

인천광역시 고시 제2017- 81호

도시관리계획(지구단위계획: 구월지구)결정(변경) 및 지형도면 고시

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조에 따라서 추진 중에 있는 도시관리계획 정비와 관련하여 도시관리계획(지구단위계획: 구월지구) 결정(변경)을 위해 「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(☎ 440-4623), 남구청 도시창생과(☎ 880-4486), 남동구청 도시관리과(☎ 453-2951)에 갖추두고 일반인에게 보입니다.

2017. 4. 10.

인 천 광 역 시 장

1. 결정(변경)취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제4호의 지구단위계획 변경에 관한 계획

2. 위 치: 남구 관교동 490번지 일원

3. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 조서

가. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안) 조서

1) 토지이용 및 시설에 관한 부분

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
계		1,258,955.1	-	1,258,955.1	100.0	
주거 지역	소계	753,245.1	-	753,245.1	59.8	
	제1종일반주거지역	395,570.2	감) 201,817.3	193,752.9	15.4	
	제2종일반주거지역	74,195.8	증) 173,765.3	247,961.1	19.7	
	제3종일반주거지역	195,148.2	-	195,148.2	15.5	
	준주거지역	88,330.9	증) 28,052.0	116,382.9	9.2	
상업 지역	소계	371,800.0	-	371,800.0	29.5	
	중심상업지역	104,897.0	-	104,897.0	8.3	
	일반상업지역	266,903.0	-	266,903.0	21.2	
자연녹지지역		133,910.0	-	133,910.0	10.7	

- 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	남동구 구월동 1403-1번지 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	165,780.0	○ 준주거지역으로 둘러싸인 지역의 용도지역 간 격차 해소 및 주거 용도와 상업용도가 혼재된 지역의 용도 지역 현실화
-	남동구 구월동 1407-1번지 일원	제1종 일반주거지역	준주거지역	28,052.0	○ 간선도로변에 주로 상업용도가 입지한 지역 용도지역 현실화
-	남구 관교동 513-5번지 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	7,985.3	○ 지형요건 등이 동일한 지역에 대하여 형평성과 조화로운 주거 환경 조성을 위하여 용도지역 변경

2) 획지 및 건축물 등에 관한 부분

○ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서

기 정					변 경					
가구		필지		비고	가구		필지		비고	
번호	면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		번호	면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		
48	1,854.0	구월동 1341	219.2	공동개발 (권장)	48	1,854.0	구월동 1341	219.2		
		구월동 1341-1	184.6				구월동 1341-1	184.6		
		구월동 1341-2	190.1				구월동 1341-2	190.1		
		구월동 1341-3	215.6				구월동 1341-3	215.6		
		구월동 1341-4	210.1	공동개발 (권장)			구월동 1341-4	210.1		
		구월동 1341-5	190.3				구월동 1341-5	190.3		
		구월동 1341-6	241.6				구월동 1341-6	241.6		
		구월동 1341-7	209.0				구월동 1341-7	209.0		
		구월동 1341-8	193.5				구월동 1341-8	193.5		
49	1,819.3	구월동 1342	200.5	공동개발 (권장)	49	1,819.3	구월동 1342	200.5		
		구월동 1342-3	208.5				구월동 1342-3	208.5		
		구월동 1342-4	208.6				구월동 1342-4	208.6		
		구월동 1342-1	201.6	공동개발 (권장)			구월동 1342-1	201.6		
		구월동 1342-2	208.3				구월동 1342-2	208.3		
		구월동 1342-5	208.5				구월동 1342-5	208.5		
		구월동 1342-6	208.6	공동개발 (권장)			구월동 1342-6	208.6		
		구월동 1342-7	197.7				구월동 1342-7	197.7		
		구월동 1342-8	177.0				구월동 1342-8	177.0		
50	1,791.5	구월동 1343	173.8		50	1,791.5	구월동 1343	173.8		
		구월동 1343-1	174.7				구월동 1343-1	174.7		
		구월동 1343-2	181.4				구월동 1343-2	181.4		
		구월동 1343-3	181.4				구월동 1343-3	181.4		
		구월동 1343-4	90.8				구월동 1343-4	90.8		
		구월동 1343-10	90.8				구월동 1343-10	90.8		
		구월동 1343-5	181.6				구월동 1343-5	181.6		
		구월동 1343-6	181.6				구월동 1343-6	181.6		
		구월동 1343-7	181.7				구월동 1343-7	181.7		
		구월동 1343-8	177.5				공동개발 (권장)	구월동 1343-8		177.5
		구월동 1343-9	176.2					구월동 1343-9		176.2

기 정					변 경				
가구		필지		비고	가구		필지		비고
번호	면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		번호	면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	
54	4,524.4	구월동 1347	187.8	공동개발 (권장)	54	4,524.4	구월동 1347	187.8	
		구월동 1347-1	217.2				구월동 1347-1	217.2	
		구월동 1347-2	218.8				구월동 1347-2	218.8	
		구월동 1347-3	189.3				구월동 1347-3	189.3	
		구월동 1347-4	189.4				구월동 1347-4	189.4	
		구월동 1347-5	219.1				구월동 1347-5	219.1	
		구월동 1347-6	220.6	공동개발 (권장)			구월동 1347-6	220.6	
		구월동 1347-7	189.8				구월동 1347-7	189.8	
		구월동 1347-8	189.9				구월동 1347-8	189.9	
		구월동 1347-9	220.6				구월동 1347-9	220.6	
		구월동 1347-10	219.2	공동개발 (권장)			구월동 1347-10	219.2	
		구월동 1347-11	189.0				구월동 1347-11	189.0	
		구월동 1347-12	188.9				구월동 1347-12	188.9	
		구월동 1347-13	218.9				구월동 1347-13	218.9	
		구월동 1347-14	220.5	공동개발 (권장)			구월동 1347-14	220.5	
		구월동 1347-15	191.5				구월동 1347-15	191.5	
		구월동 1347-16	191.6				구월동 1347-16	191.6	
		구월동 1347-17	220.6				구월동 1347-17	220.6	
		구월동 1347-18	226.7	공동개발 (권장)			구월동 1347-18	226.7	
		구월동 1347-19	194.4				구월동 1347-19	194.4	
		구월동 1347-20	194.2				구월동 1347-20	194.2	
구월동 1347-21	226.4	구월동 1347-21	226.4						
66	2,181.9	구월동 1358	187.1	공동개발 (권장)	66	2,181.9	구월동 1358	187.1	
		구월동 1358-1	190.2				구월동 1358-1	190.2	
		구월동 1358-2	216.3				구월동 1358-2	216.3	
		구월동 1358-3	193.0				구월동 1358-3	193.0	
		구월동 1358-4	260.7	공동개발 (권장)			구월동 1358-4	260.7	
		구월동 1358-5	211.3				구월동 1358-5	211.3	
		구월동 1358-6	172.6				구월동 1358-6	172.6	
		구월동 1358-7	172.6	공동개발 (권장)			구월동 1358-7	172.6	
		구월동 1358-8	197.5				구월동 1358-8	197.5	
		구월동 1358-9	191.5				구월동 1358-9	191.5	
		구월동 1358-10	189.1				구월동 1358-10	189.1	

기 정					변 경				
가구		필지		비고	가구		필지		비고
번호	면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		번호	면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	
67	2,726.6	구월동 1359	191.9	공동개발 (권장)	67	2,726.6	구월동 1359	191.9	
		구월동 1359-1	191.9				구월동 1359-1	191.9	
		구월동 1359-2	197.8				구월동 1359-2	197.8	
		구월동 1359-3	198.0				구월동 1359-3	198.0	
		구월동 1359-4	197.9	공동개발 (권장)			구월동 1359-4	197.9	
		구월동 1359-5	197.7				구월동 1359-5	197.7	
		구월동 1359-6	197.8				구월동 1359-6	197.8	
		구월동 1359-7	198.1				구월동 1359-7	198.1	
		구월동 1359-8	198.1	공동개발 (권장)			구월동 1359-8	198.1	
		구월동 1359-9	197.7				구월동 1359-9	197.7	
		구월동 1359-10	202.3				구월동 1359-10	202.3	
		구월동 1359-11	199.7				구월동 1359-11	199.7	
		구월동 1359-12	181.1	공동개발 (권장)			구월동 1359-12	181.1	
		구월동 1359-13	176.6				구월동 1359-13	176.6	
76	3,486.3	구월동 1367	220.9	공동개발 (권장)	76	3,486.3	구월동 1367	220.9	
		구월동 1367-1	234.9				구월동 1367-1	234.9	
		구월동 1367-2	234.8				구월동 1367-2	234.8	
		구월동 1367-3	221.2				구월동 1367-3	221.2	
		구월동 1367-4	191.3	공동개발 (권장)			구월동 1367-4	191.3	
		구월동 1367-5	235.2				구월동 1367-5	235.2	
		구월동 1367-6	238.6				구월동 1367-6	238.6	
		구월동 1367-7	189.1				구월동 1367-7	189.1	
		구월동 1367-8	215.9	공동개발 (권장)			구월동 1367-8	215.9	
		구월동 1367-9	252.7				구월동 1367-9	252.7	
		구월동 1367-10	252.6				구월동 1367-10	252.6	
		구월동 1367-11	216.0				구월동 1367-11	216.0	
		구월동 1367-12	188.7	공동개발 (권장)			구월동 1367-12	188.7	
		구월동 1367-13	204.0				구월동 1367-13	204.0	
		구월동 1367-14	201.8				구월동 1367-14	201.8	
		구월동 1367-15	188.6				구월동 1367-15	188.6	

기 정					변 경				
가구		필지		비고	가구		필지		비고
번호	면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		번호	면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	
77	2,885.7	구월동 1368	225.7	공동개발 (권장)	77	2,885.7	구월동 1368	225.7	
		구월동 1368-1	204.4				구월동 1368-1	204.4	
		구월동 1368-2	197.7	공동개발 (권장)			구월동 1368-2	197.7	
		구월동 1368-3	212.6				구월동 1368-3	212.6	
		구월동 1368-4	212.7				구월동 1368-4	212.7	
		구월동 1368-5	197.8				구월동 1368-5	197.8	
		구월동 1368-6	195.8	공동개발 (권장)			구월동 1368-6	195.8	
		구월동 1368-7	226.2				구월동 1368-7	226.2	
		구월동 1368-8	225.3				구월동 1368-8	225.3	
		구월동 1368-9	196.7	공동개발 (권장)			구월동 1368-9	196.7	
		구월동 1368-10	202.7				구월동 1368-10	202.7	
		구월동 1368-11	198.3				구월동 1368-11	198.3	
		구월동 1368-12	199.6				구월동 1368-12	199.6	
		구월동 1368-13	190.2				구월동 1368-13	190.2	
78	3,671.2	구월동 1369	175.9	공동개발 (권장)	78	3,671.2	구월동 1369	175.9	
		구월동 1369-1	185.6				구월동 1369-1	185.6	
		구월동 1369-18	182.6				구월동 1369-18	182.6	
		구월동 1369-19	182.4				구월동 1369-19	182.4	
		구월동 1369-2	187.6	공동개발 (권장)			구월동 1369-2	187.6	
		구월동 1369-3	185.7				구월동 1369-3	185.7	
		구월동 1369-16	183.9				구월동 1369-16	183.9	
		구월동 1369-17	180.6				구월동 1369-17	180.6	
		구월동 1369-8	185.4	공동개발 (권장)			구월동 1369-8	185.4	
		구월동 1369-9	182.6				구월동 1369-9	182.6	
		구월동 1369-10	190.5				구월동 1369-10	190.5	
		구월동 1369-11	177.9				구월동 1369-11	177.9	
		구월동 1369-4	185.6	공동개발 (권장)			구월동 1369-4	185.6	
		구월동 1369-5	183.6				구월동 1369-5	183.6	
		구월동 1369-14	185.4				구월동 1369-14	185.4	
		구월동 1369-15	183.8				구월동 1369-15	183.8	
		구월동 1369-6	181.9	공동개발 (권장)			구월동 1369-6	181.9	
		구월동 1369-7	185.0				구월동 1369-7	185.0	
		구월동 1369-12	178.3				구월동 1369-12	178.3	
		구월동 1369-13	186.9				구월동 1369-13	186.9	

기 정					변 경				
가구		필지		비고	가구		필지		비고
번호	면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		번호	면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	
79	3,484.2	구월동 1370	168.6	공동개발 (권장)	79	3,484.2	구월동 1370	168.6	
		구월동 1370-1	178.1				구월동 1370-1	178.1	
		구월동 1370-18	176.5				구월동 1370-18	176.5	
		구월동 1370-19	172.7				구월동 1370-19	172.7	
		구월동 1370-2	178.4	공동개발 (권장)			구월동 1370-2	178.4	
		구월동 1370-3	172.2				구월동 1370-3	172.2	
		구월동 1370-16	174.5				구월동 1370-16	174.5	
		구월동 1370-17	176.8				구월동 1370-17	176.8	
		구월동 1370-8	175.7	공동개발 (권장)			구월동 1370-8	175.7	
		구월동 1370-9	168.4				구월동 1370-9	168.4	
		구월동 1370-10	168.5				구월동 1370-10	168.5	
		구월동 1370-11	175.0				구월동 1370-11	175.0	
		구월동 1370-4	172.3	공동개발 (권장)			구월동 1370-4	172.3	
		구월동 1370-5	175.2				구월동 1370-5	175.2	
		구월동 1370-14	175.4				구월동 1370-14	175.4	
		구월동 1370-15	174.4				구월동 1370-15	174.4	
		구월동 1370-6	175.4	공동개발 (권장)			구월동 1370-6	175.4	
		구월동 1370-7	175.7				구월동 1370-7	175.7	
		구월동 1370-12	174.9				구월동 1370-12	174.9	
		구월동 1370-13	175.5				구월동 1370-13	175.5	
80	3,786.5	구월동 1371	157.3	공동개발 (권장)	80	3,786.5	구월동 1371	157.3	
		구월동 1371-1	159.1				구월동 1371-1	159.1	
		구월동 1371-2	170.7				구월동 1371-2	170.7	
		구월동 1371-3	168.9				구월동 1371-3	168.9	
		구월동 1371-4	165.8	공동개발 (권장)			구월동 1371-4	165.8	
		구월동 1371-5	173.6				구월동 1371-5	173.6	
		구월동 1371-6	174.1				구월동 1371-6	174.1	
		구월동 1371-7	163.9				구월동 1371-7	163.9	
		구월동 1371-8	163.9	공동개발 (권장)			구월동 1371-8	163.9	
		구월동 1371-9	174.1				구월동 1371-9	174.1	
		구월동 1371-10	171.7				구월동 1371-10	171.7	
		구월동 1371-11	173.8				구월동 1371-11	173.8	
		구월동 1371-12	173.6	공동개발 (권장)			구월동 1371-12	173.6	
		구월동 1371-13	213.7				구월동 1371-13	213.7	
		구월동 1371-14	213.5				구월동 1371-14	213.5	
		구월동 1371-15	167.2				구월동 1371-15	167.2	
		구월동 1371-16	167.4	공동개발 (권장)			구월동 1371-16	167.4	
		구월동 1371-17	211.7				구월동 1371-17	211.7	
		구월동 1371-18	161.0				구월동 1371-18	161.0	
		구월동 1371-19	215.6				구월동 1371-19	215.6	
구월동 1371-20	245.9	구월동 1371-20	245.9						

기 정					변 경				
가구		필지		비고	가구		필지		비고
번호	면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		번호	면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	
81	3,837.9	구월동 1372	245.1	공동개발 (권장)	81	3,837.9	구월동 1372	245.1	
		구월동 1372-1	202.8				구월동 1372-1	202.8	
		구월동 1372-2	202.9				구월동 1372-2	202.9	
		구월동 1372-3	245.0				구월동 1372-3	245.0	
		구월동 1372-4	207.0	공동개발 (권장)			구월동 1372-4	207.0	
		구월동 1372-5	194.4				구월동 1372-5	194.4	
		구월동 1372-6	193.7				구월동 1372-6	193.7	
		구월동 1372-7	207.9				구월동 1372-7	207.9	
		구월동 1372-8	224.1	공동개발 (권장)			구월동 1372-8	224.1	
		구월동 1372-9	192.6				구월동 1372-9	192.6	
		구월동 1372-10	192.5				구월동 1372-10	192.5	
		구월동 1372-11	224.5				구월동 1372-11	224.5	
		구월동 1372-12	226.7	공동개발 (권장)			구월동 1372-12	226.7	
		구월동 1372-13	191.1				구월동 1372-13	191.1	
		구월동 1372-14	190.1				구월동 1372-14	190.1	
		구월동 1372-15	228.1				구월동 1372-15	228.1	
		구월동 1372-16	253.4				구월동 1372-16	253.4	
		구월동 1372-17	216.0				구월동 1372-17	216.0	
90-1	2,627.7	구월동 1381	189.8	공동개발 (권장)	90-1	2,627.7	구월동 1381	189.8	
		구월동 1381-1	196.3				구월동 1381-1	196.3	
		구월동 1381-12	195.9				구월동 1381-12	195.9	
		구월동 1381-13	195.8				구월동 1381-13	195.8	
		구월동 1381-2	186.3	공동개발 (권장)			구월동 1381-2	186.3	
		구월동 1381-3	186.3				구월동 1381-3	186.3	
		구월동 1381-10	186.1				구월동 1381-10	186.1	
		구월동 1381-11	186.0				구월동 1381-11	186.0	
		구월동 1381-4	186.2	공동개발 (권장)			구월동 1381-4	186.2	
		구월동 1381-5	186.1				구월동 1381-5	186.1	
		구월동 1381-8	186.1				구월동 1381-8	186.1	
		구월동 1381-9	186.1				구월동 1381-9	186.1	
		구월동 1381-6	180.4	공동개발 (권장)			구월동 1381-6	180.4	
		구월동 1381-7	180.3				구월동 1381-7	180.3	

기 정					변 경					
가구		필지		비고	가구		필지		비고	
번호	면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		번호	면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		
91	4,338.8	구월동 1382	288.1	공동개발 (권장)	91	4,338.8	구월동 1382	288.1		
		구월동 1382-1	182.2				구월동 1382-1	182.2		
		구월동 1382-22	166.9				구월동 1382-22	166.9		
		구월동 1382-23	169.9				구월동 1382-23	169.9		
		구월동 1382-2	178.1	공동개발 (권장)			구월동 1382-2	178.1		
		구월동 1382-3	179.3				구월동 1382-3	179.3		
		구월동 1382-21	179.1				구월동 1382-21	179.1		
		구월동 1382-19	358.2				구월동 1382-19	358.2		
		구월동 1382-4	179.1	공동개발 (권장)			구월동 1382-4	179.1		주차장
		구월동 1382-5	185.4				구월동 1382-5	185.4		
		구월동 1382-18	183.7				구월동 1382-18	183.7		
		구월동 1382-6	185.2				구월동 1382-6	185.2		
		구월동 1382-7	167.8	공동개발 (권장)			구월동 1382-7	167.8		
		구월동 1382-16	167.2				구월동 1382-16	167.2		
		구월동 1382-17	183.3				구월동 1382-17	183.3		
		구월동 1382-8	167.7				구월동 1382-8	167.7		
		구월동 1382-9	174.8	공동개발 (권장)			구월동 1382-9	174.8		
		구월동 1382-14	172.1				구월동 1382-14	172.1		
		구월동 1382-15	167.1				구월동 1382-15	167.1		
		구월동 1382-10	174.8				구월동 1382-10	174.8		
		구월동 1382-11	177.8	공동개발 (권장)			구월동 1382-11	177.8		
		구월동 1382-12	179.0				구월동 1382-12	179.0		
		구월동 1382-13	172.0				구월동 1382-13	172.0		
115	3,665.6	구월동 1406	198.1	공동개발 (권장)	115	3,665.6	구월동 1406	198.1		
		구월동 1406-1	240.4				구월동 1406-1	240.4		
		구월동 1406-2	249.5				구월동 1406-2	249.5		
		구월동 1406-3	164.5				구월동 1406-3	164.5		
		구월동 1406-4	164.6	공동개발 (권장)			구월동 1406-4	164.6		
		구월동 1406-5	249.4				구월동 1406-5	249.4		
		구월동 1406-6	191.8				구월동 1406-6	191.8		
		구월동 1406-7	191.7				구월동 1406-7	191.7		
		구월동 1406-8	243.5	공동개발 (권장)			구월동 1406-8	243.5		
		구월동 1406-9	243.5				구월동 1406-9	243.5		
		구월동 1406-10	209.6				구월동 1406-10	209.6		
		구월동 1406-11	209.8				구월동 1406-11	209.8		
		구월동 1406-12	247.9	공동개발 (권장)			구월동 1406-12	247.9		
		구월동 1406-13	248.2				구월동 1406-13	248.2		
		구월동 1406-14	183.6				구월동 1406-14	183.6		
		구월동 1406-15	184.8				구월동 1406-15	184.8		
		구월동 1406-16	244.7				구월동 1406-16	244.7		

- 건축물에 대한 용도건폐율용적률높이 등에 관한 결정(변경)조서
- 제1종일반주거지역

《 기 정 》

위치	구 분	계획내용
A	용도지역	○ 제1종일반주거지역(A)
	건폐율	○ 60% 이하
	용적률	○ 150% 이하
	높 이	○ 3층 이하
	권장용도	-
	불허용도	○ 관련규정에 의해 허용되지 않는 건축물 ○ 공동주택 ○ 공장 ○ 문화 및 집회시설 중 전시장 ○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 공연장, 제조업소, 수리점, 세탁소, 기타 이와 유사한 것, 의약품도매점 및 자동차영업소 ○ 판매 및 영업시설 ○ 위험물저장 및 처리시설

《변 경(A)》

도면 번호	위치	구 분		계획내용
-	4,5,6,7,8,9, 10,12,13,14, 15,17,18,19, 20,21,22,23,24, 25,26,27,28, 29,30,31,32, 33,34,35,36,37, 38,39,40,41, 42,43,44,45, 46,47 135,163,164	용도	권장	-
			불허	○ 관련규정에 의해 허용되지 않는 건축물 ○ 공동주택 ○ 공장 ○ 문화 및 집회시설 중 전시장 ○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 공연장, 제조업소, 수리점 기타 이와 유사한 것, 자동차영업소 ○ 판매시설 ○ 위험물저장 및 처리시설
		건폐율		○ 60%이하
		용적률		○ 200%이하
		높 이		○ 4층이하
		형 태		○ 별표2
		배 치		○ 별표3
		색 채		○ 별표4
		건축선		-

- 제2종일반주거지역

《 기 정 》

위치	구 분	계획내용
A	용도지역	○ 제1종일반주거지역(A)
	건폐율	○ 60% 이하
	용적률	○ 150% 이하
	높 이	○ 3층 이하
	권장용도	-
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련규정에 의해 허용되지 않는 건축물 ○ 공동주택 ○ 공장 ○ 문화 및 집회시설 중 전시장 ○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 공연장, 제조업소, 수리점, 세탁소, 기타 이와 유사한 것, 의약품도매점 및 자동차영업소 ○ 판매 및 영업시설 ○ 위험물저장 및 처리시설

《변 경(A-1)》

도면 번호	위치	구 분		계 획 내 용
-	1, 2, 3, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 104, 105, 106, 109, 110, 111, 112, 113, 114	용 도	권장	○ 교육연구시설, 노유자시설 중 아동관련시설
			불허	○ 관련규정에 의해 허용되지 않는 건축물 ○ 공장 ○ 문화 및 집회시설 중 전시장 ○ 판매시설 ○ 위험물저장 및 처리시설
		건폐율		○ 60%이하
		용적률		○ 200%이하 / 230%이하 / 250%이하 (기준/허용/상한)
		높 이		○ 7층이하
		형 태		○ 별표2
		배 치		○ 별표3
		색 채		○ 별표4
		건축선		○ 도로변 1m (1·2·3가구 제외)

- 준주거지역

《 기 정 》

위치	구 분	계획내용
C-1	용도지역	○ 준주거지역지역(C-1)
	건폐율	○ 60% 이하
	용적률	○ 150% 이하 / 500% 이하 (기준/허용)
	높 이	○ 3층 이하 (허용용적률 적용시 높이제한 없음)
	권장용도	○ 업무시설, 판매 및 영업시설, 운동시설
	불허용도	○ 관련규정에 의해 허용되지 않는 건축물 ○ 공장, 창고시설 ○ 위험물저장 및 처리시설 ○ 자동차관련시설 중 운전·정비학원, 매매장 ○ 관광휴게시설 중 야외음악당, 야외극장, 어린이 회관

《 변 경(C-1) 》

도면 번호	위치	구분		계획내용
-	48, 49, 50, 54, 66, 67, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 90-1, 91, 115	용도	권장용도	○ 업무시설, 판매시설, 운동시설
			불허용도	○ 관련규정에 의해 허용되지 않는 건축물 ○ 공장, 창고시설 ○ 위험물 저장 및 처리시설 ○ 자동차관련시설 (주차장, 세차장 제외) ○ 동물 및 식물관련시설 ○ 교정 및 군사시설, 발전시설 ○ 관광휴게시설
		건폐율		○ 60%이하
		용적률		○ 300%이하 / 400%이하 / 500%이하 (기준/허용/상한)
		높 이		-
		형 태		○ 별표2
		배 치		○ 별표3
		색 채		○ 별표4
		건축선		○ 도로변 1m

- 준주거지역

《 기 정 》

위치	구 분	계획내용
A	용도지역	○ 제1종일반주거지역(A)
	건폐율	○ 60% 이하
	용적률	○ 150% 이하
	높 이	○ 3층 이하
	권장용도	-
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련규정에 의해 허용되지 않는 건축물 ○ 공동주택 ○ 공장 ○ 문화 및 집회시설 중 전시장 ○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 공연장, 제조업소, 수리점, 세탁소, 기타 이와 유사한 것, 의약품도매점 및 자동차영업소 ○ 판매 및 영업시설 ○ 위험물저장 및 처리시설

《 변 경(C-2) 》

도면 번호	위치	구분		계획내용
-	102, 103, 107, 108, 116	용도	권장용도	○ 업무시설, 판매시설, 운동시설
			불허용도	○ 관련규정에 의해 허용되지 않는 건축물 ○ 공장, 창고시설 ○ 위험물 저장 및 처리시설 ○ 자동차관련시설 (주차장, 세차장 제외) ○ 동물 및 식물관련시설 ○ 교정 및 군사시설, 발전시설 ○ 관광휴게시설
		건폐율		○ 60% 이하
		용적률		○ 200% 이하 / 300% 이하 / 500% 이하 (기준/허용/상한)
		높 이		-
		형 태		○ 별표2
		배 치		○ 별표3
		색 채		○ 별표4
		건축선		○ 도로변 1m

【별표1】 건축물 용도 분류표

○ 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역

《 기 정 》

구분	A
지정용도	-
권장용도	-
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련규정에 의해 허용되지 않는 건축물 ○ 공동주택 ○ 공장 ○ 문화 및 집회시설 중 전시장 ○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 공연장, 제조업소, 수리점, 세탁소, 기타 이와 유사한 것, 의약품도매점 및 자동차영업소 ○ 판매 및 영업시설 ○ 위험물저장 및 처리시설
건폐율	○ 60% 이하
용적률	○ 150% 이하
높 이	○ 3층 이하

《 변 경 》

구분	A	A-1
지정용도	-	-
권장용도	-	○ 교육연구시설, 노유자시설 중 아동관련시설
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련규정에 의해 허용되지 않는 건축물 ○ 공동주택 ○ 공장 ○ 문화 및 집회시설 중 전시장 ○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 공연장, 제조업소, 수리점 기타 이와 유사한 것, 자동차영업소 ○ 판매시설 ○ 위험물저장 및 처리시설 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련규정에 의해 허용되지 않는 건축물 ○ 공장 ○ 문화 및 집회시설 중 전시장 ○ 판매시설 ○ 위험물저장 및 처리시설
건폐율	○ 60% 이하	○ 60% 이하
용적률	○ 200% 이하	○ 200%이하/230%이하/ 250%이하 (기준/허용/상한)
높 이	○ 4층 이하	○ 7층 이하

○ 준주거지역

《 기 정 》

구분	C-1
지정 용도	-
권장 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 업무시설 ○ 판매 및 영업시설 ○ 운동시설
불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련규정에 의해 허용되지 않는 건축물 ○ 공장 ○ 창고시설 ○ 위험물저장 및 처리시설 ○ 자동차관련시설 중 운전·정비학원, 매매장 ○ 관광휴게시설 중 야외음악당, 야외극장, 어린이회관
건폐율	○ 60% 이하
용적률	○ 150% 이하 / 500% 이하 (기준/허용)
높 이	○ 3층 이하 (허용용적률 적용시 높이제한 없음)

《 변 경 》

구분	C-1	C-2
지정용도	-	-
권장용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 업무시설 ○ 판매시설 ○ 운동시설 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 업무시설 ○ 판매시설 ○ 운동시설
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련규정에 의해 허용되지 않는 건축물 ○ 공장, 창고시설 ○ 위험물 저장 및 처리시설 ○ 자동차관련시설 (주차장, 세차장 제외) ○ 동물 및 식물관련시설 ○ 교정 및 군사시설, 발전시설 ○ 관광휴게시설 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련규정에 의해 허용되지 않는 건축물 ○ 공장, 창고시설 ○ 위험물 저장 및 처리시설 ○ 자동차관련시설 (주차장, 세차장 제외) ○ 동물 및 식물관련시설 ○ 교정 및 군사시설, 발전시설 ○ 관광휴게시설
건폐율	○ 60%이하	○ 60%이하
용적률	○ 300%이하 / 400%이하 / 500%이하 (기준/허용/상한)	○ 200%이하 / 300%이하 / 500%이하 (기준/허용/상한)
높 이	-	-

【별표2】 건축물 형태 분류표

《 기 정 》

구분	도면 표시	건 축 물 의 형 태
단독 주택 용지	A	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지붕의 형태는 경사지붕을 설치토록 하며, 경사지붕의 구배는 3/10이상이 되도록 해야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 경사지붕이라 함은 건축물 지붕면적의 70% 이상을 경사지붕으로 설치한 지붕을 말함 ○ 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 고층 건물에서 보이지 않도록 간이지붕 설치 ○ 건축물의 외벽은 골조가 노출되어서는 아니 되며 외장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함 ○ 건축물 구조는 조립식 경량철구조, 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조를 제한하여 가로경관을 저해하지 않도록 함. 다만, 가로경관에 지장이 없다고 인정되는 경우 구 도시계획위원회의 자문을 받아 허용하며 본 건축물의 건축을 위한 가설 건축물은 본 건축물의 준공 전까지 허용함 ○ 근린생활시설의 1층 서터는 벽면의 50%이상을 투시형으로 설치(권장사항)
준주거 지역	C, C-1	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 외벽은 골조가 노출되어서는 안 되며 외장, 재료, 색채에 있어 3면이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야함 ○ 옥상의 이용 <ul style="list-style-type: none"> - 도시 녹화 및 주민들의 쉼터 제공을 위하여 수목 등 조경시설 설치(권장사항) - 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 ○ 2이상 도로에 접한 획지의 건축물의 경우 넓은 도로에 접한 면을 건축물의 전면으로 설정 ○ 근린생활시설의 1층 서터는 벽면 50%이상을 투시형으로 설치(권장사항) ○ 건축물 구조는 조립식 경량철구조, 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조를 제한하여 가로경관을 저해하지 않도록 함 다만, 가로경관에 지장이 없다고 인정되는 경우 구 도시계획위원회의 자문을 받아 허용하며 본 건축물의 건축을 위한 가설건축물은 본 건축물의 준공 전까지 허용함

《 변 경 》

구분	도면 표시	건 축 물 의 형 태
단독 주택 등 용지	A, A-1	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지붕의 형태는 경사지붕을 설치토록 하며, 경사지붕의 구배는 3/10이상이 되도록 해야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 경사지붕이라 함은 건축물 지붕면적의 70% 이상을 경사지붕으로 설치한 지붕을 말함 ○ 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 고층 건물에서 보이지 않도록 간이지붕 설치 ○ 건축물의 외벽은 골조가 노출되어서는 아니 되며 외장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함 ○ 건축물 구조는 조립식 경량철구조, 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조를 제한하여 가로경관을 저해하지 않도록 함 다만, 가로경관에 지장이 없다고 인정되는 경우 구 도시계획위원회의 자문을 받아 허용하며 본 건축물의 건축을 위한 가설건축물은 본 건축물의 준공 전까지 허용함 ○ 근린생활시설의 1층 서터는 벽면의 50%이상을 투시형으로 설치(권장사항) ○ 공동주택 중 아파트 건축시 공동주택용지(B)의 건축물 형태 기준 적용(A-1에 한함)
준주거 지역	C, C-1, C-2	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 외벽은 골조가 노출되어서는 안 되며 외장, 재료, 색채에 있어 3면이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야함 ○ 옥상의 이용 <ul style="list-style-type: none"> - 도시 녹화 및 주민들의 쉼터 제공을 위하여 수목 등 조경시설 설치(권장사항) - 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 ○ 2이상 도로에 접한 획지의 건축물의 경우 넓은 도로에 접한 면을 건축물의 전면으로 설정 ○ 근린생활시설의 1층 서터는 벽면 50%이상을 투시형으로 설치(권장사항) ○ 건축물 구조는 조립식 경량철구조, 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조를 제한하여 가로경관을 저해하지 않도록 함 다만, 가로경관에 지장이 없다고 인정되는 경우 구 도시계획위원회의 자문을 받아 허용하며 본 건축물의 건축을 위한 가설건축물은 본 건축물의 준공 전까지 허용함

【별표3】 건축물 배치 분류표

《 기 정 》

구분	도면 표시	건 축 물 의 배 치
단독 주택 용지	A	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위계가 높은 도로에 면하여 건축물 전면을 향하도록 함 ○ 종로이상 도로면에서 면한 건축물은 코아 부분의 벽면 또는 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안 됨 <ul style="list-style-type: none"> - 단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식처리를 하여 도시미관에 기여하는 경우는 예외로 함 ○ 담장 설치시 높이는 1.2m 이하의 투시형 담장 또는 생울타리 담장으로 설치토록 함
준주거 지역	C, C-1	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위계가 높은 도로에 면하여 건축물 전면을 향하도록 함

《 변 경 》

구분	도면 표시	건 축 물 의 배 치
단독 주택 등 용지	A, A-1	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위계가 높은 도로에 면하여 건축물 전면을 향하도록 함 ○ 종로이상 도로면에서 면한 건축물은 코아 부분의 벽면 또는 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안 됨 <ul style="list-style-type: none"> - 단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식처리를 하여 도시미관에 기여하는 경우는 예외로 함 ○ 담장 설치시 높이는 1.2m 이하의 투시형 담장 또는 생울타리 담장으로 설치토록 함 ○ 공동주택 중 아파트 건축시 공동주택용지(B)의 건축물 배치 기준 적용(A-1에 한함)
준주거 지역	C, C-1, C-2	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위계가 높은 도로에 면하여 건축물 전면을 향하도록 함

【별표4】 건축물 색채 분류표

《 기 정 》

구분	도면 표시	건 축 물 의 색 채
단독 주택 용지	A	<ul style="list-style-type: none"> ○ 원색의 사용을 금하며(강조색은 가능) 저채도 색채를 사용 ○ 건축물의 좌우배면은 전면색채와 동일계통의 색채를 사용 ○ 검정색 계통의 외벽마감재료 사용을 지양하여 밝고 명량한 분위기의 도시경관형성 (단, 강조색은 가능) ○ 옥탑 및 기타 부속 건축물 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장 ○ 옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 인천시 도시개성창조사업(C.I.P) 운용관리 지침의 기준을 준용토록 함 - 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화된 디자인 계획
준주거 지역	C, C-1	<ul style="list-style-type: none"> ○ 활동감을 느낄 수 있는 밝고 명량한 색조계열을 사용하며, 원색의 사용은 금하도록 함 (단, 강조 색으로의 사용은 가능) ○ 건축물의 좌우배면은 전면색채와 동일계통의 색채를 사용 ○ 검정색 계통의 외벽 마감재료 사용을 지양하고 밝고 명량한 분위기의 도시경관형성 (단, 강조색은 가능) ○ 옥탑 및 기타 부속 건축물 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장 ○ 옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 인천시 도시개성창조사업(C.I.P) 운용관리 지침의 기준을 준용토록 함 - 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화된 디자인 계획

※ 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 잘 보이는 면에 배색되어 시각적 인상을 결정하는 색으로서 외벽면적의 70%이상을 차지
- 보조색 : 주조색보다 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

《 변 경 》

구분	도면 표시	건 축 물 의 색 채
단독 주택 등 용지	A, A-1	<ul style="list-style-type: none"> ○원색의 사용을 금하며(강조색은 가능) 저채도 색채를 사용 ○건축물의 좌우배면은 전면색채와 동일계통의 색채를 사용 ○검정색 계통의 외벽마감재료 사용을 지양하여 밝고 명량한 분위기의 도시경관형성 (단, 강조색은 가능) ○옥탑 및 기타 부속 건축물 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장 ○옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 인천시 도시개성창조사업(C.I.P) 운용관리 지침의 기준을 준용토록 함 <ul style="list-style-type: none"> - 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화된 디자인 계획 ○공동주택 중 아파트 건축시 공동주택용지(B)의 건축물 색채 기준 적용(A-1에 한함)
준주거 지역	C, C-1, C-2	<ul style="list-style-type: none"> ○활동감을 느낄 수 있는 밝고 명량한 색조계열을 사용하며, 원색의 사용은 금하도록 함 (단, 강조색으로의 사용은 가능) ○건축물의 좌우배면은 전면색채와 동일계통의 색채를 사용 ○검정색 계통의 외벽 마감재료 사용을 지양하고 밝고 명량한 분위기의 도시경관형성 (단, 강조색은 가능) ○옥탑 및 기타 부속 건축물 녹색계통 위주의 자연친화적인 색채 사용 권장 ○옥외가로시설물의 형태 및 색채 등 본 계획에서 정하지 않은 부분에 대하여는 인천시 도시개성창조사업(C.I.P) 운용관리 지침의 기준을 준용토록 함 <ul style="list-style-type: none"> - 가로시설물, 안내판, 옥외광고물, 표지판 등의 도시개성과 관련한 일체화된 디자인 계획

※ 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 잘 보이는 면에 배색되어 시각적 인상을 결정하는 색으로서 외벽면적의 70%이상을 차지
- 보조색 : 주조색보다 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

【별표5】 기타사항에 관한 계획

《 기 정 》

구분	도면 표시	기 타 사 항	
단독 주택 용지, 준주거 지역 및 상업 시설 입지 지역	A, C, C-1, D	차량동선	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개별필지의 진출입은 연접 도로중 폭이 좁은 도로에서의 진출입 권장 ○ 차량출입불허구간 <ul style="list-style-type: none"> - 교차로 측단, 버스정류장, 횡단보도, 육교 등으로부터 10m이내 구간 (단, 필지의 규모가 협소하여 차량출입이 불가피한 경우에는 예외를 인정) ○ 단지 내 차량동선은 보행자의 안전을 우선적으로 고려하여 보행자 동선과의 상충 최소화 ○ 원활한 진출입이 이루어지도록 진 출입구는 외곽도로와 직각 교차 되도록 하며, 교차부에서 30m이상 이격하여 배치될 수 있도록 교차부의 30m 이내구간은 차량의 출입을 금지토록 함(공동주택에 한함)
		주차시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법정규모 이상의 주차장을 확보하고 주거용 건축물은 가구(세대)당 1대 이상의 주차면수 확보 유도(권장사항) ○ 다가구주택의 피로티에 의한 주차를 권장하여 불법노상주차 유발 방지(권장사항) ○ 상업용지와 중로이상의 도로와 접하는 개발단위 2개소당 1개소의 공동 주차장 설치를 권장 ○ 공동으로 주차출입구 설치시 대지경계선에서 양측으로 각각 3m이상 확보 ○ 대상부지가 2개 이상의 도로에 면한 경우 폭이 좁은 도로에 주차통로 설치
		전면공지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축선 후퇴로 생기는 전면공지에는 보행에 지장을 주는 시설의 설치를 금지하며 인접 보도와 같은 높이로 조성토록 유도 ○ 전면공지에는 주차시설과 보행접근성을 저해하는 지하 환기구, 쓰레기 적치장 등 장애물을 설치할 수 없음 ○ 전면공지(보도)에는 보행통행의 흐름을 방해하지 않는 범위 내에서 식수, 벤치 등의 휴게시설과 조명, 장식시설 등의 설치를 권장
		대지안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단독주택용지(A용도)는 대지면적의 10%이상을 조경면적으로 확보 ○ 조경수는 인천시의 시화인 장미 또는 남구 구화인 매화, 남동구 구화인 개나리 등을 포함한 식재를 권장하며, 투시형 담장인 경우 넝쿨 장미의 식재를 권장

《 변 경 》

구분	도면 표시	기 타 사 항	
단독 주택 등 용지, 준주거 지역 및 상업 시설 입지 지역	A, A-1, C, C-1, C-2, D	차량동선	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개별필지의 진출입은 연접 도로중 폭이 좁은 도로에서의 진출입 권장 ○ 차량출입불허구간 <ul style="list-style-type: none"> - 교차로측단, 버스정류장, 횡단보도, 육교 등으로부터 10m이내 구간 (단, 필지의 규모가 협소하여 차량출입이 불가피한 경우에는 예외를 인정) ○ 단지 내 차량동선은 보행자의 안전을 우선적으로 고려하여 보행자 동선과의 상충 최소화 ○ 원활한 진출입이 이루어지도록 진출입구는 외곽도로와 직각교차 되도록 하며, 교차부에서 30m이상 이격하여 배치될 수 있도록 교차부의 30m 이내구간은 차량의 출입을 금지토록 함(공동주택에 한함)
		주차시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법정규모 이상의 주차장을 확보하고 주거용 건축물은 가구(세대)당 1대 이상의 주차면수 확보 유도(권장사항) ○ 다가구주택의 피로티에 의한 주차를 권장하여 불법노상주차 유발 방지(권장사항) ○ 상업용지와 중로이상의 도로와 접하는 개발단위 2개소당 1개소의 공동주차장 설치를 권장 ○ 공동으로 주차출입구 설치시 대지경계선에서 양측으로 각각 3m이상 확보 ○ 대상부지가 2개 이상의 도로에 면한 경우 폭이 좁은 도로에 주차통로 설치
		전면공지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축선 후퇴로 생기는 전면공지에는 보행에 지장을 주는 시설의 설치를 금지하며 인접 보도와 같은 높이로 조성토록 유도 ○ 전면공지에는 주차시설과 보행접근성을 저해하는 지하환기구, 쓰레기 적치장 등 장애물을 설치할 수 없음 ○ 전면공지(보도)에는 보행통행의 흐름을 방해하지 않는 범위 내에서 식수, 벤치 등의 휴게시설과 조명, 장식시설 등의 설치를 권장
		대지안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단독주택용지(A용도)는 대지면적의 10%이상을 조경면적으로 확보 ○ 조경수는 인천시의 시화인 장미 또는 남구 구화인 매화, 남동구 구화인 개나리 등을 포함한 식재를 권장하며, 투시형 담장인 경우 넝쿨 장미의 식재를 권장

【별표8】 용적률 완화항목 및 완화내용
《 기 정 》

구 분	인센티브 항목	적용기준	내 용
획지에 관한 사항	공동개발	○ 기준용적률+100~250% - 2필지: 기준용적률+100% - 3필지: 기준용적률+150% - 4필지: 기준용적률+200% - 5필지이상: 기준용적률+250%	○ 공동개발(권장)사항 준수시
건축물용도에 관한사항	권장용도	기준용적률×0.5	○ 건축연면적의 30% 권장용도 준수시
대지내공지에 관한사항	대지내 조경	기준용적률×0.1	○ 대지면적의 5%이상 확보시 (설치 의무면적 제외)
건축물배치에 관한사항	건축 한계선	기준용적률×0.1	○ 전면도로로부터 3m이상 확보

《 변 경 》

구 분		적용기준	비 고
공동개발		기준용적률× α	○ 2필지: $\alpha = 0.1$ ○ 3필지: $\alpha = 0.15$ ○ 4필지이상: $\alpha = 0.2$
대지내 공지	공개공지	기준용적률× [(설치면적-의무면적)/대지면적×0.3]	-
	건축한계선 (전면공지)	기준용적률× [(설치면적-의무면적)/대지면적×0.8]	-
건축물 용도	권장용도	기준용적률×(설치면적-연면적)×0.6	-
친환경 건축물	녹색건축인증	기준용적률× α	○ 1등급: $\alpha = 0.12$ ○ 2등급: $\alpha = 0.08$ ○ 3등급: $\alpha = 0.04$
	에너지효율 등급인증	기준용적률× α	○ 1등급이상 : $\alpha = 0.08$ ○ 2등급: $\alpha = 0.06$ ○ 3등급: $\alpha = 0.04$
	신재생에너지 보급확대	기준용적률×0.04	○ 건축공사비의 1% 이상 또는 총에너지 사용량 1% 이상 부담
	중수도시설 설치	기준용적률×0.05	○ 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 ○ 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률×0.05	○ 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.3	○ 녹화면적은 대지 면적의 20% 까지만 허용 ○ 법적 조경으로 산입된 면적 제외
	자연지반보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.3	○ 자연토양 및 투수성 포장 ○ 지하구조물 미설치시
	녹색주차장	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.3	○ 기준용적률 × 0.05이내

※ 용적률 인센티브 적용기준

- 용적률 인센티브는 준주거지역(C-1, C-2), 제2종일반주거지역(A-1)에 적용함
- 완화되는 용적률의 합은 허용용적률을 초과할 수 없음
- 미관지구 내 건축한계선(벽면한계선 포함) 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외
- 권장용도는 주차장을 제외한 연면적의 20% 이상 설치 시 적용

4. 지형도면: 별첨(비치된 장소의 지형도면과 같음: 시보제재 생략)