

## 도시관리계획(개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

도시관리계획(개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 결정(변경)하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청(도시계획과, ☎ 032-440-4632), 중구청(도시개발과, ☎ 032-760-7517)에 갖추어 놓았습니다.

2022. 6. 7.

### 인 천 광 역 시 장

#### I. 결정(변경) 취지

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

#### II. 위치

- 인천광역시 중구 향동6가 1번지 일원

### Ⅲ. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

#### ① 지구단위계획구역 결정 조서(변경 없음)

##### 1. 지구단위계획구역 결정 조서

도면 표시번호	구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )	비고
1	개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획구역	중구 항동6가 1번지 일원	470,878	

##### 2. 용도지역 결정 조서

구분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고
합계	470,878	100.0	
제1종일반주거지역	57,110	12.1	
일반상업지역	344,445	73.1	
자연녹지지역	69,323	14.7	

##### 3. 용도지구 결정 조서

###### 가. 미관지구 결정조서

도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(m <sup>2</sup> )	폭원(m)	최초결정일	비고
1	미관지구	역사문화	중구 항동 6가 1일원	470,878	-	2003. 5.28. (인고 제2003-96호)	

###### 나. 방화지구 결정조서

도면 표시번호	지구명	위치	면적(m <sup>2</sup> )	폭원(m)	연장(m)	최초결정일	비고
1	방화지구	중구 항동 6가 1일원	344,445	-	-	1986.12.30.	

###### 다. 고도지구 결정조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적(m <sup>2</sup> )	최초 결정일	비고
-	-	중앙지구	최고 고도지구	자유공원 주변	G-L+7m이하	32,296	1984. 5. 7.	
					G-L+10m이하	22,589		
					G-L+15m이하	305,845 (48,095)		
					G-L+19m이하	11,270 (5,409)		

## ② 지구단위계획 결정 조서(변경)

### 1. 도시기반시설 결정(변경) 조서

#### 가. 교통시설(변경없음)

##### 1) 도로

##### 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류			
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	
합계	기정	31	8,298	124,980	11	3,525	43,758	10	2,600	41,071	10	2,173	40,151
광로	기정	1	985	23,433	-	-	-	-	-	-	1	985	23,433
대로	기정	3	1,101	33,255	-	-	-	2	853	26,652	1	248	6,603
중로	기정	6	907	11,847	-	-	-	2	222	3,016	4	685	8,831
소로	기정	21	5,305	56,445	11	3,525	43,758	6	1,525	11,403	4	255	1,284

##### 도로 결정 조서

구분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	3	2	40 (40-46)	주간선 도로	6,750.0 (985)	광3-4	광3-9	일반도로		인고제58호 (1999.5.20.)	
기정	대로	2	6	30 (30-33)	보조간선 도로	3,830.0 (773)	광3-2 항동1가5-1	대2-10	일반도로		건고제477호 (1970.10.2.)	
기정	대로	2	47	30	국지도로	80.0	광3-2	대2-6	일반도로		인고제33호 (2000.3.8.)	
기정	대로	3	7	25	보조간선 도로	1,100 (248)	대2-6	중1-7	일반도로		건고제54호 (1970.2.9.)	
기정	중로	2	178	15	국지도로	87.0	광3-2 북성동1가3-63	대3-7 북성동1가3-61	일반도로		인고제33호 (2000.3.8.)	
기정	중로	2	181	15	국지도로	135.0	대2-6 해안동1가10-4	중3-181 중앙동1가21-1	일반도로		인고제33호 (2000.3.8.)	
기정	중로	3	2	15 (11.2-18)	국지도로	1150 (240)	대2-6 해안동4가3-3	대2-41	일반도로		건고제54호 (1970.2.9.)	
기정	중로	3	180	15 (14-17)	국지도로	526.0 (161)	중3-210 해안동4가1-1	중2-181 해안동1가 9	일반도로		인고제776호 (1984.9.6.)	
기정	중로	3	181	13	특수도로	63.0	중2-181 관동1가22-11	소2-1 관동1가21-8	일반도로		인고제33호 (2000.3.8.)	
기정	중로	3	210	12 (13-14)	국지도로	221.0	대2-6 해안동4가1-1	중3-2 관동3가2-1	일반도로		-	
기정	소로	1	1	10 (10-11)	국지도로	449.0	대2-6 해안동 11	송학동2가 10-4	일반도로		인고제776호 1984.9.6	
기정	소로	1	2	10 (11-12)	국지도로	530.0	대2-6 해안동4가4-1	소1-5 송학동 20	일반도로		인고제776호 1984.9.6	
기정	소로	1	3	10 (11-12)	국지도로	241.0	중3-2 관동3가3-6	소1-1 관동2가10-9	일반도로		인고제776호 1984.9.6	

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	7	10	국지도로	141.0	대2-6 해안동9-5	소1-15 중앙동2가23	일반도로		인고제776호 1984.9.6	
기정	소로	1	14	10 (11~12)	국지도로	524.0	중3-210 중앙동4가1-13	중2-181 중앙동1가24-1	일반도로		인고제776호 1984.9.6	
기정	소로	1	15	10	국지도로	527.0	중3-210 중앙동4가1-8	중3-181 관동22-3	일반도로		인고제776호 1984.9.6	
기정	소로	1	16	10 (11.5~12)	국지도로	443.0	중3-2 관동3가1-4	소2-4 관동1가9-1	일반도로		인고제776호 1984.9.6	
기정	소로	1	17	10	국지도로	125.0	소1-2 송학동3가6-6	소2-6 송학동3가5-13	일반도로		인고제776호 1984.9.6	
기정	소로	1	18	10	국지도로	126.0	소2-6 송학동3가4-16	소1-2 송학동3가3-1	일반도로		인고제776호 1984.9.6	
기정	소로	1	19	10	국지도로	125.0	소2-6 송학동3가4-29	소1-2 송학동3가6-1	일반도로		인고제776호 1984.9.6	
기정	소로	1	34	10	국지도로	135.0	소1-2 송학동2가1-3	소1-1 송학동2가11-8	일반도로		인고제776호 1984.9.6	
기정	소로	2	1	8	국지도로	336.0	소2-4 송학동1가 10	대3-7 선린동 40-3	일반도로		인고제776호 1984.9.6	
기정	소로	2	2	5.8~8	국지도로	314.0	소1-2 송학동2가18-1	송학동 1가 9	일반도로		인고제776호 1984.9.6	
기정	소로	2	4	8	국지도로	121.0	소1-15 관동1가 13	송학동1가 11-22	일반도로		인고제776호 1984.9.6	
기정	소로	2	6	8 (8.5~10)	국지도로	418.6	중3-210 송학동3가7-46	소1-2 송학동3가1-5	일반도로		인고제776호 1984.9.6	
기정	소로	2	7	8	국지도로	255.0	소1-1 중앙동2가3-3	중2-181 중앙동1가24-2	일반도로		인고제776호 1984.9.6 “	
기정	소로	2	32	8	국지도로	80.0	소2-4 관동1가11-3	중3-181 관동1가21-10	일반도로		인고제776호 1984.9.6 “	
기정	소로	3	1	4	국지도로	60.0	북성동3가 9-2	북성동3가 6-3	일반도로		인고제776호 1984.9.6	
기정	소로	3	2	4	국지도로	63.0	북성동3가 8-7	북성동3가 9-8	일반도로		인고제776호 1984.9.6	
기정	소로	3	3	6	국지도로	62.0	중3-180 중앙동2-26	소1-14 중앙동2-38	일반도로		인고제776호 1984.9.6	
기정	소로	3	4	6	국지도로	70.0	중3-210 중앙동2-25	중3-2 중앙동2-7	일반도로		인고제776호 1984.9.6	

※ ( )는 지구단위계획구역 내 연장임

## 2) 주차장

### 주차장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	1	노외주차장	중구 송학동1가 6	1,058.0	2003.05.28. (인고제2003-96호)	공공청사 ①과 중복, 입체결정
기정	2	노외주차장	중구 관동1가 6, 7	414.0	2003.05.28. (인고제2003-96호)	
기정	3	노외주차장	중구 선린동 58-18	182.0	2003.05.28. (인고제2003-96호)	
기정	4	노외주차장	중구 관동2가 3-1	998.3(562)	2009.01.07. (중구고시제2009-2호)	입체적 결정 (지하층에 한함)
기정	5	노외주차장	중구 해안동4가1-1	2,134.4	2000.12.22. (중구고시제2000-54호)	
기정	6	노외주차장	중구 송학동3가3-1	1,067.8	2005.7.4. (중구고시제2005-56호)	
기정	7	노외주차장	중구 향동2가1-1	2,580.8	2007.2.16. (중구고시제2007-8호)	공공공지 ①과 중복결정(지하)

## 나. 공간시설(변경 없음)

### 1) 공원

### 공원 결정조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	1	자유공원	근린공원	중구 송학동1가 11-1	68,112.0	1966.8.31. (건고 제2701호)	

### 2) 공공공지

### 공공공지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	1	공공공지	중구 향동2가 1-1	1,494.6	2007.2.16. (중구고시제2007-00호)	주차장 ⑦과 중복결정(지상)

## 다. 공공·문화체육시설(변경)

### 1) 공공청사 결정조서(변경 없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	1	공공 청사	구청	중구 송학동1가 6	1,058.0	2003.05.28. (인고제2003-96호)	○ 주차장 ①과 중복, 입체결정 ○ 건축규모는 '3. 건축물에 관한 계획' 에 의함
기정	2	공공 청사	중부 소방서	중구 향동6가 2	2,304.1	1983.12.28. (인고제1983-711호)	

## 2) 문화시설 결정(변경) 조서(변경)

### □ 문화시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	최초 결정일	비 고
기정	1	문화 시설	-	해안동1가 10-4일대	8,453.0	2003. 5.28. (인고제2003-96호)	○도로 포함 ○건축규모는 '3. 건축물에 관한계획'에 의함
기정	2	문화 시설	-	중앙동1가 17-1	413.2	2015.12.14. (인고제2015-192호)	
기정	3	문화 시설	-	송학동1가 8-3	1,960.2	2021.10.5. (인고제2021-428호)	소금창고
변경	3	문화 시설	-	송학동1가 8-3일대	1,957.1	2021.10.5. (인고제2021-428호)	소금창고
기정	4	문화 시설	-	송학동1가 2-2	2,274.3	2021.10.5. (인고제2021-428호)	舊 시장관사

### - 문화시설 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	결정(변경)내용	변경사유
3	문화시설	○ 면적: 1,960.2m <sup>2</sup> → 1,957.1m <sup>2</sup> 감)3.1m <sup>2</sup>	○ 지적(분할)측량 결과에 따른 오차 반영

## 2. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경 없음)

구분	계획내용
가구계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대상지는 근대 최초의 도시계획(우리나라 최초의 격자형 도시계획)을 시행한 곳으로 가구와 도로망을 보존하는 것을 원칙으로 함.</li> <li>- 가구 및 도로망의 변형을 수반하는 개발계획인 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거치도록 할 것</li> </ul>
획지계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 보존획지선                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대상지의 최초 계획 당시에 적용된 획지의 형상을 보존하기 위하여 '보존 획지선'을 지정</li> <li>- 최초 도시계획의 획지 모듈인 20m×10m, 10m×20m, 20m×20m을 기준으로 보존획지선을 지정함(기존 획지선 및 모듈에 따른 신규 획지선을 설정하고 이를 보존획지선으로 지정)</li> <li>- 보존획지선으로 지정된 획지선은 합필 또는 분필시 대지합병가능선 및 대지분할 가능선으로 적용하도록 함(권장)</li> </ul> </li> <li>○ 획지와 건축물의 형태                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보존획지선 위에 걸쳐서 건축되는 건축물의 경우에는 보존획지선에서 분절된 외관형태를 가지도록 할 것(보존획지선을 중심으로 맞벽건축의 외관을 가지거나, 형태 또는 입면상에서 분절(articulation)되어 보이도록 함).</li> <li>- 보존획지선에 걸치지 않더라도 건축물의 전면(가구의 장변방향) 길이가 20m이상일 경우에는 10m내외의 단위로 적정한 위치에서 분절된 외관형태를 가지도록 할 것</li> </ul> </li> </ul>

### 3. 건축물에 관한 결정조서(변경 없음)

#### 가. 건축물의 용도 결정조서

도면표시	위 치	계 획 내 용
지구전체	폭 15m이상 도로변 (지구내 공통)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 불허용도</li> <li>- 제1종 근린생활시설중 건재상·공구상·철물점·정육점·세탁소</li> <li>- 제2종 근린생활시설중 장의사·제조업소·수리점</li> </ul>
U1	내부주거구역 (R-1, R-2) 차이나타운구역 (CH-3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 허용용도</li> <li>- 단독주택(다가구주택 제외)</li> <li>- 제1종근린생활시설</li> <li>- 노유자시설</li> <li>- 제2종근린생활시설 중 종교집회장</li> <li>- 제2종근린생활시설 중 일반음식점</li> <li>- 제2종근린생활시설 중 기원 (R-2에 한함)</li> <li>- 자동차관련시설 중 주차장</li> <li>○ 불허용도</li> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul>
U2	차이나타운구역 (CH-1, CH-2) 기성상업구역 (CO-1, CO-2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 허용용도</li> <li>- 공동주택(주거 60%이하) (단, 기성상업구역에 한함. 차이나타운 구역은 불허)</li> <li>- 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외)</li> <li>- 문화 및 집회시설</li> <li>- 판매시설 중 소매시장, 상점</li> <li>- 의료시설(격리병원, 장례식장 제외)</li> <li>- 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>- 숙박시설 중 관광숙박시설</li> <li>- 위락시설</li> <li>- 단독주택</li> <li>- 교육연구시설</li> <li>- 노유자시설</li> <li>- 수련시설</li> <li>- 운동시설(옥외골프연습장 제외)</li> <li>- 위험물저장 및 처리시설 중 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유판매소</li> <li>- 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장</li> <li>○ 1층권장용도(CH-2에 한함)</li> <li>- 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점</li> <li>- 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점</li> <li>○ 불허용도</li> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul>

도면표시	위 치	계 획 내 용
U3	근대건축물 밀집구역 (M-1, M-2, M-3,M-4) 근린상업구역(N)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택(주거 60%이하) (N에 한함, M에는 불허)</li> <li>- 제1종근린생활시설</li> <li>- 제2종근린생활시설(옥외골프연습장, 안마시술소, 단란주점 제외)</li> <li>- 문화 및 집회시설</li> <li>- 의료시설(격리병원, 장례식장 제외)</li> <li>- 단독주택</li> <li>- 교육연구시설</li> <li>- 노유자시설</li> <li>- 수련시설</li> <li>- 자동차관련시설중 주차장</li> </ul> </li> <li>○ 1층권장용도(M-2, M-3에 한함) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 문화 및 집회시설 중 전시장(미술관, 기념관, 박물관)</li> <li>- 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점</li> <li>- 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 사진관, 표구점</li> </ul> </li> <li>○ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul> </li> </ul>
U4	월미로변 업무구역(B)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택(주거 60%이하)</li> <li>- 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외, 안마시술소, 단란주점, 노래연습장은 지하에 한함)</li> <li>- 문화 및 집회시설</li> <li>- 판매시설 중 소매시장, 상점</li> <li>- 의료시설(격리병원, 장례식장 제외)</li> <li>- 업무시설</li> <li>- 숙박시설 중 관광숙박시설</li> <li>- 위락시설(지하에 한함)</li> <li>- 교육연구시설</li> <li>- 노유자시설</li> <li>- 수련시설</li> <li>- 운동시설(옥외골프연습장 제외)</li> <li>- 위험물저장 및 처리시설 중 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유판매소</li> <li>- 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장</li> <li>- 관광휴게시설</li> </ul> </li> <li>○ 전층권장용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 업무시설</li> <li>- 문화 및 집회시설</li> </ul> </li> <li>○ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul> </li> </ul>
U5	인천역 역세권구역(S)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외)</li> <li>- 문화 및 집회시설</li> <li>- 판매시설 중 소매시장, 상점</li> <li>- 의료시설(격리병원, 장례식장 제외)</li> <li>- 업무시설</li> <li>- 숙박시설중 관광숙박시설</li> <li>- 위락시설</li> <li>- 단독주택</li> <li>- 교육연구시설</li> <li>- 노유자시설</li> <li>- 수련시설</li> <li>- 운동시설(옥외골프연습장 제외)</li> <li>- 위험물저장 및 처리시설중 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유판매소</li> <li>- 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장</li> <li>- 관광휴게시설</li> </ul> </li> <li>○ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul> </li> </ul>

※ 도시계획시설의 경우 상기 용도제한에도 불구하고, 당해 도시계획에 의한 용도를 허용

## 나. 건축물에 높이

### ■ 건축물의 높이 결정 조서 1

구역명		최고층수	최고높이	적용제어요소
고도지구 해당 지역	내부주거지역(R-1, R-2), 차이나타운구역(CH-3)	-	○ 7m 이하	최고높이 양각제한
		-	○ 10m 이하	
	근대건축물 밀집구역 (M-1, M-3 일부), 차이나타운구역 (CH-1, CH-2 일부)	-	○ 7m 이하	
		-	○ 10m 이하	
		-	○ 15m 이하	
근대건축물 밀집구역(M-1, M-2, M-3, M-4 일부) 차이나타운구역(CH-1 일부) 근린상업구역(N 일부) 기성상업구역(CO-2)	○ 4층 이하 (건폐율 60% 초과 시)	○ 14m 이하	최고층수/최고높이	
	○ 5층 이하 (건폐율 60% 이하 시)	○ 17m 이하	양각제한	
차이나타운구역(CH-1 일부) 기성상업구역(CO-1)	○ 5층 이하 (건폐율 60% 초과 시)	○ 20m 이하	최고층수/최고높이	
	○ 6층 이하 (건폐율 60% 이하 시)	○ 24m 이하	양각제한	
월미로변 업무구역(B)	-	○ 26m 이하	양각제한	
인천역 역세권구역(S)	-	○ 35m 이하		

※ 적용 구역에 대한 경계는 도면 참조할 것.

※ 고도지구 해당 지역은 층수 및 높이 등 기존의 고도제한 내용을 적용함.

※ 상기 규정은 건축물 외 국토계획법 및 건축법에 의한 공작물에도 적용함.

※ 양각제한은 지정문화재에 인접한 건축물 및 공작물에 대하여 적용하는 높이제한 규정임(아래 참조)

※ 국토계획법 시행령 제46조의 규정에 의하여 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 다음의 규정에 의한다.

- 최고층수 = 지구단위계획에 의한 최고층수×(1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적)

- 최고높이 = 지구단위계획에 의한 최고높이×(1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적)

※ 건축법 제34조에 의한 공개공지의 확보에 따른 높이제한 완화규정은 적용하지 않음.

※ 내부주거지역(R-1) 구역의 학교시설은 3층 이하, 12m 이하로 제한.

### ■ 건축물의 높이 결정 조서 2 (건축물 양각제한)

구분	계획내용
지정문화재 (국가지정, 시 지정문화재)	○ 문화재보호구역 경계(보호구역경계가 지정되지 않은 문화재는 문화재 외곽경계)에서 50m이내(월미로변업무구역내의 경우 25m이내)에 건축하는 건축물의 높이제한 ○ 문화재보호구역 경계에서 문화재 높이(H)를 기준으로 양각 27° 이내

※ 문화재 관련 보다 강화된 기준 및 심의내용이 있을 경우 이에 따르도록 함.

## 다. 건축물의 밀도 결정조서

구역명	건폐율	용적률	비고
제1종일반주거지역 (R-1, R-2, CH-3)	60% 이하	120% 이하	○ 2층 이하
		150% 이하	○ 3층 이하
일반상업지역 (CH-1, CH-2, M-1, M-2, M-3, M-4, CO-1, CO-2, N, S)	80% 이하*1 (층수에 의한 건폐율 차등 적용 - 높이계획 참조)	160% 이하	○ 2층 이하
		240% 이하	○ 3층 이하
		320% 이하	○ 4층 이하
		320% 이하	○ 4/5층 이하
		400% 이하	○ 5/6층 이하
월미로변 업무구역(B)	70% 이하	420% 이하	
인천역 역세권구역(S)		560% 이하	

※ 적용 구역에 대한 경계는 높이 및 밀도 계획도 참조할 것.

※ 층수제한에 따라 용적률을 차등 적용함.

\* 1: 국토계획법에 의한 일반상업지역의 방화지구 안에 있는 대지에 건축하는 건축물로서 주요 구조부가 내화 구조로 된 것에 한하여 건폐율 80% 적용(방화지구 관련 규정이 강화될 경우에는 강화된 규정에 따른다).

※ 국토계획법시행령 제46조의 규정에 의하여 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 다음의 규정에 의한다

- 건폐율= 지구단위계획의 의한 건폐율 × (1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적)
- 용적률= 당해 지역에 적용되는 용적률 × (1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적)

※ 건축법 제34조에 의한 공개공지의 확보에 따른 용적률 완화규정은 건축조례에 따른다.

※ 고도지구 해당 지역은 비고의 층수를 적용하지 않고 건축물의 높이결정 조서를 적용함.

## 라. 건축물의 배치 및 건축선 결정조서

제 어 요 소	적 용 구 간	제 어 내 용
건축한계선	- 지구내 세가로 - 차이나타운진입로변 - 월미로변업무구역	○ 대지경계선으로부터 1m~3m 후퇴
고층부건축한계선	- 경관축(조망축)구간	○ 월미로변업무구역 : 6m 후퇴(4층이상) ○ 기타구역 : 2m 후퇴(3층이상)
벽면한계선(1층)	- 지구내 세가로	○ 대지경계선으로부터 1m 후퇴
건물의 방향성	- 전 구역	○ 건축물의 벽면은 접한 전면가로(폭 15m이상)의 방향과 일치하게 할 것(권장)

※ 적용구간의 구체적인 위치는 도면 참조

## 마. 건축물의 형태(외관)

### ■ 건축물형태(외관)결정 조서-1

구분	계획내용
보전대상 건축물 및 주변관리 구역 외관지침	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 보전대상건축물 및 주변관리구역               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 적용대상 : 보전대상건축물 및 주변관리구역내의 건축물 및 공작물. 주변관리구역의 경계는 보전대상건축물의 대지경계선을 기준으로 한다.</li> <li>- 외관지침                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 보전대상건축물과 보전대상건축물이 위치하는 동일 필지 내 건축물의 경우 인접한 보전대상건축물이 포함된 입면 및 시뮬레이션을 작성 제출할 것</li> <li>· 공사 등으로 인하여 보전대상건축물이 훼손, 멸실 또는 수몰되지 않도록 할 것</li> <li>· 건물의 규모나 배치로 인하여 주요 조망점에서 보전대상건축물의 조망을 방해하지 않도록 할 것(주요조망점 : 자유공원의 광장, 석정루, 홍예문 위 및 보전대상건축물이 면한 가로)의 단부)</li> <li>· 건물의 재료나 색채, 형태가 인접 보전대상건축물과 현저히 상이하거나 과도한 디자인으로 인하여 보전대상건축물과 부조화를 이루지 않도록 할 것</li> <li>· 보전대상건축물의 입면요소와 조화를 이루도록 할 것                       <ul style="list-style-type: none"> <li>* 수평분할선(처마선, 기단선, 몰딩라인 등)이 인접 보전대상건축물과 조화되도록 할 것</li> <li>* 수직분할간격(기둥간격, 개구부폭등)이 인접한 보전대상건축물과 조화되도록 할 것</li> <li>* 보전대상건축물의 입면요소(개구부의 형태, 지붕 및 처마의 형태, 코니스 및 기단 등의 디테일)를 활용하여 조화를 이루도록 할 것</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- 개발 행위 허가 기준               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 지정문화재 : 문화재관리법상의 기준 및 절차에 의함</li> <li>· 등록문화재 : 문화재관리법상의 기준 및 절차에 의함.</li> <li>· 비문화재 : 개발행위 허용하되, 외관의 1/4이상 변경 불가. 외관에 기존 건축물의 디자인 요소를 적용하는 것을 원칙으로 함.</li> </ul> </li> </ul>

## ■ 보전대상건축물

동별	구분	위치	명칭	용도	건축년도	비고
관동	1	1가 9-1	중구청	공공청사	1932	문화재
	2	1가 17	인천 구 대화조 사무실	근생시설	1933	문화재
	3	2가 1-5	관동 주택	주거시설	1939	예 비
	4	2가 1-7	동양크리닝	근생시설	1939	등록 추천
	5	2가 3-5	백일청씨 주택	주거시설	1941	등록 추천
	6	3가 6-3, 5, 11	24시 즉석김밥	근생시설	1940	예 비
중앙동	1	1가 9-2	구 일본 제1은행	공공청사	1897	문화재
	2	1가 9-2	구 일본 제1은행 부속 창고	공공청사	1899	등록 추천
	3	1가 9-5	인해무역	일반업무	1897	시지정 추천
	4	2가 2	조선일보 중부지국	일반업무	1965	등록 추천
	5	2가 3-3	설계사무소	일반업무	1942	등록 추천
	6	2가 19-1	구 일본 제58은행	일반업무	1892	문화재
	7	2가 24-1	구 일본 제18은행	근생시설	1890	문화재
	8	3가 3-1, 3, 4, 16	중앙철물상사	근생시설	1932	등록 추천
	9	4가 4-2	제일은행	일반업무	1970	예 비
	10	4가 7-3	갯마을	근생시설	1940	예 비
	11	4가 2-8	항진이단란주점	근생시설	1957	등록 추천
	12	4가 2-25	조양문구	근생시설	1940	예 비
	13	4가 8-4	로우선	근생시설	1942	예 비
	14	4가 2-26	경인 리스	일반업무	-	등록 추천
해안동	1	1가 3-2	장성영양탕	근생시설	1943	예 비
	2	1가 4-1	창 고	창 고	-	등록 추천
	3	1가 8	창 고	창 고	1933	예 비
	4	1가 9	구 일본우선주식회사 인천지점	일반업무	1933	문화재
	5	1가 10-1	창 고	창 고	1948	예 비
	6	1가 2-2	삼우인쇄소	일반업무	1942	등록 추천
	7	1가 10-4	대한통운창고	창 고	1948	등록 추천
	8	2가 5	태영선무주식회사	일반업무	1954	예 비
	9	2가 6-2	창 고	창 고	1941	예 비
	10	2가 7	고려농산김치	일반업무	1934	등록 추천
항동	1	3가 7-1	인천지방경찰청	공공업무	-	예 비
	2	5가 1-1	우정일식	근생시설	1934	등록 추천
	3	5가 1-2	창 고	창 고	1962	등록 추천
	4	6가 1	인천우체국	공공업무	1923	문화재
선린동	1	1-5	주 택	주거시설	1939	등록 추천
	2	8	구 청국영사관 회의청	공공업무	1910	시지정 추천
	3	8	화교소학교	학 교	1934	등록 추천
	4	29-2	현대크리닝	근생시설	1925	등록 추천
	5	29-3, 4, 5, 6	대창반점	근생시설	1925	등록 추천
	6	32-4, 6, 9	풍미반점	근생시설	1925	등록 추천
	7	38-1, 2	공화춘	근생시설	1948	문화재
	8	25-1	주 택	주거시설	1947	예 비
	9	25-2	해안동성당 교육관	종교시설	1939	시지정 추천
북성동	1	3가 5-1	화교기독교교회	종교시설	-	예 비
송학동	1	1가 11-1	인천문화원	공공업무	1901	문화재
	2	2가 5-1	홍화순씨 주택	주거시설	1937	예 비
	3	2가 6-1	다미정	근생시설	1936	예 비
	4	2가 7-1	진재근씨 주택	주거시설	1941	등록 추천
	5	3가 1-12	김병욱씨 주택	주거시설	1941	예 비
	6	3가 5-5	장세춘씨 주택	주거시설	1936	등록 추천
	7	3가 5-36	조순영씨 주택	주거시설	1941	예 비
	8	3가 7-10, 11, 12	김장환씨	주거시설	1942	예 비

※ 문화재-현재 문화재로 지정되어 있는 건축물. 시지정 추천-시지정문화재로 추천중인 건축물. 등록 추천-등록문화재로 추천중인 건축물. 예비-기타 보전대상건축물(본 지구단위계획에서 지정)

## ■ 건축물형태(외관)결정 조서-2

구 분	계 획 내 용
구역별 외관지침	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 구역의 구분</li> <li>- 보전대상건축물의 분포 및 과거 조계지의 경계를 기준으로 하여 구역을 구분하되, 보전대상건축물의 외관특성에 따라 소구역으로 재분할하도록 함.</li> <li>- 적용대상 : 보전대상건축물 및 주변관리구역내의 건축물을 제외한 각 구역별 건축물 및 공작물</li> <li>- 대상지 전체에 공통적으로 적용하는 ‘공통 외관지침’ 과 각 구역별로 적용하는 ‘구역별 외관지침’ 으로 구분</li> </ul>

### ① 구역별 외관지침-공통 외관지침

항 목	지 침	
건축물	배 치	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대규모 건축물의 횡렬 장변배치 금지</li> <li>○ 대규모 건축물의 경우 다단식건축, 요철건축을 통해 mass를 분절하고 휴먼스케일을 지향할 것</li> </ul>
	지 붕	○ 2방향이상의 경사지붕/점토기와, 나무기와, 아스팔트형글, 동판 및 양질의 금속기와 권장
	옥탑/옥상	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 옥탑부의 과도한 디자인은 지양할 것</li> <li>○ 옥상부의 설비시설의 노출, 가설건축물, 물건의 적치등 경관저해요소 금지</li> </ul>
	건축설비	○ 건축설비의 노출 금지. 부득이한 경우에는 차폐요소를 사용하여 가로에서 보이지 않도록 할 것
공작물	주차장	○ 주차장의 출입부분은 바닥 포장을 보도와 일체화하고 식재 및 가로시설물을 통해 가로경관을 배려할 것
	옹벽, 담, 계단	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 가로변에 담장을 설치할 경우 생울타리, 투시형담장, 부조, 화단, 조명 연출 등을 통하여 쾌적한 가로보행 활동을 유도할 것.</li> <li>- 옹벽설치기준에 적합하게 하고, 경관을 고려하여 담쟁이덩굴, 조경블럭 등을 사용할 것</li> </ul>
	가설 건축물	○ 가로변에의 가설건축물 설치 금지. 부득이한 경우에는 본 건물과 조화되도록하고 가로 경관을 배려할 것.
부착물 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 셔 터 : 가로변 설치의 경우 투시형으로 할 것</li> <li>○ 조 명 : 과도한 디자인을 금하고 건물 및 주변과 조화롭게 할 것. 특히 문화재 주변의 경우 조명의 과도한 설치로 문화재경관을 저해하지 않도록 할 것</li> </ul>	
대지경계 및 형질	○ 경사지의 대지는 다단으로 조성하여 과도한 옹벽이 생기지 않도록 할 것	
비 고	○ 가로변 개구부는 야간보행시 가로안전에 기여함은 물론 야간 가로경관의 요소로도 작용하므로 이를 배려하여 설치할 것(예 : 방법용 덧창, 덧문, 셔터는 투시형으로 한다)	

② 구역별 외관지침-F1 : 자유공원구역(P), 내부주거구역(R-1, R-2), 근린상업구역(N)

항 목		지 침	
건축물	파사드	형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 자유공원 및 주변과 조화를 이루도록 할 것</li> <li>○ 양질의 비례감을 통해 휴먼 스케일을 고려한 형태를 이루도록 할 것</li> <li>○ R구역(R-1, R-2) 건축물의 창호는 예시를 참조하여 주변과 조화되게 할 것</li> </ul>
		재료	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 자유공원 및 주변과 조화를 이루도록 할 것</li> <li>○ 반사유리등 주변과 부조화를 이루는 재료의 사용 금지</li> </ul>
		색채	○ 자유공원 및 주변과 조화를 이루도록 할 것
		기타	-
	상가전면	위치/규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기둥과 보에 의한 구조체로 구획되며, 구획이 명확하지 않은 경우는 벽체와 구분된 Void된 곳에 한함</li> <li>○ 차양, 광고물 등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것</li> </ul>
		사인 존	○ 건물전체와 조화되도록 할 것
		차양 존	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차양을 설치할 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것</li> <li>○ 차양설치기준                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치</li> <li>- 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m이상</li> <li>- 돌출길이 : 1.2m이내로 제한</li> <li>- 재 질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장</li> <li>- 엔딩형태 : 물결형태는 금지한다. 엔딩의 길이는 15cm로 할 것</li> </ul> </li> </ul>
		윈도우 존	○ 창은 투시가능한 구조로 할 것
		기타	○ 사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것

③ 구역별 외관지침-F2 : 근대건축물밀집구역 1(M-1, M-3)

항 목		지 침	
건축물	파사드	형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 근대건축물의 시대양식의 특성을 반영하되, 과도한 디자인은 금지</li> <li>○ 양질의 비례감을 통해 휴먼 스케일을 고려한 형태를 이루도록 할 것</li> <li>○ 예시도를 참조하고, 주변과 조화를 이루도록 할 것</li> </ul>
		재료	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주요문화재가 일본풍의 목조건물이므로 이와 조화를 이룰 수 있는 목재의 사용을 권장</li> <li>○ 반사유리나 강재의 노출등 주변과 부조화를 이루는 재료의 사용을 금지</li> </ul>
		색채	○ 주변과 조화롭지 못한 색채 및 질감의 사용을 금지.
		기타	○ 처마선, 밴드(band)등 수평분할요소는 인접건축물(특히 문화재)과 맞추며, 돌출 기둥 등 수직분할 요소는 주변건축물과 조화를 이루도록 기둥간격을 적절히 계획할 것
	상가전면	위치/규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기둥과 보에 의한 구조체로 구획되도록 할 것</li> <li>○ 차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것</li> </ul>
		사인 존	○ 건물 전체와 조화되도록 할 것
		차양 존	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차양을 설치할 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것</li> <li>○ 차양설치기준                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 과도한 형태나 색채의 사용금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치</li> <li>- 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~.4m이상</li> <li>- 돌출길이 : 1.2m이내로 제한</li> <li>- 색 채 : 단색칼라 사용. 스트라이프(stripe)나 그라데이션(gradation) 칼라 사용</li> <li>- 재 질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장</li> </ul> </li> </ul>
		윈도우 존	○ 창은 투시가능한 구조로 할 것
		기타	○ 사인존, 차양존등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것

④ 구역별 외관지침-F3 : 근대건축물밀집구역 2(M-2)

항 목		지 침	
건축물	파사드	형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 근대건축물의 시대양식의 특성을 반영하되, 과도한 디자인은 금지</li> <li>○ 양질의 비례감을 통해 휴먼 스케일을 고려한 형태를 이루도록 할 것</li> <li>○ 예시도를 참조하고, 주변과 조화를 이루도록 할 것</li> </ul>
		재료	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주요문화재가 양풍의 석조건물이므로 이와 조화를 이루도록 석재 또는 석재와 유사한 재료의 사용을 권장</li> <li>○ 반사유리나 강재의 노출등 주변과 부조화를 이루는 재료의 사용을 금지</li> </ul>
		색채	○ 주변과 조화롭지 못한 색채(흑색 화강석등)의 사용을 금지
		기타	○ 코니스, 밴드(band)등 수평분할요소는 인접건축물(특히 문화재)과 맞추며, 돌출기둥 등 수직 분할요소는 주변건축물과 조화를 이루도록 기둥간격을 적절히 계획할 것
	상가전면	위치/규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기둥과 보에 의한 구조체로 구획할 것</li> <li>○ 차양, 광고물 등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것</li> </ul>
		사인 존	○ 건물 주재료의 재질과 색을 유지하며, 광고물 설치시 입체형을 사용할 것
		차양 존	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차양을 설치할 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것</li> <li>○ 차양설치기준                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 과도한 형태나 색채의 사용금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치</li> <li>- 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m이상</li> <li>- 돌출길이 : 1.2m이내로 제한</li> <li>- 색 채 : 단색칼라사용. 흰색칼라 권장. 스트라이프(stripe)나 그라데이션(gradation) 사용 금지</li> <li>- 재 질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장</li> <li>- 엔딩형태 : 물결형태는 금지한다. 엔딩의 길이는 15cm로 할 것</li> </ul> </li> </ul>
		윈도우 존	○ 창은 투시가능한 구조로 할 것
		기타	○ 사인존, 차양존등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것

⑤ 구역별 외관지침-F4 : 근대건축물밀집구역 3(M-4)

항 목		지 침	
건축물	파사드	형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 근대건축물의 시대양식의 특성을 반영하되, 과도한 디자인은 금지</li> <li>○ 양질의 비례감을 통해 휴먼 스케일을 고려한 형태를 이루도록 할 것</li> <li>○ 예시도를 참조하고, 주변과 조화를 이루도록 할 것</li> </ul>
		재료	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주요문화재가 조적조의 창고건물이므로 이와 조화를 이룰 수 있는 적벽돌등의 재료를 권장</li> <li>○ 반사유리나 알루미늄복합판넬출등 주변과 부조화를 이루는 재료의 사용을 금지</li> <li>○ 적벽돌 조적조의 리노베이션의 경우 주재료를 그대로 유지하거나 이와 유사한 것으로 대체 하도록 할 것</li> </ul>
		색채	○ 주변과 조화롭지 못한 색채의 사용을 금지
		기타	○ 코니스, 밴드(band)등 수평분할요소는 인접건축물(특히 문화재)과 맞추며, 돌출기둥 등 수직 분할요소는 주변건축물과 조화를 이루도록 기둥간격을 적절히 계획할 것
	상가전면	규모/형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건물 전체와 조화를 이루도록 할 것</li> <li>○ 건물의 특성에 부합하는 개성있는 디자인을 통해 다양한 가로경관을 연출하도록 할 것</li> </ul>
		차양 존	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차양을 설치할 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것</li> <li>○ 차양설치기준                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물의 특성에 부합하여 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치</li> <li>- 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m이상</li> <li>- 재 질 : 비닐이나 플라스틱재질을 금지하며, 양질의 재료를 사용하도록 할 것</li> </ul> </li> </ul>
		윈도우 존	○ 창은 투시가능한 구조로 할 것. 덧창, 덧문을 설치하는 경우 개폐 가능한 구조로 할 것
		기타	○ 차양, 창문 등 수평분할선은 인접건물과 조화를 이루도록 할 것

⑥ 구역별 외관지침-F5 : 차이나타운구역 (CH-1, CH-2, CH-3)

항 목		지 침	
건축물	파사드	형태	○ 근대건축물의 시대양식의 특성을 반영하되, 과도한 디자인은 금지 ○ 양질의 비례감을 통해 휴먼 스케일을 고려한 형태를 이루도록 할 것 ○ 예시도를 참조하고, 주변과 조화를 이루도록 할 것
		재료	○ 주요문화재가 청풍의 목조건물이므로 이와 조화를 이룰 수 있는 목재등의 사용을 권장 ○ 반사유리나 강재의 노출등 주변과 부조화를 이루는 재료의 사용을 금지
		색채	○ 주변과 조화롭지 못한 색채 및 질감의 사용을 금한다.
		기타	○ 처마선, 밴드(band)등 수평분할요소는 인접건축물(특히 문화재) 맞추며, 기둥 등 수직 분할요소는 주변건축물과 조화를 이루도록 기둥간격을 적절히 계획할 것
	상가전면	위치/규모	○ 기둥과 보에 의한 구조체로 구획할 것 ○ 차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것
		사인 존	○ 건물 전체와 조화되도록 할 것
		차양 존	○ 차양을 설치하는 경우 청풍의 차양을 설치하거나 청풍의 캐노피로 할 것 ○ 차양설치기준 - 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치 - 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~.4m이상 - 재 질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장
		윈도우 존	○ 창은 투시가능한 구조로 할 것
		기타	○ 사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것

⑦ 구역별 외관지침-F6 : 기성상업구역 1(CO-1)

항 목		지 침	
건축물	파사드 (형태,재료,색채)	○ 주변과 조화를 이루도록 할 것	
	상가전면	위치/규모	○ 기둥과 보에 의한 구조체로 구획되며, 구획이 명확하지 않은 경우는 벽체와 구분된 Void된 곳에 한함 ○ 차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것
		사인 존	○ 건물 전체와 조화되도록 할 것
		차양 존	○ 차양을 설치하는 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것 ○ 차양설치기준 - 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치 - 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~.4m이상 - 재 질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장 - 엔딩형태 : 물결형태는 금지한다. 엔딩의 길이는 15cm로 할 것
		윈도우 존	○ 창은 투시가능한 구조로 할 것
기타	○ 사인존, 차양존등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것		

⑧ 구역별 외관지침-F7 : 기성상업구역 2(CO-2)

항 목		지 침
과사드	형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 근대건축물의 시대양식의 특성을 반영하되, 과도한 디자인은 금지</li> <li>○ 양질의 비례감을 통해 휴먼 스케일을 고려한 형태를 이루도록 할 것</li> <li>○ M-2구역의 외관특성화요소 및 예시도를 참조하고, 주변과 조화를 이루도록 할 것</li> </ul>
	재료	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주요문화재가 양풍의 석조건물이므로 이와 조화를 이루도록 석재 또는 석재와 유사한 재료의 사용을 권장</li> <li>○ 반사유리나 강재의 노출등 주변과 부조화를 이루는 재료의 사용을 금지</li> </ul>
	색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주변과 조화롭지 못한 색채(흑색 화장석등)의 사용을 금지</li> </ul>
	기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 코니스, 밴드(band)등 수평분할요소는 인접건축물(특히 문화재)과 맞추며, 돌출기둥 등 수직 분할요소는 주변건축물과 조화를 이루도록 기둥간격을 적절히 계획할 것</li> </ul>
건축물	위치/규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기둥과 보에 의한 구조체로 구획되며, 구획이 명확하지 않은 경우는 벽체와 구분된 Void된 곳에 한함</li> <li>○ 차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것</li> </ul>
	사인 존	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건물전체와 조화되도록 할 것</li> </ul>
상가전면	차양 존	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차양을 설치할 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것</li> <li>○ 차양설치기준                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치</li> <li>- 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m이상</li> <li>- 돌출길이 : 1.2m이내로 제한</li> <li>- 색 채 : 건축물과 조화되도록 하며, 단색칼라사용 권장</li> <li>- 재 질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장</li> <li>- 엔딩 형태 : 물결형태는 금지한다. 엔딩의 길이는 15cm로 할 것</li> </ul> </li> </ul>
	윈도우 존	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 창은 투시가능한 구조로 할 것</li> </ul>
	기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건축물과 일치시킬 것</li> </ul>

⑨ 구역별 외관지침-F8 : 월미로변업무구역 (B)

항 목		지 침
건 축 물	파 사 드	고층부 <ul style="list-style-type: none"> <li>○양질의 재료를 사용하며, 주재료로서 노출콘크리트, 타일, 도장 등 주변과 조화롭지 못한 재료의 사용은 금지</li> <li>○간선가로변 주상복합의 경우 주변과 조화되도록 오피스형의 입면을 권장</li> <li>○안테나, 에어컨 실외기등의 외부 노출 금지</li> </ul>
		저층부 <ul style="list-style-type: none"> <li>○간선도로변의 경우 4층이하로 할 것</li> <li>○간선도로변의 파사드는 양풍의 근대건축물을 지향하여 M-2의 외관특성화 요소를 따르되, 타 양식의 문화재가 인접한 경우 문화재와 조화를 이루도록 할 것</li> <li>○간선도로변의 재료는 석재 또는 이와 유사한 재질을 사용할 것</li> <li>○코니스, 밴드(band)등 수평분할요소는 인접건축물(특히 문화재)과 맞추며, 돌출기둥 등 수직 분할요소는 주변건축물과 조화를 이루도록 기둥간격을 적절히 계획할 것</li> <li>○간선도로변 건축물이 아닌 경우 건물전체와 조화되도록 할 것</li> </ul>
		기타 <ul style="list-style-type: none"> <li>○옥상부-고층부-저층부가 조화를 이루도록 할 것</li> </ul>
	상 가 전 면	위치/규모 <ul style="list-style-type: none"> <li>○기둥과 보에 의한 구조체로 구획되며, 구획이 명확하지 않은 경우는 벽체와 구분된 Void된 곳에 한함</li> <li>○차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것</li> </ul>
		사인존 <ul style="list-style-type: none"> <li>○건물전체와 조화되도록 할 것</li> </ul>
		차양존 <ul style="list-style-type: none"> <li>○차양을 설치할 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것</li> <li>○차양설치기준                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치</li> <li>- 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m 이상</li> <li>- 돌출길이 : 1.2m 이내로 제한</li> <li>- 색 채 : 건축물과 조화되도록 하며, 단색칼라사용 권장</li> <li>- 재 질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장</li> <li>- 엔딩 형태 : 물결형태는 금지한다. 엔딩의 길이는 15cm로 할 것</li> </ul> </li> </ul>
		윈도우 존 <ul style="list-style-type: none"> <li>○창은 투시가능한 구조로 할 것</li> </ul>
		기타 <ul style="list-style-type: none"> <li>○사인존, 차양존등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것</li> </ul>

⑩ 구역별 외관지침-F9 : 인천역역세권구역(S)

항 목		지 침
건 축 물	파사드 (재료/형태/색채)	○주변과 조화를 이루도록 할 것
	상 가 전 면	위치/규모 <ul style="list-style-type: none"> <li>○기둥과 보에 의한 구조체로 구획되며, 구획이 명확하지 않은 경우는 벽체와 구분된 Void된 곳에 한함</li> <li>○차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것</li> </ul>
		사인존 <ul style="list-style-type: none"> <li>○건물전체와 조화되도록 할 것</li> </ul>
		차양존 <ul style="list-style-type: none"> <li>○차양을 설치할 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것</li> <li>○차양설치기준                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치</li> <li>- 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m 이상</li> <li>- 돌출길이 : 1.2m 이내로 제한</li> <li>- 색 채 : 단색칼라사용. 흰색계획 권장</li> <li>- 재 질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장</li> <li>- 엔딩 형태 : 물결형태는 금지한다. 엔딩의 길이는 15cm로 할 것</li> </ul> </li> </ul>
		윈도우 존 <ul style="list-style-type: none"> <li>○창은 투시가능한 구조로 할 것</li> </ul>
		기타 <ul style="list-style-type: none"> <li>○사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것</li> </ul>

## 4. 기타사항에 관한 결정조서(변경 없음)

### 가. 대지 내 공지

#### ■ 대지 내 공지 결정 조서

구분	계 획 내 용
대지 내 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공개공지               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법 제67조에 의한 일반대중에게 상시개방되는 공지</li> <li>- 위 치 : 결정도상의 표시된 곳에 공개공지의 일부 또는 전부를 설치하도록 할 것. 공개공지의 위치가 표시되지 않은 경우에는 접한 도로 중 가장 넓은 도로나 각각부에 설치하는 것을 원칙으로 함.</li> <li>- 조성기준 : 관련 법규정에 의함</li> <li>- 기 타 : 공개공지 설치대상이 아닐 경우에는 지정된 위치에 쌈지공원(대지면적의 5%이상. 조성기준은 공개공지와 동일하며 조경면적으로 인정)을 조성하도록 함.</li> </ul> </li> <li>○ 공공조경               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로경관의 향상 및 소음, 공해의 완화를 위해 지정된 위치에 조경 식재하는 공지</li> <li>- 결정도상의 표시된 위치에 관련 법규정에서 정하는 식재기준에 따라 조성하도록 하되, 식재면적은 대지로의 차량 및 보행진출입 부분을 제외한 면적의 50%이상일 것(나머지 면적은 벤치 등의 휴게시설, 조명, 장식물 등에 한해 설치 가능)</li> <li>- 대지로의 차량 및 보행진출입 부분을 제외한 면적을 조경면적에 산입하도록 함.</li> </ul> </li> <li>○ 대지내 조경               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 관련법 규정에 의한 대지내 조경은 가로환경의 제고를 위하여 가능한 도로와 접한 곳에 조성할 것(권장)</li> </ul> </li> <li>○ 공공보행통로               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지안의 공지에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 대지 또는 건축물 내에 제공된 통로로서 다음과 같이 조성하도록 함.                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주차장, 담장, 화단 등 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 설치 금지</li> <li>· 접하는 보도와 단 차이를 두지 않을 것</li> <li>· 내구성 있는 재료로 포장하되, 장식포장을 권장</li> <li>· 도로로 조성될 경우 보행자전용도로로 조성할 것.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 건축선 후퇴부분 조성기준               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 벽면한계선 및 건축한계선(1m) 후퇴부분 : 대지로의 차량 및 보행출입로를 제외한 주차장, 담장, 화단 등 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 설치 금지. 후퇴부분의 바닥포장은 접한 보도 및 차도와 동일한 재료 및 형태로 조성하도록 할 것</li> <li>- 건축한계선(2m~3m) 후퇴부분 : 공공조경 등 별도의 조성지침이 없는 한, 대지로의 차량 및 보행출입로를 제외한 주차장, 담장등 보행에 방해가 되는 일체의 시설물설치 금지. 후퇴부분의 바닥포장은 접한 보도 및 차도와 동일한 재료 및 형태로 조성하도록 할 것.</li> </ul> </li> </ul>

## 나. 교통처리계획

### ■ 교통처리계획 결정 조서

구분	계 획 내 용
차량동선 및 주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차량동선               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 차량출입불허구간이 표시된 구간 내에서는 주차를 위한 차량의 출입이 이루어질 수 없음. 다만, 다음의 경우는 예외로 함.                   <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 경찰서 및 파출소, 동사무소, 우체국 등 공공시설용지에서 시설의 성격상 필요한 비상차량의 진출입</li> <li>b. 불허구간 외에는 차량이 진출입할 수 있는 도로와 접한 부분이 없는 경우</li> </ul> </li> <li>- 차량출입불허구간의 표시가 없더라도 다음의 구간에서는 차량진출입구를 설치할 수 없음. 다만, 대지면 길이의 협소 등으로 인해 설치가 불가피한 경우에는 교차로 단 부로부터 가장 먼 곳에 설치하도록 함.                   <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 폭 10m이상의 도로변으로부터 10m이내의 구간</li> <li>b. 버스정류장, 기타 승하차시설, 지하도입구, 횡단보도 전후 10m이내의 구간</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 주차장               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지내 부설주차장의 확보가 어려운 대지의 경우 주차장법 제19조에 의한 단독 또는 공동으로 부지 인근에 부설주차장을 설치하는 것을 권장함.</li> <li>- 폭 20m이상의 도로변에서는 주차장 노출을 금지함(차폐식재 등을 통하여 시각적으로 차단할 것)</li> <li>- 주차전용건축물 및 공용주차장등을 조성 할 경우, 식재 또는 구조물로서 주차장의 노출을 차폐하여 가로경관의 저해를 방지토록 할 것.</li> <li>- 공용주차장을 조성하거나 공공사업의 시행시 지하공간 등에 공용주차장을 조성하여, 주차장의 설치가 곤란한 보전대상건축물 및 특화구역/특화거리 내의 건축물에 대하여 인근 부설주차장으로 활용하도록 할 것.</li> </ul> </li> </ul>

## 다. 경관계획

### ■ 경관계획 결정조서

구분	계 획 내 용
경 관 계 획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 축상경관(View Corridor)의 조성               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 자유공원에서 월미로 및 인천항에 이르는 4개의 가로를 경관가로로 설정                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 제물량길 등 광역 접근로에서 대상지내로의 접근성을 제고하고, 자유공원 등 대상지 내 고지대에서 인천항측으로의 조망권을 확보하기 위하여 경관가로 설정</li> <li>· 경관가로 : 3층 이상 부분에 대하여 2m의 고층부건축한계선이 설정된 가로</li> </ul> </li> <li>- 경관가로변의 건축물에 대한 제어기준                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 차량출입불허구간 설정</li> <li>· 옥상조경, 벽면녹화, 가로변 식재 등 친환경요소를 사용하여 가로경관을 제고토록 할 것</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 월미로변업무구역(B)의 건축물 형태               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인천항과 인접하여 평탄한 지반과 함께 대규모의 필지로 구성된 월미로변 업무구역의 건축물에 대하여 형태를 제어함으로써 경관축을 보호하도록 함</li> <li>· 자유공원 - 근대건축물밀집지역 - 바다로의 조망축을 고려하여 월미로 및 제물량길변의 건축물전면길이를 가능한 한 축소하도록 유도</li> </ul> </li> <li>○ 야간조명               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보전대상건축물의 건축물의 경우 외관의 형태를 잘 표현할 수 있는 야간조명을 설치할 것</li> <li>· 야간조명시간 : 일몰 1시간후 ~ 익일 02:00를 최소 야간조명 시간으로 하되, 별도의 계획이 수립될 경우에는 그에 따르도록 할 것</li> <li>- 폭 15m 이상의 도로 및 보행자전용도로(공공보행통로 포함)에 면한 건축물은 당해 도로변의 1층변에 야간 조명을 설치할 것</li> <li>- 야간조명의 설치 및 운영·관리에 대하여는 비용의 전부 또는 일부를 공공이 부담 하거나 보조할 수 있다</li> </ul> </li> </ul>

## ■ 색채계획 결정 조서

구분	계 획 내 용
경관계획 (색채계획)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 색채계획(보전대상건축물 및 주변관리구역)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보전대상건축물 : 기존의 재료 및 색채 유지. 기존의 색채가 망실되었을 경우에는 해당구역별로 정한 색채계획을 따르도록 함.</li> <li>- 보전대상건축물 주변관리구역내의 건축물 : 보전대상건축물과 동일계통의 재료 및 색채 사용</li> </ul> </li> <li>○ 색채계획(구역별 색채계획)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 근대건축물밀집구역(M-1, M-2, M-3, M-4), 내부주거구역(R-1, R-2), 근린상업구역(N), 월미로변업무구역(B), 기성상업구역(CO-2), 자유공원(P)                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 구조색 : 채도 2이하, 명도 8이상</li> <li>· 보조색 : 채도 4이하, 명도 6이상</li> <li>· 강조색 : 제한 없음</li> <li>· 경사 지붕 : 채도 4 이하</li> </ul> </li> <li>- 기성상업구역(CO-1), 인천역역세권구역(S)                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 구조색 및 보조색 : 채도 4이하, 명도 6이상</li> <li>· 강조색 : 제한없음</li> <li>· 경사 지붕 : 채도 4이하</li> </ul> </li> <li>- 차이나타운구역(CH-1, 2, 3)                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 구조색 : 채도 4이하, 명도 6이상(단, 적색계통은 예외로 함)</li> <li>· 보조색 및 강조색 : 제한없음</li> <li>· 경사지붕 : 채도 4이하</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

## ■ 옥외광고물계획 결정 조서

구분	계 획 내 용
경관계획 (옥외광고물)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공통사항(보전대상건축물 및 각 구역)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 위 치 : 부지 바깥으로의 돌출 금지</li> <li>- 규 모 : 가로-업소의 전면폭이내, 세로-각층 층고이내</li> <li>- 광고물의 종류 및 형태                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 불허 : 창문이용광고, 옥상간판, 애드블론, 입간판(이동식간판), 개별지주이용간판</li> <li>· 가로형 간판 : 창문을 가리지 않을 것. 동일 건물내 동일층의 경우 세로폭 일치</li> <li>· 세로형 간판 : 정면 주출입구 양측에 비조명으로 사용하는 것에 한하여 허용</li> <li>· 벽보 및 현수막 : 지정계시대(판)에 설치하는 것에 한함</li> <li>· 간판에 의한 지붕차폐 금지</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

구분	계 획 내 용
경관계획 (옥외광고물)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 보전대상건축물 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물·시설물·점포·영업소등에 성명, 상호, 상표를 표시하는 광고물에 한하여 설치 가능</li> <li>- 수 량 : 업소당 1개이내</li> <li>- 색 채 : 바탕색 및 내용(글자 등)은 외벽색과 유사한 색상일 것</li> <li>- 광고물의 종류 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 불허(추가) : 네온 및 전광류 금지</li> <li>· 가로형 간판</li> </ul> </li> <li>- 문자, 도형등을 입체형으로 제작하여 건물의 벽면에 부착하는 입체형일 것.</li> <li>- 가로 : 기둥간격이내/업소의 전면폭이내</li> <li>- 세로 : 0.6m이내 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 돌출간판 : 2층이상의 업소는 돌출간판만 허용. 가로 및 세로 0.6m이내(처마가 있을 경우는 처마선 이내)</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 근대건축물밀집구역(M-1, M-2 M-,3, M-4)/일반주거지역(R-1, R-2, CH-3) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물·시설물·점포·영업소등에 성명, 상호, 상표를 표시하는 광고물에 한하여 설치가능</li> <li>- 수 량 : 업소당 1개이내</li> <li>- 색 채 : 바탕색 및 내용(글자등)은 외벽색과 유사한 색상일 것.</li> <li>- 광고물의 종류 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 불허(추가) : 네온 및 전광류 금지</li> <li>· 가로형 간판</li> </ul> </li> <li>- 가 로 : 기둥간격이내/업소의 전면폭이내</li> <li>- 세 로 : 0.6m이내 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 돌출간판 : 가로 0.6m이내(처마가 있을 경우는 처마선이내), 세로 1.2m이내</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 근린상업구역(N), 율미로변업무구역(B) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 수 량 : 업소당 2개이내</li> <li>- 색 채 : 바탕색은 외벽색과 유사한 색채이거나, 외벽색과 조화를 이루는 중간색사용</li> <li>- 광고물의 종류 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 불허(추가) : 네온 및 전광류 금지</li> <li>· 가로형 간판</li> </ul> </li> <li>- 가 로 : 업소의 전면폭이내</li> <li>- 세 로 : 0.6m이내 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 돌출간판 : 가로 0.6m이내(처마가 있을 경우는 처마선이내), 세로 층고이내</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 기성상업구역(CO-1, CO_2), 인천역역세권구역(S), 차이나타운구역(CH-1, CH-2) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 수 량 : 업소당 2개이내</li> <li>- 색 채 : 바탕색은 외벽색과 유사한 색채를 사용할 것. 단, CH-1, 2 구역은 적색계통(내용 및 바탕색) 허용</li> <li>- 광고물의 종류 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 가로형 간판</li> </ul> </li> <li>- 가 로 : 업소의 전면폭이내</li> <li>- 세로 : 0.8m이내 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 돌출간판 : 가로 0.6m이내(처마가 있을 경우는 처마선이내), 세로 층고이내</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 적용의 예외 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 문화재의 경우 문화재와 관련한 별도의 규정이 있는 경우에는 그에 따르도록 함</li> <li>- 옥외광고물 관련한 본 지구단위계획의 규정에도 불구하고 허가권자가 인정하여 광고물심의위원회의 심의를 거친 경우에는 심의에서 정한 내용을 적용할 수 있다.</li> </ul> </li> </ul>

## 5. 지구단위계획 운영에 관한 계획(변경 없음)

### 가. 지침적용의 기본원칙

계 획 내 용
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 본 조서에서 별도로 언급하지 않는 사항의 경우에는 해당법규나 관련조례에 따르도록 하며, 조서의 내용이 관련법규 내지 조례와 상이한 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따르도록 한다.</li> <li>- 본 조서의 내용은 별도의 언급이 없는 한 규제사항으로서 반드시 지켜야 하는 것이고, 권장사항으로 언급한 내용은 특별한 사유가 없는 한 지켜야 하는 사항을 말한다.</li> <li>- 본 지구단위계획에서 제시하는 지침과 관련되는 예시도는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화 하는 것으로 동등한 효력을 지닌다.</li> <li>- 기타 건축주가 특수한 사정에 의하여 지구단위계획 지침의 조정을 신청하고 허가권자가 그 이유가 정당하다고 인정하는 경우에는 본 지침의 일부를 완화하여 적용할 수 있다.</li> <li>- 문화재로 지정되는 건축물의 경우에는 문화재의 보존 및 관리를 위하여 시 도시건축공동위원회 회의를 거쳐 본 지구단위계획의 일부 또는 전부를 적용하지 않을 수 있다. 또한, 문화재와 관련하여 별도의 강화된 규정이 있는 경우에는 그에 따른다.</li> </ul>

### 나. 용어의 정의

계 획 내 용
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 본 지침에서 사용되는 용어는 다음 각 호와 같다. 다음 각호에서 정의되지 않은 용어로서 해당 법규에서 정의된 용어는 그에 따른다.</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) “지구단위계획구역” 이라 함은 도시계획법 제42조의 규정에 의하여 지정되어 지구단위 계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.</li> <li>2) “구역” 이라 함은 지구단위계획내에서 지구단위계획의 목적을 효과적으로 달성하기 위하여 세분화한 일단의 지역적 범위를 말한다.</li> <li>3) “보존획지선” 이라 함은 획지의 합필 또는 분필시 지적도상에 보존 또는 복원되도록 지정한 선을 말한다. 대상지는 근대 최초의 도시계획을 시행한 곳으로, 당시에 적용된 획지모듈에 의한 획지계획선을 보존 또는 복원하기 위하여 이를 지정하도록 한다.</li> <li>4) “허용용도” 라 함은 당해 지구단위계획에서 정한 용도내에서 건축하여야 하는 용도를 말한다.</li> <li>5) “권장용도” 라 함은 대상지역의 발전을 위해 효율적인 용도로 선정된 것을 말한다. 전층권장용도의 경우 주차장 및 기계실을 제외한 전체 연면적의 1/2이상을, 특정층 권장용도의 경우는 주차장 및 기계실을 제외한 해당층 바닥면적의 1/2이상을 당해 용도로 할 경우 이를 수용한 것으로 한다. 권장용도가 2 이상일 경우는 각각의 연면적의 합으로 산정하도록 한다.</li> <li>6) “불허용도” 라 함은 관계 법령의 규정에 의하여 허용되더라도 그 필지에서는 허용되지 않는 건축용도를 말한다.</li> </ol>

## 계 획 내 용

- 7) “최고높이” 라 함은 지반고로부터 지정된 높이이하로 건축해야 하는 높이를 말한다.
- 8) “최고층수” 라 함은 당해 대지에 건축할 수 있는 최대층수를 말한다.
- 9) “건축한계선” 이라 함은 그 선을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출할 수 없는 선을 말한다.
- 10) “고층부건축한계선” 이라 함은 보행환경의 개방감 확보, 경관축의 조성 및 조망권의 확보를 목적으로 건축물의 일정층 이상 부분에 대해 그 선을 넘어 건축하지 못하도록 지정한 선을 말한다.
- 11) “벽면한계선” 이라 함은 건축물의 특정층에 있어 벽면의 위치가 넘어서는 안되는 선을 말한다. 본 지구단위계획에서는 특정층이 지정되지 않았을 경우에는 1층 벽면을 그 대상으로 한다.
- 12) “차량출입불허구간” 이라 함은 지정된 구간에 있어서 대지 안으로의 차량의 출입이 허용되지 않는 구간을 말한다.
- 13) “공용주차장” 이라 함은 당해 대지의 건축물부설주차장, 인근 대지의 건축물 부설주차장 및 공공에 상시 개방되는 주차장으로 사용되는 주차장을 말한다.
- 14) “공개공지” 라 함은 건축법 제67조에 의한 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말한다.
- 15) “공공조경” 이라 함은 가로경관의 향상 및 소음, 공해의 완화를 위해 대지내의 지정된 위치에 조경 식재하는 공지를 말한다.
- 16) “공공보행통로” 라 함은 대지안의 공지에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 대지 또는 건축물내에 제공된 통로를 말한다.
- 17) “1층 전면부” 라 함은 주요 가로변에 면한 건축물의 1층부를 말한다.
- 18) “면셀표색계” 라 함은 현재 한국표준산업규격(KS)에서 채용되고 있는 표색계로서, 물체의 표면색을 색상(Hue), 명도(Value), 채도(Chrome)등 3가지 속성으로 표시한다. 색상, 명도, 채도의 기호를 각각 H, V, C로 하여 표기하는 순서는 HV/C로 나타낸다.
- 19) “주조색” 이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면적중 유리창 면적을 제외한 벽면적의 70%이상을 차지하는 색을 말한다.
- 20) “보조색” 이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면적중 유리창 면적을 제외한 벽면적의 30%미만을 차지하는 색을 말한다.
- 21) “강조색” 이라 함은 건축물의 외장효과를 위하여 사용하는 색으로서, 건축물의 어느 한면의 외벽면적중 유리창 면적을 제외한 벽면적의 10%미만을 차지하는 색을 말한다.
- 22) “보전대상건축물” 이라 함은 근대적 양식을 보존할 가치가 있다고 인정되는 건축물로서 문화재와 문화재는 아니나 보존상태가 양호하거나 역사적-사회문화적 가치가 우수한 근대건축물(이하 “주요근대건축물”)을 말한다. 이러한 보전대상건축물(문화재 및 주요 근대건축물)은 ‘보전대상건축물 및 주변관리구역도’ 에서 지정하고 있음.
- 23) “입체형 간판” 이라 함은 문자, 도형등을 입체형으로 제작하여 건물의 벽면에 직접 부착하는 간판을 말한다.
- 24) “판류형 간판” 이라 함은 문자, 도형 등을 목재·아크릴·금속재 등의 판에 표시하는 간판을 말한다.

## 다. 기존건축물에 대한 지구단위계획 적용

계 획 내 용
<ul style="list-style-type: none"><li>- 본 지구단위계획의 규정에 적합하지 아니하게 된 기존 건축물 및 대지에 대하여 다음의 기준에 따라 건축을 허가하거나 신고 수리할 수 있다<ul style="list-style-type: none"><li>· 기존 건축물의 재축·증축·개축·용도 변경의 경우 관련조례(인천광역시 건축조례의 제4조 ‘기존 건축물 등에 대한 특례’)를 따름</li><li>· 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 지침 중 형태계획(외관, 색채) 및 경관계획(야간조명, 담장/울타리, 옥외광고물)에 한하여 적용</li></ul></li><li>- 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축허가 또는 심의를 받고자 하는 경우에는 지구단위 계획 반영여부를 표현한 다음의 도서를 첨부하여야 한다.<ul style="list-style-type: none"><li>· 지구단위계획 내용의 반영여부 및 관련부분 상세도</li><li>· 동일도로에 면한 인접대지들에 건축물이 있는 경우, 당해 대지내의 신축건물과 기존 인접 건축물의 입면을 함께 표현한 도면</li><li>· 색채, 마감재료, 광고물 등 건축물의 외관에 관한 사항</li></ul></li></ul>

## IV. 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

- 토지이음(<http://eum.go.kr/>)에서 열람 가능

# 도시관리계획(개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

도시관리계획(개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 결정(변경)하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시 중구청(도시개발과 ☎ 032-760-7517)에 갖추어 놓았습니다.

2021. 10. 25.

## 인천광역시 중구청장

### I. 결정(변경) 취지

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

### II. 위치

- 인천광역시 중구 항동6가 1번지 일원

### III. 주요내용

- 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항(변경)
  - 기 개설되어 현재 이용중인 도로의 노선명 지정 및 공원 내 현황 도로의 중복결정에 따른 기반시설(도로)의 배치와 규모에 관한 변경

#### IV. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 조서

##### 1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서(변경 없음)

###### 가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
1	개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획구역	중구 향동 6가 1 일원	470,878	-	470,878	변경 없음

###### 나. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	470,878	-	470,878	100.0	변경 없음
제1종 일반주거지역	57,110	-	57,110	12.1	변경 없음
일반상업지역	344,445	-	344,445	73.1	변경 없음
자연녹지지역	69,323	-	69,323	14.7	변경 없음

###### 다. 용도지구 결정(변경) 조서

###### 1) 미관지구 결정조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초결정일	비고
-	1	미관지구	역사문화	중구 향동 6가 1일원	470,878	-	-	2003.5.28 (인고 제2003-96호)	변경 없음

###### 2) 방화지구 결정조서

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초결정일	비고
-	1	방화지구	중구 향동 6가 1일원	344,445	-	-	1986. 12. 30	변경 없음

###### 3) 고도지구 결정조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
-	-	중앙지구	최고 고도 지구	자유 공원 주변	G-L+7m이하	32,296	1984.5.7	변경 없음
					G-L+10m이하	22,589		
					G-L+15m이하	305,845 (48,095)		
					G-L+19m이하	11,270 (5,409)		

## 2. 지구단위계획 결정(변경) 조서(변경)

### 가. 도시기반시설 결정(변경) 조서(변경)

#### 1) 교통시설(변경)

##### ① 도로(변경)

##### ○ 도로 총괄표

유별	합 계			1류			2류			3류			
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	
합계	기정	31	8,298	124,980	11	3,525	43,758	10	2,600	41,071	10	2,173	40,151
	변경	37	9,497	136,153	12	3,794	46,213	15	3,530	49,789	10	2,173	40,151
광로	기정	1	985	23,433	-	-	-	-	-	-	1	985	23,433
대로	기정	3	1,101	33,255	-	-	-	2	853	26,652	1	248	6,603
중로	기정	6	907	11,847	-	-	-	2	222	3,016	4	685	8,831
	변경	8	1,070	14,216	-	-	-	4	385	5,385	4	685	8,831
소로	기정	21	5,305	56,445	11	3,525	43,758	6	1,525	11,403	4	255	1,284
	변경	25	6,341	65,249	12	3,794	46,213	9	2,292	17,752	4	255	1,284

##### ○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	3	2	40 (40~46)	주간선 도로	6,750.0 (985.0)	광3-4	광3-9	일반도로	인고 제58호 (1999.5.20)	연장0 구역내
기정	대로	2	6	30 (30~33)	보조간선 도로	3,830.0 (773.0)	광3-2 항동1가5-1	대2-10	일반도로	건고 제477호 (1970.10.2)	
기정	대로	2	47	30	국지도로	80.0	광3-2	대2-6	일반도로	인고 제33호 (2000.3.8)	
기정	대로	3	7	25	보조간선 도로	1,100.0 (248.0)	대2-6	중1-7	일반도로	건고 제54호 (1970.2.9)	
기정	중로	2	178	15	국지도로	87.0	광3-2 북성동1가3-63	대3-7 북성동1가3-61	일반도로	인고 제33호 (2000.3.8)	
기정	중로	2	181	15	국지도로	135.0	대2-6 해안동1가10-4	중3-181 중앙동1가21-1	일반도로	인고 제33호 (2000.3.8)	
변경	중로	2	183	15	국지도로	81.0	광3-2 항동4가18-1	대2-6 항동4가3	일반도로	-	도로결정 사항반영
변경	중로	2	185	15	국지도로	82.0	광3-2 항동5가19-1	대2-6 항동5가1-1	일반도로	-	도로결정 사항반영
기정	중로	3	2	15 (11.2~18)	국지도로	1,150.0 (240.0)	대2-6 해안동4가3-3	대2-41	일반도로	건고 제54호 (1970.2.9)	
기정	중로	3	180	15 (14~17)	국지도로	526.0 (161.0)	중3-210 해안동4가1-1	중2-181 해안동1가9	일반도로	인고 제776호 (1984.9.6)	

표 계속

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	3	181	13	특수도로	63.0	중2-181 관동1가22-11	소2-1 관동1가21-8	일반도로	인고 제33호 (2000.3.8)	
기정	중로	3	210	12 (13~14)	국지도로	221.0	대2-6 해안동4가1-1	중3-2 관동3가2-1	일반도로	-	
기정	소로	1	1	10 (10~11)	국지도로	449.0	대2-6 해안동1가11	송학동2가 10-4	일반도로	인고 제776호 (1984.9.6)	
변경	소로	1	1	10 (8~11)	국지도로	597.0	대2-6 해안동1가11	소1-2 송학동2가1-1	일반도로	〃	공원중복 연장,종점 변경
기정	소로	1	2	10 (11~12)	국지도로	530.0	대2-6 해안동4가4-1	소1-5 송학동 20	일반도로	인고 제776호 (1984.9.6)	
기정	소로	1	3	10 (11~12)	국지도로	241.0	중3-2 관동3가3-6	소1-1 관동2가10-9	일반도로	〃	
기정	소로	1	7	10	국지도로	141.0	대2-6 해안동9-5	소1-15 중앙동2가23	일반도로	〃	
기정	소로	1	14	10 (11~12)	국지도로	524.0	중3-210 중앙동4가1-13	중2-181 중앙동1가24-1	일반도로	〃	
기정	소로	1	15	10	국지도로	527.0	중3-210 중앙동4가1-8	중3-181 관동22-3	일반도로	〃	
기정	소로	1	16	10 (11.5~12)	국지도로	443.0	중3-2 관동3가1-4	소2-4 관동1가9-1	일반도로	〃	
기정	소로	1	17	10	국지도로	125.0	소2-6 송학동3가5-13	소1-2 송학동3가6-6	일반도로	〃	시중점 오기정정
기정	소로	1	18	10	국지도로	126.0	소2-6 송학동3가4-16	소1-2 송학동3가3-1	일반도로	〃	
기정	소로	1	19	10	국지도로	125.0	소2-6 송학동3가4-29	소1-2 송학동3가6-1	일반도로	〃	
변경	소로	1	21	10	국지도로	121.0	소2-1 북성동3가10-13	중2-180 북성동3가5-3	일반도로	-	도로결정 사항반영
기정	소로	1	34	10	국지도로	135.0	소1-2 송학동2가1-3	소1-1 송학동2가11-8	일반도로	〃	

표 계속

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	1	8	국지도로	336.0	소2-4 송학동1가10	대3-7 선린동 40-3	일반도로	인고 제776호 (1984.9.6)	
기정	소로	2	2	5.8-8	국지도로	314.0	소1-2 송학동2가18-1	소2-4 송학동1가 8-4	일반도로	〃	
기정	소로	2	4	8	국지도로	121.0	소1-15 관동1가13	송학동1가 11-22	일반도로	〃	
변경	소로	2	4	8 (7~10)	국지도로	373.0	소1-15 관동1가13	소1-1 송학동1가1-1	일반도로	〃	공원중복 연장,종점 변경
기정	소로	2	6	8 (8.5-10)	국지도로	418.6	중3-2 송학동3가7-47	소1-2 송학동3가1-5	일반도로	〃	시점 오기정정
기정	소로	2	7	8	국지도로	255.0	소1-1 중앙동2가3-3	중2-181 중앙동1가24-2	일반도로	〃	
기정	소로	2	32	8	국지도로	80.0	소2-4 관동1가11-3	중3-181 관동1가21-10	일반도로	〃	
신설	소로	2	34	8	국지도로	302.0	소1-5 전동34-1	소2-3 전동35-12	일반도로	-	공원중복
변경	소로	2	35	8	국지도로	183.0	소2-1 북성동3가9-16	소3-30 북성동3가4-25	일반도로	-	도로결정 사항반영
변경	소로	2	37	8	국지도로	30.0	대2-6 해안동3가2-24	중3-180 해안동3가2-1	일반도로	-	도로결정 사항반영
기정	소로	3	1	4	국지도로	60.0	소3-2 북성동3가9-2	소2-35 북성동3가6-3	일반도로	인고 제776호 (1984.9.6)	
기정	소로	3	2	4	국지도로	63.0	소2-1 북성동3가8-7	소2-35 북성동3가9-8	일반도로	〃	
기정	소로	3	3	6	국지도로	62.0	중3-180 중앙동2-26	소1-14 중앙동2-38	일반도로	〃	
기정	소로	3	4	6	국지도로	70.0	중3-210 중앙동2-25	중3-2 중앙동2-7	일반도로	〃	

※ 지구단위계획 표기(반영)되지 않은 도로 결정사항 반영(중로2-183, 중로2-185, 소로1-21, 소로2-35, 소로2-37)

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
-	중로 2-183	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로 결정사항 지구단위계획에 표기</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상 도로는 현재 기 개설(B=15m, L=81m)되어 이용 중으로 도시계획시설 선형만 결정되어 있음</li> <li>지구단위계획 표기(반영)되지 않은 도로 결정사항 반영을 통해 체계적으로 관리하고자 함</li> </ul>
-	중로 2-185	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로 결정사항 지구단위계획에 표기</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상 도로는 현재 기 개설(B=15m, L=82m)되어 이용 중으로 도시계획시설 선형만 결정되어 있음</li> <li>지구단위계획 표기(반영)되지 않은 도로 결정사항 반영을 통해 체계적으로 관리하고자 함</li> </ul>
소로 1-1	소로 1-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로 연장 확장                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- L=449m → 597m (중 148m)</li> </ul> </li> <li>공원중복                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- A=1,070㎡</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사유 필지와 연결되고 기 개설되어 이용 중인 자유근린공원 내 동측 주진입로 일부구간(소3-28호선: B=6.5m, L=148m, A=1,070㎡)을 도시계획도로 중복 결정하여 인근 주민들의 불편 해소 및 합리적 도시계획시설 관리를 도모하고자 함</li> <li>공원조성계획 상 보행연결로 기능의 기 조성 구간(소3-5호선, 소3-6호선, 소3-13호선, 소3-21호선, 광장일부) 도시계획 시설(도로) 선형 폐지</li> </ul>
-	소로 1-21	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로 결정사항 지구단위계획에 표기</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상 도로는 현재 기 개설(B=10m, L=121m)되어 이용 중으로 도시계획시설 선형만 결정되어 있음</li> <li>지구단위계획 표기(반영)되지 않은 도로 결정사항 반영을 통해 체계적으로 관리하고자 함</li> </ul>
소로 2-4	소로 2-4	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로 연장 확장                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- L=121m → 373m (중 252m)</li> </ul> </li> <li>공원중복                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- A=1,170㎡</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사유 필지와 연결하고 기 개설되어 이용 중인 자유근린공원 남측 경계부 내부도로(소3-19호선 : L=185m, A=1,170㎡) 및 지구단위계획 표기(반영)되지 않은 일부 도로(B=8m, L=67m)를 도시계획도로 중복결정하여 인근 주민들의 불편 해소 및 합리적 도시계획시설 관리를 도모하고자 함</li> </ul>
-	소로 2-34	<ul style="list-style-type: none"> <li>노선신설                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- B=8m, L=302m</li> </ul> </li> <li>공원중복                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- A=2,281㎡</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사유 필지와 연결되고 기 개설되어 이용 중인 북측 경계부 자유근린공원 내 주진입로(소3-22호선: B=3m, L=145m, A=835㎡ 및 소3-24호선: B=4.2m, L=302m, A=1,446㎡)를 도시계획도로 중복 결정하여 인근 주민들의 불편 해소 및 합리적 도시계획시설 관리를 도모하고자 함</li> </ul>
-	소로 2-35	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로 결정사항 지구단위계획에 표기</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상 도로는 현재 기 개설(B=8m, L=183m)되어 이용 중으로 도시계획시설 선형만 결정되어 있음</li> <li>지구단위계획 표기(반영)되지 않은 도로 결정사항 반영을 통해 체계적으로 관리하고자 함</li> </ul>
-	소로 2-37	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로 결정사항 지구단위계획에 표기</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상 도로는 현재 기 개설(B=8m, L=30m)되어 이용 중으로 도시계획시설 선형만 결정되어 있음</li> <li>지구단위계획 표기(반영)되지 않은 도로 결정사항 반영을 통해 체계적으로 관리하고자 함</li> </ul>

② 주차장(변경없음)

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	노외주차장	중구 송학동1가 6	1,058.0	-	1,058.0	2003.5.28 (인고 제2003-96호)	공공청사①과 중복, 입체결정
기정	2	노외주차장	중구 관동1가 6, 7	414.0	-	414.0	2003.5.28 (인고 제2003-96호)	
기정	3	노외주차장	중구 선린동 58-18	182.0	-	182.0	2003.5.28 (인고 제2003-96호)	
기정	4	노외주차장	중구 관동2가 3-1	998.3 (562)	-	998.3 (562)	2009.1.7 (중구고시 제2009-2호)	입체적 결정 (지하층에 한함)
기정	5	노외주차장	중구 해안동4가1-1	2,134.4	-	2,134.4	2009.12.22 (중구고시 제2000-54호)	
기정	6	노외주차장	중구 송학동3가3-1	1,067.8	-	1,067.8	2009.7.4 (중구고시 제2005-56호)	
기정	7	노외주차장	중구 항동2가1-1	2,580.8	-	2,580.8	2007.2.16 (중구고시 제2007-00호)	공공공지①과 중복결정(지하)

2) 공간시설(변경 없음)

① 공원 결정(변경) 조서

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	1	자유공원	근린공원	중구 송학동1가 11-1	68,112.0	1966.8.31. (건고 제2701호)	- 면적변경 없음 - 도로중복 (A=4,521㎡)

② 공공공지 결정(변경) 조서

○ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	1	공공공지	중구 항동2가 1-1	1,494.6	2007.2.16. (중구고시 2007-00호)	주차장 ⑦과 중복결정(지상)

### 3) 공공·문화체육시설(변경 없음)

- ① 공공청사 결정(변경) 조서
  - 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	1	공공청사	구청	중구 송학동1가 6	1,058.0	2003.5.28 (인고 제2003-96호)	○ 주차장 ①과 중복, 입체결정 ○ 건축규모는 '3 건축물에 관한 계획' 에 의함
기정	2	공공청사	중부소방서	중구 항동6가 2	2,304.1	1983.12.28 (인고 제1983-711호)	

- ② 문화시설 결정(변경) 조서
  - 문화시설 결정(변경) 조서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
1	문화시설	구청	해안동1가 10-4일대	8,453.0	2003.5.28 (인고 제2003-96호)	○ 도로 포함 ○ 건축규모는 '3 건축물에 관한 계획' 에 의함
2	문화시설	중부소방서	중앙동1가 17-1	413.2	2015.12.14 (인고 제2015-192호)	
3	문화시설	-	송학동1가 8-3	1,960.2	2021.10.5 (인고 제2021-428호)	소금창고
4	문화시설	-	송학동1가 2-2	2,274.3	2021.10.5 (인고 제2021-428호)	舊 시장관사

### 나. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서(변경 없음)

구분	계획내용
가구계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대상지는 근대 최초의 도시계획(우리나라 최초의 격자형 도시계획)을 시행한 곳으로 가구와 도로망을 보존하는 것을 원칙으로 함.</li> <li>- 가구 및 도로망의 변형을 수반하는 개발계획인 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거치도록 할 것</li> </ul>
획지계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 보존획지선                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대상지의 최초 계획 당시에 적용된 획지의 형상을 보존하기 위하여 '보존획지선' 을 지정</li> <li>- 최초 도시계획의 획지 모듈인 20m×10m, 10m×20m, 20m×20m을 기준으로 보존획지선을 지정 함 (기존 획지선 및 모듈에 따른 신규 획지선을 설정하고 이를 보존획지선으로 지정)</li> <li>- 보존획지선으로 지정된 획지선은 합필 또는 분필시 대지합병가능선 및 대지분할 가능선으로 적용하도록 함 (권장)</li> </ul> </li> <li>○ 획지와 건축물의 형태                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보존획지선 위에 걸쳐서 건축되는 건축물의 경우에는 보존획지선에서 분절된 외관형태를 가지도록 할 것 (보존획지선을 중심으로 맞벽건축의 외관을 가지거나, 형태 또는 입면상에서 분절(articulation) 되어 보이도록 함)</li> <li>- 보존획지선에 걸치지 않더라도 건축물의 전면(가구의 장변방향) 길이가 20m이상일 경우에는 10m내외의 단위로 적정한 위치에서 분절된 외관형태를 가지도록 할 것</li> </ul> </li> </ul>

## 다. 건축물에 관한 결정(변경) 조서(변경 없음)

### 1) 건축물의 용도 결정조서(변경 없음)

구 분	위 치	계 획 내 용
지구전체	폭 15m이상 도로변 (지구내 공통)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 불허용도</li> <li>- 제1종 근린생활시설중 건재상·공구상·철물점·정육점·세탁소</li> <li>- 제2종 근린생활시설중 장의사·제조업소·수리점</li> </ul>
U1	내부주거구역 (R-1, R-2) 차이나타운구역 (CH-3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 허용용도</li> <li>- 단독주택(다가구주택 제외)</li> <li>- 제1종근린생활시설</li> <li>- 노유자시설</li> <li>- 제2종근린생활시설 중 종교집회장</li> <li>- 제2종근린생활시설 중 일반음식점</li> <li>- 제2종근린생활시설 중 기원 (R-2에 한함)</li> <li>- 자동차관련시설 중 주차장</li> <li>○ 불허용도</li> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul>
U2	차이나타운구역 (CH-1, CH-2) 기성상업구역 (CO-1, CO-2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 허용용도</li> <li>- 공동주택(주거 60%이하) (단, 기성상업구역에 한함. 차이나타운구역은 불허)</li> <li>- 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외)</li> <li>- 문화 및 집회시설</li> <li>- 판매시설 중 소매시장, 상점</li> <li>- 의료시설(격리병원, 장례식장 제외)</li> <li>- 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>- 숙박시설 중 관광숙박시설</li> <li>- 위락시설</li> <li>- 단독주택</li> <li>- 교육연구시설</li> <li>- 노유자시설</li> <li>- 수련시설</li> <li>- 운동시설(옥외골프연습장 제외)</li> <li>- 위험물저장 및 처리시설 중 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유판매소</li> <li>- 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장</li> <li>○ 1층권장용도(CH-2에 한함)</li> <li>- 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점</li> <li>- 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점</li> <li>○ 불허용도</li> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul>

구분	위치	계획내용
U3	근대건축물 밀집구역 (M-1, M-2, M-3,M-4) 근린상업구역(N)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택(주거 60%이하) (N에 한함, M에는 불허)</li> <li>- 제1종근린생활시설</li> <li>- 제2종근린생활시설(옥외골프연습장, 안마시술소, 단란주점 제외)</li> <li>- 문화 및 집회시설</li> <li>- 의료시설(격리병원, 장례식장 제외)</li> <li>- 단독주택</li> <li>- 교육연구시설</li> <li>- 노유자시설</li> <li>- 수련시설</li> <li>- 자동차관련시설중 주차장</li> </ul> </li> <li>○ 1층권장용도(M-2, M-3에 한함) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 문화 및 집회시설 중 전시장(미술관, 기념관, 박물관)</li> <li>- 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점</li> <li>- 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 사진관, 표구점</li> </ul> </li> <li>○ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul> </li> </ul>
U4	월미로변 업무구역(B)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택(주거 60%이하)</li> <li>- 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 (옥외골프연습장 제외. 안마시술소, 단란주점, 노래연습장은 지하에 한함)</li> <li>- 문화 및 집회시설</li> <li>- 판매시설 중 소매시장, 상점</li> <li>- 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 업무시설</li> <li>- 숙박시설 중 관광숙박시설</li> <li>- 위락시설(지하에 한함)</li> <li>- 교육연구시설</li> <li>- 노유자시설</li> <li>- 수련시설</li> <li>- 운동시설(옥외골프연습장 제외)</li> <li>- 위험물저장 및 처리시설 중 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유 판매소</li> <li>- 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장</li> <li>- 관광휴게시설</li> </ul> </li> <li>○ 전층권장용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 업무시설</li> <li>- 문화 및 집회시설</li> </ul> </li> <li>○ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul> </li> </ul>

구 분	위 치	계 획 내 용
U5	인천역 역세권구역(S)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외)</li> <li>- 문화 및 집회시설</li> <li>- 판매시설 중 소매시장, 상점</li> <li>- 의료시설(격리병원, 장례식장 제외)</li> <li>- 업무시설</li> <li>- 숙박시설중 관광숙박시설</li> <li>- 위락시설</li> <li>- 단독주택</li> <li>- 교육연구시설</li> <li>- 노유자시설</li> <li>- 수련시설</li> <li>- 운동시설(옥외골프연습장 제외)</li> <li>- 위험물저장 및 처리시설중 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유판매소</li> <li>- 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장</li> <li>- 관광휴게시설</li> </ul> </li> <li>○ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul> </li> </ul>

※ 도시계획시설의 경우 상기 용도제한에도 불구하고, 당해 도시계획에 의한 용도를 허용

## 2) 건축물의 높이(변경 없음)

### ① 건축물의 높이 결정 조서 1(변경 없음)

구 역 명		최고층수	최고높이	적용제어요소
고도 지구 해당 지역	내부주거지역(R-1, R-2)	-	○ 7m 이하	최고높이 양각제한
	차이나타운구역(CH-3)	-	○ 10m 이하	
	근대건축물밀집구역 (M-1, M-3 일부), 차이나타운구역 (CH-1 CH-2 일부)	-	○ 7m 이하	
		-	○ 10m 이하	
근대건축물밀집구역 (M-1, M-2, M-3, M-4 일부) 차이나타운구역(CH-1 일부) 근린상업구역(N 일부) 기성상업구역(CO-2)	○ 4층 이하(건폐율 60% 초과시)	○ 14m 이하	최고층수/최고높이 양각제한	
	○ 5층 이하(건폐율 60% 이하시)	○ 17m 이하		
차이나타운(CH-1 일부) 기성상업구역(CO-1)	○ 5층 이하(건폐율 60% 초과시)	○ 20m 이하	최고층수/최고높이 양각제한	
	○ 6층 이하(건폐율 60% 이하시)	○ 24m 이하		
월미로변업무구역(B)	-	○ 26m 이하	양각제한	
인천역역세권구역(S)		○ 35m 이하		

- ※ 적용 구역에 대한 경계는 도면 참조할 것
- ※ 고도지구 해당 지역은 층수 및 높이 등 기존의 고도제한 내용을 적용함
- ※ 상기 규정은 건축물 외 국토계획법 및 건축법에 의한 공작물에도 적용함.
- ※ 양각제한은 지정문화재에 인접한 건축물 및 공작물에 대하여 적용하는 높이제한 규정임(아래 참조)
- ※ 국토계획법 시행령 제46조의 규정에 의하여 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 다음의 규정에 의한다.
  - 최고층수 = 지구단위계획에 의한 최고층수×(1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적)
  - 최고높이 = 지구단위계획에 의한 최고높이×(1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적)
- ※ 건축법 제34조에 의한 공개공지의 확보에 따른 높이제한 완화규정은 적용하지 않음
- ※ 내부주거지역(R-1) 구역의 학교시설은 3층 이하, 12m 이하로 제한

## ② 건축물의 높이 결정 조서 2(변경 없음)

구 분	계 획 내 용
지정문화재 (국가지정, 시 지정문화재)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 문화재보호구역 경계(보호구역경계가 지정되지 않은 문화재는 문화재 외곽경계)에서 50m 이내 (월미로변업무구역내의 경우 25m이내)에 건축하는 건축물의 높이제한</li> <li>○ 문화재보호구역 경계에서 문화재 높이(H)를 기준으로 양각 27° 이내</li> </ul>

※ 문화재 관련 보다 강화된 기준 및 심의내용이 있을 경우 이에 따르도록 함

## 3) 건축물의 밀도 결정 조서(변경 없음)

구역명	건폐율	용적률	비고
제1종일반주거지역 (R-1, R-2, CH-3)	60% 이하	120%이하	○ 2층 이하
		150% 이하	○ 3층 이하
일반상업지역 (CH-1, CH-2, M-1, M-2, M-3, M-4, CO-1, CO-2, N, S)	80% 이하 * 1 (층수에 의한 건폐율 차등 적용 - 높이계획 참조)	160% 이하	○ 2층 이하
		240% 이하	○ 3층 이하
		320% 이하	○ 4층 이하
		320% 이하	○ 4/5층 이하
400% 이하	○ 5/6층 이하		
월미로변업무구역(B)	70% 이하	420% 이하	
인천역역세권구역(S)		560% 이하	

- ※ 적용 구역에 대한 경계는 높이 및 밀도 계획도 참조할 것
- ※ 층수제한에 따라 용적률을 차등 적용함
- \* 1: 국토계획법에 의한 일반상업지역의 방화지구 안에 있는 대지에 건축하는 건축물로서 주요 구조부가 내화 구조로 된 것에 한하여 건폐율 80% 적용(방화지구 관련 규정이 강화될 경우에는 강화된 규정에 따른다)
- ※ 국토계획법시행령 제46조의 규정에 의하여 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 다음의 규정에 의한다
  - 건폐율= 지구단위계획에 의한 건폐율 × (1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적)
  - 용적률= 당해 지역에 적용되는 용적률 × (1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적)
- ※ 건축법 제34조에 의한 공개공지의 확보에 따른 용적률 완화규정은 건축조례에 따른다
- ※ 고도지구 해당 지역은 비고의 층수를 적용하지 않고 건축물의 높이결정 조서를 적용함

#### 4) 건축물의 형태(외관) 조서(변경 없음)

##### ① 건축물의 형태(외관) 조서-1(변경 없음)

구분	계획내용
보전대상 건축물 및 주변관리 구역 외관지침	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 보전대상건축물 및 주변관리구역               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 적용대상 : 보전대상건축물 및 주변관리구역내의 건축물 및 공작물. 주변관리구역의 경계는 보전대상건축물의 대지경계선을 기준으로 한다</li> <li>- 외관지침                   <ul style="list-style-type: none"> <li>·보전대상건축물과 보전대상건축물이 위치하는 동일 필지 내 건축물의 경우 인접한 보전대상 건축물이 포함된 입면 및 시물레이션을 작성 제출할 것</li> <li>·공사 등으로 인하여 보전대상건축물이 훼손, 멸실 또는 수몰되지 않도록 할 것</li> <li>·건물의 규모나 배치로 인하여 주요 조망점에서 보전대상건축물의 조망을 방해하지 않도록 할 것</li> <li>(주요조망점 : 자유공원의 광장, 석정루, 홍예문 위 및 보전대상건축물이 면한 가로의 단부)</li> <li>·건물의 재료나 색채, 형태가 인접 보전대상건축물과 현저히 상이하거나 과도한 디자인으로 인하여 보전대상건축물과 부조화를 이루지 않도록 할 것</li> <li>·보전대상건축물의 입면요소와 조화를 이루도록 할 것                       <ul style="list-style-type: none"> <li>- 수평분할선(처마선, 기단선, 몰딩라인 등)이 인접 보전대상건축물과 조화되도록 할 것</li> <li>- 수직분할간격(기둥간격, 개구부폭등)이 인접한 보전대상건축물과 조화되도록 할 것</li> <li>- 보전대상건축물의 입면요소(개구부의 형태, 지붕 및 처마의 형태, 코니스 및 기단 등의 디테일)를 활용하여 조화를 이루도록 할 것</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- 개발 행위 허가 기준                   <ul style="list-style-type: none"> <li>·지정문화재 : 문화재관리법상의 기준 및 절차에 의함</li> <li>·등록문화재 : 문화재관리법상의 기준 및 절차에 의함.</li> <li>·비문화재 : 개발행위 허용하되, 외관의 1/4이상 변경 불가. 외관에 기존 건축물의 디자인 요소를 적용하는 것을 원칙으로 함</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

○ 보전대상건축물

동별 구분	위치	명칭	용도	건축년도	비고	
관동	1	1가 9-1	중구청	공공청사	1932	문화재
	2	1가 17	인천 구 대화조 사무실	근생시설	1933	문화재
	3	2가 1-5	관동 주택	주거시설	1939	예비
	4	2가 1-7	동양크리닝	근생시설	1939	등록 추천
	5	2가 3-5	백일청씨 주택	주거시설	1941	등록 추천
	6	3가 6-3,5,11	24시 즉석김밥	근생시설	1940	예비
중앙동	1	1가 9-2	구 일본 제1은행	공공청사	1897	문화재
	2	1가 9-2	구 일본 제1은행 부속 창고	공공청사	1899	등록 추천
	3	1가 9-5	인혜무역	일반업무	1897	시지정 추천
	4	2가 2	조선일보 중부지국	일반업무	1965	등록 추천
	5	2가 3-3	설계사무소	일반업무	1942	등록 추천
	6	2가 19-1	구 일본 제58은행	일반업무	1892	문화재
	7	2가 24-1	구 일본 제18은행	근생시설	1890	문화재
	8	3가 3-1.3.4.16	중앙철물상사	근생시설	1932	등록 추천
	9	4가 4-2	제일은행	일반업무	1970	예비
	10	4가 7-3	갯마을	근생시설	1940	예비
	11	4가 2-8	황진이단란주점	근생시설	1957	등록 추천
	12	4가 2-25	조양문구	근생시설	1940	예비
	13	4가 8-4	로우선	근생시설	1942	예비
	14	4가 2-26	경인 리스	일반업무	-	등록 추천
해안동	1	1가 3-2	장성영양탕	근생시설	1943	예비
	2	1가 4-1	창고	창고	-	등록 추천
	3	1가 8	창고	창고	1933	예비
	4	1가 9	구 일본우선주식회사 인천지점	일반업무	1933	문화재
	5	1가 10-1	창고	창고	1948	예비
	6	1가 2-2	삼우인쇄소	일반업무	1942	등록 추천
	7	1가 10-4	대한통운창고	창고	1948	등록 추천
	8	2가 5	태영선무주식회사	일반업무	1954	예비
	9	2가 6-2	창고	창고	1941	예비
	10	2가 7	고려농산김치	일반업무	1934	등록 추천
항동	1	3가 7-1	인천지방경찰청	공공업무	-	예비
	2	5가 1-1	우정일식	근생시설	1934	등록 추천
	3	5가 1-2	창고	창고	1962	등록 추천
	4	6가 1	인천우체국	공공업무	1923	문화재
선린동	1	1-5	주택	주거시설	1939	등록 추천
	2	8	구 청국영사관 회의청	공공업무	1910	시지정 추천
	3	8	화교소학교	학교	1934	등록 추천
	4	29-2	현대크리닝	근생시설	1925	등록 추천
	5	29-3,4,5,6	대창반점	근생시설	1925	등록 추천
	6	32-4.6.9	풍미반점	근생시설	1925	등록 추천
	7	38-1,2	공화춘	근생시설	1948	문화재
	8	25-1	주택	주거시설	1947	예비
	9	25-2	해안동성당 교육관	종교시설	1939	시지정 추천
북성동	1	3가 5-1	화교기독교회	종교시설	-	예비
송학동	1	1가 11-1	인천문화원	공공업무	1901	문화재
	2	2가 5-1	홍화순씨 주택	주거시설	1937	예비
	3	2가 6-1	다미정	근생시설	1936	예비
	4	2가 7-1	진재근씨 주택	주거시설	1941	등록 추천
	5	3가 1-12	김병옥씨 주택	주거시설	1941	예비
	6	3가 5-5	장세춘씨 주택	주거시설	1936	등록 추천
	7	3가 5-36	조순영씨 주택	주거시설	1941	예비
	8	3가 7-10,11,12	김장환씨 주택	주거시설	1942	예비

※ 문화재 - 현재 문화재로 지정되어 있는 건축물. 시지정 추천 - 시지정문화재로 추천중인 건축물. 등록 추천 - 등록문화재로 추천중인 건축물. 예비 - 기타 보전대상건축물(본 지구단위계획에서 지정)

## ② 건축물의 형태(외관)결정 조서-2(변경 없음)

구 분	계 획 내 용
구역별 외관지침	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 구역의 구분</li> <li>- 보전대상건축물의 분포 및 과거 조계지의 경계를 기준으로 하여 구역을 구분하되, 보전대상건축물의 외관특성에 따라 소구역으로 재분할하도록 함.</li> <li>- 적용대상 : 보전대상건축물 및 주변관리구역내의 건축물을 제외한 각 구역별 건축물 및 공작물</li> <li>- 대상지 전체에 공통적으로 적용하는 ‘공통 외관지침’ 과 각 구역별로 적용하는 ‘구역별 외관 지침’ 으로 구분</li> </ul>

### ○ 구역별 외관지침-공통 외관지침

항 목	지 침	
건 축 물	배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대규모 건축물의 횡렬 장변배치 금지</li> <li>○ 대규모 건축물의 경우 다단식건축, 요철건축을 통해 mass를 분절하고 휴먼스케일을 지향할 것</li> </ul>
	지붕	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2방향이상의 경사지붕 / 점토기와, 나무기와, 아스팔트성글, 동판 및 양질의 금속기와 권장</li> </ul>
	옥탑 / 옥상	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 옥탑부의 과도한 디자인은 지양할 것</li> <li>○ 옥상부의 설비시설의 노출, 가설건축물, 물건의 적치 등 경관저해요소 금지</li> </ul>
	건축설비	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축설비의 노출 금지. 부득이한 경우에는 차폐요소를 사용하여 가로에서 보이지 않도록 할 것</li> </ul>
공 작 물	주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주차장의 출입부분은 바닥 포장을 보도와 일체화하고 식재 및 가로시설물을 통해 가로경관을 배려할 것</li> </ul>
	옹벽,담,계단	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 가로변에 담장을 설치할 경우 생울타리, 투시형담장, 부조, 화단, 조명 연출 등을 통하여 쾌적한 가로보행활동을 유도할 것.</li> <li>- 옹벽설치기준에 적합하게 하고, 경관을 고려하여 담쟁이덩굴, 조경블럭 등을 사용할 것</li> </ul>
	가설건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 가로변에의 가설건축물 설치 금지. 부득이한 경우에는 본 건물과 조화되도록 하고 가로경관을 배려할 것</li> </ul>
부착물 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 셔터 : 가로변 설치의 경우 투시형으로 할 것</li> <li>○ 조명 : 과도한 디자인을 금하고 건물 및 주변과 조화롭게 할 것. 특히 문화재 주변의 경우 조명의 과도한 설치로 문화재경관을 저해하지 않도록 할 것</li> </ul>	
대지경계 및 형질	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 경사지의 대지는 다단으로 조성하여 과도한 옹벽이 생기지 않도록 할 것</li> </ul>	
비 고	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 가로변 개구부는 야간보행시 가로안전에 기여함은 물론 야간 가로경관의 요소로도 작용하므로 이를 배려하여 설치할 것.</li> <li>(예: 방법용 덧창, 덧문, 셔터는 투시형으로 한다.)</li> </ul>	

○ 구역별 외관지침-F1 : 자유공원구역(P), 내부주거구역(R-1, R-2), 근린상업구역(N)

항 목		지	침
건 축 물	과 사 드	형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 자유공원 및 주변과 조화를 이루도록 할 것</li> <li>○ 양질의 비례감을 통해 휴먼 스케일을 고려한 형태를 이루도록 할 것</li> <li>○ R구역(R-1, R-2) 건축물의 창조는 예시를 참조하여 주변과 조화되게 할 것</li> </ul>
		재료	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 자유공원 및 주변과 조화를 이루도록 할 것</li> <li>○ 반사유리등 주변과 부조화를 이루는 재료의 사용 금지</li> </ul>
		색채	○ 자유공원 및 주변과 조화를 이루도록 할 것
		기 타	-
	상 가 전 면	위치/규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기둥과 보에 의한 구조체로 구획되며, 구획이 명확하지 않은 경우는 벽체와 구분된 Void된 곳에 한함</li> <li>○ 차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것</li> </ul>
		사인 존	○ 건물전체와 조화되도록 할 것
		차양 존	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차양을 설치할 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것</li> <li>○ 차양설치기준                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치</li> <li>- 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m 이상</li> <li>- 돌출길이 : 1.2m 이내로 제한</li> <li>- 재질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장</li> <li>- 엔딩 형태 : 물결형태는 금지한다. 엔딩의 길이는 15cm로 할 것</li> </ul> </li> </ul>
		윈도우 존	○ 창은 투시가능한 구조로 할 것
		기 타	○ 사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것

○ 구역별 외관지침-F2 : 근대건축물밀집구역 1(M-1, M-3)

항 목		지	침
건 축 물	과 사 드	형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 근대건축물의 시대양식의 특성을 반영하되, 과도한 디자인은 금지</li> <li>○ 양질의 비례감을 통해 휴먼 스케일을 고려한 형태를 이루도록 할 것</li> <li>○ 예시도를 참조하고, 주변과 조화를 이루도록 할 것</li> </ul>
		재료	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주요문화재가 일본풍의 목조건물이므로 이와 조화를 이룰 수 있는 목재의 사용을 권장</li> <li>○ 반사유리나 강재의 노출등 주변과 부조화를 이루는 재료의 사용을 금지</li> </ul>
		색채	○ 주변과 조화롭지 못한 색채 및 질감의 사용을 금지.
		기 타	○ 처마선, 밴드(band)등 수평분할요소는 인접건축물(특히 문화재)과 맞추며, 돌출기둥등 수직분할요소는 주변건축물과 조화를 이루도록 기둥간격을 적절히 계획할 것
	상 가 전 면	위치/규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기둥과 보에 의한 구조체로 구획되도록 할 것</li> <li>○ 차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것</li> </ul>
		사인 존	○ 건물 전체와 조화되도록 할 것
		차양 존	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차양을 설치할 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것</li> <li>○ 차양설치기준                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치</li> <li>- 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m 이상</li> <li>- 돌출길이 : 1.2m 이내로 제한</li> <li>- 색채 : 단색칼라 사용. 스트라이프(stripe)나 그라데이션(gradation) 칼라 사용</li> <li>- 재질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장</li> </ul> </li> </ul>
		윈도우 존	○ 창은 투시가능한 구조로 할 것
		기 타	○ 사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것

○ 구역별 외관지침-F3 : 근대건축물밀집구역 2(M-2)

항 목		지	침	
건 축 물	파 사 드	형태	○ 근대건축물의 시대양식의 특성을 반영하되, 과도한 디자인은 금지 ○ 양질의 비례감을 통해 휴먼 스케일을 고려한 형태를 이루도록 할 것 ○ 예시도를 참조하고, 주변과 조화를 이루도록 할 것	
		재료	○ 주요문화재가 양풍의 석조건물이므로 이와 조화를 이루도록 석재 또는 석재와 유사한 재료의 사용을 권장 ○ 반사유리나 강재의 노출등 주변과 부조화를 이루는 재료의 사용을 금지	
		색채	○ 주변과 조화롭지 못한 색채(흑색 화강석등)의 사용을 금지	
		기 타	○ 코니스, 밴드(band)등 수평분할요소는 인접건축물(특히 문화재)과 맞추며, 돌출기둥 등 수직분할요소는 주변건축물과 조화를 이루도록 기둥간격을 적절히 계획할 것	
	상 가 전 면	위치와 규모	○ 기둥과 보에 의한 구조체로 구획할 것 ○ 차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것	
		사인 존	○ 건물 주재료의 재질과 색을 유지하며, 광고물 설치시 입체형을 사용할 것	
		차양 존	○ 차양을 설치할 경우 본 건물과 조화된 물론 가로경관을 배려할 것 ○ 차양설치기준 - 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화된 물론 가로경관을 배려하여 설치 - 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m 이상 - 돌출길이 : 1.2m 이내로 제한 - 색채 : 단색칼라사용. 흰색칼라 권장. 스트라이프(stripe)나 그라데이션(gradation) 사용 금지 - 재질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장 - 엔딩 형태 : 물결형태는 금지한다. 엔딩의 길이는 15cm로 할 것	
			윈도우 존	- 창은 투시가능한 구조로 할 것
			기 타	- 사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것

○ 구역별 외관지침-F4 : 근대건축물밀집구역 3(M-4)

항 목		지	침	
건 축 물	파 사 드	형태	○ 근대건축물의 시대양식의 특성을 반영하되, 과도한 디자인은 금지 ○ 양질의 비례감을 통해 휴먼 스케일을 고려한 형태를 이루도록 할 것 ○ 예시도를 참조하고, 주변과 조화를 이루도록 할 것	
		재료	○ 주요문화재가 조적조의 창고건물이므로 이와 조화를 이룰 수 있는 적벽돌등의 재료를 권장 ○ 반사유리나 알루미늄복합판넬출등 주변과 부조화를 이루는 재료의 사용을 금지 ○ 적벽돌 조적조의 리노베이션의 경우 주재료를 그대로 유지하거나 이와 유사한 것으로 대체하도록 할 것	
		색채	○ 주변과 조화롭지 못한 색채 및 질감의 사용을 금한다.	
		기 타	○ 코니스, 밴드(band)등 수평분할요소는 인접건축물(특히 문화재)과 맞추며, 돌출기둥 등 수직분할요소는 주변건축물과 조화를 이루도록 기둥간격을 적절히 계획할 것	
	상 가 전 면	규모/형태	○ 건물 전체와 조화를 이루도록 할 것 ○ 건물의 특성에 부합하는 개성있는 디자인을 통해 다양한 가로경관을 연출하도록 할 것	
		차양	○ 차양을 설치할 경우 본 건물과 조화된 물론 가로경관을 배려할 것 ○ 차양설치기준 - 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화된 물론 가로경관을 배려하여 설치 - 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m 이상 - 재질 : 비닐이나 플라스틱재질을 금지하며, 양질의 재료를 사용하도록 할 것	
			윈도우 존	○ 창은 투시가능한 구조로 할 것. 덧창, 덧문을 설치하는 경우 개폐 가능한 구조로 할 것
			기 타	○ 차양, 창문 등 수평분할선은 인접건물과 조화를 이루도록 할

○ 구역별 외관지침-F5 : 차이나타운구역 (CH-1, CH-2, CH-3)

항 목		지	침
건 축 물	파 사 드	형태	○ 근대건축물의 시대양식의 특성을 반영하되, 과도한 디자인은 금지 ○ 양질의 비례감을 통해 휴먼 스케일을 고려한 형태를 이루도록 할 것 ○ 예시도를 참조하고, 주변과 조화를 이루도록 할 것
		재료	○ 주요문화재가 청풍의 목조건물이므로 이와 조화를 이룰 수 있는 목재등의 사용을 권장 ○ 반사유리나 강재의 노출등 주변과 부조화를 이루는 재료의 사용을 금지
		색채	○ 주변과 조화롭지 못한 색채 및 질감의 사용을 금한다.
		기 타	○ 처마선, 밴드(band)등 수평분할요소는 인접건축물(특히 문화재)과 맞추며, 기둥등 수직분할요소는 주변건축물과 조화를 이루도록 기둥간격을 적절히 계획할 것
	상 가 전 면	위치/규모	○ 기둥과 보에 의한 구조체로 구획할 것 ○ 차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것
		사인 존	○ 건물 전체와 조화되도록 할 것
		차양 존	○ 차양을 설치하는 경우 청풍의 차양을 설치하거나 청풍의 캐노피로 할 것 ○ 차양설치기준 - 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치 - 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m 이상 - 재질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장
		윈도우 존	○ 창은 투시가능한 구조로 할 것
		기 타	○ 사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것

○ 구역별 외관지침-F6 : 기성상업구역 1(CO-1)

항 목		지	침	
건 축 물	파사드 (형태, 재료, 색채)	○ 주변과 조화를 이루도록 할 것		
	상 가 전 면	위치/규모	○ 기둥과 보에 의한 구조체로 구획되며, 구획이 명확하지 않은 경우는 벽체와 구분된 Void된 곳에 한함 ○ 차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것	
		사인 존	○ 건물 전체와 조화되도록 할 것	
		차양 존	○ 차양을 설치할 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것 ○ 차양설치기준 - 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치 - 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m 이상 - 재질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장 - 엔딩 형태 : 물결형태는 금지한다. 엔딩의 길이는 15cm로 할 것	
		윈도우 존	○ 창은 투시가능한 구조로 할 것	
		기 타	○ 사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것	

○ 구역별 외관지침-F7 : 기성상업구역 2(CO-2)

항 목		지 침
과사드	형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 근대건축물의 시대양식의 특성을 반영하되, 과도한 디자인은 금지</li> <li>○ 양질의 비례감을 통해 휴먼 스케일을 고려한 형태를 이루도록 할 것</li> <li>○ M-2구역의 외관특성화요소 및 예시도를 참조하고, 주변과 조화를 이루도록 할 것</li> </ul>
	재료	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주요문화재가 양풍의 석조건물이므로 이와 조화를 이루도록 석재 또는 석재와 유사한 재료의 사용을 권장</li> <li>○ 반사유리나 강재의 노출등 주변과 부조화를 이루는 재료의 사용을 금지</li> </ul>
	색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주변과 조화롭지 못한 색채(흑색 화강석등)의 사용을 금지</li> </ul>
	기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 코니스, 밴드(band)등 수평분할요소는 인접건축물(특히 문화재)과 맞추며, 돌출기둥 등 수직분할요소는 주변건축물과 조화를 이루도록 기둥간격을 적절히 계획할 것</li> </ul>
건축물	위치/규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기둥과 보에 의한 구조체로 구획되며, 구획이 명확하지 않은 경우는 벽체와 구분된 Void된 곳에 한함</li> <li>○ 차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것</li> </ul>
	사인 존	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건물전체와 조화되도록 할 것</li> </ul>
상가전면	차양 존	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차양을 설치할 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것</li> <li>○ 차양설치기준                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치</li> <li>- 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m 이상</li> <li>- 돌출길이 : 1.2m 이내로 제한</li> <li>- 색채 : 건축물과 조화되도록 하며, 단색칼라사용 권장</li> <li>- 재질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장</li> <li>- 엔딩 형태 : 물결형태는 금지한다. 엔딩의 길이는 15cm로 할 것</li> </ul> </li> </ul>
	윈도우 존	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 창은 투시가능한 구조로 할 것</li> </ul>
	기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건축물과 일치시킬 것</li> </ul>

○ 구역별 외관지침-F8 : 월미로변업무구역 (B)

항 목		지 칩
건	파사드	고층부 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 양질의 재료를 사용하며, 주재료로서 노출콘크리트, 타일, 도장 등 주변과 조화롭지 못한 재료의 사용은 금지</li> <li>○ 간선가로변 주상복합의 경우 주변과 조화되도록 오피스형의 입면을 권장</li> <li>○ 안테나, 에어컨 실외기 등의 외부 노출 금지</li> </ul>
		저층부 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 간선도로변의 경우 4층 이하로 할 것</li> <li>○ 간선도로변의 파사드는 양풍의 근대건축물을 지향하여 M-2의 외관특성화요소를 따르되, 타 양식의 문화제가 인접한 경우 문화제와 조화를 이루도록 할 것</li> <li>○ 간선도로변의 재료는 석재 또는 이와 유사한 재질을 사용할 것</li> <li>○ 코니스, 밴드(band)등 수평분할요소는 인접건축물(특히 문화제)과 맞추며, 돌출기둥 등 수직분할요소는 주변건축물과 조화를 이루도록 기둥간격을 적절히 계획할 것</li> <li>○ 간선도로변 건축물이 아닌 경우 건물전체와 조화되도록 할 것</li> </ul>
		기 타 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 옥상부-고층부-저층부가 조화를 이루도록 할 것</li> </ul>
축 물	상가전면	위치/규모 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기둥과 보에 의한 구조체로 구획되며, 구획이 명확하지 않은 경우는 벽체와 구분된 Void된 곳에 한함</li> <li>○ 차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것</li> </ul>
		사인 존 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건물전체와 조화되도록 할 것</li> </ul>
	차양 존 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차양을 설치할 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것</li> <li>○ 차양설치기준               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치</li> <li>- 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m 이상</li> <li>- 돌출길이 : 1.2m 이내로 제한</li> <li>- 색채 : 건축물과 조화되도록 하며, 단색칼라사용 권장</li> <li>- 재질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장</li> <li>- 엔딩 형태 : 물결형태는 금지한다. 엔딩의 길이는 15cm로 할 것</li> </ul> </li> </ul>	
	윈도우 존 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 창은 투시가능한 구조로 할 것</li> </ul>	
	기 타 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건축물과 일치시킬 것</li> </ul>	

○ 구역별 외관지침-F9 : 인천역역세권구역(S)

항 목		지 칩
건	상가전면	파사드 (재료/형태/색채) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주변과 조화를 이루도록 할 것</li> </ul>
		위치/규모 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기둥과 보에 의한 구조체로 구획되며, 구획이 명확하지 않은 경우는 벽체와 구분된 Void된 곳에 한함</li> <li>○ 차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것</li> </ul>
		사인 존 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건물전체와 조화되도록 할 것</li> </ul>
		차양 존 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차양을 설치할 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것</li> <li>○ 차양설치기준               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치</li> <li>- 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m 이상</li> <li>- 돌출길이 : 1.2m 이내로 제한</li> <li>- 색채 : 단색칼라사용. 흰색계획 권장</li> <li>- 재질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장</li> <li>- 엔딩 형태 : 물결형태는 금지한다. 엔딩의 길이는 15cm로 할 것</li> </ul> </li> </ul>
		윈도우 존 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 창은 투시가능한 구조로 할 것</li> </ul>
		기 타 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건축물과 일치시킬 것</li> </ul>

## 라. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서(변경 없음)

### 1) 대지 내 공지(변경 없음)

#### ① 대지 내 공지 결정 조서

구 분	계 획 내 용
대지내 공 지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공개공지                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법 제67조에 의한 일반대중에게 상시 개방되는 공지</li> <li>- 위 치 : 결정도상의 표시된 곳에 공개공지의 일부 또는 전부를 설치하도록 할 것. 공개공지의 위치가 표시되지 않은 경우에는 접한 도로 중 가장 넓은 도로나 각각부에 설치하는 것을 원칙으로 함</li> <li>- 조성기준 : 관련 법규정에 의함</li> <li>- 기타 : 공개공지 설치대상이 아닐 경우에는 지정된 위치에 쌈지공원(대지면적의 5% 이상. 조성기준은 공개공지와 동일하며 조경면적으로 인정)을 조성하도록 함</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공조경                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로경관의 향상 및 소음, 공해의 완화를 위해 지정된 위치에 조경 식재하는 공지</li> <li>- 결정도상의 표시된 위치에 관련 법규정에서 정하는 식재기준에 따라 조성하도록 하되, 식재면적은 대지의 차량 및 보행진출입 부분을 제외한 면적의 50% 이상일 것 (나머지 면적은 벤치 등의 휴게시설, 조명, 장식물 등에 한해 설치 가능)</li> <li>- 대지의 차량 및 보행진출입 부분을 제외한 면적을 조경면적에 산입하도록 함</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대지내 조경                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 관련법 규정에 의한 대지내 조경은 가로환경의 제고를 위하여 가능한 도로와 접한 곳에 조성할 것(권장)</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공보행통로                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지안의 공지에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 대지 또는 건축물 내에 제공된 통로로서 다음과 같이 조성하도록 함                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주차장, 담장, 화단 등 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 설치 금지</li> <li>· 접하는 보도와 단 차이를 두지 않을 것</li> <li>· 내구성 있는 재료로 포장하되, 장식포장을 권장</li> <li>· 도로로 조성될 경우 보행자전용도로로 조성할 것</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축선 후퇴부분 조성기준                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 벽면한계선 및 건축한계선(1m) 후퇴부분 : 대지의 차량 및 보행출입로를 제외한 주차장, 담장, 화단 등 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 설치 금지. 후퇴부분의 바닥 포장은 접한 보도 및 차도와 동일한 재료 및 형태로 조성하도록 할 것</li> <li>- 건축한계선(2m~3m) 후퇴부분 : 공공조경 등 별도의 조성지침이 없는 한, 대지의 차량 및 보행출입로를 제외한 주차장, 담장 등 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 설치 금지. 후퇴부분의 바닥 포장은 접한 보도 및 차도와 동일한 재료 및 형태로 조성하도록 할 것</li> </ul> </li> </ul>

## ② 교통처리계획(변경 없음)

### ○ 교통처리계획 결정 조서

구 분	계 획 내 용
차 량 동 선 및 주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차량동선               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 차량출입불허구간이 표시된 구간 내에서는 주차를 위한 차량의 출입이 이루어질 수 없음. 다만, 다음의 경우는 예외로 함                   <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 경찰서 및 파출소, 동사무소, 우체국 등 공공시설용지에서 시설의 성격상 필요한 비상차량의 진출입</li> <li>b. 불허구간 외에는 차량이 진출입할 수 있는 도로와 접한 부분이 없는 경우</li> </ul> </li> <li>- 차량출입불허구간의 표시가 없더라도 다음의 구간에서는 차량진출입구를 설치할 수 없음. 다만, 대지변 길이의 협소 등으로 인해 설치가 불가피한 경우에는 교차로 단 부로부터 가장 먼 곳에 설치하도록 함                   <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 폭 10m 이상의 도로변으로부터 10m 이내의 구간</li> <li>b. 버스정류장, 기타 승하차시설, 지하도입구, 횡단보도 전후 10m 이내의 구간</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 주차장               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지내 부설주차장의 확보가 어려운 대지의 경우 주차장법 제19조에 의한 단독 또는 공동으로 부지 인근에 부설주차장을 설치하는 것을 권장함</li> <li>- 폭 20m 이상의 도로변에서는 주차장 노출을 금지함(차폐식재 등을 통하여 시각적으로 차단할 것)</li> <li>- 주차전용건축물 및 공용주차장 등을 조성할 경우, 식재 또는 구조물로서 주차장의 노출을 차폐하여 가로경관의 저해를 방지토록 할 것</li> <li>- 공용주차장을 조성하거나 공공사업의 시행시 지하공간 등에 공용주차장을 조성하여, 주차장의 설치가 곤란한 보전대상건축물 및 특화구역/특화거리내의 건축물에 대하여 인근 부설주차장으로 활용하도록 할 것</li> </ul> </li> </ul>

## ③ 경관계획(변경 없음)

### ○ 경관계획 결정조서(변경 없음)

구 분	계 획 내 용
경 관 계 획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 축상경관(View Corridor)의 조성               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 자유공원에서 월미로 및 인천항에 이르는 4개의 가로를 경관가로로 설정                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 제물량길 등 광역 접근로에서 대상지내로의 접근성을 제고하고, 자유공원 등 대상지내 고지대에서 인천항측으로의 조망권을 확보하기 위하여 경관가로 설정</li> <li>· 경관가로 : 3층 이상 부분에 대하여 2m의 고층부건축한계선이 설정된 가로</li> </ul> </li> <li>- 경관가로변의 건축물에 대한 제어기준                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 차량출입불허구간 설정</li> <li>· 옥상조경, 벽면녹화, 가로변 식재 등 친환경요소를 사용하여 가로경관을 제고토록 할 것</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 월미로변업무구역(B)의 건축물 형태               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인천항과 인접하여 평탄한 지반과 함께 대규모의 필지로 구성된 월미로변업무구역의 건축물에 대하여 형태를 제어함으로써 경관축을 보호하도록 함</li> <li>· 자유공원 - 근대건축물밀집지역 - 바다로의 조망축을 고려하여 월미로 및 제물량길변의 건축물 전면길이를 가능한 한 축소하도록 유도</li> </ul> </li> <li>○ 야간조명               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보전대상건축물의 건축물의 경우 외관의 형태를 잘 표현할 수 있는 야간조명을 설치할 것</li> <li>· 야간조명시간 : 일몰 1시간후 ~ 익일 02:00를 최소 야간조명시간으로 하되, 별도의 계획이 수립될 경우에는 그에 따르도록 할 것</li> <li>- 폭 15m 이상의 도로 및 보행자전용도로(공공보행통로 포함)에 면한 건축물은 당해 도로변의 1층변에 야간 조명을 설치할 것</li> <li>- 야간조명의 설치 및 운영·관리에 대하여는 비용의 전부 또는 일부를 공공이 부담하거나 보조할 수 있다</li> </ul> </li> </ul>

○ 색채계획 결정 조서(변경 없음)

구 분	계 획 내 용
경관계획 (색채계획)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 색채계획(보전대상건축물 및 주변관리구역)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보전대상건축물 : 기존의 재료 및 색채 유지. 기존의 색채가 망실되었을 경우에는 해당 구역별로 정한 색채계획을 따르도록 함.</li> <li>- 보전대상건축물 주변관리구역내의 건축물 : 보전대상건축물과 동일계통의 재료 및 색채 사용</li> </ul> </li> <li>○ 색채계획(구역별 색채계획)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 근대건축물밀집구역(M-1, M-2, M-3, M-4), 내부주거구역(R-1, R-2), 근린상업구역(N), 율미로변업무구역(B), 기성상업구역(CO-2), 자유공원(P)                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주조색 : 채도 2이하, 명도 8이상</li> <li>· 보조색 : 채도 4이하, 명도 6이상</li> <li>· 강조색 : 제한 없음</li> <li>· 경사 지붕 : 채도 4 이하</li> </ul> </li> <li>- 기성상업구역(CO-1), 인천역역세권구역(S)                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주조색 및 보조색 : 채도 4이하, 명도 6이상</li> <li>· 강조색 : 제한없음</li> <li>· 경사 지붕 : 채도 4이하</li> </ul> </li> <li>- 차이나타운구역(CH-1, 2, 3)                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주조색 : 채도 4이하, 명도 6이상(단, 적색계통은 예외로 함)</li> <li>· 보조색 및 강조색 : 제한없음</li> <li>· 경사지붕 : 채도 4이하</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

○ 옥외광고물계획 결정 조서(변경 없음)

구 분	계 획 내 용
경관계획 (옥외광고물)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공통사항(보전대상건축물 및 각 구역)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 위 치 : 부지 바깥으로의 돌출 금지</li> <li>- 규 모 : 가로-업소의 전면폭이내, 세로-각층 층고이내</li> <li>- 광고물의 종류 및 형태                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 불허 : 창문이용광고, 옥상간판, 애드블론, 입간판(이동식간판), 개별지주이용간판</li> <li>· 가로형 간판 : 창문을 가리지 않을 것. 동일 건물내 동일층의 경우 세로폭 일치</li> <li>· 세로형 간판 : 정면 주출입구 양측에 비조명으로 사용하는 것에 한하여 허용</li> <li>· 벽보 및 현수막 : 지정계시대(판)에 설치하는 것에 한함</li> <li>· 간판에 의한 지붕차폐 금지</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 보전대상건축물               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물·시설물·점포·영업소등에 성명, 상호, 상표를 표시하는 광고물에 한하여 설치 가능</li> <li>- 수 량 : 업소당 1개이내</li> <li>- 색 채 : 바탕색 및 내용(글자 등)은 외벽색과 유사한 색상일 것</li> <li>- 광고물의 종류                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 불허(추가) : 네온 및 전광류 금지</li> <li>· 가로형 간판</li> </ul> </li> <li>- 문자, 도형등을 입체형으로 제작하여 건물의 벽면에 부착하는 입체형일 것.</li> <li>- 가로 : 기둥간격이내/업소의 전면폭이내</li> <li>- 세로 : 0.6m이내                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 돌출간판 : 2층이상의 업소는 돌출간판만 허용. 가로 및 세로 0.6m이내 (처마가 있을 경우는 처마선 이내)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

구 분	계 획 내 용
경관계획 (옥외광고물)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 근대건축물밀집구역(M-1, M-2 M-,3, M-4)/일반주거지역(R-1, R-2, CH-3) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물·시설물·점포·영업소등에 성명, 상호, 상표를 표시하는 광고물에 한하여 설치 가능</li> <li>- 수 량 : 업소당 1개이내</li> <li>- 색 채 : 바탕색 및 내용(글자등)은 외벽색과 유사한 색상일 것.</li> <li>- 광고물의 종류 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 불허(추가) : 네온 및 전광류 금지</li> <li>· 가로형 간판</li> </ul> </li> <li>- 가 로 : 기둥간격이내/업소의 전면폭이내</li> <li>- 세 로 : 0.6m이내 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 돌출간판 : 가로 0.6m이내(처마가 있을 경우는 처마선이내), 세로 1.2m이내</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 근린상업구역(N), 율미로변업무구역(B) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 수 량 : 업소당 2개이내</li> <li>- 색 채 : 바탕색은 외벽색과 유사한 색채이거나, 외벽색과 조화를 이루는 중간색사용</li> <li>- 광고물의 종류 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 불허(추가) : 네온 및 전광류 금지</li> <li>· 가로형 간판</li> </ul> </li> <li>- 가 로 : 업소의 전면폭이내</li> <li>- 세 로 : 0.6m이내 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 돌출간판 : 가로 0.6m이내(처마가 있을 경우는 처마선이내), 세로 층고이내</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 기성상업구역(CO-1, CO_2), 인천역역세권구역(S), 차이나타운구역(CH-1, CH-2) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 수 량 : 업소당 2개이내</li> <li>- 색 채 : 바탕색은 외벽색과 유사한 색채를 사용할 것. 단, CH-1, 2 구역은 적색계통 (내용 및 바탕색) 허용</li> <li>- 광고물의 종류 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 가로형 간판</li> </ul> </li> <li>- 가 로 : 업소의 전면폭이내</li> <li>- 세 로 : 0.8m이내 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 돌출간판 : 가로 0.6m이내(처마가 있을 경우는 처마선이내), 세로 층고이내</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 적용의 예외 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 문화재의 경우 문화재와 관련한 별도의 규정이 있는 경우에는 그에 따르도록 함</li> <li>- 옥외광고물 관련한 본 지구단위계획의 규정에도 불구하고 허가권자가 인정하여 광고물심의위원회의 심의를 거친 경우에는 심의에서 정한 내용을 적용할 수 있다</li> </ul> </li> </ul>

이 하 여 백

## 마. 지구단위계획 운영에 관한 계획(변경 없음)

### 1) 지침적용의 기본원칙(변경 없음)

#### 계 획 내 용

- 본 조서에서 별도로 언급하지 않는 사항의 경우에는 해당법규나 관련조례에 따르도록 하며, 조서의 내용이 관련법규 내지 조례와 상이한 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따르도록 한다.
- 본 조서의 내용은 별도의 언급이 없는 한 규제사항으로서 반드시 지켜야 하는 것이고, 권장사항으로 언급한 내용은 특별한 사유가 없는 한 지켜야 하는 사항을 말한다.
- 본 지구단위계획에서 제시하는 지침과 관련되는 예시도는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화 하는 것으로 동등한 효력을 지닌다.
- 기타 건축주가 특수한 사정에 의하여 지구단위계획 지침의 조정을 신청하고 허가권자가 그 이유가 정당하다고 인정하는 경우에는 본 지침의 일부를 완화하여 적용할 수 있다.
- 문화재로 지정되는 건축물의 경우에는 문화재의 보존 및 관리를 위하여 시 도시건축공동위원회의를 거쳐 본 지구단위계획의 일부 또는 전부를 적용하지 않을 수 있다. 또한, 문화재와 관련하여 별도의 강화된 규정이 있는 경우에는 그에 따른다

### 2) 용어의 정의(변경 없음)

#### 계 획 내 용

- 본 지침에서 사용되는 용어는 다음 각 호와 같다. 다음 각 호에서 정의되지 않은 용어로서 해당법규에서 정의된 용어는 그에 따른다.
- 1. “지구단위계획구역”이라 함은 도시계획법 제42조의 규정에 의하여 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
- 2. “구역”이라 함은 지구단위계획내에서 지구단위계획의 목적을 효과적으로 달성하기 위하여 세분화한 일단의 지역적 범위를 말한다.
- 3. “보존회지선”이라 함은 획지의 합필 또는 분필시 지적도상에 보존 또는 복원되도록 지정한 선을 말한다. 대상지는 근대 최초의 도시계획을 시행한 곳으로, 당시에 적용된 획지모듈에 의한 획지계획선을 보존 또는 복원하기 위하여 이를 지정하도록 한다.
- 4. “허용용도”라 함은 당해 지구단위계획에서 정한 용도 내에서 건축하여야 하는 용도를 말한다.
- 5. “권장용도”라 함은 대상지역의 발전을 위해 효율적인 용도로 선정된 것을 말한다. 전층권장용도의 경우 주차장 및 기계실을 제외한 전체 연면적의 1/2 이상을, 특정층 권장용도의 경우는 주차장 및 기계실을 제외한 해당층 바닥면적의 1/2 이상을 당해 용도로 할 경우 이를 수용한 것으로 한다. 권장용도가 2 이상일 경우는 각각의 연면적의 합으로 산정하도록 한다.
- 6. “불허용도”라 함은 관계 법령의 규정에 의하여 허용되더라도 그 필지에서는 허용되지 않는 건축용도를 말한다.
- 7. “최고높이”라 함은 지반고로부터 지정된 높이 이하로 건축해야 하는 높이를 말한다.
- 8. “최고층수”라 함은 당해 대지에 건축할 수 있는 최대층수를 말한다.
- 9. “건축한계선”이라 함은 그 선을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출할 수 없는 선을 말한다.
- 10. “고층부건축한계선”이라 함은 보행환경의 개방감 확보, 경관축의 조성 및 조망권의 확보를 목적으로 건축물의 일정층 이상 부분에 대해 그 선을 넘어 건축하지 못하도록 지정한 선을 말한다.
- 11. “벽면한계선”이라 함은 건축물의 특정층에 있어 벽면의 위치가 넘어서는 안되는 선을 말한다. 본 지구단위계획에서는 특정층이 지정되지 않았을 경우에는 1층 벽면을 그 대상으로 한다.
- 12. “차량출입불허구간”이라 함은 지정된 구간에 있어서 대지 안으로의 차량의 출입이 허용되지 않는 구간을 말한다.
- 13. “공용주차장”이라 함은 당해 대지의 건축물부설주차장, 인근 대지의 건축물부설주차장 및 공공에 상시 개방되는 주차장으로 사용되는 주차장을 말한다.
- 14. “공개공지”라 함은 건축법 제67조에 의한 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말한다.

## 계 획 내 용

15. “공공조경”이라 함은 가로경관의 향상 및 소음, 공해의 완화를 위해 대지내의 지정된 위치에 조경 식재하는 공지를 말한다.
16. “공공보행통로”라 함은 대지안의 공지에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 대지 또는 건축물 내에 제공된 통로를 말한다.
17. “1층 전면부”라 함은 주요 가로변에 면한 건축물의 1층부를 말한다.
18. “면셀표색계”라 함은 현재 한국표준산업규격(KS)에서 채용되고 있는 표색계로서, 물체의 표면색을 색상(Hue), 명도(Value), 채도(Chrome)등 3가지 속성으로 표시한다. 색상, 명도, 채도의 기호를 각각 H, V, C로 하여 표기하는 순서는 HV/C로 나타낸다.
19. “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면적 중 유리창 면적을 제외한 벽면적의 70% 이상을 차지하는 색을 말한다.
20. “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면적 중 유리창 면적을 제외한 벽면적의 30% 미만을 차지하는 색을 말한다.
21. “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위하여 사용하는 색으로서, 건축물의 어느 한 면의 외벽면적 중 유리창 면적을 제외한 벽면적의 10% 미만을 차지하는 색을 말한다.
22. “보전대상건축물”이라 함은 근대적 양식을 보존할 가치가 있다고 인정되는 건축물로서 문화재와 문화재는 아니나 보존상태가 양호하거나 역사적·사회문화적 가치가 우수한 근대건축물(이하 “주요근대건축물”)을 말한다. 이러한 보전대상건축물(문화재 및 주요근대건축물)은 ‘보전대상건축물 및 주변관리구역도’에서 지정하고 있음
23. “입체형 간판”이라 함은 문자, 도형 등을 입체형으로 제작하여 건물의 벽면에 직접 부착하는 간판을 말한다.
24. “판류형 간판”이라 함은 문자, 도형 등을 목재·아크릴·금속재 등의 판에 표시하는 간판을 말한다.

### 3) 기존건축물에 대한 지구단위계획 적용(변경 없음)

## 계 획 내 용

- 본 지구단위계획의 규정에 적합하지 아니하게 된 기존 건축물 및 대지에 대하여 다음의 기준에 따라 건축을 허가 하거나 신고 수리할 수 있다
  - 기존 건축물의 재축·증축·개축·용도 변경의 경우 관련조례(인천광역시 건축조례의 제4조 ‘기존 건축물 등에 대한 특례’)를 따름
  - 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 지침 중 형태계획(외관, 색채) 및 경관계획(야간조명, 담장/울타리, 옥외광고물)에 한하여 적용
- 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축허가 또는 심의를 받고자 하는 경우에는 지구단위계획 반영여부를 표현한 다음의 도서를 첨부하여야 한다.
  - 지구단위계획 내용의 반영여부 및 관련부분 상세도
  - 동일 도로에 면한 인접대지들에 건축물이 있는 경우, 당해 대지내의 신축건물과 기존 인접 건축물의 입면을 함께 표현한 도면
  - 색채, 마감재료, 광고물 등 건축물의 외관에 관한 사항

## V. 지형도면 : 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

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