

# 도시관리계획안(팔봉근린공원)에 대한 의견제시의 건

|          |     |
|----------|-----|
| 의안<br>번호 | 546 |
|----------|-----|

제출년월일 : 2022. 3. 16.

제출자 : 익산시장

제안설명자 : 건설국장

## 1. 팔봉근린공원 민간특례사업 - 도시관리계획(용도지역)결정(변경)(안)

### 가. 제안사유

- 2020년 7월 1일 실효되는 장기미집행 도시계획시설인 익산시 부송동 산204-1번지 일원 팔봉근린공원에 대하여 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조의2(도시공원 부지에서의 개발행위 등에 관한 특례)에 따라 추진하는 팔봉근린공원 민간특례사업의 비공원시설(공동주택, 단독주택)부지에 대하여 도시관리계획(용도지역)결정(변경)을 위한 시의회 의견을 청취하고자 함

### 나. 주요내용

- 위치 : 익산시 부송동, 석왕동, 팔봉동 일원 (팔봉공원)
- 면적 : 128,721.0㎡ (공원 전체면적 : 898,151.0㎡)
- 변경내용 : 용도지역(자연녹지지역 → 제1,2종일반주거지역) 변경

## 3. 근거법규

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조의 규정에 의한 지방의회 의견청취

## 4. 의견청취사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조의 규정에 의한 도시·군 관리계획의 결정

## 5. 도시관리계획 결정(변경)(안) : 별첨

### 가. 팔봉근린공원 민간특례사업 - 도시관리계획(용도지역)결정(변경)(안)

[별첨, 가]

- 팔봉근린공원 민간특례사업 -

도시관리계획(용도지역)결정(변경)(안)

1. 도시관리계획 결정(변경)(안)

1. 용도지역

가. 도시관리계획(용도지역)결정(변경)조서

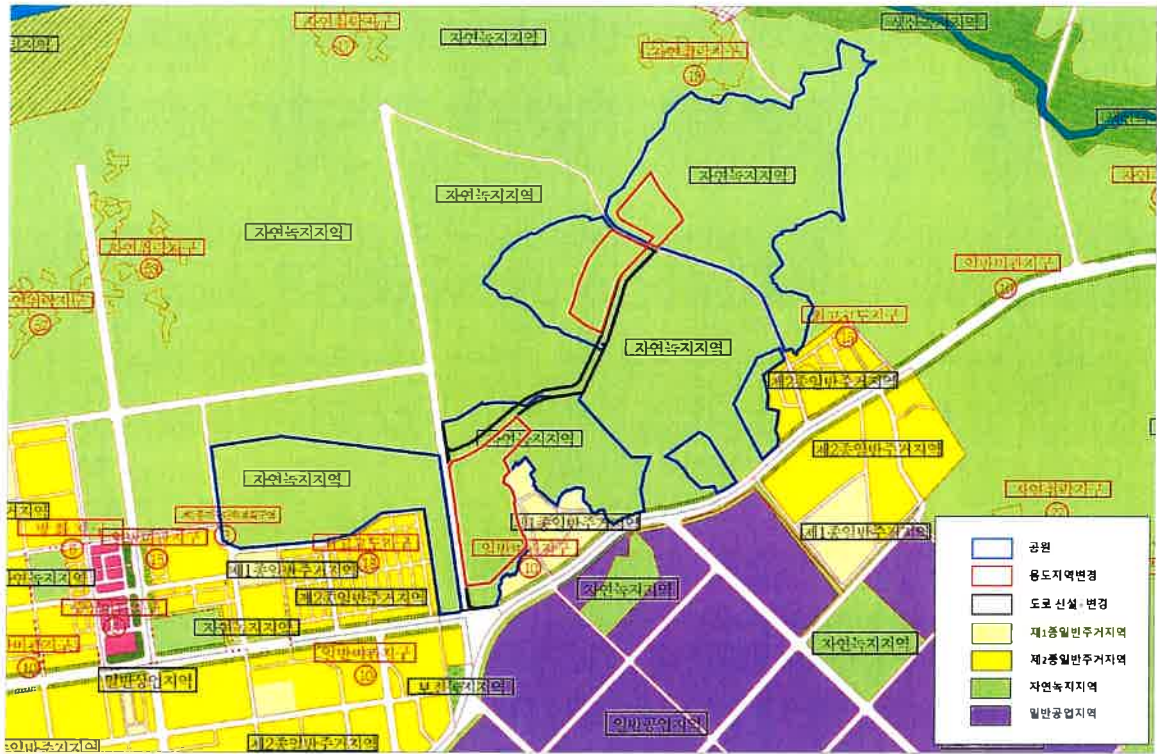
| 구 분    |           | 면 적(m <sup>2</sup> ) |            |         | 비율(%) |      | 비 고         |
|--------|-----------|----------------------|------------|---------|-------|------|-------------|
|        |           | 기 정                  | 변 경        | 변경후     |       |      |             |
| 합 계    |           | 898,151              | -          | 898,151 | 100.0 |      |             |
| 주거지역   | 제1종일반주거지역 | -                    | 증) 22,045  | 22,045  | 14.3  | 17.1 | 비공원시설(단독주택) |
|        | 제2종일반주거지역 | -                    | 증) 106,67  | 106,676 |       | 82.9 | 비공원시설(공동주택) |
| 자연녹지지역 |           | 898,151              | 감) 128,721 | 769,430 | 85.7  |      |             |

주) 상기 용도지역 변경 면적은 「익산 팔봉근린공원 민간특례사업」에 따른 팔봉근린공원 전체 면적 중 비공원시설 부지에 한함

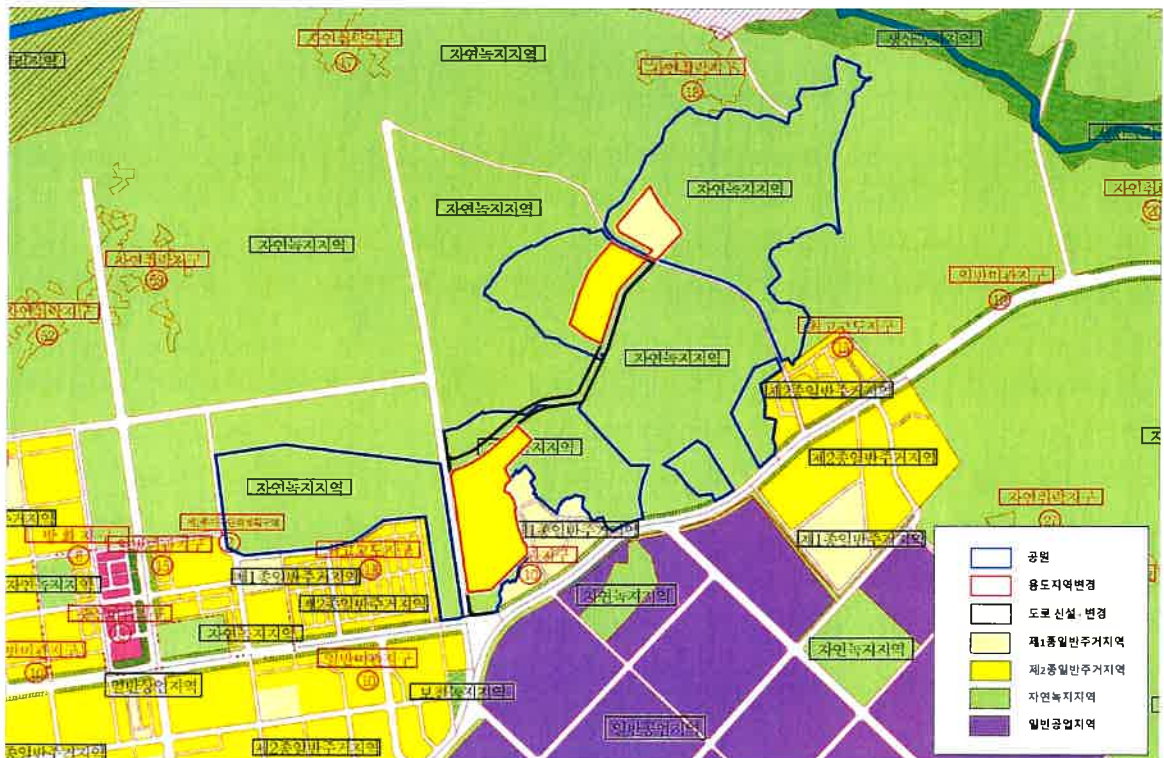
나. 도시관리계획(용도지역)결정(변경)사유서

| 도면표시번호 | 위 치                             | 용 도 지 역  |           | 면 적(m <sup>2</sup> ) | 용적률 | 결정(변경)사유  |
|--------|---------------------------------|----------|-----------|----------------------|-----|---|
|        |                                 | 기 정      | 변 경       |                      |     |   |
| 13     | 전라북도 익산시 부송동,석왕동, 팔봉동 일원 (팔봉공원) | 자연 녹지 지역 | 제1종일반주거지역 | 22,045               | 200 | 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조의2에 따른 비공원시설 중 단독 및 공동주택 설치에 필요한 용도지역 변경 |
|        |                                 |          | 제2종일반주거지역 | 106,676              | 250 |   |

### 【용도지역 현황도 (기정)】



### 【용도지역 결정(변경)(안)】



주) 금회 용도지역 변경은 「팔봉근린공원 민간특례사업」에 따른 팔봉근린공원 내 비공  
원시설 부지에 한함

## 2. 관련기관 및 부서협의

- 협의기관(부서) : 익산시 늘푸른공원과 외 18개 기관(부서)
- 협의기간 : 2022. 02. 24. ~ 2022. 03. 11

## 3. 주민공람

- 신문게재 : 전북일보, 전북중앙신문
- 공람기간 : 2022. 02. 26. ~ 2022. 03. 11
- 공람장소 : 도시개발과

## 4. 재원조달계획

- 익산 팔봉근린공원 사업비 : 598,239 백만원
- 소요자금 조달방안 : 사업시행자 자체자금 조달 및 분양수익 재투자

(단위 : 백만원)

| 구 분    | 합 계     | 2020년 | 2021년 | 2022년  | 2023년   | 2024년   | 2025년~  | 비고 |
|--------|---------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|----|
| 합 계    | 598,239 | -     | -     | 89,703 | 114,204 | 236,108 | 158,224 |    |
| 토지 보상비 | 77,735  | -     | -     | 76,945 | 790     | -       | -       |    |
| 공사비    | 422,400 | -     | -     | -      | 83,664  | 217,916 | 120,820 |    |
| 조사·설계비 | 19,853  | -     | -     | 7,179  | 4,444   | 4,684   | 3,546   |    |
| 기타비용   | 62,757  | -     | -     | 1,219  | 21,697  | 9,933   | 29,908  |    |
| 금융비용   | 15,494  | -     | -     | 4,360  | 3,609   | 3,575   | 3,950   |    |

주) 공원사업비는 비공원시설의 세대수 축소, 토지보상비, 송전선로 지중화 등 사업비 변동요인에 따라 타당성 검토를 거쳐, 주택건설 사업계획승인 시점에 확정 예정임.

- 연차별 집행계획

(단위 : 백만원)

| 구 분  | 합 계     | 2020년 | 2021년 | 2022년  | 2023년   | 2024년   | 2025년~  | 비고 |
|------|---------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|----|
| 투자계획 | 598,239 | -     | -     | 93,000 | 107,826 | 214,040 | 183,373 |    |

## 5. 기타사항

- 붙임 1 : 위 치 도
- 붙임 2 : 관련부서 협의의견 및 조치계획
- 붙임 3 : 사업계획서



<붙임 1>

## 위 치 도





<붙임3>

## 사업계획서

### 1. 사업의 개요

- 사업명 : 익산 팔봉근린공원(1지구) 개발행위 특례사업
- 위치 : 익산시 부송동·석왕동·팔봉동 일원 (팔봉근린공원)

| 구분                       | 면적(m²)  | 비율(%)           | 비고                |
|--------------------------|---------|-----------------|-------------------|
| 팔봉공원 전체면적                | 898,151 | 100.0           |                   |
| 팔봉공원 1지구<br>(특례사업 시행 면적) | 697,848 | 77.7<br>(100.0) | 금회 사업면적           |
| 공원시설                     | 558,274 | 62.2<br>(80.0)  | 특례사업 시행면적의 70% 이상 |
| 비공원시설                    | 139,574 | 15.5<br>(20.0)  | 특례사업 시행면적의 30% 이상 |
| 팔봉공원 2지구                 | 200,303 | 22.3            |                   |

※ ( ) 는 특례사업부지 내 면적 및 구성비 내용임



## 2. 사업추진 경위

- 1986. 07. 10. : 도시계획시설(공원) 결정(건설부고시 제299호)
- 1999. 10. 21. : 「도시계획법」 제4조에 대해 헌법불합치 판결 (헌법재판소)
  - 도시계획시설로 지정된 상태에서 종래의 용도로 사용할 수 없는 토지에 대한 보상규정이 없는 것은 토지소유자의 재산권을 과도하게 침해하는 것
- 2001. 01. 28. : 「도시계획법」 전부개정 실효제도 도입
  - 장기미집행 시설에 대한 보상, 매수청구, 단계별 진행계획 및 실효규정 도입
- 2002. 02. 04. : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제정」
  - 도시계획시설 결정 고시일로 20년 동안 사업이 시행되지 않을 경우 그 결정은 효력을 상실함(법 제48조)
  - 실효에 관한 기산일 산정(부칙, 법률제6655호)

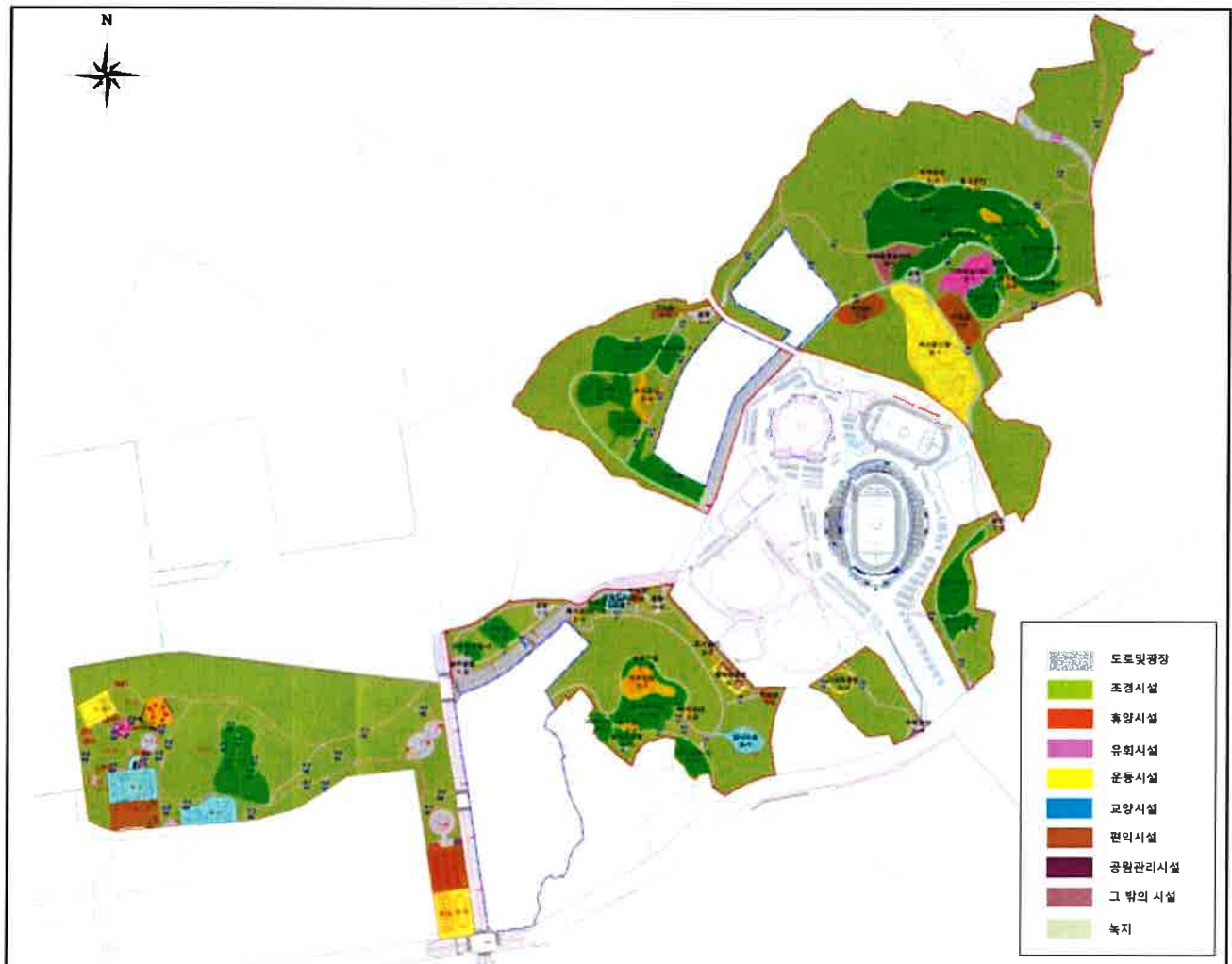
‘00.7.1. 이전 결정 고시된 도시계획시설 기산일 : 00.7.1’  
‘00.7.2. 이후 결정 고시된 도시계획시설 기산일 : 당해 도시계획시설 결정·고시일
- 2017. 09. 15. : 익산시 민간공원조성 개발행위 특례사업 제안 접수 공고 (익산시공고 제2017-1718호)
- 2018.02.12. : 우선협상대상자 선정 ((주) 대지건설 컨소시엄)
- 2018.04.09. ~ 8월 : 익산시 민간공원조성사업 제안서 타당성 검토 완료
- 2018.09.19. : 도시계획위원회 자문
- 2018.10.25. : 제안수용 통보
- 2019.07.09. : 익산 도시관리계획(공원조성계획) 결정(변경) 입안



- 2019.07.16. : 주민설명회
- 2019.08.02. ~ 08. : 주민공람공고 및 관련기관 ·부서 협의, 민관협의회
- 2019.09.24. : 익산시 도시계획위원회 심의 (공원조성계획 변경, 비공원시설의 종류 및 규모 결정)
- 2020.04 ~05 : 협약 체결 및 사업시행자 지정
- 2020.05.22. : 공원조성계획 (변경)결정 고시(익산시고시 2020-102호)
- 2020.06.26. : 실시계획인가 고시 (익산시고시 2020-69호)
- 2021.10.07. : 익산시 공원위원회 심의 (공원조성계획 변경)
- 2021.10.12. : 익산시 도시계획위원회 심의 (비공원시설의 종류 및 규모 결정(변경))
- 2021.12.07. : 익산 도시관리계획 [공원조성계획, 도시계획시설(공원)] 결정(변경) 입안
- 2021.12.24. : 익산 도시관리계획 [공원조성계획, 도시계획시설(공원)] (경미한변경) 결정 및 지형도면고시 (익산시고시 2021-241호)

### 3. 공원조성계획

| 구 분    |         | 시설내용     | 면적(m <sup>2</sup> ) | 비율(%)             |
|--------|---------|----------|---------------------|-------------------|
| 총 계    |         | -        | 898,151             | 100.0             |
| 공원면적   |         | -        | 758,577             | 84.46<br>(100.00) |
| 공원시설면적 |         | -        | 265,257             | (34.97)           |
|        | 도로 및 광장 | 도로및광장    | 72,561              |                   |
|        | 조경시설    | 백제정원등    | 104,209             |                   |
|        | 휴양시설    | 맘스아플리에 등 | 13,525              |                   |
|        | 유희시설    | 기적의놀이터등  | 5,237               |                   |
|        | 운동시설    | 향기운동원등   | 31,606              |                   |
|        | 교양시설    | 꿈나무원등    | 14,547              |                   |
|        | 편익시설    | 주차장등     | 19,899              |                   |
|        | 공원관리시설  | 관리사무소등   | 250                 |                   |
|        | 그 밖의 시설 | 수도공급시설   | 3,423               |                   |
| 녹지     |         |          | 493,320             | (65.03)           |
| 비공원시설  |         |          | 139,574             | 15.54             |



#### 4. 비공원시설 건축계획(안)

##### 1) 비공원시설 사업개요

사업명: 주택건설사업 (공동주택 및 단독주택)

위치 : 익산시 부송동 · 석왕동 · 팔봉동 일원

면적 : 139,574.00㎡

사업기간 : 2020년 06월 ~ 2027년 02월(준공예정)

건축규모 : 아파트 16개동(지하2층~지상29층), 단독주택 35세대(지상4층)

○ 공동주택 1BL

| 구 분      |          | 계획내용                        | 비고 |
|----------|----------|-----------------------------|----|
| 대지면적     | 구역면적     | 84,729.00㎡                  |    |
|          | 비공원의 공원  | 9,347.56㎡                   |    |
|          | 제외면적(도로) | 1,505.35㎡                   |    |
|          | 대지면적     | 73,876.09㎡                  |    |
| 규모       |          | 지상29층, 지하2층                 |    |
| 건축면적·건폐율 |          | 22,014.94㎡ · 29.80%(법정 60%) |    |
| 연면적      | 지 상 층    | 184,680.68㎡                 |    |
|          | 지 하 층    | 78,527.68㎡                  |    |
|          | 합 계      | 263,208.36㎡                 |    |
| 용 적 륜    |          | 249.99% (법정 250%)           |    |
| 주차대수     |          | 2,161대 (법정 1,676대)          |    |
| 세대수      |          | 1,599 세대                    |    |





○ 공동주택 2BL

| 구 분      |          | 계획내용                                    | 비고 |
|----------|----------|---|----|
| 대지면적     | 구역면적     | 32,800.00m <sup>2</sup>                 |    |
|          | 비공원의 공원  | -                                       |    |
|          | 제외면적(도로) | -                                       |    |
|          | 대지면적     | 32,800.00m <sup>2</sup>                 |    |
| 규모       |          | 지상29층, 지하2층                             |    |
| 건축면적·건폐율 |          | 9,741.60m <sup>2</sup> · 29.70%(법정 60%) |    |
| 연면적      | 지 상 층    | 81,996.42m <sup>2</sup>                 |    |
|          | 지 하 층    | 34,504.18m <sup>2</sup>                 |    |
|          | 합 계      | 116,500.60m <sup>2</sup>                |    |
| 용 적 륜    |          | 249.99% (법정 250%)                       |    |
| 주차대수     |          | 952대 (법정 738대)                          |    |
| 세대수      |          | 696 세대                                  |    |





○ 단독주택

| 구 분      |          | 계획내용                                    | 비고 |
|----------|----------|---|----|
| 대지면적     | 구역면적     | 22,045.00m <sup>2</sup>                 |    |
|          | 비공원의 공원  | -                                       |    |
|          | 제외면적(도로) | -                                       |    |
|          | 대지면적     | 22,045.00m <sup>2</sup>                 |    |
| 규모       |          | 지상4층                                    |    |
| 건축면적·건폐율 |          | 5,661.14m <sup>2</sup> · 25.68%(법정 60%) |    |
| 연면적      | 지 상 층    | 10,333.75m <sup>2</sup>                 |    |
|          | 지 하 층    | -                                       |    |
|          | 합 계      | 10,333.75m <sup>2</sup>                 |    |
| 용 적 륜    |          | 46.88% (법정 200%)                        |    |
| 주차대수     |          | 88대 (법정 88대)                            |    |
| 세대수      |          | 35 세대                                   |    |



○ 배치도 및 조감도

