

제257회 춘천시의회 임시회  
`15.09.03. ~ 09.11.

# 심 사 보 고 서

- 춘천 소양재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)(안)에 대한 의회 의견청취 건
- 춘천 약사재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)(안)에 대한 의회 의견청취 건
- 춘천시 도시재생 전략계획 수립에 따른 의회 의견청취안
- 춘천 도시관리계획(시설:도로·공공청사) 결정(변경)에 따른 의회의견 청취안



춘 천 시 의 회  
산 업 위 원 회

## 목 차

춘천 소양재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)(안)에 대한 의회 의견청취 건

3

춘천 약사재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)(안)에 대한 의회 의견청취 건

34

춘천시 도시재생 전략계획 수립에 따른 의회 의견청취안

43

춘천 도시관리계획(시설:도로공공청사) 결정(변경)에 따른 의회의견 청취안

46

## 춘천 소양재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)(안)에 대한 의회 의견청취 건

### ■ 심사경과

제 출 자	제 출 일	회 부 일	상 정 일	의 결 일	의결결과
춘천시장	`15.08.26.	`15.08.27.	`15.09.07.	`15.09.07.	찬성

### ■ 제안설명 요지(도시재생과장 홍순익)

#### 1. 제안이유

강원도 고시 제2008-236호('08.08.29), 제2011-294호('11.08.26), 제2013-160호('13.04.29), 제2014-93호('14.03.28)로 결정된 소양재정비 촉진계획에 대하여 개발여건 변화에 맞추어, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조의 규정에 의하여 재정비촉진계획을 수립(변경)하고자 함

#### 2. 결정(변경)사유

재건축사업인 소양재정비촉진2구역의 효율적인 사업 추진을 위하여 촉진구역계 및 촉진계획의 변경, 촉진3,4구역 및 기반2,3구역의 토지이용계획 변경 등의 조정을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조, 제10조, 제12조의 규정에 따라 이를 변경 결정하고자 함

#### 3. 주요 결정(변경)내용

##### 가. 소양촉진2구역 구역계 및 촉진계획 변경

- 소양준치2구역(기와집골)과 접한 경계부 변경
- 공동주택 건축계획(건폐율, 용적률, 층수, 건설비율) 변경
- 종교시설 준치를 위한 위치 조정
- 중로3-72, 소로3-620, 소로3-621 촉진구역 포함 및 도로 설치계획 변경

**나. 소양축진3구역 토지이용계획 변경**

- 제2호문화공원 일부 해제하여 학교부지로 변경

**다. 소양축진4구역 토지이용계획 변경**

- 근린공원 일부 해제하여 주거용지(부대시설)로 변경

**라. 소양기반2구역 토지이용계획 변경**

- 역사공원(칠층석탑) 조성계획 변경 및 중로1-76, 중로3-69 도로 설치계획 변경

**마. 소양기반3구역 토지이용계획 변경**

- 공공청사 용지를 해제하고 주차장으로 변경

**바. 소양존치2구역 구역계 변경**

- 소양축진2구역 구역계 조정에 따른 경계부, 소로3-622 도로 설치계획 변경

**4. 변경계획 요약**

**가. 토지이용계획 변경(안)**

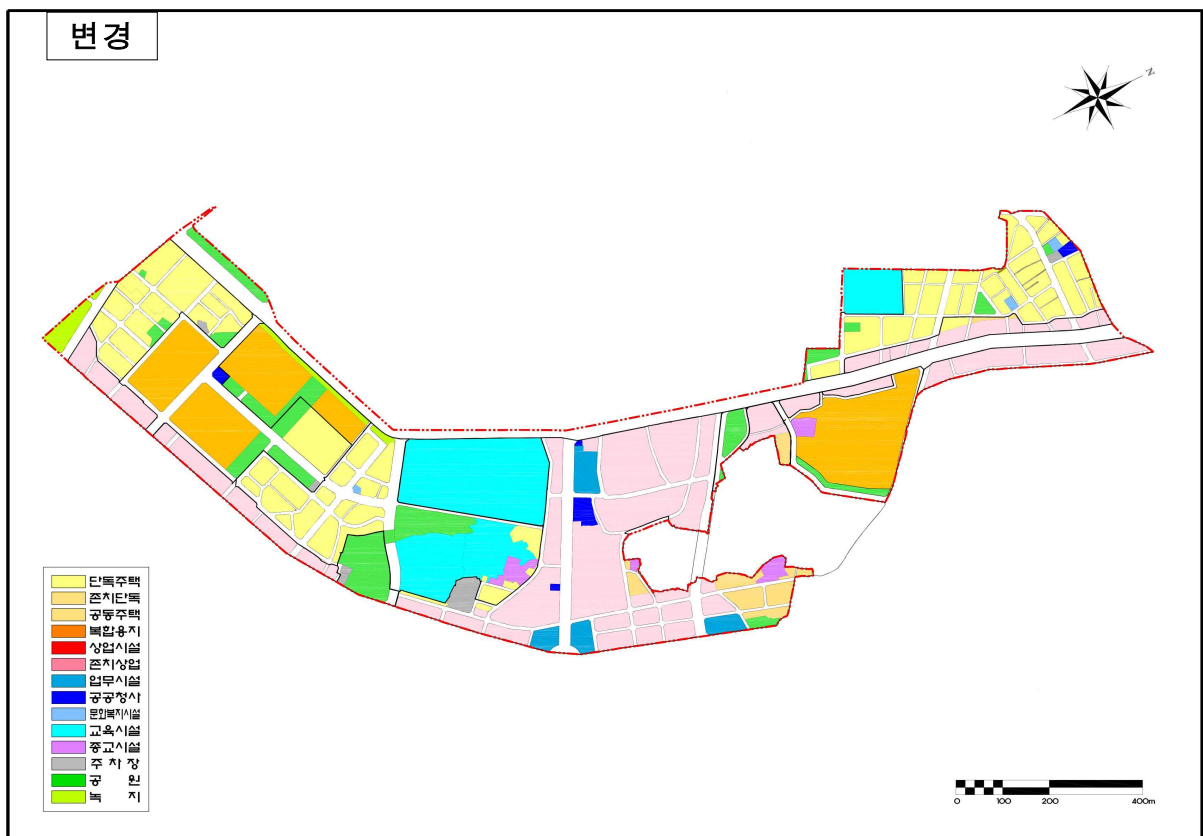
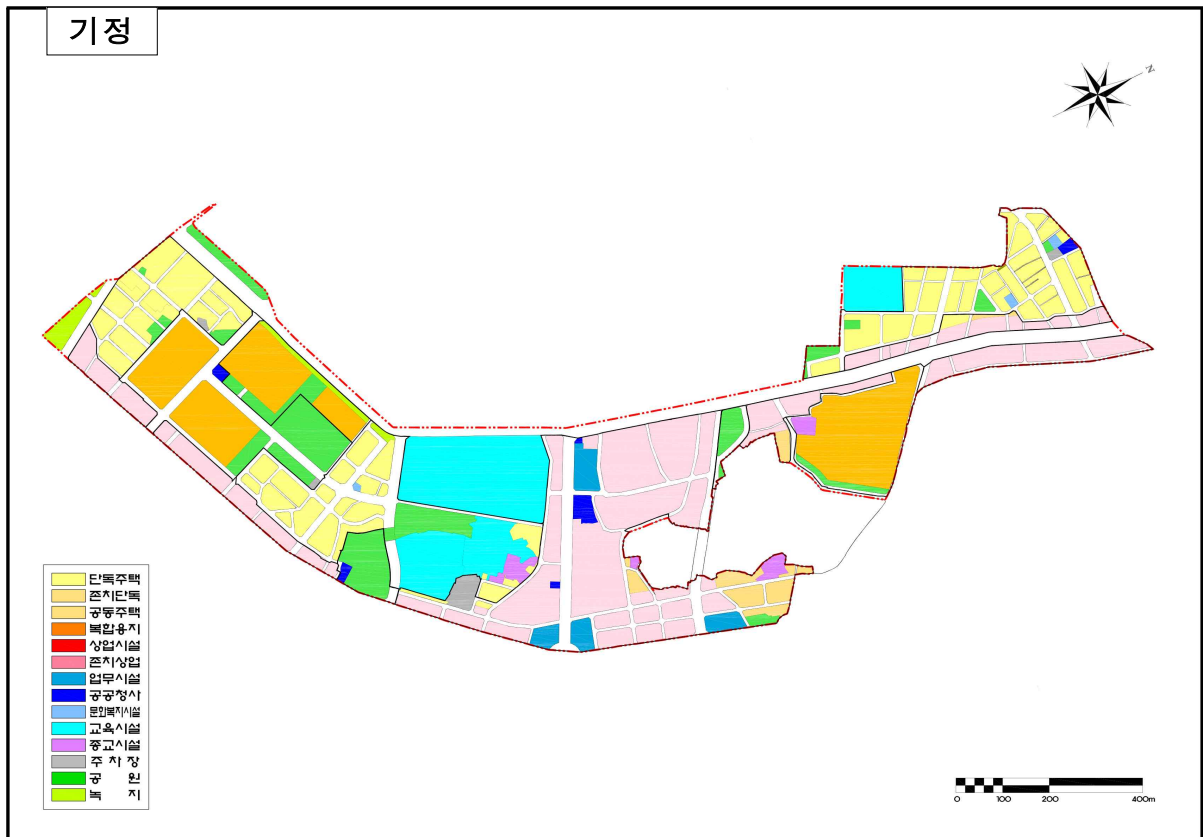
- 소양축진2구역의 효율적인 사업추진을 위한 축진계획 변경
  - 현황측량 결과를 반영하여 존치2구역(기와집골)과 명성교회 존치를 위하여 구역계를 조정하고, 기반시설인 도로 중로3-72, 소로3-620, 소로3-621 를 축진구역에 포함하여 사업 시행토록 변경
  - 춘천 도심의 개발여건에 맞추어 공동주택 건축계획을 변경하여 조속한 사업 시행을 유도함
- 소양축진4구역 근린공원 부지 일부 해제
  - 국방부 중장기 계획을 수용하여 근린공원 부지를 일부 해제하여 주거용지로 용도 전환
- 소양기반2구역 역사공원 위치 변경
  - 칠층석탑의 효율적인 보전을 위하여 공원조성계획 변경 및 도시개발사업의 추진을 위하여 역사공원 위치 변경 및 인근 도로 설치계획 변경
  - 문화재청 국가지정(등록)문화재 현상변경 허가를 득하였음
- 소양기반3구역 공공청사 용도 해제
  - 중앙로 치안센터 재배치 계획 취소에 따라 주차장으로 용도 전환



[토 지 이 용 계 획]

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		856,420		856,420.0	100.0	
주거용지	소 계	260,337		271,357.9	31.7	
	단독주택	147,467	11,058.0	158,525.0	18.5	촉진4구역
	공동주택	104,763	감) 116.7	104,646.3	12.2	촉진2구역
	종교시설	8,107	79.6	8,186.6	1.0	촉진2구역
상업용지	소 계	198,103		198,074.0	23.1	
	상업시설	184,585	감) 29.0	184,556.0	21.5	존치2구역
	업무시설	13,518	-	13,518.0	1.6	
공공시설 용 지	소 계	397,980		386,988.1	45.2	
	교육시설	94,566	361.0	94,927.0	11.0	촉진3구역
	공공청사	5,428	감) 782.0	4,646.0	0.5	기반3구역
	문화·복지시설	1,348	-	1,348.0	0.2	
	공 원	68,148	감) 11,191.5	56,956.5	6.7	촉진2,3,4 기반2
	녹 지	8,802	-	8,802.0	1.0	
	주 차 장	5,244	782.0	6,026.0	0.7	기반3구역
	도 로	214,444	감) 161.4	214,282.6	25.0	촉진2, 존치2구역

○ 토지이용계획(변경)도

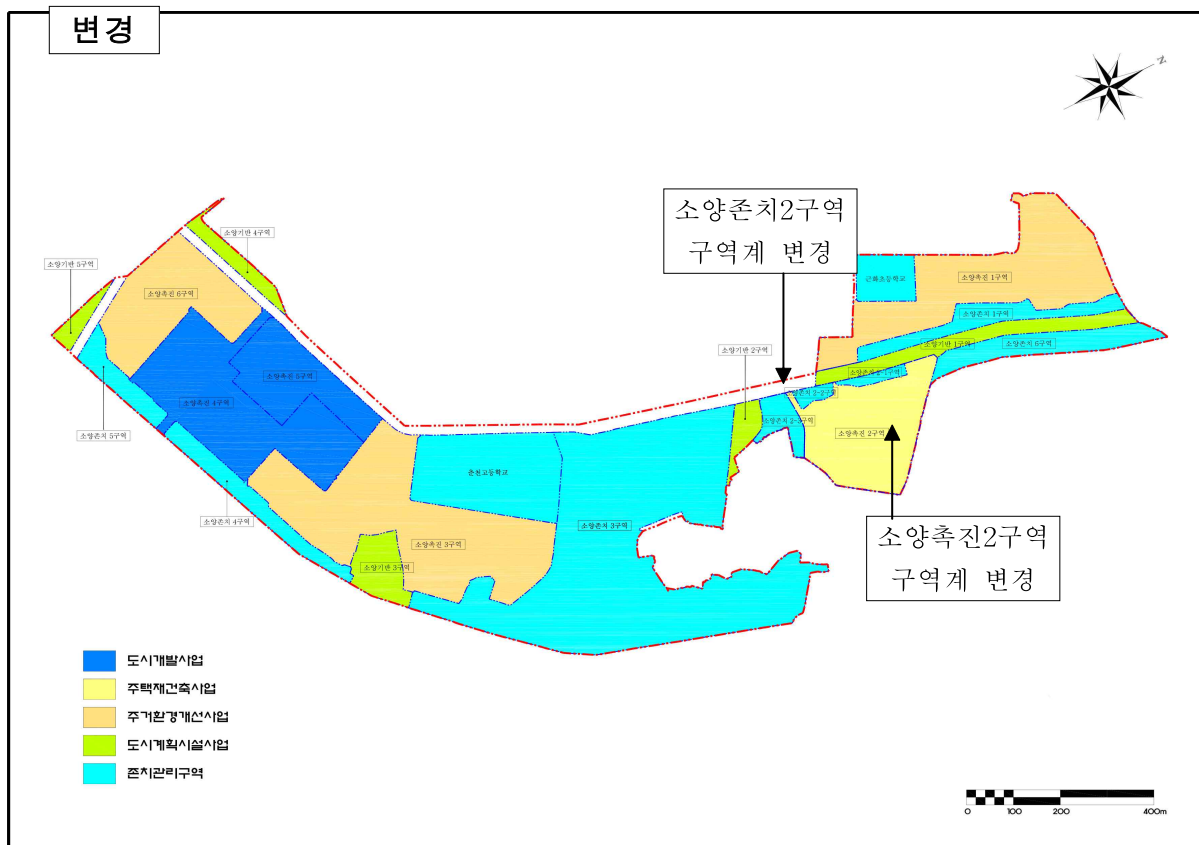
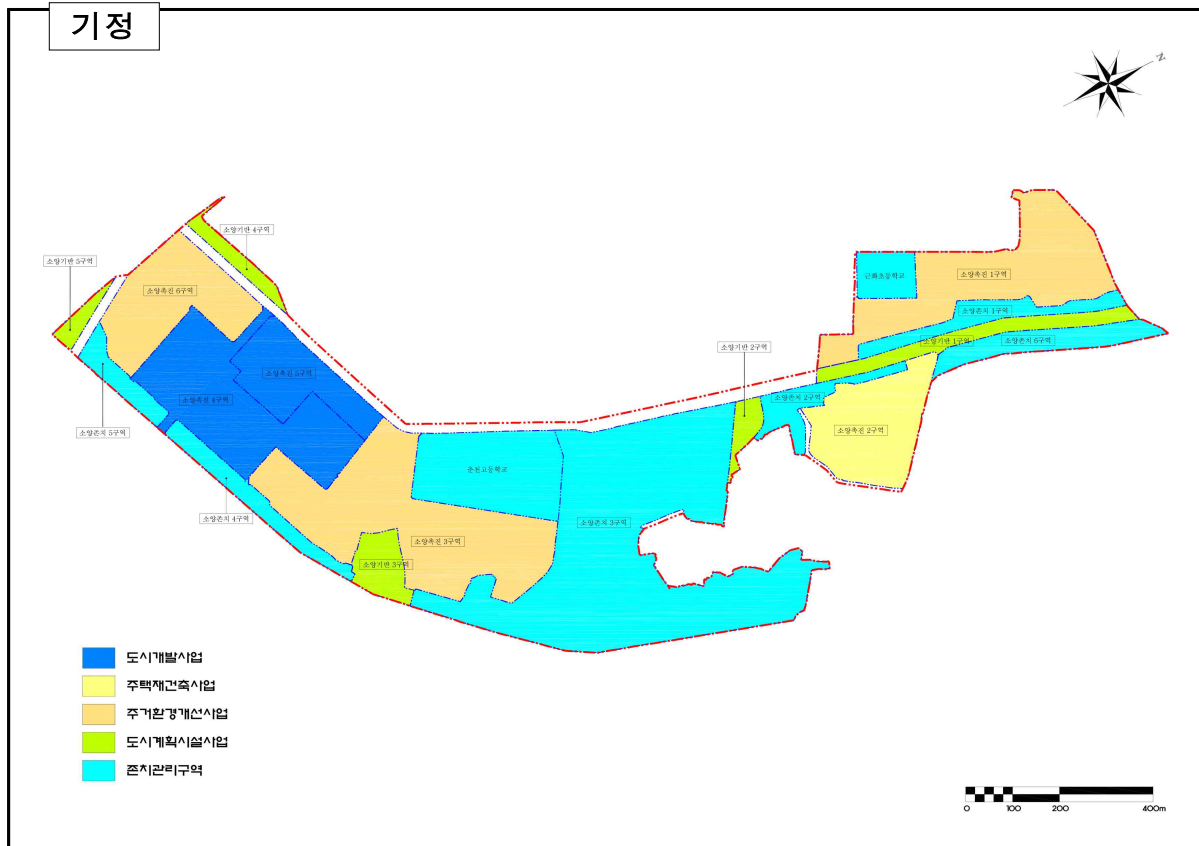


## 나. 재정비촉진계획 변경(안)

### ○ 재정비촉진구역 지정(변경)에 관한 사항

구 분		면적 (㎡)	사업방식	사업방식결정사유	비 고
계	기정	465,120	-		
	변경	468,497	-		
소양촉진 1구역	기정	81,645	주거 환경 개선사업 (현지개량)	- 주거환경개선사업, 주택재개발 요건을 충족하나 봉의산 및 의암호변으로 고층주택 입지는 부적절하며, 주민들의 의견을 반영하여 기존 주택을 개량하며, 기반시설 설치 위주로 정비를 하는 <b>주거환경개선사업방식 적용</b>	근화초교 주변
소양촉진 2구역	기정	50,435	주택 재건축 사업	- 단독주택 재건축, 주거환경개선사업, 주택 재개발사업 요건을 충족 - 2002년 조합이 설립되어 현재까지 주택재건축 사업을 추진하고 있으며 2009년 '춘천시 교통 영향분석 및 개선 대책심의회'를 완료한 사항을 고려하여 <b>공동주택 재건축 사업방식 적용</b>	소양로3지구 (기와집골)
	변경	53,812			
소양촉진 3구역	기정	111,460	주거 환경 개선사업 (현지개량)	- 주거환경개선사업, 주택재개발 요건을 충족하나 구역 형상 및 지형적인 요인, 주민들의 의견을 반영하여 기존 주택을 개량하며, 기반 시설 설치위주로 정비를 하는 <b>주거환경개선 사업방식 적용</b>	구KBS 주변
소양촉진 4구역	기정	78,992	도시개발 사업	- 도시개발사업구역 요건을 충족하며 대규모 이전전지를 계획적으로 개발하기 위하여 <b>도시개발사업방식 적용</b>	보안부대 주변
소양촉진 5구역	기정	35,903	도시개발 사업	- 도시개발사업구역 요건을 충족하며 대규모 이전전지를 계획적으로 개발하기 위하여 <b>도시개발사업방식 적용</b>	TS 훈련장 주변
소양촉진 6구역	기정	51,450	주거 환경 개선사업 (현지개량)	- 단독주택 재건축, 주거환경개선사업, 주택 재개발사업 요건을 충족하나 - 주민들의 의견을 반영하여 기존 주택을 개량하며, 기반시설 설치위주로 정비를 하는 <b>주거환경개선사업 방식 적용</b>	영빈장 주변
소양기반 1구역	기정	21,010	도시계획 시설사업		소양로 확장
소양기반 2구역	기정	6,595	도시계획 시설사업		칠총석탑 주변 공원조성
소양기반 3구역	기정	14,165	도시계획 시설사업		구KBS주변 공원조성
소양기반 4구역	기정	8,520	도시계획 시설사업		캠 페이지 남측변 공원조성
소양기반 5구역	기정	4,945	도시계획 시설사업		근화사거리변 공원조성

○ 재정비촉진구역 설정(변경)도



## 다. 밀도계획 변경

### 1) 건폐율 완화

- 당초 공동주택 건설시 강원도의 ‘공동주택건설 사업계획승인 경관사전협의제’ 운영지침을 적용하였으나, 강원도 지침이 2013년 4월 폐지
- 건축유형의 다양화하고 특성화된 건축배치 계획을 수립하기 위하여 건폐율 완화

구 분	춘천시 도시계획 조례	당 초	변 경
		강원도 경관사전협의제 운영지침	재정비촉진계획변경 (안)
제1종일반주거지역	60% 이하	공동주택 건설시 일반분양 : 20% 이하 재개발·재건축 : 25% 이하	공동주택 건설시 일반분양 : 30% 이하 재개발·재건축 : 30% 이하
제2종일반주거지역	60% 이하		
제3종일반주거지역	50% 이하		
준주거지역	70% 이하		
일반상업지역	80% 이하		

### 2) 용적률 완화

- ‘도시재정비 촉진을 위한 특별법’ 및 ‘재정비촉진계획 수립지침’ 기준에 부합하는 용적률 계획 수립
- 법적용적률의 기준이 되었던 ‘공동주택건설 사업계획승인 경관사전협의제’ 운영 지침(강원도)이 2013년 4월에 폐지되었음
- 장래 춘천시 주택수요를 고려하여 주택정비사업의 기준용적률 수립

#### ■ 법적 용적률 기준

구 분	국토계획법	춘천시 도시계획조례	당 초	변 경
			강원도 경관 지침	재정비촉진계획변경 심의(안)
제1종일반주거지역	100~200% 이하	200% 이하	공동주택 건설시 일반분양 : 200%이하 재개발·재건축 : 240%이하	210% 이하
제2종일반주거지역	150~250% 이하	250% 이하		220% 이하
제3종일반주거지역	200~300% 이하	300% 이하		230% 이하
준주거지역	200~500% 이하	500% 이하		250% 이하
일반상업지역	300~1,300% 이하	1,300% 이하		300% 이하

## ■ 기준·계획 용적률 계획

구 분		기준용적률	계획용적률	사업방식	용도지역(계획)
소양축진 2구역	기정	240% 이하	238% 이하	주택재건축(기추진) 사업	제2종주거 + 제3종주거 + 일반상업
	변경	260% 이하	260% 이하		

### 3) 높이계획 완화

- 당초에는 「공동주택건설 사업계획승인 경관사전협의제」 운영지침(강원도)에 의한 높이계획을 수립하였으나, 동지침은 2013년 4월에 폐지
- 춘천시의 전체적인 스카이라인을 고려한 높이 계획 수립

## ■ 재정비촉진구역별 층수계획

구 분		용도지역상 평균층수	평균 층수	최고층수	최고높이	비 고
기정	소양축진 1구역	-	-	법령상적용층수	-	주거환경개선사업(현지개량)
기정	소양축진 2구역	제한없음	18	24	165m (73m)	주택재건축(기추진)
변경		제한없음	-	법정최고층수이하	관계법령에 따른 제한높이 이하	
기정	소양축진 3구역	-	-	법령상적용층수	-	주거환경개선사업(현지개량)
기정	소양축진 4구역	제한없음	17	20	135m (60m)	도시개발사업
기정	소양축진 5구역	제한없음	15	20	135m (60m)	도시개발사업
기정	소양축진 6구역	-	-	법령상적용층수	-	주거환경개선사업(현지개량)

## 라. 소양축진2구역(주택재건축사업) 정비계획 변경

### 1) 구역계 변경

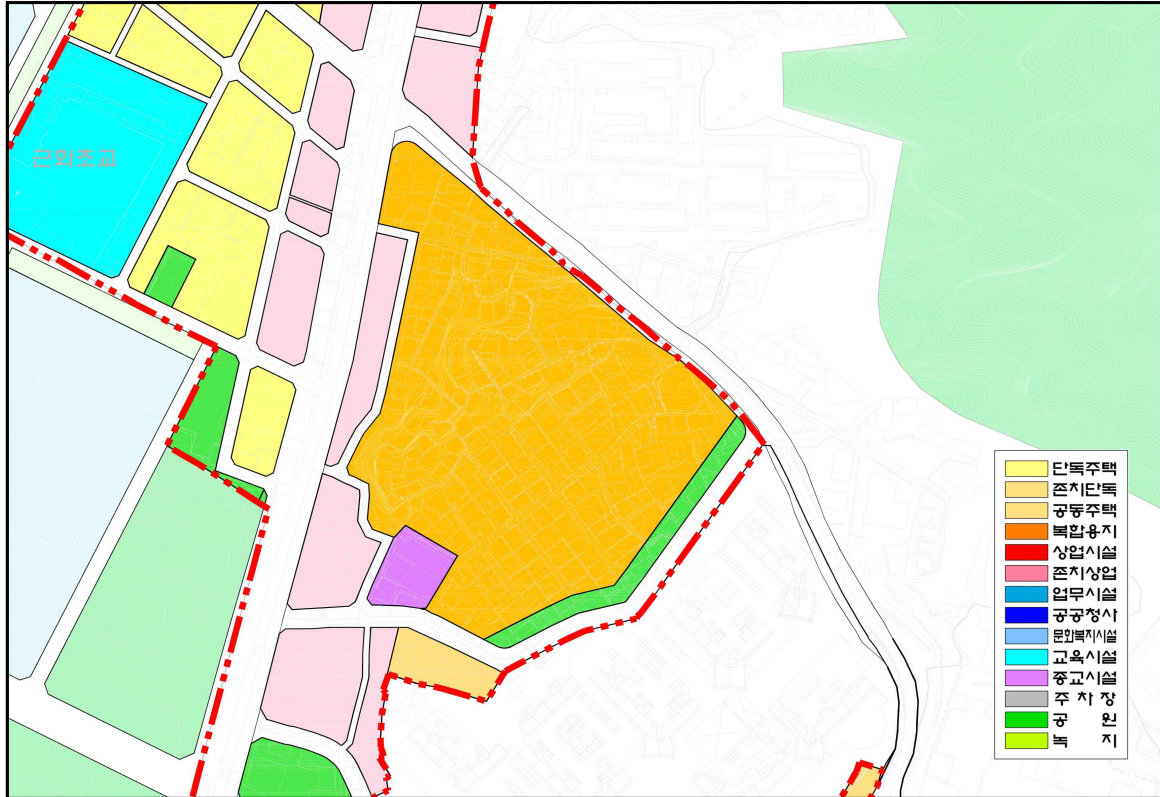
위 치	면적(㎡)			변경사유
	기정	변경	변경후	
소 양 로 2 가 7-2 일원	50,435	3,377	53,812	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 소양축진2구역의 효율적인 사업추진을 위한 촉진계획 변경</li> <li>- 현황측량 결과를 반영하여 존치2구역(기와집골)과 명성교회 존치를 위하여 구역계를 조정하고, 기반시설인 도로 종로 3-72, 소로3-620, 소로3-621를 촉진구역에 포함하여 사업 시행토록 변경</li> <li>- 춘천 도심의 개발여건에 맞추어 공동주택 건축 계획을 변경하여 조속한 사업 시행을 유도함</li> </ul>

### 2) 정비계획안 변경

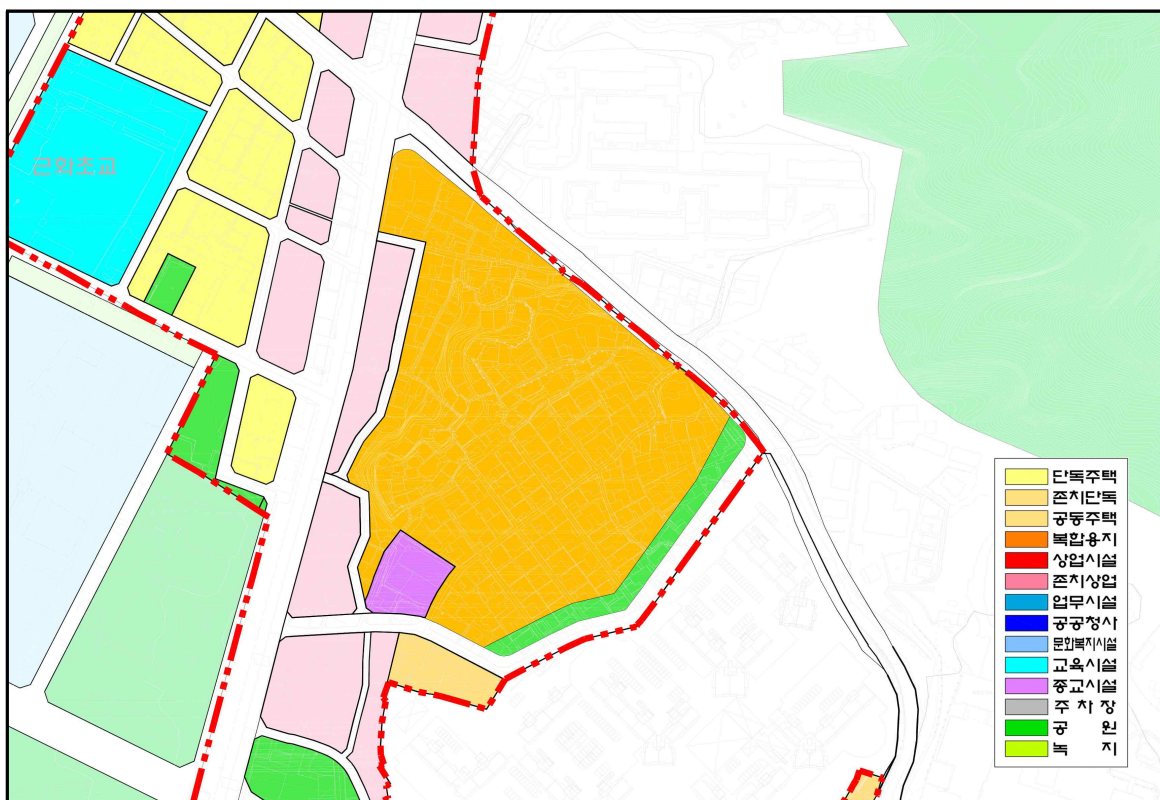
#### 가) 토지이용계획

구 분		당 초		변 경		증감
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		50,435	100.0	53,812.0	100.0	증)3,377
주거용지	공 동 주 택	41,779	82.6	41,662.3	77.4	감)116.7
	종 교 시 설	1,835	3.6	1,914.6	3.5	증) 79.6
공공시설 용 지	공 원	2,628	5.2	2,724.5	5.1	증) 96.5
	도 로	4,193	8.3	7,510.6	14.0	증)3,317.6

## ■ 토지이용계획도-기정



## ■ 토지이용계획도-변경(안)





## 나) 도시계획시설 설치계획

### ■ 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류 별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3	72	11~14	집산도로	370 (325)	소양로 대2-4	소양로2가 중3-1	일반도로	강고 제2011-294호 (2011.8.26)	
변경	중로	3	72	12	집산도로	370 (370)	소양로 대2-4	소양로2가 중3-1	일반도로	강고 제2011-294호 (2011.8.26)	축진2구역
기정	소로	3	620	6	국지도로	182 (182)	소양로 대2-4	소양로2가 소3-621	일반도로	강고 제2011-294호 (2011.8.26)	축진2구역
변경	소로	3	620	6	국지도로	187 (187)	소양로 대2-4	소양로2가 소3-621	일반도로	강고 제2011-294호 (2011.8.26)	축진2구역
기정	소로	3	621	6	국지도로	117 (108)	소양로 대2-4	소양로2가 중3-72	일반도로	강고 제2011-294호 (2011.8.26)	축진2구역
변경	소로	3	621	6	국지도로	106 (106)	소양로 대2-4	소양로2가 중3-72	일반도로	강고 제2011-294호 (2011.8.26)	축진2구역

주) ( )는 축진구역내 도로길이임.

### ■ 도로변경 사유서

도로명	변경내용	변경사유
중로(보)3-72	<b>■ 폭원 변경</b> - 폭원(B) = 11~14 → 12	<b>■ 축진2구역 구역계 편입 및 존치2구역내에 신축 건축물의 피해 최소화</b> <b>■ 2009년 4월 교통영향분석 개선대책 심의 결과 도로 정비폭 B=12</b>
소로(국)3-620	<b>■ 선형 및 연장 변경</b> - 연장(L) = 182 → 187	<b>■ 축진2구역 재정비축진계획 변경에 따른 도로 선형 및 연장 변경</b>
소로(국)3-621	<b>■ 선형 및 연장 변경</b> - 연장(L) = 80 → 82	<b>■ 축진2구역 재정비축진계획 변경에 따른 도로 선형 및 연장 변경</b>

### ■ 공원

도면 표시번호	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경 후		
107	어린이 공원	소양로2가 93-67일원	2,628	96.5	2,724.5	강고 제2011-294호 (2011.8.26)	축진2구역

### ■ 공원변경 사유서

변경내용	변경사유
<b>■ 어린이공원 면적 변경</b> - 면적(A) : 2,628 → 2,724.5	<b>■ 소양축진2구역 구역계 변경으로 인한 도시재정비축진법에 의한 공원 확보를 위한 변경</b>

[illegible]

## 다) 건축시설계획

### ■ 가구 또는 획지 계획

가구 또는 획지구분			위 치	용적률산정용 연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수
명 칭		면적(㎡)						
공동 2-1	기정	41,779.0	소양로2가 7-2 일원	99,659.01	공동주택 및 부대복리시설	23% 이하	238% 이하	24층 이하
	변경	42,002.6		108,304.60		30% 이하	260% 이하	법정최고층수 이하
종교1	기정	1,835.0	소양로2가 57-1 일원	-	종교시설	60% 이하	250% 이하	-
	변경	1,914.6		-		60% 이하	250% 이하	

### ■ 공동주택의 규모 및 규모별 건설 비율

#### ○ 건설비율

- 세대당 전용면적 85㎡ 이하 : 60% 이상
- 세대당 전용면적 85㎡ 초과 : 25% 이하

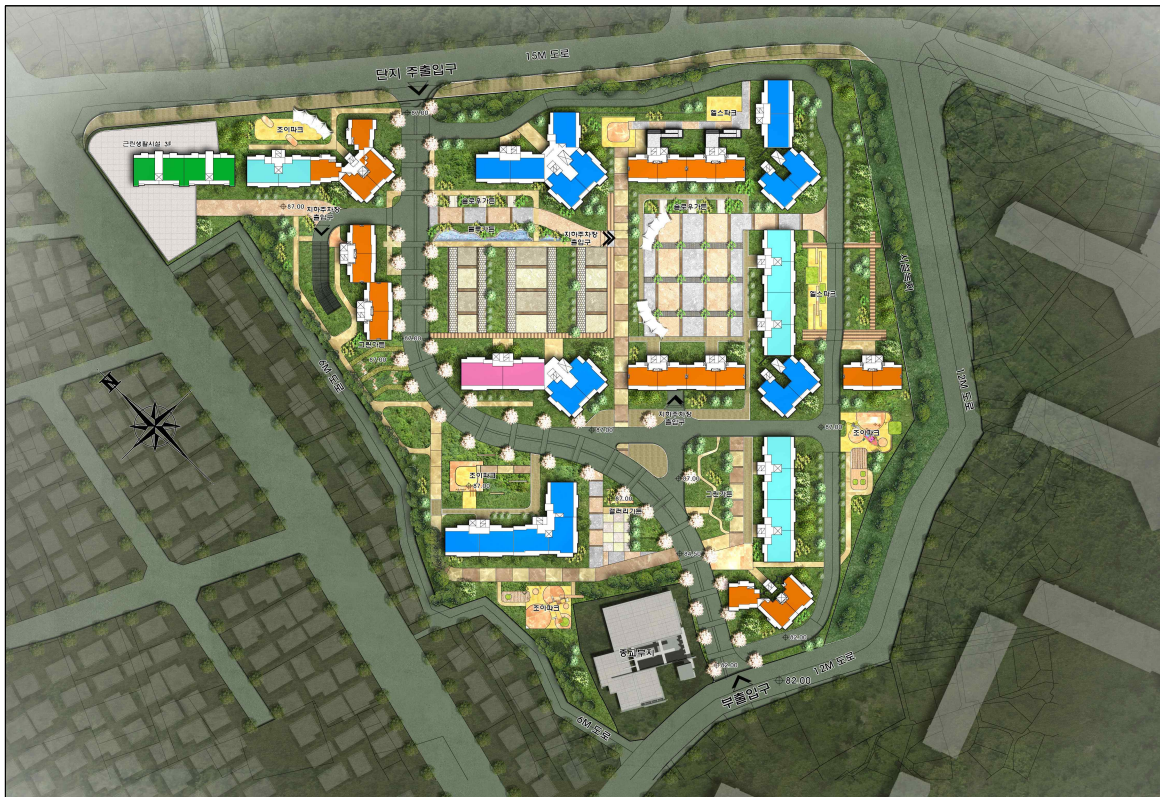
구분(전용면적)	기 정				변 경			
	총세대수	임대세대	분양세대	비율	총세대수	임대세대	분양세대	비율
40㎡ 이하	-	-	-	-	40	-	40	3.8%
40~60㎡ 이하	-	-	-	-	378	-	378	36.0%
60~85㎡ 이하	807	-	807	92.9%	597	-	597	56.8%
85㎡ 초과	62	-	62	7.1%	36	-	36	3.4%
합계	869	-	869	100.0%	1,051	-	1,051	100.0%



## ■ 건축배치도-기정



## ■ 건축배치도-변경(안)



마. 소양축진3구역(주거환경개선사업) 정비계획 변경

1) 구역계 변경없음

2) 정비계획안 변경

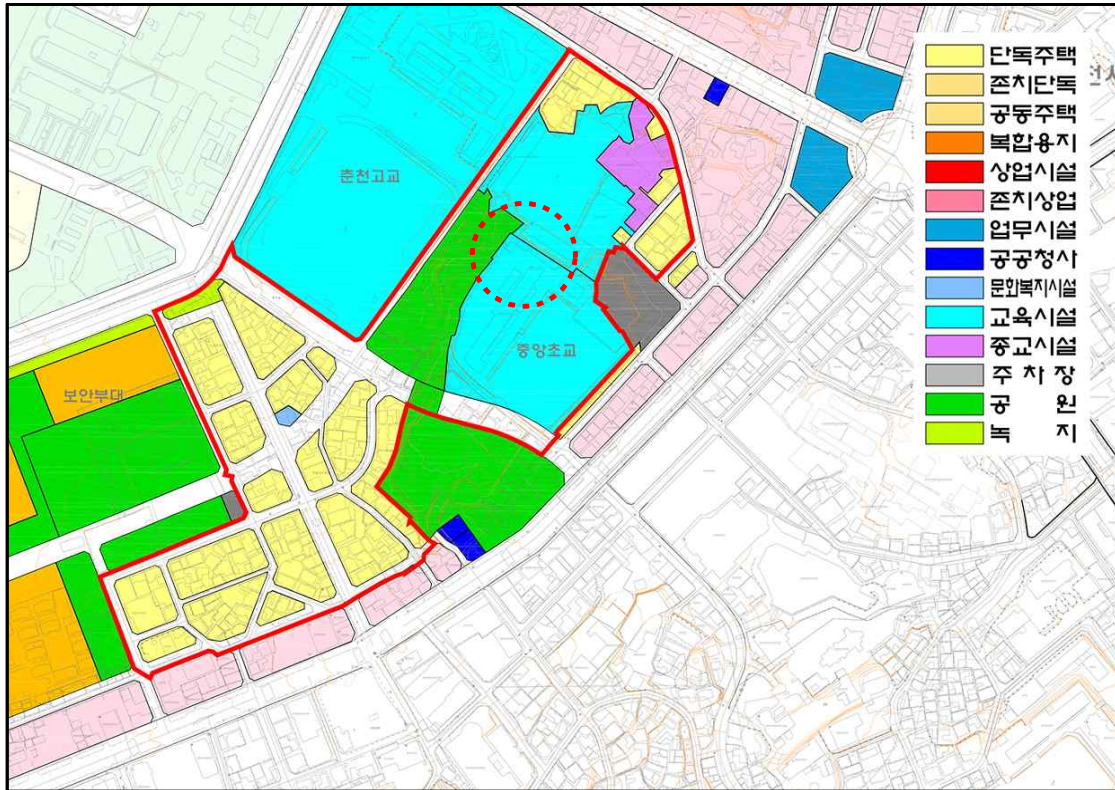
가) 토지이용계획 변경

- 문화공원 부지 내에 이용현황이 학교시설 부지로 사용 중이며 토지의 소유권이 학교부지인 토지에 대하여 공원으로로서의 용도를 폐지하고 학교부지로 변경
- 낙원동 52-20번지 A=165 (기반시설: 중앙초등학교 용지)
- 낙원동 45-1번지 A=196 (주거용지: 성수고등학교 용지)

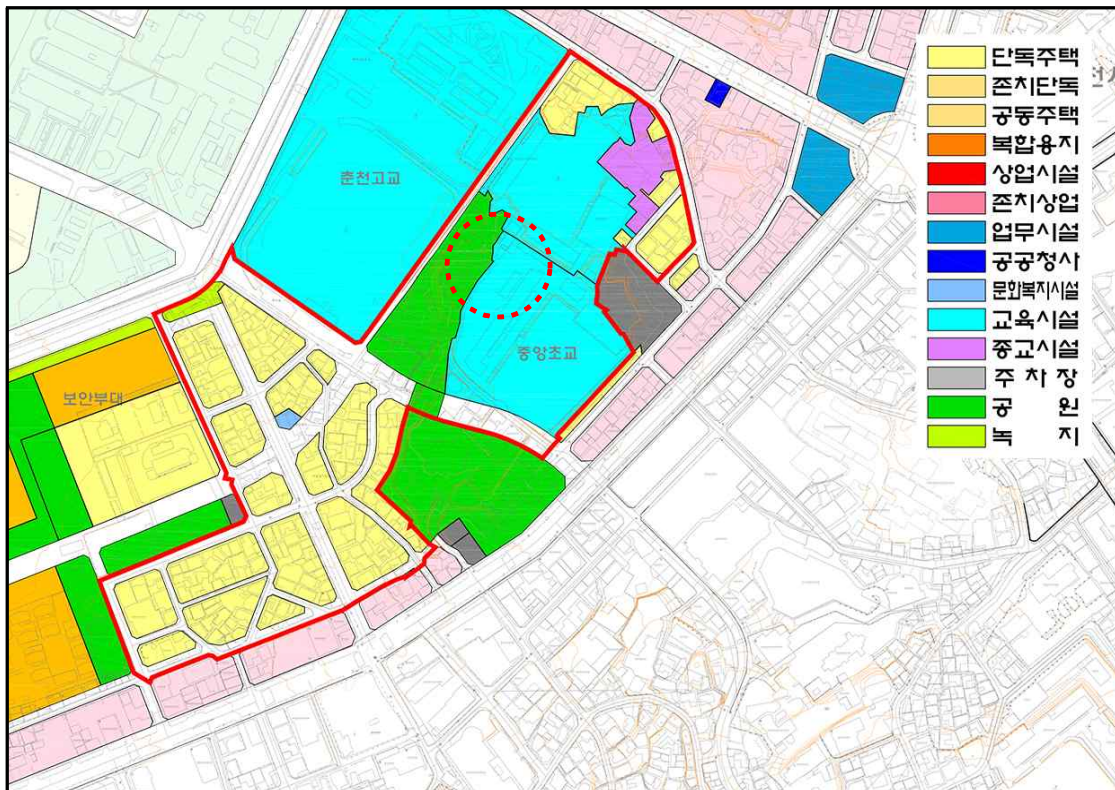
구 분		기 정		변 경		비 고
		면 적 (㎡)	비 율(%)	면 적 (㎡)	비 율(%)	
계		111,460	100.0	111,460	100.0	
주거용지	단 독 주 택	38,276	34.3	38,276	34.3	
	종 교 시 설	3,397	3.1	3,397	3.1	
	학 교 시 설			196	0.2	196
공공시설 용 지	학 교	30,578	27.4	30,743	27.6	165
	문 화 복 지 시 설	262	0.2	262	0.2	
	공 원	9,079	8.2	8,718	7.8	감) 361
	녹 지	799	0.7	799	0.7	
	도 로	29,069	26.1	29,069	26.1	



## ■ 토지이용 계획도-기정



## ■ 토지이용 계획도-변경(안)



## 나) 도시계획시설 설치계획

### ■ 공원(변경)

도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
2	-	문화공원	낙원동 95-1일원	22,208 (9,710)	감 361 (감 361)	21,847 (9,349)	강고 제2011-294호 (2011.8.26)	촉진3구역 기반3구역

주) ( )는 소양촉진 3구역 내 공원 면적임 (구역 내 9,710㎡ 중 631㎡는 도로중복결정)

### ■ 공원변경 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
2		<b>■ 문화공원 면적 변경</b> - 면적(A) : 22,208 → 21,216	<b>■ 공원구역내에 학교시설물로 사용되는 학교 소유의 토지를 공원에서 일부 해제하여 학교부지로 변경</b>

### ■ 학교 결정(변경)조서(변경)

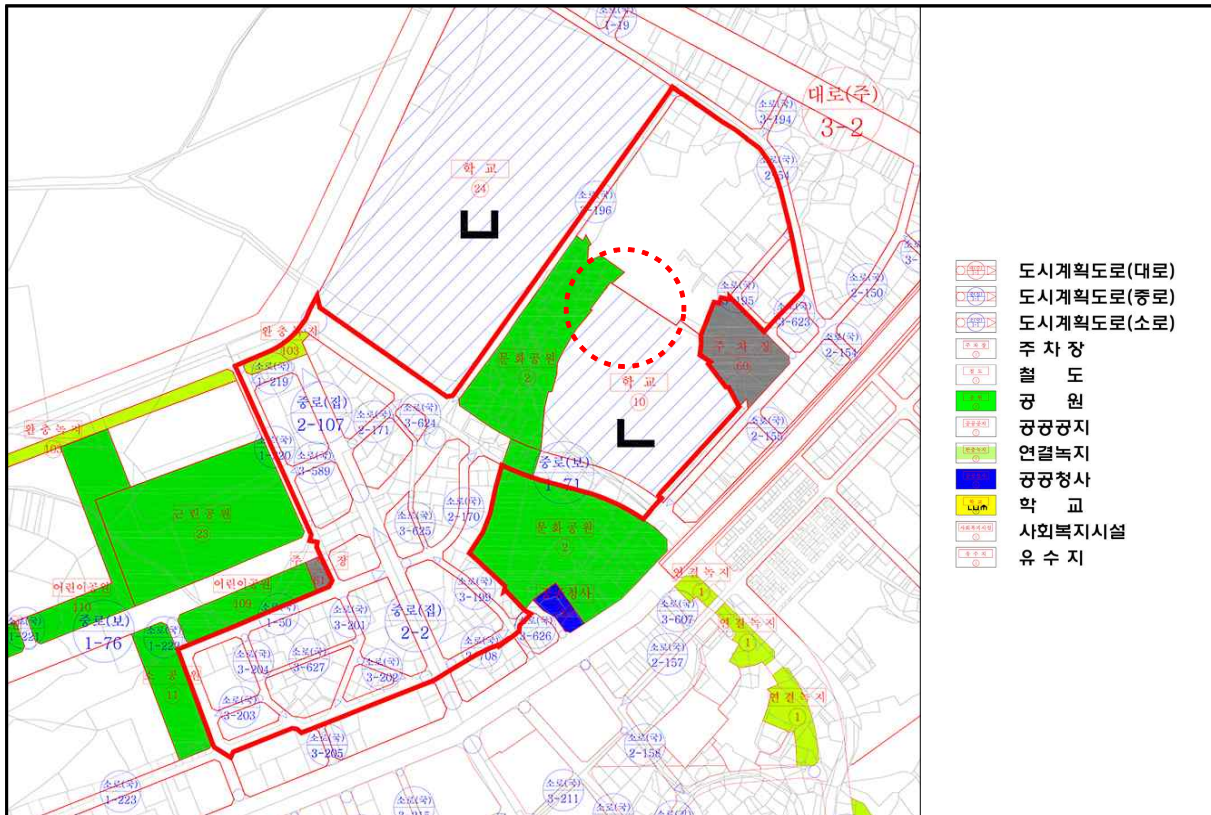
도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
10	초등 학교	중앙 초등학교	낙원동 82-1일원	17,864	165	18,029	강고 제160호 (1981.12.28)	

### ■ 학교변경 사유서

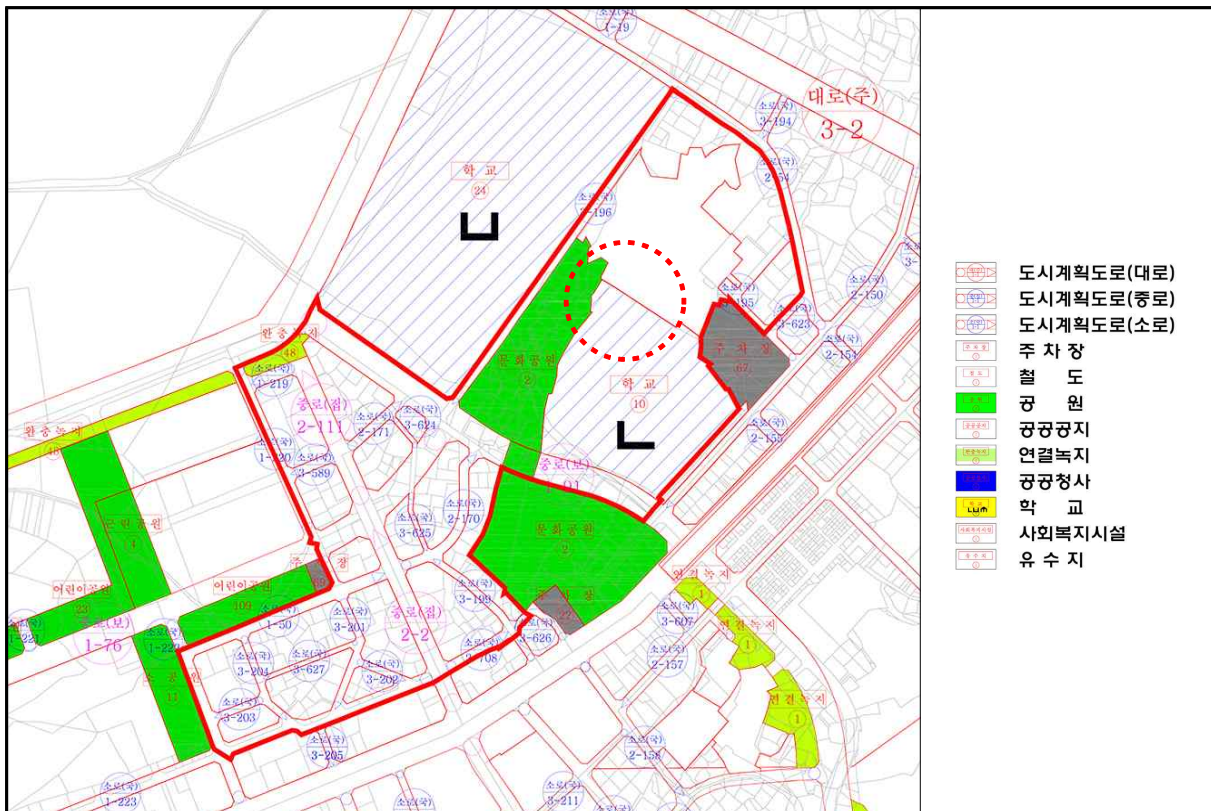
도면표시 번호	학교명	변경내용	변경사유
10	중앙초등학교	<b>■ 학교 면적 변경</b> - 면적(A) : 17,864 → 18,029	<b>■ 공원구역 내에 학교시설물로 사용되는 학교 소유의 토지를 공원에서 일부 해제하여 학교부지로 변경</b>



## ■ 도시계획시설 결정도-기정



## ■ 도시계획시설 결정도-변경(안)





바. 소양축진4구역(도시개발사업) 정비계획 변경

1) 구역계 변경없음

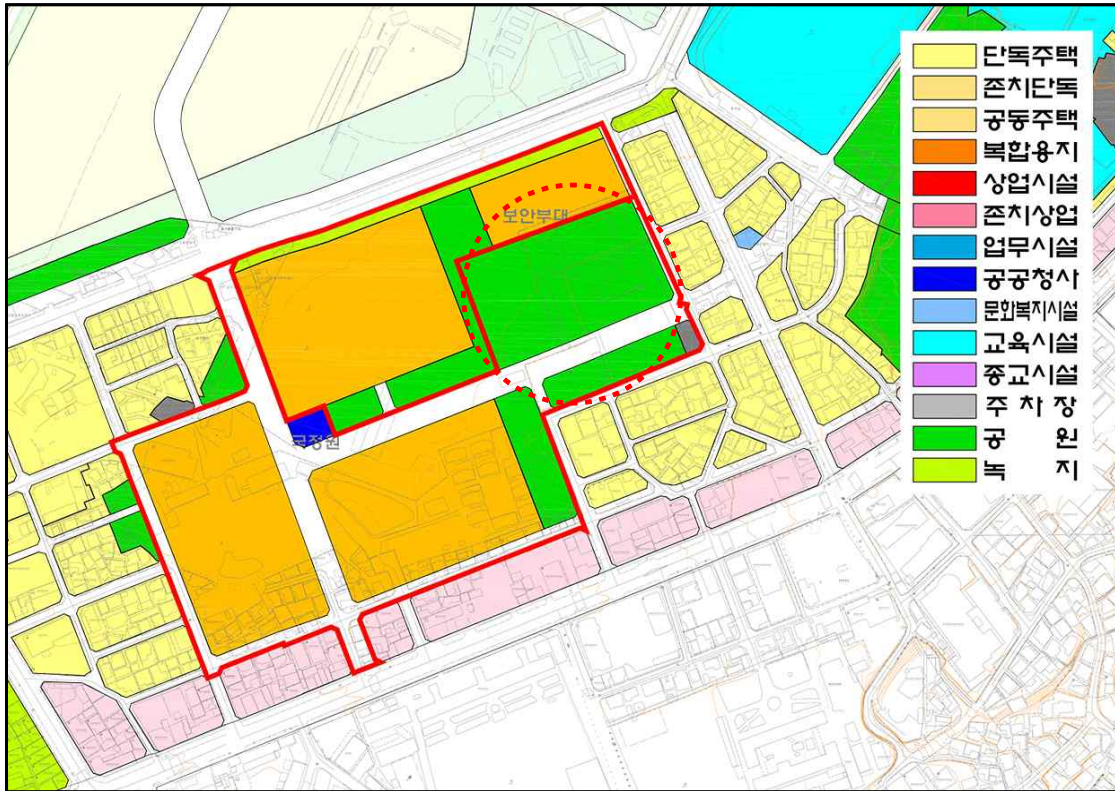
2) 정비계획안 변경

가) 토지이용계획 변경

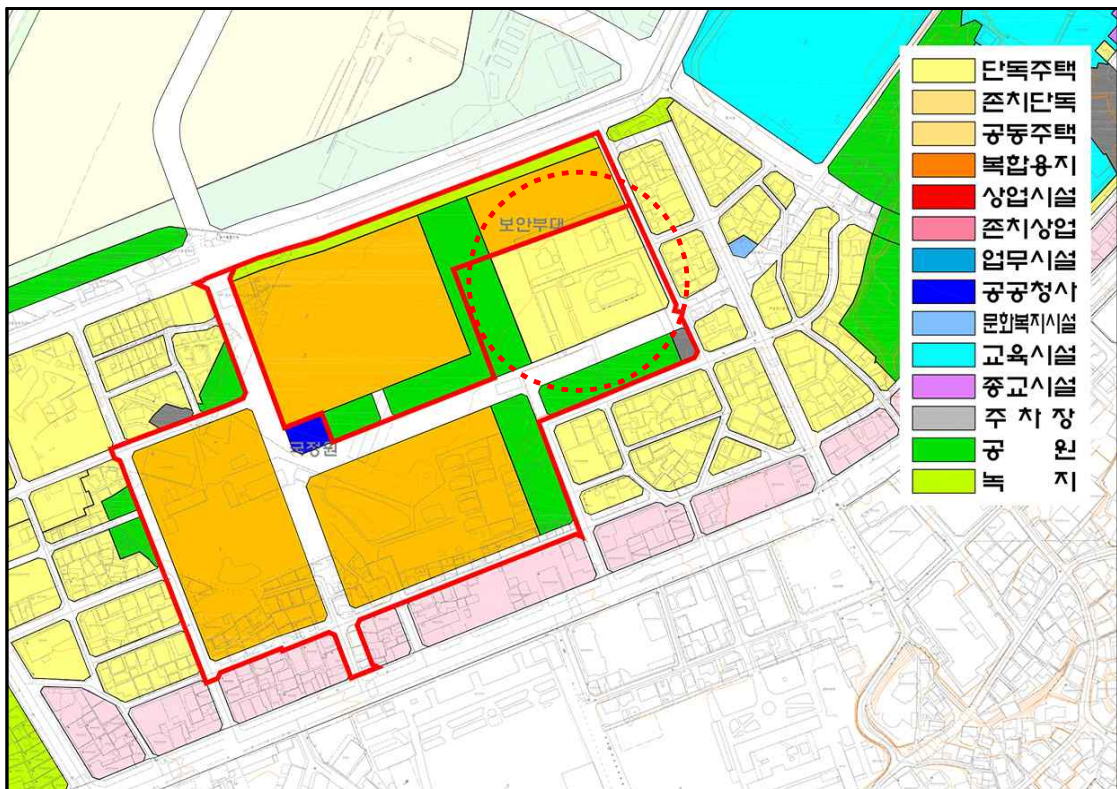
- 기무부대에서 국방부 '15~'19년 중기계획에 의거 근린공원 부지 내에 토지를 부대 신축 계획이 확정되어 부대부지 용도를 주거용지로 변경 요청
- 춘천소양재정비축진지구 소양축진4구역 도시개발사업 실시설계인가조건으로 공사 착공전까지 재정비축진계획 변경을 선행하여야 함(공원해제)

구 분		면 적(㎡)						비율(%)	비 고
		기 정			변 경				
		합계	1지구	2지구	합계	1지구	2지구		
합 계		78,992	58,147	20,845	78,992	58,147	20,845	100.0	
주거 용지	단 독 주 택	-	-	-	10,919	-	10,919	13.8	증)10,919
	공 동 주 택	37,092	37,092	-	37,092	37,092	-	47.0	
공공 시설 용지	공 공 청 사	800	800	-	800	800	-	1.0	도시통합 관제센터
	공 원	20,352	3,444	16,908	9,433	3,444	5,989	12.0	감)10,919
	주 차 장	371	-	371	371	-	371	0.5	
	도 로	20,377	16,811	3,566	20,377	16,811	3,566	25.8	

## ■ 토지이용 계획도-기정



## ■ 토지이용 계획도-변경(안)



## 나) 도시계획시설 설치계획

### ■ 공원(변경)

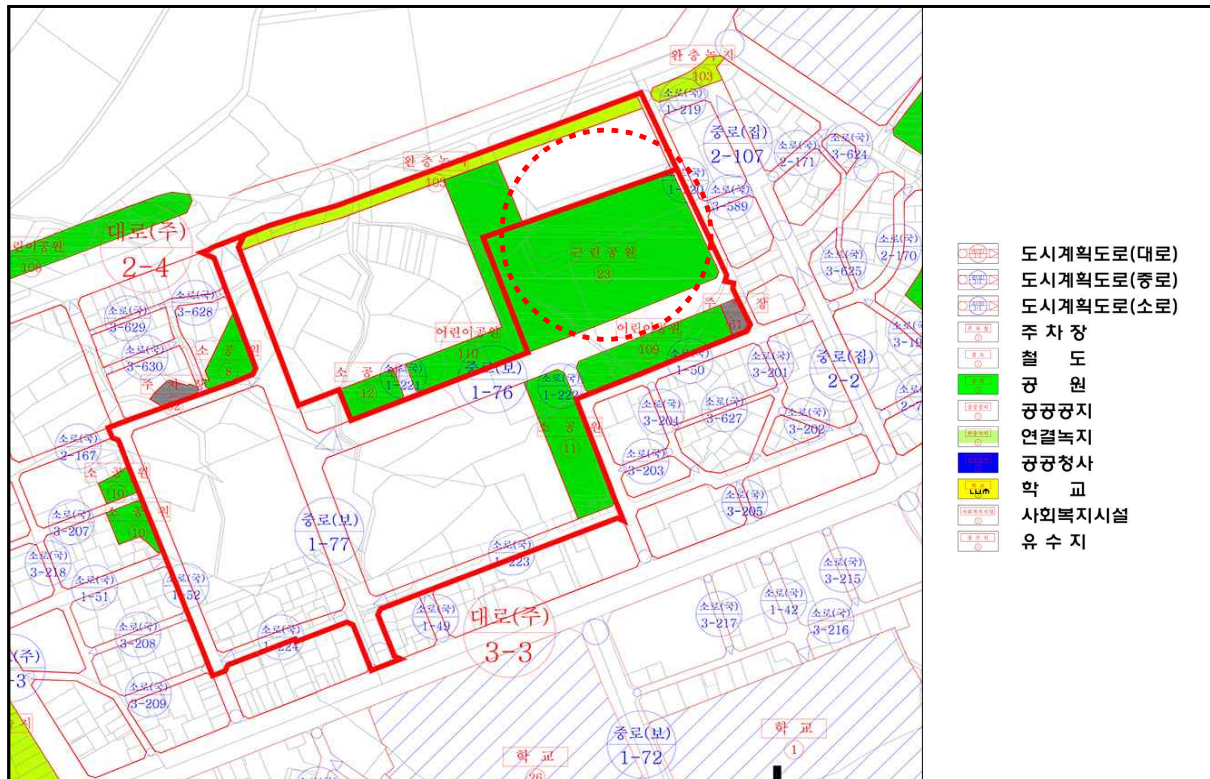
도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
4	-	근린공원	소양로4가 48일원	13,870	감)10,919	2,951	강고 제2011-294호 (2011.8.26)	촉진4구역 (2지구)

### ■ 공원변경 사유서

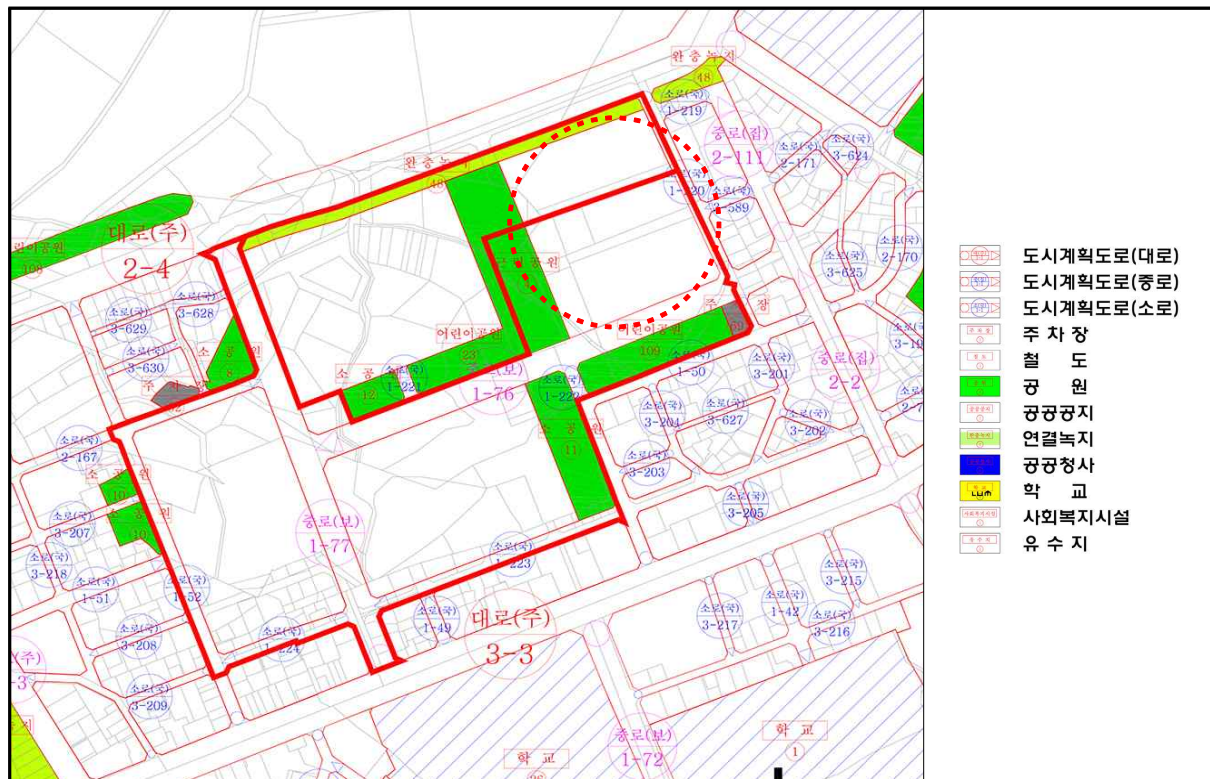
도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
4		<b>■ 근린공원 면적 변경</b> - 면적(A) : 13,870 → 2,951	<b>■ 국방부 '15~'19년 중기 계획에 따라 부대 신축 계획이 확정되어 공원 일부를 해제하여 주거 용지로 변경</b>



## ■ 도시계획시설 결정도-기정



## ■ 도시계획시설 결정도-변경(안)



## 사. 소양기반2구역 정비계획 변경

### 1) 구역계 변경없음

### 2) 정비계획안 변경

#### 가) 도시계획시설 설치계획

- 역사공원 주변 도시정비계획을 반영함과 동시에 부지에 포함된 국가지정문화재를 보호하여 칠층석탑의 원위치를 고증하고 그 역사적 가치를 회복하고자 공원조성 위치를 변경
- 문화재청 유형문화재과-2433('15.04.21) 국가지정문화재 현상변경 등(춘천 칠층석탑 이전) 조건부 허가
- 역사공원 위치 변경에 따른 중로1-76, 중로3-69 도로시설 계획 변경

#### ■ 도로 (변경)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류 별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	75	12~23	보조간선	492 (386)	소양로 대2-4	중앙로 대3-3	일반도로	강고 제2011-294호 (2011.8.26)	존치3구역
변경	중로	1	75	23	보조간선	492 (386)	소양로 대2-4	중앙로 대3-3	일반도로	강고 제2011-294호 (2011.8.26)	존치3구역 기반2구역
기정	중로	3	69	12	국지도로	140	소양로 대2-4	소양로2가 중1-75	일반도로	강고 제87-71호 (1987.7.2)	기반2구역
변경	소로	3	A	6	국지도로	140	소양로 대2-4	소양로2가 중1-75	일반도로	강고 제87-71호 (1987.7.2)	기반2구역

#### ■ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로(보)1-75	중로(보)1-75	■ 폭원 변경 - 폭원(B) = 12~23 → 12	■ 역사공원 재정비 및 주변정비사업을 위한 도로확장에 따른 도로 폭원 변경
중로(국)3-69	소로(잡)3-A	■ 분류 및 폭원 변경 - 분류=중로(국)3-69→소로(잡)3-A - 폭원(B) = 12 → 6	■ 역사공원 재정비 및 주변정비사업을 위한 중로(보) 1-75 도로확장으로 기능 축소로 도로 재분류 및 도로 폭원 변경

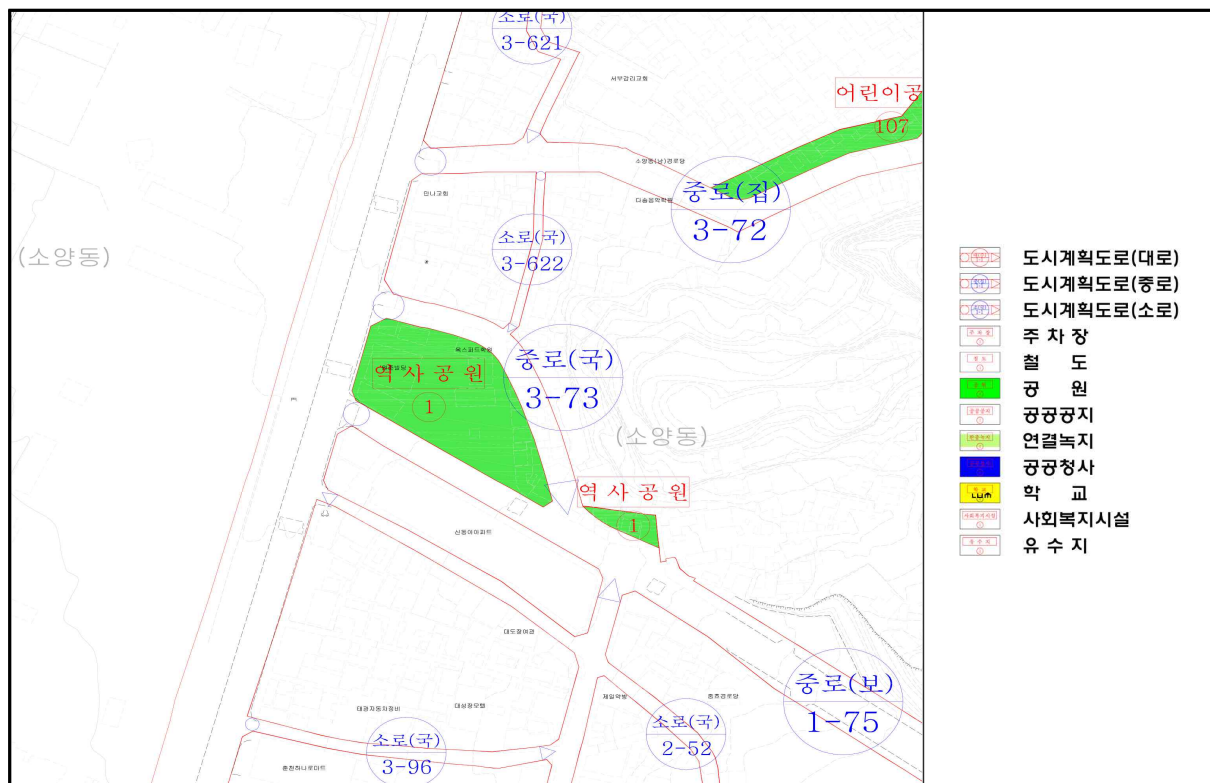
#### ■ 공원 (변경)

도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
1	-	역사공원	소양로 162-2일원	4,314	감) 8	4,306	강고 제2011-294호 (2011.8.26)	기반2구역

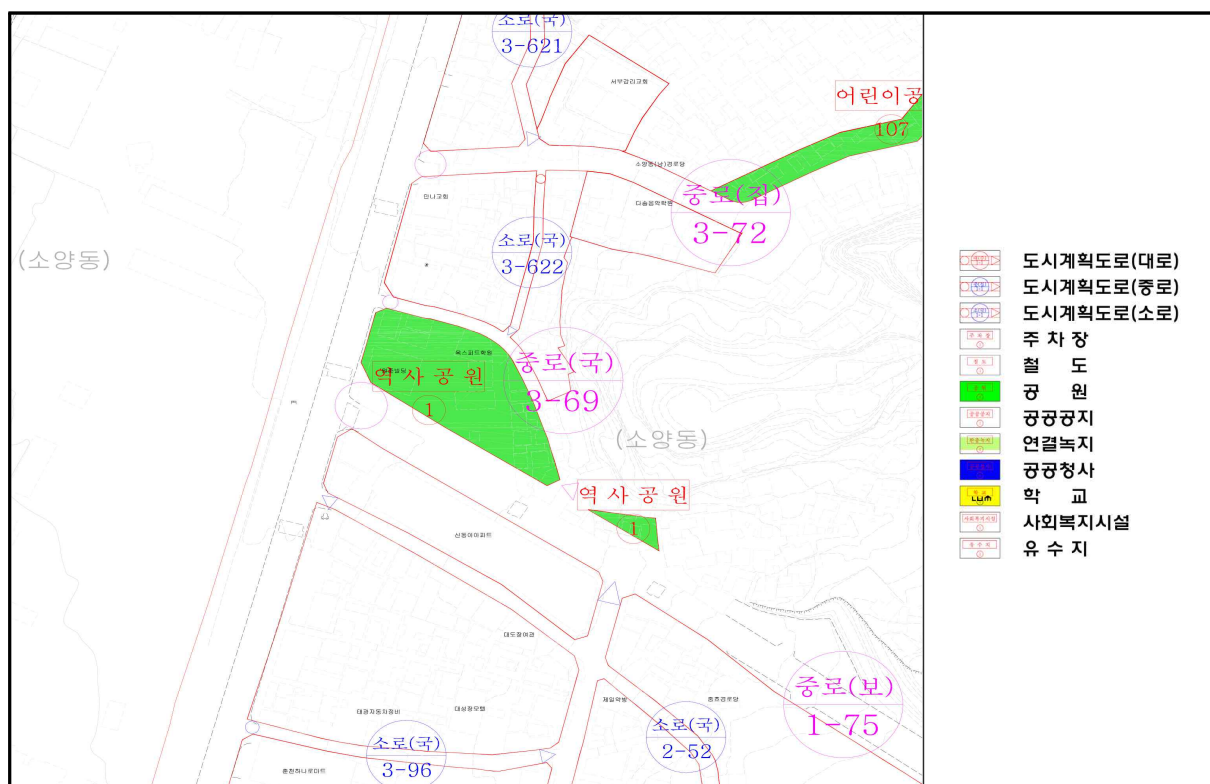
#### ■ 공원변경 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
1		■ 역사공원 면적 변경 - 면적(A) : 4,314 → 4,306	■ 도시정비계획을 반영함과 동시에 칠층석탑 및 주변정비사업을 위한 공원조성계획 변경을 따른 변경

## ■ 도시계획시설 결정도-기정



## ■ 도시계획시설 결정도-변경(안)



## 아. 소양기반3구역 정비계획 변경

### 1) 구역계 변경없음

### 2) 정비계획안 변경

#### 가) 도시계획시설 설치계획

- 중앙로 치안센터의 재배치 계획이 취소됨에 따라 용도폐지하고 주차장으로 용도 변경

#### ■ 주차장 변경

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	B	주차장	근화동 466일원	0	782	782		기반3구역

#### ■ 주차장변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
B	주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주차장 신설</li> <li>- 위치 : 근화동 466 일원</li> <li>- 면적 : A = 782㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 중앙로 파출소 이전 재배치 계획 취소에 따라 공공청사부지 용도 변경하여 인근 문화공원 부속주차장으로 변경</li> </ul>

#### ■ 공공청사 변경

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
해제	22	공공 청사	파출소	낙원동 93-1일원	782	감) 782	0	강고 제2011-294호 (2011.8.26)	기반3 구역

#### ■ 공공청사변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
22	공공청사	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 공공청사(파출소) 용도 해제</li> <li>- 면적(A) : 782 → 0</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 중앙로파출소 이전 재배치 계획 취소에 따라 공공청사 부지 용도 폐지</li> </ul>



[illegible]



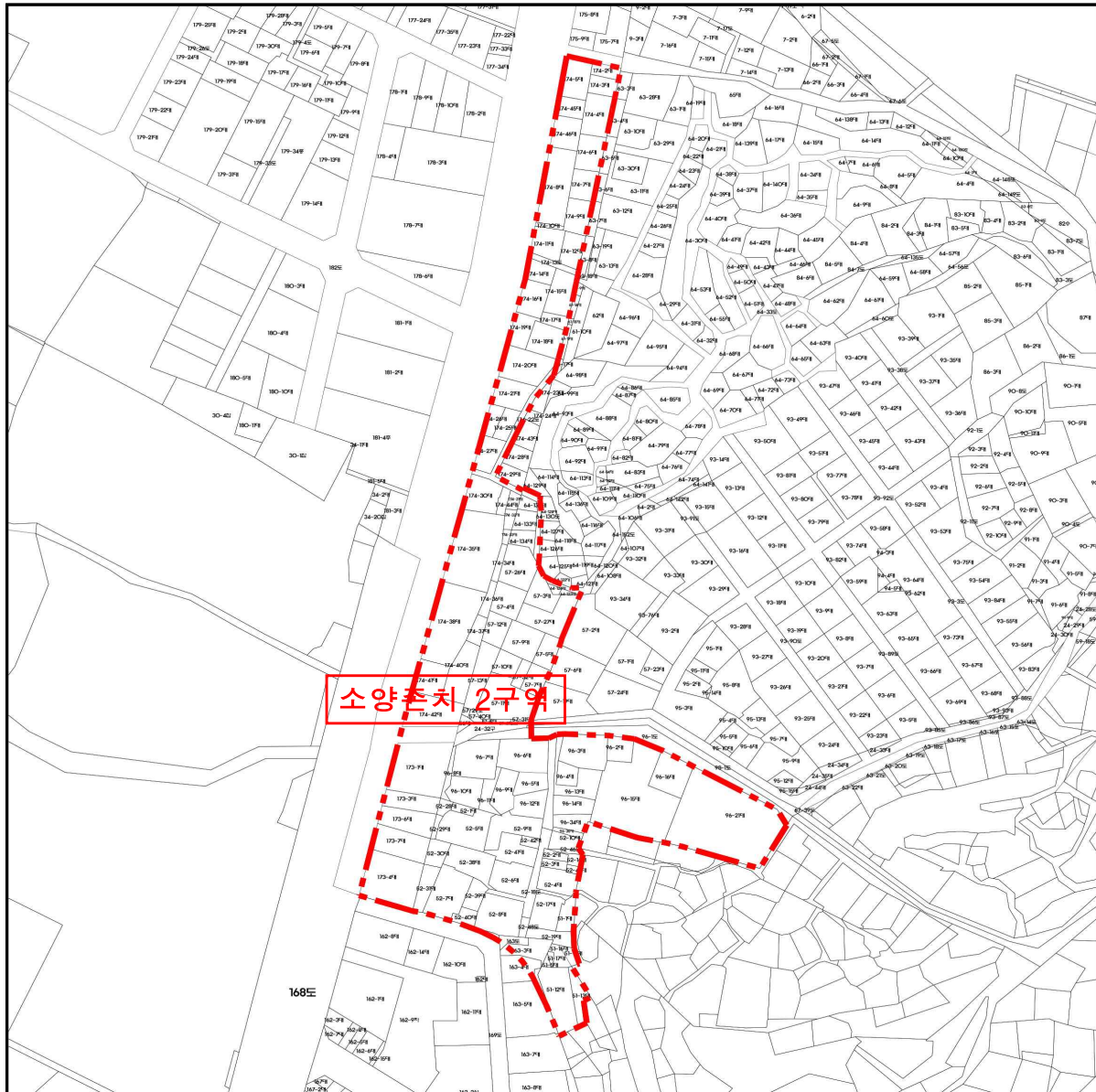
## 자. 소양촌치2구역(주거환경정비사업) 정비계획 변경

### 1) 지구단위계획구역 변경

- 소양촌치2구역 구역계 변경에 따른 경계선 변경

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)		
			기 정	변 경	변경후
기정	소양촌치 2구역	소양로2가 173-4 일원	14,385	감)14,385	0.0
변경	소 계			13,321.0	13,321.0
	소양촌치 2-1구역	소양로2가 174-5 일원	-	2,934.1	2,934.0
	소양촌치 2-2구역	소양로2가 174-30 일원	-	2,648.9	2,649.0
	소양촌치 2-3구역	소양로2가 173-1 일원	-	7,738.0	7,719.0

### ■ 지구단위계획구역 결정도-기정





## 2) 정비계획안 변경

### 가) 도시계획시설 설치계획

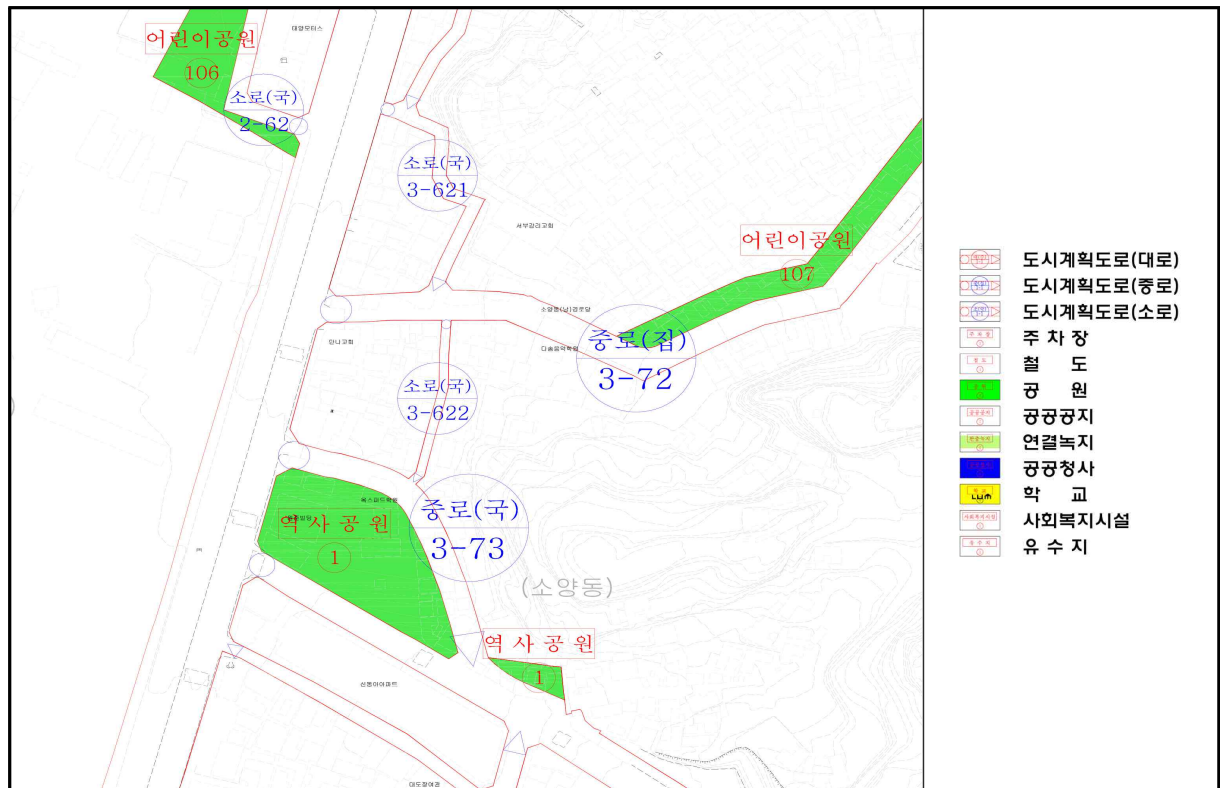
- 소양축진2구역계 및 중로3-72호 변경에 따른 소로3-622호 시점 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	622	4	국지도로	80	소양로2가 중3-72	소양로2가 중3-69	일반도로	강고 제2011-294호 (2011.8.26)	존치2구역
변경	소로	3	622	4	국지도로	82	소양로2가 중3-72	소양로2가 중3-69	일반도로	강고 제2011-294호 (2011.8.26)	존치2구역

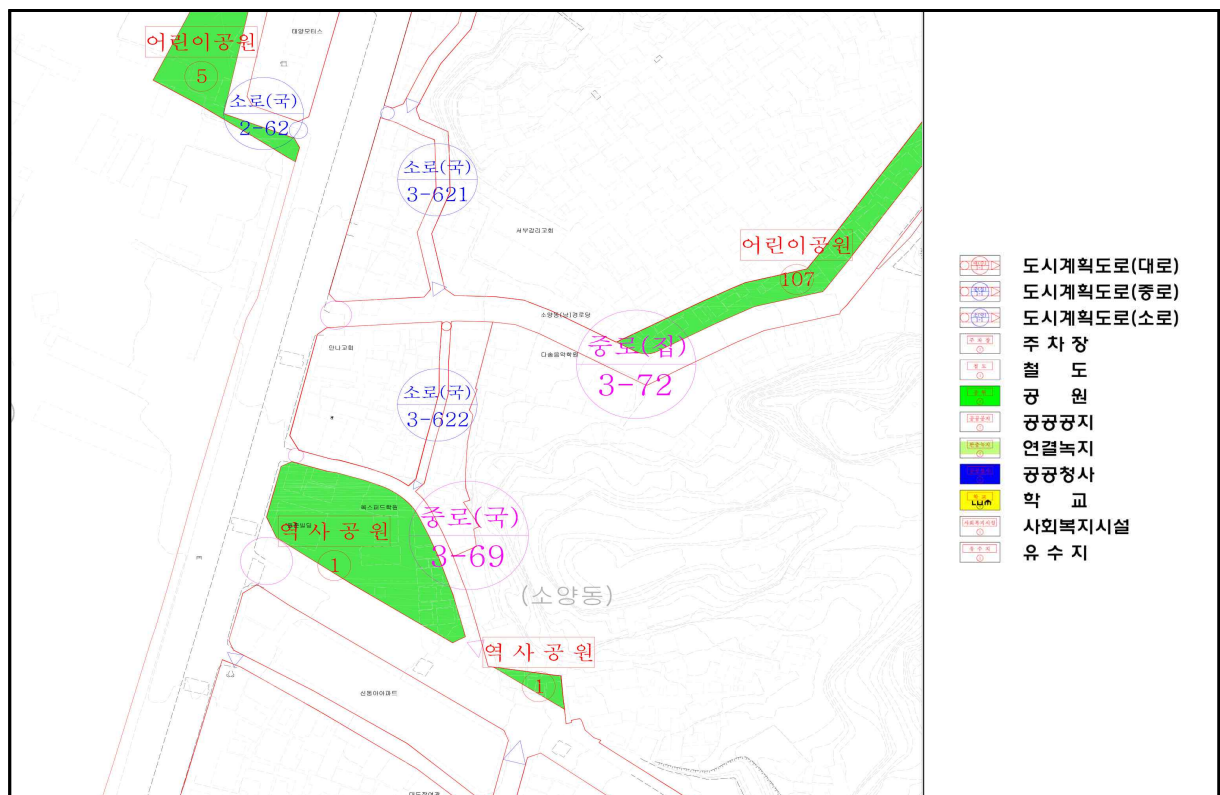
### ■ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로(국)3-622	소로(국)3-622	■ 연장 변경 - 연장(L) = 80 → 82	■ 존치2구역 재정비촉진계획 변경에 따른 도로 연장 변경

## 도시계획시설 결정도-기정



## 도시계획시설도-변경(안)





## 5. 향후 추진일정

- 2015. 08. : 재정비촉진계획(변경)안 주민공람
- 2015. 09. : 의회 의견청취, 주민공청회, 도시계획위원회 자문, 관련부서 협의
- 2015. 10. : 강원도 도시계획위원회 심의
- 2015. 11. : 재정비촉진계획(변경) 결정 고시

## ■ 질의 및 답변 요지

질 의 요 지	답 변 요 지
<b>◎ 임금석 위원</b> - 소양2가 179-20번지 일원 주민들 주차장 시설 전무함. 주민기반시설 우선 추진 부탁 - 도시재생사업 할 때 주거환경개선사업을 같이 넣어 주민들에 의한 도시재생이 될 수 있도록 시범적인 형성이 되길 바람.	<b>◎ 도시재생과장 홍순익</b> - 도로, 주차장, 공원 등 우선 순위를 두어 시민들이 불편하지 않도록 추진하겠음. - 주민공동협의체 구성해서 주민들의 의견을 청취하겠음.
<b>◎ 차성호 위원</b> - 원도심과 외곽도심의 원원개발이 필요하며 現 원도심이 정주여건이 잘 개선될 수 있도록 노력 부탁	<b>◎ 도시재생과장 홍순익</b> - 기반여건을 잘 조성을 해서, 조합에서 다른 건설사가 들어올수 있도록 추진하겠음.
<b>◎ 황찬중 위원</b> - 주거환경개선 사업이 기반시설 중심으로 설명. 그 외에 노후건축물, 노후주택에 대한 대책은?	<b>◎ 도시재생과장 홍순익</b> - 소양 1,2구역은 존치지역으로 소양1구역은 도로여건은 큰 문제 없음. 소양2구역은 큰 노후건물은 없어 존치지역으로 변경
<b>◎ 박기영 위원장</b> - 캠프페이지~ 명성교회 구간 12미터 도로개설은 어디서 개설하는지?	<b>◎ 건설국장 신연균</b> - 계획서상 소양재2건축조합에서 추진함.

■ 토론 요지 : 없음

■ 의결 요지 : 찬성

※ 소수의견 요지 : 없음

## 춘천 역사재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)(안)에 대한 의회 의견청취 건

### ■ 심사경과

제 출 자	제 출 일	회 부 일	상 정 일	의 결 일	의결결과
춘천시장	`15.08.26.	`15.08.27.	`15.09.07.	`15.09.07.	찬성

### ■ 제안설명 요지(도시재생과장 홍순익)

#### 1. 제안이유

강원도 고시 제2010-360호(2010.11.5.), 제2012-260호(2012.8.7.), 제2013-281호(2013.7.16.), 제2014-87호(2014.3.21.), 제2014-491호(2014.11.28.)로 (변경)결정된 역사재정비 촉진계획에 대하여 개발여건 변화에 맞춰, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조의 규정에 의하여 촉진계획을 (변경)수립하고자 함.

#### 2. 결정(변경)사유

- 역사촉진지구는 도심여건상 노후불량주택이 밀집된 지역으로 난개발을 방지하고 부족한 기반시설을 확보하여 주택을 보급하고자 하였으나
- 사업의 미추진 및 촉진구역내 주민들의 요구에 따라 정비구역의 해제 및 사업방식 변경으로 당초 계획한 세대수(5,200여세대)를 확보하는 데 어려움이 예상되고,
- 레고랜드 및 캠프페이지 개발 등 지역여건 변화로 주택수요 요구가 증대됨에 따라
- 기준용적률과 높이제한 등을 완화하여 노후된 도심의 재정비를 촉진하고자 함.

#### 3. 주요 결정(변경)내용

가. 토지이용계획 변경

- 역사촉진 1·2구역 → 존치지역으로 변경
- 역사촉진 3구역 : 160-8번지 구역에서 제척

- 약사촉진 4구역 : 공공시설용지 변경(공공청사 → 문화시설)
- 약사촉진 5구역 : 도로선형변경 및 소공원 폐지
- 약사촉진 6구역 : 사업방식 변경(주택재개발사업 → 주거환경관리사업)
- 약사촉진 8구역 : 사업방식 변경(도시개발사업 → 주거환경개선사업)
- 약사기반 5구역 : 도로선형 변경

나. 약사촉진 5구역(주택재건축사업) 임대주택 건설비율 삭제

다. 촉진구역별 건폐율을 당초 촉진계획대로 일괄적용

라. 촉진구역별 높이를 법정최고층수 이하로 일괄적용

마. 주택정비사업 용적률 기준 완화

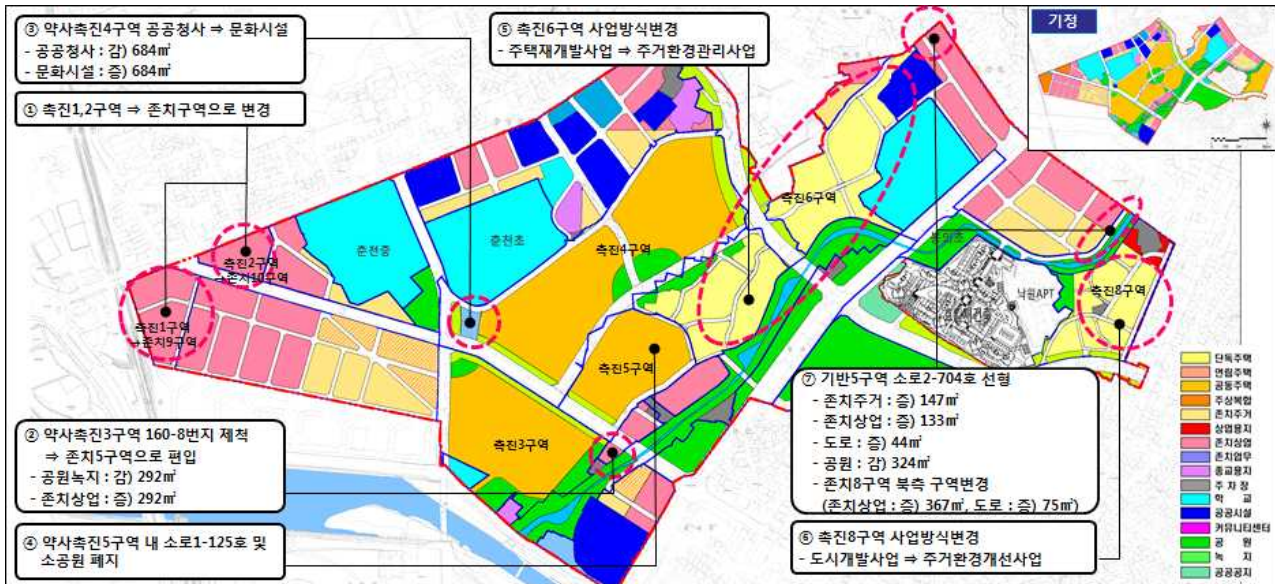
#### 4. 변경계획 요약

##### 가. 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			비율 (%)	비 고
		기정	증 · 감	변경		
합 계		728,100	-	728,100	100.0	
주거 용지	소 계	231,787	감) 10,988	220,799	30.3	
	단독주택	49,595	증) 58,343	107,938	14.8	◦소로2-704호 선형 변경
	공동주택	161,205	감) 55,186	106,019	14.6	◦축진6,8구역 사업방식변경
	주거복합	14,145	감) 14,145	0	0.0	◦축진1,2구역 존치지역으로 변경
	종교시설	6,842	-	6,842	0.9	
상업 용지	소 계	87,344	증) 18,099	105,443	14.5	
	상업시설	82,897	증) 18,099	100,996	13.9	◦소로2-704호 및 축진3구역 변경 ◦축진1,2구역 존치지역으로 변경
	업무시설	4,447	-	4,447	0.6	
공공 시설 용지	소 계	408,969	감) 7,111	401,858	55.2	
	교육시설	81,994	-	81,994	11.3	
	공공청사	36,306	감) 942	35,364	4.9	◦축진4,6구역내 공공청사 폐지
	문화복지	5,284	감) 1,473	3,811	0.5	◦공공청사(축진4구역) 문화시설로 편입 ◦축진6구역 사회복지시설 폐지
	공 원	105,099	감) 3,714	101,385	13.9	◦160-8번지 존치5구역으로 편입 ◦축진6,8구역 사업방식 변경에 따른 정비계획 변경 ◦축진1,2구역 존치지역으로 변경되어 당초 기반시설 환원 ◦축진8구역 내 주차장 추가 계획
	녹 지	23,717	감) 3,304	20,413	2.8	
	공공공지	3,887	감) 1,395	2,492	0.3	
	주 차 장	5,401	증) 1,872	7,273	1.0	
	도 로	147,281	증) 1,845	149,126	20.5	



## 1) 토지이용계획 변경 총괄



## 2). 세부항목

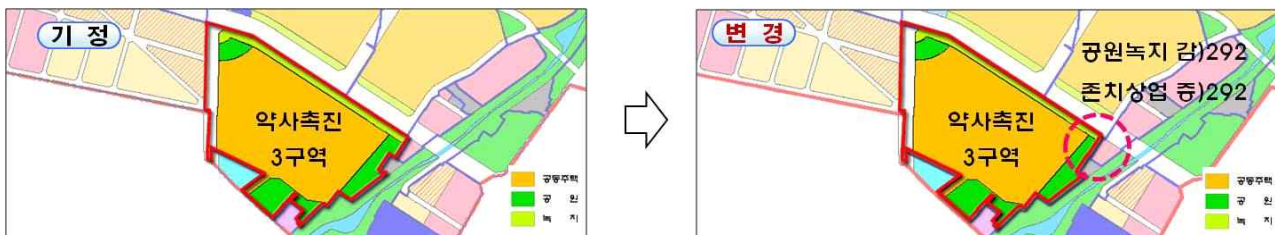
### ① 약사축진 1·2구역 → 존치구역으로 변경

- 「도시및주거환경정비법」 제4조의3제1항제3호에 따라 2015. 11. 4일 이후 실효되나, 기한내 사업추진이 불가능함에 따라 구역해제 후 존치관리구역으로 전환



### ② 약사축진 3구역 : 160-8번지 구역에서 제척

- 존치구역내 청산정씨종중건물의 주차장 확보 및 약사축진3구역의 기반시설 설치 부담 경감



### ③ 약사축진 4구역 : 공공시설용지 변경(공공청사 → 문화시설)

- 당초 소방파출소를 공공청사 부지에 신축하고자 하였으나, 기 신축(효자동 674-18) 함에 따라 문화시설 부지로 통합





④ 약사촉진 5구역 : 도로선형변경 및 소공원 제척

- 약사축진 6구역의 정비구역 해제로 축진계획 결정고시 이전 도시계획도로로 환원에 따른 도로선형 변경 및 소공원 계획변경에 따른 제척



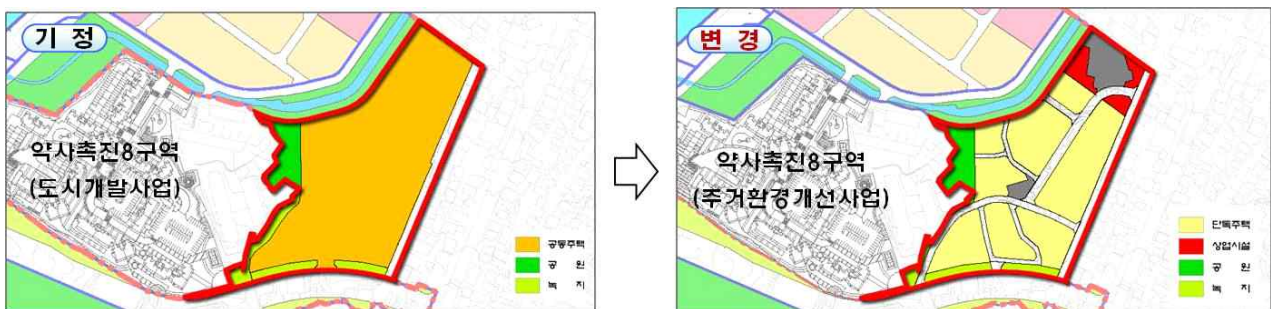
⑤ 약사촉진 6구역 : 사업방식 변경 (주택재개발사업→주거환경관리사업)

- 조합설립추진위원회 해산에 따라 정비구역 해제되어야 하나, 소공원 등 기반시설 조성을 위해 주거환경관리사업으로 변경 추진



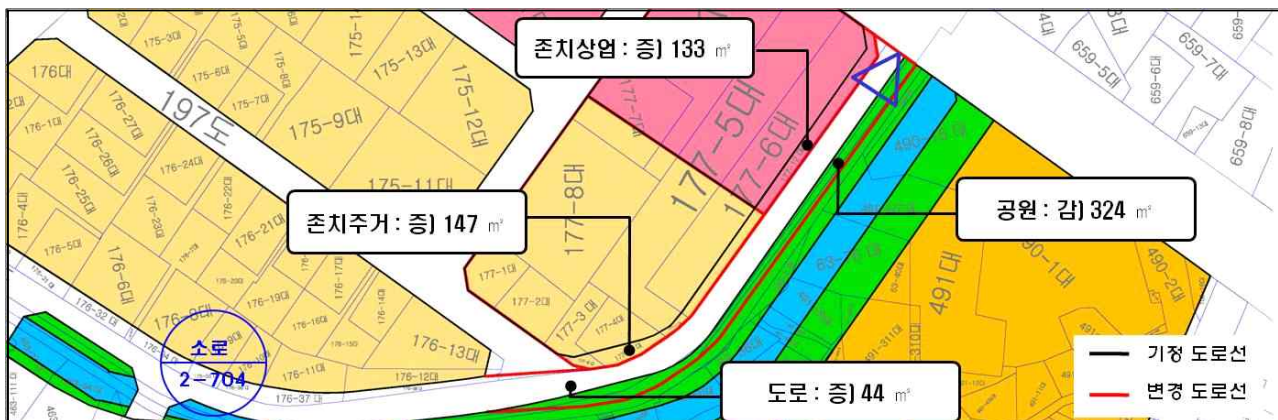
⑥ 약사축진 8구역 : 사업방식 변경 (도시개발사업→주거환경개선사업)

- 장기간 사업 미추진 및 주민의사 반영에 따라 주거환경개선사업으로 변경 추진



### ⑦ 기반 5구역 도로선형 변경

- 전의이씨종중소유 지장물 보상협의 지난으로 사업추진이 어려워 도로선형 변경



## 나. 약사촉진5구역 임대주택비율 삭제

### 1) 검토

- 주택재개발 임대주택 건설비율은 강원도고시 제2005-239호(2005.9.30.) 「강원도 주거환경 개선 및 주택재개발사업의 임대주택과 주택규모 건설비율 고시」를 기준한 것으로 변경불가
- 재건축사업은 법정 임대주택 건설비율이 정해진 바 없어 완화가능

### 2) 관련법규

구 분	도시 및 주거환경정비법	강원도 지침
임대주택비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택재개발사업               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대주택 : 건설하는 주택 전체 세대수15%이하</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택재개발사업               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전체세대수의 8.5%이상 임대주택건설</li> <li>- 40㎡이하 임대주택 : 전체 세대수의 2.5%이상 또는 임대주택의 15%이상</li> </ul> </li> </ul>

### 3) 임대주택 건립계획 (변경)

구 분			건립 총 세대	합 계	전용면적		법정사항(의무)		비법정 사항 (의무)	비고
					40㎡이하	40㎡~ 60㎡이하	건립세대 수의 8.5%	증가된 용적률의 25%		
합계	세대수	기정	4,377	280	137	143	240	-	40	
		변경	3,273	201	133	68	200	-	-	
주택 재개발 사업	약사촉진 3구역	기정	796	68	34(50.0%)	34	68(8.5%)	-	-	
		변경	873	76	38(50.0%)	38	75(8.5%)			
	약사촉진 4구역	기정	1,232	105	49(46.7%)	56	105(8.5%)	-	-	
		변경	1,470	125	95(76.0%)	30	125(8.5%)			
	약사촉진 6구역	기정	763	67	34(50.7%)	33	67(8.8%)	-	-	
		변경	290	주거환경관리사업으로 변경						
주택 재건축 사업	약사촉진 5구역	기정	464	40	20(50.0%)	20	-	-	40	
		변경	542	-	-	-	-	-	-	
도시환경 정비사업	약사촉진 1구역 (구역해제)	기정	422	-	-	-	-	-	-	
		변경	약사존치 9구역으로 변경							
	약사촉진 2구역 (구역해제)	기정	246	-	-	-	-	-	-	
		변경	약사존치 10구역으로 변경							
도시 개발사업	약사촉진 8구역	기정	454	-	-	-	-	-	-	
		변경	98	주거환경개선사업으로 변경						

## 다. 촉진구역별 촉진계획상 블록별 건폐율 적용

### 1) 검토

- 공동주택지(3종일반주거지역) : 30%이하 적용
- 촉진계획상 건폐율은 공동주택지 30%이하로 여유가 있으나 지구단위계획지침상 실질적인 계획 건폐율이 적용 되어 있음
- 지구단위계획 지침상 계획건폐율 삭제하고 당초 촉진계획대로 일괄 적용

### 2) 촉진구역별 건폐율 계획

구역명	건 폐 율			비고
	계획기준	계 획		
		기정	변경	
약사촉진 3구역	30%이하	19%이하	30%이하	건축계획상 배치 등 자율성 부여
약사촉진 4구역	30%이하	23%이하		
약사촉진 5구역	30%이하	23%이하		

## 라. 촉진구역별 높이를 법정 최고층수로 변경

### 1) 검토

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 도시계획조례상 평균층수에 대한 제약사항은 없으나 촉진계획에서 평균층수를 제약하고 있음
- 관계법령에 따라 일조권, 도로사선제한 등 높이 제한을 하고 있음
- 주변경관과 어울리는 스카이라인이 자유롭게 계획될 수 있도록 평균층수 삭제 및 법정최고층수 이하로 일괄 적용

### 2) 높이계획

구 분	용도지역 상 평균층수	평균층수		최고층수		최고높이	
		기정	변경	기정	변경	기정	변경
약사촉진 3구역	제한없음	22	-	26	법정 최고층수 이하	150m (80m)	관계법령 에 따른 제한높이 이하
약사촉진 4구역	제한없음	19		27		165m (80m)	
약사촉진 5구역	제한없음	19		25		150m (75m)	

## 마. 기준용적률 완화

### 1) 검토

- 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제19조에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 최대한도까지 용적률을 완화하여 적용 가능함.
- 관광개발에 따른 주택수요 요구 및 정비구역 해제에 따른 주택공급 차질 등 지역 여건 변화 및 조합의 효율적인 사업 추진을 위해 용적률 상향 조정

### 2) 관련법규

구 분	도시재정비 촉진에 관한 특별법	비고
용적률 완 화	<ul style="list-style-type: none"> <li>법 제19조 (건축규제의 완화 등에 관한특례)</li> <li>3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임규정에 따라 조례로 정한 용적률 최대한도의 예외. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없으며, 이 법 제11조제3항에 따라 기반시설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 포함하지 아니 한다.</li> </ul>	

### 3) 기준용적률 계획

구 분	제2종일반주거지역		준주거지역		일반상업지역	
	기정	변경	기정	변경	기정	변경
기준용적률(%)	200	210	250	280	400	400

### 4) 계획용적률 계획

구 분		기준용적률	계획용적률	증가용적률	비 고
약사3	기정	225%	262%	25%	증가용적률: 기반시설 부지 기부채납에 따른 용적률 인센티브
	변경	246%	287%		
약사4	기정	210%	242%	16%	
	변경	223%	258%		
약사5	기정	227%	264%	14%	
	변경	240%	278%		

## 5. 향후 추진일정

- 2015. 08. : 재정비촉진계획(변경)안 주민공람
- 2015. 09. : 의회 의견청취, 주민공청회, 도시계획위원회 자문, 관련부서 협의
- 2015. 10. : 강원도 도시계획위원회 심의
- 2015. 11. : 재정비촉진계획(변경) 결정 고시



■ 질의 및 답변 요지

질의요지	답변요지
<p>◎ 차성호 위원</p> <p>- 약사6구역의 주택재개발사업과 8구역 도시재개발사업의 차이점은?</p>	<p>◎ 도시재생과장 홍순익</p> <p>- 6구역은 주거환경 정비기반시설과 공공이용시설의 확충을 통해 하는 주거환경관리사업이고 8구역은 정비기반이 열악하고 주거환경을 개선하는 주거환경개선사업임.</p>
<p>◎ 황찬중 위원</p> <p>- 기반시설의 범위에 문화의 영역을 포함하여 확대해서 설치할 의향은 없는지?</p>	<p>◎ 도시재생과장 홍순익</p> <p>- 현재 예산상황으로는 어렵고 차후에 검토하도록 하겠음.</p>
<p>◎ 손우철 부위원장</p> <p>- 도시재생사업으로 헐리는 집으로 인한 이주 전세난 우려 대책은?</p>	<p>◎ 건설국장 신연균</p> <p>- 내공사와의 협약으로 하반기는 정리되었고 후년도 발생사유도 내공사와 임대아파트 협의 중에 있음.</p>

■ 토론 요지 : 없음

■ 의결 요지 : 찬성

※ 소수의견 요지 : 없음

# 춘천시 도시재생 전략계획 수립에 따른 의회 의견청취안

## ■ 심사경과

제 출 자	제 출 일	회 부 일	상 정 일	의 결 일	의결결과
춘천시장	`15.08.26.	`15.08.27.	`15.09.07.	`15.09.07.	찬성

## ■ 제안설명 요지(도시재생과장 홍순익)

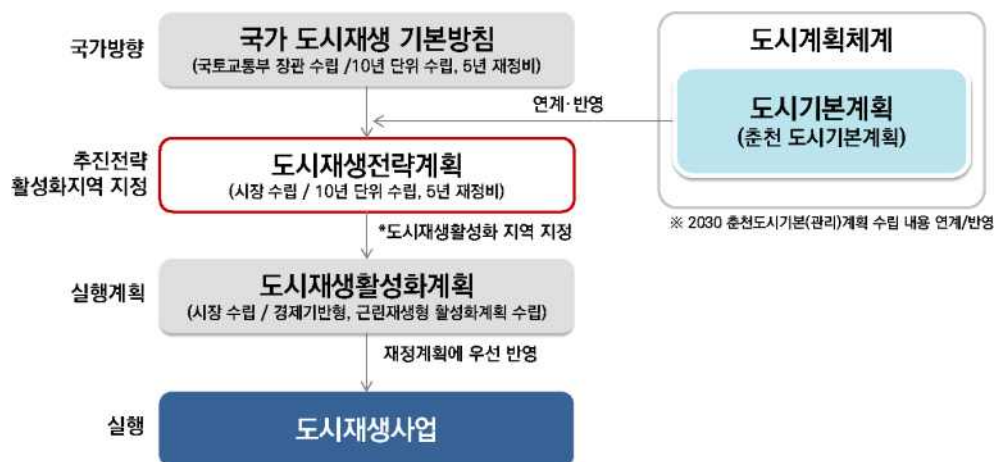
### 1. 제안이유

춘천시 도시재생 전략계획 수립에 대하여, 춘천시의 균형발전을 위한 장기적이고 종합적인 도시재생계획을 수립하여 지속가능한 원도심 도시관리방안, 재생추진전략, 권역별 특화방안을 마련하고자 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제15조 규정에 따라 지방의회 의견을 청취하고자 함.

### 2. 주요내용

○ 도시재생전략계획의 수립 : 도시재생계획체계

- 근거 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조(도시재생전략계획의 수립)



○ 도시재생 활성화지역 지정

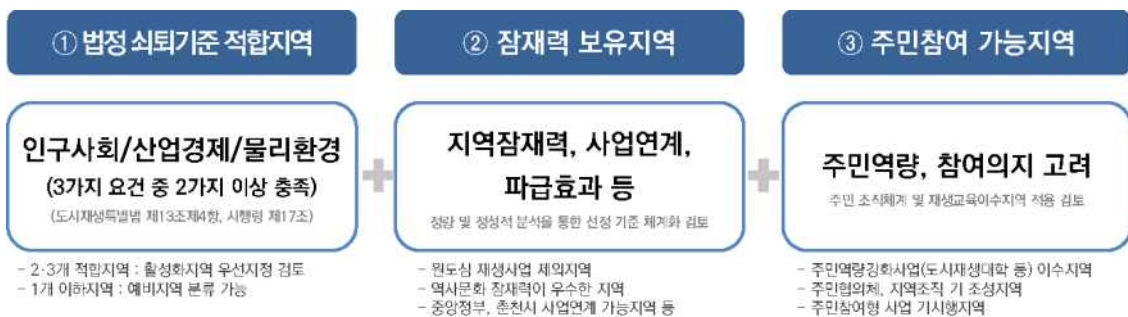
- 정의 : 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략계획으로 결정하는 지역



<도시재생활성화지역 지정(안)>

### ○ 부문별 계획 및 우선 순위

- 법정기준, 지역잠재력/지역특성, 주민참여 정도를 고려한 사업우선순위 설정 및 지역별 도시재생 특화방안 마련



### 3. 추진경위

- 2014.12.15 : 도시재생 전략계획 및 활성화계획 수립용역 착수
- 2015.03.16 : 도시재생사업 주민설명회 및 시장 간담회

- 2015.04.29 : 16년도 도시재생지원사업 신청
- 2015.05.20 : 2차 발표평가(1차 서면평가 통과)
- 2015.08.10~13 : 도시재생 주민설명회 개최(4개 지역)

#### 4. 향후 추진일정

- 도시재생 전략계획 수립을 위한 주민공청회 : '15. 9월
- 관계기관 협의 및 도시재생위원회 자문(춘천시) : '15. 10월
- 관계기관 협의 및 도시재생위원회 심의(강원도) : '15. 11월
- 도시재생전략계획 승인, 공고 및 열람 : '15. 12월

#### ■ 질의 및 답변 요지

질 의 요 지	답 변 요 지
◎ 차성호 위원 - 사업의 5개 권역별 컨셉트가 다른데 사업의 우선순위는 어떻게 정하는지?	◎ 도시재생과장 홍순익 - 주민공동체 조직을 통한 주민의견을 수렴하여 활성화 계획 수립 예정

■ 토론 요지 : 없음

■ 의결 요지 : 찬성

※ 소수의견 요지 : 없음

## 춘천 도시관리계획(시설:도로·공공청사) 결정(변경)에 따른 의회의견 청취안

### ■ 심사경과

제 출 자	제 출 일	회 부 일	상 정 일	의 결 일	의결결과
춘천시장	`15.08.26.	`15.08.27.	`15.09.07.	`15.09.07.	의견제시

### ■ 제안설명 요지(공영개발사업소장 우기수)

#### 1. 제안이유

춘천 도시관리계획(시설 : 도로·공공청사) 결정(변경)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 규정에 의거, 이를 결정(변경) 함에 있어 같은 법 제28조 및 같은 법 시행령 제22조의 규정에 따라 지방의회의 의견을 청취하고자 함.

#### 2. 결정(변경)사유

행정서비스 향상과 시민불편을 해소하고자 통합청사를 신축함에 따라 청사주변의 교통소통의 원활화를 도모하고자, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조의 규정에 의거, 춘천 도시관리계획(시설 : 도로·공공청사)을 결정(변경)하고자 함.



### 3. 결정(변경)내용

• 도로 결정(변경)(안) 조서

구 분	규 모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭원 (m)								
기정	중로	1	82	20	집산도로	187	조양동 중2-127	조양동 중1-83	일반도로	-	강고제87-71호 (1987.7.2)	
변경	중로	1	82	20	집산도로	187	조양동 중2-127	옥천동 중1-104	일반도로	-	강고제87-71호 (1987.7.2)	
기정	중로	1	83	20 ~ 23.5	보조간선	497	운교동 중로3-3	옥천동 중로1-82	일반도로	-	강고제2006-87호 (2006.5.4)	
변경	중로	1	83	20 ~ 23.5	보조간선	497	운교동 중로3-3	옥천동 중1-104	일반도로	-	강고제2006-87호 (2006.5.4)	
기정	중로	2	3	15	집산도로	1,367	조양동 중1-83	후평동 중1-54	일반도로	-	강고제87-71호 (1987.7.2)	
변경	중로	2	3	15	집산도로	1,166	옥천동 중1-104	후평동 중1-54	일반도로	-	강고제87-71호 (1987.7.2)	
기정	중로	3	88	12	보조간선	806	옥천동 중1-82	중앙로1가 대3-3	일반도로	-	강고제2012-418호 (2012.12.18)	
변경	중로	1	104	23	보조간선	517	중앙로1가대 3-3	교동 중2-3	일반도로	-	강고제2012-418호 (2012.12.18)	
기정	소로	2	46	8	국지도로	380	옥천동 중3-88	봉의동 소2-44	일반도로	-	-	
변경	소로	2	46	8	국지도로	378	옥천동 중1-104	봉의동 소2-44	일반도로	-	-	
기정	소로	2	48	8	국지도로	292	요선동 대3-3	요선동 중3-88	일반도로	-	강고제87-71호 (1987.7.2)	
변경	소로	2	48	8	국지도로	282	요선동 대3-3	옥천동 중1-104	일반도로	-	강고제87-71호 (1987.7.2)	
기정	소로	3	73	6	국지도로	330	교동 중1-83	교동 중2-3	일반도로	-	춘고제95-29호 (1995.2.2)	
변경	소로	3	73	6	국지도로	323	옥천동 중1-104	교동 중2-3	일반도로	-	춘고제95-29호 (1995.2.2)	
기정	소로	3	74	6	국지도로	270	옥천동 중1-82	옥천동 소2-46	일반도로	-	강고제87-71호 (1987.7.2)	
변경	소로	3	74	6	국지도로	261	옥천동 중1-104	옥천동 소2-46	일반도로	-	강고제87-71호 (1987.7.2)	
기정	소로	3	76	6	국지도로	168	옥천동 중3-1	옥천동 중3-88	일반도로	-	강고제87-71호 (1987.7.2)	
변경	소로	3	76	6	국지도로	167	옥천동 중3-1	옥천동 중1-104	일반도로	-	강고제87-71호 (1987.7.2)	
기정	소로	3	78	6	국지도로	93	옥천동 중3-88	옥천동 소3-76	일반도로	-	강고제87-71호 (1987.7.2)	
변경	소로	3	78	6	국지도로	93	옥천동 중1-104	옥천동 소3-76	일반도로	-	강고제87-71호 (1987.7.2)	
기정	소로	3	79	6	국지도로	66	옥천동 중3-88	옥천동 소3-81	일반도로	-	강고제87-71호 (1987.7.2)	
변경	소로	3	79	6	국지도로	55	옥천동 중1-104	옥천동 소3-81	일반도로	-	강고제87-71호 (1987.7.2)	
기정	소로	3	80	6	국지도로	66	옥천동 중3-88	옥천동 소3-81	일반도로	-	강고제87-71호 (1987.7.2)	
변경	소로	3	80	6	국지도로	55	옥천동 중1-104	옥천동 소3-81	일반도로	-	강고제87-71호 (1987.7.2)	

• 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
중로1-82	중로1-82	◦ 종점변경 (중1-83 → 중1-104)	◦ 춘천시청 주변도로(중로1-104) 확폭에 따른 종점변경
중로1-83	중로1-83	◦ 종점변경 (중1-82 → 중1-104)	◦ 춘천시청 주변도로(중로1-104) 확폭에 따른 종점변경
중로2-3	중로2-3	◦ 기점변경 (중1-83 → 중1-104) ◦ 연장축소 ◦ 연장 : 1,367m → 1,166m (감 201m)	◦ 춘천시청 주변도로(중로1-104) 확폭에 따른 기점변경 및 연장변경
중로3-88	중로1-104	◦ 폭원확폭, 연장변경 ◦ 폭원 : 12m → 23m (증 11m) ◦ 연장 : 806m → 517m (감 289m)	◦ 춘천시청 신축에 따른 주변교통의 원활한 소통을 위해 폭원확폭 및 연장변경
소로2-46	소로2-46	◦ 기점변경 (중3-88 → 중1-104) ◦ 연장축소 ◦ 연장 : 380m → 378m(감 2m)	◦ 춘천시청 주변도로(중로1-104) 확폭에 따른 기점변경 및 연장변경
소로2-48	소로2-48	◦ 종점변경 (중3-88 → 중1-104) ◦ 연장축소 ◦ 연장 : 292m → 282m(감10m)	◦ 춘천시청 주변도로(중로1-104) 확폭에 따른 종점변경 및 연장변경
소로3-73	소로3-73	◦ 기점변경 (중1-83 → 중1-104) ◦ 연장축소 ◦ 연장 : 330m → 323m(감 7m)	◦ 춘천시청 주변도로(중로1-104) 확폭에 따른 기점변경 및 연장변경
소로3-74	소로3-74	◦ 기점변경 (중1-82 → 중1-104) ◦ 연장축소 ◦ 연장 : 270m → 261m(감 9m)	◦ 춘천시청 주변도로(중로1-104) 확폭에 따른 기점변경 및 연장변경
소로3-76	소로3-76	◦ 종점변경 (중3-88 → 중1-104) ◦ 연장축소 ◦ 연장 : 168m → 167m(감 1m)	◦ 춘천시청 주변도로(중로1-104) 확폭에 따른 종점변경 및 연장변경
소로3-78	소로3-78	◦ 기점변경 (중3-88 → 중1-104)	◦ 춘천시청 주변도로(중로1-104) 확폭에 따른 기점변경
소로3-79	소로3-79	◦ 기점변경 (중3-88 → 중1-104) ◦ 연장축소 ◦ 연장 : 66m → 55m(감 11m)	◦ 춘천시청 주변도로(중로1-104) 확폭에 따른 기점변경 및 연장변경
소로3-80	소로3-80	◦ 기점변경 (중3-88 → 중1-104) ◦ 연장축소 ◦ 연장 : 66m → 55m(감 11m)	◦ 춘천시청 주변도로(중로1-104) 확폭에 따른 기점변경 및 연장변경

• 공공청사 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	25	공공청사	—	교동 36번지일원	20,216	감)1,260	18,956	—	—
변경	26	춘천시청	공공청사	춘천시옥천동 111-1번지일원	27,026	감)497	26,529	—	—

• 공공청사 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번 호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
25	공공청사	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 면적축소</li> <li>◦ 면적 : 20,216m<sup>2</sup> → 18,956m<sup>2</sup> (감1,260m<sup>2</sup>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 춘천시청 주변도로(중로1-104)확폭에 따른 공공청사(구 춘천여고) 면적축소</li> </ul>
26	춘천시청	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 면적축소</li> <li>◦ 면적 : 27,026m<sup>2</sup> → 26,529m<sup>2</sup> (감497m<sup>2</sup>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 춘천시청 주변도로(중로1-104)확폭에 따른 공공청사(춘천시청) 면적축소</li> </ul>

• 공공청사의 건폐율, 용적률 및 높이의 결정조서(변경없음)

도면표시 번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이 (층또는m)	비고
26	80%이하	1,300%이하	지상 10층이하	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주용도 : 공공업무시설</li> <li>◦ 부대, 편익시설</li> <li>— 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따름</li> <li>— 「건축법」 시행령별표1의14 공공업무시설</li> </ul>

#### 4. 그 간의 추진현황

- 2015. 07. 03 : 도시관리계획(시설 : 도로·공공청사)결정(변경)(안) 입안
- 2015. 07. 04 ~ 07. 23 : 주민열람공고(20일간)
  - 공고방법 : 지방일간지(강원일보, 강원도민일보) 및 시 홈페이지 게재
  - 주민제출의견 : 없음
- 2015. 07. 06 ~ 08. 12 : 관계기관 협의

#### 5. 관계기관 협의의견 및 조치계획

- 제출의견 : 16개 기관(부서) / 10개 의견 (반영 8건, 부분반영 1건, 미반영 1건)

관련부서	검 토 의 견	조치계획	반영 여부
환경과	○ 환경성검토서 검토결과 - 해당 공사는 도심 한가운데서 이루어지는 만큼 소음·진동 또는 비산먼지 등으로 많은 민원발생이 예상되는바, 환경성검토서의 피해감소 계획을 차질 없이 이행하여야함은 물론, 별도의 상시 민원대응 비상연락망 구축 등 민원해소 방안이 필요함.	○ 사업시행으로 인한 소음·진동 또는 비산먼지 등에 대하여 본 사업의 환경성검토서에 계획된 대기질 및 소음·진동에 대한 저감방안을 차질 없이 이행하였으며, 향후 공사 시 상시 민원대응 비상연락망을 구축하는 등 민원해소방안을 수립하겠음.	반영
수도과	○ 춘천 도시관리계획(시설:도로12개시설 및 공공청사 2개시설)결정(변경)에 따른 검토결과 별도의견 없으며, 향후 실시계획인가시 별도 협의하여 주기 바람.	○ 본 사업을 진행함에 있어 해당되는 수도시설 등에 대하여 향후 실시계획인가시 별도 협의하겠음.	반영

관련부서	검 토 의 견	조치계획	반영 여부
교통과	○ 도시관리계획(시설:도로 12개시설, 공공청사 2개시설)의 결정(변경) 입안 사항에 대한 검토 결과 도로 정비 사업에 실시계획 인가전 교통영향 분석시 공공청사(구춘천여교)의 진·출입 계획 및 주변 교차로에 대한 교통안전시설물 설치, 신호체계 운영방안 등을 반영하여 개선 대책을 수립하여 주기 바람.	○ 본 사업은 「도시교통정비촉진법」 제16조 및 「같은법 시행령」 제13조의 3에 따라 교통영향분석·개선대책의 대상 사업에 해당하지 않으나,  ○ 「도시·군관리계획수립지침」 1-6-2-1의 계획설명서로서 교통성검토서를 작성하여 주변교차로에 대한 교통안전시설물의 설치 및 신호체계 운영방안 등을 반영하여 교통처리계획(안)을 수립하였음.	부분 반영
하수 시설과	○ 해당 일원지역에는 우리시에서 관리하는 하수시설물(오·우수)이 매설되어 있는 바, 사업시행 전 기존 하수시설물에 대한 존치·이설 등과 관련하여는 우리과와 사전협의가 필요함.	○ 기존 하수시설물에 대한 존치·이설 등과 관련하여 사업시행 전 하수시설과와 사전협의하겠음.	반영
안전총괄 담당관	○ 「자연재해대책법」 제5조 및 「같은법 시행령」 제6조 별표1에 의거 사전재해영향성검토협의를 실시하여야 하는 도시관리계획 결정은 변경 허가·승인 등을 하는 경우 행정계획의 대상규모(부지면적)가 30퍼센트 이상 증가하는 경우에 한하여 사전재해영향성검토 협의를 실시함으로 해당사항 없음을 알려드리며, 공영개발사업소-3160(2015.7.16.)호로 사전재해영향성 검토 의뢰한 도시관리계획(공공청사) 결정(변경)은 현재 검토협의 중에 있으니 관련업무에 참고하기 바람.	○ 본 사업은 「자연재해대책법」 제5조 및 「같은법 시행령」 제6조 별표1에 따라 사전재해영향성검토협의 대상에 해당하지 않으며,  ○ 공영개발사업소-3160(2015.7.16.)호로 사전재해영향성 검토 의뢰한 도시관리계획(공공청사) 결정(변경)건의 검토협의를 위하여 공영개발사업소와 협의하여 관련업무에 참고하겠음.	반영



관련부서	검 토 의 견	조치계획	반영 여부
문화 예술과	<p>○ 도로</p> <p>1) 검토의견 : 문화재보존 영향여부 검토 대상 가. 문 화 재 : 춘천향교 (강원도 유형문화재 제98호) 나. 허용기준 : 문화재보호구역 및 1구역 다. 대상부지는 ‘춘천향교’의 문화재 보호구역 및 현상변경 허용기준 중 1구역에 해당되는 곳이 포함되어 있으며, 원지 형보존이 원칙임. 기존 건축물의 규모 범위 내 개축, 재축, 보수는 허용되지만, 신축 및 신규시설물 설치시 강원도 문화재위원회 심의 대상임. 따라서 도로의 확포장공사는, 강원도 문화재 위원회 심의 대상으로 현상변경 허가신청 대상임. 2) 사업을 하시고자 할 경우 현상변경 허가신청서를 작성하셔서 우리과에 제출하여 주기 바람.</p>	<p>○ 「문화재보호법」 제35조·제56조제2항, 같은 법 시행령 제21조·제34조 및 같은 법 시행규칙 제14조·제39조에 따라 사업 구역 중 문화재보호구역 및 현상변경 허용기준 중 1구역에 해당되는 부지에 대하여 현상변경 등의 허가를 신청하겠음.</p>	반영
	<p>○ 공공청사(구 춘여고)</p> <p>1) 사업면적 : 대지면적 18,884㎡ (감1,332㎡) 2) 검토의견 : 도로확포장공사에 따른 문화재위원회 심의가 선행되어야 하며, 그 결과에 따라 사업계획의 변경이 수 반될 수 있음.</p>	<p>○ 「문화재보호법」 제35조·제56조제2항, 같은 법 시행령 제21조·제34조 및 같은 법 시행규칙 제14조·제39조에 따라 문화재 현상변경허가 사항을 반영하여 공공청사에 대한 사업계획을 수립하겠음.</p>	반영
	<p>○ 춘천시청</p> <p>1) 사업면적 : 대지면적 26,518㎡ (감508㎡), 지상 10층 이하 2) 검토의견 : 문화재보호법 및 매장 문화재 보호 및 조사에 관한 법률 저촉없음 가. 춘천향교(강원도 유형문화재 제98호): 대상부지는 춘천향교의 현상변경 구역 중 기타구역에 일부 포함되어 있으나 기타구역에 대해서는 문화재보호법 규 제사항이 없음 나. 춘천 강원도지사 구 관사(등록문화재 제107호) : 문화재보호법 제56조에 따라 등록문화재의 외관을 변경하거나 이전 · 철거하는 행위를 할 시에 현상변경 허가신청 대상임 3) 단, 공사 중 매장문화재 발견시에는 즉시 공사를 중지하고 우리과에 신고하여야 함.</p>	<p>○ 「문화재보호법」 및 「매장문화재보 호 및 조사에 관한 법률」 등 관련법규에 따라 등록문화재의 외관을 변경하거나 이전·철거하는 행위를 할 시 현상변경 허가신청 하겠으며, 공사 중 매장문화재 발견 시 즉시 공사를 중지하고 춘천시 문화예술과에 신고하겠음.</p>	반영

관련부서	검 토 의 견	조치계획	반영 여부
한국자산 관리공사	○ 별도 의견은 없으나 도시계획시설 결정(변경)후 인가고시에 의한 사업진행 시에는 반드시 국유재산을 매수(손실보상) 하여야 함을 알려드리오니 업무에 참고 하여 주기 바람.	○ 향후 실시계획인가 고시에 의한 본 사업 진행시 국유재산에 대하여 매수(손 실보상) 진행하겠음.	반영
대한적십 자사	○ 귀 시에서 공고한 도시관리계획 변 경안에 따를 경우 다음의 사유로 우리 사의 재산권 행사에 중대한 침해가 발 생 할 수 있으므로 반대의 의견을 제출. 1) 토지의 모양이 장방형에서 부정형 으로 변경됨에 따라 향후 토지이용 및 매각등에 불이익이 발생할 소지가 큼 2) 토지의 전체 면적 축소에 따른 재 산가치 하락의 소지가 큼 3) 토지 수용 대상지는 주차장 부지로 서 민원인의 주차장 이용에 대한 제한 상황 발행 4) 법률과 정관에서 정한 인도주의 사업수행 차질 ○ 기타의견 : 현 적십자사 토지의 일 부 수용 이외의 방안을 강구해 줄 것을 요청.	○ 본 사업은 현 시청사의 행정서비스 향상과 시민불편을 해소하고자 통합청사 로 신축함에 따라 청사주변의 교통소통 의 원활화를 도모하고자 기존 12m 도로 (중로 3류)를 23m 도로(중로 1류)로 변 경함에 따라 도로 12개 노선 및 공공청 사 2개소(구춘천여고 및 춘천시청)가 변 경결정되는 계획(안)으로 관계 법률에 의하여 고시·인가 등을 받아 공익을 목 적으로 시행하는 공익사업임 ○ 귀 법인의 소유지(중양로1가 44, 45) 는 다른 도로에 접속하여 교차로가 형성 되는 부지에 위치하여 도로로 편입되어 야 하는 사항으로 ○ 부득이한 경우, 공공복리의 증진과 재산권의 적절한 보호를 도모하고자 「국 토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제95 조 및 제96조 등 관련법규에 의하여 공 익사업에 필요한 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득이 불가피함.	미반 영

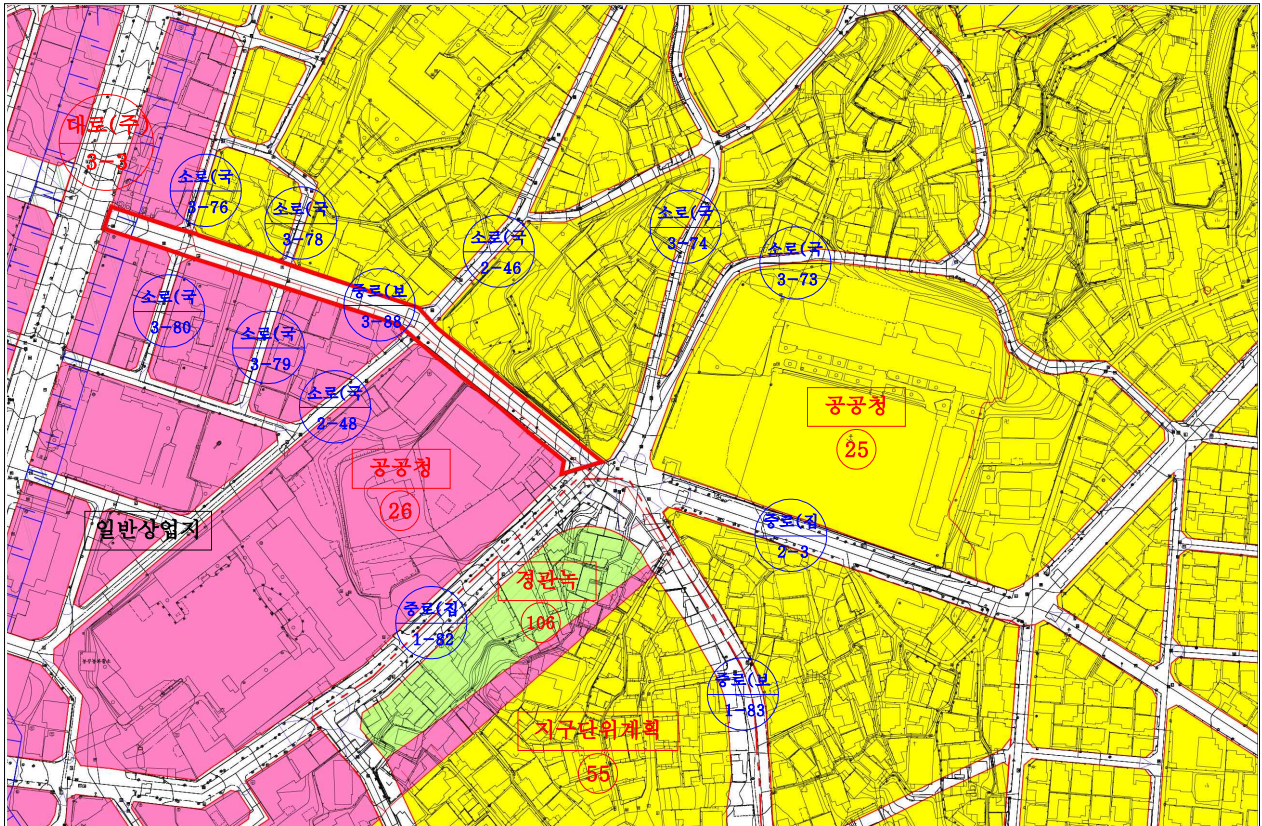
## 6. 항공사진



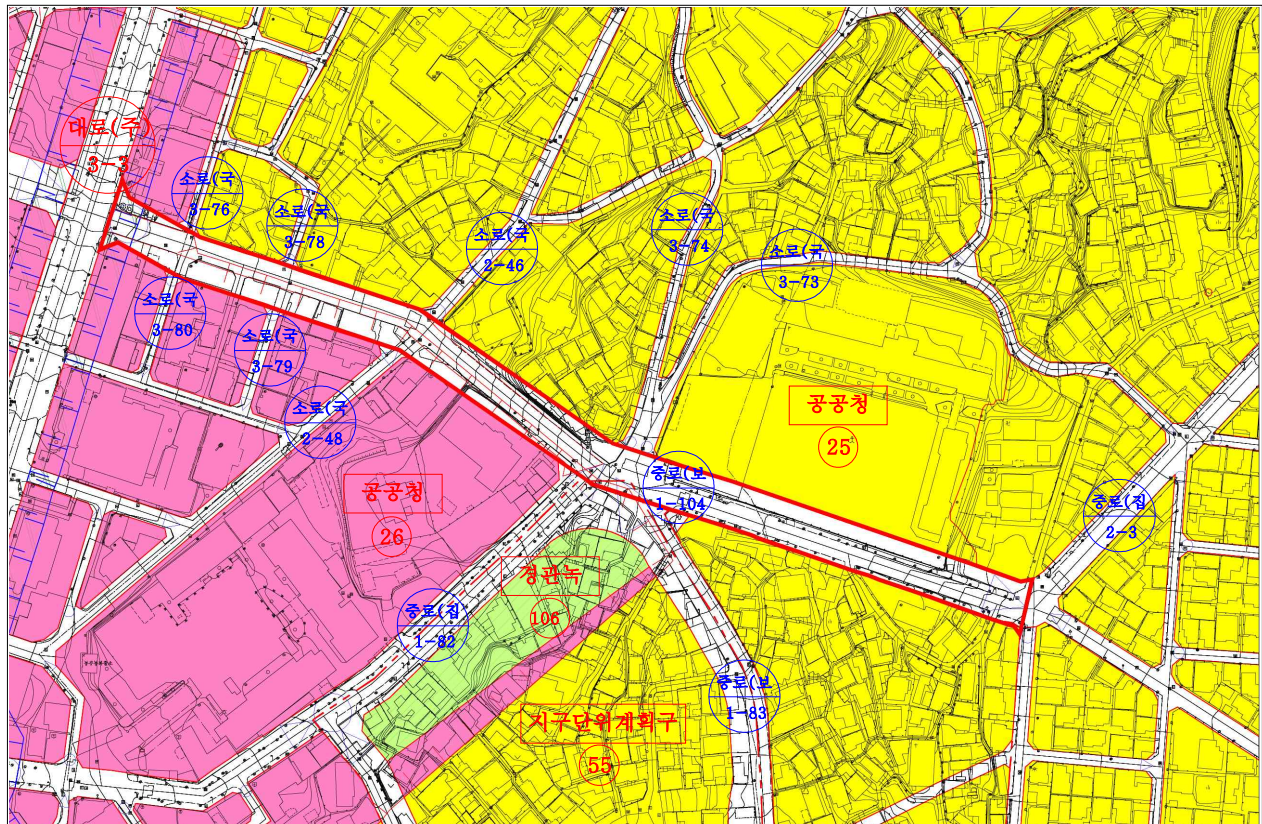


## 7. 도시관리계획 변경결정(안)

### ○ 기 정



### ○ 변 경(안)





## ■ 질의 및 답변 요지

질 의 요 지	답 변 요 지
<b>◎ 황찬중 위원</b> - 청사 신축이전으로 인한 주차면수 부족과 교통 대란 발생 대책은 ?	<b>◎ 공영개발사업소장 우기수</b> - 시청직원의 캠페이지 주차와 재해부지, 임시청사 위의 주차장 등을 활용할 계획임.
<b>◎ 차성호 위원</b> - 사업비 문제의 원인인 미술관~적십자사 지역을 미리 편입시켜 원룸 신축 건축허가를 안해줬으면 되지 않았었는지?	<b>◎ 공영개발사업소장 우기수</b> - 사업계획 편입 후 장기미집행시 문제 발생 소지가 있음. 또한 청사신축 결정 이후 도시계획선을 정한 것임.
<b>◎ 손우철 부위원장</b> - 시청 앞 은행, 건물 등을 언젠가는 매수해야 하지 않은지? 집행부의 의지는?	<b>◎ 건설국장 신연균</b> - 아직 검토사항은 없으나, 구도심지역 개발과 같이 검토하겠음.
<b>◎ 임금석 의원</b> - 지방채 발행 시 낮은 이율로 해서 채무를 절감할 수 있는 방안 모색 요청	<b>◎ 공영개발사업소장 우기수</b> - 예산절감차원에서 사업비 확보 시 금리 검토하여 처리하겠음.

## ■ 토론 요지 : 없음

## ■ 의결 요지 : 의견 제시

○ 교통체증과 주차난이 우려되는 바 주차난을 해소할 대책을 수립하여 추진할 것

## ※ 소수의견 요지 : 없음