

제 1 절 도시계획과

1. 도시 계획

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 도시 저소득층주민의 복지증진을 기하고자 도시저소득층 밀집지역 주거환경개선사업을 적극적으로 추진하고 있다.

1) 방 침

주거환경개선지구의 사업추진은 여건, 재정 사정 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 도시 기반시설에 중점을 두어 추진할 방침이다.

2) 기존지구 현황

지 구 명	위 치	면적(m ²)	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(m ²)	주택수 (동)	가구수 (세대)	인구수 (인)	지 구 지정일	비고
간 석	간석동 224번지일원	71,241	467	1,193	3,016	'05. 5월 예정	
대우재	구월동 179번지일원	8,184	72	98	291	'05. 4월 예정	

나. 2004 추진실적 및 성과

1) 공원촌지구 주거환경개선사업

- 주차장 1개소(799m²) 준공

2) 간석지구 주거환경개선사업

- '04. 03 : 제2단계 주거환경개선사업 확정 통보(건설교통부)
- '04. 05 : 간석지구 중기지방재정계획 반영(23,310백만원)
- '04. 06 : 제2단계 주거환경개선사업비 년차별 집행계획 수립
- '04. 10 : 간석지구 입안 및 공람공고
- '04. 11 : 구의회 의견청취 및 간석지구 구역지정 신청(인천시)

3) 대우재지구 주거환경개선사업

- '04. 02 : 대우재지구 입안 및 공람공고
- '04. 04 : 제2단계 주거환경개선사업 확정 통보(건설교통부)
- '04. 05 : 중기지방재정계획 반영(538백만원)
- '04. 09 : 대우재지구 지방의회 의견청취
- '04. 10 : 대우재지구 지구지정 신청(인천시)

4) 만부지구 주거환경개선사업

- 도로 4개소(B=6~8m, L=610m), 공원 2개소(1,152m²),
주차장 1개소(375m²) 준공

5) 향촌지구 주거환경개선사업

- '04. 02. 16 : 향촌지구 기준일 공고('99. 2. 11 ⇒ '99. 10. 22)
- '04. 02. 19 : 주진입도로 민간대행사업비 자본이전(2,862백만원 : 주거환경사업비)
- '04. 02. 26 : 주진입도로 민간대행사업비 자본 이전(1,600백만원 : 도로과)
- '04. 04. 07 : 진입도로(중1-180호선) 하단부 및 지구외 도로구간
보상업무 위·수탁 추가협약 체결(남동구 ↔ 주택공사)
⇒ 사유 : 사업비(보상비) 주택공사 자금 선투자에 따른 협약 변경
- '04. 08. 03 : 향촌지구 민간대행사업비 자본이전(5,530백만원 : 주거환경사업비)
- '04. 09. 02 : 향촌지구 지구외 도로구간(구획정리구간) 사업비 반영 요청
- 총사업비 77억중 40억원(구청 → 인천시)
- '04. 09. 04 : 진입도로 상단부(주환) 중앙토지수용위원회 수용재결신청
- 토지 : 237필지, 건물 : 253동, 영업권 : 184건
- '04. 09. 24 : 진입도로 하단부(수탁) 지방토지수용위원회 수용재결 신청

- 토지 : 117필지, 건물 : 117동, 영업권 : 36건
- '04. 09. 24 : 향촌지구 도로개설공사 미확보 사업비 반영 협조 요청
 - 인천시(도로과) : 14억원
 - 인천시(개발계획과) : 40억원(도시개발특별회계)
 - 인천시(주택건축과) : 37억원(주택재개발기금)
- '04. 12. 23 : 진입도로 하단부(수탁) 지방토지수용위원회 수용재결 완료

다. 2005년도 사업계획

- 만부지구 주거환경 개선사업 내 도시기반시설 준공예정
 - 도로 2개소(B=6m, L=196m), 주차장 2개소(A=315m²)
- 공원촌, 동부초교, 모래내마을, 만부지구 사업완료 고시 : '05.12월말
- 향촌지구 주거환경개선사업 : 지장물 철거 및 공사착공
- 간석지구 및 대우재지구 : 사업시행인가 및 사업시행협약체결

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

2. 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	386	93	19	132	95	10	37
인구수	1,184	293	53	373	350	40	75

○ 건축물 현황

구분 계	주거시설	근린생활시설	공공시설	사회복지 시설	농업용시설 (가설)
1,485	970	242	72	23	178

○ 관리시설 현황

구분 계	경계표석	초 소	입 간 판	기 타
474	465	2	7	

나. 2004 추진실적 및 성과

1) 개발제한구역 관리계획 반영

구분 계	공원시설	학교시설	가스공급시설	정수시설	기 타
12	2	5	1	2	2

2) 개발제한구역 내 위법사항 단속실적

구분 계	주택	창고	공장	축사	음식점	형질변경	기타
153	9	20	10	8	18	27	61

3) 개발제한구역 주민지원사업 실적

연번	사 업 명	사업개요	예산액 (천원)	추진현황	비고
1	수산동 119번지 일원 도로 포장공사	아스콘포장 A=34.7a 석축쌓기 A=225m ²	69,375	'04.3.29 : 착공 '04.5.14 : 준공	명시 이월
2	남촌동 중앙길 외 4개소 농로 포장공사	아스콘포장 A=30.6a 석축쌓기 A=139m ²	99,108	04.3.29 : 착공 '04.5.27 : 준공	"
3	운연동 519번지 일원 농로 포장공사	아스콘포장 A=15.6a 콘크리트포장 A=2.6a 석축쌓기 A=235m ²	9,465	04.4.29 : 착공 04.5.27 : 준공	"
4	운연천 일원 농로 포장공사	아스콘포장 A=82a	79,286	04.5.10 : 착공 04.6.8 : 준공	"
5	구월동 475번지 일원 구거정비공사	PC암거 설치 L=30m	49,465	04.10.11 : 착공 04.10.27 : 준공	"
6	서창동 장골길 농로포장 및 구거정비공사	아스콘포장 A=37.5a 콘크리트포장 A=1.8a 석축쌓기 A=498m ²	148,927	04.6.29 : 착공 04.8.27 : 준공	"

다. 2005년도 추진계획

1) 개발제한구역 내 주민지원사업 확대

- 대상사업 : 농로, 하천, 공원 조성사업
- 예산확보 : 50백만원
- 우선사업 : 주민숙원사업, 개발행위제한에 따른 주민 수혜사업 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 : 2006년도 경계표석 정비사업 실시

4) 개발제한구역내 집단취락지구 결정고시

- 공 고 일 : 2005. 4. 4 (인천광역시 고시 제2005-48호)
- 공고내용 : 인천도시관리계획 결정

(집단취락지구 지정 - 도로, 공원포함)

연번	지구명	위 치	면적(m ²)	가수수(호)	비 고
1	도림2지구	도림동 438-1번지 일원	27,160	15	
2	도림3지구	도림동 266-1번지 일원	39,400	18	

5) 개발제한구역 해제지역 현황

- 공 고 일 : 2005. 3. 28 (인천광역시 공고 제2005-248호)
- 공고내용 : 개발제한구역 우선해제(지구단위 및 취락정비계획)
도시계획시설(도로, 주차장, 녹지, 공원, 광장)결정(변경)

연번	지구명	위 치	면적(m ²)	가수수(호)	비 고
계			736,603	590	
1	전재울	구월동 760번지 일원	22,112	22	
2	경신	구월동 653번지 일원	76,577	55	
3	냉정	수산동 150번지 일원	86,348	58	
4	남발촌	수산동 338번지 일원	33,313	34	
5	능골	수산동 538번지 일원	62,628	44	
6	도림이	도림동 220번지 일원	91,268	51	
7	주적	도림동 348번지 일원	33,188	23	
8	동녘	논현동 50번지 일원	28,195	27	
9	수현	장수동 366번지 일원	57,117	54	
10	만의골	장수동 52번지 일원	61,125	48	
11	연락골	운연동 33번지 일원	71,793	82	
12	산저	만수동 696번지 일원	35,419	22	
13	걸재	서창동 62번지 일원	23,522	30	
14	제척	운연동 248번지 일원	20,724	20	
15	구월	구월동 589번지 일원	33,274	20	

라. 향후 발전방향 또는 전망

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

3. 도시개발

토지구획정리사업이란 정비되지 아니한 시가지의 일정구역 안에서 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	1,825,610 (552)	618,636	36	‘70. 6.24	‘71. 5.21	‘77. 7.30	
구 월	3,785,917 (1,145)	31,235,000	52	‘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 (백만원)	평균감보 (%)	사업시행 인 가	환지계획 인 가	사업완료 (예 정)
장 수	185,400 (56)	20,250	36.5	‘96. 8. 9	‘97.10.24	‘05. 8. 7
서 창	428,267.9 (129)	38,500	38.03	‘97. 6.25	‘97.12.15	‘05.12.31
도 립	155,990 (47)	20,000	39.05	‘01.12.28	‘02. 7. 8	‘06.12.27

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	180	6,970	2	30	98.9
서창지구	241	14,262	221	13,134	20	1,128	91.7
도립지구	124	6,428	104	5,477	20	951	84.0

나. 2004 추진실적 및 성과

사 업 내 용	장수지구	서창지구	도림지구	비고
◦ 보상협의통보	‘99.12.24	‘99. 7.20	‘02. 9.19	
◦ 공사착공	‘00.10.17	‘00. 7.21	‘03. 2.15	
◦ 통합감리용역시행	‘03.11.19	‘03.11.19	‘03.11.19	
◦ 토목조경공사 공정율	92.39%	68.19%	34.13%	

다. 특수시책 및 현안사항

1) 소래·논현 도시개발사업

- 위 치 : 남동구 고잔동 591번지 일원
- 면 적 : 2,393,748m²(724,109평)
- 제안자 및 시행자 : (주)한화
- 사업방식 : 도시개발법에 의한 사용 및 수용방식
- 사업내용
 - 인구수용계획 : 12,066세대 / 34,991인
 - 토지이용계획

구분	합계	주거용지	상업용지	기반시설용지 (도로, 공원 등)
면적(m ²)	2,393,748	736,047	45,061	1,612,640
구성비(%)	100	30.7	1.9	67.4

- 추진계획
 - 2005. 4월 ~ 11월 : 교통 및 인구영향평가 절차 이행
 - 2005. 6월 ~ 7월 : 사업시행자 지정
 - 2005. 12월 : 실시계획인가 및 공사 착공 예정

2) 소래지역 도시개발사업

- 위 치 : 남동구 논현동 111번지 일원
- 면 적 : 326,258m²(98,693평)

구분	합계	주거지역	상업지역	준공업지역	기타
면적(㎡)	326,258	64,410	54,503	189,788	17,557
구성비(%)	100	19.7	16.7	58.2	5.4

- 시 행 자 : 남동구청장
- 구역결정 : 토지이용목적에 따라 3개 구역으로 결정
 - 소래 1구역 : 기존주택지
 - 소래 2구역 : 소래포구 인근지역
 - 소래 3구역 : 나대지(대영공장부지)
- 주요사업내용
 - 용도지역 조정, 도시기반시설 정비 및 확충, 지적재정리 등
- 추진계획
 - 2005. 9월 : 도시개발구역 지정 요청 【남동구 ⇒ 인천시】
 - 2005. 11월 : 실시계획 용역 예정

라. 2005년도 사업계획

사 업 내 용	장수지구	서창지구	도림지구	비고
◦ 토목조경공사 공정율	100%	100%	70%	
◦ 보상률	100%	100%	95%	

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