

제 5 절 도시계획과

1. 도시행정

도시계획업무에 필요적 사항을 지원하며 서창·도림·장수지구 토지구획정리사업관련 보상업무 및 기존(구월)·만수지구 체비지 및 청산금 관리를 통한 세외수입 증대로 도시개발촉진에 기여하고 있다.

가. 보상현황

1) 구획정리보상

○ 지장물 보상

2007. 3. 31현재

(단위 : 건, 백만원)

지 구	보 상 대 상		보 상 실 적		미 보 상		수용재결
	토 지 (건수/금액)	지장물 (건수/금액)	토 지 (건수/금액)	지장물 (건수/금액)	토 지 (건수/금액)	지장물 (건수/금액)	
장수지구	25/810	197/7,000	17/649	191/6,928	8/161	6/72	
서창지구	80/1,231	283/14,252	79/1,211	283/14,252	1/20	0	
도림지구	102/5,661	251/8,053	52/3,932	231/7,285	50/1,729	20/768	5/224(지장물)

2) 일반보상

2007. 3. 31. 현재

(단위 : 건, 백만원)

구분 지구별	보상대상			보상실적		미 보 상		진행율 (%)
	단 위 사업수	건 수	금액	건 수	금 액	건 수	금 액	
도 시 정비과	2	토 지 19	-	토 지 15	4,873	토 지 4	협의가격 산정중	78.9
교통과	9	토 지 29 지장물 29 간접비 등 45	7,140	토 지 28 지장물 28 간접비 등 45	7,125	토 지 1 지장물 1	187 68	99.7

나. 체비지 관리현황

1) 구획정리사업지구 체비지 매각현황

2007. 3. 31현재

(단위 : m², 백만원)

구분 지구별	매각대상		매각실적		미매각		매각률 (%)
	필지/면적	금 액	필지/면적	금액	필지/면적	금액	
장수지구	45/31,835	16,595	45/31,835	16,595	0	0	100
서창지구	49/41,510	42,449	22/28,199	22,914	27/13,311	19,535	44.9
도림지구	22/18,677.8	16,826	14/16,994.9	15,487	8/1,682.9	1,337	63.6

2) 기존지구 미매각 체비지 점유현황

2007. 3. 31. 현재

(단위 : 필지)

지구명	필지수	총면적 (m ²)	점유현황		비 고
			점유	공지	
구월지구	18	2,137.5	10	0	대우재 주거환경개선 사업지구 2필지 포함
간석지구	1	147.4	1		
십정2지구	1	15.6	1		

다. 청산금 관리현황

1) 구획정리사업지구 과도청산금 징수현황

2007. 3. 31. 현재

(단위 : 필지)

구 분	장수 지구		서창 지구		도림 지구	
	면적(m ²)	금 액	면적(m ²)	금 액	면적(m ²)	금 액
계	2,283.4	2,246,598	12,788.9	13,620,725	4,340	5,802,764
기 징수액	499.1	411,997	2,745.45	2,980,976	600.5	822,796
향후 징수액	1,784.3	1,834,601	10,043.45	10,639,749	3,733.2	4,973,416
06년 징수	123.9	93,502	859.7	874,794	6.3	6,552
07년 징수 (예정:예산)	1,784.3	1,834,601	10,043.45	10,639,749	3,733.2	4,973,416

2) 기존지구 미납 과도청산금 현황

2007. 3. 31현재

(단위 : 천원)

지 구 명	필지수	원 금	비 고
계	17	814,514	
기존지구	13	581,778	
만수지구	4	232,736	

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 저소득층 주민의 복지증진을 기하고자 도시 저소득층 밀집지역 주거환경개선사업을 적극적으로 추진하고 있다.

1) 방 침

주거환경개선지구의 사업추진에 여건, 재정, 사정 등을 감안하여 사업시행이 시급한 지역부터 우선적으로 선정, 주민생활 불편해소를 위한 도로, 주차장, 공원 등 정비 기반시설의 설치와 불량주택의 개량을 목적으로 하며, 특히 전면개량시 도시 저소득층 주민의 주택 등이 과도하게 밀집해 있어 재개발사업추진이 어려운 곳을 선정하여 국공유지 무상양여, 도시기반시설 설치비 지원등 국가로부터 각종 지원을 받아 지구주민 주택마련에 따른 부담 경감정책과 지구주민의 소득수준과 지역균형개발 등을 감안하여 소형 공공임대주택 및 분양주택등 개발지구 여건에 적합한 유형의 주택을 건설 공급 및 주택구입에 따른 융자 지원등을 통하여 지구주민 재정착에 중점을 두어 추진할 방침이다.

2) 지구 현황

지구명	위 치	면적 (㎡)	주택수 (동)	가구수 (세대)	인구수 (인)	지 구 지정일	개량 방식	비고
공 원 촌	간석동 37번지일원	53,809	373	702	2,680	'92. 3.12	현지	완료
동부초교	만수동 109번지일원	54,561	287	505	1,949	'92.10.23	현지	완료
모래마을	구월동 349번지일원	38,934	410	728	2,798	'93. 1.11	현지	완료
만 부	만수동 1번지일원	21,933	276	362	1,096	'97. 1.13	현지	완료
향 촌	만수동 80번지일원	203,171	1,726	3,111	8,711	'99.10.22	혼합	추진중
간 석	간석동 224번지일원	79,507	596	1,299	3,247	'05. 7.18	전면	추진중
대 우 채	구월동 179번지일원	8,184	72	98	291	'05. 7.18	전면	추진중

나. 2006 추진실적 및 성과

1) 만부지구 주거환경개선사업

- 가) '06.05.10 : 소3-87호선도로정비 및 구조물정비공사 1건 준공
- 나) '06.12.30 : 만부지구 주거환경개선사업 완료 공고
⇒ 주차장 3개소, 공원 2개소, 도로 9개소

2) 향촌구역 주거환경개선사업

- 가) '06. 02. 24 : 교통영향평가심의
- 나) '06. 06. 02 : 공동주택 건축심의(부동의)
- 다) '06. 07. 05 : 주 진입도로 대지조성공사 착수
- 라) '06. 11. 16 : 현지개량지역 확정측량용역 착수
- 마) '06. 12. 12 : 공공주택 건축심의(동의)
- 바) '06. 12. 13 : 주거환경개선계획(변경) 공람 공고

3) 간석구역 주거환경개선사업

- 가) '06. 02. 10 : 사업시행자 지정(대한주택공사)
- 나) '06. 04. 30 : 사업시행협약 체결(남동구↔대한주택공사)
- 다) '06. 06. 09 : 간석구역현상설계공모(대한주택공사)
- 라) '06. 09. 22 : 정비계획(변경)수립 및 구역(변경)지정 입안 공람공고
- 마) '06. 10. 09 : 주민대표회의 구성
- 바) '06. 11. 29 : 정비계획(변경)수립 및 구역(변경)지정 고시
- 사) '06. 12. 30 : 사업시행인가 고시

4) 대우재구역 주거환경개선사업

- 가) '06. 02. 10 : 사업시행자 지정(대한주택공사)
- 나) '06. 04. 30 : 사업시행협약 체결(남동구 ↔ 대한주택공사)
- 다) '06. 06. 21 : 주민대표회의 구성

다. 2007년도 사업계획

- 1) 향촌구역 주거환경개선사업 : 주 진입도로 준공 및 공동주택 건축공사 착공
- 2) 간석구역 : 지장물조사 완료 및 감정평가·보상개시
- 3) 대우재구역 : 정비계획(변경) 수립 고시 및 사업시행인가 고시

라. 향후 발전방향 또는 전망

- 1) 노후불량주택 밀집지역 도시기반시설 정비와 전면개량으로 쾌적한 주거환경 조성
- 2) 공간이 부족한 현지개량지역에 충분한 생활공간 조성으로 주민복리증진 및 삶의 질 향상에 기여

3. 그린벨트관리

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

- 가) 區 행정구역 면적 : 56.85km²
- 나) 개발제한구역 면적 : 25.14km² (區 전체면적의 44.3%)
- 다) 구역지정 : 1972. 8. 25 (건설교통부 고시 제385호)
- 라) 지정고시 : 1973. 6. 9 (건설교통부 고시 제241호)

2) 지정목적

- 가) 도시의 무질서한 확산 방지
- 나) 시가지의 연속 방지로 도시 특성 보전
- 다) 도시주변의 자연경관 보전
- 라) 시민 휴식공간 제공

3) 개발제한구역관리현황

가) 인구 및 가구수

구 분	계	구월동	만수동	장수·서창동 운연동	남촌·도림동 수산동	논현동
가구수	152	21	1	26	101	3
인구수	378	38	1	63	264	12

나) 건축물 현황

구 계	구 분 주 택 및 근린생활시설	주민공동 이용시설	공공용시설 및 공익시설	도 시 민 의 여가활용시설	농 립 수산업용시설	기 타
495	232	58	13	5	83	104

다) 관리시설 현황

구 계	구 분 경계표석	초 소	입 간 판	기 타
1,109	1,100	2	7	-

나. 2006 추진실적 및 성과

1) 개발제한구역 내 위법사항단속실적

구 계	구 분 주 택	창고	공장 및 작업장	축사	사무실	음식점	형질변경	기타
120	-	4	1	2	6	3	3	1

2) 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	"
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	
14	장수서창동 옷우물 약수터 주변 수로정비공사	L=340m B=1.3m	90,000	2007년 사업추진	
15	만수6동 산101-1번지 일원 도로포장공사	L=250m B=3m	30,000	2007년 사업추진	

다. 2007년도 추진계획

1) 개발제한구역 내 주민지원사업

가) 대상사업 : 도로(농로포함), 배수로 정비공사

나) 소요예산 : 1,500백만원

다) 우선사업 : 취락지구 내(도림2,3지구) 도로확포장사업

2) 불법행위 중점관리지역 지정관리

가) 지 역 별 : 남촌동 625번지 및 논현동 33번지

나) 유 형 별 : 야적장, 물류창고

3) 개발제한구역내 집단취락지구 결정고시

가) 공 고 일 : 2005. 4. 4 (인천광역시 고시 제2005-48호)

나) 공고내용 : 인천도시관리계획 결정(집단취락지구 지정 - 도로, 공원포함)

연번	지구명	위 치	면적(㎡)	가수수(호)	비 고
1	도림2지구	도림동 438-1번지 일원	27,160	15	
2	도림3지구	도림동 266-1번지 일원	39,400	18	

4) 개발제한구역 해제지역 현황

가) 공 고 일 : 2006. 6. 5(인천광역시 공고 제2006-98호)

나) 공고내용 : 도시관리계획(개발제한구역내 우선해제집단취락 지구단위계획 및 취락정비계획)변경결정 및 지형도면고시

연번	지 구 명	위 치	면적(㎡)	가수수(호)	비 고
계			736,603	590	
1	전재울	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	남발촌	수산동 338번지 일원	33,313	34	
5	능 골	수산동 538번지 일원	62,628	44	
6	도림이	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	만의골	장수동 52번지 일원	61,125	48	
11	연락골	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

- 1) 개발제한구역내 노후된 농로, 진입로, 미 정비된 하천 등의 정비를 통하여 개발 제한구역 주민들의 생활편익과 복지증진 도모
- 2) 무분별한 개발행위 제한을 통하여 자연경관 보전 및 친환경적인 주민 휴식공간 마련

4. 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 m ² (천평)	사 업 비 (천원)	평균감보 (%)	사업시행 인 가	환지계획 인 가	사업완료	비고
간 석	1,825,610 (552)	18,636	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 m ² (천평)	사 업 비 (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	‘07.12.31
서 창	428,267.9 (129)	49,700	38.03	‘97. 6.25	‘97.12.15	‘07.12.31
도 립	155,990 (47)	20,000	39.05	‘01.12.28	‘02. 7. 8	‘07.12.31

나. 2006 추진실적 및 성과

사 업 내 용	장수지구	서창지구	도림지구	비 고
보상협의통보	'99.12.24	'99. 7.20	'02. 9.19	
공 사 착 공	'00.10.17	'00. 7.21	'03. 2.15	
통합감리용역시행	'03.11.19	'03.11.19	'03.11.19	
토목·조경공사 공정율	'95.08.30	'06.11.03	85%	

다. 특수시책 및 현안사항

1) 소래·논현 도시개발사업

- 가) 위 치 : 남동구 고잔동 591번지 일원
- 나) 면 적 : 2,383,283㎡(720,940평)
- 다) 제안자 및 시행자 : (주)한화, (주)화인파트너스
- 라) 사업방식 : 도시개발법에 의한 사용 및 수용방식
- 마) 사업내용
 - (1) 인구수용계획 : 12,192세대 / 35,357인
 - (2) 토지이용계획

구 분	합 계	주거용지	상업용지	기반시설용지 (도로,공원 등)
면적(㎡)	2,383,283	756,798	42,412	1,584,073
구성비(%)	100	31.8	1.8	66.4

- 바) 추진계획
 - (1) 2007. 04 : 주택건설사업 승인 및 분양
 - (2) 2008. 12 : 사업완료(예정)

2) 소래지역 도시개발사업

- 가) 위 치 : 남동구 논현동 111번지 일원
- 나) 면 적 : 326,258㎡(98,693평)
- 다) 사업내용
 - (1) 인구수용계획 : 2,679세대(7,772인)

(2) 주요사업계획

구 분	소래1구역	소래2구역	소래3구역
위 치	기존건물밀집지역	소래포구 인접지역	나 대 지
면 적	168,032m ²	21,922m ²	136,034m ²
시행자	남동구청장	토지소유자	토지소유자
시행방식	환지방식	환지방식	사용 및 수용방식

라) 시 행 자 : 남동구청장

마) 추진계획

- (1) 2007. 04 : 개발계획 용역발주(區)
- (2) 2007. 09 : 소래지역 도시개발구역 지정
- (3) 2007. 12 : 실시계획인가 신청(區 → 市)

3) 고잔지역 도시개발사업

가) 위치 : 남동구 논현동 179-37번지 일원

나) 면적 : 83,200m²(25,168평)

다) 사업내용

- (1) 인구수용계획 : 594세대(1,664인)
- (2) 토지이용계획

구 분	면 적		구성비 (%)	비 고
	m ²	평		
계	83,200	25,168	100.0	
주 거 용 지	43,800	13,249.5	52.6	
기반시설용지	39,400	11,918.5	47.4	도로, 공원 등

라) 시 행 자 : 삼정하우징

마) 추진계획

- (1) 2007. 04 : 실시계획인가 신청

라. 2007년도 사업계획

사 업 내 용	장수지구	서창지구	도림지구	비고
토목·조경공사 공정률	100%	100%	100%	
보상률	100%	100%	100%	

마. 향후 발전방향 또는 전망

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