

인천광역시고시 제2020-378호

용현·학익 7블록 도시개발사업 개발계획 수립(변경) 및 실시계획(변경) 인가 지형도면 고시

용현·학익 7블록 도시개발사업구역에 대하여 「도시개발법」 제4조, 제9조, 제17조, 제18조 및 같은 법 시행령 제15조, 제40조에 따라 개발계획 수립(변경) 및 실시계획(변경) 인가하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청(도시개발과, ☎032-440-4532), 미추홀구청(도시계획과, ☎032-880-4487)에 갖추어 놓았습니다.

2020. 10. 19.

인 천 광 역 시 장

I. 구역지정(변경) 및 개발계획 수립(변경)

1. 도시개발구역의 명칭(변경 없음)

- 명 칭: 용현·학익 7블록 도시개발사업

2. 도시개발구역의 위치 및 면적(변경 없음)

- 위 치: 인천광역시 미추홀구 학익동 587-6번지 일원
- 면 적: 75,084.3㎡

3. 도시개발구역의 지정 목적(변경 없음)

- 공장이전 예정 지역에 대한 계획적이고 체계적인 도시개발 및 쾌적한 도시환경 조성과 정주환경 개선도모

4. 시행자와 그 주된 사무소의 소재지(변경 없음)

- 성 명: 주식회사 삼정유앤디
- 주 소: 인천광역시 연수구 송도과학로 32, 에스동 2101호
(송도동, 송도테크노파크 IT센터)

5. 도시개발사업의 시행기간 및 시행방법(변경)

- 시행기간(변경)
 - 당초: 2016. 11. 14. ~ 2020. 11. 13.
 - 변경: 2016. 11. 14. ~ 2021. 6. 30.
- 시행방법: 수용 또는 사용방식(변경 없음)

6. 토지이용계획 및 기반시설계획(변경)

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)			비 고
	당초	변경	증감	당초	변경	증감	
총 계	75,084.3	75,084.3	-	100.0	100.0	-	
주거 용지	소 계	29,778.9	29,778.9	-	39.7	39.7	-
	공동주택용지	25,946.0	25,946.0	-	34.6	34.6	- 제3종일반주거지역
	준주거시설용지	3,832.9	3,832.9	-	5.1	5.1	- 준주거지역
상업 용지	소 계	13,970.1	13,708.4	감)261.7	18.6	18.2	감)0.4
	상업용지	13,970.1	13,708.4	감)261.7	18.6	18.2	감)0.4 도로1.3m 확폭에 따른 면적 감소
도시 기반 시설 용지	소 계	31,335.3	31,597.0	증)261.7	41.7	42.1	증)0.4
	도 로	15,974.8	16,236.5	증)261.7	21.2	21.6	증)0.4 도로1.3m 확폭에 따른 면적 증가
	주차장	1,404.0	1,404.0	-	1.9	1.9	- 1개소
	어린이공원	5,284.0	5,284.0	-	7.0	7.0	- 1개소
	공공·문화체육시설	6,669.0	6,669.0	-	8.9	8.9	- 1개소
	연결녹지	2,003.5	2,003.5	-	2.7	2.7	- 1개소

7. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」
제22조 제1항에 따라 고시하는 토지의 세목(변경 없음)

일련 번호	소재지	지 번	지목	면적(㎡)		소유자		관계인			비고
				지적	편입	주소	성명 또는 명칭	권리의 종류 및 내용	주소	성명 또는 명칭	
-	-	-	-	75,099	75,099	-	-	-	-	-	
1	인천시 미추홀 구 학익동	587-6	장	29,061	29,061	인천 연수구 송도과학로32,에스동 2101호(송도동, 송도테크노파크 IT센터)	주식회사 삼정유앤디	-	-	-	
2	〃	587-287	도	3,628	3,628	-	국 (국토해양부)	-	-	-	
3	〃	587-293	잡	2,010	2,010	-	국 (국토해양부)	-	-	-	
4	〃	587-294	잡	756	756	-	국 (국토해양부)	-	-	-	
5	〃	587-36	구	858	858	-	국 (국토해양부)	-	-	-	
6	〃	587-37	장	31,393	31,393	인천 연수구 송도과학로32,에스동 2101호(송도동, 송도테크노파크 IT센터)	주식회사 삼정유앤디	-	-	-	
7	〃	587-50	장	5,862	5,862	인천 연수구 송도과학로32,에스동 2101호(송도동, 송도테크노파크 IT센터)	주식회사 삼정유앤디	-	-	-	
8	〃	587-184	잡	102	102	인천 연수구 송도과학로32,에스동 2101호(송도동, 송도테크노파크 IT센터)	주식회사 삼정유앤디	-	-	-	
9	〃	587-202	장	512	512	인천 연수구 송도과학로32,에스동 2101호(송도동, 송도테크노파크 IT센터)	주식회사 삼정유앤디	-	-	-	
10	〃	587-203	장	602	602	인천 연수구 송도과학로32,에스동 2101호(송도동, 송도테크노파크 IT센터)	주식회사 삼정유앤디	-	-	-	
11	〃	587-210	장	144	144	인천 연수구 송도과학로32,에스동 2101호(송도동, 송도테크노파크 IT센터)	주식회사 삼정유앤디	-	-	-	
12	〃	587-211	장	171	171	인천 연수구 송도과학로32,에스동 2101호(송도동, 송도테크노파크 IT센터)	주식회사 삼정유앤디	-	-	-	

8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호에 따른 기반시설을 도시개발구역 밖에 설치할 필요가 있는 경우 도시개발구역 밖의 기반시설계획에 관한 사항(변경)

구분	사업명	사업내용	사업비(억원)		비용부담주체	비고
			기정	변경		
용현학익 7블록	①독배로 확폭 (대로2-10)	- L=282(구역 내 연장) - B=30m~50m - 6차로에서 10차로로 확폭	2	20.7	사업 시행자	
	소 계		2	20.7	-	-
	②남측도로 개설 (대로3-187)	- L=229(구역 내 연장) - B=29m~38m	2.5	2.2	사업 시행자	구역 외 구간의 비용부담은 1블록 사업시행자와 협의 정산
	소 계		2.5	2.2	-	-
합 계			4.5	22.9		

9. 실시계획의 인가신청기간(변경 없음)

- 도시개발구역지정 고시일로부터 3년 이내

10. 관계 도서의 열람방법

- 열람기간: 고시일로부터 14일간 공람
- 열람장소: 인천광역시청(도시개발과, ☎032-440-4532)
인천광역시 미추홀구청(도시계획과, ☎032-880-4487)
- 열람내용: 도시개발사업 개발계획 수립(변경) 및 실시계획(변경)
- 관계도서: 열람 장소에 마련하여 갖추어 놓음

11. 도시관리계획에 관한 사항(변경)

- 따로 붙임

II. 실시계획(변경)

1. 사업의 명칭(변경 없음)

- 명 칭: 용현·학익 7블록 도시개발사업

2. 사업의 목적(변경 없음)

- 공장이전 예정 지역에 대한 계획적이고 체계적인 도시개발 및 쾌적한 도시환경 조성과 정주환경 개선도모

3. 도시개발구역의 위치 및 면적(변경 없음)

- 위 치: 인천광역시 미추홀구 학익동 587-6번지 일원
- 면 적: 75,084.3㎡

4. 시행자(변경 없음)

- 성 명: (주)삼정유앤디
- 주 소: 인천광역시 연수구 송도과학로 32, 에스동 2101호
(송도동, 송도테크노파크 IT센터)

5. 시행기간(변경)

- 당초: 2016. 11. 14. ~ 2020. 11. 13.
- 변경: 2016. 11. 14. ~ 2021. 6. 30.

6. 시행방식(변경 없음)

- 도시개발법에 의한 수용 또는 사용의 방식

7. 도시관리계획(지구단위계획 포함)의 결정내용(변경)

- 따로 붙임

8. 인가된 관계 도서의 열람기간 및 열람장소

- 열람기간: 고시일로부터 14일간 공람
- 열람장소: 인천광역시청(도시개발과, ☎032-440-4532)
인천광역시 미추홀구청(도시계획과, ☎032-880-4487)
- 열람내용: 도시개발사업 개발계획 수립(변경) 및 실시계획(변경)
- 관계도서: 열람 장소에 마련하여 갖추어 놓음

9. 실시계획의 고시로 의제되는 인·허가 등의 고시 또는 공고사항(변경)

- 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도 공사시행의 허가
- 「도로법」 제34조에 따른 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제38조에 따른 도로점용의 허가
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법」 제86조 제1항에 따른 사업의 착수·변경 또는 완료의 신고
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2에 따른 공원조성 계획의 결정

10. 지형도면: 게재생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

- 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람 가능

[붙임 1] 도시관리계획(지구단위계획 포함)에 관한 사항(변경)

가. 도시개발구역 및 지구단위계획구역 결정(변경)조서(변경 없음)

○ 도시개발구역 결정(변경)조서(변경 없음)

도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
①	용현학익 7블록 도시개발구역	인천광역시 미추홀구 학익동 587-6번지 일원	75,084.3	-	75,084.3	인천광역시고시 제2016-281호 (2016.11.14.)

○ 지구단위계획구역 결정(변경)조서(변경 없음)

도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
①	용현학익 7블록	인천광역시 미추홀구 학익동 587-6번지 일원	75,084.3	-	75,084.3	인천광역시고시 제2016-281호 (2016.11.14.)

나. 용도지역 결정(변경)조서(변경 없음)

구분	면적(㎡)			구성비 (%)
	기정	변경	변경 후	
합계	75,084.3	-	75,084.3	100.0
주거지역	54,892.0	-	54,892.0	73.1
제3종일반주거	46,128.8	-	46,128.8	61.4
준주거	8,763.2	-	8,763.2	11.7
상업지역	14,853.3	-	14,853.3	19.8
일반상업	14,853.3	-	14,853.3	19.8
자연녹지지역	5,339.0	-	5,339.0	7.1

다. 도시계획시설 결정(변경)조서(변경)

1) 교통시설(변경)

○ 도로 총괄표(변경)

유별	합계			1류			2류			3류			
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	
합계	기정	6	1,202	15,974.8	1	197	2,127.9	3	682	7,943.4	2	323	5,903.5
	변경	6	1,202	16,236.5	1	197	2,389.6	3	682	7,943.4	2	323	5,903.5
대로	기정	3	857	13,038.8	-	-	-	2	628	7,418.1	1	229	5,620.7
	변경	3	857	13,038.8	-	-	-	2	628	7,418.1	1	229	5,620.7
소로	기정	3	345	2,936.0	1	197	2,127.9	1	54	525.3	1	94	282.8
	변경	3	345	3,197.7	1	197	2,389.6	1	54	525.3	1	94	282.8

주) 대로3개 노선, 연장 및 면적은 구역 내 구간임

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	10	30 (30~70)	주간선 도로	9,200 (282)	용현동 대2-14	동춘동 광2-6	일반 도로	-	-	
기정	대로	2	7	30 (30~45)	보조 간선도로	9,727 (346)	광2-1	대1-20	일반 도로	-	건고45 71.01.29	
기정	대로	3	187	29 (29~38)	보조 간선도로	1,635 (229)	대2-10	광3-5	일반 도로	-	인고 제2017-247 (17.10.23.)	
기정	소로	1	113	10	국지 도로	197	대2-10	대2-7	일반 도로	-	인고 제2017-275 (17.11.20.)	-
변경	소로	1	113	11.3	국지 도로	197	대2-10	대2-7	일반 도로	-	인고 제2017-275 (17.11.20.)	-
기정	소로	2	432	8	국지 도로	54	소1-113	학익동 587-6	일반 도로	-	인고 제2017-275 (17.11.20.)	-
기정	소로	3	712	3	보행자 전용도로	94	대3-187	소1-113	특수 도로	-	인고 제2017-275 (17.11.20.)	-

주) 연장의 ()는 구역 내 연장, 폭원의 ()는 변화 폭원임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로1-113	소로1-113	○ 노선변경(폭원변경) -폭원: 10m→11.3m -연장:197m	○ 보도 1.0m 및 차로 0.3m 추가 확폭에 따른 변경

○ 주차장 결정 조서(변경 없음)

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	미추홀구 학익동 587-6번지 일원	1,404	-	1,404	인고 제2017-247 (17.10.23.)	

2) 공간시설(변경)

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	늘봄 공원	어린이 공원	미추홀구 학익동 587-6번지 일원	5,284	-	5,284	인고 제2017-275 (17.11.20.)	
변경	①	아이 그린 공원	어린이 공원	미추홀구 학익동 587-6번지 일원	5,284	-	5,284	인고 제2017-275 (17.11.20.)	

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	공원명		변경 내용	변경 사유
	기정	변경		
①	늘봄공원	아이그린공원	○ 공원 명칭 변경	○ 인근 용현.학익1블록 공원 명칭과 중복된 공원명 변경

○ 녹지 결정 조서(변경 없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	연결 녹지	미추홀구 학익동 587-50번지 일원	2,003.5	-	2,003.5	인고 제2017-275 (17.11.20.)	

3) 공공·문화체육시설(변경 없음)

○ 공공·문화체육시설 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (m ²)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공공·문화 체육시설	-	미추홀구 학익동 587-50번지 일원	6,669	-	6,669	인고 제2017-275 (17.11.20.)	

라. 공원조성계획 결정에 관한 사항(변경)

1) 어린이공원(아이그린 어린이공원) 조성계획 결정 조서(변경)

○ 공원 총괄 조서(변경)

- 위 치: 인천광역시 미추홀구 학익동 587-6번지 일원

구 분	기 정						변 경							
	부지 면적 (㎡)	시설 면적 (㎡)	건 축 물			공작 물 (기)	부지 면적 (㎡)	시설 면적 (㎡)	건 축 물			공작 물 (기)		
			동수 (동)	바닥 면적 (㎡)	연면 적 (㎡)				동수 (동)	바닥 면적 (㎡)	연면 적 (㎡)			
계	5,284.0	2,465.0	-	-	-	-	5,284.0	2,545.0	1	18.0	18.0	82		
공 원 시 설	소계	2,465.0	2,465.0	-	-	-	-	2,545.0	2,545.0	1	18.0	18.0	82	
	기 반 시 설	소계	1,202.4	1,202.4	-	-	-	-	694.0	694.0	-	-	-	-
		도로	1,083.3	1,083.3	-	-	-	-	694.0	694.0	-	-	-	-
		광장	119.1	119.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	휴양시설	374.0	374.0	-	-	-	-	316.0	316.0	-	-	-	44	
	유희시설	703.3	703.3	-	-	-	-	1,241.0	1,241.0	-	-	-	8	
	운동시설	166.5	166.5	-	-	-	-	174.0	174.0	-	-	-	5	
	교양시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	편익시설	18.8	18.8	-	-	-	-	120.0	120.0	1	18.0	18.0	2	
	관리시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23	
녹지 및 기타	2,819.0	-	-	-	-	-	2,739.0	-	-	-	-	-		

* 공원 시설율

- 지정: $2,465.0 / 5,284.0 \times 100 = 46.66\%$ (법정 60%이하)- 변경: $2,545.0 / 5,284.0 \times 100 = 48.16\%$ (법정 60%이하)

* 공원 건폐율

- 지정: 없음 (법정 5%이하)

- 변경: $18.0 / 5,284.0 \times 100 = 0.34\%$ (법정 5%이하)

○ 시설조서(변경)

구분	시 설 명	부호	위치	기 정				변 경					비고	
				부지면적 (㎡)	시설 면적 (㎡)	건 축 물		공작물 (기)	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	건 축 물			공작물 (기)
						바 닥 면 적 (㎡)	연면 적 (㎡)				바 닥 면 적 (㎡)	연면 적 (㎡)		
	합 계		학악동	5,284.0	2,465.0	.	.	.	5,284.0	2,545.0	18.0	18.0	82	
기 본 시 설	계			1,202.4	1,202.4	.	.	.	694.0	694.0	.	.	.	
	도 로 (소계)			1,083.3	1,083.3	.	.	.	694.0	694.0	.	.	.	
	광 장 (소계)			119.1	119.1	.	.	.	.	.	.	.	.
	진입광장1			119.1	119.1	.	.	.	.	.	.	.	.	삭제
휴 양 시 설	계			374.0	374.0	.	.	.	316.0	316.0	.	.	44	
	정자목쉼터	가		.	.	.	.	.	316.0	316.0	.	.	.	신설
	휴게소1			102.8	102.8	.	.	.	.	.	.	.	.	삭제
	휴게소2			58.5	58.5	.	.	.	.	.	.	.	.	삭제
	휴게소3			212.7	212.7	.	.	.	.	.	.	.	.	삭제
	파고라												8	
	평의자												34	
	앉음벽												2	
유 회 시 설	계			703.3	703.3	.	.	.	1,241.0	1,241.0	.	.	8	신설
	물놀이장	나-1		.	.	.	.	.	779.0	779.0	.	.	6	신설
	숲속놀이터	나-2		.	.	.	.	.	462.0	462.0	.	.	2	신설
	어린이 놀이터1			303.9	303.9	.	.	.	.	.	.	.	.	삭제
	어린이 놀이터2			246.4	246.4	.	.	.	.	.	.	.	.	삭제
	유아 놀이터1			153.0	153.0	.	.	.	.	.	.	.	.	삭제
운 동 시 설	계			166.5	166.5	.	.	.	174.0	174.0	.	.	5	
	체력단련장	다		.	.	.	.	.	174.0	174.0	.	.	5	신설
	체육시설			166.5	166.5	.	.	.	.	.	.	.	.	삭제
편 의 시 설	계			18.8	18.8	.	.	.	120.0	120.0	18.0	18.0	2	
	화장실	라		.	.	.	.	.	120.0	120.0	18.0	18.0	.	신설
	편의시설			18.8	18.8	.	.	.	.	.	.	.	.	삭제
	자전거보관대												1	
	음수장												1	
관 리 시 설	계												23	
	안내판												4	
	가로등												16	
	CCTV												3	
기 타 시 설	계			2,819.0	.	.	.	.	2,739.0	.	.	.	.
	녹지 및 기타			2,819.0	.	.	.	.	2,739.0	.	.	.	.

○ 도로조서(변경)

구분	등급	류별	번호	폭원 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	기 능	기 점	종 점	비 고
당초 변경	합계				(344.3) 358.0	(1,083.3) 694.0				
당초 변경	소로	계			111.4 358.0	630.9 694.0				
삭제		2	1	1.8~10.0	99.3	511.8	주도로	휴2-1	소2-2	
삭제		2	2	9.5	12.1	119.1	주도로	부지남측	소2-1	
신설		3	1	2.0	32.0	64.0	진입로	부지남측	소로3-6	
신설		3	2	2.0	14.0	28.0	진입로	부지서측	소로3-6	
신설		3	3	2.0	50.0	100.0	진입로	부지동측	소로3-6	
신설		3	4	1.5	44.0	66.0	연결로	정자목쉼터	소로3-6	
신설		3	5	2.0	13.0	26.0	연결로	정자목쉼터	소로3-6	
신설		3	6	2.0	189.0	378.0	연결로	소로3-3	소로3-3	
신설		3	7	1.5	16.0	32.0	연결로	소로3-3	소로3-6	
삭제		산책로	계			(232.9)	(452.4)			
삭제			1	2.0	92.4	184.8	산책로	소2-2	휴2-3	
삭제			2	2.0	15.0	29.9	산책로	산1	산1	
삭제			3	1.5	8.0	12.0	산책로	소2-1	휴2-2	
삭제			4	1.5~3.2	49.8	107.8	산책로	휴2-3	체4-1	
삭제			5	1.5~3.2	47.0	85.2	산책로	산4	소2-1	
삭제			6	1.5	17.4	26.1	산책로	산1-4	부지동측	
삭제			7	2.0	3.3	6.6	산책로	소2-1	부지서측	

마. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서(변경)

1) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서(변경)

○ 총괄(변경)

기 정						변 경							
도면 번호	가구 번호	획지 번호	가 구 면 적 (㎡)	획 지		비 고	도면 번호	가구 번호	획지 번호	가 구 면 적 (㎡)	획 지		비 고
				위 치	면 적 (㎡)						위 치	면 적 (㎡)	
A-1	A	-1	40,246.5	A-1	26,290	○ 공동주택 진입부 일원 가감속차 로 확보	A-1	A	-1	39,902.5	A-1	25,946	○ 공동주택용지
A-2		-2		A-2	6,669		A-2		-2		A-2	6,669	○ 공공문화·체육 시설
A-3		-3		A-3	5,284		A-3		-3		A-3	5,284	○ 어린이공원
-		-		-	2,003.5		-		-		-	2,003.5	○ 연결녹지 (획지계획제외)
B-1	B	-1	13,970.1	B-1	13,970.1		B-1	B	-1	13,708.4	B-1	13,708.4	○ 상업용지 일부 도로편입
C-1	C	-1	5,236.9	C-1	2,164		C-1	C	-1	5,236.9	C-1	2,164	○ 준주거 시설용지
C-2		-2		C-2	1,668.9	C-2	-2		C-2		1,668.9	○ 준주거 시설용지	
C-3		-3		C-3	1,404	C-3	-3		C-3		1,404	○ 주차장용지	

○ 공동주택용지(변경 없음)

도면 번호	가구 번호	획지번호	가 구 면 적 (㎡)	획 지		비 고
				위 치	면 적 (㎡)	
A-1	A	-1	39,902.5	A-1	25,946	

○ 준주거시설용지(변경 없음)

도면 번호	가구 번호	획지번호	가 구 면 적 (㎡)	획 지		비 고
				위 치	면 적 (㎡)	
C-1	C	-1	5,236.9	C-1	2,164	
C-2		-2		C-2	1,668.9	

○ 상업용지(변경)

도면 번호	가구 번호	획지 번호	가 구 면 적 (㎡)	획 지		비고	도면 번호	가구 번호	획지 번호	가 구 면 적 (㎡)	획 지		비고
				위 치	면 적 (㎡)						위 치	면 적 (㎡)	
B-1	B	-1	13,970.1	B-1	13,970.1		B-1	B	-1	13,708.4	B-1	13,708.4	

○ 공공시설용지(공공·문화체육시설)(변경 없음)

도면 번호	가구 번호	획지번호	가 구 면 적 (㎡)	획 지		비 고
				위 치	면 적 (㎡)	
A-2	A	-2	39,902.5	A-2	6,669	

○ 공공시설용지(주차장)(변경 없음)

도면 번호	가구 번호	획지번호	가 구 면 적 (㎡)	획 지		비 고
				위 치	면 적 (㎡)	
C-3	C	-3	5,236.9	C-3	1,404	

○ 공공시설용지(어린이공원)(변경 없음)

도면 번호	가구 번호	획지번호	가 구 면 적 (㎡)	획 지		비 고
				위 치	면 적 (㎡)	
A-3	A	-3	39,902.5	A-3	5,284	

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

○ 공동주택용지

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	비 고	
A-1	미추홀 구 학익동 587-37 번지 일원	용도	허 용	○ 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 ○ 주택법 제2조 제13호, 제14호 및 주택건설기준 등에 관한 규정 제4조, 제5조의 부대·복리시설	
			불 허	○ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	○ 13%이하(부대복리시설 제외)		
		용적률	○ 기준: 220%이하		
			○ 허용: 250%이하		
		높 이	○ 공동주택: 40층 이하		
		배 치	○ 프라이버시 침해나 밀폐감을 주지 않는 범위 내에서 건축물의 방향과 위치를 다양화하여 배치 ○ 보행공간의 활용 및 건축물 간의 개방감이 확보되도록 적절히 배치		
		형 태	○ 오픈스페이스 및 시각적 개방감 확보 위한 건축계획 권장 ○ 시각적 개방감, 쾌적성 및 동선의 연속성 확보		
		색 채	○ 주변 경관과의 조화를 고려한 색채계획 수립 ○ 건축물의 외관은 주변과 조화될 수 있도록 계획 ○ 건물 외벽의 색채 구성은 주조색, 보조색, 강조색으로 구분하여 적용		
		건축선	○ 건축한계선 - 대로2-7호선 변으로부터 6.0m - 대로3-187호선 변으로부터 3.0m ※ 단, 아파트주동 이외의 부대복리시설은 적용하지 않음		

- 허용용적률 인센티브계획

구 분		용적률 인센티브 산정방법	완화용적률
공동주택	주차장 지하배치	○ 주차장의 95%이상 지하 배치	10%
	건폐율	○ 건폐율 12% 이하로 계획 시	5%
		○ 건폐율 11% 이하로 계획 시	7%
		○ 건폐율 10% 이하로 계획 시	10%
		※ 부대 및 복리시설은 산정대상 제외	-
①생태환경 조성계획 등	생울타리 및 투시형 담장	-	1.5%
	투수성 바닥처리	-	1.5%
	벽면녹화	-	1.5%
	비오톱 조성 (생물서식공간)	-	2%
	우수재활용시설 설치	-	2%
	단지내외 자전거도로 설치	-	1.5%
	규정외의 주민공동시설 (도서관 등)설치 이용 시	-	시설별 2%
	기타 규정 외의 추가 계획 시	-	2%이내
②에너지 절약	중수도시설 설치	-	기준 용적률의 5% 이내
③공공시설 (공익기여)	공공용지 조성 및 기부채납 (추가 부담시)	○ 기준용적률+[(당해 용지에 적용되는 허용용적률 × 의무면적을 초과하는 공공시설용지 면적) ÷ 공공시설 제공 후 대지면적] 이내	기준 용적률의 10% 이내

※ 주 1) 공동주택용지 최대 허용용적률은 250%를 초과할 수 없음

2) 제①항의 인센티브 총합은 10% 이내임

○ 준주거시설용지

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	비 고
C-1 C-2	미추홀구 학익동 587-6번 지 일원	허 용	○ 불허용도 이외의 용도	
		용 도 불 허	○ 「인천광역시 도시계획조례」상 준주거지역에서 건축할 수 없는 건축물 ○ 추가 불허 건축물 - 주거복합건축물 - 운수시설 - 의료시설 병원 중 격리병원 - 국방/군수시설 - 발전시설 - 장례식장 - 위험물저장 및 처리시설	
		건폐율	○ 60%이하	
		용적률	○ 350%이하	
		높이	○ 15층이하	
		배치	○ 건축물 전면을 대로2-10호선과 수평으로 배치 ○ 건축한계선 후퇴 부분은 보행공간으로 조성	
		형태	○ 통일된 가로경관을 위한 입면 디자인 연출 ○ 저층부 외벽면 투시율은 50%이상으로 하여 개방적이고 정돈된 입면을 구성 ○ 차양시설은 건물 내 설치위치, 모양, 색채 등이 통일감을 갖도록 형성 ○ 옥상부에 설치하는 설비시설은 차폐 및 옥상녹화 유도 ○ 보행안전을 위한 저층부 야간조명 권장	
		색채	○ 주변과 어울리면서 기능에 부합되는 색채를 사용하고 원색 사용 지양	
		건축선	○ 건축한계선 - 대로3-187호선 변으로부터 3.0m - 대로2-10호선 변으로부터 3.0m	

○ 상업용지

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	비 고	
B-1	미추홀구 학익동 587-37번 지 일원	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제1·2종 근린생활시설(종교집회장, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외) ○ 문화 및 집회시설(마권장의 발매소, 마권전화투표소 제외) ○ 판매시설 ○ 업무시설 ○ 운동시설(가목에 한함, 단 옥외골프연습장 제외) 	
			불허	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 이외의 용도 	
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 70%이하 		
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> ○ 800%이하 		
		높이	<ul style="list-style-type: none"> ○ 10층이하 		
		배치	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물 전면을 대로2-10호선과 수평으로 배치 ○ 건축한계선 후퇴 부분은 보행공간 및 녹지형 완충공간으로 조성 ○ 주변 가로환경을 고려한 시설배치 유도 		
		형태	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가로벽면선을 통일시켜 연속적인 보행공간 창출 ○ 건축물 옥상부분은 옥상녹화 및 옥상공원화를 통한 공공성 확보 ○ 건축물의 형태는 독창적이고 랜드마크적 연출이 가능한 형태로 권장 ○ 통일된 가로경관을 위한 입면 디자인 연출 		
		색채	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주변과 어울리면서 기능에 부합되는 색채를 사용하고 원색 사용 지양 		
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 소로1-113호선 변으로부터 1.0m - 대로2-7호선 변으로부터 6.0m - 대로2-10호선 변으로부터 3.0m ※소로1-113호선 전면공지는 보도조성 		

○ 공공·문화체육시설용지

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	비 고	
A-2	미추홀구 학익동 587-50번 지 일원	용 도	허 용	○ 건축법시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 ○ 건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 도서관 ○ 건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 사회복지시설 ○ 건축법시행령 별표1 제13호 운동시설 ○ 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설 중 공공업무시설	
			불 허	○ 허용용도 이외의 용도	
			건폐율	○ 50%이하	
			용적률	○ 250%이하	
			높 이	○ 10층이하	
			배 치	○ 주변 단지 및 시설에서의 접근성을 고려하여 배치	
			형 태	○ 외벽재료는 건물전면과 측·후면이 동일하거나 조화를 이루어야 함	
			색 채	○ 주변 경관과 조화를 고려한 색채계획 수립	
	건축선	○ 건축한계선 - 대로2-7호선 변으로부터 6.0m			

○ 주차장용지

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	비 고	
C-3	미추홀구 학익동 587-6 번지 일원	용 도	허 용	○ 「주차장법」에 의한 주차장 및 그 부대시설(주차 전용건축물 포함)	
			불 허	○ 허용용도 이외의 용도	
			건폐율	○ 90%이하	
			용적률	○ 350%이하	
			높 이	○ 15층 이하	
			배 치	○ 주변 단지 및 시설에서의 접근성을 고려하여 배치	
			형 태	○ 외벽재료는 건물전면과 측·후면이 동일하거나 조화를 이루어야 함	
	색 채	○ 주변 경관과 조화를 고려한 색채계획 수립			

○ 어린이공원

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	비 고	
A-3	미추홀구 학익동 587-6 번지 일원	용 도	허 용	○ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제15조의 공원 및 같은법 시행령 별표 1의 공원시설	
			불 허	○ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	○ 50%이하		
		용적률	○ 250%이하		
		높 이	-		
		건축선	○ 건축한계선 - 대로3-187호선 변으로부터 3.0m		

3) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	비 고
A-1	공동주택 용지	대지내 공 지	-	
		차량출입 불허구간	○ 차량출입불허구간으로 지정된 획지의 구간	
		주차시설	○ 획지 내에 법정규모(주차장법, 인천시 주차장 설치 및 관리조례, 주택건설기준 등에 관한 규정) 이상의 주차장을 확보	
B-1	상업용지	대지내 공 지	○ 건축한계선에 의해 생기는 전면공지를 일반에게 항상 개방되는 공지로 조성 ○ 전면공지 내에는 보행자의 통행에 방해가 되는 일체의 시설물은 설치할 수 없음	
		차량출입 불허구간	○ 차량출입불허구간으로 지정된 획지의 구간	
		주차시설	○ 획지 내에 법정규모(주차장법, 인천시 주차장 설치 및 관리조례, 주택건설기준 등에 관한 규정) 이상의 주차장을 확보	
		부가차로 계획	○ 독배로 교통 연속류 확보 및 소로1-113의 교통혼잡 방지를 위해 상업지역 진출입을 위한 부가차로 (1개차로:3m)를 개설하여 상업시설 진입차량과 기타 차량을 분리토록 하며 주변 교통망과 연계된 유기적인 교통계획방안을 지구단위계획에 반영 ※지구단위계획설명서 부문별 계획: ③교통처리계획 중 부가차로운영계획 참조	

도면 번호	위 치	계 획 내 용		비 고
C-1 C-2	준주거 시설용지	대지내 공 지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축한계선에 의해 생기는 전면공지를 일반에게 항상 개방되는 공지로 조성 ○ 전면공지 내에는 보행자의 통행에 방해가 되는 일체의 시설물은 설치할 수 없음 	
		차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> ○ 차량출입불허구간으로 지정된 획지의 구간 	
		주차시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 획지 내에 법정규모(주차장법, 인천시 주차장 설치 및 관리조례, 주택건설기준 등에 관한 규정) 이상의 주차장을 확보 	
A-2	공공·문화 체육시설	대지내 공 지	-	
A-3	어린이 공원	차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> ○ 차량출입불허구간으로 지정된 획지의 구간 	
C-3	주차장	주차시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 획지 내에 법정규모(주차장법, 인천시 주차장 설치 및 관리조례, 주택건설기준 등에 관한 규정) 이상의 주차장을 확보 	