

충주시 고시 제2024-104호

충주 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획: 연수2지구)결정 및 지형도면 고시

충주시 연수동 787-25번지 일원 도심지 유희토지에 공동주택 및 도시계획시설 도로, 주차장, 공원 등을 조성하기 위한 충주 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획:연수2지구)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제50조 및 같은법 시행령 제25조에 따라 결정하고, 같은 법 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 다음과 같이 지형도면 고시합니다.

관계도서는 충주시청 도시계획과(043-850-6121)에 비치하고 토지소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

2024년 5월 10일

충 주 시 장

1. 결정취지

- 대상지는 1990년대 초 kbs송신소 기능으로 인해 금제택지개발사업 및 금릉택지 개발사업에서 제외된 이후 도심지 유희토지로서 장기간 미개발된 지역임
- 지구단위계획 수립을 통해 도심 활성화 및 건전한 도시발전을 유도하기 위함

2. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획 : 연수2지구) 결정 및 지형도면 고시 조서

- 불임참조

3. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획 : 연수2지구) 변경결정 및 지형도면 고시도

- 실음생략(열람장소에 비치)
- 결정 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>) 홈페이지에서 열람 가능

4. 열람장소

- 충주시청 도시계획과 (☎043-850-6121)

<붙임>

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 및 지형도면 고시 조서

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	33	연수2지구 지구단위계획구역	충청북도 충주시 연수동 787-25번지 일원	-	20,853	20,853	

나. 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	위 치	면적(㎡)	결정사유
신설	33	충주시 연수동 787-25번지 일원	20,853	<ul style="list-style-type: none"> 장기미개발 도심지 유휴토지의 체계적인 개발 및 도심지 활성화를 통한 건전한 도시발전을 유도코자 지구단위계획구역으로 지정

2. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정 및 지형도면 고시 조서

가. 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정조서

1). 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		20,853	-	20,853	100.0	
주거 지역	제1종 일반주거지역	20,853	감)13,218	7,635	36.6	
	제2종 일반주거지역	-	증)13,218	13,218	63.4	

2). 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	충주시 연수동 787-25번지 일원	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	13,218	235.0% 이하	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설 도로, 주차장, 공원 등의 공공시설 제공현황을 고려하여 용도지역 1단계를 상향하고, 해당 지역 및 인근지역의 토지이용을 고려한 지구단위계획을 수립하기 위함

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

1). 교통시설

가). 도로

(1). 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	4	35	주간선 도로	2,543	교통 광장15	대로 1-7	일반 도로	내고제1956-342호 (1956.8.21.)	
변경	대로	1	4	35	주간선 도로	2,543	교통 광장15	대로 1-7	일반 도로		선형
폐지	소로	2	395	8	국지 도로	133	소로 2-251	소로 2-399	일반 도로	충고 제2002-133호 (2001.10.26.)	
기정	소로	2	396	8	국지 도로	182	중로 3-24	소로 1-37	일반 도로	충고 제2002-133호 (2001.10.26.)	
변경	소로	2	396	8	국지 도로	127	중로 3-24	소로 2-251	일반 도로		중점/ 연장
기정	소로	2	397	8	국지 도로	88	소로 2-396	소로 2-399	일반 도로	충고 제2002-133호 (2001.10.26.)	
변경	소로	2	397	8	국지 도로	133	중로 3-24	소로 2-396	일반 도로		기중점 /연장
폐지	소로	2	398	8	국지 도로	93	소로 2-396	소로 2-399	일반 도로	충고 제2002-133호 (2001.10.26.)	
폐지	소로	2	399	8	국지 도로	183	중로 3-24	소로 1-37	일반 도로	충고 제2002-133호 (2001.10.26.)	
기정	소로	2	403	8	특수 도로	38	소로 2-399	대로 1-4	보행자 전용도로	충고 제2002-133호 (2001.10.26.)	
변경	소로	3	연1	4	특수 도로	142	대로 1-4	소로 2-396	보행자 전용도로		기중점 /폭원

(2). 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경)사유
대로1-4	대로1-4	• 선형변경	• 연수2지구 지구단위계획수립에 따른 공동주택 진출입 로 확보를 위한 선형변경
소로2-395	-	• 도로폐지	• 연수2지구 지구단위계획수립에 따른 소로 폐지
소로2-396	소로2-396	• 중점변경(소로1-37→소로2-251) • 연장변경(182m→127m)	• 연수2지구 지구단위계획수립에 따른 소로 중점 및 연 장 변경
소로2-397	소로2-397	• 기점변경(소로2-396→중로3-24) • 중점변경(소로2-399→소로2-396) • 연장변경(88m→133m)	• 연수2지구 지구단위계획수립에 따른 소로 기·중점 및 연장 변경
소로2-398	-	• 도로폐지	• 연수2지구 지구단위계획수립에 따른 소로 폐지
소로2-399	-	• 도로폐지	• 연수2지구 지구단위계획수립에 따른 소로 폐지
소로2-403	소로3-연1	• 기점변경(소로2-399→대로1-4) • 중점변경(대로1-4→소로2-396) • 폭원변경(8m→4m) • 연장변경(38m→142m)	• 연수2지구 지구단위계획수립에 따른 보행자전용도로 기중점 및 폭원, 연장 변경

나). 주차장

(1). 주차장 결정조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면적(m²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합 계				-	증) 1,918	1,918		
신설	연수1	주차장	충주시 연수동 787-8번지 일원	-	증) 867	867	-	
신설	연수2	주차장	충주시 연수동 782-10번지 일원	-	증) 1,051	1,051	-	

(2). 주차장 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	결정내용	결정사유
연수1	노외주차장	• 주차장 신설(A=867m ²)	• 지구단위계획이 수립되는 근린주구 내 주민들을 위한 공영주차장을 조성하여 이면도로의 원활한 통행확보 및 주차공간 부족으로 인한 주민불편을 해소하기 위 하여 주차장 신설
연수2	노외주차장	• 주차장 신설(A=1,051m ²)	• 지구단위계획이 수립되는 근린주구 내 주민들을 위한 공영주차장을 조성하여 이면도로의 원활한 통행확보 및 주차공간 부족으로 인한 주민불편을 해소하기 위 하여 주차장 신설

2). 공간시설

가). 공 원

(1) 공원 결정 조서

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합 계					-	증) 3,580	3,580		
신설	연수1	공원	어린이 공원	충주시 연수동 787-3번지 일원	-	증) 3,580	3,580	-	

나) 공원 결정(안) 사유서

도면표시 번 호	시설명	결정내용	결정사유
연수1	어린이공원	• 어린이공원 신설(A=3,580m ²)	• 지구단위계획이 수립되는 근린주구 내 • 외 어린이 및 이용객들의 편의와 여가생활을 위한 어린이공원 신설

나. 공원조성계획(어린이공원)

(1). 공원조성계획 총괄조서

구분		세부시설명	부지면적(㎡)	비고
어린이공원	합계		3,580.0	
	기반시설	도로 및 광장	735.5	
	유희시설	놀이공간	710.0	
	휴양시설	휴게쉼터	112.0	
	편익시설	화장실	59.0	
	녹지 및 기타	녹지	1,963.5	

(2). 공원조성계획 도로 결정 조서

등급	류별	번호	폭원(m)	연장(m)	면적(㎡)	기능	위치		비고
							기점	종점	
합계				220.8	544.6				
산책로	소로	3-1	4.0	5.1	20.4	진입로	부지동측	소로3-2	
	소로	3-2	4.0	26.0	106.5	진입로	부지남측	소로3-3	
	소로	3-3	2.0	88.0	175.9	연결로	놀이공간A	놀이공간B	
	소로	3-4	2.0	45.7	91.5	진입로	부지북측	소로3-5	
	소로	3-5	3.0	35.9	109.3	연결로	소로3-3	부지서측	
	소로	3-6	2.0	20.1	41.0	연결로	소로3-3	소로3-5	

(3). 공원조성계획 시설 결정 조서

구분		시설번호	시설면적(㎡)	공작물(기)	비고
합계			3,580.0	25	
시설합계			1,616.5	25	
기반시설	계		735.5		
	도로		544.6		
	광장	가	190.9		
유희시설	계		710.0	5	
	놀이공간A	나-1	530.9	1	
	네트놀이시설	①		1	
	놀이공간B	나-2	179.1	4	
	징검다리	②		1	
	조합놀이대	③		1	
	계단놀이	④		1	
	흔들놀이	⑤		1	
휴양시설	계		112.0	19	
	휴게쉼터	다	112.0	19	
	야외테이블	⑥		5	
	원형파고라	⑦		6	
	그네의자	⑧		5	
	앉음벽	⑨		3	
편익시설	계		59.0	1	
	편의공간	라	59.0	1	
	화장실	⑩		1	
녹지 및 기타		녹지	마	1,963.5	

다. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

1). 공동주택용지

도면표시 번 호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비고
			획지번호	위 치	면적(㎡)	
합 계		12,413	1개 획지	-	12,413	
공동	1	12,413	1	연수동 787-25번지 일원	12,413	획지분할 및 합병 불허

2). 주차장용지

도면표시 번 호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비고
			획지번호	위 치	면적(㎡)	
합 계		1,918	2개 획지	-	1,918	
주차장	1	867	1	연수동 787-8번지 일원	867	
주차장	2	1,051	1	연수동 782-10번지 일원	1,051	

라. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정 조서

1). 공동주택용지

위치 (가구번호)	구분		계획내용
공동-1	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법」 시행령 별표 1의 제2호 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 제8호의 부대시설 및 제9호의 복리시설 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4조 기타 부대시설 및 제5조 기타 복리시설
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율		• 30% 이하
	용적률		• 235% 이하
	높이		• 최고 29층 이하
	배치		• 지구단위계획 결정도 참조
	형태		<ul style="list-style-type: none"> 아파트 한동의 길이는 4호 연립 이하(판상형 및 타워형) 전용면적이 60제곱미터 이하인 주택은 최대 6호 연립 단지 경관의 조형미를 살릴 수 있는 디자인 형태 도입 주동출입부 현관문, 조형물 설치 등을 통한 입구감 부여 지붕은 평슬라브를 지양하고, 바람직한 도시경관형성을 위해 조형미를 갖춘 디자인 형태를 권장함 담장의 설치는 높이 1.2m 이하로 계획하고, 재질은 철재, 목재 등의 친환경 소재를 사용하여 투시형 담장으로 설치하거나 설치하지 않는 것을 권장함
	색채		<ul style="list-style-type: none"> 자연경관 요소와의 조화를 우선으로 고려하며 현란한 배색이나 그래픽을 제한 주조색, 보조색, 강조색은 충주시 색채가이드라인의 주거용도 지정색 범위를 따름 15층 이상의 판상형은 상층부, 중층부, 저층부로 구분하여 색채계획을 권장 탑상형의 경우 저층부와 상층부로 구분하여 색채계획을 권장 건설사 브랜드 개성을 표현하는 컬러는 신중하게 선택되어야 하며, 중채도 이상의 컬러의 경우 적용되는 면적에 대한 고려 필요
	건축선		• 건축한계선 : 대지경계선에서 4m~6m

2). 주차장용지

위치 (가구번호)	구분		계획내용
주차장-1,2	용 도	허용용도	• 「주차장법」 제2조 제1호 나목의 노외주차장 및 부대시설
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율		• 90% 이하
	용적률		• 270% 이하
	높이		• 최고 3층 이하
	배치		• 주차관리소를 설치할 경우 차량출입구에 주차장 전체를 관리하기에 용이한 위치에 배치
	형태		-
	색채		• 건축물의 외장은 용도별 동일한 재료 및 색채를 사용(권장)
	건축선		• 건축한계선 : 대지경계선에서 1m - 단, 획지면 중 부정형구간은 건축물 정형화를 위하여 지침도상 건축한계선 적용 할 것

마. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

1). 공동주택용지

도면번호	위치 (가구번호)	구분	계획내용
공동	공동-1	차량 진·출입 허 용 구 간	• 원활한 교통 흐름과 보행의 안전성 확보를 위한 차량 진·출입 불허구간의 지정 - 단, 비상/서비스 도로(재난, 응급환자, 이사차량 통행 등)의 경우에는 허용구간 지정없이 차량 진출입 허용
		대 지 내 공 지	• 건축선 후퇴에 의한 전면공지 : 녹지 조성(산책로 포함) - 단, 주택건설사업 계획수립 시 승인권자가 인정하는 경우에는 예외 • 인근 도로의 보도와 연결된 전면공지의 경우 보도 연결형 전면 공지로 계획하여 보행자 통행이 가능한 구조로 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성하여야 함
		주 차 장 설 치	• 지하주차장 비율 : 80% 이상 • 지상부에 설치하는 주차장 바닥은 자갈박기, 잔디블럭, 점토블럭 등 투수성 및 친환경적 소재를 이용한 조성 권장 • 기타 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 충주시 주차장 조례 등 관련 규정에 의거 설치 • 건축계획 및 주차수요를 고려하여 법정 설치비율보다 상향설치 권장
		동 선	• 단지 내 도로와 간선도로 : 직각교차 - 단, 주택건설사업 계획수립 시 승인권자가 인정하는 경우에는 예외

바. 공공기여계획에 관한 도시관리계획 결정 조서

□ 공공기여 결정 조서

구분

공공시설
부지의
제공현황
근거규정

계획내용

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제42조의3(지구단위계획의 수립)② 국토교통부장관은 법 제49조제2항에 따라 지구단위 계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다.

6. 지구단위계획의 내용 중 기존의 용도지역 또는 용도지구를 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경하는 사항이 포함되어 있는 경우 변경되는 구역의 용적률은 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하되, 공공시설부지의 제공현황 등을 고려하여 용적률을 완화할 수 있도록 계획할 것

□ 충주시 지구단위계획수립지침

제9조(개발밀도의 기본원칙) ② 주거지역에서 세분된 용도지역을 변경(상향) 할 때는 제10조 제1항의 중 세분 사항이 있는 경우에서 변경 후의 용도지역을 기준으로 기준용적률을 적용하며, 기반시설 확보 비율이 일정한 기준을 초과하는 부분에 대하여 상한용적률 범위에서 용적률을 완화 적용한다.

제10조(용적률의 적용기준) ① 지구단위계획 내에서 기준용적률 및 상한용적률은 다음과 같이 중 세분 사항이 있는 경우와 없는 경우를 나누어 적용한다.

구분	중 세분 사항이 없는 경우	중 세분 사항이 있는 경우	
	기준	기준	상한
제2종일반주거지역	250%이하	200%이하	240%이하

② 주거지역에서 세분된 용도지역을 변경(상향)시 용적률은 다음 기준을 적용한다.

기반시설 확보비율 (도시계획시설)	적용용적률		비고
구역면적 20퍼센트초과	총 공공시설등의 면적을 제외한 총기반시설 면적이 전체구역면적의 20퍼센트 이하	기준용적률×[1+1.5×(총 기반시설면적-전체 구역면적의 20퍼센트)/(전체 구역면적-공공시설등 제공면적)]	※계산 결과 소수점 둘째자리이하는 절사
※ 세부산정방법 및 사례는 별지1참조			

비고

『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』, 『충주시 지구단위계획 수립지침』

공공기여
결정내용

가. 지구단위계획구역 내 기반시설 조성

구분		규모	사업비(백만원)			비고
			합계	보상비	공사비	
합계			8,946.4	5,624.50	3,321.90	
도로 주차장	대로1-4호	241㎡	221.0	180.8	40.2	가감속구간
	소로2-396호	폭8m, 연장127m (보상토지 : 451㎡)	527.2	338.3	188.9	기개설면적 제외
	소로2-397호	폭8m, 연장133m (보상토지 : 744㎡)	726.0	558	168.0	기개설면적 제외
	소로(특)3-연1호	폭4m, 연장142m (보상토지 : 564㎡)	467.5	423	44.5	보행자도로
	주차장1,2	1,918㎡	1,758.8	1,438.5	320.3	투수포장,전기차
공원	어린이공원1	3,580㎡	4,600.9	2,685.9	1,915.0	시설물, 조경

※ 토지보상비는 주민제안시 750,000원/㎡적용
※ 도로 및 주차장 공사비는 ‘기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시’ (국토부 고시 제2023-286호, 2023.6.7.)적용
※ 어린이공원 공사비는 조합놀이대, 조경시설물 및 제반공사비 별도 산정하여 적용

설치주체 :SM자산개발(주)

구분	계획내용							비고
공공기여 결정내용	나. 지구단위계획구역 외 어린이공원 정비							설치주체 :SM자산개발(주)
	구 분		규 모	사업비(백만원)			비고	
				합계	보상비	공사비		
	공원	4호 어린이공원	1,508.8㎡	645.0	-	645.0	구역 외	
	※ 어린이공원 공사비는 조합놀이대, 조경시설물 및 제반공사비 별도 산정하여 적용							
	다. 사업 기간: 2024년 3월 ~ 2027년 12월 31일							
세부기준	※ 기반시설 중 구역 내·외 어린이공원은 공원조성계획 고시 내용 및 협의된 내용에 따라 공원 관리부서의 방침에 따라 설치 하며, 그 외 시설은 세부 설계 인허가시 기반시설 설치 사업비 내역 검토를 통하여 결정							-
기타사항	※ 상기 공공기여 내용 및 설치 위치 등에 대하여 관련부서 협의에 따라 변경 가능							-

3. 지구단위계획구역 및 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정 및 지형도면 고시도: 실음생략(열람장소에 비치)

- 가. 지구단위계획구역 결정 및 지형도면 고시도
- 나. 용도지역 변경 결정 및 지형도면 고시도
- 다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 및 지형도면 고시도
- 라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 및 지형도면 고시도
- 마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정 및 지형도면 고시도
- 바. 공공기여계획에 관한 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시도

4. 공원조성계획에 관한 도시관리계획 결정 및 지형도면 고시도 : 실음생략(열람장소에 비치)