

도시관리계획(대영베이스 C.C) 변경결정(안)에 대한 의견청취

의안 번호	1129
----------	------

제출년월일 : 2009. 12.

제 출 자 : 충 주 시 장

1. 제안이유

- 충주시 이류면 장성리 산7번지 일원에 기존 18홀 골프장을 9홀 확장하여 27홀 규모의 골프장을 설치하기 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제5항 및 시행령 제22조 제7항의 규정에 의하여 골프장 결정에 따른 용도지역(농림지역⇒계획관리지역)변경에 대한 충주시의 회 의견을 듣는 사항으로
- 골프장의 증설로 인하여 국민의 건전한 여가선용과 체력증진, 휴양 및 정서생활 향상을 도모하며 지방자치단체의 세수증대와 지역주민의 고용 창출에 따른 소득증대에 기여하고자 함.

2. 사업의 개요

- 사 업 명 : 대영베이스골프장 (9홀 증설) 조성공사
- 위 치 : 충북 충주시 이류면 이류면 장성리 산7번지 일원
- 면 적 : (기정) 999,268㎡
(변경) 1,583,135㎡ (증 583,867㎡)
- 사업시행자
 - 회 사 명 : (주) 대영베이스
 - 주 소 : 충주시 이류면 장성리 산7번지
 - 대 표 자 : 권 혁 회
- 사업기간 : 2011년말 완료목표
- 총사업비 : 250억원

3. 관계법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제5항, 같은법 시행령 제 22조제7항

4. 도시관리계획 결정조서 : 붙임 참조

5. 기타참고사항

- 골프장시설내역, 도시관리계획 결정조서, 관련부서등 협의의견 및 주민의견 : 붙임 참조

붙임 : 도시관리계획 결정안 1부.

위치도 1부.

사업계획평면도 1부.

위성사진 1부.

주민의견 및 관련실과협의의견 조치계획 1부.

□ 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)

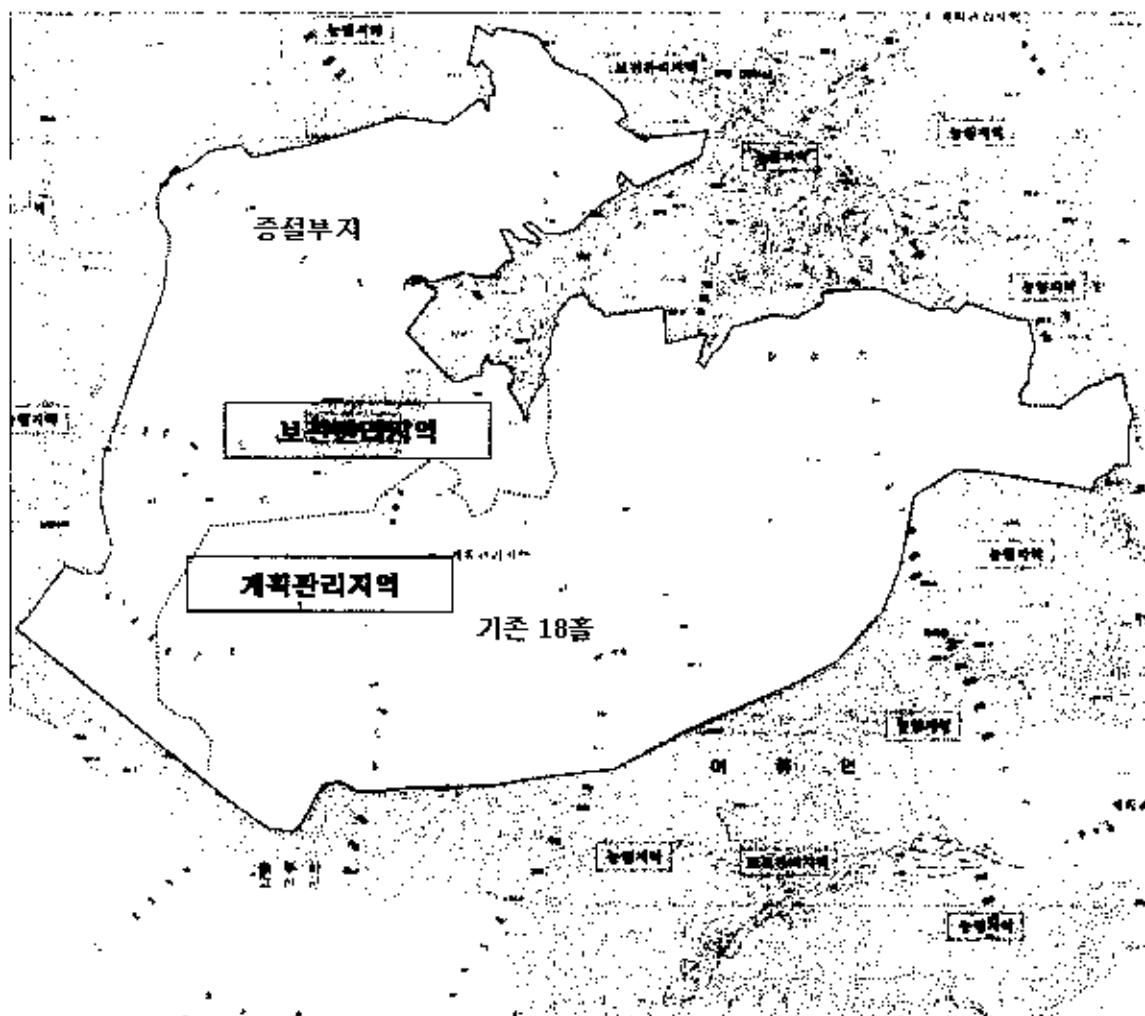
① 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		1,583,135		1,583,135	100	
관 리 지 역	소계	1,066,255	증) 516,880	1,583,135	100	
	계획관리지역	999,268	증) 516,880	1,516,148	95.77	
	생산관리지역	0	0	0	0	
	보전관리지역	66,987	0	66,987	4.23	
농 립 지 역		516,880	감) 516,880	0	0	

② 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	위 치	용도지역		면 (㎡) 적	변 경 사 유
		기 정	변 경		
이류①	충주시 이류면 만정리 산38번지 일 원	농림지역	계획관리 지 역	516,880	<p>본 대영베이스CC는 충주시 이류면 장성리 산7번지 일원에 18홀 대중골프장을 운영 중 27홀로 확장계획에 의하여 인근의 토지 583,867㎡를 추가 매입하여, 확장에 필요한 용도지역 중 농림지역 (A=516,880㎡)을 계획관리지역으로 변경하고자 함.</p> <p>(※ 추가지역중 보전관리지역 66,987㎡는 용도지역 변경 없음)</p>

□ 용도지역 결정안도



<참고자료>

나. 도시계획시설 결정(변경)

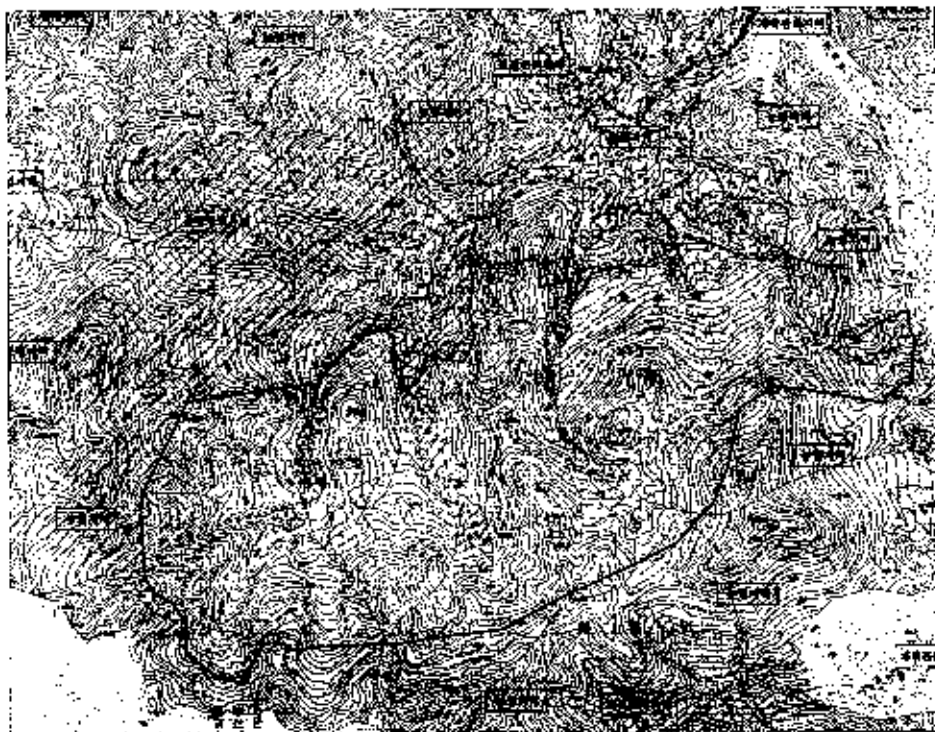
① 체육시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	①	체육시설	골프장 (대영베이스 CC)	충주시 이류면 장성리 산7번지 일원	999,268	증)583,867	1,583,135	2005.08.05 (제2005-93호)	-

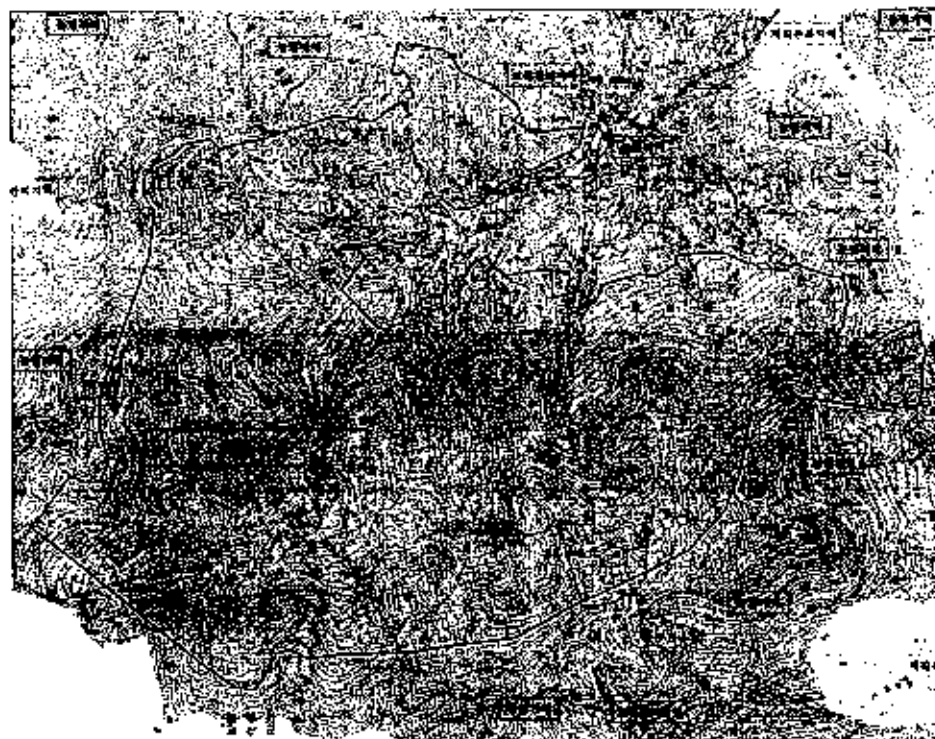
② 체육시설 결정사유서

도면표 시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	체육시설 (골프장)	-기정 : 999,268㎡ -변경 : 1,583,135㎡ (증 583,867㎡)	본 대영베이스CC는 충주시 이류면 장성리 산7번지 일원에 18홀 대중골프장을 운영 중 27홀로 확장계획에 의하여 인근의 토지 583,867㎡를 추가 매입하여, 27홀규모의 골프장을 조성하기 위함.

□ 체육시설(골프장) 결정안 도

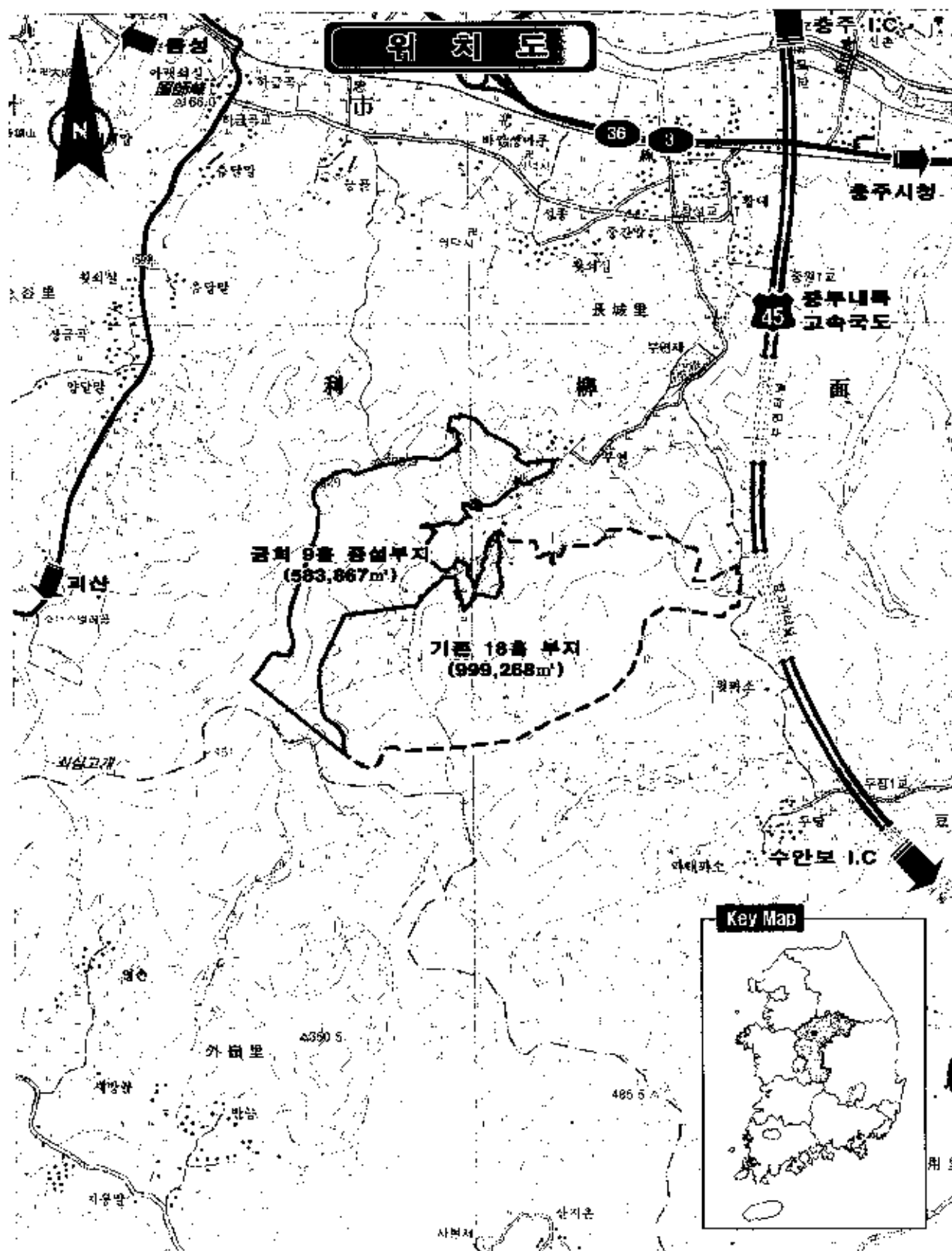


기정

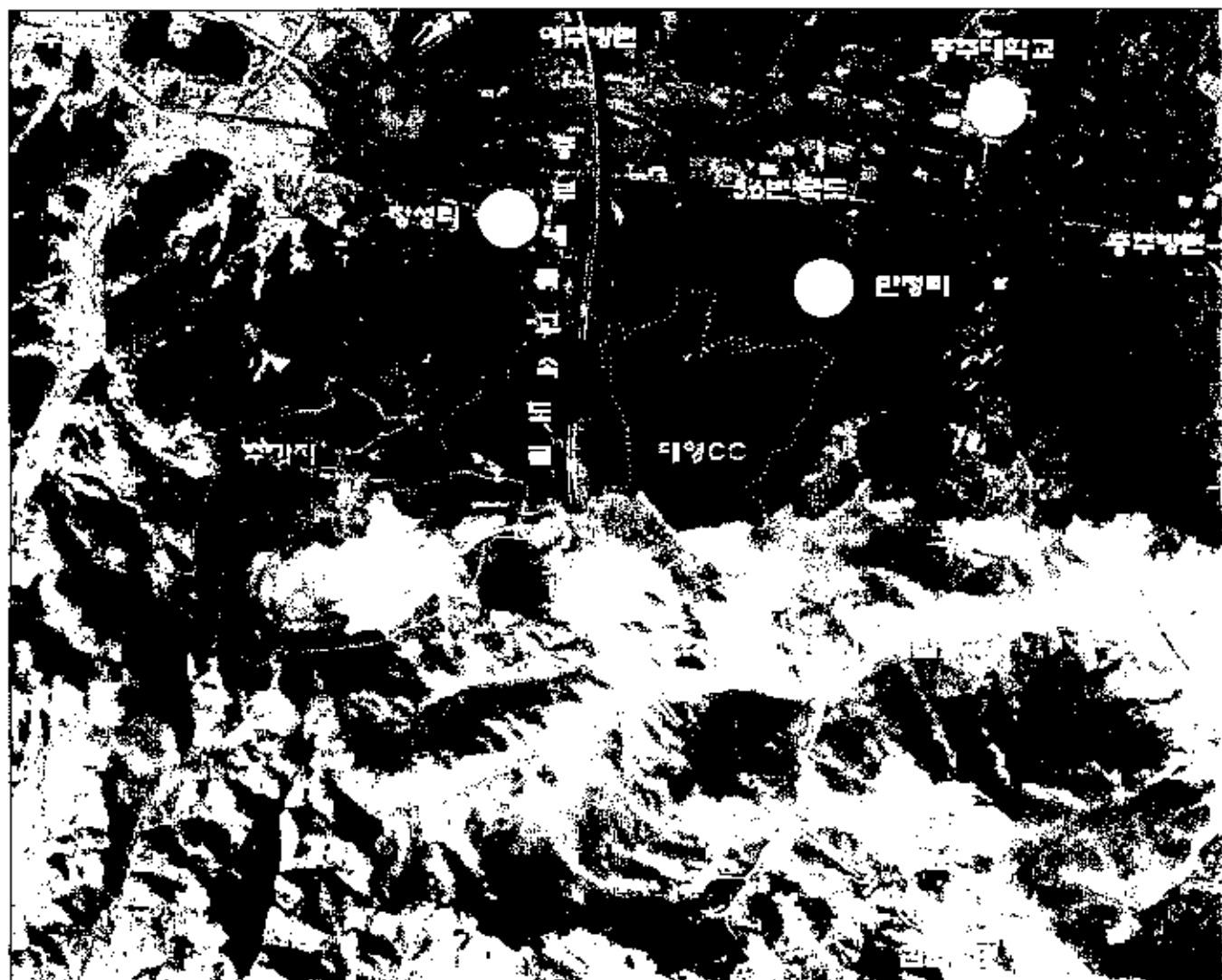


변경

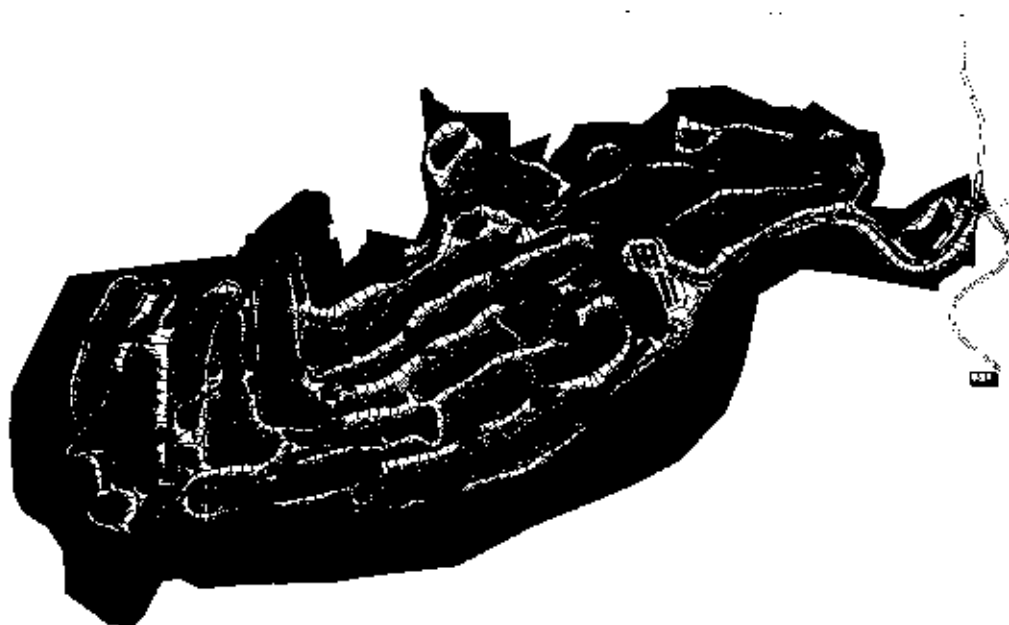
□ 위치도



□ 위 상 사 진



□ 사업계획 평면도
(당초)



(변경)



□ 골프장 시설내역

명칭	시설내역	기정		변경		증.감(당초대비)		비고
		면적(m ²)	구성비(%)	면적(m ²)	구성비(%)	면적(m ²)	구성비(%)	
총부지면적	전체	999,268	100	1,583,135	100	증)583,867	158.43	
1.체육시설부지		273,801	27.40	446,957	28.23	증)173,156	163.24	
○코스시설		18홀 L=6431m		27홀 L=9707m		증) 9홀 L=3,366m	-	
○티	117개소	7,961		15,284		증) 7,323	191.99	
○그린	27개소	13,956		19,039		증) 5,083	136.42	
○페어웨이		112,352		179,820		증) 67,468	160.05	
○러프		133,264		221,135		증) 87,871	165.94	
○벙커	32개소	5,663		11,074		증) 5,411	195.55	
○연습그린	2개소	605		605		0	100.00	
2.건축시설부지		14,181	1.42	14,265	0.90	증) 84	100.59	
○클럽하우스	1개동	9,047		9,047		0	100.00	
○티하우스	3동	488		572		증) 84	117.21	
○관리동	1동	4,550		4,550		0	100.00	
○경비실	1동	96		96		0	100.00	
3.공공시설부지		68,659	6.87	91,721	5.79	증) 23,062	133.59	
○저류지(폰드)	13개소	25,027		36,951		증) 11,924	147.64	
○카트로(관리도로)	B=2.7m,L=12,769m	26,727		37,865		증) 11,138	141.67	
○카트로(배수지)	B=3m,L=143m	297		297		0	100.00	
○배수지	1500ton	1,447		1,447		0	100.00	
○주차장	315면	8,481		8,481		0	100.00	
○진입도로	B=10m, L=743m	6,680		6,680		0	100.00	
4.녹지시설부지		642,627	64.31	1,030,192	65.08	증)387,565	160.31	
○원형보존지		435,240	43.56	668,337	42.22	증)233,097	153.56	
○조성녹지		207,387	20.75	361,855	22.86	증)154,468	174.48	

□ 도시관리계획(안)에 대한 의견청취사항

○ 주민의견청취

- 공고일자 및 게재신문
 - 동 양 일 보 : 2009년 7월 29일
 - 충청투데이 : 2009년 7월 30일
- 의견청취 기간 : 2009. 7. 29 ~ 2009. 8. 14 (16일간)
- 주민설명회 개최 : 2009. 8. 12 (이류면 장성리 송종마을회관)

□ 주민의견 조치계획

관련 실과	협 의 의 건	조 치 계 획	반영여부
주민의견	<p>○ 조학주(이류 장성)</p> <p>-골프장 건설로 지역의 고용창출 효과가 있다고 하나, 마을 주민들 채용이 미미하므로 고용을 원하는 주민들이 많이 채용되길 바람.</p> <p>-소음.진동 등으로 인하여 가축 등의 피해가 우려되므로 확실히 저감방안 마련요망.</p> <p>-마을앞길에 공사차량 또는 골프장 이용차량의 과속이 우려되므로 과속방지턱, 속도제한 도로표지판 등의 설치가 요구됨.</p> <p>- 년2회 이상 수질측정을 하겠다고 하는데 철저히 이행바람.</p> <p>○ 오정성(이류 장성)</p> <p>- 국도에서 진입하는 굴다리를 통과하는 공사차량 또는 골프장 이용객차량이 과속하여 통행시 많이 불편하므로 차량속도제한할 수 있는 시설 설치가 요구됨.</p>	<p>- 담당업무에 따라 가능한 업무에 대하여는 마을 주민의 채용을 적극 검토 하겠음.</p> <p>- 소음.진동 등으로 인하여 가축(부연마을 20여호에 한우, 흑염소등 5-6두)등의 피해가 없도록 철저한 저감방안을 강구하겠음.</p> <p>- 공사차량과 내장객의 차량이동시 과속을 방지하도록 필요구간에 과속방지턱 등의 안전시설을 설치하겠음.</p> <p>- 년2회이상 수질측정을 이행 하겠음.</p> <p>- 공사차량과 내장객의 차량이동시 과속방지턱 등의 안전시설을 충주경찰서와 협의하여 설치하겠음.</p>	반영

□ 관련부서 협의의견 조치계획

1/5

관련 실과	협 의 의 건	조 치 계 획	반영여부
회계과	○ 회계과 소관 편입용지(국.공유지)가 없음을 알려드립니다.	-	-
경제과	○ 골프장증설부지를 중심으로 4개의 광업권이 설정되어 있으니 사업시행전 광업권자와 협의하시기 바랍니다.	○ 사업시행전(착공전) 광업권자와 협의 완료하겠음.	반영
교통과	○ 도시교통촉진법 시행령 제13조의 2 및 [별표1]의 규정에 의거 교통영향분석·개선대책수립대상지역임 ○ 충주시 주차장조례 제14조의 규정에 의거, 법적주차대수는 270대(홀당 10대)이나 계획주차대수는 315대로 기준에 적합함.	○ 도시계획시설사업 실시계획인가 전 교통영향분석·개선대책에 개한 수립대책의 심의의결을 필겠음.	반영
재난관리과	○ 자연재해대책법 제5조에 의거 사전재해영향성검토 협의 대상임을 회신합니다.	○ 도시계획시설사업 실시계획인가시 사전재해영향성검토 협의를 필하겠음.	반영
사회복지과	○ (사업부지내 분묘의 처리) 타법에 의거 의제가 가능한 경우 그법에 의하여 처리하되, 그렇지 않을 경우 연고분묘는 연고자와 협의처리하여야 하며, 무연분묘는 장사등에 관한법 제27조 및 시행규칙 18조 및 14조의 규정에 의거 개장허가를 받아야 함. ○ (기타준수사항) - 개장에 관하여는 유골의 현존지와 개장지 관할 읍.면.동장에게 신고하여야 함. - 개장으로 인한 종전분묘는 시체 또는 유골을 처리후 매몰하여야 함. - 묘지, 분묘, 봉안시설을 설치 또는 자연장지를 조성코자 하는 경우 신고 및 허가절차를 필하여야 함 - 사업시행을 위한 개장시 부장품 및 유물 등이 발견(굴) 될 경우, 즉시 작업중지 및 현지보존하여 시장에게 보고하여야 함.	○ 연고분묘는 연고자와 협의 처리하겠으며, 무연분묘는 도시계획시설사업 실시계획인가 개장허가를 득하겠음. - 분묘개장전 충주시 이류면 장에게 신고를 필하겠음. - 분묘개장으로 인한 종전 분묘는 매몰처리 하겠음. - 묘지, 분묘, 봉안시설을 설치 또는 자연장지를 조성해야 할 경우 신고 및 허가절차를 필하겠음. - 개장시 부장품 및 유물 등이 발견(굴) 될 경우, 즉시 시장에게 보고하겠음.	반영

관련 실과	협 의 의 건	조 치 계 획	반영여부
환경과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사전환경성검토 재협의 대상임 ○ 사업.시설규모의 30퍼센트 이상증가하는 경우 환경영향평가 재협의 대상임(원주지방환경청). ○ 생태계보전협력금 부과 대상임. ○ 중발량 0.5톤 이상의 보일러 등의 배출시설을 설치하는 경우 사전에 대기배출시설 설치신고를 하여야 함. ○ 비산먼지 발생사업신고대상임(공사전) ○ 특정공사 사전신고대상임(공사전). 단, 공사장 경계선으로 부터 직선거리 300m 이내에 주택이나 운동.휴양시설 등이 없는 경우 제외. ○ 기타 수질오염원 설치관리 변경신고대상임(변경전). ○ 비점오염원 설치신고대상임. -기신고된경우 사업부지 면적이 처음신고면적의 100분의 15 이상 증가 등 변경사유발생시 변경신고대상임. ○ 총용량 2만리터 이상의 석유류 설치하고자 하는 경우 특정토양오염관리대상시설 설치신고 대상임. ○ 변압기 콘덴서 계기용전류기(유임식 기기만 해당) 및 그밖의 전기절연유를 절연 매체로 사용하는 전력장비의 관리대상기기 등을 설치한 날로부터 30일 이내에 관리대상기기 등 신고를, 기신고된 관리대상기기 등의 절연류 교체(PCBs가 2ppm 이상함유만 해당)교체 및 폐기시 변경신고 대상임. ○ 건설현장에서 발생하는 건설폐기물이 5톤 이상일 경우 착공일 까지 건설폐기물처리계획서를 작성하여 신고하여야 함. 단, 이와는 별도로 벌목,벌근시 발생하는 나무뿌리. 가지 등 임목폐기물이 5톤 이상 배출되는 경우 사업장 폐기물 배출자 신고를 하여야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사전환경성검토를 협의하겠음. ○ 사업.시설규모의 30퍼센트 이상 증가로 도시계획시설사업 실시계획인가 신청전 환경영향평가 재협의를 득하겠음 ○ 생태계보전협력금 납부하겠음. ○ 해당없음 ○ 비산먼지 발생사업신고를 득하겠음. ○ 특정공사 사전신고를 필하겠음. ○ 기타 수질오염원 설치관리 변경신고를 필하겠음. ○ 비점오염원 설치신고를 필하겠음. ○ 해당없음 ○ 해당없음. ○ 착공전 폐기물 배출자신고를 필하겠음. 	반영

관련 실과	협 의 의 건	조 치 계 획	반영여부
환경과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 일련의 공사 또는 작업으로 폐기물(별목.벌근시 발생하는 나무뿌리.가지등임목 폐기물 포함)이 5톤이상 배출되는 경우 폐기물의 배출예정일까지 사업장 폐기물 배출자신고를 하여야 함 ○ 골프장 운영시 배출시설이 없는 경우 폐기물이 1일 평균 300kg이상, 배출시설이 있는 경우 1일 평균 100kg 이상배출되는 경우 사업개시일 또는 폐기물을 배출한 날부터 1월 이내에 사업장 폐기물 배출자 신고를, 폐유 등 지정폐기물의 양이 월평균 50kg이상인 경우 지정폐기물의 처리계획을 제출 확인 받아야 함. ○ 재활용폐기물, 재활용 시설의 용량등의 변경사유발생 시 재활용변경신고대상임. ○ 공사시 발생이 예상되는 장비의 소음(진동), 먼지, 폐기물, 토사 유실 등으로 인해 인근 주민생활 등에 직.간접적인 영향이 미치지 않도록 오염저감방안을 강구하여야 할 것임. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 폐기물의 배출예정일까지 사업장 폐기물배출자신고를 득하겠음. ○ 골프장 운영시 배출시설이 없는 경우 폐기물이 1일 평균 300kg이상, 배출시설이 있는 경우 1일 평균 100kg 이상배출되는 경우 사업개시일 또는 폐기물을 배출한 날부터 1월 이내에 사업장 폐기물배출자 신고를, 폐유 등 지정폐기물의 양이 월평균 50kg이상인 경우 지정폐기물의 처리계획을 제출 확인 필하겠음. ○ 재활용폐기물, 재활용 시설의 용량 등의 변경사유발생 시 재활용변경신고를 필하겠음. ○ 공사시 장비의 소음(진동), 먼지, 폐기물, 토사 유실 등으로 인해 인근 주민생활 등에 영향이 미치지 않도록 오염저감방안의 철저를 기하겠음. 	반영
문화체육과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전체면적이 30,000㎡ 이상이므로 문화재보호법 제91조 및 동법시행령 제53조 1항 규정에 의하여 추가 편입부지에 대한 문화재 지표조사를 이행하여야 하며, 위 사업은 지표조사결과에 따른 문화재청의 보존대책을 이행하여야 함. ○ 골프장 설치기준에 대하여는 체육시설설치의 설치.이용에 관한 법률 제12조 규정에 의거 충청북도지사의 승인을 얻어야 함을 알려드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 추가 편입부지에 대한 문화재 지표조사를 이행하겠으며, 지표조사결과에 따른 문화재청의 보존대책을 이행하겠음. ○ 도시계획시설사업 실시계획인가전 충청북도지사에게 협의를 필하겠음. 	반영

관련 실과	협 의 의 건	조 치 계 획	반영여부
산림녹지과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 금번에 기존 18홀 골프장부지를 9홀 확장하고자 충주도시관리계획 변경결정 신청된 사항으로, ○ 지역·지구변경에 따라 추가 편입되는 산지가 산지전용제한지역에 해당하지 않으며, 추가 편입되는 산지의 평균경사도가 평균 24도 이고, ha당 입목축적이 충주시 평균의 116%로 심사기준에 적합한 등 지역·지구 변경결정에 따른 산지관리법상 제한사항 없기에 ○ 지역경제 활성화 및 침체된 지역 관광 활성화를 위하여 지역·지구변경 결정 협의 하심이 가하다고 판단됨 	-	-
농정과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 농림수산부 훈령 제21호(08.6.10)의 별표4의에 의한 관련서류일체를 충청북도(농업정책과)에 제출하여 협의를 받으시기 바라며(농지분야 협의도면에 우리과 농업진흥지역 업무 담당자 확인인을 받아 첨부), 아울러 충주도시계획시설 변경결정에 따른 처리결과를 알려주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 충청북도에 도시관리계획결정 신청시 충청북도지사에게 농지분야 협의를 득하겠음. 	반영

관련 실과	협 의 의 건	조 치 계 획	반영여부
수자원과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지하수 개발 이용시 사전에 신고 또는 허가를 득하여야 함. ○ 오수를 배출하는 건물.시설 등을 설치하는자는 단독 또는 공동으로 개인하수처리시설을 설치하여야 함. 단, 환경영향평가대상 사업장일 경우 그 검토결과에 따라야 함. ○ 법 제3조의 규정에 해당할 경우 공중화장실을 설치기준에 맞게 설치하여야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기개발된 지하수를 기존시설과 연계하여 이용할 계획 ○ 기개발된 하수처리시설 (용량 250m³/day)과 연계 처리하겠음, ○ 해당없음 	반영
지역개발과 치수담당	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대영배이스골프장 조성부지와 인접하여 하류지역에 부연소 하천이 위치하므로 하류지역인 부연소하천의 유속이 3m/sec 이내가 되어야 하며, 사업시행으로 인한 홍수피해가 없도록 골프장을 조성하여야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부연소하천 으로 방류되는 우수의 유속은 3m/sec 이내가 되도록 계획할 것이며, 사업시행으로 인한 홍수피해가 없도록 피해방지계획을 강구하여 시설하겠음. 	반영