

도시관리계획(항동1-1 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

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

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

2023. 6. 14.

인천광역시 중구청장

I. 결정(변경) 취지

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

II. 위치

- 인천광역시 중구 항동6가 1번지 일원

III. 주요내용

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

* 가설건축물: 임시창고

IV. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	항동1-1 지구단위계획구역	중구 항동7가 76-1번지 일원	419,687.5	-	419,687.5	

2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

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

2) 용도지구 결정조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	지구명	위치	내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	1	방화지구	항동7가 76-1번지 일원	방화지구	419,687.5	-	

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정 조서

구분	규모				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		-	
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	국지도로	1,100	대1-5	대1-10	일반 도로		-	

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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.	

주1) ()안은 구역 내 연장

2) 공간시설시설(변경없음)

가) 광장

■ 광장 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	15	개항탑로터리 교통광장	교통광장	중구 향동7가 75번지	16,864	건고 제637호 (1969.11.3)	

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

1) 획지 및 건축물 등에 관한 부분(변경없음)

■ A 용지

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

■ B 용지

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

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	
				신흥동3가 34-10	297.6	공동개발권장
				신흥동3가 34-11		신흥동3가 34-11
		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

가구		획지		필지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
1	59,318.9	-	-	항동7가 57-2	56,992.4	57-14와 공동개발권장
				항동7가 57-14	2,326.5	57-2와 공동개발권장

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

마. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

■ 대지 내 공지(변경없음)

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

■ 교통처리계획(변경없음)

용도	도면 표시	기타	
A	A	차량 동선	<ul style="list-style-type: none"> • 단지내 차량동선은 보행자의 안전을 우선적으로 고려하여 보행자 동선과의 상충 최소화 • 원활한 진출입이 이루어지도록 진출입구는 외곽도로와 직각 교차되도록 하며, 교차부에서 30m이상 이격하여 배치될 수 있도록 교차부의 30m 이내구간은 차량의 진출입을 금지토록 함
		주차 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 부설주차장은 주차수요를 충족할 수 있도록 충분한 주차시설을 설치 - 1대/세대 이상의 주차시설 설치를 권장 • 지상주차장은 자연친화적인 공원조성(권장사항) • 지하주차장은 아파트와 직접 연결되도록 지하통로를 설치할 것을 권장 - 이 경우 아파트경비실은 출입자의 통행을 감시할 수 있는 구조가 되도록 유도 • 주차장 진출입구에는 야간에 인식도를 높이기 위하여 접지형 가로등을 설치하도록 권장
B, C	B, C	차량 동선	<ul style="list-style-type: none"> • 개별필지의 진출입은 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)
		주차 시설	<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 설치는 가능한 건물의 1층 출입구 부근에 종합안내판으로 설치하여 가로의 미관을 보호할 것을 적극 권장 건물 상단부의 벽면에 설치되는 광고물은 공공정보, 건물명 등 1개에 한하여 허용 대상지내의 건축물에는 옥상광고물을 설치할 수 없으나 광고물심의위원회의 심의를 거쳐 공익의 목적 등이 인정되고 가로의 미관상 지장이없다고 인정되는 경우에 한하여 허용

■ 가설건축물의 한시적 유예기간 부여(변경)(신설)

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

* 가설건축물: 임시창고

■ 기타사항(지구단위계획의 운용 등)(변경없음)

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

바. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

■ 개요

구분	위치	면적(㎡)	지정목적
항동1-1 특별계획구역	항동7가 57-2, 14	59,318.9	<ul style="list-style-type: none"> 대지소유자의 개발프로그램이 미확정된 대규모 대지로, 하나의 대지안에 여러 기능의 건축물 입지가 예상되는 등 계획적 관리가 필요한 지역

■ 계획내용

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

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

사. 경미한 변경에 관한 사항(변경없음)

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

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

【별표1】 건축물 용도 분류표(변경 없음)

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율 (%)	기준/허용/상한 용적률(%)	최고/최저 높이(층)
A	-	<ul style="list-style-type: none"> • 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(식품제조가공업 제외)·수리점 - 다중생활시설 - 옥외철타이 있는 골프연습장 • 판매시설 중 도매·소매 시장(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)
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(식품제조가공업 제외)·수리점 - 다중생활시설 - 옥외철타이 있는 골프연습장 • 판매시설 중 도매·소매 시장(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 용도지역 지구에서 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·소매 시장(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) 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*5%	20%	• 인접대지와 공동개발 시 적용
용도에 관한 사항	권장용도	기준용적률*5%	20%	• 건축연면적의 30%권장용도 준수시 적용
대지내 공지에 관한 사항	공공보행통로 전면공지	기준용적률*1.5% (공공시설부지제공면적 /잔여대지면적)	10%	• 보행통로로서 제공하는 경우
	대지내 통로	폭2.5m 이상	5%	• 보행통로를 제공
	쌈지공원 (휴식공간)	기준용적률*2.5%	10%	• 쌈지공원으로 조성하여 일반인 출입이 가능한 경우
	공개공지 또는 공개공간	(의무면적초과면적*50%) /대지면적	10%	• 대지 내 공개공지를 의무면적 이상 확보하는 경우
건축물의 형태 및 외관에 관한 사항	탑상형 건물	기준용적률*5%	20%	• 탑상형으로 건축하는 경우
	건축물의 색채	기준용적률*1.25%	5%	• 건축물의 색채 권장 사항 준수 시 적용
	야간환경조명	기준용적률*1.25%	5%	• 건축물의 야간환경조명 권장사항 준수 시 적용
주차에 관한 사항	공동 주차출입구	기준용적률*2.5%	10%	• 인접대지와 공동으로 주차출입구를 이용하는 경우
	공동주차장	기준용적률*2.5%	10%	• 인접대지와 공동으로 주차장을 설치하는 경우
합계	-	-	125%	-

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

■ 상한용적률 적용 항목 및 기준

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

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

【별표2】 건축물의 형태 분류표(변경 없음)

용도	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(변경 없음)

용도	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(변경 없음)

용도	도면 표시	건축물의 색채
A	A	<ul style="list-style-type: none"> • 단지내 쾌적한 분위기 조성을 위하여 밝고 명랑한 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 명랑한 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

V. 지형도면 : 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

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