

2002. 4. 23(화)
제79회임시회제2차본회의

제천시건축조례중개정조례안 심 사 보 고 서

산 업 건 설 위 원 회

제천시건축조례중개정조례안심사보고서

1. 심 사 경 과

가. 제출일자및제출자 : 2002. 4. 10. 제천시장

나. 회 부 일 자 : 2002. 4. 11.

다. 상 정 일 자 : 2002. 4. 17(제79회임시회산업건설위원회제1차회의)

2. 제안설명 (제안설명자 : 도시건축과장 이은춘)

가. 제안이유

- 건축법시행령의 개정(2001. 9. 15 대통령령제17,365호)으로 자연환경보전지역안에서의 건폐율에 관한 규정이 종전 20%이하에서 40%이하의 범위내에서 조례로 정하도록 완화됨에 따라 도시계획구역외의 구역 또는 지역안에서의 건축법 및 건축법시행령에서 위임된 사항을 정하고,
- 건축허가신청 및 사용승인신청과 관련된 현장조사·검사업무의 대행자 지정 및 업무대행절차를 구체적으로 정하는 등 2000.11월 건축조례의 전면개정이후 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선보완 하고자 하는 것임.

나. 주요내용

- 법령의 제정·개정이나 도시계획의 결정·변경·도로 설치등의 이유로 기존의 건축물이 건축법의 규정에 부적합하게된 경우에는 증축, 개축, 재축, 대수선 및 용도변경을 할 수 있도록 특례규정을 신설함. (개정안 제3조)
- 사용승인과 관련된 현장조사·검사업무를 건축사가 대행하도록 하고, 업무대행자의 지정절차를 건축사법에 의하여 설치된 건축사협회에 위탁할 수 있도록 함.(개정안 제16조)

- 재해위험구역안에서는 건폐를 및 용적률을 1.2배이하까지 완화하여 적용할 수 있도록 하고, 공개공지의 확보시 용적률을 1.2배이하까지 완화하여 적용할 수 있도록 함.
(개정안 제22조 및 제28조제3항)
- 도시계획구역외의 구역 또는 지역안에서의 건폐를 및 용적률 규정을 용도지역에 따라 구체적으로 규정함.
(개정안 제23조 및 제24조)
- 건축법시행령의 개정에 따라 전용주거지역 또는 일반주거지역안에서 건축하는 건축물 및 공동주택의 일조 등의 확보를 위한 높이 제한규정 적용방법을 구체적으로 정함.
(개정안 제27조제2항 및 제3항)
- 2층이하로서 높이가 8m이하인 건축물로서 정북방향으로 접한 대지의 소유자와 합의한 경우 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한규정을 적용하지 아니할 수 있도록 함.
(개정안 제27조제4항)
- 건축법시행령 개정에 따라 옹벽 및 공작물의 건축법령 준용규정을 구체적으로 정함. (개정안 제37조제3항)
- 건폐를 또는 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 연면적 85㎡이하인 주거용 건축물과 기타 건축법 위반 건축물중 주거용 건축물의 이행 강제금을 5회 이내로 부과하도록 부과 회수를 제한함.
(개정안 제 38조)

3. 전문위원 검토보고 요지 (전문위원 윤종철)

▣ 법 적 검 토

- 본 개정조례안은 상위법령에서 조례로 정하도록 위임된 범위에서 개정하는 것이며,

- 행정절차법제41조에 의거 제천시보 및 시 홈페이지에 게재하여 입법예고(2002. 1. 11 ~ 2. 4)를 실시하였으며, 지방자치법시행령 제10조의 19규정에 의거 2002. 3. 27 제천시조례·규칙심의회회의결을 거치는 등 제반절차를 준수하여 법적인 하자는 없다고 사료됨.

■ 행정적 검토

- 본 개정조례안은 건축법시행령의 개정에 따라 관련 조례내용을 개정하고, 건축법 및 건축법시행령 등 상위법령에서 조례를 정하도록 위임한 사항들을 세부적으로 규정하였으며,
- 현행조례의 운영과정에서 나타난 일부 미비점에 대하여는 입법예고 실시 후에 제천시 건축위원회를 개최하여 건축위원들의 의견을 수렴하는 등의 방법으로 미비점을 개선보완하여 작성된 개정안이라고 사료됨.

4. 질의 답변 요지

가. 질의요지

- 조례안 제18조(대지안의 조경)3항을 삭제하면 경관에 대한 중요성을 생각해서 제정한 제천시 경관형성조례에 완전히 배치되는 그런 조항이 아닌가 싶은데 그런 부분에 대해 어떻게 생각하는지?
(김병창 위원)
- 건폐율, 용적률에 대해서 상위법보다 우리시 조례가 강화된 부분은 없는지?
상위법보다 건폐율을 60%에서 50%로 강화하여 조례를 제정하였다는 얘기를 민원인으로부터 들은바 있는데 그런 문제점이 있다면 다시 개정하시기 바람. (김병창 위원)

- 자연환경보전지역안에서의 건폐률을 40%로 상향조정할 때 제천시 경관형성조례와 대치되는 부분이 생기는데 어떤 조례를 우선 적용할 건지? (민경환 위원)
- 자연환경보전지역하고 제천시경관형성지역을 고시하게 되면 중복되는 지역이 많을 것 같음.
제천시경관형성조례를 만든 이유는 자연경관을 보전해야 될 지역에서 건폐률, 용적률에 대해서 제한을 가하자는 건데, 20%에서 40%로 상향조정시켰을 때 분명히 모순점이 생긴다고 봄.
(민경환 위원)
- 자연환경보전지역안에서는 40%로 건폐률을 상향조정시켜주고 경관형성조례에 의한 고시구역에서는 20%로 적용할 건지? 아니면 하향된 기준을 적용 할건지? (민경환 위원)
- 자연환경보전지역으로 피해를 보고있던 주민들이 40%로 상향조정된 반면 경관형성조례에 의한 고시지역내에서는 기존대로 제재를 가한다면 시민들의 민원사항을 어떻게 해결하실 건지?
(민경환 위원)
- 제천시경관형성조례를 만든 이유는 좀더 제천시에 좋은 자연환경을 보전하자는 차원인데 건폐률을 40%로 올려준다는 얘기는 그 지역에 자연경관을 더 훼손시킬 수 있도록 만들어 주는 것이 아닌지 ? (민경환 위원)
- 제천시건축조례개정조례안에 자연환경보전지역내에서 건폐률을 20%에서 40%로 상향조정하는 부분이 지난번에 제정한 제천시 경관형성조례의 적용범위하고 문제가 되는 것은 없는지?
(민경환 위원)

- 자연환경보전지역하고 경관형성조례에 의한 고시지역하고 중복되는 건지?
국토이용관리법에 의한 10개 용도지역중에 자연환경보전지역이 제천시내에 정해져 있는지?
그 지역이 제천시경관형성조례에 의해서 지구지정이 될 지역하고 중복이 되는지? (민경환 위원)
- 경관형성조례를 만든 이유가 호반지역이라든가 자연경관이 좋은 지역에 건축물을 제한하자는 의도가 아닌가?
시민들의 편리성을 위해서 자연환경보전지역안에서 40%로 상향 조정하는 것이 옳다고 생각하는데 경관형성조례를 만든 것과 대치되는 문제가 아닌가 판단됨. (민경환 위원)
- 개정안 제16조를 보면 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사협회에 위탁할 수 있다고 했는데 신설하는 것인지?
검사업무를 대행토록 했을 때 수수료 부담은 시민이 더 부담해야 하는 건지 (이재환 위원)
- 제천시건축조례에 환경보전지역의 건폐율을 50%로 줄이는 걸로 되어 있는지? (최몽룡 위원)
- 조례를 개정할 때 국립공원에는 공원법인 상위법을 적용한다는 단서조항을 만들어 주면, 주민들이 이해하기가 쉽다고 생각하는데 보완할 수 있는 용의는 있는지? (최몽룡 위원)

나. 답변요지

< 도시건축과장 이은춘 >

- 상위법인 건축법에 조경기술자가 조경설계를 하라는 규정이 없음.
그래서 상위법에 따라 본 조항을 삭제하였음.
- 자연환경보전지역으로 고시한 지역내에서는 그 법을 적용함.

- 경관형성조례도 자연환경보전법에 의해서 제정했기 때문에 고시 구역내에서는 경관형성조례에 의한 건폐률로하고, 고시구역밖에서는 건축조례로 함.
- 경관형성 고시구역내에서는 경관형성조례에 정하는 건폐률을 적용함.

< 건축담당 박태규 >

- 경관형성조례는 건축조례 범주내에 포함되기 때문에 경관형성조례하고 건축조례하고 중복이 됐을 경우에는 양쪽 다 적용 받아야 함.
- 건폐률을 40%로 늘려줌으로 해서 인위적인 조경등 장·단점도 있을 수 있음.
법에서 건폐률이 40%로 완화가 되었는데 주민들은 거기에 대한 불만이 많이 있었음.
오히려 건폐률을 확대하지 않으면 민원이 더 야기된다고 생각됨.

< 도시계획담당 함대회 >

- 자연환경보전지역은 국토이용관리법상 용도지역이고, 경관형성조례는 국토이용관리법상에서는 자연환경보전지역이고, 저희들이 지정한 것은 자연경관보전지역이라서 용어가 틀림.
- 반드시 그렇지 않음. 건축조례에서 얘기하는 자연환경보전지역은 주로 국립공원이 해당되고, 경관형성조례에서는 호수변 지역임.
- 자연경관형성조례에서 공포한 내용과 이거는 별개의 사항으로 경관형성조례는 주로 경관위주이므로 건폐률을 제한할 수도 없고, 다루는 영역도 아님.

< 도시건축과장 이은춘 >

- 종전에는 건축물의 건축허가와 관련되는 검사 및 확인업무를 건축사에게 대행하도록 했음.
임시사용승인할 때 건축사한테 주는 수수료가 건축허가 수수료의 2/10이고, 사용승인을 했을 때 사용승인 업무대행수수료는 허가 수수료의 3/10임.
- 자연환경보전지역에서 건폐율이 20%에서 40%로 완화됨.
- 상위법 적용을 받는 지역은 단서조항을 넣어서 구체적으로 명시해 알기 쉽도록 하는 것이 좋을 것 같음.

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

제천시건축조례중개정조례안 1 부. 끝.