

인천광역시 고시 제2008 - 309호

인천도시관리계획(장기지구 제1종지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

인천도시관리계획(장기지구 제1종지구단위계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조의 규정에 의거 도시관리 계획 결정(변경) 고시하고 같은법 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 우리시 개발계획과(☎032-440-4656), 계양구청 도시정비과(☎032-450-5643)에 비치하고 토지소유자 등 이해관계인에게 보입니다.

2008. 12. 15.

인 천 광 역 시 장

I. 결정(변경) 취지

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제4호 마목의 지구단위 계획의 변경 결정

II. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

1. 제1종 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경 없음

구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
장 기	장기동 6-18번지 일원	320,935.6	-	320,935.6	토지구획 정리사업

III. 지구단위계획 결정(변경) 조서

1. 용도지역·지구

가. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경 없음

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	320,935.6	-	320,935.6	100.0	
주거지역	320,935.6	-	320,935.6	100.0	
제1종 일반주거지역	73,209.6	-	73,209.6	22.8	
제2종 일반주거지역	157,082.2	-	157,082.2	49.0	
제3종 일반주거지역	90,643.8	-	90,643.8	28.2	

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 변경 없음

1) 시설보호지구

구분	도면표시 번 호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	-	시설보호 지 구	공향시설 보호지구	계양구 계산동외 19개동 일원	29,835,381 (320,935.6)		지구전체 해당

주) ()는 장기구역내 면적임

2) 고도지구

구분	도면표시 번 호	지구명	지구의 세 분	위 치	고도제한 내 용	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	-	고 도 지 구	최 고 고도지구	계양구 계산동외 19개동 일원	수평표면 해발 57.86m 미만	16,257,000 (320,935.6)		지구전체 해당

주) ()는 장기구역내 면적임

2. 도시기반시설의 배치와 규모

가. 도로

1) 도로총괄표

유 별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합 계	30	6,535	77,639 (74,514.0)	2	631	6,310	16	4,088	39,453	12	1,816	31,876
대 로	1	580	20,300	-	-	-	-	-	-	1	580	20,300
중 로	5	1,780	23,947	-	-	-	2	964	14,460	3	816	9,487
소 로	24	4,175	33,392	2	631	6,310	14	3,124	24,993	8	420	2,089

주) 지구외 도로면적 포함, ()는 지구내 도로면적

2) 도로결정(변경) 조서 : 변경

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	37	25~ 38	주간선	6,474 (580)	광 3-9	김포시계	일반 도로	장기구역		
기정	중로	2	36	15	집산 도로	610	대 3-37	동축지구 계	일반 도로	신동아 아파트		
기정	중로	2	61	15	집산 도로	354	남축지구 계	중 2-36	일반 도로	우체국		
기정	중로	3	42	12~ 15	집산 도로	406 (240)	대 3-37	중 2-36	일반 도로	신동아 아파트		
기정	중로	3	43	12	집산 도로	266	대 3-37	대 3-37	일반 도로	계양1동 동사무소		면적 변경
변경	중로	3	43	12	집산 도로	266	대 3-37	대 3-37	일반 도로	계양1동 동사무소		면적 변경
기정	중로	3	44	12	국지 도로	310	소 2-12	소 2-10	일반 도로	1호 주차장		
기정	소로	1	1	10	국지 도로	200	중 2-36	소 1-2	일반 도로	신동아 아파트		
기정	소로	1	2	10	국지 도로	431	중 3-42	소 1-1	일반 도로	신동아 아파트		
기정	소로	2	1	8	국지 도로	120	중 2-36	중 3-44	일반 도로	1호 주차장		
기정	소로	2	2	8	국지 도로	322	중 2-36	소 2-10	일반 도로	4호 어린이공 원		
기정	소로	2	3	8	국지 도로	77	소 2-4	중 3-44	일반 도로	1호 주차장		
기정	소로	2	4	8	국지 도로	214	소 2-1	소 2-10	일반 도로	-		

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	중 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	5	8	국지 도로	132	소 2-2	소 2-10	일반 도로	1호 주차장		
기정	소로	2	7	8	국지 도로	136	소 2-2	소 2-10	일반 도로	4호 어린이공원		
기정	소로	2	8	8	국지 도로	249	중 2-61	소 2-10	일반 도로	4호 어린이공원		
기정	소로	2	9	8	국지 도로	260	중 2-61	소 2-10	일반 도로	-		
기정	소로	2	10	8	국지 도로	550	중 2-61	중 2-36	일반 도로	-		
기정	소로	2	12	8	국지 도로	170	중 2-61	중 3-44	일반 도로	3호 어린이공원		
기정	소로	2	13	8	국지 도로	442	중 3-43	소 2-16	일반 도로	2호 어린이공원		
기정	소로	2	14	8	국지 도로	63	중 3-43	소 2-13	일반 도로	-		
기정	소로	2	15	8	국지 도로	259	소 2-13	소 2-13	일반 도로	2호 어린이공원		
기정	소로	2	16	8	국지 도로	130	소 2-13	소 3-5	일반 도로	2호 어린이공원		
기정	소로	3	1	6	국지 도로	70	중 3-44	소 2-8	일반 도로	-		
기정	소로	3	2	6	국지 도로	142	소 2-2	소 2-10	일반 도로	-		
기정	소로	3	3	4	특수 도로	30	중 3-44	소 2-7	보행자 전용	-		
기정	소로	3	4	4	특수 도로	54	대 3-37	1호어린이 공원	보행자 전용	1호 어린이공원		
기정	소로	3	5	4	특수 도로	40	대 3-37	소 2-13	보행자 전용	-		
폐지	소로	3	6	4	특수 도로	22	대 3-37	소 2-15	보행자 전용	-		
기정	소로	3	7	4	특수 도로	54	대 3-37	중 3-43	보행자 전용	계양1동 동사무소		
기정	소로	3	8	6	국지 도로	12	소 2-10	동축 지구계	일반 도로	-		
기정	소로	3	9	6	국지 도로	18	중 2-36	중 3-42	일반 도로	-		

주) ()는 장기구역내 연장임

☑ 도로 결정(변경) 사유서

변 경 전 도 로 명	변 경 후 도 로 명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 3-43호선	중로 3-43호선	·도로 면적 변경 면적: 감 304.8㎡	·교통영향평가 재협의 결과에 따른 도로위계변경사항을 반영하여 도로잔여부분을 경관 등을 고려하여 녹지로 시설 변경
소로 3-6호선	-	·도로 폐지	·차량소음 저감을 위한 방음벽 설치구 간의 연속성 확보에 따라 보행자전용 도로는 폐지하고 제2호 어린이공원에 공공보행통로 설치

나. 주차장 결정(변경) 조서 : 변경 없음

구분	도면표시 번호	시 설 명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	장기 1호 주차장	노외 주차장	장기동 6-117	764.8	-	764.8		제1종 일반주거지역
기정	2	장기 2호 주차장	노외 주차장	장기동 3	449.1	-	449.1		제1종 일반주거지역
기정	3	장기 3호 주차장	노외 주차장	장기동 76-1	790.0	-	790.0		제2종 일반주거지역
계			3개소		2,003.9	-	2,003.9		

다. 어린이공원 결정(변경) 조서 : 변경 없음

구분	도면표시 번호	공 원 명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	장기 1호 공원	어린이 공 원	장기동 산25-1	4,845.4	-	4,845.4		제2종 일반주거지역
기정	2	장기 2호 공원	어린이 공 원	장기동 87-2	1,683.7	-	1,683.7		제1종 일반주거지역
기정	3	장기 3호 공원	어린이 공 원	장기동 79-5	2,380.1	-	2,380.1		제2종 일반주거지역
기정	4	장기 4호 공원	어린이 공 원	장기동 6	2,203.7	-	2,203.7		제1종 일반주거지역
계					11,112.9	-	11,112.9		

라. 녹지 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시 설 명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	1	장기1호녹지	완충녹지	대로 3-37호선변	4,465.3	감) 218.5	4,246.8		
기정	2	장기2호녹지	경관녹지	중로 2-36호선변	591.5	-	591.5		
기정	3	장기3호녹지	경관녹지	소로 1-2호선변	382.1	-	382.1		
기정	4	장기4호녹지	경관녹지	소로 1-2호선변	54.8	-	54.8		
기정	5	장기5호녹지	경관녹지	소로 2-10호선변	140.1	-	140.1		
기정	6	장기6호녹지	경관녹지	소로 2-10호선변	87.3	-	87.3		
기정	7	장기7호녹지	경관녹지	소로 2-10호선변	209.2	-	209.2		
기정	8	장기8호녹지	경관녹지	소로 2-36호선변	180.7	-	180.7		
신설	9	장기9호녹지	경관녹지	중로 3-43호선변	-	증) 304.8	304.8		
계					6,111.0	증) 86.3	6,197.3		

☑ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	장기1호 녹 지	·위치조정 및 면적변경 면적: 4,465.3㎡ → 4,196.5㎡(감 268.8㎡)	·장애특수학교임을 감안한 교사 내 버스 회차공간 확보 (감 268.8㎡) ·보행자 전용도로 폐지에 따른 대체녹지를 지구계 잔여부지에 확보 (증 50.3㎡)
9	장기9호 녹 지	·녹지신설 : 경관녹지 면적: 304.8㎡	·중로 3-43호선 선형 변경에 의한 녹지 신설

마. 학교 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번 호	시 설 명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	계양 초등학교	초등학교	장기동 6-18	22,161.2	-	22,161.2		제2종 일반주거지역
변경	2	인혜학교	특수학교	장기동 4	12,706.4	증)290.1	12,996.5		제2종 일반주거지역
계					34,867.6	증)290.1	35,157.7		

☑ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
2	인혜학교	·면적: 12,706.4㎡ → 12,996.5㎡ (증 290.1㎡)	·장애특수학교임을 감안한 교사 내 버스 회차공간 확보를 위함

바. 공공청사 결정(변경) 조서 : 변경 없음

구분	도면표시 번 호	시 설 명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	장기파출소	근린공공 시 설	장기동 76-1	1,215.9	-	1,215.9		제2종 일반주거지역
기정	2	계양1동 동사무소	근린공공 시 설	장기동 76-1	2,968.3	-	2,968.3		제2종 일반주거지역
기정	3	장기 소방 파 출 소	근린공공 시 설	장기동 92-2	921.6	-	921.6		제1종 일반주거지역
계					5,105.8	-	5,105.8		

아. 광장, 공공공지, 수도, 하수도, 전기공급설비, 가스공급설비, 공동구, 열
공급설비, 방송·통신시설 : 해당사항 없음

3. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획결정(변경) 조서

가. 단독주택용지(C·D·E)

용도	도면표시 (가구번호)	계 획 내 용	비고
단독 주택 용지	C, D, E	·필지규모 400㎡ 이상에 대해서는 대지분할 가능선 지정(단, 대지분할 가능선 지정수 범위내에서 1필지의 최소규모가 200㎡이상으로 대지분할 가능선을 변경하여 분할가능) ·90㎡ 미만 필지에 대해서는 공동개발 ·획지간 합필은 2~3개 획지내에서 허용 ※세부내용은 상세계획결정서 참조	

가구 번호	기 정			비 고	가구 번호	변 경			비 고
	가구면적 (㎡)	획 위 치	지 면적(㎡)			가구면적 (㎡)	획 위 치	지 면적(㎡)	
4	3,520.6	1	196.0		4	3,520.6	1	196.0	
		2	134.5				2	134.5	
		3	433.6				3	433.6	
		4	805.7	2필지로 대지분할			4	805.7	2필지로 대지분할
		5	445.8				5	445.8	
		6	248.6	9LOT와 공동건축			6	248.6	9LOT와 공동개발
		7	477.5				7	477.5	
		8	729.4	2필지로 대지분할			8	729.4	2필지로 대지분할
		9	49.5	6LOT와 공동건축			9	49.5	6LOT와 공동개발
9	5,579.9	1	339.6		9	5,579.9	1	339.6	
		2	337.5				2	337.5	
		3	384.6	15LOT와 공동건축			3	384.6	15LOT와 공동개발
		4	702.3				4	702.3	
		5	355.5				5	355.5	
		6	386.0	16LOT와 공동건축			6	386.0	16LOT와 공동개발
		7	165.8	17LOT와 공동건축			7	165.8	17LOT와 공동개발
		8	434.5				8	434.5	
		9	360.5				9	360.5	
		10	1,018.4				10	1,018.4	
		11	363.2				11	363.2	
		12	53.9	18LOT와 공동건축			12	53.9	18LOT와 공동개발
		13	225.8				13	225.8	
		15	77.5	3LOT와 공동건축			15	77.5	3LOT와 공동개발

가구 번호	기 정				가구 번호	변 경			
	가구면적 (㎡)	획 지		비 고		가구면적 (㎡)	획 지		비 고
		위 치	면적(㎡)				위 치	면적(㎡)	
		16	99.6	6LOT와 공동건축			16	99.6	6LOT와 공동개발
		17	198.1	7LOT와 공동건축			17	198.1	7LOT와 공동개발
		18	77.1	12LOT와 공동건축			18	77.1	12LOT와 공동개발
10	4,515.3	1	2,115.3	7필지로 대지분할	10	4,515.3	1	2,115.3	7필지로 대지분할
		2	540.5				2	540.5	
		3	329.2				3	329.2	
		4	232.0				4	232.0	
		5	732.4	3필지로 대지분할			5	732.4	3필지로 대지분할
		6	565.9				6	565.9	
12	2,156.6	1	255.8		12	2,156.6	1	255.8	
		2	338.6				2	338.6	
		3	130.4				3	130.4	
		4	141.1				4	141.1	
		5	685.8				5	685.8	
		6	170.9	9LOT와 공동건축			6	170.9	9LOT와 공동개발
		7	268.7	10LOT와 공동건축			7	268.7	10LOT와 공동개발
		9	79.9	6LOT와 공동건축			9	79.9	6LOT와 공동개발
		10	85.4	7LOT와 공동건축			10	85.4	7LOT와 공동개발
		13	590.0	1			590.0		13
14	2,392.7	1	959.7	2필지로 대지분할	14	2,392.7	1	959.7	2필지로 대지분할
		2	809.4	2필지로 대지분할			2	809.4	2필지로 대지분할
		3	623.6	2필지로 대지분할			3	623.6	2필지로 대지분할
16	2,935.0	1	1,781.1	10필지로 대지분할	16	2,935.0	1	1,781.1	10필지로 대지분할
		2	55.4	5, 6LOT와 공동건축			2	55.4	5, 6LOT와 공동개발
		3	583.6	2필자로 대지분할			3	583.6	2필지로 대지분할
		4	313.2				4	313.2	
		5	140.1	2, 6LOT와 공동건축			5	140.1	2, 6LOT와 공동개발
		6	61.6	2, 5LOT와 공동건축			6	61.6	2, 5LOT와 공동개발
17	3,619.5	1	209.2		17	3,688.3	1	209.2	
		2	281.1				2	349.9	
		3	323.0				3	323.0	
		4	383.5				4	383.5	
		5	420.5				5	420.5	
		6	420.4				6	420.4	
		7	426.1				7	426.1	
		8	435.5				8	435.5	
		9	459.4				9	459.4	
		10	260.8				10	260.8	

가구 번호	기 정				가구 번호	변 경			
	가구면적 (㎡)	획 지		비 고		가구면적 (㎡)	획 지		비 고
		위 치	면적(㎡)				위 치	면적(㎡)	
18	3,034.8	1	151.0		18	3,034.8	1	266.7	
		3	2,530.5	12필지로 대지분할			3	2,414.8	11필지로 대지분할
		4	353.3				4	353.3	
19	2,560.5	1	469.4	2필지로 분할	19	2,560.5	1	469.4	2필지로 분할
		2	320.0	2필지로 분할			2	320.0	2필지로 분할
		3	1,771.1	8필지로 대지분할			3	1,771.1	8필지로 대지분할
21	2,259.7	1	2,259.7	6필지로 대지분할	21	2,259.7	1	2,259.7	6필지로 대지분할
23	4,124.7	1	115.9	13LOT와 공동건축	23	4,124.7	1	115.9	13LOT와 공동개발
		2	222.0				2	222.0	
		3	222.1				3	222.1	
		4	416.8				4	416.8	
		5	688.2	3필지로 대지분할			5	688.2	3필지로 대지분할
		6	175.3				6	175.3	
		7	769.5	2필지로 대지분할			7	769.5	2필지로 대지분할
		8	389.3				8	389.3	
		9	262.1				9	262.1	
		10	162.0				10	162.0	
		11	290.2				11	290.2	
		12	233.4	12-1LOT와 공동건축			12	233.4	12-1LOT와 공동개발
		12-1	53.0	12LOT와 공동건축			12-1	53.0	12LOT와 공동개발
		13	124.9	1LOT와 공동건축			13	124.9	1LOT와 공동개발
25	2,018.1	1	289.0		25	2,018.1	1	289.0	
		2	140.1				2	140.1	
		3	1,190.5	5필지로 대지분할			3	1,190.5	5필지로 대지분할
		4	159.3				4	159.3	
		5	128.5				5	128.5	
		6	62.2	7LOT와 공동건축			6	62.2	7LOT와 공동개발
		7	48.5	6LOT와 공동건축			7	48.5	6LOT와 공동개발
26	1,758.8	1	243.6		26	1,758.8	1	1,758.8	
		2	188.3						
		3	1,115.1						
		8	128.6						
		9	83.2	2LOT와 공동건축					

가구 번호	기 정				가 구 번호	변 경			
	가구면적 (㎡)	획 지		비 고		가구면 적 (㎡)	획 지		비 고
		위치	면적(㎡)				위치	면적(㎡)	
27	1,904.0	1	771.0	3필지로 대지분할	27	1,904.0	1	771.0	3필지로 대지분할
		2	142.4				2	142.4	
		3	130.9				3	130.9	
		4	375.3	2필지로 대지분할			4	375.3	2필지로 대지분할
		5	484.4	2필지로 대지분할			5	484.4	2필지로 대지분할
28	4,042.4	1	217.2		28	4,042.4	1	217.2	
		2	227.0				2	227.0	
		3	272.2				3	272.2	
		4	405.1	2필지로 대지분할			4	405.1	2필지로 대지분할
		5	374.1	2필지로 대지분할			5	374.1	2필지로 대지분할
		6	222.4				6	222.4	
		7	2,159.0	12필지로 대지분할			7	2,159.0	12필지로 대지분할
		8	165.4				8	165.4	
29	3,687.8	1	178.5		29	3,687.8	1	178.5	
		2	286.1				2	286.1	
		3	1,564.7	8필지로 대지분할			3	1,564.7	8필지로 대지분할
		4	1,151.1	6필지로 대지분할			4	1,151.1	6필지로 대지분할
		5	257.8				5	257.8	
		6	249.6				6	249.6	
30	3,288.5	1	2,330.9	10필지로 대지분할	30	3,288.5	1	2,330.9	10필지로 대지분할
		2	505.7	2필지로 대지분할			2	505.7	2필지로 대지분할
		3	451.9	2필지로 대지분할			3	451.9	2필지로 대지분할
32	1,851.8	1	124.3		32	1,851.8	1	124.3	1,2,10,11,12,13LOT의 공동개발을 권장하며, 1,2,10,11,12,13LOT을 함께 공동개발시 대지분할가능선에 따라 분할가능 (단, 공동개발면적의 최소규모가 300㎡이상으로 대지분할가능선을 변경하여 분할가능)
		2	128.1				2	128.1	
		3	108.7	14LOT와 공동건축			10	198.6	
		4	151.3				11	80.5	13LOT와 공동개발
		5	85.7	6LOT와 공동건축			12	121.9	
		6	93.3	5LOT와 공동건축			13	140.0	11LOT와 공동개발
		7	202.2				3	108.7	14LOT와 공동개발
		8	160.3				4	151.3	
		9	138.4				5	85.7	6LOT와 공동개발
		10	198.6				6	93.3	5LOT와 공동개발
		11	80.5	13LOT와 공동건축			7	202.2	
		12	121.9				8	160.3	
		13	140.0	11LOT와 공동건축			9	138.4	
		14	118.5	3LOT와 공동건축			14	118.5	3LOT와 공동개발

가구 번호	기 정				가구 번호	변 경			
	가구면적 (㎡)	획 지		비 고		가구면적 (㎡)	획 지		비 고
		위 치	면적(㎡)				위 치	면적(㎡)	
33	4,534.4	1	78.0	2LOT와 공동건축	33	4,534.4	1	78.0	2LOT와 공동개발
		2	106.9	1LOT와 공동건축			2	106.9	1LOT와 공동개발
		3	145.6				3	145.6	
		4	97.7				4	97.7	
		5	97.7				5	97.7	
		6	97.7				6	97.7	
		7	128.3				7	128.3	
		8	1,575.7	4필지로 대지분할			8	1,575.7	4필지로 대지분할
		9	259.3				9	259.3	
		10	129.6				10	129.6	
		11	153.6				11	153.6	
		12	378.5				12	378.5	
		13	423.9				13	423.9	
		14	98.0				14	98.0	
		15	246.2				15	246.2	
		16	299.4				16	299.4	
		17	99.4				17	99.4	
		19	118.9				19	118.9	
		34	1,486.2	1			873.7	4필지로 대지분할	34
2	277.7				2	277.7			
3	334.8				3	334.8			
35	2,283.4	1	2,283.4	12필지로 대지분할	35	2,283.4	1	2,283.4	12필지로 대지분할
37	1,802.0	1	799.7	2필지로 대지분할	37	1,802.0	1	799.7	2필지로 대지분할
		2	638.5	2필지로 대지분할			2	638.5	2필지로 대지분할
		3	363.8				3	363.8	
38	4,001.4	1	272.7		38	4,001.4	1	272.7	1,2,3,4,21LOT 의 공동개발 을 권장하며, 1,2,3,4,21LOT 를 함께 공동 개발시 대지분 할가능선에 따라 분할 가능 (단, 공동개발면적 의 최소규모가 300㎡ 이상으 로 대지분할가 능선을 변경하 여 분할가능)
		2	109.3				2	109.3	
		3	198.8				3	198.8	
		4	226.0	21LOT와 공동건축			4	226.0	21LOT와 공동개 발
		5	90.3	22LOT와 공동건축			21	106.4	4LOT와 공동개 발
		6	216.8				5	90.3	22LOT와 공동개 발
		7	122.8	23LOT와 공동건축			6	216.8	
		8	85.6	24LOT와 공동건축			13	57.2	27LOT와 공동개 발
		9	184.8				14	113.7	
		10	249.5				15	130.8	
		11	124.7				16	123.9	
		12	269.6	26LOT와 공동건축			22	89.0	5LOT와 공동개 발
		13	57.2	27LOT와 공동건축			27	71.3	13LOT와 공동개 발

가구 번호	기 정				가구 번호	변 경				
	가구면적 (㎡)	획 지		비 고		가구면적 (㎡)	획 지		비 고	
		위치	면적(㎡)				위치	면적(㎡)		
38		14	113.7		38		7	122.8	23LOT와 공동개발	7,8,9,10,11,12,23,24,25,26LOT의 공동개발을 권장하며, 7,8,9,10,11,12,23,24,25,26LOT를 함께 공동개발시 대지분할가능선에 따라 분할가능(단, 공동개발면적의 최소규모가 300㎡이상으로 대지분할가능선을 변경하여 분할가능)
		15	130.8				8	85.6	24LOT와 공동개발	
		16	123.9				9	184.8		
		17	117.6	28LOT와 공동건축			10	249.5		
		18	300.2	29LOT와 공동건축			11	124.7		
		21	106.4	4LOT와 공동건축			12	269.6	26LOT와 공동개발	
		22	89.0	5LOT와 공동건축			23	242.6	7LOT와 공동개발	
		23	242.6	7LOT와 공동건축			24	101.5	8LOT와 공동개발	
		24	101.5	8LOT와 공동건축			25	144.3		
		25	144.3				26	73.3	12LOT와 공동개발	
		26	73.3	12LOT와 공동건축			17	117.6	28LOT와 공동개발	
		27	71.3	13LOT와 공동건축			18	300.2	29LOT와 공동개발	
		28	104.3	17LOT와 공동건축			28	104.3	17LOT와 공동개발	
		29	74.4	18LOT와 공동건축			29	74.4	18LOT와 공동개발	
39	6,756.9	1	201.0		39	6,756.9	12	43.2	27LOT와 공동개발	12,13,14,18,19,20,26,27LOT의 공동개발을 권장하며, 12,13,14,18,19,20,26,27LOT를 함께 공동개발시 대지분할가능선에 따라 분할가능(단, 공동개발면적의 최소규모가 300㎡이상으로 대지분할가능선을 변경하여 분할가능)
		2	558.8				13	289.3		
		3	133.5				14	70.1	26LOT와 공동개발	
		4	96.5	23LOT와 공동건축			18	345.8		
		5	581.8	2필지로 대지분할			19	464.4		
		6	234.0				20	150.9		
		7	96.5				26	68.7	14LOT와 공동개발	
		8	282.3	24LOT와 공동건축			27	67.8	12LOT와 공동개발	
		9	531.4				1	201.0		
		10	314.3				2	558.8		
		11	374.1	25LOT와 공동건축			3	133.5		
		12	43.2	27LOT와 공동건축			4	96.5	23LOT와 공동개발	
		13	289.3				5	581.8	2필지로 대지분할	
		14	70.1	26LOT와 공동건축			6	234.0		
		15	513.7				7	96.5		

가구 번호	기 정				가구 번호	변 경			
	가구면적 (㎡)	획 지		비 고		가구면적 (㎡)	획 지		비 고
		위 치	면적(㎡)				위 치	면적(㎡)	
39		16	267.4		39		8	282.3	24LOT와 공동개발
		17	516.5				9	531.4	
		18	345.8				10	314.3	
		19	464.4				11	374.1	25LOT와 공동개발
		20	150.9				15	513.7	
		21	328.6				16	267.4	
		23	90.0	4LOT와 공동건축			17	516.5	
		24	68.4	8LOT와 공동건축			21	328.6	
		25	67.9	11LOT와 공동건축			23	90.0	4LOT와 공동개발
		26	68.7	14LOT와 공동건축			24	68.4	8LOT와 공동개발
		27	67.8	12LOT와 공동건축			25	67.9	11LOT와 공동개발
40	6,964.2	1	140.0		40	6,964.2	1	140.0	
		2	55.5	14LOT와 공동건축			2	55.5	14LOT와 공동개발
		3	211.0				3	211.0	
		4	330.1				4	330.1	
		5	564.6	2필지로 대지분할			5	564.6	2필지로 대지분할
		6	792.2	3필지로 대지분할			6	792.2	3필지로 대지분할
		7	156.1	8LOT와 공동건축			7	156.1	8LOT와 공동개발
		8	160.5	7LOT와 공동건축			8	160.5	7LOT와 공동개발
		9	627.9				9	627.9	2필지로 대지분할
		10	1,005.3	3필지로 대지분할			10	1,005.3	3필지로 대지분할
		11	583.3				11	583.3	
		12	809.4	2필지로 대지분할			12	809.4	2필지로 대지분할
		13	1,184.9	15LOT와 공동건축 3필지로 대지분할			13	1,184.9	15LOT와 공동개발 3필지로 대지분할
		14	81.1	2LOT와 공동건축			14	81.1	2LOT와 공동개발
		15	100.6	13LOT와 공동건축			15	100.6	13LOT와 공동개발
		16	161.7				16	161.7	
41	5,880.9	1	188.6		41	5,880.9	1	188.6	
		2	259.5				2	259.5	
		3	508.0				3	508.0	2필지로 대지분할
		4	165.1				4	165.1	
		5	389.0				5	389.0	
		6	543.7	14LOT와 공동건축 2필지로 대지분할			6	543.7	14LOT와 공동개발 2필지로 대지분할
		7	147.3				7	147.3	
		8	261.1				8	261.1	
		9	195.1	16LOT와 공동건축			9	195.1	16LOT와 공동개발
		10-1	528.7	2필지로 대지분할			10-1	528.7	2필지로 대지분할

가구 번호	기 정				가구 번호	변 경			
	가구면적 (㎡)	획 지		비 고		가구면적 (㎡)	획 지		비 고
		위 치	면적(㎡)				위 치	면적(㎡)	
41		10-2	490.0		41		10-2	490.0	2필지로 대지분할
		11	438.6				11	438.6	2필지로 대지분할
		12	879.0	4필지로 대지분할			12	879.0	4필지로 대지분할
		13	702.6	3필지로 대지분할			13	702.6	3필지로 대지분할
		14	97.1	6LOT와 공동건축			14	97.1	6LOT와 공동개발
		16	87.5	9LOT와 공동건축			16	87.5	9LOT와 공동개발
42	3,533.5	1	55.0	17LOT와 공동건축	42	3,533.5	1	55.0	17LOT와 공동개발
		2	255.1				2	255.1	
		3	229.8				3	229.8	
		4	217.8				4	217.8	
		5	231.5				5	231.5	
		6	220.8				6	220.8	
		7	139.3				7	139.3	
		8	453.5	2필지로 대지분할			8	453.5	2필지로 대지분할
		9	150.7				9	150.7	
		10	261.2				10	261.2	
		11	318.1				11	318.1	
		12	208.1	16LOT와 공동건축			12	208.1	16LOT와 공동개발
		13	239.4				13	239.4	
		14	122.6				14	122.6	
		15	221.3				15	221.3	
		16	99.0	12LOT와 공동건축			16	99.0	12LOT와 공동개발
		17	110.3	1LOT와 공동건축			17	110.3	1LOT와 공동개발

나. 공동주택용지(A, B) : 변경 없음

용도	도면표시	계획내용	비고
공동주택용지	A (1.2, 6-1~7)	·기입지한 아파트단지를 수용하며, 기타 공동주택용지는 하나의 가구로서 조성토록 함. → 6BL의 소규모 공동주택용지(원옥빌라 제외)는 공동개발을 권장하여 하나의 가구로서 조성	
	B (6-8~16)	·기존의 도로망을 유지하며 공동개발을 권장하여 획지계획을 수립	

가구 번호	기 정				가구 번호	변 경				
	가구면적 (㎡)	획 지		비 고		가구면적 (㎡)	획 지		비 고	
		위 치	면적(㎡)				위 치	면적(㎡)		
1	57,034.0	1	57,034.0	신동아아파트	1	57,034.0	1	57,034.0	신동아아파트	
2	23,608.6	1	18,515.7	공동건축	2	23,608.6	1	18,515.7	공동개발	
		2	120.2	공동건축			2	120.2	공동개발	
		3	3,063.0	공동건축			3	3,063.0	공동개발	
		4	1,566.9	공동건축			4	1,566.9	공동개발	
		5	342.8	공동건축			5	342.8	공동개발	
6	8,704.8	1	1,355.6	공동건축	6	8,704.8	1	1,355.6	2~7LOT 공동개발(권장)	
		2	217.2	공동건축			2	217.2	1,3~7LOT 공동개발(권장)	
		3	595.4	공동건축			3	595.4	1,2,4~7LOT 공동개발(권장)	
		4	413.3	공동건축			4	413.3	1~3,5~7LOT 공동개발(권장)	
		5	275.2	공동건축			5	275.2	1~4,6,7LOT 공동개발(권장)	
		6	506.4	공동건축			6	506.4	1~5,7LOT 공동개발(권장)	
		7	5,341.7	공동건축			7	5,341.7	1~6LOT 공동개발(권장)	
	3,489.5	8	283.0	원옥빌라		3,489.5	8	283.0	원옥빌라	8,9,10 LOT 공동개발(권장)
		9	284.7	원옥빌라			9	284.7	원옥빌라	
		10	269.9	원옥빌라			10	269.9	원옥빌라	
		11	338.0	원옥빌라			11	338.0	원옥빌라	11,12,13,14, 15,16 LOT 공동개발(권장)
		12	443.8	원옥빌라			12	443.8	원옥빌라	
		13	333.8	원옥빌라			13	333.8	원옥빌라	
		14	469.1	원옥빌라			14	469.1	원옥빌라	
		15	558.6	원옥빌라			15	558.6	원옥빌라	
		16	508.6	원옥빌라			16	508.6	원옥빌라	

☑ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)사유서

가. 단독주택용지(C.D.E)

가구번호	변 경 내 용	변 경 사 유
17	<ul style="list-style-type: none"> • 가구면적 변경 3619.5 → 3,688.3(증 68.8) • 2번획지 면적 변경 281.1→349.9(증 68.8) 	<ul style="list-style-type: none"> • 교통영향평가 변경에 따른 획지변경
18	<ul style="list-style-type: none"> • 1, 3번 획지 면적 변경 - 1번획지 151.0→266.7(증 115.7) - 3번획지 2,530.5→2,414.8(감 115.7) 	<ul style="list-style-type: none"> • 적절한 개발규모 유도를 위함
26	<ul style="list-style-type: none"> • 1, 2, 3, 8, 9번 획지를 1번 획지로 합병 	<ul style="list-style-type: none"> • 황어장터조성에 따른 획지계획 변경
32	<ul style="list-style-type: none"> • 1, 2, 10, 11, 12, 13번 획지의 공동개발을 권장하며 공동개발시 대지분할가능선에 따라 분할 가능 (단, 공동개발면적의 최소규모가 300㎡이상으로 대지 분할 가능선을 변경하여 분할 가능) 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 존치에 따른 부정형의 환지계획으로 효율적인 토지이용이 불가능한 부분에 대하여 적절한 개발규모 및 정연한 가로경관 형성을 위함
38	<ul style="list-style-type: none"> • 1,2,3,4,21번 획지, 5,6,13,14,15,16,22,27번 획지, 7,8,9,10,11,12,23,24,25,26번 획지의 공동개발을 권장하며, 공동개발시 대지분할가능선에 따라 분할 가능 (단, 공동개발면적의 최소규모가 300㎡이상으로 대지 분할 가능선을 변경하여 분할 가능) 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 존치에 따른 부정형의 환지계획으로 효율적인 토지이용이 불가능한 부분에 대하여 적절한 개발규모 및 정연한 가로경관 형성을 위함
39	<ul style="list-style-type: none"> • 12,13,14,18,19,20,26,27번 획지의 공동개발을 권장권장하며, 공동개발시 대지분할가능선에 따라 분할 가능 (단, 공동개발면적의 최소규모가 300㎡이상으로 대지 분할 가능선을 변경하여 분할 가능) 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 존치에 따른 부정형의 환지계획으로 효율적인 토지이용이 불가능한 부분에 대하여 적절한 개발규모 및 정연한 가로경관 형성을 위함
40	<ul style="list-style-type: none"> • 40-9의 분할 가능선 지정 	<ul style="list-style-type: none"> • 적절한 개발규모 유도를 위함
41	<ul style="list-style-type: none"> • 3, 10-2, 11번 획지의 분할가능선 지정 	<ul style="list-style-type: none"> • 적절한 개발규모 유도를 위함

4. 건축물 용도 및 건폐율, 용적률, 높이, 배치, 형태, 색채, 건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용	
				기 정	변 경
1	1	용도	허용용도	·별표1의 A 허용용도	·좌동
2	2		불허용도	·별표1의 A 불허용도	·좌동
	(공동주택용지 A 용도)	건 폐 율		·25%이하	·좌동
		용 적 률		·200%이하	·좌동
		높 이		·13층 이하	·좌동
		배 치		·별표3의 A	·좌동
		형 태		·별표2의 A	·좌동
		색 채		-	-
		건 축 선		-	-
6-1	6-1	용도	허용용도	·별표1의 A 허용용도	·좌동
6-2	6-2		불허용도	·별표1의 A 불허용도	·좌동
6-3	6-3	건 폐 율		·25%이하	·좌동
6-4	6-4	용 적 률		·200%이하	·좌동
6-5	6-5	높 이		·13층 이하	·좌동
6-6	6-6	배 치		·별표3의 A	·좌동
6-7	6-7	형 태		·별표2의 A	·좌동
	(공동주택용지 A 용도)	색 채		-	-
		건 축 선		-	-
6-8	6-8	용도	허용용도	·별표1의 B 허용용도	·좌동
6-9	6-9		불허용도	·별표1의 B 불허용도	·좌동
6-10	6-10	건 폐 율		·50%이하	·좌동
6-11	6-11	용 적 률		·200%이하	·좌동
6-12	6-12	높 이	·4층 이하		·4층이하 (단, 1층 전부를 피로티 구조로하여 주차장으로 사용하는 경우에는 5층이하로 함)
6-13	6-13				
6-14	6-14	배 치		·별표3의 B	·좌동
6-15	6-15				
6-16	6-16	형 태		·별표2의 B	·좌동
	(공동주택용지 B 용도)	색 채		-	-
		건 축 선		·기입지 (원옥빌라)	·좌동

주) ()는 획지번호임

도면번호	위 치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용	
				기 정	변 경
4	4	용도	허용용도	· 별표1의 C 허용용도	·좌동
9	9		불허용도	· 별표1의 C 불허용도	·좌동
10	10	건 폐 율		· 50%이하	·좌동
12	12				
17-10	17-10	용 적 륜		· 200%이하	·좌동
21	21	높 이		· 5층 이하	·좌동
23	23	배 치		· 별표3의 C	·좌동
32	32				
33-1	33-1	형 태		· 별표2의 C	·좌동
33-2	33-2	색 채		-	-
33-3	33-3				
33-4	33-4	건 축 선		·중로 2-36호선변 - 4BL, 9BL(1, 2 LOT), 23BL(1, 12, 13 LOT) → 건축한계선 2M	·좌동
33-5	33-5			·중로 2-61호선변 - 9BL(2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 15, 16, 17LOT) 10BL(3, 4, 5, 6 LOT), 12BL(6, 7, 9, 10 LOT), 23BL(1, 2, 3, 4, 5, 6 LOT), 32BL(1, 2, 3, 4, 5, 14 LOT), 38BL(1, 18LOT), 39BL(1, 2, 3, 4, 5 LOT) → 건축한계선 2M	·좌동
33-6	33-6			·중로 3-44호선변 - 9BL(11, 12, 13, 18 LOT) 10BL(1, 6 LOT), 23BL(6, 7 LOT), 32BL(1, 12 LOT), 33BL(1, 3, 4, 5, 6, 7, 19 LOT) → 건축한계선 1M	·좌동
33-7	33-7			·중로 3-43호선변 - 17BL(10 LOT), 21BL(1 LOT) → 건축한계선 1M	·좌동
33-10	33-10				
33-11	33-11				
33-16	33-16				
33-17	33-17				
33-19	33-19				
38	38				
39	39 (단독주택용지 C 용도)				

주) ()는 획지번호임

도면번호	위 치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용	
				기 정	변 경
13	13	용도	허용용도	· 별표1의 D 허용용도	·좌동
14	14		불허용도	· 별표1의 D 불허용도	·좌동
17-1	17-1	건 폐 율		· 50%이하	·좌동
17-2	17-2				
17-3	17-3	용 적 륜		· 200%이하	·좌동
17-4	17-4				
17-5	17-5	높 이		· 4층이하	·4층이하 (단, 다세대주택에 한하여 1층 전부를 피로티 구조로하여 주차장으로사용하는 경우에는 5층이하로 함)
17-6	17-6				
17-7	17-7				
17-8	17-8				
17-9	17-9				
33-8	33-8	배 치		· 별표3의 D	·좌동
33-9	33-9				
33-12	33-12			· 별표2의 D	·좌동
33-13	33-13				
33-14	33-14				
33-15	33-15 (단독주택용지 D 용도)	색 채		-	-
		건 축 선		-	-
40-6-2	40-6-2	용도	허용용도	· 별표1의 E 허용용도	·좌동
40-6-3	40-6-3		불허용도	· 별표1의 E 불허용도	·좌동
40-12-1	40-12-1	건 폐 율		· 60%이하	·좌동
40-13-3	40-13-3				
40-15	40-15	용 적 륜		· 150%이하	·좌동
41-8	41-8				
41-9	41-9	높 이		· 3층 이하	·3층이하 (단, 다세대주택에 한하여 1층 전부를 피로티 구조로하여 주차장으로사용하는 경우에는 4층이하로 함)
41-10-1	41-10-1				
41-10-3	41-10-3				
	(단독주택용지 E 용도)				
				· 별표3의 E	·좌동
		배 치		· 별표2의 E	·좌동
		형 태			
		색 채		-	-
		건 축 선		-	-

주) ()는 획지번호임

도면번호	위 치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용	
				기 정	변 경
16	16	용도	허용 용도	·별표1의 E 허용용도	·좌동
18	18				
19	19		불허 용도	·별표1의 E 불허용도	·좌동
25	25				
26	26	건 폐 율		·50%이하	·좌동
27	27				
28	28	용 적 륜		·150%이하	·좌동
29	29				
30	30	높 이			·3층 이하 (단, 다세대주택에 한하여 1층 전부를 피로티 구조로하여 주차장으로사용하는 경우에는 4층이하로 함)
34	34			·3층 이하	
35	35				
37	37				
40-1~6-1	40-1~6-1	배 치		·별표3의 E	·좌동
40-7~11	40-7~11				
40-12-2	40-12-2	형 태		-	-
40-13-1	40-13-1				
40-13-2	40-13-2	색 채		-	-
40-14	40-14				
40-16	40-16	건 축 선		·종로 2-36호선변 - 25BL(1, 3, 4, 5, 6, 7LOT), 28BL(1, 4, 5, 6, 7 LOT) → 건축한계선 2M	·좌동
41-1~7	41-1~7			·종로 3-43호선변 - 19BL(1, 2, 3LOT)	·종로 3-43호선변 - 19BL(1, 2, 3LOT) → 건축한계선 1M
41-10-2	41-10-2				
41-11~14	41-11~14				
41-16	41-16			·종로 3-44호선변 - 27BL(4, 5 LOT), 30BL(1, 2, 3 LOT), 34BL(1, 2LOT), 35BL(1 LOT) → 건축한계선 1M	·좌동
42	42 (단독주택용지 E 용도)				

주) ()는 획지번호임

도면번호	위 치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용	
				기 정	변 경
7 8	7 8 (학교 F 용도)	용도	허용용도	·별표1의 F 허용용도	·좌동
			불허용도	·별표1의 F 불허용도	·좌동
		건 폐 율		·60%이하	·좌동
		용 적 률		·200%이하	·좌동
		높 이		·5층이하	·좌동
		배 치		·별표3의 F	·좌동
		형 태		-	-
		색 채		-	-
		건 축 선		·중로 2-36호선변 ; 건축한계선 2M	·좌동
20-1 20-2 22-1 22-3	20-1 20-2 22-1 22-3 (공공청사 G 용도)	용도	허용용도	·별표1의 G 허용용도	·좌동
			불허용도	·별표1의 G 불허용도	·좌동
		건 폐 율		·60%이하	·좌동
		용 적 률		·제1종일반주거지역 : 150%이하 ·제2종일반주거지역 : 200%이하	·좌동
		높 이		·제1종일반주거지역 : 3층이하 ·제2종일반주거지역 : 5층이하	·좌동
		배 치		·별표3의 G	·좌동
		형 태		-	-
		색 채		-	-
		건 축 선			

☑ 건축물 용도 및 건폐율, 용적율, 높이, 배치, 형태, 색채, 건축선에 관한 계획
(변경)사유서

도면번호	변 경 내 용	변 경 사 유
B, D	·B, D : 높이 변경 (단, 다세대주택 및 연립주택에 한하여 1층 전부를 피로티 구조로하여 주차장으로 사용하는 경우 에는 5층이하로 함)	·1층 전면을 피로티(주차장)구조로 설치하여 주차장 확보를 통한 주거지역의 주차난해소 및 주거환경 개선을 위함
E	·E : 높이 변경 (단, 다세대주택에 한하여 1층 전부를 피로티 구조로하여 주차장으로 사용하는 경우 층수에는 4층이하로 함)	·허용 용적률을 충족하고 과도한 재산권 제약의 완화를 위함
33-18	·단독주택용지 D용도에서 제외	·오기 수정 (환지도로로 건축물에 대한 계획에서 제외)
40-15	·단독주택용지 E용도에 추가	·조서 누락분 반영
40-14,16 41-14,16 42	·단독주택용지 E용도에 추가	·조서 누락분 반영
E	·건축한계선 추가 종로 3-43호선변 - 19BL (1, 2, 3LOT) → 건축한계선 1M	·조서 누락분 반영

5. 기타사항에 관한 도시관리계획결정(변경) 조서 : 변경 없음

도면번호	위 치 (가구번호)	계 획 내 용
1, 2, 6	1, 2, 6	·별표4, 별표6의 A, B의 전면공지, 대지안의 조경, 차량동선, 주차시설, 간판 및 광고물등 기타사항
4, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42	4, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42	·별표4, 별표6의 C, D, E의 차량동선, 보행동선, 주차시설, 단지내 조경, 생활편익시설등 기타사항

[별표 1]

건축물 용도 분류표 : 변경

구분	계 획 내 용						
	A	B	C	D	E	F	G
허용용도	주택법에 의한 -공동주택 중 아파트 -부대시설 -복리시설	주택법에 의한 -공동주택 중 다세대주택 및 연립주택 -부대시설 -복리시설	건축법시행령에 의한 -단독주택 -근린생활시설 (안마시설소, 단란주점, 실외골프 연습장제외) -종교시설 중 종교집회장 -노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 근로자복지시설 -위험물저장 및 처리시설중 주유소 및 액화가스판매소 -자동차관련시설중 주차장, 세차장	건축법시행령에 의한 -단독주택 -다세대주택 -부속시설	건축법시행령에 의한 -단독주택 -다세대주택 (단, 1층을 피로티구조의 주차장으로 확보시에 한함) -부속시설 -제1종근린생활시설 (1층에 한함. 단, 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실과 이와 유사한 시설은 제외) -제2종근린생활시설 중 종교집회장(기존 종교집회장에 한함)	학교	공공청사 건축법시행령에 의한 -노유자시설
특별허용용도	- 허용용도 이외의 용도 - 학교보건법 제5조 규정에 의한 학교환경위생정화구역에 해당되는 지역에서 학교보건법 제6조에 해당되는 용도						
권장용도	아파트 및 부대복리시설	다세대주택 연립주택	근린생활시설	다세대주택	단독주택	초등학교 특수학교	동사무소 파출소 소방파출소
주1) 대지의 일부를 공공보행통로로 제공하는 40,41 가구내 해당지지는 건폐율 60%이하로 완화한다. 주2) 대지분할가능선 지정확지의 미분할시 및 합병확지의 경우 공동주차통로는 차량출입불허구간을 피하여 적정위치 선정 가능							

☑ 건축물 용도 분류표(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
공공청사 (G)	·공공청사용지 내 허용용도에 노유자시설 추가	·보건의료취약지역인 계양동 지역에 보건기관의 인프라 확충등 포괄적인 대민보건서비스 제공을 위해 설치한 장기보건지소내 치매치료와 같은 노인건강증진을 위한 노인복지시설설치가 가능도록 하기 위함

[별표 2]

건축물의 형태 분류표 : 변경 없음

용도	도면표시	계 획 내 용
공 통 기 준		<ul style="list-style-type: none"> ·외장, 재료, 색채에 있어서 주변건물과 조화를 이루도록 함 ·철근콘크리트건물의 경우 마감하지 않은 골조의 노출은 억제 ·시멘트벽돌, 노출콘크리트, 블록으로 이루어진 외벽은 그 자체가 장식적 효과로 쓰여진 경우를 제외하고는 별도의 재료로 마감 ·시멘트, 몰탈로 마감된 외벽은 반드시 도장을 하고 정기적으로 재도장하게 함
공동 주택 용지	A, B	<ul style="list-style-type: none"> ·아파트의 주동길이는 4호 이내로 권장토록하고, 부지여건, 단지계획등을 감안하여 필요시 6호까지 허용. ·아파트의 지붕형태는 경사지붕(박공지붕)설치를 원칙으로 하며 기타 우수디자인형태로 채택된 지붕은 허가권자의 결정을 따르도록 함. -경사지붕이라 함은 건축물 지붕면적의 70%이상을 경사지붕으로 설치한 지붕을 말함. -경사지붕 설치시 옥상의 설비기기등 경관불량요소는 건축물의 전면에서 보이지 않도록 설치
단독 주택 용지	C, D, E	<ul style="list-style-type: none"> ·지붕의 형태는 경사지붕(박공지붕, 모임지붕) 설치를 유도하며, 이 경우 경사지붕이라 함은 건축물 지붕면적의 70%이상을 경사지붕으로 설치한 지붕을 말함. ·경사지붕의 설치시의 구배는 3/10 ~ 7/10 이 되도록 함. -경사각을 갖는 외벽의 일부나 지붕의 방향은 주위건물과 일치시킴 ·옥상의 이용 -옥상부분의 옥외 창고로의 이용규제 및 물건을 그대로 방치하지 못하게 함. -부득이 옥상을 야적장으로 사용해야할 경우에는 지상에서 보이지 않게하고, 주변 고층건물에서 보이지 않도록 간이지붕 설치. ·건축물의 외벽은 블록별로 유사한 재료 사용(외벽색상은 원색사용을 지향하여 우리동네라는 분위기 창출을 위한 공간 형성) ·건축물의 외벽은 골조가 노출되어서는 아니되며 외장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지 ·건축물 구조는 무피복철골절, 컨테이너등의 구조를 제한하여 가로경관을 저해하지 않도록 함. ·근린생활시설의 1층서서는 벽면의 50%이상을 투시형으로 설치(권장사항) ·지하층으로 통하는 출입구와 계단은 건물내부에 설치하도록 권장 ·단독·다세대·연립주택은 지하층의 주거용도로 이용을 금지토록하여 쾌적한 주변환경유도
학교	F	-
공공 청사	G	-

[별표 3]

건축물의 배치 분류표 : 변경 없음

용 도	도면표시	계 획 내 용
공동 주택 용지	AB	<p>·남향위주로 배치하되 가로망에 평행하거나 직교하게하여 전체배치에 질서감 부여</p> <p>·주로 블록내부에 배치하여 판상형아파트로 이루어지는 단조로운 공간에 변화 유도</p> <p>·남/동향을 전면으로하여 배치하되 여건에 따라 다양한 주동형식을 도입하여 변화 부여</p> <p>·중층 판상형 아파트의 배치를 통한 경관변화의 요소로서 활용</p> <p>·아파트의 전면길이는 일조 및 조망을 고려하여 조정배치하고, 변화있는 층고배치로 경관 및 식별성이 제고되도록 함.</p> <p>·주민의 프라이버시 침해나 밀폐감을 주지않는 범위내에서 주된 건물의 향과 직각 또는 변화있는 방향이 되도록 유도</p> <p>·담장의 설치 위치 : 블록 외곽도로에 면한 단지의 경계부에 단지의 관리와 안전을 위해 담장 설치</p> <p>-블록 외곽도로에 면한담장 : 투시형이나 생울타리 담장 (높이1.2m이하)</p> <p>-공공보행통로, 공원 및 녹지시설에 면한 담장 : 생울타리 담장 (높이 1m 이하)</p> <p>-동일 블록내 담장은 유사한 색상과 재료사용, 통일화된 형태로 블록별 일체감 부여</p> <p>·담장 설치 불허 구간 : 보행으로 연결되는 교차지점 (담장을 없애고 같은 동네로서의 공간형성)</p> <p>·같은 단지내에 있는 모든 공동 주택단지의 외곽도로에 면한 담장은 재료와 형태를 한가지로 통일 시킬 것을 권장.</p>
단독 주택 용지	C, D, E	<p>·중로이상 도로변에 접한 획지에 대하여 건축한계선을 지정 (15m이상 도로변 : 2m, 12m이상 도로변 : 1m)</p> <p>·담장의 설치하는 경우에는 높이 1.2m이하의 투시형 담장 또는 생울타리 담장으로 설치</p> <p>·획지가 2켜로 구성된 가구의 획지 경계부에는 높이 1.2m이내의 투시형 담장 또는 조경을 활용한 녹지대 조성을 유도</p> <p>·폭 12m 이상 가로에 면한 건축물은 코아 부분의 벽면, 또는 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안됨</p> <p>단, 벽면에 조경, 벽화등 장식처리를하여 도시미관에 기여하는 경우에는 허가권자의 결정에 따르도록 함</p>
학교	F	-
공공 청사	G	-

[별표 4]

기타사항에 관한 계획 : 변경

용 도	도면 표시	계 획 내 용																																																														
공동 주택 용지	A, B	개발 밀도	<div>■ 개발밀도계획</div> <table><tr><th>구분</th><th>면적 (㎡)</th><th>세대수 (호)</th><th>인구수 (인)</th><th>인구밀도 (인/ha)</th><th>평형 (坪)</th><th>층수 (층)</th><th>건폐율 (%)</th><th>용적율 (%)</th></tr><tr><td>계</td><td>92,836.9</td><td>1,918</td><td>5,200</td><td>560</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>신동아아파트 (1BL)</td><td>57,034.0</td><td>1,192</td><td>3,231</td><td>567</td><td>23~41</td><td>13층 이하</td><td>25 이하</td><td>200 이하</td></tr><tr><td>동측아파트 (2BL)</td><td>23,608.6</td><td>441</td><td>1,196</td><td>508</td><td>23~41</td><td>13층 이하</td><td>25 이하</td><td>200 이하</td></tr><tr><td>서측아파트 (6BL-1~7)</td><td>8,704.8</td><td>140</td><td>380</td><td>437</td><td>23~41</td><td>13층 이하</td><td>25 이하</td><td>200 이하</td></tr><tr><td>원목빌라 (6BL-8~16)</td><td>3,489.5</td><td>145</td><td>393</td><td>1,126</td><td>10~20</td><td>4층 이하</td><td>50 이하</td><td>200 이하</td></tr></table>								구분	면적 (㎡)	세대수 (호)	인구수 (인)	인구밀도 (인/ha)	평형 (坪)	층수 (층)	건폐율 (%)	용적율 (%)	계	92,836.9	1,918	5,200	560	-	-	-	-	신동아아파트 (1BL)	57,034.0	1,192	3,231	567	23~41	13층 이하	25 이하	200 이하	동측아파트 (2BL)	23,608.6	441	1,196	508	23~41	13층 이하	25 이하	200 이하	서측아파트 (6BL-1~7)	8,704.8	140	380	437	23~41	13층 이하	25 이하	200 이하	원목빌라 (6BL-8~16)	3,489.5	145	393	1,126	10~20	4층 이하	50 이하	200 이하
		구분	면적 (㎡)	세대수 (호)	인구수 (인)	인구밀도 (인/ha)	평형 (坪)	층수 (층)	건폐율 (%)	용적율 (%)																																																						
		계	92,836.9	1,918	5,200	560	-	-	-	-																																																						
		신동아아파트 (1BL)	57,034.0	1,192	3,231	567	23~41	13층 이하	25 이하	200 이하																																																						
동측아파트 (2BL)	23,608.6	441	1,196	508	23~41	13층 이하	25 이하	200 이하																																																								
서측아파트 (6BL-1~7)	8,704.8	140	380	437	23~41	13층 이하	25 이하	200 이하																																																								
원목빌라 (6BL-8~16)	3,489.5	145	393	1,126	10~20	4층 이하	50 이하	200 이하																																																								
차량 동선	<div>·단지내 차량동선은 보행자의 안전을 우선적으로 고려하여 보행자 동선과의 상충 최소화</div> <div>·원활한 진출입이 이루어지도록 진출입구는 외곽도로와 직각교차 되도록하며, 교차부에서 30m이상 이격하여 배치될 수 있도록 교차부의 30m 이내구간은 차량의 출입을 금지토록 함</div> <div>·단지내 도로는 차량출입구에서 단지외곽도로와 T형 교차를 원칙으로 하며, 차량출입구가 타 단지의 차량출입구와 30m이상 거리를 유지하지 못하는 경우에는 +자형 교차를 유도</div> <div>·단지내 도로를 주차장의 차로로 이용하지 말고 주차장에 별도의 차로를 설치하도록 권장</div>																																																															
보행 동선	<div>·대상지전체의 동선체계와 연계되는 외곽의 보행동선 계획</div> <div>-공동주택용지 외곽부에 공공보행통로 설치(2가구 북동측 구역경계부에 공공보행통로 폭 3m 확보)</div> <div>·최소폭원 이상의 보행동선을 유지하여 안전한 이용이 이루어지도록 함 (폭 1.5m 이상)</div> <div>·주택단지내에 보행자전용도로에 상응하는 기능의 보행자통행로를 설치함</div> <div>·보행동선의 폭은 3m 이상으로 하고 바닥포장 및 시설물은 보행자전용도로와 유사하게 조성</div>																																																															
주차 시설	<div>·공동주택의 부설주차장은 주차수요를 충족할 수 있도록 충분한 주차시설을 설치</div> <div>-1대/세대 이상의 주차시설을 설치</div> <div>·지하주차장은 아파트와 직접 연결되도록 지하통로를 설치할 것을 권장</div> <div>-이 경우 아파트 경비실은 출입자의 통행을 감시할 수 있는 구조가 되도록 유도</div> <div>·주차장 진출입구에는 야간에 인식도를 높이기 위하여 접지형 가로등을 설치하도록 권장</div> <div>·지상주차장은 야간 주차만 허용, 주간에는 놀이, 휴게공간으로 활용</div>																																																															

용도	도면 표시	계 획 내 용	
공동 주택 용지	A, B	단지 내 조 경	<ul style="list-style-type: none"> ·각 아파트단지의 녹지면적은 30% 이상으로 확보하여 조경을 위한 식수 등의 조치를 취하도록 함. ·어린이 놀이터 설치기준 -어린이가 차도를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 유도 -어린이가 놀이를 충분히 즐길 수 있도록 주변에 생명력이 강하고 관상가치가 높은 수종으로 생울타리를 조성하며 느티나무와 같은 녹음식재 유도 -놀이시설은 어린이의 상상력과 모험심을 고취시킬 수 있는 기구들이 되도록 설치 -이용자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이공간 등을 적절히 구획하고 모래판을 제외한 공간을 포장함 -놀이시설물은 안전성, 편리성, 견고성, 경제성을 고려하여 유지관리가 편리하도록 설계 -주택단지 내에 2개소 이상의 어린이 놀이터를 설치하는 경우 놀이시설의 종류와 형태는 놀이터마다 서로 다르게 배치 ·단지내 도로포장은 변화가 적고 보수가 용이하며, 저속을 유도하는 재료 및 보강패턴 선택 -단지내 도로의 위계에 따라 재료와 색상 등을 구분
		생활 편 의 시 설	<ul style="list-style-type: none"> ·놀이, 휴게, 주민운동시설 위치로 지정된 곳에는 다음의 부대복리시설중 2가지 이상을 설치해야 하며, 블록전체를 대상으로 시설을 적정배치 - 어린이놀이터, - 주민운동시설, - 노인정, - 휴게시설 ·기타시설은 근린생활시설의 범위내에서 설치하여 공동주택지내의 원활한 서비스 제공이 가능도록 계획 ·각 동선의 결정점 또는 차량출입구에 배치하여 접근성을 높임 ·어린이놀이터는 거주민의 주요 Open space로 접근이 용이한 지정에 입지하도록 배치하며, 보행동선은 상호 연계하여 계획 ·근린생활시설 및 구매시설 -규모가 비교적 큰 상가시설은 거주자 뿐만 아니라 단지 및 주변지역 방문객들이 쉽게 이용할 수 있도록 단지 주진입부에 배치 -소규모의 구매시설은 단지주민의 접근이 용이하도록 중심부에 배치
		기타 사항	<ul style="list-style-type: none"> ·본 계획에서 정하지 않은 사항은 제반관련규정의 기준을 준용토록 함(장애인·노인·임상부 등의 편의 증진보장에 관한 법률, 옥외광고물 관리법, 인천시 C·I·P 기준 등) ·건축법령과 인천시건축조례, 계양구관련조례와 제반관련규정에 따름
단독 주택 용지	C, D, E	전 면 공 지	<ul style="list-style-type: none"> ·건축선 후퇴로 생기는 전면공지에는 보행에 지장을 주는 시설의 설치를 금지하며, 인접보도와 같은 높이로 조성토록 유도 ·중로 이상의 도로와 접하는 획지는 건축한계선을 지정하여 건축물 전면의 개방강이 확보될 수 있도록 유도 ·전면공지에는 대지내로의 차량출입을 제외한 차량용시설(주차시설 등)과 보행접근성을 저해하는 지하환기구, 쓰레기 적치장 등 장애물을 설치할 수 없으며, 이에 접하여 담장을 설치할 수 없음 ·전면공지(보도)에는 보행통행의 흐름을 방해하지 않는 범위내에서 식수, 벤치 등의 휴게시설과 조명, 장식시설 등의 설치를 권장 ·전면공지(보도)의 포장은 내구성 있는 재료를 사용한 장식포장, 인접한 보도 및 보행자 전용공간과 유사한 높이 및 재질을 유지하고 고저차 없이 연결 ·상기 기준에 의거 대지의 일부를 전면공지(보도)로 조성하였을 경우, 전면공지(보도) 면적의 1/2을 조경면적에 산입 ·전면공지(보도)가 폭 3m이상인 경우에는 수고 4m이상, 수관폭 2.5m 이상이거나 흉고직경 12cm 이상의 교목을 5m 이상의 간격으로 식재하고 수목아래 바닥에는 수목보호 흙덮개를 설치(권장)

용도	도면 표시	계 획 내 용	
		기 정	변 경
단독주택 용지	C, D, E	대지안의 조경 ·단독주택지(C, D, E용도)는 대지면적의 10% 이상을 조경면적으로 확보 ·조경수는 인천시 시화인 장미 또는 계양구 구화인 진달래 등을 포함한 식재를 권장하며, 투시형 담장인 경우 넝쿨 장미의 식재를 권장	·좌동
		차량동선 ·간선 및 집산도로에서의 차량 진출입을 가능한 배제하여 원활한 교통흐름 유도 ·개별필지의 진출입은 연결 도로중 폭이 좁은 도로에서의 진출입 권장 ■ 차량출입불허구간 ·교차로 측단, 버스정류장, 횡단보도, 육교등으로부터 10m이내 구간 ■ 공동주차통로 ·개발단위 2개소당 1개소의 주차통로 설치를 권장하며 1개소당 최소3m이상 확보 ·대상부지가 2개 이상의 도로에 면한 경우, 폭이 좁은 도로에 주차통로 설치(단, 39-5, 6, 15, 16, 17은 8M도로에서 접근)	·좌동
		보행동선 ·보행자 위주의 동선체계 구축 -대상지 전체의 보행연결체계 유지가 가능하도록 보행자전용도로계획 및 대상지 순환보행체계 확보 → 1호어린이공원 동측 6가구 경계부에 공공보행통로 폭 3m 확보 → 3호어린이공원내 계양초등학교 경계부에 공공보행통로 폭 3m 확보 → 4호어린이공원 남측 40, 41가구내 중앙부에 공공보행통로 폭 3m 확보 -안전하고 쾌적한 보행환경 조성을 위해 차량진출입이 배제된 공간의 확보	·보행자 위주의 동선체계 구축 -대상지 전체의 보행연결체계 유지가 가능하도록 보행자전용도로계획 및 대상지 순환보행체계 확보 → 1호어린이공원 동측 6가구 경계부에 공공보행통로 폭 3m 확보 → 2호어린이공원내 17블럭 경계부에 공공보행통로 폭 3m 확보 → 3호어린이공원내 계양초등학교 경계부에 공공보행통로 폭 3m 확보 → 4호어린이공원 남측 40, 41가구내 중앙부에 공공보행통로 폭 3m 확보 -안전하고 쾌적한 보행환경 조성을 위해 차량진출입이 배제된 공간의 확보

용 도	도면 표시	계 획 내 용	
		기 정	변 경
단독 주택 용지	C, D, E	■ 공공보행통로 · 공공보행통로는 이면도로에서의 보행환경개선을 목적으로 하여 연결한 도로와 단차를 두지 않음 · 공공보행통로가 인접대지와 연속으로 설치되는 경우 인접대지간 단차를 두어서는 안됨 · 공공보행통로에서는 건축물 부설주차장, 담장, 계단, 화단, 환기구 등 보행의 통행에 장애를 주는 일체의 구조물 설치를 금지 · 공공보행통로는 가장 인접한 도로와 동일한 포장 설치	· 좌동
		■ 보행자우선도로 · 단독 및 다세대주택용지 내부의 종로 3-44호선을 보행자우선도로로 설치하여 원활한 보행활동 유도 · 도로포장은 평면(횡단구배 2%이내)으로 시행하고 점토블럭 등의 지역적 특색을 살릴 수 있는 재료를 사용하여 테마거리의 분위기 연출 · 보행자우선도로는 이면도로에서의 도로체계개선에 목적을 두고 있으므로 연결한 도로와 단차를 두어서는 안 됨 · 보행자우선도로는 24시간 시민의 이용이 가능토록 개방 · 건축물 부설주차장, 담장 등의 차량통행에 지장을 주는 구조물 설치를 금지하며, 도로중앙부에 벗어나 등 계절적 변화를 나타내는 수종 및 미관 등 설치를 유도하여 가로경관을 개선토록 함 · 차량의 통과 또는 통과속도억제를 위해 테마거리내 각종 시설물은 직선을 배제하고 굴곡형으로 배치	· 좌동
		주차 시설 · 공동주차장 설치 및 공동진출입 유도 · 주거용 건축물은 가구당 1대이상의 주차면수 확보 유도 ■ 피로티에 의한 1층 주차 · 다세대주택의 피로티에 의한 주차를 유도하여 불법노상주차 유발 방지 ■ 측면주차 · 주차대수 8대미만의 소형건축물의 경우 전면주차에 의한 보행환경의 단절을 막기 위해서 측면 주차를 유도 · 측면주차의 활성화를 위해서 맞벽건축 권장 ■ 주차출입구 · 단일대지에 주차출입구의 허용범위는 3m이내의 구간으로 함 · 공동으로 주차출입구 설치시 대지경계선에서 양측으로 각각 3m이상 확보	· 좌동 · 좌동 · 좌동 ■ 주차출입구 · 단일대지에 주차출입구의 허용범위는 3m로 권장 · 좌동

용도	도면 표시	계 획 내 용		
			기 정	변 경
단독 주택 용지	C, D, E	주차 시설	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주차장 차폐 식재 · 도시계획도로 및 보행자전용공간에 면하여 주차장을 설치하는 경우 다음 각 호에 정하는 바와 같이 차폐식재를 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 폭 1m 이상의 식재 - 도로 등에 면한 주차장의 길이 이상의 식재 · 상기 규정에 의하여 차폐식재를 할 경우 모두 조경면적에 산입 	· 좌동
		간판 및 광고물	<ul style="list-style-type: none"> · 건물에서 사용되는 안내판 및 광고물의 설치 가능한 건물의 1층 출입구 부근에 종합안내판으로 설치하여 가로 미관을 보호할 것을 적극 권장 · 건물 상단부의 벽면에 설치되는 광고물은 공공정보, 건물명 등 1개에 한하여 허용 · 대상지내의 건축물에는 옥상광고물을 설치할 수 없으나 광고물심의위원회의 심의를 거쳐 공익의 목적 등이 인정되고 가로의 미관에 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 허용 	· 좌동
		기 타 사 항	<ul style="list-style-type: none"> · 본 계획에서 정하지 않은 사항은 제반관련규정의 기준을 준용토록 함 (장애인·노인·임산부 등의 편의 증진보장에 관한 법률, 옥외광고물 관리법, 인천시 C·I·P 기준 등) · 건축법령과 인천시 건축조례, 계양구 관련조례와 제반관련규정에 따름 	· 좌동

☑ 기타사항에 관한 계획(변경) 사유서

구 분		변 경 내 용	변 경 사 유
단독주택용지 (C, D, E)	보행 동선	· 2호어린이공원내 17블럭 경계부에 공공보행통로 폭 3m 확보	· 보행자의 편의 증진을 위한 공공보행통로 지정
	주차 시설	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주차출입구 · 단일대지에 주차출입구의 허용범위는 3m로 권장 	· 주차장법 규정과 상충되어 주차출입구 폭원에 대한 기준 완화

[별표 5]

도시계획시설(도로)에 관한 계획

용 도	도면 표시	계 획 내 용	
도시 계획 시설 (도로)	도시 계획 시설 (도로)	식 재	<ul style="list-style-type: none"> ·지구내의 미려한 가로경관을 위해 벚나무 등 지역 특성 및 계절적인 특징을 나타내는 수종을 선택하여 지역별, 가로망별로 특징적 경관을 연출하도록 식재 ·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 ·무단횡단이 예상되는 지점에서 보행차폐식재를 강화
		가로 시설물	<ul style="list-style-type: none"> ·보행활동 중 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 편익시설 설치 ·대중 인식도가 높은 옥외시설물 또는 안내판 등의 시설물은 지역적 특성을 살린 디자인을 도입하여 설치 ·가로에서 각종 형태를 지원 또는 보조하는 옥외시설물은 가로경관에서 수직적 요소로 작용함으로 소통·체류에 요구되는 각종 편익시설, 표시시설 및 조경시설 등으로 구성 ·꼭 필요한 곳에만 적절한 수량으로 설치토록 유도 ·상호보완적 가로시설물을 집합시켜 여러 기능을 갖도록 설계 ·형태 상호간에 통일성 있고 시각적으로 아름답게 하여 가로를 장식할 수 있도록 설계
		조명 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 ·조명등의 설치타입은 주변여건에 적합되도록 선택 (예 : 기둥선단에 실리는 타입, 기둥가로에 접속하는 타입, 위에서 비추는 타입 등) ■ 보행등 <ul style="list-style-type: none"> ·연속적으로 일정한 조도를 유지하도록 하며, 가급적 보도폭 전체로 빛이 닿도록 계획

용도	도면 표시	계 획 내 용	
도시 계획 시설 (도로)	도시 계획 시설 (도로)	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 ■ 포장기준 <ul style="list-style-type: none"> ·공공부문의 포장원칙은 통일성과 민간부문의 개별 포장기준보다는 우선순위를 둠 ·보도와 차도가 교차하는 주차출입구 등의 포장은 보도와 연속성이 강조되도록 함 ■ 포장재료 및 구조 <ul style="list-style-type: none"> ·보행노면의 포장은 기대되는 보행량과 하중을 견딜 수 있는 재료선택, 특히 긴급시 서비스차량이 통과해도 파괴되지 않을 만큼 견고한 재료 사용 ·흙미 및 우아함을 가지도록 다양한 포장재료를 사용 ·질감이 부드럽고 잘 미끄러지지 않는 재료를 사용 ·노면포장은 비용이 저렴하면서도 내구성 있는 재료를 선택 ■ 형태 및 색깔 <ul style="list-style-type: none"> ·포장의 색깔 및 형태는 3가지 이내로 하며, 자체가 가지고 있는 색깔을 이용 ·포장의 색깔은 주변건물의 주조색과 명도·순도·색상에 있어서 차이가 크게 나지 않는 비슷한 색깔 등을 이용 ·색깔보다 질감과 무늬를 이용하여 포장형태에 변화를 주도록 함 ·보행노면의 형태로 보행자에게 방향성과 정보를 제공 ·상대적으로 걷기에 불편하다든지, 혹은 편리하다든지 하는 포장재료의 특성을 이용하여 보행자의 흐름을 유도 ·노면포장의 무늬, 색상, 질감, 형태 등을 이용하여 서로 다른 성격의 공간을 시각적으로 구분하고 공간의 영역을 나타낼 수 있도록 유도
		기타 사항	<ul style="list-style-type: none"> ·육교, 계단, 경사로의 설치 및 조명시설, 등 본 계획에서 정하지 않은 사항은 제반관련 규정의 기준을 준용토록 함(장애인·노인·임산부 등의 편의 증진보장에 관한 법률, 도로구조형의 도로조명 시설기준 등) ·육외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대해서는 육외광고물관리법, 인천시 도시개성창조사업(C.I.P) 운용관리지침의 기준을 준용토록 함 ·가로시설물, 안내판, 육외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화된 디자인 계획

[별표 6]

경관형성계획: 변경

용 도	도면 표시	계 획 내 용	
		기 정	변 경
공동 주택 용지	A, B	<p>■ 경관특화방안</p> <ul style="list-style-type: none"> ·도시스카이라인 구성을 통한 변화있는 도시공간 창출 -아파트는 평행배치를 지양하고 다양한 높이의 배치로 단조로운 경관에서 탈피되도록 유도 -주변 자연환경과 조화된 건축물 배치로 변화있는 스카이라인 구성이 되도록 유도 <p>■ 색채계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ·장기지구 북측은 Land mark 기능 및 단지내 쾌적한 분위기 조성을 위해서 밝고 명랑한 색조계열 사용 ·주변은 안정된 주거환경 분위기 조성을 위해서 침착한 색조계열 사용 ·인천시의 시색인 청색 또는 계양구의 구색인 초록색을 자연경관과의 조화를 고려하여 채도 및 명도를 낮추어 주조색으로 사용토록 권장 ·주변의 경관과의 조화를 고려하여 베이지, 연한연두, 연한노랑 등의 부담없고 친근한 색을 보조색으로 사용토록 권장 	<p>· 좌동</p> <p>· 좌동</p>
		<p>■ 경관특화방안</p> <ul style="list-style-type: none"> ·도시스카이라인 구성을 통한 변화있는 도시공간 창출 -주변 자연환경과 조화된 건축물 배치로 변화있는 스카이라인 구성이 되도록 계획 <p>■ 건축물경관계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ·건축물의 모든 외벽은 반영구적이고 미려한 재료로서 전면과 유사한 재료를 사용하거나 미관을 저해하지 않도록 처리. 단, 맞벽건축의 경우는 제외 ·외벽은 재료자체의 자연색을 그대로 나타내는 것을 원칙으로 하되, 외벽재료로서 시멘트, 벽돌이나 콘크리트블럭은 페인트 마감한 채 그대로 노출시킬 수 없음 ·담장의 설치는 1.2m 이하의 투시형 담장 또는 생울타리를 이용한 식재를 설치 ·모든 건축물의 지붕은 경사지붕을 원칙으로 함 ·건물에서 사용되는 안내판 및 광고물 설치하는 가능한 건물의 1층 출입구 부근에 중합안내판으로 설치하여 가로의 미관을 보호할 것을 적극 권장 ·건물 상단부의 벽면에 설치되는 광고물은 공공정보, 건물명 등 1개이하에 한하여 허용 ·대상지내의 건축물에는 옥상광고물을 설치할 수 없으나 광고물심사위원회 심의를 거쳐 공익의 목적 등이 인정되고 가로의 미관상 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 허용 <p>■ 색채계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ·원색 사용금지하며(강조색은 가능) 저채도 색채를 사용 ·건축물의 좌우배면은 전면색채와 동일계통의 색채를 사용 ·검정색계통의 벽돌 사용을 지양하며, 밝고 명랑한 분위기의 도시경관 형성 	<p>· 좌동</p> <p>· 좌동</p> <p>· 좌동</p>
단독 주택 용지	C, D, E		

용도	도면 표시	계획내용	
		기정	변경
도시 계획 시설 (도로)	도시 계획 시설 (도로)	<p>■ 경관특화방안</p> <p>· 간선가로변의 개방감 확보를 통한 가로이미지의 개선</p> <p>- 15m 이상 도로와 접하는 획지는 2m, 12m 이상도로와 접하는 도로는 1m의 건축한계선을 지정하여 주요활동 가로변의 개방감 확보로 가로변 미관 형성 유도</p> <p>· 간선도로변으로 설치된 녹지대내의 경관녹화를 유도하여 주거환경을 보호하고 시각적으로 아름다운 경관이 형성되도록 하며, 가로식재의 계절별 변화를 느낄 수 있는 화훼류의 식재를 유도하여 쾌적한 환경이 이루어지도록 함</p> <p>· 주 활동축의 경관향상 유도</p> <p>- 매력적인 야간경관 연출을 위해 옥외광고물, 조명 등의 적극 고려</p> <p>· 가로경관의 이미지 개선을 위한 외부구성요소의 디자인 차별화</p> <p>- 건축물의 외부요소가 서로 조화를 이룬 디자인을 갖게함으로 가로경관의 전체적인 정돈감을 갖도록 유도</p> <p>→ 가로로부터의 건물입면, 건물형태, 외벽의 개구부 등의 디자인</p> <p>→ 건물입구부의 위치, 형태 등의 통일성 부여와 옥외가로시설물의 적정 배치간격 및 규모 확보</p> <p>· 외벽의 기초적인 색채나 재료에 있어 조화를 이루게 함으로써 가로경관의 정돈감 부여</p> <p>· 부속물 디자인의 통일성 부여</p> <p>- 옥외광고물, 간판, 차양, 아케이드 등의 건물본체로부터 돌출된 형태의 부속물에 대한 통일성이 확보되도록 유도</p> <p>- 건물 옥상 및 벽면의 설비기기 등 경관불량요소는 전면도로에서 보이지 않도록 유도</p>	· 좌동
		<p>■ 도시축 경관계획</p> <p>· 지방도 307호선변</p> <p>- 주진입로로써 폭 5m의 수림대에 집중적인 녹화계획으로 녹음수 및 화초류를 식재해 계절감 및 완충공간을 확보함으로써 가로경관의 다양성을 제공</p> <p>· 중로 2-61호선변</p> <p>- 진입로로써 폭 2m의 건축한계선을 지정하여 가로변의 개방감을 확보하여 식재 및 휴게시설의 설치에 의한 활발한 보행이용공간의 연출</p> <p>- 근린생활시설의 다양한 입지로 변화있는 도시경관 창출</p> <p>- 도로와의 경계부에 담장을 설치하고자 할 경우에는 높이 1.2m 이하의 투시형 담장이나 생울타리로 조성 유도</p> <p>- 높이계획에 의한 일정기준내의 건축물 높이 정렬로 연속성에 의한 스카이라인 조성</p> <p>- 옥외광고물, 간판, 차양, 아케이드 등 건축물에 속한 부속물의 디자인은 인접건축물과 조화있게 배치함으로 가로경관의 정돈감 연출</p>	· 좌동
		<p>■ 공원경관계획</p> <p>· 공원의 특성과 계절감을 고려한 수목 선정</p> <p>· 공간기능 및 다양한 디자인의 옥외시설물과 조화롭게 조성</p> <p>· 쾌적한 주거환경 창출에 기여하며, 주민의 다양한 정서수용을 위한 경관 조성</p> <p>· 대상지 전역에 걸쳐 보행체계만을 구축하며, 이용권을 고려한 충분한 공원·녹지 조성</p>	· 좌동

용도	도면 표시	계획내용	
		기정	변경
도시 계획 시설 (공원, 녹지)	도시 계획 시설 (공원, 녹지)	<p>·대상지내 각 공원과의 연계를 고려한 동선계획을 수립하여 이용의 연속성 부여</p> <p>·공원안에 산책로, 휴식공간, 운동공간을 조성하여 이용객들의 체현 극대화</p> <p>·공원별 특성화 계획</p> <p>-장기 1호 어린이공원 → 자연지형을 최대한 활용하고 산책로와 유사한 용도 이외의 인위적 시설의 설치를 금지하고 공원안의 조경은 종면적의 80% 이상이 되도록 배치</p> <p>-장기 2, 3, 4호 어린이공원 → 평지조성을 지양하고 적당한 구릉지가 형성되도록 하되 운동, 놀이, 휴식활동을 위한 시설은 최소의 규모로 설치하고 공원안의 조경은 종면적의 60% 이상이 되도록 배치</p> <p>-근린생활권 단위별로 설치할 수 있는 공원내 관리시설은 장기 3호 어린이공원에 배치되도록 하여 어린이공원을 통합·관리하도록 함</p> <p>■ 녹지경관계획</p> <p>·각종 공해(대기오염, 소음, 진동, 악취 등), 사고, 재해의 방지와 경관의 시각적 효과 제고를 위해 대로 3-37호선 및 중로 2-36호선변의 완충녹지는 마운딩처리하며, 속성활엽교목과 침엽교목을 밀식하여 풍부한 수림대 조성</p> <p>·소음차단 및 시각차폐 효과의 극대화를 위해 식재밀도를 높여 경관성 제고 및 차폐성 강조</p>	<p>·좌동</p> <p>■ 녹지경관계획</p> <p>·각종 공해(대기오염, 소음, 진동, 악취 등), 사고, 재해의 방지와 경관의 시각적 효과 제고를 위해 대로 3-37호선 및 중로 2-36호선변의 완충녹지는 마운딩처리하며, 속성활엽교목과 침엽교목을 밀식하여 풍부한 수림대 조성(단, 완충녹지 폭이 협소하여 마운딩처리가 불합리한 경우 방음벽 설치 가능)</p> <p>·좌동</p>

☑ 경관형성계획(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
녹지경관계획	·각종 공해(대기오염, 소음, 진동, 악취 등), 사고, 재해의 방지와 경관의 시각적 효과 제고를 위해 대로 3-37호선 및 중로 2-36호선변의 완충녹지는 마운딩처리하며, 속성활엽교목과 침엽교목을 밀식하여 풍부한 수림대 조성(단, 완충녹지 폭이 협소하여 마운딩처리가 불합리한 경우 방음벽 설치 가능)	·대로 3-37호선변의 완충녹지가 협소하여 마운딩 처리가 불가한 경우 방음벽 설치 가능

IV. 관계도서 (게재생략)

1. 제1종지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)도
(토지이용 및 시설에 관한 부분)
2. 제1종지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)도
(획지 및 건축물 등에 관한 부분)