

인천광역시서구

공보는 공문서로서의 효력을 갖는다.



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

선 기관의장

람

제1878호 2024. 10. 28.(월)

차 례

고 시

- 인천광역시서구 고시 제199호 도시관리계획(경인아라뱃길 인천터미널 물류단지 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시 — 1
- 인천광역시서구 고시 제203호 신현원마을 주거환경개선사업 사업시행계획인가 변경(경미한 사항) 고시 ————— 22

공 고

- 인천광역시서구 공고 제2107호 도시관리계획(연희1·2지구 지구단위계획) 결정(변경) 입안(안) 공고·열람 ————— 25

도시관리계획(경인아라뱃길 인천터미널 물류단지 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

인천도시관리계획(경인아라뱃길 인천터미널 물류단지 지구단위계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획 결정(변경) 고시하고, 같은 법 제32조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계서류는 서구청 도시계획과(☎ 560-4764)에 비치하고 일반인에게 보입니다.

2024. 10. 28.
인천광역시 서구청장

1. 결정(변경)취지 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호 마목의 지구단위계획 변경 결정
2. 위 치 : 서구 오류동 1547-1번지 일원
3. 지구단위계획 결정 조서
 - 가. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정 조서(변경 없음)
 - 1) 지구단위계획 구역 결정 조서

구 분	도면표시번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변 경 후	
소 계			-	1,145,026	-	1,145,026	
	1-A	경인 아라뱃길 인천터미널 물류단지	인천광역시 서구 오류동	488,147.8	-	488,147.8	북측
	1-B		인천광역시 서구 오류동	656,878.2	-	656,878.2	남측

나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정 조서(변경)

1) 토지이용 및 시설에 관한 부분(변경 없음)

가) 용도지역

용도지역	용도지역세분	면적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후	변경	
계		1,145,026	-	1,145,026	100.0%	
상업지역	유통상업지역	713,816.5	-	713,816.5	62.4%	
공업지역	일반공업지역	256,832.0	-	256,832.0	22.4%	
녹지지역	자연녹지지역	174,377.5	-	174,377.5	15.2%	

나) 기반시설의 배치와 규모(변경 없음)

■ 도로 총괄표

(단위 : 개, m, ㎡)

유별		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적
	변경	31	13,284	278,162.6	18	6,285	156,545.1	3	1,320	39,733.0	10	5,679	81,884.5
일반도로	소계	21	9,634	257,622.4	13	5,907	152,758.1	3	1,320	39,733.0	5	2,407	65,131.3
	대로	10	5,561	167,934.7	3	1,926	64,841.8	2	1,228	37,961.6	5	2,407	65,131.3
	중로	11	4,073	89,687.7	10	3,981	87,916.3	1	92	1,771.4	-	-	-
보행자 전용도로	소계	6	447	4,196.0	5	378	3,787.0	-	-	-	1	69	409.0
	소로	6	447	4,196.0	5	378	3,787.0	-	-	-	1	69	409.0
자전거 전용도로	소계	4	3,203	16,344.2	-	-	-	-	-	-	4	3,203	16,344.2
	소로	4	3,203	16,344.2	-	-	-	-	-	-	4	3,203	16,344.2

도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
-	대로	1	1	35	보조 간선	1,230	대2-1	대2-2	일반도로		국토해양부 고시 2010-218 (2010.04.16)	
-	대로	1	2	35	보조 간선	259	중1-141	대3-3	일반도로		"	
-	대로	1	3	35	보조 간선	437	중1-141	대3-3	일반도로		"	
-	대로	2	1	32	보조 간선	891	대2-2	대1-1	일반도로		"	
-	대로	2	2	30	보조 간선	337	대2-1	대1-1	일반도로		"	
-	대로	3	1	26	집산 도로	150	남측물류단지 상부경계	대1-1	일반도로		"	
-	대로	3	2	26	집산 도로	139	중1-5	대1-1	일반도로		"	
-	대로	3	3	26	집산 도로	539	대1-2	대1-3	일반도로		"	
-	대로	3	4	26	집산 도로	486	대1-2	대1-3	일반도로		"	
-	대로	3	5	26	집산 도로	1,093	대1-3	대1-3	일반도로		"	
-	중로	1	1	21	집산 도로	398	대1-1	중1-2	일반도로		"	
-	중로	1	2	21	집산 도로	295	대2-1	대1-1	일반도로		"	
-	중로	1	3	21	집산 도로	341	중1-2	대1-1	일반도로		"	
-	중로	1	4	21	집산 도로	136	중1-5	중1-5	일반도로		"	
-	중로	1	5	21	집산 도로	397	남측물류단지 상부경계	대1-1	일반도로		"	
-	중로	1	6	21	집산 도로	392	중1-7	대1-1	일반도로		"	
-	중로	1	7	21	집산 도로	647	중1-9	대1-1	일반도로		"	
-	중로	1	8	21	집산 도로	171	중1-9	중1-7	일반도로		"	
-	중로	1	9	21	집산 도로	650	대2-2	중1-7	일반도로		"	
-	중로	1	10	21	집산 도로	554	대1-2	대1-2	일반도로		"	
-	중로	2	1	18	집산 도로	92	북측물류단지 하부경계	대3-5	일반도로		"	단지 밖 폭1m
-	소로	1	1	10	특수 도로	23	1호공공공지	중1-6	보행자전용도로		"	
-	소로	1	2	10	특수 도로	74	중1-7	1호공공공지	보행자전용도로		"	
-	소로	1	3	10	특수 도로	111	대3-3	대3-4	보행자전용도로		"	
-	소로	1	4	10	특수 도로	90	중1-10	중1-10 3호주차장	보행자전용도로		"	
-	소로	1	5	10	특수 도로	80	중1-10	10호완충녹지	보행자전용도로		"	
-	소로	3	1	6	특수 도로	69	중1-4	중1-5	보행자전용도로		"	
-	소로	3	2	5	특수 도로	1,090	1호완충녹지	대2-2	자전거전용도로		"	

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
-	소로	3	3	5	특수도로	985	대2-1	중1-7	자전거전용도로			
-	소로	3	4	5	특수도로	1,118	중2-1	북측물류단지 동측경계부	자전거전용도로			
-	소로	3	5	5	특수도로	10	대2-49	소3-3	자전거전용도로			

■ 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합 계				-	8,310.5	-	8,310.5	
	1	노외주차장	인천광역시 서구 오류동	1,842.9	-	1,842.9	국토해양부고시 2010-218 (2010.04.16)	
	2	노외주차장	인천광역시 서구 오류동	1,706.0	-	1,706.0	”	
	3	노외주차장	인천광역시 서구 오류동	4,761.6	-	4,761.6	”	

■ 녹지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합 계				-	68,751.7	-	68,751.7		
-	2	녹지	완충녹지	인천광역시 서구 오류동	6,072.4	-	6,072.4	국토해양부고시 2010-218 (2010.04.16)	
-	3	녹지	완충녹지	인천광역시 서구 오류동	6,020.9	-	6,020.9	국토해양부고시 2010-218 (2010.04.16)	
-	4	녹지	완충녹지	인천광역시 서구 오류동	3,451.4	-	3,451.4	국토해양부고시 2010-218 (2010.04.16)	
-	5	녹지	완충녹지	인천광역시 서구 오류동	6,907.1	-	6,907.1	국토해양부고시 2010-218 (2010.04.16)	
-	6	녹지	완충녹지	인천광역시 서구 오류동	6,123.8	-	6,123.8	국토해양부고시 2010-218 (2010.04.16)	
-	7	녹지	완충녹지	인천광역시 서구 오류동	3,594.8	-	3,594.8	국토해양부고시 2010-218 (2010.04.16)	
-	8	녹지	완충녹지	인천광역시 서구 오류동	3,976.3	-	3,976.3	국토해양부고시 2010-218 (2010.04.16)	
-	9	녹지	완충녹지	인천광역시 서구 오류동	2,140.4	-	2,140.4	국토해양부고시 2010-218 (2010.04.16)	
-	10	녹지	완충녹지	인천광역시 서구 오류동	2,562.3	-	2,562.3	국토해양부고시 2010-218 (2010.04.16)	
-	11	녹지	완충녹지	인천광역시 서구 오류동	9,611.3	-	9,611.3	국토해양부고시 2010-218 (2010.04.16)	
-	12	녹지	완충녹지	인천광역시 서구 오류동	18,291.0	-	18,291.0	국토해양부고시 2010-218 (2010.04.16)	

■ 공원 결정조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합 계				-	33,390.0	-	33,390.0		
-	1	제1호 근린공원	근린공원	인천광역시 서구 경서동(오류동)	13,213.5	-	13,213.5	국토해양부고시 2010-218 (2010.04.16)	
-	2	제2호 근린공원	근린공원	인천광역시 서구 경서동(오류동)	20,176.5	-	20,176.5	국토해양부고시 2010-218 (2010.04.16)	

■ 공공공지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
합 계				25,665.8	-	25,665.8		
-	1	1호공공공지	인천광역시 서구 오류동	4,040.4	-	4,040.4	국토해양부고시 2010-218 (2010.04.16)	
-	2	2호공공공지	인천광역시 서구 오류동	21,625.4	-	21,625.4	국토해양부고시 2010-218 (2010.04.16)	

■ 하수도 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
합 계				4,739.7	-	4,739.7		
-	1	오수중계펌프장	인천광역시 서구 오류동	4,161.7	-	4,161.7	국토해양부고시 2010-218 (2010.04.16)	
-	2	오수중계펌프장	인천광역시 서구 오류동	578.0	-	578.0	국토해양부고시 2010-218 (2010.04.16)	

2) 획지 및 건축물 등에 관한 부분(변경)

가) 가구 및 획지의 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경)

■ 물류단지시설용지(변경 없음)

구분	도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고	
				위치	면적(㎡)		
물류 시설	T1	T1-1	42,756.8	1	21,336.8	물류터미널	
				2	21,420.0	물류터미널	
		T1-3	67,923.4	1	16,725.7	물류터미널	
				2	21,421.3	물류터미널	
				3	14,456.4	물류터미널	
				4	7,659.7	물류터미널	
				5	7,660.3	물류터미널	
		T2	T2-1	44,593.3	1	25,510.6	집배송시설
					2	19,082.7	집배송시설
			T2-2	26,367.3	1	13,159.7	집배송시설
					2-1	4,285	집배송시설
	2-2				3,302.6	집배송시설	
	2-3				1,653	집배송시설	
	2-4				1,653	집배송시설	
	2-5				2,314	집배송시설	
	T2-3		65,186.1	1	9,841.7	집배송시설	
				2	9,842.6	집배송시설	
				3	9,844.5	집배송시설	
				4-1	8,939.8	집배송시설	
				4-2	8,939.8	집배송시설	
				5	12,006.8	집배송시설	
	T3		T3-1	90,561.1	1	29,939.8	창고시설
					2	30,420.8	창고시설
		3			30,200.5	창고시설	
		T3-2	40,154.7	1	13,410.9	창고시설	
				2	13,410.9	창고시설	
				3	13,332.9	창고시설	
		T3-3	33,659.4	1	11,141.9	창고시설	
				2	11,308.0	창고시설	
				3	11,209.5	창고시설	
		T3-4	8,184.7	1	8,184.7	창고시설	
		T3-5	8,197.4	1	8,197.4	창고시설	
	T4	T4	71,226.8	1	25,115.9	컨테이너 장치장	
2				23,418.0	컨테이너 장치장		
3				22,692.9	컨테이너 장치장		
상류시설	G	G1	10,510.7	1	5,240.6	전문상가단지등	
				2	5,270.1	전문상가단지등	

■ 지원시설용지(변경)

○ 기정

구분	도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
지원시설	P	P1	18,947.1	1	2,983.2	가공 및 제조시설
				2	3,074.7	가공 및 제조시설
				3	2,953.9	가공 및 제조시설
				4	3,832.1	가공 및 제조시설
				5	3,104.0	가공 및 제조시설
				6	2,999.2	가공 및 제조시설
		P2	9,320.9	1	5,254.2	가공 및 제조시설
				2	4,066.7	가공 및 제조시설
		P3	8,596.7	1	4,235.1	가공 및 제조시설
				2	4,361.6	가공 및 제조시설
		P4	6,385.1	1	3,191.3	가공 및 제조시설
				2	3,193.8	가공 및 제조시설
		P5	32,673.2	1	5,649.0	가공 및 제조시설
				2	4,431.3	가공 및 제조시설
				3	5,742.8	가공 및 제조시설
				4	5,408.2	가공 및 제조시설
				5	5,767.3	가공 및 제조시설
				6	5,674.6	가공 및 제조시설
		P6	33,842.6	1	6,341.0	가공 및 제조시설
				2	6,384.6	가공 및 제조시설
				3	6,372.5	가공 및 제조시설
				4	6,406.9	가공 및 제조시설
				5	8,337.6	가공 및 제조시설
				6	8,337.6	가공 및 제조시설
		P7	20,849.1	1	3,151.8	가공 및 제조시설
				2	3,174.2	가공 및 제조시설
				3	3,151.6	가공 및 제조시설
				4	3,174.0	가공 및 제조시설
				5	1,989.8	가공 및 제조시설
				6	2,089.8	가공 및 제조시설
				7	2,107.5	가공 및 제조시설
				8	2,010.4	가공 및 제조시설
P8	13,665.0	1	6,832.0	가공 및 제조시설		
		2	6,833.0	가공 및 제조시설		
S	S1	7,727.5	1	1,942.8	판매 및 업무시설	
			2	2,395.6	판매 및 업무시설	
			3	1,725.4	판매 및 업무시설	
			4	1,663.7	판매 및 업무시설	
	S2	6,957.5	1	3,478.6	판매 및 업무시설	
			2	3,478.9	판매 및 업무시설	
	S3	6,910.2	1	3,201.3	판매 및 업무시설	
			2	3,708.9	판매 및 업무시설	

구분	도 면 번 호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고	
				위 치	면 적(㎡)		
지원시설	N	N1	1,618.4	1	530.3	근린생활시설	
				2	558.8	근린생활시설	
				3	529.3	근린생활시설	
		N2	1,619.9	1	1,619.9	근린생활시설	
				1	470.1	근린생활시설	
		N3	1,880.9	2	470.3	근린생활시설	
				3	470.3	근린생활시설	
				4	470.2	근린생활시설	
		N4	2,847.4	1	750.8	근린생활시설	
				2	698.6	근린생활시설	
				3	698.8	근린생활시설	
				4	699.2	근린생활시설	
		N5	2,748.1	1	698.9	근린생활시설	
				2	698.9	근린생활시설	
				3	699.1	근린생활시설	
				4	651.2	근린생활시설	
		V	V1	6,072.4	1	6,072.4	차량지원시설
		M	M1	34,022.0	1	34,022.0	복합시설
		주	주1	1,842.9	1	1,842.9	주차장
			주2	1,706.0	1	1,706.0	주차장
			주3	4,761.6	1	4,761.6	주차장

○ 변경

구분	도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고	
				위치	면적(㎡)		
지원시설	P	P1	18,947.1	1	2,983.2	가공 및 제조시설	
				2	3,074.7	가공 및 제조시설	
				3	2,953.9	가공 및 제조시설	
				4	3,832.1	가공 및 제조시설	
				5	3,104.0	가공 및 제조시설	
				6	2,999.2	가공 및 제조시설	
		P2	9,320.9	1	5,254.2	가공 및 제조시설	
				2	4,066.7	가공 및 제조시설	
		P3	8,596.7	1	2,645.0	가공 및 제조시설	
				2	4,361.6	가공 및 제조시설	
				3	1,590.1	가공 및 제조시설	
		P4	6,385.1	1	3,191.3	가공 및 제조시설	
				2	3,193.8	가공 및 제조시설	
		P5	32,673.2	1	5,649.0	가공 및 제조시설	
				2	4,431.3	가공 및 제조시설	
				3	5,742.8	가공 및 제조시설	
				4	5,408.2	가공 및 제조시설	
				5	5,767.3	가공 및 제조시설	
				6	5,674.6	가공 및 제조시설	
		P6	33,842.6	1	6,341.0	가공 및 제조시설	
				2	6,384.6	가공 및 제조시설	
				3	6,372.5	가공 및 제조시설	
				4	6,406.9	가공 및 제조시설	
				5	8,337.6	가공 및 제조시설	
		P7	20,849.1	1	3,151.8	가공 및 제조시설	
				2	3,174.2	가공 및 제조시설	
				3	3,151.6	가공 및 제조시설	
				4	3,174.0	가공 및 제조시설	
				5	1,989.8	가공 및 제조시설	
				6	2,089.8	가공 및 제조시설	
				7	2,107.5	가공 및 제조시설	
				8	2,010.4	가공 및 제조시설	
		P8	13,665.0	1	6,832.0	가공 및 제조시설	
				2	6,833.0	가공 및 제조시설	
		S	S1	7,727.5	1	1,942.8	판매 및 업무시설
					2	2,395.6	판매 및 업무시설
					3	1,725.4	판매 및 업무시설
					4	1,663.7	판매 및 업무시설
			S2	6,957.5	1	3,478.6	판매 및 업무시설
					2	3,478.9	판매 및 업무시설
S3	6,910.2		1	3,201.3	판매 및 업무시설		
			2	3,708.9	판매 및 업무시설		

구분	도 면 번 호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고	
				위 치	면 적(㎡)		
지원시설	N	N1	1,618.4	1	530.3	근린생활시설	
				2	558.8	근린생활시설	
				3	529.3	근린생활시설	
		N2	1,619.9	1	1,619.9	근린생활시설	
				1	470.1	근린생활시설	
		N3	1,880.9	2	470.3	근린생활시설	
				3	470.3	근린생활시설	
				4	470.2	근린생활시설	
		N4	2,847.4	1	750.8	근린생활시설	
				2	698.6	근린생활시설	
				3	698.8	근린생활시설	
				4	699.2	근린생활시설	
		N5	2,748.1	1	698.9	근린생활시설	
				2	698.9	근린생활시설	
				3	699.1	근린생활시설	
				4	651.2	근린생활시설	
		V	V1	6,072.4	1	6,072.4	차량지원시설
		M	M1	34,022.0	1	34,022.0	복합시설
		주	주1	1,842.9	1	1,842.9	주차장
			주2	1,706.0	1	1,706.0	주차장
주3	4,761.6		1	4,761.6	주차장		

○ 지원시설용지 변경사유서

가구 번호	기정		변경		변경사유
	위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
P3	1	4,235.1	1	2,645.0	○ 획지계획 변경을 통해 토지이용의 효율성을 제고하고자 함
			3	1,590.1	

■ 공공시설용지(변경 없음)

구분	도 면 번 호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
				위 치	면 적(㎡)	
공공시설	오	오1	4,161.7	1	4,161.7	오수중계펌프장
		오2	578.0	1	578.0	오수중계펌프장

나) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 대한 도시관리계획 결정 조서(변경 없음)

(1) 물류단지시설 용지

■ 물류터미널(변경 없음)

도면 표시	위치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용				
물 류 터미널 (T1)	T1-1 T1-3	용 도	권장	•물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조에 의한 물류터미널				
			허용	•물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조에 의한 물류터미널 •물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조 제7호 사목시설 •물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조에 의한 창고 •건축법시행령 별표1 제18호 가목에 의한 창고 •유통산업발전법 제2조 제14호에 의한 집배송시설 •유통산업발전법 제2조 제15호에 의한 공동집배송센터 •부수용도 : 건축법시행령 제2조 제13호에 의한 부속용도				
			불허	•허용용도 외 용도				
		규 모	건폐율	•60% 이하				
			용적률	•400% 이하				
			높 이	•30m 이하				
		형 태	•건축물 외벽은 동일한 재료를 사용하도록 하고, 부분적으로 다른 재료의 사용을 허용함 •지붕의 형태는 단경사 및 경사지붕을 권장함					
		배 치	•건축한계선: 지구단위계획 결정도 참조 - 35m주간선도로 : 6m 이격 - 20~30m집산도로 : 3m 이격					
		색 채	색채구분	적용대상	명도	채도	색상	
			주조색	벽면	9-10	1-4	2.5BG-10BG	
			보조색	지붕및벽면	6-7	3-4	2.5BG-10BG	
			강조색	강조표시및식별자	2-4	4-8	2.5BG-10BG	

■ 집배송시설(변경 없음)

도면 표시	위치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용				
집배송 시설 (T2)	T2-1 T2-2 T2-3	용도	권장	<ul style="list-style-type: none"> •유통산업발전법 제2조 제14호에 의한 집배송시설 •유통산업발전법 제2조 제15호에 의한 공동집배송센터 				
			허용	<ul style="list-style-type: none"> •물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조에 의한 창고 •건축법시행령 별표1 제18호 가목에 의한 창고 •유통산업발전법 제2조 제14호에 의한 집배송시설 •유통산업발전법 제2조 제15호에 의한 공동집배송센터 •부수용도 : 건축법시행령 제2조 제13호에 의한 부속용도 				
			불허	•허용용도 외 용도				
		규모	건폐율	•60% 이하				
			용적률	•400% 이하				
			높이	•30m 이하				
		형태	<ul style="list-style-type: none"> •건축물 외벽은 동일한 재료를 사용하도록 하고, 부분적으로 다른 재료의 사용을 허용함 •지붕의 형태는 단경사 및 경사지붕을 권장함 					
		배치	<ul style="list-style-type: none"> •건축한계선: 지구단위계획 결정도 참조 <ul style="list-style-type: none"> - 35m주간선도로 : 6m 이격 - 20~30m집산도로 : 3m 이격 					
		색채	색채구분	적용대상	명도	채도	색상	
			주조색	벽면	9-10	1-4	2.5BG-10BG	
			보조색	지붕및벽면	6-7	3-4	2.5BG-10BG	
			강조색	강조표시및식별자	2-4	4-8	2.5BG-10BG	

■ **창고시설(변경 없음)**

도면 표시	위치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용				
창고 시설 (T3)	T3-1 T3-2 T3-3 T3-4 T3-5	용도	권장	<ul style="list-style-type: none"> •물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조에 의한 창고 •건축법시행령 별표1 제18호의 가목에 의한 창고 				
			허용	<ul style="list-style-type: none"> •물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조에 의한 창고 •건축법시행령 별표1 제18호의 가목에 의한 창고 •유통산업발전법 제2조 제14호에 의한 집배송시설 •유통산업발전법 제2조 제15호에 의한 공동집배송센터 •부수용도 : 건축법시행령 제2조 제13호에 의한 부속용도 				
			불허	•허용용도 외 용도				
		규모	건폐율	•60% 이하				
			용적률	•400% 이하				
			높이	•30m 이하				
		형태	<ul style="list-style-type: none"> •건축물 외벽은 동일한 재료를 사용하도록 하고, 부분적으로 다른 재료의 사용을 허용함 •지붕의 형태는 단경사 및 경사지붕을 권장함 					
		배치	<ul style="list-style-type: none"> •건축한계선: 지구단위계획 결정도 참조 <ul style="list-style-type: none"> - 35m주간선도로 : 6m 이격 - 20~30m집산도로 : 3m 이격 					
		색채	색채구분	적용대상	명도	채도	색상	
			주조색	벽면	9-10	1-4	2.5BG-10BG	
			보조색	지붕및벽면	6-7	3-4	2.5BG-10BG	
			강조색	강조표시및식별자	2-4	4-8	2.5BG-10BG	

■ 컨테이너시설(변경 없음)

도면 표시	위치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용				
컨테이너 시설 (T4)	T4	용도	권장	•물류단지 개발지침 별표2의 컨테이너시설용지				
			허용	•물류단지 개발지침 별표2의 컨테이너시설용지 •건축법시행령 별표1 제18호의 가목에 의한 창고 •건축법시행령 별표1 제18호의 라목에 의한 집배송시설 •부수용도 : 건축법시행령 제2조 13호에 의한 부속용도				
			불허	•허용용도 외 용도				
		규모	건폐율	•60% 이하				
			용적률	•200% 이하				
			높이	•30m 이하				
		형태	•건축물 외벽은 동일한 재료를 사용하도록 하고, 부분적으로 다른 재료의 사용을 허용함 •지붕의 형태는 단경사 및 경사지붕을 권장함					
		배치	•건축한계선: 지구단위계획 결정도 참조 - 35m주간선도로 : 6m 이격 - 20~30m집산도로 : 3m 이격					
		색채	색채구분	적용대상	명도	채도	색상	
			주조색	벽면	9-10	1-4	2.5BG-10BG	
			보조색	지붕및벽면	6-7	3-4	2.5BG-10BG	
			강조색	강조표시및식별자	2-4	4-8	2.5BG-10BG	

■ 상류시설(변경 없음)

도면 표시	위치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용					
상류 시설 (G)	G	용 도	권장	• -					
			허용	<ul style="list-style-type: none"> •유통산업발전법 제2조 제7호에 의한 전문상가단지 •유통산업발전법 제2조제3호에 의한 대규모점포 •농수산물유통및가격안정에관한법률 제2조제2호에 의한 농수산물 도매시장 •농수산물유통및가격안정에관한법률 제2조제5호에 의한 농수산물 공판장 •자동차관리법 시행규칙 별표 25에 의한 자동차경매장 					
			불허	•허용용도 외 용도					
		규 모	건폐율	•60% 이하					
			용적률	•700% 이하					
			높 이	•가로구역별 최고높이 산정식 적용 [별표1]					
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> •곡선 및 직선을 혼합한 개방적이고 현대적인 감각 형태로 디자인 적용 •벽체는 개구부를 많이 배치하여 열린 공간으로 조성 •건축물 하단부 웅장함을 부여하기 위하여 석재 이용, 전통형태의 다층기단 설치 권장 						
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> •건축한계선: 지구단위계획 결정도 참조 <ul style="list-style-type: none"> - 35m주간선도로 : 6m 이격 - 20~30m 집산도로 : 3m 이격 						
		색 채	색채구분	적용대상	명도	채도	색상		
			주조색	벽면	9-10	1-4	10RP-7.5R		
			보조색	지붕및벽면	6-7	2-4	10RP-7.5R		
			강조색	강조표시및식별자	2-4	2-8	10RP-7.5R		

■ 가공 및 제조(변경 없음)

도면 표시	위치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용				
가공 및 제조 (P)	P1 P2 P3 P4 P5 P6 P7 P8	용도	권장	-				
			허용	<ul style="list-style-type: none"> •산업집적활성화및공장설립에관한법률 제2조 제1항의 공장 및 동법 제2조 제13호의 아파트형 공장 •물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 시행령 제2조 제3항 제1호에 의한 가공품 생산공장 •수산물품질관리법 제17조에 따른 수산가공품 생산공장 및 동법 제19조에 따른 수산물가공업시설(냉동·냉장업시설 및 선상수산물가공업시설은 제외) •부수용도 : 산업집적활성화및공장설립에관한법률 시행규칙 제2조의 부대시설 				
			불허	•허용용도 외 용도				
		규모	건폐율	•70% 이하				
			용적률	•350% 이하				
			높이	•30m 이하				
		형태	<ul style="list-style-type: none"> •건축물 외벽은 동일한 재료를 사용하도록 하고, 부분적으로 다른 재료의 사용을 허용함 •지붕의 형태는 단경사 및 경사지붕을 권장함 					
		배치	<ul style="list-style-type: none"> •건축한계선: 지구단위계획 결정도 참조 <ul style="list-style-type: none"> - 35m주간선도로 : 6m - 20~30m집산도로 : 3m 					
	색채	색채구분	적용대상	명도	채도	색상		
		주조색	벽면	9-10	1-4	2.5BG-10BG		
		보조색	지붕및벽면	6-7	3-4	2.5BG-10BG		
		강조색	강조표시및식별자	2-4	4-8	2.5BG-10BG		

도면 표시	위치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용				
판매 및 업무 (S)	S1 S2 S3	용 도	권장	<ul style="list-style-type: none"> •건축법시행령 별표1의 규정에 의한 다음의 건축물 - 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외) 				
			허용	<ul style="list-style-type: none"> •건축법시행령 별표1의 규정에 의한 다음의 건축물 - 제1,2종 근린생활시설(안마시술소, 게임장, 총포 판매사 제외) - 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 자동차경기장 제외) - 판매시설 - 의료시설 (정신병원, 요양소, 격리병원, 장례식장 제외) - 운동시설 - 업무시설 (오피스텔 제외) - 숙박시설 중 일반숙박시설 및 관광숙박시설 				
			불허	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 외 용도 				
		규 모	건폐율	•60% 이하				
			용적률	•700% 이하				
			높 이	• 가로구역별 최고높이 산정식 적용 [별표1]				
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> •곡선 및 직선을 혼합한 개방적이고 현대적인 감각 형태로 디자인 적용 •벽체는 개구부를 많이 배치하여 열린 공간으로 조성 •건축물 하단부 웅장함을 부여하기 위하여 석재 이용, 전통형태의 다층기단 설치권장 					
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> •건축한계선: 지구단위계획 결정도 참조 - 35m주간선도로 : 6m 이격 - 20~30m집산도로 : 3m 이격 					
		색 채	색채구분	적용대상	명도	채도	색상	
			주조색	벽면	9-10	1-4	10RP-7.5R	
			보조색	지붕및벽면	6-7	2-4	10RP-7.5R	
			강조색	강조표시및식별자	2-4	2-8	10RP-7.5R	

■ 근린생활시설(변경 없음)

도면 표시	위치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용				
근린 생활 시설 (N)	N1 N2 N3 N4 N5	용도	권장	<ul style="list-style-type: none"> •건축법시행령 별표1의 규정에 의한 다음의 건축물 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 게임장, 총포판매사 제외) 				
			허용	<ul style="list-style-type: none"> •건축법시행령 별표1의 규정에 의한 다음의 건축물 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 게임장, 총포판매사 제외) - 의료시설 중 가목 - 교육연구시설 중 라목(자동차학원 및 무도학원 제외) - 운동시설 중 가목 - 업무시설(오피스텔제외) 				
			불허	•허용용도 외 용도				
		규모	건폐율	•60% 이하				
			용적률	•300% 이하				
			높이	•5층 이하				
		형태	<ul style="list-style-type: none"> •곡선 및 직선을 혼합한 개방적이고 현대적인 감각 형태로 디자인 적용 •벽체는 개구부를 많이 배치하여 열린 공간으로 조성 •건축물 하단부 웅장함을 부여하기 위하여 석재 이용, 전통형태의 다층기단 설치권장 					
		배치	<ul style="list-style-type: none"> •건축한계선 · 건축지정선: 지구단위계획 결정도 참조 <ul style="list-style-type: none"> - 20~30m 집산도로 : 3m 이격 					
		색채	색채구분	적용대상	명도	채도	색상	
			주조색	벽면	9-10	1-4	10RP-7.5R	
			보조색	지붕및벽면	6-7	2-4	10RP-7.5R	
			강조색	강조표시및식별자	2-4	2-8	10RP-7.5R	

■ 차량지원시설(변경 없음)

도면 표시	위치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용					
차량 지원 시설 (V)	V1	용 도	권장	-					
			허용	•건축법시행령 별표1의 규정에 의한 다음의 건축물 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 (단, 위험물저장 및 처리시설 중 가목 주유소 및 석유판매소에 한함) - 제20호 자동차 관련 시설 (단, 자동차 관련시설 중 마목 매매장 및 사목 운전학원 및 정비학원은 제외)					
			불허	•허용용도 외 용도					
		규 모	건폐율	•70% 이하					
			용적률	•200% 이하					
			높 이	•30m 이하					
		형 태	-						
		배 치	•건축한계선 - 35m주간선도로 : 6m - 20~30m집산도로 : 3m						
		색 채	색채구분	적용대상	명도	채도	색상		
			주조색	벽면	9-10	1-4	2.5BG-10BG		
			보조색	지붕및벽면	6-7	3-4	2.5BG-10BG		
강조색	강조표시및식별자		2-4	4-8	2.5BG-10BG				

■ 복합시설(변경 없음)

도면 표시	위치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용					
복합 시설 (M)	M1	용 도	권장	-					
			허용	•건축법시행령 별표1의 제20호 자동차 관련 시설 - 자동차 관련시설 중 마목 매매장을 설치할 경우 연면적의 30%를 초과할 수 없음 - 자동차 관련시설 중 사목 운전학원 및 정비학원은 제외					
			불허	•허용용도 외 용도					
		규 모	건폐율	•60% 이하					
			용적률	•200%이하					
			높 이	•30m이하					
		형 태	-						
		배 치	•건축한계선 - 35m주간선도로 : 6m - 20~30m집산도로 : 3m						
		색 채	색채구분	적용대상	명도	채도	색상		
			주조색	벽면	9-10	1-4	2.5BG-10BG		
			보조색	지붕및벽면	6-7	3-4	2.5BG-10BG		
강조색	강조표시및식별자		2-4	4-8	2.5BG-10BG				

■ 주차장(변경 없음)

도면 표시	위치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용
주차장	주1 주2 주3	용도	권장	-
			허용	<ul style="list-style-type: none"> •노외주차장 - 주차전용건축물 및 부속용도 ※부속용도 : 제1,2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 게임장, 총포판매사 제외), 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 자동차경기장 제외), 판매시설, 운동시설(골프연습장 제외), 업무시설과 복합건축가능 (단, 건축연면적의 30%이내 허용)
			불허	•허용용도 외 용도
		규모	건폐율	•80% 이하
			용적률	•560% 이하
			높이	•7층 이하
		배치	-	
		색채	-	

(3) 공공시설 용지(변경 없음)

도면 표시	위치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용
오수 중계 펌프장	오1 오2	용도	권장	-
			허용	•오수중계펌프장 및 부대시설
			불허	•허용용도 외 용도
		규모	건폐율	•60% 이하
			용적률	•200% 이하
			높이	•30m 이하
		배치	-	
		색채	-	

별표1. 「가로구역별 최고높이 산정식」 적용 기준

$$H = (W + L / 2) \times A$$

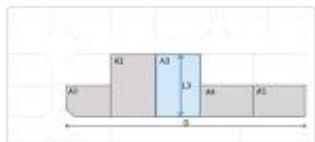
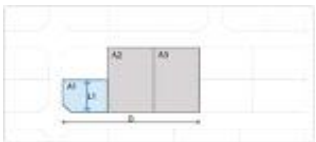
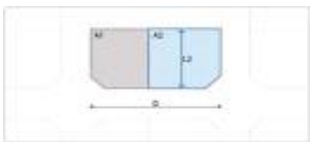
▷ H : 건축물의 높이

▷ W : 대지가 접한 전면(前面)도로의 너비

- 대상대지가 2개 이상 도로에 접한 경우
 - 대지둘레 길이의 8분의1 이상 접한 도로 중에서 가장 넓은 도로의 너비를 적용
 - 대지둘레 길이의 8분의1 이상 접한 도로가 없는 경우에는 가장 많이 접한 도로의 너비를 적용
- 막다른 도로의 경우 막다른 도로의 너비를 전면도로로 정함
- 폭이 변경되는 도로의 경우 전면도로의 너비 = 대상대지의 전면도로 면적/대지와 접한 전면도로 길이

▷ L : 가로구역 내 당해 대지 기준 좌우 2필지씩 합계 5필지 내 평균 중심(縱深) 길이

- 주변 필지와 조화를 위해 대상대지와 같은 전면도로에 접한 좌우 필지의 깊이 반영

같은 전면도로에 접하는 경우①	같은 전면도로에 접하는 경우②	코너필지의 경우
		
대상지의 대지깊이 = 대지(필지) 면적의 합 = (A1+ A2+ A3+ A4+ A5)/D	대상지의 대지깊이 = 대지(필지) 면적의 합 = (A1+A2+A3)/D	대상지의 대지깊이 = 대지(필지) 면적의 합 = (A1+A2)/D

▷ A : 대지가 접한 전면(前面)도로의 너비별 높이계수

용도지역	전면도로의 너비별 높이계수(A)		
	4M 이하	6M 이하	6M 초과
전용/일반주거지역	1.8		1.5
준주거지역	2.0	1.8	
상업지역			
준공업지역			

4. 지형도면 : 게재생략(토지이음, <http://www.eum.go.kr>/열람 가능)

인천광역시 서구 고시 제2024-203호

신현원마을 주거환경개선사업 사업시행계획인가 변경(경미한 사항) 고시

인천광역시 서구 고시 제2024-144호(2024.7.15.)로 고시된 신현원마을 주거환경개선사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 규정에 따라 사업시행계획서를 변경(경미한 사항)하고 같은 법 제50조 제9항 규정에 따라 이를 고시합니다.

2024. 10. 28.

인 천 광 역 시 서 구 청 장

1. 정비사업의 종류 및 명칭: 신현원마을 주거환경개선사업(변경없음)
2. 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)
 - 위 치: 서구 신현동 146-6번지 일원
 - 면 적: 75,026.8m²
3. 사업시행자의 성명 및 주소(변경없음)
 - 시행자: 인천광역시서구청장
 - 주 소: 인천광역시 서구 서곶로 307
4. 정비사업의 시행기간:(**변경**)

[기정] 2020년~2024년 10월31일 → [**변경**] 2020년~2024년 12월31일
5. 사업시행계획인가일: 2022년 12월 12일(변경없음)

6. 건축물의 대지면적·건폐율·용적율·높이·용도 등 건축계획에 관한 사항(변경없음)

◦ 구역 내

위 치	구 분		계 획 내 용
구역 전체	건축물 용도	허용용도	• 불허용도 이외의 용도
		불허용도	• 인천광역시 도시계획 조례 제36조에 의거 제2종 일반주거지역 내 건축 가능한 용도 이외의 용도
	건폐율	제2종 일반주거지역	• 관계 법령에 따름 (60% 이하)
	용적률	제2종 일반주거지역	• 관계 법령에 따름 (250% 이하)
	높 이		• 관계 법령에 따름

◦ 공동이용시설

시 설 명			위 치	대지면적	비 고
구 분	용 도	프로그램	산현동 146	169㎡	
지하1층	제1종 근린생활시설 (마을회관)	공구대여소, 창고			
지상1층		주민 사랑방, 회의실			
지상2층		교육장			

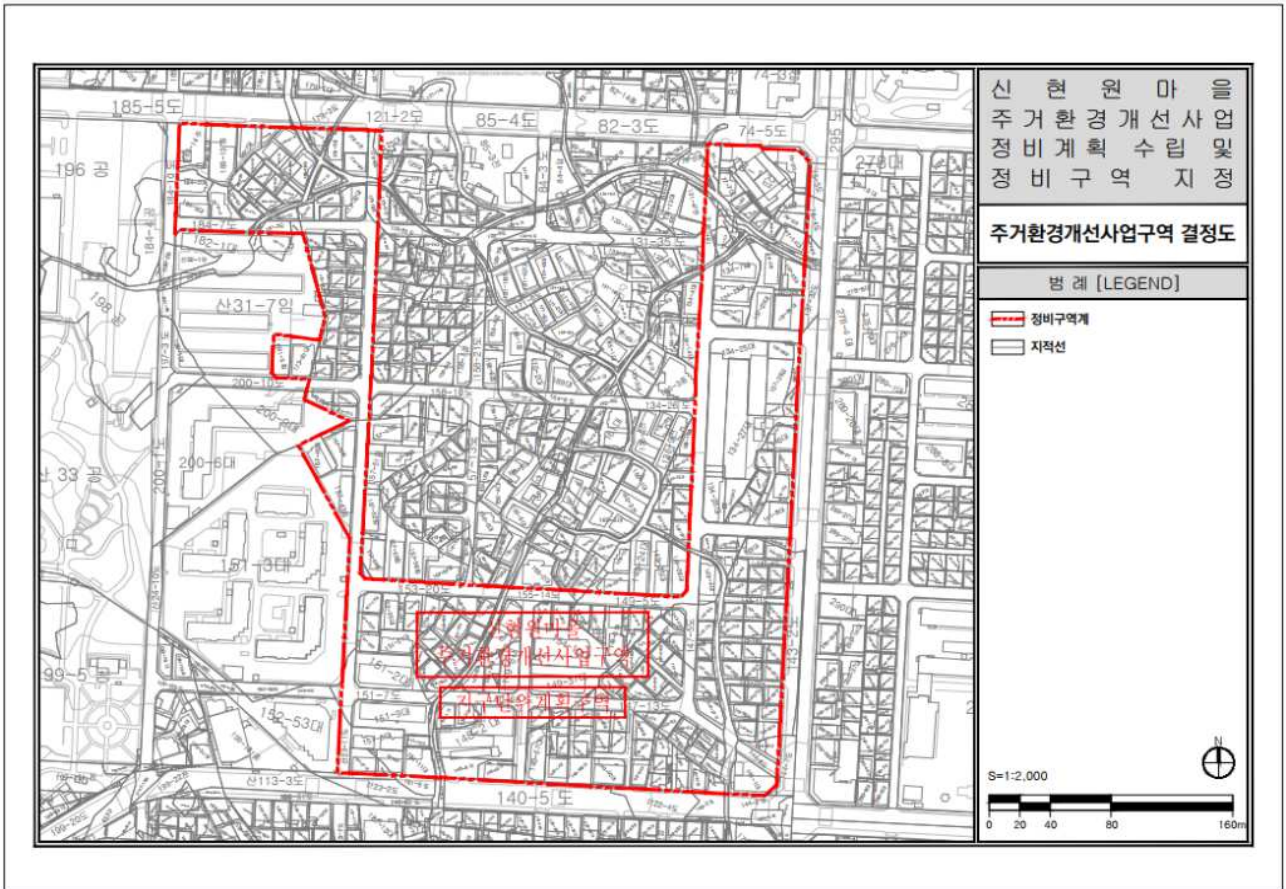
7. 주택의 규모 등 주택건설계획(변경없음)

◦ 해당사항 없음

8. 「도시 및 주거환경정비법」 제97조 규정에 의한 정비기반시설 및 토지 등의 귀속에 관한 사항(변경없음)

◦ 해당사항 없음

[붙임] 주거환경개선사업 정비구역 결정도(변경없음)



인천광역시서구공고 제2024-2107호

도시관리계획(연희1·2지구 지구단위계획) 결정(변경) 입안(안) 공고·열람

도시관리계획(연희1·2지구 지구단위계획) 결정(변경) 입안(안)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조에 따라 미리 주민에게 알려 이에 대한 의견을 듣고자 다음과 같이 공고합니다.

2024. 10. 28.

인천광역시서구청장

I. 도시관리계획(연희1·2지구 지구단위계획) 결정(변경) 조서

- 1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)
- 2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경없음)
- 3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서
 - 근린생활시설용지(I용도)(변경)

		기 정				변 경					
가구 번호	면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	비고	가구 번호	면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	비고
2-26	11,590.1	1	246.5	246.5		2-26	11,590.1	1	246.5	246.5	
		3	1,120.0	1,120.0				3	1,120.0	1,120.0	
		4	379.0	379.0				4	379.0	379.0	
		5-1	1,156.2	1,156.2				5-1	1,156.2	1,156.2	
		6	1,128.8	1,128.8				6	1,128.8	1,128.8	
		7	1,374.2	1,374.2				7	1,374.2	1,374.2	
		8	481.6	481.6				8	481.6	481.6	
		9	245.5	245.5				9	245.5	245.5	
		10	2,148.4	2,148.4				10	2,752.6	2,752.6	

기 정					변 경				
		11	604.2	604.2					
		13	703.4	703.4			13	703.4	703.4
		14	1,178.7	1,178.7			14	1,178.7	1,178.7
		15	823.6	823.6			15	823.6	823.6

- 변경 사유서

가구번호	위치	변경내용	변경사유
2-26	10, 11	○ 획지합병 - 10: 2,148.4㎡ - 11: 604.2㎡ ⇒10: 2,752.6㎡	○ 역세권의 활성화를 도모하고 지역주민에게 편의를 제공하는 업무시설 신축을 위해 획지 합병

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

다. 기타 사항에 대한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

라. 건축물의 용도·형태·배치등에 관한 계획(변경없음)

II. 열람기간 및 의견제출 방법

1. 열람기간: 공고일로부터 14일간
2. 의견제출: 도시관리계획안의 내용에 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 의견서를 작성하여 열람 장소에 제출할 수 있습니다.

III. 열람장소

- 인천광역시 서구 도시계획과(032-560-4763, 서구 서곶로 307)

IV. 관계도서: 게재 생략(열람 장소에 갖추어 둠)

도시관리계획(연희1·2지구 지구단위계획) 결정(변경) 입안(안) 관계기관(부서) 협의사항

협의기관(부서)		협 의 내 용
인천광역시	도시계획과	· 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 입안(안)에 대한 검토의견 등 제반사항 - 획지합병, 건축계획 및 용적률 완화 적용 등
	도시관리과	· 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 입안(안)에 대한 검토의견 등 제반사항 - 획지합병, 건축계획 및 용적률 완화 적용 등
서구청	생태하천과	· 건축계획에 따른 하수도 계획 및 하수도법 등 관련사항
	건축과	· 건축계획 관련 사항
	도시재생경관과	· 경관성 검토 관련 사항 등
	교통정책과	· 교통성 검토 관련 사항 등
	각 부서	· 도시관리계획(지구단위계획) 입안(안)에 대한 검토의견 등 제반사항(있을 시)
서부경찰서	· 교통성 검토 관련 사항 등	

의견서

일시	2024. . .
성명	
주소	※ 회신가능한 주소를 정확히 기재 바랍니다
연락처	※ 회신가능한 연락처를 정확히 기재 바랍니다
도시계획 변경사항	도시관리계획(연희1·2지구 지구단위계획) 결정(변경) 입안(안)
의견사항	
※ 의견사항에 대한 사유를 정확히 기재 바랍니다.	