

의안번호	제 66 호
의결연월일	2003. 5. 27

## 예산군도시계획조례안

# 심 사 보 고 서

### 1. 심 사 경 과

가. 제출일자 및 제출자 : 2003. 5. 22. 예산군수

나. 회 부 일 자 : 2003. 5. 22.

다. 상 정 일 자 : 2003. 5. 26.

제106회 예산군의회(임시회)

제1차 사회산업위원회

### 2. 제안설명요지( 도시과장 : 임 치 빈 )

#### 가. 제안이유

- 이 조례는 국토의계획및이용에관한법률과 같은법 시행령, 그리고 같은법 시행규칙이 제정되어 2003년 1월 1일부터 시행됨에 따라 관계법령에서 조례로 위임된 사항을 예산군도시계획조례로 정하여 시행하려는 것임.

#### 나. 주요골자

- ①이 조례의 기본방향은 국토의 자연환경 보전 및 자원의 효율적 활용을 통하여 환경적으로 건전하고, 지속 가능한 발전을 이루기 위한 목표를 설정하고 있으며,

- ②도시기본계획 수립은 추진기구를 구성하고, 공청회 등을 개최하여 수립토록 하고,
- ③도시관리계획 수립시에는 주민의견을 청취하고, 공고 및 열람을 실시하여 수립하도록 하였음.
- ④도시계획시설 관리는 지방재정법과 예산군공유재산관리조례, 도시공원녹지점용허가에대한조례 및 그 밖의 도시계획시설의 관리에관한조례에 의해 관리하도록 하였고,
- ⑤도시계획시설의 상환기간을 10년으로 하고, 이율은 지방채 발행계획 수립시 정하도록 하였음.
- ⑥지구단위계획에 제1종 지구단위계획 구역을 지정할 수 있도록 하고, 이를 운영할 수 있는 규칙을 정하도록 하였고,
- ⑦관리지역과 농림지역에 개발행위 허가규모 및 기준, 허가취소등을 할 수 있는 사항을 규정하였으며,
- ⑧용도지역·용도지구·용도지역 안에서의 건축물의 용도 및 종류, 규모 등의 행위제한을 규정하였으며,
- ⑨경관지구와 미관지구 안에서의 용도제한과 건폐율, 높이, 건축물의 규모등을 규정하였으며,
- ⑩시설보호지구안과 개발진흥지역안, 특정용도지구안, 주거환경지구안, 농·수산지구 안에서의 건축제한을 규정하였음.
- ⑪용도지역 안에서의 건폐율과 용적율을 규정하였으며, 공원 등에 인접한 대지에 대한 용적율을 완화하였음.
- ⑫도시계획위원회를 구성하여 운영토록 규정하고 있으며,

- ⑬보칙에 시행규칙을 제정하도록 하고, 과태료를 부과할 수 있도록 하였으며, 이 조례와 관련된 다른 조례를 폐지(예산군도시계획조례외 3건의 조례)하였고, 이 조례와 관련된 다른 조례를 개정(예산군건축조례등 7건의 조례)하였으며, 시행일을 2003년 7월 1일부터 시행하도록 하였음.

### 3. 검토보고요지(전문위원 : 홍석모)

#### 가. 도시계획조례제정 의의

- 본 조례안은 국토의계획및이용에관한법률과 동법시행령이 제정되어 2003년 1월 1일부터 시행됨에 따라 조례로 위임된 사항을 예산군도시계획조례로 정하여 금년 7월 1일부터 시행하려고 하는 것임.
- 조례로 위임된 사항은 대략 도시기본계획과 관리계획 수립, 개발행위허가, 용도지역·용도지구·용도구역 안에서의 행위제한, 도시계획위원회 운영 등으로 되어 있음.
- 본 조례안은 제1장 총칙에 목적과 기본방향을 제시했고, 제2장에는 도시기본계획 수립 및 추진기구 운영, 제3장에 도시관리계획과 도시계획시설, 제4장에 개발행위허가의 기준 및 허가취소,
- 제5장에 용도지역과 지구, 용도구역 안에서의 용적율과 건폐율, 제6장에 도시계획위원회 운영과 ,제7장 보칙 및 별표를 포함하여 60개의 조문과, 부칙 9개의 조문으로 되어 있음.

## 나. 조례안의 세부조항별 검토의견을 말씀드리면

### 첫째 : 용도지역안에서의 건축제한에 관한 사항(조례안제21조)

- ①동조례안 제21조3호 제1종 일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 중에 화원(꽃집)을 건축할 수 없도록 하였음.

일반주거지역 안에서 화원(꽃집)은 우리 일상생활 속에 자주 이용하는 시설로 건축이 허용되어야 한다고 생각됨.

(국토계획법시행령에는 허용하고 있음)

제 정 안	수 정 의 건
제3호 [별표4] 제2호 차. 카목으로 순연	제3호 [별표4] 제2호 차. (신설)건축법시행령별표1 제17 호의 동물및식물관련시설중 화초및분재등의온실

- ②동조례안 제21조제14호 보전녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 중 휴게음식점, 이용원, 미용원, 일반목욕장, 세탁소, 의원, 탁구장, 체육도장, 사무소, 파출소, 소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관 등의 건축을 허용하지 않고 있음.

이러한 시설은 우리생활에 필요한 시설로 건축을 허용한다 해도 건폐율 20% 이상은 건립할 수 없도록 규정하고 있어 무분별한 개발은 허용되지 않고 있으므로 규제를 완화해야 한다고 생각함. (국토계획법시행령에서 허용)

제 정 안	수 정 의 건
제14호 [별표15] 제2호 나. 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(등호가목, 사목및아목에 해당하는 것으로서 당해용도에 쓰이는 바닥면적이 합계가 500제곱미터 미만인 것에 한한다)	제14호 [별표15] 제2호 나. 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설로서 당해용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가500제곱미터 미만인 것

③동조례안 제21조제15호 생산녹지지역 안에서 건축할 수 있는 것 중 의 료시설과 운동시설을 제한하고 있음.

의료시설중 협오시설인 장례식장, 격리병원 등은 제한한다 해도 일반 병 원시설은 허용되어야 하며, 운동시설 중 운동장을 제외한 탁구장, 테니스 장, 체력단련장, 볼링장, 골프연습장, 체육관 등의 시설은 허용되어야 한 다고 생각함.

(국토계획법시행령에서는 허용)

제 정 안	수 정 의 건
15호 [별표16] 제2호 마. 바목으로 순연 바. 아목으로 순연	제15호 [별표16] 제2호 마. (신설)건축법시행령 별표1 제7 호의 의료시설중 등호 가목에 해당하는것(정신병원 및 요양소를 제외한다) 사. (신설)건축법시행령 별표1 제9 호의 운동시설(운동장을 제외 한다)

④동조례안 제21조18호 생산관리지역 안에서 건축할 수 있는 시설중 제2 종 근린생활시설(테니스장, 볼링장, 종교집회장, 금융업소, 사진관, 학원)과 의료시설을 모두 제한하고 있음.

국토의 효율적 관리와 지역발전 차원에서 규제보다는 법이 허용하는 범위 안에서 완화하여 균형있는 지역개발이 이루어지도록 하여야 한다고 생각한다. (국토계획법시행령에 허용)

제 정 안	수 정 의 건
제18호 [별표19] 제2호  다. 라목으로 순연  라. 바목으로 순연 마. 사목으로 순연	제18호 [별표19] 제2호 다. (신설)건축법시행령별표1 제4호의제2종근린생활시설(동호 나목및사목에해당하는것과 일반음식점, 단란주점, 안마시 술소를 제외한다) 마. (신설)건축법시행령 별표 1 제7호 의 의료시설(동호가목정신병원 및 요양소와동호나목과다목을 제외한다)

⑤동조례안 제21조 제20호 농림지역안에서 건축할 수 있는 건축물 중 학원, 사진관, 동물병원, 독서실, 의약품도매점, 금융업, 세탁소, 테니스장, 종교집회장, 동·식물원 등의 시설을 하지 못하도록 규정하고 있음.

이는 우리농촌의 현실을 판단할 때 쌀이 남아 돌아가고, 자기 땅에 무엇인가 건축하려 하면 각종 규제에 묶여 아무 것도 할 수 없는 농촌의 어려움을 헤아려 볼 때 농촌경제의 활성화 차원에서 건축을 허용하여야 한다고 생각됨.

(국토계획법시행령에 허용)

제 정 안	수 정 의 건
제20호 [별표21] 제2호 나. 라목으로 순연 다. 마목으로 순연 라. 바목으로 순연 마. 사목으로 순연 바. 아목으로 순연 사. 자목으로 순연	제20호 [별표21] 제2호 나. (신설)건축법시행령별표1 제4호의제2종근린생활시설(동호 나목및사목에해당하는것과 일반음식점, 단란주점및안마시 술소를 제외한다) 다. (신설)건축법시행령별표1제5호의 문화 및 집회시설중 동호가목및 바목에 해당하는것

- ⑥동조례안 제21조제21호 자연환경 보전지역안에서 건축할 수 있는 건축물 중 화장장과 납골당은 건축할 수 있도록 하고, 이 시설과 연계되는 관리사무소, 창고 등을 건축할 수 없도록 규정하고 있음.

화장장과 납골당은 건축하고, 이에 부수되는 건축물은 허용되지 않으면 이곳을 이용하는 이용객에게 많은 불편을 초래함으로 묘지 관련시설을 허용하여야 할 것으로 생각함.

(국토계획법시행령에는 허용)

제 정 안	수 정 의 건
제21호 [별표22] 제2호 바. 건축법시행령별표1 제20호의 묘지관련시설중 등호가목및나 목에 한한다	제21호 [별표22] 제2호 바. 건축법시행령 별표1 제20호의 묘지관련시설

## 둘째 : 용도지역안에서의 건폐율에 관한 사항 (조례안제38조)

- 동 조례안 제38조 용도지역에서의 건폐율중 준주거지역, 중심상업지역, 일반상업지역, 근린상업지역, 유통상업지역의 건폐율은 기존 도시계획조례의 건폐율보다 각 10%씩 낮게 책정 되었음.

이중 중심상업지역과, 유통상업지역의 건폐율은 동법시행령에서 주어진 택시범(최대한도)과 20%나 차이가 나며 준주거지역과 일반상업지역, 근린상업지역은 10%의 차이가 있음.

이는 특별한 이유없이 표준안을 따라갔을 뿐 기존 우리군에서 시행한 기존 조례와는 상당한 차이가 있으므로 그동안 시행상 문제점이 없는

것으로 보아 행정의 일관성과 규제완화 차원에서 일부지역은 기존에 시행한 조례의 건폐율을 따라야 한다고 생각함.(국토계획법 시행령에는 많이 완화하였음)

제 정 안	수 정 의 건
제7. 중심상업지역 : 70퍼센트이하	제7호. ----- : 80퍼센트이하
제 10. 유통상업지역 : 60퍼센트이하	제10호. ----- : 70퍼센트이하

### 셋째 : 용도지역안에서의 용적률에 관한 사항 (조례안제43조)

- ①동조례안 제43조 용도지역 안에서의 용적률 중 제2종 전용주거지역, 준주거지역, 자연환경 보존지역의 용적율은 기존 도시계획조례의 용적율보다 적게는 10%에서 많게는 50%까지 낮게 책정하였음.

이는 특별한 이유없이 책정되어 그동안 시행한 기존 조례와는 많은 차이가 있는 규정으로 행정의 일관성을 기하고, 주민에게 규제를 완화하는 차원에서 일부지역은 기존에 시행한 조례의 용적율을 적용하는 것이 타당하다고 사료됨.  
(국토계획법 시행령에는 많이 완화되었음)

제 정 안	수 정 의 건
제2호. 제2종전용주거지역:120퍼센트이하	제2호. ----- : 150퍼센트이하
6. 준주거지역 : 350퍼센트이하	6. ----- : 400퍼센트이하
21. 자연환경보존지역:60퍼센트이하	21. ----- : 70퍼센트이하



### 넷째 : 수당 및 여비에 관한 사항(조례안제56조)

○ 조례안 제56조에 도시계획위원회 위원의 수당과 여비를 반드시 지급하도록 규정하고 있음.

이 규정은 다른 위원회와 형평에 맞지 않으므로 수당과 여비를 지급할 수 있다고 임의규정을 두는 것이 타당하다고 생각함.

제 정 안	수 정 의 견
조례안제56조(수당및여비)영제115조의 규정 의하여여군공무원이 아닌 위원에 대하여는 예산의 범위안에서 예산군각종위원회실비변상에 관한조례가 정하는 바에 따라 수당 및 여비를 지급하여야한다.	조례안 제56조(수당및여비)-----수당 및 여비를 지급할수 있다

### 다. 따라서 본 조례안 제정은

○ 국토계획및이용에관한법률과 동법 시행령에서 조례로서 위임된 사항을 규정하는 것으로서 본법의 취지에 따라 난개발과 혐오시설 등 지역발전에 저해되는 시설은 규제를 강화하고, 지역에 필요한 시설은 주민의 입장에서 최대한 규제를 완화하는 차원에서 예산군도시계획조례가 제정되어야 할 것으로 사료됩니다.

### 4. 질의 · 답변요지

○ 생 략

### 5. 토 론 요 지

○ 없 음

## 6. 심 사 결 과

○ 수 정 가 결 (수정안 대비표 : 별표1)

## 7. 소수의견 요지

○ 없 음

## 8. 기타 필요한 사항

○ 없 음

## 수 정 안 대 비 표

원 안	수 정 안
제38조(용도지역안에서의 건폐율) 영 제84조제1항의 규정에 의하여 용도지역안에서의 건폐율은 다음 각호와 같다.	제38조(용도지역안에서의 건폐율) (원안과 같음)
1. ~ 6.(생략)	1. ~ 6.(원안과 같음)
7. 중심상업지역 : <u>70퍼센트</u> 이하	7. 중심상업지역 : <u>80퍼센트</u> 이하
8. ~ 9.(생략)	8. ~ 9.(원안과 같음)
10. 유통상업지역 : <u>60퍼센트</u> 이하	10. 유통상업지역 : <u>70퍼센트</u> 이하
제43조(용도지역안에서의 용적율) ①영 제85조제1항의 규정에 의하여 용도지역안에서의 용적률은 다음 각호와 같다.	제43조(용도지역안에서의 용적율) (원안과 같음)
1. 제1종전용주거지역 : <u>80퍼센트</u> 이하	1. 제1종전용주거지역 : <u>80퍼센트</u> 이하
2. 제2종전용주거지역 : <u>120퍼센트</u> 이하	2. 제2종전용주거지역 : <u>150퍼센트</u> 이하
3. ~ 5. (생략)	3. ~ 5. (원안과 같음)
6. 준주거지역 : <u>350퍼센트</u> 이하	6. 준주거지역 : <u>400퍼센트</u> 이하
7. ~ 20. (생략)	7. ~ 20. (원안과 같음)
21. 자연환경보전지역 : <u>60퍼센트</u> 이하	21. 자연환경보전지역 : <u>70퍼센트</u> 이하
제56조(수당 및 여비) 영 제115조의 규정에 의하여 군 공무원이 아닌 위원에 대하여는 예산의 범위안에서 예산군각종위원회실비변상에 관한조례가 정하는 바에 따라 수당 및 여비를 지급하여야 한다.	제56조(수당 및 여비) ----- ----- ----- ----- 지급할 수 있다.

## 수 정 안 대 비 표

원 안	수 정 안
<b>【별표4】</b> <b>제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제21조제3호관련)</b>	
1. 국토의계획및이용에관한법률시행령에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다) 가. ~ 라.(생략)	1. (원안과 같음) 가.~라. (원안과 같음)
2. 예산군도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다) 가. ~ 사.(생략) (1) ~ (6)(생략) 아. ~ 자.(생략) (신설)	2. (원안과 같음) 가. ~ 사.(원안과 같음) (1) ~ (6)(원안과 같음) 아. ~ 자.(원안과 같음)
차. 건축법시행령 별표1 제19호의 공공용시설 (같은호 가목 내지 다목을 제외한다)	차. 건축법시행령 별표1 제17호의 동물 및 식물관련시설중 화초 및 분재등의 온실 카. ----- -----
<b>【별표15】</b> <b>보전녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제21조제14호관련)</b>	
2. 예산군도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다) 가. (생략)	2. (원안과 같음) 가. (원안과 같음)
나. 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생 활시설(같은호 가목·사목 및 아목에 해 당하는 것으로서 당해 용도에 쓰이는 바 당면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것 에 한한다)	나. ----- 활시설로서 당해용도에 쓰이는 바당면적 의 합계가 500제곱미터 미만인 것

## 수 정 안 대 비 표

원	안	수	정	안
<b>【별표16】</b>				
<b>생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제21조제15호관련)</b>				
2. 예산군도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다)		2. (원안과 같음)		
가. ~ 라.(생략)		가.~라. (원안과 같음)		
(신설)		마. 건축법시행령 별표1 제7호의 의료시설중 동호 가목에 해당하는것(정신병원 및 요양 소를 제외한다.)		
마. 건축법시행령 별표1 제8호의 교육연구 및 복지시설중 중학교·고등학교·교육원(농 업·임업·축산업·수산업과 관련된 교육 시설에 한한다) 및 직업훈련소		바. ----- ----- ----- -----		
(신설)		사. 건축법시행령 별표1 제9호의 운동시설(운 동장을 제외한다)		
바. 건축법시행령 별표1 제13호의 공장중 도 정공장·식품공장 및 제1차산업생산품 가 공공장과 읍·면지역에 건축하는 공업배치 및공장설립에관한법률에관한법률시행령 별 표1 제3호라목의 첨단업종의 공장(이하 “ 첨단업종의 공장” 이라 한다)으로서 다음의 1에 해당하지 아니하는 것		아. ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----		
(1) ~ (5) (생략)		(1) ~ (5) (원안과 같음)		
사. 건축법시행령 별표1 제15호의 위험물저장 및 처리시설(액화석유가스충전소 및 고압 가스충전·저장소를 제외한다)		자. ----- ----- -----		

## 수 정 안 대 비 표

원 안	수 정 안
<p>아. 건축법시행령 별표1 제16호의 자동차관련 시설중 같은호 사목 및 아목에 해당 하는것</p> <p>자. 건축법시행령 별표1 제17호의 동물 및 식물관련시설중 같은호 다목 및 라목에 해당 하는것</p> <p>차. 건축법시행령 별표1 제18호의 분뇨 및 쓰레기처리시설</p> <p>카. 건축법시행령 별표1 제20호의 묘지관련시설</p>	<p>차. -----</p> <p>-----</p> <p>카. -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>타. -----</p> <p>-----</p> <p>파. -----</p>
<p><b>【별표19】</b></p> <p><b>생산물관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제21조제18호관련)</b></p>	
<p>2. 예산군도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다)</p> <p>가. ~ 나.(생략)</p> <p>(신설)</p> <p>다. 건축법시행령 별표1 제6호의 판매 및 영업 시설(농업·임업·축산업·수산업용에 한한다)</p> <p>(신설)</p>	<p>2. (원안과 같음)</p> <p>가. ~ 나.(원안과 같음)</p> <p>다. 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(동호나목 및 사목에 해당하는 것과 일반음식점, 단란주점, 안마시술소를 제외한다)</p> <p>라. -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>마. 건축법시행령 별표1 제7호의 의료시설(동호가목 정신병원 및 요양소와 동호 나목과 다목을 제외한다)</p>

## 수 정 안 대 비 표

원	안	수	정	안
라.	건축법시행령 별표1 제8호의 교육연구 및 복지시설 중 같은호 사목 내지 자목에 해당하는 것과 중학교·고등학교 및 교육원(농업·임업·축산업·수산업과 관련된 교육시설에 한한다)	바.	-----	-----
마.	건축법시행령 별표1 제13호의 공장(같은법 시행령 별표 제4호의 제2종근린생활시설중 제조업소를 포함한다)중 도정공장 및 식품공장과 읍·면지역에 건축하는 제재업의 공장으로서 다음의 1에 해당하지 아니하는 것 (1) ~ (4)(생략)	사.	-----	-----
바.	건축법시행령 별표1 제15호의 위험물저장 및 처리시설중 같은호 나목 및 아목에 해당하는것	아.	-----	-----
사.	건축법시행령 별표1 제16호의 자동차관련 시설중 같은호 사목 및 아목에 해당하는 것	자.	-----	-----
아.	건축법시행령 별표1 제17호의 동물 및 식물관련시설중 같은호 가목 내지 라목에 해당하는 것	차.	-----	-----
자.	건축법시행령 별표1 제18호의 분뇨 및 쓰레기처리시설	카.	-----	-----
차.	건축법시행령 별표1 제19호의 공공용시설 (같은호 가목 내지 라목에 해당하는 것을 제외한다)	타.	-----	-----
카.	건축법시행령 별표1 제20호의 묘지관련시설	파.	-----	-----

## 수 정 안 대 비 표

원	안	수	정	안
<b>【별표21】</b>				
<b>농림지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제21조제20호관련)</b>				
2. 예산군도시계획조례가 정하는 바에 의하여	2. (원안과 같음)			
건축할 수 있는 건축물				
가. 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설(같은호 나목 및 아목에 해당하는 것을 제외한다)	가. ----- ----- -----			
(신설)	나. 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(동호 나목 및 사목에 해당하는 것과 일반음식점, 단란주점 및 안마시술소를 제외한다)			
(신설)	다. 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설중 동호가목 및 바목에 해당하는것			
나. 건축법시행령 별표1 제8호의 교육연구 및 복지시설 중 같은호 아목 및 자목에 해당	라. ----- ----- -----			
해당하는 것				
다. 건축법시행령 별표1 제15호의 위험물저장 및 처리시설중 같은호 나목 및 아목에 해	마. ----- ----- -----			
당하는 것				
라. 건축법시행령 별표1 제17호의 동물 및 식물관련시설(같은호 마목 내지 아목에 해	바. ----- ----- -----			
당하는 것을 제외한다)				
마. 건축법시행령 별표1 제18호의 분뇨 및 쓰레기처리시설	사. ----- ----- -----			
바. 건축법시행령 별표1 제19호의 공공용시설 (발전소를 제외한다)	아. ----- ----- -----			
사. 건축법시행령 별표1 제20호의 묘지관련시설	자. ----- ----- -----			



## 수 정 안 대 비 표

원 안	수 정 안
<b>【별표22】</b> <b>자연환경보전지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제21조제21호관련)</b>	
<p>2. 예산군도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(나목 내지 바목의 건축물은 국도, 지방도, 국가하천, 지방하천, 도시공원, 자연공원으로부터 300미터이상 떨어져 있어 수질오염 및 경관훼손의 우려가 없는 지역에 건축하는 것으로 정화시설등 수질오염방지시설을 갖춘것에 한한다)</p> <p>가. ~ 마.(생략)</p> <p>바. 건축법시행령 별표1 제20호의 묘지관련 시설중 같은호 가목 및 나목에 해당하는것</p>	<p>2. (원안과 같음)</p> <p>가. ~ 마.(원안과 같음)</p> <p>바. 건축법시행령 별표1 제20호의 묘지관련 시설</p>