

2. 파주시건축조례중개정조례안

□ 개정이유

- 도시계획법과 건축법 등이 개정되어 도시계획 구역안에서의 건폐율·용적률에 관한 규정과 지역별 건축제한 규정, 도시설계에 관한 규정 등이 도시계획조례로 규정됨에 따라 관련규정을 정비하고 현행제도의 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

□ 주요골자

- 기존의 건축물 또는 대지가 법령 등의 규정에 부적합 한 경우에는 용도변경을 할 수 없었으나 법령의 제정·개정이나 영 제6조의2 제1항 각호의 사유로 인하여 부적합하게 된 경우에는 용도변경 하고자 하는 부분이 법령등의 규정에 적합할 경우 용도변경을 할 수 있도록 함.(안 제14조 신설)
- 건축허가전 현장조사 및 검사 업무대행은 당해 건축사가 아닌 제3의 건축사에게 하도록 하던 것을 당해 건축물의 설계자가 대행 할 수 있도록 함.(안 제17조)
- 식재 등 조경에 관한 조경기준이 2000. 6. 20. 건설교통부령으로 고시됨에 따라 조경 식재의 기준에 관한 사항은 삭제함.(안 제20조)
- 도시계획구역이외의 지역에 대한 건폐율을 자연환경보전지역과 그 이외의 지역으로 구분하여
 - 국토이용관리법 제5조 규정에 의한 자연환경보전지역 : 100분의 20
 - 상기 호 외의 구역 또는 지역 : 100분의 40으로 정함.(안 제41조)

- 도시계획구역이외의 지역에 대한 용적률을 준도시지역과 그 이외의 지역으로 구분하여
 - 국토이용관리법 제6조의 규정에 의한 자연환경보전지역·농림지역·준농림지역 : 80퍼센트
 - 국토이용관리법 제6조제2호의 규정에 의한 준도시지역 : 120퍼센트로 정함.(안 제42조)
- 공동주택의 일조권 적용에 관하여 건축법시행령이 정한 기준으로 조정함.(안 제49조제2항)
- 공동주택등의 관리와 관련한 분쟁시 건축분쟁조정위원회에서 대행하여 조정하도록 함.(안 제60조)
- 연면적 85제곱미터이하의 주거용 건축물등에 대하여는 이행강제금의 부과를 2분의 1까지 경감할 수 있도록 함.(안 제61조제2항)

□ 검토의견

- 안 제14조를 비롯한 개정조문의 대부분이 건축법 및 동법시행령의 개정에 따라 법령의 위임범위내에서 개정한 것으로 적법 타당하다고 사료됨.
- 용도변경의 절차완화, 일조권의 확보, 공동주택관리 분쟁조정위원회의 운영 등 국민편의 위주로 개선한 것으로 바람직하다고 사료되나,
- 건폐율과 용적률에 있어서는 건축법시행령 제78조의 건폐율을 용도지역별 구분과 건축물의 용도에 따라 60%이하의 범위내로 정하도록 하고 있으나 자연환경 보전지역은 100분의 20, 그외 지역은 100분의 40으로 정하고 있고,

- 동 시행령 제79조의 용적률은 준농림지역은 100%이하로 준도시지역을 200%이하의 범위로 정하도록 하고 있으나,
동 조례안은 자연환경보존지역·농림지역·준농림지역을 획일적으로 80%로 하고 준도시지역을 120%로 규정하여 지나치게 하향조정한 면이 있는 것으로 사료됨.