

서창 지구단위계획구역(택지개발사업)

가. 변경연혁

고시일	고시번호	주요변경사항	비고
'95. 9. 2.	건설교통부고시 제1995-310호	○ 택지개발예정지구 지정	
'97. 5. 26.	인천광역시고시 제1997- 114호	○ 택지개발예정지구 지정 변경 및 개발계획 승인	
'97. 10. 15.	인천광역시고시 제1997-237호	○ 실시계획 승인	
'01. 10. 27.	인천광역시고시 제2001-196호	○ 사업시행자 변경	
'04. 4. 3.	인천광역시고시 제2004-56호	○ 지적 확정측량 반영, 획지면적 변경	
'04. 10. 25.	인천광역시고시 제2004-186호	○ 지적 확정측량 반영, 획지면적 변경	
'05. 12. 26.	인천광역시고시 제2005-250호	○ 지적 확정측량 반영, 획지면적 변경	
'16. 1. 13.	남동구고시 제2016-3호	○ 주차권장구간 위치 조정(지형도면 고시)	
'18. 12. 31.	인천광역시고시 제2018-348호	○ 지구단위계획구역 경계조정 ○ 용도지역 면적 반영 ○ 도시계획시설(주차장, 공원, 녹지, 학교, 공공청사) 폐지 ○ 가구 및 획지 삭제 - 경계조정에 따라 서창지구로 편입 ○ 공동개발 삭제 - 건축 완료된 현황 반영 - 획지와 공동개발이 함께 결정된 필지 삭제 ○ 용적률 변경	

1. 도시관리계획[서창지구 지구단위계획(택지개발지구)] 결정 조서

1) 지구단위계획구역에 관한 부분

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구역명	위 치	면적(㎡)	비고
인천서창지구 택지개발사업구역	인천 남동구 서창동 424번지 일원	73,971.5	

2) 토지이용 및 시설에 관한 부분

가. 용도지역에 관한 결정 조서

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
계		73,971.5	100.0	
주거지역	소계	57,898.3	78.3	
	제1종일반주거지역	16,996.2	23.0	
	제2종일반주거지역	13,290.0	18.0	
	제3종일반주거지역	27,612.1	37.3	
녹지지역	자연녹지지역	16,073.2	21.7	

나. 도시기반시설에 관한 결정 조서

1. 도로

가) 도로 총괄표

류별		합 계			1 류			2 류			3 류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계		9	954.22	6,680.2	1	38.89	755.99	3	104.32	931.21	5	811.01	4,993
일반 도로	계	7	805.75	6,087.1	1	38.89	755.99	3	104.32	931.21	3	662.54	4,399.9
	중로	3	236.51	3,178.62	1	38.89	755.99	1	11.66	188.90	1	185.96	2,233.73
	소로	4	569.24	2,908.48	-	-	-	2	92.66	742.31	2	476.58	2,166.17
보행자 전용 도로	계	2	148.47	593.1	-	-	-	-	-	-	2	148.47	593.1
	소로	2	148.47	593.1	-	-	-	-	-	-	2	148.47	593.1

나) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	시 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	169	20	보조 간선	38.89	중1-168	중3-115	일반 도로	인고 제97-237호 (1997.10.15)	243m 지구 외
기정	중로	3	115	12	집산 도로	185.96	소2-17	중1-169	일반 도로	인고 제97-237호 (1997.10.15)	361m 지구 외
기정	중로	2	197	15	보조 간선	11.66	대3-60	중1-168	일반 도로	인고 제04-186호 (2004.10.25)	490m 지구 외
기정	소로	2	10	8	국지 도로	26.63	중2-197	중3-115	일반 도로	인고 제04-186호 (2004.10.25)	108m 지구 외
기정	소로	2	36	8	국지 도로	66.03	중1-169	소3-5	일반 도로	인고 제97-237호 (1997.10.15)	
기정	소로	3	5	6	국지 도로	123.9	중2-36	소3-6	일반 도로	인고 제97-237호 (1997.10.15)	
기정	소로	3	6	4	국지 도로	352.68	소2-10	소3-5	일반 도로	인고 제97-237호 (1997.10.15)	
기정	소로	3	7	4	특수 도로	107.33	소3-5	소1-7	특수 도로	인고 제97-237호 (1997.10.15)	16m 지구 외
기정	소로	3	8	4	특수 도로	41.14	중2-197	소2-36	특수 도로	인고 제97-237호 (1997.10.15)	

2. 주차장

가) 주차장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	4-2	주차장	노외주차장	서창동 343-2 일원	640.2	인고 제97-237호 (1997.10.15)	
기정	2	서창2호	노외주차장	서창동 558-3	921.7	인고제113호 (1998.6.8.)	

3. 공원

가) 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	1	공원	근린공원	서창동 558-1 일원	17,518.9	인고 제113호 (1998.6.8)	

4. 녹지

가) 녹지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	10	서창10호	경관녹지	서창동 569-3	45.2	인고제113호 (1998.6.8.)	-

5. 학교

가) 학교 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	3	학교	중학교	서창동 543-7	10,756.2	인고 제113호 (1998.6.8)	

6. 공공청사

가) 공공용지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	1	공공 청사	서창 동사무소	서창동 558-2	1,082.9	인고 제113호 (1998.6.8)	
기정	2	공공 청사	경찰관 파출소	서창동 558-4	769.2	인고 제113호 (1998.6.8)	

3) 획지 및 건축물 등에 관한 부분

가. 건축물의 지정용도

구분	허용용도	불허용도	비고
단독주택용지	· 단독주택 · 근린생활시설 (인천광역시 도시계획 조례 33조의 규정에 의한 근린생활시설)	· 허용용도이외의 건축물 · 근린생활시설중 불허용도 - 옥외골프연습장 - 안마시술소 - 단란주점 - 골프연습장 - 지상노래연습장	· 1종 일반주거지역 · 단독주택 이외의 건축물은 전체 연면적의 40%를 초과할 수 없다. (근린생활시설은 지상1층 에만 설치가능)
단독주택 제1종근린생활 제2종근린생활	· 단독주택 · 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설	· 허용용도이외의 건축물 · 근린생활시설중 불허용도 - 옥외골프연습장 - 안마시술소 - 단란주점 - 지상노래연습장 - 골프연습장	· 1종 일반주거지역
공동주택용지	· 건축법에 의한 공동주택 및 그 부대시설, 복리시설	· 공동주택 및 그 부대시설, 복리시설 이외의 건축물	· 3종 일반주거지역
공공의청사	· 공공청사(경찰관파출소)	· 공공공사(경찰관파출소) 및 부속용도 이외는 불허	· 2종 일반주거지역
학교시설용지	· 중학교에 한한다	· 중등학교 및 그 부대시설 이외의 건축물	· 1종 일반주거지역
종교시설용지	· 종교시설(타종, 확장장치 등이 없는 것에 한한다.)	· 종교시설 이외의 건축물	· 1종 일반주거지역
주차장	· 주차장시설	· 주차장용 건축물과 그 부속 시설 이외의 건축물	· 1종 일반주거지역

나. 가구 및 획지의 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

도면번호	가구번호	면적 (㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
1	1	25,822.9	1	25,822.9	
2	2	5,960.9	1	226.3	
			2	225.7	
			3	225.8	
			4	225.7	
			5	226.1	
			6	225.6	
			7	225.7	
			8	227.1	
			9	1,205.7	
			10	639.4	
			11	412.3	
			12	293.6	
			13	313.0	
			14	319.7	
			15	323.6	
			16	320.3	
			17	325.3	
3	3	1,397.0	1	791.7	
			2	605.3	

다. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서

도면번호	위치	구 분	계 획 내 용
공동주택용지	1	용도	○ 별표1
		건폐율	○ 20% 이하
		용적률	○ 220% 이하
		높이	○ 15층 이하
		형태	○ 별표2
		배치	○ 별표2
		색채	-
		건축선	○ 별표2
단독주택용지	2,3	용도	○ 별표1
		건폐율	○ 60% 이하
		용적률	○ 150% 이하
		높이	○ 3층 이하
		형태	○ 별표2
		배치	○ 별표2
		색채	-
		건축선	○ 별표2
종교시설용지	3	용도	○ 별표1
		건폐율	○ 60% 이하
		용적률	○ 150% 이하
		높이	○ 3층 이하
		형태	○ 별표2
		배치	○ 별표2
		색채	-
		건축선	○ 별표2
공공청사	-	용도	○ 별표1
		건폐율	○ 60% 이하
		용적률	○ 200% 이하
		높이	○ 5층 이하
		형태	○ 별표2
		배치	○ 별표2
		색채	-
		건축선	○ 별표2
학교	-	용도	○ 별표1
		건폐율	○ 30% 이하
		용적률	○ 150% 이하
		높이	○ 5층 이하
		형태	○ 별표2
		배치	○ 별표2
		색채	-
		건축선	○ 별표2
주차장	-	용도	○ 별표1
		건폐율	○ 20% 이하
		용적률	○ 100% 이하
		높이	○ 2층 이하
		형태	○ 별표2
		배치	○ 별표2
		색채	-
		건축선	○ 별표2

4) 건축물의 용도·형태·배치 등에 대한 계획: (별표참조)

【별표1】 건축물 용도 분류표

구분	허 용 용 도	불 허 용 도	비 고
단독주택 용지	○ 단독주택 ○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설	○ 허용용도이외의 건축물 ○ 제2종근린생활시설 - 골프연습장 - 단란주점 - 안마시술소 - 지상에 설치하는 노래연습장	○ 단독주택 이외의 건축물은 전체 연면적의 40%를 초과할 수 없다. (근린생활시설은 지상1층에 만 설치 가능)
공동주택 용지	○ 공동주택	○ 허용용도이외의 건축물	
공공청사	○ 공공청사(경찰관파출소)	○ 허용용도이외의 건축물	
학교	○ 교육연구시설 중 학교 (중학교에 한함)	○ 허용용도이외의 건축물	
종교시설	○ 종교시설 (타종, 확성 장치 등이 없는 것에 한함)	○ 허용용도이외의 건축물	
주차장	○ 주차장	○ 주차전용건축물과 그 부속시설 이외의 건축물	

【별표2】 건축물의 형태 및 배치 분류표

■ 형태 분류표

구분	건 축 물 의 형 태	비 고
단독주택용지	- 시각적인 개방감 확보와 조망기회를 제공하기 위해 배치를 통한 스카이라인 변화를 시도 - 건축물의 전면은 가로활동이 활발한 도로나 인지성이 높은 쪽을 향하도록 하되 본 지구는 측면부의 소음원으로부터 이격시켜 소음을 저감토록 측면배치 - 차량과 보행의 동선을 고려한 배치	
공동주택용지		
공공청사		
학교		
종교시설		
주차장		

■ 배치 및 건축선

구분	규 제 의 원 칙	시 행 지 칙
단독주택용지	- 건축법 제 36조의 “건축선 지정” - 도로폭(4m) 이상인 경우는 도로경계선을 건축선으로 지정 - 건축법 제37조의 “건축선에 의한 건축제한” - 건축선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없게 제한하며, 도로면으로부터 높이 4.5m 이하에 있는 출입구, 창문과 유사한 개폐시에도 건축선의 수직면을 넘는 구조로 하여서는 안됨	2열 배치인 경우 교통혼잡이 예상되는 지역이므로 차량의 통행 및 주차 집단화를 유도 - 단독주택지의 경우 가로경관상 정연성 확보와 도로관리 시설물로부터 전면성을 유지할 수 있도록 블록외곽부의 진입도로변에 2m의 한계선을 설정
공동주택용지		
공공청사		
학교		
종교시설		
주차장		

【별표3】 기타사항에 관한 계획

구분	기 타 사 항		
단독주택용지	기본 방향	○ 주 진입로변 대지내 공지는 건축선 후퇴에 의하여 확보 ○ 확보된 공지에는 보행공간을 추가 확보한다.	
공동주택용지			
공공청사	건축 계획	건축한계선	○ 사업지구 내 주요가로인 주진입도로 경계선 1m 후퇴하여 전면공지조성
학교		차량출입허용구간	○ 획지 및 가구별로 차량출입허용구간제시
종교		육외주차장	○ 주차장법 및 인천시 주차장 설치 및 관리 조례에 의한 주차대수 이상을 확보
주차장		공동주택지내 시설	○ 건축법 시행령 제27조 “대지안의 조경”에 의거하여 대지면적의 15% 이상을 조경면적으로 제공
공원계획	기본 방향	○ 공공부문의 사업으로서 도시미관, 주민의 편의와 공공성이 확보 되도록 공원과 계획수립 ○ 일상생활과 밀접한 일상공간으로서 주민 일상공간의 일부로 계획 ○ 주변의 건축물 및 토지이용과 연계되는 계획수립	
	공원 계획	○ 근린공원 - 택지개발지구 및 토지구획정리사업지구의 주민들의 휴식을 위한 기능 도입	
경관계획	기본 방향	○ 도로변에는 건축한계선으로 기존경관의 정연성 유도 ○ 가로수의 기본형태를 구획정리사업지구와 연계검토 ○ 보도포장, 가로시설물의 재료 및 형태를 제시하여 설계에 반영	
	세 부 계 획	○ 건축물의 경우 건축선 건축높이에 의하여 가로경관의 연속성 및 통일성을 유도 ○ 건물의 1층 바닥높이와 도로 마감높이의 차이는 30cm 이하로 규제 ○ 근린공원, 가로수등은 조성계획에 의한 배치계획을 제시하여 실시설계에 반영 ○ 공동주택의 경우 아파트 벽면의 색채는 밝은색 계열로 선정 ○ 공동주택의 담장은 없애고 수목으로 수벽을 형성할 수 있도록 하여 자연친화적인 환경을 조성하도록 유도 ○ 공동주택 지붕은 경사지붕으로 유도	