

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

바) 개항기 근대건축물 밀집지역지구

1) 획지 및 건축물 등에 관한 부분

○ 건축물의 높이결정 및 지형도면 조서

- 기 정

구 역 명		최고층수	최고높이	적용제어요소
고도지구 해당지역	내부주거지역(R-1, R-2), 차이나타운구역(CH-3)	◦ 2층 이하	◦ 7m 이하	최고층수/최고높이 도로사선제한, 양각제한
		◦ 3층 이하	◦ 10m 이하	
	근대건축물 밀집구역 (M-1, M-3 일부), 차이나타운구역 (CH-1, CH-2 일부)	◦ 2층 이하	◦ 7m 이하	
		◦ 3층 이하	◦ 10m 이하	
		◦ 4층 이하	◦ 14m 이하	
근대건축물 밀집구역(M-1, M-2, M-3, M-4 일부) 차이나타운구역(CH-1 일부) 근린상업구역(N 일부) 기성상업구역(CO-2)		◦ 4층 이하 (건폐율 60% 초과 시)	◦ 14m 이하	최고층수/최고높이 도로사선제한, 양각제한
		◦ 5층 이하 (건폐율 60% 초과 시)	◦ 17m 이하	
차이나타운구역(CH-1 일부) 기성상업구역(CO-1)		◦ 5층 이하 (건폐율 60% 초과 시)	◦ 20m 이하	최고층수/최고높이 도로사선제한, 양각제한
		◦ 6층 이하 (건폐율 60%초과 시)	◦ 24m 이하	
월미로 변 업무구역(B) 인천역 역세권구역(S)		◦ 건축물의 높이는 5층 이하(20m 이하)를 원칙으로 하되, 인천시 건축위원회 심의에 의하여 조망권 확보 등에 지장이 없다고 인정하는 경우에 한하여 6층 이상의 건축물의 신축 및 증개축을 허용하되, 건축물의 6층 이상의 부분에 대해서는 건폐율이 40%를 넘지 않도록 해야 함		도로사선제한, 양각제한

※ 적용 구역에 대한 경계는 도면 참조할 것.

※ 고도지구 해당 지역은 최고층수 및 높이 등 기존의 고도제한 내용을 적용하되, 용도지역 변경(일반주거지역→제1종일반주거지역)에 따른 최고층수제한을 동시에 적용함.

※ 상기 규정은 건축물 외 도시계획법 및 건축법에 의한 공작물에도 적용함

※ 최고층수 및 최고높이의 적용에도 불구하고 도로 폭에 의한 사선제한(건축법 제51조 제3항)을 전 구역에 적용

※ 양각제한은 지정문화재에 인접한 건축물 및 공작물에 대하여 적용하는 높이제한 규정임(아래 참조)

※ 도시계획법 시행령 제41조의 규정에 의하여 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 다음의 규정에 의한다.

- 최고층수=지구단위계획에 의한 최고층수×(1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적)
- 최고높이=지구단위계획에 의한 최고높이×(1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적)
- 도로사선제한에 의한 높이제한=1.5D×(1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적)
(D: 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리)

※ 건축법 제67조에 의한 공개공지의 확보에 따른 높이제한 완화규정은 적용하지 않음.

※ 내부주거지역(R-1) 구역의 학교시설은 3층 이하, 12m 이하로 제한

- 변 경

구 역 명		최고층수	최고높이	적용제어요소
고도지구 해당지역	내부주거지역(R-1, R-2), 차이나타운구역(CH-3)	-	◦ 7m 이하	최고높이, 양각제한
		-	◦ 10m 이하	
	근대건축물 밀집구역 (M-1, M-3 일부), 차이나타운구역 (CH-1, CH-2 일부)	-	◦ 7m 이하	
		-	◦ 10m 이하	
		-	◦ 15m 이하	
근대건축물 밀집구역(M-1, M-2, M-3, M-4 일부) 차이나타운구역(CH-1 일부) 근린상업구역(N 일부) 기성상업구역(CO-2)		◦ 4층 이하 (건폐율 60% 초과 시)	◦ 14m 이하	최고층수/최고높이, 양각제한
		◦ 5층 이하 (건폐율 60% 초과 시)	◦ 17m 이하	
차이나타운구역(CH-1 일부) 기성상업구역(CO-1)		◦ 5층 이하 (건폐율 60% 초과 시)	◦ 20m 이하	최고층수/최고높이, 양각제한
		◦ 6층 이하 (건폐율 60%초과 시)	◦ 24m 이하	
월미로 변 업무구역(B) 인천역 역세권구역(S)		◦ 건축물의 높이는 5층 이하(20m 이하)를 원칙으로 하되, 인천시 건축위원회 심의에 의하여 조망권 확보 등에 지장이 없다고 인정하는 경우에 한하여 6층 이상의 건축물의 신축 및 증개축을 허용하되, 건축물의 6층 이상의 부분에 대해서는 건폐율이 40%를 넘지 않도록 해야 함		양각제한

※ 적용 구역에 대한 경계는 도면 참조할 것.

※ 고도지구 해당 지역은 층수 및 높이 등 기존의 고도제한 내용을 적용함

※ 상기 규정은 건축물 외 국토계획법 및 건축법에 의한 공작물에도 적용함

※ 양각제한은 지정문화재에 인접한 건축물 및 공작물에 대하여 적용하는 높이제한 규정임(아래 참조).

※ 국토계획법 시행령 제46조의 규정에 의하여 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는
경우에는 다음의 규정에 의한다.

- 최고층수=지구단위계획에 의한 최고층수×(1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의
대지면적)

- 최고높이=지구단위계획에 의한 최고높이×(1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의
대지면적)

※ 건축법 제67조에 의한 공개공지의 확보에 따른 높이제한 완화규정은 적용하지 않음.

※ 내부주거지역(R-1) 구역의 학교시설은 3층 이하, 12m 이하로 제한

○ 건축물의 밀도

구역명	건폐율	용적률	비고
제1종일반주거지역 (R-1, R-2, CH-3)	60% 이하	120% 이하	○ 2층 이하
		150% 이하 ※3	○ 3층 이하
일반상업지역 (CH-1, CH-2, M-1, M-2, M-3, M-4, CO-1, CO-2, N, S)	80% 이하 ※1 (층수에 의한 건폐율 차등 적용 - 높이계획 참조)	160% 이하	○ 2층 이하
		240% 이하	○ 3층 이하
		320% 이하	○ 4층 이하
		320% 이하	○ 4/5층 이하
		400% 이하	○ 5/6층 이하
월미로 변 업무구역(B) 인천역 역세권구역(S)	70% 이하 ※2 (6층 이상 부분은 40% 이하)	350% 이하	○ 5층 이하
		800% 이하 ※4	○ 건축위원회 심의에 의하여 6층 이상 허용 시

※ 적용 구역에 대한 경계는 높이 및 밀도 계획도 참조할 것.

※ 층수제한에 따라 용적률을 차등 적용함

※ 1: 국토계획법에 의한 일반상업지역의 방화지구 안에 있는 대지에 건축하는 건축물로서
주요 구조부가 내화구조로 된 것에 한하여 건폐율 80% 적용(방화지구 관련 규정이
강화될 경우에는 강화된 규정에 따른다). 기타의 경우 도시계획조례가 정하는 건폐율(현재
70% 이하) 적용

※ 2: 도시계획조례가 정하는 건폐율(현재 70% 이하)로서 조례가 재정될 경우 그에 따른다.

※ 3: 도시계획조례가 정하는 제1종일반주거지역 용적률(현재 150% 이하)로서 조례가 개정될 경우 그에 따른다.

※ 4: 도시계획조례가 정하는 일반상업지역 용적률(현재 800% 이하)로서 조례가 개정될 경우 그에 따른다.

※ 국토계획법시행령 제46조의 규정에 의하여 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는
경우에는 다음의 규정에 의한다

- 건폐율= 지구단위계획의 의한 건폐율 × (1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의
대지면적)
- 용적률= 당해 지역에 적용되는 용적률 × (1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의
대지면적)

※ 건축법 제67조에 의한 공개공지의 확보에 따른 용적률 완화규정은 건축조례에 따른다.

※ 고도지구 해당 지역은 비고의 층수를 적용하지 않고 건축물의 높이결정 조서를 적용함.