

고 시

인천광역시고시 제2023-242호

도시관리계획(용도지역, 용현·학익2-1블록 도시개발 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 정정고시

인천광역시고시 제2023-228호(2023. 9. 11.)로 고시한 도시관리계획(용도지역, 용현·학익2-1블록 도시개발 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시에 대해 일부 누락사항이 있어 아래와 같이 정정고시 합니다.

관계도서는 인천광역시청(인천대로재생과, ☎032-440-4153), 인천광역시 미추홀구청(도시계획과, ☎032-880-4487)에 갖추어 놓았습니다.

2023. 9. 25.

인 천 광 역 시 장

① 결정(변경)취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제4호 가목, 마목에 따른 도시관리계획(용도지역, 용현·학익2-1블록 도시개발 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임

② 위치

- 인천광역시 미추홀구 용현동 664번지 일원

3 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 조서

○ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)		비 고
		기 정	변 경	변경후	기정	변경	
총 계		6,772.4	-	6,772.4	100.0	100.0	
주거 지역	소 계	6,772.4	감) 6,772.4	-	100	-	
	제1종일반주거지역	1,047.8	감) 1,047.8	-	15.47	-	
	제2종일반주거지역	5,724.6	감) 5,724.6	-	84.53	-	
상업 지역	소 계	-	증) 6,772.4	6,772.4	-	100	
	일반상업지역	-	증) 6,772.4	6,772.4	-	100	

○ 용도지역별 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)		변경사유
		기정	변경	기정	변경	
①	미추홀구 용현동 664번지 일원	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,047.8	-	인천대로 일반화에 따른 인접 원도심의 도시공간구조 변화에 대해 체계적 대응과 도로개량공사의 파급력 극대화 및 원도심 활성화를 위한 복합문화시설 조성을 목적으로 일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경
		제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	5,724.6	-	
		일반상업지역	일반상업지역	-	6,772.4	

4 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

도면 표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
①	용현·학익 2-1블록 도시개발	미추홀구 용현동 664번지일원	422,329.0	증) 1,047.8	423,376.8	인고2012-14 (‘12.01.25)	

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	위치	면 적 (㎡)	변경사유
변경	①	미추홀구 용현동 664번지일원	기정 422,329.0㎡ → 변경 423,376.8㎡ (증 1,047.8㎡)	◦ 인하대 주변 복합문화시설 조성 관련 부지면적 확대를 반영한 구역면적 조정

2. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 조서

○ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)		비 고
		기 정	변 경	변경후	기정	변경	
총 계		422,329.0	증) 1,047.8	423,376.8	100.0	100.0	
주거 지역	소 계	395,814.2	감) 5,724.6	390,089.6	93.72	92.14	
	제1종일반주거지역	35.6	-	35.6	0.01	0.01	
	제2종일반주거지역	31,625.1	감) 5,724.6	25,900.5	7.49	6.12	
	제3종일반주거지역	364,153.5	-	364,153.5	86.22	86.01	
	준주거지역	-	-	-	-	-	
상업 지역	소 계	26,514.8	증) 6,772.4	33,287.2	6.28	7.86	
	근린상업지역	26,514.8	-	26,514.8	6.28	6.26	
	일반상업지역	-	증) 6,772.4	6,772.4	-	1.60	
공업 지역	소 계	-	-	-	-	-	
	준공업지역	-	-	-	-	-	
녹지 지역	소 계	-	-	-	-	-	
	자연녹지지역	-	-	-	-	-	

○ 용도지역별 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)		변경사유
		기정	변경	기정	변경	
①	미추홀구 용현동 664번지 일원	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	35.6	35.6	인천대로 일반화에 따른 인접 원도심의 도시공간구조 변화에 대해 체계적 대응과 도로개량공사의 파급력 극대화 및 원도심 활성화를 위한 복합문화시설 조성을 목적으로 일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경
		제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	31,625.1	25,900.5	
		제3종일반주거지역	제3종일반주거지역	364,153.5	364,153.5	
		준주거지역	준주거지역	-	-	
		근린상업지역	근린상업지역	26,514.8	26,514.8	
		일반상업지역	일반상업지역	-	6,772.4	
		준공업지역	준공업지역	-	-	
		자연녹지지역	자연녹지지역	-	-	

3. 토지이용 및 시설에 관한 부문(변경)

가. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획결정(변경) 조서

1) 교통시설(변경)

가) 도로

○ 도로 총괄표(변경)

구분	합 계						1류						2류						3류		
	노선 수(개)		연장 (m)		면적 (㎡)		노선 수(개)		연장 (m)		면적 (㎡)		노선 수(개)		연장 (m)		면적 (㎡)		노선 수(개)	연장 (m)	면적 (㎡)
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경			
합계	7	6	3,489	3,206	70,086.4	70,086.4	2	2	1,255	1,255	26,249.3	26,249.3	5	4	2,234	1,951	43,337.1	43,337.1	-	-	-
광로	-	1	-	808	-	8,710.3	-	-	-	-	-	-	-	1	-	808	-	8,710.3	-	-	-
대로	3	2	1,363	555	31,629.0	25,669.8	-	-	-	-	-	-	3	2	1,363	555	31,629.0	25,669.8	-	-	-
중로	3	3	1,843	1,843	35,706.3	35,706.3	2	2	1,255	1,255	26,749.3	26,749.3	1	1	588	588	8,957.0	8,957.0	-	-	-
소로	1	-	283	-	2,751.2	-	-	-	-	-	-	-	1	-	283	-	2,751.2	-	-	-	-

○ 도로 결정 조서(변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	광로	2	25	50	보조간선도로	10,450	용현동 광3-4	가정동 587-1	일반도로		인고2020-178 ('20.06.01)	구역내 808m
기정	대로	2	10	30-50	주간선도로	1,997	용현동 대2-14	동춘동 광2-8	일반도로		건고546호 (71. 9.13)	구역내 490m
기정	대로	2	100	33-40	주간선도로	17,710	용현동 광3-4	서운동 57-20	일반도로		건고704호 (67.10.20)	구역내 808m
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
기정	대로	2	26	30	국지도로	2,150	대2-10	대2-7 (학익동)	일반도로		건고75호 (75. 5.16)	구역내 65m
기정	중로	1	1	20-23	집산도로	830	중2-1종점	소2-1종점	일반도로		인고2012-14 ('12.01.25)	
기정	중로	1	2	20-23	집산도로	425	대2-10	중2-1	일반도로		인고2012-14 ('12.01.25)	
기정	중로	2	1	15	국지도로	588	대2-10	중1-1시점	일반도로		인고2012-14 ('12.01.25)	
기정	소로	2	1	9	국지도로	283	대2-10	중1-1종점	일반도로		인고2012-14 ('12.01.25)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	

주) 수인선 철도 일부(화물선:852㎡, 여객선:3,627㎡)와 대2-10호선 중복결정
수인선 철도 일부(화물선:467㎡, 여객선:556㎡)와 광2-25호선 중복결정
수인선 철도 일부(여객선:188㎡)와 중1-2호선 중복결정
유수지(저류시설:562㎡) 일부와 중1-1호선 중복결정
대로2-100호선, 소로2-1호선은 인천광역시 고시 제2020-178호(2020. 6. 1)로 기고된 내용 반영

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로2-100	광로2-25	변경	◦ 인천광역시 고시 제2020-178호(2020. 6. 1)로 기고시된 내용 반영
소로2-1	광로2-25	폐지	◦ 인천광역시 고시 제2020-178호(2020. 6. 1)로 기고시된 내용 반영

나) 주차장

○ 주차장 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	노외주차장	미추홀구 용현동 665-20번지	2,540.0	-	2,540.0	인고2012-14 ('12.01.25)	

다) 철도

○ 철도 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	철도 (수인선)	일반 철도	남동구 논현동 인천시계	중구 전동 40	남동구, 연수구, 남구, 중구 동구	16,960 (590)	391,913 (10,144)	인고2003-102 ('03.05.23)	여객선 (지하화)
기정	②	철도 (수인선)	일반 철도	연수구 옥련동 45-5	남동구 용현동 536-3	용현정거장	11,734 (615)	423,434 (4,966)	건고427호 ('86.09.29)	화물선 (지상화)

주) 완충녹지③ 일부와 중복결정(여객선 : 4,060㎡) ()는 사업구역 내 편입 면적 및 연장임

2) 공간시설(변경없음)

가) 광장

○ 광장 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	광장	일반광장	미추홀구 용현동 665-13번지	1,989.1	-	1,989.1	인고2012-14 (12.01.25)	

나) 완충녹지

○ 완충녹지 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	완충녹지	미추홀구 용현동 666-1번지	3,170.7	-	3,170.7	인고2012-14 (12.01.25)	유수지 (저류시설) 중복결정
기정	②	녹지	완충녹지	미추홀구 용현동 664-6번지	3,737.3	-	3,737.3	인고2012-14 (12.01.25)	
기정	③	녹지	완충녹지	미추홀구 용현동 664-7번지	34,815.6	-	34,815.6	인고2012-14 (12.01.25)	수인선 (여객선) 중복결정
기정	④	녹지	완충녹지	미추홀구 용현동 668-2번지	3,731.8	-	3,731.8	인고2012-14 (12.01.25)	
기정	⑤	녹지	완충녹지	미추홀구 용현동 664-2번지	1,001.0	-	1,001.0	인고2012-14 (12.01.25)	

주) 완충녹지①은 유수지(저류시설) 일부와 중복결정 (413㎡)
완충녹지③은 수인선철도 일부와 중복결정 (여객선 : 4,060㎡)

다) 공원

○ 공원 총괄표

구 분	행정구역(km)				시가화구역(km)			
	기 정		변경후		기 정		변경후	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
합 계	-	-	2	0.0363	-	-	2	0.0363
근 린 공 원	-	-	1	0.0292	-	-	1	0.0292
어 린 이 공 원	-	-	2	0.0071	-	-	2	0.0071

○ 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	근린공원	미추홀구 용현동 666번지	29,187.6	-	29,187.6	인고2012-14 (12.01.25)	
기정	①	공원	어린이 공원	미추홀구 용현동 664-1번지	2,572.7	-	2,572.7	인고2012-14 (12.01.25)	
기정	②	공원	어린이 공원	미추홀구 용현동 664-5번지	4,578.0	-	4,578.0	인고2012-14 (12.01.25)	

3) 공공·문화 체육시설(변경)

가) 학교(변경없음)

○ 학교 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	초등학교	미추홀구 용현동 664-4번지	11,000.0	-	11,000.0	인고2012-14 (12.01.25)	

나) 공공시설(변경없음)

○ 공공시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공시설	-	미추홀구 용현동 664-4번지	8,217.9	-	8,217.9	인고2012-14 (12.01.25)	

다) 문화시설(변경)

○ 문화시설 결정(폐지) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	문화시설	-	미추홀구 용현동 667번지	5,724.6	-	-	인고2012-14 (12.01.25)	

○ 문화시설 결정(폐지) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	문화시설	폐지	◦ 인하대 주변 복합문화시설 조성을 위해 문화시설 폐지 후 복합시설용지 신설

라) 공공청사(변경없음)

○ 공공청사 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	수산기술 지원센터	미추홀구 용현동 667-18번지	2,997.7	-	2,997.7	인고2012-14 (12.01.25)	

4) 방재시설(변경없음)

가) 유수지

○ 유수지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	유수지	저류시설	미추홀구 용현동 627-614 일원	975.0	-	975.0	인고2012-14 ('12.01.25)	

4. 획지 및 건축물 등에 관한 부문(변경)

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획(변경)

○ 공동주택용지(변경없음)

구분	도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	획지		필지		비고
				위치	면적	위치	면적	
기정	-	G2	273,934.3	미추홀구 용현동 664번지	197,343.6	-	-	

○ 근린생활시설용지(변경없음)

구분	도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	획지		필지		비고
				위치	면적	위치	면적	
기정	-	G3	31,974.2	미추홀구 용현동 665번지	971.3	-	-	

○ 근린상업용지(변경없음)

구분	도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	획지		필지		비고
				위치	면적	위치	면적	
기정	-	G3	31,974.2	-	-	용현동665-1번지	428.3	
						용현동665-2번지	298.4	
						용현동665-3번지	350.8	
						용현동665-4번지	250.0	
						용현동665-5번지	250.0	
						용현동665-6번지	268.2	
						용현동665-7번지	276.4	
						용현동665-8번지	413.0	
						용현동665-9번지	510.4	
						용현동665-10번지	624.8	
						용현동665-11번지	761.1	
						용현동665-12번지	2,137.9	
						용현동665-13번지	1,207.8	
						용현동665-14번지	862.4	
						용현동665-15번지	5,252.4	
						용현동665-16번지	2,797.9	
						용현동665-17번지	9,560.0	
						용현동665-18번지	201.0	도로

※ 1. 자율적 공동개발 가능

◦최소 개발규모 250㎡이상으로 토지소유자 간 합의에 의해 자율적 공동개발이 가능

◦형태는 다음에 해당하는 경우에는 불허(단, 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외)

- 부정형(요철형, 파소형등)필지 발생시

- 세장비(단변과장변의 비)가 1:3이상인 되는 경우

- 차량진출입불가능 필지가 발생하는 경우

2. 건축법 및 관계법령 등에 따라 합벽건축 가능

3. 용현동 665-15, 16, 17번지는 필지를 분할하려면, 도시·건축공동위원회 심의를 득해야 한다.

○ 복합시설용지(변경)

구분	도면 번호		가구 번호		가구면적 (㎡)		획지				필지		비고
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	위치		면적		위치	면적	
							기정	변경	기정	변경			
기정	-	-	G2	G2	273,934.3	273,934.3	미추홀구 용현동 664-3번지	미추홀구 용현동 664-3번지	7,617.5	7,617.5	-	-	
신설	-	-	-	G4	-	6,772.4	-	미추홀구 용현동 667번지	-	6,772.4	-	-	

변경사유 : 인하대 주변 복합문화시설 조성을 위해 문화시설 폐지 후 복합시설용지 신설

○ 기반시설용지(변경)

구분	도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)		획 지			필지		비고
					위치	면적		위치	면적	
			기정	변경		기정	변경			
기정	-	G1	32,538.3	32,538.3	미추홀구 용현동 666-1번지	3,170.7	3,170.7	-	-	완1
기정					미추홀구 용현동 666번지	29,187.6	29,187.6	-	-	근
기정					미추홀구 용현동 666-1번지일원	(975.0)	(975.0)	-	-	유
기정	-	G2	273,934.3	273,934.3	미추홀구 용현동 664-4번지	11,000.0	11,000.0	-	-	학
기정					미추홀구 용현동 664-18번지	2,997.7	2,997.7	-	-	공공청사
기정					미추홀구 용현동 664-3번지	8,217.9	8,217.9	-	-	공공시설
기정					미추홀구 용현동 664-1번지	2,572.7	2,572.7	-	-	어1
기정					미추홀구 용현동 666-1번지	4,578.0	4,578.0	-	-	어2
기정					미추홀구 용현동 664-6번지	3,737.3	3,737.3	-	-	완2
기정					미추홀구 용현동 664-2번지	1,001.0	1,001.0	-	-	완5
기정					미추홀구 용현동 664-7번지	34,815.6	34,815.6	-	-	완3
기정					-	G3	31,974.2	31,974.2	미추홀구 용현동 665-20번지	2,540.0
기정	미추홀구 용현동 665-13번지	1,989.1	1,989.1	-					-	광
기정	-	G4	9,919.5	4,194.9	미추홀구 용현동 668-2번지	3,731.8	3,731.8	-	-	완4
변경					미추홀구 용현동 667번지	5,724.6	-	-	-	문
기정					미추홀구 용현동 668-1번지	463.1	463.1	-	-	팜

변경사유 : 인하대 주변 복합문화시설 조성을 위해 문화시설 폐지 후 복합시설용지 신설

※ ()는 지하시설의 면적임.

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한
도시관리계획 결정조서(변경)

1) 공동주택용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분		계 획 내 용	
				기정	변경
-	G2 (용현동 664)	용도	허용	•건축법시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 및 그 부대·복리시설	
			불허	•허용용도 이외의 용도	
		건 폐 율		•13% 이하(부대복리시설 등 제외)	
		용 적 륜		•기준용적률 : 220% 이하 •허용용적률 : 250% 이하	
		높 이		•최고높이 40층 이하 •소2-1호선변은 25층 이하 •소음저감계획 변경시, 소음환경 기준을 만족하는 범위 내에서 조정 가능	
		배 치		•프라이버시 침해나 밀폐감을 주지 않는 범위 내에서 건축물의 방향과 위치를 다양화하여 배치 •보행공간의 활용 및 건축물 간의 개방감이 확보되도록 적절히 배치 •상업지역과 근린공원이 연계되도록 3~5m 보행축 확보	
		형 태		•오픈스페이스 및 시각적 개방감 확보 위한 건축계획 권장 •시각적 개방감, 쾌적성 및 동선의 연속성 확보	
		색 채		•주변경관과의 조화를 고려한 색채계획 수립 •건축물의 외관은 주변과 조화될 수 있도록 계획 •건물 외벽의 색채 구성은 주조색, 보조색, 강조색으로 구분하여 적용	
		건 축 선		•중1-1호선변 6m 이격, 중1-2호선변 13m 이격 •수인선철도 좌측 완충녹지 인접부지는 10m 이격 (단, 수인선(화물선) 철도 미운영시 4m이격) •소2-1호선변 직각배치시 25m, 평행배치시 40m 이격 •소음저감계획 변경시, 소음환경 기준을 만족하는 범위 내에서 조정 가능 •주택법 제2조제8호의 부대시설, 제9호의 복리시설은 허용	

주) 위치의 ()는 지번 번호임.

2) 근린생활시설용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
	G3 (용현동 665)	용 도	허용	<ul style="list-style-type: none"> •건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 라목 의원, 치과의원, 한의원 •건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 바목 •건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 카목 중 학원 •건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 타목 중 독서실 •건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 하목 중 금융업소, 사무소 •건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 라목 •건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설 가목, 나목 •건축법시행령 별표1 제14호 업무시설 가목 공공업무시설 •건축법시행령 별표1 제14호 업무시설 나목 일반업무시설 중 금융업소, 사무소, 출판사, 신문사
			불허	•허용용도 이외의 용도
		건 폐 율		•50%이하
		용 적 륜		•300%이하
		높 이		
		배 치		•개별 건축계획을 수용
		형 태		<ul style="list-style-type: none"> •외벽재료는 건물전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 함 •담장은 개방성 확보 및 폐쇄감을 방지하기 위하여 높이를 1.0m 이하로 하고, 투시형 담장 또는 생울타리 등으로 조성
		색 채		<ul style="list-style-type: none"> •주변경관과의 조화를 고려한 색채계획 수립 •건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호조화를 이루도록 계획
		건 축 선		

주) 위치의 ()는 지번 번호임.

3) 근린상업용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
-	G3 (용현동 665-1~18)	용 도	허용 •인천시 도시계획조례 제38조 근린상업지역 안에 건축할 수 있는 건축물 중 불허용도 외의 용도
			불허 •교육환경보호에 관한 법률에 의한 교육환경 보호구역 안에서의 금지시설 (결정도 참고) •인천시 도시계획 조례 제39조 근린상업지역 안에 건축할 수 없는 건축물
		건 폐 율	•70% 이하
		용 적 륜	•700% 이하 ※ 공동주택 또는 공동주택과 주거용 이외의 용도가 복합된 건축물을 건축하는 경우에는 인천광역시 도시계획조례 별표2의 '준주거지역과 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률' 을 적용
		높 이	-
		배 치	•랜드마크가 될 수 있도록 조형성과 심미성을 강조한 건축물의 형태로 계획
		형 태	•외벽재료는 건물전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 함 •보행자도로와 접한 건축물 1층 바닥의 마감높이는 가능한 차이가 없도록 하여 보행자의 접근성을 제고 •1층 전면에 셔터를 설치할 경우 투시형으로 설치
		색 채	•주변경관과의 조화를 고려한 색채계획 수립 •건축물의 외관은 주변과 조화될 수 있도록 계획
		건 축 선	•중로 1-2호선, 중로 2-1호선 변, 15층 이상 3m, 15층 미만 2m 이격 •B-8, 17 LOT 사이 공공보행통로 폭6m 이상 확보 (도면참조)

주) 위치의 ()는 지번 번호임.

4) 복합시설용지(변경)

- 지정

도면 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
-	G2 (용현동 664-3)	용 도	허용	<ul style="list-style-type: none"> •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 제조업소, 수리점, 옥외철타이 있는 골프연습장 제외) •교육연구시설 •업무시설(오피스텔 제외) •공동주택
			불허	•허용용도 이외의 용도
		건 폐 율		•50% 이하
		용 적 륜		•300% 이하
		높 이		•50m 이하
		배 치		<ul style="list-style-type: none"> •건축물의 벽면은 가로공간의 연속성 확보 •건축물의 전면방향을 위계가 높은 도로를 향하도록 배치 •랜드마크가 될 수 있도록 조형성과 심미성을 강조한 건축물의 형태로 계획
		형 태		<ul style="list-style-type: none"> •외벽재료는 건물전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 함 •보행자도로와 접한 건축물 1층 바닥의 마감높이는 가능한 차이가 없도록 하여 보행자의 접근성을 제고 •1층 전면에 서터를 설치할 경우 투시형으로 설치
		색 채		<ul style="list-style-type: none"> •주변경관과의 조화를 고려한 색채계획 수립 •건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호조화를 이루도록 계획 •간판의 색 자체는 제한하지 않되 동일입면에 보이는 간판 간의 전체적인 색조를 건물의 주조색과 조화되도록 통일하고 고채도의 강조색은 가능한 제거하거나 최소화
		건 축 선		•중로1-2호선, 중로2-1호선변 15층 이상 건축시 3m, 15층 미만 건축시 2m 이격

주) 위치의 ()는 지번 번호임.

- 변경

도면 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
-	G2 (용현동 664-3)	용 도	허용	<ul style="list-style-type: none"> •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 제조업소, 수리점, 옥외철타이 있는 골프연습장 제외) •교육연구시설 •업무시설(오피스텔 제외) •공동주택
			불허	•허용용도 이외의 용도
		건 폐 율		•50% 이하
		용 적 률		•300% 이하
		높 이		•50m 이하
		배 치		<ul style="list-style-type: none"> •건축물의 벽면은 가로공간의 연속성 확보 •건축물의 전면방향을 위계가 높은 도로를 향하도록 배치 •랜드마크가 될 수 있도록 조형성과 심미성을 강조한 건축물의 형태로 계획
		형 태		<ul style="list-style-type: none"> •외벽재료는 건물전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 함 •보행자도로와 접한 건축물 1층 바닥의 마감높이는 가능한 차이가 없도록 하여 보행자의 접근성을 제고 •1층 전면에 서터를 설치할 경우 투시형으로 설치
		색 체		<ul style="list-style-type: none"> •주변경관과의 조화를 고려한 색채계획 수립 •건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호조화를 이루도록 계획 •간판의 색 자체는 제한하지 않되 동일입면에 보이는 간판 간의 전체적인 색조를 건물의 주조색과 조화되도록 통일하고 고채도의 강조색은 가능한 제거하거나 최소화
		건 축 선		•중로1-2호선, 중로2-1호선변 15층 이상 건축시 3m, 15층 미만 건축시 2m 이격

<계속>

<계속>

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
-	<신설> G4 (용현동 667)	용 도	지정 <ul style="list-style-type: none"> •문화 및 집회시설 <ul style="list-style-type: none"> - 연면적 4,000㎡ 이상 규모로 설치 - 「공연법」 제2조제4호의 규정에 의한 공연장 100석 이상 (가변석 허용) •운동시설 <ul style="list-style-type: none"> - 연면적 1,500㎡ 이상 규모로 설치 - 수영장(25m, 6레인 이상) 필수
			권장 <ul style="list-style-type: none"> • 「중소기업창업 지원법」에 따른 청년창업기업을 위한 창업지원시설
			허용 <ul style="list-style-type: none"> •업무시설 •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 제조업소, 수리점, 장의사, 총포판매소, 옥외철타이 있는 골프연습장 제외)
			불허 <ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도
		건 폐 율	•70% 이하
		용 적 륜	•1,000% 이하 ※준주택 중 오피스텔을 포함하는 건축물을 건축하는 경우에는 인천광역시 도시계획조례 별표2의 ‘준주거지역과 상업지역에서 주거복합건축물, 생활숙박시설 및 준주택의 용적률’을 적용
		높 이	-
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> •건축물의 벽면은 가로공간의 연속성 확보 •건축물의 전면은 폭원이 큰 도로, 보행자도로 및 공공공지 등 보행량이 많은 곳에 배치하는 것을 권장 •랜드마크가 될 수 있도록 조형성과 심미성을 강조한 건축물의 형태로 계획
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> •입체적인 보행환경 조성을 위하여 광2-25호선(인천대로)과 연결되는 유효폭 3m 이상의 공중보행데크(Sky-Walk) 설치 •외벽재료는 건물전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 함 •보행자도로와 접한 건축물 1층 바닥의 마감높이는 가능한 차이가 없도록 하여 보행자의 접근성을 제고 •1층 전면에 셔터를 설치할 경우 투시형으로 설치 •도시미관 향상을 위하여 건축물의 외벽면에 냉난방시설 실외기 설치의 원칙적으로 금지하며, 외부에 노출되지 않도록 실외기 설치공간을 별도로 확보
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> •주변경관과의 조화를 고려한 색채계획 수립 •건축물의 외벽면, 지붕등의 색채는 상호조화를 이루도록 계획 •간판의 색 자체는 제한하지 않되 동일입면에 보이는 간판 간의 전체적인 색조를 건물의 주조색과 조화되도록 통일하고 고채도의 강조색은 가능한 제거하거나 최소화
		건 축 선	<ul style="list-style-type: none"> •광로 2-25호선, 대로 2-10호선변 건축한계선 5m, 이격된 부분은 보도부속형 전면공지로 계획

주1) 위치의 ()는 지번 번호임.

주2) 변경사유 : 인하대 주변 복합문화시설 조성을 위해 문화시설 폐지 후 복합시설용지 신설

주3) 공연장은 음악전문 공연장을 말함

5) 기반시설용지(변경)

- 지정

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
-	G2 (용현동 664-4)	용도	허용 •건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 초등학교 (초중등교육법 제2조의 규정에 의한 초등학교 및 그 부속용도)
			불허 •허용용도 이외의 용도
		건 폐 율	•50% 이하
		용 적 륜	•300% 이하
		높 이	-
		배 치	•개별 건축계획을 수용 •중로 1-1호선변 직각배치(7m이격)
		형 태	•외벽재료는 건물전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 함
		색 채	•주변경관과의 조화를 고려한 색채계획 수립 •건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호조화를 이루도록 계획
		건 축 선	•소음저감계획 변경시, 소음환경 기준을 만족하는 범위 내에서 조정 가능
-	G2 (용현동 664-3, 공공시설)	용	허용 •건축법시행령 별표1 제14호 업무시설 중 공공업무시설 •건축법시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 •건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 사회복지시설
			불허 •허용용도 이외의 용도
		건 폐 율	•50% 이하
		용 적 륜	•300% 이하
		높 이	•20m 이하
		배 치	•건축물의 벽면은 가로공간의 연속성 확보 •건축물의 전면방향을 위계가 높은도로를 향하도록 배치 •랜드마크가 될 수 있도록 조형성과 심미성을 강조한 건축물의 형태로 계획
		형 태	•외벽재료는 건물전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 함 •담장은 개방성 확보 및 폐쇄감을 방지하기 위하여 높이를 1.0m 이하로 하고, 투시형 담장 또는 생울타리 등으로 조성 •보행자도로와 접한 건축물의 경우 1층 바닥의 마감 높이는 가능한 차이가 없도록 하여 보행자의 접근성을 제고 •1층 전면에 셔터를 설치할 경우 투시형으로 설치
		색 채	•주변경관과의 조화를 고려한 색채계획 수립 •건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호조화를 이루도록 계획 •간판의 색 자체는 제한하지 않되 동일입면에 보이는 간판 간의 전체적인 색조를 건물의 주조색과 조화되도록 통일하고 고채도의 강조색은 가능한 제거하거나 최소화
		건 축 선	•중로1-2호선, 중로2-1호선변 15층 이상 건축시 3m, 15층 미만 건축시 2m 이격

<계속>

<계속>

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
-	G2 (용현동 664-18, 공공청사)	용도	허용
		불허	•허용용도 이외의 용도
		건 폐 율	•50% 이하
		용 적 륜	•300% 이하
		높 이	•20m 이하
		배 치	•건축물의 벽면은 가로공간의 연속성 확보 •건축물의 전면방향을 위계가 높은도로를 향하도록 배치 •랜드마크가 될 수 있도록 조형성과 심미성을 강조한 건축물의 형태로 계획
		형 태	•외벽재료는 건물 전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 함 •담장은 개방성 확보 및 폐쇄감을 방지하기 위하여 높이를 1.0m 이하로 하고, 투시형 담장 또는 생울타리 등으로 조성 •보행자도로와 접한 건축물의 경우 1층 바닥의 마감 높이는 가능한 차이가 없도록 하여 보행자의 접근성을 제고 •1층 전면에 서터를 설치할 경우 투시형으로 설치
		색 채	•주변경관과의 조화를 고려한 색채계획 수립 •건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호조화를 이루도록 계획 •간판의 색 자체는 제한하지 않되 동일입면에 보이는 간판 간의 전체적인 색조를 건물의 주조색과 조화되도록 통일하고 고채도의 강조색은 가능한 제거하거나 최소화
		건 축 선	•중로1-2호선, 중로2-1호선변 15층 이상 건축시 3m, 15층 미만 건축시 2m 이격
-	G4 (용현동 667)	용도	허용
		불허	•건축법시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설, •건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 도서관
		건 폐 율	•60% 이하
		용 적 륜	•250% 이하
		높 이	-
		배 치	•개별 건축계획을 수용
		형 태	•외벽재료는 건물전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 함 •담장은 개방성 확보 및 폐쇄감을 방지하기 위하여 높이를 1.0m 이하로 하고, 투시형 담장 또는 생울타리 등으로 조성
		색 채	•주변경관과의 조화를 고려한 색채계획 수립 •건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호조화를 이루도록 계획
		건 축 선	-
-	G3 (용현동 665-20)	용	허용
		권장	•주차장법에 의한 주차장 및 부대시설 (주차전용건축물 포함)
		불허	•노외 자주식 주차장
		불허	•허용용도 이외의 용도
		건 폐 율	•90% 이하
		용 적 륜	•600% 이하
		높 이	-
		배 치	-
		형 태	•외벽재료는 건물전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 함 •간선가로변에는 도시미관을 고려한 외장계획
-		색 채	-
		건 축 선	-

주) 위치의 ()는 지번 번호임.

- 변경

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
-	G2 (용현동 664-4)	용도	허용 •건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 초등학교 (초중등교육법 제2조의 규정에 의한 초등학교 및 그 부속용도)
			불허 •허용용도 이외의 용도
		건 폐 율	•50% 이하
		용 적 륜	•300% 이하
		높 이	-
		배 치	•개별 건축계획을 수용 •중로 1-1호선변 직각배치(7m이격)
		형 태	•외벽재료는 건물전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 함
		색 채	•주변경관과의 조화를 고려한 색채계획 수립 •건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호조화를 이루도록 계획
		건 축 선	•소음저감계획 변경시, 소음환경 기준을 만족하는 범위 내에서 조정 가능
-	G2 (용현동 664-3, 공공시설)	용	허용 •건축법시행령 별표1 제14호 업무시설 중 공공업무시설 •건축법시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 •건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 사회복지시설
			불허 •허용용도 이외의 용도
		건 폐 율	•50% 이하
		용 적 륜	•300% 이하
		높 이	•20m 이하
		배 치	•건축물의 벽면은 가로공간의 연속성 확보 •건축물의 전면방향을 위계가 높은 도로를 향하도록 배치 •랜드마크가 될 수 있도록 조형성과 심미성을 강조한 건축물의 형태로 계획
		형 태	•외벽재료는 건물전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 함 •담장은 개방성 확보 및 폐쇄감을 방지하기 위하여 높이를 1.0m 이하로 하고, 투시형 담장 또는 생울타리 등으로 조성 •보행자도로와 접한 건축물의 경우 1층 바닥의 마감 높이는 가능한 차이가 없도록 하여 보행자의 접근성을 제고 •1층 전면에 셔터를 설치할 경우 투시형으로 설치
		색 채	•주변경관과의 조화를 고려한 색채계획 수립 •건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호조화를 이루도록 계획 •간판의 색 자체는 제한하지 않되 동일입면에 보이는 간판 간의 전체적인 색조를 건물의 주조색과 조화되도록 통일하고 고채도의 강조색은 가능한 제거하거나 최소화
		건 축 선	•중로1-2호선, 중로2-1호선변 15층 이상 건축시 3m, 15층 미만 건축시 2m 이격

<계속>

<계속>

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
-	G2 (용현동 664-18, 공공청사)	용도	허용 •공공청사
			불허 •허용용도 이외의 용도
		건 폐 율	•50% 이하
		용 적 률	•300% 이하
		높 이	•20m 이하
		배 치	•건축물의 벽면은 가로공간의 연속성 확보 •건축물의 전면방향을 위계가 높은 도로를 향하도록 배치 •랜드마크가 될 수 있도록 조형성과 심미성을 강조한 건축물의 형태로 계획
		형 태	•외벽재료는 건물전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 함 •담장은 개방성 확보 및 폐쇄감을 방지하기 위하여 높이를 1.0m 이하로 하고, 투시형 담장또는 생울타리 등으로 조성 •보행자도로와 접한 건축물의 경우 1층 바닥의 마감 높이는 가능한 차이가 없도록 하여 보행자의 접근성을 제고 •1층 전면에 서터를 설치할 경우 투시형으로 설치
		색 채	•주변경관과의 조화를 고려한 색채계획 수립 •건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호조화를 이루도록 계획 •간판의 색 자체는 제한하지 않되 동일입면에 보이는 간판 간의 전체적인 색조를 건물의 주조색과 조화되도록 통일하고 고채도의 강조색은 가능한 제거하거나 최소화
		건 축 선	•중로1-2호선, 중로2-1호선변 15층 이상 건축시 3m, 15층 미만 건축시 2m 이격
-	<폐지> G4 (용현동 667)	용도	허용 -
			불허 -
		건 폐 율	-
		용 적 률	-
		높 이	-
		배 치	-
		형 태	-
		색 채	-
		건 축 선	-
-	G3 (용현동 665-20)	용	허용 •주차장법에 의한 주차장 및 부대시설 (주차전용건축물 포함)
			권장 •노외 자주식 주차장
			불허 •허용용도 이외의 용도
		건 폐 율	•90% 이하
		용 적 률	•600% 이하
		높 이	-
		배 치	-
		형 태	•외벽재료는 건물전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 함 •간선가로변에는 도시미관을 고려한 외장계획
		색 채	-
		건 축 선	-

주1) 위치의 ()는 지번 번호임.

주2) 변경사유 : 인하대 주변 복합문화시설 조성을 위해 문화시설 폐지 후 복합시설용지 신설

6) 용적률 인센티브의 관한 사항(변경없음)

구분		용적률 인센티브 산정방법	완화용적률
공동주택	① 주차장 지하배치	•주차장의 95% 이상 지하 배치	10%
	② 건폐율	•건폐율 12% 이하로 계획시	5%
		•건폐율 11% 이하로 계획시	7%
		•건폐율 10% 이하로 계획시	10%
③ 생태환경 조성계획 등	•생울타리 및 투시형 담장	-	1.5%
	•투수성 바닥처리	-	1.5%
	•벽면녹화	-	1.5%
	•비오톱 조성(생물서식공간)	-	2.0%
	•우수재활용시설 설치	-	2.0%
	•단지내외 자전거도로 설치	-	1.5%
	•규정외의 주민공동시설 (도서관 등) 설치 이용시	-	시설별 2%
	•기타 규정 외의 추가 계획시	-	2% 이내
	합 계	•10% 이내 적용	
④에너지절약	•중수도시설 설치	-	기준 용적률의 5% 이내
⑤공공시설	•공공용지 조성 및 기부채납 (추가 부담시, 공개공지 또는 공개공간을 의무면적 초과하여 설치한 경우)	•기준용적률 + [(당해 용지에 적용되는 허용용적률 × 의무면적을 초과하는 공공시설용지면적) ÷ 공공시설제공후 대지면적] 이내	기준 용적률의 10% 이내

※ 주1) 공동주택용지 최대 허용용적률은 250%를 초과할 수 없음

2) 제3항의 인센티브 총합은 10%이내임

3) 공동주택의 부대 및 복리시설은 건폐율 산정대상에서 제외

4) 공공용지의 추가 부담면적은 토지 지상면적을 기준으로 하며, 중복결정(지상 및 지하에 공공시설
복수설치)면적은 완화 대상에서 제외

5) 위의 사항은 공동주택용지만 적용

다. 기타사항에 관한 도시관리계획결정 조서(변경)

- 지정

도면번호	위 치	계 획 내 용		비고
-	G2 (용현동664)	대지내 공 지	-	
		대지내 조 경	•소2-1호선변 15m이상의 녹지대 조성	
		차량출입 불허구간	•차량출입불허구간으로 지정된 획지의 구간	
		주차시설	•획지 내에 법정규모(주차장법, 인천시 주차장 설치 및 관리조례, 주택건설기준 등에 관한 규정) 이상의 주차장을 확보	
-	G3 (용현동665)	대지내 공 지	-	
		대지내 조 경	-	
		차량출입 불허구간	•차량출입불허구간으로 지정된 획지의 구간	
		주차시설	•획지 내에 법정규모(주차장법, 인천시 주차장 설치 및 관리조례) 이상의 주차장을 확보	
-	G3 (용현동 665-1~18)	대지내 공 지	•건축한계선에 의해 생기는 전면공지는 가로경관 향상 등을 위하여 조경 또는 보행공간을 확보토록 권장	
		대지내 조 경	-	
		차량출입 불허구간	•차량출입불허구간으로 지정된 획지의 구간	
		주차시설	•획지 내에 법정규모(주차장법, 인천시 주차장 설치 및 관리조례) 이상의 주차장을 확보	
-	G2 (용현동 664-3,4,18) G3 (용현동665-20) G4 (용현동667)	대지내 공 지	-	
		대지내 조 경	-	
		차량출입 불허구간	•차량출입불허구간으로 지정된 획지의 구간	
		주차시설	•획지 내에 법정규모(주차장법, 인천시 주차장 설치 및 관리조례) 이상의 주차장을 확보	
-	G2 (용현동 664-3)	대지내 공 지	•건축한계선에 의해 생기는 전면공지는 가로경관 향상 등을 위하여 조경 또는 보행공간을 확보토록 권장	복합 시설 용지
		대지내 조 경	-	
		차량출입 불허구간	•차량출입불허구간으로 지정된 획지의 구간	
		주차시설	•획지 내에 법정규모(주차장법, 인천시 주차장 설치 및 관리조례) 이상의 주차장을 확보	

주) 위치의 ()는 지번 번호임

- 변경

도면번호	위 치	계 획 내 용		비고
-	G2 (용현동664)	대지내 공 지	-	
		대지내 조 경	•소2-1호선변 15m이상의 녹지대 조성	
		차량출입 불허구간	•차량출입불허구간으로 지정된 획지의 구간	
		주차시설	•획지 내에 법정규모(주차장법, 인천시 주차장 설치 및 관리조례, 주택건설기준 등에 관한 규정) 이상의 주차장을 확보	
-	G3 (용현동665)	대지내 공 지	-	
		대지내 조 경	-	
		차량출입 불허구간	•차량출입불허구간으로 지정된 획지의 구간	
		주차시설	•획지 내에 법정규모(주차장법, 인천시 주차장 설치 및 관리조례) 이상의 주차장을 확보	
-	G3 (용현동 665-1~18)	대지내 공 지	•건축한계선에 의해 생기는 전면공지는 가로경관 향상 등을 위하여 조경 또는 보행공간을 확보토록 권장	
		대지내 조 경	-	
		차량출입 불허구간	•차량출입불허구간으로 지정된 획지의 구간	
		주차시설	•획지 내에 법정규모(주차장법, 인천시 주차장 설치 및 관리조례) 이상의 주차장을 확보	
-	G2 (용현동 664-3,4,18) G3 (용현동665-20)	대지내 공 지	-	
		대지내 조 경	-	
		차량출입 불허구간	•차량출입불허구간으로 지정된 획지의 구간	
		주차시설	•획지 내에 법정규모(주차장법, 인천시 주차장 설치 및 관리조례) 이상의 주차장을 확보	
-	G2 (용현동 664-3) G4 (용현동667)	대지내 공 지	•건축한계선에 의해 생기는 전면공지는 가로경관 향상 등을 위하여 조경 또는 보행공간을 확보토록 권장	복합 시설 용지
		대지내 조 경	-	
		차량출입 불허구간	•차량출입불허구간으로 지정된 획지의 구간	
		주차시설	•획지 내에 법정규모(주차장법, 인천시 주차장 설치 및 관리조례) 이상의 주차장을 확보	

주) 위치의 ()는 지번 번호임

⑤ 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

○ 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람 가능