

도시관리계획(학익시장일원 용도지역)변경 결정안

인천광역시

도시관리계획(학익시장일원 용도지역)변경 결정안

의안 번호	181
----------	-----

제출연월일 : 2007. 04. .

제 출 자 : 인천광역시

□ 제안이유

- 학익시장과 주변지역의 상권 활성화를 위하여 인천도시기본계획에 상업 용지로 반영된 준주거지역을 일반상업지역으로 변경
- 도천단길변 일부지역은 인천지방법원 및 검찰청의 이전에 따라 업무 지원시설의 입지를 위하여 제2종일반주거지역을 준주거지역으로 변경
- 용현·학익지구에 접한 한나루길 주변의 준공업지역과 일반공업지역을 토지이용실태 등을 감안 상위계획내용에 부합하도록 준주거지역으로 변경함

□ 대상지 현황

- 위 치 : 남구 학익1동 일원
- 면 적 : 150,155m²(4.5만평)
- 토지 및 건축물 현황

▶ 토지 소유자 현황(총 860필지, 사유지610, 국·공유지 250)

구 분	합계	100m ² 미만	100~300m ² 미만	300~500m ² 미만	500m ² 이상
필지수	860	321	460	40	39
구성비(%)	100	37.3	53.5	4.7	4.5
면 적	150,155	13,411	73,574	15,083	48,087
구성비(%)	100	9.0	49.0	10.0	32.0

※ [총 860필지(150,155m²), 사유지610(102,369m²), 국·공유지 29(47,786m²)]

▶ 건축물 용도현황 (총 533동)

구 분	합계	단독주택	공동주택	근린생활	기 타
동 수	533	408	8	84	33
구성비(%)	100	76.5	1.5	15.7	6.2

▶ 건축물 용적률 현황

구 분	합계	100%미만	100%~200%미만	200%이상
동 수	533	403	102	28
구성비(%)	100	75.6	19.1	5.3

▶ 건축물 노후도 현황

구 분	합계	10년미만	10년~20년	20년이상	기 타
동 수	533	53	266	212	2
구성비(%)	100	9.9	49.9	39.8	0.4

○ 도시관리계획 현황

▶ 용도지역

- 제2종일반주거지역, 준주거지역, 일반공업지역, 준공업지역

▶ 용도지구 현황

- 대로변 양측으로 일반미관지구 지정

▶ 도시계획시설

- 대로 3개소, 소로 10개소
- 주차장 1개소

□ 추진사항 및 계획

- '05. 04. 07 : 지구단위계획수립용역 착수
- '06. 06. 09 : 주민설명회 개최
- '06. 09. 29 : 교통영향평가 심의
- '07. 03.22 : 도시관리계획 결정(안) 입안 및 열람
- '07. 04월중 : 의회의견 청취
- '07. 05월중 : 도시계획위원회 심의, 도시관리계획 결정 및 고시

□ 도시관리계획 결정(변경)

○ 용도지역 결정(변경)

▶ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(m ²)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		150,155	-	150,155	100.0	
주거지역	소 계	132,771	증) 3,714	136,485	90.9	
	제2종일반주거지역	107,693	감) 20,290	87,403	58.2	
	준주거지역	25,078	증) 24,004	49,082	32.7	
상업지역	일반상업지역	-	증) 13,670	13,670	9.1	
공업지역	소 계	17,384	감) 17,384	-	-	
	일반공업지역	1,317	감) 1,317	-	-	
	준공업지역	16,067	감) 16,067	-	-	

▶ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용 도 지 역		면 적 (m ²)	용 적 륜 (%)	변 경 사 유
	기 정	변 경			
인천시 남 구 학익1동 일 원	제2종일반 주거지역	준주거지역	20,290	○ 기준 : 210 ○ 허용 : 400 ○ 상한 : 500	○ 도천단길변 인천지방법원 및 검찰청의 업무지원시설의 입지 를 위한 용도지역 상향
	준주거지역	일반상업	13,670	○ 기준 : 400 ○ 허용 : 800 ○ 상한 : 1,000	○ 학익시장 주변의 활성화 및 상 위계획내용에 부합하도록 용도지 역 상향
	일반공업지역	준주거지역	1,317	○ 기준 : 350 ○ 허용 : 450 ○ 상한 : 500	○ 주변지역의 토지이용행태에 부 합하도록 용도지역 변경
	준공업지역	준주거지역	16,067	○ 기준 : 350 ○ 허용 : 450 ○ 상한 : 500	○ 주변지역의 토지이용행태에 부 합하도록 용도지역 변경

□ 주민공고 · 열람 의견

- 열람기간 : '07. 03. 22 ~ 04. 05
- 공람방법 : 신문공고, 시 홈페이지 및 게시판게재
- 공람의견 :

연번	제출인	제출의견	검토내용	검토결과
1	남구 학익동 212-3 김인국 외 20인	○ 한나루길에 접한 해당 지역을 특별계획구역(정비예정구역)에서 제척후 준주거지역으로 지정 요망	○ 민원요구지역은 「도시 및 주거 환경정비법」의 기본계획에서 정비예정구역(학익1구역)으로 고시 된 지역으로 본 계획은 기본계획 반영된 내용을 사업시기 등을 감안 특별계획구역으로 반영하였으며 기본계획의 변경 없이는 본 계획의 특별계획구역 변경은 불가 함	○ 미반영
2	서울 성북구 성북동 330-570	○ 학익동 256-19(GS마트) 부지를 「도시 및 주거 환경정비사업」의 정비 예정구역에서 제척 요구		
3	학익1구역 주택재개발 정비사업 조합설립 추진위원회	○ 특별계획구역계조정 -일부구역 토지소유자 민원으로 구역에서 제척	○ 협의대상지역 이외이 지역을 구역계 에서 제척여부는 정비계획 수립시 해당부서와 협의 되어야 함	○ 미반영
		○ 쌈지공원(권장)위치 삭제 -쌈지공원으로 계획된 부분은 정비계획상 완충녹지와 근린생활 시설 전면부로 계획	○ 「도시 및 주거환경정비사업」 상 학산사거리 부분은 공원 권장 위치로 지정되어 있으며, 학익사거리 부분은 오픈공간을 확보코자 쌈지공원의 위치(권장)을 계획한 사항임	○ 미반영
		○ 종상향 계획 수립 (제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역)	○ 「도시 및 주거환경정비사업」에 의거 정비계획수립시 검토 되어야 함	○ 미반영

연번	제출인	제 출 의 건	검 토 내 용	검토결과
3	학익1구역 주택재개발 정비사업 조합설립 추진위원회	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 북동측은 근린 생활시설 입지 예정지로 건축한계선(10m→3m)변경 요구 	<ul style="list-style-type: none"> 본 계획에 대한 교통영향평가 심의 통하여 결정된 사항으로 건축한계선 변경은 정비계획수립에 대한 교통영향평가 심의를 거쳐야 함 	<ul style="list-style-type: none"> 미반영
		<ul style="list-style-type: none"> 차량출입 불허구간 조정 -북동측 근린생활시설 차량불허구간 지정에 대하여 차량출입 허용 요청 	<ul style="list-style-type: none"> 본 계획에 대한 교통영향평가 심의 사항이며, 차량출입 허용을 요구하는 지역은 학익사거리(도천단길)에서 20m정도 이격되는 지점으로 대로변 교차로 부분의 차량출입구는 교통처리계획상 불합리함 근린생활시설용지의 위치를 교차로에서 적정거리(60m)를 이격하거나, 단지내부도로의 활용등 별도의 차량 진출입 계획이 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> 미반영
		<ul style="list-style-type: none"> 특별계획구역에 모든 결정사항을 정비계획에서 결정토록 요청 	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획수립이 지침을 제시한 것으로서 정비계획에 따라 결정되도록 기 반영되어 있음 	<ul style="list-style-type: none"> 기반영

첨 부 위치도 및 결정도 각 1부

용도지역 변경 결정도

