

도시관리계획(송의운동장 지구단위계획 외 3개소) 결정(변경) 및 지형도면 고시

도시관리계획(송의운동장 지구단위계획 외 3개소)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 결정(변경)하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청(도시관리과, ☎032-440-1732), 중구청(도시개발과, ☎032-760-7517), 미추홀구청(도시계획과, ☎032-880-4487), 남동구청(도시재생과, ☎032-453-2952), 부평구청(도시재생과, ☎032-509-6914), 계양구청(스마트도시재생과 ☎032-450-5633)에 갖추어 놓았습니다.

2026. 1. 12.

인 천 광 역 시 장

1. 결정(변경) 취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호마목에 따른 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)하는 사항임

2. 위치 및 주요내용

가. 위 치 : 송의운동장 지구단위계획구역 외 3개소

- 1) 중구·미추홀구: 송의운동장(1개소)

- 2) 남 동 구: 소래·논현 (1개소)
- 3) 부 평 구: 경찰종합학교 이전부지 (1개소)
- 4) 계 양 구: 궂현 (1개소)

나. 주요 변경내용: 환경친화적 자동차 등 지상 주차가 가능하도록 지구단위계획 변경

3. 도시관리계획 결정(변경) 조서

- [붙임] 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)조서

4. 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

- 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에서 열람 가능

[붙임] 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)조서

① 승의운동장 지구단위계획구역

사. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경)

1) 준주거시설용지(변경)

- 기정

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
A-1	A-1	주차 및 동선	<ul style="list-style-type: none"> 차량의 출입 <ul style="list-style-type: none"> 차량출입불허구간 : 광로3-1호선, 대로2-41호선의 교차로 각각부 끝점에서 각각 50m 이내 	
			<ul style="list-style-type: none"> 주차장 <ul style="list-style-type: none"> 주차장은 지하주차장으로 설치하는 것을 원칙으로 함 	
			<ul style="list-style-type: none"> 보행동선 <ul style="list-style-type: none"> 보차분리를 원칙으로 하며 가급적 분리포장을 권장 대상지 외부에서 접근시 무단차 접근이 가능하도록 계획 필요시 대지경계선과 건축한계선 사이를 보행공간 및 자전거통행공간으로 계획 	
		대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> 공개공지 <ul style="list-style-type: none"> 인천광역시 건축조례 제36조 규정에 의한 면적 이상 확보(조경면적 포함 가능) 최소면적은 45㎡ 이상으로 계획 설치 형태는 일반적 형태, 피로티구조, 쌈지공원 (침상형) 등 다양한 형태로 조성가능 설치 위치는 결정도 상 위치를 준수하되, 필요 시 운동장용지 및 대지외부에서의 접근 및 이용이 편리한 장소에 추가 조성 가능 부지 내 거주 주민과 일반 대중에게 항상 개방 가능한 구조로 계획 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 하되, 부득이하게 단차를 두는 경우 장애자용 경사로 설치 	
			<ul style="list-style-type: none"> 대지내 조경 <ul style="list-style-type: none"> 준주거시설용지 : 대지면적의 30% 이상 확보 식재 면적은 조경면적의 3/5 이상으로 계획 	
		대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> 옥상조경 <ul style="list-style-type: none"> 옥상조경은 소관목 위주로 조성하며 휴게시설(벤치, 파고라 등) 설치 옥상부에 조성되는 쌈지공원은 자연소재를 이용하여 조성 옥상조경 면적의 2/3에 해당하는 면적을 대지내 조경 면적의 1/2을 초과하지 않는 범위내에서 대지내 조경 면적 산정에 포함할 수 있음 	

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
			<ul style="list-style-type: none"> • 전면공지 <ul style="list-style-type: none"> - 건축한계선 등으로 발생하는 전면공지는 자전거 및 통행이 원활할 수 있도록 자전거통행공간 및 보행 공간 등으로 조성 	
		옥외 광고물	<ul style="list-style-type: none"> • 업소당 1개 광고물 설치를 원칙으로 하되, 각각부· 아케이드에 위치한 업소는 예외가능 • 광고물 색채는 돌출색 또는 원색 사용금지 • 기타사항은 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」에 따름 	
		공공 시설물	<ul style="list-style-type: none"> • 형태 <ul style="list-style-type: none"> - 전체 테마를 반영한 디자인 모티브를 적용하고 단순 하고 간결하게 계획 - 과도한 장식을 지양하고 기둥, 지주 등의 단면적을 최소화하여 위압감을 줄이도록 함 • 색채 <ul style="list-style-type: none"> - 색채는 회색계열의 단색 또는 무채색의 2가지색 이내로 사용 • 재료 <ul style="list-style-type: none"> - 시설물의 유형별 일관된 재료를 사용하여 통일감을 가지도록 함 - 과도한 광택이 나는 재료를 지양하며 빛 반사율이 낮은 재료 사용권장 	

- 변경

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
A-1	A-1	주차 및 동선	<ul style="list-style-type: none"> • 차량의 출입 <ul style="list-style-type: none"> - 차량출입불허구간 : 광로3-1호선, 대로2-41호선의 교차로 각각부 끝점에서 각각 50m 이내 • 주차장 <ul style="list-style-type: none"> - 주차장은 지하주차장으로 설치하는 것을 원칙으로 함 - 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 주차장 및 주차구역은 지상에 설치할 수 있음. <ol style="list-style-type: none"> 1. 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조 제2호에 따른 환경친화적 자동차 주차장 2. 「도로교통법」 제2조제22호에 따른 긴급자동차 주차장 3. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제17조에 따른 장애인전용주차구역 • 보행동선 <ul style="list-style-type: none"> - 보차분리를 원칙으로 하며 가급적 분리포장을 권장 - 대상지 외부에서 접근시 무단차 접근이 가능하도록 계획 - 필요시 대지경계선과 건축한계선 사이를 보행공간 및 자전거통행공간으로 계획 	

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
		대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 공개공지 <ul style="list-style-type: none"> - 인천광역시 건축조례 제36조 규정에 의한 면적 이상 확보(조경면적 포함 가능) - 최소면적은 45㎡ 이상으로 계획 - 설치 형태는 일반적 형태, 피로티구조, 쌈지공원 (침상형) 등 다양한 형태로 조성가능 - 설치 위치는 결정도 상 위치를 준수하되, 필요 시 운동장용지 및 대지외부에서의 접근 및 이용이 편리한 장소에 추가 조성 가능 - 부지 내 거주 주민과 일반 대중에게 항상 개방 가능한 구조로 계획 - 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 하되, 부득이하게 단차를 두는 경우 장애자용 경사로 설치 	
			<ul style="list-style-type: none"> • 대지내 조경 <ul style="list-style-type: none"> - 준주거시설용지 : 대지면적의 30% 이상 확보 - 식재 면적은 조경면적의 3/5 이상으로 계획 	
		대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 옥상조경 <ul style="list-style-type: none"> - 옥상조경은 소관목 위주로 조성하며 휴게시설(벤치, 파고라 등) 설치 - 옥상부에 조성되는 쌈지공원은 자연소재를 이용하여 조성 - 옥상조경 면적의 2/3에 해당하는 면적을 대지내 조경 면적의 1/2을 초과하지 않는 범위내에서 대지내 조경 면적 산정에 포함할 수 있음 	
			<ul style="list-style-type: none"> • 전면공지 <ul style="list-style-type: none"> - 건축한계선 등으로 발생하는 전면공지는 자전거 및 통행이 원활할 수 있도록 자전거통행공간 및 보행 공간 등으로 조성 	
		옥외 광고물	<ul style="list-style-type: none"> • 업소당 1개 광고물 설치를 원칙으로 하되, 각각부· 아케이드에 위치한 업소는 예외가능 • 광고물 색채는 돌출색 또는 원색 사용금지 • 기타사항은 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」에 따름 	
		공공 시설물	<ul style="list-style-type: none"> • 형태 <ul style="list-style-type: none"> - 전체 테마를 반영한 디자인 모티브를 적용하고 단순 하고 간결하게 계획 - 과도한 장식을 지양하고 기둥, 지주 등의 단면적을 최소화하여 위압감을 줄이도록 함 • 색채 <ul style="list-style-type: none"> - 색채는 회색계열의 단색 또는 무채색의 2가지색 이내로 사용 • 재료 <ul style="list-style-type: none"> - 시설물의 유형별 일관된 재료를 사용하여 통일감을 가지도록 함 - 과도한 광택이 나는 재료를 지양하며 빛 반사율이 낮은 재료 사용권장 	

2) 운동장용지

- 기정

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
A-3	A-3	주차 및 동선	<ul style="list-style-type: none"> 차량의 출입 <ul style="list-style-type: none"> 차량출입불허구간 : 광로3-1호선과 대로2-41호선, 광로3-1호선과 중로2-2호선의 교차로 각각부 끝점 에서 각각 50m 이내 경기장내 돌발상황에 대비하여 경기장 내부와 연결 되는 비상차량동선 확보 	
			<ul style="list-style-type: none"> 주차장 <ul style="list-style-type: none"> 주차장은 지하주차장으로 설치하는 것을 원칙으로 하되 비상차량, 선수 및 경기관계자, VIP등을 위한 주차장은 지상부에 설치가능 경기장과 운동장내 수익시설의 주차장을 분리조성 토록 하나 운동경기시 와 미경기시, 운동장 및 수익 시설의 주차수요에 따라 유연하게 혼용 가능하도록 계획 	
			<ul style="list-style-type: none"> 보행동선 <ul style="list-style-type: none"> 보차분리를 원칙으로 함 대상지 외부에서 접근시 무단차 접근이 가능하도록 계획 필요시 대지경계선과 건축한계선 사이를 보행자도로로 계획 	
		대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> 공개공지 <ul style="list-style-type: none"> 대지면적의 10% 이상 확보(조경면적 포함 가능) 최소면적은 45㎡ 이상으로 계획 설치 형태는 일반적 형태, 피로티구조, 쌈지공원 (침상형) 등 다양한 형태로 조성가능 설치 위치는 결정도 상 위치를 준수하되, 필요 시 대지 외부에서의 접근 및 이용이 편리한 장소에 추가 조성 가능 부지 내 거주 주민과 일반 대중에게 항상 개방 가능한 구조로 계획 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 하되, 부득이하게 단차를 두는 경우 장애자용 경사로 설치 	
			<ul style="list-style-type: none"> 대지내 조경 <ul style="list-style-type: none"> 대지면적의 15% 이상 확보 식재 면적은 조경면적의 3/5 이상으로 계획 	
		옥외 광고물	<ul style="list-style-type: none"> 업소당 1개 광고물 설치를 원칙으로 하되, 각각부· 아케이드에 위치한 업소는 예외가능 광고물 색채는 돌출색 또는 원색 사용금지 기타사항은 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」에 따름 	
공공 시설물	<ul style="list-style-type: none"> 형태 <ul style="list-style-type: none"> 전체 테마를 반영한 디자인 모티브를 적용하고 단순 하고 간결하게 계획 과도한 장식을 지양하고 기둥, 지주 등의 단면적을 최소화하여 위압감을 줄이도록 함 색채 <ul style="list-style-type: none"> 색채는 회색계열의 단색 또는 무채색의 2가지색 이내로 사용 재료 <ul style="list-style-type: none"> 시설물의 유형별 일관된 재료를 사용하여 통일감을 가지도록 함 과도한 광택이 나는 재료를 지양하며 빛 반사율이 낮은 재료 사용권장 			

- 변경

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
A-3	A-3	주차 및 동선	<ul style="list-style-type: none"> • 차량의 출입 <ul style="list-style-type: none"> - 차량출입불허구간 : 광로3-1호선과 대로2-41호선, 광로3-1호선과 중로2-2호선의 교차로 각각부 끝점 에서 각각 50m 이내 - 경기장내 돌발상황에 대비하여 경기장 내부와 연결 되는 비상차량동선 확보 	
			<ul style="list-style-type: none"> • 주차장 <ul style="list-style-type: none"> - 주차장은 지하주차장으로 설치하는 것을 원칙으로 함. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 주차장 및 주차구역은 지상에 설치할 수 있음. <ol style="list-style-type: none"> 1. 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 환경친화적 자동차 주차장 2. 「도로교통법」 제2조제22호에 따른 긴급자동차 주차장 3. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제17조에 따른 장애인전용주차구역 4. 기타(선수 및 경기관계자, VIP) - 경기장과 운동장내 수익시설의 주차장을 분리조성 토록 하나 운동경기시 와 미경기시, 운동장 및 수익 시설의 주차수요에 따라 유연하게 혼용 가능하도록 계획 	
			<ul style="list-style-type: none"> • 보행동선 <ul style="list-style-type: none"> - 보차분리를 원칙으로 함 - 대상지 외부에서 접근시 무단차 접근이 가능하도록 계획 - 필요시 대지경계선과 건축한계선 사이를 보행자도로로 계획 	
		대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 공개공지 <ul style="list-style-type: none"> - 대지면적의 10% 이상 확보(조경면적 포함 가능) - 최소면적은 45㎡ 이상으로 계획 - 설치 형태는 일반적 형태, 피로티구조, 씬지공원 (침상형) 등 다양한 형태로 조성가능 - 설치 위치는 결정도 상 위치를 준수하되, 필요 시 대지 외부에서의 접근 및 이용이 편리한 장소에 추가 조성 가능 - 부지 내 거주 주민과 일반 대중에게 항상 개방 가능한 구조로 계획 - 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 하되, 부득이하게 단차를 두는 경우 장애자용 경사로 설치 	
			<ul style="list-style-type: none"> • 대지내 조경 <ul style="list-style-type: none"> - 대지면적의 15% 이상 확보 - 식재 면적은 조경면적의 3/5 이상으로 계획 	
		옥외 광고물	<ul style="list-style-type: none"> • 업소당 1개 광고물 설치를 원칙으로 하되, 각각부· 아케이드에 위치한 업소는 예외가능 • 광고물 색채는 돌출색 또는 원색 사용금지 • 기타사항은 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」에 따름 	
공공 시설물	<ul style="list-style-type: none"> • 형태 <ul style="list-style-type: none"> - 전체 테마를 반영한 디자인 모티브를 적용하고 단순 하고 간결하게 계획 - 과도한 장식을 지양하고 기둥, 지주 등의 단면적을 최소화하여 위압감을 줄이도록 함 • 색채 <ul style="list-style-type: none"> - 색채는 회색계열의 단색 또는 무채색의 2가지색 이내로 사용 • 재료 <ul style="list-style-type: none"> - 시설물의 유형별 일관된 재료를 사용하여 통일감을 가지도록 함 - 과도한 광택이 나는 재료를 지양하며 빛 반사율이 낮은 재료 사용권장 			

3) 공공청사용지(파출소(치안센터))

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
A-4	A-4	주차 및 동선	<ul style="list-style-type: none"> 차량의 출입 - 차량 출입에 지장을 주는 구조물 설치 금지 	
			<ul style="list-style-type: none"> 주차장 - 비상차량임을 고려하여 지상주차장 확보 - 주차장의 위치는 접한 도로와 인접한 장소에 확보 	

② 소래논현 지구단위계획구역

3) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서(변경)

가) 단독주택용지(변경 없음)

도면 번호	위치	구 분	계 획 내 용	비고
R1 ~ R4	R1 ~ R4	주차장 설치기준	<ul style="list-style-type: none"> 주차장법 및 인천시 주차장 설치 및 관리조례에 적합하게 설치하여야 함 	
		주차장 구조 및 배치	<ul style="list-style-type: none"> 모든 건물의 부설주차장은 지상주차를 원칙으로 하고 기계식 주차방식을 금지 옥내주차장을 설치할 경우에는 주차구획과 건물내벽 사이에 사람이 통행할 수 있는 공간을 확보 	
		차량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입구가 지정되지 않은 필지는 차량출입구간 이외의 구간에서 자유롭게 차량출입구를 설치하되 둘이상의 도로에 접할 경우 접한 폭이 넓은 도로에 설치할 것을 권장한다. 	

나) 연립주택용지 및 공동주택용지(변경)

- 기 정

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
A1 ~ A12	A1 ~ A12	차량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입구는 교통영향평가상의 출입구 지정 사항 및 차량출입불허구간 지정구간도 준수하여야함 	
		주차장	<ul style="list-style-type: none"> 주차장법 및 인천시 주차장 설치 및 관리조례에 적합하게 설치하여야 함 연립주택용지는 가급적 지하주차장으로 하고 지상부에 설치시에는 바닥포장을 친환경 재료를 사용할 것을 권장함 	

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
			<ul style="list-style-type: none"> ○ 공동주택용지 중 60㎡이상인 블록은 비상용, 장애인용, 화물차량을 제외한 95%이상을 지하주차장(데크주차장 포함)으로 계획을 하여야함 ○ 공동주택용지 중 60㎡미만인 블록은 비상용, 장애인용, 화물차량을 제외한 70%이상을 지하주차장으로 계획을 하여야함 	
		단지내 도로	○ 단지내 주도로는 결정도에서 지정한 단지내 차량동선을 따라 설치할 것을 권장함	
		단지내 보행자 통로	<ul style="list-style-type: none"> ○ 결정도에서 단지내 보행동선이 지정된 주택단지는 그 위치에 단지내 보행자통로를 설치하도록 권장함 ○ 단지내 보행동선이 지정되지 않은 주택단지는 자유롭게 보행자 통로를 조성하되 버스정류소, 공원, 보행자전용도로, 학교 및 유치원 시설 등 보행유발요소로의 접근성을 고려하여 합리적으로 설치되도록 함 	
		전면 공지	○ 연립주택용지 및 공동주택용지내 보행자 전용도로변이 접하고 있는 건축 한계선 부분 중 보행자 전용도로변에 전면공지를 지정하고 단지내 옥외공간으로 조성하고 건축물을 배치하여서는 아니됨	

- 변경

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
A1 ~ A12	A1 ~ A12	차량 출입구	○ 차량출입구는 교통영향평가상의 출입구 지정 사항 및 차량출입불허구간 지정구간도 준수하여야함	
		주차장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차장법 및 인천시 주차장 설치 및 관리조례에 적합하게 설치하여야 함 ○ 연립주택용지는 가급적 지하주차장으로 하고 지상부에 설치시에는 바닥포장을 친환경 재료를 사용할 것을 권장함 ○ 공동주택용지 블록은 지하주차장(데크주차장 포함)으로 계획하여야 함. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 주차장 및 주차구역은 지상에 설치할 수 있음. <ol style="list-style-type: none"> 1. 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 환경친화적 자동차 주차장 2. 「도로교통법」 제2조제22호에 따른 긴급자동차 주차장 3. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제17조에 따른 장애인전용주차구역 4. 「화물자동차 운수사업법」 제2조제1호에 따른 화물차 	
		단지내 도로	○ 단지내 주도로는 결정도에서 지정한 단지내 차량동선을 따라 설치할 것을 권장함	
		단지내 보행자 통로	<ul style="list-style-type: none"> ○ 결정도에서 단지내 보행동선이 지정된 주택단지는 그 위치에 단지내 보행자통로를 설치하도록 권장함 ○ 단지내 보행동선이 지정되지 않은 주택단지는 자유롭게 보행자 통로를 조성하되 버스정류소, 공원, 보행자전용도로, 학교 및 유치원 시설 등 보행유발요소로의 접근성을 고려하여 합리적으로 설치되도록 함 	
		전면 공지	○ 연립주택용지 및 공동주택용지내 보행자 전용도로변이 접하고 있는 건축 한계선 부분 중 보행자 전용도로변에 전면공지를 지정하고 단지내 옥외공간으로 조성하고 건축물을 배치하여서는 아니됨	

다) 근린생활시설용지(변경 없음)

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
RC1 ~ RC8, RC11 ~ RC14	RC1 ~ RC8, RC11 ~ RC14	주차장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차장법 및 인천시 주차장 설치 및 관리조례에 적합하게 설치하여야 함 	
		차량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> ○ 차량진출입은 원칙적으로 위계가 낮은 도로와 접도폭이 넓은 곳에서 설치하도록 함 	
		전면공지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전면공지 유형 및 지정 <ul style="list-style-type: none"> - “전면공지”란 건축한계선 등 건축선 후퇴로 확보된 대지안의 공지를 말한다. - 보도부속형 전면공지: 보도에 접하는 전면공지로, 보행자 통행이 가능한 보도 기능을 가진다. - 테라스형 전면공지: 옥외영업이 가능한 전면공지로 상권 및 가로 활성화 기능을 가지며, 설치 규정은 아래와 같다. <ul style="list-style-type: none"> • 테라스형 전면공지 설치 규정에 따라 조성 - 유형별 전면공지 위치: 도면참조 ○ 조성방법 <ul style="list-style-type: none"> - 전면공지에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행자 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 다음의 경우에는 예외로 한다. <ul style="list-style-type: none"> • 차량 진출입 금지를 위한 블라드 및 돌의자, 조경을 위한 식수 • 공공보도의 보행환경 개선 위한 지하철출입구 또는 환기구 등 • 가로 활성화를 위한 테라스형 전면공지 - 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 높낮이 차이가 발생하지 않도록 조성한다. - 전면공지의 포장재료와 색채는 전면 보도와 동일하거나 유사한 것을 사용하며, 내구성 있는 재료로 포장한다. - 전면공지는 해당 획지 개발 및 건축 시 개발(건축)자가 조성한다. 	
RC15 ~ RC18	RC15 ~ RC18	주차장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차장법 및 인천시 주차장 설치 및 관리조례에 적합하게 설치하여야함 	
		차량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> ○ 교통영향평가상 심의 의결된 차량출입불허구간이 지정된 위치에서는 차량의 출입을 하여서는 아니됨 ○ 차량진출입은 원칙적으로 위계가 낮은 도로와 접도폭이 넓은 곳에서 설치하도록 함 	
		전면공지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전면공지 유형 및 지정 <ul style="list-style-type: none"> - “전면공지”란 건축한계선 등 건축선 후퇴로 확보된 대지안의 공지를 말한다. - 보도부속형 전면공지: 보도에 접하는 전면공지로, 보행자 통행이 가능한 보도 기능을 가진다. - 테라스형 전면공지: 옥외영업이 가능한 전면공지로 상권 및 가로 활성화 등의 기능을 가지며, 설치 규정은 아래와 같다. <ul style="list-style-type: none"> • 테라스형 전면공지 설치 규정에 따라 조성 - 유형별 전면공지 위치: 도면 참조 	

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
			<ul style="list-style-type: none"> ○ 조성방법 <ul style="list-style-type: none"> - 전면공지에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행자 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 다음의 경우에는 예외로 한다. <ul style="list-style-type: none"> • 차량 진출입 금지를 위한 블라드 및 돌의자, 조경을 위한 식수 • 공공보도의 보행환경 개선 위한 지하철출입구 또는 환기구 등 • 가로 활성화를 위한 테라스형 전면공지 - 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 높낮이 차이가 발생하지 않도록 조성한다. - 전면공지의 포장재료와 색채는 전면 보도와 동일하거나 유사한 것을 사용하며, 내구성 있는 재료로 포장한다. - 전면공지는 해당 획지 개발 및 건축 시 개발(건축)자가 조성한다. 	

라) 일반상업용지(변경 없음)

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
		주차장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차장법 및 인천시 주차장 설치 및 관리조례에 적합하게 설치하여야함 	
		차량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> ○ 차량출입은 원칙적으로 위계가 낮은 도로와 접도폭이 넓은 곳에서 설치하도록 함 ○ 지상에 설치되는 주차장의 경우 이용의 편리성 및 효율성 제고를 위해 기계식 주차설치를 억제 ○ 상업용지내 부설주차장에는 부설주차장주차대수의 1%내지 3%의 범위안에서 장애인의 주차수요를 감안하여 장애인전용주차장으로 구분 설치하도록 함 	
C1 ~ C3, C8, C10	C1 ~ C3, C8, C10	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전면공지 유형 및 지정 <ul style="list-style-type: none"> - “전면공지”란 건축한계선 등 건축선 후퇴로 확보된 대지안의 공지를 말한다. - 보도부속형 전면공지 : 보도에 접하는 전면공지로, 보행자 통행이 가능한 보도 기능을 가진다. - 테라스형 전면공지 : 옥외영업이 가능한 전면공지로 상권 및 가로 활성화 기능을 가지며, 설치 규정은 아래와 같다. <ul style="list-style-type: none"> • 테라스형 전면공지 설치 규정에 따라 조성 - 유형별 전면공지 위치: 도면참조 ○ 조성방법 <ul style="list-style-type: none"> - 전면공지에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행자 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 다음의 경우에는 예외로 한다. <ul style="list-style-type: none"> • 차량 진출입 금지를 위한 블라드 및 돌의자, 조경을 위한 식수 • 공공보도의 보행환경 개선 위한 지하철출입구 또는 환기구 등 • 가로 활성화를 위한 테라스형 전면공지 	

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
			<ul style="list-style-type: none"> - 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 높낮이 차이가 발생하지 않도록 조성한다. - 전면공지의 포장재료와 색채는 전면 보도와 동일하거나 유사한 것을 사용하며, 내구성 있는 재료로 포장한다. - 전면공지는 해당 획지 개발 및 건축 시 개발(건축)자가 조성한다. 	
		기 타	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상업용지에 건축허가 신청필지는 건축위원회 건축심의를 거쳐야함 	

마) 공공시설용지(변경 없음)

○ 학교시설, 우수중계펌프장, 쓰레기자동집하장(변경 없음)

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
초1 ~ 고3, 오1, 쓰1	초1 ~ 고3, 오1, 쓰1	차량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> ○ 교통영향평가상 심의 의결된 차량출입불허구간이 지정된 위치에서는 차량의 출입을 하여서는 안됨 	
		주차장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차장법 및 인천시 주차장 설치 및 관리조례에 적합하게 설치하여야 하며 교통영향평가 심의 의결 내용 준수 	

○ 공공청사, 유치원, 문화시설(변경 없음)

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
공1 ~ 공5, 공7, 도1, 유1 ~ 유3, 문1, 문2.	공1 ~ 공5, 공7, 도1, 유1 ~ 유3, 문1, 문2.	차량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> ○ 교통영향평가상 심의 의결된 차량출입불허구간이 지정된 위치에서는 차량의 출입을 하여서는 안됨 	
		주차장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차장법 및 인천시 주차장 설치 및 관리조례에 적합하게 설치하여야 하며 교통영향평가 심의 의결 내용 준수 	
		전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축한계선에 의해 발생된 전면공지는 보도 및 조경으로 조성하고 보행자가 24시간 통행이 가능한 구조로 함 ○ 전면공지에는 보행자의 통행에 장애를 주는 일체의 시설물을 설치하거나 적치하여서는 안됨 ○ 포장의 재료및 색채는 가급적 전면보도와 동일하거나 유사한 것을 사용하도록 하며 미관을 아름답게 하고 재질은 내구성이 뛰어난 재료를 사용하도록 하며, 전면보도와 높이차를 두지 않음 	

○ 주차장(변경 없음)

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
주1~주8	주1~주8	주차장	○ 주차장용지에 부대시설을 설치할 경우 부대시설이용을 위한 주차공간을 구분되게 설치하여야 함	

사) 용적률 인센티브(단, 근린생활시설용지(RC15~RC18 제외), 상업용지에 한함)(변경 없음)

구분		완 화 조 건	완 화 용 적 률(%)	비 고
용도	권장용도	권장용도 준수시	20%	총연면적 20%이상시
대지내 공지	공개공지 삼지공원	조성시	용적률× (추가조성면적÷대지면적)×α	피로티구조 : α = 1.0 지상형구조 : α = 2.0 침상형구조 : α = 3.0 단, 의무면적 이외 추가조성시
환경 친화적	투수성 바닥처리	투수성재료로 조성시	용적률× (조성면적÷대지면적)×0.5	
	중수도	중수도시스템 설치시	20%	빗물이용시설 제외
	옥상녹화	옥상부 녹화시	용적률× (조성면적÷옥상면적)×0.2	
	벽면녹화	벽면녹화 조성시	용적률× (조성면적÷전체벽면면적)×0.5	

- 주) 1. 지구단위계획에서 정한 인센티브는 인천시조례에서 정한 용적률을 넘을 수 없음(준주거 : 500%, 일반상업 : 1,000%)
2. 근린생활시설용지 중 RC15~RC18은 본 용적률 인센티브를 적용하지 않음

아) 테라스형 전면공지 설치 규정(변경 없음)

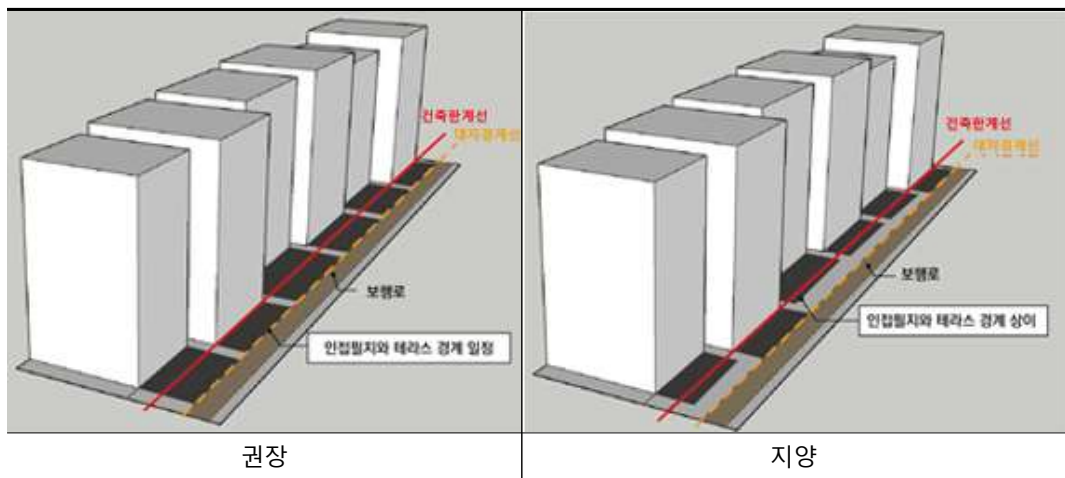
○ 테라스형 전면공지 지정 기준

- 테라스형 전면공지는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에 지정할 수 있다. 이 경우 보행 및 차량 통행에 지장이 없는 범위에서 지정하여야 하며, 보도부속형 및 차도부속형 전면공지와 중복하여 지정할 수 없다.

· 전면공지에 연접한 도로의 유효 보도폭원이 2m 이상인 경우

- 상업지역, 관광지, 지역명소, 먹자골목·음식특화거리, 가로 활성화 등이 필요한 경우
- 전면공지 깊이가 2m 이상인 경우
- 전면공지의 테라스 공간 설치 기준
 - 전면공지와 접하는 도로(보도)와의 경계에는 연석(경계석)을 설치하여 도로와 전면공지를 구분한다.
 - 전면공지의 깊이가 3m를 초과하는 경우 테라스 공간은 최대 3m 까지 조성할 수 있으며, 인접 필지의 전면공지 깊이와 동일하게 조성한다.
 - 전면공지의 깊이가 3m 이하인 경우에는 전체 공간을 테라스 공간으로 조성하도록 권장하며, 이 경우에도 인접 필지의 테라스 깊이와 통일하게 조성한다.

【 테라스 공간 조성 예시 】



- 옥외영업이 가능한 업종
 - 「식품위생법 시행규칙」 제42조제1항제13호에 따른 옥외영업 허용 업종
- 테라스형 전면공지 시설물 세부사항
 - 단차 및 바닥
 - 테라스형 전면공지는 연접한 보도(보도가 없는 이면도로 등의 경우에는 도로 노면 또는 도로경계석 상단 높이)와 높낮이 차

이가 발생하지 않도록 조성하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 경사지역 등 지형여건에 따라 설치하는 데크 형태의 테라스는 예외로 한다.

- 바닥포장은 연접 도로(보도) 및 인접 필지와 조화를 이루는 내구성 있는 재료로 한다.

- 담장(난간)

- 전면공지에는 담장, 기둥, 천막, 바람막이(비투시성) 등을 설치하는 않는 것을 원칙으로 한다.
- 데크 형태의 테라스에는 0.9~1.2m의 투시형 난간을 설치할 수 있다,

- 차양(어닝)

- 차양은 방수 기능의 재질 및 접이식 구조(고정식 설치 불가)로 설치하며, 인접 필지의 차양 높이와 일정하게 설치하는 것을 권장한다.
- 차양의 프레임은 불연성 소재를 사용한다.

- 의자 및 테이블

- 의자와 테이블은 이동식 및 접이식만 사용한다(고정식 및 일체형 사용 불가)
- 플라스틱 재질로 된 일체형 의자와 테이블은 사용할 수 없다.

- 기타사항

- 테라스형 전면공지에서 옥외영업을 하는 자는 옥외영업으로 인근 주민의 생활불편과 연접 도로(보도)의 보행 및 차량 통행에 지장이 없도록 상시 관리하여야 한다.

【 테라스형 전면공지 시설물 예시 】



③ 경찰종합학교 이전부지 지구단위계획구역

5. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경)

가. 경관계획(변경 없음)

위치 (가구번호)	계 획 내 용
공동 주택 용지	<ul style="list-style-type: none"> • 가로변의 경관향상을 위한 공공조경 및 인근거주자를 위한 휴게공간(오픈스페이스)을 확보하여 가로경관 향상 유도 • 주차시설의 지하화로 지상공간을 보행자를 위한 공간으로 조성하고 차량동선과 보행동선을 분리하여 단지내 순환체계를 구축할 수 있는 보행통로 조성 • 단지내 보행자동선과 연계한 테마광장, 휴게시설 및 주민운동시설을 배치하여 주민 커뮤니티를 위한 내부경관 연출

나. 교통처리계획(변경)

- 기정

위치 (가구번호)		계 획 내 용
차량동선 및 주차장	차량출입 허용구간	<ul style="list-style-type: none"> 결정도에 차량출입허용구간으로 표현된 부분에 한하여 차량 출입 허용 중로 1-30호선변 공동주택용지 주출입구
	주차장	<ul style="list-style-type: none"> 주차장은 쾌적한 주거환경의 확보를 위해 지하주차장 및 Deck 주차장으로 설치토록 하고 주차장과 아파트를 직접 연결토록 계획
보행자동선		<ul style="list-style-type: none"> 주거시설은 차량동선과 보행동선의 분리를 원칙으로 하며, 지하주차장을 유도하여 단지 내 쾌적한 보행환경 마련 보행자의 진출입 및 쾌적한 보행환경조성과 대지내 open-space의 유기적 연결을 위한 동선체계 구축 및 대상지 동측과 남서측 부분 공원과 연계 가능한 공공보행통로 계획

- 변경

위치 (가구번호)		계 획 내 용
차량동선 및 주차장	차량출입 허용구간	<ul style="list-style-type: none"> 결정도에 차량출입허용구간으로 표현된 부분에 한하여 차량 출입 허용 중로 1-30호선변 공동주택용지 주출입구
	주차장	<ul style="list-style-type: none"> 주차장은 쾌적한 주거환경의 확보를 위해 지하주차장 및 Deck 주차장으로 설치토록 하고 주차장과 아파트를 직접 연결토록 계획 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 주차장 및 주차구역은 지상에 설치할 수 있음. <ol style="list-style-type: none"> 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 환경친화적 자동차 주차장 「도로교통법」 제2조제22호에 따른 긴급자동차 주차장 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제17조에 따른 장애인전용주차구역
보행자동선		<ul style="list-style-type: none"> 주거시설은 차량동선과 보행동선의 분리를 원칙으로 하며, 지하주차장을 유도하여 단지 내 쾌적한 보행환경 마련 보행자의 진출입 및 쾌적한 보행환경조성과 대지내 open-space의 유기적 연결을 위한 동선체계 구축 및 대상지 동측과 남서측 부분 공원과 연계 가능한 공공보행통로 계획

4] 골현 지구단위계획구역

5. 지구단위계획(변경)

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

○ 단독주택용지(A)(변경 없음)

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	
A	1BL (①,②,③, ④,⑥,⑦) 2BL (②,③)	용 도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 중 단독주택, 다가구 주택(획지당 9세대 이하) • 제1종근린생활시설(1층에 한함) (단, 변전소·양수장·정수장·대피소·공중화장실, 그 밖에 이와 유사한 시설은 제외) • 제2종근린생활시설 중 사무소, 제조업소, 의약품도매점 (단, 존치되는 기존건축물이 있는 획지만 허용: 1BL(②,③))
			불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 지하층 주거용도 • 학교환경위생정화구역 내 금지시설
		건폐율	• 60% 이하	
		용적률	• 180%이하	
		높 이	3층 이하 (1층 필로티 주차장 설치시 층수제외)	
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 벽면은 도로변과 평행하도록 하여 가로 공간의 연속성 확보 • 건축물의 주방향은 채광·통풍 등을 고려, 가급적 남향 또는 동향으로 배치토록 유도하여 쾌적한 주거환경 조성 • 담장 및 대문은 개방성 확보 및 폐쇄감을 방지하기 위하여 높이를 1.0m 이하로 하고, 투시형 담장 또는 생울타리 등으로 조성 	
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 외벽 및 옥상부는 골조가 노출되어서는 아니 되며, 외벽재료는 건물전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 함 • 건축물의 외벽은 되도록 일률적 페인트의 사용 및 획일적 패턴을 지양하고 변화와 다양성을 추구하는 건축물 형태를 유도 • 건축물의 지붕은 경사지붕 설치를 권장하고 경사 지붕의 구배는 3/10 이상이 되도록 함 (경사지붕은 건축물 지붕면적의 70% 이상을 경사지붕으로 설치한 것을 말함) • 1층에 근린생활시설을 설치하는 경우 1층 전면부의 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고 서터는 투시형 서터를 설치토록 권장 	
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> • 주변경관과의 조화를 위하여 건축물의 외벽은 원색 사용을 지양하며, 채도 및 명도를 낮추어 주조색으로 사용 • 건축물의 전후면과 측면은 동일계통의 색채를 사용 • 단순하고 획일화된 색상을 탈피하고 주변환경과 단지 내부환경의 조화 및 변화 있는 색채계획을 수립 	
		건축선	-	

○ 공동주택용지(B)(변경 없음)

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용
B	3BL(①) 5BL(②) 7BL(②)	용 도	<ul style="list-style-type: none"> 허용 용도 <ul style="list-style-type: none"> 공동주택 중 아파트 및 그 부대·복리시설 불허 용도 <ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 지하층 주거용도 학교환경위생정화구역 내 금지시설
		건폐율	• 25% 이하
		용적률	• 200%이하
		높 이	• 15층 이하
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> 프라이버시 침해나 밀폐감을 주지 않는 범위 내에서 건축물의 향과 위치를 다양화하여 배치하고 고속도로변은 소음 저감을 위해 가급적 직각 배치토록 함
			<ul style="list-style-type: none"> 아파트 주동길이는 시각적 개방감 및 심리적 중압감 등을 고려, 2호~4호 규모로 배치토록 함
			<ul style="list-style-type: none"> 담장은 개방성 확보 및 폐쇄감을 방지하기 위하여 높이를 1.0m 이하로 하고, 투시형 담장 또는 생울타리 등으로 조성
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> 오픈스페이스 및 시각적 개방감 확보를 위해 건축물의 주동은 탑상형 설치를 권장하며, 벽식의 탑상형은 지양 건축물의 외벽 및 옥상부는 골조가 노출되어서는 아니 되며, 외벽재료는 건물전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 함 건축물의 외벽은 획일적 패턴을 지양하고 변화와 다양성을 추구하는 건축물 형태를 유도
			<ul style="list-style-type: none"> 건축물로 인한 옥외공간의 단절 등에 따른 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소 및 옥외 공간의 경관성 향상을 위해 피로티 설치를 권장 건축물의 지붕은 경사지붕 설치를 원칙으로 하며, 기타 우수한 디자인 형태로 채택된 지붕은 허가권자의 결정에 따름 (경사지붕의 구매는 3/10 이상이 되도록 하며, 경사지붕은 건축물 지붕면적의 70%이상을 경사지붕으로 설치한 것을 말함)
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> 주변경관과의 조화를 위하여 건축물의 외벽은 원색사용을 지양하며, 채도 및 명도를 낮추어 주조색으로 사용 건축물의 전후면과 측면은 동일계통의 색채를 사용하여 단지 내 통일성 부여 단순하고 획일화된 색상을 탈피하고 주변환경과 단지 내부환경의 조화 및 변화 있는 색채계획을 수립
건축선	-		

○ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서: 변경

- 기정

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용
A	단독주택 용지	차량동선 및 주차	<ul style="list-style-type: none"> • 차량출입불허구간으로 지정된 구간 내에서는 차량출입구 설치 및 차량출입이 불가하며, 차량출입구는 획지당 1개소 설치를 원칙으로 함 • 각 획지 내에는 법정규모(주차장법, 인천시 주차장 설치 및 관리조례) 이상의 주차장을 확보하여야 하며, 1세대당 최소 1대 이상의 주차면수를 확보토록 함
B	공동주택 용지	차량동선 및 주차	<ul style="list-style-type: none"> • 차량출입불허구간으로 지정된 구간 내에서는 차량출입구 설치 및 차량출입이 불가 • 차량의 원활한 진·출입을 위하여 진·출입구 는 외곽도로와 직각이 되도록 T자형 교차를 원칙으로 함 • 단지내 차량동선은 보행자의 안전을 우선적으로 고려하여 보행동선과의 상충이 최소화 되도록 함 • 각 획지 내에는 법정규모(주차장법, 인천시 주차장 설치 및 관리조례, 주택건설기준 등에 관한 규정) 이상의 주차장을 확보하여야 함 • 단지내 주차장은 지하주차장 설치를 원칙으로 하며, 지상주차는 비상용, 장애인 등의 편의를 위해 전체의 10% 범위 내에서 허용
B	공동주택 용지	대지내 조경	<ul style="list-style-type: none"> • 종로 2-133호 선변으로 5m의 대지내 조경 공간 확보
A,B	단독주택 용지 공동주택 용지	옥외 광고물	<ul style="list-style-type: none"> • 도시경관형성 관점에서 주위환경과 건축물의 특성을 감안, 전체적인 조화와 통일감이 부여되도록 함 • 옥외광고물은 광고물의 획일성 또는 지나친 다양화에 의한 혼란을 방지하고 통일성을 주기 위하여 적정한 규모로 설정 • 한 업소당 1개 이내로 규제하고 입면을 지나치게 가리지 않도록 옥외광고물이 차지하는 면적을 최소화 (가각부에 위치한 건축물은 2개까지 허용) • 원색계열의 색상 사용을 지양하며, 바탕색은 건축물 바탕색과 유사한 색상을 권장 • 현수막, 지주이용간판의 설치를 제한하며, 조명은 외부조명 및 간접조명의 설치를 권장

- 변경

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용
A	단독주택 용지	차량동선 및 주차	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입불허구간으로 지정된 구간 내에서는 차량출입구 설치 및 차량출입이 불가하며, 차량출입구는 획지당 1개소 설치를 원칙으로 함 각 획지 내에는 법정규모(주차장법, 인천시 주차장 설치 및 관리조례) 이상의 주차장을 확보하여야 하며, 1세대당 최소 1대 이상의 주차면수를 확보토록 함
B	공동주택 용지	차량동선 및 주차	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입불허구간으로 지정된 구간 내에서는 차량출입구 설치 및 차량출입이 불가 차량의 원활한 진·출입을 위하여 진·출입구 는 외곽도로와 직각이 되도록 T자형 교차를 원칙으로 함 단지내 차량동선은 보행자의 안전을 우선적으로 고려하여 보행동선과의 상충이 최소화 되도록 함 각 획지 내에는 법정규모(주차장법, 인천시 주차장 설치 및 관리조례, 주택건설기준 등에 관한 규정) 이상의 주차장을 확보하여야 함 단지내 주차장은 지하주차장 설치를 원칙으로 함. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 주차장 및 주차구역은 지상에 설치할 수 있음. <ol style="list-style-type: none"> 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조 제2호에 따른 환경친화적 자동차 주차장 「도로교통법」 제2조제22호에 따른 긴급자동차 주차장 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제17조에 따른 장애인전용주차구역
B	공동주택 용지	대지내 조경	<ul style="list-style-type: none"> 중로 2-133호 선변으로 5m의 대지내 조경 공간 확보
A,B	단독주택 용지 공동주택 용지	옥외 광고물	<ul style="list-style-type: none"> 도시경관형성 관점에서 주위환경과 건축물의 특성을 감안, 전체적인 조화와 통일감이 부여되도록 함 옥외광고물은 광고물의 획일성 또는 지나친 다양화에 의한 혼란을 방지하고 통일성을 주기 위하여 적정한 규모로 설정 한 업소당 1개 이내로 규제하고 입면을 지나치게 가리지 않도록 옥외광고물이 차지하는 면적을 최소화 (가각부에 위치한 건축물은 2개까지 허용) 원색계열의 색상 사용을 지양하며, 바탕색은 건축물 바탕색과 유사한 색상을 권장 현수막, 지주이용간판의 설치를 제한하며, 조명은 외부조명 및 간접조명의 설치를 권장