

의 결

국 민 권 의 위 원 회

제3소위원회

의 결

의안번호 제2023-3소위24-도01호

민원표시 2AA-2301-0399250, 지구단위계획 변경 주민제안 절차 이행 요구

신 청 인 A

피신청인 B

의 결 일 2023. 7. 17.

주 문

피신청인에게, 신청인이 제출한 경기도 ○○시 (주소생략) 대 11,776.2㎡ 블록형 단독주택용지의 지구단위계획 변경 주민제안에 대해 도시계획위원회의 자문을 거쳐 그 타당성 여부를 재검토할 것을 의견표명 한다.

이 유

1. 신청 원인

신청인은 ○○택지개발지구(이하 '이 민원 지구'라 한다)에 블록형 단독주택용지로 지정된 경기도 ○○시 (주소생략) 주소생략, 대 11,776.2㎡(이하 '이 민원 토지'라 한다)를 2020. 11. 30. 취득한 뒤, 이 민원 토지에 테라스하우스를 신축하는 개발사업(총 135세대, 이하 '이 민원 사업'이라 한다)을 추진하고자 2021. 12. 8. 피신청인에게 이 민원 토지의 허용 세대수 규제를 50세대 이하(가구수: 5가구 이하)에서 135세대(가구)

이하로 완화하는 내용으로 이 민원 지구 지구단위계획 변경 주민제안(이하 '이 민원 제안'이라 한다)을 하였는데, 피신청인은 2022. 3. 3. 적정 세대수를 초과하는 과밀계획이라며 미반영 결정하였다. 그러나 2015. 1. 7. 「택지개발업무처리지침」(국토교통부 훈령, 이하 '이 민원 지침'이라 한다) 개정으로 블록형 단독주택용지의 50세대 상한 규제가 폐지되었고, 이에 따라 경기도 내 다른 시에서는 관련 규제를 완화해 타운하우스, 테라스하우스가 개발되었는데, 2005년 택지 준공 후 사업성 부족으로 개발되지 못하고 있는 이 민원 토지의 허용 세대수 규제를 완화해 달라는 제안에 대해 구체적인 사유도 제시하지 않고 미반영 결정하는 것은 부당하니, 도시계획위원회의 자문을 거쳐 그 타당성 여부를 객관적으로 재검토해 달라.

2. 피신청인의 주장

가. 피신청인은 2017. 4. 6. 관내 10개 준공 택지개발지구* 지구단위계획 재정비 시, 이 민원 토지에 대해서는 기존에 '단독주택'만 가능했던 허용 용도를 '단독주택 및 단독형 집합주택, 공동주택'으로, 용적률은 100%에서 150%로 각각 완화하되, 다만 세대수는 택지 개발 당시 최대 50세대까지 수용하는 것으로 계획하여, 2015년 이 민원 지침 개정에도 불구하고 부지면적과 도시기반시설 용량 등을 고려하여 허용 세대수 제한을 50세대 이하로 유지하였다.

* C(356만 m²), D(205만 m²), E(109만 m²), F(85만 m²), G(50만 m²), H(44만 m²), I(36만 m²), J(29만 m²), K(11만 m²), L(8만 m²)

나. 이 민원 토지의 경우 단독주택, 단독형 집합주택, 공동주택을 계획할 수 있으며, 최대 50세대 이하로 계획하되 단독주택(다가구)의 경우에만 세대당 5가구 이하로 계획이 가능하다. 그러나 이 민원 제안의 경우 공동주택으로 사업을 계획했으므로 지구단위계획 기준에 따라 50세대 이하로 계획했어야 하는데, 135세대를 계획하고 기존 세대수보다 170%를 초과한 세대수 변경을 제안했으므로 과밀계획으로 판단하였다. 또한 「○○시 도시계획 조례」 제6조에 주민이 제안한 도시관리계획안에 대하여 도시계획위원회에 자문 후 입안 여부를 결정할 수 있다고는 되어 있으나,

이는 필수적인 절차는 아니다.

3. 사실관계

가. 이 민원 지구는 2005. 8. 2. 준공된 ○○택지개발지구이며, 이 민원 토지는 이 민원 지구 내 유일한 블록형 단독주택용지로서 주요 현황은 아래와 같다.

《○○택지개발지구 주요 현황》

- 위치: 경기도 ○○시 주소생략
- 면적: 443,504.2m²
- 사업기간: 1997. 11. 28. ~ 2005. 6. 30. (2005. 8. 2. 준공)
- 계획인구: 2,650세대 / 8,215명 (세대당 3.1인)
- 사업시행자: 한국토지주택공사

《이 민원 토지 현황》

- 위치: 경기도 ○○시 주소생략 (단독○-A○○, 블록형 단독주택용지)
- 면적: 11,776.2m² / 용도지역: 제1종 일반주거지역
- 허용 용도: 단독주택(다중주택 제외), 단독형 집합주택, 공동주택
- 허용 규모: 50세대 이하, 1주택당 5가구 이하(공동주택 제외), 높이 3층 이하
- 건폐율/용적률: 50% 이하/150% 이하

이 민원 지구	이 민원 토지
그림생략	그림생략

나. 국토교통부 「택지개발업무처리지침」(이 민원 지침) 제16조 제1항은 블록형 단독주택용지에 대해 “신축적인 부지조성 및 주택건축을 위해 택지개발지구 내 단독주택을 개별 필지로 구분하지 않고, 적정 규모의 블록을 하나의 개발단위로 공급하는 용지”로 설명하고 있으며, 국토교통부는 그간 민원 등을 통해 지속해서 제기된 제도상 미비점을 개선하고 관련 규제를 완화함으로써 블록형 단독주택용지의 개발 활성화를 도모하기 위해 2015. 1. 7. 이 민원 지침을 일부 개정하였는데, 그 주요 개정사항은 아래와 같다.

《「택지개발업무처리지침」(국토교통부훈령, 2015. 1. 7. 일부개정) 주요 개정사항》

개정 전	개정 후
제16조(블록형 단독주택용지 계획 등) ⑦ 블록형 단독주택용지의 세대밀도 및 규모는 다음 각 호와 같다. 1. 단위 블록의 수용세대수는 거주자의 공동체의식 형성, 주택건설의 사업성 확보와 단지관리의 효율성 등을 감안하여 50세대 미만으로 한다. 이 경우 택지개발계획으로 정하는 단위블록의 수용세대수는 당해 블록을 일정면적의 개별필지로 구획하여 산정하며, 개별 필지는 1세대를 수용하는 것을 기준으로 한다. 6. <u>블록면적의 산정지표가 되는 세대당 필지 규모는 보급형은 140~265제곱미터, 일반형은 265~400제곱미터, 전원형은 400~660제곱미터를 기준으로 한다.</u> 제17조(블록형 단독주택용지 조성) ① 블록형 단독주택용지는 수변공간을 활용한 친수공간의 창출 및 다양하고 체계적인 녹지계획으로 인간과 생물이 공존할 수 있는 환경친화적인 주거환경을 조성하기 위하여 다음 각 호와 같이 조성한다.	제16조(블록형 단독주택용지 계획 등) ⑦ 블록형 단독주택용지의 세대밀도 및 규모는 다음 각 호와 같다. 1. 단위 블록의 수용세대수는 거주자의 공동체의식 형성, <u>주택건설의 사업성 확보와 단지관리의 효율성 등을 감안하여 적정하게 계획하며,</u> 이 경우 수용세대수는 당해 블록을 일정면적의 개별필지로 구획하여 산정하되 개별 필지는 1세대를 수용하는 것을 기준으로 한다. 6. <삭 제> 제17조(블록형 단독주택용지 조성) ① 경사도 15퍼센트 이내인 지역에서는 건축물 및 공작물의 설치를 위한 굴착행위 외에는 가급적 대지조성을 위한 성·절토를 하지 않는 것을 원칙으로 하고, 가급적 사면경사를 이용한 주택배치를 권장한다. [기존 제17조 제1항 제5호에서 이동, 종전의 제17조 제1항 제1호부터 제4호까지 삭제]

다. 이후 피신청인은 2017. 4. 6. 이 민원 지구를 포함한 10개 준공 택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)을 고시(○○시 고시 제2017-114호)하면서 이 민원 토지의 허용 용도를 기존 단독주택 외에 단독형 집합주택과 공동주택까지 개발할 수 있도록 변경하였으나, 허용 세대수는 2015. 1. 7. 이 민원 지침의 변경에도 불구하고 50세대 이하로 유지하였는데, 2017. 4. 6. 지구단위계획 변경 시 이 민원 토지와 관련한 주요 변경 사항은 아래와 같다.

《2017. 4. 6. 지구단위계획 변경 시 이 민원 토지 관련 주요 변경 사항》

- 용적률: (기정) 100% 이하 → (변경) 150% 이하
- 용도: (기정) 단독주택 → (변경) 단독주택(다중주택 제외), 단독형 집합주택, 공동주택
- 규모: (기정) 50세대 미만, 가구수 5가구 이하 → 50세대 이하, 가구수 5가구 이하

라. 신청인은 2021. 12. 8. 피신청인에게 이 민원 제안을 신청하고 2022. 3. 3. 미반영 결정이 나기까지 여러 차례 피신청인 소관부서를 방문해 이 민원 제안과 관련한 협의를 진행하였고, 그 과정에 피신청인이 이 민원 토지의 이전 소유자와 인근 ○○○지구 사업자들도 사업성 확보를 위해 허용 세대수 규제 완화를 요구했지만 들어주지 않았는데 신규 사업자의 제안을 들어줄 수 있겠냐며 형평성 얘기를 했다고 주장하나, 피신청인은 우리 위원회에 「○○시 도시계획 조례」 제6조 제2항의 기준에 따라 적합 여부를 검토한 것이지, 형평성 문제로 이 민원 제안을 미반영한 것은 아니라고 하였다. 이 민원 제안의 신청 및 처리 경과는 아래와 같다.

《이 민원 제안 신청 및 처리 경과》

- (2021. 12. 8.) ○○○지구 지구단위계획 변경 주민제안서 접수(신청인→피신청인)
- (2021. 12.~2022. 2.) 관련기관(부서) 협의(피신청인)
- (2022. 3. 2.) ○○○지구 지구단위계획 변경(안) 입안 여부 검토 보고(피신청인)
- (2022. 3. 3.) ○○○지구 지구단위계획 변경 주민제안 미반영 알림(피신청인→신청인)
- (2022. 3. 14.) 주민제안 미반영 이의 신청(1차)(신청인→피신청인)
- (2022. 3. 31.) 주민제안 미반영 이의 신청에 대한 회신(피신청인→신청인)
- (2022. 4. 19.) 주민제안 미반영 이의 신청(2차)(신청인→피신청인)

마. 신청인이 2021. 12. 8. 피신청인에게 제출한 이 민원 제안의 주요 내용은 아래와 같다.

《이 민원 제안 주요 내용》

- 현재 지구단위계획의 문제점
 - 다가구주택 등의 경우 수요가 낮아 주택건설사업 추진이 어려움
 - 최근 단독주택 트렌드에 부합하는 개발추진이 필요(공동·일반 단독주택 선호)
 - 50세대 이하로는 사업 경제성 확보가 어렵고, 미분양 등 리스크로 사업추진 불투명
- 해소방안
 - 실수요자 선호 및 최근 개발되는 주택 유형에 부합하는 블록형 단독주택용지의 개발

추진 여건(지구단위계획 변경) 마련

○ 변경내용: 블록형 단독주택용지 허용 용도

- (기정) 50세대 이하(가구수: 5가구 이하) → (변경) 135세대(가구) 이하

○ 변경사유

- 본 사업구역은 2005년 택지개발사업 준공 후 16년 동안 방치된 장기 미개발 블록형 단독주택용지로서, 택지개발사업 목적에 부합하는 주택건설사업이 원만히 추진될 수 있도록 실질적인 세대밀도 및 규모, 관련지침 등의 허용 범위 내에서 건축물의 용도, 배치 및 형태에 관한 결정사항을 변경하여 개발여건을 마련하고자 함

○ 계획도면

건축배치도	조감도
그림생략	그림생략

바. 이 민원 제안에 대해 피신청인은 2022. 3. 3. 신청인에게 “블록형 단독주택은 자연 지형을 활용한 환경친화적 주택단지 조성의 유도과 다양한 주거환경 및 공동체 의식 제고를 위한 취지의 지구단위계획이나, 이번에 제안된 계획은 적정 세대수를 초과한 과밀계획으로, 주거환경의 악화와 원형지 훼손으로 인한 환경친화적 블록형 단독주택 취지에 부합하지 않아 적정하지 않은 것으로 판단”된다는 사유를 제시하며 미반영 결정 통보하였는데, 이에 앞서 피신청인 소관부서가 2022. 3. 2. 내부 보고한 이 민원 제안에 대한 입안 여부 검토 보고의 주요 내용은 아래와 같다.

《이 민원 제안에 대한 입안 여부 검토 보고 주요 내용》

○ 입안 여부 검토사항(지구단위계획 적정성 검토)

구분	관련 조항	검토의견	비고
세대수	「○○지구 지구단위계획 시행지침」 제36조(밀도 및 규모) ③ 세대당 필지규모는 265~400m ² 를 기준으로 한다.	「○○지구 지구단위계획 시행지침」에서 <u>블록형 단독주택용지의 세대당 필지규모는 265~400m²를 기준으로 하므로, 이 민원 토지는 29~44세대를 수용하는 것이 적절</u>	부적합
자연 현황	「택지개발업무처리지침」 제17조(블록형 단독주택용지 조성) ① 경사도 15퍼센트 이내인 지역에서는 건축물 및 공작물의 설치를 위한 굴착행위 외에는 가급적 대지조성을 위한 성·절토를 하지 않는 것을 원칙으로 하고, 가급적 사면경사를 이용한 주택배치를 권장한다.	사업 제안지의 평균 경사도는 10.6°이며 5~10° 미만이 전체면적의 49.7%로, <u>세대수 증가로 인하여 대지조성을 위한 성·절토가 수반되는 등 당초 원형지 공급 취지인 자연환경 요소 적극적 보존과 체계적인 녹지계획으로 환경친화적인 주거환경 조성에 위배됨</u>	부적합
인구 수용 계획	2020년 ○○ 도시기본계획 - 동부생활권(시가화): 155인/ha ○○지구 단독1블록(A7~13) - 104.5인/ha	해당 주택건설사업계획의 인구밀도는 298.1인/ha 로, 이 민원 토지는 저밀·저층의 블록형 단독주택단지 조성 취지에 맞게 인구지표를 계획하여야 하나, <u>2020년 ○○ 도시기본계획 및 마석지구 내 단독1블록(A7~13) 등과 비교해도 과밀한 인구계획</u>	부적합

○ 종합 검토의견: 입안 미반영

- 블록형 단독주택은 자연 지형을 활용한 환경친화적 주택단지 조성의 유도과 다양한 주거환경 및 공동체 의식의 제고를 위한 취지의 지구단위계획이나, 제안된 계획은 과밀 인구(세대) 계획으로 주거환경의 악화와 원형지 훼손으로 인한 환경친화적 블록형 단독주택 취지에 부합하지 않으며,
- 지구단위계획의 적정성과 관련 부서 협의 의견에 대하여 검토 결과, 동 블록형 단독주택 내 적정 세대수를 초과한 과밀계획 및 이로 인한 기반시설 부족 등의 사유로 금회 입안 제안된 지구단위계획 변경 제안은 적정하지 않은 것으로 판단됨
- 향후 우리 시 준공 택지지구 전반에 대한 재정비 시 전체 블록형 단독주택용지에 대한 적정 세대수를 검토함이 타당할 것으로 판단됨

사. 한편 경기도 ○○시 ○○ 택지개발지구는 2006년 택지 준공 이후 사업성 부족 등을 이유로 블록형 단독주택용지가 장기간 개발되지 못하고 있었으나, 2015년 이 민원 지침 개정으로 용지별 수용세대수 제한이 폐지되자 허용 세대수를 상향해

달라는 개별 민간 사업주들의 제안을 적극적으로 수용해 지구단위계획 변경을 통해 주택개발 여건을 마련해 주었는데, 세대수 변경 현황은 아래와 같다.

《□□ ○○지구 블록형 단독주택용지 세대수 변경 현황》

구분		기존		변경			변경 고시
용지	면적(m ²)	세대수	세대 면적(m ²)	세대수	세대 면적(m ²)	인구 밀도	
E1-1	7,323	17	430.76	37(+20)	197.92	136.4/ha	2016. 2. 1.
E1-2	20,100	34	591.18	133(+99)	151.13	178.6/ha	2017. 2. 13.
E2	10,107	24	421.13	90(+66)	112.30	240.4/ha	2015. 5. 20.
E3	12,811	47	272.57	98(+51)	130.72	206.5/ha	2015. 11. 2.
E16	14,073	33	426.45	61(+28)	230.70	117.0/ha	2015. 11. 25.
				72(+39)	195.46	138.1/ha	2019. 4. 19.
E17	6,576	15	438.40	33(+18)	199.27	135.5/ha	2015. 11. 25.

※ [별지] □□ ○○지구 E1-2 테라스파크 개발사례 참조

아. 경기도 ○○시 10개 택지개발지구 내 블록형 단독주택용지 중 최초 택지 준공 이후 현재까지 허용 세대수가 변경된 예는 찾아보기 어려웠고, ○○시 ○○지구의 경우 9개 블록형 단독주택용지 모두 아직 주택개발이 진행되지 못한 채 나대지로 남아있다. ○○시 ○○지구 내 블록형 단독주택용지 현황은 아래와 같다.

《○○시 ○○지구 블록형 단독주택용지 현황》

구분	면적(m ²)	세대수	세대당 면적(m ²)	세대수 변경	개발 현황
1단지	6,812.6	16	425.79	없음	미개발
2단지	12,758.8	31	411.57	“	“
3단지	26,451.0	43	615.14	“	“
4-1단지	12,449.5	19	655.24	“	“
4-2단지	4,068.8	7	581.26	“	“
4-3단지	5,305.6	9	589.51	“	“
5단지	11,868.8	19	624.67	“	“
6단지	12,025.3	19	632.91	“	“
7단지	11,999.2	19	631.54	“	“

자. 피신청인이 2022. 11. 공고한 ‘2035년 ○○ 도시기본계획’에 따르면, 고령화 사회 진입, 1~2인 소형가구 증가 등 사회적 변화와 더불어 실수요자들을 위한 소규모

주택의 공급을 확대하기 위해 타운하우스, 테라스하우스 등의 건설을 유도한다는 계획을 수립하고 있는데, 그 내용 중 이 민원과 관련한 사항은 아래와 같다.

《2035년 ○○ 도시기본계획 중 이 민원 관련 사항》

7장. 기타 부문별 계획

① 도심 및 주거환경 계획

3. 추진 전략

라. 주거환경계획

2) 주택 유형의 다양화

- 고령화 사회 진입, 다문화 가정, 1~2인 소형가구 증가 등의 사회적 변화와 더불어 주택 실수요자들을 위한 소규모 주택의 수요가 증가할 것으로 예상되므로 소형(임대)주택의 공급 확대 추진
- 아파트 위주의 획일적 주택공급정책에서 벗어나 다양한 유형의 주택 공급유도
 - 타운하우스, 코하우징, 연립주택, 중·저층 아파트 등 개성 있는 주거환경 조성 유도
- 구릉지가 많은 지역의 지형 특성을 고려하여 구릉지 지형 보존과 개성 있는 주거경관을 조성하기 위한 테라스하우스, 연립주택 및 중·저층 아파트 건설 유도

차. 우리 위원회는 2023. 5. 18. 신청인, 피신청인 소관부서 담당자와 함께 이 민원에 대해 논의하였는데, 신청인은 이 민원 제안을 그대로 받아들여달라는 게 아니라 이 민원 토지의 수용 가능한 적정 세대수는 얼마인지, 도시기반시설이 부족하다면 어떤 시설이 얼마나 부족한지 등의 실효성 있는 논의를 할 기회를 달라는 것이고, 다수의 전문가가 참여하는 도시계획위원회 자문을 통해 이 민원 제안의 적정성을 객관적으로 검토해 납득할만한 사유를 제시해 달라는 것이라고 하였다.

카. 이후 피신청인은 2023. 6. 8. ○○지구를 포함한 10개 준공택지의 지구단위계획 재정비 용역을 발주하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

《○○ 준공택지 지구단위계획 재정비 용역 주요 내용》

- 명칭: ○○ 준공택지 지구단위계획 재정비 용역
- 위치: 관내 택지지구 10개소
- 기간: 착수일로부터 18개월간
- 과업의 목적
 - 본 과업의 대상지는 준공된 후 일정 기간이 지난 택지로서 도시·공간구조 등 환경

변화에 탄력적으로 대응하고 관련 법령의 제·개정 및 도시기본계획 등 상위계획과 부합되고 현실에 맞게 기수립된 지구단위계획을 재정비

- 이용 여건상 부적합한 용도 등의 재검토로 토지이용을 합리화하며, 그 기능을 증진하고 경관·미관을 개선하기 위한 체계적·계획적이며 종합적인 도시관리 방안을 수립

○ 과업 수행지침

- 택지개발사업지구 지구단위계획 변경을 검토하고, 불합리하다고 판단되는 지역에 대해서는 세부 현황을 조사하여 변경의 목적을 분명히 하고 변경 방향을 설정
- 토지이용 관련 제반 요구사항 등의 반영 여부를 검토하고, 합리적 토지이용 및 공간조성이 필요한 지역에 대하여 지구단위계획 변경을 통한 발전적인 방향을 제시

4. 판단

가. 관련 법령 등: 별지 참조

나. 판단 내용

피신청인 소관부서가 2022. 3. 2. 내부 보고한 입안 여부 검토 보고에서 이 민원 제안이 적정하지 않다고 판단하는 사유는 크게 3가지로, 첫째는 「○○지구 지구단위계획 시행지침」 제36조에서 이 민원 토지의 세대당 필지규모는 265~400㎡를 기준으로 하고 있으니 이 민원 토지는 그 면적(11,776.2㎡)을 고려할 때 29~44세대를 수용하는 것이 적절하다는 것이고, 둘째는 이 민원 토지의 허용 세대수가 증가하게 되면 대지조성을 위한 성토나 절토가 수반되므로 자연환경의 적극적인 보존과 체계적인 녹지계획으로 환경친화적인 주거환경을 조성한다는 블록형 단독주택용지 조성 취지에 맞지 않다는 것이며, 셋째는 이 민원 제안에서 계획한 인구밀도는 298인/ha으로, '2020년 ○○ 도시기본계획'에서 제시한 동부생활권(시가화) 인구지표 155인/ha 및 이 민원 지구 내 다른 단독주택부지에 적용된 인구밀도 104.5인/ha 등과 비교할 때 과밀하다는 것이다. 그러나 ① 2015. 1. 7. 이 민원 지침 일부 개정 시 블록형 단독주택용지별 수용세대수 50세대 상한선 규정이 폐지되며 세대당 필지규모 기준을 정하고 있던 이 민원 지침(2015. 1. 7. 개정되기 이전의 것) 제16조 제7항 제6호 및 블록형 단독주택용지 조성 취지를 규정하던 제17조 제1항 역시 계획의 창의성과 유연성 확보 차원에서 함께 삭제된 점, ② 이 민원 지구 지구

단위계획의 세대수 규제 완화를 요구하는 제안에 대해 해당 규제 내용에 맞지 않으니 부적합하다는 사유는 적절해 보이지 않는 점, ③ 이 민원 제안은 3층 이하 공동주택 형태의 테라스하우스를 개발하기 위한 것이므로 계획한 인구밀도가 인근 단독주택부지나 △△ 동부생활권 전체 지역의 인구밀도보다 높은 것은 당연하므로 이를 단순 비교해 과밀계획으로 판단하기보다는 도시기반시설 용량의 허용 범위 이내에 있는지, 어느 시설이 얼마만큼 부족한지를 객관적으로 따져 과밀 여부를 검토해야 할 것인데 그러한 구체적인 근거 제시는 없는 점 등을 고려할 때, 이 민원 제안은 재고의 여지가 있다고 판단된다.

또한, ④ 피신청인이 2022. 11. 공고한 '2035년 ○○ 도시기본계획'에서 1~2인 소형 가구 증가 등 사회적 변화와 더불어 실수요자들을 위한 소규모 주택의 공급을 확대하기 위해 타운하우스, 테라스하우스 등의 건설을 유도한다는 계획을 수립하고 있는 점, ⑤ 피신청인이 2023. 6. 8. 발주한 '○○ 준공택지 지구단위계획 재정비용역'의 과업 지시서에서 환경변화에 탄력적으로 대응하고 현실에 맞게 지구단위계획을 재정비한다는 목적을 밝히고 있는 점 등을 보면, 최근의 주택 트렌드 변화에 따라 고가의 타운하우스는 실수요가 적고 소규모의 테라스하우스 건설이 필요하다는 것과 택지 준공 이후 큰 변화가 없었던 지구단위계획의 변경이 필요하다는 사실은 피신청인도 충분히 인지하고 있다고 보이므로, 소규모 테라스하우스 건설을 위해 이 민원 토지의 허용 세대수 규제를 완화해 달라는 이 민원 제안에 대해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제20조 및 「○○시 도시계획 조례」 제6조 제3항에서 규정한 바와 같이 도시계획위원회의 자문을 거쳐 그 타당성을 검토한 뒤 지구단위계획 반영 여부를 결정하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 제안에 대해 도시계획위원회의 자문을 거쳐 그 타당성 여부를 재검토해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국

민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.