

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.

인 천 광 역 시 장

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

나) 연희3지구

1) 토지이용 및 시설에 관한 부분

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
계		556,431.8	-	556,431.8	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	459,044.8	감) 14,128.0	444,916.8	80.0	
	제3종일반주거지역	97,387.0	-	97,387.0	17.5	
	준주거지역	-	증) 14,128.0	14,128.0	2.5	

- 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	서구 심곡동 303번지 일원	제2종 일반주거 지역	준주거 지역	14,128.0	○ 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

- 42, 69가구 : 단독주택용지(B용도) → 근린생활시설용지(I용도)

기 정 (B용도)					변 경 (I용도)				
가구 번호	가구면적 (㎡)	획 지		비 고	가구 번호	가구면적 (㎡)	획 지		비 고
		위 치	면적(㎡)				위 치	면적(㎡)	
42	2,703.1	2	974.2		42	2,703.1	2	974.2	
		3-1	655.1				3-1	655.1	
		3-2-1	715.9				3-2-1	715.9	
		3-2-2	357.9				3-2-2	357.9	
69	4,961.8	2	1,750.5		69	4,961.8	2	1,750.5	
		4	794.7				4	794.7	
		5	245.4				5	245.4	
		6-1	762.4				6-1	762.4	
		6-2	1,199.0				6-2	1,199.0	
		7	209.8				7	209.8	

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

- 42, 69가구: 단독주택용지(B용도) → 근린생활시설용지(I용도)

도면 번호	위 치 (가구번 호)	구 분	계 획 내 용	
			기 정 (B용도)	변 경 (I용도)
42, 69	42, 69	용 도	지정용도	-
			권장용도	○ 별표1의 B 권장용도
			허용용도	○ 별표1의 I 허용용도
			불허용도	○ 별표1의 I 불허용도
		건폐율	○ 60% 이하	○ 60% 이하
		용적률	○ 200% 이하	○ 200% / 400% / 500% (기준/허용/상한)
		높 이	○ 5층 이하	-
		형 태	○ 별표2의 B	○ 별표2의 I
		배 치	○ 별표3의 B	○ 별표3의 I
		색 채	○ 별표4의 B	○ 별표4의 I
		건축선	○ 대로1-19호선 중로1-66호선 중로2-191호선 변 → 건축한계선 2m	○ 대로1-19호선 중로1-66호선 중로2-191호선 변 → 건축한계선 2m

- 공공청사(G용도): 변경

도면 번호	위 치 (가구번 호)	구 분	계 획 내 용	
			기 정	변 경
69(1)	69(1)	용 도	지정용도	○ 별표1의 G 지정용도
			권장용도	-
			허용용도	-
			불허용도	-
		건폐율	○ 50% 이하	○ 50% 이하
		용적률	○ 200% 이하	○ 500% 이하
		높 이	○ 4층 이하	-
		형 태	-	-
		배 치	○ 별표3의 G	○ 별표3의 G
		색 채	-	-
		건축선	○ 대로1-19호선 중로1-66호선 변 → 건축한계선 2m	○ 대로1-19호선 중로1-66호선 변 → 건축한계선 2m

○ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

도 면 번 호	위 치 (가구번호)	계 획 내 용		비고
		기 정	변 경	
42(2, 3-1, 3-2-1, 3-2-2), 69(2, 4, 5, 6-1, 6-2, 7)	42(2, 3-1, 3-2-1, 3-2-2), 69(2, 4, 5, 6-1, 6-2, 7)	○ 별표5 B의 차량동선, 주차 시설, 전면공지, 대지 안의 조경	○ 별표5 I의 차량동선, 주차 시설, 전면공지, 대지 안의 조경	-

【별표1】 건축물 용도 분류표

○ 기 정

구 분	C	G
지정용도	-	○ 공공청사
권장용도	-	-
허용용도	○ 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	-
건폐율	60% 이하	50% 이하
용적률	200% 이하	200% 이하
높 이	4층 이하 (지상1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 층수산정에서 제외)	4층 이하

○ 변 경

구 분	C	G		I (신설)
지정용도	-	○ 공공청사		-
권장용도	-	-		○ 판매시설, 업무시설
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 용도 변경만 허용) ○ 판매시설 ○ 문화 및 집회시설 중 전시장 ○ 위험물 저장 및 처리 시설	-		○ 단독주택 ○ 공동주택 (주거복합 건축물 제외) ○ 제2종 근린생활시설중 다중생활시설 ○ 공장 ○ 창고시설 ○ 위험물 저장 및 처리 시설 (주유소, 총포취급소 제외) ○ 자동차 관련 시설 (주차장, 세차장 제외) ○ 발전시설
건폐율	60% 이하	50% 이하		○ 60% 이하
용적률	200% 이하	200% 이하	500% 이하	○ 200% / 400% / 500% (기준/허용/상한)
높 이	4층 이하 (지상 1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 층수산정에서 제외)	4층 이하	-	-

※ G 용도의 용적률 500% 이하, 높이제한을 적용하지 않는 지역은 준주거지역에 한함

【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 ○ 연희3지구 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 배치 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, 쓰레기적치장 등 보행에 지장을 주는 장애물을 설치하여서는 안 되며, 바닥포장은 인접 도로의 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. <p>다만, 건축물의 용도 상 부득이하다고 건축허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니함</p> ○ 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	건 축 물 의 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: 신설

용 도	도면 표시	기타사항	
근린 생활 시설 용지	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 불법노상주차 유발 방지 (권장사항) ○공동으로 주차출입구 설치 시 대지경계선에서 양측으로 각각 3m 이상 확보 ○대상 부지가 2개 이상의 도로에 면한 경우 폭이 좁은 도로에 주차 통로 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