성주군 건축조례 전부개정 조례안
검 토 보 고 서

1. 제 출 자 : 성주군수

2. 개정이유

가. 성주군 건축조례의 위임근거가 되는 건축법이 2009. 2.10.일부개정이 이루어졌고, 그 세부적 사항을 규정한 건축법시행령이 2008. 10.29.전문개정이 근거로 성주군건축조례의 내용을 상위 법령의 내용과 부합 되도록 하고,

나. 현행 건축조례(2007년 1월 9일 부분 개정-9차)가 그 동안 여러 차례 부분적으로 개정됨에 따라 체계가 복잡하고 난해하게 되어 있는 일부 내용을 알기 쉽고 간결한 내용으로 정비하고, 현실성에 맞게 건축물의 세분화, 현실성, 조세부담의 완화 및 규제완화 등을 위하여 전부 개정이 필요함

3. 주요내용

가. 건축법령 개정에 따라 조문순서 등 조례체계 정비와 변경된 법령조문 정비 (조례전반)

나. 기존건축물에 대한 특례

- 법령의 제정·개정이나 도시계획의 결정·변경 등으로 법령 등의 규정에 부적합하게 된 기존건축물의 특례사항을 건폐율, 용적률, 대지가 접하여야 할 도로의 길이에 한정되어 있던 것을 증·개축과 용도변경까지 확대함(안 제4조)

다. 건축위원회

- 건축위원회의 구성과 기능을 건축법령의 기준에 맞추고 운영 방법을 구체적으로 세분화함(안 제5조～제15조)

라. 건축공사현장 안전관리예치금

- 의료·숙박·일반 업무시설 중 대상건축물을 세분화 함 (안 제18조)

마. 가설건축물

- 도시계획시설 또는 그 예정지안에 건축할 수 있는 가설건축물을 단독주택, 근린생활시설, 창고시설 등의 용도별 기준에서 건축물의 구조와 존치기간 기준으로 변경함(안 제21조)

마. 현장조사・검사 및 확인업무의 대행

- 건축사사무소를 등록한자가 대행할 수 있는 현장조사・검사 및 확인업무의 범위를 건축허가 및 사용검사에서 용도변경과 가설건축물까지 확대함(안 제22조)

바. 현장조사・검사 및 확인업무의 대행수수료

- 현장조사・검사 및 확인업무를 대행하는 자에게 지급하는 수수료를 정액제에서 허가수수료 비율로 변경함(안 제23조)

사. 대지안의 조경

- 규제완화 차원에서 공장 및 물류시설에 대한 조경기준을 일반 기준보다 완화하여 신설함(안 제26조)

아. 도로의 지정

- 주민이 장기간 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 이해관계인의 동의를 얻지 아니하고 건축위원회 심의로서 도로로 지정할 수 있는 조건을 규정함(안 제27조)

자. 재해위험 구역안의 건축물

- 토지이용규제기본법 제정으로 건축법에 의한 재해위험구역 규정이 삭제됨에 따라 조례상의 재해위험구역안의 건축물 규정을 삭제함

차. 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한

- 주거지역안에서 건축물의 각 부분을 정북방향으로 인접대지 경계선까지 띄어야 할 기준과 마주보는 공동주택간에 띄어야 할 거리기준을 새로 신설함(안 제33조)

카. 공개공지의 확보

- 일반다중이 이용할 수 있는 휴식시설 등의 공개공지를 확보하여야 할 건축물 중 조례로 정하는 건축물의 종류를 정하고, 공개공지 확보기준을 건축물의 용도 기준에서 규모기준으로 변경함(안 제34조)

타. 이행강제금의 부과

- 연면적 85제곱미터 이하인 주거용 건축물과 일반 주거용 건축물에 대한 이행강제금의 경감기준을 규정함(안 제36조)

4. 관련법령

가. 건축법

나. 건축법시행령, 건축법시행규칙

5. 검토의견

□ 제출자, 개정이유, 주요내용, 관련법령은 서면으로 갈음 하겠습니다.

○ 성주군 건축조례는 1993년 5.29 제정 이래 9차의 일부개정을 거듭하면서 장별 조문의 배치와 용의정의의 수정·변경이 필요하고 특히 위임근거인 건축법이 2009.2.10.개정과 2008.10.29 건축법 시행령 전문개정 및 2010. 3.10 일부개정으로 건축관련 법적근거가 전반적 개정이 이루어졌고 전체적 개정방향이 주민의 실생활 편리도모와 규제완화를 통한 시설물의 설치를 용이하게 함으로써 지역경제를 활성화하고자 함이 전면개정의 배경입니다.

○ 따라서 법률유보의 원칙에 의거 추진되는 자치단체의 위임사항과 제정의 범위 권내에서 지역주민의 생활근거인 건축이행과 자체적 판정기준을 정하기 위한 사항으로 그 내용상 사회환경 변화로 인한 기존 건축물에 대한 특례, 건축위원회 운영, 건축공사현장 안전관리기금 예치금의 현실화, 가설 건축물의 현실적 개념설정, 수수료의 정액제에서 허가수수료의 비율로 일반성 확보, 규제 완화를 통한 시설기준완화, 주민이용시설에 대한 실질적 현장 확보, 일조권에의 새로운 기준설정, 이행 강제금에 대한 조세부담의 경감 등, 상위법령 개정에 대한 위임사항의 신속한 조치로 주민의 편익을 도모하고 지역발전을 위한 본 조례 전면개정은 현실성과 일반성이 충족되며, 형식적 절차적 법적근거를 확보하기 위함으로 법적하자가 없다고 판단됩니다.

○ 이상으로 검토보고를 마치겠습니다.