

3. 파주시건축조례중개정조례안

□ 개정 이유

- 동 조례는 건축법 및 동법시행령과 건축법 시행규칙에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 하고 있어 '98. 3. 10. 동 조례의 개정후 '99. 1. 21 및 동년 2. 8. 에 건축법이 개정되었고 '98. 2. 19 및 동년 2. 24, 5. 23 자로 동법 시행령이 개정됨에 따라 법령에 맞게 건축조례를 개정코자 하는 것임.

□ 주요골자

- 제3조에서는 건축관계자(건축주, 설계자, 공사시공자, 공사감리자)가 그 업무를 수행함에 있어 건축법의 규정을 적용하는 것이 매우 불합리 하다고 인정되는 경우, 적용의 완화를 신청하는 절차와 구비 서류를 명시하고 제2항의 건축위원회의 심의·결정 사항은 건축법 제5조 및 동법시행령 제6조 등 법령으로 정함에 따라 삭제(조례 제3조제2항)
- 제3조의2에서는 기존 건축물의 특례 적용 범위를 영제15조제1항으로 정하여 기존 건축물의 재축·증축 또는 개축하고자 하는 부분이 법령 등의 규정에 적합한 경우로 조정하여 건축법 및 시행령 조례의 규정에 부적합하더라도 건축을 허가 가능토록 완화(건축법 시행령 개정)
- 제4조는 지방건축위원회의 설치를 제5조에서는 그 기능을 구체적으로 명시하던 것을 법령에서 구체적으로 정함에 따라 삭제(영 제5조제4항)
- 제14조는 건축종합민원실의 설치를 규정하였으나 법령에 의거 설치토록 명시되어 삭제(법 제22조의2)
- 제15조의 별표1은 건축수수료를 정한 사항으로 기존 건축허가와 건축물의 용도변경을 구분하여 정하였으나 시행령의 개정으로 용도변경이 신고제로 전환됨에 따라 수수료 적용 대상을 단일화 함

- 제16조의 가설건축물의 범위를 정하고 그 항을 삭제하여 신고대상 가설 건축물 범위를 확대(법 제15조제2항)
- 제17조에서는 현장조사·검사 및 확인 업무의 대행 범위와 방법등을 정함(법 제23조, 영 제20조)
- 제19조에서는 대지안의 조경대상을 축소하고 옥상조경의 방법 및 기준등을 정함(법 제32조, 영 제27조)
- 제21조는 조정공사비의 예탁을 정한 사항이었으나 건축주의 부담행위로 삭제
- 제23조와 제24조는 대지와 도로와의 관계 및 도로와의 건축제한을 규정하였으나 법 제33조 및 제50조의2에 규정함으로써 본조항 삭제
- 제24조의2는 도로의 지정절차를 개선하여 이해 관계인의 동의없이 도로로 지정 가능토록 개정(법 제35조제1항)
- 제25조~37조까지는 용도지역별 지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한에 관한 사항으로 그동안 건축물의 세부용도를 종전에는 32개 용도군으로 분류하였으나 21개 용도군으로 변경함에 따라 조정(영 별표1)
- 제38조 및 제38조의2는 재해위험구역을 1~3종으로 구분 지정하고 건폐율을 100분의 120으로 건축기준을 완화 적용(법제54조 영 제86조의2)
- 제44조는 대지의 최소한의 면적을 규정한 사항으로 기존 주거지역 외 11개 용도지역으로 세분화되어 있던 것을 주거·상업·공업·녹지·기타 등 5개 용도지역으로 통합하고 대지 최소한의 면적을 일부 완화(법 제49조제1항)

- 제45조 및 제46조는 건축선으로부터 띄어야 할 거리 및 인접대지 경계선으로부터 띄어야 할 거리등을 규정한 사항이나 행정규제완화 차원으로 삭제
- 제47조는 건축물의 높이제한 완화를 규정한 사항으로 종전에는 건축물의 높이를 대지가 접한 전면 도로의 너비를 기준으로 제한하였으나 앞으로는 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역)별로 지정하여 건축물의 높이를 지정(법 제51조)
- 제48조는 높이제한의 완화구역에 관한 사항으로 법령에 명시함으로써 조문삭제(법 제51조)
- 제49조는 일조권등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 사항으로 건축물의 높이에 따라 이격 거리를 정하고 채광창을 창 넓이 0.5m' 이상으로 규정(영 제86조제1항)
- 제51조는 공개공지의 확보에 관한 사항으로 공개공지 확보대상 건축물을 축소하고 도심지의 쾌적한 환경조성과 동행인에게 휴식공간을 제공하기 위하여 5천m'이상의 다중이 이용하는 건축물 및 관광숙박시설, 관광휴게시설을 확보토록 규정
- 제53조는 건축구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물을 적재하중 20톤이상의 냉각탑, 종탑, 물탱크, 변전설비, 화물인양기 등으로 규정
- 제60조는 위반 건축물에 대한 이행강제금 부과기준을 시가 표준액의 100분의 3으로 정함(영 제121조제1항별표15)

□ 검토의견

○ 지난 2월 및 5월에 각각 개정된 건축법 및 동법 시행령은

- 건축허가의 절차의 간소화와 투명성을 확보하고
- 기존 건축물의 이용에 대한 탄력성 부여
- 건축활동에 부담이 되는 규제의 폐지
- 건축주의 자율성제고등, 행정규제의 완화와 국민생활 및 불편해소 차원에서 개정이 이루어졌으며

○ 그 주요내용을 보면

- 대형건축물의 허가절차의 간소화
- 미관심의제도의 폐지
- 도로지정절차의 간소화
- 건축물의 높이제한 규정의 투명화
- 신고대상 건축물의 확대
- 용도변경 허가제의 신고제 전환
- 지하층 설치의무 폐지
- 상업지역의 일조권 적용배제
- 자투리 땅에서의 건축허용
- 도시미관등에 의한 건축허가 제한 폐지
- 건축허가시 대지 범위의 자율화
- 건축자재사용의 자율화
- 일조기준 적용의 합리와
- 건물과 건물간의 연결복도 설치허용 등으로

○ 관계법령의 전반적이고 구체적인 사항까지 개정함으로써 위임한 조례의 개정이 불가피해졌으며

○ 검토결과 상위법령에 저촉사항이 없고 법령의 위임범위를 준수하였다고 사료되어 별다른 문제점은 없다고 판단됩니다.