

1. 파주시도시계획조례중개정조례안

□ 개정이유

- 도시계획법 개정(2001. 1. 27) 및 경기도 도시계획조례개정(2001. 1. 8)으로 최근 사회적 문제로 대두되고 있는 상업지역에서의 일반숙박시설·위락시설의 건축물 제한 등과 관련하여 시·군 조례로 위임된 사항을 정하고 현행제도 운영상 나타난 일부 미비점에 대하여 개선·보완하려는 것임.

□ 주요골자

- 개발행위 허가지역에 대하여 허가 기간을 도과함은 물론 타당한 사유없이 사업 추진의 지연등으로 도시미관의 저해는 물론 토지의 효율적 이용 가치의 하락 등에 대한 행위허가 취소 규정을 두어 허가지역에 대한 관리기준체계를 정비하여 계획적 개발을 유도하고자 함(안 제23조의2)
- 건축법시행령 별표1 제11호 내지 제12호 규정에서 정하는 숙박·위락시설이 주거지역과 인접한 상업지역에 설치할 경우 녹지·공원·지형지물 등 완충지대에 의하여 주거지역과 차단되지 아니하는 지역에 대하여는 주거지역으로부터 100미터 이내에는 위락·숙박시설 건축물의 설치를 제한함(안 제51조의2)
- 노후 불량주택에 대하여 재건축사업시행시 2000년 7월 1일 당시 일반주거지역중 재건축조합 설립인가된 지역에 대하여는 도시계획법 제29조 규정에 의하여 지역·지구의 세분·지정되거나 다른 지역으

로 변경 지정될 때까지 경과규정을 두어 용적율에 관하여는 300%이하로 적용한다.(안 부칙 제8조)

- 도시계획법시행령 제51조의 규정에 의하여 자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물중 LPG충전소등 대형사고의 위험성이 내재되어 있는 가스시설물의 설치를 제한하여 공공의 안전과 이익을 도모한다.(안 별표16 제2호 마목)

□ 검토내용

- 금번 상정된 도시계획조례중 개정안은 법률 제6243호로 개정된 도시계획법(2001. 1. 28)과 경기도 도시계획조례개정(2001. 1. 8)으로 시·군 조례로 위임된 사항을 개정하고 현행 조례의 운영상 나타난 미비점을 보완하려는 것으로
- 제9조의 도시계획입안시 주민의견청취에 대하여는 기존 조례 내용상의 불명확한 내용을 일부 보완하고자 하였으나 개정안 제2항에서 “주민의견의 청취를 위한 도시계획입안시 도시기반 시설의 설치에 관한 계획안 경우에는” 라 표기된 문구는 어순에 문제가 있어 자구수정이 필요하다고 사료됨.
- 제10조 재공람 공고 사항에서 도시계획법시행령 제24조 제4항에서 정한 “지구단위계획중 경미한사항은 변경하는 경우”를 추가로 삽입하고
- 제23조의2 에서는 도시계획법 제92조(법률등의 위반자에 대한 감독처분)의 규정에 의하여 행위 허가등의 취소를 할 수 있는 근거를 마련하여 개발 행위허가 지역에 대한 체계적 도시관리 체계의 확보 및 효율적 개발사업의 추진을 도모코자하고 있으며

○ 제24조의 일반적인 개발 행위허가 기준중 ①항에서 불명확한 내용을 도시계획법 시행령 제50조 별표1의 제1호 가목 및 나목의 규정에 포함하는 내용을 분명히 하였으며 ②항 제2호의 “자연경사도 20퍼센트 미만인 토지”를 자연경사도 20도 미만인 토지로 강화하고 있음

○ 개정안에 제51조의2 (특정용도제한 지구에서의 건축제한)를 새롭게 삽입하여 개정된 도시계획법과 경기도 도시계획조례에서 정한 상업지역안의 대지안에서 일반숙박시설 및 위락시설의 건축을 제한하도록 하는 규정을 신설 보완코자하는 내용으로

최근 사회문제로 대두되고 있는 위락·숙박시설의 설치에 있어 주거지역과 인접한 상업지역에 설치할 경우 녹지·공원 지형지물 등 완충 지대에 의해 차단되지 아니하는 지역에 대하여는 주거지역으로부터 100미터 이내에는 설치를 제한토록 규정하고 있음

○ 부칙 제8조에서는 일반주거지역중 재건축 지역에 대한 용적율에 관한 특례를 신설하여 노후불량 주택에 대하여 재건축사업시행시 2000년도 7월 1일 도시계획법 개정 당시 일반주거 지역중 재건축 조항 설립 인가된 지역에 대하여는 도시계획법 제29조에 의하여 지역·지역의 세분·지정과 다른 지역으로 변경 지정 될 때까지 경과 규정을 두어 용적율에 대하여 시행령에서 허용하는 범위인 300퍼센트 이하로 적용토록 하고 있음

이는 파주시 도시계획조례의 제정시 1, 2, 3종의 구분없이 일반주거지역의 용적율을 200퍼센트로 정한 바 있어 수혜자에 대한 특혜와 타 지역의 형평성에 관한 시비가 있을 수 있다고 사료됨.

- 법적 타당성 면에서는 일반적으로 소급입법을 금지한다는 법률 불소급의 원칙에 반한다 할 것이나 헌법에서는 참정권의 제한이나 재산권의 박탈을 위한 소급입법을 금한다(제13조 제2항)고 규정하고 있어 헌법상 소급입법을 금지하는 외에는 소급입법 금지가 절대적인 원칙이 아니므로 사회적·경제적 이유에 의한 정책적 필요가 있는 현저하고 중대한 이유가 있는 경우에는 인정할 수 있다는 대법원 판례(대판 1986. 3. 25. 85타, 카 748)를 보아 문제점이 없다고 사료되며

상위법령인 도시계획법시행령에서 정한 범위내에서 조례를 개정하는 내용으로 법률적으로 문제가 없다고 보아지며 단지 향후 여타 재건축예정 지역이나 타용도 지역에 대해서도 용적율의 상향 조정을 요구할 경우 형평성문제로 논란의 소지가 있을 수 있다고 사료됨.

- 개정안 별표4와 별표5항에서 (제2종, 제3종 일반주거 지역안에서 건축할 수 있는 건축물 중 “주유소에 한함”을 “주유소 및 석유판매업소”로 석유판매업소를 추가하였고
- 별표 7과 별표8, 별표9에서는 상업지역에서, 숙박·위락시설이 주거지역과 인접한 경우 시조례에서 정하는 이격거리(100미터)를 규정하고 있으나 이는 도시계획법 시행령에서 위임한 내용으로 별다른 문제점이 없음을 보고드립니다.