

2013. 10. 24.

조 례 안 심 사 보 고 서

의안 번호	안 건 명	제 안 자 (제안설명)	비 고
1552	충주시 건축조례 일부개정 조례안	충주시장 (건축디자인과장)	
1564	충주시 건축조례 일부개정 조례안	송석호의원	
1565	충주시 투자유치촉진조례 일부개정 조례안	충주시장 (기업지원과장)	

산업건설위원회

조례안 심사보고서

1. 심사경과

안 건 명	제 안 자 일 자	회 부 자 일 자	상 정 자 일 자	의 결 자 일 자	제안설명	비고
충주시 건축조례 일부개정 조례안	9.13	9.13	9.27	10.17	건축디자인과장	
충주시 건축조례 일부개정 조례안	10.8	10.8	10.17	10.17	송석호의원	
충주시 투자유치촉진조례 일부개정 조례안	10.8	10.8	10.17	10.17	기업지원과장	

2. 제안설명요지

① 충주시 건축조례 일부개정 조례안(충주시장 제출)

건축법과 같은 법 시행령 개정 사항 등을 반영하고 법령에서 조례로 위임된 사항의 일부와 운영상 나타난 미비점을 개선·보완하고자 함.

② 충주시 건축조례 일부개정 조례안(송석호의원 제출)

「건축법 시행령」의 개정사항을 반영하고 법령에 부합되도록 조문을 정비하여 건축행정의 효율화와 주택건설 활성화를 통하여 지역개발을 촉진하고 시민의 주거 공간 확보에 기여하고자 함

③ 충주시 투자유치촉진조례 일부개정 조례안

산업통상자원부의 변경된 지원 기준에 맞게 개정하고 충주시로 이전 하는 기업 투자유치에 필수적인 중점 사항을 조례로 정하고 충주시로 이전하는 기업체 근로자의 정주여건 개선을 위한 근로자 이주정착금 지원을 통하여 우리지역 내 투자를 촉진함으로써 인구증가 및 일자리 창출을 통한 지역산업의 육성과 경제 활성화 도모

3. 주요내용

① 충주시 건축조례 일부개정 조례안(충주시장 제출)

가. 건축위원회 심의 절차 보완(안 제4조)

- 해당 안건 설명할 수 있는 자에 “심의 등을 신청한 자” 추가
- 건축심의 시 설계도서 제출 의무화

나. 위원의 임기 제한(안 제5조)

- 연임 횟수를 한차례로 제한

다. 위원회의 공정성을 확보를 위한 관련 규정 신설

- 건축위원의 제척·기피·회피에 관한 사항(안 제5조의2)
- 건축위원의 해임·해촉에 관한 사항(안 제5조의3)

라. 사용승인 검사 생략이 가능한 공장지역 2군데 추가(안 제21조의 2)

- 산업단지, 제2종지구단위계획구역(추가), 기업도시(추가)

마. 현장조사·검사와 확인 업무 대행 자격 신설(안 제22조)

- 등록 소재지가 충주로서 충주지역 건축사회에 등록된 건축사

바. 유지·관리 대상 건축물의 기준 변경 등 (안 제24조)

- 바닥면적 5,000㎡ 이상(집합건축물) ⇒
바닥면적 3,000㎡ 이상(다중이용업 용도 건축물)
- 재난·재해 시 시장이 요구하면 90일 이내에 점검

사. 맞벽 건축물 건축 가능 구역의 지정과 건축기준 신설(안 제32조)

- 준주거지역 중 방화지구 ⇒ 준주거지역
- 공동주택 등 제외, 2동 이하, 2층 이상 등

아. 2개 이상의 도로에 접한 건축물의 높이 제한 완화(안 제33조)

- 가장 넓은 도로의 적용은 도로측 35미터까지로 완화(신설)

자. 일조권 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 개정(안 제34조)

- 4미터 이하 1미터 이상 ⇒ 4미터 미만 1.5미터 이상
- 8미터 이하 2미터 이상 ⇒ 4미터 이상 9미터 이하 2미터 이상
- 8미터 ⇒ 9미터

② 충주시 건축조례 일부개정 조례안(송석호의원 제출)

가. 일조권 등의 확보를 위한 건축물 높이제한 기준 개선(안 제34조제1항)

- 정북방향으로의 인접대지 경계선으로부터 띄어야하는 거리를

1. 높이 4미터 미만인 부분은 1.5미터 이상
2. 높이 4미터 이상 9미터 이하인 부분은 2미터 이상
3. 높이 9미터를 초과하는 부분은 건축물 각 부분 높이의 2분의1이상
4. 현행 충주시건축조례 제34조제1항제4호의 높이 20미터 이상의 공동주택의 높이 제한 규정은 삭제

③ 충주시 투자유치촉진조례 일부개정 조례안

가. 용어(설비투자지원) 일부 수정(제2조15)

- 기존 : 설비투자지원이란 최초 착공일부터 3년 이내에 투자하는 금액
- 변경 : 설비투자지원이란 최초 착공신고일로부터 3년 이내에 투자하는 금액
- 산업통상자원부 고시에 맞게 용어 수정(2012.1.4)

나. 신설. 증설시 설비투자지원금 증액(제22조)

- 기존 : 토지매입비를 제외한 소요비용이 30억원을 초과하는 투자금액의 5퍼센트 범위에서 시비 3억원
- 변경 : 토지매입비를 포함한 소요비용이 30억원을 초과하는 투자금액의 5퍼센트 범위에서 시비 10억원

다. 근로자 이주정착지원금 지급 조항 신설(안 제24조의4)

- 세대원 1명당 50만원(셋째 이상 자녀는 100만원)
- ☞ 신증설 기업의 근로자가 충주시로 주민등록 이전 시
 - 지원근거 : 균특법 제11조제3항 제3호

라. 이전 및 신증설시 투자이행기간 수정(제25조)

- 기존 : 사업계획서의 사업개시 일부터 7년 이상
- 변경 : 시장이 기업에게 보조금 정산을 통보한 날부터 5년 이상
 - 2012.6.29 개정된 산업통상자원부 고시 기준에 맞게 변경

4. 전문위원 검토보고 요지

① 충주시 건축조례 일부개정 조례안(충주시장 제출)

본 개정조례안은 건축위원회의 운영에 관한 사항을 정비하여 행정의 효율성을 도모하고, 「건축법」 및 「건축법 시행령」에서 조례로 위임한 사항을 반영하여 정비하고자 하는 사항임.

가. 건축위원회의 운영에 관한 사항 보완

개정 안 제4조제6항에는 “심의 등을 신청한자”도 건축위원회에 참여하여 설명할 할 수 있도록 하였으며, 제7항을 신설하여

“심의 등을 신청한 자”는 간략 설계도서를 제출하도록 하여 건축주 및 설계자 외의 관련 전문가가 위원회에 참여하여 설명할 수 있는 기회를 확대 하는 것은 위원회 운영의 전문성과 내실을 기할 수 있는 긍정적 사항이라 판단되며,

안 제5조의2에는 위원의 제척·기피·회피에 관한 사항과 안 제5조의3에는 위원의 해임·해촉에 관한 사항을 신설하여 위원회 운영에 투명성을 높이고 위원회 위원의 이해충돌을 방지하도록 조례를 보완 하는 것은 타당하다 사료 됨.

나. 법령 위임사항의 반영

1)안 제21조의2 건축물의 사용승인에 있어 건축법 제22조제2항의 단서규정에 의거 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 내줄 수 있는 건축물로 제2종 지구단위 계획구역의 공장과 충주기업도시 제1종 지구단위계획 구역의 공장을 추가 신설

하여 입주 기업의 공장 건축 절차를 간소화하고 관련 비용을 절약하도록 하였음.

2)안 제22조에는 현장조사검사와 확인업무의 대행에 있어 충주지역 건축사회에 업무를 위임 하도록 하고 건축사회에서는 건축사무소 개설 신고시 등록소재지를 충주시로 한 건축사이며 대한건축사협회 충청북도 충주지역 건축사회에 등록한 건축사중 등록 순번에 의거 지정된 건축사가 수행 하도록 하여 대행업무 수행업체 선정에 공정을 기하도록 한 것은 타당하다 사료 됨.

3)안 제24조의 건축물의 유지·관리에 있어 사용승인일 기준 10년이 지난날부터 2년마다 정기점사를 해야 하는 다중이용업의 용도로 쓰는 건물의 연면적을 5,000㎡이상에서 3,000㎡이상으로 대상을 확대 하고 시장은 동 시설의 화재 침수 등 재해재난을 대비하여 수시로 점검을 요구할 수 있고 건축물의 소유자 및 관리자는 요구일로부터 90일 이내에 수시점검을 하도록 하여 불특정 다수인이 이용하는 시설의 영업 중 화재 등 재난 발생 시 생명·신체·재산상의 피해를 사전에 예방 할 수 있도록 한 것은 타당하다 판단됨.

4)안 제32조제1항에는 도시미관 또는 한옥 보전·진흥을 위하여 건축조례로 정하여여 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽(대지경계선으로부터 50센티미터 이내인 경우를 말한다. 이하 같다)으로 하여 건축할 수 있는 지역으로 일반주거지역에서 20미터 이상의 도로에 접한 상호간의 대지와 준주거 지역으로 확대 하여 맞벽건축을 할 수 있는 지역을 완화하였고 제2항에는 맞벽건축의 기준을 명확히 하였음.

5)안 제33조제1항1호에는 2개 이상의 도로에 접하는 경우 전면도로의 너비 적용에 있어 대지둘레 길이의 1/6이상 접한 도로 보다 넓은 도로에 접한 부분에 대하여 도로 측의 대지 경계선으로부터 35미터까지는 가장 넓은 도로를 전면도로 너비를 적용 할 수 있도록 하여 도로사선 제한에 따른 건축물의 높이 제한을 완화하고 토지활용성을 증가 되도록 한 것은 적정하다 판단 됨.

6)안 제34조 일조권 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한에 있어 개정안은 높이 4미터 이상 9미터 이하의 건축물을 건축하고자 할 때에는 인접대지 경계선으로부터 정북방향으로 2미터 이상 띄우도록 하고, 높이 20미터 이상의 공동주택은 건축물 각 부분 높이의 1배를 띄우도록 규정하여 건축법 시행령 보다 일조권을 강화하여 높이를 제한하고 있음

다만, 건축법 시행령 제86조에서 정한 높이제한규정은 상한선이 아닌 하한선인 만큼 법령의 일조권 확보를 위한 입법취지에는 어긋남은 없는 것으로 판단 됨.

또한 타 시군에서는 시행령에서 정한 정도로 높이를 제한하고 있음을 볼 때 토지이용 효율성 저하 문제와 층주시만의 과도한 규제라는 부정적 이미지 발생의 문제도 제기될 수 있는 만큼 의원님들의 심도 있는 검토가 필요한 부분이라 보여 짐

② 충주시 건축조례 일부개정 조례안(송석호의원 제출)

본 조례 개정안은 일조권 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정을 건축법 시행령에서 정한 수준으로 완화하고자 하는 사항으로 높이 20미터 이상의 공동주택은 건축물 각 부분 높이의 1배를 띄어 건축하도록 한 **현행 충주시 건축조례 제34조제1항제4호의 규정을 삭제하는 것**을 핵심 내용으로 하고 있음.

높이 20미터 이상의 공동주택 건설에 있어 정북 방향으로 부터의 이격거리를 완화하는 것은 토지이용 효율성 증대라는 긍정적 효과 뿐 아니라 주거환경 저해, 인접 토지 일조권 및 사생활 침해 문제 등 양날의 칼과 같아 의원님들의 심도 있는 검토가 필요할 것으로 판단

③ 충주시 투자유치촉진조례 일부개정 조례안

본 조례 개정 안 제2조15의 설비투자지원의 정의와 안 제25조의 보조금 지원기업의 의무 부분을 지방자치단체의 지방투자기업 유치에 대한 국가의 재정자금 지원 기준(산업통상자원부 고시 2013-52호)에 맞도록 개정하는 것은 타당하다 판단되며,

안 제22조에 시 지역 내에 공장을 신설·증설하는 기업에 대한 지원 사항으로 총투자금액 30억원 기준에 토지매입비를 포함 하도록 하고 투자금액의 5퍼센트 내에서 최대 10억원까지 설비 투자를 지원 할 수 있도록 하는 사항과

안 제24조의4 근로자의 이주정착 지원금을 지급할 수 있는 근거를

신설하여 이주기업 근로자 뿐 아니라 세대원의 주소 이전을 유도 하도록 한 개정 사항은 기업 투자 유치에 있어 전략적 우위를 점할 수 있는 선제적 유인책을 마련하는 것으로 조례를 개정함은 타당하다 사료됨.

5. 질의답변 요지

① **충주시 건축조례 일부개정 조례안(충주시장 제출) 및 충주시 건축조례 일부개정 조례안(송석호의원 제출)**

- (1) 질의: 주민의견수렴을 위해 시민공청회 및 전문가의견 수렴이 필요하다 생각하는데?

답변: 지난 8월 입법예고 하여 9월 한달 동안 주민의견을 들었으며 상임위에 회부하여 결정할 시기에 다시 연기하여 공청회를 한다는 것은 잘못 되었다 생각함(송석호 의원).

- (2) 질의: 서울과 달리 땅이 넓은 충주는 0.5배로 줄일 필요가 없다 생각하는데?

답변: 전국 적으로 0.5배로 하고 있고 충주보다 땅 값이 싼 제천, 영동, 음성 전체가 0.5배로 하고 있음(송석호 의원).

- (3) 질의: 주민의견을 수렴을 위해 도심 낙후지역(교현,연수,용산,문화) 주민을 만나 보았는가?

답변: 교현아파트, 남산아파트, 용산아파트, 옛 충주의료원 부지의 주민과 간담회를 가졌고 건축조례 일부개정조례안에 대해서 설명을 드렸으며 조례 개정을 통해서라도 아파트 재건축이 가능하도록 해달라는 부탁이 있었음.(송석호 의원)

(4) 질의: 현재 교현, 연수, 용산동 지역의 낡은 아파트 재건축이 되지 않는 이유는? 특별한 법 제한을 받는게 있나?

답변: 법 제한을 받는 것은 없으며, 재건축 부분에 있어 송석호 의원님 말씀에는 어느 정도 타당성이 있다 보며
지난번 조례 개정 시 정북 측에 기존 아파트가 있는 경우
이격거리를 0.6배 띄울 수 있도록 완화한 부분이 있음.
(건축디자인 과장)

(5) 질의: 용도지역 변경에 관한 사항이 시장에게 위임 되었는데
구 의료원 부지의 경우 준주거지역으로 변경하면 층수
제한은 어떤가?

답변: 준주거지역으로 바꾸면 구태여 일조권을 완화하기 않더라도
세대수하고 용적률을 높일 수 있음(건축디자인 과장)

(6) 질의: 0.5배로 완하시 경제적 효과에 대해 검토해 보았는지?

답변: 상식적으로 10층 올릴 걸 20층으로 올리면 분양가도 싸지고
또 경제의 원리에 맞지 않나 생각 함(송석호 의원).

(7) 질의: 조례 개정시 분양가가 낮아진다고 생각하는가?

답변: 토지 감정가와 건축비는 이미 결정이 돼 있다고 보며
부분적으로 용적률과 세대수가 증가한다고 해도 증가부분에
대한 이익은 입주민에게 돌아가지 않는다 생각함
(건축디자인 과장)

③ 충주시 투자유치촉진조례 일부개정 조례안

- (1) 질의: 설비투자지원에 있어 착공일로부터 3년은 너무 기간이 짧다고 보는데?

답변: 산업통산자원부 고시 기준에 맞도록 하는 사항임.

- (2) 질의: 신설·증설시의 설비투자지원금의 지원에 있어 토지매입비를 포함 하면 지원대상 기업이 많아 재정 부담이 있을 것으로 보여지는데?

답변: 심의회 심의를 통해 투자금액 5% 범위 내에서 지급하고 있으며 토지 부분에 대한 근거당설정 등의 조치를 통해 안전장치를 마련하고 있음.

- (3) 질의: 이주정착금 지원에 대한 사후 관리 대책은 마련하고 있나?

답변: 지원금을 받은 직원이 2년 이내에 퇴사하거나 타 지역으로 주민등록을 이전하면 해당 기업이 책임지고 지원금을 반환하도록 하였음.

6. 심사결과

① 충주시 건축조례 일부개정 조례안(충주시장 제출)

: 원안가결

② 충주시 건축조례 일부개정 조례안(송석호의원 제출)

: 원안가결

③ 충주시 투자유치촉진조례 일부개정 조례안

: 원안가결