

남 동 구
구보는 공문서로의 효력을 갖는다.



제1653호

2021년 12월 24일

금요일

선 람	기 관 의 장

고 시

○ 고 시 제 2 0 8 호 도시관리계획(소래어시장 지구단위계획) 결정(경미한 변경) 도 시 재 생 과 2
및 실시계획(변경) 고시

회 람								
----------------	--	--	--	--	--	--	--	--

발행 : 남동구

편집 : 대변인실

고 시

남동구 고시 제2021-208호

도시관리계획(소래어시장 지구단위계획) 결정(경미한 변경) 및 실시계획(변경) 고시

도시관리계획(소래어시장 지구단위계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따른 도시관리계획 결정(경미한 변경) 사항과, 같은 법 제32조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따른 지형도면을 고시합니다.

아울러, 도시계획시설(시장: 소래어시장)사업에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조, 제91조 및 같은 법 시행령 제100조에 따라 아래와 같이 실시계획을 변경인가하고 고시합니다.

관계도서는 남동구청(공영개발과 ☎032-453-8502, 도시재생과 ☎032-453-2955)에 갖추어 놓았습니다.

2021년 12월 24일
남 동 구 청 장

1. 도시관리계획 결정(경미한 변경)

□ 결정(변경) 취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호다목에 따른 도시관리계획(소래어시장 지구단위계획) 결정(경미한 변경)하는 사항임

□ 위치

- 인천광역시 남동구 논현동 111-168번지 일원

□ 도시관리계획 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역에 관한 부분(변경 없음)

가. 지구단위계획구역 결정 조서(변경 없음)

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

2. 토지이용 및 시설에 관한 부분(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 계획(변경 없음)

1) 용도지역(변경 없음)

○ 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(변경 없음)

○ 방화지구 결정 조서

구분	도면표시 번 호	지구명	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	-	소래어시장	남동구 논현동 111-168 일원	5,053	2017.5.8	-

나. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 계획(변경)

1) 교통시설(변경 없음)

가) 도로(변경 없음)

○ 도로 결정 조서

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	시 점	종 점	사 용 형 태	최 초 결정일	비 고
	등급	류 별	번 호	폭원(m)							
기정	소로	3	2	6	특수 도로	178 (45)	대 1-20	논현동 111-199	보행자 우선	2002.3.19	

※ ()는 구역 내 사항임

2) 공간시설(변경 없음)

가) 녹지(변경 없음)

○ 녹지 결정 조서

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

나) 공원(변경 없음)

○ 공원 결정 조서

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

3) 유통 및 공급시설(변경)

가) 시장(변경)

○ 시장 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	시장	대규모 점포	논현동 111-168번지 일원	4,303	감)78	4,225	2019.2.1	건폐율:80%이하 용적률:350%이하 층 수:3층이하

○ 시장(변경) 사유서

도면 표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
①	시장	▶ 면적변경 · 면적: 4,303㎡ → 4,225㎡ (감 78㎡)	▶ 분할 측량 결과반영으로 인한 면적 변경

4) 공공·문화체육시설(변경 없음)

가) 공공청사(변경 없음)

○ 공공청사 결정 조서

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

3. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경)

가. 가구 및 획지의 규모 및 구성에 관한 결정 조서(변경)

도면 번호	가 구				획 지				비고
	가구 번호	면적(㎡)			위치	면적(㎡)			
		기정	변경	변경후		기정	변경	변경후	
-	I	4,303	감)78	4,225	A1	4,303	감)78	4,225	상업용지
-		225	-	225	B1	225	-	225	공공시설용지

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

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

○ 공공시설 용지

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
-	B1	용도	허용 ○ 제1종근린생활시설 중 지역자치센터, 파출소, 지구대 (건축법 시행령 별표1 제3호 바목 중)
		불허	○ 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 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(변경 없음)

○ 상업 용지

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

☐ 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

○ 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에서 열람 가능

2. 도시계획시설(시장) 실시계획(변경)

☐ 사업시행지의 위치(변경 없음)

- 위치: 인천광역시 남동구 논현동 111-168번지 일원

☐ 사업의 종류 및 명칭(변경 없음)

- 종류: 도시계획시설(시장)
○ 명칭: 소래포구어시장 현대화사업

☐ 사업규모(변경)

- 기정: A=4,303㎡
○ 변경: A=4,225㎡

☐ (공동)사업시행자 성명 및 주소(변경 없음)

- 성명: 남동구청장(공영개발과)
○ 주소: 인천광역시 남동구 소래로 633(만수동)
○ 성명: 소래포구어시장 현대화사업 협동조합
○ 주소: 인천광역시 남동구 장도로 86-17, 2층(논현동)

☐ 사업의 착공예정일 및 준공예정일(변경 없음)

- 2019.04.05. ~ 2021.12.31.

☐ 수용 또는 사용할 토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소(변경)

- 기정

토 지 소 재 지			면적(㎡)		소 유 자		비고 (최초 결정일)
			공부상	편입	성 명	주 소	
총 계			5,118	4,303			
1	논현동 111-168	대	4,030	4,013	남동구		남고2019-3호 (2019.02.01.)
2	논현동 111-199	도	888	90	해양수산부		
3	논현동 111-462	대	200	200	남동구		

○ 변경

토 지 소 재 지			면적 (㎡)		소 유 자		비고 (최초 결정일)
			공부상	편입	성 명	주 소	
총 계			4,225	4,225			
1	논현동 111-168	대	4,013	4,013	남동구		남고2019-3호 (2019.02.01.)
2	논현동 111-505	도	12	12	해양수산부		
3	논현동 111-462	대	200	200	남동구		