인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례 일부 개정조례안 심사보고서

2009. 12. 24(목)
건설교통위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 : 2009. 11. 25
나. 제 안 자 : 노경수 의원 외 14인
다. 회부일자 : 2009. 11. 25
라. 상정일자 : 2009. 12. 16(제178회 제2차 정례회 제7차 건설교통위원회)
○ 제안설명 : 노경수 의원
○ 검토보고 : 건설교통전문위원 김동호
○ 질의 및 토론
○ **원안가결**

2. 제안설명의 요지

가. 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.

나. 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 법정상한 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)

3. 전문위원 검토보고의 요지

○ 금번 조례개정안 제3조제3항제2호는 도시 및 주거환경정비법 제2조제3호의 다목에 따라 조례에 위임된 노후 불량 건축물의 기준에 있어 군수·구청장이 주거환경이 극히 열악하다고 인정하는 상업지역안의 건축물을 추가하는 사안임.

○ 현행 인천시 도시계획조례에서 일반 및 근린상업지역내에서 주거 전용건축물은 불허하고 있음을 감안하면 동 조항의 개정으로 유흥과 위락기능이 강한 상업지역내의 주거전용 건축물의 계획적인 정비를 촉진할 것으로 판단되며,

○ 조례안 제19조의2는 재건축사업의 경우 종전에는 상향되는 용적률의 25%를 임대주택을 건설하도록 강제하였으나 법령의 개정으로 동 조항이 삭제되고 수도권 과밀억제권역 내에서 재건축을 할 경우 상향되는 용적률의 30~50%범위 내에서 조례로 정하도록 하는 비율을 주거전용면적 60㎡미만의 소형주택으로 건설토록 규정되어 조례안 제19조의2를 신설하여 40%로 정하고자함.

○ 조례안 제24조(현금청산대상)는 주택재개발사업에 있어 현금 청산 대상 면적을 종전에는 주거, 상업, 공업 등의 용도지역에 따라 각각 달리 적용하였으나 주거지역의 대지분할 최소면적인 90㎡미만으로 통일하여 형평성을 기하고 혼란을 방지하고자 하는 내용이며

○ 금번 조례 개정안은 법령의 범위 내에서 합리적으로 성안되었다고 판단됨.

4. 질의・답변요지

< 질 의 >

○ 없음

< 답 변 >

○ 없음

5. 토론요지

가. 찬성 : 문희출, 강문기, 노경수, 박승희, 이재호, 성용기, 이은석 위원

나. 반대 : 없음

6. 심사결과

○ 원안가결(재석위원 전원찬성 : 7명)

7. 소수의견 요지

○ 없음

8. 기타사항

○ 없음

붙임 1. 인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례 일부개정조례안 1부.

2. 신・구조문 대비표 1부. 끝.

인천광역시조례 제 호

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.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
제3조(노후·불량건축물) ①~② (생 략) ③ (생 략) 1. (생 략) 2. 1984년 1월 1일 이후부터 1993년 12월 31일 이전에 준공된 공동주택은 22+(준공연도-1984)×2년 [4층 이하는 21+(준공연도-1984)년] 다만, 공업지역이나 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.~5. (생 략)	제3조(노후·불량건축물) ①~② (현행과 같음) ③ (현행과 같음) 1. (현행과 같음) 2. ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- --------법적기준을 초과하거나, 군수·구청장이 주거환경이 극히 열악하다고 인정하는 상업지역의 건축물은 20년 3.~5. (현행과 같음)
<신 설>	제19조의2(재건축소형주택의 건설비율 등) ① 법 제30조의3제1항에 따라 정비계획으로 정해진 용적률을 초과하여 법적상한용적률까지 건축하고자 하는 주택재건축사업의 사업시행자는 법 제30조의3제2항에 따라 법적상한용적률에서

현 행	개 정 안
	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.
제24조(현금청산 대상) ① (생 략) 1. ~ 5. (생 략) 6. 분양신청자가 소유하고 있는 종전 토지의 총면적(국·공유지를 불하받는 경우에는 그 면적을 포함한다.)이 「건축법」 제49조의 규정에 의한 분할 제한면적 미만인 경우 ② ~ ⑥ (생 략)	제24조(현금청산 대상) ① (현행과 같음) 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. ---------- ---------- ---------- 건축조례 제28조제1항제1호에 따른 ----------
	② ~ ⑥ (현행과 같음)