

인천광역시고시 제2014-21호

도시관리계획(효성지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

도시관리계획(효성지구 지구단위계획) 결정(변경)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의하여 결정 및 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 도시관리계획에 관한 지형도면을 고시합니다.

관계서류는 인천광역시청 도시계획과(☎440-4624), 계양구청 도시정비과(☎450-5634)에 비치하고 일반인에게 보입니다.

2014. 01. 27.

인 천 광 역 시 장

1. 결정취지 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제4호 마목에
해당하는 지구단위계획 변경 결정 사항

2. 도시관리계획 결정(변경)

가. 주요 지구단위계획 결정(변경)

- 용도지역 : 변경 없음
- 도시계획시설
 - 도로(신설) : 소로 4개 노선, 주차장(신설) : 1개소(427㎡)
 - 공공공지(신설) : 1개소(380㎡)
- 건축물에 관한 계획

특별계획구역 폐지

① 30,269.1㎡(북측)

② 19,850.4㎡(남측)

→

- 가구 및 획지계획

- 건축물에 관한 계획

나. 도시관리계획(효성지구 지구단위계획) 결정(변경)(안) 조서

1) 기반시설에 관한 결정(변경) 조서

가) 교통시설

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주요 경과 지	최초 결정 일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)								
신설	소로	3	5	6	국지도로	105	중1-39	소2-8	일반도로	-	-	
신설	소로	3	6	6	국지도로	101	소1-6	소1-4	일반도로	-	-	
신설	소로	3	7	6	국지도로	56	소2-7	소3-7	일반도로	-	-	
신설	소로	3	8	6	국지도로	121	소1-3	효성동 672	일반도로	-	-	

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-5	• 노선신설 - 폭원 : 6m, 연장 : 105m	◦ 지구단위계획구역내 기 이용 중인 도로현황 반영하고 원활한 교통흐름을 위하여 노선신설
-	소로 3-6	• 노선신설 - 폭원 : 6m, 연장 : 101m	◦ 지구단위계획구역내 기 이용 중인 도로현황 반영하고 원활한 교통흐름을 위하여 노선신설
-	소로 3-7	• 노선신설 - 폭원 : 6m, 연장 : 56m	◦ 지구단위계획구역내 원활한 교통흐름을 위하여 노선신설
-	소로 3-8	• 노선신설 - 폭원 : 6m, 연장 : 121m	◦ 지구단위계획구역내 기 이용 중인 도로현황 반영하고 원활한 교통흐름을 위하여 노선신설

○ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	2	주차장	효성동 665-1 일원	-	427	427	-	

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
2	주차장	• 신설 : 면적 427㎡	◦ 도로변 불법주차 방지하고 부족한 주차 공간을 마련하기 위하여 주차장을 신설함

나) 공간시설

○ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	4	공공공지	효성동 669-2 일원	-	380	380	-	

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
4	공공공지	• 신설 : 면적 380㎡	◦ 주민 휴식공간 마련을 위하여 공공공지를 신설함

2) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

가) 일반사항(계획기준)

(1) 개발 규모

- 지구단위계획구역 내에서는 획지 및 건축물 등에 관한 결정도, 조서상 제시된 획지 및 공동개발을 기준으로 개발
- 최대개발규모가 상이한 대지의 공동개발시 대지면적의 최대한도는 넓은 면적이 속하는 대지의 최대개발규모 제한을 따름
- 최대개발규모 적용예외 사항
 - 기 개발된 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우
 - 특별계획구역 및 공동개발(지정·권장), 획지계획이 수립된 필지
- 적정 및 최대 개발규모

구분	적정개발규모(㎡)	최대개발규모(㎡)	비고
20m 이상 주도로변	600~800	2,000	셋별로, 안남로, 봉화로변
20m 이하 이면도로변	300~400	1,100	이면도로변
운영방식	권장	규제	

(2) 획지계획

- 지구단위계획구역내 획지계획은 반드시 필요한 지역에 한하여 지정
 - 간선변 등 개발규모를 엄격히 제어할 필요가 있는 지역에 지정
- 획지계획 수립시 획지내 필지들은 개별건축이 규제되고 획지규모로 공동개발을 원칙으로 함
 - 도시관리계획 결정사항으로서 획지단위 개발을 원칙으로 하며, 개별건축 불가
- 기정시가지의 정비는 획지 지정보다 공동개발 지정·권장, 자율적 공동개발 등의 기법 적용함
- 획지계획을 준수한 대지는 [별표 9]에서 정한 용적률 완화 인센티브를 부여

(3) 공동개발

공동 개발 (지정)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공동개발(지정)로 계획된 필지들은 건축물을 공동으로 건축하여야 함 ◦ 공동개발은 다음의 각 호에 해당하는 경우에 지정 <ul style="list-style-type: none"> - 기공동건축 또는 동일소유자 필지로서 적정개발규모 확보 및 정형화가 필요한 경우 - 계획적 개발유도가 필요한 필지 및 접근로가 없거나 접근성이 극히 불량한 필지 - 공공시설 및 건축선계획 등에 의해 필지의 규모가 작아짐으로써 단독개발이 곤란한 경우 ◦ 공동개발(지정)을 이행할 경우 [별표 9]에서 정한 용적률 완화 부여
공동 개발 (권장)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공동개발(권장)로 계획된 필지들에 대하여 공동개발을 이행할 경우 [별표 9]에서 정한 용적률 완화 부여 ◦ 공동개발은 다음의 각호에 해당하는 경우에 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 건축연한이 비슷한 노후건축물 - 공공시설 및 건축선계획 등에 의해 규모가 작아진 필지 - 대지의 지형, 형상 등이 불량하거나 접근성이 특히 불량한 필지 - 대규모 재건축 등을 위해 토지소유자들이 자발적으로 공동개발을 추진하는 경우

(4) 필지의 분할 및 교환(권장사항)

- 필지분할가능선이 계획된 필지에서 분할할 경우 분할가능선이 계획된 위치에 따라 필지 분할
- 필지교환가능선은 필지 형태를 정형화하고 필지의 효율성을 증진하기 위하여 인접한 각 필지와 상호 교환이 가능하도록 위치를 지정한 선으로 필지교환가능선이 계획된 필지에서 필지를 교환할 경우 계획된 위치의 필지를 상호 교환
- 필지분할가능선 및 필지교환가능선 준수시 [별표 9]에서 정한 용적률 완화 부여

(5) 블록단위공동개발(권장사항)

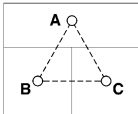
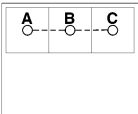
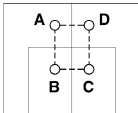
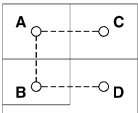
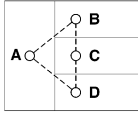
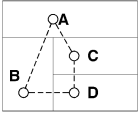
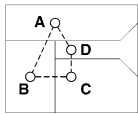
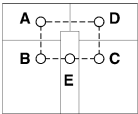
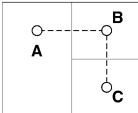
- 선계획을 전제로 개발사업이 가능하도록 블록단위공동개발(권장) 설정
- 개별 필지단위 정비·관리를 원칙
- 토지소유자의 동의를 얻어 지구단위계획 변경을 제안할 경우 공동주택(APT) 건립을 허용하여 일체적 정비를 통한 주거환경 개선도모
 - 대상토지면적(국·공유지 제외)의 2/3이상에 해당되는 토지소유자가 당해 지구단위계획구역면적(국·공유지 제외)의 2/3이상에 해당되는 토지소유자의 동의를 득하여 지구단위계획변경을 제안할 경우 블록단위공동개발 가능

(6) 자율적 공동개발(권장사항)

- 지구단위계획지침도에서 별도의 표기가 없더라도 최대개발규모를 초과하지 않는 범위 내에서 토지소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발이 가능
- 형태는 '자율적 공동개발 예시안'을 참조하여 준수토록 하고, 다음에 해당하는 경우에는 불허(단, 구 도시계획위원회에서 인정하는 경우 제외)
 - 부정형(요철형, 과소형)대지 발생시 / 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3이상이 되는 경우
 - 차량진·출입 불가능 대지를 발생시킬 우려가 있는 경우
- 최대개발규모 이내에서 자율적 공동개발을 행할 경우 [별표 9]에서 정한 용적률 완화에 따른 인센티브를 부여토록 하고, 공동개발(지정·권장)이 지정된 대지가 공동개발(지정·권장)이 지정되지 않은 대지와 자율적 공동개발 시에는 공동개발에 따른 인센티브를 부여하지 아니함
- 부득이하게 최대개발규모를 초과할 경우에는 도시관리계획 변경절차 이행
- 자율적 공동개발시 인근에 불필요한 도로와의 공동개발도 인센티브를 부여

- 지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 건축하고자 하는 경우 구역 내의 지구단위계획 내용 적용

【 자율적 공동개발 예시안 】

 <p>(적용기준 1) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+A 공동개발(선행조건①만족)</p>	 <p>(적용기준 2) ①A+B 또는 B+C 공동개발 ②A+B+C 공동개발(단, 세장비 1:3 미만)</p>
 <p>(적용기준 3) ①A+B 공동개발 ②C+D 공동개발 ③(A+B)+(C+D) 공동개발(선행조건①②만족)</p>	 <p>(적용기준 4) ①A+C 공동개발 ②B+D 공동개발 ③(A+C)+(B+D) 공동개발(선행조건①②만족)</p>
 <p>(적용기준 5) ①B+C 또는 C+D 공동개발 ②B+C+D 공동개발(선행조건①만족) ③(B+C+D)+A 공동개발(선행조건②만족)</p>	 <p>(적용기준 6) ①C+D 공동개발 ②(C+D)+B 공동개발(선행조건①만족) ③(C+D+B)+A 공동개발(선행조건②만족)</p>
 <p>(적용기준 7) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+D 공동개발(선행조건①만족) ③(B+C+D)+A 공동개발(선행조건②만족)</p>	 <p>(적용기준 8) ①A+B 공동개발 ②C+D 공동개발 ③(A+B)+E 공동개발(선행조건①②만족) ④(C+D)+E 공동개발(선행조건①②만족) ⑤{(A+B)+E}+(C+D) 공동개발(선행조건③만족) ⑥{(C+D)+E}+(A+B) 공동개발(선행조건④만족)</p>
 <p>(적용기준 9) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+A 공동개발(선행조건①만족)</p>	

나) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

가정							변경								
도면 번호	가구 번호	가구면적	위치	대지 면적(㎡)	획지 면적 (㎡)	비고	가 번호	구 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	필 자 ¹⁾		비고			
										위치	면적 (㎡)	1단계	2단계		
B-1-01	B-1-01	30,269.1	34-39	238.0		특별개획 구역	-	B-1-01	8,485.5	효성동 97-7	214.0	-	공동개발 (권장)		
			34-41	45.0						효성동 96-2(A)	11.8	분할 (권장)	공동개발 (권장)		
			34-49	260.0						효성동 96-2(B)	172.2	-			
			34-50	276.0						효성동 97-8	315.0	보차혼용 도로	-		
			34-51	224.0						효성동 97-6	321.0	보차혼용 도로	-		
			34-52	216.0						효성동 97-9	31.0	효성동 97-1	330.0	-	공동개발 (지정)
			34-53	349.0						효성동 97	207.0	공동개발 (지정)			
			34-79	12.0						효성동 97-11	6.0	-			
			34-86	28.0						효성동 665-1(A)	35.6	-			
			34-88	24.0						효성동 665-37(A)	9.7	-			
			34-89	14.0						효성동 669(A)	49.0	보차혼용 도로	-		
			34-91	3.0						효성동 99	455.0	공동개발 (지정)	-		
			36-4	29.0						효성동 99-21	19.0				
			36-6	8.0						효성동 101-48	1.0				
			36-7	15.0						효성동 101-49	4.0				
			36-8	13.0						효성동 101-58	1.0	공동개발 (지정)	-		
			38-5	7.0						효성동 99-12	573.0	공동개발 (지정)			
			42-4	207.0						효성동 99-22	22.0	공동개발 (지정)	-		
			43-1	141.0						효성동 99-13	446.0	공동개발 (지정)	-		
			43-2	307.0						효성동 99-23	27.0	-	-		
			43-3	188.0						효성동 99-14	406.0	공동개발 (권장)	-		
			43-4	152.0						효성동 104-1	202.0	-	-		
			43-5	40.0						효성동 104-3	202.0	-	-		
			44-1	253.0						효성동 104-8	919.0	-	-		
			44-2	484.0						효성동 105	205.0	-	-		
			44-3	93.0						효성동 89-8	294.0	공동개발 (권장)	-		
			44-4	258.0						효성동 89-10	214.0	-	-		
			44-5	206.6						효성동 89-11	502.0	-	-		
			44-7	6.0						효성동 89-12	503.0	-	-		
			44-8	345.0						효성동 89-13	512.0	공동개발 (권장)	-		
			45	151.0						효성동 89-14	227.0	보차혼용 도로	-		
			45-2	342.0						효성동 89-18	2.0	보차혼용 도로	-		
			82-2	234.0						효성동 106-2	123.0	보차혼용 도로	-		
			83	121.0						효성동 106-12	2.0	보차혼용 도로	-		
			83-2	13.0						효성동 89-19	10.0	보차혼용 도로	-		
			84-1	267.0						효성동 113(A)	10.7	공동개발 (권장)	-		
			84-3	321.0						효성동113-1(A)	33.9				
			85	331.0						효성동 141-1	209.0	공동개발 (권장)	-		
			86	626.0						효성동 141-6	21.0		-		
			86-1	22.0						효성동 141-15	171.0		-		
			86-2	96.0						효성동 142-1	81.0		-		
										효성동 142-2	23.0	-	-		
										효성동 141-14	199.0	-	-		
										효성동 667	163.6	보차혼용 도로	-		

가정						변경									
도면 번호	가구 번호	가구 면적	위치	대지 면적 (㎡)	확지 면적 (㎡)	비고		가 구		확지 면적 (㎡)	필 지 ¹⁾		비고		
						1단계	2단계	번호	면적 (㎡)		위치	면적 (㎡)	1단계	2단계	
B-1-01	B-1-01	30,269.1	87-2	91.0		특별 계획 구역	-	<계속>	B-1-02	5,179.4		효성동 34-39	234.3	공동개발 (지정)	공동개발 (권장)
				효성동 34-41	42.7										
				효성동 34-49	260.0						공동개발 (지정)				
				효성동 34-86	28.0						-	공동개발 (권장)			
				효성동 34-50	276.0										
				효성동 34-51	224.0						공동개발 (지정)				
				효성동 34-88	24.0							공동개발 (지정)	공동개발 (권장)		
				효성동 34-52	216.0										
				효성동 34-89	14.0										
				효성동 36-6	8.0										
				효성동 36-7	15.0										
				효성동 36-4	29.0										
				효성동 36-8	13.0						공동개발 (지정)	공동개발 (권장)			
				효성동 42-4	206.0										
				효성동 38-5	1.9										
				효성동 34-53	349.0						-	-			
				효성동 668	171.0						보차혼용 도로	-			
				효성동 34-79	12.0										
				효성동 34-91	3.0										
				효성동 665-1(B)	18.0										
				효성동 665-1(C)	427.0						주차장	-			
				효성동 43-2	307.0						공동개발 (지정)	-			
				효성동 43-5	40.0										
				효성동 43-3	329.0						-	-			
				효성동 43-4	152.0						-	-			
				효성동 44-1	253.0						공동개발 (지정)	-			
				효성동 44-3	93.0										
				효성동 44-2	484.0						-	-			
				효성동 44-4	258.0						-	-			
				효성동 44-7	6.0						보차혼용 도로	-			
				효성동 44-8	345.0						-	-			
				효성동 45-2	340.5						-	-			
				효성동 93-2	43.0						공동개발 (지정)	-			
				효성동 94	422.0										
				효성동 669-3	37.0										
				효성동 669-4	3.7										
				효성동 95	155.0				-	공동개발 (권장)					
				효성동 665-1(D)	19.8				분할 (권장)						
				효성동 96-10	219.0				-	공동개발 (권장)					
				효성동 96-1(A)	65.1										
				효성동 96-1(B)	241.9				분할 (권장)	공동개발 (권장)					
				효성동 665-1(E)	82.1				분할 (권장)						
				효성동 96-6	236.0				-	공동개발 (권장)					
				효성동 665-1(F)	25.7				분할 (권장)						
				효성동 665-1(G)	139.7					공동개발 (권장)					
				효성동 96-4	200.0				-						
				효성동 106-7	100.0				-	-					
				효성동 106-11	19.0				보차혼용 도로	-					
				효성동 669(B)	73.0				보차혼용 도로	-					

기정						변경								
도면 번호	가구 번호	가구 면적	위치	대지 면적 (㎡)	확지 면적 (㎡)	비고		가 구 번호	구 면적 (㎡)	확지 면적 (㎡)	필 지 ¹⁾		비고	
						1단계	2단계				번호	면적 (㎡)	위치	면적 (㎡)
B-1-01	B-1-01	30,269.1	97	207.0		특별 계획 구역	-	B-1-04	3,263.3		효성동 45	151.0	-	-
			97-1	330.0							효성동 669-21	161.9	공공공지	-
			97-3	696.0							효성동 669-2(A)	218.1		
			97-6	321.0							효성동 83	106.1	공동개발 (지정)	-
			97-7	214.0							효성동 83-2	7.1		
			97-8	315.0							효성동 91-1	230.0	공동개발 (권장)	-
			97-9	31.0							효성동 91-10	124.0		
			97-11	6.0							효성동 91-2	129.0	공동개발 (지정)	-
			99	455.0							효성동 91-6	56.0		
			99-12	573.0							효성동 91-7	457.0	-	-
			99-13	446.0							효성동 91-8	218.0	공동개발 (지정)	-
			99-14	406.0							효성동 91-9	89.0		
			99-21	19.0							효성동 92	220.0	-	-
			99-22	22.0							효성동 93	298.0	-	-
			99-23	27.0							효성동 106-1(A)	420.0	분할 (권장)	-
			101-48	1.0							효성동 106-1(B)	375.0		
			101-49	4.0							효성동 106-5	3.1	-	공동개발 (권장)
			101-58	1.0							효성동 669-2(B)	50.9	분할 (권장)	
			104-1	202.0				효성동 86-1	22.0	공동개발 (지정)	공동개발 (권장)			
			104-3	202.0				효성동 84-3	321.0					
			104-8	919.0				효성동 82-2(A)	105.1	분할 (권장)	공동개발 (권장)			
			105	205.0				효성동 82-2(B)	128.9					
			106-1	814.0				효성동 87	215.0	공동개발 (지정)				
			106-2	123.0				효성동 87-2	91.0					
			106-3	56.0				효성동 669-2(C)	20.7	분할 (권장)				
			106-5	17.0				효성동 84-1	225.5	-	공동개발 (권장)			
			106-7	100.0				효성동 85	308.4	공동개발 (권장)				
			106-10	75.0				효성동 90-10	33.3		공동개발 (지정)	공동개발 (권장)		
			106-11	19.0				효성동 91-4	15.4					
			106-12	2.0				효성동 86	626.0	-	-			
			113	10.7				효성동 86-2	96.0	공동개발 (지정)	공동개발 (권장)			
			113-1	33.8				효성동 90-7	253.0					
			141-1	209.0				효성동 90-9	194.9	-	-			
			141-5	3.6				효성동 90-8	52.0	보차혼용 도로	-			
			141-6	21.0				효성동 89-15	228.0	-	공동개발 (권장)			
			141-14	199.0				효성동 89-1(A)	130.1	분할 (권장)				
			141-15	171.0				효성동 89-1(B)	173.9		공동개발 (권장)			
			142-1	81.0				효성동 89-4(A)	46.6	분할 (권장)				
			142-2	23.0				효성동 106-3(A)	8.9	보차혼용 도로	-			
			665-1	1,499.0				효성동 89-4(B)	361.6	보차혼용 도로	-			
			665-20	59.0				효성동 89-2	373.0	공동개발 (권장)	-			
			665-21	161.9				효성동 89-3	1,179.0					
			665-37	35.7				효성동 89-16	240.0	공동개발 (권장)	-			
			667	185.3				효성동 89-17	249.0					
			668	171.0				효성동 90	276.6	-	공동개발 (권장)			
			669	148.0				효성동 106-3(B)	7.7	-				
			669-1	41.0				효성동 90-1	8.0	공동개발 (지정)				
			669-2	319.6				효성동 90-4	283.0					
			669-3	37.0				효성동 90-3	157.9	-	공동개발 (권장)			
			669-4	50.0				효성동 90-5	173.5	공동개발 (권장)		-		
								효성동 90-6	201.0					

기정							변경									
도면 번호	가구 번호	가구 면적	위치	대지 면적 (㎡)	확지 면적 (㎡)	비고		가 구 번호	가 구 면적 (㎡)	확지 면적 (㎡)	필 자 ¹⁾		비고			
						1단계	2단계				번호	면적 (㎡)	위치	면적 (㎡)	1단계	2단계
B-6-01	B-6-01	19,850.4	113	5811.3				B-6-01	10,702.8		효성동 113(B)	4,585.5	-	-	블록 단위 공동 개발 (권장)	
			113-1	2,232.2							효성동 113-1(B)	2,131.6	-	-		
			114	283.0							효성동 137-1(A)	55.4	-	공동개발 (권장)		
			114-1	469.0							효성동 137-5	15.0	-			
			114-2	575.0							효성동 138-1(A)	275.5	분할 (권장)			공동개발 (권장)
			114-3	598.0							효성동 138-7(A)	51.8	분할 (권장)			
			114-4	6.0							효성동 138-2(A)	222.0	분할(권장)	-		
			116-1	89.0							효성동 138-2(B)	51.0	공동개발 (권장)	공동개발 (권장)		
			116-2	595.0							효성동 138	112.5				-
			133	392.0							효성동 138-6	102.0	-			
			133-1	34.0							효성동 138-1(B)	398.5	분할(권장)			
			134	668.0							효성동 138-7(B)	77.2	분할(권장)			
			135	536.0							효성동 138-3	265.0	-	-		
			136-1	1,214.0							효성동 138-4	217.0	-	-		
			136-4	98.0							효성동 138-5	217.0	-	-		
			136-11	66.0							효성동 141-2	215.0	-	-		
			136-12	17.0							효성동 141-9	211.0	-	-		
			136-13	21.0							효성동 141-10	246.0	-	-		
			136-15	1.0							효성동 141-11	374.0	-	-		
			136-16	35.0							효성동 141-13	241.0	-	-		
			136-17	24.0							효성동 163-4	3.0	보차혼용도로	-		
			136-18	16.0							효성동 166	222.0	공동개발(권장)	-		
			136-19	309.0							효성동 166-1	237.0				
			136-20	286.0							효성동 166-5	2.0	보차혼용도로	-		
			136-21	31.0							효성동 166-6	7.0	보차혼용도로	-		
			137-1	140.0							효성동 166-7	4.0	보차혼용도로	-		
			137-4	88.0							효성동 166-9	3.0	보차혼용도로	-		
			137-5	15.0							효성동 667-54	160.8	보차혼용도로	-		
			138	115.0							효성동 113(C)	57.8	공동개발(권장)	-		
			138-1	674.0							효성동 114-2	555.5				
			138-2	285.0							효성동 113(D)	183.6	공동개발(권장)	-		
			138-3	265.0							효성동 114-3	598.0				
			138-4	217.0							효성동 113(E)	65.2	-	공동개발 (권장)		
			138-5	217.0							효성동 116-1	89.0	-			
			138-6	102.0							효성동 116-2(A)	88.5	분할(권장)			
			138-7	129.0							효성동 116-2(B)	457.1				
			141-2	215.0							효성동 114	262.2	-	-		
			141-5	222.5							효성동 114-1	450.3	-	-		
			141-9	211.0							효성동 114-4	5.3	보차혼용도로	-		
			141-10	246.0							효성동 133(A)	144.2	-	공동개발 (권장)		
											효성동 136-19(A)	18.1	분할(권장)			
											효성동 134(A)	211.1	분할(권장)			
											효성동 134(B)	377.8				
											효성동 135	27.1	-	공동개발 (권장)		
											효성동 136-19(B)	11.3	분할(권장)			
											효성동 673	33.9	보차혼용도로	-		

기정						변경																
도면 번호	가구 번호	가구 면적	위치	대지 면적 (㎡)	확지 면적 (㎡)	비고		가 구 번호	면적 (㎡)	확지 면적 (㎡)	필 지 ¹⁾		비고									
						1단계	2단계				번호	면적 (㎡)	위치	면적 (㎡)	1단계	2단계						
B-6-01	B-6-01	19,850.4	141-11	374.0		특별 계획 구역	-	B-6-03	2,237.5		효성동 133(B)	129.5	-	공동개발 (권장)								
			141-12	403.0							효성동 133-1	13.6	-									
			141-13	241.0							효성동 136-1(A)	229.6	분할(권장)		공동개발 (권장)							
			163-4	3.0							효성동 136-1(B)	383.0	분할(권장)	공동개발 (권장)								
			166	222.0							효성동 136-18	16.0	-									
			166-1	237.0							효성동 136-16(A)	4.6	분할(권장)		공동개발 (권장)							
			166-5	2.0							효성동 136-16(B)	30.4										
			166-6	7.0							효성동 136-1(C)	601.4	분할(권장)									
			166-7	4.0							효성동 135	190.6	공동개발(지정)	공동개발 (권장)								
			166-9	3.0							효성동 136-19(C)	98.2										
			657-54	160.8							효성동 136-20	267.9	-									
			657-79	27.2							효성동 137-1(B)	51.6	-									
			672	359.2							효성동 136-17	24.0	-									
			672-6	6.0							효성동 137-4(A)	50.5	분할(권장)	도로								
			673	157.0							효성동 137-4(B)	37.5										
			673-1	36.0							효성동 136-11	40.2	도로	-								
			673-2	42.0							효성동 136-21	25.4	도로	-								
			673-3	18.2							효성동 673-1	2.7	도로	-								
			B-2-01	B-2-01	4,645.2						42	450.0		공동 개발 (지정)	-	B-2-01	4,638.6		효성동 136-12	17.0	도로	-
											42-6	49.0							효성동 136-15	1.0	도로	-
43-7	109.6					효성동 136-13	21.0	도로	-													
47	223.0					효성동 42	447.6	공동개발 (지정)	-													
668-2	136.9					효성동 42-6	44.8															
31-10	54.6					공동 개발 (권장)	-				효성동 43-7	109.6	공동개발 (권장)	-								
50	551.8										효성동 47	223.0										
31-10	569.4					-	공동 개발 (권장)				효성동 668-2	136.9										
51-5	107.0					공동 개발 (지정)					효성동 31-10	54.6	공동개발 (권장)	-								
51-8	40.0										효성동 50	551.8										
51-29	2.0										효성동 31-10	569.4	-	공동개발 (지정)								
51-30	9.0										효성동 51-5	107.0	공동개발 (지정)									
52	327.0					-					-	효성동 51-8			40.0							
51-2	380.0					공동 개발 (지정)					효성동 51-29	2.0										
51-3	5.7										효성동 51-30	9.0	-	-								
53	1,630.2										효성동 52	327.0	공동개발 (지정)									
								효성동 51-2	380.0													
								효성동 51-3	5.7	공동개발 (지정)												
								효성동 53	1,630.2													

주1) 필지면적은 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 시행령」 제5조 정하는 바에 따라 구획되는 토지의 등
록단위 면적을 표기를 하나, 예외적으로 분할가능선과 도시계획시설선으로 분할되는 경우에는 분할된 면
적을 표기하였음

3) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정(변경)조서

○ 신설

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
B-1-01 ~05	효성동 44-8일원 (결정도면 참조)	용 도	권장	[별표2] 권장용도 분류표상 2
			불허/허용	[별표2] 불허/허용용도 분류표상 B1
		건폐율		50% 이하
		용 적 률	기준	210% 이하
			허용	250% 이하
			상한	300% 이하
		높 이		-
		배치 및 건축선	■건축한계선	
			· 셋별로변, 주요 이면도로	3m, 2m
		형태	[별표4] 건축물의 형태	
		색채	[별표4] 건축물의 외관 중 색채	

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용			
			1단계		2단계	
B-6-01	효성동 113일원 (결정도면 참조)	용 도	권장	[별표2] 권장용도 분류표상 2		-
			불허/허용	[별표2] 불허/허용용도 분류표상 B1		아파트 및 부대복리 시설을 제외한 용도
		건폐율		50% 이하		
		용 적 률	기준	210% 이하		
			허용	250% 이하		
			상한	300% 이하		
		높 이		-		
		배치 및 건축선	■건축한계선		■건축한계선	
			· 봉화로 및 주요 이면도로	4m, 3m, 2m	· 봉화로 및 주요 이면도로	3m, 2m
		형태	[별표4] 건축물의 형태			
		색채	[별표4] 건축물의 외관 중 색채			

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
B-6-02 ~03	효성동 113일원 (결정도면 참조)	용도	권장 [별표2] 권장용도 분류표상 2
		불허/허용	[별표2] 불허/허용용도 분류표상 B1
		건폐율	50% 이하
		용적률	기준 210% 이하
			허용 250% 이하
			상한 300% 이하
		높이	-
		배치 및 건축선	■ 건축한계선 · 봉화로 및 주요 이면도로 3m, 2m
		형태	[별표4] 건축물의 형태
		색채	[별표4] 건축물의 외관 중 색채

4) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가) 차량동선에 관한 계획

구 분	기 정	변 경	비 고
도면번호	B-1-01	B-1-01	
	-	B-1-02	
	-	B-1-03	
	B-6-01	B-6-01	
	-	B-6-03	
계획내용	<ul style="list-style-type: none"> 주요 보조간선도로변(안남로, 샛별로, 봉화로) 및 주요 이면도로 교차로변 차량출입불허구간 설정 		
위치	결정도면 참조		

나) 대지 내 공지에 관한 결정(변경) 조서

구분	기 정	변 경	비고
전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> 보행공간 확보를 통한 보행환경개선 - 소로1-3, 소로1-6, 소로2-9, 소로2-31 : 폭 2m 가로경관 형성 - 안남로, 샛별로, 소로1-4, 소로1-5번, 중로3-68호선 (A-2-03)번 : 폭 3m 	<ul style="list-style-type: none"> 보행공간 확보를 통한 보행환경개선 - 소로1-3, 소로1-6, 소로2-7, 소로2-9, 소로2-31 : 폭 2m 가로경관 형성 - 안남로, 샛별로, 소로1-4, 소로1-5번, 중로3-68호선 (A-2-03)번 : 폭 3m 	건축 한계선 부분
쌈지형 공지	<ul style="list-style-type: none"> B-2-01 : 1개소 B-8-01 : 1개소 B-9-01 : 1개소 	<ul style="list-style-type: none"> B-2-01 : 1개소 B-6-01 : 1개소 B-8-01 : 1개소 B-9-01 : 1개소 	위치 지정

5) 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

가) 특별계획구역 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	B-1-01	특별계획 구역1	효성동 94일원	30,269.1	감)30,269.1	-	2010.3.22	
폐지	B-6-01	특별계획 구역2	효성동 113일원	19,850.4	감)19,850.4	-	2010.3.22	

나) 특별계획구역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
B-1-01	특별계획 구역1	<ul style="list-style-type: none"> 폐지 : 면적 30,269.1㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 특별계획구역 개발 가능성 저하로 특별계획구역을 폐지하고 계획적·체계적인 지구단위계획 정비
B-6-01	특별계획 구역2	<ul style="list-style-type: none"> 폐지 : 면적 19,850.4㎡ 	

[별표 2] 건축물 용도에 관한 계획 : 변경

(1) 건축물의 불허/허용용도 : 변경

- ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령’ 제71조 및 ‘인천광역시 도시계획조례’ 제35조에 의거 당해 용도지역에서 허용하는 용도일 지라도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다.
- 획지선 변경 또는 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 건축물용도가 적용될 경우에는 해당 불허용도를 동시에 적용

【 불허/허용용도 분류표 】

구 분	불 허 용 도	허 용 용 도
A1	<ul style="list-style-type: none"> • 제2종근린생활시설 중 안마원 • 위험물저장처리시설(주유소 제외) • 자동차관련시설 • 공장 • 교정 및 군사시설 • 발전시설 • 동물 및 식물관련 시설 	<ul style="list-style-type: none"> • ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 및 ‘인천광역시 도시계획조례’에서 허용되는 용도 중 불허용도를 제외한 용도
B1	<ul style="list-style-type: none"> • 제2종근린생활시설 중 안마원 • 위험물저장처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 공장 • 교정 및 군사시설 • 발전시설 • 동물 및 식물관련 시설 	<ul style="list-style-type: none"> • ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 및 ‘인천광역시 도시계획조례’에서 허용되는 용도 중 불허용도를 제외한 용도
P1	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도를 제외한 용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 자동차관련시설 중 주차장

주1) 건축법 시행령 별표1의 용도 참조

주2) 건축법 시행령 별표 1외 성기구취급점, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업은 불허

주3) 학교정화구역으로 설정되는 경우에는 ‘학교보건법 제6조’에 의거 본 건축물 용도계획보다 우선 적용(신설)

(2) 건축물의 권장용도 : 변경없음

3. 지형도면 : 별첨(생략 : 열람 장소에 비치). 끝.