

인천광역시서구

공보는 공문서로서의 효력을 갖는다.



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

선 기관의장

람

제1652호 2022. 1. 27.(목)

차 례

공 고

- 인천광역시서구 공고 제101호 경서3구역 도시개발사업 환지예정지 사용 개시 공고 1
- 인천광역시서구 공고 제188호 경서3구역 도시개발사업 개발계획(변경)에 따른 주민 등의 의견청취를 위한 재공람·공고 10

인천광역시서구 공고 제2022-101호

경서3구역 도시개발사업 환지예정지 사용 개시 공고

인천광역시 서구청에서 시행 중인 경서3구역 도시개발사업구역 내 「도시개발법」 제35조에 따라 공고일 기준 환지예정지 지정된 토지에 대하여 같은법 제36조 제2항에 의거 환지예정지 사용 개시일을 공고합니다.

2022. 1. 27.

인천광역시 서구청장

1. 본 공고에 따른 토지는 「인천광역시 서구 경서 3구역 도시개발사업 시행 조례」 제12조에 따른 환지예정지 사용신청 없이 토지사용이 가능합니다.
다만, 증환지 토지 및 공사 불가능한 토지는 토지사용허가 신청을 득한 후 사용이 가능합니다.
* 증환지 토지: 체비지 매매계약 체결하여 잔금 납부 완료되어야 토지사용 가능
* 공사 진행중 토지: 기반시설(도로, 우·오수 등) 조성 이후 토지사용 가능(별도협의)
2. 환지예정지를 사용하기 위해서는 서구청 도시계획과에서 환지예정지 측량 성과품을 받은 후 측량을 시행하여 예정지 사용 가능면적을 확인하여야 하며, 건축허가 기준은 실시계획 상 면적을 대상으로 하되, 환지예정지 사용 가능 면적은 예정지 측량 면적을 기준으로 합니다.
3. 아울러, 토지 사용을 위해서는 “붙임 1” 의 조건을 준수하여 환지예정지를 사용해야 하며, 측량오차 등 문제 발생 시에는 원인자 부담으로 조치해야 합니다.

4. 예정지 사용 후라도 환지처분 후 청산금 미납 시 등기촉탁이 제한됨을 알려 드리오니 이 점 양지하시어 원활한 도시개발사업이 진행될 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.

- 붙임 1. 환지예정지 사용조건 1부
2. 환지예정지 사용가능 토지 지형도면 1부
 3. 환지예정지 사용허가 신청서 1부
 4. 환지예정지 측량 성과품 1부. 끝.

I. 사용개시일 : 2022. 1. 14.(홈페이지 공고일)

II. 환지예정지 사용 가능토지

구 분	블 록(B) · 로 트(L)
근린생활시설	1B 6L, 7B 1~2L, 8B 1~4L, 8B 7~8L, 8B 10~13L, 9B 1~5L, 10B 1~3L, 11B 2~4L, 11B 6L, 11B 1-1~1-2L, 13B 1~6L, 13B 8L, 16B 1L, 16B 3~4L, 18B 1~6L, 19B 1~4L, 20B 1~2L, 21B 1~3L, 22B 1~11L, 22B 14~20L, 23B 1~4L, 27B 1~3L, 28B 3L, 28B 7~12L, 29B 10~11L, 30B 1~5L, 31B 1~2L, 31B 5L, 34B 1L, 35B 1~9L 3B 1~5L 26B 1L 28B 1L
대형할인점	12B 1~21L, 12B 11-2-1, 12B 11-2-2L
도시지원시설	11B8~21L, 33B 3L~7L

* 환지처분 전 토지이용계획 변경 될 수 있음.

* 3블럭(5필지)은 현재 기반시설 마무리 중으로 별도 협의 필요

III. 증환지 토지

구 분	블 록(B) · 로 트(L)
업무시설	1B 1~5L, 2B 1L, 2B 3L, 3B 1~5L, 5B 1~5L, 6B 1~4L,
근린생활시설	1B 10L, 8B 5~6L, 8B 9L, 10B 4L, 11B 5L, 13B 7L, 13B 9~11L, 14B 1~5L, 16B 2L, 17B 1~6L, 26B 1~11L, 28B 1L, 28B 5~6L, 28B 13~14L, 29B 1~6L, 30B 6L, 31B 3L, 34B 2L
도시지원시설	33B 1~2L
기타시설용지	2B 2L, 4B 1L

* 체비지 매매계약을 체결하고 토지대금을 완납한 이후 사용가능

단, 'IV. 공사 불가능한 토지' 에 해당하는 토지는 기반시설 조성 이후 토지사용 가능

IV. 공사 불가능한 토지

구 분	블 록(B) · 로 트(L)
업무시설	5B 1~5L, 6B 1~4L
근린생활시설	26B 2L, 28B 2L, 29B 1~9L

* 기반시설(도로, 우·오수 등) 조성 이후 토지사용 가능

붙임 1

환지에정지 사용조건

1. 환지에정지를 사용하고자 할 때에는 ‘경서3구역 도시개발사업’ 시행 인가 내용 및 조건, 토지이용에 관한 제반 관계법규(변경내용 포함), 건축규제 사항, 교통영향평가 협의내용, 인허가 변경 계획 등을 반드시 열람·확인하고 이를 승인하는 조건으로 토지를 사용하여야 하며,
2. 향후 개발계획, 실시계획(토지이용계획, 지구단위계획 포함), 영향평가 등 각종 인·허가 내용(승인조건 및 협의내용 포함) 등이 변경되는 경우 변경된 사항에 따라 진행하여야 합니다.
3. 토지사용 전 반드시 도시계획과로 환지에정지 좌표를 받은 후 측량을 실시하여 정확한 환지위치 및 면적을 선정하여야 하며(개발계획상 면적과 도시계획과에서 제공한 환지에정지 측량면적이 다를 경우 도시계획과 문의) 측량 오차 등으로 인하여 발생하는 책임은 토지소유자에게 있습니다.
4. 지적확정측량 완료 이전 또는 면적 정산시기 이전에 토지를 사용함에 있어 필지의 면적증감에 따른 지자체의 건축허가 및 건축 후 발생하는 모든 사항은 토지사용자의 책임하에 처리하고 그 결과를 승인하여야 하며, 공사시행과 관련된 제반 사항을 사전에 우리 구와 협의·결정하여야 합니다.
5. 토지사용과 관련하여 관련법에 의한 허가, 동의, 승인 등에 대하여는 따로 받아야 합니다.
6. 설계 및 시공오류로 인한 인접부지 침범, 환지면적 초과 사용시 토지 사용자의 책임 하에 원상복구를 하며, 전력·통신·가스 등 간선시설에 대하여 토지 사용자가 각 시설 설치기관과 인입방법 비용부담 등을 별도 협의하여야 합니다.
7. 건축물을 신축할 때 인접지역과의 지반고, 해당부지 주변 부지조성(공원 등) 및 도시기반시설(도로, 상하수도 등)계획을 인지하여야 하며, 기 계획된 지상노출시설물(한전주, 가로등, 신호등, 소화전, 표지판 등)이 있는 위치 및 인접 경계 계획고 등은 사전 확인하여 설계(진출입로, 출입문 등)에 반영하여야 합니다.

8. 토지사용자는 우수, 오수, 상수관, 용벽처리 등 설계 시 반드시 우리 구와 협의 후 계획하여야 하며, 해당부지 인근 각종 지하매설물(상수도, 우·오수관로 등) 연결공사 시행 시 우리 구 입회 하에 연결한 후 도시 기반시설 복구 확인하여야 합니다.
9. 비산먼지 및 소음 등 발생 저감 등 민원발생치 않도록 살수차 운행 및 소음저감 대책을 수립하고 구와 사전에 협의를 하여야 합니다.
10. 본 토지 인접도로상의 상·하수도 등 도로개설 및 단지조성공사가 시행될시 공사시행에 지장이 없도록 사용하여야 하고, 본 토지와 인접도로 공사 시 공사계획상 없는 연결부분은 본인(사용자)이 직접 시공하여야 하며, 우리 부서에서 계획한 도시기반시설 공사와 부합 되게 시공되어야 합니다.
11. 해당부지 인근 간선시설(도로, 상하수도 등)이 토지사용자에 의한 공사로 인해 오염, 훼손 및 파손될 경우 즉시 우리 구에 알리고, 토지사용자의 책임 하에 원상복구 후 우리 구의 확인을 얻되, 보완 요구가 있을 경우 이에 응하여야 합니다.
12. 원인자 부담금 등 각종 부담금은 관련부서에서 부과 시 납부하여야 하며, 오수관접합부 CCTV(단, 별도로 배수설비를 연결할 경우)과 사진(전, 중, 후) 및 필지 현황측량 성과도를 제출하시기 바랍니다.
13. 공사현장 부근에는 위해방지시설을 하여 사고를 미연에 방지하여야 하며 발생하는 사고등 민원에 대하여는 자체 책임하에 조속히 해결하여야 합니다.
14. 본 환지사용에 있어 발생하는 모든 문제에 대하여는 본인(사용자)이 해결하여야 합니다.
15. 해당지역의 도시기반시설을 사용할 수 있는 시기에 맞춰 준공신청을 하여야 합니다.
16. 전항의 조건을 이행하지 아니함으로써 사업시행 등에 지장이 있을 때에는 토지소유자인 본인 부담으로 즉시 원상복구하여야 합니다.

17. 토목공사 변경으로 현장 여건이 변할 수 있습니다.
18. 본 사업 완료 후 확정 시 발생하는 면적 증감분에 대하여는 확정 후 청산금으로 정산되며, 이로 인한 이의를 제기하지 못합니다.
19. 경서3구역은 도시개발 진행중인 사업지구로 개발계획 등 변경될 수 있음을 양지하여야 하며, 사전 환지예정지 사용에 따라 개발계획 변경으로 인한 불이익이 있을 경우 서구청에 이의를 제기할 수 없습니다.

붙임 2 환지에정지 사용 가능토지 지형도면



- * 과도대상 필지(증환지토지) 및 기본시설 공사 미완료 토지는 개별 환지에정지사용허가신청서를 득하여야 함.
- * 환지처분 전 개발계획 변경으로 인한 토지이용계획 변경될 수 있음.

붙임 3	환지에정지 사용허가 신청서
-------------	-----------------------

(별지 제1호 서식)

환지예정지사용허가신청서

「경서 3구역 도시개발사업 시행조례」 제12조의 규정에 따라 아래와 같이 사용허가 신청하오니 허가하여 주시기 바랍니다.

년 월 일

신청인 주 소 :

성 명 : (인)

구역명	종 전 의 토 지				환 지 예 정 지			사 용	사 용	소 유 자	
	동 명	지 번	지 목	지 적	브 록	롯 트	면 적	면 적	목 적	주 소	성 명
경서 3구역											

첨부서류 : 토지등기부 등본 1부

인천광역시서구청장 귀하

붙임 4

환지에정지 측량 성과품



인천광역시서구 공고 제2022-188호

경서3구역 도시개발사업 개발계획(변경)에 따른 주민 등의 의견청취를 위한 재공람·공고

인천광역시 서구 공고 제2021-917호(2021. 5. 24.)로 공람·공고한 경서3구역 도시개발사업 개발계획 변경(안)에 대하여 토지이용 및 기반시설계획 면적 변경 등 일부 개발계획 변경사항에 대하여 「도시개발법」 제7조, 같은 법 시행령 제11조 및 「인천광역시 도시개발조례」 제2조에 따라 다음과 같이 재공람·공고 합니다.

관계도서는 서구청 도시계획과에 갖추어 놓았으며, 의견이 있으신 주민과 관계인은 공람 기간 내 의견서를 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2022. 1. 27.

인천광역시 서구청장

1. 개 요

- 구 역 명: 경서3 도시개발구역
- 위 치: 인천광역시 서구 경서동 124-66번지 일원
- 면 적: 368,055m²
- 사업기간: 2010. 8. 23. ~ 2022. 12. 31.
- 시행방식: 환지방식
- 시 행 자: 인천광역시 서구청장

2. 주요 변경내용

○ 토지이용 및 기반시설 계획

구 분	면 적(m ²)				비 고
	기정	1차 공람(안)	금회 공람(안)	증감	
합 계	368,055.0	368,095.7	368,095.7	증) 40.7	지구계 분할 측량 결과 반영
상 업 시 설 용 지	167,633.7	190,229.5	167,657.1	증) 23.4	
복합시설	50,789.1	66,746.1	50,786.3	감) 2.8	환지예정지 측량 결과 반영
근린생활시설	92,552.4	99,190.2	92,577.6	증) 25.2	환지예정지 측량 결과 반영
업무시설	24,292.2	24,293.2	24,293.2	증) 1.0	환지예정지 측량 결과 반영
유 통 시 설 용 지	28,936.4	12,976.0	35,548.4	증) 6,612.0	-
도시지원시설	12,976.6	12,976.0	12,976.0	감) 0.6	환지예정지 측량 결과 반영
공공지원시설	-	-	6,612.6	증) 6,612.6	공공지원시설 신설(공공청사 폐지)
대형할인점	15,959.8	-	15,959.8	-	-
공 공 시 설 용 지	167,141.0	160,546.3	160,075.5	감) 7,065.5	-
도 로	90,556.3	90,724.6	90,549.9	감) 6.4	경관녹지 신설(도로 면적 감소)
보행자도로	5,999.0	5,998.8	5,998.8	감) 0.2	환지예정지 측량 결과 반영
주차장	6,391.2 (14,673.4)	6,391.2 (14,671.9)	6,391.2 (14,671.9)	감) (1.5)	- (환지예정지 측량 결과 반영)
공 원	36,892.4	36,766.2	36,646.6	감) 245.8	구역 외 도로 연결을 위한 노선 신설에 따른 면적 변경
녹 지	8,664.2	8,615.6	8,439.1	감) 225.1	가스공급시설 신설, 완충녹지 9호 폐지, 경관녹지 신설
광 장	12,000.5	11,999.9	11,999.9	감) 0.6	환지예정지 측량 결과 반영
전기공급설비	(100.0)	(100.0)	(100)	-	-
가스공급설비	25.0	50.0	50.0	증) 25.0	가스공급시설 1개소 신설
공공청사	6,612.4	-	-	감) 6,612.4	공공청사 폐지(공공지원시설 신설)
기 타 시 설 용 지 (위험물저장및처리시설)	4,343.9	4,343.9	4,814.7	증) 470.8	완충녹지9호 폐지 (위험물저장 및 처리시설 변경)

3. 관계도서의 열람방법

- 공람기간: 공고일로부터 15일간
- 공람장소: 인천광역시 서구청 도시계획과(☎ 032-560-4782~3)
- 공람내용: 경서3구역 도시개발사업 개발계획(변경) 수립(안)
- 관계도서: 공람 장소에 마련하여 갖추어 놓음

4. 기타사항

- 본 공람공고 내용은 향후 행정절차 이행과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.