

인천광역시 고시 제2017-10호

도시관리계획(지구단위계획: 연희1·2지구 등 7개 지구)결정(변경) 및 지형도면 고시

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조에 따라서 추진 중에 있는 도시관리계획 정비와 관련하여 도시관리계획(지구단위계획: 연희1·2지구 등 7개 지구)결정(변경)을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획 결정(변경)하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청 도시계획과(☎ 440-4622), 중구청 도시개발과(☎ 760-7516), 남구청 도시창생과(☎ 880-4486), 계양구청 도시정비과(☎ 450-5632), 서구청 도시개발과(☎ 560-4761)에 갖추두고 일반인에게 보입니다.

2017. 1. 16.

인천광역시장

1. 결정(변경)취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제5호의 지구단위계획 변경에 관한 계획

2. 위 치

- 가. 연희1·2지구: 서구 심곡동 248번지 일원
 나. 연희3지구: 서구 심곡동 303번지 일원
 다. 효성지구: 계양구 효성동 78-1번지 일원
 라. 장기지구: 계양구 장기동 6-18번지 일원
 마. 자유공원 주변지역지구: 중구 신포동 일원
 바. 개항기 근대건축물 밀집지역지구: 중구 항동6가 1 일원
 사. 수봉지구: 남구 승의4동 일원

3. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 조서

가. 연희1·2지구

1) 토지이용 및 시설에 관한 부분

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
계		783,089.7	-	783,089.7	100.0	
주거 지역	소계	715,319.7	-	715,319.7	91.3	
	제2종일반주거지역	538,260.5	감) 15,519.0	522,741.5	66.7	
	제3종일반주거지역	177,059.2	-	177,059.2	22.6	
	준주거지역	-	증) 15,519.0	15,519.0	2.0	
상업 지역	소계	67,770.0	-	67,770.0	8.7	
	일반상업지역	67,770.0	-	67,770.0	8.7	

- 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	서구 심곡동 248번지 일원	제2종 일반주거 지역	준주거 지역	15,519.0	○ 상업적 활동의 보완을 통한 역세권 활성화를 위해 용도 지역 변경

2) 획지 및 건축물 등에 관한 부분

○ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

- 2-26가구: 단독주택용지(B용도) → 근린생활시설용지(I용도)

기 정 (B용도)					변 경 (I용도)				
가구 번호	가구면적 (㎡)	획 지		비 고	가구 번호	가구면적 (㎡)	획 지		비 고
		위치	면적(㎡)				위치	면적(㎡)	
2-26	11,590.1	1	246.5	2필지로 대지분할 (권장)	2-26	11,590.1	1	246.5	2필지로 대지분할 (권장)
		3	1,120.0				3	1,120.0	
		4	379.0				4	379.0	
		5-1	718.1	공동개발 (권장)			5-1	718.1	공동개발 (권장)
		5-2	438.1				5-2	438.1	
		6	1,128.8				6	1,128.8	
		7	1,374.2	2필지로 대지분할 (권장)			7	1,374.2	2필지로 대지분할 (권장)
		8	481.6				8	481.6	
		9	245.5				9	245.5	
		10	2,148.4	공동개발 (권장)			10	2,148.4	공동개발 (권장)
		11	285.8				11	285.8	
		12	318.4				12	318.4	
		13	703.4	17획지와 공동개발 (권장)			13	703.4	17획지와 공동개발 (권장)
		14	400.8				14	400.8	
		15	823.6				15	823.6	
		17	777.9	14획지와 공동개발 (권장)			17	777.9	14획지와 공동개발 (권장)

- 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정(변경)조서
 - 2-26가구: 단독주택용지(B용도) → 근린생활시설용지(I용도)

도 면 번 호	위 치 (가구번 호)	구 분		계 획 내 용	
				기 정 (B용도)	변 경 (I용도)
2-26	2-26	용 도	지정용도	-	-
			권장용도	○ 별표1의 B 권장용도	○ 별표1의 I 권장용도
			허용용도	○ 별표1의 B 허용용도	○ 별표1의 I 허용용도
			불허용도	○ 별표1의 B 불허용도	○ 별표1의 I 불허용도
		건폐율		○ 60% 이하	○ 60% 이하
		용적률		○ 200% 이하	○ 200% / 400% / 500% (기준/허용/상한)
		높이		○ 5층 이하 (지상1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 층수 산정에서 제외)	-
		형 태		○ 별표2의 B	○ 별표2의 I
		배 치		○ 별표3의 B	○ 별표3의 I
		색 채		○ 별표4의 B	○ 별표4의 I
		건축선		○ 대외-19호선 중외-66호선 중외-2-191호선 변 → 건축한계선 2m	○ 대외-19호선 중외-66호선 중외-2-191호선 변 → 건축한계선 2m

- 기타사항에 관한 도시관리계획결정(변경)조서

도 면 번 호	위 치 (가구번호)	계 획 내 용		비 고
		기 정	변 경	
2-26	2-26	○ 별표5 B의 차량동선, 주차 시설, 전면공지, 대지 안의 조경, 간판 및 광고물	○ 별표5 I의 차량동선, 주차 시설, 전면공지, 대지 안의 조경, 간판 및 광고물	-

【별표1】 건축물 용도 분류표

○ 기 정

구 분	C	D		
지정용도	-	-		
권장용도	-	-		
허용용도	○ 관련 법규에 의하여 허용하는 건축물	○ 관련 법규에 의하여 허용하는 건축물		
불허용도	○ 근린생활시설 (단, 1층 및 2층에 설치하는 시설에 한하여 허용하며, 3층 이상은 기 허가된 건축물의 용도변경만 허용) ○ 판매 및 영업시설 ○ 전시장 ○ 위험물 저장 및 처리 시설	○ 공동주택 ○ 단독주택 ○ 숙박시설(관광숙박시설 이외의 용도) ○ 공장 ○ 창고시설 ○ 위험물 저장 및 처리 시설 (총포취급소 이외의 용도) ○ 자동차 관련 시설(주차장 이외의 용도) ○ 공공용시설 (방송통신 관련 시설 이외의 용도) ○ 관광휴게시설		
건폐율	60% 이하	D1 60% 이하	D2 60% 이하	D3 60% 이하
용적률	200% 이하	500% 이하	500% 이하	500% 이하
높 이	4층 이하(지상1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 층수산정에서 제외)	15층 이하	10층 이하	7층 이하

○ 변 경

구 분	C	D			I (신설)
지정용도	-	-			-
권장용도	-	-			○ 판매시설, 업무시설
허용용도	○ 관련 법규에 의하여 허용하는 건축물	○ 관련 법규에 의하여 허용하는 건축물	○ 관련 법규에 의하여 허용하는 건축물	○ 관련 법규에 의하여 허용하는 건축물	○ 관련 법규에 의하여 허용하는 건축물
불허용도	○ 근린생활시설 (단, 1층 및 2층에 설치하는 시설에 한하여 허용하며, 3층 이상은 기 허가된 건축물의 용도변경만 허용) ○ 판매시설 ○ 문화 및 집회시설 중 전시장 ○ 위험물 저장 및 처리 시설	○ 공동주택 ○ 단독주택 ○ 숙박시설(관광숙박시설 이외의 용도) ○ 공장 ○ 창고시설 ○ 위험물 저장 및 처리 시설 (총포취급소 이외의 용도) ○ 자동차 관련 시설 (주차장 이외의 용도) ○ 관광휴게시설	○ 공동주택 ○ 단독주택 ○ 공동주택 (주거복합 건축물 제외) ○ 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 공장 ○ 창고시설 ○ 위험물 저장 및 처리 시설 (주유소, 총포취급소 제외) ○ 자동차 관련 시설 (주차장, 세차장 제외) ○ 발전시설	○ 공동주택 ○ 단독주택 ○ 공동주택 (주거복합 건축물 제외) ○ 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 공장 ○ 창고시설 ○ 위험물 저장 및 처리 시설 (주유소, 총포취급소 제외) ○ 자동차 관련 시설 (주차장, 세차장 제외) ○ 발전시설	○ 공동주택 ○ 단독주택 ○ 공동주택 (주거복합 건축물 제외) ○ 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 공장 ○ 창고시설 ○ 위험물 저장 및 처리 시설 (주유소, 총포취급소 제외) ○ 자동차 관련 시설 (주차장, 세차장 제외) ○ 발전시설
건폐율	60% 이하	D1 60% 이하	D2 60% 이하	D3 60% 이하	60% 이하
용적률	200% 이하	500% 이하	500% 이하	500% 이하	○ 200% 이하/ 400% 이하/ 500% 이하 (기준/허용/상한)
높 이	4층 이하(지상1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 층수산정에서 제외)	15층 이하	10층 이하	7층 이하	-

【별표2】 건축물의 형태 분류표: 신설

용 도	도면 표시	건축물의 형태
근린 생활 시설 용지	I	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 외벽은 골조가 노출되어서는 아니 되며 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함 ○ 옥상의 이용 <ul style="list-style-type: none"> - 옥상부분의 옥외창고로의 이용 규제 및 물건을 그대로 방치하지 못하게 함 - 부득이 옥상을 야적장으로 사용해야 할 경우에는 지상에서 보이지 않게 하고, 주변 고층건물에서 보이지 않도록 간이지붕 설치 ○ 지하층으로 통하는 출입구와 계단은 건물내부에 설치하도록 권장 ○ 근린생활시설의 1층 셔터는 벽면의 50% 이상을 투시형으로 설치 ○ 벽식 피로티 설치 기준안 <ul style="list-style-type: none"> - 피로티 지상층 바닥은 도로면으로부터 $\pm 15\text{cm}$ 이내로 설치 - 피로티 기둥의 폭은 1m 이내로 할 것 ○ 연회1·2지구 쾌적한 주거환경을 위해 건축물 제한 <ul style="list-style-type: none"> - 가설건축물(단, 공사용 가설건축물은 제외) - 가로경관을 저해하지 않도록 건축물의 구조는 조립식 경량판넬, 샌드위치 판넬, 무피복철근구조, 컨테이너 구조물을 제한함

【별표3】 건축물의 형태 분류표: 신설

용 도	도면 표시	건축물의 배치
근린 생활 시설 용지	I	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위계가 높은 도로에 면하여 건축물 전면을 향하도록 함 ○ 대로1-19호, 중로1-66호, 중로2-191호선 변에 접한 필지에 대하여 건축한계선 2m를 지정 <ul style="list-style-type: none"> - 건축한계선에 의해 확보되는 전면공지는 일반인의 접근이 용이하도록 보도의 높이와 같게 조성하고 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장 등 보행에 지장을 주는 장애물을 설치하여서는 안 되며, 바닥 포장은 인접도로의 포장, 재료, 형태, 색채와 조화되도록 함 ○ 담장을 설치하는 경우에는 높이 0.6m 이하의 식수대, 높이 1.0m 이하의 투시형담장 또는 생울타리 담장으로 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 간선가로 변 도로에 접한 건축물은 이들 도로에 면한 1층에 셔터를 설치할 경우 투시형 셔터를 사용하여야 함. ○ 다만, 건축물의 용도 상 부득이하다고 건축허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니함 ○ 건축물은 코아부분의 벽면 또는 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안 됨 <ul style="list-style-type: none"> - 단, 벽면에 조정, 벽화 등 장식처리를 하여 도시미관에 기여하는 경우는 예외로 함

【별표4】 건축물의 색채 분류표: 신설

용 도	도면 표시	건축물의 색채
근린 생활 시설 용지	I	<ul style="list-style-type: none"> ○주활동축으로서 밝고 명량한 색조 계열을 사용하며 원색의 사용을 금함 (단, 강조색은 가능) ○건축물의 전면색채는 동일용도의 인접건축물과는 동일계통의 색채를 사용하여 식별성 강화

【별표5】 기타 사항에 관한 계획: 변경

용 도	도면표시		기타사항	
	기정	변경		
단독 주택 용지 · 상업 시설 입지 지역	B, C, D	B, C, D, I	차량 동선	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개별 필지의 진출입은 연접 도로 중 폭이 좁은 도로에서의 진출입 권장 ○ 차량출입 불허구간 <ul style="list-style-type: none"> - 교차로 측단, 버스정류장, 횡단보도, 육교 등으로부터 10m 이내 구간 (단 필지의 규모가 협소하여 차량출입이 불가피한 경우에는 예외를 인정)
			주차 시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법정규모 이상의 주차장을 확보하고 주거용 건축물은 가구당 1대 이상의 주차면수 확보 유도(권장사항) ○ 다가구주택의 피로티에 의한 주차를 권장하여 불법 노상주차 유발 방지(권장사항) ○ 상업용지와 중로 이상의 도로와 접하는 개발단위 2개소 당 1개소의 공동주차장 설치를 권장 ○ 공동으로 주차출입구 설치 시 대지경계선에서 양측으로 각각 3m이상 확보 ○ 대상부지가 2개 이상의 도로에 면한 경우 폭이 좁은 도로에 주차통로 설치

【별표6】 용적률 완화항목 및 완화내용(Ⅰ 용도에 한해 적용): 신설

구분		적용기준	비고
공동개발		기준용적률 $\times \alpha$	○ 2필지: $\alpha = 0.3$, ○ 3필지 이상: $\alpha = 0.4$
대지내 공지	공개공지	기준용적률 \times [(설치면적-의무면적)/대지면적 $\times 0.3$]	-
	건축한계선 (전면공지)	기준용적률 \times [(설치면적-의무면적)/대지면적 $\times 0.3$]	-
	쌈지형공지	기준용적률 \times (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	○ 피로티구조: $\alpha = 0.5$, ○ 개방형구조: $\alpha = 1.0$
	공공보행통로	기준용적률 \times (조성면적/대지면적) $\times 0.3$	-
건축물 용도	권장용도	기준용적률 \times (설치면적-연면적) $\times 0.6$	-
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률 $\times 0.3$	○ 건물내부 또는 대지 내 설치 시
친환경 건축물	녹색건축인증	기준용적률 $\times \alpha$	○ 1등급: $\alpha = 0.12$, ○ 2등급: $\alpha = 0.08$, ○ 3등급: $\alpha = 0.04$
	에너지효율 등급인증	기준용적률 $\times \alpha$	○ 1등급 이상: $\alpha = 0.08$, ○ 2등급: $\alpha = 0.06$, ○ 3등급: $\alpha = 0.04$
	신재생에너지 보급확대	기준용적률 $\times 0.04$	○ 건축공사비의 1% 이상 또는 총 에너지 사용량 1% 이상 부담
	중수도시설 설치	기준용적률 $\times 0.05$	○ 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 ○ 관련법 상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리시설 설치	기준용적률 $\times 0.05$	○ 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치
	옥상녹화	기준용적률 \times (녹화면적/대지면적) $\times 0.3$	○ 녹화면적은 대지 면적의 20% 까지만 허용 ○ 법적 조경으로 산입된 면적 제외
	자연지반보존	기준용적률 \times (보존면적/대지면적) $\times 0.3$	○ 자연토양 및 투수성 포장 ○ 지하구조물 미설치 시
	녹색주차장	기준용적률 \times (설치면적/대지면적) $\times 0.3$	○ 기준용적률 $\times 0.05$ 이내

※ 용적률 인센티브 적용기준

- 완화되는 용적률의 합은 허용용적률을 초과할 수 없음
- 미관지구 내 건축한계선(벽면한계선 포함) 후퇴부분은 인센티브 면적 산정 시 제외
- 권장용도는 주차장을 제외한 연면적의 20% 이상 설치 시 적용