

## 고잔지구 지구단위계획구역

### 가. 변경연혁

| 고시일          | 고시번호                  | 주요변경사항                              | 비고 |
|--------------|-----------------------|-------------------------------------|----|
| ‘06. 11. 6.  | 인천광역시고시<br>제2006-198호 | ○ 도시개발구역 지정                         |    |
| ‘07. 7. 16.  | 인천광역시고시<br>제2007-145호 | ○ 도시개발사업 실시계획 인가                    |    |
| ‘10. 1. 4.   | 인천광역시고시<br>제2009-425호 | ○ 준주거, 기타시설용지 획지면적 변경               |    |
| ‘10. 10. 18. | 인천광역시고시<br>제2010-296호 | ○ 기타시설용지 획지면적 변경                    |    |
| ‘10. 12. 27. | 인천광역시고시<br>제2010-409호 | ○ 사업시행기간 변경                         |    |
| ‘12. 4. 20.  | 남동구고시<br>제2012-46호    | ○ 준주거용지(논현동 733-3번지) 차량 진출입<br>위치변경 |    |
| ‘18. 12. 31. | 인천광역시고시<br>제2018-348호 | ○ 기타시설용지 삭제 및 공동주택용지,<br>준주거용지 변경   |    |

## 도시관리계획[고잔지구 지구단위계획] 결정조서

### 1. 지구단위계획구역에 관한 부분

#### 가. 지구단위계획구역 결정조서

| 도 면<br>표시번호 | 구역명  | 위 치                          | 면적(㎡)    | 최 초<br>결정일 | 비고 |
|-------------|------|------------------------------|----------|------------|----|
| -           | 고잔지구 | 인천광역시 남동구<br>논현동 179-37번지 일원 | 83,310.5 |            |    |

### 2. 토지이용 및 시설에 관한 부분

#### 가. 용도지역

##### 1) 용도지역 결정 조서

| 구 분      |           | 면 적(㎡)   | 구성비(%) | 비 고 |
|----------|-----------|----------|--------|-----|
| 합 계      |           | 83,310.5 | 100.0  |     |
| 주거<br>지역 | 소 계       | 46,118.1 | 55.4   |     |
|          | 제3종일반주거지역 | 42,093   | 50.6   |     |
|          | 준주거지역     | 4,025.1  | 4.8    |     |
| 녹지<br>지역 | 소 계       | 37,192.4 | 44.6   |     |
|          | 자연녹지지역    | 37,192.4 | 44.6   |     |

#### 나. 도시기반시설의 배치와 규모

##### 1) 도 로

##### 가) 도로 총괄표

| 구 분 |    | 합 계 |           |           | 1 류 |           |           | 2 류 |           |           | 3 류 |           |           |
|-----|----|-----|-----------|-----------|-----|-----------|-----------|-----|-----------|-----------|-----|-----------|-----------|
|     |    | 노선수 | 연장<br>(m) | 면적<br>(㎡) | 노선수 | 연장<br>(m) | 면적<br>(㎡) | 노선수 | 연장<br>(m) | 면적<br>(㎡) | 노선수 | 연장<br>(m) | 면적<br>(㎡) |
| 기정  | 합계 | 5   | 861       | 7,638.8   | 1   | 470       | 2,415.3   | 1   | 266       | 4,044.2   | 3   | 125       | 1,179.3   |
| 기정  | 광로 | 1   | 50        | 266.9     | -   | -         | -         | -   | -         | -         | 1   | 50        | 266.9     |
| 기정  | 중로 | 4   | 811       | 7,371.9   | 1   | 470       | 2,415.3   | 1   | 266       | 4,044.2   | 2   | 75        | 912.4     |

## 나) 도로 결정 조서

| 구분 | 규 모 |    |     |           | 기 능       | 연 장<br>(m)  | 시 점    | 종 점    | 사용<br>형태  | 주요<br>경과지 | 최 초<br>결정일      | 비 고 |
|----|-----|----|-----|-----------|-----------|-------------|--------|--------|-----------|-----------|-----------------|-----|
|    | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m) |           |             |        |        |           |           |                 |     |
| 기정 | 광로  | 3  | 28  | 40~43     | 주간선<br>도로 | 360<br>(50) | 대로2-1  | 광로3-18 | 일반<br>도로  | -         | 인고<br>2007-145호 |     |
| 기정 | 중로  | 1  | 294 | 20        | 집산<br>도로  | 470         | 광3-28  | 구역계    | 일반<br>도로  | -         | 인고<br>2007-145호 |     |
| 기정 | 중로  | 2  | 411 | 115       | 집산<br>도로  | 266         | 광3-28  | 중1-294 | 일반<br>도로  | -         | 인고<br>2007-145호 |     |
| 기정 | 중로  | 3  | 1   | 12        | 특수<br>도로  | 40          | 중2-411 | 공동주택   | 보행자<br>도로 | -         | 인고<br>2007-145호 |     |
| 기정 | 중로  | 3  | 2   | 12        | 특수<br>도로  | 35          | 광3-28  | 중2-411 | 보행자<br>도로 | -         | 인고<br>2007-145호 |     |

## 2) 주차장

### 가) 주차장 결정 조서

| 구분 | 도 면<br>표시번호 | 시설명 | 시설의<br>세분  | 위 치        | 면 적 (㎡) | 최 초<br>결정일      | 비 고 |
|----|-------------|-----|------------|------------|---------|-----------------|-----|
| 기정 | 1           | 주차장 | 노외<br>주차장1 | 고잔동 2번지 일원 | 1,741   | 인고<br>2007-145호 |     |

## 4) 공원

### 가) 공원 결정 조서

| 구분 | 도 면<br>표시번호 | 공원명 | 시설의<br>세 분 | 위 치            | 면 적 (㎡) | 최 초<br>결정일      | 비 고 |
|----|-------------|-----|------------|----------------|---------|-----------------|-----|
| 기정 | 1           | 공원  | 어린이공원1     | 논현동 195-7번지 일원 | 1,550.2 | 인고<br>2007-145호 |     |

## 5) 녹지

### 가) 녹지 결정 조서

| 구분 | 도 면<br>표시번호 | 시설명 | 시설의<br>세 분 | 위 치            | 면 적 (㎡)  | 최 초<br>결정일      | 비 고 |
|----|-------------|-----|------------|----------------|----------|-----------------|-----|
| 기정 | 1           | 녹지  | 완충녹지1      | 논현동 195-3번지 일원 | 21,913.4 | 인고<br>2007-145호 |     |
| 기정 | 1           | 녹지  | 경관녹지1      | 고잔동 5-1번지 일원   | 1,711.1  | 인고<br>2007-145호 |     |
| 기정 | 2           | 녹지  | 경관녹지2      | 고잔동 4번지 일원     | 5,041.2  | 인고<br>2007-145호 |     |

## 다. 가구 및 획지구모와 조성에 관한 결정조서

### 1) 공동주택용지

| 도면번호 | 가구번호 | 면 적(㎡) | 획 지 |        | 비 고 |
|------|------|--------|-----|--------|-----|
|      |      |        | 위 치 | 면 적(㎡) |     |
| A    | 1    | 40,031 | 1   | 40,031 |     |

### 2) 준주거용지

| 도면번호 | 가구번호 | 면 적(㎡)  | 획 지 |         | 비 고 |
|------|------|---------|-----|---------|-----|
|      |      |         | 위 치 | 면 적(㎡)  |     |
| B-1  | 2    | 2,592.6 | -   | 864.2   |     |
|      |      |         | -   | 1,728.4 |     |
| B-2  | 3    | 1,091.2 | -   | 1,091.2 |     |

### 3) 기타시설용지

| 구 분 |        | 표시번호         | 면적(㎡)    | 비 고      |
|-----|--------|--------------|----------|----------|
| 공원  | 어린이공원  | A - ⑤        | 1,550.2  |          |
| 주차장 | 주차장    | C - ①        | 870.5    |          |
|     |        | C - ②        | 870.5    |          |
| 녹지  | 완충녹지 1 | A - ③        | 21,913.4 |          |
|     | 경관녹지 1 | C - ③        | 1,711.1  |          |
|     | 경관녹지 2 | A - ④        | 5,041.2  |          |
| 도로  | 도로     | -            | 7,638.8  | 보행자도로 포함 |
|     | 보행자도로  | A - ⑥, B - ⑤ | 912.4    |          |

라. 건축물에 관한 용도·건폐율·용적률·배치·형태·색채·건축선에  
관한 결정조서

| 도면<br>번호   | 위 치 | 구 분 | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|-----|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A          | -   | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지정용도 : 공동주택 및 부대복리시설</li> <li>○ 불허용도 : 지정용도 이외의 용도</li> </ul>                                                                                                                                                 |
|            |     | 건폐율 | ○ 13% 이하                                                                                                                                                                                                                                               |
|            |     | 용적률 | ○ 230% 이하                                                                                                                                                                                                                                              |
|            |     | 높 이 | ○ 35층 이하                                                                                                                                                                                                                                               |
|            |     | 배 치 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 아파트는 탑상형 배치(권장)</li> <li>○ 주변의 개발사업지구 건축물과의 조화 도모</li> </ul>                                                                                                                                                  |
|            |     | 형 태 | ○ 주변의 건축물과 일치시켜 시각적인 조화와 연속성 유지                                                                                                                                                                                                                        |
|            |     | 색 채 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주조색은高明도, 저채도의 계열로 선정하여 주변경관과 조화되는 자연친화적인 도시경관을 조성</li> <li>○ 전체적으로 차분하고 부드러운 파스텔톤으로 선장하여 안정감을 부여</li> <li>○ 보조색과 강조색으로 구성하는 측벽 그래픽을 배제하고 건축 형태의 구조미를 최대한 반영</li> </ul>                                        |
|            |     | 건축선 | ○ 대지경계로부터 3~6m 확보(근린생활시설용지 : 3m)                                                                                                                                                                                                                       |
| B-1<br>B-2 | -   | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 권장용도 : 건축법시행령 별표1의 기준에 의한 의료시설(격리병원 및 장례식장 제외) 및 교육연구시설, 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외)</li> <li>○ 지정용도 : 인천시 도시계획조례 제36조 준주거지역내 건축할 수 있는 건축물</li> <li>○ 불허용도 : 격리병원, 장례식장, 단란주점, 안마시술소, 숙박시설, 주거용도 건축물</li> </ul> |
|            |     | 건폐율 | ○ 60% 이하                                                                                                                                                                                                                                               |
|            |     | 용적률 | ○ 350% 이하                                                                                                                                                                                                                                              |
|            |     | 높 이 | ○ 3층 이상                                                                                                                                                                                                                                                |
|            |     | 배 치 | ○ 대지내 발생하는 공지의 일부를 가로변으로 유도하여 공공성 확보                                                                                                                                                                                                                   |
|            |     | 형 태 | ○ 전면에 충분한 공개공간을 마련하여 보도와의 연계 및 주변건축물과 일치시켜 시각적인 조화와 연속성 유도                                                                                                                                                                                             |
|            |     | 색 채 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주조색은高明도, 저채도의 계열로 선정하여 주변경관과 조화되는 자연친화적인 도시경관을 조성</li> <li>○ 전체적으로 차분하고 부드러운 파스텔톤으로 선장하여 안정감을 부여</li> <li>○ 보조색과 강조색으로 구성하는 측벽 그래픽을 배제하고 건축 형태의 구조미를 최대한 반영</li> </ul>                                        |
|            |     | 건축선 | ○ 대지경계로부터 2~3m 확보(광로변 3m확보)                                                                                                                                                                                                                            |
| C          | -   | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지정용도 : 주차장법에 의한 주차 및 부대시설</li> <li>○ 불허용도 : 지정용도 이외의 용도</li> </ul>                                                                                                                                            |
|            |     | 건폐율 | ○ 20% 이하                                                                                                                                                                                                                                               |
|            |     | 용적률 | ○ 80% 이하                                                                                                                                                                                                                                               |
|            |     | 높 이 | ○ 3층 이하                                                                                                                                                                                                                                                |
|            |     | 배 치 | ○ 양호한 조망의 확보 및 열린공간, 녹지공간의 확보가 가능하도록 계획                                                                                                                                                                                                                |
|            |     | 형 태 | ○ 주변의 건축물과 통일된 경관이미지가 연출되도록 계획                                                                                                                                                                                                                         |
|            |     | 색 채 | ○ 가급적 주변건물과 조화되는 색채를 사용                                                                                                                                                                                                                                |
|            |     | 건축선 | ○ 대지경계로부터 2~3m 확보(광로변 3m확보)                                                                                                                                                                                                                            |