

제1절 도시계획과

1. 도시개발

토지구획정리사업이란 정비되지 아니한 시가지의 일정구역안에서 모든 토지소유자로부터 각 토지의 면적이나 위치 등에 상응하는 일정률의 토지를 무상으로 제공받아 (“이를 감보라 한다”) 이 재원으로 도로, 공원 등의 공공시설을 적정규모로 시공하고 택지로 사용될 잔여 토지를 공공시설과 맞추어서 구획, 형질 등의 변경을 실시함으로써 토지의 이용가치를 종래보다 높여 건전한 시가지를 조성하는 사업이라 할 수 있다.

가. 구획정리사업 현황

1) 기존지구

지 구	면적㎡ (천평)	사 업 비 (천원)	평균감보 (%)	사업시행 인 가	환지계획 인 가	사업완료	비고
간 석	1,826,000 (552)	618,636	36	'70. 6.24	'71. 5.21	'77. 7.30	
구 월	3,786,000 (1,145)	31,235,000	52.3	'81. 6. 8	'81. 8.14	'89. 6.30	
만 수	201,000 (60)	3,500,000	37.9	'91. 1.14	'91.12.16	'95.12.31	

2) 신규지구

지 구	면적㎡ (천평)	사 업 비 (천원)	평균감보 (%)	사업시행 인 가	환지계획 인 가	비고
장 수	185,400 (56)	15,792,000	36.5	'96. 8. 9	'97.10.24	
서 창	427,415 (129)	33,500,000	39.1	'97. 6.25	'97.12.15	
도 립	155,990 (47)	11,500,000	38.8	'01.12.28	'02. 7. 8	

3) 지구별 보상현황

(단위: 백만원)

구 분 지구별	보상대상		보상실적		미보상		진행률 (%)
	건 수	금 액	건 수	금 액	건 수	금 액	
장수지구	182	7,000	174	6,500	8	500	95.6
서창지구	241	14,262	201	12,006	40	2,256	83.4
도림지구	119	8,770	75	3,806	44	4,964	63.0

나. 2003 추진실적 및 성과

사 업 내 용	장수지구	서창지구	도림지구	비고
◦ 사업시행인가	'96. 8. 9	'97. 6.25	'01.12.28	
◦ 보상협의통보	'99.12.24	'99. 7.20	'02. 9.19	
◦ 환지계획인가	'97.10.24	'97.12.15	'02. 7. 8	
◦ 공사착공	'00.10.17	'00. 7.21	'03. 2.15	
◦ 통합감리용역시행	'03.11.19	'03.11.19	'03.11.19	
◦ 토목·조경공사 공정율	70%	65%	22%	

다. 특수시책 및 현안사항

1) 소래·논현지구(한화부지)도시개발사업

- 위 치 : 남동구 고잔동 일원 (주)한화부지
- 면 적 : 2,393,748㎡(724,109평)
- 제안자 및 시행자 : (주)한화
- 사업방식 : 도시개발법에 의한 사용 및 수용방식
- 사업내용
 - 인구수용계획 : 12,317세대 35,719인
 - 토지이용계획

구분	합계	주거용지	근린시설 용지	상업용지	도시기반 시설	공공시설	기타
면적(m ²)	2,393,748	734,197	1,458	62,872	1,187,786	23,194	384,241
구성비(%)	100	30.7	0.06	2.6	49.6	1.0	16.04

○ 추진계획

- 2004. 1월 : 도시개발구역보완신청서 제출
【(주) 한화 ⇒ 남동구】
- 2004. 4월 : 도시개발구역보완요청
【남동구 ⇒ 인천시】

2) 소래도시개발사업

○ 위 치 : 남동구 논현동 111번지 일원

○ 면 적 : 326,258m²(98,693평)

구분	합계	주거지역	상업지역	준공업지역	기타
면적(m ²)	326,258	64,410	54,503	189,788	17,557
구성비(%)	100	19.7	16.7	58.2	5.4

○ 시행자 : 남동구청장

○ 구역결정 : 토지이용목적에 따라 3개구역으로 결정

- 소래 1구역 : 기존주택지
- 소래 2구역 : 소래포구 인근지역
- 소래 3구역 : 나대지(대영공장부지)

○ 주요사업내용

- 용도지역 조정, 도시기반시설 정비 및 확충, 지적재정리 등

○ 추진계획

- 2004. 4월 : 區 도시계획위원회 자문 및 구역지정 요청
【남동구 ⇒ 인천시】

라. 2004년도 사업계획

사 업 내 용	장수지구	서창지구	도림지구	비고
◦ 토목·조경공사 공정율	100%	80%	70%	
◦ 보상률	100%	100%	80%	

마. 향후 발전방향 또는 전망

- 향후 난개발로 인한 주민 불편 등 예상되는 도시문제 예방
- 도시기반시설의 정비 및 확충으로 쾌적한 도시환경 조성
- 친환경적 토지개발을 통한 택지공급 및 지역경제 활성화 도모

2. 도시관리

도시의 건전한 발전을 도모하고 공공의 안녕질서와 공공복리의 증진을 기여하는데 목적이 있다.

가. 주거환경개선사업 현황

도시 저소득층의 노후 불량주택이 밀집된 지구 또는 공공시설의 정비 상태가 불량하여 주거환경이 열악한 지역의 주거환경을 개선하여 도시저소득층주민의 복지증진을 기하고자 도시저소득층 밀집지역 주거 환경개선사업을 적극적으로 추진하고 있다.

1) 방 침

주거환경개선지구의 사업추진 여건, 재정사정 등을 감안 사업시행이 시급한 지역부터 우선적으로 선정 주민생활 불편해소를 위한 수도, 하수시설 등의 필수시설과 소방도로, 마을진입로, 가로등 설치 등의 도로망시설, 사고 및 수해방지를 위한 옹벽, 축대, 배수시설, 방범 등 생활 안정시설, 문화 복지향상을 위한 경로당, 유아원, 어린이놀이터를 비롯한 공공시설 등 저소득층지역 주민들의 숙원사업인 도시기반 시설에 중점을 두어 추진할 방침이다.

2) 기존지구 현황

지구명	위 치	면적(㎡)	주택수 (동)	가구수 (세대)	인구수 (인)	지 구 지정일	비 고
공 원 촌	간석동 37번지일원	53,944	373	702	2,680	'92. 3.12	
동부초교	만수동 109번지일원	54,669	287	505	1,949	'92.10.23	
모래마을	구월동 349번지일원	38,934	410	728	2,798	'93. 1.11	
만 부	만수동 1번지일원	22,181	276	362	1,096	'97. 1.13	
향 촌	만수동 80번지일원	207,115	1,684	2,641	8,574	'99.10.22	

3) 신규지구 현황

지구명	위 치	면적(㎡)	주택수 (동)	가구수 (세대)	인구수 (인)	지 구 지정일	비고
간 석	간석동 224번지일원	66,664	467	849	1,894	'04. 12월 예정	
대우재	구월동 179번지일원	8,184	72	98	291	'04. 12월 예정	

나. 2003 추진실적 및 성과

1) 공원촌지구 주거환경개선사업

- 공원 2개소(5,254㎡), 도로 1개소(B=6m, L=92m) 준공
- 구조물 정비공사 1건 준공

2) 동부초교지구 주거환경개선사업

- 주차장 2개소(A=411㎡) 준공

3) 모래마을지구 주거환경개선사업

- 주차장 2개소(A=295㎡), 공원 1개소(A=1,011㎡) 준공

- 구월동 주민복지관 신축 : $A=497m^2$, 2층 1개동
- 구조물 정비공사 2건 준공

4) 만부지구 주거환경개선사업

- 도로 4개소($B=6m$, $L=343m$) 준공

5) 향촌지구 주거환경개선사업

- '03. 1. 9 : 지장물조사 착수
- '03. 5.26 : 주진입도로(중1-180호선) 실시계획인가 고시
- '03.12.27 : 보상협의 착수

다. 2004년도 사업계획

- 만부지구 주거환경개선사업내 도시기반시설 설치 마무리
 - 도로 3개소($B=6m$, $L=376m$), 주차장 2개소($A=585m^2$), 공원 1개소 ($A=798m^2$)
- 향촌지구 주거환경개선사업 : 보상협의 완료 및 공탁
- 간석지구 및 대우재지구 신규지구 지정 추진

라. 향후 발전방향 또는 전망

- 노후불량주택 밀집지역의 도시기반시설 정비 및 전면개량으로 쾌적한 주거환경 조성
- 공간이 부족한 현지개량지역에 충분한 생활공간 조성으로 주민복지증진 및 삶의 질 향상에 기여

3. 개발제한구역관리

도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경 확보 및 살기 좋은 푸른 남동 건설에 목적을 두고 있다.

가. 개발제한구역 기본현황

1) 일반현황

- 區 행정구역 면적 : 56.84km²
- 개발제한구역 면적 : 27.95km² (區 전체면적의 49.17%)
- 구역지정 : 1972. 8. 25 (건설교통부 고시 제385호)
- 지정고시 : 1973. 6. 9 (건설교통부 고시 제241호)

2) 지정목적

- 도시의 무질서한 확산 방지
- 시가지의 연속 방지로 도시 특성 보전
- 도시주변의 자연경관 보전
- 시민 휴식공간 제공

3) 개발제한구역관리현황

○ 인구 및 가구수

구 분	계	구월동	만수동	장수동	서창운연동	남촌도림동	논현동
가구수	1,096	93	19	132	103	549	200
인구수	3,515	293	53	373	391	1,851	554

○ 건축물 현황

구분 계	주거시설	공공시설	광공업 시설	사회복지 시설	기 타	지정당시 무 허 가
4,690	1,444	578	53	373	391	1,851

○ 관리시설 현황

구 분	경계표석	초 소	입 간 판	기 타
계	474	465	2	7

나. 2003 추진실적 및 성과

1) 개발제한구역 관리계획 반영

구분 계	공원시설	학교시설	가스공급시설	정수시설	기 타
9	2	5	1	1	0

2) 개발제한구역내 위법사항 단속실적

구분 계	주택	창고	공장	축사	음식점	형질변경	기타
227	8	17	2	11	11	22	156

다. 2004년도 추진계획

1) 개발제한구역내 주민지원사업 확대

- 대상사업 : 농로, 하천, 공원 조성사업
- 예산확보 : 12,528백만원
- 우선사업 : 주민숙원사업, 개발행위제한에 따른 주민수혜사업 지원

2) 중점관리지역 지정관리

- 지 역 별 : 남촌동 625번지 및 논현동 33번지
- 유 형 별 : 음식점, 화원, 농업시설

3) 개발제한구역 경계표석 실태조사 실시

- 조사기간 : 연 2회(상·하반기)
- 중점지역 : 구획정리 사업지구 및 해제지구
- 조사결과 : 2005년도 경계표석 정비사업 실시

라. 향후 발전방향 또는 전망

- 개발제한구역내 노후된 농로, 진입로, 미정비된 하천 등의 정비를 통하여 개발제한구역 주민들의 생활편익과 복지증진 도모
- 무분별한 개발행위 제한을 통하여 자연경관 보전 및 친환경적인 주민 휴식공간 마련