

MC : FM 90.7MHz 경인방송의 아침시사정보프로그램 상쾌한 아침 원기범입니다. 수요일 4부 인천의정중계탑 시간입니다. 오늘은 구도심 건축 규제 완화에 대한 내용으로 말씀을 나눠 보겠습니다. 인천시의회 건설교통위원회 소속 이성만 의원과 함께 하겠습니다. 이성만 의원은 부평구 제1선거구가 지역구입니다. 의원님 안녕 하십니까?

의원 : 네 안녕하세요.

MC : 오랜만에 뵙습니다.

의원 : 예 그렇습니다.

MC : 지금 회기 중 이시지요?

의원 : 예 그렇습니다.

MC : 구도심 건축 규제 완화에 대한 말씀 좀 나눠야 되는데 먼저 배경 설명을 좀 들을게요. 지금 인천의 재건축 재개발 예정 지역 상당히 많지요?

의원 : 예, 그래서 정비구역이 당초에 한 212군데였었습니다. 그러다가 작년 말부터 일부 정리를 해서 45곳을 정리를 하고 현재는 앞으로 재건축 재개발 등 정비구역이 167구역이 남아 있는 상태입니다.

MC : 네, 이것은 앞으로 추진되어야 되는 부분이죠?

의원 : 예, 그렇습니다.

MC : 의원님께서 건축조례 개정안을 최근에 발의를 하셨잖아요?

의원 : 예, 그렇습니다.

MC : 구도심 지역의 건축 규제를 좀 완화해야 된다. 이런 것이 주요 내용이라고 듣고 있는데 지금 구도심 지역 건축 규제 사항은 어떻게 됩니까?

의원 : 근데 이게 구도심 건축 규제라기보다는 규제를 할 때 신도시 지역하고 구도심 지역하고 동일하게 적용을 한다는 겁니다. 기본적으로 신도시를 개발하는 경우에는 농지나 임지를 택지로 바꿔서 하기 때문에 지가도 싸게 되고요, 그 다음에 외곽 지대이다 보니까 아무래도 공간을 배치하는데 상당히 여유가 있는 편입니다. 반면에 구도심 개발은 특히 정비구역 같은 경우는 이미 택지화 된 곳을 다시 개발하다 보니까 땅값도 비싸고 이미 상당히 고밀화 되어 있지 않습니까?

MC : 네, 네.

의원 : 이것을 같은 잣대로 규제한다는 것은 어떻게 보면 현실성이 결여되어 있다라는 측면에서 이번에 건축 규제를 전체적으로 동일하게 했던 부분을 정비구역에 한해서만 규제를 완화 시키는 그런 방향으로 적용을 한 것입니다.

MC : 완화시키자, 아하, 그거 일리가 있는 말씀이시네요. 지금까지는 뭐 새롭게 만들어 지는 신도시나 구도심 재개발이나 똑같은 기준을 적용을 했다라는 말이죠.

의원 : 예, 그렇습니다.

MC : 거기에 문제가 있기 때문에 그거 좀 줄여야 된다는 말씀이신데요, 그러면은 구도심 건축 규제 어떤 방식으로 완화를 하면 좋겠습니까?

의원 : 일단은 동간 규제가 있습니다. 건물이 아파트나 공동주택을 짓게 되면 동과 동 사이 거리가 있겠습니까. 거리가 당초에는 제일 높은 것. 제일 높은 것의 한배예요 한배. 예를 들자면 20m, 30m 짜리다하면 30m를 띄어야 하는 그런 상황인데 이것을 우리 구도심 지역 정비구역에 한해서는 0.8배로, 0.8배로 20% 정도 줄였고요.

MC : 20m이면 16m를 띄어 놓으면 되게끔.

의원 : 그렇죠, 그렇죠. 어떻게 보면 좀 조밀하게 건물이 지어질 수 있다. 그렇게 보시면 됩

니다. 두 번째는 대지가 있으면 인도 옆에다 바로 건물을 지을 수가 없지 않습니까 건축선이라고 해 갖고 도로로부터 일정 거리를 띄어야 합니다. 그래서 기존의 법에서는 신도시건 구도시건 관계없이 6m로 규제를 하던 것을

MC : 그러니까 건물에서 도로까지

의원 : 그렇습니다. 건축선이라고 하는데 그거를 6m 띄던 것을 이제는 정비구역에 한해서는 3m만 띄도록 그렇게 완화시키는 것입니다.

MC : 반으로 줄었네요.

의원 : 예. 그렇습니다.

MC : 이 두 가지가 핵심인가요?

의원 : 예, 두 가지가 핵심 내용입니다.

MC : 그렇군요. 다시 한 번 정리를 해드리면 신도시를 만들 때 새롭게 만들 적에는 기존에 있는 법을 적용을 하고 정비구역에 한해서는 이 두 가지 측면을 완화를 시키자 이런 말씀이시군요. 자 그럼 건축 규제안이 이렇게 바뀌게 된다면 어떤 효과를 생각해 볼 수 있을까요?

의원 : 그래서 이제 저희가 사례를 좀 분석을 해봤습니다. 그래서 서울 같은 경우에는 이미 새로이 신도시 개발할 땅이 사실 없거든요. 다 기존에 있는 도시를 개발하는데 서울이 지금과 같이 전체적으로 규제를 하고 있습니다. 또 부천도 그렇게 하고 있고요. 그래서 이렇게 된다고 한다면 아무래도 건물을 지을 때 동과 동 사이에 간격이 좁아지니까 여러 동을 설치할 수 있거든요.

MC : 그렇겠지요. 아무래도.

의원 : 예를 들자면 구릉지 같은데, 구릉지 같은 데를 재개발 할 때에는 고도제한 같은 게 걸릴 수 있습니다.

MC : 언덕 같은데 말씀이신가요?

의원 : 예. 높이를 제한하거나 이럴 수가 있거든요. 그러면은 예를 들자면 동간 거리는 멀리 띄어야 하고 동간 거리를 멀리 띄면 당연히 건물이 높이 올라가야 하는데 그거를 고도제한이 또 걸리게 되면 높아지지가 않지 않습니까?

MC : 그럼 몇 세대를 못 진다는 얘기지요.

의원 : 그렇습니다. 그런 경우에 아무래도 동간을 촘촘이 배치하면서 보다 효율적으로 개발할 수 있고요. 또 토지가 부정형인 경우 반듯한 경우에는 다른데 부정형으로 굴곡이져 있는 경우에는 건물을 똑바로 앉히지 못하고 비스듬하게 앉힐 수밖에 없지 않습니까? 이럴 때 규제가 또 문제가 됩니다. 그래서 이럴 경우에 이렇게 규제를 완화하면 다소 혜택을 볼 수 있는 것으로 판단을 하고 있습니다.

MC : 그러면은 원주민 재정착률이라든가 이런 것도 조금 높일 수가 있다고 봐야 되겠는데요?

의원 : 아무래도 건축규제가 완화되기 때문에 이제 재개발 하는 조합 측면에서 보면 개발이익이 좀 더 발생할 수 있고요. 개발이익이 발생하면 당연히 조합원 분양가는 싸지게 되고요. 조합원 분양가가 싸지면 재정착률은 당연히 높아질 수 밖에 없겠지요.

MC : 자, 지금 서울의 말씀을 잠깐 해주셨는데 이렇게 따로 규제하는 경우가 다른 시도에도 또 있습니까?

의원 : 우리가 처음으로 하는 겁니다.

MC : 인천시가 최초로.

의원 : 처음으로 하는 거구요. 이 건축규제라고 하는 것이 어떤 구별이 없이 일방적으로 진행이 되다보니까 사실은 지역의 상황에 맞지 않음에도 불구하고 강제적으로 획일적 규정이 되는 게 문제였구요. 사실은 정비조례, 정비구역과 관련해서는 즉 재개발과 관련해서는 정비조례에서 그런 걸 정리하기는 합시다만 또 정비조례가 담고 있는 기본적인 내용의 틀이 약간 다르기 때문에 이번에 건축조례에서 정비사업지구만 완화하는 형태로 했습니다. 이거는 전국에서 저희가 최초가 아닐까 그렇게 생각하고 있습니다.

MC : 이번 본회의, 어떻게 상정이 됐습니까?

의원 : 예, 어제 저희가 상임위에서...

MC : 통과 됐고요?

의원 : 예. 통과 됐고요. 본회의, 무리 없이 통과 될 것으로 생각을 하고 있습니다.

MC : 알겠습니다. 이렇게 되면 앞서 말씀하신 그런 효과들을 얻을 수 있을 것으로 보이고요. 자, 화제를 좀 바꿔 보겠습니다. 최근에 화재가 되고 있는데 인천북항 배후단지 말이죠. 이 말씀 좀 나눠야 되는데 북항 배후단지의 용도지역변경 결정안을 인천시가 시의회에 상정을 했다고 들었어요.

의원 : 예, 그렇습니다.

MC : 그 내용을 구체적으로 설명을 해 주시지요.

의원 : 그래서 북항 배후단지라고 하면 전체적인 토지, 전체를 얘기하는 것은 아닙니다. 사실 전체 대부분의 토지는 한진중공업이 소유하고 있고요. 이번 이 건에 관해서는 지난 번 1월 달에 다 통과가 됐습니다. 그래서 이미 용도지역이 바뀌었고요. 해당 지역은 IPA, 항만공사하고 국토해양부가 갖고 있는 토지를 해당되는 토지가 약 590000㎡ 정도 됩니다. 590000㎡니까 약 한... 17만 평정도 되는 토지인데 그것도 똑같이 용도가 자연녹지입니다. 그래서 지난 번 한진중공업 토지를 자연녹지였던 것을 준공업지역으로 바꿔준 것처럼 해당되는 지역도 연계되는 지역이기 때문에 고밀도로 개발하고자 준공업지역으로 바꿔주는 사항이 되겠습니다.

MC : 자, 그러면 한진중공업, 이거는 이미 그렇게 바뀌었다는 말씀이신거죠?

의원 : 한진중공업 건은 이미 결정이 났습니다.

MC : 녹지에서 준공업지역으로.

의원 : 예, 준공업지역으로 결정이 났습니다.

MC : 지금 말씀하신 것은 항만공사하고 국토해양부가 소유하고 있는

의원 : 부지를 다시 자연녹지였던 것을 준공업지역으로 바꿔주는 사항이 되겠습니다.

MC : 북항배후단지라고 우리가 총칭을 하는데 거기에 몇 퍼센트 정도나 이번에 바뀌게 되는 것인가요? 전체가 다 바뀌는 겁니까?

의원 : 그 부분이죠. 전체의 80% 정도가 이미 바뀌었고요, 그 다음에 자투리 남아 있는게 있습니다. 그게 이 부분은 한 10% 정도 되고요, 또 임광이 소유하고 있는 토지가 있습니다. 임광토권이 법정관리에 들어가 있습니다. 그건 경매가 돼버렸어요. 해당되는 토지는.

MC : 아, 거기는 따로 떼어놓아야겠네요.

의원 : 네, 떼어놓고요. KCC가 소유하는 토지가 있습니다. 그것도 따로 떼어놓고요. 이 부분은 북항 배후지라고 하는 전체에 10% 정도 되는 IPA하고 국토해양부가 소유하고 있는 토지가 되겠습니다.

MC : 자연녹지를 준공업지역으로 바꾼다, 무리는 없겠습니까?

의원 : 현재 상태로 보면 대상토지인데 매립지입니다. 매립지고 뭐, 나무가 있는, 우리가 자연녹지라고 해서 일반적으로 산이나 나무가 있는 그런 형태, 상태가 아니고요, 처음에 매립을 하고 용도를 지정할게 없어서 그냥 자연녹지로 지정한 것입니다.

MC : 시민들은 자연녹지 그러면 숲을 생각하게 되는데...

의원 : 그런게 아닙니다. 허허벌판이에요. 허허벌판인데.....

MC : 명칭만 그랬고만요.

의원 : 그렇습니다. 다른 용도로 지정하기 전에 지정하지 않았기 때문에 자연녹지로 지정한 것입니다. 왜냐하면 토지는 용도 지정은 해야 되거든요. 지정은 하는데 다른 게 할 게 없기 때문에 근데 해당되는 지역을 가면 이미 하적장으로 북항이 개발되면서 상당 부분 하적장으로 개발되고, 하적장으로 이용되고 있는데 자연녹지인 경우에는 건물을 지을 때 건폐율이 20%이고 용적률이 80% 밖에 안 되요.

MC : 그렇지요. 제한이 있지요.

의원 : 제한이 강하기 때문에 대부분 다 야적 상태로 방치돼 있는 그런 상황입니다.

MC : 뭐, 보기도 안 좋고 관리도 안 되고 그러겠네요.

의원 : 그렇지요. 앞으로 북항이 지속적으로 발전한다고 그러면 결국은 물류 시스템이 갖춰져야 되지 않겠습니까? 물류 시스템이 갖춰지려면 그 기능에 맞도록 용도가 바뀌어야 돼요. 그 용도 중에 물류에 해당 되는 것이 바로 준공업지역입니다. 그래서 준공업지역으로 되면 용적률이 한 400%로 올라가기 때문에 건물도 짓고요, 그 건물을 가운데서 다양한 물류 기능을 또는 창고 기능을 할 것으로 보여지고 그런 목적에서 이렇게 용도를 바꾸고 있는 겁니다.

MC : 그럼 앞으로 그 지역은 물류단지가 그렇게 된다 이렇게 보면 되겠습니까?

의원 : 현재는 그 해당 되는 지역은 목재단지로, 인천에 목재산업이 많지 않습니까?

MC : 그렇지요, 북항쪽으로 많이 들어오니까요.

의원 : 예, 외부로부터 원목도 들어오고 가구도 들어오고 하는데 이런 목재단지로 분양될 예정으로 있는 것으로 알고 있습니다.

MC : 알겠습니다. 혹시 이 관련해서 더 검토해야 될 사항은 없습니까?

의원 : 그래서 검토해야 될 점은 크게 두 가지입니다. 저희가 한진중공업에 토지를 준공업지역으로 바꿔주면서 일정 부분의 토지를 30% 이상의 토지를 인천시가 기부채납을 받았습시다. 그래서 이런 용도 변경에 따른 용적률이 올라 갈 때 개발이익이, 땅값 상승에 따른 개발이익이 당연히 발생하기 때문에 일정 부분을 시가 기부채납을 받는 데 대상 토지도 받아야 하는 것인가. 어차피 IPA가 직접 쓰는게 아니라 그것을 매각

할거거든요.

MC : 그렇겠쥬.

의원 : IPA가 매각된 토지의 이익을 다 가져가야 하느냐 인천시가 그 외에서 가져갈 부분은 없느냐. 일단 첫 번째는 이것을 검토해봐야 되고요. 두 번째는 우리가 인천항을 가보면은 인천시가 항구도시임에도 불구하고 인천항이 이렇게 벽으로 막혀 있지 않습니까?

MC : 그래요.

의원 : 인천시와 단절된 인천항의 구조를 가지고 있다는 겁니다. 사실 이것은 어떤 지역적인 문제에서 보면 굉장히 큰 문제이거든요. 그래서 해당되는 지역도 지금은 사람이

살고 있지 않으니까 그냥 허허벌판이지만 향후에는 해당되는 지역의 발전됐을 때 인천시민들이 접근할 수 있는 이런 상황이 생길 수가 있어요.

MC : 그러니까.... 친수 공간이라든가...

의원 : 그렇습니다. 그런 것을 대비해서 우리 인천항이 빼앗겼던 인천시민이 빼앗겼던 인천항 구조가 됐던 것을 이 지역은 미연에 방지하는 방법을 미리 강구해야 되지 않느냐, 용도를 변경해 줄 때.

MC : 그러니까, 칸막이 하지 말고

의원 : 그렇지요. 이런 조건을 지금부터 생각해야 하는거 아니냐. 그래서 두 가지 정도의 검토점이 있다 이렇게 판단이 됩니다.

MC : 이것은 앞으로 어떤 과정을 밟게 될까요?

의원 : 일단은 현재 의회에서 의견청취를 그다음에 도시계획위원회에 올라가서 도시계획위원회 심의를 거쳐야 합니다. 아무래도 도시계획위원회를 거치게 되면 해당되는 위원회에서 이런 문제가 자연스럽게 노출되지 않을까 생각이 됩니다.

MC : 자, 인천시민들에게 가장 좋은 방법은 어떤 것인지 시의회에서 잘 선택을 해주셔야겠습니다.

의원 : 예, 알겠습니다.

MC : 오늘 말씀 잘 들었습니다.

의원 : 예, 감사합니다.

MC : 고맙습니다. 인천의정중계탑이었습니다. 오늘 인천시의회 건설교통위원회 소속의 이성만 의원과 함께 말씀 나눴습니다.