

2001. 1. 19(금)  
제67회임시회 제2차본회의

# 제 천 시 도 시 계 획 조 례 안 심 사 보 고 서

## 산 업 건 설 위 원 회

# 제천시도시계획조례안심사보고서

## 1. 심 사 경 과

가. 제출일자및제출자 : 2001. 1. 11 제천시장

나. 회 부 일 자 : 2001. 1. 11

다. 상 정 일 자 : 2001. 1.16(제67회임시회산업건설위원회제1차회의)

## 2. 제안설명 (제안설명자 : 도시건축과장 신승우)

### 가. 제안사유

- 도시계획법(2000. 1. 28일 법률 제6243호) 및 같은법 시행령(2000. 7. 1 대통령령 제 16891호)이 개정됨에 따라 도시계획법과 같은법 시행령에서 지방자치단체의 조례에 위임한 사항과 시행에 필요한 사항을 규정하는 조례를 제정하고자 함.

### 나. 주요내용

- 도시기본계획수립과 도시계획결정 과정에서 주민의견을 청취하고자 할 때에는 읍·면·동 게시판과 시 홈페이지를 활용하도록 하여 시민의 의견 참여 기회를 다양하게 제공함.  
(조례안 제6조,제9조)
- 장기 미집행 도시계획 시설중 대지에 대한 토지소유주의 매수 청구시 발행할 수 있는 도시계획시설 채권의 상환기간과 이율을 규정하고, 매수불가 토지에 대하여는 행위허가의 범위를 규정함.  
(조례안 제13조, 제14조)
- 종전에 건축조례에서 규정하였던 사항을 상위법의 개정에 따라 도시계획조례로 규정하게 된 사항으로는 용도지역안에서의 건축 제한과 건폐율 및 용적율의 제한범위를 규정함  
(조례안 제30조, 제31조, 제32조 등)
- 기존의 도시계획위원회 조례를 폐지하고, 도시계획조례에 통합 규정함(조례안 제52조 내지 제61조)

### 3. 전문위원 검토보고 요지 (전문위원 윤종철)

#### ■ 법 적 검 토

- 본 조례안은 개정된 도시계획법과 같은법 시행령에서 당해 지방자치단체의 조례로 정하도록 위임한 범위내에서 작성되었으며,
- 행정절차법 제43조에 의거 제천시보에 게재 등으로 입법 예고하여 제천시도시계획 위원 및 건축위원, 일반시민들의 의견을 수렴, 검토하여 합리적인 사항은조례에 반영한 바 있으며, 또한 본 조례안은 제65회 임시회(2000.10.31~11.6)에 상정되어 시의회의 의견을 청취하여 조례안의내용을 일부 조정하였음.
- 그리고 지방자치법 시행령 제10조의 19 규정에 의거 제천시조례규칙심의회의 의결을 거치는 등 제반절차를 준수하여 법적인 하자는 없다고 판단됨.

#### ■ 행정적 검 토

본 조례안은 관련 상위법령의 개정으로 처음 제정되는 것으로 도시기본계획수립 및 도시계획시설 결정과정에서 주민의견 청취방법, 장기 미집행 도시계획시설중 대지에 대한 토지소유주의 매수청구시 발행하는 도시계획시설 채권의 이율 및 매수불가 토지에 대한 행위허가 규정, 용도지역안에서의 건축제한과 건폐율 및 용적률의 제한범위에 관한 규정 등을 내용으로 하는 시민생활과 밀접한 관련이 있는 조례안이므로,

도시계획상 필요한 규제와 시민재산권 행사의 상호관계 등을 살펴보고 본 조례안의 내용중 설명이 필요한 조문에 대하여는 업무담당과장에게 질의하여 내용을 충분히 파악한 후에 조례안을 심의하여 주시기 바랍니다.

특히 아래사항에 대하여 충분한 자료검토와 심도있는 심의가 필요하다고 사료됩니다.

- ① 제31조(지역안에서의 건폐율)에서 규정한 건폐율에 관한 사항은 종전

에는 건축관련 법령에서 규정하였으나 법개정으로 도시계획 관련 법령 소관으로 변경되었으며, 용도지역이 세분화되고 상위법령에서 지방자치단체에 위임한 건폐율의 범위가 달라졌음.

조 제 조 항	조 제 내 용	법시행령상규정	비 고
제31조제1항 제2호	제2종전용주거지역 : 100분의40	50퍼센트이하	공동주택중심
10호	유통상업지역 : 100분의60	80퍼센트이하	지 역 간 유통가능
12호	일반공업지역 : 100분의60	70퍼센트이하	환경저촉배제 공 업 지 역
13호	준공업지역 : 100분의60	70퍼센트이하	주거,상업,업무, 공업혼재지역

- ② 제32조(지역안에서의 용적률)에서 규정한 용적률에 관한 사항도 제31조의 건폐율에 관한 규정과 같이 법개정으로 인하여 종전의 용적률에 관한 규정이 많이 달라졌으므로, 도시계획의 이념과 시민생활환경 그리고 시민재산권행사 등의 상호관계가 조화되는 적절한 법규정이 될 수 있도록 세밀한 심의가 필요하다고 사료됩니다.

조 제 조 항	조 제 내 용	법시행령상규정	비 고
제32조제1항 제1호	제1종전용주거지역에 있어서는 80퍼센트	50퍼센트이상 100퍼센트이하	단독주택중심
3호	제1종일반주거지역에 있어서는 150퍼센트	100퍼센트이상 200퍼센트이하	저층주택지
4호	제2종일반주거지역에 있어서는 200퍼센트	150퍼센트이상 250퍼센트이하	중층주택지
5호	제3종일반주거지역에 있어서는 250퍼센트	200퍼센트이상 300퍼센트이하	중·고층주택 혼 재 지 역
13호	준공업지역에 있어서 는 250퍼센트	200퍼센트이상 400퍼센트이하	주거,상업,업무, 공업혼재지역

## 4. 질의 답변 요지

### 가. 질의요지 ( 최몽룡 위원 )

- 총괄적으로보면 용적율을 40~50%를 하향 조정하여 제정하였는데 하향 조정하므로써 앞으로 우리시의 도시계획발전 있어 장.단점을 설명해 주시기 바랍니다.
- 충주시와 같이 제1종 전용주거지역의 용적율 100%를 그대로 유지하면 주민들의 민원소지도 없을텐데 구태여 80%로 하향 조정하는이유는?
- 전용주거지역의 용적율을 하향 조정하였는데 현 건축조례에 의해 용적율을100%로 적용하였을 때 문제점은 없었는지?

### 나. 답변요지 ( 도시계획담당 함대희 )

- 지금까지 건축법에서 규정했던 용적율은 100%, 400%, 700%로 상당히 높은 용적율을 적용했음. 그래서 건축법상 일반주거지역 1종.2종.3종의 상한선을 400%이하로 적용해오다가 각 시에서 차등 적용하려고 하니까 문제가 생겨 각 시군에서 400%로 적용했음.
- 건축법에 의해서 적용하려고 한 취지는 건폐율과 용적율에 의하여 건물의 밀도를 조정하려고 했던 당초의 취지인데 오랫동안 운영해오면서 제대로 취지를 살리지 못했음. 이러한 문제점으로 인하여 도시계획법으로 넘기면서 도시의 특성에 맞은 건폐율과 용적율을 산정해서 적용하도록 하는데 법적 취지가 있음.
- 우리시는 90년도 이후의 건축된 건축물의 용적율과 건폐율 현황을 조사해서 이에 바탕을 두고 우리시에 맞는 규모로 산정하였음.
- 우리시의 경우에는 전용주거 지역이 없음.

## 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

제천시도시계획조례안 1 부. 끝.