

# 인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례 일부 개정조례안

인천광역시의회

# 인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례 일부개정 조례안

의안 번호	933
----------	-----

발의연월일 : 2009. 11.25.

발 의 자 : 노경수 의원

(찬성자 14인)

## 제안이유

- 인천광역시 도시 및 주거환경 정비조례 제3조 규정에 따라 주거용 건축물을 정비함에 있어 노후·불량 건축물의 기준과 지역을 구체화하여 혼란을 방지하고자 함.
- 재건축사업의 경우 재건축 소형주택의 건설비율이 상위법에서 개정되어 조례에 반영하고자 함.
- 주택재개발사업의 경우 같은 정비구역에서 분양신청자가 소유하고 있는 종전토지의 총면적이 주거지역과 상업지역 등 용도지역에 따라 현금청산대상이 달리 적용되고 있어 형평성에 맞게 정비하여 원주민 재정착을 높이고자 함.

## 주요내용

- 공업지역이나 항만, 폐기물처리시설 등의 도시계획시설에 인접하여 소음, 진동, 분진, 안전문제 등이 법적기준을 초과하거나 군수·구청장이 주거환경이 극히 열악하다고 인정하는 상업지역의 건축물은 20년으로 함.(안 제3조제3항제2호 단서)

- 주택재건축사업 시행자가 정비계획으로 정해진 용적률을 초과하여 법정 상한 용적률까지 건축하고자 하는 경우 그 용적률 차이의 100분의 40에 해당하는 면적을 주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택으로 건설하도록 함.(안 제19조의2 신설)
- 주택재개발사업의 경우 현금청산 대상에서 종전토지의 총 면적기준을 용도지역에 관계없이 주거지역 기준으로 통일시켜 형평성을 도모함.(안 제24조제1항제6호)

## 참고사항

- 관련법령 검토와 발췌사항

# 인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례 일부개정조례안

인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제3항제2호 단서 중 “법적기준을 초과하여 기존의 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상 될 경우 20년”을 “법적기준을 초과하거나 군수·구청장이 주거환경이 극히 열악하다고 인정하는 상업지역의 건축물은 20년”으로 한다.

제19조의2를 다음과 같이 신설한다.

제19조의2(재건축소형주택의 건설비율 등) ① 법 제30조의3제1항에 따라 정비계획으로 정해진 용적률을 초과하여 법적상한용적률까지 건축하고자 하는 주택재건축사업의 사업시행자는 법 제30조의3제2항에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40에 해당하는 면적을 주거전용면적 60제곱미터 이하인 소형주택으로 건설하여야 한다.

② 법 제30조의3제6항에 따라 재건축소형주택은 임대주택 또는 전세주택으로 활용하여야 한다.

제24조제1항제6호 중 “「건축법」 제49조의 규정에 의한”을 “건축조례 제28조제1항제1호에 따른”으로 한다.

## 부칙

- ① (시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.
- ② (주택재개발사업에 관한 경과조치) 제24조제1항제6호 개정규정은 이 조례 시행 당시 관리처분계획의 인가를 받은 경우 또는 관리처분계획의 인가를 신청한 경우에는 종전의 규정에 따라 사업을 시행할 수 있다.



현행	개정안
<p>제24조(현금청산 대상) ① (생략)</p> <p>1. ~ 5. (생략)</p> <p>6. 분양신청자가 소유하고 있는 종전 토지의 총면적(국·공유지를 불하 받는 경우에는 그 면적을 포함한다.) 이 「건축법」 제49조의 규정에 의한 분할 제한면적 미만인 경우</p> <p>② ~ ⑥ (생략)</p>	<p><u>정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40에 해당하는 면적을 주거전용면적 60제곱미터 이하인 소형주택으로 건설하여야 한다.</u></p> <p><u>② 법 제30조의3제6항에 따라 재건축소형주택은 임대주택 또는 전세주택으로 활용하여야 한다.</u></p> <p>제24조(현금청산 대상) ① (현행과 같음)</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p>6. ----- ----- ----- <u>건축조례 제28조제1항제1호에 따른</u> -----</p> <p>② ~ ⑥ (현행과 같음)</p>

## 관계법령 검토와 발췌사항

관계법령	<p>도시 및 주거환경정비법</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제2조(용어의 정의)</li> <li>○ 제30조의3(주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등)</li> </ul> <p>도시 및 주거환경정비법 시행령</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제2조(노후·불량건축물의 범위)</li> </ul> <p>인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제3조(노후·불량건축물)</li> <li>○ 제24조(현금청산 대상)</li> </ul> <p>인천광역시 건축 조례</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제28조(대지의 분할 제한)</li> </ul> <p style="text-align: center;">“내용은 별지 작성”</p>
관련조례 정비대상	
관련자료	

# 관계법령 발췌사항

## □ 도시 및 주거환경 정비법

제2조 (용어의 정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다

3. "노후·불량건축물"이라 함은 다음 각목의 1에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물  
나. 다음의 요건에 해당하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 건축물

(1) 주변 토지의 이용상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재할 것

(2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것

다. 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 건축물

제30조의3 (주택재건축사업의 용적을 완화 및 소형주택 건설 등) ① 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 주택재건축사업을 시행하는 경우 그 사업시행자(이하 이 조에서 "사업시행자"라 한다)는 제4조에 따라 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 같은 조 제4항에 따른 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있으며, 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하고자 하는 경우 다음 각 호의 적용을 받지 아니한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한

2. 정비계획으로 정한 허용세대수 제한

② 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택(이하 "재건축소형주택"이라 한다)을 건설하여야 한다.

③ 사업시행자는 제1항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하는 경우 그 초과한 용적률에 제2항에 따라 시·도조례로 정하는 비율을 곱한 용적률에 해당하는 면적에 제2항에 따라 건설한 재건축소형주택을 국토해양부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 주택공사등(이하 이 조에서 "인수자"라 한다)에 공급하여야 한다. 이 경우 재건축소형주택의 공급가격은 「임대주택법」 제16조제3항에 따라 국토해양부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

④ 제1항에 따른 관계 법률에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 건축행위가 제한되는 경우 건축이 가능한 용적률을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 층수제한
2. 「건축법」 제60조에 따른 높이제한
3. 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한
4. 「항공법」 제82조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한
5. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제10조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한
6. 「문화재보호법」 제90조에 따른 건설공사 시 문화재보호를 위한 건축제한
7. 그 밖에 건축 관계 법률에 따른 건축제한으로 인하여 용적률의 완화가 불가능하다고 시장·군수가 관계 법률의 근거를 제시하여 제1항에 따른 지방도시계획위원회 또는 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 용적률 완화가 불가능하다고 인정된 경우

⑤ 제1항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하고자 하는 경우 사업시행자는 사업시행인가를 신청하기 전에 미리 재건축소형주택에 관한 사항을 인수자와 협의하여 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

⑥ 제3항에 따른 재건축소형주택의 인수를 위한 절차와 방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 별도로 정할 수 있으며, 인수된 재건축소형주택은 시·도조례로 정하는 바에 따라 임대주택 또는 전세주택으로 활용하여야 한다.

[본조신설 2009.4.22]

## □ 도시 및 주거환경 정비법 시행령

제2조 (노후·불량건축물의 범위) ① 「도시 및 주거환경 정비법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제3호 나목에서 "대통령령이 정하는 건축물"이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제57조제1항에 따라 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 면적에 미달되거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설(이하 "도시계획시설"이라 한다) 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물
2. 공장의 매연·소음 등으로 인하여 피해를 초래할 우려가 있는 지역안에 있는 건축물로서 특별시·광역시 또는 도의 조례(이하 "시·도조례"라 한다)가 정하는 건축물
3. 당해 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는데 드는 비용이 철거후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물

② 법 제2조제3호 나목에서 "대통령령이 정하는 건축물"이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 건축물을 말한다. 이 경우 제2호 및 제3호의 건축물에 관한 세부적인 기준은 시·도조례로 이를 정할 수 있다.

1. 준공된 후 20년(시·도조례가 그 이상의 연수로 정하는 경우에는 그 연수로 한다)이 지난 건축물
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항제8호의 규정에 의한 도시 기본계획상의 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물
3. 건축물의 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물

## □ 인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례

**제3조 (노후·불량건축물)** ① 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 (이하 "영"이라 한다) 제2조제1항제2호에서 “시·도조례가 정하는 건축물”이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 건축물로서의 구조 강도를 갖추지 못한 건축물
2. 거주자의 안전에 위험이 있을 정도로 노후한 건축물
3. 벽·지붕 등의 주요 구조부의 재질이 내열·내화·방열 및 방습에 적절한 재질이 아닌 건축물
4. 2층 이하의 목조·조적조 또는 연와조 건축물 등 화재에 취약한 건축물

② 영 제2조제2항제3호의 “그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 침실·부엌·화장실·세면장 중 한가지 이상을 갖추지 못한 건축물
2. 고정 난방시설을 갖추지 못했거나 작동이 불가능한 건축물
3. 건축물이 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선이 불가능하거나 수선을 하여도 그 기능을 발휘하지 못하게 되는 건축물

③ 제2조제3호 다목에서“대통령령이 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 건축물”이란 준공 후 경과연수가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 1994년 1월 1일 이후에 준공된 공동주택은 40년(4층 이하는 30년)
2. 1984년 1월 1일 이후부터 1993년 12월 31일 이전에 준공된 공동주택은  $22 + (\text{준공연도} - 1984) \times 2$ 년 [4층 이하는  $21 + (\text{준공연도} - 1984)$ 년] 다만, 공업 지역이나 항만, 폐기물처리시설 등의 도시계획시설에 인접하여 소음, 진동, 악취, 분진, 안전문제 등이 법적기준을 초과하여 기존의 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상될 경우 20년
3. 1983년 12월 31일 이전에 준공된 공동주택은 20년
4. 철근·철골콘크리트 또는 강구조로 건축된 건축물(공동주택을 제외한다)은 40년
5. 제1호부터 제4호까지 해당되지 아니하는 건축물은 20년으로 한다.

**제24조 (현금청산 대상) ①** 주택재개발사업의 경우 법 제48조제2항제3호 및 영 제52조제1항제3호의 규정에 의하여 현금으로 청산할 수 있는 토지 또는 건축물은 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다.

1. 분양신청자가 소유하고 있는 종전의 토지 및 건축물의 가액이 당해 사업시행 구역의 분양예정 토지 및 건축물 중 분양용 최소규모 공동주택 1세대의 추산액 (제25조제1항제1호 및 제2호의 규정에 의한 지분대지 가격을 포함한 공동주택 가격을 말한다.) 이하인 경우. 이 경우 종전의 토지 및 건축물의 가액은 사업시행인가일을 기준으로 산정한다.
2. 「건축법」 제2조제1호 규정에 의한 하나의 대지에 속하는 토지가 수필지이거나 그 대지안에 수개의 건축물이 있는 경우로서 정비구역지정을 위한 공람공고일 (이하 “구역지정공람공고일”이라 한다.)후에 그 토지의 일부를 취득(수필지 중 1필지 이상을 필지단위로 취득하였거나 필지의 일부를 공유지분으로 취득한 것을 모두 포함한다.)하였거나, 그 건축물의 일부를 취득(수동의 건축물중 1동 이상을 취득하였거나 1동의 건축물 일부를 공유지분으로 취득한 것을 모두 포함한다.)한 경우
3. 하나의 건축물이 하나의 대지에 속하는 토지를 점유하고 있는 경우로서 구역지정공람공고일 후에 그 건축물과 토지를 분리하여 취득하거나, 그 건축물 또는 토지의 일부를 취득한 경우
4. 「지적법」 제2조제3호 규정에 의한 1필지의 토지를 구역지정공람공고일 후에 분할취득 또는 공유지분으로 취득한 경우
5. 신발생무허가 건축물의 소유자의 경우
6. 분양신청자가 소유하고 있는 종전 토지의 총면적(국·공유지를 불하받는 경우에는 그 면적을 포함한다.)이 「건축법」 제49조의 규정에 의한 분할 제한면적 미만인 경우

## □ 인천광역시 건축조례

제28조 (대지의 분할 제한) ① 법 제57조제1항 및 영 제80조에 따라 건축물이 있는 대지의 분할은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모이하로 분할할 수 없다.

1. 주거지역 : 90제곱미터
  2. 상업지역 : 150제곱미터
  3. 공업지역 : 150제곱미터
  4. 녹지지역 : 200제곱미터
  5. 제1호 내지 제4호에 해당하지 아니하는 지역 : 60제곱미터
- ②제1항에도 불구하고 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지의 경우 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 산업단지관리기본계획에서 정하는 면적 미만으로 분할할 수 없다.