인천 도시관리계획(용도지역, 용도구역, 도시계획시설) 변경 결정안

- 2014 인천아시아경기대회 관련시설(서구 주경기장) -

인 천 광 역 시

인천 도시관리계획(용도지역, 용도구역, 도시계획시설) 변경 결정안

- 2014 인천아시아경기대회 관련시설(서구 주경기장) -

의 안 번 호	932

제출년월일 : 2009. 11.
제 출 자 : 인천광역시장

1. 제안이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조와 동법 시행령 제22조 규정에 따라 2014 인천아시아경기대회 관련시설(서구 주경기장) 부지의 도시관리계획(용도지역, 용도구역, 도시계획시설) 변경결정에 대하여 시의회 의견을 청취하고자 함

2. 주요내용

○ 위 치 : 인천광역시 서구 연희동 일원
○ 부지면적 : 643,875㎡
○ 용도지역 변경 : 보전녹지지역 ⇒ 자연녹지지역(498,527㎡)
○ 용도구역 변경 : 개발제한구역 해제(643,875㎡)
○ 도시계획시설 결정 : 운동장(643,875㎡)

3. 입안내용

가. 도시관리계획 결정(변경) 조서

○ 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
녹지지역	소 계	364,627,556	-	364,627,556	100.00	
	보전녹지지역	79,542,844	감) 498,527	79,044,317	21.68	
	생산녹지지역	10,232,558	-	10,232,558	2.81	
	자연녹지지역	274,852,154	증) 498,527	275,350,681	75.51	

– 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용 도 지 역		면적(㎡)	변 경 사 유
	기 정	변 경		
서구 연희동 378번지 일원	보전녹지지역	자연녹지지역	498,527	2014 인천아시아경기대회 개최에 따른 주경기장 신설을 위한 용도지역 변경

○ 도시관리계획(용도구역) 결정(변경) 조서

– 개발제한구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎢)		
			기 정	변 경	변경후
변 경	개발제한구역	서구 연희동 378번지 일원	74.914	감)0.644	74.270

– 개발제한구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번 호	위 치	면적(㎢)	변 경 사 유
변경	–	서구 연희동 378번지 일원	0.644	- 2014년 인천아시아경기대회 개최에 따른 주경기장 신설을 위하여 - 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제8조의 규정에 의거 동 부지를 개발제한구역에서 해제하기 위한 도시관리계획 변경

○ 도시관리계획(도시계획시설) 결정(변경) 조서

– 공공·문화체육시설 결정조서

구 분	시설명	시설의 세 분	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신 설	운동장	종 합 운동장	–	증)643,875	643,875	–	

– 공공·문화체육시설 결정 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
–	종합운동장	운동장 신설 (643,875㎡)	2014 인천아시아경기대회 주경기장 신설 계획에 따른 운동장 건립

나. 개발제한구역 해제에 따른 훼손지 복구계획

1) 용어 정의

❍ 훼손지

- 주택·상가·공장·창고·사무실 등 건축물이 건축된 지역
- 축사 등 기타 건축물 또는 공작물(비닐하우스는 창고나 주거 등 비농업용으로 사용되는 경우 또는 해제대상지역 주변으로 녹지로서의 기능이 현저히 떨어지거나 장래 훼손우려가 높은 지역에 설치된 경우)

❍ 훼손지 판정

- 훼손시설이 설치된 지번 중 훼손시설이 설치된 면적이 전체면적의 100분의 20 이상인 경우 당해 지번 모두를 훼손지로 판정
- 100분의 20 미만이더라도 훼손시설이 설치된 면적이 330㎡ 이상인 경우에는 해당면적을 훼손지로 판정

❍ 복구사업지역 범위 설정

- 판정된 훼손지를 2분의 1이상 포함
- 1개소당 면적은 1만㎡ 이상으로 설정, 훼손지가 산재시 소규모의 복구사업지역 설정 가능

2) 훼손지 개요

❍ 위　　치 : 서구 연희동 83번지 일원

❍ 도시계획 : 자연녹지지역, 개발제한구역

❍ 면　　적 : 38,659㎡

❍ 토지이용 : 대부분 전, 답, 대지, 유지 등으로 비닐하우스(농원)와 창고 등의 시설물로 이용

3) 훼손지 복구계획

❍ 위　　치 : 서구 연희동 83번지 일원

❍ 면　　적 : 77,178㎡(훼손지를 2분의 1이상 포함한 면적)

❍ 사업내용 : 공원조성(체육공원)

❍ 사 업 비 : 556억원(용지비 451, 공사비 96, 설계 및 감리비 9)

❍ 시행시기 : 지정일 ~ 2014년

❍ 시 행 자 : 인천광역시장

❍ 위 치 도

4) 재원투입계획 및 조달계획

❍ 재원투입계획 (단위:억원)

구분	계	연차별계획				
		2010	2011	2012	2013	2014
계	556	5	451	33	33	34
용지비	451		451			
공사비	96			32	31	33
설계비	5	5				
감리비	4			1	2	1

❍ 재원조달계획 : 인천광역시 자체자금으로 조달

4. 입안사유

○ 2014년 제17회 인천아시아경기대회의 육상경기 및 개폐회식으로 활용될 주경기장을 개발제한구역에 건설토록 계획함에 따라 도시관리계획(용도지역, 용도구역, 도시계획시설)의 변경 결정이 요구되어 입안

5. 추진경위

○ 2009. 5.11 : 개발제한구역 해제 추가물량 확정(AG관련시설 2.068㎢)

○ 2009. 6.29 : 2014년 인천아시아경기대회 관련시설의 설치·이용 등에 관한 계획 승인 고시

○ 2009.10.21 : 환경성검토협의회 개최

○ 2009.11. 2 : 도시관리계획 결정(변경)(안) 공고·열람(14일간)

6. 주민의견청취 현황

○ 청취기간 : 2009.11.2~2009.11.16(14일간)

○ 청취방법 : 일간신문(2개), 서구청 게시판, 시 홈페이지

○ 청취결과 및 관련부서 의견 : 의견수렴중

7. 관련법 검토내용

< 2020년 수도권 광역도시계획 >

❍ 개발제한구역 해제물량 추가 확정(인공 526호; 2009.5.11)

❍ 인천시 추가 해제가능총량 2.099㎢

- 2014 인천아시아경기대회 관련 시설부지로 2.068㎢ 배정
  (AG 경기시설 1.268㎢, 미디어촌·선수촌 0.8㎢)
- 터미널 주변 및 기타 : 0.031㎢

< 2025년 인천도시기본계획 >

❍ 개발제한구역 해제, 운동장 및 공원 등 입지근거 반영

- 2009. 9.23 : 공청회 개최
- 2009.10.14 : 시의회 의견청취

< 도시관리계획 >

❍ 『국토의 계획 및 이용에 관한 법』 제25조(도시관리계획의 입안)의 규정에 의거 도시관리계획은 광역도시계획 및 도시기본계획에 부합되어야 하나,

❍ 2014 인천아시아경기대회의 차질없는 추진을 위해 도시기본계획 수립과 동시에 추진코자 함(법 제35조 : 도시관리계획 입안의 특례)

< 개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침(2008.11.3 개정) >

❍ 개발제한구역 해제대상지 선정기준 적정여부

- 검토결과 해제대상지 선정기준에 일부 미흡(환경평가결과 2등급 포함)

❍ 개발행위허가제한 조치 이행 여부

- 『2011대구세계육상선수권대회 및 2014인천아시아경기대회 지원법』 제25조(행위 등의 제한) 규정에 의거 같은 법 제22조에 따라 사업계획 승인 고시와 동시에 이행

- 2014년 인천아시아경기대회 대회관련시설의 설치·이용 등에 관한 계획 승인고시(2009.6.29)

< 개발제한구역의 훼손지 복구업무 처리규정(2009.9.4 제정) >

❍ 복구사업지역 선정

- 주경기장에서 1.2km 떨어진 곳으로 지목의 대부분이 전·답이나 비닐하우스(화원, 창고 등)와 창고 등의 시설의 증가로 장래 훼손 우려가 높은 지역으로 판단되어 선정

❍ 복구사업지 면적

- 복구사업지 필요 면적(GB 해제대상지 면적의 10~20%)
  ⇒ 64,388㎡ ~ 128,775㎡

- 복구사업지 면적
  ⇒ 훼손지 면적(38,659㎡) 2분의 1이상 포함한 범위에서 구역의 정형화 등을 고려 77,178㎡(GB 해제대상지 면적의 12.0%)로 결정

8. 주변여건 검토내용

구 분	현황 및 문제점	잠재력 및 계획방향 설정
입지여건	○ 인천광역시 서구 연희동 일원에 위치 ○ 대상지의 북측과 남측에 인접하여 광로3-9호선과 광로3-13호선이 지나가고 북측으로 인천국제공항고속도로와 철도가 지나감 ○ 대상지 서측으로 제2외곽순환고속도로가 건설 중 ○ 북측으로 2km내에 인천국제공항고속철도인 검암역이 입지하고 있어 연계활용이 가능 ○ 인천경제자유구역 개발에 따른 발전가능성이 있음	○ 인천국제공항 및 인천항과 가까워 동북아의 관문도시로서의 역할을 담당하기가 용이함 ○ 현재 완공되었거나 공사예정인 지하철이나 고속도로 등의 광역시설을 통해 서울과의 연결성과 접근성이 향상될 전망임 ○ 인근 철도교통과 버스터미널 및 주요 이용객 밀집지에 대한 셔틀버스 운영 검토 ○ 시설입지에 따라 대중교통체계의 조정 필요
자연환경	○ 표고는 대상지 전반적으로 10m 이하로 낮음 ○ 경사도는 5° 이하의 평지가로 이루어져 있음 ○ 대상지 내부에는 농수로형 소하천이 형성되어 있고, 북쪽으로는 공촌천이 유하하고 있으며, 남쪽으로는 심곡천이 유하하고 있음	○ 대상지는 대부분 표고 및 경사도가 낮은 평탄지로 개발 용이
인문환경	○ 대상지는 대부분 농경지가 차지하고 있어 거주인구는 거의 없음 ○ 지목상 전,답의 비율이 81.7%로 대부분을 차지함 ○ 대상지의 71.7%가 사유지로 구성되어 있음	○ 대상지내 지장물(비닐하우스 등)에 대한 보상문제 해결이 필요
도시계획	○ 대상지는 도시관리계획상 자연녹지지역 및 보전녹지지역으로 개발제한구역에 해당됨	○ 개발제한구역의 해제가 필요하며, 이후 원활한 사업추진과 해당시설에 걸맞는 시설의 입지를 위하여 적정용도로 용도지역 변경 검토가 필요함

9. 기 타 (재원 조달 계획)

가. 기본방향

○ 사업비는 보상비, 설계비, 시설부대비, 감리비 및 시설비로 구분

○ 민자유치시설로 부지는 인천시가 제공하고 건설비는 민간이 부담하여 개발

나. 재원조달 방안 및 투자계획

1) 투자비 산출

(단위 : 백만원)

계	보상비	설계비	시 설 부대비	감리비	시설비
445,994	100,334	15,666	5,73	11,004	318,417

2) 재원조달 계획

○ 체육시설은 공공성 우선 시설로 민간자본에 의한 시설유치가 제한적임. 따라서 민간투자사업의 투자비 보전 또는 시설의 정상적인 운영을 도모하기 위하여 총 민간사업비 범위내에서 부대사업을 추진할 수 있음(민간투자법 제21조)

(단위 : 백만원)

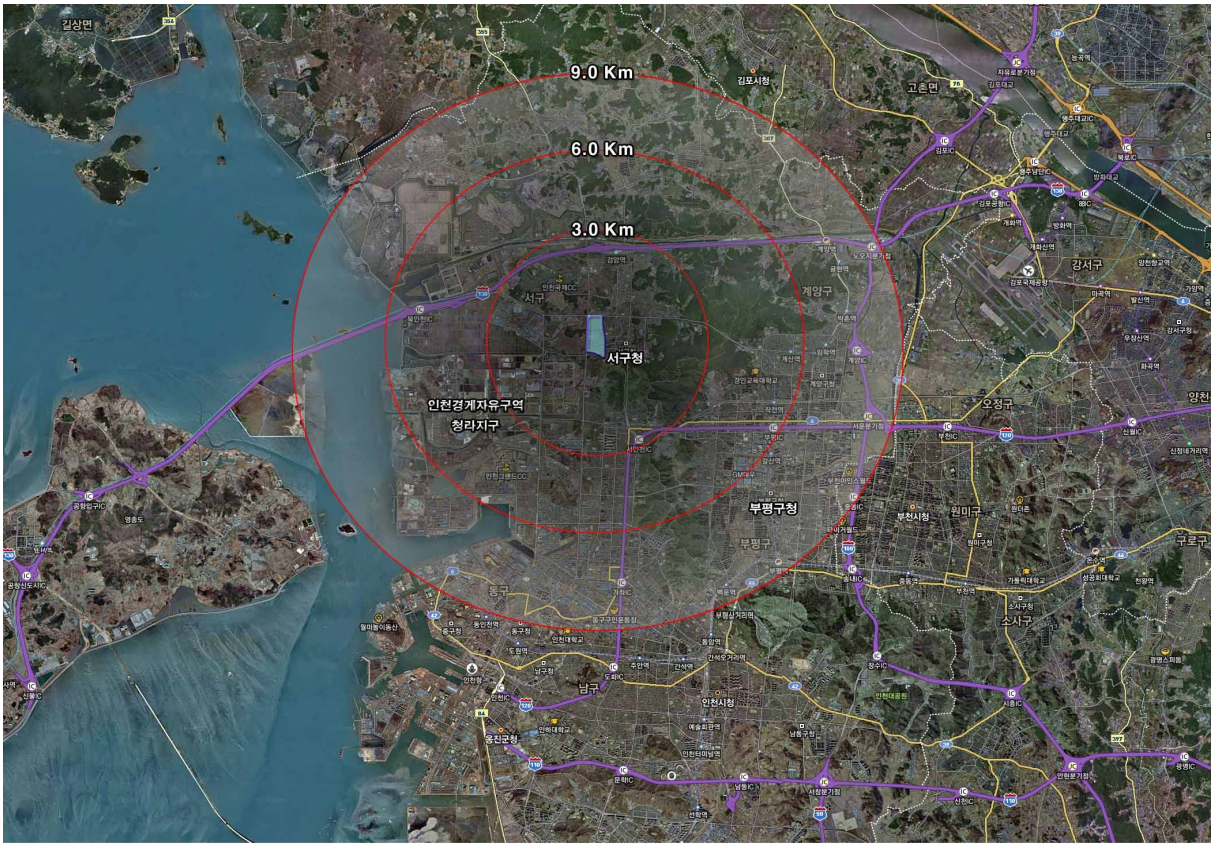
사업방식(소유자)	재 원 별 (백만원)					비 고
	계	국비	시비	민간 등		
				민간	민자	
민자(市)	445,994	-	212,194	-	233,800	기부채납

3) 연도별 투자계획

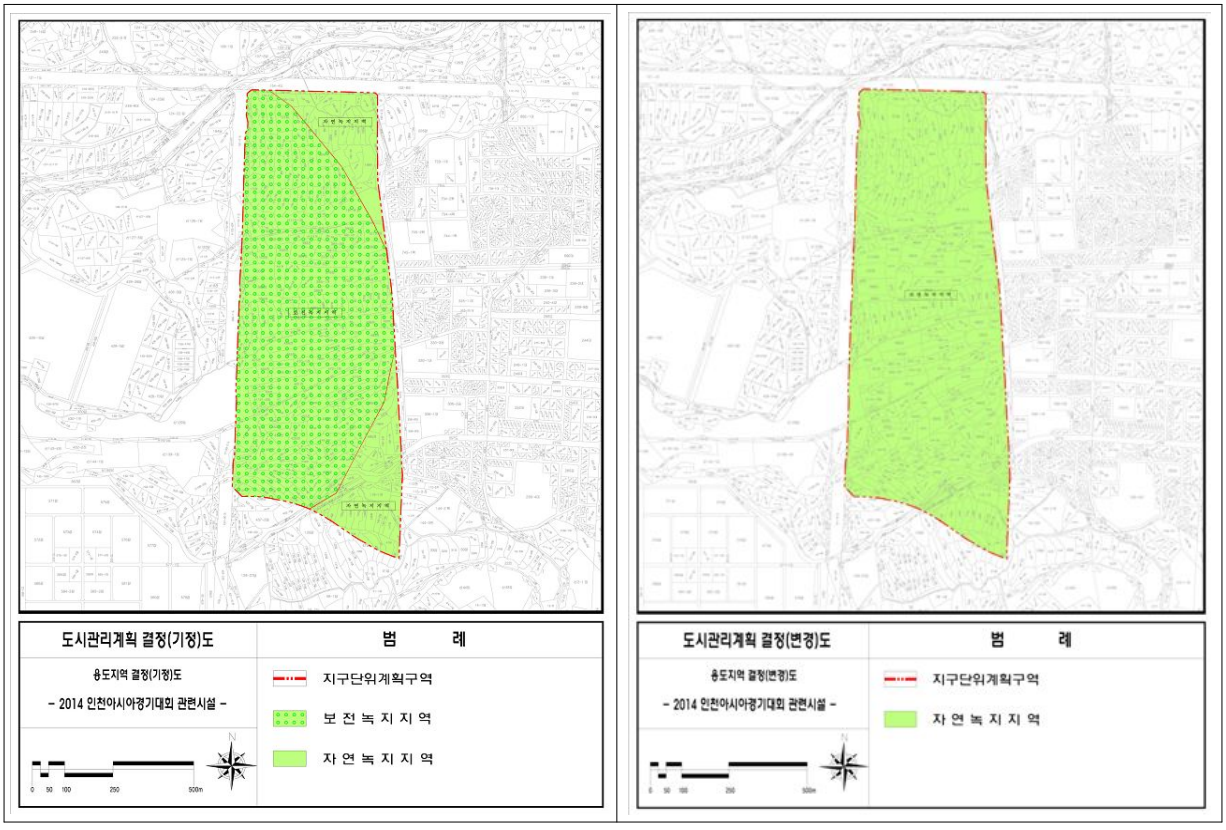
(단위 : 백만원)

구분		사업비	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
재원별	계	445,994	36,462.0	101,056.3	80,800.2	64,879.3	64,879.3	64,879.3	33,037.6
	국비	-	-	-	-	-	-	-	-
	시비	212,194	36,462.0	101,056.3	74,675.7	-	-	-	-
	민간	233,800	-	-	6,124.5	64,879.3	64,879.3	64,879.3	33,037.6
보상비		100,334	30,175.2	70,158.8	-	-	-	-	-
설계비		15,666	2,883.0	12,783.0	-	-	-	-	-
설부대비		573	-	95.5	95.5	95.5	95.5	95.5	95.5
감리비		11,004	3,403.8	2,098.2	1,100.4	1,100.4	1,100.4	1,100.4	1,100.4
시설비		318,417	-	15,920.8	79,604.3	63,683.4	63,683.4	63,683.4	31,841.7

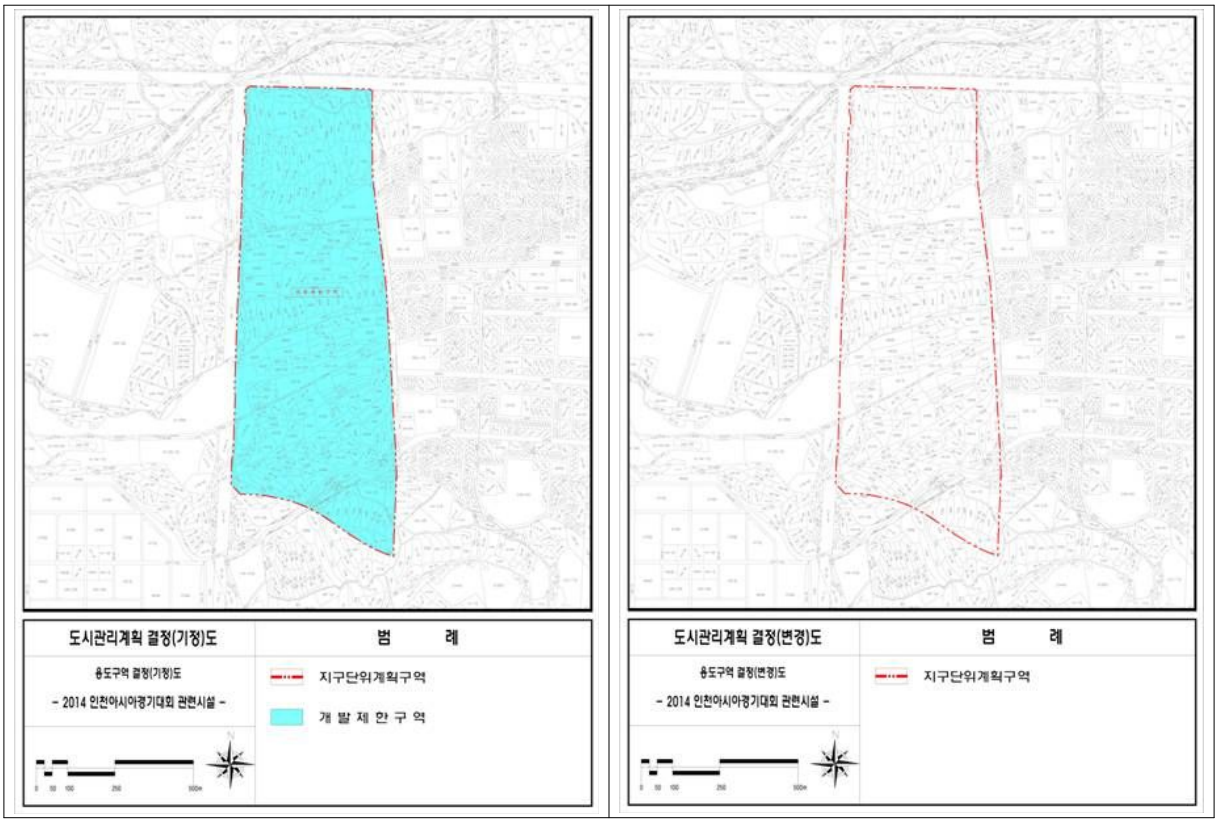
○ 위 치 도



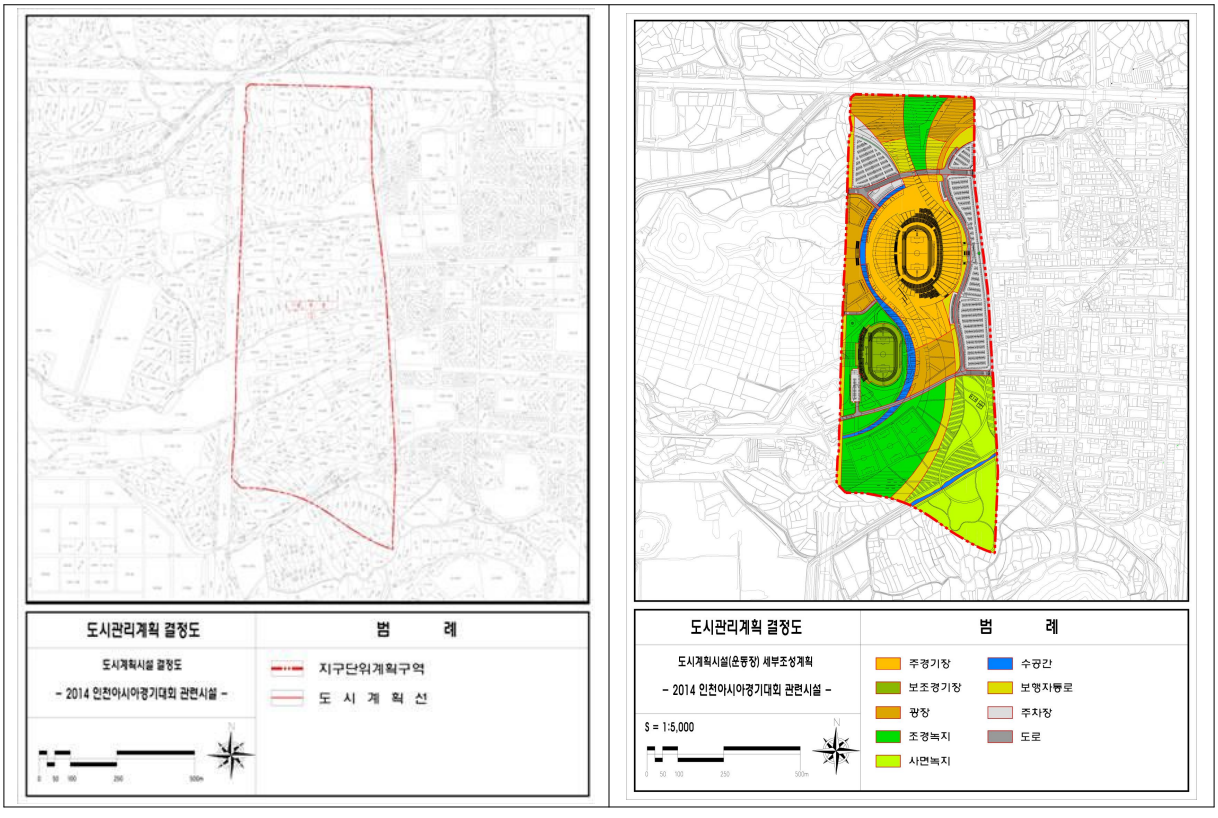
○ 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)도



○ 도시관리계획(개발제한구역) 결정(변경)도



○ 도시관리계획(도시계획시설) 결정(변경)도



○ 배 치 도

○ 조 감 도