

인천광역시 도시계획조례 일부개정조례안 심사보고서

2007. 7. 13(금)

건설교통위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 : 2007. 4. 11

나. 제안자 : 성용기·이은석 의원외 8명

다. 회부일자 : 2007. 4. 12

라. 상정일자 : 2007. 6. 29(제157회 인천광역시의회(제1차 정례회)제8차 건설교통위원회)

○ 추진경과설명 : 성용기 의원

○ 검토보고 : 제155회 임시회 제1차 건설교통위원회시 검토보고로 같음

○ 질의 및 토론

○ 원안가결

※ 참고사항

- 본 안건은 인천광역시의회 제155회 임시회 제1차 건설교통위원회에서 2007. 5월 중 시 집행부의 인천광역시 지역건설활성화 추진위원회에서 본 조례안과 관련된 사항이 심의될 예정이며, 또한 인천발전연구원에서 관련된 용역이 진행 중에 있으므로 그 결과를 면밀히 검토한 후 동 조례안을 심사할 것을 사유로 보류되었던 안건임

2. 제안설명의 요지

가. 제안이유

- 상업지역 내에서 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물의 건축시 공동주택 부분의 면적을 연면적 합계의 70퍼센트 이하로

제한하여 실질적으로 상업지역에서의 체계적인 대규모 개발을 원천적으로 차단하고 있는 바

- 공동주택 부분의 면적비율을 적정 비율로 조정하여 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물의 건축을 가능하게 하고 이에 따른 주택공급의 확대로 부동산 가격 안정을 도모하고자 함.

나. 주요골자

- 지역안에서의 행위제한을 완화함
중심상업지역, 일반상업지역, 근린상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 중 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물의 경우 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 80퍼센트 이하인 것으로 함.

3. 전문위원 검토보고의 요지

- 동 조례안은 인천광역시 도시계획조례 중 일부를 개정코자하는 사항입니다.
- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령』 제71조제1항제7호 내지 제9호에서는 중심상업지역, 일반상업지역, 근린상업지역내에서 공동주택과 주거용도외의 용도가 복합된 건축물을 건축할 경우 공동주택 부분의 면적은 전체 연면적의 90%내에서 조례로 정하도록 하되,
- 중심상업지역내에서는 공동주택의 면적을 전체 연면적의 70% 이상 90% 미만의 범위 내에서 조례로 정할 수 있도록 되어있고 일반상업지역과 근린상업지역에서는 연면적의 90% 미만의 범위 안에서 조례로 정할 수 있도록 되어 있습니다.

- 도시계획조례 제65조제4항의 단서규정과 도시계획조례 별표2에 의하여 주거비율이 높아질수록 건축규모(연면적)가 축소되므로 주거비율을 상향조정할 경우 사업자 입장에서는 적정한 주거단지를 통한 자금의 조기회수와 더불어 상업기능의 집적화가 가능하여 상업지역이 조기에 활성화 될 수 있는 장점이 있다고 판단됩니다. 반면에 상업지역내에서 주거기능이 지나치게 약할 경우에는 야간에 도심 공동화 현상이 나타날 수 있습니다.
- 서울의 경우 인천과 같이 주거비율을 70% 이하로 정하고 있고 부산, 대구, 대전, 광주, 울산 등은 주거비율을 80% 이하로 하고 있으며, 정비구역 등의 특정사업에 대하여는 대부분 주거비율을 90%미만까지로 확대하고 있어 조례개정안에 대해 별다른 이견은 없습니다.
- 다만, 조례가 개정되어도 상업지역내에서 주거비율을 획일적으로 관리하는 상황이므로 도시계획조례의 개정과 연계하여 관내 상업지역별로 현황과 특성을 분석한 이후에 지구단위계획결정 등을 통하여 특별관리가 필요한지 여부에 대하여는 지속적인 검토가 필요하다고 사료됩니다.

4. 질의 및 답변요지

< 질 의 >

- 허 식 위원

- 인천광역시 도시계획조례 일부개정 조례안이 금년 4. 24일자로 보류되었던 사항에 대한 집행부 의견은?

< 답 변 >

- 도시계획국장 송영달

- 인천발전연구원에 의뢰하여 현재 용역중인 지구단위계획 수립 매뉴얼 작성용역에서 제시한 상업지역내 주상복합건물의 개선방안을 종합 검토한바 주거비율 8:2로의 조례개정사항과 성용기 위원님이 설명한 내용에 동의합니다.

< 질 의 >

- 허 식 위원
 - 도시개발공사에서 분양가 상한제로 용적율을 높여 달라는데 가능한가?

< 답 변 >

- 도시계획국장 송영달
 - 본 조례안 하고는 다른 사항입니다.

5. 토 론 요 지

- 가. 찬성 : 강문기 위원
 - 원안가결 동의
- 나. 반대 : 없음

6. 심사결과

- 원안가결 (재석위원 전원찬성 : 8명)
 - 김을태, 이재호, 성용기, 강문기, 강창규, 문희출, 이병화, 허식 위원

7. 기 타

- 특이사항 없음

- 붙 임 1. 인천광역시 도시계획조례 일부개정조례안 1부.
2. 신·구조문 대비표 1부 끝.

인천광역시조례 제 호

인천광역시 도시계획 조례 일부개정조례안

인천광역시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제37조제2항제2호·제38조제1항·제39조제1항 중 “70퍼센트”를 각각 “80퍼센트”로 한다.

별표 2중 “70퍼센트”를 “80퍼센트”로 한다.

부 칙

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

