사창지구(청주시) 개발에 관한 청원
심 사 보 고

1994. 4. 27

1. 청원일자 및 청원자

- 1994년 4월 8일
- 청주시 모충동 삼호 A.P.T 201-705 사창지구개발협의회 회장 변 진 수

2. 심사일자

- 1994년 4월 19일 제101회 임시회 제1차 건설위원회

3. 소개의원 및 출석공무원

- 소 개 의 원 : 박 만 순 의원
- 출석 공무원 : 건설도시국장 조 성 복

4. 청원의 배경 및 요지

- 청주시 사창동 215번지 일원 81,200㎡ (24,560평)이 교육 및 연구지구에서 주거지역으로 용도지역변경 (1992. 1) 이 되었는데 1992년 충북대학의 환경을 위한 명목으로 대학촌 건설을 충실히 이행할 것이라는 조건과 제5종 미관지구와 고도지구로 지정, 고도를 제한 (15M)하여 주민의 불만이 많은 지역으로 1993년 대학촌 간설, 고도제한에 대한 부당성을 지적 수차의 설명회를 개최 "구획정리사업 시행"으로 협의하여 시의회 의견청취 및 주민 의견청취와 공람 후 청주시 도시계획위원회가 구획정리사업을 결정하여 '93. 12. 2 충청북도 지방 도시계획위원회에 신청하였으나 도시계획, 문화촌이 반영되지 않았다는 대안없는 이유로 반려되어 지역주민의 불만이 고조되어 등 요구사항을 도정에 반영 결정하여 줄것을 것을 바라는 내용.

< 청원사항 >

가. 청주시에서 입안한 사창지구 토지구획정리사업을 조속히 시행토록 할 것

나. 청주시가 입안한 구획정리사업계획에 포함된 930평 조각지구 공원은 청주시 예산으로 확보할 것

다. 고도,미관지구 (15M)로 지정된 것은 타 지역과 형평에 맞지 않으니 주변 타 지역과 같이 해제할 것

5. 전문위원 검토보고 요지

< 청원 가 >

○ 내 용

- 사창지구 토지구획정리사업을 조속시행토록 할것

○ 검토의견

- '94. 4. 8 도 지방도시계획위원회에서 토지구획정리사업으로 결정되어 청원의 목적이 달성되었음.

< 청원 나 >

○ 내 용

- 구획정리 사업계획에 포함된 930평 조각지구공원은 청주시 예산으로 확보할 것

○ 검토의견

- 토지구획정리사업법 제9조 동법시행령 8조 2항, 동법시행규칙 3조 토지구획정리사업계획서 작성에 의한 사업계획의 기준 및 사업계획서 작성요령 중 보류지 책정의 공공시설 용지 책정기준 "공원의 면적은 지구 전체면적의 100분의 3이상이 되도록 되어있어 사업시행자인 청주시장이 적법하게 시행할 사항으로 사료되나, 본 지역에 인접한 충북대학 지역내의 녹지등이 충분히 확보되어 있으므로 지구내의 공원등 공공용지는 최소화 하여 토지소유주의 감모율을 줄일 수 있도록 함이 타당하다고 사료됨.

< 청원 다 >

○ 내 용

- 고도,미관지구(15M) 지정 해제

○ 검토의견

- 자연 녹지지역에서 일반 주거지역으로 용도 변경된 '92. 1. 6 도시계획 재정비시 도시계획의 변경을 위한 입안 및 결정에 신중을 기하여 도시계획의 빈번한 변경결정을 억제하고 건전한 도시발전을 도모하기 위해 도시계획 변경 통제규정 (건설부훈령) 을 두고 있어 동 규정 제2조에 의거 도시계획의 결정이 있는 날로부터 5년이내에 이를 변경할 수 없도록 한 법규사항으로 청원으로서의 채택은 현 시점에서는 불가능한 실정이나, 인접지역에 15층의 고층아파트가 산재해 있고 충북대학 경내의 의대 부속병원이 36M나 되는 고층으로 본 지역만 고도를 제한 한다는 것은 형평에 맞지 않는 것이며, 본 지역이 토지구획정리사업으로 결정되어 동 사업 목적과 효능면에서 부득이하게 도시계획법 제12조 1항에 의한 도시계획 재정비가 실시되어야 할 것으로, 본 지역의 고도·미관지구에 대하여도 지정을 해제하는등의 도시계획 변경이 가능할 것이므로 동 청원사항은 채택함이 가하다고 사료됨.

6. 관계부서 의견

청원사항 다항 고도·미관지구 지정 해제는 도시계획 변경 통제규정 제2조에 의한 지구의 도시계획 결정이 있었던 '92. 1. 6 이후 5년이 경과되지 않아 고도·미관지구 지정 해제는 현 시점에서 불가능

※ 도시계획 변경 통제규정 별첨

7. 질의 및 답변, 토론 요지

<김진학, 신완섭 의원>

- 고도·미관지구 지정해제에 관해 집중 토론 -

도시계획 변경 통제규정의 목적이 도시계획의 빈번한 결정 억제와 건전한 도시발전 도모에 있는 것이므로 토지구획정리사업이 도시의 균형발전을 위해 실시되

는 만큼 당초 도시계획 결정이 있는 날로부터 5년 이내에 이를 변경할 수 없도록 한 동 규정 제2조만을 고집하여 고도·미관지구 지정 해제를 할 수 없다는 것은 20년 이상 고통받은 주민의 위민 차원과 인근지역 고층아파트 건설과 충북대학내 36M나 되는 부속병원 건설과도 형평이 맞지 않는 것으로 토지구획정리 사업시행시 도시계획의 예외적인 변경이 필수적으로 따라주어야 할 것으로 당연히 해제되어야 함.

8. 심사결과

- 청원 가항 토지구획정리사업 조속 시행은 도 지방도시계획위원회의 구획정리사업 결정으로 청원 목적이 달성되어 본회의에 부의하지 않기로 하였음.

- 청원 나항 구획정리사업 계획에 포함된 공원, 광장지역 청주시 예산으로 확보는 토지구획 정리사업 계획 기준 및 사업계획서 작성요령중 보류지 책정의 공공시설용지 책정기준에 의거 청주시장이 적법하게 시행할 사항으로 채택하지 않기로 하고 본회의에 부의하지 않기로 하였음.

- 청원 다항 고도·미관지구 지정해제는 도시계획 변경 규정으로 제2조만 고집하여 당초 결정 후 5년이 경과되는 '97. 1. 6까지 지정해제가 불가하다는 것은 동 규정의 목적과 구획정리사업의 목적이 도시의 균형 발전에 있는것으로 동 규정의 목적을 위배함이 없으므로 예외적으로 통제규정을 해석해야 하고 인근지역의 형평과도 맞게 고도·미관지구 지정은 해제되어야 할 것으로 채택하여 본회의에 부의하기로 만장일치 가결.

9. 기타 필요한 사항

없 음

10. 의 견 서

가. 사창지구의 토지구획정리사업 시행 예정지역의 도시계획법 제18조에 의한 고도 미관지구 지정은 해제토록 함이 가함.

- 당초 동 지역의 도시계획이 '92. 1. 6 주거지역으로의 용도변경 및 고도·미관지구 지정 등으로 변경 결정되어 도시계획 변경 통제규정 제2조에 의한 도시계획의 결정이 있는 날로부터 5년 이내에 변경 결정된 고도 미관지구 지정 해제등의 도시계획 변경을 할 수 없도록 한 법규사항이나, 동 규정이 도시계획의 빈번한 변경 결정을 억제하고 건전한 도시발전을 도모하기 위해 제정된 것으로, 사창지구 토지구획 정리사업의 목적 또한 도시의 균형발전에 있다할 것이므로, 동 통제규정의 예외적인 성격의 도시계획의 변경으로 간주되어야 되어야 할 것이며, 인근지역의 고층아파트 건설 및 충북대학내 대학부속병원의 36m가 넘는 고층건물등 타 인근지역과 견주어 볼때 형평에도 크게 어긋나므로, 동 지역의 고도 미관지구 지정은 동 지역의 토지구획 정리사업의 효율성 극대화 및 주민편익면에서 마땅히 입안권자와 협의하여 해제함이 타당함.

첨 부 : 참고법령