

인천광역시 도시계획 조례 일부개정조례안

인천광역시의회

인천광역시 도시계획 조례 일부개정조례안

(이도형 의원 대표발의)

의안 번호	79
----------	----

발의연월일 : 2014. 9 . 25 .

발 의 자 : 이도형·장현근·손철운 의원
(찬성자 5 인)

1. 제안이유

- 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조(용도지역에서의 용적률) 제4항 및 영 제85조제7항 규정에 의하여 공원·광장·도로·하천 등의 공지와 인접한 대지는 조례로 정하는 비율로 용적률을 상향시킬 수 있도록 법에서 정하고 있어,
- 나. 법의 취지를 감안하여 이에 해당하는 경우 용적률을 상향할 수 있는 근거를 마련하여 산업단지내 지식산업센터의 민간투자 활성화를 통한 구조고도화 사업을 도모하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역 또는 준공업지역 안의 건축물로서 경관·교통·방화 및 위생상 지장이 없다고 인정되는 경우 해당 용도지역의 용적률에 120퍼센트를 곱한 비율 이하로 할 수 있도록 정비(안 제65조의3 신설)

3. 참고사항

가. 관계법령 :

(1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조

(2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조

나. 예산조치 : 비용추계 미첨부사유서 첨부

다. 합 의 :

라. 기 타 :

(1) 신·구조문대비표 : 별첨

(2) 규제심사 :

인천광역시 도시계획 조례 일부개정조례안

인천광역시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6장제5절에 제65조의3을 다음과 같이 신설한다.

제65조의3(공원 등에 인접한 대지에 대한 용적률의 완화) 영 제85조제7항에 따라 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역 또는 준공업지역 안의 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 용적률은 경관·교통·방화 및 위생상 지장이 없다고 인정되는 경우에는 제65조제1항에 따른 해당 용도지역의 용적률에 120퍼센트를 곱한 비율 이하로 할 수 있다. 다만, 주거전용 또는 주거복합건축물은 제외하고 다른 법률의 규정에 의하여 용적률을 완화 받을 경우 그 중 유리한 규정에 따르되 중복하여 완화할 수 없다.

1. 공원·광장(교통광장은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 접한 도로를 전면도로로 하는 대지안의 건축물이나 공원·광장·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 20미터 이상 접한 대지안의 건축물
2. 너비 25미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지안의 건축면적이 1천 제곱미터 이상인 건축물

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>제65조의3(공원 등에 인접한 대지에 대한 용적률의 완화) 영 제85조제7항에 따라 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역 또는 준공업지역 안의 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 용적률은 경관·교통·방화 및 위생상 지장이 없다고 인정되는 경우에는 제65조제1항에 따른 해당 용도지역의 용적률에 120퍼센트를 곱한 비율 이하로 할 수 있다. 다만, 주거전용 또는 주거복합 건축물은 제외하고 다른 법률의 규정에 의하여 용적률을 완화 받을 경우 그 중 유리한 규정에 따르되 중복하여 완화할 수 없다.</u></p> <p><u>1. 공원·광장(교통광장은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 접한 도로를 전면도로로 하는 대지의 건축물이나 공원·광장·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 20미터 이상 접한 대지의 건축물</u></p> <p><u>2. 너비 25미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지의 건축면적이 1천제곱미터 이상인 건축물</u></p>

관련법령 검토와 발췌사항

관계법령	<p><input type="checkbox"/> 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」</p> <p style="padding-left: 20px;">○ 제78조(용도지역에서의 용적률)</p> <p><input type="checkbox"/> 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」</p> <p style="padding-left: 20px;">○ 제85조(용도지역 안에서의 용적률)</p> <p style="text-align: center;">“내용은 별지 작성”</p>
관련법규 정비대상	
관련자료	

관계법령 발췌사항

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률]

제78조(용도지역에서의 용적률) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대 한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다. <개정 2011.4.14., 2013.7.16.>

1. 도시지역

- 가. 주거지역: 500퍼센트 이하
- 나. 상업지역: 1천500퍼센트 이하
- 다. 공업지역: 400퍼센트 이하
- 라. 녹지지역: 100퍼센트 이하

2. 관리지역

- 가. 보전관리지역: 80퍼센트 이하
- 나. 생산관리지역: 80퍼센트 이하
- 다. 계획관리지역: 100퍼센트 이하. 다만, 성장관리방안을 수립한 지역의 경우 해당 지방자치단체의 조례로 125퍼센트 이내에서 완화하여 적용할 수 있다.

3. 농림지역: 80퍼센트 이하

4. 자연환경보전지역: 80퍼센트 이하

② 제36조제2항에 따라 세분된 용도지역에서의 용적률에 관한 기준은 제1항 각 호의 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

③ 제77조제3항제2호부터 제5호까지의 규정에 해당하는 지역에서의 용적률에 대한 기준은 제1항과 제2항에도 불구하고 200퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 따로 정한다. <개정 2011.4.14.>

④ 건축물의 주위에 공원·광장·도로·하천 등의 공지가 있거나 이를 설치하는 경우에는 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 용적률을 따로 정할 수 있다. <개정 2011.4.14.>

⑤ 제1항과 제4항에도 불구하고 제36조에 따른 도시지역(녹지지역만 해당한다), 관리지역에서는 창고 등 대통령령으로 정하는 용도의 건축물 또는 시설물은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 높이로 규모 등을 제한할 수 있다. <개정 2011.4.14.>

⑥ 제1항에도 불구하고 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부에 「사회복지사업법」 제2조제4호에 따른 사회복지시설 중 대통령령으로 정하는 시설을 설치하여

국가 또는 지방자치단체에 기부채납하는 경우에는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 해당 용도지역에 적용되는 용적률을 완화할 수 있다. 이 경우 용적률 완화의 허용범위, 기부채납의 기준 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2013.12.30.>

[전문개정 2009.2.6.]

[시행일:2012.7.1.] 제78조 중 특별자치시에 관한 개정규정

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령]

제85조(용도지역 안에서의 용적률) ① 법 제78조제1항 및 제2항의 규정에 의한 용적률은 다음 각호의 범위안에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 감안하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다. <개정 2012.4.10.>

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 100퍼센트 이상 150퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 200퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 150퍼센트 이상 250퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 200퍼센트 이상 300퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하
7. 중심상업지역 : 400퍼센트 이상 1천500퍼센트 이하
8. 일반상업지역 : 300퍼센트 이상 1천300퍼센트 이하
9. 근린상업지역 : 200퍼센트 이상 900퍼센트 이하
10. 유통상업지역 : 200퍼센트 이상 1천100퍼센트 이하
11. 전용공업지역 : 150퍼센트 이상 300퍼센트 이하
12. 일반공업지역 : 200퍼센트 이상 350퍼센트 이하
13. 준공업지역 : 200퍼센트 이상 400퍼센트 이하
14. 보전녹지지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
15. 생산녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
17. 보전관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
18. 생산관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
19. 계획관리지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
20. 농림지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
21. 자연환경보전지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하

②제1항의 규정에 의하여 도시·군계획조례로 용도지역별 용적률을 정함에 있어서 필요한 경우에는 당해 지방자치단체의 관할구역을 세분하여 용적률을 달리 정할 수 있다. <개정 2012.4.10.>

③제1항에도 불구하고 제1호부터 제6호까지의 지역에서는 도시·군계획조례로 제1항에 따른 용적률의 20퍼센트 이하의 범위 안에서 임대주택(「임대주택법」 제16조제1항에 따라 임대임대기간이 10년 이상인 경우에 한한다)의 추가건설을 허용할 수 있다. <신설 2005.9.8., 2006.8.17., 2012.4.10., 2014.1.14.>

④제3항의 규정은 제46조제9항 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 이를 적용하지 아니한다. <신설 2005.9.8.>

⑤ 제1항에도 불구하고 법 제37조제4항 후단에 따른 방재지구의 재해저감대책에 부합하게 재해예방시설을 설치하는 건축물의 경우 제1항제1호부터 제13호까지의 용도지역에서는 해당 용적률의 120퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율로 할 수 있다. <신설 2014.1.14.>

⑥법 제78조제3항의 규정에 의하여 다음 각 호의 지역 안에서의 용적률은 각 호에서 정한 범위 안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다. <개정 2005.9.8., 2005.9.30., 2005.11.11., 2010.10.1., 2011.11.16., 2012.4.10., 2014.1.14.>

1. 도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구 : 100퍼센트 이하
2. 수산자원보호구역 : 80퍼센트 이하
3. 「자연공원법」에 따른 자연공원: 100퍼센트 이하
4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목에 따른 농공단지(도시지역외의 지역에 지정된 농공단지에 한한다) : 150퍼센트 이하

⑦법 제78조제4항의 규정에 의하여 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역 또는 준공업지역안의 건축물로서 다음 각호의 1에 해당하는 건축물에 대한 용적률은 경관·교통·방화 및 위생상 지장이 없다고 인정되는 경우에는 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률의 120퍼센트 이하의 범위안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율로 할 수 있다. <개정 2005.9.8., 2012.4.10., 2014.1.14.>

1. 공원·광장(교통광장을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 접한 도로를 전면도로로 하는 대지안의 건축물이나 공원·광장·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 20미터 이상 접한 대지안의 건축물
2. 너비 25미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지안의 건축면적이 1천제곱미터 이상인 건축물

⑧법 제78조제4항의 규정에 의하여 다음 각호의 지역·지구 또는 구역안에서 건축물

을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 당해 건축물에 대한 용적률은 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위안에서 대지면적의 제공비율에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율로 할 수 있다. <개정 2003.6.30., 2005.1.15., 2005.9.8., 2012.4.10., 2014.1.14.>

1. 상업지역

2. 삭제 <2005.1.15.>

3. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발사업, 도시환경정비사업 및 주택재건축사업을 시행하기 위한 정비구역

⑨법 제78조제5항에서 "창고 등 대통령령으로 정하는 용도의 건축물 또는 시설물"이란 창고를 말한다. <신설 2006.3.23., 2014.1.14.>

⑩ 법 제78조제6항 전단에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다. <신설 2014.6.30.>

1. 「영유아보육법」 제2조제3호에 따른 어린이집

2. 「노인복지법」 제36조제1항제1호에 따른 노인복지관

3. 그 밖에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지역의 사회복지시설 수요를 고려하여 도시·군계획조례로 정하는 사회복지시설

⑪ 제1항에도 불구하고 건축물을 건축하려는 자가 법 제78조제6항 전단에 따라 그 대지의 일부에 사회복지시설을 설치하여 기부하는 경우에는 기부하는 시설의 연면적의 2배 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 추가 건축을 허용할 수 있다. 다만, 해당 용적률은 다음 각 호의 기준을 초과할 수 없다. <신설 2014.6.30.>

1. 제1항에 따라 도시·군계획조례로 정하는 용적률의 120퍼센트

2. 제1항 각 호의 구분에 따른 용도지역별 용적률의 최대한도

⑫ 국가나 지방자치단체는 법 제78조제6항 전단에 따라 기부 받은 사회복지시설을 제10항 각 호에 따른 시설 외의 시설로 용도변경하거나 그 주요 용도에 해당하는 부분을 분양 또는 임대할 수 없으며, 해당 시설의 면적이나 규모를 확장하여 설치장소를 변경(지방자치단체에 기부한 경우에는 그 관할 구역 내에서의 설치장소 변경을 말한다)하는 경우를 제외하고는 국가나 지방자치단체 외의 자에게 그 시설의 소유권을 이전할 수 없다. <신설 2014.6.30.>

[제목개정 2006.3.23.]

비용추계서 미첨부 사유서 (제3조제3항 관련)

1. 비용 발생 요인

- 해당없음

2. 미첨부 근거 규정

- 「인천광역시 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제1항제1호에 해당

3. 미첨부 사유

- 건축물 건축시의 용적률 완화 규정으로 재정지출을 수반하지 않음

4. 작성자

건설교통위원회 이도형