

정 부 합 동 감 사 결 과

개 선 요 구

제 목 공동주택 관련 지구단위계획 자문기준 운영 개선 필요

기 관 명 광주광역시

내 용

광주광역시에서는 주택법 의제1)에 따른 지구단위계획 시 ‘공동주택 관련 지구단위계획 자문기준’을 활용하여 도시계획위원회 자문을 거쳐 '14년도부터 감사일 현재까지 15건의 지구단위계획을 추진하였다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제43조제4항의 규정에 따르면 양호한 환경의 확보 또는 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 도시·군 계획조례가 정하는 지역에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있도록 되어 있고,

「광주광역시 도시계획조례」 제24조제2항 및 「광주광역시 도시계획조례 시행규칙」 제3조의4의 규정에 따르면 건립 예정 세대수가 200세대 이상이거나 사업부지 면적이 1만제곱미터 이상인 아파트를 건축하고자 하는 경우에는 해당 공동주택 건축 예정 부지를 지구단위계획구역으로 지정하도록 되어 있으며,

「지구단위계획 수립지침」(국토교통부 훈령 제835호, 2017. 5. 1.) 1-1-2에 따르

1) 주택법 제19조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제 등) ① 사업계획승인권자가 제15조에 따라 사업계획을 승인 또는 변경 승인할 때 다음 각 호의 허가·인가·결정·승인 또는 신고 등(이하 "인·허가등"이라 한다)에 관하여 제3항에 따른 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 해당 인·허가등을 받은 것으로 본다.

면 지구단위계획과 관련하여 국토계획법·시행령 및 이 지침에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 해당 지역여건에 따라 별도의 지침을 마련하여 운영할 수 있도록 되어 있다.

이에 따라 위 관서에서는 별도의 지구단위 수립지침을 마련하여 운영코자 할 때는 고시·공고 등을 통해 일반인에게 알리고, 공정성 및 투명성을 확보하여 관련 절차를 이행하여야 한다.

그러나 위 관서(도시계획과)에서는 고시·공고 등 관련 절차를 이행하지 않은 도시계획위원회 내부자문 자료인 ‘공동주택 관련 지구단위계획 자문기준’을 활용하여 2014년부터 감사일 현재까지 아래 [표]와 같이 공공주택 지구단위계획에 대해 규제를 하였다.

[표] 공동주택 관련 지구단위계획 자문기준 제한현황

연번	사업명	지구단위계획 구역면적 (㎡)	지구단위계획 내용			내부 자문기준에 따른 제한내용
			건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (세대수)	
1	광산구○○동 ○○아파트	26,305.0	14.93	179.75	15층이하 (370세대)	나대지 비율에 따른 용적률 차감
2	북구○○동 ○○○○○○○○	20,259.5	18.52	167.72	18층이하 (252세대)	나대지 비율에 따른 용적률 차감
3	북구○○동 ○○○○	15,653.0	30.00	200.00	23층이하 (220세대)	나대지 비율에 따른 용적률 차감
4	북구○○동 ○○○○○	19,455.6	20.00	176.00	20층이하 (299세대)	나대지 비율에 따른 용적률 차감
5	북구○○동 ○○지역주택조합	55,460.1	20.00	200.00	25층이하 (850세대)	나대지 비율에 따른 용적률 차감
6	광산구○○동 ○○2차	47,668.0	25.00	175.00	15층이하 (591세대)	나대지 비율에 따른 용적률 차감
7	광산구○○동 ○○○○○	38,549.0	25.00	193.00	20층이하 (480세대)	학교 경계 50m이내 구간 중층 이하로 건축물 높이 제한
8	북구○○동 ○○○○○○○	59,839.0	20.00	182.00	23층이하 (760세대)	나대지 비율에 따른 용적률 차감
9	북구○○동 ○○○○	99,481.0	20.00	195.70	25층이하 (1200세대)	종 상향 제한지역 50m이내 구간 중층 이하로 건축물 높이 제한

※ 광주광역시 ○○○○과 제출자료

이는 지침을 마련하여 고시·공고를 하지 않은 ‘내부 기준’이라는 특성상

일반 시민들이 알기 어렵고, 내부적으로 운영하는 기준은 지침 등과 다르게 지구단위계획을 신청하였을 시 법적 구속력 미흡하며, 임의 방침 변경 및 이에 대한 절차의 불투명으로 인한 공정성의 문제가 발생될 소지가 있다.

따라서 위 관서에서는 내부 방침만으로 운영하고 있는 ‘공동주택 관련 지구단위계획 자문기준’을 국토교통부 훈령에서 위임하고 있는 「지구단위 수립지침」 마련 등을 통해 개선하여 운영할 필요가 있다.

조치할 사항 광주광역시장은

[개선] 광주광역시 내부 방침만으로 운영하고 있는 ‘공동주택 관련 지구단위계획 내부 자문기준’을 국토교통부 훈령에서 위임하고 있는 「지구단위 수립지침」으로 개선하여 운영될 수 있도록 하시기 바랍니다.