

제150회 거창군의회 임시회

제2차 산업건설위원회 2008. 7. 15(화)

조례안 검토보고서

산업건설위원회
[전문위원 서종진]

<의안번호 제2008 - 31호>

거창군 계획조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

I. 검토경과

- 가. 제출일자 : 2008년 7월 7일
- 나. 제출자 : 신주범 의원 외 1인
- 다. 회부일자 : 2008년 7월 9일

II. 제안이유

- 일반주거지역에서 용적률의 최대한도는 관할구역의 면적, 인구규모, 용도지역 및 특성 등을 고려하여 정하도록 되어 있으나 우리 군은 타 시군에 비해 용적률과 고도제한이 심해 이를 군 실정에 맞게 토지의 이용률을 높이고 부당한 규제를 완화하여 군민들에게 혜택이 돌아가도록 하기 위하여 조례를 개정 하려는 것임.

III. 주요내용

- 관리지역 및 농림지역에서의 토지 형질변경 규모를 변경하고자 함 (안 제19조).
 - 농림지역 : 1만 제곱미터 미만 → 3만 제곱미터 미만
- 용도지역 안에서의 용적률을 상위법의 범위 내에서 상향 조정하고자 함(안 제58조).

- 제1종 일반주거지역 : 150퍼센트 이하 ⇒ 200퍼센트 이하
 - 제2종 일반주거지역 : 200퍼센트 이하 ⇒ 250퍼센트 이하
 - 제3종 일반주거지역 : 250퍼센트 이하 ⇒ 300퍼센트 이하
- 제2종 일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 규모를 확대함 (별표 4).
- 건축물 층수 확대 : 12층 이하 → 15층 이하
- 일반상업지역 안에서 건축할 수 있는 연면적을 확대함(별표 8).
- 건축물 연면적 확대 : 70퍼센트 이하 → 90퍼센트 이하

VI. 참고사항

- 가. 관계법령 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조, 같은 법 시행령 제55조·제85조
- 나. 예산조치 : 해당 없음
- 다. 신·구조문 대비표 : 붙임

IV. 검토의견

1. 관리지역 및 농림지역에서의 토지형질변경규모 변경 (안 제19조)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제55조 제1항에 의하면 개발행위의 허가규모를 농림지역의 경우 3만 제곱미터 미만까지로 규정하고 있으므로 이 조례안 제19조에서 토지형질변경규모를 현행 1만제곱미터 미만에서 3만제곱미터 미만으로 개정하려는 것은 타당하다고 판단됨.

2. 용도지역 안에서의 용적률 상향조정(안 제58조)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조 제1항에 의하면 용도지역안에서의 용적률을 제1종주거지역의 경우 200퍼센트 이하, 제2종 주거지역의 경우 250퍼센트 이하, 제3종 주거지역의 경우 300퍼센트 이하로 규정하고 있으므로 이 조례안 제58조에서 용도지역 안에서의 용적률을 상위법에서 정한 범위내에서 상향조정하려는 것은 타당하다고 판단됨.

3. 제2종 일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 규모확대 (안 별표4)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표5에서 제2종 일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 규모를 15층 이하의 건축물까지로 규정하고 있으므로 이 조례안

별표4에서 제2종 일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 규모를 현행 12층이하에서 15층이하로 확대하려는 것은 관련법 규정에 맞는 타당한 것으로 판단됨.

4. 일반상업지역 안에서 건축할 수 있는 연면적 확대 (안 별표8)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표9에서 공동주택부분의 연면적이 연면적의 합계의 90퍼센터 미만까지로 규정하고 있으므로 이 조례안 별표8에서 이에 맞게 개정하려는 것은 타당한 것으로 판단됨.

관계 법령

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제78조 (용도지역안에서의 용적률) ①제36조의 규정에 의하여 지정된 용도지역안에서 용적률의 최대한도는 관할구역의 면적 및 인구규모, 용도지역의 특성 등을 감안하여 다음 각 호의 범위안에서 대통령령이 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역

- 가. 주거지역 : 500퍼센트 이하
- 나. 상업지역 : 1천500퍼센트 이하
- 다. 공업지역 : 400퍼센트 이하
- 라. 녹지지역 : 100퍼센트 이하

2. 관리지역

- 가. 보전관리지역 : 80퍼센트 이하
- 나. 생산관리지역 : 80퍼센트 이하
- 다. 계획관리지역 : 100퍼센트 이하

3. 농림지역 : 80퍼센트 이하

4. 자연환경보전지역 : 80퍼센트 이하

②제36조제2항의 규정에 의하여 세분된 용도지역안에서의 용적률에 관한 기준은 제1항 각 호의 범위안에서 대통령령으로 따로 정한다.

③제77조제3항제2호 내지 제5호에 해당하는 지역안에서의 용적률에 대한 기준은 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 200퍼센트 이하의 범위안에서 대통령령이 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 따로 정한다.

④건축물의 주위에 공원·광장·도로·하천 등의 공지가 있거나 이를 설치하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 바에 따라 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 용적률을 따로 정할 수 있다.

⑤제1항 및 제4항의 규정에도 불구하고 제36조의 규정에 의한 도시지역(녹지지역에 한한다), 관리지역에서는 창고 등 대통령령이 정하는 용도의 건축물 또는 시설물은 특별시·광역시·시 또는 군의 조례가 정하는 높이로 규모 등을 제한할 수 있다. <신설 2005.12.7>

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제55조 (개발행위허가의 규모) ①법 제58조제1항제1호에서 "대통령령이 정하는 개발행위의 규모"라 함은 다음 각호에 해당하는 토지의 형질변경면적을 말한다. 다만, 관리지역 및 농림지역에 대하여는 제2호 및 제3호의 규정에 의한 면적의 범위안에서 당해 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 따로 정할 수 있다.

1. 도시지역

- 가. 주거지역·상업지역·자연녹지지역·생산녹지지역 : 1만제곱미터 미만
- 나. 공업지역 : 3만제곱미터 미만
- 다. 보전녹지지역 : 5천제곱미터 미만

2. 관리지역 : 3만제곱미터 미만

3. 농림지역 : 3만제곱미터 미만

4. 자연환경보전지역 : 5천제곱미터 미만

②제1항의 규정을 적용함에 있어서 개발행위허가의 대상인 토지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 각각의 용도지역에 위치하는 토지부분에 대하여 각각의 용도지역의 개발행위의 규모에 관한 규정을 적용한다. 다만, 개발행위허가의 대상인 토지의 총면적이 당해 토지가 걸쳐 있는 용도지역중 개발행위의 규모가 가장 큰 용도지역의 개발행위의 규모를 초과하여서는 아니된다.

③다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 면적제한을 적용하지 아니한다. <개정 2005.1.15, 2005.9.8, 2006.3.23, 2008.2.29>

- 1. 지구단위계획으로 정한 가구 및 획지의 범위안에서 이루어지는 토지의 형질변경으로서 당해 형질변경과 관련된 기반시설이 이미 설치되었거나 형질변경과 기반시설의 설치가 동시에 이루어지는 경우
- 2. 당해 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제2호의 규정에 의한 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우
- 3. 초지조성, 농지조성, 영림 또는 토석채취를 위한 경우

4. 건축물의 건축, 공작물의 설치 또는 지목의 변경을 수반하지 아니하고 시행하는 토지복원사업

5. 그 밖에 국토해양부령이 정하는 경우

④제1항 및 제2항의 규정을 적용함에 있어서 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안에서 연접하여 개발하거나 수차에 걸쳐 부분적으로 개발하는 경우에는 이를 하나의 개발행위로 보아 그 면적을 산정한다. 다만, 도시계획시설사업의 부지인 경우 또는 제3항제3호의 규정에 의하여 면적제한을 적용받지 아니하는 경우는 면적산정에 포함하지 아니한다. <개정 2004.1.20, 2005.1.15>

1. 삭제 <2004.1.20>

2. 삭제 <2004.1.20>

⑤다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제4항을 적용하지 아니한다. <개정 2004.1.20, 2005.1.15, 2005.9.8, 2007.4.19>

1. 다음 각목의 요건을 갖춘 경우. 다만, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 지역여건상 다음 각목의 요건을 적용하는 것이 불합리하다고 인정하는 경우에는 당해 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 요건을 완화할 수 있다.

가. 개발행위허가의 대상인 토지가 개발행위가 완료되었거나 개발행위허가 등에 의하여 개발행위가 진행중이거나 예정된 다른 토지와 고속국도·일반국도 또는 너비 20미터 이상의 도로·하천·공원 등 지형지물에 의하여 분리될 것

나. 개발행위허가의 대상인 토지의 진입도로가 너비 8미터 이상이고 주간선도로 또는 「도로법」 제11조의 규정에 의한 도로(고속국도를 제외한다)에 직접 연결될 것

2. 개발행위허가의 대상인 토지가 자연취락지구·개발진흥지구 또는 위락지구안에 위치한 경우

3. 개발행위허가의 대상인 토지에 제1종근린생활시설 또는 주택(「주택법」 제16조의 규정에 의한 사업계획승인을 받아야 하는 주택을 제외한다)을 건축하고자 하는 경우

4. 계획관리지역(관리지역이 세분되지 아니한 경우에는 관리지역을 말한다)안에서 다음 각 목의 공장중 부지가 1만제곱미터 미만인 공장의 부지를 종전 부지면적의 50퍼센트 범위 안에서 확장하는 경우. 이 경우 확장하고자 하는 부지가 종전 부지와 너비 8미터 미만의 도로를 사이에 두고 접한 경우를 포함한다.

가. 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장

나. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제19조의 규정에 의하여 종전의 「국토이용관리법」·「도시계획법」 또는 「건축법」의 규정을 적용받는 공장

다. 2002년 12월 31일 이전에 종전의 「공업배치 및 공장설립에 관한법률」(법률 제6842호 공업배치및공장설립에관한법률중개정법률에 의하여 개정되기 전의 것을 말한다) 제13조에 따라 공장설립 승인을 얻은 경우 또는 같은 조에 따라 공장설립 승인을 신청한 경우(별표 27 제2호타목에 따른 면적제한 요건에 적합하지 아니하여 2003년 1월 1일 이후 그 신청이 반려된 경우를 포함한다)로서 2005년 1월 20일까지 「건축법」 제16조에 따른 착공신고를 한 공장

⑥특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 제1항의 규정에 의한 개발행위허가 규모에 적합하지 아니함에도 불구하고 제5항제3호 또는 제4호의 규정을 적용하여 개발행위허가를 하는 경우에는 당해 건축물의 용도를 변경(연접개발을 적용하지 아니하는 건축물간의 변경을 제외한다)하지 아니하도록 조건을 붙여야 한다. <신설 2005.1.15>

제85조 (용도지역 안에서의 용적률 <개정 2006.3.23>) ①법 제78조제1항 및 제2항의 규정에 의한 용적률은 다음 각호의 범위안에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 감안하여 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하

2. 제2종전용주거지역 : 100퍼센트 이상 150퍼센트 이하

3. 제1종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 200퍼센트 이하

4. 제2종일반주거지역 : 150퍼센트 이상 250퍼센트 이하

5. 제3종일반주거지역 : 200퍼센트 이상 300퍼센트 이하

6. 준주거지역 : 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하

7. 중심상업지역 : 400퍼센트 이상 1천500퍼센트 이하

8. 일반상업지역 : 300퍼센트 이상 1천300퍼센트 이하

9. 근린상업지역 : 200퍼센트 이상 900퍼센트 이하

10. 유통상업지역 : 200퍼센트 이상 1천100퍼센트 이하

11. 전용공업지역 : 150퍼센트 이상 300퍼센트 이하

12. 일반공업지역 : 200퍼센트 이상 350퍼센트 이하

13. 준공업지역 : 200퍼센트 이상 400퍼센트 이하

14. 보전녹지지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하

15. 생산녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하

16. 자연녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하

17. 보전관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하

18. 생산관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
19. 계획관리지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
20. 농림지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
21. 자연환경보전지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
- ②제1항의 규정에 의하여 도시계획조례로 용도지역별 용적률을 정함에 있어서 필요한 경우에는 당해 지방자치단체의 관할구역을 세분하여 용적률을 달리 정할 수 있다.
- ③제1항의 규정에 불구하고 제1항제1호 내지 제6호의 지역에서는 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 제1항의 규정에 의한 용적률의 20퍼센트 이하의 범위 안에서 임대주택(「임대주택법」 제12조 제1항에 따라 임대무기기간이 10년 이상인 경우에 한한다)의 추가건설을 허용할 수 있다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의2의 규정에 의하여 임대주택 건설이 의무화되는 주택재건축사업의 경우를 제외한다. <신설 2005.9.8, 2006.8.17>
- ④제3항의 규정은 제46조제9항 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 이를 적용하지 아니한다. <신설 2005.9.8>
- ⑤법 제78조제3항의 규정에 의하여 다음 각 호의 지역 안에서의 용적률은 각 호에서 정한 범위 안에서 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다. <개정 2005.9.8, 2005.9.30, 2005.11.11>
 1. 도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구 : 100퍼센트 이하
 2. 수산자원보호구역 : 80퍼센트 이하
 3. 「자연공원법」에 의한 자연공원 및 공원보호구역 : 100퍼센트 이하. 다만, 「자연공원법」에 의한 공원밀집마을지구의 경우에는 150퍼센트 이하로 하고, 공원집단지설지구의 경우에는 200퍼센트 이하로 한다.
 4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호 다목의 규정에 의한 농공단지(도시지역외의 지역에 지정된 농공단지에 한한다) : 150퍼센트 이하
- ⑥법 제78조제4항의 규정에 의하여 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역 또는 준공업지역안의 건축물로서 다음 각호의 1에 해당하는 건축물에 대한 용적률은 경관·교통·방화 및 위생상 지장이 없다고 인정되는 경우에는 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률의 120퍼센트 이하의 범위안에서 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 비율로 할 수 있다. <개정 2005.9.8>
 1. 공원·광장(교통광장을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 접한 도로를 전면도로로 하는 대지안의 건축물이나 공원·광장·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 20미터 이상 접한 대지안의 건축물
 2. 너비 25미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지안의 건축면적이 1천제곱미터 이상인 건축물
- ⑦법 제78조제4항의 규정에 의하여 다음 각호의 지역·지구 또는 구역안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 당해 건축물에 대한 용적률은 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위안에서 대지면적의 제공비율에 따라 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 비율로 할 수 있다. <개정 2003.6.30, 2005.1.15, 2005.9.8>
 1. 상업지역
 2. 삭제 <2005.1.15>
 3. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발사업, 도시환경정비사업 및 주택재건축사업을 시행하기 위한 정비구역
- ⑧법 제78조제5항에서 "대통령령이 정하는 용도의 건축물 또는 시설물"이라 함은 참고를 말한다. <신설 2006.3.23>
- ⑨제1항의 규정에 불구하고 도시계획시설중 유원지 및 공원의 용적률에 관하여는 국토해양부령으로 따로 정할 수 있다. <개정 2006.3.23, 2008.2.29>

국토법 시행령 별표 5

1. 건축할 수 있는 건축물(15층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 도시계획조례로 15층 이하의 범위안에서 따로 층수를 정하거나 구역별로 층수를 세분하여 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)
 - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택
 - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택
 - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설

- 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설
- 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 초등학교·중학교 및 고등학교
- 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설

국토법 시행령 별표 9

1. 건축할 수 있는 건축물

- 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 **90퍼센트 미만인 것**. 다만 90퍼센트 미만의 범위 안에서 도시계획조례가 따로 비율을 정한 후에는 그 비율 이하인 것에 한한다.
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설
- 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설
- 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설
- 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설
- 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설
- 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설
- 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설
- 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설
- 차. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되지 아니하는 일반숙박시설의 경우에는 주거지역으로부터 도시계획조례가 정하는 거리 이내에 있는 대지에 건축하는 것을 제외한다)
- 카. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되지 아니하는 위락시설의 경우에는 주거지역으로부터 도시계획조례가 정하는 거리 이내에 있는 대지에 건축하는 것을 제외한다)
- 타. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
- 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 중 다목의 군사시설
- 하. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설
- 거. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설
- 너. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례식장