

24. 규제완화, 용도지역·용적률 등 합리적 조정

① 도시관리계획 정비 및 원도심 관리방안 검토

▶ 신규여부 **신규** 계속 ▶ 사업시기 **임기내** 임기후 ▶ 예산투자 **예산** 비예산 ▶ 사업주체 **인천시** 국가 민간

○ 정책목표

- 재건축·재개발사업 활성화를 위한 용도지역, 용도지구 등 규제 완화
- 용도지역(건폐율, 용적률), 자연경관지구, 최고고도지구, 지구단위계획 등
- 대규모 정비사업이 예상되는 원도심지역의 선제적이고 체계적인 관리방안 마련

○ 정책개요

- 개발여건 마련을 위한 용도지구(경관지구 등) 조정
- 용도지역 종상향(2단계) 허용 검토를 통한 사업 촉진
- 용적률 상향·건축물 용도 완화(정비사업 외 지역)
- 원도심 택지개발지구의 체계적 관리방안 마련(정책연구과제)
- 연수·계산·구월 등 총16개 지구(면적 13.5km², 11만 7천세대)

○ 추진실적

- (2030 인천 도시관리계획 정비) 용도지역, 용도지구 등 규제 완화
 - 루원시티, 인천대로 일반화 등을 고려한 서구 가정동 자연경관지구 폐지
 - 청량지구 자연경관지구(H=14m이하), 최고고도지구(H=10m이하) 중복 지정 지역에 대해 녹지지역은 최고고도지구 폐지, 주거지역은 자연경관지구 폐지로 이중 규제 완화 및 주거지역 최고고도지구 높이제한 완화(10m→12m)
 - 노후 건축물 정비를 위한 서구 세어도 자연취락지구 지정
 - * 건폐율 20→60%, 용적률 80→100% 상향)
 - 중구 자유공원 주변지역 지구단위계획 변경
 - * 주거복합건축물, 주거 용도비율 60%→80% 미만으로 완화)
- (용도지역 완화) 개발사업과 연계한 용도지역 종상향(2단계)검토(수시 추진 중)
- (관리방안 수립) 원도심 택지개발지구의 체계적 관리방안 마련
 - 2022.7.25.~12.31. : 2022년 하반기 인천연구원 정책연구과제 착수

○ 향후 추진계획

- 2023. 10. : 2030 인천 도시관리계획 정비용역 추진
 - 용도지역, 용도지구, 지구단위계획 등 규제완화 추진
- 2026. 6. : 재개발 등 정비사업과 연계 규제완화 적용, 원도심 관리방안 검토

② 정비사업(소규모 포함)의 용도지역 조정 검토

▶ 신규여부 **신규** 계속 ▶ 사업시기 **임기내** 임기후 ▶ 예산투자 **예산** 비예산 ▶ 사업주체 **인천시** 국가 민간

○ 정책목표

- 정비구역 토지이용의 합리화 및 효율성 제고
 - 용도지역 종상향(용적률 완화)
- 소규모주택정비 관리지역 지정을 통한 소규모주택 정비사업 활성화
 - 용도지역 종상향(용적률 완화), 관리계획수립비 및 정비기반시설 비용 지원

○ 정책개요

- 정비사업(재개발, 재건축)
 - 신규정비구역지정에 따른 합리적인 정비계획의 결정 및 구역지정
 - 용적률 완화 및 공공기여 확대를 통한 기반시설 확보
 - * 정비구역지정 목적에 부합하는 범위내에서 정비계획수립
- 소규모정비사업
 - 2021. 7월 “소규모주택정비 관리지역” 도입에 따라 합리적인 관리계획을 통하여 소규모주택정비사업 활성화 지원
 - 소규모주택정비 관리지역 선도사업 3개소 관리계획 수립 중
 - * 부평구-십정동, 서구-가정동, 남동구-간석동
 - 사업기간 : 기 추진 3지역(2021. 4 ~ 2023. 12 관리지역 지정고시)
 - * 추가 관리지역 지정신청(구)시 신청 시점으로부터 약 1~2년
 - 사업대상 : 국토교통부 선정 소규모주택정비 관리지역 선도지역 3개소 및 신규지역
 - 사업내용 : 관리계획 수립 및 관리지역지정 고시
 - * 용도지역 상향(제1종일반주거지역→ 제2종일반주거지역)(제2종일반주거지역→ 제3종일반주거지역)
 - * 관리계획 수립비용 지원(시:구=5 : 5), 정비기반시설설치비용 지원(시:구=5 : 5)

○ 추진실적

- 2021. 4. ~ 2022. 7. : 소규모주택정비관리지역(3개구역 선정)
- 2022.10.4. : 정비구역 신규지정을 위한 기본계획변경 고시 및 후보지 공모

○ 향후 추진계획

- 2023. 1. ~ 12. : 소규모주택정비관리지역 지정(3구역)
- 2025. 1. ~ 12. : 신규정비구역지정(지속)

● 추진일정

세부 추진상황	2022년				2023년				2024년				2025년				2026년			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
가정동 루원시티북측구역 관리계획	██████████																			
십정동 희망공원서측구역 관리계획	██████████																			
간석동 중앙공원서측구역 관리계획					██████████															
정비구역지정(용도지역 상향)													██████████							

* 신규지역 추진시 추가 반영

● 공약달성 확인지표

확인지표	단위	간목표	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년
관리계획 수립 및 관리지역 지정고시	구역수	3/3		2	1		
정비구역지정(용도지역 상향)	구역수					3	3

● 재정투자

(단위:억원)

구분	계	소계	임기내					임기후 (2027년)
			2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	
계	6	6	6					
국비								
시비	3	3	3					
군구비	3	3	3					
민자								
기타								

● 중앙정부의 협조(제도, 재정, 권한)

- (제도)관리지역 지정시 용도지역 상향(2단계) 법령개정 필요

* 용도지역 상향(제1종일반주거지역→ 제3종일반주거지역)(제2종일반주거지역→ 준주거지역)

○ 미래의 모습(기대효과)

- 정비구역 및 관리지역지정을 통한 노후 저층주거지의 효율적 정비



주거정비과장 정성균 440-5025 도시정비팀장 성진호 3451 담당자 박효순 3452
주거재생팀장 정장호 3486 담당자 신길용 3487