

2000. 11. 6(월)
제65회임시회 제2차본회의

제천시 건축조례개정조례안에 대한 수정안 심사보고서

산 업 건 설 위 원 회

제천시건축조례개정조례안에대한 수정안심사보고서

1. 심사경과

- 가. 제출일자및제출자(당초안) : 2000. 10. 25 제천시장
- 나. 당초안 상정일자 : 2000. 11. 1
- 다. 수정안 상정일자 : 2000. 11. 1(제65회임시회 제1차 산업건설위원회)

2. 제안설명요지

가. 제안사유

- 건축법(2000. 1. 28 법률 제6247호) 및 건축법 시행령(2000. 6. 27 대통령령 제16874호)이 개정되어 도시계획 구역안에서의 건폐율, 용적률에 관한 규정, 지역별 건축제한 규정, 도시설계에 관한 규정 등이 도시계획법령으로 이관됨에 따라 관련 규정을 정비하고
- 건축법 및 건축법시행령에서 위임한 사항을 조례로 정하고자 함.

나. 수정이유

건축법 제48조 및 동법시행령 제79조에서 규정한 범위내에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 한 도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역안에서의 건축물의 용적률에 관한 조례안의 내용이 시민의 재산권 행사를 과도하게 제한할 우려가 있어 일부 내용을 수정하고자 함.

다. 주요내용

- 법령의 개정, 제정, 도시계획시설의 설치 등으로 인하여 현행 법령의 규정에 부적합하게 된 기존의 건축물에 대한 특례규정을 신설하여 용도변경이 가능하도록 함(조례안 제3조)

- 제천시건축위원회 위원 임기를 2년에서 3년으로 조정함.
(조례안 제6조 제4항)
- 조정기준을 건설교통부에서 제정, 고시(건설교통부 고시 제 2000-159호 2000. 6. 20)함에 따라 식재 등 조정기준을 삭제함.
- 지역, 지구안에서의 건축물의 건축제한, 도시계획구역안에서의 건폐율, 용적률에 관한 규정, 도시설계에 관한 규정이 도시계획법령으로 이관됨에 따라 삭제함.
- 위반 건축물에 부과하는 이행강제금중 주거용 건축물에 대하여는 2분의 1까지 경감할 수 있도록 함으로써 서민들의 경제적 부담을 경감함(조례안 제38조)

라. 수정주요골자

조례안 제24조의 내용중 “도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역에서의 건축물의 용적률은 200퍼센트 이하로”를 도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역에서의 건축물의 용적률은 300퍼센트이하로” 수정함

3. 전문위원 검토보고 요지

가. 법적인 검토

- 본 개정 조례안은 건축법 및 건축법 시행령의 개정에 따라 지방자치단체의 조례로 정하도록 위임된 규정의 범위내에서 작성되었으며,
- 행정절차법 제43조에 의거 2000. 8. 4~8. 28(25일간) 제천시보에 게재 등의 방법으로 입법예고하였고, 2000. 9. 20 제천시건축위원회의 심의를 거쳤으며,
- 지방자치단체 시행령 제10조의19규정에 의거 제천시조례규칙 심의회의 의결을 거치는 등 제반 법적절차를 준수하여 법적인 하자는 없다고 판단됨.

나. 행정적인 검토

- ① 제3조의 2(구성)에서 건축위원중 공무원이 아닌 위원의 임기를 종전의 2년에서 3년으로 개정 한 것은 제29조의 건축분쟁 조정위원회 위원의 임기와 일치시키기 위한 것으로 사료됨.
- ② 제24조(도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역안에서의 용적률)에서 건축물의 용적률은 200퍼센트 이하로 규정하고 있음.
 관련 상위 법규정을 살펴보면 건축법 제48조 제2항에서는 도시계획구역이 아닌 지역 또는 지역안에서의 용적률은 400퍼센트 이하의 범위안에서 대통령령이 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 조례로 규정하도록 되어 있으며, 건축법 시행령 제79조(용적률)에서의 준농림지역에서는 100퍼센트 이하이고, 준도시 지역안의 공동주택의 용적률은 200퍼센트 이하이며, 그외 지역의 용적률은 400퍼센트 이하임.
 그러므로 그외의 지역에 해당하는 준도시지역내의 취락지구, 산업촉진지구(농공단지, 물류시설, 유통단지 등), 시설용지지구(관광휴양시설, 체육시설, 의료시설, 교육연구시설 등)안에서의 용적률이 200퍼센트 이하임이 적정한지에 대하여는 업무담당과장의 자세한 설명을 들은 후 심의하여 주시기 바랍니다.
- ③ 제38조(이행강제금)에서 규정한 주거용 건축물에 대한 이행강제금 경감 조항 [별표3]은 서민생활의 경제적 사정을 고려한 적절한 개정안이라고 사료됩니다.

4. 질의 답변 요지

가. 질의요지

- 1) 조례안 제23조에 보면은 건폐율이 60%고 제24조에 보면 용적률이 200%인데 이것을 계산해 볼 때 3층 건물정도라고 규제를 하는 사안인데 시민들의 재산권 행사에 너무 압박을 가하는 것이 아닌가 생각되는데 과장님 생각은 어떠신지 답변 바랍니다(박대덕 위원)

- 2) 준농림지역에 기타 일반주거지역 같은 경우에는 3층 건물 이상을 지을 수도 있습니다. 도시건축법에 보편은 상한선이 용적률이 400%로 되어 있는데 지금 2분의 1수준인 200%로 잡는 것은 너무 하향조정이라 생각하지 않는지(박태덕 위원)
- 3) 개정안 15조2에 9항이 조립식 구조로 된 주차장관리 사무소로 쓰이는 가설건축물로서 연면적이 10㎡이하로 신설되는 항목인데 현재까지 도로주차장에 가설건축물을 어떻게 관리를 하셨는지(민경환 위원)
- 4) 현재까지 불법이었고 이제부터 합법화시켜 준다는 겁니까?(민경환 위원)
- 5) 도로부지에 사설주차장관리를 하는 건축물을 합법화시켜서 지금 관리할 수 있는 대상이 되는지?
컨테이너 박스가 도로위에 있는데 그게 합법적인 건축물로 효력을 발생할 수 있느냐?(민경환 위원)
- 6) 도로위에 건축물을 건축할 수 있다는 얘기인가요(민경환 위원)
- 7) 도로교통법에 도로점용허가라도 도로위에는 건축물을 설치할 수가 없지 않습니까.
도로로 이용되는 용도에 한해서만 쓸 수가 있는 것이지 건축물이나 고정된 시설물을 할 수가 없게 되어 있는데
(민경환 위원)

나. 답변요지 (도시건축과장 홍 순 민)

- 1) 용적을 부분에 대해서는 지금 도시계획조례안에서 논의된 건 폐율과 용적율에 대한 적절한 선이 어떤 것인가 하는 것과 견해를 같이하고 있고
다른 시군과 비교했을 때 제천시의 용적률 개정안이 크게 개인 재산권을 침해할 정도의 수준은 아니라고 하는 것이 실무 부서의 판단이 되겠습니다.
- 2) 기존의 규정과 비교했을 때 다소 기준이 강화된 것임에는 틀림없습니다.

- 3) 옛날에는 명백하고 기준이 없었기 때문에 그대로 해 줘는데 이번에 다시 기준을 정하게 된 것입니다.
- 4) 백한 기준을 세운다고 보시면 되겠습니다.
- 5) 그것은 시 건물로서 가설건축물 축조 신고가 된 겁니다.
- 6) 아마 도로점용허가를 득해서
- 7) 도로법에 의한 도로점용허가를 받고서 설치를 했기 때문에 법적으로 문제가 없는 걸로 알고 있다.

5. 소 수 의 견

“ 없 음 ”

6. 토 론 요 지

제24조 내용중에 도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역에서의 건축물에 용적률 200%는 너무 낮은 거 같아 300%정도 수정하였으면 바람직하겠습니다.(민경완 위원)

7. 심 사 내 용

○ 민경완 위원의 수정안 발의(제천시의회 회의규칙 제25조)

- 수정안 발의 사유

건축법 제48조 및 동법시행령 제79조에서 규정한 범위내에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 한 도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역 안에서의 건축물의 용적률에 관한 조례안의 내용이 시민의 재산권 행사를 과도하게 제한할 우려가 있어 일부내용을 수정하고자 함.

- 수정안 표결 결과

출석위원 7명중 찬성 6명으로 가결(제천시의회 회의규칙 제45조)

8. 심사 결과

“ 수정안 가결 ”

9. 심사보고 붙임서류

○제천시건축조례개정조례안 1부. 끝.

○제천시건축조례개정조례안에 대한 수정안 1부. 끝