

한들구역 도시개발사업 개발계획(변경), 실시계획 (변경) 인가 및 지형도면 고시

한들구역 도시개발사업 조합에서 시행중인 한들구역 도시개발사업에 대하여 「도시개발법」 제4조, 제9조, 제17조, 제18조 및 같은 법 시행령 제7조, 제15조, 제40조에 따라 개발계획(변경) 및 실시계획(변경)인가 하고 고시하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019. 1. 28.

인 천 광 역 시 장

I. 개발계획(변경)에 관한 사항

1. 도시개발구역의 명칭 (변경 없음)

- 명칭: 한들구역 도시개발사업

2. 도시개발구역의 위치 및 면적 (변경 없음)

- 위치: 인천광역시 서구 백석동 170-3번지 일원
- 면적: 567,567m²

3. 도시개발구역의 지정목적 (변경 없음)

- 도시개발구역 지정을 통해 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경 조성과 공공복리 증진 기여

4. 시행자와 그 주된 사무소의 소재지 (변경 없음)

- 시행자: 한들구역 도시개발조합
- 주 소: 인천광역시 서구 한들1로 55, 3층(백석동)

5. 도시개발사업의 시행기간 및 시행방법 (변경 없음)

- 시행기간: 실시계획인가일 ~ 2021.12.31.(환지처분일)
- 시행방법: 환지방식

6. 주요변경 내용

- 부문별 계획 변경
 - 인구수용계획, 주택계획 중 단서조항 삭제
- [기 정]

구 분	블록	면적 (㎡)	규모	세대수	인구(인)	구성비 (%)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	
주택 용지	합계	-	222,868	-	4,871	12,274	100.0	-	-	-
	공동 주택 용지	소 계	210,985	-	4,805	12,108	98.6	15.0	240.0	40층 이하
		BL 1	계	-	2,379	5,995	48.8			
			85㎡이하	2,159	5,434	44.3				
			85㎡초과	220	561	4.5				
		BL 2	계	-	2,426	6,113	49.8			
			85㎡이하	2,044	5,135	41.8				
			85㎡초과	382	978	8.0				
		단독 주택 용지	소 계	11,883	-	66	166			
	BL 3		11,883	-	66	166	1.4			
세대당 인구	2.52인 (2030년 인천도시기본계획 상 2020년도 가구당 인구)									
인구밀도	총밀도:215인/ha, 순밀도:551인/ha									

주1) 3층 높이 이하의 부대·복리시설 및 시설물은 건폐율 산정에서 제외함.

[변경]

구분	블록	면적 (㎡)	규모	세대수	인구(인)	구성비 (%)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수		
주택 용지	합계	-	222,868	-	4,871	12,274	100.0	-	-	-	
	공동 주택 용지	소계	210,985	-	4,805	12,108	98.6	15.0	240.0	40층 이하	
		계	-	2,379	5,995	48.8					
		BL 1	103,068	85㎡이하	2,159	5,434	44.3				
				85㎡초과	220	561	4.5				
		BL 2	107,917	계	-	2,426	6,113				49.8
				85㎡이하	2,044	5,135	41.8				
		BL 2	107,917	85㎡초과	382	978	8.0				
				소계	11,883	-	66				166
	BL 3	11,883	-	66	166	1.4					
세대당 인구	2.52인 (2030년 인천도시기본계획 상 2020년도 가구당 인구)										
인구밀도	총밀도:215인/ha, 순밀도:551인/ha										

7. 그 밖의 개발계획에 관한 계획 (변경 없음)

II. 실시계획(변경)에 관한 사항

1. 사업의 명칭 (변경 없음)

- 명칭: 한들구역 도시개발사업

2. 사업의 목적 (변경 없음)

- 도시개발구역 지정을 통해 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경 조성과 공공복리 증진 기여

3. 도시개발구역의 위치 및 면적 (변경 없음)

- 위치: 인천광역시 서구 백석동 170-3번지 일원
- 면적: 567,567㎡

4. 시행자 (변경 없음)

- 시행자: 한들구역 도시개발사업 조합
- 주 소: 인천광역시 서구 한들1로 55, 3층(백석동)

5. 시행기간 (변경 없음)

- 실시계획인가일 ~ 2021.12.31.(환지처분일)

6. 시행방식 (변경 없음)

- 환지방식

7. 주요변경 내용

- 도시관리계획(지구단위계획 포함)의 결정내용 (변경)
- 따로 붙임

8. 그 밖의 실시계획에 관한 계획 (변경 없음)

9. 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

- 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람 가능

Ⅲ. 관계도서의 열람 방법

- 열람기간: 고시일로부터 14일간
- 열람장소: 인천광역시청(도시개발계획과, ☎032-440-4692)
서구청(도시개발과, ☎032-560-4784)
- 열람내용: 개발계획(변경) 및 실시계획(변경) 인가
- 관계도서: 열람 장소에 마련하여 갖추어 놓음

[붙임] 도시관리계획(지구단위계획 포함)의 결정 내용 (변경)

1. 도시개발구역(지구단위계획구역) 결정 조서 (변경 없음)

구역명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
		기정	변경	변경 후		
한들 도시개발구역 (한들 지구단위계획구역)	인천시 서구 백석동 170-3번지	567,567	-	567,567	2015. 1. 26.	-

2. 용도지역 결정 조서 (변경 없음)

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정(m ²)	변경(m ²)	변경 후(m ²)		
총계		567,567	-	567,567	100.0	
주거 지역	소계	378,158	-	378,158	66.6	
	제1종일반주거지역	23,598	-	23,598	4.2	
	제2종일반주거지역	72,770	-	72,770	12.8	
	제3종일반주거지역	241,683	-	241,683	42.6	
	준주거지역	40,107	-	40,107	7.1	
상업 지역	소계	49,194	-	49,194	8.7	
	근린상업지역	49,194	-	49,194	8.7	
녹지 지역	소계	140,215	-	140,215	24.7	
	자연녹지지역	140,215	-	140,215	24.7	

3. 도시계획시설(기반시설)의 배치와 규모 관한 결정 조서 (변경 없음)

가. 교통시설

1) 도로

① 도로 총괄표

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (개)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개)	연장 (m)	면적 (㎡)
합 계	36	5,597	84,454	12	2,312	35,928	9	2,073	36,829	15	1,212	11,697
대로	3	1,724	24,552	1	523	1,334	2	1,201	23,218	-	-	-
중로	15	2,827	51,519	4	1,242	29,590	6	831	13,193	5	754	8,736
소로	18	1,046	8,383	7	547	5,004	1	41	418	10	458	2,961

② 도로 결정 조서

구분	규 모				가능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	19	35~41	주간선 도로	7,300 (593)	가정동IC	백석동 구역계	일반도로	-	1998.11	
기정	대로	2	59	30~33	주간선 도로	3,530 (211)	북측시계	대로1-22	일반도로	-	1999.12	폭원 확대
기정	대로	2	117	30 (30~45)	국지 도로	1,038 (990)	대로1-19	대로2-59	일반도로	-	1998.12	
기정	중로	1	669	23.5 ~29.5	국지 도로	935	대로1-19	대로2-117	일반도로	-	2017.8.21	
기정	중로	1	670	22	국지 도로	103	중로1-669	소로3-403	일반도로	-	2017.8.21	
기정	중로	1	671	22	국지 도로	86	중로1-669	백석동 100-1	일반도로	-	2017.8.21	
기정	중로	1	672	22	국지 도로	89	대로2-59	백석동 162-5	일반도로	-	2017.8.21	
기정	중로	2	911	15	국지 도로	284	중로2-912	중로2-912	일반도로	-	2017.8.21	
기정	중로	2	912	15	국지 도로	68	중로1-913	백석동 80-18	일반도로	-	2017.8.21	
기정	중로	2	913	16	국지 도로	29	중로1-669	중로2-912	일반도로	-	2017.8.21	
기정	중로	2	914	15	국지 도로	283	중로2-912	중로2-912	일반도로	-	2017.8.21	
기정	중로	2	915	15	국지 도로	103	중로1-669	소로3-405	일반도로	-	2017.8.21	
기정	중로	2	916	15	국지 도로	64	중로1-669	백석동 산40-1	일반도로	-	2017.8.21	
기정	중로	3	71	12	국지 도로	132	대로1-19	중로1-A	일반도로	-	2017.8.21	연장 축소
기정	중로	3	671	12	국지 도로	270	중로1-670	중로1-670	일반도로	-	2017.8.21	

구분	규 모				가능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	672	12	국지 도로	15	중로1-671	백석동 산55	일반도로	-	2017.8.21	
기정	중로	3	673	12	국지 도로	297	중로2-915	중로2-915	일반도로	-	2017.8.21	
기정	소로	1	303	10	국지 도로	178	대로2-117	대로2-117	일반도로	-	2017.8.21	
기정	소로	1	304	10	특수 도로	114	대로1-19	소로1-305	보행자도로	-	2017.8.21	
기정	소로	1	305	11	국지 도로	82	소로3-71	소로1-304	일반도로	-	2017.8.21	
기정	소로	1	306	10	국지 도로	71	소로3-71	소로3-401	일반도로	-	2017.8.21	
기정	소로	1	307	10	국지 도로	41	중로1-669	소로3-411	보행자도로	-	2017.8.21	
기정	소로	1	308	11.5	국지 도로	25	대로2-117	백석동 113-19	일반도로	-	2017.8.21	
기정	소로	2	61	9	국지 도로	41	중로1-669	중로2-914	일반도로	-	2017.8.21	
기정	소로	3	28	6	국지 도로	72	대로2-61	소로2-61	일반도로	-	2017.8.21	연장 축소 (구역외)
기정	소로	3	402	6	특수 도로	24	대로2-117	중로3-671	보행자도로	-	2017.8.21	
기정	소로	3	403	6	특수 도로	24	대로1-19	중로1-670	보행자도로	-	2017.8.21	
기정	소로	3	404	6	특수 도로	86	중로1-669	백석동 산45-1	보행자도로	-	2017.8.21	
기정	소로	3	405	6	특수 도로	35	대로1-19	중로2-915	보행자도로	-	2017.8.21	
기정	소로	3	406	6	특수 도로	28	중로3-673	중로1-669	보행자도로	-	2017.8.21	
기정	소로	3	407	6	특수 도로	30	중로1-669	중로2-911	보행자도로	-	2017.8.21	
기정	소로	3	408	6	특수 도로	44	대로1-19	중로2-911	보행자도로	-	2017.8.21	
기정	소로	3	409	4	국지 도로	81	중로1-669	백석동 산40-1	일반도로	-	2017.8.21	
기정	소로	3	410	6	특수 도로	30	대로2-61	중로2-914	보행자도로	-	2017.8.21	
기정	소로	3	411	6	특수 도로	66	소로1-307	백석동 95-4	보행자도로	-	2017.8.21	
기정	소로	3	412	6	특수 도로	20	중로3-673	백석동 산26-1	보행자도로	-	2017.8.21	

주) ()는 구역 내 연장임.

2) 주차장

① 주차장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
계				4,819	-	4,819		
기정	①	노외주차장	백석동 80-24 일원	3,313	-	3,313	2017.8.21	
기정	②	노외주차장	백석동 57-3 일원	1,506	-	1,506	2017.8.21	

나. 공간시설

1) 광장

① 광장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	광장	근린광장	백석동 80-78 일원	828	-	828	2017.8.21	

2) 공원

① 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최 초 변경일	비고
					기정	변경	변경 후		
계					93,098	-	93,098		
기정	①	제1호	근린공원	백석동 161 일원	11,761	-	11,761	2017.8.21	
기정	②	제2호	근린공원	백석동 산59-6 일원	24,184	-	24,184	2017.8.21	
기정	③	제3호	근린공원	백석동 산31-1 일원	25,477	-	25,477	2017.8.21	
기정	④	제4호	근린공원	백석동 산26-1 일원	31,676	-	31,676	2017.8.21	

3) 녹지

① 녹지 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)			최 초 변경일	비고
					기정	변경	변경 후		
계		17개소			50,998	-	50,998		
기정	①	녹지	완충녹지	백석동 153-9 일원	2,845	-	2,845	2017.8.21	
기정	②	녹지	완충녹지	백석동 144-3 일원	2,557	-	2,557	2017.8.21	
기정	③	녹지	완충녹지	백석동 139-1 일원	2,623	-	2,623	2017.8.21	
기정	④	녹지	완충녹지	백석동 111-4 일원	3,102	-	3,102	2017.8.21	
기정	⑤	녹지	완충녹지	백석동 산55 일원	539	-	539	2017.8.21	
기정	⑥	녹지	완충녹지	백석동 산47 일원	537	-	537	2017.8.21	
기정	⑦	녹지	완충녹지	백석동 57-13 일원	2,058	-	2,058	2017.8.21	
기정	⑧	녹지	완충녹지	백석동 57-8 일원	805	-	805	2017.8.21	
기정	⑨	녹지	완충녹지	백석동 산22-2 일원	591	-	591	2017.8.21	
기정	⑩	녹지	완충녹지	백석동 산70-5 일원	1,854	-	1,854	2017.8.21	
기정	⑪	녹지	완충녹지	백석동 91-1 일원	654	-	654	2017.8.21	
기정	⑫	녹지	완충녹지	백석동 89-1 일원	1,352	-	1,352	2017.8.21	
기정	①	녹지	경관녹지	백석동 산71-5 일원	17,766	-	17,766	2017.8.21	
기정	②	녹지	경관녹지	백석동 산44-15 일원	8,394	-	8,394	2017.8.21	
기정	③	녹지	경관녹지	백석동 113-20 일원	512	-	512	2017.8.21	
기정	④	녹지	경관녹지	백석동 102-23 일원	2,131	-	2,131	2017.8.21	
기정	①	녹지	연결녹지	백석동 137-8 일원	2,678	-	2,678	2017.8.21	

4) 공공공지

① 공공공지 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
계				1,632	-	1,632		
기정	①	공공공지	백석동 141-17 일원	1,228	-	1,228	2017.8.21	
기정	②	공공공지	백석동 102-13 일원	404	-	404	2017.8.21	

다. 유통 및 공급시설

1) 전기공급설비

① 전기공급설비 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치			연장 (km)	면적 (m ²)	최 초 결정일	비 고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	-	전기 공급설비	서구 가정동 산29-2	김포군 양곡리 350-9	인천 서구, 경기도 김포군 일원	15.974	10,832.3 (철탑58기) (CH 2기)	89.4.12.	

② 참고자료 - 케이블헤드(CH) 면적 내역

도면 표시 번호	위 치	계 획 내 용	비 고
①	백석동 102-25 일원	· 면적 : 341m ²	-
②	백석동 산40-5 일원	· 면적 : 1,455m ²	구역 외

2) 가스공급설비

① 가스공급설비 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	가스 공급설비	백석동 101-4번지 일원	27	-	27	2017.8.21	

라. 공공문화체육시설

1) 학교

① 학교 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
계				-	45,297	-	45,297		
기정	447	학교	중학교	백석동 65-3 일원	11,700	-	11,700	1995.4.21	
기정	446	학교	고등학교	백석동 67 일원	13,600	-	13,600	1995.4.21	
기정	511	학교	고등학교	백석동 산40-3 일원	6,997	-	6,997	1986.1.22	
기정	①	학교	초등학교	백석동 산47 일원	13,000	-	13,000	2017.8.21	

2) 문화시설

① 문화시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)			최 초 변경일	비 고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	문화 시설	-	백석동 산47 일원	2,012	-	2,012	2017.8.21	

3) 사회복지시설

① 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최 초 변경일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	사회복지시설	-	백석동 산55 일원	1,969	-	1,969	2017.8.21	

마. 방재시설

1) 유수지

① 유수지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)			최 초 변경일	비고
					기정	변경	변경 후		
계		2개소			10,810	-	10,810		
기정	①	유수지	저류지	백석동 140-3 일원	5,785	-	5,785	2017.8.21	-
기정	②	유수지	저류지	백석동 161 일원	5,025	-	5,025	2017.8.21	공원 중복결정

바. 환경기초시설

1) 하수도

① 하수도 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최 초 변경일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	하수도	백석동 51-127 일원	869	-	869	2017.8.21	

4. 가구 및 획지구모와 조성에 관한 결정조서 (변경 없음)

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지		비고
			위치	면적(m ²)	
BL1	BL1	170,283	-1	103,068	공동주택용지
			-2	2,477	주유소(존치)
			-3	1,038	준주거시설용지
			-4	1,040	준주거시설용지
			-5	17,766	경관녹지
			-6	24,184	근린공원
			-7	2,678	연결녹지
			-8	2,557	완충녹지
			-9	2,845	완충녹지
			-10	11,761	근린공원 (저류지 중복)
			-11	869	오수중계펌프장
BL2	BL2	142,356	-1	107,917	공동주택용지
			-2	8,393	경관녹지
			-3	1,323	종교시설용지
			-4	397	보행자도로
			-5	13,000	학교
			-6	517	보행자도로
			-7	2,012	문화시설
			-8	1,969	사회복지시설
			-9	539	완충녹지
			-10	537	완충녹지
			-11	27	가스공급설비
			-12	3,102	완충녹지
			-13	2,623	완충녹지
BL3	BL3	32,474	-1	23,355	근린공원
			-2	2,122	근린공원
			-3	6,997	학교

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획지		비고
			위치	면적(m ²)	
BL4	BL4	20,035	-1	764	상업시설용지
			-2	640	상업시설용지
			-3	1,363	상업시설용지
			-4	640	상업시설용지
			-5	640	상업시설용지
			-6	601	상업시설용지
			-7	182	보행자도로
			-8	3,313	주차장
			-9	632	상업시설용지
			-10	810	상업시설용지
			-11	1,226	상업시설용지
			-12	828	광장
			-13	267	보행자도로
			-14	1,248	상업시설용지
			-15	1,054	상업시설용지
			-16	698	상업시설용지
			-17	1,713	주유소(존치)
			-18	181	보행자도로
			-19	640	상업시설용지
			-20	640	상업시설용지
			-21	640	상업시설용지
			-22	640	상업시설용지
			-23	675	상업시설용지
BL5	BL5	4,594	-1	800	상업시설용지
			-2	500	상업시설용지
			-3	500	상업시설용지
			-4	811	상업시설용지
			-5	761	상업시설용지
			-6	684	상업시설용지
			-7	538	상업시설용지
BL6	BL6	4,309	-1	524	상업시설용지
			-2	500	상업시설용지
			-3	500	상업시설용지

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획지		비고
			위치	면적(m ²)	
BL6	BL6	4,309	-4	772	상업시설용지
			-5	508	상업시설용지
			-6	595	상업시설용지
			-7	910	상업시설용지
BL7	BL7	2,698	-1	934	상업시설용지
			-2	949	상업시설용지
			-3	815	상업시설용지
BL8	BL8	43,165	-1	31,676	근린공원
			-2	1,649	주유소(존치)
			-3	210	보행자도로
			-4	357	단독주택용지
			-5	357	단독주택용지
			-6	357	단독주택용지
			-7	357	단독주택용지
			-8	357	단독주택용지
			-9	357	단독주택용지
			-10	358	단독주택용지
			-11	360	단독주택용지
			-12	506	단독주택용지
			-13	464	단독주택용지
			-14	118	보행자도로
			-15	464	단독주택용지
			-16	506	단독주택용지
			-17	370	단독주택용지
			-18	379	단독주택용지
			-19	379	단독주택용지
			-20	379	단독주택용지
			-21	168	보행자도로
			-22	342	단독주택용지
			-23	343	단독주택용지
			-24	346	단독주택용지
			-25	654	완충녹지
			-26	1,352	완충녹지

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획지		비고
			위치	면적(m ²)	
BL9	BL9	4,545	-1	327	단독주택용지
			-2	324	단독주택용지
			-3	324	단독주택용지
			-4	324	단독주택용지
			-5	324	단독주택용지
			-6	323	단독주택용지
			-7	326	단독주택용지
			-8	327	단독주택용지
			-9	323	단독주택용지
			-10	324	단독주택용지
			-11	324	단독주택용지
			-12	324	단독주택용지
			-13	324	단독주택용지
			-14	327	단독주택용지
BL10	BL10	16,362	-1	13,600	학교
			-2	1,854	완충녹지
			-3	317	보행자도로
			-4	591	완충녹지
BL11	BL11	15,589	-1	11,700	학교
			-2	338	근린생활시설용지
			-3	338	근린생활시설용지
			-4	805	완충녹지
			-5	350	보행자도로
			-6	2,058	완충녹지
BL12	BL12	8,768	-1	149	보행자도로
			-2	604	준주거시설용지
			-3	601	준주거시설용지
			-4	500	준주거시설용지
			-5	500	준주거시설용지
			-6	500	준주거시설용지
			-7	698	준주거시설용지
			-8	140	보행자도로
			-9	575	준주거시설용지

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획지		비고
			위치	면적(m ²)	
BL12	BL12	8,768	-10	550	준주거시설용지
			-11	550	준주거시설용지
			-12	791	준주거시설용지
			-13	400	준주거시설용지
			-14	400	준주거시설용지
			-15	400	준주거시설용지
			-16	400	준주거시설용지
			-17	400	준주거시설용지
			-18	610	준주거시설용지
BL13	BL13	5,014	-1	1,506	주차장
			-2	400	준주거시설용지
			-3	400	준주거시설용지
			-4	450	준주거시설용지
			-5	504	준주거시설용지
			-6	504	준주거시설용지
			-7	450	준주거시설용지
			-8	400	준주거시설용지
			-9	400	준주거시설용지
BL14	BL14	3,337	-1	800	준주거시설용지
			-2	800	준주거시설용지
			-3	800	준주거시설용지
			-4	937	준주거시설용지
BL15	BL15	2,876	-1	2,131	경관녹지
			-2	341	전력시설
			-3	404	공공공지
BL16	BL16	9,703	-1	1,175	준주거시설용지
			-2	1,003	준주거시설용지
			-3	512	경관녹지
			-4	1,228	공공공지
			-5	5,785	저류지

5. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 (변경)

가. 단독주택용지 (변경 없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
-	BL8 -4~ BL8 -13	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ▣ 「인천광역시 도시계획조례」 상 제1종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1]의 규정에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> • 제1호 단독주택 • 제3호 제1종 근린생활시설 - 단, 지상 1층에 한함. • 제4호 제2종 근린생활시설 - 단, 옥외설치 골프연습장, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외하며 지상 1층에 한함 • 제11호 노유자 시설 - 단, 사회복지시설 및 근로복지시설 제외
			불허	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 지하층 주거용도 • 「학교보건법」에 따른 학교환경위생정화구역내에서의 금지행위에 해당하는 용도
	BL8 -15~ BL8 -20	건폐율	• 60% 이하	
	BL8 -22~ BL8 -24	용적률	• 200% 이하	
	BL9 -1~ BL9 -14	높이	• 3층 이하 (단, 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용할 경우 4층 이하)	
		배치 및 건축선	• 「건축법 시행령」 제80조의2, 「인천광역시 건축조례」 제27조의 규정 적용	
		외관 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> • 건물전면과 측후면이 동일하도록 유도하고 서로 다른 재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 유도 • 담장의 설치는 불허를 권장하고, 필요시 담장의 높이를 1m 이하의 투시형 담장 또는 생울타리 설치 권장 	
		색채	• [별첨] 지구단위계획 운용에 관한 사항 제3장 경관 및 공공부문 시행지침 제4절 건축물 및 색채 참조	

나. 근린생활시설용지 (변경 없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
-	BL11 -2~ BL11 -3	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ▣ 「인천광역시 도시계획조례」 상 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1]의 규정에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> • 제1종 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) • 제11호 노유자 시설 - 단, 사회복지시설 및 근로복지시설 제외
		불허	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 「학교보건법」에 따른 학교환경위생정화구역내에서의 금지행위에 해당하는 용도 	
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 60% 이하 	
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 250% 이하 	
		높이	-	
		배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 제80조의2, 「인천광역시 건축조례」 제27조의 규정 적용 	
		외관 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 전체가 통일성있는 디자인을 유도하고 서로 다른 재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 유도 • 건축물 1층 전면부의 외벽면은 열손실 방지 등을 고려한 투시형 벽면으로 설치 권장 • 담장의 설치는 원칙적으로 불허하되, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있어 보행 등의 안전상 필요한 경우 주변 경관 등을 고려하여 조화되도록 설치하며 과도한 설치는 금지 • 1층 개구부의 높이와 1층 층고는 가급적 주변 건축물과 일치를 유도하여 시각적 연속성 및 조화성 유도 • 옥외광고물은 인천광역시 옥외광고물 등 관리조례에서 정하는 규정에 의거 설치 	
색채	<ul style="list-style-type: none"> • [별첨] 지구단위계획 운용에 관한 사항 제3장 경관 및 공공부문 시행지침 제4절 건축물 및 색채 참조 			

다. 준주거시설용지 (변경 없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
-	BL1 -3~ BL1 -4	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ▣ 「인천광역시 도시계획조례」 상 준주거지역에서 건축할 수 없는 건축물 이외의 용도 중 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1]의 규정에 의한 다음의 용도 • 제1종 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) / -교육연구시설 -자동차관련시설(주차장 및 세차장에 한함) / -판매시설 -의료시설(정신병원, 격리병원, 장례식장 제외) / -업무시설(오피스텔 제외) -문화 및 집회시설(집회장 및 관람장 제외) / -노유자시설
			불허	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 제2종근린생활시설 중 옥외철담이 설치된 골프연습장 • 「학교보건법」 에 따른 학교환경위생정화구역내에서의 금지행위에 해당하는 용도
	BL12 -2~ BL12 -7	건폐율	• 60% 이하	
	BL12 -9~	용적률	• 500% 이하	
	BL12 -18	높이	-	
	BL13 -2~ BL13 -9	배치 및 건축선	• 가구 및 획지 경계선(대로1-19호선, 대로2-117호선, 중로1-669호선)으로부터 2m 이격하며, 그 외의 경우 「건축법 시행령」 제80조의2, 「인천광역시 건축조례」 제27조의 규정 적용	
	BL14 -1~ BL14 -4	외관 및 형태	• 건물 전체가 통일성있는 디자인을 유도하고 서로 다른 재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 유도	
	BL16 -1~ BL16 -2		• 건축물 1층 전면부의 외벽면은 열손실 방지 등을 고려한 투시형 벽면으로 설치 권장	
			• 담장의 설치는 원칙적으로 불허하되, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있어 보행 등의 안전상 필요한 경우 주변 경관 등을 고려하여 조화되도록 설치하며 과도한 설치는 금지	
			• 1층 개구부의 높이와 1층 층고는 가급적 주변 건축물과 일치를 유도하여 시각적 연속성 및 조화성 유도	
		• 옥외광고물은 인천광역시 옥외광고물 등 관리조례에서 정하는 규정에 의거 설치		
	색채	• [별첨] 지구단위계획 운용에 관한 사항 제3장 경관 및 공공부문 시행지침 제4절 건축물 및 색채 참조		

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
-		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 500% 이하
		높이	-
		배치 및 건축선	• 가구 및 획지 경계선(대로1-19호선, 대로2-117호선, 중로1-669호선)으로부터 2m 이격하며, 그 외의 경우 「건축법 시행령」 제80조의2, 「인천광역시 건축조례」 제27조의 규정 적용
		외관 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 전체가 통일성있는 디자인을 유도하고 서로 다른 재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 유도 • 건축물 1층 전면부의 외벽면은 열손실 방지 등을 고려한 투시형 벽면으로 설치 권장 • 담장의 설치는 원칙적으로 불허하되, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있어 보행 등의 안전상 필요한 경우 주변 경관 등을 고려하여 조화되도록 설치하며 과도한 설치는 금지 • 1층 개구부의 높이와 1층 층고는 가급적 주변 건축물과 일치를 유도하여 시각적 연속성 및 조화성 유도 • 옥외광고물은 인천광역시 옥외광고물 등 관리조례에서 정하는 규정에 의거 설치
	색채	• [별첨] 지구단위계획 운용에 관한 사항 제3장 경관 및 공공부문 시행지침 제4절 건축물 및 색채 참조	

라. 공동주택용지 (변경)

□ 기정

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
-	BL1 -1 BL2 -1	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ▣ 「인천광역시 도시계획조례」 상 제3종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1]의 규정에 의한 다음의 용도 • 제2호 공동주택 및 부대·복리시설(「주택법」 및 “주택건설기준 등에 관한 규정”)
			불허	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 「학교보건법」에 따른 학교환경위생정화구역내에서의 금지행위에 해당하는 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 15% 이하(단, 3층 높이 이하의 부대·복리시설 및 시설물은 건폐율 산정에서 제외) 	
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 240% 이하 	
		높이	<ul style="list-style-type: none"> • 40층 이하 	
		배치	<ul style="list-style-type: none"> • 개방감과 조망감 확보, 공공오픈스페이스 조성이 가능토록 하기 위해 남·북 방향 통경축 확보 • 부대복리시설 배치 가능 	
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 제80조의2, 「인천광역시 건축조례」 제27조의 규정 적용 - 단, 부대복리시설은 제외함. 	
		외관 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> • 지붕형태는 조형미를 강조한 평지붕을 권장 • 입면은 복잡한 패턴은 지양하고 저층부, 중층부, 고층부가 구분되도록 조형물, 외장재료 등의 변화를 통하여 경관적으로 특색 있고 독창적인 형태를 권장 	
		색채	<ul style="list-style-type: none"> • 주위와 조화됨으로써 연속성 있는 가로경관을 조성하고 지역의 이미지와 특성을 부각시킬 수 있는 색채로 유도 • [별첨] 지구단위계획 운용에 관한 사항 제3장 경관 및 공공부문 시행지침 제4절 도시색채 및 재료 참조 	

□ 변경

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용		
-	BL1 -1 BL2 -1	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「인천광역시 도시계획조례」 상 제3종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1]의 규정에 의한 다음의 용도 • 제2호 공동주택 및 부대·복리시설(「주택법」 및 “주택건설기준 등에 관한 규정”) 	
			불허	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 「학교보건법」에 따른 학교환경위생정화구역내에서의 금지행위에 해당하는 용도 	
		건폐율 (변경)	<ul style="list-style-type: none"> • 15% 이하 		
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 240% 이하 		
		높이	<ul style="list-style-type: none"> • 40층 이하 		
		배치 (변경)	<ul style="list-style-type: none"> • 개방감과 조망감 확보, 공공오픈스페이스 조성이 가능토록 하기 위해 각 획지별 동·서 방향 및 남·북 방향 1개소 이상, 폭원 10~15m의 통경축 확보 		
		건축선 (변경)	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 제80조의2, 「인천광역시 건축조례」 제27조의 규정 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 단, 부대복리시설은 제외함. • 한들로변 공동주택용지 경계로부터 40m 건축한계선 지정 <ul style="list-style-type: none"> - 단, 부대복리시설은 배치 가능 		
		외관 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> • 지붕형태는 조형미를 강조한 평지붕을 권장 • 입면은 복잡한 패턴은 지양하고 저층부, 중층부, 고층부가 구분되도록 조형물, 외장재료 등의 변화를 통하여 경관적으로 특색 있고 독창적인 형태를 권장 		
		색채	<ul style="list-style-type: none"> • 주위와 조화됨으로써 연속성 있는 가로경관을 조성하고 지역의 이미지와 특성을 부각시킬 수 있는 색채로 유도 • [별첨] 지구단위계획 운용에 관한 사항 제3장 경관 및 공공부문 시행지침 제4절 도시색채 및 재료 참조 		

마. 상업용지 (변경 없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
-	BL4 -1~ BL4 -6	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ▣ 「인천광역시 도시계획조례」 상 근린상업지역에서 건축할 수 없는 건축물 중 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1]의 규정에 의한 다음의 용도 • 제3호 제1종 근린생활시설 • 제4호 제2종 근린생활시설 • 제5호 문화 및 집회시설 • 제7호 판매시설(도매시장 제외) • 제10호 교육연구시설 • 제14호 업무시설 • 제15호 숙박시설(관광숙박시설에 한함) • 제16호 위락시설
			불허	• 허용용도 이외의 용도
	BL4 -9~ BL4-11	건폐율	• 70%이하	
		용적률	• 700%이하	
		높이	-	
	BL4-14~ BL4-16	배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 주 전면은 간선도로변에 위치 • 대지내 공지를 설치할 경우 가로변으로 유도하여 공공성 확보 	
	BL4-19~ BL4-23		<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 - 가구 및 획지경계선으로부터 대로1-19호선, 대로2-61호선 변은 5m 이격하며, 중로1-669호선변은 3m 이격 	
	BL5-1~ BL5-7		<ul style="list-style-type: none"> • 벽면한계선 - 가구 및 획지경계선으로부터 대로1-19호선, 대로2-61호선 변은 2층 이상은 2m 지정 	
	BL6-1~ BL6-7	외관 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 전체가 통일성있는 디자인을 유도하고 서로 다른 재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 유도 • 건축물 1층 전면부의 외벽면은 열손실 방지 등을 고려한 투시형 벽면으로 설치 권장 • 담장의 설치는 원칙적으로 불허하되, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있어 보행 등의 안전상 필요한 경우 주변 경관 등을 고려하여 조화되도록 설치하며 과도한 설치 금지 	
	BL7-1~ BL7-3		<ul style="list-style-type: none"> • 1층 개구부의 높이와 1층 층고는 가급적 주변 건축물과 일치할 수 있도록 유도하여 시각적 연속성 및 조화성 유도 • 옥외광고물은 인천광역시 옥외광고물 등 관리조례에서 정하는 규정에 의거 설치 	
	색채	<ul style="list-style-type: none"> • 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 하고, 주변건물과도 조화를 유지할 수 있도록 함. • [별첨] 지구단위계획 운용에 관한 사항 제3장 경관 및 공공부문 시행지침 제4절 건축물 및 색채 참조 		

바. 학교용지 (변경 없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
-	BL2 -5	용도	지정	<ul style="list-style-type: none"> ▣ 「인천광역시 도시계획조례」 상 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 제3조의4 [별표 1]의 규정에 의한 다음의 용도 • 학1 : 제10호 교육연구시설 중 초등학교(초등학교에 부속된 유치원 가능) • 학2 : 제10호 교육연구시설 중 고등학교 • 학3 : 제10호 교육연구시설 중 중학교
	BL3 -3			<ul style="list-style-type: none"> ▣ 「고등학교 이하 각급 학교설립·운영규정 및 시행규칙」의 규정에 의한 학교 및 그 부속용도
	BL10 -1		불허	<ul style="list-style-type: none"> • 지정용도 이외의 용도
	BL11 -1			
		건폐율	• 60% 이하	
		용적률	• 250% 이하	
		높이	• 5층 이하	

사. 문화시설용지 (변경 없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
-	BL2 -7	용도	지정	<ul style="list-style-type: none"> ▣ 「인천광역시 도시계획조례」 상 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 제3조의4 [별표 1]의 규정에 의한 다음의 용도 • 제4호 제2종 근린생활시설 중 공연장 • 제5호 문화 및 집회시설
				<ul style="list-style-type: none"> • 지정용도 이외의 용도
		불허	<ul style="list-style-type: none"> • 「학교보건법」에 따른 학교환경위생정화구역내에서의 금지행위에 해당되는 용도 	
		건폐율	• 60% 이하	
		용적률	• 250% 이하	
	높이	• 5층 이하		
	배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 제80조의2, 「인천광역시 건축조례」 제27조의 규정 적용 		

아. 사회복지시설용지 (변경 없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
-	BL2 -8	용도	지정	<ul style="list-style-type: none"> ▣ 「인천광역시 도시계획조례」 상 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 제3조의4 [별표 1]의 규정에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> • 제3호 제1종근린생활시설 중 지역아동센터 • 제11호 노유자시설
			불허	<ul style="list-style-type: none"> • 지정용도 이외의 용도 • 「학교보건법」에 따른 학교환경위생정화구역내에서의 금지행위에 해당하는 용도
		건폐율	• 60% 이하	
		용적률	• 250% 이하	
		높이	• 5층 이하	
		배치 및 건축선	• 「건축법 시행령」 제80조의2, 「인천광역시 건축조례」 제27조의 규정 적용	

자. 종교시설용지 (변경 없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
-	BL2 -3	용도	지정	<ul style="list-style-type: none"> ▣ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 제3조의4 [별표 1]의 규정에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> • 제6호 종교시설
			불허	<ul style="list-style-type: none"> • 지정용도 이외의 용도 • 「학교보건법」에 따른 학교환경위생정화구역내에서의 금지행위에 해당하는 용도
		건폐율	• 60% 이하	
		용적률	• 250% 이하	
		높이	• 5층 이하	
		배치 및 건축선	• 「건축법 시행령」 제80조의2, 「인천광역시 건축조례」 제27조의 규정 적용	

차. 위험물 저장 및 처리시설용지 (변경 없음)

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
-	BL1-2	용도	지정	<ul style="list-style-type: none"> □ 「건축법 시행령」 제3조의4 [별표 1]의 규정에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> • 제19호 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소, 액화석유가스충전소 (다만, 제1종 근린생활시설 및 자동차관련시설과 복합적으로 건축 할 수 있으며, 그 연면적은 40%를 초과할 수 없음)
			불허	<ul style="list-style-type: none"> • 지정용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 20% 이하 	
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 80% 이하 	
		높이	-	
	배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 제80조의2, 「인천광역시 건축조례」 제27조의 규정 적용 		
-	BL4-17	용도	지정	<ul style="list-style-type: none"> □ 「건축법 시행령」 제3조의4 [별표 1]의 규정에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> • 제19호 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소, 액화석유가스충전소 (다만, 제1종 근린생활시설 및 자동차관련시설과 복합적으로 건축 할 수 있으며, 그 연면적은 40%를 초과할 수 없음)
			불허	<ul style="list-style-type: none"> • 지정용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 70% 이하 	
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 700% 이하 	
		높이	-	
	배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 제80조의2, 「인천광역시 건축조례」 제27조의 규정 적용 		

카. 기타 사항에 관한 결정조서 (변경 없음)

도면번호	위 치	계 획 내 용	비 고
-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 차량출입 불허구간으로 표시된 구간에서의 차량출입은 원칙적으로 불허함. 다만, 건축 심의(교통분야 포함) 또는 교통관련 심의 등에 별도로 정한 경우 그에 따른다. 	차량동선
-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 주차장관련 규제 사항은 건축 심의(교통분야 포함) 또는 교통관련 심의 등에 별도로 정한 경우 그에 따른다 	주차장
-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선의 지정으로 인하여 발생하는 가로변의 공지공간은 일반 대중의 통행이 원활할 수 있도록 가구 또는 획지별로 향시 개방될 수 있는 구조 및 공간으로 조성하도록 함. 	전면공지
-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획 완화적용에 관한 사항 <ul style="list-style-type: none"> - 향후 관련법령 및 지침이 제정개정 또는 변경될 경우 제정개정 또는 변경된 법령 및 지침을 적용함 	지구단위계획 완화적용