

도시관리계획(주안역일원 용도지역)변경 결정안

인천광역시

도시관리계획(주안역일원 용도지역)변경 결정안

의안 번호	180
----------	-----

제출연월일 : 2007. 04. .
제 출 자 : 인천광역시

□ 제안이유

- 주변지역에 비해 낙후된 주안역 북측지역의 재래시장 및 상권 활성화 차원에서 상위계획인 도시기본계획에 부합하게 용도지역 변경을 추진코자
- 2006. 10. 30 의회 의견청취(원안통과)를 거쳐 도시·건축공동위원회에 안건 상정하였으나 교통처리계획 및 획지계획 등을 재검토 하도록 보류됨에 따라, 도시계획위원회의 심의사항을 반영 주민 재 공람을 실시한 결과
- 공단시장이 포함된 블록 대부분의 소유자가 시장정비사업 추진 및 기반 시설 부담 등을 이유로 현 용도지역 존치를 요구하고 있어 대상지역을 제척코자 하는 사항임

□ 대상지 현황

- 위 치 : 남구 주안5동 24, 25번지 일원
- 면 적 : 당초 81,000㎡(2.5만평) ⇒ 변경 68,000㎡(2.1만평)
- 토지 현황
 - ▶ 토지 소유자 현황(총 172 필지, 사유지148, 국·공유지 24)

구 분	필 지 수	구성비(%)	면 적 (㎡)	구성비(%)
합 계	172	100	68,000	100
사유지	148	86.0	46,067	67.8
국유지	2	1.2	1,639	2.4
공유지	22	12.8	20,294	29.8

▶ 토지 필지규모 현황

구 분	필지수	구성비(%)	면적(m ²)	구성비(%)
합 계	172	100	68,000	100
100m ² 미만	10	5.8	548	0.8
100 ~ 300m ²	128	74.5	24,838	36.5
300 ~ 500m ²	15	8.7	6,129	9.0
500m ² 이상	19	11.0	36,485	53.7

○ 건축물 현황

▶ 건축물현황(총 126동)

구 분	합계	단독주택	공동주택	근린생활	판매시설	기 타
동 수	126	30	39	42	2	13
구성비(%)	100	23.8	31.0	33.3	1.6	10.3

▶ 용적률 현황

구 분	합계	100% 미만	100~200%	200~300%	300~350%	350% 이상
동 수	126	47	17	15	41	6
구성비(%)	100	37.3	13.5	11.9	32.5	4.8

▶ 노후도 현황

구 분	합계	5년 미만	5~10년	10~15년	15~20년	20~30년	30년 이상
동 수	126	19	18	19	15	51	4
구성비(%)	100	15.1	14.2	15.1	11.9	40.5	3.2

○ 도시관리계획 현황

- 용도지역 : 준주거지역
- 용도지구 : 일반미관지구(석정로 변)
- 도시계획시설(시장)
 - 은성시장(개설년도 : '90.7.15, 부지면적 : 4,020m²)

□ 도시관리계획 결정(변경)

○ 용도지역 결정(변경)

▶ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		68,000	-	68,000	100.0	
주거지역	준주거지역	68,000	감) 68,000	0	0.0	
상업지역	일반상업지역	0	증) 68,000	68,000	100.0	

▶ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용 적 륜 (%)	변 경 사 유
	기 정	변 경			
남구 주안5동 일원	준주거 지 역	일반상업 지 역	68,000	·기준: 400 ·허용: 820 ·상한:1,000	·주안역 전면부와 기능상 연계 하여 주안역 후면부 상권이 활성화 될 수 있도록 용도 지역을 상향 조정

□ 추진사항 및 계획

- '05. 04. 07 : 지구단위계획수립용역 착수
- '06. 06. 09 : 주민설명회 개최
- '06. 9.11~9.26 : 도시관리계획(안) 입안 및 주민열람·공고(1차)
- '06. 10. 30 : 의회의견 청취(원안가결)
- '06. 11. 16 : 도시·건축공동위원회 심의(보류)
 - 이면도로 개설을 통한 석정로변 교통정체 해소 방안 검토
 - 공동개발(합필개발)의 계획적 접근 고려
 - 주안역 남·북측 연결을 대비한 중로1-24호선 확폭 고려
- '07. 01.24~02.08 : 도시관리계획(안) 입안 및 주민열람·공고(2차)
- '07. 03.22~04.05 : 도시관리계획(안) 입안 및 주민열람·공고(3차)
- '07. 04월중 : 시의회 의견 청취
- '07. 05월중 : 도시·건축공동위원회 심의
- '07. 06월중 : 도시관리계획 결정 고시

□ 주민공고 · 열람 의견(2차)

- 열람기간 : '07. 01. 24 ~ 02. 08
- 공람방법 : 신문공고(2개사), 시보 및 게시판게재
- 공람의견 :

연번	제출인	제 출 의 견	검 토 내 용	검토결과
1	주안5동 25-1번지 이 윤정 이 한철	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용도지역을 변경함에 있어 개인의 땅과 주택 일부를 도로로 기부채납함을 반대 함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용도지역 변경에 따른 밀도계획 상향조정에 따라 교통처리계획의 일환으로 해당사업구역 주간선도로인 석정로변에 1개 차선을 확보 기부채납토록 계획하였으며, 	미반영
2	주안5동 25-10 나 경범	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도로 기부채납 반대 ○ 상업지역 변경은 위락 시설이 입지 할 수 없어 사업성이 불투명하고 지주들의 능력 부족으로 공동개발은 무리가 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용도지역이 변경됨에 따라 용적을 상향과 지가상승 등에 따른 이익일부를 공공에 기여(기부채납, 건축선후퇴 등)토록하고, 그에 상응하는 용적률 인센티브를 부여토록 계획함 ○ 해당 필지는 150m² 미만의 과소필지로 단독건축 불가능한 상태로 상업용지에 맞게 일정규모로 개발이 이루어지도록 인근 필지들을 획지선을 구획 공동개발을 의무적으로 이행토록 계획함 ○ 위락시설 입지는 주안북초등학교로 인하여 이미 금지되는 시설임 ○ 토지주간의 입장 차이 등에 의해 공동개발의 실현이 어려운 것이 현실이나, 주안역지구의 입지(우리시 도시재생의 전략적 사업지이며, 향후 인천지하철 2호선개통) 및 장래 대단위 개발 필요성 등을 감안하여 획지계획(안)을 수립함 	

연번	제출인	제 출 의 견	검 토 내 용	검토결과
3	주안5동 25-28 박 종임	<ul style="list-style-type: none"> 도로 기부채납 반대 낙후지역 발전계획이 라면 북광장을 조성 하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> 구역내 도로를 제외한 모든 토지가 사유지이고 기건축부지로 광장설치에 적합한 부지 확보가 곤란하여 이에 대한 보완책으로 주안역 입구 인근 4개소에 광장 설치 효과가 있는 공개공지를 확보토록 계획 함 	미반영
4	주안5동 25-61 조 재철	<ul style="list-style-type: none"> 이면도로 기부채납 반대 	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획위원회 심의('06.11.16)시 율할한 교통 소통을 위하여 석정로로 직접 차량 진출입을 불허하라는 지적사항을 반영 석정로 이면부에 도시계획 도로를 신설 차량 진출입토록하고 석정로 변으로는 가급적 차량 진출입 못하도록 불허구간을 설정하고 해당 도로에 대하여는 기부채납을 유도 하여 공공시설로 기여하는 부분에 대하여 용적률 인센티브를 부여 토록 계획함 석정로에 접한 필지를 제외하고는 사업실현성 등을 고려하여 동일인 소유의 필지, 과소필지, 접근로가 없는 필지 등 최소한의 경우에 한하여 공동개발(지정)을 계획하였고, 획지선 계획 및 공동개발 지정을 제외한 필지에 대하여는 공동개발을 권장 대형화를 유도하였고, 공동개발 권장사항 이행시에도 용적률 인센 티브 부여하는 계획을 수립함 25번지내 이면도로는 블록 전체의 필지의 형상, 도로개설의 용이성, 도로개설 후의 획지계획(안)등을 종합적으로 고려하여 계획 된 것으로 위치를 변경 계획은 무리가 있음 	미반영
5	주안5동 25-57 남 순주	<ul style="list-style-type: none"> 이면도로 개설 반대 		
6	주안5동 25-75 최 일남외 80인	<ul style="list-style-type: none"> 이면도로 계획부지를 기부채납이 아닌 적정 보상 요망 공동개발(권장)지역을 공동개발(지정)지역으로 변경 요구 이면도로 위치를 25-74(도) 위치로 변경 요구 		

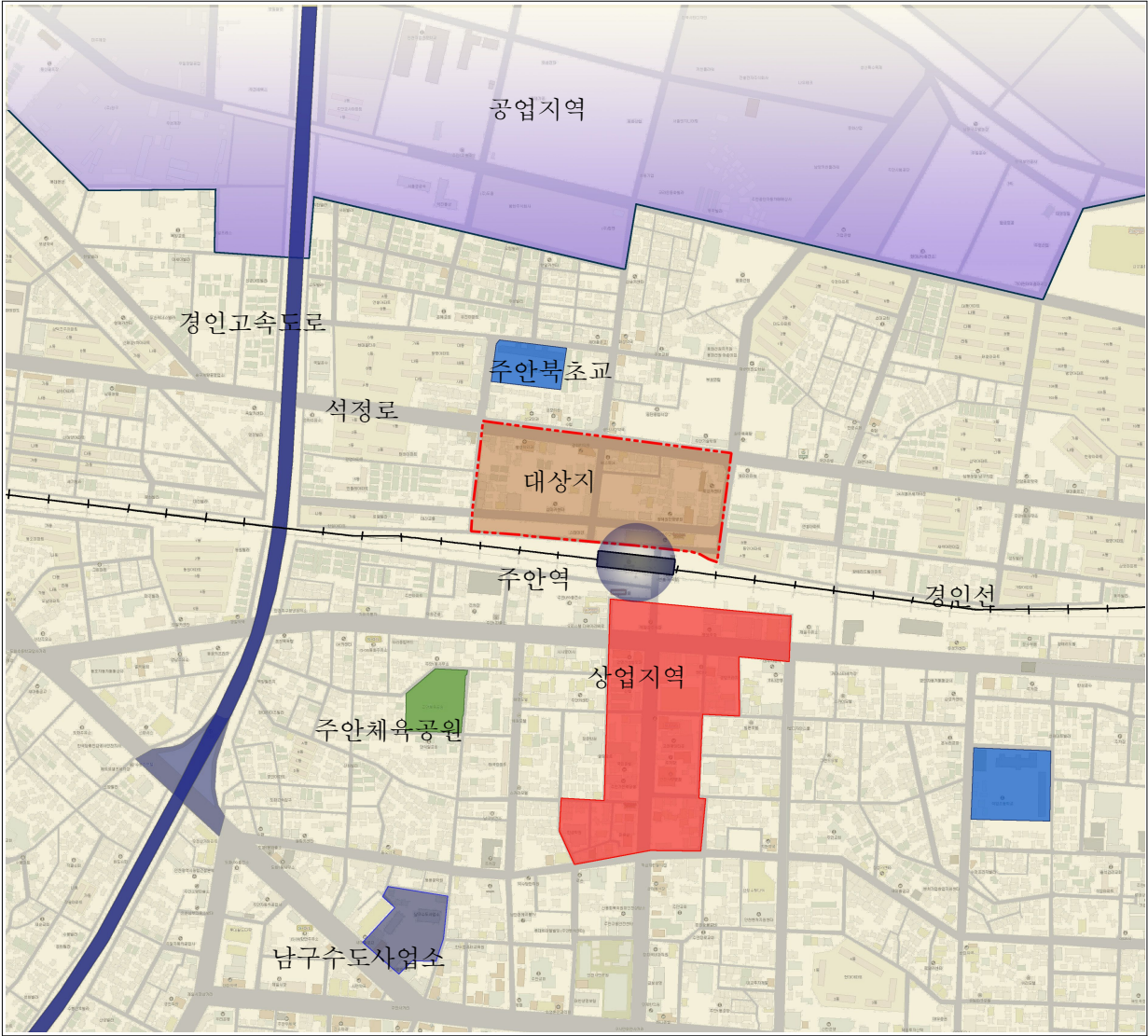
연번	제출인	제 출 의 건	검 토 내 용	검토결과
7	주안5동 에이스빌 25-85 박 종남외 49인	<ul style="list-style-type: none"> 이면도로 계획안에 대하여는 도시관리계획 결정안으로 시행 요망 	<ul style="list-style-type: none"> 계획(안)에 찬성하는 의견임 	기반영
8	주안5동 15번지 공단시장 정비사업 추진위원회 위원장	<ul style="list-style-type: none"> 남구청으로부터 시장정비 사업조합설립추진위원회 승인('06.11.28) 받아 올해 3월중 정비 구역 지정 신청 예정이나 사업추진에 어려움이 예상됨 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의거 밀도 완화를 받을 수 있고, 용도지역 변경으로 상업지역을 활성화하고자 취지와 달리 기존 준주거지역 보다 저밀도 계획을 초래하는바, 기존의 준주거지역으로 유지 	<ul style="list-style-type: none"> 가-①~⑤획지중 가-①~③획지는 시장정비사업 추진중으로 용도지역 변경은 시장정비사업의 특수성 등을 감안 시 필요 없다는 의견이고 가-④획지는 제출된 의견이 없으나 가-⑤ 획지는 이면 진입도로 기부채납문제 등을 사유로 용도지역을 변경을 반대하는 의견임 용도지역 상향을 통하여 해당지역을 활성화하고자 하는 본 지구단위계획(안)의 취지인바, 도시관리계획 지연으로 공단시장재정비 사업 추진에 지장이 초래되지 않도록 요구사항을 수용 주안역지구에서 “가”블럭 전체를 제척코자 함 ※ '07.3.30 :시장정비사업 구역 지정 신청(남구청) 	반 영

□ 주민공고 · 열람 의견(3차)

- 열람기간 : '07. 03. 22 ~ 04. 05
- 공람방법 : 신문공고(2개사), 시 홈페이지 및 게시판게재
- 공람의견 : 의견없음

첨 부 위치도 및 결정도 각 1부

위 치 도



용도지역 변경 결정도

