

인천광역시고시 제2004-83호

도시관리계획 【항동(1-1, 1-2)구역 제1종지구단위계획】 결정·고시 및 지형도면 작성·고시

도시관리계획 【항동(1-1, 1-2)구역 제1종지구단위계획】에 대하여 국토의계획및이용에관한법률 제30조, 동법시행령 제30조 규정에 따라 결정 및 고시하고, 동법 제32조 및 동법시행령 제27조 규정에 의하여 지형도면을 작성하고 고시합니다.

관계도서는 인천광역시 도시계획과(☎ 440-3350)와 중구청 도시정비과(☎ 760-7501)에 비치하고 일반인에게 보입니다.

2004. 5. 17.

## 인 천 광 역 시 장

1. 계획취지 : 도시관리계획 【항동(1-1, 1-2)구역 제1종지구단위계획】 결정
2. 위 치 : 중구 항동 76-1, 58-20번지 일원
3. 면 적 : 874,430㎡(항동1-1 419,700㎡, 항동1-2 454,730㎡)
4. 결정내용

□ 도시관리계획(항동 1-1구역 제1종지구단위계획)결정 및 지형도면 조서

### I. 지구단위계획구역의 결정(변경없음)

#### 1. 개요

- 명 칭 : 항동1-1구역 제1종지구단위계획구역
- 위 치 : 인천광역시 중구 항동 76-1번지 일원
- 최초결정 : 인천광역시 고시 제2001 - 114호 (2001. 7. 12)

#### 2. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
기정	-	항동1-1	인천광역시 중구 항동 76-1번지 일원	419,700	-	419,700	

### II. 지구단위계획의 결정

#### 1. 토지이용 및 시설에 관한 부분

가. 용도지역·지구의 지정 및 변경 : 변경 없음

## 1) 용도지역 결정조서 : 변경 없음

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	419,700	-	419,700	100.0	
일 반 상 업 지 역	419,700	-	419,700	100.0	

## 2) 용도지구 결정조서 : 변경 없음

## ① 방화지구 : 변경 없음

구분	도면 표시 번호	지구명	위치	내용	면적(㎡)	최초결정근거 (최초결정일)	비고
기정	1	방화지구	항동 761-1번지 일원	방화지구	419,700	-	

## ② 미관지구 : 변경 없음

구분	도면 표시 번호	지구명	위치	내용	면적(㎡)	최초결정근거 (최초결정일)	비고
기정	1	미관지구	항동 761-1번지 일원	중심지 미관지구	419,700	1996. 8. 7	

## 나. 도시기반시설의 배치와 규모 : 변경 없음

## 1) 도로 : 변경 없음

## ① 도로 총괄표

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
합 계	4	1,998	63,520	1	160	16,000	3	1,838	47,520	-	-	-
광 로	2	730	44,500	1	160	16,000	1	570	28,500	-	-	-
대 로	2	1,268	19,020	-	-	-	2	1,268	19,020	-	-	-

## ② 도로결정(변경) 조서

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	1	1	100	주간선도로	160	15번 광장	대2-23	일반도로		
기정	광로	2	1	50	주간선도로	570	대2-22	구역계	일반도로	15번 광장	
기정	대로	2	22	30 (15)	주간선도로	525	구역계	대2-23	일반도로		
기정	대로	2	23	30 (15)	주간선도로	743	대2-22	구역계	일반도로		

주 : ( )는 구역내

2) 광장 : 변경 없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			비 고
					기 정	변 경	변경후	
기정	15	광장	교통광장	항동 75	91,800	-	91,800	인고 97-52

3) 기타시설 : 해당사항 없음

## 2. 획지 및 건축물 등에 관한 부분

가. 가구 및 획지의 규모에 관한 도시관리계획결정조서

&lt;A용지&gt;

가구번호	가구면적 (㎡)	행정동	본번	부번	필지면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	비 고
2	33,545.8	항동7가	91	2	33,545.8	33,545.8	
4	20,997.9	신흥동3가	53	4	20,997.9	20,997.9	53-5,8,9와 공동개발권장

&lt;B용지&gt;

가구번호	가구면적 (㎡)	행정동	본번	부번	필지면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	비 고
4	1,897.3	신흥동3가	53	5	837.1	837.1	53-4,8,9와 공동개발권장
		신흥동3가	53	8	534.6	534.6	53-4,5,9와 공동개발권장
		신흥동3가	53	9	525.6	525.6	53-4,5,8와 공동개발권장

## 〈C용지〉

가구 번호	가구면적 (㎡)	행정동	본번	부번	필지면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	비 고
1	15,355.3	항동7가	57	7	13,897.1	11,791.9	
		항동7가	57	8	11,763.5	3,383.4	
2	76,346.6	항동7가	76	1	32,604.0	7,786.5	
		항동7가	76	2	16,529.9	16,529.9	
		항동7가	91	1	10,744.8	10,275.4	
		항동7가	91	3	1,160.2	1,160.2	91-11과 공동개발권장
		항동7가	91	4	11,009.6	11,009.6	
		항동7가	91	5	2,325.7	2,325.7	91-10과 공동개발권장
		항동7가	91	6	2,409.1	2,409.1	91-7과 공동개발권장
		항동7가	91	7	4,617.9	4,617.9	91-6과 공동개발권장
		항동7가	91	8	2,697.8	2,697.8	91-12,27과 공동개발권장
		항동7가	91	10	721.1	721.1	91-5와 공동개발권장
		항동7가	91	11	491.6	491.6	91-3과 공동개발권장
		항동7가	91	12	981.0	981.0	91-8,27과 공동개발권장
		항동7가	91	14	1,652.7	1,652.7	
		항동7가	91	15	1,652.8	1,652.8	
		항동7가	91	16	790.7	790.7	91-20,21,22,23과 공동개발권장
		항동7가	91	17	3,907.1	3,907.1	
		항동7가	91	20	495.6	495.6	91-16,21,22,23과 공동개발권장
		항동7가	91	21	317.9	317.9	91-16,20,22,23과 공동개발권장
		항동7가	91	22	392.5	392.5	91-16,20,21,23과 공동개발권장
		항동7가	91	23	707.1	707.1	91-16,20,21,22와 공동개발권장
		항동7가	91	24	721.1	721.1	91-25,26과 공동개발권장
		항동7가	91	25	721.1	721.1	91-24,26과 공동개발권장
		항동7가	91	26	721.1	721.1	91-24,25와 공동개발권장
		항동7가	91	27	3,261.1	3,261.1	91-8,12와 공동개발권장

가구 번호	가구면적 (㎡)	행정동	본번	부번	필지면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	비 고
3	24,809.5	신흥동3가	31	12	1,324.6	847.9	31-24,33과 공동개발권장
		신흥동3가	31	20	9,080.0	1,476.5	
		신흥동3가	31	21	3,398.4	1,859.5	
		신흥동3가	31	22	1,550.2	1,550.2	31-34와 공동개발권장
		신흥동3가	31	23	2,993.4	2,993.4	31-36과 공동개발권장
		신흥동3가	31	24	517.2	517.2	31-12,33과 공동개발권장
		신흥동3가	31	25	1,353.1	1,353.1	31-28과 공동개발권장
		신흥동3가	31	28	397.0	397.0	31-25와 공동개발권장
		신흥동3가	31	33	992.0	28.4	31-12,24와 공동개발권장
		신흥동3가	31	34	1,424.6	1,424.6	31-22와 공동개발권장
		신흥동3가	31	35	3,199.4	3,199.4	
		신흥동3가	31	36	1,350.9	1,350.9	31-23과 공동개발권장
		신흥동3가	33	6	6,141.2	6,141.2	34-10,34-11,627-3,627-531 과 공동개발권장
		신흥동3가	34	10	297.6	297.6	33-6,34-11,627-3,627-531과 공동개발권장
		신흥동3가	34	11	469.6	469.6	33-6,34-10,627-3,627-531과 공동개발권장
		남구용현동	627	3	906.6	903.0	33-6,34-10,34-11,627-531과 공동개발권장
		남구용현동	627	531	1,380.0	173.1	33-6,34-10,34-11,627-3과 공동개발권장
4	35,152.2	신흥동3가	47	1	9,377.0	9,184.7	47-5와 공동개발권장
		신흥동3가	47	3	2,579.8	2,579.8	
		신흥동3가	47	5	4,816.4	4,816.4	47-1과 공동개발권장
		신흥동3가	48	1	4,301.2	4,301.2	
		신흥동3가	48	2	2,153.4	2,153.4	48-3과 공동개발권장
		신흥동3가	48	3	1,319.0	1,319.0	48-2와 공동개발권장
		신흥동3가	53	1	3,034.0	2,468.4	
		신흥동3가	53	3	17,124.6	8,329.3	

## 〈특별계획구역〉

가구 번호	가구면적 (㎡)	행정동	본번	부번	필지면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	비 고
1	58,523.4	항동7가	57	2	56,992.4	56,196.9	57-14와 공동개발권장
		항동7가	57	14	2,326.5	2,326.5	57-2와 공동개발권장

나. 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 배치, 형태, 색채, 건축선에 관한 도시관리계획결정조서

도 면 번 호	위 치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용
A, B, C	A, B, C	용도	권장용도	· 별표-1의 권장용도
			허용용도	· 별표-1의 허용용도
			불허용도	· 별표-1의 불허용도
		건 폐 율		· 별표-1의 건폐율
		용 적 률		· 별표-1의 용적률
		높 이		· 별표-1의 높이
		형 태		· 별표-2의 건축물의 형태
		배 치		· 별표-3의 건축물의 배치
		색 채		· 별표-4의 건축물의 색채
		건 축 선		· 50m 이상 도로 : 6m · 20~50m 미만 도로 : 4m · 아파트단지: 인접대지경계선 6m

다. 기타사항에 관한 도시계획결정조서

■ 대지내 공지

용도	도면 표시	계 획 내 용	
A, B, C	A, B, C	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전면도로 경계선 또는 필지 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지내 공지로서 일반에게 향시 개방되는 공지로써, 접한 도로의 보도와 전면공지의 높이 차이가 없어야 함</li> <li>· 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며, 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 및 진열장, 적치물 등 설치금지.</li> <li>· 포장패턴은 연접보도의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 동일 색채 및 재질을 사용토록 권장</li> <li>· 전면공지에는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 차량진입 방지용 블라드 설치</li> <li>· 전면공지는 대지면적에 산입되며, 전면공지에 의한 보도확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행함</li> </ul>
		공공 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 조례에서 정하는 식재기준에 따라 식재하여야 하며, 보행이 가능한 구조로 하여야 함. (시화·시목 및 유실수 식재를 권장)</li> <li>· 접한 도로의 보도와 공공조경 내 보행로의 높이 차이가 없어야 함</li> <li>· 공공조경 면적은 조경면적에 포함됨</li> </ul>
		공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 교차로에 접한 대지는 각각부에 그 외 대지는 대지경계선을 기준으로 주된 도로에 연접하여 배치하여야 하며, 대지별 분산배치가 되지 않도록 한다. 단, 대지의 조건상 분산배치를 할 필요가 있다고 허가권자가 인정한 경우에는 허가권자가 지정하는 위치에 공개공지 설치 가능</li> <li>· 공개공지는 건축선 후퇴부분(전면공지, 공공조경)과 연계되어 쾌적한 보행공간이 되도록 하여야 한다</li> </ul>
		차폐 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공용주차장이나 부설 주차장 등이 도로와 면한 부분에는 건축한계선 대지안쪽으로 차폐조경 설치(진입로 제외)</li> <li>· 다음 기준의 식수대(植樹帶)를 설치하고, 조례 기준에 따라 교목 및 관목을 식재 할 것               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 폭 20M 이상의 도로변: 폭 2M 이상의 식수대</li> <li>- 기타 도로변 : 폭 1M 이상의 식수대</li> </ul> </li> </ul>

## ■ 교통처리계획

용 도	도면 표시	계 획 내 용	
A	A	차량 동선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단지내 차량동선은 보행자의 안전을 우선적으로 고려하여 보행자 동선과의 상충 최소화</li> <li>• 원활한 진출입이 이루어지도록 진출입구는 도로와 직각 교차되도록 하며, 교차부에서 30m이상 이격하여 배치될 수 있도록 교차부의 30m 이내구간은 차량의 진출입을 금지토록 함</li> </ul>
		주차 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부설주차장은 주차수요를 충족할 수 있도록 충분한 주차시설을 설치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1대/세대 이상의 주차시설 설치를 권장</li> </ul> </li> <li>• 지상주차장은 자연친화적인 공원조성(권장사항)</li> <li>• 지하주차장은 아파트와 직접 연결되도록 지하통로를 설치할 것을 권장               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 이 경우 아파트경비실은 출입자의 통행을 감시할 수 있는 구조가 되도록 유도</li> </ul> </li> <li>• 주차장 진출입구에는 야간에 인식도를 높이기 위하여 접지형 가로등을 설치하도록 권장</li> </ul>
B, C	B, C	차량 동선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개별필지의 진출입은 연접 도로 중 폭이 좁은 도로에서의 진출입 권장</li> <li>• 원활한 진출입이 이루어지도록 진출입구는 도로와 직각교차되도록 하며, 교차부에서 30m이상 이격하여 배치될 수 있도록 교차부의 30m 이내구간은 차량의 진출입을 금지, 필지의 차량출입변이 30m 미만인 경우에는 교차부에서 10m이내 차량 진출입금지(단, 필지의 규모가 협소하여 차량진출입이 불가피한 경우에는 예외를 인정)</li> </ul>
		주차 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상부지가 2개 이상의 도로에 면한 경우 폭이 좁은 도로에 주차통로 설치</li> </ul>



## ■ 경관 계획

용도	도면 표시	계 획 내 용	
A, B, C	A, B, C	스 카 이 라 인	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 간선도로변 대형 필지를 고층으로 하여 점차 낮아지는 스카이라인계획 수립</li> <li>• 간선도로의 개방감을 확보하기 위하여 탑상형 배치 권장</li> </ul>
		야간 조명	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지상 16층 이상의 건축물은 건물외벽 및 주변환경(조형물, 보도 바닥)에 조명을 투시하는 등 야간환경조명을 설치 권장</li> </ul>
		가로 안내물	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 안내표지(Sign) 체계 중 도시안내표지, (다방향)유도표지, 공공표지(픽토그램), 시민게시판 등 공공안내표지는 기본적으로 “도시개성창조사업 디자인 편람”에 입각하여 설계함으로써 인천시의 정체성확립에 부응토록 함.</li> </ul>
		건축물 색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 별표-4의 건축물의 색채</li> </ul>
		담장	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 담장 설치시 높이 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리로 조성</li> </ul>
		간판 및 광고물	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건물에서 사용되는 안내판 및 광고물의 설치는 가능한 건물의 1층 출입구 부근에 종합안내판으로 설치하여 가로의 미관을 보호할 것을 적극 권장</li> <li>• 건물 상단부의 벽면에 설치되는 광고물은 공공정보, 건물명 등 1개에 한하여 허용</li> <li>• 대상지내의 건축물에는 옥상광고물을 설치할 수 없으나 광고물심의위원회의 심의를 거쳐 공익의 목적 등이 인정되고 가로의 미관상 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 허용</li> </ul>

■ 기타사항(지구단위계획의 운용 등)

- 본 지구단위계획에서 정하지 않은 사항은 관련법령 및 규정 등의 기준을 준용토록 함
- 본 지구단위계획의 내용이 관련법령의 내용과 서로 다른 경우에는 강화된 내용을 따르도록 함

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

■ 개요

구 분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	지 정 목 적
항동1-1 특별계획구역	항동7가 57-2, 14	58,523.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 제2수도권 순환고속도로 계획 노선과 관련 15호광장 조성이 예상되므로 이에 대응한 개발계획이 필요함</li> <li>· 대지소유자의 개발프로그램이 미확정된 대규모 대지로, 하나의 대지안에 여러기능의 건축물 입지가 예상되는 등 계획적 관리가 필요한 지역</li> </ul>

■ 계획 내용

용 도	용 적 륜	건축선	공개공지	비고
	기준/허용/상한			
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 업무시설, 판매및영업시설, 문화 및집회시설 중 전시장, 주거복합, 숙박시설 중 관광 숙박시설 -오피스텔의 경우는 바닥면적 합계의 1/2을 주거용으로 사용되는 부분의 면적으로 산정</li> </ul>	400/500/600 (용적률 및 인센티브 적용기준은 C용도 적용항목에 따른다)	6m	공원형태의 공개공지 조성(폭30m)	· 도면 참조

[별표 1]

## 건축물에 관한 사항

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율 (%)	기준/허용/상한용적률 (%)	최고/최저 높이(층)
A	• 주거복합	• 법률및조례의 용도지역지구에서 허용하는 용도 중 불허용도가 아닌것	• 법률및조례의 용도지역지구에서 불허하는 용도 • 위락시설, 단독주택, 자동차관련시설, 관광휴게시설	50이하	400/500/600	- / 2층
B	• 근린생활시설	• 법률및조례의 용도지역지구에서 허용하는 용도 중 불허용도가 아닌 것 • 주거복합은 A지역과 공동개발 시에만 허용	• 법률및조례의 용도지역지구에서 불허하는 용도 • 위락시설, 단독주택, 자동차관련시설, 관광휴게시설	50이하	400/500/600	- / 2층
C	• 업무시설 • 문화 및 집회 시설(전시장) • 숙박시설(관광숙박시설)	• 법률및조례의 용도지역지구에서 허용하는 용도 중 불허용도가 아닌것	• 법률및조례의 용도지역지구에서 불허하는 용도 • 위락시설(2.4블럭에 한함) • 단독주택, 관광휴게시설	50이하	400/500/600	- / 2층

## ■ 주거복합건축물의 용적률

당해 건축물의 연면적에 대한 주거용으로 사용되는 부분의 면적의 비율	적용 용적률		비 고
	기존 아파트 재건축	신 축	
30% 미만	800% 이하	600% 이하	
30% 이상 ~ 40% 미만	580% 이하	580% 이하	
40% 이상 ~ 50% 미만	525% 이하	525% 이하	
50% 이상 ~ 60% 미만	470% 이하	-	
60% 이상 ~ 70% 미만	415% 이하	-	

※ 오피스텔의 경우는 바닥면적 합계의 1/2을 주거용으로 사용되는 부분의 면적으로 산정 (기존 아파트 재건축시는 제외)

■ 허용용적률 적용 항목 및 기준

구분	인센티브 항목	적용기준	용적률 완화	내 용
대지에 관한 사항	공동개발	기준용적률*5%	20%	· 인접대지와 공동개발시 적용
용도에 관한 사항	권장 용도	기준용적률*5%	20%	· 건축연면적의 30%권장용도 준수시 적용
대지내 공지에 관한 사항	공공보행통로 전면공지	기준용적률*1.5*(공공시설부지제공면적/잔여대지면적)	10%	· 보행통로로서 제공하는 경우
	대지내 통로	폭 2.5m 이상	5%	· 보행통로를 제공
	쌈지공원 (휴식공간)	기준용적률*2.5%	10%	· 쌈지공원으로 조성하여 일반인 출입이 가능한 경우
	공개공지 또는 공개공간	(의무면적초과면적*50%)/대지면적	10%	· 대지내 공개공지를 의무면적이 상 확보하는 경우
건축물의 형태 및 외관에 관한 사항	탑상형 건물	기준용적률*5%	20%	· 탑상형으로 건축하는 경우
	건축물의 색채	기준용적률*1.25%	5%	· 건축물의 색채 권장 사항 준수시 적용
	야간환경조명	기준용적률*1.25%	5%	· 건축물의 야간환경조명 권장 사항 준수시 적용
주차에 관한 사항	공동 주차출입구	기준용적률*2.5%	10%	· 인접대지와 공동으로 주차출입구를 이용하는 경우
	공동주차장	기준용적률*2.5%	10%	· 인접대지와 공동으로 주차장을 설치하는 경우
합계	-	-	125%	-

- ※ 1) 각 항목별 완화적용률은 기준용적률의 5%를 초과할 수 없다.  
 2) 완화되는 용적률의 합은 지구단위계획에서 지정하는 허용용적률을 초과할 수 없다.  
 3) 탑상형 건물이라 함은 건축물의 단변과 장변의 비율이 4분의 1이상인 건축물을 말한다.  
 4) 인센티브 항목별 중복 적용 불가.

■ 상한용적률 적용 항목 및 기준

- 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제46조에 의한 공공시설부지로 제공시 산출된 용적률
- 허용용적률\*  $(1+1.5*(\text{공공시설부지로 제공하는 면적}) \div \text{공공시설부지제공후의 대지면적})$  이내

※ 산출식에 의해 산출된 용적률은 별표-1의 지구단위계획에서 지정하는 상한용적률을 초과할 수 없다.

[별표 2]

## 건축물의 형태 분류표

용도	도면 표시	건 축 물 의 형 태
A	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 탑상형건축물 권장</li> </ul>
B, C	B, C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 외벽               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 전후면과 측면은 동일계통의 재료, 색채 사용</li> <li>- 15m이상 가로에 개구부가 없는 벽면을 노출할 수 없음</li> <li>- 근린생활시설 및 관광숙박시설의 경우 전면도로에 접한 1층 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리하도록 함</li> <li>- 옥상부는 냉각탑, 물탱크등 건축설비가 노출되지 않도록 함</li> </ul> </li> <li>• 구조               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 무피복 철골조, 컨테이너등의 구조 등의 거부감을 주는 구조형식은 불허함</li> </ul> </li> <li>• 1층바닥높이               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 출입구는 가능한 출입을 위한 계단의 설치를 배제하도록 하나, 부득이하게 계단이 필요한 경우 장애인 편의시설 및 설비의 설치기준에 관한 규정에 적합하게 경사로를 설치하도록 함</li> <li>- 1층 바닥 마감높이와 도로 바닥 마감높이와의 차이는 10cm 이내로 함</li> </ul> </li> </ul>

[별표 3]

## 건축물의 배치 분류표

용도	도면 표시	건 축 물 의 배 치
A	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민의 프라이버시 침해나 밀폐감을 주지 않는 범위 내에서 다양한 형태로 배치토록 권장</li> <li>• 층수는 변화 있는 층수배치로 경관 및 식별성이 제고될 수 있도록 권장</li> <li>• 단지내 시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 어린이놀이터 등 주민 대다수가 이용할 수 있는 시설은 접근이 용이한 지점에 입지 하도록 배치</li> <li>- 어린이놀이터와 보행동선을 상호 연계하여 계획하도록 함</li> </ul> </li> </ul>
B, C	B, C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2이상의 도로와 면하고 있는 획지의 건축물은 넓은 도로에 먼한 방향을 전면으로 하며, 건축물의 주개구부가 있는 건축물의 전면이 주도로를 향하도록 함</li> <li>• 건축물의 배치를 통한 전면 및 측면공지의 공공제공을 위해 후면공지조성을 피함</li> </ul>

## [별표 4]

## 건축물의 색채 분류표

용도	도면 표시	건 축 물 의 색 채
A	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단지내 쾌적한 분위기 조성을 위하여 밝고 명량한 색조계열 사용</li> <li>• 주변의 경관과의 조화를 고려하여 베이지, 연한연두, 연한노랑 등의 부담 없고 친근한 색을 보조색으로 사용토록 권장</li> <li>• 옥탑 및 기타 부속 건축물 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장</li> <li>• 옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 인천시 도시개성창조사업(C.I.P) 운용관리지침의 기준을 준용토록 함               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화된 디자인 계획</li> </ul> </li> </ul>
B, C	B, C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 원색의 사용을 금하며(강조색은 가능) 저채도 색채를 사용</li> <li>• 건축물의 좌우배면은 전면색채와 동일계통의 색채를 사용</li> <li>• 검정색 계통의 외벽 마감재료 사용을 지양하여 밝고 명량한 분위기의 도시경관 형성(단 강조색은 가능)</li> <li>• 옥탑 및 기타 부속 건축물 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장</li> <li>• 옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 인천시 도시개성창조사업(C.I.P) 운용관리지침의 기준을 준용토록 함               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화된 디자인 계획</li> </ul> </li> </ul>

## ※ 색채의 분류

- 색채의 분류는 주조색, 보조색, 강조색 등 3가지로 분류하며, 이들 색채의 적절한 사용을 통하여 다양하면서도 통일감 있는 도시환경이 조성될 수 있도록 함
  - 주조색 : 대상지내 건축물의 도로변에 접하는 가장 잘보이는 면에 배색되어 시각적 인상을 결정하는 색으로서 외벽면적의 70%이상을 차지
  - 보조색 : 주조색보다는 좁은 면적에 배색되어 주조색과 조화를 이루면서 전체적으로 조화를 이루어 전체적인 변화를 주는 색으로서 외벽면적의 10~30%를 차지
  - 강조색 : 건축물의 선이나 점같이 매우 좁은 면의 특히 강조할 곳에 배색되어 주조색이나 보조색과 강한 대비를 이루면서 전체에 활력을 주고 변화를 주는 색이며 외벽면적의 10%미만을 차지

## Ⅲ 도시관리계획(항동 1-2구역 제1종지구단위계획)결정 및 지형도면 조서

## I. 지구단위계획구역의 결정(변경없음)

## 1. 개요

- 명 칭 : 항동1-2구역 제1종지구단위계획구역
- 위 치 : 인천광역시 중구 항동 58-20번지 일원
- 최초결정 : 인천광역시 고시 제2001 - 114호 (2001. 7. 12)

## 2. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
기정	-	항동1-2	인천광역시 중구 항동 58-20번지 일원	454,730	-	454,730	

## Ⅱ. 지구단위계획의 결정

## 1. 토지이용 및 시설에 관한 부분

가. 용도지역·지구의 지정 및 변경 : 변경 없음

## 1) 용도지역 결정조서 : 변경 없음

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	454,730	-	454,730	100.0	
일 반 상 업 지 역	454,730	-	454,730	100.0	

## 2) 용도지구 결정조서

## ① 방화지구 : 변경 없음

구분	도면 표시 번호	지구명	위치	내용	면적(㎡)	최초결정근거 (최초결정일)	비고
기정	2	방화지구	항동 58-20번지 일원	방화지구	454,730	-	

## ② 미관지구

## ■ 미관지구 결정(변경) 조서

구분	도면표 시번호	지구명	지구의 세분	지구위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	1	미관지구	중심지 미관지구	항동 27-48일원	454,730	-	-	1996. 8. 7	
변경	1	미관지구	중심지 미관지구	항동 27-48,67-1일원	209,493	-	-	-	
변경	1	미관지구	일반 미관지구	항동 27-52일원	245,237	-	-	-	

## ■ 미관지구 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	지구명	변경내용	변경사유
1	미관지구	중심지미관지구(245,237㎡) →일반미관지구	· 대상지 활성화 및 주민 편익을 위하여 중심지미관지구를 일반미관지구로 변경

나. 도시기반시설의 배치와 규모 : 변경 없음

1) 도로 : 변경 없음

## ① 도로 총괄표

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	25	6,872	105,724	2	980	34,300	14	5,124	81,420	9	768	3,934
광로	1	453	11,325	-	-	-	1	453	11,325	-	-	-
대로	6	3,026	69,465	2	980	20,370	4	2,046	49,095	-	-	-
소로	18	3,393	24,934	-	-	-	9	2,625	21,000	9	768	3,934



## ② 도로결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	광로	2	9	50 (25)	주간선 도로	453	대1-5	구역계	일반도로		96.1.10
기정	대로	1	5	35	주간선 도로	184	광2-9	구역계	일반도로		96.1.10
기정	대로	1	8	35 (17.5)	주간선 도로	796	구역계	구역계	일반도로		96.1.10
기정	대로	2	8	30 (15)	주간선 도로	156	대1-5	구역계	일반도로		96.1.10
기정	대로	2	19	30	주간선 도로	583	구역계	구역계	일반도로	대2-20	96.1.10
기정	대로	2	20	30	주간선 도로	644	구역계	구역계	일반도로	대2-19	96.1.10
기정	대로	2	45	30 (15)	주간선 도로	663	구역계	구역계	일반도로		96.1.10
기정	소로	2	1	8	국지도로	279	광2-9	대2-19	일반도로	소2-2 소2-3	96.1.10
기정	소로	2	2	8	국지도로	275	대2-45	대2-20	일반도로	소2-1	96.1.10
기정	소로	2	3	8	국지도로	275	대2-45	대2-20	일반도로	소2-1	96.1.10
기정	소로	2	4	8	국지도로	185	대1-5	대2-20	일반도로		96.1.10
기정	소로	2	5	8	국지도로	230	대1-5	대2-20	일반도로		96.1.10
기정	소로	2	6	8	국지도로	335	대2-19	대1-8	일반도로	소2-7 소2-8	96.1.10
기정	소로	2	7	8	국지도로	322	대2-20	대1-5	일반도로		96.1.10
기정	소로	2	8	8	국지도로	362	대2-20	대1-5	일반도로	소2-6	96.1.10
기정	소로	2	9	8	국지도로	362	대2-20	소3-22	일반도로	소2-6	96.1.10
기정	소로	3	1	6	국지도로	36	대1-5	소3-19 종점	일반도로		96.1.10
기정	소로	3	2	6	국지도로	89	소2-5	소2-4	일반도로	소3-20 소3-21	96.1.10
기정	소로	3	3	6	국지도로	89	소2-5	소2-4	일반도로		96.1.10
기정	소로	3	4	6	국지도로	102	대1-5	소3-22	일반도로	소3-5	96.1.10
기정	소로	3	5	6	국지도로	115	소3-22	대1-8	일반도로	소3-4	96.1.10
기정	소로	3	19	4	국지도로	4	소2-4	소3-1 종점	일반도로		96.1.10
기정	소로	3	20	4	국지도로	111	대1-5	소3-3	일반도로	소3-2	96.1.10
기정	소로	3	21	4	국지도로	81	대1-5	소3-3	일반도로	소3-21	96.1.10
기정	소로	3	22	4	국지도로	141	대1-5	대1-8	일반도로	소3-22	96.1.10

## 2) 주차장

## ① 주차장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시 설 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	1	주차장	항동 58-96	-	6,495.6	6,495.6	-

## ② 주차장 결정 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경 내용	변경 사유
1	주차장	· 주차장 신설	· 주민들의 생활 편의를 위한 주차장 신설

## 3) 학교: 변경 없음

구분	도면 표시 번호	시 설 명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			비 고
					기 정	변 경	변경후	
기정	1	연안 초등학교	초등학교	항동 27-74	17,657	-	17,657	인교위8 (84.2.2)

## 4) 기타시설 : 해당사항 없음

## 2. 획지 및 건축물 등에 관한 부분

## 가. 가구 및 획지의 규모에 관한 도시계획결정조서

## 〈B용지〉

가구번호	가구면적 (㎡)	행정구	행정동	본번	부번	면적(㎡)	비 고
13	12,327.0	중구	항동7가	58	3	3,767.1	
		중구	항동7가	58	4	3,563.1	
		중구	항동7가	58	46	393.1	
		중구	항동7가	58	55	165.8	
		중구	항동7가	58	59	1,039.9	
		중구	항동7가	58	67	420.0	
		중구	항동7가	58	72	651.7	
		중구	항동7가	58	73	476.0	
		중구	항동7가	58	89	386.8	
		중구	항동7가	58	93	394.7	
		중구	항동7가	58	94	388.4	
		중구	항동7가	58	102	285.7	
		중구	항동7가	58	107	394.7	
15	12,355.0	중구	항동7가	58	12	3,128.7	
		중구	항동7가	58	70	999.6	
		중구	항동7가	58	83	3,634.6	
		중구	항동7가	58	84	1,463.4	
		중구	항동7가	58	104	3,128.7	
22	12,360.0	중구	항동7가	58	20	10,998.5	58-98과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	98	1,361.5	58-20과 공동개발권장
23	12,236.8	중구	항동7가	58	30	1,122.9	58-61과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	61	3,306.0	58-30과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	62	626.3	
		중구	항동7가	58	63	1,653.0	
		중구	항동7가	58	64	2,313.9	
		중구	항동7가	58	140	618.6	
		중구	항동7가	58	141	618.6	
		중구	항동7가	58	142	296.2	58-143,147과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	143	344.6	58-142,147과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	144	348.5	58-145와 공동개발권장
		중구	항동7가	58	145	300.2	58-144와 공동개발권장
		중구	항동7가	58	146	341.3	58-148과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	147	125.9	58-142,143과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	148	346.7	58-146과 공동개발권장

## 〈C1용지〉

가구번호	가구면적 (㎡)	행정구	행정동	본 번	부 번	면적(㎡)	비 고
2	11,163.5	중구	항동7가	27	20	428.4	
		중구	항동7가	27	22	652.9	
		중구	항동7가	27	23	217.9	
		중구	항동7가	27	38	658.6	
		중구	항동7가	27	40	329.3	27-41과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	41	329.3	27-40과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	42	369.3	27-43과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	43	362.6	27-42와 공동개발권장
		중구	항동7가	27	44	362.6	
		중구	항동7가	27	112	330.6	
		중구	항동7가	27	114	506.1	
		중구	항동7가	27	191	217.9	
		중구	항동7가	27	192	217.9	
		중구	항동7가	27	200	5,347.6	
		중구	항동7가	27	201	420.8	27-202와 공동개발권장
		중구	항동7가	27	202	411.7	27-201과 공동개발권장
3	2,671.8	중구	항동7가	27	26	285.9	
		중구	항동7가	27	80	426.2	
		중구	항동7가	27	84	104.8	27-85와 공동개발권장
		중구	항동7가	27	85	89.3	27-84와 공동개발권장
		중구	항동7가	27	86	117.7	27-87,88과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	87	117.7	27-86,88과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	88	136.2	27-86,87과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	194	231.0	
		중구	항동7가	27	195	233.0	
		중구	항동7가	27	196	233.0	
		중구	항동7가	27	197	233.0	
		중구	항동7가	27	198	233.0	27-199와 공동개발권장
		중구	항동7가	27	199	231.0	27-198과 공동개발권장
4	1,534.1	중구	항동7가	27	26	285.9	
		중구	항동7가	27	90	337.2	
		중구	항동7가	27	113	390.4	
		중구	항동7가	27	122	520.6	
5	963.1	중구	항동7가	27	132	353.4	
		중구	항동7가	27	221	285.1	27-231과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	231	324.6	27-221과 공동개발권장
6	2,010.0	중구	항동7가	27	91	200.0	
		중구	항동7가	27	204	340.8	
		중구	항동7가	27	205	330.8	
		중구	항동7가	27	206	325.8	
		중구	항동7가	27	207	387.8	
		중구	항동7가	27	232	424.8	

가구번호	가구면적 (㎡)	행정구	행정동	본번	부번	면적(㎡)	비 고
7	1,403.4	중구	항동7가	27	215	232.9	27-216,217,218,219,220과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	216	235.9	27-215,217,218,219,220과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	217	232.9	27-215,216,218,219,220과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	218	232.9	27-215,216,217,219,220과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	219	235.9	27-215,216,217,218,220과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	220	232.9	27-215,216,217,218,219과 공동개발권장
8	2,328.1	중구	항동7가	27	92	613.6	
		중구	항동7가	27	103	155.4	
		중구	항동7가	27	109	380.8	
		중구	항동7가	27	208	537.7	27-209,210과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	209	321.8	27-208,210과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	210	318.8	27-208,209과 공동개발권장
9	1,190.3	중구	항동7가	27	211	294.8	27-212,213,214과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	212	297.8	27-211,213,214과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	213	298.9	27-211,212,214과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	214	298.8	27-211,212,213과 공동개발권장
10	6,743.7	중구	항동7가	27	128	422.1	
		중구	항동7가	27	222	6,321.6	
11	22,194.3	중구	항동7가	27	32	7,612.8	
		중구	항동7가	27	35	503.8	
		중구	항동7가	27	89	462.8	27-94,95와 공동개발권장
		중구	항동7가	27	93	661.1	
		중구	항동7가	27	94	132.2	27-89,95와 공동개발권장
		중구	항동7가	27	95	198.4	27-89,94와 공동개발권장
		중구	항동7가	27	97	132.2	27-98,99와 공동개발권장
		중구	항동7가	27	98	99.2	27-97,99와 공동개발권장
		중구	항동7가	27	99	99.2	27-97,98과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	100	198.4	
		중구	항동7가	27	110	198.3	
		중구	항동7가	27	111	454.2	
		중구	항동7가	27	119	165.3	27-120,121과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	120	99.2	27-119,121과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	121	128.6	27-119,120과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	129	363.6	
		중구	항동7가	27	130	499.2	
		중구	항동7가	27	132	353.4	
		중구	항동7가	27	137	290.9	
		중구	항동7가	27	185	330.0	
		중구	항동7가	27	186	354.3	
		중구	항동7가	27	234	332.7	
		중구	항동7가	27	236	2,713.0	
		중구	항동7가	27	237	5,397.5	
		중구	항동7가	27	238	249.5	
		중구	항동7가	27	252	153.4	

가구번호	가구면적 (㎡)	행정구	행정동	본번	부번	면적(㎡)	비 고
12	9,685.0	중구	항동7가	58	6	2,863.7	
		중구	항동7가	58	7	620.7	
		중구	항동7가	58	8	661.2	
		중구	항동7가	58	38	1,108.1	
		중구	항동7가	58	40	99.2	58-41과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	41	105.1	58-40과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	48	495.9	
		중구	항동7가	58	50	169.5	58-82,51과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	51	338.9	58-50,82와 공동개발권장
		중구	항동7가	58	54	531.9	
		중구	항동7가	58	56	378.5	
		중구	항동7가	58	57	719.3	
		중구	항동7가	58	69	340.0	
		중구	항동7가	58	71	615.2	
		중구	항동7가	58	74	234.0	
		중구	항동7가	58	75	329.5	
		중구	항동7가	58	82	169.4	58-50,51과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	92	234.4	
14	13,417.9	중구	항동7가	58	14	505.9	
		중구	항동7가	58	76	509.6	58-149와 공동개발권장
		중구	항동7가	58	77	483.4	
		중구	항동7가	58	86	1,487.8	
		중구	항동7가	58	99	550.4	
		중구	항동7가	58	105	548.9	
		중구	항동7가	58	106	858.6	
		중구	항동7가	58	110	280.1	58-111,112와 공동개발권장
		중구	항동7가	58	111	661.1	58-110,112과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	112	200.6	58-110,111과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	114	1,427.5	
		중구	항동7가	58	128	808.9	58-138,139와 공동개발권장
		중구	항동7가	58	129	673.3	58-130과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	130	733.2	58-129와 공동개발권장
		중구	항동7가	58	131	808.9	58-132와 공동개발권장
		중구	항동7가	58	132	808.9	58-131과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	133	808.9	
		중구	항동7가	58	138	555.8	58-139,128과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	139	556.1	58-138,128과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	149	150.0	58-76과 공동개발권장
16	1,924.0	중구	항동7가	87	1	370.2	
		중구	항동7가	87	2	393.4	
		중구	항동7가	87	3	393.4	
		중구	항동7가	87	4	393.4	
		중구	항동7가	87	5	373.6	

가구번호	가구면적 (㎡)	행정구	행정동	본번	부번	면적(㎡)	비 고
17	1,910.8	중구	항동7가	87	6	383.5	
		중구	항동7가	87	7	403.3	
		중구	항동7가	87	8	403.3	
		중구	항동7가	87	9	347.1	
		중구	항동7가	87	10	373.6	
18	1,794.9	중구	항동7가	87	16	598.3	
		중구	항동7가	87	17	239.1	
		중구	항동7가	87	18	314.8	
		중구	항동7가	87	20	359.2	
		중구	항동7가	87	21	283.5	
19	2,803.3	중구	항동7가	87	11	535.5	
		중구	항동7가	87	12	562.0	
		중구	항동7가	87	13	578.5	
		중구	항동7가	87	14	578.5	
		중구	항동7가	87	15	548.8	
20	16,523.8	중구	항동7가	58	22	3,305.8	
		중구	항동7가	58	60	1,654.0	
		중구	항동7가	58	79	332.5	
		중구	항동7가	58	80	346.3	
		중구	항동7가	58	81	1,134.8	
		중구	항동7가	58	91	203.3	
		중구	항동7가	58	100	257.3	58-115와 공동개발권장
		중구	항동7가	58	113	881.9	
		중구	항동7가	58	115	276.9	58-100과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	116	818.2	
		중구	항동7가	58	117	1,180.0	
		중구	항동7가	58	118	585.9	
		중구	항동7가	58	121	594.8	
		중구	항동7가	58	122	558.9	
		중구	항동7가	58	123	656.4	
		중구	항동7가	58	124	563.8	
		중구	항동7가	58	125	559.5	
		중구	항동7가	58	135	1,921.3	
		중구	항동7가	58	151	692.2	
21	7,048.3	중구	항동7가	58	32	955.1	58-120과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	90	1,578.2	
		중구	항동7가	58	97	561.0	
		중구	항동7가	58	108	289.4	58-119와 공동개발권장
		중구	항동7가	58	109	1,039.2	58-150과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	119	506.0	58-108과 공동개발권장
		중구	항동7가	58	120	290.5	58-32와 공동개발권장
		중구	항동7가	58	126	1,366.3	
		중구	항동7가	58	150	462.6	58-109와 공동개발권장

## 〈C2용지〉

가구번호	가구면적 (㎡)	행정구	행정동	본번	부번	면적 (㎡)	비 고
24	11,704.3	중구	항동7가	27	48	5,847.2	27-51과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	51	5,857.1	27-48과 공동개발권장
25	11,712.0	중구	항동7가	27	54	5,847.4	27-124,125,184,230,250,251과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	124	342.5	27-54,125,184,230,250,251과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	125	342.5	27-54,124,184,230,250,251과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	184	2,588.0	27-54,124,125,230,250,251과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	230	621.5	27-54,124,125,184,250,251과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	250	1,231.3	27-54,124,125,184,230,251과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	251	738.8	27-54,124,125,184,230,250과 공동개발권장
26	11,615.1	중구	항동7가	27	59	5,148.7	27-134,135,187,188,227,229과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	134	516.0	27-59,135,187,188,227,229과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	135	377.1	27-59,134,187,188,227,229과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	187	3,877.2	27-59,134,135,188,227,229과 공동개발권장
		중구	항동8가	27	188	478.2	27-59,134,135,187,227,229과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	227	587.0	27-59,134,135,187,188,229과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	229	630.9	27-59,134,135,187,188,229과 공동개발권장
27	11,618.4	중구	항동7가	27	64	10,841.8	27-235와 공동개발권장
		중구	항동7가	27	235	776.6	27-64와 공동개발권장
28	11,574.2	중구	항동7가	27	69	9,363.2	27-138,139와 공동개발권장
		중구	항동7가	27	138	1,217.8	27-69,139와 공동개발권장
		중구	항동7가	27	139	993.2	27-69,138과 공동개발권장

## 〈C3용지〉

가구번호	가구면적 (㎡)	행정구	행정동	본번	부번	면적(㎡)	비 고
1	23,254.0	중구	항동7가	59	-	4,173.9	
		중구	항동7가	60	-	2,539.2	
		중구	항동7가	64	1	7,649.3	64-2,4,5,6,7과 공동개발권장
		중구	항동7가	64	2	920.5	64-1,4,5,6,7과 공동개발권장
		중구	항동7가	64	3	1,601.7	
		중구	항동7가	64	4	429.8	64-1,2,5,6,7과 공동개발권장
		중구	항동7가	64	5	1,218.4	64-1,2,4,6,7과 공동개발권장
		중구	항동7가	64	6	493.2	64-1,2,4,5,7과 공동개발권장
		중구	항동7가	64	7	4,078.0	64-1,2,4,5,6과 공동개발권장
		중구	항동7가	64	8	150.0	



## 〈D용지〉

가구번호	가구면적 (㎡)	행정구	행정동	본 번	부 번	면적(㎡)	비 고
29	11,582.1	중구	항동7가	27	74	11,582.1	

## 〈특별계획구역〉

가구번호	가구면적 (㎡)	행정구	행정동	본 번	부 번	면적(㎡)	비 고
30	91,213.6	중구	항동7가	27	107	89,970.6	27-131과 공동개발권장
		중구	항동7가	27	131	1,243.0	27-107과 공동개발권장

나. 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 배치, 형태, 색채, 건축선에 관한 도시계획결정조서

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
B, C1, C2, C3, C4, P	B, C1, C2, C3, C4, P	용도	권장 용도 · 별표-1의 권장용도
			허용 용도 · 별표-1의 허용용도
			불허 용도 · 별표-1의 불허용도
		건 폐 율	· 별표-1의 건폐율
		용 적 률	· 별표-1의 용적률
		높 이	· 별표-1의 높이
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 외벽               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 전후면과 측면은 동일계통의 재료, 색채 사용</li> <li>- 15m이상 가로에 개구부가 없는 벽면을 노출할 수 없음</li> <li>- 근린생활시설 및 관광숙박시설의 경우 전면도로에 접한 1층 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리하도록 함</li> <li>- 옥상부는 냉각탑, 물탱크등 건축설비가 노출되지 않도록 함</li> </ul> </li> <li>· 구조               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 무피복 철골조, 컨테이너등의 구조 등의 거부감을 주는 구조형식은 불허함</li> </ul> </li> <li>· 1층바닥높이               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 출입구는 가능한 출입을 위한 계단의 설치를 배제하도록 하나, 부득이하게 계단이 필요한 경우 장애인 편의시설 및 설비의 설치기준에 관한 규정에 적하하게 경사로를 설치하도록 함</li> <li>- 1층 바닥 마감높이와 도로 바닥 마감높이와의 차이는 10cm 이내로 함</li> </ul> </li> </ul>
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2이상의 도로와 면하고 있는 획지의 건축물은 넓은 도로에 면한 방향을 전면으로 하며, 건축물의 주개구부가 있는 건축물의 전면이 주도로를 향하도록 함</li> <li>· 건축물의 배치를 통한 전면 및 측면공지의 공공제공을 위해 후면공지 조성을 피함</li> </ul>
		색 채	· 별표-2의 건축물의 색채
		건 축 선	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 50m 이상 도로 : 6m</li> <li>· 20~50m 미만 도로 : 4m</li> <li>· 8~20m 미만 도로 : 2m</li> <li>· 8m 미만 도로 : 1m</li> <li>※ C2구역 공공조경 조성 건축선 : 10m</li> </ul>

다. 기타사항에 관한 도시계획결정조서

## ■ 대지 내 공지

용도	도면 표시	계 획 내 용	
B, C, P	B, C, P	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전면도로 경계선 또는 필지 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지내 공지로서 일반에게 항시 개방되는 공지로써, 접한 도로의 보도와 전면공지의 높이 차이가 없어야 함</li> <li>· 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며, 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 및 진열장, 적치물 등 설치금지.</li> <li>· 포장패턴은 연접보도의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 동일 색채 및 재질을 사용토록 권장</li> <li>· 전면공지에는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 차량진입 방지용 블라드 설치</li> <li>· 전면공지는 대지면적에 산입되며, 전면공지에 의한 보도확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행함</li> </ul>
		공공조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 조례에서 정하는 식재기준에 따라 식재하여야 하며, 보행이 가능한 구조로 하여야 함.(시화·시목 및 유실수 식재를 권장)</li> <li>· 접한 도로의 보도와 공공조경 내 보행로의 높이 차이가 없어야 함</li> <li>· 공공조경 면적은 조경면적에 포함됨</li> </ul>
		공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 교차로에 접한 대지는 각각부에 그 외 대지는 대지경계선을 기준으로 주된 도로에 연접하여 배치하여야 하며, 대지별 분산 배치가 되지 않도록 한다. 단, 대지의 조건상 분산 배치를 할 필요가 있다고 허가권자가 인정한 경우에는 허가권자가 지정하는 위치에 공개공지 설치 가능</li> <li>· 공개공지는 건축선 후퇴부분(전면공지, 공공조경)과 연계되어 쾌적한 보행공간이 되도록 하여야 한다</li> </ul>
		차폐조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공용주차장이나 부설 주차장 등이 도로와 면한 부분에는 건축한계선 대지안쪽으로 차폐조경 설치 (진입로 제외)</li> <li>· 다음 기준의 식수대(植樹帶)를 설치하고, 조례 기준에 따라 교목 및 관목을 식재 할 것               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 폭 20M 이상의 도로변: 폭 2M 이상의 식수대</li> <li>- 기타 도로변 : 폭 1M 이상의 식수대</li> </ul> </li> </ul>

### ■ 교통처리계획

용도	도면 표시	계 획 내 용	
B, C, P	B, C, P	차량 동선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개별필지의 진출입은 연접 도로 중 폭이 좁은 도로에서의 진출입 권장</li> <li>• 원활한 진출입이 이루어지도록 진출입구는 도로와 직각교차되도록 하며, 교차부에서 30m이상 이격하여 배치될 수 있도록 교차부의 30m 이내구간은 차량의 진출입을 금지, 필지의 차량출입변이 30m 미만인 경우에는 교차부에서 10m이내 차량진출입금지(단, 필지의 규모가 협소하여 차량진출입이 불가피한 경우에는 예외를 인정)</li> </ul>
		주차 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2개 이상의 도로에 면한 경우 폭이 좁은 도로에 주차통로 설치</li> </ul>

### ■ 경관 계획

용도	도면 표시	계 획 내 용	
B, C, P	B, C, P	스카이라인	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C3, 특별계획구역의 대형 필지를 고층으로 하고 해안쪽의 소형 필지로 점차 낮아지는 스카이라인계획 수립</li> <li>• 간선도로의 개방감을 확보하기 위하여 탑상형 배치 권장</li> </ul>
		야간조명	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지상 16층 이상의 건축물은 건물외벽 및 주변환경(조형물, 보도바닥)에 조명을 투시하는 등 야간환경조명을 설치 권장</li> </ul>
		가로안내물	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 안내표지(Sign) 체계 중 도시안내표지, (다방향)유도표지, 공공표지(픽토그램), 시민게시판 등 공공안내표지는 기본적으로 “도시개성창조사업 디자인 편람”에 입각하여 설계함으로써 인천시의 정체성확립에 부응토록 함.</li> </ul>
		건축물 색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 별표-2의 건축물의 색채</li> </ul>
		담장	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 담장 설치시 높이 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리로 조성</li> </ul>
		간판 및 광고물	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건물에서 사용되는 안내판 및 광고물의 설치 가능한 건물의 1층 출입구 부근에 종합안내판으로 설치하여 가로의 미관을 보호할 것을 적극 권장</li> <li>• 건물 상단부의 벽면에 설치되는 광고물은 공공정보, 건물명 등 1개에 한하여 허용</li> <li>• 대상지내의 건축물에는 옥상광고물을 설치할 수 없으나 광고물심의위원회의 심의를 거쳐 공익의 목적 등이 인정되고 가로의 미관상 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 허용</li> </ul>

※ 상기내용 이외의 부분은 이 후에 수립되는 수변경관계획 및 관련계획 등을 준용토록 함

■ 기타사항(지구단위계획의 운용 등)

- 본 지구단위계획에서 정하지 않은 사항은 관련법령 및 규정 등의 기준을 준용토록 함
- 본 지구단위계획의 내용이 관련법령의 내용과 서로 다른 경우에는 강화된 내용을 따르도록 함

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서

■ 개요

구 분	위 치	면적(㎡)	지 정 목 적
항동1-2 특별계획구역	27-107,131	91,213.6	· 대지소유자의 개발프로그램이 미확정된 대규모 대지로, 하나의 대지안에 여러기능의 건축물 입지가 예상되는 등 계획적 관리가 필요한 지역

■ 계획 내용

용 도	용 적 륜	건축선	공개공지	공공보행통로	비고
	기준/허용/상한				
· 업무시설, 판매및영업시설, 문화및집회시설 중 전시장, 주거복합	400/500/600 (용적률 및 인센티브 적용기준은 C용도 적용항목에 따른다)	6m	공원형태의 공개공지 조성 (폭30m)	공공보행통로 조성(폭10m)	· 도면 참조

[별표 1]

## 건축물에 관한 사항

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율 (%)	기준/허용/상한 용적률 (%)	최고/최저높이 (층)
B	• 근린 생활 시설	• 법률 및 조례의 용도지역지구에서 허용하는 용도 중 불허용도가 아닌 것	• 법률 및 조례의 용도지역지구에서 허용하는 용도 • 위락시설, 단독주택, 자동차관련시설	60이하	400/500/600	- / 2층
C1	• 근린 생활 시설 • 판매 및 영업시설	• 법률 및 조례의 용도지역지구에서 허용하는 용도 중 불허용도가 아닌 것	• 법률 및 조례의 용도지역지구에서 허용하는 용도 • 단독주택	60이하	400/500/600	- / 2층
C2	• 업무시설 • 문화 집회시설	• 법률 및 조례의 용도지역지구에서 허용하는 용도 중 불허용도가 아닌 것	• 법률 및 조례의 용도지역지구에서 허용하는 용도 • 단독주택	50이하	400/500/600	- / 3층
C3	• 판매 및 영업시설	• 법률 및 조례의 용도지역지구에서 허용하는 용도 중 불허용도가 아닌 것	• 법률 및 조례의 용도지역지구에서 허용하는 용도 • 단독주택	60이하	400/500/600	- / 2층
D	• 지정 용도 - 학교	-	• 학교이외의 용도	60이하	250	- / 2층
P	• 지정 용도 - 주차장법 및 인천광역시 조례에 의한 주차장	-	• 지정 용도 이외의 용도	주차장법 및 인천광역시 주차장설치 및 관리조례에 의함		

## ■ 주거복합건축물의 용적률

당해 건축물의 연면적에 대한 주거용으로 사용되는 부분의 면적의 비율	적용 용적률		비 고
	기존 아파트 재건축	신 축	
30% 미만	600% 이하	600% 이하	
30% 이상 ~ 40% 미만	580% 이하	580% 이하	
40% 이상 ~ 50% 미만	525% 이하	525% 이하	
50% 이상 ~ 60% 미만	470% 이하	-	
60% 이상 ~ 70% 미만	415% 이하	-	

※ 오피스텔의 경우는 바닥면적 합계의 1/2을 주거용으로 사용되는 부분의 면적으로 산정 (기존 아파트 재건축시는 제외)

■ 허용용적률 적용 항목 및 기준

구분	인센티브 항목	적용기준	용적률 완화	내 용
대지에 관한 사항	공동개발	기준용적률*5%	20%	· 인접대지와 공동개발시 적용
용도에 관한사항	권장 용도	기준용적률*5%	20%	· 건축연면적의 30%권장용도 준수시 적용
대지내 공지에 관한 사항	공공보행통로 전면공지	기준용적률*1.5*(공공시설부지제공면적/잔여대지면적)	10%	· 보행통로로서 제공하는 경우
	대지내 통로	폭 2.5m 이상	5%	· 보행통로를 제공
	쌈지공원 (휴식공간)	기준용적률*2.5%	10%	· 쌈지공원으로 조성하여 일반인 출입이 가능한 경우
	공개공지 또는 공개공간	(의무면적초과면적*50%)/대지면적	10%	· 대지내 공개공지를 의무면적이 상 확보하는 경우
건축물의 형태 및 외관에 관한 사항	탑상형 건물	기준용적률*5%	20%	· 탑상형으로 건축하는 경우
	건축물의 색채	기준용적률*1.25%	5%	· 건축물의 색채 권장 사항 준수시 적용
	야간환경 조명	기준용적률*1.25%	5%	· 건축물의 야간환경조명 권장 사항 준수시 적용
주차에 관한 사항	공동 주차출입구	기준용적률*2.5%	10%	· 인접대지와 공동으로 주차출입구를 이용하는 경우
	공동주차장	기준용적률*2.5%	10%	· 인접대지와 공동으로 주차장을 설치하는 경우
합계	-	-	125%	-

- ※ 1) 각 항목별 완화적용률은 기준용적률의 5%를 초과할 수 없다.  
 2) 완화되는 용적률의 합은 지구단위계획에서 지정하는 허용용적률을 초과할 수 없다.  
 3) 탑상형 건물이라 함은 건축물의 단변과 장변의 비율이 4분의 1이상인 건축물을 말한다.  
 4) 인센티브 항목별 중복 적용 불가.

■ 상한용적률 적용 항목 및 기준

- 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제46조에 의한 공공시설부지로 제공시 산출된 용적률
- 허용용적률\*  $\{1+1.5*(\text{공공시설부지로 제공하는 면적}) \div \text{공공시설부지제공후의 대지면적}\}$  이내

※ 산출식에 의해 산출된 용적률은 별표-1의 지구단위계획에서 지정하는 상한용적률을 초과할 수 없다.

## [별표 2]

## 건축물의 색채 분류표

용도	도면 표시	건 축 물 의 색 채
B, C	B, C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 원색의 사용을 금하며(강조색은 가능) 저채도 색채를 사용</li> <li>• 건축물의 좌우배면은 전면색채와 동일계통의 색채를 사용</li> <li>• 검정색 계통의 외벽 마감재료 사용을 지양하여 밝고 명량한 분위기의 도시경관 형성(단 강조색은 가능)</li> <li>• 옥탑 및 기타 부속 건축물 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장</li> <li>• 옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 인천시 도시개성창조사업(C.I.P) 운용관리지침의 기준을 준용토록 함               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화된 디자인 계획</li> </ul> </li> </ul>

## ※ 색채의 분류

- 색채의 분류는 주조색, 보조색, 강조색 등 3가지로 분류하며, 이들 색채의 적절한 사용을 통하여 다양하면서도 통일감 있는 도시환경이 조성될 수 있도록 함
  - 주조색 : 대상지내 건축물의 도로변에 접하는 가장 잘보이는 면에 배색되어 시각적 인상을 결정하는 색으로서 외벽면적의 70%이상을 차지
  - 보조색 : 주조색보다는 좁은 면적에 배색되어 주조색과 조화를 이루면서 전체적으로 조화를 이루어 전체적인 변화를 주는 색으로서 외벽면적의 10~30%를 차지
  - 강조색 : 건축물의 선이나 점같이 매우 좁은 면의 특히 강조할 곳에 배색되어 주조색이나 보조색과 강한 대비를 이루면서 전체에 활력을 주고 변화를 주는 색이며 외벽면적의 10%미만을 차지

5. 지형도면 : 별첨(생략 : 열람장소에 비치된 도서와 같음)