

- 조례안 및 기타안건 -

검 토 보 고 서



산업건설위원회

차 례

- ① 충주시 자연휴양림 등 운영·관리 조례 일부개정조례안 3
- ② 충주시 전통시장 시설물 민간위탁(재위탁) 동의(안) 6
- ③ 충주 자연녹지지역 성장관리계획(안) 의견청취의 건 10
- ④ 문화동 도시재생 거점시설 민간위탁 동의(안) 27
- ⑤ 대소원면 다목적회관 및 게이트볼장 운영 민간위탁 동의안 30
- ⑥ 충주시 농촌활성화지원센터 운영·관리 사무 민간위탁 동의안 34
- ⑦ 주덕읍 삼방마을 어울림문화센터 운영 민간위탁 동의안 37

1] 충주시 자연휴양림 등 운영·관리 조례 일부개정조례안

의안번호	3797
------	-------------

1. 제안경위

- 본 안건은 2024년 8월 26일 충주시장으로부터 제출되어
의안번호 제3797호로 접수, 우리 위원회에 회부되었음.

2. 제안이유

- 7월 1일부터 도에서 보조금 지원(50%이내)으로 추진 예정인 체류형
관광활성화 지원사업 시행을 위해 조례에 지급 가능 조항을 추가
하고자 함.

3. 주요내용

- 체류형 관광활성화 지원사업 시행 근거를 마련하기 위해 숙박 시설
이용객에게 충주사랑상품권을 예산범위 내 환급 가능(안 제6조의2)
- 일부 조항의 오류를 수정(안 제5조의2부터 제17조까지)

4. 사전절차 이행

- 입법예고
 - 기 간 : 2024. 6. 14. ~ 7. 4.
 - 결 과 : 의견 없음.

5. 검토보고

○ 본 개정 조례안은

충주 자연휴양림(봉황, 계명산, 문성) 숙박시설을 효율적으로 운영하기 위하여 이에 필요한 사항을 개정하려는 것임.

○ 제5조 및 제6조의 사용료 제목에 체험료도 추가하여 별표에 규정된 요금(사용료, 체험료)징수 및 감면 조문 적용 시, 혼동이 없도록 명확히 하고, 기존 조문인 제14조의2를 제5조의2로 위치를 이동하여 수강료 내용이 이어지도록 정비하였음.

○ 제9조의 제목 중 “환불” 을 “반환” 으로 변경하는 것은 법제처 알기쉬운 법령 정비기준 권고사항에 따라 정정하는 사안임.

○ 충주사랑상품권 환급 규정은 「지역사랑상품권 이용 활성화에 관한 법률 시행령」 제5조의 일환으로, 도내 숙박시설 이용객에 대한 체류형 관광활성화 지원, 즉 충청북도 숙박 지역상품권페이백 사업을 추진하기 위하여 신설하는 것임.

○ 숙박시설 이용 활성화 및 이용객의 소비진작을 통한 지역상권에 기여할 것으로 기대되므로 조례의 개정은 타당한 것으로 판단됨.

○ 다만, 충주사랑상품권 환급 시 ‘예산의 범위에서 환급할 수 있다’ 고 규정하는 것은 전액 환급으로 오인할 수 있으므로, ‘사용료의 일부를’ 내용에 추가하여 환급 금액의 범위를 한정하고,

- 충청북도 체류형 관광활성화 지원사업에 따라서, 주중(일~목) 숙박 이용객에게만 충주사랑상품권을 환급할 예정이므로 별표에 ‘환급대상은 주중(일~목) 숙박 시설 이용객에 한한다’를 추가하여 환급대상자의 숙박기간을 명확히 하는 것이 이용객의 혼동을 줄일 수 있을 것이라 사료됨.

<참고자료: 충청북도 체류형 관광활성화 지원사업>

- 사업명 : 체류형 관광활성화 지원(공립자연휴양림)
- 기간 : '24. 7. ~ 12. ※ '24년 시범운영 후 확대 시행
- 사업비 : 1,083,516천원(보조비율 : 도 50%, 시·군 50%)
(충주: 봉황, 계명산, 문성휴양림(도비 64,875천원, 시비 64,875천원))
- 대상 : 공립자연휴양림 18개소(도직접 1, 시군 17) 주중(일~목) 이용객
- 내용 : 숙박 이용금액(실결제액)의 50% 지역사랑상품권 환급
- 예약 : 숲나들e (사전예약 및 결제) * 산림청 운영

< 지역사랑상품권 이용 활성화에 관한 법률>

- 제15조(지역사랑상품권 활성화 지원)** ① 국가와 지방자치단체는 지역사랑상품권의 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 지역사랑상품권의 발행·판매·환전 등 운영에 필요한 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.
- ② 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 비율의 범위에서 지역사랑상품권을 할인하여 판매할 수 있다.
- ③ 행정안전부장관 및 지방자치단체의 장은 이 법에 따른 지역사랑상품권 업무를 효율적으로 관리하고 이용 편의를 개선하기 위하여 전산관리시스템 구축 및 관련 프로그램의 개발과 보급에 노력하여야 한다.

< 지역사랑상품권 이용 활성화에 관한 법률 시행령>

- 제5조(지역사랑상품권의 운영 지원)** ② 특별시·광역시·도(특별자치시와 특별자치도는 제외한다)는 법 제15조제1항에 따라 관할구역 안에 있는 시·군·구(자치구를 말한다)에 지역사랑상품권의 홍보 및 적정 유통을 위한 현황관리 등 운영에 필요한 행정적 지원을 할 수 있으며, 예산의 범위에서 지역사랑상품권의 발행·할인·판매·환전 및 홍보 등에 드는 비용을 지원할 수 있다.

② 충주시 전통시장 시설물 민간위탁(재위탁) 동의(안)

의안번호	3805
------	-------------

1. 제안경위

- 본 안건은 2024년 8월 26일 충주시장으로부터 제출되어
의안번호 제3805호로 접수, 우리 위원회에 회부되었음.

2. 제안이유

- 충주시 전통시장 시설물(주차장 11개소, 고객지원센터 3개소, 기타시설 2개소)을 민간위탁하여 효율적으로 운영 및 관리하고자 함.

3. 위탁현황

■ 위탁시설 개요

- 주차장(11개소)

시 설 명	위 치	면적 / 주차면수	전통시장명	비고
관아골상가주차장	성내동 374외 5	2,027㎡ / 57면	관아골상가	유상
무학제1주차장	봉방동 7-4 외 7	1,804㎡ / 57면	무학시장	유상
무학제2주차장	본방동 1-89외 1	1,322㎡ / 33면	무학시장	유상
옹달샘주차장	지현동 824외 5	1,364㎡ / 30면	옹달샘시장	유상
자유제1주차장	충인동 291 외 3	932㎡ / 45면	충주자유시장	유상
자유제2주차장	충인동 88 외 11	1,685㎡ / 45면	충주자유시장	유상
자유제3주차장	충인동 43 외 4	2,101㎡ / 65면	충주자유시장	유상
자유제4주차장	충인동 35	1,765㎡ / 57면	충주자유시장	유상
자유제5주차장	충인동 323	889㎡ / 23면	충주자유시장	유상
누리센터주차장	충의동 18외 1	2,630㎡ / 70면	충주자유시장	유상
연원주차장	연수동 549-9외 8	2,088㎡ / 65면	충주연원시장	유상

○ 고객지원센터(3개소)

시 설 명	위 치	면 적	전통시장명	비고
자유시장고객지원센터	충의동 192	495㎡	충주자유시장	유상 (카페)
무학시장고객지원센터	봉방동 8-6	498㎡	무학시장	유상 (카페)
엄정내창시장고객지원센터	엄정면 미내리 161-11	96.35㎡	엄정내창시장	무상

○ 기타시설(2개소)

시 설 명	위 치	면적 및 수량	전통시장명	비고
누리센터	충의동 8	552㎡	충주자유시장	무상
야시장판매대	누리센터 보관소	20대(1대당 1.8㎡)	충주자유시장	무상

○ 수탁료 : 충주시 공유재산관리 조례 제28조, 제31조, 충주시 전통시장 상점가 육성을 위한 조례 제23조 준용

- 수익시설 : 주차장, 고객지원센터 카페

노외주차장 수탁료

= 시설면적(㎡)×해당 토지 공시지가×대부료율(25/1000)×운영일수/365×80%감면

고객지원센터 카페 수탁료

= ((부지사용면적×공시지가(㎡)×2/3) + (사용면적×시가표준액))×대부료율(25/1000)×감면(80%)

- 비수익시설 : 무상위탁 (엄정내창시장 고객지원센터, 누리센터, 야시장판매대)

■ 위탁기간

○ 5년 : 2025. 1. 1. ~ 2029. 12. 31.

※ 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제19조(관리위탁 행정재산의 수탁 자격 및 기간)

제2항: 행정재산의 관리위탁기간은 5년 이내로 한다.

■ 위탁기관 선정방식: 수의계약을 통한 위탁(시장상인회)

※ 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제65조의4 및 「충주시 전통시장과 상점가 육성을 위한 조례」 제17조

■ 소요예산 및 산출근거

○ 소요 예산 : 없음

4. 향후 위탁계획

- 2024. 07. 위탁 협약 체결 및 시설 운영

5. 관련법령

- 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제65조(상인회)
- 「충주시 전통시장과 상점가 육성을 위한 조례」 제17조(위탁관리)
- 「충주시 전통시장과 상점가 육성을 위한 조례」 제18조(위탁협약 등)
- 「충주시 사무의 위탁관리 조례」 제4조(위탁 대상사무의 기준 등)

6. 검토보고

- 본 동의안은
「충주시 사무의 위탁관리 조례」 제6조에 따라 전통시장 시설물(주차장 11개소, 고객지원센터 3개소, 기타시설 2개)의 민간위탁 기간이 2024년 12월 만료 예정임에 따라 전통시장 상인회에 5년간(2025. 1.~2029. 12.) 업무를 재위탁하기 위하여 시의회의 동의를 구하는 사항임.
- 전통시장 시설물은 행정재산이므로 위탁 시 일반입찰이 원칙이나, 상인회는 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제19조의5제1항제1호에서 말하는 다른 법령에 따라 지자체의 사무를 위탁 또는 대행할 수 있는 자이므로 수의계약은 가능함.
- 또한 「충주시 전통시장과 상점가 육성을 위한 조례」 제17조의 시설 현대화 사업으로 설치된 주차장 등 수익발생 시설의 경우 운영관리를 상인회에 무상으로 위탁운영해서는 안된다는 규정에 따라 유상으로

위탁할 계획이며, 주차장과 카페의 운영 수익은 시장의 경영혁신사업, 시설물 유지 관리, 시장의 활성화 프로그램 운영사업에 사용할 예정인 바,

- 전통시장 시설물의 효율적인 운영 및 경쟁력 향상을 위하여 시에서 직접 관리하는 것보다는 민간위탁하는 것이 적절하다고 사료됨.

< 공유재산 및 물품관리법 시행령>

제19조의5(수익계약에 의할 수 있는 경우) ① 법 제27조제2항 단서에 따라 수익계약으로 행정재산을 관리위탁할 수 있는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 다른 법령에 따라 국가 또는 지방자치단체의 사무 또는 사업을 위탁 또는 대행할 수 있는 자에게 관리위탁을 하는 경우

< 충주시 전통시장과 상점가 육성을 위한 조례>

제17조(위탁관리) ① 충주시장은 시장·상권 활성화 구역·상점가의 활성화와 시설물의 효율적인 운영·관리를 위하여 「지방자치법」 제117조제3항, 「충주시 공유재산 관리 조례」, 「충주시 주차장 조례」, 「충주시 공중화장실 등의 설치와 관리 조례」, 「충주시 사무의 위탁관리 조례」에 따라 영제3조에 따른 상인조직이나 법 제67조제2항에 따른 시장관리자(이하 “수탁자”라 한다)에게 위탁하여 관리할 수 있다. 다만, 시설 현대화사업으로 설치된 주차장, 공동판매장, 고객지원센터, 공동물류창고, 태양광발전시설 등(이하 “주차장 등”이라 한다) 수익발생 시설의 경우 운영관리를 상인회에 위탁할 수 있으며 무상으로 위탁 운영하여서는 아니 된다.

③ 충주 자연녹지지역 성장관리계획(안) 의견청취의 건

의안번호	3806
------	-------------

1. 제안경위

- 본 안건은 2024년 8월 26일 충주시장으로부터 제출되어
의안번호 제3806호로 접수, 우리 위원회에 회부되었음.

2. 제안이유

- 충주시 연수동, 금릉동 일원 개발압력 증가에 따른 자연녹지지역
난개발 방지 및 계획적 개발 등의 체계적인 관리방안 마련하고자
성장관리계획을 수립하고, 기 수립된 안림동 일원 성장관리계획에
대하여 분석·보완을 통하여 관리체계 및 제도 정비하고자 하는
사항으로,
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의2의 규정에 의거
충주시의회 의견을 청취코자 함.

3. 주요내용

- 추진상황 및 향후계획
 - 2023. 07. 12. : 착수보고
 - 2023. 10. 12. : 기초조사 및 개발여건 분석

- 2023. 11. 16. : 성장관리계획구역(안) 설정 기준검토
- 2024. 01. 30. : 성장관리계획구역(안) 설정 및 성장관리계획(안) 수립
- 2024. 02. 06. : 금릉동 및 연수동, 안림동 현장조사
- 2024. 05. 30 ~ 06. 13. : 주민공람 및 관련부서(기관) 협의
- 2024. 09. : 시 의회의견 청취
- 2024. 10. : 시 도시계획위원회 심의
- 2024. 11. : 성장관리계획 결정 고시 및 시행

○ 충주 자연녹지지역 성장관리계획(안)

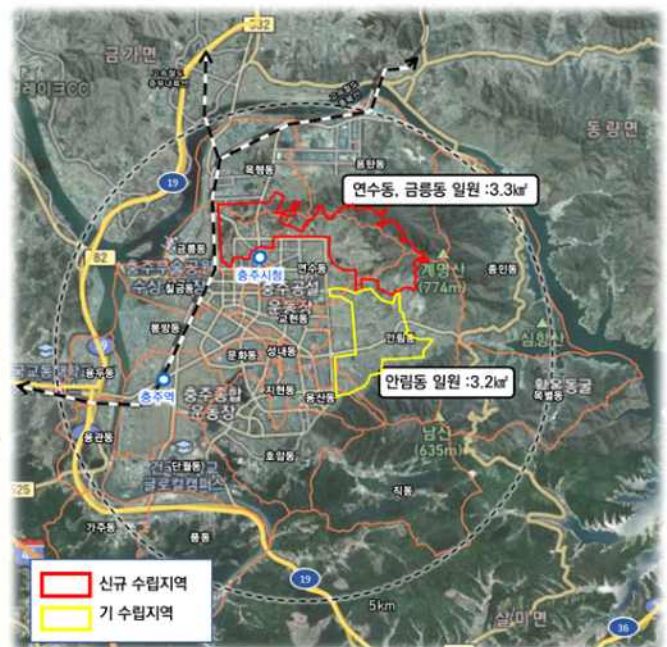
- 계획의 개요

01. 과업의 배경 및 목적

- ✓ 충주시 연수동, 금릉동 일원 성장관리계획구역 설정 및 성장관리계획을 수립하여 난개발 방지 및 계획적인 개발 유도
- ✓ 기 수립(충주시 고시 제2021-173호)된 안림동 일원 성장관리계획 지역에 전반적인 문제점 분석 및 보완을 통해 관리체계 및 제도를 정비하고자 함

02. 과업의 범위

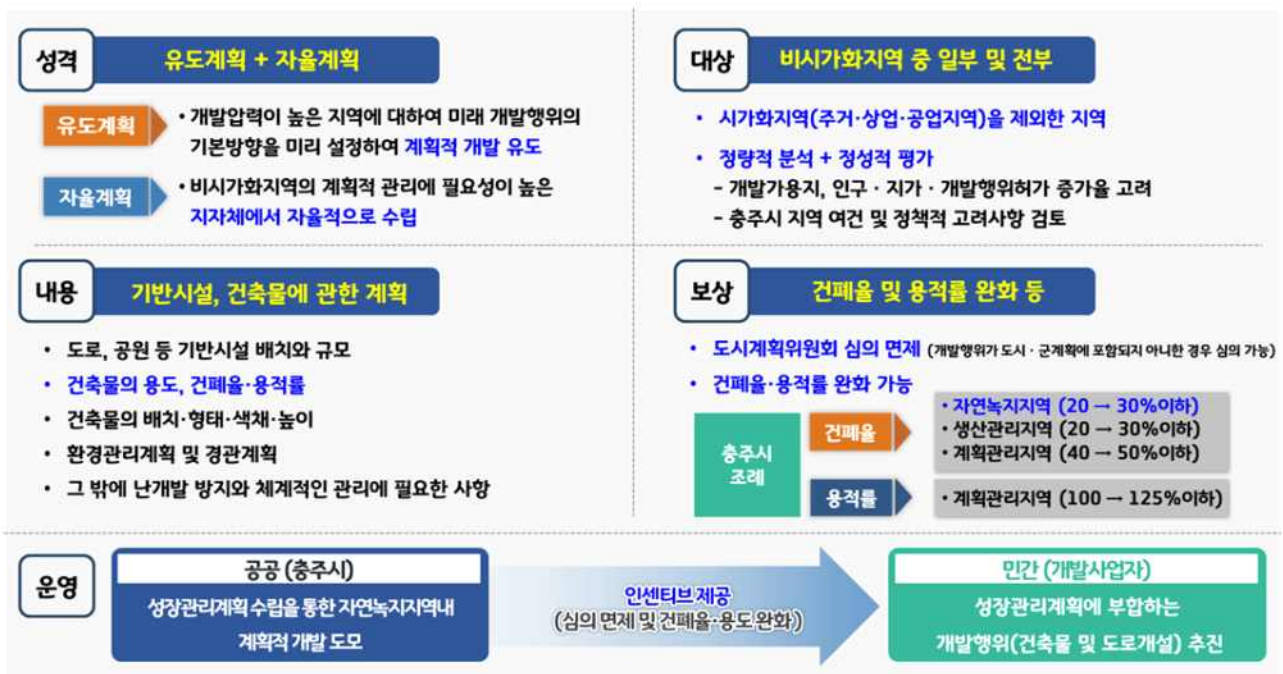
시간적 범위	• 과업수행기간 : 2023. 05. 23. ~ 2024. 05. 16. (360일)
공간적 범위	• 위치 : 충주시 연수동, 금릉동 일원(자연녹지지역) • 면적 : 3.3km ²
내용적 범위	• 기초조사 및 현황분석 • 성장관리계획구역 설정 • 성장관리계획 수립 • 기 수립된 안림동 성장관리계획구역 정비 • 충주시 자연녹지지역내 성장관리계획구역 지침 마련



03. 과업의 추진경위

2023. 05. 23.	과업착수
2023. 07.12.	착수보고
2023. 10.12.	기초현황 및 성장관리계획구역 업무협의
2023. 11.16.	기초현황 및 성장관리계획구역, 성장관리계획구역 유형구분 업무협의
2024. 01.30.	성장관리계획 부문별계획 업무협의
2024. 02.06.	금릉동 및 연수동, 안림동 현장조사
2024. 04.03	입안보고
2024. 04.	성장관리계획 입안
2024. 05. 30 ~ 06. 13	주민공람 및 관련부서(기관) 협의

04. 성장관리계획의 특징



- 기초현황분석

01. 금릉동 및 연수동 난개발 사례



02. 개선방향

■ 난개발 개선방안

성장관리계획 수립을 통해 난개발을 방지할 수 있는 효율적인 **개발행위허가 가이드라인 제시**

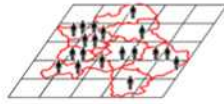


체계적·계획적개발 유도를 통해 **지역 및 도시 이미지 향상, 지역 정체성 확보 도모**

- 성장관리계획구역(안)

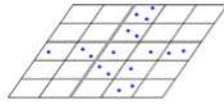
01. 성장관리계획구역 설정 절차

- 개발행위허가
- 기반시설
- 개발가능지
- 용도지역
- 제척사항



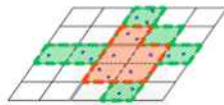
- 용도지역 검토
- 기 수립지역 기준 검토

- 금릉동 및 연수동 자연녹지지역 중심으로 검토
- 기 수립된 안림동 성장관리계획구역 기준 검토



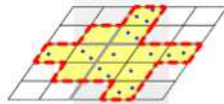
- 여건분석

- 자연·인문환경 등 분석
- 개발행위허가 현황
- 주변지역 개발여건 변화 등



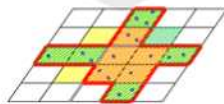
- 개발가능지 분석

- 기개발지 분석
- 개발불능지 및 개발억제지 분석
- 개발가능지 도출



- 도시계획시설 등 제척사항 검토

- 도시계획시설(도로, 공원 등)
- 지구단위계획구역
- 준보전산지



- 성장관리계획구역 설정

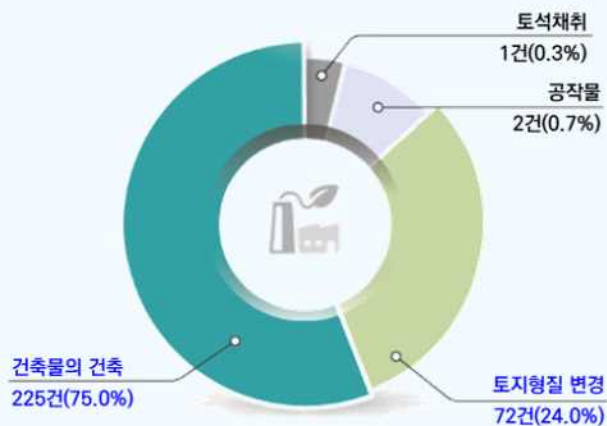
- 경계 구체화
- 시설, 용도지역, 지형지세, 지적 등 고려
- 경계 정형화

02. 개발행위허가 현황

■ 개발행위 및 건축물 용도

▣ 개발행위허가 종류

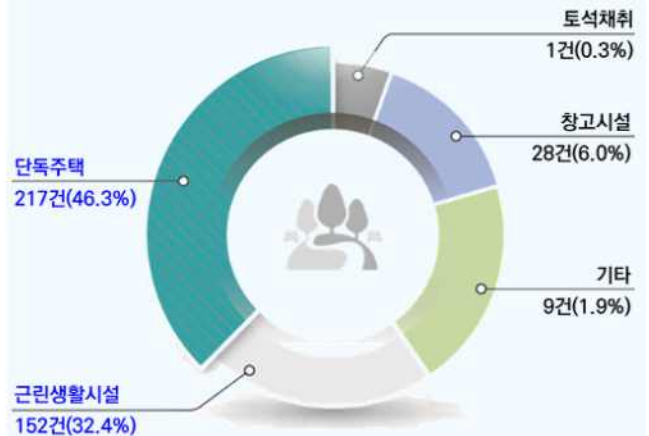
- ✓ 금릉동 및 연수동 일원 최근 10년간 개발행위허가는 건축물의 건축 관련 건수가 225건으로 **전체의 75%**를 차지함



※ 충주시 개발행위허가 내부자료(2014~2023(금릉동 및 연수동))

▣ 건축물 용도

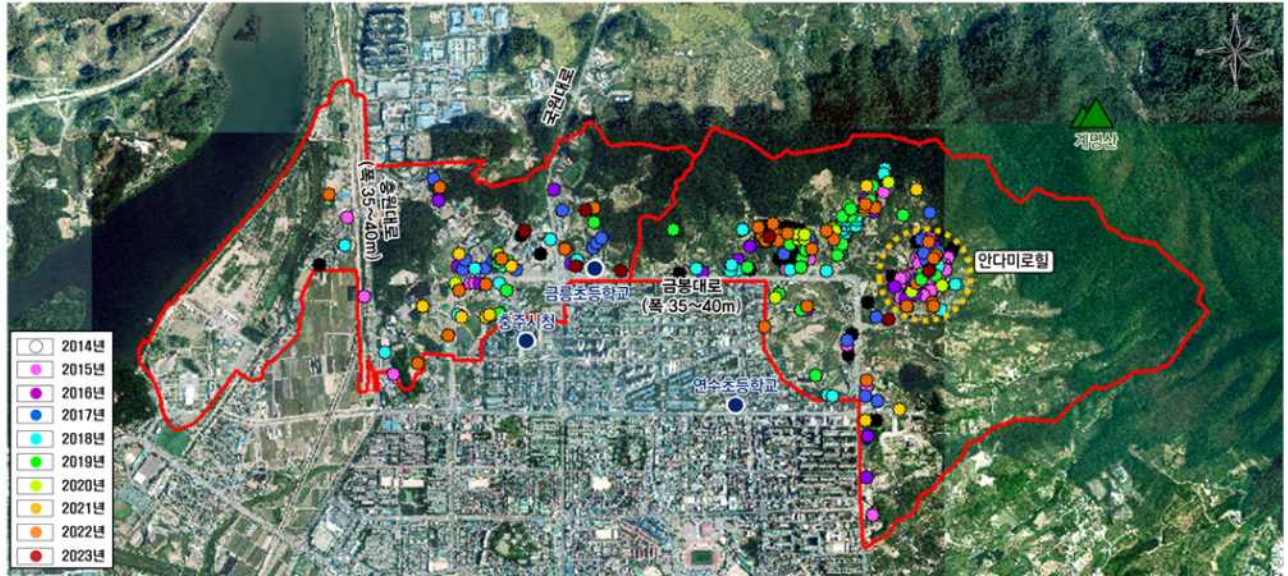
- ✓ 금릉동 및 연수동 일원 용도별 건축물 현황은 단독주택 217동(46.3%), 근린생활시설 152동(32.4%)순으로 나타남



02. 개발행위허가 현황

개발행위허가 현황도(최근 10년)

✓ 2014년~2023년까지 대상지의 개발행위 허가는 총 300건이며, 이중 건축물의 건축이 225건(75.0%)를 차지하고 있음



03. 개발가능지 분석

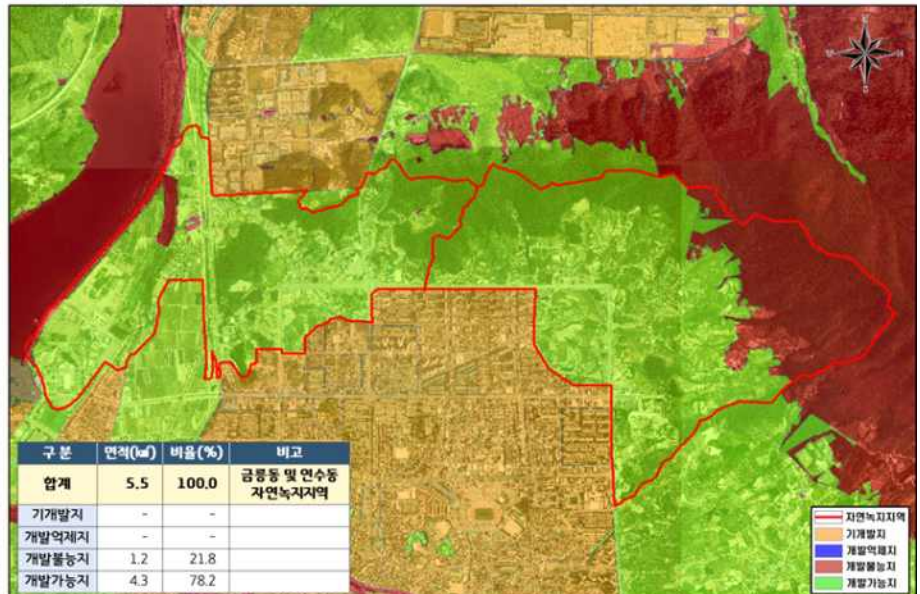
금릉동 및 연수동 가용지분석

- ✓ 개발가능지는 78.2%로 개발여건이 매우 좋은 지역임
- ✓ 개발불능지 일부 구역 포함

가용지 분석지표(기본계획)

구분	지표
합계	-
기개발지	<ul style="list-style-type: none"> 도시지역 주거·상업·공업지역 산업단지, 농공단지, 지구단위계획구역, 취락지구
개발억제지	<ul style="list-style-type: none"> 농림지역, 군사시설보호지역, 상수원보호구역, 자연환경보전지역, 녹지자연도8등급, 생태자연도1등급
개발불능지	<ul style="list-style-type: none"> 하천구역, 한강수변구역, 홍주호 표고200m이상, 경사25도 이상
개발가능지	기개발지, 억제지, 불능지 제외

개발가능지 분석결과



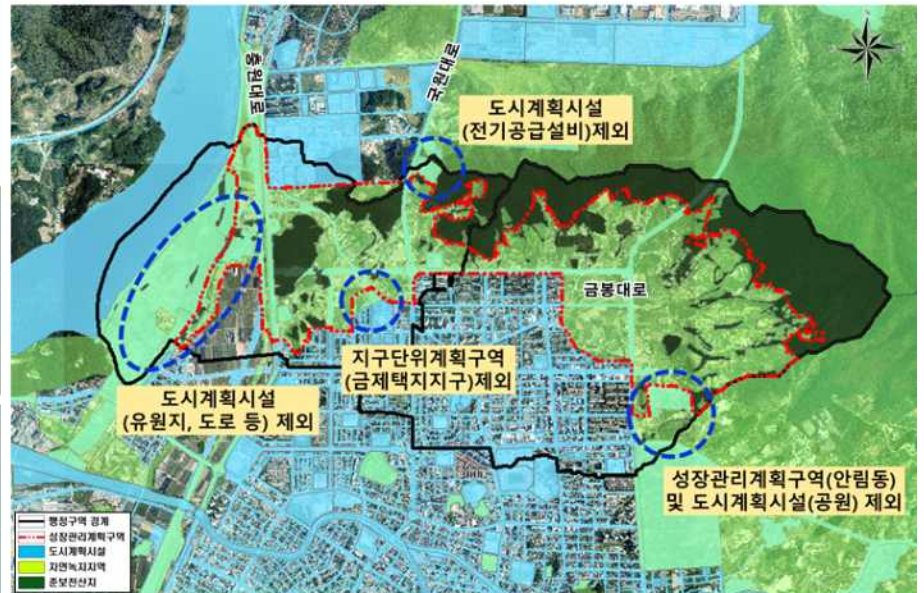
04. 성장관리계획구역 설정(안)

금릉동 및 연수동 제척사항

- ✓ 도시계획시설
 - 도로, 유원지, 공원 등 제외
- ✓ 지구단위계획구역
 - 금제택지개발사업지구
- ✓ 안림동 성장관리계획구역



제척사항 분석결과



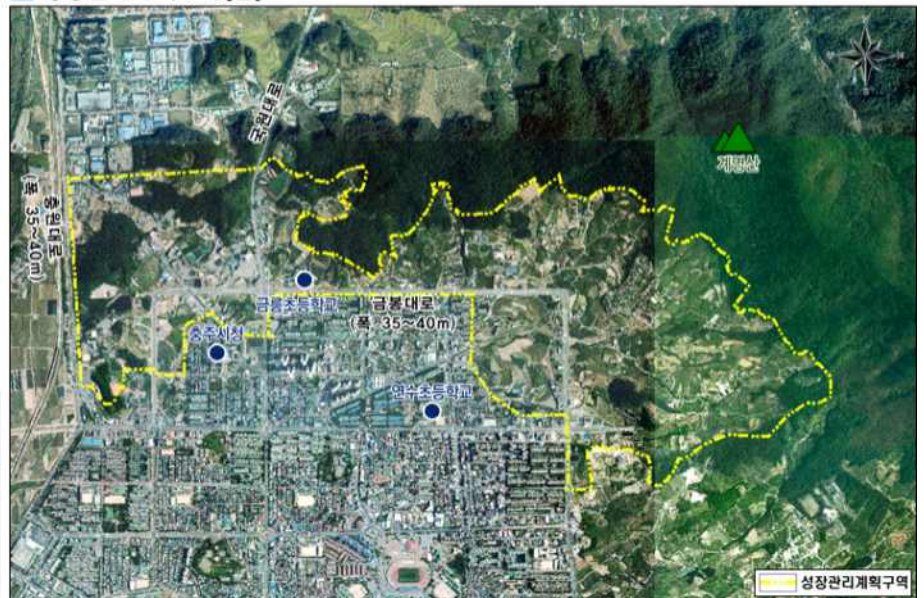
04. 성장관리계획구역 설정(안)

성장관리계획구역(금릉동 및 연수동)

- ☑ 기개발지 제외
 - ✓ 도시계획시설 (도로, 공원 등)
 - ✓ 지구단위계획구역
- ☑ 준보전산지 검토
 - ✓ 계명산 인근 준보전산지 지적경계로
경계선이 분명하게 구분
- ☑ 구역 정형화
 - ✓ 성장관리계획 수립자침에 따라 도로,
하천 그밖에 특색있는 지형지물을
이용하여 구역 정형화

구 분	면적(k㎡)	비율(%)	비고
성장관리 계획구역	3.19	100.0	시설 및 취락지구 포함

성장관리계획구역(안)



04. 성장관리계획구역 설정(안)

■ 성장관리계획구역(안림동, 2021년 수립)

☑ 기개발지 제외

- ✓ 도시계획시설 (도로, 공원 등)
- ✓ 지구단위계획구역
- ✓ 자연경관지구 경계

☑ 구역 정형화

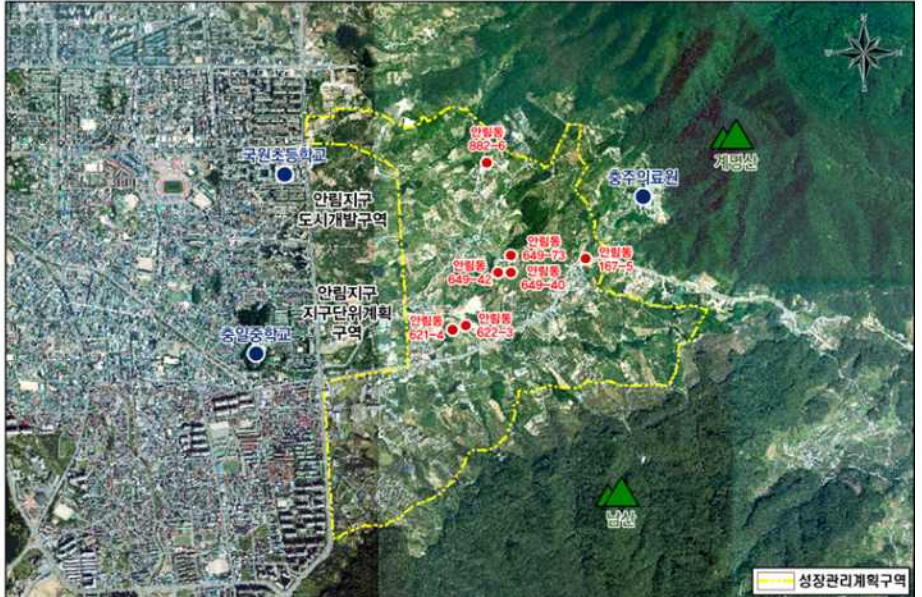
- ✓ 성장관리계획 수립지침에 따라 도로, 하천 그밖에 특색있는 지형지물을 이용하여 구역 정형화

✓ 기존 성장관리계획구역 유지

- ▶ 행정의 일관성·연속성 유지로 주민의 신뢰성(민원발생방지) 도모

구분	면적(km)	비율(%)	비고
성장관리계획구역	3.18	100.0	시설 및 취락지구 포함

☑ 성장관리계획구역(안)



- 성장관리계획(안)

01. 기본방향

■ 기본방향

- ✓ 기존 안림동 성장관리계획 준용 및 불합리한 계획 조정
- ✓ 금릉동 및 연수동 자연녹지지역 내 개발압력이 높은 지역의 난개발을 방지하고 현황 및 특성 분석을 통해 성장관리계획구역의 계획적 개발 유도

개발행위에 대비한 기반시설 확보	환경에 어울리는 개발행위허가 기준 제시
<ul style="list-style-type: none"> 차량 교행, 주변지역 연계 등을 고려한 도로 계획 전면공지확보 등 설치 유도 기계획된 도로계획선 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> 환경위해시설에 대한 환경영향 저감대책 마련 도로 경사도 강화 및 지형에 순응하는 개발행위 기준 제시 산지지형에 대한 개발행위 지양
<div style="border: 2px solid blue; border-radius: 50%; width: 150px; height: 150px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> <div style="text-align: center;"> <p>개발행위허가 기준과 인센티브의 조화</p> </div> </div>	
<ul style="list-style-type: none"> 주거와 주거 이외의 혼재에 의한 문제점 개선 기 수립된 성장관리계획 기준 및 지역별 특성을 고려한 건축물 용도계획(유도형) 수립으로 지역여건에 맞게 세분 	<ul style="list-style-type: none"> 건폐율 인센티브 항목 및 범위 제시 <ul style="list-style-type: none"> - 법정 상한까지 인센티브 제공 도시계획위원회 심의 면제 <ul style="list-style-type: none"> - 필요시 도시계획위원회 자문 및 심의 실시
지역 맞춤형 건축물의 용도계획 수립	주민참여 유도를 위한 인센티브 계획

02. 성장관리계획구역 유형구분

■ 유형구분 기준

- ✓ 충주시 기 수립된 안림동 성장관리방안(21.06)의 유형 구분 기준을 준용
 - 성장관리방안 수립당시 A,B,C ZONE은 각각 **주거형, 근린형, 농업형**으로 명칭변경
- ✓ 금릉동 및 연수동 계명산 인근 산지지역 및 건축물 용도 혼재지역에 대한 점적 개발을 지양 등 관리를 위하여 **관리형** 유형추가

■ 유형구분 방법

지역특성	유형설정 기준	유형	비고
① 취락지 등 주거지 밀집지역 및 개발압력 증가 예상지역	- 시가화지역(주거지역)에 연결하고 개발압력이 높은지역 - 건축물 현황 중 주거의 비율이 75%이상인 지역	주거형	명칭변경
② 근린생활시설 밀집지역	- 주간선도로변 인접 반경 100m 지역으로 근린 상업서비스 제공을 위한 지역 - 건축물 현황 중 근린생활시설 비율이 50%이상인 지역 중 도로변 인접 반경 50m 지역의 근린생활시설 밀집된 지역	근린형	명칭변경
③ 나대지(미개발지역)	- 농업용 용지(과수원 등) 비율이 높은 지역 및 나대지(미개발지역)의 비율이 높은 지역 중 농업보전이 필요한 지역	농업형	명칭변경
④ 나대지(미개발지역)중 개발을 지양하고 관리가 필요한 지역	- 준보전산지 지역으로 점적 산지개발을 지양하여 산지관리가 필요한 지역 - 건축물 용도 혼재지역으로 관리가 필요한 지역	관리형	유형추가

02. 성장관리계획구역 유형구분

■ 성장관리계획구역 유형구분(금릉동 및 연수동)

☑ 설정기준

- ✓ 유형설정 기준 반영
- ✓ 도로계획선(현황도로) 기준
- ✓ 지역현황을 고려한 지적경계

☑ 관리형 유형경계 설정기준

- ✓ 준보전산지 지적경계
- ✓ 나대지 지형에 대한 개발행위허가 현황 및 지역 현황을 고려

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	3.0	100.0	시설 및 취락 지구 제외
주거형	0.8	26.7	
근린형	0.7	26.6	
농업형	0.8	26.7	
관리형	0.7	20.0	

☑ 성장관리계획구역 유형구분(안)



02. 성장관리계획구역 유형구분

■ 성장관리계획구역 유형구분(안림동)

☑ 기존 성장관리방안 설정기준

- ✓ **주거ZONE**
- 주택비율이 상대적으로 높은지역
- ✓ **근린ZONE**
- 주간선도로변 100m 지역
- ✓ **농업ZONE**
- 나대지 비율이 상대적으로 높은 지역

✓ 기존 성장관리계획 유형구분 유지 및 명칭변경

- ▶ 가장 성장관리계획수립(21년7월) 이후 개발행위건수(7건)가 적어 계획의 적정성 검증이 어려워 당초 계획 유지

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	2.9	100.0	시설 및 취락 지구 제외
A zone ▶ 주거형	1.4	58.0	
B zone ▶ 근린형	0.7	28.0	
C zone ▶ 농업형	0.8	14.0	
▶ 관리형	-	-	

☑ 성장관리계획구역 유형구분(안)



03. 기반시설계획(의무사항)

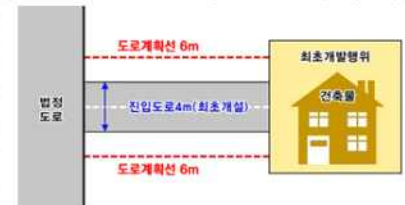
- ✓ 도로 개설 주제: 원인자 부담 조성에 따른 **지역주민의 과도한 경제적 부담을 고려하여 기반시설(도로계획) 계획 최소화**
- 당초 **안림동 성장관리계획구역** 내 기 계획된 기반시설계획은 **현실화**와 **조정**하여 반영
- ✓ 마을의 골격이 되는 **현황도로(폭4m 이상)** 및 지목상 '도로' 등을 감안하여 지정 ('개발행위허가 운영지침'상 최소 도로폭원 4m 이상 기준 적용)

도로계획선 계획시	<ul style="list-style-type: none"> • 현황도로 4m이상의 도로에 계획된 도로개설 • 현황도로 4m미만의 도로에 계획된 도로개설 • 도로 확장: 현황도로 중심선을 기준으로 도로계획선의 폭만큼 양쪽을 동일한 폭으로 확장 • 예외 조항: 지장물등에 의해 양측으로 동일한 폭만큼 확장하지 못하는 경우 편측으로 확장
도로계획선 미계획시	<ul style="list-style-type: none"> • 개발행위허가 운영지침에 따라 개발 규모별 도로 폭원을 확보 • 개설된 도로는 도로계획선이 자동적용되어 후후 자동적용된 도로계획선에 따라 도로 개설
도로 확보방안	<div> <div> 기정 <ul style="list-style-type: none"> • 개설된 도로 부분은 토지 분할, 지목 변경, 도로지정 공고 • 막다른 도로의 경우 쿨데스크 형태 도로설치 권장 </div> <div> 변경 <ul style="list-style-type: none"> • 개설된 도로 부분은 토지 분할, 지목 변경, 도로지정 공고 • 막다른 도로의 경우 쿨데스크 형태 도로설치 권장 • (신설) 8m이상 도로 조성시 보행자 안전 확보를 위해 분리봉을 설치 </div> </div>
과소필지	• 도로계획선 내 도로 개설에 따라 발생하는 과소 필지 는 토지소유자와 개발자가 공동으로 개설
주차장	• 주차대수 추가 확보는 법정주차대수 또는 교통영향평가 주차대수 중 많은 주차대수 기준으로 1.5배 이상(최소1대 이상)주차대수 확보 를 원칙으로 함

[도로계획선에 도로개설방안(예시)]



[도로계획선을 계획하지 않은 도로개설방안(예시)]



03. 기반시설계획(의무사항)

☑ 도로계획선(금릉동 및 연수동 일원)

- 연수동 일원 주거밀집지역 진입도로(일방통행, 4m)를 차량교통 및 보행환경 개선을 위해 **도로계획선(8m) 1개소 계획**



☑ 도로계획선(안림동)

- 기정 성장관리계획수립(21년07월) 이후 도로계획선 적용사항 0건으로 계획의 적정성 검증이 어려워 **당초 도로 계획선 유지** 및 주거 밀집지역 현황 반영 **1개노선 신설(8m)**



03. 기반시설계획(권장사항 : 신설)

- 금릉동 및 연수동, 안림동 대로변(금릉대로, 안림로)의 개발압력 증가에 따른 무분별한 개발행위가 예상됨에 따라 **진·출입구를 통일감 있게 조성하여 도로 간섭 최소화 유도** 계획 수립

☑ 최초 진출입구 조성

- 최초 개발행위 허가 시 진출입이 없는 경우 진·출입의 조성은 추가 개발행위를 고려하여 인접필지에 연결하여 조성하는 것을 권장
[인센티브○] [인센티브X]



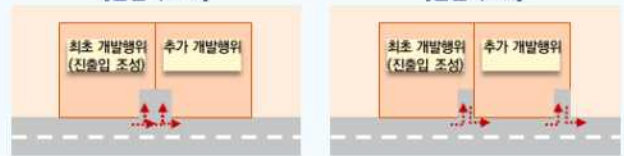
☑ 추가 개발행위를 위해 인접필지에 진출입구 조성 권장

- 최초 개발행위 진·출입구가 인접필지에 연결하여 조성되지 않았을 경우 추가 개발행위를 위해 진·출입구와 연결할 수 있도록 조성하는 것을 권장
[인센티브○] [인센티브X]



☑ 인접필지에 조성된 진출입구와 연결하여 조성 권장

- 인접필지에 진출입구가 있는 경우 조성된 진·출입구에 연결하여 조성하는 것을 권장
[인센티브○] [인센티브X]



☑ 진입도로가 있을 경우 진입도로에서 진출입구 조성 권장

- 대로변에 접한 진입도로가 있는 경우 진입도로에서 진·출입구 조성 권장
[인센티브○] [인센티브X]



04. 건축물 용도 계획

■ 건축물 용도계획

- ✓ 안림동 기 수립된 건축물 용도계획을 준용하여 **유형별(주거형, 근린형, 농업형)**특성을 고려하여 권장용도 및 불허용도 추가
 - 소음 발생에 따른 문화 및 집회시설 중 공연, 집회장, 관람장 **주거형 불허용도** 추가
 - 마을 주민들이 공동으로 이용하는 시설 위주 권장을 위해 **제1종 근린생활시설(사목)**을 농업형 권장사항으로 추가
- ✓ 산지지형에 대한 개발을 지양하기 위해 **관리형은 건축물 권장용도 계획 미수립**

구분	주거형	근린형	농업형	관리형
권장용도	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 • 공동주택(아파트 제외) • 노유자시설 중 어린이집 	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종, 2종 근린생활시설 • 판매시설 	<ul style="list-style-type: none"> • (폐지)단독주택 • (변경) 제1종 근린생활시설 — 제1종근린생활시설(사목) • (폐지) 제2종 근린생활시설 • 판매시설 	-
허용용도	• 영 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 조례 제31조(용도지역 안에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역별 건축 가능 용도(불허용도 제외)			
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • (신설) 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 관람장 • 골프연습장(목외에 철탑설치하는 경우) • 공장 • 창고 • 위험물저장 및 처리시설 • 야영장시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 골프연습장(목외에 철탑설치하는 경우) • 공장 • 위험물저장 및 처리시설(가목, 나목, 사목, 제외) • 야영장시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 • (변경) 공장 중 아스콘공장 — 공장 • 위험물저장 및 처리시설(가목, 나목, 사목, 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> • 공장 • 위험물저장 및 처리시설(가목, 나목, 사목, 제외)
	<ul style="list-style-type: none"> • 제2종근린생활시설 중 종로판매소, 장의사 • 종교시설 중 종교집회장에 설치하는 봉안당 • 동물 및 식물관련시설중 축사, 가축시설, 도축장, 도계장 • 교정 및 국방군사시설 • 묘지관련시설 • 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) • (변경) 자원순환관련시설 — 자원순환관련시설(하수 등 처리시설 제외) • 발전시설 • 장례시설 			

※ 건축법 시행령 별표1(용도별 건축물의 종류)

- 제1종 근린생활시설

사. 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공공화장실, 대피소, 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하는 것은 제외) 등 주민이 공동으로 이용하는 시설

04. 건축물 건폐율·용적률 계획

■ 인센티브 계획

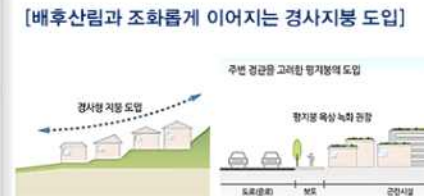
- ✓ 건폐율 기준 : 「충주시 도시계획 조례」 제54조에 따름
- ✓ 건폐율 인센티브 항목 충족 시 : 상한 건폐율로 완화 가능 (자연녹지지역 20% 이하 → 30%이하)

☞ 인센티브 항목 및 완화 내용

인센티브 항목			인센티브(건폐율)	성격	비고	
기반시설계획	도로개설		기준 건폐율(용적률)× [기반시설면적(㎡)÷부지면적(㎡)]×2.0	의무	상한 5%	
	대로변 전·출입구 개설(신설)		3%	권장	(신설)	
	주차대수 추가확보		2%	의무		
건축물계획	권장용도		3%	권장		
	전면공지		기준 건폐율(용적률)× [기반시설면적(㎡)÷부지면적(㎡)] × 2.0	권장	상한3%	
	건축물 형태	경사지붕 또는 옥상정원	1%	권장		
	건축물 색채	지붕	1%	권장		
		외벽	1%	권장		
환경관리계획, 경관계획	주거형, 근린형, 농업형	저영향 개발	1%	권장		
		지형순응형	평균경사 14%이하	1%	의무	
		용벽 경관대책		2%	의무	
		조경기준	5%이상, 10%이상	1%	의무	
		용벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책		2%	의무	
	관리형	저영향 개발	1%	권장		
		지형순응형	평균경사 12%이하	1%	의무	(신설)
		용벽 비탈면 경관대책		2%	의무	
		조경기준	10%이상	1%	의무	(신설)
		용벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책		2%	의무	(신설)

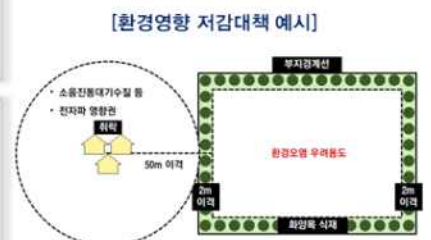
05. 건축물 배치·형태·색채·높이계획

전면공지 (권장)	<ul style="list-style-type: none"> 개발행위허가, 건축허가 및 신고 시 전면도로와 건축물 사이를 2m 이상 이격하여 확보 권장 전면공지 이격거리의 조례 및 지침과 비교하여 강화된 이격거리를 적용 전면공지에는 조경시설 외 보행등 지장을 주는 시설물 설치 불가 동일한 위계의 도로가 2개이상 접하고 있는 경우 주출입구가 면하는 도로를 전면도로로 설정 하며 막다른 도로 끝의 건축물은 확보대상에서 제외
건축물 형태 (권장)	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 지붕은 스카이라인과 조화를 이룰수 있는 경사지붕 또는 옥상녹화를 권장 경사지붕으로 설치가 어려울 경우 평지붕으로 건축하며, 조성 면적의 1/3이상 옥상녹화 권장 건축물 외부에 설치되는 설비, 기계 등에 대해서는 차폐시설 설치 권장 외벽 등은 자연소재 이미지의 마감재, 입면녹화 등을 적용, 간선도로 및 교차로에 면하는 건축물은 개구부가 없는 벽면 노출을 지양
건축물 색채 (권장)	<ul style="list-style-type: none"> “2022 충주시 경관기본계획 재정비” 중 “요소별 경관가이드라인”의 “건축물 경관가이드라인” 및 “색채 경관가이드라인” 색채계획을 준수하도록 권장
건축물 높이 (권장)	<ul style="list-style-type: none"> 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 별표17 및 충주시 도시계획 조례 제31조(용도지역 안에서의 건축제한)에 따른 자연녹지지역에 대한 높이 기준을 적용



06. 환경 및 경관계획

입지기준	<ul style="list-style-type: none"> 개발행위허가 시 허가기준은「충주시 도시계획조례」 제21조에 따름
옹벽 등 구조물 및 사면 안정대책 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 건축 및 공작물이 설치, 토지의 형질변경이 수반되는 개발 시 개발행위의 구조물 안전 및 사면안정대책은 충주시 도시계획 조례 제23조 등의 규정을 준수 산지(지목·임·이면서 경사도 15° 이상 토지)개발시 사면안정 확보 공법 또는 식생녹화(거적덮기, 씨앗 뿌리기 등)를 하여야 한다.
환경영향 저감 대책 수립 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 4차로 이상 도로에 접하여 정온시설을 개발하거나, 정온시설에 접하여 개발할 시 방음벽, 차폐형 식재 또는 저소음 노면 설치 창고, 위험물저장 및 처리시설, 자원순환시설, 주차장을 조성하는 경우 대지경계에는 차폐조경 또는 디자인 펜스 등 설치 지형순응형개발사업시 절·성토가 완료된 공사면의 사면안정 및 토사유출 방지를 위해 식생녹화(거적덮기, 씨앗뿌리기 등) 기타 주변 환경에 영향을 미칠 우려가 있는 건축물 또는 공작물 설치시 도시계획위원회 자문을 거쳐 환경저감대책 수립
저영향개발 (LID)기법 (권장)	<ul style="list-style-type: none"> 불투수면 최소화를 위해 저영향개발(LID)기법을 적용하여 설치하는것을 권장

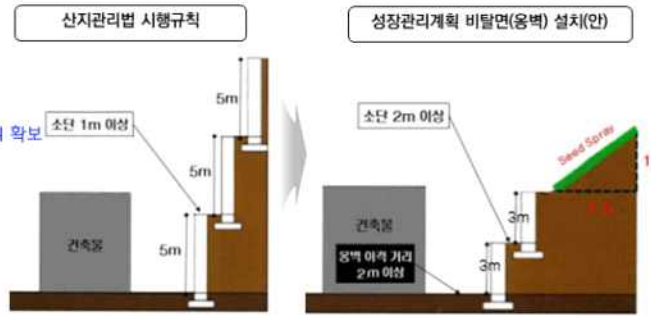


06. 환경 및 경관계획

■ 관리형 세부기준 : 산지지형에 대한 점적인 개발을 지양하기 위해 **환경 및 경관계획에 대한 기준 강화**

☑ 계획내용 (관리형에 한함)

구분	수립내용
환경관리 계획	<ul style="list-style-type: none"> 개발행위허가시 총주시 개발행위허가 세부운영 방침(23.08.22)을 준용하여야 함 옹벽 1단의 높이기준 : 3m로 제한 <ul style="list-style-type: none"> 구조물(옹벽)의 높이가 지상부 3m를 넘을 경우 수직높이 3m마다 폭2m이상의 소단을 만들며, 2단 초과 불가 건축물과 옹벽구조물은 2m이상 이격거리 확보 <ul style="list-style-type: none"> 옹벽 1단미만일 경우 관련법률을 따름 2단까지 허용, 2단 초과시 비탈면 처리기준에 따라 조성 <ul style="list-style-type: none"> 비탈면 기준 1 : 1.5, 녹화처리(거적덮기 및 씨앗뿌리기)
지형순응형 개발 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 진입도로 및 내부도로의 경사율은 12% 이하로 개설 의무
경관계획	<ul style="list-style-type: none"> 조경기준 (의무) <ul style="list-style-type: none"> 산지 개발시 : 대지면적의 10% 이상



06. 환경 및 경관계획

지형순응형 개발 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 주변산림·구릉지의 자연 경사를 최대한 고려하여 지형에 순응하도록 건축물 배치 진입도로 및 내부도로의 평균경사율은 14% 이하 (그외의 도로는 도로의 구조, 시설 기준에 관한 규칙 및 농어촌도로의 구조 시설기준에 관한 규칙)로 함 <ul style="list-style-type: none"> 경사를 산정의 기준 : 도로중심선 경사를 산정의 범위 : 거리를 20m씩 구간별 경사율을 산정하고, 기준에 부합하도록 적용 자연지형을 고려한 친환경단지가 조성될 수 있도록, 경사지형은 직선으로 생기는 도로를 지양하고 경사도를 고려하여 계획 기준 적용이 불합리하여 기준을 완화할 경우 시 도시계획위원회 자문절차 이행
옹벽 경관대책 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 옹벽 설치시 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위해 옹벽 전면부는 식생 블록 등 녹화를 고려한 공법으로 옹벽을 설치하도록 권장 옹벽 소단부는 관목으로 식재하며, 옹벽 하단부 경계로부터 0.5m 이내 공간은 관목 또는 덩굴 식물 및 지피식물의 식재를 권장 옹벽이 아닌 사면 설치시 위 항목을 준수 하여야 함 개발자 또는 건축주는 옹벽 소단부 조성시 식재한 관목을 준공 이후에도 지속적으로 유지 관리
조경기준 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 조경의무 면적 <ul style="list-style-type: none"> 산지를 개발하거나 산지가 아닌 지역에서 대지규모 660㎡ 이상의 개발시 : 5% 일반창고, 공장, 위험물 저장시설, 자원순환시설 개발 시 : 10% 식재수량 및 규격 <ul style="list-style-type: none"> 식재수량 : 조경의무 면적 1㎡마다 교목은 0.2주 이상, 관목은 1주 이상 식재규격 : 수고 1.5m이상, 흉고직경 5cm이상, 근원직경 6cm이상 또는 수관 폭 0.8m 이상

[옹벽 전면부 녹화방안]



[개발행위허가에 따른 조경 기준]



[산지개발 시 전면도로 연결부 조경기준]



06. 환경 및 경관계획

타 지자체 사례

구 분	울산광역시	청주시	인천시 강화용진군	인천시중구	화성시	김해시	아산시
수직높이	• 절토시 15m • 성토시 10m	• 절토시 15m • 성토시 10m	• 절토시 15m • 성토시 10m	• 절토시 15m • 성토시 10m	성토시 5m이하	• 절토시 15m • 성토시 10m	• 절토시 15m • 성토시 10m
1단높이	•3m이하	•3m이하	•3m이하	•3m이하	-	•4m이하	•3m이하 (4m이상 차량이 통행이 가능한 도로 제외)
단계수	•2단, 초과시 비탈면 처리기준 적용	•2단, 초과시 비탈면 처리기준 적용	•2단, 초과시 비탈면 처리기준 적용	•2단, 초과시 비탈면 처리기준 적용	•2단이상 설치불가	•2단, 초과시 비탈면 처리기준 적용	•2단이하
옹벽간 이격거리	•1.5m이상	-	•2.5m이상	-	-	•2.5m이상	-

07. 성장관리계획 운용계획(기정)

성장관리 계획의 운용	<ul style="list-style-type: none"> • 성장관리지역 내 개발행위허가는 법 제59조 제1항에 따른 도시계획위원회 심의를 거치지 아니함 • 다만, 성장관리방안 기준 적용이 불합리하거나 판단이 어려운 경우와 성장관리방안 기준에 부합함에도 불구하고 “시 도시계획위원회”의 자문을 거쳐 개발행위를 허가 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 개발행위허가에 따른 기반시설 부족 - 주변피해 및 집단민원 발생 등이 예상되는 경우 	금회 변경
	<ul style="list-style-type: none"> • 기결정된 성장관리방안을 변경할 때는 성장관리방안 수립 및 결정절차를 이행하여야 함. 다만, 다음 각호의 범위에서 변경하려는 경우에는 법제58조 제5항에 따른 주민과 시의회의 의견청취, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 대상지역 전체면적의 10%미만을 변경하고 그 변경지역에서의 성장관리방안을 변경하는 경우 - 단위 기반시설 부지면적의 10%미만을 변경하는 경우(시중점변경X, 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 아니함) - 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 기반시설 부지의 불가피한 변경 - 건축물의 배치·형태·색채·높이의 변경인 경우 - 시행지침의 불합리한 내용을 개정하고자 하는 경우 - 장기미집행시설(도로)이 폐지 또는 자동 실효되는 경우(폐지되는 경우 도로계획선을 적용) - 그밖에 조례로 정하는 경미한 변경인 경우 • 타법에 의한 구역·지구 등 결정·지정할 경우, 성장관리계획구역에서 해제된것으로 간주 • 취락지구로 지정할 경우 완화된 규정 적용 • 성장관리계획에 따라 설치되는 시설물은 해당 시설의 소유자가 관리 • 준공된 부지에 대하여 연중 수시로 점검하고 불법 전용 사항이 확인될 경우, 즉시 원상회복에 필요한 조치를 하여야 함 • 하나의 대지가 성장관리계획구역 경계에 걸치거나, 구역내·외의 필지를 하나의 대지로 개발하는 경우 전체에 대하여 규정 및 인센티브 적용 	기정계획 유지
기존건축물	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 건축물의 재축·대수선·증축·개축·용도변경의 성장관리계획 적용 • 성장관리계획 시행 전 개발행위허가를 신청한 경우와 개발행위를 받아 공사 또는 사업을 시행중인 경우 종전 개발행위 허가 기준을 따름 	
행정사항 및 경과조치	<ul style="list-style-type: none"> • 성장관리계획의 적용은 성장관리계획 고시일 이후부터 적용 • 시행 전 개발행위허가를 신청중인 경우에는 종전 규정을 적용한다 다만, 변경을 신청하는 경우에는 본 규정을 따르되 불리할 경우 종전 규정을 따름 	

07. 성장관리계획 운용계획(변경)

<p>적용범위 (신설)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 성장관리계획의 적용은 성장관리계획 고시일 이후부터 적용 • 성장관리계획 적용 전 다른 법률에 따른 인·허가·신고·승인·등록 등의 신청(의제포함)을 하였거나, 공사 또는 사업을 시행중인 경우 종전 규정 적용 • 성장관리계획 적용전 개발행위허가에 대한 신청 및 승인 이후 아래의 사항은 성장관리계획을 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 개발행위허가에 대한 신청 및 승인 후 공사 착공 없이 개발행위허가 사항을 변경 신청하는 경우 - 개발행위허가에 대한 면적이 10%이상 변경될 경우(측량성과에 따른 변경 제외) - 개발행위허가에 대한 사업목적의 변경이 수반될 경우 • 하나의 대지가 성장관리계획구역 경계에 걸쳐거나, 구역내·외의 필지를 하나의 대지로 개발하는 경우 전체에 대하여 규정 및 인센티브 적용
<p>성장관리 계획의 운용 (변경)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 주거형 및 근린형, 농업형은 법59조 제2항에 따라 심의를 거치지 아니하며 관리형 지역에서는 현행 규정에 따라 심의를 거치도록 함 • 단, 주거형 및 근린형, 농업형에서 심의를 거쳐야 하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 개발행위허가 규모면적(1만㎡)이상의 대규모 개발 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제57조에 따라 심의 대상에 해당할 경우 - 개발행위허가에 따른 기반시설 부족, 주변의 피해 및 집단 민원 발생이 예상되는 경우 - 자연보호 및 공공의 권익보호 등 기타 사유로 허가권자가 심의를 거쳐 허가가 필요하다고 판단하는 경우 - 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호가목에 따른 태양에너지를 이용하는 발전시설을 설치하는 경우
<p>기존건축물 (변경없음)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 건축물의 재축·대수선·증축·개축·용도변경의 성장관리계획 적용 • 성장관리계획 시행 전 개발행위허가를 신청한 경우와 개발행위를 받아 공사 또는 사업을 시행중인 경우 종전 개발행위 허가 기준을 따름

4. 관련법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의2

5. 검토보고

- 본 의견청취안은

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의2에 따라 의회의 의견을 청취하는 사항임.

- 성장관리계획이란 성장관리계획구역에서의 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도하기 위하여 수립하는 계획으로 개발행위 또는 건축물의 용도변경을 하려면 그 성장관리계획에 맞게 해야 함.

- 기 수립(2021. 7.)된 안림동 일원 성장관리계획은 구역변경 없이 행정의 일관성과 연속성 유지로 주민의 신뢰성을 확보하기 위해 그대로 유지하되, 유형 이름은 주거형, 근린형, 농업형으로 세분화 하였고, 이번에 수립하는 금릉동 일원 성장관리계획에는 관리형을 추가하여 계명산 인근 산지지형에 대한 점적인 개발을 지양하도록 하였음.
- 그 밖의 주요 내용으로는 연수동 및 용산동에 도로계획선 신설 및 건축물 진·출입구 도로간섭 최소화를 검토하였고, 관리형에 대한 개발행위 기준 강화를 위한 산지지형 및 옹벽관련 규제를 강화하였음.
- 현재 금릉동 및 연수동 일원의 부족한 기반시설과 협소한 진입 도로로 인한 난개발 사례가 빈번히 발생하는 바, 효율적인 개발 행위허가가 필요함.
- 성장관리계획으로 미래성장방향을 제대로 예측하고, 기정 운용 계획과 다른 변경사항을 잘 운용하여 우리시 특성에 맞는 합리적이고 체계적인 개발행위허가가 가능하다면, 계획적인 개발 유도를 통해 지역 이미지 향상과 지역정체성 확보를 도모할 수 있을 것으로 기대됨.

4 문화동 도시재생 거점시설 민간위탁 동의(안)

의안번호	3775
------	-------------

1. 제안경위

- 본 안건은 2024년 6월 7일 충주시장으로부터 제출되어
의안번호 제3775호로 접수, 우리 위원회에 회부되었음.

2. 제안이유

- 문화동 도시재생사업으로 조성된 거점시설(문화 어울림센터)을 민간위탁
하여 효율적으로 운영 및 관리하고자 함.

3. 위탁현황

■ 위탁시설 개요

시설명	층별	용도	면적(㎡)	비 고
문화어울림센터 (문화동 1824)	지하2층	기계실	117	시설 일부 위탁 (1,526.58㎡ 중 287.41㎡ 위탁)
	지하1층	셀프빨래방	38.51	
		소극장, 주민쉼터 등	399.49	
	지상1층	북카페	156.5	
		전시홀, 목공실 등	368.98	
	지상2층	마을부엌	33	
		마을사무실	59.4	
		체육실, 강의실 등	353.7	
연면적		1,526.58		

■ 위탁기간

- 위탁기간 : 2024. 07. 협약일 ~ 2029. 06. 30.(5년)

※ 충주시 도시재생 거점시설 관리 및 운영 조례 제8조 위탁기간은 5년 이내

■ 위탁기관 선정방식: 수의계약

■ 소요예산 및 산출근거

- 소요 예산 : 연간 약3,000만원 (시비100%)
 - 공공요금 1,800만원(전기,수도,통신,가스 등 요금 150만원×12개월×1개소)
 - 사무관리 540만원(소방,승강기,전기 등 안전관리비 45만원×12개월×1개소)
 - 시설보수 500만원(유지보수비 500만원×1개소)
- 운영 인력 : 시설운영 및 자체 수익사업을 통해 인력 고용 및 인건비 지급

4. 관련법령

- 「충주시 사무의 위탁관리 조례」 제4조(민간위탁 사무의 기준 등)
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제27조(행정재산의 관리위탁)
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제19조(관리위탁 행정재산의 수탁자격 및 기간), 제19조의5(수의계약에 의할 수 있는 경우)
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제30조(국유재산·공유재산 등의 처분 등)
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제37조(국유재산·공유재산의 처분에 관한 특례의 적용범위)
- 「충주시 도시재생 거점시설 관리 및 운영 조례」 제8조(운영 및 위탁 등), 제10조(운영비 지원)
- 「충주시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 제20조(공동이용 시설 사용료 면제를 위한 공익 목적 기준 등)

5. 검토보고

○ 본 동의안은

「충주시 사무의 위탁관리 조례」 제6조에 따라 문화 어울림센터를 민간 위탁하기 위하여 시의회의 동의를 구하는 사항임.

○ 도시재생 주요 거점시설에 대한 관리운영과 도심 활성화 등을 위해 「충주시 도시재생 거점시설 관리 및 운영 조례」 제8조에 따라 그 관리 및 운영에 필요한 기술과 능력을 갖춘 기관, 법인 또는 단체에 2024년 7월부터 2029년 6월까지 5년간 업무를 위탁하려는 것임.

○ 도시재생 거점시설은 재생사업 효과의 지속적 유지 및 공감대 확산, 주민공동체의 활성화 등을 위해 거점시설 운영의 자율성 및 효율성을 확보하는 것이 우선시되어야 함.

○ 민간위탁으로 추진하게 될 경우, 담당 부서는 위탁계약 내용을 충실히 작성하되 위탁취소의 경우에 대해 명시하고, 「충주시 사무의 위탁관리 조례」 제20조 및 제20조의2 규정에 따라 수탁기관에 대한 관리 감독을 철저히 하여 거점시설의 운영관리에 만전을 기해야 할 것임.

5] 대소원면 다목적회관 및 게이트볼장 운영 민간위탁 동의안

의안번호	3807
------	-------------

1. 제안경위

- 본 안건은 2024년 8월 26일 충주시장으로부터 제출되어
의안번호 제3807호로 접수, 우리 위원회에 회부되었음.

2. 제안이유

- 일반농산어촌개발사업으로 조성된 대소원면 면소재지 종합정비사업의
위탁기간 만료에 따라 [충주시 일반농산어촌개발사업의 관리·운영 조례]
제17조(시설물 운영·관리)에 의거 민간위탁 운영하고자 함.

3. 위탁현황

■ 위탁시설 개요

- 시 설 명 : 대소원면 다목적회관 및 게이트볼장
- 위 치 : 충주시 대소원면 대소리 393-50번지외 21필지
- 규 모 : 부지 8,421㎡, 건축(3동) 연면적 2,057.29㎡
- 현위탁기관 : 대소원면 운영위원회
- 현위탁기간 : 2019. 08. 26. ~ 2024. 08 .25. (5년)

명칭	면적(㎡)	주 요 시 설	비 고
다목적회관	1,497.78	강당(체육실), 다목적실, 헬스장 등	
게이트볼장 및 사무동	559.51	게이트볼장, 사무실 등	

■ 위탁사무의 내용

- 대소원면 다목적회관, 게이트볼장 등 운영 및 유지 관리 전반
- 그 밖에 시설 운영을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항 등

■ 위탁기간

- 2024. 09. ~ 2029. 08. 30. (5년)

* 충주시 사무의 위탁 관리 조례 시행규칙 제6조(위탁기간)

■ 수탁기관 선정방식: 수의계약

■ 소요예산 및 산출근거

- 소요 예산 : 소요예산 : 금30,000천원/연

구 분		금액(천원)
지출	운영비(공과금 및 경비, 안전점검비 등)	30,000

■ 운영성과평가 결과

- 대소원면 운영위원회는 체육회 등과 함께 지속적인 운영을 해왔으며, 농촌활성화지원센터와의 협업을 통하여 대소원면의 회원수를 늘리며, 각종 사업을 시행하고 있음.

4. 향후 위탁계획

- 2024. 09. 위탁 협약 체결 및 시설 운영

5. 관련법령

- [공유재산 및 물품관리법] 제27조(행정재산의 관리위탁)
- [공유재산 및 물품관리법 시행령] 제19조(관리위탁 행정재산의 수탁자격 및 기간)
- [공유재산 및 물품관리법 시행령] 제19조의5(수의계약에 의할 수 있는 경우)
- [충주시 일반농산어촌개발사업의 관리·운영 조례] 제17조(시설물 운영·관리)
- [충주시 일반농산어촌개발사업의 관리·운영 조례] 제18조(관리위탁)
- [충주시 일반농산어촌개발사업의 관리·운영 조례] 제20조(관리위탁 기간)

6. 검토보고

○ 본 동의안은

「충주시 사무의 위탁관리 조례」 제6조에 따라 대소원면 다목적회관 및 게이트볼장 운영관련 민간위탁 기간이 만료되어 재위탁하기 위하여 시의회의 동의를 구하는 사항임.

○ 「충주시 일반농산어촌개발사업 관리·운영 조례」 제18조에 따라 농림축산식품부사업 시행지침에 따른 운영위원회에 2024년 9월부터 5년간 시설 운영 및 유지 관리 전반에 대하여 위탁하려는 것으로,

○ 대소원면 운영위원회는 2019년부터 5년간 수탁기관으로서 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제19조제3항에 따른 운영성과평가 결과, 활발한 사업 시행으로 회원 수도 늘리고, 시설유지 관리에 기여하고 있는 실정이므로 수탁기관으로서 자격이 충분함.

○ 따라서 재위탁은 가능하나, 민간위탁으로 추진하게 될 경우, 「충주시 사무의 위탁관리 조례」 제6조의제2항에 따라 위탁기간 만료일(2024. 8. 25.) 90일 전까지 시의회의 동의를 받으려면 2024년 5월중에 동의를 구해야함에도 불구하고 만료기간 종료 후 금번에 동의를 구하는 사항임.

○ 향후 해당부서에서는 철저한 업무 인수인계와 업무연찬을 통해 같은 사례가 발생하지 않도록 주의를 기울여야 할 것임.

< 충주시 사무의 위탁관리 조례 >

제6조(의회 동의) ① 시장은 제4조 각 호의 사무에 대해 민간위탁을 하고자 하는 경우에는 위임사무는 위임기관의 승인을 받아야 하고, 자치사무는 충주시의회(이하 “시의회”라 한다)의 동의를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시의회의 동의를 받은 것으로 본다.

1. 수탁기간 1년 이하의 일회성 사무로서 예산의 의결을 받은 경우
2. 청소, 방호 등 연간 반복적 사무로서 예산의 의결을 받은 경우

② 제1항에 따른 자치사무를 재위탁 또는 재계약하고자 할 때에는 위탁기간 만료일 90일 전까지 시의회의 동의를 받아야 한다.

③ 시장이 제1항에 따라 시의회의 동의를 받으려는 경우에는 다음 각 호의 사항이 포함된 자료를 시의회에 제출하여야 한다. 다만, 제9호는 재계약의 경우에 한정한다.

1. 위탁 사무명
2. 위탁의 추진 근거 및 추진 필요성
3. 위탁 사무 내용
4. 위탁 시설의 소재지, 규모, 지원시설, 위치도 등 개요
5. 위탁 기간
6. 소요예산 및 산출근거
7. 수탁기관 선정방식
8. 제5조에 따른 민간위탁의 적정성 검토 결과
9. 제22조에 따른 운영성과평가 결과
10. 그 밖에 민간위탁동의안 심의에 필요한 사항

6] 충주시 농촌활성화지원센터 운영·관리 사무 민간위탁 동의안

의안번호	3808
------	-------------

1. 제안경위

- 본 안건은 2024년 8월 26일 충주시장으로부터 제출되어 의안번호 제3808호로 접수, 우리 위원회에 회부되었음.

2. 제안이유

- 일반농산어촌개발사업의 원활한 추진 및 준공 시설물의 체계적인 관리·운영을 위하여 전문성과 운영능력을 갖춘 수탁자를 선정하여 충주시 농촌활성화지원센터를 운영하고자 함.

3. 위탁현황

■ 위탁사무 개요

- 위 치 : 충북 충주시 대소원면 쇠실로 1048-13
- 현위탁기관 : (사)충북마을네트워크 대표 허연
- 현위탁기간 : 2022. 08. 01. ~ 2024. 12. 31. (3년)
- 운 영 인 력 : 4명 / 팀장 2, 사무원 2

■ 위탁사무의 내용

- 일반농산어촌개발 사업계획 추진 및 지원
- 역량강화 교육프로그램 운영 및 지원
- 주민 공동체 활성화 사업
- 사업완료지구 모니터링 및 활성화 방안 마련

■ 주요실적

연 도	사업명	주요내용	비 고
2022년(8~12월)	농촌현장포럼	-주민역량강화	
2023년(1~12월)	충주시 지역역량강화사업	-지역인적자원육성 -마을공동체 활성화지원 -사례발굴 및 확산 -주민협의체 구성	
2024년(1~5월)	충주시 지역역량강화사업	-완료지구활성화 -마을공동체활성화지원	

■ 위탁기간

○ 위탁기간 : 2025. 01. 01. ~ 2027. 12. 31. (3년)

■ 수탁기관 선정방식: 공개모집

■ 소요예산 및 산출근거

○ 소요예산 : 175,000천원/년

구 분		금액(천원)	비율(%)
사무국운영비	인건비(급여, 수당 및 제수당 등)	110,634	위탁금 63.2%
	운영비(공과금, 운영경비 등)	64,366	위탁금 36.7%
총 지 출		175,000	

* 22년 원가산정 대비 일반공무원 2호봉 반영(인사혁신처일반직 공무원 봉급표 기준)

4. 관련법령

- 「지방자치법」 제104호(사무의 위임 등)
- 「충주시 일반농산어촌개발사업 관리·운영 조례」 제3조의2(중간지원 조직의 운영)

- 「행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정」 제11조(민간위탁의 기준)
- 「충주시 사무의 위탁관리 조례」 제4조, 제6조, 제8조
- 「충주시 사무의 위탁관리 조례 시행규칙」 제6조(위탁기간)

5. 검토보고

- 본 동의안은
「충주시 사무의 위탁관리 조례」 제6조에 따라 농촌활성화지원센터의 사무를 민간위탁하기 위하여 시의회의 동의를 구하는 사항임.
- 농촌활성화지원센터는 일반농산어촌개발 사업계획 추진 및 역량 강화 교육프로그램 운영 지원을 위해 설립된 중간지원조직으로서 「충주시 사무의 위탁관리 조례」 제4조의 특수한 전문지식 및 기술이 필요한 사무이므로 민간위탁이 필요함.
- 공개모집 방식으로 전문성과 운영능력을 갖춘 적합한 수탁기관을 선정하여 운영한다면 일반농산어촌개발사업의 원활한 추진 및 시설물의 체계적인 유지·관리에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

7 주덕읍 삼방마을 어울림문화센터 운영 민간위탁 동의안

의안번호	3809
------	------

1. 제안경위

- 본 안건은 2024년 8월 26일 충주시장으로부터 제출되어 의안번호 제3809호로 접수, 우리 위원회에 회부되었음.

2. 제안이유

- 일반농산어촌개발사업으로 조성된 주덕읍 삼방마을 어울림문화센터의 위탁기간이 '24. 12. 31일자로 만료됨에 따라 어울림문화센터의 원활한 운영과 서비스 향상을 도모하고자 [충주시 일반농산어촌개발사업의 관리·운영 조례] 제17조(시설물 운영·관리)에 의거 민간위탁 운영하고자 함.

3. 위탁현황

■ 위탁시설 개요

- 시 설 명 : 주덕읍 삼방마을 어울림 문화센터
- 위 치 : 충주시 주덕읍 삼청리 975-1번지 일원
- 현위탁기관 : 삼방마을회
- 현위탁기간 : 2020. 1. 1. ~ 2024. 12. 31. (5년)
- 규 모 : 건축 연면적 131.4㎡/1층

층별	면적(㎡)	주 요 시 설	비 고
1층	131.4	다용도홀 등	

■ 위탁사무의 내용

- 주덕읍 삼방마을 어울림문화센터 운영 및 유지 관리 전반
- 그 밖에 어울림문화센터 운영을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항 등

■ 위탁기간

- 위탁기간 : 2025. 1. 1. ~ 2029. 12. 31. (5년)

■ 수탁기관 선정방식: 수의계약

■ 운영성과평가 결과

- 어울림문화센터 운영 검토결과 삼방마을 어울림 문화센터 정상화를 위한 위원회의 꾸준한 관리와 관심으로 마을에서 프로그램 및 회의 시 원활한 운영과 서비스 향상이 도모됨.

4. 향후 위탁계획

- 2024. 09. 재위탁 협약 체결 및 시설 운영

5. 관련법령

- [공유재산 및 물품관리법] 제27조(행정재산의 관리위탁)
- [공유재산 및 물품관리법 시행령] 제19조(관리위탁 행정재산의 수탁자격 및 기간)
- [공유재산 및 물품관리법 시행령] 제19조의5(수의계약에 의할 수 있는 경우)
- [충주시 일반농산어촌개발사업의 관리·운영 조례] 제17조(시설물 운영·관리)
- [충주시 일반농산어촌개발사업의 관리·운영 조례] 제18조(관리위탁)
- [충주시 일반농산어촌개발사업의 관리·운영 조례] 제20조(관리위탁 기간)

6. 검토보고

○ 본 동의안은

「충주시 사무의 위탁관리 조례」 제6조에 따라 주덕읍 삼방마을 어울림 문화센터 민간위탁 기간이 만료(2024. 12. 31.) 예정됨에 따라 재위탁하기 위하여 시의회의 동의를 구하는 사항임.

○ 삼방마을 어울림문화센터는 일반농산어촌개발사업¹⁾에 따라 조성된 기초생활기반, 소득 증대, 농어촌 생활환경 개선 등을 위한 시설물 중의 하나로서 지역 특수성을 고려하여 민간위탁으로 운영하는 것이 시설의 효율적인 운영·관리 도모가 가능함.

○ 「충주시 일반농산어촌개발사업 관리·운영 조례」 제18조에 따른 수의 계약 방식으로 수탁기관을 선정하는 것은 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제19조의5제1항제1호에 해당하므로 관련 법령 위배사항은 없는 것으로 보임.

○ 다만, 「충주시 일반농산어촌개발사업 관리·운영 조례」 제31조에 따라 시설물의 운영·관리 전반에 대한 사항을 관계 공무원이 주기적으로 실태를 파악하고 관리수탁자에 대하여 지속적으로 지도·감독하여 주민의 생활 편의 증진에 기여하는 것이 필요하다고 판단됨.

1) 「충주시 일반농산어촌개발사업 관리·운영 조례」 제2조제1호: “일반농어촌개발사업”이란 「농어업인의 삶의 질 향상 및 농어촌 지역 개발촉진에 관한 특별법」에 따른 농어촌 거점지역사업과 「농어촌정비법」에 따른 농어촌 생활환경정비사업을 말한다.

< 충주시 일반농산어촌개발사업 관리·운영 조례 >

제18조(관리위탁) 시장은 제17조에 따라 시설물을 민간에 관리위탁 하는 경우에는 일반입찰로 하여야 한다. 다만, 일반농산어촌개발사업의 목적·성질·규모 및 지역 특수성 등을 고려하여 수의계약 할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다.

1. 농림축산식품부사업 시행지침에 따른 운영위원회 또는 해당 운영위원회에 기초한 지역주민 10가구 이상으로 구성된 법인
2. 시설물이 위치한 읍면지역의 (법인으로 구성된) 마을회, 협동조합, 영농조합법인

제31조(지도·감독) ① 관리수탁자는 현금출납부 등 시설물 운영·관리 전반에 관한 장부와 서류 일체를 비치하여야 한다.

② 시장은 시설물의 운영·관리 실태를 파악하기 위하여 관리수탁자에게 운영 전반에 대한 자료제출을 요구하거나 지도·감독할 수 있다.

③ 시장은 시설물의 운영·관리 전반에 대한 사항을 관계 공무원으로 하여금 검사하게 할 수 있으며, 관리수탁자는 이에 응하여야 한다.