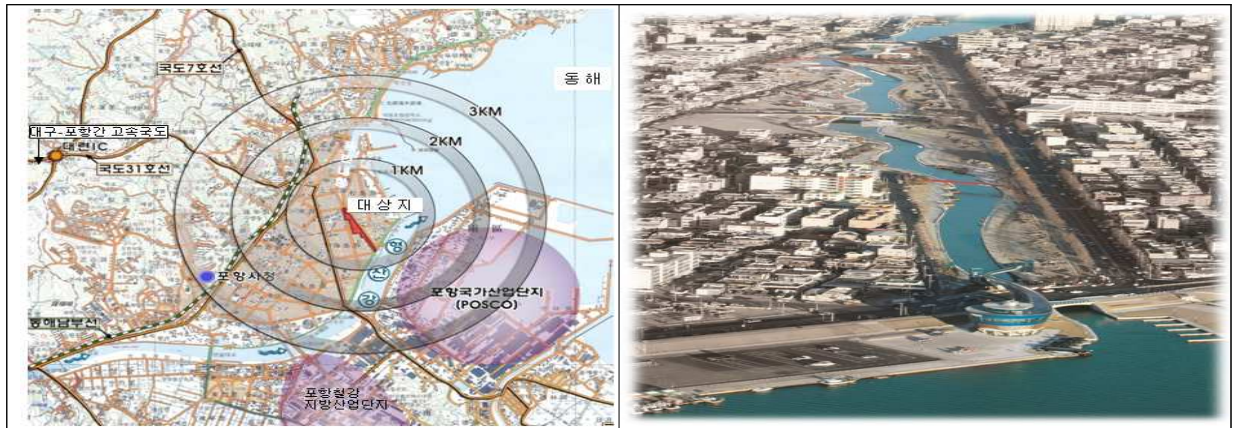


|                                                                                                                                                              |                |                                                          |                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>국토교통부</b><br/>Ministry of Land,<br/>Infrastructure and Transport</p> | <b>보 도 자 료</b> |                                                          |  <p>경제의 틀을 바꾸면<br/>미래가 달라집니다.</p> |
| <p>솔루션을 찾는 규제 개혁<br/>일터를 만드는 규제 개혁</p>                                                                                                                       | <p>배포일시</p>    | <p>2015. 11. 19(목)<br/>총 6매(본문 4, 붙임 2)</p>              |                                                                                                                      |
| <p>보 도 일 시</p>                                                                                                                                               | <p>담 당 자</p>   | <p>· 도시정책과장 김규현, 사무관 박용선<br/>· ☎ (044)201-3706, 3708</p> | <p>2015년 11월 20일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다.<br/>※ 통신·방송·인터넷은 11. 19(목) 11:00 이후 보도 가능</p>                                |

## **포항 해도수변지역 일대, 입지규제최소구역 최초 지정!** **관광·판매·업무 등 복합개발 촉진.... 구도심 재생 활성화 기대** **건축규제 완화로 약 1,500억원 민간투자 유발 효과발생**

- 경북 포항시 동빈내항 주변에 위치한 해도수변지역 약 9.6만㎡ 부지에 입지규제최소구역이 지정되어 관광, 업무, 판매 기능 등이 복합된 용도의 거점시설로 개발될 전망이다.
- 국토교통부(장관 강호인)는 포항시에서 입안하여 결정을 신청('15.7.8.)한 『동빈내항복원 주변지역 재정비촉진지구 내 입지규제최소구역 계획(안)』이 중앙도시계획위원회 심의\*를 통과하여,
  - \* 10.29(목)에 심의를 거쳐 의결되었고, 11.19(목)에 추진방향 등에 대한 보고 진행
  - 제도 도입(국토계획법 개정, '15.1.6. 시행) 이후 첫 번째로 해당지역을 입지규제최소구역으로 지정할 계획이라고 밝혔다.
- 이번에 지정되는 구역은 포항시에서 舊도심 재정비를 견인하면서 관광·휴양의 거점 역할을 할 수 있도록, 동빈내항과 형산강을 잇는 수로를 복원해 워터프론트 형태의 부지를 조성('14.7.14.)한 것으로,
  - 조성된 부지가 협소하다 보니, 현재의 건축규제에 따라 저층부의 건축계획이 제약될 수밖에 없어, 투자유치 등을 통한 개발에 난항이 계속되어 왔다.

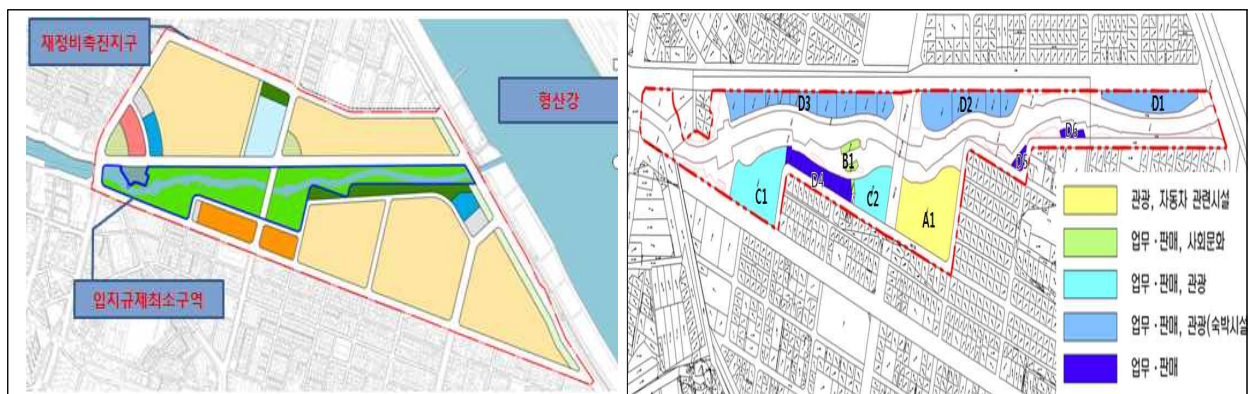
- 하지만, 입지규제최소구역 지정에 따라 부설주차장 설치기준, 대지 내 공지기준 등의 건축규제를 완화 받게 되어, 일거에 해당 부지의 개발 뿐만 아니라 주변도심 재생을 촉진할 수 있는 길이 열리게 되었다.



< 대상지 위치 및 전경 >

## [ 구역 및 계획 내용 ]

- 이번에 지정되는 구역은 동빈내향북원 주변지역 재정비촉진지구 내에 위치한 해도수변지역 일대 96,330.8㎡이다.
- 하천, 도로, 녹지 등을 제외한 실제 개발부지 면적은 33,999.6㎡로서, **관광**(관광호텔, 관광휴게시설 등) **업무·판매**(사무실, 카페·음식점 등), **사회 문화**(컨벤션 등) 시설 등의 복합용도로 개발될 예정이다.



< 구역계 >

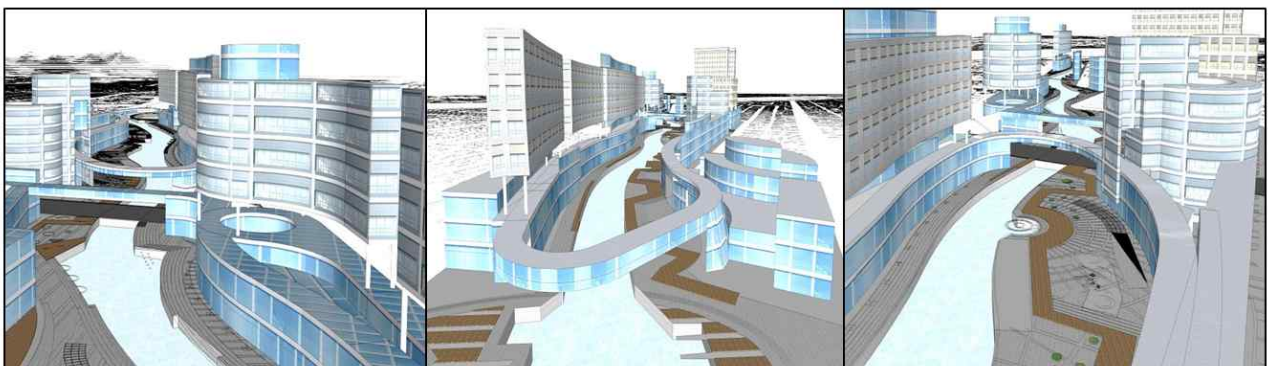
< 토지이용계획 >

- 또한, 포항시의 개발계획에 따라, 건폐율은 80%이하, 용적률은 개발 블록별로 100~400% 이하에서 차등화하여 적용될 계획이다.
- \* 해당지역 용도지역은 상업지역인 상황으로, 포항시에서 입지규제최소구역 지정에 따른 별도 용적률 완화는 계획하지 않음

- 특히, 구역지정으로 보다 특화된 수변공간을 조성할 수 있도록 부설주차장 설치기준(주차장법), 대지안의 공지기준(건축법) 규제가 완화된다.
- 「주차장법」에 따라 구역 내 건축물의 부지 내에 약 736대 가량의 부설주차장을 설치해야 하나, 협소한 부지로 인해 지하주차장이나 1층에 주차장을 설치하기가 쉽지 않았다.
- 하지만, 스트리트형 상가와 걷고 싶은 거리를 조성할 수 있도록 전체 주차장(736대) 중 일부(444대)는 개별 건축 부지가 아니라 구역 내에 별도의 주차장 건물을 신축해 통합하여 확보할 수 있도록 하였다.
- 「건축법」에 따라 건축물은 건축선(대지와 도로의 경계선)으로부터 3m 이상 이격(대지안의 공지기준)하도록 되어, 효율적인 건축계획이 어렵고 공공보행통로 설치 등의 창의적인 디자인도 어려웠으나,
- 입지규제최소구역 지정에 따라 대지안의 공지기준도 예외로 인정받을 수 있게 되어 보다 융통적인 계획이 가능하게 되었다.

## [ 기대효과 및 향후계획 ]

- 국토부는 이번 해도수변지역의 입지규제최소구역 지정으로 포항舊도심의 성장과 활력을 견인할 거점시설이 조성되어, 포항시의 도시재생 활성화를 유도할 수 있을 것이며,
- 다양한 복합용도 계획이 포함된 워터프런트 개발로 주민의 휴양, 관광 공간이 조성되어 지역명소로 거듭날 수 있을 것으로 예상하였다.



< 향후 개발방향 >

- 국토부는 또한, 이번에 지정된 구역은 민간 등에서 부지를 매입하여 '18년 말까지 단계적으로 건축사업을 완료할 수 있을 것으로 예상하면서,
  - 약 1,500억의 투자(건축비용 등)와 1,700여명의 고용이 유발되는 등 연관되는 사회·경제적 효과도 매우 클 것으로 내다보았다.
- 아울러, 국토부 관계자는 지자체별로 계획 입안을 검토하거나 사업 시행자와 협의 등으로 인한 기간이 소요되어, 제도 도입 이후 절차가 빨리 진행된 포항에서 최초로 구역이 지정되었으며,
  - 앞으로 다양한 유형의 입지규제최소구역 지정이 가시화될 것으로 전망하면서, 입지규제최소구역 지정을 추진 중인 다른 지자체에도 지속적으로 컨설팅을 실시해 나갈 계획이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면  
국토교통부 도시정책과 박용선 사무관(☎ 044-201-3708)에게 연락주시기 바랍니다.

**□ 지정 요건**

1. 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역
2. 철도역사, 터미널, 항만, 공공청사, 문화시설 등의 기반시설 중 지역의 거점 역할을 수행하는 시설을 중심으로 주변지역을 집중적으로 정비할 필요가 있는 지역
3. 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지부터 1km 이내에 위치한 지역
4. 노후·불량 건축물이 밀집한 주거지역 또는 공업지역으로 정비가 시급한 지역
5. 경제기반형 도시재생 활성화지역

**□ 규제완화 사항**

- 용도지역·용도지구에 따른 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등의 제한 완화 또는 배제하고, 입지규제최소구역 계획을 통해 결정
- 입지규제최소구역 지정에 따라 ‘건축법’ 상 특별건축구역 지정이 의제되어 건축기준 완화
- 다른 법률에 따른 토지이용 관련 규제 추가 완화
  - ‘주택법’에 따른 주택의 배치, 부대·복리시설 설치기준, 대지조성 기준, ‘주차장법’에 따른 부설주차장 설치기준, ‘문화예술진흥법’에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치
- 입지규제최소구역 계획에 대한 도시계획위원회 심의 시 ‘학교보건법’에 따른 학교환경위생정화위원회, ‘문화재보호법’에 따른 문화재위원회와 공동심의 개최가능

**□ 입지규제최소구역 지정 절차**

- 지자체가 주민 의견수렴을 거쳐 입지규제최소구역에 관한 도시관리 계획(안) 입안→국토부에 결정 신청→관계기관 협의→중앙도시 계획위원회 심의→국토부 결정

## 붙임 2

## 포항시 입지규제 최소구역 계획 주요내용(요약)

□ (지정목적) 재정비촉진지구 내 수변지역을 복합개발하여, 낙후된 舊도심을 재정비하고, 관광활성화 등을 통해 지역거점으로 육성

□ (구역) 재정비촉진지구 內 해도 수변지역(유원지) 일대

- 위치: 포항시 남구 송도동~죽도1동 일원
- 면적: 96,330㎡(건축부지 33,444㎡, 수변·조경·산책길 등 62,886㎡)
- 부지현황: 도시계획시설(유원지) 사업으로 포항LH에서 부지조성('10.5~'14.4)
- 용도지역: 일반상업지역(건폐율 80%, 용적률 1,300%)

□ (개발계획) 관광휴게·숙박·판매시설\* 및 주차장 등 설치

\* 판매시설 등 편익시설, 부대시설은 전체 시설의 50% 이하가 되도록 계획

○ 건폐율은 80% 이하, 용적률은 블록별로 100~400% 이내에서 차등화  
(\*이미 일반상업지역으로 지정되어, 건폐율·용적률 완화사항은 별도 없음)



□ (규제완화 사항) 주차장 설치기준 및 대지안의 공지 기준 배제 등

- (주차장) 견고 싶은 거리, 창의적인 저층부 공간 창출을 위해 주차장 설치기준 배제(구역 내 주차건물 설치, 인근 주차장 등을 통해 주차문제 해소)
- (공지) 건축물간 연결, 효율적인 토지 활용을 위해 건물의 건축선으로부터 이격거리(3m 이상) 기준 배제

□ (사업시행) LH소유 토지를 민간사업자 등이 매입하여, 사업 추진

\* '16.上까지 사업착수 절차 진행(SPC 구성→ 토지매매계약→ 건축설계 및 인·허가)