

인천광역시 고시 제2019-378호

경서2구역 도시개발사업 개발계획 수립(변경) 및
실시계획(변경) 인가 고시

인천광역시 고시 제2017-232호(2017.10.10.)로 개발계획 수립(변경) 및 실시계획(변경)인가 고시된 경서2구역 도시개발사업을 「도시개발법」 제4조, 제9조, 제17조, 제18조 및 같은 법 시행령 제15조, 제40조에 따라 개발계획 수립(변경) 및 실시계획(변경) 인가 고시합니다.

2019. 12. 9.

인 천 광 역 시 장

I. 개발계획 수립(변경)에 관한 사항

1. 도시개발구역의 명칭(변경 없음)

- 경서2구역 도시개발사업

2. 도시개발구역의 위치 및 면적(변경 없음)

- 위치: 인천광역시 서구 경서동 272번지 일원
- 면적: 34,025m²

3. 도시개발구역의 지정목적(변경 없음)

- 시가지의 무질서한 확산을 미연에 방지하고,
- 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하여 쾌적한 도시환경의 조성
과 공공복리의 증진에 이바지 하고자 함

4. 시행자와 그 주된 사무소의 소재지(변경 없음)

- 시행자: 인천광역시 서구청장
- 주 소: 인천광역시 서구 서곶로 307

5. 도시개발사업의 시행기간 및 시행방법(변경)

- 시행기간(변경)
 - 지정: 2008년 12월 08일 ~ 2019년 12월 8일
 - 변경: 2008년 12월 08일 ~ 2020년 6월 30일
- 시행방법: 환지방식(변경 없음)

6. 토지이용계획 및 기반시설계획(변경 없음)

구 분		면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
주 거 용 지	계	34,025	100.0	
	주 택 용 지	20,908	61.4	
	단독 및 연립주택	4,207	12.3	
	공 동 주 택	16,701	49.1	
기 반 시 설 용 지	소 계	13,117	38.6	
	공 원	3,652	10.7	
	공 공 공 지	129	0.4	
	학 교	3,338	9.8	
	도 로	5,598	16.5	
	주 차 장	400	1.2	

※ 개발계획도 : 게재 생략

7. 토지 등의 세목과 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 관계인의 성명·주소(변경 없음)

○ 게재 생략

8. 도시개발구역의 이용에 제공되는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 도시개발구역 밖에 설치할 필요가 있는 경우 도시개발구역 밖의 기반시설계획에 관한 사항(변경 없음)

○ 게재 생략

9. 법 제11조제8항제4호에 따른 실시계획의 인가신청기간(변경 없음)

○ 도시개발구역지정 고시일로부터 1년 이내

10. 관계도서의 열람방법

○ 공람기간: 고시일로부터 14일간 공람

○ 공람장소: 인천광역시청 도시개발계획과(032-440-4694)

인천광역시 서구청 도시개발과(032-560-4784)

○ 공람내용: 개발계획 수립(변경) 도서 1식

○ 관계도서: 게재 생략

11. 도시관리계획의 수립 또는 변경에 관한 사항(변경 없음)

○ 게재 생략

II. 실시계획(변경)인가에 관한 사항

1. 사업의 명칭(변경 없음)

- 경서2구역 도시개발사업

2. 사업의 목적(변경 없음)

- 시가지의 무질서한 확산을 방지하고,
- 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하여 쾌적한 도시환경의 조성
공공복리의 증진에 이바지 하고자 함

3. 도시개발구역의 위치 및 면적(변경 없음)

- 위치: 인천광역시 서구 경서동 272번지 일원
- 면적: 34,025m²

4. 시행자(변경 없음)

- 시행자: 인천광역시 서구청장
- 주 소: 인천광역시 서구 서곶로 307

5. 시행기간(변경)

- 기정: 2008년 12월 08일 ~ 2019년 12월 8일
- 변경: 2008년 12월 08일 ~ 2020년 6월 30일

6. 시행방식(변경 없음)

- 환지방식

7. 도시관리계획(지구단위계획 포함)의 결정내용(변경 없음)

8. 인가된 실시계획에 관한 도서의 공람기간 및 공람장소

- 공람기간: 고시일로부터 14일간 공람
- 공람장소: 인천광역시청 도시개발계획과(032-440-4694)
인천광역시 서구청 도시개발과(032-560-4784)
- 공람내용: 개발계획 수립(변경) 도서 1식
- 관계도서: 게재 생략

9. 법 제19조에 따라 실시계획의 고시로 의제되는 인·허가 등의 고
시 또는 공고사항(인가조건: 세부내용 생략) (변경 없음)

○ 게재생략

[별첨 1] 도시관리계획(지구단위계획 포함)의 결정(변경) 내용

1. 도시개발구역(지구단위계획구역)결정 조서(변경 없음)

가. 도시개발구역(지구단위계획구역)결정 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
기 정	경서2 도시개발구역 지구단위계획구역	경서동 272번지 일원	34,025	-	34,025	인천광역시고시 제2004-218호 (2004.12.10)

2. 용도지역 결정 조서(변경 없음)

가. 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	제2종일반주거지역	34,025	-	34,025	100.0	

3. 도시계획시설 결정 조서(변경 없음)

가. 교통시설(변경 없음)

1) 도 로(변경 없음)

가) 도로 총괄표

류 별	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)
합계	5	1,094 (2,146)	5,598	-	-	-	2	547	2,193	3	547 (1,599)	3,405
중로	2	422 (1,474)	3,319	-	-	-	-	-	-	2	422 (1,474)	3,319
소로	3	672	2,279	-	-	-	2	547	2,193	1	125	86

주) ()는 구역외 연장 포함

나) 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 경 과 지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	중로	3	143	12~15 미만	집산 도로	248 (604)	중(집) 3-144 산165-6임	소(국)3-6	일반 도로	-	2001.04.10 (인고제2001-51호)	제2종 일반주거지역
기정	중로	3	144	12~18 미만	집산 도로	174 (870)	광로3-13	소(국)2-2	일반 도로	-	2001.04.10 (인고제2001-51호)	제2종 일반주거지역
기정	소로	2	1	8	국지 도로	423	중(집) 3-143	소(국)2-2	일반 도로	-	2010.10.27 (인고제2010-411호)	제2종 일반주거지역
기정	소로	2	2	8	국지 도로	124	중(집)3-143	중(집) 3-144	일반 도로	-	2010.10.27 (인고제2010-411호)	제2종 일반주거지역
기정	소로	3	1	6	국지 도로	125	소(국)2-1	북측구역계 321전	일반 도로	-	2010.10.27 (인고제2010-411호)	제2종 일반주거지역

2) 주차장(변경 없음)

가) 주차장 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	주차장	경서동 산163-1번지 일원	400	-	400	2008.12.08 (인고 제2008-294호)	제2종 일반주거 지역

나. 공간시설(변경 없음)

1) 공 원(변경 없음)

가) 공원 결정 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
계					3,652	－	3,652		
기정	②	제1호 어린이공원	어린이공원	경서동 산171-2번지 일원	2,000	－	2,000	2008.12.08 (인고 제2008-294호)	제2종 일반주거 지역
기정	③	제2호 어린이공원	어린이공원	경서동 282번지 일원	1,652	－	1,652	2010.10.27 (인고제2010-411호)	제2종 일반주거 지역

2) 공공공지(변경 없음)

가) 공공공지 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	④	공공공지	경서동 284번지 일원	129	-	129	2008.12.08 (인고 제2008-294호)	제2종 일반주거 지역

다. 공공문화체육시설(변경 없음)

1) 학 교(변경 없음)

가) 학교 결정 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	⑤	학 교	초등학교	경서동 290-4번지 일원	3,338 (12,594.3)	-	3,338 (12,594.3)	인고 제1998-33호	제2종 일반주거 지역

4. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서(변경 없음)

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획(변경 없음)

1) 일반주택용지(변경 없음)

도면번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적 (㎡)	
계		4,207			
-	2	2,207.0	1	507.5	
			2	547.3	
			3	284.9	
			4	200.9	
			5	323.4	
			6	343.0	
	3	2,000.0	1	450.0	
			2	720.0	획지분할가능
			3	830.0	획지분할가능

2) 공동주택용지(변경 없음)

도면번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적 (㎡)	
계		16,701.0			
－	1	16,701.0	1	7,081.9	1,2,3 획지 공동개발 지 정
			2	8,774.1	
			3	845.0	

3) 주차장용지(변경 없음)

도면번호	가구번호	면 적(m²)	획 지		비 고
			번호	면 적(m²)	
계		400			
-	2	400	8	400	주차장

4) 공원용지(변경 없음)

도면번호	가구번호	면 적(m²)	획 지		비 고
			번호	면 적(m²)	
계		3,652			
—	4	1,652	2	1,652	어린이공원
	5	2,000	1	2,000	어린이공원

5) 공공공지(변경 없음)

도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
			번호	면 적(㎡)	
계		129			
—	4	56	3	56	공공공지
		73	4	73	공공공지

6) 학교용지(변경 없음)

도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
			번호	면 적(㎡)	
계		3,338			
-	4	3,338	1	3,338	초등학교

7) 기타사항(변경 없음)

○ 규제사항

■ 단위획지

- 지구단위계획구역 내 다음 각호의 1에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 함
 1. 획지계획이 계획된 단일 필지
 2. 공동개발이 지정된 연접한 필지(공동개발 권장 필지 포함)

■ 획지의 분할, 합병

- 기존획지의 분할은 최소분할 규모이상일 경우에 허용하며, 합병은 공동개발 또는 동일 소유필지에 한하여만 허용한다. 단, 분할 및 합병을 하고자 하는 경우 관련부서와 협의하여야 한다. 이 경우 분할·합병되는 대지면적의 최소 및 최대한도는 다음 표와 같으며, 획지분할가능선이 지정된 대지는 그 선에 따라 분할할 수 있으며 획지분할가능선을 변경코자 하는 경우에도 또한 관련 부서의 검토를 거쳐 변경할 수 있다.
- 대지의 분할 시 건축은 분할된 대지가 접하는 인접필지의 건축규제사항 중 가장 강화된 규정을 적용한다.

[대지의 분할, 합병 기준]

지 역	최소 분할규모	최대 합병규모
아파트 용지 (A)	대지분할불가	제한없음
일반 주택용지 (B)	200제곱미터	900제곱미터
기타용지	대지분할·합병 불가	

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정
(변경) 조서(변경 없음)

1) 공동주택용지 및 부대복리시설 용지(변경 없음)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용
A	1-① 1-② 1-③	용도	허용용도	「주택법」 제2조 중 - 제3호의 공동주택 중 아파트 - 제13호의 부대시설 - 제14호의 복리시설
			불허용도	- 허용용도 이외의 용도 - 지하층 주거용도 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생정화구역에 해당되는 지역에서 「학교보건법」 제6조에 해당되는 용도
		건폐율(%)		• 25% 이하
		용적률(%)		• 210% 이하
		높이(층수)		• 20층 이하
		배치		- 중로3-143호변에 접하여 배치되는 아파트는 소음 피해를 최소화 할 수 있도록 직각배치 유도 - 변화하는 층수배치로 경관 및 식별성이 제고되도록 유도 - 건축물의 외벽은 의장, 재료, 색채에 있어 벽면에서 통일성 유지 - 진출입부의 통경축 확보 및 개방감을 고려하여 건축물의 저층부에 필로티(3m이상) 설치 권장 - 가로교차로 환경개선을 위하여 소2-1호선변 종점부에 공개공지(120㎡ 이상) 조성 - 단독주택용지와 개발제한구역간의 열린 통경축 확보를 위하여 최소 1개소 이상에 대하여 폭 15m 이상 권장 - [별표 2] 참조 - [별표 3] 참조
		형태		- 아파트의 주동은 4호 이내로 권장토록하고, 지역여건 및 단지계획 등을 감안하여 필요시 6호까지 허용 - 아파트의 지붕은 경사지붕 설치를 권장하며, 기타 우수 디자인 형태로 채택된 지붕은 허가권자의 결정을 따르도록 함 - [별표 3] 참조
		색채		• [별표 4] 참조
		건축선		• 중3-143호선 변으로 건축한계선 폭 3m 지정

2) 일반주택용지(변경 없음)

도 면 번 호	위 치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용	
B	2-① ~ ⑥ 3-① ~ ③	용 도	전층 허용 용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제1호 가목의 단독주택 및 다목의 다가구주택 • 「건축법 시행령」 별표1 제2호 나목의 연립주택 및 다목의 다세대주택 • 「건축법 시행령」 별표1 제6호 가목의 종교집회장	
			1층 허용용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활 시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시 설 중 일반음식점	
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 지하층 주거용도 • 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생정화구역 에 해당되는 지역에서 「학교보건법」 제6조에 해 당되는 용도	
			권장 용도	기정	• 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택
				변경	• 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 가목의 단독주택, 2호 중 연립주택 및 다세대주택
		건폐율(%)		• 60% 이하	
		용적률(%)		• 180% 이하 -단, 전면공지 제공면적에 따라 용적률 인센티브를 받을 수 있으며 200%이하 까지 허용함 -허용용적률 = (제공면적/대지면적×180)+180	
		높이(층수)		• 3층 이하 (단, 건축물의 전체 용도가 연립주택, 다세대주택, 다가구주택일 때 지상1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에 층수 산정에서 제외)	
		배 치		• [별표 2] 참조	
		형 태		• [별표 3] 참조	
		색 채		• [별표 4] 참조	
		건 축 선		• 중3-143호선, 중3-144호선변으로 건축한계 선 폭 1.5m 지정	

3) 학교용지(변경 없음)

도 면 변 호	위 치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용
D	4-1	용도	허용용도	• 「건축법」 시행령 별표1 제10호 가목의 학교
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율(%)		• 60% 이하
		용적률(%)		• 150% 이하
		높이(층수)		• 5층 이하
		배 치		• [별표 2] 참조
		형 태		—
		색 채		—
		건 축 선		•부지 동측 종로3-143호 변 인접부 건축한계선 폭 1.5m 지정 [별표 3] 참조 ※ 획지 및 건축물에 관한 계획도 참조

4) 기타사항(변경 없음)

- 관련법령 개정에 따른 용도별 명칭 변경은 개정된 법령의 명칭을 적용

[별표 1]

건축물 용도계획(변경 없음)

구 분 \ 용 도		A	B	D
대 상 용 지		공동주택 및 부대복리시설	단독 및 연립주택용지	학교
허용 용도	전층 허용 용도	「주택법」 제2조 중 - 제3호 공동주택 중 아파트 - 제13호 부대시설 - 제14호 복리시설	「건축법 시행령」 별표1의 용도별 건축물 중 - 제1호 단독주택 중 · 가목 단독주택 · 다목 다가구주택 - 제2호 공동주택 중 · 나목 연립주택 · 다목 다세대주택 - 제6호 종교시설 중 · 가목 종교집회장	학교 (고등교육법 제2조에 따른 학교는 제외)
	1층 허용 용도	- 전층 허용용도와 동일	「건축법 시행령」 별표1의 용도별 건축물 중 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 중 일반음식점	- 전층 허용용도와 동일
불허용도		- 허용용도 이외의 시설 - 지하층 주거용도 - 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생정화구역에 해당 되는 지역에서 「학교보건법」 제6조에 해당되는 용도	- 허용용도 이외의 시설 - 지하층 주거용도 - 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생정화구역에 해당 되는 지역에서 「학교보건법」 제6조에 해당되는 용도	- 허용용도 이외의 시설
권장용도		「주택법」 제2조 중 - 제3호 공동주택 중 아파트 - 제13호 부대시설 - 제14호 복리시설	「건축법 시행령」 별표1 용도별 건축물 중 - 단독주택 - 공동주택(아파트 제외)	초등학교

[별표 2]

건축물 배치계획(변경 없음)

구 분	도면 표시	건축물의 배치	
공동주택 및 부대복리 시설	A	건축한계선	- 교통성검토 협의의견에 따라 폭 3m의 건축한계선을 지정, 보행공간의 확보 및 쾌적한 가로환경 조성 - 동측 중로3-143호변 폭 3m 지정 ※ 세부사항은 획지 및 건축물에 관한 계획도 참조
		건축물의 배치	- 단독 주택지 및 어린이공원, 교육시설 향으로는 저층(12층~16층)의 건축물을 우선 배치계획하며, 부득이한 경우 대지경계로부터 최대 6.0m이상 이격 권장 - 중로3-143호변에 접하여 배치되는 아파트는 소음 피해를 최소화 할 수 있도록 직각배치 유도 - 변화하는 층수배치로 경관 및 식별성이 제고되도록 유도 - 건축물의 외벽은 의장, 재료, 색채에 있어 벽면에서 통일성 유지 - 진출입부의 통경축 확보 및 개방감을 고려하여 건축물의 저층부에 필로티(3m이상) 설치 권장 - 가로교차로 환경개선을 위하여 소2-1호선변 종점부에 공개공지(120㎡ 이상) 조성 - 단독주택용지와 개발제한구역간의 열린 통경축 확보를 위하여 최소 1개소 이상에 대하여 폭 15m 이상 권장
		기 타	건축물은 용적률 210%이하 20층 이하로 조성함
일반용지 (단독 및 연립주택)	B	건축한계선	- 중로 3-143호, 중로3-144호변 동측부 : 폭 1.5m 지정 ※ 세부사항은 획지 및 건축물에 관한 계획도 참조
		건축물 방 향 성	지구단위계획구역 내 건축물의 주된 벽면의 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치되어야 한다. 가각에 접한 대지에서는 접한 모든 도로에 벽면의 방향이 따르도록 하여야 한다. 단, 당해대지의 조건상 부득이하다고 당해 관련심의위원회에서 인정한 경우는 그러하지 아니함
학교	D	건축한계선	- 동측 중로3-143호선변 폭 1.5m 지정 ※ 가구별 세부사항은 획지 및 건축물에 관한 계획도 참조

[별표 3]

건축물 형태계획(변경 없음)

구 분	도면 표시	건 축 물 의 형 태	
공동주택 및 부대복리 시설	A	주동길이	• 아파트의 주동길이는 4호이내로 권장토록하고, 지역여건·단지계획 등을 감안하여 필요시 6호까지 허용
		지 붕	• 아파트의 지붕은 경사지붕 설치를 권장 하며, 기타 우수디자인 형태로 채택된 지붕은 허가권자의 결정을 따르도록 함
		외 관	• 건축물의 외벽은 의장, 재료, 색채에 있어 벽면에서 통일성을 유지 - 색채계획표 참조
일반용지 (단독 및 연립주택)	B	건축물 1층 바닥높이	• 지구단위계획구역 내에 건축되는 건축물의 1층 바닥 높이는 접한 보도 또는 도로와 20센티미터 이상의 차이를 둘 수 없다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함
		건축물 1층 높이	• 지구단위계획구역 내에 건축되는 건축물의 1층 높이(처마높이)는 4m를 초과할 수 없음
		건축물 외벽면 처리	• 본 지구단위계획구역 내에 12미터 이상의 도로에 접한 대지에서는 담장을 설치불허를 원칙으로 함. 이외의 지역에서 담장을 설치하고자 하는 경우는 높이 1m 이하의 투시형 담장 또는 생울타리로 조성토록 계획
		지 붕	• 지붕은 경사지붕 설치를 권장 하며, 기타 우수디자인 형태로 채택된 지붕은 허가권자의 결정을 따르도록 함
		건축물 의장 (권장사항)	• 건축물 외벽의 색채기조는 인접건축물과 조화를 이루도록 하고 품격있는 중후한 색조의 사용을 권장함
		건축물 색채 (권장사항)	• 건축물의 모든 외벽은 색채에 있어서 통일성과 조화를 유지함을 원칙으로 함 • 건축물의 외벽의 색채는 도시경관을 해치지 않는 범위 안에서 색채계획표의 기준에 따르도록 함
		옥외 광고물	• 지구단위계획구역 내 옥외 광고물의 설치는 인천광역시 옥외광고물 설치 관련 규정 및 인천광역시 서구 옥외광고물 설치관련 규정에 따름
		기 타	• 지구단위계획구역 내 건축물 건축 시 지하층 출입구를 설치할 경우 출입구에는 지붕 구조물을 설치할 수 없음
학교	D	-	

[별표 4]

건축물 색채계획(변경 없음)

○ 색 채 기 준

주 조 색	보 조 색	강 조 색
- 따뜻한 색 또는 무채색, 밝은색의 2차색 이상 혼합색으로 계획 - 원색에 가까운 색(채도가 높은 색)은 지양	- 주조색과 같은 계통의 색채 권장 - 주조색이 없고 보조색이 여러개 존재할 경우 2가지 이내의 2차 색채 이상의 혼합색채 사용	제한없음

○ 색 채 계 획 표

구 분	유 형 (Type)	색이름	Munsell H/V/C
주조색	Type 1 (침착한색 + 난색)	크림 베이지	6.5Y 8.6/0.6
	Type 2 (침착한색 + 난색)	회색 베이지	1.4Y 6.5/0.8
	Type 3 (침착한색 + 한색)	밝은청록	2.8B 7.9/1.4
	Type 4 (명랑한색 + 한색)	밝은 청회색	1.4B 9.2/0.2
	Type 5 (명랑한색 + 난색)	살색	7.0YR 8.1/3.2
			9.4YR 8.3/4.1

구 분	No.	Munsell H/V/C	No.	Munsell H/V/C
보조색	1	8.8GY 7.4/3.4	9	4.4RP 8.2/3.0
	2	8.7Y 7.8/1.9	10	9.4YR 7.2/13.2
	3	4.6B 8.2/2.9	11	0.9Y 7.8/4.8
	4	4.1B 8.3/2.1	12	1.0Y 8.0/4.7
	5	8.0BG 7.0/1.1	13	5.8YR 7.1/4.8
	6	7.7B 6.9/5.1	14	1.4YR 6.8/4.6
	7	4.0PB 6.7/2.1	15	7.1YR 6.3/3.0
	8	1.4B 6.0/0.9	16	7.2YR 5.3/1.6

[별표 5]

도시계획도로에 관한 계획(변경 없음)

구 분	도면 표시	도 시 계 획 도 로	
도시 계획 도로	도시 계획 도로	설계 기준	• 동선체계의 효율성 증진을 위해 세·가로 접속체계를 정비하고, 필요한 경우 간선가도에 접속되는 곳에 차량출입을 금지하거나 일방통행을 실시 • 차선 폭은 3~4.5m를 기준으로 하되 도로유형별 폭원에 따라 조정이 가능함 • 차로와 보도사이에 완충공간의 확보를 위하여 가로수 및 조명시설 등을 설치
		도로의 체계 및 기능	• 차량소통 원활화와 안전성 제고를 위한 유기적 교통 연결 체계 유지 • 본 지구단위계획구역 내 도로는 그 기능에 따라 보조간선도로, 집산도로, 국지도로 등으로 나누며 그 정의 및 설치기준은 도시계획 시설기준에 관한 규칙에 따름 • 가로수, 녹지, 가로시설물, 버스정류장 등의 설치를 고려하여 길어깨를 충분히 확보
		포 장	• 재료 선정기준 - 시공이 용이하고 견고한 재료 - 내구성과 내마모성이 있으며, 자연배수와 보수가 용이한 재료 - 보행자 및 차량의 하중을 견딜 수 있는 재료 - 질감이나 색채가 아름답고 시간이 경과하더라도 외관이 추해지지 않는 재료 • 조성방식 - 가로의 일정 공간 단위별로 특화 포장하고 휴먼 스케일을 고려한 일정 모듈을 개발하여 조성 - 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 차량의 서행운전을 유도하고 포장재료의 질감을 다르게 조성 - 보행자우선도로의 입구 및 공동주차장 출입구 전면의 포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료로 사용하고, 차로보다는 보도의 연속성이 강조되어야 함 - 재료와 패턴은 교차로, 보행결절점, 시설물 주변은 변화를 부여하여 시각적으로 구분 • 보도 포장기준 - 공공부문의 포장은 민간부문의 포장을 선도하기 위하여 제시하며 민간부문의 개별포장 기준보다는 우선순위임 - 보도블럭을 이용하여 부분적 변화, 강조를 통한 구간별, 장소별 인지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도 - 소형 고압블럭의 사용을 원칙으로 함 - 시각장애자용 포장재료를 부분적으로 사용 • 사후관리 - 민간이나 공공부문 등의 공사 시행으로 인한 포장 훼손 시 공사완료 후 필히 당초대로 원상복귀를 원칙으로 함 - 공사완료 후 공사 시행자는 일체의 공공시설물을 원상복귀 했음을 해당기관에 통보 (통보시 첨부자료 : 공사시행 전/후 현황사진)

구 분	도면 표시	도 시 계 획 도 로	
도시 계획 도로	도시 계획 도로	가로수 식 재	• 동일노선에는 동일수종 식재를 원칙으로 하며 도로의 특성을 나타내는 식재 • 도로의 주요 진입부나 결절부, 교통시설물 주변은 가로수의 식재패턴을 달리하여 변화를 주도록 함 • 식재간격은 8m를 원칙으로 하고 차로 경계에서 0.7~1.5m를 이격시켜 식재 • 보행자에게 불편을 주지 않기 위해 가로수 높이가 2m 이상인 수목을 선정 • 도로 폭 12m 이상, 보도 폭 3m 이상인 도로에 가로수 식재를 원칙으로 하되 도로의 여건에 따라 융통성 있게 조정 • 교통안내표지판, 가로장치물, 조명시설 등의 시설이 차폐되지 않도록 유의하여 식재 • 도로의 교차부분에서는 운전자와 보행인이 도로 변화를 쉽게 인지할 수 있도록 가로수 식재를 배제(10m)하여 시야를 개방 • 가로수 식재 후 수목의 보호를 위해 지주목과 수목보호덮개를 설치 • 버스정류장 주위에는 이용객 및 운전자의 시야확보를 위해 일정거리(20m)를 제외하고 식재
		교통섬	• 교통시야에 방해가 되지 않도록 조성 • 공해에 강한 수종의 소교목과 초화류 및 관목류를 이용하여 조성하고 나지부분은 잔디로 피복

[별표 6]

주차장에 관한 계획(변경 없음)

구 분	도면 표시	기 타 사 항
주차장 용 지	E	• 주차장은 지평식으로 조성하며 주차전용 건축물은 불가 • 주차장 포장은 투수성 포장재료와 잔디를 권장

[별표 7]

교통시설물에 관한 계획(변경 없음)

구 분	도면 표시	교 통 시 설 물	
교 통 시설물	교 통 시설물	적용 범위	본 계획은 도로에 설치되는 교통시설물에 관한 조성 계획으로 본 계획에서 언급하지 않은 사항은 도로구조 시설지침, 도시계획 시설기준, 교통안전시설 설치 관리편람 등 관계법규에 따름
		횡단 보도	- 설치위치 - 차량동선과 보행동선의 교차점으로 차량소통의 원활 및 보행자의 안전횡단에 기여할 수 있는 곳 - 보행자 동선이 연속되도록 배치할 필요가 있는 곳 - 설치방법 - 횡단보도는 다른 횡단보도로부터 200m 이내에 설치를 배제. 다만, 어린이보호구역으로 지정된 구간 내에서는 그러하지 아니함 - 횡단보도의 폭은 보행자의 통행량, 보행속도, 도로폭, 신호주기 등을 고려하여 최소 4m로 하고 4m 이상으로 할 때는 2m 단위로 확폭 - 장애자, 유모차 등을 고려하여 보도와 차로의 턱을 제거하고 시각장애인을 고려하여 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치 - 차로와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별 가능한 볼라드 겸 조명등을 설치
		과속 방지 시설	- 설치장소 - 과속방지시설의 설치가 필요한 구간에는 다음과 같은 방법으로 설치 - 설치방법 - 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 20~50m의 범위 내에서 적절한 간격으로 설치 - 교차로 부근 및 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 아니함 - 보행자의 보행안전과 건축물의 환경유지를 위하여 과속방지시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 건축물의 주변도로, 기타 차량 통행속도를 시속 30km 이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 구간(학교주변)에 설치 - 과속방지시설의 종단 및 횡단 방향의 설치규격과 형상(기하학적 형상은 길이 4.0m, 높이 10cm의 원호형)으로 하되 보행자 및 자전거의 통행에 지장이 없는 구조로 함

[별표 8]

어린이공원에 관한 계획(변경 없음)

구 분	도면 표시	어 린 이 공 원
어린이 공 원	G1 G2	• 공원의 성격 - 어린이공원은 일반적인 어린이공원과 특성화된 어린이공원으로 구분하여 설치하며, 각 생활권별로 특성화된 어린이공원을 적절히 배치 • 공원 진입구 - 어린이공원의 주진입구는 2미터 이상의 폭을 확보 - 야간보행밀도가 높은 공원진입구나 차도측으로 보행등 겸 벤치, 블라드 및 강화조명을 설치하여 야간보행자의 안전과 휴게·편익을 도모 • 공원의 조성 - 어린이공원은 어린이보호를 위해 외곽지역에 생울타리를 식재하고 내부에는 자연 학습 및 사계절 변화 감각을 인지할 수 있도록 낙엽활엽수와 화목류를 식재토록 권장 • 공간구성 - 현대적 시설 위주로 조성하며 공원의 규모 및 이용권을 고려하여 적정 배치 - 놀이행태별로 동적놀이공간, 정적놀이공간 등 공간별로 구획하여 공간을 구성 - 놀이, 운동, 휴식 등을 위한 공간을 마련 - 공원 내의 포장, 시설 등에는 어린이들이 좋아하는 독특한 문양을 도입 • 식 재 - 중심공간은 상징성을 강조하기 위해 정형적으로 식재 - 외곽은 상록수 위주로 차폐식재하고 공원내부는 화목류 및 낙엽교목으로 계절감을 느낄 수 있도록 경관·녹음식재 시행 - 넓은 녹지의 수종은 단순화하며, 향토수종 위주로 식재 - 병렬식재, 교차식재, 군식 등으로 자연스런 경관을 유도 • 포 장 - 부드러운 분위기와 자연적인 소재 위주로 포장 - 격자형 패턴 등으로 정형성을 유지하며 부분적으로 장식포장을 가미 • 시설물 - 분수 등 수경시설을 도입 - 각 공간구성에 맞는 휴게시설, 운동시설, 조명시설, 놀이시설 등을 적소에 배치 - 시설간의 연계성을 고려하여 배치 - 놀이시설물의 설계는 안전성, 편리성, 견고성, 경제성을 고려하고, 유지관리도 편리하도록 함 ※ 어린이공원에 관한 세부사항은 『경서2구역 어린이공원 조성계획』 참조

[별표 9]

지구단위계획 운영에 관한 사항(변경 없음)

구 분	도면 표시	지구단위계획 운영	
민간 부문	—	심의 도서	- 본 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때에는 기본적으로 요구되는 심의 도서 외에 다음과 같은 도서를 첨부하여야 함 - 외부 공간 처리에 대하여 축척 1/100이상의 도면과 중요 부분에 대하여는 축척 1/30 이상의 상세도면 - 인접한 대지에 건축물이 있을 경우에는 기존 건물이 포함된 배치도와 기존 건물(주변 좌우 각 3개 이상의 건물 포함)과 신축건물의 입면이 같이 도시된 정면·입면도 또는 현황사진 - 대지내 공지의 포장 도면은 전면공지, 전면 보도, 좌우 연접 대지 내 공지 등의 포장 패턴이 함께 표시된 도면 - 증축, 개축, 재축 또는 이전 시 기존 건축물 현황 및 배치도 - 건축물 외관에 관한사항(외벽, 담장, 색상 마감재료 등) - 지구단위계획 지침 반영여부 및 필요한 경우 관련부분 상세도
		변 경	- 지구단위계획의 경미한 변경 - 지구단위계획 내용 중 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 (도시관리계획의 결정) 제4항(지구단위계획의 변경)에서 정하는 사항을 따름 - 지구단위계획의 변경 및 조정 - 본 지구단위계획에서 규정된 사항 중 다음 각 호의 1에 해당하는 특별한 사유가 발생하여 관련 심의위원회 또는 승인권자가 지구단위계획 시행지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우, 주택건설사업 승인권자 또는 건축허가권자는 지구단위계획의 기본개념을 준수하는 범위내에서 규제 사항을 조정하여 적용할 수 있음 - 당해 지역의 도시계획시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우 - 관련규정의 개정 및 정책수행 상 부득이한 경우 - 당해 대지의 조건상 부득이한 경우 - 기타 지구단위계획 기본구상에 부합하면서 지침운용의 융통성을 기하거나 설계상의 보다 나은 착상을 위해 부득이한 경우 - 상기 사항의 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조 (지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정)에 의한 절차 이행을 통하여 변경할 수 있음

구 분	도면 표시	지구단위계획 운영	
공공 부문	-	설계 도서	- 본 지구단위계획구역내의 공공부문을 조성하고자 하는 자는 지구단위계획 반영 여부를 표현한 다음 각호의 도서를 첨부하여야 함 1. 지구단위계획 지침과 관련하여 해당 부분이 표시된 기본계획도 2. 공간활용 및 조성계획도 3. 시설물 배치도 및 필요한 경우 관련 시설의 상세도
		변경	- 지구단위계획의 경미한 변경 - 지구단위계획 내용중 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항(지구단위계획의 변경)에서 정하는 사항을 따름 - 지구단위계획의 변경 및 조정 - 본 계획상에 명기된 사항이라도 향후 별도 부문별계획 및 설계, 구역별 설계 등 단위 설계(현상설계 포함)가 추진되어 본 지구단위계획을 보다 구체화하거나 또는, 조정 보완의 필요성이 인정될 경우 이들 계획을 반영, 조정할 수 있음 - 다음 각호의 1에 해당하는 특별한 사유가 발생하여 승인권자가 지구단위계획의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는 지구단위계획의 기본 개념을 준수 하는 범위 내에서 이를 조정하여 적용할 수 있음 1. 당해 구역의 도시계획시설의 변경 등으로 인하여 부득이 한 경우 2. 현상설계를 통하여 설계안을 선정하는 경우 3. 기타 지구단위계획의 기본개념과 기본구상을 준수하는 범위 내에서 계획운용의 융통성을 기하거나 대지조성 여건상 부득이 한 경우 - 상기 사항의 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조 (지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정)에 의한 절차 이행을 통하여 변경할 수 있음

[별표 10]

기타 사항에 관한 계획(변경 없음)

구 분	도면 표시	기 타 사 항
전면공지	—	• 전면공지 － 건축한계선 지정으로 생겨난 공지로서 일반대중에게 상시 개방되는 구조로 조성되어야 함 － 전면공지는 일반 대중의 원활한 통행환경 조성을 목적으로 하며 다음 각호의 1과 같이 설치하여야 함 1. 전면공지의 바닥은 전면도로의 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 같은 높이로 하여 단차가 발생하지 않도록 설치하여야 함 2. 전면공지의 바닥의 포장패턴은 내구적인 장식포장을 하여야 하며, 일반대중의 보행활동을 저해하는 다음과 같은 시설(물)은 설치할 수 없음 － 주차장, 담장, 계단, 지하환기구, 쓰레기적치장, 정화조 맨홀, 수도계량기 등 이와 유사한 시설 3. 건축물의 1층 창호개방시 창호가 전면공지를 침범하지 않도록 하여야 함 － 중로3-143호변에 접하는 공동주택용지 건축한계선 폭3m는 원활한 보행공간을 확보하기 위하여 공개공지 형태의 보행공간으로 계획 － 전면공지 보행공간의 공동주택 건축물 및 기타시설의 차폐 및 완충녹지 필요시 1m이내의 전면공지 내에 녹지를 조성함 － 건축한계선 지정 폭원(폭 2m이상)에도 불구하고 전면공지로 제공된 일부분의 폭이 3m 이상인 경우 인천광역시 건축조례 제36조(공개공지의 확보)를 중복적용하지 않고 그 폭과 전면길이를 곱한 면적만큼 공개공지를 확보한 것으로 간주함 － 전면공지의 조성은 당해 대지의 개발주체가 시설함을 원칙으로 함
조경 및 담장	—	• 조 경 － 공동주택의 대지안의 조경은 대지면적의 30%이상 확보 － 조경수는 인천시의 시화인 장미 또는 서구의 구화인 국화 등을 포함한 식재를 권장하며, 투시형 담장이인 경우 넝쿨 장미의 식재를 권장 • 담 장 － 지구단위계획구역 내의 12미터 이상의 도로에 접한 대지에서는 담장을 설치할 수 없는 것을 원칙으로 하며 이외의 지역에서 담장을 설치하고자 하는 경우는 높이 1m 이하의 투시형 담장 또는 생울타리로 조성하여야 함 － 블록 외곽도로(보행자전용도로 및 보행자우선도로 제외)에 면한 단지의 경계부에 단지의 관리와 안전을 위해 담장을 설치토록 하며, 담장의 형태는 높이 1.0m 이하의 투시형 담장이나 생울타리 담장 설치 － 공개공지와 접하는 담장은 0.5m 이하의 투시형 담장이나 생울타리 담장 설치

구 분	도면 표시	기 타 사 항
교통처리 (차량,보행)	—	• 공동주택(A) — 차량출입불허구간 지정: 차량출입허용구간을 제외한 전체에 대하여 차량출입불허구간 지정 — 차량출입허용구간 지정 : 1개소 지정: 지정구간 이외에 설치할 경우 차량출입허용구간 이외의 지역에 대하여는 관련 인·허가권자가 협의하여 결정토록 함 — 가구당 1대 이상의 주차면수 확보 — 보행출입구 지정 : 공동주택용지 북측 12m도로상 보행공간 설치 • 단독 및 연립주택(B) — 폭 12m 도로에서는 대지로의 차량 출입은 차량출입불허구간이 표시된 구간에서는 불허함을 원칙으로 함 — 차량출입은 그 대지가 면하고 있는 도로중 위계가 가장 낮은 도로에서 진입하는 것을 원칙으로 하며 그 대지여건에 따라 조정할 수 있음 — 인접대지와 옥외주차장을 위한 주차 출입구는 공동으로 설치 할 수 있다. 다만 주차장의 출입구와 입구를 분리하여야 하는 경우는 제외함 — 주차시설 : 법정규모 이상의 주차장을 확보하되 주거용 건축물은 가구당 1대 이상의 주차면수 확보
옥 외 광고물 · 시설물		• 옥외광고물 — 지구단위계획구역 내 옥외 광고물의 설치는 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」 및 「인천광역시 서구 옥외광고물 등 관리조례」, 동 조례 시행규칙에 따름 — 부대복리시설 등의 건물에서 사용되는 안내판 및 광고물의 설치는 가능한 건물의 1층 출입구 부근에 종합안내판으로 설치하여 가로미관을 보호할 것을 적극 권장 • 옥외시설물 — 기타 옥외시설물(안내판, 표지판 등)은 「인천광역시 경관조례」 및 동조례 시행규칙, 「인천광역시서구도시경관관리규정」과 인천광역시 도시경관가이드라인 및 공공디자인 가이드라인 준수
기 타		• 교통성검토, 환경성검토 등 과업추진 과정에서 협의 완료, 승인된 내용 중 본 계획과 관련된 사항은 수용하여야 하며, 본 계획에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 제반관련규정을 준용함(장애인·노인·임산부 등의 편의 증진보장에 관한 법률, 옥외광고물 등 관리법, 인천시 C·I·P 기준 등) • 본 지구단위계획의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련 법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 준용함