

제5절 도시계획과

1. 도시행정

도시계획업무에 필요적 사항을 지원하여 윤회유 역할을 하며 토지구획정리사업과 관련하여 서창·도림·장수지구 사업관련 보상업무 및 기존(구월)·만수지구 체비지 관리를 통한 세외수입 증대로 도시개발촉진에 기여하고 있다.

가. 지구별 보상 현황

지구별	구 분	보상대상		보상실적		미보상		진행률 (%)
		건 수	금 액	건 수	금 액	건 수	금 액	
장수지구		197	7,000	19	6,932	5	68	97.4
서창지구		283	14,262	28	14,262	0	0	100
도림지구		236	7,856	21	7,209	17	647	92.7

나. 미매각체비지 관리현황

【2006. 4. 2일 현재】

(단위 : 필지)

지구명	필지수	총면적 (㎡)	현 황				점유현황		비고
			공공시설 사 용	매매계약 체 결	미매각	기타	점유	공지	
계	42	6,265	13	8	19	2	16	3	
기존지구	38	4,805	9	8	19	2 (대우재 지구 포함)	16	3	
만수지구	4	1,460	4	0	0	0	0	0	

다. 미납 과도청산금 관리현황(압류분)

【2006. 4. 2일 현재】

(단위 : 원)

지구명	필지수	과도청산금(압류분)				비고
		계	1차분	2차분	3차분	
계	17	1,185,128,950	366,939,231	395,807,929	422,381,790	
기존지구	13	579,785,840	169,441,980	205,171,930	205,171,930	인천시1건
만수지구	4	602,965,840	68,720,990	68,720,990	95,299,830	

2. 도시계획

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 안전시설, 문화 복지향상을 위한 경로당, 유아원, 어린이놀이터를 비롯한 공공시설 등 저소득층지역 주민들의 숙원사업인 도시기반시설에 중점을 두어 추진할 방침이다.

2) 기존지구 현황

지구명	위 치	면적 (㎡)	주택수 (동)	가구수 (세대)	인구수 (인)	지 구 지정일	개량방식	비 고
공 원 촌	간석동 37번지일원	53,944	373	70	2,680	'92. 3. 12	현지	완료
동부초교	만수동 109번지일원	54,669	287	50	1,949	'92. 10. 23	현지	완료
모래마을	구월동 349번지일원	38,934	410	72	2,798	'93. 1. 11	현지	완료
만 부	만수동 1번지일원	22,181	276	36	1,096	'97. 1. 13	현지	추진중
향 촌	만수동 80번지일원	207,115	1,684	2,641	8,574	'99. 10. 22	혼합	추진중

3) 신규지구 현황

지구명	위 치	면적(㎡)	주택수 (동)	가구수 (세대)	인구수 (인)	지 구 지정일	개량방식	비고
간 석	간석동 224번지일원	71,24	467	1,193	3,016	'05. 7. 18	전면	
대우재	구월동 179번지일원	8,184	72	98	291	'05. 7. 18	전면	

나. 2005 추진실적 및 성과

1) 공원촌지구 주거환경개선사업

- 주차장 1개소(252㎡) 준공

2) 만부지구 주거환경개선사업

- 도로 2개소(B=6m, L=196m), 주차장 2개소(A=315㎡) 준공

3) 공원촌, 동부초교, 모래마을지구 사업완료 고시('05. 12. 31)

4) 간석지구 주거환경개선사업

- '05. 06. 22 : 시 지구단위계획공동위원회 심의(원안가결)
- '05. 07. 18 : 간석 정비구역 지정 고시
- '05. 12. 16 : 사업시행자 지정을 위한 설문조사 실시

5) 대우재지구 주거환경개선사업

- '05. 04. 07 : 시 지구단위계획공동위원회 심의(원안가결)
- '05. 07. 18 : 대우재 정비구역 지정 고시
- '05. 12. 16 : 사업시행자 지정을 위한 설문조사 실시

6) 향촌지구 주거환경개선사업

- '05. 01. 18 : 진입도로 상단부 중앙토지수용위원회 수용재결 완료
 - 토지 : 186필지, 건물 : 193동, 영업권 : 22건
- '05. 01. 27 : 주진입도로 및 수탁지역 인천지방법원 공탁
- '05. 03. 07 : 향촌지구 주환지역 인천지방법원 공탁
- '05. 06. 21 : 향촌지구 지장물(부분) 철거 착수
- '05. 07. 01 : 향촌지구 개선계획(변경) 공람 공고
- '05. 07. 27 : 구 도시계획위원회 심의(주거환경개선계획변경(안))
- '05. 08. 09 : 도시계획위원회 분과위원회 개최
 - 진입도로 상단부 초등학교 배치
 - 초등학교 입지에 따른 가구수 축소 부분은 용적을 등을 상향 조정하여 최대한 확보
- '05. 10. 12 : 구 도시계획위원회 안건(주거환경개선계획변경(안)) 재심의
- '05. 11. 10 : 향촌지구 주거환경개선계획(변경) 고시

다. 2006년도 사업계획

- 만부 주거환경개선사업지구내 도로정비 및 구조물 정비
 - L형옹벽(H=1.5~3m), 아스콘포장 4.8a
- 만부지구 사업완료 고시 : '06. 12월말
- 향촌지구 주거환경개선사업 : 지장물 철거 및 공사착공
- 간석구역 및 대우재구역 : 사업시행협약체결 및 사업시행인가

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 : 27.96km² (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 수산동	논현동
가구수	603	93	19	13	95	227	37
인구수	1,790	293	53	37	350	646	75

- 건축물 현황

구분 계	주거시설	근린생활시설	공공시설	사회복지 시설	농업용시설 (가설)	기타
1,510	96	24	73	23	17	17

○ 관리시설 현황

계 \ 구분	경계표석	초 소	입 간 판	기 타
474	465	2	7	-

나. 2005 추진실적 및 성과

1) 개발제한구역 관리계획 반영

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

2) 개발제한구역 내 위법사항 단속실적

계 \ 구분	주택	창고	공장	축사	음식점	형질변경	기타
120	5	14	4	3	29	5	60

3) 개발제한구역 주민지원사업 실적

연번	사 업 명	사업개요	예산액 (천원)	추진현황	비고
1	국골 농장 일원 농로 및 하천 정비공사	L=600m B=4m	174,000	'05.04.06 : 착공 '05.06.14 : 준공	명시 이월
2	서창동 제2경인국도 주변 농로포장공사	L=1,600m B=3.5m	192,000	'05.02.24 : 착공 '05.04.24 : 준공	"
3	장수동 은행나무 일원 소하천 정비공사	L=200m H=4m	131,000	'05.02.22 : 착공 '05.04.14 : 준공	"
4	운연동 6번지 일원 농로 포장공사	L=500m B=4m	120,000	'05.04.20 : 착공 '05.06.20 : 준공	"
5	남촌동 59번지 일원 도로 정비공사	L=100m B=3m	43,000	'04.12.22 : 착공 '05.04.20 : 준공	"
6	구월동 전자울 일원 하천 정비공사	L=200m B=3.5m	120,000	'05.04.01 : 착공 '05.06.16 : 준공	"
7	도림동 219-2번지 일원 농로 포장공사	L=40m B=3m	21,000	'05.03.23 : 착공 '05.04.21 : 준공	"
8	남촌동 214번지 일원 도로 정비공사	L=600m B=3m	167,000	'05.03.14 : 착공 '05.05.21 : 준공	"

연번	사 업 명	사업개요	예산액 (천원)	추진현황	비고
9	도림동 484번지 일원 도로 정비공사	L=70m B=2m	24,000	'05.03.03 : 착공 '05.04.01 : 준공	"
10	수산동 332번지 일원 농로 포장공사	L=450m B=3m	80,000	'04.12.30 : 착공 '05.04.22 : 준공	"
11	구월동 627-5번지 일원 도로 정비공사	L=350m B=3.5m	15,000	'05.03.23 : 착공 '05.04.11 : 준공	"
12	남촌동 79번지 일원 하천 정비공사	L=450m B=3m	62,378	'05.04.11 : 착공 '05.06.01 : 준공	"
13	남촌동 598번지 일원 농로 포장공사	L=420m B=2m	7,200	'05.11.29 : 착공 '06.01.06 : 준공	

다. 2006년도 추진계획

1) 개발제한구역 내 주민지원사업

- 대상사업 : 도로(농로포함), 배수로 정비공사
- 예산확보 : 1,331백만원
- 우선사업 : 주민숙원사업, 취락지구 내(도림2,3지구) 도로개설사업

2) 중점관리지역 지정관리

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

3) 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- 번지 일원	39,400	18	

4) 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(㎡)	가수수(호)	비 고
계			736,603	59	
1	전 재 울	구월동 760번지 일원	22,112	22	
2	경 신	구월동 653번지 일원	76,577	55	
3	냉 정	수산동 150번지 일원	86,348	58	
4	남 발 춘	수산동 338번지 일원	33,313	34	
5	능 골	수산동 538번지 일원	62,628	44	
6	도 립 이	도림동 220번지 일원	91,268	51	
7	주 적	도림동 348번지 일원	33,188	23	
8	동 녀	논현동 50번지 일원	28,195	27	
9	수 현	장수동 366번지 일원	57,117	54	
10	만 의 골	장수동 52번지 일원	61,125	48	
11	연 락 골	운연동 33번지 일원	71,793	82	
12	산 저	만수동 696번지 일원	35,419	22	
13	걸 재	서창동 62번지 일원	23,522	30	
14	제 척	운연동 248번지 일원	20,724	20	
15	구 월	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

4. 도시개발

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

가. 구획정리사업 현황

1) 기존지구

지구	면적 ^{m²} (천평)	사업비 (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)	31,235,00	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

지구	면적 ^{m²} (천평)	사업비 (백만원)	평균감보 (%)	사업시행 인 가	환지계획 인 가	사업완료 (예 정)
장 수	185,400 (56)	33,169	36.5	'96. 8. 9	'97.10.24	'06. 8.30
서 창	428,267.9 (129)	49,700	38.03	'97. 6.25	'97.12.15	'06.12.31
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	19	7,000	192	6,93	5	68	97.4
서창지구	28	14,262	283	14,262	0	0	100
도립지구	23	7,856	219	7,20	17	647	92.7

나. 2005 추진실적 및 성과

사 업 내 용	장수지구	서창지구	도립지구	비고
◦ 보상협의통보	'99.12.24	'99. 7.20	'02. 9.19	
◦ 공사착공	'00.10.17	'00. 7.21	'03. 2.15	
◦ 통합관리용역시행	'03.11.19	'03.11.19	'03.11.19	
◦ 토목·조경공사 공정율	'95.08.30	95%	60%	

다. 특수시책 및 현안사항

1) 소래·논현 도시개발사업

- 위 치 : 남동구 고잔동 591번지 일원
- 면 적 : 2,393,748㎡(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(㎡)	2,393,74	736,047	45,06	1,612,640
구성비(%)	10	30.7	1.9	67.

- 추진계획
 - 2006. 4월 : 개발계획 변경
 - 2006. 6월 : 실시계획인가 및 착공예정

2) 소래지역 도시개발사업

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

구분	합계	주거지역	상업지역	준공업지역	기타
면적(㎡)	326,258	64,410	54,503	189,788	17,55
구성비(%)	10	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

- 2006. 12. : 기본계획 및 개발계획수립

라. 2006년도 사업계획

사 업 내 용	장수지구	서창지구	도림지구	비고
▫ 토목·조경공사 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