

인천 도시관리계획(용도지역, 도시계획시설:학교, 공원)변경 결정안 심사보고서

- 계양구 계산동 548-4번지 일원 -

2010. 3. 11(목)

건설교통위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 : 2010. 2. 18

나. 제안자 : 인천광역시

다. 회부일자 : 2010. 2. 19

라. 상정일자 : 2010. 3. 3(제182회 임시회 제1차 건설교통위원회)

- 제안설명 : 도시계획국장 김진영
- 검토보고 : 건설교통전문위원 김동호
- 질의 및 토론
- 원안과 의견을 같이하기로 함.

- 의견제시 : 용도지역 상향에 따른 이익을 공인기관을 통해 추정치를 산정 후 이를 일정부분 공익적으로 활용되도록 검토할 것

2. 제안설명의 요지

가. 제안이유

- 경인여자대학의 부족한 교사 면적 확보를 위해 건축제한사항의 완화와 인접 공원기능을 상실한 토지의 교지 편입을 통하여 열악한 교육여건의 개선으로 대학 및 지역사회 발전에 기여하고자 함.

나. 주요내용

- 시설명 : 학교(대학 : 경인여자대학)
- 위치 : 계양구 계산동 548-4번지 일원
- 제안사항
 - 용도지역 변경 : 보전·자연녹지·제2종일반주거 ⇒ 제1종일반주거지역
 - 도시계획시설 변경 : 학교, 공원 ⇒ 학교
- 사업기간 : 2010.~2012.
- 사업비 : 108억원
- 사업시행자 : 경인여자대학 총장

다. 입안내용

- 도시관리계획(용도지역, 도시계획시설: 학교, 공원) 변경결정조서
 - 용도지역
 - 용도지역 결정(변경) 조서

| 구분 | 면적 (㎡) | | | 구성비 (%) | 비고 |
|-----------|----------|------------|----------|---------|----|
| | 기정 | 변경 | 변경 후 | | |
| 소계 | 31,703.3 | - | 31,703.3 | 100.0 | |
| 자연녹지지역 | 29,363.0 | 감)29,363.0 | - | - | |
| 보전녹지지역 | 872.4 | 감) 872.4 | - | - | |
| 제2종일반주거지역 | 1,467.9 | 감) 1,467.9 | - | - | |
| 제1종일반주거지역 | - | 증)31,703.3 | 31,703.3 | 100.0 | |

▪ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면 표시 번호 | 위치 | 용도지역 | | 면적(㎡) | 용적률(%) | 결정(변경)사유 |
|----------|------------------|------------------------|------------|----------|--------|--|
| | | 기정 | 변경 | | | |
| ① | 계양구 계산동 548-4 일원 | 자연·보전 녹지지역, 제2종일반 주거지역 | 제1종일반 주거지역 | 31,703.3 | 200 이하 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 건축제한사항의 완화로, ○ 교사확충을 통한 유망지역의 학사운영과 교육여건의 개선 및 ○ 대학과 지역사회 발전에 기여 |

- 도시계획시설 : 학교

- 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 시설의세분 | 위치 | 면적(m ²) | | | 최초결정일 | 비고 |
|----|--------|--------|-------|-----------------|---------------------|-------|----------|-----------------------|----|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 변경 | ① | 경인여자대학 | 대학 | 계양구계산동 548-4 일원 | 30,766.1 | 937.2 | 31,703.3 | 인고 제139호 (1998. 7. 4) | |

- 도시계획시설(학교) 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|--------|--------|--|---|
| ① | 경인여자대학 | ○ 경인여자대학 변경 - 면적 : 31,703.3m ² | 인접한 공원용지의 교지 추가확보를 통하여, 교사의 유기적 운용과 열악한 교육여건 개선 |

- 도시계획시설 : 공원

- 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시번호 | 공원명 | 시설의세분 | 위치 | 면적(m ²) | | | 최초결정일 | 비고 |
|----|--------|------|--------|------------------|---------------------|---------|-------------|-------------------|----------|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 변경 | ① | 계양공원 | 도시자연공원 | 계양구계산동, 서구공촌동 일원 | 5,283,354.0 | 감)937.2 | 5,282,416.8 | 총독부 13호 ('44.1.8) | 보전 녹지 지역 |

- 도시계획시설(공원) 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 공원명 | 변경내용 | 변경사유 |
|--------|------|---|--------------------------|
| ① | 계양공원 | ○ 계양공원 변경 - 면적 : 5,282,416.8m ² | 경인여자대학 교지 추가확보로 인한 면적 축소 |

3. 전문위원 검토보고의 요지

- 본 도시관리계획결정 변경안은 경인여대 학교부지의 정비, 용도지역 변경을 통한 교육시설의 확충을 위하여 학교 측의 제안으로 도시관리계획의 변경절차를 이행코자 하는 사안임.
- 주요 내용은 자연녹지 29,363㎡, 보전녹지1,193㎡, 제2종 일반주거지역 1,468㎡를 전량 제1종 일반주거지역으로 변경하고 교지를 정형화하고자 계양공원 중 1,258㎡를 해제하여 학교시설로 편입하는 내용이며,
- 용도지역의 변경은 인천 도시기본계획과 부합되어야 하는바, 현재 경인여대의 용도지역 변경은 2020년도 도시기본계획에 반영된 동북대권의 시가화 예정용지 0.56km² 중에서 활용이 가능하므로 타당하다고 판단됨.
- 다만 용도지역의 상향으로 얻게 되는 학교재단의 유형무형의 이익이 교육시설의 확충과 지역사회와 상생 협력하는 발전적 관계로 유지되도록 도시관리계획 변경절차 과정에서 논의가 필요하다고 판단됨.

4. 질의 및 답변요지

< 질 의 >

- 성용기 위원
 - 경인여대의 교육시설 부지 확보를 위하여 학교용지를 주거용지로 용도변경을 하는데 공적인 측면이라 하더라도 용도변경시 형평성이 있어야 하지 않는지?

< 답 변 >

- 도시계획국장 김진영
 - 학교용지를 주거용지로 변경하면서 부가가치 상승함에 따라 만약 부지를 매각할 경우 환수 조치할 단서 조항을 넣을 예정임

< 질 의 >

○ 이은석 위원

- 교육 환경 개선을 위하여 많은 어려움이 있는데 비례원칙을 적용해야 한다고 생각함. 지금 안건은 목적하는 바에 비해 과하지 않나 생각되며 형평성의 문제가 제기되며 신중을 기해야 함

○ 허 식 위원

- 모든 의견청취의 건을 의회에 상정시 반드시 미리 예상되는 사항 등 회의시 사전에 자료로 배부 할 수 있도록 할 것.
용도지역 변경시 공시지가가 변경됨에 따른 이익에 대한 부분을 공익에 반영여부와? 또한 경인여대에 대한 특혜시비 논란 이에 대한 대책은?

< 답 변 >

○ 도시계획국장 김진영

- 교육분야 개발이익에 대해서는 사전에 검토하지 않았음.
경인여대 재단과 개발이익금에 대해서 협의하겠음.

5. 토론요지

가. 찬성 : 강문기, 박승희, 이재호, 이은석, 허식 위원

나. 반대 : 없 음

6. 심사결과

- 원안과 의견을 같이하기로 함.(재석위원 전원찬성 : 5명)

7 소수의견 요지

- 없음

8 기타사항

- 없음

붙임 : 도시관리계획(용도구역, 도시계획시설 : 학교, 공원)변경 결정안 1부. 끝.

인천 도시관리계획(용도지역, 도시계획시설:학교, 공원)변경 결정안

- 계양구 계산동 548-4번지 일원 -

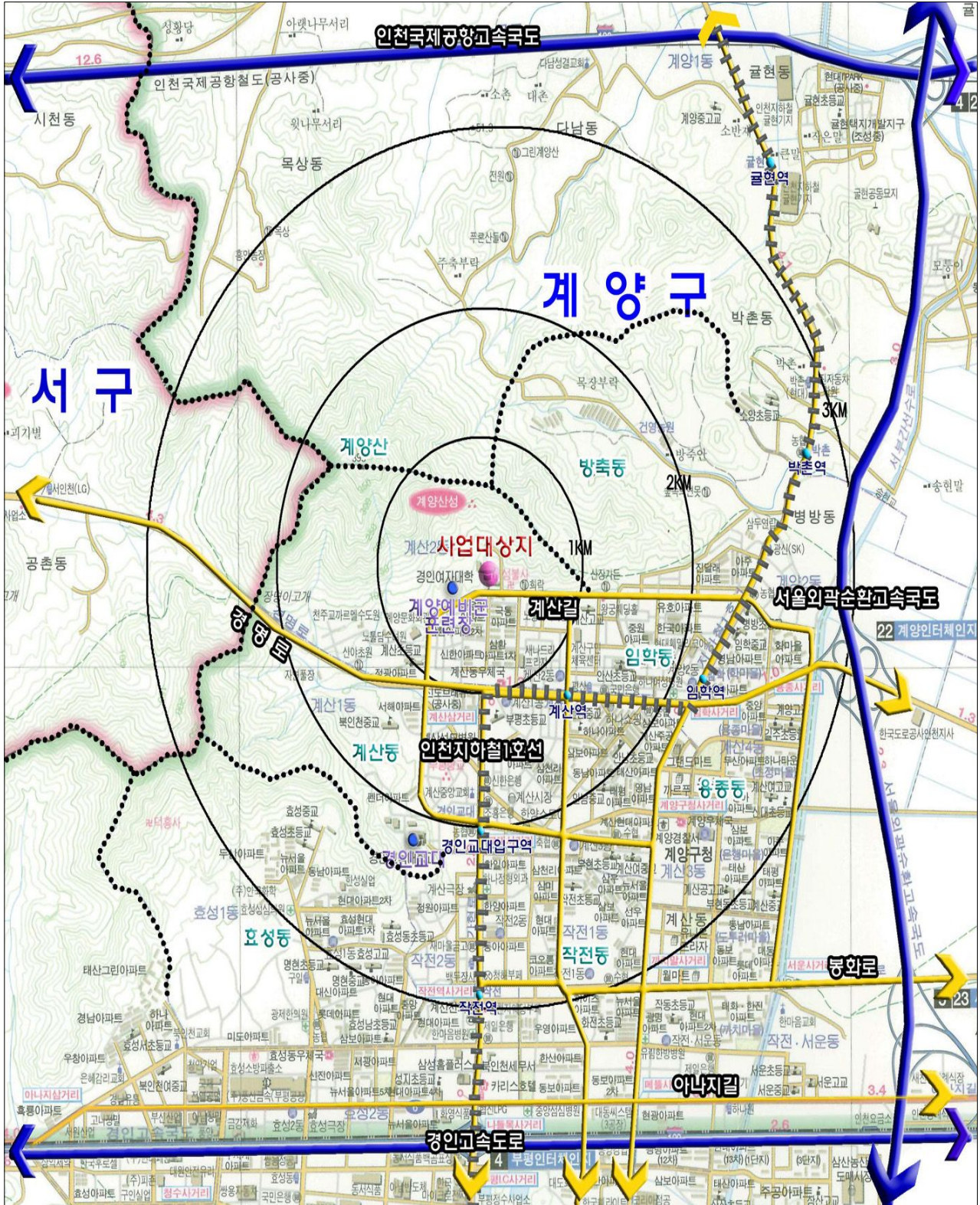
□ 주요내용

○ 의견청취내용

- 시설명 : 학교(대학 : 경인여자대학)
- 위치 : 계양구 계산동 548-4번지 일원
- 제안사항
 - 용도지역 변경 : 보전·자연녹지·제2종일반주거 ⇒ 제1종일반주거지역
 - 도시계획시설 변경 : 학교, 공원 ⇒ 학교
- 사업기간 : 2010.~2012.
- 사업비 : 108억원
- 사업시행자 : 경인여자대학 총장

□ 위치도 및 도시관리계획(용도지역)변경 결정도

○ 위치도



○ 현황사진



경인여대 주변 현황



경인여대 조감도

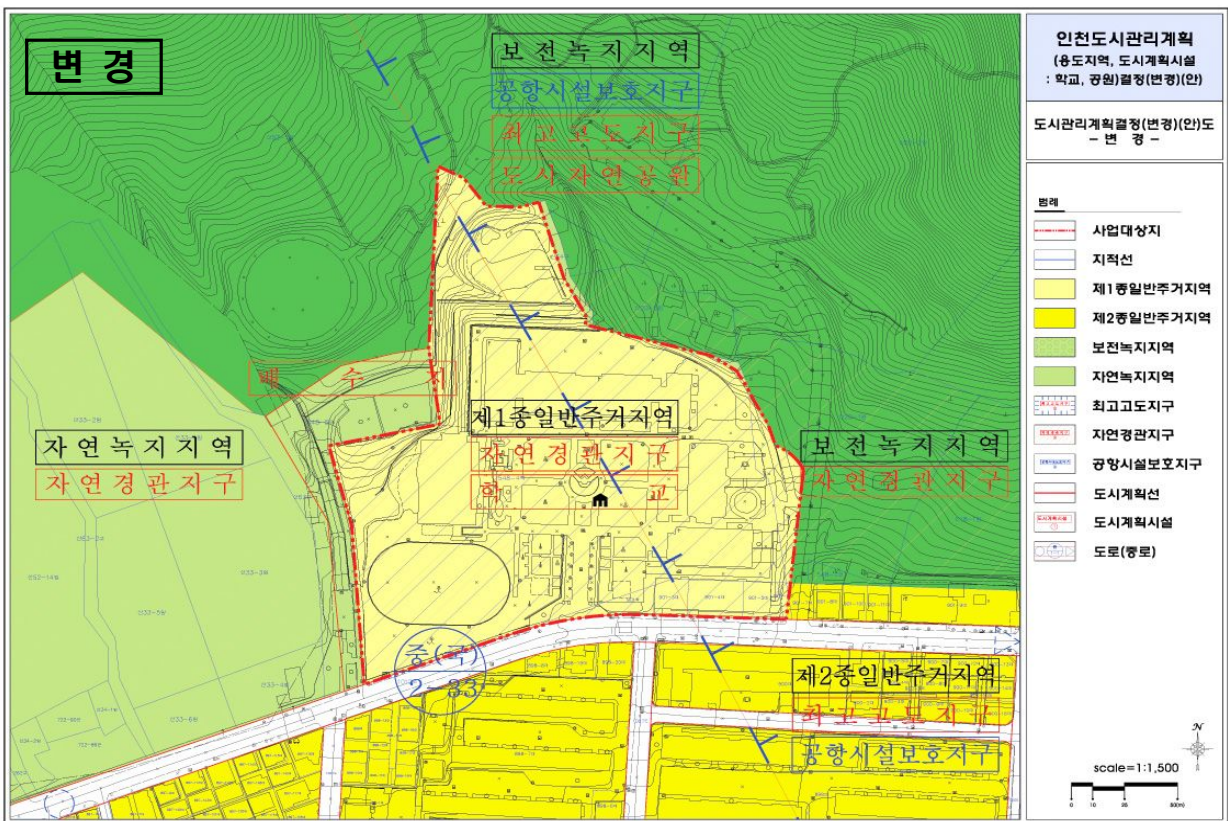
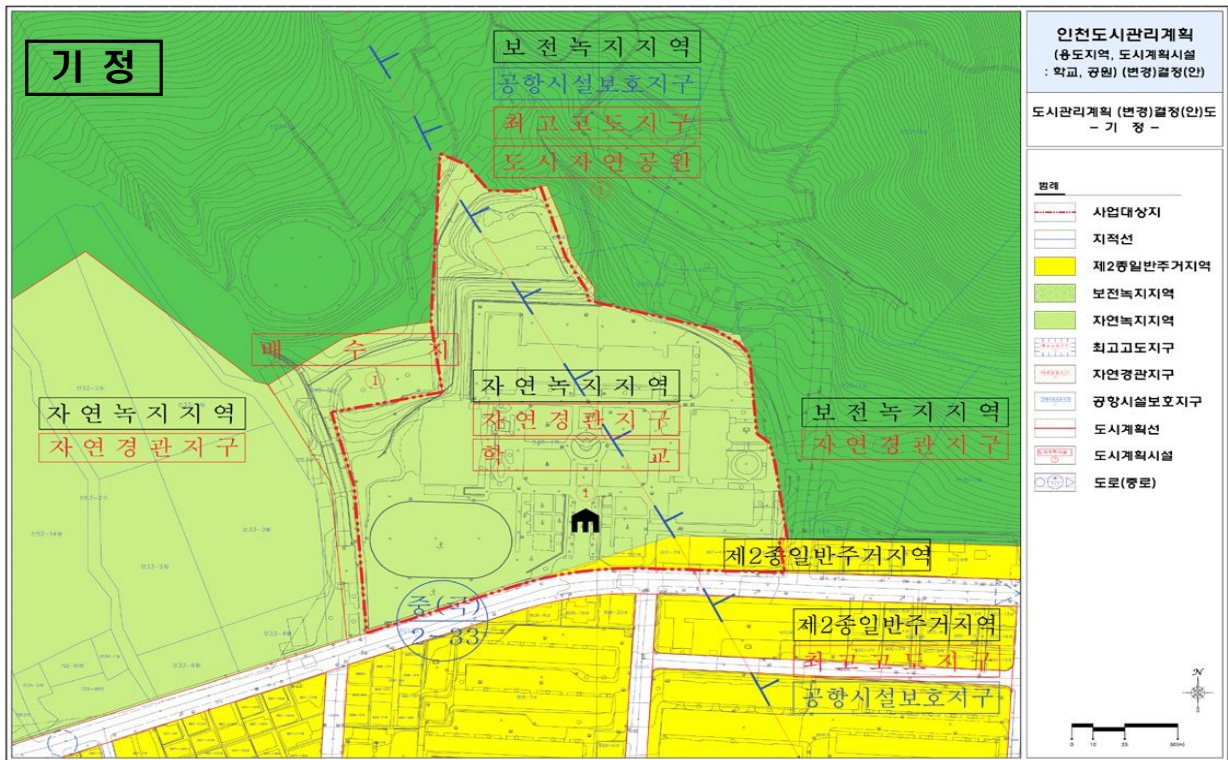


공원진입로 부근 전경

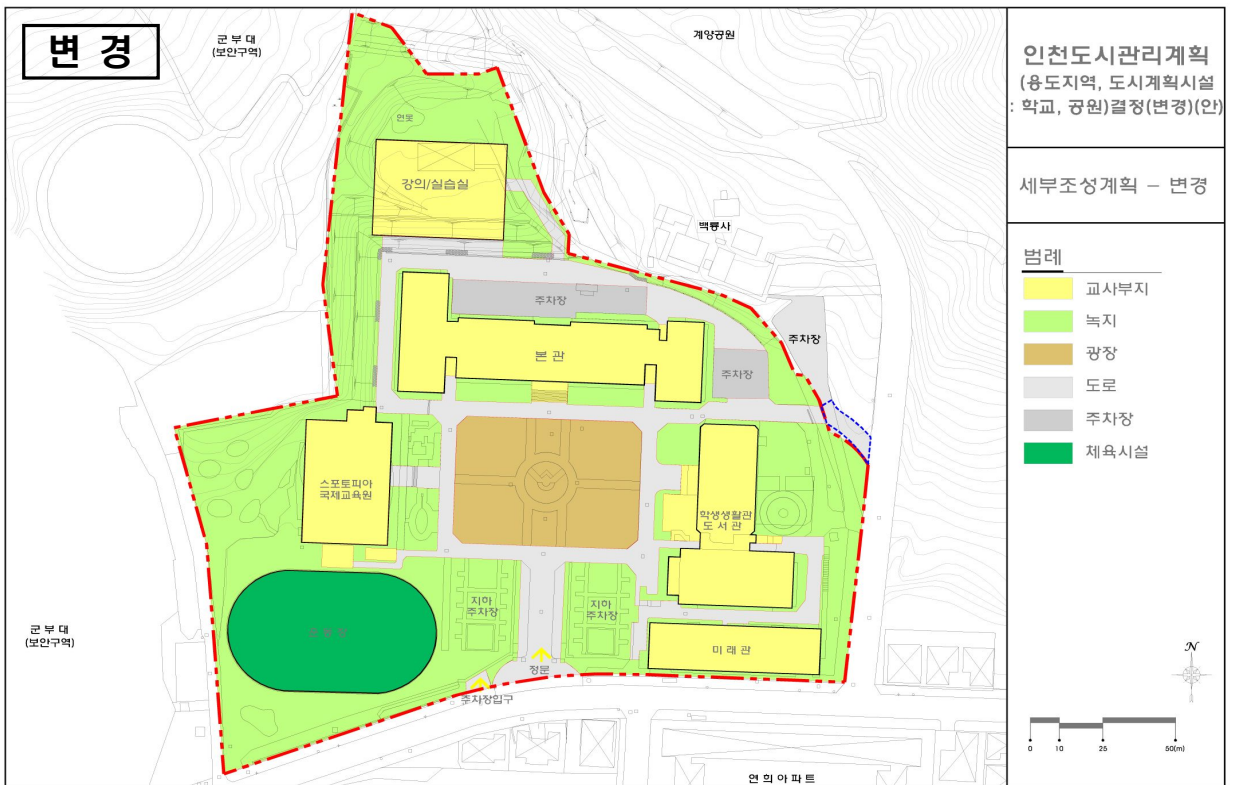
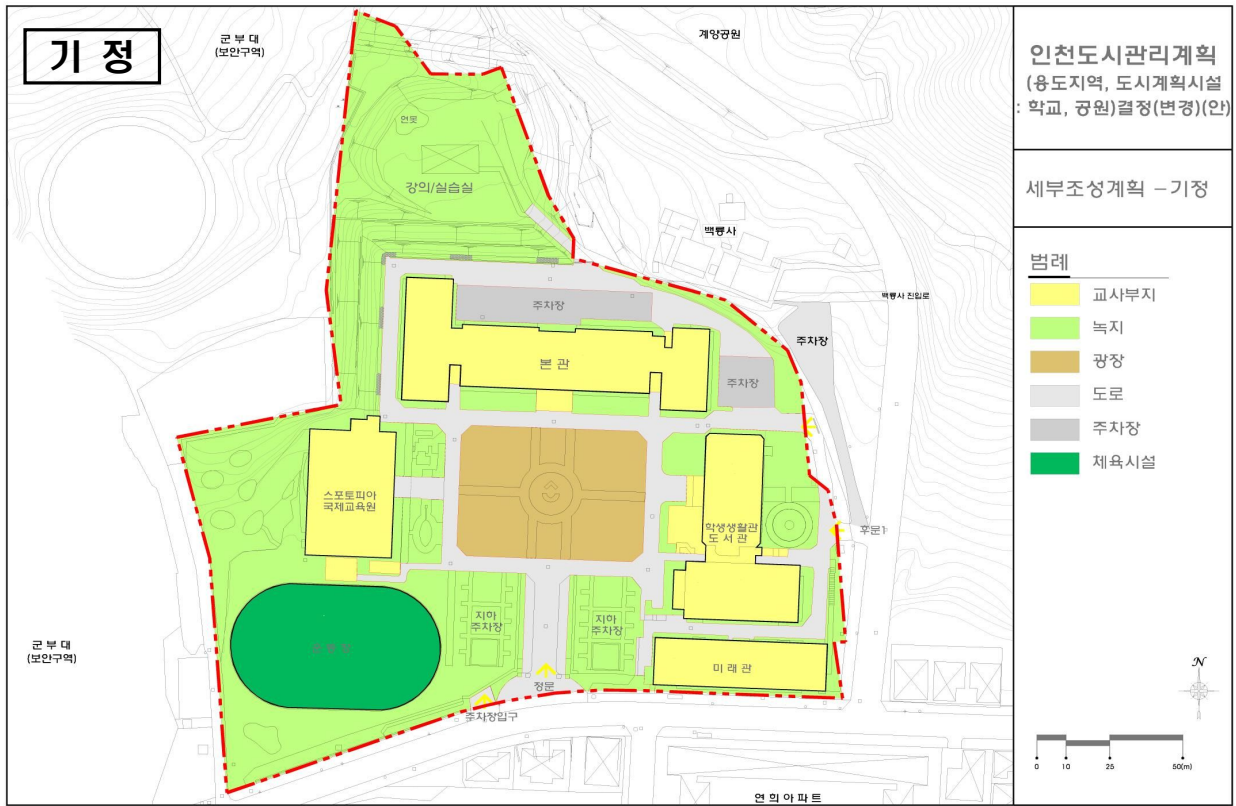


공원 및 백룡사 진입로

○ 도시관리계획 결정(변경)도



○ 세부시설 조성계획도



□ 기타 참고자료(경인여대 시가화예정용지 관련)

○ 경인여대 시가화예정용지 집행

- 경인여대가 입지한 동북대권의 시가화예정용지 중 2020년 도시기본계획에 반영된 서운구역(0.419km²), 방축구역 (0.141km²)은 현재 사업시행인가가 확정되지 않은 지역임(총 0.560km²)
- 2020년 도시기본계획 수립시 경인여대는 반영되지 않았으나, 현재 사업 추진이 되지 않고 있는 서운구역과, 방축구역의 총 물량 0.560km² 중 경인여대 교지확장 부지 0.032km²를 선집행

○ 시가화예정용지 물량의 총량관리 근거

- 도시기본계획수립지침 부칙 (2008. 7. 1부터 시행)
 - 2. 이 지침 시행 당시 종전의 지침에 의하여 결정된 도시기본계획은 5-4-3(3),개정 규정에 따라 조정된 것으로 본다. 다만, 종전의 지침에 의하여 수립된 도시기본계획에서 시가화예정용지의 위치가 표시된 지역으로 우선개발 할 수 있다.
- ※ 5-4-3(3) : 시가화예정용지는 목표연도의 인구 규모 등 도시지표를 달성하는데 필요한 토지수요량에 따라 목표연도 및 단계별 총량과 주 용도로 계획하고, 그 위치는 표시하지 않는다.

○ 2025년 도시기본계획에서도 반영을 검토 중에 있음