

간석동 중앙근린공원 서측 소규모주택정비 관리계획 결정 및 지형도면 고시

인천광역시 남동구 간석동 551-1번지 일원의 ‘간석동 중앙근린공원 서측 소규모주택정비 관리계획’에 대하여, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획 결정 및 소규모주택 관리지역으로 지정하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 1월 22일

인 천 광 역 시 장

I. 관리지역의 규모 및 정비방향

- 1. 관리계획명: 간석동 중앙근린공원 서측 소규모주택정비 관리계획
- 2. 관리지역의 명칭: 간석동 중앙근린공원 서측 소규모주택정비 관리지역
- 3. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	남동구 간석동 551-1번지 일원	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황		42,388.0㎡	전체 : 110동 노후·불량 : 78동(70.9%)	

- 4. 정비방향: 저층 노후주거지의 소규모주택정비사업 활성화 및 주민들의 생활편의를 위한 정비기반시설 계획

II. 관리지역의 지정 및 관리계획 결정

1. 관리지역의 지정 조서

지정 구분	관리지역의 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	간석동 중앙근린공원 서측 소규모주택정비 관리지역	남동구 간석동 551-1번지 일원	-	증) 42,388	42,388	

2. 토지이용계획(안)

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계				42,388.0	100.0	-
시행구역	공동주택용지	소계		20,759.5	49.0	-
		A	1 1구역	13,953.3	32.9	가로주택정비사업
			2 2구역	6,806.2	16.1	가로주택정비사업
	정비기반시설	도로		2,173.2	5.1	확폭면적 : A1) 1,239.3㎡, A2) 933.9㎡ (폐도면적 : 343.6㎡)
		주차장		1,248.2	2.9	폐도면적 : 1,215.2㎡
시행구역 외	대지	B	주택용지	1,759.2	4.2	존치
		C	주택용지	4,147.6	9.8	존치
		D	주택용지	5,126.4	12.1	존치
		E	근생용지	2,588.2	6.1	존치
	정비기반시설	도로		4,585.2	10.8	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

가. 도로 결정(변경) 조서(안)

구분	규모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	대로	1	1	35 ~ 42	주간선도로	12,140	광로3-1	부천시계	일반도로	-
변경	대로	1	1	35 ~ 42	주간선도로	12,140	광로3-1	부천시계	일반도로	도로 선형 변경
기정	대로	3	11	25 ~ 30	보조간선도로	2,650	대1-1	대2-7	일반도로	-
변경	대로	3	11	25 ~ 30	보조간선도로	2,650	대1-1	대2-7	일반도로	도로 선형 변경
기정	소로	1	8	10	국지도로	261	대1-1	대3-11	일반도로	-
변경	중로	3	A	13.5 (13.5 ~ 20.5)	국지도로	261	대1-1	대3-11	일반도로	폭원 확대 및 도로 선형 변경
기정	소로	2	64	8	국지도로	153	대1-1	소1-8	일반도로	-
변경	중로	3	B	13.5	국지도로	153	대1-1	중3-A	일반도로	폭원 확대 및 도로 선형 변경
폐지	소로	2	65	6	국지도로	53	대1-1	소3-126	일반도로	폐도
폐지	소로	3	126	6	국지도로	142	소1-8	소2-64	일반도로	폐도
폐지	소로	3	127	6	국지도로	51	대3-11	소2-64	일반도로	폐도
기정	소로	2	00	8	국지도로	63	중1-150	중3-A	일반도로	-
기정	소로	3	00	6	국지도로	11	중1-150	중3-A	일반도로	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

나. 주차장 결정 조서(안)

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	간석동 551-2번지 일원	-	1,248.2	1,248.2	-	-

※ A1구역 사업시행계획인가 시 결정

다. 공동이용시설(안)

구분	계 획	비 고
공동이용시설	○ 『주택건설기준 등에 관한 규정』을 준수하여 계획	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

4. 교통계획(안)

- 주 진입로는 소로 2-64호선, 부진입로는 소로 1-8호선으로 계획
- 주변 도로의 접근성과 교통 체계 정합성을 고려하여 사업시행에 따른 세대수 및 개발밀도를 고려해 일부도로를 확폭하여 교통을 원활하게 계획함
 - 소로1-8호선 폭원을 10m에서 13.5m로 변경
 - 소로2-64호선의 폭원을 8m에서 13.5m로 변경
- 차량은 지하주차장으로 진·출입하도록 하여, 지상부 보행자의 통행에 지장이 없도록 계획
- 경인로(30~34m) 및 문화로(25m)의 교통혼잡을 방지하기 위해 차량진출입 불허구간 지정 및 완화차로 설치
- 추후 사업시행 시 교육환경평가 등을 반영하여 인근 초등학교로의 통학로 안전대책 수립 필요

5. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시번호	사업 구역	위치	사업추진현황					사업시행 방법	사업시행 (예정기간)
			면적(㎡)	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진단계		
합계			20,759.5	246	219	—	—	—	—
A-1	A1구역	남동구 간석동 551-1번지 일대	13,953.3	120	109	조합 (예정)	동의서 징구	가로주택 정비사업	2024년 ~ 2028년
A-2	A2구역	남동구 간석동 544-1번지 일대	6.806.2	126	110	조합 (예정)	동의서 징구	가로주택 정비사업	2024년 ~ 2028년

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

6. 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

도면번호	구 분		계획내용																																																																						
A-1. A-2	위 치		• 공동주택용지(A-1, A-2)																																																																						
	용도	허용	• 『건축법 시행령』 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 • 『주택법』 제2조 제13호, 제14호 및 『주택건설기준 등에 관한 규정』 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설																																																																						
		불허	• 허용용도 이외의 용도																																																																						
	건폐율(%)		• 60% 이하																																																																						
	용적률(%)		• 250% 이하																																																																						
	높이		—																																																																						
	배치		• A-2블럭의 경우 동측의 중앙근린공원으로의 접근을 고려하여 외부인에게 상시 개방하는 보행자통로 조성																																																																						
	건축선		• 건축한계선: 3m(도면 참조)																																																																						
	색채		<div>• 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 하고 주변 건축물과의 조화도 고려하여 계획하여야 한다.</div> <div>• 건축물 재료 및 색채, 옥외광고물 및 야간경관계획에 대해서는 ‘2040 인천광역시 경관계획’ 및 가이드라인(중·동부 권역에 해당), ‘인천광역시 색채디자인 기본계획’ 및 가이드라인 2018(원도시 권역에 해당)에 따라 조성하여야 한다.</div> <div><인천광역시 색채디자인가이드라인(2018): 원도시권역 색채기준></div> <table><thead><tr><th>적용대상지</th><th>권장색 범위</th></tr></thead><tbody><tr><td><div>· 장소자원중심의 지역재생 유도 · 원도시의 상징적 경관 정비 및 활력있는 지역 재생</div><div>대상지 계양구, 부평구, 남동구, 남구 지역</div><div>세부지역분류 A. 일반지역 (주거지, 일반상업지)</div></td><td><table><thead><tr><th>주조색 영역</th><th>색상명</th><th>색상코드</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="10">주조색 영역</td><td>1. 주조색</td><td>1.1. 주조색</td></tr><tr><td>1.2. 보조색</td><td>1.2.1. 보조색</td></tr><tr><td>1.3. 강조색</td><td>1.3.1. 강조색</td></tr><tr><td>1.4. 배경색</td><td>1.4.1. 배경색</td></tr><tr><td>1.5. 포인트색</td><td>1.5.1. 포인트색</td></tr><tr><td>1.6. 기타색</td><td>1.6.1. 기타색</td></tr><tr><td>1.7. 기타색</td><td>1.7.1. 기타색</td></tr><tr><td>1.8. 기타색</td><td>1.8.1. 기타색</td></tr><tr><td>1.9. 기타색</td><td>1.9.1. 기타색</td></tr><tr><td>1.10. 기타색</td><td>1.10.1. 기타색</td></tr><tr><td rowspan="10">보조색 영역</td><td>2. 보조색</td><td>2.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.2. 보조색</td><td>2.2.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.3. 보조색</td><td>2.3.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.4. 보조색</td><td>2.4.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.5. 보조색</td><td>2.5.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.6. 보조색</td><td>2.6.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.7. 보조색</td><td>2.7.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.8. 보조색</td><td>2.8.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.9. 보조색</td><td>2.9.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.10. 보조색</td><td>2.10.1. 보조색</td></tr><tr><td rowspan="10">강조색 영역</td><td>3. 강조색</td><td>3.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.2. 강조색</td><td>3.2.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.3. 강조색</td><td>3.3.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.4. 강조색</td><td>3.4.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.5. 강조색</td><td>3.5.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.6. 강조색</td><td>3.6.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.7. 강조색</td><td>3.7.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.8. 강조색</td><td>3.8.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.9. 강조색</td><td>3.9.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.10. 강조색</td><td>3.10.1. 강조색</td></tr></tbody></table></td></tr></tbody></table>	적용대상지	권장색 범위	 <div>· 장소자원중심의 지역재생 유도 · 원도시의 상징적 경관 정비 및 활력있는 지역 재생</div> <div>대상지 계양구, 부평구, 남동구, 남구 지역</div> <div>세부지역분류 A. 일반지역 (주거지, 일반상업지)</div>	<table><thead><tr><th>주조색 영역</th><th>색상명</th><th>색상코드</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="10">주조색 영역</td><td>1. 주조색</td><td>1.1. 주조색</td></tr><tr><td>1.2. 보조색</td><td>1.2.1. 보조색</td></tr><tr><td>1.3. 강조색</td><td>1.3.1. 강조색</td></tr><tr><td>1.4. 배경색</td><td>1.4.1. 배경색</td></tr><tr><td>1.5. 포인트색</td><td>1.5.1. 포인트색</td></tr><tr><td>1.6. 기타색</td><td>1.6.1. 기타색</td></tr><tr><td>1.7. 기타색</td><td>1.7.1. 기타색</td></tr><tr><td>1.8. 기타색</td><td>1.8.1. 기타색</td></tr><tr><td>1.9. 기타색</td><td>1.9.1. 기타색</td></tr><tr><td>1.10. 기타색</td><td>1.10.1. 기타색</td></tr><tr><td rowspan="10">보조색 영역</td><td>2. 보조색</td><td>2.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.2. 보조색</td><td>2.2.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.3. 보조색</td><td>2.3.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.4. 보조색</td><td>2.4.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.5. 보조색</td><td>2.5.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.6. 보조색</td><td>2.6.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.7. 보조색</td><td>2.7.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.8. 보조색</td><td>2.8.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.9. 보조색</td><td>2.9.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.10. 보조색</td><td>2.10.1. 보조색</td></tr><tr><td rowspan="10">강조색 영역</td><td>3. 강조색</td><td>3.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.2. 강조색</td><td>3.2.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.3. 강조색</td><td>3.3.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.4. 강조색</td><td>3.4.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.5. 강조색</td><td>3.5.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.6. 강조색</td><td>3.6.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.7. 강조색</td><td>3.7.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.8. 강조색</td><td>3.8.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.9. 강조색</td><td>3.9.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.10. 강조색</td><td>3.10.1. 강조색</td></tr></tbody></table>	주조색 영역	색상명	색상코드	주조색 영역	1. 주조색	1.1. 주조색	1.2. 보조색	1.2.1. 보조색	1.3. 강조색	1.3.1. 강조색	1.4. 배경색	1.4.1. 배경색	1.5. 포인트색	1.5.1. 포인트색	1.6. 기타색	1.6.1. 기타색	1.7. 기타색	1.7.1. 기타색	1.8. 기타색	1.8.1. 기타색	1.9. 기타색	1.9.1. 기타색	1.10. 기타색	1.10.1. 기타색	보조색 영역	2. 보조색	2.1. 보조색	2.2. 보조색	2.2.1. 보조색	2.3. 보조색	2.3.1. 보조색	2.4. 보조색	2.4.1. 보조색	2.5. 보조색	2.5.1. 보조색	2.6. 보조색	2.6.1. 보조색	2.7. 보조색	2.7.1. 보조색	2.8. 보조색	2.8.1. 보조색	2.9. 보조색	2.9.1. 보조색	2.10. 보조색	2.10.1. 보조색	강조색 영역	3. 강조색	3.1. 강조색	3.2. 강조색	3.2.1. 강조색	3.3. 강조색	3.3.1. 강조색	3.4. 강조색	3.4.1. 강조색	3.5. 강조색	3.5.1. 강조색	3.6. 강조색	3.6.1. 강조색	3.7. 강조색	3.7.1. 강조색	3.8. 강조색	3.8.1. 강조색	3.9. 강조색	3.9.1. 강조색	3.10. 강조색	3.10.1. 강조색
	적용대상지	권장색 범위																																																																							
 <div>· 장소자원중심의 지역재생 유도 · 원도시의 상징적 경관 정비 및 활력있는 지역 재생</div> <div>대상지 계양구, 부평구, 남동구, 남구 지역</div> <div>세부지역분류 A. 일반지역 (주거지, 일반상업지)</div>	<table><thead><tr><th>주조색 영역</th><th>색상명</th><th>색상코드</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="10">주조색 영역</td><td>1. 주조색</td><td>1.1. 주조색</td></tr><tr><td>1.2. 보조색</td><td>1.2.1. 보조색</td></tr><tr><td>1.3. 강조색</td><td>1.3.1. 강조색</td></tr><tr><td>1.4. 배경색</td><td>1.4.1. 배경색</td></tr><tr><td>1.5. 포인트색</td><td>1.5.1. 포인트색</td></tr><tr><td>1.6. 기타색</td><td>1.6.1. 기타색</td></tr><tr><td>1.7. 기타색</td><td>1.7.1. 기타색</td></tr><tr><td>1.8. 기타색</td><td>1.8.1. 기타색</td></tr><tr><td>1.9. 기타색</td><td>1.9.1. 기타색</td></tr><tr><td>1.10. 기타색</td><td>1.10.1. 기타색</td></tr><tr><td rowspan="10">보조색 영역</td><td>2. 보조색</td><td>2.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.2. 보조색</td><td>2.2.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.3. 보조색</td><td>2.3.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.4. 보조색</td><td>2.4.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.5. 보조색</td><td>2.5.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.6. 보조색</td><td>2.6.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.7. 보조색</td><td>2.7.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.8. 보조색</td><td>2.8.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.9. 보조색</td><td>2.9.1. 보조색</td></tr><tr><td>2.10. 보조색</td><td>2.10.1. 보조색</td></tr><tr><td rowspan="10">강조색 영역</td><td>3. 강조색</td><td>3.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.2. 강조색</td><td>3.2.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.3. 강조색</td><td>3.3.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.4. 강조색</td><td>3.4.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.5. 강조색</td><td>3.5.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.6. 강조색</td><td>3.6.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.7. 강조색</td><td>3.7.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.8. 강조색</td><td>3.8.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.9. 강조색</td><td>3.9.1. 강조색</td></tr><tr><td>3.10. 강조색</td><td>3.10.1. 강조색</td></tr></tbody></table>	주조색 영역	색상명	색상코드	주조색 영역	1. 주조색	1.1. 주조색	1.2. 보조색	1.2.1. 보조색	1.3. 강조색		1.3.1. 강조색	1.4. 배경색	1.4.1. 배경색	1.5. 포인트색	1.5.1. 포인트색	1.6. 기타색	1.6.1. 기타색	1.7. 기타색	1.7.1. 기타색	1.8. 기타색	1.8.1. 기타색	1.9. 기타색	1.9.1. 기타색	1.10. 기타색	1.10.1. 기타색	보조색 영역	2. 보조색	2.1. 보조색	2.2. 보조색	2.2.1. 보조색		2.3. 보조색	2.3.1. 보조색	2.4. 보조색	2.4.1. 보조색	2.5. 보조색	2.5.1. 보조색	2.6. 보조색	2.6.1. 보조색	2.7. 보조색	2.7.1. 보조색	2.8. 보조색	2.8.1. 보조색	2.9. 보조색	2.9.1. 보조색	2.10. 보조색	2.10.1. 보조색	강조색 영역	3. 강조색	3.1. 강조색	3.2. 강조색		3.2.1. 강조색	3.3. 강조색	3.3.1. 강조색	3.4. 강조색	3.4.1. 강조색	3.5. 강조색	3.5.1. 강조색	3.6. 강조색	3.6.1. 강조색	3.7. 강조색	3.7.1. 강조색	3.8. 강조색	3.8.1. 강조색	3.9. 강조색	3.9.1. 강조색	3.10. 강조색	3.10.1. 강조색			
주조색 영역	색상명	색상코드																																																																							
주조색 영역	1. 주조색	1.1. 주조색																																																																							
	1.2. 보조색	1.2.1. 보조색																																																																							
	1.3. 강조색	1.3.1. 강조색																																																																							
	1.4. 배경색	1.4.1. 배경색																																																																							
	1.5. 포인트색	1.5.1. 포인트색																																																																							
	1.6. 기타색	1.6.1. 기타색																																																																							
	1.7. 기타색	1.7.1. 기타색																																																																							
	1.8. 기타색	1.8.1. 기타색																																																																							
	1.9. 기타색	1.9.1. 기타색																																																																							
	1.10. 기타색	1.10.1. 기타색																																																																							
보조색 영역	2. 보조색	2.1. 보조색																																																																							
	2.2. 보조색	2.2.1. 보조색																																																																							
	2.3. 보조색	2.3.1. 보조색																																																																							
	2.4. 보조색	2.4.1. 보조색																																																																							
	2.5. 보조색	2.5.1. 보조색																																																																							
	2.6. 보조색	2.6.1. 보조색																																																																							
	2.7. 보조색	2.7.1. 보조색																																																																							
	2.8. 보조색	2.8.1. 보조색																																																																							
	2.9. 보조색	2.9.1. 보조색																																																																							
	2.10. 보조색	2.10.1. 보조색																																																																							
강조색 영역	3. 강조색	3.1. 강조색																																																																							
	3.2. 강조색	3.2.1. 강조색																																																																							
	3.3. 강조색	3.3.1. 강조색																																																																							
	3.4. 강조색	3.4.1. 강조색																																																																							
	3.5. 강조색	3.5.1. 강조색																																																																							
	3.6. 강조색	3.6.1. 강조색																																																																							
	3.7. 강조색	3.7.1. 강조색																																																																							
	3.8. 강조색	3.8.1. 강조색																																																																							
	3.9. 강조색	3.9.1. 강조색																																																																							
	3.10. 강조색	3.10.1. 강조색																																																																							
차량 진출입 및 주차등에 관한 사항		• 주차장의 설치 — 공동주택 용지의 단지 내 주차장 설치는 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 주차시설을 설치하여야 한다 • 차량출입불허구간: 도면 참조																																																																							
B, C, D, E	위 치		• B, C, D, E																																																																						
	용도	허용	• 「인천광역시 도시계획조례」 제34조 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물																																																																						
		불허	• 허용용도 이외의 용도																																																																						
	건폐율(%)		• 60% 이하																																																																						
	용적률(%)		• 250% 이하																																																																						

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

7. 임대주택의 공급 및 인수 계획

○ 해당 없음

8. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획

○ 해당 없음

9. 특별건축구역에 관한 계획

○ 해당 없음

Ⅲ. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

Ⅳ. 관계도서

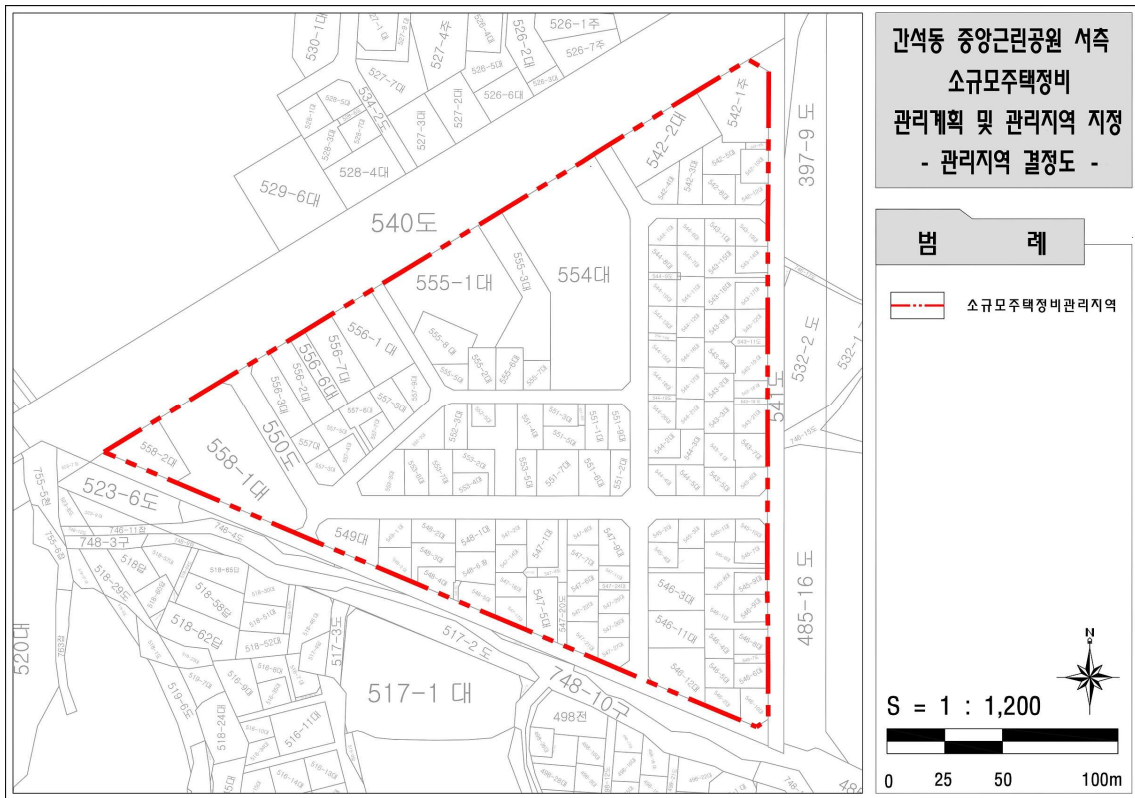
○ 인천광역시 주거정비과(☎ 032-440-3487) 및 남동구 공동주택과(☎ 032-453-6424)에 비치·열람하고 있습니다.

※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

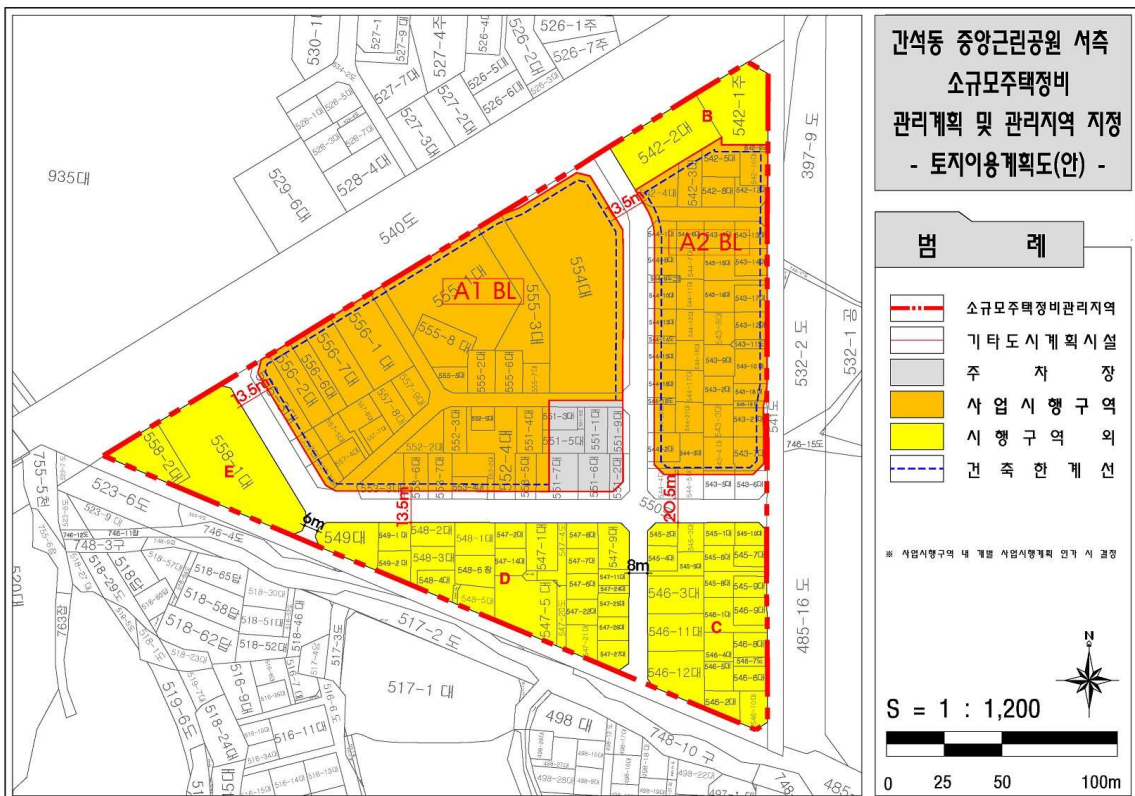
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

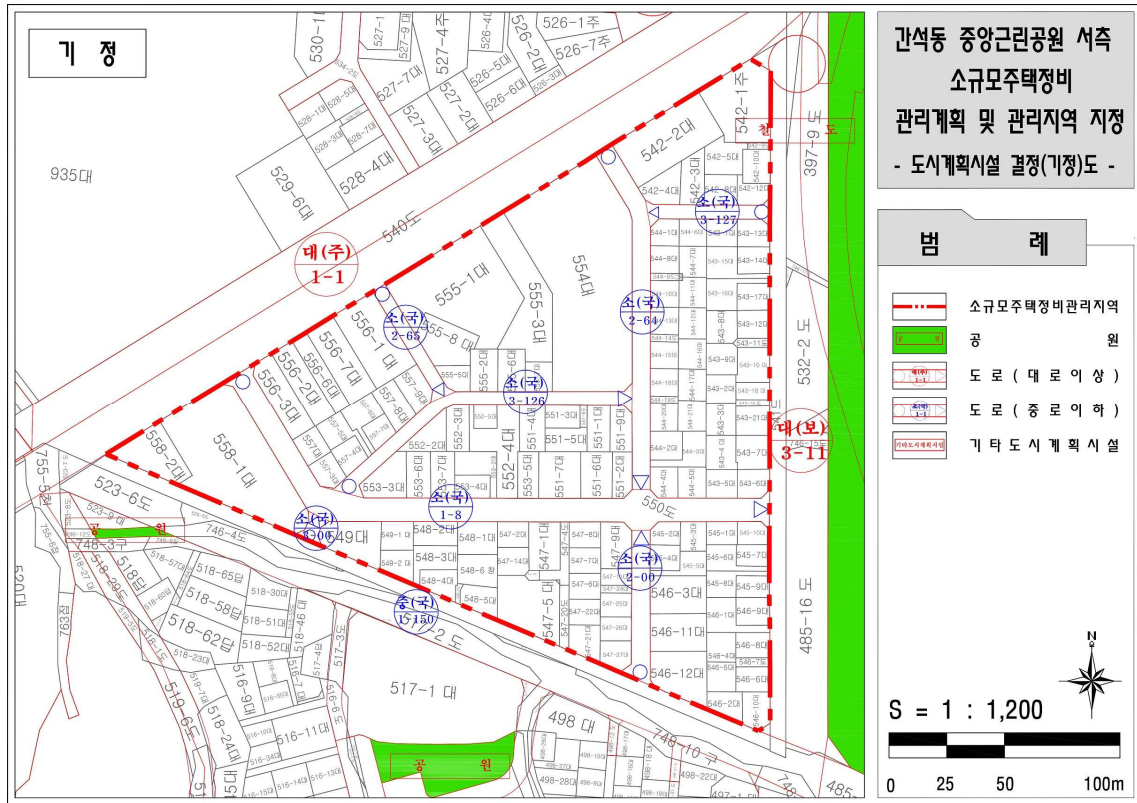
■ 관리지역 결정도



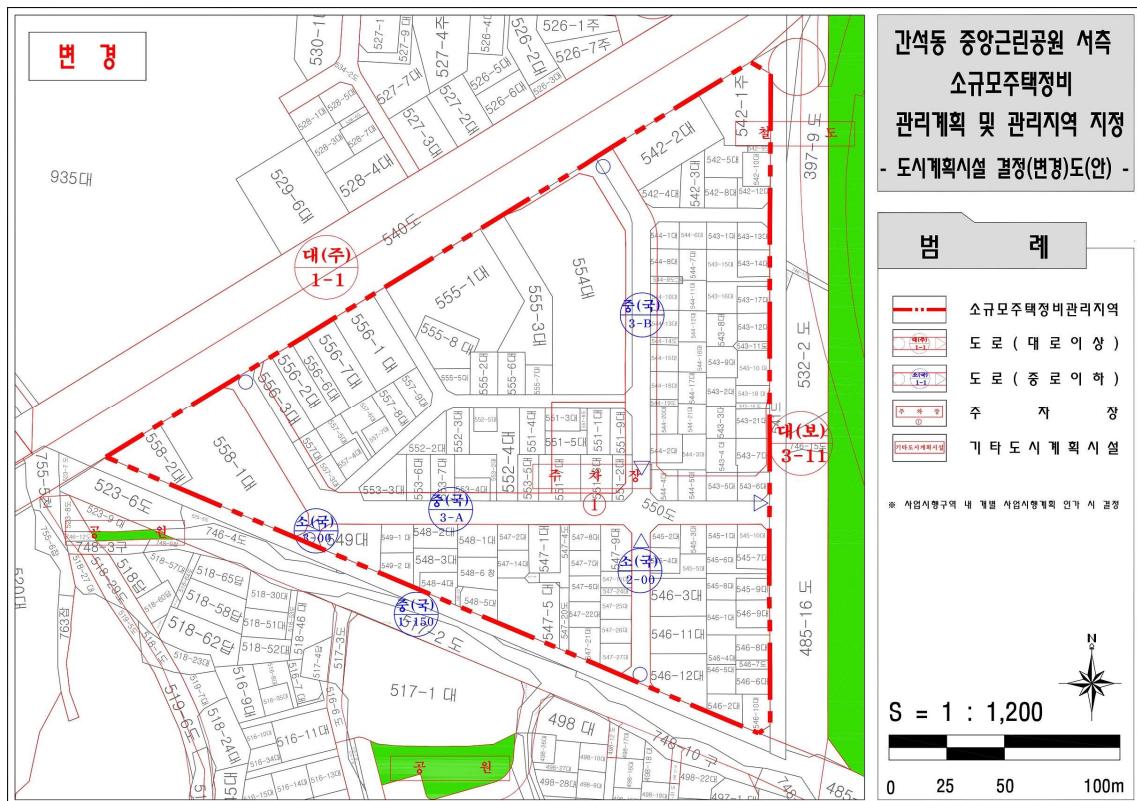
■ 토지이용계획도



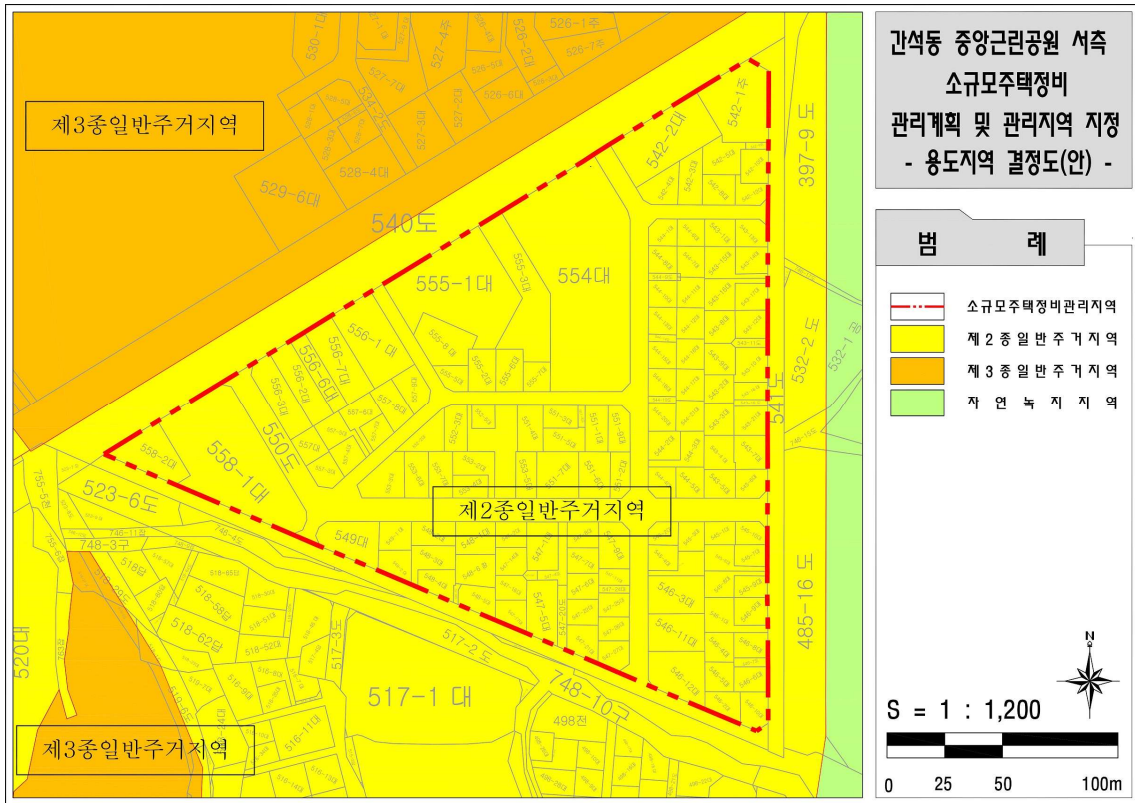
도시계획시설 결정(기정)도



도시계획시설 결정(변경)도



■ 용도지역 결정(변경)도



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정도

