

제201회 임시회
2002. 6. 21(금)

심 사 보 고 서

- 충청북도아파트지구개발기본계획수립에
관한조례안
- 문화관광국

관광건설위원회

충청북도아파트지구개발기본계획수립에관한조례안

심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2002년 6월 1일, 충청북도지사

나. 회부일자 : 2002년 6월 7일

다. 상정일자 : 201회 임시회 제1차 관광건설위원회(2002. 6. 20)
제안설명, 검토보고, 질의답변 및 의결

2. 제안설명

(제안설명자 : 문화관광국장 주 준 길)

가. 제안이유

- 주택건설촉진법시행령 제23조제2항의 규정이 개정(개정 1999. 4. 30 시행 2000. 3. 1)되어 아파트지구개발기본계획의 수립에 관하여 필요한 기준은 시·도 조례로 정하도록 함에 따라
- 우리 도내 아파트지구의 개발에 필요한 사항을 조례로 정하여 운영하고자 함

나. 주요골자

- 지구개발계획은 토지이용의 고도화, 충분한 녹지공간의 확보, 도시경관의 제고, 근린주구체계의 확립 등을 충분히 반영하여 수립하도록 함.(제3조)

- 토지이용계획의 기준에 있어서 근린주구는 반경이 400미터이내이고 계획건설세대수는 1,000세대 이상 3,000세대 이하를 기준으로 구획하여야 하며 주구중심의 면적은 근린주구 면적의 100분의 1 이상 100분의 5 미만으로 정하도록 함.(제4조)
- 지구안에서 설치할 수 있는 건축물의 범위를 정하고 도시계획시설중 유원지, 도산장, 공동묘지, 화장장, 쓰레기 및 오물처리장, 가스공급설비, 유통저장 및 송유설비, 자동차검사시설을 계획하여서는 아니되도록 함.(제6조)
- 지구안의 건축물의 건폐율, 용적율, 주구면적 10,000제곱미터당 세대수 등 규모의 기준을 정함.(제7조)
- 근린공원은 주구당 1개소 이상으로 하고, 그 면적은 10,000제곱미터 이상 설치토록 기준을 정함.(제8조)
- 학교시설의 설치기준은 고등학교이하각급학교설립·운영규정 및 도시계획시설기준에관한규칙이 정하는 바에 의하도록 함.(제9조)

3. 전문위원 검토보고 요지

(전문위원 : 신 익 수)

- 충청북도아파트지구개발기본계획수립에관한조례안을 검토한 바
- 주택건설촉진법시행령 제23조제2항에 의하여 도내 아파트지구의 개발에 필요한 사항과 아파트지구 개발기본계획의 수립에 관한 기준을 정하기 위하여 조례를 제정하려는 것으로 본 조례의 제정은 타당하다고 사료됨

- 다만 개정된 법령이 2000년 3월부터 시행되었음에도 불구하고 관련조례를 2년이 지나서야 제정하게 된 사유에 대하여 자세한 설명이 필요하다고 사료됨

4. 질의답변 요지 : 생략

5. 토론 요지 : 없음

6. 수정안의 요지 : 없음

7. 심사 결과 : 원안가결

8. 기타 필요한 사항 : 없음

9. 붙임서류 : 충청북도아파트지구개발기본계획수립에관한조례안

충청북도아파트지구개발기본계획수립에관한조례안

제1조(목적) 이 조례는 주택건설촉진법시행령 제23조제2항의 규정에 의하여 아파트지구개발기본계획(이하“개발계획”이라 한다)의 수립에 관하여 필요한 기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

- 1.“근린주구”라 함은 당해 주민의 주거 또는 일상생활에 필요한 도보공간안에 설치되도록 계획된 일단의 범위를 말한다.
- 2.“주구중심”이라 함은 근린주구안에 거주하는 주민이 편리하게 이용할 수 있는 장소에 부대시설 및 복리시설과 기타 생활편의시설을 집합적으로 설치하기 위하여 계획된 일단의 범위를 말한다.
- 3.“지구중심”이라 함은 아파트지구(이하 “지구”라 한다)안에 거주하는 주민이 편리하게 이용할 수 있는 장소에 생활편의시설을 집합적으로 설치하기 위하여 계획된 일단의 범위를 말한다.
- 4.“분구중심”이라 함은 근린주구안에서 주구중심 이외에 일용품의 소매점등을 설치할 필요가 있다고 인정되는 경우에 이를 집합적으로 설치하기 위하여 계획된 일단의 범위를 말한다.
- 5.“저층아파트”라 함은 5층인 아파트를 말한다.
- 6.“고층아파트”라 함은 6층 이상의 아파트를 말한다.

제3조(개발계획의 승인 및 고시) ①개발계획은 다음 각호의 사항을 반영하고, 30일간 주민의 공람 또는 공청회를 거쳐 별표 1에서 정하는 서류 및 도면으로 작성하여 충청북도지사의 승인(변경승인을 포함한다)을 받아야 한다.

- 1.토지이용의 고도화
- 2.충분한 녹지공간의 확보
- 3.도시경관의 제고
- 4.근린주구체계의 확립
- 5.동선·녹지·공공시설·공급처리체계의 효율성 극대화
- 6.일조·통풍·사생활권보호·공해방지등을 고려한 생활환경의 향상
- 7.지구의 조속한 개발유도

②승인받은 개발계획이 다음 각호의 1에 해당할 경우에는 변경승인을 받아야 한다.

- 1.근린주구 면적의 증감 또는 위치변경사항이 100분의 5 이상일 경우

2. 지구중심의 면적증감 또는 위치변경사항이 100분의 10 이상일 경우
 3. 지구중심의 면적증감 또는 위치변경사항이 100분의 10 이상일 경우
 4. 공동주택 세대수의 증감 또는 공동주택 종류변경이 각각 100분의 10 이상일 경우
 5. 동일 항목에 대하여 2회 이상 변경하여 위 각호에 해당할 경우
- ③ 다음 각호의 사항을 포함하여 개발계획을 고시한다.
1. 개발계획의 명칭
 2. 개발대상지구의 위치 및 면적
 3. 개발계획의 개요
 - 가. 토지이용계획(용도별 면적, 구성비 및 계획 세대수)
 - 나. 건축물 규제사항
 - 다. 도시계획시설의 길정 및 변경
 - 라. 기존 건축물의 처리에 관한 사항
 4. 개발계획도서의 비치 관서 및 열람 방법

- 제4조(토지이용계획의 기준) ① 근린주구는 반경이 400미터 이내로 하고, 공동주택의 계획건설 세대수는 1,000세대 내지 3,000세대를 기준으로 구획한다.
- ② 근린주구에는 지구중심을 설치하고, 그 면적은 근린주구 면적의 100분의 1 이상 100분의 5 미만으로 한다.
- ③ 근린주구가 3개소 이상 되는 지구에는 지구의 중심에 1개소의 지구중심을 설치하고, 그 면적은 당해 지구면적의 100분의 1 이상 100분의 3 미만으로 한다.
- ④ 지구중심의 경계로부터 200미터 이상 떨어져 있어서 지구중심 시설의 이용이 불편한 단지에는 분구중심을 설치할 수 있고, 당해 지구안의 분구중심을 합한 면적은 근린주구 면적의 100분의 3 미만으로 한다.

- 제5조(지구안의 도로설치) ① 지구안의 도로는 목적에 따라 간선도로, 국시도로, 근린주구안도로, 보행자·자전거용도로 등 계통적으로 설치하고, 도시계획시설 여부를 표시한다.
- ② 간선도로는 근린주구안을 관통하지 않도록 한다.

- 제6조(지구안의 건축물 및 도시계획시설 설치범위) ① 지구안에 건축하는 건축물은 별표 2에서 정한 범위 안에서 설치할 수 있다.
- ② 지구안에는 도시계획시설중 유원지·도살장·공동묘지(묘지공원을 포함

한다)· 화장장· 쓰레기 및 오물처리장· 가스공급설비(배관은 제외한다)· 유류저장(난방용 유류저장시설은 제외한다) 및 송유설비· 자동차검사시설을 설치할 수 없다.

③지구안에 동사무소, 파출소, 우체국을 설치할 필요가 있는 경우에는 지구 중심 또는 지구중심에 그 설치할 대지를 지정 할 수 있다.

④지구중심안의 건축물과 공동주택과의 인동거리는 30미터 이상이어야 한다. 다만, 마주보는 각 외벽에 개구부가 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤지구중심과 주택용지는 폭 12미터 이상의 도로로 구획한다.

제7조(건축물의 규모) 지구안 건축물의 규모는 다음 각호의 1에 적합하여야 한다. 다만, 세대수 산정을 위한 지구면적은 주거용지와 중심시설 용지면적을 기준으로 하고, 용적율은 도시계획법을 준용한다.

1. 연립주택의 건폐율은 40퍼센트 이하로 하고 지구면적 10,000제곱미터당 세대수는 60세대 내지 150세대
2. 저층아파트의 건폐율은 30퍼센트 이하로 하고 지구면적 10,000제곱미터당 세대수는 120세대 내지 300세대
3. 고층아파트의 건폐율은 25퍼센트 이하로 하고 지구면적 10,000제곱미터당 세대수는 200세대 내지 450세대
4. 기타 건축물의 건폐율은 50퍼센트 이하로 하고 지상층수는 5층이하

제8조(공원의 설치기준) 근린공원은 지구당 1개소 이상으로 하고, 그 면적은 10,000제곱미터 이상으로 하며 도시계획시설 여부를 표시한다. 다만, 유치거리 500미터 이내에 도시공원법의 규정에 의한 근린공원 규모 이상의 공원(도시계획으로 고시된 경우를 포함한다)이 있거나, 녹지면적이 당해 지구면적의 30퍼센트 이상인 경우에는 그러하지 아니하다.

제9조(학교시설의 설치기준) 학교시설의 설치기준은 고등학교이하각급학교설립·운영규정 및 도시계획시설기준에관한규칙이 정하는 바에 의한다.

제10조(개발사업의 시행계획) ①개발사업의 시행계획은 지구단위로 개발잔여지가 발생하지 않도록 한다.

②지구단위별 개발이 곤란한 경우에는 공동주택의 계획건설 세대수를 300세대 이상의 규모로 나누어 개발단위별 및 지구별 부대시설·복리시설을 포함하여 계획한다.

제11조(개발 잔여지에 대한 적용의 특례) ①개발계획의 수립권자는 개발사업의 시행과정에서 부득이하게 발생한 개발잔여지에 공동주택을 건설하는 경우에는 별도의 시행계획을 수립 할 수 있다.

②토지의 배임 또는 공동개발의 곤란, 개발잔여지 면적의 소규모 등의 사유로 개발잔여지에 개발기본계획에 의한 공동주택의 건축이 불가능한 경우에는 건폐율 50퍼센트 이하인 연립주택, 다세대주택 또는 단독주택(다가구주택을 포함한다)을 건축할 수 있다.

제12조(시행규칙) 이 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 조례 시행 당시 주택건설촉진법 제20조의 규정에 의하여 승인을 얻은 지구개발기본계획에 대하여는 이 조례에 의하여 행한 것으로 본다.

제3조(지구의 일부가 이미 개발된 경우의 경과조치) 이 조례 시행당시 지구의 일부가 개발(지구지정 이후에 권한 있는 행정기관의 승인 또는 허가를 받아 개발된 것을 말한다. 이하 같다)된으로써 이 조례에 맞게 지구개발계획을 수립하거나 변경할 수 없는 경우에는 이미 개발된 부분에 대하여는 이 조례에 따라 개발된 것으로 본다.

제4조(아파트지구 지정 이전의 기존건축물에 대한 경과조치) 아파트지구지정 이전에 건축된 기존건축물(국가, 지방자치단체 및 정부투자기관에 한한다)에 대하여는 다음 각호의 범위안에서 건축계획을 수립할 수 있다.

1. 건축물의 용도 : 교육 및 연구시설 중 연구소 및 이에 부수된 사무소에 한한다.
2. 건폐율 : 50퍼센트 이하
3. 건축물의 높이 : 5층 이하
4. 녹지시설 : 대지면적의 30퍼센트 이상

[별표 1]

지구개발계획 도시

도 서 명	축 척	표 시 내 용	비 고
1. 지구의 현황도	1/1,200~1/6,000	가. 위치, 구역, 면적, 지형 나. 용도지역지구등 도시계획사항 다. 도시계획시설등 중요한 시설 라. 기타 필요한 사항	
2. 종합개념도	임 의	가. 토지이용 나. 시설의 배치 다. 동선의 처리 라. 녹지공간체계 마. 기타 중요한 계획내용	계획구상도의 작성 으로 지구개발계획 의 목표 및 종합적 이고 개략적인 장 황과 그 상호관계 를 표시
3. 토지이용계획도	1/1,200~1/6,000	가. 지구안의 토지이용의 세분화 나. 토지용도별 면적 및 구성비율 다. 도시계획시설 라. 공원, 녹지시설 바. 세대밀도	
4. 가로망계획도	1/1,200~1/6,000	가. 계획도로의 종류 및 배치 나. 주차장 다. 기존도로의 현황 및 변경사항	
5. 건축규제계획	임 의	가. 용도제한의 범위 나. 건축선의 지정 다. 간폐율 라. 용적율 마. 밀도규제 바. 건축물의 높이 사. 인동거리 아. 대지안의 공지등	
6. 주구 및 지구 중심계획도	1/600~1/1,200	가. 중심시설의 건축범위 나. 중심시설의 규모 다. 중심시설 이외의 건축물의 건축계획	
7. 공규처리시설 계획도	1/1,200~1/6,000	가. 상하수도·전기·가스·통신 시설등의 간선 나. 난방시설의 방법 및 간선 (지역난방에 한함) 다. 오픈처리시설 라. 공동구	간선시설을 표시하고 기존시설 및 계획시설을 구분하여 표시
8. 기존건축물의 처리계획	임 의	가. 기존건축물의 조사 나. 기존건축물의 분포상황 다. 기존건축물의 처리계획	
9. 개발사업의 시행계획		가. 공공투자계획 나. 연차별 시행계획 다. 주구별 시행계획	

[별표 2]

지구안의 건축물 및 도시계획시설 설치범위

구 분	건 축 범 위
1. 지구중심	<p>가. 제1종 및 제2종 근린생활시설(안마시설소 및 단란주점을 제외한다)</p> <p>나. 의료시설(종합병원, 정신병원, 요양소, 격리병원, 장례식장을 제외한다)</p> <p>다. 교육연구 및 복지시설(학교 및 생활·자연권수련시설을 제외한다)</p> <p>라. 판매 및 영업시설(여객자동차터미널·화물터미널·철도역사·공항시설·항만 및 종합여객시설을 제외한다)</p> <p>마. 문화 및 집회시설(집회장 및 편집장은 제외한다)</p> <p>바. 운동시설</p> <p>사. 업무시설(금융업소 및 사무소에 한한다)</p> <p>아. 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)</p>
2. 지구중심	<p>가. 제1종 및 제2종 근린생활시설(안마시설소 및 단란주점을 제외한다)</p> <p>나. 의료시설(종합병원, 정신병원, 요양소, 격리병원, 장례식장을 제외한다)</p> <p>다. 교육연구 및 복지시설(학교 및 생활·자연권수련시설을 제외한다)</p> <p>라. 문화 및 집회시설(종교집회장에 한하되 종교집회장안에 설치하는 납금당은 제외한다)</p> <p>마. 판매 및 영업시설(여객자동차터미널·화물터미널·철도역사·공항시설·항만 및 종합여객시설을 제외한다)</p> <p>바. 운동시설</p> <p>사. 업무시설(금융업소 및 사무소에 한한다)</p> <p>아. 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)</p>
3. 지구중심	<p>가. 인용품(식품, 인용장화)의 소매점</p> <p>나. 공동주택의 부대 및 복리시설</p> <p>다. 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)</p>

구분	건축범위
4. 주택용지	가. 공동주택 나. 어린이놀이터 다. 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외한다) 라. 유치원, 탁아소, 경로당 마. 공동주택관리용 시설 바. 공급지리시설 사. 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)
5. 학교용지	가. 학교시설
6. 공원용지	가. 근린공원시설
7. 도로용지	가. 도로시설

관계법령 발췌

【주택건설촉진법】

제20조(아파트지구개발기본계획의 수립) ①시장(특별시장 및 광역시장을 포함한다)·군수는 도시계획법에 의한 아파트지구의 지정이 있는 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 아파트지구개발에 관한 기본계획(이하 “지구개발계획”이라 한다)을 수립하여 도지사의 승인을 얻어야 한다.

②시장·군수는 제1항의 규정에 의한 승인을 얻은 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 당해 지구개발계획을 고시하고 일반에게 공람시켜야 한다.

제21조(아파트지구개발사업의 시행자) ①아파트지구개발사업은 당해 아파트지구안의 토지의 소유자 또는 그들이 설립하는 조합이 이를 시행한다.

②도지사는 제1항의 규정에 의한 사업시행자가 다음 각호의1에 해당하는 때에는 국가·지방자치단체·대한주택공사·한국토지공사 또는 지방공사중에서 사업시행자를 지정할 수 있으며 국가·지방자치단체·대한주택공사·한국토지공사가 사업을 시행하기 곤란한 현저한 사유가 있고 당해 아파트지구개발사업의 시행을 지연시키는 것이 공익상 중대한 지장을 초래할 우려가 있을 때에는 제6조의 규정에 의한 등록업자중에서 사업시행자를 지정할 수 있다.

1.제20제2항의 규정에 의한 지구개발계획의 고시가 있는 날로부터 1년내에 아파트지구개발사업시행인가신청이 없는 때

2.아파트지구개발사업시행인가가 있는 후 6월내에 개발에 착수하지 아니한 때

3.천재·지변 기타 이에 준하는 사유로 긴급히 아파트지구개발사업을 시행할 필요가 있거나, 국민주택건설사업을 촉진하기 위하여 특히 필요하다고 인정될 때

③도지사는 제2항의 규정에 의하여 사업시행자를 지정한 때에는 이를 공고 또는 고시하여야 한다.

제22조(아파트지구개발사업의 시행절차) ①아파트지구개발사업은 토지소유자나 그들이 설립하는 조합이 시행하는 경우 토지소유자 등의 권리의 권리처분에 대하여는 도시재개발법을 준용한다. 이 경우 아파트지구개발사업은 도시재개발사업으로 보며 제20조제2항의 규정에 의한 지구개발계획의 고시가 있는 때에는 도시재개발법 제4조의 규정에 의한 재개발구역의 지정고시가 있는 것으로 본다.

②제1항의 경우에 사업주체가 제21조제2항의 규정에 의한 등록업자인 때에는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에 한하여 도시재개발법 제31조제2항의 규정에 의한 토지등의 수용 또는 사용을 위한 신청을 할 수 있다.

1. 지구내 토지면적의 3분의 2이상의 소유권을 취득한 경우로서 공익상 증대한 필요가 있을 때
2. 천재·지변 기타 이에 준하는 비상재해가 있을 때

【주택건설촉진법시행령】

제23조(아파트지구개발기본계획의 수립) ①시장(특별시장 및 광역시장을 포함한다)·군수는 아파트지구 지정의 고시가 있는 날로부터 6월이내에 다음 각호의 사항이 포함된 아파트지구개발기본계획을 수립하여야 한다.

1. 지구의 구성 및 토지이용에 관한 사항
2. 건축물의 배치·건폐율·용적율·높이·인동거리·도로와의 관계 및 대지면적의 최소한도등에 관한 사항
3. 중심시설의 건축계획에 관한 사항
4. 가로망·공간녹지·공급처리시설 기타 도시계획시설에 관한 사항
5. 기존 건축물의 처리에 관한 사항
6. 개발사업의 시행계획에 관한 사항

②제1항의 규정에 의한 아파트지구개발기본계획의 수립에 관하여 필요한 기준은 시·도의 조례로 정한다.

③법 제20조제2항의 규정에 의한 아파트지구개발기본계획의 고시에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 개발계획의 명칭
2. 개발대상지구의 위치 및 면적
3. 개발계획의 개요

제24조(아파트지구개발사업의 시행) 법 제21조제2항의 규정에 의한 “국가, 지방자치단체, 대한주택공사·한국토지공사 또는 지방공사가 사업을 시행하기 곤란한 현저한 사유”라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다.

1. 등록업자가 당해 아파트지구내 토지면적의 4분의 1이상을 소유하고 있을 때.(당해 토지를 사용할 적법한 권리가 있는 경우를 포함한다)
2. 등록업자가 건설하는 인접한 다른 아파트 건설사업과 병행하여 시행할 필요가 있다고 인정될 때
3. 국가, 지방자치단체, 대한주택공사·한국토지공사 또는 지방공사가 당해연도 사업계획상 그 아파트지구의 개발사업에 즉시 참여 할 수 없는 부득이한 사유가 있고 주택건설종합계획상 그 아파트지구를 당해연도에 개발할 공익상 필요가 있을 때