

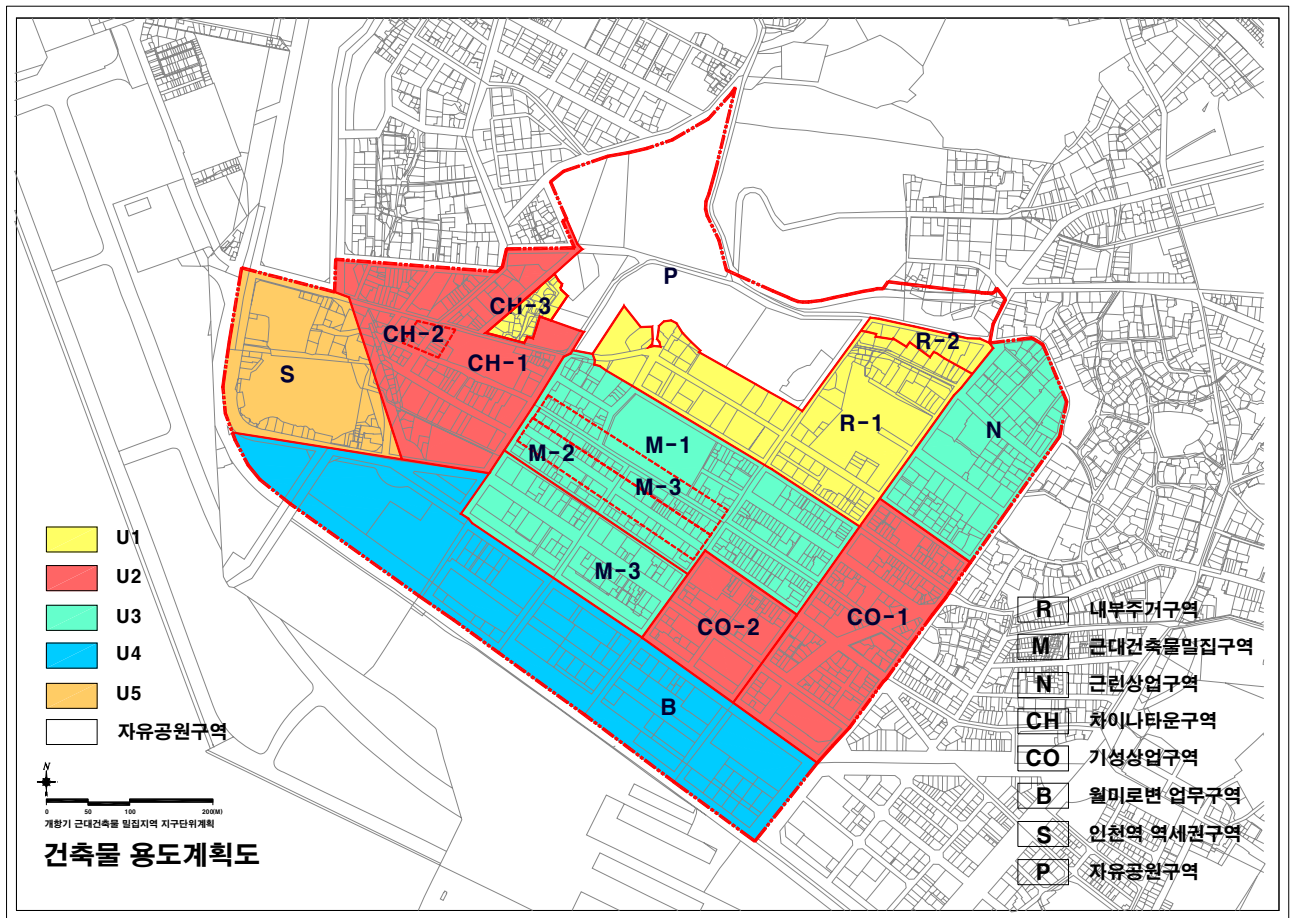
5) 건축물 용도계획

■ 건축물 용도계획표

| ■ U1 : 내부주거구역(R-1, R-2), 차이나타운구역(CH-3) | |
|---|---|
| 계획내용 | <ul style="list-style-type: none"> 지구 내부의 주거환경 보호를 위하여 상업기능의 주거지 침투 억제 |
| 허용용도 | <ul style="list-style-type: none"> 단독주택(다가구 제외), 제1종근린생활시설, 교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 및 근로복지시설, 제2종 근린생활시설 중 종교집회장, 자동차관련시설(주차장), 일반음식점·기원(R-2에 한함) |
| ■ U2 : 차이나타운구역(CH-1, CH-2), 기성상업구역(CO-1, CO-2) | |
| 계획내용 | <ul style="list-style-type: none"> 상업 활성화 구역에 대한 기존의 용도 수용 및 공동주택의 제한적 허용(기성상업구역) 가로의 활성화를 위하여 차이나몰에 1층권장용도 지정. 해당 가로변에 면한 대지의 1층부에 대하여 적용 |
| 허용용도 | <ul style="list-style-type: none"> 공동주택(주거60% 이하, 기성상업구역에 한함), 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외), 문화및집회시설, 판매및영업시설(‘나’목 및 ‘다’목), 의료시설(격리병원, 장례식장 제외), 업무시설(오피스텔 제외), 관광숙박시설, 위락시설, 단독주택, 교육연구및복지시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 위험물저장및처리시설(주유소, 석유판매소), 자동차관련시설(주차장, 세차장) |
| 1층권장용도 (CH-2에 한함) | <ul style="list-style-type: none"> 상업 활성화 구역에 대한 기존의 용도 수용 및 공동주택의 제한적 허용(기성상업구역) 가로의 활성화를 위하여 차이나몰에 1층권장용도 지정. 해당 가로변에 면한 대지의 1층부에 대하여 적용 |
| ■ U3 : 근대건축물밀집구역(M1-, M-2, M-3, M-4), 근린상업구역(N) | |
| 계획내용 | <ul style="list-style-type: none"> 주거지역과 상업활성화 지역의 완충지대라는 입지특성에 따라 순화된 용도의 설정 가로의 활성화 및 특화거리의 조성을 위하여 용도부분에 대하여 1층권장용도 지정. 해당 가로변에 면한 대지의 1층부에 대하여 적용 |
| 허용용도 | <ul style="list-style-type: none"> 공동주택(주거 60% 이하, 근린상업구역(N)에 한함), 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장, 안마시술소, 단란주점 제외), 문화및집회시설, 의료시설(격리병원, 장례식장 제외), 단독주택, 교육연구및복지시설, 자동차관련시설(주차장) |
| 1층권장용도 (M-2, M-3에 한함) | <ul style="list-style-type: none"> 문화및집회시설(미술관, 기념관, 박물관), 제1종근린생활시설(일용품점, 휴게음식점), 제2종근린생활시설(일반음식점, 휴게음식점, 서점, 사진관, 표구점) |

| ■ U4 : 월미로변 업무구역(B) | |
|---------------------|---|
| 계획내용 | • 신 개발의 가능성이 가장 높은 지역으로 용도제한을 억제하되, 위락용도 등은 지하에 한하여 허용하도록 하고, 권장용도의 설정으로 구역 분위기 유도. 해당구역에 대하여 적용 |
| 허용용도 | • 공동주택(주거 60% 이하), 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외, 안마시술소, 단란주점, 노래연습장은 지하에 한함), 문화및집회시설, 판매및영업시설(‘나’목 및 ‘다’목), 의료시설(격리병원, 장례식장 제외), 업무시설, 관광숙박시설, 위락시설(지하에 한함), 교육연구및복지시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 위험물저장및처리시설(주유소, 석유판매소), 자동차관련시설(주차장, 세차장), 관광휴게시설 |
| 전층권장용도 | • 업무시설, 문화 및 집회시설 |
| ■ U5 : 인천역 역세권구역(B) | |
| 계획내용 | • 역세권이라는 입지특성을 고려한 허용용도의 범위 설정 |
| 허용용도 | • 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외), 문화및집회시설, 판매및영업시설(‘나’목 및 ‘다’목), 의료시설(격리병원, 장례식장 제외), 업무시설, 관광숙박시설, 위락시설, 단독주택, 교육연구및복지시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 위험물저장및처리시설(주유소, 석유판매소), 자동차관련시설(주차장, 세차장), 관광휴게시설 |

■ 건축물 용도계획도



6) 건축물 밀도계획

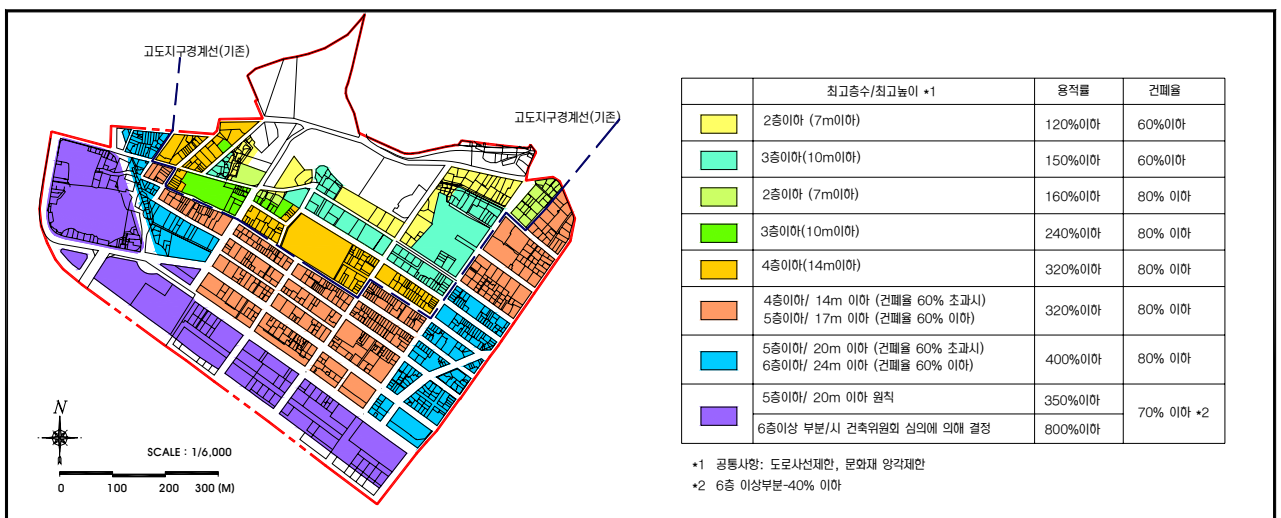
■ 건폐율

- 제1종일반주거지역에 대하여는 도시계획조례의 규정(60% 이하)을 적용
- 일반상업지역/방화지구(지구내 일반상업지역은 모두 방화지구로 기 지정되어 있음)는 관련 법규의 규정(최고 80%~90%)에도 불구하고 최고 80% 이하로 건폐율을 제한하되, 입지 여건에 따라 차등적으로 제한하도록 함
- 월미로변업무구역(B) 및 인천역역세권구역(S)은 5층 이하 부분 70% 이하. 고층부분(6층 이상)에 대하여는 40% 이하로 제한하여 고층부의 개방감을 제고토록 함

■ 건축물 밀도계획표

| 구역명 | 건폐율 | 용적률 | 비고 |
|--|--|-------------|---------------------------|
| 제1종일반주거지역 (R-1, R-2, CH-3) | 60% 이하 | 120%이하 | - 2층 이하 |
| | | 150% 이하 * 3 | - 3층 이하 |
| 일반상업지역 (CH-1, CH-2, M-1, M-2, M-3, M-4, CO-1, CO-2, N, S) | 80% 이하 * 1 (층수에 의한 건폐율 차등 적용 - 높이계획 참조) | 160% 이하 | - 2층 이하 |
| | | 240% 이하 | - 3층 이하 |
| | | 320% 이하 | - 4층 이하 |
| | | 320% 이하 | - 4/5층 이하 |
| | | 400% 이하 | - 5/6층 이하 |
| 월미로변업무구역(B) 인천역역세권구역(S) | 70% 이하 * 2 (6층 이상 부분은 40% 이하) | 350% 이하 | - 5층 이하 |
| | | 800% 이하 * 4 | - 건축위원회 심의에 의하여 6층 이상 허용시 |

■ 건축물 밀도계획도



사. 수인선 복선전철화(계획)

- 노 선 : 인천광역시 중구 인천역~수원역
- 규 모 : 총연장 52.8km
- 사업비 : 1조5천2백29억원
- 사업구간 :
 - 1차 사업구간(약 11km)
: 오이도-월곶-소래-논현-남동-원인재(인천1호선)-연수
 - 2차 사업구간(약 27km)
: 한 대앞-사리-야목-어천-고색-수원
 - 3차 사업구간(약 10km)
: 연수-송도-용현-남인천-국제터미널-인천
- 사업기간 : 1995년(사업착수) / 2000년(1차 구간 실시설계 착수) / 2001년(2, 3차구간 실시설계 착수) / 2008년 개통 예정

아. 차이나타운 조성

1884년 청나라 영사관이 설치된 이후 중국인 2천여명의 투자이민으로 형성되어 그 전통과 역사적 가치를 간직하고 있는 지역으로 중국인 한국방문 완전 자유화 조치에 따라 중국무역상인 및 관광객을 유치하고 인천국제공항 개항과 더불어 2002년 월드컵축구 대회에 대비하여 차이나타운을 인천의 국제적인 관광명소로 조성함으로써 지역경제 활성화에 기여

1) 개 요

- 위 치 : 중구 선린동·북성동·항동 일원
- 규 모 : L=1,410m B=5~12m A=110.4a
- 사업기간 : 2001년~2003년
- 사업비 : 7,600백만원

2) 사업구간 및 내용

- 1구간(인천역앞 패루~자유공원 계단 앞)
 - 사업기간
: 2002. 1. ~ 2002. 4.

- 규 모 : L=280m B=10~12m A=30.79a
- 사업비 : 1,640백만원
- 주요사업
 - : 지중화 사업, 보·차도 재포장, 가로등(15본)설치, 관광시설물(4개소)설치, 차없는 거리 지정(L=250m), 중국풍 상가조성 지원(36개동)
- 2, 3구간(대원한약방~기호일보)
 - 사업기간 : 2002. 5. ~ 2002. 12.
 - 규 모 : L=1,130m B=5~10m A=79.61a
 - 사업비 : 5,960백만원
- 문화관광 정보센터 건립(2, 3구간 거리사업에 포함)
 - 사업기간 : 2002년 ~ 2003년
 - 위 치 : 중구 선린동 38-1, 2번지→추진상의 어려움으로 위치 재설정
 - 규 모 : 지상3층(995㎡, 문화원), 지하1층(995㎡, 주차장)
 - 사업비 : 2,000백만원
 - 주요시설 : 공연시설, 전시시설, 환전소, 개표소, 상품판매점
 - 주요사업
 - : 보·차도 재포장(L=1,130m), 가로등(60개)설치, 지중화사업, 관광시설물 설치(4개소), 공영주차장 설치(640㎡), 문화관광정보센터 건립(995㎡)
- Sky Hill(가칭) 조성
 - 사업기간 : 2001년 ~ 2003년

■ Sky Hill 위치 및 규모

| 사업기간 | 위 치 | 규 모 | | | 비 고 |
|------------|-------------|------|---------|--------|--------|
| | | 길 이 | 폭 | 면 적 | |
| 계 | | 107m | 9~11.7m | 11.64a | |
| 2001년 | 북성동3가 5-1주변 | 77m | 11.7m | 8.94a | 1구간 |
| 2002~2003년 | 선린동 1-1주변 | 30m | 9m | 2.70a | 2, 3구간 |

- 사업내용 : 언덕 및 계단 재포장 : 자연석
 - : 불거리 및 설거리 제공 : 분수시설(야간조명), 벤치 등
 - : 언덕 양측에 중국풍 상가 조성 : 인천중화기독교회 담장 철거 후 중구궁 건물 또는 부스 설치, 현존 주택은 중국풍이나 유럽풍 상가로 개조 유도

- 2002년 ~ 2005년 : 시장 현대화 여건 조성(시범블럭 재개발)
- 2006년 ~ 2010년 : 시장 현대화 완료(순환식 전체 재개발)

타. 재래시장 활성화

유통시장 개방이후 외국업체의 우리나라 시장 공략이 가속화 되고 대기업들의 유통시장 참여 집중화 및 도시구조의 변화로 기존 재래시장이 위축됨에 따라 활성화 방안을 마련하여 상인들의 사기양양과 지역경제 활성화에 기여

1) 개요

- 사업기간 : 2002년 ~ 2004년
- 대상지 : 3개소 재래시장(신흥, 송월, 종합어시장)
- 사업비 : 3,811백만원
- 기대효과
 - : 지역특성을 살려 경쟁력 있는 전문시장으로 육성 개발
 - : 상인들의 사기진작 고취 및 고객유인을 통한 지역경제 활성화

< 재래시장 활성화 사업 >

| 구 분 | 신흥시장 | 송월시장 | 종합어시장 |
|------|---|----------------------------------|---|
| 위 치 | 선화동 30-16 일원 | 송월동1가 13 일원 | 항동7가 27-69 일원 |
| 사업기간 | 2002~2003 | 2002~2004 | 2002~2004 |
| 면 적 | 2,000 m ² | 867.9 m ² | 7,626.2 m ² |
| 점포수 | 72개 | 57개 | 500개 |
| 사업비 | 1,241백만원 | 230백만원 | 2,340백만원 |
| 사업내용 | ·보·차도 재정비 ·특색가로등 설치 ·아치(안내판)설치 ·공중화장실 설치 ·아케이드 설치 | ·인도정비 ·특색가로등 정비 ·아치(안내판)설치 | ·진입로변 인도정비 ·특색가로등 설치 ·아치(안내판) 설치 ·공영주차장 설치 |

□□ 현황종합 분석

1. 주거지역

가. SWOT 분석

| 구분 | 분석내용 | | 도출내용 |
|-----------------------|--|---|---|
| Strength (강점요소) | <ul style="list-style-type: none"> 주거지역내 제물포고, 인일여고 등 다수 학교가 분포하여 교육여건 양호 주변에 자유공원이 분포하여 주민 여가활동 공간 제공 두개의 국철(인천역, 동인천역)역이 있어 지하철 접근성이 높음 | ⇒ | <ul style="list-style-type: none"> 양호한 교육여건을 통한 생활환경 개선 자유공원 확대 역세권활용 |
| Weakness (약점요소) | <ul style="list-style-type: none"> 경사지가 많아 도로 등 기반시설 설치가 어려운 지역이 많음 대상지 내부 연결되는 대중교통 및 교통시설 열악 노후 및 불량주택이 대상지 전역에 분포 | ⇒ | <ul style="list-style-type: none"> 자연지형 고려한 기반시설 설치 도로정비 및 내부교통 정비 재개발, 주거환경개선사업 |
| Opportunity (기회요소) | <ul style="list-style-type: none"> 인천 학생교육문화시설(축현 초등학교 이전지) 건립으로 인한 문화시설 요구 충족 | ⇒ | <ul style="list-style-type: none"> 대규모 이전지를 활용한 공공시설 계획 |
| Threat (위협요소) | <ul style="list-style-type: none"> 시설물의 노후화, 불량주택 증가, 차이나타운 등 주변 상업시설의 확대로 주거기능의 약화 | ⇒ | <ul style="list-style-type: none"> 상업기능 완충공간 확보 |

나. 현황종합분석

- 대상지 주거지역에는 제물포고, 인일여고 등 양호한 교육여건과 자유공원을 통한 여가활동 가능 공간 등 주거지로서의 강점을 지니면서, 두개의 국철역(인천역, 동인천역)과 접근성이 높아 역세권 개발 등 개발시에 활용가능한 장점들이 많이 있다.
- 다만, 경사지가 많아 도로 등 기반시설 설치가 어려운 지역이 많고, 대상지 내부로 연결되는 대중교통 및 교통시설이 열악하여 도로정비 및 내부교통 정비 등 공공시설 계획이 시급하며, 노후불량주택이 대상지 전역에 분포하여 재개발, 주거환경개선사업 등을 통한 주거환경 개선이 필요하다.

2. 상업지역

가. SWOT 분석

| 구분 | 분석내용 | | 도출내용 |
|-----------------------|---|---|---|
| Strength (강점요소) | <ul style="list-style-type: none"> • 차이나타운, 재래시장 입지로 유동인구 활발 • 내항을 중심으로 상업지역이 분포하여 항만지역과 도심지역의 연계가 용이 | ⇒ | <ul style="list-style-type: none"> • 상업기능 민간개발 유도 • 관광특구로서 관광기능 유도 |
| Weakness (약점요소) | <ul style="list-style-type: none"> • 한 블록내에 여러기능이 혼재되어 기능별 정비 곤란 • 상업지역내 주거용도가 상당수 차지하여 상업중심 기능 약화 • 주차장 및 도로시설 낙후, 주변인구 감소로 상권 미약 | ⇒ | <ul style="list-style-type: none"> • 블록별 권장용도 설정 • 권장용도로 상업용도 유도 • 기반시설정비를 통한 상권회복 |
| Opportunity (기회요소) | <ul style="list-style-type: none"> • 인천시의 도심기능을 수행할 수 있도록 지구단위계획을 통한 도심기능 확충 • 관광특구 특화로 인한 신포시장 및 문화의 거리 활성화 기대 | ⇒ | <ul style="list-style-type: none"> • 기반시설 정비 • 관광기본계획 수립으로 월미관광권 활성화 |
| Threat (위협요소) | <ul style="list-style-type: none"> • 주변 대형마트의 형성으로 재래시장의 상권 위축 | ⇒ | <ul style="list-style-type: none"> • 신포시장 현대화로 상권회복 |

나. 현황종합분석

- 대상지는 차이나타운, 재래시장 등이 입지하고 있어 인구 유동량이 풍부하고, 항만지역과 도심지역을 연계하는 지리적 강점으로 향후 지구단위계획을 통해 기반시설 등을 정비하면, 인천시의 도심기능 수행과 재래시장 관광, 문화의 거리조성, 고급 쇼핑 상가 등을 활성화 할 수 있음
- 하지만, 한 블록내에 여러기능이 혼재되어 기능별 정비가 곤란하고, 주차장 및 도로시설이 낙후되어있으며, 대상지 주변에 대형마트 형성과 인구 감소로 상권이 미약해지는 등 개발시의 난제들이 산재해 있다.

나. 지구별 기본구상

■ 계획목표 및 기본구상

| 구 분 | 계획목표 | 계획목표 |
|--------|---|---|
| I 블록 | <ul style="list-style-type: none"> • 기존주거지역 정비로 편의성 증대 • 차이나타운과 연계된 용도 계획 • 특별계획구역 주택재개발 | <ul style="list-style-type: none"> • 기 수립된 주거환경개선사업의 내용 반영 • 이면도로 정비 및 맹지 및 과소필지의 공동개발 유도 • 차이나타운과 연계하여 근린생활시설 용도 계획 • 「정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조활동이 곤란한지역」으로 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재개발사업(특별계획구역) |
| II 블록 | <ul style="list-style-type: none"> • 기존시설 정비 • 자유공원과 연계된 계획 | <ul style="list-style-type: none"> • 단기적으로 인천기상대, 인천해난심판원, 인일여고, 송월초교 등 기존시설을 유지하면서, 자유공원과 연계추진(담장, 출입문개선, 시설녹화 등) • 장기적으로 이전 추진시 자유공원 확장 검토 |
| III 블록 | <ul style="list-style-type: none"> • 주거지역의 쾌적한 주거환경 마련 • 상업지와 주거지역의 완충적인 토지이용 구상 | <ul style="list-style-type: none"> • 이면도로 개설(2개노선)을 통한 맹지 해소 • 블록내부는 기존 주거용도를 유지하며, 상업지역과 인접한 도로변에는 근린생활시설 구상으로 용도 완충 역할 • 공용의청사(동사무소, 보건소), 주차장등 기존시설 정비 |
| IV블록 | <ul style="list-style-type: none"> • 상업지역에 부합하는 토지이용 • 편리하고 쾌적한 상업지역 계획 | <ul style="list-style-type: none"> • 통학로주변 건축물 용도 제어 • 간선가로변 건축물 정비 및 동인천역과 지하상가와 연계한 상업/판매 위주의 용도 구상 • 블록내부에 주차장 확보 계획 |
| V 블록 | <ul style="list-style-type: none"> • 문화의 거리 활성화 방안 마련 • 신포시장주변 상권회복을 위한 계획 | <ul style="list-style-type: none"> • 신포 문화의 거리와 연계하여 상업/패션의 용도 특화계획 • 신포시장내에 공공공지를 확보하고, 내부 활성화 방안 마련 • 외국인 관광객을 위한 다양한 외국음식 전문점이 있는 먹거리촌 특화 계획 |

나. 용도지구 계획

- 일반주거지역에 일부도로변에 지정되어 있는 일반미관지구, 일반상업지역 전지역에 걸쳐 지정되어 있는 방화지구, 일반상업지역 일부도로변에 지정되어 있는 중심지미관지구는 존치하여 계획
- 기 지정되어 있는 고도지구는 2층이하~5층이하로 지정되어 있으며, 이중 2층이하, 3층이하는 4층이하로 고도지구를 완화하며, 4층이하, 5층이하는 존치하여 계획

■ 미관지구

| 지구명 | 지구의세분 | 위 치 | 면 적 (㎡) | 연 장 (m) | 폭 원 (m) | 비 고 |
|------|-------|----------------|------------|------------|------------|-----|
| 미관지구 | 일반 | 북성동 2가 12-32일대 | 2,133 | 142.2 | 15 | |
| | 일반 | 북성동 2가 3-7일대 | 1,751 | 166.8 | 10.5 | |
| | 일반 | 송월동 2가 6-8일대 | 124 | 24.8 | 5 | |
| | 일반 | 송월동 2가 5-3일대 | 373 | 62.2 | 6 | |
| | 일반 | 송월동 3가 11-145 | 121 | 24.2 | 5 | |
| | 일반 | 송월동 3가 11-7일대 | 120 | 18.5 | 6.5 | |
| | 일반 | 송월동 1가 13-8일대 | 1,523 | 98.3 | 15.5 | |
| | 일반 | 송월동 1가 11-32일대 | 5,879 | 391.9 | 15 | |
| | 일반 | 전동 7-21일대 | 4,254 | 283.6 | 15 | |
| | 중심지 | 신생동 2-35일대 | 1,442 | 93 | 15.5 | |
| | 중심지 | 신생동 7-18일대 | 1,277 | 85.1 | 15 | |
| | 중심지 | 신생동 18-8일대 | 1,273 | 94.3 | 13.5 | |
| | 중심지 | 신포동 16-4일대 | 446 | 30.8 | 14.5 | |
| | 중심지 | 신포동 15-1일대 | 670 | 46.2 | 14.5 | |
| | 중심지 | 신포동 1-2일대 | 585 | 39 | 15 | |
| | 중심지 | 신포동 43일대 | 1,081 | 83.2 | 13 | |
| | 중심지 | 내동 215-23일대 | 1,675 | 108.1 | 15.5 | |
| | 중심지 | 내동 209-1일대 | 2,163 | 144.2 | 15 | |
| | 중심지 | 내동 95-3일대 | 601 | 40.1 | 15 | |
| | 중심지 | 내동 112일대 | 1,839 | 122.6 | 15 | |
| | 중심지 | 내동 132일대 | 1,083 | 72.2 | 15 | |
| | 중심지 | 내동 206-1일대 | 1,676 | 111.7 | 15 | |
| | 중심지 | 내동 190-1일대 | 335 | 22.3 | 15 | |
| | 중심지 | 내동 186일대 | 150 | 10.7 | 14 | |
| | 중심지 | 인현동 29-1일대 | 1,724 | 111.2 | 15.5 | |
| | 중심지 | 인현동 27-3일대 | 596 | 39.7 | 15 | |

| 지구명 | 지구의세분 | 위 치 | 면적 (㎡) | 연장 (m) | 폭원 (m) | 비 고 |
|------|-------|------------|-----------|-----------|-----------|-----|
| 미관지구 | 중심지 | 인현동 20-9일대 | 739 | 49.3 | 15 | |
| | 중심지 | 인현동 9-1일대 | 703 | 46.9 | 15 | |
| | 중심지 | 인현동 8-10일대 | 1,107 | 73.8 | 15 | |
| | 중심지 | 인현동 2-4일대 | 606 | 40.4 | 15 | |

■ 고도지구

| 지구명 | 지구의세분 | 위 치 | 고도제한내용 | | 면적 (㎡) | 비 고 |
|------|-------|---|--------------------|--------------------|-----------|-----|
| | | | 기정 | 계획 | | |
| 고도지구 | 최고 | 북성동 3가 3-12일대 송월동 3가 3-25일대 전동 25-59일대 내동 1-2일대 전동 28-58일대 전동 34-2일대 내동 1-2일대 | 2층 이하 (GL +7m) | 4층 이하 (GL +14m) | 132,754 | |
| 고도지구 | 최고 | 전동 31-8일대 전동 19-16일대 | 3층 이하 (GL +10m) | 4층 이하 (GL +14m) | 8,861 | |
| 고도지구 | 최고 | 북성동 2가 9-2일대 송월동 3가 12-2일대 전동 28-5일대 | 4층 이하 (GL +14m) | 4층 이하 (GL +14m) | 116,135 | |
| 고도지구 | 최고 | 북성동 3가 3-7일대 전동 19-30일대 | 5층 이하 (GL +17m) | 5층 이하 (GL +17m) | 5,861 | |

■ 방화지구

| 지구명 | 지구의세분 | 위 치 | 내 용 | 면적 (㎡) | 비 고 |
|------|-------|--|----------------------|-----------|------------------|
| 방화지구 | 중심지 | 내동 100-2일대 인현동 4-8일대 신평동 26-25일대 신생동 2-1일대 전동 18번지~23번지 일대 | 신평시장주변 상 업지역 화재방지 | 215,834 | 일반상업지역 면적과 동일 |

□ □ 도시기반시설계획

1. 교통시설계획

가. 기본방향

1) 간선도로의 교통량 분담

- 대로2-2, 대로 3-18호선의 교통량을 분담할수 있는 이면도로 확보 및 정비(일부 구간 일방통행 계획)

2) 이면도로의 활성화

- 폭원의 협소로 차량통행이 어려운 구간은 건축선 후퇴를 통한 확폭
- 일방통행 실시에 의한 원활한 이면부 차량흐름 유도
- 이면도로가 부족한 지역에 이면도로 신설

3) 보행환경 개선

- 건축선 후퇴에 의한 공지 확보로 이면도로변 보행공간 추가 확보

나. 세부계획

■ 도로확보 기준

| 구 분 | 확보기준 | 확보방안 |
|---------------|---|-------------------|
| 도시계획시설에 의한 확보 | <ul style="list-style-type: none"> • 도로신설(40개노선) <ul style="list-style-type: none"> - 중로3류(폭 12~15m) 3개노선 - 소로1류(폭 10~12m) 3개노선 - 소로2류(폭 8~10m) 4개노선 - 소로3류(폭 8m미만) 30개노선 | 도시계획시설 결정 |
| 건축선후퇴에 의한 확보 | <ul style="list-style-type: none"> • 간선도로 <ul style="list-style-type: none"> - 건축선을 1m 후퇴하여 보행공간으로 활용 • 상업지역내 주요 이면도로(6m이상 도로) <ul style="list-style-type: none"> - 건축선을 0.5m 후퇴하여 보행공간 및 차량 통행로 사용 | 지구단위계획 수립지침상 규제사항 |

□□ 가구 및 획지계획

1. 계획방향

- 대규모 개발을 지양하여 자유공원 주변의 특징적 요소인 우리나라 최초의 근대 개항지의 특성을 유지

2. 세부계획

- 단위획지 최대개발규모를 용도지역의 특성에 맞도록 일정규모의 계획기준을 정하여 공동건축 제한

가. 획지계획

1) 덕정규모 검토

■ 용도별 일반적 적정 대지규모

● : 강한관계 ○ : 약한관계

| 구 분 | | 규 모 | 형 상 (세장비) | 도로와의 관계 | | | | 적 용 범 위 |
|------|----------------|--|--------------|---------|----|----|----|------------------------|
| | | | | 소로 | 중로 | 대로 | 광로 | |
| 판매시설 | 백화점 | ·대규모 : 10,000이상 ·중규모 : 4,000-8,000 ·소규모 : 1,500-4,000 | 0.8-1.2 | - | ○ | ● | ● | |
| | 쇼핑센터 | ·대규모 : 20,000이상 ·중규모 : 10,000-20,000 ·소규모 : 4,000-10,000 | 0.8-1.2 | - | ○ | ● | ● | |
| | 시장 | ·3,375-5,625 | 0.8-1.2 | ○ | ● | ● | ○ | 평균이용인구 45,000인 용적률100% |
| 업무시설 | 경찰서 | ·7,000-9,000 (경찰정 기준 : 2,500평) | 0.7-0.9 | - | ○ | ● | ○ | 관할인구 40-50만 |
| | 소방서 | ·4,000-6,000 | 0.7-0.9 | - | ○ | ● | ○ | 관할인구 60-80만 |
| | 우체국 | | 0.7-0.9 | - | ○ | ● | ○ | 주사국 제외 |
| | 사무소 (10층이하) | ·1,000-3,000 | 1.0-1.2 | ○ | ● | ● | ○ | |
| | 사무소 (10층이상) | ·2,000 | 1.2- | - | ○ | ● | ● | |
| | 금융지점 | ·8,00-1,200 | 1.1-1.3 | ○ | ● | ● | ○ | |
| 근린생활 | 근린상가 | ·300-600 | 1.1-1.3 | ● | ● | ○ | - | |
| | 대중 음식점 | ·300-500 | 1.3-1.5 | ○ | ● | ● | ○ | |
| | 의원 | ·400-600 | 1.1-1.3 | ○ | ● | ● | - | |

| 구 분 | | 규 모 | 형 상 (세장비) | 도로와의 관계 | | | | 적 용 범 위 |
|------------|--------------|--|--------------|---------|----|----|----|------------------------------|
| | | | | 소로 | 중로 | 대로 | 광로 | |
| 근린공공 시설 | 동사무소 | ·600-700 | 0.7-0.9 | ○ | ● | ○ | - | |
| | 파출소 | ·600-700 | 0.7-0.9 | ○ | ● | ○ | - | |
| | 소방 파출소 | ·800-1,200 | 0.8-1.2 | ○ | ● | ○ | - | |
| | 우체국 (주사국) | ·600-700 | 0.7-0.9 | ○ | ● | ○ | - | |
| 종교시설 | 교회 | ·대규모 : 4,000-6,000 ·중규모 : 2,000-3,000 ·소규모 : 500-700 | 1.2-2.0 | - | ● | ● | ○ | |
| | 성당 | ·대규모 : 7,000이상 ·중규모 : 3,000-5,000 ·소규모 : 1,000-2,000 | 1.2-2.0 | - | ○ | ● | ○ | |
| | 사찰 | ·대규모 : 3,000이상 ·중규모 : 300-600 ·소규모 : 300-600 | 1.2-2.0 | ○ | ● | ○ | - | |
| 의료시설 | 종합병원 | ·24,000-28,000 | 0.5-0.8 | - | ○ | ● | ● | 400병상인 경우 병상 당 평균대지면적 66㎡ |
| | 병원 | ·500-1,500 | 0.6-1.0 | ○ | ● | ● | ○ | 30-60병상 |
| 기 타 | 도서관 | ·3,000-5,000 | 0.8-1.2 | ○ | ● | ○ | - | 좌석수 1,000-1,200 |
| | 유치원 | ·4학급 : 800 ·6학급 : 1,080 | 0.8-1.2 | ● | ○ | - | - | 학급당 원아수 30인 기준 |

2) 계획기준

■ 단위획지 최대개발규모 기준

| 구분(적용구역) | 단위획지 최대개발규모 |
|-----------|-------------|
| 일반상업지역 | 2,000㎡ |
| 제2종일반주거지역 | 500㎡ |

※ 단, 기존획지규모가 상기 단위획지 최대개발규모를 초과할 경우와 특별계획구역은 예외로 함

□□ 건축물에 관한 계획

1. 건축물의 용도

가. 계획방향

- 외부여건의 변화 및 시장원리에 따른 자연스런 용도변화에 대응 가능토록 불필요한 규제의 최소화
- 용도지역별로 권장용도, 허용용도, 불허용도를 계획하여 용도계획
- 학교, 주차장, 공공청사, 문화시설 등은 지정용도계획을 통하여 지정목적맞는 건축물 계획
- 권장용도계획의 면적구성은 전층 권장용도의 경우 당해용도가 순연면적의 30%이상, 1층 전면 권장용도의 경우 당해용도가 당해 층순연면적의 30%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 본다.

나. 계획내용

1) 건축물용도 분류표

| 도면 표시 | 용도구분 | 계 획 내 용 |
|----------|-----------------------------|--|
| 지구 전체 | 폭 20m 이상 도로변 (지구내 공통) | ·불허용도(현재 입지하고 있는 용도는 유지하나, 신축시 불허용도) - 제1종 근린생활시설중 건재상·공구상·철물점·정육점·세탁소 - 제2종 근린생활시설중 장의사·제조업소·수리점·세탁소 |
| | 용도지구사항 | - 용도지구(중심, 일반 미관지구)에 관한사항은 조례를 따른다. |
| R1 | 허용용도 | - 단독주택 - 공동주택 - 교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 및 근로복지시설 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(옥외에 설치하는 골프연습장, 안마시술소, 단란주점 및 지상층에 설치하는 노래연습장은 제외) - 문화 및 집회시설 중 종교집회장(바닥면적 1,000㎡ 미만인것에 한 함) - 자동차 관련시설 중 주차장 |
| | 불허용도 | - 허용용도 이외의 용도 |

2) 상업지역

| 도면표시 | 용도구분 | 계 획 내 용 |
|------|------|--|
| C1 | 허용용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택(주거 60% 이하) - 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 - 판매 및 영업시설 중 '나'목 및 '다'목 - 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설 - 위락시설 - 단독주택 - 교육연구 및 복지시설 - 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 자동차관련시설 중 주차장 |
| | 권장용도 | ·1층권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종근린생활시설 중 일용품점, 휴게음식점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점 ·전층 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 판매 및 영업시설 중 상점 |
| | 불허용도 | - 허용용도 이외의 용도 |
| C2 | 허용용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택(주거 60% 이하) - 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 - 판매 및 영업시설 중 '나'목 및 '다'목 - 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) |
| | 권장용도 | ·1층권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종근린생활시설 중 일용품점, 휴게음식점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점 ·전층 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 숙박시설 중 관광숙박시설 |
| | 불허용도 | - 허용용도 이외의 용도 |

| 도면표시 | 용도구분 | 계 획 내 용 |
|------|------|---|
| C3 | 허용용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택(주거 60% 이하) - 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 - 판매 및 영업시설 중 ‘나’목 및 ‘다’목 - 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) - 위락시설 - 단독주택 - 교육연구 및 복지시설 - 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 자동차관련시설 중 주차장 |
| | 권장용도 | ·1층권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점 |
| | 불허용도 | - 허용용도 이외의 용도 |
| C4 | 허용용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택(주거 60% 이하) - 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 - 판매 및 영업시설 중 ‘나’목 및 ‘다’목 - 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) - 위락시설 - 단독주택 - 교육연구 및 복지시설 - 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 자동차관련시설 중 주차장 |
| | 권장용도 | ·1층권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종근린생활시설 중 일용품점 ·전층 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 판매 및 영업시설 중 상점 - 문화 및 집회시설중 공연장, 전시장 |
| | 불허용도 | - 허용용도 이외의 용도 |

| 도면표시 | 용도구분 | 계 획 내 용 |
|------|------|---|
| C5 | 허용용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택(주거 60% 이하) - 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 - 판매 및 영업시설 중 '나'목 및 '다'목 - 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) - 위락시설 - 교육연구 및 복지시설 - 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 자동차관련시설 중 주차장 |
| | 권장용도 | 전층 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 판매 및 영업시설 중 소매시장, 상점 |
| | 불허용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 이외의 용도 |
| S | 지정용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 교육연구 및 복지시설 중 학교 및 아동관련시설 |
| | 불허용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 지정용도 이외의 용도 |
| O1 | 지정용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 업무시설 중 공공업무시설 - 교육연구 및 복지시설 |
| | 불허용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 지정용도 이외의 용도 |
| O2 | 지정용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 교육연구 및 복지시설 |
| | 불허용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 지정용도 이외의 용도 |
| P | 지정용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 자동차관련시설 중 주차장 |
| | 불허용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 지정용도 이외의 용도 |

2. 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모

가. 건폐율

1) 계획방향

- 인천광역시 도시계획조례 제64조(용도지역안에서의 건폐율)를 준용하여 건폐율 계획

2) 계획내용

| 구 분 | 건폐율 | 비 고 |
|-----------|-------|-------------------|
| 제2종일반주거지역 | 60%이하 | 인천광역시 도시계획조례 제64조 |
| 일반상업지역 | 70%이하 | |

나. 용적률

1) 계획방향

- 인천광역시 도시계획조례 제65조(용도지역안에서의 용적률)를 범위안에서 용적률 계획
- 상업지역은 점도조건에 따라 블록별로 차등적으로 용적률 계획

2) 계획내용

| 구 분 | | 건폐율 | 비 고 |
|----------------|----------------------|--------|-------------------------|
| 제2종일반주거지역 | | 200%이하 | 인천광역시 도시계획조례 제65조 |
| 일반 상업 지역 | 제물량길(대로 2-6)에 접한 블록 | 800%이하 | |
| | 간선도로(제물량길 제외)에 접한 블록 | 700%이하 | |
| | 신포문화의거리 주변 블록 | 600%이하 | |
| | 이면블록 | 500%이하 | |

다. 건축물의 높이

1) 계획방향

- 용도지구인 고도지구계획으로 높이 제어

2) 계획방향

- 일부 제2종일반주거지역에 고도지구 4층이하(GL 14m 이하), 고도지구 5층이하(GL 17m 이하) 계획
- 일부 상업지역에 고도지구 4층이하(GL 14m 이하) 계획

3. 건축물의 배치와 건축선

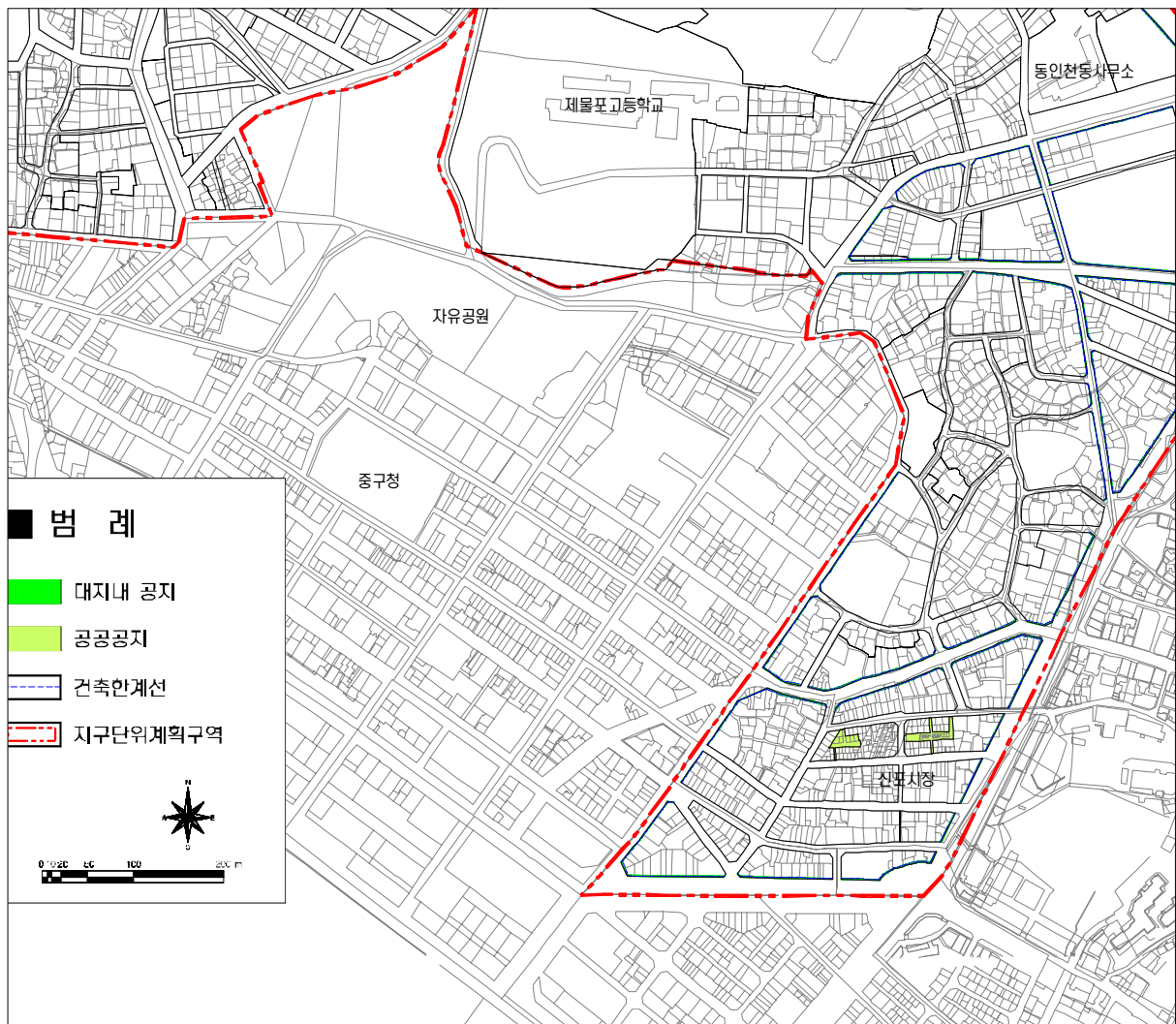
가. 계획방향

- 자유공원주변의 특색있는 가로경관 및 이면도로의 보행공간 확충
- 기성시가지로 건축물입지와 협소한 획지규모를 감안한 최소한의 확보 계획

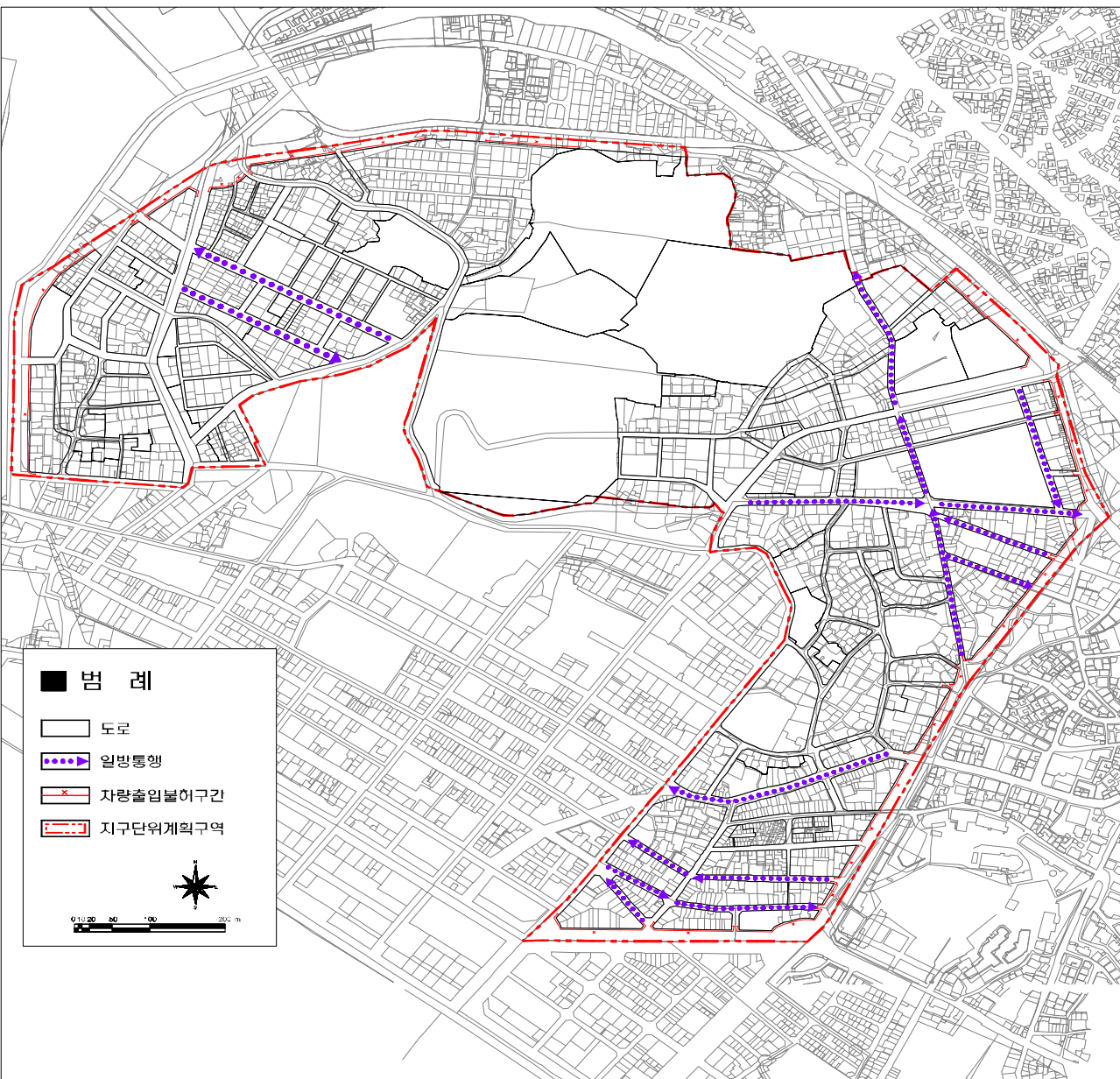
나. 계획내용

| 구 분 | | 건축선 | 비 고 |
|----------------------|---------|------------|-----|
| 제2종일반주거지역 (간선도로변) | | 건축한계선 1m | |
| 일반상업지역 | 간선도로변 | 건축한계선 1m | |
| | 주요이면도로변 | 건축한계선 0.5m | |

■ 건축한계선 및 대지내 공지 계획도



■ 교통처리계획도



2) 도로부속시설 계획

■ 기본방향

- 법령에 의하여 설치되는 신호기, 보행시설, 표지판, 정차대 등의 설치기준은 ‘도로구조시설기준에관한규정’ 과 관련 교통법규를 준용하고, 허용된 범위내에서 합리적 기준 제시
- 버스정차대의 경우 주변 바닥포장, 시설물, 식재 등을 이용하여 승차대기 공간과 보도를 구별시켜 조성함으로서 식별성과 쾌적성 제고
- 보행자 안내판은 가로등, 신호등과 병행 설치하고 그래픽적으로 디자인하여 장소 이미지를 부각

■ 차량안내시설

- 교통안내표지판의 배치간격은 표지판의 인지도가 좋고 긴급한 상황에 대응할 수 있도록 예비동작 시간을 충분히 부여할 수 있는 장소에 설치하며, 교차로와 교통량 집중지역에는 타 지역보다 배치간격을 단축

■ 차량안내설치 기준

| 구 분 | 명명체계 | 표시내용 |
|-----|---|---------------------------------|
| 지역명 | ·외곽지역 연결도로와 교차하는 간선/보조간선도로의 교차로에는 지역명을 표기하여 외곽지역으로의 방향을 지시한다 ·원거리명과 근거리명을 동시에 표기할 경우 원거리 지명을 위쪽에 표기한다 | 지역명칭 대표장소 지역소개 |
| 시설명 | ·지역안내의 목표물로 활용될 수 있는 시설들은 지명도가 높아 누구나 알 수 있는 공공 및 생활편익시설을 중심으로 한다 ·시설명을 지명도에 따라 우선순위를 설정하여 교차로 위계별로 단계적으로 표기한다. ·시설물의 2-3개 전방교차로부터 표기한다 | 주요지역명 대표적시설명 교통시설환승 방법 |
| 도로명 | ·진행하고자 하는 방향의 목적지가 불분명한 경우는 도로명으로 표기한다 ·진행방향은 도로명을 표기하고 좌우측에는 도로명 혹은 지역명을 표기한다 ·방향 및 예고표지에는 진행방향과 교차방향의 노선번호를 표기한다 | 행선지명 가로명 |
| 지구명 | ·도시전체의 일관된 지구명의 체계확보를 위해 공공시설의 이용권, 개발밀도, 경관적 요소 등 동일한 경관 인식단위를 지구명의 기본단위로 한다. ·지구 내부도로에서는 지구명을 다른 위계에 우선하여 표기토록 하되 지구경계선 교차로에는 인접 지구명을 표기한다 | 단지명(동네명) 지구내 가로망 방향 |

■ 보행자 안내체계

- 정보의 위계에 따라 단계적으로 표기하여 동질성과 조화를 갖게 하며 효율적 안내체계를 구축
- 주요 보행결절점에 종합안내판을 설치하여 도시전체의 상세한 정보를 인식케 하고 장소이미지를 부각시킬 수 있는 디자인을 개발·활용

■ 보행안내판 설치위치 및 내용

| 구 분 | 설치위치 | 안내내용 | 형태 / 재료 / 색채 |
|------|--|---|--|
| 종합안내 | <ul style="list-style-type: none"> • 주요 교통결절점(지하철역, 주간선교차로 등) • 주요공공시설 • 도시적 시설 | <ul style="list-style-type: none"> • 구역 전체의 교통망 • 주요시설 위치 | <ul style="list-style-type: none"> • 심볼, 로고 등 그래픽 사용, 전체의 시각적 질서감 표현 • 동판, 알루미늄 등 • 안내표지판의 야간이용을 위해 조명 등 설치 |
| 지구안내 | <ul style="list-style-type: none"> • 주요 보행결절점(주간선 교차로, 보행자우선도로 입구 등) | <ul style="list-style-type: none"> • 생활권별 교통망 안내 • 보행권의 안내 | <ul style="list-style-type: none"> • 식별성, 지역이미지를 고려, 심볼·로고 활용 • 강철파이프, 동판, 알루미늄 등 • 안내표지판의 야간이용을 위해 조명 등 설치 |
| 방향안내 | <ul style="list-style-type: none"> • 지구내 보행자도로 접속부, 횡단보도 • 공공시설, 대형건축물 | <ul style="list-style-type: none"> • 유도 화살표에 의한 방향표시 • 이정표시 | <ul style="list-style-type: none"> • 장식적이고 조형적인 형태, 심볼·로고 활용 |
| 기타 | <ul style="list-style-type: none"> • 버스정차장 • 택시정차장 | <ul style="list-style-type: none"> • 버스노선 안내 • 시설안내 | |

3) 가로시설물

■ 기본방향

- 지역의 성격과 주변 도시경관에 조화되는 재료를 선정하고 형태를 디자인하여 지역이미지를 고양시키고 조화로운 도시경관 창출
- 유사시설 및 관련시설을 집단화하여 시설물 난립으로 인한 가로경관의 악화 방지
- 시설물의 형태는 인간척도 및 가로경관척도, 주변환경의 규모 등을 고려하여 모듈(Module)화 함으로써 가로경관을 통일성있고 일관성 있게 정돈

■ 블라드

- 보행자의 안전을 위하여 일반도로 경계부근에 설치하여 1~2m 정도 간격으로 배치하여 차량통행 제한
- 야간 보행밀도가 높은 지역에는 보행자의 안전과 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 겸한 블라드 설치
- 교차로 및 횡단보도 가각부분 보도로의 무단 차량진입을 막기위해 설치하고 비상시 차량진입을 위해 이동식 권장

3) 계획내용

| 구 분 | 계획내용 |
|---------|---|
| 용도지역 | • 제2종 일반주거지역 |
| 건폐율 | • 60%이하 |
| 용적률 | • 200%이하 |
| 건축물의 용도 | <ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 중 아파트 • 주택법 및 주택건설기준등에관한규정상의 부대복리시설 <ul style="list-style-type: none"> - 부대복리시설이란 주택법 제3조제6호, 제7호와 주택건설기준등에관한규정 제4조, 제5조의 규정의 부대복리시설과 지자체장이 요구할 수 있는 주민공동시설을 포함 |
| 건축선 | • 간선도로변 건축한계선 1m 설정 |
| 차량동선 | • 간선도로변 차량출입구 1개소 허용 |

■ 특별설계단지 예시도



| 구 분 | 규 모 | | | | 기 능 | 연 장 (m) | 기 점 | 종 점 | 사용 형태 | 주요 경과지 | 최초 결정일 | 비 고 |
|-----|-----|----|----|-----------------|----------|------------|------------|------------|----------|-----------|-----------|----------------------|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | | |
| 신설 | 소로 | 3 | 67 | 6.1 ~ 9.1 | 국지 도로 | 161.2 | 소로 3-61 | 대로 2-2 | 일반 도로 | | | 지구단위구역내 신설노선번호 부여 |
| 신설 | 소로 | 3 | 68 | 7.4 ~ 8.7 | 국지 도로 | 166.7 | 소로 3-61 | 대로 2-2 | 일반 도로 | | | 지구단위구역내 신설노선번호 부여 |
| 기정 | 소로 | 3 | 69 | 6.3 ~ 6.5 | 국지 도로 | 32.7 | 소로 3-66 | 소로 3-65 | 일반 도로 | | | |
| 기정 | 소로 | 3 | 70 | 4.0 ~ 4.1 | 국지 도로 | 34.4 | 소로 3-66 | 소로 3-67 | 일반 도로 | | | |
| 기정 | 소로 | 3 | 71 | 8.3 | 국지 도로 | 24.3 | 대로 2-6 | 소로 3-68 | 일반 도로 | | | |

3) 도로 변경사유서(신설)

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---------|--------------------|------|--|
| - | 소로 1-1 외 39개 노선 | 노선신설 | · 차량의 원활한 소통과 및 이용자들의 보행환경 확보를 위한 이면도로 신설 |

나. 주차장

1) 주차장 결정조서

| 구 분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|-----|------------|-------|--------------------|----------|-------|----------|-----------|----|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 기정 | | 노외주차장 | 북성동 2가 12-36 일원 | 2,289.7 | - | 2,289.7 | 96.11.14 | - |
| 기정 | | 노외주차장 | 송월동3가 11-45 일원 | 406.53 | - | 406.5 | 04.04.16 | - |
| 기정 | | 노외주차장 | 중구 전동 2-1 일원 | 5,258.74 | - | 5,258.74 | 96.09.26 | - |
| 기정 | | 노외주차장 | 내동 63 일원 | 646.5 | - | 646.5 | 03.05.20 | - |
| 변경 | | 노외주차장 | 내동 125-2 일원 | 1332.5 | 감29.5 | 1,303 | 04.12.06 | - |

2) 주차장 결정(변경)사유서

| 도면표시 번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|------------|-----|--|-------------------|
| - | 주차장 | ·위치 : 내동125-2 일원 ·면적 : 1332.5㎡ → 1,303㎡ | · 도로경계로 주차장 구역 정비 |

2. 공간시설

가. 공공공지

1) 공공공지 결정(변경)조서

| 구 분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비 고 |
|-----|------------|------|---------------|--------|------|------|-----------|-----|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 변경 | - | 공공공지 | 신포동 3, 9번지 일원 | 751.6 | 증0.4 | 752 | 04.12.06 | - |
| 기정 | | 공공공지 | 내동 55번지 | 99.2 | - | 99.2 | 05.06.29 | |

2) 공공공지 결정(변경)사유서

| 도면표시 번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|------------|------|--|-----------|
| - | 공공공지 | ·위치 : 신포동 3, 9번지 일원 ·면적 : 751.6㎡ → 752㎡ | · 구적오차 정정 |

3. 공공·문화시설·체육시설

가. 공공청사

1) 공공청사 결정조서(변경)

| 구 분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비 고 |
|-----|------------|------|-----------|----------------|--------|---------|----------|-----------|-----|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 변경 | - | 공공청사 | 중구 보건소 | 중구 전동 2-1번지 일원 | 6,013 | 감651.64 | 5,361.36 | 95.9.26 | - |

2) 공공청사 결정(변경)사유서

| 도면표시 번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|------------|------|---|--|
| - | 공공청사 | ·위치 : 중구 전동 2-1번지 일원 ·면적 : 6,013㎡ → 5,361.36㎡(감소 651.64㎡) | ·주차장과 중복 결정된 934.74㎡에 대하여 공공청사 폐지(면적변경) ·인근부지 283.1㎡ 추가 포함 |

나. 문화시설

1) 문화시설 결정조서(변경없음)

| 구 분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비 고 |
|-----|------------|------|------------|------------|----------|----|----------|-----------|-----|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 기정 | - | 문화시설 | 학생 문화회관 | 중구 인현동 5번지 | 12,433.5 | - | 12,433.5 | 01.9.27 | - |

다. 학교

1) 학교 결정조서(변경없음)

| 구 분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비 고 |
|-----|------------|--------------|-----------|---------------------|----------|----|----------|------------|-----|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 기정 | - | 송월 초등학교 | 초등학교 | 중구 전동 25번지 일원 | 30,092 | - | 30,092 | 1984.2.2 | |
| 기정 | - | 제물포 고등학교 | 고등학교 | 중구 전동 27번지 일원 | 52,082 | - | 52,082 | 1990.12.15 | |
| 기정 | - | 인일여자고 등학교 | 고등학교 | 중구 전동 25-26번지 일원 | 35,365.2 | - | 35,365.2 | 1997.11.7 | |

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 결정조서(제2종일반주거지역)

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|--|---------------------------------|-------|---|
| A-1-01~04, A-1-06, A-1-08, A-1-15 A-1-17~18 A-1-20~21 | 북성동 2가 12-264일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 R1 |
| | | 건폐율 | 60% 이하 |
| | | 용적률 | 200% 이하 |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 간선도로변(도시기반시설결정도 참조) : 1m 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|-----------|----------------------|-------|---------------|
| A-1-10~14 | 북성동 2 9-77 일대 () | 용 도 | 건축물 용도분류표상 R1 |
| | | 건폐율 | 60% 이하 |
| | | 용적률 | 200% 이하 |
| | | 높 이 | 4 층이하 |
| | | 건축한계선 | 6m () : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|---|---|-------|-------------------------------|
| A-1-05, A-1-07, A-1-16, A-1-19 | 북성동 2가 12-132일대 및 송월동 3가 11-45 일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 P |
| | | 건폐율 | - |
| | | 용적률 | - |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|--------|---------------|-------|-------------------------------|
| A-1-09 | 북성동 2가 9-33일대 | 용 도 | 건축물 용도분류표상 O1 |
| | | 건폐율 | 60% 이하 |
| | | 용적률 | 200% 이하 |
| | | 높 이 | 4층이하 |
| | | 건축한계선 | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|-----------|-----------------------------|-------|---|
| A-2-01~02 | 송월동 1가 11-41일대 (결정도면 참조) | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> • 특별계획구역 • 공동주택 중 아파트 • 주택법 및 주택건설기준등에관한규정상의 부대복리시설 <ul style="list-style-type: none"> - 부대복리시설이란 주택법 제3조제6호, 제7호와 주택건설기준등에관한규정 제4조, 제5조의 규정의 부대복리시설과 지자체장이 요구할 수 있는 주민공동시설을 포함 |
| | | 건폐율 | 60% 이하 |
| | | 용적률 | 200% 이하 |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 간선도로변 : 1m 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|--------|-------------------------|-------|---|
| A-2-03 | 전동 25-44일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 R1 |
| | | 건폐율 | 60% 이하 |
| | | 용적률 | 200% 이하 |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 간선도로변 : 1.0m 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|----------------------|---------------------------|-------|---|
| A-3-01~05, A-3-23 | 송월동 2가 9-2일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 R1 |
| | | 건폐율 | 60% 이하 |
| | | 용적률 | 200% 이하 |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 간선도로변 : 1m 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|--------|---------------------------|-------|-------------------------------|
| A-3-06 | 북성동 3가 3-7일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 R1 |
| | | 건폐율 | 60% 이하 |
| | | 용적률 | 200% 이하 |
| | | 높 이 | 5층이하 |
| | | 건축한계선 | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|---------------------|---------------------------|-------|-------------------------------|
| A-3-07~22 A-3-25 | 송월동 3가 7-1일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 R1 |
| | | 건폐율 | 60% 이하 |
| | | 용적률 | 200% 이하 |
| | | 높 이 | 4층이하 |
| | | 건축한계선 | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|--------|-----------------------------|-------|-------------------------------|
| A-3-24 | 송월동 3가 3-140일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 O2 |
| | | 건폐율 | 60% 이하 |
| | | 용적률 | 200% 이하 |
| | | 높 이 | 4층이하 |
| | | 건축한계선 | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|---------------------|-------------------------|-------|-------------------------------|
| B-1-01~02 B-2-01 | 전동 25-40이대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 O2 |
| | | 건폐율 | 60% 이하 |
| | | 용적률 | 200% 이하 |
| | | 높 이 | 4층이하 |
| | | 건축한계선 | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|--------|-------------------------|-------|-------------------------------|
| B-1-03 | 전동 25-59일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 O1 |
| | | 건폐율 | 60% 이하 |
| | | 용적률 | 200% 이하 |
| | | 높 이 | 4층이하 |
| | | 건축한계선 | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|------------------------------------|-------------------------|-------|-------------------------------|
| C-1-01~05, C-2-01~02, C-2-04 | 전동 28-49일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 R1 |
| | | 건폐율 | 60% 이하 |
| | | 용적률 | 200% 이하 |
| | | 높 이 | 4층이하 |
| | | 건축한계선 | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|----------------------|-------------------------|-------|-------------------------------|
| C-2-03, C-2-05~07 | 전동 15-36일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 R1 |
| | | 건폐율 | 60% 이하 |
| | | 용적률 | 200% 이하 |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 간선도로변 : 1m |
| | | | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|--------|-----------------------|-------|-------------------------------|
| C-3-01 | 전동 2-5일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 P |
| | | 건폐율 | - |
| | | 용적률 | - |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 간선도로변(도시기반시설결정도 참조) : 1m |
| | | | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|--------|-----------------------|-------|-------------------------------|
| C-3-02 | 전동 2-1일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 O1 |
| | | 건폐율 | 60% 이하 |
| | | 용적률 | 200% 이하 |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

나. 결정조서(일반상업지역)

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|---------------------|-------------------------|-------|-------------------------------|
| D-1-01, D-1-05~7 | 전동 18-32일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 C1 |
| | | 건폐율 | 70% 이하 |
| | | 용적률 | 500% 이하 |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|-------------------|-------------------------|-------|-------------------------------|
| D-1-02, D-1-04 | 전동 19-30일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 C1 |
| | | 건폐율 | 70% 이하 |
| | | 용적률 | 500% 이하 |
| | | 높 이 | 5층이하 |
| | | 건축한계선 | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|--------|------------------------|-------|-------------------------------|
| D-1-03 | 전동 19-7일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 C1 |
| | | 건폐율 | 70% 이하 |
| | | 용적률 | 500% 이하 |
| | | 높 이 | 4층이하 |
| | | 건축한계선 | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|--------|-----------------------|-------|-------------------------------|
| D-2-01 | 인현동 5 일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 O1 |
| | | 건폐율 | 70% 이하 |
| | | 용적률 | 500% 이하 |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|-----------|-------------------------|-------|-------------------------------|
| D-2-02~04 | 인현동 8-20일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 C1 |
| | | 건폐율 | 70% 이하 |
| | | 용적률 | 700% 이하 |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 간선도로변(도면참조) :1m |
| | | | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|-----------|--------------------------|-------|-------------------------------|
| D-3-01~03 | 인현동 27-42일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 C1 |
| | | 건폐율 | 70% 이하 |
| | | 용적률 | 700% 이하 |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 간선도로변(도면참조) : 1.0m |
| | | | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|--------|------------------------|-------|-------------------------------|
| D-4-01 | 내동 2-47일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 C1 |
| | | 건폐율 | 70% 이하 |
| | | 용적률 | 700% 이하 |
| | | 높 이 | 4층이하 |
| | | 건축한계선 | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|---|------------------------|-------|-------------------------------|
| D-4-02~04, D-4-06, D-4-08~09, D-4-13 | 내동 7-26일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 C1 |
| | | 건폐율 | 70% 이하 |
| | | 용적률 | 500% 이하 |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|---|----------------------|-------|-------------------------------|
| D-4-05, D-4-07, D-4-10, D-4-12 | 내동 68일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 C2 |
| | | 건폐율 | 70% 이하 |
| | | 용적률 | 500% 이하 |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|--------|-----------------------|-------|-------------------------------|
| D-4-11 | 내동 63 일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 P |
| | | 건폐율 | - |
| | | 용적률 | - |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|-------------------|-------------------------|-------|-------------------------------|
| E-1-01, E-1-03 | 내동 205-1일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 C4 |
| | | 건폐율 | 70% 이하 |
| | | 용적률 | 700% 이하 |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 간선도로변(도면참조) : 1.0m |
| | | | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|------------------------------------|-------------------------|-------|--|
| E-1-02, E-1-04~05, E-1-07~10 | 신포동 48-1일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 C4 |
| | | 건폐율 | 70% 이하 |
| | | 용적률 | 600% 이하 |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 주요도로(도면참조) : 3.0m 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|--------|-----------------------|-------|-------------------------------|
| E-1-06 | 내동 110일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 P |
| | | 건폐율 | - |
| | | 용적률 | - |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|--------|-------------------------|-------|--|
| E-1-11 | 신생동 2-52일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 C4 |
| | | 건폐율 | 70% 이하 |
| | | 용적률 | 800% 이하 |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 주요도로(도면참조) : 3.0m 6m 이상 도로(도시기반시설결정도 참조) : 0.5m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|-----------|-------------------------|-------|---------------------|
| E-2-01~04 | 신포동 5-10일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 C5 |
| | | 건폐율 | 70% 이하 |
| | | 용적률 | 800% 이하 |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 주요간선도로(도면참조) : 1.0m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|-----------|-------------------------|-------|-----------------------------|
| E-3-01~02 | 신포동 20-1일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 C3 |
| | | 건폐율 | 70% 이하 |
| | | 용적률 | 700% 이하 |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 주요간선도로(도시기반시설결정도 참조) : 1.0m |

| 도면번호 | 위 치 | 구 분 | 계획내용 |
|-----------|-------------------------|-------|---------------------|
| E-3-03~04 | 신포동 18-8일대 (결정도면 참조) | 용 도 | 건축물 용도분류표상 C3 |
| | | 건폐율 | 70% 이하 |
| | | 용적률 | 800% 이하 |
| | | 높 이 | - |
| | | 건축한계선 | 주요간선도로(도면참조) : 1.0m |
| | | | 주요도로(결정도면 참조) : 3m |

□□ 기타사항에 관한 결정조서

1. 차량동선에 관한 계획

| 도면번호 | 위치 | 구 분 | 계획내용 |
|---|------------|----------|--|
| A-1-01, A-1-15, A-1-17, A-2-01, A-2-02, A-3-01, A-3-05, A-3-23, C-2-07, C-3-01, D-2-02, D-2-03, D-2-04, D-3-01, D-3-02, D-3-03, D-4-09, E-1-01, E-1-03, E-1-11, E-2-02, E-2-03, E-3-04, | 결정도면 참조 | 차량출입불허구간 | <ul style="list-style-type: none"> 주요 간선도로변 차량출입불허구간 설정 |

2. 기타사항에 관한 계획

| 도면번호 | 위치 | 구 분 | 계획내용 |
|------------|------------|--------|--|
| 대상지 전구역 | 대상지 전구역 | 1층바닥높이 | <ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역내 건축되는 상업용도 건물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로와 10cm 이상의 차이를 둘 수 없음 경사지의 경우 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준 |
| | | 외벽처리 | <ul style="list-style-type: none"> 벽면처리의 통일성 <ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽의 의장, 재료, 색채에 있어 조화 유지 개구부 없는 벽면의 처리 <ul style="list-style-type: none"> 폭 20m 이상의 도로 및 폭 10m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면 가로 노출 불가 개구부 <ul style="list-style-type: none"> 폭 20m 이상의 도로에 접하는 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구 설치 불가 투시벽 <ul style="list-style-type: none"> 폭 20m이상의 도로에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리 당해 건축위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정된 경우에는 예외 측면 이격공지의 차폐 <ul style="list-style-type: none"> 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담, 문 등으로 차폐 셔터 <ul style="list-style-type: none"> 폭 15m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터 사용 |

| 도면번호 | 위치 | 구 분 | 계획내용 |
|------------|------------|------------------|---|
| 대상지 전구역 | 대상지 전구역 | 간판 및 기타구조물 | <ul style="list-style-type: none"> • 지하층 출입구의 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획으로서 규정된 측면 이격공지 차폐목적 이외의 지하층 출입구를 설치할 경우 출입구에는 지붕구조물 설치 불가 • 옥외광고물 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획구역내에서 인천광역시 ‘옥외광고물등관리조례’ 규정을 적용하되 도시미관 및 주변경관을 고려하여 1개업소에 가로형간판과 돌출간판 2종류의 광고물을 각각 1개의 범위내에서 설치할 수 있도록 건축설계도면에 포함하여 건축허가를 받아야 함 - 돌출간판 게시틀의 하단은 지면으로부터 3m(인도가 없는 경우 4m)이상으로 하고 그 상단은 당해 건물의 벽면 높이를 초과하지 않게 설치 - 틀의 바깥쪽 끝부분은 벽면으로부터 1.2m를 초과하지 않고 게시틀은 세로 1.5m이내의 간판을 설치할 수 있도록 구분 제작하여야 하며 재질은 스텐레스로 함 • 건축물의 지번표시 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획구역내의 모든 건축물에는 건축물의 주출입구부분 또는 대문 등 통행이니 쉽게 식별할 수 있는 위치에 대지의 지번 표시 |
| | | 외장 | <ul style="list-style-type: none"> • 건축물 외벽의 재료는 주변경관과 조화된 질이 높은 것의 사용을 권장 • 건축물 외벽의 색채기조는 인접건축물과 조화 및 품격 있는 중후한 색조의 사용을 권장 |
| | | 1층 외부형태와 야간조명 | <ul style="list-style-type: none"> • 폭 20m이상의 도로에 면한 대지에 신축되는 건물은 쇼윈도를 설치하는 등 가로외의 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설의 설치를 권장 • 폭 20m 이상 도로에 면하는 대지에 10층 이상 신축 또는 재건축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐수 있는 야간조명 등의 설치를 권장(조명의 방향은 상향 권장) • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치를 권장 |

| 도면번호 | 위치 | 구 분 | 계획내용 |
|------------|------------|----------------|--|
| 대상지 전구역 | 대상지 전구역 | 건축물의 형태 | <ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 형태가 탑상형으로 건축시 충분한 오픈스페이스(녹지, 휴게소, 광장 등)가 확보 가능토록 건축 • 간선가로변은 5층이상 부분의 건폐율을 45%이상, 건축물의 장변과 단변의 비율이 4분의 1이상의 건축 권장 |
| | | 경사지붕 | <ul style="list-style-type: none"> • 가로경관이나 옥상경관의 향상을 위하여 공동주택을 건축하는 경우 경사형 지붕을 면적의 70%이상 확보 • 단 태양열, 바람 등의 자연에너지 이용 주택과 옥상녹화 의 경우 예외 |
| | | 1층 전면부 입면처리 | <ul style="list-style-type: none"> • 폭 20m이상의 도로에 접한 대지의 경우에는 상기의 건축물 외관에 대한 규제사항과 함께 아래와 같은 사항들을 추가로 준수 • 1층 층고 <ul style="list-style-type: none"> - 1층의 층고는 인접건물 1층 층고와 10cm이상 차이를 둘 수 없음 - 단, 인접건물과 기능상의 차이가 확연하거나 지형상 층고의 통일이 어렵다고 당해 건축위원회가 판단할 경우에는 예외 • 외벽면 재료 <ul style="list-style-type: none"> - 1층 전면 외벽면의 재료는 인접건물과 조화를 이루어야 하며, 건축심의시 인접한 건물(좌우 각 3개씩)의 입면색채표본과 대상지 건축물의 1층전면 색채표본을 제출하여 당해 건축위원회의 심의 • 개구부 <ul style="list-style-type: none"> - 1층 전면에는 투시형태의 개구부 설치 권장 |
| | | 건축위원회 | <ul style="list-style-type: none"> • 주변지역과 경관적으로 어울릴 수 있도록 건축심의 |

3. 특별계획구역의 지정에 관한 도시관리계획결정조서

| 도면번호 | 위치 | 구 분 | 계획내용 | |
|---|----|------|--|--|
| A-2-01~02 | | 용 도 | <div>· 특별계획구역</div> <div>· 공동주택 중 아파트</div> <div>· 주택법 및 주택건설기준등에관한규정상의 부대복리시설</div> <div>- 부대복리시설이란 주택법 제3조제6호, 제7호와 주택건설기준등에관한규정 제4조, 제5조의 규정의 부대복리시설과 지자체장이 요구할 수 있는 주민공동시설을 포함</div> | |
| | | 건폐율 | 60% 이하 | |
| | | 용적률 | 200% 이하 | |
| | | 높 이 | - | |
| | | 차량동선 | 간선도로변 차량출입구 1개소 허용 | |
| | | 건축선 | □건축한계선 | |
| <div>· A-2-01 간선도로변</div> <div>· A-2-02 간선도로변</div> | 1m | | | |

건축물 용도 분류표

| 도면 표시 | 용도구분 | 계 획 내 용 |
|-------|-----------------------|--|
| 지구 전체 | 폭 20m 이상 도로변 (지구내 공통) | ·불허용도(현재 입지하고 있는 용도는 유지하나, 신축시 불허용도) - 제1종 근린생활시설중 건재상·공구상·철물점·정육점·세탁소 - 제2종 근린생활시설중 장의사·제조업소·수리점·세탁소 |
| | 용도지구사항 | - 용도지구(중심, 일반 미관지구)에 관한사항은 조례를 따른다. |
| R1 | 허용용도 | - 단독주택 - 공동주택 - 교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 및 근로복지시설 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(옥외에 설치하는골프연습장, 안마시술소, 단란주점 및 지상층에 설치하는 노래연습장은 제외) - 문화 및 집회시설 중 종교집회장(바닥면적 1,000㎡ 미만인것에 한 함) - 자동차 관련시설 중 주차장 |
| | 불허용도 | - 허용용도 이외의 용도 |
| C1 | 허용용도 | - 공동주택(주거 60% 이하) - 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 - 판매 및 영업시설 중 ‘나’목 및 ‘다’목 - 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설 - 위락시설 - 단독주택 - 교육연구 및 복지시설 - 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 자동차관련시설 중 주차장 |
| | 권장용도 | ·1층권장용도 - 제1종근린생활시설 중 일용품점, 휴게음식점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점 ·전층 권장용도 - 판매 및 영업시설 중 상점 |
| | 불허용도 | - 허용용도 이외의 용도 |

| 도면 표시 | 용도구분 | 계 획 내 용 |
|----------|------|--|
| C2 | 허용용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택(주거 60% 이하) - 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 - 판매 및 영업시설 중 ‘나’목 및 ‘다’목 - 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설, 일반숙박시설 - 위락시설 - 단독주택 - 교육연구 및 복지시설 - 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 자동차관련시설 중 주차장 |
| | 권장용도 | ·1층권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종근린생활시설 중 일용품점, 휴게음식점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점 ·전층 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 숙박시설 중 관광숙박시설 |
| | 불허용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 이외의 용도 |
| C3 | 허용용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택(주거 60% 이하) - 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 - 판매 및 영업시설 중 ‘나’목 및 ‘다’목 - 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) |
| | 권장용도 | ·1층권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점 |
| | 불허용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 이외의 용도 |

| 도면 표시 | 용도구분 | 계 획 내 용 |
|----------|------|---|
| C4 | 허용용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택(주거 60% 이하) - 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 - 판매 및 영업시설 중 ‘나’목 및 ‘다’목 - 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) - 위락시설 - 단독주택 - 교육연구 및 복지시설 - 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 자동차관련시설 중 주차장 |
| | 권장용도 | ·1층권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종근린생활시설 중 일용품점 ·전층 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 판매 및 영업시설 중 상점 - 문화 및 집회시설중 공연장, 전시장 |
| | 불허용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 이외의 용도 |
| C5 | 허용용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택(주거 60% 이하) - 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 - 판매 및 영업시설 중 ‘나’목 및 ‘다’목 - 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) - 위락시설 - 교육연구 및 복지시설 - 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 자동차관련시설 중 주차장 |
| | 권장용도 | ·전층 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 판매 및 영업시설 중 소매시장, 상점 |
| | 불허용도 | <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 이외의 용도 |

| 도면 표시 | 용도구분 | 계 획 내 용 |
|----------|------|----------------------------------|
| S | 지정용도 | - 교육연구 및 복지시설 중 학교 및 아동관련시설 |
| | 불허용도 | - 지정용도 이외의 용도 |
| O1 | 지정용도 | - 업무시설 중 공공업무시설 - 교육연구 및 복지시설 |
| | 불허용도 | - 지정용도 이외의 용도 |
| O2 | 지정용도 | - 교육연구 및 복지시설 |
| | 불허용도 | - 지정용도 이외의 용도 |
| P | 지정용도 | - 자동차관련시설 중 주차장 |
| | 불허용도 | - 지정용도 이외의 용도 |