

## 도시관리계획(신흥 지구단위계획구역 및 지구단위계획)결정 및 지형도면 고시

도시관리계획(신흥 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 결정 및 고시하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청(도시계획과, ☎032-440-4622), 중구청(도시개발과, ☎032-760-7517)에 갖추어 놓았습니다.

2022. 3. 7.

### 인 천 광 역 시 장

#### 1. 결정취지

- 중구 신흥동1가 11-4번지 일원은 토지 이용의 계획적 관리가 필요한 지역으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제4호 마목에 따른 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정하고자 함.

#### 2. 위치

- 인천광역시 중구 신흥동1가 11-4번지 일원

### 3. 도시관리계획 결정(변경)조서

#### 가. 지구단위계획구역에 대한 결정

##### 1) 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서

###### ○ 지구단위계획구역 결정조서

도면 표시 번호	구역명	위치	면적			비고
			기정	변경	변경 후	
-	신흥 지구단위계획구역	중구 신흥동1가 11-4번지 일원	-	증) 13,595.0㎡	13,595.0	

###### ○ 지구단위계획구역 결정 사유서

도면 표시 번호	구역명	위치	면적	결정사유
-	신흥 지구단위계획구역	중구 신흥동1가 11-4번지 일원	13,595.0㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비구역 해제지역으로 토지이용의 계획적 관리를 도모하기 위하여 지구 단위계획구역으로 결정</li> </ul>

#### 나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

##### 1) 토지이용 및 시설에 관한 사항

###### 가) 용도지역에 관한 결정조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
계	13,595.0	-	13,595.0	100.0	-
일반상업지역	6,282.7	-	6,282.7	46.2	-
제2종일반주거지역	7,312.3	-	7,312.3	53.8	-

## 나) 용도지구에 관한 결정조서

### ○ 방화지구 결정조서

구분	도면표시번호	지 구 명	지구의세분	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	중앙지구	방화지구	중·동·남구 상업지역	1,923,000 (6,229.3)	인고-1063 (87.1.8)	-

※ ( )는 구역내 면적임.

### ○ 경관지구 결정조서

구분	도면표시번호	지구명	지구의세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비 고
기정	51	제물량로	시가지경관지구	대2-6 (중구 신흥동1가 10-11일원)	33,450 (2,277.4)	1,115 (213)	양측15	인고 제190-169호 (90.12.1)	-

※ ( )는 구역내 면적 및 연장임.

## 다) 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항

### ① 교통시설

#### ○ 도로총괄

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	1	3,830 (210)	22,829 (384)	-	-	-	1	3,830 (210)	22,829 (384)	-	-	-
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	5	745 (300)	7,941 (2,447)	1	226 (21)	3,211 (89)	3	417 (222)	3,946 (2,091)	1	102 (57)	784 (267)

※ ( )는 구역내 면적 및 연장임.

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	6	30	보조 간선 도로	3,830	광3-2	대2-10 (용현동)	일반 도로	-	1970.2.9	
변경	대로	2	6	33 (30~33)	보조 간선 도로	3,830	광3-2	대2-10 (용현동)	일반 도로	-	1970.2.9	
기정	소로	1	5	10	국지 도로	226	대2-6 (답동 66-1)	중3-2 (용동 187-3)	일반 도로	-	1984.9.6	
변경	소로	1	5	10	국지 도로	226	대2-6 (신흥동 20-35)	중3-2 (용동 187-3)	일반 도로	-	1984.9.6	가각부 조정
기정	소로	2	22	8	국지 도로	201	소1-5 (신흥동 97-3)	소2-23 (신흥동 19-33)	일반 도로	-	1984.9.6	
변경	소로	2	22	8 (8~12)	국지 도로	284	소1-5 (신흥동 18-1)	대2-6 (신흥동 7-10)	일반 도로	-	1984.9.6	
기정	소로	2	23	8	국지 도로	155	대2-6 (신흥동 10-5)	소2-19 (신흥동 4-9)	일반 도로	-	1984.9.6	
변경	소로	2	23	8	국지 도로	97	소2-22 (신흥동 18-56)	소2-19 (신흥동 4-9)	일반 도로	-	1984.9.6	
신설	소로	2	35	8 (8-9)	국지 도로	36	소3-31 (신흥동 20-75)	소2-22 (신흥동 19-10)	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	31	6	국지 도로	111	대2-6 (신흥동 22-6)	소2-22 (신흥동 19-4)	일반 도로	-	1984.9.6	
변경	소로	3	31	6 (6~8)	국지 도로	102	소1-5 (신흥동 20-40)	소2-22 (신흥동 19-4)	일반 도로	-	1984.9.6	
폐지	소로	3	58	6	국지 도로	85	대2-6 (신흥동 2-11)	소2-22 (신흥동 18-45)	일반 도로	-	1997.8.20	
폐지	소로	3	59	6	국지 도로	42	소3-31 (신흥동 20-12)	소3-58 (신흥동 20-11)	일반 도로	-	1997.8.20	

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결 정 (변 경) 사 유
대로2-6	대로2-6	· 구역 내 일부구간 폭원 확장 B=30 → 30~33m	· 사업구역으로부터 대로2-6(제물량로)로 원활한 진입을 위한 일부 구간 폭원 확대
소로1-5	소로1-5	· 구역 내 일부구간 도로모퉁이 조정	· 사업 계획 상 구역 내 도로 폐지에 따른 단지 주변 원활한 차량소통을 위하여 도로 가각부 조정
소로2-22	소로2-22	· 구역 내 일부구간 연장 및 폭원 확장 L = 201m, B = 8 → L = 284m, B = 8~12m	· 구역 내 원활한 차량 소통을 위하여 일부구간 노선 변경 및 도로 확폭
소로2-23	소로2-23	· 연장 축소 (155m → 97m)	· 사업 계획에 따른 구역내 도로 일부 구간 폐지
-	소로2-35	· 신설 L = 36m, B = 8~9m	· 구역 내 원활한 차량 소통을 위하여 도로 신설
소로3-31	소로3-31	· 기점 변경 · 구역 내 일부구간 연장 축소 및 폭원 확장 L = 111m, B = 6 → L = 102m, B = 6~8m	· 구역 내 원활한 차량 소통을 위하여 일부구간 노선 변경
소로3-58	-	· 폐지	· 사업에 따른 구역내 도로 폐지
소로3-59	-	· 폐지	· 사업에 따른 구역내 도로 폐지

## ② 공간시설

### ○ 공공공지 결정(신설) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	신흥동 19-18번지 일대	-	증)79.7	79.7	-	-

### ○ 공공공지 신설 사유서

구 분	도면표시 번 호	변경 내용	변경 사유
신설	①	· 공공공지 신설 - 신설 면적 : 79.7㎡	· 부윤관사(인천시 지정문화재 등록 추진중) 보호 및 주민들이 이용 가능한 공공공지 조성을 통해 이용편의를 도모하고자 함

## 2) 획지 및 건축물 등에 관한 사항

### 가) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구분	위치	가구 번호	가구 면적 (㎡)	획 지			비고
				번호	위 치	면 적(㎡)	
신설	인천 중구 신흥동1가 11-4번지 일원	A	10,682.9	1	중구 신흥동1가 15-2번지 일원	10,682.9	공동 주택 부지

나) 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 결정조서

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
A-1	중구 신흥동 1가 11-4 번지 일원	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반상업지역               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건물로 공동주택 부분의 연면적 합계가 70% 미만인 경우</li> <li>- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설</li> <li>- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설</li> <li>- 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 오피스텔</li> <li>- 주택법 제2조 제13호의 부대시설</li> <li>- 주택법 제2조 제14호의 복리시설</li> </ul> </li> <li>• 제2종일반주거지역               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택</li> <li>- 주택법 제2조 제13호의 부대시설</li> <li>- 주택법 제2조 제14호의 복리시설</li> </ul> </li> </ul>
		불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외의 용도</li> </ul>
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 70% 이하(일반상업지역)</li> <li>• 60% 이하(제2종일반주거지역)</li> </ul>
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반상업지역 : 기준용적률 560% 이하 / 상한용적률 700% 이하</li> <li>• 제2종일반주거지역 : 기준용적률 210% 이하 / 상한용적률 250% 이하</li> </ul>
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최고층수 28층 이하(90m이하)</li> </ul>
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 : 주변지역 건축물과 조화롭게 배치하고 층고계획을 통한 자연스러운 개방감 확보 및 스카이라인을 유도하고 주민공동시설과 연계되도록 배치</li> <li>• 근린생활시설 : 단지 내부뿐만 아니라 외부 주민들도 이용이 용이토록 도로변으로 배치하고, 주출입동선 및 보행동선과 연계하여 적정위치에 배치 권장</li> <li>• 주민공동시설 : 경로당, 어린이집, 어린이놀이터 등의 주민공동시설은 주민 간 커뮤니티 증진 및 효율성을 고려하여 가급적 단지 중앙에 가깝게 배치</li> </ul>
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 및 부대복리시설의 지붕은 평지붕을 권장하되, 주변경관과의 조화를 고려하여 다양한 디자인 가능</li> <li>• 옥상시설물(물탱크, 기계실 등)의 노출은 최대한 배제하는 것을 권장하고 외벽은 자연환경요소와의 경합을 최대한 피할 것을 권장</li> </ul>
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 외장색채 중 주조색은 주변 경관에 부합하여 그 범위를 결정하고 강조색은 원색도 사용 가능하나, 전체면적의 10%를 넘지 않도록 계획</li> <li>• 슈퍼그래픽을 사용할 경우 건축물의 기조색과 보조색을 활용하여 하단부에 사용할 것을 권장</li> </ul>
		건축 한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대로2-6호선, 소로1-5호선, 소로2-22호선, 소로2-35호선, 소로3-31호선 : 6m (단, 일반상업지역 내 근린생활시설 및 업무시설의 경우 건축한계선 3m 적용)</li> </ul>

## 1) 기타 사항에 관한 도시관리계획 결정조서

### 가) 대지 내 공지계획

구 분	계 획 내 용	비 고
전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대지경계선과 건축한계선 후퇴 사이의 공지를 전면공지로 조성</li> <li>• 접하는 보도와 단차가 없도록 조성하여야 하며 전면보도와 동일한 포장 재료 및 패턴 사용</li> <li>• 차도부속형 전면공지(주출입구 부분)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「인천광역시 지구단위계획 수립기준」에 따라 차량 및 보행자의 통행이 가능한 구조로 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성</li> </ul> </li> </ul>	-
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주요 보행결절점 및 전면도로 가각부, 전면도로변에 조성</li> <li>• 건축법 시행령 제27조의 2항 및 인천광역시 건축조례 제36조의 규정에 적합하게 조성</li> </ul>	3개소
대지내 조정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천광역시 건축조례 제22조에 따라 확보</li> <li>• 보행자활동이 많은 곳에 설치</li> </ul>	-
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대규모 획지로 인한 보행편의 증진 및 보행동선 연속성 확보를 위해 계획</li> </ul>	1개소

### 나) 교통처리계획

구 분	구 분	계 획 내 용
차량동선 및 주차장	차량출입 불허구간	• 간선도로에서의 원활한 차량흐름을 유지하기 위해 전면도로변 차량 진출입불허
	주차 출입구	• 제2종일반주거지역과 일반상업지역 사이에 7m의 단지 내 도로 북서측에 1곳과 남동측에 1곳 계획
	주차장	• 주차장은 쾌적한 주거환경을 고려하여 되도록 지하로 확보
보행동선		• 보행동선은 가급적 보행연속성을 유지하고 단지 내 주민 공동시설 및 커뮤니티 공간과 유기적으로 연결을 고려하여 계획

### 다) 경관계획

구 분	계 획 내 용
A-1 (공동주택용지)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경관계획은 「2025 인천광역시 기본경관계획」을 준수하여 계획</li> <li>• 주변지역과의 연속성 및 조화로운 도시경관 형성을 고려한 스카이라인 계획</li> <li>• 단지 내 보행동선 및 주민공동시설, 커뮤니티공간과의 연계를 통한 내부 경관 연출</li> </ul>

## 4. 지형도면: 게재 생략

○ 토지이음(<http://www.eum.go.kr/>)에서 열람 가능