

대구광역시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

1. 검토경과

- 제출일자 : 2023년 11월 17일
- 제출자 : 대구광역시장(도시주택국장)
- 회부일자 : 2023년 11월 21일

2. 제안이유

- 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 등 비도시지역 건축제한 사항 정비 등 현행 조례 운영상 일부 미비점을 보완하고자 함.

3. 주요내용

- 비도시지역 안에서 인·허가 없이 가능한 토지분할제한면적에 관한 사항(안 제24조)
- 비도시지역 안에서 허용·불허용 건축물 규정에 관한 사항(안 제47조부터 제50조의2까지)
- 「농지법」에 따라 허용되는 건축물의 건폐율 완화에 관한 사항(안 제79조)
- 성장관리계획 등 권한 위임에 관한 사항(안 별표 3)

4. 검토의견

- 본 개정조례안은 군위군의 대구편입으로 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 등 비도시지역이 확대됨에 따라 비도시지역의 건축제한에 관한 규정을 신설·정비하고, 성장관리계획 등의 권한 위임에 관한 사항을 정비하려는 것으로,
- 개정 내용이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 함) 과 「건축법」, 「농지법」 등 상위법령 규정의 범위 내에 있고 「대구광역시 건축 조례」 등 관련 조례 내용과도 위배됨이 없으므로 본 조례 개정에서 법률적 문제는 없는 것으로 판단됨.
- 안 제24조에서는 비도시지역 안에서 허가·인가 등을 받지 않고 토지를 분할할 수 있는 면적 기준을 90㎡ 이상으로 신설 규정하였는데, 비도시지역의 대지 분할제한면적은 「건축법」 제57조 및 같은 법 시행령 제80조에서는 60㎡ 이상, 「대구광역시 건축 조례」 제37조에서는 90㎡ 이상으로 하도록 규정하고 있으므로 본 개정 내용은 타당하다고 판단됨.
- 안 제47조부터 제50조의2까지는 비도시지역 안에서 허용되거나 불허용되는 건축물에 관한 규정으로, 현행 군위군 조례³⁾의 내용을 반영하여 신설 또는 개정된 것이 되겠음.

3) 「대구광역시 군위군 도시계획 조례」, 2023.11.16. 폐지, 2024.1.1. 시행
- 군위군은 2024. 1. 1.부터 「대구광역시 도시계획 조례」의 적용을 받음.

※ 비도시지역 내 허용건축물 규정 정비 개요 (안 제47조 ~ 제50조의2)

용도지역	건축물	현행	개정(안)	비고 (현행 군위군 조례)
보전관리 (안 제47조)	• 동물 및 식물 관련 시설 중 축사	허용	불허	불허
	• 묘지 관련 시설 중 화장시설, 봉안당, 동물화장·건조·납골시설	허용	불허	불허
생산관리 (안 제48조)	• 자원순환 관련 시설*	허용	불허	불허
	• 묘지 관련 시설**	허용	불허	불허
계획관리 (안 제49조)	• 숙박시설 ※ 조건 : 공공하수처리시설 설치	불허	조건부 허용	허용
	• 공장 중 공익사업 등으로 이전하는 레미콘·아스콘 공장등	허용	불허	불허
농림지역 (안 제50조)	• 자원순환 관련 시설	허용	불허	불허
	• 장례시설	허용	불허	불허
자연환경 보전지역 (안 제50조의2)	• 제1종근생 중 소매점, 공공시설 등	미규정	허용	허용
	• 제2종근생 중 종교집회장 • 종교시설	미규정	허용	허용
	• 동물 및 식물 관련 시설 중 양어시설, 작물재배사, 온실 등	미규정	허용	허용

- 군위군 편입 전 대구시에는 관리지역으로 지정된 지역이 없고, 농림지역의 경우 달성군(비슬산 산지 자락, 가창면 우미산 일원)에 일부 지정된 곳이 있으나 대부분이 임야임에 따라 실질적인 개발행위가 어려우며, 자연환경보전지역에 해당되는 팔공산국립공원과 비슬산국립공원은 「자연공원법」의 적용을 받음에 따라 본 조례의 규정을 적용받지 않는 상황을 감안할 때 현행 군위군 조례의 내용으로 개정하는 안 제47조부터 제50조까지의 개정내용에 특별한 문제점은 없는 것으로 보임.

※ 군위군 편입 전·후 용도지역 현황

(단위 : km², %)

구 분		舊 대구시	舊 군위군	편입 후
		면적(비율)	면적(비율)	면적(비율)
전 체		885.2(100)	614.3(100)	1,499.5(100)
도 지 시 역	주거·상업·공업·녹지지역	801.0(90.4)	7.3(1.2)	808.3(53.9)
비도 시 지 역	소 계	84.2(9.6)	607.0(98.8)	691.2(46.1)
	관 리 지 역	-	165.1*(26.9)	165.1(11.0)
	농 립 지 역	35.9(4.1)	418.8(68.1)	454.7(30.3)
	자연환경보전지역	48.3(5.5)	23.1(3.8)	71.4(4.8)

○ 안 제79조에서는 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 안에서 「농지법」에 따라 허용되는 건축물의 건폐율을 50%에서 60%로 완화하였는데, 이는 군위군 편입 전 대구시의 비도시지역은 84.2km²임에 반해 군위군의 비도시지역은 이의 7배를 초과하는 607.0km²임을 감안하였을 때 현행 군위군의 건폐율인 60%로 개정하는 것은 타당하다고 판단되며, 주민의 편의와 토지의 합리적 이용·관리 측면에서 긍정적 효과를 가져올 것으로 보임.

- **안 별표 3 제2호** 사목은 도시계획위원회 심의와 지정·고시를 제외한 성장관리계획구역⁴⁾ 및 성장관리계획⁵⁾에 관한 사항을 구청장·군수에게 위임하려는 것으로, 법 제139조⁶⁾에서 시장의 권한을 구청장·군수에게 위임할 수 있도록 규정하고 있어 본 개정안에 있어 문제점은 없는 것으로 보임.

- 본 개정조례안은 비도시지역이 98.8%를 차지하고 있는 군위군이 대구시에 편입됨에 따라 현행 대구시 조례에서 규정하고 있지 않거나 현행 군위군 조례의 내용과 일치하지 않는 비도시지역 관련 규정에 대해 정비하려는 것으로 개정 내용에 있어 특별한 이견은 없음.

4) **성장관리계획구역** : 지역특성, 개발여건 등을 고려하여 계획적 개발 및 관리를 통한 난개발 방지를 목적으로 성장관리계획을 수립하기 위하여 설정한 지역 또는 성장관리계획이 수립된 지역

5) **성장관리계획** : 성장관리계획구역에서의 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도하기 위하여 수립하는 계획

6) **국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제139조(권한의 위임 및 위탁)**

① 이 법에 따른 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부 장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 권한은 그 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 위임할 수 있으며, 시·도지사는 국토교통부장관의 승인을 받아 그 위임받은 권한을 시장·군수 또는 구청장에게 재위임할 수 있다.

② 이 법에 따른 시·도지사의 권한은 시·도의 조례로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 위임할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 권한의 위임사실을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

- 다만, 본 조례 개정으로 성장관리계획구역과 성장관리계획에 대한 입안권자와 지정·수립권자가 이원화되는 것은 지역의 현황과 실정을 잘 파악하고 있는 구·군에서 입안을 함으로써 구역 지정과 계획 수립이 보다 현실적으로 추진될 수 있다는 긍정적 효과가 있는 반면, 대구시 전체적인 차원에서의 검토가 이루어지지 않을 가능성과 입안권자와 지정·수립권자 간의 의견불일치 등이 발생할 가능성도 있으므로 입안단계에서부터 대구시와 구·군간에 긴밀히 협업하여 관련 업무를 추진할 필요가 있겠음.

- 또한 현행 조례에서는 건축이 허용되는 농림지역에서의 자원 순환 관련 시설이나 장례시설이 본 조례 개정을 통해 허용이 되지 않는 등 규제가 강화됨에 따라 발생할 수 있는 주민 반대나 불편에 대한 검토도 필요할 것으로 판단됨.

- 이상으로, 대구광역시 도시계획 조례 일부개정조례안에 대한 검토보고를 마치겠습니다.