

인천광역시고시 제2024-406호

도시관리계획(항동1-1, 항동1-2, 월미 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

도시관리계획(항동1-1, 항동1-2, 월미 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 결정(변경)하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청 도시관리과(☎ 032-440-1702) 및 중구청 도시개발과(☎ 032-760-7517)에 갖추어 놓았습니다.

2024. 12. 23.

인 천 광 역 시 장

I. 결정(변경) 취지

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

II. 위치

- 인천광역시 중구 항동7가 76-1번지 일원(항동1-1 지구단위계획구역)
- 인천광역시 중구 항동7가 58-20번지 일원(항동1-2 지구단위계획구역)
- 인천광역시 중구 북성동1가 98-53번지 일원(월미 지구단위계획구역)

Ⅲ. 주요내용

1. 향동1-1 지구단위계획구역

○ 기타사항에 관한 도시관리계획결정조서 (변경)

(4) 가설건축물의 한시적 유예기간 부여(변경: 폐지)

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

* 가설건축물: 임시창고

(4) 가설건축물에 관한 계획(신설)

(가) 관리 원칙

- 가설건축물의 허용용도는 (나) 허용용도에 한함. 단, 2024.12.31. ('임시창고' 지구단위계획 적용 유예기간) 이전에 이미 허가 또는 신고를 득한 가설건축물(임시창고)에 대하여는 철거 때까지 한시적 허용함(증·개축 등 불허).

(나) 허용용도

- 「건축법 시행령」 제15조제5항 각 호의 용도 중 제2호, 제5호

2. 구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설홍행장, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것

5. 구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것

(다) 안전 등 관리방안

- 안전·화재·위생점검표 작성 등 안전에 지장이 없어야 하며, 「인천광역시 주택의 소방시설 설치에 관한 조례」 제4조를 준용하여 소방시설 설치를 권장한다.

(라) 건축물의 배치와 건축선

- 신규 가설건축물 허가 또는 신고시 가구 및 획지에 반영된 건축물에

대한 배치와 건축선에 관한 계획을 준용하여야 한다.

2. 향동1-2 지구단위계획구역

○ 기타사항에 관한 도시관리계획결정조서 (변경)

(4) 가설건축물의 한시적 유예기간 부여(변경: **폐지**)

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

* 가설건축물: 임시창고

(4) 가설건축물에 관한 계획(**신설**)

(가) 관리 원칙

- 가설건축물의 허용용도는 (나) 허용용도에 한함. 단, 2024.12.31. ('임시창고' 지구단위계획 적용 유예기간) 이전에 이미 허가 또는 신고를 득한 가설건축물(임시창고)에 대하여는 철거 때까지 한시적 허용함(증·개축 등 불허).

(나) 허용용도

- 「건축법 시행령」 제15조제5항 각 호의 용도 중 제2호, 제5호

2. 구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설홍행장, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것

5. 구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것

(다) 안전 등 관리방안

- 안전·화재·위생점검표 작성 등 안전에 지장이 없어야 하며, 「인천광역시 주택의 소방시설 설치에 관한 조례」 제4조를 준용하여 소방시설 설치를 권장한다.

(라) 건축물의 배치와 건축선

- 신규 가설건축물 허가 또는 신고시 가구 및 획지에 반영된 건축물에 대한 배치와 건축선에 관한 계획을 준용하여야 한다.

3. 월미 지구단위계획구역

○ 기타사항에 관한 도시관리계획결정조서 (변경)

(7) 가설건축물의 한시적 유예기간 부여(변경: 폐지)

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

* 가설건축물: 임시창고

(7) 가설건축물에 관한 계획(신설)

(가) 관리 원칙

- 가설건축물의 허용용도는 (나) 허용용도에 한함. 단, 2024.12.31. ('임시창고' 지구단위계획 적용 유예기간) 이전에 이미 허가 또는 신고를 득한 가설건축물(임시창고)에 대하여는 철거 때까지 한시적 허용함(증·개축 등 불허).

(나) 허용용도

- 「건축법 시행령」 제15조제5항 각 호의 용도 중 제2호, 제5호

- | |
|--|
| <p>2. 구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설홍행장, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것</p> <p>5. 구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것</p> |
|--|

(다) 안전 등 관리방안

- 안전·화재·위생점검표 작성 등 안전에 지장이 없어야 하며, 「인천광역시 주택의 소방시설 설치에 관한 조례」 제4조를 준용하여 소방시설 설치를 권장한다.

(라) 건축물의 배치와 건축선

- 신규 가설건축물 허가 또는 신고시 가구 및 획지에 반영된 건축물에 대한 배치와 건축선에 관한 계획을 준용하여야 한다.

IV. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 조서

1. 향동1-1 지구단위계획구역

가. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서

○ 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	향동1-1 지구단위계획구역	중구 향동7가 76-1번지 일원	419,687.5	-	419,687.5	

나. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 토지이용 및 시설에 관한 부분

가) 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
일반상업지역	419,687.5	100.0	

나) 용도지구에 관한 결정 조서(변경없음)

○ 방화지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	지구명	위치	내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	1	방화지구	향동7가 76-1번지 일원	방화지구	419,687.5	-	

다) 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항(변경없음)

① 교통시설(변경없음)

○ 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	1	100	주간선도로	12,896	15호광장	LNG 인수기지	일반 도로		-	

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	1	50~70	주간선도로	3,540	15호광장	광3-2	일반 도로		-	
기정	광로	2	9	50	주간선도로	2,700	대1-5	광2-5	일반 도로		-	
기정	대로	2	22	30~33 (15~18)	국지도로	1,100	대1-5	대1-10	일반 도로		건고 2701호 '66.8.31.	
기정	대로	2	23	30	국지도로	1,570	대1-10	대1-3	일반 도로		-	
기정	대로	2	25	30~33 (3)	주간선도로	1,864	광2-9	대1-29	일반 도로		'69.11.3.	
기정	중로	1	1	20	특수도로	197	항동7가 57-6	광2-9	보행자 전용	-	-	

주) ()안은 구역 내

주) 대로2-22에 속한 항동7가 30-8, 33-2(축항대로211번길)는 구역의 도로로 도시관리계획시설 상 도로로 지정되어 있으나 장기간 미개설된 상황으로 사업계획승인 전 관리청(인천시)과 협의하여 해당 구역 도로 개설 예정

② 공간시설시설(변경없음)

○ 광장 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	15	개항탑로터리 교통광장	교통광장	중구 항동7가 75번지	16,864	건고 제637호 (1969.11.3)	

○ 녹지 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	녹지명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계					4,473.1	-	4,473.1		
기정	①	녹지	완충 녹지	인천시 중구 항동7가 57-2번지 일원	4,473.1	-	4,473.1	-	

2) 획지 및 건축물 등에 대한 부분(변경)

가) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서(변경없음)

■ A 용지(변경없음)

가구		획지		필지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
2	33,545.8	-	-	항동7가 91-2	33,545.8	
4	20,997.9	-	-	신흥동3가 53-4	20,997.9	53-5,8,9와 공동개발권장

■ B 용지(변경없음)

가구		획지		필지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
4	1,897.3	-	-	신흥동3가 53-5	837.1	53-4,8,9와 공동개발권장
				신흥동3가 53-8	534.6	53-4,5,9와 공동개발권장
				신흥동3가 53-9	525.6	53-4,5,8와 공동개발권장

■ C 용지(변경없음)

가구		획지		필지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
1	26,953.6	-	-	항동7가 57-7	13,897.1	
				항동7가 57-8	11,763.5	
				항동7가 57-13	1,293.0	57-15, 16과 공동개발권장
2	89,515.5	-	-	항동7가 76-1	16,529.9	
				항동7가 76-2	20,486.0	
				항동7가 91-1	10,744.8	
				항동7가 91-3	1,490.0	91-28과 공동개발권장
				항동7가 91-4	11,009.6	
				항동7가 91-5	2,325.7	91-10과 공동개발권장
				항동7가 91-6	7,027.0	
				항동7가 91-8	2,697.8	91-12, 27과 공동개발권장
				항동7가 91-10	721.1	91-5와 공동개발권장
				항동7가 91-12	981.0	91-8, 27과 공동개발권장
				항동7가 91-14	1,652.7	
				항동7가 91-15	1,652.8	
				항동7가 91-16	790.7	91-17, 20, 21과 공동개발권장
				항동7가 91-17	3,907.1	91-16, 20, 21과 공동개발권장
				항동7가 91-20	495.6	91-16, 17, 21과 공동개발권장
				항동7가 91-21	317.9	91-16, 17, 20과 공동개발권장
				항동7가 91-22	392.5	91-23과 공동개발권장
항동7가 91-23	707.1	91-20과 공동개발권장				
항동7가 91-24	721.1	공동개발권장				
항동7가 91-25	721.1					
항동7가 91-26	721.1					
항동7가 91-27	3,261.1	91-8, 12와 공동개발권장				
항동7가 91-28	161.8	91-3과 공동개발권장				

가구		획지		필지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
3	37,094.50	-	-	신흥동3가 31-12	1,324.6	31-24와 공동개발권장
				신흥동3가 31-20	9,080.0	
				신흥동3가 31-21	3,398.4	
				신흥동3가 31-22	1,550.2	31-34와 공동개발권장
				신흥동3가 31-24	517.2	31-12와 공동개발권장
				신흥동3가 31-25	1,353.1	31-28과 공동개발권장
				신흥동3가 31-28	397.0	31-25와 공동개발권장
				신흥동3가 31-32	1,180.7	
				신흥동3가 31-33	992.0	
				신흥동3가 31-34	1,424.6	31-22와 공동개발권장
				신흥동3가 31-35	7,370.5	31-37, 38과 공동개발권장
				신흥동3가 31-37	177.6	31-35, 38과 공동개발권장
				신흥동3가 31-38	173.2	31-35, 37과 공동개발권장
				신흥동3가 33-6	6,141.2	공동개발권장
				신흥동3가 34-10	297.6	
				신흥동3가 34-19	172.0	
						신흥동3가 34-11 일원
						신흥동3가 34-21
						신흥동3가 34-22
						신흥동3가 34-26
4	40,235.2	-	-	신흥동3가 47-1	6,420.3	53-1과 공동개발권장
				신흥동3가 47-3	2,579.8	
				신흥동3가 47-5	7,604.1	
				신흥동3가 48-1	4,301.2	
				신흥동3가 48-2	2,153.4	공동개발권장
				신흥동3가 48-3	1,319.0	
				신흥동3가 53-1	3,034.0	47-1과 공동개발권장
				신흥동3가 53-3	17,124.6	

■ 특별계획구역(변경없음)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	필지		비 고
			위치	면적(㎡)	
-	1	50,364.2	항동7가 57-2대	48,096.4	57-14와 공동개발 지정
			항동7가 57-14대	2,267.8	57-2와 공동개발 지정

나) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시
관리계획 결정조서(변경없음)

■ 건축물에 관한 계획(변경없음)

도면번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용	
A, B, C	A, B, C	용도	권장용도	• 별표-1의 권장용도
			허용용도	• 별표-1의 허용용도
			불허용도	• 별표-1의 불허용도
		건 폐 율	• 별표-1의 건폐율	
		용 적 율	• 별표-1의 용적률	
		높 이	• 별표-1의 높이	
		형 태	• 별표-2의 건축물의 형태	
		배 치	• 별표-3의 건축물의 배치	
		색 채	• 별표-4의 건축물의 색채	
		건 축 선	• 50m 이상 도로 : 6m • 20~50m 미만 도로 : 4m • 아파트단지 : 인접대지경계선 6m	

다) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

■ 대지내 공지(변경없음)

용 도	도면 표시	기 타
A, B, C	A, B, C	전면 공지
		<ul style="list-style-type: none"> • 전면도로 경계선 또는 필지 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지내 공지로서 일반에게 항상 개방되는 공지로써, 접한 도로의 보도와 전면공지의 높이 차이가 없어야 함 • 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며, 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 및 진열장, 적치물 등 설치금지 • 포장패턴은 연접보도의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 동일 색채 및 재질을 사용토록 권장 • 전면공지에는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 차량진입 방지용 블라드 설치 • 전면공지는 대지면적에 산입되며, 전면공지에 의한 보도 확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행함

용도	도면 표시	기 타	
A, B, C	A, B, C	공공조경	<ul style="list-style-type: none"> 주거용 건축물* 신축 시 축항대로에 접한 대지는 건축한계선 포함 15m이상 공공조경으로 조성하여야 함 * 주거복합, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔, 생활숙박시설 (단, 비주거용으로 사용되는 건축물(개별동)은 별도 협의를 통해 적용 제외) 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
		공개공지	<ul style="list-style-type: none"> 교차로에 접한 대지는 각각부에 그 외 대지는 대지경계선을 기준으로 주된 도로에 연결하여 배치하여야 하며, 대지별 분산 배치가 되지 않도록 한다. 단, 대지의 조건상 분산배치를 할 필요가 있다고 허가권자가 인정한 경우에는 허가권자가 지정하는 위치에 공개공지 설치 가능 공개공지는 건축선 후퇴부분(전면공지, 공공조경)과 연계되어 쾌적한 보행공간이 되도록 하여야 한다
		차폐조경	<ul style="list-style-type: none"> 공용주차장이나 부설 주차장 등이 도로와 면한 부분에는 건축한계선 대지안쪽으로 차폐조경 설치(진입로 제외) 다음 기준의 식수대(植樹帶)를 설치하고, 조례 기준에 따라 교목 및 관목을 식재 할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 폭 20M 이상의 도로변 : 폭 2M 이상의 식수대 - 기타 도로변 : 폭 1M 이상의 식수대

■ 교통처리계획(변경없음)

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

■ 경관계획(변경없음)

용도	도면 표시	기 타 사 항	
A, B, C	A, B, C	스카이라인	<ul style="list-style-type: none"> 간선도로변 대형 필지를 고층으로 하여 점차 낮아지는 스카이라인 계획 수립 간선도로의 개방감을 확보하기 위하여 탑상형 배치 권장
		야간 조명	<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-4의 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 설치 가능한 건물의 1층 출입구 부근에 종합안내판으로 설치하여 가로의 미관을 보호할 것을 적극 권장 건물 상단부의 벽면에 설치되는 광고물은 공공정보, 건물명 등 1개에 한하여 허용 대상지내의 건축물에는 옥상광고물을 설치할 수 없으나 광고물심의위원회의 심의를 거쳐 공익의 목적 등이 인정되고 가로의 미관상 지장이없다고 인정되는 경우에 한하여 허용 	

■ 가설건축물의 한시적 유예기간 부여(변경 : **폐지**)

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

* 가설건축물: 임시창고

■ 가설건축물에 관한 계획(**신설**)

- 관리 원칙

- 가설건축물의 허용용도는 (나) 허용용도에 한함. 단, 2024.12.31.(‘임시창고’ 지구단위계획 적용 유예기간) 이전에 이미 허가 또는 신고를 득한 가설건축물(임시창고)에 대하여는 철거 때까지 한시적 허용함(증·개축 등 불허).

○ 허용용도

- 「건축법 시행령」 제15조제5항 각 호의 용도 중 제2호, 제5호

- 2. 구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설홍행장, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것
- 5. 구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것

○ 안전 등 관리방안

- 안전·화재·위생점검표 작성 등 안전에 지장이 없어야 하며, 「인천광역시 주택의 소방시설 설치에 관한 조례」 제4조를 준용하여 소방시설 설치를 권장한다.

○ 건축물의 배치와 건축선

- 신규 가설건축물 허가 또는 신고시 가구 및 획지에 반영된 건축물에 대한 배치와 건축선에 관한 계획을 준용하여야 한다.

■ 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

라) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

■ 개요(변경없음)

구분	위치	면적(㎡)	지정목적
항동1-1 특별계획구역	항동7가 57-2, 14	59,318.9	• 대지소유자의 개발프로그램이 미확정된 대규모 대지로, 하나의 대지안에 여러 기능의 건축물 입지가 예상되는 등 계획적 관리가 필요한 지역

■ 계획내용(변경없음)

구 분	용 도	건폐율(%)	용적률	높이	건축한계선	공개공지	비고
			기준/허용/상한				
항동1-1 특별계획 구역	업무시설, 판매 및 영업시설, 문 화 및 집회시설 중 전시장, 주거 복합, 숙박시설 중 관광 숙박시설	50%이하 (단, 주거동 주동의 건폐율은 27% 이하)	400/500/600	49층 이하 (180m 이하)	녹지변 3m, 동측 도로변 8.5m, 서측 도로변 12m, 남측 도로변 15m	공원형태의 공개공지 조성 - 동측 도로변 폭 8.5m - 서측 도로변 폭 12m - 남측 도로변 폭 15m	도면 참조

※ 특별계획구역 계획내용 등의 변경이 수반되는 경우 「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」를 따른다.

■ 특별계획구역 세부 지침(변경없음)

① 건축물에 대한 배치·형태·색채 결정 조서

도면 번호	가구 번호	구 분	계 획 내 용
-	1	형 태	<ul style="list-style-type: none"> • 탑상형 건축물 형태
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> • 주민의 프라이버시 침해나 밀폐감을 주지 않는 범위 내에서 다양한 형태로 배치토록 권장 • 층수는 변화 있는 층수배치로 경관 및 식별성이 제고될 수 있도록 권장 • 위계가 높은 도로에 면하여 건축물 전면을 향하도록 함
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> • 랜드마크(Landmark) 기능 및 단지 내 쾌적한 분위기 조성을 위하여 밝고 명랑한 색조계열 사용 • 주변 경관과의 조화를 고려한 색채를 사용하고, 자극적인 원색의 색채사용 지양 • 옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 「인천광역시 상징물관리 조례」을 준용토록 함 <ul style="list-style-type: none"> - 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화 된 디자인 계획

② 대지 내 공지계획에 관한 결정 조서

도면 번호	가구 번호	구 분	계 획 내 용
-	1	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 전면도로 경계선 또는 필지 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지내 공지로서 일반에게 항시 개방되는 공지로써, 접한 도로의 보도와 전면공지의 높이 차이가 없어야 함 • 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며, 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 및 진열장, 적치물 등 설치금지 • 포장패턴은 연접보도의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 동일 색채 및 재질을 사용토록 권장 • 전면공지에는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 차량진입 방지용 볼라드 설치 • 전면공지는 대지면적에 산입되며, 전면공지에 의한 보도 확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행함

도면 번호	가구 번호	구 분	계 획 내 용
-	1	공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> 교차로에 접한 대지는 각각부에 그 외 대지는 대지경계선을 기준으로 주된 도로에 연결하여 배치하여야 하며, 대지별 분산 배치가 되지 않도록 한다. 단, 대지의 조건상 분산배치를 할 필요가 있다고 허가권자가 인정한 경우에는 허가권자가 지정하는 위치에 공개공지 설치 가능 공개공지는 건축선 후퇴부분(전면공지, 공공조경)과 연계되어 쾌적한 보행 공간이 되도록 하여야 한다. 필로티 구조로 공개공지를 조성하는 경우, 「인천광역시 건축 조례」에 따라 6m 이상 유효높이를 확보하여야 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 식수대

③ 교통처리계획에 관한 결정 조서

도면 번호	가구 번호	구 분	계 획 내 용
-	1	차량 동선	<ul style="list-style-type: none"> 단지내 차량동선은 보행자의 안전을 우선적으로 고려하여 보행자 동선과의 상충 최소화 원활한 진출입이 이루어지도록 진출입구는 외곽도로와 직각 교차되도록 하며, 교차부에서 30m이상 이격하여 배치될 수 있도록 교차부의 30m 이내 구간은 차량의 진출입을 금지토록 함.
		주차 시설	<ul style="list-style-type: none"> 부설주차장은 주차수요를 충족할 수 있도록 충분한 주차시설을 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 1대/세대 이상의 주차시설 설치를 권장 지상주차장은 자연친화적인 공원조성(권장사항) 지하주차장은 아파트와 직접 연결되도록 지하통로를 설치할 것을 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 이 경우 아파트경비실은 출입자의 통행을 감시할 수 있는 구조가 되도록 유도 주차장 진출입구에는 야간에 인식도를 높이기 위하여 접지형 가로등을 설치하도록 권장

④ 경관계획에 관한 결정 조서

도면 번호	가구 번호	구 분	계 획 내 용
-	1	스카이 라인	<ul style="list-style-type: none"> 10개층 이상의 층고 변화를 통한 스카이라인 계획수립(최저39층~최고49층) 간선도로의 개방감을 확보하기 위하여 탑상형 배치
		야간 조명	<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 정체성확립에 부응토록 함
		건축물 색채	<ul style="list-style-type: none"> 랜드마크(Landmark) 기능 및 단지 내 쾌적한 분위기 조성을 위하여 밝고 명량한 색조계열 사용 주변 경관과의 조화를 고려한 색채를 사용하고, 자극적인 원색의 색채사용 지양 옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 「인천광역시 상징물관리 조례」을 준용토록 함 <ul style="list-style-type: none"> - 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화 된 디자인 계획

도면 번호	가구 번호	구 분	계 획 내 용
-	1	담장	• 담장 설치시 높이 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리로 조성 권장
		간판 및 광고물	• 건물에서 사용되는 안내판 및 광고물의 설치 가능한 건물의 1층 출입구 부근에 종합안내판으로 설치하여 가로의 미관을 보호할 것을 적극 권장 • 건물 상단부의 벽면에 설치되는 광고물은 공공정보, 건물명 등 1개에 한하여 허용 • 대상지 내의 건축물에는 옥상광고물을 설치할 수 없으나 광고물심의위원회의 심의를 거쳐 공익의 목적 등이 인정되고 가로의 미관상 지장이 없다고 인정 되는 경우에 한하여 허용

⑤ 공공기여 계획

공공기여시설		사업주체	제공 방법	공공기여시설 설치가액(백만원) ¹⁾	비율(%)	제공시점 (기부채납)
대상지 내	대상지 동측 도로(폭 4M)	인천항동더원 피에프브이(주)	현물 (토지)	2,578	17.20	항동7가 57-2, 57-14번지 사업준공 전까지
	대상지 동측 부지(폭 20M) 보행자도로 조성		현물	918	6.12	
	대상지 내 소계			3,496	23.32	
지구단위 계획구역 외	남향우회도로 일부 설치 ²⁾	인천항동더원 피에프브이(주)	현물	8,047	53.68	항동7가 57-2, 57-14번지 사업준공 전까지
	중구 내 생활 SOC 등 설치 ³⁾		현물	3,449	23.00	
	지구단위계획구역 외 소계			11,496	76.68	
총계				14,992	100	

※ 여건변화, 민원 등에 따라 공공기여계획 변경이 필요한 경우 경미한 변경으로 처리

- 1) 사업자가 제출한 타당 감정가격을 적용한 추정가액
- 2) 해양수산부에서 추진하는 인천남향우회도로 건설사업 외 차로확장(2차로→4차로) 및 관련 교통시설에 관한 사항으로 공공기여계획 수립
- 3) 중구 내 생활SOC시설 종류는 주택건설사업계획 승인 전까지 중구와 인천광역시가 협의하여 결정

⑥ 기부채납 계획

○ 대상지내

- 교통시설(도로)

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	1	20	특수도로	197	항동7가 57-6	광2-9	보행자 전용	-	-	

주) 중로1-1의 신설은 항동1-1특별계획구역 상향용적률 확보(470%→510%)를 위하여 공공시설부지를 제공하는 사항임

- 공간시설(녹지)

구분	도면 표시번호	녹지명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계					4,473.1	-	4,473.1		
기정	①	녹지	완충 녹지	인천시 중구 향동7가 57-2번지 일원	4,473.1	-	4,473.1	-	

주) 향동1-1특별계획구역의 주상복합건축물 계획에 따라, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 녹지 신설

○ 지구단위계획구역 외

- 교통시설(도로)

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	22	30~33 (15~18)	국지도로	1,100	대로1-5	대로1-10	일반도로	-	건고 2701호 '66.8.31.	

주) ()안은 구역 내

주) 대로2-22의 일부구간 폭원 확장은 향동1-1특별계획구역 진입도로변 가감속차로(향동7가 57-2, 57-14) 확보에 관한 사항임

주) 미개설구간(향동7가 30-8, 33-2) 도로조성에 관한 사항은 비관리청 도로공사 시행허가를 받아 개설(공사비용 시행자 부담)

마) 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 시행령」 제25조 제4항 제9호에 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, 가감속 차로 확보	

바) 건축물의 용도·형태·배치 등에 대한 계획 : (별표참조)

【별표1】 건축물 용도 분류표 (변경없음)

【별표2】 건축물의 형태 분류표 (변경없음)

【별표3】 건축물의 배치 분류표 (변경없음)

【별표4】 건축물의 색채 분류표 (변경없음)

【별표5】 가구 및 획지계획 용어정의 (변경없음)

【별표1】 건축물 용도 분류표(변경없음)

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율 (%)	기준/허용/상한 용적률(%)	최고/최저 높이(층)
A	-	• 불허용도 이외의 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택 • 주거복합건축물 • 위락시설 • 자동차관련시설 • 관광휴게시설 • 제2종근린생활시설 <ul style="list-style-type: none"> - 장의사·제조업소(식품제조 가공업 제외)·수리점 - 다중생활시설 - 옥외철타이 있는 골프연습장 • 판매시설 중 도매·소매시장 (백화점·쇼핑센터·대형점은 제외) • 의료시설 중 격리병원 • 노인복지주택 • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) • 업무시설 중 오피스텔 • 생활숙박시설 • 공장 • 창고시설 • 장례시설(의료시설「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설의 부수시설에 해당하는 장례식장 제외) 	50이하	400/500/600	- / 2층
B	• 근린생활시설	• 불허용도 이외의 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역 지구에서 불허하는 용도 • 단독주택 • 주거복합건축물 • 위락시설 • 자동차관련시설 • 관광휴게시설 • 제2종근린생활시설 <ul style="list-style-type: none"> - 장의사·제조업소(식품제조 가공업 제외)·수리점 - 다중생활시설 - 옥외철타이 있는 골프연습장 • 판매시설 중 도매·소매시장 (백화점·쇼핑센터·대형점은 제외) • 의료시설 중 격리병원 • 노인복지주택 • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) • 업무시설 중 오피스텔 • 생활숙박시설 • 공장 • 창고시설 • 장례시설(의료시설「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설의 부수시설에 해당하는 장례식장 제외) 	50이하	400/500/600	- / 2층

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율 (%)	기준/허용/상한 용적률(%)	최고/최저 높이(층)
C	<ul style="list-style-type: none"> • 업무시설(2, 4블록 오피스텔 제외) • 문화 및 집회 시설(전시장) • 숙박시설 (관광숙박시설) 	<ul style="list-style-type: none"> • 불허용도 이외의 용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 및 조례의 용도지역지구에서 불허하는 용도 • 위락시설(2,4블럭에 한함) • 단독주택 • 주거복합건축물(2, 4블럭에 한함) • 관광휴게시설 • 제2종근린생활시설 <ul style="list-style-type: none"> - 장의사·제조업소(식품제조·가공업 제외)·수리점 - 다중생활시설(2, 4블럭에 한함) - 옥외철타이 있는 골프연습장 • 판매시설 중 도매·소매시장(백화점·쇼핑센터·대형점은 제외) • 의료시설 중 격리병원 • 노인복지주택(2, 4블럭에 한함) • 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장에 한함) • 업무시설 중 오피스텔(2, 4블럭에 한함) • 생활숙박시설(2, 4블럭에 한함) • 공장 • 창고시설 • 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외) • 장례시설(의료시설 「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설의 부수시설에 해당하는 장례식장 제외) 	50이하	400/500/600	- / 2층

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

■ 주거복합건축물의 용적률(변경없음)

당해 건축물의 연면적에 대한 주거용으로 사용 되는 부분의 면적의 비율	적용 용적률			비고
	기존 아파트 재건축 (기준/허용/상한)	신 축 (기준/허용/상한)	특별계획구역 (기준/허용/상한)	
30% 미만	400%/500%/600%이하	400%/500%/600%이하	400%/500%/600%이하	
30% 이상 ~ 40% 미만	400%/500%/580%이하	400%/500%/580%이하	400%/500%/580%이하	
40% 이상 ~ 50% 미만	400%/500%/525%이하	400%/500%/525%이하	400%/500%/525%이하	
50% 이상 ~ 60% 미만	400%/470%/470%이하	-	400%/490%/520%이하	
60% 이상 ~ 70% 미만	400%/415%/415%이하	-	400%/480%/515%이하	
70% 이상 ~ 80% 미만	-	-	400%/470%/510%이하	

■ 허용용적률 적용 항목 및 기준(변경없음)

구분	인센티브 항목	적용기준	용적률 완화	내용	
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	
환경 친화적 건축물에 관한 사항	옥상녹화	기준용적률* (제공면적/대지면적)*50%	20%	• 녹화면적은 대지면적 10% 이내 적용	
	자연지반보존	기준용적률*(자연지반보존 면적/대지면적)*20%	20%	• 환경보전 및 녹지율 확보	
	중수도 또는 빗물이용시설	기준용적률*5%	20%	• 환경보전	
	녹색주차장	기준용적률* (설치면적/대지면적)	10%	• 환경보전 및 녹지율 확보	
	신재생에너지 (건축물 총에너지 사용량 중 신재생에너지를 이용하여 공급되는 비율)	35%초과	기준용적률*5%	20%	• 환경보전
		20%초과 30%이하	기준용적률*3%	12%	
		10%초과 20%이하	기준용적률*1%	4%	
	에너지성능지표	1등급	기준용적률*5%	20%	
		2등급	기준용적률*4%	16%	
	에너지효율등급인증	1등급	기준용적률*5%	20%	
		2등급	기준용적률*4%	16%	
		3등급	기준용적률*3%	12%	
	녹색건축인증	1등급	기준용적률*5%	20%	
2등급		기준용적률*4%	16%		
3등급		기준용적률*3%	12%		

- 1) 각 항목별 완화용적률은 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(단, 환경 친화적 건축물에 관한 사항은 제외)
- 5) 환경 친화적 건축물에 관한 사항은 30%이상 의무 확보

■ 상한용적률 적용 항목 및 기준(변경없음)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조에 의한 공공시설부지로 제공시 산출된 용적률
 - 허용용적률 × $[1+1.5 \times (\text{공공시설부지로 제공하는 면적}) \div (\text{공공시설부지제공후의 대지면적})]$ 이내
- ※ 산출식에 의해 산출된 용적률은 별표-1의 지구단위계획에서 지정하는 상한용적률을 초과할 수 없다.

【별표2】 건축물의 형태 분류표(변경없음)

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

【별표3】 건축물의 배치 분류표(변경없음)

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

【별표4】 건축물의 색채 분류표(변경없음)

용도	도면 표시	건축물의 색채
A	A	<ul style="list-style-type: none"> • 단지내 쾌적한 분위기 조성을 위하여 밝고 명량한 색조계열 사용 • 주변의 경관과의 조화를 고려하여 베이지, 연한연두, 연한노랑 등의 부담없고 친근한 색을 보조색으로 사용토록 권장 • 옥탑 및 기타 부속 건축물 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장 • 옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 인천시 공공디자인 가이드라인, 색채디자인 가이드라인 등 인천시 도시디자인 기준을 준용토록 함 <ul style="list-style-type: none"> - 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화된 디자인 계획
B, C	B, C	<ul style="list-style-type: none"> • 원색의 사용을 금하며(강조색은 가능) 저채도 색채를 사용 • 건축물의 좌우배면은 전면색채와 동일계통의 색채를 사용 • 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 <ul style="list-style-type: none"> - 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 양하면서도 통일감 있는 도시환경이 조성될 수 있도록 함
 - 주조색 : 대상지내 건축물의 도로변에 접하는 가장 잘보이는 면에 배색되어 시각적 인상을 결정하는 색으로서 외벽면적의 70%이상을 차지
 - 보조색 : 주조색보다는 좁은 면적에 배색되어 주조색과 조화를 이루면서 전체적으로 조화를 이루어 전체적인 변화를 주는 색으로서 외벽면적의 10 ~ 30%를 차지
 - 강조색 : 건축물의 선이나 점같이 매우 좁은 면의 특히 강조할 곳에 배색되어 주조색이나 보조색과 강한 대비를 이루면서 전체에 활력을 주고 변화를 주는 색이며 외벽면적의 10%미만을 차지

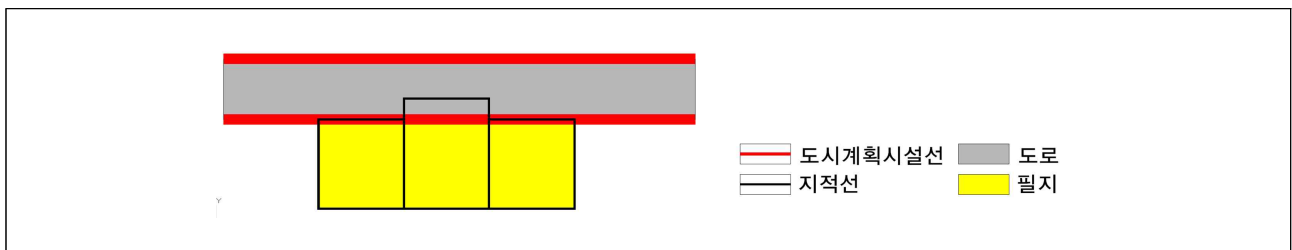
【별표5】 가구 및 획지계획 용어정의(변경없음)

1) 일반사항

■ 용어정의

- 해당법규 및 관련지침의 제정·개정 또는 변경에 따라 그 내용과 지구단위계획의 내용이 서로 다를 경우에는 해당법규 및 관련지침을 우선하여 적용하며 그 범위 안에서 지구단위계획의 내용을 따르도록 한다.
- 지구단위계획의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.
- “가구(블록)”란 가로(街路)에 의하여 둘러싸인 구획으로 한 개 혹은 그 이상의 획지 및 필지에 의하여 구성되는 것을 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 가능하다.
- “필지”란 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 시행령」 제5조 정하는 바에 따라 구획되는 토지의 등록단위를 말한다. 예외적으로 분할가능선과 도시계획시설선으로 분할되는 경우에는 분할된 면적을 필지면적에 표기할 수 있다.

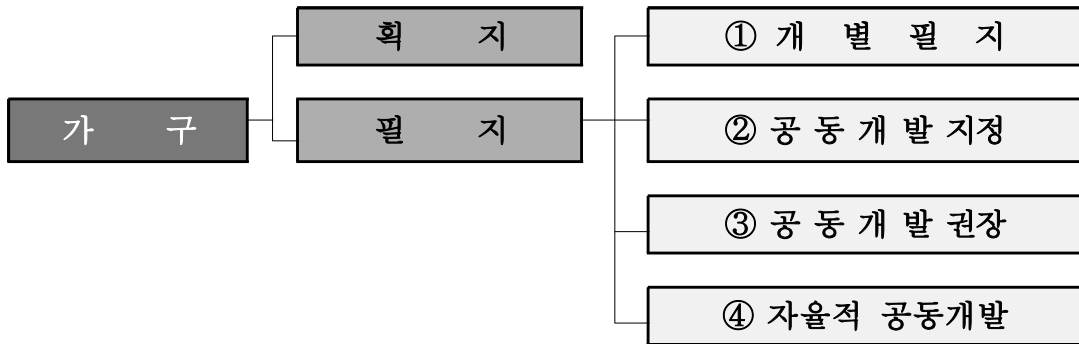
【 예시도 】



- “획지”란 하나 또는 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 획지선으로 구획한 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
- “공동개발(지정)”이란 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 지정한 것으로 반드시 공동개발을 하여야 하는 경우를 말한다.
- “공동개발(권장)”이란 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.

- “자율적 공동개발”이란 지구단위계획에서 정한 최대·최소 개발규모 안에서 토지 소유자가 둘 이상의 필지를 자율적으로 공동개발을 하는 경우를 말한다.

【 획지와 필지 개념】



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

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

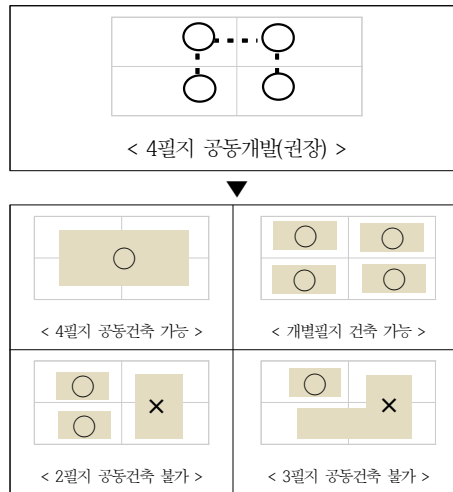
※ 최대 개발규모 적용예외 사항

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

■ 공동개발(권장) 운영기준

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

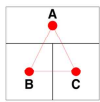
【 공동개발(권장) 예시안 】



■ 자율적 공동개발 운영기준

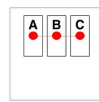
- 지구단위계획에서 획지계획 및 공동개발(지정/권장)의 계획이 없는 필지에 한하여 최대개발규모를 초과하지 않는 범위 내에서 토지소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발이 가능
- 형태는 자율적 공동개발 예시안을 참조하여 준수토록 하고, 다음에 해당하는 경우에는 불허(단, 구 도시계획위원회에서 인정하는 경우 제외)
 - 부정형(요철형, 과소형 등)필지 발생시 / 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3이상이 되는 경우
 - 차량 진출입 불가능 필지가 발생하는 경우
 - 부득이하게 최대개발규모를 초과할 경우에는 도시관리계획 변경 절차 이행

○ 자율적 공동개발 예시



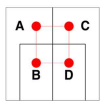
[적용기준1]

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



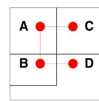
[적용기준2]

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



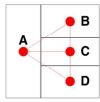
[적용기준3]

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



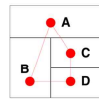
[적용기준4]

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



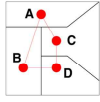
[적용기준5]

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



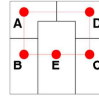
[적용기준6]

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



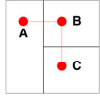
[적용기준7]

- 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)



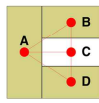
[적용기준9]

- 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

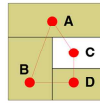
○ 자율적 공동개발 불허 예시

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



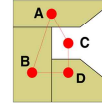
[적용기준5]

A+B+D 공동개발



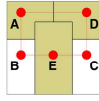
[적용기준6]

A+B+D 공동개발



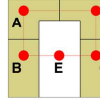
[적용기준7]

A+B+D 공동개발



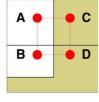
[적용기준8]

A+D+E 공동개발



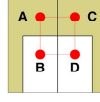
[적용기준8]

A+B+C+D 공동개발



[적용기준4]

C+D 공동개발



[적용기준3]

A+C 공동개발

2. 향동1-2 지구단위계획구역

가. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

도면 표시번호	구역명	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
-	향동1-2 지구단위계획구역	중구 향동 58-20번지 일원	454,730	-	454,730	

나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

가) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	구분	면적(m ²)			구성비	비고
		기정	변경	변경후		
상업 지역	소계	454,730	-	454,730	100.0	
	일반상업지역	454,730	-	454,730	100.0	

나) 용도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	위치	내용	면적 (m ²)	최초결정근거 (최초결정일)	비고
	2	방화지구	중구 향동 58-20번지 일원	방화지구	454,730	2001.07.12	

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

가) 교통시설(변경없음)

① 도로(변경없음)

○ 도로 결정 조서

구분	규모				기능	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		

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
	대로	1	5	35	주간선 도로	4,386 (184)	광2-1	대2-45 (항동)	일반 도로		
	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

② 주차장(변경없음)

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

나) 공공·문화·체육시설(변경없음)

① 학교(변경없음)

○ 학교 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
	-	연안 초등학교	초등학교	항동7가 27-74	11,649.3	-	11,649.3	인고위8 (84.2.2)	

다) 유통·공급시설(변경없음)

① 시장(변경없음)

○ 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)	

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

가) 일반사항(변경없음)

■ 용어정의

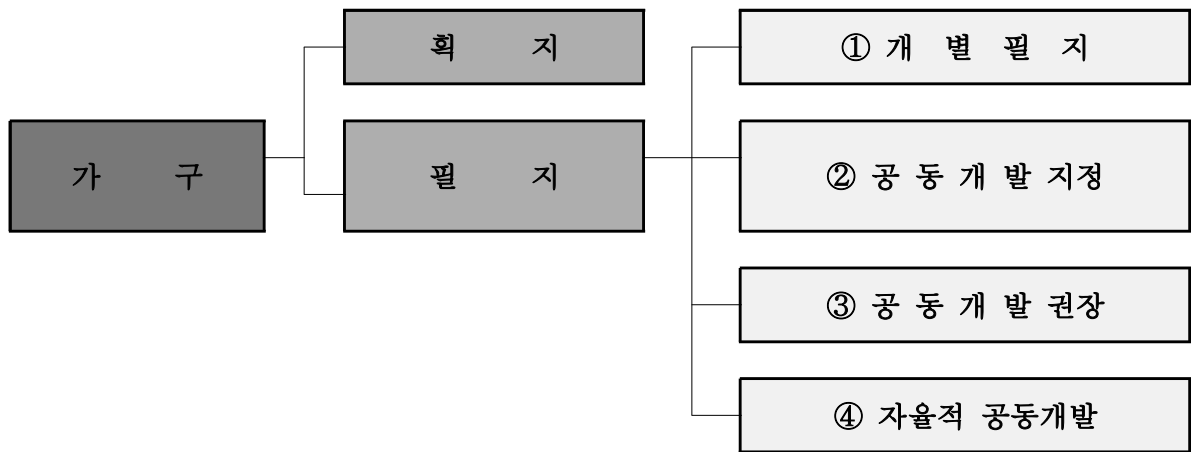
- 해당법규 및 관련지침의 제정·개정 또는 변경에 따라 그 내용과 지구단위계획의 내용이 서로 다를 경우에는 해당법규 및 관련지침을 우선하여 적용하며 그 범위 안에서 지구단위계획의 내용을 따르도록 한다.
- 지구단위계획의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.
- “가구(블록)”란 가로(街路)에 의하여 둘러싸인 구획으로 한 개 혹은 그 이상의 획지 및 필지에 의하여 구성되는 것을 말함.
- “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 쌈지형 공지 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다.
- “공개공지”라 함은 건축법 제43조, 동법시행령 제27조의 2 및 인천광역시 건축 조례 제36조 규정에 의한 공지로서 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 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

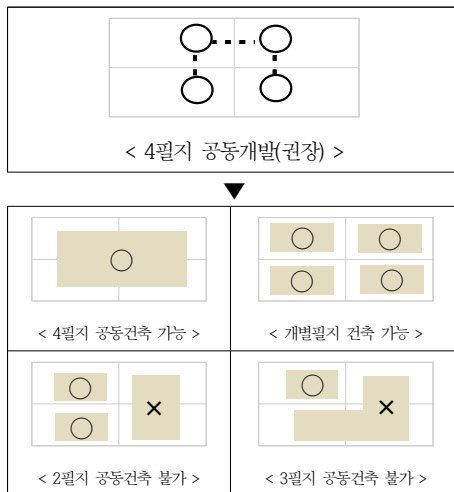
※ 최대 개발규모 적용예외 사항

- 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 】

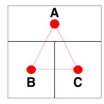


■ 자율적 공동개발 운영기준

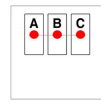
- 지구단위계획에서 획지계획 및 공동개발(지정/권장)의 계획이 없는 필지에 한하여 최대개발규모를 초과하지 않는 범위 내에서 토지소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발이 가능
- 형태는 자율적 공동개발 예시안을 참조하여 준수토록 하고, 다음에 해당하는 경우에는 불허(단, 구 도시계획위원회에서 인정하는 경우 제외)

- 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

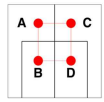
○ 자율적 공동개발 예시



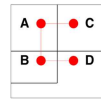
- [적용기준1]
 ① B+C공동개발
 ② (B+C)+A공동개발(선행조건 : ①만족)



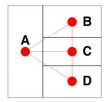
- [적용기준2]
 ① A+B 또는 B+C공동개발
 ② A+B+C공동개발(선행조건 : ①만족)



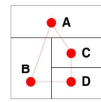
- [적용기준3]
 ① A+B공동개발
 ② C+D공동개발
 ③ (A+B)+(C+D)공동개발(선행조건 : ①②만족)



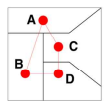
- [적용기준4]
 ① A+C공동개발
 ② B+D공동개발
 ③ (A+C)+(B+D)공동개발(선행조건 : ①②만족)



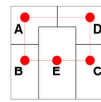
- [적용기준5]
 ① B+C 또는 C+D공동개발
 ② B+C+D공동개발(선행조건 : ①만족)
 ③ (B+C+D)+A공동개발(선행조건 : ②만족)



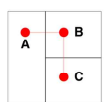
- [적용기준6]
 ① C+D공동개발
 ② (C+D)+B공동개발(선행조건 : ①만족)
 ③ (C+D+B)+A공동개발(선행조건 : ②만족)



- [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)

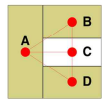


- [적용기준9]
 ① B+C공동개발
 ② (B+C)+A공동개발(선행조건 : ①만족)

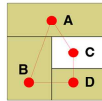
주) 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하도록 함

○ 자율적 공동개발 불허 예시

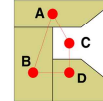
- 자율적 공동개발로 인해 요철형 대지 발생, 맹지 및 세장비 과다(1:3이상) 대지발생시 자율적 공동개발 불허



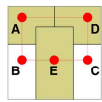
- [적용기준5]
 A+B+D 공동개발



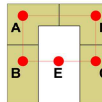
- [적용기준6]
 A+B+D 공동개발



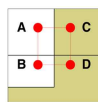
- [적용기준7]
 A+B+D 공동개발



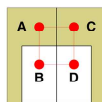
- [적용기준8]
 A+D+E 공동개발



- [적용기준8]
 A+B+C+D 공동개발



- [적용기준4]
 C+D 공동개발



- [적용기준3]
 A+C 공동개발

나) 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	58-143,147과 공동개발권장 58-142,147과 공동개발권장 공동개발권장 58-148과 공동개발권장 58-142,143과 공동개발권장 58-146과 공동개발권장
				항동7가 58-142	296.2	
				항동7가 58-143	344.6	
				항동7가 58-144	348.5	
				항동7가 58-145	300.2	
				항동7가 58-146	341.3	
				항동7가 58-147	125.9	
				항동7가 58-148	346.7	

■ 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	공동개발권장 공동개발권장 공동개발권장 공동개발권장 공동개발권장 공동개발권장 공동개발권장 공동개발권장 공동개발권장 공동개발권장 공동개발권장 공동개발권장 공동개발권장 공동개발권장 공동개발권장 공동개발권장
				항동7가 27-22	652.9	
				항동7가 27-23	217.9	
				항동7가 27-38	658.6	
				항동7가 27-40	329.3	
				항동7가 27-41	329.3	
				항동7가 27-42	369.3	
				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	
				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	공동개발권장	
				항동7가 27-80	426.2		
				항동7가 27-84	104.8		
				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	공동개발권장	
				항동7가 27-221	285.1		
				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	공동개발 권장	
				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		
				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	27-94,95와 공동개발권장	
				항동7가 27-35	503.8		
				항동7가 27-89	132.2		
				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	58-51, 82와 공동개발권장	
				항동7가 58-50	169.5		
				항동7가 58-51	338.9		
				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	공동개발권장	
				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		
				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(㎡)	위치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
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	

4) 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 	

5) 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 대지내 공지로서 일반에게 향시 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 각각부에 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(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 이내구간은 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 디자인 편람”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 설치 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 : 폐지)

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

* 가설건축물: 임시창고

■ 가설건축물에 관한 계획(신설)

- 관리 원칙

- 가설건축물의 허용용도는 (나) 허용용도에 한함. 단, 2024.12.31.(‘임시창고’ 지구단위계획 적용 유예기간) 이전에 이미 허가 또는 신고를 득한 가설건축물(임시창고)에 대하여는 철거 때까지 한시적 허용함(증·개축 등 불허).

○ 허용용도

- 「건축법 시행령」 제15조제5항 각 호의 용도 중 제2호, 제5호

- 2. 구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설홍행장, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것
- 5. 구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것

○ 안전 등 관리방안

- 안전·화재·위생점검표 작성 등 안전에 지장이 없어야 하며, 「인천광역시 주택의 소방시설 설치에 관한 조례」 제4조를 준용하여 소방시설 설치를 권장한다.

○ 건축물의 배치와 건축선

- 신규 가설건축물 허가 또는 신고시 가구 및 획지에 반영된 건축물에 대한 배치와 건축선에 관한 계획을 준용하여야 한다.

■ 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

6) 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

7) 경미한 변경에 관한 사항(변경없음)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제5항, 「동법 시행령」 제25조 제4항 제1호 부터 제7호 및 「인천광역시 도시계획조례」 제16조에 의한 지구단위계획의 경미한 사항과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 제9호에 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 (%)	기준허용상한 용적률(%)	최고최저 높이(층)
B	<ul style="list-style-type: none"> • 근린생활시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<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 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 (%)	기준허용상한 용적률(%)	최고최저 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 (%)	기준허용상한 용적률(%)	최고최저 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 준수시 적용
	야간환경조명	기준용적률 × 1.25%	5%	• 건축물의 야간환경조명 권장 사항 준수시 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.

■ 상한용적률 적용 항목 및 기준

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조에 의한 공공시설부지로 제공 시 산출된 용적률
- 허용용적률 × [1+1.5×(공공시설부지로 제공하는 면적)÷(공공시설부지제공후의 대지면적)] 이내

※ 산출식에 의해 산출된 용적률은 [별표]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

3. 월미 지구단위계획구역

가. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	월미 지구단위계획구역	중구 북성동1가 98-53번지 일원	348,108.2	-	348,108.2	

나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

가) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		348,108.2	-	348,108.2	100.0	
주거	준주거지역	504.9	-	504.9	0.1	
상업	일반상업지역	225,307.2	-	225,307.2	64.7	
공업	일반공업지역	1,221.6	-	1,221.6	0.4	
	준공업지역	47,277.4	-	47,277.4	13.6	
녹지	보전녹지지역	67,143.7	-	67,143.7	19.3	
미지정		6,653.4	-	6,653.4	1.9	

나) 용도지구 결정조서(변경없음)

○ 고도지구 결정조서

구분	도면표시번호	지구명	지구의세분	위치	고도제한내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
-	-	고도지구	고도지구	북성동1가 98-50번지 일원	GL+50m 이하	187,418.4	1984. 8.14. (인고 제770호)	

○ 보호지구 결정조서

구분	도면표시번호	지구명	지구의세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
-	-	보호지구	중요시설물 보호지구	항동7가 27-10번지 일원	3,201,054.0 (지구단위계획구역 내 2,593㎡ 포함)	1965. 7.14.	

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

가) 교통시설(변경없음)

① 도로(변경없음)

○ 도로총괄표

유별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적
합계	44	7,865.2	92,479.8	10	4,366.2	66,743.6	6	638.3	6,719.8	28	2,860.7	19,016.4
중로	8	4,032.4	65,126.8	6	3,640.4	59,720.8	1	162.0	2,640.3	1	230.0	2,765.7
소로	36	3,832.8	27,353.0	4	725.8	7,022.8	5	476.3	4,079.5	27	2,630.7	16,250.7

※ 연장 및 면적은 지구단위계획구역 내 사항임

○ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
중로	1	12	20	국지	1,485 (398.6)	대2-17	중1-138	일반	98-65	69.11.3	인천광역시고시 제2000-33호	
중로	1	48	20	국지	2,555 (906.3)	대2-17	대2-17	일반	산2-12	69.11.3	인천광역시고시 제1991-97호	
중로	1	132	20	국지	300	중1-48	중1-138	일반	98-53	00.3.8	인천광역시고시 제2000-33호	
중로	1	133	20	국지	245	중1-132	중1-12	일반	98-49	00.3.8	인천광역시고시 제2000-33호	
중로	1	138	20	국지	1,485	중1-12	중1-48	특수	98-13	75.5.16	인천광역시고시 제2000-33호	
중로	1	293	20	국지	305.5	중1-48	중1-12	일반	98-33	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호,	
중로	2	132	15	국지	162	중1-48	중1-138	일반	98-57	69.11.3	인천광역시고시 제2000-33호	
중로	3	131	12	국지	230	중1-48	중1-132	일반	98-290	00.3.8	인천광역시고시 제2000-33호	
소로	1	1	10	국지	272	중1-12	북성동1가 97-25	일반	97-10	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호	
소로	1	2	10	국지	199.8	중1-132	중1-12	일반	98-222	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
	소로	1	3	10	국지	186.5	중1-132	중2-132	일반	98-326	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
	소로	1	4	10	국지	67.5	중1-138	중1-48	일반	98-60	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
	소로	2	1	10	국지	60.2	중1-12	소1-2	일반	98-250	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
	소로	2	2	10	국지	65.7	중1-133	소1-2	일반	98-218	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
	소로	2	3	8	국지	65.1	중1-138	소1-2	일반	98-259	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
	소로	2	4	8	국지	65.3	중1-133	소1-2	일반	98-227	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
	소로	2	5	8	국지	220.0	중1-133	중1-293	일반	98-35	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
	소로	3	1	6	국지	32.3	중1-12	소3-4	일반	98-22	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
	소로	3	2	6	국지	29.6	중1-12	소3-4	일반	98-79	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
	소로	3	3	6	국지	30.1	중1-133	소3-4	일반	98-25	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
	소로	3	4	6	국지	217.0	중1-293	소2-5	일반	98-35	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
	소로	3	5	6	국지	96.1	소2-5	소3-4	일반	98-115	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
	소로	3	6	6	국지	110.9	소2-5	소3-4	일반	98-92	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
	소로	3	7	6	국지	126.5	소2-5	소3-4	일반	98-84	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
	소로	3	8	6	국지	21.3	소3-9	소3-7	일반	98-128	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
	소로	3	9	6	국지	115.2	중1-293	소2-5	일반	98-19	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
	소로	3	10	6	국지	30.0	중1-133	소3-11	일반	98-51	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
	소로	3	11	6	국지	215.9	소2-5	소3-15	일반	98-180	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
	소로	3	12	6	국지	192.0	소2-5	소3-15	일반	98-170	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	13	6	국지	154.3	소2-5	소3-15	일반	98-387	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
기정	소로	3	14	6	국지	112.7	소2-5	소3-15	일반	98-155	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
기정	소로	3	15	6	국지	255.7	중1-132	소2-5	일반	98-21	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
기정	소로	3	16	6	국지	20.1	소3-12	소3-11	일반	98-47	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
기정	소로	3	17	6	국지	29.7	중1-132	소3-11	일반	98-48	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
기정	소로	3	18	6	국지	26.8	중1-48	소3-15	일반	98-39	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
기정	소로	3	19	6	국지	66.6	중1-138	소1-3	일반	98-338	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
기정	소로	3	20	6	국지	67.0	중1-138	소1-3	일반	98-443	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
기정	소로	3	21	6	국지	65.1	중3-131	소1-3	일반	98-329	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
기정	소로	3	22	6	국지	64.2	중3-131	소1-3	일반	98-364	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
기정	소로	3	23	6	국지	123.9	중1-48	중3-131	일반	98-299	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
기정	소로	3	24	6	국지	99.6	중1-48	중3-131	일반	98-310	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
기정	소로	3	25	6	국지	68.6	중1-48	중3-131	일반	98-321	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
기정	소로	3	26	6	국지	36.6	중1-48	중3-131	일반	98-355	07.1.15	인천광역시고시 제2007-7호
기정	소로	3	27	4.4~5.6	특수	222.9	북성동1가 97-21	북성동1가 97-21	보행자 전용	97-21	17.2.27	인천광역시고시 제2017-37호

주) ()안은 구역 내 연장

② 주차장(변경없음)

○ 주차장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
	1	노외주차장	북성동1가 98-39일원	3,425.5	-	3,425.5	97.11.12.	
	2	노외주차장	북성동1가 98-567일원	795.4	-	795.4	07.01.15.	○ 지상4층 입체화, 58면 이상
	3	노외주차장	북성동1가 97-16일원	2,342.3	-	2,342.3	07.01.15.	
	4	노외주차장	북성동1가 98-115일원	307.0	-	307.0	-	

③ 궤도(변경없음)

○ 궤도(노선) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
			기점	종점	주요경과지				
-	-	궤도	하부 승하차장 (북성동1가 98-606번지)	상부 승하차장 (북성동1가 산2-3번지)	도로(중로1-48호선) 공원(월미도시자연공원)	581.6	5,816	09. 11.16.	중복결정, 폭원:10m

○ 궤도(승하차장) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의세분	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
-	-	궤도	계	-	3,406.2	-	-
-	-	궤도	하부 승하차장	인천광역시 중구 북성동1가 98-606번지	786.2	09.11.16.	-
-	-	궤도	상부 승하차장	인천광역시 중구 북성동1가 산2-3번지	2,620.0	09.11.16.	중복결정

※ 지상 상부 통과로 기 결정된 도시계획시설과 중복 결정

- 도로 1개소: 중로 1-48호선(면적: 217㎡), - 공원 1개소: 월미도시자연공원(면적: 8,219㎡)

나) 공간시설(변경없음)

① 녹지(변경없음)

○ 녹지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
-	1	녹지	완충 녹지	북성동1가 97-9	4,210.3	-	4,210.3	07.01.15.	폭원 = 20m

② 공원(변경없음)

○ 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
-	9	월미 공원	근린 공원	북성동1가 월미산 일원	588,102.9 (59,628.3)	-	588,102.9 (59,628.3)	'13. 6.24.	(중로1-48호, 중로1-293호, 소로2-5호, 소로3-9호 중복결정)

③ 공공공지(변경없음)

○ 공공공지 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
-	1	공공공지	북성동1가 106-9일원	6,434.8	-	6,434.8	'17. 2.27.	

3) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

가) 가구 및 획지 등에 관한 부분(변경없음)

■ 가구 및 획지 결정조서(변경없음)

가구번호	획지번호	위 치	면적(㎡)	계획내용	비고
2-1-7	1	북성동 98-367	1,219.5	획지	
2-2-1	2	북성동 98-216	1,045.9	획지	
	3	북성동 98-217	1,182.5	획지	
2-2-2	4	북성동 98-218	1,940.5	획지	
	5	북성동 98-225	993.0	획지	
	6	북성동 98-226	996.4	획지	
2-2-3	7	북성동 98-227	1,083.7	획지	
	8	북성동 98-228	1,138.5	획지	
	9	북성동 98-230	1,147.6	획지	
	10	북성동 98-559	1,184.8	획지	
2-4-1	11	북성동 98-577	1,653.0	획지	
	12	북성동 98-12	3,271.1	획지	
	13	북성동 98-580	4,396.7	획지	

■ 공동개발 권장계획(변경없음)

도면 번호	가구 번호	가구면적(m ²)	필지		비고
			위치	면적(m ²)	
1-1-1	1-1-1	29,659.4	98-3	471.9	특별계획구역 (선광선창부지)
			97-25	108.3	
			97-14	2,433.1	
			97-15	4,374.0	
			97-11	6,245.6	
			97-9	7,461.0	
			97-16	8,565.5	
2-1-1	2-1-1	749.5	98-8	749.5	-
2-1-2	2-1-2	2,072.4	98-503	212.9	공동개발권장
			98-500	213.0	
			98-502	213.0	
			98-501	213.0	
			98-52	406.7	
			98-498	406.9	
			98-499	406.9	
2-1-3	2-1-3	3,888.9	98-250	180.4	공동개발권장
			98-251	327.4	
			98-263	167.9	
			98-270	330.9	
			98-271	331.2	
			98-252	330.9	공동개발권장
			98-253	329.6	
			98-254	325.9	
			98-255	337.5	
			98-220	99.2	공동개발권장
			98-426	143.8	
			98-427	155.4	공동개발권장
			98-428	231.7	
			98-532	597.1	
2-1-4	2-1-4	3,964.2	98-259	346.9	공동개발권장
			98-260	291.4	
			98-261	342.3	
			98-262	325.7	
			98-573	45.9	
			98-10	480.4	공동개발권장
			98-264	661.5	
			98-256	593.3	공동개발권장
			98-446	613.0	
98-519	263.8				

도면 번호	가구 번호	가구면적(㎡)	필지		비고
			위치	면적(㎡)	
2-1-5	2-1-5	3,639.0	98-336	774.1	공동개발권장
			98-337	332.8	
			98-565	598.4	
			98-338	678.3	공동개발권장
			98-434	331.3	
			98-464	469.1	공동개발권장
			98-496	455.0	
2-1-6	2-1-6	3,474.0	98-339	348.5	공동개발권장
			98-340	336.1	
			98-468	348.8	
			98-341	342.0	공동개발권장
			98-444	315.6	
			98-495	330.6	공동개발권장
			98-433	481.5	
			98-435	500.7	
98-469	470.2				
2-1-7	2-1-7	2,369.2	98-443	145.4	공동개발권장
			98-368	227.5	
			98-442	316.2	
			98-463	460.6	
			98-367	1,219.5	획지
2-2-1	2-2-1	4,630.7	98-26	811.3	공동개발권장
			98-560	548.7	공동개발권장
			98-213	647.7	
			98-578	394.6	
			98-216	1,045.9	획지
			98-217	1,182.5	획지
2-2-2	2-2-2	3,929.9	98-225	993.0	획지
			98-226	996.4	획지
			98-218	1,940.5	획지
2-2-3	2-2-3	4,554.6	98-227	1,083.7	획지
			98-228	1,138.5	획지
			98-230	1,147.6	획지
			98-559	1,184.8	획지
2-2-4	2-2-4	4,183.6	98-332	637.6	공동개발권장
			98-335	697.8	
			98-333	341.9	공동개발권장
			98-334	867.7	
			98-524	307.2	
			98-330	667.3	공동개발권장
			98-331	664.1	

도면 번호	가구 번호	가구면적(㎡)	필지		비고
			위치	면적(㎡)	
2-2-5	2-2-5	3,361.9	98-328	574.3	공동개발권장
			98-329	563.2	
			98-325	562.0	
			98-326	556.7	공동개발권장
			98-324	555.0	공동개발권장
			98-327	137.5	
			98-506	137.8	
			98-507	137.8	
98-508	137.6				
2-2-6	2-2-6	5,466.9	98-364	352.2	공동개발권장
			98-365	647.9	
			98-552	297.6	
			98-366	568.6	공동개발권장
			98-537	583.8	공동개발권장
			98-361	637.7	
			98-362	625.5	
			98-363	647.7	
			98-535	647.0	공동개발권장
98-536	458.9				
2-3-1 (계속)	2-3-1 (계속)	12,955.1 (계속)	98-419	429.1	공동개발권장
			98-58	429.1	
			98-437	162.2	
			98-439	242.9	공동개발권장
			98-440	215.1	
			98-420	551.8	
			98-432	404.5	공동개발권장
			98-438	107.0	
			98-568	20.8	
			98-243	374.1	공동개발권장
			98-273	373.8	
			98-274	385.0	
			98-275	327.9	
			98-276	688.1	공동개발권장
			98-277	235.1	
			98-509	161.4	
			98-244	332.8	공동개발권장
			98-278	253.0	
			98-279	211.5	
			98-280	429.7	
98-281	132.0				
98-282	176.3				
98-283	213.7				
98-285	203.1				

도면 번호	가구 번호	가구면적(m ²)	필지		비고
			위치	면적(m ²)	
2-3-1	2-3-1	12,955.1	98-241	164.9	공동개발권장
			98-424	153.8	
			98-448	149.9	
			98-449	197.2	
			98-540	114.3	
			98-541	112.3	
			98-542	98.3	
			98-543	108.3	
			98-544	108.3	
			98-545	111.3	
			98-546	131.0	
			98-242	579.1	공동개발권장
			98-533	869.6	
			98-452	154.3	
			98-453	161.9	공동개발권장
			98-450	146.6	
			98-451	147.2	
			98-454	302.9	
			98-455	157.7	
			98-456	144.0	
			98-457	144.9	
			98-458	144.0	
			98-459	141.0	
			98-460	135.8	
98-461	149.5	공동개발권장			
98-462	154.5				
98-268	324.6				
98-269	226.5				
98-59	361.4	공동개발권장			
98-61	512.4				
98-62	202.4				
98-63	333.6				
98-64	269.1				
98-286	311.8				
98-12	3,271.1		획지		
98-577	1,653.0		획지		
98-580	4,396.7	획지			
3-1-1	3-1-1	1,678.4	98-23	248.4	공동개발권장
			98-80	731.9	
			98-81	449.7	
			98-569	248.4	
3-1-2	3-1-2	2,285.2	98-79	581.2	공동개발권장
			98-78	557.5	
			98-77	551.1	
			98-22	595.4	
3-1-3	3-1-3	2,031.3	98-234	487.6	공동개발권장
			98-233	500.4	
			98-232	536.4	공동개발권장
			98-25	506.9	

도면 번호	가구 번호	가구면적(m ²)	필지		비고
			위치	면적(m ²)	
3-1-4	3-1-4	1,438.7	98-24	432.8	공동개발권장
			98-114	165.2	
			98-489	167.7	
			98-116	163.7	공동개발권장
			98-117	346.6	
			98-493	162.7	
3-1-5	3-1-5	3,370.1	98-30	233.5	공동개발권장
			98-101	233.7	
			98-102	238.2	
			98-103	126.0	
			98-104	112.3	
			98-105	234.7	
			98-466	120.0	공동개발권장
			98-467	119.0	
			98-106	157.9	
			98-409	159.0	
			98-413	149.6	
			98-414	208.2	
			98-415	159.2	공동개발권장
			98-416	160.2	
			98-410	160.1	
			98-411	231.2	
			98-412	178.8	
			98-417	161.3	
3-1-6	3-1-6	4,280.6	98-418	227.2	공동개발권장
			98-31	292.6	
			98-87	339.7	
			98-88	306.7	
			98-89	160.7	공동개발권장
			98-90	152.8	
			98-91	273.4	
			98-92	270.0	
			98-436	131.4	공동개발권장
			98-488	154.3	
			98-93	141.1	
			98-370	141.1	
			98-377	153.9	공동개발권장
			98-378	176.8	
			98-379	142.8	
			98-380	142.2	
			98-371	140.8	공동개발권장
			98-372	140.8	
			98-373	136.4	
			98-374	140.4	
98-375	170.7				
98-376	156.5				
98-381	138.8				
98-382	140.0				
98-383	136.7				

도면 번호	가구 번호	가구면적(m ²)	필지		비고
			위치	면적(m ²)	
3-1-7 (1)	3-1-7 (1)	778.0	98-7	6.8	공동개발권장
			98-74	197.4	
			98-75	278.8	
			98-76	32.9	
			98-429	98.4	
			98-430	163.7	
3-1-7 (2)	3-1-7 (2)	1,700.3	98-481	162.6	공동개발권장
			98-32	142.3	
			98-82	171.9	
			98-445	147.6	공동개발 권장
			98-83	163.8	
			98-84	155.7	
			98-85	173.9	
			98-515	160.6	
			98-520	276.0	
3-1-8	3-1-8	1,688.2	98-527	145.9	공동개발권장
			98-128	155.5	
			98-129	312.0	
			98-132	164.5	
			98-526	148.8	
			98-547	210.0	
			98-126	168.2	
			98-127	187.8	
3-1-9	3-1-9	2,004.8	98-131	190.2	공동개발권장
			98-487	151.2	
			98-27	76.8	
			98-50	431.2	
			98-235	141.0	
			98-490	193.8	
			98-491	173.0	
3-1-10	3-1-10	2,101.1	98-236	504.9	공동개발권장
			98-237	319.2	
			98-494	164.9	
			98-51	438.8	공동개발권장
			98-238	129.7	
			98-522	188.0	
3-1-11	3-1-11	2,377.7	98-523	167.4	공동개발권장
			98-54	35.0	
			98-239	645.1	
			98-240	497.1	공동개발권장
			98-28	184.2	
			98-175	159.2	
			98-176	165.6	공동개발권장
			98-497	164.9	
			98-514	156.0	
98-516	175.0	공동개발권장			
98-177	333.1				
98-178	334.5				
98-179	168.4	공동개발권장			
98-180	361.3				
			98-525	175.5	

도면 번호	가구 번호	가구면적(㎡)	필지		비고
			위치	면적(㎡)	
3-1-12	3-1-12	5,492.0	98-29	154.0	공동개발권장
			98-398	159.0	
			98-403	174.5	
			98-404	158.5	
			98-405	156.6	
			98-406	160.0	
			98-399	161.5	공동개발권장
			98-400	158.1	
			98-401	195.8	
			98-402	164.1	
			98-407	160.0	
			98-408	159.3	
			98-169	112.1	공동개발권장
			98-170	232.7	
			98-171	232.7	
			98-172	72.2	
			98-173	121.1	
			98-183	128.3	
			98-184	173.0	
			98-528	128.3	
			98-174	225.5	공동개발권장
			98-187	226.3	
			98-188	237.2	
			98-189	229.1	
			98-190	128.0	
			98-191	233.0	
			98-566	101.1	공동개발권장
			98-192	145.3	
98-193	127.3				
98-194	120.9				
98-479	163.3				
98-480	181.4				
98-562	92.6				
98-563	119.2				

도면 번호	가구 번호	가구면적(m ²)	필지		비고
			위치	면적(m ²)	
3-1-13	3-1-13	3,209.9	98-384	141.3	공동개발권장
			98-390	153.8	
			98-391	174.5	
			98-392	141.1	
			98-393	137.9	
			98-394	139.8	
			98-395	140.8	
			98-40	137.9	
			98-385	140.9	공동개발권장
			98-386	138.6	
			98-387	138.3	
			98-388	175.5	
			98-389	154.5	
			98-396	140.7	
			98-397	141.7	공동개발권장
			98-151	347.4	
			98-152	392.3	
			98-153	148.1	
3-1-14	3-1-14	3,127.0	98-564	124.8	공동개발권장
			98-37	361.2	
			98-133	187.5	
			98-134	101.0	
			98-135	139.6	
			98-472	177.6	
			98-473	122.0	
			98-553	203.5	
			98-474	39.6	
			98-136	109.8	
			98-137	201.2	
			98-138	381.6	
			98-475	134.4	
			98-476	174.9	
			98-561	200.7	
			98-141	166.5	
			98-477	145.1	
			98-478	116.5	
98-517	164.3				

도면 번호	가구 번호	가구면적(㎡)	필지		비고
			위치	면적(㎡)	
3-1-15	3-1-15	2,448.6	98-43	48.7	공동개발권장
			98-48	293.9	
			98-55	179.9	
			98-207	152.5	
			98-208	291.6	
			98-209	61.6	
			98-210	428.9	공동개발권장
			98-211	498.0	
			98-212	493.5	
3-1-16	3-1-16	1,614.6	98-42	15.1	공동개발권장
			98-47	308.5	
			98-202	36.3	
			98-203	273.8	
			98-204	154.6	
			98-483	151.6	
			98-205	161.8	공동개발권장
			98-206	352.4	
3-1-17	3-1-17	1,855.8	98-200	397.7	공동개발권장
			98-201	605.0	공동개발권장
			98-197	318.1	
			98-198	179.2	
			98-485	171.6	
			98-486	184.2	
3-1-18	3-1-18	1,131.4	98-123	516.2	공동개발권장
			98-125	70.5	공동개발권장
			98-38	218.5	
			98-124	326.2	
3-2-1	3-2-1	4,283.0	98-56	498.3	공동개발권장
			98-482	187.7	-
			98-297	511.0	
			98-298	511.2	공동개발권장
			98-299	511.6	
			98-44	514.1	공동개발권장
			98-287	507.1	
			98-288	128.6	공동개발권장
			98-289	523.9	
			98-510	130.8	
			98-511	130.4	
98-512	128.3				

도면 번호	가구 번호	가구면적(㎡)	획지/필지		비고
			위치	면적(㎡)	
3-2-2	3-2-2	4,039.5	98-302	437.0	공동개발권장
			98-303	274.1	
			98-312	146.7	
			98-313	325.3	
			98-529	127.1	
			98-304	270.8	공동개발권장
			98-305	254.1	
			98-306	266.6	
			98-309	243.4	
			98-310	260.2	
			98-311	272.6	공동개발권장
			98-291	130.6	
			98-292	368.4	
			98-293	150.2	
			98-504	150.5	
3-2-3	3-2-3	3,262.7	98-505	191.4	공동개발권장
			98-521	170.5	
			98-314	296.3	
			98-315	278.2	
			98-323	300.0	
			98-316	277.9	공동개발권장
			98-317	277.8	
			98-321	263.9	
			98-322	265.4	공동개발권장
			98-11	480.4	
98-318	277.8				
98-320	263.7				
98-345	281.3				
3-2-4	3-2-4	1,901.9	98-350	314.3	공동개발권장
			98-351	263.0	
			98-356	295.3	
			98-352	267.8	공동개발권장
			98-353	234.7	
			98-354	254.5	
3-2-5	3-2-5	840.1	98-355	272.3	공동개발권장
			98-357	179.8	
			98-358	264.4	
			98-359	158.8	
			98-538	135.2	
98-551	101.9				
4-1-1	4-1-1	504.9	98-441	504.9	-
5-1-1	5-1-1	25,809.9	106-5	229.6	특별계획구역 (감문친수공간)
			106-6	1,347.3	
			106-7	8,617.3	
			106-8	11,820.6	
			106-10	327.2	
			106-11	1,233.6	
			106-12	552.0	
			125-5	1,682.3	

도면 번호	가구 번호	가구면적(㎡)	필지		비고
			위치	면적(㎡)	
6-1-1	6-1-1	49,487.2	102-2	29,280.2	특별계획구역 (이민사박물관)
			102-11	13,184.5	
			102-32	1201.4	
			125	5821.1	

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

도면 번호	위치	구분	계획내용	비고
1-1-1	북성동1가 98-3 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 특별계획구역에 관한 결정에 따름	
		건폐율	○ 특별계획구역에 관한 결정에 따름	
		용적률	○ 특별계획구역에 관한 결정에 따름	
		높이	○ 특별계획구역에 관한 결정에 따름	
		건축선	○ 특별계획구역에 관한 결정에 따름	
2-1-1	북성동1가 98-8 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C1	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+22m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 종로변 2m, 3m (결정도 참조)	
2-1-2	북성동1가 98-52 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C1	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+26m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 종로변 3m, 종로의 2m (결정도 참조)	

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비 고
2-1-3	북성동1가 98-532 일대 (결정도면 참조)	용 도	○ 건축물 용도분류표상 C1	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높 이	○ GL+30m 이하	
		주차진입 공동출입구	○ 필지별 개별 개발시 적용(공동개발시 미적용)	
		건축선	○ 건축한계선 - 월미문화의거리변 4m, 종로의 2m (결정도 참조)	
2-1-4	북성동1가 98-10일대 (결정도면 참조)	용 도	○ 건축물 용도분류표상 C1	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높 이	○ GL+34m 이하	
		주차진입 공동출입구	○ 필지별 개별 개발시 적용(공동개발시 미적용)	
		건축선	○ 건축한계선 - 월미문화의거리변 4m, 종로변 3m, 종로의 2m (결정도 참조)	
2-1-5	북성동1가 98-434 일대 (결정도면 참조)	용 도	○ 건축물 용도분류표상 C1	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높 이	○ GL+42m 이하	
		주차진입 공동출입구	○ 필지별 개별 개발시 적용(공동개발시 미적용)	
		건축선	○ 건축한계선 - 월미문화의거리변 4m, 종로변 3m, 종로의 2m (결정도 참조)	
2-1-6	북성동1가 98-444 일대 (결정도면 참조)	용 도	○ 건축물 용도분류표상 C1	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높 이	○ GL+42m 이하	
		주차진입 공동출입구	○ 필지별 개별 개발시 적용(공동개발시 미적용)	
		건축선	○ 건축한계선 - 월미문화의거리변 4m, 종로의 2m (결정도 참조)	

도면 번호	위치	구분	계획내용	비고
2-1-7	북성동1가 98-443 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C1	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+42m 이하	
		주차진입 공동출입구	○ 필지별 개별 개발시 적용(공동개발시 미적용)	
		건축선	○ 건축한계선 - 월미문화의거리변 4m, 중로의 2m (결정도 참조)	
2-2-1	북성동1가 98-26일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C4	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+26m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로변 3m, 중로의 2m (결정도 참조)	
2-2-2	북성동1가 98-225 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C4	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+34m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로의 2m (결정도 참조)	
2-2-3	북성동1가 98-227 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C4	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+42m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로변 3m, 중로의 2m (결정도 참조)	
2-2-4	북성동1가 98-524 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C5	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+46m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로변 3m, 중로의 2m (결정도 참조)	

도면번호	위치	구분	계획내용	비고
2-2-5	북성동1가 98-507 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C5	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+46m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로외 2m (결정도 참조)	
2-2-6	북성동1가 98-507 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C5	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+46m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로외 2m (결정도 참조)	
2-3-1	북성동1가 98-59 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C1	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+42m 이하	
		주차진입 공동출입구	○ 필지별 개별 개발시 적용(공동개발시 미적용)	
		건축선	○ 건축한계선 - 월미문화의거리변 4m, 중로변 3m, 중로의 2m (결정도 참조)	
2-4-1	북성동1가 98-62 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C1	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+38m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 월미문화의거리변 4m, 중로변 3m, 중로의 2m (결정도 참조)	
3-1-1	북성동1가 98-569 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+26m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로변 3m, 중로의 2m (결정도 참조)	

도면번호	위치	구분	계획내용	비고
3-1-2	북성동1가 98-78 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+26m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로변 3m, 중로외 2m (결정도 참조)	
3-1-3	북성동1가 98-25 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+34m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로외 2m (결정도 참조)	
3-1-4	북성동1가 98-493 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+34m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로외 2m (결정도 참조)	
3-1-5	북성동1가 98-101 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+34m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로외 2m (결정도 참조)	
3-1-6	북성동1가 98-436 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+34m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로외 2m (결정도 참조)	

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비 고
3-1-7 (1)	북성동1가 98-16 일대 (결정도면 참조)	용 도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높 이	○ GL+26m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로변 3m, 중로외 2m (결정도 참조)	
3-1-7 (2)	북성동1가 98-76 일대 (결정도면 참조)	용 도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높 이	○ GL+34m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로외 2m (결정도 참조)	
3-1-8	북성동1가 98-487 일대 (결정도면 참조)	용 도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높 이	○ GL+34m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로외 2m (결정도 참조)	
3-1-9	북성동1가 98-27 일대 (결정도면 참조)	용 도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높 이	○ GL+42m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로외 2m (결정도 참조)	
3-1-10	북성동1가 98-54 일대 (결정도면 참조)	용 도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높 이	○ GL+42m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로변 3m, 중로외 2m (결정도 참조)	

도면 번호	위치	구분	계획내용	비고
3-1-11	북성동1가 98-175 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+42m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 종로외 2m (결정도 참조)	
3-1-12	북성동1가 98-172 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+42m 이하 - 98-29, 98-398, 98-403, 98-404, 98-405, 98-406, 98-399, 98-400, 98-401, 98-402, 98-407, 98-408, 98-169, 98-183, 98-170, 98-171, 98-172, 98-184, 98-173, 98-528 ○ 3-4-12 GL+46m 이하 - 98-174, 98-187, 98-188, 98-189, 98-190, 98-191, 98-566, 98-192, 98-193, 98-194, 98-479, 98-480, 98-562, 98-563	
		건축선	○ 건축한계선 - 종로외 2m (결정도 참조)	
3-1-13	북성동1가 98-155 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+42m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 종로외 2m (결정도 참조)	
3-1-14	북성동1가 98-474 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+42m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 종로외 2m (결정도 참조)	
3-1-15	북성동1가 98-43 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+46m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 종로변 3m, 종로외 2m (결정도 참조)	

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	비 고
3-1-16	북성동1가 98-42 일대 (결정도면 참조)	용 도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높 이	○ GL+46m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로의 2m (결정도 참조)	
3-1-17	북성동1가 98-485 일대 (결정도면 참조)	용 도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높 이	○ GL+46m 이하 (결정도 참조)	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로변 3m, 중로의 2m (결정도 참조)	
3-1-18	북성동1가 98-125 일대 (결정도면 참조)	용 도	○ 건축물 용도분류표상 C3	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높 이	○ GL+42m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로변 3m, 중로의 2m (결정도 참조)	
3-2-1	북성동1가 98-511 일대 (결정도면 참조)	용 도	○ 건축물 용도분류표상 C2	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높 이	○ GL+50m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로변 3m, 중로의 2m (결정도 참조)	
3-2-2	북성동1가 98-529 일대 (결정도면 참조)	용 도	○ 건축물 용도분류표상 C2	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높 이	○ GL+50m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로변 3m, 중로의 2m (결정도 참조)	
3-2-3	북성동1가 98-322 일대 (결정도면 참조)	용 도	○ 건축물 용도분류표상 C2	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높 이	○ GL+50m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로변 3m, 중로의 2m (결정도 참조)	

도면번호	위치	구분	계획내용	비고
3-2-4	북성동1가 98-353 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C2	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+50m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로변 3m, 중로외 2m (결정도 참조)	
3-2-5	북성동1가 98-551 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 C2	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 기준 350% 이하 ○ 허용 600% 이하 ○ 상한 800% 이하	
		높이	○ GL+50m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로변 3m, 중로외 2m (결정도 참조)	
4-1-1	북성동1가 98-441 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 D	
		건폐율	○ 60% 이하	
		용적률	○ 300% 이하	
		높이	○ GL+22m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 월미문화의거리변 3m (결정도 참조)	
5-1-1	북성동1가 106-8 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 특별계획구역에 관한 결정에 따름	
		건폐율	○ 특별계획구역에 관한 결정에 따름	
		용적률	○ 특별계획구역에 관한 결정에 따름	
		높이	○ 특별계획구역에 관한 결정에 따름	
		건축선	○ 특별계획구역에 관한 결정에 따름	
		기타	○ 특별계획구역에 관한 결정에 따름	
6-1-1	북성동1가 102-2 일대 (결정도면 참조)	용도	○ 특별계획구역에 관한 결정에 따름	
		건폐율	○ 특별계획구역에 관한 결정에 따름	
		용적률	○ 특별계획구역에 관한 결정에 따름	
		높이	○ 특별계획구역에 관한 결정에 따름	
		건축선	○ 특별계획구역에 관한 결정에 따름	
		기타	○ 특별계획구역에 관한 결정에 따름	

도면번호	위치	구분	계획내용	비고
주차장 1	북성동1가 98-39 일원 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 P	
		건폐율	○ 90% 이하	
		용적률	○ 540% 이하	
		높이	○ GL+24m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로변 3m, 중로의 2m (결정도 참조)	
주차장 2	북성동1가 98-567 일원 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 P	
		건폐율	○ 90% 이하	
		용적률	○ 540% 이하	
		높이	○ GL+24m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로변 3m (결정도 참조)	
주차장 3	북성동1가 98-16 일원 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 P	
		건폐율	○ 90% 이하	
		용적률	○ 540% 이하	
		높이	○ GL+22m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로변 3m (결정도 참조)	
주차장 4	북성동1가 98-115 (결정도면 참조)	용도	○ 건축물 용도분류표상 P	
		건폐율	○ 90% 이하	
		용적률	○ 540% 이하	
		높이	○ GL+24m 이하	
		건축선	○ 건축한계선 - 중로의 2m (결정도 참조)	

※ 건축물의 높이계획과 관련하여 본 지구내 건축 및 개발시는 해상교통관제센터와 건축허가 전 협의를 통해 월미RS의 관제범위와 건축물의 상층 여부에 대해 사전 협의하여야 한다.

5) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

■ 차량동선 관한 계획(변경없음)

도면번호	위치	구분	계획내용
1-1-1, 2-1-1, 2-1-2, 2-2-1, 2-3-1, 2-4-1, 3-1-1, 3-1-2, 3-1-7(1), 3-1-17, 3-2-1, 3-2-2, 3-2-3, 3-2-4, 3-2-5	결정도면 참조	차량진출입 불허구간	○ 주요 도로변 차량진출입 불허구간 설정 - 2-1-2, 98-498 차량출입구 제외

■ 주차장 진입 공동출입구 계획(변경없음)

도면번호	위치	구분	계획내용
2-1-3, 2-1-4, 2-1-5, 2-1-6, 2-4-1	결정도면 참조	주차장 진입 공동 출입로	○ 필지별 개별 개발시 적용 (공동개발시 미적용)
2-3-1			○ 필지별 개발시 또는 공동개발시 주차장 진출입 공간을 공동으로 설치
98-255, 98-259, 98-338, 98-339, 98-444, 98-419, 98-285, 68-61	결정도면 참조	주차장 진입 공동 출입구	○ 주차장 진입 공동 출입로 조성시 적용

■ 대지 내 공지(변경없음)

도면번호	위치	구분	계획내용
대상지 전구역	대상지 전구역	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조성방법 <ul style="list-style-type: none"> - 인도와 접하는 경우나 월미 문화의 거리변은 보행자의 원활한 통행을 기하기 위하여 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 인도부속형 전면공지로 조성하는 것을 권장하며, 신축시 개발주체가 이를 시행 - 차도 또는 보도와 차도가 혼용되는 도로에 접하는 경우에는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조인 차도부속형 전면공지로 조성하는 것을 권장하며, 신축시 개발주체가 이를 시행 - 특별계획구역 S1(1-1-1), 3호 주차장 서측 소로 1-1호선변의 15m 폭 건축한계선에 의한 전면공지는 보행데크 형태로 조성할 것을 권장하며, 특별계획구역의 세부계획 수립시 이를 결정 - 전면공지 조성시는 인접한 차도 또는 보도와 높이차가 없도록 조성 - 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 건축물의 지하구조물, 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없음 ○ 전면공지를 조성한 대지는 별도로 정한 용적률 인센티브 부여

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용
대상지 전구역	대상지 전구역	주차장 진입 공동 출입로	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차장 진입 공동 출입로가 계획된 대지에서는 주차를 위한 차량 진출입이 가능하도록 통로를 조성하여야 하며, 신축시 개발주체가 이를 시행 ○ 조성방법 <ul style="list-style-type: none"> - 결정도에서 정한 위치에 도로에 준하여 포장 등을 하여 조성 - 지상부에서 8m 높이까지 담장, 계단, 화단 등 차량의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없으며 원활한 차량 진출입을 위해 주차출입구와 높이차가 없도록 조성하여야 함 ○ 주차장 진입 공동 출입로를 설치한 경우에는 본 지침에서 정하는 바에 따라 용적률 인센티브를 부여함(단, 공동개발이 계획된 일단의 필지 전체가 공동으로 개발되어 맹지가 발생하지 않는 경우에는 주차장 진입 공동 출입로를 조성하지 않도록 하며 이에 따른 인센티브 또한 부여하지 않음) ○ 주차장 진입 공동 출입로의 조성방법 변경은 경미한 변경에 의함
		공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공개공지를 설치하여야 하는 대상건축물 및 면적, 설치방식 등에 관하여는 건축법 제43조 및 동법 시행령 제27조의2, 인천광역시 건축조례 제36조 규정을 준수 ○ 공개공지는 민간부문에서 확보하여 조성하는 것을 원칙으로 함 ○ 공개공지는 지상부에 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(한 면이 4분의 1이상 접할 것)으로서 일반인의 접근 및 이용이 편리한 장소에 설치하고 중로 이상의 도로가 교차하는 대지는 교차지점에 설치하도록 함 ○ 조성방법 <ul style="list-style-type: none"> - 공개공지 조성시 최소폭은 5미터 이상으로 하고 필로티 구조로 할 경우에는 유효높이가 6미터 이상이어야 함 - 조경·벤치·파고라·시계탑·분수·야외무대(지붕 등 그 밖에 시설물의 설치를 수반하지 아니한 것에 한함)·소규모 공중화장실(33제곱미터미만으로서 허가권자와 건축주가 협의된 경우에 한함) 등 다중의 이용에 편리한 시설을 설치하도록 함 ○ 공개공지를 조성한 대지는 별도로 정한 용적률 인센티브 부여 ○ 공개공지의 설치위치 및 조성방법 변경은 경미한 변경에 의함
		대지의 조경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획구역 내 대지의 조경면적 확보기준은 「인천광역시 건축조례」 제22조 및 「건축법」 제42조 제2항에 의한 국토교통부 조경기준을 적용 ○ 수종은 인천시 향토수종을 주 수종으로 하되 계절감과 지역적 특성이 나타날 수 있도록 보조식재를 하고, 수경공간을 조성할 것을 권장 ○ 대지의 조경을 전면도로변 및 가각부에 설치시 용적률 완화 부여 ○ 대지의 조경 설치위치 및 조성방법 변경 및 신규설치는 경미한 변경에 의함

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
대상지 전구역	대상지 전구역	공공 보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공보행통로가 지정된 대지는 지정된 위치의 실외 또는 실내에 규정된 폭원 이상으로 24시간 일반인이 이용할 수 있는 보행통로를 조성하여야 함 ○ 조성방법 <ul style="list-style-type: none"> - 공공보행통로는 접하는 보도 혹은 도로와 단차가 없어야 하며, 연결 대지와 공동으로 설치되는 경우도 연결대지간 단차가 없어야 함 - 공공보행통로에는 담장, 계단, 화단 등 보행자 통행에 지장을 주는 지장물을 설치할 수 없음 - 공공보행통로로 연결되는 양측 도로의 고저차가 있을 경우 경사로로 설치하며, 건축물의 부속되는 주차장 및 서비스 공간 등 보행통행시 장애가 되는 공간과는 차폐하여 통로로서의 기능을 할 수 있어야 함 - 공공보행통로에는 보행자의 통행에 불편이 없는 바닥재료 선정 및 포장을 하여야 하며, 야간 통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명시설을 설치하여야 하고 공공보행통로와 접하는 건축물은 캐노피를 설치할 것을 권장함 ○ 공공보행통로의 위치변경 및 신규설치는 경미한 변경에 의함

■ 환경적 건축물에 관한 계획(변경없음)

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
대상지 전구역	대상지 전구역	옥상 녹화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 옥상녹화 조성시 용적률 인센티브 산정의 인정면적은 옥상녹화 조성면적 가운데 계단탑, 설비면적, 대지안의 조경 의무면적을 제외한 면적으로 함 ○ 옥상에 녹화를 조성하였을 경우에는 옥상녹화면적의 100분의 50을 대지의 조경면적으로 인정 ○ 옥상녹화를 조성한 대지는 대지의 조경 의무면적을 제외한 나머지 부분에 용적률 완화 부여
		녹색 주차장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 일조량이 하루 4시간 이상 되는 곳을 선정 ○ 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설 설치 ○ 녹색주차장 설치시 설치면적에 의해 용적률 완화 부여
		건축물 에너지 효율 등급 인증	<ul style="list-style-type: none"> ○ 녹색건축물 조성 지원법, 건축물의 에너지효율등급 인증에 관한 규칙, 건축물 에너지효율등급 인증기준 등 관련 법령에 의거 건축물 에너지 효율등급 인증을 권장 ○ 건축물 에너지 효율등급 인증시 인증 등급별 용적률 완화 부여
		녹색 건축 인증	<ul style="list-style-type: none"> ○ 녹색건축물 조성 지원법, 녹색건축 인증에 관한 규칙, 녹색건축 인증기준 등 관련 법령에 의거 녹색건축 인증을 권장 ○ 녹색건축 인증시 인증 등급별 용적률 완화 부여

■ 기타사항에 관한 계획(변경없음)

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
대상지 전구역	대상지 전구역	1층 바닥 높이	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획구역 내 건축되는 상업용도 건물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로와 10cm 이상의 차이를 둘 수 없음 ○ 경사지의 경우 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준
		외벽 처리	<ul style="list-style-type: none"> ○ 벽면처리의 통일성 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획구역 내 건축물은 모든 외벽의 의장, 재료, 색채에 있어 조화 유지 ○ 개구부 없는 벽면의 처리 <ul style="list-style-type: none"> - 폭 20m 이상의 도로 및 폭 10m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면 가로노출 불가 ○ 개구부 <ul style="list-style-type: none"> - 폭 20m 이상의 도로에 접하는 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구 설치 불가 ○ 투시벽 <ul style="list-style-type: none"> - 폭 20m 이상의 도로에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리 - 당해 건축위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정된 경우에는 예외 ○ 측면 이격공지의 차폐 <ul style="list-style-type: none"> - 대지의 측면 경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담, 문 등으로 차폐 ○ 셔터 <ul style="list-style-type: none"> - 폭 15m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터 사용 ○ 지하층 출입구의 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획으로 규정된 측면 이격공지의 차폐목적 이외의 지하층 출입구를 설치할 경우 출입구에는 지붕구조물 설치 불가
		옥외 광고물	<ul style="list-style-type: none"> ○ 옥외광고물 <ul style="list-style-type: none"> - 돌출간판은 1개 건물에 1줄만 설치하여야 함. 돌출간판의 규격은 건물높이가 1층 이하인 경우에는 가로 1m 이내, 세로 1m 이내로 하고, 2층 이상인 경우에는 가로 1m 이내, 세로 2m 이내 크기로 제한 - 애드벌룬, 세로형간판, 창문이용광고물, 공연간판은 설치를 금지 - 기타 옥외광고물은 옥외광고물 등 관리법 및 동법 시행령, 인천광역시 옥외광고물 등 관리조례의 표시방법을 준함 ○ 건축물의 지번표시 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획구역내의 모든 건축물의 주출입구 부분 또는 대문 등 통행인이 쉽게 식별할 수 있는 위치에 대지의 지번 표시
		색채	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물 외벽의 재료는 주변경관과 조화된 질이 높은 것의 사용을 권장 ○ 건축물 외벽의 색채기조는 인접건축물과 조화 및 품격있는 중후한 색조의 사용을 권장
		야간 경관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 폭 20m 이상의 도로에 면한 대지에 신축되는 건물은 쇼윈도를 설치하는 등 가로의 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설의 설치를 권장 ○ 폭 20m 이상 도로에 면하는 신축 또는 재건축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치를 권장(조명의 방향은 상향 권장) ○ 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치를 권장
		건축물 형태	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 형태가 탑상형으로 건축시 충분한 오픈스페이스(녹지, 휴게소, 광장 등)가 확보 가능토록 건축
		경사 지붕	<ul style="list-style-type: none"> ○ 12m 이상의 도로에 접한 필지에 공동주택을 건축할 경우 가로경관이나 옥상경관의 향상을 위하여 가능한 경사형 지붕으로 처리할 것을 권장

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
대상지 전구역	대상지 전구역	1층 전면부 입면 처리	<ul style="list-style-type: none"> ○ 폭 20m 이상의 도로에 접한 대지의 경우에는 상기의 건축물 외관에 대한 규제사항과 함께 아래와 같은 사항들을 추가로 준수 ○ 1층 층고 <ul style="list-style-type: none"> - 1층의 층고는 인접건물 1층 층고와 10cm 이상 차이를 둘 수 없음 - 단, 인접 건물과 기능상의 차이가 확연하거나 지형상 층고의 통일이 어렵다고 당해 건축위원회가 판단할 경우에는 예외 ○ 외벽면 재료 <ul style="list-style-type: none"> - 2층 전면 외벽면의 재료는 인접건물과 조화를 이루어야 하며, 건축심의시 인접한 건물(좌우 각 3개씩)의 입면색채표본과 대상지 건축물의 1층 전면 색채표본을 제출하여 건축위원회의 심의 ○ 개구부 <ul style="list-style-type: none"> - 1층 전면에는 투시형태의 개구부 설치 권장

■ 지하공간에 관한 계획(변경없음)

위치(대상지)	구 분	계 획 내 용
월미지구단위계획 구역 전역	지하층 건축물 용도 불허	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지하층 건축물 용도는 지상에 허용되는 모든 건축물(주차장 제외) 용도를 제한 ○ 단, 사전재해영향성 검토 협의내용 변경 시 이에 따름

■ 가설건축물의 한시적 유예기간 부여(변경 : 폐지)

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

* 가설건축물: 임시창고

■ 가설건축물에 관한 계획(신설)

- 관리 원칙
 - 가설건축물의 허용용도는 (나) 허용용도에 한함. 단, 2024.12.31.(‘임시창고’ 지구단위계획 적용 유예기간) 이전에 이미 허가 또는 신고를 득한 가설건축물(임시창고)에 대하여는 철거 때까지 한시적 허용함(증·개축 등 불허).

○ 허용용도

- 「건축법 시행령」 제15조제5항 각 호의 용도 중 제2호, 제5호

2. 구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설홍행장, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것
5. 구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것

○ 안전 등 관리방안

- 안전·화재·위생점검표 작성 등 안전에 지장이 없어야 하며, 「인천광역시 주택의 소방시설 설치에 관한 조례」 제4조를 준용하여 소방시설 설치를 권장한다.

○ 건축물의 배치와 건축선

- 신규 가설건축물 허가 또는 신고시 가구 및 획지에 반영된 건축물에 대한 배치와 건축선에 관한 계획을 준용하여야 한다.

6) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

■ 특별계획구역의 지정에 관한 결정조서

도면 번호	위치	구 분	계 획 내 용	
S1	1-1-1, 완충 녹지1	개발방향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용도지역: 일반상업지역(인천광역시 도시기본계획 참고) ○ 개발방향 <ul style="list-style-type: none"> - 대규모 이전적지에 대해 입지적 장점을 활용한 거점개발 - 숙박·위락·문화 복합기능 부여 	
		용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 옥외골프연습장, 제조업소·수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 나목 및 다목 - 제9호 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설 - 제20호 자동차 관련 시설 중 가목 주차장 - 제17호 공장 가운데 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 것 ※ 단, 인천광역시 조례 제38조제2항제6호에 해당하는 공장에 한함
			불허	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 이외의 용도 ○ 지하층 : 모든 건축물 (주차장 제외)
		건폐율	○ 특별계획구역 세부계획 수립시 결정	
		용적률	○ 특별계획구역 세부계획 수립시 결정	
		높이	○ 특별계획구역 세부개발계획 수립시 결정 (해상교통관제센터 협의전제)	
		건축물 형태	○ 해안면 건축입면부 차경 확보	
		건축선	○ 건축한계선 - 종로변 3m, 소로1-1호선변 15m	
		차량동선	○ 종로1-22호선변 차량출입구 2개소 허용	
주차장	○ 주차장용지 15%이상 의무 확보			

- 주) 1. 용적률 완화 등 인센티브에 관한 사항은 세부개발계획 수립 시 인허가권자와 협의하여 결정
 2. 상기 지침에서 명시하지 않은 사항은 인천광역시 관련 부서 및 유관기관 협의 후 결정(도시계획과, 도시재생정책관, 국민안전처 등)
 3. 1호 완충녹지는 특별계획구역 사업시행자가 조성하여 기부채납 하여야 하며, 본 지침에 따른 상한용적률 완화 부여

도면번호	위치	구분	계획내용	
S2	5-1-1	개발방향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용도지역: 일반상업지역 ○ 개발방향 <ul style="list-style-type: none"> - [공유수면 관리 및 매립에 관한 법률] 제48조에 따른 매립목적 변경 및 용도지역 변경 이후 본 지침 적용 가능 - 단기방안: 매립목적 범위 내에서 해양박물관 설치 - 장기방안: 해양박물관과 연계한 관광복합컴플렉스 및 친수공간으로 거점 개발 유도 	
		용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 옥외골프연습장, 제조업 소수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설
			불허	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 이외의 용도 ○ 지하층: 모든 건축물 (주차장 제외) 단, 지하층에 대해서는 세부계획 수립시 재난안전대책본부와의 협의 및 도시계획위원회 심의를 통해 건축물 지하층의 재해 안전성이 확보되었다고 판단될 경우 불허용도를 변경할 수 있음
		건폐율	○ 30% 이하	
		용적률	○ 100% 이하	
		높이	○ GL+38m 이하 (건축허가 전 해상교통관제센터 협의전제)	
		건축선	○ 건축한계선 - 종로변 5m, 해안변 5m	
		공공보행통로	○ 평화의 등대 연계	

- 주) 1. 해양박물관은 해양수산부에 투자유치 예정인 “인천해양박물관” 사업계획을 반영
2. 상기 지침에서 명시하지 않은 사항은 인천광역시 관련 부서 및 유관기관 협의 후 결정 (도시계획과, 도시재생정책관, 국민안전처, 항만공항시설과, 인천지방해양수산청 등)
3. 상기 지침에서 명시하지 않은 사항은 인천광역시 관련부서 및 유관기관 협의 후 결정(도시계획과, 도시재생정책관, 국민안전처, 항만공항시설과, 인천지방해양수산청 등)

■ 기타에 관한 결정

도면번호	위치	구분	계획내용	
S2	5-1-1	대지내 공지 계획	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보도와 접하는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성 ○ 도로변 5m, 해안변 5m 건축한계선에 의해 후퇴된 부분을 인도부속형 전면공지로 지정하고 긴급차량 및 보수차량 외의 차량통행을 원칙적으로 금함 ○ 조성방법 <ul style="list-style-type: none"> - 인도와 접하는 경우나 월미 문화의 거리변은 보행자의 원활한 통행을 기하기 위하여 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 인도부속형 전면공지로 조성 - 전면공지 조성시는 인접한 차도 또는 보도와 높이차가 없도록 조성 (단, 이미 조성된 상태 및 현상설계 등을 고려하여 사업의 특성상 불가피한 경우에는 경사로 등을 조성하여 보행이 단절되거나 지장을 주지 않도록 조성) - 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 건축물의 지하구조물, 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없음 (단, 이미 조성된 상태 및 현상설계 등을 고려하여 사업의 특성상 불가피한 경우에는 경사로 등을 조성하여 보행이 단절되거나 지장을 주지 않도록 조성)
			공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공개공지를 설치하여야 하는 대상건축물 및 면적, 설치방식 등에 관하여는 건축법 제 43조 및 동법 시행령 제27조의2, 인천광역시 건축조례 제36조 규정을 준수 ○ 공개공지는 지상부에 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(한 면이 4분의 1이상 접할 것)으로서 일반인의 접근 및 이용이 편리한 장소에 설치하고 중로 이상의 도로가 교차하는 대지는 교차지점에 설치 ○ 조성방법 <ul style="list-style-type: none"> - 공개공지 조성시 최소폭은 5미터 이상으로 하고 필로티 구조로 할 경우에는 유효높이가 6미터 이상이어야 함 - 조경·벤치·파고라·시계탑·분수·아외무대(지붕 등 그 밖에 시설물의 설치를 수반하지 아니한 것에 한함)·소규모 공중화장실(33제곱미터미만으로서 허가권자와 건축주가 협의된 경우에 한함) 등 다중의 이용에 편리한 시설을 설치하도록 함 ○ 공개공지의 설치위치 및 조성방법 변경은 경미한 변경에 의한
			대지의 조경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획구역 내 대지의 조경면적 확보기준은 「인천광역시 건축조례」 제22조 및 「건축법」 제42조 제2항에 의한 국토교통부 조경기준을 적용 ○ 수종은 인천시 향토수종을 주 수종으로 하되 계절감과 지역적 특성이 나타날 수 있도록 보조식재 조성 ○ 대지의 조경을 전면도로변 및 가각부에 설치 ○ 대지의 조경 설치위치 및 조성방법 변경 및 신규설치는 경미한 변경에 의한
			공공 보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공보행통로가 지정된 대지는 지정된 위치의 실외 또는 실내에 규정된 폭원 이상으로 24시간 일반인이 이용할 수 있는 보행통로를 조성 ○ 조성방법 <ul style="list-style-type: none"> - 공공보행통로는 접하는 보도 혹은 도로와 단차가 없어야 하며, 연접 대지와 공동으로 설치되는 경우도 연접대지간 단차가 없어야 함 - 공공보행통로에는 담장, 계단, 화단 등 보행자 통행에 지장을 주는 지장물을 설치할 수 없음 (단, 이미 조성된 상태 및 현상설계 등을 고려하여 사업의 특성상 불가피한 경우에는 경사로 등을 조성하여 보행이 단절되거나 지장을 주지 않도록 조성) - 공공보행통로로 연결되는 양측 도로의 고저차가 있을 경우 경사로로 설치하며, 건축물의 부속되는 주차장 및 서비스 공간 등 보행통행시 장애가 되는 공간과는 차폐하여 통로로서의 기능을 할 수 있어야 함 - 공공보행통로에는 보행자의 통행에 불편이 없는 바닥재로 선정 및 포장을 하고, 야간 통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명시설을 설치하여야 하고 공공보행통로와 접하는 건축물은 캐노피를 설치 ○ 공공보행통로의 위치변경 및 신규설치는 경미한 변경에 의한

도면번호	위치	구분	계획내용	
S2	5-1-1	환경친화적 건축물에 관한 계획	옥상녹화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 옥상녹화 조성시 용적률 인센티브 산정의 인정면적은 옥상녹화 조성면적 가운데 계단탑, 설비면적, 대지안의 조경 의무면적을 제외한 면적으로 함 ○ 옥상에 녹화를 조성하였을 경우에는 옥상녹화면적의 100분의 50을 대지의 조경면적으로 인정 ○ 옥상녹화를 조성한 대지는 대지의 조경 의무면적을 제외한 나머지 부분에 용적률 완화 부여
			녹색주차장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 일조량이 하루 4시간 이상 되는 곳을 선정 ○ 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설 설치 ○ 녹색주차장 설치 시 설치면적에 의해 용적률 완화 부여
			건축물 에너지 효율 등급 인증	<ul style="list-style-type: none"> ○ 녹색건축물 조성 지원법, 건축물의 에너지효율등급 인증에 관한 규칙, 건축물 에너지효율등급 인증기준 등 관련 법령에 의거 건축물 에너지 효율등급 인증을 획득 ○ 건축물 에너지 효율등급 인증시 인증 등급별 용적률 완화 부여
			녹색건축인증	<ul style="list-style-type: none"> ○ 녹색건축물 조성 지원법, 녹색건축 인증에 관한 규칙, 녹색건축 인증기준 등 관련 법령에 의거 녹색건축 인증을 획득 ○ 녹색건축 인증시 인증 등급별 용적률 완화 부여
		기타에 관한 계획	1층 바닥 높이	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획구역 내 건축되는 상업용도 건물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로와 10cm 이상의 차이를 둘 수 없음 ○ 경사지의 경우 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준
			외벽 처리	<ul style="list-style-type: none"> ○ 벽면처리의 통일성 <ul style="list-style-type: none"> - 현상설계결과에 따라 해양박물관 이미지를 부여할 수 있도록 벽면 재료 선정하되 지구단위계획구역 내 건축물과 의장, 재료, 색채 등에 있어 조화를 유지 ○ 개구부 없는 벽면의 처리 <ul style="list-style-type: none"> - 폭 20m 이상의 도로 및 폭 10m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면 가로노출 불가 ○ 투시벽 <ul style="list-style-type: none"> - 폭 20m 이상의 도로에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리 - 당해 건축위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정된 경우에 예외 ○ 측면 이격공지의 차폐 <ul style="list-style-type: none"> - 대지의 측면 경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담, 문 등으로 차폐 ○ 셔터 <ul style="list-style-type: none"> - 폭 15m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터 사용 ○ 지하층 출입구의 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획으로 규정된 측면 이격공지의 차폐목적 이외의 지하층 출입구를 설치할 경우 출입구에는 지붕구조물 설치 불가

도면번호	위치	구분	계획내용
S2	5-1-1		<ul style="list-style-type: none"> ○ 옥외광고물 <ul style="list-style-type: none"> - 돌출간판은 1개 건물에 1줄만 설치하여야 함. 돌출간판의 규격은 건물 높이가 1층 이하인 경우에는 가로 1m 이내, 세로 1m 이내로 하고, 2층 이상인 경우에는 가로 1m 이내, 세로 2m 이내 크기로 제한 - 애드벌룬, 세로형간판, 창문이용광고물, 공연간판은 설치를 금지 - 기타 옥외광고물은 옥외광고물 등 관리법 및 동법 시행령, 인천광역시 옥외광고물 등 관리조례의 표시방법을 준함 ○ 건축물의 지번표시 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획구역내의 모든 건축물의 주출입구 부분 또는 대문 등 통행인이 쉽게 식별할 수 있는 위치에 대지의 지번 표시
		기타에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 색채 경관은 한국표준색계인 먼셀시스템(Muncell system)을 기준으로 적용하고, 월미지구단위계획 시행지침 제3장 색채경관 문화복합권역 가이드라인을 준용 ○ ‘인천광역시 색채디자인 기본계획’의 내용에 저촉되지 않도록 시행
		야간 경관	<ul style="list-style-type: none"> ○ ‘인천광역시 경관계획’의 내용 준용
		건축물 형태	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 형태는 현상설계 결과에 따르며 충분한 오픈스페이스(녹지, 휴게소, 광장 등)가 확보 가능토록 건축
		1층 전면부 입면 처리	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물 외관에 대한 규제사항과 함께 아래와 같은 사항들을 추가로 준수 ○ 1층 층고 <ul style="list-style-type: none"> - 1층의 층고는 인접건물 1층 층고와 10cm 이상 차이를 둘 수 없음 - 단, 현상설계 등을 고려하여 사업의 특성상 층고의 통일이 어렵다고 당해 건축위원회가 판단할 경우에는 예외 ○ 외벽면 재료 <ul style="list-style-type: none"> - 2층 전면 외벽면의 재료는 인접건물과 조화를 이루어야 하며, 건축심의시 인접한 건물(좌우 각 3개씩)의 입면색채표본과 대상지 건축물의 1층 전면 색채표본을 제출하여 건축위원회의 심의 ○ 개구부 <ul style="list-style-type: none"> - 1층 전면에는 투시형태의 개구부 설치
지하공간에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지하층 건축물 용도 불허 ○ 지하층 건축물 용도는 지상에 허용되는 모든 건축물(주차장 제외) 용도를 제한 		

도면번호	위치	구분	계획내용	
S3	6-1-1	개발방향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용도지역: 일반상업지역 ○ 개발방향 <ul style="list-style-type: none"> - 개항창조도시 재생사업의 세부개발계획 수립 시 용도지역 변경 및 도시계획시설 변경(월미공원에서 제척) 후 적용 가능 - 단기방안: 용도지역 변경 전까지 근린공원 유지 - 장기방안: 해양문화복합단지 조성으로 거점 개발 유도 	
		용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제2종근린생활시설(단란주점, 안마미술소, 옥외골프연습장, 제조업소·수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 나목 및 다목 - 제9호 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 - 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설 - 제20호 자동차 관련 시설 중 가목 주차장 - 제27호 관광휴게시설
			불허	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 이외의 용도 ○ 지하층 : 모든 건축물 (주차장 제외)
		건폐율	○ 세부개발계획 수립시 결정	
		용적률	○ 세부개발계획 수립시 결정	
		높이	○ 세부개발계획 수립시 결정 (해상교통관제센터 협의전제)	
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축한계선 - 중로변 5m 	
		공공보행통로	○ 이민사박물관역~이민사박물관 연계	

- 주) 1. 용적률 완화 등 인센티브에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 인허가권자와 협의하여 결정
 2. 상기 지침에서 명시하지 않은 사항은 인천광역시 관련 부서 및 유관기관 협의 후 결정 (도시계획과, 도시재생정책관, 국민안전처 등)
 3. 특별계획구역 내 이민사박물관은 준치

7) 인센티브에 관한 계획(변경없음)

■ 허용용적률 인센티브

구 분		완화기준	비 고	
공동개발	획지계획 준수시	○ 기준용적률 × 0.2	○ 획지계획 준수시 적용	
	권장사항 준수시	○ 기준용적률 × (공동개발 적용 면적 ÷ 총 공동개발계획 면적) × 0.2	○ 공동개발 면적에 따라 차등 적용	
건축물 용도	권장용도	전층 권장용도 준수시	○ 기준용적률 × (권장용도 연면적 ÷ 건축연면적) × 0.2	○ 총 연면적 20% 이상 시 인정 ○ 부설주차장 면적 제외
		1층 권장용도 준수시	○ 기준용적률 × (1층 권장용도 연면적 ÷ 1층 건축 연면적) × 0.2	○ 1층 연면적 30% 이상 시 인정 ○ 부설주차장 면적 제외
대지내 공지	공개공지	위치 준수시	○ 기준용적률 × 0.1	-
		조성형태 및 규모 준수시	○ 기준용적률 × [(설치면적 - 의무면적, 의무면적이 아닌 경우 대지면적의 5%) ÷ 대지면적] × a	○ 필로티 a=1.2, 개방형 a=2.0
	주차장 진입 공동 출입로	위치 및 규모 준수·조성시	○ 기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × a	○ 필로티 a=1.2, 개방형 a=2.0
	건축 한계선	전면공지 조성시	○ 기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 2.0	-
대지의 조경	대지의 조경	전면가로 및 가각부 조성시	○ 기준용적률 × 0.025	-
환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	○ 기준용적률 × (녹화면적 ÷ 대지면적) × 0.3	○ 법적 조경면적 제외
	녹색건축	인증시	○ 최우수: 기준용적률 × 0.12 ○ 우수: 기준용적률 × 0.08 ○ 우량: 기준용적률 × 0.04	○ 녹색건축물 조성 지원 법, 녹색건축 인증에 관한 규칙, 녹색건축 인증기준 적용
	에너지 효율등급	인증시	○ 1등급: 기준용적률 × 0.08 ○ 2등급: 기준용적률 × 0.06 ○ 3등급: 기준용적률 × 0.04	○ 녹색건축물 조성 지원 법, 건축물의 에너지효 율등급 인증에 관한 규 칙, 건축물 에너지효율등 급 인증기준 적용
	녹색 주차장	조성시	○ 기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적) × 0.2	-
주차 및 차량동 선	주차장 진입 공동 출입구	출입구 조성·개방시	○ 기준용적률 × 0.1	○ 결정도상 적용 대지
	부설 주차장 확보	법정주차대수 15% 이상 추가 확보시	○ 기준용적률 × 0.1	-

- 주) 1. 특별계획구역은 세부계획수립시 별도로 정한 바에 따름
 2. 가구단위 공동개발시는 별도의 인센티브 기준을 적용
 3. 허용용적률 산정 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
 4. 공동개발 면적이란 권장하고 있는 공동개발계획내에서 이루어지는 2개 이상의 선택적 공동개발을 말함
 5. 권장용도면적이란 실제 해당용도로 사용되는 부분과 계단실, 엘리베이터, 화장실 등 공용부분을 포함한 면적을 말함
 6. 대지 내 공지에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함
 - 단, 전면공지가 공동주차진출입로와 중복되어 공동주차진출입로로 조성할 경우 해당면적에 대한 인센티브는 중복 적용함

■ 가구단위 공동개발 시 허용용적률 인센티브

구 분		완화기준		비 고
공동개발	가구 전체 공동개발시	○ 기준용적률 × 0.2		○ 가구내 전체 필지를 공동개발시에만 적용
건축물 용도	주거복합 건축물 개발시	○ 기준용적률 × (권장용도 연면적 ÷ 건축연면적) × 0.2		○ 인천시 도시계획조례에서 정하는 바에 따름
대지내 공지	공개공지	위치 준수시	○ 기준용적률 × 0.1	-
		조성형태 및 규모 준수시	○ 기준용적률 × [(설치면적 - 의무면적, 의무면적이 아닌 경우 대지면적의 5%) ÷ 대지면적] × a	○ 공람시: 필로티 a=1.2, 개방형 a=2.0
	건축 한계선	전면공지 조성시	○ 금회: 기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 2.0	-
대지의 조경	대지의 조경	전면가로 및 가각부 조성시	○ 기준용적률 × 0.025	-
환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	○ 기준용적률 × (녹화면적 ÷ 대지면적) × 0.3	○ 법적 조경면적 제외
	녹색건축	인증시	○ 최우수 : 기준용적률 × 0.12 ○ 우수 : 기준용적률 × 0.08 ○ 우량 : 기준용적률 × 0.04	○ 녹색건축물 조성 지원법, 녹색건축 인증에 관한 규칙, 녹색건축 인증기준 적용
	에너지 효율등급	인증시	○ 1등급 : 기준용적률 × 0.08 ○ 2등급 : 기준용적률 × 0.06 ○ 3등급 : 기준용적률 × 0.04	○ 녹색건축물 조성 지원법, 건축물의 에너지효율등급 인증에 관한 규칙, 건축물 에너지효율등급 인증기준 적용
	녹색 주차장	조성시	○ 기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적) × 0.2	-
주차 및 차량 동선	부설 주차장 확보	법정주차대수 15% 이상 추가 확보시	○ 기준용적률 × 0.1	-

- 주) 1. 가구단위 공동개발시는 본 기준에 따른 인센티브만 적용하며 일반적 인센티브를 중복적용하지 않음
 2. 허용용적률 산정 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
 3. 대지 내 공지에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함
 - 단, 전면공지가 공동주차진출입로와 중복되어 공동주차진출입로로 조성할 경우 해당면적에 대한 인센티브는 중복 적용함

○ 공공시설 부지 기부채납에 따른 인센티브

- 허용용적률 + [1.5 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설 등 제공부지의 용적률) ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적]이내

8) 지구단위계획으로 정하는 경미한 사항에 관한 결정(변경없음)

1. 공개공지의 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치
 2. 대지의 조경 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치
 3. 구역과 연접한 대지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
 4. 주차장 진입 공동 출입로의 조성방법
 5. 공공보행통로의 위치 변경 및 신규설치
 6. 집산도로 또는 국지도로변에서의 주차출입구 변경(신설)에 따른 차량진출입 불허구간의 변경
 7. 지구단위계획 운영지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)
-

【별표1】 건축물 용도 분류표(변경 없음)

구분	용도
C1	지정용도 ○ 해당사항 없음
	허용용도 ○ 건축법 시행령 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(안마시술소, 옥외골프연습장, 제조업소·수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 나목 및 다목 - 제9호 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설 - 제16호 위락시설 - 제20호 자동차 관련 시설 중 가목 주차장 - 제27호 관광휴게시설
	권장용도 ○ 전층 권장용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 일용품점, 휴게음식점 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점 - 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 중 다목 상점
	불허용도 ○ 허용용도 이외의 용도 ○ 지하층: 모든 건축물(주차장 제외)
C2	지정용도 ○ 해당사항 없음
	허용용도 ○ 가구단위 공동개발시 - 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 (단, 주거복합건축물로서 「인천광역시 도시계획조례」에서 정하는 경우에 한함) ○ 건축법 시행령 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(안마시술소, 옥외골프연습장, 제조업소·수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 나목 및 다목 - 제9호 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 - 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설 - 제16호 위락시설 - 제20호 자동차 관련 시설 중 가목 주차장 - 제27호 관광휴게시설
	권장용도 ○ 전층 권장용도 - 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설
	불허용도 ○ 허용용도 이외의 용도 ○ 지하층 : 모든 건축물(주차장 제외)

구분	용도
C3	지정용도 ○ 해당사항 없음
	허용용도 ○ 가구단위 공동개발시 - 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 (단, 주거복합건축물로서 「인천광역시 도시계획조례」에서 정하는 경우에 한함) ○ 건축법 시행령 별표1 - 제1호 단독주택(단, 기존 단독주택 용도로 건축허가받은 연면적에 한하여 허용) - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(안마시술소, 옥외골프연습장, 제조업소·수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 나목 및 다목 - 제9호 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 - 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설 - 제16호 위락시설 - 제20호 자동차 관련 시설 중 가목 주차장 - 제27호 관광휴게시설
	권장용도 ○ 전층 권장용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설
	불허용도 ○ 허용용도 이외의 용도 ○ 지하층: 모든 건축물(주차장 제외)
C4	지정용도 ○ 해당사항 없음
	허용용도 ○ 가구단위 공동개발시 - 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 (단, 주거복합건축물로서 「인천광역시 도시계획조례」에서 정하는 경우에 한함) ○ 가구단위 공동개발 이외시 건축법 시행령 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(안마시술소, 옥외골프연습장, 제조업소·수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 나목 및 다목 - 제9호 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설 - 제16호 위락시설 - 제20호 자동차 관련 시설 중 가목 주차장 - 제27호 관광휴게시설
	권장용도 ○ 1층 권장용도 - 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ○ 전층 권장용도 - 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 중 다목 상점
	불허용도 ○ 허용용도 이외의 용도 ○ 지하층 : 모든 건축물(주차장 제외)

구분	용도
C5	지정용도 ○ 해당사항 없음
	허용용도 ○ 건축법 시행령 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(안마시술소, 옥외골프연습장, 제조업소·수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 나목 및 다목 - 제9호 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설 - 제16호 위락시설 - 제20호 자동차 관련 시설 중 가목 주차장 - 제27호 관광휴게시설
	권장용도 ○ 1층 권장용도 - 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ○ 전층 권장용도 - 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 중 다목 상점
	불허용도 ○ 허용용도 이외의 용도 ○ 지하층 : 모든 건축물(주차장 제외)
D	지정용도 ○ 해당사항 없음
	허용용도 ○ 건축법 시행령 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설(예식장 제외) - 제7호 판매시설 중 나목 및 다목 - 제9호 의료시설(격리병원 제외) - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설 - 제27호 관광휴게시설 중 야외음악당, 야외극장, 어린이회관
	권장용도 ○ 전층 권장용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 일용품점, 휴게음식점 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점 - 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 중 다목 상점
	불허용도 ○ 허용용도 이외의 용도 ○ 지하층: 모든 건축물(주차장 제외)
P	지정용도 ○ 건축법 시행령 별표1 제20호 자동차 관련 시설 중 가목 주차장
	허용용도 ○ 해당사항 없음
	권장용도 ○ 해당사항 없음
	불허용도 ○ 해당사항 없음