

2. 파주시 도시계획 조례안

□ 제정이유

- 종전의 도시계획법 및 국토이용관리법이 폐지되고, 2003년 1월 1일부터 『국토의계획및이용에관한법률』로 통합 시행됨으로써 동법 부칙 제20조, 동법시행령 부칙제15조 경과규정에 따라 도시지역의 경우 조례제정 전까지는 기존의 조례가 동 법률에 저촉되지 아니하는 범위 내에서 그 효력을 인정하도록 되어 있고
- 비도시지역중 관리지역의 경우, 새로운 조례가 제정되지 않더라도 2003년 6월 30일까지는 동법 시행령(별표27)에서 허용되는 행위는 모두 할 수 있음.
- 2003년 7월 1일부터 관리지역에서는 시행령에서 직접허용하는 행위만 할 수 있고 조례로 허용되는 행위는 할 수 없으며, 농림·자연환경보전지역, 자연취락지구에서도 새로운 조례 제정까지는 시행령에서 직접 허용하는 행위만 허용토록 규정되어 있음.
- 2003년 6월 30일까지 제정하지 않을 경우에는 난개발 방지를 이유로 종전 법률보다 행위제한이 강화된 상태에서 도시계획조례로 허용하는 건축행위도 할 수 없어 건축행위가 더욱 제한됨.
- 대한국토·도시계획학회, 건교부에서 작성된 표준조례안을 근거로 우리시 실정에 맞는 도시계획조례를 제정하여, 환경친화 적이고 지속 가능한 발전을 도모할 수 있도록 제도적인 토대를 마련하고자 함.

□ 주요골자

- 가. 도시기본계획의 수립 또는 변경하고자 할 경우에는 공청회 개최이전에 도시계획분야의 전문가로 구성된 자문단 또는 파주시도시계획위원회의 자문을 거치도록 함.(안 제4조)
- 나. 도시기본계획과 관련 공청회는 각종위원회, 시민단체 또는 간담회 개최 등을 통하여 관계전문가의 의견을 청취할 수 있으며, 공청회 개최 예정일 14일 전까지 주요내용을 시에서 발간하는 공보 또는 시 홈페이지 등에 공고하도록 함(안 제5조)
- 다. 주민이 제안하는 도시계획안에 대하여 시장은 제안의 구체적인 목적 및 대상지 안에 거주하거나 토지를 소유하고 있는 주민의 의견서를 요구할 수 있으며, 자문결과 보완사항은 제안자의 의견을 들어 입안하여야 함.(안 제6조)
- 라. 도시관리계획 수립을 위한 주민의견을 청취할 때에는 2이상의 일간신문에 공고하고 시청 및 읍·면·동사무소의 게시판과 시 홈페이지를 통하여 공고하여 주민이 알 수 있도록 홍보하도록 함(안 제7조)
- 마. 제1종지구단위 계획구역으로 지정할 수 있는 대상의 기준을 정하고 지구단위 계획중 정미한 변경사항, 수립·운영지침을 작성할 수 있는 근거를 마련함.(안 제14조 내지 안 제16조)
- 바. 허가를 받지 아니하여도 되는 정미한 행위, 조건부허가, 개발행위허가의 기준, 도로 등이 미 설치된 지역에서의 건축물의 건축, 토지의 형질 변경 시 안전조치, 지하자원 개발을 위한 토석의 채취 등 개발행위허가의 운영에 관하여 필요한 사항을 정함(안 제18조 내지 안 제26조)

사. 개발행위허가에 대한 도시계획위원회의 심의대상과 자문을 거쳐 허가할 수 있는 개발행위 대상 및 경사도 기준 등을 정함.(안 제27조 내지 안 제28조)

아. 용도지역(주거·상업·공업·녹지 등) 안에서 건축할 수 있는 건축물의 용도를 정함(안 제31조)

자. 용도지역(주거·상업·공업·녹지 등) 안에서의 건폐율과 용적률을 정함(안 제32조 및 안 제33조)

차. 경관지구 및 미관지구와 기타 용도지구 안에서 건축제한 등에 관한 사항을 정함(안 제34조 내지 안 제57조)

카. 기타 용도지구·구역 등의 건폐율, 건폐율의 강화, 방화지구 안에서의 건폐율의 완화, 농지법에 의하여 허용되는 건축물의 건폐율 완화, 기타 용도지구·구역 등의 용적률, 공원 등에 인접한 대지에 대한 용적률의 완화 등의 건폐율 및 용적률에 대한 완화규정을 정함(안 제58조 내지 안 제64조)

다. 시도시계획위원회의 효율적인 운영을 위하여 기능, 구성, 위원장 등의 직무, 회의운영, 분과위원회 설치, 도시계획상임기획단의 설치 및 기능, 임무 등에 관한 사항을 정함(안 제65조 내지 안 제79조)

파. 이 조례의 시행당시 개발행위허가·건축허가 등을 받았거나 건축허가·용도변경신고·사업승인 등을 신청중인 건축물 등에 관한 경과조치를 부칙에 정함(안 부칙 제3조 내지 안 제5조)

하. 도시관리계획이 수립되기 전까지 관리지역 및 관리지역중 제2종지구단위계획의 수립지역에의 건폐율·용적률을 정함(부칙 안 제7조)

□ 검토내용

가. 법령직합성

- 동 조례제정안은 종전의 도시계획법 및 국토이용관리법이 폐지되고, 2003년 1월 1일부터 『국토의계획및이용에관한법률』로 통합 시행됨으로써 파주시도시계획조례안을 새로 제정하고 기존의 파주시도시계획조례는 폐지하려는 것임.
- 2003년 6월 30일까지 동 조례를 제정하지 않을 경우에는 난개발 방지를 이유로 종전 법률보다 행위제한이 강화된 상태에서 도시계획조례로 허용하는 건축행위도 할 수 없게되어 건축행위가 더욱 제한되며,
- 대한국토·도시계획학회, 건교부에서 마련한 표준조례안을 근거로 파주시 실정에 맞는 도시계획조례를 제정하여 난개발을 방지하고 환경친화적이고 지속가능한 발전을 도모할 수 있도록 제도적인 장치를 마련하고자 동 조례를 제정하는 것으로 법령직합성에는 문제가 없는 것으로 판단됨.

나. 내용 타당성

- 동조례안 제1장 총칙, 제2장 도시기본계획의 내용은 별다른 문제점이 없는 것으로 판단되며, 제3장 도시관리계획중 제2절 도시계획시설의 제13조(매수청구가 있는 토지 안에서 설치 가능한 건축물 등)제1항과 제2항의 연면적 및 높이에 대한 규제가 구체적으로 제시한 것은 경기도 개선방안 수용에 의거 1천 제곱미터를 330미터로 수정토록 한 사항을 규정한 것으로 문제점이 없는 것으로 사료됨.
- 동 조례안 제14조(제1종 지구단위계획구역의 지정대상)의 제1종지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 지역으로 기존조례에 제6호, 제7호를 추가하는 표준조례안을 수용하고 있음.

- 동 조례안 제15조(지구단위계획 중 경미한 변경사항)의 경미한 사항을 변경하는 경우 도시계획위원회와 건축위원회의 공동 심의를 생략할 수 있도록 규정하고 경미한사항 중 가구면적, 획지면적, 건축물 높이는 시행령 제25조제4항의 규정대로 적용하고 있음.
- 동조례안 제4장 개발행위 허가등 제17조(개발행위허가의 규모)는 새로 추가된 것이며, 표준안을 수용한 사항으로 시행령 제55조제1항 제2호내지 제3호(관리지역, 농림지역 : 각각 3만제곱미터 미만)관리지역별로 세분화 제한을 둔 것으로 적절하다고 판단됨
- 동 조례안 제20조(개발행위허가의 기준)제1항제2호의 경사도를 18도 미만으로 표준조례안보다 완화시켰으나, 경기도 경사도평균 17도, 우리시와 비슷한 산간분지의 지형·지세를 갖고있는 연천군 20도, 가평군 25도, 포천군 25도, 양주군 30도로 우리시보다 완화시켰으며, 기존 도시계획 조례에 해발표고 80미터미만의 규정을 동 조례에서는 제외시켜 구릉지, 산간지역에 있는 자연취락마을 등의 피해를 줄이고 지역 균형개발 등 형평성을 감안 해발표고를 제외시킨 것은 적절한 조치라고 판단됨.
- 동 조례안 제5장 중 제1절 제31조(용도지역 안에서의 건축제한)의 용도지역 및 자연취락지구 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 시행령 별표에서 정한내용을 적용하였으나
- 주거지역중 제1종전용주거지역 안에서는 다가구주택건설 제한, 일반 주거지역안에서는 공원장·관람장, 골프연습장 등 소음발생과 도시미관 저해로 우려되는 시설은 동 조례안에서 제한하였고
- 제2종 일반주거지역 안에서 층수를 세분화 할 수 있는 근거를 마련(15층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 10층 구역으로 정한 지역은 10층이하 건축물)하였으며,
- 상업지역중 중심·일반·근린상업지역 안에서는 주상복합 건물의 주거비율 70%미만으로 하고, 주거비율의 하향 조정시 용도지역에서 용적률을 차등 적용토록 하였음.

- **준공업지역의** 골프연습장과 안마시술소 불허하고, 녹지지역내 건축물의 층수를 4층이하로 제한, 안마시술소 도시미관저해 우려로 불허하였으며
- **관리지역 안에서는** 건축물의 층수를 4층 이하로 제한하고 녹지지역에 준하여 건축제한을 동 조례안에 규정하고 있음.
- **동 조례안 제32조(용도지역 안에서의 건폐율)의 건폐율**은 제1종 전용주거지역(40%이하), 준주거지역(60%이하), 중심상업지역(70%이하), 일반상업지역(70%이하), 근린상업지역(60%이하), 유통상업지역(60%이하)등은 법령(시행령)에서 정한 건폐율보다 다소 강화 하였음.
- **동 조례안 제33조(용도지역 안에서의 용적률)제1항 용적률**은 일반주거지역에 대한 종세분화 추진에 따른 적정밀도의 개발유도 및 볼륨 있는 건축이 이행 될 수 있도록 일반주거지역의 용적률을 표준조례안 및 인근 시·군의 수준으로 규정하고 있으며,
- **동 조례안 제33조제3항의 상업지역내 주상복합 건축물**은 법제71조제1항 제7호 내지 제9호와 관련 주거용 사용면적비율은 70%를 초과하지 않도록 제한하고 있으므로 주거용 비율에 따라 상업용지의 용적률 적용방안을 수용 (경기도 개선방안 수용)한 것으로 동 조례안에 연면적 합계에 대한 주거비율을 70%미만으로 규정하였으며,
- 또한, 국토계획법시행령 제46조(제1종 지구단위 계획구역 안에서의 건폐율 등의 완화적용)의 규정에 의거 지구단위계획을 수립할 때 용도지역에서 적용하는 용적률은 법정한도인 용적률(시행령 제84조의 용도지역 안에서 적용되는 용적률의 200%까지 완화)을 넘어서도 인센티브를 줄 수 있고 상위규정에 위배됨이 없어 동 조례안의 용적률을 적용하는데 별다른 문제점이 없을 것으로 판단됨.
- **동 조례안 제58조(기타용도지구·구역 등의 건폐율)의 기타용도지구·구역 등의 건폐율**은 표준 조례안 및 경기도 개선방안 수용하여 동 조례안의 용적률을 적용 하고있음.

- 동 조례안 제62조(기타 용도지구·구역 등의 용적률)제3호 예외규정의 자연공원법에 의한 집단시설 지구의 경우 자연공원법의 규정을 반영하여 150%로 표준조례안(100%)보다 상향조정 하였으며,
- 동 조례안 제63조(공원 등에 인접한 대지에 대한 용적률의 완화)제1항 제1호의 용적률은 표준조례안의 용적률 130%를 영 제85조제4항에서 정한 120%를 초과 할 수 없어 동 조례안의 용적률을 120%로 하향조정 (경기도 개선방안수용)하고 있음.
- 동 조례안 제6장 도시계획 위원회에 관한 내용은 표준조례안을 수용 하여 작성한 것으로 별다른 문제점이 없는 것으로 판단되며,
- 동 조례안 부칙 제4조(개발행위허가 등에 관한 경과조치)의 개발행위 허가에 대한 경과 조치를 두어 현재 공사 또는 사업중인 사항 및 보완, 접수중인 사항에 대하여 종전의 규정을 받도록 하게 하여 민원인들의 사유재산권 보호를 위해 적절한 조치라고 사료됨.
- 동 조례제정 내용상 특별한 문제점은 없으나 난개발을 방지하고 시민의 주거환경개선과 환경친화적인 미래 도시개발, 자연환경의 보존 및 자원의 효율적 활용을 통하여 환경적으로 건전하고 지속 가능한 발전을 이루고자 동 조례를 제정하는 것으로 각별한 관심과 심도 있는 심사가 요구되며, 아울러 시민의 생활과 재산권 행사 제한에도 적절한 조치가 요구됨.
- 시민생활과 직결되는 중요한 조례제정임에도 불구하고 사전입법예고 기간이 10일로 시민의 의견을 제대로 반영되지 않은 것에 대하여 앞으로 이러한 사례가 발생되지 않도록 관심이 요구됨.