

2010.11.16

기 타 안 건 심 사 보 고 서

- 도시관리계획 재정비안 의견청취의 건 -

산업건설위원회

기타안전 심사보고서

1. 심사경과

안 건 명	제 안 자 일 자	회 부 자 일 자	상 정 자 일 자	의 결 자 일 자	제안설명	비고
도시관리계획 재정비안 의견청취의 건	2010. 11.4.	2010. 11.5.	2010. 11.10.	2010. 11.10.	지역개발 과장	

2. 제안설명요지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조의 규정에 의하여 5년마다 관내 도시관리계획에 대하여 타당성 여부를 재검토하여 정비토록 됨에 따라 용도지역, 용도지구 및 용도구역, 주요 도시계획시설변경 등에 대하여 같은 법 제28조 제5항의 규정에 의하여 충주시의회의 의견을 듣는 사항으로
- 2020년 도시기본계획의 정책방향을 구체화하고, 현황 및 여건 변화를 반영한 도시관리계획의 전반적 정비를 통해 행정구역 전역에 대한 난개발 방지 및 계획적 관리를 도모하고자 함

3. 주요내용

가. 위 치 : 충주시 행정구역 전지역

나. 면 적 : 983.763km²

다. 목표연도 : 2015년

라. 계획인구 : 32만명(도시기본계획 반영)

마. 주요 변경내용

- 농업진흥지역과 보전산지 해제부분 관리지역 추가세분 : 29.2km²
- 현황 및 여건변화를 반영한 기 세분 관리지역 조정 : 109개소
- 소규모 시가화용지 주거지역 조정 : 5개소(단월동 2개소, 주덕읍 3개소)
- 일반주거지역 세분(2종 ⇒ 1, 2, 3종) : 시가지 및 읍·면 소재지 외곽부분을 제1종일반주거지역으로 변경 38건(도사전심의 반영)
- 수변경관지구 지정 : 수변구역, 충주댐 유람선 가시구역, 수주팔봉 주변, 무슬테마파크 맞은편(금가 오석) 등
- 자연경관지구 지정 : 남산 및 계명산 자락
- 지구단위계획 미 수립된 개발진흥지구 해제 및 자연취락지구 지정 : 5건
- 식생이 양호한 남산의 자연경관을 보호하기 위하여 기존 직동 도시자연공원을 폐지하고 도시자연공원구역으로 변경

4. 전문위원 검토보고 요지

도시기본계획은 당해 시·군의 지속가능한 발전을 도모하기 위하여 10년 단위로 수립하는 법정계획으로 5년마다 재검토가

이루어지며, 도시관리계획은 상위계획에서 제시된 장기적인 발전방향을 공간에 구체화하고 실현시키는 중기계획으로 용도 지역·지구·구역, 기반시설, 각종사업 등을 단계적으로 집행할 수 있도록 물적으로 표현하는 계획으로 통상 시장·군수 또는 구청장이 입안하고 시·도지사 결정함. 이렇게 결정된 도시관리계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조에 규정에 의거 5년마다 재정비를 하고 있음

금번 도시관리계획 재정비안은 충주시 행정구역 전지역을 대상으로 하고 있으며 목표년도 2015년, 계획인구 32만명으로 주요 내용을 살펴보면 다음과 같음.

가. 관리지역 추가 세분화 및 조정

도시계획 용도지역 중 관리지역의 난개발을 방지하고 토지특성에 맞게 사용·관리될 수 있도록 종전의 준도시지역과 준농림지역을 계획·생산·보전 관리지역으로 세분토록 의무화 됨

(※ 국토이용관리법+도시계획법 ⇒ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2003.1.1 시행))

우리시의 관리지역 추가세분 및 조정결과를 보면 계획관리지역이 115.1km², 관리지역대비 30.5%로 인근 타 시·군(제천 35.4%, 단양 46.1%, 음성 50.7%)보다 낮은 실정이며, 주민공람 공고 결과를 보더라도 보전 및 생산관리지역을 계획관리지역으로 변경해 달라는 민원이 상당히 많은 실정임.

비록 우리 지역의 기업도시부지 및 주변지역이 「기업도시 예정지역 및주변지역관리지침」에 의거 불가피한 경우를 제외하고는 보전 또는 생산관리지역으로 세분되어 계획관리지역 면적이 인근 타 시·군 보다 낮다는 점을 감안하더라도 계획관리지역 면적이 상대적으로 적다고 보여지는 바 이에 대한 면밀한 검토가 필요한 것으로 판단됨

나. 일반주거지역 세분화

금번 재정비안에서는 제2종일반주거지역 중 38개소 2,902,162 m²를 제1종일반주거지역으로 조정하고 있음. 이 경우 층수 및 용적율에서 제한을 받게 되어

규제가 강화되는 측면이 있으니 용도지역 변경에 대해서는 신중히 접근해야 할 것으로 보여짐

용도지역	세분	건폐율	용적률	높이제한
주거 지역	제1종전용	40	100	제한규정 없음
	제2종전용	50	150	제한규정 없음
	제1종일반	60	200	4층이하
	제2종일반	60	250	15층이하
	제3종일반	50	300	제한규정 없음
	준주거	70	500	제한규정 없음

다. 주거지역 가용지 확보

충주지역의 주거지역 가용지는 682km²로 지정면적 대비 7.1%에 불과한 실정임. 2015년 계획인구 32만명을 수용하기에는 주거지역 가용지가 부족하다고 보여짐.(의안 7페이지)

충주시청사 북측 지역 등 개발압력이 높은 자연녹지지역을 주거지역 가용지로 확대 지정할 필요성이 있는 것으로 판단됨.

라. 도시자연공원구역 신설

‘직동도시자연공원’은 1968년 최초 지정된 후 1986년 현재의 형태인 직동 산 23번지 외 85필지 1,702,510m²로 확대 지정되었으며 사유지와 국·공유지의 비율은 50:50 정도임. 금번 재정비안에서는 ‘도시자연공원’을 폐지하고 ‘도시자연공원구역’으로 변경 지정하고자 하는 것임

도시자연공원구역으로 변경되면 구역내 취락지구에 한해서 주택 및 근린생활시설의 건축이 가능하나 ‘직동도시자연공원’ 내에는 취락지구가 존재하지 않아 토지소유주가 실제로 혜택을 받을 수 있는 행위제한에는 별 반 변화가 없음

상기 지역은 공원으로 지정된 후 20년도 더 지난 장기미집행시설로 매입계획도 현재로서는 불분명하여 개인 재산권에 침해를 주고 있는 실정임

비록 식생이 양호한 남산의 자연경관을 보호하기 위하여

공원으로 지정되었다 하더라도 사유지 대부분의 경사도가 21°이상의 급경사지이고 훼손가능성도 별로 없다고 보여지는 바 도시공원의 폐지 여부에 대해서 검토가 필요한 사항이라고 판단됨

5. 질의답변 요지

(1) 질의 : 충주대 부근이 도시계획에 포함되지 않았는데?

답변 : 충주도시계획은 달천강 앞까지임. 비도시지역으로 지구단위계획 구역으로 관리하고 있음.

(2) 질의 : 중부내륙선철도의 개통이 반영이 되지 않았는데?

답변 : 도시기본계획에는 반영되어 있음. 철도 실시설계 후 검토하겠음.

(3) 질의 : 일반주거지역 세분화에 따른 민원에 대한 대책은? 주민입장에서의 판단이 필요한 사항임

답변 : 충북도와 협의하는 과정에서 발생한 사항이며, 제1종주거지역의 층고가 4층으로 별다른 민원은 없을 것으로 판단됨

(4) 질의 : 관리지역의 계획관리지역 면적이 너무 작는데? 개인의 사유권을 제한하는 사항이고 개발에 있어 스스로 발등을 찍은 사항임.

답변 : 기 세분화된 사항을 현재 바꾸기는 어려운 사항임

(5) 질의 : 관내에서 주거지역 등의 지정이 불합리한 지역이 있는데 불합리한 사항은 이번에 조정이 되었어야 한다고 보는데?

답변 : 기 지정되어있던 용도지역을 종세분화한 사항임

(6) 질의 : 시장님은 규제완화를 추진하고자 하는데도 불구하고 이번 재정비안에서는 모두 규제를 강화하는 사항임

답변 : 일부러 규제강화를 하는 것이 아니고 법에 정해진 사항을 정한 것임

(7) 질의 : 직동도시공원구역으로 변경하는 것이 20년이 지나면 공원지정을 해제해야 하는 규정을 피하는 수단으로 지정하려는 것 같은데?

답변 : 공원지정 후 미개발의 기산시점은 2000년으로 말씀하신 사항과는 관련이 없음

(8) 질의 : 직동도시자연공원 뿐 아니라 장기미집행 시설의 폐지를 해제할 용의는?

답변 : 검토하겠음.

(9) 질의 : 충주대학 주변이 개발압력이 높는데 취락지구로 지정되어 원룸을 제외하고는 슈퍼 등도 건축할 수 없는 실정임

답변 : 난개발 방지를 위한 측면이 있었음. 여건변화를 충분히 검토하여 추진하겠음.

6. 심사결과

- 도시관리계획 재정비안 의견청취의 건
: 의견서 채택

붙임 의견서 1부

의 건 서

□ 의 안 명 : 도시관리계획 재정비안 의견청취의 건

□ 심사경과

- 의안번호 : 제 1201호
- 상정일자 : 2010년 11월 10일
- 의결일자 : 2010년 11월 10일
- 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제5항
및 같은 법 시행령 제22조 제7항

□ 의 건

도시관리계획 수립 후 그간의 환경 및 여건변화를 충분히 반영하여 충주시 도시계획의 계획적 관리 및 토지의 효율성을 높일 수 있도록 추진하기 바랍니다.

다만, 계획인구 대비 도시지역의 주거지역 가용지가 다소 부족한 부분과 관리지역세분화, 일반주거지역의 세분화 및 직동 도시자연공원의 존치 여부에 대해서는 다각적인 검토를 통해 최선의 결과가 도출될 수 있도록 노력하기 바랍니다.

2010. 11. 10.

산업건설위원회 위원장