

가좌진주1차아파트 재건축 정비계획 및 정비구역지정 결정(변경)과 지형도면 고시

인천광역시고시 제2011-206호(2011.08.16.), 인천광역시 고시 제2014-118호(2014.05.26.)로 정비계획 및 정비구역 지정 결정 고시된 인천광역시 서구 가좌동 30-2번지의 가좌진주1차아파트 재건축사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획 및 정비구역지정을 변경고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 함께 고시하오니 이해관계인은 인천광역시 주거재생과(032-440-3472) 및 서구 스마트에코시티추진단(032-560-4592)에 비치된 관계도서를 열람하시기 바랍니다.

2021년 4월 12일

인 천 광 역 시 장

1. 정비사업의 명칭 (변경)

- 변경 전 : 가좌진주1차아파트 주택재건축정비사업
- 변경 후 : 가좌진주1차아파트 재건축사업

2. 정비구역 및 면적 (변경)

- 정비구역 지정(변경) 조서

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			최초 결정일
				기정	변경	변경후	
기정	주택재건축 정비사업	가좌진주1차아파트 주택재건축정비구역	서구 가좌동 30-2번지 일원	21,488.45	감) 4.00	21,484.45	인고 제2011-206호 (2011.8.16.)
변경	재건축 정비사업	가좌진주1차아파트 재건축정비구역	서구 가좌동 30-2번지				

○ 정비구역 지정(변경) 사유서

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	서구 가좌동 30-2번 지	<ul style="list-style-type: none"> 구역의 명칭 <ul style="list-style-type: none"> - 가좌진주1차아파트 주택재건축정비구역 → 가좌진주1차아파트 재건축정비구역 구역계 선형 및 면적 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 면적 변경 : 21,488.45㎡ → 21,484.45㎡(감: 4㎡) 구역 위치 <ul style="list-style-type: none"> - 서구 가좌동 30-2번지 일원 → 서구 가좌동 30-2번지 	<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경정비법」 개정에 따라 주택재건축→재건축으로 명칭 변경 등기 착오로 인한 면적 변경을 반영하여 구역경계 조정

3. 정비계획(변경)

1) 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가) 용도지역(변경)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)	비율 (%)	비고			
				기정	변경	변경후
합계	21,488.45	감) 4.00	21,484.45	100.0	등기 착오로 인한 면적변경 반영	
주거지역	제3종일반주거지역	21,415.45	증) 69.00	21,484.45	100.0	-
녹지지역	자연녹지지역	73.00	감) 73.00	-	-	도시관리계획 변경사항을 반영하여 자연녹지지역 감소

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	변경내용		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	서구 가좌동 30-2번지	제3종 일반주거지역 자연녹지지역	제3종 일반주거지역	21,484.45	<ul style="list-style-type: none"> 인천광역시고시 제2018-177호(2018.7.23.)에 따른 용도지역 변경사항(자연녹지지역→제3종일반주거지역)을 반영함

나) 용도지구(변경)

○ 용도지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최 초 결정일	비 고
폐지	71	미관 지구	일반 미관지구	대2-35	28,500 (1,758)	1,240 660	편측15	인고 제169호 (1990.11.24.)	

※ ()는 구역내 사항임

○ 용도지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
폐지	71	미관 지구	<ul style="list-style-type: none"> 미관지구 폐지 - 면적 : 28,500㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 인천광역시고시 제2018-346호 (2018.12.31.)에 따른 미관지구 폐지사항을 반영함

2) 토지이용계획(변경)

구 분	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고	
	기정	변경	변경후			
합 계	21,488.45	감) 4.00	21,484.45	100.0	-	
획지	소 계	19,885.47	감) 744.47	19,141.00	89.1	-
	공동주택	18,947.03	증) 193.97	19,141.00	89.1	-
	근린생활시설	938.44	감) 938.44	-	-	-
정비 기반 시설	소 계	1,602.98	증) 740.47	2,343.45	10.9	-
	도 로	1,472.98	증) 90.45	1,563.43	7.3	-
	주 차 장	130.00	감) 130.00	-	-	-
	공 원	-	증) 780.02	780.02	3.6	-

3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제7호의 규정에 의한 도시계획시설의 설치에 관한 사항(변경)

가) 도로(변경)

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	35	43 (40~44)	주간선 도로	3,750	대로2-29	동암역	일반 도로	-	건고제54호 (70.2.9.)	
변경	대로	2	35	43 (40~44)	주간선 도로	3,750	대로2-29	동암역	일반 도로	-	건고제54호 (70.2.9.)	버스베이 삭제
폐지	중로	2	80	15 (15~17)	국지 도로	435	대로2-35	대로2-32	일반 도로	-	인고제884호 (85.10.18)	실효
신설	중로	2	946	15 (14~17)	국지 도로	88	대로2-35	소로3-602	일반 도로	-	-	구역내 신설
신설	소로	3	602	2.6 (2~3)	특수 도로	72	중로2-946	가좌동 30-2	보행자 우선 도로	-	-	구역내 신설
기정	소로	3	1	6	국지 도로	292	대로2-35	중로2-79	일반 도로	-	인고제884호 (85.10.12)	도로 각각부 포함

※ ()는 전체폭원을 기재한 사항임

※ 기정 소로3-1호선은 도로의 변경사항은 없으나 구역계 변경으로 도로 각각부포함하여 반영함

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로2-35	대로2-35	<ul style="list-style-type: none"> 구역 내 버스베이 삭제 - 구역 내 폭원 : 3.3m → 0m 	<ul style="list-style-type: none"> 당초 버스정류장으로 계획되었으나 북측(한신휴아파트)으로 이전 설치됨에 따라 구역내 삭제
중로2-80	-	<ul style="list-style-type: none"> 폐지 	<ul style="list-style-type: none"> 장기미집행 도시계획시설로 7월1일부로 실효되어 구역내 폐지
-	중로2-946	<ul style="list-style-type: none"> 신설 - 폭원 : 14~17m - 연장 : 88m 	<ul style="list-style-type: none"> 구역 내 교통여건 개선(4개차선 확보 등)을 위해 완화차선을 추가확보하여 도로폭원 확폭
-	소로3-602	<ul style="list-style-type: none"> 신설 - 폭원 : 2~3m - 연장 : 72m 	<ul style="list-style-type: none"> 현황도로 및 추후 주변지역 사업이 진행될 경우를 고려하여 도로 확보

나) 주차장(변경)

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	1	주차장	서구 가좌동 30-2번지 일대	130.0	감) 130.0	-	인고 제1195호 (11.8.16)	

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	• 폐지	• 주변지역 현황 상 주차장 설치 필요성이 낮고, 면적 협소로 주차장 활용성이 떨어져 소공원으로 계획

다) 공원(변경)

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원 명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	공원	소공원	서구 가좌동 30-2번지	-	증) 780.02	780.02		-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
1	소공원	• 신설 - 면적 : 780.02㎡	• 해당 위치가 주민쉼터로 일부 활용되고 있는 상황 등 주변 여건을 고려하여 소공원 신설

4) 공동이용시설 설치계획(변경 없음)

구 분	계 획	비 고
기 정	○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 법정 기준을 준수하여 계획	-

5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

○ 기정

결정구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (m)	비고																		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한																				
기정	가좌진주 1차아파트 주택재건축 정비구역	21,488.45	획지Ⅰ-1	18,947.03	서구 가좌동 30-2	공동주택 및 부대 복리시설	18 이하	250 (260) 이하	300 이하	113 이하	-																		
			획지Ⅰ-2	938.44		근린 생활시설	50 이하 20 이하	250 이하 80 이하	-	자연 녹지 지역																			
			획지Ⅰ-3	130.00		노외 주차장	-	-	-	-																			
			허용 용도	획지Ⅰ-1	• 건축법 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설, 복리시설																								
				획지Ⅰ-2	• 건축법 시행령 별표1 제3, 4호에 의한 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점 제외)																								
				획지Ⅰ-3	• 주차장법 제2조제1호의 규정에 의한 노외주차장																								
			불허 용도	획지Ⅰ-1	• 허용용도 이외의 용도																								
				획지Ⅰ-2	• 허용용도 이외의 용도 • 「학교보건법」 제6조에 저촉되는 행위 및 시설 (학교환경위생 정화구역에 한함)																								
				획지Ⅰ-3	• 허용용도 이외의 용도 • 주차장법 제2조 11호의 규정에 의한 주차장전용 건축물																								
			주택의 규모 및 건설비율			• 건설하는 주택 전체 세대수의 60%이상을 85㎡이하로 건설 (85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 연면적 비율의 50% 이상)																							
임대주택 건설에 관한 사항			• 해당사항 없음																										
재건축 소형주택 건설에 관한 사항			<ul style="list-style-type: none"> • 예정 법적 상한 용적률 : 300% - (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 30% 확보 - 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택을 건설(정비계획용적률을 초과하여 법적상한용적률까지 건축할 경우에 한함) 																										
건축물의 건축선에 관한 계획			<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>위 치</th> <th>계 획 내 용</th> <th>계 획 목 표</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">건축 한계선</td> <td>획지Ⅰ-1</td> <td>폭 3m</td> <td>•대로2-35호선변, 중로2-80호선변, 소로3-1호선변 : 3m 지정</td> <td></td> </tr> <tr> <td>획지Ⅰ-2</td> <td>폭 3m</td> <td>•중로2-80호선변 : 3m 지정</td> <td></td> </tr> <tr> <td>획지Ⅰ-3</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>									구분	위 치	계 획 내 용	계 획 목 표	비 고	건축 한계선	획지Ⅰ-1	폭 3m	•대로2-35호선변, 중로2-80호선변, 소로3-1호선변 : 3m 지정		획지Ⅰ-2	폭 3m	•중로2-80호선변 : 3m 지정		획지Ⅰ-3	-	-	
구분	위 치	계 획 내 용	계 획 목 표	비 고																									
건축 한계선	획지Ⅰ-1	폭 3m	•대로2-35호선변, 중로2-80호선변, 소로3-1호선변 : 3m 지정																										
	획지Ⅰ-2	폭 3m	•중로2-80호선변 : 3m 지정																										
	획지Ⅰ-3	-	-																										
완화기준적용 (용적률)			<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 인센티브 - 완화적용용적률 : 기준용적률 230% + 공공시설부지제공 6% + 지하주차장 계획 10% + 탑상형아파트 5% = 251.0% - 계획용적률 : 250%(지역건설업체 참여시 참여비율에 따라 법적용적률의 범위 내에서 용적률 최대 10% 추가 부여시 260%) 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의 3(주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택건설 등) 규정에 의한 소형주택 건설시 예정 법적상한용적률 : 300% 																										

○ 변경

결정구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (m)	비고																
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한																		
변경	가좌진주 1차아파트 재건축 정비구역	21,484.45	획지Ⅰ-1	19,141.00	서구 가좌동 30-2	공동주택 및 부대 복리시설	23 이하	275 이하	300 이하	85 이하	-																
			허용용도	획지Ⅰ-1	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설, 복리시설 																						
			불허용도	획지Ⅰ-1	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 																						
주택의 규모 및 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> 건설하는 주택 전체 세대수의 60%이상을 85㎡이하로 건설 (85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 연면적 비율의 50% 이상) 																								
임대주택 건설에 관한 사항			<ul style="list-style-type: none"> 임대주택에 대한 건설비율은 의무사항이 아니며, 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 용적률 완화 적용을 위하여 정비계획 용적률을 초과하는 용적률의 30%를 소형(임대)주택으로 계획하였음 																								
재건축 소형(임대)주택 건설에 관한 사항			<ul style="list-style-type: none"> 예정 법적 상한 용적률 : 300% - (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 30% 확보 - 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60㎡이하의 소형(임대)주택을 건설(정비계획용적률을 초과하여 법적상한용적률까지 건축할 경우에 한함) 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 용적률 완화 적용하기 위해 정비계획 용적률을 초과하는 용적률의 30%를 소형(임대)주택으로 계획 																								
건축물의 건축선에 관한 계획			<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>위 치</th> <th>계획내용</th> <th>계 획 목 표</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">건축 한계선</td> <td rowspan="2">획지Ⅰ-1</td> <td>폭 6m</td> <td>•대로2-35호선변 : 6m 지정</td> <td rowspan="3"></td> </tr> <tr> <td>폭 3m</td> <td>•중로2-946호선변, 소로3-602호선, 소로3-1호선 변 : 3m 지정</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>•인접대지경계선 : 3m 지정</td> </tr> </tbody> </table>									구분	위 치	계획내용	계 획 목 표	비고	건축 한계선	획지Ⅰ-1	폭 6m	•대로2-35호선변 : 6m 지정		폭 3m	•중로2-946호선변, 소로3-602호선, 소로3-1호선 변 : 3m 지정				•인접대지경계선 : 3m 지정
구분	위 치	계획내용	계 획 목 표	비고																							
건축 한계선	획지Ⅰ-1	폭 6m	•대로2-35호선변 : 6m 지정																								
		폭 3m	•중로2-946호선변, 소로3-602호선, 소로3-1호선 변 : 3m 지정																								
			•인접대지경계선 : 3m 지정																								
완화기준적용 (용적률)			<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 인센티브 - 완화용적률 : 기준용적률 230% + 녹색건축물·에너지효율등급 3% + 지역업체참여 10% = 243% - 상한용적률 : 완화용적률 243% + 공공시설등 설치·조성하여 부지제공 42.2% = 285.2% - 정비계획용적률 : 275.0% 이하 - 법적상한용적률 : 300% 이하 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비율)규정에 의한 소형(임대)주택 건설시 																								

6) 도시경관·환경 보전 및 재난방지에 관한 계획(변경)

○ 도시경관계획

구분	계획내용
주변의 녹지흐름을 연결하는 친환경 공간	<ul style="list-style-type: none"> • 기존가로와 연결하는 내부 녹지 가로 조성 • 어디서나 접근 가능한 녹지공간
소통의 즐거움이 있는 생활공간	<ul style="list-style-type: none"> • 주변지역을 고려한 녹지공간 조성 • 개방감을 고려한 전체 주동 하부 필로티 계획
도시경관과 조화되는 열린 주차공간	<ul style="list-style-type: none"> • 주변단지와 조화로운 스카이라인 형성 • 주변단지를 고려하여 단지 내·외부 개방감 있는 통경축 형성

○ 재난방지계획

구분	계획내용	
재난 방지	수해	<ul style="list-style-type: none"> • 개발 전·후의 홍수 및 토사유출량의 증가는 발생하지 않으나 조정 및 휴게시설 등을 우수침투시설로 설치하여 집중호우로 발생 할 수 있는 홍수 피해를 줄일 수 있도록 함
	화재	<ul style="list-style-type: none"> • 건축시 가능한 내연성, 불연성, 건축자재를 사용토록 함 • 유류, 전기시설 및 위험물에 대한 상시 관리 기능을 강화
	지진	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지에는 현재까지 지진으로 인한 재산 및 인명피해는 적은 것으로 조사되었으나, 20세기 후반에 들어 진도 5.0이상의 지진이 한반도에 발생함에 따른 내진설계 필요 할 것으로 판단
	교통재해	<ul style="list-style-type: none"> • 보차분리, 지상부 차량동선의 최소화 및 체계적인 교통체계구상으로 교통사고 발생을 최소화 • 재해 시 소방도로 기능을 수행할 수 있는 진입동선체계를 구축하고 사고발생시 응급차 등의 교통접근이 용이할 수 있도록 계획
	방법	<ul style="list-style-type: none"> • 주 보행로 등에 가로등, 보안 등을 설치하고 휴게공간 등에 CCTV모니터를 통한 개방성, 안전성 확보

○ 환경보전계획

검토항목	검토결과	환경영향	대책 및 반영 사항	비고	
자연환경	기상기후 및 에너지	○	<ul style="list-style-type: none"> 계획지구 내 온도변화 등 기상변화 및 에너지변화는 경미할 것으로 예상됨 	<ul style="list-style-type: none"> 주 에너지원은 전기를 사용하고, 건축자재는 환경인증마크 등을 획득한 친환경제품을 우선적으로 선정하여 건물내 실내오염물질의 발생을 최소화하도록 하여 환경에 미치는 영향은 거의 없을 것으로 예상됨 	각 항목 참조
	지형(지질) 및 토양	○	<ul style="list-style-type: none"> 토양포장율의 증가가 예상되며, 장비가동에 따른 폐유 유출시 국지적인 토양오염이 예상됨 	<ul style="list-style-type: none"> 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 실시하고, 가배수로, 침사지 등을 설치 공사장비의 정비는 인근의 정비공장을 이용을 원칙으로 하고, 불가피할시 보관장소에 보관후 지정폐기물 처리업체에 위탁처리할 계획임. 	"
	물순환	○	<ul style="list-style-type: none"> 개발전·중·후의 우수유출량 변화가 예상됨. 	<ul style="list-style-type: none"> 녹지 및 투수공간을 확보하여 불투수포장면을 최소화하고, 우수의 토양침투가 가능토록 계획 	"
	녹지	○	<ul style="list-style-type: none"> 지구내는 기개발지로 기존 조경공간의 협소로 영향은 미미할 것으로 예상됨 	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택에는 조경녹지를 조성하고 다양한 수목을 식재 현 상태에 비해, 녹지면적의 증가가 예상됨. 	"
	경관	○	<ul style="list-style-type: none"> 기개발지를 재건축하는 것으로 경관변화는 미미할 것으로 예상됨 	<ul style="list-style-type: none"> 인천광역시 기본경관계획의 내용을 반영하여 조화로운 도시경관 연출 주변지역과 조화되는 경관특색 형성 주변 스카이라인에 조화된 계획지구 스카이라인 구축 녹지, 조경녹지에 다양한 수목을 식재하여 녹지경관 창출 	"
생활환경	비오름 및 동·식물상	○	<ul style="list-style-type: none"> 비오름유형은 주거지비오름으로 변화 없음 동·식물상 변화도 미미함 	<ul style="list-style-type: none"> 이식가능수목은 사전에 굴취하여 이식 공원 및 녹지, 조경녹지의 최대한 확보 다양한 수목식재를 통한 조경기능과 함께 동·식물상 서식공간 형성 소음 및 먼지발생 억제를 위한 저속운행 및 주기적 살수 실시 	"
	대기질	○	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 장비투입, 운행 및 토사 적치시 비산먼지발생 운영시 에너지원 및 차량통행으로 대기오염 배출이 예상됨 	<ul style="list-style-type: none"> 지구경계부에 방진망 설치 세륜 및 측면살수시설 설치·운영 차속제한 및 주기적인 살수 실시 운영시 에너지원은 청정연료(LNG)를 사용하고 충분한 공원·녹지의 조성, 공동주택내 조경녹지는 법정규정 면적이상으로 계획 	"
	수질	○	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 토사유출 및 공사인력에 의한 오수발생 운영시 계획인구에 의한 오수 발생 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 침사지 및 가배수로 설치 공사장내 오수발생시설 설치를 제외 운영시 발생하는 오수는 하수처리시설로 유입하여 처리 	"
	폐기물	○	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 건설폐기물, 임목폐기물, 폐유 및 투입인력에 의한 생활폐기물, 분뇨 발생이 예상됨 운영시 생활폐기물 및 분뇨발생이 예상됨 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 건설폐기물 : 전문처리업체 위탁처리 공사시 임목폐기물 : 이식, 재활용, 위탁처리 공사시 폐유 : 적정장소에 보관후 위탁처리 생활폐기물 : 분리수거함 설치, 위탁처리 운영시 생활폐기물은 분리수거함 설치 및 인천시 폐기물처리계획에 의거 처리하고, 분뇨는 처리업체에 위탁처리 	"
	소음·진동	○	<ul style="list-style-type: none"> 건설장비에 의한 소음·진동 발생 운영시 계획지구 북측 대로2-35호선에 의한 교통소음 영향이 예상됨 	<ul style="list-style-type: none"> 계획지구 경계부에 가설방음판넬 설치 저소음 공법 및 저소음 건설기계 선택 사용 공사장내 차량의 주행속도 제한(20km/h 이하) 작업 대기중인 건설장비의 공회전 금지 공사장 소음·진동 관리지침서 준수 운영시 : 추후 인·허가 시 교통소음 영향예측을 통해 환경기준 초과시 방음벽 및 방음창(이중창호) 설치계획 등의 저감대책을 수립·반영하여 교통소음 영향 최소화 	"

주) 검토결과 : × 해당사항 없음, ○ 환경영향 예상됨.

7) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경 없음)

구분	계획내용
소음·진동	<ul style="list-style-type: none"> 「공사장 소음·진동 관리지침서」에 준하여 공사를 시행 가설방음판넬 설치(학교 주변 5m) 저소음·적정 용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감
대기질	<ul style="list-style-type: none"> 공사차량 주요 진·출입로 입구에 세륜 및 측면살수시설 및 안내표지판 설치 비산방진망 설치 및 효율적인 장비분산투입계획 수립 환경부에서 제시한 석면폐기물처리 대책 가이드라인에 의거 처리
일조	<ul style="list-style-type: none"> 일조권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립
통학로	<ul style="list-style-type: none"> 단지 내 충분한 보행자도로를 확보하여 단지 내 및 주변지역 학생들에게 최단거리의 안전한 통학로를 제공

8) 세입자 주거대책(변경)

○ 기정

- 향후, 사업시행자는 사업시행계획서 작성 시 「도시 및 주거환경정비법」 제30조4호에 의하여 세입자의 주거 및 이주대책에 대한 계획을 수립.

○ 변경

- 국민주택규모(전용면적 85㎡이하) 이하의 소형주택 위주로 공급
- 세입자 등 주거대책은 당해 조합원의 책임으로 상호 협의 하에 처리
- 향후 이주시 토지등소유자와 세입자 간의 원만한 협의가 이루어지도록 대책 수립
 - 이주 시 전·월세 보증금 즉시 지급
 - 신규 및 연장 전·월세 계약 시 이주에 관한 특약사항 명시
- 용적률 완화 적용을 위하여 소형(임대)주택을 계획하였고 세입자들에게 임대주택에 대한 내용 추후 안내

9) 정비사업의 예정시기(변경)

○ 시행방법(변경)

구 분	내 용
기 정	<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축 사업으로 법 제48조의 규정에 의해 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대복리시설을 건설하여 공급하는 방법에 의함
변 경	<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축사업으로 법 제74조에 따라 주택, 부대복리시설·복리시설을 건설하여 공급

※ 법 조문 변경사항을 반영함

○ 시행예정시기(변경)

구 분	내 용
기 정	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역지정고시일로부터 3년 이내 사업시행인가
변 경	<ul style="list-style-type: none"> 구역지정 (변경)고시일로부터 3년 이내 사업시행인가

※ 변경사유 : 인천광역시고시 제2014-118호(2014년 5월 26일) 정비계획 변경고시 이후 예정시기가 경과됨에 따라 사업시행 예정시기 변경

10) 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

○ 기정

결정구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	가좌진주 1차아파트 주택재건축 정비구역	21,488.45	획지[1]-1	18,947.03	서구 가좌동 30-2	4	-	-	4	-	-
			획지[1]-2	938.44							
			획지[1]-3	130.00							

○ 변경

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
변경	가좌진주 1차아파트 재건축 정비구역	21,484.45	획지Ⅰ-1	19,141.00	서구 가좌동 30-2	4	-	-	4	-	-

11) 정비기반시설 설치 계획(변경)

- “3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제7호의 규정에 의한 도시계획시설의 설치에 관한 사항” 항목과 동일함

12) 건축물의 건축선에 관한 계획(변경)

○ 기정

구분	위치			계획내용	계획목표	비고
건축 한계선	획지 Ⅰ-1	도로변	대로2-35호선변	○ 도로경계선으로부터 폭 3m 지정	○ 건축한계선 지정에 따른 개방감 확보	-
			중로2-80호선변	○ 도로경계선으로부터 폭 3m 지정		
			소로3-1호선변	○ 도로경계선으로부터 폭 3m 지정		
	획지 Ⅰ-2	도로변	중로2-80호선변	○ 도로경계선으로부터 폭 3m 지정		

○ 변경

구분	위치		계획내용	계획목표	비고	
건축 한계선	획지 Ⅰ-1	도로변	대로2-35호선변	○ 도로경계선으로부터 폭 6m 지정	○ 건축한계선 지정에 따른 개방감 확보	-
			중로2-946호선변	○ 도로경계선으로부터 폭 3m 지정		
			소로3-602호선변	○ 도로경계선으로부터 폭 3m 지정		
			소로3-1호선변	○ 도로경계선으로부터 폭 3m 지정		
		인접대지경계		○ 도로경계선으로부터 폭 3m 지정		

13) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(신설)

○ 주택수급계획

구분	현황 세대수 (세대)			계획 세대수 (세대)	비고
	소계	가옥주	세입자		
세대수	686	392	294	714세대	-

○ 주변지역 주택수급계획

구분	정비사업 유형	구역면적	건폐율	용적률	높이	계획 세대수	진행현황	비고
가좌라이프 빌라	재건축	53,855.0㎡	16.41%	298.91%	82.3m이하	1,218세대	관리처분 인가	
롯데우림A	재건축	15,244.5㎡	22.21%	446.08%	83.3m이하	511세대	관리처분 인가	

14) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 결과(변경)

○ “ 6) 도시경관·환경 보전 및 재난방지에 관한 계획” 참조

15) 안전 및 범죄예방에 관한 사항(신설)

○ 안전 및 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED) 도입

- 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계
- 조경 식재시 범죄에 활용되지 않도록 식재 위치와 수목 크기를 고려하여 설계
- 단지 내 놀이터, 체육시설 등 오픈된 공간 주변 낮은 나무를 식재하여 시야 확보
- 밝은 조명, 색채를 통한 시야확보로 범죄 차단

○ 공통기준 반영사항

구 분		설 계 반 영 내 용
1	접근통제	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보행로는 자연적 감시가 확보될 수 있도록 보행로 주변에 시야를 차단하지 않는 구조로 계획 ○ 대지 및 건축물의 출입구는 문주 등 상징물을 적용하여 경계 부분을 인지할 수 있도록 계획 ○ 건축물 외벽에 범죄자 침입이 용이한 시설의 설치를 지양함
2	영역성 확보	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 ○ 공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간구분을 명확하게 인지 할 수 있도록 영역성 강화시설 설치 계획
3	활동의 활성화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 커뮤니티 공간, 시설은 보행자 전용도로에 연계하여 계획하며, 「주민공동시설 총량제」 기준에 맞게 시설을 계획
4	조경 기준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 ○ 건축물과 일정한 간격을 두고 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물내로 침입할 수 없도록 계획
5	조명 기준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 유입 공간, 표지판, 출입구는 충분한 조명시설을 설치하여 사람들을 인도하도록 계획하며, 대지 경계로부터 출입구까지 경로에 옥외등 설치 ○ 보행로에 자연적 감시가 가능하도록 옥외등 설치 ○ 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄이도록 계획
6	폐쇄회로 텔레비전 안내판의 설치	<ul style="list-style-type: none"> ○ 폐쇄회로 텔레비전 설치 장소에는 「개인정보보호법」 제25조 제4항에 따라 안내판을 설치하며, 주야간 쉽게 식별할 수 있도록 계획

○ 아파트기준 반영사항

구분		설계 반영 내용
1	단지의 출입구	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단지의 출입구는 문주 등 상징물을 적용하여 경계 부분을 인지할 수 있도록 계획 ○ 출입구는 자연 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시가 가능한 범위에서 적정하도록 계획 ○ 출입구의 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치 계획
2	담장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 담장은 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 투시형으로 계획
3	부대시설 및 복리시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부대시설은 주동에서 접근과 감시가 용이하도록 보행자전용도로와 연계된 곳에 배치하여 계획 ○ 어린이놀이터는 사람의 통행이 많으며, 각 세대에서 볼 수 있는 곳에 배치하여 자연적 감시가 용이하도록 하고, 주변에는 폐쇄회로 텔레비전 설치를 계획
4	경비실	<ul style="list-style-type: none"> ○ 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능하여야 하며, 시야 확보에 지장이 없는 구조로 계획 ○ 경비실 주변의 시설과 조경은 경비실내에서 외부로 조망할 때 시야를 차단하지 않도록 계획 ○ 경비실에 고립지역에 대한 방법 모니터링 시스템을 구축
5	주차장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지하주차장 기둥과 벽면을 균일하게 배치하여 사각지대 최소화 ○ 주차장 내 폐쇄회로 텔레비전, 조명은 「주차장법 시행규칙」에 따르도록 계획 ○ 비상벨을 명확하게 인지할 수 있도록 비상벨을 설치한 기둥 또는 벽에 도색을 차별화 하며, 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 설치
6	조경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 창문 등 개구부와 나뭇가지가 1.5미터 이상 떨어지도록 식재
7	주동 출입구	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주동 출입구는 접근통제시설을 활용하여 통제와 인지가 용이하도록 계획 ○ 각 세대 개구부 또는 주동 출입문은 자연적 감시가 가능하도록 계획 ○ 주동 출입구에는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에 식별이 용이하도록 하고, 출입구 주변에도 조명을 설치
8	세대 현관문 및 창문	<ul style="list-style-type: none"> ○ 세대 창문은 KS F 2637 ,KS F 2638 시험방법에 의해 침입방지 성능을 만족하거나 동등 성능이상의 창호를 설치 하며, 잠금장치 설치 계획 ○ 세대 현관문은 KS F 2637 ,KS F 2638 시험방법에 의해 침입방지 성능을 만족하거나 동등 성능이상의 출입문을 설치하며, 도어체인 설치하고, 외부 침입에 이용될 수 있는 장치는 설치를 지양
9	승강기·복도 및 계단	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지하층 및 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부에 폐쇄회로 텔레비전 설치 계획 ○ 계단실에는 외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 하며, 옥상 비상구에는 폐쇄회로 텔레비전 설치 계획
10	수직 배관설비	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 외벽에 범죄 침입이 용이한 시설의 설치를 지양하며, 방법덮개 설치함으로써 배관을 타고 오르거나 내려올 수 없게 계획

16) 가구 또는 획지에 관한 계획(변경)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지		위 치	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		
기정	가좌진주 1차아파트 주택재건축 정비구역	21,488.45	획지Ⅰ-1	18,947.03	서구 가좌동 30-2	공동주택 및 부대복리시설
			획지Ⅰ-2	938.44		근린생활시설
			획지Ⅰ-3	130.00		노외주차장
변경	가좌진주 1차아파트 재건축 정비구역	21,484.45	획지Ⅰ-1	19,141.00	서구 가좌동 30-2	공동주택 및 부대복리시설

17) 임대주택의 건설에 관한 계획(신설)

- 임대주택에 대한 건설비율은 의무사항이 아니며, 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 용적률 완화 적용을 위하여 정비계획 용적률을 초과하는 용적률의 30%를 소형(임대)주택으로 계획하였음

18) 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경 없음)

구분	활용계획	비고
대상지내 활용가능한 수목	<ul style="list-style-type: none"> • 우수수목 및 이식가능한 일반 수목 : 10주 • 사업시행시 기존 수목의 재활용 등에 관한 사항을 해당관청과 협의하여 운영토록 함 	대상지내 기존수목 : 120주

19) 기타사항에 관한 계획(변경)

- 용적률 인센티브 운용계획에 충족되는 정비기반시설 추가 확보 계획

구 분	내 용
기 정	<ul style="list-style-type: none"> 향후 관련절차이행[도시 및 주거환경정비법 제65조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)] 시 본 계획서상 용적률 완화 인센티브산정 계획과 무상양여도 계획이 상이할 경우 인센티브 운용계획에 충족되는 정비기반시설 추가확보
변 경	<ul style="list-style-type: none"> 향후 관련절차이행[도시 및 주거환경정비법 제97조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)] 시 본 계획서상 용적률 완화 인센티브산정 계획과 무상양여도 계획이 상이할 경우 인센티브 운용계획에 충족되는 정비기반시설 추가확보

※ 법 조문 변경사항을 반영함

- 사업시행자는 사업시행인가 전 공유토지(가좌동 30-2번지)경계에 대해 토지소유자간 협의 등을 거친 후 사업추진

20) 관련서류

- 시민의 열람편의를 위하여 인천광역시 주거재생과 및 서구 스마트에코시티추진단에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다(관련도면 게재 생략)