

작전우영아파트재건축정비구역 지정 및 정비계획 결정 변경(안) 공람·공고

인천광역시 고시 제2013-128호(2013.08.12.)로 최초 지정된 『작전우영아파트주택재건축정비사업』에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 의거 정비구역 지정 및 정비계획 결정변경(안)의 계획내용을 알리고자 아래와 같이 공고하며, 관계도서를 계양구청 건축과 및 작전우영아파트주택재건축정비사업위원회 사무실에 비치하오니, 본 사항에 대하여 구역 내 토지등소유자와 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 계양구청 건축과(☎ 450-6794)로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2021년 04월 02일

인 천 광 역 시 계 양 구 청 장

1. 공람기간 : 2021. 04. 02.(금) ~ 05. 04.(화) (32일간)
2. 공람장소
 - 가. 계양구청 건축과 주택정비팀(인천시 계양구 계산새로 88)(☎032-450-6794)
 - 나. 작전우영아파트 재건축정비사업 위원회 사무실(인천시 계양구 봉오대로686번길18-1, 3층)
(☎ 032-258-5523)
3. 공람의견 제출 장소 : 계양구청 4층 건축과 주택정비팀
4. 공람내용
 - 가. 정비구역 지정(변경)

구분	사업의구분	구역의 명칭	위치	면적			비고
				기정	변경	변경후	
기정	주택재건축	작전우영아파트 주택재건축 정비구역	계양구 작전동 869-17번지 일원	10,980.5	증)27.0	11,007.5	지적 공부상 면적으로 변경
변경	재건축사업	작전우영아파트 재건축정비구역					

나. 용도지역 결정(변경)

구분	면적			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
제2종 일반주거지역	10,980.5	증)27.0	11,007.5	100.0	구역면적 증가에 따른 용도지역 면적 변경

다. 토지이용계획 변경(변경)

구분	명칭	면적			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
도시관리계획 용도지역	계	10,980.5	증)27.0	11,007.5	100.0	
	제2종일반주거지역	10,980.5	증)27.0	11,007.5	100.0	
택지 및 정비기반시설 (도시계획시설)	계	10,980.5	증)27.0	11,007.5	100.0	
	택지	10,748.5	증)27.0	10,775.5	97.9	
	공동주택용지	10,748.5	증)27.0	10,775.5	97.9	획지1-1
	정비기반시설	232.0	-	232.0	2.1	
	도로	232.0	-	232.0	2.1	

라. 용도지구결정조서(변경없음)

마. 도시계획시설(도로) 결정조서(변경없음)

바. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

사. 가구 또는 획지에 관한 계획(변경)

결정 구분	도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			비고
				획지번호	위치	면적(㎡)	
기정	1-1	1	10,980.5	1-1	인천 계양구 작전동 869-17,18,19,20,22	10,748.5	아파트 및 부대복리시설
변경	1-1	1	11,007.5	1-1	인천 계양구 작전동 869-17,18,19,20,22	10,775.5	아파트 및 부대복리시설

아. 사업시행예정시기(변경)

구분	계획내용
기정	정비구역지정고시가 있는 날부터3년 이내의 범위안에 사업시행인가
변경	정비구역지정(변경)고시가 있는 날부터3년 이내의 범위안에서 사업시행계획인가

차. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획(변경)

■ 기정

결정 구분	구역 구분		획지 구분		주용도	건폐율	용적률		높이 층수	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)			정비 계획	예정법정 상한		
기정	작전 우영아파트 주택재건축 정비구역	10,980.5	획지 1-1	10,748.5	아파트 및 부대복리시설	25% 이하	226% 이하	229% 이하	60m 이하	
건축물 용도			획지1-1	지정용도	• 건축법 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설					
				불허용도	• 지정용도 중 학교보건법 제6조에 의한 학교환경위생정화구역 에서 의 금지행위 등에 해당하는 행위 및 시설 (학교환경위생 정화구역 에 한함) • 지정용도 이외의 용도					
주택의 규모 및 건설비용			• 「도시 및 주거환경정비법」시행령 제13조의3에 따라 과밀억제권역에서 300세대 이상의 주 택을 건설하는 경우 전체 세대수의 60% 이상을 85㎡이하로 건설							
건축한계선			구분	위치		계획내용		계획목표		
			건축 한계선	획지 1-1	도로경계선 인접대지경계선	도로경계선 3m 인접대지경계선 3m		건축한계선 지정에 따른 개방감 확보		
재건축소형주택 건설에 관한 사항			• 「도시 및 주거환경정비법」제30조의3 주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등 의 규정을 준수하여 건설공급 • 주택재건축사업 시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률 의 30%를 재건축 소형주택으로 건립하여야함. • 정비계획상 용적률 : 226% • 예정 법적상한용적률 : 229% • 사업시행자는 정비계획상 용적률(226%)을 초과하여 건축하는 경우 그 초과한 용적률에 시·도 조례로 정하는 비율(30%)을 곱한 용적률에 해당하는 면적에 재건축소형주택을 건 설하여 국토해양부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 주택공사 등에 공급하여야 함 • 이 경우 소형주택의 공급가격은 「임대주택법」 제16조제3항에 따라 국토해양부장관이 고시 하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납 한 것으로봄							
완화기준적용			• 용적률 완화(인센티브) - 기준용적률 210% + 공공시설부지 제공 6.79% + 지하주차장 확보 10% = 226.79% ☞ 완화적용 용적률 : 226% • 「도시 및 주거환경정비법」제30조의3에 따라, 재건축소형주택을 건설하는 경우 법적상한용 적률까지 용적률 완화 가능 • 지역건설업체 참여비율별 용적률 인센티브 추가 기준							
			지역건설업체 참여비율		40%이상		30%이상 40%미만		20%이상 30%미만	
			용적률 인센티브		10%		5%		3%	

■ 변경

결정 구분	구역 구분		획지 구분		주용도	건폐율	용적률		높이 층수																		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)			정비 계획	법정 상한																			
변경	작전 우영아파트 재건축 정비구역	11,007.5	획지 1-1	10,775.5	아파트 및 부대복리시설	30% 이하	236.7% 이하	250% 이하	80m 이하																		
건축물 용도			획지1-1	지정용도	• 건축법 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설																						
				불허용도	• 지정용도 중 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 의한 교육환경 보호구역에서의 금지행위 등에 해당하는 행위 및 시설 (교육환경 보호구역에 한함) • 지정용도 이외의 용도																						
주택의 규모 및 건설비율			• 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제5 조에 따라 세대수의 60% 이상을 85㎡이하로 건설 • 단, 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국민주택규모의 주택 건설 비율을 적용하지 않음 1. 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택의 주거전용면적을 축소하거나 30%의 범위에서 그 규모를 확대할 것 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85㎡ 이하 규모로 건설할 것																								
임대주택 건설에 관한 사항			• 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 「인천광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조 '재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비율'을 준수하여 건설 공급 : 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 30%에 해당 하는 면적에 주거전용면적 60㎡ 이하의 소형주택을 건설 • 정비계획상 용적률 : 236.7% • 예정 법적상한용적률 : 250% • 「도시 및 주거환경정비법」 제55조에 따라 해당 소형주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시 장·군수 또는 주택공사 등에 공급하고, 이 경우 소형주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부 속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄																								
용적률 완화기준 적용			• 허용용적률 = 기준용적률 210% + 허용용적률 인센티브 20% = 230% <table><tr><th>완화 항목</th><th>완화 기준</th><th>용적률 완화</th></tr><tr><td>녹색건축물· 에너지효율등급</td><td>건축물 에너지효율 인증 1+ 등급 녹색건축 인증 우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>장수명주택</td><td>장수명 주택 인증 우수 등급</td><td>5%</td></tr><tr><td>지능형건축물</td><td>지능형건축물 인증 3등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>지역업체참여</td><td>지역업체 참여비율 10% 이상 ~ 20% 미만</td><td>3%</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>20%</td></tr></table> • 상한용적률 = 허용용적률 230% + 공공시설부지 제공 6.78% = 236.7% - 공공시설등(공공시설, 기반시설, 정비기반시설) 설치·조성하여 부지제공 : 허용용적률 + [1.5 × (공공시설등 부지제공 면적 / 공공시설등 부지 제공·확보 후 면 적) × 기준용적률] • 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 소형주택 건설은 법적상한용적률 250% 이하 • 용적률 완화의 범위는 사업시행계획인가 시 확정							완화 항목	완화 기준	용적률 완화	녹색건축물· 에너지효율등급	건축물 에너지효율 인증 1+ 등급 녹색건축 인증 우수 등급	6%	장수명주택	장수명 주택 인증 우수 등급	5%	지능형건축물	지능형건축물 인증 3등급	6%	지역업체참여	지역업체 참여비율 10% 이상 ~ 20% 미만	3%	합계		20%
완화 항목	완화 기준	용적률 완화																									
녹색건축물· 에너지효율등급	건축물 에너지효율 인증 1+ 등급 녹색건축 인증 우수 등급	6%																									
장수명주택	장수명 주택 인증 우수 등급	5%																									
지능형건축물	지능형건축물 인증 3등급	6%																									
지역업체참여	지역업체 참여비율 10% 이상 ~ 20% 미만	3%																									
합계		20%																									

5. 기타사항

- 자세한 사항은 공람장소에 비치된 작전우영아파트재건축정비사업 정비계획 결정변경(안)을 참조하시기 바랍니다.
- 공람내용은 확정된 사항이 아니므로 추후 정비계획 변경을 위한 절차진행과정에서 일부 변경될 수 있습니다.

공 란 의 건 서

☐ 대상사업

안 건	작전우영아파트재건축정비사업 정비계획 변경(안)
사업위치	인천시 계양구 작전동 869-17번지 일원

☐ 공람기간 : 2021. 04. 02.(금) ~ 2021. 05. 04.(화)

☐ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	
소유물건	위 치 :
	규 모 :

☐ 제출의견

2021. . .

의견제출자 성 명

(서명 또는 인)

인 천 광 역 시 계 양 구 청 장 귀 하