

제천시 도시계획조례 일부개정 조례안 심 사 보 고 서

1. 심 사 경 과

- 제출일자및제출자 : 2009. 5. 13. 제 천 시 장
- 회 부 일 : 2009. 5. 18.
- 상 정 일 : 2009. 5. 20.(제159회 제천시의회 임시회 산업건설위원회 제2차회의)

2. 제안설명 (제안설명자 : 지역개발과장 함대희)

가. 제안이유

- 상위법인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 동법 시행령이 개정되어 지방자치단체 조례로 위임한 사항과 개발행위허가 기준을 합리적으로 개선·보완하고, 충주댐 주변 경관 허가기준을 구체화하여 기준을 명확히 하며,
- 기반시설이 미 설치된 지역에서의 공장 건축시 도시계획위원회 자문 절차를 삭제하여 공장설립을 간소화하고 농공단지에 적용되는 건폐율을 상향조정하여 규제를 완화하는 한편 「건축법」 개정으로 장례식장의 용도가 의료시설에서 분리됨에 따라 관련 조항을 정비함

나. 주요내용

가. 개발행위허가 기준

- (1) 도로 등 기반시설이 미 설치된 지역에서 개발행위시 기존의 공공 기반시설과 연계설치 할 경우에는 부지면적 1,000제곱미터 이상과 기반시설 설치거리 50미터 이상을 허용 (안 제22조제1호)
- (2) 부지면적 대비 건축면적이 적은 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설(세차장은 제외), 고물상에 대하여는 상수도·하수도가 미 설치된 지역에서도 개발행위를 허용 (안 제22조제2호)
- (3) 기반시설이 미 설치된 지역에서 공장 건축시 도시계획위원회 자문 절차 삭제 (안 제29조)

- 나. 농공단지에 적용되는 건폐율을 60퍼센트 이하에서 70퍼센트 이하로 상향 조정 (안 제52조제5호)
- 다. 제2종일반주거지역에서 건축되는 건축물의 층수 제한을 15층 이하에서 18층 이하로 완화하며, 15층을 초과할 경우 1층은 의무적으로 피로티 구조로 건축 (별표 4 제2호)
- 라. 종전에는 계획관리지역 내에 1만 제곱미터 미만의 소규모 공장설립의 허용 여부를 지방자치단체의 조례로 정하도록 하였으나 시행령 개정(대통령령 제21019호, 2008. 10. 29. 공포 2008. 10. 29. 시행)으로 공장설립을 일반적으로 허용함에 따라 관련 항목삭제 (별표 19제2호타목)
- 마. 건축법 개정(대통령령 제20647호, 2008. 2. 22. 공포 2008. 2. 22. 시행)으로 장례식장의 용도가 의료시설에서 분리됨에 따라 관련 조항 정비 (안 제45조, 별표 3 부터 별표 20, 별표 23, 별표 26)
- 바. 한국표준산업분류번호가 변경됨에 따라 관리지역에 입지 제한하는 소규모공장 업종 정비(79종→55종) (별표 23제2호하목의(11))
- 사. 세분되지 아니한 관리지역에 대하여 보전관리지역의 건폐율을 적용하여 40퍼센트 이하에서 20퍼센트 이하로 강화(부칙 제598호)
- 아. 충주댐 주변 경관허가기준 (별표 25)
 - (1) 주택 등 건물 배치시에는 인접 건물과 지형의 특성에 어울리게 건축하여 경관이 조화되도록 배치
 - (2) 조경 수목은 주변 수종과 같거나 어울리는 수목을 식재
 - (3) 경량조립식 구조로 건축시 미관을 양호하게 연출할 수 있는 마감재를 사용하여 경관형성심의위원회에서 가결된 것은 허용
 - (4) 대지를 조성할 때 발생하는 비탈면은 그 높이의 합계가 5미터 이하이어야 하며, 조경석을 쌓을 때 높이는 1.5미터 미만으로 제한
- 자. 기 타
 - 정부직제개편에 따른 관련조항 정비 (건설교통부장관→국토해양부장관, 산업자원부장관→지식경제부장관) (안 제3조, 별표 16)

3. 전문위원 검토보고 요지 (전문위원 이광신)

[법적검토]

- 본 조례안은 상위법인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 동법 시행령이 개정되어 지방자치단체 조례로 위임한 사항과 공장설립의 간소화와 개발행위허가 기준의 개선·보완 및 농공단지에 적용되는 건폐율을 상향조정하여 개발행위에 대한 규제를 완화하고자 개정하는 사항으로
- 금번 도시계획조례 일부 개정안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 동법시행령에서 조례로 정한 범위 안에서 개정안이 작성되었고, 행정절차법에 의거 입법예고 및 규제개혁위원회 심의와 조례규칙심의회 의결을 거치는 등 법적으로 하자는 없음.
- 사전절차이행
 - 입 법 예 고 : 2009. 4. 3 ~ 4. 24
 - 규제개혁위원회 : 2009. 4. 30
 - 조례규칙심의회 : 2009. 5. 8

[행정적검토]

- 본 조례안은 도로 등 기반시설이 미설치된 지역에서의 개발행위허가 기준 완화 및 부지점용이 상대적으로 많이 소요되는 건축물에 대하여 기반시설 확보조건을 완화하여 합리적인 개발이 가능하도록 하였으며
- 기반시설이 미설치된 지역에서의 공장 건축시 도시계획위원회 자문 절차를 생략하여 공장설립 간소화 및 농공단지에 적용되는 건폐율을 상향조정하여 규제를 완화하였음.
- 안 제22조 (도로 등이 미설치된 지역에서의 건축물의 건축) 제1항은 기존의 공공시설과 연계설치 시에 부지면적 1,000㎡미만, 기반시설 설치 거리 50m미만으로 제한되어 있던 사항을 부지면적 1,000㎡이상과 연결 거리 50m이상을 허용함으로서 사실상 상한선에 대한 규제를 없애는 조항이며

- 안 제22조 제2항에서는 기존 허가조건에 부지면적 대비 건축면적이 적은 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설(세차장 제외), 고물상에 대하여도 개발행위를 허용한 조항으로 유사 업종에 대한 반발도 예상되는 바 이에 대한 자세한 설명과 세심한 심의가 필요하다고 판단됨.
- 안 제29조 (개발행위에 대한 도시계획위원회 자문) 는 2007. 8. 24부터 기반시설이 미설치된 공장에 대하여 도시계획위원회 자문을 받고 허가 처리 하였으나 공장설립의 간소화를 위하여 폐지하는 조항이며
- 별표 4 제2종 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물의 층수는 시행령 개정에 따라 15층에서 18층로 완화된 조항으로 단서조항에서 “15층이 초과될 경우 1층은 의무적으로 피로티 구조로 한다”는 규제 조문은 건축부지의 지형을 감안하지 않고 획일적인 피로티구조를 적용하기는 무리가 있다고 판단되며, 현재 「건축법 시행령」 제5조제4항 제3호나목에 “16층 이상인 건축물”은 건축위원회의 심의를 받도록 규정되어 있으므로 건축위원회를 이용하여 사업계획마다 달리 적용되어야 한다고 판단되는 바 세심한 심의가 필요하다고 판단됨.
- 별표 23 제2호 다목중 “중 동호나목·사목에 해당하는 것과 일반 음식점 및 안마시술소” 조문은 본조항과 무관한 조문이 삽입된 것으로 삭제코자 하는 것이며
- 별표 25 (충주댐주변 경관 허가기준)
 - 제2호 마목에서는 충주댐주변에 주택 등 건물 건축시 인접 건물과 지형의 특성에 어울리게 배치하여 경관이 조화되도록 하였고
 - 제5호 나목에서는 조경 수목을 주변 수종과 같거나 어울리는 수목을 식재토록 하였으며
 - 제7호 마목에서는 경량조립식 구조로 건축시 미관을 양호하게 연출할 수 있는 마감재를 사용하고 경관형성심의위원회에서 가결된 것을 허용하였고

- 제8호에서는 대지를 조성할 때 발생하는 비탈면은 그 높이의 합계가 5미터 이하이어야 하며, 조경석을 쌓을 때 높이는 1.5미터 이하로 제한 한다는 규제조항에 대하여는 자세한 설명과 심도 있는 심의가 필요하다고 판단됨.

4. 질의 답변 요지

가. 질의요지

- 대지 조성시 발생하는 비탈면의 높이가 5m이하, 조경석을 쌓을때 1.5m미만으로 제한한 사유?(김병창 위원)
- 안22조제2호 다항에 15층이하에서 18층이하로 완하하고 15층초과할 경우 1층의 의무적으로 설치하는 구조물인 피로티란?(권건중 위원)
- 안 제22조 제2항에서 기존 허가조건에 부지면적 대비 건축면적이 적은 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 고물상에 대하여도 개발행위를 허용한 조항에 대한 민원우려는?(최종섭 위원)
- 시민이 많이 사는 밀집지역의 협오시설은 시민생활과 직결되는 사항으로, 관련법 입법예고시 의견제시한 적은 있는지?(유영화 위원)

나. 답변요지 < 지역개발과장 함대회 >

- 5m는 2층높이로 그 이하에서 처리하는 것이 바람직하며 조경석 쌓기 1.5m 이상시 구조적으로 안전에 문제가 있고, 옹벽은 조경석 쌓기보다 구조적으로 안전함.
- 피로티 구조물은 벽이 없이 기둥으로만 된 공간구조를 말함.
- 시행령이 개정되면서 도입하는 부분이므로, 전국적인 현상인 것으로 판단됨.
- 관련 법규 입법예고시 시민편익 증진을 위하여 세밀한 검토와 함께 시민들에게 피해가 발생되지 않도록 하겠음.

5. 소 수 의 견

“ 없 음 ”

6. 토 론 요 지

“ 없 음 ”

7. 심 사 결 과

“ 원 안 가 결 ”

8. 심사보고 붙임서류

- 제천시 도시계획조례 일부개정 조례안 1부. 끝.