심 사 보 고 서

충청북도 도시계획 조례 일부개정조례안

충청북도 도시계획 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

의안 번호	1055

2022. 6. 21.(화)
건설환경소방위원회

1. 심사경과

가. 제 출 자 : 충청북도지사

나. 제출일자 : 2022년 6월 3일

다. 회부일자 : 2022년 6월 3일

라. 상정일자 : 2022년 6월 14일

- 제400회 충청북도의회 임시회 제1차 건설환경소방위원회 : 상정 · 의결

마. 주요내용

- 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

2. 제안 설명 요지 (제안설명자 : 이 호 균형건설국장)

가. 제안이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정에 따라 조례로 정하도록 위임한 사항을 반영하고,

○ 국토교통부의 「지방도시계획위원회 운영 가이드라인」에 따라 도시계획위원회 심의 처리기간을 단축 규정하기 위함.

나. 주요내용

○ 법 제52조의2제5항 신설 및 영 제42조의3제2항제12호부터 제15호까지의 규정 삭제 등에 따라 조례로 위임한 사항을 반영

- 공공시설등 설치비용의 납부금액 및 분할납부 방법을 규정 (안 제7조제2항, 제3항)
- 공공시설등 설치비용의 사용기준 등 필요한 사항을 규정 (안 제7조제4항)

○ 영 제46조제11항 신설에 따라 복합용도개발을 위한 지구단위계획구역 내 준주거지역에서 용적률 완화 적용 시 공공시설등 제공비용 중 공공임대주택 제공에 사용해야 하는 비율을 규정 (안 제7조의2제3항)

○ 도시계획위원회 심의 처리기간 단축(안 제12조제11항)

3. 검토보고 요지(김홍식 수석전문위원)

○ 안 제7조는 상위법령인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 및 같은 법 시행령(이하 "영"이라 한다)에 따라 조례로 정하도록 위임된 사항을 반영한 것으로 지구단위계획구역 밖의 공공시설등(공공임대주택, 기숙사) 설치비용의 납부금액, 분할납부 방법, 사용기준 등 필요한 사항을 규정함.[1)]

---

1) **영 제46조의2(공공시설등의 설치비용 납부 등)** ① <생 략>

② 법 제52조의2제2항에 따라 납부해야 하는 비용은 감정평가법인등이 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획 결정의 고시일을 기준으로 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 **감정평가한 토지가액 차이의 범위에서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 금액**에서 법 제52조의2제1항에 따라 지구단위계획구역 안에 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 데 소요된 비용을 공제한 금액으로 한다.

○ 안 제7조의2는 지구단위계획구역 내 준주거지역의 용적률 완화로 발생하는 비용 중 10퍼센트를 공공임대주택 제공을 위해 사용하도록 규정하였는데[1] 향후 수요를 가정한 적정수준의 기준으로 판단됨.

○ 안 제12조는 도시계획위원회의 심의·의결 기간을 현행 45일에서 30일 이내로 조정하여 '지방도시계획위원회 운영 가이드라인'의 처리기간인 30일 이내를 조례에 반영하고 신속한 심의가 이루어질 수 있도록 하려는 것으로 적절한 조치로 판단됨.

○ 기타 조문 내용은 상위법령에 위반되거나 저촉되는 사항은 없으며, 조례안예고('22. 4. 15.~'22. 5. 6.)를 통해 도민 의견을 수렴함.

---

③ 제2항에 따른 비용은 **착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 납부하되, 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 분할납부할 수 있다.**

④ <생 략>

1) **영 제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)** ① ~ ⑩ <생 략>

⑪ 제1항에도 불구하고 법 제51조제1항제8호의2에 따라 지정된 지구단위계획구역 내 준주거지역(제45조제2항 전단에 따라 준주거지역으로 변경하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우에는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 법 제78조제1항제1호가목에 따른 용적률의 140퍼센트 이내의 범위에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 비용은 용적률 완화에 따른 토지가치 상승분[「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등(이하 "감정평가법인등"이라 한다)이 용적률 완화 전후에 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다]의 범위로 하며, 그 비용 중 **시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 비율 이상은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택을 제공하는 데에 사용해야 한다.** <신설 2021. 1. 26., 2021. 7. 6.>

<이하 생략>

○ 「충청북도 도시계획 조례 일부개정조례안」을 검토한 결과, 상위 법령에 따라 조례로 정하도록 위임된 사항을 반영한 것으로 지구단위계획구역 밖의 공공시설등(공공임대주택, 기숙사) 설치비용의 납부금액, 분할납부 방법, 사용기준 등 필요한 사항을 규정하고 도시계획위원회 심의·의결 기간을 현실화하고자 조례를 개정하려는 것으로 타당하다고 판단됨.

4. 질의 및 답변요지 : “생략”

5. 토 론 요 지 : “생략”

6. 심 사 결 과 : “원안가결”

7. 소 수 의 견 요 지 : “없음”

8. 기타 필요한 사항 : “없음”

9. 심사보고서 첨부서류

○ 「충청북도 도시계획 조례 일부개정조례안」 등

충청북도 도시계획 조례 일부개정조례안

의 안 번 호	1055

제출연월일 : 2022년 6월 3일
제 출 자 : 충청북도지사

1. 제안사유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정에 따라 조례로 정하도록 위임한 사항을 반영하고,

○ 국토교통부의 「지방도시계획위원회 운영 가이드라인」에 따라 도시계획위원회 심의 처리기간을 단축 규정하기 위함.

2. 주요내용

○ 법 제52조의2제5항 신설 및 영 제42조의3제2항제12호부터 제15호까지의 규정 삭제 등에 따라 조례로 위임한 사항을 반영

- 공공시설등 설치비용의 납부금액 및 분할납부 방법을 규정 (안 제7조제2항, 제3항)
- 공공시설등 설치비용의 사용기준 등 필요한 사항을 규정 (안 제7조제4항)

○ 영 제46조제11항 신설에 따라 복합용도개발을 위한 지구단위계획 구역 내 준주거지역에서 용적률 완화 적용 시 공공시설 등 제공비용 중 공공임대주택 제공에 사용해야 하는 비율을 규정 (안 제7조의2제3항)

○ 도시계획위원회 심의 처리기간 단축(안 제12조제11항)

3. 의안전문 : 붙임

4. 신·구조문 대비표 : 붙임

5. 관계법령 발췌 : 붙임

6. 비용추계서 : 해당없음

충청북도조례 제 호

충청북도 도시계획 조례 일부개정조례안

충청북도 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

② 영 제46조의2제2항에 따른 “도시 · 군계획조례로 정하는 금액”은 감정평가법인등이 지구단위계획에 관한 도시 · 군관리계획 결정 또는 변경 전 · 후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액 차이의 범위 이내에서 시장 · 군수가 정하고, 공공시설등 설치비용의 산정방법은 제7조의2제2항을 적용한다.

③ 영 제46조의2제3항에 따라 공공시설등 설치비용의 분할납부 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 공공시설등 설치비용은 착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 분할납부하게 할 수 있다.

2. 사업시행자는 건축허가 등 이전에 현금납부액, 납부방법 및 기한 등을 포함하여 시장 · 군수와 협약을 체결해야 한다.

④ 법 제52조의2제5항에 따른 “공공시설등의 설치 비용의 사용기준 등 필요한 사항”이란 다음 각 호와 같다.

1. 법 제52조의2제2항에 따라 납부받은 공공시설등의 설치 비용의 100분의 10 이상을 법 제52조의2제2항제1호의 사업에 우선 사용해야 한다.

2. 제1호에 따른 비용 이외의 공공시설등의 설치 비용은 해당 지구단위계획구역 밖의 공공시설등이 취약한 다음 각 목의 지역에 우선 사용할 수 있다.

가. 용도지구 중 경관지구, 보호지구, 취락지구, 개발진흥지구와 용도구역 중 도시자연공원구역, 개발제한구역

나. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구

다. 성장관리계획구역, 지구단위계획구역

라. 해당 시·군의 조례로 정한 지역

마. 그 밖에 공공시설등이 취약하여 지원이 필요하다고 해당 시·군의 도시·군계획위원회에서 인정하는 지역

제7조의2에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 영 제46조제11항에 따른 "도시·군계획조례로 정하는 비율"은 10퍼센트로 한다. 다만, 시장·군수가 해당 시·군의 실정을 고려하여 공공임대주택 제공 비율을 조정할 필요가 있다고 판단하는 경우에는 시·군의 도시·군계획위원회의 심의를 거쳐 조정할 수 있다.

제12조제11항 본문 중 "45일"를 "30일"로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
제7조(지구단위계획 수립에 따른 공공시설등 확보) ① (생략) ② 영 제42조의3제2항제13호 및 제14호에서 각각 “도시·군계획조례로 정하는 지역”이란 지구단위계획구역 밖의 공공시설등이 취약한 다음 각 호의 지역을 말한다. 1. 용도지구 중 경관지구, 보호지구, 취락지구, 개발진흥지구와 용도구역 중 도시자연공원구역, 개발제한구역 2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구 3. 성장관리방안 수립 지역, 지구단위계획구역 4. 해당 시·군의 조례로 정한 지역 5. 그 밖에 공공시설등이 취약하여 지원이 필요하다고 해당 시·군의 도시·군계획위원회에서 인정하는 지역	제7조(지구단위계획 수립에 따른 공공시설등 확보) ① (현행과 같음) ② 영 제46조의2제2항에 따른 “도시·군계획조례로 정하는 금액”은 감정평가법인등이 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획 결정 또는 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액 차이의 범위 이내에서 시장·군수가 정하고, 공공시설등 설치비용의 산정방법은 제7조의2제2항을 적용한다.

현 행	개 정 안
③ 영 제42조의3제2항제15호에 따른 공공시설등 설치내용, 공공시설등 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준 등은 다음 각 호와 같다.	③ 영 제46조의2제3항에 따라 공공시설등 설치비용의 분할납부 방법은 다음 각 호와 같다.
1. 도시·군관리계획의 변경에 따른 구체적인 개발계획, 공공시설등 설치내용 등에 관한 사항은 도시·군관리계획 결정권자와 미리 협의하여 수립할 것	1. 공공시설등 설치비용은 착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 분할납부하게 할 수 있다.
2. 공공시설등 설치비용의 산정방법은 제7조의2제2항에 따를 것	2. 사업시행자는 건축허가 등 이전에 현금납부액, 납부방법 및 기한 등을 포함하여 시장·군수와 협약을 체결해야 한다.
3. 그 밖에 구체적인 운영기준 등 필요한 사항은 시장·군수가 정할 수 있다.	
<신 설>	④ 법 제52조의2제5항에 따른 “공공시설등의 설치 비용의 사용기준 등 필요한 사항”이란 다음 각 호와 같다.
	1. 법 제52조의2제2항에 따라 납부받은 공공시설등의 설치비용의 100분의 10 이상을 법 제52조의2제2항제1호의 사업에 우선 사용해야 한다.

현 행	개 정 안
	2. 제1호에 따른 비용 이외의 공공시설등의 설치 비용은 해당 지구단위계획구역 밖의 공공시설등이 취약한 다음 각 목의 지역에 우선 사용할 수 있다. 가. 용도지구 중 경관지구, 보호지구, 취락지구, 개발진흥지구와 용도구역 중 도시자연공원구역, 개발제한구역 나.「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 및「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구 다. 성장관리계획구역, 지구단위계획구역 라. 해당 시·군의 조례로 정한 지역 마. 그 밖에 공공시설등이 취약하여 지원이 필요하다고 해당 시·군의 도시·군계획위원회에서 인정하는 지역

현 행	개 정 안
제7조의2(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화 적용) ①·② (생략) <신 설>	제7조의2(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화 적용) ①·② (현행과 같음) ③ 영 제46조제11항에 따른 "도시·군계획조례로 정하는 비율"은 10퍼센트로 한다. 다만, 시장·군수가 해당 시·군의 실정을 고려하여 공공임대주택 제공 비율을 조정할 필요가 있다고 판단하는 경우에는 시·군의 도시·군계획위원회의 심의를 거쳐 조정할 수 있다.
제12조(회의운영) ①~⑩ (생략) ⑪ 위원회의 심의는 시장·군수의 결정 신청 또는 관련 부서의 심의 요청일부터 45일 이내에 심의·의결하여야 한다. 다만, 관련 기관과의 협의에 드는 기간, 신청 서류 보완기간 등은 처리기간에 포함하지 아니한다. ⑫·⑬ (생략)	제12조(회의운영) ①~⑩ (현행과 같음) ⑪ ----------30일----------. ⑫·⑬ (현행과 같음)

관련법령 발췌

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제52조의2(공공시설등의 설치비용 등) ① 제51조제1항제8호의2 또는 제8호의3에 해당하는 지역의 전부 또는 일부를 지구단위계획구역으로 지정함에 따라 지구단위계획으로 제36조제1항제1호 각 목 간의 용도지역이 변경되어 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 경우 또는 제52조제1항에 따른 지구단위계획으로 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정이 변경되어 행위제한이 완화되는 경우에는 해당 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자(제26조제1항제2호에 따라 도시·군관리계획이 입안되는 경우 입안 제안자를 포함한다)가 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 인한 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)의 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 해당 지구단위계획구역 안에 다음 각 호의 시설(이하 이 조에서 “공공시설등”이라 한다)의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하도록 하여야 한다.

1. 공공시설
2. 기반시설
3. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 또는 「건축법」 및 같은 법 시행령 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 등 공공필요성이 인정되어 해당 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 시설

② 제1항에도 불구하고 **대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한 것으로 인정될 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또**

는 군에 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 사업에 필요한 비용을 납부하는 것으로 갈음할 수 있다.

1. 도시·군계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 도시·군계획시설의 설치
2. 제1항제3호에 따른 시설의 설치
3. 공공시설 또는 제1호에 해당하지 아니하는 기반시설의 설치

③ 제1항에 따른 지구단위계획구역이 특별시 또는 광역시 관할인 경우에는 제2항에 따른 공공시설등의 설치 비용 납부액 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 금액은 해당 지구단위계획구역의 관할 구(자치구를 말한다. 이하 같다) 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 귀속된다.

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제2항에 따라 납부받거나 제3항에 따라 귀속되는 공공시설등의 설치 비용의 관리 및 운용을 위하여 기금을 설치할 수 있다.

⑤ 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군은 제2항에 따라 납부받은 **공공시설등의 설치 비용의 100분의 10 이상을 제2항제1호의 사업에 우선 사용**하여야 하고, 해당 지구단위계획구역의 관할 구 또는 군은 제3항에 따라 귀속되는 공공시설등의 설치 비용의 전부를 제2항제1호의 사업에 우선 사용하여야 한다. 이 경우 **공공시설등의 설치 비용의 사용기준 등 필요한 사항은 해당 시·도 또는 대도시의 조례로 정한다.**

⑥ 제2항에 따른 공공시설등의 설치 비용 납부액의 산정기준 및 납부방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제42조의3(지구단위계획의 수립) ① 법 제49조제1항제4호에서 “대통령령

으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 지역 공동체의 활성화
2. 안전하고 지속가능한 생활권의 조성
3. 해당 지역 및 인근 지역의 토지 이용을 고려한 토지이용계획과 건축계획의 조화

② 국토교통부장관은 법 제49조제2항에 따라 지구단위계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다.

1. ~ 11. (생략)
12. <삭 제> <2021. 7. 6.>
13. <삭 제> <2021. 7. 6.>
14. <삭 제> <2021. 7. 6.>
15. <삭 제> <2021. 7. 6.>

제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)

⑪ 제1항에도 불구하고 **법 제51조제1항제8호의2에 따라 지정된 지구단위계획구역 내 준주거지역**(제45조제2항 전단에 따라 준주거지역으로 변경하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에서 **건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우**에는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 법 제78조제1항제1호가목에 따른 **용적률의 140퍼센트 이내의 범위에서 용적률을 완화하여 적용**할 수 있다. 이 경우 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 비용은 용적률 완화에 따른 토지가치 상승분[「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등(이하 “감정평가법인등”이라 한다)이 용적률 완화 전후에 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다]의 범위로 하며, 그 비용 중 **시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 비율 이상은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택을 제공하는 데에 사용**해야 한다.

제46조의2(공공시설등의 설치비용 납부 등)

① 법 제52조의2제2항에 따라 지구단위계획구역에 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 것을 갈음하여 공공시설등의 설치비용을 납부하게 하려는 경우 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한지는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의를 거쳐 인정한다. 이 경우 심의 및 인정여부의 결정을 할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다.

1. 현재 지구단위계획구역 안의 공공시설등의 확보 현황
2. 개발사업에 따른 인구·교통량 등의 변화와 공공시설등의 수요 변화 등

② **법 제52조의2제2항에 따라 납부해야 하는 비용**은 감정평가법인등이 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획 결정의 고시일을 기준으로 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액 차이의 범위에서 **시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 금액에서 법 제52조의2제1항에 따라 지구단위계획구역 안에 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 데 소요된 비용을 공제한 금액**으로 한다.

③ 제2항에 따른 비용은 착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 납부하되, **시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 분할납부**할 수 있다.

□ 지방도시계획위원회 운영 가이드라인

(국토교통부 도시정책과-755호, 2019.1.29.)

9. 처리기간

2-9-1. 시·도 도시계획위원회의 심의는 시·군·구에서 시·도에 심의요청한 날로부터 **30일 이내에 완료**하고, 신청자에게 그 결과를 통보.