

(參 照)

성남시도시계획조례안재의요구안

의안 번호	974
----------	-----

제출년월일 : 2000년 8월 일

제 출 자 : 성 남 시 장

2000년 7월 15일자로 성남시지방의회로부터 성남시에 이송되어온 성남시 도시계획조례안은 다음과 같은 이유로 지방자치법 제19조의 규정에 의하여 성남시지방의회에 재의를 요구하는 바입니다.

이 유

1. 제31조 제14호 별표14제2호 가목 “단독주택(신축의 경우 농업·임업에 종사하는 자 또는 성남시에 6개월이상 거주한 자에 한한다)”의 조항은

첫째, 과도한 녹지훼손으로 인한 난개발이 예상됩니다

- 보전녹지는 도시의 자연환경, 산림 및 녹지공간을 보전하는데 그 지정목적이 있으며 우리시 도시계획구역 면적 141.72㎢중 보전녹지는 27%인 37.9㎢를 차지하고 있어 여타 시·군보다 보전녹지면적의 비율이 높은 것이 특징이라고 할 수 있으며 녹지관리 측면에서도 비교적 녹지보전 상태가 양호한 편입니다.
- 그러나 최근 몇 년간 우리시의 토지형질변경허가 내역을 살펴보면 97년도에 57건 100,367㎡, 98년도 60건 100,840㎡(전년도 대비 0.5%증가) 99년도 201건 324,003㎡(전년도 대비 221.3%증가), 2000년 7월 현재 207건에 279,361㎡로 이미 전년도 수준의 86.2%를 육박하여 녹지지역의 개발이 날로 증가 추세에 있다는 것을 알 수 있으며 이보다 중요한 것은 개발 면적의 대규모화 및 연담화 추세로 변화되고 있다는 것으로서 이는 녹지지역의 지정 목적과 다르게 개발이 무질서하게 확산되고 있다는 것을 증명하는 사례일 것입니다. (500평 이상 형질변경 173건)

- 이러한 추세대로 개발이 지속될 경우 난개발이 심각한 수준에 이를 것으로 전망되며 이로 인한 도시기반시설등의 부족으로 또 하나의 우리시 현안문제로 대두될 것이 자명한 사실입니다.
- 따라서 우리시에서는 녹지지역의 과도한 훼손 방지와 함께 녹지지역의 계획적인 관리가 더욱 절실하게 요구되고 있는 실정으로 금번 도시계획조례안에서 당해지역 1년이상 거주자로 규정한 것은 무분별한 난개발과 투기를 목적으로한 외부인들을 차단하고자 한 것이며 농·축·임업 종사자로 한정하는 것은 농촌지역에 실제 거주하고 있는 주민들을 보호하기 위한 수단인 것입니다.
- 아울러 우리시 도시기본계획에서 제시한 2016년 120만 도시인구 수요를 충족하기 위한 도시기반시설 확충을 위하여는 보전녹지 지역안에서의 건축제한의 강화가 절실하게 요구되는 실정이며 이는 우리 후대를 위한 길이기도 합니다.

둘째, 도시계획법 개정취지와 배치됩니다.

- 최근 지방화, 민주화 추세와 더불어 지방자치단체와 지역주민의 개발욕구가 경쟁적으로 분출되고 도시의 광역화 등으로 도시환경 문제가 심화되고 있어 개발위주의 도시계획에서 관리 및 보전기능을 강화하여 친환경적으로 건전하고 지속가능한 도시발전이 되도록 하는 것이 도시계획법 개정의 취지입니다.
- 따라서 건축법령에서 허용하던 보전녹지 지역안에서의 단독주택·제2종 근린생활시설과 자연녹지 지역안에서의 연립주택·다세대주택·기숙사 허용여부를 지역실정에 따라 조례로 규정하도록 한 것은 건축물의 입지를 제한하고 난개발에 따른 무질서한 시가지 확산과 도시경관의 훼손, 자연생태계의 파괴, 도시 재해문제등과 같은 폐해를 사전에 예방하는데 도시계획법 개정의 근본 목적이 있으므로 녹지지역에서 건축제한의 완화조치는 법 개정 취지와도 정면으로 배치됩니다.

셋째, 계획적 개발을 사실상 포기하는 것입니다.

- 2016년 우리시 도시기본계획상 개발예정용지로 지정된 지역은 대부분이 보전녹지지역으로 지정되어있으며 경사도가 없는 평탄한 지역으로써 건축허가 및 토지형질변경허가를 제한해 오고 있습니다. 그러나 분당 신시가지가의 조성 및 용인 수지·죽전동의 개발압력 가중으로 주변지역의 난개발이 심화되고 있는바
- 보전녹지지역안에서의 건축제한 완화조치는 개발예정지구 주변 지역을 부동산투기지역으로 조성하게되고 이로 인한 난개발은 개발예정지역에 거주하는 주민들의 거센 저항과 최근 심각한 사회문제로 대두되고 있는 교통대란 및 과도한 환경훼손이 급속하게 진행될 것입니다
- 더구나 용인지역의 난개발등으로 인해 판교개발이 지연되므로써 주민정서가 극도로 불안한 지경에 이르는 와중에 보전녹지의 건축허가제한 완화조치는 판교개발에 지대한 영향을 미치게 될 뿐만 아니라 계획적인 개발을 기대하기는 어려울 것으로 판단됩니다.

2. 제33조제1항 제16호의 자연녹지지역안에서의 용적률을 100%로 정하는 것은 자연녹지지정목적과 배치될 뿐만 아니라 각종 도시문제의 야기등이 예상되므로 하향 조정되어야 합니다.

- 우리시 자연녹지지역의 총 면적은 78km²로서 개발제한구역이 54.8km²를 차지하며 나머지 23.2km²는 자연발생적으로 형성된 녹지지역안의 취락과 공익을 목적으로 설립된 연수원·연구소에 국한하여 지정되어 있습니다.
- 자연녹지는 녹지공간의 보전을 해하지 아니하는 범위안에서 불가피한 경우 제한적 개발이 가능한 지역을 지정하는데 그 목적이 있으며 특히 앞에서 언급한 바와 같이 우리시는 정부에서 주택 200만호 건설의 일환으로 분당을 택지개발예정지구로 지정하면서 자연발생적으로 형성된 취락만을 자연녹지로 지정하고 그외 지역은 보전녹지로 지정하였습니다.

- 따라서 녹지지역안에 형성된 자연취락의 정비 및 제한적 개발을 위해서는 지구단위계획을 수립 계획적인 관리를 도모하여야 하겠습니다만 우선적으로 용적률 만큼이라도 최소한의 범위로 제한하여야 할 것입니다.
- 아울러 자연녹지 지역안에서의 최대 용적률 허용은 지나친 과밀화를 초래하게 될 뿐만 아니라 부동산 투기를 조장하게 되고 또한 대기환경·수질환경·자연생태환경등 각종 도시문제를 야기시킬수가 있습니다.
- 그리고 자연녹지 지역안에서의 건축물의 허용행위는 단독주택 및 연립·다세대주택으로서 이러한 건축물들은 4개층 이하로만 건축이 가능하므로 100%의 용적률은 실질적으로 실현 가능하지도 않은 상황입니다
- 따라서 쾌적한 주거공간 조성과 주변 녹지지역과의 조화 있는 개발을 위해서는 허용용적률이 80%이하로 하향 조정되어야 할 것입니다.