

## 도시관리계획(항동1-1 지구단위계획 및 특별계획구역 세부개발계획)결정(변경) 및 지형도면 고시

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

관계도서는 인천광역시청(도시계획과, ☎ 032-440-4464), 중구청(도시계획과, ☎ 032-760-7518)에 갖추어 놓았습니다.

2024. 9. 23.

### 인 천 광 역 시 장

#### 1. 결정취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제4호 마목에 따른 도시관리계획(항동1-1 지구단위계획 및 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경)하는 사항임

#### 2. 위치

- 인천광역시 중구 항동7가 76-1번지 일원

### 3. 도시관리계획 결정(변경)조서

#### 가. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

○ 지구단위계획구역 결정 조서(변경 없음)

도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	항동1-1 지구단위계획구역	중구 항동7가 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 결정 조서(변경 없음)

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

나) 용도지구에 관한 결정 조서(변경 없음)

○ 방화지구 결정조서

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

다) 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항(변경)

##### ① 교통시설

○ 도로 결정(변경)조서

구분	구 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	LNG인수기지	일반도로		-	
기정	광로	2	1	50~70	주간선도로	3,540	15호광장	광3-2	일반도로		-	
기정	광로	2	9	50	주간선도로	2,700	대1-5	광2-5	일반도로		-	
기정	대로	2	22	30	국지도로	1,100	대1-5	대1-10	일반도로		-	
변경	대로	2	22	30~33 (15~18)	국지도로	1,100	대1-5	대1-10	일반도로	-	건고 2701호 '66.8.31.	일부구간 폭원확장
기정	대로	2	23	30	국지도로	1,570	대1-10	대1-3	일반도로		-	
기정	대로	2	25	30~33 (3)	주간선도로	1,864	광2-9	대1-29	일반도로		'69.11.3.	
신설	중로	1	1	20	특수도로	197	항동7가 57-6	광2-9	보행자 전용	-	-	보행자 전용도로 신설

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

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-22	대로 2-22	◦항동7가 57-2번지 서측도로 일부구간 폭원확장(30m→33m) - 면적: 증) 546.2㎡	◦항동1-1특별계획구역 진입도로변 가감속차로 확보를 위한 차로 폭원 확장
-	중로 1-1	◦특별계획구역 동측 보행자전용도로 신설 - B=20m, L=197m - 면적: 3,935.3㎡	◦항동1-1특별계획구역의 상한용적률 적용을 위한 기부채납으로, 향후 제물포르네상스 개발계획 고려 및 원활한 보행자 통행을 위한 보행자전용도로 신설

② 공간시설(변경)

○ 광장 결정조서(변경 없음)

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

○ 녹지 결정(변경)조서

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

○ 녹지 결정 사유서

도면표시번호	녹 지 명	변 경 내 용	변경사유
①	녹지	◦완충녹지 신설 - 면적: 4,473.1㎡	◦주변지역 용도지역 현황을 고려한 완충공간 확보 및 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 따라 『주택건설사업계획』 기준에 따른 녹지 신설

2) 획지 및 건축물 등에 대한 부분

가) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서(변경)

■ A용지(변경 없음)

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

■ B용지(변경 없음)

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

■ C용지(변경 없음)

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		비고	
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	
				신흥동 3가 34-11 일원	1,544.6	-	-
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(변경)

기정						변경					
도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	필지		비 고	도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	필지		비 고
			위치	면적(㎡)					위치	면적(㎡)	
-	1	59,318.9	항동7가 57-2대	56,992.4	57-14와 공동개발 권장	-	1	50,364.2	항동7가 57-2대	48,096.4	57-14와 공동개발 지정
			항동7가 57-14대	2,326.5	57-2와 공동개발 권장				항동7가 57-14대	2,267.8	57-2와 공동개발 지정

○ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 사유서

도면 번호	가구 번호	변경내용	변경사유	비 고
-	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별계획구역 가구 및 필지계획 변경</li> <li>가구면적 변경 59,318.9㎡→50,364.2㎡(감 8,954.7㎡)</li> <li>필지면적 변경                             <ul style="list-style-type: none"> <li>항동7가 57-2번지 면적 감소 56,992.4㎡→48,096.4㎡(감 8,896.0㎡)</li> <li>항동7가 57-14번지 면적 감소 2,326.5㎡→2,267.8㎡(감 58.7㎡)</li> </ul> </li> <li>공동개발 권장 → 공동개발 지정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>항동7가 57-2번지와 57-14번지 공동개발 지정</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대로 2-22호선 도로폭원 확장, 녹지①신설, 보행자도로(중1-1호선) 신설에 따른 가구면적 감소</li> <li>대로 2-22호선 도로폭원 확장, 녹지①신설, 보행자도로(중1-1호선) 신설에 따른 면적변경</li> <li>공동개발 권장 → 공동개발 지정 효율적 토지이용을 위한 공동개발 지정으로 계획</li> </ul>	

나) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

■ 건축물에 관한 계획(변경 없음)

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>50m 이상 도로 : 6m</li> <li>20~50m 미만 도로 : 4m</li> <li>아파트단지 : 인접대지경계선 6m</li> </ul>			

## 다) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

### ■ 대지내 공지(변경 없음)

용도	도면 표시	기 타	
A, B, C	전면 공지		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전면도로 경계선 또는 필지 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지내 공지로서 일반에게 향시 개방되는 공지로써, 접한 도로의 보도와 전면공지의 높이 차이가 없어야 함</li> <li>• 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며, 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 및 진열장, 적치물 등 설치금지</li> <li>• 포장패턴은 연접보도의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 동일 색채 및 재질을 사용토록 권장</li> <li>• 전면공지에는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 차량진입 방지용 블라드 설치</li> <li>• 전면공지는 대지면적에 산입되며, 전면공지에 의한 보도 확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행함</li> </ul>
	공공 조경		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거용 건축물* 신축 시 축항대로에 접한 대지는 건축한계선 포함 15m이상 공공조경으로 조성하여야 함</li> <li>* 주거복합, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔, 생활숙박시설 (단, 비주거용으로 사용되는 건축물(개별동)은 별도 협의를 통해 적용 제외)</li> <li>• 조례에서 정하는 식재기준에 따라 식재하여야 하며, 보행이 가능한 구조로 하여야 함 (시화·시목 및 유실수 식재를 권장)</li> <li>• 접한 도로의 보도와 공공조경 내 보행로의 높이 차이가 없어야 함</li> <li>• 공공조경 면적은 조경면적에 포함됨</li> </ul>
	공개 공지		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 공개공지는 건축선 후퇴부분(전면공지, 공공조경)과 연계되어 쾌적한 보행공간이 되도록 하여야 한다</li> </ul>
	차폐 조경		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공용주차장이나 부설 주차장 등이 도로와 면한 부분에는 건축한계선 대지 안쪽으로 차폐조경 설치(진입로 제외)</li> <li>• 다음 기준의 식수대(植樹帶)를 설치하고, 조례 기준에 따라 교목 및 관목을 식재 할 것               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 폭 20M 이상의 도로변 : 폭 2M 이상의 식수대</li> <li>- 기타 도로변 : 폭 1M 이상의 식수대</li> </ul> </li> </ul>

■ 교통처리계획(변경 없음)

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

■ 경관계획(변경 없음)

용도	도면 표시	기 타 사 항	
A, B, C	A, B, C	스카이라인	<ul style="list-style-type: none"> <li>간선도로변 대형 필지를 고층으로 하여 점차 낮아지는 스카이라인 계획 수립</li> <li>간선도로의 개방감을 확보하기 위하여 탑상형 배치 권장</li> </ul>
		야간 조명	<ul style="list-style-type: none"> <li>지상 16층 이상의 건축물은 건물외벽 및 주변환경(조형물, 보도바닥)에 조명을 투시하는 등 야간환경조명을 설치 권장</li> </ul>
		가로 안내물	<ul style="list-style-type: none"> <li>안내표지(Sign) 체계 중 도시안내표지, (다방향)유도표지, 공공표지(픽토그램), 시민게시판 등 공공안내표지는 기본적으로 “도시개성창조사업 디자인 편람”에 입각하여 설계함으로써 인천시의 정체성 확립에 부응토록 함</li> </ul>
		건축물 색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>별표-4의 건축물의 색채</li> </ul>
		담장	<ul style="list-style-type: none"> <li>담장 설치시 높이 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리로 조성</li> </ul>
		간판 및 광고물	<ul style="list-style-type: none"> <li>건물에서 사용되는 안내판 및 광고물의 설치 가능한 건물의 1층 출입구 부근에 종합안내판으로 설치하여 가로의 미관을 보호할 것을 적극 권장</li> <li>건물 상단부의 벽면에 설치되는 광고물은 공공정보, 건물명 등 1개에 한하여 허용</li> <li>대상지내의 건축물에는 옥상광고물을 설치할 수 없으나 광고물심의위원회의 심의를 거쳐 공익의 목적 등이 인정되고 가로의 미관상 지장이없다고 인정되는 경우에 한하여 허용</li> </ul>

■ 가설건축물의 한시적 유예기간 부여(변경 없음)

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

\*가설건축물: 임시창고

■ 기타사항(지구단위계획의 운용 등)(변경 없음)

- 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 결정조서(변경)

### ■ 개요(변경 없음)

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(기정)

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

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

### ■ 계획내용(변경)

구분	용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이	건축한계선	공개공지	비고
			기준/허용/상한				
항동1-1 특별계획 구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설, 판매 및 영업시설, 문화 및 집회시설 중 전시장, 주거복합, 숙박시설 중 관광 숙박시설</li> </ul>	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.

### ○ 결정(변경) 사유서

도면 번호	가구 번호	변경내용	변경사유	비고
-	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도 변경                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인천시 도시계획조례에 따른 오피스텔 바닥면적 적용 비율을 적용함에 따라 '오피스텔의 경우는 바닥면적 합계의 1/2을 주거용으로 사용되는 부분의 면적으로 산정' 문구 삭제</li> </ul> </li> <li>• 건폐율계획 수립                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50%이하(단, 주거동 주동의 건폐율은 27% 이하)</li> </ul> </li> <li>• 높이계획 수립                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 49층 이하(180m 이하)</li> </ul> </li> <li>• 건축한계선계획 변경                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기정 : 6m</li> <li>- 변경 : 녹지변 3m, 동측 도로변 8.5m, 서측 도로변 12m, 남측 도로변 폭15m</li> </ul> </li> <li>• 공개공지계획 변경                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기정 : 공원형태의 공개공지 조성(폭30m)</li> <li>- 변경 : 공원형태의 공개공지 조성                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>동측 도로변 폭 8.5m</li> <li>서측 도로변 폭 12m</li> <li>남측 도로변 폭 15m</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따른 변경</li> </ul>	

## ■ 특별계획구역 세부 지침(신설)

### ① 건축물에 대한 배치·형태·색채 결정 조서

도면 번호	가구 번호	구분	계획내용
-	1	형태	◦ 탑상형 건축물 형태
		배치	◦ 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
		색채	◦ 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 - 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화 된 디자인 계획

### ○ 건축물에 대한 배치·형태·색채 결정 사유서

도면 번호	가구 번호	변경내용	변경사유	비 고
-	1	• 건축물에 대한 배치·형태·색채 계획 수립	◦ 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따라 계획 수립	

### ② 대지 내 공지계획에 관한 결정 조서

도면 번호	가구 번호	구분	계획내용
-	1	전면 공지	◦ 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
		공개 공지	◦ 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 인정할 경우에는 허가권자가 지정하는 위치에 공개공지 설치 가능 ◦ 공개공지는 건축선 후퇴부분(전면공지, 공공조경)과 연계되어 쾌적한 보행공간이 되도록 하여야 한다. ◦ 필로티 구조로 공개공지를 조성하는 경우, 「인천광역시 건축 조례」에 따라 6m 이상 유효높이를 확보하여야 한다.
		차폐 조경	◦ 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 - 폭 20M 이상의 도로변 : 폭 2M 이상의 식수대 - 기타 도로변 : 폭 1M 이상의 식수대

### ○ 대지 내 공지계획에 관한 결정 사유서

도면 번호	가구 번호	변경내용	변경사유	비 고
-	1	• 대지 내 공지계획 수립	◦ 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따라 계획 수립	

③ 교통처리계획에 관한 결정 조서

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

○ 교통처리계획에 관한 결정 사유서

도면 번호	가구 번호	변경내용	변경사유	비 고
-	1	• 교통처리계획 수립	• 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따라 계획 수립	

④ 경관계획에 관한 결정 조서

도면 번호	가구 번호	구분	계획내용
-	1	스카이라인	<ul style="list-style-type: none"> <li>10개층 이상의 층고 변화를 통한 스카이라인 계획수립(최저39층~최고49층)</li> <li>간선도로의 개방감을 확보하기 위하여 탑상형 배치</li> </ul>
		야간 조명	<ul style="list-style-type: none"> <li>지상 16층 이상의 건축물은 건물외벽 및 주변환경(조형물, 보도바닥)에 조명을 투시하는 등 야간환경조명을 설치 권장</li> </ul>
		가로 안내물	<ul style="list-style-type: none"> <li>안내표지(Sign) 체계 중 도시안내표지, (다방향)유도표지, 공공표지(픽토그램), 시민게시판 등 공공안내표지는 기본적으로 “도시개성창조사업 디자인 편람”에 입각하여 설계함으로써 인천시의 정체성확립에 부응토록 함</li> </ul>
		건축물 색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>랜드마크(Landmark) 기능 및 단지 내 쾌적한 분위기 조성을 위하여 밝고 명랑한 색조계열 사용</li> <li>주변 경관과의 조화를 고려한 색채를 사용하고, 자극적인 원색의 색채사용 지양</li> <li>옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 「인천광역시 상징물관리 조례」를 준용토록 함                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화 된 디자인 계획</li> </ul> </li> </ul>
		담장	<ul style="list-style-type: none"> <li>담장 설치시 높이 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리로 조성 권장</li> </ul>
		간판 및 광고물	<ul style="list-style-type: none"> <li>건물에서 사용되는 안내판 및 광고물의 설치 가능한 건물의 1층 출입구 부근에 종합안내판으로 설치하여 가로의 미관을 보호할 것을 적극 권장</li> <li>건물 상단부의 벽면에 설치되는 광고물은 공공정보, 건물명 등 1개에 한하여 허용</li> <li>대상지 내의 건축물에는 옥상광고물을 설치할 수 없으나 광고물심의위원회의 심의를 거쳐 공익의 목적 등이 인정되고 가로의 미관상 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 허용</li> </ul>

○ 경관계획에 관한 결정 사유서

도면 번호	가구 번호	변경내용	변경사유	비 고
-	1	• 경관계획 수립	• 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따라 계획 수립	

⑤ 공공기여 계획

공공기여시설		사업주체	제공 방법	공공기여시설 설치가액(백만원) <sup>1)</sup>	비율(%)	제공시점 (기부채납)
대상지 내	대상지 동측 도로(폭 4M)	인천항동터원 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 <sup>2)</sup>	인천항동터원 피에프브이(주)	현물	8,047	53.68	항동7가 57-2, 57-14번지 사업준공 전까지
	중구 내 생활SOC 등 설치 <sup>3)</sup>		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 타상 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	구 모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	1	1	20	특수도로	197	항동7가 57-6	광2-9	보행자 전용	-	-	보행자 전용도로 신설

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

- 공간시설(녹지)

구분	도면표시 번호	녹지명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계					-	증) 4,473.1	4,473.1		
신설	①	녹지	완충 녹지	인천시 중구 항동7가 57-2번지 일원	-	증) 4,473.1	4,473.1	-	-

주) 항동1-1특별계획구역의 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	국지도로	1,100	대1-5	대1-10	일반도로		-	
변경	대로	2	22	30-33 (15-18)	국지도로	1,100	대1-5	대1-10	일반도로	-	건고 2701호 '66.8.31.	일부구간 폭원확장

주) ( )안은 구역 내

주) 대로2-22의 일부구간 폭원 확장은 항동1-1특별계획구역 진입도로변 가감속차로(항동7가 57-2, 57-14) 확보에 관한 사항임

주) 미개설구간(항동7가 30-8, 33-2) 도로조성에 관한 사항은 비관리청 도로공사 시행허가를 받아 개설(공사비용 시행자 부담)

## 마) 경미한 변경에 대한 사항(변경 없음)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제5항, 「동법시행령」 제25조 제4항 제1호 부터 제7호 및 「인천광역시 도시 계획조례」 제16조에 의한 지구단위계획의 경미한 사항과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 제9호 에 의한 지구단위계획에서 정하는 사항은 아래와 같음

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

## 바) 건축물의 용도·형태·배치 등에 대한 계획 : (별표참조)

- 【별표1】 건축물 용도 분류표 (변경)
- 【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(변경)

\* 주거복합건축물 용적률 및 허용용적률 완화 항목 및 기준 변경

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

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

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

■ 주거복합건축물의 용적률(변경)

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	

○ 주거복합건축물의 용적률 결정(변경) 사유서

도면 번호	가구 번호	변경내용	변경사유	비 고
-	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 특별계획구역의 용적률 신설</li> <li>- 주거용 면적 비율 30%미만 : 400/500/600%이하</li> <li>- 주거용 면적 비율 30%이상~40%미만 : 400/500/580%이하</li> <li>- 주거용 면적 비율 40%이상~50%미만 : 400/500/525%이하</li> <li>- 주거용 면적 비율 50%이상~60%미만 : 400/490/520%이하</li> <li>- 주거용 면적 비율 60%이상~70%미만 : 400/480/515%이하</li> <li>- 주거용 면적 비율 70%이상~80%미만 : 400/470/510%이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 인천시 도시계획조례 별표2 공동주택 및 준주택 연면적 비율을 적용한 밀도계획 수립</li> <li>◦ 단서규정 삭제</li> <li>- 인천시 도시계획조례에 따른 오피스텔 바닥면적 적용 비율을 적용함에 따라 단서조항 삭제</li> <li>※허용 및 상한 용적률은 각 적용항목 및 기준에 따름</li> </ul>	

■ 허용용적률 적용 항목 및 기준(기정)

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

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

■ 허용용적률 적용 항목 및 기준(변경)

구분	인센티브항목	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	탑상형건물	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%	
	에너지효율 등급인증	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

○ 허용용적률 적용 항목 및 기준 결정(변경) 사유서

도면 번호	가구 번호	변경내용	변경사유	비고
-	-	• 허용용적률 적용 항목 신설 (환경 친화적 건축물에 관한 사항 추가)	• 허용용적률 완화 기준중 환경보전 및 녹지율 확보 등을 위해 '환경친화적 건축물에 관한 사항' 신설	

■ 상한용적률 적용 항목 및 기준(변경 없음)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조에 의한 공공시설부지로 제공시 산출된 용적률
- 허용용적률 × [1+1.5×(공공시설부지로 제공하는 면적)÷(공공시설부지 제공후의 대지면적)] 이내
- ※ 산출식에 의해 산출된 용적률은 별표-1의 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"> <li>• 탑상형 건축물 권장</li> </ul>
B, C	B, C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 외벽                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 전후면과 측면은 동일계통의 재료, 색채 사용</li> <li>- 15m이상 가로에 개구부가 없는 벽면을 노출할 수 없음</li> <li>- 근린생활시설 및 관광숙박시설의 경우 전면도로에 접한 1층 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하도록 함</li> <li>- 옥상부는 냉각탑, 물탱크등 건축설비가 노출되지 않도록 함</li> </ul> </li> <li>• 구조                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 무피복 철골조, 컨테이너등의 구조 등의 거부감을 주는 구조형식은 불허함</li> </ul> </li> <li>• 1층 바닥높이                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 출입구는 가능한 출입을 위한 계단의 설치를 배제하도록 하나, 부득이하게 계단이 필요한 경우 장애인 편의시설 및 설비의 설치기준에 관한 규정에 적하하게 경사로를 설치하도록 함</li> <li>- 1층 바닥 마감높이와 도로 바닥 마감높이와의 차이는 10cm 이내로 함</li> </ul> </li> </ul>

【별표3】 건축물의 배치 분류표(변경 없음)

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

【별표4】 건축물의 색채 분류표(변경 없음)

용도	도면 표시	건축물의 색채
A	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단지내 쾌적한 분위기 조성을 위하여 밝고 명랑한 색조계열 사용</li> <li>• 주변의 경관과의 조화를 고려하여 베이지, 연한연두, 연한노랑 등의 부담없고 친근한 색을 보조색으로 사용토록 권장</li> <li>• 옥탑 및 기타 부속 건축물 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장</li> <li>• 옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 인천시 공공디자인 가이드라인, 색채디자인 가이드라인 등 인천시 도시디자인 기준을 준용토록 함</li> <li>- 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화된 디자인 계획</li> </ul>
B, C	B, C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 원색의 사용을 금하며(강조색은 가능) 저채도 색채를 사용</li> <li>• 건축물의 좌우배면은 전면색채와 동일계통의 색채를 사용</li> <li>• 검정색 계통의 외벽 마감재료 사용을 지양하여 밝고 명랑한 분위기의 도시경관 형성(단 강조색은 가능)</li> <li>• 옥탑 및 기타 부속 건축물 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장</li> <li>• 옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 인천시 공공디자인 가이드라인, 색채디자인 가이드라인 등 인천시 도시디자인 기준을 준용토록 함</li> <li>- 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화된 디자인 계획</li> </ul>

※ 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

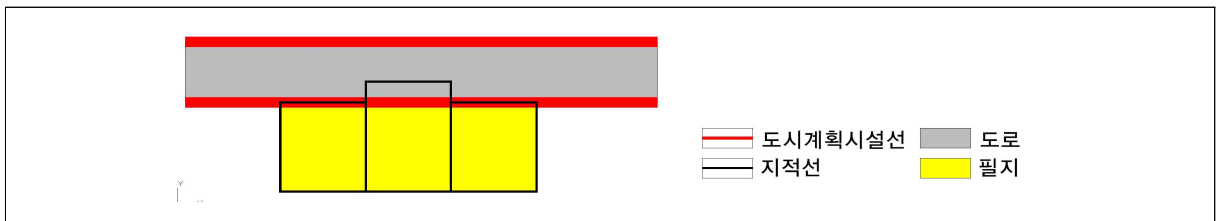
【별표5】 가구 및 획지계획 용어정의(변경 없음)

1) 일반사항

■ 용어정의

- 해당법규 및 관련지침의 제정·개정 또는 변경에 따라 그 내용과 지구 단위계획의 내용이 서로 다를 경우에는 해당법규 및 관련지침을 우선 하여 적용하며 그 범위 안에서 지구 단위계획의 내용을 따르도록 한다.
- 지구단위계획의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기 된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구 단위계획에 따를 것을 권장하는 내용 이다.
- “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 구획 되는 토지의 등록단위를 말한다. 예외적으로 분할가능선과 도시계획시설선으로 분할되는 경우에는 분할된 면적을 필지면적에 표기할 수 있다.

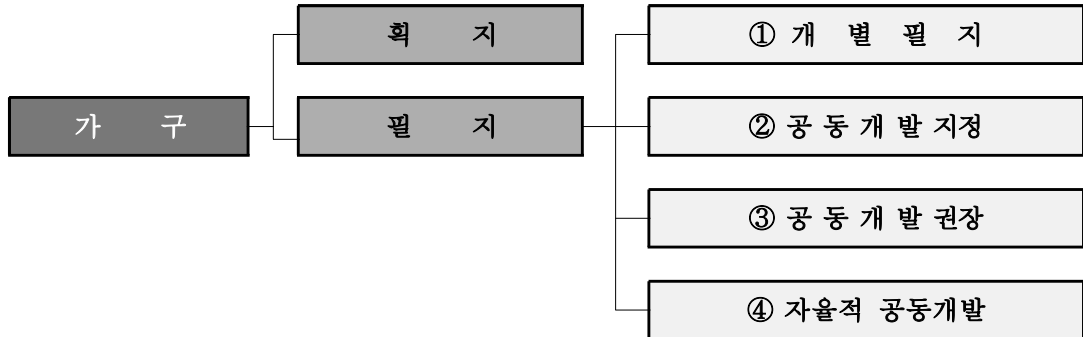
【 예시도 】



- “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”이란 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
- “전면공지”란 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.
- “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 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(㎡)	비교(평균규모)
C용도(상업지역)	10,000	4,277

※ 최대 개발규모 적용예외 사항

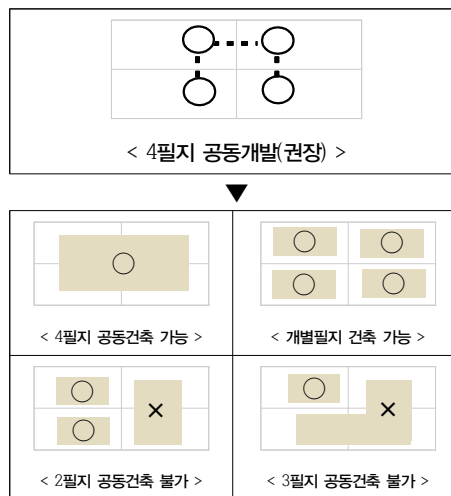
- ① 금회 고시 이전에 개발된 대지와 지구단위계획에서 공동개발(지정·권장) 및 획지계획이 수립된 필지가 최대개발규모를 초과하는 경우
- ② 특별계획구역으로 지정된 필지

## ■ 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 선행하여야 함.

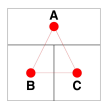
### 【 공동개발(권장) 예시안 】



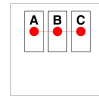
## ■ 자율적 공동개발 운영기준

- 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

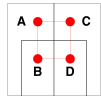
○ 자율적 공동개발 예시



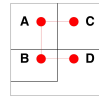
- [적용기준1]  
 ① B+C공동개발  
 ② (B+C)+A공동개발(선행조건 : ①만족)



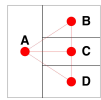
- [적용기준2]  
 ① A+B 또는 B+C공동개발  
 ② A+B+C공동개발(선행조건 : ①만족)



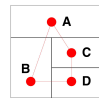
- [적용기준3]  
 ① A+B공동개발  
 ② C+D공동개발  
 ③ (A+B)+(C+D)공동개발  
 (선행조건 : ①②만족)



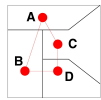
- [적용기준4]  
 ① A+C공동개발  
 ② B+D공동개발  
 ③ (A+C)+(B+D)공동개발  
 (선행조건 : ①②만족)



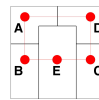
- [적용기준5]  
 ① B+C 또는 C+D공동개발  
 ② B+C+D공동개발(선행조건 : ①만족)  
 ③ (B+C+D)+A공동개발  
 (선행조건 : ②만족)



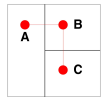
- [적용기준6]  
 ① C+D공동개발  
 ② (C+D)+B공동개발(선행조건 : ①만족)  
 ③ (C+D)+B+A공동개발  
 (선행조건 : ②만족)



- [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)

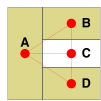


- [적용기준9]  
 ① B+C공동개발  
 ② (B+C)+A공동개발(선행조건 : ①만족)

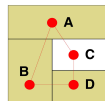
주) 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하도록 함

○ 자율적 공동개발 불허 예시

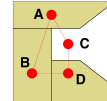
- 자율적 공동개발로 인해 요철형 대지 발생, 맹지 및 세장비 과다(1:3이상) 대지발생시 자율적 공동개발 불허



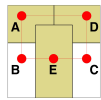
- [적용기준5]  
 A+B+D 공동개발



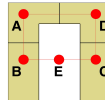
- [적용기준6]  
 A+B+D 공동개발



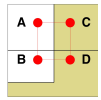
- [적용기준7]  
 A+B+D 공동개발



- [적용기준8]  
 A+D+E 공동개발



- [적용기준8]  
 A+B+C+D 공동개발



- [적용기준4]  
 C+D 공동개발

- [적용기준3]  
 A+C 공동개발

4. 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

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