

「평창군 도시계획조례 전부개정조례안」

심 사 보 고 서

1. 심 사 경 위

가. 제안일자 및 제출자 : 2008. 02. 13 (수) 평창군수

나. 회부일자 : 2008. 02. 20(수)

다. 상정일자 : 2008. 02. 21(목) 제147회 평창군의회(임시회)
제2차조례심사특별위원회 상정·가결

2. 제안설명의 요지

(지역도시과장 최호영)

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(일부개정 2005. 9. 8. 대통령령 19036호, 2006. 3. 23. 대통령령 제19400호, 2006. 8.17. 대통령령 제19647호)의 개정에 따라,

- 장기 임대주택 건설에 대한 용적률을 완화하고
- 제1종 지구단위계획구역에서 건폐율 등의 완화 적용 대상을 공공 시설 외에 법 제2조제6호의 기반시설 부지로 제공하는 경우에도 완화할 수 있도록 하며
- 도시지역이 아닌 지역에서의 토지분할도 개발행위 허가를 받게 되어 그 허가 기준을 마련함
- 「건축법」의 개정(2005. 11. 8. 공포, 2006. 5. 9. 시행)으로 건축물의 용도 분류 체계가 바뀜에 따라 용도지역·용도지구에서 건축 가능한 건축물의 용도를 변경된 용도 분류 체계에 맞추어 정비하는 등 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」의 개정 내용을 반영하고 현행 조례의 운영 과정에서 나타난 일부 미비점을 보완·개선하고자 함

나. 주요골자

- 제1종 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자가 대지의 일부를 법 제2조제6호의 기반시설부지로 제공하는 경우에도 건폐율·용적률 및 높이 제한을 완화 적용할 수 있도록 함 (안 제17조)
- 개발행위허가의 기준에서 입목축적량 120퍼센트 이하인 경우를 150퍼센트 이하인 경우로 완화함 (안 제22조제1항)
- 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우 분할 제한 면적은 녹지지역 200제곱미터 이상, 관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역은 60제곱미터 이상으로 함 (안 제26조)
- 개발행위허가의 이행보증금의 예치금액은 기반시설의 설치, 위해의 방지, 환경오염의 방지, 경관 및 조경에 필요한 비용의 범위안에서 산정하되 총공사비의 20퍼센트 이내가 되도록 함 (안 제32조제1항)
- 도시지역 또는 계획관리지역안의 산지안에서의 개발행위에 대한 이행보증금의 예치금액은 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비를 포함하여 정하되, 복구비가 이행보증금에 중복하여 계상되지 아니하도록 함 (안 제32조제2항)
- 「건축법 시행령」의 개정에 따른 건축물의 용도 분류 체계에 맞추어 용도지역·지구에서 건축 가능한 건축물의 용도를 정비함 (안 제35, 36, 37, 43, 48, 49, 51조, 별표1 내지 별표23)
- 계획관리지역내 부지면적이 1만㎡미만의 소규모 공장은 입지가 가능하도록 신설하여 중소기업들이 보다 용이하게 공장을 신설할 수 있게 함 (안 별표19 제1호 차목)
- 계획관리지역 및 관리지역안에서 휴게음식점 등을 설치할 수 있는 지역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제12조 및 별표에 따른 지역으로 확대함 (안 별표24)
- 주거지역 안에서 임대기간이 10년 이상인 임대주택에 대하여는 당해 지역에 적용되는 용적률의 20퍼센트까지 추가하여 임대주택을 건설할 수 있도록 함 (안 제57조제2항)

- 「자연공원법」에 의한 자연 공원 및 공원보호구역 내 집단시설지구
의 용적률을 150퍼센트에서 200퍼센트 이하로 상향 조정함 (안 제58
조제3호)
- 상업지역과 주택재개발사업, 도시환경정비사업 및 주택재건축사업을
시행하기 위한 정비 구역 안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가
그 대지의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공공시설 부지를 설치·조
성하여 제공하는 경우에는 군계획위원회의 심의를 거쳐 용적률을
완화할 수 있도록 함 (안 제60조제1항)
- 군계획위원회의 위원장은 부군수 당연직에서 군수가 임명 또는 위
촉하도록 함 (안 제62조)
- 군계획위원회의 회의록은 1년이 경과한 후 공개 요청이 있는 경우
에 열람의 방법으로 공개하도록 함 (안 제70조)
- 토지이용계획확인서 발급수수료는 「평창군 제증명 등 수수료징수조례」
에 신설하면서 「평창군 도시계획 조례」에는 삭제
- 조문 표기를 한글화하고 어려운 용어를 쉬운 우리말로 풀어 써 군민
이 쉽게 읽고 잘 이해할 수 있도록 함

3. 전문위원의 검토보고 요지

(전문위원 : 이상진)

가. 본 조례안은 상위법 및 관련 법령의 개정에 따라 세부적인 사항을
근거규정에 맞도록 조정하고 개발행위 등 일부 인허가 요건을 완화
하거나 기준을 통일하고자 하는 사항으로,

나. 주요 내용을 살펴보면,

- 도시지역내 개발행위의 허가시 입목축적량을 당초 120%이하에서
150%이하로 상향조정하므로서 산지관리법 규정과 통일되도록 하
여 행정의 일관성을 기하고 또한 허가기준을 완화하였으며,
- 개발행위허가시 관리지역·녹지지역·자연환경보전지역내 토지분할 제

한면적을 60㎡ 이상으로 규정함으로써 민원처리시 예상되는 혼선을 방지하고, 기반시설을 설치하거나 인근지역의 피해 또는 환경오염 등이 우려되어 이행보증금을 예치할 경우 총 사업비의 20% 이내로 한정하며 도시지역 또는 계획관리지역의 산지내에서 개발행위를 할 경우에는 「산지관리법」 제38조의 복구비를 포함하여 계상하도록 함. 또한 이 경우에 복구비가 이행보증금에 중복하여 계상되지 않도록 규정하였으며,

- 화학제품제조시설, 제1차금속가공시설, 섬유제조시설 중 염색시설 등 일부업종과 부지면적10,000㎡ 이상의 공장을 제외하고는 계획관리지역내 공장신설이 가능하도록 제한을 완화하고, 계획관리지역 및 관리지역안에서의 휴게음식점 제한 근거를 개별법상으로 제한하고 있는 규정은 삭제함으로써 조문을 정리하였음.
- 또한 임대주택사업의 활성화를 위하여 10년 이상의 임대주택에 대하여는 20% 범위내에서 추가건설을 허용하고, 자연공원보호구역내 집단시설지구의 용적율을 150%에서 200%로 상향조정함으로써 다양한 건축행위가 이루어 질 수 있도록 제한을 완화하였고,
- 기타 「건축법시행령」 개정에 따른 건축물의 용도분류체계를 정리하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」의 개정내용을 조례에 반영하였음.

다. 개정안을 보면,

- 다양한 규제사항을 완화함으로써 지역의 개발을 유도하고, 인허가 기준을 관련규정에 맞게 통일을 기하여 객관적인 행정업무수행에도모하고자 하였음.
- 그러나 토지분할면적제한시 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역에 대하여 60㎡ 이상으로 분할하도록 하는 규정은 효율적인 민원업무 수행과 행정의 객관성 유지를 위하여 기준설정의 필요성은 인정되지만, 기준에 대한 인지부족으로 민원인의 혼란이 우려되므로

사전 주민들에 대하여 충분한 홍보와 안내로 혼선이 발생하지 않도록 노력이 필요하며,

○ 기타 조례안에 특별한 문제점은 없는 것으로 검토됨.

4. 질의 및 답변요지 : 없음

5. 심 사 결 과 : 원안의결

6. 소수의견의 요지 : 없음

7. 기타 필요한 사항 : 없음

【붙임】 평창군 도시계획조례 전부개정조례안 1부. 끝.