

도시관리계획(용도구역) 변경 결정안

- 소규모 단절토지, 경계선 관통대지 -

인 천 광 역 시

도시관리계획(용도구역) 변경 결정안

- 소규모 단절토지, 경계선 관통대지 -

의안 번호	53
----------	----

제출년월일 : 2014. 08.

제출자 : 인천광역시

1. 제안이유

- 개발제한구역 해제를 통해 도심지내 소규모로 단절되어 도시미관을 저해하고 있는 토지를 조화롭게 개발하여 도시환경이 개선될 수 있도록 하며,
- 경계선 관통대지의 토지이용 효율성을 높이고 주민재산권 행사를 도모하고자 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제7조와 동법 시행령 제4조의 규정에 따라 도시관리계획(용도구역) 변경 결정을 위하여 시의회 의견을 청취하고자 함

2. 주요내용

- 용도구역 변경(개발제한구역 해제)
 - 위치 : 인천광역시 남동구 개발제한구역 경계선 일원
 - 해제면적 : 10,026㎡
 - 소규모 단절토지 GB해제 : 1개소 3필지 40㎡
 - 경계선 관통대지 GB해제 : 53필지 9,986㎡

3. 입안내용

가. 도시관리계획 결정(변경) 조서

- 용도지역 : 변경없음
- 도시관리계획(용도구역) 결정(변경) 조서
 - 개발제한구역 결정(변경) 조서

도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(km ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
-	합 계	인천광역시 개발제한구역	72.749	감) 0.010	72.739	소규모단절토지 경계선관통대지
	개발제한 구역	경계선 일원 (남동구)	72.749	감) 0.00004 감) 0.00999	72.739	

※ 기정 및 변경후 총괄 면적은 선행 사업 등으로 결정과정에서 변경 될 수 있음

- 소규모 단절토지 용도구역(개발제한구역) 결정(변경)조서

구 역 명	위 치	면 적(m ²)	비 고
계		40.0	
개발제한구역 (소규모 단절토지)	남동구 구월동 619-27외 2필지	40.0	

- 경계선 관통대지 용도구역(개발제한구역) 결정(변경)조서

구 역 명	위 치	면 적(m ²)	비 고
계		9,986.0	
개발제한구역 (경계선 관통대지)	남동구 운연동 258-1외 3필지	780.0	
	남동구 수산동 156외 13필지	3,205.0	
	남동구 도림동 22외 15필지	2,391.0	
	남동구 장수동 354-2외 4필지	283.0	
	남동구 논현동 36-1외 2필지	1,737.0	
	남동구 남촌동 224-4외 10필지	1,519.0	
	남동구 구월동 620-6번지	71.0	

▣ 도시관리계획(개발제한구역) 결정(변경) 사유서

구 분	위 치	면 적(m ²)	변경사유
변 경	인천광역시 개발제한구역 경계선 일원 (남동구)	·소규모 단절토지 감) 40.0 ·경계선 관통대지 감) 9,986.0	• 개발제한구역 영 제2조 제3항5호에 따라 도로, 철도, 하천개수로의 설치로 단절된 1만m ² 미만의 토지를 해제 • 개발제한구역 경계선이 관통하는 1천m ² 이하의 경계선 관통대지를 인접지역과의 토지이용 상충해소 및 도시의 체계적인 계획 관리를 위한 개발제한구역 해제

4. 추진경위

- 2013. 5.20 : 단절토지 및 관통대지 GB해제고시(인천시 전역)
- 2013. 8.21 : 추가 해제 용역 계약(남동구청)
- 2013.11. 6 : 대상지 분석결과 1차 협의(區,市)
- 2014. 1. 3 : 대상지 분석결과 2차 협의(區,市)
- 2014. 2.12 : 市(도시계획과), 區 합동 필지별 검토회의
- 2014. 2.14 : 인천시, 남동구 합동 현장조사
- 2014. 4.23 : 해제 대상지 협의(區→市)
- 2014. 5. 9 : 대상토지 내부 검토 보고 및 검토 결과 통보(市→區)
- 2014. 6.18 : 전략환경영향평가항목등의 결정내용 재공개(市)
- 2014. 7. 4 : 도시관리계획 결정(변경) 입안 요청서 제출(區→市)
- 2014. 7.16 : 도시관리계획 결정(변경) 입안 요청서 보완 제출(區→市)
- 2014. 7.18 : 도시관리계획 결정(변경)(안) 입안

5. 주민의견청취 및 관련부서 협의

- 청취기간 : 2014. 7.21~2014. 8. 4(14일간)
- 청취방법 : 일간신문(2개), 시 홈페이지, 시보
- 청취결과 : 의견없음
- 관련부서 협의내용

관련부서	검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
의 견 없 음			

6. 전략환경영향평가

- 전략환경영향평가 항목 등의 결정내용 공고를 통한 항목을 토대로 초안을 작성하여 주민의견수렴을 위한 공람공고 실시
- 청취기간 : 2014. 7.21~2014. 8. 4(14일간)
- 청취방법 : 일간신문(2개), 시 홈페이지
- 청취결과 : 의견없음
- 현재 전략환경영향평가 협의중(시→한강유역환경청)

7. 관련법 검토내용

가. 도시관리계획

- 도시관리계획의 결정권자
(개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제29조, 영 제40조)
 - 인천광역시(소규모 단절토지 및 경계선 관통대지 해제권한 위임)
- 도시관리계획의 결정
(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조 제3항)
 - 인천광역시 도시계획위원회 심의대상

나. 개발제한구역 해제 대상

- 소규모 단절토지 : 도로(중로 2류, 폭15m이상), 철도, 하천개수로를 설치함에 따라 생겨난 1만㎡미만의 토지가 대상.
다만, 도로(소로 8m이상)의 설치로 인하여 단절되고 토지이용현황, 주변 환경 등을 고려할 때 시·도지사가 개발제한구역으로 관리할 필요성이 현저히 낮다고 판단하는 1만㎡ 미만의 토지를 포함.
(개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 제2조제3항)
- 경계선 관통대지 : 개발제한구역의 지정 당시 또는 해제 당시부터 대지의 면적이 1천㎡이하로서 개발제한구역 경계선이 그 대지를 관통하도록 설정되어 있는 지역
(개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 제2조제3항)

다. 개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침

○ 개발제한구역 해제대상지 선정기준 적정여부 검토결과 : 적정

구분	해제기준	적정여부	비고
소규모 단절토지	<ul style="list-style-type: none"> 도로, 철도, 하천개수로(지방하천 이상)를 설치됨에 따라 생겨난 1만㎡ 미만의 소규모 단절토지로서 개발제한구역이 아닌 지역과 접할 것 	적정	
경계선 관통대지	<ul style="list-style-type: none"> 개발제한구역의 지정 당시 또는 해제 당시부터 대지면적의 1천㎡ 이하로서 개발제한구역 경계선이 그 대지를 관통하도록 설정되어 있을 것 개발제한구역 경계선을 관통하는 대지 중 개발제한구역 부분의 면적이 1천㎡ 미만일 것 	적정	

○ 개발제한구역 해제대상지 제외기준 적정여부 검토결과 : 적정

구분	해제기준	적정여부	비고
소규모 단절토지	<ul style="list-style-type: none"> 도로 폭이 15m이상이라도 도시계획시설이 아닌 현황 도로이거나 중로 3류 이하로 결정된 경우 중로2류 이상으로 결정되었지만 실제 설치되지 않은 경우이거나 실제 도로 폭이 15m미만인 경우 공공시설 설치후 집단취락으로 개발제한구역에서 해제되어 1만㎡미만 토지가 발생한 경우 	적정	
경계선 관통대지	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설 부지 국·공유지 개발제한구역 부분의 식물상이 환경평가 1·2등급에 해당 경계선 관통대지 개발제한구역인 연접토지가 섬처럼 남게되는 경우 (단, 국공유지에 의한 섬형 발생시 국공유지 포함하여 해제) 경계선 관통대지 해제시 개발제한구역 경계선이 심각하게 부정형으로 되는 경우 지정당시 또는 해제당시 기본요건을 충족한 대지가 경계선 관통대지의 개발제한구역 해제를 위한 도시관리계획 입안일까지 기간동안, 구역경계선에 맞춰 분할한 적이 있는 대지(필지) 경계선 관통대지가 아닌 대지(필지)와 합병한 적이 있는 대지(필지) 합병으로 1천㎡를 초과한 적이 있는 대지(필지) 	적정	

8. 주변여건 검토내용

○ 소규모 단절토지

구 분	남동구 소규모 단절토지
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> ○ 광로 3-7호선 변에 입지하며, 대지내 건축물 후퇴에 따른 공지로 이용되고 있음 ○ 지목현황 : 잡종지 (100.0%) ○ 토지 소유자 현황 : 사유지 28㎡(70.0%), 국유지 12㎡(30.0%)
자연환경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 표고 및 경사도가 낮은 평탄지로 구성됨 ○ 환경평가 5등급에 해당
도시계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용도지역/구역 : 자연녹지지역, 개발제한구역 ○ 도시계획시설 (단절시설) <ul style="list-style-type: none"> - 광로3-7호선 (인주대로, 폭원40m)

○ 경계선 관통대지

구 분	남동구 경계선 관통대지
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발제한구역내 관통대지는 나지, 농지, 임야, 나대지로 이용되고 있음 ○ 관통대지 필지 : 53필지 ○ 지목현황 : 전, 답, 도, 임, 과, 대 ○ 토지 소유자 현황 : 사유지, 국유지 3필지(섬형 방지)
자연환경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 표고 및 경사도가 낮은 평탄지로 구성됨 ○ 환경평가 2~5등급에 해당(일부 2등급 훼손지 등)
도시계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용도지역/구역 : 자연녹지지역, 개발제한구역

9. 참고자료

- 위치도 : 붙임 1
- 개발제한구역 해제대상 조서 및 위성사진, 도시관리계획도 : 붙임 2

[붙임 1]

□ 위치도



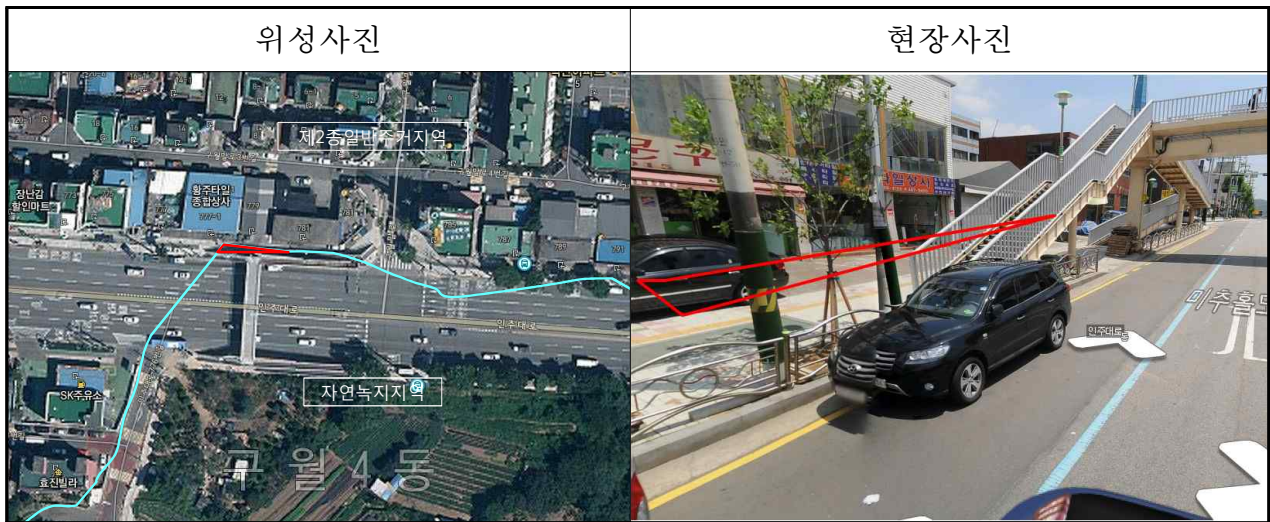
[붙임 2]

□ 개발제한구역 해제대상 조서 및 위성사진, 도시관리계획도

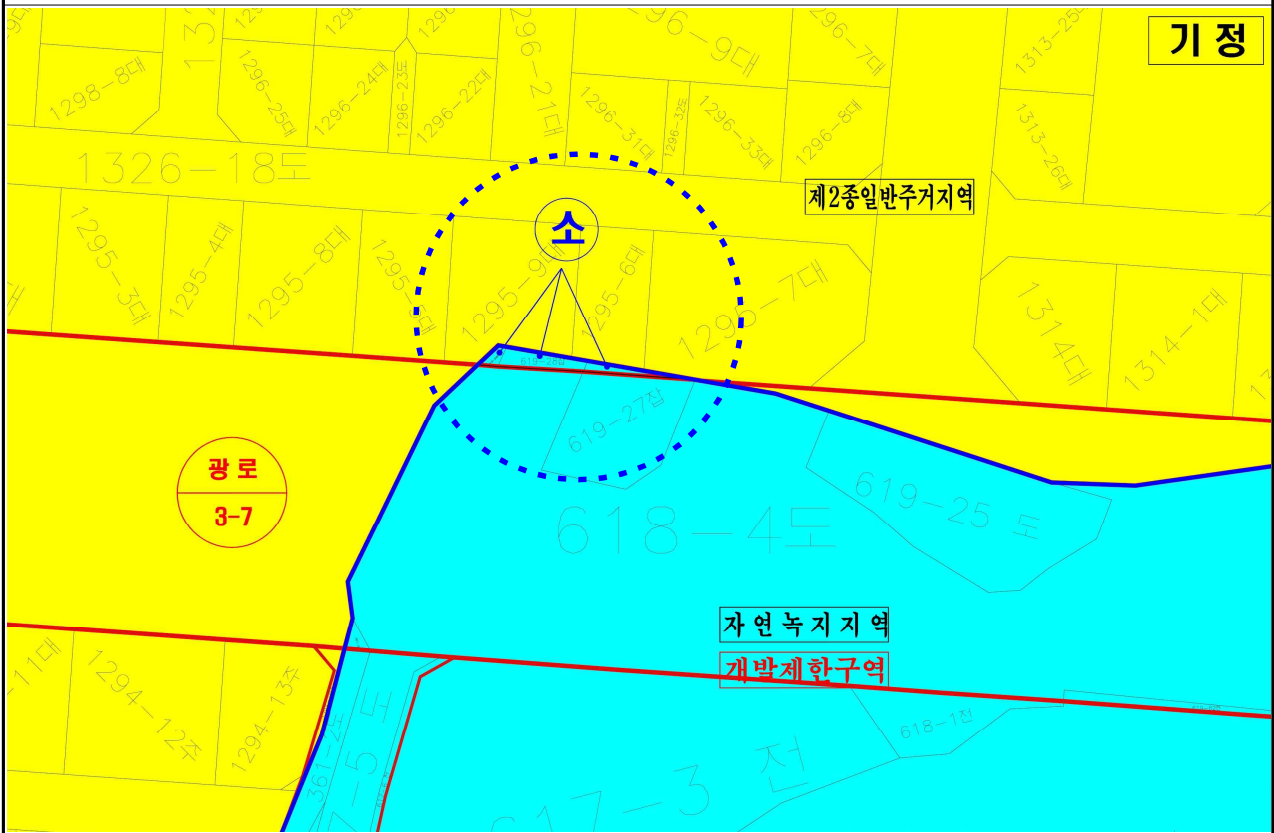
○ 소규모 단절토지

- 남동구 구월동 일대 (3필지)

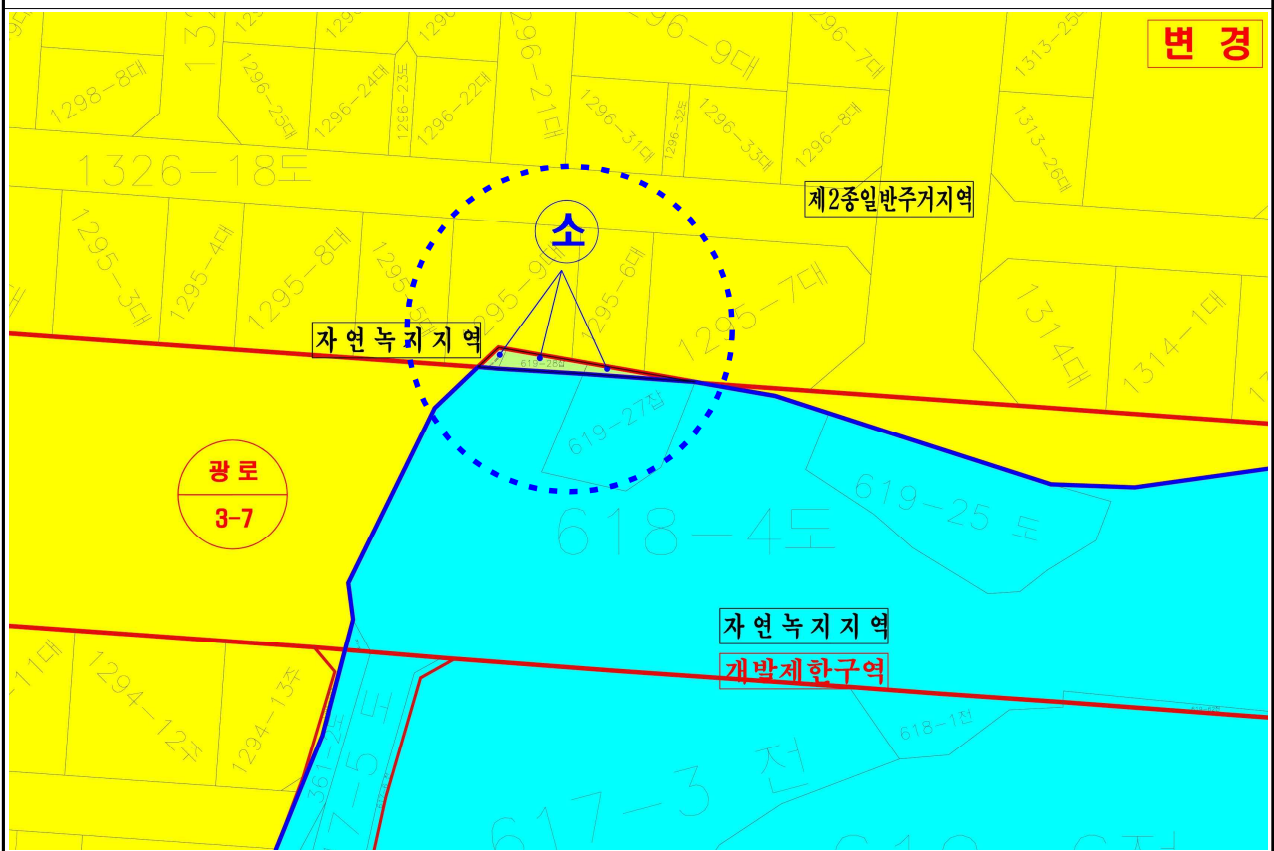
연번	소재지		지번	지목	대장면적(㎡)	GB해제대상면적(㎡)	소유자
1	남동구	구월동	619-27	잡	248.0	12.0	인천광역시
			619-28	잡	22.0	22.0	임정순
			619-29	잡	6.0	6.0	임정순
	소 계				276.0	40.0	-
총 계				276.0	40.0		



남동구 소규모 단절토지 - 기정



남동구 소규모 단절토지 - 변경


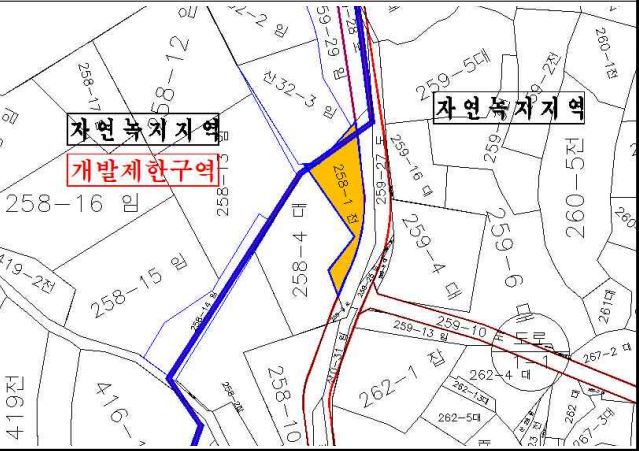




○ 경계선 관통대지

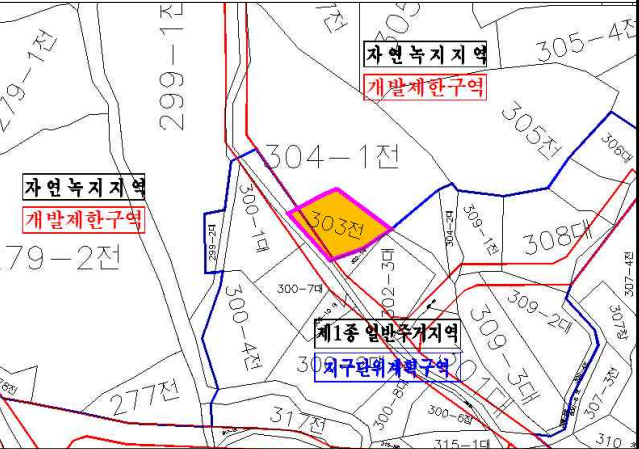
연번	소재지		지번	지목	대장면적(㎡)	GB해제대상면적(㎡)	소유자
1	남동구	운연동	258-1	전	595.0	31.0	김종현
2	남동구	수산동	156	대	543.0	109.0	공진섭
3	남동구	수산동	303	전	344.0	280.0	김정섭
4	남동구	수산동	307-4	전	724.0	652.0	천계준
5	남동구	수산동	341	전	625.0	498.0	송달영
6	남동구	수산동	504	전	298.0	253.0	천정현
7	남동구	수산동	578-3	도	88.0	2.0	상순자
8	남동구	수산동	578-4	전	214.0	189.0	상순자
9	남동구	수산동	593-11	도	95.0	4.0	이기숙
10	남동구	수산동	597-21	도	37,686.0	73.0	인천광역시
11	남동구	도림동	22	전	299.0	298.0	김영일
12	남동구	도림동	22-4	도	81.0	22.0	박경임 외2인
13	남동구	도림동	46	전	347.0	330.0	이달형
14	남동구	도림동	92-5	도	84.0	68.0	이종덕
15	남동구	도림동	219-3	도	165.0	8.0	이윤구
16	남동구	도림동	222-1	임	289.0	288.0	김문자
17	남동구	도림동	223-3	대	321.0	18.0	이영란
18	남동구	도림동	223-4	대	364.0	20.0	손해제
19	남동구	도림동	224	대	132.0	36.0	전순이
20	남동구	도림동	225	대	228.0	21.0	이경미


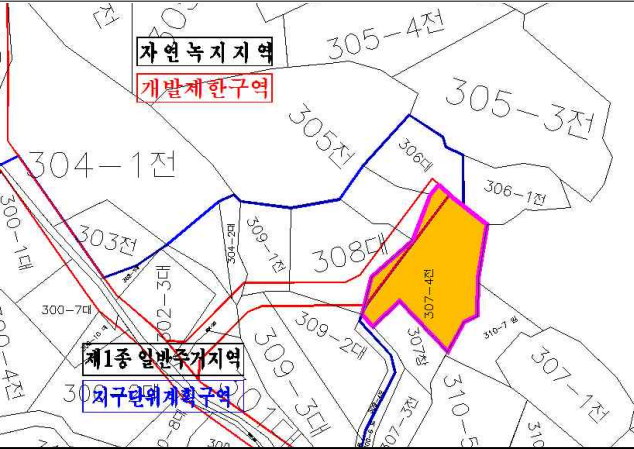
연번	소재지		지번	지목	대장면적(m ²)	GB해제대상면적(m ²)	소유자
21	남동구	논현동	36-1	답	694.0	560.0	최재국
22	남동구	논현동	48-3	전	962.0	685.0	안정은
23	남동구	논현동	산12-15	임	2,629.0	492.0	한성노외 2인
24	남동구	장수동	354-2	전	47.0	14.0	홍성원
25	남동구	장수동	397-3	도	639.0	37.0	인천광역시
26	남동구	장수동	397-4	답	237.0	228.0	강춘성
27	남동구	장수동	404	전	4.0	3.0	오수성
28	남동구	장수동	32-4	도	92.0	1.0	이석주
29	남동구	운연동	344-4	도	41.0	15.0	최규섭
30	남동구	운연동	354-1	전	777.0	714.0	김종현
31	남동구	운연동	507	도	3,160.0	20.0	국(건설부)
32	남동구	수산동	30-1	전	89.0	38.0	사회복지법인 철마어린이집
33	남동구	수산동	44-3	전	499.0	467.0	지춘구
34	남동구	수산동	45-2	전	711.0	491.0	김병천
35	남동구	수산동	54-6	전	161.0	149.0	배정봉
36	남동구	도림동	331-1	도	13.0	2.0	이윤성
37	남동구	도림동	339-1	답	586.0	572.0	김은배
38	남동구	도림동	343-13	과	137.0	64.0	박용현
39	남동구	도림동	343-15	과	144.0	4.0	박용현
40	남동구	도림동	353-2	답	399.0	393.0	고석주


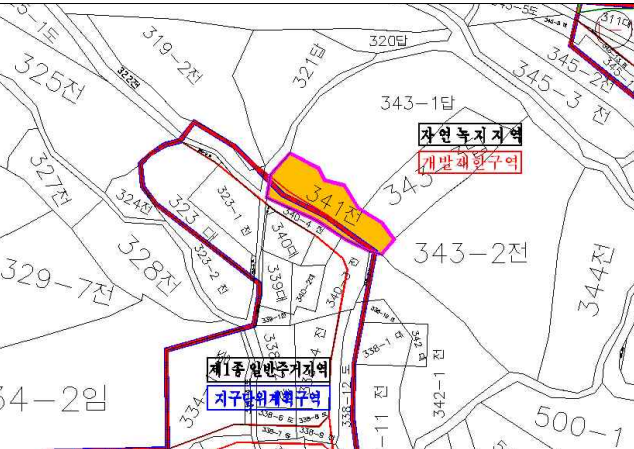
연번	소재지		지번	지목	대장면적(m ²)	GB해제대상면적(m ²)	소유자
41	남동구	도림동	산62-7	임	256.0	247.0	조진옥외 1인
42	남동구	남촌동	224-4	도	16.0	1.0	공명숙
43	남동구	남촌동	225-16	전	20.0	20.0	공석택
44	남동구	남촌동	226-3	전	163.0	109.0	공석택외 1인
45	남동구	남촌동	228-1	전	584.0	565.0	공범식
46	남동구	남촌동	557-5	도	278.0	23.0	강석조
47	남동구	남촌동	566-3	대	301.0	66.0	이정례
48	남동구	남촌동	566-6	도	46.0	38.0	공광일
49	남동구	남촌동	566-13	전	307.0	304.0	이정례
50	남동구	남촌동	568-1	전	9.0	9.0	이강선
51	남동구	남촌동	568-2	전	25.0	25.0	이강선
52	남동구	남촌동	570-1	임	446.0	359.0	민은숙
53	남동구	구월동	620-6	대	361.0	71.0	홍의태
총 계					58,355.0	9,986.0	53필지



연번 1	지구명	-	위치	인천 남동구 운연동 258-1
위성사진		도시관리계획도		
				

연번 2	지구명	냉정지구	위치	인천 남동구 수산동 156
위성사진		도시관리계획도		
				

연번 3	지구명	냉정지구	위치	인천 남동구 수산동 303
위성사진		도시관리계획도		
				

연번 4	지구명	냉정지구	위치	인천 남동구 수산동 307-4
위성사진		도시관리계획도		
				

연번 5	지구명	능골지구	위치	인천 남동구 수산동 341
위성사진		도시관리계획도		
				

연번 6, 10	지구명	능골지구	위치	인천 남동구 수산동 504, 597-21
위성사진		도시관리계획도		
				

연번 7	지구명	능골지구	위치	인천 남동구 수산동 578-3
위성사진		도시관리계획도		

연번 8	지구명	능골지구	위치	인천 남동구 수산동 578-4
위성사진		도시관리계획도		


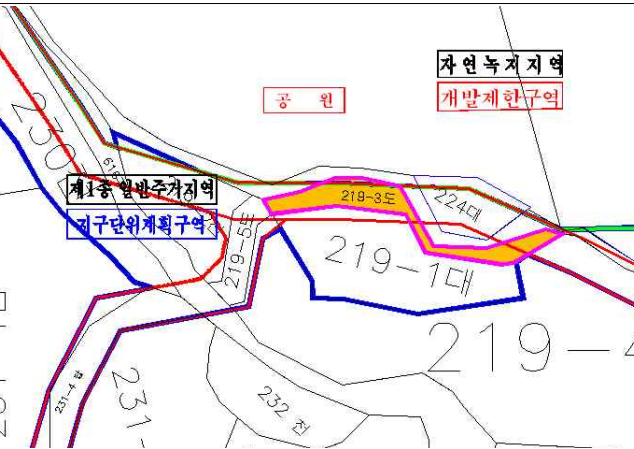
연번 9	지구명	능골지구	위치	인천 남동구 수산동 593-11
위성사진		도시관리계획도		


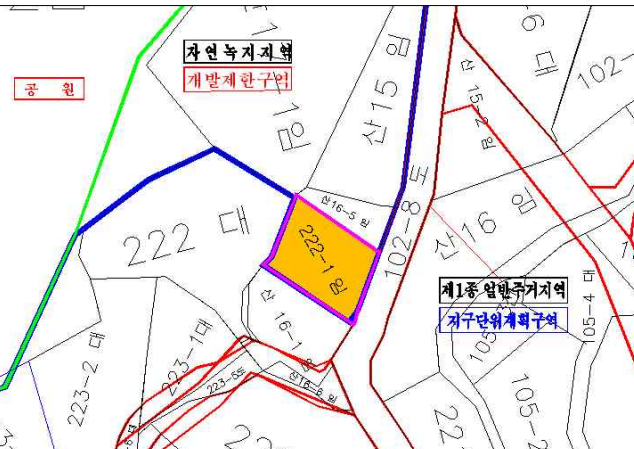
연번 11	지구명	도림1지구	위치	인천 남동구 도림동 22
위성사진		도시관리계획도		

연번 12	지구명	도림1지구	위치	인천 남동구 도림동 22-4
위성사진		도시관리계획도		

연번 13	지구명	도림1지구	위치	인천 남동구 도림동 46
위성사진		도시관리계획도		

연번 14	지구명	도림1지구	위치	인천 남동구 도림동 92-5
위성사진		도시관리계획도		
				

연번 15	지구명	도림1지구	위치	인천 남동구 도림동 219-3
위성사진		도시관리계획도		
				

연번 16	지구명	도림1지구	위치	인천 남동구 도림동 222-1
위성사진		도시관리계획도		
				

연번 17	지구명	도림1지구	위치	인천 남동구 도림동 223-3
위성사진		도시관리계획도		

연번 18	지구명	도림1지구	위치	인천 남동구 도림동 223-4
위성사진		도시관리계획도		

연번 19	지구명	도림1지구	위치	인천 남동구 도림동 224
위성사진		도시관리계획도		

연번 20	지구명	도림1지구	위치	인천 남동구 도림동 225
위성사진		도시관리계획도		

연번 21	지구명	동녘지구	위치	인천 남동구 논현동 36-1
위성사진		도시관리계획도		

연번 22, 23	지구명	동녘지구	위치	인천 남동구 논현동 48-3, 산12-15
위성사진		도시관리계획도		

연번 24	지구명	수현지구	위치	인천 남동구 장수동 354-2
위성사진		도시관리계획도		

연번 25, 26	지구명	수현지구	위치	인천 남동구 장수동 397-3,397-4
위성사진		도시관리계획도		

연번 27	지구명	수현지구	위치	인천 남동구 장수동 404
위성사진		도시관리계획도		

연번 28	지구명	만의골지구	위치	인천 남동구 장수동 32-4
위성사진		도시관리계획도		


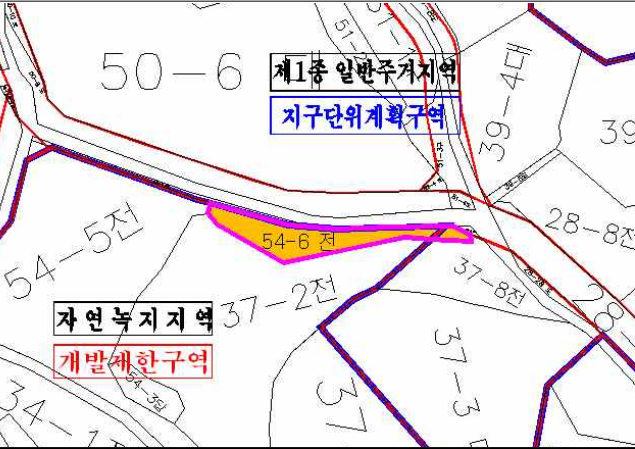
연번 29, 31	지구명	제척지구	위치	인천 남동구 운연동 344-4, 507
위성사진		도시관리계획도		


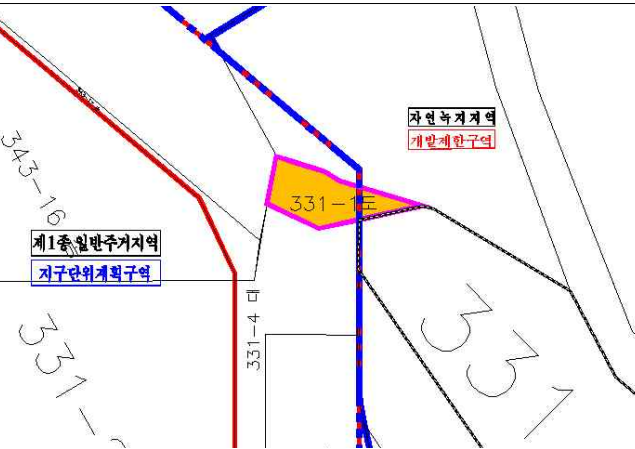
연번 30	지구명	제척지구	위치	인천 남동구 운연동 354-1
위성사진		도시관리계획도		


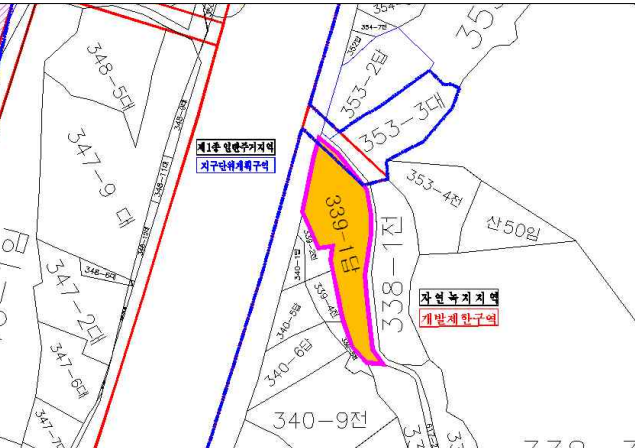
연번 32	지구명	경신지구	위치	인천 남동구 수산동 30-1
위성사진		도시관리계획도		

연번 33	지구명	경신지구	위치	인천 남동구 수산동 44-3
위성사진		도시관리계획도		

연번 34	지구명	경신지구	위치	인천 남동구 수산동 45-2
위성사진		도시관리계획도		

연번 35	지구명	경신지구	위치	인천 남동구 수산동 54-6
위성사진		도시관리계획도		
				


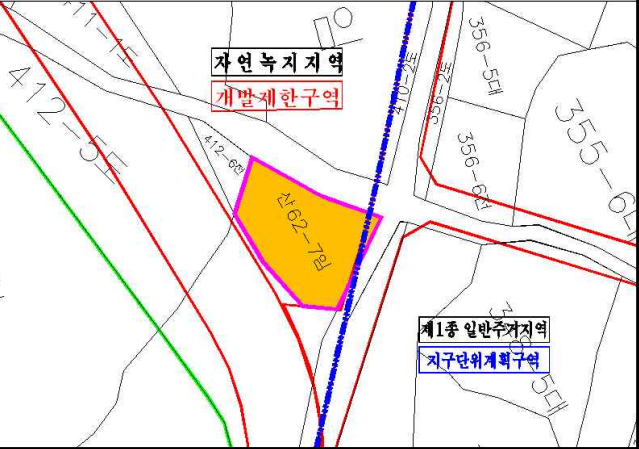
연번 36	지구명	주적지구	위치	인천 남동구 도림동 331-1
위성사진		도시관리계획도		
				

연번 37	지구명	주적지구	위치	인천 남동구 도림동 339-1
위성사진		도시관리계획도		
				

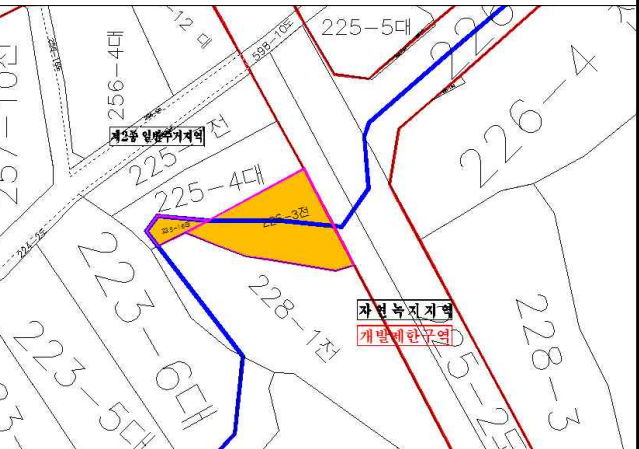
연번 38	지구명	주적지구	위치	인천 남동구 도림동 343-13
위성사진		도시관리계획도		


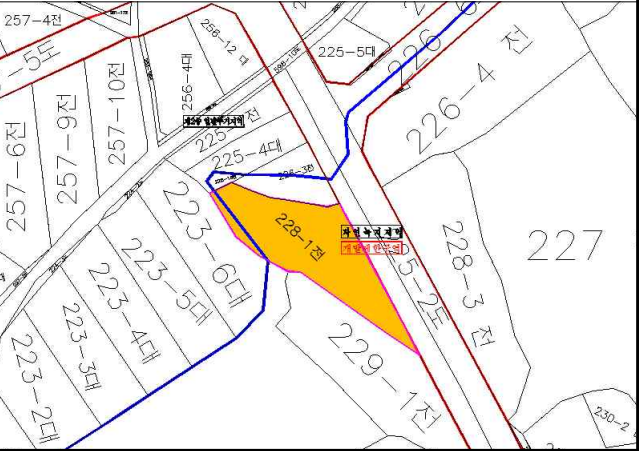
연번 39	지구명	주적지구	위치	인천 남동구 도림동 343-15
위성사진		도시관리계획도		


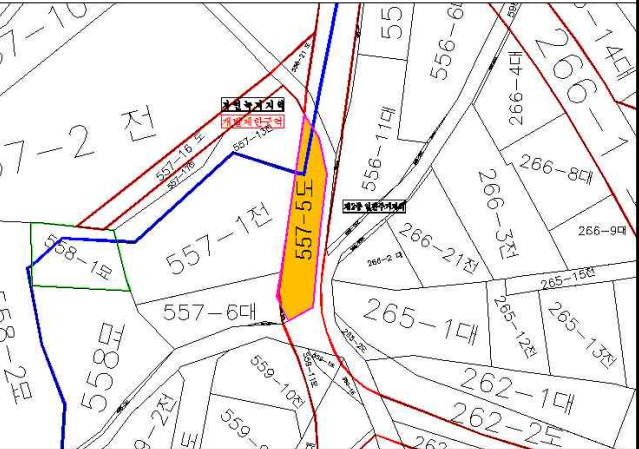
연번 40	지구명	주적지구	위치	인천 남동구 도림동 353-2
위성사진		도시관리계획도		

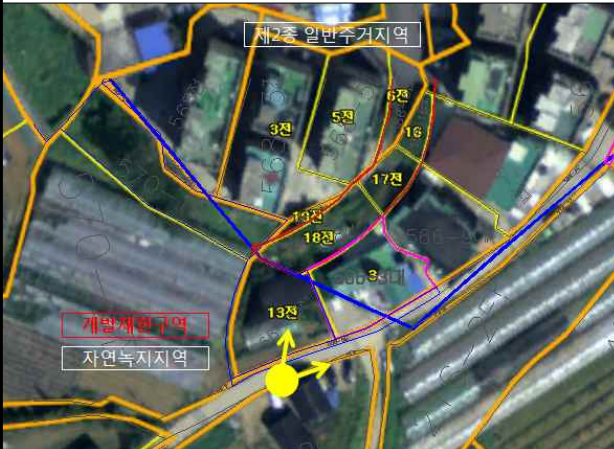
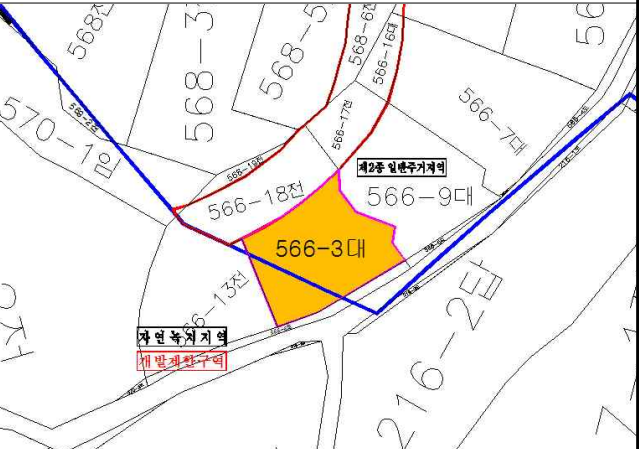
연번 41	지구명	주적지구	위치	인천 남동구 도림동 산62-7
위성사진		도시관리계획도		
				


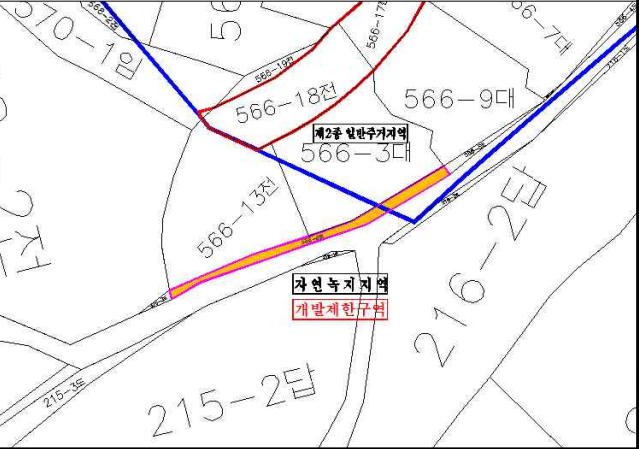
연번 42	지구명	-	위치	인천 남동구 남촌동 224-4
위성사진		도시관리계획도		
				


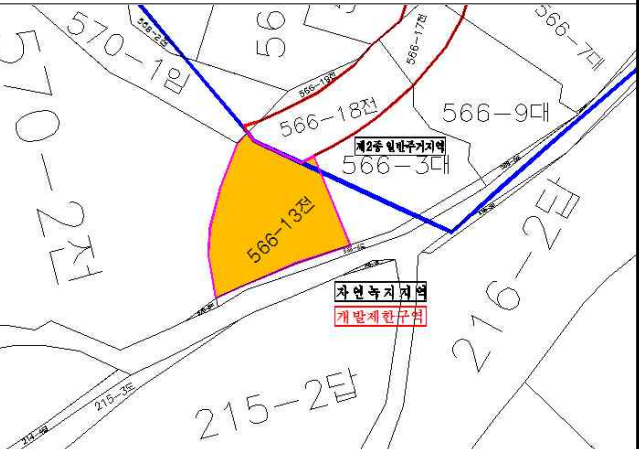
연번 43, 44	지구명	-	위치	인천 남동구 남촌동 225-16, 226-3
위성사진		도시관리계획도		
				


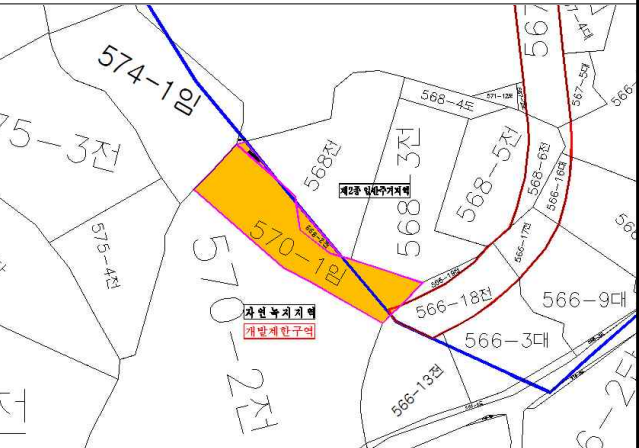
연번 45	지구명	-	위치	인천 남동구 남촌동 228-1
위성사진		도시관리계획도		
				


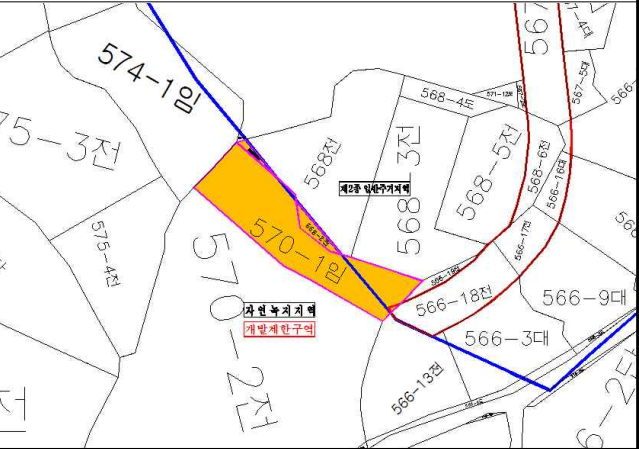
연번 46	지구명	-	위치	인천 남동구 남촌동 557-5
위성사진		도시관리계획도		
				


연번 47	지구명	-	위치	인천 남동구 남촌동 566-3
위성사진		도시관리계획도		
				

연번 48	지구명	-	위치	인천 남동구 남촌동 566-6
위성사진		도시관리계획도		
				

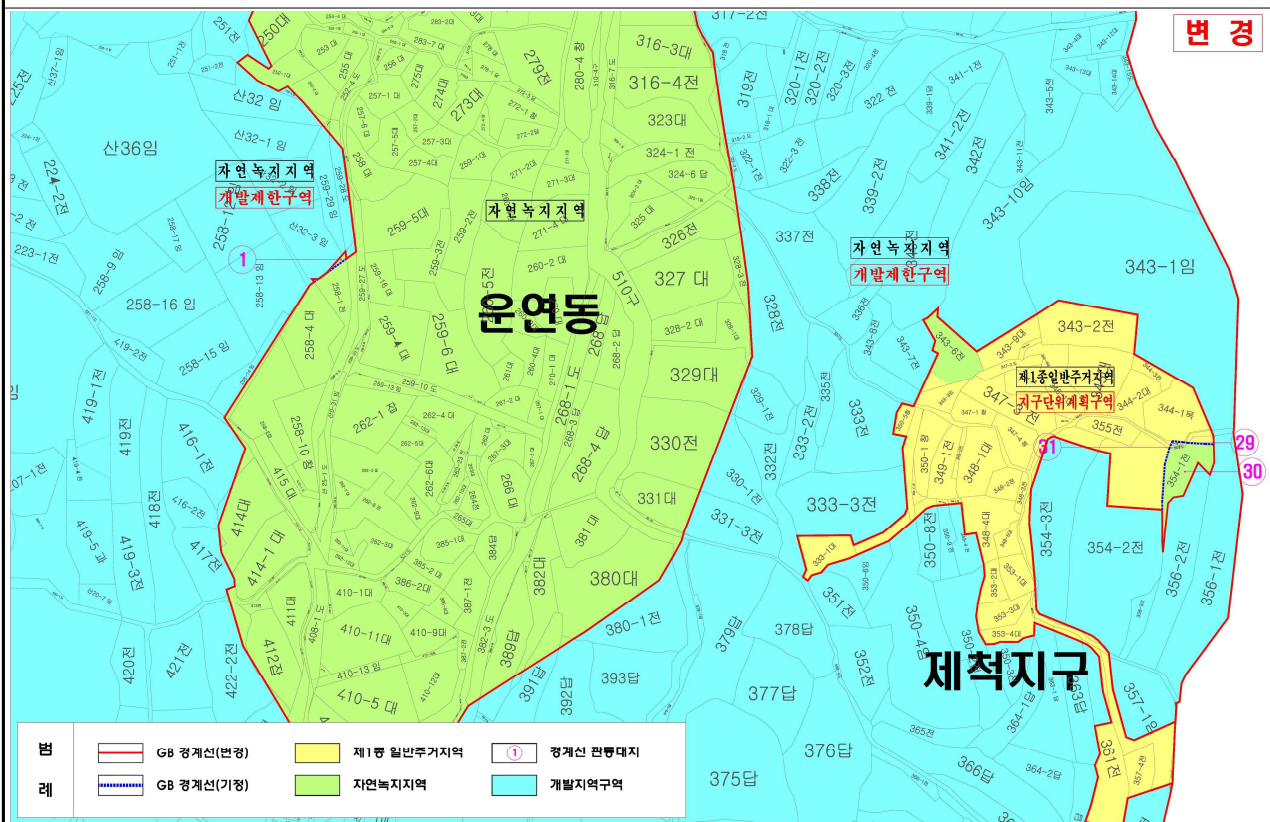
연번 49	지구명	-	위치	인천 남동구 남촌동 566-13
위성사진		도시관리계획도		
				

연번 50	지구명	-	위치	인천 남동구 남촌동 568-1
위성사진		도시관리계획도		
				

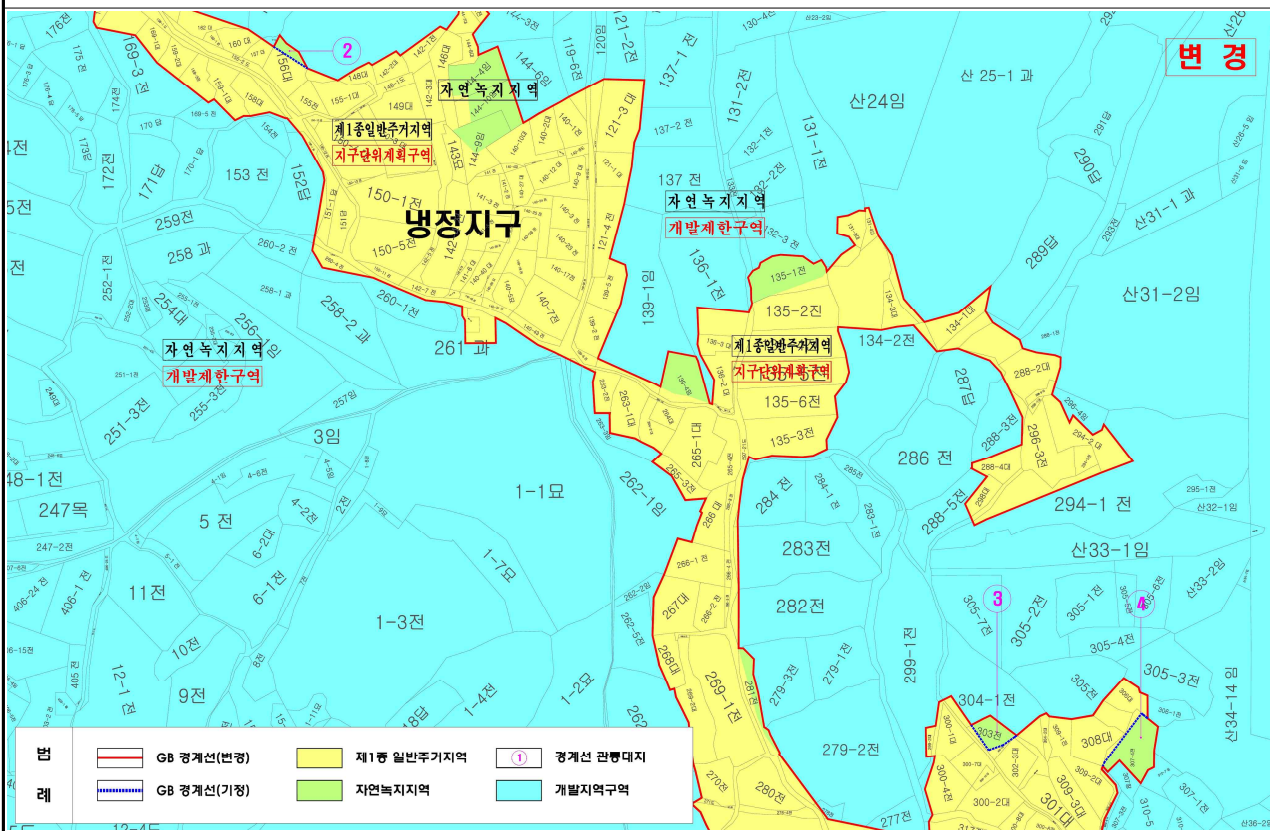
연번 51, 52	지구명	-	위치	인천 남동구 남촌동 568-2, 570-1
위성사진			도시관리계획도	
				

연번 53	지구명	-	위치	인천 남동구 구월동 620-6
위성사진			도시관리계획도	
				

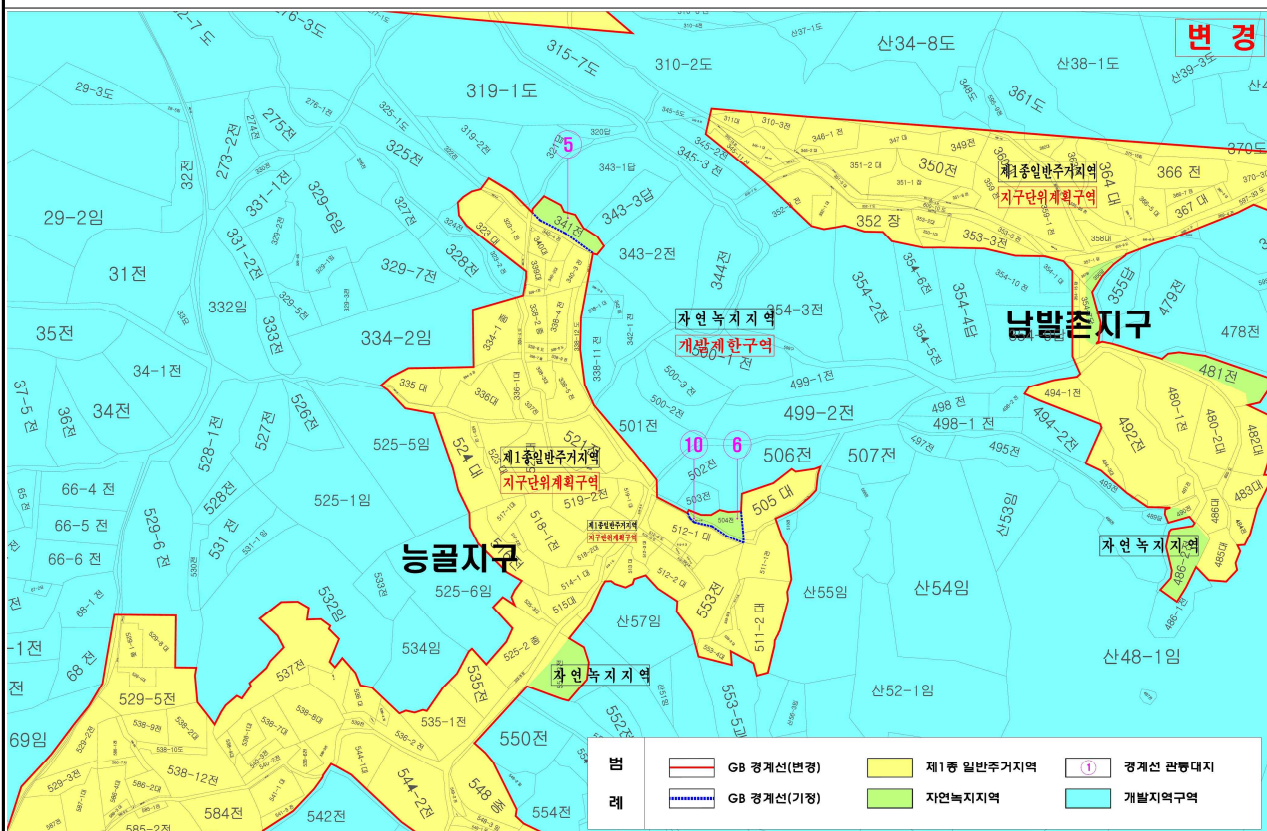
남동구 경계선 관통대지 (1)



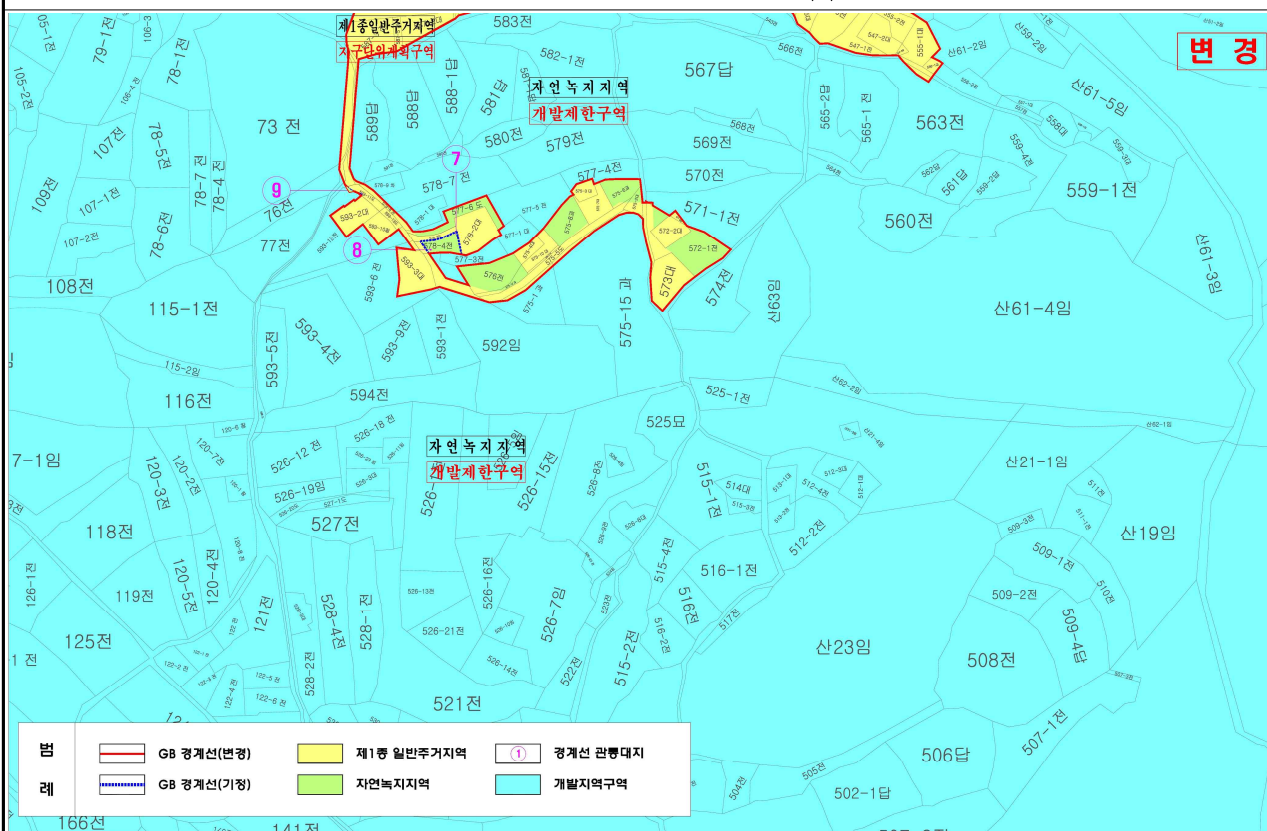
남동구 경계선 관통대지 (2)



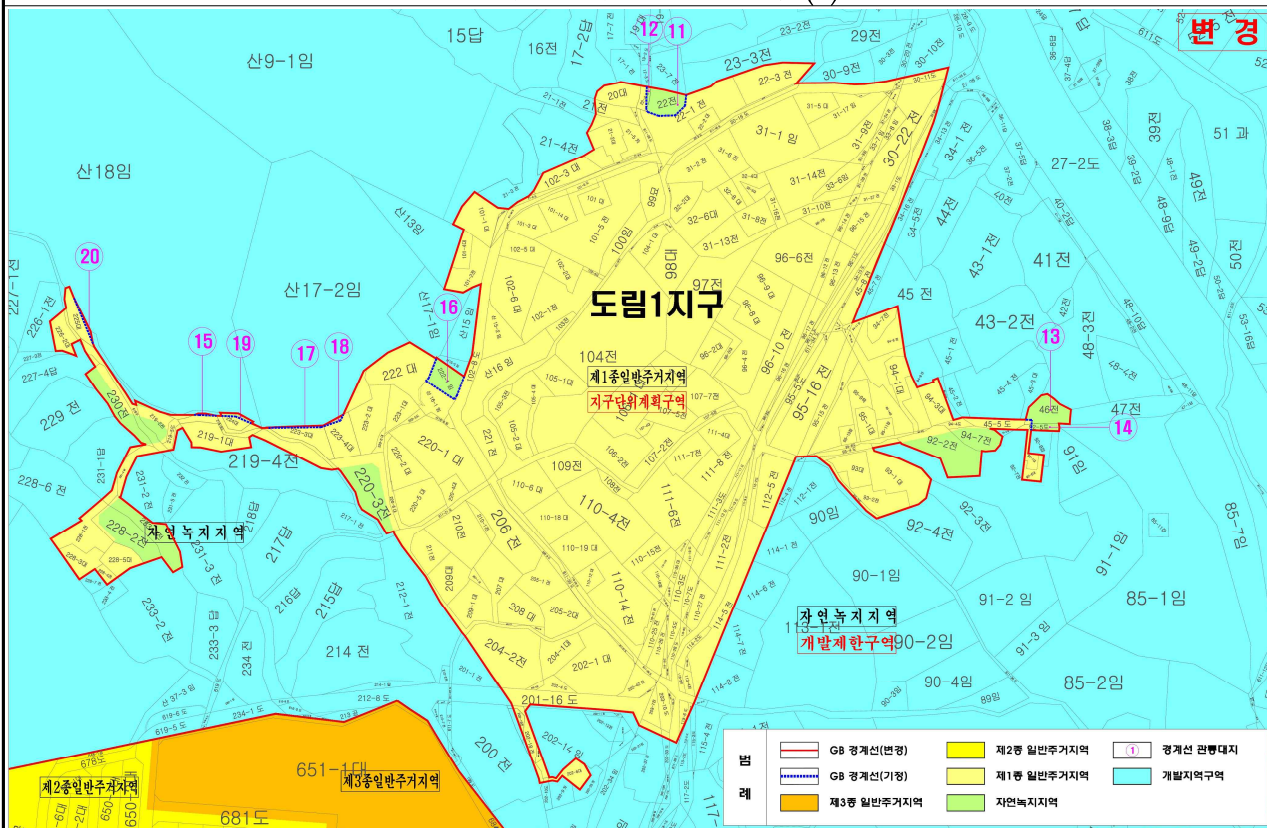
남동구 경계선 관통대지 (3)



남동구 경계선 관통대지 (4)



남동구 경계선 관통대지 (5)



남동구 경계선 관통대지 (6)



남동구 경계선 관통대지 (7)

변경

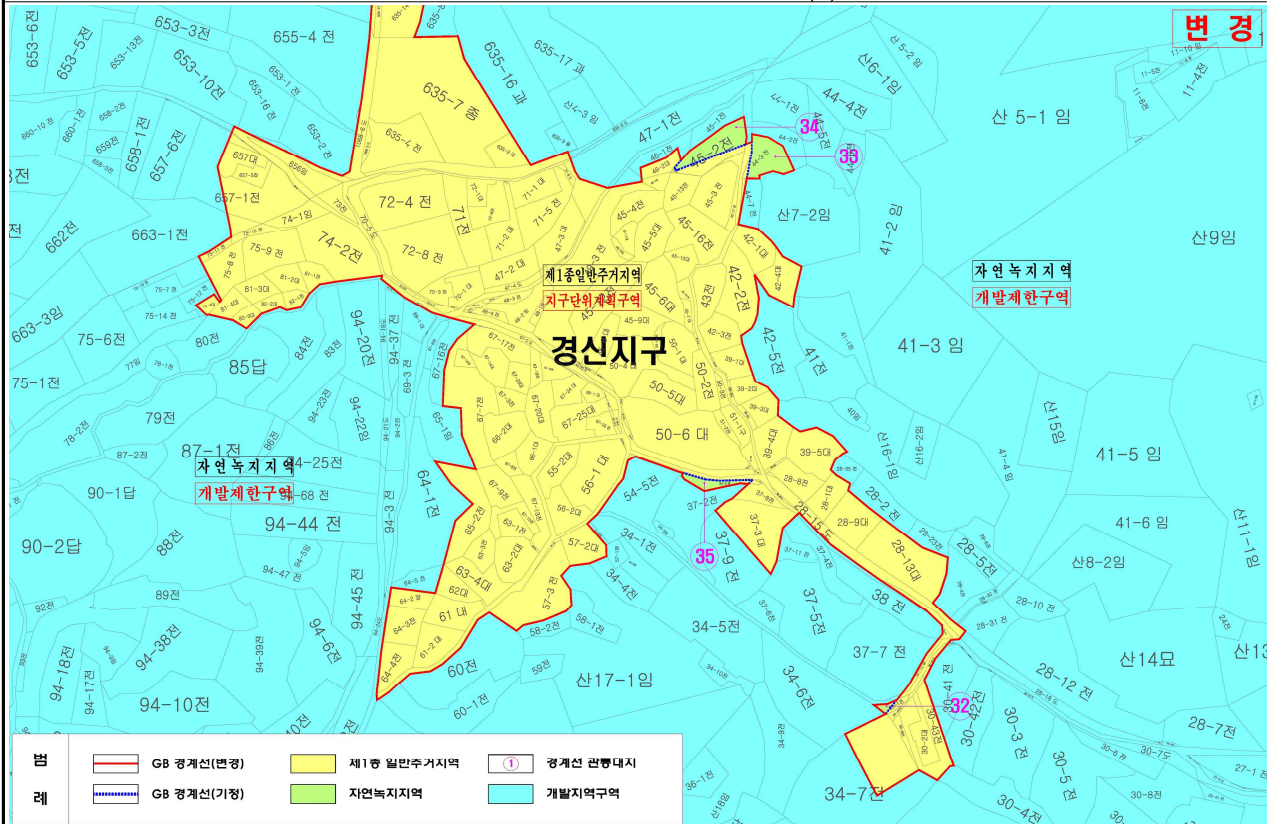


남동구 경계선 관통대지 (8)

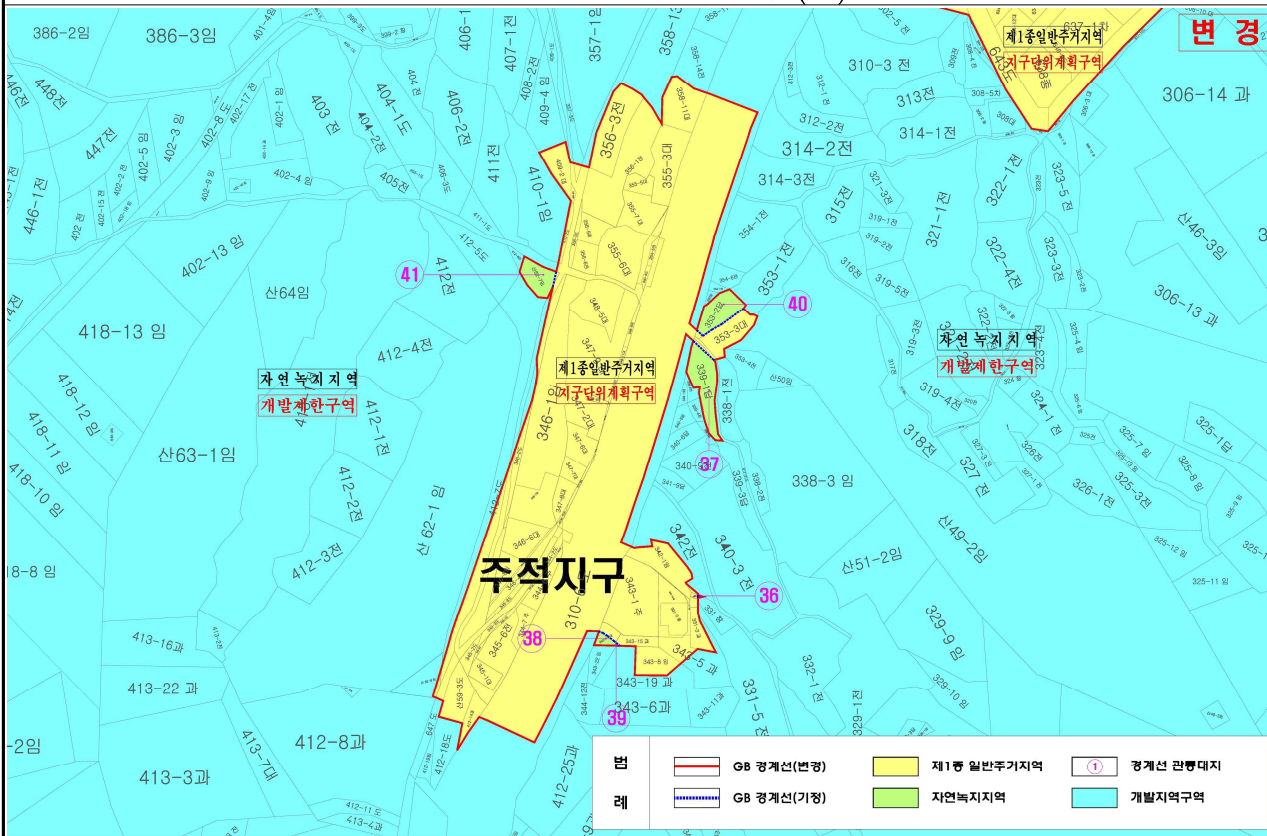
변경



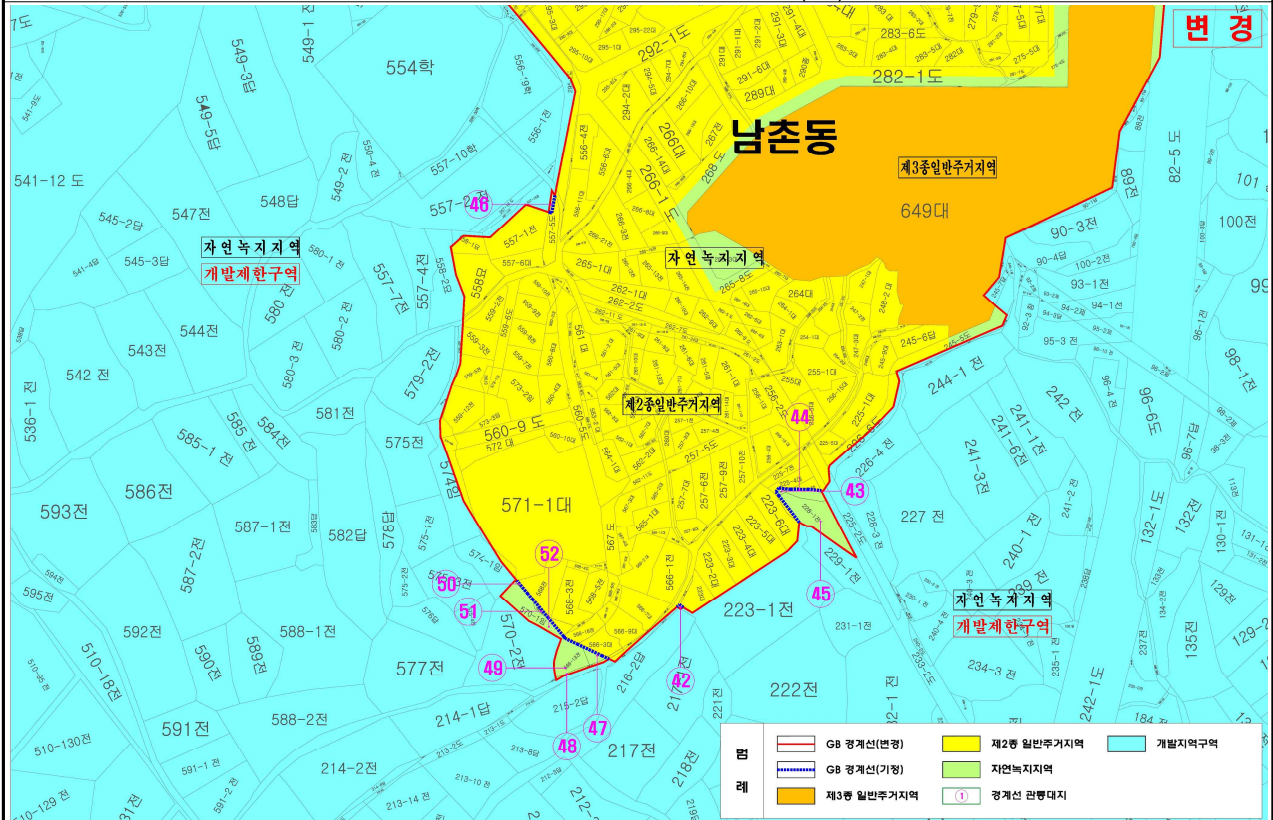
남동구 경계선 관통대지 (9)



남동구 경계선 관통대지 (10)



남동구 경계선 관통대지 (11)



남동구 경계선 관통대지 및 소규모 단절토지 (12)

