

## 소래어시장 지구단위계획구역

### 가. 변경연혁

| 고시일          | 고시번호                                         | 주요변경사항                                                  | 비고 |
|--------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----|
| ‘14. 5. 26.  | 남동구고시<br>제2014-72호                           | ○ 개발행위허가 제한지역 지정                                        |    |
| ‘17. 5. 8.   | 인천광역시고시<br>제2017-105호                        | ○ 용도지역, 용도지구, 용도구역 결정(변경)                               |    |
| ‘18. 2. 26.  | 인천광역시고시<br>제2018-46호                         | ○ 지구단위계획구역 결정 및 도시기반시설 결정(변경)<br>○ 획지 및 건축물 등에 관한 부분 결정 |    |
| ‘18. 4. 6.   | 남동구고시<br>제2018-84호<br>(고시문상<br>제2018-46호 기재) | ○ 기반시설(공원, 공공청사) 변경<br>○ 획지 및 건축물 등에 관한 부분 변경           |    |
| ‘19. 2. 1.   | 남동구고시<br>제2019-16호                           | ○ 기반시설(유통 및 공급시설 중 시장) 신설                               |    |
| ‘23. 10. 31. | 남동구고시<br>제2023-137호                          | ○ 획지 및 건축물 등에 관한 부분 결정(변경)                              |    |

## 도시관리계획[소래어시장 지구단위계획] 결정조서

### 1. 지구단위계획구역에 관한 부분(변경없음)

#### 가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

| 도<br>표시번호 | 구역명               | 위<br>치                        | 면적(㎡) | 비고 |
|-----------|-------------------|-------------------------------|-------|----|
| -         | 소래어시장<br>지구단위계획구역 | 인천광역시 남동구<br>논현동 111-168번지 일원 | 5,496 |    |

### 2. 토지이용 및 시설에 관한 부분(변경없음)

#### 가. 용도지역·지구에 관한 계획(변경없음)

##### 1) 용도지역

##### ○ 용도지역 결정 조서

| 구 분  |        | 면 적(㎡) | 구 성 비(%) | 비 고 |
|------|--------|--------|----------|-----|
| 합 계  |        | 5,496  | 100.0    |     |
| 상업지역 | 소 계    | 5,053  | 91.9     |     |
|      | 일반상업지역 | 5,053  | 91.9     |     |
| 녹지지역 | 소 계    | 443    | 8.1      |     |
|      | 자연녹지지역 | 443    | 8.1      |     |

##### 2) 용도지구

##### ○ 방화지구 결정 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 지구명   | 위치                 | 면적(㎡) | 최 초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|-------|--------------------|-------|------------|----|
| 기정 | -          | 소래어시장 | 남동구 논현동 111-168 일원 | 5,053 | 2017.5.8   | -  |

## 나. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 계획(변경없음)

### 1) 교통시설

#### 가) 도로

##### ○ 도로 결정 조서

| 구분 | 규 모 |    |    |       | 기 능      | 연 장<br>(m)  | 시 점    | 종 점            | 사용<br>형태  | 최 초<br>결정일 | 비고 |
|----|-----|----|----|-------|----------|-------------|--------|----------------|-----------|------------|----|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원(m) |          |             |        |                |           |            |    |
| 기정 | 소로  | 3  | 2  | 6     | 특수<br>도로 | 178<br>(45) | 대 1-20 | 논현동<br>111-199 | 보행자<br>우선 | 2002.3.19  |    |

※ ( )는 구역 내 사항임

### 2) 공간시설

#### 가) 녹지

##### ○ 녹지 결정 조서

| 구분 | 도 면<br>표시번호 | 시설명 | 시설의<br>종 류 | 위 치             | 면 적 (㎡) | 최 초<br>결정일 | 비 고 |
|----|-------------|-----|------------|-----------------|---------|------------|-----|
| 기정 | ①           | 녹지  | 경관<br>녹지   | 남동구 논현동 111-200 | 320     | 2018.2.26  |     |

### 나) 공원

##### ○ 공원 결정 조서

| 구분 | 도 면<br>표시번호 | 시설명 | 위 치             | 면 적 (㎡) | 최 초<br>결정일 | 비 고             |
|----|-------------|-----|-----------------|---------|------------|-----------------|
| 기정 | ①           | 소공원 | 남동구 논현동 111-352 | 443     | 2018.2.26  | 공공청사와<br>중복 78㎡ |

### 3) 유통 및 공급시설

#### 가) 시장

##### ○ 시장 결정 조서

| 구분 | 도 면<br>표시번호 | 시설명 | 시설의<br>세 분 | 위 치                           | 면 적 (㎡) | 최 초<br>결정일 | 비 고                                 |
|----|-------------|-----|------------|-------------------------------|---------|------------|-------------------------------------|
| 기정 | ①           | 시장  | 대규모<br>점포  | 인천광역시 남동구<br>논현동 111-168번지 일원 | 4,303   | 2019.2.1   | 건폐율:80%이하<br>용적률:350%이하<br>층 수:3층이하 |

#### 4) 공공·문화체육시설

##### 가) 공공청사

##### ○ 공공청사 결정 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명  | 시설의<br>세분 | 위 치             | 면 적 (㎡) | 최 초<br>결정일 | 비 고            |
|----|------------|------|-----------|-----------------|---------|------------|----------------|
| 기정 | ①          | 공공청사 | -         | 남동구 논현동 111-168 | 225     | 2018.2.26  | 소공원과<br>중복 78㎡ |

### 3. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경)

#### 가. 가구 및 획지의 규모 및 조성에 관한 결정 조서(변경없음)

| 도면번호 | 가구번호 | 면적(㎡) | 획지 |       | 비고     |
|------|------|-------|----|-------|--------|
|      |      |       | 위치 | 면적(㎡) |        |
| -    | I    | 4,303 | A1 | 4,303 | 상업용지   |
| -    |      | 225   | B1 | 225   | 공공시설용지 |

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·  
색채·건축선에 관한 계획(변경)

○ 상업용지(기정)

| 도면<br>번호 | 위 치 | 구 분      |        | 계 획 내 용                                                                                                                |
|----------|-----|----------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -        | A1  | 용도       | 허용     | ○ 판매시설(건축법 시행령 별표1 제7호)                                                                                                |
|          |     |          | 불허     | ○ 허용용도 이외의 용도<br>○ 판매시설 중 게임제공업의 시설<br>○ 판매시설에 포함되는 근린생활시설 중 안마원, 종교집회장, 제조업소, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 옥외에 설치하는 골프연습장 |
|          |     | 건폐율(%)   |        | ○ 80% 이하                                                                                                               |
|          |     | 용적률(%)   |        | ○ 350% 이하                                                                                                              |
|          |     | 높이(층수)   |        | ○ 3층 이하                                                                                                                |
|          |     | 배치       |        | ○ 건축물의 방향성 및 건축한계선을 일치하여 배치                                                                                            |
|          |     | 형태       | 내부     | ○ 점포와 점포 사이에 칸막이벽 설치 금지                                                                                                |
|          |     |          | 저층부    | ○ 전면, 후면의 벽면에 한하여 기둥 및 계단실을 제외한 벽면을 투시벽 또는 투시형 셔터로 설치하여 평시에 열려있는 구조로 하거나 벽면을 설치하지 말 것                                  |
|          |     |          | 출입구높이  | ○ 건축물의 보행출입구 1층 바닥 마감높이와 도로 마감 높이의 차이는 5cm 이하                                                                          |
|          |     |          | 내부배수시설 | ○ 건축물 내부 배수구는 폭 15cm 이상으로 하며 덮개를 들어낼 수 있는 구조로 설치                                                                       |
|          |     | 재료 및 색채  |        | ○ 건축물의 전·후면과 측면은 동일계통의 재료 및 색채 사용                                                                                      |
|          |     | 건축선      |        | ○ 건축한계선: 해안선에서 2m, 용지 북측에서 2m                                                                                          |
|          |     | 야간조명     |        | ○ 해안가에서 조망 가능한 야간환경조명 설치 권장                                                                                            |
|          |     | 담장 및 울타리 |        | ○ 원칙적으로 설치 금지하나 해안가에는 1.5m이하의 담장 또는 울타리 설치가 가능                                                                         |

주1) 방화지구로 지정되어 있으므로 건폐율은 80% 적용. 단, 건축물의 주요구조부가 내화구조가 아닌 경우 70% 적용

주2) 문화재보호구역(장도포대지) 현상변경 허용기준에 따름

○ 상업용지(변경)

| 도면<br>번호 | 위 치 | 구 분      |        | 계 획 내 용                                                                                                                |
|----------|-----|----------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -        | A1  | 용도       | 허용     | ○ 판매시설(건축법 시행령 별표1 제7호)                                                                                                |
|          |     |          | 불허     | ○ 허용용도 이외의 용도<br>○ 판매시설 중 게임제공업의 시설<br>○ 판매시설에 포함되는 근린생활시설 중 안마원, 종교집회장, 제조업소, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 옥외에 설치하는 골프연습장 |
|          |     | 건폐율(%)   |        | ○ 80% 이하                                                                                                               |
|          |     | 용적률(%)   |        | ○ 350% 이하                                                                                                              |
|          |     | 높이(층수)   |        | ○ 3층 이하                                                                                                                |
|          |     | 배치       |        | ○ 건축물의 방향성 및 건축한계선을 일치하여 배치                                                                                            |
|          |     | 형태       | 내부     | ○ 점포와 점포 사이에 칸막이벽 설치 금지<br>- 단, 1층 점포 내 (간이)음식점 사용 허가 승인 점포에 한해 칸막이벽 설치 가능                                             |
|          |     |          | 저층부    | ○ 전면, 후면의 벽면에 한하여 기둥 및 계단실을 제외한 벽면을 투시벽 또는 투시형 셔터로 설치하여 평시에 열려있는 구조로 하거나 벽면을 설치하지 말 것                                  |
|          |     |          | 출입구높이  | ○ 건축물의 보행출입구 1층 바닥 마감높이와 도로 마감 높이의 차이는 5cm 이하                                                                          |
|          |     |          | 내부배수시설 | ○ 건축물 내부 배수구는 폭 15cm 이상으로 하며 덮개를 들어낼 수 있는 구조로 설치                                                                       |
|          |     | 재료 및 색채  |        | ○ 건축물의 전·후면과 측면은 동일계통의 재료 및 색채 사용                                                                                      |
|          |     | 건축선      |        | ○ 건축한계선: 해안선에서 2m, 용지 북측에서 2m                                                                                          |
|          |     | 야간조명     |        | ○ 해안가에서 조망 가능한 야간환경조명 설치 권장                                                                                            |
|          |     | 담장 및 울타리 |        | ○ 원칙적으로 설치 금지하나 해안가에는 1.5m이하의 담장 또는 울타리 설치가능                                                                           |

주1) 방화지구로 지정되어 있으므로 건폐율은 80% 적용. 단, 건축물의 주요구조부가 내화구조가 아닌 경우 70% 적용

주2) 문화재보호구역(장도포대지) 현상변경 허용기준에 따름

○ 공공시설용지(변경없음)

| 도면<br>번호 | 위 치 | 구 분      | 계 획 내 용                                                        |
|----------|-----|----------|----------------------------------------------------------------|
| -        | B1  | 용도       | 허용<br>○ 제1종근린생활시설 중 지역자치센터, 파출소, 지구대<br>(건축법 시행령 별표1 제3호 바목 중) |
|          |     |          | 불허<br>○ 허용용도 이외의 용도                                            |
|          |     | 건폐율(%)   | ○ 80% 이하                                                       |
|          |     | 용적률(%)   | ○ 350% 이하                                                      |
|          |     | 높이(층수)   | ○ 3층 이하                                                        |
|          |     | 배치       | ○ 개별 건축계획을 수용                                                  |
|          |     | 형태       | ○ 개별 건축계획을 수용                                                  |
|          |     | 재료 및 색채  | ○ 건축물의 전·후면과 측면은 동일계통의 재료<br>및 색채 사용                           |
|          |     | 건축선      | -                                                              |
|          |     | 담장 및 울타리 | ○ 설치금지                                                         |

주1) 방화지구로 지정되어 있으므로 건폐율은 80% 적용. 단, 건축물의 주요구조부가 내화구조가 아닌 경우 70% 적용

주2) 문화재보호구역(장도포대지) 현상변경 허용기준에 따름

다. 기타사항에 관한 계획(변경없음)

○ 상업용지

| 도면<br>번호 | 위 치 | 계 획 내 용                                                    | 비 고         |
|----------|-----|------------------------------------------------------------|-------------|
| -        | A1  | ○ 전면공지<br>- 해안선에서 2m 부분에 보행로 조성                            | 건축한계선<br>부분 |
|          |     | ○ 옥상 휴게공간<br>- 건축면적의 50% 이상을 이용객이 휴식을<br>취할 수 있는 휴게공간으로 조성 |             |