

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 「토지 이용규제 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			
			103,068	85㎡이하	2,159	5,434	44.3			
				85㎡초과	220	561	4.5			
		BL 2	계	-	2,426	6,113	49.8			
			107,917	85㎡이하	2,044	5,135	41.8			
				85㎡초과	382	978	8.0			
	단독 주택 용지	소 계	11,883	-	66	166	1.4	60.0	200.0	3층 이하
		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.

[변 경]

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			
			103,068	85㎡이하	2,159	5,434	44.3			
				85㎡초과	220	561	4.5			
		BL 2	계	-	2,426	6,113	49.8			
			107,917	85㎡이하	2,044	5,135	41.8			
				85㎡초과	382	978	8.0			
		단독 주택 용지	소 계	11,883	-	66	166	1.4	60.0	200.0
	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)

구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
		기 정	변 경	변경 후		
한들 도시개발구역 (한들 지구단위계획구역)	인천시 서구 백석동 170-3번지	567,567	—	567,567	2015. 1. 26.	—

2. 용도지역 결정 조서 (변경 없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정(㎡)	변경(㎡)	변경 후(㎡)		
총 계		567,567	—	567,567	100.0	
주거 지역	소 계	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	소 계	49,194	—	49,194	8.7	
	근린상업지역	49,194	—	49,194	8.7	
녹지 지역	소 계	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

구 분	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
대 로	3	1,724	24,552	1	523	1,334	2	1,201	23,218	—	—	—
중 로	15	2,827	51,519	4	1,242	29,590	6	831	13,193	5	754	8,736
소 로	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	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	19	35~41	주간선 도 로	7,300 (593)	가정동I.C	백석동 구역계	일반도로	—	1998.11	
기정	대로	2	59	30~33	주간선 도 로	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	사 용 형 태	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(㎡)			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	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			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	도면표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			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(㎡)			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(㎡)			최 초 결정일	비고
				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 (㎡)	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	위치	계 획 내 용	비 고
①	백석동 102-25 일원	· 면적 : 341㎡	—
②	백석동 산40-5 일원	· 면적 : 1,455㎡	구역 외

2) 가스공급설비

① 가스공급설비 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			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(㎡)			최 초 결 정 일	비고
					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(㎡)			최 초 변경일	비고
					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(㎡)			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(㎡)			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(㎡)			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(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
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(m²)	획 지		비고
			위치	면적(m²)	
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(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
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(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
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(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
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	▣ 「인천광역시 도시계획조례」 상 제1종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1]의 규정에 의한 다음의 용도 • 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	• 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	• 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	▣ 「인천광역시 도시계획조례」 상 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1]의 규정에 의한 다음의 용도 • 제1종 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) • 제11호 노유자 시설 - 단, 사회복지시설 및 근로복지시설 제외
			불허	• 허용용도 이외의 용도 • 「학교보건법」에 따른 학교환경위생정화구역내에서의 금지행위에 해당하는 용도
		건폐율	• 60% 이하	
		용적률	• 250% 이하	
		높이	-	
		배치 및 건축선	• 「건축법 시행령」 제80조의2, 「인천광역시 건축조례」 제27조의 규정 적용	
		외관 및 형태	• 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 • 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	

다. 준주거시설용지 (변경 없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
-	BL1 -3~ BL1 -4 BL12 -2~ BL12 -7	용도	허용	▣ 「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	- 허용용도 이외의 용도 - 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 「학교보건법」에 따른 학교환경위생정화구역내에서의 금지행위에 해당하는 용도
	BL12 -9~ BL12 -18	건폐율	• 60% 이하	
		용적률	• 500% 이하	
		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	
		외관 및 형태	- 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 설치의 원칙적으로 불허하되, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있어 보행 등의 안전상 필요한 경우 주변 경관 등을 고려하여 조화되도록 설치하며 과도한 설치의 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	
	BL14 -1~ BL14 -4 BL16 -1~ BL16 -2			
		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
-	BL12 -9~ BL12 -18 BL13 -2~ BL13 -9 BL14 -1~ BL14 -4 BL16 -1~ BL16 -2	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	• 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	■ 「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	• 허용용도 이외의 용도 • 「학교보건법」에 따른 학교환경위생정화구역내에서의 금지행위에 해당하는 용도
		건폐율	• 15% 이하(단, 3층 높이 이하의 부대·복리시설 및 시설물은 건폐율 산정에서 제외)	
		용적률	• 240% 이하	
		높이	• 40층 이하	
		배치	• 개방감과 조망감 확보, 공공오픈스페이스 조성이 가능토록 하기 위해 남·북 방향 통경축 확보 • 부대복리시설 배치 가능	
		건축선	• 「건축법 시행령」 제80조의2, 「인천광역시 건축조례」 제27조의 규정 적용 - 단, 부대복리시설은 제외함.	
		외관 및 형태	• 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	• 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	■ 「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	• 허용용도 이외의 용도 • 「학교보건법」에 따른 학교환경위생정화구역내에서의 금지행위에 해당하는 용도
		건폐율 (변경)	• 15% 이하	
		용적률	• 240% 이하	
		높이	• 40층 이하	
		배치 (변경)	• 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)	• 「건축법 시행령」 제80조의2, 「인천광역시 건축조례」 제27조의 규정 적용 - 단, 부대복리시설은 제외함. • 한들로변 공동주택용지 경계로부터 40m 건축한계선 지정 - 단, 부대복리시설은 배치 가능	
		외관 및 형태	• 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	• 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	☐ 「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	-	
	H4-14~ BL4-16	배치 및 건축선	• 건축물의 주 전면은 간선도로변에 위치 • 대지내 공지를 설치할 경우 가로변으로 유도하여 공공성 확보	
			• 건축한계선 - 가구 및 획지경계선으로부터 대로1-19호선, 대로2-61호선 변은 5m 이격하며, 중로1-669호선변은 3m 이격	
	H4-19~ BL4-23		• 벽면한계선 - 가구 및 획지경계선으로부터 대로1-19호선, 대로2-61호선 변은 2층 이상은 2m 지정	
	BL5-1~ BL5 -7		• 건물 전체가 통일성있는 디자인을 유도하고 서로 다른 재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 유도	
	BL6-1~ BL6 -7	외관 및 형태	• 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	
	BL7-1~ BL7 -3		• 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	• 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	▣ 「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 ▣ 「고등학교 이하 각급 학교설립·운영규정 및 시행규칙」의 규정에 의한 학교 및 그 부속용도
	BL3 -3			
	BL10 -1			
	BL11 -1		불허	• 지정용도 이외의 용도
		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	▣ 「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
			불허	• 지정용도 이외의 용도 • 「학교보건법」에 따른 학교환경위생정화구역내에서의 금지행위에 해당되는 용도
		건폐율	• 60% 이하	
		용적률	• 250% 이하	
		높이	• 5층 이하	
		배치 및 건축선	• 「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	■ 「인천광역시 도시계획조례」 상 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 제3조의4 [별표 1]의 규정에 의한 다음의 용도 • 제3호 제1종근린생활시설 중 지역아동센터 • 제11호 노유자시설
			불허	• 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	■ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 제3조의4 [별표 1]의 규정에 의한 다음의 용도 • 제6호 종교시설
			불허	• 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)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
-	BL1-2 BL8-2	용도	지정	■ 「건축법 시행령」 제3조의4 [별표 1]의 규정에 의한 다음의 용도 • 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	• 지정용도 이외의 용도
		건폐율	• 20% 이하	
		용적률	• 80% 이하	
		높이	-	
		배치 및 건축선	• 「건축법 시행령」 제80조의2, 「인천광역시 건축조례」 제27조의 규정 적용	
-	BL4-17	용도	지정	■ 「건축법 시행령」 제3조의4 [별표 1]의 규정에 의한 다음의 용도 • 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	• 지정용도 이외의 용도
		건폐율	• 70% 이하	
		용적률	• 700% 이하	
		높이	-	
		배치 및 건축선	• 「건축법 시행령」 제80조의2, 「인천광역시 건축조례」 제27조의 규정 적용	

카. 기타 사항에 관한 결정조서 (변경 없음)

도면번호	위 치	계 획 내 용	비 고
—	—	• 차량출입 불허구간으로 표시된 구간에서의 차량출입은 원칙적으로 불허함. 다만, 건축 심의(교통분야 포함) 또는 교통관련 심의 등에 별도로 정한 경우 그에 따른다.	차량동선
—	—	• 주차장관련 규제 사항은 건축 심의(교통분야 포함) 또는 교통관련 심의 등에 별도로 정한 경우 그에 따른다	주차장
—	—	• 건축한계선의 지정으로 인하여 발생하는 가로변의 공지공간은 일반 대중의 통행이 원활할 수 있도록 가구 또는 획지별로 항시 개방될 수 있는 구조 및 공간으로 조성하도록 함.	전면공지
—	—	• 지구단위계획 완화적용에 관한 사항 - 향후 관련법령 및 지침이 제정개정 또는 변경될 경우 제정개정 또는 변경된 법령 및 지침을 적용함	지구단위계획 완화적용