

고

시

● 국토교통부고시제2023-27호

공공주택건설 사업계획(변경) 승인 및 지형도면 등 고시(강화새시장)

『공공주택 특별법』 제35조제1항의 규정에 따라 강화새시장 마을정비형 공공주택건설 사업계획을 변경승인하였기에 다음과 같이 고시합니다.

2023년 1월 13일

국 토 교 통 부 장 관

1. 사 업 명 : 강화새시장 마을정비형 공공주택건설사업(행복주택)

2. 사업시행자

구 분	기 정	변 경
○ 시행자의 명칭 및 대표자 성명	한국토지주택공사 사장 김 현 준	한국토지주택공사 사장 이 한 준
○ 주소	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	좌동

3. 사업개요

구 분	기 정	변 경	비 고
가. 대지위치	강화새시장 공공주택지구 (인천광역시 강화군 강화읍 신문리 226번지 일원)	좌동	-
나. 사업면적(m ²)	3,037.00	2,989.00	감 48m ²
다. 대지면적(m ²)	3,037.00	2,989.00	감 48m ²
라. 연 면 적(m ²)	2,743.94	좌동	-
마. 사업규모	40호/아파트 1개동 (행복 40세대, 5~6층) 및 부대·복리시설	좌동	-
바. 구 조	철근콘크리트 벽식구조	좌동	-

4. 사 업 비 : 12,849,711천원 (주택도시기금 1,800,480천원) (변경없음)

5. 사업기간 : 사업승인 고시일 ~ 2023. 07.(변경없음)

6. 수용 또는 사용할 토지 등의 소재지·지번·면적·소유권 및 소유권외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명·주소를 기재한 서류 : 별첨1

7. 다른 법률의 의제사항 고지

- 군관리계획 결정에 관한 사항 : 별첨2
- 지구단위계획 결정에 관한 사항 : 별첨3

8. 『토지이용규제 기본법』 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따른 지형도면 등은 토지이용규제정보 시스템(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람할 수 있습니다.

9. 기 타 : 관계 도서는 인천광역시청 건축계획과, 강화군청 도시개발과 및 한국토지주택공사 인천 지역본부(032-890-5363)에 비치하여 토지 소유자 및 이해관계인 등 일반인에게 보이게 합니다.

[별첨1]

수용 또는 사용할 토지 등의 소재지·지번·면적·소유권 및 소유권외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명·주소를 기재한 서류

연번	구분	소재지	지번	지목	면적(㎡)		소유자		관계인			비고
					공부	편입	성명 또는 명칭	주 소	권리 구분	주 소	성명	
01	기정	신문리	218-1	대	4.0	4.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
02	기정	신문리	222-1	대	95.0	95.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
03	기정	신문리	223-1	대	22.0	22.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
04	기정	신문리	224-3	대	254.0	254.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
05	기정	신문리	225-1	전	152.0	152.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
06	기정	신문리	225-2	전	17.0	17.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
07	기정	신문리	226	대	201.0	201.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
08	기정	신문리	226-1	차	116.0	116.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
09	기정	신문리	227	차	93.0	93.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
10	기정	신문리	228-3	차	62.0	62.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
11	기정	신문리	229-3	차	40.0	40.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
12	기정	신문리	230-2	차	33.0	33.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
13	기정	신문리	231-3	차	83.0	83.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
14	기정	신문리	242-6	대	30.0	30.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
15	기정	신문리	242-7	대	30.0	30.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
16	기정	신문리	242-8	대	30.0	30.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
17	기정	신문리	242-16	대	33.0	33.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
18	기정	신문리	242-25	대	13.0	13.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				

연번	구분	소재지	지번	지목	면적(m ²)		토지소유자		관계인			비고
					공부	편입	성명 또는 명칭	주 소	권리 구분	주 소	성명	
19	기정	신문리	242-26	대	26.0	26.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
20	기정	신문리	242-27	대	66.0	66.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
21	기정	신문리	242-29	대	123.0	123.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
22	기정	신문리	242-33	대	18.0	18.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
23	기정	신문리	242-34	대	14.0	14.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
24	기정	신문리	242-37	전	198.0	198.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
25	기정	신문리	242-49	대	230.0	230.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
	변경	신문리	242-49	대	230.0	182.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
26	기정	신문리	242-50	전	202.0	202.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
27	기정	신문리	242-51	대	250.0	250.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
28	기정	신문리	242-52	대	7.0	7.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
29	기정	신문리	242-53	차	225.0	225.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
30	기정	신문리	243-6	대	121.0	121.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
31	기정	신문리	243-7	대	137.0	137.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
32	기정	신문리	687-159	차	24.0	24.0	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)				
33	기정	신문리	687-160	도	88.0	88.0	국토해양부	-				
기 정		합 계			3,037.0	3,037.0		-	-	-	-	
변 경		합 계			3,037.0	2,989.0						

[별첨2] 군관리계획 결정에 관한 사항

1. 용도지역·지구·구역 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

■ 강화군 용도지역 결정 총괄 조서

구 분			면 적(m²)			구성비 (%)	비고
			기 정	변 경	변 경 후		
합 계			411,202,733	-	411,202,733	100.00	
도 시 지 역	소 계		17,306,615	-	17,306,615	4.21	
	주거 지역	소 계	1,929,500	-	1,929,500	0.47	
		제1종일반주거지역	976,245	-	976,245	0.24	
		제2종일반주거지역	918,255	-	918,255	0.23	
		준주거지역	35,000	-	35,000	0.01	
	상업 지역	소 계	201,300	-	201,300	0.05	
		일반상업지역	201,300	-	201,300	0.05	
	공업 지역	소 계	538,115	-	538,115	0.13	
		일반공업지역	446,738	-	446,738	0.11	
		준공업지역	91,377	-	91,377	0.02	
	녹지 지역	소 계	14,578,700	-	14,578,700	3.54	
		생산녹지지역	2,972,885	-	2,972,885	0.72	
		자연녹지지역	11,605,815	-	11,605,815	2.82	
	미 지 정		59,000	-	59,000	0.01	
비 도 시 지 역	소 계		393,896,118	-	393,896,118	95.79	
	관리 지역	소 계	150,024,104	-	150,024,104	36.48	
		보전관리지역	42,065,124	-	42,065,124	10.23	
		생산관리지역	13,977,215	-	13,977,215	3.40	
		계획관리지역	90,904,056	-	90,904,056	22.11	
		미세분관리지역	3,077,709	-	3,077,709	0.75	
	농 립 지 역		243,287,561	-	243,287,561	59.16	
	미 지 정		584,453	-	584,453	0.14	

※ 기정 : 강화군 도시개발과 내부자료(2016.9.29 기준)

■ 강화새시장 공공주택지구 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(m ²)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		3,037	감) 48	2,989	100.0	
도시 지역	소 계	3,037	감) 48	2,989	100.0	
	제2종일반주거지역	3,037	감) 48	2,989	100.0	

■ 강화새시장 공공주택지구 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역	면적(m ²)			용적률	결정(변경)사유
			기정	변경	변경후		
-	인천광역시 강화군 강화읍 신문리 226번지 일원	제2종 일반 주거지역	3,037	감)48	2,989	150%	· 무더위쉼터로의 접근 도로 확장에 따른 편입으로 제2종일반주거지역 면적 축소

[별첨3] 지구단위계획 결정에 관한 사항

1. 지구단위계획구역 지정에 대한 군관리계획 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정내역

구 역 명	위 치	면 적 (m ²)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
강화새시장 공공주택지구 지구단위계획구역	인천광역시 강화군 강화읍 신문리 226번지 일원	3,037	감) 48	2,989.00	

■ 지구단위계획구역 변경사유서

구분	위 치	면 적(m ²)	결정사유서
변경	인천광역시 강화군 강화읍 신문리 226번지 일원	2,989.00	· 무더위쉼터로의 접근로 도로확보 및 측량결과 반영에 따른 지구단위계획구역 면적 축소

2. 지구단위계획구역 지정에 대한 군관리계획도 : 게재생략

3. 지구단위계획에 대한 군관리계획 결정조서

가. 용도지역·지구의 세분 및 세분된 용도지역·지구간의 변경에 관한 군관리계획 결정조서

: 게재생략(군관리계획 결정내용과 같음)

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 군관리계획 결정조서 : 해당사항 없음

다. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 군관리계획 결정조서

가구 번호	면적 (㎡)	획지			비 고
		획지번호	위치	면적(㎡)	
합계	2,989.00	-	-	2,989.00	
1BL	2,989.00	①	인천광역시 강화군 강화읍 신문리 226번지일원	2,989.00	·획지분할 불허(단, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4조 , 제5조 규정의 부대복리시설은 예외)

라. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 군관리계획 결정조서

도면번호	구분		계획내용
①	용도 A	허용	☐ 공동주택 · 「건축법 시행령」 별표1 제2조에 의한 공동주택 · 「주택법」 제2조 제8호 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4조에 의한 부대시설 · 「주택법」 제2조 제9호 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제5조에 의한 복리시설 · 「공공주택업무처리지침」 제34조의 7에 의한 행복주택의 지역편의시설 등
		불허	·허용용도 이외의 용도
	건폐율		·60% 이하
	용적률		·150% 이하
	높이		·최고층수 8층 이하
	배 치		·주변과의 조화로운 스카이라인 형성을 위하여 동일 주거동 내 다양한 층수계획 권장 ·주변지역에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 계획 ·양호한 일조 및 조망권, 원활한 통행 등을 고려하여 다음과 같이 계획 - 판상형 및 남향 배치 권장 - 채광창이 없는 건축물 측벽 사이에는 10m 이상 이격거리 확보 - 건축물 주거동의 길이는 60m 이하 적용
	형태		·입면 및 외부계획 - 건축물 외벽 마감은 가로 경관 및 주변건축물과 조화를 고려하여 계획 ·지붕 및 옥상 - 주변 지역과의 조화 및 위압감 저감을 위해 옥탑부에 과도한 조형물 설치 지양 - 미관 훼손방지를 위해 옥상층 물탱크 등의 설비시설은 외부에 직접 노출되지 않도록 계획
	형태		·입면 및 외부계획 - 건축물 외벽 마감은 가로 경관 및 주변건축물과 조화를 고려하여 계획 ·지붕 및 옥상 - 주변 지역과의 조화 및 위압감 저감을 위해 옥탑부에 과도한 조형물 설치 지양 - 미관 훼손방지를 위해 옥상층 물탱크 등의 설비시설은 외부에 직접 노출되지 않도록 계획 ·담장 및 계단 - 커뮤니티 활성화를 위해 담장 설치의 지양하나, 안전상의 이유 등으로 부득이 하게 설치할 경우 높이는 1.2m 이하로 하고, 생울타리, 투시형 울타리 또는 목책 등으로 설치하여 개방감 확보 - 지구남측 경로당 등 주민공동시설 인접부는 담장 대신 둔덕 등을 조성하여 개방감 확보 - 계단 및 경사로를 설치하는 경우 장애인, 노인, 임산부 등의 안전을 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재 사용
	색 채		·건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색으로 구분하며 다음의 기준을 따름 - 주변 마을분위기 및 경관과 조화되는 색상 권장 - 주조색은 시각에 편안함을 주는 저채도 중성색 사용 - 색채표기는 KS표준색 또는 먼셀기호 사용
	건축선		·건축한계선 : 3m ※단, 부대복리시설(관리사무소 등)은 보행공간 확보 및 안전을 고려하여 건축한계선 1m 지정

마. 기타사항에 관한 군관리계획 결정조서

도면 번호	구분		계획내용
①	경관계획		- 주변지역의 현황 및 개발계획을 고려한 스카이라인 계획을 수립하여 주변지역과 조화되는 높이계획 수립 - 경직된 이미지를 탈피 자연과 함께 하는 공간, 숨쉬는 공간, 살고 싶은 공간 창출 - 건축물의 모든 외벽은 색채에 있어 주변 환경과의 통일성 및 조화를 유지함
	교통 처리 계획	차량 동선	- 대상지 서측 도로에서 직접 진출입이 가능하도록 차량 출입구를 설치 - 단지내 도로와 보행통로가 교차하는 곳은 보행 우선구조로 조성하는 것을 권장
		주차장	「공공주택 특별법」에 의한 주차장 설치 기준을 적용, 부대복리시설은 예외로 함
		자전거 보관소	- 자전거 보관소의 구조 및 기타 설치기준은 「자전거 이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」 제16조의 규정을 준수하여 설치 - 각각의 건축물 주동별 출입구에 인접하여 1개소 이상 설치
	대지내 공지		건축한계선 지정으로 인해 생기는 공지에는 보행공간 및 녹지 등을 조성하여 생활가로의 활성화 도모
	기타사항		텃밭, 운동시설 등 주민커뮤니티 활성화를 위한 시설 설치 권장

4. 지구단위계획에 대한 군관리계획 결정도

가. 토지이용 및 시설에 관한 결정도 : 게재생략

나. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 : 게재생략