

### 부천시주거환경개선지구조례안

1. 심사경과

- 가. 제안일자 : 2000. 8. 25
- 나. 제출자 : 부천시장
- 다. 회부일자 : 2000. 8. 25
- 라. 상정 및 의결일자

○ 제80회 부천시의회(임시회) 제1차 건설교통위원회(2000. 9. 1) 상정 의결

2. 제안설명요지

(제안설명자 : 도시개발사업소장 손성오)

제안이유

○ 건축법(99. 2. 8) 및 부천시건축조례(99. 7. 29)가 개정되고 도시저소득주민의주거환경개선을위한 임시조치법이 개정(99. 12. 28)시행됨에 따라 관련 조례를 제정하고자 함

주요골자

- 건축물의 열손실방지를 위하여 열관류율의 값 및 단열재의 두께 기준을 정함(안 제4조)
- 건축물의 용적률을 300퍼센트 이하로 함(안 제10조)
- 건축물의 높이에 대한 규정을 정함(안 제11조)
- 시행기간은 2004. 12. 31일까지 한다(부칙 제1항)

3. 질의 및 답변요지

질 의 내 용	답 변 내 용
○ 건축물의 용적률을 300퍼센트 이하로 개정코자 하는데 현재는 몇 퍼센트인가?	○ 현재 건축물의 용적률은 용도지역별로 적용되어 있으나 일률적으로 300퍼센트 이하로 하고자 함
○ 전 지자체가 300퍼센트 이하로 하고 있는가?	○ 전 지자체가 300퍼센트 이하로 하고 있는 추세임
○ 용적률을 낮추는 것은 무분별한 개발을 억제하기 위함인데 작동, 역곡동 등 그린벨트지역은 용적률 300퍼센트는 높다고 보는데?	○ 추후 문제 발생시 더 낮추도록 검토하겠음
○ 15세대의 다세대 주택 신축시 주차시설은 고작 4~5대 정도 주차시설만 하고 있어 주차난이 심각함. 1층 부분을 주차시설로 할 수 있도록 조례를 개정하는 것이 타당하다고 보는데?	○ 현재는 법적 주차대수가 있어 허가를 해주고 있는데 담당부서인 건축과와 교통행정과에서 충분히 검토할 수 있도록 하겠음

○ 역곡동 그린벨트지역에 구주택 철거 후 신축을 무분별하게 하고 있는데 추후 도시계획을 대비하여 건축허가를 하여야 한다고 보는데?

○ 현재는 용적률이 낮기 때문에 큰 문제는 없으나 담당부서인 건축과와 협의하여 검토하겠음

4. 토론요지

가. 찬성토론

○ 없 음

나. 반대토론

○ 없 음

5. 심사결과

○ 원안의결

6. 소수의견요지

○ 없 음

7. 기타 필요한 사항

○ 없 음

부천시주거환경개선지구조례안

의안번호	제374호
의결년월일	2000. 9. 5 (제80회)

제출년월일 : 2000. 8. 25

제 출 자 : 부 천 시 장

□ 제안이유

○ 건축법(99. 2. 8) 및 부천시건축조례(99. 7. 29)가 개정되고 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법이 개정(99. 12. 28) 시행됨에 따라 관련 조례를 제정하고자 함

□ 주요골자

- 건축물의 열손실방지를 위하여 열관류율의 값 및 단열재의 두께 기준을 정함(안 제4조)
- 건축물의 용적률을 300퍼센트 이하로 함(안 제10조)
- 건축물의 높이에 대한 규정을 정함(안 제11조)
- 시행기간은 2004년 12월 31일까지로 한다.(부칙 제1항)

부천시조례 제        호

부천시주거환경개선지구조례안

## 제1장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법(이하 “법”이라 한다)의 규정에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 위임한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 부천시의 행정구역 안에 법 제3조의 규정에 의하여 지정된 주거환경개선지구 안의 도시계획시설 건축물 및 그 대지와 법 제11조의 규정에 의하여 사업시행자에 양여된 토지(이하 “양여된 토지”라 한다)의 관리·처분에 대하여 적용하며 이 조례에 규정이 있는 경우 외에는 관계 제 법령의 규정에 적합하여야 한다.

## 제2장 건축법 적용의 특례

제3조(지하층의 설치) 건축법 제44조의 규정에 의하여 지하층을 설치하여야 하는 건축물을 건축하는 경우에 그 지하층의 설치기준 면적은 당해 건축물 지상층 바닥면적 합계의 20분의 1 이상(그 면적이 평균바닥면적 이상인 경우에는 각층 평균 바닥면적에 상당하는 면적 이상)으로 한다.

제4조(건축물에 있어서의 열손실방지) 건축물의설비기준등에관한규칙 제21조제1호 중 거실의 외기에 접하는 창에 대한 기준 및 동규칙 제22조 규정은 이를 적용하지 아니하며 동규칙 제21조제1호에 정하는 열관류율의 값 및 단열재의 두께기준은 다음과 같이 한다.

1. 열관류율의 값 : 건축물의설비기준등에관한규칙 별표4에 정하는 열관류율의 1.5배 이하
2. 단열재의 두께기준 : 건축물의설비기준등에관한규칙 별표5에 정하는 두께기준의 3분의 2 이상

제5조(대지와 도로와의 관계) 건축법 제33조제1항의 규정은 이를 적용하지 아니한다. 다만, 도시저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법 시행령(이하 “영”이라 한다) 영 제7조제1항제4호에 해당하는 건축물에 대하여는 그러하지 아니하다.

제6조(건축선의 지정) 건축법 제36조제1항 단서의 규정은 이를 적용하지 아니한다. 다만, 영 제7조제1항 제4호에 해당하는 건축물에 대하여는 그러하지 아니하다.

제7조(건축선에 의한 건축제한) 건축법 제37조제2항의 규정은 이를 적용하지 아니한다. 다만, 영 제7조제1항제4호에 해당하는 건축물에 대하여는 그러하지 아니하다.

제8조(건폐율) 건축법 제47조의 규정은 이를 적용하지 아니한다. 다만, 영 제7조제1항 각호에 해당하는 건축물의 경우에는 그 건폐율의 최대한도를 100분의 80(주요구조부가 내화구조인 건축물은 100분의 90)으로 한다.

제9조(대지면적의 최소한도) 건축법 제49조제2항은 이를 적용하지 아니하며 대지면적의 최소한도는 30제곱미터로 한다. 다만, 영 제7조제1항 각호에 해당하는 건축물에 대하여는 그러하지 아니하다.

제10조(용적율) 건축물의 용적률은 300퍼센트 이하로 한다.

제11조(건축물의 높이제한) 건축법 제51조 및 제53조와 건축법시행령 제86조제1항의 규정은 이를 적용하지 아니한다. 다만 영 제7조제1항 각호에 대하여는 다음 각호의 정하는 바에 의한다.

1. 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로의 반대측의 경계선까지의 거리의 2배의 높이를 초과할 수 없다.

2. 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 정북방향으로의 인접대지경계선까지 수평거리의 3배의 높이를 초과할 수 없다. 다만, 2층 이하로서 높이 8미터 미만인 건축물과 폭 8미터 이상인 도로에 접한 인접대지 상호간의 경우에는 높이제한을 받지 아니한다.

3. 공동주택의 경우에는 제2호의 규정에 의한 높이 및 다음 각목의 정하는 높이를 초과할 수 없다.

- 가. 건축물의 각 부분의 높이(다세대주택인 경우를 제외한다)는 그 부분으로부터 채광을 위하여 필요한 개구부가 향하는 방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리의 4배
- 나. 건축법시행령 제86조에 정하는 높이

**제3장 주택건설촉진법 적용의 특례**

제12조(국민주택채권의 매입) 주택건설촉진법 제16조의 규정에 의한 국민주택채권의 매입은 주거환경개선사업에따른건축허가(주거전용 건축물에 한한다) 및 부동산동기(소유권 보존 또는 이전에 한한다)에 대하여는 이를 적용하지 아니한다.

제13조(주택의 건설기준) 주택건설기준등에관한규정 제9조, 제25조, 제27조, 제29조, 제35조, 제46조, 제47조, 제52조 및 제53조의 규정은 이를 적용하지 아니한다.

**제4장 주차장법 적용의 특례**

제14조(건축물부설주차장의 설치기준) 주차장법 제19조의 규정은 이를 적용하지 아니한다. 다만, 영 제7조제1항제4호에 해당하는 건축물에 대하여는 그러하지 아니하다.

**제5장 도시계획법 적용의 특례**

제15조(도시계획시설 기준) 도시계획시설기준에관한규칙 제8조 내지 제16조의 규정 및 도시계획법시행규칙 제9조제1호 및 제2호의 규정은 이를 적용하지 아니한다. 다만, 영 제7조제1항 각호에 해당하는 건축물의 건폐율(건축면적의 대지면적에 대한 비율) 최소대지면적 및 용적률(건축 연면적의 대지면적에 대한 비율)은 제8조 내지 제10조의 규정에 적합하여야 한다.

**제6장 양여된 토지의 관리·처분**

제17조(토지의 가격) 양여된 토지를 처분하고자 할 때에 그 토지의 가격은 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 감정평가법인 2 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다.

제18조(토지의 매각규모 등) ①양여된 토지를 처분하고자 할 때에 그 매각규모는 다음 각호의 정하는 바와 같다.

- 1. 주거용 건축물의 대지 : 당해 건축물의 건축면적의 2배 이하로서 200제곱미터 이하
  - 2. 주거용 이외의 건축물의 대지 : 당해 건축물의 건축면적의 2배 이하로서 400제곱미터 이하
- ②당해 건축물 주변의 토지로서 다음 각호의 토지가 있을 때에는 제1항의 규정에 의한 매각규모의 제한에 불구하고 이를 당해 건축물의 대지에 추가하여 매각할 수 있다.
- 1. 심한 경사지 등 건축이 불가능한 토지
  - 2. 주거환경 개선계획에 의하여 도로가 대지로 전용되는 토지

3. 제1항의 규정에 의한 토지의 분할에 따라 발생하는 자투리 토지

③양여된 토지를 처분하는 경우 법 제16조제2항의 규정에 의한 지구지정의 취소사유가 발생할 때에는 당해 토지의 처분계약을 해제한다는 내용의 특약등기를 하여야 한다.

부 칙

①(시행기간) 이 조례는 공포한 날로부터 시행하되 2004년 12월 31일까지 그 효력을 가진다.

②(경과조치) 이 조례기간 만료일 현재 법 제6조의 규정에 의한 주거환경개선계획에 따라 시행 중인 사업에 대하여는 이 조례의 효력이 소멸되더라도 당해 사업이 종료될 때까지 이 조례를 적용한다.