

인천광역시고시 제2012-282호

## 인천도시관리계획(작성지구 : 용도지역, 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

인천도시관리계획(작성지구 : 용도지역, 지구단위계획구역 및 계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 의거 결정(변경) 및 고시하고, 같은 법 제32조 및 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 도시관리계획에 관한 지형도면을 고시합니다.

관계서류는 인천광역시청 도시계획과(☎440-4622), 계양구청 도시정비과(☎450-5633)에 비치하고 일반인에게 보입니다.

2012. 11. 19

인 천 광 역 시 장

1. 결정취지 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제4호 가목, 마목에 해당하는 도시관리계획 결정(변경) 사항임

2. 위 치 : 계양구 작전동 442-1번지 일원

### 3. 도시관리계획 결정(변경)조서

#### 가. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)

##### ○ 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
계	81,462	-	81,462	100.0	
제3종일반주거지역	36,363	감) 36,363	-	-	
준주거지역	-	78,246	78,246	96.1	
일반상업지역	-	3,216	3,216	3.9	
준공업지역	45,099	감) 45,099	-	-	

##### ○ 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
①	작전동 448-7 번지 일원	준공업지역	준주거 지역	45,099	지구단위계획에 의함	○역세권 및 간선도로변 기능 활성화를 도모하기 위하여 준주거지역으로 용도지역 변경
②	작전동 422-1 번지 일원	제3종 일반주거지역	준주거 지역	33,147	지구단위계획에 의함	
③	작전동 428-2 번지 일원	제3종 일반주거지역	일반 상업지역	3,216	지구단위계획에 의함	○관광호텔 확충을 위하여 카리스호텔 부지 일원을 일반상업지역으로 변경

## 나. 지구단위계획구역 및 계획 결정

## 1) 지구단위계획구역 결정

## ○ 지구단위계획구역 결정 조서

도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
①	작전지구 지구단위계획구역	작전동 442-1번지 일원	-	81,462	81,462	

## ○ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면 표시 번호	위치	면 적 (㎡)	결정사유
신설	①	작전동 442-1번지 일원	81,462	• 준주거지역 및 일반상업지역으로 변경되는 지역에 대한 계획적·체계적 관리를 위하여 지구단위계획구역으로 지정

## 2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경 없음

## 가) 교통시설

## ○ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	3	8	40	주간선 도로	5,550 (279)	부평역 광장	계산동 광로3-9	일반 도로	'66.11. 8	
기정	중로	1	40	20~ 25	보조 간선 도로	8,003 (352)	서운동 시계	가정동 중로1-27	일반 도로	'79.2.27 (경고 제72호)	
기정	중로	2	51	15	집산 도로	3,363 (288)	대로 2-36	중1-37 (계산 택지)	일반 도로	'71.9.13 (건고 제546호)	
기정	소로	1	19	10	국지 도로	234 (145)	소로 1-17	광로 3-8	일반 도로	-	
기정	소로	1	24	10	국지 도로	218 (116)	광로 3-8	중로 1-104	일반 도로	-	

주) ( )는 지구단위계획구역내 연장

## ○ 철도 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	도시 철도	1호선 (본선, 정거장)	계양구 박촌동	연수구 동춘동	작전역	20,916 (280)	429,442 (4,171)	'93.6.30 (인고 제75호)	

주) ( )는 지구단위계획구역내 연장 및 면적

## 나) 유통 및 공급시설

## ○ 전기공급설비 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	①	전력구 (345kv) (송전선로)	부평구 갈산동 158-4	서구 경서동 376	작전역	10,628m (283)	-	'96.6.5. (인고 제91호)	

주) ( )는 지구단위계획구역내 연장

## 3) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위 치		대지면적(㎡)	비 고	
①	①	15,308.7	계양구 작전동	438-1대	606.6	공동개발 (권장)	
			계양구 작전동	438-2대	547.3		
			계양구 작전동	438-4대	100.0		
			계양구 작전동	438-3대	201.7		
			계양구 작전동	438-5대	933.5		
			계양구 작전동	442-1대	4,934.6	필지분할 (권장)	
			계양구 작전동	444-1대	1,933.2		
			계양구 작전동	444-2대	3,808.2		
			계양구 작전동	445-1대	422.1	공동개발 (권장)	
			계양구 작전동	445-8대	1,746.0		
			계양구 작전동	445-9도	75.5		
②	②	20,082.1	계양구 작전동	448-1대	164.4	공동개발 (권장)	공동개발 (권장)
			계양구 작전동	448-4대	200.0		
			계양구 작전동	448-5대	246.8	공동개발 (지정)	
			계양구 작전동	448-8대	37.6		
			계양구 작전동	448-7대	19,433.3		

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위 치		대지면적(㎡)	비고
③	③	7,790.8	계양구 작전동	422-1대	3,967.2	공동개발 (지정)
			계양구 작전동	422-3대	459.8	
			계양구 작전동	422-5대	152.3	
			계양구 작전동	422-7대	52.7	
			계양구 작전동	422-4대	554.2	공동개발 (지정)
			계양구 작전동	422-8대	52.7	
			계양구 작전동	423-1대	254.5	
			계양구 작전동	423-2대	576.2	
			계양구 작전동	423-3대	554.7	
			계양구 작전동	423-6대	212.5	
			계양구 작전동	423-7대	190.5	
			계양구 작전동	423-9대	232.6	
			계양구 작전동	423-10대	237.7	
			계양구 작전동	423-11대	233.2	
			계양구 작전동	423-8도	191.4	
④	⑤	19,020.3	계양구 작전동	426-2대	2,776.8	
			계양구 작전동	427-2대	2,017.9	
			계양구 작전동	427-6주	725.5	공동개발 (지정)
			계양구 작전동	429-1주	2,511.5	
			계양구 작전동	428-1대	1,629.2	필지분할 (권장)
			계양구 작전동	428-2대	1,596.0	
			계양구 작전동	428-3대	1,990.4	
			계양구 작전동	428-4대	1,990.3	
			계양구 작전동	428-5대	483.0	
			계양구 작전동	428-6대	345.0	
			계양구 작전동	429-2대	276.0	
			계양구 작전동	429-3대	939.6	
			계양구 작전동	429-7대	576.9	
			계양구 작전동	429-9주	1,162.2	

4) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용
A	A1	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택/공동주택</li> <li>• 제1·2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)</li> <li>• 문화시설 및 집회시설 / 판매시설 / 업무시설</li> <li>• 교육연구시설/노유자시설/운동시설</li> <li>• 의료시설(격리병원 제외)</li> <li>• 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소 및 석유판매소</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1·2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)</li> <li>• 문화시설 및 집회시설 / 판매시설 / 업무시설</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도를 제외한 용도</li> </ul>
		건폐율	60% 이하
		용 적 률1)	기준
			400% 이하
			허용
			460% 이하
			상한
			500% 이하
		높 이	-
		배 치	-
		형 태	• [별표 4] 건축물의 형태
		색 채	• [별표 4] 건축물의 외관 중 색채
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선</li> <li>- 계양대로변 3m 지정, 효서로 및 아나지로변 2m 지정</li> </ul>

주 1) 순수주거 공동주택 용적률은 300%이하(기준·허용·상한 용적률 적용하지 않음)

도면 번호	위치	구분		계 획 내 용
A	A2	용 도	허용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택/공동주택</li> <li>• 제1·2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)</li> <li>• 문화시설 및 집회시설 / 판매시설 / 업무시설</li> <li>• 교육연구시설/노유자시설/운동시설</li> <li>• 의료시설(격리병원 제외)</li> <li>• 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소 및 석유판매소</li> </ul>
			권장	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1·2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)</li> <li>• 문화시설 및 집회시설 / 판매시설 / 업무시설</li> </ul>
			불허	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도를 제외한 용도</li> </ul>
		건폐율		60% 이하
		용 적 률1)	기준	300% 이하
			허용	430% 이하
			상한	500% 이하
		높 이		-
		배 치		-
		형 태		<ul style="list-style-type: none"> <li>• [별표 4] 건축물의 형태</li> </ul>
		색 채		<ul style="list-style-type: none"> <li>• [별표 4] 건축물의 외관 중 색채</li> </ul>
		건축선		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선</li> <li>- 계양대로변 3m 지정, 효서로 및 아나지로변 2m 지정</li> </ul>

주 1) 순수주거 공동주택 용적률은 300%이하(기준허용상한 용적률 적용하지 않음)



도면 번호	위치	구분		계 획 내 용
A	A3	용 도	허용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택/공동주택</li> <li>• 제1·2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)</li> <li>• 문화시설 및 집회시설 / 판매시설 / 업무시설</li> <li>• 교육연구시설/노유자시설/운동시설</li> <li>• 의료시설(격리병원 제외)</li> <li>• 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소 및 석유판매소</li> <li>• 「관광진흥법」에 의한 관광숙박시설</li> </ul>
			권장	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1·2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)</li> <li>• 문화시설 및 집회시설 / 판매시설 / 업무시설</li> </ul>
			불허	• 허용용도를 제외한 용도
		건폐율		60% 이하
		용 적 률1)	기준	300% 이하
			허용	430% 이하
			상한	500% 이하
		높 이		-
		배 치		-
		형 태		• [별표 4] 건축물의 형태
		색 채		• [별표 4] 건축물의 외관 중 색채
		건축선		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선</li> <li>- 계양대로변 3m 지정, 효서로 및 아나지로변 2m 지정</li> </ul>

주 1) 순수주거 공동주택 용적률은 300%이하(기준·허용·상한 용적률 적용하지 않음)

도면 번호	위치	구분		계 획 내 용
A	A4	용 도	허용	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설</li> <li>문화 및 집회시설</li> <li>의료시설(격리병원 제외)</li> <li>업무시설</li> <li>노유자시설</li> <li>숙박시설 중 관광숙박시설</li> </ul>
			권장	<ul style="list-style-type: none"> <li>숙박시설 중 관광숙박시설</li> </ul>
			불허	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도를 제외한 용도</li> </ul>
		건폐율		70% 이하
		용 적 률	기준	300% 이하
			허용	500% 이하
			상한	1,000% 이하
		높 이		-
		배 치		-
		형 태		<ul style="list-style-type: none"> <li>[별표 4] 건축물의 형태</li> </ul>
		색 채		<ul style="list-style-type: none"> <li>[별표 4] 건축물의 외관 중 색채</li> </ul>
		건축선		<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 : 계양대로변 3m 지정</li> </ul>

주) 신축 및 증축시 건축연면적 기준으로 60%이상 관광숙박시설을 설치하여야 함

## 5) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

## ○ 차량동선에 관한 계획

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용
-	결정도면 참조	차량출입 불허구간	• 주요 간선도로변 및 이면도로 교차로변 차량출입불허구간 설정

## ○ 주차장 진입 공동출입구 계획

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용
-	결정도면 참조	주차장 진입 공동출입구	• 필지별 개발시 또는 공동개발시 주차장 진출입 공간을 공동으로 설치

## ○ 대지내 공지

구분	계 획 내 용	비고
전면공지	• 보행공간 확보를 통한 보행환경개선 - 효서로, 아나지로 : 폭 2m • 가로경관 형성 - 계양대로 : 폭 3m	건축한계선 부분
쌈지형 공지	• 결정도면 참조	위치지정

## ○ 환경친화적 건축물에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
옥상녹화	• 평지붕 설치시 「건축법」 제42조 제2항에 따라 국토해양부 장관이 고시한 조경기준에 의거 옥상녹화
녹색주차장	• 일조량이 하루 4시간 이상되는 곳을 선정 • 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수 시설 설치
자연지반보존	• 지층부의 바닥 및 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료로 조성하면서 당해 지하부에는 일체의 인공 구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 때 자연 지반을 보존하는 것으로 인정
중수도 및 빗물이용시설	• 수도법 등 관련 법률이 정하는 바에 따라 설치 권장

## 6) 경미한 사항에 관한 계획

## ○ 경미한 사항에 관한 결정 조서

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 외필지의 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' 제30조 제5항, '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

## [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"><li>• 지구단위계획구역 내에서는 건축물 등에 관한 결정도, 조서상 제시된 공동개발을 기준으로 개발</li><li>• 최대개발규모가 상이한 대지의 공동개발시 대지면적의 최대한도는 넓은 면적이 속하는 대지의 최대개발규모 제한을 따름</li><li>• 최대개발규모 적용예외 사항<ul style="list-style-type: none"><li>- 기 개발된 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우</li><li>- 공동개발(지정·권장)이 수립된 필지의 경우</li></ul></li><li>• 단위획지의 최대규모</li></ul> <p style="text-align: center;">【 최대개발규모 기준 】</p> <table><tr><th>구 분</th><th>최대개발규모(㎡)</th><th>비고</th></tr><tr><td>20m이상 주도로변</td><td>2,000</td><td>계양대로변, 효서로변, 아나지로변</td></tr><tr><td>20m이하 이면도로변</td><td>1,000</td><td>이면도로변</td></tr></table> <p>※ 일반상업지역은 개발규모 제한이 없음</p>	구 분	최대개발규모(㎡)	비고	20m이상 주도로변	2,000	계양대로변, 효서로변, 아나지로변	20m이하 이면도로변	1,000	이면도로변
	구 분	최대개발규모(㎡)	비고								
	20m이상 주도로변	2,000	계양대로변, 효서로변, 아나지로변								
20m이하 이면도로변	1,000	이면도로변									
공동 개발 (지정)	<ul style="list-style-type: none"><li>• 공동개발(지정)로 계획된 필지들은 건축물을 공동으로 건축하여야 함</li><li>• 공동개발은 다음의 각 호에 해당하는 경우에 지정<ul style="list-style-type: none"><li>- 기공동건축 또는 동일소유자 필지로서 적정개발규모 확보 및 정형화가 필요한 경우</li><li>- 계획적 개발유도가 필요한 필지 및 접근로가 없거나 접근성이 극히 불량한 필지</li><li>- 공공시설 및 건축선계획 등에 의해 필지의 규모가 작아짐으로써 단독 개발이 곤란한 경우</li></ul></li><li>• 공동개발(지정)을 이행할 경우 [별표 7]에서 정한 용적률 완화 부여</li></ul>										
권 장 사 항	공동 개발 (권장)	<ul style="list-style-type: none"><li>• 공동개발(권장)로 계획된 필지들에 대하여 공동개발을 이행할 경우 [별표 7]에서 정한 용적률 완화 부여</li><li>• 공동개발은 다음의 각호에 해당하는 경우에 권장<ul style="list-style-type: none"><li>- 건축연한이 비슷한 노후건축물</li><li>- 공공시설 및 건축선계획 등에 의해 규모가 작아진 필지</li><li>- 대지의 지형, 형상 등이 불량하거나 접근성이 특히 불량한 필지</li><li>- 대규모 재건축 등을 위해 토지소유자들이 자발적으로 공동개발을 추진하는 경우</li></ul></li></ul>									

구 분		가구 및 획지 계획																		
권 장 사 항	자율적 공동 개발	<ul style="list-style-type: none"><li>• 지구단위계획지침도에서 별도의 표기가 없더라도 최대개발규모를 초과하지 않는 범위 내에서 토지소유자간 합의에 의해 자율적 공동 개발이 가능</li><li>• 형태는 '자율적 공동개발 예시안'을 참조하여 준수토록 하고, 다음에 해당하는 경우에는 불허(단, 구 도시계획위원회에서 인정하는 경우 제외)<ul style="list-style-type: none"><li>- 부정형(요철형, 과소형)대지 발생시</li><li>- 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3이상이 되는 경우</li><li>- 차량진·출입 불가능 대지를 발생시킬 우려가 있는 경우</li></ul></li><li>• 최대개발규모 이내에서 자율적 공동개발을 행할 경우 [별표 7]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</li><li>• 부득이하게 최대개발규모를 초과할 경우에는 도시관리계획 변경절차 이행</li><li>• 자율적 공동개발시 인근에 불필요한 도로와의 공동개발도 인센티브를 부여</li><li>• 지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 건축하고자 하는 경우 구역 내의 지구단위계획 내용 적용</li></ul> <p style="text-align: center;">【 자율적 공동개발 예시안 】</p>																		
		<table><tr><td></td><td>(적용기준 1) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+A 공동개발(선행조건① 만족)</td><td></td><td>(적용기준 2) ①A+B 또는 B+C 공동개발 ②A+B+C 공동개발(단, 세장비 1:3 미만)</td></tr><tr><td></td><td>(적용기준 3) ①A+B 공동개발 ②C+D 공동개발 ③(A+B)+(C+D) 공동개발(선행 조건①②만족)</td><td></td><td>(적용기준 4) ①A+C 공동개발 ②B+D 공동개발 ③(A+C)+(B+D) 공동개발(선행조건①②만족)</td></tr><tr><td></td><td>(적용기준 5) ①B+C 또는 C+D 공동개발 ②B+C+D 공동개발(선행조건①만족) ③(B+C+D)+A 공동개발(선행조건②만족)</td><td></td><td>(적용기준 6) ①C+D 공동개발 ②(C+D)+B 공동개발(선행조건①만족) ③(C+D+B)+A 공동개발(선행조건②만족)</td></tr><tr><td></td><td>(적용기준 7) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+D 공동개발(선행조건①만족) ③(B+C+D)+A 공동개발(선행조건②만족)</td><td></td><td>(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)</td></tr><tr><td></td><td>(적용기준 9) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+A 공동개발(선행조건① 만족)</td><td></td><td></td></tr></table>		(적용기준 1) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+A 공동개발(선행조건① 만족)		(적용기준 2) ①A+B 또는 B+C 공동개발 ②A+B+C 공동개발(단, 세장비 1:3 미만)		(적용기준 3) ①A+B 공동개발 ②C+D 공동개발 ③(A+B)+(C+D) 공동개발(선행 조건①②만족)		(적용기준 4) ①A+C 공동개발 ②B+D 공동개발 ③(A+C)+(B+D) 공동개발(선행조건①②만족)		(적용기준 5) ①B+C 또는 C+D 공동개발 ②B+C+D 공동개발(선행조건①만족) ③(B+C+D)+A 공동개발(선행조건②만족)		(적용기준 6) ①C+D 공동개발 ②(C+D)+B 공동개발(선행조건①만족) ③(C+D+B)+A 공동개발(선행조건②만족)		(적용기준 7) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+D 공동개발(선행조건①만족) ③(B+C+D)+A 공동개발(선행조건②만족)		(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)		(적용기준 9) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+A 공동개발(선행조건① 만족)
	(적용기준 1) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+A 공동개발(선행조건① 만족)		(적용기준 2) ①A+B 또는 B+C 공동개발 ②A+B+C 공동개발(단, 세장비 1:3 미만)																	
	(적용기준 3) ①A+B 공동개발 ②C+D 공동개발 ③(A+B)+(C+D) 공동개발(선행 조건①②만족)		(적용기준 4) ①A+C 공동개발 ②B+D 공동개발 ③(A+C)+(B+D) 공동개발(선행조건①②만족)																	
	(적용기준 5) ①B+C 또는 C+D 공동개발 ②B+C+D 공동개발(선행조건①만족) ③(B+C+D)+A 공동개발(선행조건②만족)		(적용기준 6) ①C+D 공동개발 ②(C+D)+B 공동개발(선행조건①만족) ③(C+D+B)+A 공동개발(선행조건②만족)																	
	(적용기준 7) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+D 공동개발(선행조건①만족) ③(B+C+D)+A 공동개발(선행조건②만족)		(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)																	
	(적용기준 9) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+A 공동개발(선행조건① 만족)																			

## [별표 2] 건축물 용도에 관한 계획

## 1) 건축물의 권장용도

- 당해용도가 건축연면적의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 보며, [별표 7]에서 정한 용적률 완화 부여 (단, 주상복합은 주거를 제외한 나머지 부분에 대한 연면적 기준 적용)
- 권장용도의 준수에 따라 용적률 인센티브를 적용받아 건축된 건축물의 경우, 용도변경은 건축법 제19조(용도변경) 및 동법시행령 제14조(용도변경)의 규정에도 불구하고, 본 지구단위계획에서 계획한 권장용도 범위 내에서 이루어져야 함
- 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
준주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1·2종근린생활시설</li> <li>• 문화시설</li> <li>• 판매시설</li> <li>• 업무시설</li> </ul>

주 1) 건축법시행령 별표1의 용도 참조

## [별표 3] 건축물 밀도 계획

## 1) 기준/허용용적률

- 용적률 완화는 개별대지 개발시 공공기여요소의 조성을 유도하기 위한 수단으로 [별표 7]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
준공업지역→준주거지역	400% 이하	460% 이하	
제3종일반주거지역→준주거지역	300% 이하	430% 이하	
제3종일반주거지역→일반상업지역	300% 이하	500% 이하	

## 주 1) 용도지역 상향

- 기준용적률 = 용도변경 전 조례용적률 이내
- 허용용적률 = 용도변경 전 조례용적률 + (용도변경 전후 조례용적률의 차 × 2/3) 이내

## 2) 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
준공업지역 →준주거지역	500% 이하	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.5α)</li> <li>※ α = (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 공공시설등의 부지 제공후의 대지면적) 이내</li> </ul>
제3종일반주거지역 →준주거지역	500% 이하	
제3종일반주거지역 →일반상업지역	1,000% 이하	



## [별표 4] 건축물 형태 및 외관 계획

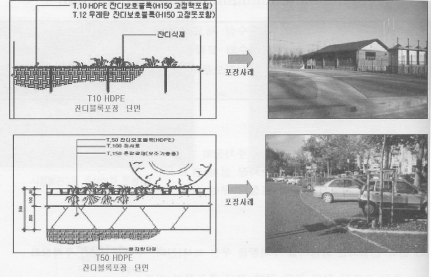
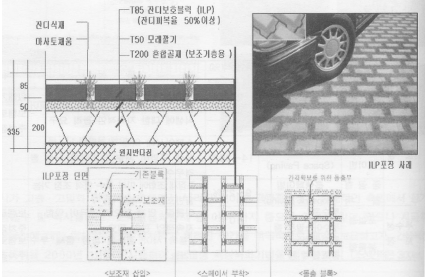

구 분			건축물 형태 및 외관 계획
건축물 형태	저층부	투시형 벽면	• 간선변에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리
		투시형 셔터	• 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리
		출입구 높이	• 건축물의 보행주출입구 1층 바닥 마감높이와 도로 마감높이와의 차이는 10cm 이하
	옥상부		• 냉각탑 등 건축설비 노출 불허
	주거복합용도 건축물		• 획일적 패턴 지양, 형태 및 입면상 변화로 조형성 향상 • 건축물의 형태가 탑상형으로 건축시 충분한 오픈 스페이스 (녹지, 휴게소, 광장 등) 확보가 가능토록 건축
	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 사용 권장
	야간조명		• 폭 20m이상의 도로(계양대로, 효서로, 아나지로)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"> <li>• 대지경계선과 건축선 후퇴(건축한계선)사이의 공지를 전면공지로 조성</li> <li>• 전면인도와 동일한 포장재료 및 패턴사용을 유도하고 보행에 장애가 되는 시설물(화단, 담장, 노상주차장 등) 설치 금지</li> <li>• 전면공지 지정시 지상에 대한 공공의 이용권을 확보하고 지하는 민간 개발이 가능하도록 허용</li> <li>• 차량출입이 허용되는 구간에서 차량출입구를 설치함에 따라 전면공지의 일부가 내부도로(주차통로)로 조성될 경우, 용적률완화 산정면적에서 제외</li> <li>• 주요도로(계양대로, 효서로, 아나지로)에서의 차량출입이 허용된 경우, 주요 도로 내 보도에 차량출입통로 및 보도에 접하는 도로경계부에 블라드를 설치하여 보행자의 안전을 확보</li> <li>• 보도형 전면공지가 조성되는 도로변에 도시계획시설(공원, 녹지, 공공공지등) 조성시 동일폭원의 보행연결체계 확보</li> <li>• 전면공지를 조성한 대지는 [별표 7]에서 정한 용적률 완화 부여</li> </ul>
	공 개 공 지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천광역시 건축조례 제36조(공개공지 등의 확보)에 의해 조성하되 의무 면적이상 조성시에는 공개공지 완화기준에 따라 용적률 완화 부여</li> <li>단, 전면공지 및 쌈지형공지와 중복지정 불가</li> <li>• 주요간선가로변 및 주요결절부, 대형필지에 공개공지를 확보하여 결절부의 보행 활성화 유도</li> <li>• 공개공지는 최소면적 45㎡ 이상 설치하여야 함</li> <li>• 공개공지의 설치형태는 일반적 형태(선형), 피로티 구조, 쌈지공원구조등 다양한 형태로 조성 가능</li> <li>• 공개공지의 조성은 전면의 인도 및 전면공지와 조성형태를 통일시켜서 조성하며, 인접대지의 공개공지나 쌈지공원이 있는 경우에는 연계 조성을 권장</li> <li>• 공개공지 조성에 대한 세부적인 평가는 개별건축물에 대한 심의시 심의 위원회의 결정을 따르도록 유도하여 확보에 따른 융통성을 부여</li> <li>• 조성방식               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 진입구 설치                   <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 전면도로에 면한 길이의 1/2에서 일반인의 보행진입이 가능 하도록 설치</li> <li>나. 공개공지의 바닥 높이는 접한 보도와 같은 높이로 하되, 부득이하여 높이차를 둘 경우에는 10cm 미만으로 하며, 신체장애자용 경사로 설치</li> </ul> </li> <li>- 공간의 활용                   <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 조경·벤치·파고라·시계탑·분수 등 다중의 이용에 편리한 휴게시설을 설치하고, 식재면적이 전체 대상면적의 60%이상</li> <li>나. 바닥포장은 보도의 포장재료 패턴과 색채를 따르고, 휠체어이용자, 시각장애자의 통행에 지장이 없는 재료 사용</li> </ul> </li> <li>- 피로티구조                   <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 유효높이가 6m이상이어야 하며 피로티구조로 조성된 면적의 1/2만 공개공지로 인정</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

구 분		대지내 공지에 관한 계획
규 제 사 항	보차 혼용 통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보차혼용통로는 접하는 보도 혹은 차도와 단차가 있어서는 안되며, 인접대지와 공동으로 설치되는 경우도 인접대지간 단차를 두어서는 안됨</li> <li>• 보차혼용통로에는 공작물·담장·계단·주차장·화단 및 기타 유사한 시설물 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치 할 수 없음</li> <li>• 보차혼용통로는 연결되는 양측 도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리</li> <li>• 보행 및 차량의 통행에 적합한 내구성 있는 재료로 포장</li> <li>• 보차혼용통로 조성시에는 [별표 7]에서 정한 용적률 완화 부여</li> </ul>
권 장 사 항	쌈지 공원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 인접대지와 연계조성 권장(연접한 공지로 조성)</li> <li>• 조성방식을 공개공지 조성방식과 동일하게 적용 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 쌈지공원은 공개공지로 조성할 경우에는 45㎡이상, 대지내 조경으로 조성할 때에는 25㎡이상 설치하여야 함</li> </ul> </li> <li>• 대지면적 500㎡이상의 대지는 대지면적의 5%이상 쌈지공원으로 조성토록 유도</li> <li>• 전면도로변(대상지가 접한 도로(6m 이상) 중 가장 넓은 도로), 전면 도로 가각부 및 주요보행 결절점 주변에 배치</li> <li>• 쌈지형 공지는 전면공지, 대지안의 조경과 중복지정 불가</li> <li>• 피로티 구조가 가능하며, 피로티 구조의 유효높이는 6m이상이어야 하고 도시환경개선에 도움이 되는 수경시설의 도입을 권장</li> <li>• 쌈지형 공지를 조성한 대지(자발적 조성포함)는 [별표 7]에서 정한 용적률 완화 부여</li> </ul>

## [별표 6] 환경친화적 건축물에 관한 계획

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

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 포 장	식생포장	메시	92%	• 표면이 대부분 식생으로 구성되어 식생에 대한 지 속적인 관리 요구	왕래가 적은 곳
			격자형플라스틱	85%		보행로 및 광장, 주차장
			링형플라스틱	90%		
		스페이스 페이빙	스페이스페이빙 (Space Paving)	14~30%	• 스페이서에 의한 간격 확보 • 식생 구멍이 서로 연결되 어 식생환경우수	보행로 및 광장, 주차장
		중공형 블 락	흡색페이빙 (Hopsack Paving)	9~23%	• 포장재 조합에 따라 투수 면적 조정가능 • 일반포장재 사용가능	보행로 및 광장, 주차장
	투수성 포 장	포설형	투수콘, 투수아스팔트 등	10~2	• 이물질, 먼지 등으로 공극이 막힘 • 지속적인 관리 필요	보행로 및 도로, 주차장
		블록형	투수블럭, 황토블럭 등		• 블록 사이 줄눈을 통한 틈새 투수가능	보행로 및 광장, 주차장
• 녹색주차장을 조성하여 허가권자가 인정한 경우 [별표 7]에서 정한 용적률 완화 부여						
옥상녹화	<div>• 건축물 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성 권장</div> <div>• 조성방식</div> <div><div>- 옥상조경기준은 「건축법」제42조 제2항에 따라 국토해양부장관이 고시한 조경 기준 준용</div><div>- 건축물 외곽선 주변에 수목을 줄지어 심는 방법으로 하여서는 아니 되며, 건축 물 외곽선의 안쪽에 집단적으로 심어 그 부분이 휴게장소 등으로 쓰일 수 있도 록 조성</div><div>- 식재와 더불어 벤치, 조형물, 보행등 등을 설치하여 휴게공간으로서의 기능을 다 하도록 조성</div></div> <div>• 옥상에 녹화를 조성하였을 경우에는 조경면적의 100분의 50을 조경 면적으로 인정</div> <div>• 조성방식에 따라 옥상을 녹화한 대지는 옥상녹화조성면적 가운데 계단담, 설 비면적, 대지안의 조경 의무면적을 제외한 나머지 부분에 [별표 7]에서 정한 용적률 완화 부여</div>					

구 분	환경친화적 건축물에 관한 계획
자연 지반 보존	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연지반은 지층부의 바닥 및 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료로 조성하면서 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하 주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 때 자연지반을 보존하는 것으로 인정</li> <li>• 지구단위계획구역내 필지의 자연지반보존은 다음의 요건을 충족하여야 함               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 필지규모 200㎡ 이상 : 당해 필지의 대지내조경 의무면적을 제외한 지층부 비건폐지 면적의 30% 이상을 자연지반으로 보존</li> <li>- 필지규모 200㎡ 미만 또는 공동주택 : 전체 비건폐지 면적의 30% 이상을 자연지반으로 보존</li> </ul> </li> <li>• 자연지반을 보존한 경우 [별표 7]에서 정한 용적률 완화 부여</li> </ul>
중수도 및 빗물이용시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 물 순환체계를 바로잡고, 에너지 재활용을 통해 지속가능한 도시를 만들기 위하여 중수도 및 빗물이용시설의 설치 권장</li> <li>• 중수도 및 빗물이용시설의 설치대상 및 시설기준 등 조성기준은 수도법 등 관련법률이 정하는 바에 따름</li> <li>• 중수도 및 빗물이용시설을 설치할 경우 [별표 7]에서 정한 용적률 완화 부여</li> </ul>

## [별표 7] 용적률 완화 기준표

## 용적률 완화 기준표

구 분			완 화 기 준		비 고	
공동개발 및 맞벽건축	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 개발 필지는 적용배제
	맞벽건축	준수시	• 기준용적률×0.1			
건 축 물 용 도	권장용도	전층권장	• 기준용적률×(권장용도면적/ 주차장을 제외한 건축연면 적)×0.2		• 전층권장용도는 건축연면적에 20%이상시 인정	
		특정용도	• 기준용적률×(특정용도면적/ 주차장을 제외한 건축연면 적)×0.5		• 특정용도는 관광숙박시설을 말하며 건축 연면적의 60%이상시 인정	
대 지 내 공 지	공개공지	위치준수	• 기준용적률×0.1		• 위치지정 시	• 최소면적 45㎡ 이상
		조성시	• 기준용적률×[(설치면적-의무 면적)/대지면적]×a		• 개방형구조 : a=1.1	
	쌈지형 공지	위치준수	• 기준용적률×0.1		• 위치지정 시	• 500㎡ 이상 대지에 25㎡ 이상
		조성시	• 기준용적률×(제공면적/대지 면적)×a		• 필로티구조 : a=0.5 • 침상형구조 : a=0.9 • 개방형구조 : a=1.1	
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률×(제공면적/대지 면적)×a		•개방형구조 : a=1.1	
대 지 내 통 로	보행통로	공공 보행 통로	지상형	• 기준용적률×(조성면적÷대 지 면적)×a		• 필로티구조 : a=0.5 • 개방형구조 : a=1.0
		입체형	• 기준용적률×(조성면적÷대 지 면적)×a			
		보차혼용 통 로	• 기준용적률×(조성면적/대지 면적)×a		• 필로티구조 : a=0.5 • 개방형구조 : a=1.0	• 최소 4m 이상
주 차 및 차량동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	• 기준용적률×0.1		• 지정시 적용	
환경친화적 건 축 물	옥상녹화	준수시	• 기준용적률×(제공면적/대지 면적)×0.3			
	녹색주차장	준수시	• 기준용적률×0.05			
	자연지반보존	준수시	• 기준용적률×(제공면적/대지 면적)×0.15			
	중수도 또는 빗물이용시설	준수시	• 기준용적률×0.05			

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) 건축물 용도계획에서 권장용도 중 전층권장과 특정용도의 인센티브는 중복적용하지 않음