
을동면소재지 종합정비사업 제안서 작성 방안

2013. 7. 00.

이 상 준
(충남발전연구원 소도시연구회)

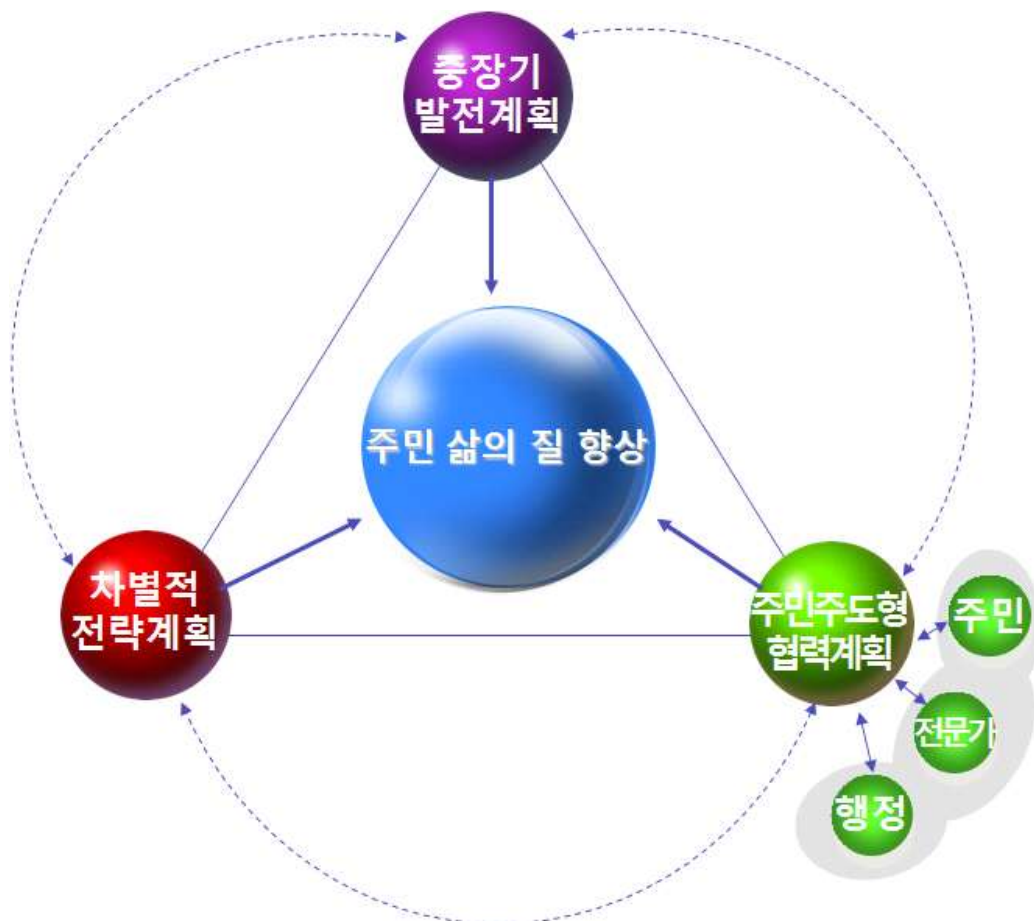
목 차

I . 읍(동)면소재지 종합정비사업이란?	21
II . 제안서 작성 시 고려사항	22
1. 유기적인 계획수립 체계 확립	22
2. 차별화된 지역 발전테마 발굴	23
3. 실현가능한 계획 수립 방안 모색	24
4. 전략적 계획수립 체계 확립	27
III . 제안서 작성 방안	29
1. 제안서 작성 체계	29
2. 제안서 작성 절차	31
3. 사업대상지 선정	33
4. 읍(동)면발전협의회 구성 및 운영	35
5. 현황조사(기초조사).....	39
6. 관련 계획과의 연계성	42
7. 읍(동)면소재지 발전방향	43
8. 읍(동)면소재지 공간별 발전방향	47
9. 읍(동)면소재지 종합정비사업으로 추진하고자 하는 사업내용.....	48
10. 운영 및 관리계획	56

I

읍(동)면소재지 종합정비사업이란?

- 주민 스스로 지역에 대해 고민하고 해결방안을 제시하여, 읍(동)면소재지의 거점기능 강화 및 기초서비스 기능 향상을 통한 지역주민 삶의 질 향상에 기여하기 위한 사업으로,
 - 전통시장, 중심시가지, 역사·문화 자산, 지역 경관자산 등의 지속가능한 보존과 활용을 위한 중장기 발전계획이며,
 - 지역사회를 아우르는 지속가능한 거버넌스 체계를 구축·운영하는 주민주도형 협력계획이고,
 - “우리 지역”만이 지닌 지역 특성과 차별성을 부각시키고 발전적으로 활용하기 위한 차별적 전략계획임



II

제안서 작성 시 고려사항

1 유기적인 계획수립 체계 확립

- (거버넌스 구축) 성공적 제안서 작성을 위해서는, 지역 역량을 효율적으로 활용하기 위한 거버넌스 체계의 구축·운영이 필요함
 - 행정기관에서는 읍(동)면소재지에 대한 ‘발전 로드맵’을 작성하고, 부서 간 계획 수립 협의를 추진하며,
 - 민간에서는 추진체계 구성, 자율적 지역발전 방향에 대해 논의하며, 무엇보다 주민 참여를 확대하기 위한 노력을 기울임



- (의사결정체계) 주민 스스로 지역 현안에 대한 고민하고 논의할 수 있는 의사결정체계 확립 필요
 - 읍면발전협의회와 별도로 주민 스스로 논의와 토론을 할 수 있는 소위원회 또는 추진위원회를 구성·운영함

- 읍면발전협의회는 지침에 따라 운영하며,
- 소위원회 또는 추진위원회는 계획수립에서 사업시행 단계까지 관여해야 하기에, 개발위원회, 발전위원회 등 검증된 기존 조직을 활용하여 구성·운영함

2 차별화된 지역 발전테마 발굴

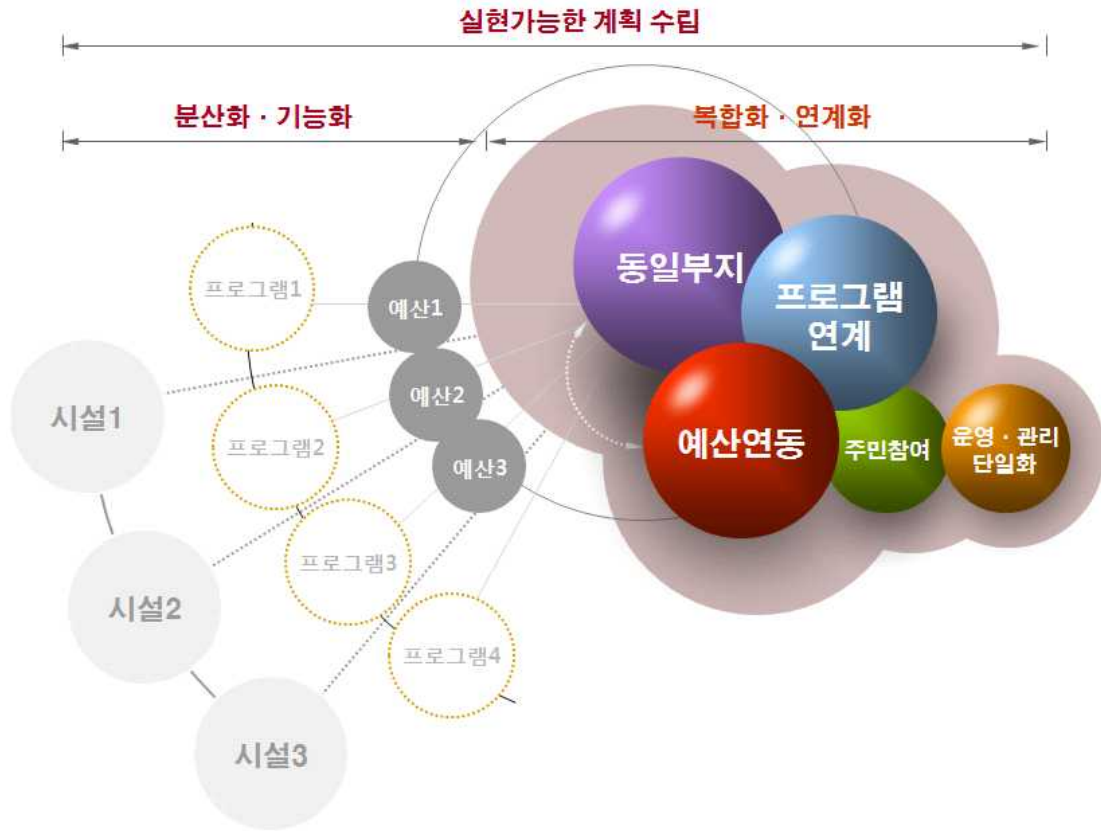
□ (지역공감) 차별화된 특성과 자산의 발굴·활용 필요

- 지역 발전테마는 지역을 대표할 수 있어야 하고, 모든 구성원이 공감할 수 있는 것이어야 함
- 신규사업 대상지 선정 단계부터, 각각의 읍(동)면이 지닌 역사와 전통·문화, 사회·경제 자산 등에 대한 활용가능성 분석
- 꼭 크고, 화려하고, 전국적인 명성(줄다리기, 송악읍)을 지니지 않아도 되며, 지역에서만 인정되더라도 가치를 지닌 자산(폐역사, 삼교읍)이어도 됨



3 실현가능한 계획 수립 방안 모색

- (주민역량) 계획수립에서 운영·관리까지 주민 참여가 요구됨에 따라 주민역량강화가 필요함
 - 역량강화 참여 여부, 민간조직 운영 현황, 인적 자원 현황 등 대상지 주민역량에 대한 자율적 판단 근거 마련 필요
 - 이를 위해, 시·군 스스로 정기적 주민교육 기회 제공, 지역 개발사업 내 주민참여 확대 등 다각적 방안 모색
- (예산고려) 막대한 규모의 시·군 예산이 이용된다는 점에서, 사업 추진의 필요성과 당위성에 대한 면밀한 검토 필요
 - 국비 확보, 공약 실행 등의 정치적 영향력보다는 사업의 실제적 필요성, 주민 숙원성 등을 고려하여 계획수립 추진
 - 시·군 지방재정계획을 고려하여, 추진대상과 규모를 한정함
- (복합화·연계화) 대부분의 시·군에서 적당한 규모의 계획부지 확보와 사후 운영·관리에 어려움을 겪고 있음
 - 시설과 공간의 효율적 활용을 전제한 사업계획 수립 필요
 - 꼭 필요하고 운영·관리가 용이한 복합화·연계화된 시설과 공간, 프로그램을 갖춘 계획 수립을 전제함
 - 이를 위해, 사업계획을 지침과 같은 기능 구분에 따라 수립하기 보다는, 장소와 공간을 중심으로 수립함



□ (사유재산 관계) 계획수립에서 토지매입 등 사유재산에 대한 처리가 가장 중요한 문제로 대두되고 있음

- 모든 계획에서 가장 중요한 것은 토지매입 등 사유재산과 관련된 사항으로, 이는 사업계획의 실현가능성과 관련됨



- 사유재산과 관련된 사업은 소유주나 주민의 강력한 요청이나 협력의사, 동의(전체 80% 이상)가 있을 시, ① 읍(동)면발전협의회나 추진위원회로의 등기권 및 사용권 이전, ② 사유재산 매각에 대한 동의에 대한 “공증”수준의 문서를 확보하여야 함

- 사유지 매입의 경우, 계획수립에 대한 보안을 철저히 하여 발생할 수 있는 지가상승 등에 대비함
- 매입 및 사용 협의 시에는 추진위원회 및 지역리더를 활용하여 지연, 학연 등 인정에 기반한 소유주 협의가 필요함
- 사유재산 문제를 피하기 위해, 도·시·군 재산(유희시설 및 공간 등), 국가자산(국공유지, 공공시설 등)을 명확히 파악함
- 계획수립과 동시에 공공자산에 대한 파악이 선행되어야 함

□ (원칙과 기준) 추진가능한 사업을 발굴하기 위한 원칙과 기준 수립

- 사업은 정치적 영향력이 아닌, ① 연계성, ② 실현성, ③ 선도성, ④ 균형성, ⑤ 소통성 등과 같은 다양하고 엄격한 원칙과 기준에 근거하여 선정되어야 함
- 최소 1.5~2배 규모의 사업을 선정하고, 주민과 행정, 전문가 간 협의와 토론을 통해 수시로 선정여부를 재검토함



4 전략적 계획수립 체계 확립

- (시·군발전전략) 시·군의 중장기 발전전략을 통해, 해당 읍(동)면에 대한 지역발전 세부 전략과 목표를 제시함
 - 신규사업과 별개로, 주민과 협의하여 중장기발전계획, 기초생활권발전계획 및 포괄보조계획 등 상위계획 상에 해당 읍(동)면에 대한 세부 발전 전략과 목표를 반영함
 - 제안서는 이를 활용한 사업별 실행계획을 제시함
- (단계적 계획수립) 신규사업 이해를 바탕으로, 주민 스스로 지역 현안을 발굴하고 해결할 수 있는 단계적 계획수립 과정 이행 필요
 - 계획수립은 1) 기획단계, 2) 협의단계, 3) 계획단계로 이행
 - 모든 과정은 주민이 주도하며, 주민 협의에 기초하여 수립함
 - 기획단계부터 전문가(총괄계획가 등), 주민리더 등을 선정
 - 전문가는 지원자 역할(주민교육, 계획방향제시, 협의 결과 종합 및 정리 등), 주민리더는 선도자 역할(주민 협의 및 논의 등)
 - (기획단계) 신규사업에 대해 이해하고 주민의 관심과 참여를 유도하는 단계이며, 주민역량을 강화하는 단계임
 - 신규사업 교육과 자문을 통한 주민 이해 증진과 참여 유도
 - 주민 주도의 민간 조직체 구성 및 리더 발굴
 - (협의단계) 주민 스스로 지역 현안을 분석하고 지역에 필요

한 해결할 수 있는 다각적 방안을 논의하고 토론하는 단계

- 지역실태 분석 및 지역자원 발굴
- 주민 교육 및 전문가 자문, 선진지 견학 등 주민역량강화
- 지역발전 아이디어 발굴 및 지역발전구상, 사업풀(안) 정립

※ 사업풀 작성시, 1) 사업종류(규제여부), 2) 사업비 한계 미고려

○ (계획단계) 도출된 내용에 대해 심도 깊은 협의와 논의를 통해 계획을 수립하는 단계

- 지역발전구상 보완, 사업풀(안) 구체화 및 협의
- 사업별 세부계획 작성, 내용 평가 및 재검토
- 투자 방안, 운영 및 관리 방안 도출



III

제안서 작성 방안

1 제안서 작성 체계

- (일반적 체계) 읍(동)면소재지 중기 발전을 전략을 제시하는 구성체계
- 읍(동)면소재지의 거점기능 강화 및 기초서비스기능 향상, 주민 삶의 질 향상을 도모하기 위한 지침에 근거한 구성체계
 - 사업대상지 개요, 관련 계획과의 연계성, 읍(동)면소재지 발전방향, 시·군 읍(동)면소재지 사업추진 내역 순으로 작성

구성	세부내용	
I. 사업대상지 개요	○공간적 범위, 연혁, 생활환경수준, 인구및농경지현황, 생활편의시설현황, 지역산업현황, 전통 역사·문화현황, 지역공동체 활동 내역, 지자체 지원조직 현황	-대상지 선정) 신규사업 추진의 향 조사·분석, 기능지수(중심성) 분석 -조직구성) 의사결정체계 확립, 지원체계 확립 -여건분석) 대내외적 여건변화 및 지역적 영향 분석 -계획과제도출) 현황조사, 수요조사, SWOT 분석
II. 관련 계획과의 연계성	○기초생활권발전계획, 포괄보조사업계획	-지역발전 로드맵) 중장기 발전계획, 업무추진계획
III. 읍(동)면소재지 발전방향	○기본방향, 공간별 발전방향	-발전방향) 비전, 목표, 추진전략, 공간별 발전전략
	○읍(동)면소재지 종합정비사업으로 추진하고자 하는 사업내용	-사업계획) 사업 필요성 및 목적, 사업개요, 개발여건, 기본구상, 사업내용, 관리·운영 방안, 투자계획 및 기대효과 작성
	○시설물 운영 및 유지관리계획	-운영·관리) 주민조직 세분화, 사업별 세부 운영·관리방안
IV. 연차별 투자계획	○연차별·재원별 투자계획	-투자계획) 연차별·재원별 투자총괄표
V. 시·군 읍(동)면소재지 사업추진 내역	○추진내역) 신규사업 신청 직전년도까지 선정되어 사업추진 중인 모든 읍(동)면 사업지구(준공지구 포함) 기술	

□ (기본계획 체계) 제안서는 기본계획과 달리 압축적·간략화된 형태

○ 중심기능분석, SWOT분석, 사업 선정 등 핵심내용이 제외되고, 선정을 위한 비주얼 계획(visual Plan)으로 활용됨

- 결국 별도 기본계획 수립으로, 당초계획 변경이 수시로 발생함

○ 따라서, 제안서 자체가 기본계획 체계로 수립되어야 함

제안서			기본계획			
1. 개요	(미수립)		1. 계획의 개요			
	공간적 범위		2. 현황분석	입지 및 자연환경		
	지역현황 분석	연혁		기초생활서비스환경		
		생활환경수준		인문사회환경		
		인구및농경지현황		지역경제환경		
		생활편의시설현황		문화관광현황		
		지역산업현황		주민조직 및 지도자 현황		
		전통 역사·문화현황				
		지역공동체 활동 내역				
지자체 지원조직 현황						
2. 관련계획 연계성	기초생활권발전계획, 포괄보조사업계획		3. 개발여건 분석	관련법규 및 계획 검토		
	(미수립)			중심기능 분석		
	(미수립)			주민의식조사		
	(미수립)			개발수요 검토		
	(미수립)			SWOT분석 및 계획과제 도출		
3. 발전방향	기본방향		4. 기본구상	비전, 목표, 추진전략		
	공간별 발전방향			공간개발 구상		
	(미수립)			발전지표 설정		
	(미수립)			전략사업 및 연계사업 선정		
	사업내용	위치	5. 세부실행계획	사업별 세부계획	배경 및 목적, 필요성	
		사업배경 및 필요성			계획의 개요	
		(미수립)			개발여건 및 입지선정	
		(미수립)			기본구상	
		(미수립)			수요추정	
		구성계획			개발규모 및 형태	
					도입기능 및 시설	
					공간별 개발형태	
		운영 및 관리계획			운영 및 관리계획	
		투자계획 및 기대효과			투자계획 및 기대효과	
4. 연차별 투자계획			6. 투자계획 및 관리·운영계획			

2 제안서 작성 절차

□ (순차적 방식) 지침에 의거한 단계적 제안서 작성

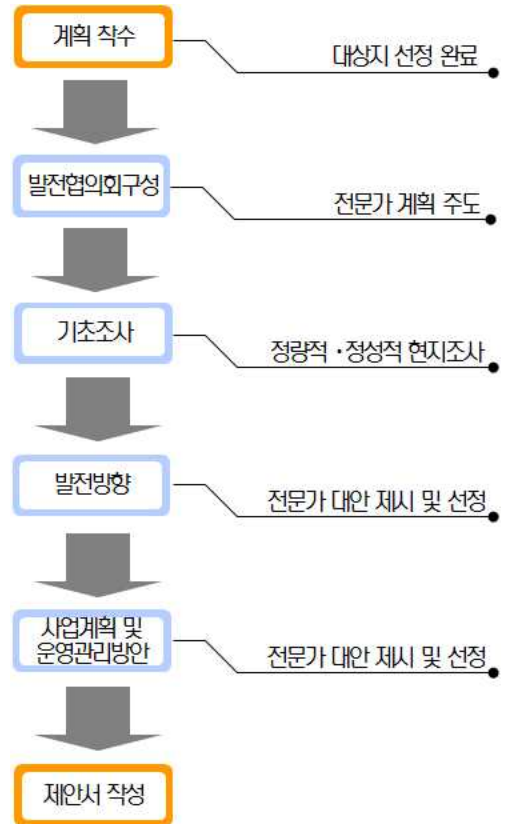
- 대상지 선정에서 운영·관리방안 수립 까지, 제안서에서 제시된 내용에 따라 순차적으로 계획 수립

- 전문가(용역사 등)가 주도로, 지침에 의거한 정확한 계획수립이 가능하며 계획수립 기간이 단축됨

- 기능별 단일 사업을 연속적으로 검토함에 따라, 계획수립 과정과 수립된 결과에 대한 파악이 용이함

- 그러나 지역에 대한 세밀한 검토, 주민 참여 확대 필요성이 적어지며, 사업계획의 변경 가능성 증대 등 한계성을 지님

- 기능별 사업발굴로, 사업이 대상지 내에 균형적으로 배분됨



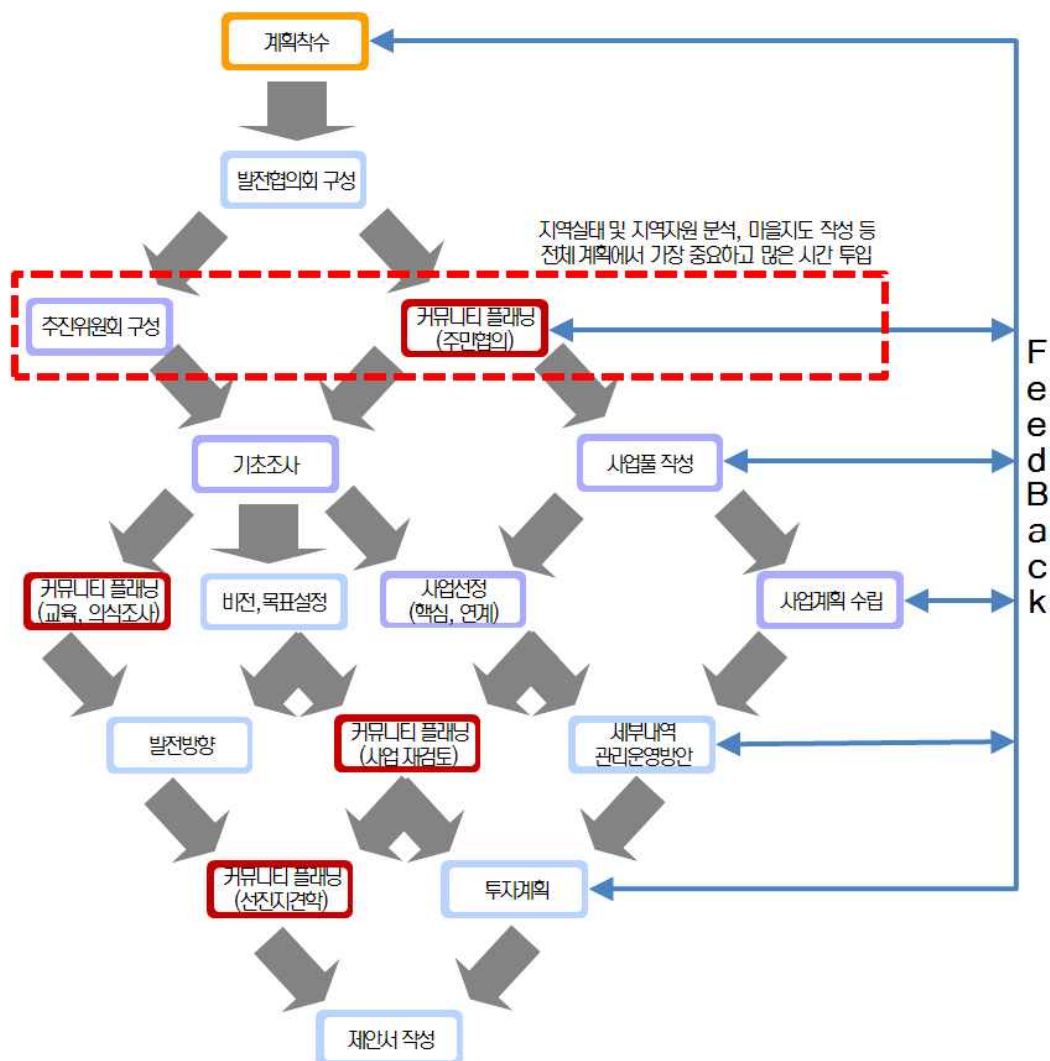
□ (동시이행 방식) 주민 협의를 통한 환류·복합·동시적 제안서 작성

- 순차적 방식과 유사하지만, 주민과 전문가 간 협의를 통해 계획이 수립되어, 지속적인 환류(Feed Back)가 발생함

- 의사결정을 한 번에 결정하지 않고, 주민과 전문가 간 의견 조율과 통합의 과정(커뮤니티 플래닝을 통한 동의 단계)을

통해 지속적으로 재검토됨

- 장소별·공간별로 시설과 프로그램이 복합된 계획을 수립함
 - 한정된 예산 범위에서 주민 숙원성, 사업 효율성, 운영·관리성 등 해결을 위해, 보다 압축적·복합적인 계획 수립 가능
- 단계적·순차적 계획수립이 아닌, 두 가지 이상의 계획수립 단계가 혼재되어 진행됨
 - 기초조사와 세부계획, 발전방향 설정과 사업계획 수립, 기초조사와 운영·관리계획 수립 등이 동시에 이루어짐



3 사업대상지 선정

1. 농림수산물식품부 지침

○ 읍(동)면소재지의 중심지역

- 읍(동)면소재지를 포함한 하나의 동일 생활권, 상업권 등을 형성하고 있는 지역으로 중심공간 역할을 수행하고 있는 지역

2. 제안서 평가기준

년도	평가기준	배점
2012	4. 사업장소가 사업목적의 달성에 적합한 장소인지의 여부	20점
2013	3. 사업대상지 선정 절차는?	10점
	18. 지역 내 중심지 기능의 수행 여부는?	10점
2014	2. 해당 시·군의 중심지로 거점공간 기능(역할) 수행 가능성	8점

3. 세부 작성 방안

i) 신규사업 추진의향 조사

○ 년 초 읍(동)면소재지 종합정비사업 설명회 및 간담회 실시

- 신규사업 개념과 추진방향, 주민참여 수준에 대한 교육 실시
- 이장회의, 읍(동)면 방문 등을 활용한 지속적 교육 실시

※ 전문가(용역사, 연구원 등)를 활용한 간담회, 워크숍, 설명회 등으로 개최하는 방안도 검토할 필요가 있음

○ 1) 주민, 2) 읍(동)면공무원 대상 신규사업 추진의향 조사

ii) 기능지수(중심성) 분석

○ 정량적 분석법(Davies 기능지수법) 활용 대상지 선정

- 읍(동)면을 대상으로 한 기능지수(중심성) 분석 실시



○ 데이비스 기능지수법에 의한 중심성 측정방법

- 어떤 기능이 전체 시스템에서 갖는 중심성을 100이라고 가정하면, 일정 장소에서 나타나는 어떤 기능의 중심성은 그 장소에 입지한 시설수에 비례
- 중심기능지수는 첫째, 다음 식에 의해 각 기능에 대한 입지계수를 구하며,

$$C = \frac{t}{T} * 100 = \frac{1}{T} * 100 \quad (C : \text{기능 } t \text{의 입지계수} / t : \text{기능 } t \text{의 하나의 시설수} / T : \text{중심지체계 내에 있는 기능 } t \text{의 모든 시설수})$$

- 둘째, 각 중심지가 보유하는 일정 기능유형의 시설수와 입지계수를 곱함으로써 중심성의 량을 얻고, 이를 모두 더하여, 최종적인 중심기능지수를 구함

$$F_a = \sum A_t * C_t \quad (C_t : \text{기능 } t \text{의 입지계수} / A_t : \text{기능 } t \text{의 시설수} / F_a : \text{중심지 } A \text{의 기능지수})$$

iii) 신규사업 대상지 선정 및 개발유형 설정

○ 신규사업 추진의향 조사결과와 기능지수(중심성) 분석 결과를 비교·분석하여 신규사업 대상지 선정

○ 신규사업 대상지의 개발방향에 대한 유형분류 실시

- 먼저, 읍(동)면소재지 종합정비, 마을권역단위 종합정비, 신규마을 조성, 지역창의아이디어, 시·군 지역역량강화사업 등으로 구분함
- 다음으로, 각 유형별 신규사업 대상지에 대한 기본방향(기초생활강화형, 문화·복지형, 산업관광형, 기타 등)을 제시함

4 읍(동)면발전협의회 구성 및 운영

1. 농림수산물식품부 지침

- 주민주도의 상향식 읍(동)면소재지 종합정비사업 추진을 위하여 지방자치단체 주관으로 지역주민과 지역 내의 전문가, 지역사회단체 등으로 구성된 「읍(동)면발전협의회」를 구성·운영
- 구성원 : 사업지역의 마을대표, 여성지도자, 한국농어촌공사, 농·림·수·축협, 해당 읍(동)면소재지 상가번영회 대표, 지역사회단체 대표, 민간전문가, 시장·군수 등 20인 이내로 구성·운영하되, 소위원회를 구성·운영

2. 제안서 평가기준

년도	평가기준	배점
2012	6. 지자체의 지역발전협의체의 운영실적	20점
2013	2. 기관장의 관심도 및 지자체의 역량은?	10점
	4. 계획수립 시 해당지역 주민의 참여여부는?	10점
	7. 읍면사업 추진을 위해 사전에 자체적인 역량강화 노력을 하였는가?	10점
2014	3. 2012년도 시장·군수(부단체장)이 주재하는 읍면발전협의회 운영실적	8점

3. 세부 작성 방안

※ 읍(면)발전협의회 이외에 반드시 소위원회(추진위원회) 및 산하 분과를 구성·운영하며, 기존 민간조직과 연계하여 지역에 정통한 주민을 대표자로 선정해야 함

i) 의사결정체계 확립

○ 읍면발전협의회

- (역할) 상정된 계획(안)에 대한 동의와 승인
- (구성·운영) 지침에 의거하여 구성하되, 전문가는 지역에 정통하거나 지역 내 거주하는 교수 등을 중심으로 선정하며, 주민대표는 소위원회 또는 추진위원회와 중복되게 선정함

※ 발전협의회는 수시개최가 어렵기 때문에, 주민 협의결과가 사업에 무리없이 반영되기 위해서는, 주민대표를 소위원회 또는 추진위원회와 중복되게 선정하는 것이 유리함

- (회의 개최) 지침에 의거하여 최소 4회(착수, 중간(2회), 최종)의 정기회의 형태로 개최함

○ 소위원회 또는 추진위원회

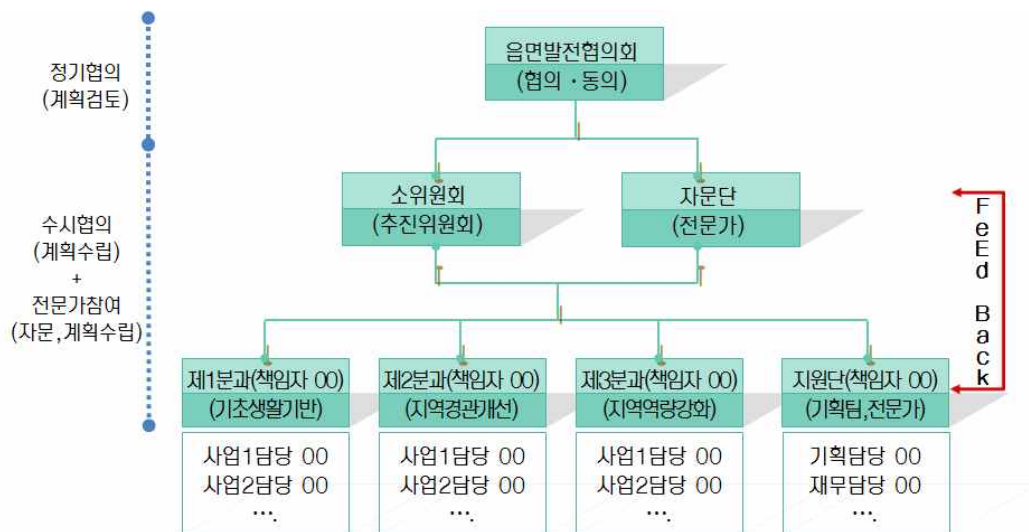
※ 주민회의는 좋은 분위기에 한 두 사람이 결정하는 것보다, 여러 사람이 모여 서로 논쟁하고 토론하는 과정이 바람직함

- (역할) 주민 협의를 통한 세부계획(안) 수립 및 사업시행단계의 감시와 관리·운영 담당
- (구성·운영) 개발위원회, 발전위원회 등 기존 조직에서 활동한 경험이 있는 지역 리더나 역사·문화에 정통한 주민, 현 마을 및 단체 대표 등을 중심으로 구성하며, 개별사업을 책

임지는 책임자·실무자를 지정한 4~5개의 분과를 설치함

※ 소위원회 또는 추진위원회를 통해 기존 조직(이장단, 개발위원회 등)이나 주민과 지속적으로 계획(안)에 대한 협의함

- (회의 개최) '정례회의'와 분과별로 운영되는 '수시협의'로 구분하되, 가급적 1주일 단위로 회의 개최가 이루어지도록 함



ii) 충실한 시간 계획 수립

○ 계획수립 로드맵 작성

- 주민협의에서 제안서 작성에 이르기까지, 전체 과정을 포괄하는 월별/주별 '계획수립 로드맵'을 작성함

※ 로드맵을 A0규모 표로 작성하여 붙여놓고 수시로 검토·확인함

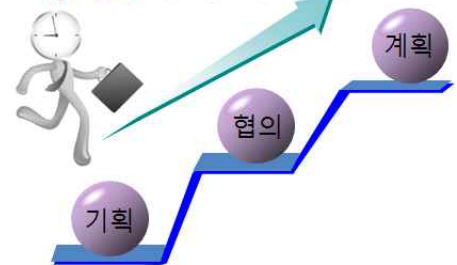
○ 현실을 고려한 회의시간 조정

- 주민 생업을 고려한 현실적 시간(늦은 저녁, 주말 등)을 고려하여 회의 개최



- 계획 수립을 위한 충분한 시간 확보
 - 주민·행정 간 협의, 계획수립 및 재검토, 예산 및 법·제도 검토 등 최소 5~6개월 필요

계획은
시간이 부족하다.



iii) 계획 수립 지원

- 주민 회의에 대한 물적 지원 필요
 - 회의는 장소 뿐만 아니라 회의용품(기자재, 볼펜, 종이 등), 다과(음료수, 과자, 식사 등) 등 많은 자원이 소요됨
 - 평균 1회 회의 시 대략 10~20만원 정도가 소요되는데, 이에 대한 주민들의 자부담은 지속적인 회의 개최를 어렵게 함
 - 신규사업을 수립 시 계획수립비 이외에 발전협의회 및 소위원회(추진위원회) 회의 개최 비용을 미리 확보 필요

5 현황조사(기초조사)

1. 농림수산물식품부 지침

- 읍(동)면소재지의 기초자료를 조사하여 자세하게 기술

2. 제안서 평가기준

년도	평가기준	배점
2012	5. 시군 사업담당 실무책임자의 사업에 대한 이해도	20점
2013	2. 기관장의 관심도 및 지자체의 역량은?	10점
	5. 해당 읍면의 자원 현황이 파악되어 있는가?	10점
2014	12. 지역개발사업을 통합적으로 운영하는 전담부서가 마련되어 체계적으로 운영 되는지 여부	5점
	11. 사업의 실현가능성 및 기대효과	8점
	13. 지역개발사업을 부서 간 책임과 역할을 명확히 규정 여부	7점
	15. 해당 시·군 읍(동)면소재지종합정비 전수조사 조치사항 이행여부	-5점

3. 세부 작성 방안

i) 계획수립을 위한 현장조사 수행

- 지침에 의거한 현황조사는 지역 현황을 파악하기 위한 기초자료 수준으로, 실제 계획수립을 위한 별도의 '현장조사'가 필요함
 - 지침 상 정량적 현황만이 아닌, 전통시장 및 상점가 현황, 가로현황 및 이용현황, 유동인구현황 등 정성적 현황 조사 실시
 - 계획수립가와 주민이 협력하여 '현장조사·분석도'를 작성하거나, 주민 주도로 '마을(자원)지도' 그리기 등 실시 필요

- 지침에 의거한 정량적 현황조사는 행정기관의 도움 없이는 작성이 '불가능'함에 따라, 행정기관의 적극적 도움 필요
- 계획수립가는 반드시 현장을 몸으로 느끼고 지켜봐야 함



ii) 전담조직 구성·운영

- 지역개발사업을 총괄할 전담부서 설치 필요
 - 읍(동)면소재지 종합정비사업에 한정된 것이 아닌, 지역개발 전체를 총괄하기 위한 '전담 T/F팀' 구성·운영
 - 기획실, 건설과, 도시과, 건축과, 농정과, 지역경제과 등 지역 개발과 관련된 모든 부서를 망라하여 구성·운영
- ※ 기 추진 지역을 분석하여 관련 부서 목록을 미리 작성하고, 관련부서별 전담인력 선정, 구성원의 자격이수 상황 체크, 관련부서별 추진가능사업 리스트 작성 등의 선행이 필요함
- 명확한 업무분장 실시
 - 각 부서별 기능과 역할을 명시한 업무분장을 실시하며,

- ‘관련법협의및의견수렴표’ 작성을 통해, 각 부서별 의견을 수시 재검토하며 그 결과를 항상 공식화된 문서로 보관함

iii) 다층적 수요조사 실시

- 지역현안과 숙원사항, 계층별 의견을 다양하게 수렴 필요
 - 주민 수요만이 아닌, 읍(동)면소재지 및 시·군 공무원, 전문가, 외부주민 및 관광객 등 다양한 계층에 대한 수요조사 실시
 - 비교·분석표를 작성하여, 제시된 사업들의 목록과 추진가능성, 장단점, 예산규모 등을 한 눈에 파악할 수 있도록 함

iv) SWOT 분석 실시

- 지역특성 및 잠재력, 발전과제 도출을 위한 SWOT 분석 실시
 - 지역의 강점과 약점, 기회와 위협 등 내·외적 요인 발굴
 - 분석결과를 행렬표(Matrix) 형태로 명확하게 제시함
 - SWOT 분석결과를 바탕으로, 지역의 강점과 기회요인을 살리고, 약점과 위협요인을 극복할 수 있는 계획과제 도출

구분	강점요인 (strengths)	약점요인 (weaknesses)
기회요인 (opportunities)	S-O 전략 강점을 가지고 기회를 살리는 전략	W-O 전략 약점을 보완하며 기회를 살리는 전략
위협요인 (threats)	S-T 전략 강점을 가지고 위협을 피하거나 최소화하는 전략	W-T 전략 약점을 보완하여 동시에 위협을 피하거나 최소화하는 전략

6 관련 계획과의 연계성

1. 농림수산물식품부 지침

- 시·군 기초생활권발전계획(5개년) 및 농식품부소관 포괄보조사업계획(5개년)등과의 관련성을 간략하게 검토하여 기술

2. 제안서 평가기준

년도	평가기준	배점
2012	10. 농식품부 소관 포괄보조사업 5개년 계획('10~'14)에 반영되었는지 여부	20점
2013	1. 사업계획이 중장기적인 전략에 의해 계획되었는가?	10점
2014	1. 농산·수산물개발사업 포괄보조사업 5개년 계획('10~'14)에 반영 여부와 거점 지역으로 발전하기 위한 자체 의지	20점

3. 세부 작성 방안

i) 장기적인 지역발전 로드맵 작성

- 중장기 지역발전 로드맵과 연계한 읍(동)면소재지 종합정비사업 계획
 - 중장기발전계획, 기초생활권발전계획 및 포괄보조계획, 도시기본계획 등 시·군 발전전략계획 상에 읍(동)면소재지 종합정비사업을 반드시 포함하여 계획함
 - 읍(동)면소재지 종합정비사업이 반영되어 있지 않을 시, 변경 계획 수립을 통해 반드시 반영시켜야 함
- ※ 지침에서는, 기초생활권발전계획 및 포괄보조계획에만 반영되어 있는지를 검토하지만, 이들 계획이 결국 다른 시·군

발전전략계획과 연동된다는 점에 대한 고려 필요

- 이를 통해, 예산이 반영된 읍(동)면소재지 종합정비사업 계획 수립이 가능함에 대한 시·군 의지를 표명할 수 있음

ii) 단기적인 업무추진계획 반영

- 년 초 작성하는 업무추진계획에 읍(동)면소재지 종합정비사업을 반영하여 계획함
 - 장기적 지역발전 로드맵과 연계하여 구체적인 예산과 사업 내역이 반영된 계획을 제시함
 - 시·군 1년 예산 범위에서 추진가능한 신규사업을 최소 1~2개소 이상 반영시킴

7 읍(동)면소재지 발전방향

1. 농림수산물부 지침

- 발전목표 설정
 - 읍(동)면 전체의 장기적인 발전상을 제시하는 ‘비전’(지역주민들이 살고 싶은 정주공간조성과 지속가능한 읍(동)면소재지의 미래 모습)과 비전을 구체화하기 위하여 읍(동)면소재지 종합정비사업을 통해 달성하고자 하는 목표를 설정하여야 함

2. 세부 작성 방안

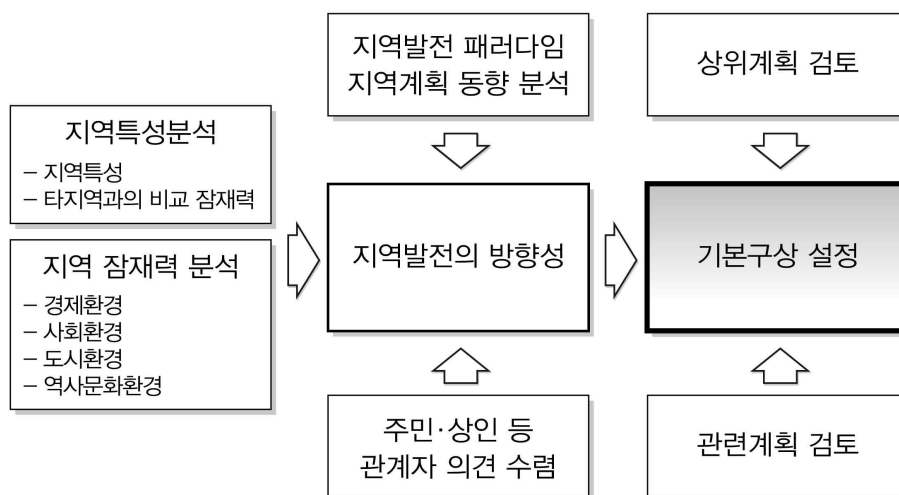
※ 화려하기 보다는 지역특성을 한 번에 이해할 수 있도록 ‘쉽고, 직설적’인 단어를 조합하여 작성하는 것도 하나의 방법임

i) 발전방향(또는 비전, 목표, 추진전략) 설정

- 대상지에 대한 진단과 계획과제 도출을 위해 주민과 전문가, 행정이 함께 하는 “주민참여형 현장조사 등”, 주민참여형 현장조사를 기초로 한 “지도 맵핑과 토론, 협의”하는 과정 필요
- 발전목표는 지역의 특화자원 및 향토산업 등과 밀접한 관계를 가지고, 시·군 발전계획 등 지역의 다른 관련계획이 있을 경우 참고하여 서로 연계될 수 있도록 작성

기본구상 설정을 위한 주요 검토과정(예시)

김정연(2013), 농어촌지역계획론, p.102



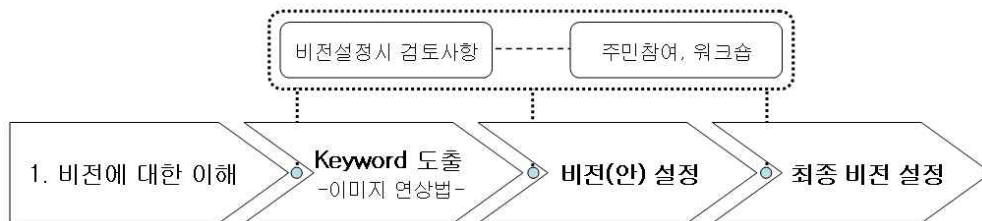
ii) 비전

- 읍(동)면소재지가 새롭게 변화할 미래의 모습을 일정한 방향성 하에 명확하게 제시

- 주민과 행정이 공감하여야 하며, 함께 공유하기 위해 간결하고 명료한 문장이나 그림으로 표현 및 실행가능성도 검토

기본구상의 수립 과정

김정연(2013), 농어촌지역계획론, p.103

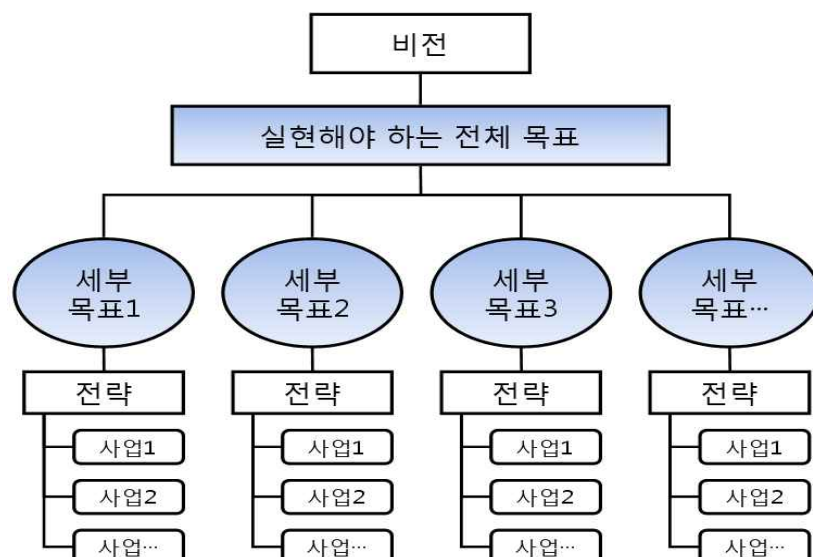


iii) 목표

- 대상지가 달성하고자 하는 바람직한 상태, 읍(동)면소재지 종합정비사업을 통해 실현하고자 하는 도달점·성과를 제시
- 기간 제약을 고려한 실현가능한 목표를 제시하며, 기간 내 실현이 어려운 목표는 장기목표로 구분하여 제시
- 설정된 목표는 구체적인 지표나 결과 이미지를 명확히 제시

목표 설정 과정(예시)

김정연(2013), 농어촌지역계획론, p.105

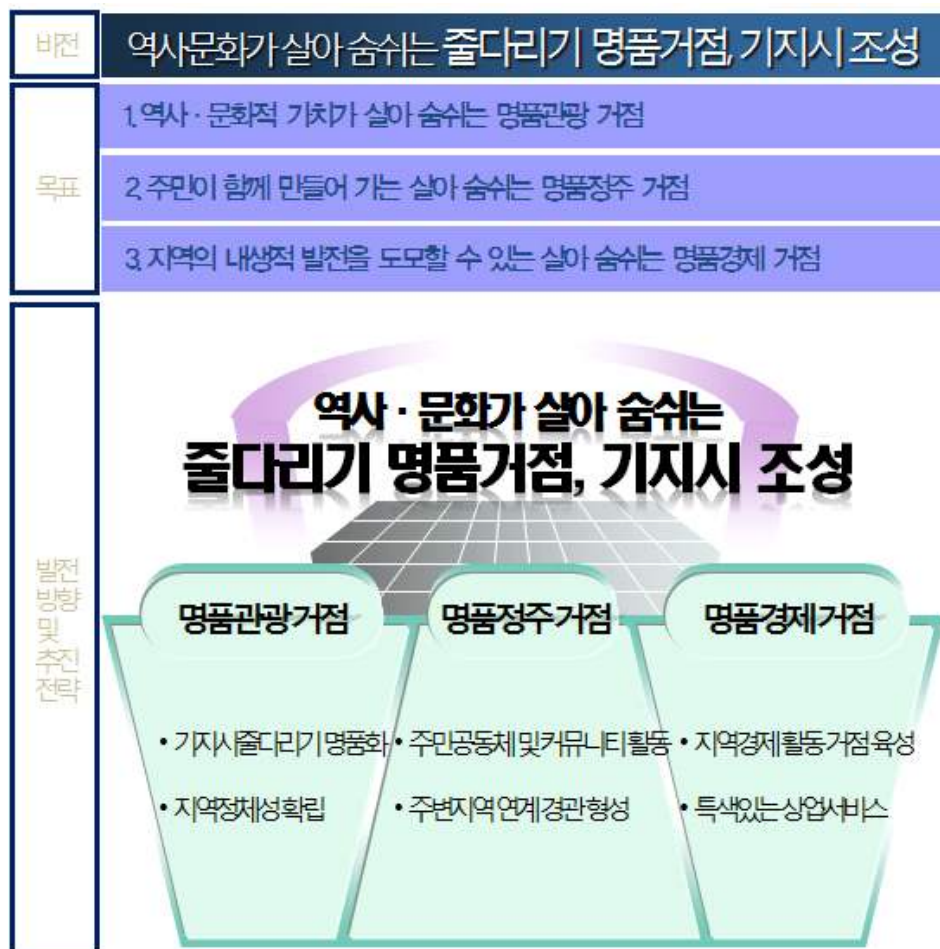
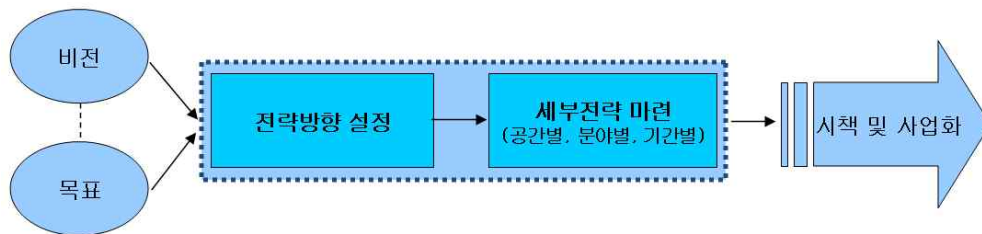


iv) 추진전략

- 비전과 목표를 위한 체계적·구체적인 행동을 제시
- 전체적인 전략의 방향을 우선 설정하고, 설정된 방향에 따라 공간별·분야별로 세부전략을 마련함
- 구체적 시책과 사업계획 수립 방향을 제시하는 역할을 담당함

전략 수립 과정

김정연(2013), 농어촌지역계획론, p.106



8 읍(동)면소재지 공간별 발전방향

1. 농림수산물식품부 지침

- 읍(동)면 전체 및 읍(동)면소재지의 발전방향
- 사업대상지의 공간별 발전방향

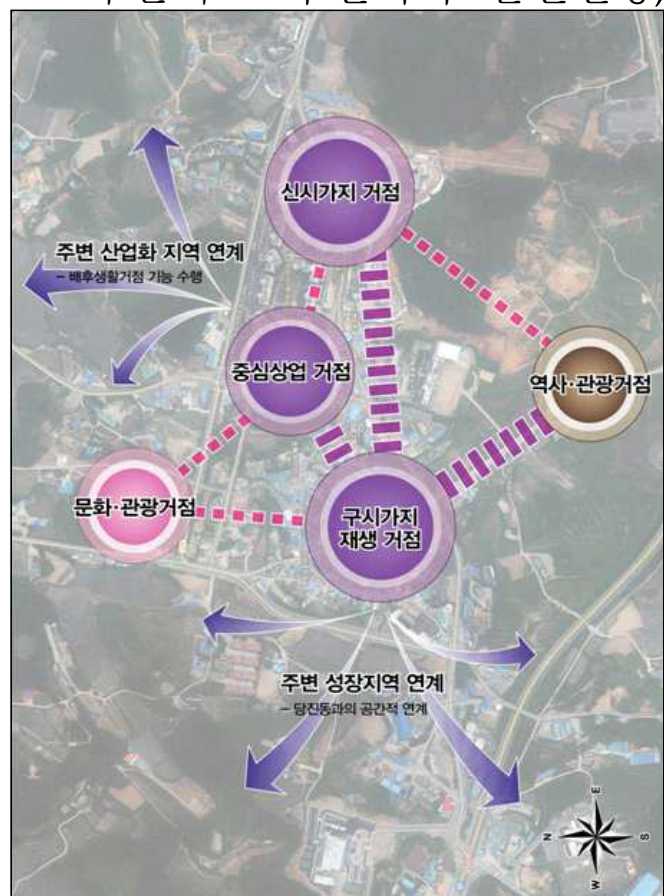
2. 세부 작성 방안

i) 읍(동)면 전체 발전방향

- 시·군 내에서 해당 읍(동)면이 갖고 있는 위치와 중요성, 주변 여건 등을 고려하여 읍(동)면의 중장기적 발전방향을 제시함
- 읍(동)면을 몇 개의 공간으로 구분하고 주변지역 발전현황, 지역발전계획 등과 연계한 발전방향을 제시함

ii) 사업대상지 발전방향

- 읍(동)면 내에서 사업대상지가 나타내는 현황과 주변여건, 실제 사업계획을 고려한 공간별 역할과 공간 간 연계 방향 제시
- 이를 통해 사업계획 수립을 통한 향후 변화하는 사업대상지의 모습을 공간별로 확인할 수 있도록 함



9 읍(동)면소재지 종합정비사업으로 추진하고자 하는 사업내용

1. 농림수산물식품부 지침

- (기초생활기반확충) 지역 주민이 공동체적 삶을 영위하는데 필요한 기반시설 등
- (지역경관개선) 쾌적한 주거공간 조성과 농촌다운 자연경관 유지를 위한 시설
- (지역역량강화) 지역주민의 역량강화 및 지역경제 활성화 지원

2. 제안서 평가기준

년도	평가기준	배점
2012	1. 부지가 확보되어 있는지, 없다면 확보 가능성은 있는지 여부	10점
	2. 법적, 제도적 행위, 허가 등에 대한 제한사항이 있는지 여부	10점
2013	6. 자부담 사업(간판 정비, 지붕 개량 등) 포함 비율은?	10점
	8. 사업 효과 및 예산편성이 적정한가?	10점
	9. 경관·인프라와 관련된 시설부지의 확보 여부?	10점
	10. 창의성·성공가능성·진정성 등 정성적인 판단은?	-
	11. 사전에 복지시설의 수요예측을 실시하였는가?	10점
	12. 복지시설의 이용 대상은?	10점
	13. 복지시설 부지규모가 적정한가?	10점
	14. 복지시설의 건축규모가 적정한가?	10점
	15. 복지시설의 건축 단가는 적정한가?	10점
	16. 시설물의 건축과 설계를 지역이나 주민의 특성에 맞게 설계하였는가?	10점
2014	4. 사업 세부내용이 소재지 종합정비사업의 종합구성에 부합 여부	8점
	5. 사업대상시설 부지 확보 및 확보 가능성 여부	8점
	6. 법적, 제도적 행위, 인·허가 등에 대한 제한사항이 있는지 여부	8점
	7. 세부 사업별 사업규모 및 투자계획의 적정성	8점
	8. 기존 유휴시설 등 리모델링을 통한 활용도 제고 여부	8점
	9. 소재지 중심 재생을 위하여 경관형성을 고려한 사업계획 수립여부	8점
	14. 소재지정비사업에 소득사업 등 제외대상 사업이 포함되어 있는지 여부	-5점



마전권역 거점면소재지마을 종합개발사업 기본계획

■ 권역현황

위 치	충청남도 금산군 추부면 마전리 1-8리 (8개리)
면적	법정리 1개, 행정리 8개, 자연마을 8개
면적	총 6.06 Km ² (농경지 769ha, 임야 472ha, 기타 130ha)
가 구	총 (1,612)호 (농가 236호, 인구 3,407명)

■ 주요사업

· 복합문화체육센터	문화의 집 설치 및 재건축, 복합문화센터 조성, 체육공원 조성
· 재래시장대형화 및 활성화	재래시장 정비, 상업가로 및 주유장 복합거리 조성
· 수목친환경정화사업	기면조성, 경관조성, 체육시설 조성
· 역환경정화사업	문화관광형 특수상업복합사업, 지역이케팅사업, 지역주인 및 리더교육

■ 비전 및 목표

다양한 생활환경을 제공하는 행복 발전의 마전

· 목표 1	· 목표 2
· 목표 3	· 목표 4

■ 추진전략

문화·관광·체육·주거·상업·환경

· 전략 1	· 전략 2
· 전략 3	· 전략 4
· 전략 5	· 전략 6

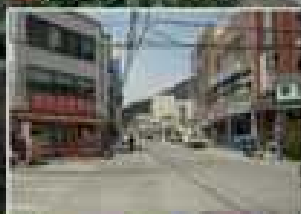


1. 상업가로 환경정비

2. 복합문화센터

3. 체육공원

4. 주유장



3. 세부 작성 방안

- 기본계획에 준한 단계별 세부계획 작성
- 개별사업은 H/W와 S/W가 결합된 복합사업으로 계획함
 - 예) 복지회관 사업 : 복지회관 건립(H/W)+공연·교육프로그램(S/W)+복지회관 운영·관리팀(S/W)
- 사업대상지 내 유희시설(마을회관, 창고 등) 활용계획 필요
- 사업계획은 ① 사업 필요성 및 목적, ② 사업개요, ③ 개발여건, ④ 기본구상, ⑤ 사업내용, ⑥ 관리·운영방안, ⑦ 사업계획도, ⑧ 투자계획 및 기대효과 등 세부적으로 작성함

i) 사업 필요성 및 목적

- 발전방향에 기초하여, 사업추진의 필요성과 사업추진을 통한 이점, 개선방향 등 제시

ii) 사업개요

- 사업대상지 위치, 사업비, 사업기간, 사업규모 등을 제시하며, 사업대상지 위치에 대한 Key-Map을 제시함
 - 사업총괄표와 사업비, 사업기간, 사업규모 일치
 - 지형도 보다는 항공사진에 위치를 표기하여 설명함



iii) 개발여건

- 해당 사업 대상지에 대한 사회·문화적, 역사·전통적, 산업·경제적 현황 분석, 법·제도적 검토, 관련 사례 분석 등
- 발전방향에 영향을 미치는 중요한 지표로 활용됨에 따라, 물리적·비물리적 현황을 종합적으로 조사·분석함
 - 사업별 SWOT 분석표를 작성하고 그 중 핵심내용만 기술함

iv) 기본구상

- 사업에 대한 비전과 목표, 추진전략을 제시함
 - 기본계획서 수준의 실현성을 담보한 구체적인 계획수립을 전제하기 위한 사업계획에 대한 추진 방향을 제시함
 - 계획 시설 및 공간에 대한 이용객 추정, 도입활동 및 시설규모 산정, 공간기본구상 등 다양한 내용 포함 가능

v) 사업내용

- ※ 사업별 구체적 내용작성을 위한 가장 좋은 방법은, 세부 사업 내역(물량, 규모 등)을 도면과 사업비로 먼저 작성하고 이를 기준으로 제안서를 기술하는 것임
- (우선순위) 사업은 장소·공간을 중심으로 발굴하며, 사업별로 우선순위(①핵심사업, ②연계사업, ③후속사업)를 구분함
 - 핵심사업은 제안서에 포함되는 사업, 연계사업은 제안서에 포함되지만 타부서 예산으로 추진되거나 될 수 있는 사업, 후속

사업은 신규사업 이후 지자체 스스로 추진할 수 있는 사업임

※ 세부사업은 사업 총액을 기준으로 발굴하는 것이 아닌, 지역에 대한 종합적 발전방향 속에서 최소 1.5배수로 발굴함

○ 공정별(토목공사, 건축공사, 조경공사 등), 시설별(건축물, 주차장, 광장 등)로 세분화하여 작성

- 도로 개설사업의 경우, 세부내역은 1) 기반공사(정지/성토공사, 포장, 상·하수도 및 맨홀, 전기통신시설 매립 등), 2) 시설공사(과속방지턱, 신호등, 안내표지판 등), 3) 조경공사(가로수, 화단 및 화분 등), 4) 부지매입, 5) 부대관리(기본계획, 공사감리, 사업관리, 토목설계 등) 등으로 구분하여 작성함

- 건축물 건립사업의 경우, 세부내역은 1) 기반공사(정지/성토공사, 흙막이공사, 급수공사, 오배수공사, 전기통신시설 매립 등), 2) 건축공사(건물 층별 혹은 건물 종류별), 3) 조경공사(가로수, 화단 및 화분, 광장, 공원 등), 4) 부지매입, 5) 부대관리(기본계획, 건축설계, 공사감리, 사업관리, 토목설계 등) 등으로 구분하여 작성함

○ 세분화된 사업별로 사업내용과 실제 추진규모, 사업물량 등을 세밀하게 제시함

- 사업계획도와 연계된다는 점에서, 실제 물량(휴지통 00개, 시설규모 00m² 등)을 세밀하게 산정할 필요가 있음

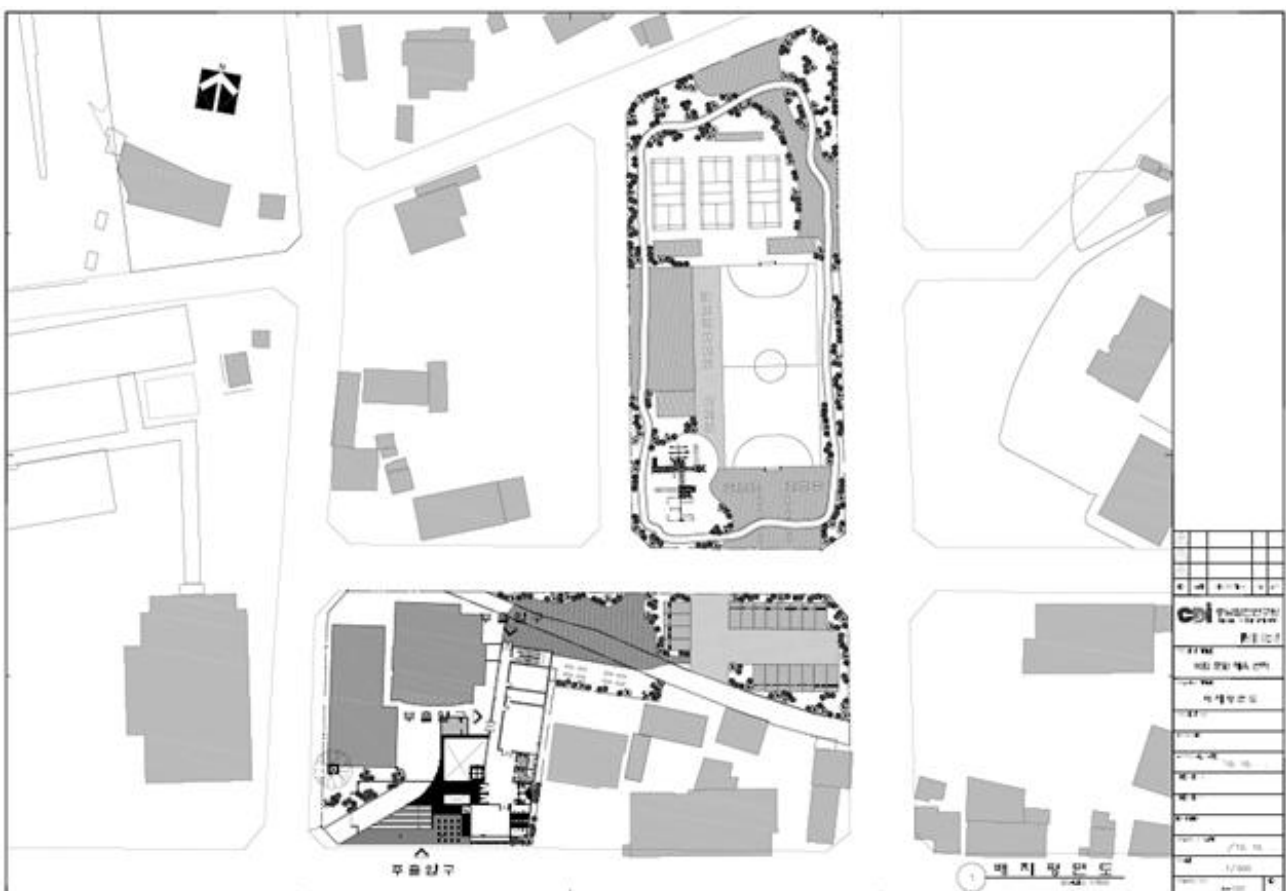
※ 물량산정은 사업내역 작성에서 가장 중요한 것으로, '1식' 혹

은 '00백만원' 단위로 기술하기 보다는, 정확한 수량(00개)과 규모(도로: L=00m, B=00m, 건물: 지상 1층 00m² 혹은 체육관 00m²), 위치(00구간), 비용(천원 단위)로 산출하여 제시함

○ 사업계획도는 사업내용에서 제시된 세부 항목을 지형도 (1/1000 혹은 1/5000)에 세부적으로 표현함

- 건축계획이나 조경계획의 기본계획도 수준 이상으로 작성함
- 가급적 외부 전문기관(설계업체 등)와 협의하여 계획수립
- 단순히 위치표기나 다이어그램 사용, 그림 등은 지양함

※ 기본계획도는 정확한 수치와 물량이 인지될 수 있도록, 각 시설과 공간을 실제 치수에 근거하여 작성함



- 주민협의를 통해 지속적으로 변화되는 계획을 작성함
 - 각각의 협의결과를 하나의 도면(넘버와 날짜 기록)으로 작성하여, 계획수립 시 누락되는 내용이 없도록 작성함
- ※ 처음 계획된 내용이 제안서에 수록되는 경우는 거의 없다는 점을 유의하고, 반드시 협의결과를 문서와 도면으로 보존함
- 특히 경관형성계획은 별도계획으로 수립하며, 모든 사업에 우선하여 계획수립이 추진되도록 계획함
 - 경관형성계획은 개별사업으로 구분하여 계획하며, 최소한 기본계획 수립 시 동시에 수립되도록 함

vi) 관리·운영방안

- 주민조직체(추진위원회 등) 산하 분과를 구분하여 명시하며, 각 분과의 역할과 운영방안을 제시함
 - 사업시행 이후 운영·관리를 담당할 주민조직체를 구성함
 - 전체 운영진과 각 분과별 책임자, 참여자, 담당사업을 명기함
- 운영 및 관리방안에서 제시된 내용을 요약하여 제시함

viii) 투자계획 및 기대효과

- 예산을 재원별, 연차별로 구분하여 단계적으로 수립함
 - 사업 총괄표를 작성하여, 사업비 산출근거, 사업량, 재원별, 연차별 사업비를 한 번에 파악할 수 있도록 함

- 세부 물량계산을 통한 천원 단위로 예산 작성

※ 사업비 산출은 설계업체나 기존 업무 담당자를 통해 정확하게 작성하며, 특히 토지매입비의 경우, 공시지가 대비 00%가 아닌, 주변 실거래가를 기준으로 예산을 산정함

※ 사업내용 작성 시 투자계획이 동시에 완료되어야 함

총액					
[단위:천원]					
구분	계	세입		비고	
		보조	용자		
계					
공사비					
부대관리비					

공사비 산출내역					
[단위:천원]					
구분	구분	사업명	공사비	비고	
계			8,298,029		
정지토권	정지토권/홍막미	1식			
도로공사비	부지전면도로	1식			
급수공사	급수	1식			
배수공사	오수거	1식			
시설물관리	시설물	1식			
복지권관리	복지권	1식			
전기통신시설	전기통신	1식			

관공별 공사비					
■ 정지토권 홍막미 공사비 산출내역					
[단위:천원]					
구분	구분	사업명	단가	공사비	비고
계					
정지토권/홍막미	홍막미공사				
	정지공사				
	정토공사				

■ 도로공사비 산출내역					
[단위:천원]					
구분	구분	사업명	단가	공사비	비고
계					
부지전면도로					

■ 급수시설 공사비 산출내역					
[단위:천원]					
구분	구분	사업명	단가	공사비	비고
계					
급수					

○ 지침에서 제시된 배분 비율을 준수하여 작성함

- 총액이 아닌, 사업 세부항목별 예산규모, 투입시기 등 제시

※ 연차별 배분은 개별 사업의 추진 단계(최소 기본계획⇒기본 및 실시설계⇒사업시행⇒완공)를 고려하여 계획하되, 가급적 1년 단위(이월되지 않도록)로 완료될 수 있도록 계획을 수립함

10 운영 및 관리계획

1. 농림수산물식품부 지침

- 시설물의 관리 및 활용계획(운영방안), 유지관리계획 등을 구체적(유지관리 조직, 지침 등)으로 기술

2. 제안서 평가기준

년도	평가기준	배점
2012		
2013	17. 복지시설의 활용 방안이 마련되었는가?	10점
	19. 시설 운영 및 운전자금 확보 방안은?	10점
2014	10. 사업 시설물의 유지 운영관리 계획 수립여부	8점

3. 세부 작성 방안

i) 주민조직 세분화

- 분과별·사업별로 세분화하고 참여 인원과 역할을 명시함

ii) 사업별 세부 운영·관리방안 제시

- 시설운영 및 관리방안

- 시설물 전체, 부분별 운영·관리 주체를 세분화하여 제시하며, 각 주체별 역할과 운영방안 등을 제시함

- 비용조달 및 지원방안

- 유사시설 사례를 참고하여 시설별 유지·관리비 지원방안 제시

