

인천도시관리계획(용도지역) 변경 결정안 심사 보고서 -북항 및 북항배후부지 일원-

2009. 10. 19(월)

건설교통위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 : 2009. 9. 28
- 나. 제안자 : 인천광역시
- 다. 회부일자 : 2009. 9. 28
- 라. 상정일자 : 2009. 10. 14(제177회 임시회 제4차 건설교통위원회)
 - 제안설명 : 도시계획국장 김진영
 - 검토보고 : 건설교통전문위원 김동호
 - 질의 및 토론
 - 원안과 의견을 같이하기 함
 - 의견제시 : 개발이익의 환수에 대하여 합리적으로 검토할 것.

2. 제안설명의 요지

가. 제안이유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조와 동법 시행령 제22조 규정에 따라 북항 및 북항배후부지 일원의 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대하여 시의회 의견을 청취하고자 함

나. 주요내용

- 위 치 : 인천광역시 서구 원창동, 석남동 일원
- 면 적 : 5,428,283m²
 - 자연녹지지역 ⇒ 일반상업지역(191,216m²)
 - 자연녹지지역 ⇒ 준공업지역 (3,544,786m²)

- 일반공업지역 ⇒ 준공업지역 (840,975m²)
- 미지정지 ⇒ 준공업지역 (748,664m²)
- 미지정지 ⇒ 일반공업지역(102,642m²)

다. 입안내용

○ 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 조서

- 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
총 계	5,428,283	-	5,428,283	100.0	
일반상업지역	-	증) 191,216	191,216	3.5	
공업지역 소계	840,975	증) 4,396,092	5,237,067	96.5	
일반공업지역	840,975	감) 738,333	102,642	1.9	
준공업지역	-	증) 5,134,425	5,134,425	94.6	
자연녹지지역	3,736,002	감) 3,736,002	-	-	
미 지 정	851,306	감) 851,306	-	-	

- 용도지역 결정(변경) 사유서

도면지표번호	위 치	용 도 지 역		면적 (m ²)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
1	서구 원창동, 석남동 일원	자연녹지 지역	일반상업 지역	191,216	1,000이하	상업 및 업무기능을 담당하기 위하여 일반상업지역으로 변경
2	서구 원창동, 석남동 일원	자연녹지 지역	준공업 지역	173,690	400이하	공업기능과 물류기능을 수행하고 북측 청라지구, 동측 일반상업지역, 남측 일반공업지역의 완충 기능을 고려한 준공업지역으로 변경
3	서구 원창동, 석남동 일원	일반공업 지역	준공업 지역	840,975		
4	서구 원창동, 석남동 일원	자연녹지 지역	준공업 지역	3,371,096	400이하	항만지원시설 유치와 경공업 수용을 위하여 준공업지역으로 변경
5	서구 원창동, 석남동 일원	미 지 정	준공업 지역	748,664	400이하	용도지역이 미지정된 매립지의 항만 기능을 제고하기 위하여 준공업지역으로 변경
6	서구 원창동, 석남동 일원	미 지 정	일반공업 지역	102,642	400이하	용도지역이 미지정된 매립지의 항만 기능을 제고하기 위하여 일반공업지역으로 변경

3. 전문위원 검토보고의 요지

- 본 도시관리계획 변경 결정안은 북항 및 북항배후부지 일원 5,428,283m² (약164만평)에 대하여 용도지역 변경을 결정하고자 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조와 시행령 제22조의 규정에 의하여 의회의 의견을 듣고자 하는 내용임.
- 주요내용은 자연녹지지역 191,216m²를 일반상업지역으로, 자연녹지지역 3,544,786m²를 준공업지역으로, 일반공업지역 840,975m²를 준공업지역으로, 미지정지 748,664m²를 준공업지역으로, 미지정지 102,642m²를 일반공업지역으로 변경하는 내용이며,
- 북항 및 북항배후부지 일원의 공업, 항만물류기능과 업무, 서비스 기능의 확충을 위하여 용도지역의 변경은 필요하다고 판단되며 그간 도시기본계획변경의 승인, 수도권정비위원회 심의 등의 절차를 거치는 과정에서 다양한 논의가 있었던 것으로 판단됨.
- 동지역은 북측으로 청라경제자유구역과 인접하여있으며 토지소유는 국유지가 20%, 사유지 등의 공유지가 15.2%, 한진중공업과 임광토건 등의 사유지가 55.4%이며 무지번이 9.4%로 되어있음.
- 북항의 기능과 역할을 강화하기 위하여 북항 일대의 토지이용계획의 조정과 정비의 필요성에 대하여는 공감하지만 항만기능의 재편이나 특화와 관련하여 관련 정책과 부합되는지, 북항 일대의 도시계획의 변경이 지역 발전의 구심축으로서 어떻게 기여할 것 인지에 대하여 논의가 필요함.
- 세부 토지이용계획을 살펴보면 전체적인 공공시설 용지는 약 74%에 달하는 것으로 표기하고 있으나 도시계획시설로 관리되는 항만 약 57%를 제외하면 도로 11.1%, 공원 1.7%, 녹지1.4%, 주차장 0.1%, 자동차정류장 (공영차고지)0.3%에 불과하여 용도지역의 상향과 대비하여 지구내의 공공기반시설의 확보는 다소 미흡하다고 판단됨.

- ※ 인천 도시기본계획상 도로율은 2000년 20.5%에서 2020년에는 28.6%를 목표로 하고 있으며(도시기본계획 P=54, P=129) 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제 11조에 의하면 공업지역의 권장 도로율은 10~20%, 상업지역의 도로율은 25~35%를 확보토록 됨,
- 또한 개발사업의 경우 개발에 따른 행정절차 이행과정에서 용도지역의 변경과 연계하여 지구내의 도로, 공원 등의 공공시설과 지구외의 광역교통망 등의 비용 부담을 논의할 수 있으나 단순히 지구단위 계획으로 도시계획만 변경할 경우 문제점이 없는지와 금번에 용도지역이 준공업지역과 일반공업지역으로 변경되는 미 등록지(무지번지)51,826㎡의 처리 방안에 대하여 설명이 필요함.

4. 질의 및 답변요지

< 질 의 >

- 성용기, 허식 위원
 - 자연녹지지역이 준공업지역, 사업지역으로 바뀌어 도로율 등 기반시설이 상당히 낮춰진 것 같은데 어떻게 생각하는지?
 - 논현동 한화와 비슷한데 개발주체가 민간업체다. 개발이익환수 문제는 어떻게 해결할 것인가?
 - 과도하게 개발이익금을 환수한다면 개발이 잘 이루어지지 않음. 개발주체가 민간업체이기 때문에 과도하게 특혜소지가 없도록 하기 바람.
 - 그랜드 CC 골프장이 상당한 이익금을 가지고 있는 것 같은데 이득금을 사회에 얼마나 환원되고 있는지?

< 답 변 >

- 도시계획국장 김진영
 - 항만시설이 빠면 공공시설이 36.4%임

- 지가 상승률에 따라 이익이 발생한다면 환수하겠음. 개발이익금 환수 시스템을 마련하였음.
- 사회 및 지역주민들에게 환원할 수 있도록 하겠음.
- 서구청과 그랜드 CC 골프장과 협약하고 서구청 도서관을 건립 후 기부채납하기로 함.

5. 토론요지

- 가. 찬성 : 문희출, 강문기, 노경수, 박승희, 성용기, 이재호, 이은석, 허식 위원
- 나. 반대 : 없음

6. 심사결과

- 원안과 의견을 같이하기로 함(재석위원 전원찬성 : 8명)
 - 의견제시 : 개발이익의 환수에 대하여 합리적으로 검토할 것.

7 소수의견 요지

- 없음

8 기타 특이사항

- 없음

붙임 : 인천도시관리계획(용도지역) 변경 결정안 1부. 끝.

인천도시관리계획(용도지역) 변경 결정안

- 북항 및 북항배후부지 일원 -

□ 입안사유

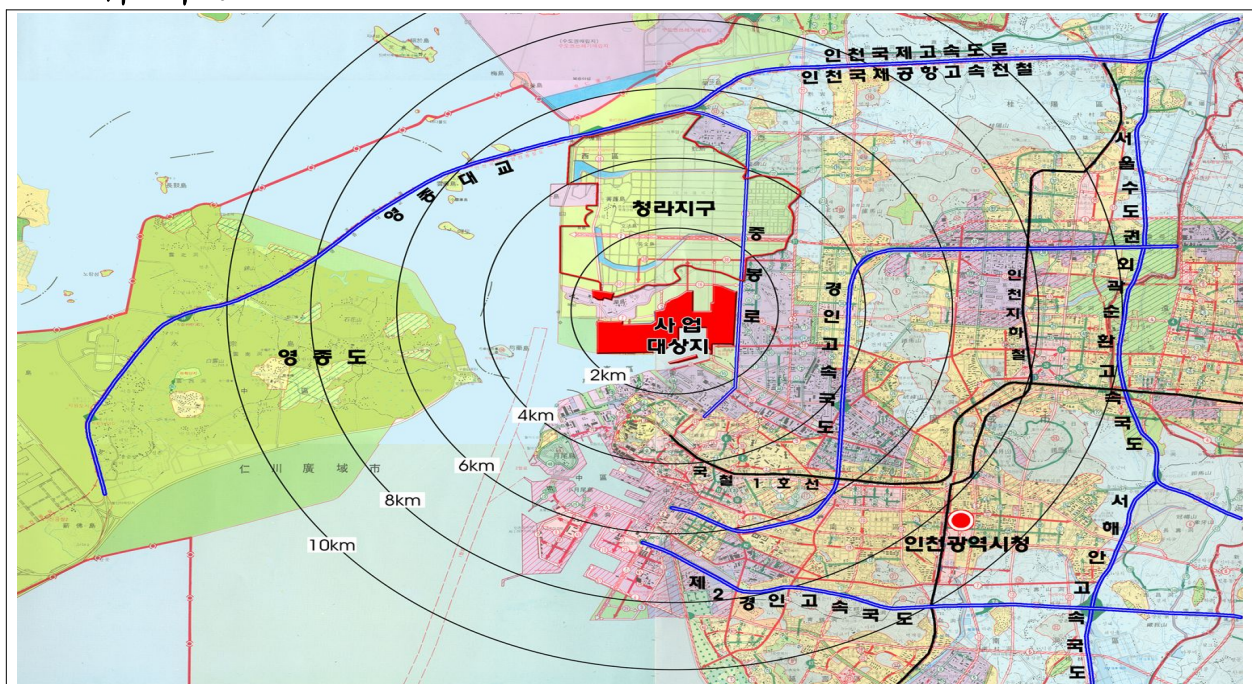
- 북항 및 북항배후부지 일원의 공업, 항만물류 기능과 업무, 서비스 기능 수행 등을 지원하기 위하여 도시관리계획(용도지역)을 변경결정 하고자 함

□ 추진경위

- 2005.12.28 : 1차 수도권정비위원회 심의(2,101,277m²)
- 2006.12.18 : 북항일원 일부지역 공업지역 지정(840,975m²)
- 2007.04.25 : 2차 수도권정비위원회 심의(979,017m²)
- 2008.12.01 : 3차 수도권정비위원회 심의(2,184,200m²)
- 2009.09.15 : 도시관리계획(용도지역) 입안 공고·열람

□ 위치도 및 도시관리계획(용도지역)변경 결정도

○ 위치도



○ 도시관리계획(용도지역)변경 결정도

- 용도지역 결정도(기정)



- 용도지역 결정도(변경)

