

인천광역시 중구 성장관리계획 시행지침

제 I 편 총 칙

제 1 조 (목 적) 이 성장관리계획 시행지침(이하 “시행지침”이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 한다) 제75조의2, 제75조의3 및 같은 법 시행령(이하 “국토계획법 시행령”이라 한다) 제70조의12, 제70조의14 규정에 따라 성장관리계획이 수립된 지역의 세부기준을 정하며, 이를 시행하기 위한 성장관리계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 아니한 사항에 대하여 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용지역)

① 이 시행지침은 인천광역시 중구 성장관리계획구역 내 성장관리계획에 적용하며, 해당지역은 다음과 같다.

구 분	지 역 명	비 고
인천광역시 중구 성장관리계획구역	인천광역시 중구 운남동, 운북동, 운서동, 중산동, 을왕동, 남북동, 덕교동, 무의동 일원	세부 지역명 및 위치는 위치도(별첨) 참조

제 3 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 이 시행지침은 성장관리계획구역 내에서 국토계획법 제56조에 따른 개발행위허가 및 건축법 제11조, 제14조, 제16조의 건축허가신고와 변경 시 적용한다.
- ② 이 시행지침에서 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 성장관리계획 수립지침을 포함한 관련법령이나 조례, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ③ 이 시행지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 국토계획법, 국토계획법 시행령, 국토계획법 시행규칙 및 인천광역시 도시계획조례(이하 ‘도시계획조례’라 한다) 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ④ 이 시행지침의 내용은 ‘의무사항’과 ‘권장사항’으로 구분한다. 이 중 ‘의무사항’은 성장관리계획의 목적달성을 위해 반드시 이행하여야 할 사항이며, ‘권장사항’은 특별한 사유가 없는 한 지정된 사항을 따르도록 하는 것을 말한다.
- ⑤ 이 시행지침 내용이 관련법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위에서 이 시행지침을 우선적으로 적용한다.
- ⑥ 이 시행지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.
- ⑦ 이 시행지침과 성장관리계획 수립 도면이 해석상의 이견이 있을 경우에는 이 시행지침에서 별도로 명시되어 있지 않은 사항에 대해서만 성장관리계획 수립 도면을 우선하여 적용한다.
- ⑧ 성장관리계획 ‘수립도면’ 및 ‘예시도’는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화하는 것으로 지침과


동등한 효력을 가진다.

- ⑨ 이 시행지침 시행 이후 관련된 법령 또는 조례 제·개정으로 인하여 이 시행지침과 부합되지 않는 경우 시행일을 기준으로 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다. 다만, 성장관리계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 성장관리계획 변경 절차를 이행하여야 한다.

제 4 조 (용어의 정의)

- ① 이 시행지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 각 호와 같다.

1. “성장관리계획구역”이라 함은 성장관리계획이 수립된 지역에 적용되는 일단의 지역적 범위를 말한다.

• 도면표시 : 

2. “대지(垓地)”란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지를 말한다. 다만, 건축법 시행령 제3조에 따른 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.

3. “허용용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되는 용도 중 성장관리계획으로 허용하는 용도를 말한다.

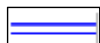
4. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 성장관리계획구역 안에서는 건축할 수 없는 용도를 말한다.

5. “권장용도”라 함은 성장관리계획구역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 지정된 용도로, 성장관리계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.

6. “주거밀집지역”이라 함은 건물의 대지간 거리가 50미터 이내에 위치한 10호 이상의 주택(“주택”이란 「건축법 시행령」[별표1] 제1호의 단독주택 및 제2호의 공동주택을 말하며, 공동주택의 경우 1가구를 1호로 산정한다. 주택의 호수 산정 시 공가는 제외한다.)이 형성된 지역을 말한다.

7. “도시계획도로”라 함은 국토계획법 제30조에 따라 도시관리계획으로 결정 고시된 시설을 말한다.

8. “도로계획선”이라 함은 개발행위허가를 받은 자(이하 ‘개발행위자’라 한다.)가 도로로 조성하여야 하는 계획선을 말하며, 도로계획선으로 정한 폭은 도로의 표면에 콘크리트, 아스팔트, 블록 등으로 다진 포장 폭을 말한다.

• 도면표시 : 


9. “전면도로”라 함은 대지에 면하고 있는 도로를 말한다.

10. “포켓쉼터”라 함은 주민들의 휴게공간 제공을 위해 대지 내 일부공간을 시행지침 제8조에 따라 조성된 공간을 말한다.

11. “전면공지”라 함은 도로, 구거, 소하천 등의 경계선을 기준으로 시행지침 제14조에서 정한 거리를 대지 내에서 이격한 공지를 말한다.

12. “공개공지”라 함은 「건축법」 제43조, 동법 시행령 제27조의 2에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.

13. “공공보행통로”라 함은 해변부 공공성 확보를 위해 대지 내에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 개발행위자가 보행통로로 조성하여야 하는 계획선을 말한다.

• 도면표시 : 

14. “기준 건폐율·용적률”이라 함은 도시계획조례에서 정하는 용도지역의 건폐율과 용적률 범위에서 성장관리계획에서 따로 정한 건폐율·용적률을 말한다.

15. “상한 건폐율·용적률”이라 함은 성장관리계획에서 제시하는 인센티브 항목을 준수할 경우 기준 건폐율·용적률에 추가 인센티브로 제공되는 건폐율·용적률을 합산하여 산정하는 건폐율·용적률로서, 성장관리계획에서 최대 허용되는 건폐율과 용적률을 말한다.
16. “지형순응형개발”이라 함은 다음의 각 호의 기준에 따른 지역에서의 건축물의 건축·공작물 설치(형질변경 포함)를 위한 개발행위를 말한다.
 - 가. 산림 연접지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 ‘임’인 대지
 - 나. 해안 연접지역: 해안부 지적공부선으로부터 100미터까지(다만, 해안도로가 있는 경우에는 해안도로 경계까지로 한다)
17. “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 5/10 이상을 차지하는 색을 말한다.
18. “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 2/10 이상 3/10 미만을 차지하는 색을 말한다.
19. “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 2/10 미만을 차지하는 색을 말한다.
20. “원색계열”이라 함은 한국표준산업규격(KS)에서 채용되고 있는 먼셀표색계에서 분류한 10원색을 기준으로 설정한 색상을 말한다.
21. “친환경 주차장”이라 함은 식생과 연계한 잔디블럭, 중공블럭 등 투수성재료를 사용하여 환경 친화적으로 조성된 주차장을 말한다.
22. “경관축 개방지수”라 함은 해안 조망대상 방향에 직교하는 대지 폭원에 대한 건축물 폭원을 제외한 개방공간의 비율을 말한다.

제 II 편 기반시설 계획에 관한 사항

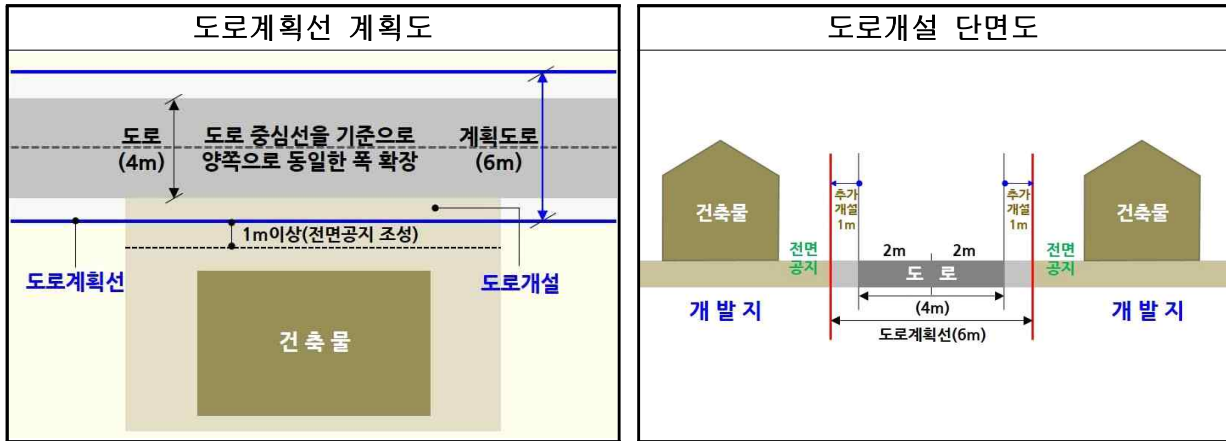
제 5 조 (기반시설계획의 대상)

- ① 성장관리계획구역 내 기반시설계획은 도로, 공공보행통로, 포켓텬터, 기타 공공시설을 대상으로 한다.

제 6 조 (도로 개설 : 의무사항)

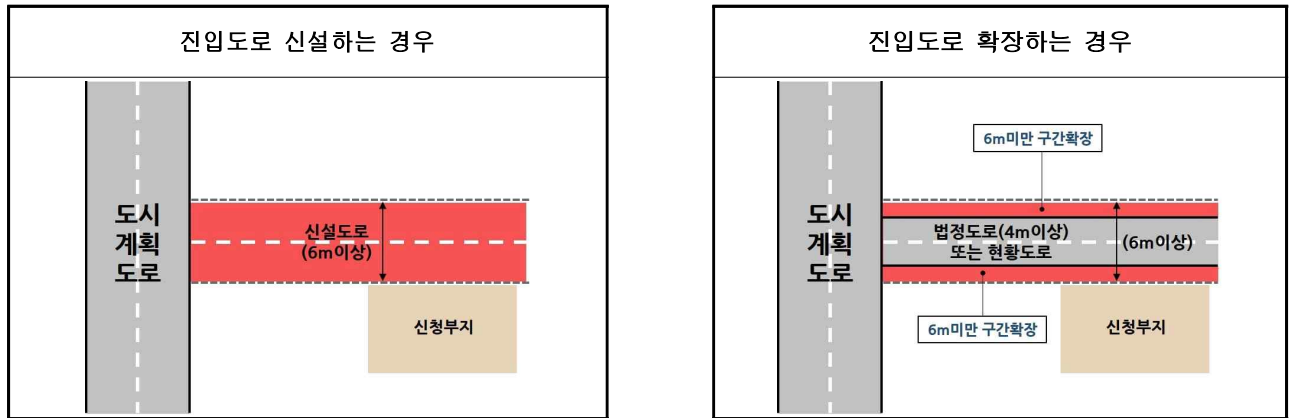
- ① 도로개설의 주체는 개발행위자가 부담하여 관계 법령 및 지침에 적합하게 개설하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 도로개설의 방법은 다음 각 호에 따라 구분한다.
 1. “도로계획선”이 계획된 도로개설
 2. “도로계획선”을 계획하지 않은 도로개설
- ③ “도로계획선”이 계획된 대지의 진입도로는 도로계획선 폭으로 개설(확장 포함)하는 것을 원칙으로 하고 도로계획선 내 진입도로의 확보기준은 제4항 및 제5항에도 적합하여야 한다.

□ 도로계획선에 의한 도로 개설방안 (예시)



- ④ “도로계획선”이 계획되지 않은 대지의 진입도로는 국토계획법, 도시계획조례, 개발행위허가운영지침 등 관계 규정에 적합하게 확보(다른 법령에서 강화된 기준을 정한 경우 그 법령에 따름)·개설(확장)하여야 한다.
- ⑤ “도로계획선”내 부지는 토지를 분할하고 지목을 도로로 변경하여 「건축법」에 따른 도로 지정공고를 하여야 한다.
- ⑥ 제4항에도 불구하고 택지식 단지개발사업(대지면적 3,000㎡이상), 다가구주택, 다세대주택 및 연립주택, 관광숙박시설을 개발하는 경우의 진입도로는 다음 각 호의 기준에 따라 도로 폭 6m 이상(다른 법령에서 강화된 기준을 정한 경우 그 법령에 따름)을 확보하여야 한다.
 1. 진입도로를 신설하는 경우에는 국토계획법에 따라 개설된 도시계획도로 또는 법정도로(국토계획법에 따라 개설된 도시계획도로에서 직접 분기하여 국토계획법, 도시계획조례, 개발행위허가운영지침 등 관계 규정에 적합하게 도로 폭 4미터 이상으로 개설·사용 중인 도로를 말한다. 이하 “법정도로”라 한다)에서 직접 분기하여 개발행위허가 신청부지까지 도로의 폭 6미터 이상을 확보하여 개설하여야 하며, 이때 분기전 법정도로의 도로 폭이 6미터 미만인 경우에는 해당 법정도로도 도로 폭 6미터 이상으로 개설하여야 한다.
 2. 진입도로를 확장하는 경우에는 개발행위허가 신청부지가 국토계획법에 따라 개설된 도시계획도로 또는 법정도로, 현황도로에 접하는 경우에는 접하는 부분 전체를 진입도로로 하고 6미터 이상의 소요 폭에 못 미치는 도로인 경우에는 중심선으로부터 그 소요 폭의 2분의 1의 수평거리만큼 물러나 개설하여야 하며, 이때 분기전 진입도로의 도로 폭이 6미터 미만인 경우에는 개발행위허가 신청부지까지 도로 폭 6미터 이상으로 개설하여야 한다. 다만, 지역 여건이나 사업 특성을 고려하여 도로개설 기준 적용이 어려운 경우에는 명확한 사유를 제시하고 구 도시계획위원회(분과위원회) 자문을 거쳐 기준을 완화할 수 있다.
 3. 그 도로의 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의 도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리만큼 물러나 개설하여야 한다.
 4. 해당 지역에 도로계획선이 지정된 경우에는 도로계획선을 우선 적용하여 개설하여야 한다.
 5. 택지식 단지개발사업의 개발행위 규모산정은 다음의 각 목의 기준으로 산정할 수 있다.
 - 가. 대지규모를 산정하는 경우에는 동일 사업주체(소유권 포함)가 같은 시기에 토지형질변경을 하는 경우에는 각 면적을 포함하여 산정하며, 같은 시기라 함은 연접부지 개발행위 준공 전을 말하고, 미준공 도로를 공유하여 추가적으로 개발 시에는 하나의 개발행위로 볼 수 있다.
 - 나. 기타 개발행위규모 산정방법에 대하여는 법제처 유권해석 및 국토교통부 질의회신을 준용하여 산정할 수 있다.

□ 다가구주택 및 다세대·연립주택 진입도로 확보방안(예시)



⑦ 도로의 개설방법은 다음을 기준으로 한다.

1. 원 칙

가. 도로의 개설부분은 차량의 통행에 문제가 없도록 사용 중인 도로와 동일한 기능을 발휘하도록 포장하여야 한다.

나. 도로의 신설로 인하여 재해가 발생하지 아니하도록 큰 비가 내릴 경우 빗물을 충분하게 배출할 수 있는 배수시설 등 필요한 시설을 하여야 한다.

다. 도로 구조는 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」을 준용하여 설치할 수 있다.

2. 단처리 : 도로계획선에 의해 확보되는 부지는 사용 중인 도로와 높이 차이가 없도록 조성하여 도로기능을 하도록 한다.

3. 포 장 : 포장재료는 아스팔트 또는 콘트리트 재료를 권장하고, 포장패턴은 기존 도로의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성 있는 재료로 포장한다.

4. 도로구조는 교통에 장애가 없도록 안전한 구조로 하며, 막다른 도로가 되어서는 아니 된다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 막다른 도로 총 길이가 35미터 이하인 경우

나. 막다른 도로에서 자동차 등의 회전공간을 확보하는 경우

⑧ 도로관리청이 성장관리계획구역 내 기존도로를 정비하거나 도로를 신설하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따른다.

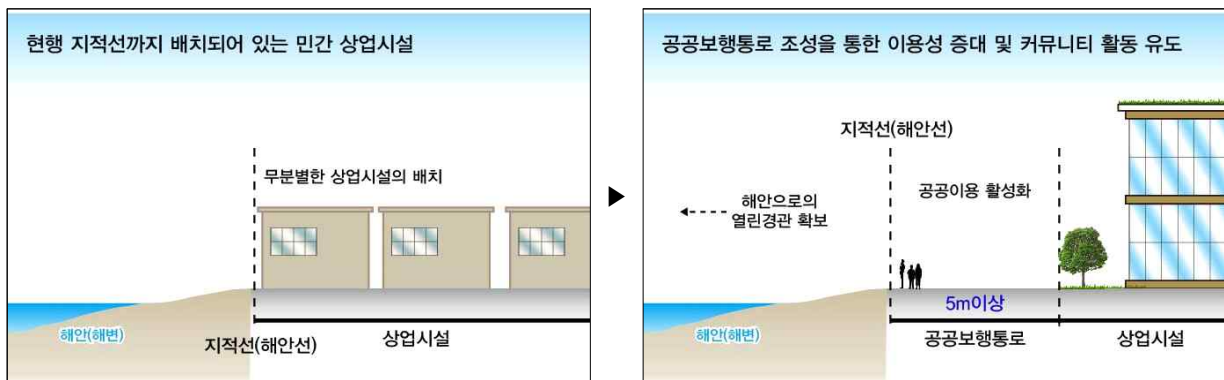
1. 기존도로 정비: 성장관리계획으로 결정된 도로계획선 범위에서 정비하여야 함

2. 도로계획선 개설: 성장관리계획으로 결정된 도로계획선을 고려하여 「도로법」, 「국토계획법」 등 관계법령에 적합하게 개설하여야 함

제 7 조 (공공보행통로 설치 : 의무 · 권장사항)

- ① 이용자들의 해변부 공유 및 해변 접근 등을 위한 공공성 확보를 위하여 공공보행통로로 계획된 토지는 공공보행통로를 조성하여야 한다. 다만, 개발행위자가 계획된 공공보행통로를 확장하여 추가조성(권장사항) 하거나 폭 2미터 이상의 공공보행통로의 설치를 제안할 수 있으며, 허가권자가 공공보행통로의 설치 위치가 공공이익에 적합하다고 인정하는 경우에는 공공보행통로로 지정된 것으로 보며 해당 인센티브를 부여할 수 있다.
- ② 공공보행통로 설치의 주체는 개발행위자가 부담하여 개설하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 공공보행통로 조성의 방법은 다음 각 호에 따라 구분한다.
 1. 공공보행통로 위치 및 폭원은 결정도면을 따른다.
 2. 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성한다.
 3. 공공보행통로에는 담장, 화단 등 보행인의 통행에 지장을 주는 장치물의 설치를 금지한다.
 4. 공공보행통로 포장시 보행자의 통행에 불편없는 재료를 사용하고 야간조명 설치를 권장한다.
 5. 해안변 공공보행통로 경계에는 화단, 생울타리 등으로 녹지공간 조성을 권장한다.
 6. 공공보행통로는 연결대지와 공동으로 설치되는 경우에는 연결대지 간 단차가 없도록 한다.
 7. 경관성을 고려한 공공보행통로 조성을 위하여 「인천광역시 도서지역 경관(관리)계획」을 검토 및 반영을 권장한다.

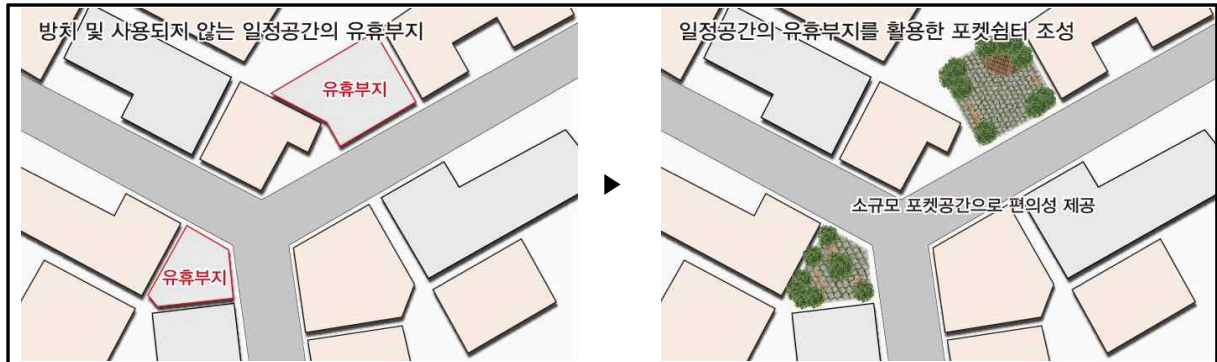
□ 공공보행통로 설치방안(예시)



제 8 조 (포켓쉼터 등 조성 : 권장사항)

- ① 근린생활시설 또는 주택 밀집지역의 필지 내 유휴부지(대지 내 일부공간)에 전면도로와 접하여 최소 30㎡ 이상 규모로 포켓쉼터 조성을 권장한다.
- ② 「주택법」에 따른 주택사업승인 대상규모에 해당하지 아니하여도 연접개발 규모를 산정하여 주택사업승인 대상규모에 해당하는 경우에는 개발면적의 10% 이상으로 주민공동시설(놀이터 등) 설치를 권장한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 포켓쉼터 및 주민공동시설의 조성방법은 다음 각 호의 기준에 따른다.
 1. 포켓쉼터는 「건축법」 제43조, 동법 시행령 제27조2의 공개공지 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다. 다만 조명시설의 설치에 제외할 수 있다.
 2. 주민공동시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 설치기준에 따라 조성하며, 인접필지와 연계하여 조성하는 것을 원칙으로 한다.
 3. 경관성을 고려한 포켓쉼터 조성을 위하여 「인천광역시 도서지역 경관(관리)계획」을 검토 및 반영을 권장한다.

□ 포켓쉼터 조성방안(예시)



제 9 조 (기타 공공시설 : 권장사항)

- ① 관리청이 공공공지 등 기반시설을 설치하고자 하는 경우에는 성장관리계획의 기반시설계획을 고려하여 국토계획법 등 관계법령에 따라 도시관리계획으로 결정하여야 한다.
- ② 토지소유자가 다른 용도로 사용하고자 하는 경우에는 사전에 그 시설의 관리청 의견을 들어야 하며, 해당 시설의 시행계획이 없는 경우에는 해당 지역의 건축물의 용도계획 등의 성장관리계획을 적용할 수 있다.
- ③ 경관성을 고려한 공원 및 광장 등 기타공공시설 조성을 위하여 「인천광역시 도서지역 경관(관리)계획」을 검토 및 반영을 권장한다.

제 10 조 (소규모 필지의 공동개발 : 권장사항)

- ① 도로계획선으로 단절된 필지면적이 도시계획조례 제24조(토지분할제한면적)에 따른 분할기준 이하로서 대지의 사용이 현저히 저하된 경우에는 그 필지를 공공시설(도로)로 추가 조성하거나 인접 토지와 공동개발을 권장한다.
- ② 소무의도 지역에서 200제곱미터 미만의 기존 필지(성장관리방안 시행(2017.2.20.) 이전 필지에 한한다)를 대지면적 500제곱미터 미만으로 자율적 공동개발을 권장한다. 다만 다음 각 호의 기준에 해당하는 경우에는 공동개발을 할 수 없다.
 1. 자율적 공동개발에 의한 대지의 형태가 지나치게 부정형이거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우
 2. 자율적 공동개발에 의해 인접필지가 땀지가 되거나 부정형이 되는 경우

제Ⅲ편 건축물 용도·건폐율·용적률 계획에 관한 사항

제 11 조 (건축물의 용도계획 : 의무사항)

- ① 국토계획법 및 도시계획조례 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며, 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 성장관리계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다. 다만 도시계획시설에 대하여는 적용하지 아니한다.
- ② 권장용도 준수에 따른 인센티브(건폐율·용적률)를 받은 건축물에 대한 용도변경은 당해 성장관리계획에서 계획한 권장용도 범위 내에서만 이루어져야 한다. 다만, 권장용도 인센티브를 받은 기존 건축물의 권장용도를 허용용도로 변경을 하고자 하는 경우에는 다른 항목의 인센티브를 추가 확보하여 대체하는 경우에 한하여 용도변경을 허용할 수 있다.
- ③ 재난재해 등에 안전하고 쾌적한 정주환경 조성을 위하여 지하층 주거용도는 허용하지 아니한다. 다만, 구릉지 등을 활용한 테라스하우스 등 건축계획으로 지하층이 주거용도에 적합하다고 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역 또는 성장관리계획 유형에 걸치는 경우의 건축물 용도에 대하여는 국토계획법 제84조를 준용한다.

□ 주거형 건축물 용도

유형명	구분	건축물 용도
주거형	기본방향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 쾌적한 정주환경 조성 및 기본시설 확보 ○ 주거 및 근린생활시설 용도 개발로 편리한 생활권 형성 유도 ○ 생활권 기능 외 공장 등 타기능 입지 제한 (중로이상 도로변 유도, 주거밀집지역 이격 등) ※ 주거밀집지역 : 건물의 대지간 거리가 50미터 이내에 위치한 10호이상의 주택(공가는 제외)지역을 말함 (본 지침 제4조제1항제6호)
	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> ※ 「건축법 시행령」 별표1에 규정된 건축물 중 ○ 제1호 단독주택(다중주택 제외) ○ 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) ○ 제4호 제2종근린생활시설(옥외골프연습장, 수리점, 제조업소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외) 다만, 개설이 완료된 주요도로 [중로이상] 변 150m이내에 설치하는 건축물에 한하며, 생산녹지지역은 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것에 한함. ○ 제7호 판매시설 중 자연녹지지역 내 설치하는 「인천시 도시계획조례」 제46조5호에 따른 판매시설(다만, 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m이내에 설치하는 건축물에 한함) ○ 제11호 노유자시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련법규 및 조례에서 규정하는 허용용도 이외의 용도 ※ 「건축법 시행령」 별표1에 규정된 건축물 중 ○ 제1호 단독주택 중 다중주택 ○ 제2호 공동주택 중 아파트, 기숙사 ○ 제3호 제1종근린생활시설 중 안마원

유형명	구분	건축물 용도
주거형	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제4호 제2종근린생활시설 중 생산녹지지역에서 해당용도에 쓰이는 바닥면적 합계가 1천제곱미터 이상인 것 및 옥외골프연습장, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 (단, 수리점 및 제조업소는 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m이내로서 12m이상 도로에 접하고, 주거밀집지역으로부터 100m 이격되는 경우에 한하여 허용) ○ 제5호 문화 및 집회시설(단, 전시장 허용) ○ 제6호 종교시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 종교집회장 허용) ○ 제7호 판매시설(단, 자연녹지지역 내 「인천시 도시계획조례」 제46조5호에 따른 판매시설 중 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m이내에 설치하는 경우 허용) ○ 제8호 운수시설(단, 자연녹지지역 내 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m 이내에 설치하는 운수시설 허용) ○ 제9호 의료시설(단, 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m이내에 설치하는 정신병원 및 격리병원 외 의료시설 허용) ○ 제10호 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원, 교습소 ○ 제12호 수련시설 ○ 제13호 운동시설(단, 자연녹지지역 내 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m 이내 설치하는 옥외골프연습장 외 운동시설 허용) ○ 제14호 업무시설 ○ 제15호 숙박시설(단, 자연녹지지역 내 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m 이내로서 「관광진흥법」에 따라 사업승인을 받은 관광숙박시설 허용) ○ 제16호 위락시설 ○ 제17호 공장 ○ 제18호 창고(단, 농·임·축·수산업용 허용) ○ 제19호 위험물저장 및 처리시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 주유소 및 석유판매소, 액화석유가스 충전소판매소저장소, 저공해자동차 연료공급시설 허용) ○ 제20호 자동차 관련 시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 주차장 및 세차장, 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m이내로서 12m이상 도로에 접하고, 주거밀집지역으로부터 100m이격하여 설치하는 운전학원 및 정비학원, 차고 및 주기장, 전기자동차 충전소[자연녹지지역내] 허용) ○ 제21호 동물 및 식물 관련시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 작물 재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실 허용) ○ 제22호 자원순환관련시설(단, 하수 등 처리시설 허용) ○ 제23호 교정 및 군사시설(단, 국방·군사시설 허용) ○ 제25호 발전시설 ○ 제26호 묘지관련시설 ○ 제27호 관광휴게시설 ○ 제28호 장례시설(단, 개설이 완료된 주요도로[중로이상] 변 150m이내로서 12m이상 도로에 접하고, 주거밀집지역으로부터 100m이격하여 설치하는 장례시설 허용) ○ 제29호 야영장시설(단, 무의지역에 한하여 허용)

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

□ 관광휴양형 건축물 용도

유형명	구분	건축물 용도
관광 휴양형	기본방향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관광활성화를 위해 관광·상업기능 등 다양한 개발 유도 (근생, 판매시설, 숙박시설 등 다양한 건축물 용도 수용) ○ 해변 이용객을 위한 지원 및 편의기능 유도
	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> ※ 「건축법 시행령」 별표1에 규정된 건축물 중 ○ 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) ○ 제4호 제2종근린생활시설(옥외골프연습장, 제조업소·수리점, 다중생활시설, 단란주점 제외) ○ 제5호 문화 및 집회시설 ○ 제7호 판매시설 중「인천시 도시계획조례」 제46조 5호에 따른 판매시설에 한함 ○ 제10호 교육연구시설 중 교육원 ○ 제12호 수련시설 ○ 제15호 숙박시설(「관광진흥법」에 따라 사업승인을 받은 관광숙박시설로서 자연녹지지역에 한함) ○ 제27호 관광휴게시설 ○ 제29호 야영장시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련법규 및 조례에서 규정하는 허용용도 이외의 용도 ※ 「건축법 시행령」 별표1에 규정된 건축물 중 ○ 제1호 단독주택 중 다중주택 ○ 제2호 공동주택 중 아파트, 기숙사 ○ 제3호 제1종근린생활시설 중 안마원 ○ 제4호 제2종근린생활시설 중 종교집회장(단, 소무의도 지역 허용), 옥외골프연습장, 제조업소·수리점, 다중생활시설, 단란주점 (단, 소무의도 지역 내 설치하는 제2종근린생활시설은 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것만 허용) ○ 제6호 종교시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 종교집회장 허용) ○ 제7호 판매시설(단, 「인천시 도시계획조례」 제46조5호에 따른 판매시설 제외) ○ 제8호 운수시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 운수시설 허용) ○ 제9호 의료시설 중 정신병원, 격리병원 ○ 제10호 교육연구시설(단, 학교 중 유치원, 초등학교 및 교육원 허용) ○ 제11호 노유자시설(단, 아동관련시설, 노인여가복지시설 허용) ○ 제13호 운동시설 ○ 제14호 업무시설

유형명	구분	건축물 용도
관광 휴양형	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제15호 숙박시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 「관광진흥법」에 따라 사업 승인을 받은 관광숙박시설 허용) ○ 제16호 위탁시설 ○ 제17호 공장 ○ 제18호 창고 ○ 제19호 위험물저장 및 처리시설 ○ 제20호 자동차관련시설(단, 자연녹지지역 내 설치하는 주차장 허용) ○ 제21호 동물 및 식물관련시설 ○ 제22호 자원순환관련시설(단, 하수 등 처리시설 허용) ○ 제23호 교정 및 군사시설(단, 국방·군사시설 허용) ○ 제25호 발전시설 ○ 제26호 묘지관련시설 ○ 제28호 장례시설

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

□ 관리유도형 건축물 용도

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

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

제 12 조 (건폐율·용적률 계획 : 의무사항)

- ① 성장관리계획구역 내 용도지역별 건폐율·용적률은 국토계획법 및 도시계획조례 규정에도 불구하고 다음 기준에 따른다.
- ② 자연녹지지역의 기준 건폐율·용적률 및 생산녹지지역의 기준 건폐율에서 다음 사항의 인센티브 항목을 충족할 경우 상한 건폐율·용적률 범위 내에서 완화할 수 있다.
- ③ 인센티브 산정 시 국토계획법, 도시계획조례, 개발행위허가운영지침 및 건축법 등 관련법령에 따라 의무적으로 조성하는 도로, 대지내공지, 완충공간, 전면공지 면적에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외한다. 다만, 기부채납 면적은 포함할 수 있다.
- ④ 하나의 대지가 둘 이상의 성장관리계획 유형 및 용도지역에 걸치는 경우에는 각 유형에서 인센티브를 반영한 후 국토계획법 제84조를 준용한다.
- ⑤ 개발행위자는 개발행위허가 신청 시 별지 서식에 의한 성장관리계획 및 인센티브 체크리스트를 작성하여 제출하여야 한다.

□ 건폐율·용적률 적용범위

구 분	건폐율(%)		용적률(%)	
	기준	상한	기준	상한
자연녹지지역	20	30	80	100
생산녹지지역	20	30	80	-

□ 자연녹지지역 내 건폐율·용적률 및 생산녹지지역 내 건폐율 인센티브 항목 및 완화내용

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

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

□ 소무의도 지역 내 건폐율·용적률 인센티브 항목 및 완화내용

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

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

제Ⅳ편 건축물 배치·형태·색채·높이 계획에 관한 사항

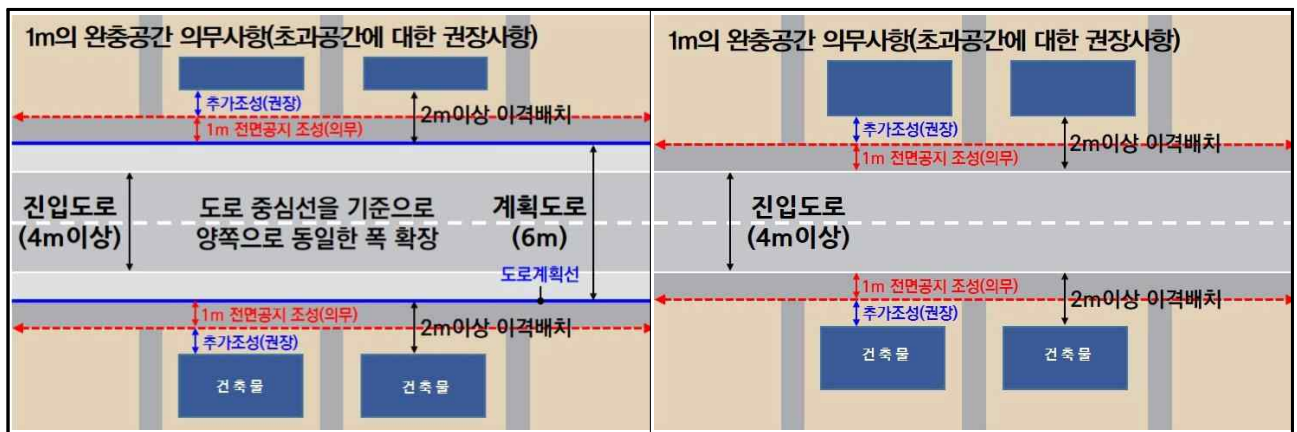
제 13 조 (건축물의 방향성 및 배치 : 의무사항)

- ① 건축물의 신축 시 건축물의 방향(건축물의 전면 또는 주출입구가 위치하는 방향)은 가급적 대지의 방향과 일치하도록 하여 가로경관의 통일감 및 연속성이 유지될 수 있도록 한다. 다만, 대지 여건 또는 건축계획적 이유로 대지의 방향과 일치가 곤란한 경우 이웃 건축물과의 관계를 고려하여 조화로운 배치를 권장한다.
- ② 건축물의 배치는 이웃 건축물과 벽면선이 나란히 정렬되도록 하여 시각적 연속성이 확보될 수 있도록 한다.
- ③ 해안선과 해안도로 사이에서의 건축물 건축 또는 공작물의 설치 시 해안 방향 입면차폐도를 저감하는 개방적인 형태로 배치되도록 하고 자연경관 차폐가 최소화되도록 이웃 건축물의 배치계획을 고려하여 해안경관축 개방지수를 “별표 1”에 따라 30퍼센트 이상을 확보하여야 한다. 다만, 예단포항 및 삼목항 구역은 제외한다.
- ④ 경관성을 고려한 건축물 배치를 위하여 「인천광역시 도서지역 경관(관리)계획」을 검토 및 반영을 권장한다.

제 14 조 (전면공간 확보 및 조성 : 의무·권장사항)

- ① 개발행위허가 시 개발행위허가운영지침에도 불구하고 도시계획도로(중로 15미터 미만), 도로계획선, 4미터 이상 도로, 구거 및 소하천(소하천구역)의 경계와 건축물 사이를 2미터 이상 이격하여 완충공간을 확보하여야 한다. 다만, 소무의도 지역에서는 완충공간을 확보하지 아니할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 완충공간 이격거리는 「인천광역시 건축조례」에 따른 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 등과 비교하여 강화된 이격거리를 적용한다.

□ 완충공간 확보방안(예시)



- ③ 제1항에 의해 확보된 완충공간은 다음 각 호의 기준에 따라 1미터의 전면공지를 의무적으로 조성하여야 하며, 전면공지를 확장하여 1미터 이상 추가로 조성하는 경우에는 확장된 전면공지에 대해서 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
 1. 도시계획도로(중로 15미터 미만), 도로계획선 및 4미터 이상 도로에 접하여 보도 또는 차도형으로 다음 각 목의 기준에 따라 조성하여야 한다.
 - 가. 전면공지에는 공작물, 담장, 계단 등 보행자의 통행에 지장을 주는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 라목에 따른 녹지공간은 제외한다.

나. 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 경우)와 높이차가 없도록 조성하여야 하며, 보도는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도기능을 담당할 수 있도록 조성하여야 한다. 다만, 허가권자는 현지 여건등을 고려하여 보도설치 기준에 관하여 「보도 설치 및 관리 지침」을 준용할 수 있다.

다. 너비 6미터 미만의 도로에 접한 전면공지는 최소 6미터 도로 폭이 되도록 전면도로와 동일한 형태로 조성하여야 한다.

라. 전면공지는 보행자 및 차량 통행 등에 지장이 없는 범위 내에서 30퍼센트 이상 해당하는 부분을 녹지공간(관목 및 초화류 화단 등)으로 조성할 수 있다.

2. 구거·소하천과 연접한 경우 녹지형 전면공지로 조성하여야 하며 다음 각 목의 기준에 따른다.

가. 전면공지에는 공작물, 담장, 계단 등 녹지시설 이외의 시설을 설치할 수 없다.

나. 녹지의 조성은 「건축법」 제42조제2항에 따른 조경기준을 준용할 수 있으며, 교목은 가급적 주변 가로와 동일한 수종이거나 향토 수종을 선정하여 식재하고, 하부에는 관목 및 화관목류 등으로 조성할 수 있다.

다. 전면공지 경계부를 명확히 하기 위하여 보·차도 경계석 등을 설치할 것을 권장한다.

3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 용도지역이 생산녹지지역에서의 전면공지 조성은 다음 각 호의 기준에 따른다.

가. 생산녹지지역: 제2호에 따라 녹지형 전면공지 조성을 권장한다. 다만, 6미터 미만 도로에 접하는 대지의 경우에는 최소 6미터 도로의 폭이 되도록 도로를 조성하여야 한다.

4. 제1호부터 제3호까지의 규정에도 불구하고 다음 각 호 어느 하나에 해당하는 경우에 허가권자가 현지 여건 및 사업계획 등을 고려하여 완화할 수 있다.

가. 「건축법」에 따라 개설된 확장가능성이 없는 막다른 도로(35미터 미만)에 접한 대지

나. 폭 6미터 이상 도로에 접하여 옹벽 등 공작물이 설치되거나 공사 중인 대지

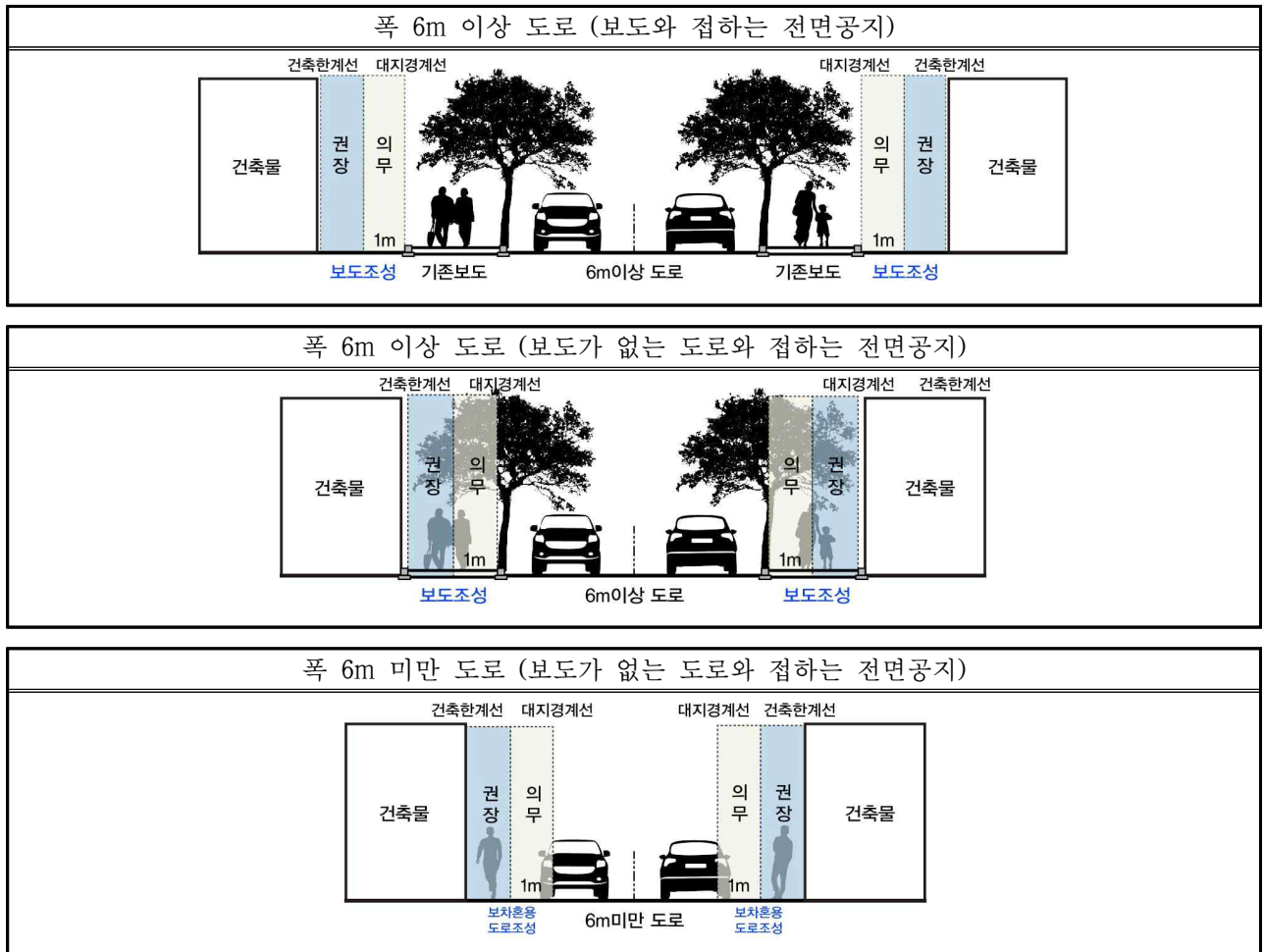
5. 경관성을 고려한 건축물 유형별 전면공지 조성을 위하여 「인천광역시 도서지역 경관(관리)계획」을 검토 및 반영을 권장한다.

④ 제1항에도 불구하고 지역 여건 등이 전면공지 확보 및 조성이 현저히 곤란한 경우에는 도시계획위원회 자문을 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있다.

□ 전면공지 조성(예시)

차도형	보도형	녹지형
		

< 전면공지 조성방안(예시) >



제 15 조 (건축물의 외관(공통): 의무사항)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 계획한다.
- ② 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.
- ③ 건축물의 재료는 다음 각 호의 기준에 따라 건축되도록 권장한다.
 1. 재료의 본질적인 성격을 그대로 보여주는 재료
 2. 시간에 따라 변해가는 자연재료
 3. 사용된 재료의 물성을 유지하고 있는 공업 생산재
 4. 상기 재료가 조합된 공업 생산제품
 5. 첨단 기술에 의해 생겨난 재료
 - 목재, 석재, PC 콘크리트 판, 내후성 강판, 벽돌, 점토 판, 유리, 무광 금속판재, 외장합판 등
- ④ 지붕 및 외벽의 주 재료로 다음의 사용을 제한한다.
 - 과도한 반사성 재료(반사유리, 스테인리스 미러 마감 등)
 - 원색계열의 도료 및 그 밖의 재료(평지붕에 원색 방수재 도포 등)
- ⑤ 경관성을 고려한 건축물 외관을 위하여 「인천광역시 도서지역 경관(관리)계획」을 검토 및 반영을 권장한다.

제 16 조 (건축물의 외관(특성화) : 권장사항)

① 주거형은 다음 각 호의 기준을 따른다.

1. 해안 및 산림경관과 연결하고 있는 주거지역의 경우 자연경관과의 조화성을 유도
2. 자연환경과 어우러지는 재료를 사용하고 주변경관과의 이질감을 최소화 할 수 있는 재료를 사용
3. 전원적인 마을 풍경이 보전될 수 있도록 경관 방향 설정

자연과의 조화성	자연재료 적용	전원적인 마을 풍경 보전
		

② 관광휴양형은 다음 각 호의 기준을 따른다.

1. 해안과 연결한 건축물의 입면 관리를 통한 조화되는 경관 형성
2. 수변 경관에 대한 조망성 향상을 위해 과도한 입면적의 건축물 형태 적용 지양
3. 1층부 필로티 조성을 권장하여 조망경관이 우수할 수 있도록 유도
4. 건축물 전면부 공간 확보를 통해 휴식, 교류, 조망 등이 이루어질 수 있도록 계획
5. 건축선 일체화 등을 통해 돌출되는 경관이 없으며, 연속적인 경관 연출

간결한 건축물 형태	우수한 조망경관	전면부 공간 확보
		

③ 관리유도형은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 자연환경과 어우러지는 재료를 사용, 주변경관과의 이질감을 최소화 할 수 있는 재료를 사용
2. 테라스 형태의 외벽으로 처리하고, 쾌적하고 활력있는 주거경관 조성을 위해 일부 강조색을 사용하되, 저명도 및 저채도 색채를 사용

주변과 조화되는 재료 사용	테라스 형식의 외벽처리	강조색을 활용한 주거경관
		

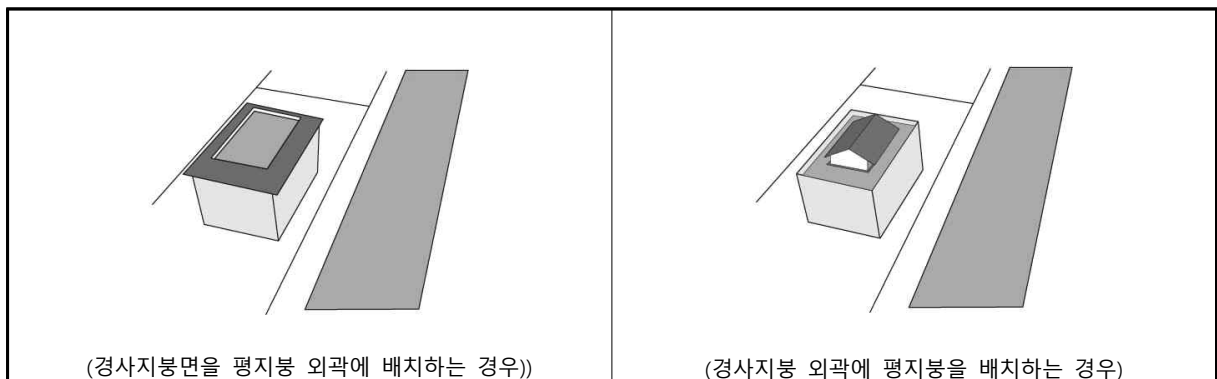
제 17 조 (건축물의 지붕 : 권장사항)

- ① 3층 이하 건축물 및 주거용 건축물의 지붕형태는 경사지붕 설치를 권장한다.
- ② 제1항에도 불구하고 해안연접부에 위치한 건축물의 지붕형태는 해안의 수평적 경관과 조화를 고려하여 평지붕 설치를 권장한다.
- ③ 경사지붕의 형태는 다음 사항을 권장한다.
 1. 경사지붕의 구배는 10분의 3이상, 10분의 7이하로 한다.
 2. 경사지붕은 수평투영면적의 50% 이상으로 한다.
 3. 지붕 상부에 설치되는 설비(물탱크 등) 또는 건축물 외부에 설치되는 설비(실외기 등)에 대해서는 디자인이 고려된 차폐시설을 설치해야 한다. 다만, 지붕에 신재생에너지설비(태양광, 태양열 등)를 설치하는 경우는 제외한다.
 4. 난간 높이의 경사지붕면을 평지붕 외곽에 설치하는 것을 금지한다.
- ④ 평지붕으로 건축하는 경우에는 평지붕으로 조성되는 면적의 30% 이상은 옥상녹화를 설치하도록 권장한다. 이때 옥상녹화는 지피식물, 야생초화류 등 식재하는 저관리형 녹화 이상을 권장하며 구체적인 설계기준은 “건축물 녹화 설계기준”을 준용할 수 있다.

□ 지붕 설치(예시)



□ 경사지붕 인정되지 않는 형태(예시)



○ 주조색 파레트

구분	색상	색상명	먼셀표색계	NCS 표색계
공통		ICC-신주1	8.2R 9.2/0.8	S 1002-R
		ICC-신주2	5.3Y 8.8/0.7	S 1002-Y
		ICC-신주3	10.0YR 9.1/0.7	S 1002-Y50R
		ICC-신주4	4.7Y 9.2/0.3	S 1500-N
		ICC-신주5	9.3B 9.1/0.7	S 1002-B
		ICC-신주7	3.5PB 9.0/1.3	S 1005-R80B
		ICC-신주10	4.0R 8.6/0.8	S 1502-R
		ICC-신주11	9.2YR 8.1/1.4	S 2005-Y40R
		ICC-신주12	5.5Y 8.4/0.6	S 2002-Y
		ICC-신주13	2.2PB 8.1/1.5	S 2005-R90B
		ICC-신주14	3.3Y 8.6/0.2	S 2000-N
		ICC-신주15	4.7B 8.3/0.3	S 1005-R60B
		ICC-신주16	5.2Y 8.6/0.2	S 2500-N

○ 보조색 파레트

구분	색상	색상명	단셀표색계	NCS 표색계
공통		ICC-신보1	7.8R 7.0/1.9	S 3010-Y90R
		ICC-신보2	7.0Y 7.3/1.6	S 2005-Y80R
		ICC-신보3	1.3YR 7.3/1.2	S 3005-Y80R
		ICC-신보4	5.3Y 7.0/1.7	S 2010-Y90R
		ICC-신보5	3.8PB 7.3/1.5	S 3005-R80B
		ICC-신보6	0.8Y 7.3/0.2	S 3500-N
		ICC-신보7	8.6BG 6.9/0.8	S 2005-R70B
		ICC-신보8	8.0B 7.8/0.8	S 1502-B
		ICC-신보9	7.5R 6.2/1.8	S 4010-Y90R
		ICC-신보10	4.4Y 6.4/1.9	S 3005-Y50R
		ICC-신보11	1.9Y 5.8/1.6	S 4005-Y80R
		ICC-신보12	7.2Y 5.8/2.6	S 4010-Y10R
		ICC-신보13	5.5Y 5.6/0.5	S 4502-Y
		ICC-신보14	8GY 7.0/0.1	S 3000-N
		ICC-신보15	3.0PB 6.2/0.7	S 4502-B
		ICC-신보16	2.2P 7.2/1.6	S 3005-R80B
		ICC-신보17	1.2YR 5.7/0.9	S 5005-Y80R
		ICC-신보18	1.4Y 5.1/2.8	S 5010-Y10R
		ICC-신보19	6.8YR 5.7/1.0	S 5005-Y50R
		ICC-신보20	0.8GY 5.2/0.9	S 5005-G80Y
		ICC-신보21	2.5GY 4.6/0.5	S 6000-N
		ICC-신보22	4.4PB 4.9/1.4	S 6005-R80B
		ICC-신보23	9.6YR 4.6/0.9	S 7500-N
		ICC-신보24	3.3P 5.0/1.3	S 6005-R50B

○ 배색 예시



□ 관광휴양형

○ 색채 이미지 및 계획

색채이미지	색채계획
청명, 하늘, 바다, 자연, 휴식, 밝음, 갯벌, 조화	<ul style="list-style-type: none"> 자연경관, 녹지, 생태, 갯벌 이미지 등과 조화를 이루는 YR, Y, PB계열 강하지 않고 잔잔한 수변에 어우러지는 색채계획을 목표로 함

○ 주조색 파레트

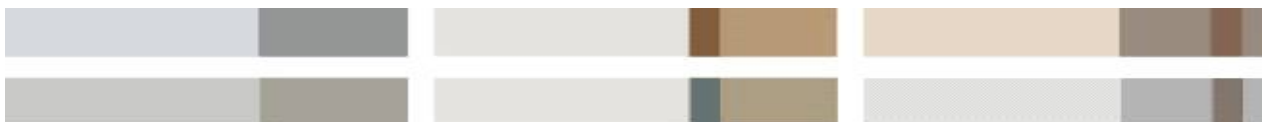
구분	색상	색상명	면셀표색계	NCS 표색계
공통		ICC-신주2	5.3Y 8.8/0.7	S 1002-Y
		ICC-신주7	3.5PB 9.0/1.3	S 1005-R80B
		ICC-신주8	6.6RP 8.1/1.4	S 2005-R10B
		ICC-신주9	8.1RP 8.0/1.2	S 1005-R
		ICC-신주10	4.0R 8.6/0.8	S 1502-R
		ICC-신주11	9.2YR 8.1/1.4	S 2005-Y40R
		ICC-신주12	5.5Y 8.4/0.6	S 2002-Y
		ICC-신주13	2.2PB 8.1/1.5	S 2005-R90B
		ICC-신주14	3.3Y 8.6/0.2	S 2000-N
		ICC-신주15	4.7B 8.3/0.3	S 1005-R60B
		ICC-신주16	5.2Y 8.6/0.2	S 2500-N

○ 보조색 파레트

구분	색상	색상명	먼셀표색계	NCS 표색계
공통		ICC-신보1	7.8R 7.0/1.9	S 3010-Y90R
		ICC-신보2	7.0Y 7.3/1.6	S 2005-Y80R
		ICC-신보3	1.3YR 7.3/1.2	S 3005-Y80R
		ICC-신보4	5.3Y 7.0/1.7	S 2010-Y90R
		ICC-신보5	3.8PB 7.3/1.5	S 3005-R80B
		ICC-신보6	0.8Y 7.3/0.2	S 3500-N
		ICC-신보7	8.6BG 6.9/0.8	S 2005-R70B
		ICC-신보8	8.0B 7.8/0.8	S 1502-B
		ICC-신보9	7.5R 6.2/1.8	S 4010-Y90R
		ICC-신보10	4.4Y 6.4/1.9	S 3005-Y50R
		ICC-신보11	1.9Y 5.8/1.6	S 4005-Y80R
		ICC-신보12	7.2Y 5.8/2.6	S 4010-Y10R
		ICC-신보13	5.5Y 5.6/0.5	S 4502-Y
		ICC-신보14	8GY 7.0/0.1	S 3000-N
		ICC-신보15	3.0PB 6.2/0.7	S 4502-B
		ICC-신보16	2.2P 7.2/1.6	S 3005-R80B
		ICC-신보17	1.2YR 5.7/0.9	S 5005-Y80R
		ICC-신보18	1.4Y 5.1/2.8	S 5010-Y10R
		ICC-신보19	6.8YR 5.7/1.0	S 5005-Y50R
		ICC-신보20	0.8GY 5.2/0.9	S 5005-G80Y
		ICC-신보21	2.5GY 4.6/0.5	S 6000-N
		ICC-신보22	4.4PB 4.9/1.4	S 6005-R80B
		ICC-신보23	9.6YR 4.6/0.9	S 7500-N
		ICC-신보24	3.3P 5.0/1.3	S 6005-R50B

○ 강조색 파레트: 보조색 파레트 색채 중 선택하여 적용

○ 배색 예시



□ 관리유도형

○ 색채 이미지 및 계획

색채이미지	색채계획
정서적, 조화의, 생태의, 평화의, 깨끗한, 석양	<ul style="list-style-type: none"> 수목, 토양 등 자연색 배경을 고려한 YR계열 세계적 생태 보존 도시인 인천의 특색을 살려 인천갯벌 및 석양색채와 어우러지는 색채계획을 목표로 함

○ 주조색 파레트

구분	색상	색상명	먼셀표색계	NCS 표색계
공통		ICC-신주2	5.3Y 8.8/0.7	S 1002-Y
		ICC-신주7	3.5PB 9.0/1.3	S 1005-R80B
		ICC-신주8	6.6RP 8.1/1.4	S 2005-R10B
		ICC-신주9	8.1RP 8.0/1.2	S 1005-R
		ICC-신주10	4.0R 8.6/0.8	S 1502-R
		ICC-신주11	9.2YR 8.1/1.4	S 2005-Y40R
		ICC-신주12	5.5Y 8.4/0.6	S 2002-Y
		ICC-신주13	2.2PB 8.1/1.5	S 2005-R90B
		ICC-신주14	3.3Y 8.6/0.2	S 2000-N
		ICC-신주15	4.7B 8.3/0.3	S 1005-R60B
		ICC-신주16	5.2Y 8.6/0.2	S 2500-N

○ 보조색 파레트

구분	색상	색상명	먼셀표색계	NCS 표색계
공통		ICC-신보1	7.8R 7.0/1.9	S 3010-Y90R
		ICC-신보2	7.0Y 7.3/1.6	S 2005-Y80R
		ICC-신보3	1.3YR 7.3/1.2	S 3005-Y80R
		ICC-신보4	5.3Y 7.0/1.7	S 2010-Y90R
		ICC-신보5	3.8PB 7.3/1.5	S 3005-R80B
		ICC-신보6	0.8Y 7.3/0.2	S 3500-N
		ICC-신보7	8.6BG 6.9/0.8	S 2005-R70B
		ICC-신보8	8.0B 7.8/0.8	S 1502-B
		ICC-신보9	7.5R 6.2/1.8	S 4010-Y90R
		ICC-신보10	4.4Y 6.4/1.9	S 3005-Y50R
		ICC-신보11	1.9Y 5.8/1.6	S 4005-Y80R
		ICC-신보12	7.2Y 5.8/2.6	S 4010-Y10R
		ICC-신보13	5.5Y 5.6/0.5	S 4502-Y
		ICC-신보14	8GY 7.0/0.1	S 3000-N
		ICC-신보15	3.0PB 6.2/0.7	S 4502-B
		ICC-신보16	2.2P 7.2/1.6	S 3005-R80B
		ICC-신보17	1.2YR 5.7/0.9	S 5005-Y80R
		ICC-신보18	1.4Y 5.1/2.8	S 5010-Y10R
		ICC-신보19	6.8YR 5.7/1.0	S 5005-Y50R
		ICC-신보20	0.8GY 5.2/0.9	S 5005-G80Y
		ICC-신보21	2.5GY 4.6/0.5	S 6000-N
		ICC-신보22	4.4PB 4.9/1.4	S 6005-R80B
		ICC-신보23	9.6YR 4.6/0.9	S 7500-N
		ICC-신보24	3.3P 5.0/1.3	S 6005-R50B

○ 강조색 파레트: 보조색 파레트 색채 중 선택하여 적용

○ 배색 예시



제 20 조 (건축물의 높이 : 의무사항)

- ① 성장관리계획구역 내 건축물 높이는 국토계획법 및 도시계획조례에 의한 높이 기준 범위에서 아래와 같이 정한다.
다만, 소무의도 지역에서는 2층 이하로 권장한다.

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

- ② 제1항에도 불구하고 「관광진흥법」 제15조에 따라 승인되는 관광숙박시설은 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 주변 지역 및 자연경관과 조화된다고 인정하는 경우에 한하여 건축물의 층수를 완화할 수 있다.

제 V 편 환경관리계획에 관한 사항

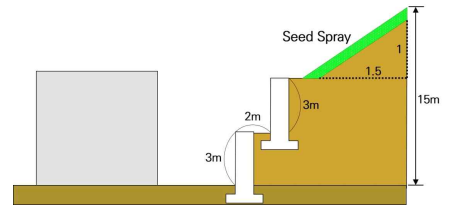
제 21 조 (환경 입지기준 : 의무사항)

- ① 성장관리계획구역 내 개발행위허가시 입지기준은 조례 제20조에 의거 표고, 경사, 입목축적 등 기준에 부합하여야 한다.

제 22 조 (비탈면 또는 절개면에 대한 안전조치 : 의무사항)

- ① 성장관리계획구역 내 건축물의 건축 및 공작물의 설치, 토지의 형질변경이 수반되는 개발행위 시 도시계획조례 제22조 및 개발행위허가 운영지침에 따라 안전조치를 하여야 한다.
- ② 절토·성토지의 경우에는 콘크리트 옹벽 등 설치는 지양하고 주변 경관과 조화되도록 자연사면 유지 또는 자연재료(자연석 등) 사용하여 친환경적으로 부지를 조성하여야 한다. 부득이하게 구조물(옹벽 등) 설치 시 다음 각 호의 기준을 준수하여야 한다.

1. 1단의 옹벽높이는 3미터 이하
2. 옹벽은 2단 이하
3. 옹벽은 2단 설치 시 옹벽 간 수평거리 2미터 이상
4. 옹벽 2단 초과 시 비탈면 처리기준(1:1.5, 거적덮기+Seed Spray)으로 설치



제 23 조 (환경영향저감 대책 수립 : 의무사항)

- ① 성장관리계획구역 내 개발 시 주변 환경영향을 최소화하기 위해 다음 각 호의 환경영향저감대책을 수립하여야 한다.
1. 4차로 이상 도로에 접하여 「소음·진동관리법 시행규칙 별표5」에 따른 정온시설을 개발하거나, 기입지한 정온시설에 접하여 부지를 개발하는 경우(정온시설에 접한 부지에 정온시설을 개발 시에는 예외로 한다)에는 방음벽 또는 차폐형 식재를 계획하여야 한다.

<정온시설>

「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관, 「노인복지법」에 따른 노인전문병원 중 입소규모 100명 이상인 노인전문병원 및 「영유아보육법」에 따른 보육시설 중 입소규모 100명 이상인 보육시설

2. 창고, 위험물저장 및 처리시설, 자원순환시설, 노외주차장을 조성하는 경우에는 대지 경계에는 차폐조경 및 디자인 웬스 등을 설치하여야 한다.
3. 지형순응형개발사업 시 절·성토가 완료된 공사면의 사면안정 및 토사유출 방지를 위해 식생녹화(거적덮기, 씨앗뿌리기 등)를 하여야 한다.
- ② 기타 주변 환경에 영향을 미칠 우려가 있는 건축물 또는 공작물 설치 시 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 환경저감대책을 수립하여야 한다.

제 VI 편 경관계획에 관한 사항

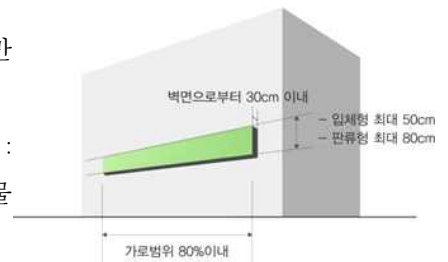
제 24 조 (옥외광고물 : 권장사항)

- ① 성장관리계획구역 내 건축물의 옥외광고물은 “인천광역시 공공디자인 가이드라인”에 의거 건축물 옥외광고물 계획을 준수하도록 권장한다.
- ② 옥외광고물 적용 범위 및 대상은 옥외광고물 신규 설치 또는 기존 옥외광고물의 정비 시에 적용하고, 「옥외광고물 등 관리법 시행령」 제3조 벽면이용간판, 돌출간판, 지주이용간판, 창문이용광고물을 대상으로 한다.

□ 벽면이용 옥외광고물

1. 1개 업소에 1개의 간판을 입체형 문자로 설치(3층이하), 판류형은 1층에만 설치 가능
2. 가로크기 : 당해 업소 가로 범위의 80% 이내(최대 10m이내로 표시) / 세로크기 : 입체형 최대 50cm, 판류형 80cm이내(동일 층 세로 폭 동일) / 두께 : 건물 벽면으로부터 30cm 이내

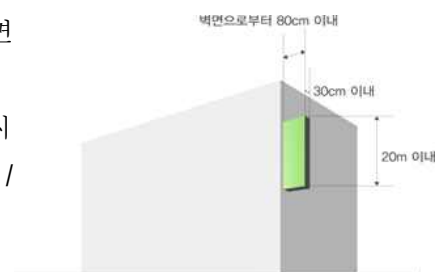
< 벽면이용형 >



□ 돌출형 옥외광고물

1. 지면과의 간격은 3m 이상 이격하여 표시하며, 간판의 최상단은 건물 벽면 높이 이내로 표시
2. 4층 이상의 건물에 한하여 설치하며, 10층 초과 시 4층 이상 10층 이내에 표시
3. 돌출폭 : 건물 벽면으로부터 80cm 이내(2개 이상 설치 시 돌출폭 일치) / 세로크기 : 20m 이내(건물 1개 층 높이 권장) / 두께 : 30cm 이내

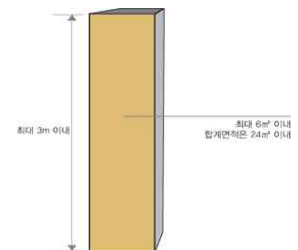
< 돌출형 >



□ 지주이용형 옥외광고물

1. 5층 이상의 건축물에 한하여 표시
2. 면적 : 1면의 면적 최대6㎡, 간판 면적의 합계 면적은 24㎡ 이내로 표시 / 세로크기 : 최대3m 이내

< 자주이용형 >



□ 창문이용형 옥외광고물

1. 판류형의 표기면적은 간판면적의 1/3 이내로 표기하거나, 주 표기내용의 평균 세로크기를 간판 세로크기의 1/2 이내로 표기
2. 1층 이하의 창문에 창문하단으로부터 1.3m 상단에 높이 15cm 이내 유리 안쪽 면을 활용하여 표시하며, 창문 하단 1.3m 이내에는 그래픽 시트지 부착 가능

< 창문이용형 >



제 25 조 (옹벽 설치에 따른 경관기준 : 의무사항)

- ① 옹벽 설치 시 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위해 덩굴식물 등을 활용한 입면녹화나 전면 녹지대 조성을 통해 외부에 노출되지 않도록 차폐하여야 한다.
- ② 옹벽 소단부는 구조안전에 영향이 없는 범위에서 지피식물, 소관목으로 식재하며, 옹벽 하단부 경계로부터 0.5m 이내 공간은 관목, 덩굴식물 및 지피식물을 식재한다.

□ 옹벽 등 구조물에 대한 녹화방안 (예시)



제 26 조 (친환경 주차장 : 권장사항)

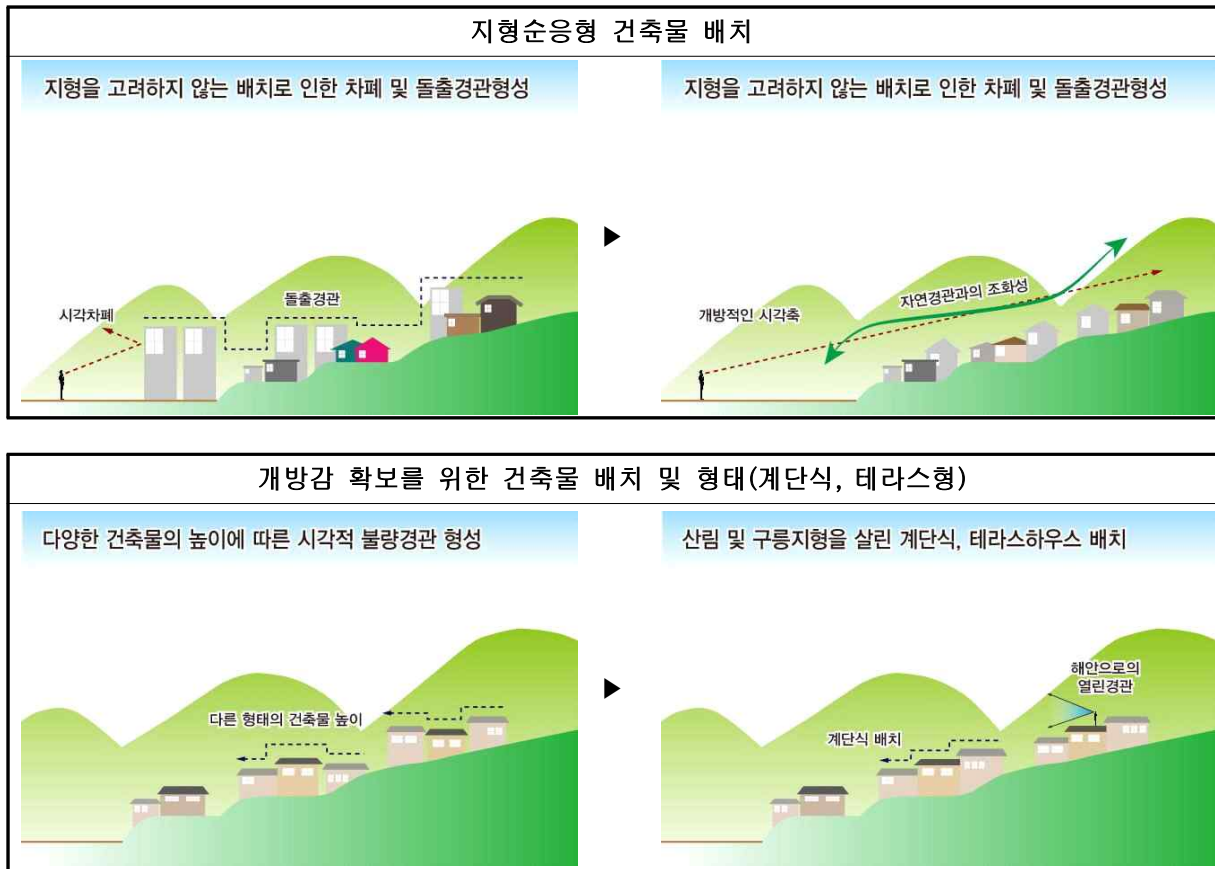
- ① 주차장은 삭막한 회색의 대지로 전락할 가능성이 높은 주차장에 녹지요소를 적극 반영하여 대지 내 녹지율을 높여 주변 경관과 어우러지는 쾌적한 공간 계획
- ② 주차장을 포장할 경우에는 식생과 연계한 자갈박기나 잔디블럭, 식생블럭, 중공블럭 등 친환경적 소재를 이용한 ‘투수 포장’ 으로 조성한다.



제 27 조 (산림연접부 지형순응형개발 기준 : 의무사항)

- ① 산림연접부 지형순응형개발 시 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.
 1. 주변 산림·구릉지의 자연경사를 최대한 고려하여 지형에 순응하도록 건축물을 배치한다.
 2. 진입도로 및 내부도로는 경사율은 14% 이하 개설하여야 한다.
 - 가. 경사율 산정의 기준 : 도로중심선을 경사율 산정의 기준으로 한다.
 - 나. 경사율 산정의 범위 : 도로의 시점으로부터 종점까지의 거리를 20m씩 구간을 나누고, 구간별 경사율 산정하고, 경사율 기준에 부합하도록 한다.
 - 다. 자연지형을 고려한 친환경단지가 조성될 수 있도록, 경사지형은 직선으로 생기는 도로를 지양하고 경사도를 고려하여 계획한다.
 3. 구릉지역 지형을 활용한 계단식, 테라하우스 등 다양한 자연경관과 조화되는 형태의 개발을 권장한다.
- ② 지형순응형개발 시 제1항 적용이 현저히 곤란한 경우에는 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 완화할 수 있다.

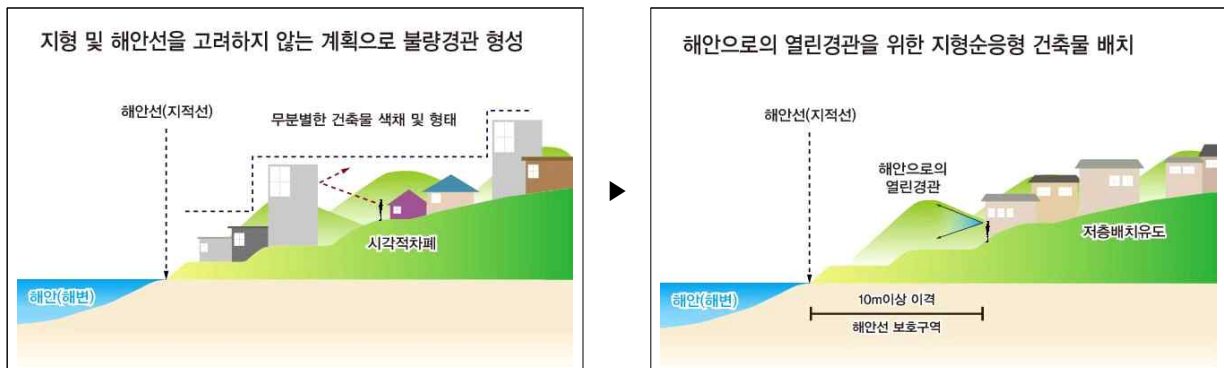
□ 산림연접부 지형순응형개발 (예시)



제 28 조 (해안연접부 지형순응형개발 기준 : 의무사항)

- ① 해안연접부 지형순응형개발 시 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.
 1. 해안선(지적공부선)으로부터 10m 이상(소무의도 5m이상)의 구역을 해안선보호구역으로 설정한다. 다만, 예단포항 및 삼목항 구역은 제외한다.
 2. 개발 및 건축물의 신축 시 해안선보호구역(10m, 소무의도 5m)을 고려하여 가능한 해안선으로부터 최대한 이격거리를 확보하도록 계획한다. 다만, 예단포항 및 삼목항 구역은 제외한다.
 3. 해안선으로부터 개방적인 시야확보를 위하여 저층개발을 권장하고 건축물로 인하여 자연경관이 차폐되지 않도록 해안 경관축 개방지수는 30% 이상 확보하여야 하며 개방지수 산정은 “별표 1”에 따른다. 다만, 예단포항 및 삼목항 구역은 제외한다.
 4. 지형에 순응하며 건축물의 색채·지붕형태·외관은 통일감 있도록 조성하여야 한다.
- ② 해안연접부 개발 시에는 송림, 자연수림 등을 보전하여 자연적 완충공간 확보하도록 노력하여야 한다.
- ③ 지형순응형개발 시 제1항 적용이 현저히 곤란한 경우에는 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 완화할 수 있다.

□ 해안연접부 지형순응형개발 (예시)



제Ⅶ편 성장관리계획 운용에 관한 사항

제 29 조 (성장관리계획의 운용)

- ① 성장관리계획구역 내 개발행위허가는 국토계획법 제59조제1항에 따른 도시계획위원회 심의를 거치지 아니한다.
- ② 성장관리계획 내용 적용이 불합리하거나 판단이 어려울 경우와 성장관리계획 기준에 부합함에도 불구하고 개발행위허가에 따른 기반시설 부족이나 주변지역 피해 및 집단민원 발생 등이 예상되는 경우에는 명확한 사유를 제시하고 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 개발행위를 허가할 수 있다.
- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중구 도시계획위원회 또는 개발행위분과위원회 자문을 거쳐 허용하여야 하며, 허가사항 변경에 따른 자문은 지방자치단체 “도시계획위원회 운영 가이드라인”을 준용할 수 있다.
 1. 해안선과 해안도로 사이의 대지의 개발행위허가(단, 건축법 제14조에 따른 건축신고대상 규모 이내의 경우 자문대상에서 제외)
 2. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 설치하는 진입도로로서 도로 연장이 50미터를 초과하는 진입도로(미준공도로를 이용한 추가개발 시에는 도로연장 합산) 개설을 위한 토지의 형질변경
 3. 국토계획법 시행령 제57조제2항에 해당하는 경우
 4. 국토계획법 시행령 제57조제1항제1의2호다목에 따라 심의제외 대상에 해당하지 않는 다음의 용도
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 안마시술소, 노래연습장
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 관람장(체육관, 운동장 제외)
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 농수산물공판장, 대규모점포
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 요양병원
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 중 자연권 수련시설, 유스호스텔, 야영장 시설
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 운동장
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화석유가스 충전소, 액화석유가스판매소, 액화석유가스저장소
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 운전학원 및 정비학원, 차고 및 주기장, 전기자동차 충전소
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환관련시설 중 하수 등 처리시설
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설 중 야외음악당, 야외극장, 관망탑, 휴게소
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례시설
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장시설
- ④ 성장관리계획에 따라 인센티브(건폐율·용적률)를 부여받아 건축된 건축물은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제7조 서식에 따라 건축물대장 갑지의 “지역”란에 성장관리계획구역 편입사항을 기재하고 ‘그 밖의 사항’ 관련 서식에 인센티브에 관한 사항(완화항목, 완화내용 등)을 기재할 수 있다.
- ⑤ 성장관리계획을 적용받은 부지에 대하여 필요시 점검하고, 허가조건과 상이한 사항을 확인하는 경우 즉시 원상회복 명령 등 필요한 조치를 하여야 한다.
- ⑥ 성장관리계획구역에서 지구단위계획구역 또는 다른 법령에 따른 개발구역으로 지정되는 지역은 성장관리계획을 적용하지 아니할 수 있다.

제 30 조 (기존의 건축물 특례)

- ① 기존 건축물이 성장관리계획 규정에 부적합하게 된 경우에도 재축(「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 재축을 말한다) 또는 대수선(「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선을 말하며, 건폐율·용적률이 증가되지 아니하는 범위로 한정한다)을 할 수 있다.
- ② 기존 부지 내에서 증축 또는 개축하는 경우에는 증축 또는 개축(「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 증축 또는 개축을 말한다)하려는 부분이 성장관리계획에 적합하여야 한다.
- ③ 기존 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우에는 성장관리계획 제11조 용도계획 및 제6조 도로개설 기준에 적합하여야 한다.
- ④ 성장관리계획에 따라 인센티브(건폐율·용적률)를 부여받아 건축된 기존 건축물을 변경하려는 경우 당초 허가 시 부여받은 인센티브 사항을 유지하여야 한다.
- ⑤ 기타 기존 건축물에 관한 대한 특례에 대하여는 국토계획법 시행령 제93조를 준용한다.

제 31 조 (행정사항 및 경과조치)

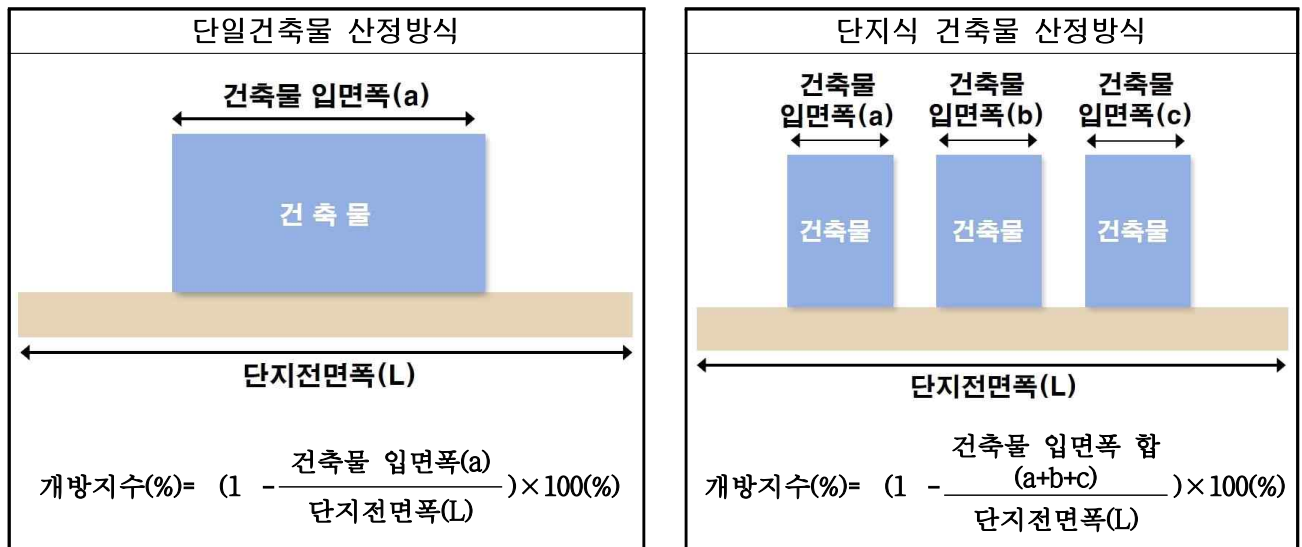
- ① (시행시기) 이 지침은 고시한 날부터 시행한다.
- ② (일반적 경과조치) 이 지침 고시일 이전에 개발행위허가(「건축법」 등 관계법령에 따라 개발행위허가를 의제 처리하는 경우를 포함)를 신청한 경우와 개발행위허가를 받아 공사 또는 시행 중인 경우 종전지침을 따르도록 한다. 다만, 종전의 지침이 이 지침에 비하여 개발행위허가를 받은 자에게 불리한 경우에는 이 규정을 적용할 수 있다.
- ③ (적용례) 이 시행지침 전에 개발행위허가를 받고 해당 공종의 공사가 완료되었거나 실제로 공사 중인 경우에는 개발행위 변경허가(의제 포함)에 관하여 제13조제3항(해안경관축 개방지수 확보), 제22조제2항(비탈면 안전조치 기준), 제27조제1항제2호(진입도로 경사율) 개정 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

[별표 1]

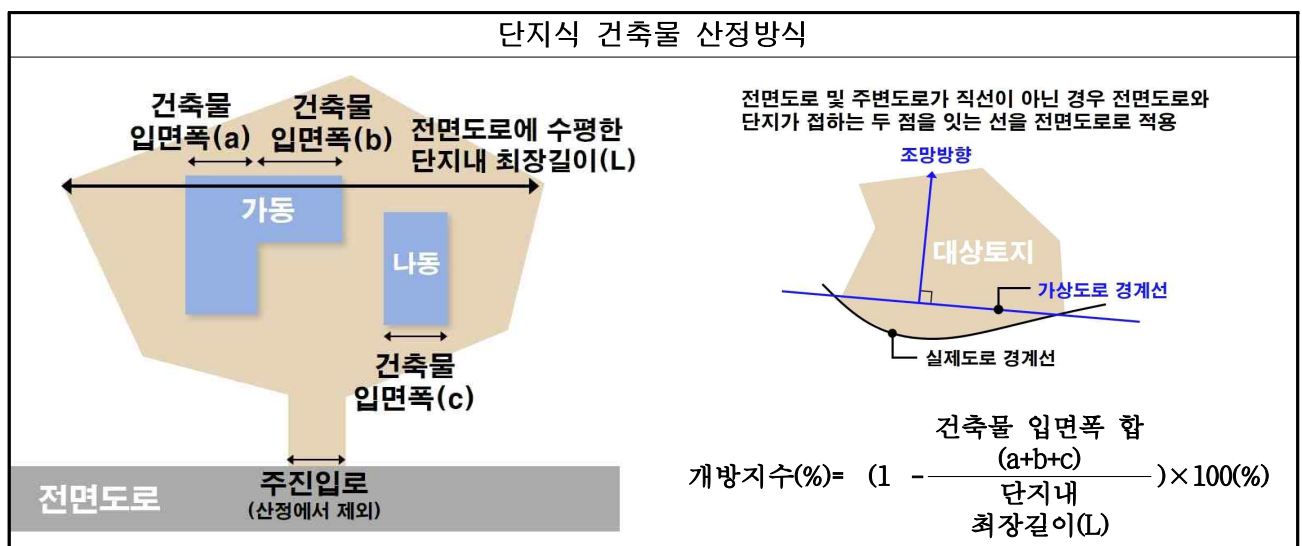
경관축 개방지수 산정기준(시행지침 제27조 및 제28조)

1. 단지의 길이 산정은 개발행위허가가 이루어지는 대지의 범위에서 적용한다.
2. 개방지수 산정은 건축물 길이를 제외한 대지 내 개방부의 합을 전면도로에 접한 길이로 나눈 값을 개방지수로 산정한다.
3. 조망방향은 전면도로 및 주변도로를 기준으로 하는 수직방향을 말한다.
4. 대지의 형상에 따른 경관축 개방지수는 다음과 같이 산정한다.

<정형 단지의 경관축 개방지수 산정>



<부정형 단지의 경관축 개방지수 산정>



5. 전면도로 및 주변도로가 직선이 아닌 경우에는 전면도로와 단지가 접하는 두 점을 잇는 선을 전면도로로 적용하여 처리한다.

성장관리계획 체크리스트 (제12조제5항 관련)

○ 충족 △ 보완필요 × 불충족

(※ 당해 체크리스트는 개발행위허가 신청자가 작성하며, 허가권자는 체크리스트 내용을 근거로 허가여부를 판단한다.)

구 분		계 획 내 용		비 고		
1. 개발지 위치 및 면적						
2. 개발행위허가(건축허가) 대상						
3. 용도지역 및 성장관리계획구역 유형						
4. 건축물 용도						
구 분	성장관리계획 수립기준				○	×
	검토항목	세부 검토항목				
기반시설 계획 (도로개설)	도로계획선 유무에 따른 구분	도로계획선이 계획된 도로 (의무)	◦ 도로계획선 준수 여부			
		도로계획선이 계획되지 않은 도로 (의무)	◦ 신설되는 도로가 법, 조례, 개발행위허가운영지침에 맞게 도로 폭 확보 여부			
		택지식 단지개발사업 (대지면적 3천㎡이상), 다가구주택, 다세대주택 및 연립주택을 건축하는 경우 진입도로 6m 이상 확보 (의무)	◦ 도시계획도로 또는 법정도로에서 개발행위 신청부지까지 진입도로를 새로이 설치하는 경우에는 진입도로(분기전 법정도로의 도로폭이 6m미만인 경우 해당 법정도로 포함) 소요폭(6m) 이상으로 개설 유무 ◦ 개발행위 신청부지가 도시계획도로 또는 법정도로, 현황도로에 접하는 경우에는 접하는 부분 전체를 진입도로로 하고 기존도로가 소요폭(6m) 이상에 못 미치는 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요폭 1/2의 수평거리 만큼 물러나 개설 유무(분기전 진입도로의 도로 폭이 6미터 미만인 경우 에는 개발행위허가 신청부지까지 도로 폭 6미터 이상으로 개설하여야 함.) ※ 해당 지역에 도로계획선이 지정된 경우 도로계획선 우선 적용			
	대상지 여건에 따른 구분	편측확장 (의무)	◦ 하천구역으로 인한 하천경계로부터 편측 확장 반영 여부			
		도로구분 (의무)	◦ 도로부지 토지 분할 및 지목을 도로로 변경하여 건축법상 도로 지정 공고 조치 여부			
	확장도로 개설방법	단처리 (의무)	◦ 도로계획선에 의해 확보되는 도로부지는 접한 현황도로와 높이 차이가 없도록 조치했는지 여부			
		포장 (의무)	◦ 포장재료는 아스팔트 또는 콘크리트, 포장패턴은 인접 현황도로의 포장패턴 고려하고 내구성 있는 재료로 포장했는지 여부			
기반시설 계획 (포켓쉼터 조성)	조성기준	확보규모 (권장)	◦ 전면도로변 대지 내 일부공간을 포켓쉼터(규모 30㎡이상)로 조성 여부			
		조성방법 (권장)	◦ 건축법상 공개공지 규정에 따른 조성 여부			
건축물 용도계획	건축물 용도	허용용도 (의무)	◦ 유형별 불허용도가 아닌지 여부			
		권장용도 (권장)	◦ 유형별 권장용도인지 여부			

구 분	성장관리계획 수립기준							
	검토항목	세부 검토항목			○	×		
건축물 건폐율· 용적률 계획	건폐율 · 용적률	계획유도 인센티브 부여	◦ 도로 및 공공보행통로 개설에 따른 인센티브 산정 적정 여부					
			용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용			
			자연·생산녹지지역	건폐율	의무			$20 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 2.0] = ()\%$
					권장			$20 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 4.0] = ()\%$
			자연녹지지역	용적률	의무			$80 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 1.0] = ()\%$
					권장			$80 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 2.0] = ()\%$
			A) 기반시설(도로 또는 공공보행통로) 편입면적 B) 대지면적(도로 또는 공공보행통로 개설 전 면적)					
			◦ 포켓컴터 조성에 따른 인센티브 산정 적정 여부					
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용						
자연·생산녹지지역	건폐율	$20 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 1.0] = ()\%$						
자연녹지지역	용적률	$80 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 0.5] = ()\%$						
A) 기반시설(포켓컴터) 편입면적 B) 대지면적(포켓컴터 조성 전 면적)								
◦ 공동개발 수행 여부								
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용						
자연·생산녹지지역	건폐율	1%						
자연녹지지역	용적률	2%						
◦ 건축물 용도 상 권장용도 건축 여부								
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용						
자연·생산녹지지역	건폐율	3%						
자연녹지지역	용적률	6%						
◦ 전면공지 조성 여부(보차도형)								
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용						
자연·생산녹지지역	건폐율	의무			$20 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 2.0] = ()\%$			
		권장			$20 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 4.0] = ()\%$			
자연녹지지역	용적률	의무			$80 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 1.0] = ()\%$			
		권장			$80 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 2.0] = ()\%$			
A) 전면공지(보차도형) 조성면적 B) 대지면적(전면공지 조성 전 면적)								
◦ 전면공지 조성 여부(녹지형)								
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용						
자연·생산녹지지역	건폐율	의무	$20 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 1.0] = ()\%$					
		권장	$20 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 2.0] = ()\%$					
자연녹지지역	용적률	의무	$80 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 0.5] = ()\%$					
		권장	$80 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 1.0] = ()\%$					
A) 전면공지(녹지형) 편입면적 B) 대지면적(전면공지 조성 전 면적)								

구 분	성장관리계획 수립기준						
	검토항목	세부 검토항목			○	×	
건축물 건폐율· 용적률 계획	건폐율 · 용적률	계획유도 인센티브 부여	◦ 건축물 배치, 외관, 색채 반영 여부				
			용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용		
			자연·생산녹지지역	건폐율	1.5%		
			자연녹지지역	용적률	3.0%		
			◦ 경사지붕 반영 여부				
			용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용		
			자연·생산녹지지역	건폐율	1.5%		
			자연녹지지역	용적률	3%		
			◦ 옥상녹화 반영여부				
			용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용		
			자연·생산녹지지역	건폐율	1%		
			자연녹지지역	용적률	3%		
건축물 배치· 형태· 색채· 높이 계획	전면공지 확보 및 조성	완충공간 확보(의무)	◦ 완충공간(2m 이상)확보 여부 ※ 건축조례상 「건축선으로 부터 건축물까지 떨어져 하는 거리」, 「개발행위 허가 운영지침」 등과 비교하여 강화된 이격거리를 적용				
		전면공지 조성(의무· 권장)	※ 확보된 완충공간은 다음의 기준에 따라 1m의 전면공지를 의무적으로 조성하여야 하며, 전면공지를 확장하여 1m 이상 추가 조성을 권장 ◦ 전면공지내 공작물, 담장, 계단 등 보행자의 통행에 지장을 주는 ‘보행지장물’ 설치 유무 ◦ 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 경우)와 높이차가 없이 조성하고, 보도기능을 담당할 수 있도록 조성 유무 ◦ 너비 6m 미만의 도로에 접한 전면공지는 최소 6미터 도로 너비가 되도록 전면도로와 동일한 형태로 조성 유무 ◦ 보행자 및 차량 통행 등에 지장이 없는 범위 내에서 30% 이상 해당하는 부분에 조경(관목 및 초화류 화단 등) 조성 유무				
	건축물의 외관	조성 기준 및 건축물의 재료 (권장)	◦ 건축물 외벽의 처리, 재료 및 색채 기준 반영 여부				
	지붕처리	지붕형태별 구분(권장)	◦ 지붕처리 기준 중 경사지붕 또는 평지붕시 옥상녹화 반영 여부				
	담장 및 대문	담장 및 대문설치 구분(권장)	◦ 담장 및 대문 설치 유무 ◦ 부득이 설치 시 자연자료, 생울타리 설치 여부				
	건축물의 색채	유형별 구분 (권장)	◦ 건축물 용도별 색채계획 준수 여부				
	건축물의 높이	기준 (의무)	◦ 건축물 높이계획 준수 여부				

구 분	성장관리계획 수립기준				
	세부 검토항목			○	×
환경관리 계획	환경	입지기준 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획조례 제20조에 의거 표고, 경사, 입목축적 등 기준에 부합 여부 		
	비탈면 또는 절개면에 대한 안정조치	설치기준 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 건축 및 공작물의 설치, 토지의 형질변경이 수반되는 개발 시 도시계획조례 제22조 및 지침 제23조 준수 여부 		
	환경영향 저감대책	정온시설 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 정온시설 신청 여부 ※ 종합병원, 학교, 공공도서관, 입소규모 100명 이상의 노인전문병원, 입소규모 100명 이상의 보육시설 		
			<ul style="list-style-type: none"> 1) 4차로 이상 도로에 연결개발 시 방음벽 또는 차폐형 식재계획 여부 ※ 정온시설에 접한 부지에 정온시설에 개발 시에는 제외 		
		건축물용도별 제한사항 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 창고·위험물저장 및 처리시설·자원순환시설·주차장 건축 시 대지 경계부 조경식재 또는 웬스설치계획 반영 여부 		
		산지 개발사업 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 비탈면 식생녹화(거적덮기+씨앗뿌리기 등) 이행계획 반영여부 		
경관계획	옥외 광고물	형태별 구분 (권장)	<ul style="list-style-type: none"> 옥외광고물 계획 준수 여부 		
	옹벽 경관기준 (의무)	전면부	<ul style="list-style-type: none"> 옹벽 설치시 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위해 녹화공법 적용 여부 ※ 하단부 경계로부터 0.5m 이내 관목 또는 덩굴식물 및 지피식물 식재 		
		소단	<ul style="list-style-type: none"> 지피식물, 소단부 관목 식재 여부 		
	친환경 부설 주차장	주차장 포장 (권장)	<ul style="list-style-type: none"> 주차장을 포장할 경우 잔디블록, 식생블럭, 중공블럭 등 친환경적 소재를 이용한 ‘투수성 포장’ 유무 		
	산림연접부 지형순용형 개발 경관기준	도로계획 및 개발형태 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 산지개발 시 도로 경사율 14% 이하 충족 여부 ※ 도로중심선을 기준으로 도로의 시점으로부터 종점까지의 거리를 20m씩 구간을 나누고, 구간별 경사율 산정 ※ 자연지형을 고려한 친환경단지가 조성될 수 있도록, 경사지형은 직선으로 생기는 도로를 지양하고 경사도를 고려하여 계획 형질변경시 송림, 자연수림등의 자연적 완충공간 보전계획 수립여부 구릉지역 지형을 활용한 다양한 주거형태의 개발을 권장 ※ 지침 제27조 산림연접부 지형순용형개발 예시 참고 산림부분에 지정된 해안탐방로 확보 여부 		
	해안연접부 지형순용형 개발 경관기준	도로계획 및 개발형태 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 해안연접부 지적공부 경계선으로부터 10m 이격거리 확보 여부(예단포항, 삼목항 구역 제외) 형질변경시 송림, 자연수림등의 자연적 완충공간 보전계획 수립여부 해안경관축 개방지수 30%이상 확보여부(예단포항, 삼목항 구역 제외) 해안공간의 접근성 향상을 위하여 공공보행통로 동선 제공여부 해안부분에 지정된 해안탐방로 확보 여부 		

[별지 제2호서식]

성장관리계획 체크리스트(소무의도지역) (제12조제5항 관련)

○ 충족 △ 보완필요 × 불충족

(※ 당해 체크리스트는 개발행위허가 신청자가 작성하며, 허가권자는 체크리스트 내용을 근거로 허가여부를 판단한다.)

구 분		계 획 내 용		비 고		
1. 개발지 위치 및 면적						
2. 개발행위허가(건축허가) 대상						
3. 용도지역 및 성장관리계획구역 유형						
4. 건축물 용도						
구 분	성장관리계획 수립기준				○	×
	검토항목	세부 검토항목				
기반시설 계획 (도로개설)	도로계획선 유무에 따른 구분	도로계획선이 계획된 도로 (의무)	◦ 도로계획선 준수 여부			
		도로계획선이 계획되지 않은 도로 (의무)	◦ 신설되는 도로가 법, 조례, 개발행위허가운영지침에 맞게 도로 폭 확보 여부			
		택지식 단지개발사업 (대지면적 3천㎡이상), 다가구주택, 다세대주택 및 연립주택을 건축하는 경우 진입도로 6m 이상 확보 (의무)	◦ 도시계획도로 또는 법정도로에서 개발행위 신청부지까지 진입도로를 새로이 설치하는 경우에는 진입도로(분기전 법정도로의 도로폭이 6m미만인 경우 해당 법정도로 포함) 소요폭(6m) 이상으로 개설 유무 ◦ 개발행위 신청부지가 도시계획도로 또는 법정도로, 현황도로에 접하는 경우에는 접하는 부분 전체를 진입도로로 하고 기존도로가 소요폭(6m) 이상에 못 미치는 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요폭 1/2의 수평거리 만큼 물려나 개설 유무(분기전 진입도로의 도로 폭이 6미터 미만인 경우에는 개발행위허가 신청부지까지 도로 폭 6미터 이상으로 개설하여야 함.) ※ 해당 지역에 도로계획선이 지정된 경우 도로계획선 우선 적용			
	대상지 여건에 따른 구분	편측확장 (의무)	◦ 하천구역으로 인한 하천경계로부터 편측 확장 반영 여부			
		도로구분 (의무)	◦ 도로부지 토지 분할 및 지목을 도로로 변경하여 건축법상 도로 지정 공고 조치 여부			
	확장도로 개설방법	단처리 (의무)	◦ 도로계획선에 의해 확보되는 도로부지는 접한 현황도로와 높이 차이가 없도록 조치했는지 여부			
		포장 (의무)	◦ 포장재료는 아스팔트 또는 콘크리트, 포장패턴은 인접 현황도로의 포장패턴 고려하고 내구성 있는 재료로 포장했는지 여부			
기반시설 계획 (포켓쉼터 조성)	조성기준	확보규모 (권장)	◦ 전면도로변 대지 내 일부공간을 포켓쉼터(규모 30㎡ 이상)로 조성 여부			
		조성방법 (권장)	◦ 건축법상 공개공지 규정에 따른 조성 여부			
건축물 용도계획	건축물 용도	허용용도 (의무)	◦ 유형별 불허용도가 아닌지 여부			
		권장용도 (권장)	◦ 유형별 권장용도인지 여부			

구 분	성장관리계획 수립기준														
	검토항목	세부 검토항목			○	×									
건축물 건폐율 · 용적률 계획	건폐율 · 용적률	계획유도 인센티브 부여	◦ 공동개발 수행 여부												
			<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>2%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>4%</td></tr></table>			용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	2%	용적률	4%		
			용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용										
			자연녹지지역	건폐율	2%										
				용적률	4%										
			◦ 건축물 용도 상 권장용도 건축 여부												
			<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>3%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>6%</td></tr></table>			용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	3%	용적률	6%		
			용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용										
			자연녹지지역	건폐율	3%										
				용적률	6%										
			◦ 건축물 높이 2층 이하 건축 여부												
			<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>4%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>8%</td></tr></table>			용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	4%	용적률	8%		
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용													
자연녹지지역	건폐율	4%													
	용적률	8%													
◦ 건축물 배치, 외관, 색채 반영 여부															
<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>1.5%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>3%</td></tr></table>			용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	1.5%	용적률	3%					
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용													
자연녹지지역	건폐율	1.5%													
	용적률	3%													
◦ 경사지붕 반영 여부															
<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>1.5%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>3%</td></tr></table>			용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	1.5%	용적률	3%					
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용													
자연녹지지역	건폐율	1.5%													
	용적률	3%													
◦ 옥상정원 반영여부															
<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>2%</td></tr></table>			용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	1%	용적률	2%					
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용													
자연녹지지역	건폐율	1%													
	용적률	2%													

구 분	성장관리계획 수립기준				
	검토항목	세부 검토항목		○	×
건축물 배치· 형태· 색채· 높이 계획	건축물의 외관	조성 기준 및 건축물의 재료 (권장)	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 외벽의 처리, 재료 및 색채 기준 반영 여부 		
	지붕처리	지붕형태별 구분(권장)	<ul style="list-style-type: none"> 지붕처리 기준 중 경사지붕 또는 평지붕시 옥상녹화 반영 여부 		
	담장 및 대문	담장 및 대문설치 구분(권장)	<ul style="list-style-type: none"> 담장 및 대문 설치 유무 부득이 설치시 자연자료, 생울타리 설치 여부 		
	건축물의 색채	유형별 구분 (권장)	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 용도별 색채계획 준수 여부 		
	건축물의 높이	기준 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 높이계획 준수 여부 		
환경관리 계획	환경	입지기준 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획조례 제20조에 의거 표고, 경사, 입목축적 등 기준에 부합 여부 		
	비탈면 또는 절개면에 대한 안정조치	설치기준 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 건축 및 공작물의 설치, 토지의 형질변경이 수반되는 개발 시 도시계획조례 제22조 및 지침 제23조 준수 여부 		
	환경영향 저감대책	정온시설 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 정온시설 신청 여부 ※ 종합병원, 학교, 공공도서관, 입소규모 100명 이상의 노인전문병원, 입소규모 100명 이상의 보육시설 		
			1) 4차로 이상 도로에 연결개발 시 방음벽 또는 차폐형 식재계획 여부 ※ 정온시설에 접한 부지에 정온시설에 개발 시에는 제외		
		건축물용도별 제한사항 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 창고·위험물저장 및 처리시설·자원순환시설·주차장 건축 시 대지 경계부 조경식재 또는 웬스설치계획 반영 여부 		
		산지 개발사업 (의무)	<ul style="list-style-type: none"> 비탈면 식생녹화(거적덮기+씨앗뿌리기 등) 이행계획 반영여부 		

구 분	성장관리계획 수립기준				
	검토항목	세부 검토항목		○	×
경관계획	옥외 광고물	형태별 구분 (권장)	◦ 옥외광고물 계획 준수 여부		
	옹벽 경관기준 (의무)	전면부	◦ 옹벽 설치시 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위해 녹화공법 적용 여부 ※ 하단부 경계로부터 0.5m 이내 관목 또는 덩굴식물 및 지피식물 식재		
		소단	◦ 지피식물, 소단부 관목 식재 여부		
	친환경 부설 주차장	주차장 포장 (권장)	◦ 주차장을 포장할 경우 잔디블록, 식생블럭, 중공블럭 등 친환경적 소재를 이용한 ‘투수성 포장’ 유무		
	산림연접부 지형순용형 개발 경관기준	도로계획 및 개발형태 (의무)	◦ 산지개발 시 도로 경사율 14% 이하 충족 여부 ※ 도로중심선을 기준으로 도로의 시점으로부터 종점까지의 거리를 20m씩 구간을 나누고, 구간별 경사율 산정 ※ 자연지형을 고려한 친환경단지가 조성될 수 있도록, 경사지형은 직선으로 생기는 도로를 지양하고 경사도를 고려하여 계획 ◦ 형질변경시 송림, 자연수림등의 자연적 완충공간 보전계획 수립여부 ◦ 구릉지역 지형을 활용한 다양한 주거형태의 개발을 권장 ※ 지침 제27조 산림연접부 지형순용형개발 예시 참고 ◦ 산림부분에 지정된 해안탐방로 확보 여부		
	해안연접부 지형순용형 개발 경관기준	도로계획 및 개발형태 (의무)	◦ 해안연접부 지적공부 경계선으로부터 5m 이격거리 확보 여부 ◦ 형질변경시 송림, 자연수림등의 자연적 완충공간 보전계획 수립여부 ◦ 해안경관축 개방지수 30%이상 확보여부 ◦ 해안공간의 접근성 향상을 위하여 공공보행통로 동선 제공여부 ◦ 해안부분에 지정된 해안탐방로 확보 여부		

[별지 제3호서식]

인센티브 산정표 (제12조제5항 관련)

(※ 당해 산정표는 개발행위허가 신청자가 작성하며, 허가권자는 산정표 내용을 근거로 건폐율, 용적률 완화 여부를 판단한다.)

구 분				인센티브 기준				비 고	인센티브 산정표			
				완화항목		완화내용(%)			완화항목 준수여부		인센티브 산정(%)	
						건폐율(최대 10% 완화)	용적률(최대 20% 완화)		○	×	건폐율	용적률
계획유도 인센티브 항목	기반시설 계획	도로, 공공보행도로 조성	의무사항	기준건폐율× [(기반시설면적/대지면적)×2.0]	기준용적률× [(기반시설면적/대지면적)×1.0]	의무				%	%	
			권장사항	기준건폐율× [(기반시설면적/대지면적)×4.0]	기준용적률× [(기반시설면적/대지면적)×2.0]	권장				%	%	
		포켓텢터 조성		기준건폐율× [(기반시설면적/대지면적)×1.0]	기준용적률× [(기반시설면적/대지면적)×0.5]	권 장				%	%	
		공동개발		1%	2%	권 장				%	%	
	건축물 용도	권장용도		3%	6%	권장				%	%	
	건축물배치 및 형태	전면 공지	보차도형	의무 사항	기준건폐율× [(전면공지조성면적/대지면적)×2.0]	기준용적률× [(전면공지조성면적/대지면적)×1.0]	의무				%	%
				권장 사항	기준건폐율× [(전면공지조성면적/대지면적)×4.0]	기준용적률× [(전면공지조성면적/대지면적)×2.0]	권장				%	%
			녹지형	의무 사항	기준건폐율× [(전면공지조성면적/대지면적)×1.0]	기준용적률× [(전면공지조성면적/대지면적)×0.5]	의무				%	%
				권장 사항	기준건폐율× [(전면공지조성면적/대지면적)×2.0]	기준용적률× [(전면공지조성면적/대지면적)×1.0]	권장				%	%
		배치, 외관, 색채		1.5%	3%	의무 권장				%	%	
		경사지붕		1.5%	3%	권장				%	%	
		옥상녹화		1%	2%	권장				%	%	

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

[별지 제4호서식]

인센티브 산정표(소무의도지역) (제12조제5항 관련)

(※ 당해 산정표는 개발행위허가 신청자가 작성하며, 허가권자는 산정표 내용을 근거로 건폐율, 용적률 완화 여부를 판단한다.)

구 분		인센티브 기준			비 고	인센티브 산정표			
		완화항목	완화내용(%)			완화항목 준수여부		인센티브 산정(%)	
			건폐율(최대 10% 완화)	용적률(최대 20% 완화)		○	×	건폐율	용적률
계획유도 인센티브 항목	공동개발	소규모 공동개발	2%	4%	권장			%	%
	건축물 용도	권장용도	3%	6%	권장			%	%
	건축물 높이	2층 이하	4%	8%	권장			%	%
	건축물배치 및 형태	배치, 외관, 색채	1.5%	3%	의무 권장			%	%
		경사지붕	1.5%	3%	권장			%	%
		옥상정원	1%	2%	권장			%	%

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