

「평창군 도시계획 조례 일부개정조례안」

검 토 보 고 서

본 조례안은 2016년 4월 25일 이범연의원의외 2인이 발의하여 2016년 5월 11일 조례심사특별위원회에 회부되어 금일 제1차 회의에 상정된 안건임.

1. 제안이유

- 일부 법률 용어를 알기쉽게 정비하고, 진출입에 지장을 주지 않는 범위 내에서 개발행위허가 기준을 완화하여 농업인 및 소상공인을 지원함으로써 자립의지를 강화하고 침체된 지역경제 활성화를 도모하고자 관련 조항 일부를 개정하고자 함.

2. 주요내용

□ 개발행위허가 기준 완화

○ 도로 등이 미설치된 지역에서의 건축물 건축 규제완화(안 제23조)

- 마을 안길, 농로 등에 접속하거나 차량통행이 가능한 도로를 개설할 경우로 부지면적 3천제곱미터 미만의 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도의 건축물은 도로 폭을 3미터 이상으로 완화하여 적용할 수 있다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목의 단독주택
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반 음식점, 제조업소 및 수리점(해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만의 경우로 한정한다)
4. 농업·어업·임업용 시설(가공, 유통, 판매 및 이와 유사한 시설은 제외하되, 「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」

제3조에 따른 농어업인·농어업경영체, 「임업 및 산촌
진흥촉진에 관한 법률」에 따른 임업인, 그 밖의 관련 법령에
따른 농업인·어업인·임업인이 설치하는 농수산물 가공, 유통
판매 및 이와 유사한 시설은 포함한다)

3. 관련법령(또는 참고자료)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 동법시행령
- 개발행위운영허가지침(국토교통부 훈령)

4. 검토결과

- 본 개정조례안은 일부 법률 용어를 알기쉽게 정비하고, 진출입에
지장을 주지 않는 범위 내에서 개발행위허가 기준을 완화하여
농업인 및 소상공인을 지원함으로써 자립의지를 강화하고 침체된
지역경제 활성화를 도모 하고자 하는 것으로
조례 개정에 따른 특별한 문제점은 없는 것으로 검토되었음.

【관련법령】

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제58조(개발행위허가의 기준 등)

- ③ 제1항에 따라 허가할 수 있는 경우 그 허가의 기준은 지역의 특성, 지역의 개발상황, 기반시설의 현황 등을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 대통령령으로 정한다.

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령

제56조(개발행위허가의 기준) ① 법 제58조제3항에 따른 개발행위허가의 기준은 별표 1의2와 같다.

[별표 1의2] <개정 2015.3.11.>

개발행위허가기준(제56조관련)

2. 개발행위별 검토사항

검토분야	허가 기준
가. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치	(1) 「건축법」의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 해당하는 경우 그 건축 또는 설치의 기준에 관하여는 「건축법」의 규정과 법 및 이 영이 정하는 바에 의하고, 그 건축 또는 설치의 절차에 관하여는 「건축법」의 규정에 의할 것. 이 경우 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경, 토지분할 또는 토석의 채취에 관한 개발행위허가는 「건축법」에 의한 건축 또는 설치의 절차와 동시에 할 수 있다. (2) 도로·수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 포함한다)을 허가하지 아니할 것. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위안에서 도시·군계획조례가 정하는 경우에는 그러하지 아니하다

【참고자료】

□ 개발행위허가운영지침(국토교통부 훈령 제524호)

제3장 개발행위허가기준

제3절 건축물의 건축 및 공작물의 설치

3-3-2-1 도로

- (1) 진입도로는 도시·군계획도로 또는 시·군도, 농어촌도로에 접속하는 것을 원칙으로 하며, 위 도로에 접속되지 아니한 경우 (2) 및 (3)의 기준에 따라 진입도로를 개설해야 한다.
- (2) (1)에 따라 개설(도로확장 포함)하고자 하는 진입도로의 폭은 개발규모가 5천㎡ 미만은 4m 이상, 5천㎡ 이상 3만㎡ 미만은 6m 이상, 3만㎡ 이상은 8m 이상으로서 개발행위규모에 따른 교통량을 고려하여 적정 폭을 확보하여야 한다.
- (3) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 (2)의 도로확보기준을 적용하지 아니할 수 있다.
 - ① 차량진출입이 가능한 기존 마을안길, 농로 등에 접속하거나 차량통행이 가능한 도로를 개설하는 경우로서 농업·어업·임업용 시설(가공, 유통, 판매 및 이와 유사한 시설은 제외하되, 「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조에 의한 농어업인 및 농어업 경영체, 「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」에 의한 임업인, 기타 관련 법령에 따른 농업인·임업인·어업인이 설치하는 부지면적 2천㎡ 이하의 농수산물 가공, 유통, 판매 및 이와 유사한 시설은 포함), 부지면적 1천㎡ 미만으로서 제1종 근린생활시설 및 단독주택(건축법 시행령 별표1 제1호 가목에 의한 단독주택)의 건축인 경우
 - ② 건축물 증축 등을 위해 기존 대지 면적을 10%이하로 확장하는 경우
 - ③ 부지확장 없이 기존 대지에서 건축물 증축·개축·재축(신축 제외)하는 경우
 - ④ 광고탑, 철탑, 태양광발전시설 등 교통유발 효과가 없거나 미미한 공작물을 설치하는 경우
- (4) (1)~(3)까지의 기준을 적용함에 있어 지역여건이나 사업특성을 고려하여 법령의 범위내에서 도시계획위원회 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있다.
- (5) (2)와 (3)을 적용함에 있어 산지에 대해서는 산지관리법령의 규정에도 적합하여야 한다. 다만, 보전산지에서는 산지관리법령에서 정한 기준을 따른다.

3-3-2-4. 기반시설의 적정성

도로·상수도 및 하수도가 3-3-2-1 ~ 3-3-2-3의 규정에 따라 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축행위(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경 포함)는 원칙적으로 허가하지 아니한다. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위 안에서 도시·군계획조례로 정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

시군 도시계획조례 중 개발행위허가 진입도로 기준

(기준일 : 2016. 04. 01)

시군별	개발행위허가 운영지침 적용 제외	운영지침 등의 적용 완화	
		기준	절차
춘천시	개발규모가 3천㎡ 미만인 경우는 제외 <2014.10.13.신설>	-	
원주시	-	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단독주택, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린 생활시설(수리점, 제조업소, 300㎡ 미만 일반 음식점에 한함) 목적의 개발 규모가 3천㎡ 미만인 경우로 기존 마을안길 및 포장된 농로 등을 이용하는 경우 : 도로 폭을 3m 이상으로 완화 적용 <2015.7.16.신설>	-
강릉시	개발규모가 3천㎡ 미만인 경우는 제외 <2015.6.24.신설>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기존 마을안길 및 농로를 이용하는 경우 개발규모별 기존도로의 폭 기준 - 3천㎡ 이상 5천㎡ 미만 : 3m 이상 - 5천㎡ 이상 3만㎡ 미만 : 4m 이상 <2015.6.24.신설>	도시계획 위원회의 심의를 거쳐 허가
동해시	-	-	
태백시	-	-	
속초시	-	-	
삼척시	-	-	
홍천군	-	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시지역 및 지구단위계획구역 밖의 면소재지에 건축하는 부지면적 3천㎡ 미만인 제1종근린 생활시설 및 단독주택(다가구주택, 다중주택은 제외)으로 기존의 사실상 도로를 이용하여 통행에 지장이 없다고 인정하는 경우 <2015.3.30.신설>	
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 막다른 도로는 건축법 준용 ○ 아래의 경우는 도로의 너비를 완화하여 적용 - 군에서 정비한 농어촌도로정비법 상 도로 	

시군별	개발행위허가 운영지침 적용 제외	운영지침 등의 적용 완화	
		기준	절차
		<ul style="list-style-type: none"> - 도시지역 및 지구단위계획구역 밖의 면소재지에 기존 마을이 형성되어 있는 경우로 이미 불특정다수인이 이용하고 있는 사실상의 도로 - 신청지의 이용 및 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 않는다고 판단되는 경우 <p><2012.5.25.신설></p>	
횡성군	-	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부지면적 3천㎡ 미만인 단독주택, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(수리점, 제조업소, 300㎡ 미만 일반음식점에 한함)인 경우로 기존 마을안길 및 포장된 농로를 이용하는 경우 <p>: 도로 폭을 3m 이상으로 완화 적용</p> <p>※ 다만, 원활한 차량소통을 위해 부가차선(피안시설)의 설치를 조건으로 할 수 있음</p> <p><2015.12.24.신설></p>	
영월군	개발규모가 3천㎡ 미만인 경우는 제외 <2015.7.31.신설>	-	
정선군	-	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시지역 및 지구단위계획구역 밖의 면소재지에 건축하는 건축신고 대상 건축물인 경우 아래의 사실상 통로를 인정 - 사실상 현행도로로 주민의 통행에 지장이 없는 포장된 도로 - 도로사용을 목적으로 복개된 하천.제방.구거 - 사실상의 도로로서 건축허가, 건축신고한 건축물의 진출입로로 사용하는 도로 <p><2009.10.20.신설></p>	

시군별	개발행위허가 운영지침 적용 제외	운영지침 등의 적용 완화	
		기준	절차
철원군	-	-	
화천군	-	<ul style="list-style-type: none"> 도시지역 및 지구단위계획구역 밖에 건축하는 연면적 200㎡ 미만의 주거용 건축물 : 기존도로를 이용하여 통행에 지장이 없는 경우 <2009.8.7.신설>	민원조정 위원회의 심의를 거쳐 인정
양구군	-	-	
인제군	-	<ul style="list-style-type: none"> 도시지역 및 지구단위계획구역 밖의 면소재지에 건축하는 연면적 200㎡ 이하의 주거용 건축물 : 기존도로를 이용하여 통행에 지장이 없는 경우 <2009.7.27.신설>	도시계획 위원회의 심의를 거쳐 인정 ⇒ 2013.6.25. 개정 (심의절차 생략)
		<ul style="list-style-type: none"> 막다른 도로는 건축법 준용 기존마을이 형성되어 있고 공공목적으로 건설되어 차량통행이 가능한 마을안길, 농로, 임도 등의 경우는 도로의 너비를 완화하여 적용 <2013.6.25.신설>	-
고성군	-	-	
양양군	-	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택, 근린생활시설, 창고, 축사, 작물 재배사 중 연면적 합계 200㎡ 미만(도시지역 밖에서는 연면적 200㎡ 미만)인 건축물 : 폭 3m 이상의 포장된 현황도로 인정 <2013.10.18.신설 후 2015.4.10.삭제>	-