



블로2지구 지구단위계획 결정(변경)

지구단위계획 결정(변경) 조서



1 지구단위계획 결정(변경) 조서

1. 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서[변경없음]

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	75,119.0	-	75,119.0	100.0	
주 거 지 역	75,119.0	-	75,119.0	100.0	
제2종일반주거지역	75,119.0	-	75,119.0	100.0	

나. 용도지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 해당사항 없음

다. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도 로

가) 도로결정(변경) 총괄표

류 별	합 계			1 류			2 류			3 류			
	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	
합계	기정	8	1,426.0 (1,634.0)	10,453.0 (12,558.6)	-	-	-	7	1,238.0 (1,491.0)	9,954.2 (11,943.6)	1	143	464.5 (580.7)
	변경	11	1,239.0 (1,258.0)	11,946.4 (12,593.6)	-	-	-	10	1,207.0 (1,226.0)	11,107.2 (11,754.4)	1	32	126.1
중로	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	변경	1	312	4,110.8 (4,593.5)	-	-	-	1	312	4,110.8 (4,593.5)	-	-	-
소로	기정	8	1,426.0 (1,634.0)	10,418.7 (12,524.3)	-	-	-	7	1,238.0 (1,491.0)	9,954.2 (11,943.6)	1	143	464.5 (580.7)
	변경	10	927.0 (946.0)	7,122.5 (7,287.0)	-	-	-	9	895.0 (914.0)	6,996.4 (7,160.9)	1	32	126.1
기타	기정	-	-	343	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	변경	-	-	713.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ ()는 노선전체에 대한 사항임. 기타는 가각, 현황도로, 버스베이 및 도로부속시설에 의한 면적임

나) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	2	174	15 (6~15)	집산도로	312	소로2-28호선	소로2-2호선	일반도로			
기정	소로	2	1	8	국지도로	492	소로 2-14호선	소로 2-12호선	일반도로		1999.6.23	
변경	소로	2	1	8	국지도로	22	소로 2-2호선	북측지구계	일반도로			
기정	소로	2	2	8	국지도로	65	소로 2-4호선	소로 2-1호선	일반도로		1999.6.23	
변경	소로	2	2	8	국지도로	399	중로2-174호선	소로 2-2호선	일반도로			
기정	소로	2	3	8	국지도로	88	소로 2-4호선	소로 2-1호선	일반도로		1999.6.23	
변경	소로	2	3	8	국지도로	83	중로2-174호선	소로 2-2호선	일반도로			
기정	소로	2	4	8	국지도로	113	소로 2-5호선	소로 2-1호선	일반도로		1999.6.23	
변경	소로	2	4	8	국지도로	77	중로2-174호선	소로 2-2호선	일반도로			
기정	소로	2	5	8	국지도로	418 (399)	소로 2-14호선	소로 2-12호선	일반도로		1999.6.23	
변경	소로	2	5	8	국지도로	69 (50)	소로 2-14호선	공동주택9BL	일반도로			

구분	구 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	6	8	국지도로	159 (54)	소로 2-1호선	소로 2-12호선	일반도로		1999.6.23	
변경	소로	2	6	8	국지도로	94 (-)	소로 2-12호선	소로 2-23호선	일반도로			
기정	소로	2	7	8	국지도로	156 (72)	소로 2-1호선	소로 2-12호선	일반도로		1999.6.23	
변경	소로	2	7	8	국지도로	71 (-)	소로 2-12호선	소로 2-23호선	일반도로			
신설	소로	2	24	8	국지도로	69	중로2-174호선	소로 2-2호선	일반도로			
신설	소로	2	26	8	국지도로	66	중로2-174호선	소로 2-2호선	일반도로			
신설	소로	2	27	8	국지도로	65	중로2-174호선	소로 2-2호선	일반도로			
신설	소로	2	28	8	국지도로	64	중로2-174호선	소로 2-2호선	일반도로			
폐지	소로	3	1	6	국지도로	143	소로 2-1호선	소로 2-1호선	일반도로		1999.6.23	
신설	소로	3	12	4	특수도로	32	중로2-174호선	동측지구계	보행자전용도로			

※ ()는 구역 내 폭원 및 연장임

■ 변경사유서

변경전	변경후	변 경 내 용	변 경 사 유
-	중로2-174	.중로2류 신설(B=15m, L=312m)	.주 진출입로 계획에 따른 도로신설
소로2-1	소로2-1	.시종점 및 연장변경(L=492m → 22m)	.사업지 북측 인접지역 진출입로 계획
소로2-2	소로2-2	.시종점 및 연장변경(L=65m → 399m)	.토지이용계획 조정에 따른 노선 변경
소로2-3	소로2-3	.시종점 및 연장변경(L=88m → 83m)	.토지이용계획 조정에 따른 노선 변경
소로2-4	소로2-4	.시종점 및 연장변경(L=113m → 77m)	.토지이용계획 조정에 따른 노선 변경
소로2-5	소로2-5	.중점 및 연장변경(L=418m → 69m)	.토지이용계획 조정에 따른 연장 축소 변경
소로2-6	소로2-6	.시종점 및 연장변경(L=159m → 94m)	.토지이용계획 조정에 따른 구역내 구간 축소 (블로1지구 내 구간만 존치)
소로2-7	소로2-7	.시종점 및 연장변경(L=156m → 71m)	.토지이용계획 조정에 따른 구역내 구간 축소 (블로1지구 내 구간만 존치)
-	소로2-24	.소로2류 신설(B=8m, L=69m)	.단독주택지 내부 가로망 계획에 따른 신설
-	소로2-26	.소로2류 신설(B=8m, L=66m)	.단독주택지 내부 가로망 계획에 따른 신설
-	소로2-27	.소로2류 신설(B=8m, L=65m)	.단독주택지 내부 가로망 계획에 따른 신설
-	소로2-28	.소로2류 신설(B=8m, L=64m)	.단독주택지 내부 가로망 계획에 따른 신설
소로3-1	-	.소로3류 폐지(B=6m, L=143m)	.사업지 북측 현황도로 이용을 고려하여 도로 폐지
-	소로3-12	.보행자도로 신설(B=4m, L=32m)	.사업지 외부 통행로 확보 및 우수관로 확보를 위한 보행자도로 신설

② 주차장

가) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
계		-	-	-	증) 709.7	709.7		
신설	1	주차장	불로동 66 일원	-	증) 709.7	709.7	-	

■ 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	주차장	.주차장 1개소 신설 .위치 : 불로동 66 일원 .면적 : 709.7㎡	.주거지역 내 이면주차 방지 및 주차편의 증진을 위한 주차장 신설

2) 공간시설

① 녹 지

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
계				1개소	-	증) 7,875.6	7,875.6		
신설	1	녹지	경관녹지	불로동 93답 일원	-	증) 7,875.6	7,875.6	-	

■ 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	경관녹지	.경관녹지 1개소 신설 .위치 : 불로동 93답 일원 .면적 : 7,875.6㎡	.사업지구 북서측 경계부에 군사보호구역 협의 결과에 따라 군사진지 구축을 위한 경관녹지를 신설하여 주변지역과의 완충 및 미관증진 도모

② 공 원

가) 공원 결정(변경) 총괄표

구 분	개 소			면 적 (㎡)		
	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후
계	-	증) 1	1	-	증) 2,369.1	2,369.1
어린이공원	-	증) 1	1	-	증) 2,369.1	2,369.1

나) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시 설 의 종 류	위 치		면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경후		
계		-	-	-		-	증) 2,369.1	2,369.1	-	
신설	1	공 원	어린이공원	-	불로동 64-2 일원	-	증) 2,369.1	2,369.1	-	

■ 변경사유서

도면표시번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	어린이공원	.어린이공원 1개소 신설 .위치 : 불로동 64-2 일원 .면적 : 2,369.1㎡	. 불로2지구 세부 토지이용계획 수립에 따라 거주민의 정주여건을 고려하여 어린이공원 1개소 신설

2. 획지 및 건축물에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 단독 및 다세대주택용지(A-1) : 신설

도면번호	가구번호	면적(m ²)	위치	대지면적(m ²)	획지면적(m ²)	비 고
A-1	4	2,811.3	1	240.7	240.7	
			2	274.6	274.6	
			3	281.5	281.5	
			4	284.1	284.1	
			5	279.7	279.7	
			6	332.4	332.4	
			7	288.1	288.1	
			8	285.6	285.6	
			9	278.7	278.7	
			10	265.9	265.9	
A-1	5	2,767.9	1	294.0	294.0	
			2	263.9	263.9	
			3	268.6	268.6	
			4	273.2	273.2	
			5	271.7	271.7	
			6	292.4	292.4	
			7	274.6	274.6	
			8	269.7	269.7	
			9	264.8	264.8	
			10	295.0	295.0	
A-1	6	2,594.9	1	268.0	268.0	
			2	254.7	254.7	
			3	254.6	254.6	
			4	254.5	254.5	
			5	259.6	259.6	
			6	265.4	265.4	
			7	255.3	255.3	
			8	255.1	255.1	
			9	255.0	255.0	
			10	272.7	272.7	
A-1	7	2,548.5	1	256.9	256.9	
			2	254.7	254.7	
			3	254.6	254.6	
			4	254.5	254.5	
			5	247.6	247.6	
			6	253.3	253.3	
			7	255.2	255.2	
			8	255.1	255.1	
			9	255.0	255.0	
			10	261.6	261.6	
A-1	8	1,519.7	1	294.3	294.3	
			2	300.2	300.2	
			3	300.2	300.2	
			4	310.4	310.4	
			5	314.6	314.6	

■ 변경사유서

도면 번호	위 치		변 경 내 용	변 경 사 유
	가구번호	획지번호		
A-1	4	1~10	.가구 및 획지 신설	.기존 1공구지역 단독주택지 대부분 다가구주택으로 계획되어 주차장 확보 등 주거환경이 열악한 실정 임을 감안하여 다세대주택의 입지를 유도
A-1	5	1~10	.가구 및 획지 신설	
A-1	6	1~10	.가구 및 획지 신설	
A-1	7	1~10	.가구 및 획지 신설	
A-1	8	1~5	.가구 및 획지 신설	

2) 근린생활시설용지(A-2) : **신설**

도면번호	가구번호	면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	획지면적(㎡)	비 고
A-2	3	3,144.0	1	304.6	304.6	
			2	317.0	317.0	
			3	323.3	323.3	
			4	323.0	323.0	
			5	297.8	297.8	
			6	350.1	350.1	
			7	324.8	324.8	
			8	310.9	310.9	
			9	303.2	303.2	
			10	289.3	289.3	

■ 변경사유서

도면 번호	위 치		변 경 내 용	변 경 사 유
	가구번호	획지번호		
A-2	3	1~10	.가구 및 획지 신설	.거주민의 생활편의를 고려하여 근린생활시설 계획

3) 공동주택(B-1)용지 : 신설

도면번호	가구번호	면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	획지면적(㎡)	비 고
B-1	9	36,170.7	1	36,170.7	36,170.7	

■ 변경사유서

도면 번호	위 치		변 경 내 용	변 경 사 유
	가구번호	획지번호		
B-1	9	1	.가구 및 획지 신설	.규모있는 공동주택단지 계획으로 쾌적한 정주 환경 조성

4) 주차장(D-1)용지 : 신설

도면번호	가구번호	면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	획지면적(㎡)	비 고
D-1	1	709.7	1	709.7	709.7	

■ 변경사유서

도면 번호	위 치		변 경 내 용	변 경 사 유
	가구번호	획지번호		
D-1	1	1	.주차장 신설 1개소(709.7㎡)	.주거지역 내 이면주차 방지 및 주차편의 증진을 위한 주차장 신설

5) 종교(D-2)용지 : 신설

도면번호	가구번호	면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	획지면적(㎡)	비 고
D-2	1	661.2	2	661.2	661.2	

■ 변경사유서

도면 번호	위 치		변 경 내 용	변 경 사 유
	가구번호	획지번호		
D-2	1	2	.종교용지 신설 1개소(661.2㎡)	.사업지구 내 기존 종교시설을 고려하여 1개소를 계획에 반영

6) 획지의 합병 및 분할

- 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 대지를 기본단위로 개발함을 원칙으로 함
- 다만, 지구단위계획상 필지분할가능선이 있는 대지의 변경은 경미한 변경사항이며, 변경기준은 지구단위계획에서 정한 최소 분할가능면적 이상으로 함

용도지역	주거지역
블로2지구 최소 분할가능면적	200㎡

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

1) 단독 및 다세대주택(A-3)용지 : 신설

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
A-1	4, 5, 6, 7, 8	용도	허용용도	•별표1의 A-1의 허용용도
			불허용도	•별표1의 A-1의 불허용도
		건 폐 율	•60% 이하	
		용 적 율	•200% 이하	
		높 이	•4층 이하	
		형 태	•별표2의 A-1	
		배 치	•별표3의 A-1	
		색 채	•별표4의 A-1	
		건 축 선	•중로2-174호선변 → 건축한계선 : 1m - 가구번호 : 4(5~6), 5(5~6), 6(5~6), 7(5~6)	

주) ()는 획지번호임. 1층 전부를 필로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우 5층까지 허용

2) 근린생활시설(A-4)용지 : 신설

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
A-2	3	용도	허용용도	•별표1의 A-2의 허용용도
			불허용도	•별표1의 A-2의 불허용도
		건 폐 율	•60% 이하	
		용 적 율	•200% 이하	
		높 이	•4층 이하	
		형 태	•별표2의 A-2	
		배 치	•별표3의 A-2	
		색 채	•별표4의 A-2	
		건 축 선	•중로2-174호선변 → 건축한계선 : 1m - 가구번호 : 3(5~6)	

주) ()는 획지번호임. 1층 전부를 필로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우 5층까지 허용

3) 공동주택(B-1)용지 : 신설

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
B-1	9	용도	허용용도	•별표1의 B-1의 허용용도
			불허용도	•별표1의 B-1의 불허용도
		건 폐 율	•30%이하	
		용 적 율	•230%이하	
		높 이	•해발 45m 이하	
		형 태	•별표2의 B-1	
		배 치	•별표3의 B-1	
		색 채	•별표4의 B-1	
		건축선	•중로2-174호선변 → 건축한계선 : 1m - 가구번호 : 9(1)	

4) 주차장(D-1)용지 : 신설

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
D-1	1(1)	용도	허용용도	•별표1의 D-1의 허용용도
			불허용도	•별표1의 D-1의 불허용도
		건 폐 율	•60%이하	
		용 적 율	•200%이하	
		높 이	•5층이하	
		형 태	•별표2의 D-1	
		배 치	-	
		색 채	-	
		건축선	-	

주) ()는 획지번호임.

5) 종교(D-2)용지 : 신설

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
D-2	1(2)	용도	허용용도	•별표1의 D-2의 허용용도
			불허용도	•별표1의 D-2의 불허용도
		건 폐 율	•60%이하	
		용 적 율	•200%이하	
		높 이	•4층이하	
		형 태	•별표2의 D-2	
		배 치	-	
		색 채	-	
		건축선	-	

주) ()는 획지번호임.

다. 기타사항에 관한 도시관리계획결정(변경) 조서

1) 대지내 공지에 관한 계획 : 신설

도면번호	위 치	계 획 내 용	비고
A-1 A-2	3, 4, 5, 6, 7, 8	•별표5의 A-1, A-2, 전면공지, 대지안의 조경	-
B-1	9	•별표5의 B-1, 전면공지, 단지내 조경	-

2) 차량 및 주차계획 : 신설

도면번호	위 치	계 획 내 용	비고
A-1 A-2	3, 4, 5, 6, 7, 8	•별표6의 A-1, A-2 차량동선, 주차시설	-
B-1	9	•별표6의 B-1, 차량동선, 주차시설	-
D-1	1(1)	•별표6의 D-1 차량동선, 주차시설	-

3) 보행동선에 관한 계획 : 신설

도면번호	위 치	계 획 내 용	비고
A-1 A-2	3, 4, 5, 6, 7, 8	•별표7의 공공보행통로, 보행자전용도로, 보차혼용도로	
B-1	9	•별표7의 공공보행통로, 보행자전용도로, 보차혼용도로	

4) 단지내 시설물 배치 계획 : 변경없음

도면번호	위 치	계 획 내 용	비고
-	블로2 지구단위계획구역 단지내시설물	•별표8의 가로시설물, 식재, 포장, 조명시설, 간판 및 광고물, 기타사항	-

5) 공원 및 녹지에 관한 계획 : 변경없음

도면번호	위 치	계 획 내 용	비 고
공 원	공 원	<ul style="list-style-type: none"> •공원의 특성과 계절감을 고려한 수목 선정 •공간기능, 다양한 디자인의 옥외시설물을 조화롭게 조성 •쾌적한 주거환경 창출에 기여하며, 주민의 다양한 정서수용을 위한 경관 조성 •대상지 전역에 걸쳐 보행체계망을 구축하며, 이용권을 고려한 충분한 공원녹지 조성 •다양한 공간조성을 통하여 운동, 놀이, 휴식활동을 수용하며, 공원안의 조경은 총면적의 50%이상이 되도록 조경면적 확보 •공원내 도로, 광장, 관리시설은 반드시 설치도록 함(도시공원 및 녹지에 관한 법률 적용) <ul style="list-style-type: none"> - 시설부지면적 : 60%이하(어린이공원) - 건폐율 : 5%이하 설치 	-
	기 타	<ul style="list-style-type: none"> •도로부속시설부지에는 각종 공해(대기오염, 소음, 진동, 악취 등), 사고, 재해의 방지와 경관의 시각적 효과를 살리며, 집중적인 녹화계획으로 녹음수, 화초류 등 식재 <ul style="list-style-type: none"> - 속성활엽교목과 침엽교목을 밀식하여 풍부한 수림대 조성 •소음차단 및 시각차폐 효과 극대화를 위해 식재밀도를 높여 경관성 제고 및 차폐성 강조 	

6) 기타사항 : 변경없음

- 교통영향평가, 환경영향평가, 군부대 협의 등 과업추진 과정에서 협의완료, 승인된 내용 중 본 계획과 관련된 사항은 수용하여야 하며, 본 계획에서 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 기존의 법규나 인천광역시 조례 및 서구 관련조례를 준용함
- 본 지구단위계획의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 준용함

[별표 1] 건축물 용도 분류계획

구분	허용용도	불허용도	건폐율	용적률	높이
A-1	<ul style="list-style-type: none"> •단독주택(다중주택, 다가구, 공관제외) •공동주택 중 다세대주택 	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •지하층 주거용도 	60	200	4층이하
A-2	<ul style="list-style-type: none"> •단독주택(3,4층에 한함. 다중주택 제외) •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설 •노유자시설 중 아동관련시설 	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •제1종근린생활시설 중 건축법 시행령 별표1에 의한 아목 •제2종근린생활시설 중 공연장, 종교집회장, 자동차영업소, 총포판매소, 장의사, 옥외에 설치하는 골프연습장, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 	60	200	4층이하
B-1	<ul style="list-style-type: none"> •APT 및 부대 복리시설 	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 	30	230	해발 45m이하
D-1	<ul style="list-style-type: none"> •주차장법 제2조에의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도) •지평식 설치시 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 관리사무소, 주차장의 관리·운영상 필요한 편의시설 •주차전용건축물 건축시 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 주차장으로 사용하는 비율이 건축연면적의 70%이상이어야 함 - 1, 2층 권장용도: 주차장법 시행령 제1조의2에 따른 주차장외의 용도 	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •제2종 근린생활시설중 안마시술소, 단란주점, 장의사, 총포사, 옥외골프연습장 •종교시설, 운동시설(운동장), 업무시설(오피스텔) 	60	200	5층이하
D-2	<ul style="list-style-type: none"> •종교집회장(불안당 제외) 및 부속용도(목회자 숙소 등) <p>(“부속용도”라 함은 건축법 시행령 제2조 제1항 13호의 규정에 의해 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도이어야 함)</p>	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 	60	200	4층이하

주1) B-1의 용도는 주택법을 적용하며, A-1, A-2, D-1, D-2의 용도는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 인천광역시 도시계획조례, 주차장법 및 인천광역시 주차장 설치 및 관리 조례 적용함

[별표 2] 건축물 형태 및 외관계획

용 도	도면표시	건축물의 형태 및 외관
<p>단독 및 다세대 주택용지</p>	<p>A-1 A-2</p>	<ul style="list-style-type: none"> •지붕의 형태는 경사지붕을 설치토록 하며, 경사지붕의 구배는 3/10 이상이 되도록 해야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 경사지붕이라함은 건축물 지붕면적의 70% 이상을 경사지붕으로 설치한 지붕을 말함 - 경사지붕의 설치시 구배는 3/10~7/10이 되도록 함 •옥상의 이용 <ul style="list-style-type: none"> - 옥상물탱크를 FRP조로 설치할 경우 조적 등으로 구획하여 보이지 않게 할 것 - 옥상부분의 옥외창고로의 이용 규제 및 물건을 그대로 방치하지 못하게 함 •건축물의 외벽은 블록별로 유사한 재료를 사용 •건축물의 외벽은 골조가 노출되어서는 아니되며 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함 •근린생활시설의 1층 서터는 벽면의 50%이상을 투시형으로 설치(권장사항)
<p>공동주택 용지</p>	<p>B-1</p>	<ul style="list-style-type: none"> •아파트 1동의 전면길이는 시각적 개방감 부여 및 심리적 중압감 배제 등을 위해 주동의 최대길이를 80m 이내로 제한 <ul style="list-style-type: none"> ※ 주동길이라 함은 수직면에 수평투영한 길이 중 최대길이를 말함. “ㄱ, ㄴ”자 형태의 아파트 주동길이는 가장 거리가 먼 외벽 대각선의 길이를 말함 •아파트의 지붕형태는 경사지붕 설치를 원칙으로 하며, 기타 우수 디자인형태로 채택된 지붕은 허가권자의 결정을 따르도록 함 <ul style="list-style-type: none"> - 경사지붕이라 함은 건축물 지붕면적의 70%이상을 경사지붕으로 설치한 지붕을 말함 - 경사지붕의 설치시 구배는 3/10~7/10이 되도록 함 - 경사지붕 설치시 옥상의 설비기기 등 경관불량요소는 건축물 전면에서 보이지 않도록 설치 •옥상이용 <ul style="list-style-type: none"> - 도시녹화 및 주민에게 쉼터제공을 위해 수목 등 조경시설 설치(권장사항)
<p>노외주차장 (주차전용건축물 및 부속용도)</p>	<p>D-1</p>	<ul style="list-style-type: none"> •공동사항 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측.후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 함 - 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 함.
<p>종교용지</p>	<p>D-2</p>	<ul style="list-style-type: none"> •노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도)에 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 주차용도층의 외벽은 차량이 노출되지 않도록 하고, 자동차 배기가스 등이 자연적으로 배출되도록 밀폐시키지 않도록 하여야 함 - 주변 가로망과 일관된 통경축이 형성되도록 하여 건축물 입지로 인한 폐쇄감이 들지 않도록 하여야 함.

[별표 3] 건축물 배치계획

용도	도면표시	건축물의 배치
단독 및 다세대 주택용지	A-1 A-2	<ul style="list-style-type: none"> •남향배치를 유도하기 위해 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한은 정남방향의 인접대지경계선으로부터 거리를 적용하여 배치(단, 기존건축물이 있는 블록의 경우 정북방향의 인접대지경계선 거리 적용할 수 있음) •2면이상 도로에 접한 획지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물 전면을 향하도록 함 •12m이상 도로변에 접한 획지에 대하여 건축한계선을 지정하여 보행공간의 활용 및 건축물 전면 개방감이 확보되도록 설정 <ul style="list-style-type: none"> - 12m이상도로변(건축한계선 : 1m) •중로이상 도로변에 면한 건축물은 코아 부분의 벽면 또는 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안됨 <ul style="list-style-type: none"> - 단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식처리를 하여 도시미관에 기여하는 경우는 예외로 함 •담장 설치시 높이 1.2m 이하의 투시형 담장 또는 생울타리 담장으로 설치토록 함 •각가에 접한 대지내에서는 모든 도로에서 벽면의 방향이 도로의 방향과 일치되도록 배치
공동주택 용지	B-1	<ul style="list-style-type: none"> •남향배치를 유도하기 위해 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한은 정남방향의 인접대지경계선으로부터 거리를 적용하여 배치(단, 기존건축물이 있는 블록의 경우 정북방향의 인접대지경계선 거리 적용할 수 있음) •광로변 교통소음등을 고려하여 건축물 직각 배치 권장 •12m이상 도로변에 접한 획지에 대하여 건축한계선을 지정하여 보행공간의 활용 및 건축물 전면 개방감이 확보되도록 설정 <ul style="list-style-type: none"> - 12m이상도로변(건축한계선 : 1m) •주민의 프라이버시 침해나 밀폐감을 주지 않는 범위 내에서 주된 건물의 향과 직각 또는 변화있는 형태로 배치토록 권장 •아파트의 층수는 변화 있는 층수배치로 경관 및 식별성이 제고될 수 있도록 권장 •블록 외곽도로에 면한 단지의 경계부에 단지의 관리와 안전을 위해 담장을 설치토록 하며, 담장의 형태는 높이 1.2m 이하의 투시형 담장이나 생울타리 담장을 설치 •중로이상 도로변에 교통소음등을 방지하기 위하여 방음벽 설치 (5m 이상 : 환경영향평가 수용) •군사시설보호구역 협의시 조건부 동의 사항에 대하여는 군부대 협의결과에 따른다

[별표 4] 건축물 색채계획

용도	도면표시	건축물의 색채
단독 및 다세대 주택용지	A-1 A-2	<ul style="list-style-type: none"> •원색의 사용을 금하며(강조색은 가능) 저채도 색채를 사용 •건축물의 좌우배면은 전면색채와 동일계통의 색채를 사용 •검정색 계통의 외벽 마감재료 사용을 지양하여 밝고 명량한 분위기의 도시경관 형성(단 강조색은 가능) •옥탑 및 기타 부속 건축물은 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장
공동주택 용지	B-1	<ul style="list-style-type: none"> •단지내 쾌적한 분위기 조성을 위하여 밝고 명량한 색조계열 사용 •주변의 경관과의 조화를 고려하여 베이지, 연한연두, 연한노랑 등의 부담없고 친근한 색을 보조색으로 사용토록 권장 •인천시의 시색인 청색 또는 구색인 하늘색을 자연경관과의 조화를 고려하여 채도 및 명도를 낮추어 주조색으로 사용토록 권장 •옥탑 및 기타 부속 건축물 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장
옥외가로 시설물의 형태 및 색채 등	공통 사항	<ul style="list-style-type: none"> •옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 인천시 도시개성창조사업(C.I.P) 운용관리지침의 기준을 준용토록 함 <ul style="list-style-type: none"> - 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화된 디자인 계획

※ 색채의 분류

- 색채의 분류는 주조색, 보조색, 강조색 등 3가지로 분류하며, 이들 색채의 적절한 사용을 통하여 다양하면서도 통일감 있는 도시환경이 조성될 수 있도록 함
 - 주조색 : 대상지내 건축물의 도로변에 접하는 가장 잘보이는 면에 배색되어 시각적 인상을 결정하는 색으로서 외벽면적의 70%이상을 차지
 - 보조색 : 주조색보다는 좁은 면적에 배색되어 주조색과 조화를 이루면서 전체적으로 조화를 이루어 전체적인 변화를 주는 색으로서 외벽면적의 10~30%를 차지
 - 강조색 : 건축물의 선이나 점같이 매우 좁은 면의 특히 강조할 곳에 배색되어 주조색이나 보조색과 강한 대비를 이루면서 전체에 활력을 주고 변화를 주는 색이며 외벽면적의 10%미만을 차지

[별표 5] 대지내 공지에 관한 계획

용도	도면표시	대지내 공지에 관한 계획	
단독 및 다세대 주택용지	A-1 A-2	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> •건축선 후퇴로 생기는 전면공지에는 보행에 지장을 주는 시설의 설치를 금지하며 인접보도와 같은 높이로 조성토록 유도 •전면공지에는 대지내로의 차량출입을 제외한 차량용시설(주차시설 등)과 보행 접근성을 저해하는 지하환기구, 쓰레기 적치장 등 장애물을 설치할 수 없음 •전면공지(보도)에는 보행통행의 흐름을 방해하지 않는 범위내에서 식수, 벤치 등의 휴게시설과 조명, 장식시설 등의 설치를 권장 •전면공지의 포장은 내구성 있는 재료를 사용한 장식포장, 인접한 보도 및 보행전용공간과 유사한 높이 및 재질을 유지하고 고저차 없이 연결 •전면공지 지정시 지상에 대한 공공의 이용권을 확보하고 지하는 민간개발이 가능하도록 허용
	대지 안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> •인천광역시 건축조례 기준을 준용하여 대지면적의 10% 이상을 조경면적으로 확보 •조경수는 인천시의 시화인 장미 또는 서구의 구화인 국화 등을 포함한 식재를 권장 	
공동주택 용지	B-1	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> •건축선 후퇴로 생기는 전면공지에는 보행에 지장을 주는 시설의 설치를 금지하며 인접보도와 같은 높이로 조성토록 유도 •전면공지에는 대지내로의 차량출입을 제외한 차량용시설(주차시설 등)과 보행 접근성을 저해하는 지하환기구, 쓰레기 적치장 등 장애물을 설치할 수 없음 •전면공지(보도)에는 보행통행의 흐름을 방해하지 않는 범위내에서 식수, 벤치 등의 휴게시설과 조명, 장식시설 등의 설치를 권장 •전면공지의 포장은 내구성 있는 재료를 사용한 장식포장, 인접한 보도 및 보행전용공간과 유사한 높이 및 재질을 유지하고 고저차 없이 연결 •전면공지 지정시 지상에 대한 공공의 이용권을 확보하고 지하는 민간개발이 가능하도록 허용
		단지 내 조경	<ul style="list-style-type: none"> •각 아파트단지의 녹지면적은 30% 이상으로 확보하여 조경을 위한 식수 등의 조치를 취하도록 함 •조경수는 인천시의 시화인 장미 또는 서구의 구화인 국화 등을 포함한 식재를 권장

[별표 6] 차량 및 주차에 관한 계획

용 도	도면표시	차량 및 주차에 관한 계획	
단독 및 다세대 주택용지	A-1	차량 동선	<ul style="list-style-type: none"> • 개별필지의 진출입은 연접 도로중 폭이 좁은 도로에서의 진출입 권장 • 차량의 진출입으로 인한 혼잡이 예상되는 가구의 장·단변 교차로 부근에 차량출입 불허구간 지정 • 차량출입불허구간 <ul style="list-style-type: none"> - 교차로 측단, 버스정류장, 횡단보도, 육교등으로부터 10m이내 구간 (단, 필지의 규모가 협소하여 차량출입이 불가피한 경우에는 예외를 인정)
	A-2	주차 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 인천시 주차장 설치 및 관리조례를 준용함 (단, 다가구주택의 경우 가구당 1면이상 확보) • 중로이상의 도로와 접하는 획지 2개소당 1개소의 공동주차장 설치를 권장하며, 획지당 최소 3m이상 확보 • 대상부지가 2개 이상의 도로에 면한 경우 폭이 좁은 도로에 주차통로 설치 • 지하층에 가급적 주택용도를 건축하지 않도록하고 1층 주차 활용토록 권장함
공동주택 용지	B-1	차량 동선	<ul style="list-style-type: none"> • 단지내 차량동선은 보행자의 안전을 우선적으로 고려하여 보행자 동선과의 상충 최소화 • 원활한 진출입이 이루어지도록 진출입구는 외곽도로와 직각교차되도록 하며, 교차부에서 30m이상 이격하여 배치될 수 있도록 교차부의 30m 이내구간은 차량의 출입을 금지토록 함 • 단지내 도로는 차량출입구에서 단지외곽도로와 T형 교차를 원칙으로 하며, 차량출입구가 타 단지의 차량출입구와 30m이상 거리를 유지하지 못하는 경우에는 +자형 교차를 유도
		주차 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택의 부설주차장은 주택건설기준 등에 관한 규정에 제시한 설치기준을 적용 • 지하주차장은 아파트와 직접 연결되도록 지하통로를 설치할 것을 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 이 경우 아파트 경비실은 출입자의 통행을 감시할 수 있는 구조가 되도록 유도 • 주차장 진출입구에는 야간에 인식도를 높이기 위하여 접지형 가로등을 설치하도록 권장
노외주차장 (주차전용건축물 및 부속용도)	D-1	차량 동선	<ul style="list-style-type: none"> • 차량출입은 각각부로부터 10m이상 이격하여 설치하여야 함
		주차 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 주차장의 용도를 설치할 경우 주차장의 용도 이용을 위한 주차공간을 구분되게 설치하여야 함 • 주차장의 용도 부설주차장을 주차연면적의 6%이상 확보하여야 함

[별표 7] 보행동선에 관한 계획

도면표시	보행동선에 관한 계획	
	공공 보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> • 필지간의 단차 및 경계선의 상황을 고려하여 현실적으로 적용가능한 통로개설 유도 • 공공보행통로에는 건축물 부설주차장, 담장, 계단, 화단, 환기구 등 보행의 통행에 장애를 주는 일체의 구조물은 설치 금지 • 공동주택용지 도로변의 공공보행통로는 전면인도 및 전면공지와 동일하게 조성하고 인접 대지의 공개공지나 공원이 있는 경우 연계 조성을 권장 • 공동주택용지내 보행동선은 대상지 전체의 동선체계와 연계되는 보행동선을 계획하며, 최소폭원 이상의 보행동선을 유지하여 안전한 이용이 이루어지도록 함(폭 1.5m 이상) • 공공보행통로의 경우 제공되는 면적에 대해 조정면적으로 인정 • 벽면한계선에 의해 지정된 공공보행통로의 지하는 민간개발이 가능하도록 허용
A-1 A-2 B-1	보행자 전용 도로	<ul style="list-style-type: none"> • 차량의 통행이 전혀 허용되지 않는 도로로서 독특한 장식, 포장패턴이나 상징적인 환경 장치물 설치를 유도하여 장소성과 활동성을 제고 • 녹지조성보다는 포장 및 시설물 위주로 설치하고, 인접대지 내 공지 및 전면공지와 연계 조성
	보차 혼용 도로	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획상 보행자전용도로에 접해 있는 획지에 차량진입을 위해 지정 • 보행자전용도로와 일체형으로 조성
	공통 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획도로·단지내 도로, 공원 및 녹지계획에서 보도, 접근로의 기울기, 재질과 마감등은 편의시설이 지구단위계획 구역내 전체가 연결되도록 조성 • 장애인, 노인의 사용빈도가 높은 근린생활시설의 건물 단차는 10센티미터 이내로 하고 1/12이하의 경사로를 설치하도록 권장함

[별표 8] 단지내 시설물 배치계획 : 변경 없음

구 분	단지내 시설물 배치계획
가 로 시설물	<ul style="list-style-type: none"> •보행활동중 시설물을 안전하게 이용할 수 있어야 하며 사용중 위험 발생의 가능성을 최소화 •가로시설물의 형태, 크기, 배치, 구조 및 재료는 주위환경과 어울리도록 설계 •보행인이나 교통흐름에 지장을 초래하지 않도록 계획하고, 특히 장애인을 위한 편의시설 설치 •대중 인식이 높은 옥외시설물 또는 안내판 등의 시설물은 지역적 특성을 살린 디자인을 도입하여 설치 •꼭 필요한 곳에만 적절한 수량으로 설치토록 유도 •상호보완적 가로시설물을 집합시켜 여러 기능을 갖도록 설계 •형태 상호간에 통일성 있고 시각적으로 아름답게하여 가로를 장식할 수 있도록 설계
식 재	<ul style="list-style-type: none"> •지구내의 미려한 가로경관을 위해 지역특성 및 계절적인 특징을 나타내는 수종을 선택하여 지역별, 가로별로 특징적 경관을 연출하도록 식재 및 도로용지 중 불용지 부분에 조경시설 설치 •인천시의 시목인 목백합 또는 서구의 구목인 은행나무 등의 식재 유도 •차도로부터 0.5m, 건물외벽으로부터 2~3m 이상 떨어져 식재 •가로수의 식재간격 6~8m를 기준으로 함 •도로 교차점 주변은 운전자의 가시거리 확보를 위해 좌우 20m의 구간내에 수목의 식재 금지
포 장	<ul style="list-style-type: none"> •간선도로 및 이면도로 <ul style="list-style-type: none"> - 변화가 적고 보수가 용이하며 차량의 하중에 견딜 수 있는 내구성 재료의 사용 - 재료는 아스팔트 및 유색아스팔트 사용 •보 도 <ul style="list-style-type: none"> - 보행의 지루함을 해소할 수 있는 다양한 패턴 - 포장구획을 소단위로 하여 친근감 유지 - 재료는 소형고압블럭을 원칙으로 하되 우수 디자인 형태로 채택된 것은 허가권자의 결정에 따르도록 함 •연 석 <ul style="list-style-type: none"> - 횡단로 등에서는 경사면으로 처리 - 재료는 화강석(인조화강석)등 차량에 의해 파손되지 않는 재료 사용
조 명 시설	<ul style="list-style-type: none"> •가로등 <ul style="list-style-type: none"> - 도로의 교통량, 도로폭, 바닥포장의 재질, 건축물의 재질(반사정도) 등을 고려하여 높이, 위치, 밝기 등을 조절 •보행등 <ul style="list-style-type: none"> - 연속적으로 일정한 조도를 유지하도록 하며, 가급적 보도폭 전체로 빛이 닿도록 계획
간 판 및 광고물	<ul style="list-style-type: none"> •건물에서 사용되는 안내판 및 광고물의 설치는 가능한 건물의 1층 출입구 부근에 종합안내판으로 설치하여 가로의 미관을 보호할 것을 적극 권장 •건물 상단부의 벽면에 설치되는 광고물은 공공정보, 건물명 등 1개에 한하여 허용 •대상지 내의 건축물에는 옥상광고물을 설치할 수 없으나 광고물심의위원회의 심의를 거쳐 공익의 목적 등이 인정되고 가로의 미관상 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 허용
기 타 사 항	<ul style="list-style-type: none"> •육교, 계단, 경사로의 설치 및 조명시설, 옥외가로시설물 등 본 계획에서 정하지 않은 사항은 제반관련규정의 기준을 준용토록 함(장애인·노인·임산부 등의 편의 증진보장에 관한 법률, 도로구조령의 도로조명 시설기준, 옥외광고물 등 관리법, 인천시 C·I·P 기준 등) •단독주택용지의 경우 주변도로변에서 설비배관(도시가스)등이 노출되지 않도록 권장함

구 분	단지내 시설물 배치계획	
옥 외 광 고 물 계 획	표시 (설치) 방향	<ul style="list-style-type: none"> •건축한계선, 벽면지정선 밖으로 돌출금지 및 이동간판 사용금지 •옥상간판 부착금지, 돌출간판 부착금지 •가로형 간판은 건물정면 2층이하에 설치하되 1개의 업소에 1개의 간판만 허용 (곡각 지점에는 2개허용) •간판 재질 중 후렉스의 사용을 제한한다. (단, 로고 및 픽토그램에 한하여 허용) •가로형 간판의 경우 한 건물 내 같은 층에 설치되는 간판의 세로폭은 동일하게 표시 (단, 입체형, 조각형으로 표시하는 경우는 제외) •건물정면에 부착하는 판류형 가로형 간판의 세로크기는 위층과 아래층의 창문간 세로(벽면)폭의 80% 이내로 한다. (다만, 층간 벽면 높이가 1m미만인 경우엔 창문을 가리지 않는 범위내에서 80cm 이하로 한다.) •창문이용광고물 및 세로형 간판부착금지 (다만, 세로형 간판의 경우에는 건물정면의 주 출입구 기둥양측 1곳에 한하여 건물명이나 비영리단체의 명칭에 한하여 비조명으로 설치하는 것만 허용) •개별지주이용 광고물 설치를 금하고, 1개 건물당 1개의 지주를 이용한 종합지주이용 광고물 허용(종합사인보드) •현수막, 벽보부착은 일체금지 (다만, 지정 벽보판 게시대 설치만 허용) •상업지역에 한해서만 네온 및 전광류 사용허용 •선전탑 아취 광고물은 사안에 따라 광고물 심의위원회 심의를 거쳐 설치 •공연간판은 공연 등을 위한 용도의 건축물에 설치하되 상업지역, 간선도로변 건축물 정면에 1개소만 추가로 허용 •공공시설 이용광고는 허용 •상업지역내 숙박시설 및 위락시설은 주거지역 방향에 접하는 쪽으로 광고물 표시금지
	색채	<ul style="list-style-type: none"> •광고물의 색채중 적색류와 흑색류의 표시면적은 전체 표시면적의 2분의 1이내
	치수	<ul style="list-style-type: none"> •옥외광고물관리법, 동법시행령, 인천시 옥외광고물 등관 리조례에 따름
	수량	<ul style="list-style-type: none"> •업소당 1개이하로 설치(곡각지점은 2개소 허용)
	<ul style="list-style-type: none"> •본 지구단위계획에서 규정하지 않은 사항에 대해서는 옥외광고물관리법, 동법시행령, 인천시 옥외광고물 등 관리조례에 따름 	

3. 경미한 사항에 관한 계획

경미한 사항에 관한 결정조서

계 획 내 용	비 고
<ul style="list-style-type: none"> •대지의 분할에 관한 사항 (단, 필지분할가능선이 있는 대지의 경우) 	- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항 9호)
<ul style="list-style-type: none"> •지구단위계획구역 내 필지와 지구단위계획구역 외 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함) 	
<ul style="list-style-type: none"> •대지내 공지의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치 	
<ul style="list-style-type: none"> •통로의 성격·설계계획 (보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규설치) 	
<ul style="list-style-type: none"> •차량출입불허구간의 변경 (단, 공동개발 등의 변경에 따라 불가피하게 변경이 필요한 경우) 	

주1) 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 제30조제5항, ‘같은법 시행령’ 제25조제4항 및 ‘인천광역시 도시계획조례’ 제16조에 따름

주2) 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

지구단위계획 결정(변경)도



지구단위계획 설명서





별첨자료

관계기관 협의의견 및 조치계획

도시·건축공동위원회 심의결과
