

도시관리계획(항동1-1 지구단위계획) 결정(변경) 고시

도시관리계획(항동1-1 지구단위계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 결정(경미한 변경)하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다. 관계도서는 인천광역시 중구청(도시개발과 ☎032-760-7518)에 갖추어 놓았습니다.

2022. 7. 25.

인천광역시 중구청장

I. 결정(변경) 사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호마목에 따른 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(경미한 변경)하는 사항임.

II. 위치

- 인천광역시 중구 항동 76-1번지 일원

III. 주요 변경 내용

- 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)

- 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	대로	2	25	30~33 (3)	주간선도로	1,864	광2-9	대1-29	일반도로		'69.11.3	노선 추가

주) ()안은 구역내

- 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로2-25	대로2-25	○ 일부구간 폭원 변경 - L=1,864m 중 62m 구간 변경 - B=30m → 30~33m (중 3m)	○ 신흥동3가 47-5번지 진출입 및 원활한 교통 처리를 위한 도로선형변경(가·감속차로 신설)

□ 가구 및 획지의 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)

■ C용지: 변경

기 정							변 경						
가구		획지		필지		비 고	가구		획지		필지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면 적(㎡)		번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면 적(㎡)	
4	40,404.2	-	-	신흥동3가 47-1	6,420.3	53-1과 공동개발권장	4	40,235.2	-	-	신흥동3가 47-1	6,420.3	53-1과 공동개발권장
				신흥동3가 47-3	2,579.8						신흥동3가 47-3	2,579.8	
				신흥동3가 47-5	7,773.1						신흥동3가 47-5	7,604.1	
				신흥동3가 48-1	4,301.2	공동개발권장					신흥동3가 48-1	4,301.2	공동개발권장
				신흥동3가 48-2	2,153.4						신흥동3가 48-2	2,153.4	
				신흥동3가 48-3	1,319.0						신흥동3가 48-3	1,319.0	
				신흥동3가 53-1	3,034.0	47-1과 공동개발권장					신흥동3가 53-1	3,034.0	47-1과 공동개발권장
				신흥동3가 53-3	17,124.6						신흥동3가 53-3	17,124.6	

IV. 지구단위계획 결정(변경) 조서

① 향동1-1구역 지구단위계획

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

■ 지구단위계획 결정조서

도면 표시번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
-	향동1-1 지구단위계획구역	중구 향동 76-1번지 일원	419,687.5	-	419,687.5	

2. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역에 관한 결정조서 (변경없음)

■ 용도지역 결정조서

구 분	면 적(㎡)	구성비(100%)	비고
일반상업지역	419,687.5	100.0	

2) 용도지구에 관한 결정조서 (변경없음)

■ 방화지구 결정조서

구분	도면 표시번호	지구명	위 치	내 용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	1	방화지구	향동7가 76-1번지 일원	방화지구	419,687.5	-	

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

1) 교통시설: 변경

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	1	100	주간선도로	12,896	15호광장	LNG 인수기지	일반도로		-	
기정	광로	2	1	50~70	주간선도로	3,540	15호광장	광3-2	일반도로		-	
기정	광로	2	9	50	주간선도로	2,700	대1-5	광2-5	일반도로		-	
기정	대로	2	22	30	국지도로	1,100	대1-5	대1-10	일반도로		-	
기정	대로	2	23	30	국지도로	1,570	대1-10	대1-3	일반도로		-	
신설	대로	2	25	30~33 (3)	주간선도로	1,864	광2-9	대1-29	일반도로		'69.11.3	노선 추가

주) ()안은 구역내

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로2-25	대로2-25	<ul style="list-style-type: none"> 일부구간 폭원 변경 - L=1,864m 중 62m 구간 변경 - B=30m → 30~33m (중 3m) 	<ul style="list-style-type: none"> 신흥동3가 47-5번지 진출입 및 원활한 교통 처리를 위한 도로선형변경(가·감속차로 신설)

2) 공간시설 (변경없음)

■ 광장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	개항탑 로터리 교통광장	교통광장	중구 향동7가 75번지	16,864	건고 제637호 (1969.11.3)	

다. 획지 및 건축물 등에 대한 결정: 변경

1) 가구 및 획지의 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서: 변경

■ A용지 (변경없음)

가구		획지		필지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적 (㎡)	위치	면적 (㎡)	
2	33,545.8	-	-	향동7가 91-2	33,545.8	53-5,8,9와 공동개발권장
4	20,997.9			신흥동3가 53-4	20,997.9	

■ B용지 (변경없음)

가 구		획 지		필 지		비 고
번 호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
4	1,897.3	-	-	신 흥 동 3가 53-5	837.1	53-4,8,9와 공 동 개 발 권 장
				신 흥 동 3가 53-8	534.6	53-4,5,9와 공 동 개 발 권 장
				신 흥 동 3가 53-9	525.6	53-4,5,8와 공 동 개 발 권 장

■ C용지: 변경

기 정							변 경							
가 구		획 지		필 지		비 고	가 구		획 지		필 지		비 고	
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)		번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)		
1	26,953.6	-	-	항동7가	57-7	13,897.1							변경 없음	
				항동7가	57-8	11,763.5								
				항동7가	57-13	1,293.0								57-15, 16과 공동개발권장
2	89,515.5			항동7가	76-1	16,529.9							변경 없음	
				항동7가	76-2	20,486.0								
				항동7가	91-1	10,744.8								
				항동7가	91-3	1,490.0								91-28과 공동개발권장
				항동7가	91-4	11,009.6								
				항동7가	91-5	2,325.7								91-10과 공동개발권장
				항동7가	91-6	7,027.0								
				항동7가	91-8	2,697.8								91-12, 27과 공동개발권장
				항동7가	91-10	721.1								91-5와 공동개발권장
				항동7가	91-12	981.0								91-8, 27과 공동개발권장
				항동7가	91-14	1,652.7								
				항동7가	91-15	1,652.8								
				항동7가	91-16	790.7								91-17, 21, 21과 공동개발권장
				항동7가	91-17	3,907.1								91-16, 21, 21과 공동개발권장
				항동7가	91-20	495.6								91-16, 17, 21과 공동개발권장

기 정							변 경								
가 구		획 지		필 지		비 고	가 구		획 지		필 지		비 고		
번 호	면적(㎡)	위 치	면 적(㎡)	위 치	면적(㎡)		번 호	면적(㎡)	위 치	면 적(㎡)	위 치	면적(㎡)			
2	89,515.5			향동7가 91-21	317.9	91-16, 17, 20과 공동개발권장							변경 없음		
				향동7가 91-22	392.5	91-23과 공동개발권장									
				향동7가 91-23	707.1	91-20와 공동개발권장									
				향동7가 91-24	721.1	공동개발권장									
				향동7가 91-25	721.1										
				향동7가 91-26	721.1										
				향동7가 91-27	3,261.1	91-8, 12와 공동개발권장									
				향동7가 91-28	161.8	91-3과 공동개발권장									
3	37,094.50			신흥동3가 31-12	1,324.6	31-24와 공동개발권장							변경 없음		
				신흥동3가 31-20	9,080.0										
				신흥동3가 31-21	3,398.4										
				신흥동3가 31-22	1,550.2	31-34와 공동개발권장									
				신흥동3가 31-24	517.2	31-12와 공동개발권장									
				신흥동3가 31-25	1,353.1	31-28과 공동개발권장									
				신흥동3가 31-28	397.0	31-25와 공동개발권장									
				신흥동3가 31-32	1,180.7										
				신흥동3가 31-33	992.0										
				신흥동3가 31-34	1,424.6	31-22와 공동개발권장									
				신흥동3가 31-35	7,370.5	31-37, 38과 공동개발권장									
				신흥동3가 31-37	177.6	31-35, 38과 공동개발권장									
				신흥동3가 31-38	173.2	31-35, 37과 공동개발권장									
				신흥동3가 33-6	6,141.2	공동개발권장									
				신흥동3가 34-10	297.6										
				신흥동3가 34-19	172.0										
				신흥동 3가 34-11 일원	1,544.6	-								-	신흥동3가 34-11
															신흥동3가 34-21
															신흥동3가 34-22
						신흥동3가 34-26									

기 정							변 경						
가 구		획 지		필 지		비 고	가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)		번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
4	40,404.2	-	-	신흥동3가 47-1	6,420.3	53-1과 공동개발권장	4	40,235.2	-	-	신흥동3가 47-1	6,420.3	53-1과 공동개발권장
				신흥동3가 47-3	2,579.8						신흥동3가 47-3	2,579.8	
				신흥동3가 47-5	7,773.1						신흥동3가 47-5	7,604.1	
				신흥동3가 48-1	4,301.2	공동개발권장					신흥동3가 48-1	4,301.2	
				신흥동3가 48-2	2,153.4						신흥동3가 48-2	2,153.4	공동개발권장
				신흥동3가 48-3	1,319.0						신흥동3가 48-3	1,319.0	
				신흥동3가 53-1	3,034.0	47-1과 공동개발권장					신흥동3가 53-1	3,034.0	47-1과 공동개발권장
				신흥동3가 53-3	17,124.6						신흥동3가 53-3	17,124.6	

■ 특별계획구역 (변경없음)

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
1	59,318.9	-	-	향동7가 57-2	56,992.4	57-14와 공동개발권장
				향동7가 57-14	2,326.5	57-2와 공동개발권장

2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한
도시관리계획 결정조서 (변경없음)

■ 건축물에 관한 계획

도면번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
A, B, C	A, B, C	용도	권장용도 • 별표-1의 권장용도
			허용용도 • 별표-1의 허용용도
			불허용도 • 별표-1의 불허용도
		건 폐 율	• 별표-1의 건폐율
		용 적 률	• 별표-1의 용적률
		높 이	• 별표-1의 높이
		형 태	• 별표-2의 건축물의 형태
		배 치	• 별표-2의 건축물의 배치
		색 채	• 별표-2의 건축물의 색채
		건 축 선	• 50m 이상 도로 : 6m • 20~50m 미만 도로 : 4m • 아파트단지 : 인접대지경계선 6m

3) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

■ 대지내 공지

용 도	도면 표시	기 타	
A, B, C	A, B, C	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 전면도로 경계선 또는 필지 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지내 공지로서 일반에게 향시 개방되는 공지로써, 접한 도로의 보도와 전면공지의 높이 차이가 없어야 함 • 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며, 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 및 진열장, 적치물 등 설치금지. • 포장패턴은 연접보도의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 동일 색채 및 재질을 사용토록 권장 • 전면공지에는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 차량진입 방지용 블라드 설치 • 전면공지는 대지면적에 산입되며, 전면공지에 의한 보도확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행함
		공공 조경	<ul style="list-style-type: none"> • 조례에서 정하는 식재기준에 따라 식재하여야 하며, 보행이 가능한 구조로 하여야 함. (시화·시목 및 유실수 식재를 권장) • 접한 도로의 보도와 공공조경 내 보행로의 높이 차이가 없어야 함 • 공공조경 면적은 조경면적에 포함됨
		공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 교차로에 접한 대지는 각각부에 그 외 대지는 대지경계선을 기준으로 주된 도로에 연접하여 배치하여야 하며, 대지별 분산 배치가 되지 않도록 한다. 단, 대지의 조건상 분산배치를 할 필요가 있다고 허가권자가 인정한 경우에는 허가권자가 지정하는 위치에 공개공지 설치 가능 • 공개공지는 건축선 후퇴부분(전면공지, 공공조경)과 연계되어 쾌적한 보행공간이 되도록 하여야 한다.
A, B, C	A, B, C	차폐 조경	<ul style="list-style-type: none"> • 공용주차장이나 부설 주차장 등이 도로와 면한 부분에는 건축한계선 대지안쪽으로 차폐조경 설치(진입로 제외) • 다음 기준의 식수대(植樹帶)를 설치하고, 조례 기준에 따라 교목 및 관목을 식재 할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 폭 20M 이상의 도로변 : 폭 2M 이상의 식수대 - 기타 도로변 : 폭 1M 이상의 식수대

■ 교통처리계획

용 도	도면 표시	기 타	
A	A	차량 동선	<ul style="list-style-type: none"> • 단지내 차량동선은 보행자의 안전을 우선적으로 고려하여 보행자 동선과의 상충 최소화 • 원활한 진출입이 이루어지도록 진출입구는 외곽도로와 직각 교차되도록 하며, 교차부에서 30m이상 이격하여 배치될 수 있도록 교차부의 30m 이내구간은 차량의 진출입을 금지토록 함
		주차 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 부설주차장은 주차수요를 충족할 수 있도록 충분한 주차시설을 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 1대/세대 이상의 주차시설 설치를 권장 • 지상주차장은 자연친화적인 공원조성(권장사항) • 지하주차장은 아파트와 직접 연결되도록 지하통로를 설치할 것을 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 이 경우 아파트경비실은 출입자의 통행을 감시할 수 있는 구조가 되도록 유도 • 주차장 진출입구에는 야간에 인식도를 높이기 위하여 접지형 가로등을 설치하도록 권장
B, C	B, C	차량 동선	<ul style="list-style-type: none"> • 개별필지의 진출입은 연접 도로 중 폭이 좁은 도로에서의 진출입 권장 • 원활한 진출입이 이루어지도록 진출입구는 외곽도로와 직각교차 되도록 하며, 교차부에서 30m이상 이격하여 배치될 수 있도록 교차부의 30m 이내구간은 차량의 진출입을 금지, 필지의 차량출입변이 30m 미만인 경우에는 교차부에서 10m이내 차량진출입금지(단, 필지의 규모가 협소하여 차량진출입이 불가피한 경우에는 예외를 인정)
		주차 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 대상부지가 2개 이상의 도로에 면한 경우 폭이 좁은 도로에 주차통로 설치

■ 경관계획

용도	도면 표시	기 타 사 항	
A, B, C	A, B, C	스카이라인	<ul style="list-style-type: none"> 간선도로변 대형 필지를 고층으로 하여 점차 낮아지는 스카이라인계획 수립 간선도로의 개방감을 확보하기 위하여 탑상형 배치 권장
		야간조명	<ul style="list-style-type: none"> 지상 16층 이상의 건축물은 건물외벽 및 주변환경(조형물, 보도바닥)에 조명을 투시하는 등 야간환경조명을 설치 권장
		가로안내물	<ul style="list-style-type: none"> 안내표지(Sign) 체계 중 도시안내표지, (다방향)유도표지, 공공표지(픽토그램), 시민게시판 등 공공안내표지는 기본적으로 “도시개성창조사업 디자인 편람”에 입각하여 설계함으로써 인천시의 정체성확립에 부응토록 함
		건축물 색채	<ul style="list-style-type: none"> 별표-4의 건축물의 색채
		담장	<ul style="list-style-type: none"> 담장 설치 시 높이 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리로 조성
		간판 및 광고물	<ul style="list-style-type: none"> 건물에서 사용되는 안내판 및 광고물의 설치는 가능한 건물의 1층 출입구 부근에 종합안내판으로 설치하여 가로의 미관을 보호할 것을 적극 권장 건물 상단부의 벽면에 설치되는 광고물은 공공정보, 건물명 등 1개에 한하여 허용 대상지내의 건축물에는 옥상광고물을 설치할 수 없으나 광고물심의위원회의 심의를 거쳐 공익의 목적 등이 인정되고 가로의 미관상 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 허용

■ 기타사항(지구단위계획의 운용 등)

- 본 지구단위계획에서 정하지 않은 사항은 관련법령 및 규정 등의 기준을 준용토록 함
- 본 지구단위계획의 내용이 관련법령의 내과 서로 다른 경우에는 강화된 내용을 따르도록 함

4) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

■ 개요

구 분	위 치	면적(㎡)	지 정 목 적
항동1-1 특별계획구역	항동7가 57-2, 14	59,318.9	<ul style="list-style-type: none"> 대지소유자의 개발프로그램이 미확정된 대규모 대지로, 하나의 대지안에 여러기능의 건축물 입지가 예상되는 등 계획적 관리가 필요한 지역

■ 계획 내용

용 도	용적률	건축선	공개공지	비고
	기준/허용/상한			
<ul style="list-style-type: none"> 업무시설, 판매및영업시설, 문화 및 집회시설 중 전시장, 주거복합, 숙박시설 중 관광 숙박시설 - 오피스텔의 경우는 바닥면적 합계의 1/2을 주거용으로 사용되는 부분의 면적으로 산정 	400/500/600 (용적률 및 인센티브 적용기준은 C용도 적용항목에 따른다)	6m	공원 형태의 공개공지 조성(폭30m)	도면참조

라. 경미한 변경에 관한 사항 (변경없음)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제5항, 「동법시행령」 제25조 제4항 제1호부터 제7호 및 「인천광역시 도시계획조례」 제16조에 의한 지구단위계획의 경미한 사항과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 제8호에 의한 지구단위계획에서 정하는 사항은 아래와 같음

계 획 내 용	비고
• 공동개발 계획중 지정과 권장간의 상호 변경에 관한 사항(공동개발 폐지 제외)	
• 지구단위계획구역 내 필지와 지구단위계획구역 외 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)	
• 대지내 공지의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치	
• 통로의 성격·설계계획(보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규설치)	
• 차량출입구의 변경(단, 공동개발 등의 변경에 따라 불가피하게 변경이 필요한 경우)	
• 교통영향분석·개선대책에 따른 차량출입불허구간의 변경 및 Bus-bay, 가감속차로 확보	

라. 건축물의 용도·형태·배치·색채 등에 관한 계획 (변경없음)

【별표1】 건축물의 용도분류표

【별표2】 건축물의 형태분류표

【별표3】 건축물의 배치분류표

【별표4】 건축물의 색채분류표

【별표5】 건축물의 용도분류표

【별표1】 건축물의 용도분류표 (변경없음)

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율 (%)	기준/허용/상한 용적률(%)	최고/최저 높이(층)
A	• 주거복합	• 불허용도 이외의 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택 • 자동차관련시설 • 제2종근린생활시설 - 장의사 · 제조업소(식품제조 가공업 제외) · 수리점 - 옥외철타이 있는 골프연습장 • 판매시설 중 도매 · 소매시장(백화점 · 쇼핑센터 · 대형점은 제외) • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) • 공장 • 창고시설 • 장례시설(의료시설「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설의 부수시설에 해당하는 장례식장 제외) 	50이하	400/500/600	- / 2층
B	• 근린생활시설	<ul style="list-style-type: none"> • 불허용도 이외의 용도 • 주거복합은 A지역과 공동개발시에만 허용 	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택 • 자동차관련시설 • 제2종근린생활시설 - 장의사 · 제조업소(식품제조 가공업 제외) · 수리점 - 옥외철타이 있는 골프연습장 • 판매시설 중 도매 · 소매시장(백화점 · 쇼핑센터 · 대형점은 제외) • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) • 공장 • 창고시설 • 장례시설(의료시설「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설의 부수시설에 해당하는 장례식장 제외) 	50이하	400/500/600	- / 2층
C	<ul style="list-style-type: none"> • 업무시설 • 문화 및 집회 시설 (전시장) • 숙박시설 (관광숙박 시설) 	• 불허용도 이외의 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 위락시설(2.4블럭에 한함) • 단독주택 • 제2종근린생활시설 - 장의사 · 제조업소(식품제조 가공업 제외) · 수리점 - 옥외철타이 있는 골프연습장 • 판매시설 중 도매 · 소매시장(백화점 · 쇼핑센터 · 대형점은 제외) • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) • 공장 • 창고시설 • 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) • 장례시설(의료시설「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설의 부수시설에 해당하는 장례식장 제외) 	50이하	400/500/600	- / 2층

주) 생활숙박시설을 100실 이상(연접 또는 분할개발, 용도변경으로 100실 이상이 되는 경우 포함) 건립하고자 하는 경우, 주변 교육 · 주거환경에 미치는 영향, 입지 타당성, 개발 규모의 적정성 등에 대하여 도시건축공동위원회 심의를 득하여야 함

■ 주거복합건축물의 용적률

당해 건축물의 연면적에 대한 주거용으로 사용되는 부분의 면적의 비율	적용 용적률		비고
	기존 아파트 재건축 (기준/허용/상한)	신 축 (기준/허용/상한)	
30% 미만	400%/500%/600%이하	400%/500%/600%이하	
30% 이상 ~ 40% 미만	400%/500%/580%이하	400%/500%/580%이하	
40% 이상 ~ 50% 미만	400%/500%/525%이하	400%/500%/525%이하	
50% 이상 ~ 60% 미만	400%/470%/470%이하	-	
60% 이상 ~ 70% 미만	400%/415%/415%이하	-	

※ 오피스텔의 경우는 바닥면적 합계의 1/2를 주거용으로 사용되는 부분의 면적으로 산정(기존 아파트 재건축시는 제외)

■ 허용용적률 적용 항목 및 기준

구 분	인센티브항목	적용기준	용적률 완화	내 용
대지에 관한 사항	공동개발	기준용적률*5%	20%	• 인접대지와 공동개발 시 적용
용도에 관한 사항	권장용도	기준용적률*5%	20%	• 건축연면적의 30%권장용도 준수 시 적용
대지내 공지에 관한 사항	공공보행통로 전면공지	기준용적률*1.5% (공공시설부지제공면적 /잔여대지면적)	10%	• 보행통로로서 제공하는 경우
	대지내 통로	폭2.5m 이상	5%	• 보행통로를 제공
	쌈지공원 (휴식공간)	기준용적률*2.5%	10%	• 쌈지공원으로 조성하여 일반인 출입이 가능한 경우
	공개공지 또는 공개공간	(의무면적초과면적*50%/대지 면적)	10%	• 대지 내 공개공지를 의무면적 이상 확보하는 경우
건축물의 형태 및 외관에 관한 사항	탑상형 건물	기준용적률*5%	20%	• 탑상형으로 건축하는 경우
	건축물의 색채	기준용적률*1.25%	5%	• 건축물의 색채 권장 사항 준수 시 적용
	야간환경조명	기준용적률*1.25%	5%	• 건축물의 야간환경조명 권장사항 준수 시 적용
	공동 주차출입구	기준용적률*2.5%	10%	• 인접대지와 공동으로 주차출입구를 이용하는 경우
	공동주차장	기준용적률*2.5%	10%	• 인접대지와 공동으로 주차장을 설치하는 경우
합 계	-	-	125%	-

- ※ 1) 각 항목별 완화적용률은 기준용적률의 5%를 초과할 수 없다.
 2) 완화되는 용적률의 합은 지구단위계획에서 지정하는 허용용적률을 초과할 수 없다.
 3) 탑상형 건물이라 함은 건축물의 단변과 장변의 비율이 4분의 1이상인 건축물을 말한다.
 4) 인센티브 항목별 중복 적용 불가.

■ 상한용적률 적용 항목 및 기준

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조에 의한 공공시설부지로 제공시 산출된 용적률
- 허용용적률 × [1+1.5×(공공시설부지로 제공하는 면적) ÷ (공공시설부지 제공후의 대지면적)] 이내
- ※ 산출식에 의해 산출된 용적률은 별표-1의 지구단위계획에서 지정하는 상한용적률을 초과할 수 없다.

【별표2】 건축물의 형태분류표 (변경없음)

용 도	도면 표시	건 축 물 의 형 태
A	A	<ul style="list-style-type: none"> • 탑상형건축물 권장
B, C	B, C	<ul style="list-style-type: none"> • 외벽 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 전후면과 측면은 동일계통의 재료, 색채 사용 - 15m이상 가로에 개구부가 없는 벽면을 노출할 수 없음 - 근린생활시설 및 관광숙박시설의 경우 전면도로에 접한 1층 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리하도록 함 - 옥상부는 냉각탑, 물탱크등 건축설비가 노출되지 않도록 함 • 구조 <ul style="list-style-type: none"> - 무피복 철골조, 컨테이너등의 구조 등의 거부감을 주는 구조형식은 불허함 • 1층 바닥높이 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 출입구는 가능한 출입을 위한 계단의 설치를 배제하도록 하나, 부득이하게 계단이 필요한 경우 장애인 편의시설 및 설비의 설치기준에 관한 규정에 적하하게 경사로를 설치하도록 함 - 1층 바닥 마감높이와 도로 바닥 마감높이와의 차이는 10cm 이내로 함

【별표3】 건축물의 배치분류표 (변경없음)

용 도	도면 표시	건 축 물 의 배 치
A	A	<ul style="list-style-type: none"> • 주민의 프라이버시 침해나 밀폐감을 주지 않는 범위 내에서 다양한 형태로 배치토록 권장 • 층수는 변화 있는 층수배치로 경관 및 식별성이 제고될 수 있도록 권장 • 단지내 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 어린이놀이터 등 주민 대다수가 이용할 수 있는 시설은 접근이 용이한 지점에 입지하도록 배치 - 어린이놀이터와 보행동선을 상호 연계하여 계획하도록 함
B, C	B, C	<ul style="list-style-type: none"> • 2이상의 도로와 면하고 있는 획지의 건축물은 넓은 도로에 면한 방향을 전면으로 하며, 건축물의 주개구부가 있는 건축물의 전면이 주도로를 향하도록 함 • 건축물의 배치를 통한 전면 및 측면공지의 공공제공을 위해 후면공지 조성을 피함

【별표4】 건축물의 색채분류표 (변경없음)

용 도	도면 표시	건 축 물 의 색 채
A	A	<ul style="list-style-type: none"> • 단지내 쾌적한 분위기 조성을 위하여 밝고 명량한 색조계열 사용 • 주변의 경관과의 조화를 고려하여 베이지, 연한연두, 연한노랑 등의 부담없고 친근한 색을 보조색으로 사용토록 권장 • 옥탑 및 기타 부속 건축물 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장 • 옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 <u>인천시 공공디자인 가이드라인, 색채디자인 가이드라인 등 인천시 도시디자인</u> 기준을 준용토록 함 - 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화된 디자인 계획
B, C	B, C	<ul style="list-style-type: none"> • 원색의 사용을 금하며(강조색은 가능) 저채도 색채를 사용 • 건축물의 좌우배면은 전면색채와 동일계통의 색채를 사용 • 점정색 계통의 외벽 마감재료 사용을 지양하여 밝고 명량한 분위기의 도시경관 형성(단 강조색은 가능) • 옥탑 및 기타 부속 건축물 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장 • 옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 <u>인천시 공공디자인 가이드라인, 색채디자인 가이드라인 등 인천시 도시디자인</u> 기준을 준용토록 함 - 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화된 디자인 계획

※ 색채의 분류

- 색채의 분류는 주조색, 보조색, 강조색 등 3가지로 분류하며, 이들 색채의 적절한 사용을 통하여 다양하면서도 통일감 있는 도시환경이 조성될 수 있도록 함
- 주조색 : 대상지내 건축물의 도로변에 접하는 가장 잘보이는 면에 배색되어 시각적 인상을 결정하는 색으로서 외벽면적의 70%이상을 차지
- 보조색 : 주조색보다는 좁은 면적에 배색되어 주조색과 조화를 이루면서 전체적으로 조화를 이루어 전체적인 변화를 주는 색으로서 외벽면적의 10~30%를 차지
- 강조색 : 건축물의 선이나 점같이 매우 좁은 면의 특히 강조할 곳에 배색되어 주조색이나 보조색과 강한 대비를 이루면서 전체에 활력을 주고 변화를 주는 색이며 외벽면적의 10%미만을 차지

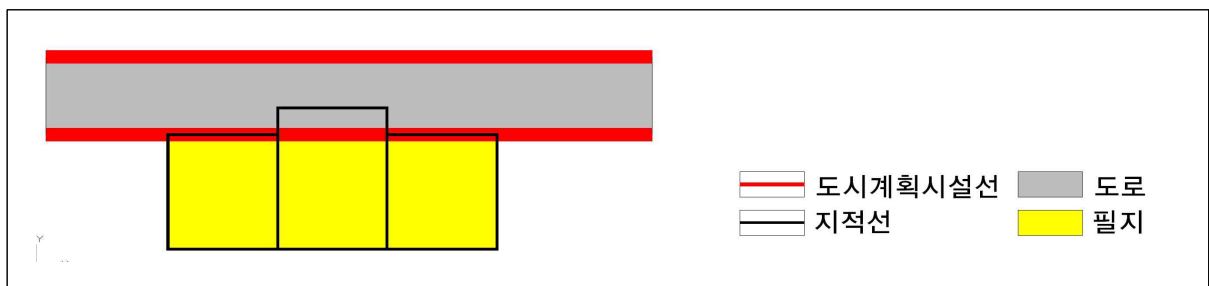
【별표5】 건축물의 용도분류표 (변경없음)

1) 일반사항

■ 용어정의

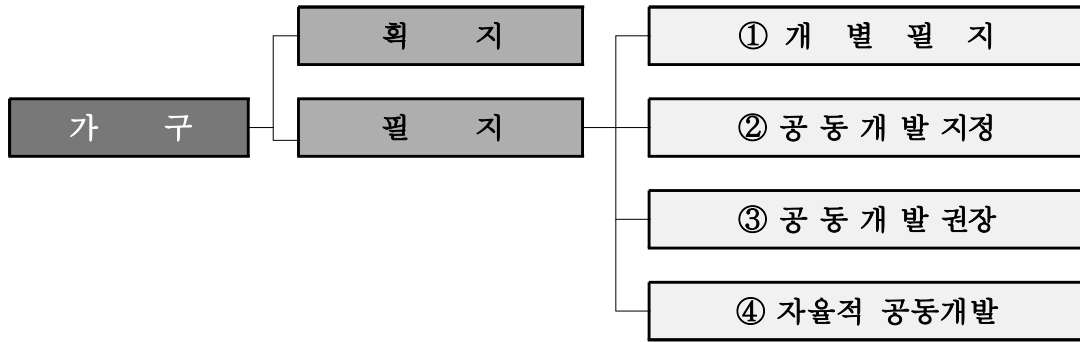
- 해당법규 및 관련지침의 제정·개정 또는 변경에 따라 그 내용과 지구단위계획의 내용이 서로 다를 경우에는 해당법규 및 관련지침을 우선하여 적용하며 그 범위 안에서 지구단위계획의 내용을 따르도록 한다.
- 지구단위계획의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.
- “가구(블록)”란 가로(街路)에 의하여 둘러싸인 구획으로 한 개 혹은 그 이상의 획지 및 필지에 의하여 구성되는 것을 말한다.
- “대지”란 「측량·수로 조사 및 지적에 관한 법률」에 의해 개별 필지로 구획된 토지를 말하며, 일반적으로 「측량·수로 조사 및 지적에 관한 법률」에 의한 필지 중 건축행위가 가능한 필지를 말한다. 다만, 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부분을 하나의 대지로 하는 것도 가능하다.
- “필지”란 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 시행령」 제5조 정하는 바에 따라 구획되는 토지의 등록단위를 말한다. 예외적으로 분할가능선과 도시계획시설선으로 분할되는 경우에는 분할된 면적을 필지면적에 표기할 수 있다.

【예시도】



- “획지”란 하나 또는 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 획지선으로 구획한 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
- “공동개발(지정)”이란 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 지정한 것으로 반드시 공동개발을 하여야 하는 경우를 말한다.
- “공동개발(권장)”이란 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.
- “자율적 공동개발”이란 지구단위계획에서 정한 최대·최소 개발규모 안에서 토지소유자가 둘 이상의 필지를 자율적으로 공동개발을 하는 경우를 말한다.

【획지와 필지 개념】



- “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안 되는 선을 말한다.
- “전면공지”라 함은 건축한계선의 지정에 대지 안에 확보되는 공지로서 씌지형 공지 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다.
- “공개공지”라 함은 건축법 제43조, 동법시행령 제27조의 2 및 인천광역시 건축 조례 제36조 규정에 의한 공지로 지구단위계획에서 공지의 위치, 조성방식 등 필요한 사항에 대해 별도로 기준을 정한 대지 내 공지를 말한다.
- “차량출입불허구간”이라 함은 원활한 교통소통 또는 보행환경 조성을 위하여 도로에서 대지로의 차량 통행이 제한되는 구간을 말한다.
- “주조색”이라 함은 건축물의 외벽면적의 70%이상을 차지하는 색을 말한다.
- “보조색”이라 함은 건축물의 외벽면적의 10~30%를 차지하는 색을 말한다.
- “강조색”이라 함은 건축물의 외벽면적의 10%미만을 차지하는 색을 말한다.

■ 개발규모 (변경없음)

- 사업대상지 용도지역, 건축현황 등 제반여건을 고려하여 결정
- 대상지 여건에 맞는 계획적 개발규모의 범위를 설정하고, 설정된 개발규모의 기준 내에서 공동개발 및 필지분할조정 등을 할 수 있도록 하여 탄력적 개발을 유도
 - 최소 개발규모 : 법·령의 규정에 따라 규제
 - 최대 개발규모 : 합필 및 공동건축이 가능한 대지면적의 최대 한도

구분	최대개발규모(㎡)	비고(평균규모)
C용도(상업지역)	10,000	4,277

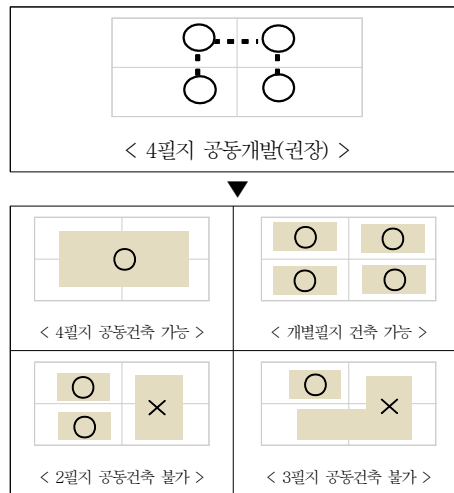
※ 최대 개발규모 적용예외 사항

- ① 금회 고시 이전에 개발된 대지와 지구단위계획에서 공동개발(지정·권장) 및 획지계획이 수립된 필지가 최대개발규모를 초과하는 경우
- ② 특별계획구역으로 지정된 필지

■ 공동개발(권장) 운영기준

- 공동개발(권장)로 계획된 필지 전체를 대상으로 건축하는 것을 원칙으로 함
 - 개별필지 건축 가능함(단, 인센티브 적용 배제)
 - 공동개발(권장)로 계획된 필지 중 일부필지에 대한 공동건축 시는 지구단위계획 변경 선행 하여야 함

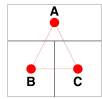
【 공동개발(권장) 예시안 】



■ 자율적 공동개발 운영기준

- 지구단위계획에서 획지계획 및 공동개발(지정/권장)의 계획이 없는 필지에 한하여 최대개발규모를 초과하지 않는 범위 내에서 토지소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발이 가능
- 형태는 자율적 공동개발 예시안을 참조하여 준수토록 하고, 다음에 해당하는 경우에는 불허(단, 구 도시계획위원회에서 인정하는 경우 제외)
 - 부정형(요철형, 과소형 등)필지 발생시 / 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3이상이 되는 경우
 - 차량 진·출입 불가능 필지가 발생하는 경우
 - 부득이하게 최대개발규모를 초과할 경우에는 도시관리계획 변경 절차 이행

○ 자율적 공동개발 예시



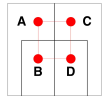
[적용기준1]

- ① B+C공동개발
- ② (B+C)+A공동개발(선행조건 : ①만족)



[적용기준2]

- ① A+B 또는 B+C공동개발
- ② A+B+C공동개발(선행조건 : ①만족)



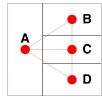
[적용기준3]

- ① A+B공동개발
- ② C+D공동개발
- ③ (A+B)+(C+D)공동개발(선행조건 : ①②만족)



[적용기준4]

- ① A+C공동개발
- ② B+D공동개발
- ③ (A+C)+(B+D)공동개발(선행조건 : ①②만족)



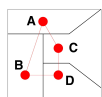
[적용기준5]

- ① B+C 또는 C+D공동개발
- ② B+C+D공동개발(선행조건 : ①만족)
- ③ (B+C+D)+A공동개발(선행조건 : ②만족)



[적용기준6]

- ① C+D공동개발
- ② (C+D)+B공동개발(선행조건 : ①만족)
- ③ (C+D+B)+A공동개발(선행조건 : ②만족)



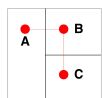
[적용기준7]

- ① C+D공동개발
- ② (C+D)+B공동개발(선행조건 : ①만족)
- ③ (C+D+B)+A공동개발(선행조건 : ②만족)



[적용기준8]

- ① A+B공동개발
- ② C+D공동개발
- ③ (A+B)+E공동개발(선행조건 : ①만족)
- ④ (C+D)+E공동개발(선행조건 : ②만족)
- ⑤ (A+B)+(C+D)+E공동개발
(선행조건 : ①②만족)



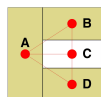
[적용기준9]

- ① B+C공동개발
- ② (B+C)+A공동개발(선행조건 : ①만족)

주) 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하도록 함

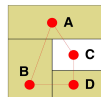
○ 자율적 공동개발 불허 예시

- 자율적 공동개발로 인해 요철형 대지 발생, 맹지 및 세장비 과다(1:3이상) 대지 발생시 자율적 공동개발 불허



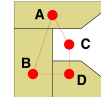
[적용기준5]

A+B+D 공동개발



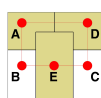
[적용기준6]

A+B+D 공동개발



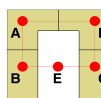
[적용기준7]

A+B+D 공동개발



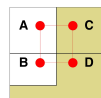
[적용기준8]

A+D+E 공동개발



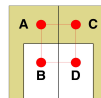
[적용기준8]

A+B+C+D 공동개발



[적용기준4]

C+D 공동개발



[적용기준3]

A+C 공동개발

V. 지형도면: 게재 생략(열람장소에 갖추어 둔 지형도면과 같음)

- 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람 가능