

인천광역시고시 제2010-79호

도시관리계획(갈산1지구 제1종지구단위계획) 결정 및 지형도면 작성 고시

도시관리계획(갈산1지구 제1종지구단위계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 결정 및 고시하고, 동법 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 도시관리계획에 관한 지형도면을 작성 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청 도시계획과(전화 440-4623), 부평구청 도시재생과(전화 509-6912)에 비치하고 일반인에게 보입니다.

2010. 3. 22

인 천 광 역 시 장

I. 계획취지 : 도시관리계획(갈산1지구 제1종지구단위계획) 결정(변경)

II. 도시관리계획(제1종지구단위계획) 결정 조서

1. 제1종지구단위계획구역에 관한 결정

가. 제1종지구단위계획구역 결정(변경) 조서

□ 제1종지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변 경	1	갈산1지구 제1종지구단위계획구 역	부평구 갈산동 7번지 일원	119,000	증)642	119,642	인천광역시고 시제2009-11 호 (‘09.1.19)	

■ 제1종지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표 시 번호	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	1	부평구 갈산동 7번지 일원	119,642	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획구역의 효율적인 관리를 위하여 당초 부여되지 않은 구역명칭 부여 • 정비예정구역(부평북초교 주택재개발)과 중복지역 제척(13,419㎡) • 부평북초교 및 주변 자투리용지 제1종지구단위계획구역 편입(14,061㎡)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정 조서(변경없음)

1) 용도지역

□ 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		119,642	-	119,642	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	119,642	-	119,642	100.0	

2) 용도지구

■ 용도지구 결정 조서

구분	도면표 시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	1	미관지 구	일반 미관지 구	갈산동~부평아 파트	28,800 (3,854)	1,370 (256)	편측 15		
						550 (2)			

주) ()는 구역내 연장 및 면적임.

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로

■ 도로총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	8	1,836	27,364	7	1,712	26,471	-	-	-	1	124	893
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	1	274	9,366	1	274	9,366	-	-	-	-	-	-
중로	2	819	11,401	2	819	11,401	-	-	-	-	-	-
소로	5	743	6,597	4	619	5,704	-	-	-	1	124	893

주) 상기사항은 구역내 해당 사항임.

□ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	13	35~114	주간선 도로	17,920 (274)	계산동 광3-9	고잔동 광3-5	일반 도로			
기정	중로	1	32	20	보조간선 도로	5,670 (283)	부평동 광2-8	중2-33	일반 도로			
기정	중로	1	36	20	집산 도로	2,960 (536)	대2-36	작전동 골포천	일반 도로			
기정	소로	1	2	10	국지 도로	171	대1-13	소1-4	일반 도로			
기정	소로	1	4	10	국지 도로	450 (252)	대3-17	소1-2	일반 도로			
기정	소로	1	8	10	국지 도로	296 (116)	중1-36	소1-6	일반 도로			
기정	소로	1	13	10	국지 도로	80	중1-36	소1-2	일반 도로			
변경	소로	1	13	10	국지 도로	80	중1-36	소1-2	일반 도로			가각 변경
기정	소로	3	11	6	국지 도로	192 (124)	소1-4	소1-3	일반 도로			

주) ()는 구역내 연장임.

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로1-13	소로1-13	• 가각변경	• 지구단위계획구역내 원활한 교통흐름을 위하여 가각변경

② 주차장

□ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	-	주차장	삼산동 317-16 일원	9,766 (4,278)	감) 4,278	5,488 (0)		

주) ()는 구역내 면적임.

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	주차장	• 주차장 부분폐지 - 면적 : 9,766㎡→5,488㎡	• 실제 이용현황을 고려하여 구역내 주차장을 소 공원으로 변경결정에 따른 면적감소

2) 공간시설

① 공원

□ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표 시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계					-	증) 6,115	6,115		
신설	1	공원	소공원	삼산동 67-9 일원	-	증) 357	357		
신설	2	공원	소공원	삼산동 374-34 일원	-	증) 5,758	5,758		

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	공원	• 소공원 신설 - 면적 : 357㎡	• 주민 휴식 공간 제공을 위한 소공원 신설
2	공원	• 소공원 신설 - 면적 : 5,758㎡	• 실제 이용현황을 고려하여 소공원 신설

② 공공공지

□ 공공공지 결정조서

구분	도면표 시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	공공공지	갈산동 6-4 일원	368	-	368		

3) 공공·문화체육시설

① 학교

□ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시 시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	학교	초등학교	갈산동 10-1 일원	11,627.0	증) 42.3	11,669.3		부평 북초교

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시 변 호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	학교	<ul style="list-style-type: none"> 면적변경 - 면적 : 11,627.0㎡→11,669.3㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 지적과 시설선 불부합에 따른 시설 변경

4) 환경기초시설

① 하수도

□ 간선하수도 결정 조서

구분	도면표시 시 번호	시설명	위치	연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	간선하수도	작전동 710 ~ 삼산동 74-1	935 (267)	15,926.0 (4,664)		삼산동 하수도

주) ()는 구역내 연장 및 면적임.

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서

□ 결정조서

도면번호	가구번호	가구면적	위치	대지면적(㎡)	획지면적(㎡)	비고	
						1단계	2단계
A-1	A-1	5,348.8	2-3	1,847.0		특별계획구역 <계속>	-
			6-2	16.0			
			6-4	352.0			
			120-1	190.0			
			120-2	1,227.0			
			120-4	93.0			
			120-5	231.0			

도면번호	가구번호	가구면적	위치	대지면적(㎡)	획지면적(㎡)	비고	
						1단계	2단계
A-1	A-1	5,348.8	120-8	339.0		특별계획구역	-
			120-29	27.8			
			120-30	28.0			
			121-2	3.0			
			121-3	67.0			
			122-9	224.0			
			122-10	14.0			
			348-35	577.0			
			348-53	113.0			
A-2	A-2	9,578.0	454	9,578.0		-	-
A-3	A-3	7,476.4	6-3	502.0		특별계획구역 <계속>	-
			6-6	190.0			
			6-7	301.0			
			6-9	156.0			
			6-16	678.0			
			6-18	282.0			
			6-20	4.0			
			6-21	386.0			
			6-24	139.0			
			6-25	119.0			
			6-26	99.0			
			6-27	158.0			
			6-28	55.0			
			6-29	256.0			
			6-30	222.0			
			6-31	237.0			
			6-33	20.0			
			6-34	113.0			
			6-35	99.0			
			6-36	252.0			
			6-37	166.0			
			6-38	273.0			
			6-40	72.0			
			7	681.0			
			8-1	238.0			
			8-4	66.0			
			8-7	450.0			
			8-17	50.0			
			8-18	42.0			
			8-23	53.0			
			8-25	212.0			
			8-26	32.6			
			8-27	66.0			
			8-38	509.0			
			8-42	11.0			
			8-43	1.0			
			12	249.0			

도면번호	가구번호	가구면적	위치	대지면적(㎡)	획지면적(㎡)	비고	
						1단계	2단계
A-3	A-3	7,476.4	120-29	5.2		특별계획구역	-
			348-35	31.6			
A-4	A-4	3,252.0	8-9	284.0	3,252.0	획지계획	-
			8-11	183.0			
			8-19	2,331.0			
			8-28	29.0			
			8-44	74.0			
			11	165.0			
			14-12	186.0			
A-5	A-5	2,560.4	8-12	131.0	453.0	획지계획	-
			8-13	307.0			
			8-15	15.0			
			8-20	81.0		-	공동 개발 (지정)
			8-15	634.0		공동 개발	
			8-22	102.0		(지정)	
			8-36	92.4			
			8-14	278.0	604.6	획지계획	-
			8-21	79.0			
			8-22	24.0			
			8-36	223.6			
			9-1	203.0		-	-
			8-2	3.4		공동개발(지정)	-
			9-3	126.0			
			10-6	70.0			
			10-3	191.0		-	-
A-6	A-6	11,669.3	8-2	46.3		초등학교	-
			10-1	4,848.0			
			23	6,552.0			
			348-19	223.0			
A-7	A-7	477.3	14-5	253.0		-	-
			21-2	180.0		-	-
			310-50	44.3		도로	-
B-1	B-1	6,407.4	8-6	0.4		-	-
			14-3	6,407.0			
B-2	B-2	1,801.1	217-3	1,771.6		공동개발(지정)	-
			217-7	14.8			
			310-50	14.7			
B-3	B-3	9,392.3	5-1	3,525.0	9,392.3	획지계획	-
			5-9	2,315.0			
			5-10	992.0			
			5-11	662.0			
			5-12	1,654.0			
			6-12	10.2			
			6-15	34.0			
			348-12	106.2			
			310-1	93.9			

도면번호	가구번호	가구면적	위치	대지면적(㎡)	획지면적(㎡)	비고	
						1단계	2단계
B-4	B-4	8,591.2	14-8	840.9	8,591.2	획지계획	-
			348-34	119.0			
			67-6	3.0			
			67-36	2,919.0			
			67-48	70.0			
			211-6	44.5			
			211-7	25.0			
			215-1	4,380.7			
			216-4	0.9			
			217-7	0.2			
			217-8	74.0			
			310-49	114.0			
B-5	B-5	1,276.0	67-31	285.0		공동개발(지정)	블록단위 공동개발(권장) <계속>
			67-54	22.0		-	
			67-32	243.0		-	
			67-33	239.0		-	
			67-34	237.0		-	
			67-35	248.0		공동개발(지정)	
C-1	C-1	7,270.5	68-6	2.0			
			67-2	283.0		-	
			67-18	253.0		-	
			67-17	181.0		-	
			67-7	228.8		-	
			67-8	227.8		-	
			445	378.0		공동개발(지정)	
			446	97.0		-	
			67-16	224.0		-	
			67-15	225.0		-	
			67-14	226.0		-	
			67-13	241.0		-	
			453-5	26.0		공동개발(지정)	
			67-12	195.0		공동개발(지정)	
			453-3	116.0		공동개발(지정)	
			67-11	177.0		-	
			67-19	292.0		-	
			67-30	211.0		-	
			67-49	176.0		-	
			67-20	244.0		-	
			67-21	244.0		-	
			67-22	246.0		-	
			67-23	244.0		-	
			67-24	269.0		-	
			67-29	217.0		-	
			67-28	215.0		-	
			67-27	214.0		-	
			67-26	213.0		-	

도면번호	가구번호	가구면적	위치	대지면적(㎡)	획지면적(㎡)	비고	
						1단계	2단계
C-1	C-1	7,270.5	67-25	207.6		-	블록단위 공동개발(권장)
			67-46	690.4		보차혼용통로	
			67-50	1.6			
			317-5	3.0		공공보행통로	
			452	105.3			
			453	42.0		소공원	-
			67-9	147.0			
			67-10	14.0			
			317-7	84.9			
	453-1	111.1					
D-1	D-1	11,419.0	374-10	2,013.0		공동개발(지정)	-
			374-11	2.0			
			375-2	206.0		-	-
			375-6	204.0		-	-
			375-7	203.0		-	-
			375-9	202.0		-	-
			375-10	202.0		-	-
			375-12	203.0		-	-
			375-13	202.0		-	-
			375-14	197.0		-	-
			375-15	207.0		-	-
			382	1,604.0		공동개발(권장)	-
			382-20	661.0			
			382-22	332.0			
			374-26	68.0		공동개발(지정)	-
			376-4	14.0			
			382-11	967.0			
			382-19	213.0			
			382-21	240.0			
			374-13	390.0		-	-
			374-24	324.0		-	-
			374-25	386.0		-	-
			377	551.0		-	-
			377-1	519.0		-	-
			377-2	510.0		-	-
			377-3	455.0		-	-
				375-3	344.0		내부도로

주) C-1 블록단위공동개발권장

1. 개별필지단위 정비·관리를 원칙
2. 대상토지면적(국·공유지 제외)의 2/3이상에 해당되는 토지소유자가 당해 지구단위계획구역면적(국·공유지 제외)의 2/3이상에 해당되는 토지소유자의 동의를 득하여 지구단위계획변경을 제안할 경우 블록단위공동개발 가능

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리
계획 결정조서

□ 결정조서

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
A-2	갈산동 454일원 (결정도면 참조)	용도	권장	[별표2] 권장용도 분류표상 2
			불허/허용	[별표2] 불허/허용용도 분류표상 B1
		건폐율		60% 이하
		용 적 률	기준	210% 이하
			허용	230% 이하
			상한	250% 이하
		높 이		60m 이하
		배치 및 건축선	■건축한계선	
			· 갈월로변 및 주요 이면도로변	5m, 2m
		형태	[별표4] 건축물의 형태	
		색채	[별표4] 건축물의 외관 중 색채	

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
A-4	갈산동 8-19일원 (결정도면 참조)	용도	권장	-
			불허/허용	[별표2] 건축물 용도분류표상 C1
		건폐율		60% 이하
		용 적 률	기준	210% 이하
			허용	230% 이하
			상한	250% 이하
		높 이		40m 이하
		배치 및 건축선	■건축한계선	
			· 주부토길변 및 주요 이면도로변	3m, 2m
		형태	[별표4] 건축물의 형태	
		색채	[별표4] 건축물의 외관 중 색채	

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
A-5	갈산동 8-15일원 (결정도면 참조)	용도	권장	[별표2] 권장용도 분류표상 2
			불허/허용	[별표2] 불허/허용용도 분류표상 B1
		건폐율		60% 이하
		용 적 률	기준	210% 이하
			허용	230% 이하
			상한	250% 이하
		높 이		60m 이하
		배치 및 건축선	■건축한계선	
			· 주부토길변	3m
		형태	[별표4] 건축물의 형태	
		색채	[별표4] 건축물의 외관 중 색채	

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
A-6	갈산동 10-1일원 (결정도면 참조)	용도	권장 -
			불허/허용 [별표2] 불허/허용용도 분류표상 D1
		건폐율 60% 이하	
		용 적 률	기준 150% 이하
			허용 -
			상한 -
		높 이 -	
		건축선	-
			- -
		형태	-
		색채	-

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
A-7	갈산동 14-5일원 (결정도면 참조)	용도	권장 [별표2] 권장용도 분류표상 2
			불허/허용 [별표2] 불허/허용용도 분류표상 B1
		건폐율 60% 이하	
		용 적 률	기준 210% 이하
			허용 230% 이하
			상한 250% 이하
		높 이 40m 이하	
		건축선	■건축한계선
			· 주요 이면도로변 2m
		형태	[별표4] 건축물의 형태
		색채	[별표4] 건축물의 외관 중 색채

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
B-1	갈산동 14-3일원 (결정도면 참조)	용도	권장 [별표2] 권장용도 분류표상 2
			불허/허용 [별표2] 불허/허용용도 분류표상 B1
		건폐율 60% 이하	
		용 적 률	기준 210% 이하
			허용 230% 이하
			상한 250% 이하
		높 이 60m 이하	
		건축선	■건축한계선
			· 주요 이면도로변 2m
		형태	[별표4] 건축물의 형태
		색채	[별표4] 건축물의 외관 중 색채

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
B-2	삼산동 217-3일원 (결정도면 참조)	용도	권장	[별표2] 권장용도 분류표상 1
			불허/허용	[별표2] 불허/허용용도 분류표상 A1
		건폐율		60% 이하
		용 적 률	기준	210% 이하
			허용	230% 이하
			상한	250% 이하
		높 이		60m 이하
		건축선	■건축한계선	
			· 장제로변 및 이면도로변	3m, 2m
		형태		[별표4] 건축물의 형태
		색채		[별표4] 건축물의 외관 중 색채

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
B-3	갈산동 5-1일원 (결정도면 참조)	용도	권장	-
			불허/허용	[별표2] 불허/허용용도 분류표상 C1
		건폐율		60% 이하
		용 적 률	기준	210% 이하
			허용	230% 이하
			상한	250% 이하
		높 이		40m 이하
		건축선	■건축한계선	
			· 공공보행통로 및 주요 이면도로변	6m, 2m
		형태		[별표4] 건축물의 형태
		색채		[별표4] 건축물의 외관 중 색채

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
B-4	삼산동 215-1일원 (결정도면 참조)	용도	권장	-
			불허/허용	[별표2] 불허/허용용도 분류표상 C1
		건폐율		60% 이하
		용 적 률	기준	210% 이하
			허용	230% 이하
			상한	250% 이하
		높 이		40m 이하
		건축선	■건축한계선	
			· 공공보행통로 및 장제로변	6m, 3m
		형태		[별표4] 건축물의 형태
		색채		[별표4] 건축물의 외관 중 색채

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용			
			1단계		2단계	
B-5	삼산동 67-33일원 (결정도면 참조)	용도	권장	[별표2] 권장용도 분류표상 2		-
			불허/허용	[별표2] 불허/허용용도 분류표상 B1		아파트 및 부대복리시설을 제외한 용도
		건폐율		60% 이하		60% 이하
C-1	삼산동 67-21일원 (결정도면 참조)	용적률	기준	210% 이하		210% 이하
			허용	230% 이하		230% 이하
			상한	250% 이하		250% 이하
		높 이		60m 이하		세부개발계획으로 결정
		건축선	■건축한계선		■건축한계선	
			· 갈월로변 및 장재로변, 주요 이면도로변	5m, 3m, 2m	· 갈월로변 및 장재로변, 주요 이면도로변	5m, 3m, 2m
		형태		[별표4] 건축물의 형태		
		색채		[별표4] 건축물의 외관 중 색채		

주) 1. 개별필지단위 정비·관리를 원칙

2. 대상토지면적(국·공유지 제외)의 2/3이상에 해당되는 토지소유자가 당해 지구단위계획구역면적(국·공유지 제외)의 2/3이상에 해당되는 토지소유자의 동의를 득하여 지구단위계획변경을 제안할 경우 블록단위공동개발 가능

도면번호	위 치	구 분		계 획 내 용		
D-1	삼산동 374-10일원 (결정도면 참조)	용도	권장	〔별표2〕 권장용도 분류표상 2		
			불허/허용	〔별표2〕 불허/허용용도 분류표상 B1		
		건폐율		60% 이하		
		용 적 률	기준	210% 이하		
			허용	230% 이하		
			상한	250% 이하		
		높 이		60m 이하		
		건축선	■건축한계선			
			· 공공보행통로 및 갈월로변, 주요이 면 도로변		6m, 2m	
		형태		〔별표4〕 건축물의 형태		
		색채		〔별표4〕 건축물의 외관 중 색채		

다. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 차량동선에 관한 계획

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
A-1 A-3 B-2 B-4 C-1 D-1	결정도면 참조	차량출입불허구간	<ul style="list-style-type: none"> 주요 간선도로변(장제로, 주부토길, 갈월로) 차량출입 불허구간 설정

2) 대지내 공지

구 분	계 획 내 용	비 고
전면공지	<ul style="list-style-type: none"> 보행공간 확보를 통한 보행환경개선 <ul style="list-style-type: none"> 중로1-36(D-1), 소로1-4, 소로1-13, 소로1-8호선(D-1), 소로3-11(B-2)번, B-2 남측변 : 폭 2m 가로경관 형성 <ul style="list-style-type: none"> 중로1-32(A-3, A-4, A-5), 대로1-13번 : 폭 3m 중로1-32(A-1)번, 중로1-36(A-1, A-2, C-1)번 : 폭 5m 	건축한계선 부분
섬지형공지	<ul style="list-style-type: none"> B-1 : 1개소 B-2 : 1개소 B-4 : 1개소 	위치지정

3) 환경친화적 건축물에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
옥상녹화	<ul style="list-style-type: none"> 평지붕 설치시 「건축법」 제42조 제2항에 따라 국토해양부장관이 고시한 조건에 의거 옥상녹화
녹색주차장	<ul style="list-style-type: none"> 일조량이 하루 4시간 이상되는 곳을 선정 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설 설치
자연지반보존	<ul style="list-style-type: none"> 지층부의 바닥 및 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료로 조성하면서 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 때 자연지반을 보존하는 것으로 인정
중수도 및 빗물이용시설	<ul style="list-style-type: none"> 수도법 등 관련 법률이 정하는 바에 따라 설치 권장

라. 특별계획구역에 관한 결정조서

■ 특별계획구역1

도면표 시 번호	위치	면적 (㎡)	계 획 내 용		비고
A-1 (특별 계획 구역1)	갈산동 2-3 일원	5,348.8	용도지역	• 제2종일반주거지역	
			허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트(주거부분으로 사용되는 부분의 연면적이 연면적 합계의 80% 이하 인것) • 제1종근생시설 • 제2종근생시설(단란주점, 안마시술소 및 옥외에 설치하는 골프장 제외) • 판매시설 중 상점(바닥면적 합계가 2000㎡ 미만) • 업무시설(바닥면적 합계가 3000㎡ 미만)^{*)} • 의료시설(정신병원, 격리병원 제외) • 교육연구시설 중 학원 • 운동시설(가목 및 나목에 한함) 	건축법 시행령 별표1 참조
			권장 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 판매시설 중 상점(바닥면적 합계가 2000㎡ 미만) • 업무시설(바닥면적 합계가 3000㎡ 미만)^{*)} • 의료시설(정신병원, 격리병원 제외) • 교육연구시설 중 학원 	
			불허 용도	• 허용용도 이외의 용도	
			건폐율	• 60% 이하	
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률/허용용적률 : 210% / 230% 이하 • 상한용적률 : 250% 이하 <ul style="list-style-type: none"> - 국공유지의 대체로 조성되는 기반시설은 상한용적률인센티브 미적용 <p>※ 상한용적률 : 허용용적률 × (1+1.5 α) α : 공공시설을 제공(대지면적의 일부를 공원·녹지·도로 등의 공지로 기부채납하는 경우)한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율</p>	
			높이	• 세부개발계획으로 결정	
			건축물 배치	• 건축한계선 : 갈월로변 및 주부토길변 - 5m	
			기타	• 특별계획구역내 기반시설은 조성 후 기부채납	

주1) ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령’ 제46조 5항에 의거 허용용도 완화 적용

- *)제3종일반주거지역내에 입지할 수 있는 업무시설을 허용용도로 지정

주2) 공원은 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 결정할 때 도시관리계획으로 결정하여야 함.

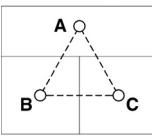
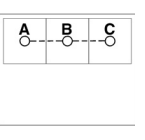
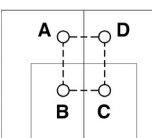
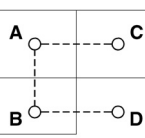
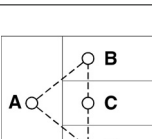
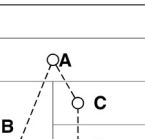
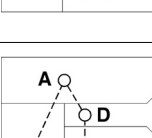
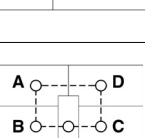
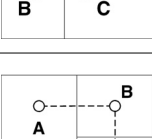
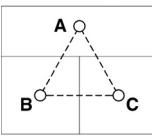
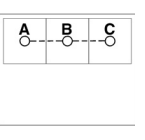
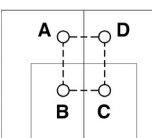
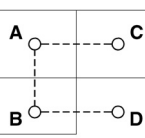
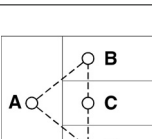
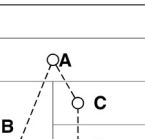
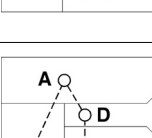
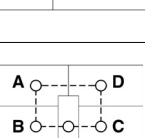
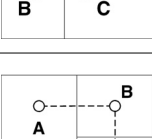
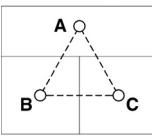
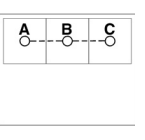
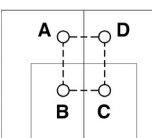
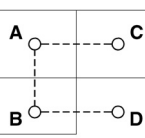
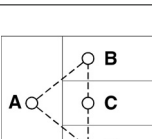
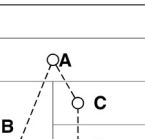
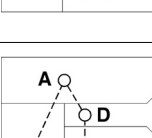
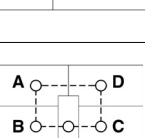
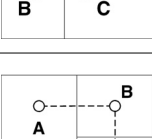
■ 특별계획구역2

도면표 시 번호	위치	면적 (㎡)	계 획 내 용		비고
A-3 (특별 계획 구역2)	갈산동 7 일원	7,476.4	용도지역	• 제2종일반주거지역	
			허용 용도	• 아파트 및 부대복리시설 - 부대복리시설은 ‘주택법’ 제2조의 제6호, 제7호와 ‘주택 건설기준 등에 관한 규정’ 제4조, 제5조 규정의 부대시 설은 사업계획승인권자가 인정하는 시설 포함	건축법 시행령 별표1 참조
			불허 용도	• 허용용도 이외의 용도	
			건폐율	• 60% 이하	
			용적률	• 기준용적률/허용용적률 : 210% / 230% 이하 • 상한용적률 : 250% 이하 - 국공유지의 대체로 조성되는 기반시설은 상한용적 률인센티브 미적용 ※ 상한용적률 : 허용용적률 $\times (1+1.5\alpha)$ α : 공공시설을 제공(대지면적의 일부를 공원·녹지·도 로 등의 공지로 기부채납하는 경우)한 후의 대지 면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율	
			높이	• 세부개발계획으로 결정	
			건축물 배치	• 건축한계선 : 주부토길변 - 3m 부지북측 - 5m	
			기타	• 공공보행통로 : 폭원 5m • 특별계획구역내 기반시설은 조성 후 기부채납	

주1) 공원은 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 결정할 때 도시관리계획으로 결정하여야 함.

[별표 1] 가구 및 획지 계획

구 분		가구 및 획지 계획									
규 제 사 항	최대 개발 규모	<ul style="list-style-type: none">지구단위계획구역 내에서는 획지 및 건축물 등에 관한 결정도, 조서상 제시된 획지 및 공동개발을 기준으로 개발최대개발규모가 상이한 대지의 공동개발시 대지면적의 최대한도는 넓은 면적이 속하는 대지의 최대개발규모 제한을 따름최대개발규모 적용예외 사항<ul style="list-style-type: none">- 기 개발된 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우- 특별계획구역 및 공동개발(지정·권장), 획지계획이 수립된 필지의 경우단위획지의 최대규모 <div>【 최대개발규모 기준 】</div> <table><tr><th>구 분</th><th>최대개발규모(㎡)</th><th>비고</th></tr><tr><td>20m 이상 주도로변</td><td>2,000</td><td></td></tr><tr><td>20m 이하 이면도로변</td><td>1,100</td><td></td></tr></table> <p>주1) 20m 이상 주도로변에 접하더라도 소규모 필지의 공동주택(아파트 제외) 및 단독주택 등은 최대개발규모 1,100㎡를 적용</p>	구 분	최대개발규모(㎡)	비고	20m 이상 주도로변	2,000		20m 이하 이면도로변	1,100	
	구 분	최대개발규모(㎡)	비고								
	20m 이상 주도로변	2,000									
20m 이하 이면도로변	1,100										
획지 계획	<ul style="list-style-type: none">획지는 도시관리계획 결정사항으로서 획지단위 개발을 원칙으로 하며, 개별건축 불가획지계획을 준수한 대지는 [별표 9]에서 정한 용적률 완화 인센티브를 부여										
권 장 사 항	공동 개발 (지정)	<ul style="list-style-type: none">공동개발(지정)로 계획된 필지들은 건축물을 공동으로 건축하여야 함공동개발은 다음의 각 호에 해당하는 경우에 지정<ul style="list-style-type: none">- 기공동건축 또는 동일소유자 필지로서 적정개발규모 확보 및 정형화가 필요한 경우- 계획적 개발유도가 필요한 필지 및 접근로가 없거나 접근성이 극히 불량한 필지- 공공시설 및 건축선계획 등에 의해 필지의 규모가 작아짐으로써 단독개발이 곤란한 경우공동개발(지정)을 이행할 경우 [별표 9]에서 정한 용적률 완화 부여									
	공동 개발 (권장)	<ul style="list-style-type: none">공동개발(권장)로 계획된 필지들에 대하여 공동개발을 이행할 경우 [별표 9]에서 정한 용적률 완화 부여공동개발은 다음의 각호에 해당하는 경우에 권장<ul style="list-style-type: none">- 건축연한이 비슷한 노후건축물- 공공시설 및 건축선계획 등에 의해 규모가 작아진 필지- 대지의 지형, 형상 등이 불량하거나 접근성이 특히 불량한 필지- 대규모 재건축 등을 위해 토지소유자들이 자발적으로 공동개발을 추진하는 경우									

구 분	가구 및 획지 계획									
권 장 사 항	<p>필지의 분할</p> <ul style="list-style-type: none"> 필지분할가능선이 계획된 필지에서 분할할 경우 분할가능선이 계획된 위치에 따라 필지 분할 필지분할가능선 준수시 [별표 9]에서 정한 용적률 완화 부여 									
	<p>지구단위계획지침도에서 별도의 표기가 없더라도 최대개발규모를 초과하지 않는 범위 내에서 토지소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발이 가능</p> <p>형태는 ‘자율적 공동개발 예시안’을 참조하여 준수토록 하고, 다음에 해당하는 경우에는 불허(단, 구 도시계획위원회에서 인정하는 경우 제외)</p> <ul style="list-style-type: none"> 부정형(요철형, 과소형)대지 발생시 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3이상이 되는 경우 차량진출입 불가능 대지를 발생시킬 우려가 있는 경우 <p>최대개발규모 이내에서 자율적 공동개발을 행할 경우 [별표 9]에서 정한 용적률 완화에 따른 인센티브를 부여토록 하고, 공동개발(지정·권장)이 지정된 대지가 공동개발(지정·권장)이 지정되지 않은 대지와 자율적 공동개발 시에는 공동개발에 따른 인센티브를 부여하지 아니함</p> <p>부득이하게 최대개발규모를 초과할 경우에는 도시관리계획 변경절차 이행</p> <p>자율적 공동개발시 인근에 불필요한 도로와의 공동개발도 인센티브를 부여</p> <p>지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 건축하고자 하는 경우 구역 내의 지구단위계획 내용 적용</p> <p style="text-align: center;">【 자율적 공동개발 예시안 】</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;">  <p>(적용기준 1) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+A 공동개발(선행조건 ①만족)</p> </td><td style="width: 50%; vertical-align: top;">  <p>(적용기준 2) ①A+B 또는 B+C 공동개발 ②A+B+C 공동개발(단, 세장비 1:3 미만)</p> </td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">  <p>(적용기준 3) ①A+B 공동개발 ②C+D 공동개발 ③(A+B)+(C+D) 공동개발(선행 조건①②만족)</p> </td><td style="vertical-align: top;">  <p>(적용기준 4) ①A+C 공동개발 ②B+D 공동개발 ③(A+C)+(B+D) 공동개발(선행 조건①②만족)</p> </td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">  <p>(적용기준 5) ①B+C 또는 C+D 공동개발 ②B+C+D 공동개발(선행조건 ①만족) ③(B+C+D)+A 공동개발(선행 조건 ②만족)</p> </td><td style="vertical-align: top;">  <p>(적용기준 6) ①C+D 공동개발 ②(C+D)+B 공동개발(선행조건①만족) ③(C+D+B)+A 공동개발(선행조건②만족)</p> </td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">  <p>(적용기준 7) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+D 공동개발(선행조건①만족) ③(B+C+D)+A 공동개발(선행 조건②만족)</p> </td><td style="vertical-align: top;">  <p>(적용기준 8) ①A+B 공동개발 ②C+D 공동개발 ③(A+B)+E 공동개발(선행조건①②만족) ④(C+D)+E 공동개발(선행조건①②만족) ⑤{(A+B)+E}+(C+D) 공동개발 (선행조건③만족) ⑥{(C+D)+E}+(A+B) 공동개발 (선행조건④만족)</p> </td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">  <p>(적용기준 9) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+A 공동개발(선행조건①만족)</p> </td><td></td></tr> </table>	 <p>(적용기준 1) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+A 공동개발(선행조건 ①만족)</p>	 <p>(적용기준 2) ①A+B 또는 B+C 공동개발 ②A+B+C 공동개발(단, 세장비 1:3 미만)</p>	 <p>(적용기준 3) ①A+B 공동개발 ②C+D 공동개발 ③(A+B)+(C+D) 공동개발(선행 조건①②만족)</p>	 <p>(적용기준 4) ①A+C 공동개발 ②B+D 공동개발 ③(A+C)+(B+D) 공동개발(선행 조건①②만족)</p>	 <p>(적용기준 5) ①B+C 또는 C+D 공동개발 ②B+C+D 공동개발(선행조건 ①만족) ③(B+C+D)+A 공동개발(선행 조건 ②만족)</p>	 <p>(적용기준 6) ①C+D 공동개발 ②(C+D)+B 공동개발(선행조건①만족) ③(C+D+B)+A 공동개발(선행조건②만족)</p>	 <p>(적용기준 7) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+D 공동개발(선행조건①만족) ③(B+C+D)+A 공동개발(선행 조건②만족)</p>	 <p>(적용기준 8) ①A+B 공동개발 ②C+D 공동개발 ③(A+B)+E 공동개발(선행조건①②만족) ④(C+D)+E 공동개발(선행조건①②만족) ⑤{(A+B)+E}+(C+D) 공동개발 (선행조건③만족) ⑥{(C+D)+E}+(A+B) 공동개발 (선행조건④만족)</p>	 <p>(적용기준 9) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+A 공동개발(선행조건①만족)</p>
 <p>(적용기준 1) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+A 공동개발(선행조건 ①만족)</p>	 <p>(적용기준 2) ①A+B 또는 B+C 공동개발 ②A+B+C 공동개발(단, 세장비 1:3 미만)</p>									
 <p>(적용기준 3) ①A+B 공동개발 ②C+D 공동개발 ③(A+B)+(C+D) 공동개발(선행 조건①②만족)</p>	 <p>(적용기준 4) ①A+C 공동개발 ②B+D 공동개발 ③(A+C)+(B+D) 공동개발(선행 조건①②만족)</p>									
 <p>(적용기준 5) ①B+C 또는 C+D 공동개발 ②B+C+D 공동개발(선행조건 ①만족) ③(B+C+D)+A 공동개발(선행 조건 ②만족)</p>	 <p>(적용기준 6) ①C+D 공동개발 ②(C+D)+B 공동개발(선행조건①만족) ③(C+D+B)+A 공동개발(선행조건②만족)</p>									
 <p>(적용기준 7) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+D 공동개발(선행조건①만족) ③(B+C+D)+A 공동개발(선행 조건②만족)</p>	 <p>(적용기준 8) ①A+B 공동개발 ②C+D 공동개발 ③(A+B)+E 공동개발(선행조건①②만족) ④(C+D)+E 공동개발(선행조건①②만족) ⑤{(A+B)+E}+(C+D) 공동개발 (선행조건③만족) ⑥{(C+D)+E}+(A+B) 공동개발 (선행조건④만족)</p>									
 <p>(적용기준 9) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+A 공동개발(선행조건①만족)</p>										

[별표 2] 건축물 용도 계획

(1) 건축물의 불허/허용용도

- ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령’ 제71조 및 ‘인천광역시 도시계획조례’ 제34조에 의거 당해 용도지역에서 허용하는 용도일지라도 본 지구단위 계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다.
- 획지선 변경 또는 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 건축물용도가 적용될 경우에는 해당 불허용도를 동시에 적용

【 불허/허용용도 분류표 】

구 분	불 허 용 도	허 용 용 도
A1	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택, 공동주택(주거복합 건물 제외) • 제2종근린생활시설 중 안마원 • 판매시설 • 위험물저장처리시설 • 자동차관련시설 • 공장 • 교정 및 군사시설 • 발전시설 • 동물 및 식물관련 시설 	<ul style="list-style-type: none"> • ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 및 ‘인천광역시 도시계획조례’ 에서 허용되는 용도 중 불허용도를 제외한 용도
B1	<ul style="list-style-type: none"> • 제2종근린생활시설 중 안마원 • 판매시설 • 위험물저장처리시설(주유소 제외) • 자동차관련시설 • 공장 • 교정 및 군사시설 • 발전시설 • 동물 및 식물관련 시설 	<ul style="list-style-type: none"> • ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 및 ‘인천광역시 도시계획조례’ 에서 허용되는 용도 중 불허용도를 제외한 용도
C1	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도를 제외한 용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 종교시설 • 문화 및 집회시설 중 집회장, 전시장 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설
D1	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도를 제외한 용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 교육연구시설 중 학교

주1) 건축법 시행령 별표1의 용도 참조

주2) 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역(상대 및 절대정화구역)내 불허용도 불허(단, 상대정화구역은환경위생정화위원회 심의를 득한 경우는 제외)

주3) 건축법 시행령 별표 1외 성기구취급점, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업은 불허

(2) 건축물의 권장용도

- 당해용도가 건축연면적의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 보며, [별표 9]에서 정한 용적률 완화 부여(단, 주상복합은 주거를 제외한 나머지 부분에 대한 연면적 기준 적용)
- 권장용도의 준수에 따라 용적률 인센티브를 적용받아 건축된 건축물의 경우, 용도 변경은 건축법 제19조(용도변경) 및 동법시행령 제14조(용도변경)의 규정에도 불구하고, 본 지구단위계획에서 계획한 권장용도 범위 내에서 이루어져야 함
- 획지선 변경 또는 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 건축물용도가 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용

【 권장용도 분류표 】

구 분	권 장 용 도
1	<ul style="list-style-type: none"> • 업무시설중 금융업소 및 사무소(바닥면적 합계가 3,000㎡ 미만) • 의료시설 중 병원(정신병원, 격리병원 제외) • 교육연구시설 중 학원
2	<ul style="list-style-type: none"> • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 제1종근린생활시설 중 지역아동센터

주1) 건축법시행령 별표1의 용도 참조

[별표 3] 건축물 밀도 계획

(1) 건폐율

인천광역시 도시계획조례 제64조 준용

【 건폐율 기준표 】

구 분	건폐율	비 고
제2종일반주거지역	60% 이하	

(2) 기준/허용용적률

용적률 완화는 개별대지 개발시 공공기여요소의 조성을 유도하기 위한 수단으로 [별표 9]에서 제시된 용적률 완화항목 및 완화내용에 의거하여 제공
각각의 완화폭을 합한 값이 당해 대지에 적용된 허용용적률을 초과하지 못함

【 기준/허용용적률 기준표 】

구 분	기준용적률	허용용적률	비 고
제2종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	

(3) 상한용적률

지구단위계획구역내 대지에서 일부를 도로, 공원 등 공공시설부지로 제공하고 설치·조성(기부채납한 경우에 한함)하는 경우에 한하여 추가로 부여(지구단위계획구역안의 일부 토지를 공공시설부지로 제공하는 자가 당해 지구단위계획구역안의 다른 대지에서 건축물을 건축시 상한용적률 범위 내에서 완화 가능)

【 상한용적률 기준표 】

구 분	상한용적률	비 고
제2종일반주거지역	250% 이하	<ul style="list-style-type: none"> 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.5α) ※ α = (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 공공시설등의 부지 제공후의 대지면적) 이내

[별표 4] 건축물 형태 및 외관 계획

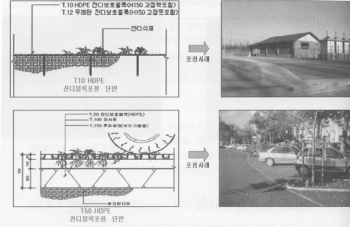
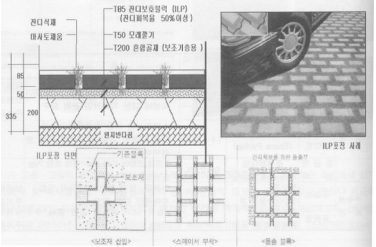
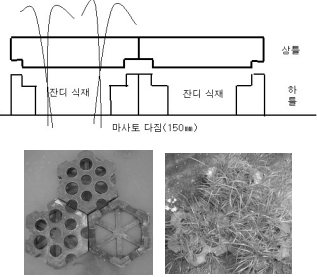
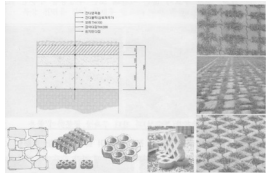
구 분			건축물 형태 및 외관 계획
건축물 형태	저층부	투시형 벽면	• 간선도로(장제로, 주부토길, 갈월로)변에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리
		투시형 서터	• 서터를 설치할 경우 투시형으로 처리
		출입구 높이	• 건축물의 보행주출입구 1층 바닥 마감높이와 도로 마감높이와의 차이는 10cm 이하
	옥상부		• 냉각탑 등 건축설비 노출 불허
	주거복합용도 건축물		• 획일적 패턴 지양, 형태 및 입면상 변화로 조형성 향상 • 건축물의 형태가 탑상형으로 건축시 충분한 오픈스페이스(녹지, 휴게소, 광장 등) 확보가 가능토록 건축
	옥상녹화		• 도시생태 복원을 위한 녹지공간 조성 및 조경시설 설치
건축물 외관	재료 및 색채		• 건축물의 전후면과 측면은 동일계통의 재료 및 색채 사용 - 재료 : 주변경관과 조화된 질이 높은 것의 사용을 권장 - 색채 : 인접건축물과 조화를 이루는 중후한 색채 사용을 권장
	야간조명		• 폭 20m이상의 도로(장제로, 주부토길, 갈월로)에 면하는 대지에 지상 10층 이상 신축 또는 재건축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치를 권장
	담장 또는 울타리		• 담장 또는 울타리의 설치는 원칙적으로 금지 (반드시 설치하여야 하는 경우는 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리로 조성)

[별표 5] 대지내 공지에 관한 계획

구 분		대지내 공지에 관한 계획
규 제 사 항	전 면 공 지	<ul style="list-style-type: none"> • 대지경계선과 건축선 후퇴(건축한계선)사이의 공지를 전면공지로 조성 • 전면인도와 동일한 포장재료 및 패턴사용을 유도하고 보행에 장애가 되는 시설물(화단, 담장, 노상주차장 등) 설치 금지 • 전면공지 지정시 지상에 대한 공공의 이용권을 확보하고 지하는 민간개발이 가능하도록 허용 • 차량출입이 허용되는 구간에서 차량출입구를 설치함에 따라 전면공지의 일부가 내부도로(주차통로)로 조성될 경우, 용적률완화 산정면적에서 제외 • 주요도로(장제로, 주부토길, 갈월로)에서의 차량출입이 허용된 경우, 주요도로내 보도에 차량출입통로 및 보도에 접하는 도로경계부에 볼라드를 설치하여 보행자의 안전을 확보 • 보도형 전면공지가 조성되는 도로변에 도시계획시설(공원) 조성시 동일폭원의 보행 연결체계 확보 • 전면공지를 조성한 대지는 [별표 9]에서 정한 용적을 완화 부여
	공 개 공 지	<ul style="list-style-type: none"> • 인천광역시 건축조례 제36조(공개공지 등의 확보)에 의해 조성하되 의무면적이상 조성시에는 공개공지 완화기준에 따라 용적을 완화 부여. 단, 전면공지 및 쌍지형공지와 중복지정 불가 • 주요간선가로변 및 주요결절부, 대형필지에 공개공지를 확보하여 결절부의 보행 활성화 유도 • 공개공지는 최소면적 45㎡ 이상 설치하여야 함 • 공개공지의 설치형태는 일반적 형태(선형), 피로티 구조, 쌍지공원구조 등 다양한 형태로 조성 가능 • 공개공지의 조성은 전면의 인도 및 전면공지와 조성형태를 통일시켜서 조성하며, 인접대지의 공개공지나 쌍지공원이 있는 경우에는 연계 조성을 권장 • 공개공지 조성에 대한 세부적인 평가는 개별건축물에 대한 심의시 심의위원회의 결정을 따르도록 유도하여 확보에 따른 융통성을 부여 • 조성방식 <ul style="list-style-type: none"> - 진입구 설치 <ul style="list-style-type: none"> 가. 전면도로에 면한 길이의 1/2에서 일반인의 보행진입이 가능하도록 설치 나. 공개공지의 바닥 높이는 접한 보도와 같은 높이로 하되, 부득이 하여 높이차를 둘 경우에는 10cm 미만으로 하며, 신체장애자용 경사로 설치 - 공간의 활용 <ul style="list-style-type: none"> 가. 조경·벤치·파고라·시계탑·분수 등 다종의 이용에 편리한 휴게시설을 설치하고, 식재면적이 전체 대상면적의 60%이상 나. 바닥포장은 보도의 포장재료 패턴과 색채를 따르고, 휠체어이용자, 시각장애자의 통행에 지장이 없는 재료 사용 - 피로티구조 <ul style="list-style-type: none"> 가. 유효높이가 6m이상이어야 하며 피로티구조로 조성된 면적의 1/2만 공개공지로 인정

구 분		대지내 공지에 관한 계획
규 제 사 항	공 공 보 행 통 로	<ul style="list-style-type: none"> • 공공보행통로가 지구단위계획에서 별도로 지정된 대지는 지정된 위치에 규정된 폭원이상으로 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성 • 향후 여건변화에 따라 공공보행통로를 설치하고자 하는 경우 당해 대지내에서 최소폭원 3m이상 확보 • 공공보행통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물(담장, 계단, 화단 등) 설치 불가 • 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장을 하여야 하며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명시설을 설치하여야 함 • 공공보행통로를 조성시에는 [별표 9]에서 정한 용적률 완화 부여
	보 차 혼 용 통 로	<ul style="list-style-type: none"> • 보차혼용통로는 접하는 보도 혹은 차도와 단차가 있어서는 안되며, 인접대지와 공동으로 설치되는 경우도 인접대지간 단차를 두어서는 안됨 • 보차혼용통로에는 공작물·담장·계단·주차장·화단 및 기타 유사한 시설물 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치 할 수 없음 • 보차혼용통로는 연결되는 양측 도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 • 보행 및 차량의 통행에 적합한 내구성 있는 재료로 포장 • 보차혼용통로를 조성시에는 [별표 9]에서 정한 용적률 완화 부여
권 장 사 항	쌈 지 공 원	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 제32조, 시행령 27조에 의해 설치되는 조경부분과 건축법 67조에 의한 공개공지를 공공이 24시간 이용가능 한 가로변 소공원, 일명 ‘쌈지공원’으로 조성할 것을 대지면적에 따라 규제 또는 권장 • 인접대지와 연계조성 권장(연접한 공지로 조성) • 조성방식을 공개공지 조성방식과 동일하게 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 쌈지공원은 공개공지로 조성할 경우에는 45㎡이상, 대지내 조경으로 조성할 때에는 25㎡이상 설치하여야 함 • 대지면적 500㎡이상의 대지는 대지면적의 5%이상 쌈지공원으로 조성토록 유도 • 전면도로변(대상지가 접한 도로(6m 이상) 중 가장 넓은 도로), 전면도로 가각부 및 주요보행 결절점 주변에 배치 • 쌈지형 공지는 전면공지, 대지안의 조경과 중복지정 불가 • 피로티 구조가 가능하며, 피로티 구조의 유효높이는 6m이상이 되어야 하고 도시환경개선에 도움이 되는 수경시설의 도입을 권장 • 쌈지형 공지를 조성한 대지(자발적 조성포함)는 [별표 9]에서 정한 용적률 완화 부여

[별표 6] 환경친화적 건축물에 관한 계획

구 분	환경친화적 건축물에 관한 계획
녹색 주차장	<p>• 녹색주차장 설치시 아래의 기준에 적합하게 설치·조정</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 일조량이 하루 4시간 이상이 되는 곳을 선정 2. 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설 설치 3. 잔디블록 하부식생층은 배수와 보습효과를 감안 모래와 피트모스(9:1)를 혼합하여 사용하고 마사토나 진흙 사용은 최대한 억제 4. 잔디는 재배지에 따라 재배토양 특성이 다르므로 배수가 중요한 잔디 주차장에는 모래나 사양토 등에서 재배된 것을 사용 5. 사용 잔디의 품종은 관리 행태와 주변 여건을 감안하여 선정 6. 시공후 잔디 활착시까지 충분한 휴식기간을 갖도록 한다 7. 식생형 포장의 예시는 다음과 같다 <p style="text-align: center;">[녹색주차장의 조성기법 예시도]</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>식생포장</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>스페이스페이빙(Space Paving)</p>  </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">중공형 블록(Hopsack Paving)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>

구 분	환경친화적 건축물에 관한 계획					
녹색 주차장	8. 투수성 포장의 종류와 특성					
	【 포장형 포장 예시 】					
	포장의 종류		투수면적(%) or 투수계수	특 성	적용부분	
	식생형 포장	식생포장	메시	92%	<ul style="list-style-type: none"> 표면이 대부분 식생으로 구성되어 식생에 대한 지속적인 관리 요구 	왕래가 적은 곳
			격자형플라스틱	85%		보행로 및 광장, 주차장
			링형플라스틱	90%		
		스페이스 페이빙	스페이스페이빙 (Space Paving)	14~30%	<ul style="list-style-type: none"> 스페이스에 의한 간격 확보 식생 구멍이 서로 연결되어 식생환경우수 	보행로 및 광장, 주차장
		중공형 블럭	홉색페이빙 (Hopsack Paving)	9~23%	<ul style="list-style-type: none"> 포장재 조합에 따라 투수 면적 조정가능 일반포장재 사용가능 	보행로 및 광장, 주차장
	투수성 포장	포설형	투수콘, 투수아스팔트 등	10~2	<ul style="list-style-type: none"> 이물질, 먼지 등으로 공극이 막힘 지속적인 관리 필요 	보행로 및 도로, 주차장
		블록형	투수블럭, 황도블럭 등		<ul style="list-style-type: none"> 블록 사이 줄눈을 통한 틈새 투수가능 	보행로 및 광장, 주차장
옥상녹화	<ul style="list-style-type: none"> 녹색주차장을 조성하여 허가권자가 인정한 경우 [별표 5]에서 정한 용적률 완화 부여 					
	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성 권장 조성방식 <ul style="list-style-type: none"> 옥상조경기준은 「건축법」 제42조 제2항에 따라 국토해양부장관이 고시한 조경기준 준용 건축물 외곽선 주변에 수목을 줄지어 심는 방법으로 하여서는 아니되며, 건축물 외곽선의 안쪽에 집단적으로 심어 그 부분이 휴게장소 등으로 쓰일 수 있도록 조성 식재와 더불어 벤치, 조형물, 보행등 등을 설치하여 휴게공간으로서의 기능을 다하도록 조성 옥상에 녹화를 조성하였을 경우에는 조경면적의 100분의 50을 조경면적으로 인정 조성방식에 따라 옥상을 녹화한 대지는 옥상녹화조성면적 가운데 계단담, 설비면적, 대지안의 조경 의무면적을 제외한 나머지 부분에 [별표 9]에서 정한 용적률 완화 부여 					

구 분	환경친화적 건축물에 관한 계획
자연 지반 보존	<ul style="list-style-type: none"> • 자연지반은 지층부의 바닥 및 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료로 조성하면서 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 때 자연지반을 보존하는 것으로 인정 • 지구단위계획구역내 필지의 자연지반보존은 다음의 요건을 충족하여야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 필지규모 200㎡ 이상 : 당해 필지의 대지내조경 의무면적을 제외한 지층부 비건폐지 면적의 30% 이상을 자연지반으로 보존 - 필지규모 200㎡ 미만 또는 공동주택 : 전체 비건폐지 면적의 30% 이상을 자연지반으로 보존 • 자연지반을 보존한 경우 [별표 9]에서 정한 용적률 완화 부여
중수도 및 빗물이용시설	<ul style="list-style-type: none"> • 물 순환체계를 바로잡고, 에너지 재활용을 통해 지속가능한 도시를 만들기 위하여 중수도 및 빗물이용시설의 설치 권장 • 중수도 및 빗물이용시설의 설치대상 및 시설기준 등 조성기준은 수도법 등 관련법률이 정하는 바에 따름 • 중수도 및 빗물이용시설을 설치할 경우 [별표 9]에서 정한 용적률 완화 부여

[별표 7] 단지내 시설물 배치계획

구 분		단지내 시설물 배치 계획
포장	조성 방식	<ul style="list-style-type: none"> 보차공존 구간등 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성 보도와 차도가 교차되는 보차혼용통로의 입구 및 공동주차장 출입구 전면의 보도포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장하며, 차도보다는 보도의 연속성 강조 가급적 전면재시공은 피하고 기존 보도블럭을 이용하여 부분적 변형을 통한 구간별, 장소별 인지도를 부각시키고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도 간선도로변의 보도는 우선적으로 조성하도록 하며 점토블럭 사용
	패턴 및 질감의 적용	<ul style="list-style-type: none"> 포장의 폭과 줄눈의 반복, 재료의 질감을 통해 보행자의 통행속도 및 리듬감 조절 격자형 패턴은 중립적이고 방향성이 없는 곳에 사용하고, 공간의 확산을 표현하기 위해서는 원형 패턴 사용 포장패턴은 건축물 및 부지내 요소들과 조화되어야 하며 요철포장은 차량속도를 제어할 수 있어 보행의 안전 유도에 적절하게 사용 공간을 상호간 대비코자 할 때에는 직선과 곡선의 반복이용 및 이중질감을 이용하여 표현 단위 줄눈이 작고 방향성이 없는 포장패턴은 안정감이 있으므로 휴식, 기다림의 공간에 사용 유도 이동성이 강한 지역의 포장패턴은 율동적이고 운동감이 강조되는 포장패턴 사용
도시 안내 표지 시설	조성방식	<ul style="list-style-type: none"> 일괄설계 및 통합배치를 통한 형태적 통일성을 기하여 효과적으로 정보전달을 할 수 있어야 함 안내표지판의 높이, 크기, 형태, 색채, 재질 등 식별성을 최대한 확보하고 주행 및 보행속도를 고려하여 합리적으로 설계 배치 안내표지판은 지역의 특성을 살리고 유사형태의 안내표지판을 통일하여 일관성을 유지하고 안내판의 크기는 단계를 두어 신축성 있게 규격화하여야 함 식별성과 지역이미지를 높이기 위해 심볼·로고 등 그래픽요소를 개발하여 활용
가로 장치물	설계 기준	<ul style="list-style-type: none"> 가로상에 배치되는 각종 가로시설물간의 형태적 부조화를 방지하고 가로변 이미지의 제고를 위해 가로장치물의 형태, 재료, 색상을 통합·조절하는 가로장치물을 개발하여 이를 가로장치물 설계에 반영 상호보완적 장치물은 가급적 통합 설치하여 보도 구간내에 각종 시설물의 난립 방지 주요시설의 입구, 대중교통수단 승하차 지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로 장치물을 집중 설치하여 집약적 효과 도모

구 분		단지내 시설물 배치 계획
가로 식재	수종 선정	<ul style="list-style-type: none"> • 가로 특성 및 가로환경 조건에 부합하는 수종 • 계절성이 풍부하여 토양, 기후 등 생태적 조건이 적합한 향토수종 • 이식이 용이하고 성장속도가 빠르며, 병충해에 강하고 관리에 편리한 수종 • 꽃가루 등에 의해 인체에 알레르기 질환 등의 피해를 유발하지 않는 수종 • 은행나무류를 권장토록 하며, 소나무류는 재선충 방지를 위해 가급적 자제
	식재 방식	<ul style="list-style-type: none"> • 도로폭 15m 이상, 보도폭 3m 이상의 도로에는 가로수 식재를 원칙으로 하되 도로의 여건에 따라 융통성 있게 조성 • 구역내 썸지형공지, 공개공지, 공공공지 및 공원 등에 중점 식재하여 경관향상 유도 • 가로조명과 교통안내표지판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재 • 간선도로의 교차부에서는 운전자와 보행인이 도로변화를 쉽게 인지할 수 있도록 수목식재 배제 • 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위해 폭 1~2m 이하의 수목보호대를 설치하고 수목보호대를 이용한 다용도 휴게시설(벤치 등) 조성 • 건물과 건물 사이에 가려져 있는 녹지 및 조형물의 전방배치를 유도하여 승/하차장 주변 위주로 썸지공원(Pocket Park) 형식의 정적 휴게공간 설치 유도
조명	설치기준	<ul style="list-style-type: none"> • 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치 • 가로변에는 일정간격으로 설치하며 교차로, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과 교통안전시설이 집중 설치 되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 밝은 조명 설치 • 보도의 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색깔은 가로특성에 알맞게 유도·조정
	야간 조명 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 야간보행등을 개성 있게 설계하여 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며 주요 교차부의 보차도 경계석은 형광물질이 부착된 것으로 교체하여 야간에도 쉽게 인식할 수 있도록 함 • 야간 보행밀도가 많은 문화의 거리 및 역사 주변 차도측으로 보행등 겸 벤치, 볼라드를 설치하여 야간보행자의 안전과 휴게·편의 도모 • 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도 부각
주차장		<ul style="list-style-type: none"> • 개별시설 건축시 자주식 주차장 설치 권장 및 확장형 주차구획을 20% 이상 설치 권장 • 공동주택 건축시 부설주차장의 경우 전용면적 85㎡ 초과는 세대당 1.5대 이상, 85㎡ 미만은 세대당 1.3대 이상 설치토록 권장

[별표 8] 경 관 계 획

구 분		경 관 계 획
건축물 경관계획	건축물의 외벽면 처 리	<ul style="list-style-type: none"> • 외벽면의 통일성 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 통일성을 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 함 • 개구부 없는 외벽면의 처리 <ul style="list-style-type: none"> - 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 도로에 노출하여서는 아니 된다. 단, 벽면에 조경, 벽화등 장식적 처리를 하여 당해 관심심의위원회의 인정을 받은 경우에는 그러하지 아니함 • 투시벽 <ul style="list-style-type: none"> - 간선도로(장제로, 주부토길, 갈월로)변에 면한 건축물은 1층 전면 벽면면적의 50%이상 투시벽 처리 • 투시형 셔터의 사용 <ul style="list-style-type: none"> - 도로에 면한 건축물의 1층셔터는 투시형 셔터 사용 • 측면 이격공지의 차폐 <ul style="list-style-type: none"> - 간선도로(장제로, 주부토길)변 대지의 건물과 건물사이의 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담, 문 등으로 차폐 - 이때 담, 문, 지하층출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료 사용
	전면부 입면처리	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획에 의하여 입면에 대한 규제가 적용되는 대지의 경우에는 상기의 건축물 외관에 대한 규제사항과 함께 아래와 같은 사항들을 추가로 준수하여야 함 • 외벽면 재료 <ul style="list-style-type: none"> - 전면 외벽면의 재료는 인접건물과 조화를 이루어야 함 • 개구부 <ul style="list-style-type: none"> - 간선도로(장제로, 주부토길, 갈월로)변에 면한 필지의 건축물의 경우 개구부의 모양, 크기, 비례에 대하여 인접 주변건축물과 조화를 이루어야 함 - 개구부의 형태는 인접건축물과 조화를 이룰 수 있는 수평띠형, 격자형 사용 • 조명 <ul style="list-style-type: none"> - 전면에 투시형 벽면을 설치할 경우에는 내부에 조명을 설치하여야 하며, 건축물 외부에도 건축물 전면을 투사하는 조명 설치

구 분		경 관 계 획
건축물 경관계획	간판, 옥상 및 기타 구조물의 처리	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획으로 따로 규정된 측면 이격공지 및 차폐목적 이외의 지하층 출입구를 설치할 경우 출입구에는 지붕구조물을 설치할 수 없음 • 지구단위계획구역내 옥외 광고물의 설치는 ‘옥외광고물 등 관리법’, 동법 시행령, ‘인천광역시 옥외광고물 등 관리 조례’, ‘인천광역시부평구 옥외광고물 등 관리 조례’에 따르며, '인천광역시 도시경관 가이드라인'을 준수 <ul style="list-style-type: none"> - 옥외광고물의 표시방법은 업소별 1개 및 입체형 간판을 원칙 - 옥외광고물의 설치위치는 2층 이하에 설치하며 3층 이상은 종합안내 간판으로 설치하는 것을 원칙 - 옥외광고물의 가로크기는 당해업소 전면폭의 80%이하, 세로크기는 위층과 아래층 참문간 벽면 폭의 80%이내, 최대 80cm이내, 동일 층의 세로 폭은 통일 - 건축물 등에 간판제작 설치시 외국어의 표기 병기를 권장
	건축물의 외장	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 외벽의 재료는 주변경관과 조화된 질이 높은 것의 사용 권장 • 건축물외벽 색채는 인접건축물과 조화를 이루는 중후한 색채 사용 권장
	건축물의 1층 외부형태 와 야간조명	<ul style="list-style-type: none"> • 간선도로(장제로, 주부토길, 갈월로)변에 면한 대지에 신축되는 건물은 쇼윈도를 설치하는 등 가로의 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설의 설치 권장 • 폭 20m이상의 도로(장제로, 주부토길, 갈월로)변에 면하는 대지에 지상 10층 이상 신축 또는 재건축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치를 권장 • 조명의 방향은 상향이 되도록 함
공원 · 녹지 경관 계획	기본방향	<ul style="list-style-type: none"> • 주변지역 개발여건을 고려한 Green-Network 구축공원은 이용자의 일상적인 생활 패턴, 휴식공간 등을 고려하여 조성 • 쾌적한 주거환경 창출에 기여하여, 주민의 다양한 정서수용을 위한 경관조성 • 커뮤니티 기능을 가진 대규모 종교시설과 주변지역과의 연계를 고려한 동선계획을 수립하여 공원이용의 연속성을 부여
	식재계획	<ul style="list-style-type: none"> • 도입수종은 풍토에 적합한 수종 • 수형이 아름답고 향토적 분위기를 느낄 수 있는 수종 • 수종의 수급이 편리하고 유지관리가 용이한 수종

[별표 9] 용적률 완화 기준표

【 용적률 완화 기준표 】

구 분			완 화 기 준	비 고	
획지계획	획지단위 개 발	획지단위 공동개발	• 기준용적률×0.2		
	필지분할	준수시	• 기준용적률×0.2		
공동개발	공동개발 (지정/권장)	준수시	• 기준용적률×0.5a	• 2필지 : a=0.1 • 3~4필지 : a=0.15 • 5필지 이상 : a=0.2	• 동일 소유인 및 기공동 개발필지는 적용배제
건 축 물 용 도	권장용도	전층권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적)×0.2	• 전층권장용도는 건축면적에 20%이상시 인정	
대 지 내 공 지	공개공지	위치준수	• 기준용적률×0.1	• 위치지정 시	• 최소면적 45㎡ 이상
		조성시	• 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×a	• 개방형구조 : a=1.1	
	섬지형 공지	위치준수	• 기준용적률×0.1	• 위치지정 시	• 500㎡ 이상 대지에 25㎡ 이상
		조성시	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×a	• 필로티구조 : a=0.5 • 침상형구조 : a=0.9 • 개방형구조 : a=1.1	
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×a	• 개방형구조 : a=1.1	
대 지 내 통 로	보행통로	공공보행통로	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a	• 필로티구조 : a=0.5	• 최소 3m 이상
		보차혼용통로	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a	• 개방형구조 : a=1.0	• 최소 4m 이상
주 차 및 차량동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	• 기준용적률×0.05	• 지정 시 적용	
환경친화적 건 축 물	옥상녹화	준수시	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.2		
	녹색주차장	준수시	• 기준용적률×0.05		
	자연지반보존 또는 투수성포장	준수시	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.25		
	중수도 또는 빗물이용시설	준수시	• 기준용적률×0.025		

주1) 허용용적률 : 기준용적률 + 해당 인센티브의 합계로, 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음

주2) 완화내용 : 기준용적률에 추가되는 용적률 수치

주3) 공동개발시 동일소유 필지 및 기공동개발된 필지는 하나의 필지로 보며, 용적률 완화요율을 적용하지 않음(단, 지구단위계획 열람공고 후 동일소유가 된 필지는 제외)

주4) 전면공지는 지정된 건축한계선에 의한 전면공지를 말함.

주5) 녹색주차장과 투수성포장의 인센티브는 중복적용하지 않음

4. 경미한 사항에 관한 계획

□ 경미한 사항에 관한 결정조서

계 획 내 용	비 고
• 대지의 분할 · 교환에 관한 사항	- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항 8호)
• 공동개발(지정·권장) 변경에 관한 사항	
• 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)	
• 차량출입불허구간의 변경(단, 공동개발 등의 변경에 따라 불가피하게 변경이 필요한 경우)	

- 주1) 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 제30조제5항, ‘동법시행령’ 제25조제4항 및 ‘인천광역시 도시계획조례’ 제16조에 따름
- 주2) 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

5. 지형도면 : 별첨(비치된 장소의 지형도면과 같음 : 시보게재 생략)