

2025. 2. 11.(화)
제291회 충주시의회(임시회)
제 5 차 본 회 의

- 조례안 및 기타안건-
심 사 보 고 서



충 주 시 의 회
(산업건설위원회)

차 례

【 조 례 안 】 ☞ 원안가결 (2)

<원안> 충주시 도시계획 조례 일부개정조례안	1
<원안> 충주시 건축 조례 일부개정조례안	4

【 기타안건 】 ☞ 원안가결 (1)

<원안> 충주 원도심 상권활성화 사업계획 변경(안) 의견청취의 건	7
--	---

충주시 도시계획 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

【심사경과】

- 가. 의안번호 : 제3906호
- 나. 제 안 자 : 곽명환 의원 대표발의(공동발의자 : 6명)
- 다. 제출일자 : 2025년 1월 20일
- 라. 회부일자 : 2025년 1월 20일
- 마. 상정일자 : 2025년 2월 5일
- 바. 의결일자 : 2025년 2월 5일
 - 제291회 충주시의회 임시회 제1차 산업건설위원회 회의
- 사. 의결결과 : 원안가결

1] 제안설명 요지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 설치된 도시계획 위원회의 공정하고 객관적인 심의를 위해 필요한 사항을 규정 함으로써 도시계획위원회 운영상 나타난 미비점을 보완하고 원활한 위원회의 운영을 도모하고자 함.

2] 주요내용

- 도시계획위원회의 중립성 및 공정성 유지 의무 신설(안 제66조)

3 전문위원 검토보고 요지

○ 본 개정안은

도시계획위원회 운영에 대하여 담당부서의 중립성 및 공정성 확보 의무를 규정하기 위해 제출됨.

○ 도시계획위원회는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따라 지구단위계획 구역 지정·변경·결정, 개발행위의 허가 등의 안전을 심의 또는 자문하기 위하여 설립된 기구로서, 위원회 상정 안전이 특정한 개인·집단의 이익과 직결되거나 부동산 투기 유발 등의 부작용이 우려되는 안전이 다수 상정되고 있음.

○ 따라서 안 제66조의2제4항을 신설하는 것은 담당부서가 위원회에 필요한 자료를 중립적인 입장에서 작성·배부하는 등 안전심의 시 위원회가 공정하게 판단하도록 돕고, 위원들의 이해관계가 있는 안전일 경우 회피신청을 유도하는 등 원활한 위원회 운영에 기여할 것으로 예상됨.

○ 이는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제114조제2호에서 ‘회의 운영에 관한 사항’은 조례로 정할 수 있도록 위임한 사항이므로 위임범위를 벗어나거나 법령상 저촉되는 부분이 없음.

④ 질의·답변 요지 : 생략

⑤ 심사결과 : 원안가결

⑥ 첨부서류 : 없음

충주시 건축 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

【 심사경과 】

- 가. 의안번호 : 제3907호
- 나. 제 안 자 : 곽명환 의원 대표발의(공동발의자 : 7명)
- 다. 제출일자 : 2025년 1월 20일
- 라. 회부일자 : 2025년 1월 20일
- 마. 상정일자 : 2025년 2월 5일
- 바. 의결일자 : 2025년 2월 5일
 - 제291회 충주시의회 임시회 제1차 산업건설위원회 회의
- 사. 의결결과 : 원안가결

1] 제안설명 요지

- 건물 옥상에 설치된 비가림용 경량철골 지붕은 낮은 주택의 누수 문제를 해결하기 위한 불가피한 조치로, 실내 공간으로 사용되지 않고, 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호라목에 따라 경사지붕 가중평균 높이가 1.8미터 이하인 다락에 대하여 바닥면적에 산입하지 않도록 완화하고 있음.
- 이에 따라, 「건축법 시행령」 제115조의2제2항에 따라 충주시 조례로 이행강제금을 100분의 1로 경감함으로써 경제적 부담을 줄이고 합리적인 규제 운영을 도모하고자 함.

② 주요내용

○ 제36조(이행강제금)

- 건물의 방수목적으로 옥상에 설치된 비가림 지붕의 가중평균 높이가 1.8미터 이하로 거실용으로 사용하지 않는 경우 시가표준 금액 100분의 1에 해당하도록 규정함.

③ 전문위원 검토보고 요지

○ 본 개정안은

건축물 옥상 비가림시설 설치 신고 허가 관련 위반사항에 대하여 이행강제금을 감경하고자 제출됨.

- 건물 옥상 비가림시설은 건물 노후로 인한 반복적인 누수 문제를 해결하기 위한 것으로 전국적으로 설치가 만연하여 민원이 다수 발생할 뿐만 아니라 적발 사례도 빈번함.

- 이로 인해 국회¹⁾나 국민권익위²⁾에서도 비가림시설 규제에 대한 대책으로 이행강제금 부과 유예와 감면을 검토하고 있는 실정임.

- 현행조례 제36조에서 이행강제금 부과 대상인 ‘법 제83조에 따른 용벽 등 공작물 축조신고를 하지 않은 경우’는 개정안 제36조의 제1호로 이동하고, ‘건물 방수목적으로 옥상에 설치한 비가림

1) 제22대 국회 2024.7.5. 김은혜 의원 대표 발의 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법안」 계류중
2) 옥상 비가림시설 이행강제금부과 이의 제기(경남 합천군): 옥상에 설치된 비가림용 경량철골 지붕의 가중평균 높이가 1.8미터 이하인 바닥면적 중 실내공간으로 사용하지 않는 바닥 면적에 대하여는 경미한 위반 사항으로 보아 「건축법 시행령」(별표 15) 위반건축물 항목의 제13호에 해당하는 이행강제금 부과기준을 적용하거나, 한시적으로 유예할 것을 권익위에서 의결함.

지붕의 가중평균 높이가 1.8미터 이하로 거실 용도로 사용하지 않는 경우' 를 제2호에 신설하는 것은 해당 규정을 명확히 하고 지금 보다 시민의 경제적 부담 완화에 기여할 것으로 사료됨.

○ 건물 옥상 비가림시설은

「건축법 시행령」 제119조제1항제3호라목의 다락, 즉 경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터 이하인 구조물은 바닥면적에 산입하지 않으므로 이행강제금 부과 시, 「건축법」 제80조제1항제1호가 아닌 같은항 제2호가 적용됨.

○ 따라서 개정안 제36조제2호는 「건축법 시행령」 제115조의2제2항에 따라 이행강제금 산정기준인 [별표 15] 제13호의 시가표준액의 100분의 3 이하에 해당하는 시가표준액의 100분의 1로 이행강제금 부과규정을 개정하는 것으로 상위법령에 부합함.

④ 질의·답변 요지 : 생략

⑤ 심사결과 : 원안가결

⑥ 첨부서류 : 없음

충주 원도심 상권활성화
사업계획 변경(안) 의견청취의 건

심 사 보 고 서

【 심사경과 】

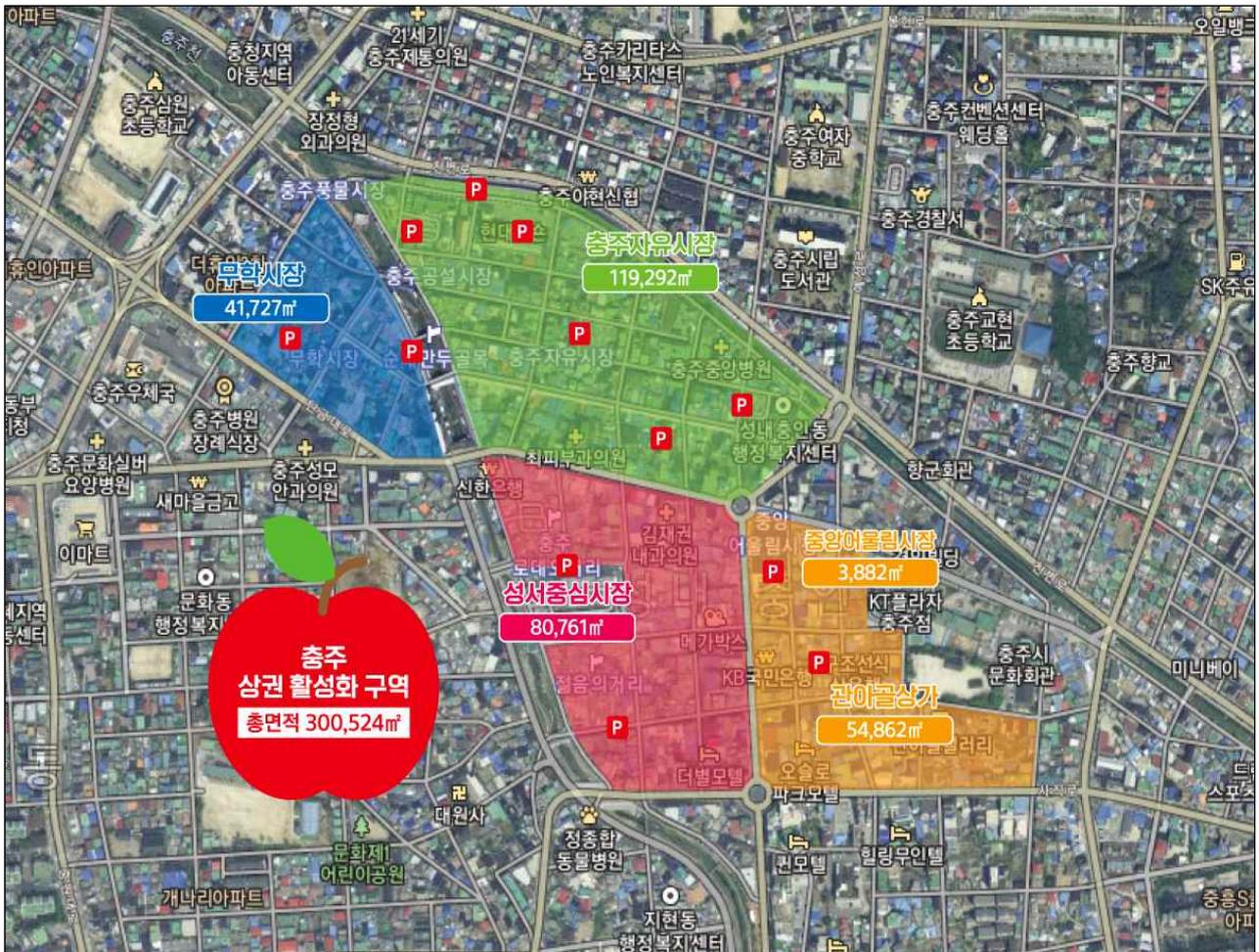
- 가. 의안번호 : 제3913호
- 나. 제 안 자 : 충주시장(경제과장)
- 다. 제출일자 : 2025년 1월 20일
- 라. 회부일자 : 2025년 1월 20일
- 마. 상정일자 : 2025년 2월 5일
- 바. 의결일자 : 2025년 2월 5일
 - 제291회 충주시의회 임시회 제1차 산업건설위원회 회의
- 사. 의결결과 : 원안가결

1] 제안설명 요지

- 충주 원도심 상권활성화 5개년 사업 운영계획을 변경하여 일회성 행사·축제 통합, 상권의 특색을 반영한 시설개선 사업 집중 등 1~2년 차 사업 추진 결과에 따른 사업 정리가 필요함.
- “충주 원도심 상권” 상권활성화 5개년 사업계획 변경(안)에 대하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제19조의4 및 같은 법 시행규칙 제7조의2 규정에 따라 충주시의회의 의견을 청취하고자 함.

2 주요내용

- “충주 원도심 상권” 상권활성화 변경 사업계획(안)
 - 1~2년 차 사업 추진 결과에 따른 사업 정리(효과성 미비 사업 축소)
 - (삭제) 충주 ‘맛’ 공모전, 모여라 풋사과, Come&Stay 충주, 길거리 페스티벌
 - (축소) 플리마켓, 상인대학 운영, 더편한 장보기 시스템 운영 등 활성화사업
 - 일회성 행사·축제 등 통폐합 ⇒ 상권 특색을 반영한 시설 개선 사업 집중
 - (신규) 원도심 특화골목 조성, 뉴트로 스퀘어 조성, 원도심 상권
- 구역 경계도



참 고**「충주 원도심상권 상권활성화」 사업 개요**

○ 상 권 명 : 충주 원도심 상권

○ 사 업 비 : 80억원(국비 40, 도비 12, 시비 28)

(단위: 백만원)

계	1년차('23년)	2년차('24년)	3년차('25년)	4년차('26년)	5년차('27년)
8,000	1,164	1,814	1,834	1,639	1,549

○ 사업기간 : 2023년 ~ 2027년(5년간)

○ 사업구역 : 원도심(성내충인동, 봉방동 일대)

- 4개 상권(자유시장, 무학시장, 성서중심시장, 관아골상가)을 하나의 “상권활성화구역”으로 지정 및 연계
- 면적 및 점포수

상 권 명	전 체	충주 자유시장	무학시장	성서 중심시장	관아골 상가
면 적(m ²)	300,524	119,292	41,727.5	80,761.5	3,881
점 포(개)	1,116	468	208	318	122
빈점포(개)	49	1	4	35	9

※ 구)중앙어울림 시장 면적 54,862㎡ 포함

○ 사업내용 : 환경개선사업(25.95억, 32%), 활성화사업(42.05억, 53%), 상권관리기구운영(12억, 15%)

- 환경개선(H/W) : 빗거리 등 경관조명 조성, 거리 환경정비 등
- 활 성 화(S/W) : 창업지원, 떡거리 및 즐길거리 개발, 이벤트 및 홍보, 상인교육 등

가. “충주 원도심상권” 상권활성화사업 세부사업 계획 [변경 전]

비전	추억과 맛과 멋이 어우러진 충주 원도심			
세부 추진 과제	그린 감성상권	추억 거리 상권	FUN 상권	희망 상권
	· 이음 빛거리 조성 · 이음 거리환경 개선	· 뉴트로 맛·멋 골목상권 · 충주 '맛' 공모전 · 로컬 Up(業) · 더 가까이, 더 Hot하게	· 모여라 '푹사과' · 와'락(樂)' 충주 · 전통시장 5감 만족 · 행쇼행복한 쇼핑Day 운영 · Come&Stay 충주	· 상권통합 브랜드개발 및 활용 · 통합상권 홍보마케팅 · 상인 대학 프로그램 · 더편한 장보기 시스템 운영 · 평가플랫폼 구축 및 모니터링

구분	세부사업명	세부사업 내용
그린 감성 상권	이음 빛거리 조성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 성서 빛길, 관아 담빛길 조성 ○ 충주천 산책로 경관조명 조성 ○ 문화교 빛거리 존 조성
	이음 거리환경 개선	○ 상권 통합브랜드를 활용한 통일된 가로시설물 제작 설치
추억 거리 상권	뉴트로 맛·멋 골목상권	○ 성서 중심거리 내 '추억'을 컨셉으로 한 빈 점포 창업 지원
	충주 '맛' 공모전	○ 충주 대표 먹거리 개발을 위한 전국 단위 공모전 개최
	로컬Up(業)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상권 내 개별 점포 역량 강화를 위한 지원 - 위생환경 개선 지원 및 매대 정리 지원 등
	더 가까이, 더 Hot하게	○ 상권 내 개별 점포 디지털 온라인 마케팅 지원
FUN 상권	모여라 '푹사과'	○ 성서거리 내 MZ세대들이 선호하는 포토존 등 복합 놀이 공간 조성
	와'락(樂)'충주	<ul style="list-style-type: none"> ○ '충스타(충주 STAR)' 댄스 경연대회 ○ 길거리 페스티벌 ○ 전통시장 뮤직 박스 운영
	전통시장 5감 만족	<ul style="list-style-type: none"> ○ 별빛야시장 개장 ○ 플리마켓 ○ 충'주(酒)' 페어
	행쇼(행복한 쇼핑)Day 운영	○ 상권 전역 구매 이벤트 행사 진행
	Come&Stay 충주	○ 관아골 청춘 낭만의 하룻밤(차박 및 연계프로그램 운영)
희망 상권	통합상권 브랜드개발 및 활용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상권 통합 스토리텔링 개발 ○ 통합상권 브랜드(BI, CI, 캐릭터 등) 개발 ○ 통합상권 대표 굿즈 및 공동 포장지 제작
	통합상권 홍보마케팅	<ul style="list-style-type: none"> ○ 홍보 서포터즈 양성 ○ 통합상권 대표 SNS 개설 및 운영 ○ 점포 온라인 플랫폼 노출 홍보 지원
	상인 대학프로그램 운영	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상인 학부(상인 역량 강화 교육) ○ 예비 창업학부(창업 교육) ○ 동아리 활성화 ○ 선진지 견학
	더편한 장보기 시스템 운영	<ul style="list-style-type: none"> ○ 배송 도우미 운영 ○ 온라인 유통 플랫폼 입점 지원
	평가플랫폼구축 및 모니터링	○ 상권 관리기구 연차별 추진 실적 평가와 피드백을 통한 사업 지속성 및 상권 자생력 확보

나. “충주 원도심상권” 상권활성화사업 세부사업 계획 [변경 후]

비전	추억과 맛과 멋이 어우러진 충주 원도심			
세부 추진 과제	그린 감성상권	추억 거리 상권	FUN 상권	희망 상권
	· 이음 빛거리 조성 · 이음 거리환경 개선	· 뉴트로 맛·멋 골목상권 · 원도심 특화골목 조성 · 로컬 Up(業) · 더 가까이, 더 Hot하게	· 뉴트로 스퀘어 조성 · 와'락(樂)' 충주 · 전통시장 5감 만족 · 행쇼(행복한 쇼핑)Day 운영 · 원도심 상권 놀이터 조성	· 상권통합 브랜드개발 및 활용 · 상인대학 프로그램 · 더편한 장보기 시스템 운영 · 평가플랫폼 구축 및 모니터링

구분	세부사업명	세부사업 내용
그린 감성 상권	이음 빛거리 조성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 성서 빛길, 관아 담빛길 조성 ○ 충주천 산책로 경관조명 조성 ○ 성서8길 밝은 상권 조성 ○ 원도심상권 빛거리 리뉴얼
	이음 거리환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상권 통합브랜드를 활용한 통일된 가로시설물 제작 설치
추억 거리 상권	뉴트로 맛·멋 골목상권	<ul style="list-style-type: none"> ○ 성서 중심거리 내 '추억'을 컨셉으로 한 빈 점포 창업 지원
	원도심 특화골목 조성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상권 특색을 반영한 상권별 특화 거리 조성
	로컬 Up(業)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상권 내 개별 점포 역량 강화를 위한 지원 - 위생환경 개선 지원 및 매대 정리 지원 등
	더 가까이, 더 Hot하게	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상권 내 개별 점포 디지털 온라인 마케팅 지원
FUN 상권	뉴트로 스퀘어 조성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 날씨에 구애받지 않는 안전하고 쾌적한 원도심 상권 환경조성
	와'락(樂)'충주	<ul style="list-style-type: none"> ○ Chungju Street Dance Festival (스트리트댄스 경연대회) ○ 전통시장 뮤직 박스 운영
	전통시장 5감 만족	<ul style="list-style-type: none"> ○ 별빛야시장 ○ 플리마켓 ○ 충'주(酒)' 페어
	행쇼(행복한 쇼핑)Day 운영	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상권 전역 구매 이벤트 행사 진행
	원도심상권 놀이터 조성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자유시장 누리센터 내 유휴 공간을 활용한 다목적 체험장 조성 및 어린이 체험 프로그램 상시 운영
희망 상권	통합상권 브랜드개발 및 활용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상권 통합 스토리텔링 개발 ○ 통합상권 브랜드(BI, CI, 캐릭터 등) 개발 ○ 통합상권 대표 굿즈 및 공동 포장지 제작
	상인 대학프로그램 운영	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상인 학부(상인 역량 강화 교육) ○ 동아리 활성화 ○ 선진지 견학
	더편한 장보기 시스템 운영	<ul style="list-style-type: none"> ○ 배송 도우미 운영
	평가플랫폼구축 및 모니터링	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상권 관리구 연차별 추진 실적 평가와 피드백을 통한 사업 지속성 및 상권 자생력 확보

다. “충주 원도심상권” 상권활성화사업 세부사업 예산 [변경 전]

(단위 : 백만원)

구 분		소 요 예 산						
전략	단위사업 및 세부사업	1차 (23) 년도	2차 (24) 년도	3차 (25) 년도	4차 (26) 년도	5차 (27) 년도	총액	
합계 (국비+지방비)		1,164	1,814	1,834	1,639	1,549	8,000	
그린 감성 상권	이음 빛거리 조성(H/W)	230	150		150	130	660	
	이음 거리환경 개선(H/W)	150	75	75			300	
소 계		380	225	75	150	130	960	
추억 거리 상권	뉴트로 맛·멋 골목상권(S/W)		105	105	105	105	420	
	충주 '맛' 공모전(S/W)		90	90	90	90	360	
	로컬 Up(業)(H/W)		155	155	155	155	620	
	더 가까이 더 Hot 하계(S/W)	라이브커머스	20	30	30	30	30	140
		유튜브 콘텐츠제작	20	30	30	30	30	140
인플루언서 홍보		70	70	70	70		280	
소 계		110	480	480	480	410	1,960	
Fun 상권	모여라 풋사과(H/W)				210	50	50	310
	와'락 (樂) 충주 (S/W)	총스타 댄스 경연대회		30	30	30	30	120
		길거리 페스티벌	25	45	45	45	45	205
		전통시장 뮤직박스 운영	15	25	25	25	25	115
	전통시장 5감만족 (S/W)	별빛야시장 개장	50	80	80	80	80	370
		플리마켓	47	50	50	50	50	247
		충주(酒)페어		40	40	40	40	160
	행쇼(행복한 쇼핑) Day		80	80	70	70	70	370
Come&Stay 충주			95	95	95	95	380	
소 계		217	445	645	485	485	2,277	
희망 상권	통합상권 브랜드 개발 및 활용		80	60	40	40	40	260
	통합상권 홍보 및 마케팅		47	64	64	64	64	303
	상인대학 프로그램 운영		40	110	110	110	110	480
	더편한 장보기 시스템 운영		30	170	160	50	50	460
	평가플랫폼 구축 및 모니터링		20	20	20	20	20	100
소 계		217	424	394	284	284	1,603	
상권 관리	관리기구운영	상권 관리기구 운영	240	240	240	240	240	1,200
소 계		240	240	240	240	240	1,200	

라. “충주 원도심상권” 상권활성화사업 세부사업 예산 [변경 후]

(단위 : 백만원)

구 분		소 요 예 산						
전략	단위사업 및 세부사업	1차 (23) 년도	2차 (24) 년도	3차 (25) 년도	4차 (26) 년도	5차 (27) 년도	총액	
합계 (국비+지방비)		1,164	1,814	1,834	1,639	1,549	6,451	
그린 감성 상권	이음 빛거리 조성(H/W)	230	150	100		100	480	
	이음 거리환경 개선(H/W)	150	75	75	50	100	350	
소 계		380	225	175	50	200	1,030	
추억 거리 상권	뉴트로 맛·멋 골목상권(S/W)		105	105	105	105	315	
	충주 '맛' 공모전(S/W)		90				90	
	원도심 특화골목 조성(H/W)			150	50	85	285	
	로컬 Up(業)(H/W)		155	155	155	155	465	
	더 가까이 더 Hot 하게(S/W)	라이브커머스	20	30	30	30	30	110
		유튜브 콘텐츠제작 및 채널운영	20	30	65	65	65	245
인플루언서 홍보 상권 SNS 운영		70	70	70	70		280	
소 계		110	480	608	508	473	2,179	
Fun 상권	뉴트로 스퀘어 조성(H/W)				150	100	250	
	와'락(樂) 충주(S/W)	C.S.D.F. 경연대회 (스트릿댄스페스티벌)		30	30	30	30	90
		길거리 페스티벌	25	45				70
		전통시장 무자부스 운영	15	25	35	35	35	110
	전통시장 5감만족 (S/W)	별빛야시장 개장	50	80	80	80	80	290
		플리마켓	47	50	44	44	44	185
		충주(酒)페어		40	40	40	40	120
	행쇼(행복한 쇼핑) Day	80	80	70	70	70	300	
	Come&Stay 충주		95				95	
	원도심상권 놀이터 조성	공간조성(H/W)			255	155		410
상권을 달리는 로드기차(S/W)				22	22	22	66	
놀~장!(S/W)				33	33	33	99	
소 계		217	445	609	659	454	2,384	
희망 상권	통합상권 브랜드 개발 및 활용	80	60	50	50	50	240	
	통합상권 홍보 및 마케팅	47	64				111	
	상인대학 프로그램 운영	40	110	60	60	60	270	
	더편한 장보기 시스템 운영	30	170	70	50	50	320	
	평가플랫폼 구축 및 모니터링	20	20	22	22	22	84	
소 계		217	424	202	182	182	1,207	
상권 관리	관리기구운영	상권 관리기구 운영	240	240	240	240	240	960
소 계		240	240	240	240	240	1,200	

③ 전문위원 검토보고 요지

○ 본 의견청취안은

「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행규칙」 제7조의2에 따라 사업계획 변경승인의 사전절차 이행을 위해 의회의 의견을 듣고자 제출됨.

○ 해당 계획은 성내충인동, 봉방동 일대의 원도심 상권에 사업비 80억원을 소요하여 5개년(2023년~2027년)에 걸쳐 시행되는 것으로, 제274회 임시회 때 승인되어 추진해 왔으나, 실제 운영해보니 미비점이 발생하여 사업폐지, 축소, 통폐합으로 사업효과성을 제고하고자 변경하는 것으로 보임.

○ 일회성 행사를 정리하고 상권 특색을 반영한 시설 개선사업을 변경계획안에 포함하는 것은 시장 경쟁력을 확보하여 지역상권 활성화에 도움이 될 것으로 사료됨.

○ 다만, 성공적인 사업시행을 위해서는 주민공람을 통해 수렴된 주민 의견을 최대한 반영하고, 시장 상인과 층주사가 지속적으로 소통하고 협력하는 것이 필요함.

④ 질의·답변 요지 : 생략

⑤ 심사결과 : 원안가결

⑥ 첨부서류 : 없음