

인천광역시고시 제2018-105호

도시관리계획(항동1-2 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

도시관리계획(항동1-2 지구단위계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 결정(변경) 및 고시하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청(도시계획과 ☎032-440-4633), 인천광역시 중구청(도시개발과 ☎032-760-7517)에 갖추어 놓았습니다.

2018. 5. 8.

인 천 광 역 시 장

1. 결정(변경)취지

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

2. 위 치

- 인천광역시 중구 항동 58-20번지 일원

도시관리계획(항동1-2 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

도시관리계획(항동1-2 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(도시계획과 ☎ 032-760-7517)에 갖추어 놓았습니다.

2023. 6. 14.

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

- 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)
 - 가설건축물의 한시적 유예기간의 부여(신설)
 - 「인천광역시 도시계획조례」 고시일(2021.12.30.)부터 조례로 정한 존치기간(2024.12.30.) 이내에는 지구단위계획을 적용하지 아니함.

* 가설건축물: 임시창고

Ⅳ. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

도면 표시번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
-	항동1-2 지구단위계획구역	중구 항동 58-20번지 일원	454,730	-	454,730	

2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비	비 고
		기 정	변 경	변경후		
상업 지역	소 계	454,730	-	454,730	100.0	
	일반상업지역	454,730	-	454,730	100.0	

2) 용도지구 결정조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	내 용	면적 (㎡)	최초결정 근거 (최초결정일)	비 고
	2	방화지구	중구 항동 58-20번지 일원	방화지구	454,730	2001.07.12	

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
	광로	2	9	50 (25)	주간선 도로	2,700 (453)	대1-5	광3-5 (용현동)	일반 도로		
	대로	1	5	35	주간선 도로	4,386 (184)	광2-1	대2-45 (항동)	일반 도로		

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
	대로	1	8	35 (17.5)	주간선 도로	770	대2-45	대1-5	일반 도로		
	대로	2	18	30 (15)	국지도로	450 (156)	대1-5	중1-15 (월미도)	일반 도로		
	대로	2	19	30	국지도로	610	대2-45	대1-5 (연안부두)	일반 도로	대2-20	
	대로	2	20	30	국지도로	1,400 (644)	광2-9	대1-5 (석탄부두)	일반 도로	대2-19	
	대로	2	45	30 (15)	국지도로	1,900 (633)	대1-5	대1-5	일반 도로	광2-9	
	소로	2	1	8	국지도로	279	광2-9	대2-19	일반 도로	소2-2, 소2-3	
	소로	2	2	8	국지도로	275	대2-45	대2-20	일반 도로	소2-1	
	소로	2	3	8	국지도로	275	대2-45	대2-20	일반 도로	소2-1	
	소로	2	9	8	국지도로	190	항동7가 58-60	항동7가 58-155	일반 도로	-	
	소로	3	5	6	국지도로	115	소3-22	대1-8	일반 도로	소3-4	

주1) ()안은 구역 내 연장

나) 주차장(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
	-	주차장	항동7가 58-96	6,495.6	-	6,495.6	인고2004-83 (04.5.17)	

2) 공공·문화체육시설(변경없음)

가) 학교

■ 학교 결정 조서

구분	도면표 시번호	시 설 명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
	-	연안 초등학교	초등학교	항동7가 27-74	11,649.3	-	11,649.3	인교위8 (84.2.2)	

3) 유통·공급시설(변경없음)

가) 시장

■ 시장 결정 조서

구분	도면표 시번호	시 설 명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
	-	시장	도매시장	항동7가 27-69 외 2필지	11,574.2	-	11,574.2	경고385 (74.11.4)	

다. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

1) 일반사항(변경없음)

■ 용어정의

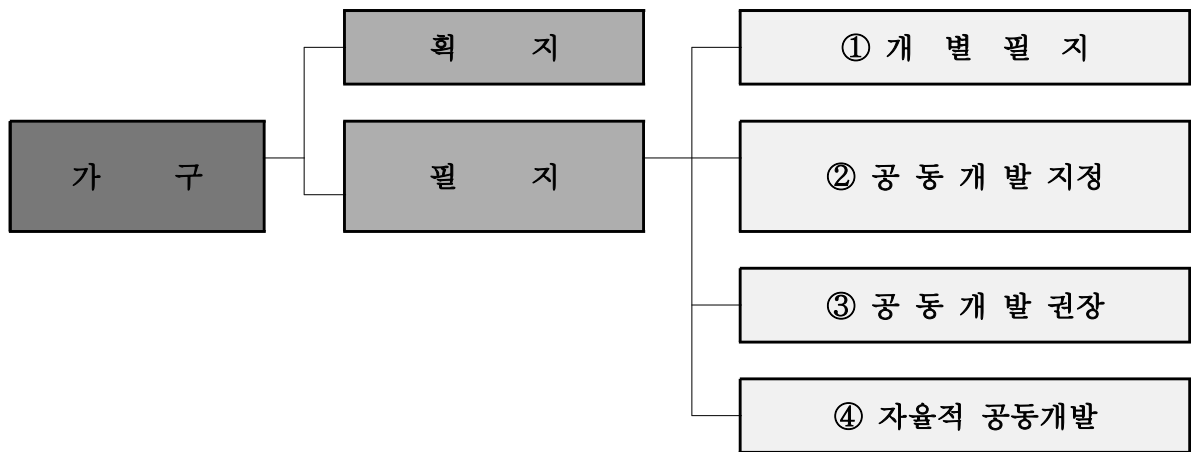
- 해당법규 및 관련지침의 제정·개정 또는 변경에 따라 그 내용과 지구단위계획의 내용이 서로 다를 경우에는 해당법규 및 관련지침을 우선하여 적용하며 그 범위 안에서 지구단위계획의 내용을 따르도록 한다.
- 지구단위계획의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.
- “가구(블록)”란 가로(街路)에 의하여 둘러싸인 구획으로 한 개 혹은 그 이상의 획지 및 필지에 의하여 구성되는 것을 말함.
-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

【예시도】



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

【획지와 필지 개념】



- “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상 부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
- “전면공지”라 함은 건축한계선의 지정에 대지 안에 확보되는 공지로서 씌지형 공지 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다.
- “공개공지”라 함은 건축법 제43조, 동법시행령 제27조의 2 및 인천광역시 건축조례 제36조 규정에 의한 공지로 지구단위계획에서 공지의 위치, 조성방식 등 필요한 사항에 대해 별도로 기준을 정한 대지 내 공지를 말한다.
- “공공조경”이라 함은 지구단위계획에서 건축선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지 안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역 사회의 동질성 표현, 쾌적한 보행환경 조성, 소음억제, 생태적 건강성 확보 등을 위하여 지구단위계획지침도에서 공공조경으로 지정된 공지를 말한다.
- “공공보행통로”라 함은 대지안에 24시간 개방되어 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 대지 내에 조성토록 지정된 통로를 말한다.
- “차량출입불허구간”이라 함은 원활한 교통소통 또는 보행환경 조성을 위하여 도로에서 대지로의 차량 통행이 제한되는 구간을 말한다.
- “주조색”이라 함은 건축물의 외벽면적의 70%이상을 차지하는 색을 말한다.
- “보조색”이라 함은 건축물의 외벽면적의 10~30%를 차지하는 색을 말한다.
- “강조색”이라 함은 건축물의 외벽면적의 10%미만을 차지하는 색을 말한다.

■ 개발규모

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

구분	최대개발규모(㎡)	비고(평균규모)
상업지역	5,000	1,534

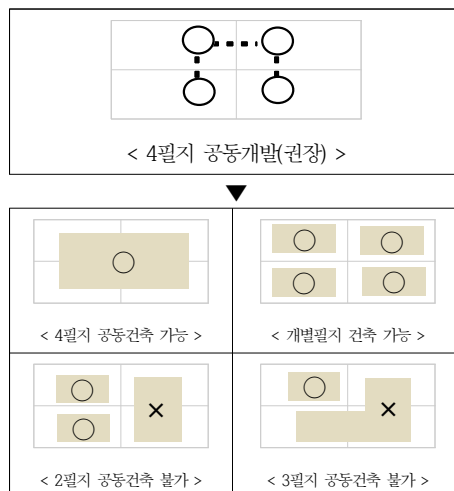
※ 최대 개발규모 적용예외 사항

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

■ 공동개발(권장) 운영기준

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

【 공동개발(권장) 예시안 】

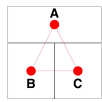


■ 자율적 공동개발 운영기준

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

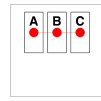
- 차량진·출입 불가능 필지가 발생하는 경우
- 부득이하게 최대개발규모를 초과할 경우에는 도시관리계획 변경 절차 이행

○ 자율적 공동개발 예시



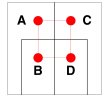
[적용기준1]

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



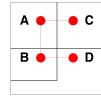
[적용기준2]

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



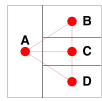
[적용기준3]

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



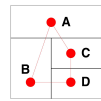
[적용기준4]

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



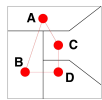
[적용기준5]

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



[적용기준6]

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



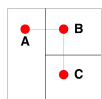
[적용기준7]

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



[적용기준8]

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



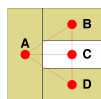
[적용기준9]

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

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

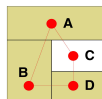
○ 자율적 공동개발 불허 예시

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



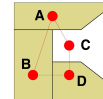
[적용기준5]

A+B+D 공동개발



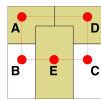
[적용기준6]

A+B+D 공동개발



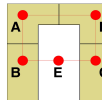
[적용기준7]

A+B+D 공동개발



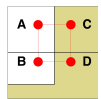
[적용기준8]

A+D+E 공동개발



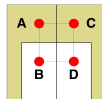
[적용기준8]

A+B+C+D 공동개발



[적용기준4]

C+D 공동개발



[적용기준3]

A+C 공동개발

2) 획지 및 건축물 등에 관한 부분(변경없음)

■ B 용지

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
13	12,322.3	-	-	항동7가 58-3	3,767.1	
				항동7가 58-4	3,563.1	
				항동7가 58-46	393.1	
				항동7가 58-55	165.8	
				항동7가 58-59	1,039.9	
				항동7가 58-67	420.0	
				항동7가 58-72	651.7	
				항동7가 58-73	476.0	
				항동7가 58-89	386.8	
				항동7가 58-93	394.7	
				항동7가 58-94	388.4	
				항동7가 58-102	281.0	
				항동7가 58-107	394.7	
15	12,355.0	-	-	항동7가 58-12	3,128.7	
				항동7가 58-70	999.6	
				항동7가 58-83	3,634.6	
				항동7가 58-84	1,463.4	
				항동7가 58-104	3,128.7	
22	12,360.0	-	-	항동7가 58-20	10,998.5	공동개발 권장
				항동7가 58-98	1,361.5	
23	12,362.7	-	-	항동7가 58-30	1,122.9	공동개발 권장
				항동7가 58-61	3,306.0	
				항동7가 58-62	626.3	
				항동7가 58-63	1,653.0	
				항동7가 58-64	2,313.9	
				항동7가 58-140	618.6	

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
23	12,362.7	-	-	항동7가 58-141	618.6	
				항동7가 58-142	296.2	58-143,147과 공동개발권장
				항동7가 58-143	344.6	58-142,147과 공동개발권장
				항동7가 58-144	348.5	공동개발권장
				항동7가 58-145	300.2	
				항동7가 58-146	341.3	58-148과 공동개발권장
				항동7가 58-147	125.9	58-142,143과 공동개발권장
				항동7가 58-148	346.7	58-146과 공동개발권장

■ C1 용지

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
2	11,163.5	-	-	항동7가 27-20	428.4	
				항동7가 27-22	652.9	
				항동7가 27-23	217.9	
				항동7가 27-38	658.6	
				항동7가 27-40	329.3	공동개발권장
				항동7가 27-41	329.3	
				항동7가 27-42	369.3	공동개발권장
				항동7가 27-43	362.6	
				항동7가 27-44	362.6	
				항동7가 27-112	330.6	
				항동7가 27-114	506.1	
				항동7가 27-191	217.9	
				항동7가 27-192	217.9	
				항동7가 27-200	5,347.6	
				항동7가 27-201	420.8	공동개발권장
				항동7가 27-202	411.7	

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
3	2,587.9	-	-	항동7가 27-126	202.0	
				항동7가 27-80	426.2	
				항동7가 27-84	104.8	공동개발권장
				항동7가 27-85	89.3	
				항동7가 27-86	117.7	공동개발권장
				항동7가 27-87	117.7	
				항동7가 27-88	136.2	
				항동7가 27-194	231.0	
				항동7가 27-195	233.0	
				항동7가 27-196	233.0	
				항동7가 27-197	233.0	
				항동7가 27-198	233.0	공동개발권장
				항동7가 27-199	231.0	
4	1,533.5	-	-	항동7가 27-26	285.9	
				항동7가 27-90	337.2	
				항동7가 27-113	390.4	
				항동7가 27-122	520.0	
5	963.1	-	-	항동7가 27-132	353.4	
				항동7가 27-221	285.1	공동개발권장
				항동7가 27-231	324.6	
6	2,010.0	-	-	항동7가 27-91	200.0	
				항동7가 27-204	340.8	
				항동7가 27-205	330.8	
				항동7가 27-206	325.8	
				항동7가 27-207	387.8	
				항동7가 27-232	424.8	

가 구		획 지		펼 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
7	1,403.4	-	-	항동7가 27-215	1,403.4	
8	2,328.1	-	-	항동7가 27-92	222.2	
				항동7가 27-256	195.7	
				항동7가 27-257	195.7	
				항동7가 27-103	155.4	
				항동7가 27-109	380.8	
				항동7가 27-208	537.7	공동개발 권장
				항동7가 27-209	321.8	
				항동7가 27-210	318.8	
9	1,190.3	-	-	항동7가 27-211	294.8	공동개발 권장
				항동7가 27-212	297.8	
				항동7가 27-213	298.9	
				항동7가 27-214	298.8	
10	6,743.7	-	-	항동7가 27-128	422.1	
				항동7가 27-222	6,321.6	
11	21,860.4	-	-	항동7가 27-32	7,612.8	
				항동7가 27-35	503.8	
				항동7가 27-89	132.2	27-94,95와 공동개발권장
				항동7가 27-93	661.1	
				항동7가 27-94	132.2	27-89, 95와 공동개발권장
				항동7가 27-95	198.4	27-89, 94와 공동개발권장

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
11	21,860.4	-	-	항동7가 27-97	132.2	공동개발 권장
				항동7가 27-98	99.2	
				항동7가 27-99	99.2	
				항동7가 27-100	198.4	
				항동7가 27-110	198.3	
				항동7가 27-111	454.2	
				항동7가 27-119	165.3	공동개발 권장
				항동7가 27-120	99.2	
				항동7가 27-121	128.6	
				항동7가 27-129	363.6	
				항동7가 27-130	499.2	
				항동7가 27-133	363.3	
				항동7가 27-137	290.9	
				항동7가 27-185	330.0	
				항동7가 27-186	354.3	
				항동7가 27-234	330.6	
				항동7가 27-236	2,713.0	
				항동7가 27-237	5,397.5	
				항동7가 27-238	249.5	
				항동7가 27-252	153.4	
12	10,015.4	-	-	항동7가 58-6	2,863.7	
				항동7가 58-7	620.7	
				항동7가 58-8	661.2	
				항동7가 58-38	1,108.1	
				항동7가 58-40	99.2	공동개발 권장
				항동7가 58-41	105.1	

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
12	10,015.4	-	-	항동7가 58-48	495.9	
				항동7가 58-50	169.5	58-51, 82와 공동개발권장
				항동7가 58-51	338.9	58-50, 82와 공동개발권장
				항동7가 58-54	168.3	
				항동7가 58-156	231.4	
				항동7가 58-157	132.2	
				항동7가 58-56	378.5	
				항동7가 58-57	719.3	
				항동7가 58-69	340.9	
				항동7가 58-71	615.2	
				항동7가 58-74	234.0	
				항동7가 58-75	329.5	
				항동7가 58-82	169.4	58-50, 51과 공동개발권장
				항동7가 58-92	234.4	
14	13,417.9	-	-	항동7가 58-14	505.9	
				항동7가 58-76	659.6	
				항동7가 58-77	483.4	
				항동7가 58-86	1,487.8	
				항동7가 58-99	550.4	
				항동7가 58-105	548.9	
				항동7가 58-106	858.6	
				항동7가 58-110	280.1	공동개발권장
				항동7가 58-111	661.1	
				항동7가 58-112	200.6	
				항동7가 58-114	1,427.5	
				항동7가 58-128	808.9	

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
14	13,417.9	-	-	항동7가 58-129	673.3	공동개발권장
				항동7가 58-130	733.2	
				항동7가 58-131	808.9	공동개발권장
				항동7가 58-132	808.9	
				항동7가 58-133	808.9	
				항동7가 58-138	555.8	
				항동7가 58-139	556.1	
				-	-	-
16	1,924.0	-	-	항동7가 87-1	370.2	
				항동7가 87-2	393.4	
				항동7가 87-3	393.4	
				항동7가 87-4	393.4	
				항동7가 87-5	373.6	
17	1,910.8	-	-	항동7가 87-6	383.5	
				항동7가 87-7	403.3	
				항동7가 87-8	403.3	
				항동7가 87-9	347.1	
				항동7가 87-10	373.6	
18	1,794.9	-	-	항동7가 87-16	598.3	
				항동7가 87-17	239.1	
				항동7가 87-18	314.8	
				항동7가 87-20	359.2	
				항동7가 87-21	283.5	
19	2,802.4	-	-	항동7가 87-11	535.5	
				항동7가 87-12	562.0	
				항동7가 87-13	578.5	
				항동7가 87-14	578.5	
				항동7가 87-15	547.9	

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	위 치	면적(m ²)	
20	15,824.7	-	-	항동7가 58-22	1,147.3	
				항동7가 58-153	467.1	
				항동7가 58-154	999.2	
				항동7가 58-60	1,654.0	
				항동7가 58-79	332.5	
				항동7가 58-80	346.3	
				항동7가 58-81	665.1	
				항동7가 58-155	462.8	
				항동7가 58-91	203.3	
				항동7가 58-100	257.3	58-115와 공동개발권장
				항동7가 58-113	881.9	
				항동7가 58-115	276.9	58-100과 공동개발권장
				항동7가 58-116	818.2	
				항동7가 58-117	1,180.0	
				항동7가 58-118	585.9	
				항동7가 58-121	594.8	
				항동7가 58-122	558.9	
				항동7가 58-123	656.4	
				항동7가 58-124	563.8	
				항동7가 58-125	559.5	
				항동7가 58-135	1,921.3	
				항동7가 58-151	692.2	
21	6,586.4	-	-	항동7가 58-32	955.1	58-120과 공동개발권장
				항동7가 58-90	1,578.2	
				항동7가 58-97	561.0	
				항동7가 58-108	289.4	58-119과 공동개발권장
				항동7가 58-109	1,039.2	
				항동7가 58-119	506.7	58-108과 공동개발권장
				항동7가 58-120	290.5	58-32와 공동개발권장
				항동7가 58-126	1,366.3	

■ C2 용지

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
24	11,704.3	-	-	항동7가 27-48	5,847.2	공동개발권장
				항동7가 27-51	5,857.1	
25	11,693.3	-	-	항동7가 27-54	5,847.4	공동개발권장
				항동7가 27-124	342.5	
				항동7가 27-125	342.5	
				항동7가 27-184	2,579.7	
				항동7가 27-230	616.6	
				항동7가 27-250	1,248.7	
				항동7가 27-251	715.9	
26	11,615.1	-	-	항동7가 27-59	5,148.7	공동개발권장
				항동7가 27-134	516.0	
				항동7가 27-135	377.1	
				항동7가 27-187	3,877.2	
				항동7가 27-188	478.2	
				항동7가 27-227	587.0	
				항동7가 27-229	630.9	
27	11,618.4	-	-	항동7가 27-64	10,841.8	공동개발권장
				항동7가 27-235	727.6	
				항동7가 27-255	49.0	
28	11,574.2	-	-	항동7가 27-69	9,363.2	공동개발권장
				항동7가 27-138	1,217.8	
				항동7가 27-139	993.2	

■ C3 용지

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
1	13,596.7	-	-	항동7가 64-1	7,649.3	64-2,4,5,6,7과 공동개발권장
				항동7가 64-2	848.8	64-1,4,5,6,7과 공동개발권장
				항동7가 64-3	1,443.0	
				항동7가 64-4	392.4	64-1,2,5,6,7과 공동개발권장
				항동7가 64-5	1,119.2	64-1,2,4,6,7과 공동개발권장
				항동7가 64-6	449.5	64-1,2,4,5,7과 공동개발권장
				항동7가 64-7	1,544.5	64-1,2,4,5,6과 공동개발권장
				항동7가 64-8	150.0	
1-1	6,322.6	-	-	항동7가 59	3,947.6	
				항동7가 60	2,375.0	

■ D 용지

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
29	11,649.3	-	-	항동7가 27-74	11,649.3	

■ 특별계획구역

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
30	91,213.6	-	-	항동7가 27-107	89,970.6	공동개발권장
				항동7가 27-131	1,243.0	

라. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에
관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

도면 번호	위치	구분	계획내용
B, C1, C2, C3, D, D1, P	B, C1, C2, C3, D, D1, P	용 도	권장용도 • 별표 1의 권장용도
			허용용도 • 별표 1의 허용용도
			불허용도 • 별표 1의 불허용도
		건폐율	• 별표 1의 건폐율
		용적률	• 별표 1의 용적률
		높이	• 별표 1의 높이
		형태	<ul style="list-style-type: none"> • 외벽 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 전후면과 측면은 동일계통의 재료, 색채 사용 - 15m이상 가로에 개구부가 없는 벽면을 노출할 수 없음 - 근린생활시설 및 관광숙박시설의 경우 전면도로에 접한 1층 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리하도록 함 - 옥상부는 냉각탑, 물탱크 등 건축설비가 노출되지 않도록 함 • 구조 <ul style="list-style-type: none"> - 무피복 철골조, 컨테이너 등의 구조 등의 거부감을 주는 구조 형식은 불허함 • 1층바닥높이 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 출입구는 가능한 출입을 위한 계단의 설치를 배제하도록 하나, 부득이하게 계단이 필요한 경우 장애인 편의시설 및 설비의 설치기준에 관한 규정에 적합하게 경사로를 설치하도록 함 - 1층 바닥 마감높이와 도로 바닥 마감높이와의 차이는 10cm 이내로 함
		배치	<ul style="list-style-type: none"> • 2이상의 도로와 면하고 있는 획지의 건축물은 넓은 도로에 면한 방향을 전면으로 하며, 건축물의 주개구부가 있는 건축물의 전면이 주도로를 향하도록 함 • 건축물의 배치를 통한 전면 및 측면공지의 공공제공을 위해 후면공지 조성을 피함
		색채	• 별표 2의 건축물의 색채
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 50m 이상 도로 : 6m • 20~50m 미만 도로 : 4m • 8~20m 미만 도로 : 2m • 8m 미만 도로 : 1m

마. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

■ 대지 내 공지(변경없음)

용도	도면 표시	기타사항	
B, C1, C2, C3, D, D1, P	B, C1, C2, C3, D, D1, P	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 전면도로 경계선 또는 필지 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지 내 공지로서 일반에게 항시 개방되는 공지로서 접한 도로의 보도와 전면공지의 높이 차이가 없어야 함 • 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며, 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 및 진열장, 적치물 등 설치금지 • 연접보도의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 동일 색채 및 재질을 사용토록 권장 • 전면공지에는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 차량진입방지용 볼라드 설치 • 대지면적에 산입되며, 전면공지에 의한 보도 확폭은 건축물의 신축 시 개발 주체가 이를 시행함
		공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 교차로에 접한 대지는 가각부에 그 외 대지는 대지경계선을 기준으로 주된 도로에 연접하여 배치하여야 하며, 대지별 분산 배치가 되지 않도록 한다. 단, 대지의 조건상 분산 배치를 할 필요가 있다고 허가권자가 인정한 경우에는 허가권자가 지정하는 위치에 공개공지 설치 가능 • 공개공지는 건축선 후퇴부분(전면공지, 공공조경)과 연계 되어 쾌적한 보행공간이 되도록 하여야 한다.
		차폐조경	<ul style="list-style-type: none"> • 공용주차장이나 부설 주차장 등이 도로와 면한 부분에는 건축한계선 대지 안쪽으로 차폐조경 설치(진입로 제외) • 다음 기준의 식수대(植樹帶)를 설치하고, 조례 기준에 따라 교목 및 관목을 식재 할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 폭 20M 이상의 도로변: 폭 2M 이상의 식수대 - 기타 도로변 : 폭 1M 이상의 식

■ 교통처리계획(변경없음)

용도	도면 표시	기타사항	
B, C1, C2, C3, D, D1, P	B, C1, C2, C3, D, D1, P	차량 동선	<ul style="list-style-type: none"> • 개별필지의 진출입은 연접도로 중 폭이 좁은 도로에서의 진출입 권장 • 원활한 진출입이 이루어지도록 진출입구는 외곽도로와 직각교차 되도록 하며, 교차부에서 30m 이상 이격하여 배치될 수 있도록 교차부의 30m 이내 구간은 차량의 진출입을 금지, 필지의 차량 출입변이 30m 미만인 경우에는 교차부에서 10m 이내 차량진출입금지 (단, 필지의 규모가 협소하여 차량진출입이 불가피한 경우에는 예외를 인정)
		주차 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 2개 이상의 도로에 면한 경우 폭이 좁은 도로에 주차통로 설치

■ 경관계획(변경없음)

용도	도면 표시	기타사항	
B, C1, C2, C3, D, D1, P	B, C1, C2, C3, D, D1, P	스카이라인	<ul style="list-style-type: none"> C3, 특별계획구역의 대형 필지를 고층으로 하고 해안 쪽의 소형필지로 점차 낮아지는 스카이라인계획 수립 개방감을 확보하기 위하여 탑상형 배치 권장
		야간조명	<ul style="list-style-type: none"> 지상 16층 이상의 건축물은 건물외벽 및 주변환경 (조형물, 보도바닥)에 조명을 투시하는 등 야간환경조명을 설치 권장
		가로안내물	<ul style="list-style-type: none"> 안내표지(Sign)체계 중 도시안내표지, (다방향)유도표지, 공공표지(픽토그램), 시민게시판 등 공공안내표지는 기본적으로 “도시개성창조사업 디자인편람”에 입각하여 설계함으로써 인천시의 정체성확립에 부응토록 함
		건축물색채	<ul style="list-style-type: none"> 별표 2의 건축물의 색채
		담장	<ul style="list-style-type: none"> 담장 설치시 높이 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리로 조성
		간판 및 광고물	<ul style="list-style-type: none"> 건물에서 사용되는 안내판 및 광고물의 설치는 가능한 건물의 1층 출입구 부근에 종합안내판으로 설치하여 가로의 미관을 보호할 것을 적극권장 건물 상단부의 벽면에 설치되는 광고물은 공공정보, 건물명 등 1개에 한하여 허용 대상지내의 건축물에는 옥상광고물을 설치할 수 없으나 광고물심의 위원회의 심의를 거쳐 공익의 목적 등이 인정되고 가로의 미관상 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 허용

※ 상기내용 이외의 부분은 이후에 수립되는 수변경관계획 및 관련계획 등을 준용토록 함

■ 가설건축물의 한시적 유예기간 부여(변경)(신설)

- 「인천광역시 도시계획조례」 고시일(2021.12.30.)부터 조례로 정한 존치기간(2024.12.30.) 이내에는 지구단위계획을 적용하지 아니함.

* 가설건축물: 임시창고

■ 기타사항(지구단위계획의 운용 등)(변경없음)

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

바. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

■ 개요

구분	위치	면적(㎡)	지정목적
항동1-2 특별계획구역	27-107, 131	91,213.6	• 대지소유자의 개발프로그램이 미확정된 대규모 대지로, 하나의 대지 안에 여러 기능의 건축물입지가 예상되는 등 계획적 관리가 필요한 지역

■ 계획내용

용도	용적률 기준/허용/상한	건축선	공개공지	공공보행통로	비고
업무시설, 판매 및 영업시설, 문화 및 집회시설 중 전시장	400/600/800 (용적률 및 인센티브 적용기준은 C2용도 적용항목에 따른다)	6m	부지면적의 10%이상 확보	공공보행통로 조성	
주거복합	400/500/600 (용적률 및 인센티브 적용기준은 C2용도 적용항목에 따른다)	6m	부지면적의 10%이상 확보	공공보행통로 조성	

※ 특별계획구역 내 공개공지 및 공공보행통로의 위치 및 규모 등은 상세계획 시 결정하도록 함
다만, 공공보행통로는 해안방향으로 설정하여 통경축을 확보하도록 함

사. 경미한 변경에 관한 사항(변경없음)

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제5항, 「동법시행령」 제25조 제4항 제1호 부터 제7호 및 「인천광역시 도시계획조례」 제16조에 의한 지구단위계획의 경미한 사항과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시 행령」 제25조 제4항 제8호에 의한 지구단위계획에서 정하는 사항은 아래와 같음

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

[별표 1] 건축물에 관한 사항(변경없음)

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율 (%)	기준허용/상한 용적률(%)	최고/최저 높이(층)
B	• 근린생활시설	• 불허용도 이외의 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 위락시설, 단독주택, 자동차 관련시설 • 제2종근린생활시설 중 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철탑이 있는 골프연습장에 한함) • 공장 • 창고시설 	70이하	400/600/800	- / 2층
C1	<ul style="list-style-type: none"> • 근린생활시설 • 판매시설 	• 불허용도 이외의 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택 • 제2종근린생활시설 중 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철탑이 있는 골프연습장에 한함) • 공장 • 창고시설 • 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외) 	70이하	400/600/800	- / 2층

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율 (%)	기준허용/상한 용적률(%)	최고/최저 높이(층)
C2	<ul style="list-style-type: none"> • 업무시설 • 문화 및 집회 시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 불허용도 이외의 용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택 • 제2종근린생활시설 <ul style="list-style-type: none"> - 장의사·제조업소(식품제조가공업 제외)·수리점 - 옥외철타이 있는 골프연습장 • 판매시설 중 도매·소매 시장(백화점·쇼핑센터·대형점은 제외) • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) • 공장 • 창고시설 • 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외) • 장례시설(의료시설「의료법」제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설의 부수시설에 해당하는 장례식장 제외) 	70이하	400/600/800	- / 3층
C3	<ul style="list-style-type: none"> • 판매시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 불허용도 이외의 용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택 • 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) • 공장 • 창고시설 • 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외) 	70이하	400/600/800	- / 2층

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율 (%)	기준허용/상한 용적률(%)	최고/최저 높이(층)
D	• 지정용도 - 학교	-	• 지정용도 이외의 용도	70이하	250	- / 2층
D1	• 지정용도 - 시장	-	• 지정용도 이외의 용도	70이하	400/600/800	- / 3층
P	• 지정용도 - 주차장법 및 인천광역시 조례에 의한 주차장	-	• 지정용도 이외의 용도	• 주차장법 및 인천광역시 주차장 설치 및 관리조례에 의함		

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

■ 주거복합건축물의 용적률

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

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

■ 허용용적률 적용 항목 및 기준

구분	인센티브 항목	적용기준	용적률 완화	내용
대지에 관한 사항	공동개발	기준용적률 × 7.5%	30%	• 인접대지와 공동개발 시 적용
용도에 관한 사항	권장용도	기준용적률 × 7.5%	30%	• 건축연면적의 30% 권장용도 준수시 적용
대지 내 공지에 관한 사항	공공보행통로 전면공지	기준용적률 × 1.5 × (공공시설부지제공면적 /잔여대지면적)	20%	• 보행통로로서 제공하는 경우
	대지내 통로	폭2.5m 이상	20%	• 보행통로 제공
	쌈지공원 (휴식공간)	기준용적률 × 5%	20%	• 쌈지공원으로 조성하여 일반인 출입이 가능한 경우
	공개공지 또는 공개 공간	(의무면적초과면적×50%) /대지면적	10%	• 대지 내 공개공지를 의무면적 이상 확보하는 경우
건축물의 형태 및 외관에 관한 사항	탑상형 건물	기준용적률 × 5%	20%	• 탑상형으로 건축하는 경우
	건축물의 색채	기준용적률 × 1.25%	5%	• 건축물의 색채 권장 사항 준수 시 적용
	야간환경조명	기준용적률 × 1.25%	5%	• 건축물의 야간환경조명 권장 사항 준수 시 적용
주차에 관한 사항	공동 주차출입구	기준용적률 × 6.25%	25%	• 인접대지와 공동으로 주차출입 구를 이용하는 경우
	공동주차장	기준용적률 × 6.25%	25%	• 인접대지와 공동으로 주차장을 설치하는 경우
합계	-	-	210%	-

- ※ 1) 각 항목별 완화적용률은 기준용적률의 7.5%를 초과할 수 없다.
 2) 완화되는 용적률의 합은 지구단위계획에서 지정하는 허용용적률을 초과할 수 없다.
 3) 탑상형 건물이라 함은 건축물의 단변과 장변의 비율이 4분의 1이상인 건축물을 말한다.

■ 상한용적률 적용 항목 및 기준

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조에 의한 공공시설부지로 제공시
산출된 용적률
 ○ 허용용적률 × $[1 + 1.5 \times (\text{공공시설부지로 제공하는 면적}) \div (\text{공공시설부지제공후의 대지
면적})]$ 이내

※ 산출식에 의해 산출된 용적률은 [별표1]의 지구단위계획에서 지정하는 상한용적률을 초과할 수 없다

[별표 2] 건축물의 색채 분류표(변경없음)

용도	도면 표시	건축물의 색채
B, C1, C2, C3, D	B, C1, C2, C3, D	<ul style="list-style-type: none"> • 원색의 사용을 금하며(강조색은 가능) 저채도 색채를 사용 • 건축물의 좌우배면은 전면색채와 동일계통의 색채를 사용 • 검정색 계통의 외벽 마감재료 사용을 지양하여 밝고 명량한 분위기의 도시경관 형성 (단 강조색은 가능) • 옥탑 및 기타 부속 건축물 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장 • 옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 2010 인천광역시 색채디자인 기본계획 등에 따라 인천시 도시디자인 기준을 준용토록 함 - 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화된 디자인 계획

※ 색채의 분류

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

V. 지형도면 : 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

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

3. 도시관리계획(항동1-2 지구단위계획) 결정(변경) 조서

가. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정 조서(변경 없음)

■ 지구단위계획구역 결정 조서

도면 표시번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
-	항동1-2 지구단위계획구역	중구 항동 58-20번지 일원	454,730	-	454,730	

나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 토지이용 및 시설에 관한 부분(변경 없음)

■ 도로 결정 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	2	9	50 (25)	주간선 도로	2,700 (453)	대1-5	광3-5 (용현동)	일반 도로		
기정	대로	1	5	35	주간선 도로	4,386 (184)	광2-1	대2-45 (항동)	일반 도로		
기정	대로	1	8	35 (17.5)	주간선 도로	770	대2-45	대1-5	일반 도로		
기정	대로	2	18	30 (15)	국지도로	450 (156)	대1-5	중1-15 (월미도)	일반 도로		
기정	대로	2	19	30	국지도로	610	대2-45	대1-5 (연안부두)	일반 도로	대2-20	
기정	대로	2	20	30	국지도로	1,400 (644)	광2-9	대1-5 (석탄부두)	일반 도로	대2-19	
기정	대로	2	45	30 (15)	국지도로	1,900 (633)	대1-5	대1-5	일반 도로	광2-9	
기정	소로	2	1	8	국지도로	279	광2-9	대2-19	일반 도로	소2-2, 소2-3	
기정	소로	2	2	8	국지도로	275	대2-45	대2-20	일반 도로	소2-1	
기정	소로	2	3	8	국지도로	275	대2-45	대2-20	일반 도로	소2-1	

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	4	8	국지도로	185	대1-5	대2-20	일반 도로		
기정	소로	2	5	8	국지도로	230	대1-5	대2-20	일반 도로		
기정	소로	2	6	8	국지도로	335	대2-19	대1-8	일반 도로	소2-7, 소2-8	
기정	소로	2	7	8	국지도로	322	대2-20	대1-5	일반 도로		
기정	소로	2	8	8	국지도로	362	대2-20	대1-5	일반 도로	소2-6	
기정	소로	2	9	8	국지도로	362	대2-20	소3-22	일반 도로	소2-6	
기정	소로	3	1	6	국지도로	36	대1-5	소3-19 종점	일반 도로		
기정	소로	3	2	6	국지도로	89	소2-5	소2-4	일반 도로	소3-20, 소3-21	
기정	소로	3	3	6	국지도로	89	소2-5	소2-4	일반 도로		
기정	소로	3	4	6	국지도로	102	대1-5	소3-22	일반 도로	소3-5	
기정	소로	3	5	6	국지도로	115	소3-22	대1-8	일반 도로	소3-4	
기정	소로	3	6	6	국지도로	150	항동7가 60	항동7가 64-2	일반 도로		
기정	소로	3	19	4	국지도로	4	소2-4	소3-1 종점	일반 도로		
기정	소로	3	20	4	국지도로	111	대1-5	소3-3	일반 도로	소3-2	
기정	소로	3	21	4	국지도로	81	대1-5	소3-3	일반 도로	소3-21	
기정	소로	3	22	4	국지도로	141	대1-5	대1-8	일반 도로	소3-22	

주) ()안은 구역 내 연장

■ 주차장 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)	비고
기정		주차장	항동 58-96	6,495.6	

■ 학교 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	비고
기정		연안 초등학교	초등학교	항동 27-74	17,657	인교위8 (84.2.2.)

■ 시장 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	명칭	위치	면적(㎡)	비고
기정		시장	도매시장	종합 어시장	항동 27-69외 2필지	11,570	경고385 (74.11.4.)

2) 획지 및 건축물 등에 관한 부분(변경)

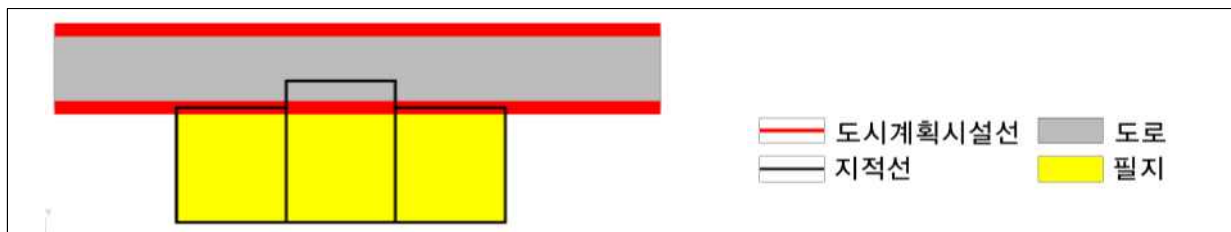
가) 일반사항(변경 없음)

■ 용어정의

- 해당법규 및 관련지침의 제정·개정 또는 변경에 따라 그 내용과 지구단위계획의 내용이 서로 다를 경우에는 해당법규 및 관련 지침을 우선하여 적용하며 그 범위 안에서 지구단위계획의 내용을 따르도록 한다.
- 지구단위계획의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.
- “가구(블록)”란 가로(街路)에 의하여 둘러싸인 구획으로 한 개 혹은 그 이상의 획지 및 필지에 의하여 구성되는 것을 말함.

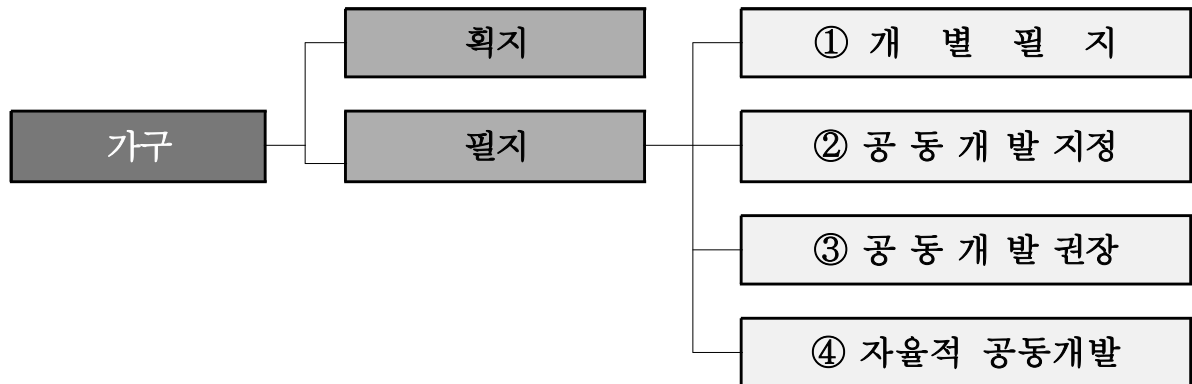
- “대지”란 「측량·수로 조사 및 지적에 관한 법률」에 의해 개별 필지로 구획된 토지를 말하며, 일반적으로 「측량·수로 조사 및 지적에 관한 법률」에 의한 필지 중 건축행위가 가능한 필지를 말함, 다만 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부분을 하나의 대지로 가능
- “필지”란 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 시행령」 제 5조 정하는 바에 따라 구획되는 토지의 등록단위를 말한다. 예외적으로 분할가능선과 도시계획시설선으로 분할되는 경우에는 분할된 면적을 필지면적에 표기할 수 있다.

【예시도】



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

【획지와 필지 개념】



- “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안 되는 선을 말한다.
- “전면공지”라 함은 건축한계선의 지정에 대지 안에 확보되는 공지로서 쌈지형 공지 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다.
- “공개공지”라 함은 건축법 제43조, 동법시행령 제27조의 2 및 인천광역시 건축조례 제36조 규정에 의한 공지로 지구단위계획에서 공지의 위치, 조성방식 등 필요한 사항에 대해 별도로 기준을 정한 대지 내 공지를 말한다.
- “공공조경”이라 함은 지구단위계획에서 건축선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지 안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역사회의 동질성 표현, 쾌적한 보행환경 조성, 소음억제, 생태적 건강성 확보 등을 위하여 지구단위계획지침도에서 공공조경으로 지정된 공지를 말한다.
- “공공보행통로”라 함은 대지 안에 24시간 개방되어 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 대지 내에 조성토록 지정된 통로를 말한다.

- “차량출입불허구간” 이라 함은 원활한 교통소통 또는 보행환경 조성을 위하여 도로에서 대지로의 차량 통행이 제한되는 구간을 말한다.
- “주조색” 이라 함은 건축물의 외벽면적의 70%이상을 차지하는 색을 말한다.
- “보조색” 이라 함은 건축물의 외벽면적의 10~30%를 차지하는 색을 말한다.
- “강조색” 이라 함은 건축물의 외벽면적의 10%미만을 차지하는 색을 말한다.

■ 개발규모

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

구분	최대개발규모(㎡)	비고(평균규모)
상업지역	5,000	1,534

※ 최대 개발규모 적용예외 사항

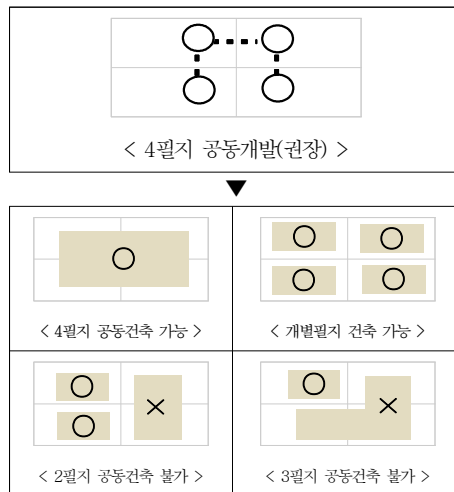
- ① 금회 고시 이전에 개발된 대지와 지구단위계획에서 공동개발(지정·권장) 및 획지계획이 수립된 필지가 최대개발규모를 초과하는 경우
- ② 특별계획구역으로 지정된 필지

■ 공동개발(권장) 운영기준

○ 공동개발(권장)로 계획된 필지 전체를 대상으로 건축하는 것을 원칙으로 함.

- 개별필지 건축 가능함.(단, 인센티브 적용 배제)
- 공동개발(권장)로 계획된 필지 중 일부필지에 대한 공동건축시는 지구단위계획 변경을 선행 하여야 함.

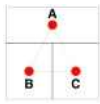
【 공동개발(권장) 예시안 】



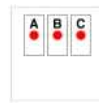
■ 자율적 공동개발 운영기준

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

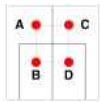
○ 자율적 공동개발 예시

**[적용기준1]**

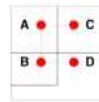
- ① B+C공동개발
② (B+C)+A공동개발(선행조건 : ①만족)

**[적용기준2]**

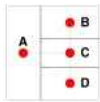
- ① A+B 또는 B+C공동개발
② A+B+C공동개발(선행조건 : ①만족)

**[적용기준3]**

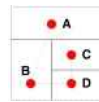
- ① A+B공동개발
② C+D공동개발
③ (A+B)+(C+D)공동개발
(선행조건 : ①②만족)

**[적용기준4]**

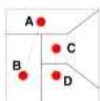
- ① A+C공동개발
② B+D공동개발
③ (A+C)+(B+D)공동개발
(선행조건 : ①②만족)

**[적용기준5]**

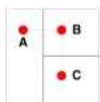
- ① B+C 또는 C+D공동개발
② B+C+D공동개발(선행조건 : ①만족)
③ (B+C+D)+A공동개발(선행조건 : ②만족)

**[적용기준6]**

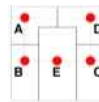
- ① C+D공동개발
② (C+D)+B공동개발(선행조건 : ①만족)
③ (C+D+B)+A공동개발(선행조건 : ②만족)

**[적용기준7]**

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

**[적용기준9]**

- ① B+C공동개발
② (B+C)+A공동개발(선행조건 : ①만족)

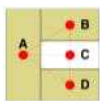
**[적용기준8]**

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

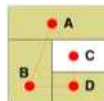
주) 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하도록 함

○ 자율적 공동개발 불허 예시

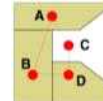
- 자율적 공동개발로 인해 요철형 대지 발생, 맹지 및 세장비
과다(1:3이상) 대지발생시 자율적 공동개발 불허

**[적용기준5]**

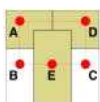
A+B+D 공동개발

**[적용기준6]**

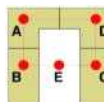
A+B+D 공동개발

**[적용기준7]**

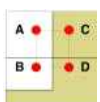
A+B+D 공동개발

**[적용기준8]**

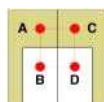
A+D+E 공동개발

**[적용기준8]**

A+B+C+D 공동개발

**[적용기준4]**

C+D 공동개발

**[적용기준3]**

A+C 공동개발

나) 가구 및 획지의 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경 없음)

■ B용지

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
13	12,322.3	-	-	항동7가 58-3	3,767.1	
				항동7가 58-4	3,563.1	
				항동7가 58-46	393.1	
				항동7가 58-55	165.8	
				항동7가 58-59	1,039.9	
				항동7가 58-67	420.0	
				항동7가 58-72	651.7	
				항동7가 58-73	476.0	
				항동7가 58-89	386.8	
				항동7가 58-93	394.7	
				항동7가 58-94	388.4	
				항동7가 58-102	281.0	
				항동7가 58-107	394.7	
15	12,355.0	-	-	항동7가 58-12	3,128.7	
				항동7가 58-70	999.6	
				항동7가 58-83	3,634.6	
				항동7가 58-84	1,463.4	
				항동7가 58-104	3,128.7	
22	12,360.0	-	-	항동7가 58-20	10,998.5	공동개발권장
				항동7가 58-98	1,361.5	
23	12,362.7	-	-	항동7가 58-30	1,122.9	공동개발권장
				항동7가 58-61	3,306.0	
				항동7가 58-62	626.3	
				항동7가 58-63	1,653.0	
				항동7가 58-64	2,313.9	
				항동7가 58-140	618.6	

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면 적 (㎡)	위 치	면적(㎡)	
23	12,362.7	-	-	항동7가 58-141	618.6	
				항동7가 58-142	296.2	58-143,147과 공동개발권장
				항동7가 58-143	344.6	58-142,147과 공동개발권장
				항동7가 58-144	348.5	공동개발권장
				항동7가 58-145	300.2	
				항동7가 58-146	341.3	58-148과 공동개발권장
				항동7가 58-147	125.9	58-142,143과 공동개발권장
				항동7가 58-148	346.7	58-146과 공동개발권장

■ C1용지

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면 적 (㎡)	위 치	면적(㎡)	
2	11,163.5	-	-	항동7가 27-20	428.4	
				항동7가 27-22	652.9	
				항동7가 27-23	217.9	
				항동7가 27-38	658.6	
				항동7가 27-40	329.3	공동개발권장
				항동7가 27-41	329.3	
				항동7가 27-42	369.3	공동개발권장
				항동7가 27-43	362.6	
				항동7가 27-44	362.6	
				항동7가 27-112	330.6	
				항동7가 27-114	506.1	
				항동7가 27-191	217.9	
				항동7가 27-192	217.9	
				항동7가 27-200	5,347.6	
				항동7가 27-201	420.8	공동개발권장
				항동7가 27-202	411.7	

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면 적 (㎡)	위 치	면적(㎡)	
3	2,587.9	-	-	항동7가 27-126	202.0	
				항동7가 27-80	426.2	
				항동7가 27-84	104.8	공동개발권장
				항동7가 27-85	89.3	
				항동7가 27-86	117.7	공동개발권장
				항동7가 27-87	117.7	
				항동7가 27-88	136.2	
				항동7가 27-194	231.0	
				항동7가 27-195	233.0	
				항동7가 27-196	233.0	
				항동7가 27-197	233.0	
				항동7가 27-198	233.0	공동개발권장
				항동7가 27-199	231.0	
4	1,533.5	-	-	항동7가 27-26	285.9	
				항동7가 27-90	337.2	
				항동7가 27-113	390.4	
				항동7가 27-122	520.0	
5	963.1	-	-	항동7가 27-132	353.4	
				항동7가 27-221	285.1	공동개발권장
				항동7가 27-231	324.6	
6	2,010.0	-	-	항동7가 27-91	200.0	
				항동7가 27-204	340.8	
				항동7가 27-205	330.8	
				항동7가 27-206	325.8	
				항동7가 27-207	387.8	
				항동7가 27-232	424.8	

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
7	1,403.4	-	-	항동7가 27-215	1,403.4	
8	2,328.1	-	-	항동7가 27-92	222.2	
				항동7가 27-256	195.7	
				항동7가 27-257	195.7	
				항동7가 27-103	155.4	
				항동7가 27-109	380.8	
				항동7가 27-208	537.7	공동개발권장
				항동7가 27-209	321.8	
				항동7가 27-210	318.8	
9	1,190.3	-	-	항동7가 27-211	294.8	공동개발권장
				항동7가 27-212	297.8	
				항동7가 27-213	298.9	
				항동7가 27-214	298.8	
10	6,743.7	-	-	항동7가 27-128	422.1	
				항동7가 27-222	6,321.6	
11	21,860.4	-	-	항동7가 27-32	7,612.8	
				항동7가 27-35	503.8	
				항동7가 27-89	132.2	27-94,95와 공동개발권장
				항동7가 27-93	661.1	
				항동7가 27-94	132.2	27-89, 95와 공동개발권장
				항동7가 27-95	198.4	27-89, 94와 공동개발권장

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
11	21,860.4	-	-	항동7가 27-97	132.2	공동개발권장
				항동7가 27-98	99.2	
				항동7가 27-99	99.2	
				항동7가 27-100	198.4	
				항동7가 27-110	198.3	
				항동7가 27-111	454.2	
				항동7가 27-119	165.3	공동개발권장
				항동7가 27-120	99.2	
				항동7가 27-121	128.6	
				항동7가 27-129	363.6	
				항동7가 27-130	499.2	
				항동7가 27-133	363.3	
				항동7가 27-137	290.9	
				항동7가 27-185	330.0	
				항동7가 27-186	354.3	
				항동7가 27-234	330.6	
				항동7가 27-236	2,713.0	
				항동7가 27-237	5,397.5	
				항동7가 27-238	249.5	
				항동7가 27-252	153.4	
12	10,015.4	-	-	항동7가 58-6	2,863.7	
				항동7가 58-7	620.7	
				항동7가 58-8	661.2	
				항동7가 58-38	1,108.1	
				항동7가 58-40	99.2	공동개발권장
				항동7가 58-41	105.1	

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면 적(㎡)	
12	10,015.4	-	-	항동7가 58-48	495.9	
				항동7가 58-50	169.5	58-51, 82와 공동개발권장
				항동7가 58-51	338.9	58-50, 82와 공동개발권장
				항동7가 58-54	168.3	
				항동7가 58-156	231.4	
				항동7가 58-157	132.2	
				항동7가 58-56	378.5	
				항동7가 58-57	719.3	
				항동7가 58-69	340.9	
				항동7가 58-71	615.2	
				항동7가 58-74	234.0	
				항동7가 58-75	329.5	
				항동7가 58-82	169.4	58-50, 51과 공동개발권장
				항동7가 58-92	234.4	
14	13,417.9	-	-	항동7가 58-14	505.9	
				항동7가 58-76	509.6	58-149와 공동개발권장
				항동7가 58-77	483.4	
				항동7가 58-86	1,487.8	
				항동7가 58-99	550.4	
				항동7가 58-105	548.9	
				항동7가 58-106	858.6	
				항동7가 58-110	280.1	공동개발권장
				항동7가 58-111	661.1	
				항동7가 58-112	200.6	
				항동7가 58-114	1,427.5	
				항동7가 58-128	808.9	

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
14	13,417.9	-	-	항동7가 58-129	673.3	공동개발권장
				항동7가 58-130	733.2	
				항동7가 58-131	808.9	공동개발권장
				항동7가 58-132	808.9	
				항동7가 58-133	808.9	
				항동7가 58-138	555.8	
				항동7가 58-139	556.1	
				항동7가 58-149	150.0	58-76과 공동개발권장
16	1,924.0	-	-	항동7가 87-1	370.2	
				항동7가 87-2	393.4	
				항동7가 87-3	393.4	
				항동7가 87-4	393.4	
				항동7가 87-5	373.6	
17	1,910.8	-	-	항동7가 87-6	383.5	
				항동7가 87-7	403.3	
				항동7가 87-8	403.3	
				항동7가 87-9	347.1	
				항동7가 87-10	373.6	
18	1,794.9	-	-	항동7가 87-16	598.3	
				항동7가 87-17	239.1	
				항동7가 87-18	314.8	
				항동7가 87-20	359.2	
				항동7가 87-21	283.5	
19	2,803.3	-	-	항동7가 87-11	535.5	
				항동7가 87-12	562.0	
				항동7가 87-13	578.5	
				항동7가 87-14	578.5	
				항동7가 87-15	548.8	

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
20	15,804.4	-	-	항동7가 58-22	1,147.3	
				항동7가 58-153	467.1	
				항동7가 58-154	999.2	
				항동7가 58-60	1,654.0	
				항동7가 58-79	332.5	
				항동7가 58-80	346.3	
				항동7가 58-81	644.8	
				항동7가 58-155	462.8	
				항동7가 58-91	203.3	
				항동7가 58-100	257.3	58-115와 공동개발권장
				항동7가 58-113	881.9	
				항동7가 58-115	276.9	58-100과 공동개발권장
				항동7가 58-116	818.2	
				항동7가 58-117	1,180.0	
				항동7가 58-118	585.9	
				항동7가 58-121	594.8	
				항동7가 58-122	558.9	
				항동7가 58-123	656.4	
				항동7가 58-124	563.8	
				항동7가 58-125	559.5	
				항동7가 58-135	1,921.3	
				항동7가 58-151	692.2	
21	6,586.4	-	-	항동7가 58-32	955.1	58-120과 공동개발권장
				항동7가 58-90	1,578.2	
				항동7가 58-97	561.0	
				항동7가 58-108	289.4	58-119과 공동개발권장
				항동7가 58-109	576.6	58-150과 공동개발권장
				항동7가 58-119	506.7	58-108과 공동개발권장
				항동7가 58-120	290.5	58-32와 공동개발권장
				항동7가 58-126	1,366.3	
				항동7가 58-150	462.6	58-109와 공동개발권장

■ C2용지

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면 적 (㎡)	위 치	면적(㎡)	
24	11,704.3	-	-	항동7가 27-48	5,847.2	공동개발권장
				항동7가 27-51	5,857.1	
25	11,693.3	-	-	항동7가 27-54	5,847.4	공동개발권장
				항동7가 27-124	342.5	
				항동7가 27-125	342.5	
				항동7가 27-184	2,579.7	
				항동7가 27-230	616.6	
				항동7가 27-250	1,248.7	
				항동7가 27-251	715.9	
26	11,615.1	-	-	항동7가 27-59	5,148.7	공동개발권장
				항동7가 27-134	516.0	
				항동7가 27-135	377.1	
				항동7가 27-187	3,877.2	
				항동7가 27-188	478.2	
				항동7가 27-227	587.0	
				항동7가 27-229	630.9	
27	11,618.4	-	-	항동7가 27-64	10,841.8	공동개발권장
				항동7가 27-235	727.6	
				항동7가 27-255	49.0	
28	11,574.2	-	-	항동7가 27-69	9,363.2	공동개발권장
				항동7가 27-138	1,217.8	
				항동7가 27-139	993.2	

■ C3용지

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
1	13,596.7	-	-	항동7가 64-1	7,649.3	64-2,4,5,6,7과 공동개발권장
				항동7가 64-2	848.8	64-1,4,5,6,7과 공동개발권장
				항동7가 64-3	1,443.0	
				항동7가 64-4	392.4	64-1,2,5,6,7과 공동개발권장
				항동7가 64-5	1,119.2	64-1,2,4,6,7과 공동개발권장
				항동7가 64-6	449.5	64-1,2,4,5,7과 공동개발권장
				항동7가 64-7	1,544.5	64-1,2,4,5,6과 공동개발권장
				항동7가 64-8	150.0	
1-1	6,322.6	-	-	항동7가 59	3,947.6	
				항동7가 60	2,375.0	

■ D용지

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면 적 (㎡)	위 치	면적(㎡)	
29	11,582.1	-	-	항동7가 27-74	11,582.1	

■ 특별계획구역

가 구		획 지		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
30	91,213.6	-	-	항동7가 27-107	89,970.6	공동개발권장
				항동7가 27-131	1,243.0	

다) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

도면번호	위 치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용
B, C1, C2, C3, D, P	B, C1, C2, C3, D, P	용도	권장 용도	• 별표 1의 권장용도
			허용 용도	• 별표 1의 허용용도
			불허 용도	• 별표 1의 불허용도
		건폐율		• 별표 1의 건폐율
		용적율		• 별표 1의 용적률
		높 이		• 별표 1의 높이
		형 태		<ul style="list-style-type: none"> • 외벽 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 전후면과 측면은 동일계통의 재료, 색채 사용 - 15m이상 가로에 개구부가 없는 벽면을 노출할 수 없음 - 근린생활시설 및 관광숙박시설의 경우 전면도로에 접한 1층 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리하도록 함 - 옥상부는 냉각탑, 물탱크 등 건축설비가 노출되지 않도록 함 • 구조 <ul style="list-style-type: none"> - 무피복 철골조, 컨테이너 등의 구조 등의 거부감을 주는 구조 형식은 불허함 • 1층 바닥높이 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 출입구는 가능한 출입을 위한 계단의 설치를 배제하도록 하나, 부득이하게 계단이 필요한 경우 장애인 편의 시설 및 설비의 설치기준에 관한 규정에 적합하게 경사로를 설치하도록 함 - 1층 바닥 마감높이와 도로 바닥 마감높이와의 차이는 10cm 이내로 함
				<ul style="list-style-type: none"> • 2이상의 도로와 면하고 있는 획지의 건축물은 넓은 도로에 면한 방향을 전면으로 하며, 건축물의 주개구부가 있는 건축물의 전면이 주도로를 향하도록 함 • 건축물의 배치를 통한 전면 및 측면공지의 공공제공을 위해 후면공지 조성을 피함
		배 치		• 별표 2의 건축물의 색채
		건축선	기정	<ul style="list-style-type: none"> • 50m 이상 도로 : 6m • 20~50m 미만 도로 : 4m • 8~20m 미만 도로 : 2m • 8m 미만 도로 : 1m ※ C2구역 공공조경 조성 건축선 : 10m
			변경	<ul style="list-style-type: none"> • 50m 이상 도로 : 6m • 20~50m 미만 도로 : 4m • 8~20m 미만 도로 : 2m • 8m 미만 도로 : 1m ※ (삭제)

라) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

■ 대지내 공지

용도	도면 표시	기 타 사 항	
B, C1, C2, C3, D, P	B, C1, C2, C3, D, P	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 전면도로 경계선 또는 필지 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지내 공지로서 일반에게 항시 개방되는 공지로서 접한 도로의 보도와 전면공지의 높이 차이가 없어야 함 • 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며, 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 및 진열장, 적치물 등 설치 금지 • 연접보도의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 동일 색채 및 재질을 사용토록 권장 • 전면공지에는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 차량진입방지용 블라드 설치 • 대지면적에 산입되며, 전면공지에 의한 보도확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행함
		공공 조경	기정 <ul style="list-style-type: none"> • 조례에서 정하는 식재기준에 따라 식재하여야 하며, 보행이 가능한 구조로 하여야 함 (시화·시목 및 유실수 식재를 권장) • 접한 도로의 보도와 공공조경 내 보행로의 높이 차이가 없어야 함 • 공공조경 면적은 조경면적에 포함됨
			변경 <p>(삭제)</p>
		공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 교차로에 접한 대지는 가각부에 그 외 대지는 대지경계선을 기준으로 주된 도로에 연접하여 배치하여야 하며, 대지별 분산 배치가 되지 않도록 한다. 단, 대지의 조건상 분산 배치를 할 필요가 있다고 허가권자가 인정한 경우에는 허가권자가 지정하는 위치에 공개공지 설치 가능 • 공개공지는 건축선 후퇴부분(전면공지, 공공조경)과 연계되어 쾌적한 보행공간이 되도록 하여야 한다.
		차폐 조경	<ul style="list-style-type: none"> • 공용주차장이나 부설 주차장 등이 도로와 면한 부분에는 건축한계선 대지 안쪽으로 차폐조경 설치(진입로 제외) • 다음 기준의 식수대(植樹帶)를 설치하고, 조례 기준에 따라 교목 및 관목을 식재 할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 폭 20m 이상의 도로변: 폭 2m 이상의 식수대 - 기타 도로변 : 폭 1m 이상의 식

■ 교통처리계획

용도	도면 표시	기 타 사 항	
B, C1, C2, C3, D, P	B, C1, C2, C3, D, P	차량 동선	<ul style="list-style-type: none"> • 개별필지의 진출입은 연접도로 중 폭이 좁은 도로에서의 진출입 권장 • 원활한 진출입이 이루어지도록 진출입구는 외곽도로와 직각교차 되도록 하며, 교차부에서 30m이상 이격하여 배치될 수 있도록 교차부의 30m 이내구간은 차량의 진출입을 금지, 필지의 차량출입변이 30m 미만인 경우에는 교차부에서 10m이내 차량진출입금지 (단, 필지의 규모가 협소하여 차량진출입이 불가피한 경우에는 예외를 인정)
		주차 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 2개 이상의 도로에 면한 경우 폭이 좁은 도로에 주차통로 설치

■ 경관계획

용도	도면 표시	기 타 사 항	
B, C1, C2, C3, D, P	B, C1, C2, C3, D, P	스카이라인	<ul style="list-style-type: none"> • C3, 특별계획구역의 대형 필지를 고층으로 하고 해안쪽의 소형 필지로 점차 낮아지는 스카이라인계획 수립 • 개방감을 확보하기 위하여 탑상형 배치 권장
		야간조명	<ul style="list-style-type: none"> • 지상 16층 이상의 건축물은 건물외벽 및 주변환경(조형물, 보도바닥)에 조명을 투시하는 등 야간환경조명을 설치 권장
		가로 안내물	<ul style="list-style-type: none"> • 안내표지(Sign)체계 중 도시안내표지, (다방향)유도표지, 공공표지(픽토그램), 시민게시판 등 공공안내표지는 기본적으로 “도시개성창조사업 디자인 편람”에 입각하여 설계함으로써 인천시의 정체성 확립에 부응토록 함
		건축물 색채	<ul style="list-style-type: none"> • 별표 2의 건축물의 색채
		담장	<ul style="list-style-type: none"> • 담장 설치 시 높이 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리로 조성
		간판 및 광고물	<ul style="list-style-type: none"> • 건물에서 사용되는 안내판 및 광고물의 설치하는 가능한 건물의 1층 출입구 부근에 종합안내판으로 설치하여 가로의 미관을 보호할 것을 적극권장 • 건물 상단부의 벽면에 설치되는 광고물은 공공정보, 건물명 등 1개에 한하여 허용 • 대상지내의 건축물에는 옥상광고물을 설치할 수 없으나 광고물심의 위원회의 심의를 거쳐 공익의 목적 등이 인정되고 가로의 미관상 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 허용

※ 상기내용 이외의 부분은 이후에 수립되는 수변경관계획 및 관련계획 등을 준용토록 함

■ 기타사항(지구단위계획의 운용 등)

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

마) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

■ 개요

구 분	위 치	면적(㎡)	지 정 목 적
항동1-2 특별계획구역	27-107, 131	91,213.6	<ul style="list-style-type: none"> 대지소유자의 개발프로그램이 미확정된 대규모 대지로, 하나의 대지 안에 여러 기능의 건축물입지가 예상되는 등 계획적 관리가 필요한 지역

■ 계획 내용(기정)

용 도	용적률	건축선	공개공지	공공보행통로	비고
	기준/허용/상한				
업무시설, 판매 및 영업시설, 문화 및 집회시설 중 전시장, 주거복합	400/500/600 (용적률 및 인센티브 적용기준은 C용도 적용항목에 따른다)	6m	공원형태의 공개공지 조성(폭30m)	공공보행통로 조성 (폭10m)	도면 참조

■ 계획 내용(변경)

용 도	용적률	건축선	공개공지	공공보행통로	비고
	기준/허용/상한				
업무시설, 판매 및 영업시설, 문화 및 집회시설 중 전시장, 주거복합	400/500/600 (용적률 및 인센티브 적용기준은 C2용도 적용항목에 따른다)	6m	부지면적의 10%이상 확보	공공보행통로 조성	

※ 특별계획구역 내 공개공지 및 공공보행통로의 위치 및 규모 등은 상세계획 시 결정하도록 함
다만, 공공보행통로는 해안방향으로 설정하여 통경축을 확보하도록 함.

바) 경미한 변경에 관한 사항(변경 없음)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제5항, 「동법시행령」 제25조 제4항 제1호 부터 제7호 및 「인천광역시 도시계획조례」 제16조에 의한 지구단위계획의 경미한 사항과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 제8호에 의한 지구단위계획에서 정하는 사항은 아래와 같음

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

[별표 1] 건축물에 관한 사항(변경)

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율 (%)	기준허용/상한 용적률(%)	최고/최저높이 (층)
B	• 근린생활시설	• 불허용도 이외의 용도	• 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 위락시설, 단독주택, 자동차관련시설	60이하	400/500/600	- / 2층
C1	• 근린생활시설 • 판매및영업시설	• 불허용도 이외의 용도	• 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택	60이하	400/500/600	- / 2층
C2	• 업무시설 • 문화 및 집회시설	• 불허용도 이외의 용도	• 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택	50이하	400/500/600	- / 3층
C3	• 판매및영업시설	• 불허용도 이외의 용도	• 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택	60이하	400/500/600	- / 2층
D	• 지정 용도 - 학교	-	• 지정용도 이외의 용도	60이하	250	- / 2층
P	• 지정 용도 - 주차장법 및 인천광역시 조례에 의한 주차장	-	• 지정용도 이외의 용도	• 주차장법 및 인천광역시 주차장 설치 및 관리조례에 의함		

■ 주거복합건축물의 용적률

○ 기 정

당해 건축물의 연면적에 대한 주거용으로 사용되는 부분의 면적의 비율	적용 용적률		비 고
	기존 아파트 재건축	신 축	
30% 미만	600% 이하	600% 이하	
30% 이상 ~ 40% 미만	580% 이하	580% 이하	
40% 이상 ~ 50% 미만	525% 이하	525% 이하	
50% 이상 ~ 60% 미만	470% 이하	-	
60% 이상 ~ 70% 미만	415% 이하	-	

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

○ 변 경

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

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

■ 허용용적률 적용 항목 및 기준(변경 없음)

구분	인센티브 항목	적용기준	용적률완화	내 용
대지에 관한 사항	공동개발	기준용적률×5%	20%	• 인접대지와 공동개발시 적용
용도에 관한 사항	권장 용도	기준용적률×5%	20%	• 건축연면적의 30%권장용도 준수시 적용
대지내 공지에 관한 사항	공공보행통로 전면공지	기준용적률×1.5× (공공시설부지제공 면적/잔여대지면적)	10%	• 보행통로로서 제공하는 경우
	대지내 통로	폭2.5m 이상	5%	• 보행통로를 제공
	쌈지공원 (휴식공간)	기준용적률×2.5%	10%	• 쌈지공원으로 조성하여 일반인 출입이 가능한 경우
	공개공지 또는 공개공간	(의무면적초과면적 × 50%)/대지면적	10%	• 대지내 공개공지를 의무면적이상 확보하는 경우
건축물의 형태 및 외관에 관한 사항	탑상형 건물	기준용적률×5%	20%	• 탑상형으로 건축하는 경우
	건축물의 색채	기준용적률×1.25%	5%	• 건축물의 색채 권장 사항 준수 시 적용
	야간환경조명	기준용적률×1.25%	5%	• 건축물의 야간환경조명 권장사항 준수 시 적용
주차에 관한 사항	공동 주차출입구	기준용적률×2.5%	10%	• 인접대지와 공동으로 주차출입구를 이용하는 경우
	공동주차장	기준용적률×2.5%	10%	• 인접대지와 공동으로 주차장을 설치하는 경우
합계	-	-	125%	-

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

■ 상한용적률 적용 항목 및 기준(변경 없음)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조에 의한 공공시설부지로 제공시 산출된 용적률
 ○ 허용용적률×〔1+1.5×(공공시설부지로 제공하는 면적)÷(공공시설부지제공후의 대지면적)〕 이내

※ 산출식에 의해 산출된 용적률은 [별표1]의 지구단위계획에서 지정하는 상한용적률을 초과할 수 없다.

[별표 2] 건축물의 색채 분류표(변경)

○ 지정

용도	도면 표시	건 축 물 의 색 채
B, C	B, C	<ul style="list-style-type: none"> • 원색의 사용을 금하며(강조색은 가능) 저채도 색채를 사용 • 건축물의 좌우배면은 전면색채와 동일계통의 색채를 사용 • 검정색 계통의 외벽 마감재료 사용을 지양하여 밝고 명량한 분위기의 도시경관 형성 (단 강조색은 가능) • 옥탑 및 기타 부속 건축물 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장 • 옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 인천시 공공디자인 가이드라인, 색채디자인 가이드라인 등 인천시 도시디자인 기준을 준용토록 함 - 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화된 디자인 계획

※ 색채의 분류

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

○ 변경

용도	도면 표시	건축물의 색채
B, C1, C2, C3, D	B, C1, C2, C3, D	<ul style="list-style-type: none"> • 원색의 사용을 금하며(강조색은 가능) 저채도 색채를 사용 • 건축물의 좌우배면은 전면색채와 동일계통의 색채를 사용 • 검정색 계통의 외벽 마감재료 사용을 지양하여 밝고 명량한 분위기의 도시경관 형성 (단 강조색은 가능) • 옥탑 및 기타 부속 건축물 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장 • 옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 2010 인천광역시 색채디자인 기본계획 등에 따라 인천시 도시디자인 기준을 준용토록 함 - 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화된 디자인 계획

※ 색채의 분류

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

4. 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

○ 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람 가능

도시관리계획(지구단위계획: 항동1-1지구 등 68개소) 결정(변경) 및 지형도면 고시

도시관리계획(지구단위계획 정비: 항동1-1지구 등 68개소)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(도시균형계획과, 032-440-4622), 중구청(도시개발과, 032-760-7516), 미추홀구청(도시창생과, 032-880-4486), 연수구청(도시계획과, 032-749-8651), 남동구청(도시관리과, 032-453-2952), 부평구청(미래도시과, 032-509-6914), 계양구청(도시정비과, 032- 450-5633), 서구청(도시개발과, 032-560-4763)에 갖추어 놓았습니다.

2018. 12. 31.

인 천 광 역 시 장

1. 결정(변경) 취지

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

2. 정비대상 및 주요내용

가. 정비대상: 향동 1-1지구 등 68개 지구

- 1) 중구(4개소): 향동1-1지구, 향동1-2지구, 자유공원주변지역지구, 월미지구
- 2) 미추홀구(8개소): 학익지구, 문학지구, 학익시장지구, 수봉지구, 주안역지구, 용현8-1블럭지구, 용현·학익3블럭지구, 용현·학익 2-1블럭
- 3) 연수구(4개소): 연수지구, 선학지구, 청학지구, 송도지구
- 4) 남동구(15개소): 구월지구, 만수지구, 만수2지구, 만수3지구, 장수지구(구획), 서창지구(구획), 서창지구(택지), 도림지구(구획), 도림지구(택지), 논현1지구, 논현2지구, 구월업무지구, 고잔지구, 소래지구, 냉정지구
- 5) 부평구(11개소): 삼산1지구, 삼산2지구, 삼산3지구, 갈산지구, 갈산2지구, 부개지구, 구산지구, 삼산지구, 갈산1지구, 동암역 남광장, 부평구청역~굴포천역일원 지구
- 6) 계양구(11개소): 장기지구, 굴현지구, 동양지구(구획), 동양지구(택지), 계양지구, 계산지구, 살나리지구, 경인교대구역, 서운지구, 효성지구, 작전지구
- 7) 서구(15개소): 점암1지구, 점암2지구, 연희1·2지구, 연희3지구, 가좌지구, 마전지구, 점단1지구, 점단2지구, 원당 지구, 당하지구, 경서지구, 경서 국민임대주택단지, 점단일반산업단지지구, 경인 아라뱃길지구, 석남지구

나. 주요내용

- 1) 지구단위계획구역: 동양지구 등 6개소
 - (동양지구 등 4개소) 택지개발과 도시개발사업(구획정리) 시행으로 가구가 두 개의 지구로 나뉜 지역을 도로(가구)를 기준으로 조정하고 지구단위계획도 이에 맞게 변경
 - (수봉지구) 고도지구 경계로 설정된 구역을 도로 경계선으로 조정하고, 구역에 편입된 미관지구의 건축제한 등은 지구단위계획으로 대체하고 폐지
 - (연수지구) 청량도시자연공원구역 및 도시계획시설(도로, 공원)경계에 맞게 구역을 정형화

2) 용도지역: 제2종일반주거지역 ⇒ 준주거지역(13,680m²)

- (경인교대지구) 계양대로변 용도지역의 연속성 유지와 토지이용 현황을 반영(용도지역 조정기준 매뉴얼 적용)
 - 기준: 비주거율 70%초과, 간선도로 25m이상, 역세권 50%이상
 - 현황: 비주거율 77.3%, 간선도로 40m, 역세권 100%

3) 용도지구: 미관지구 32개소, 최고고도지구 6개소

- (미관지구) 「국토계획법」의 지구 통폐합 취지를 반영하여 지구단위계획으로 대체 및 실효성 상실지역 폐지
 - 중심지: 건축제한 등을 지구단위계획으로 대체하고 폐지
 - 일 반: 통합된 지구의 취지와 맞지 않고, 용도지역 안에서의 건축 제한과 중복되어 폐지
- (최고고도지구) 도시관리계획(인고 제235호 2017.10.16.)변경 사항을 지구단위계획에 반영하여 계획적 관리를 도모

4) 건폐율·용적률

- (항동1-2지구) 일반상업지역의 밀도계획 등을 감안하여 기준 용적률은 유지하고 허용·상한용적률 등을 완화

구분	건폐율	용적률			비고
		기준	허용	상한	
기정	50% 이하	400% 이하	500% 이하	600% 이하	
변경	70% 이하	400% 이하	600% 이하	800% 이하	

※ 주거복합건축물은 제외

- (조례개정 사항 반영): 선학지구 등 16개소
 - 택지개발 및 도시개발사업지구는 기반시설 등을 고려하여 개발밀도를 계획하고 이에 맞게 개발이 완료된 현황을 감안하여
 - 도시계획조례 개정으로 하향 결정한 지구는 현 조례에서 규정한 범위 안에서 개발 사업을 시행할 때 계획한 용적률로 변경

주거 지역	2001년 이전 (건축조례)		2001. 1. 8. 제정		2005. 11. 7. 개정		현재	
	건폐율	용적률	건폐율	용적률	건폐율	용적률	건폐율	용적률
제1종	60%	200%	60%	150%	60%	200%	60%	200%
제2종	60%	300%	60%	200%	60%	250%	60%	250%
제3종	60%	400%	50%	250%	50%	300%	50%	300%
준주거	70%	500%	60%	350%	60%	500%	60%	500%

5) 건축물 용도

- (청학지구) 단독주택용지(C용도) 지하1층 근린생활시설 허용
 - 지하 공간 주거시설로의 사용 기피 등으로 활용에 한계가 있으므로 효율적인 이용을 위해 근린생활 시설 허용
- (송도지구) 인권로 변 상업지역 일대 생활숙박시설 허용
 - 숙박시설이 밀집한 현황과 관광객들의 편의 제공을 위해 중·장기 숙박에 필요한 시설이 갖추어진 생활숙박시설 허용

6) 최대개발규모

- (연수지구) 상업지역 최대개발규모 상향
 - 다른 지구 상업지역내 최대개발규모와 개발된 현황 반영
(전 면부 1,500㎡→5,000㎡, 이 면부 400㎡→3,000㎡)
 - 다른 지구: 구월(2,000㎡, 5,000㎡), 향동1-2(5,000㎡)

7) 대지분할가능선: 학익지구 등 22개소

- 건축이 완료된 현황을 반영하고, 획지와 대지분할 가능선이 함께 결정된 필지는 계획 간 상충 해소를 위해 삭제
 - 획지의 30퍼센트 이상은 도시관리계획 변경 절차를 통해 가능

8) 공동개발: 수봉지구 등 17개소

- 공동개발이 완료된 경우 획지계획에 반영
- 일부 획지만 건축되어 공동개발이 어려운 경우는 삭제

9) 공동주차통로: 선학지구 등 7개소

- 도로의 기능에 지장을 주지 않는 12m이하의 소로에 접한 대지의 공동주차통로는 삭제

10) 도시관리계획 변경: 용현지구 등 47개소

- 도시관리계획(도서관, 완충녹지, 학교 등) 변경 사항을 지구단위 계획에 반영하여 계획적 관리를 도모
- 결정 고시된 내용 중 오기 또는 누락된 사항 정비

11) 인센티브 운용항목: 학익지구 등 4개소

- 완화항목 및 적용기준이 다른 지구와 현격하게 다르거나 현황여건에 맞지 않는 기준 변경
 - 인센티브 운용지구: 25개 지구(정비대상 4개소)
 - 제외대상: 최근정비 6개소, 계획내용과 연계된 지구 15개소

12) 법령 개정에 따른 명칭 등

- 「건축법」: ‘용도별 건축물의 종류’ 변경사항 반영
- 「주택건설촉진법」이 「주택법」으로 명칭 변경
- 「학교보건법」이 「교육환경 보호에 관한 법률」로 명칭 변경
- 「공업배치 및 공장설립에 관한 법률」이 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」로 명칭 변경

나. 향동1-2 지구단위계획구역

1) 토지이용 및 시설에 관한 부분

가) 용도지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

■ 미관지구 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
폐지	1	미관지구	중심지 미관지구	향동 27-48, 67-1일원	209,493	-	-	196.8.7.	
폐지	1	미관지구	일반 미관지구	향동27-52 일원	245,237	-	-	196.8.7.	

■ 미관지구 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	지구명	변경내용	변경사유
1	미관지구	○폐지	• 건축물 용도제한 사항을 지구단위계획으로 대체하고 중복규제를 개선하기 위하여 폐지
1	미관지구	○폐지	• 통합된 지구의 취지와 맞지 않고, 용도지역 안에서의 건축제한과 중복되어 폐지

2) 획지 및 건축물 등에 관한 부분

가) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

■ C2용지

기 정					변 경				
가 구		필 지		비 고	가 구		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)		번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
28	11,574.2	향동7가 27-69	9,363.2	공동개발 권장	-	-	-	-	-
		향동7가 27-138	1,217.8				-	-	
		향동7가 27-139	993.2				-	-	

■ D용지

기 정					변 경				
가 구		필 지		비 고	가 구		필 지		비 고
번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)		번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
29	11,582.1	향동7가 27-74	11,582.1		-	-	-	-	

나) 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

- 기 정

도면 번호	위치	구분	계획내용
B, C1, C2, C3, D, P	B, C1, C2, C3, D, P	용 도	권장용도 • 별표-1의 권장용도
			허용용도 • 별표-1의 허용용도
			불허용도 • 별표-1의 불허용도
		건 폐 율	• 별표-1의 건폐율
		용 적 율	• 별표-1의 용적률
		높 이	• 별표-1의 높이
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> • 외벽 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 전후면과 측면은 동일계통의 재료, 색채 사용 - 15m이상 가로에 개구부가 없는 벽면을 노출할 수 없음 - 근린생활시설 및 관광숙박시설의 경우 전면도로에 접한 1층 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리하도록 함 - 옥상부는 냉각탑, 물탱크 등 건축설비가 노출되지 않도록 함 • 구조 <ul style="list-style-type: none"> - 무피복 철골조, 컨테이너등의 구조 등의 거부감을 주는 구조 형식은 불허함 • 1층바닥높이 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 출입구는 가능한 출입을 위한 계단의 설치를 배제하도록 하나, 부득이하게 계단이 필요한 경우 장애인 편의시설 및 설비의 설치기준에 관한 규정에 적하하게 경사로를 설치하도록 함 - 1층 바닥 마감높이와 도로 바닥 마감높이와의 차이는 10cm 이내로 함
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> • 2이상의 도로와 면하고 있는 획지의 건축물은 넓은 도로에 면한 방향을 전면으로 하며, 건축물의 주개구부가 있는 건축물의 전면이 주도로를 향하도록 함 • 건축물의 배치를 통한 전면 및 측면공지의 공공제공을 위해 후면공지 조성을 피함
		색 채	• 별표-2의 건축물의 색채
		건 축 선	<ul style="list-style-type: none"> • 50m 이상 도로 : 6m • 20~50m 미만 도로 : 4m • 8~20m 미만 도로 : 2m • 8m 미만 도로 : 1m

- 변 경

도면 번호	위치	구분	계획내용
B, C1, C2, C3, D, D1, P	B, C1, C2, C3, D, D1, P	용 도	권장용도 • 별표-1의 권장용도
			허용용도 • 별표-1의 허용용도
			불허용도 • 별표-1의 불허용도
		건 폐 율	• 별표-1의 건폐율
		용 적 율	• 별표-1의 용적률
		높 이	• 별표-1의 높이
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> • 외벽 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 전후면과 측면은 동일계통의 재료, 색채 사용 - 15m이상 가로에 개구부가 없는 벽면을 노출할 수 없음 - 근린생활시설 및 관광숙박시설의 경우 전면도로에 접한 1층 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리하도록 함 - 옥상부는 냉각탑, 물탱크 등 건축설비가 노출되지 않도록 함 • 구조 <ul style="list-style-type: none"> - 무피복 철골조, 컨테이너등의 구조 등의 거부감을 주는 구조 형식은 불허함 • 1층바닥높이 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 출입구는 가능한 출입을 위한 계단의 설치를 배제하도록 하나, 부득이하게 계단이 필요한 경우 장애인 편의시설 및 설비의 설치기준에 관한 규정에 적하하게 경사로를 설치하도록 함 - 1층 바닥 마감높이와 도로 바닥 마감높이와의 차이는 10cm 이내로 함
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> • 2이상의 도로와 면하고 있는 획지의 건축물은 넓은 도로에 면한 방향을 전면으로 하며, 건축물의 주개구부가 있는 건축물의 전면이 주도로를 향하도록 함 • 건축물의 배치를 통한 전면 및 측면공지의 공공제공을 위해 후면공지 조성을 피함
		색 채	• 별표-2의 건축물의 색채
		건 축 선	<ul style="list-style-type: none"> • 50m 이상 도로 : 6m • 20~50m 미만 도로 : 4m • 8~20m 미만 도로 : 2m • 8m 미만 도로 : 1m

다) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

■ 대지내 공지

- 기 정

용도	도면 표시	기 타 사 항	
B, C1, C2, C3, D, P	B, C1, C2, C3, D, P	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 전면도로 경계선 또는 필지 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지내 공지로서 일반에게 항시 개방되는 공지로서 접한 도로의 보도와 전면공지의 높이 차이가 없어야 함 • 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며, 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 및 진열장, 적치물 등 설치금지 • 연접보도의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 동일 색채 및 재질을 사용토록 권장 • 전면공지에는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 차량진입방지용 볼라드 설치 • 대지면적에 산입되며, 전면공지에 의한 보도확폭은 건축물의 신축시 개발 주체가 이를 시행함
		공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 교차로에 접한 대지는 가각부에 그 외 대지는 대지경계선을 기준으로 주된 도로에 연접하여 배치하여야 하며, 대지별 분산 배치가 되지 않도록 한다. 단, 대지의 조건상 분산 배치를 할 필요가 있다고 허가권자가 인정한 경우에는 허가권자가 지정하는 위치에 공개공지 설치 가능 • 공개공지는 건축선 후퇴부분(전면공지, 공공조경)과 연계 되어 쾌적한 보행 공간이 되도록 하여야 한다.
		차폐 조경	<ul style="list-style-type: none"> • 공용주차장이나 부설 주차장 등이 도로와 면한 부분에는 건축한계선 대지 안쪽으로 차폐조경 설치(진입로 제외) • 다음 기준의 식수대(植樹帶)를 설치하고, 조례 기준에 따라 교목 및 관목을 식재 할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 폭 20M 이상의 도로변: 폭 2M 이상의 식수대 - 기타 도로변 : 폭 1M 이상의 식

- 변 경

용도	도면 표시	기 타 사 항	
B, C1, C2, C3, D, D1, P	B, C1, C2, C3, D, D1, P	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 전면도로 경계선 또는 필지 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지내 공지로서 일반에게 항시 개방되는 공지로서 접한 도로의 보도와 전면공지의 높이 차이가 없어야 함 • 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며, 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 및 진열장, 적치물 등 설치금지 • 연접보도의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 동일 색채 및 재질을 사용토록 권장 • 전면공지에는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 차량진입방지용 볼라드 설치 • 대지면적에 산입되며, 전면공지에 의한 보도확폭은 건축물의 신축시 개발 주체가 이를 시행함
		공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 교차로에 접한 대지는 가각부에 그 외 대지는 대지경계선을 기준으로 주된 도로에 연접하여 배치하여야 하며, 대지별 분산 배치가 되지 않도록 한다. 단, 대지의 조건상 분산 배치를 할 필요가 있다고 허가권자가 인정한 경우에는 허가권자가 지정하는 위치에 공개공지 설치 가능 • 공개공지는 건축선 후퇴부분(전면공지, 공공조경)과 연계 되어 쾌적한 보행 공간이 되도록 하여야 한다.
		차폐 조경	<ul style="list-style-type: none"> • 공용주차장이나 부설 주차장 등이 도로와 면한 부분에는 건축한계선 대지 안쪽으로 차폐조경 설치(진입로 제외) • 다음 기준의 식수대(植樹帶)를 설치하고, 조례 기준에 따라 교목 및 관목을 식재 할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 폭 20M 이상의 도로변: 폭 2M 이상의 식수대 - 기타 도로변 : 폭 1M 이상의 식

■ 교통처리계획

- 기 정

용도	도면 표시	기 타 사 항	
B, C1, C2, C3, D, P	B, C1, C2, C3, D, P	차량 동선	<ul style="list-style-type: none"> • 개별필지의 진출입은 연접도로 중 폭이 좁은 도로에서의 진출입 권장 • 원활한 진출입이 이루어지도록 진출입구는 외곽도로와 직각교차 되도록 하며, 교차부에서 30m이상 이격하여 배치될 수 있도록 교차부의 30m 이내구간은 차량의 진출입을 금지, 필지의 차량 출입변이 30m 미만인 경우에는 교차부에서 10m이내 차량진출입금지 (단, 필지의 규모가 협소하여 차량진출입이 불가피한 경우에는 예외를 인정)
		주차 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 2개 이상의 도로에 면한 경우 폭이 좁은 도로에 주차통로 설치

- 변 경

용도	도면 표시	기 타 사 항	
B, C1, C2, C3, D, D1, P	B, C1, C2, C3, D, D1, P	차량 동선	<ul style="list-style-type: none"> • 개별필지의 진출입은 연접도로 중 폭이 좁은 도로에서의 진출입 권장 • 원활한 진출입이 이루어지도록 진출입구는 외곽도로와 직각교차 되도록 하며, 교차부에서 30m이상 이격하여 배치될 수 있도록 교차부의 30m 이내구간은 차량의 진출입을 금지, 필지의 차량 출입변이 30m 미만인 경우에는 교차부에서 10m이내 차량진출입금지 (단, 필지의 규모가 협소하여 차량진출입이 불가피한 경우에는 예외를 인정)
		주차 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 2개 이상의 도로에 면한 경우 폭이 좁은 도로에 주차통로 설치

■ 경관계획

- 기 정

용도	도면 표시	기 타 사 항	
B, C1, C2, C3, D, P	B, C1, C2, C3, D, P	스카이라인	<ul style="list-style-type: none"> C3, 특별계획구역의 대형 필지를 고층으로 하고 해안쪽의 소형 필지로 점차 낮아지는 스카이라인계획 수립 개방감을 확보하기 위하여 탑상형 배치 권장
		야간조명	<ul style="list-style-type: none"> 지상 16층 이상의 건축물은 건물외벽 및 주변환경 (조형물, 보도바닥)에 조명을 투시하는 등 야간환경조명을 설치 권장
		가로안내물	<ul style="list-style-type: none"> 안내표지(Sign)체계 중 도시안내표지, (다방향)유도표지, 공공표지(픽토그램), 시민게시판 등 공공안내표지는 기본적으로 “도시개성창조사업 디자인편람”에 입각하여 설계함으로써 인천시의 정체성확립에 부응토록 함
		건축물 색채	<ul style="list-style-type: none"> 별표-2의 건축물의 색채
		담장	<ul style="list-style-type: none"> 담장 설치시 높이 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리로 조성
		간판 및 광고물	<ul style="list-style-type: none"> 건물에서 사용되는 안내판 및 광고물의 설치는 가능한 건물의 1층 출입구 부근에 종합안내판으로 설치하여 가로의 미관을 보호할 것을 적극권장 건물 상단부의 벽면에 설치되는 광고물은 공공정보, 건물명 등 1개에 한하여 허용 대상지내의 건축물에는 옥상광고물을 설치할 수 없으나 광고물심의 위원회의 심의를 거쳐 공익의 목적 등이 인정되고 가로의 미관상 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 허용

- 변 경

용도	도면 표시	기 타 사 항	
B, C1, C2, C3, D, D1, P	B, C1, C2, C3, D, D1, P	스카이라인	<ul style="list-style-type: none"> C3, 특별계획구역의 대형 필지를 고층으로 하고 해안쪽의 소형 필지로 점차 낮아지는 스카이라인계획 수립 개방감을 확보하기 위하여 탑상형 배치 권장
		야간조명	<ul style="list-style-type: none"> 지상 16층 이상의 건축물은 건물외벽 및 주변환경 (조형물, 보도바닥)에 조명을 투시하는 등 야간환경조명을 설치 권장
		가로안내물	<ul style="list-style-type: none"> 안내표지(Sign)체계 중 도시안내표지, (다방향)유도표지, 공공표지(픽토그램), 시민게시판 등 공공안내표지는 기본적으로 “도시개성창조사업 디자인편람”에 입각하여 설계함으로써 인천시의 정체성확립에 부응토록 함
		건축물 색채	<ul style="list-style-type: none"> 별표-2의 건축물의 색채
		담장	<ul style="list-style-type: none"> 담장 설치시 높이 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리로 조성
		간판 및 광고물	<ul style="list-style-type: none"> 건물에서 사용되는 안내판 및 광고물의 설치는 가능한 건물의 1층 출입구 부근에 종합안내판으로 설치하여 가로의 미관을 보호할 것을 적극권장 건물 상단부의 벽면에 설치되는 광고물은 공공정보, 건물명 등 1개에 한하여 허용 대상지내의 건축물에는 옥상광고물을 설치할 수 없으나 광고물심의 위원회의 심의를 거쳐 공익의 목적 등이 인정되고 가로의 미관상 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 허용

라) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

■ 계획내용

- 기 정

용 도	용적률 기준/허용/상한	건축선	공개공지	공공보행통로	비고
업무시설, 판매 및 영업시설, 문화 및 집회시설 중 전시장, 주거복합	400/500/600 (용적률 및 인센티브 적용기준은 C2용도 적용항목에 따른다)	6m	부지면적의 10%이상 확보	공공보행통로 조성	

※ 특별계획구역 내 공개공지 및 공공보행통로의 위치 및 규모 등은 상세계획 시 결정하도록 함
다만, 공공보행통로는 해안방향으로 설정하여 통경축을 확보하도록 함

- 변 경

용 도	용적률 기준/허용/상한	건축선	공개공지	공공보행 통로	비고
업무시설, 판매 및 영업시설, 문화 및 집회시설 중 전시장	400/600/800 (용적률 및 인센티브 적용기준은 C2용도 적용항목에 따른다)	6m	부지면적의 10%이상 확보	공공 보행 통로 조성	
주거복합	400/500/600 (용적률 및 인센티브 적용기준은 C2용도 적용항목에 따른다)	6m	부지면적의 10%이상 확보	공공 보행 통로 조성	

※ 특별계획구역 내 공개공지 및 공공보행통로의 위치 및 규모 등은 상세계획 시 결정하도록 함
다만, 공공보행통로는 해안방향으로 설정하여 통경축을 확보하도록 함

3) 건축물의 용도·형태·배치 등에 대한 계획

가) 【별표1】 건축물에 관한 사항

- 기 정

구 분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율 (%)	기준/허용/상한 용적률(%)	최고/최저 높이(층)
B	• 근린생활시설	• 불허용도 이외의 용도	• 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 위락시설, 단독주택, 자동차관련시설	60이하	400/500/600	- / 2층
C1	• 근린생활시설 • 판매시설 및 영업시설	• 불허용도 이외의 용도	• 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택	60이하	400/500/600	- / 2층
C2	• 업무시설 • 문화 및 집회시설	• 불허용도 이외의 용도	• 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택	50이하	400/500/600	- / 3층
C3	• 판매시설 및 영업시설	• 불허용도 이외의 용도	• 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택	60이하	400/500/600	- / 2층
D	• 지정 용도 - 학교	-	• 지정용도 이외의 용도	60이하	250	- / 2층
P	• 지정 용도 - 주차장법 및 인천광역시 조례에 의한 주차장	-	• 지정용도 이외의 용도	• 주차장법 및 인천광역시 주차장설치 및 관리조례에 의함		

- 변 경

구 분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율 (%)	기준/허용/상한 용적률(%)	최고/최저 높이(층)
B	• 근린생활시설	• 불허용도 이외의 용도	• 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 위락시설, 단독주택, 자동차관련시설	70이하	400/600/800	- / 2층
C1	• 근린생활시설 • 판매시설	• 불허용도 이외의 용도	• 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택	70이하	400/600/800	- / 2층
C2	• 업무시설 • 문화 및 집회시설	• 불허용도 이외의 용도	• 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택 • 제2종근린생활시설 - 장의사·제조업소(식품제조 가공업 제외)·수리점 - 옥외철탑이 있는 골프연습장 • 판매시설 중 도매·소매시장(백화점· 쇼핑센터·대형점은 제외) • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철탑이 있는 골프연습장에 한함) • 창고시설 • 장례시설(의료시설「의료 법」제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설의 부수시설에 해당하는 장례식장 제외)	70이하	400/600/800	- / 3층
C3	• 판매시설	• 불허용도 이외의 용도	• 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택	70이하	400/600/800	- / 2층
D	• 지정 용도 - 학교	-	• 지정용도 이외의 용도	70이하	250	- / 2층
D1	• 지정 용도 - 시장	-	• 지정용도 이외의 용도	70이하	400/600/800	- / 3층
P	• 지정 용도 - 주차장법 및 인천광역시 조례에 의한 주차장	-	• 지정용도 이외의 용도	• 주차장법 및 인천광역시 주차장설치 및 관리조례에 의함		

■ 허용용적률 적용 항목 및 기준

- 기 정

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

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

- 변 경

구 분	인센티브 항목	적용기준	용적률 완화	내 용
대지에 관한 사항	공동개발	기준용적률*7.5%	30%	• 인접대지와 공동개발 시 적용
용도에 관한 사항	권장용도	기준용적률*7.5%	30%	• 건축연면적의 30%권장용도 준수시 적용
대지내 공지에 관한 사항	공공보행통로 전면공지	기준용적률*1.5* (공공시설부지제공면적 /잔여대지면적)	20%	• 보행통로로서 제공하는 경우
	대지내 통로	폭2.5m 이상	20%	• 보행통로를 제공
	쌈지공원 (휴식공간)	기준용적률*5%	20%	• 쌈지공원으로 조성하여 일반인 출입이 가능한 경우
	공개공지 또는 공개공간	(의무면적초과면적*50%) /대지면적	10%	• 대지 내 공개공지를 의무면적 이상 확보하는 경우
건축물의 형태 및 외관에 관한 사항	탑상형 건물	기준용적률*5%	20%	• 탑상형으로 건축하는 경우
	건축물의 색채	기준용적률*1.25%	5%	• 건축물의 색채 권장 사항 준수 시 적용
	야간환경조명	기준용적률*1.25%	5%	• 건축물의 야간환경조명 권장사항 준수 시 적용
주차에 관한 사항	공동 주차출입구	기준용적률*6.25%	25%	• 인접대지와 공동으로 주차출입구를 이용하는 경우
	공동주차장	기준용적률*6.25%	25%	• 인접대지와 공동으로 주차장을 설치하는 경우
합계	-	-	210%	-

- ※ 1) 각 항목별 완화적용률은 기준용적률의 7.5%를 초과할 수 없다.
 2) 완화되는 용적률의 합은 지구단위계획에서 지정하는 허용용적률을 초과할 수 없다.
 3) 탑상형 건물이라 함은 건축물의 단변과 장변의 비율이 4분의 1이상인 건축물을 말한다.
 4) 삭제

인천광역시 중구 고시 제2019-34호

도시관리계획(항동 1-1, 항동 1-2 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

도시관리계획(항동1-1, 항동1-2 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 ☎760-7518)에 갖추어 놓았습니다.

2019. 3. 18.

인 천 광 역 시 중 구 청 장

1. 결정(변경) 취지

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

2. 주요내용

- 건축물 용도계획 변경
 - 미관지구에서 제한하던 건축물 용도를 지구단위계획 목적에 맞게 정비·공장, 창고시설, 격리병원, 옥외철탑이 있는 골프연습장, 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외) 불허용도로 변경

3. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 조서

가. 항동 1-1 지구단위계획

- 건축물의 용도·형태·배치 등에 대한 계획

【별표 1】 건축물 용도 분류표

- 기 정

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율(%)	기준/허용/상한 용적률(%)	최고/최저 높이(층)
A	• 주거복합	• 불허용도 이외의 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택 • 위락시설 • 자동차관련시설 • 관광휴게시설 • 제2종근린생활시설 <ul style="list-style-type: none"> - 장의사·제조업소(식품제조 가공업 제외)·수리점 - 옥외철타이 있는 골프연습장 • 판매시설 중 도매·소매시장(백화점·쇼핑센터·대형점은 제외) • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) • 창고시설 • 장례시설(의료시설「의료법」제36조 제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설의 부수시설에 해당하는 장례식장 제외) 	50이하	400/500/600	- / 2층
B	• 근린생활시설	<ul style="list-style-type: none"> • 불허용도 이외의 용도 • 주거복합은 A지역과 공동개발시에만 허용 	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택 • 위락시설 • 자동차관련시설 • 관광휴게시설 • 제2종근린생활시설 <ul style="list-style-type: none"> - 장의사·제조업소(식품제조 가공업 제외)·수리점 - 옥외철타이 있는 골프연습장 • 판매시설 중 도매·소매시장(백화점·쇼핑센터·대형점은 제외) • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) • 창고시설 • 장례시설(의료시설「의료법」제36조 제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설의 부수시설에 해당하는 장례식장 제외) 	50이하	400/500/600	- / 2층
C	<ul style="list-style-type: none"> • 업무시설 • 문화 및 집회시설(전시장) • 숙박시설(관광숙박시설) 	• 불허용도 이외의 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 위락시설(2,4블럭에 한함) • 단독주택 • 관광휴게시설 • 제2종근린생활시설 <ul style="list-style-type: none"> - 장의사·제조업소(식품제조 가공업 제외)·수리점 - 옥외철타이 있는 골프연습장 • 판매시설 중 도매·소매시장(백화점·쇼핑센터·대형점은 제외) • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) • 창고시설 • 장례시설(의료시설「의료법」제36조 제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설의 부수시설에 해당하는 장례식장 제외) 	50이하	400/500/600	- / 2층

- 변 경

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율(%)	기준/허용/상한 용적률(%)	최고/최저 높이(층)
A	• 주거복합	• 불허용도 이외의 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택 • 위락시설 • 자동차관련시설 • 관광휴게시설 • 제2종근린생활시설 <ul style="list-style-type: none"> - 장의사·제조업소(식품제조 가공업 제외)·수리점 - 옥외철타이 있는 골프연습장 • 판매시설 중 도매·소매시장(백화점·쇼펍센터·대형점은 제외) • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) • 공장 • 창고시설 • 장례시설(의료시설「의료법」제36조 제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설의 부수시설에 해당하는 장례식장 제외) 	50이하	400/500/600	- / 2층
B	• 근린생활시설	<ul style="list-style-type: none"> • 불허용도 이외의 용도 • 주거복합은 A지역과 공동개발 시에만 허용 	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택 • 위락시설 • 자동차관련시설 • 관광휴게시설 • 제2종근린생활시설 <ul style="list-style-type: none"> - 장의사·제조업소(식품제조 가공업 제외)·수리점 - 옥외철타이 있는 골프연습장 • 판매시설 중 도매·소매시장(백화점·쇼펍센터·대형점은 제외) • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) • 공장 • 창고시설 • 장례시설(의료시설「의료법」제36조 제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설의 부수시설에 해당하는 장례식장 제외) 	50이하	400/500/600	- / 2층
C	<ul style="list-style-type: none"> • 업무시설 • 문화 및 집회 시설(전시장) • 숙박시설(관광숙박 시설) 	• 불허용도 이외의 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 위락시설(2.4블록에 한함) • 단독주택 • 관광휴게시설 • 제2종근린생활시설 <ul style="list-style-type: none"> - 장의사·제조업소(식품제조 가공업 제외)·수리점 - 옥외철타이 있는 골프연습장 • 판매시설 중 도매·소매시장(백화점·쇼펍센터·대형점은 제외) • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) • 공장 • 창고시설 • 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) • 장례시설(의료시설「의료법」제36조 제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설의 부수시설에 해당하는 장례식장 제외) 	50이하	400/500/600	- / 2층

나. 항동 1-2 지구단위계획

○ 건축물의 용도·형태·배치 등에 대한 계획

【별표 1】 건축물에 관한 사항

- 기 정

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율(%)	기준/허용/상한 용적률(%)	최고/최저 높이(층)
B	• 근린생활시설	• 불허용도 이외의 용도	• 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 위락시설, 단독주택, 자동차관련시설	70이하	400/600/800	- / 2층
C1	• 근린생활시설 • 판매시설	• 불허용도 이외의 용도	• 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택	70이하	400/600/800	- / 2층
C2	• 업무시설 • 문화 및 집회시설	• 불허용도 이외의 용도	• 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택 • 제2종근린생활시설 - 장의사·제조업소(식품제조 가공업 제외)·수리점 - 옥외철타이 있는 골프연습장 • 판매시설 중 도매·소매시장(백화점 ·쇼핑센터·대형점은 제외) • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습 장에 한함) • 창고시설 • 장례시설(의료시설 「의료법」 제36조 제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설의 부수시설에 해당하는 장례식장 제외)	70이하	400/600/800	- / 3층
C3	• 판매시설	• 불허용도 이외의 용도	• 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택	70이하	400/600/800	- / 2층
D	• 지정용도 - 학교	-	• 지정용도 이외의 용도	70이하	250	- / 2층
D1	• 지정용도 - 시장	-	• 지정용도 이외의 용도	70이하	400/600/800	- / 3층
P	• 지정용도 - 주차장법 및 인천광역시 조례에 의한 주차장	-	• 지정용도 이외의 용도	• 주차장법 및 인천광역시 주차장 설치 및 관리조례에 의함		

- 변 경

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율(%)	기준/하용/상한 용적률(%)	최고/최저 높이(층)
B	• 근린생활시설	• 불허용도 이외의 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 위락시설, 단독주택, 자동차관련시설 • 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) • 공장 • 창고시설 	70이하	400/600/800	- / 2층
C1	<ul style="list-style-type: none"> • 근린생활시설 • 판매시설 	• 불허용도 이외의 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택 • 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) • 공장 • 창고시설 • 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외) 	70이하	400/600/800	- / 2층
C2	<ul style="list-style-type: none"> • 업무시설 • 문화 및 집회시설 	• 불허용도 이외의 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택 • 제2종근린생활시설 <ul style="list-style-type: none"> - 장의사·제조업소(식품제조 가공업 제외) ·수리점 - 옥외철타이 있는 골프연습장 • 판매시설 중 도매·소매시장(백화점·쇼핑센터·대형점은 제외) • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) • 공장 • 창고시설 • 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외) • 장례시설(의료시설 「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설의 부수시설에 해당하는 장례식장 제외) 	70이하	400/600/800	- / 3층

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율(%)	기준/허용/상한 용적률(%)	최고/최저 높이(층)
C3	• 판매시설	• 불허용도 이외의 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택 • 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) • 공장 • 창고시설 • 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외) 	70이하	400/600/800	- / 2층
D	• 지정용도 - 학교	-	• 지정용도 이외의 용도	70이하	250	- / 2층
D1	• 지정용도 - 시장	-	• 지정용도 이외의 용도	70이하	400/600/800	- / 3층
P	• 지정용도 - 주차장법 및 인천광역시 조례에 의한 주차장	-	• 지정용도 이외의 용도	• 주차장법 및 인천광역시 주차장 설치 및 관리조례에 의함		

4. 지형도면 : 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

- 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람 가능

도시관리계획(지구단위계획: 항동1-1구역 등 15개소) 결정(변경) 및 지형도면 고시

도시관리계획(지구단위계획: 항동1-1구역 등 15개소)를 「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), 미추홀구청(도시계획과, 032-880-4487), 연수구청(도시계획과, 032-749-8652), 남동구청(도시재생과, 032-453-2952), 부평구청(도시재생과, 032-509-6912), 서구청(도시기획담당관, 032-560-4762)에 갖추어 놓았습니다.

2021. 5. 17.

인 천 광 역 시 장

1. 결정(변경) 취지

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

2. 정비대상 및 주요내용

가. 정비대상: 항동1-1구역 등 15개소 준주거지역, 상업지역

- 중구(3개소): 항동1-1구역, 항동1-2구역, 자유공원주변지역구역
- 미추홀구(2개소): 수봉구역, 주안역구역
- 연수구(2개소): 연수구역, 송도구역
- 남동구(3개소): 논현2구역, 인천구월 공공주택구역, 구월구역
- 부평구(1개소): 갈산2구역
- 서구(4개소): 검단2구역, 원당구역, 당하구역, 오류구역

나. 주요내용

- 건축물 용도계획 변경
 - 생활숙박시설을 100실 이상(연접 또는 분할개발, 용도변경으로 100실 이상이 되는 경우 포함) 건립하고자 하는 경우, 주변 교육·주거환경에 미치는 영향, 입지 타당성, 개발 규모의 적정성 등에 대하여 도시건축공동위원회 심의를 득하도록 명시

3. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 조서 《중구》

나. 항동1-2 지구단위계획구역

■ [별표 1] 건축물에 관한 사항

○ 기 정

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율(%)	기준/허용/상한 용적률(%)	최고/최저 높이(층)
B	•근린생활시설	•불허용도 이외의 용도	•법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 •위탁시설, 단독주택, 자동차관련시설 •제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 •의료시설 중 격리병원 •운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) •공장 •창고시설	70 이하	400/600 /800	- / 2층
C1	•근린생활시설 •판매시설	•불허용도 이외의 용도	•법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 •단독주택 •제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 •의료시설 중 격리병원 •운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) •공장 •창고시설 •자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)	70 이하	400/600 /800	- / 2층
C2	•업무시설 •문화 및 집회시설	•불허용도 이외의 용도	•법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 •단독주택 •제2종근린생활시설 -장 의사·제조업소(식품제조 가공업 제외)·수리점 -옥외철타이 있는 골프연습장 •판매시설 중 도매·소매시장(백화점·쇼핑센터·대형점은 제외) •의료시설 중 격리병원 •운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) •공장 •창고시설 •자동차관련시설(주차장, 세차장 제외) •장례시설(의료시설 「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설의 부수시설에 해당하는 장례식장 제외)	70 이하	400/600 /800	- / 3층
C3	•판매시설	•불허용도 이외의 용도	•법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 •단독주택 •제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 •의료시설 중 격리병원 •운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) •공장 •창고시설 •자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)	70 이하	400/600 /800	- / 2층
D	•지정용도 -학교	-	•지정용도 이외의 용도	70 이하	250	- / 2층
D1	•지정용도 -시장	-	•지정용도 이외의 용도	70 이하	400/600 /800	- / 3층
P	•지정용도 - 주차장법 및 인천광역시 조례에 의한 주차장	-	•지정용도 이외의 용도	•주차장법 및 인천광역시 주차장 설치 및 관리조례에 의함		

○ 변경

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율(%)	기준/허용/상한 용적률(%)	최고/최저 높이(층)
B	•근린생활시설	•불허용도 이외의 용도	•법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 •위탁시설, 단독주택, 자동차관련시설 •제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 •의료시설 중 격리병원 •운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) •공장 •창고시설	70 이하	400/600 /800	- / 2층
C1	•근린생활시설 •판매시설	•불허용도 이외의 용도	•법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 •단독주택 •제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 •의료시설 중 격리병원 •운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) •공장 •창고시설 •자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)	70 이하	400/600 /800	- / 2층
C2	•업무시설 •문화 및 집회시설	•불허용도 이외의 용도	•법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 •단독주택 •제2종근린생활시설 -장 의사·제조업소(식품제조 가공업 제외)·수리점 -옥외철타이 있는 골프연습장 •판매시설 중 도매·소매시장(백화점·쇼핑센터·대형점은 제외) •의료시설 중 격리병원 •운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) •공장 •창고시설 •자동차관련시설(주차장, 세차장 제외) •장례시설(의료시설「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설의 부수시설에 해당하는 장례식장 제외)	70 이하	400/600 /800	- / 3층
C3	•판매시설	•불허용도 이외의 용도	•법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 •단독주택 •제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 •의료시설 중 격리병원 •운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) •공장 •창고시설 •자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)	70 이하	400/600 /800	- / 2층
D	•지정용도 -학교	-	•지정용도 이외의 용도	70 이하	250	- / 2층
D1	•지정용도 -시장	-	•지정용도 이외의 용도	70 이하	400/600 /800	- / 3층
P	•지정용도 - 주차장법 및 인천광역시 조례에 의한 주차장	-	•지정용도 이외의 용도	•주차장법 및 인천광역시 주차장 설치 및 관리조례에 의함		

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

4. 지형도면: 변경 없음(게재 생략)

○ 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr/>)에서 열람 가능