

도시관리계획(항동1-2 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

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

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

2023. 6. 14.

인천광역시 중구청장

I. 결정(변경) 취지

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

II. 위치

- 인천광역시 중구 항동6가 1번지 일원

III. 주요내용

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

* 가설건축물: 임시창고

IV. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

| 도면 표시번호 | 구역명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|------------|-------------------|---------------------|---------|----|---------|----|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| - | 항동1-2 지구단위계획구역 | 중구 항동 58-20번지 일원 | 454,730 | - | 454,730 | |

2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

| 구분 | 구분 | 면적(㎡) | | | 구성비 | 비고 |
|----------|--------|---------|----|---------|-------|----|
| | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 상업 지역 | 소계 | 454,730 | - | 454,730 | 100.0 | |
| | 일반상업지역 | 454,730 | - | 454,730 | 100.0 | |

2) 용도지구 결정조서 (변경없음)

| 구분 | 도면표시 번호 | 지구명 | 위치 | 내용 | 면적 (㎡) | 최초결정 근거 (최초결정일) | 비고 |
|----|------------|------|---------------------|------|-----------|-----------------------|----|
| | 2 | 방화지구 | 중구 항동 58-20번지 일원 | 방화지구 | 454,730 | 2001.07.12 | |

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정 조서

| 구분 | 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 | | |
| | 대로 | 1 | 5 | 35 | 주간선 도로 | 4,386 (184) | 광2-1 | 대2-45 (항동) | 일반 도로 | | |

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

주1) ()안은 구역 내 연장

나) 주차장(변경없음)

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

2) 공공·문화·체육시설(변경없음)

가) 학교

■ 학교 결정 조서

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

3) 유통·공급시설(변경없음)

가) 시장

■ 시장 결정 조서

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

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

1) 일반사항(변경없음)

■ 용어정의

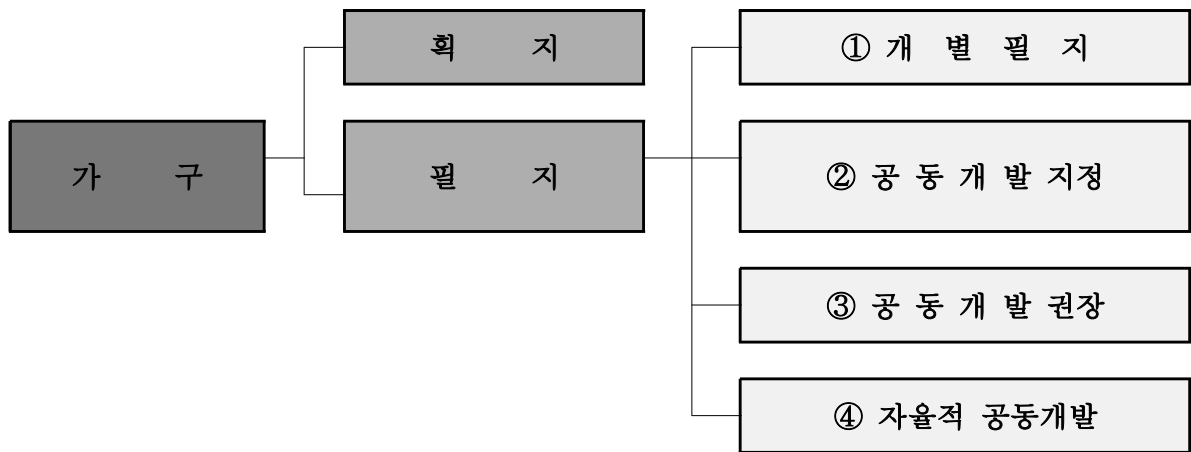
- 해당법규 및 관련지침의 제정·개정 또는 변경에 따라 그 내용과 지구단위계획의 내용이 서로 다를 경우에는 해당법규 및 관련지침을 우선하여 적용하며 그 범위 안에서 지구단위계획의 내용을 따르도록 한다.
- 지구단위계획의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.
- “가구(블록)”란 가로(街路)에 의하여 둘러싸인 구획으로 한 개 혹은 그 이상의 획지 및 필지에 의하여 구성되는 것을 말함.
-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

【예시도】



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

【획지와 필지 개념】



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

■ 개발규모

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

| 구분 | 최대개발규모(m ²) | 비고(평균규모) |
|------|-------------------------|----------|
| 상업지역 | 5,000 | 1,534 |

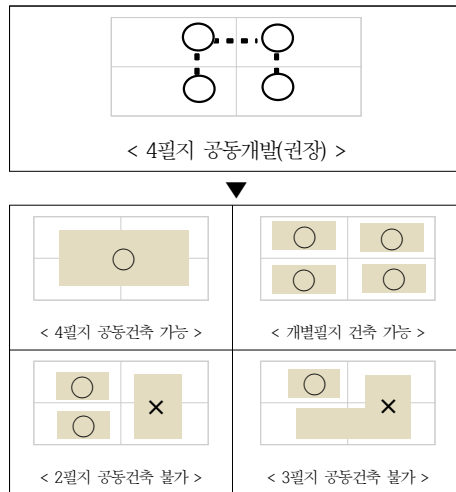
※ 최대 개발규모 적용예외 사항

- 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 】

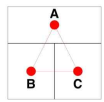


■ 자율적 공동개발 운영기준

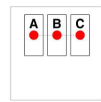
- 지구단위계획에서 획지계획 및 공동개발(지정/권장)의 계획이 없는 필지에 한하여 최대개발규모를 초과하지 않는 범위 내에서 토지소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발이 가능
- 형태는 자율적 공동개발 예시안을 참조하여 준수토록 하고, 다음에 해당하는 경우에는 불허(단, 구 도시계획위원회에서 인정하는 경우 제외)
 - 부정형(요철형, 과소형 등)필지 발생시 / 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3이상이 되는 경우

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

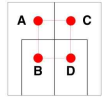
○ 자율적 공동개발 예시



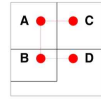
[적용기준1]
 ❶ B+C공동개발
 ❷ (B+C)+A공동개발(선행조건 : ❶만족)



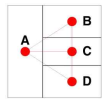
[적용기준2]
 ❶ A+B 또는 B+C공동개발
 ❷ A+B+C공동개발(선행조건 : ❶만족)



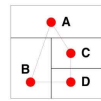
[적용기준3]
 ❶ A+B공동개발
 ❷ C+D공동개발
 ❸ (A+B)+(C+D)공동개발(선행조건 : ❶❷만족)



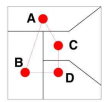
[적용기준4]
 ❶ A+C공동개발
 ❷ B+D공동개발
 ❸ (A+C)+(B+D)공동개발(선행조건 : ❶❷만족)



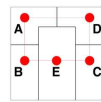
[적용기준5]
 ❶ B+C 또는 C+D공동개발
 ❷ B+C+D공동개발(선행조건 : ❶만족)
 ❸ (B+C+D)+A공동개발(선행조건 : ❷만족)



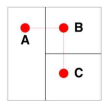
[적용기준6]
 ❶ C+D공동개발
 ❷ (C+D)+B공동개발(선행조건 : ❶만족)
 ❸ (C+D)+B+A공동개발(선행조건 : ❷만족)



[적용기준7]
 ❶ C+D공동개발
 ❷ (C+D)+B공동개발(선행조건 : ❶만족)
 ❸ (C+D)+B+A공동개발(선행조건 : ❷만족)



[적용기준8]
 ❶ A+B공동개발
 ❷ C+D공동개발
 ❸ (A+B)+E공동개발(선행조건 : ❶만족)
 ❹ (C+D)+E공동개발(선행조건 : ❷만족)
 ❺ (A+B)+(C+D)+E공동개발(선행조건 : ❶❷만족)

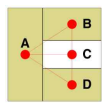


[적용기준9]
 ❶ B+C공동개발
 ❷ (B+C)+A공동개발(선행조건 : ❶만족)

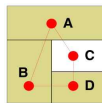
주) 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하도록 함

○ 자율적 공동개발 불허 예시

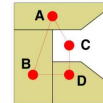
- 자율적 공동개발로 인해 요철형 대지 발생, 맹지 및 세장비 과다(1:3이상) 대지발생시 자율적 공동개발 불허



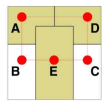
[적용기준5]
 A+B+D 공동개발



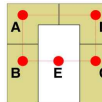
[적용기준6]
 A+B+D 공동개발



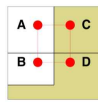
[적용기준7]
 A+B+D 공동개발



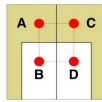
[적용기준8]
 A+D+E 공동개발



[적용기준8]
 A+B+C+D 공동개발



[적용기준4]
 C+D 공동개발



[적용기준3]
 A+C 공동개발

2) 획지 및 건축물 등에 관한 부분(변경없음)

■ B 용지

| 가 구 | | 획 지 | | 필 지 | | 비 고 |
|-------------|---------------------|-----|---------------------|-------------|---------------------|------------|
| 번호 | 면적(m ²) | 위치 | 면적(m ²) | 위 치 | 면적(m ²) | |
| 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(m ²) | 위치 | 면적(m ²) | 위 치 | 면적(m ²) | |
| 23 | 12,362.7 | - | - | 항동7가 58-141 | 618.6 | |
| | | | | 항동7가 58-142 | 296.2 | 58-143,147과 공동개발권장 |
| | | | | 항동7가 58-143 | 344.6 | 58-142,147과 공동개발권장 |
| | | | | 항동7가 58-144 | 348.5 | 공동개발권장 |
| | | | | 항동7가 58-145 | 300.2 | |
| | | | | 항동7가 58-146 | 341.3 | 58-148과 공동개발권장 |
| | | | | 항동7가 58-147 | 125.9 | 58-142,143과 공동개발권장 |
| | | | | 항동7가 58-148 | 346.7 | 58-146과 공동개발권장 |

■ C1 용지

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

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

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

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

| 가 구 | | 획 지 | | 필 지 | | 비 고 | |
|-------------|---------------------|-----|---------------------|-------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 번호 | 면적(m ²) | 위치 | 면적(m ²) | 위 치 | 면적(m ²) | | |
| 20 | 15,824.7 | - | - | 항동7가 58-22 | 1,147.3 | 58-115와 공동개발권장 | |
| | | | | 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 | | 58-100과 공동개발권장 |
| | | | | 항동7가 58-113 | 881.9 | | |
| | | | | 항동7가 58-115 | 276.9 | | |
| | | | | 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(m ²) | 위치 | 면적(m ²) | 위 치 | 면적(m ²) | |
| 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 | |
| 26 | 11,615.1 | - | - | 항동7가 27-251 | 715.9 | 공동개발권장 |
| | | | | 항동7가 27-59 | 5,148.7 | |
| | | | | 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 | |
| 27 | 11,618.4 | - | - | 항동7가 27-229 | 630.9 | 공동개발권장 |
| | | | | 항동7가 27-64 | 10,841.8 | |
| | | | | 항동7가 27-235 | 727.6 | |
| 28 | 11,574.2 | - | - | 항동7가 27-255 | 49.0 | 공동개발권장 |
| | | | | 항동7가 27-69 | 9,363.2 | |
| | | | | 항동7가 27-138 | 1,217.8 | |
| | | | | 항동7가 27-139 | 993.2 | |

■ C3 용지

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

■ D 용지

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

■ 특별계획구역

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

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

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

마. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

■ 대지 내 공지(변경없음)

| 용도 | 도면 표시 | 기타사항 | |
|-------------------------|-------------------------|-------|---|
| B, C1, C2, C3, D, D1, P | B, C1, C2, C3, D, D1, P | 전면 공지 | <ul style="list-style-type: none"> • 전면도로 경계선 또는 필지 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지 내 공지로서 일반에게 항상 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 보행공간이 되도록 하여야 한다. |
| | | 차폐 조경 | <ul style="list-style-type: none"> • 공용주차장이나 부설 주차장 등이 도로와 면한 부분에는 건축한계선 대지 안쪽으로 차폐조경 설치(진입로 제외) • 다음 기준의 식수대(植樹帶)를 설치하고, 조례 기준에 따라 교목 및 관목을 식재 할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 폭 20M 이상의 도로변: 폭 2M 이상의 식수대 - 기타 도로변 : 폭 1M 이상의 식 |

■ 교통처리계획(변경없음)

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

■ 경관계획(변경없음)

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

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

■ 가설건축물의 한시적 유예기간 부여(변경)(신설)

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

* 가설건축물: 임시창고

■ 기타사항(지구단위계획의 운용 등)(변경없음)

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

바. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

■ 개요

| 구분 | 위치 | 면적(㎡) | 지정목적 |
|-----------------|-------------|----------|--|
| 항동1-2 특별계획구역 | 27-107, 131 | 91,213.6 | <ul style="list-style-type: none"> 대지소유자의 개발프로그램이 미확정된 대규모 대지로, 하나의 대지 안에 여러 기능의 건축물입지가 예상되는 등 계획적 관리가 필요한 지역 |

■ 계획내용

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

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

사. 경미한 변경에 관한 사항(변경없음)

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

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

[별표 1] 건축물에 관한 사항(변경없음)

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

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

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

■ 주거복합건축물의 용적률

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

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

■ 허용용적률 적용 항목 및 기준

| 구분 | 인센티브 항목 | 적용기준 | 용적률 완화 | 내용 |
|---------------------|---------------|-------------------------------------|--------|------------------------------|
| 대지에 관한 사항 | 공동개발 | 기준용적률 × 7.5% | 30% | • 인접대지와 공동개발 시 적용 |
| 용도에 관한 사항 | 권장용도 | 기준용적률 × 7.5% | 30% | • 건축연면적의 30% 권장용도 준수시 적용 |
| 대지 내 공지에 관한 사항 | 공공보행통로 전면공지 | 기준용적률 × 1.5 × (공공시설부지제공면적 / 잔여대지면적) | 20% | • 보행통로로서 제공하는 경우 |
| | 대지내 통로 | 폭2.5m 이상 | 20% | • 보행통로 제공 |
| | 쌈지공원 (휴식공간) | 기준용적률 × 5% | 20% | • 쌈지공원으로 조성하여 일반인 출입이 가능한 경우 |
| | 공개공지 또는 공개 공간 | (의무면적초과면적×50%) / 대지면적 | 10% | • 대지 내 공개공지를 의무면적 이상 확보하는 경우 |
| 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 | 탑상형 건물 | 기준용적률 × 5% | 20% | • 탑상형으로 건축하는 경우 |
| | 건축물의 색채 | 기준용적률 × 1.25% | 5% | • 건축물의 색채 권장 사항 준수 시 적용 |
| | 야간환경조명 | 기준용적률 × 1.25% | 5% | • 건축물의 야간환경조명 권장 사항 준수 시 적용 |
| 주차에 관한 사항 | 공동 주차출입구 | 기준용적률 × 6.25% | 25% | • 인접대지와 공동으로 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 제공시 산출된 용적률
- 허용용적률 × [1+1.5×(공공시설부지로 제공하는 면적)÷(공공시설부지제공후의 대지면적)] 이내

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

[별표 2] 건축물의 색채 분류표(변경없음)

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

※ 색채의 분류

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

V. 지형도면 : 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

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