

인천광역시 중구 성장관리계획 결정조서

1 성장관리계획구역 설정 조서

1. 성장관리계획 재정비 수립 목적

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정(2021.1.21.)에 따라 관할구역에 수립된 성장관리계획에 대하여 5년마다 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하도록 의무화 됨.
- 2017년 2월 성장관리계획 최초수립 이후 2019년 12월 변경고시 된 「중구성장관리계획」에 대하여 운영 시에 제기된 문제점 및 민원사항, 지정목적 달성여부 등을 종합적으로 검토하여 합리적이고 지속가능한 정비방안을 수립하고자 함.

2. 성장관리계획구역 설정조서(변경)

1) 성장관리계획구역 설정(변경) 조서

구 분	구 역 명	위 치		면 적(㎡)			최초 결정일
				기 정	변 경	변 경 후	
변경	중구 성장관리 계획구역	인천광역시 중구	합 계	27,196,168	감) 6,150,683	21,045,485	2017.2.20.
			운남동	2,216,715	감) 248,368	1,968,347	
			운북동	5,332,908	감) 1,091,524	4,241,384	
			운서동	94,592	증) 21,596	116,188	
			중산동	4,064,883	감) 476,741	3,588,142	
			을왕동	5,358,934	감) 1,287,884	4,071,050	
			남북동	3,203,983	감) 1,045,773	2,158,210	
			덕교동	2,468,718	감) 679,734	1,788,984	
			무의동	4,455,435	감) 1,342,255	3,113,180	

2) 성장관리계획구역 설정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	면 적(m ²)	변경사유
기정	①	중구 성장관리지역	27,196,168	○ 성장관리계획구역 내 타법에 의한 규제를 받는 경제자유구역(용유무의 쓸레어 복합리조트 조성사업) 및 보전녹지지역(공익용산지)에 대 하여 지정목적 달성이 어렵고 과도한 제한으로 인한 주민 재산권 피해를 최소화하기 위하여 금회 제척하고 관광객 수요를 대비하여 예단포항, 삼목항 일원을 성장관리계획구역으로 지정하고자 함.
변경	①	중구 성장관리계획구역	21,045,485 (감 6,150,683)	

3. 성장관리계획구역 유형구분(변경)

■ 기 정

구 분			내 용	면 적(m ²)
기 정	중구 성장 관리 지역	합 계	-	27,196,168
		주거형(A)	○ 주거용도비율이 높으며, 주변 공원 등 보전지역과 인접한 지역	5,676,994
		근린형(B)	○ 근린생활시설 비율이 높으며, 간선도로와 인접한 지역	2,756,814
		관광휴양형(C)	○ 근린생활시설 비율이 높으며, 해변 또는 해수욕장과 인접한 지역	975,204
		복합형(D)	○ 영종역, 용유역사와 인접하여 역세권개발 등 복합개발이 요구되는 지역	468,540
		관리유도형(E)	○ 집단화된 기개발지 외의 개발가능지로 향후 도입기능 유치를 위하여 체계적 관리가 필요한 지역 ○ 대규모 블록단위 미개발지로 향후 계획적 개발 등을 위해 일정기간 개발의 유보가 필요한 지역	9,956,630
		전원유도형(F)	○ 보전녹지지역과 자연녹지지역의 접경지로서 무 분별한 개발의 확산을 막고 난개발 방지가 필요한 지역	1,344,242
		보전유도형(G)	○ 표고 65m미만의 보전녹지지역으로 적정수준의 녹지를 확보하고 산림의 훼손을 최소화하기 위한 보전적 관리가 필요한 지역	5,918,381
		특별계획형(H)	○ 소무의도 지역으로 지역 특성에 맞는 관광자원을 활용한 개발 및 관리가 필요한 지역	99,363

■ 변경

구 분			내 용	면 적(m ²)
변경	중구 성장 관리 계획 구역	합 계	—	21,045,485
		주거형	◦ 저층주택 및 일부 근린생활시설 위주의 저층 · 저밀의 쾌적한 정주환경을 조성하고 기본시설 확보로 편리한 생활권을 유도하기 위한 지역	12,250,440
		관광휴양형	◦ 지역특성을 활용한 관광기능 강화를 위해 해변 또는 해수욕장과 인접한 지역으로서 관광 · 상업기능 등 다양한 개발을 유도하고 이용객을 위한 지원 및 편의기능 확보가 필요한 지역	1,909,263
		관리유도형	◦ 집단화된 기개발지 외의 개발가능지로 향후 도입기능 유치를 위하여 체계적 관리가 필요한 지역 ◦ 대규모 블록단위 미개발지로 향후 계획적 개발 등을 위해 일정기간 개발의 유보가 필요한 지역	6,885,782

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	중구 성장관리계획 유형 ◦ 8개유형 → 3개유형 [기정] 주거형(A), 근린형(B), 관광휴양 형(C), 복합형(D), 관리유도형(E), 전원유도형(F), 보전유도형(G), 특별계획형(H) [변경] 주거형, 관광휴양형, 관리유도형	◦ 현재 8개로 구분된 유형을 정온한 정주환경 조성, 지역특성을 고려한 관광기능 집적화 유도, 장래 계획단위 개발유도 등의 관리목적에 따라 3개 유형으로 통합 · 간소화하여 주민 이해를 돕고 계획의 실효성을 제고 하고자 함.

2 성장관리계획 결정 조서

1. 기반시설 계획에 관한 사항(변경)

1) 교통시설(변경)

가. 도로(의무사항)(변경)

가) 도로계획선(도로)이 계획된 진입도로 개설(민간부문)

- 개발행위자가 도로계획선에 따라 소요폭 이상을 확보·개설해야 하는 진입도로 계획
(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의3조에 따라 성장관리계획으로 설정된 도로)
- 도로계획선 내 진입도로는 도로계획선 범위 내에서 “인천광역시 중구 성장관리계획 시행지침” 제6조(도로개설:의무사항) 기준에 적합하게 확보·개설

구 분	번호	노선명	폭원 (m)	연장 (m)	기점	종점	비고
영종지역 기반시설 (도로계획)	기정 1	영-소로3-Z	6	146	중로1-651	영-소로3-A	
	기정 2	영-소로3-AA	6	540	중로1-651	소로1-48	
	기정 3	영-소로2-D	8	1,270	중로1-651	중로1-651	
	기정 4	영-소로2-E	8	569	대로1-502	중로1-651	
	기정 5	영-소로2-F	8	273	대로1-502	소로2-3	
	폐지 -	영-소로2-G	8	305	중로1-652	중로2-865	현황상 구거
	기정 6	영-소로2-H	8	648	중로1-652	중로3-651	
	기정 7	영-소로3-AB	6	395	소로2-4	영-소로3-R	
	폐지 -	영-소로2-J	8	339	중로2-851	소로2-2	현황상 구거
	기정 8	영-소로2-K	8	697	중로2-853	중로2-853	
	기정 9	영-소로2-L	8	256	중로2-865	중로2-853	
	기정 10	영-소로2-M	8	323	중로1-653	소로1-1	
	기정 11	영-소로2-N	8	315	소로1-1	운남지구구역계	
	기정 12	영-소로3-A	6	706	중로1-651	중로1-651	
	기정 13	영-소로3-B	6	428	중로1-651	영-소로3-A	
	기정 14	영-소로3-D	6	488	중로1-651	영-소로3-AA	
	기정 15	영-소로3-E	6	222	중로1-653	소로2-3	
	기정 16	영-소로3-F	6	247	중로1-653	운남동 534-13	
	기정 17	영-소로3-G	6	318	중로1-653	중로1-653	
	기정 18	영-소로3-I	6	324	중로1-653	영-소로3-K	
	기정 19	영-소로3-J	6	212	영-소로3-K	영-소로3-I	

구 분		번호	노선명	폭원 (m)	연장 (m)	기점	종점	비고
영종지역 기반시설 (도로계획)	기정	20	영-소로3-K	6	1,178	중로1-653	중로3-652	
	기정	21	영-소로3-L	6	144	소로2-7	영-소로3-M	
	기정	22	영-소로3-M	6	305	대로1-502	소로2-7	
	기정	23	영-소로3-O	6	219	중로1-652	소로3-1	
	기정	24	영-소로3-P	6	464	중로1-652	중로3-651	
	기정	25	영-소로3-Q	6	857	중로1-652	중로1-652	
	기정	26	영-소로3-R	6	450	중로3-651	소로2-4	
	기정	27	영-소로3-S	6	493	중로2-851	소로2-2	
	기정	28	영-소로3-W	6	1,073	중로2-865	중로2-865	
	기정	29	영-소로3-X	6	599	중로2-853	중로2-853	
	기정	30	영-소로3-Y	6	188	대로1-502	중로2-853	
용유·무의 지역 기반시설 (도로계획)	기정	31	용-소로1-A	10	542	대로2-501	대로3-504	
	기정	32	용-소로2-A	8	595	대로3-505	소로2-10	
	기정	33	용-소로2-B	8	340	대로3-505	소로2-12	
	기정	34	용-소로2-C	8	703	대로3-505	중로3-676	
	기정	35	용-소로2-D	8	159	대로3-505	소로2-11	
	기정	36	용-소로2-E	8	139	대로3-505	소로2-11	
	기정	37	용-소로3-AW	6	195	용-소로2-H	을왕동 742-7	
	기정	38	용-소로2-H	8	437	대로3-505	대로3-505	
	기정	39	용-소로2-K	8	743	대로2-501	중로1-503	
	기정	40	용-소로2-L	8	191	중로1-503	용-소로2-K	
	기정	41	용-소로2-M	8	206	중로1-512	용-소로2-N	
	기정	42	용-소로2-N	8	510	대로2-501	중로1-512	
	기정	43	용-소로2-O	8	6	대로2-501	용-소로2-N	
	기정	44	용-소로2-P	8	11	대로2-501	용-소로2-N	
	기정	45	용-소로2-Q	8	15	대로2-501	용-소로2-N	
	기정	46	용-소로2-R	8	18	대로2-501	용-소로2-N	
	기정	47	용-소로2-S	8	333	중로1-512	용-소로2-T	
	기정	48	용-소로2-T	8	334	대로3-504	중로1-512	
	기정	49	용-소로2-U	8	16	대로2-501	용-소로2-T	
	기정	50	용-소로2-V	8	10	대로2-501	용-소로2-T	
	기정	51	용-소로2-W	8	85	대로2-501	대로3-504	
	기정	-	용-소로2-X	8	339	대로3-504	무의동 768-18	
	변경	52	용-소로2-X	8	261	무의동 산129-2	무의동 763-1	노선 축소
	기정	53	용-소로2-Y	8	160	중로1-505	중로1-504	

구 분	번호	노선명	폭원 (m)	연장 (m)	기점	종점	비고
용유·무의 지역 기반시설 (도로계획)	기정 54	용-소로3-U	6	312	중로1-505	중로1-505	
	기정 55	용-소로2-AA	8	201	중로2-501	소로2-13	
	기정 56	용-소로3-B	6	387	소로2-10	용-소로2-A	
	기정 57	용-소로3-C	6	282	용-소로2-A	용-소로3-B	
	기정 58	용-소로3-F	6	755	대로2-501	중로1-502	
	기정 59	용-소로3-G	6	304	용-소로3-F	용-소로3-F	
	기정 60	용-소로3-H	6	270	용-소로3-F	용-소로3-I	
	기정 61	용-소로3-I	6	215	중로1-502	용-소로3-F	
	기정 62	용-소로3-J	6	187	용-소로3-I	을왕동 산16-1	
	기정 63	용-소로3-K	6	409	용-소로3-L	용-소로3-F	
	기정 64	용-소로3-L	6	1,420	소로2-6	용-소로3-F	
	기정 65	용-소로3-N	6	693	대로3-505	중로1-503	
	기정 66	용-소로3-O	6	275	용-소로3-N	용-소로3-N	
	기정 67	용-소로3-P	6	540	중로1-503	소로2-6	
	기정 68	용-소로3-R	6	611	대로2-501	중로1-503	
	기정 69	용-소로3-S	6	26	대로2-501	용-소로3-R	
	기정 70	용-소로3-T	6	163	소로1-6	소로2-15	
	기정 71	용-소로3-W	6	160	대로3-504	용-소로3-T	
	기정 72	용-소로3-V	6	201	용-소로3-U	용-소로3-T	
	기정 73	용-소로3-Z	6	719	중로1-504	중로1-504	
	기정 74	용-소로3-AC	6	455	대로2-501	대로2-501	
	기정 75	용-소로3-AD	6	177	중로1-502	용-소로3-AC	
	기정 76	용-소로3-AF	6	925	용-소로3-L	용-소로3-AG	
	기정 77	용-소로3-AG	6	367	중로1-502	용-소로3-AH	
	기정 78	용-소로3-AH	6	369	중로1-502	소로2-6	
	기정 79	용-소로3-AI	6	1,061	중로1-502	중로1-502	
	기정 80	용-소로3-AJ	6	210	중로1-503	용-소로3-AI	
	기정 81	용-소로3-AK	6	336	중로1-503	용-소로3-AJ	
	기정 82	용-소로3-AL	6	672	대로2-501	중로3-675	
	기정 83	용-소로3-AM	6	368	용-소로3-AQ	용-소로3-AL	
	기정 84	용-소로3-AN	6	166	용-소로3-AQ	용-소로3-AL	
	기정 85	용-소로3-AO	6	156	중로3-675	용-소로3-AQ	
	기정 86	용-소로3-AP	6	162	소로1-13	용-소로3-AQ	
	기정 87	용-소로3-AQ	6	1,160	용-소로3-AP	용-소로3-AQ	

구 분		번호	노선명	폭원 (m)	연장 (m)	기점	종점	비고
용유·무의 지역 기반시설 (도로계획)	기정	88	용—중로3—A	12~15	3,590	중로2—208	중로3—675	
	기정	89	용—중로3—B	12	172	중로1—503	용—중로3—A	
	기정	90	용—소로2—AC	8	523	중로2—801	소로2—12	
	변경	90	용—소로2—AC	8	523	중로2—801	소로2—12	선형 변경
	기정	91	용—소로2—AD	8	522	소로1—12	소로1—12	
	기정	92	용—소로3—AR	6	620	용—중로3—A	용—중로3—A	
	기정	—	용—소로3—AS	4	170	소로3—600	무의동 998—13	
	변경	93	용—소로3—AS	4	111	무의동 998—5	무의동 998—13	노선 축소
	기정	94	용—소로3—AT	6	244	무의동 849—12	무의동 849—30	
	기정	95	용—소로3—AU	6	382	용—중로3—A	용—중로3—A	

나) 도로계획선(도로)이 계획되지 않은 진입도로 개설(변경)

■ 기 정

- 개발행위자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 “국토계획법”이라 한다.)」, 「인천광역시 도시계획조례(이하 “도시계획조례”라 한다.)」, 「개발행위허가운영지침」에 모두 적합하게 확보(다른 법령에서 강화된 기준을 정한 경우 그 법령에 따라 확보)·개설하여야 함.
- 택지식 단지개발사업(사업면적 3,000㎡이상)을 조성하거나 다가구주택, 다세대주택·연립주택, 관광숙박시설 건축을 위한 진입도로(민간부문)
 - 진입도로를 신설하는 경우에는 국토계획법에 따라 개설된 도시계획도로 또는 법정도로(국토계획법에 따라 개설된 도시계획도로에서 직접 분기하여 국토계획법, 도시계획조례, 개발행위허가운영지침 등 관계 규정에 적합하게 도로 폭 4미터 이상으로 개설되어 사용 중인 도로를 말한다. 이하 “법정도로”라 한다)에서 직접 분기하여 개발행위허가 신청부지까지 도로의 폭 6미터 이상을 확보하여 개설하여야 함
 - 진입도로를 확장하는 경우에는 개발행위허가 신청부지가 국토계획법에 따라 개설된 도시계획도로 또는 법정도로에 접하는 경우에는 접하는 부분 전체를 진입도로로 보고 6미터 이상의 소요 폭에 못 미치는 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 폭의 2분의 1의 수평거리만큼 물러나 개설하여야 함
 - 기타 도로 확보 및 개설에 관한 세부사항은 성장관리방안 시행지침을 준수하여야 함

■ 변경

- 개발행위자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 “국토계획법”이라 한다.) , 「인천광역시 도시계획조례(이하 “도시계획조례”라 한다.) , 「개발행위허가운영지침」에 모두 적합하게 확보(다른 법령에서 강화된 기준을 정한 경우 그 법령에 따라 확보)·개설하여야 함.
- 택지식 단지개발사업(대지면적 3,000㎡이상)을 조성하거나 다가구주택, 다세대주택·연립주택, 관광숙박시설 건축을 위한 진입도로(민간부문)
 - 진입도로를 신설하는 경우에는 국토계획법에 따라 개설된 도시계획도로 또는 법정도로 (국토계획법에 따라 개설된 도시계획도로에서 직접 분기하여 국토계획법, 도시계획조례, 개발행위허가운영지침 등 관계 규정에 적합하게 도로 폭 4미터 이상으로 개설되어 사용 중인 도로를 말한다. 이하 “법정도로”라 한다)에서 직접 분기하여 개발행위허가 신청부지까지 도로의 폭 6미터 이상을 확보하여 개설하여야 하며, 이때 분기전 법정도로의 도로 폭이 6미터 미만인 경우에는 해당 법정도로도 도로 폭 6미터 이상으로 개설하여야 한다.
 - 진입도로를 확장하는 경우에는 개발행위허가 신청부지가 국토계획법에 따라 개설된 도시계획도로 또는 법정도로, 현황도로에 접하는 경우에는 접하는 부분 전체를 진입도로로 보고 6미터 이상의 소요 폭에 못 미치는 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 폭의 2분의 1의 수평거리만큼 물러나 개설하여야 하며, 이때 분기전 진입도로의 도로 폭이 6미터 미만인 경우에는 개발행위허가 신청부지까지 도로 폭 6미터 이상으로 개설하여야 한다. 다만, 지역 여건이나 사업 특성을 고려하여 도로개설 기준 적용이 어려울 경우에는 명확한 사유를 제시하고 구 도시계획위원회(분과위원회) 자문을 거쳐 기준을 완화할 수 있다.
 - 기타 도로 확보 및 개설에 관한 세부사항은 성장관리계획 시행지침을 준수하여야 함

나. 주차장(권장사항)(폐지)

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)	비 고
폐지	1	노외주차장	중구 무의동 84번지 일원	3,843	주차장 폐지
폐지	2	노외주차장	중구 무의동 산156번지 일원	3,000	주차장 폐지

2) 공간시설(공공부문)

가. 공원(권장사항)

구 분	도면표시 번호	시설 명	시설 종류	위 치	면 적(m ²)	비 고
기정	1	공원	근린 공원	중구 중산동 산193-5번지 일원	10,011	

나. 공공공지(권장사항)

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)	비 고
기정	1	공공공지	중구 운남동 528번지 일원	361	
기정	2	공공공지	중구 중산동 1273-1번지 일원	960	
기정	3	공공공지	중구 중산동 1743번지 일원	121	
기정	4	공공공지	중구 운북동 1254-1번지 일원	1,880	
기정	5	공공공지	중구 운남동 산4-1번지 일원	1,223	
기정	6	공공공지	중구 덕교동 103-19번지 일원	2,062	
기정	7	공공공지	중구 덕교동 667-7번지 일원	3,941	
기정	8	공공공지	중구 덕교동 663-1번지 일원	1,159	

3) 방재시설(공공부문)

가. 저수지(권장사항)

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)	비 고
기정	1	저수지	중구 중산동 산222번지 일원	14,585	

4) 공공보행통로(의무사항)(변경)

■ 기 정

- 이용자들의 해변부 공유 및 해변 접근 등을 위한 공공성 확보를 위하여 공공보행통로로 계획된 토지는 공공보행통로를 조성. 다만, 개발행위자가 폭 2미터 이상의 공공보행통로의 설치 제안 가능
- 공공보행통로 설치의 주체는 개발행위자가 부담하여 개설(원칙)
- 공공보행통로의 조성 등에 관한 기타 세부사항은 성장관리방안 시행지침 준수

■ 변 경

- 이용자들의 해변부 공유 및 해변 접근 등을 위한 공공성 확보를 위하여 공공보행통로로 계획된 토지는 공공보행통로를 조성. 다만, 개발행위자가 계획된 공공보행통로를 확장하여 추가조성(권장) 하거나, 폭 2미터 이상의 공공보행통로의 설치 제안 가능
- 공공보행통로 설치의 주체는 개발행위자가 부담하여 개설(원칙)
- 공공보행통로의 조성 등에 관한 기타 세부사항은 성장관리계획 시행지침 준수

5) 포켓쉼터(권장사항)(변경없음)

- 근린생활시설 또는 주택 밀집지역의 필지 내 유희부지(대지 내 일부공간)에 전면도로와 접하여 최소 30m² 이상 규모로 포켓쉼터 조성을 권장
- 「주택법」에 따른 주택사업승인 대상규모에 해당하지 아니하여도 연접개발 규모를 산정하여 주택사업승인 대상규모에 해당하는 경우에는 개발면적의 10% 이상으로 주민공동시설(놀이터 등) 설치를 권장
- 기타 포켓쉼터 및 주민공동시설의 조성방법은 성장관리계획 시행지침 준수

6) 소규모 필지의 공동개발(권장사항)(변경)

■ 기 정

- 도로계획선으로 단절된 필지면적이 도시계획조례 제24조(토지분할제한면적)에 따른 분할기준 이하로서 대지의 사용이 현저히 저하된 경우에는 그 필지를 공공시설(도로)로 추가 조성하거나 인접 토지와 공동개발 권장
- 특별계획형에서 200제곱미터 미만의 기존필지(성장관리방안 시행(2017.2.20.) 이전 필지에 한한다)를 대지면적 500제곱미터 미만으로 자율적 공동개발 권장
- 소규모 필지의 공동개발의 세부사항은 성장관리방안 시행지침 준수

■ 변 경

- 도로계획선으로 단절된 필지면적이 도시계획조례 제24조(토지분할제한면적)에 따른 분할기준 이하로서 대지의 사용이 현저히 저하된 경우에는 그 필지를 공공시설(도로)로 추가 조성하거나 인접 토지와 공동개발 권장
- 소무의도 지역에서 200제곱미터 미만의 기존필지(성장관리방안 시행(2017.2.20.) 이전 필지에 한한다)를 대지면적 500제곱미터 미만으로 자율적 공동개발 권장
- 소규모 필지의 공동개발의 세부사항은 성장관리계획 시행지침 준수

2. 건축물 용도·건폐율·용적률 계획에 관한 사항(변경)

1) 건축물 용도(변경)

가. 주거형 건축물 용도(변경)

■ 기 정

도면표시 번호	유형명	구분	건축물 용도
A	주거형	기본 방향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용도 순화 및 저층주택을 중심으로 쾌적한 정주환경 조성 ○ 주거서비스 및 공공시설 입지 유도
		권장 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 단독주택(다중주택 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설(안마원 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
		허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(다중주택 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트, 기숙사 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설(안마원 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것(옥외골프연습장, 제조업소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외). 다만, 수리점은 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함. ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설 중 종교집회장 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 학교, 교육원, 연구소, 도서관 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설(「관광진흥법」에 따라 사업 승인을 받은 관광숙박시설에 한함) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설(농업임업축산업수산업용 창고) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 및 석유판매소, 액화석유가스 충전소·판매소·저장소, 저공해자동차 연료공급시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 작물재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실, 같은 호 아목의 시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련시설 중 하수 등 처리 시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설
		불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 이외의 용도

※ 인천광역시 도시계획조례 제19조의2 제1항제1호 내지 제6호를 제외한 도시계획위원회심의 사항인 경우에는 구도시계획위원회 자문을 득할 것

■ 변 경

유형명	구분	건축물 용도
주거형	기본 방향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 쾌적한 정주환경 조성 및 기본시설 확보 ○ 주거 및 근린생활시설 용도 개발로 편리한 생활권 형성 유도 ○ 생활권 기능 외 공장 등 타기능 입지 제한(중로이상 도로변 유도, 주거밀집지역 이격 등) ※ 주거밀집지역 : 건물의 대지간 거리가 50미터 이내에 위치한 10호이상의 주택(공가는 제외)지역을 말함 (지침 제4조제1항제6호)
	권장 용도	<ul style="list-style-type: none"> ※ 「건축법 시행령」 별표1에 규정된 건축물 중 ○ 제1호 단독주택(다중주택 제외) ○ 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) ○ 제4호 제2종근린생활시설(옥외골프연습장, 수리점, 제조업소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외). 다만, 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m이내에 설치하는 건축물에 한하며, 생산녹지지역은 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것에 한함. ○ 제7호 판매시설 중 자연녹지지역 내 설치하는 「인천시 도시계획조례」 제46조5호에 따른 판매시설(다만, 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m이내에 설치하는 건축물에 한함) ○ 제11호 노유자시설
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련법규 및 조례에서 규정하는 허용용도 이외의 용도 ※ 「건축법 시행령」 별표1에 규정된 건축물 중 ○ 제1호 단독주택 중 다중주택 ○ 제2호 공동주택 중 아파트, 기숙사 ○ 제3호 제1종근린생활시설 중 안마원 ○ 제4호 제2종근린생활시설 중 생산녹지지역에서 해당용도에 쓰이는 바닥면적 합계가 1천제곱미터 이상인 것 및 옥외골프연습장, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 (단, 수리점 및 제조업소는 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m이내로서 12m이상 도로에 접하고, 주거밀집지역으로부터 100m이격되는 경우에 한하여 허용) ○ 제5호 문화 및 집회시설(단, 전시장 허용) ○ 제6호 종교시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 종교집회장 허용) ○ 제7호 판매시설(단, 자연녹지지역 내 「인천시 도시계획조례」 제46조5호에 따른 판매시설 중 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m이내에 설치하는 경우 허용) ○ 제8호 운수시설(단, 자연녹지지역 내 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m이내에 설치하는 운수시설 허용) ○ 제9호 의료시설(단, 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m이내에 설치하는 정신병원 및 격리병원 외 의료시설 허용) ○ 제10호 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원, 교습소 ○ 제12호 수련시설 ○ 제13호 운동시설(단, 자연녹지지역 내 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m이내에 설치하는 옥외골프연습장 외 운동시설 허용) ○ 제14호 업무시설 ○ 제15호 숙박시설(단, 자연녹지지역 내 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m이내로서 「관광진흥법」에 따라 사업승인을 받은 관광숙박시설 허용)

유형명	구분	건축물 용도
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 제16호 위락시설 ○ 제17호 공장 ○ 제18호 창고(단, 농·임·축·수산업용 허용) ○ 제19호 위험물저장 및 처리시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 주유소 및 석유판매소, 액화석유가스 충전소·판매소·저장소, 저공해자동차 연료공급시설 허용) ○ 제20호 자동차 관련 시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 주차장 및 세차장, 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m이내로서 12m이상 도로에 접하고, 주거밀집지역으로부터 100m이격하여 설치하는 운전학원 및 정비학원, 차고 및 주기장, 전기자동차 충전소 [자연녹지지역내] 허용) ○ 제21호 동물 및 식물 관련시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 작물 재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실 허용) ○ 제22호 자원순환관련시설(단, 하수 등 처리시설 허용) ○ 제23호 교정 및 군사시설(단, 국방·군사시설 허용) ○ 제25호 발전시설 ○ 제26호 묘지관련시설 ○ 제27호 관광휴게시설 ○ 제28호 장례시설(단, 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m이내로서 12m이상 도로에 접하고, 주거밀집지역으로부터 100m이격하여 설치하는 장례시설 허용) ○ 제29호 야영장시설(단, 무의지역에 한하여 허용)

※ 단, 불허용도 외 허용용도는 국토계획법 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 인천광역시 도시계획조례 제6장제1절(지역안에서의 행위제한)에 따른 당해 용도지역별 건축 가능 용도에 한함.

나. 근린형 건축물 용도(폐지)

－ 폐 지

다. 관광휴양형 건축물 용도(변경)

■ 기 정

도면표시 번호	유형명	구분	건축물 용도
C	관광 휴양형	기본 방향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 경관가이드라인 및 테마거리 조성을 통한 관광활성화 유도 ○ 해변 이용객을 위한 지원 및 편의기능 유도
		권장 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설(안마원 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(종교집회장, 옥외골프연습장, 제조업소·수리점, 다중생활시설, 단란주점 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 교육원 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설(「관광진흥법」에 따라 사업승인을 받은 관광숙박시설) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장시설
		허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설(안마원 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(종교집회장, 옥외골프연습장, 제조업소·수리점, 다중생활시설, 단란주점 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 「인천시 도시계획조례」 제46조 5호에 따른 판매시설에 한함 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 (정신병원, 격리병원 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 교육원 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설 <ul style="list-style-type: none"> - 가목 아동 관련 시설 - 나목 노인복지시설 중 노인여가복지시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설(「관광진흥법」에 따라 사업승인을 받은 관광숙박시설) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련시설 중 하수 등 처리 시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장시설
		불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 이외의 용도

※ 인천광역시 도시계획조례 제19조의2 제1항제1호 내지 제6호를 제외한 도시계획위원회 심의 사항인 경우에는 구도시계획위원회 자문을 득할 것

■ 변 경

유형명	구분	건축물 용도
관광 휴양형	기본 방향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관광활성화를 위해 관광·상업기능 등 다양한 개발 유도 (근생, 판매시설, 숙박시설 등 다양한 건축물 용도 수용) ○ 해변 이용객을 위한 지원 및 편의기능 유도
	권장 용도	<ul style="list-style-type: none"> ※ 「건축법 시행령」 별표1에 규정된 건축물 중 ○ 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) ○ 제4호 제2종근린생활시설(옥외골프연습장, 제조업소·수리점, 다중생활시설, 단란주점 제외) ○ 제5호 문화 및 집회시설 ○ 제7호 판매시설 중 「인천시 도시계획조례」 제46조 5호에 따른 판매시설에 한함 ○ 제10호 교육연구시설 중 교육원 ○ 제12호 수련시설 ○ 제15호 숙박시설(「관광진흥법」에 따라 사업승인을 받은 관광숙박시설로서 자연녹지지역에 한함) ○ 제27호 관광휴게시설 ○ 제29호 야영장시설
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련법규 및 조례에서 규정하는 허용용도 이외의 용도 ※ 「건축법 시행령」 별표1에 규정된 건축물 중 ○ 제1호 단독주택 중 다중주택 ○ 제2호 공동주택 중 아파트, 기숙사 ○ 제3호 제1종근린생활시설 중 안마원 ○ 제4호 제2종근린생활시설 중 종교집회장(단, 소무의도 지역 허용), 옥외골프연습장, 제조업소·수리점, 다중생활시설, 단란주점 (단, 소무의도 지역 내 설치하는 제2종근린생활시설은 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것만 허용) ○ 제6호 종교시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 종교집회장 허용) ○ 제7호 판매시설(단, 「인천시 도시계획조례」 제46조5호에 따른 판매시설 제외) ○ 제8호 운수시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 운수시설 허용) ○ 제9호 의료시설 중 정신병원, 격리병원 ○ 제10호 교육연구시설(단, 학교 중 유치원, 초등학교 및 교육원 허용) ○ 제11호 노유자시설(단, 아동관련시설, 노인여가복지시설 허용) ○ 제13호 운동시설 ○ 제14호 업무시설 ○ 제15호 숙박시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 「관광진흥법」에 따라 사업승인을 받은 관광숙박시설 허용) ○ 제16호 위락시설 ○ 제17호 공장 ○ 제18호 창고 ○ 제19호 위험물저장 및 처리시설 ○ 제20호 자동차관련시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 주차장 허용) ○ 제21호 동물 및 식물관련시설 ○ 제22호 자원순환관련시설(단, 하수 등 처리시설 허용) ○ 제23호 교정 및 군사시설(단, 국방·군사시설 허용) ○ 제25호 발전시설 ○ 제26호 묘지관련시설 ○ 제28호 장례시설

※ 단, 불허용도 외 허용용도는 국토계획법 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 인천광역시 도시계획조례 제6장제1절(지역안에서의 행위제한)에 따른 당해 용도지역별 건축 가능 용도에 한함.

라. 복합형 건축물 용도(폐지)

- 폐 지

마. 관리유도형 건축물 용도(변경)

■ 기 정

도면표시 번호	유형명	구분	건축물 용도
E	관리 유도형	기본 방향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발수요의 중점관리구역으로 집중 유도 ○ 장래 계획단위 개발을 고려한 용도 제한, 점적인 개발 지양
		권장 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(다중주택, 다가구주택 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설(직업훈련소 및 학원 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(자연녹지지역에 한함)
		허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(다중주택 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설(안마원 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것(육외골프연습장, 제조업소, 단란주점, 안마사술소, 노래연습장 제외) 다만, 수리점은 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함. ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설 중 종교집회장(자연녹지지역에 한함) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(「인천시 도시계획조례」 제46조5호에 따른 판매시설로서 자연녹지지역에 한함) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설(자연녹지지역에 한함) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(정신병원, 격리병원 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설(직업훈련소 및 학원 제외) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(육외골프연습장 제외, 자연녹지지역에 한함) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설(「관광진흥법」에 따라 사업승인을 받은 관광숙박시설로서 자연녹지지역에 한함) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설(농업·임업·축산업·수산업용 창고에 한함) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 및 석유판매소, 액화석유가스 충전소·판매소·저장소, 저공해자동차 연료공급시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장(자연녹지지역에 한함) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 작물재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실, 같은호 아목의 시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련시설 중 하수 등 처리 시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설(자연녹지지역에 한함) ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장시설(자연녹지지역에 한함)
		불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 이외의 용도

※ 인천광역시 도시계획조례 제19조의2 제1항제1호 내지 제6호를 제외한 도시계획위원회심의 사항인 경우에는 구도시계획위원회 자문을 득할 것

■ 변 경

유형명	구분	건축물 용도
관리 유도형	기본 방향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발수요의 중점관리구역으로 집중 유도 ○ 장래 계획단위 개발을 고려한 용도 제한, 점적인 개발 지양
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련법규 및 조례에서 규정하는 허용용도 이외의 용도 ※ 「건축법 시행령」 별표1에 규정된 건축물 중 ○ 제1호 단독주택 중 다중주택 ○ 제2호 공동주택 ○ 제3호 제1종근린생활시설 중 안마원 ○ 제4호 제2종근린생활시설로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 것(단, 옥외골프연습장, 제조업소, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장은 면적 기준 없이 모두 불허하며, 수리점의 경우 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한하여 허용) ○ 제5호 문화 및 집회시설(단, 전시장 허용) ○ 제6호 종교시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 종교집회장 허용) ○ 제7호 판매시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 「인천광역시 도시계획조례」 제46조제5호에 따른 판매시설 허용) ○ 제8호 운수시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 운수시설 허용) ○ 제9호 의료시설 중 정신병원, 격리병원 ○ 제10호 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원 ○ 제12호 수련시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 수련시설 허용) ○ 제13호 운동시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 옥외골프연습장 외 운동시설 허용) ○ 제14호 업무시설 ○ 제15호 숙박시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 「관광진흥법」에 따라 사업승인을 받은 관광숙박시설 허용) ○ 제16호 위락시설 ○ 제17호 공장 ○ 제18호 창고(단, 농업·임업·축산업·수산업용 허용) ○ 제19호 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소 및 석유판매소, 액화석유가스 충전소·판매소·저장소, 저공해자동차 연료공급시설 허용) ○ 제20호 자동차관련시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 주차장 허용) ○ 제21호 동물 및 식물 관련시설(단, 작물 재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실 허용) ○ 제22호 자원순환관련시설(단, 하수 등 처리시설 허용) ○ 제23호 교정 및 군사시설(단, 국방·군사시설 허용) ○ 제26호 묘지관련시설 ○ 제27호 관광휴게시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 관광휴게시설 허용) ○ 제28호 장례시설 ○ 제29호 야영장시설(단, 자연녹지지역내 설치하는 야영장시설 허용)

※ 단, 불허용도 외 허용용도는 국토계획법 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 인천광역시 도시계획조례 제6장제1절(지역안에서의 행위제한)에 따른 당해 용도지역별 건축 가능 용도에 한함.

바. 전원유도형 건축물 용도(폐지)

－ 폐 지

사. 보전유도형 건축물 용도(폐지)

－ 폐 지

아. 특별계획형 건축물 용도(폐지)

－ 폐 지

2) 건폐율·용적률 인센티브(변경)

■ 기 정

- 성장관리지역 내 용도지역별 건폐율·용적률은 국토계획법 및 도시계획조례 규정에도 불구하고 다음 기준에 따름
- 자연녹지지역의 기준 건폐율·용적률에서 다음 사항의 인센티브 항목을 충족할 경우 상한 건폐율·용적률 범위 내에서 완화할 수 있음
- 건폐율 및 용적률 인센티브 적용의 세부사항은 성장관리방안 시행지침 준수하여야 함

〈 건폐율·용적률 상한의 범위 〉

구 분	건 폐 율(%)		용 적 률(%)		비 고
	기 준	상 한	기 준	상 한	
자연녹지지역	20	30	80	100	
자연녹지지역 (전원유도형)	20	30	60	80	
생산녹지지역	20	—	80	—	
보전녹지지역	20	—	50	—	

〈 자연녹지지역 내 건폐율·용적률 상한의 범위 〉

구 분		완화항목	완화내용(%)		비 고
			건폐율	용적률	
계획유도 인센티브 항목	기반시설 계획	도로, 공공보행통로 조성	기준건폐율× [(기반시설면적/대지면적)×2.0]	기준용적률× [(기반시설면적/대지면적)×1.0]	의무사항
		포켓쉼터 조성	기준건폐율× [(기반시설면적/대지면적)×1.0]	기준용적률× [(기반시설면적/대지면적)×0.5]	권장사항
		공동개발	1%	2%	권장사항
	건축물 용도	권장용도	3%	6%	권장사항
	건축물배치 및 형태	전면 공지	보차도형 기준건폐율× [(전면공지면적/대지면적)×2.0]	기준용적률× [(전면공지면적/대지면적)×1.0]	의무사항
			녹지형 기준건폐율× [(전면공지면적/대지면적)×1.0]	기준용적률× [(전면공지면적/대지면적)×0.5]	
		배치, 외관, 색채	1.5%	3%	의무사항 권장사항
		경사지붕	1.5%	3%	권장사항
		옥상녹화	1%	2%	권장사항
친환경 인센티브 항목	경관계획, 환경관리 계획	생태면적률 확보 (유형별 확보비율 이상)	3%	6%	의무사항

1. 상한 건폐율(용적률) ≥ 기준건폐율(용적률) + 건폐율(용적률) 완화적용의 합계
2. 각각의 대지에 적용되는 기준 건폐율(용적률)의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함
3. 법, 조례, 개발행위허가운영지침 및 건축법 등에 따라 의무적으로 조성하는 도로, 포켓쉼터, 전면공지 면적에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외(단 기부채납 면적은 포함)

〈 소무의도 지역 건폐율·용적률 상한의 범위 〉

구 분		완화항목	완화내용(%)		비 고
			건폐율	용적률	
계획유도 인센티브 항목	공동개발	소규모 공동개발	1%	2%	권장사항
	건축물 용 도	권장용도	3%	6%	권장사항
	건축물 높 이	2층 이하	2%	4%	권장사항
	건축물 배치 및 형태	배치, 외관, 색채	1.5%	3%	의무사항 권장사항
		경사지붕	1.5%	3%	권장사항
		옥상정원	1%	2%	권장사항
친환경 인센티브 항목	경관계획, 환경관리 계획	생태면적률 확보 (유형별 확보비율 이상)	3%	6%	의무사항

1. 상한 건폐율(용적률) ≥ 기준건폐율(용적률) + 건폐율(용적률) 완화적용의 합계
2. 각각의 대지에 적용되는 기준 건폐율(용적률)의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함
3. 법, 조례, 개발행위허가운영지침 및 건축법 등에 따라 의무적으로 조성하는 도로, 포켓텃터, 전면공지 면적에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외(단 기부채납 면적은 포함)

■ 변 경

- 성장관리계획구역 내 용도지역별 건폐율·용적률은 국토계획법 및 도시계획조례 규정에도 불구하고 다음 기준에 따름
- 자연녹지지역의 기준 건폐율·용적률 및 생산녹지지역의 기준 건폐율에서 다음 사항의 인센티브 항목을 충족할 경우 상한 건폐율·용적률 범위 내에서 완화할 수 있음.
- 건폐율 및 용적률 인센티브 적용의 세부사항은 성장관리계획 시행지침 준수하여야 함

〈 건폐율·용적률 상한의 범위 〉

구 분	건 폐 율(%)		용 적 률(%)		비 고
	기 준	상 한	기 준	상 한	
자연녹지지역	20	30	80	100	
생산녹지지역	20	30	80	—	

〈 성장관리계획구역 내 건폐율·용적률 상한의 범위 〉

구 분		완화항목			완화내용(%)		비 고
					건폐율	용적률	
					자연·생산녹지지역	자연녹지지역	
계획 유도 인센 티브 항목	기반 시설 계획	도로, 공공 보행 통로 조성	의무사항	기준건폐율× [(기반시설면적/대지면적)×2.0]	기준용적률× [(기반시설면적/대지면적)×1.0]	의무사항 권장사항	
			권장사항	기준건폐율× [(기반시설면적/대지면적)×4.0]	기준용적률× [(기반시설면적/대지면적)×2.0]		
		포켓쉼터 조성		기준건폐율× [(기반시설면적/대지면적)×1.0]	기준용적률× [(기반시설면적/대지면적)×0.5]	권장사항	
		공동개발		1%	2%	권장사항	
	건축물 용도	권장용도		3%	6%	권장사항	
	건축물 배치 및 형태	전면 공지	보 차 도 형	의무	기준건폐율× [(전면공지조성면적/대지면적)×2.0]	기준용적률× [(전면공지조성면적/대지면적)×1.0]	의무사항 권장사항
				권장	기준건폐율× [(전면공지조성면적/대지면적)×4.0]	기준용적률× [(전면공지조성면적/대지면적)×2.0]	
			녹 지 형	의무	기준건폐율× [(전면공지조성면적/대지면적)×1.0]	기준용적률× [(전면공지조성면적/대지면적)×0.5]	
				권장	기준건폐율× [(전면공지조성면적/대지면적)×2.0]	기준용적률× [(전면공지조성면적/대지면적)×1.0]	
		배치, 외관, 색채		1.5%	3%	의무사항 권장사항	
		경사지붕		1.5%	3%	권장사항	
		옥상녹화		1%	3%	권장사항	

1. 상한 건폐율(용적률) ≥ 기준건폐율(용적률) + 건폐율(용적률) 완화적용의 합계
2. 각각의 대지에 적용되는 기준 건폐율(용적률)의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함
3. 법, 조례, 개발행위허가운영지침 및 건축법 등에 따라 의무적으로 조성하는 도로, 포켓쉼터, 전면공지 면적에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외(단 기부채납 면적은 포함)

〈 소무의도 지역 건폐율·용적률 상한의 범위 〉

구 분		완화항목	완화내용(%)		비 고
			건폐율	용적률	
계획유도 인센티브 항목	공동개발	소규모 공동개발	2%	4%	권장사항
	건축물 용 도	권장용도	3%	6%	권장사항
	건축물 높 이	2층 이하	4%	8%	권장사항
	건축물 배치 및 형태	배치, 외관, 색채	1.5%	3%	의무사항 권장사항
		경사지붕	1.5%	3%	권장사항
		옥상정원	1%	2%	권장사항

1. 상한 건폐율(용적률) ≥ 기준건폐율(용적률) + 건폐율(용적률) 완화적용의 합계
2. 각각의 대지에 적용되는 기준 건폐율(용적률)의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함
3. 법, 조례, 개발행위허가운영지침 및 건축법 등에 따라 의무적으로 조성하는 도로, 포켓쉼터, 전면공지 면적에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외(단 기부채납 면적은 포함)

3. 건축물 배치·형태·색채·높이 계획에 관한 사항(변경)

1) 건축물의 배치(변경)

■ 기 정

구 분	계획의 내용		비 고
건축물의 방향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 신축 시 건축물의 방향은 가급적 대지의 방향과 일치하도록 하여 가로경관의 통일감 및 연속성 유지 ○ 건축물의 배치는 이웃 건축물과 벽면선이 나란히 정렬되도록 하여 시각적 연속성 확보 ○ 건축물은 해안방향에서 조망 시 대지 내 입면차폐도를 저감 하는 개방적인 형태로 배치 <ul style="list-style-type: none"> - 해안경관축 방향 개방지수 인접건축물 배치를 고려하여 30% 이상 확보 		의무사항
전면공지	확보기준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물 이격거리 준수(특별계획형 제외) <ul style="list-style-type: none"> - 도시계획도로(15m 미만), 도로계획선, 4미터이상 도로: 2m - 구거·소하천: 2m ○ 이격거리는 「인천광역시 건축조례」에 따른 건축선으로 부터 건축물까지 띄어야 하는 거리와 비교 하여 강화된 이격거리 적용 ○ 기타 확보기준 및 방법에 대하여는 성장관리방안 시행지침 준수 	의무사항
	조성기준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도로 변 전면공지 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 전면공지에는 공작물, 담장, 계단 등 차량·보행자의 통행에 지장을 주는 ‘통행지장물’ 을 설치할 수 없음 - 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 경우)와 높이차가 없이 조성하여야 하며, 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도기능을 담당할 수 있도록 조성 - 도로의 폭 6m 미만에 접하여 조성하는 전면공지는 최소 6미터 도로의 폭을 확보하여 전면도로와 동일한 형태로 조성 - 전면공지는 보행자 및 차량 통행 등에 지장이 없는 범위 내에서 30퍼센트 이상 해당하는 부분에 조경(관목 및 초화류 화단 등) 설치를 권장 ○ 구거·소하천 및 보전·전원유도형 도로 변 전면공지 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 전면공지에는 공작물, 담장, 계단 등을 설치할 수 없음 - 전면공지의 녹지조성은 「건축법」 제42조제2항에 따른 조경기준(국토부고시)을 적용할 수 있음 ○ 기타 전면공지의 조성에 대하여는 성장관리방안 시행지침 준수 	

■ 변경

구 분	계획의 내용		비 고
건축물의 방향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 신축 시 건축물의 방향은 가급적 대지의 방향과 일치하도록 하여 가로경관의 통일감 및 연속성 유지 ○ 건축물의 배치는 이웃 건축물과 벽면선이 나란히 정렬되도록 하여 시각적 연속성 확보 ○ 건축물은 해안방향에서 조망 시 대지 내 입면차폐도를 저감 하는 개방적인 형태로 배치 <ul style="list-style-type: none"> － 해안경관축 방향 개방지수 인접건축물 배치를 고려하여 30% 이상 확보 (단, 예단포항, 삼목항 구역 제외) 		의무사항
전면공지	확보기준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물 이격거리 준수(소무의도 지역 제외) <ul style="list-style-type: none"> － 도시계획도로(15m 미만), 도로계획선, 4미터이상 도로: 2m － 구거·소하천: 2m ○ 이격거리는 「인천광역시 건축조례」에 따른 건축선으로 부터 건축물까지 띄어야 하는 거리와 비교 하여 강화된 이격거리 적용 ○ 기타 확보기준 및 방법에 대하여는 성장관리계획 시행지침 준수 	의무사항 권장사항
	조성기준	<p>※ 확보된 완충공간은 다음의 기준에 따라 1m의 전면공지를 의무적으로 조성하여야 하며, 전면공지를 확장하여 1m이상 추가로 조성하는 것을 권장</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 도로 변 전면공지 조성 <ul style="list-style-type: none"> － 전면공지에는 공작물, 담장, 계단 등 차량·보행자의 통행에 지장을 주는 ‘통행지장물’ 을 설치할 수 없음 － 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 경우)와 높이차가 없이 조성하여야 하며, 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도기능을 담당할 수 있도록 조성 － 도로의 폭 6m 미만에 접하여 조성하는 전면공지는 최소 6미터 도로의 폭을 확보하여 전면도로와 동일한 형태로 조성 － 전면공지는 보행자 및 차량 통행 등에 지장이 없는 범위 내에서 30퍼센트 이상 해당하는 부분에 조경(관목 및 초화류 화단 등) 설치를 권장 ○ 구거·소하천 변 전면공지 조성 <ul style="list-style-type: none"> － 전면공지에는 공작물, 담장, 계단 등을 설치할 수 없음 － 전면공지의 녹지조성은 「건축법」 제42조제2항에 따른 조경기준(국토부고시)을 적용할 수 있음 ○ 기타 전면공지의 조성에 대하여는 성장관리계획 시행지침 준수 	

2) 건축물의 형태 · 색채(변경없음)

구 분		계획의 내용	비 고
건축물 외관	재료 및 외관	<ul style="list-style-type: none">○ 건축물의 재료 사용 권장(의무)<ul style="list-style-type: none">－ 재료의 본질적인 성격을 그대로 보여주는 재료－ 시간에 따라 변해가는 자연재료－ 사용된 재료의 물성을 유지하고 있는 공업 생산재－ 상기 재료가 조합된 공업 생산제품－ 첨단 기술에 의해 생겨난 재<ul style="list-style-type: none">※ 목재, 석재, PC 콘크리트 판, 내후성 강판, 벽돌, 점토 판, 유리, 무광 금속판재, 외장합판 등○ 지붕 및 외벽의 주 재료 사용제한(의무)<ul style="list-style-type: none">－ 과도한 반사성 재료(반사유리, 스테인리스 미러 마감 등)－ 원색계열의 도료 및 그 밖의 재료 (평지붕에 원색 방수재 도포 등)	의무사항
		<ul style="list-style-type: none">○ 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 조화를 이루도록 계획○ 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리○ 건축물의 외관 및 재료의 세부사항은 성장관리계획 시행지침상 유형별 특성화 계획을 고려하여 계획	권장사항
	지붕	<ul style="list-style-type: none">○ 3층 이하 건축물 및 주거용 건축물의 지붕형태는 경사지붕으로 설치를 원칙으로 하고, 평지붕으로 건축하는 경우에는 옥상에 정원 설치 권장○ 해안연접부에 위치한 건축물의 지붕형태는 해안의 수평적 경관과 조화를 고려하여 평지붕 설치 권장○ 기타 지붕의 형태 및 조성 세부사항은 성장관리계획 시행지침 준수	권장사항
	담장 및 대문	<ul style="list-style-type: none">○ 담장 및 대문은 원칙적으로 설치하지 않는 것으로 하며, 주거시설 외부의 담장과 대문을 설치하는 경우에는 높이는 1.0m 이하로 생울타리, 자연재료 등을 사용 권장	권장사항
	색채	<ul style="list-style-type: none">○ 성장관리계획구역내 건축물의 색채는 주변과 조화로운 색채를 사용하여야 하며 “인천광역시 도서경관계획”, “인천광역시 색채디자인 가이드라인 2018” 색채계획 준수○ 지붕은 주황, 파랑, 초록 등 원색사용을 지양하고 채도가 낮은 색 채로 주변의 자연환경 조화를 고려하여 조성○ 기타 세부 사항은 성장관리계획 시행지침 준수	권장사항

3) 건축물의 높이(변경)

■ 기 정

- 성장관리지역 내 건축물 층수는 국토계획법 및 도시계획조례에 따른 용도지역의 건축제한(층수) 범위에서 아래 기준을 따름

용도지역	관리유형	허용높이	권장높이
보전녹지지역	보전유도형	3층 이하	2층 이하
생산녹지지역	근린형	4층 이하	—
	관리유도형	4층 이하	—
자연녹지지역	주거형	4층 이하	—
	근린형	4층 이하	—
	관광휴양형	4층 이하	—
	복합형	4층 이하	—
	관리유도형	4층 이하	—
	전원유도형	4층 이하	2층 이하
	특별계획형형	4층 이하	2층 이하

- 「관광진흥법」 제15조에 따라 승인되는 관광숙박시설은 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 주변 지역 및 자연경관과 조화된다고 인정하는 경우에 한하여 건축물의 층수를 완화할 수 있음

■ 변 경

- 성장관리계획구역 내 건축물 층수는 국토계획법 및 도시계획조례에 따른 용도지역의 건축제한(층수) 범위에서 아래 기준을 따름

용도지역	관리유형	허용높이	권장높이
생산녹지지역	주거형	4층 이하	—
	관리유도형	4층 이하	—
자연녹지지역	주거형	4층 이하	—
	관광휴양형	4층 이하	—
	관광휴양형(소무의도)	4층 이하	2층 이하
	관리유도형	4층 이하	—

- 「관광진흥법」 제15조에 따라 승인되는 관광숙박시설은 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 주변 지역 및 자연경관과 조화된다고 인정하는 경우에 한하여 건축물의 층수를 완화할 수 있음

4. 환경관리계획에 관한 사항(변경)

■ 기 정

구 분		계획의 내용	비 고									
환경관리 계획	환경입지	<div>○ 도시계획조례 제20조에 따라 표고, 평균경사도, 평균입목축적비율 기준에 적합하여야 함</div> <div>○ 개발행위 시 생태면적률은 다음 기준을 충족하여야하며 생태면적률 산정방법은 시행지침에 따름</div> <table><tr><th>구 분</th><th>주거형,근린형,복합형,관광휴양형, 관리유도형, 특별계획형</th><th>전원유도형 보전유도형</th></tr><tr><td>생태면적률</td><td>30%</td><td>40%</td></tr><tr><td>자연지반녹지율</td><td>10%</td><td>20%</td></tr></table>	구 분	주거형,근린형,복합형,관광휴양형, 관리유도형, 특별계획형	전원유도형 보전유도형	생태면적률	30%	40%	자연지반녹지율	10%	20%	의무사항
	구 분	주거형,근린형,복합형,관광휴양형, 관리유도형, 특별계획형	전원유도형 보전유도형									
	생태면적률	30%	40%									
	자연지반녹지율	10%	20%									
비탈면등 안전조치	<div>○ 건축물의 건축 및 공작물의 설치, 토지의 형질변경이 수반되는 개발 시 도시계획조례 제22조 및 개발행위허가 운영지침의 안전 조치 준수</div> <div>○ 절토·성토지의 경우에는 옹벽설치는 지양하고 주변 경관과 조화되도록 자연사면 유지 또는 자연재료(자연석 등) 사용하여 친환경 부지조성하고 부득이하게 구조물(옹벽) 설치 시 아래 기준 준수</div> <div>－ 1단의 옹벽높이는 3미터 이하</div> <div>－ 옹벽은 2단 이하(보전유도형, 전원유도형은 1단 이하)</div> <div>－ 옹벽은 2단 설치 시 옹벽 간 수평거리 2미터 이상</div> <div>－ 옹벽 2단 초과 시 비탈면 처리기준 (1:1.5, 거적덮개+Seed Spray)으로 설치</div>	의무사항										
환경영향 저감	<div>○ 성장관리지역 내 개발 시 주변 환경영향을 최소화 하기 위해 환경영향저감대책을 수립하여야 함</div> <div>○ 환경영향저감대책의 세부사항은 성장관리방안 시행지침을 준수하여 수립</div>	의무사항										

■ 변경

구 분		계획의 내용	비 고
환경관리 계획	환경입지	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획조례 제20조에 따라 표고, 평균경사도, 평균입목축적비율 기준에 적합하여야 함 	의무사항
	비탈면등 안전조치	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 건축 및 공작물의 설치, 토지의 형질변경이 수반되는 개발 시 도시계획조례 제22조 및 개발행위허가 운영지침의 안전 조치 준수 절토·성토지의 경우에는 옹벽설치는 지양하고 주변 경관과 조화되도록 자연사면 유지 또는 자연재료(자연석 등) 사용하여 친환경 부지조성하고 부득이하게 구조물(옹벽) 설치 시 아래 기준 준수 <ul style="list-style-type: none"> 1단의 옹벽높이는 3미터 이하 옹벽은 2단 이하 옹벽은 2단 설치 시 옹벽 간 수평거리 2미터 이상 옹벽 2단 초과 시 비탈면 처리기준 (1:1.5, 거적덮기+Seed Spray)으로 설치 	의무사항
	환경영향 저감	<ul style="list-style-type: none"> 성장관리계획구역 내 개발 시 주변 환경영향을 최소화 하기 위해 환경영향저감대책을 수립하여야 함 환경영향저감대책의 세부사항은 성장관리계획 시행지침을 준수하여 수립 	의무사항

5. 경관계획에 관한 사항(변경)

■ 기 정

구 분		계획의 내용	비 고
경관 계획	옥외 광고물	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 옥외광고물은 “인천광역시 공공디자인 가이드라인”에 의거 건축물 옥외광고물계획을 준수하도록 권장 ○ 옥외광고물 적용 범위 및 대상은 옥외광고물 신규 설치 또는 기존 옥외광고물의 정비 시에 적용하고, 가로형간판, 돌출간판, 지주이용간판, 창문이용광고물을 대상으로 함 ○ 기타 세부 사항은 성장관리방안 시행지침 준수 	권장사항
	옹벽녹화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 옹벽 설치 시 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위해 덩굴식물 등을 활용한 입면녹화나 전면에 녹지대 조성을 통해 차폐 ○ 옹벽 소단부는 구조안전에 영향이 없는 범위에서 지피식물, 소관목으로 식재하며, 옹벽 하단부 경계로부터 0.5m이내 공간은 관목, 덩굴식물 및 지피식물 식재 ○ 기타 세부 사항은 성장관리방안 시행지침 준수 	의무사항
	친환경 주차장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차장은 삭막한 회색의 대지로 전락할 가능성이 높은 주차장에 녹지요소를 적극 반영하여 대지 내 녹지율을 높여 주변 경관과 어우러지는 쾌적한 공간 계획 ○ 자연소재 사용 및 녹화(잔디블록, 식생블럭, 중공블럭 등)를 통해 자연적이며 쾌적한 주차장 확보 ○ 기타 세부 사항은 성장관리방안 시행지침 준수 	권장사항
	지형 순응 개발	<div>산림 연접부</div> <ul style="list-style-type: none"> ○ 주변 산림구릉지의 자연경사를 최대한 고려하여 지형에 순응 하도록 건축물 배치하고 진입도로 및 내부도로의 경사도는 14% 이하로 개설 ○ 형질변경 시 송림, 자연수림 등의 자연적 완충공간 보전계획 수립 시행 ○ 구릉지역 지형을 활용한 계단식, 테라하우스 등 다양한 주거형태로 개발 지향 ○ 산림부분에 지정된 해안탐방로 최대한 확보 유지 ○ 기타 세부 사항은 성장관리방안 시행지침 준수 <div>해안 연접부</div> <ul style="list-style-type: none"> ○ 해안에 접한 지적공부 경계선으로부터 10m까지를 해안선 보호구역으로 설정 ○ 건축물 및 인공구조물은 해안선보호구역을 감안하여 가능한 한 최대한 이격거리를 확보하고, 송림 및 사빈 보호를 위해 친환경적인 식재공간을 조성 ○ 형질변경 시 송림, 자연수림 등의 자연적 완충공간 보전계획 수립 시행 ○ 해안선으로부터 개방적인 시야확보를 위하여 저층개발 지향하고, 건축물로 인하여 자연경관이 차폐되지 않도록 해안 경관축 개방 지수 30% 이상 확보 ○ 해안공간의 공공이용 증진 및 접근성 향상을 위하여 해안으로 접근할 수 있는 보행중심의 공공보행통로 동선 제공 ○ 건축물 및 인공구조물은 해안선(지적공부선)으로부터 45° 사선제한 ○ 자연지형에 순응하며 건축물의 색채·지붕형태·외관은 통일감 있도록 조성 ○ 해안부분에 지정된 해안탐방로 최대한 확보 유지 ○ 기타 세부 사항은 성장관리방안 시행지침 준수 	의무사항

■ 변경

구 분		계획의 내용	비 고
경관 계획	옥외 광고물	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 옥외광고물은 “인천광역시 공공디자인 가이드라인”에 의거 건축물 옥외광고물계획을 준수하도록 권장 ○ 옥외광고물 적용 범위 및 대상은 옥외광고물 신규 설치 또는 기존 옥외광고물의 정비 시에 적용하고, 벽면이용간판, 돌출간판, 지주이용간판, 창문이용광고물을 대상으로 함 ○ 기타 세부 사항은 성장관리계획 시행지침 준수 	권장사항
	옹벽녹화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 옹벽 설치 시 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위해 덩굴식물 등을 활용한 입면녹화나 전면에 녹지대 조성을 통해 차폐 ○ 옹벽 소단부는 구조안전에 영향이 없는 범위에서 지피식물, 소관목으로 식재하며, 옹벽 하단부 경계로부터 0.5m이내 공간은 관목, 덩굴식물 및 지피식물 식재 ○ 기타 세부 사항은 성장관리계획 시행지침 준수 	의무사항
	친환경 주차장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차장은 삭막한 회색의 대지로 전락할 가능성이 높은 주차장에 녹지요소를 적극 반영하여 대지 내 녹지율을 높여 주변 경관과 어우러지는 쾌적한 공간 계획 ○ 자연소재 사용 및 녹화(잔디블록, 식생블럭, 중공블럭 등)를 통해 자연적이며 쾌적한 주차장 확보 ○ 기타 세부 사항은 성장관리계획 시행지침 준수 	권장사항
	산림 연접부	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주변 산림구릉지의 자연경사를 최대한 고려하여 지형에 순응 하도록 건축물 배치하고 진입도로 및 내부도로의 경사도는 14% 이하로 개설 ○ 형질변경 시 송림, 자연수림 등의 자연적 완충공간 보전계획 수립 시행 ○ 구릉지역 지형을 활용한 계단식, 테라하우스 등 다양한 주거형태로 개발 지향 ○ 산림부분에 지정된 해안탐방로 최대한 확보 유지 ○ 기타 세부 사항은 성장관리계획 시행지침 준수 	의무사항
	지형 순 응 개 발	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해안에 접한 지적공부 경계선로부터 10m(소무의도 5m)까지를 해안선 보호구역으로 설정(단, 예단포항, 삼목항 구역 제외) ○ 건축물 및 인공구조물은 해안선보호구역(10m, 소무의도 5m)을 감안하여 가능한 한 최대한 이격거리를 확보(단, 예단포항, 삼목항 구역 제외)하고, 송림 및 사빈 보호를 위해 친환경적인 식재공간을 조성 ○ 형질변경 시 송림, 자연수림 등의 자연적 완충공간 보전계획 수립 시행 ○ 해안선으로부터 개방적인 시야확보를 위하여 저층개발 지향하고, 건축물로 인하여 자연경관이 차폐되지 않도록 해안 경관축 개방 지수 30% 이상 확보(단, 예단포항, 삼목항 구역 제외) ○ 해안공간의 공공이용 증진 및 접근성 향상을 위하여 해안으로 접근할 수 있는 보행중심의 공공보행통로 동선 제공 ○ 자연지형에 순응하며 건축물의 색채·지붕형태·외관은 통일감 있도록 조성 ○ 해안부분에 지정된 해안탐방로 최대한 확보 유지 ○ 기타 세부 사항은 성장관리계획 시행지침 준수 	의무사항

6. 성장관리계획 운용에 관한 사항(변경)

1) 성장관리계획의 운용(변경)

■ 기 정

- 가) 성장관리지역 내 개발행위허가는 국토계획법 제59조제1항에 따른 도시계획위원회 심의를 거치지 아니함
- 나) 성장관리방안 내용 적용이 불합리하거나 판단이 어려울 경우와 성장관리방안 기준에 부합함에도 불구하고 개발행위허가에 따른 기반시설 부족이나 주변 환경훼손 및 집단민원 발생 등이 예상되는 경우에는 명확한 사유를 제시하고 “중구 도시계획위원회” 의 심의를 거쳐 개발행위를 허가할 수 있음
- 다) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중구 도시계획위원회 또는 개발 행위 분과위원회 자문을 거쳐 허용하여야 하며, 허가사항 변경에 따른 자문은 지방자치단체 “도시계획위원회 운영 가이드라인” 을 준용함
- 건축물 및 공작물 설치를 위한 대상면적 2천제곱미터 이상 토지의 형질변경
 - 가목에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 해안선과 해안도로 사이의 대지의 개발행위허가(단, 건축법 제14조에 따른 건축신고 대상 규모 이내의 경우 자문대상에서 제외)
 - 산지(지목이 임야인 토지)· 농지(지목이 전, 답, 과수원인 토지)에서 50미터 이상의 진입도로 개설을 위한 토지의 형질변경
 - 국토계획법 시행령 제57조제1항제1의2호다목 및 같은 영 제57조제2항에 해당하는 경우
- 라) 기타 성장관리방안의 운용에 관한 사항은 시행지침을 준용

■ 변 경

- 가) 성장관리계획구역 내 개발행위허가는 국토계획법 제59조제1항에 따른 도시계획위원회 심의를 거치지 아니함
- 나) 성장관리계획 내용 적용이 불합리하거나 판단이 어려울 경우와 성장관리계획 기준에 부합함에도 불구하고 개발행위허가에 따른 기반시설 부족이나 주변 환경훼손 및 집단민원 발생 등이 예상되는 경우에는 명확한 사유를 제시하고 “중구 도시계획위원회” 의 자문을 거쳐 개발행위를 허가할 수 있음
- 다) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중구 도시계획위원회 또는 개발행위 분과위원회 자문을 거쳐 허용하여야 하며, 허가사항 변경에 따른 자문은 지방자치단체 “도시계획위원회 운영 가이드라인” 을 준용함

- 해안선과 해안도로 사이의 대지의 개발행위허가(단, 건축법 제14조에 따른 건축신고 대상 규모 이내의 경우 자문대상에서 제외)
- 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 설치하는 진입도로로서 도로 연장이 50미터를 초과하는 진입도로 개설(미준공도로를 이용한 추가개발 시에는 도로 연장 합산)을 위한 토지의 형질변경
- 국토계획법 시행령 제57조제2항에 해당하는 경우
- 국토계획법 시행령 제57조제1항제1의2호다목에 따라 심의제외 대상에 해당하지 않는 다음의 용도, 단, 중구 성장관리계획구역 내 허용되는 건축물에 한함.
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 안마 시술소, 노래연습장
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 관람장(체육관, 운동장 제외)
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 농수산물공판장, 대규모점포
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 종합병원
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 중 자연권 수련시설, 유스호스텔, 야영장 시설
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 운동장
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화석유가스충전소, 액화석유가스판매소, 액화석유가스저장소
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 운전학원 및 정비학원, 차고 및 주기장, 전기자동차 충전소
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환관련시설 중 하수 등 처리시설
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설 중 야외음악당, 야외극장, 관망탑, 휴게소
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례시설
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장시설
- 라) 성장관리계획에 따라 인센티브(건폐율·용적률)를 부여받아 건축된 건축물은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제7조 서식에 따라 건축물대장 갑지의 “지역”란에 성장관리계획구역 편입사항을 기재하고 ‘그 밖의 사항’ 관련 서식에 인센티브에 관한 사항(완화항목, 완화내용 등)을 기재할 수 있다.
- 마) 성장관리계획을 적용받은 부지에 대하여 필요시 점검하고, 허가조건과 상이한 사항을 확인하는 경우 즉시 원상회복 명령 등 필요한 조치를 하여야 한다.
- 바) 성장관리계획구역에서 지구단위계획구역 또는 다른 법령에 따른 개발구역으로 지정되는 지역은 성장관리계획을 적용하지 아니할 수 있다.

2) 기존 건축물에 대한 성장관리계획 적용(변경)

■ 기 정

- 가) 기존 건축물이 성장관리방안 규정에 부적합하게 된 경우에도 재축(「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 재축을 말한다) 또는 대수선(「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선을 말하며, 건폐율·용적률이 증가되지 아니하는 범위로 한정한다)을 할 수 있음
- 나) 기존 부지 내에서 증축 또는 개축하는 경우에는 증축 또는 개축(「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 증축 또는 개축을 말한다)하려는 부분이 성장관리방안에 적합하여야 함
- 다) 기존 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우에는 성장관리방안 용도계획에 적합하여야 함
- 라) 기타 기존 건축물에 대한 특례에 대하여는 국토계획법 시행령 제93조를 준용함

■ 변 경

- 가) 기존 건축물이 성장관리계획 규정에 부적합하게 된 경우에도 재축(「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 재축을 말한다) 또는 대수선(「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선을 말하며, 건폐율·용적률이 증가되지 아니하는 범위로 한정한다)을 할 수 있음
- 나) 기존 부지 내에서 증축 또는 개축하는 경우에는 증축 또는 개축(「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 증축 또는 개축을 말한다)하려는 부분이 성장관리계획에 적합하여야 함
- 다) 기존 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우에는 성장관리계획 용도계획 및 도로개설 기준에 적합하여야 함
- 라) 성장관리계획에 따라 인센티브(건폐율·용적률)를 부여받아 건축된 기존 건축물을 변경하려는 경우 당초 허가 시 부여받은 인센티브 사항을 유지하여야 함
- 마) 기타 기존 건축물에 대한 특례에 대하여는 국토계획법 시행령 제93조를 준용함

3) 기타 성장관리계획의 결정 내용 시행과 그 외의 사항은 성장관리계획 시행 지침에 따름