

# 인천광역시 도시계획 조례 일부개정조례안 심사보고서

2009. 10. 19(월)  
건설교통위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 : 2009. 9. 28
- 나. 제안자 : 이은석·강문기 의원 외 7인
- 다. 회부일자 : 2009. 9. 28
- 라. 상정일자 : 2009. 10. 14(제177회 임시회 제4차 건설교통위원회)
  - 제안설명 : 이은석 의원
  - 검토보고 : 건설교통전문위원 김동호
  - 질의 및 토론
  - 수정가결

## 2. 제안설명의 요지

### 가. 제안이유

- 준공업지역안에서 주거환경이 열악한 지역의 단독주택, 다세대·연립주택의 경우에도 아파트 건축이 가능 하도록 하여 노후·불량건축물 등을 효율적으로 개량하고 주거 및 도시환경 개선 도모

### 나. 주요내용

- 준공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물중 기존 아파트의 재건축 또는 기존 아파트의 재건축시 일단의 단지를 형성하는 것이 토지이용상 합리적이라고 판단되는 인접한 연립·다세대·단독주택을 포함하는 경우와

- 일단의 단지로 구획할 수 있는 기존 연립·다세대·단독주택 지역에 대한 정비계획 또는 지구단위계획을 수립하는 경우(계획구역안에 공장부지가 포함된 경우에는 기존 공장부지 비율을 유지하여야 한다.)

### 3. 전문위원 검토보고의 요지

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조의 준공업지역에서는 기숙사만 허용하고 여타 주거용도(단독, 공동주택 등)는 도시계획조례로 허용여부를 정하도록 되어 있음. 현행 조례는 기존 아파트의 재건축과 지역여건상 기존아파트와 동일 단지로 볼 수 있는 연립·다세대 주택을 포함하는 경우에 한하여 아파트의 재건축을 허용하였으나 금번 도시계획조례 일부개정조례안은 일단의 단지로 구획이 가능할 경우 단독주택, 연립주택, 다세대 주택의 경우에도 아파트 건축이 가능토록 개정하는 내용임.
- 준공업지역은 경공업과 경공업을 지원하는 최소한의 배후 주거단지를 수용하는 것이 타당하나 도시지역의 주거문제로 인하여 2003년 7월 이전에는 건축법과 건축조례에 의하여 단독, 연립, 다세대를 지을 수 있도록 허용하였고 제한적으로 아파트 건축까지 허용하여 현재 계양구 경인 고속국도변을 중심으로 준공업지역 안에 다양한 형태의 주거단지가 형성되어있음.
- 현행 조례상 단독주택은 허용하고 있고 연립, 다세대주택 등의 공동주택은 준수 구청장이 필요하다고 인정할 경우 절차를 거쳐 허용하고 있어 금번 조례 개정으로 낡은 단독, 연립, 다세대 주택의 아파트로의 재개발 재건축이 가능하게 되어 주거환경 개선에 큰 기여를 할 것으로 판단됨.
- 다만 저밀도의 주거형태를 고밀도로 할 경우 주거기능의 강화로 공업 기능을 위축시킬 우려가 있으며 중국에는 준공업지역을 해제하는 도미노 현상을 불러와 주거는 확대되고 산업과 고용은 위축되는 부작용을 낼 수 있음.

- 따라서 거주거화 된 지역에 대하여 아파트의 건축을 허용하는 것은 도시의 정비와 시민 편의차원에서 불가피하다고 판단되지만 현재 수도권 정비계획법상 과밀억제권역에서는 도시의 공업용지 총 물량 범위 내에서 도시 내에서의 이전만 가능하고 공업용지의 확대는 허용하지 않으므로 대체부지 마련 없이 공업용지가 주거용지로 잠식될 경우 도시 내에서 고용과 소득창출이 위축될 우려가 있으므로 공업과 산업의 재배치에 대하여 도시기본계획 등을 통하여 신중한 대책을 마련해야 할 것으로 판단됨.

#### 4. 질의 및 답변요지

##### < 질 의 >

- 이재호 위원
  - 국장님이 염려하는 준공업지역내에서 재건축, 재개발을 하면 재개발, 재건축주민들에게 밀려서 언젠가는 공장이 나가게 될 것이 나는 말에 동의 합니다 만, 준공업내 주거지를 재개발하여 그 이익금으로 공장 내에 재투자하여 생산단지가 쾌적한 환경, 경쟁력 강화시키면 된다고 보는데?

##### < 답 변 >

- 도시계획국장 김진영
  - 의원님들의 의견이 일치된다면 적극 검토하여 추진하겠습니다.

#### 5. 토론요지

- 가. 찬성 : 없음
- 나. 반대 : 문희출, 강문기, 노경수, 박승희, 성용기, 이재호, 이은석, 허식 위원  
조례안 제43조 제2호나목을 다음과 같이 함.

#### 나. 아파트

- 1) 기존 아파트의 재건축
- 2) 기존 아파트의 재건축시 일단의 단지를 형성하는 것이 토지이용상 합리적이라고 판단되는 인접한 연립·다세대·단독주택을 포함하는 경우(해당 군·구 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다)
- 3) 일단의 단지로 구획할 수 있는 기존 연립·다세대·단독주택지역에 대한 정비계획 또는 지구단위계획을 수립하는 경우(계획구역 안에 공장부지가 포함된 경우에는 기존 공장부지 비율을 유지하여야 한다)

조례 안 제64조제1항제13호을 다음과 같이 함.

13. 준공업지역 : 70퍼센트(다만, 아파트를 건축하는 경우에는 50퍼센트)

조례 안 제65조제1항제13호을 다음과 같이 함.

13. 준공업지역 : 400퍼센트(다만, 아파트를 건축하는 경우에는 300퍼센트)로 수정가결 할 것을 동의함

## 6. 수정안 요지

제43조제2호나목을 다음과 같이 함.

#### 나. 아파트

- 1) 기존 아파트의 재건축
- 2) 기존 아파트의 재건축시 일단의 단지를 형성하는 것이 토지이용상 합리적이라고 판단되는 인접한 연립·다세대·단독주택을 포함하는 경우(해당 군·구 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다)
- 3) 일단의 단지로 구획할 수 있는 기존 연립·다세대·단독주택지역에 대한 정비계획 또는 지구단위계획을 수립하는 경우(계획구역

안에 공장부지가 포함된 경우에는 기존 공장부지 비율을 유지  
하여야 한다)

제64조제1항제13호을 다음과 같이 함.

13. 준공업지역 : 70퍼센트(다만, 아파트를 건축하는 경우에는 50퍼센트)

제65조제1항제13호을 다음과 같이 함.

13. 준공업지역 : 400퍼센트(다만, 아파트를 건축하는 경우에는 300퍼센트)

## 7. 심사결과

○ 수정가결(재석위원 전원찬성 : 8명)

## 8. 소수의견 요지

○ 없음

## 9. 기타 특이사항

○ 없음

붙임 1. 수정안 1부.

2. 수정안 조문대비표 1부.

3. 인천광역시 도시계획 조례 일부개정조례안 1부.

4. 신·구조문 대비표 1부. 끝.

# 인천광역시 도시계획 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

인천광역시 도시계획 조례 일부개정조례안중 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제43조제2호나목을 다음과 같이 한다.

나. 아파트

- 1) 기존 아파트의 재건축
- 2) 기존 아파트의 재건축시 일단의 단지를 형성하는 것이 토지이용상 합리적이라고 판단되는 인접한 연립·다세대·단독주택을 포함하는 경우(해당 군·구 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다)
- 3) 일단의 단지로 구획할 수 있는 기존 연립·다세대·단독주택지역에 대한 정비계획 또는 지구단위계획을 수립하는 경우(계획구역안에 공장부지가 포함된 경우에는 기존 공장부지 비율을 유지하여야 한다)

제64조제1항제13호를 다음과 같이 한다..

13. 준공업지역 : 70퍼센트(다만, 아파트를 건축하는 경우에는 50퍼센트)

제65조제1항제13호를 다음과 같이 한다.

13. 준공업지역 : 400퍼센트(다만, 아파트를 건축하는 경우에는 300퍼센트)

## 수정안 조문대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>제43조(준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물) (생략)</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 『건축법시행령』 별표 1 제2호의 공동주택 (기숙사를 제외 한다)</p> <p>가. (생략)</p> <p>나. <u>아파트(동일단지 안에서 기존 아파트의 재건축 및 기존아파트와 동일단지로 볼 수 있는 인접한 연립·다세대주택을 포함하는 경우에 한하며, 당해 도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다)</u></p>	<p>제43조 (준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물) (현행과 같음)</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2.----- ----- -----</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. <u>아파트(다음 어느 하나에 해당하는 경우에 한하며 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다)</u></p> <p>1) <u>준공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 중 기존 아파트의 재건축 또는 기존 아파트의 재건축시 일단의 단지를 형성하는 것이 토지이용상 합리적이라고 판단</u></p>	<p>제43조 (준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물) (현행과 같음)</p> <p>1. (개정안과 같음)</p> <p>2. (개정안과 같음)</p> <p>가. (개정안과 같음)</p> <p>나. <u>아파트</u></p> <p>1) <u>기존 아파트의 재건축</u></p>

현행	개정안	수정안
3.~11. (생략)	<p>되는 인접한 연립·다세대·단독주택을 포함하는 경우</p> <p>2) 일단의 단지로 구획할 수 있는 기존 연립·다세대·단독주택 지역에 대한 정비계획 또는 지구단위계획을 수립하는 경우(계획구역 안에 공장부지가 포함된 경우에는 기존 공장부지 비율을 유지하여야 한다.)</p> <p>3.~11. (현행과 같음)</p>	<p>2) 기존 아파트의 재건축시 일단의 단지를 형성하는 것이 토지이용상 합리적이고 판단되는 인접한 연립·다세대·단독주택을 포함하는 경우(해당군·구 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다)</p> <p>3) 일단의 단지로 구획할 수 있는 기존 연립·다세대·단독주택지역에 대한 정비계획 또는 지구단위계획을 수립하는 경우(계획구역 안에 공장부지가 포함된 경우에는 기존 공장부지 비율을 유지하여야 한다)</p> <p>3.~11. (개정안과 같음)</p>



현행	개정안	수정안
<p>제64조 (용도지역안에서의 건폐율) ① (생략) 1.~12. (생략) 13. 준공업지역 : 70 퍼센트(다만, 기존 아파트의 재건축인 경우에는 50퍼센트) 14.~21. (생략) ②~⑨ (생략)</p>		<p>제64조 (용도지역안에서의 건폐율) ① (현행과 같음) 1.~12. (현행과 같음) 13. 준공업지역 : 70 퍼센트(다만 아파트를 건축하는 경우에는 50퍼센트) 14.~21. (현행과 같음) ②~⑨ (현행과 같음)</p>
<p>제65조 (용도지역 안에서의 용적률) ① (생략) 1.~12. (생략) 13. 준공업지역 : 400 퍼센트(다만, 기존 아파트의 재건축인 경우에는 300퍼센트) 14.~21. (생략) ②~⑧ (생략)</p>		<p>제65조 (용도지역 안에서의 용적률) ① (현행과 같음) 1.~12. (현행과 같음) 13. 준공업지역 : 400 퍼센트(다만 아파트를 건축하는 경우에는 300퍼센트) 14.~21. (현행과 같음) ②~⑧ (현행과 같음)</p>

## 인천광역시 도시계획 조례 일부개정조례안

인천광역시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제43조제2호나목을 다음과 같이 한다.

나. 아파트

- 1) 기존 아파트의 재건축
- 2) 기존 아파트의 재건축시 일단의 단지를 형성하는 것이 토지이용상 합리적이라고 판단되는 인접한 연립·다세대·단독주택을 포함하는 경우(해당 군·구 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다)
- 3) 일단의 단지로 구획할 수 있는 기존 연립·다세대·단독주택지역에 대한 정비계획 또는 지구단위계획을 수립하는 경우(계획구역 안에 공장부지가 포함된 경우에는 기존 공장부지 비율을 유지하여야 한다)

제64조제1항제13호를 다음과 같이 한다.

13. 준공업지역 : 70퍼센트(다만, 아파트를 건축하는 경우에는 50퍼센트)

제65조제1항제13호를 다음과 같이 한다.

13. 준공업지역 : 400퍼센트(다만, 아파트를 건축하는 경우에는 300퍼센트)

## 신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제43조(준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물) (생략)</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 『건축법시행령』 별표 1 제2호의 공동주택(기숙사를 제외 한다)</p> <p>가. (생략)</p> <p>나. <u>아파트(동일단지 안에서 기존 아파트의 재건축 및 기존 아파트와 동일단지로 볼 수 있는 인접한 연립·다세대주택을 포함하는 경우에 한하며, 당해 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다)</u></p>	<p>제43조 (준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물) (현행과 같음)</p> <p>1.(현행과 같음)</p> <p>2.----- -----</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. <u>아파트</u></p> <p>1) <u>기존 아파트의 재건축</u></p> <p>2) <u>기존 아파트의 재건축시 일단의 단지를 형성하는 것이 토지이용상 합리적이라고 판단되는 인접한 연립·다세대·단독주택을 포함하는 경우(해당 군·구 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다)</u></p> <p>3) <u>일단의 단지로 구획할 수 있는 기존 연립·다세대·단독주택 지역에 대한 정비계획 또는 지구단위계획을 수립하는 경우(계획구역 안에 공장부지가 포함된 경우에는 기존 공장부지 비율을 유지하여야 한다)</u></p>
<p>3.~11. (생략)</p>	<p>3.~11. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>제64조 (용도지역안에서의 건폐율)</p> <p>① (생략)</p> <p>1.~12. (생략)</p> <p>13. 준공업지역 : 70퍼센트(다만, <u>기존아파트의 재건축인 경우에는 50퍼센트</u>)</p> <p>14.~21. (생략)</p> <p>②~⑨ (생략)</p>	<p>제64조 (용도지역안에서의 건폐율)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>1.~12. (현행과 같음)</p> <p>13. 준공업지역 : 70퍼센트(다만, <u>아파트를 건축하는 경우에는 50퍼센트</u>)</p> <p>14.~21. (현행과 같음)</p> <p>②~⑨ (현행과 같음)</p>
<p>제65조 (용도지역 안에서의 용적률)</p> <p>① (생략)</p> <p>1.~12. (생략)</p> <p>13. 준공업지역 : 400퍼센트(다만, <u>기존 아파트의 재건축인 경우에는 300퍼센트</u>)</p> <p>14.~21. (생략)</p> <p>②~⑧ (생략)</p>	<p>제65조 (용도지역 안에서의 용적률)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>1.~12. (현행과 같음)</p> <p>13. 준공업지역 : 400퍼센트(다만, <u>아파트를 건축하는 경우에는 300퍼센트</u>)</p> <p>14.~21. (현행과 같음)</p> <p>②~⑧ (현행과 같음)</p>