

만수2 지구단위계획구역(택지개발사업)

가. 변경연혁

고시일	고시번호	주요변경사항	비고
'89. 1. 9.	인천광역시고시 제1989-1423호	○ 실시계획 승인	
'00. 3. 8.	인천광역시고시 제2000-33호	○ 도시계획시설(소로2-18호선) 변경	
'00. 6. 30.	인천광역시고시 제2000-115호	○ 인천도시계획사업 결정 및 지적승인	
'01. 3. 8.	인천광역시고시 제2001-21호	○ 건축물 형태와 배치계획(단독주택 입지지역) 변경	
'01. 9. 13.	인천광역시고시 제2001-158호	○ 차량출입허용구간 변경(만수동 1072-5 일원)	
'02. 7. 25.	인천광역시고시 제2002-159호	○ 일반주거지역 세분, 용적률변경	
'18. 12. 31.	인천광역시고시 제2018-348호	○ 일반미관지구 폐지 ○ 가구 및 획지조서: '지구단위계획 수립 지침'에 맞게 변경 ○ 용적률 변경	

도시관리계획[만수2지구 지구단위계획(택지개발사업지구) 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 부분

가. 지구단위계획구역 결정조서

도 표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)	비고
-	만수2지구 지구단위계획구역	인천광역시 남동구 만수동 1005번지 일원	148,140.4	

2. 토지이용 및 시설에 관한 부분

가. 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
계	148,140.4	100.0	
일반주거지역	148,140.4	100.0	
제2종일반주거지역	15,268.0	10.3	
제3종일반주거지역	132,872.4	89.7	

나. 도시기반시설의 배치와 규모

1) 도로결정조서

구분	구 모				기능	연 장 (m)	시 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	2	92	18	집산도로	338	광2-7	대1-14	일반도로	-	택지개발
기정	소로	2	5	8	국지도로	412	광2-7	대1-14	일반도로	-	택지개발
기정	소로	2	18	8	국지도로	147	광2-7	소2-19	일반도로	-	구획정리
기정	소로	2	19	8	국지도로	170	소2-18	만수354	일반도로	-	구획정리

2) 공원 결정 조서

구분	도 표시번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	163	163호 공원	어린이 공원	남동구 만수동 1005-1	4,000.1	-	택지개발

3) 녹지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	1	만수 ² 녹지	완충녹지	남동구 만수동 1005-8	3,569.3	-	택지 개발

4) 체육시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	1	공용의 청사	교육구청	남동구 만수동 1005-3	3,900.1		택지 개발
기정	2	공용의 청사	우체국	남동구 만수동 1005-5	330.1		택지 개발

5) 학교 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	1	학교	장수 초등학교	남동수 만수동 1005-2	11,882.9	-	택지 개발
기정	2	학교	만성 중학교	남동구 만수동 1005-6	16,232.3	-	택지 개발

6) 기타시설

- 주차장, 광장, 공공공지, 수도, 하수도, 전기공급설비, 가스공급설비,
공동구, 열공급설비, 방송·통신시설 : 해당사항 없음

다. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획결정(변경) 조서

1) 가구 및 획지의 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

- 가구번호 2·3·4에 대하여 건축한계선 및 차량출입불허구간 등 지구단위계획의 변경을 수반하지 않는 획지의 분할 및 합병은 지구단위계획의 변경절차 없이 관련법 규정에 따라 가능

구분	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	1	83,541.4	1	82,854.6	
기정			2	686.8	
기정	2	1,760.7	1	785.9	
기정			2	510.5	
기정			3	464.3	
기정	3	883.2	1	195.3	
기정			2	221.6	
기정			3	153.7	
기정			4	312.6	
기정	4	8,903.2	1	1,551.4	
기정			2	1,106.0	
기정			3	2,259.6	
기정			4	1,044.7	
기정			5	691.7	
기정			6	1,387.2	
기정			7	227.3	
기정			8	320.7	
기정			9	314.6	

2) 건축물의 용도 및 건폐율, 용적률, 높이에 관한 계획

구 분	가 구 번호	가 구 면 적 (㎡)	획 지 수	용 도	건 폐 율 (%)	용 적 률 (%)	높 이 (층 수)	비 고
기 정	1	83,541.4	2	A	30	200	15층 이하	-1
기 정				B1	60	250	3층 이하	-2
기 정	2	1,760.7	5	B2	60	250	5층 이하	
기 정	3	883.2	4	B2	60	250	5층 이하	
기 정	4	8,903.2	8	B2	60	250	5층 이하	
기 정	공용1	3,900.1	1	D	50	200	4층 이하	
기 정	공용2	330.1	1	D	50	200	4층 이하	
기 정	학1	11,882.9	1	C	30	150	5층 이하	
기 정	학2	16,232.3	1	C	30	150	5층 이하	

마. 건축물의 용도·형태·배치 등에 관한 계획 : (별표참조)

【 별 표 1 】 건축물 용도 분류표

【 별 표 2 】 건축물의 형태 분류표

【 별 표 3 】 건축물의 배치 분류표

【 별 표 4 】 건축물의 색채 계획

【 별 표 5 】 기타사항에 관한 계획

【 별 표 6 】 도시계획도로에 관한 계획

【 별 표 7 】 옥외광고물 설치기준

【별표1】 건축물의 용도 분류표

구분	A	B1	B2	C	D
지정 용도	○ 공동주택 중 아파트	-	-	○ 학교	○ 공공청사
권장 용도	-	○ 단독주택	○ 단독주택	-	-
불허 용도	○ 지정용도 이외의 용도	○ 관련규정에 의해 허용되지 않는 건축물 ○ 공동주택 중 아파트 ○ 공장	○ 관련규정에 의해 허용되지 않는 건축물 ○ 공동주택 중 아파트 ○ 공장	○ 지정용도 이외의 용도	○ 지정용도 이외의 용도
건폐율	30%이하	60%이하	60%이하	30%이하	50%이하
용적률	200%이하	250%이하	250%이하	150%이하	200%이하
높 이	15층이하	5층이하	5층이하	5층이하	4층이하

【별표2】 건축물의 형태 분류표

용도	도면 표시	건축물의 형태
공동 주택 용지	A	○ 아파트 1동의 전면길이는 시각적 개방감 부여 및 심리적 중압감 배제 등을 위해 주동의 최대길이를 80m 이내로 제한 ○ 아파트의 지붕형태는 경사지붕 설치를 원칙으로 하며, 기타 우수 디자인 형태로 채택된 지붕은 허가권자의 결정을 따르도록 함 - 경사지붕 설치 시 옥상의 설비기기 등 경관불량요소는 건축물 전면에서 보이지 않도록 설치
단독 주택 용지	B	○ 지붕의 형태는 경사지붕을 설치, 경사지붕의 구배는 3/10이상이 되도록 해야 함 - 옥상부분의 옥외창고로의 이용 규제 및 물건을 그대로 방치하지 못하게 함 - 부득이 옥상을 야적장으로 사용해야 할 경우에는 지상에서 보이지 않게 하고, 주변 고층 건물에서 보이지 않도록 간이지붕 설치 ○ 건축물의 외벽은 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함 ○ 건축물 구조는 조립식 경량철골조, 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조를 제한하여 가로경관을 저해하지 않도록 함. 다만 가로경관에 지장이 없다고 인정되는 경우 구 도시계획위원회의 자문을 받아야 하며, 허가 건축물의 건축을 위한 가설건축물에 한하여 준공 전까지 허용함 ○ 근린생활시설의 1층 서터는 벽면의 50% 이상을 투기형으로 설치(권장사항)

※ 주동길이라 함은 수직면에 수평투영한 길이 중 최대길이를 말함, “ㄱ, ㄴ”자 형태의 아파트 주동길이는 가장 거리가 먼 외벽 대각선의 길이를 말함

※ 경사지붕이라 함은 건축물 지붕면적의 70% 이상을 경사지붕으로 설치한 지붕을 말함

【별표3】 건축물의 배치 분류표

용도	도면표시	건축물의 배치
공동주택 용지	A	○ 아파트의 배치는 주민의 프라이버시 침해나 밀폐감을 주지 않는 범위 내에서 다양한 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
단독주택 용지	B	○ 보행자의 주요활동축인 광로 2-7호선 및 중로 1-66호선변에 접한 획지에 대하여 건축한계선을 1 ~ 2m 지정 ○ 건축물 전면은 환경적(일조 등)을 고려하여 배치하도록 함 ○ 중로이상 도로변에 면한 건축물은 코아 부분의 벽면 또는 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안됨 - 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
공공청사	D	○ 건축물 전면은 환경적(일조 등)을 고려하여 배치하도록 함

【별표4】 건축물의 색채 계획

용도	도면표시	건축물의 색채
공동주택 용지	A	○ Landmark 기능 및 단지내 쾌적한 분위기 조성을 위하여 명량한 색조 계열 사용 ○ 주변의 경관과의 조화를 고려하여, 베이지, 연한연두, 연한노랑, 등의 부담없고 친근한색을 보조색으로 사용토록 권장 ○ 옥탑 및 기타 부속 건축물 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장 ○ 옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 인천시 도시개성창조사업(C.I.P) 운용관리지침의 기준을 준용토록 함 - 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화된 디자인 계획
단독주택 용지	B	○ 원색의 사용을 금하며(강조색은 가능) 저채도 색채를 사용 ○ 건축물의 좌우배면은 전면색채와 동일계통의 색채를 사용 ○ 검정색 계통의 외벽마감재료 사용을 금지하여, 밝고 명량한 분위기의 도시경관 형성(단, 강조색은 가능) ○ 옥탑 및 기타 부속 건축물 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장 ○ 옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 인천시도시개성창조사업(C.I.P) 운용관리지침의 기준을 준용토록 함 - 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

【별표5】 기타사항에 관한 계획

용도	도면 표시	기 타 사 항	
공동주택용지	A	차량 동선	○ 단지 내 차량동선은 보행자의 안정을 우선적으로 고려하여 보행자 동선과의 상충 최소화 ○ 원활한 진출입이 이루어지도록 진출입구는 외곽도로와 직각교차 되도록하며, 교차부에서 30m이내 구간은 차량의 출입을 금지
		주차 시설	○ 공동주택의 부설주차장은 주차수요를 충족할 수 있도록 충분한 주차시설을 설치 - 1대/세대 이상의 주차시설 설치를 권장 ○ 지상주차장은 자연친화적인 공원조성(권장사항)
		단지내 조경	○ 조경수는 인천시의 시화인 장미 또는 남동구의 구화인 개나리 등을 포함한 식재를 권장하며, 투시형 담장의 겨우 넝쿨 장미의 식재를 권장
단독주택용지	B	차량 동선	○ 개별필지의 진출입은 연접 도로중 폭이 좁은 도로에서의 진출입 권장 ○ 차량출입불허구간 - 교차로 측단, 버스정류장, 횡단보도, 육교등으로부터 10m이내 구간(단, 필지의 규모가 협소하여 차량출입이 불가피한 경우에는 예외를 인정)
		주차 시설	○ 법정규모 이상의 주차장을 확보하고 주거용 건축물은 가구당 1대이상의 주차 면수 확보 유도(권장사항) ○ 다가구주택의 피로티에 의한 주차를 권장하여 불법노상주차 유발방지(권장사항) ○ 대상부지가 2개 이상의 도로에 면한 경우 폭이 좁은 도로에 주차통로 설치
		전면 공지	○ 건축선 후퇴로 생기는 전면공지에는 보행에 지장을 주는 시설의 설치를 금지하며, 인접보도와 같은 높이로 조성토록 유도 ○ 전면공지에는 주차시설과 보행 접근성을 저해하는 지하환기구, 쓰레기 적치장 등 장애물을 설치할 수 없음 ○ 전면공지에는 보행통행의 흐름을 방해하지 않는 범위 내에서 식수, 벤치 등의 휴게시설과 조명, 장식시설 등의 설치를 권장
		대지 안의 조경	○ 단독주택용지에는 대지면적의 10% 이상을 조경면적으로 확보 ○ 조경수는 인천시의 시화인 장미 또는 남동구의 구화인 개나리 등을 포함한 식재를 권장

【별표6】 도시계획시설(도로)에 관한 계획

용도	도면 표시	도 시 계 획 도 로	
도시 계획 도로	도시 계획 도로	가로 시설물	○ 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 ○ 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
		식재	○ 지구내의 미려한 가로경관을 위한 지역 특성 및 계절적인 특징을 나타내는 수종을 선택하여 지역별, 가로별로 특징적 경관을 연출하도록 식재 ○ 인천시의 시목인 목백합 또는 남동구 구목인 은행나무 등의 식재 유도 ○ 차도로부터 0.5m, 건물외벽으로부터 2~3m 이상 띄어서 식재 ○ 가로수의 식재간격 6~8m를 기준으로 함 ○ 도로 교차점 주변은 운전자의 가시거리 확보를 위해 좌우 20m의 구간 내에 수목의 식재 금지
		포장	○ 간선도로 및 이면도로 - 변화가 적고 보수가 용이하며 차량의 하중에 견딜 수 있는 내구성 재료의 사용 - 재료는 아스팔트 및 유색아스팔트 사용 ○ 보도 - 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 ○ 연석 - 횡단로 등에서는 경사면으로 처리 - 재료는 화강석(인조화강석)등 차량에 의해 파손되지 않는 재료 사용
		조명 시설	○ 가로등 - 도로의 교통량, 도로폭, 바닥포장의 재질, 건축물의 재질(반사정도) 등을 고려하여 높이, 위치, 밝기 등을 조절 ○ 보행등 - 연속적으로 일정한 조도를 유지하도록 하며, 가급적 보도 폭 전체에 빛이 닿도록 계획
		기타 사항	○ 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 도로 조명 시설 기준, 옥외광고물 관리법, 인천시 C.I.P 기준 등)

【별표7】 옥외 광고물 설치기준

- ① 1개 업소의 간판 총 수량은 2개 이내, 단 도로의 곡각지점에 접한 업소는 3개 이내로 표시
- ② 한 건물내 같은층에 설치되는 가로형간판의 세로폭은 동일하게 표시, 가로폭은 점포 점유 가로폭내로 설치. 다만, 입체형·조각형은 예외
- ③ 건물정면에 부착하는 판류형 가로형간판의 세로크기는 위층과 아래층의 창문간 세로(벽면) 폭의 80%이내. 다만, 층간 벽면높이가 1m미만인 경우에는 창문을 가리지 않는 범위 내에서 설치
- ④ 세로형간판은 부착금지. 다만, 건물정면의 주 출입구(주계단입구) 기둥양측 1곳에 한하여 건물명이나 비영리단체의 명칭에 한하여 비조명으로 설치하는 것만 허용
- ⑤ 1개의 건물에 2개이상의 점포가 있는 경우 1개의 지주를 이용한 종합간판(종합사인보드)만 허용
- ⑥ 광고물 등의 바탕색은 적색류 또는 흑색류 사용을 2분의 1이내이어야 한다. 다만, 광고물관리심의위원회 심의를 거쳐 가로의 미관상 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 허용
- ⑦ 돌출 간판은 상·하 일직선상에 위치하도록 표시하되, 세로폭을 제외한 가로폭·돌출·두께가 동일하여야 하며, 건물의 양쪽 끝부분에만 설치 가능. 다만, 건물전면폭이 10m 이하인 경우 한쪽 끝에만 설치
- ⑧ 옥상간판·네온 및 전광류 사용금지. 단, 의료기관·약국은 제외
- ⑨ 기타사항은 옥외광고물등 관리법·동법시행령 및 인천광역시옥외광고물등관리조례에 의한다.
- ⑩ 고시일 현재 적법한 절차를 거쳐 설치한 광고물은 당해 옥외광고물 등의 표시기간에 한하여 표시하며, 상호변경에 의한 표시내용 변경시에는 동 규정을 적용한다.