

# 하남시 도시계획 조례 일부개정조례안

발의연월일 : 2023. 7. .

발 의 자 : 강성삼 의원

## 1. 제안이유

- 가. 2018년 ‘제56조의 공동주택 등의 용적률 강화’ 조항을 개정하여 주거용도 비율 또는 업무시설 중 오피스텔용도 비율을 일반상업지역임에도 500퍼센트로 제한하였음.
- 나. 원도심의 경우, 이 조항에 의해 역세권이라는 좋은 교통입지에도 불구하고 점점 낙후되어 가는 것이 현실임
- 다. 원도심의 슬럼화 방지를 위해 도시계획조례 제56조의 삭제로 일반상업지구 내 용적률 1300퍼센트를 적용하여 활력을 불어넣고자 함.

## 2. 주요내용

- 가. 제56조 (공동주택 등의 용적률 강화) 조항 삭제

## 3. 전문위원 검토의견

- 본 일부개정 조례안은 점점 낙후되어 가는 원도심의 슬럼화 방지를 위해 일반상업지구 내 용적률 제한 규정을 삭제하기 위한 것임.
- 부서 의견으로는 구시가지 일반상업지역 내 주거용 오피스텔 난립에 따른 문제를 해소하고자 용적률 강화 대상을 공동주택 외 업무시설 중 오피스텔을 포함하여 도시계획 조례를 개정<sup>1)</sup>(2018. 3) 하였음
- “상업지역 내 공동주택 등 주거기능을 갖는 용도에 대한 용적률 강화 규정을 삭제” 하는 것은 상업지역 내 주거기능 과다 유입을 유발

1) 당초 오피스텔 100% 건축 시 용적률 1,300% ⇒ 개정 후 오피스텔 100% 건축시 용적률 500%

하여 “교육 시설 및 생활인프라 부족과 일조권 침해, 교통체증” 등의 문제가 발생하여, 일반상업지역 지정 목적에 맞지 않으므로 상업기능 강화 및 활성화를 위해 현행 조례를 유지하는 것이 타당하다는 의견이 있음.

○ 검토 결과, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조<sup>2)</sup>에 따라 지정된 용도지역에서 용적률은 지역의 특성 등을 고려하여 조례로 정할 수 있는 사항으로 관련 법규에서 정한 절차나 범위 내에서 적정하게 개정된 것으로 판단되나, 담당 부서에 대한 의견을 신중히 고려할 필요가 있다고 사료됨.

---

2) 제85조(용도지역 안에서의 용적률) ①법 제78조제1항 및 제2항에 따른 용적률은 다음 각 호의 범위에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없다. <개정 2012. 4. 10., 2019. 8. 6., 2021. 1. 5.>

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 150퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 200퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 250퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 300퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하
7. 중심상업지역 : 200퍼센트 이상 1천500퍼센트 이하
8. 일반상업지역 : 200퍼센트 이상 1천300퍼센트 이하
9. 근린상업지역 : 200퍼센트 이상 900퍼센트 이하
10. 유통상업지역 : 200퍼센트 이상 1천100퍼센트 이하
11. 전용공업지역 : 150퍼센트 이상 300퍼센트 이하
12. 일반공업지역 : 150퍼센트 이상 350퍼센트 이하
13. 준공업지역 : 150퍼센트 이상 400퍼센트 이하
14. 보전녹지지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
15. 생산녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
17. 보전관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
18. 생산관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
19. 계획관리지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
20. 농림지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
21. 자연환경보전지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하

②제1항의 규정에 의하여 도시·군계획조례로 용도지역별 용적률을 정함에 있어서 필요한 경우에는 당해 지방자치단체의 관할구역을 세분하여 용적률을 달리 정할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>