
제2장 지구단위계획 시행지침

- ① 민간부문 지구단위계획 시행지침
- ② 공공부문 지구단위계획 시행지침
- ③ 경관부문 지구단위계획 시행지침

1 민간부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총칙

제1조 (목적)

- ① 본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다.)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 “월미 지구단위계획”(이하 “지구단위계획”이라 한다.)의 민간부문에 대하여 적용되며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 구체적으로 설명하고, 지구단위계획 결정도에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에서 별도로 명기되지 않은 사항은 제반 관련 법규·조례·지침 등에 규정을 따른다.
- ② 본 지침의 내용이 관련법규 등의 내용과 다를 경우에는 현행 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ③ 본 지침에서 제시하는 예시도는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화하는 것을 목적으로 한다.
- ④ 대지 상호간 분할·합병 또는 획지선의 조정 등에 의해 서로 상이한 지침이 적용될 경우, 그 규제 내용은 강화된 지침을 적용함을 원칙으로 한다. 다만, 당해 지구단위계획 및 운영지침에서 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 향후 관련지침 및 법령이 제·개정 등 변경될 경우 변경된 관련지침 및 법령 등을 따른다.
- ⑥ 본 지침과 지구단위계획 결정도 간의 해석상의 이견이 있을 경우는 지구단위계획 결정도를 우선적으로 적용한다.
- ⑦ 본 지침 중 민간부문 지구단위계획 시행지침에 명시된 사항에 대해서는 민간이 사업을 추진하고, 공공부문 지구단위계획 시행지침에 명시된 사항은 공공에서 사업을 추진하는 것을 원칙으로 한다. 단, 민간부문의 사업 중 공공부문의 시행지침을 준수해야 하는 경우에는 공공부문 지구단위계획 시행지침을 준용하여야 하며, 민간부문 사업의 원활한 시행을 위해 필요하다고 판단될 경우 민간부문과 공공부문이 합의하여 달리 정할 수 있다.

제3조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 사용되는 용어의 정의는 다음과 같다. 다만, 다음 항에서 정의되지 않은 용어로서 해당 법규에서 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.
1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말하며, 별도의 명시가 없는 한 인천광역시 중구 북성동1가 일원의 “월미 지구단위계획구역”을 말한다.
 2. “월미지구”라 함은 별도의 명시가 없는 한 “월미 지구단위계획구역”을 말한다.

3. “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획구역 내에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아 들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 시간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용·결정하는 구역을 말한다.
4. “가구”라 함은 도시계획도로로 둘러싸인 일단의 블록(block)을 말하며 도시관리계획으로 결정된 가구선에 의해 구분된다.
5. “대지”라 함은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나눈 토지를 말한다. 단, 「건축법 시행령」에 따라 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.
6. “획지”라 함은 도시관리계획 결정사항으로서 둘 이상 또는 하나의 필지를 하나의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 획지선으로 지정한 것을 말한다.
7. “최소 개발규모”라 함은 지구단위계획구역 내에서 단독필지, 필지의 분할·합병 또는 공동개발 등을 통해 건축(개발)이 가능한 대지면적의 최소한도를 말한다.
8. “최대 개발규모”라 함은 지구단위계획구역 내에서 합필 또는 공동개발 등을 통하여 건축물을 건축하고자 하는 대지면적의 최고한도를 말한다.
9. “기 공동건축(개발)”이라 함은 둘 이상의 필지에 하나 이상의 동일 건축물이 이미 건축(개발)되어 있는 것을 말한다. 단, 해당 건축물은 동일한 건축물 관리대장에 등재되어 있는 것에 한한다.
10. “공동개발”이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.
11. “허용용도”라 함은 관련 법령에 의해 허용되는 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 건축물의 용도를 말하며, 허용용도의 이외의 용도는 불허한다.
12. “불허용도”라 함은 관련 법령에 의해 허용되는 용도라 하더라도 지구단위계획에 의하여 건축할 수 없는 건축물의 용도를 말한다.
13. “권장용도”라 함은 당해 구역의 개발방향에 따라 특성을 부여하고 효율적인 토지이용의 제고를 위하여 선정한 용도를 말한다.
14. “전층 권장용도”라 함은 대상지역의 부족되기 쉽거나 적극 유치할 필요가 있는 용도를 말한다. 전층 권장용도가 지정된 대지에 해당 용도가 20% 이상인 경우(부설주차장 면적 제외) 권장용도가 수용된 것으로 보며, 본 지침에서 정하는 용적률 인센티브를 부여한다.
15. “1층 권장용도”라 함은 가로변 상업공간 등의 활성화를 위하여 필요하다고 인정하여 지정된 용도를 말한다. 1층 권장용도가 지정된 대지에 1층 연면적의 30% 이상(부설주차장 면적 제외)을 해당 용도로 건축할 경우 권장용도가 수용된 것으로 보며, 본 지침에서 정하는 용적률 인센티브를 부여한다.
16. “기준용적률”이라 함은 지구단위계획구역에 결정된 용도지역에 의해 적용될 수 있는 용적률 범위 안에서 다양한 여건을 고려하여 별도로 정한 용적률을 말한다.

17. “허용용적률”이라 함은 지구단위계획에서 정해지는 용적률로서 지구단위계획 용적률 인센티브항목을 준수하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
18. “상한용적률”이라 함은 건축주가 대지면적의 일부를 공원, 녹지, 도로 등의 부지로 제공(기부채납하는 경우에 한한다.)하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
19. “최고높이”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 높이 이하로 건축하여야 하는 높이를 말한다.
20. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어 건축물(부대시설 포함) 지상부분이 돌출하여서 건축할 수 없는 선을 말한다.
21. “전면공지”라 함은 건축한계선 지정으로 가로변에 선형으로 조성된 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽면 사이의 대지안의 공지 중 공개공지, 찜지형 공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다.
22. “주차장 진입 공동 출입로”라 함은 2이상의 대지에 주차장 출입을 위해 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입통로를 말한다.
23. “주차장 진입 공동 출입구”라 함은 주차장 진입 공동 출입로로의 차량진출입을 위해 대지와 도로의 경계에 설치되는 차량출입구를 말한다.
24. “공개공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 일반인의 휴식과 위락을 위해 주요도로변 또는 보행동선 상에 배치하는 공지를 말한다.
25. “옥상녹화”라 함은 각종 구조물들로 인한 경관 악화를 완화하고, 생태적인 환경을 조성하기 위하여 인공지반 상부에 녹화하는 것을 의미하며, 필요에 따라 일반인이 사용할 수 있는 휴게 및 편의시설 등을 조성한 공간을 말한다.
26. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
27. “투시형 셔터 및 벽면”이라 함은 전체의 2분의 1이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터 및 내부가 투시되는 재료를 50% 이상으로 설치한 벽을 말한다.
28. “필로티 구조”라 함은 접지층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.
29. “캐노피”라 함은 도로변 양측 건물의 2~3층 부분에 지붕을 연결하여 도로의 상부를 덮는 것으로 벽이나 개구부를 설치하지 않는 구조를 말한다.
30. “공공보행통로”라 함은 보행자의 통행을 위하여 일반인에게 24시간 개방되어 이용할 수 있도록 대지 내에 조성토록 지정된 통로를 말한다.
31. “차량진출입불허구간”이라 함은 대지 안으로 차량진출입이 금지되는 구간을 말한다.

제2장 가구 및 획지에 관한 사항

제4조 (최대·최소 개발규모)

① 최대 개발규모

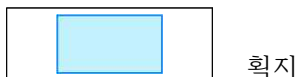
단위건축(개발) 시 인접 필지와 공동개발 또는 합병을 통한 대지의 최대 개발규모는 2,500㎡ 이하로 한다. 단, 공동개발(지정·권장)이 계획된 대지, 개별 필지의 규모가 2,500㎡ 이상인 필지, 기존 대지규모의 크기가 최대 개발규모를 초과하는 경우, 가구단위 공동개발 및 특별계획구역은 예외로 하되, 기존 대지규모 이상으로의 변경은 불가하다.

② 최소 개발규모

단위건축(개발) 시 개별필지의 분할 또는 공동개발 변경을 통한 대지의 최소 개발규모는 150㎡ 이상이어야 한다. 단, 기존 대지규모의 크기가 최소 개발규모보다 작은 경우는 예외로 하며 기존 대지규모 이하로의 대지분할은 불가하다.

제5조 (획지)

- ① 획지로 계획된 하나 또는 둘 이상의 획지내 필지들은 개별건축이 불가하며 제시된 획지규모로 건축함을 원칙으로 한다.
- ② 획지선을 준수한 경우에는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브가 부여된다.
- ③ 획지계획 변경시 그 규모가 기존 획지규모의 30%를 초과하는 경우에는 도시관리계획 변경절차에 따라야 한다.
- ④ 획지의 도면표시는 다음과 같다.

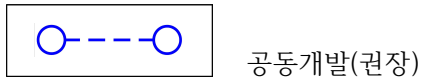


제6조 (공동개발 권장)

- ① 공동개발 권장이 표시된 필지는 최대 개발규모와 관계없이 인접 필지와 공동으로 건축할 것을 권장한다.
- ② 공동개발의 해제 또는 변경은 맹지나 최소 개발규모 이하의 필지가 발생하지 않는 범위에서 가능하며 경미한 도시관리계획 변경절차에 의한다.
- ③ 공동개발의 해제 및 변경, 필지의 분할 등에 대해서는 최소개발규모와 최대개발규모 이내에서만 가능하며, 변경된 대지의 형태는 장방형 및 정방형을 이루도록 해야 한다.
- ④ 공동개발 변경으로 인해 새로이 형성된 대지에 서로 상이한 시행지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 하되, 각 항목별로 별도의 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ⑤ 공동개발 권장계획을 준수한 대지는 본 지침에서 정하는 용적률 인센티브를 부여한다. 단, 공동개

발 권장계획 준수에 따른 용적률 인센티브는 공동개발 권장이 계획된 일단의 대지의 면적규모에 비례하여 부여하며, 경미한 변경에 의해 공동개발계획을 변경한 경우에도 최초 결정한 사항을 기준으로 적용한다.

⑥ 공동개발(권장)의 도면표시는 다음과 같다.



제7조 (가구단위 공동개발)

① 본 지침 제5조 및 제6조의 계획에도 불구하고 가구단위 전체의 공동개발은 가능하다. 단 가구단위 공동개발은 다음의 조건에 따른다.

1. 가구단위 공동개발 대상 가구

- 2-2-1, 2-2-2, 2-2-3, 3-1-1, 3-1-2, 3-1-3, 3-1-4, 3-1-5, 3-1-6, 3-1-7, 3-1-8, 3-1-9, 3-1-10, 3-1-11, 3-1-12, 3-1-13, 3-1-14, 3-1-15, 3-1-16, 3-1-17, 3-1-18, 3-2-1, 3-2-2, 3-2-3, 3-2-4, 3-2-5

2. 가구단위 공동개발 용도

- 허용용도 : 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택(단, 주거복합건축물로서 「인천광역시 도시계획조례」에서 정하는 경우에 한함)
 - ※ 주거복합건축물 건축시 허용용적률의 적용은 지구단위계획에서 정한 범위내에서 「인천광역시 도시계획조례」 제65조 제4항 준수
 - ※ 상한용적률의 주거부분 비율은 허용용적률 산정시 적용한 주택연면적 비율과 동일하게 비례 배분한 비율로 함
- 불허용도 : 허용용도 이외의 용도

3. 공동개발

- 가구단위 공동개발시 최대 개발규모와 관계없이 공동개발 계획 적용
- 용적률 완화사항은 가구단위를 기준으로 적용

4. 기타사항

- 건축물 장단변의 길이 비율 : 건축물의 수직투영도상 장단변의 길이는 1:2를 넘지 않는 범위에서 계획하며, 부득이하게 1:2가 넘을 경우 건축허가권자와의 협의를 통해 결정하도록 함

② 가구단위 공동개발시 인센티브는 본 지침 제15조 제1항에도 불구하고 같은조 제2항에 따라 적용한다.

제3장 건축물의 용도에 관한 사항

제8조 (허용용도)

① 허용용도가 표시된 대지에서는 관련법상 당해 용도지역·지구에서 허용되는 용도에도 불구하고 지

구단위계획으로 정한 용도에 한해 건축할 수 있다. 또한, 건축물의 용도 변경시에도 같이 적용된다.

② 월미지구 내 허용용도는 용도분류표에 따른다.

③ 상이한 용도제한을 받는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 공동개발 하는 경우 전면도로의 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 용도기준을 적용한다.

제9조 (권장용도)

① 권장용도가 표시된 대지에서는 그 구분에 따라 용도분류표 상 권장용도의 입지를 권장한다. 단, 특별계획구역은 별도로 정한다.

② 권장용도를 준수할 경우 본 지침에서 정하는 용적을 완화를 부여한다. 단, 권장용도의 준수는 다음의 조건을 충족한 경우 인정된다.

- 전층 권장용도 : 건축물 총 연면적의 20% 이상을 해당 용도로 건축한 경우
- 1층 권장용도 : 주차장을 제외한 1층 연면적의 30% 이상을 해당 용도로 건축한 경우
- 1층 권장용도와 전층 권장용도가 복합적으로 적용된 경우는 용적을 인센티브를 중복 적용한다.

제10조 (지정용도)

① 지정용도가 표시된 대지에서는 반드시 용도분류표 상 지정용도로 건축하여야 한다.

제11조 (불허용도)

① 불허용도가 표시된 대지에서는 관련법상 당해 용도지역·지구에서 허용되는 용도에도 불구하고 용도분류표 상 불허용도는 건축할 수 없다.

제12조 (용도분류표)

① 본 지침 제9조 내지 제12조의 용도분류표는 다음과 같다.

구분		용 도
C1	지정용도	○해당사항 없음
	허용용도	○건축법 시행령 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제2종근린생활시설(안마시술소, 옥외골프연습장, 제조업소·수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 나목 및 다목 - 제9호 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설 - 제16호 위락시설 - 제20호 자동차 관련 시설 중 가목 주차장 - 제27호 관광휴게시설
	권장용도	○전층 권장용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 일용품점, 휴게음식점 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점 - 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 중 다목 상점
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○지하층 : 모든 건축물(주차장 제외)

구분		용 도
C2	지정용도	○해당사항 없음
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○가구단위 공동개발시 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 (단, 주거복합건축물로서 「인천광역시 도시계획조례」에서 정하는 경우에 한함) ○건축법 시행령 별표1 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제2종근린생활시설(안마시술소, 옥외골프연습장, 제조업소·수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 나목 및 다목 - 제9호 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 - 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설 - 제16호 위락시설 - 제20호 자동차 관련 시설 중 가목 주차장 - 제27호 관광휴게시설
	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> ○전층 권장용도 - 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○허용용도 이외의 용도 ○지하층 : 모든 건축물(주차장 제외)
C3	지정용도	○해당사항 없음
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○가구단위 공동개발시 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 (단, 주거복합건축물로서 「인천광역시 도시계획조례」에서 정하는 경우에 한함) ○건축법 시행령 별표1 <ul style="list-style-type: none"> - 제1호 단독주택(단, 신축시 기존 단독주택 용도로 허가받은 건축연면적에 한하여 허용) - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제2종근린생활시설(안마시술소, 옥외골프연습장, 제조업소·수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 나목 및 다목 - 제9호 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 - 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설 - 제16호 위락시설 - 제20호 자동차 관련 시설 중 가목 주차장 - 제27호 관광휴게시설
	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> ○전층 권장용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○허용용도 이외의 용도 ○지하층 : 모든 건축물(주차장 제외)
C4	지정용도	○해당사항 없음
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○가구단위 공동개발시 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 (단, 주거복합건축물로서 「인천광역시 도시계획조례」에서 정하는 경우에 한함) ○건축법 시행령 별표1 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제2종근린생활시설(안마시술소, 옥외골프연습장, 제조업소·수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 나목 및 다목 - 제9호 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설 - 제16호 위락시설 - 제20호 자동차 관련 시설 중 가목 주차장 - 제27호 관광휴게시설

구분		용 도
C4	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1층 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ○ 전층 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 중 다목 상점
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 이외의 용도 ○ 지하층 : 모든 건축물(주차장 제외)
C5	지정용도	○ 해당사항 없음
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제2종근린생활시설(안마시술소, 옥외골프연습장, 제조업소·수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제9호 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제16호 위락시설 - 제27호 관광휴게시설 - 제7호 판매시설 중 나목 및 다목 - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설 - 제20호 자동차 관련 시설 중 가목 주차장
	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1층 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ○ 전층 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 중 다목 상점
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 이외의 용도 ○ 지하층 : 모든 건축물(주차장 제외)
	지정용도	○ 해당사항 없음
D	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설(예식장 제외) - 제7호 판매시설 중 나목 및 다목 - 제9호 의료시설(격리병원 제외) - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설 - 제27호 관광휴게시설 중 야외음악당, 야외극장, 어린이회관
	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전층 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 일용품점, 휴게음식점 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점 - 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 중 다목 상점
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 이외의 용도 ○ 지하층 : 모든 건축물(주차장 제외)
P	지정용도	○ 건축법 시행령 별표1 제20호 자동차 관련 시설 중 가목 주차장
	허용용도	○ 해당사항 없음
	권장용도	○ 해당사항 없음
	불허용도	○ 해당사항 없음

③ 건축물 용도의 도면표시는 다음과 같다.

용도분류코드	

건축물 용도

제4장 건축물의 밀도에 관한 사항

제13조 (건폐율)

- ① 지구단위계획구역 내에서의 각 필지의 건폐율은 「인천광역시 도시계획조례」에도 불구하고 다음과 같이 본 지침에서 정하는 바에 따른다.
- ④ 건폐율의 도면표시는 다음과 같다

건폐율	건폐율

제14조 (용적률)

- ① 지구단위계획구역 내에서의 각 필지의 용적률은 「인천광역시 도시계획조례」에도 불구하고 본 지침에서 정하는 바에 따르며, 건축(개발)시 지구단위계획에서 제시한 용적률 범위내로 건축(개발)하여야 한다.
- ② 본 지침 제4조 및 제5조의 규정에도 불구하고 제6조에 의해 가구단위 공동개발에 따른 주거복합건물을 건축할 경우, 인천광역시 도시계획조례의 규정에 따르도록 하며, 허용용적률 적용은 지구단위계획에서 정한 범위내에서 인천광역시 도시계획조례를 준수하도록 한다. 이 경우 상한용적률의 주거부분 비율은 허용용적률 산정시 적용한 주택연면적 비율과 동일하게 비례배분한 비율로 한다.
- ③ 지구단위계획에 의한 용적률 인센티브는 개별필지 및 대지의 건축(개발)시 계획의 의도에 부합하도록 민간의 개발방향을 유도하거나 공공기여 요소의 조성을 유도하기 위한 수단으로 본 지침에서 제시된 용적률 인센티브 항목 및 내용에 의거하여 적용한다.
- ④ 기준용적률과 허용용적률, 상한용적률은 다음의 표와 같다. 단, 특별계획구역의 경우는 세부계획 수립시 별도로 정한다.

가 구	용적률		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률
2-1-1 ~ 3-2-5	• 350% 이하	• 600% 이하	• 800% 이하
4-1-1	• 300% 이하		
주차장 1 ~ 4	• 540% 이하		

- ④ 기준용적률과 허용용적률, 상한용적률의 도면표시는 다음과 같다

기준용적률	
허용용적률	
상한용적률	
	용적률

제15조 (용적률의 완화)

① 허용용적률의 완화를 위한 인센티브는 다음의 표에 따라 제공한다.

구 분			완화기준	비 고
공동개발		획지계획 준수시	○기준용적률 × 0.2	○획지계획 준수시 적용
		권장사항 준수시	○기준용적률 × (공동개발 적용 면적 ÷ 총 공동개발계획 면적) × 0.2	○공동개발 면적에 따라 차등 적용
건축물 용도	권장용도	전층 권장용도 준수시	○기준용적률 × (권장용도 연면적 ÷ 건축연면적) × 0.2	○총 연면적 20% 이상시 인정 ○부설주차장 면적 제외
		1층 권장용도 준수시	○기준용적률 × (1층 권장용도 연면적 ÷ 1층 건축연면적) × 0.2	○1층 연면적 30% 이상시 인정 ○부설주차장 면적 제외
대지내 공지	공개공지	위치 준수시	○기준용적률 × 0.1	-
		조성형태 및 규모 준수시	○기준용적률 × [(설치면적 - 의무면적, 의무면적이 아닌 경우 대지면적의 5%) ÷ 대지면적] × a	○필로티 a=1.2, 개방형 a=2.0
	주차장 진입 공동 출입로	위치 및 규모 준수 · 조성시	○기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × a	○필로티 a=1.2, 개방형 a=2.0
	건축 한계선	전면공지 조성시	○기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 2.0	-
대지의 조경	대지의 조경	전면가로 및 가각부 조성시	○기준용적률 × 0.025	-
환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	○기준용적률 × (녹화면적 ÷ 대지면적) × 0.3	○법적 조경면적 제외
	녹색건축	인증시	○최우수 : 기준용적률 × 0.12 ○우수 : 기준용적률 × 0.08 ○우량 : 기준용적률 × 0.04	○녹색건축물 조성 지원법, 녹색건축 인증에 관한 규칙, 녹색건축 인증기준 적용
	에너지 효율등급	인증시	○1등급 : 기준용적률 × 0.08 ○2등급 : 기준용적률 × 0.06 ○3등급 : 기준용적률 × 0.04	○녹색건축물 조성 지원법, 건축물의 에너지효율등급 인증에 관한 규칙, 건축물 에너지효율등급 인증기준 적용
	녹색 주차장	조성시	○기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적) × 0.2	-
주차 및 차량동선	주차장 진입 공동 출입구	출입구 조성 · 개방시	○기준용적률 × 0.1	○결정도상 적용 대지
	부설 주차장 확보	법정주차대수 15% 이상 추가 확보시	○기준용적률 × 0.1	-

- 주) 1. 특별계획구역은 세부계획수립시 별도로 정한 바에 따름
 2. 가구단위 공동개발시는 별도의 인센티브 기준을 적용
 3. 허용용적률 산정 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
 4. 공동개발 면적이란 권장하고 있는 공동개발계획내에서 이루어지는 2개 이상의 선택적 공동개발을 말함
 5. 권장용도면적이란 실제 해당용도로 사용되는 부분과 계단실, 엘리베이터, 화장실 등 공용부분을 포함한 면적을 말함
 6. 대지 내 공지에 관한 용적률 완하시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함
 - 단, 전면공지가 공동주차진출입로와 중복되어 공동주차진출입로로 조성할 경우 해당면적에 대한 인센티브는 중복 적용함

- ② 본 지침 제7조에 따른 가구단위 공동개발시는 제1항에도 불구하고 다음의 인센티브 기준을 적용하며, 제1항의 인센티브를 중복적용하지 아니한다.

구 분			완화기준	비 고
공동개발	가구 전체 공동개발시		○기준용적률 × 0.2	○가구내 전체필지를 공동개발시에만 적용
건축물 용도	주거복합 건축물 개발시		○기준용적률 × (권장용도 연면적 ÷ 건축연면적) × 0.2	○인천시 도시계획조례 에서 정하는 바에 따름
대지내 공지	공개공지	위치 준수시	○기준용적률 × 0.1	-
		조성형태 및 규모 준수시	○기준용적률 × [(설치면적 - 의무면적, 의무면적이 아닌 경우 대지면적의 5%) ÷ 대지면적] × a	○공람시 : 필로티 a=1.2, 개방형 a=2.0
	건축 한계선	전면공지 조성시	○기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 2.0	-
대지의 조경	대지의 조경	전면가로 및 가각부 조성시	○기준용적률 × 0.025	-
환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	○기준용적률 × (녹화면적 ÷ 대지면적) × 0.3	○법적 조경면적 제외
	녹색건축	인증시	○최우수 : 기준용적률 × 0.12 ○우수 : 기준용적률 × 0.08 ○우량 : 기준용적률 × 0.04	○녹색건축물 조성 지원법, 녹색건축 인증에 관한 규칙, 녹색건축 인증기준 적용
	에너지 효율등급	인증시	○1등급 : 기준용적률 × 0.08 ○2등급 : 기준용적률 × 0.06 ○3등급 : 기준용적률 × 0.04	○녹색건축물 조성 지원법, 건축물의 에너지효율등급 인증에 관한 규칙, 건축물 에너지효율등급 인증기준 적용
	녹색 주차장	조성시	○기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적) × 0.2	-
주차 및 차량동선	부설 주차장 확보	법정주차대수 15% 이상 추가 확보시	○기준용적률 × 0.1	-

- 주) 1. 가구단위 공동개발시는 본 기준에 따른 인센티브만 적용하며 일반적 인센티브를 중복적용하지 않음
 2. 허용용적률 산정 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
 3. 대지 내 공지에 관한 용적률 완하시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함
 - 단, 전면공지가 공동주차진출입로와 중복되어 공동주차진출입로로 조성할 경우 해당면적에 대한 인센티브는 중복 적용함

- ③ 상한용적률의 완화는 대지의 일부를 도로, 공원, 녹지, 공공공지 등 공공시설의 부지로 제공할 경우 다음의 산식에 의해 제공한다.

$$\text{“허용용적률} + [1.5 \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 부지 면적} \times \text{제공부지의 용적률}) \div \text{공공시설 등의 부지 제공 후 대지면적}] \text{ 이내”}$$

- ③ 제2항의 산식을 통해 도로, 공원, 녹지, 공공공지 등의 공공시설 부지를 제공하고 상한용적률 완화를 적용받고자 하는 경우에는 해당 공공시설 등의 부지에 대해 공공시설 설치시의 부지 위치에 대한 법률적 적합성 및 기능적 효용성 등을 고려하여야 하며, 해당시설 관리권자와 사전에 협의하여야 한다.

제5장 건축물의 높이에 관한 사항

제16조 (최고높이)

- ① 대지에 건축시는 해당 대지에 지정된 최고높이 이하로 건축하여야 한다.
- ② 건축물의 최고높이계획은 국민안전처에서 운용하는 해상관제설비(VTS) 가운데 월미산의 RS(레이더 사이트) 관제영향권에 저촉되지 않는 범위에서 해상안전, 도시경관 등을 종합적으로 고려한 기준으로 그 높이는 다음과 같다.

최고높이	적 용 가 구							
	2-1-	2-2-	2-3-	2-4-	3-1-	3-2-	4-1-	P
GL+22m 이하	1						1	3
GL+24m 이하								1, 2, 4
GL+26m 이하	2	1			1, 2, 7(1)			
GL+30m 이하	3							
GL+34m 이하	4	2			3, 4, 5, 6, 7(2), 8			
GL+38m 이하				1				
GL+42m 이하	5, 6, 7	3	1		9, 10, 11, 12(1), 13, 14, 18			
GL+46m 이하		4, 5, 6			12(2), 15, 16, 17			
GL+50m 이하						1, 2, 3, 4, 5		

주) 3-1-12(1) : 98-29, 98-398, 98-403, 98-404, 98-405, 98-406, 98-399, 98-400, 98-401, 98-402, 98-407, 98-408, 98-169, 98-183, 98-170, 98-171, 98-172, 98-184, 98-173, 98-528
 3-1-12(2) : 98-174, 98-187, 98-188, 98-189, 98-190, 98-191, 98-566, 98-192, 98-193, 98-194, 98-479, 98-480, 98-562, 98-563

- ③ 상이한 높이규제를 받는 2 이상의 대지 등을 공동개발 할 경우 높이규제는 공동개발 전체 대지둘레에 접한 도로 가운데 가장 넓은 도로에 면하는 획지에 적용된 높이규정을 적용한다.
- ④ 본 지구내 건축 및 개발시는 해상교통관제센터와 건축허가 전 협의를 통해 건축물의 높이 등이 월미RS의 관제범위에 상충되는지 여부에 대해 사전 협의하여야 한다.
- ⑤ 최고높이의 도면표시는 다음과 같다

	건축물 최고높이	
		건축물 최고높이

제6장 건축물의 형태와 배치에 관한 사항

제17조 (건축한계선)

- ① 각 대지 및 필지의 조건에 따라 다음과 같은 건축한계선을 지정하고, 둘 이상의 조건이 중복되는 경우에는 더 넓은 폭원을 적용하도록 한다. 단, 구체적 적용구간은 지구단위계획 결정도에 따른다.

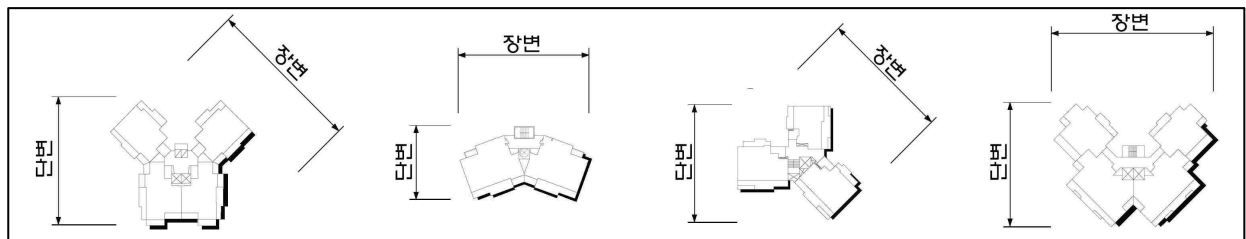
1. 월미 문화의 거리 전면 : 4m 폭원
 2. 지구단위계획구역 내 중로변 : 3m 폭원
 3. 지구단위계획구역 내 중로 외 도시계획도로변 : 2m 폭원
 4. 특별계획구역 S1(1-1-1), 3호 주차장 서측 소로 1-1호선변 : 15m 폭원
- ② 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축한계선의 수직면을 넘어서는 지상부분의 건축을 불허한다.
 - ③ 건축한계선이 지정된 대지에서는 지구단위계획 결정도 상의 건축한계선의 폭원을 준수하여야 하며, 지정되지 않은 대지의 경우 「건축법」 등 관련 지침을 따른다.
 - ④ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.
 - ⑤ 건축한계선에 대한 도면표시는 다음과 같다.



건축한계선

제18조 (가구단위 공동개발에 따른 공동주택의 장·단변 길이)

- ① 본 지침 제6조에 따라 가구단위 공동개발을 통한 공동주택 건축시는 가구의 형상 및 여건과 관계 없이 수직투영도상의 건축물의 가장 긴 길이(이하 “장변”이라 한다.)와 짧은 길이(이하 “단변”이라 한다.)의 비율이 1 : 2 이하인 것으로 한정한다.



[수직투영도상 건축물의 장변과 단변]

- ② 단, 가구의 건축여건이 제1항의 기준을 충족시키기 어렵다고 건축 허가권자와 협의하여 판단될 경우 예외적용 할 수 있다.

제7장 대지내 공지에 관한 사항

제19조 (전면공지)

- ① 건축한계선에 의한 전면공지가 인도와 접하는 경우나 월미 문화의 거리변 전면공지는 보행자의 원활한 통행을 기하기 위하여 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 인도부속형 전면공지로 조성하는 것을 권장하며, 신축시 개발주체가 이를 시행한다.
- ② 건축한계선에 의한 전면공지가 차도 또는 보도와 차도가 혼용되는 도로에 접하는 경우에는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조인 차도부속형 전면공지로 조성하는 것을 권장하며, 신축시 개발주체가 이를 시행한다.

- ③ 특별계획구역 S1(1-1-1), 3호 주차장 서측 소로 1-1호선변의 15m 폭 건축한계선에 의한 전면공지는 보행데크 형태로 조성할 것을 권장하며, 특별계획구역의 세부계획 수립시 이를 결정한다.
- ④ 전면공지 조성시는 인접한 차도 또는 보도와 높이차가 없도록 조성하여야 한다.
- ⑤ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 건축물의 지하구조물, 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.
- ⑥ 지침에 따라 전면공지를 조성한 대지는 별도로 정한 용적률 인센티브가 부여된다.
- ⑦ 전면공지의 조성을 위한 예시는 다음과 같다.

인도부속형 전면공지	차도부속형 전면공지

- ⑧ 전면공지가 본 지침 제20조에서 정하는 주차장 진입 공동 출입로와 중복되어 주차장 진입 공동 출입로로 조성할 경우 해당면적에 대해서는 인센티브를 중복 적용한다.
- ⑨ 전면공지에 대한 도면표시는 다음과 같다.



인도부속형 전면공지



차도부속형 전면공지

제20조 (주차장 진입 공동 출입로)

- ① 주차장 진입 공동 출입로가 계획된 대지에서는 주차를 위한 차량 진출입이 가능하도록 통로를 조성하여야 하며, 신축시 개발주체가 이를 시행한다.
- ② 주차장 진입 공동 출입로의 조성은 결정도에서 정한 위치에 공공부문 지침의 “도로”에 준하여 포장 등을 하여 조성하여야 한다. 또한 주차장 진입 공동 출입로로 계획된 부분에는 지상부에서 8m 높이까지 담장, 계단, 화단 등 차량의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없으며 원활한 차량 진출입을 위해 주차출입구와 높이차가 없도록 조성하여야 한다.
- ③ 주차장 진입 공동 출입로를 설치한 경우에는 본 지침에서 정하는 바에 따른 용적률 인센티브가 부여된다. 단, 공동개발이 계획된 일단의 필지 전체가 공동으로 개발되어 맹지가 발생하지 않는 경우에는 주차장 진입 공동 출입로를 조성하지 않도록 하며 이에 따른 인센티브 또한 부여하지 않는다.
- ④ 주차장 진입 공동 출입로의 도면표시는 다음과 같다.



주차장 진입 공동 출입로

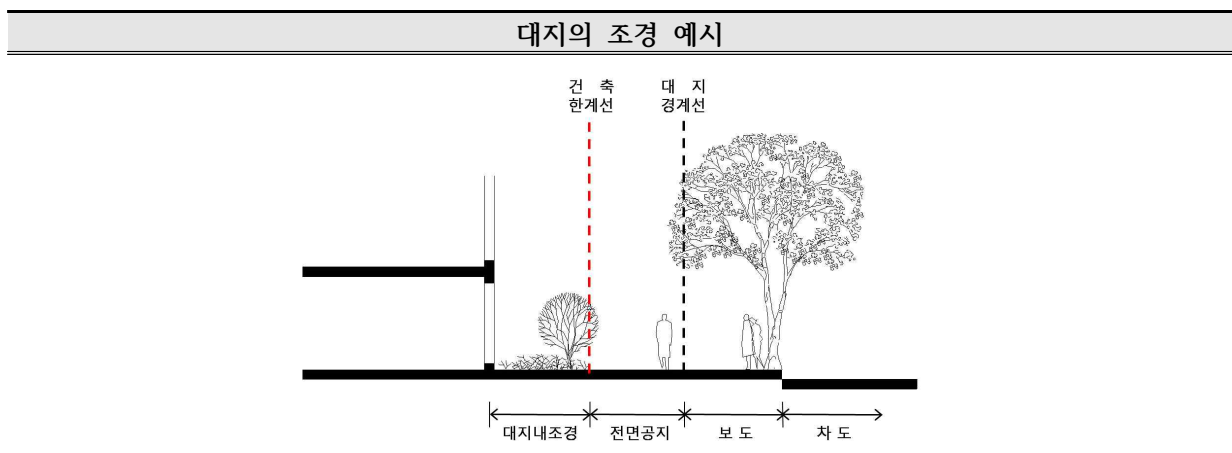
- ⑤ 주차장 진입 공동 출입로의 조성방법 변경은 경미한 변경 절차에 의한다.

제21조 (공개공지)

- ① 공개공지를 설치하여야 하는 대상건축물 및 면적, 설치방식 등에 관하여는 건축법 제43조 및 동법 시행령 제27조의2, 인천광역시 건축조례 제36조 규정을 준수하도록 한다.
- ② 공개공지는 민간부문에서 확보하여 조성하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 공개공지는 지상부에 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(한 면이 4분의 1이상 접할 것)으로서 일반인의 접근 및 이용이 편리한 장소에 설치하고 중로 이상의 도로가 교차하는 대지는 교차지점에 설치하도록 한다.
- ④ 공개공지 조성시 최소폭은 5미터 이상으로 하고 필로티 구조로 할 경우에는 유효높이가 6미터 이상이어야 한다. 또한, 조경·벤치·파고라·시계탑·분수·야외무대(지붕 등 그 밖에 시설물의 설치를 수반하지 아니한 것에 한한다)·소규모 공중화장실(33제곱미터미만으로서 허가권자와 건축주가 협의된 경우에 한함) 등 다중의 이용에 편리한 시설을 설치하도록 한다.
- ⑤ 지침에 따라 공개공지를 조성한 대지는 공개공지 설치의무면적을 제외한 나머지 부분에 대해 별도로 정한 용적률 인센티브가 부여된다.
- ⑥ 공개공지의 조성위치 및 조성방법에 대한 변경은 지구단위계획의 경미한 변경 절차에 의한다.

제22조 (대지의 조경)

- ① 지구단위계획구역 내 대지의 조경면적 확보기준은 「인천광역시 건축조례」 제22조 및 「건축법」 제42조 제2항에 의한 국토교통부 조경기준을 적용한다.
- ② 수종은 인천시 향토수종을 주 수종으로 하되 계절감과 지역적 특성이 나타날 수 있도록 보조식재를 하고, 수경공간을 조성할 것을 권장한다.
- ③ 본 지침에 따라 대지의 조경을 전면도로변 및 각각부에 설치시 본 지침에서 정하는 용적률 완화가 부여된다.
- ④ 대지의 조경 조성을 위한 예시는 다음과 같다.



제23조 (환경친화적 건축물 권장)

- ① 옥상녹화 조성시 용적률 인센티브 산정의 인정면적은 옥상녹화 조성면적 가운데 계단탑, 설비면적, 대지안의 조경 의무면적을 제외한 면적으로 한다.
- ② 옥상에 녹화를 조성하였을 경우에는 옥상녹화면적의 100분의 50을 대지의 조경면적으로 인정한다.
- ③ 본 지침에 따라 옥상녹화를 조성한 대지는 대지의 조경 의무면적을 제외한 나머지 부분에 용적률 완화가 부여된다.
- ④ 옥상녹화 조성을 위한 예시도는 다음과 같다.

기존 건축물의 경우	신축 건축물의 경우

- ⑤ 녹색주차장 설치시는 일조량이 하루 4시간 이상 되는 곳을 선정하여 설치하여야 하며, 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설을 설치하도록 한다. 본 지침에 녹색주차장을 설치한 경우 설치면적에 따라 용적률 완화가 부여된다.
- ⑥ 녹색건축물 조성 지원법, 건축물의 에너지효율등급 인증에 관한 규칙, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 등 관련 법령에 의거 건축물 에너지 효율등급의 인증을 권장하며, 건축물 에너지 효율등급 인증시 인증 등급별 용적률 완화가 부여된다.
- ⑦ 녹색건축물 조성 지원법, 녹색건축 인증에 관한 규칙, 녹색건축 인증기준 등 관련 법령에 의거 녹색건축 인증을 권장하며, 녹색건축 인증시 인증 등급별 용적률 완화가 부여된다.

제8장 건축물의 외관에 관한 사항

제24조 (1층 바닥높이)

- ① 지구단위계획구역 내 건축되는 상업용도 건물의 1층 바닥높이는 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 접한 보도 또는 도로와 10cm 이상 차이를 둘 수 없다.
- ② 경사지와 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.

제25조 (건축물의 외벽면 처리)

- ① 벽면처리의 통일성
지구단위계획구역 내 모든 건축물은 외벽의 의장, 재료, 색채에 있어 조화를 유지하여야 한다.

② 개구부 없는 외벽면의 처리

폭원 20m 이상 도로 및 폭 10m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니된다. 단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

③ 개구부

폭 20m 이상의 도로에 접하는 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없다.

④ 투시벽

폭 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 한다. 단, 당해 건축위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정된 경우에는 예외로 한다.

⑤ 측면공지의 차폐

대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담, 문 등으로 차폐하여야 하며 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용하여야 한다.

⑥ 투시형 셔터

폭 15m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용하여야 한다.

제26조 (간판 및 기타구조물)

① 지구단위계획으로 규정된 측면 이격공지 차폐목적 이외의 지하층 출입구를 설치할 경우 출입구에는 지붕구조물의 설치가 불가하다.

② 지구단위계획구역 내에서 옥외광고물 설치는 「옥외광고물 관리법」, 「인천광역시 옥외광고물 등 관리 조례」를 준수하되, 도시미관 및 주변경관을 고려하여 1개 업소에 가로형 간판과 돌출간판 2종류의 광고물을 각각 1개의 범위 내에서 설치할 수 있도록 건축설계도면에 포함하여 건축허가를 받아야 한다.

③ 돌출간판은 1개 건물에 1줄만 설치하여야 하며, 그 규격은 건물높이가 1층 이하인 경우에는 가로 1m 이내, 세로 1m 이내로 하고, 2층 이상인 경우에는 가로 1m 이내, 세로 2m 이내 크기로 제한한다.

④ 돌출간판 게시틀의 하단은 지면으로부터 3m(인도가 없는 경우 4m) 이상으로 하고, 그 상단은 당해 건물의 벽면높이를 초과하지 않도록 설치하여야 한다.

⑤ 틀의 바깥쪽 끝부분은 벽면으로부터 1.2m를 초과하지 않고 게시틀은 세로 1.5m 이내의 간판을 설치할 수 있도록 구분 제작하여야 하며 재질은 스텐레스로 하여야 한다.

⑥ 애드벌룬, 세로형간판, 창문이용광고물, 공연간판은 설치를 금지한다.

⑦ 지구단위계획구역 내 모든 건축물에는 건축물의 주출입구 부분 또는 대문 등 통행인이 쉽게 식별할 수 있는 위치에 대지의 도로명 주소를 표시하도록 한다.

제27조 (건축물의 의장)

- ① 건축물 외벽의 재료는 주변경관과 조화된 품질이 높은 것의 사용을 권장한다.
- ② 건축물 외벽의 색채기조는 연접 건축물과 통일성 및 조화를 이루도록 한다.

제28조 (건축물의 외부형태와 야간경관조명)

- ① 건축물의 형태가 탑상형으로 건축시 충분한 오픈스페이스(녹지, 휴게소, 광장 등)가 확보 가능토록 건축하여야 한다.
- ② 12m 이상의 도로에 접한 필지에 공동주택을 건축할 경우 가로경관이나 옥상경관의 향상을 위하여 가능한 경사형 지붕으로 처리할 것을 권장한다.
- ③ 폭 20m 이상의 도로에 면한 대지에 신축되는 건물은 쇼윈도를 설치하는 등 가로의 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설 설치를 권장한다.
- ④ 폭 20m 이상의 도로에 면하는 10층 이상 신축 또는 재건축되는 건물은 가로변 외벽을 배려할 수 있는 야간조명등의 설치를 권장한다. 이 때, 조명의 방향은 상향이 될 수 있도록 한다.
- ⑤ 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 야간조명등의 설치를 권장한다.

제29조 (1층 전면부 입면처리)

- ① 폭 20m 이상의 도로에 접한 대지의 경우에는 상기의 건축물 외관에 대한 규제사항과 함께 아래와 같은 사항들을 추가로 준수하여야 한다.
 - 1. 1층 층고
 - 1층의 층고는 인접건물 1층의 층고와 가급적 10cm 이상 차이를 두지 않도록 한다.
 - 2. 외벽면 재료
 - 1층 전면 외벽면의 재료는 인접 건물과 조화를 이루어야 하며, 건축 심의시 인접한 건물(좌우3개씩)의 입면색채표본과 대상지 건축물의 1층 전면 색채표본을 제출하여야 한다.
 - 3. 개구부
 - 1층 전면에는 투시형태의 개구부 설치를 권장한다.

제30조 (지하공간에 관한 계획)

- ① 지구단위계획구역 내 지하층에는 지상에 허용되는 건축물의 용도라 하더라도 주차장을 제외한 모든 용도를 제한한다. 단, 사전재해영향성 검토 협의내용 변경시 이에 따른다.

제9장 동선 및 주차에 관한 사항

제31조 (공공보행통로)

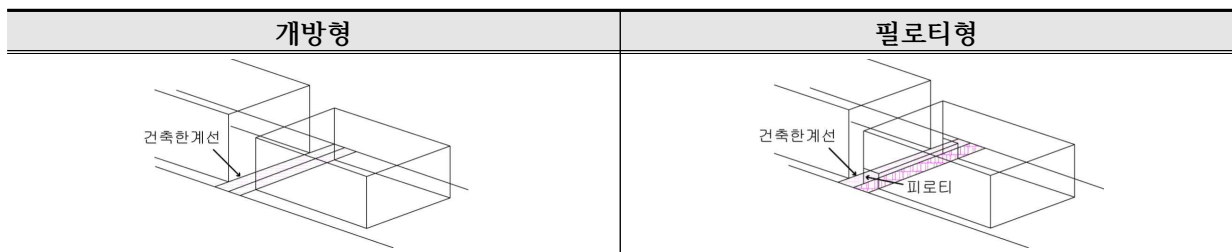
- ① 공공보행통로가 지정된 대지는 지정된 위치의 실외 또는 실내에 규정된 폭원 이상으로 24시간 일

반인이 이용할 수 있는 보행통로를 조성하여야 한다.

- ② 공공보행통로는 접하는 보도 혹은 도로와 단차가 있어서는 아니되며 또한 연접대지와 공동으로 설치되는 경우도 연접대지간 단차를 두어서는 안된다.
- ③ 공공보행통로에는 담장, 계단, 화단 등 보행자 통행에 지장을 주는 지장물을 설치할 수 없다.
- ④ 공공보행통로로 연결되는 양측 도로의 고저차가 있을 경우 경사로로 설치하며, 건축물의 부속되는 주차장 및 서비스 공간 등 보행통행시 장애가 되는 공간과는 차폐하여 통로로서의 기능을 할 수 있어야 한다.
- ⑤ 공공보행통로에는 보행자의 통행에 불편이 없는 바닥재료 선정 및 포장을 하여야 하며, 야간 통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명시설을 설치하여야 하고 공공보행통로와 접하는 건축물은 캐노피를 설치할 것을 권장한다.
- ⑥ 공공보행통로의 도면표시는 다음과 같다.

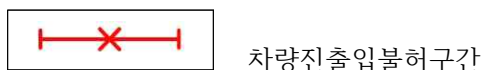


- ⑦ 공공보행통로의 예시는 다음과 같다.



제32조 (차량진출입불허구간)

- ① 중로변 및 중로와 교차되는 이면도로 변의 일부에 차량진출입불허구간을 지정하여 해당 구간에서 획지로의 직접 차량진출입을 원칙적으로 허용하지 아니한다.
- ② 간선도로에서의 차량출입을 허용한 대지라도 공동개발 또는 합필 등에 의해 이면도로나 측면도로에 접할 경우에는 차량출입구를 이면도로 또는 측면도로에 설치하여야한다.
- ③ 차량출입금지구간의 도면표시는 다음과 같다.



- ④ 집산도로 또는 국지도로변에서의 주차출입구 신설 또는 변경에 따른 차량진출입불허구간의 변경은 지구단위계획에서 정하는 경미한 변경에 의한다.

제33조 (주차장 설치)

- ① 주차장 설치방식은 「주차장법」 등 관련법규와 「인천광역시 주차장 설치 및 관리조례」를 준수하여야

한다.

- ② 보행 및 차량동선의 단절을 방지하고 토지의 효율적인 활용 및 주차장 설치의 경제성 확보를 위해 서 인접대지와의 공동주차장 설치를 권장한다. 특히 접근성이 양호한 대지와 그러하지 못한 대지와 의 적극적인 공동주차장 설치를 권장한다.
- ③ 주차장 진입 공동 출입구가 계획된 대지에서는 신축시 주차장 진입 공동 출입구를 확보하여야 하며 지상부에서 8m 높이까지 주차를 위한 차량통행을 방해하는 일체의 시설물을 설치하지 않아야 한 다. 또한 주차장 진입 공동 출입구는 주차장 진입 공동 출입로와 위치 및 바닥높이 등을 일치시켜 그 계획목적을 달성할 수 있도록 해야 한다.
- ④ 부설주차장을 일정 규모 이상 추가로 확보하거나 주차장 진입 공동 출입구를 설치한 경우 본 지침 에서 정하는 용적률 인센티브를 부여한다. 단, 공동개발이 계획된 일단의 필지 전체가 공동으로 개 발되어 맹지가 발생하지 않는 경우 주차장 진입 공동 출입구는 조성하지 않도록 하며 이에 따른 인센티브 또한 부여하지 않는다.
- ⑤ 주차장 진입 공동 출입구의 도면표시는 다음과 같다.



주차장 진입 공동 출입구

제10장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제34조 (지구단위계획 내용의 해석)

- ① 시행지침에서 제시하는 예시 및 예시도는 그 지침이 추구하는 설계목표나 방향 등을 가시화한 것이 므로 이를 기준으로 하여 구체적인 형태 및 배치, 조성방식 등을 허가권자와 협의하도록 한다.
- ② 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항에 대하여 향후 관련법 및 조례 등의 개정으로 적용상 문제가 있다고 판단될 경우 개정된 법령에 따른다.
- ③ 향후 공동개발 계획의 변경 등으로 대지 경계가 조정될 경우 강화된 대지의 규제를 우선 적용한다. 단, 당해 운영지침에서 각 항목별로 별도의 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ④ 공개공지와 전면공지의 조성규모는 중복해서 산정하지 아니하며 특정위치에 중복될 경우 유리한 항 목 하나의 용적률 인센티브만 적용한다.

제35조 (특별계획구역)

- ① 본 지구단위계획구역 내 S1, S2, S3 3개소의 특별계획구역은 아래의 기준에 따라 계획적으로 개발하여야 한다.

1. S1 (선광선창 특별계획구역)

구분			계 획 내 용
위 치			○북성동1가 98-3 일대 - 1-1-1가구, 완충녹지1
면 적			○33,995.8㎡ - 1-1-1가구 29,697.2㎡, 완충녹지1 4,298.6㎡
용도지역			○용도지역 : 준공업지역 → 일반상업지역(인천광역시 도시기본계획 참고)
개발방향			○개발방향 - 대규모 이전적지에 대해 입지적 장점을 활용한 거점개발 - 숙박, 위락, 문화 복합기능 부여
가구 및 대지에 관한 계획			○1-1-1가구 결정 ○대지에 관한 계획은 세부개발계획 수립시 결정 - 단, 가구단위 공동개발 권장
건축물에 관한 계획	용도	허용용도	○건축법 시행령 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 옥외골프연습장, 제조업소·수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 나목 및 다목 - 제9호 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설 - 제20호 자동차 관련 시설 중 가목 주차장 - 제17호 공장 가운데 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 것 ※단, 인천광역시 조례 제38조제2항제6호에 해당하는 공장에 한함
		불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○지하층 : 모든 건축물 (주차장 제외)
	밀도	건폐율	○세부개발계획 수립시 결정
		용적률	○세부개발계획 수립시 결정
		최고높이	○세부개발계획 수립시 결정 (해상교통관제센터 협의전제)
	형태		○해안변 건축입면부 차경 확보
기타사항에 관한 계획	배치	건축 한계선	○중로변 : 3m ○해안변 : 15m
		교통 처리	○중로1-12호선변 차량출입구 2개소 허용
	주차장		○주차장용지 15%이상 의무 확보

주) 1. 용적률 완화 등 인센티브에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 인허가권자와 협의하여 결정

2. 상기 지침에서 명시하지 않은 사항은 인천광역시 관련 부서 등과 협의 후 결정

(도시계획과, 도시재생정책관, 국민안전처 해양교통관제센터)

3. 1호 완충녹지는 특별계획구역 사업시행자가 조성하여 기부채납하여야 하며, 본 지침에 따른 상한용적률 완화 부여

2. S2 (갑문친수공간 특별계획구역)

구분			계 획 내 용
위 치			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 북성동1가 106-8 일대 - 5-1-1가구
면 적			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 25,966.6㎡
기 본 방 향			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 본 계획지침은 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제48조에 따른 매립목적 변경 이후 적용 가능 ◦ 개발방향 <ul style="list-style-type: none"> - 단기방안 : 매립목적 범위 내에서 해양박물관 설치 - 장기방안 : 해양박물관과 연계한 관광복합컴플렉스 및 친수공간으로 거점개발 유도
용도지역			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 용도지역 : 미지정 → 일반상업지역 (세부개발계획 수립시 별도 도시관리계획 변경을 통해 반영)
가구 및 대지에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 5-1-1가구 결정 ◦ 대지에 관한 계획은 세부개발계획 수립시 결정 - 단, 가구단위 공동개발 권장
건축물에 관한 계획	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 건축법 시행령 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 옥외골프연습장, 제조업소·수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 나목 및 다목 - 제9호 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 - 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설 - 제20호 자동차 관련 시설 중 가목 주차장 - 제27호 관광휴게시설
건축물에 관한 계획	용도	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 이외의 용도 ◦ 지하층 : 모든 건축물 (주차장 제외) 단, 지하층에 대해서는 세부계획 수립시 재난안전대책본부와의 협의 및 도시계획위원회 심의를 통해 건축물 지하층의 재해 안전성이 확보되었다고 판단될 경우 불허용도를 변경할 수 있음
	밀도	건폐율	◦ 세부개발계획 수립시 결정
		용적률	◦ 세부개발계획 수립시 결정
		최고높이	◦ 세부개발계획 수립시 결정 (해상교통관제센터 협의전제)
기타사항에 관한 계획	배치	건축 한계선	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 중로변 : 5m ◦ 해안변 : 5m
	교통 처리	공공보행 통로	◦ 평화의 등대 연계

- 주) 1. 해양박물관은 해양수산부에 투자유치 예정인 “인천해양박물관” 사업계획을 반영
 2. 용적률 완화 등 인센티브에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 인허가권자와 협의하여 결정
 3. 상기 지침에서 명시하지 않은 사항은 인천광역시 관련 부서 및 유관기관 협의 후 결정 (도시계획과, 도시재생정책관, 국민안전처, 항만공항시설과, 인천지방해양수산청 등)

3. S3 (이민사박물관 특별계획구역)

구분			계 획 내 용
위 치			○북성동1가 102-2 일대 - 6-1-1가구
면 적			○49,592.0㎡
기 본 방 향			○본 계획지침은 개항창조도시 재생사업 확정 및 세부개발계획 수립 시 용도지역 변경 및 도시계획시설(월미근린공원) 변경 후 적용 가능 ○개발방향 - 단기방안 : 용도지역 변경전까지 근린공원 유지 - 장기방안 : 해양문화복합단지 조성으로 거점 개발 유도
용도지역/지구			○용도지역 : 보전녹지지역 → 일반상업지역 (세부개발계획 수립시 별도 도시관리계획 변경을 통해 반영)
가구 및 대지에 관한 계획			○6-1-1가구 결정 ○대지에 관한 계획은 세부개발계획 수립시 결정 - 단, 가구단위 공동개발 권장
건축물에 관한 계획	용도	허용용도	○건축법 시행령 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 옥외골프연습장, 제조업소·수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 나목 및 다목 - 제9호 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 - 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설 - 제20호 자동차 관련 시설 중 가목 주차장 - 제27호 관광휴게시설
		불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○지하층 : 모든 건축물 (주차장 제외)
	밀도	건폐율	○세부개발계획 수립시 결정
		용적률	○세부개발계획 수립시 결정
		최고높이	○세부개발계획 수립시 결정 (해양교통관제센터 협의전제)
	기타사항에 관한 계획	배치	건축 한계선
교통 처리		공공보행 통로	○이민사박물관역~이민사박물관 연계

- 주) 1. 용적률 완화 등 인센티브에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 인허가권자와 협의하여 결정
 2. 상기 지침에서 명시하지 않은 사항은 인천광역시 관련 부서 등과 협의 후 결정
 (도시계획과, 도시재생정책관, 국민안전처 해양교통관제센터)
 3. 특별계획구역 내 이민사박물관은 존치

② 특별계획구역으로 지정된 대지에 대해 사업을 시행하고자 하는 경우 설계 초기의 구상단계에서부터 입안권자와 협의하여 별도의 지구단위계획을 수립하여야 한다.

제36조 (심의 및 건축허가신청 도서)

- ① 지구단위계획구역 내의 건축물로서 건축허가 또는 심의를 받고자 할 때는 기본적으로 요구되는 도서 외에 아래와 같은 도서를 첨부하여야 한다.
 1. 지구단위계획 지침 반영여부 검토서(지정사항 및 권장사항을 분류하여 각 항목별 반영여부 표시)
 2. 대지내 공지(공개공지, 전면공지) 계획시 전면도로, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어 있는 대지내 공지도면 및 옥상녹화시 이의 계획도면(축척 1/100 이상의 상세도면)
 3. 건물외관에 관한 사항(색상, 마감재료 등)
 4. 옥외광고물 설치시 옥외광고물 설치 또는 부착위치가 표시된 건축물 입면도
 5. 개축, 재축 또는 이전시 기존 건축물이 있는 대지현황 및 배치도
 6. 인접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우에는 기존건물이 포함된 배치도와 기존건물과 신축건물의 입면이 같이 도시된 정면, 입면도와 주변 연속사진 및 변경전후 도면(심의시에 한함)
 7. 기존 수목이 있는 경우 이의 보존 및 재활용에 관한 계획

제37조 (기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용)

- ① 기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 리모델링으로 건축허가(사업계획 승인) 등이 처리되는 경우 등에 관한 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조, 「지구단위계획 수립지침」 제18절, 「인천광역시 도시계획조례」 제63조의2 등의 규정에 따른다.

제38조 (지구단위계획으로 정하는 경미한 변경)

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 및 「인천광역시 도시계획조례」 제16조 등의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항의 변경은 다음의 표와 같다.

구 분	경미한 변경
구역결정	1. 지구단위계획구역 면적의 5% 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경
용도지역·지구 도시계획시설계획 가구 및 획지에 관한 계획	2. 지구단위계획으로 결정된 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제25조 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우
건축물에 관한 계획	3. 가구(영 제48조 제4호의 규정에 의한 별도의 구역을 포함한다) 면적의 10% 이내의 변경인 경우
	4. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
	5. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
	6. 법 제52조 제1항 제7호의 규정에 의한 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치변경
기타사항에 관한 계획	7. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시계획 시설·가구면적·획지면적·건축물 높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 제외한다. ① 공개공지의 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치 ② 대지의 조경 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치 ③ 구역과 연접한 대지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함) ④ 주차장 진입 공동 출입로의 조성방법 ⑤ 공공보행통로의 위치 변경 및 신규설치 ⑥ 집산도로 또는 국지도로변에서의 주차출입구 변경(신설)에 따른 차량진출입 불허구간의 변경 ⑦ 지구단위계획 운영지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)

주) 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 해당 법령을 준용한다.

2 공공부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총칙

제1조 (목적)

- ① 본 지구단위계획 시행지침(이하‘지침’이라 한다.)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조의 규정에 의하여 작성되는 「월미지구단위계획」의 공공부문에 적용되며, 이의 시행을 위하여 지구단위 계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (적용원칙)

- ① “공공부문”이라 함은 도시계획시설을 포함하여 도로시설물, 공원 및 녹지, 옥외가로시설물, 포장, 조명, 도시안내체계 등 공공(지방자치단체 또는 국가기관)에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.
- ② 지침에 별도로 언급하지 않은 사항은 제반 관련 법규나 관련 조례에 따른다.
- ③ 향후 지침의 일부 내용이 법규의 개정 등에 따라 법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행법규의 범위 안에서 지침이 규제내용을 따른다.
- ④ 시행지침상 규정된 사항이라도 향후 관련법규의 개정 등으로 보다 개선된 공공부문계획, 설계내용이 수립되어 동 계획을 적용함이 불합리하다고 판단될 경우 중구 도시계획위원회의 심의를 거쳐 융통성 있게 조정하여 적용할 수 있다.
- ⑤ 향후 개발에 따른 교통영향평가지 또는 공공부문 교통개선사업 시행시 계획설명서에 제시된 교통개선방안 및 교통개선안도를 참고하여 시행할 것을 권장한다.

제2장 시설별 시행에 관한 사항

제1절 도로시설물

제3조 (지침의 적용범위)

- ① 본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 「도로법」, 「도로구조 및 시설기준에 관한 규정」, 해설 및 지침 등 관련 법규에 따른다.

제4조 (도로의 설계기준)

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세가로 접속체계를 정비하고, 필요한 경우 간선가로에 접속되는 곳에 차량출입을 금지하거나 일방통행을 실시한다.
- ② 차로폭은 주행차로는 3~3.5m, 보도측 차로는 3.5~4m를 기준으로 하되, 도로유형별 폭원에 따라 조정이 가능하다.
- ③ 도로의 기능 제고를 위한 건축선 후퇴 부분은 공공을 위한 공간(보도 또는 차도)으로 조성하되 기

설치된 보차도와 일체로 조성한다.

- ④ 10m이상의 차도와 보도가 분리되는 경계부에는 보차경계석을 설치하고 식수대 및 조명시설을 설치하여 완충공간으로 확보한다.
- ⑤ 보행가로변 특화를 위해 다양한 포장패턴을 사용하여 특색있는 가로분위기를 조성하고 단순한 기본 패턴과 변형패턴을 조합하여 조성토록 한다.
- ⑥ 보차공존구간은 차도보다 보도의 연속성을 강조하며, 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성한다.
- ⑦ 상한용적을 적용을 위해 제공받은 공공시설 부지는 기조성한 인접도로 등과 동일한 방식으로 조성하여야 한다.

제5조 (버스·택시정차대)

- ① 버스정차대 폭은 2~3m, 가속 및 감속구간을 5~10m씩 확보하고, 동시정차대수 1~2대를 기준으로 확보하여야 한다.
- ② 정차대 이격거리는 대상구역의 실정을 감안하여 최소 적정거리를 유지하여 설치한다.
- ③ 버스정차대는 보행집산이 이뤄지는 대기장소이므로 교통표지판, 안내판, 키오스크, 벤치겸용 식수대, 보행등 등의 가로시설물을 통합적으로 설치한다.
- ④ 정차장 진입부는 이용객 및 운전자의 시야 확보를 위해 일정구간(약20m 내외) 가로장치물 및 교목 식재는 배제한다.
- ⑤ 버스·택시정차대는 보행자의 접근이 용이하고 교통혼잡이 적은 장소와 지하철역 등 타 교통시설과 연계가 가능한 곳에 설치한다.
- ⑥ 버스정차대의 형태는 포켓형을 원칙으로 하되 버스의 운행이 적은 곳은 평지형 정차대를 설치할 수 있다.
- ⑦ 버스정차대의 유형은 다음과 같다.

평지형 버스정차대	포켓형 버스정차대
<p>대기연장=35M (15M*정차대수+5M)</p> <p>→ 통과차로</p> <p>정차대 폭=2.5M</p> <p>보도</p>	<p>감속테이퍼</p> <p>대기연장=50M (15M*정차대수+5M)</p> <p>가속테이퍼</p> <p>12M</p> <p>18M</p> <p>정차대 폭=3.0M</p> <p>보도</p> <p>공개공지</p>

제6조 (좌·우회전 차선)

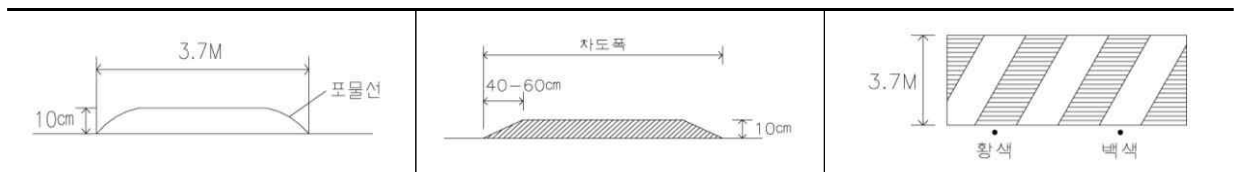
- ① 폭 20m 이상 도로의 교차로에서 도로용량을 극대화하고 원활한 교통소통을 위해 중앙분리대 또는 중앙선의 형태변경을 통해 좌회전 포켓을 유지 확보한다.

- ② 교차로부근의 우회전차선은 3m기준으로 도로를 확폭하고 우회전차선 길이는 우회전차량 대수 및 직진 대기차량 대수에 의해 결정한다.
- ③ 좌우회전차선의 테이퍼 길이는 다음과 같다.

구분	좌회전 테이퍼 길이	우회전 테이퍼 길이
국지도로	1 : 7	1 : 5

제7조 (과속방지 시설)

- ① 설치 간격은 차량이 일정속도를 유지할 수 있도록 적정한 간격으로 설치한다.
- ② 교차로 부근, 특정건축물의 부지 출입구, 급경사구간의 정상부분 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 아니한다.
- ③ 설치위치는 보행자의 통행 안전과 건축물의 환경 유지를 위하여 건축물의 주변도로에 과속방지 시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 건축물의 주변 도로, 기타 통행속도를 시속 30km 이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 구간에 설치한다.
- ④ 과속방지사설의 설치시 차량 진출입구로부터 일정거리(20m내외) 내에는 진출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.
- ⑤ 과속방지사설의 예시는 다음과 같다.



제8조 (횡단보도)

- ① 교차로상 보행동선의 길이를 최소화하기 위해 가각 위치에 최대한 근접시켜 설치한다.
- ② 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 벨신호기나 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.
- ③ 차도와 횡단보도 경계부분을 불법 차량진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별 가능한 볼라드 겸 조명등을 설치한다.
- ④ 공공보행통로와 연결되는 지점에는 보행의 연속성을 유지하기 위하여 가급적 위치를 일치시키거나 최대한 근접시켜 조성한다.
- ⑤ 횡단보도의 폭원은 도로의 유형에 따라 다음을 따른다.

도로 유형	국 지 도 로	기 타
횡단보도 폭원	4~6m	2m

제9조 (보도 턱)

- ① 횡단보도 내 보도 턱 낮추기 시 전체구간 폭으로의 턱 낮추기는 지양한다.
- ② 최소폭(1.0m~1.5m)만 보도 턱 낮춤 실시(통행량에 따라 폭원결정)하며, 턱 낮추기 횡단 기울기는 1/18이하로 한다.
- ③ 보도 턱을 낮추는 구간에는 불라드는 설치하지 않는다.
- ④ 도로 폭이 넓은 경우(6m이상)에는 횡단보도 앞에 휠체어 등의 이용자 및 시각장애인의 안전을 위하여 대기 평탄면을 확보 (가로100~150cm × 세로100~150cm) 한다.
- ⑤ 대기 평탄면은 시각장애인 등의 주의 환기용 경고성 바닥재를 사용한다.(바닥재의 색상, 재질에 차이를 둠)
- ⑥ 턱 낮춤구간 전후의 경계석은 경사구간이 짧게 되도록 설치한다. (경사구간용 경계석은 반드시 미끄럼방지 처리 ⇒ 예) 화강석 잔다듬처리)
- ⑦ 보도 턱 낮추기에서 보도와 차도 경계구간의 높이차는 최대 1cm가 되도록 시공한다. (차도와 만나는 연석의 것은 곡선 처리한다.
- ⑧ 보도 턱 낮추기 예시는 다음과 같다.



제10조 (보행자 전용도로)

- ① 보행자 뿐만 아니라 자전거 및 휠체어 이용에 불편이 없도록 계단 및 단차가 없도록 하며, 부득이하게 계단을 설치할 경우 경사로를 동시에 설치하여야 한다.
- ② 보행자 전용도로의 공간구성, 식재, 시설물배치, 포장은 입지여건 및 이용특성에 따라 기능, 형태, 식재기법 등에 있어 유형별로 특화한다.
- ③ 보행자전용도로 내부에는 적정간격으로 낙엽교목을 식재하되 도로의 바깥쪽보다는 중심부에 일정간격으로 모듈 식재하여 녹음을 조성하고 휴게·편익시설을 도입하여 보행활동을 지원할 수 있도록 한다.
- ④ 포장은 주변과 조화되는 재질을 사용하되 그 우수성이 검증된 재료를 선택한다.
- ⑤ 주 입구부분에는 차량진입 방지 및 벤치 역할을 겸하는 불라드를 2~3m 간격으로 배치하며, 안내와 입구 상징물의 역할을 수행하는 문주를 가급적 확보하도록 한다.

제2절 포장

제11조 (재료 선정기준)

- ① 시공이 용이하고 견고한 재료
- ② 내구성과 내마모성이 있으며, 자연배수와 세척 및 수선이 용이한 재료
- ③ 보행자 하중은 물론 중차량 이상의 하중을 견딜 수 있는 재료
- ④ 질감이나 색채가 아름답고 시간이 경과하더라도 형태 및 색채의 변형이 적은 재료
- ⑤ 가로의 특수한 환경에 부합하는 향토적인 재료

제12조 (조성방식)

- ① 보차공존 구간은 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성한다.
- ② 보도와 차도가 교차되는 보차혼용통로의 입구 및 공동주차장 출입구 전면의 보도포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장하며, 차도보다 보도의 연속성이 강조되어야 한다.
- ③ 공공부문의 포장원칙은 가로의 통일성과 주변환경과의 조화성을 유도하기 위하여 제시하며 민간부문에서 제시된 개별 포장기준보다는 우선순위를 둔다.
- ④ 가급적 전면재시공은 피하고 기존 보도블럭을 이용하여 부분적 변형을 통한 구간별, 장소별 인지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도한다.

제13조 (패턴 및 질감의 적용)

- ① 포장의 폭과 줄눈의 반복, 재료의 질감을 통해 보행자의 통행속도 및 리듬감을 조절한다.
- ② 포장패턴은 건축물 및 부지내 요소들과 조화되어야 하며 요철포장은 완화의 정체를 표현할 수 있으며 차량속도를 제어할 수 있어 보행의 안전유도에 적절하게 사용한다.
- ③ 이동성이 강한 지역의 포장패턴은 울동적이고 운동감이 강조되는 포장패턴을 사용한다.
- ④ 공간별 포장기준은 다음과 같다.

구분		포 장 지 침	권장 포장재료	권장형태
차량 공간	일반도로, 주차장, 주차통로	- 광범위한 지역에 사용되므로 가격이 저렴하고 구입이 용이한 재질	- 아스팔트 - 콘크리트	-
	이면도로	- 속도완화가 필요한 지점은 별도의 재질 사용	- 아스팔트 - 콘크리트 - 판석 - 투수콘	-
	주/정차구간	- 주행차선과 구분이 되도록 재료 또는 색을 달리 사용	- 색아스팔트 - 투수콘	-

구분		포 장 지 침	권장 포장재료	권장형태
보행 공간	횡단보도 신호대기구간	- 시각장애자를 위한 촉감있는 재료 사용 - 미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료 사용	- 점자블럭	정방향
	보행자전용도로, 공공보행통로	- 포장재료의 특성을 이용한 색·패턴의 변화 추구 - 포장의 구획을 작은 단위로 하여 친근감을 갖도록 포장 - 미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료 사용	- 소형고압블럭 - 벽돌 - 투수콘	정방향
	휴게 및 대기공간	- 질감이 거칠고 투수성·배수성이 높은 재료 사용 - 일반 주민을 위한 공간으로 표현이 다양하고 패션화가 가능한 재질 사용	- 소형고압블럭 - 벽돌 - 투수콘 - 판석 - 자갈 - 석재타일	정방향, 패션모자이크, 이형

제14조 (사후관리)

- ① 민간·공공 등 타부문의 공사시행으로 인한 포장 훼손시 원인자는 공사 완료후 당초대로 원상복구한다.
- ② 공사완료 후 공사시행자는 일체의 공공시설물을 원상복귀 했음을 해당기관에 통보해야 한다.(통보 시 공사시행 전·후 현황사진 첨부)

제3절 도시안내 표지시설

제15조 (적용범위)

- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항은 「도로법」, 「표지규칙」, 「도로교통법」, 「교통안전시설관리편람(경찰청)」, 「도로안전시설 설치편람(건설교통부)」 등 관련법규에 따른다.
- ② 차량 및 보행결절부와 주요 시설물의 입구에 배치하는 것을 원칙으로, 다른 환경조형물과 적절한 통합배치를 유도한다.
- ③ 장소, 위치, 성격별로 특성을 부여하고 거리를 감안하여 적절하게 배치한다.

제16조 (조성방식)

- ① 일괄설계 및 통합배치를 통한 형태적 통일성을 기하여 효과적으로 정보전달을 할 수 있어야 한다.
- ② 안내표지판의 높이, 크기, 형태, 색채, 재질 등 식별성을 최대한 확보하고 주행 및 보행속도를 고려하여 합리적으로 설계 배치하여야 한다.
- ③ 안내표지판은 지역의 특성을 살리고 유사형태의 안내표지판을 통일하여 일관성을 유지하고 안내판의 크기는 단계를 두어 신축성 있게 규격화하여야 한다.
- ④ 식별성과 지역이미지를 높이기 위해 심볼·로고 등 그래픽요소를 개발 활용하여야 한다.

제17조 (설치위치)

- ① 보행 결절점이나 교통 결절점에 종합안내시설을 배치하여 구역 전체에 대한 정보와 안내역할을 할 수 있도록 종합안내판으로 계획하여 중구 전체의 주요 도로 및 시설, 대중교통수단 이용 등에 관한 정보를 수록한다.
- ② 연속적인 안내체계가 이루어지도록 주요시설물 주변의결절점 및 교차점에 방향안내판을 설치한다.
- ③ 가로상에 설치될 경우 보행에 방해가 되지 않도록 배치되어야 한다.
- ④ 시설유형 및 종류는 다음과 같다.

구 분		간 선 도 로			보 조 간 선 도 로			집 분 산 도 로			국지 도로
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	
차량안내	도로표지판	●	●	◎	●	●	◎	◎	◎	◎	-
	교통안내표지판	●	●	●	●	●	●	●	●	●	◎
보행안내	종합안내판	●	◎	-	●	-	-	-	-	-	-
	지구안내판	●	●	●	◎	●	●	◎	◎	◎	-
	방향안내판	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
기타안내	시설안내판	●	●	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	게시판	◎	●	◎	◎	◎	-	-	◎	-	-
	정류장안내판	●	●	◎	●	●	●	●	◎	◎	-

주) ● : 필히 설치, ◎ : 필요시 설치

A : 상업지역 주변, B : 주거지역 주변, C : 경계 및 기타지역

제18조 (시설표지)

- ① 시설안내 표지판의 난립으로 인한 식별성 곤란 및 경관 불량을 해소하기 위하여 도로표지 교칙에 의거 규격, 표기방법 등을 통일하여 동일성격의 표지판을 한 곳에 집중 설치토록 한다.

제19조 (안내판의 표기내용)

- ① 안내판에는 다음과 같은 표기내용을 표기하여야 한다.

1. 보행자의 현위치
2. 주요 목표지점까지의 거리
3. 교통수단과의 연계상황
4. 가로망, 블록구성, 주요시설, 지하철노선망 등

제20조 (차량안내 체계)

- ① 표지판에 표기될 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 설정한다.
- ② 명명체계는 명명단위 우선순위를 지역명-시설명-도로명-지구명 순으로 교체로 위계별로 단계적 안내가 이루어지도록 해야 한다.
- ③ 구역내 일방통행체계 구축에 대비하여 일방통행로 진입부에 차량안내기둥(색채, 조형 고려)을 설치한다.

④ 차량안내 명명체계는 다음과 같다.

구 분	명 명 체 계
지역명	<ul style="list-style-type: none"> •외곽지역 연결도로와 교차하는 간선,보조간선도로의 교차로에는 지역명을 표기하여 외곽지역으로의 방향을 지시한다. •원거리명과 근거리지명을 동시에 표기할 경우 원거리 지명을 위쪽에 표기 한다.
시설명	<ul style="list-style-type: none"> •지역안내의 목표물로 활용될 수 있는 시설들은 지명도가 높아 누구나 알 수 있는 공공 및 생활편의시설을 중심으로 한다. •시설명을 지명도에 따라 우선순위를 설정하여 교차로 위계별로 단계적으로 표기
도로명	<ul style="list-style-type: none"> •진행하고자 하는 방향의 목적지가 불분명한 경우는 도로명으로 표기한다.
지구명	<ul style="list-style-type: none"> •도시전체의 일관된 지구명의 체계확보를 위해 공공시설의 이용권, 개발밀도, 경관적 요소 등 동일한 경관 인식단위를 지구명의 기본단위로 한다. •지구 내부도로에서는 지구명을 다른 위계에 우선하여 표기토록 하되 지구경계선

제21조 (보행자 안내체계)

- ① 정보의 위계에 따라 단계적으로 표기하여 동질성과 조화를 갖게 하여 효율적 안내 체계를 구축할 수 있어야 한다.
- ② 광역, 주변지역, 대상지구 등에 대한 간단한 지도와 주요방향의 교통노선 등의 정보를 하나의 안내 판에 단계적으로 표시하여 도시 전체에 대한 체계적인 안내가 되도록 한다.
- ③ 주요 보행결절점과 교통결절점에 종합안내판을 설치하여 구역 전체의 상세한 정보를 알 수 있도록 한다.
- ④ 보행 및 기타 안내판 설치위치 및 내용은 다음과 같다.

구 분	설치위치	안내내용	형태/재료/색채
종합안내	<ul style="list-style-type: none"> •주요 교통 결절점 •주요공공시설 •도시시설 	<ul style="list-style-type: none"> •지구 전체의 교통망 •주요시설 위치 	<ul style="list-style-type: none"> •심볼, 로고 등 그래픽 사용, 시각적 질서감 표현 •동판, 알루미늄 등 사용 •야간이용을 위한 조명등 설치
지구안내	<ul style="list-style-type: none"> •주요 보행 결절점 	<ul style="list-style-type: none"> •생활권별 교통망 안내 •보행권 안내 	<ul style="list-style-type: none"> •식별성, 지역이미지 고려, 심볼, 로고 활용 •강철파이프, 동판, 알루미늄 등 사용
방향안내	<ul style="list-style-type: none"> •지구내 보행자도로 교차지점 •보행입체교차시설, 횡단보도 •공공시설, 교육시설, 사회복지 시설 	<ul style="list-style-type: none"> •유도화살표에 의한 방향표시 •이정표시 	<ul style="list-style-type: none"> •장식적이고 조형적인 형태, 심볼, 로고 사용 •동판, 알루미늄, 칼라스테인레스 등 사용 •안내표지의 내용 및 바탕은 가시도가 높은 색채 사용
기타	<ul style="list-style-type: none"> •버스·택시정차장 	<ul style="list-style-type: none"> •버스노선·시설안내 	-

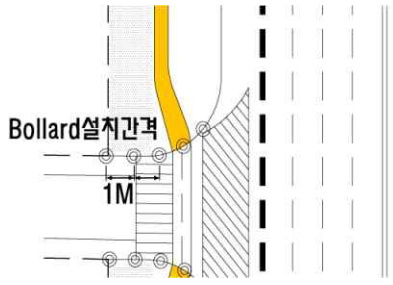
제4절 가로 장치물

제22조 (설계기준)

- ① 지역의 성격과 주변 도시경관에 조화되는 재료를 선정하고 형태를 디자인하여 지역이미지를 고영시키고 조화로운 도시경관을 창출하도록 한다.
- ② 유사시설 및 관련시설을 집단화하여 시설물 난립으로 인한 가로경관 악화를 방지한다.
- ③ 시설물의 형태는 인간척도 및 가로경관척도, 주변환경의 규모 등을 고려하여 모듈화 함으로써 가로경관을 통일성 있고 일관성 있게 정돈하도록 한다.

제23조 (볼라드)

- ① 보행자의 안전을 위하여 필요한 경우 경계부근에 설치하며, 1~2m정도 간격으로 배치하여 차량통행을 방지한다.
- ② 횡단보도의 보도 턱 낮추기 구간에는 볼라드를 설치하지 않는다.
- ③ 이면도로 등 차량 진출입부에는 불가피한 경우를 제외하고 통행에 지장을 초래하는 단주는 설치 지양한다.
- ④ 시각장애인 점자블록 설치구간에는 휠체어 통행에 지장이 없도록 설치한다. (단주와 단주의 간격은 1.0m~1.5m , 점자블록과는 30cm~60cm 이상 이격하여 단주 설치)
- ⑤ 야간에 보행밀도가 높은 지역에는 보행자의 안전과 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 겸한 볼라드를 설치한다.
- ⑥ 볼라드의 설치기준은 다음과 같다

세가로 접속부 볼라드 설치	주차출입구 볼라드 설치
	

제24조 (통합지주 설치 및 가로시설물 통합화)

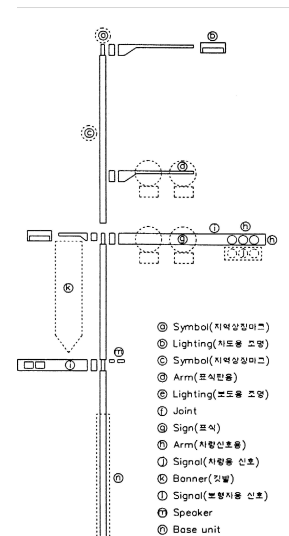
① 가로시설물의 통합화

1. 안내시설, 파고라, 벤치 등 휴식시설, 우체통, 전화부스, 키오스크 등 편의시설의 집단배치를 유도한다.
2. 두 가지 이상의 기능을 겸용할 수 있는 시설은 통합하여, 시설수의 최소화를 유도한다. (예 : 불라드와 조명겸 벤치, 수목보호대와 벤치, 안내·휴게시설 등)
3. 통합화된 시설들은 동질성 있는 디자인으로 시설별로 일체성 있게 설계해야 한다.

② 지주로 지지되는 시설물(가로등, 신호등, 안내표지판 등)을 하나의 지주에 통합 설치함으로써 가로경관을 제고하며 효율적 유지관리를 도모한다.

③ 통합지주의 설치기준 및 예시는 다음과 같다.

설치위치	통 합 시 설
교차로	• 신호등, 안내표지판, 가로등, 기타부착물
교차로 30m 이내	• 가로등, 방향표지판
교차로 전방 100~150m	• 가로등, 방향예고표지
일반 가로구간	• 가로등, 지점 안내표지판
횡단보도	• 횡단보도 신호등, 가로등, 안내표지판
보도 및 보행자전용도로	• 불라드, 조명등, 벤치, 수목보호대
기타 일반도로	• 교통안전표지판(주의, 규제, 지시표지), 가로등, 보행안내표지



제5절 가로식재

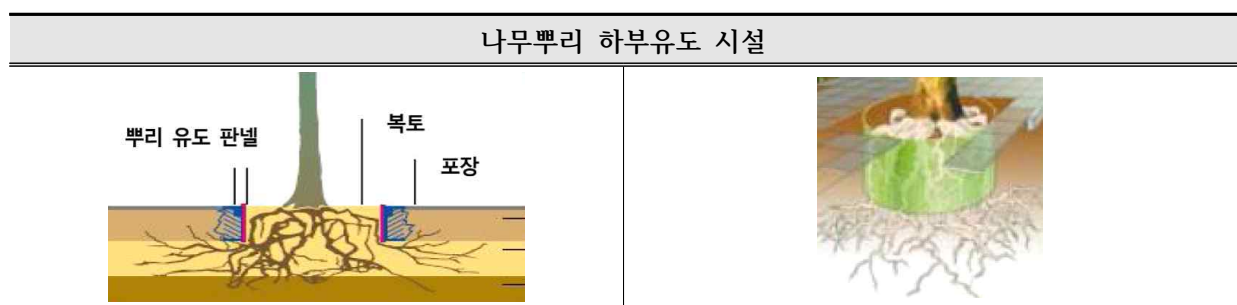
제25조 (수종선정)

- ① 가로특성 및 가로환경 조건에 부합하는 수종을 선정한다.
- ② 계절성이 풍부하여 토양, 기후 등 생태적 조건이 적합한 향토수종을 선정한다.
- ③ 이식이 용이하고 성장속도가 빨라 전정에 잘 견디며, 병충해에 강해 관리가 편한 수종을 선정한다.
- ④ 꽃가루 등에 의해 인체에 알레르기 질환 등의 피해를 유발하는 수종은 선택하지 않는다.
- ⑤ 가로수 선정시 도로(보도) 피해를 최소화하는 수종을 선택하고 은행나무 낙과 등 오염이 발생하지 않는 수종을 선택한다.
- ⑥ 월채어 등의 교통약자의 통행을 감안, 보도폭이 좁은 도로는 나무 식재를 자제하고 불가피할 경우 성장이 크게 일어나지 않는 수종을 선택한다.

- ⑦ 수목 선정시에는 사전에 가로수 관리기관인 인천광역시 중구와 협의하여 현장여건과 상황에 적합한 수종을 선택하여야 하며, 생육환경을 유지하기 위한 수목보호대를 이용한 다용도 휴게시설 설치시 보행자 동선 등을 고려 수목 및 보행자에 피해 없도록 하여야 한다.

제26조 (식재방식)

- ① 도로폭 15m 이상, 보도폭 3m 이상의 도로에는 가로수 식재를 원칙으로 하되 도로의 여건에 따라 융통성있게 조성한다.
- ② 가로조명과 교통안내표지판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.
- ③ 간선도로의 교차부분에서는 운전자와 보행인이 도로변화를 쉽게 인지할 수 있도록 수목식재를 배제하여 시야를 개방한다.
- ④ 2열 식재(건물앞 식재포함)를 원칙으로 하고 일반가로변 식재는 간격 6~8m 유지하되 버스정차장 주위에는 이용객 및 운전자의 시야 확보를 위해 일정거리(20m)를 후퇴하여 식재한다.
- ⑤ 가로변 독자성과 식별성 구현을 위해 일정구간을 기본단위로 수종선택 및 배식기법의 다양화를 기하여 수목을 통한 지역특성의 차별화를 도모한다.
- ⑥ 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위해 폭 1~2m 이하의 수목보호대를 설치하고 수목보호대를 이용한 다용도 휴게시설(벤치 등)을 조성한다.
- ⑦ 건물과 건물 사이에 가려져 있는 녹지 및 조형물의 전방배치를 유도하여 승/하차장 주변 위주로 Pocket Park 형식의 정적 휴게공간 설치를 유도한다.
- ⑧ 가로수 식재시 뿌리로 인한 보행안전을 위해 포장 파괴를 최소화하기 위한 가로수 뿌리 유도시설을 설치하여 도로와 가로수 상충을 최소화 한다.



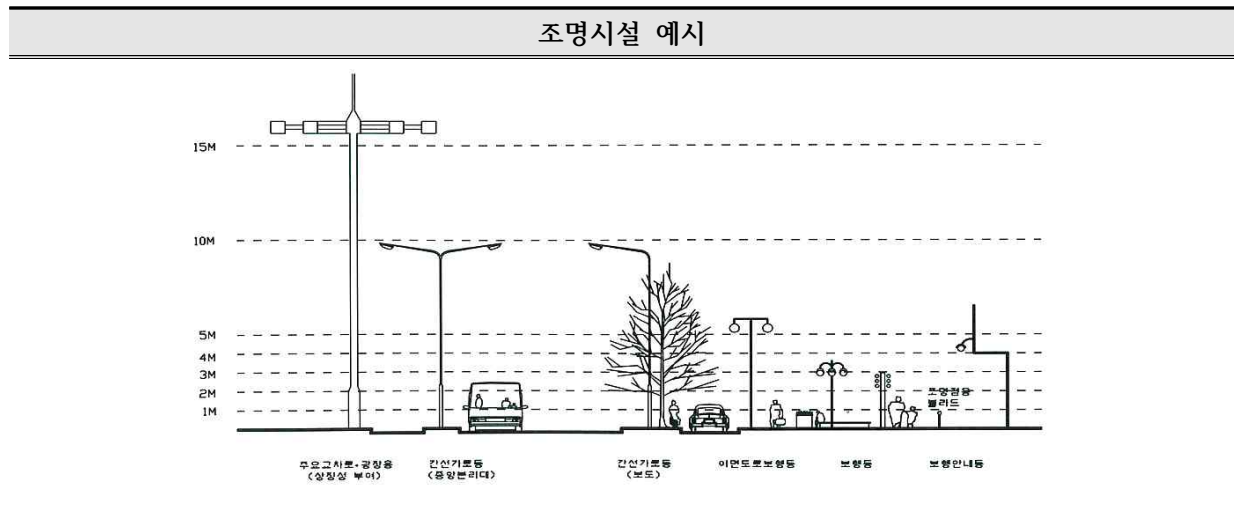
제6절 조명

제27조 (설치기준)

- ① 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ② 가로변에는 일정간격으로 설치하며 교차로, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과 교통안전시설이 집중 설치 되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 밝은 조명을 설치하여야 한다.
- ③ 보도의 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 알맞게

유도·조정한다.

④ 조명시설의 예시는 다음과 같다.



제28조 (야간조명 강화)

- ① 야간보행등을 개성있게 설계하여 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며 주요 교차부의 보차도 경계선은 형광물질이 부착된 것으로 교체하여 야간에도 쉽게 인식할 수 있도록 한다.
- ② 야간 보행밀도가 많은 문화의 거리 및 역사 주변 차도측으로 보행등 겸 벤치, 볼라드를 설치하여 야간보행자의 안전과 휴게·편익을 도모한다.
- ③ 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.
- ④ 공공이 민간의 적극적인 조명시설 설치를 선도하고 민간도 일정규모(10층)이상의 건물은 건물외벽 및 주변 환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투시하여 야간 경관을 제고할 수 있도록 유도한다.

제7절 공원·녹지

제29조 (공원)

- ① 지구 내 공원의 구성에 대하여는 월미공원의 조성계획 및 실시계획 등의 내용과 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 및 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 등 관련법규에 따른다.

제30조 (완충녹지)

- ① 지구 내 완충녹지의 구성에 대하여는 월미공원의 조성계획 및 실시계획 등의 내용과 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 및 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 등 관련법규에 따른다.
- ② 완충녹지는 대기오염, 소음, 진동, 악취 등과 기타 이에 준하는 공해와 각종사고 재해 방지를 위해 설치하며, 도시경관 향상에 기여하는 시각적, 심리적 효과도 증진시키도록 한다.
- ③ 완충녹지는 안전하고 원활한 차량운행과 동시에 차광, 명암순응, 시설유도, 방향성 제고 등을 위해 설치한다.

- ④ 완충녹지의 공간구성은 일체화된 수목의 연속적인 공간으로 구성하고, 녹화면적은 80%이상이 되도록 유지한다.
- ⑤ 완충녹지는 인접 위해시설 등으로부터 차폐 및 완충기능 등 시설 본연의 역할이 제고되어야 하며, 이용자의 안전성을 확보할 수 있어야 한다. 또한 해안에 위치한 입지적 특성을 감안하여 식재시 내화성 및 내염성이 우수한 수종을 선택하도록 한다.

제8절 기타사항

제31조 (공급처리시설)

- ① 상수도, 하수도 등 공급처리시설 설치시 “인천광역시 수도·하수도정비 기본계획” 등 상위계획 및 관련규정에 적합하게 설치함을 원칙으로 한다.
- ② 우·오수 처리계획은 상위계획 및 관련규정에 의거 분류식으로 설치토록 한다.
- ③ 장래 간선기능을 갖는 공공하수도 설치시 도시계획시설로 결정(또는 중복결정)하여 공공시설로서의 기능을 갖도록 한다.

제3장 지구단위계획의 운용

제32조 (설계도서 작성)

- ① 지구단위계획구역 내에서 공공부문과 관련하여 시설을 조성하고자 하는 자는 지구단위계획의 공공 부문 지침 및 교통개선계획을 기초로 하여 면밀한 여건분석과 계획, 설계 등의 상세도서를 작성 후 집행하여야 한다.

제33조 (지침의 운용 및 조정)

- ① 본 지침상에 예시된 사항이라도 향후 추가적인 별도의 부문별 계획설계, 지구별 설계 등 상세설계 (현상설계 포함)가 추진되어 본 지구단위계획 지침을 더욱 구체화하거나 또는 조정보완이 필요할 경우 중구 도시계획위원회의 심의를 거쳐 반영·조정할 수 있다.
- ② 다음 각 호의 1에 해당하여 허가권자가 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는 지구단위계획의 기본구상을 준수하는 범위 내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다.
 1. 당해 구역내 대규모 건축물의 교통영향평가 및 기타 교통 관련사업, 도시계획시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
 2. 현상설계를 통해 설계안을 선정하는 경우
 3. 지침을 완화 조정하여도 지구단위계획의 목표를 달성할 수 있는 보다 나은 착상으로서 사전심의를 득할 경우
 4. 당해 대지조성 여건상 부득이하다고 인정하는 경우

3 경관부분 지구단위계획 시행지침

제1장 경관기본구상

제1조 (경관테마설정)

① 본 대상지의 경관테마는 다음과 같이 설정한다.



제2조 (경관구조설정)

① 본 대상지의 경관구조는 다음과 같이 설정한다.




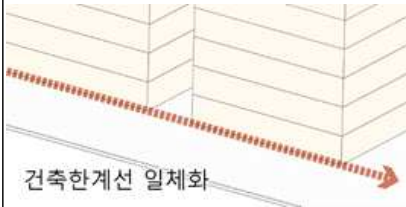
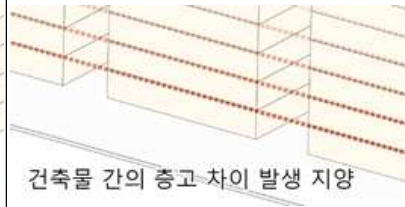
제2장 건축물 경관

제3조 (기본방향)

- ① 대상지만의 특색 있는 이미지 연출을 위한 다양한 형태의 이미지를 부여한다.
- ② 주변 자연경관과의 조화되는 스카이라인을 고려하고 다양한 형태의 입면이 가능하도록 유도하여 변화 있는 경관을 연출한다.
- ③ 건축물 내·외부 환경과 주변 환경이 유기적으로 연결되고, 주변 경관에 대한 개방감을 확보할 수 있는 배치 및 동선을 계획한다.
- ④ 차별없는 유니버설 디자인(Universal Design)을 적용하여 이용 안전성 및 편의성을 확보한다.
- ⑤ 상위계획인 ‘인천 도시디자인 가이드라인 2010(건축물 디자인 가이드라인)’의 내용을 준용한다.

제4조 (건축물 가이드라인)

- ① 개방적인 이미지 연출 및 보행 편의성 향상을 위해 1층부 필로티 적용을 권장하며, 연속성 있는 경관 형성을 위해 연접한 건축물의 필로티 형태 및 높이는 동일하게 적용한다.
- ② 개방적이고, 연속적인 이미지 연출을 위해 건축한계선 일체화를 권장한다.
- ③ 연속적인 이미지 연출을 위해 연접한 건축물 간의 층고 차이가 발생하지 않도록 계획 권장한다.
- ④ 위요적인 이미지 최소화를 위해 저층부, 중층부, 고층부의 입면 차별화를 권장한다.
- ⑤ 단조롭고, 삭막한 이미지 최소화를 위해 돌출, void 등의 입체적인 입면 디자인 적용을 권장한다.
- ⑥ 추후 건축허가 또는 심의시에는 그 내용을 인천광역시 담당부서와 협의하여야 한다.

1층부 필로티 예시안	건축한계선 일체화 예시안	건축물 간 층고 예시안
		

입면차별화 예시안	입체적 입면디자인 적용 예시안
	

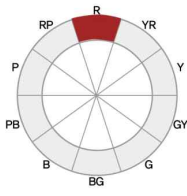

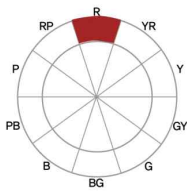
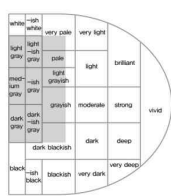
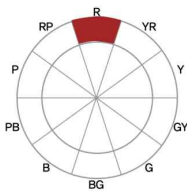
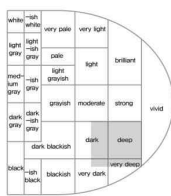
제3장 색채 경관

제5조 (기본방향)

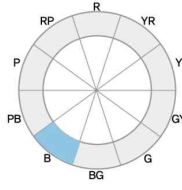
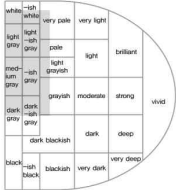
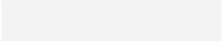


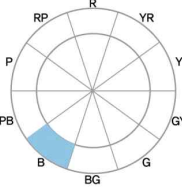
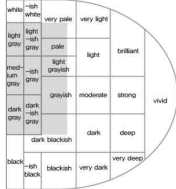
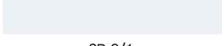


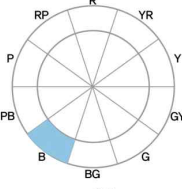
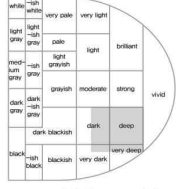



- ① 색채 경관은 한국표준색계인 먼셀시스템(Muncell system)을 기준으로 적용한다.
- ② 주변 자연경관 및 인공경관과의 맥락을 고려한 색상, 명도, 채도를 설정하여 전체적으로 조화로우며, 권역별로 특색 있는 경관을 형성한다.
- ③ 자연지형에의 순응, 대지의 입지잠재력 및 주변 자연 환경이 우선적으로 고려된 색채 경관을 형성한다.
- ④ 통제가 아닌 방향제시의 역할을 수행하기 위해 선택이 가능한 가이드라인 권장한다(실시계획 시 색채 적용의 유연성 및 다양성을 고려(색채코드명의 범주화)).
- ⑤ 상위계획인 ‘인천광역시 색채디자인 기본계획’의 내용을 준용한다.

제6조 (유형별 가이드라인)

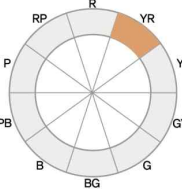

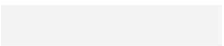
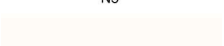
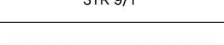
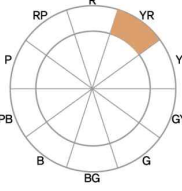
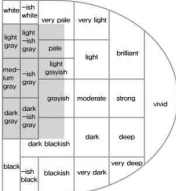


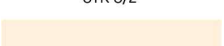
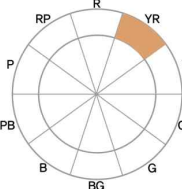
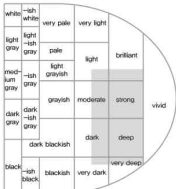



- ① 상업복합권역 중 center zone은 다음의 가이드라인이 적용될 수 있도록 권장한다.

배치	색상	명도 / 채도	예시(안)
주조색 (70% 이상)	 <p>N, R 계열</p>	 <p>5~9.5이하 / 40이하</p>	<p>N9.5</p> <p>N9</p> <p>1R 9/0.5</p>
보조색 (10~30%)	 <p>R 계열</p>	 <p>4~9이하 / 60이하</p>	<p>5R 9/1</p> <p>5R 8/0.7</p> <p>6R 9/3.5</p>
강조색 (5% 미만)	 <p>R 계열</p>	 <p>3~5이하 / 8~14이하</p>	<p>6R 5/10</p> <p>8R 4/12</p> <p>10R 3/14</p>

② 상업복합권역 중 Around zone은 다음의 가이드라인이 적용될 수 있도록 권장한다.

배치	색상	명도 / 채도	예시(안)
주조색 (70% 이상)	 N, B 계열	 5~9.5이하 / 40이하	N9,5  N9  5B 9/0,5 
보조색 (10~30%)	 B 계열	 4~9이하 / 60이하	 2B 9/1  5B 8/2  8B 9/2
강조색 (5% 미만)	 B 계열	 3~5이하 / 8~140이하	 5B 5/8  7B 4/11  10B 3/14

③ 문화복합권역은 다음의 가이드라인이 적용될 수 있도록 권장한다.

배치	색상	명도 / 채도	예시(안)
주조색 (70% 이상)	 N, YR 계열	 5~9.5이하 / 40이하	N9,5  N9  3YR 9/1 
보조색 (10~30%)	 YR 계열	 4~9이하 / 60이하	 6YR 9/1  8YR 8/2  8YR 9/2
강조색 (5% 미만)	 YR 계열	 3~7이하 / 8~140이하	 4YR 5/10  8YR 7/10  10YR 7/14



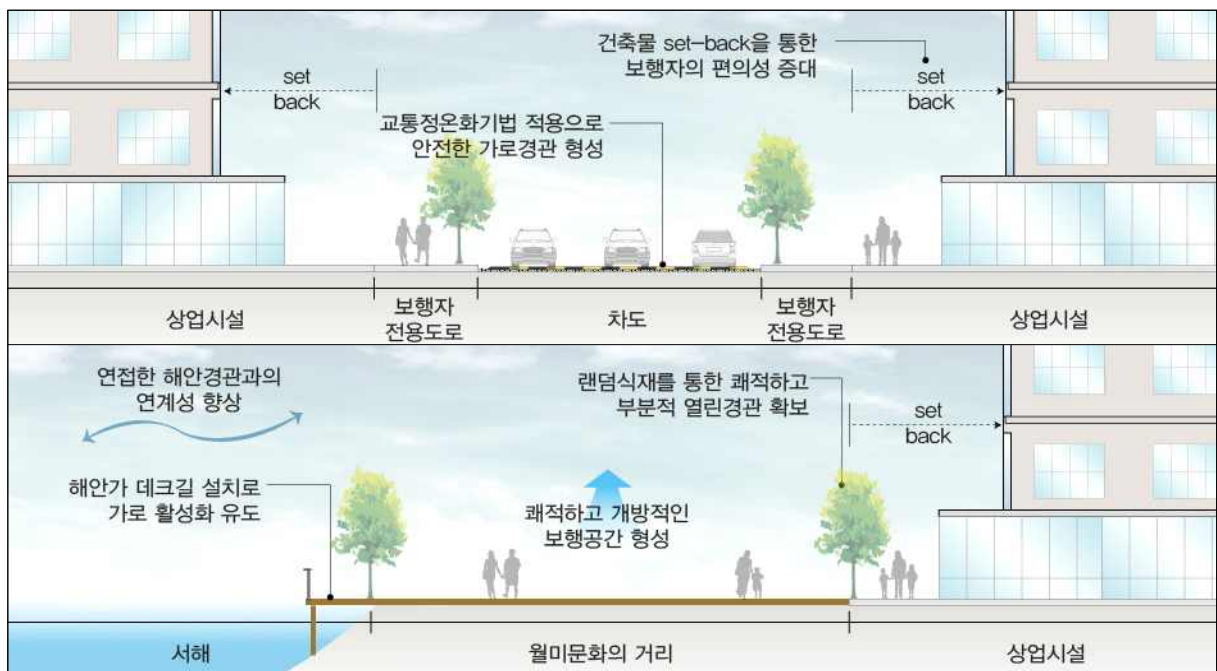
제4장 가로 경관

제7조 (기본방향)

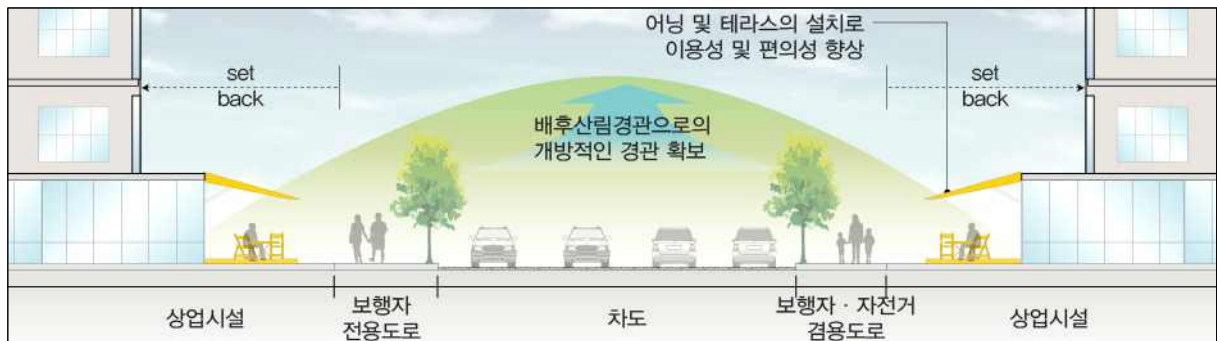
- ① 인공적인 경관의 대상지에 녹음을 관입시킬 수 있는 적절한 방안인 가로를 적극적으로 활용한다.
- ② 주요 가로별 특성에 적합한 형태 및 테마를 부여하여 가로 환경의 질적 향상을 도모한다.
- ③ 공간에 맞는 가로 구성요소(건축물, 가로수, 시설물 등) 간의 상호보완적이고, 타당성 있는 조합으로 특색 있고, 쾌적한 경관을 형성한다.
- ④ 주행 및 보행 시 연속적인 가로의 시퀀스 경관에 대한 고려를 통해ダイナミック하고, 다양한 볼거리가 있는 가로경관을 형성한다.
- ⑤ 대상지 곳곳에 스며드는 녹지의 물리적 공간 마련을 유도하여 쾌적한 가로경관을 연출할 수 있도록 한다(자연친화적 이미지 형성).

제8조 (유형별 가이드라인)

- ① 중심가로축은 다음의 가이드라인이 적용될 수 있도록 권장한다.



② 특화가로축은 다음의 가이드라인이 적용될 수 있도록 권장한다.



③ 자연가로축은 다음의 가이드라인이 적용될 수 있도록 권장한다.



제9조 (월미문화의거리 위요감 제고를 위한 경관가이드라인)

- ① 월미문화의거리에 녹지공간 확보를 통해 녹시율 향상 및 건축물 분절 효과를 유도하고, 휴식 및 커뮤니티 등을 위한 시설의 복합적인 적용을 권장한다.
- ② 단, 녹지공간 확보 시에는 정형적인 이미지 탈피를 위한 랜덤형 식재 패턴 및 해안경관으로의 조망성 강화를 위해 지하고가 높은 수종의 적용을 권장한다.
- ③ 공공부분과 민간부분의 통일성 있는 보도 패턴을 적용하여 개방적이고, 연속적인 경관이 형성될 수 있도록 계획 권장한다.
- ④ 월미산 및 해안경관으로의 조망경관 향상을 위해 시각적으로 돌출되는 이미지 연출은 지양한다.

녹지공간 확보 예시안	통합 이미지 연출 예시안	조망경관 향상 예시안

제5장 오픈스페이스 경관

제10조 (기본방향)

- ① 대상지의 쾌적한 환경 유지를 위해 인공적인 공간보다는 자연적인 공간을 대중에게 제공하여 주변 자연경관과의 균형을 맞추는 공원 및 녹지 경관을 형성한다.
- ② 오픈스페이스의 입지적 특성, 공간의 활용성 등을 적극적으로 고려하여 이용 효율성이 향상될 수 있는 계획을 수립한다.
- ③ 심리적으로 요구되는 개방성, 식물 등 자연요소를 포함하는 친환경성, 불특정 다수가 자유롭게 모이는 공공성 등이 갖추어져야 하며, 이를 충족시켜 대상지의 활력과 아이덴티티가 생길 수 있는 공간으로 조성한다.
- ④ 이용 효율성 증대를 위해 공간별 특성을 고려한 계획을 수립한다.

제11조 (광장 가이드라인)

- ① 대상지의 상징적 이미지를 부여하는 상징요소를 도입하여 인지성을 확보하고 특색 있는 공간 이미지를 창출한다.
- ② 광장의 패턴 및 시설물은 과장된 색채와 형태를 지양하고 개성과 심미성을 높인 통일감 있는 디자인을 적용한다.
- ③ 다양한 이용자의 평등한 이용을 위한 유니버설 디자인(Universal Design)을 적용하여 조성한다.

제12조 (공원 가이드라인)

- ① 배후 산림경관(월미산)과 연계되는 공원 계획으로 이질적 경관요소를 최소화한다.
- ② 외부공간과 가로공간의 일체화를 지향하고 차폐로 인한 우범화를 방지한다.
- ③ 공공공간의 네트워크에서의 중요한 거점 역할을 할 수 있도록 유기적으로 연계되는 동선의 계획을 권장하여 다양한 문화 활동의 장이 될 수 있도록 한다.

제13조 (주차장 가이드라인)

- ① 삭막한 회색의 대지로 전락할 가능성이 높은 주차장에 녹지요소를 적극적으로 반영하여 대지 내 녹시율을 높여 쾌적한 공간이 될 수 있도록 계획한다.
- ② 잔디블록 및 자연소재를 활용한 포장을 사용함으로써 자연적이며 쾌적성을 동시에 만족시킬 수 있도록 조성한다.

제6장 야간 경관

제14조 (기본방향)

- ① 주변 자연경관 및 인공경관과의 관계성을 고려한 야간 경관 계획을 통해 안전하고, 쾌적한 경관이 형성될 수 있도록 유도한다.
- ① 빛 공해로 인한 피해가 없는 범위 내에서 안전을 위한 최소한의 조도를 계획한다.
- ① 은은하고, 절제된 조명을 연출하여 자연경관과의 이질감을 최소화한다.
- ① 상징적인 건축물에는 독창적인 야경 연출 수법을 도입한다.
- ① 친환경적인 조명시설을 도입하여 에너지 절감과 효율적인 광원 계획을 수립한다.

제15조 (유형별 가이드라인)

- ① 상업복합권역 중 center zone은 다음의 가이드라인이 적용될 수 있도록 권장한다.
 - 건축물 입면, 옥탑부의 형상 등 특색 있는 상징적인 야간경관 형성
 - 야간 이용성을 고려하여 건축물을 부각시키되 연속적이며 특색 있는 야간경관연출
 - 야간 이용자가 다수 분포할 것으로 예상되므로 안전성 향상이 가능한 공간으로 계획
- ① 상업복합권역 중 around zone은 다음의 가이드라인이 적용될 수 있도록 권장한다.
 - 과도하게 강조한 조명을 지양하고 건축물 상부로부터 하부까지 조화로운 계획 수립
 - 실내조명과 경관조명이 조화롭게 연출되도록 건축물 전체의 실내조명 색온도 계획을 고려
- ③ 문화복합권역은 다음의 가이드라인이 적용될 수 있도록 권장한다.
 - 현란한 조명색상의 사용을 지양하며, Warm White/Yellow계열의 안락한 분위기 연출
 - 이용자들의 안전한 야간 활동을 위한 야간 경관 계획을 도입
 - 수평면·연직면 조도를 고려하여 보행자의 안전성 및 시야 내에 대상물을 인지할 수 있도록 계획