

## 인천 도시관리계획(주안역지구: 용도지역변경, 제1종지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

인천도시관리계획【주안역지구: 용도지역변경 및 제1종지구단위계획】에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의하여 결정 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시 합니다.

관계도서는 인천광역시 도시계획과(☎ 440-3353)와 남구청 도시재생과(☎ 880-4488)에 비치하고 일반인에게 보입니다.

2007. 06. 18.

### 인 천 광 역 시 장

1. 계획취지 : 도시관리계획(주안역지구 : 용도지역 변경 및 제1종지구단위계획)결정
2. 위 치 : 남구 주안5동 일원
3. 면 적 : 68,000㎡
4. 결정내용
  - 용도지역 결정(변경)
    - 준주거지역 ⇒ 일반상업지역 : 68,000㎡
  - 도시관리계획(용도지역 변경, 제1종지구단위계획)결정 조서 : 별첨
  - 제1종 지구단위계획 시행지침서 : 별첨
  - 지형도면 : 비치도서와 같음

# 도시관리계획(주안역지구: 용도지역변경 및 제종지구단위계획) 결정 조서

## I 용도지역(변경) 결정 사항

### 1. 용도지역(변경)

#### ■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	기 정(m <sup>2</sup> )	변 경(m <sup>2</sup> )	변경후(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비 고	
합 계	1,298,195,000	-	1,298,195,000	100.00		
주거지역	소 계	88,461,681	감) 68,000	88,393,681	6.81	100.0%
	제 1 종 전 용 주 거 지 역	534,951	-	534,951	0.04	0.6%
	제 2 종 전 용 주 거 지 역	0	-	0	0.00	0.0%
	제 1 종 일 반 주 거 지 역	12,671,568	-	12,671,568	0.98	14.3%
	제 2 종 일 반 주 거 지 역	45,133,716	-	45,133,716	3.48	51.1%
	제 3 종 일 반 주 거 지 역	20,519,210	-	20,519,210	1.58	23.2%
	준주거지역	9,602,236	감) 68,000	9,534,236	0.73	10.8%
상업지역	소 계	13,049,574	증) 68,000	13,117,574	1.01	
	중심상업지역	556,223	-	556,223	0.04	
	일반상업지역	12,070,426	증) 68,000	12,138,426	0.94	
	근린상업지역	422,925	-	422,925	0.03	
	유통상업지역	0	-	0	0.00	
공업지역	소 계	46,404,768	-	46,404,768	3.57	
	전용공업지역	1,197,943	-	1,197,943	0.09	
	일반공업지역	27,018,413	-	27,018,413	2.08	
	준 공 업 지 역	18,188,412	-	18,188,412	1.40	
녹지지역	소 계	385,399,415	-	385,399,415	29.69	
	보전녹지지역	81,228,303	-	81,228,303	6.26	
	자연녹지지역	292,083,881	-	292,083,881	22.50	
	생산녹지지역	12,087,231	-	12,087,231	0.93	
관리지역	소 계	312,628,000	-	312,628,000	24.08	
	보전관리지역		-			
	생산관리지역		-			
	계획관리지역		-			
농 립 지 역	264,629,000	-	264,629,000	20.38		
자연환경보전지역	52,000	-	52,000	0.01		
미 지 정 지	187,570,562	-	187,570,562	14.45		

■ 용도지역 결정(변경) 사유

도면 표시 번호	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용 적 륜 (%)	변 경 사 유
		기 정	변 경			
①	남구 주안5동 일원	준주거 지 역	일반상업 지 역	68,000	·기준: 400 ·허용: 820 ·상한:1,000	·주안역 전면부와 기능상 연계하여 주안역 북측 상권이 활성화될 수 있도록 용도지역을 상향 조정

II. 제1종 지구단위계획 결정에 관한 사항

① 제1종 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 제1종 지구단위계획구역 결정조서

■ 제1종 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	①	주안역지구 제1종지구 단위계획구역	인천시 남구 주안5동 일원	-	증)68,000	68,000	주안역 북측 준주거지역 일부

■ 제1종 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	변 경 사 유
신설	①	주안역지구 제1종 지구단위계획구역	인천시 남구 주안5동 일원	68,000	·국토의계획및이용에관한법률 제51조 및 인천광역시 도시계획조례 제15조 에 의거 주안역 북측의 상권 활성화를 위해 제1종지구단위계획구역 지정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정 부문

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

1.1 용도지역

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
계		68,000	-	68,000	100.0	
주거지역	준주거지역	68,000	감) 68,000	0	0.0	
상업지역	일반상업지역	0	증) 68,000	68,000	100.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	변경사유
		기정	변경			
①	남구 주안5동 일원	준주거 지역	일반상업 지역	68,000	·기준: 400 ·허용: 820 ·상한:1,000	·주안역 전면부와 기능상 연계하여 주안역 북측 상권이 활성화될 수 있도록 용도지역을 상향 조정

1.2 용도지구

■ 일반미관지구(변경없음)

◦ 일반미관지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	제	미관 지구	일반미관 지구	대로 3-1호선변	143,700 (6,000)	4,790 (400)	양측 15	92.5.27	인남고 92-249

※ ( )는 지구단위구역내, 면적은 대3-1호선의 각각부, 가감속구간 등이 포함된 면적임

2. 도시기반시설에 관한 결정 사항

2.1 교통시설

1) 도로

■ 도로 총괄표

류 별	합 계			1 류			2 류			3 류			
	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	
합 계	기정	8	8,775 (1,657)	184,084 (19,391)	3	2,316 (478)	43,858 (5,800)	2	1,033 (579)	14,168 (7,362)	3	5,426 (600)	126,058 (6,229)
	변경	10	9,065 (1,947)	187,428 (22,805)	3	2,316 (478)	44,428 (6,370)	2	1,033 (579)	14,168 (7,362)	5	5,716 (890)	128,832 (9,073)
광 로	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대 로	기정	1	4,921 (400)	123,025 (5,095)	-	-	-	-	-	-	1	4,921 (400)	123,025 (5,905)
	변경	1	4,921 (400)	124,053 (6,123)	-	-	-	-	-	-	1	4,921 (400)	124,053 (6,123)
중 로	기정	3	2,914 (734)	54,056 (10,980)	2	2,070 (344)	41,400 (5,130)	1	844 (390)	12,656 (5,850)	-	-	-
	변경	3	2,914 (734)	54,544 (11,468)	2	2,070 (344)	41,888 (5,618)	1	844 (390)	12,656 (5,850)	-	-	-
소 로	기정	4	940 (523)	7,003 (3,316)	1	246 (134)	2,458 (670)	1	189 (189)	1,512 (1,512)	2	505 (200)	3,033 (1,134)
	변경	6	1,230 (813)	8,831 (5,214)	1	246 (134)	2,540 (752)	1	189 (189)	1,512 (1,512)	4	795 (490)	4,779 (2,950)

※ ( )는 지구단위구역내 사항임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	1	25	보조간선 도 로	4,921 (400)	29호 (동암역)광장	승의동 대2-5	일반 도로	-	70.2.9	건고 45
변경	대로	3	1	25 ~28	보조간선 도 로	4,921 (400)	29호 (동암역)광장	승의동 대2-5	일반 도로	-	70.2.9	건고 45
기정	중로	1	24	20	국지도로	1,570 (169)	주안역	대2-30 (금성전기)	일반 도로	대3-1	71.9.13	건고 546
변경	중로	1	24	20 ~26	국지도로	1,570 (169)	주안역	대2-30 (금성전기)	일반 도로	대3-1	71.9.13	건고 546
기정	중로	1	25	20	국지도로	500 (175)	주안역	중1-23	일반 도로	-	71.9.13	건고 546
변경	중로	1	25	20 ~23	국지도로	500 (175)	주안역	중1-23	일반 도로	-	71.9.13	건고 546
기정	중로	2	6	15	국지도로	844 (390)	중1-25	소2-2	일반 도로	-		
기정	소로	1	3	10	국지도로	246 (134)	소3-3	소1-2	일반 도로	-		
변경	소로	1	3	10 ~13	국지도로	246 (134)	소3-3	소1-2	일반 도로	-		
기정	소로	2	1	8	국지도로	189	중1-25	중1-24	일반 도로	-	88.11.14	인고 1402
기정	소로	3	1	6	국지도로	483 (178)	고1-1	소2-1	일반 도로	-		
기정	소로	3	3	6	국지도로	22	중2-6	소3-1	일반 도로	-		
변경	소로	3	3	6	국지도로	22	중2-6	소3-1	일반 도로	-		
신설	소로	3	97	6	국지도로	173	중1-24	소1-3	일반 도로	-		
신설	소로	3	98	6	국지도로	117	대3-1	중1-24	일반 도로	-		

※ ( )는 지구단위구역내 사항임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로 3-1호선	대로 3-1호선	◦폭원(일부구간) 및 면적 변경 - 폭원 : 25 → 25~28m - 면적 : 5,095 → 6,123㎡	◦주안역지구 교통개선계획에 따른 가감속차로 및 추가차선 확보
중로 1-24호선	중로 1-24호선	◦폭원(일부구간) 및 면적 변경 - 폭원 : 20 → 20~26m - 면적 : 3,380 → 3,710㎡	◦주안역지구 교통개선계획과 24-14번지 예식장 신설 교통영향평가 결과 반영에 따른 가감속차로 및 추가차선 확보
중로 1-25호선	중로 1-25호선	◦폭원(일부구간) 및 면적 변경 - 폭원 : 20 → 20~23m - 면적 : 1,750 → 1,908㎡	◦주안역지구 교통개선계획에 따른 가감속차로 확보
소로 1-3호선	소로 1-3호선	◦폭원(일부구간) 및 면적 변경 - 폭원 : 10 → 10~13m - 면적 : 670 → 752㎡	◦주안역지구 교통개선계획에 따른 교차로 가각부 및 가감속차로 확보
소로 3-3호선	소로 3-3호선	◦면적 변경 - 면적 : 66 → 72㎡	◦주안역지구 교통개선계획에 따른 교차로 가각부 확보
-	소로 3-97호선	◦도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 173m - 면적 : 1,063㎡	◦주안역지구 교통개선계획에 따른 블럭내 이면도로 개설
-	소로 3-98호선	◦도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 117m - 면적 : 747㎡	◦주안역지구 교통개선계획에 따라 기개설 이면도로를 도시계획도로로 결정

2.2 공간시설

1) 공공공지

■ 공공공지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	남구 주안5동 30-8번지 일원	-	-	632		

■ 공공공지 결정사유서

도면 표시 번호	시설명	결정 내용	결정 사유
-	공공공지	·공공공지 신설 A = 632㎡	·주안역지구내 부족한 오픈스페이스 확보를 위해 국공유지나지를 활용하여 주안역 및 주안역지구 이용자의 휴게기능을 제공하는 공공공지 신설

## 2.3 유통 및 공급시설

### 1) 시장

#### ■ 시장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m <sup>2</sup> )			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	-	은성종합 시 장	소매시장	남구 주안5동 30-1번지	4,020	감) 6	4,014	87.3.31	인고 1110

#### ■ 시장 변경사유서

도면 표시 번호	시 장 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	은성종합 시 장	◦면적 변경 - 면적 : 4,020 → 4,014m <sup>2</sup>	◦주안역지구 교통개선계획에 따른 중로 1-25 호선의 교차로 및 가각부 확보

## ③ 획지 및 건축물 등에 관한 사항

### 1. 가구 및 획지에 관한 결정사항

#### 1.1 획지의 규모

- 최소 획지구모 이하인 필지의 분할 금지
- 적정 획지구모 이하인 획지의 분할시 평균 획지구모 이하의 분할 금지
- 대지의 공동개발 및 합필 시 최대 획지구모 준수

평균획지구모 (현황)	최대획지구모	최소획지구모	적정획지구모
446m <sup>2</sup>	6,000m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>

#### 1.2 획지계획

- 획지란 일단의 계획적 개발단위로서 획지선은 도시계획 결정사항임
- 간선도로(석정로)변에 한하여 계획용도 및 용도별 적정규모를 고려,  
획지선 구획

- 획지내 필지들은 개별건축이 규제되고 획지구모로 공동개발함을 원칙으로 함
- 최대개발규모 범위 내에서 획지간 공동개발은 가능

■ 획지결정 조서

가 구		획 지			비 고
표시 번호	면적 (m <sup>2</sup> )	표시 번호	위 치	면적 (m <sup>2</sup> )	
나	18,014	①	주안5동 24- 1번지 주안5동 24- 2번지 주안5동 24-11번지 주안5동 24-12번지	821	
		②	주안5동 24- 3번지 주안5동 24- 4번지 주안5동 24- 9번지 주안5동 24-10번지	778	
		③	주안5동 24- 5번지 주안5동 24- 6번지 주안5동 24- 7번지 주안5동 24- 8번지	738	
		④	주안5동 24-24번지	3,425	
		⑤	주안5동 24-26번지 주안5동 24-71번지 주안5동 24-72번지 주안5동 24-73번지 주안5동 24-74번지 주안5동 24-75번지	1,111	

가 구		획 지			비 고
표시 번호	면적 (㎡)	표시 번호	위 치	면적 (㎡)	
바	18,521	①	주안5동 25- 1번지	1,011	
			주안5동 25- 2번지		
			주안5동 25- 3번지		
			주안5동 25- 4번지		
			주안5동 25- 5번지		
			주안5동 25- 6번지		
주안5동 25- 7번지					
주안5동 25- 8번지					
주안5동 25- 9번지					
주안5동 25-10번지					
주안5동 25-11번지					
②	주안5동 25-12번지	1,383			
	주안5동 25-13번지				
	주안5동 25-14번지				
	주안5동 25-15번지				
	주안5동 25-16번지				
	주안5동 25-17번지				
	주안5동 25-19번지				
	주안5동 25-20번지				
	주안5동 25-21번지				
	주안5동 25-22번지				
	주안5동 25-23번지				
주안5동 25-24번지					
주안5동 25-25번지					
③	주안5동 25-26번지	1,103			
④	주안5동 25-27번지	955			
	주안5동 25-68번지				
	주안5동 25-69번지				
	주안5동 25-70번지				
	주안5동 25-71번지				
⑤	주안5동 25-28번지	1,304			
	주안5동 25-29번지				
⑥	주안5동 25-30번지	956			
	주안5동 25-65번지				
	주안5동 25-66번지				

### 1.3 공동개발

- 획지간 공동개발로 개발단위의 대형화 유도

공동개발 (지정)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공동개발(지정)이 표시된 대지는 계획되어진 인접대지와 공동으로 건축하여야 함             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 동인인 소유의 필지가 인접 위치하여 적정 획지구모로 개발이 가능한 경우</li> <li>- 동일인 소유의 필지가 인접하여 입지하지만 동일인 필지만으로는 적정 획지구모의 확보가 불가능하여 타인 소유의 인접 필지와 공동개발을 통해 적정 규모를 확보해야 하는 경우</li> <li>- 계획적 개발유도가 필요한 필지 및 접근로가 없거나 접근성이 극히 불량한 필지</li> <li>- 부설주차장 너비의 최소폭원인 2.5m 이상의 출입구를 확보하지 못하는 필지</li> <li>- 공공시설 및 건축선계획 등에 의해 필지의 규모가 작아짐으로써 단독개발이 곤란한 경우</li> </ul> </li> </ul>
공동개발 (권장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공동개발(권장)이 표시된 대지는 계획되어진 인접대지와 공동건축이 가능             <ul style="list-style-type: none"> <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>

## 2. 건축물에 관한 결정조서

### 2.1 건축물의 용도

#### 1) 권장용도

- 주안역지구에 대해 전지역 권장용도와 지역별 권장용도로 구분하여 권장용도를 계획
- 권장용도 중 지역별 권장용도 이행시 용적률 인센티브 추가 적용
- 주상복합은 주거를 제외한 나머지 부분에 대한 연면적 기준을 적용

도면표시	A	B	C
전 지역 권장용도	◦ 판매시설, 업무시설, 문화 및 집회시설		
지역별 권장용도	◦ 판매시설	◦ 주상복합	◦ 문화 및 집회시설

### 1) 불허용도

도면표시	A	B	C
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦법적 용도기준에 의한 허용용도 이외의 용도 (해당 지역 지구에 한함)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- ‘인천광역시 도시계획조례’ 제38조에 의거, 일반상업지역내 건축 가능한 용도 이외의 용도</li> <li>- ‘인천광역시 도시계획조례’ 제54조에 의거, 일반미관지구내 건축할 수 없는 용도</li> <li>- ‘학교보건법’ 제6조에 의거, 학교환경위생 상대정화구역내 금지시설 용도</li> </ul> </li> <li>◦법적 용도기준 외의 불허용도 (지구 전체)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 학교환경위생 상대정화구역 금지·제한시설 용도 (단, 숙박시설 중 관광 숙박시설 허용)</li> <li>- 단독주택, 위락시설, 창고</li> </ul> </li> </ul>		

### 2.2 건축물의 밀도

도면표시	A	B	C
건폐율	60% 이하		
용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦기준용적률 : 400% (300 ~ 400%)</li> <li>◦허용용적률 : 820% (590 ~ 820%)</li> <li>◦상한용적률 : 1,000% (1,000%)</li> </ul>		

※ ( )안의 용적률은 주거복합건축물의 용적률로, 아래 표와 같이 주거면적비율에 따라 차등 적용

#### ◦ 주거복합건축물의 용적률

주택연면적	기준용적률	허용용적률	상한용적률
~10% 미만	400%	820%	1,000%
10% 이상 ~ 20% 미만	380%	790%	1,000%
20% 이상 ~ 30% 미만	360%	750%	1,000%
30% 이상 ~ 40% 미만	350%	710%	1,000%
40% 이상 ~ 50% 미만	330%	670%	1,000%
50% 이상 ~ 60% 미만	320%	630%	1,000%
60% 이상 ~ 70% 미만	300%	590%	1,000%

## ■ 용적률 인센티브

완 화 항 목			완 화 기 준	비 고
획지계획	획지의 공동개발	공 동 개발시	기준용적률 $\times 0.5a$	2필지 : $a=0.10$ 3~4필지 : $a=0.15$ 5필지~ : $a=0.20$
공동개발 및 맞벽건축	공동개발 (지정 / 권장)	준수시	기준용적률 $\times 0.5a$	2필지 : $a=0.10$ 3~4필지 : $a=0.15$ 5필지~ : $a=0.20$
	맞 벽 건 축	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	
건축물 용 도	권 장 용 도	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적) $\times 0.75a$	전지역 : $a=0.1$ 지역별 : $a=0.2$
대지내 공 지	전 면 공 지 (건축한계선)	준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 1.2$	
	공 개 공 지	위 치 준수시	기준용적률 $\times 0.025$	
준수시		기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times a$	피로티구조 : $a=0.7$ 침상형구조 : $a=1.0$ 개방형구조 : $a=1.2$	
대 지 내 보행통로	보차혼용통로	준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 1.2a$	피로티구조 : $a=0.7$ 개방형구조 : $a=1.2$
	입체공공보행통로	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	
건축물 형태 및 외 관	옥탑디자인	준수시	기준용적률 $\times 0.025$	
	옥외광고물 및 통합간판 설치	준수시	기준용적률 $\times 0.025$	
환 경 친화적 건축물	옥 상 녹 화	준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.2$	
	녹 색 주 차 장	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	
	자연지반보존 또는 투수성포장	준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.25$	
	중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률 $\times 0.025$	
	태양열이용시설	준수시	기준용적률 $\times 0.025$	
	자전거보관소	준수시	기준용적률 $\times 0.025$	
	이산화탄소 배출저감	준수시	기준용적률 $\times 0.025$	
	정보통신 및 첨단생활설비	준수시	기준용적률 $\times 0.025$	
	노약자·장애자 배려시설	준수시	기준용적률 $\times 0.025$	
순환골재사용	준수시	기준용적률 $\times$ (순환골재사용량/전체골재사용량) $\times 0.025$		
주차 및 차량동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	

- ※ 1) 허용용적률 : 기준용적률 + 해당 인센티브의 합계로, 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
- 2) 완화내용 : 기준용적률에 추가되는 용적률 수치
- 3) 주상복합은 주거를 제외한 나머지 부분에 대한 연면적기준을 적용
- 4) 획지로 결정된 획지가 최대개발규모 이내에서 인접한 획지 및 필지와 공동개발시 인센티브 적용
- 5) 공동개발로 계획된 필지 내에서만 공동개발을 인정
- 6) 전면공지는 지정된 건축한계선에 의한 전면공지를 포함
- 7) 녹색주차장과 투수성포장의 인센티브는 중복적용하지 않음
- 8) 순환골재 사용은 토목공사에 사용하는 경우에 한함

## 2.3 건축물의 높이

도면표시	A	B	C
높이	◦건축법 제51조에 의거 전면도로 너비에 의한 사선제한 적용 단, 일반미관지구에 포함되는 획지는 인천광역시 도시계획조례 제55조에 의거 최저 2층 이상		

## 2.4 건축물의 배치

### 1) 건축선

구분	적용지역	적용기준	비고
건축한계선	석정로변	3m	◦보행공간 및 가로경관 정비
	중로 1-24호선변	3m	◦보행공간 정비
	중로 2-6호선변	1m	◦보행공간 정비
	막다른 도로변	도로 중심선부터 2m	◦최소 도로너비확보(4m) ◦공동개발 이행으로 접근로 확보시 건축한계선 지정 실효

- ※ 1) 건축법 제36조 및 제50조의 규정에 의거, 건축선의 별도 지정이 필요한 경우에는 건축법상의 기준 적용  
 2) 건축한계선에 의해 구분되는 필지는 건축 시 대지면적에 산입됨

### 2) 대지내 공지

구분	내용	비고
전면공지	◦석정로변 : 3m ◦중로 1-24호선변 : 3m ◦중로 2-6호선변 : 1m ◦막다른 도로변 : 도로중심선으로부터 2m	◦건축한계선 부분
공개공지	침상형공지 ◦문화 및 집회시설 입지 권장 부지 (나-⑪)내	◦위치지정
	삼지형공지 ◦연면적 5,000㎡ 이상의 재건축 예상부지(현재 은성상가 공지조성 부지 등)	◦위치지정
대지내 보행통로	보차 혼용통로 ◦"나"블럭 내부(나-④, ⑧, ⑨, ⑩) : 6m ◦"바"블럭 내부(바-⑩) : 6m	
	입체공공보행통로 ◦최소폭원 3m이상, 일반대중이 상시 이용할 수 있도록 개방구조로 조성 ◦침상형공지 및 아뜨리움과 입체공공보행통로 동시 설치시 직적접으로 연계 조성	◦보행동선, 기설치 입체공공보행통로, 특히 공공지하공간과 연계 설치 권장

- ※ 1) 건축한계선에 의해 생기는 공지, 공공보행통로는 접한 도로 및 보도, 인접대지와 높이차가 없어야 함  
 2) 전면공지 및 공공보행통로 내에는 담장, 계단, 화단, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물의 설치를 금함  
 3) 대지내공지 조성은 건축물의 신축시 개발주체가 시행

## 2.5 건축물의 형태 및 외관

### 1) 건축물의 형태

구 분		내 용
의 무 준 수 사 항	투 시 형 벽 면	◦도로에 접한 벽면에 한하여 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리
	투 시 형 셔 터	◦셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리 (보행자전용도로와 접하는 부분 포함)
	출 입 구 높 이	◦건축물의 보행주출입구 1층 바닥 마감높이와 도로 마감높이와의 차이는 10cm 이하
	옥 상 부	◦냉각탑 등 건축설비 노출 불허
권 장 사 항	주거복합용도 건축물	◦탑상형 ◦획일적 패턴 지양, 형태 및 입면상 변화로 조형성 향상
	옥 상 녹 화	◦도시생태 복원을 위한 녹지공간 조성 및 조경시설 설치

### 2) 건축물의 외관

구 분	내 용
재료 및 색채	◦건축물의 전후면과 측면은 동일계통의 재료 및 색채 사용
야 간 조 명	◦투시벽면, 지상 10층 이상 건축물은 건물 내외벽 및 조형물, 보도바닥 등에 조명을 투시하는 야간환경조명 의무 설치
담장 또는 울타리	◦담장 또는 울타리의 설치는 원칙적으로 금지 (반드시 설치하여야 하는 경우는 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리로 조성)

## 3. 기타사항에 관한 결정조서

### 3.1 교통처리계획

구 분	내 용
차량출입 불허구간	·간선변 잦은 세가로 접속과 구역내 주요도로의 차량흐름의 방해를 최소화하기 위하여 간선도로 및 주요도로, 도로 모퉁이 등에 차량출입 불허구간을 지정
공동 주차출입구	·공동 주차출입 유도로 개별 획지에서의 도로 접속을 최소화하기 위하여 적정 규모 이상의 획지가 연접하여 입지하는 경우에 지정

### 3.2 옥외광고물계획

구 분	내 용
위 치	◦옥외광고물의 건축선 침범 금지
수 량	◦업소당 총수량 2개 이내 (단 곡각지점 등은 3개 이내)
규 모	◦가로 : 업소의 전면폭 이내 ◦세로 : 윗층과 아래층간 벽면폭의 80% 이내
재 질	◦플렉스 등의 유연성 원단, 또는 이와 유사한 재료의 사용 금지
색 채	◦원색계열의 색상 사용 금지
종류 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦불허 : 세로형 간판, 공연간판, 옥상간판, 현수막, 애드벌룬, 전단, 벽보, 공공시설물이용광고물, 창문이용광고물</li> <li>◦가로형 간판 : 3층 이내 설치, 디자인된 간판 설치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1층 : 입체형, 또는 복합형(판류+입체)</li> <li>- 2층 이상 : 입체형</li> </ul> </li> <li>◦돌출간판               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로형 간판을 표시하지 못한 업소에 한함</li> <li>- 업소당 간판 총량은 1m<sup>2</sup> 이내</li> <li>- 2개 업소 이상은 연립형으로 설치</li> </ul> </li> <li>◦지주이용간판               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축선 침범 금지(부지내 가능)</li> <li>- 업소당 간판 총량은 1m<sup>2</sup> 이내</li> </ul> </li> <li>◦전기이용간판               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 네온 및 전광류의 광고물 설치 금지</li> <li>- 업소당 간판 총량은 1m<sup>2</sup> 이내</li> <li>- 2개 업소 이상은 연립형으로 설치</li> </ul> </li> </ul>

※ 본 지구단위계획에서 규정하지 않은 사항에 대해서는 ‘옥외광고물 등 관리법’ 및 관련조례, ‘각 군구 옥외광고물등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화 규정’을 따름



**용도지역 변경에 관한  
도시관리계획결정(변경)도**

**범례**

- 지구단위계획
- 일반상업지역



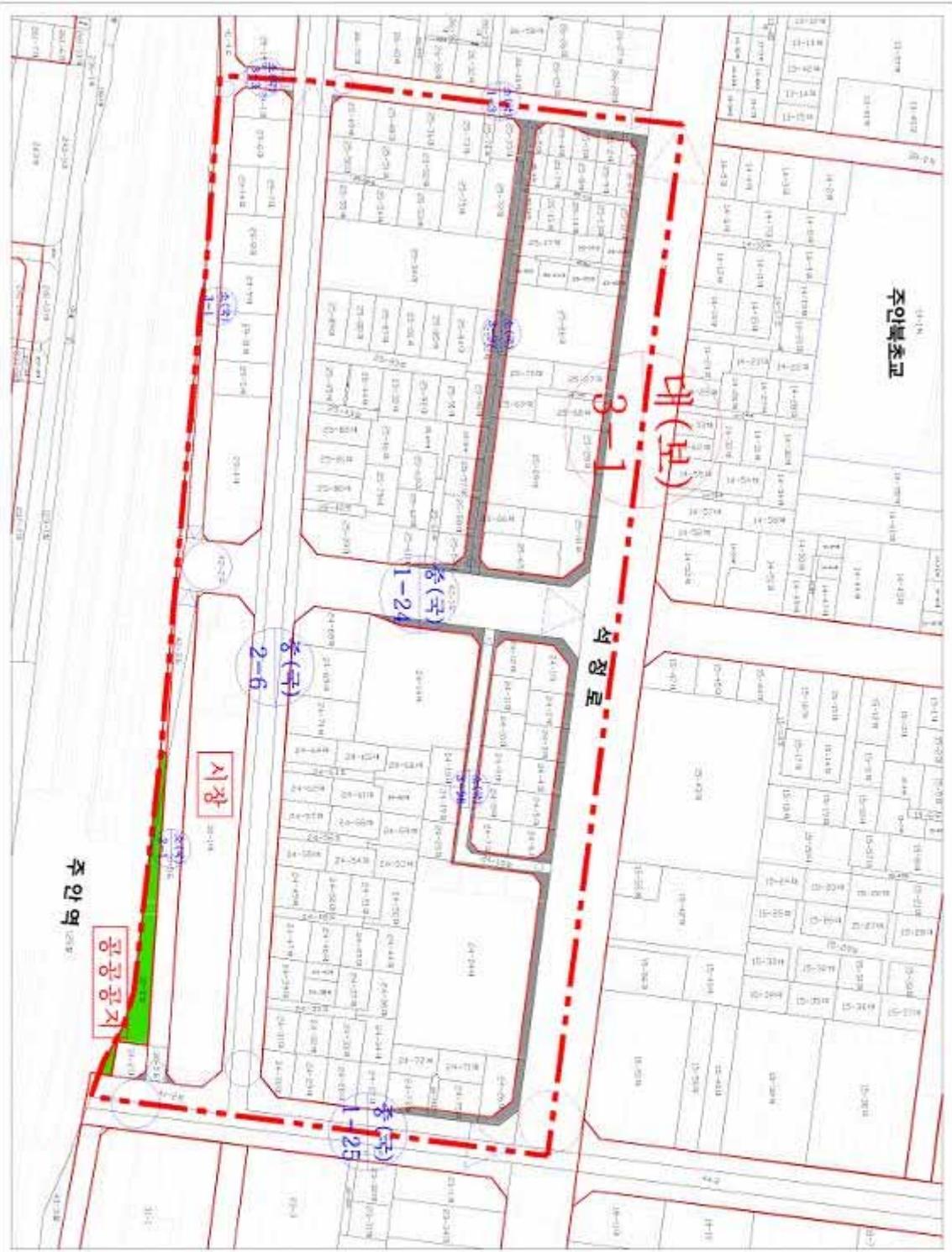




**주안역지구  
제1종 지구단위계획**

용도지역·지구 변경에 관한  
도시관리계획결정(변경)도

- 범례**
- 차세대첨단산업지구
  - 일반상업지역
  - 일반미관지구

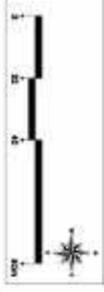


**주인역지구  
제1종 지구단위계획**

기민시설의 배치와 규모에  
관한 도시관리계획결정(변경)도

**범례**

- 지구단위구역계
- 공공공지
- 시장
- 대로이음
- 승리이음
- 도로기부면적





# 주안역지구 제1종지구단위계획 시행지침서

# 1 민간부문 지구단위계획 시행지침

## 제1장 총칙

### 제1조 (목적 및 성격)

- ① 본 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 제51조의 규정에 의하여 작성되는 “인천광역시 남구 주안역지구 제1종 지구단위계획”의 민간부문에 적용되며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

### 제2조 (시행지침 적용의 기본원칙)

- ① 시행지침에 별도로 명기되지 않은 사항은 ‘제1종 지구단위계획 수립지침’을 적용하고, 제반 관련 법규나 관련 조례에 따른다.
- ② 시행지침의 내용은 ‘규제사항’과 ‘권장사항’으로 나누어진다. ‘규제사항’은 반드시 지켜야 하는 것이고, ‘권장사항’은 권장하는 사항이며, ‘규제사항’과 ‘권장사항’을 이행한 경우 지침이 정한 보상(용적률 완화)이 부여된다.
- ③ 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 예시도는 그 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 가시화하는 것을 목적으로 한다.
- ④ 시행지침의 일부내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행 법규에서 허용하는 범위 안에서 동 시행지침의 규제내용을 따른다.
- ⑤ 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 강화된 지침을 적용함을 원칙으로 한다.
- ⑥ 향후 관련지침 및 법령의 제정, 개정 또는 변경될 경우 제정, 개정 또는 변경된 지침 및 법령에 따른다.
- ⑦ ‘획지’에 관한 사항이 아닌 지침내용 중 획지라 표시된 사항은 대지에도 적용한다.

### 제3조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
  1. “지구단위계획구역”이라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 제51조 제1항에 의하여 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말하며, “인천광역시 남구 주안역지구 제1종 지구단위계획구역”을 말한다.
  2. “획지”라 함은 일단의 계획적인 개발단위로서 획지선으로 구획된 것을 말한다.
  3. “최대개발규모”라 함은 지구단위계획 내 합필 및 공동건축이 가능한 대지면적의 최대한도를 말한다.
  4. “최소개발규모”라 함은 지구단위계획 내 합필 및 공동건축이 가능한 대지면적의 최소한도를 말한다.

5. “공동개발”이라 함은 2개 이상의 대지를 일단의 대지로 하여, 하나의 건축물의 건축하는 것을 말한다.
6. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 건축할 수 없는 용도를 말한다.
7. “권장용도”라 함은 당해 구역의 개발방향에 따라 특성을 부여하고 효율적인 토지이용의 제고를 위하여 선정한 용도를 말한다.
8. “기준용적률” 제1종 지구단위계획구역 지정전 용적률의 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 별도로 정한 용적률을 말한다.
9. “허용용적률”이라 함은 지구단위계획에서 정해지는 용적률로서 대지내 공지 및 보행공간의 조성, 공동체를 위한 시설, 공개공간 또는 공개공지 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
10. “상한용적률”이라 함은 건축주가 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공지(공공시설)로 제공(기부채납한 경우에 한한다)하거나 또는 설치·조성하여 제공(기부채납한 경우에 한한다) 경우에 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
11. “전면도로”라 함은 대지가 면한 도로중 가장 넓은 도로를 말한다.
12. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하게 하는 선을 말한다.
13. “피로티”라 함은 접지층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.
14. “전면공지”라 함은 건축한계선 등의 지정으로 생겨난 공지로서 전면도로 경계선과 건축한계선 사이의 대지내 공지를 말한다.
15. “공개공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 관련법에서 정의하는 공지 및 본 지구단위계획에서 계획된 공지를 말한다.
16. “쌈지형 공지”라 함은 대지내 공지를 일반 대중에게 상시 개방하고 연결 대지내 공지와 공동으로 조성하거나 보행결절점 주변에 조성하는 것으로 일반인의 휴식과 위락을 위한 벤치, 조명 등의 시설들과 계절의 변화가 나타날 수 있는 교목, 관목, 초화류 등의 혼합식재가 설치된 것을 말한다.
17. “침상형 공지”라 함은 썬큰(sunken) 수법 등에 의해 일반 대중들이 상호시설과 연결, 이용이 가능하도록 만들어진 옥외로 개방된 대지내 공간을 말한다.
18. “보차혼용통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행 및 차량의 통행에 이용될 수 있도록 대지내에 조성한 통로를 말한다. (보차혼용통로를 건축법상 도로로 인정받고자 하는 경우 허가권자의 건축법 검토후 도로지정공고 등이 있어야 한다.)
19. “입체공공보행통로”라 함은 시설이용집적이 대규모인 건축물에 대하여 보행동선의 원활화 및 입체화를 도모할 필요성이 있는 경우 건축물과 건축물 사이를 실내로 연결하는 공공보행통로를 말한다.
20. “캐노피”라 함은 도로변 양측 건물의 2~3층 부분에 지붕을 연결하여 도로의 상부를 덮는 것으로 벽이나 개구부를 설치하지 않는 구조를 말한다.

21. “투시형 셔터 및 벽면” 이라 함은 전체의 2분의 1이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터 및 내부가 투시되는 재료를 50%이상으로 설치한 벽을 말한다.
22. “옥상녹화” 는 옥상부 조경을 말한다.
23. “차량출입불허구간” 이라 함은 도로에서 대지 안으로의 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
24. “주차출입구” 라 함은 대지 안으로 차량이 출입할 수 있도록 지정된 일정한 위치를 말하며, “공동주차출입구” 는 대지와 도로간의 잣은 접속을 방지하기 위하여 인접 대지와 공동으로 설치하는 주차출입구를 말한다.

## 제2장 가구 및 획지에 관한 사항

### 제1절 규제사항

#### 제4조 (단위대지)

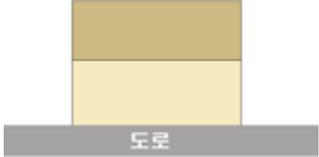
- ① 지구단위계획구역 내에서 건축할시 다음 각호의 1에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.
1. 획지선에 의해 지정된 일단의 필지
  2. 공동개발 지정에 의해 묶여진 일단의 필지
  3. 획지 및 공동개발이 지정되지 않은 기존의 필지

#### 제5조 (최대·최소 개발규모)

- ① 공동개발시 기존대지가 최대개발규모 이상인 경우를 제외하고는 최대개발규모를 초과할 수 없다.
- ② 지구단위계획내 단위획지의 최대·최소규모는 다음과 같다.
1. 최대개발규모 : 6,000㎡ 이하
  2. 최소개발규모 : 150㎡ 이상

#### 제6조 (획지계획)

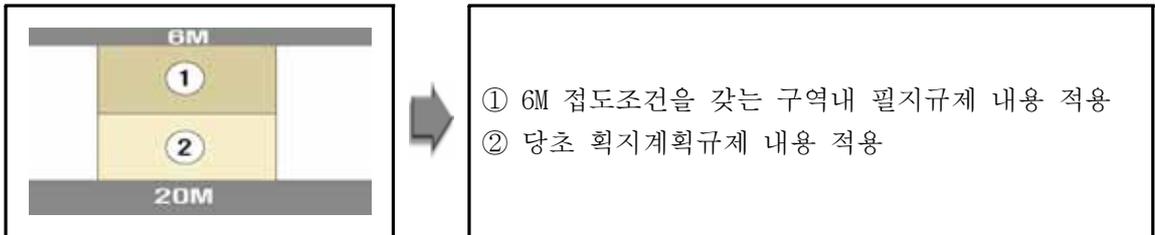
- ① 구역내 획지는 도시계획 결정사항으로 획지단위 개발을 원칙으로 한다.
- ② 획지선은 다음의 각 호에 해당하는 경우에 지정하는 것을 원칙으로 한다.
1. 동일인 소유의 필지가 인접 위치하여 적정 획지구모 이상으로 개발이 가능한 경우
  2. 단일필지 중 적정 획지구모를 초과하는 경우
- ③ 획지해제로 인한 맹지 발생, 개발규모 협소필지(150㎡ 미만) 및 건축불가능 부정형 필지 발생 시 원칙적으로 해제를 불가토록 한다.

맹지 발생	개발규모 협소필지 발생	부정형필지 발생
		

#### 제7조 (공동개발 지정)

- ① 공동개발(지정)로 표시된 획지는 연접한 획지와 건축물의 공동으로 건축하여야 한다.
- ② 공동개발은 다음의 각 호에 해당하는 경우에 지정하는 것을 원칙으로 한다.

1. 동일인 소유의 필지가 인접하여 입지하지만 동일인 소유의 필지만으로는 적정 획지구모의 확보가 불가능하여 타인 소유의 인접 필지와 공동개발을 통해 적정 규모를 확보하여야 하는 경우
  2. 계획적 개발유도 필요한 필지 및 접근로가 없거나 접근성이 극히 불량한 필지
  3. 공공시설 및 건축선계획 등에 의해 필지의 규모가 작아짐으로써 단독개발이 곤란한 경우
- ③ 공동개발 해제로 인한 맹지 발생, 개발규모 협소필지(150㎡ 미만) 및 건축불가능 부정형 필지 발생시 원칙적으로 해제를 불가토록 한다.
- ④ 공동건축에 의해 묶어진 일단의 획지에 대하여 추후 운용과정에서 도시관리계획 변경시 공동개발의 해제 또는 변경시 개별획지에 대한 적용은 다음과 같다.
1. 동일한 접도조건을 갖는 경우  
: 당초 일단의 획지에 대한 규제내용과 동일한 적용을 받는다.
  2. 상이한 접도조건을 갖는 경우  
: 구역내 동일 접도조건을 갖는 필지와 동일한 적용(용도, 밀도 등)을 받는다.



- ⑤ 획지간 공동개발(지정)의 도면표시는 다음과 같다.



## 제2절 권장사항

### 제8조 (공동개발 권장)

- ① 각각의 획지들은 최대개발규모 이내에서 획지간 공동개발이 가능하다.
- ② 지구단위계획에 의한 획지간 공동개발권장계획이 표기된 획지에 한하여 공동개발을 이행한 경우에만 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다.
- ③ 공동개발은 다음의 각호에 해당하는 경우에 권장하는 것을 원칙으로 한다.
  1. 공공시설 및 건축선계획 등에 의해 규모가 작아진 필지
  2. 대지의 지형, 형상 등이 불량하거나 접근성이 특히 불량한 필지
  3. 대규모 재건축 등을 위해 토지소유자들이 자발적으로 공동개발을 추진하는 경우
- ④ 획지간 공동개발(권장)의 도면표시는 다음과 같다.



### 제3장 건축물 용도에 관한 사항

#### 제1절 규제사항

##### 제9조 (불허용도)

- ① ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령’ 제71조 및 ‘인천광역시 도시계획조례’ 제38조 및 제54조, ‘학교 보건법’ 제6조에 의거 당해 용도지역에서 허용하는 용도일지라도 본 지구 단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다.

불허용도 분류표

도 면 표 시	법적 용도기준에 의한 불허용도 (해당 지역·지구내 한함)	법적 용도기준 이외의 불허용도 (지구 전체)
A	·일반상업지역내 불허용도	·학교환경위생 상대정화구역 금지·제한시설 용도 (단, 숙박시설 중 관광숙박시설은 허용) ·단독주택, 위락시설, 창고
B	·일반미관지구내 불허용도	
C	·학교환경위생 상대정화구역내 금지시설 용도	

#### 제2절 권장사항

##### 제10조 (권장용도)

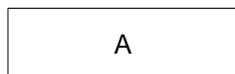
- ① 주안역지구에 대해 전지역 권장용도와 지역별 권장용도를 구분하여 다음의 권장용도 분류표에 열거된 용도의 입지를 권장한다.

권장용도 분류표

도 면 표 시	A	B	C
전지역 권장용도	·판매시설, 업무시설, 문화 및 집회시설		
지역별 권장용도	·판매시설	·주상복합시설	·문화 및 집회시설

- ② 권장용도의 면적구성은 당해용도가 건축연면적의 20% 이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 보며, 지침에 따라 권장용도를 수용한 대지는 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다. 주상복합은 주거를 제외한 나머지 부분에 대한 연면적 기준을 적용한다.
- ③ 권장용도를 도입하여 용적률 보상을 받은 경우 해당용도에 대하여 추후 용도변경을 할 수 없다.
- ④ 권장용도의 도면표시는 다음과 같다.

지역별 권장용도



## 제4장 건축물 밀도에 관한 사항

### 제1절 규제사항

#### 제11조 (건폐율)

- ① 인천광역시 도시계획조례 제64조를 준용하되, 계획적 개발을 위해 용도지역 변경전의 건폐율을 적용한다.
- ② 건폐율의 도면표시는 다음과 같다.

건 폐 율	60%
-------	-----

#### 제12조 (기준용적률/허용용적률/상한용적률)

- ① 본 지구단위계획 구역내에서는 제시한 용적률 범위내로 건축하여야 한다.
- ② 지구단위계획에 의한 용적률 완화는 개별획지 개발시 공공기여요소의 조성을 유도하기 위한 수단으로 지침 제13조에서 제시된 용적률 완화항목 및 완화내용에 의거하여 제공한다. 단, 각각의 완화폭을 합한 값이 당해 획지에 적용된 허용용적률을 초과하지 못한다.
- ③ 기준용적률과 허용용적률, 상한용적률은 다음의 표와 같다.

도 면 표 시	기 준 용 적 률	허 용 용 적 률	상 한 용 적 률
A	400%	820%	1,000%
B	※ 기준용적률 = 용도변경 전 조례용적률 이내 ※ 허용용적률 = 기준용적률 + 용도변경 전후 조례용적률의 차 × 2/3 이내 (주거복합건축시 허용용적률은 820% 범위 내에서 십의 자리 미만을 절삭)		
C	※ 상한용적률 = 허용용적률 × ( 1 + 1.5a ) ( a = 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지 제공 후의 면적 )		

- ④ 주거복합건축물의 용적률에 대해서도 지구단위계획으로 결정된 기준용적률과 계획 이행에 따른 허용용적률, 상한용적률의 기준이 적용된다.

도 면 표 시	주택연면적 비율	기 준 용 적 률	허 용 용 적 률	상 한 용 적 률
A	~10% 미만	400%	820%	1,000%
	10~20% 미만	380%	790%	1,000%
	20~30% 미만	360%	750%	1,000%
B	30~40% 미만	350%	710%	1,000%
	40~50% 미만	330%	670%	1,000%
C	50~60% 미만	320%	630%	1,000%
	60~70% 미만	300%	590%	1,000%

⑤ 기준용적률 및 허용용적률, 상한용적률의 도면표시는 다음과 같다.

기준용적률	400%	상한용적률	1,000%
허용용적률	820%		

### 제13조 (용적률의 완화)

① 용적률의 완화는 다음의 표에 따라 제공한다.

완 화 항 목			완 화 기 준	비 고
획지계획	획지의 공동개발	공동개발시	기준용적률 × 0.5a	2필지 : a=0.10 3~4필지 : a=0.15 5필지~ : a=0.20
공동개발 및 맞벽건축	공동개발 (지정/권장)	준수시	기준용적률 × 0.5a	2필지 : a=0.10 3~4필지 : a=0.15 5필지~ : a=0.20
	맞 벽 건 축	준수시	기준용적률 × 0.1	
건축물 용도	권 장 용 도	준수시	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축연면적) × 0.75a	전지역 : a=0.1 지역별 : a=0.2
대지내 공지	전 면 공 지 (건축한계선)	준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 1.2	
	공개공지	위치준수시	기준용적률 × 0.025	
대지내 통로	보차혼용통로	준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 1.2a	피로티구조 : a=0.7 개방형구조 : a=1.2
			기준용적률 × 0.1	
건축물형태 및 외관	옥탑디자인	준수시	기준용적률 × 0.025	
	옥외광고물 및 통합간판	준수시	기준용적률 × 0.025	
환경친화적 건축물	옥 상 녹 화	준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.2	
	녹색주차장	준수시	기준용적률 × 0.05	
	자연지반보존 또는 투수성포장	준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.25	
	중수도 또는 빗물이용시설		기준용적률 × 0.025	
	태양열이용시설	준수시	기준용적률 × 0.025	
	자전거보관소	준수시	기준용적률 × 0.025	
	이산화탄소 배출저감	준수시	기준용적률 × 0.025	
	정보통신 및 첨단생활설비	준수시	기준용적률 × 0.025	
	노약자 장애자 배려시설	준수시	기준용적률 × 0.025	
순환골재 사용	준수시	기준용적률 × (순환골재사용량 / 전체골재사용량) × 0.025		
주차 차량동선	공동주차출입구	준수시	기준용적률 × 0.05	

- ※ 주상복합은 주거를 제외한 나머지 부분에 대한 연면적기준을 적용
- ※ 획지로 결정된 획지가 최대개발규모 이내에서 인접한 획지 및 필지와 공동개발시 인센티브 적용
- ※ 공동개발로 계획된 필지 내에서만 공동개발을 인정
- ※ 전면공지는 지정된 건축한계선에 의한 전면공지를 포함
- ※ 녹색주차장과 투수성포장의 인센티브는 중복적용하지 않음
- ※ 순환골재 사용은 토목공사에 사용하는 경우에 한함

## 제5장 건축물 높이에 관한 사항

### 제1절 규제사항

#### 제14조 (높이제한)

- ① 별도의 높이제한 없이 관계 법규에 의한 높이기준을 따른다.
  1. ‘건축법’ 제51조에 의거 전면도로 너비에 의한 사선제한 및 ‘건축법’ 제53조에 의거 일조확보를 위한 높이제한을 적용한다.
  2. 일반미관지구에 해당되는 획지는 ‘인천광역시 도시계획조례’ 제55조에 의거 최저 2층 이상의 높이제한을 적용한다.

## 제6장 건축물 배치와 대지내 공지에 관한 사항

### 제1절 규제사항

#### 제15조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축한계선의 수직면을 넘어서는 지상 및 지하부분의 건축을 불허한다.
- ② 본 지침에 따라 건축한계선을 준수한 경우 별도의 용적률 완화가 부여된다.
- ③ 건축한계선의 도면표시는 다음과 같다.



#### 제16조 (건축선)

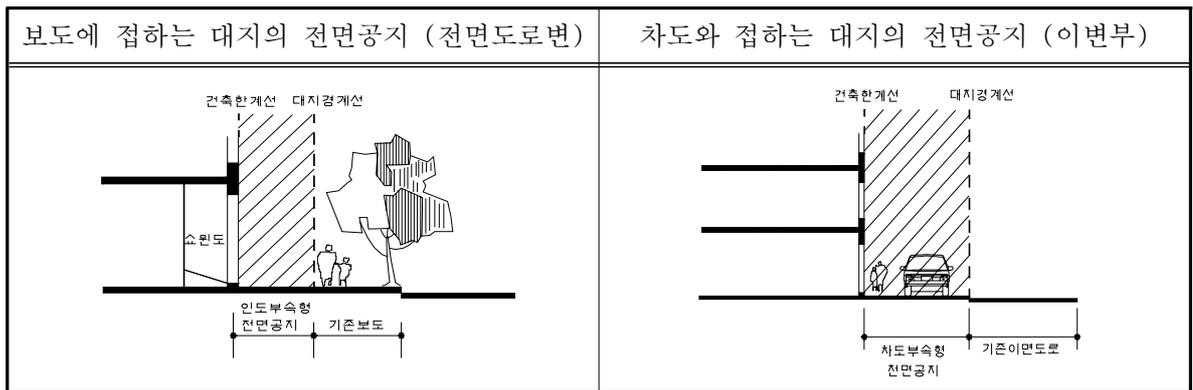
- ① 건축법 제36조 및 제50조에 의한 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 기준에서 건축선이라 함은 도로와 접한 부분에 있어서 건축물을 건축할 수 있는 선으로 대지와 도로의 경계선을 말하며, 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리의 기준은 다음과 같다.

대상 건축물	건축조례에서 정하는 건축기준
· 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500㎡ 이상인 공장으로 건축조례가 정하는 건축물	· 3m 이상 6m 이하
· 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500㎡ 이상인 창고로서 건축조례가 정하는 건축물	· 3m 이상 6m 이하
· 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상인 판매시설, 숙박시설 (관광숙박시설에 한한다), 문화 및 집회시설 (전시장, 동·식물원을 제외한다), 종교시설	· 3m 이상 6m 이하
· 다중이 이용하는 건축물소서 건축조례가 정하는 건축물	· 3m 이상 6m 이하
· 공동주택	· 아파트 : 3m 이상 6m 이하 · 연립주택 : 2m 이상 6m 이하 · 다세대주택 : 1m 이상 6m 이하
· 그 밖에 건축조례가 정하는 건축물	· 1m 이상 6m 이하

※ 인천광역시 건축조례가 향후 본 기준에 대한 조항을 신설 또는 개정할 경우, 본 기준은 신설 또는 개정된 건축조례에 따른다.

### 제17조 (전면공지)

- ① 건축한계선에 의한 전면공지가 인도와 접하는 경우 보행자의 원활한 통행을 기하기 위하여 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 하되, 신축시 개발주체가 이를 시행한다.
- ② 건축한계선에 의한 전면공지가 차도 및 보도와 혼용될 경우에는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 하며, 신축시 개발주체가 이를 시행한다.
- ③ 미관지구에서의 건축선후퇴, 지구단위계획에 의한 건축한계선에 의해 생기는 대지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없어야 한다.
- ④ 미관지구에서 건축법에 의한 건축선 후퇴, 또는 건축한계선에 의해 조성되는 전면공지와 보도와의 경계부는 통행방해물을 설치할 수 없다.
- ⑤ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 건축물의 지하구조물, 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.
- ⑥ 지침에 따라 전면공지를 조성한 대지는 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다.
- ⑦ 전면공지 조성을 위한 예시는 다음과 같다.



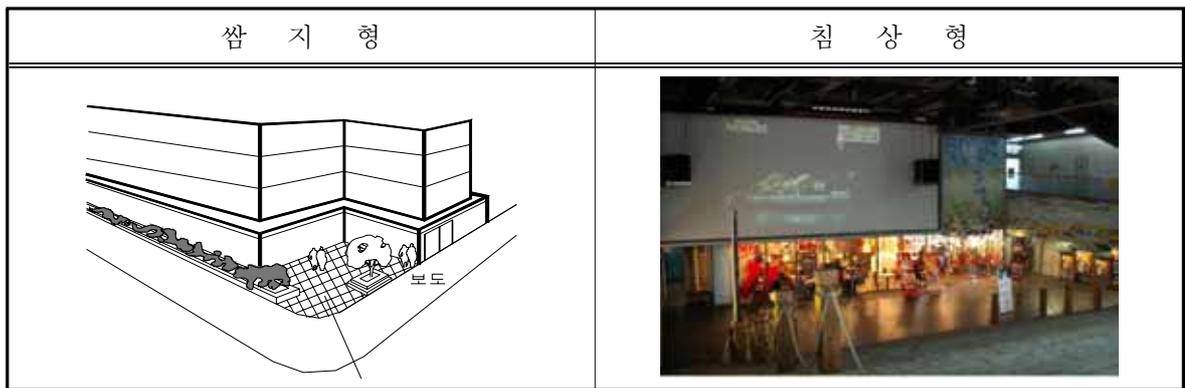
### 제18조 (공개공지)

- ① 공개공지의 규모는 ‘인천광역시 건축조례’ 제36조 규정 이상으로 조성하되 지침도에서 위치가 지정된 공개공지는 반드시 지정된 위치를 준수토록 하고, 인접대지와 공동개발시 위치조정이 가능하다.
- ② 진입구의 설치
  1. 전면가로에 면한 가로길이의 2분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.
  2. 공개공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 하되 부득이 높이차를 두는 경우 장애인용 경사로를 설치하여야 한다.
- ③ 조성방식
  1. 식수면적이 공개공지 면적의 30%이상이어야 한다.
  2. 전체면적의 40%이상인 보행자가 이용할 수 있도록 포장되어야 한다.
  3. 전면가로에 면한 가로길이는 공개공지 폭보다 커야 한다.

4. 바닥포장은 공공부문의 포장재료, 패턴, 색채를 준용하고 휠체어 이용자, 시각장애자의 통행에 지장이 없는 재료를 사용한다.
  5. 기타 조성방식은 ‘인천광역시 건축조례’ 제36조에 의거 설치하는 것은 원칙으로 하되 구체적인 형태 및 배치 등은 허가권자와 협의토록 한다.
- ④ 지구단위계획에 의하여 공개공지의 위치가 별도로 정해지지 않은 경우는 대상지의 전면도로변, 전면도로 각각부 및 주요 보행결절점 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.
  - ⑤ 본 지침에 따라 공개공지를 조성한 대지는 공개공지 설치의무면적을 제외한 나머지부분에 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다.
  - ⑥ 공개공지의 도면표시는 다음과 같다.



- ⑦ 공개공지 조성을 위한 예시는 다음과 같다.



### 제19조 (침상형공지)

- ① 지하철역사, 지하상가 등 공공지하공간과 연결된 대지에서는 공공지하공간과 직접 연결되는 침상 형태의 공지 설치를 권장한다.
- ② 침상형공지의 경우 다음 각호의 조성지침에 적합하도록 조성하여야 한다.
  1. 침상형공지는 그 바닥높이가 대지내의 건축물 지하1층 또는 지하2층과 일치하여야 하며, 공지내에서는 24시간 일반대중에게 개방되는 구조의 수직이동수단(엘리베이터, 에스컬레이터 등)을 설치하여야 한다.
  2. 침상형공지에는 벤치, 파고라 등과 같은 휴게시설을 설치하고 일반인들이 쉽게 인식할 수 있도록 “공공에게 제공되는 공간”임을 알릴 수 있는 표지를 공개공지 입구부분에 설치하며, 분수대, 벽천 등과 같은 시설물을 설치할 수 있다.
  3. 침상형공지 내에서는 초화류 및 관목류 위주로 식재하여야 하며, 식재면적은 공지면적의 10% 이상 설치하되, 화분 및 플랜트박스의 사용도 가능하다.
  4. 침상형공지와 접하는 건축물 지하층 벽면의 1/2 이상은 투시형벽면으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치할 경우에도 투시형으로 설치하여야 한다.
  5. 침상형공지와 접하는 건축물의 지하층 공간에는 휴게음식점 및 판매시설의 설치를 권장한다.

- ③ 공개공지가 침상형으로 조성되는 경우에는 제19조의 공개공지 조성지침을 따르지 아니한다.
- ④ 본 지침에 따라 침상형공지 조성한 경우 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다.

**제20조 (보차혼용통로)**

- ① 보차혼용통로는 지정된 위치와 폭원에 맞게 조성하여야 하며, 24시간 차량과 보행자가 이용할 수 있도록 개방되어야 한다.
- ② 보차혼용통로의 최소폭은 4m 이상으로 조성하여야 하며, 피로티구조로 조성하는 경우 높이를 6m 이상 확보하여야 한다.
- ③ 보차혼용통로는 접하는 보도, 혹은 도로와 단차가 있어서는 아니된다. 또한 인접필지와 공동으로 설치되는 경우도 인접필지간 단차를 두어서는 아니되며, 보차혼용통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리한다.
- ④ 보차혼용통로는 건축물에 부속되는 주차장 및 서비스공간 등 보행시 장애가 되는 공간과 구분·조성하여 통로로서의 기능을 원활히 수행할 수 있도록 하며, 담장·계단·화단 등 보행 및 차량의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.
- ⑤ 보차혼용통로는 보행 및 차량의 통행에 적합한 내구성 있는 재료로 포장한다.
- ⑥ 보차혼용통로의 조성을 목적으로 계획한 부분은 장래 도시계획도로의 개설을 고려하여 지하층 부분의 개발을 허용하지 않는다.
- ⑦ 본 지침에 따라 보차혼용통로를 조성한 경우 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다.
- ⑧ 보차혼용통로의 도면표시는 다음과 같다.

공공보행통로



- ⑨ 보차혼용통로 및 이면도로 조성을 위한 예시는 다음과 같다.



## 제2절 권장사항

### 제21조 (대지안의 조경)

- ① 지구단위계획구역내 대지안의 조경면적 확보기준은 ‘인천광역시 건축조례’ 제22조의 규정을 준용한다.
- ② 차폐식재 설치기준은 다음과 각호에 의한다.
  1. 대지내 화물적재공간, 쓰레기하차장 등이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출될 경우, 전면도로와 화물적재, 쓰레기하차장 등의 사이에 2m이상의 폭으로 높이 1m 이상의 관목을 밀식식재하여야 한다.
  2. 폭 20m이상의 도로 및 보행공간에 면하여 주차장을 설치하는 경우 폭 2m이상의 식수대를 설치하여 관목을 밀식식재하고 5m이하의 간격으로 교목을 식재하여야 한다.

### 제22조 (입체공공보행통로)

- ① 보행동선의 원활화 및 입체화를 도모하기 위하여 건물과 건물 사이를 연결하는 입체보행통로를 실내(지하·지상 2층부 등)에 설치할 수 있다.
- ② 입체공공보행통로는 지구단위계획구역내 보행동선, 기설치된 입체공공보행통로와 연계될 수 있도록 설치하여야 하며, 특히 공공지하공간(지하철역사, 지하상가 등)과 연접한 대지의 경우에는 대지내 지하공간과 공공지하공간을 직접 연결할 수 있는 입체공공보행통로 설치를 권장한다.
- ③ 입체공공보행통로를 설치하는 대지내에 침상형 공지를 추가로 설치하는 경우에는 이들을 직접 연계시켜 조성하여야 한다.
- ④ 건물내 입체공공보행통로와 아트리움을 동시에 설치하는 경우에는 이들을 직접적으로 연결시켜야 한다.
- ⑤ 입체공공보행통로는 최소폭원 3m 이상, 일반대중이 상시 이용할 수 있게 개방된 구조로 조성하여야 한다.
- ⑥ 본 지침에 따라 입체공공보행통로를 설치한 경우 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다.

## 제7장 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

### 제1절 규제사항

#### 제23조 (건축물의 외벽면 처리)

① 투시벽 및 투시형 셔터

폭 20m이상의 가로에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리하여야 하며, 폭12m이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용하여야 한다.

② 1층 바닥높이

폭 20m이상의 도로와 접하는 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 계획하여야 한다.

③ 개구부없는 외벽면의 처리

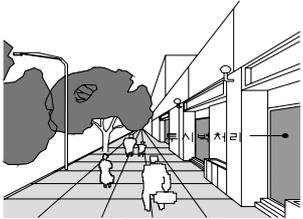
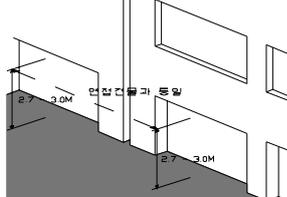
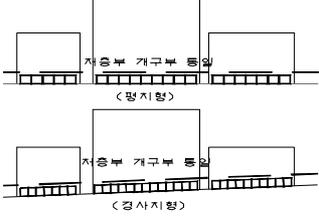
폭 12m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니된다. 단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

④ 측면공지의 차폐

대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담, 문 등으로 차폐하여야 하며 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용하여야 한다.

⑤ 본 지침에 따라 저층부 형태를 조성한 대지에 대하여는 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다.

⑥ 건축물의 외벽면처리에 관한 예시도는 다음과 같다.

건물의 입면처리	1층 개구부 상단높이	개구부 처리
		

#### 제24조 (기타 사항)

① 옥상구조물

가로변 건축물은 옥상구조물(물탱크, 기계실, 전기실, 냉각탑 등)을 전면가로에 노출시켜서는 아니된다.

② 야간조명

투시형 벽면 및 지상 16층 이상 신축 또는 재건축되는 건물은 건물 내 외부 및 조형물, 보도바닥 등에 조명을 투시하는 야간환경조명 설치를 의무화하도록 한다. (단 공동주택 제외)

③ 담장 또는 울타리

담장 또는 울타리의 설치 원칙적으로 금지하되, 반드시 설치하여야 하는 경우에는 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리로 조성하여야 한다.

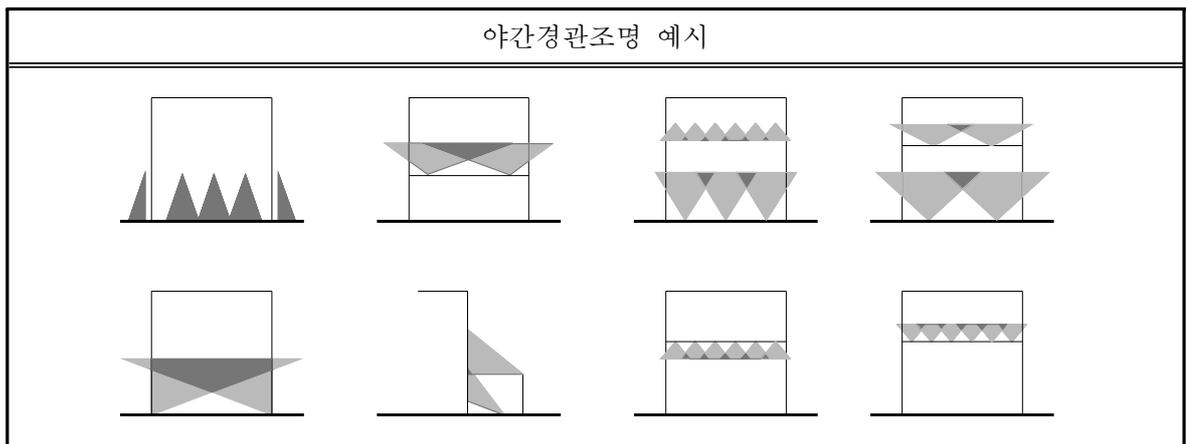
## 제2절 권장사항

### 제25조 (건축물의 의장)

- ① 건축물 외벽의 재료는 주변경관과 조화된 질이 높은 것의 사용을 권장한다.
- ② 건축물 외벽의 색채 기조는 연접건축물과 통일성 및 조화를 이루도록 하고 품격있는 중후한 색조의 사용을 권장한다.
- ③ 건축물 중 외벽면의 70%이상이 유리로 마감된 경우에는 나머지 벽면색은 제2항의 규정을 받지 아니한다.
- ④ 건축물 외벽에 사용되는 재료는 모든 벽에 유사재료를 사용하여야 하며, 일부 벽면에 시멘트 벽돌이나 콘크리트 블록을 페인트 마감만 한 채 노출시켜서는 아니된다.
- ⑤ 폭 20m 이상의 교차로에 면한 건축물은 코어 부분의 벽면 또는 기타개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니된다.

### 제26조 (건축물 외부형태와 야간경관조명)

- ① 지구단위계획구역내 가로변에 신축되는 건물은 쇼윈도를 설치하는 등 가로의 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설의 설치를 권장한다.
- ② 10층 이상 신축 또는 재건축되는 건물은 건물 내·외부 및 조형물, 보도바닥 등에 조명을 투사하는 야간환경조명의 설치를 권장한다. 조명의 방향은 상향이 될 수 있도록 한다.
- ③ 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장한다.
- ④ 야간경관조명 예시는 다음과 같다.



### 제27조 (기타사항)

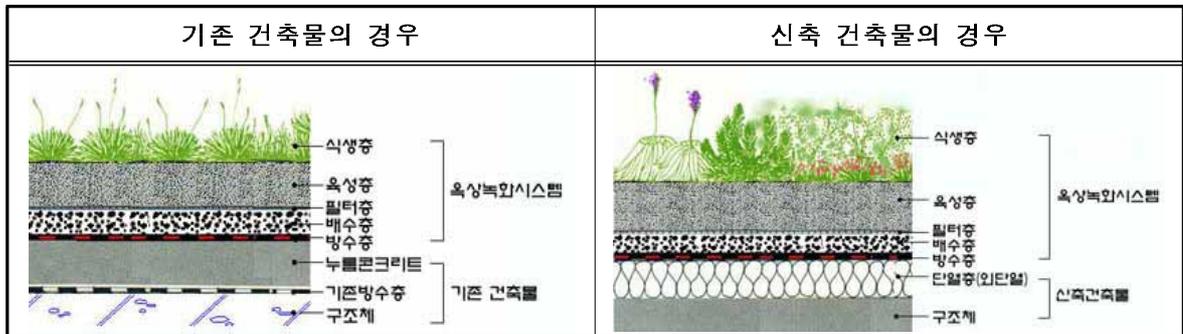
- ① 녹음수(가로수) 식재
  1. 건축한계선에 의한 보도조성 구간(8m 이상 도로변)에는 보행자의 통행에 지장을 주지 않는 범위 내에서 녹음수(가로수) 식재를 권장한다.

## 제8장 환경친화적 건축물에 관한 사항

### 제1절 권장사항

#### 제28조 (옥상녹화)

- ① 옥상 녹화 조성시 용적률 완화량 산정의 인정면적은 옥상녹화조성면적 가운데 계단탑, 설비면적, 대지안의 조경 의무면적을 제외한 면적으로 한다.
- ② 옥상에 녹화를 조성하였을 경우에는 조경면적의 100분의 50을 조경면적으로 인정한다.
- ③ 본 지침에 따라 옥상녹화를 조성한 대지는 대지안의 조경 의무면적을 제외한 나머지 부분에 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다.
- ③ 옥상녹화 조성을 위한 예시도는 다음과 같다.



### 제29조 (녹색주차장)

① 지구단위계획구역내 녹색주차장 설치시 아래의 기준에 적합하게 설치·조성하여야 한다.

1. 일조량이 하루 4시간 이상이 되는 곳을 선정해야 한다.
2. 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설을 설치한다.
3. 잔디블록 하부식생층은 배수와 보습효과를 감안 모래와 피트모스(9:1)를 혼합하여 사용하고 마사토나 진흙 사용은 최대한 억제한다.
4. 잔디는 재배지에 따라 재배토양 특성이 다르므로 배수가 중요한 잔디 주차장에는 모래나 사양토 등에서 재배된 것을 사용한다.
5. 사용 잔디의 품종은 관리 행태와 주변 여건을 감안하여 선정한다.
6. 시공후 잔디 활착시까지 충분한 휴식기간을 갖도록 한다.
7. 식생형 포장의 예시는 다음과 같다.

종 류	단 면	예 시
식생포장		
스페이스페이빙 (Space Paving)		
중공형블럭 (Hopsack Paving)		

8. 투수성포장의 종류와 특성은 다음과 같다.

포장의 종류		투수면적(%) or 투수계수	특 성	적용부분	
식생형 포 장	식생포장	메시	92%	<ul style="list-style-type: none"> <li>•표면이 대부분 식생으로 구성되어 식생에 대한 지속적인 관리 요구</li> </ul>	왕래가 적은 곳
		격자형플라스틱	85%		보행로 및 광장주차장
		링형플라스틱	90%		
	스페이스페이빙	스페이스페이빙 (Space Paving)	14~30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>•스페이스에 의한 간격확보</li> <li>•식생 구멍이 서로 연결되어 식생환경우수</li> </ul>	보행로 및 광장주차장
중공형블럭	홉색페이빙 (Hopsack Paving)	9~23%	<ul style="list-style-type: none"> <li>•포장재 조합에 따라 투수면적 조정가능</li> <li>•일반포장재 사용가능</li> </ul>	보행로 및 광장주차장	
투수성 포 장	포설형	투수콘, 투수아스팔트 등	10~2	<ul style="list-style-type: none"> <li>•이물질, 먼지 등으로 공극이 막힘</li> <li>•지속적인 관리 필요</li> </ul>	보행로, 도로주차장
	블록형	투수블럭, 황토블럭 등		<ul style="list-style-type: none"> <li>•블록 사이 줄눈을 통한 틈새 투수가능</li> </ul>	보행로, 광장주차장

② 본 지침에 따라 녹색주차장을 조성하여 허가권자가 인정한 경우 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다.

### 제30조 (자연지반보존)

① 지구단위계획구역내 대지의 자연지반보존은 다음의 요건을 충족하여야 한다.

1. 대지규모 200㎡ 이상 : 당해 대지의 대지내조경 의무면적을 제외한 지층부 비건폐지 면적의 30% 이상을 자연지반으로 보존
2. 대지규모 200㎡ 미만 또는 공동주택 : 전체 비건폐지 면적의 30% 이상을 자연지반으로 보존

② 본 지침의 자연지반보존 요건을 충족하는 경우 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다.

### 제31조 (투수성포장)

① 본 시행지침 제24조 제1항 제8호에 따른 투수성포장을 시행한 경우 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다.

### 제32조 (중수도)

- ① 중수도란 사용한 수돗물을 생활용수, 공업용수 등으로 재활용할 수 있도록 하기 위하여 설치하는 처리시설 및 송·배수시설 및 이용설비의 총체로, 상수도의 공급력이 한계에 이르렀거나 하수도가 받아들이는 능력이 부족할 때 상수소비와 하출배출을 억제함으로써 갈수기의 수자원 고갈, 혹은 인구밀도의 급증에 따른 물부족 현상 해결에 유효한 방법이다.
- ② ‘수도법’ 제11조 및 ‘수도법 시행령’ 제15조의 규정에 의거, 연면적 60,000㎡ 이상인 시설, 1일 폐수배출량이 1,500톤 이상인 공장, 대규모점포, 업무시설 등의 신축 또는 재축시 공동으로 사용수량의 10% 이상을 재이용할 수 있는 중수도를 설치·운영하여야 하며, 중수도의 의무설치 대상에 해당되지 않는 본 지구단위계획구역내 건물 또는 시설의 신축·재축시에도 중수도의 설치를 권장한다.
- ③ 중수도의 공급방식은 다음과 같다.
  1. 지구순환방식  
: 하수처리장 처리수를 중수도 용도에 맞게 한번 더 처리한 후 중수로 공급하는 대규모 이용방식으로 수량 및 수질면에서 안정적인 원수를 취할 수 있으며, 중수공급이 중앙정부나 지자체에 의하여 운영되므로 수요자의 입장에서는 배관만 설치하면 되기 때문에 시설의 수리 및 유지관리가 용이하고 비용이 저렴한 장점이 있으나, 공사비가 많이 들고 시가지 중심지까지 관로를 매설할 경우 공사의 난이성과 도로점용 등의 문제점, 각종 지하매설물과의 간섭문제, 상수도관의 오염문제 등의 단점이 있다.
  2. 개별순환방식  
: 단일 건축물이나 공장의 오·폐수를 자체적으로 처리하여 수세식 화장실용수, 냉각용수, 청소용수 등에 이용하는 방식으로 처리비용이 비교적 싸고 처리시설의 수질관리가 비교적 용이하다는 장점이 있으나, 처리비용이 높고 설치장소 및 관리주체의 설정, 비용부담 및 슬러지 처리의 문제 등의 단점이 있다.
- ④ 본 지침에 따라 중수도를 설치한 경우 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다.

### 제33조 (빗물이용시설)

- ① 집중호우시 빗물을 저장하여 수해를 예방하고 향후 물부족에 대비하여 빗물을 재활용하기 위하여 빗물이용시설의 설치를 권장한다.
- ② 빗물이용시설의 종류는 다음과 같다.
  1. 빗물저수조 : 홍수방지를 목적으로 우수를 탱크에 저장하여 우수 유출을 억제하고 그 빗물 일부를 소방에 필요한 방재용수로 활용하는 시설
  2. 우수이용시설 : 우수를 탱크에 저장함으로써 그 유출 억제를 도모함과 더불어 모은 우수를 재활용코자 할 경우 침전, 여과 등의 처리를 한 후에 수세식화장실 세정수, 공조탱크탑 보급수, 조경용수 등의 잡용수와 소방에 필요한 방재용수 등으로 활용하는 시설
  3. 노지저수조 : 주변 건축물의 지붕 또는 지면으로부터 모은 우수를 주변지역의 공원, 주차장, 광장, 학교 등 공공적 공간에 우수 탱크를 설치·저장하여, 이 우수를 조경용수, 분수용수, 청소용수, 방재요수 등에 활용토록 하는 시스템

③ 건축물 등에서의 빗물이용시설 설치기준은 다음과 같다.

1. 시·자치구 수방대책본부에서 빗물저수조, 우수이용시설, 노지저수조의 담수 상태를 점검하기 위하여 저수조 용량이 50m<sup>3</sup> 이상일 경우 개별 원격모니터링 할 수 있도록 건축물에는 빗물저수조 등에 대한 수위감지 센서(5포인트 이상 : 예 - 0%, 25%, 50%, 75%, 100%)와 표준통신신호체계(예 - KSX 6909)를 구축하고 통신처리장치는 수방대책본부의 요청에 따라 5초 이내에 수위정보를 송신할 수 있는 시스템을 구성하며, 우수이용시설에서는 초기우수를 배제하기 위하여 초기우수 배제장치 또는 강우량 계측장치 등의 기기를 설치한다.
2. 시·자치구 수방대책본부에서 집중호우 등으로 저지대에서 침수우려가 있다고 판단될 때에는 시설주에게 집중호우시 담수 요청을 하여야 하며, 빗물저수조, 우수이용시설, 노지저수조에 만수된 상태에서 물을 5시간 내에 모두 배수할 수 있는 용량을 가진 배수펌프를 설치하여야 한다.
3. 소방용수는 일반적으로 상수도 지하저수조와 겸용 설치하여 수질을 저하시키므로, 상수도 수질 확보를 위하여 소방용수는 빗물저수조 또는 우수이용시설에 가산하여 설치하는 것을 원칙으로 한다.
4. 빗물저수조 등에서 빗물이 넘쳐 침수되지 않도록 가급적 지상 또는 지면 등에 설치하여 하며, 넘칠 경우에는 자연배수가 가능하도록 시스템을 구성하고, 불가피하게 지하에 설치할 경우에는 우수 집수배관에 자동 및 수동밸브와 바이패스 배관을 설치하여 빗물저수조 등이 만수위시 공공하수도로 직접 연결되어 배수하는 시스템으로 구성한다.
5. 지하에 빗물저수조 등을 설치하는 경우 집중호우시 공공하수도에서 빗물이 저수조로 역류되지 않도록 역지변 등을 설치하여 한다.
6. 빗물저수조 등은 이물질 등을 배제하기 위하여 여과장치를 설치하거나 침사지 등을 설치하여야 한다.
7. 빗물탱크는 내부 청소에 적합한 구조로 한다.
8. 빗물저수조 등에서 집수한 빗물을 화장실 등의 빗물을 사용하는 곳으로 운반할 수 있는 펌프, 송수관, 배수관 등 송·배수시설을 갖춘다.
9. 우수이용시설에서는 물의 증발이나 이물질이 섞이지 아니하도록 되어 있어야 하며, 햇빛을 차단할 수 있는 구조로 한다.

④ 본 지침의 빗물이용시설 설치 요건을 충족하는 경우 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다.

### 제34조 (태양열이용시설)

- ① 대표적 대체에너지자원인 태양열 시스템이 지구단위계획구역내 건축물들에 적용되는 것을 유도하기 위하여 냉·난방, 온수공급, 건조, 조리 등 설치 가능한 태양열이용시설을 도입하는 건축물의 경우 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다.

### 제35조 (자전거 보관소 설치)

① 인간 친화적인 교통환경을 유도하며, 에너지 소비와 공해발생 저감을 도모하기 위해 아래와 같은 조건의 자전거 보관소를 설치할 경우 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다.

1. 자전거 대수 = 법정 자동차 주차대수 × 10% 이상
2. 자전거주차장 설치기준 (자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙 제16조)
  - 자전거이용자가 안전하고 편리하게 이용할 수 있는 장소에 설치하고 자전거 주차장 표지판을 설치하여야 하며 통행인에게 장애가 없도록 할 것
  - 자전거주차의 편의를 위하여 자전거주차장치 및 눈·비등을 가리기 위한 천막 등을 설치할 것
  - 자전거의 도난방지를 위한 장치의 설치를 용이하게 할 것
  - 조명시설을 설치하여 야간에 이용하는 경우에 불편이 없도록 할 것
3. 필요서류 : 자전거보관소 배치도 및 설계평면도

### 제36조 (이산화탄소 배출 저감 방안)

① 이산화탄소는 대표적인 온실가스로 기후변화협약 등에 따라 많은 문제가 발생하고 있고, 특히 건설부문에서 많은 양이 발생하므로 이를 건축물의 계획단계에서부터 고려하여 환경부하를 줄이고자 하며, 아래와 같은 조건을 충족할 경우 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다.

1. 이산화탄소 배출을 저감시킬 수 있는 시스템 : 열병합발전(CHP)의 배열을 이용한 난방시스템 또는, 대체에너지 시스템
2. 필요서류 : 에너지절약계획서 및 사용연료를 확인할 수 있는 관련설계도서
  - ※ 에너지관리공단 건물에너지 홈페이지(자료실) [www.kemco.or.kr/building](http://www.kemco.or.kr/building)  
: 에너지절약계획서, 에너지절약계획서 작성 및 검토 지침서, 에너지성능지표 검토서

### 제37조 (정보통신 및 첨단생활설비)

① 주민생활에 초고속 정보통신설비를 활용함으로써 교통유발 요인을 간접적으로 억제하기 위하여 정보통신부 ‘초고속 정보통신건물 인증 업무처리지침 [별표 1] 인증 심사기준’에 의한 적합한 초고속 정보통신설비 1등급 수준 이상 설치시, 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다.

※ 정보통신부 : 초고속 정보통신건물 인증 업무처리지침

### 제38조 (노유자·장애인 배려시설)

① 고령자 및 장애자의 신체적 기능저하와 장애에 대비하여 무장애공간(Barrier-Free)설계를 반영한 정도, 거주자 및 이용자의 연령증가에 따른 개조나 고령자용 부품의 설치 용이하도록 아래 예시 항목중 3개 항목이상을 설치한 경우 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다.

② 주노약자·장애자 배려 기법 예시

1. 공용복도 유효 폭(1.4미터 이상) 확보
2. 연속난간 (계단 양쪽에 난간이 마련되어 있어야 하고 이때 난간 손잡이는 도중에 중단되거나 갑자기 끝나치지 말고 적어도 수평방향으로 30cm이상 연장되게 처리하며, 계단참에서도 끊어지지 않고 연속되도록 한다)
3. 단차 해소 (건축물 출입구-현관 내외는 동일한 레벨, 내부분턱-20mm이하)
4. 엘리베이터 유효 폭 (안목치수 기준으로 폭 1.1미터 이상, 깊이 1.4미터 이상, 출입문의 통과유효폭 0.9미터 이상) 확보
5. 문의 유효 폭 (0.9m이상으로 출입문의 전후 1.5×1.5m의 수평 정지면) 확보
6. 공용계단참 여유 (1.5m 이상) 확보
7. 낮은 옥조높이 (0.4m이하)

**제39조 (순환골재 사용)**

- ① 주건설폐기물중 발생량이 가장 높은 폐콘크리트를 효율적으로 적정하게 재활용하기 위하여 만든 자원을 건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률에서 규정하고 있는 재활용 목적에 적합하게 사용하는 것을 권장한다.
- ② 주순환골재 등의 재활용용도는 다음과 같다.
  1. 도로공사용 순환골재
  2. 건설공사용 순환골재(콘크리트용, 콘크리트제품 제조용, 되메우기 및 뒷채움 용도로 쓰이는 것에 한한다)
  3. 다음의 용도의 순환골재(건설폐토석을 법 제13조제1항의 규정에 적합하게 처리한 것을 포함한다)
    - 관계 법령에 의하여 인·허가된 건설공사의 성토용·복토용
    - ‘폐기물관리법’ 제30조제1항의 규정에 의하여 설치된 폐기물처리시설중 매립시설의 복토용
    - ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령’ 제53조제3호 가목 및 나목의 규정에 의한 성토용 (농지개량을 위한 성토의 경우 ‘농지법 시행령’ 제3조의2의 규정에 적합한 경우에 한한다)
- ③ 법률에 의해 정해진 품질에 적합한 순환골재를 사용할 경우 순환골재 사용량에 비례하여 별도로 정한 용적률 완화가 부여된다. 단 건축물의 내구성 문제를 감안하여 토목공사에 활용하는 경우에 한한다.

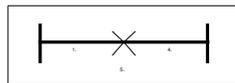
## 제9장 차량동선 및 주차에 관한 사항

### 제1절 규제사항

#### 제40조 차량출입 불허구간

- ① 차량출입 불허구간이 표시된 도로구간에서 획지로의 직접 차량 진출입은 원칙적으로 허용되지 아니한다.
- ② 공동개발의 방식변경 또는 획지의 분할 등에 의하여 부득이하게 차량출입 불허구간에서 차량의 출입이 허용되어야 할 경우 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 이를 변경할 수 있다.
- ③ 간선도로와 연결한 획지에 대해서는 지구단위계획에 따라 이면도로로부터 진출입로를 확보할 때까지 한시적 이용을 전제로 건축 허가시 조건부로 간선도로에서 직접 차량 진출입을 허용할 수 있다.
- ④ 차량출입 불허구간의 도면표시는 다음과 같다.

차량출입 불허구간



#### 제41조 공동주차 출입구

- ① 주차 출입구가 지정된 획지내로의 차량출입은 지정된 위치를 준수하도록 한다.
- ② 공동주차 출입구의 도면표시는 다음과 같다.

공동주차 출입구



## 제10장 옥외광고물에 관한 사항

### 제1절 기본원칙

#### 제42조 (기본원칙)

- ① 주안역지구 제1종 지구단위계획구역내의 옥외광고물에 대한 세부 기준을 제시함으로써 광고물의 고유목적인 정확한 정보전달과 함께 도시경관의 질적 향상을 꾀하도록 한다.
- ② ‘옥외광고물등 관리법 시행령’ 제3조에 제시된 16개 옥외광고물중 가로형간판, 돌출간판, 지주이용간판은 본 지침이 정하는 바에 따라 표시할 수 있으며, 세로형간판, 공연간판, 옥상간판, 현수막, 애드벌룬, 벽보, 전단, 공공시설물이용광고물, 창문이용광고물은 표시할 수 없다. 또한 입간판(이동식간판), 네온 및 전광류의 광고물도 표시할 수 없다.
- ③ 본 지침에 제시되지 않은 사항은 ‘옥외광고물등 관리법’ (이하 “법”이라 한다), 동법 시행령(이하 “령”이라 한다), ‘인천광역시 남구 옥외광고물등 관리 조례’ (이하 “조례”라 한다), ‘각 군구 옥외광고물등의 특정구역 지정 및 표시제한 완화 규정’ (이하 “특정구역 관리 기준”이라 한다)에 따른다.

### 제2절 옥외광고물의 일반적 표시방법

#### 제43조 (광고물의 설치수량)

- ① 1개 업소에서 표시할 수 있는 광고물의 총수를 2개 이내로 하며, 3층 이하 가로형광고물 설치를 원칙으로 한다. 다만, 다음 각호의 경우에는 1개 업소에서 총수 3개 이내로 표시할 수 있다.
  1. 의료기관·약국·이 피용업소에서 표지등(+ , 약, 싸인볼에 한한다)인 돌출 광고물을 표시하는 경우
  2. 건물의 4층이상 벽면 상단에 표시하는 가로형광고물
  3. 도로의 꼭각지점(도로법이나 도시계획법상에 규정된 2개 이상의 도로가 교차하는 모퉁이 지점을 말한다, 이하 같다)에 접한 업소로서 3층 이하 정면(도로에 건물이 직접 접하고 있는 면을 말한다. 이하 같다)인 벽면에 표시하는 가로형광고물

#### 제44조 (광고물의 규모)

- ① 광고물의 규모는 아래 각호가 정하는 바에 따라야 한다.
  1. 가로 : 업소의 전면폭 이내
  2. 세로 : 위층과 아래층간 벽면폭의 80% 이내

#### 제45조 (광고물의 형태)

- ① 연립형 광고물은 업소의 증가를 고려하여 표시하여야 하며, 인접한 건물에 설치된 광고물이나 동일건물에 설치된 광고물은 상호 동일한 규격을 사용하여서는 아니된다. 다만 위원회에서 사전심의를 거쳐 인정된 경우는 예외로 한다.
- ② 광고물은 설치 변경, 또는 제거가 용이한 광고물을 권장하며, 제거시 설치 흔적이 최소화 될 수 있는 광고물을 권장한다.
- ③ 우리나라 고유 전통의 아름다움을 이용하거나 현대적으로 재구성한 광고물의 표시를 권장한다.

#### 제46조 (광고물의 재질)

- ① 광고물에 있어서 플렉스 등의 유연성 원단, 또는 이와 유사한 재료의 사용을 금지한다.

#### 제47조 (광고물의 색채)

- ① 광고물의 색채는 당해 건물 및 주변과 조화를 이루도록 자극적이지 않은 색채를 사용하여야 하며, 입체형 문자 또는 도안 이외의 표시는 원색의 사용을 금지한다.
- ② 인접한 건물에 설치된 광고물이나 동일 건물에 설치된 광고물은 상호 동일한 색채를 사용하여서는 아니된다. 다만 위원회의 심의를 거쳐 인정되는 경우는 예외로 한다.

#### 제48조 (광고물의 문자)

- ① 인접한 건물에 설치된 광고물이나 동일건물에 설치된 광고물은 상호 동일한 형태의 문자체를 사용하여서는 아니된다. 다만 위원회에서 사전심의를 거쳐 인정된 경우는 예외로 한다.
- ② 국제도시의 위상 정립과 외국인들의 편의를 위하여 광고물의 문자는 한글, 한자, 외국문자, 또는 특수문자로 표시할 수 있으며, 업종 및 취급상품을 알 수 있도록 하는 외국문자와의 병기를 권장한다.
- ③ 도시경관의 향상 및 광고물의 품격을 높이기 위하여 상징도안, 상징이미지, 픽토그램, 또는 여백 등(이하 “도안” 등이라 한다)을 광고물에 사용하는 것을 적극 권장한다. 다만 도안 등이 건물이나 주변여건과 조화를 이루지 못한다고 위원회에서 인정하는 경우에는 도안 등으로 인정하지 아니한다.

### 제3절 옥외광고물의 종류별 세부 표시방법

#### 제49조 (가로형 간판)

- ① 1층에는 입체형 또는 복합형(세로폭 50cm 이내의 판에 입체형으로 표시)으로 하여야 하며, 2층 이상에는 입체형으로 설치한다.
- ② 인접간판의 표시면적은 가로폭은 업소의 폭 이내, 세로폭은 윗층과 아래층간 벽면폭의 80% 범위내로 한다.
- ③ 인접건물의 최상단에는 건물명(회사명 포함)·건물을 상징하는 입체형 문자 또는 도형에 한하여 표시가 가능하다.
- ④ 가로에 인접하여 설치하는 간판에 표시하는 문자 등의 면적은 광고물 표시면적(범위)의 40%를 초과하여 표시할 수 없다. 다만 디자인된 문자 등을 위원회의 심의를 받아 도안 등으로 인정된 경우에는 60% 이내까지 표시할 수 있다.

#### 제50조 (세로형 간판)

- ① 세로형 간판의 표시를 금지한다. 단 건물의 출입구 좌우 양측에 각각 1㎡ 범위에서 건물명(건물상징 도형)을 입체형으로 표시하는 경우에는 그러하지 아니하다.

#### 제51조 (돌출간판)

- ① 가로형 간판을 표시하지 못한 업소에 한하여 표시할 수 있다. 단 의료기관, 약국의 표지등 또는 이미용 업소의 표지등의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 간판의 하단은 지면으로부터 3m 이상을 이격하고, 업소당 표시면적의 합계는 1㎡(단 입체형 또는 복합형으로 할 경우에는 3㎡)를 초과할 수 없다. 다만 이·미용업소의 표지 등의 경우에는 법 및 영에서 정하는 규격을 초과할 수 없다.
- ③ 2개 이상의 업소를 표시하는 경우에는 연립형 또는 일직선상에 표시하는 방법에 의하여야 하며, 각 표시물의 규격을 통일시켜야 한다.
- ④ 간판에 표시하는 문자 등의 면적은 광고물 표시면적의 50%를 초과하여 표시할 수 없다. 단, 디자인된 문자 등을 위원회의 심의를 받아 도안 등으로 인정된 경우에는 90% 이내까지 표시할 수 있다.

#### 제52조 (공연간판)

- ① 공연간판의 표시를 금지한다. 다만 복합상영관, 또는 기타 이와 유사한 경우에 한하여 위원회의 심의(게시시설에 대한 심의)를 거쳐 완화할 수 있다.

### 제53조 (옥상간판)

- ① 옥상간판의 표시를 금지한다. 단 각호의 1에 해당하는 용도의 경우에는 그러하지 아니하다.
  - 1. 의료기관의 표시 도형
  - 2. 종교시설의 표시 도형
  - 3. 건물명(회사명)을 표시하는 입체형 문자 또는 도형

### 제54조 (지주이용간판)

- ① 건축선을 침범하여서는 아니된다.
- ② 당해 건물의 부지외의 지역 또는 장소에 표시를 금지한다.
- ③ 지면으로부터 간판의 최상단까지의 높이는 10m 이내로 한다.
- ④ 2개 이상의 업소를 표시할 경우에는 연립형으로 하여야 하고, 각 표시물의 규격을 통일시켜야 하며, 업소당 표시면적의 합계는 1㎡를 초과할 수 없다.

### 제55조 (현수막)

- ① 현수막의 설치를 금지한다. 다만 건물벽면을 이용하는 현수막에 한하여 위원회에서 도시미관을 위하여 필요하다고 인정하는 경우는 예외로 한다.
- ② 1항의 규정에 불구하고 교통사고 목격자 또는 미아를 찾는 내용 및 기타 이와 유사한 경우에는 법 제4조 및 제5조에 위배되지 아니하는 범위에서 2개에 한하여 표시할 수 있다.

### 제56조 (애드벌룬, 벽보, 전단)

- ① 애드벌룬, 벽보, 전단의 표시를 금지한다. 단 전단(1,000장의 범위내)의 경우 제56조 제2항의 규정을 준용한다.

### 제57조 (공공시설물이용광고물)

- ① 공공시설물이용 광고물의 표시를 금지한다. 다만 당해 공공시설물의 관리청(또는 관리자)이 따로 표시를 허용하는 규정을 정하여 위원회에서 인정받는 경우에는 그에 의해 표시할 수 있다.

### 제58조 (창문이용광고물)

- ① 창문이용광고물의 표시를 금지한다. 단 (광고물의 표시면적합계/창문 또는 출입문 면적의 합계 ×100)은 1층 이하는 20%이내, 2층은 10%이내, 3층은 10% 이내의 상징 도형에 한하여 표시를 허용한다.
- ② 공공업소당 표시면적의 총 합계는 3㎡ 이내로 하며, 3층까지의 표시를 허용한다.

### 제59조 (전기이용광고물)

- ① 네온류 또는 전광류 광고물은 표시를 금지한다. 다만 위원회에서 인정하는 경우에 한하여 표시할 수 있다. 또한 표시면적의 합계가 1㎡ 이하(전광류 0.5㎡ 이하)인 경우와 입체형 문자·도형에 LED를 삽입하여 직접적으로 표출하지 아니하는 간접조명 형태의 광고물, 기타 이와 유사한 광고물의 경우에는 그러하지 아니하며, 지역(전용주거지역과 일반주거지역을 제외한다)·지구 내 제한과 공공목적을 위한 광고내용 표출의무 규정을 적용하지 아니할 수 있다.
- ② 특별한 사유가 없는 한 전기배선, 안정기 등 전기자재가 외부에 노출되지 아니하여야 한다.

## 제11장 지구단위계획 운용에 관한 사항

### 제60조 (지구단위계획 내용의 해석)

- ① 특정위치에 둘 이상의 완화요소가 해당(중복)될 경우 유리한 항목 하나의 용적률 완화만 적용한다.
- ② 시행지침에서 제시하는 예시 및 예시도는 그 지침이 추구하는 설계목표나 방향 등을 가시화한 것이므로 이를 기준으로 하여 구체적인 형태 및 배치, 조성방식 등을 허가권자와 협의하도록 한다.

### 제61조 (기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용)

- ① 기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 리모델링으로 건축허가(사업계획 승인) 등이 처리되는 경우 등에 관한 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같이 한다.
  1. 기존 건축물의 증축하는 경우 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 300㎡ 이내인 경우에는 구 도시계획위원회의 심의에서 완화여부를 결정하고, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 300㎡를 초과하는 경우에는 이를 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 여기서 증축면적은 동별로 산정하며, 본 지구단위계획 수립 후 1회에 한한다.
  2. 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해부분에 대하여, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.
  3. 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 운영지침 중 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항을 적용하여야 한다.
  4. 용도변경의 경우 용도를 변경하고자 하는 부분에 대하여 본 지구단위계획의 용도계획에 적합하여야 한다.
  5. 개·보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 건축허가권자가 속하는 구 도시계획위원회의 심의에서 본 지구단위계획 및 지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.

### 제62조 (경미한 지구단위계획의 변경)

- ① 지구단위계획의 경미한 변경은 구 도시계획위원회를 거쳐 변경할 수 있다.

### 제63조 (지구단위계획으로 정하는 경미한 변경)

#### ■ 지구단위계획의 경미한 사항

(‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령’ 제25조 제4항 및 ‘인천광역시 도시계획조례’ 제16조)

#### 1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정

- ① 단위 도시계획시설부지 면적의 5% 미만의 변경인 경우 (도로의 경우에는 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범의를 벗어나지 아니하는 경우에 한하며, 공원 및 녹지의 경우에는 면적이 증가되는 경우에 한한다)

- 다음 페이지 계속 -

- ② 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경
- ③ 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경
- ④ 도시지역의 축소에 따른 용도지역·용도지구·용도구역 또는 지구단위계획구역의 변경
- ⑤ 도시지역 외의 지역에서 ‘농지법’에 의한 농업진흥지역 또는 ‘산지관리법’에 의한 보전산지를 농림지역으로 결정하는 경우
- ⑥ ‘자연공원법’에 의한 공원구역 또는 공원보호구역, ‘수도법’에 의한 상수원보호구역, ‘문화재보호법’에 의하여 지정된 지정문화재 또는 천연기념물과 그 보호구역을 자연환경보전지역으로 결정하는 경우
- ⑦ ① 또는 ②에 의한 도시계획시설 결정변경에 따른 용도지역·용도지구 및 용도구역의 변경
- ⑧ ‘도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙’의 도로모통이의 길이 등에 관한 규정에 적합한 범위 안에서 도로모통이변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경
- ⑨ 도시관리계획 결정의 내용중 면적산정의 착오 등을 정정하기 위한 변경
- ※ ①, ②, ⑤, ⑥, ⑧, ⑨의 규정에 의한 도시계획시설 결정, 또는 용도지역·용도지구·용도구역의 변경에 따른 지구단위계획구역의 변경
- ※ 지구단위계획구역 면적의 5% 이내의 변경에 따른 개발진흥지구의 변경
- 2. 가구면적의 10% 이내의 변경
- 3. 획지면적의 30% 이내의 변경
- 4. 건축물높이의 20% 이내의 변경
- 5. 제1종 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물이 건축하도록 되어 있는 경우, 제1종 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우, 제1종 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물의 동시에 건축할 필요가 있는 경우 등에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경
- 6. 건축선, 벽면선의 1m 이내의 변경
- 7. 건축물의 배치·형태, 또는 색채의 변경
- 8. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경, 단 용도지역·용도지구·도시계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이, 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 제외
- 9. ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 지구단위계획의 내용 중 교통처리계획의 주차장출입구, 차량출입구, 보행자출입구의 위치 변경
- 10. 기타 다음 사항에 관련한 변경
  - ① 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이, 깊이, 배치 또는 규모
  - ② 대문, 담, 울타리의 형태 또는 색채
  - ③ 간판의 크기, 형태, 색채 또는 재질
  - ④ 장애인, 노약자 등을 위한 편의시설계획
  - ⑤ 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
  - ⑥ 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획

※ 향후 관련법령 및 지침이 제정 개정 또는 변경될 경우 제정 개정 또는 변경된 법령 및 지침을 적용함

■ 지구단위계획에서 결정하는 경미한 사항

(영 제25조 제4항 제8호의 규정에 의거하여 정하는 경미한 사항의 변경)

1. 공동개발 지정 권장에 관한 사항
2. 구역과 연결한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)
3. 공개공지의 위치 및 조성방법의 변경
4. 대지안의 공지의 위치변경 및 조성방법의 변경
5. 통로(보차혼용통로 등 대지내 통로)의 위치변경 및 신규 설치

## ② 공공부문 지구단위계획 시행지침

### 제1장 총칙

#### 제1조 (목적)

- ① 본 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다.)은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 제 51조의 규정에 의하여 작성되는 “인천광역시 남구 주안역 제1종 지구단위계획”의 공공부문에 적용되며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

#### 제2조 (시행지침 적용의 기본원칙)

- ① “공공부문”이라 함은 도시계획시설을 포함하여 도로시설물, 공원 및 녹지, 옥외가로시설물, 포장, 조명, 도시안내체계 등 공공(지방자치단체 또는 국가기관)에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.
- ② 지침에 별도로 언급하지 않은 사항은 제반 관련 법규나 관련 조례에 따른다.
- ③ 향후 지침의 일부 내용이 법규의 개정 등에 따라 법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행법규의 범위 안에서 지침이 규제내용을 따른다.
- ④ 시행지침상 규정된 사항이라도 향후 관련법규의 개정 등으로 보다 개선된 공공부문계획, 설계 내용이 수립되어 동 계획을 적용함이 불합리하다고 판단될 경우 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 융통성 있게 조정하여 적용할 수 있다.
- ⑤ 향후 개발에 따른 교통영향평가 수립시 또는 공공부문 교통개선사업 시행시 계획설명서에 제시된 교통개선방안 및 교통개선안도를 참고하여 시행할 것을 권장한다.

## 제2장 시설별 시행에 관한 사항

### 제1절 도로시설물

#### 제3조 (지침의 적용범위)

- ① 본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 도로법, 도로구조 및 시설기준에 관한 규정, 해설 및 지침 등 관련 법규에 따른다.

#### 제4조 (도로의 설계기준)

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세가로 접속체계를 정비하고, 필요한 경우 간선가로에 접속되는 곳에 차량출입을 금지하거나 일방통행을 실시한다.
- ② 차로폭은 주행차로는 3~3.5m, 보도측 차로는 3.5~4m를 기준으로 하되, 도로유형별 폭원에 따라 조정이 가능하다.
- ③ 도로의 기능 제고 및 역세권 보행환경 조성을 위하여 건축선 후퇴 부분은 공공을 위한 공간(보도 또는 차도)으로 조성하되 기 설치된 보차도와 일체로 조성한다.
- ④ 10m이상의 차도와 보도가 분리되는 경계부에는 보차경계석을 설치하고 식수대 및 조명시설을 설치하여 완충공간으로 확보한다.
- ⑤ 보행가로변 특화를 위해 다양한 포장패턴을 사용하여 특색있는 가로분위기를 조성하고 단순한 기본패턴과 변형패턴을 조합하여 조성토록 한다.
- ⑥ 보차공존구간은 차도보다 보도의 연속성을 강조하며, 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성한다.
- ⑦ 석정로변에 기부채납을 통하여 확보되는 가감속차로 및 추가차선은 공공부문에서 기조성한 석정로 등의 도로와 동일한 방식으로 조성하여야 한다.
- ⑧ 석정로에 면하는 두 개 블록(도면표시 : 나, 바) 이면부에 폭원 6m의 이면도로를 기부채납을 통하여 조성토록 한다.

#### 제5조 (버스·택시정차대)

- ① 버스정차대 폭은 2~3m, 가속 및 감속구간을 5~10m씩 확보하고, 동시정차대수 1~2대를 기준으로 확보하여야 한다.
- ② 정차대 이격거리는 대상구역의 실정을 감안하여 최소 적정거리를 유지하여 설치한다.
- ③ 버스정차대는 보행집산이 이뤄지는 대기장소이므로 교통표지판, 안내판, 키오스크, 벤치겸용 식수대, 보행등 등의 가로시설물을 통합적으로 설치한다.
- ④ 정차장 진입부는 이용객 및 운전자의 시야 확보를 위해 일정구간(약20m 내외) 가로장치물 및 교목식재는 배제한다.
- ⑤ 버스·택시정차대는 보행자의 접근이 용이하고 교통혼잡이 적은 장소와 지하철역 등 타 교통시설과 연계가 가능한 곳에 설치한다.

- ⑥ 버스정차대의 형태는 포켓형을 원칙으로 하되 버스의 운행이 적은곳은 평지형 정차대를 설치할 수 있다.
- ⑦ 버스정차대의 유형은 다음과 같다.

평지형 버스정차대	포켓형 버스정차대

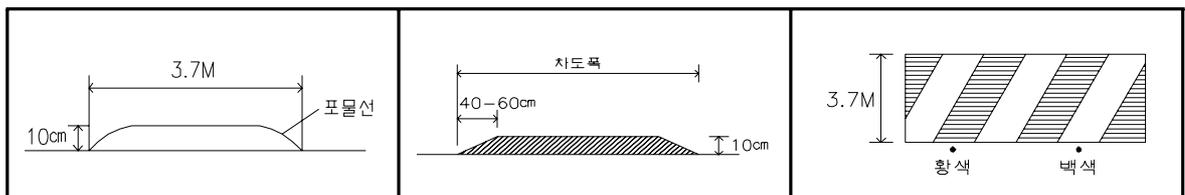
### 제6조 (좌/우회전 차선)

- ① 폭 20m 이상 도로의 교차로에서 도로용량을 극대화하고 원활한 교통소통을 위해 중앙분리대 또는 중앙선의 형태변경을 통해 좌회전 포켓을 유지 확보한다.
- ② 교차로부근의 우회전차선은 3m기준으로 도로를 확폭하고 우회전차선 길이는 우회전차량 대수 및 직진 대기차량 대수에 의해 결정한다.
- ③ 좌우회전차선의 테이퍼 길이는 다음과 같다.

완화조건	좌회전 테이퍼 길이	우회전 테이퍼 길이
보조간선도로	1 : 10	1 : 10
국지도로	1 : 7	1 : 5

### 제7조 (과속방지 시설)

- ① 설치 간격은 차량이 일정속도를 유지할 수 있도록 적정한 간격으로 설치한다.
- ② 교차로 부근, 특정건축물의 부지 출입구, 급경사구간의 정상부분 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 아니한다.
- ③ 설치위치는 보행자의 통행 안전과 건축물의 환경 유지를 위하여 건축물의 주변도로에 과속방지 시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 건축물의 주변 도로, 기타 통행속도를 시고 30km이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 구간에 설치한다.
- ④ 과속방지시설의 설치시 차량 진출입구로부터 일정거리(20m내외)내에는 진출입차량의 정체를 방지하기위해 가급적 설치를 배제한다.
- ⑤ 과속방지시설의 예시는 다음과 같다.



## 제8조 (횡단보도)

- ① 교차로상 보행동선의 길이를 최소화하기 위해 각각 위치에 최대한 근접시켜 설치한다.
- ② 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 벨신호기나 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.
- ③ 차도와 횡단보도 경계부분을 불법 차량진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별 가능한 블라드 겸 조명등을 설치한다.
- ④ 공공보행통로와 연결되는 지점에는 보행의 연속성을 유지하기 위하여 가급적 위치를 일치시키거나 최대한 근접시켜 조성한다.

### 도로 유형별 횡단보도 폭원

도로의 유형	간선도로	집분산 도로	지구내 도로	기 타
횡단보도	10~12m	6~10m	4~6m	2m

## 제2절 포장

### 제9조 (재료 선정기준)

- ① 시공이 용이하고 견고한 재료
- ② 내구성과 내마모성이 있으며, 자연배수와 세척 및 수선이 용이한 재료
- ③ 보행자 하중은 물론 중차량 이상의 하중을 견딜 수 있는 재료
- ④ 질감이나 색채가 아름답고 시간이 경과하더라도 형태 및 색채의 변형이 적은 재료
- ⑤ 가로의 특수한 환경에 부합하는 향토적인 재료

### 제10조 (조성방식)

- ① 보차공존 구간은 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성한다.
- ② 보도와 차도가 교차되는 보차혼용통로의 입구 및 공동주차장 출입구 전면의 보도포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장하며, 차도보다 보도의 연속성이 강조되어야 한다.
- ③ 공공부문의 포장원칙은 가로의 통일성과 주변환경과의 조화성을 유도하기 위하여 제시하며 민간부문에서 제시된 개별 포장기준보다는 우선순위를 둔다.
- ④ 가급적 전면재시공은 피하고 기존 보도블럭을 이용하여 부분적 변형을 통한 구간별, 장소별 인 지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도한다.

### 제11조 (패턴 및 질감의 적용)

- ① 포장의 폭과 줄눈의 반복, 재료의 질감을 통해 보행자의 통행속도 및 리듬감을 조절한다.
- ② 포장패턴은 건축물 및 부지내 요소들과 조화되어야 하며 요철포장은 완화의 정체를 표현할 수 있으며 차량속도를 제어할 수 있어 보행의 안전유도에 적절하게 사용한다.

- ③ 이동성이 강한 지역의 포장패턴은 울동적이고 운동감이 강조되는 포장패턴을 사용한다.
- ④ 공간별 포장기준은 다음과 같다.

구 분		포 장 지 침	권장 포장재료	권장형태
차량 공간	일반도로, 주차장 및 주차통로	• 광범위한 지역에 사용되므로 가격이 저렴하고 구입이 용이한 재질 사용	• 아스팔트 • 콘크리트	-
	이면도로	• 속도완화가 필요한 지점은 별도의 재질 사용	• 아스팔트 • 콘크리트 • 관석 • 투수콘	-
	주/정차구간	• 주행차선과 구분이 되도록 재료 또는 색을 달리 사용	• 색아스팔트 • 투수콘	-
보행 공간	횡단보도 신호대기구간	• 시각장애자를 위한 촉감있는 재료 사용 • 미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료 사용	• 점자블럭	• 정방형
	공공보행통로	• 포장재료의 특성을 이용한 색 패턴의 변화 추구 • 포장의 구획을 작은 단위로 하여 친근감을 갖도록 포장 • 미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료사용	• 소형고압블럭 • 벽돌 • 투수콘	• 정방형
	휴게 및 대기공간 (전면공지 및 공개공지)	• 질감이 거칠고 투수성 및 배수성이 높은 재료 사용 • 일반 주민을 위한 공간으로 표현이 다양하고 패션화가 가능한 재질 사용	• 소형고압블럭 • 벽돌 • 투수콘 • 관석 • 자갈 • 석재타일	• 정방형 • 패션모자이크 • 이형
보차 혼용 공간	보차혼용통로	• 색 패턴 등에 변화를 주고 포장재료의 특성을 이용 • 포장의 구획을 작은 단위로 하여 친근감을 갖도록 포장 • 미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료사용	• 관석 • 투수콘 • 색아스팔트	• 정방형

### 제12조 (사후관리)

- ① 민간·공공 등 타부문의 공사 시행으로 인한 포장 훼손시 원인자는 공사 완료후 당초대로 원상 복구 한다.
- ② 공사완료후 공사시행자는 일체의 공공시설물을 원상복귀 했음을 해당기관에 통보해야 한다.(통보 시 첨부자료 : 공사시행 전/후 현황사진)

### 제3절 도시안내 표지시설

#### 제13조 (적용범위)

- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항은 도로법, 표지규칙, 도로교통법, 교통안전시설관리편람(경찰청), 도로안전시설 설치편람(건설교통부) 등 관련법규에 따른다.
- ② 차량 및 보행결절부와 주요 시설물의 입구에 배치하는 것을 원칙으로, 다른 환경조형물과 적절한 통합배치를 유도한다.
- ③ 장소, 위치, 성격별로 특성을 부여하고 거리를 감안하여 적절하게 배치한다.

### 제14조 (조성방식)

- ① 일괄설계 및 통합배치를 통한 형태적 통일성을 기하여 효과적으로 정보전달을 할 수 있어야 한다.
- ② 안내표지판의 높이, 크기, 형태, 색채, 재질 등 식별성을 최대한 확보하고 주행 및 보행속도를 고려하여 합리적으로 설계 배치하여야 한다.
- ③ 안내표지판은 지역의 특성을 살리고 유사형태의 안내표지판을 통일하여 일관성을 유지하고 안내판의 크기는 단계를 두어 신축성 있게 규격화하여야 한다.
- ④ 식별성과 지역이미지를 높이기 위해 심볼·로고 등 그래픽요소를 개발 활용하여야 한다.

### 제15조 (설치위치)

- ① 보행 결절점이나 교통 결절점에 종합안내시설을 배치하여 구역 전체에 대한 정보와 안내역할을 할 수 있도록 종합안내판으로 계획하여 남구 전체의 주요 도로 및 시설, 대중교통수단 이용 등에 관한 정보를 수록한다.
- ② 연속적인 안내체계가 이루어지도록 주요시설물 주변의결절점 및 교차점에 방향안내판을 설치한다.
- ③ 가로상에 설치될 경우 보행에 방해가 되지 않도록 배치되어야 한다.
- ④ 시설유형 및 종류는 다음과 같다.

유형	시설종류	간선도로			보조간선			집분산도로			국지도로
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	
차량안내	도로표지판	●	●	◎	●	●	◎	◎	◎	◎	-
보행안내	교통안내표지판	●	●	●	●	●	●	●	●	●	◎
	종합안내판	●	◎	-	●	-	-	-	-	-	-
	지구안내판	●	●	●	◎	●	●	◎	◎	◎	-
기타안내	방향안내판	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	시설안내판	●	●	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	게시판	◎	●	◎	◎	◎	-	-	◎	-	-
	정류장안내판	●	●	◎	●	●	●	●	◎	◎	-

주) ● : 필히 설치 ◎ : 필요시 설치

A : 상업지역 주변 B : 주거지역 및 주요시설주변 C : 경계 및 기타지역

### 제16조 (시설표지)

- ① 시설안내 표지판의 난립으로 인한 식별성 곤란 및 경관 불량을 해소하기 위하여 도로표지 교칙에 의거 규격, 표기방법 등을 통일하여 동일성격의 표지판을 한 곳에 집중 설치토록 한다.

### 제17조 (안내판 표기내용)

- ① 안내판에는 다음과 같은 표기내용을 표기하여야 한다.
  1. 보행자의 현위치
  2. 주요 목표지점까지의 거리
  3. 교통수단과의 연계상황
  4. 가로망, 블록구성, 주요시설, 지하철노선망 등

### 제18조 (차량안내 체계)

- ① 표지판에 표기될 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 설정한다.
- ② 명명체계는 명명단위 우선순위를 지역명-시설명-도로명-지구명 순으로 교체로 위계별로 단계적 안내가 이루어지도록 해야 한다.
- ③ 구역내 일방통행체계 구축에 대비하여 일방통행로 진입부에 차량안내기둥(색채, 조형 고려)을 설치한다.
- ④ 차량안내설치기준은 다음과 같다.

구 분	명 명 체 계
지 역 명	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 외곽지역 연결도로와 교차하는 간선, 보조간선도로의 교차로에는 지역명을 표기하여 외곽지역으로의 방향을 지시한다.</li> <li>• 원거리명과 근거리지명을 동시에 표기할 경우 원거리 지명을 위쪽에 표기 한다.</li> </ul>
시 설 명	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역안내의 목표물로 활용될 수 있는 시설들은 지명도가 높아 누구나 알 수 있는 공공 및 생활편익시설을 중심으로 한다.</li> <li>• 시설명을 지명도에 따라 우선순위를 설정하여 교차로 위계별로 단계적으로 표기</li> </ul>
도 로 명	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 진행하고자 하는 방향의 목적지가 불분명한 경우는 도로명으로 표기한다.</li> </ul>
지 구 명	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시전체의 일관된 지구명의 체계확보를 위해 공공시설의 이용권, 개발밀도, 경관적 요소 등 동일한 경관 인식단위를 지구명의 기본단위로 한다.</li> <li>• 지구 내부도로에서는 지구명을 다른 위계에 우선하여 표기토록하되 지구경계선 교차로에는 연결 지구명을 표기한다.</li> </ul>

### 제19조 (보행자 안내체계)

- ① 정보의 위계에 따라 단계적으로 표기하여 동질성과 조화를 갖게 하여 효율적 안내 체계를 구축할 수 있어야 한다.
- ② 광역, 주변지역, 대상지구 등에 대한 간단한 지도와 주요방향의 교통노선 등의 정보를 하나의 안내판에 단계적으로 표시하여 도시 전체에 대한 체계적인 안내가 되도록 한다.
- ③ 주요 보행결절점과 교통결절점에 종합안내판을 설치하여 구역 전체의 상세한 정보를 알 수 있도록 한다.
- ④ 보행 및 기타 안내판 설치위치 및 내용은 다음과 같다.

구 분	설 치 위 치	안 내 내 용	형태 / 재료 / 색채
종 합 안내	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주요 교통결절점 (지하철역 등)</li> <li>• 주요공공시설</li> <li>• 도시시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구전체의 교통망</li> <li>• 주요시설 위치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 심볼, 로고 등 그래픽 사용, 전체적의 시각적 질서감 표현</li> <li>• 동판, 알루미늄 등</li> <li>• 안내표지판의 야간이용을 위해 조명등 설치</li> </ul>
지 구 안내	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주요보행결절점 (시장, 보행자도로 입구 등)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권별 교통망안내</li> <li>• 보행권의 안내</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 식별성, 지역이미지를 고려, 심볼 로고 활용</li> <li>• 강철파이프, 동판, 알루미늄 등</li> </ul>
방 향 안내	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구내 보행자도로 교차지점</li> <li>• 보행입체교차시설, 횡단보도</li> <li>• 공공시설, 교육시설, 사회복지시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 유도활살표에 의한 방향표시</li> <li>• 이정표시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 장식적이고 조형적인 형태, 심볼 로고 활용</li> <li>• 동판, 알루미늄, 칼라스테인레스 등</li> <li>• 안내표지의 내용과 바탕은 가시도가 높은 색채 사용</li> </ul>
기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 버스·택시정차장</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 버스노선 시설안내</li> </ul>	-

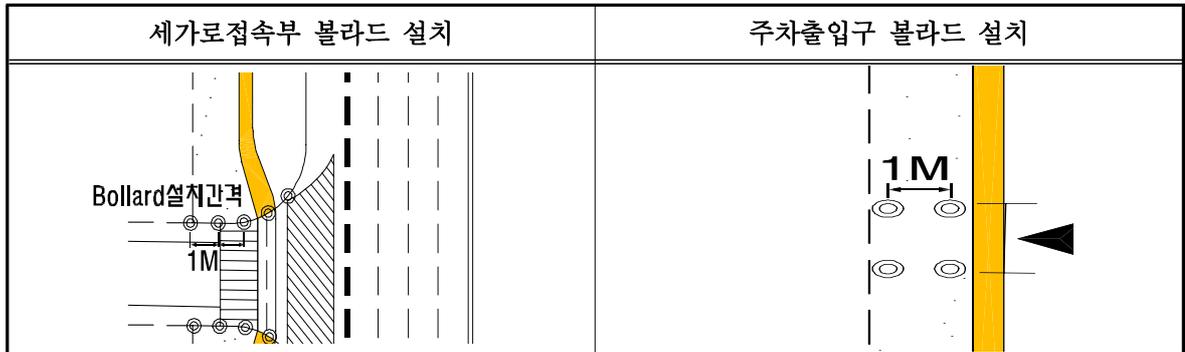
## 제4절 가로장치물

### 제20조 (설계기준)

- ① 가로상에 배치되는 각종 가로시설물간의 형태적 부조화를 방지하고 가로변 이미지의 제고를 위해 가로장치물의 형태, 재료, 색상을 통합, 조절하는 가로장치물 개발하여 이를 가로장치물 설계에 반영하여야 한다.
- ② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정 가로단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ③ 상호보완적 장치물은 가급적 통합설치하여 보도구간내에 각종시설물의 난립을 방지한다.
- ④ 주요시설의 입구, 대중교통수단 승하차 지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로 장치물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.

### 제21조 (블라드)

- ① 보행자의 안전을 위하여 필요한 경우 경계부근에 설치하며, 1~2m정도 간격으로 배치하여 차량 통행을 방지한다.
- ② 야간에 보행밀도가 높은 지역에는 보행자의 안전과 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 겸한 블라드를 설치한다.
- ③ 교차로 및 횡단보도 각각부분 보도로의 무단 차량진입을 막기 위해 설치한다.
- ④ 블라드의 설치기준은 다음과 같다

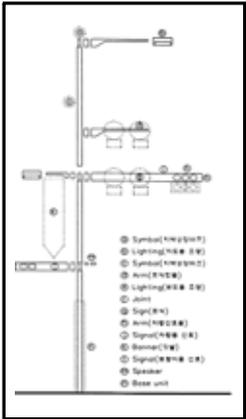


### 제22조 (통합지주의 설치 및 가로시설물의 통합화)

- ① 가로시설물의 통합화
  1. 안내시설, 파고라, 벤치 등 휴식시설, 우체통, 전화부스, 키오스크 등 편의시설의 집단배치를 유도한다.
  2. 두가지 이상의 기능을 겸용할 수 있는 시설은 통합하여, 시설수의 최소화를 유도한다. (예 : 블라드와 조명겸 벤치, 수목보호대와 벤치, 안내·휴게시설 등)
  3. 통합화된 시설들은 동질성 있는 디자인으로 시설별로 일체성 있게 설계해야 한다.

- ② 통합지주는 신호등, 가로등, 안내표지판 등을 하나의 지주에 통합 설치하여 가로시설물의 난립을 방지한다.
- ③ 지주로 지지되는 시설물(가로등, 신호등, 안내표지판 등)을 하나의 지주에 통합 설치함으로써 가로경관을 제고하며 효율적 유지관리를 도모한다.
- ④ 안내시설, 조명시설, 휴식시설 및 정보, 판매시설 등을 집단배치 한다.
- ⑤ 통합지주의 설치기준 및 예시는 다음과 같다.

설치위치	통 합 시 설
교차로	• 신호등, 안내표지판, 가로등, 기타부착물
교차로 30m이내	• 가로등, 방향표지판
교차로 전방100~150m	• 가로등, 방향예고표지
일반 가로구간	• 가로등, 지점 안내표지판
횡단보도	• 횡단보도 신호등, 가로등, 안내표지판
보도 및 보행자전용도로	• 블라드, 조명등, 벤치, 수목보호대
기타 일반도로	• 교통안전표지판(주의, 규제, 지시표지), 가로등, 보행안내표지



## 제5절 가로식재

### 제23조 (수종선정)

- ① 가로 특성 및 가로환경 조건에 부합하는 수종을 선정한다.
- ② 계절성이 풍부하여 토양, 기후 등 생태적 조건이 적합한 향토수종을 선정한다.
- ③ 이식이 용이하고 성장속도가 빨라 전정에 잘 견디며, 병충해에 강해 관리가 편한 수종을 선정한다.
- ④ 꽃가루 등에 의해 인체에 알레르기 질환 등의 피해를 유발하는 수종은 선택하지 않는다.

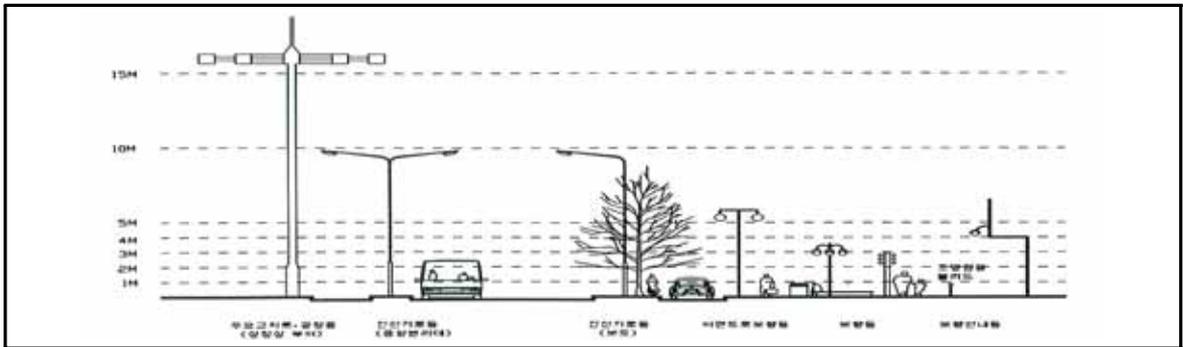
### 제24조 (식재방식)

- ① 도로폭 15m 이상, 보도폭 3m 이상의 도로에는 가로수 식재를 원칙으로 하되 도로의 여건에 따라 융통성있게 조성한다.
- ② 가로조명과 교통안내표지판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.
- ③ 간선도로의 교차부에서는 운전자와 보행인이 도로변화를 쉽게 인지할 수 있도록 수목식재를 배제하여 시야를 개방한다.
- ④ 2열 식재(건물앞 식재포함)를 원칙으로 하고 일반가로변 식재는 간격 6~8m 유지하되 버스정차장 주위에는 이용객 및 운전자의 시야 확보를 위해 일정거리(20m)를 후퇴하여 식재한다.
- ⑤ 가로변 독자성과 식별성 구현을 위해 일정구간을 기본단위로 수종선택 및 배식기법의 다양화를 기하여 수목을 통한 지역특성의 차별화를 도모한다.
- ⑥ 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위해 폭 1~2m 이하의 수목보호대를 설치하고 수목보호대를 이용한 다용도 휴게시설(벤치 등)을 조성한다.
- ⑦ 건물과 건물 사이에 가려져 있는 녹지 및 조형물의 전방배치를 유도하여 승/하차장 주변 위주로 Pocket Park 형식의 정적 휴게공간 설치를 유도한다.

## 제6절 조명

### 제25조 (설치기준)

- ① 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ② 가로변에는 일정간격으로 설치하며 교차로, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과 교통안전시설이 집중 설치 되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 밝은 조명을 설치하여야 한다.
- ③ 보도의 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 알맞게 유도·조정한다.
- ④ 조명시설의 예시는 다음과 같다.



### 제26조 (야간조명 강화)

- ① 야간보행등을 개성있게 설계하여 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며 주요 교차부의 보차도경계선은 형광물질이 부착된 것으로 교체하여 야간에도 쉽게 인식할 수 있도록 한다.
- ② 야간 보행밀도가 많은 문화의 거리 및 역사 주변 차도측으로 보행등 겸 벤치, 블라드를 설치하여 야간보행자의 안전과 휴게 편의를 도모한다.
- ③ 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.
- ④ 공공이 민간의 적극적인 조명시설 설치를 선도하고 민간도 일정규모(10층)이상의 건물은 건물외벽 및 주변 환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투시하여 야간 경관을 제고할 수 있도록 유도한다.
- ⑤ 가로등 유형 및 종류는 다음과 같다.

유 형	시설종류	간선도로			보조간선			집분산도로			국지도로
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	
가로등	Single Arm	●	●	◎	●	●	◎	●	◎	◎	◎
	Double Arm	●	◎	◎	●	◎	◎	◎	◎	◎	
	Hi-Mast	●	◎	●	●						
보행등	광장등	◎	◎		◎						
	장식등	●	●	◎	◎	◎	◎	◎	◎		
	보행등	●	●	◎	●	●	◎	●	◎	◎	
	녹지등	◎	◎		◎						

주) ● : 필히 설치, ◎ : 필요시 설치

A : 상업지역 주변, B : 주거지역 및 주요시설 주변, C : 경계 및 기타지역

## 제7절 기타사항

### 제27조 (공급처리시설)

- ① 상수도, 하수도 등 공급처리시설 설치시 인천시 상·하수도 정비기본계획 등 상위계획 및 관련 규정에 적합하게 설치함을 원칙으로 한다.
- ② 우·오수처리계획은 상위계획 및 관련규정에 의거 분류식으로 설치토록 한다.
- ③ 장래 간선기능을 갖는 공공하수도 설치시 도시계획시설로 결정(또는 중복결정)하여 공공시설로서의 기능을 갖도록 한다.

## 제3장 지구단위계획의 운용

### 제28조 (설계도서 작성)

- ① 지구단위계획구역 내에서 공공부분과 관련하여 시설을 조성하고자 하는자는 지구단위계획의 공공부분 지침 및 교통개선계획을 기초로 하여 면밀한 여건분석과 계획, 설계 등의 상세도서를 작성 후 집행하여야 한다.

### 제29조 (지침의 운용 및 조정)

- ① 본 지침상에 예시된 사항이라도 향후 추가적인 별도의 부문별 계획설계, 지구별 설계 등 상세설계(현상설계 포함)가 추진되어 본 지구단위계획 지침을 더욱 구체화하거나 또는 조정 보완이 필요할 경우 구 도시계획위원회의 심의를 거쳐 반영·조정할 수 있다.
- ② 다음 각 호의 1에 해당하여 허가권자가 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는 지구단위계획의 기본구상을 준수하는 범위 내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다.
  1. 당해 구역내 대규모 건축물의 교통영향평가 및 기타 교통관련사업, 도시계획시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
  2. 현상설계를 통하여 설계안을 선정하는 경우
  3. 지침을 완화 조정하여도 지구단위계획의 목표를 달성 할 수 있는 보다 나은 착상으로서 사전심의를 득할 경우
  4. 당해 대지조성 여건상 부득이하다고 인정하는 경우