

# 인천 도시관리계획(용도지역, 용도구역) 변경 결정안 심사보고서

## - 남촌농산물도매시장 -

2010. 4. 12(월)

건설교통위원회

### 1. 심사경과

- 가. 제안일자 : 2010. 3. 23
- 나. 제안자 : 인천광역시
- 다. 회부일자 : 2010. 3. 23
- 라. 상정일자 : 2010. 4. 5(제183회 임시회 제1차 건설교통위원회)
  - 제안설명 : 도시계획국장 김진영
  - 검토보고 : 건설교통전문위원 김동호
  - 질의 및 토론
  - 원안과 의견을 같이하기로 함

### 2. 제안설명의 요지

#### 가. 제안이유

- 2020년 인천도시기본계획에 반영된 시가화예정용지에 농산물도매시장을 건설하고자 개발제한구역 해제 등 도시관리계획 결정(변경)을 위하여 시의회 의견을 청취하고자 함.

#### 나. 주요내용

- 위치 : 인천광역시 남동구 남촌동 177-1번지 일원
- 부지면적 : 252,792㎡

- 사업기간 : 2009년 ~ 2013년
- 사업비 : 4,194억원(부지매입비 1,582억원, 공사비 2,612억원)
- 시의회 의견청취 내용
  - 용도지역 변경 : 자연녹지지역 ⇒ 준주거지역(252,792m<sup>2</sup>)
  - 용도구역 변경 : 개발제한구역 해제(252,792m<sup>2</sup>)

**다. 입안내용**

- 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 조서
  - 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
도 시 지 역	소 계	286,205,531	-	286,205,531	100.0	
	준주거지역	11,707,711	증)252,792	11,960,503	4.18	
	자연녹지지역	274,497,820	감)252,792	274,245,028	95.82	

주) 기정 : 인천광역시 내부자료 (2010년 2월말 현재)

- 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적(m <sup>2</sup> )	변 경 사 유
	기 정	변 경		
남동구 남촌동 177-1번지 일원	자 연 녹지지역	준주거 지 역	252,792	- 남촌 농산물도매시장 건설을 위한 용도지역변경

- 도시관리계획(용도구역) 결정(변경) 조서
  - 개발제한구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면 적 (km <sup>2</sup> )			비 고
			기 정		변 경	
변경	개발제한구역	남동구 남촌동 177-1번지 일원	74.914	감)0.253	74.661	

- 개발제한구역 결정(변경) 사유서

구분	위치	면적(km <sup>2</sup> )	변경사유
변경	남동구 남촌동 177-1번지 일원	0.253	- 남촌 농산물도매시장 건설을 위한 개발제한구역 해제

### 3. 전문위원 검토보고의 요지

- 인천 도시관리계획 변경결정안은 구월 농산물도매시장의 협소한 부지, 시설의 노후화, 열악한 유통환경의 문제점 등을 개선하기 위해 2020년 인천도시기본계획에 반영된 시가화예정용지에 농산물 도매시장을 건설하고자 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 동법 시행령 22조에 따라 시의회 의견을 청취하고자 하는 사안임.
- 우리시는 행정구역의 약 8%에 해당하는 80.58 km<sup>2</sup> (약2,420만평)가 개발제한구역으로 결정되어 있으며 개발제한구역의 해제는 서울과 경기도 인천을 대상으로 하는 수도권 광역도시계획을 통하여 물량을 선배정하고 도시관리계획 절차에 의하여 국토해양부 장관이 시장의 요청을 받아 관계 중앙부처 협의와 중앙도시계획위원회 심의를 거쳐 해제함.
- 우리시는 현재 수도권광역도시계획상 총 9.096km<sup>2</sup>의 해제 가능 물량을 확보하고 있으며 현재까지 약 5.7km<sup>2</sup>의 면적이 취약지구 정비, 국민임대 주택건설 등으로 해제되었으며, 금번 해제물량은 0.253km<sup>2</sup>로서 용도구역 변경 결정(안)은 타당하다고 판단됨.
- 또한 도시계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙 제83조(시장 결정기준)에 따라 준주거지역, 상업지역, 준공업지역, 자연녹지지역에 시장 설치가 가능하나, 남촌 농산물도매시장의 경우 경매장, 물류시설동, 창고 등 높은 건폐율이 요구되고 있음.

- 따라서 우리시 도시계획조례의 건폐율 및 용적률을 고려할 때 자연녹지 지역(건폐율20%이하, 용적률 80%이하)에서 준주거지역(건폐율 60%이하, 용적률 500%이하)으로의 용도지역 변경결정(안)은 타당하다고 판단됨.

#### 4. 질의 및 답변요지

##### < 질 의 >

- 이재호 의원

- 본 위치로 이전은 이의가 없으나, 행정은 예측이 가능하고 타당하여야 한다고 판단되며, 따라서 당초 이전부지에서 본 위치로 이전에 대한 사유를 명확히 하여야 하며, 언론에서도 현재위치로 변경시 교통 혼잡이 예상된다고 하는데 이에 대한 대책은?

##### < 답 변 >

- 도시계획국장 김진영

- 당초 이전부지에서 현재 위치로 이전하게 된 것은 당초 부지에 초등학교 및 국정원 관사가 위치하고 있어 관계기관 협의가 어려울 뿐만 아니라 당초부지 중앙으로 도로가 있어 농산물도매시장이 분리되어 효과적인 농산물시장을 배치할 수 없음은 물론 교통영향평가에서도 타당하다고 하여 현재의 위치로 변경하게 되었으며, 교통처리대책을 강구하여 사업을 시행토록 하겠음.

#### 5. 토론요지

- 가. 찬 성 : 성용기, 강문기, 허식, 이재호, 박승희, 이은석 위원
- 나. 반 대 : 없음.

## 6. 심사결과

- 원안과 의견을 같이하기로 함(재석위원 전원찬성 : 6명)

## 7 기타사항

- 없 음

붙임 : 인천 도시관리계획(용도지역, 용도구역) 변경 결정안 1부. 끝.

# 인천 도시관리계획(용도지역, 용도구역) 변경 결정안

- 남촌 농산물도매시장 -

## □ 주요내용

- 위 치 : 인천광역시 남동구 남촌동 177-1번지 일원
- 부지면적 : 252,792m<sup>2</sup>
- 사업기간 : 2009년 ~ 2013년
- 사 업 비 : 4,194억원(부지매입비 1,582억원, 공사비 2,612억원)
- 시의회 의견청취 내용
  - 용도지역 변경 : 자연녹지지역 ⇒ 준주거지역(252,792m<sup>2</sup>)
  - 용도구역 변경 : 개발제한구역 해제(252,792m<sup>2</sup>)

## □ 입안내용

- 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 조서
  - 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
도 시 지 역	소 계	286,205,531	-	286,205,531	100.0	
	준주거지역	11,707,711	증)252,792	11,960,503	4.18	
	자연녹지지역	274,497,820	감)252,792	274,245,028	95.82	

주) 기정 : 인천광역시 내부자료 (2010년 2월말 현재)

- 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적(m <sup>2</sup> )	변 경 사 유
	기 정	변 경		
남동구 남촌동 177-1번지 일원	자 연 녹지지역	준주거 지 역	252,792	- 남촌 농산물도매시장 건설을 위한 용도지역변경

○ 도시관리계획(용도구역) 결정(변경) 조서

- 개발제한구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면 적 (km <sup>2</sup> )			비 고
			기 정		변 경	
변경	개발제한구역	남동구 남촌동 177-1번지 일원	74.914	감)0.253	74.661	

- 개발제한구역 결정(변경) 사유서

구 분	위 치	면적(km <sup>2</sup> )	변 경 사 유
변경	남동구 남촌동 177-1번지 일원	0.253	- 남촌 농산물도매시장 건설을 위한 개발제한구역 해제