

1997. 7.

청원심사결과보고서

○건 명 : 연수지구토지구획정리사업추진에따른청원

○청원자주소 : 충주시 연수동 417번지

성명 : 홍 건 차 외 8인

○소개의원 : 임 춘 식

충 주 시 의 회

(산업건설위원회)

청원심사결과

지방자치법 제65조 제67조 및 충주시의회 청원심사규칙 제6조의 규정에 의거 실시한 연수지구토지구획정리사업에따른청원심사 결과를 아래와 같이 보고 합니다.

1. 심사의 목적

충주시 연수동 417번지 홍전차 외 8인으로 부터 제출된바 있는 연수지구토지구획정리사업 추진에 따른 청원을 지방자치법 제67조 및 충주시의회 청원심사규칙에 의거 면밀히 심사 분석하여 적의처리 하고자 함.

2. 심사경과

가 . 회부일자 : 1997. 6. 17.

나 . 상정일자 : 제24회 충주시의회(임시회)

제 2차 산업건설위원회 (1997. 6. 20)

다 . 조 사

○제2차 위원회(1997. 6. 20.)

- 청원소개의원 의견청취 및 질의·답변
- 청원심사계획서 작성 및 채택

○제24회 충주시의회(임시회) 폐회 기간중 제1차 위원회(1997. 7. 14.)

- 집행부측의현황보고 청취 및 질의·답변(보고자:지역계획과장, 건축과장)
- 청원인의견 청취 및 질의·답변

라 . 의 결 : 제25회 충주시의회(임시회) 제 1차 위원회(1997. 7. 22.)

- '94. 11. 18. 교통영향평가심의완료 (지사 : '94. 3. 31. ~ 11. 18.)
- '95. 6. 14. 사업계획변경에따른환경영향평가제심의완료 (지사)
- '95. 7. 31. 사업계획변경에따른교통영향평가제심의완료 (지사)
- '95. 12. 20. 사업시행인가 (충북 1995-287호 : 지사)
- '95. 1. ~ '96. 12. 11. 사업추진시공업체선정 (우진건설) -조합장
- '97. 3. 11. 사업착공
- '97. 6. 20. 공사중단

□ 공사중지 사유

연수토지구획정리조합 시공회사인 (주)우진건설과의 공사계약대금을 공동 주택 단지를 지급하는 것으로 공사추진중 시공회사인 우진건설 측에서 공동 주택지에 대한 세부건축계획 검토과정에서 개정된 건축조례('97. 2. 26.) 일조권 확보를 위한 높이제한이 강화되어 사업성이 악화됨으로 사업채산성 악화를 이유로 공사중지('97. 6. 20)

3) 건축법상 일조권

- 근거법령 : 건축법 제53조, 건축법시행령 제83조, 건축조례 제42조
- 적용대상지역 : 일반주거지역, 주거전용지역
- 적용대상 ┌ 정북방향 이격거리
└ 공동주택 (동간거리)
- 조례로 정할수 있는 일조권의 범위(정북방향)
 - ┌ 2층이하 : 건물 높이의 1/4이상 (1층 : 1m, 2층 : 2m)
 - └ 3층이상 : 건물 높이의 1/2이상
- 건축조례 비교표

구분	규 정 내 용 (일조권등의확보를위한건축물의높이제한)	장 점 및 단 점
개정 전	<ul style="list-style-type: none"> · 2층이하 : 건물 높이의 1/4배이상 · 3층이상 : 건물 높이의 1/2배이상 	○ 5층이하의 저층은 일조권의 영향이 적으나, 6층이상의 고층은 일조권의 영향이 심각함.
현 행	<ul style="list-style-type: none"> · 2층이하 : 건물 높이의 1/4배 (1층 1m, 2층 2m) · 3층-5층 : 건물 높이의 1/2배 · 6층-15층 : 건물 높이의 1배 · 16층이상 : 건물 높이의 1.25배 	○ 정북방향 이격거리 및 공동주택 동간거리의 확보로 일조권이 양호하나 사업자(건축주)의 경제성이 저하됨.

나. 청원인 의견

- 전국의 건축조례(일조권 확보를 위한 건축물의 높이제한) 개정여부를 파악한바 49개시 중 33개시 회신결과에 의하면 충주시와 같이 강화 규정으로 개정된 곳은 없었으며 따라서 건축조례개정으로 인한 문제점으로는
 - ①공동주택지의 활용이 곤란하고 공동주택단지의 원매자 감소 예상
 - ②신축될 아파트 방향이 남북방향에서 동북방향으로 배치우려
 - ③재개발에 의한 건축이 어려우며 지역개발저해 및 지역경제 활성화 둔화예상
 - ④채비지 가격 하락과 매각 부진으로 인한 채산성 결여로 사업중단이 불가피함.
- 충주연수지구토지구획정리사업은 현재 절토부분 34.1%, 성토부분 38.8%로서 전체공정이 약 34.1% 진행되고 있으며,
보상비 지급은 주택 45동 부속건물 12동으로 53.2%, 파수원등 지상물건은 신고분묘 531기중 526기는 이장완료 하였으며 무연분묘는 622기가 남아 있어 분묘 이장율은 46.5%임.
- 또한 집행부 측에서 제시한 대안에 따라 공동주택단지와 단독주택지를 교체하여 건축할 경우 기존계획보다 20여세대 만이 입주가 불가능하다고 하는데 실제로는 실제로는 370여세대 입주가 불가능하며 이 문제는 조합원 총회에서 결의된 내용으로써 조합장 임의대로 교체할수가 없으며 총회를 거치려면 몇개월이 소요되는 등 어려움이 많음.
- 따라서 지주 조합으로서는 현재 사업추진이 막연한 상태로 추진이 안될시는 원인 제공자인 시당국이 인수하여 추진해 줄것을 촉구하며
해결 방안으로는 개정된 건축조례의 환원 또는 부칙에 조례개정 이전에 기 사업 시행인가를 득한 택지조성 지구내의 건축행위는 개정 되기전 조례에 의한다
등으로 단서 조항을 두어 사업이 차질없이 추진되기를 바라고 있음.

다. 집행부측 의견

< 지역계획과장 원성연 >

- 연수지구토지구획정리사업 기간은 '95. 12월부터 '99. 12월까지로서 526천㎡에 22,260백만원의 사업비가 투자되며 현재공정은 30% 정도임.

- 그동안 추진실적으로는 '92. 10. 12일 충주시도시계획사업이 결정(충북 1992-160호)된후 제반절차를 걸쳐 '96. 12. 11일 사업추진 시공업제(우진건설)를 선정하고 '97. 1. 10일 사업을 착공하였으나 '97. 6. 20일자로 공사가 중단된 상태이며
- 공사가 중단된 사유는 시공회사인 우진건설과의 공사계약대금을 공동주택단지를 지급하는 것으로 추진중 '97. 2. 26일 충주시건축조례(일조권 확보등을 위한 높이 제한)의 규정이 강화되어 사업채산성 약화를 이유로 현재 공사가 중단된 상태임.
- 당초 연수지구에는 2,260세대를 건립하는 것으로 추진 하였으나 조례 개정으로 1,880세대 밖에 건립할수 없으므로 업체로서는 상당히 손실이 많을 것으로 판단이 되며 따라서 앞으로 충주시 지역내에서는 주택사업시 5층미만을 건축해야 사업성이 맞지 5층이상은 사업성이 결여 된다고 생각됨.
- 또한 우진건설 측에서는 충주시건축조례가 타시·도의 시·군 조례보다 월등히 강화된 조례로서 현행 규정으로는 사업성이 없다고 판단되어 중지하게 되었으나 저희로서는 모든것이 원만히 해결되고 사업이 계속 추진되어 '99년도까지 본 사업이 완공 되었으면 하는 바램임.

< 건축과장 강호도 >

- 건축법상 일조권 적용대상 지역은 일반주거 지역과 주거전용 지역에 한하여 적용되며 적용대상은 정북방향 이격거리와 공동주택의 동간거리로서 창문있는 방향이 되겠음.
- 조례로 정할수 있는 일조권의 범위는 2층이하의 건물 높이의 1/4이상으로 1층은 1m, 2층은 2m이며, 3층이상은 건물 높이의 1/2이상을 띄우도록 되어 있음.
- 80년대까지는 고층 아파트가 없어 종전 조례에 문제가 없었으나 이후 일조권 확보등에 많은 문제점이 발생되어 6층부터 15층까지는 건물 높이의 1배, 16층 이상은 건물 높이의 1.25배를 띄우도록 하였음.
- 따라서 쾌적한 주거환경을 위해서는 현행 일조권의 규정이 바람직하나 연수구획정리사업자의 경제성 저하로 사업의 지장을 초래하고 있는 실정이며

- 조례개정에 있어 부칙 개정은 본문을 개정하거나 시행할때 시행과정을 다루는 것이기 때문에 부칙 개정은 어렵다고 생각되며 부칙 2항의 기타의 행위는 건축법에 제한된 행위만을 뜻하는 것임.

< 법무계장 이은태 >

- 부칙 개정은 꼭해야 된다. 할수 없다하는 법적인 근거는 없으나 일반적으로 자치법규 형태를 보면 자치법규의 시행에 관한 사항을 따로 정할 필요가 있을때 부칙을 두고 있으며 부칙 개정시는 본문의 시행을 저해하지 않은 범위 내에서 가능하도록 되어 있음.

< 건설도시국장 한동배 >

- 현행 충주시건축조례는 시민의 삶의 질을 향상 시키고 주거환경 개선을 위해서는 매우 바람직하다고 생각되며
- 금번 문제해결을 위해서는 조례의 부칙을 개정하는 방안과 본문을 전면 개정하는 방안 그리고 절충안 이렇게 3가지 방안으로 검토하는 것이 좋겠음.

라. 위원회 의견

- 연수지구토지구획정리사업추진에따른청원을 검토하고 집행부측 및 청원인의 의견 청취를 통하여 심사를 마친결과
- 위원회 의견으로는
 - 현행 충주시 건축조례는 '97. 2. 26일 개정공포 되었고, 조례를 개정하기까지는 시민의 피해 여부등을 면밀히 검토하여야 함에도 이를 소홀히 하여 민원이 발생 되었으며
 - 연수지구토지구획정리사업은 '95. 12. 20. 사업시행 인가를 득한후 어려운 여건 속에서 사업자를 선정, 공사를 추진하던중 개정된 충주시건축조례('97. 2. 26) 일조권 확보를 위한 높이제한이 강화되어 사업성 악화 및 사업재산성 악화를 이유로 '97. 6. 20. 공사를 중지하게 되었음.
 - 당 위원회에서도 충주시건축조례 제42조(일조권 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)의 규정등으로 21세기를 대비하는 도시의 균형 발전과 시민의 쾌적한 주거

환경을 조성하고 삶의 질을 향상시키기 위한다는 데는 동감을 하나 법리논리상
기득권자의 보호측면이 간과된 점을 고려하여

- 1997년 2월 26일 이전에 사업시행 인가를 득한 토지구획정리 지구내의 건축
행위에 대하여는 '97년 2월 26일 개정 이전의 조례(일조권등의 확보를 위한
건축물의 높이 제한)에 의하여 건축허가가 이루어 질수 있도록 관련법규 개정
또는 부칙에 단서조항을 신설하는 것이 타당하며 이에 따른 필요한 조치를
강구하여 연수토지구획정리사업이 원활하게 추진될수 있도록 조치하여 주시기
바랍니다.