

인천광역시서구

공보는 공문서로서의 효력을 갖는다.



<http://www.seo.incheon.kr/>

선 기관의장

람

제1871호 2024. 10. 2.(수)

차 례

고 시

- 인천광역시서구 고시 제189호 롯데우람아파트 주택재건축 정비계획 및 정비구역지정 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

인천광역시서구고시 제2024-189호

롯데우람아파트 주택재건축 정비계획 및 정비구역지정 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

인천광역시고시 제2012-140호(2012. 6. 11.), 인천광역시서구고시 제2018-130호(2018. 9. 17.), 인천광역시서구고시 제2021-129호(2021. 7. 12.)로 정비계획 및 정비구역지정 결정된 인천광역시 서구 석남동 491-3번지 일원의 롯데우람아파트 주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 및 정비구역지정을 변경(경미한 변경) 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 아래와 같이 고시하오니 이해관계인은 인천광역시 서구 주택과(032-560-4592)에 비치된 관계도서를 열람하시기 바랍니다.

2024. 10. 2.

인 천 광 역 시 서 구 청 장

■ 정비계획수립 및 정비구역지정

1. 정비사업의 명칭(변경없음)

- 롯데우람아파트 주택재건축사업

2. 정비구역 및 면적(변경)

- 정비구역 결정(변경)조서

구분	정비사업의 구분	정비구역명	위치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	주택 재건축사업	롯데우람아파트 주택재건축정비구역	서구 석남동 491-3번지 일원	15,244	증)0.7	15,244.7	

※ 지적확정측량 결과 반영

3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경없음)

가. 교통시설(도로)

○ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	11	35 (35~39) [3.5]	주간선 도로	6,250 [108]	석남동 광3-9	대로 1-13	일반 도로		건고제54호 (70.02.09)	
기정	중로	1	57	20 (20~33) [2]	보조간선도 로	3,500 [172]	청천동 대3-17	석남동 대2-29	일반 도로		건고제658호 (68.10.23)	
기정	중로	3	325	12	국도 지로	70	소로 2-52	롯데우림 정미구역	일반 도로			
기정	소로	2	52	8 (8~12) [4]	국도 지로	167 [50]	소로 2-447	중로 1-57	일반 도로			
기정	소로	3	34	6 (6~10) [4]	국도 지로	363 [122]	중로 2-38	대로 1-11	일반 도로			
기정	소로	3	35	6	국도 지로	180	중로 2-38	소로 2-52	일반 도로			

※ []는 구역 내에 관한 사항, 도로개설 후 무상귀속

나. 교통시설(주차장)

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	주차장	서구 석남동 491-5번지 일원	368.1	-	368.1	-	조성후 무상귀속

4. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구분	계획	비고
기정	○ “주택건설기준 등에 관한 규정”을 준수하여 계획	일부조항 상업지역 완화기준 적용가능

5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 층수 등에 관한 계획 (변경)

결정구분	구역구분		획지구분			용도	건폐율	용적률		높이 층수	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	예정법적 상한용적률		
		기정		변경	기정						변경
변경	롯데 우림 아파트 주택 재건축 정비 구역	15,244.0	15,244.7	획지 1-1	13,028.2	13,028.6	주상복합	45.0%이하	450%이하	485%이하	84m이하
				획지 1-2	368.1	368.1	노외 주차장	-	-	-	-
				획지 1-1	허용 용도		<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표 1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트(공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물 로써 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 80% 미만) 건축법 시행령 별표 1 제7호의 판매시설 건축법 시행령 별표 1 제14호의 일반업무시설 건축법 시행령 별표 1 제1에 의한 제1종근린생활 시설 및 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 안마원 제외) 				
				획지 1-2			<ul style="list-style-type: none"> 주차장법 제2조 제1호 규정에 의한 노외주차장 				
				획지 1-1	불허 용도		<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 허용용도 중 인천광역시 도시계획조례 제54조 제1항 제1호에 의한 중심지미관지구 안에서 건축할 수 없는 건축물 용도(중심지 미관지구에 한함) 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역내 금지 시설(절대 및 상대정화구역에 한함) 				
				획지 1-2			<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 				
주택의 규모 및 건설비용				<ul style="list-style-type: none"> 85㎡ 이하 규모의 주택을 60% 이상 건설하되 전체 연면적에서 차지하는 비율이 50% 이상이어야 함 							
건축한계선				<ul style="list-style-type: none"> 대로1-11호선변 : 6.0m 지정 중로1-57호선변 : 6.0m 지정 중로3-325호선변 : 6.0m 지정 소로2-52호선변 : 6.0m 지정 소로3-34호선변 : 6.0m 지정 인접대지경계선 : 3.0m 지정 							
변경	재건축소형주택 건설에 관한 사항			<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3 주택재건축사업의 용적률완화 및 소형주택(전용60㎡이하) 건설 등 규정을 준수하여 건설공급 (법적상한용적률 - 정비계획 용적률) × 30% = (485 - 450) × 30% = 10.5% 소형주택 의무 건설면적 : 기정) 13,029.5 × 10.5% = 1,368.09㎡ 이상 변경) 13,028.2 × 10.5% = 1,367.96㎡ 이상 ※ 사업시행인가 시 소형주택면적 확정으로 건설면적 변경될 수 있음. 							
완화기준적용				<ul style="list-style-type: none"> 용적률 완화 - 기준용적률 410.0% + 공공시설부지제공 58.7% = 468.7% - 계획용적률 : 450.0% 이하 							

※ 지적확정측량 결과 반영

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 ○ 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 ○ 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱 공간 확장 	
	생활환경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성 	
	사업시행시 환경영향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련 	
재난방지	수재해	<ul style="list-style-type: none"> ○ 본 정비구역은 평탄한 지형으로 침수 등 수재해에 대한 우려가 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 정비구역 주변에 적정 우수관망 계획 수립 	
	산사태	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통하여 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획 	
	지진	<ul style="list-style-type: none"> ○ 안전진단 결과 재건축 판정(E급)을 받은 롯데 우림아파트는 지진 발생시 붕괴 등으로 인한 사고의 위험이 있음 ○ 따라서 이를 철거하고, 철근콘크리트의 벽식구조로 건설을 하며, 내화재료 사용 및 내진설계를 통한 설계시행이 필요 	
	화재	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 	

7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

- 본 정비구역 반경 500m 이내에 석남초등학교, 천마초등학교, 가좌여자중학교, 경인여자고등학교가 입지하고 있으며, 상대정화구역에 속함
- 따라서 교육환경을 보호하도록 금지행위나 불허시설들을 설치하지 않도록 하겠음
- 주변 학교의 학생수용이 가능하다고 판단되므로 본 사업시행에 따른 학교 신설 계획은 없으며, 인천광역시 교육청 협의 후 부담금 등의 의견을 수렴하겠음
- 가장 근거리에 위치하고 있는 가좌여자중학교와의 거리는 약 60m로 공사착공 전 설계도면에 따른 학교부지의 예측일조량을 실시하여 일조량에 의한 학습 환경 지장여부에 관하여 충분히 검토하겠음
- 본 사업시행에 따른 학생들의 통학로 안정성을 확보하기 위하여 공사착공 전 정비구역 진출입도로에 교통안전시설물(가드펜스, 반사경, 점멸등)을 설치하겠음

8. 세입자 주거대책(변경없음)

- 국민주택규모(전용면적 85㎡이하)이하의 소형주택 위주로 공급
 - 소형주택(전용면적 60㎡이하)
- 향후 사업시행자는 사업시행계획서 작성 시 「도시 및 주거환경 정비법」 제30조 4호에 의하여 세입자의 주거 및 이주대책에 대한 계획을 수립하여야 함
- 조합설립 후 조합정관에 명시하고, 향후 사업시행시 변경이 될 수 있음
 - 세입자 주거 이전비, 분양 시 우선순위 선정
 - 정비사업 시행으로 기존 거주자인 저소득층(기초생활수급자, 소년소녀가장 등) 일반 이주대상자와 달리하여 이주대책 및 생활보상에 대한 대책마련
 - 거주자, 거주세입자로 구분하여 현실적인 이주 및 보상비 지급에 대한 대책마련
 - 향후 이주 시 토지등소유자와 세입자간의 원만한 협의가 이루어지도록 대책 수립

9. 정비사업시행계획(변경없음)

- 시행방법 : 관리처분 방법
- 시행예정시기 : 정비구역지정 고시가 있는 날부터 3년 이내의 범위 안에 사업시행인가

10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한한다)(변경)

가. 용도지역·지구 변경에 관한 계획

1) 용도지역(변경)

- 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	15,244.0	증)0.7	15,244.7	100.0	
일반상업지역	15,244.0	증)0.7	15,244.7	100.0	

- 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역	면적(㎡)		용적률 (%)	결정(변경) 사유
			기정	변경후		
-	서구 석남동 491-3번지 일원	일반상업지역	15,244.0	15,244.7	100.0	지적확정측량 결과에 따른 면적변경

2) 용도지구(변경없음)

○ 용도지구 결정 조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	-	미관지구	중심지 미관지구	대로1-11 중로1-15	3,804.8	256.3	15	-	구역내 해당내용

11. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

결정 구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	롯데우림아파트 주택재건축 정비구역	15,244.0	획지1	13,028.2	서구 석남동 491-3번지 일원	9	-	-	9	-	
변경		15,244.7		13,028.6							

※ 지적확정측량 결과 반영

12. 정비기반시설의 설치계획(변경없음)

○ “국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획 시설의 설치에 관한 사항” 참조

13. 2개 이상 구역으로 분할하여 정비사업을 시행하는 경우 그 분할에 관한 계획

○ 해당없음

14. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

구분	위치		계획내용	계획목표	비고
건축 한계선	획지1-1	도로변	폭 6m 지정	· 건축한계선 지정에 따른 개방감 확보	
		인접대지경계선	폭 3m 지정		

15. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 결과(변경없음)

○ “환경보전 및 재난방지에 관한 계획” 참조

16. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경없음)

○ 정비구역 추진 현황

구역명	정비사업유형	구역면적	지정고시일	사업시행예정시기	비고
계	-	288,821.7	-	-	
석남 2	주택재개발사업	51,447	2009. 06. 01	구역지정 일로부터 3년 이내	
석남 3	주택재개발사업	20,450	2009. 09. 21	구역지정 일로부터 3년 이내	
석남 4	주택재개발사업	72,269	2009. 06. 15	구역지정 일로부터 3년 이내	
석남 5	주택재개발사업	58,652	2009. 09. 28	구역지정 일로부터 3년 이내	
가좌주공2차	주택재건축사업	74,974.3	2009. 11. 30	구역지정 일로부터 3년 이내	
청천3	주택재건축사업	11,029.4	2009. 06. 15	구역지정 일로부터 3년 이내	

○ 주택수급현황

- 정비사업 시행으로 인한 정비구역 내 주민들의 이주를 위한 주택수급은 양호

[단위 : 가구(5년별)]

구분	주택점유 유형별 가구								비고
	계	자가	전세	보증부월세	무보증월세	사글세	무상	미상	
인천시	823,023	498,592	175,978	109,010	14,583	3,692	21,168	-	
중구	30,559	16,459	7,103	3,831	808	219	2,139	-	
동구	24,990	15,064	4,724	4,021	432	138	611	-	
남구	141,955	82,570	31,096	20,296	3,561	926	3,506	-	
연수구	84,744	50,029	15,711	13,460	3,806	221	1,517	-	
남동구	120,028	70,688	27,593	16,607	1,554	407	3,179	-	
부평구	175,716	104,474	37,996	27,415	1,856	796	3,179	-	
계양구	102,176	66,187	22,926	10,234	845	335	1,649	-	
서구	116,758	72,857	26,545	12,232	1,232	456	3,436	-	
강화군	21,045	16,738	2,109	761	300	147	990	-	
옹진군	5,052	3,526	175	153	189	47	962	-	

※ 자료출처 : 통계청 인구주택 총조사보고서(2010년도)

17. 가구 또는 획지에 관한 사항(변경)

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)		획지			비고
		기정	변경	획지	면적(m ²)		
					기정	변경	
-	1	15,244.5	15,244.0	1-1	13,028.2	13,028.6	주상복합용지
				1-2	368.1	368.1	주차장

- ※ 도로는 별도로 가구계획 및 획지계획을 수립하지 않음
- ※ 지적확정측량 결과 반영

18. 기존수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

- 기존 수목의 보전·이식 등을 위하여 「인천광역시 녹지보전 및 녹화추진에 관한 조례」 제12조의 규정에 의한 나무은행 운영계획

구분	수목현황 및 활용계획
현황분석	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지는 도심지로서 환경부 법적 보호종 및 보호수 등은 조사되지 않음 ○ 본 사업구역은 일반상업지역으로 특별한 녹지는 존재하지 않음 ○ 아파트 단지지역에 식재된 수목은 단풍나무, 은행나무, 아카시아나무, 잣나무, 감나무, 대추나무 등 총 260주가 분포함
향후계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지내 활용 가능한 수목은 약 56주임 ○ 사업시행전 인천광역시 녹지보전 및 녹화추진에 관한 조례 제11조(개발사업 등에 대한 조치) 및 제12조(나무은행)에 의거하여 수목현황 및 활용계획서에 제출하여 수목의 재활용 등에 관한 협의를 득하겠음

19. 기타사항에 관한계획(변경없음)

- 본 계획에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 기존의 법규나 인천광역시 조례 및 교통영향평가, 환경영향평가 등의 협의 사항을 준용함
- 교통처리계획

구분	교통처리계획	비고
차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> ○ 안전한 차량 및 보행자의 통행을 위해 차량출입불허 구간을 지정함(단, 비상차량은 차량출입불허구간에서의 출입을 허용함) ○ 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도 참조 	교통영향평가에 따른 변경 (종합개선안도 참조)

20. 관련서류

- 열람편의를 위하여 인천광역시 서구청 주택과에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다.[관련도면(변경없음) 게재 생략]