

인천광역시고시 제2004 - 258호

인천도시관리계획(검암1구역 제1종지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

인천도시관리계획(검암1구역 제1종지구단위계획)에 대하여 국토의계획및이용에관한법 제30조 및 동법시행령 제25조의 규정에 의거 도시관리계획 결정(변경)하고 동법 제32조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 우리시 개발계획과(☎032-440-3424) 및 서구청 도시개발과(☎032-560-4783)에 비치하고 토지소유자 등 이해관계인에게 보입니다.

2005. 1.

인 천 광 역 시 장

1. 결정(변경)취지

- 국토의계획및이용에관한법 제2조 제4호 마목의 지구단위계획의 변경결정

2. 제1종 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
		기 정	변 경	변경후		
검암1 구역	인천광역시 서구 검암동 635번지	663,396	-	663,396	1995. 7. 10	

3. 제1종 지구단위계획결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	663,396	-	663,396	100.0	
제1종 일반주거지역	399,437	감 2,232	397,205	59.9	
제2종 일반주거지역	150,130	증 2,232	152,362	22.9	
제3종 일반주거지역	113,829	-	113,829	17.2	

- 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
	기정	변경		
경서동 산18-7 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	2,232	검암지역의 사회복지시설 용지의 확보를 위한 용도 지역 변경

■ 용도지구 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 구분	위 치	고도제한 내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
폐지	1	고도지구	최고고도 지구	검암동 246번지일 원	5층이하	393,014	인고2000-11 3 (2000.6.30)	

- 용도지구 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
1.	고도지구	폐지(면적:393,014㎡)	제1종 지구단위계획에서 획지별 건축물의 높이를 정하고 있어 기 결정되어 있는 고도지구의 의미가 상실

■ 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 계획의 변경

- 도로, 주차장, 공원, 녹지, 학교, 공공청사, 하수도 : 변경없음
- 사회복지시설

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	사회복지시설	경서동 산18-7	-	증 1,676.4	1,676.4	-	사회복지시설용지 새로이 확보

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획의 변경

- 공동주택용지 : 변경없음
- 근린생활시설용지 : 변경없음
- 종교집회장용지 : 변경없음

- 단독주택용지 : 87, 88, 90 브릭 변경(잔여브릭 변경없음)

가구 번호	기 정				가구 번호	변 경			
	가구면적 (㎡)	획 지		분할가능 획 지 수		가구면적 (㎡)	획 지		분할가능 획 지 수
		위치	면 적(㎡)				위치	면 적(㎡)	
87	4,146.3	1	703.6	3	87	4,251.3	1	703.6	3
		2	96.8	-			2	96.8	-
		3	1,181.3	4			3	1,181.3	4
		4	219.1	-			4	250.4	-
		5	144.8	-			5	162.1	-
		6	186.6	-			6	205.4	-
		7	205.7	-			7	221.9	-
		8	235.0	-			8	247.7	-
		9	120.3	-			9	124.6	-
		10	235.1	-			10	239.3	-
		11	245.1	-			11	245.3	-
		12	379.8	-			12	379.8	-
		13	96.4	-			13	96.4	-
		14	96.7	-			14	96.7	-
88	8,000.6	1	8,000.6	14	88	7,894.4	1	7,894.4	14
90	4,128.6	1	1,566.3	6	90	2,452.2	1	1,566.3	6
		2	885.9	2			2	885.9	2
		3	1,676.4	6					

※ 변경사유 : 건축물 저촉에 따른 도로(소2-53호선)의 선형변경으로 인한
가구 및 획지면적 변경과 사회복지시설용지 확보에 따른
단독주택용지에서 삭제

■ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·
건축선에 관한 계획의 변경

도면번호	위 치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용	
				기 정	변 경
2(2~6),34,37,56	2(2~6),34,37,56 (공동주택용지A용도)	용도	허용용도	• 별표1의 A지정 및 권장용도	• 변경 없음
			불허용도	• 별표1의 A 불허용도	
		건 폐 율		• 20%이하	• 변경 없음
		용 적 률		• 250%이하	• 변경 없음
		높 이		• 19층이하	• 변경 없음
		형 태		• 별표2의 A	• 변경 없음
		배 치		• 별표3의 A	• 변경 없음
		색 채		• 별표4의 A	• 변경 없음
		건 축 선		-	-
6(1~3),7,8,12,21,23 (1~7)24,25(1~2),26 (1~3),40,55,58,77,82,85 (1),86,91,92,93,94,100 (1~4-2),101,103,106 (근린생활시설용지 B용도)	6(1~3),7,8,12,21,23 (1~7)24,25(1~2),26 (1~3),40,55,58,77,82, 85(1),86,91,92,93,94, 100(1~4-2),101,103, 106 (근린생활시설용지 B용도)	용도	허용 용도	• 별표1의 B지정 및 권장용도	• 변경 없음
			불허 용도	• 별표1의 B 불허용도	
		건 폐 율		• 50%이하	• 변경 없음
		용 적 률		• 200%이하	• 변경 없음
		높 이		• 4층이하 (지상1층 전부를 피로 티구조로 하여 주차장 으로 사용하는 경우에 층수산정에서 제외한 다. 단, 건축물의 용도 전체가 연립주택, 다세 대주택, 다가구주택에 한함.)	• 변경 없음
		형 태		• 별표2의 B	• 변경 없음
		배 치		• 별표3의 B	• 변경 없음
		색 채		• 별표4의 B	• 변경 없음
		건 축 선		-	-

도면번호	위 치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용	
				기 정	변 경
18,19,20,25(3~9),26 (5~7),27,28,29,30, 31,33,41,42,43,44, (1~6,8~19),45,46 (1~3),47(1~4),50 (1~4),51,53(2~6), 54,59,60,61,62,63, 64(2),64-1,64-2,64-3, 65,66,67(1~8),68 (1~9),69,70,71,72, 73,74,75,76,78,79, 80,81,83,87,88,89, 90(1~2),95,96(2~6) ,97,98,99,100(6~8), 102,104,105,107,108, 110,111,112	18,19,20,25(3~9),26 (5~7),27,28,29,30, 31,33,41,42,43,44, (1~6,8~19),45,46 (1~3),47(1~4),50 (1~4),51,53(2~6), 54,59,60,61,62,63, 64(2),64-1,64-2,64-3, 65,66,67(1~8),68 (1~9),69,70,71,72, 73,74,75,76,78,79, 80,81,83,87,88,89, 90(1~2),95,96(2~6) ,97,98,99,100(6~8), 102,104,105,107,108, 110,111,112 (단독주택용지C용도)	용도	허용용 도	• 별표1의 C지정 및 권장용도	• 변경 없음
			불허용 도	• 별표1의 C 불허용도	
		건 폐 율		• 50%이하	• 변경 없음
		용 적 륜		• 150%이하	• 변경 없음
		높 이		• 3층이하 (지상1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으 로 사용하는 경우에 층 수산정에서 제외한다. 단, 건축물의 용도전체 가 연립주택, 다세대주 택, 다가구주택에 한함.)	• 변경 없음
		형 태		• 별표2의 C	• 변경 없음
		배 치		• 별표3의 C	• 변경 없음
		색 채		• 별표4의 C	• 변경 없음
		건 축 선		-	-

도면번호	위 치 (가구번호)	구 분	개 획 내 용	
			기 정	변 경
46(4),57,64	46(4),57,64 (교육시설용지D용도)	용도	• 학교	• 변경 없음
		건 폐 율	• 30%이하	• 변경 없음
		용적률	• 150%이하	• 변경 없음
		높이	• 5층이하	• 변경 없음
		형 태	-	-
		배 치	-	-
		색 채	-	-
		건 축 선	-	-
23(8,9),85(2,3)	23(8,9),85(2,3) (공공청사용지E용도)	용도	• 공공청사	• 변경 없음
		건 폐 율	• 50%이하	• 변경 없음
		용적률	• 200%이하	• 변경 없음
		높이	• 4층이하	• 변경 없음
		형 태	-	-
		배 치	-	-
		색 채	-	-
		건 축 선	-	-
44(7,20),68(10),96(7)	44(7,20),68(10),96(7) (종교용지F용도)	용도	• 종교집회장	• 변경 없음
		건 폐 율	• 50%이하	• 변경 없음
		용적률	• 200%이하	• 변경 없음
		높이	• 4층이하	• 변경 없음
		형 태	-	-
		배 치	-	-
		색 채	-	-
		건 축 선	-	-
90(3)	90(3) (사회복지시설용지G용도)	용도	-	• 사회복지시설
		건 폐 율	-	• 50%이하
		용적률	-	• 200%이하
		높이	-	• 4층이하
		형 태	-	-
		배 치	-	-
		색 채	-	-
		건 축 선	-	-

건축물 용도 분류표(기정)

구 분	A	B	C	D	E	F
지 정 용 도	주택건설촉진법 에 의한 - 공동주택 중 아파트	-	-	학교	공공 청사	종교 집회장
권 장 용 도	-	건축법시행령에 의한 - 단독주택 - 공동주택 (아파트 제외) - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (단, 안마시술소, 단란주점, 골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 중 종교 집회장 (타종 및 확장장치 없는 것에 한함) - 교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설, 노인 복지시설, 사회복지시설 및 근로복지시설 - 위험물저장 및 처리시설 중 석유 및 액화가스 판매소 - 자동차 관련시설 중 주차장, 세차장	건축법시행령에 의한 - 단독주택 (단, 다가구주택은 1가구당 1대의 주차면수 확보시에 한함) - 공동주택 (아파트 제외, 단, 연립주택 및 다세대주택은 1세대당 1대의 주차면수 확보시에 한함) - 제1종근린생활시설 (단, 1층에 한함)	-	-	-
불 허 용 도	· 지정용도, 권장용도 이외의 용도 · 지하층 주거용도 · 학교보건법 제5조 규정에 의한 학교환경위생정화구역에 해당되는 지역에서 학교보건법 제6조에 해당되는 용도					

주1) 단독주택지(C)의 경우 경사지붕내에 설치하는 다락의 층고를 1.5m초과 1.8m이하로 설치시 건축물의 높이는 다락층을 포함하여 4층이하, 용적률 180%이하로 완화

주2) 대지분할가능선 획지의 공동주차 통로는 미분할시 차량출입불허구간을 피하여 적정 위치 선정 가능

건축물 용도 분류표(변경)

구 분	A	B	C	D	E	F	G
지 정 용 도	· 주택법에 의한 - 공동주택 중 아파트	-	-	· 학교	· 공공 청사	· 종교 집회장	· 사회 복지시설 (사회 복지사 업법에 의한 시설)
권 장 용 도	-	· 건축법시행령에 의한 - 단독주택 - 공동주택 (아파트 제외) - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (단, 안마시술소, 단란주점, 골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 중 종교 집회장 (타종 및 확장장치 없는 것에 한함) - 교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설, 노인 복지시설, 사회복지시설 및 근로복지시설 - 위험물저장 및 처리시설 중 석유 및 액화가스 판매소 - 자동차 관련시설 중 주차장, 세차장	· 건축법시행령에 의한 - 단독주택 - 공동주택 (아파트 제외) - 제1종근린생활시설 (단, 1층에 한함)	-	-	-	-
불 허 용 도	· 지정용도, 권장용도 이외의 용도 · 지하층 주거용도 · 학교보건법 제5조 규정에 의한 학교환경위생정화구역에 해당되는 지역에서 학교보건법 제6조에 해당되는 용도						

- 주1) 단독주택지(C)의 경우 경사지붕내에 설치하는 다락의 층고를 1.5m초과 1.8m이하로 설치시 건축물의 높이는 다락층을 포함하여 4층이하, 용적률 180%이하로 완화
- 주2) 대지분할가능선 획지의 공동주차 통로는 미분할시 차량출입불허구간을 피하여 적정 위치 선정 가능
- 주3) 단독주택(다가구주택) 및 공동주택(연립주택 및 다세대주택)은 가구 및 세대당 1대의 주차면수 확보에 한

4. 관계도서 : 게재생략

- 검암1구역 제1종지구단위계획 결정(변경)서 1부.
- 토지이용 및 시설에 관한부분 결정(변경)도 : 1/1,200
- 획지 및 가구에 관한부분 결정(변경)도 : 1/1,200