

화순군도시계획조례안 심 사 보 고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2000. 12. 화순군수

나. 회 부 일 자 : 2001. 2. 3

다. 상 정 일 자 : 2001. 2. 3

(제90회 화순군 의회 정례회 회기중 산업.건설위원회 제5차회의)

(제91회 화순군 의회 임시회 회기중 산업.건설위원회 제1차회의)

2. 제안설명요지

가. 제안설명 : 도시경제과장 최 성 기

나. 제정사유

- 2000년 1월 8일 법률 제6243호로 도시계획법이 전문개정되고 7월 1일부터 시행됨에 따라 개정된 도시계획법에 건축법에서 규정 하였던 건폐율 및 용적률, 행위제한등을 통합하였으며 도시계획시설에 대한 문제점을 해소키 위함.

다. 주요내용

- 제2장 도시기본계획에 있어 도시기본계획 수립과 그에 따른 공청회 개최 및 주민 의견반영을 규정하고 있으며 제3장 및 제4장에서는 도시계획 입안 절차 및 도시계획 시설의 관리에 관한 규정과 제5장 및 제6장에서는 지구단위 계획구역의 지정 을 도시계획으로 결정하고 개발행위에 관한 허가 관련 사항을 규정하고 있으며 제7장에서는 지역지구내 건축 제한과 건폐 율, 용적률을 규정하고, 제8장은 화순군 도시계획 위원회 기 능며 제9장에서는 개발제한구역내 취락지구 지정에 관한 조례 로 제정됨.

3. 검토보고 요지(전문위원 임근성)

- 동 조례 별표 5, 6, 18 다항에 의하면 도로에 10M이상 접하도록 규정한 내용을 검토한바 상위법령에 위임된 근거가 없는 규제 사항으로 사료되며
- 조례로 위임된 사항중 별표 4 나항에 의하면 문화 및 집회시설 중 전시장 및 동식물원만 가능토록 되었고 같은법 시행령 별표 4의 2항 다호의 판매 및 영업시설의 바닥 면적 1,000제곱미터 이하와 기존의 도매시장 또는 소매시장의 건축을 금지토록 했으며,
- 라항에서는 조례로 위임된 의료시설을 건축 금지토록 하였고 사항의 업무시설 바닥 면적합계를 3천제곱미터 이하로 위임됐으나 1,000제곱미터로 하고 있으며, 아항의 아파트형 공장을 건축 금지하였고,
- 차항의 위험물 저장 및 처리시설(주유소 및 액화 가스판매소 등)를 설치 할 수 없으며, 카항에 있어서 자동차 관련시설이 금지되고 타항은 동물 및 식물 관련시설을 건축할수 없으며, 파항의 경우 공공용시설이 금지되는 내용이고, 동조례 별표 제 5조 라항의 경우 정신병원, 요양소를 건축하지 못하도록 금지하고 있는데 상위법령에 위임된 근거가 없는 규제 사항으로 사료되며,
- 동법 시행령 별표5 제2항 카호 규정에 의한 자동차 관련시설이 금지되고 타호의 동물 및 식물관련 시설이 금지됐으며 동조례 별표6 라호의 정신병원 요양소의 건축금지에 따른 상위법령의 위임 근거가 없고 아목에는 자동차 관련 시설중 폐차장을 금지 하였으며, 동 조례 제23조 제1항 제1,2호의 전용 주거 지역안의 건폐율을 현행 50%이하(상한50%)에서 40%이하로 하였고

- 제6호의 준주거 지역안의 건폐율 규정은 현행 70%이하(상한 70%)을 60%로 강화 하였는바, 이는 광덕지구 택지개발 지구 내 상가 용지를 분양된 준주거 지역의 건폐율이 강화될 경우 아직 개발하지 아니한 토지 소유자들에 대한 재산상 불이익으로 민원소지가 우려되며,
- 제7호 중심사업지역의 건폐율을 현행 90%이하 (상한90%)에서 80%이하로 제9호 근린사업지역의 현행 70%이하(상한 70%)에서 60%이하로 제10호 유통사업지역의 현행 80%이하(상한80%)에서 70%이하로 규정하였고 동 조례 제24조의 제1항제1호부터 제17호 까지의 용적율을 보면,
 1. 제1종 전용주거지역 현행 100%이하(상한 100%)에서 80%이하로,
 2. 제2종 전용주거지역(상한 150%) 120%이하로,
 3. 제1종 일반주거지역 현행 400%이하(상한 200%)에서 150%이하로
 4. 제2종 일반주거지역 현행 400%이하(상한 250%)에서 220%로,
 5. 제3종 일반주거지역 현행 400%이하(상한 300%)에서 250%로,
 6. 준주거지역 현행 700%이하(상한 700%)에서 500%로
 7. 중심사업지역 현행 1500%이하(상한 1500%)에서 1200%로
 8. 일반사업지역 현행 1300%이하(상한 1300%)에서 1000%로
 9. 근린사업지역 현행 900%이하(상한 900%)에서 700%로
 10. 유통사업지역 현행 1100%이하(상한 1100%)에서 600%로
 11. 전용공업지역 현행 300%이하(상한 300%)에서 200%로
 12. 일반공업지역 현행 350%이하(상한 350%)에서 300%로

13. 준공업지역 현행 400%이하(상한 400%)에서 350%로
14. 보존녹지지역 현행 80%이하(상한 80%)에서 70%로
15. 생산녹지지역 현행 200%이하(상한 100%)에서 80%로
16. 자연녹지지역 현행 100%이하(상한 100%)에서 80%로
17. 기타지역 현행 100%이하(상한 100%)에서 80%로

전반적으로 현행 건축조례에 비해 강화 되었으며 상위법령에 위임이 없는 규제 조례안에 대한 재 검토가 요망됨.

4. 질의 답변 요지

“생 략”

5. 토론요지

“생 략”

6. 심사결과

“수정가결”

7. 첨부 : 화순군도시계획조례안

화순군도시계획조례안에 대한 수정안

화순군도시계획조례안중 다음과 같이 수정한다.

안 제22조중 제17호를 다음과 같이 신설한다.

17. 종전의 일반주거지역 : 별표 18

안 제23조 제1항중 제6호, 제7호, 제9호 및 제10호를 각각 다음과 같이 한다.

6. 준 주거지역 : 70퍼센트

7. 중심상업지역 : 90퍼센트

9. 근린상업지역 : 70퍼센트

10. 유통상업지역 : 80퍼센트

안 제24조 제1항중 제4호, 제7호, 제11호 및 제13호를 각각 다음과 같이 한다.

4. 제2종 일반주거지역 : 200퍼센트

7. 중심상업지역 : 1000퍼센트

11.전용공업지역 : 300퍼센트

13.준공업지역 : 300퍼센트

안 [별표 4] 중 "아"목을 다음과 같이 한다.

아. 별표1 제16호 자동차 관련시설 (주차장·세차장에 한한다)

안 [별표 5] 중 "카"목은 "파"목으로 하고 "카"목과 "타"목을 다음과 같이 신설한다.

카. 별표1 제16호의 자동차 관련시설(주차장·세차장에 한한다)

타. 별표1 제17호의 동물 및 식물관련시설 중 동호 "가"목의 축사(연면적 10㎡미만에 한한다) 및 동호 "마"목 내지 "아"목의 시설

안 [별표 18] 중 "영 부칙 제7조 제2항 관련" 을 "제22조 제17호 관련"으로 한다

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문 대비표

원 안	수 정 안
<p>제22조 (지역안에서 건축할 수 있는 건축물) (1호 내지 16호 생략)</p>	<p>제22조 (지역안에서 건축할 수 있는 건축물) (1호 내지 16호 현행과 같음)</p> <p>17. 종전의 일반부거지역;별표18</p>
<p>제23조(지역안에서의건폐율)</p> <p>① (생 략)</p> <p>1. (생 략)</p> <p>2. (생 략)</p> <p>3. (생 략)</p> <p>4. (생 략)</p> <p>5. (생 략)</p> <p>6. 준 주거지역 : <u>60퍼센트</u></p> <p>7. 중심상업지역 : <u>80퍼센트</u></p> <p>8. 일반상업지역 : <u>80퍼센트</u></p> <p>9. 근린상업지역 : <u>60퍼센트</u></p> <p>10.유통상업지역 : <u>70퍼센트</u></p> <p>(제11호 내지 제17호 생략)</p>	<p>제23조 (지역안에서의 건폐율)</p> <p>①(현행과 같음)</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>4. (현행과 같음)</p> <p>5. (현행과 같음)</p> <p>6. 준 주거지역 : <u>70퍼센트</u></p> <p>7. 중심상업지역 : <u>90퍼센트</u></p> <p>8. 일반상업지역 : <u>80퍼센트</u></p> <p>9. 근린상업지역 : <u>70퍼센트</u></p> <p>10.유통상업지역 : <u>80퍼센트</u></p> <p>(제11호 내지 제17호 현행과 같음)</p>
<p>제24조(지역안에서의 용적률)</p> <p>① (생 략)</p> <p>1. (생 략)</p> <p>2. (생 략)</p> <p>3 (생 략)</p> <p>4. 제2종일반주거지역:<u>220퍼센트</u></p> <p>5. (생 략)</p> <p>6. (생 략)</p> <p>7. 중심상업지역 : <u>1200퍼센트</u></p>	<p>제24조(지역안에서의 용적률)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>4. 제2종 일반주거지역:<u>200퍼센트</u></p> <p>5. (현행과 같음)</p> <p>6. (현행과 같음)</p> <p>7. 중심상업지역 : <u>1000서센트</u></p>

신 · 구조문 대비표

원 안	수 정 안
8. (생 략)	8. (현행와 같음)
9. (생 략)	9. (현행과 같음)
10.(생 략)	10. (현행과 같음)
11.전용공업지역 : <u>350퍼센트</u>	11. 전용공업지역 : <u>300퍼센트</u>
12. (생 략)	12. (현행과 같음)
13. 준 공업지역 : <u>350퍼센트</u> (제14호 내지 제17호 생략)	13. 준 공업지역 : <u>300퍼센트</u> (제14호 내지 제17호 현행과 같음)

원 안	수 정 안
<p>[별표 4] 제1종 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 (가목 내지 사목 생략) 아. <u>별표1 제16호의 자동차관련 시설</u> (주차장에 한한다)</p> <p>[별표5] 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 (가목 내지 차목, 카목 생략)</p> <p>[별표 18] 종전의 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 (<u>영부칙 제7조 제2항 관련</u>) (가목 내지 파목 생략)</p>	<p>[별표 4] 제1종일반주거지역안에서 건축 할 수 있는 건축물 (가목 내지 사목 현행과 같음) 아. <u>별표1 제16호의 자동차관련 시설</u> (<u>주차장·세차장에 한한다</u>)</p> <p>[별표5] 제2종일반주거지역안에서 건축 할 수 있는 건축물 (가목 내지 차목, 카목 현행과 같음) 카.<u>별표1 제16호의 자동차관련 시설</u> (<u>주차장·세차장에 한한다</u>) 타.<u>별표1 제17호의 동물 및 식물관련시설중 가목의 축사</u> (<u>연면적 10㎡미만에 한한다</u>) <u>및 동호 마목 내지 아목의 시설</u></p> <p>[별표 18] 종전의 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 (<u>제22호 제17호관련</u>) (가목 내지 파목 현행과 같음)</p>

원 안	수 정 안
제22조 (지역안에서 건축할 수 있는 건축물)	제22조(지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 17. 종전의 일반주거지역:별표18
제23조(지역안에서의 건폐율) ① (생 략) 6. 준 주거지역 : 60퍼센트 7. 중심상업지역 : 80퍼센트 9. 근린상업지역 : 60퍼센트 10.유통상업지역 : 70퍼센트	제23조(지역안에서의 건폐율) ① (헌행과 같음) 6. 준 주거지역 : 70퍼센트 7. 중심상업지역 : 90퍼센트 9. 근린상업지역 : 70퍼센트 10.유통상업지역 : 80퍼퍼센트
제24조(지역안에서의 용적률) ① (생 략) 4. 제2종 일반주거지역:220퍼센트 7. 중심상업지역 : 1200퍼센트 11.전용공업지역 : 200퍼센트 13.준 공업지역 : 350퍼센트	제24조(지역안에서의 용적률) ① (헌행과 같음) 4. 제2종 일반주거지역:200퍼센트 7. 중심상업지역 : 1000퍼센트 11.전용공업지역 : 300퍼센트 13. 준 공업지역 : 300퍼센트