

# 시 보

선 람	기관의 장

all ways INCHEON

제1895호

시보는 공문서의 효력을 갖습니다.

2020년 12월 29일 화요일

## 고 시

- 인천광역시고시 제2020-472호 도시관리계획(옹현 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시 ..... 2
- 인천광역시고시 제2020-473호 도시관리계획(옹현1 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시 ..... 18
- 인천광역시고시 제2020-474호 도시관리계획(수봉2 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시 ..... 34
- 인천광역시고시 제2020-475호 도시관리계획(도화2 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시 ..... 64
- 인천광역시고시 제2020-476호 도시관리계획(인하대 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시 ..... 78
- 인천광역시고시 제2020-477호 도시관리계획(옹현5 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시 ..... 107
- 인천광역시고시 제2020-478호 도시관리계획(가좌1 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시 ..... 126
- 인천광역시고시 제2020-479호 도시관리계획(가좌역 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시 ..... 138
- 인천광역시고시 제2020-480호 도시관리계획(서부여성회관역 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시 ..... 159
- 인천광역시고시 제2020-481호 도시관리계획(석남역 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시 ..... 191
- 인천광역시고시 제2020-482호 도시관리계획(가정중앙시장역 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시 ..... 222
- 인천광역시고시 제2020-499호 도시관리계획(해오름근린공원 조성계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 ..... 250
- 인천광역시고시 제2020-500호 도시관리계획(청량근린공원 조성계획) 결정(최초) 및 지형도면 고시 ..... 258
- 인천광역시고시 제2020-501호 도시관리계획(원적산근린공원 조성계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 ..... 263
- 인천광역시고시 제2020-503호 인천광역시 지역개발채권 일부 매입면제 연장 고시 ..... 275

## 공 고

- 인천광역시공고 제2020-3205호 인천광역시 지역개발채권 상환 공고(2021년 소멸시효 도래 채권) ..... 277
- 인천광역시공고 제2020-3211호 비영리민간단체등록 변경 공고 ..... 279

회 람								
--------	--	--	--	--	--	--	--	--



발행 : 인천광역시 편집 : 대변인실

## 고 시

인천광역시고시 제2020-472호

## 도시관리계획(용현 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

도시관리계획(용현 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획 결정하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청(고속도로재생과, 032-440-4192), 미추홀구청(도시재생과, 032-880-4775)에 갖추어 놓았습니다.

2020. 12. 29.

### 인 천 광 역 시 장

#### 1. 결정 취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호마목에 따른 도시관리계획(용현 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정하는 사항임.

#### 2. 위 치

- 인천광역시 미추홀구 용현동 623-13번지 일원

## 3. 도시관리계획(용현 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 조서

## 가. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

## ○ 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	-	용현	미추홀구 용현동 623-13번지 일원	-	증)50,347	50,347	-

## ○ 지구단위계획구역 결정사유서

구 분	도면표시 번호	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	-	미추홀구 용현동 623-13번지 일원	50,347	- 인천대로변 근린상업기능 활성화, 효율적 토지 이용 및 연속성 유지 - 인천대로 인접 지역의 가로환경, 보행환경 개선

## 나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정 조서

## 1) 토지이용 및 시설에 관한 부분

## 가) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 용도지역 결정조서

## ○ 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		50,347	-	50,347	100.0	
주거 지역	소계	43,603	-	43,603	86.6	
	준주거지역	43,603	-	43,603	86.6	
상업 지역	소계	6,744	-	6,744	13.4	
	일반상업지역	6,744	-	6,744	13.4	

## (2) 용도지구 결정 조서

## (가) 방화지구

## ○ 방화지구 결정조서

구 분	도면표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	5	용소원도 지구	방화지구	중구 신흥, 향동 미추홀구 용현동일원 상업지역	6,744 (1,106,500)	인고 제1063호 (1987.01.08.)	

※ 면적 ( )는 전체 면적임

## 나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 교통시설

## (가) 도로

## ○ 도로 총괄표

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	5	588 (13,825)	22,196	-	-	-	3	526 (13,521)	21,762	2	62 (304)	434
광로	1	394 (10,450)	20,536	-	-	-	1	394 (10,450)	20,536	-	-	-
중로	2	132 (3,071)	1,226	-	-	-	2	132 (3,071)	1,226	-	-	-
소로	2	62 (304)	434	-	-	-	-	-	-	2	62 (304)	434

※ 연장 ( )는 전체 연장임

## ○ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	25	50 (35.1 ~ 150.6)	보조 간선	394 (10,450)	용현동 광3-4	가정동 587-1	일반 도로	-	인고 제2020-178호 (2020.6.1.)	○ 중복결정 -경인선(990㎡) -인천도시철도2호선 (586㎡, 213-215 정거장 지상부시설) -30호교통광장(8,824㎡) -68호 근린공원(6,379㎡)
기정	중로	2	53	15	집산 도로	103 (1,150)	용현동 수인철도	용현동 대2-7	일반 도로	-	전고 제1971-546호 (71.09.13)	
기정	중로	2	54	15	집산 도로	23 (766)	광2-25	대2-7 (용현동)	일반 도로	-	전고 제1971-546호 (71.09.13)	
기정	소로	3	279	6	국지 도로	26 (139)	광2-25	중2-61	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	563	6	국지 도로	36 (168)	중2-15	광2-25	일반 도로	-	-	

※ ( )는 전체시설 내용임

## 2) 획지 및 건축물 등에 관한 부분

## 가) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A1	3,531.2			용현동 624-6대	337.9	
					용현동 624-7대	347.7	
					용현동 624-8대	361.4	
					용현동 624-9대	345.8	
					용현동 624-10대	344.8	
					용현동 624-11대	366.5	
					용현동 624-12대	371.6	
					용현동 624-13대	342.5	
					용현동 624-14대	337.2	
					용현동 624-15대	375.8	
	A2	2,695.4			용현동 624-1대	164.4	
					용현동 624-16대	289.2	
					용현동 624-17대	299.4	
					용현동 624-18대	610.0	
					용현동 624-19대	298.9	
					용현동 624-20대	137.4	
					용현동 624-77대	274.1	
					용현동 624-78대	313.1	
					용현동 624-79대	308.9	
	A3	2,384.9			용현동 623-9대	214.5	
					용현동 623-10대	177.2	
					용현동 623-11대	182.1	
					용현동 623-12대	188.9	
					용현동 623-13대	202.1	
					용현동 623-14대	204.7	
					용현동 623-15대	204.1	
					용현동 623-16대	202.6	
					용현동 623-17대	200.8	
					용현동 623-18대	200.3	
					용현동 623-19대	205	
					용현동 623-119대	202.6	
					용현동 623-127대	174.2	
	A4	2,449.9			용현동 623-128대	166.8	
					용현동 623-129대	165.8	
					용현동 623-130대	177.6	
					용현동 623-131대	176.9	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A4	2,449.9			용현동 623-132대	176.9	공동개발 지 정
					용현동 623-133대	193.2	
					용현동 623-134대	190.5	
					용현동 623-135대	164.9	
					용현동 623-136대	169.7	
					용현동 623-137대	172.5	
					용현동 623-138대	168.4	
					용현동 623-139대	170.9	
					용현동 623-140대	181.6	
	A5	4,854.0			용현동 577-1대	201.0	공동개발 지 정
					용현동 577-40대	216.9	
					용현동 577-2대	3,061.4	
					용현동 577-35대	219.4	
					용현동 577-36대	242.7	
					용현동 577-37대	221.3	
					용현동 577-38대	207.0	
					용현동 577-39대	223.3	
					용현동 577-86대	216.0	
					용현동 577-93도	15.0	
					용현동 577-99도	15.7	
					용현동 577-101도	14.3	
	A6	1,669.2			용현동 618-18대	202.0	
					용현동 618-19대	185.0	
					용현동 618-20대	281.0	
					용현동 618-21전	89.0	
					용현동 618-22도	15.0	
					용현동 618-23도	5.0	
					용현동 620-34대	188.0	
					용현동 620-35대	173.0	
					용현동 620-36대	145.0	
					용현동 620-37대	185.0	
					용현동 620-39도	113.2	
					용현동 620-41전	10.0	
					용현동 620-42도	13.0	
					용현동 620-43도	7.0	
					용현동 625-4대	7.0	
					용현동 637-61도	1.0	
					용현동 637-62대	16.0	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A6	1,669.2			용현동 637-63도	31.0	
					용현동 637-64대	3.0	
	A7	2,269.7			용현동 610-6대	201.0	
					용현동 610-175대	197.0	
					용현동 610-184대	171.0	
					용현동 610-185대	171.0	
					용현동 610-186대	171.0	
					용현동 610-187대	165.0	
					용현동 610-196대	167.0	
					용현동 610-197대	161.0	
					용현동 610-198대	171.0	
					용현동 610-199대	165.0	
					용현동 610-208대	165.0	
					용현동 610-209대	165.0	
					용현동 610-210대	199.7	
	A8	1,541.0			용현동 556-13대	123.0	
					용현동 556-14대	125.9	
					용현동 556-15도	27.1	
					용현동 556-16도	27.1	
					용현동 556-33대	241.0	
					용현동 556-35대	130.7	
					용현동 556-36대	100.9	
					용현동 556-45대	291.8	
					용현동 556-55대	118.1	
					용현동 556-57대	110.0	
					용현동 556-58대	134.3	
					용현동 556-59대	111.1	
	A9	3,257.6			용현동 557-30대	331.2	
					용현동 557-32대	274.2	
					용현동 557-33도	69.3	
					용현동 557-34대	270.6	
					용현동 557-37대	109.6	
					용현동 557-38대	105.8	
					용현동 557-39대	105.8	
					용현동 557-58도	7.2	
					용현동 557-59도	7.2	
					용현동 558-15도	113.0	
					용현동 558-22대	320.6	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A9	3,257.6			용현동 558-24대	322.3	공동개발 지 정
					용현동 558-25대	313.0	
					용현동 558-29대	416.2	
					용현동 558-27대	178.5	
					용현동 558-28대	211.6	
					용현동 558-33대	92.2	
					용현동 558-40도	9.3	
	A10	2,480.6			용현동 565-11대	171.9	공동개발 지 정
					용현동 565-12대	175.2	
					용현동 565-13대	158.7	
					용현동 565-14대	142.1	
					용현동 565-31대	142.1	
					용현동 565-32대	162.0	
					용현동 565-33대	158.7	
					용현동 565-34대	145.4	
					용현동 565-51대	145.4	
					용현동 565-52대	162.0	
					용현동 565-53대	168.6	
					용현동 565-54대	145.4	
					용현동 565-71대	145.4	
					용현동 565-72대	165.3	
					용현동 565-94도	292.4	
	A11	634.6			용현동 565-73대	165.3	
					용현동 565-74대	145.4	
					용현동 565-91대	145.4	
					용현동 565-92대	178.5	

나) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에  
관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
-	A1 A2	허용	○ 불허용도 이외의 용도
		1층 권장	○ 제1종근린생활시설 중 소매점 ○ 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 등 ○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 등 ○ 제2종근린생활시설 중 일반음식점 ○ 판매시설 중 다목 1)의 상점
		용도 불허	○ 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 ○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 ○ 숙박시설 중 다중생활시설 ○ 숙박시설 중 생활숙박시설 ○ 위락시설 중 단란주점, 유흥주점 및 유사시설, 카지노영업소 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장 - 의료시설 중 격리병원      - 운동시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장 - 공장                            - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리 시설, 다만, 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유판 매소, 액화가스취급소·판매소, 도료류 판매소 및 「대기환경보전법」에 의한 저 공해자동차의 연료공급시설은 제외한다. - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외) - 발전시설
		건폐율	○ 70% 이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률	○ 1,000%이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 주거복합건축물의 경우 [별표2]를 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		배 치	○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로와 일치되도록 배치할 것을 권장 ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 배치할 것을 권장
		형 태	○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건 물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 15m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 15m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 15m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도 로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채	○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선	○ 인천대로 경계로부터 3m

도면 번호	위치 (가구)	구 분		계 획 내 용
-	A3 A4 A5 A9 A10 A11	용도	허용	○ 불허용도 이외의 용도
			1층 권장	○ 제1종근린생활시설 중 소매점 ○ 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 등 ○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 등 ○ 제2종근린생활시설 중 일반음식점 ○ 판매시설 중 다목 1)의 상점
			1층 지정	○ 제1종근린생활시설 또는 제2종근린생활시설 ※ 중로 2-53번 건축물의 전면부분에 한함 - A4, A5, A9, A10가구
			불허	○ 준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 ○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 숙박시설 중 다중생활시설 ○ 숙박시설 중 생활숙박시설 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장 - 운동시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장 - 공장                   - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리 시설. 다만, 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유판 매소, 액화가스취급소·판매소, 도료류 판매소 및 「대기환경보전법」에 의한 저 공해자동차의 연료공급시설은 제외한다. - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외) - 교정 및 군사시설 중 교정시설, 보호관찰소, 갯생보호소, 소년원 및 소년분류심사 원 그 밖에 범죄자의 갯생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설 - 발전시설
			건폐율	○ 60% 이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
			용적률	○ 500%이하 ※ 순수 주거용 공동주택의 경우에는 300% 이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 주거복합건축물의 경우 [별표2]를 따름 ※ 아파트의 경우 [별표3]을 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
			배 치	○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 배치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함) ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함)
			형 태	○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건 물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 15m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 15m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 15m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도 로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
			색 채	○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
			건축한계선	○ 인천대로 경계로부터 2m

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
- A6 A7 A8		허용	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 불허용도 이외의 용도</li> </ul>
		1층 권장	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제1종근린생활시설 중 소매점</li> <li>○ 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 등</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 서점</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 등</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 일반음식점</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 학원, 교습소</li> <li>○ 판매시설 중 다목 1)의 상점</li> <li>○ 교육연구시설 중 학원</li> </ul>
		용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물</li> <li>○ 단독주택 중 다중주택</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설</li> <li>○ 숙박시설 중 다중생활시설</li> <li>○ 숙박시설 중 생활숙박시설</li> <li>○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함)</li> </ul>
		불허	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천대로변 불허용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제2종근린생활시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장</li> <li>- 운동시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장</li> <li>- 공장                   <ul style="list-style-type: none"> <li>- 창고시설</li> </ul> </li> <li>- 위험물 저장 및 처리 시설. 다만, 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유 판매소, 액화가스취급소·판매소, 도료류 판매소 및 「대기환경보전법」에 의한 저공해자동차의 연료공급시설은 제외한다.</li> <li>- 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)</li> <li>- 교정 및 군사시설 중 교정시설, 보호관찰소, 갯생보호소, 소년원 및 소년분류심사원 그 밖에 범죄자의 갯생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설</li> <li>- 발전시설</li> </ul> </li> </ul>
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 60% 이하</li> <li>※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름</li> </ul>
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 500%이하</li> <li>※ 순수 주거용 공동주택의 경우에는 300% 이하</li> <li>※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함)</li> <li>※ 주거복합건축물의 경우 [별표2]를 따름</li> <li>※ 아파트의 경우 [별표3]을 따름</li> <li>※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름</li> </ul>
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 배치할 것을 권장</li> <li>○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 배치할 것을 권장</li> </ul>
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함</li> <li>○ 인천대로 및 폭원 15m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함</li> <li>○ 폭원 15m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함</li> <li>○ 폭원 15m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터를 사용</li> <li>○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함</li> <li>○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함</li> <li>○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지</li> </ul>
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수</li> </ul>
		건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천대로 경계로부터 2m</li> </ul>

## 다) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

구 분	계 획 내 용		비 고	
공동개발	개발규모	○ 최소 규모 : 90㎡	○ 최대 규모 : 1,500㎡	준주거지역
		○ 최소 규모 : 150㎡	○ 최대 규모 : 2,000㎡	일반상업지역
		○ 최대개발규모 적용 예외 - 지구단위계획 최초 결정 이전에 개발된 대지 ※ 기존 개발된 하나의 필지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 ※ 여러개의 필지위에 하나의 건축물이 건축된 경우 - 가구단위 개발 - 공동주택 개발(기숙사 제외) ※ 공동주택 개발 시 구역계는 정형화되어야 하며 부득이하게 요철(凹凸)형 구역계일 경우 요철부분은 주변 주민들이 이용할 수 있도록 공개공지 또는 공원 등 Open Space로 조성할 것 ※ 구역계의 정형화 여부는 현지현황을 종합적으로 고려하여 허가권자가 판단		
	공동개발 지정	○ 공동개발(지정)이 표시된 대지는 하나의 대지로 통합하여 개발 - 인천대로-테마가로 교차점 공개공지확보 및 적정규모 건축물 유도		
	자율적 공동개발	○ 대지경계선을 접하는 필지소유자 간 합의가 성립되어 하나의 대지로 통합하여 최대규모 내에서 개발 ○ 간선부 필지와 이면부 필지간 자율적 공동개발을 하는 경우 전면도로의 폭원이 넓은 필지의 계획 내용을 이행 ○ 공동개발 불허 - 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우		별표1. 자율적 공동개발 적용기준
공공 보행통로	○ 가구단위개발 시 이면도로와 인천대로를 연결하는 폭원 4m 이상의 공공보행통로 확보			
교통처리	차량출입	○ 차량출입구는 접하는 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치 권장 ○ 가구단위로 개발하는 경우 통과성 이면도로 설치 또는 이면도로에 주차서비스도로(폭원 4.0m 이상) 조성		
	주차장	○ 주차장은 보행활동에 방해되지 않도록 연결필지와 공동주차장 설치하는 것을 권장 ○ 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획에 명시 ○ 공동주차통로는 폭이 좁은 이면도로에 설치		

구 분	계 획 내 용		비 고
공지	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 보도부속형 : 전면공지가 인도와 접하는 경우 보행자의 원활한 통행을 위하여 보도기능을 담당하도록 조성</li> <li>○ 테라스형 : 인천대로변 전면공지 중 상업지역 내에는 휴식공간의 기능을 담당할 수 있도록 조성</li> <li>○ 차도부속형 : 전면공지가 차도 또는 보차혼용통로에 접하는 경우 차량 또는 보행자의 통행이 원활하도록 조성</li> </ul>	
	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공개공지는 인천광역시 건축조례 제36조 규정을 준수</li> <li>○ 조성위치 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공개공지는 지상부 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(한 면이 4분의 1이상 접할 것)으로서 일반인의 접근(계단 이용 제외) 및 이용이 편리한 장소에 설치</li> <li>- 중로 이상의 도로가 교차하는 대지는 교차지점에 설치</li> <li>- 위치가 지정된 경우 지정 위치에 조성</li> </ul> </li> <li>○ 보행결절점, 테마가로변 휴게공간의 확보가 필요한 구간에 배치</li> </ul>	
경관	간판 및 기타구조물	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 규정고시」 내용을 준수하여야 하며, 그 외 사항은 「옥외광고물 등 관리법」 및 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」를 준수</li> <li>○ 상기 항에서 정하지 아니한 사항은 「인천광역시 옥외광고물 가이드라인」을 준수</li> </ul>	
	녹색 주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 일조량이 하루 4시간 이상 되는 곳으로, 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설을 설치하도록 함</li> </ul>	
	대지안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「건축법」 제42조(대지의 조경) 제2항, 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), 「인천광역시 건축조례」 제22조(조경면적 등) 및 제23조(식재 등 조경기준) 등을 따름</li> </ul>	
	옥상녹화	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천대로와 접한 필지에서 건축할 경우 인천대로와 인접한 부분에 옥상면적의 20% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 하며, 건축법에 따른 범위 내에서 대지안의 조경면적으로 인정 가능(아파트의 경우 제외)</li> </ul>	
기타	기존 건축물 특례	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기존 건축물이 지구단위계획 결정으로 적합하지 아니하게 된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령에 따라 증축, 개축, 재축, 대수선 또는 용도변경은 가능하나, 시행령에서 정하지 않은 사항은 지구단위계획을 따라야 함</li> </ul>	

## 3) 경미한 사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

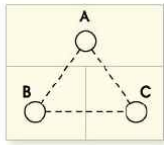
구 분	경미한 변경
지구단위계획에서 정하는 경미한 사항	<p>☑ 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시계획시설 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 제외한다.</p> <p>① 지구단위계획구역 면적의 5% 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경</p> <p>② 필지의 분할·교환에 관한 사항</p> <p>③ 공동개발 지정/권장 간의 상호변경</p> <p>④ 공개공지의 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치</p> <p>⑤ 대지의 조경 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치</p> <p>⑥ 구역과 연결한 대지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)</p> <p>⑦ 주차장 진입 공동 출입로의 조성방법</p> <p>- 법 제52조 제1항 제7호의 규정에 의한 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치 지정·변경</p> <p>⑧ 지구단위계획 운영지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)</p> <p>⑨ 최대개발규모 면적의 10%이내 변경</p> <p>⑩ 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우</p>

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 제4항의 규정에 의한 경미한 변경사항을 따름

※ 향후, 관련지침 및 법령이 제·개정 또는 변경된 경우에는 제·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

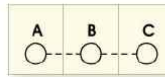
## 【 별표1 】 공동개발 적용기준

## 가. 자율적 공동개발



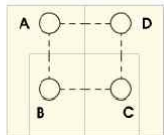
(적용기준1)

- ① B+C 공동개발
- ② (B+C)+A 공동개발(선행조건:①만족)



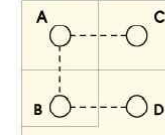
(적용기준2)

- ① A+B 또는 B+C 공동개발
- ② B+C+D 공동개발(선행조건:①만족)



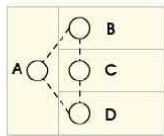
(적용기준3)

- ① A+B 공동개발
- ② C+D 공동개발
- ③ (A+B)+(C+D) 공동개발(선행조건:①②만족)



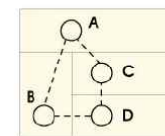
(적용기준4)

- ① A+C 공동개발
- ② B+D 공동개발
- ③ (A+C)+(B+D) 공동개발(선행조건:①②만족)



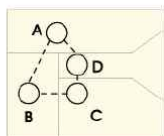
(적용기준5)

- ① B+C 또는 C+D 공동개발
- ② B+C+D 공동개발(선행조건:①만족)
- ③ (B+C+D)+A 공동개발(선행조건:②만족)



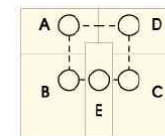
(적용기준6)

- ① C+D 공동개발
- ② (C+D)+B 공동개발(선행조건:①만족)
- ③ (C+D+B)+A 공동개발(선행조건:②만족)



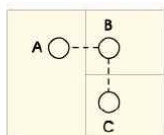
(적용기준7)

- ① B+C 공동개발
- ② (B+C)+D 공동개발(선행조건:①만족)
- ③ (B+C+D)+A 공동개발(선행조건:②만족)



(적용기준8)

- ① A+B 공동개발
- ② C+D 공동개발
- ③ (A+B)+E 공동개발(선행조건:①②만족)
- ④ (C+D)+E 공동개발(선행조건:①②만족)
- ⑤ {(A+B)+E}+(C+D) 공동개발(선행조건:③만족)
- ⑥ {(C+D)+E}+(A+B) 공동개발(선행조건:④만족)



(적용기준9)

- ① B+C 공동개발
- ② (B+C)+D 공동개발(선행조건:①만족)

※ 상기 적용 예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 허가권자는 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 함

## 나. 공동개발 불허

- 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우

【 별표2 】 준주거·상업지역에서 주거복합건축물 및 준주택의 용적률 적용기준

- 지구단위계획 내용 이행 및 이면도로를 확보하여야 하며, 상업지역에 건축하는 주거복합건축물은 상한용적률 적용대상에서 제외
- 「주택법」 주택사업승인 대상인 경우: 「주택법 지구단위계획 의제처리 기준(2019. 3.)」 준용

주택연면적 비율(%)	준주거	일반상업	비 고
10% 미만	400 %	800 %	
20% 미만	380 %	760 %	
30% 미만	370 %	720 %	
40% 미만	350 %	680 %	
50% 미만	340 %	640 %	
60% 미만	320 %	600 %	
70% 미만	300 %	560 %	
80% 미만	260 %	410 %	

- 「주택법」 주택사업승인 대상이 아닌 경우: 「인천광역시 도시계획 조례」 별표2 준용

공동주택 및 준주택 연면적 비율(%)	주거복합건축물 및 준주택의 용적률(% 이하)	
	준주거지역	일반상업지역
10% 미만	500 %	1,000 %
10% 이상 ~ 20% 미만	480 %	950 %
20% 이상 ~ 30% 미만	460 %	900 %
30% 이상 ~ 40% 미만	440 %	850 %
40% 이상 ~ 50% 미만	420 %	800 %
50% 이상 ~ 60% 미만	400 %	750 %
60% 이상 ~ 70% 미만	380 %	700 %
70% 이상 ~ 80% 미만	330 %	510 %
80% 이상 ~ 90% 미만	300 %	440 %

### 【 별표3 】 아파트의 용적률 적용 기준

- 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침(2018.11.)」 준용
- 용적률 체계

(단위 : %)

구 분	1종	2종	3종	준주거	준공업	비 고
기준(계획) 용적률	180	210	230	230	230	
상한(최대) 용적률	200	250	300	300	300	

- 상한용적률 적용 방법
  - 완화할 수 있는 용적률 = 당해 용도지역에 적용되는 용적률 +  $[1.5 \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{공공시설 등 제공 부지의 용적률}) \div \text{공공시설 등의 부지 제공후의 대지면적}]$  이내
- 공공시설 등 부담기준
  - 사유토지를 공공시설 및 기반시설부지로 기부채납하는 것을 의미
    - \* 국·공유지를 매각하는 경우는(국·공유지를 관리하는 부서와 사업계획 수립 이전에 협의를 완료한 것에 한함)포함하며, 무상양여를 하는 국·공유지는 제외함
  - 관계법규에 따라 사업자가 의무적으로 설치하여 관리청으로 무상귀속 시키는 경우는 제외
  - 예시) 순부담률 =  $[\text{기부채납 총면적}(\text{공공시설} + \text{기반시설}) - \text{법정으로 확보할 의무시설 면적} - \text{무상양여 대상 면적}] / \text{총 사업계획 면적}$

#### 4. 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

- 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람 가능

인천광역시고시 제2020-473호

## 도시관리계획(용현1 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

도시관리계획(용현1 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획 결정하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청(고속도로재생과, 032-440-4192), 미추홀구청(도시재생과, 032-880-4775)에 갖추어 놓았습니다.

2020. 12. 29.

## 인천광역시장

### 1. 결정 취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호마목에 따른 도시관리계획(용현1 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정하는 사항임.

### 2. 위 치

- 인천광역시 미추홀구 용현동 170-1번지 일원

## 3. 도시관리계획(용현1 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 조서

## 가. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

## ○ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	-	용현1	미추홀구 용현동 170-1번지 일원	-	증)29,084	29,084	-

## ○ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	도면표시 번 호	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	-	미추홀구 용현동 170-1번지 일원	29,084	- 인천대로변 근린상업기능 활성화, 효율적 토지 이용 및 연속성 유지 - 인천대로 인접 지역의 가로환경, 보행환경 개선

## 나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정 조서

## 1) 토지이용 및 시설에 관한 부분

## 가) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 용도지역 결정조서

## ○ 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		29,084	-	29,084	100.0	
주거 지역	소계	29,084	-	29,084	100.0	
	제2종일반주거지역	29,084	-	29,084	100.0	

## 나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 교통시설

## (가) 도로

## ○ 도로 총괄표

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	7	227 (13,070)	1,591	-	-	-	5	149 (12,601)	1,071	2	78 (469)	520
대로	1	25 (9,200)	62	-	-	-	1	25 (9,200)	62	-	-	-
소로	6	202 (3,870)	1,529	-	-	-	4	124 (3,401)	1,009	2	78 (469)	520

※ 연장 ( )는 전체 연장임

## ○ 도로 결정 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	10	30 (30~70)	보조 간선	25 (9,200)	대2-14 용현동	광2-6 동춘동	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	4	8	국지 도로	5 (824)	대3-14	대3-25	일반 도로	-	건공 1968-12호 (68.01.27)	
기정	소로	2	5	8	국지 도로	39 (251)	광2-25	대3-14	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	6	8	국지 도로	40 (1,541)	소2-13	광2-25	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	7	7	국지 도로	40 (785)	광2-25	소2-11	일반 도로	-	건공 1968-12호 (68.01.27)	
기정	소로	3	21	6	국지 도로	40 (175)	광2-25	대3-14	일반 도로	-	경고 1978-515호 (78.10.31)	
기정	소로	3	23	6	국지 도로	38 (294)	광2-25	소3-25	일반 도로	-	건공 1968-12호 (68.01.27)	

※ ( )는 전체시설 내용임

## 2) 획지 및 건축물 등에 관한 부분

## 가) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A1	4,678.8			용현동 165-1대	117.2	
					용현동 165-3대	351.0	
					용현동 165-4대	264.5	
					용현동 165-5대	129.4	
					용현동 165-6 대	304.0	
					용현동 165-8대	141.8	
					용현동 165-9대	169.6	
					용현동 165-10대	309.2	
					용현동 165-11도	36.9	
					용현동 165-14도	21.3	
					용현동 165-15대	142.7	
					용현동 165-16대	163.1	
					용현동 165-17대	166.1	
					용현동 166-1대	147.6	
					용현동 166-2대	165.0	
					용현동 166-3대	163.6	
					용현동 166-4도	38.0	
					용현동 166-5대	146.8	
					용현동 166-6대	153.0	
					용현동 166-7대	187.8	
					용현동 166-8대	136.5	
					용현동 166-9대	148.1	
					용현동 166-10대	170.8	
					용현동 166-12대	218.7	
					용현동 166-14대	147.0	
					용현동 166-15대	152.9	
					용현동 166-16대	243.2	
					용현동 166-17대	143.0	
	A2	4,485.3			용현동 167-1대	160.3	
					용현동 167-2대	204.1	
					용현동 167-3대	162.0	
					용현동 167-4대	162.0	
					용현동 167-5대	150.7	
					용현동 167-6대	211.9	
					용현동 167-7대	261.8	
					용현동 167-8대	169.9	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A2	4,485.3			용현동 167-9대	174.8	
					용현동 167-10대	119.3	
					용현동 167-11대	180.5	
					용현동 167-13대	122.0	
					용현동 167-14대	255.2	공동개발 지 정
					용현동 167-23대	179.5	
					용현동 167-24대	166.3	
					용현동 167-28대	122.0	
					용현동 167-15대	181.3	
					용현동 167-16대	148.8	
					용현동 167-17대	144.5	
					용현동 167-18대	181.9	
					용현동 167-19대	144.8	
					용현동 167-20대	181.3	
					용현동 167-21도	47.2	
					용현동 167-22대	178.3	
					용현동 167-25대	179.5	
					용현동 167-26대	128.8	
					용현동 167-27대	166.6	
	A3	2,884.0			용현동 168-1대	190.2	공동개발 지 정
					용현동 168-2대	321.9	
					용현동 168-11대	15.2	
					용현동 168-12대	219.5	
					용현동 168-3대	249.6	
					용현동 168-4대	195.2	
					용현동 168-6대	228.1	
					용현동 168-7대	286.9	
					용현동 168-8대	248.5	
					용현동 168-9대	203.2	
					용현동 168-10대	207.3	
					용현동 168-13도	8.1	
					용현동 169-1대	155.4	
					용현동 169-4대	164.4	
					용현동 169-5대	190.5	
	A4	2,191.4			용현동 169-2대	165.2	
					용현동 169-3대	266.8	
					용현동 169-7대	91.1	
					용현동 169-8대	188.5	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A4	2,191.4			용현동 169-9대	188.4	
					용현동 169-11대	298.0	
					용현동 169-12대	630.9	
					용현동 169-13대	94.3	
					용현동 169-14대	268.2	
	A5	3,681.3			용현동 170-1대	387.8	
					용현동 170-2대	487.6	
					용현동 170-3대	248.9	
					용현동 170-4대	280.3	
					용현동 170-5대	326.9	
					용현동 170-6대	171.2	
					용현동 170-8대	229.1	
					용현동 170-10대	79.7	
					용현동 170-12대	170.6	
					용현동 171-1대	217.2	
					용현동 171-2도	14.9	
					용현동 171-3대	109.1	
					용현동 171-4대	99.8	
					용현동 171-5대	166.6	
					용현동 171-8대	343.8	
					용현동 171-9대	125.0	
					용현동 171-10대	81.6	
					용현동 171-11대	109.8	
					용현동 171-12대	31.4	
	A6	2,480.0			용현동 172-1대	157.0	
					용현동 172-2 대	202.0	
					용현동 172-4대	100.5	
					용현동 172-5대	102.5	
					용현동 172-6도	148.1	
					용현동 172-7대	92.2	
					용현동 172-8대	94.9	
					용현동 172-9대	89.9	
					용현동 172-10대	103.1	
					용현동 172-11중	229.1	
					용현동 172-13대	225.8	
					용현동 172-15대	134.5	
					용현동 172-16도	40.4	
					용현동 172-17대	138.7	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A6	2,480.0			용현동 172-18대	150.9	
					용현동 172-19대	329.8	
					용현동 172-21대	140.6	
	A7	6,908.8			용현동 98-43도	24.7	
					용현동 173-1대	240.6	
					용현동 173-2대	103.8	
					용현동 173-3대	116.7	
					용현동 173-4도	27.1	
					용현동 173-5도	28.4	
					용현동 173-6대	83.0	
					용현동 173-7대	121.3	
					용현동 173-8대	221.8	
					용현동 173-10대	226.0	
					용현동 173-11대	165.2	
					용현동 173-13대	269.4	
					용현동 173-15대	187.6	
					용현동 173-16대	178.7	
					용현동 173-17대	173.4	
					용현동 173-18대	211.6	
					용현동 174-1대	121.8	
					용현동 174-2대	122.3	
					용현동 174-3대	118.7	
					용현동 174-4도	36.0	
					용현동 174-5대	177.8	
					용현동 174-7대	105.9	
					용현동 174-8대	276.0	
					용현동 174-9대	413.6	
					용현동 174-10대	210.9	
					용현동 174-11대	172.2	
					용현동 174-12대	118.7	
					용현동 174-13대	140.6	
					용현동 174-14대	124.3	
					용현동 174-15대	130.2	
					용현동 174-16도	84.7	
					용현동 174-17대	96.5	
					용현동 174-18대	187.1	
					용현동 174-19대	147.4	
					용현동 174-20대	121.6	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A7	6,908.8			용현동 174-21대	150.1	
					용현동 174-22대	131.0	
					용현동 174-24대	130.8	
					용현동 174-25대	132.1	
					용현동 174-26대	144.1	
					용현동 174-27도	115.7	
					용현동 174-28대	115.7	
					용현동 174-29대	121.9	
					용현동 174-31대	247.8	
					용현동 174-32대	161.7	
					용현동 174-33대	172.3	

나) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에  
관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
-	A1 A2	용도	허용 ○ 불허용도 이외의 용도
			1층 권장 ○ 제1종근린생활시설 중 소매점 ○ 제1종근린생활시설 중 탁구장 ○ 제2종근린생활시설 중 게임제공업소 ○ 제2종근린생활시설 중 테니스장, 볼링장, 당구장 등 주민의 체육활동을 위한 시설
			1층 지정 ○ 제1종근린생활시설 또는 제2종근린생활시설 ※인천대로변 건축물의 전면부분, 대로 3-14번 건축물의 전면부분에 한함-A1가구 ※소로 3-21번 건축물의 전면부분에 한함-A2가구
			불허 ○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 - 공장 - 창고시설 - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)
		건폐율	○ 60% 이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률	○ 250%이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 아파트의 경우 [별표2]를 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		배 치	○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 배치할 것을 권장 ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 배치할 것을 권장
		형 태	○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 25m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면 을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 25m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으 로 처리하여야 함 ○ 폭원 25m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채	○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선	○ 인천대로 경계로부터 2m ○ 소로 3-21 경계로부터 1m

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
-	A3 A4 A5	용도	허용 ○ 불허용도 이외의 용도
			1층 권장 ○ 제1종근린생활시설 중 소매점 ○ 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 등 ○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 등 ○ 제2종근린생활시설 중 일반음식점
			1층 지정 ○ 제1종근린생활시설 또는 제2종근린생활시설 ※ 소로 3-21번 건축물의 전면부분에 한함 - A3가구
			불허 ○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 - 공장 - 창고시설 - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)
		건폐율	○ 60% 이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률	○ 250%이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 아파트의 경우 [별표2]를 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		배 치	○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 배치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함) ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함)
		형 태	○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 25m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 25m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 25m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채	○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선	○ 인천대로 경계로부터 2m ○ 소로 3-21 경계로부터 1m ○ 169-6번지 현황도로 경계로부터 1m

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
-	A6 A7	용도	허용
			○ 불허용도 이외의 용도
			1층권장
			○ 제1종근린생활시설 중 소매점 ○ 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 등 ○ 제1종근린생활시설 중 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설 ○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 등 ○ 제2종근린생활시설 중 일반음식점
		1층지정	○ 제1종근린생활시설 또는 제2종근린생활시설 ※ 인천대로변 건축물의 전면부분, 대로 2-10변 건축물의 전면부분에 한함-A7가구
			불허
		건폐율	○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 - 공장 - 창고시설 - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)
			○ 60% 이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률	○ 250%이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 아파트의 경우 [별표2]를 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
			배 치
		형 태	○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 배치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함) ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함)
			○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 25m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 25m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 25m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채	○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선	○ 인천대로 경계로부터 2m ○ 172-6번지 현황도로 경계로부터 1.1m ○ 174-27번지 현황도로 경계로부터 1.5m

## 다) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

구 분	계 획 내 용		비 고
공동개발	개발규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 최소 규모 : 90㎡</li> <li>○ 최대 규모 : 1,000㎡</li> </ul>	제2종일반주거지역
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 최대개발규모 적용 예외               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지구단위계획 최초 결정 이전에 개발된 대지                   <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 기존 개발된 하나의 필지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우</li> <li>※ 여러개의 필지위에 하나의 건축물이 건축된 경우</li> </ul> </li> <li>- 가구단위 개발</li> <li>- 공동주택 개발(기숙사 제외)                   <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 공동주택 개발 시 구역계는 정형화되어야 하며 부득이하게 요철(凹凸)형 구역계일 경우 요철부분은 주변 주민들이 이용할 수 있도록 공개공지 또는 공원 등 Open Space로 조성할 것</li> <li>※ 구역계의 정형화 여부는 현지현황을 종합적으로 고려하여 허가권자가 판단</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	
	공동개발 지정	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공동개발(지정)이 표시된 대지는 하나의 대지로 통합하여 개발</li> <li>- 인천대로-테마가로 교차점 공개공지확보 및 적정규모 건축물 유도</li> </ul>	
	자율적 공동개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대지경계선을 접하는 필지소유자 간 합의가 성립되어 하나의 대지로 통합하여 최대규모 내에서 개발</li> <li>○ 간선부 필지와 이면부 필지간 자율적 공동개발을 하는 경우 전면도로의 폭원이 넓은 필지의 계획 내용을 이행</li> <li>○ 공동개발 불허               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우</li> </ul> </li> </ul>	별표1. 자율적 공동개발 적용기준
교통처리	공공 보행통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 가구단위개발 시 이면도로와 인천대로를 연결하는 폭원4m이상의 공공보행통로 확보</li> </ul>	
	차량출입	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차량출입구는 접하는 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치 권장</li> <li>○ 가구단위로 개발하는 경우 통과성 이면도로 설치 또는 이면도로에 주차서비스도로(폭원 4.0m 이상) 조성</li> </ul>	
	주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주차장은 보행활동에 저해되지 않도록 연결필지와 공동주차장 설치하는 것을 권장</li> <li>○ 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획에 명시</li> <li>○ 공동주차통로는 폭이 좁은 이면도로에 설치</li> </ul>	

구 분	계 획 내 용		비 고
공지	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 보도부속형 : 전면공지가 인도와 접하는 경우 보행자의 원활한 통행을 위하여 보도기능을 담당하도록 조성</li> <li>◦ 테라스형 : 인천대로변 전면공지 중 상업지역 내에는 휴식공간의 기능을 담당할 수 있도록 조성</li> <li>◦ 차도부속형 : 전면공지가 차도 또는 보차혼용통로에 접하는 경우 차량 또는 보행자의 통행이 원활하도록 조성</li> </ul>	
	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공개공지는 인천광역시 건축조례 제36조 규정을 준수</li> <li>◦ 조성위치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공개공지는 지상부 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(한 면이 4분의 1이상 접할 것)으로서 일반인의 접근(계단 이용 제외) 및 이용이 편리한 장소에 설치</li> <li>- 중로 이상의 도로가 교차하는 대지는 교차지점에 설치</li> <li>- 위치가 지정된 경우 지정 위치에 조성</li> </ul> </li> <li>◦ 보행결절점, 테마가로변 휴게공간의 확보가 필요한 구간에 배치</li> </ul>	
경관	간판 및 기타 구조물	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 규정 고시」 내용을 준수하여야 하며, 그 외 사항은 「옥외광고물 등 관리법」 및 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」를 준수</li> <li>◦ 상기 항에서 정하지 아니한 사항은 「인천광역시 옥외광고물 가이드라인」을 준수</li> </ul>	
	녹색 주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 일조량이 하루 4시간 이상 되는 곳으로, 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설을 설치하도록 함</li> </ul>	
	대지안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「건축법」 제42조(대지의 조경) 제2항, 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), 「인천광역시 건축조례」 제22조(조경면적 등) 및 제23조(식재 등 조경기준) 등을 따름</li> </ul>	
	옥상녹화	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 인천대로와 접한 필지에서 건축할 경우 인천대로와 인접한 부분에 옥상면적의 20% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 하며, 건축법에 따른 범위 내에서 대지안의 조경면적으로 인정 가능(아파트의 경우 제외)</li> </ul>	
기타	기존 건축물 특례	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 기존 건축물이 지구단위계획 결정으로 적합하지 아니하게 된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령에 따라 증축, 개축, 재축, 대수선 또는 용도변경은 가능하나, 시행령에서 정하지 않은 사항은 지구단위계획을 따라야 함</li> </ul>	

## 3) 경미한 사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

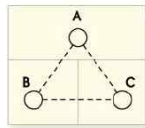
구 분	경미한 변경
지구단위계획에서 정하는 경미한 사항	<p>▣ 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시계획시설 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 제외한다.</p> <p>① 지구단위계획구역 면적의 5% 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경</p> <p>② 필지의 분할·교환에 관한 사항</p> <p>③ 공동개발 지정/권장 간의 상호변경</p> <p>④ 공개공지의 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치</p> <p>⑤ 대지의 조경 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치</p> <p>⑥ 구역과 연결한 대지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)</p> <p>⑦ 주차장 진입 공동 출입로의 조성방법</p> <p>- 법 제52조 제1항 제7호의 규정에 의한 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치 지정·변경</p> <p>⑧ 지구단위계획 운영지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)</p> <p>⑨ 최대개발규모 면적의 10%이내 변경</p> <p>⑩ 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우</p>

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 제4항의 규정에 의한 경미한 변경사항을 따름

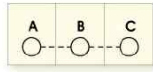
※ 향후, 관련지침 및 법령이 제·개정 또는 변경된 경우에는 제·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

## 【 별표1 】 공동개발 적용기준

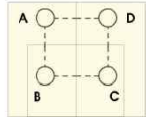
## 가. 자율적 공동개발



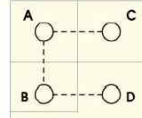
- (적용기준1)  
 ① B+C 공동개발  
 ② (B+C)+A 공동개발(선행조건:①만족)



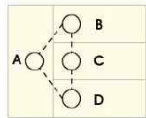
- (적용기준2)  
 ① A+B 또는 B+C 공동개발  
 ② B+C+D 공동개발(선행조건:①만족)



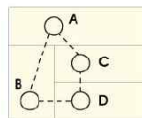
- (적용기준3)  
 ① A+B 공동개발  
 ② C+D 공동개발  
 ③ (A+B)+(C+D) 공동개발(선행조건:①②만족)



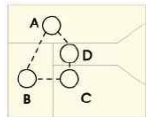
- (적용기준4)  
 ① A+C 공동개발  
 ② B+D 공동개발  
 ③ (A+C)+(B+D) 공동개발(선행조건:①②만족)



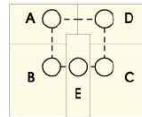
- (적용기준5)  
 ① B+C 또는 C+D 공동개발  
 ② B+C+D 공동개발(선행조건:①만족)  
 ③ (B+C+D)+A 공동개발(선행조건:②만족)



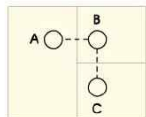
- (적용기준6)  
 ① C+D 공동개발  
 ② (C+D)+B 공동개발(선행조건:①만족)  
 ③ (C+D)+B+A 공동개발(선행조건:②만족)



- (적용기준7)  
 ① B+C 공동개발  
 ② (B+C)+D 공동개발(선행조건:①만족)  
 ③ (B+C+D)+A 공동개발(선행조건:②만족)



- (적용기준8)  
 ① A+B 공동개발  
 ② C+D 공동개발  
 ③ (A+B)+E 공동개발(선행조건:①②만족)  
 ④ (C+D)+E 공동개발(선행조건:①②만족)  
 ⑤ {(A+B)+E}+(C+D) 공동개발(선행조건:③만족)  
 ⑥ {(C+D)+E}+(A+B) 공동개발(선행조건:④만족)



- (적용기준9)  
 ① B+C 공동개발  
 ② (B+C)+D 공동개발(선행조건:①만족)

※ 상기 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 허가권자는 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우 예도상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 함

## 나. 공동개발 불허

- 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우

## 【 별표2 】 아파트의 용적률 적용 기준

- 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침(2018.11.)」 준용
- 용적률 체계

(단위 : %)

구 분	1종	2종	3종	준주거	준공업	비 고
기준(계획) 용적률	180	210	230	230	230	
상한(최대) 용적률	200	250	300	300	300	

- 상한용적률 적용 방법
  - 완화할 수 있는 용적률 = 당해 용도지역에 적용되는 용적률 +  $[1.5 \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{공공시설 등 제공 부지의 용적률}) \div \text{공공시설 등의 부지 제공후의 대지면적}]$  이내
- 공공시설 등 부담기준
  - 사유토지를 공공시설 및 기반시설부지로 기부채납하는 것을 의미
    - \* 국·공유지를 매각하는 경우는(국·공유지를 관리하는 부서와 사업계획 수립 이전에 협의를 완료한 것에 한함)포함하며, 무상양여를 하는 국·공유지는 제외함
  - 관계법규에 따라 사업자가 의무적으로 설치하여 관리청으로 무상귀속시키는 경우는 제외
  - 예시) 순부담률 =  $[\text{기부채납 총면적}(\text{공공시설} + \text{기반시설}) - \text{법정으로 확보할 의무시설 면적} - \text{무상양여 대상 면적}] / \text{총 사업계획 면적}$

## 4. 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

- 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람 가능

인천광역시고시 제2020-474호

## 도시관리계획(수봉2 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

도시관리계획(수봉2 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획 결정하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청(고속도로재생과, 032-440-4192), 미추홀구청(도시재생과, 032-880-4775)에 갖추어 놓았습니다.

2020. 12. 29.

## 인천광역시장

### 1. 결정 취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호마목에 따른 도시관리계획(수봉2 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정하는 사항임.

### 2. 위 치

- 인천광역시 미추홀구 용현동, 주안동, 도화동 일원

## 3. 도시관리계획(수봉2 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 조서

## 가. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

## ○ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	-	수봉2	미추홀구 용현동, 주안동, 도화동 일원	-	증)153,187	153,187	-

## ○ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	도면표시 번 호	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	-	미추홀구 용현동, 주안동, 도화동 일원	153,187	- 인천대로변 근린상업기능 활성화, 효율적 토지 이용 및 연속성 유지 - 인천대로 인접 지역의 가로환경, 보행환경 개선

## 나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정 조서

## 1) 토지이용 및 시설에 관한 부분

## 가) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 용도지역 결정조서

## ○ 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		153,187	-	153,187	100.0	
주거 지역	소계	143,309	-	143,309	93.6	
	제2종일반주거지역	82,057	-	82,057	53.6	
	준주거지역	61,252	-	61,252	40.0	
상업 지역	소계	9,878	-	9,878	6.4	
	일반상업지역	9,878	-	9,878	6.4	

## (2) 용도지구결정 조서

## (가) 방화지구

## ○ 방화지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	2	주안방화지구	방화지구	주안동	4,862 (1,120,000)	건고 제75호 (75.05.20)	
기정	6	배다리-도원동- 제물포-주안	방화지구	미추홀구 송의동, 도화동일원 상업지역	5,032 (52,500)	건고 제1422호 (1989.1.9.)	

※ 면적 ( )는 전체 면적임

## (나) 경관지구

## ○ 경관지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	10	참외전로, 경인로	시가지 경관지구	인현동 22-38번지, 주안동 1542-10번지	950 (123,240)	4,040 4,176	편측 15	건고 제75호 (75.05.20)	
기정	30	도화IC~ 주안동699-10	시가지 경관지구	대로2-14	2,185 (27,300)	910	양측 15	인고제1063호 (1987.1.8.)	

## 나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 교통시설

## (가) 도로

## ○ 도로 총괄표

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	20	1,758 (14,925)	49,613	2	200 (1,847)	2,695	3	903 (10,720)	42,330	15	655 (2,358)	4,588
광로	1	821 (10,450)	41,647	-	-	-	1	821 (10,450)	41,647	-	-	-
중로	1	196 (1,720)	2,688	1	196 (1,720)	2,688	-	-	-	-	-	-
소로	18	741 (2,755)	5,278	1	4 (127)	7	2	82 (270)	683	15	655 (2,358)	4,588

※ 연장 ( )는 전체 연장임

## ○ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	25	50 (35.1~150.6)	보조 간선	821 (10,450)	용현동 광3-4	가정동 587-1	일반 도로	-	인고 제2020-178호 (2020.6.1.)	○ 중복결정 -경인선(990㎡) -인천도시철도2호선 (586㎡, 213-215 정거장 지상부시설) -30호교통광장(8,824㎡) -68호 근린공원(6,379㎡)
기정	중로	1	1	20	국지 도로	196 (1,720)	수봉공원	제일시 장	일반 도로	중 1-58	건고 제1971-104호 (1971.2.19.)	
기정	소로	1	12	10	국지 도로	4 (127)	광2-25	중1-1	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	17	8	국지 도로	22 (146)	광2-25	대2-14	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	18	8	국지 도로	60 (124)	광2-25	대2-14	일반 도로	-	건공 1968-12호 (68.01.27)	
기정	소로	3	2	6	국지 도로	12 (65)	도화동 438-7	도화동 423-1	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	5	10	국지 도로	62 (234)	대2-10	광2-25	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	14	8	국지 도로	88 (511)	광2-25	대2-14	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	42	6	국지 도로	52 (52)	소3-41	광2-25	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	43	6	국지 도로	67 (67)	소3-41	광2-25	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	45	6	국지 도로	6 (181)	소2-16	광2-25	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	47	6	국지 도로	4 (90)	광2-25	소3-6 (주안동 629-2)	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	50	6	국지 도로	22 (180)	광2-25	소3-48 (주안동 626-8)	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	61	6	국지 도로	48 (120)	광2-25	중1-1	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	62	6 (6~8)	국지 도로	62 (123)	광2-25	중1-1	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	63	6	국지 도로	44 (44)	광2-25	중1-1	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	64	6	국지 도로	50 (102)	광2-25	소3-9	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	65	6	국지 도로	4 (258)	소3-66	중1-1	일반 도로	-	건공 제1968-12호 (1968.1.27)	
기정	소로	3	66	6	국지 도로	52 (124)	소3-7	광2-25	일반 도로	-	건공 1968-12호 (68.01.27)	
기정	소로	3	67	6	국지 도로	82 (207)	광2-25	소3-59	일반 도로	-	건공 1968-12호 (68.01.27)	

※ ( )는 전체시설 내용임

## 2) 획지 및 건축물 등에 관한 부분

## 가) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
2	A1	6,019.8			용현동 102-1대	674.1	
					용현동 102-2대	183.8	
					용현동 102-3대	153.6	
					용현동 102-4대	23.1	
					용현동 102-5대	127.1	
					용현동 102-6대	124.7	
					용현동 102-7대	318.0	
					용현동 102-8대	575.4	
					용현동 102-11대	146.7	
					용현동 102-12대	212.1	
					용현동 102-13대	117.9	
					용현동 102-14대	107.6	
					용현동 102-15대	330.5	
					용현동 102-93대	99.1	
					용현동 102-94대	140.7	
					용현동 102-97중	353.0	
					용현동 102-98대	142.0	
					용현동 102-99도	27.7	
					용현동 102-102대	48.6	
					용현동 102-103대	84.9	
					용현동 102-104대	221.4	
					용현동 102-108대	125.7	
					용현동 102-109도	64.5	
					용현동 102-110대	194.0	
					용현동 102-111대	141.0	
					용현동 102-112대	158.1	
					용현동 102-113대	7.5	
					용현동 102-114대	128.9	
					용현동 102-116대	103.4	
					용현동 102-118대	88.9	
					용현동 102-119대	142.8	
					용현동 102-120대	160.1	
					용현동 102-121도	31.0	
					용현동 102-122대	224.1	
					용현동 102-123도	31.7	
					용현동 102-124대	206.1	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
2	A2	1,720.2			용현동 109대	272.4	
					용현동 110대	160.2	
					용현동 110-13대	110.0	
					용현동 110-14대	268.7	
					용현동 110-15대	147.7	
					용현동 110-16대	295.9	
					용현동 110-17대	162.7	
					용현동 110-18대	147.7	
					용현동 110-19대	154.9	
2	A3	3,576.5			용현동 110-1대	168.7	
					용현동 110-2대	164.4	
					용현동 110-3대	93.3	
					용현동 110-4대	243.6	
					용현동 110-5대	138.7	
					용현동 110-6대	196.8	
					용현동 110-7대	112.9	
					용현동 110-8대	115.2	
					용현동 110-9대	322.7	
					용현동 110-11대	292.1	
					용현동 110-12대	205.8	
					용현동 110-20대	171.0	
					용현동 110-21도	134.9	
					용현동 110-25대	148.3	
					용현동 110-27대	188.9	
					용현동 110-28대	94.2	
					용현동 110-30대	210.9	
					용현동 110-31도	132.2	
					용현동 110-33대	187.5	
					용현동 110-35대	172.5	
					용현동 110-36대	8.3	
					용현동 110-37대	69.7	
					용현동 110-38도	3.9	
2	A4	4,243.0			주안동 661-1대	241.7	
					주안동 661-3대	136.2	
					주안동 661-4도	67.4	
					주안동 661-5대	126.3	
					주안동 661-6대	130.6	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
2	A4	4,243.0			주안동 661-7대	144.8	
					주안동 661-8대	320.1	
					주안동 661-12대	228.7	
					주안동 662-1대	155.0	
					주안동 662-2대	150.1	
					주안동 662-3대	193.0	
					주안동 662-4대	270.4	
					주안동 662-6대	191.4	
					주안동 662-7대	116.4	
					주안동 662-8대	139.5	
					주안동 662-9대	147.1	
					주안동 662-10대	137.2	
					주안동 662-11도	215.9	
					주안동 663-1대	120.3	
					주안동 663-3대	161.3	
					주안동 663-4대	140.2	
					주안동 663-5대	143.4	
					주안동 663-6대	138.5	
					주안동 663-7대	149.8	
					주안동 663-8대	149.8	
					주안동 663-9대	127.9	
2	A5	6,525.5			주안동 648-1대	406.4	
					주안동 648-2대	247.6	
					주안동 648-9대	260.9	
					주안동 648-10대	163.3	
					주안동 648-11대	158.6	
					주안동 648-12도	106.2	
					주안동 648-13대	258.0	
					주안동 648-14대	205.6	
					주안동 648-15대	211.6	
					주안동 649-1대	245.0	
					주안동 649-2대	223.8	
					주안동 649-3대	272.0	
					주안동 649-4대	83.5	
					주안동 649-5대	212.2	
					주안동 649-21대	222.9	
					주안동 649-22대	104.1	
					주안동 649-23대	110.0	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		필 지			비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)		
2	A5	6,525.5			주안동 649-24도	44.8		
					주안동 649-25대	67.1		
					주안동 649-26대	259.7		
					주안동 649-27대	84.8		
					주안동 650-1대	364.7		
					주안동 650-4대	125.3		
					주안동 650-5대	126.9		
					주안동 650-6대	122.3		
					주안동 650-7도	257.8		
					주안동 650-8대	157.4		
					주안동 650-9대	143.8		
					주안동 650-10대	245.5		
					주안동 650-11대	142.8		
					주안동 650-12대	126.0		
					주안동 650-15대	245.2		
					주안동 650-17대	236.2		
					주안동 650-18대	121.0		
					주안동 650-19대	119.0		
					주안동 650-20도	12.4		
					주안동 650-21대	19.0		
					주안동 650-22도	12.1		
2	A6	9,376.0			주안동 639-1대	184.5		
					주안동 639-2대	199.3		
					주안동 639-3도	45.0		
					주안동 639-4대	170.2		
					주안동 639-5대	215.5		
					주안동 639-6대	137.8		
					주안동 639-7대	130.8		
					주안동 639-8대	136.5		
					주안동 639-9대	209.2		
					주안동 639-10대	171.2		
					주안동 639-11대	153.7		
					주안동 639-12대	198.7		
					주안동 639-13도	60.2		
					주안동 639-15대	155.7		
					주안동 639-17도	10.6		
					주안동 639-18도	4.6		
					주안동 639-19대	2.3		

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
2	A6	9,376.0			주안동 639-20대	10.0	
					주안동 640-1대	195.7	
					주안동 640-2대	94.5	
					주안동 640-3대	107.1	
					주안동 640-4대	165.5	
					주안동 640-5대	209.6	
					주안동 640-6대	225.4	
					주안동 640-7대	258.5	
					주안동 640-8대	177.4	
					주안동 640-9대	193.6	
					주안동 640-10대	194.3	
					주안동 640-11대	157.3	
					주안동 640-12대	339.9	
					주안동 640-13대	210.7	
					주안동 640-14대	111.7	
					주안동 641도	322.3	
					주안동 642-1대	43.7	
					주안동 642-2대	294.2	
					주안동 642-3대	310.4	
					주안동 642-4대	143.5	
					주안동 642-5대	112.6	
					주안동 642-6대	214.3	
					주안동 642-7대	136.5	
					주안동 642-8대	279.7	
					주안동 642-9대	183.3	
					주안동 642-10대	251.7	
					주안동 642-13대	102.5	
					주안동 643-1 대	455.7	
					주안동 643-2대	276.5	
					주안동 643-3대	329.1	
					주안동 643-5대	264.6	
					주안동 643-6대	154.7	
					주안동 643-7대	184.4	
					주안동 643-8대	302.1	
					주안동 643-12대	177.2	
2	A7	6,565.2			주안동 614-1도	47.3	
					주안동 614-2대	169.3	
					주안동 614-3대	173.9	
					주안동 614-4대	71.1	
					주안동 614-5대	210.9	
					주안동 614-7대	198.3	
					주안동 614-9대	170.2	

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(m <sup>2</sup> )	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
2	A7	6,565.2			주안동 614-10대	183.5	
					주안동 615-1대	158.6	
					주안동 615-2대	158.6	
					주안동 615-3대	150.9	
					주안동 615-4대	153.9	
					주안동 615-5대	161.6	
					주안동 615-6대	179.5	
					주안동 615-7도	158.6	
					주안동 615-8대	46.7	
					주안동 615-9대	152.7	
					주안동 615-10도	155.7	
					주안동 615-11대	45.5	
					주안동 615대	155.7	
					주안동 616-1대	144.5	
					주안동 616-2대	213.2	
					주안동 616-3대	179.6	
					주안동 616-4대	174.6	
					주안동 616-5대	91.2	
					주안동 616-6대	143.9	
					주안동 616-7도	355.4	
					주안동 616-8대	92.7	
					주안동 616-9대	195.0	
					주안동 616-10대	141.5	
					주안동 616-11대	183.9	
					주안동 616-12대	211.2	
					주안동 616-13대	170.6	
					주안동 616-14대	51.1	
					주안동 616-16도	4.8	
					주안동 616-17대	4.1	
					주안동 616-18대	5.5	
					주안동 616-19대	4.9	
					주안동 616-20대	5.6	
					주안동 616-21대	1.9	
					주안동 617-1대	358.0	
					주안동 617-2대	127.4	
					주안동 617-4대	204.5	
					주안동 617-5대	467.2	
					주안동 617-8대	130.4	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
2	A8	2,710.6			주안동 619-1대	204.3	
					주안동 619-2대	196.7	
					주안동 619-3대	178.5	
					주안동 619-4대	197.4	
					주안동 619-5대	173.6	
					주안동 619-6대	207.1	
					주안동 619-7대	201.0	
					주안동 620-15대	139.2	
					주안동 620-21대	139.0	
					주안동 620-22대	138.8	
					주안동 620-23대	139.4	
					주안동 620-24대	131.6	
					주안동 620-25대	152.1	
					주안동 620-26대	148.2	
					주안동 620-27대	175.2	
					주안동 620-28대	186.6	
					주안동 623-11도	1.9	
2	A9	1,339.7			도화동 472-1도	6.3	
					도화동 472-3도	37.1	
					도화동 472-4대	136.8	
					도화동 472-5대	202.5	
					도화동 472-6대	199.0	
					도화동 472-7대	192.7	
					도화동 472-13도	10.8	
					도화동 474-2도	6.0	
					도화동 474-3대	81.9	
					도화동 474-4대	181.5	
					도화동 474-5도	55.9	
					도화동 474-6대	139.1	공동개발 지 정
					도화동 474-7대	72.0	
					도화동 474-14도	7.5	
					도화동 474-13도	10.6	
1	A10	4,727.0			도화동 470-1대	160.0	
					도화동 470-2대	421.2	
					도화동 470-3대	165.6	
					도화동 470-4대	101.8	
					도화동 470-5대	103.8	
					도화동 470-6도	68.8	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
1	A10	4,727.0			도화동 470-8도	52.2	공동개발 지 정
					도화동 471-1대	81.1	
					도화동 471-2대	93.6	
					도화동 471-3대	178.8	
					도화동 471-4대	152.1	
					도화동 471-5대	175.2	
					도화동 471-6대	357.0	
					도화동 471-7대	162.3	
					도화동 471-8대	149.8	
					도화동 471-9대	164.3	
					도화동 471-10대	158.0	
					도화동 471-11대	132.9	
					도화동 471-12도	81.3	
					도화동 471-13대	135.2	
					도화동 471-14대	128.9	
					도화동 471-15대	104.6	
					도화동 471-16대	164.4	
					도화동 471-17대	132.9	
					도화동 471-18대	139.5	
					도화동 471-19대	188.4	
					도화동 471-22대	19.4	
					도화동 471-23대	156.4	
					도화동 471-27대	3.9	
					도화동 471-28잡	15.4	
					도화동 471-29도	7.6	
					도화동 472-2대	18.8	
					도화동 473대	240.0	
					도화동 473-1대	172.0	
					도화동 473-2대	76.8	
					도화동 473-3도	11.8	
					도화동 473-8도	6.6	
					도화동 473-9도	3.4	
					도화동 473-10도	13.8	
					도화동 473-11도	1.5	
					도화동 473-12도	4.6	
					도화동 473-13도	2.1	
					도화동 473-14도	0.2	
					도화동 473-15대	5.3	
					도화동 473-16대	5.9	
					도화동 474-1도	7.8	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
1	A11	14,075.9			도화동 421-2대	336.5	
					도화동 421-3대	368.2	
					도화동 421-4대	346.4	
					도화동 421-5대	356	
					도화동 421-6대	210.9	
					도화동 421-7대	201.3	
					도화동 421-8대	259.6	
					도화동 421-9대	427.6	
					도화동 421-11도	445.3	
					도화동 421-12대	201.3	
					도화동 421-13대	204.6	
					도화동 421-14대	201.3	
					도화동 421-15대	220.1	
					도화동 421-18대	5,699.5	
					도화동 421-22대	205.3	
					도화동 423-3대	231.1	
					도화동 423-6대	139.5	
					도화동 423-7대	145.8	
					도화동 423-8대	93.8	
					도화동 423-9대	16.5	
					도화동 423-10대	128.7	
					도화동 423-11대	113.1	
					도화동 423-12대	64.5	
					도화동 423-13대	12.3	
					도화동 423-15대	100.8	
					도화동 423-16대	101.3	
					도화동 423-17대	81.7	
					도화동 423-19도	16.2	
					도화동 423-20도	19.8	
					도화동 423-21대	6.0	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
1	A11	14,075.9			도화동 423-22대	4.2	
					도화동 426-3대	136.5	
					도화동 426-4대	126.4	
					도화동 426-5대	289.3	
					도화동 426-6대	113	
					도화동 426-8대	56.2	
					도화동 438-1대	256.8	
					도화동 438-3대	166.2	
					도화동 438-4대	122	
					도화동 438-5대	224.1	
					도화동 438-6도	45.6	
					도화동 438-7대	183.8	
					도화동 438-8대	72.1	
					도화동 438-9대	298.2	
					도화동 438-10대	174.6	
					도화동 438-12대	136.8	
					도화동 438-13대	152.4	
					도화동 438-14대	170.6	
					도화동 438-15대	60.5	
					도화동 438-16대	141.5	
1	A12	3,580.5			도화동 438-17대	143.8	
					도화동 438-18도	46.3	
					도화동 478-1대	114.0	
					도화동 478-2대	122.6	
					도화동 479대	263.4	
					도화동 480-1대	711.1	
					도화동 480-2대	125.0	
					도화동 480-3대	505.8	
					도화동 480-4대	92.6	
					도화동 481-1대	255.7	
					도화동 481-2대	405.3	
					도화동 481-4대	200.5	
1	A13	5,652.0			도화동 482대	281.4	
					도화동 482-1대	251.5	
					도화동 482-2대	251.6	
					도화동 483-1대	128.3	
					도화동 483-2대	120.0	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
1	A13	5,652.0			도화동 483-3도	29.4	
					도화동 483-4대	122.3	
					도화동 483-5대	136.8	
					도화동 483-6대	142.1	
					도화동 483-7대	139.2	
					도화동 484대	165.6	
					도화동 484-1대	201.5	
					도화동 484-2대	154.1	
					도화동 484-3대	209.4	
					도화동 484-4도	64.4	
					도화동 484-5대	168.5	
					도화동 484-6대	130.7	
					도화동 484-7대	490.5	
					도화동 484-8도	51.8	
					도화동 484-15대	21.0	
					도화동 485-1대	120.7	
					도화동 485-2대	130.6	
					도화동 485-3대	122.9	
					도화동 485-4대	138.2	
					도화동 485-5대	151.4	
					도화동 485-6도	63.8	
					도화동 485-7대	122.3	
					도화동 486-4대	256.8	
					도화동 486-5도	36.4	
					도화동 486-6대	252.5	
					도화동 486-8대	285.4	
					도화동 486-9도	3.1	
					도화동 486-10도	0.7	
					도화동 486-11도	2.5	
					도화동 487-1대	148.1	
					도화동 487-2대	229.1	
					도화동 487-3대	166.9	
					도화동 487-4대	184.8	
					도화동 487-5대	184.1	
					도화동 487-6대	194.0	
					도화동 487-7대	135.2	
					도화동 487-9대	216.1	
					도화동 487-10도	23.4	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
1	A13	5,652.0			도화동 487-12대	2.2	
					도화동 487-13대	5.2	
1	A14	6,816.4			도화동 489-1대	271.1	
					도화동 489-2대	255.4	
					도화동 489-4대	162.3	
					도화동 489-5대	93.6	
					도화동 489-7대	208.4	
					도화동 489-8대	267.9	
					도화동 489-10도	70.9	
					도화동 489-12대	130.6	
					도화동 489-13대	129.5	
					도화동 489-14대	130.7	
					도화동 489-15대	127.7	
					도화동 490-2대	238.3	
					도화동 490-3대	520.7	
					도화동 490-4대	139.8	
					도화동 490-7대	317.6	
					도화동 490-8대	300.4	
					도화동 491-1대	1,880.7	
					도화동 491-4대	187.7	
					도화동 491-22대	14.3	
					도화동 491-23대	218.1	
					도화동 491-24대	107.4	
					도화동 491-27대	32.4	
					도화동 491-29대	1.1	
					도화동 492-2대	51.6	
					도화동 492-3대	104.5	
					도화동 494-3도	51.2	
					도화동 494-4대	122.3	
					도화동 494-5대	63.5	
					도화동 494-6대	85.6	
					도화동 494-7대	76.0	
					도화동 494-8대	142.1	
					도화동 494-9대	122.6	
					도화동 494-11대	156.0	
					도화동 494-12대	34.4	
1	A15	5,127.6			도화동 495-1대	146.1	
					도화동 495-2대	133.2	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
1	A15	5,127.6			도화동 495-3대	295.9	
					도화동 495-4대	184.8	
					도화동 495-5대	366.3	
					도화동 495-6대	466.8	
					도화동 495-7대	192.1	
					도화동 496-1도	50.6	
					도화동 496-2대	298.5	
					도화동 496-3대	349.4	
					도화동 496-5대	109.4	
					도화동 496-7대	140.2	
					도화동 496-8대	176.6	
					도화동 496-10대	146.1	
					도화동 496-11대	202.6	
					도화동 496-13도	35.0	
					도화동 496-15대	171.0	
					도화동 496-16대	152.6	
					도화동 496-17도	64.2	
					도화동 497대	173.2	
					도화동 497-1대	175.1	
					도화동 497-2대	126.9	공동개발 지 정
					도화동 497-4대	136.4	
					도화동 497-5대	145.0	
					도화동 497-7대	52.7	
					도화동 497-10대	2.6	
					도화동 497-11도	4.5	
					도화동 497-12도	10.0	
					도화동 498도	36.2	
					도화동 499-1대	255.4	
					도화동 499-10도	5.8	
2	A16	497.8			도화동 499-11도	15.6	공동개발 지 정
					도화동 497-3도	95.2	
					도화동 497-6대	211.6	
					도화동 498-2대	83.9	
					도화동 498-3도	7.9	
					도화동 498-4대	157.8	
					도화동 498-5대	166.0	
					도화동 498-9도	0.8	
					도화동 498-11도	19.3	
					도화동 499-4도	5.2	
					도화동 499-5대	30.5	
					도화동 499-12도	26.4	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지			비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치		면적(㎡)	
2	A17	3,443.2			도화동	500-2대	183.6	
					도화동	500-3대	190.6	
					도화동	500-6대	286.9	
					도화동	500-8대	3.4	
					도화동	501-1대	131.2	
					도화동	501-2대	154.0	
					도화동	501-3대	316.7	
					도화동	501-5도	150.4	
					도화동	502대	363.1	
					도화동	502-1대	335.1	
					도화동	503 대	176.2	
					도화동	503-2대	372.5	
					도화동	503-4대	206.7	
					도화동	503-5도	7.6	
					도화동	504-1대	137.5	
					도화동	504-2대	211.0	
					도화동	504-10대	1.3	
					도화동	504-11대	210.9	
2	A18	3,615.6			도화동	504-12도	4.5	
					도화동	504-6대	152.1	
					도화동	504-7대	142.1	
					도화동	504-8대	142.1	
					도화동	504-9대	142.1	
					도화동	505-1대	164.0	
					도화동	505-2대	393.1	
					도화동	505-3도	63.8	
					도화동	506-1대	158.3	
					도화동	506-2대	307.5	
					도화동	506-3도	56.2	
					도화동	506-5대	168.3	
					도화동	506-7대	204.6	
					도화동	506-8대	224.5	
					도화동	506-9대	214.5	
					도화동	506-10도	66.0	
					도화동	506-11대	402.6	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지			비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)		
2	A18	3,615.6			도화동 506-12대	203.4		
					도화동 506-13대	211.2		
					도화동 506-14대	194.7		
					도화동 506-15도	4.5		
2	A19	4,382.0			주안동 593-1대	151.7		
					주안동 593-3대	171.3		
					주안동 593-5대	156.3		
					주안동 593-18대	132.1		
					주안동 593-19대	155		
					주안동 593-21도	2		
					주안동 595-1대	274.9		
					주안동 595-2대	190.1		
					주안동 595-3대	272.1		
					주안동 595-4대	178.9		
					주안동 595-5대	206.4		
					주안동 595-6대	239		
					주안동 595-7대	115.3		
					주안동 595-8대	92		
					주안동 595-9대	430.3		
					주안동 595-10대	479.6		
					주안동 595-11대	163.9		
					주안동 595-12대	166.9		
					주안동 595-14대	118.9		
					주안동 595-15대	172		
		주안동 595-21대	189.6					
		주안동 595-22대	323.7					
2	A20	3,125.2			주안동 589-1대	160.3		
					주안동 589-2대	348.2		
					주안동 589-4대	183.8		
					주안동 589-5대	277.4		
					주안동 589-9대	150.4		
					주안동 589-10대	347		
					주안동 593-7대	288		
					주안동 593-9대	145.4		
					주안동 593-10대	145.4		
					주안동 593-11대	148.4		
		주안동 593-12도	217.9					

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
2	A20	3,125.2			주안동 593-13대	211.4	
					주안동 593-15대	208.3	
					주안동 593-16대	138.8	
					주안동 593-17대	145.4	
					주안동 593-22도	4.5	
					주안동 593-23도	4.6	
2	A21	1,381.0			주안동 587-17대	134.4	
					주안동 587-18대	238.7	
					주안동 587-19대	246.6	
					주안동 587-20대	231.4	
					주안동 588대	291.6	
					주안동 588-2대	238.3	
2	A22	4,025.9			주안동 586-1대	233.7	
					주안동 586-2대	153	
					주안동 586-3대	209.6	
					주안동 586-4대	179.8	
					주안동 586-5대	179.8	
					주안동 586-6대	173.2	
					주안동 586-7대	153	
					주안동 586-8대	163	
					주안동 586-9대	166.6	
					주안동 587-1대	104	
					주안동 587-2대	76	
					주안동 587-3대	162.3	
					주안동 587-4대	261.9	
					주안동 587-5대	153.3	
					주안동 587-6도	82.5	
					주안동 587-7대	270.3	
					주안동 587-9대	138.2	
					주안동 587-10대	123	
					주안동 587-11대	126	
					주안동 587-12대	135.1	
					주안동 587-13대	101	
					주안동 587-14대	38.5	
					주안동 587-15대	168.1	
					주안동 587-22대	219	
					주안동 587-23대	159.8	
					주안동 587-24대	95.2	

나) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에  
관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
2	A1 A2 A3 A4 A5 A6	용도	허용 ○ 불허용도 이외의 용도
			1층 권장 ○ 제1종근린생활시설 중 소매점 ○ 제1종근린생활시설 중 탁구장 ○ 제2종근린생활시설 중 서점 ○ 제2종근린생활시설 중 학원, 교습소 ○ 제2종근린생활시설 중 독서실 ○ 제2종근린생활시설 중 테니스장, 체력단련장, 볼링장 등 주민의 체육활동을 위한 시설
			1층 지정 ○ 제1종근린생활시설 또는 제2종근린생활시설 ※ 인천대로변 건축물의 전면부분, 대로 2-10번 건축물의 전면부분에 한함-A1가구
			불허 ○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 - 공장 - 창고시설 - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)
		건폐율	○ 60% 이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률	○ 250%이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 아파트 개발시 [별표3]을 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		배 치	○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 배치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함) ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함)
		형 태	○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 20m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채	○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선	○ 인천대로 경계로부터 2m ○ 용현동 110-31, 110-24번지, 주안동 650-7번지 현황도로 경계로부터 1m ○ 소로 3-42 경계로부터 1m

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
2	A7 A8 A9	허용	○ 불허용도 이외의 용도
		1층 권장	○ 제1종근린생활시설 중 소매점 ○ 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 등 ○ 제1종근린생활시설 중 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설 ○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 등 ○ 제2종근린생활시설 중 일반음식점 ○ 제2종근린생활시설 중 동물병원, 동물미용실, 그 밖에 이와 유사한 것 ○ 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설 ○ 동물 및 식물 관련시설 중 사목 화초 및 분재 등의 온실
		1층 지정	○ 제1종근린생활시설 또는 제2종근린생활시설 ※ 인천대로변 건축물의 전면부분, 대로 1-1번 건축물의 전면부분에 한함-A11가구 ※ 중로 1-1번 건축물의 전면부분에 한함-A9, A10가구
		불허	○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 - 공장 - 창고시설 - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)
1	A10 A11	건폐율	○ 60% 이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률	○ 250%이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 아파트 개발시 [별표3]을 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		배 치	○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 배치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함) ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함)
		형 태	○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 20m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채	○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선	○ 인천대로 경계로부터 2m ○ 중로 1-1 경계로부터 1m

※ A11가구 중 제2종일반주거지역 필지에 한함(421-2, 421-3, 421-8, 421-9, 421-11, 421-12, 421-13, 421-14, 421-15, 421-18, 421-22, 423-3, 423-6, 423-7, 423-8, 423-9, 423-10, 423-11, 423-12, 423-13, 423-15, 423-16, 423-17, 423-19, 423-20, 423-21, 423-22, 426-3, 426-4, 426-5, 426-6, 426-8, 438-1, 438-3, 438-4, 438-5, 438-6, 438-7, 438-8, 438-9, 438-10, 438-12, 438-13, 438-14, 438-15, 438-16, 438-17, 438-18)

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
1	A11 A12	허용	○ 불허용도 이외의 용도
		1층 권장	○ 제1종근린생활시설 중 소매점 ○ 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 등 ○ 제1종근린생활시설 중 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설 ○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 등 ○ 제2종근린생활시설 중 일반음식점 ○ 제2종근린생활시설 중 동물병원, 동물미용실, 그 밖에 이와 유사한 것 ○ 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설 ○ 동물 및 식물 관련시설 중 사목 화초 및 분재 등의 온실
		용도	○ 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 ○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 ○ 숙박시설 중 다중생활시설 ○ 숙박시설 중 생활숙박시설 ○ 위락시설 중 단란주점, 유흥주점 및 유사시설, 카지노영업소 ○ 인천대로변 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장 - 의료시설 중 격리병원 - 운동시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장 - 공장 - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리 시설. 다만, 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유 판매소, 액화가스취급소·판매소, 도료류 판매소 및 「대기환경보전법」에 의한 저공해자동차의 연료공급시설은 제외한다. - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외) - 발전시설
		불허	
		건폐율	○ 70% 이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률	○ 1,000%이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 주거복합건축물의 경우 [별표2]를 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		배 치	○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 배치할 것을 권장 ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 배치할 것을 권장
		형 태	○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 20m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로 하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채	○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선	○ 인천대로 경계로부터 3m

※ A11가구 중 일반상업지역 필지에 한함(421-3, 421-4, 421-5, 421-6, 421-7, 421-8, 421-11, 421-18)

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
1	A13 A14 A15	허용	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 불허용도 이외의 용도</li> </ul>
		1층 권장	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제1종근린생활시설 중 소매점</li> <li>○ 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 등</li> <li>○ 제1종근린생활시설 중 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 등</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 일반음식점</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 동물병원, 동물미용실, 그 밖에 이와 유사한 것</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설</li> <li>○ 동물 및 식물 관련시설 중 사목 화초 및 분재 등의 온실</li> </ul>
		1층 지정	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제1종근린생활시설 또는 제2종근린생활시설</li> <li>※ 중로 1-1번 건축물의 전면부분에 한함-A15, A16가구</li> </ul>
		용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물</li> <li>○ 단독주택 중 다중주택 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설</li> </ul> </li> <li>○ 숙박시설 중 다중생활시설 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 숙박시설 중 생활숙박시설</li> </ul> </li> <li>○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함)</li> <li>○ 인천대로변 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제2종근린생활시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장</li> <li>- 운동시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장</li> </ul> </li> <li>- 공장 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 창고시설</li> </ul> </li> <li>- 위험물 저장 및 처리 시설. 다만, 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유 판매소, 액화가스취급소·판매소, 도료류 판매소 및 「대기환경보전법」에 의한 저공해자동차의 연료공급시설은 제외한다.</li> <li>- 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)</li> <li>- 교정 및 군사시설 중 교정시설, 보호관찰소, 갯생보호소, 소년원 및 소년분류심사원 그 밖에 범죄자의 갯생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설</li> <li>- 발전시설</li> </ul>
2	A16 A17 A18 A19 A20 A21 A22	불허	
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 60% 이하</li> <li>※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름</li> </ul>
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 500% 이하</li> <li>※ 순수 주거용 공동주택의 경우에는 300% 이하</li> <li>※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름(공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함)</li> <li>※ 주거복합건축물의 경우 [별표2]를 따름</li> <li>※ 아파트의 경우 [별표3]을 따름</li> <li>※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름</li> </ul>
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 45m(15층)이하</li> </ul>
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로와 일치되도록 배치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함)</li> <li>○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면용 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함)</li> </ul>
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함</li> <li>○ 인천대로 및 폭원 20m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함</li> <li>○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함</li> <li>○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터를 사용</li> <li>○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함</li> <li>○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함</li> <li>○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지</li> </ul>
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수</li> </ul>
		건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천대로 경계로부터 2m <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 소로 3-62, 중로 1-1 경계로부터 1m</li> </ul> </li> <li>○ 도화동 501-5, 504-5번지, 주안동 593-6, 593-12, 587-16번지 현황도로 경계로부터 1m</li> </ul>

## 다) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

구 분	계 획 내 용			비 고
공동개발	개발규모	○ 최소 규모 : 90㎡	○ 최대 규모 : 1,000㎡	제2종일반주거지역
		○ 최소 규모 : 90㎡	○ 최대 규모 : 1,500㎡	준주거지역
		○ 최소 규모 : 150㎡	○ 최대 규모 : 2,000㎡	일반상업지역
		○ 최대개발규모 적용 예외 - 지구단위계획 최초 결정 이전에 개발된 대지 ※ 기존 개발된 하나의 필지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 ※ 여러개의 필지위에 하나의 건축물이 건축된 경우 - 가구단위 개발 - 공동주택 개발(기숙사 제외) ※ 공동주택 개발 시 구역계는 정형화되어야 하며 부득이하게 요철(凹凸)형 구역계일 경우 요철부분은 주변 주민들이 이용할 수 있도록 공개공지 또는 공원 등 Open Space로 조성할 것 ※ 구역계의 정형화 여부는 현지현황을 종합적으로 고려하여 허가권자가 판단		
	공동개발 지정	○ 공동개발(지정)이 표시된 대지는 하나의 대지로 통합하여 개발 - 인천대로-테마가로 교차점 공개공지확보 및 적정규모 건축물 유도		
	자율적 공동개발	○ 대지경계선을 접하는 필지소유자 간 합의가 성립되어 하나의 대지로 통합하여 최대규모 내에서 개발 ○ 간선부 필지와 이면부 필지간 자율적 공동개발을 하는 경우 전면도로의 폭원이 넓은 필지의 계획 내용을 이행 ○ 공동개발 불허 - 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우		별표1. 자율적 공동개발 적용기준
공공 보행통로	○ 가구단위개발 시 이면도로와 인천대로를 연결하는 폭원4m이상의 공공보행통로 확보			
교통처리	차량출입	○ 차량출입구는 접하는 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치 권장 ○ 가구단위로 개발하는 경우 통과성 이면도로 설치 또는 이면도로에 주차서비스도로(폭원 4.0m 이상) 조성		
	주차장	○ 주차장은 보행활동에 저해되지 않도록 연접필지와 공동주차장 설치 하는 것을 권장 ○ 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획에 명시 ○ 공동주차통로는 폭이 좁은 이면도로에 설치		

구 분	계 획 내 용		비 고
공지	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 보도부속형 : 전면공지가 인도와 접하는 경우 보행자의 원활한 통행을 위하여 보도기능을 담당하도록 조성</li> <li>◦ 테라스형: 인천대로변 전면공지 중 상업지역 내에는 휴식공간의 기능을 담당할 수 있도록 조성</li> <li>◦ 차도부속형 : 전면공지가 차도 또는 보차혼용통로에 접하는 경우 차량 또는 보행자의 통행이 원활하도록 조성</li> </ul>	
	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공개공지는 인천광역시 건축조례 제36조 규정을 준수</li> <li>◦ 조성위치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공개공지는 지상부 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(한 면이 4분의 1이상 접할 것)으로서 일반인의 접근(계단 이용 제외) 및 이용이 편리한 장소에 설치</li> <li>- 중로 이상의 도로가 교차하는 대지는 교차지점에 설치</li> <li>- 위치가 지정된 경우 지정 위치에 조성</li> </ul> </li> <li>◦ 보행결절점, 테마가로변 휴게공간의 확보가 필요한 구간에 배치</li> </ul>	
경관	간판 및 기타구조물	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 규정 고시」 내용을 준수하여야 하며, 그 외 사항은 「옥외광고물 등 관리법」 및 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」를 준수</li> <li>◦ 상기 항에서 정하지 아니한 사항은 「인천광역시 옥외광고물 가이드라인」을 준수</li> </ul>	
	녹색 주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 일조량이 하루 4시간 이상 되는 곳으로, 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설을 설치하도록 함</li> </ul>	
	대지안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「건축법」 제42조(대지의 조경) 제2항, 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), 「인천광역시 건축조례」 제22조(조경면적 등) 및 제23조(식재 등 조경기준) 등을 따름</li> </ul>	
	옥상녹화	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 인천대로와 접한 필지에서 건축할 경우 인천대로와 인접한 부분에 옥상면적의 20% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 하며, 건축법에 따른 범위 내에서 대지안의 조경면적으로 인정 가능 (아파트의 경우 제외)</li> </ul>	
기타	기존 건축물 특례	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 기존 건축물이 지구단위계획 결정으로 적합하지 아니하게 된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령에 따라 증축, 개축, 재축, 대수선 또는 용도변경은 가능하나, 시행령에서 정하지 않은 사항은 지구단위계획을 따라야 함</li> </ul>	

## 3) 경미한 사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

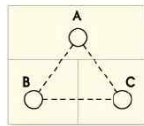
구 분	경미한 변경
지구단위계획에서 정하는 경미한 사항	<p>▣ 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시계획시설 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 제외한다.</p> <p>① 지구단위계획구역 면적의 5% 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경</p> <p>② 필지의 분할·교환에 관한 사항</p> <p>③ 공동개발 지정/권장 간의 상호변경</p> <p>④ 공개공지의 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치</p> <p>⑤ 대지의 조경 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치</p> <p>⑥ 구역과 연결한 대지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)</p> <p>⑦ 주차장 진입 공동 출입로의 조성방법</p> <p>- 법 제52조 제1항 제7호의 규정에 의한 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치 지정·변경</p> <p>⑧ 지구단위계획 운영지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)</p> <p>⑨ 최대개발규모 면적의 10%이내 변경</p> <p>⑩ 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우</p>

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 제4항의 규정에 의한 경미한 변경사항을 따름

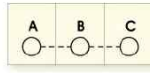
※ 향후, 관련지침 및 법령이 제·개정 또는 변경된 경우에는 제·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

## 【 별표1 】 공동개발 적용기준

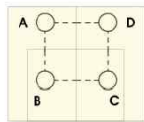
## 가. 자율적 공동개발



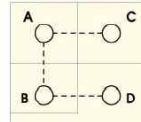
- (적용기준1)  
 ① B+C 공동개발  
 ② (B+C)+A 공동개발(선행조건:①만족)



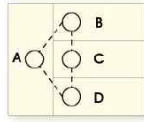
- (적용기준2)  
 ① A+B 또는 B+C 공동개발  
 ② B+C+D 공동개발(선행조건:①만족)



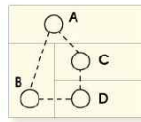
- (적용기준3)  
 ① A+B 공동개발  
 ② C+D 공동개발  
 ③ (A+B)+(C+D) 공동개발(선행조건:①②만족)



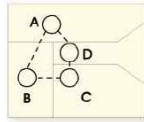
- (적용기준4)  
 ① A+C 공동개발  
 ② B+D 공동개발  
 ③ (A+C)+(B+D) 공동개발(선행조건:①②만족)



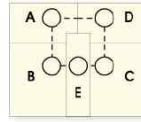
- (적용기준5)  
 ① B+C 또는 C+D 공동개발  
 ② B+C+D 공동개발(선행조건:①만족)  
 ③ (B+C+D)+A 공동개발(선행조건:②만족)



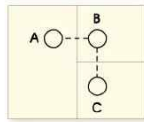
- (적용기준6)  
 ① C+D 공동개발  
 ② (C+D)+B 공동개발(선행조건:①만족)  
 ③ (C+D+B)+A 공동개발(선행조건:②만족)



- (적용기준7)  
 ① B+C 공동개발  
 ② (B+C)+D 공동개발(선행조건:①만족)  
 ③ (B+C+D)+A 공동개발(선행조건:②만족)



- (적용기준8)  
 ① A+B 공동개발  
 ② C+D 공동개발  
 ③ (A+B)+E 공동개발(선행조건:①②만족)  
 ④ (C+D)+E 공동개발(선행조건:①②만족)  
 ⑤ {(A+B)+E}+(C+D) 공동개발(선행조건:③만족)  
 ⑥ {(C+D)+E}+(A+B) 공동개발(선행조건:④만족)



- (적용기준9)  
 ① B+C 공동개발  
 ② (B+C)+D 공동개발(선행조건:①만족)

※ 상기 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 허가권자는 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 함

## 나. 공동개발 불허

- 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우

【 별표2 】 준주거·상업지역에서 주거복합건축물 및 준주택의 용적률 적용기준

- 지구단위계획 내용 이행 및 이면도로를 확보하여야 하며, 상업지역에 건축하는 주거복합건축물은 상한용적률 적용대상에서 제외
- 「주택법」 주택사업승인 대상인 경우: 「주택법 지구단위계획 의제처리 기준(2019. 3.)」 준용

주택연면적 비율 (%)	준주거	일반상업	비 고
10% 미만	400 %	800 %	
20% 미만	380 %	760 %	
30% 미만	370 %	720 %	
40% 미만	350 %	680 %	
50% 미만	340 %	640 %	
60% 미만	320 %	600 %	
70% 미만	300 %	560 %	
80% 미만	260 %	410 %	

- 「주택법」 주택사업승인 대상이 아닌 경우: 「인천광역시 도시계획 조례」 별표2 준용

공동주택 및 준주택 연면적 비율 (%)	주거복합건축물 및 준주택의 용적률 (% 이하)	
	준주거지역	일반상업지역
10% 미만	500 %	1,000 %
10% 이상 ~ 20% 미만	480 %	950 %
20% 이상 ~ 30% 미만	460 %	900 %
30% 이상 ~ 40% 미만	440 %	850 %
40% 이상 ~ 50% 미만	420 %	800 %
50% 이상 ~ 60% 미만	400 %	750 %
60% 이상 ~ 70% 미만	380 %	700 %
70% 이상 ~ 80% 미만	330 %	510 %
80% 이상 ~ 90% 미만	300 %	440 %

## 【 별표3 】 아파트의 용적률 적용 기준

- 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침(2018.11.)」 준용
- 용적률 체계

(단위 : %)

구 분	1종	2종	3종	준주거	준공업	비 고
기준(계획) 용적률	180	210	230	230	230	
상한(최대) 용적률	200	250	300	300	300	

- 상한용적률 적용 방법
  - 완화할 수 있는 용적률 = 당해 용도지역에 적용되는 용적률 +  $[1.5 \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{공공시설 등 제공 부지의 용적률}) \div \text{공공시설 등의 부지 제공후의 대지면적}]$  이내
- 공공시설 등 부담기준
  - 사유토지를 공공시설 및 기반시설부지로 기부채납하는 것을 의미
    - \* 국·공유지를 매각하는 경우는(국·공유지를 관리하는 부서와 사업계획 수립 이전에 협의를 완료한 것에 한함)포함하며, 무상양여를 하는 국·공유지는 제외함
  - 관계법규에 따라 사업자가 의무적으로 설치하여 관리청으로 무상귀속 시키는 경우는 제외
  - 예시) 순부담률 =  $[\text{기부채납 총면적}(\text{공공시설} + \text{기반시설}) - \text{법정으로 확보할 의무시설 면적} - \text{무상양여 대상 면적}] / \text{총 사업계획 면적}$

## 4. 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

- 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람 가능

인천광역시고시 제2020-475호

## 도시관리계획(도화2 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

도시관리계획(도화2 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획 결정하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청(고속도로재생과, 032-440-4192), 미추홀구청(도시재생과, 032-880-4775)에 갖추어 놓았습니다.

2020. 12. 29.

## 인 천 광 역 시 장

### 1. 결정 취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호마목에 따른 도시관리계획(도화2 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정하는 사항임.

### 2. 위 치

- 인천광역시 미추홀구 도화동 548-21번지 일원

## 3. 도시관리계획(도화2 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 조서

## 가. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

## ○ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	-	도화2	미추홀구 도화동 548-21번지 일원	-	증)40,585	40,585	-

## ○ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	도면표시 번 호	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	-	미추홀구 도화동 548-21번지 일원	40,585	- 인천대로변 근린상업기능 활성화, 효율적 토지 이용 및 연속성 유지 - 인천대로 인접 지역의 가로환경, 보행환경 개선

## 나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정 조서

## 1) 토지이용 및 시설에 관한 부분

## 가) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 용도지역 결정조서

## ○ 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		40,585	-	40,585	100.0	
주거 지역	소계	22,358	-	22,358	55.1	
	제2종일반주거	22,358	-	22,358	55.1	
상업 지역	소계	18,227	-	18,227	44.9	
	일반상업지역	18,227	-	18,227	44.9	

## (2) 용도지구결정 조서

## (가) 방화지구

## ○ 방화지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	2	주안방화지구	방화지구	주안동	2,292 (1,120,000)	건고 제75호 (75.05.20)	
기정	6	배다리-도원동- 제물포-주안	방화지구	미추홀구 승의동, 도화동일원 상업지역	15,829 (52,500)	건고 제1422호 (1989.1.9.)	

※ 면적 ( )는 전체 면적임

## (나) 경관지구

## ○ 경관지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	10	참외전로, 경인로	시가지 경관지구	인현동 22-38번지, 주안동 1542-10번지	2,622 (123,240)	4,040 4,176	편측 15	건고 제75호 (75.05.20)	
기정	12	주안로	시가지 경관지구	도화동 552-5번지, 주안동 928-24번지	896 (39,585)	1,330 1,309	편측 15	인고제1063호 (1987.1.8.)	

※ 면적 ( )는 전체 면적임

## 나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 교통시설

## (가) 도로

## ○ 도로 총괄표

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	3	408 (10,873)	17,683	1	38 (210)	382	1	157 (10,450)	15,986	1	213 (213)	1,315
광로	1	157 (10,450)	15,986	-	-	-	1	157 (10,450)	15,986	-	-	-
소로	2	251 (423)	1,697	1	38 (210)	382	-	-	-	1	213 (213)	1,315

※ 연장 ( )는 전체 연장임

## ○ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 도				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	25	50 (35.1~150.6)	보조 간선	157 (10,450)	용현동 광3-4	가정동 587-1	일반 도로	-	인고 제2020-178호 (2020.6.1.)	○ 중복결정 -경인선(990㎡) -인천도시철도2호선 (586㎡, 213-215 정거장 지상부시설) -30호교통광장(8,824㎡) -68호 근린공원(6,379㎡)
변경	광로	2	25	50 (35.1~150.6)	보조 간선	157 (10,450)	용현동 광3-4	가정동 587-1	일반 도로	-	인고 제2020-178호 (2020.6.1.)	○ 일부폭원 확대
기정	소로	3	71	6	국지 도로	213 (213)	광2-25	대1-1	일반 도로	-	건공 1968-12호 (68.01.27)	
기정	소로	4	7	10~13	국지 도로	38 (210)	지구계	소3-71	일반 도로	-	(78.04.10)	
변경	소로	1	7	10~13	국지 도로	38 (210)	지구계	소3-71	일반 도로	-	(78.04.10)	도로명 변경

※ ( )는 전체시설 내용임

## ○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
광로 2-25	광로 2-25	○ 도화IC일원 일부폭원 확대 (69m→120m)	- 인천대로 일반화에 따른 IC잔여부지 활용 및 현황도로(418-7)의 교통안전성 확보
소로 4-7	소로 1-7	○ 도로명 변경(규모별 구분) - 소로4류 → 소로1류	- 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른 도로의 규모별 구분적용

## (2) 공간시설

## (가) 녹지

## ○ 녹지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	①	녹지	완충녹지	미추홀구 도화동 418-6	-	증)1,117.9	1,117.9	-	-

## ○ 녹지 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	완충녹지	○ 완충녹지 신설 - 면적 : 1,117.9㎡	- 인근개발사업(도화1 주택재개발사업)의 토지이용계획(인천대로변 완충녹지 배치)과 연계하여 합리적인 토지이용 도모 및 쾌적한 보행환경 조성을 위한 완충녹지 결정

## 2) 획지 및 건축물 등에 관한 부분

## 가) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A1	5,968.8			도화동 552-1대	326.3	
					도화동 552-2대	1,068.1	
					도화동 552-3대	212.2	
					도화동 552-4대	999.3	
					도화동 552-5대	493.9	
					도화동 553-1대	354.2	
					도화동 553-2대	348.1	
					도화동 553-3대	286.9	
					도화동 553-4대	123.3	
					도화동 553-5대	1,102.1	
					도화동 553-6대	364.3	
					도화동 553-7대	290.1	
	A2	2,961.3			도화동 551-2대	375.2	
					도화동 554-1대	375.9	
					도화동 554-2대	729.7	
					도화동 554-3주	1,163.3	
					도화동 554-4대	136.5	
					도화동 554-5대	180.7	
	A3	12,821.0			도화동 418-10대	494.2	
					도화동 418-12구	59.5	
					도화동 547-6구	3.6	
					도화동 547-7구	13.9	
					도화동 548-2도	49.9	
					도화동 548-3대	150	
					도화동 548-4대	150	
					도화동 548-6대	161.4	
					도화동 548-7대	146.8	
					도화동 548-8도	216.5	
					도화동 548-9구	12.6	
					도화동 548-10구	126.6	
					도화동 548-11대	124	
					도화동 548-12대	152.9	

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(m <sup>2</sup> )	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
	A3	12,821.0			도화동 548-13대	143.5	
					도화동 548-14구	48.3	
					도화동 548-15구	65.1	
					도화동 548-18구	55.2	
					도화동 548-20구	4.6	
					도화동 548-21대	2,391.4	
					도화동 548-22대	179.2	
					도화동 548-23대	194.1	
					도화동 548-24대	143.1	
					도화동 548-25대	163	
					도화동 548-26대	192.7	
					도화동 548-27대	173.2	
					도화동 548-28대	163.3	
					도화동 548-29대	163.3	
					도화동 548-30대	138.8	
					도화동 548-31대	136.5	
					도화동 548-34대	175.9	
					도화동 548-35대	169.9	
					도화동 548-38대	102.2	
					도화동 548-39대	213.4	
					도화동 548-40대	102.2	
					도화동 548-43도	1.9	
					도화동 549-1대	536.2	
					도화동 549-2대	322.3	
					도화동 549-3대	287.6	
					도화동 549-4대	117.4	
					도화동 549-5도	186.4	
					도화동 549-6대	121	
					도화동 549-7대	156.7	
					도화동 549-8대	154	
					도화동 549-9대	524.6	
					도화동 549-10대	137.8	
					도화동 549-11대	176.2	
					도화동 549-13대	116.7	
					도화동 550-1대	142.1	
					도화동 550-2대	120.3	
					도화동 550-7대	1,393.5	
					도화동 550-8대	158	
					도화동 550-9대	199.3	
					도화동 550-10대	154.7	
					도화동 550-11대	155.4	
					도화동 550-13대	192.1	
					도화동 550-14대	486	
	A4	1,117.9			도화동 418-6도	1,117.9	

나) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에  
관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
-	A1 A3	허용	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 불허용도 이외의 용도</li> </ul>
		1층 권장	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제1종근린생활시설 중 소매점</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 공연장</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 일반음식점</li> <li>○ 문화 및 집회시설 중 공연장</li> <li>○ 판매시설 중 다목1)의 상점</li> <li>○ 관광휴게시설 중 어린이회관</li> <li>○ 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 등</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 등</li> <li>○ 문화 및 집회시설 중 전시장</li> </ul>
		용도  불허	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물</li> <li>○ 단독주택 중 다중주택</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소</li> <li>○ 숙박시설 중 다중생활시설</li> <li>○ 위락시설 중 단란주점, 유흥주점 및 유사시설, 카지노영업소</li> <li>○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함)</li> <li>○ 인천대로변 불허용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제2종근린생활시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장</li> <li>- 의료시설 중 격리병원</li> <li>- 운동시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장</li> <li>- 공장</li> <li>- 창고시설</li> <li>- 위험물 저장 및 처리 시설. 다만, 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유 판매소, 액화가스취급소·판매소, 도료류 판매소 및 「대기환경보전법」에 의한 저공해자동차의 연료공급시설은 제외한다.</li> <li>- 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)</li> </ul> </li> <li>- 발전시설</li> </ul>
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 70% 이하</li> <li>※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름</li> </ul>
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1,000%이하</li> <li>※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함)</li> <li>※ 주거복합건축물의 경우 [별표2]를 따름</li> <li>※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름</li> </ul>
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로와 일치되도록 배치할 것을 권장</li> <li>○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 배치할 것을 권장</li> </ul>
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함</li> <li>○ 인천대로 및 폭원 30m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함</li> <li>○ 폭원 30m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함</li> <li>○ 폭원 30m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용</li> <li>○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함</li> <li>○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함</li> <li>○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지</li> </ul>
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수</li> </ul>
		건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천대로 경계로부터 3m</li> <li>○ 소로 3-71 경계로부터 2m</li> </ul>

※ A1,A3가구 중 일반상업지역 필지에 한함(418-10, 418-12, 547-6, 547-7, 548-18, 548-20, 548-21, 549-2, 549-3, 549-4, 549-5, 549-6, 549-7, 549-8, 549-9, 549-10, 549-11, 549-13, 550-1, 550-2, 550-7, 550-8, 550-9, 550-10, 550-11, 550-13, 550-14, 551-1, 552-1, 552-2, 552-3, 552-4, 552-5, 553-6)

※ A1,A3가구 중 제2종일반주거지역 필지에 한함(418-10, 548-2, 548-3, 548-4, 548-6, 548-7, 548-8, 548-9, 548-10, 548-11, 548-12, 548-13, 548-14, 548-15, 548-21, 548-22, 548-23, 548-24, 548-25, 548-26, 548-27, 548-28, 548-29, 548-30, 548-31, 548-34, 548-35, 548-38, 548-39, 548-40, 548-43, 549-1, 549-2, 549-3, 549-4, 549-9, 551-1, 551-2, 552-1, 552-2, 553-1, 553-2, 553-3, 553-4, 553-5, 553-6, 553-7, 554-1, 554-2, 554-3, 554-4, 554-5)

## 다) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

구 분	계 획 내 용			비 고
공동개발	개발규모	○ 최소 규모 : 90㎡	○ 최대 규모 : 1,000㎡	제2종일반주거지역
		○ 최소 규모 : 150㎡	○ 최대 규모 : 2,000㎡	일반상업지역
		○ 최대개발규모 적용 예외 - 지구단위계획 최초 결정 이전에 개발된 대지 ※ 기존 개발된 하나의 필지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 ※ 여러개의 필지위에 하나의 건축물이 건축된 경우 - 가구단위 개발 - 공동주택 개발(기숙사 제외) ※ 공동주택 개발 시 구역계는 정형화되어야 하며 부득이하게 요철(凹凸)형 구역계일 경우 요철부분은 주변 주민들이 이용할 수 있도록 공개공지 또는 공원 등 Open Space로 조성할 것 ※ 구역계의 정형화 여부는 현지현황을 종합적으로 고려하여 허가권자가 판단		
	공동개발 지정	○ 공동개발(지정)이 표시된 대지는 하나의 대지로 통합하여 개발 - 인천대로-테마가로 교차점 공개공지확보 및 적정규모 건축물 유도		
	자율적 공동개발	○ 대지경계선을 접하는 필지소유자 간 합의가 성립되어 하나의 대지로 통합하여 최대규모 내에서 개발 ○ 간선부 필지와 이면부 필지간 자율적 공동개발을 하는 경우 전면도로의 폭원이 넓은 필지의 계획 내용을 이행 ○ 공동개발 불허 - 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우		별표1. 자율적 공동개발 적용기준
	공공 보행통로	○ 가구단위개발 시 이면도로와 인천대로를 연결하는 폭원4m이상의 공공보행통로 확보		
교통처리	차량출입	○ 차량출입구는 접하는 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치 권장 ○ 가구단위로 개발하는 경우 통과성 이면도로 설치 또는 이면도로에 주차서비스도로(폭원 4.0m 이상) 조성		
	주차장	○ 주차장은 보행활동에 저해되지 않도록 연접필지와 공동주차장 설치하는 것을 권장 ○ 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획에 명시 ○ 공동주차통로는 폭이 좁은 이면도로에 설치		

구 분	계 획 내 용		비 고
공지	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 보도부속형 : 전면공지가 인도와 접하는 경우 보행자의 원활한 통행을 위하여 보도기능을 담당하도록 조성</li> <li>○ 테라스형 : 인천대로변 전면공지 중 상업지역 내에는 휴식공간의 기능을 담당할 수 있도록 조성</li> <li>○ 차도부속형 : 전면공지가 차도 또는 보차혼용통로에 접하는 경우 차량 또는 보행자의 통행이 원활하도록 조성</li> </ul>	
	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공개공지는 인천광역시 건축조례 제36조 규정을 준수</li> <li>○ 조성위치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공개공지는 지상부 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(한면이4분의 1이상 접할 것)으로서 일반인의 접근(계단 이용 제외) 및 이용이 편리한 장소에 설치</li> <li>- 중로 이상의 도로가 교차하는 대지는 교차지점에 설치</li> <li>- 위치가 지정된 경우 지정 위치에 조성</li> </ul> </li> <li>○ 보행결절점, 테마가로변 휴게공간의 확보가 필요한 구간에 배치</li> </ul>	
경관	간판 및 기타구조물	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 규정 고시」 내용을 준수하여야 하며, 그 외 사항은 「옥외광고물 등 관리법」 및 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」를 준수</li> <li>○ 상기 항에서 정하지 아니한 사항은 「인천광역시 옥외광고물 가이드라인」을 준수</li> </ul>	
	녹색주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 일조량이 하루 4시간 이상 되는 곳으로, 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설을 설치하도록 함</li> </ul>	
	대지안의조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「건축법」 제42조(대지의 조경) 제2항, 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), 「인천광역시 건축조례」 제22조(조경면적 등) 및 제23조(식재 등 조경기준) 등을 따름</li> </ul>	
	옥상녹화	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천대로와 접한 필지에서 건축할 경우 인천대로와 인접한 부분에 옥상면적의 20% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 하며, 건축법에 따른 범위 내에서 대지안의 조경면적으로 인정 가능(아파트의 경우 제외)</li> </ul>	
기타	기존 건축물 특례	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기존 건축물이 지구단위계획 결정으로 적합하지 아니하게 된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령에 따라 증축, 개축, 재축, 대수선 또는 용도변경은 가능하나, 시행령에서 정하지 않은 사항은 지구단위계획을 따라야 함</li> </ul>	

## 3) 경미한 사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

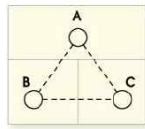
구 분	경미한 변경
지구단위계획에서 정하는 경미한 사항	<p>▣ 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시계획시설 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 제외한다.</p> <p>① 지구단위계획구역 면적의 5% 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경</p> <p>② 필지의 분할·교환에 관한 사항</p> <p>③ 공동개발 지정/권장 간의 상호변경</p> <p>④ 공개공지의 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치</p> <p>⑤ 대지의 조경 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치</p> <p>⑥ 구역과 연결한 대지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)</p> <p>⑦ 주차장 진입 공동 출입로의 조성방법</p> <p>- 법 제52조 제1항 제7호의 규정에 의한 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치 지정·변경</p> <p>⑧ 지구단위계획 운영지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)</p> <p>⑨ 최대개발규모 면적의 10%이내 변경</p> <p>⑩ 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우</p>

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 제4항의 규정에 의한 경미한 변경사항을 따름

※ 향후, 관련지침 및 법령이 제·개정 또는 변경된 경우에는 제·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

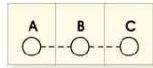
## 【 별표1 】 공동개발 적용기준

## 가. 자율적 공동개발



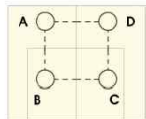
(적용기준1)

- ① B+C 공동개발
- ② (B+C)+A 공동개발(선행조건:①만족)



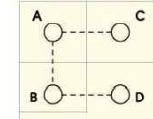
(적용기준2)

- ① A+B 또는 B+C 공동개발
- ② B+C+D 공동개발(선행조건:①만족)



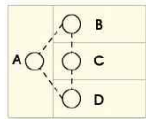
(적용기준3)

- ① A+B 공동개발
- ② C+D 공동개발
- ③ (A+B)+(C+D) 공동개발(선행조건:①②만족)



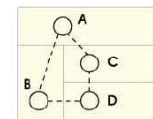
(적용기준4)

- ① A+C 공동개발
- ② B+D 공동개발
- ③ (A+C)+(B+D) 공동개발(선행조건:①②만족)



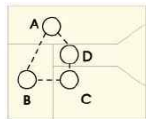
(적용기준5)

- ① B+C 또는 C+D 공동개발
- ② B+C+D 공동개발(선행조건:①만족)
- ③ (B+C+D)+A 공동개발(선행조건:②만족)



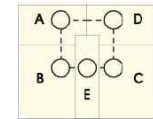
(적용기준6)

- ① C+D 공동개발
- ② (C+D)+B 공동개발(선행조건:①만족)
- ③ (C+D+B)+A 공동개발(선행조건:②만족)



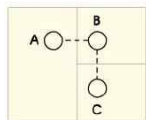
(적용기준7)

- ① B+C 공동개발
- ② (B+C)+D 공동개발(선행조건:①만족)
- ③ (B+C+D)+A 공동개발(선행조건:②만족)



(적용기준8)

- ① A+B 공동개발
- ② C+D 공동개발
- ③ (A+B)+E 공동개발(선행조건:①②만족)
- ④ (C+D)+E 공동개발(선행조건:①②만족)
- ⑤ {(A+B)+E}+(C+D) 공동개발(선행조건:③만족)
- ⑥ {(C+D)+E}+(A+B) 공동개발(선행조건:④만족)



(적용기준9)

- ① B+C 공동개발
- ② (B+C)+D 공동개발(선행조건:①만족)

※ 상기 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 허가권자는 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 함

## 나. 공동개발 불허

- 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우

**【별표2】 준주거·상업지역에서 주거복합건축물 및 준주택의 용적률 적용기준**

- 지구단위계획 내용 이행 및 이면도로를 확보하여야 하며, 상업지역에 건축하는 주거복합건축물은 상한용적률 적용대상에서 제외
- 「주택법」 주택사업승인 대상인 경우: 「주택법 지구단위계획 의제처리 기준(2019. 3.)」 준용

주택연면적 비율 (%)	준주거	일반상업	비 고
10% 미만	400 %	800 %	
20% 미만	380 %	760 %	
30% 미만	370 %	720 %	
40% 미만	350 %	680 %	
50% 미만	340 %	640 %	
60% 미만	320 %	600 %	
70% 미만	300 %	560 %	
80% 미만	260 %	410 %	

- 「주택법」 주택사업승인 대상이 아닌 경우: 「인천광역시 도시계획 조례」 별표2 준용

공동주택 및 준주택 연면적 비율 (%)	주거복합건축물 및 준주택의 용적률 (% 이하)	
	준주거지역	일반상업지역
10% 미만	500 %	1,000 %
10% 이상 ~ 20% 미만	480 %	950 %
20% 이상 ~ 30% 미만	460 %	900 %
30% 이상 ~ 40% 미만	440 %	850 %
40% 이상 ~ 50% 미만	420 %	800 %
50% 이상 ~ 60% 미만	400 %	750 %
60% 이상 ~ 70% 미만	380 %	700 %
70% 이상 ~ 80% 미만	330 %	510 %
80% 이상 ~ 90% 미만	300 %	440 %

### 【별표3】아파트의 용적률 적용 기준

- 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침(2018.11.)」 준용
- 용적률 체계

구 분	1종	2종	3종	준주거	준공업	비 고
기준(계획) 용적률	180	210	230	230	230	
상한(최대) 용적률	200	250	300	300	300	

- 상한용적률 적용 방법
  - 완화할 수 있는 용적률 = 당해 용도지역에 적용되는 용적률 +  $[1.5 \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{공공시설 등 제공 부지의 용적률}) \div \text{공공시설 등의 부지 제공후의 대지면적}]$  이내
- 공공시설 등 부담기준
  - 사유토지를 공공시설 및 기반시설부지로 기부채납하는 것을 의미
    - \* 국·공유지를 매각하는 경우는(국·공유지를 관리하는 부서와 사업계획 수립 이전에 협의를 완료한 것에 한함)포함하며, 무상양여를 하는 국·공유지는 제외함
  - 관계법규에 따라 사업자가 의무적으로 설치하여 관리청으로 무상귀속 시키는 경우는 제외
  - 예시) 순부담률 =  $[\text{기부채납 총면적}(\text{공공시설} + \text{기반시설}) - \text{법정으로 확보할 의무시설 면적} - \text{무상양여 대상 면적}] / \text{총 사업계획 면적}$

#### 4. 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

- 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람 가능

인천광역시고시 제2020-476호

## 도시관리계획(인하대 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

도시관리계획(인하대 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획 결정하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청(고속도로재생과, 032-440-4194), 미추홀구청(도시재생과, 032-880-4775)에 갖추어 놓았습니다.

2020. 12. 29.

## 인천광역시장

### 1. 결정 취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호마목에 따른 도시관리계획(인하대 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정하는 사항임.

### 2. 위 치

- 인천광역시 미추홀구 용현동 426-1번지 일원

### 3. 도시관리계획(인하대 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 조서

가. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정 조서

## ○ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	-	인하대 주변	미추홀구 용현동 426-1번지 일원	-	증)59,230	59,230	-	

## ○ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	위 치	면적(㎡)	결정 사유
신설	-	미추홀구 용현동 426-1번지 일원	59,230	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천광역시 미추홀구 용현동 426-1번지 일원의 용현1 주택재개발 사업구역이 해제됨에 따라 인천대로 일반화사업과 연계하여 인천대로변의 토지이용을 합리화 하고 기능 촉진 및 양호한 환경을 확보 하여 체계적·계획적으로 개발 · 관리 하기 위한 지구단위계획 구역을 지정</li> </ul>

## 나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정 조서

## 1) 토지이용 및 시설에 관한 부분

## 가) 용도지역·용도지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 용도지역 결정 조서

구분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
주거 지역	합 계	59,230	-	59,230	100.0	
	제2종일반주거지역	59,230	-	59,230	100.0	

## 나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정 조서

## (1) 교통시설

## (가) 도로

## ○ 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	13	1,247	6,236	-	-	-	1	96	772	12	1,151	5,464
소로	13	1,247	6,236	-	-	-	1	96	772	12	1,151	5,464

※ 도로총괄표의 면적은 지구단위계획구역 내 편입면적

## ○ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	42	8~10	국지 도로	96	대2-10	광2-25	일반 도로	-	건공 1968-12호 (68.01.27)	
기정	소로	3	1	8	국지 도로	50	광1-1	소2-4	일반 도로	-	건공 1968-12호 (68.01.27)	
기정	소로	3	2	8	국지 도로	127	광2-25	소2-42	일반 도로	-	건공 1968-12호 (68.01.27)	
기정	소로	3	11	8	국지 도로	71	광2-25	소3-10	일반 도로	-	건공 1968-12호 (68.01.27)	
기정	소로	3	15	8	국지 도로	90	광2-25	소2-42	일반 도로	-	건공 1968-12호 (68.01.27)	
기정	소로	3	16	8	국지 도로	75	광2-25	소3-16	일반 도로	-	건공 1968-12호 (68.01.27)	
신설	소로	3	719	4	국지 도로	94	광2-25	소3-12	일반 도로			
신설	소로	3	720	4	국지 도로	87	광2-25	소3-12	일반 도로			
신설	소로	3	721	4	국지 도로	60	광2-25	소3-11	일반 도로			
신설	소로	3	722	4	국지 도로	91	광2-25	소3-11	일반 도로			
신설	소로	3	723	4	국지 도로	112	소3-15	소3-11	일반 도로			
신설	소로	3	724	4	국지 도로	164	소3-13	소3-16	일반 도로			
신설	소로	3	725	4	국지 도로	130	소3-2	소3-16	일반 도로			

## ○ 도로 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
-	소로3-719	○노선 신설 - L = 94, B = 4m	• 현황도로로 이용되는 도로를 금회 도시계획시설로 결정
-	소로3-720	○노선 신설 - L = 87, B = 4m	• 현황도로로 이용되는 도로를 금회 도시계획시설로 결정
-	소로3-721	○노선 신설 - L = 60, B = 4m	• 현황도로로 이용되는 도로를 금회 도시계획시설로 결정
-	소로3-722	○노선 신설 - L = 91, B = 4m	• 현황도로로 이용되는 도로를 금회 도시계획시설로 결정
-	소로3-723	○노선 신설 - L = 112, B = 4m	• 현황도로로 이용되는 도로를 금회 도시계획시설로 결정
-	소로3-724	○노선 신설 - L = 164, B = 4m	• 현황도로로 이용되는 부분의 원활한 관리와 현재 차량의 통행이 불가능한 맹지의 해소를 위하여 도시계획도로 결정
-	소로3-725	○노선 신설 - L = 130, B = 4m	• 현황도로로 이용되는 부분의 원활한 관리와 현재 차량의 통행이 불가능한 맹지의 해소를 위하여 도시계획도로 결정

## (나) 주차장

## ○ 주차장 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	A	노외주차장	용현동 159-2대	-	증) 3,690	3,690		공공공지 중복결정 (3,690㎡)

## ○ 주차장 결정사유서

도면표시번호	시설명	내 용	사 유
A	노외 주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>주차장 신설 - A : 3,690㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로 일반화사업 및 근린상권 활성화에 따른 주차수요를 고려하여 금회 결정하는 공공공지(비룡쉽터, 3,753㎡) 지하를 주차장으로 중복 결정</li> </ul>

## (2) 공간시설

## (가) 공공공지

## ○ 공공공지 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적 ( ㎡ )			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	A	공공공지 (비룡쉽터)	용현동 159-2대	-	증) 3,753	3,753		주차장 중복결정 (3,690㎡)

## ○ 공공공지 결정사유서

도면표시번호	시설명	내 용	사 유
A	공공공지 (비룡쉽터)	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공공지 신설 - A : 3,753㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>현재 비룡쉽터 및 공지로 이용되고 있는 공간을 조성 현황 및 목적에 적합한 공공공지로 지정하여 효율적인 관리 및 시설 조성을 위함</li> <li>현황상 건축물이 존재하는 사유지를 제외하여 시설 결정</li> <li>인천대로 선형공원 조성에 따른 향후 주차 수요를 고려하여 지하를 주차장으로 중복 결정</li> </ul>

## (3) 공공·문화체육시설

## (가) 사회복지시설

## ○ 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 ( ㎡ )			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	A	사회복지시설	용현동 159-6대	-	증) 575	575		

## ○ 사회복지시설 결정사유서

도면표 시번호	시설명	내 용	사 유
A	사회복지시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>사회복지시설 신설</li> <li>- A : 575㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>용현3동 경로당 일원 공간을 활용, 쾌적한 여가공간 및 노인복지, 정보센터의 장소로 활용될 수 있는 사회복지시설을 결정하여 지역 주민들의 정주여건 개선 도모</li> </ul>

## 2) 획지 및 건축물 등에 관한 부분

## 가) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
-	A1	1,625			용현동 203-1대	195	
					용현동 203-2대	144	
					용현동 203-3대	234	
					용현동 203-6대	166	
					용현동 203-7대	168	
					용현동 203-35대	168	
					용현동 204-10도	13	
					용현동 204-11대	133	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 204-12대	25	
					용현동 204-13대	102	
					용현동 204-14대	106	
					용현동 204-16대	161	
					용현동 204-17도	10	
-	A2	2,109			용현동 203-9대	102	
					용현동 203-10대	192	
					용현동 203-11대	196	
					용현동 203-12대	169	
					용현동 203-13대	166	
					용현동 203-14대	166	
					용현동 203-15대	196	
					용현동 203-16대	187	
					용현동 203-37대	102	
					용현동 204-5도	19	
					용현동 204-6대	161	
					용현동 204-8대	137	
					용현동 204-20대	140	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
-	A2	2,109			용현동 204-21대	20	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 204-22대	140	
					용현동 204-23도	16	
-	A3	2,811			용현동 203-18대	207	
					용현동 203-19대	142	
					용현동 203-20대	235	
					용현동 203-21대	178	
					용현동 203-22대	223	
					용현동 203-23대	168	
					용현동 203-24대	179	
					용현동 203-25대	187	
					용현동 203-33대	194	
					용현동 203-34대	170	
					용현동 204-1대	199	
					용현동 204-2대	139	
					용현동 204-26대	131	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 204-27대	12	
					용현동 204-28대	214	
					용현동 204-29대	199	
					용현동 204-30도	35	
-	A4	1,115			용현동 203-26대	209	
					용현동 203-27대	188	
					용현동 203-28대	203	
					용현동 203-29대	190	
					용현동 203-30대	174	
					용현동 203-31대	151	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
-	B1	1,595			용현동 209-1대	256	
					용현동 209-2대	186	
					용현동 209-3대	175	
					용현동 209-4대	375	
	B1	1,595			용현동 209-5대	271	
					용현동 209-9대	149	
					용현동 209-10대	182	
-	B2	4,650			용현동 208-1대	431	
					용현동 208-2대	383	
					용현동 208-3대	323	
					용현동 208-4대	469	
					용현동 208-5대	334	
					용현동 208-6중	581	
					용현동 208-7대	299	
					용현동 208-9대	406	
					용현동 208-11대	229	
					용현동 208-12대	272	
					용현동 208-14대	149	
					용현동 208-16대	353	
					용현동 208-17대	422	
-	B3	4,642			용현동 207-1대	257	
					용현동 207-3대	345	
					용현동 207-4대	311	
					용현동 207-5대	395	
					용현동 207-6대	450	
					용현동 207-7대	423	
					용현동 207-8대	330	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
-	B3	4,642			용현동 207-9대	400	
					용현동 207-10대	183	
					용현동 207-12대	262	
					용현동 207-13대	181	
					용현동 207-14대	230	
					용현동 207-15대	212	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 207-17대	140	
					용현동 207-16대	204	
					용현동 207-18대	41	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 207-19대	130	
					용현동 207-20대	148	
-	C	5,316			용현동 210-1대	198	
					용현동 210-3대	246	
					용현동 210-4대	221	
					용현동 210-5대	364	
					용현동 210-6대	363	
					용현동 210-7대	242	
					용현동 210-9대	198	
					용현동 210-10대	148	
					용현동 211-1대	352	
					용현동 211-2대	280	
					용현동 211-3대	140	
					용현동 211-4대	273	
					용현동 211-5대	147	
					용현동 211-6대	306	
					용현동 211-7대	129	조건부 공동개발 지정 <sup>주1)</sup>

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
-	C	5,316			용현동 211-15대	139	(211-15 접속 보차혼용통로 미 확보시)
					용현동 211-8대	139	
					용현동 211-9대	227	
					용현동 211-10대	225	
					용현동 211-12대	226	
					용현동 211-16대	147	
					용현동 211-17대	171	
					용현동 211-18대	159	
					용현동 211-19대	141	
					용현동 211-20대	135	
-	D1	9,058			용현동 212-1대	78	공동개발 지정 (동일소유자)
					용현동 212-42대	233	
					용현동 212-2대	159	
					용현동 212-31대	132	공동개발 지정 (동일소유자)
					용현동 212-43대	25	
					용현동 212-4대	205	
					용현동 212-5대	130	
					용현동 212-6대	251	
					용현동 212-7대	196	
					용현동 212-8대	165	
					용현동 212-9대	168	
					용현동 212-10대	142	
					용현동 212-11대	146	
					용현동 212-12대	142	
					용현동 212-13대	17	현황도로(사유지)
					용현동 212-14대	185	조건부 공동개발 지정 <sup>주1)</sup>

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
-	D1	9,058			용현동 212-15대	126	(212-15, 212-35 접속 보차혼용통로 미 확보시)
					용현동 212-35대	158	
					용현동 212-16대	171	
					용현동 212-17도	64	
					용현동 212-18대	137	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 212-65대	47	
					용현동 212-19대	138	
					용현동 212-20대	139	
					용현동 212-21대	163	
					용현동 212-23대	152	
					용현동 212-24대	284	
					용현동 212-26도	157	
					용현동 212-27대	168	
					용현동 212-28대	159	
					용현동 212-29대	140	
					용현동 212-30대	137	
					용현동 212-32대	169	
					용현동 212-33도	3	
					용현동 212-34도	50	
					용현동 212-36대	173	
					용현동 212-37대	145	조건부 공동개발 지정 <sup>주1)</sup> (212-38 접속 보차혼용통로 미 확보시)
					용현동 212-38대	185	
					용현동 212-39대	193	조건부 공동개발 지정 <sup>주1)</sup> (212-39 접속 보차혼용통로 미 확보시)
					용현동 212-40대	145	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
-	D1	9,058			용현동 212-41대	145	현 황 도로(사유지)
					용현동 212-44대	43	
					용현동 212-45도	46	
					용현동 212-46대	157	
					용현동 212-48대	194	
					용현동 212-49대	144	조건부 공동개발 지정 <sup>주1)</sup> (212-59 접속 보차혼용통로 미 확보시)
					용현동 212-50대	234	
					용현동 212-53대	230	
					용현동 212-54대	128	
					용현동 212-55대	105	
					용현동 212-56대	131	현 황 도로(사유지)
					용현동 212-59대	133	
					용현동 212-57도	30	
					용현동 212-60대	108	
					용현동 212-61대	103	
					용현동 212-62대	203	공동개발 지정 (과소필지)
					용현동 212-63도	82	
					용현동 367-24대	188	
					용현동 367-25대	182	
					용현동 367-26대	159	
					용현동 367-28대	232	현 황 도로(사유지)
					용현동 367-30대	178	
					용현동 367-31대	16	
					용현동 367-52대	106	
					용현동 370-1답	40	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
-	D2	3,570			용현동 212-33도	2	
					용현동 213-1대	93	
					용현동 213-2대	111	
					용현동 213-3대	190	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 213-30대	15	
					용현동 213-4대	92	
					용현동 213-5대	131	
					용현동 213-7대	134	
					용현동 213-9대	138	조건부 공동개발 지정 <sup>주1)</sup> (213-10 접속 보차혼용통로 미 확보시)
					용현동 213-10대	132	
					용현동 213-11대	114	
					용현동 213-12도	23	
					용현동 213-13대	129	
					용현동 213-14대	137	조건부 공동개발 지정 <sup>주1)</sup> (213-14 접속 보차혼용통로 미 확보시)
					용현동 213-15대	138	
					용현동 213-16대	310	
					용현동 213-17대	138	
					용현동 213-18대	143	공동개발 지정 (과소필지)
					용현동 213-19대	63	
					용현동 213-29대	59	
					용현동 213-20대	46	시유지
					용현동 213-21대	121	
					용현동 213-22대	127	
					용현동 213-23대	93	
					용현동 213-24대	128	
					용현동 213-25대	132	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
-	D2	3,570			용현동 213-28대	23	구유지
					용현동 367-37대	131	
					용현동 367-38대	146	
					용현동 367-39대	169	
					용현동 367-40대	160	
-	E1	6,131			용현동 375대	24	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 376-3대	110	
					용현동 375-1대	114	
					용현동 375-2대	41	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 376-9대	90	
					용현동 376-6대	127	
					용현동 376-7대	120	
					용현동 376-8대	108	
					용현동 413-2대	383	
					용현동 419-3대	19	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 420-6대	150	
					용현동 419-33전	13	현황도로(공유지)
					용현동 419-36대	2	현황도로(공유지)
					용현동 420-4전	181	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 421대	108	
					용현동 420-7전	152	
					용현동 420-8대	413	
					용현동 421-2대	143	
					용현동 421-3대	136	
					용현동 422-2대	126	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 422-3대	122	
					용현동 422-5대	83	국유지

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
-	E1	6,131			용현동 422-11대	112	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 422-26대	8	
					용현동 422-27대	6	
					용현동 422-13도	8	
					용현동 422-20대	101	
					용현동 422-22대	13	현황도로(공유지)
					용현동 422-23대	231	
					용현동 423-1대	273	공동개발 지정 (과소필지)
					용현동 423-2대	73	
					용현동 424-5대	794	
					용현동 425-1대	123	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 425-5대	260	
					용현동 426-1대	566	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 429-1대	95	
					용현동 429대	293	
					용현동 433-83대	6	현황도로(공유지)
					용현동 433-91대	210	
					용현동 433-101대	8	도시계획도로 저축
					용현동 637-23도	124	
					용현동 637-25도	37	
-	E2	2,240			용현동 424-1대	153	공동개발 지정 (동일 소유자 및 과소필지)
					용현동 430-1대	66	
					용현동 430-22대	80	
					용현동 430-23대	85	
					용현동 424-2대	160	조건부 공동개발 지정 <sup>주1)</sup> (430-21 접속 보차혼용통로 미 확보시)
					용현동 430-21대	103	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
-	E2	2,240			용현동 424-3대	115	
					용현동 424-4대	140	
					용현동 424-6대	98	공동개발 지정 (과소필지)
					용현동 430-5대	56	
					용현동 430-2대	48	공동개발 지정 (과소필지)
					용현동 430-3대	102	
					용현동 430-4대	79	공동개발 지정 (과소필지)
					용현동 430-6대	39	
					용현동 430-7대	21	
					용현동 430-8도	22	
					용현동 430-9대	49	공동개발 지정 (과소필지)
					용현동 430-10대	31	
					용현동 430-11대	43	
					용현동 430-12대	50	공동개발 지정 (과소필지)
					용현동 430-13대	39	
					용현동 430-14대	90	공동개발 지정 (과소필지)
					용현동 430-16대	53	
					용현동 430-15도	8	
					용현동 430-17도	35	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 430-18대	163	
					용현동 430-19대	16	
					용현동 430-20대	80	
					용현동 433-15대	90	공동개발 지정 (과소필지)
					용현동 433-92대	28	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
-	F	2,652			용현동 433-101대	13	도시계획도로 저축
					용현동 637-23도	77	
					용현동 637-24도	23	
					용현동 422-8대	133	
					용현동 422-13도	55	
					용현동 422-14대	118	
					용현동 422-16대	131	
					용현동 422-17대	129	
					용현동 422-18대	129	
					용현동 422-19대	121	
					용현동 433-4대	50	공동개발 지정 (동일 소유자 및 과소필지)
					용현동 433-6대	53	
					용현동 433-10대	145	
					용현동 433-16대	16	
					용현동 433-22대	30	
					용현동 433-5대	132	
					용현동 433-7대	205	공동개발 지정 (과소필지)
					용현동 433-92대	32	
					용현동 433-101대	30	
					용현동 433-19대	204	
					용현동 433-78대	126	
					용현동 433-79대	122	
					용현동 433-81대	114	
					용현동 433-82대	110	
					용현동 433-83대	157	현황도로(공유지)

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
-	F	2,652			용현동 433-87대	122	공동개발 지정 (과소필지)
					용현동 433-88대	64	
					용현동 433-84대	110	
-	G	4,567			용현동 159-1대	38	공공공지
					용현동 159-2대	3,196	공공공지
					용현동 159-3대	117	
					용현동 159-5대	148	
					용현동 159-6대	401	사회복지시설
					용현동 419-15대	579	공공공지 등
					용현동 419-24대	12	공공공지
					용현동 419-25대	76	공공공지
					용현동 419-26대	3	공공공지
					용현동 419-27대	74	
					용현동 419-30대	107	
					용현동 419-32대	19	사회복지시설 등

※ 주1) 조건부 공동개발 : 필지에 접하여 차량이 진출입가능한 현황도로 및 확폭 가능한 통로 등이 존재하지 않아 공동개발 지정 외 맹지의 해소가 어려운 경우  
조건부 공동개발 지정

- 조건 : 맹지와 조건부 공공개발 지정된 필지는 개발 시 맹지와 공동개발 하거나 맹지로 접근이 가능한 보차혼용통로를 확보해야함(보차혼용통로 확보 시 개별건축 가능 및 맹지해소 시 공동개발 지정 해제)

## 나) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	위치 (가구)	구 분		계 획 내 용
커뮤 니티	A2 A3 A4 B1 B2	건축물 용 도	허용	○ 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 용도(불허용도 제외)
			1층 지정	○ 제1종근린생활시설 중 식품잡화 판매 소매점, 휴게음식점 및 제과점 등 판매하는 시설 ○ 제2종근린생활시설 중 공연장, 서점, 일반음식점, 휴게음식점 및 제과점 등 판매하는 시설 ※ 인천대로변 건축물의 전면부에 한하며 이면필지와 공동개발 시 공동개발 필지 전체 공통 적용
			불허	○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 - 공장 - 창고시설 - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)
		건폐율		○ 60%이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률		○ 250%이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 공동주택(아파트) 개발의 경우 [별표2]를 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		높 이		○ 별도의 높이규정은 정하지 않음
		배 치		○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장 ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로 폭이 넓은 도로를 향하도록 설치할 것을 권장
		형 태		○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 20m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로 하며, 경사지에 접하는 경우 높은 쪽 도로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채		○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선		○ 인천대로 : 시설 경계로부터 2m ○ 독배로 및 이면도로 : 시설 경계로부터 1m ○ 건축법상 도로 확보를 위한 보차혼용통로 확보를 위하여 건축한계선 지정 : 지적기준 1~4m ○ 맹지의 해소를 위한 조건부 보차혼용통로 확보를 위하여 건축한계선 지정 : 건축법상 도로 기준 준용 ○ 맹지가 조건부 공동개발 지정된 필지와 공동개발 할 경우 조건부 건축한계선 지정 해제 ※ 보차혼용통로 확보를 위한 건축한계선의 각 필지별 위치 및 기준(폭원 등)은 지구단위계획(기타사항에 관한)결정도 참고

※ 각 가구 중 해당 필지에 한함

A2 : 203-9, 203-16, 203-37	B1 : 209-3, 209-9, 209-4, 209-5
A3 : 203-18, 203-25	B2 : 208-7
A4 : 203-26, 203-27, 203-28	-

도면 번호	위치 (가구)	구 분		계 획 내 용
문화 소비	A1 A2 A3 A4 B1 B2 B3	건축물 용 도	허용	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 용도(불허용도 제외)</li> <li>○ 문화 및 집회시설 중 공연장</li> <li>○ 업무시설 중 일반 업무시설 1)의 사무소 등</li> </ul>
			불허	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 단독주택 중 다중주택</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설</li> <li>○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함)</li> </ul>
		건폐율		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 60% 이하</li> <li>※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름</li> </ul>
		용적률		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 250%이하</li> <li>※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조제1항을 따름(공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함)</li> <li>※ 공동주택(아파트) 개발의 경우 [별표2]를 따름</li> <li>※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름</li> </ul>
		높 이		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 별도의 높이규정은 정하지 않음</li> </ul>
		배 치		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장</li> <li>○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로 폭이 넓은 도로를 향하도록 설치할 것을 권장</li> </ul>
		형 태		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않음</li> <li>○ 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함</li> <li>○ 인천대로 및 폭원 20m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함</li> <li>○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함</li> <li>○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용</li> <li>○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로 하며, 경사지에 접하는 경우 높은 쪽 도로를 기준으로 함</li> <li>○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함</li> <li>○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지</li> </ul>
		색 채		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수</li> </ul>
		건축한계선		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천대로 : 시설 경계로부터 2m</li> <li>○ 독배로 및 이면도로 : 시설 경계로부터 1m</li> <li>○ 건축법상 도로 확보를 위한 보차혼용통로 확보를 위하여 건축한계선 지정 : 지적기준 1~4m</li> <li>○ 맹지의 해소를 위한 조건부 보차혼용통로 확보를 위하여 건축한계선 지정 : 건축법상 도로 기준 준용</li> <li>○ 맹지가 조건부 공동개발 지정된 필지와 공동개발 할 경우 조건부 건축한계선 지정 해제</li> <li>※ 보차혼용통로 확보를 위한 건축한계선의 각 필지별 위치 및 기준(폭원 등)은 지구단위계획(기타사항에 관한)결정도 참고</li> </ul>

※ 각 가구 중 해당 필지에 한함

A1 : 전체	B1 : 209-1, 209-2, 209-10
A2 : 203-10, 203-15, 203-11~203-14, 204-5, 204-6, 204-8, 204-20~204-23	B2 : 208-1~208-6, 208-9, 208-11, 208-12, 208-14, 208-16, 208-17
A3 : 203-19, 203-24, 203-20 ~203-23, 203-33, 203-34, 204-1, 204-2, 204-26~204-30	B3 : 전체
A4 : 203-31, 203-30, 203-29	-

도면 번호	위치 (가구)	구 분		계 획 내 용
주거 편의	C D1 D2 E1 E2 F G	건축물 용 도	허용	○ 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 용도(불허용도 제외)
			불허	○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 -공장 -창고시설 -자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)
		건폐율		○ 60%이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률		○ 250%이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 공동주택(아파트) 개발의 경우 [별표2]를 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		높 이		○ 별도의 높이규정은 정하지 않음
		배 치		○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로와 일치되도록 설치할 것을 권장 ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로 폭이 넓은 도로를 향하도록 설치할 것을 권장
		형 태		○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 20m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로 하며, 경사지에 접하는 경우 높은 쪽 도로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채		○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선		○ 독배로 및 이면도로 : 시설 경계로부터 1m ○ 건축법상 도로 확보를 위한 보차혼용통로 확보를 위하여 건축한계선 지정 : 지적기준 1~4m ○ 맹지의 해소를 위한 조건부 보차혼용통로 확보를 위하여 건축한계선 지정 : 건축법상 도로 기준 준용 ○ 맹지가 조건부 공동개발 지정된 필지와 공동개발 할 경우 조건부 건축한계선 지정 해제 ※ 보차혼용통로 확보를 위한 건축한계선의 각 필지별 위치 및 기준(폭원 등)은 지구단위계획(기타사항에 관한)결정도 참고

※ 각 가구별 전체 필지에 적용

## 다) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

구 분	계 획 내 용		비 고
공동개발	개발규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 최소규모 : 90㎡</li> <li>○ 최대규모 : 1,000㎡</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 최대개발규모 적용 예외               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지구단위계획 최초 결정 이전에 개발된 대지</li> <li>※ 기존 개발된 하나의 필지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우</li> <li>※ 여러개의 필지위에 하나의 건축물이 건축된 경우</li> <li>- 가구단위 개발</li> <li>- 공동주택 개발(기숙사 제외)</li> <li>※ 공동주택 개발 시 구역계는 정형화되어야 하며 부득이하게 요철(凹凸)형 구역계일 경우 요철부분은 주변 주민들이 이용할 수 있도록 공개공지 또는 공원 등 Open Space로 조성할 것</li> <li>※ 구역계의 정형화 여부는 현지현황을 종합적으로 고려하여 허가권자가 판단</li> </ul> </li> </ul>	제2종일반주거지역
	공동개발 지정	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 맹지 및 과소필지이나 인접하여 동일소유자의 필지가 있는 경우 공동개발을 지정하여 건축행위가 가능한 필지로 계획</li> <li>○ 도시계획시설 결정으로 해당필지의 일부가 저축된 경우로 시설 내 포함된 면적 제외시 과소필지가 되는 경우 인접필지와 공동개발을 지정하여 건축행위가 가능한 필지로 계획</li> <li>○ 맹지로 차량접근이 가능한 현황도로 및 도시계획도로 등 대지로의 원활한 통행(차량접근)이 현실적으로 불가능하여 건축법상 도로와 접한 필지와 공동개발 지정 외 건축행위 가능 방안이 없는 경우 조건부 공동개발 지정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단, 인접 맹지의 원활한 진출입을 위하여 도로에 접한 필지에서 보차 혼용통로를 확보하는 경우 보차혼용통로를 제공한 필지의 개별건축 가능(맹지와 공동개발 적용 예외)</li> </ul> </li> <li>○ 과소필지로 단독 건축행위가 불가능함에 따라 인접 과소필지와 공동개발을 통하여 건축행위가 가능한 필지로 계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 최소 개발 면적(90㎡)이상의 규모로 공동개발을 할 수 있도록 공동개발을 지정하나, 대규모 필지가 되지 않도록 최소한의 규모로 공동개발 지정 필요</li> <li>- 과소필지 간 공동개발을 우선하여 지정하나 적정 필지규모 및 형태의 정형화를 위하여 인접 일반 필지와 일부 공동개발 지정</li> <li>- 단, 공동개발이 지정된 일반필지의 분할 및 합병을 통해 과소필지가 해소되는 경우 일반필지의 개별건축 가능(공동개발 적용 예외)</li> </ul> </li> </ul>	보차혼용 통로 개설 시 개별건축 가능 필지  211-7, 212-14 212-15, 212-56 213-9, 213-15 212-37, 212-40, 424-2
	자율적 공동개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대지경계선을 접하는 필지소유자 간 합의가 성립되어 하나의 대지로 통합하여 최대 규모 내에서 개발</li> <li>○ 공동개발을 불허하는 경우               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만이 될 경우</li> <li>- 맹지, 부정형, 세장형 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우</li> <li>- 단, 인천대로변 필지를 제외한 이면필지의 건축물로 인해 인천대로변 필지간의 공동개발이 불가피 할 경우, 이면도로의 진출입확보를 위하여 세장비를 초과 하는 공동개발 및 보차혼용통로 개설로 인접필지의 접근성을 확보할 경우 제외</li> </ul> </li> </ul>	별표1. 자율적 공동개발 운영기준

[ 표 계속 ]

구 분	계 획 내 용		비 고
공동개발 (계속)	보차 혼용 통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축법상 도로의 기준 및 단서조항 적용이 가능한 필지로 해당 필지에 [지적(지목:도로)으로 구분된 원활한 출입이 가능한 현황도로]가 있는 경우 향후 건축물 신축 시 계획적 진출입로 확보를 위해 건축한계선 계획을 통한 보차혼용통로 결정</li> <li>○ 건축법상 도로의 기준 및 단서조항 적용이 어려운 필지로 해당 필지에 [원활한 출입이 가능한 현황도로가 있으나 지적(지목:도로)으로 구분되지 않은] 경우 향후 건축물 신축 시 건축법상 도로(구청장 공고 등)를 통한 인허가를 득하기 위해 건축한계선 계획을 통한 보차혼용통로 결정</li> <li>○ 맹지와 조건부 공동개발로 지정된 필지가 공동개발을 원하지 않고 건축법상 도로에 연결되도록 보차혼용통로를 확보하여 맹지의 원활한 진출입로(건축법상 도로) 확보 시 공동개발 지정 해제(조건부 보차혼용통로)</li> <li>○ 맹지와 조건부 공동개발로 지정된 필지가 공동개발을 할 경우 보차혼용통로(조건부) 지정 해제</li> <li>○ 간선도로와 이면도로가 가능한 연결되도록 하여 필지간 연결성 확보</li> </ul>	별표1. 자율적 공동개발 운영기준
	보행 연계축	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 가구단위 및 공동주택(기숙사 제외) 개발 시 이면도로와 인천대로를 연결을 통해 지구 내외 주민의 원활한 보행을 위한 폭원 4m이상의 보행연계축 확보 권장(주요 결절점인 연계지점 위치를 준수하여 설치하되 보행연계축 형태는 자유로운 건축배치에 지장이 없도록 자율적 적용)</li> </ul>	
공지	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 보도부속형 : 전면공지가 인도와 접하는 경우 보행자의 원활한 통행을 위하여 보도기능을 담당토록 조성</li> <li>○ 차도부속형 : 전면공지가 차도 또는 보차혼용통로에 접하는 경우 차량 또는 보행자의 통행이 원활하도록 조성</li> </ul>	
	공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공개공지는 인천광역시 건축조례 제36조 규정을 준수</li> <li>○ 조성위치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공개공지는 지상부 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로 변 (한 면이 4분의 1이상 접할 것)으로서 일반인의 접근 (계단 이용 제외) 및 이용이 편리한 장소에 설치</li> <li>- 인천대로 및 독배로변으로 중로 이상의 도로가 교차하는 대지의 교차지점에 설치</li> <li>- 위치가 지정된 경우 지정 위치에 조성</li> </ul> </li> <li>○ 보행결절점, 보행연계축 등 휴게공간 확보가 필요한 구간에 배치</li> <li>○ 가구단위 및 공동주택(기숙사 제외) 개발 시 주요 결절점에 조성되는 오픈스페이스공원 및 녹지 등 및 보행연계축에 인접하여 공개공지 설치</li> </ul>	
교통처리	차량출입	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차량진출입은 인천대로의 통행안전성을 확보하기 위해 되도록 이면도로에서 진출입 할 수 있도록 함               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존 건축물은 현 출입구를 이용하도록 하며, 신규 개발(신축 등) 시 이면도로에 우선하여 차량출입구를 설치 할 수 있도록 함</li> </ul> </li> <li>○ 차량출입구는 접하는 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치</li> </ul>	

구 분	계 획 내 용		비 고
교통처리	주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>주차장은 보행 및 차량동선의 단절을 방지하고 토지의 효율적인 활용 및 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 연결 필지와 공동주차장 설치를 권장</li> <li>공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획 수립 시 명시</li> <li>공동주차통로는 접하는 도로 중 폭이 좁은 이면도로에 설치</li> </ul>	
경 관	간판 및 기타구조물	<ul style="list-style-type: none"> <li>「옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 규정 고시」 내용을 준수하여야 하며, 그 외 사항은 「옥외광고물법」 및 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」를 준수</li> <li>상기 항에서 정하지 아니한 사항은 「인천광역시 옥외광고물 가이드라인」을 준수</li> </ul>	
	녹색주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>관련법 및 기준에 의해 의무적으로 주차장을 확보해야 하는 경우 녹색주차장 의무 설치</li> <li>일조량이 하루 4시간 이상 되는 곳으로 위치를 선정하고, 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설을 설치하도록 함</li> <li>기타 녹색주차장 설치기준 등은 관련법에 따름</li> </ul>	
	대지안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」 제42조(대지의 조경) 제2항, 같은 법 시행령 제27조(대지의 조경), 「인천광역시 건축조례」 제22조(조경면적 등) 및 제23조(식재 등 조경기준) 등을 따름</li> <li>옥상을 녹화한 경우 설치되는 옥상녹화 면적의 50%에 대하여 관련법에 따른 대지안의 조경면적에 포함하여 산출</li> </ul>	
	옥상녹화	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로와 접한 필지에서 건축할 경우 인천대로와 인접한 부분에 옥상면적의 20% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 함 (가구단위 및 공동주택(기숙사 제외)개발 시 적용 제외)</li> <li>옥상을 녹화한 경우 설치되는 옥상녹화 면적의 50%에 대하여 관련법에 따른 대지안의 조경면적에 포함하여 산출</li> <li>옥상녹화의 설치기준 등은 관련법 및 국토교통부령에 따름</li> </ul>	
기타	기존 건축물 특례	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제93조(기존건축물의 특례)에 따라 법령의 제정 및 개정이나 그밖에 대통령령으로 정하는 사유로 기존 건축물이 이 법에 맞지 아니하게 된 경우에도 대통령령으로 정하는 범위에서 증축, 개축, 재축, 대수선 또는 용도변경을 할 수 있으나 지구단위계획에 따라야 함</li> </ul>	
	범죄예방 환경설계 계획 (CPTED)	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천시 범죄예방 환경설계 가이드라인 계획의 주요사항을 의무 적용하여 범죄로부터 안전한 공간 조성 도모</li> <li>건축물 신축시 담장 및 출입문계획과 외벽 및 조명계획 의무 준수</li> </ul>	별표3. 범죄예방 환경설계 계획 기준

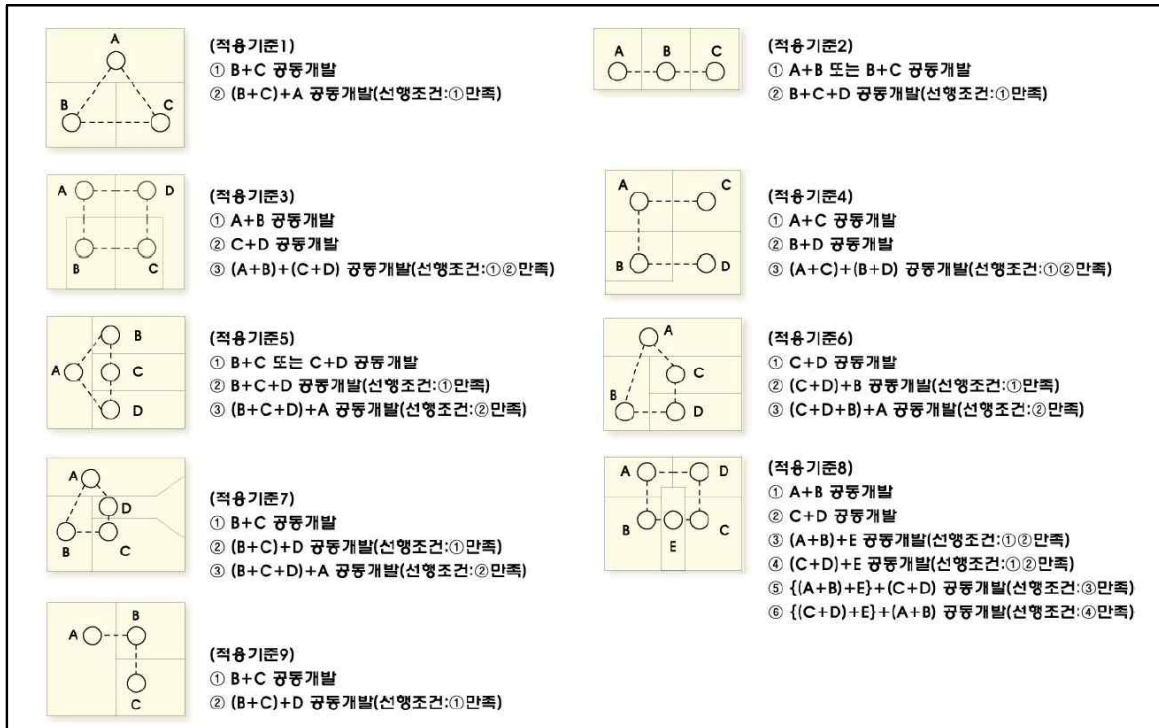
## 3) 지구단위계획으로 정하는 경미한 사항에 관한 결정

구 분	경 미 한 변 경
구역결정	1. 지구단위계획구역 면적의 5% 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경
건축물에 관한 계획	2. 건축물의 배치 · 형태 또는 색채의 변경인 경우
기타사항에 관한 계획	3. 법 제52조제1항제7호 규정에 의한 교통처리계획 중 주차장출입구 · 차량출입구 · 보행자출입구 위치변경
	4. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역 · 용도지구 · 도시계획시설 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 제외한다. ① 필지의 분할 · 교환에 관한 사항 ② 필지간 공동개발(지정(조건부 포함)/권장/자율적 공동개발)의 변경 ③ 공개공지의 위치 · 조성방법의 변경 및 신규 설치 ④ 대지의 조경 위치 · 조성방법의 변경 및 신규 설치 ⑤ 구역과 연결한 대지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함) ⑥ 주차장 진입 공동 출입로의 조성방법 ⑦ 지구단위계획 운영지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내) ⑧ 최대개발규모 면적의 10%이내 변경
	5. 기타법령에서 정하는 경미한 변경사항

## 【 별표 1 】 자율적 공동개발 운영기준

### 가. 자율적 공동개발

#### [자율적 공동개발 적용기준]



※ 상기 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 허가권자는 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 함

### 나. 공동개발 불허

- 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우

## 【 별표 2 】 아파트의 용적률 적용 기준

- 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침(2018.11.)」 준용
- 용적률 체계

(단위 :%)

구 분	1종	2종	3종	준주거	준공업	비고
기준(계획) 용적률	180	210	230	230	230	
상한(최대) 용적률	200	250	300	300	300	

- 상한용적률 적용 방법
  - 완화할 수 있는 용적률 = 당해 용도지역에 적용되는 용적률 +  $[1.5 \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{공공시설 등 제공 부지의 용적률}) \div \text{공공시설 등의 부지 제공후의 대지면적}]$  이내
- 공공시설 등 부담기준
  - 사유토지를 공공시설 및 기반시설부지로 기부채납하는 것을 의미
    - \* 국·공유지를 매각하는 경우는(국·공유지를 관리하는 부서와 사업계획 수립 이전에 협의를 완료한 것에 한함)포함하며, 무상양여를 하는 국·공유지는 제외함
  - 관계법규에 따라 사업자가 의무적으로 설치하여 관리청으로 무상귀속시키는 경우는 제외
  - 예시) 순부담률 =  $[\text{기부채납 총면적}(\text{공공시설} + \text{기반시설}) - \text{법정으로 확보할 의무시설 면적} - \text{무상양여 대상 면적}] / \text{총 사업계획 면적}$

### 【 별표3 】 범죄예방 환경설계 계획(CPTED)

- 건축물의 설계단계부터 공간적 특성을 고려한 범죄예방 환경설계를 도입하여 범죄발생의 환경적 예방 도모
- 인천시 범죄예방 환경설계 가이드라인 계획(2013.7)의 주요사항을 의무 적용하여 범죄로부터 안전한 공간 조성

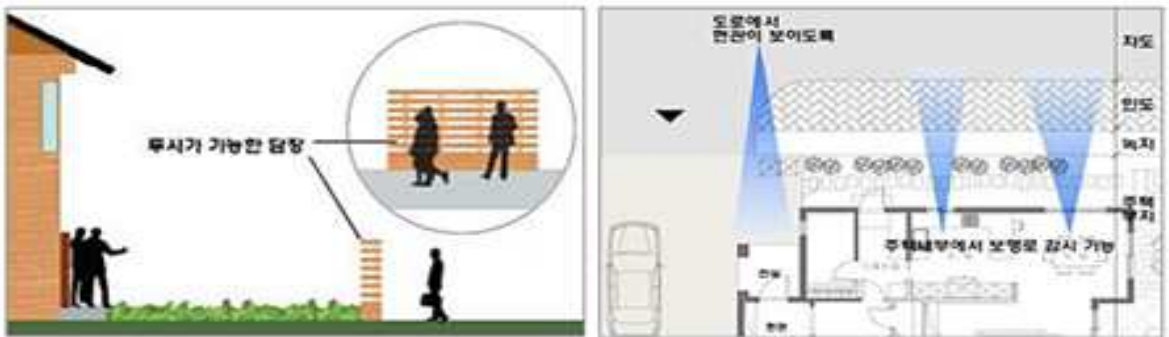
※ 가이드라인 의무 적용대상 : APT(300세대 이상), 다중이용시설물(16층이상 또는 50,000㎡ 이상) 건축심의 시 요소 반영 여부 확인

1. 대상 : 대상지내 건축물 신축시

2. 적용사항

#### ㉠ 담장 및 출입문 계획

- 1) 외부인의 물리적 침입 차단을 위한 담장 설치 시 투시형으로 높이 1.8m 이상 계획
- 2) 담장과 건축물 사이 1.5m 이상 이격
- 3) 출입문(현관 등)은 도로/통행로에서 직접 볼 수 있도록 설치



#### ㉡ 외벽 및 조명 계획

- 1) 도시가스관 및 빗물받이 설치를 위한 벽면 홈 / 특수 방범덮개 설치
- 2) 검침용 기기는 주택 외부에 설치하여 별도 출입없이 검침
- 3) 주소 및 도로명 표시판에 야광 혹은 미니 조명 설치
- 4) 복도/계단 등 사각지대 동작 감지 자동조명 설치



4. 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

- 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람 가능

인천광역시고시 제2020-477호

## 도시관리계획(용현5 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

도시관리계획(용현5 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획 결정하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청(고속도로재생과, 032-440-4193), 미추홀구청(도시재생과, 032-880-4775)에 갖추어 놓았습니다.

2020. 12. 29.

### 인 천 광 역 시 장

#### 1. 결정취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호마목에 따른 도시관리계획(용현5 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정하는 사항임.

#### 2. 위치

- 인천광역시 미추홀구 용현동 114-67번지 일원

## 3. 도시관리계획(용현5 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 조서

## 가. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

## ○ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	-	용현5	미추홀구 용현동 114-67번지 일원	-	증)30,350	30,350	-

## ○ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	위 치	면적(㎡)	결정 사유
신설	-	미추홀구 용현동 114-67번지 일원	30,350	- 인천광역시 미추홀구 용현동 114-67번지 일원의 용현5구역 주택재개발 사업구역이 해제됨에 따라 인천대로 일반화사업과 연계하여 인천대로변의 토지이용을 합리화하고 기능 촉진 및 양호한 환경을 확보하여 체계적·계획적으로 개발·관리하기 위한 지구단위 계획을 수립하고자 함

## 나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정 조서

## 1) 토지이용 및 시설에 관한 부분

## 가) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 용도지역 결정 조서

## ○ 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		30,350	-	30,350	100.0	
주거 지역	준주거지역	30,350	-	30,350	100.0	

## 나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 교통시설

## (가) 도로

## ○ 도로 총괄표

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	8	10,265 (773)	4,949	1	127 (56)	804	1	9,200 (25)	68	6	938 (692)	4,077
대로	1	9,200 (25)	68	-	-	-	1	9,200 (25)	68	-	-	-
소로	7	1,065 (748)	4,881	1	127 (56)	804	-	-	-	6	938 (692)	4,077

※ 도로 총괄표의 면적은 지구단위계획구역 내 편입면적

## ○ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	10	30 ~33	보조 간선 도로	9,200 (25)	용현동 대2-14	동춘동 광2-8	일반 도로	-	건고 제2706호 ( ' 66.9.2.)	
기정	소로	1	12	10	국지 도로	127 (56)	광2-25	중1-1	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	53	6	국지 도로	89	소3-59	소3-56	일반 도로	-	-	
변경	소로	3	53	6	국지 도로	340	소3-59	소3-56	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	56	6	국지 도로	101 (56)	대2-10	소2-11	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	57	6	국지 도로	90 (57)	광2-25	소3-37	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	58	6	국지 도로	79 (56)	광2-25	소3-11	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	59	6	국지 도로	208 (63)	광2-25	소1-12	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	726	6	국지 도로	120	소1-12	소3-59	일반 도로	-	-	

※ ( )는 지구단위계획구역 내 연장임

## ○ 도로 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로3-53	소로3-53	○ 노선연장 (증 251m) - L = 89m → 340m	○ 노선연장 오기에 따른 정정
-	소로3-726	○ 노선 신설 - L = 120m, B = 6m	○ 현황도로로 이용되는 도로를 금회 도시계획시설로 결정

## 2) 획지 및 건축물 등에 관한 부분

## 가) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
-	A1	5,545.0			용현동 122-1대	99.4	
					용현동 122-2대	201.2	
					용현동 122-3대	207.1	
					용현동 122-4대	263.1	
					용현동 122-5대	82.0	공동개발 지정 (과소필지)
					용현동 122-6대	153.9	
					용현동 122-7대	39.2	공동개발 지정 (과소필지)
					용현동 122-14대	83.9	
					용현동 122-9대	119.0	
					용현동 122-10대	124.5	
					용현동 122-11대	102.1	
					용현동 122-12대	135.9	
					용현동 122-13대	120.9	
					용현동 122-15대	137.6	공동개발 지정 (과소필지)
					용현동 122-16대	96.6	
					용현동 122-21대	12.0	
					용현동 122-22대	12.0	
					용현동 122-17대	151.9	
					용현동 122-18도	25.7	현황도로(사유지)
					용현동 122-19도	33.9	현황도로(사유지)
					용현동 122-20대	14.0	현황도로(사유지)
					용현동 122-23도	118.7	
					용현동 123-1대	150.1	
					용현동 123-2대	124.3	공동개발 지정 (과소필지)
					용현동 123-3대	43.3	
					용현동 123-4대	41.6	
					용현동 123-23대	29.1	
					용현동 123-5대	167.6	
					용현동 123-6대	230.6	
					용현동 123-9대	219.0	
					용현동 123-10대	157.2	
					용현동 123-11대	163.0	
					용현동 123-12대	159.0	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
-	A1	5,545.0			용현동 123-13대	161.3	
					용현동 123-14대	132.1	
					용현동 123-15대	94.9	
					용현동 123-16대	307.5	
					용현동 123-17대	340.6	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 123-21대	183.1	
					용현동 123-18대	255.1	
					용현동 123-20도	90.5	
					용현동 123-22대	160.5	
-	A2	6,705.4			용현동 118-1대	92.9	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 118-6대	26.4	
					용현동 118-2대	158.9	
					용현동 118-3대	114.0	
					용현동 118-10대	918.2	
					용현동 118-14대	113.0	
					용현동 118-15대	109.1	
					용현동 118-16대	386.9	
					용현동 118-17대	370.2	
					용현동 118-18대	228.5	
					용현동 118-19대	222.5	
					용현동 118-23대	196.6	
					용현동 118-24도	30.0	현황도로(사유지)
					용현동 118-25대	202.6	
					용현동 118-26대	334.2	
					용현동 118-27대	320.2	
					용현동 118-28도	100.8	
					용현동 119-1대	105.1	
					용현동 119-2대	130.6	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동 119-3대	72.7	
					용현동 119-23대	58.8	
					용현동 119-4대	126.2	
					용현동 119-17대	125.1	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지			비 고
			위 치	면적(㎡)	위치		면적(㎡)	
-	A2	6,705.4			용현동	119-5대	159.4	
					용현동	119-6도	63.8	
					용현동	119-7대	108.8	
					용현동	119-8대	102.5	
					용현동	119-9도	98.8	
					용현동	119-10대	96.2	
					용현동	119-11대	106.8	
					용현동	119-12대	114.7	
					용현동	119-13대	691.8	
					용현동	119-15도	14.5	
					용현동	119-21대	115.7	
					용현동	119-22대	114.7	
					용현동	119-26대	172.5	
					용현동	119-27대	201.7	
-	A3	5,816.1			용현동	117-1대	169.7	
					용현동	117-2대	223.4	
					용현동	117-3대	136.2	
					용현동	117-4대	131.1	
					용현동	117-5대	215.8	
					용현동	117-6대	149.7	
					용현동	117-7대	92.9	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동	117-10대	146.8	
					용현동	117-8대	117.0	공동개발 지정 (동일 소유자)
					용현동	117-9대	129.2	
					용현동	117-11대	117.4	
					용현동	117-12대	123.0	
					용현동	117-13대	131.1	
					용현동	117-14도	55.0	현황도로(사유지)
					용현동	117-15대	131.0	
					용현동	117-16대	112.0	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
-	A3	5,816.1			용현동 117-17대	119.0	
					용현동 117-18대	164.1	
					용현동 117-19대	191.1	
					용현동 117-20대	130.2	
					용현동 117-21대	118.2	
					용현동 117-24대	145.3	
					용현동 117-25도	37.1	현 황 도로(사유지)
					용현동 117-26대	140.3	
					용현동 117-27대	137.2	
					용현동 117-28대	172.9	
					용현동 117-29대	161.9	
					용현동 117-30도	95.7	
					용현동 117-31대	125.7	
					용현동 117-33대	167.6	
					용현동 117-34대	130.0	
					용현동 117-35대	139.8	
					용현동 117-36대	142.8	
					용현동 117-37대	146.1	
					용현동 117-38대	140.4	
					용현동 117-39대	162.5	
					용현동 117-40대	166.2	
					용현동 117-41도	69.2	현 황 도로(사유지)
					용현동 117-42대	309.6	
					용현동 117-44대	321.9	
-	A4	7,335.1			용현동 114-27대	110.2	
					용현동 114-28대	110.0	
					용현동 114-29대	112.2	
					용현동 114-30대	132.5	
					용현동 114-31대	97.0	
					용현동 114-32도	272.7	
					용현동 114-33대	167.5	
					용현동 114-34대	153.0	
					용현동 114-35대	144.5	
					용현동 114-36대	146.8	
					용현동 114-37대	149.1	
					용현동 114-38대	161.3	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
-	A4	7,335.1			용현동 114-39대	162.6	
					용현동 114-40대	158.0	
					용현동 114-41대	146.4	
					용현동 114-42대	201.0	
					용현동 114-43도	254.9	
					용현동 114-44대	225.3	
					용현동 114-45대	173.9	
					용현동 114-46대	158.0	
					용현동 114-47대	162.0	
					용현동 114-48대	164.3	
					용현동 114-49대	166.6	
					용현동 114-50대	164.6	
					용현동 114-51대	227.4	공동개발 지정 (과소필지)
					용현동 114-68대	27.3	
					용현동 114-52도	241.7	
					용현동 114-53대	215.5	
					용현동 114-54대	203.3	
					용현동 114-55대	158.7	
					용현동 114-56대	164.0	
					용현동 114-57대	162.6	
					용현동 114-58대	172.9	
					용현동 114-59대	213.6	
					용현동 114-60도	221.5	
					용현동 114-61대	258.5	
					용현동 114-62대	243.6	
					용현동 114-63대	266.8	
					용현동 114-64대	212.6	
					용현동 114-65대	166.9	
					용현동 114-66대	93.3	
					용현동 114-67대	190.5	

나) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에  
관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
-	A1 A2 A3 A4	용도	허용 ○ 불허용도 이외의 용도
			1층 권장 ○ 제1종근린생활시설 중 가목 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점 ○ 제1종근린생활시설 중 나목 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설 ○ 제1종근린생활시설 중 라목 의원, 치과의원, 한의원 ○ 제1종근린생활시설 중 마목 탁구장 ○ 제1종근린생활시설 중 자목 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 출판사 등 일반 업무시설 ○ 제2종근린생활시설 중 가목 공연장(극장, 영화관) ○ 제2종근린생활시설 중 라목 서점 ○ 제2종근린생활시설 중 자목 일반음식점 ○ 제2종근린생활시설 중 파목 체력단련장, 볼링장, 당구장, 골프연습장 ○ 제2종근린생활시설 중 하목 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 출판사 등 일반 업무시설 ※ 인천대로변 건축물의 전면부에 한하여 이면필지와 공동개발 시 공동개발 필지 전체 공통 적용
		불허	○ 준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 ○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 숙박시설 중 생활숙박시설, 다중생활시설 및 유사시설 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(교육환경보호구역에 한함) ○ 제2종근린생활시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장 ○ 운동시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장 ○ 공장 ○ 창고시설 ○ 위험물 저장 및 처리 시설. 다만, 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유판매소, 액화가스취급소·판매소, 도료류 판매소 및 「대기환경 보전법」에 의한 저공해자동차의 연료공급시설은 제외한다. ○ 자동차관련시설 (단, 주차장은 허용) ○ 교정 및 군사시설 중 교정시설, 보호관찰소, 갱생보호소, 소년원 및 소년분류심사원 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설 ○ 발전시설
			건폐율 ○ 60%이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률	○ 500%이하(순수주택의 경우 300% 이하) ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 주거복합건축물의 경우 [별표2]를 따름 ※ 공동주택(아파트)개발의 경우 [별표3]을 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		높 이	○ 45m(15층) 이하
		배 치	○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장 ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로 폭이 넓은 도로를 향하도록 설치할 것을 권장

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
-	A1 A2 A3 A4	형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함</li> <li>인천대로 및 폭원 20m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함</li> <li>폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함</li> <li>폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용</li> <li>건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로 하며, 경사지에 접하는 경우 높은 쪽 도로를 기준으로 함</li> <li>인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함</li> <li>인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지</li> </ul>
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> <li>「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수</li> </ul>
		건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로 : 시설 경계로부터 2m</li> <li>인주대로 및 이면도로(소로3-56호선) : 시설 경계로부터 2m</li> <li>경관축 확보를 위한 소로3-58호선 건축한계선 지정 : 시설 경계로부터 2m</li> <li>그 외 이면도로 : 시설 경계로부터 1m</li> </ul>

※ 각 가구 중 해당 필지에 한함

A1	122-2, 122-3, 122-4, 122-17, 122-19, 122-20, 122-23, 123-15, 123-17, 123-18, 123-20, 123-21
A2	118-17, 118-18, 118-24, 118-25, 118-27, 118-28, 119-2, 119-3, 119-4, 119-17, 119-23, 119-26, 119-27
A3	117-11, 117-18, 117-19, 117-29, 117-30, 117-36, 117-37, 117-41, 117-42
A4	114-32, 114-42, 114-43, 114-44, 114-51, 114-52, 114-53, 114-60, 114-63, 114-64, 114-65, 114-66, 114-67, 114-68

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
-	A1 A2 A3 A4	허용	<ul style="list-style-type: none"> <li>불허용도 이외의 용도</li> </ul>
		용도 불허	<ul style="list-style-type: none"> <li>준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물</li> <li>단독주택 중 다중주택    ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설</li> <li>숙박시설 중 생활숙박시설, 다중생활시설 및 유사시설</li> <li>교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함)</li> <li>제2종근린생활시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장</li> <li>운동시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장    ○ 공장    ○ 창고시설</li> <li>위험물 저장 및 처리 시설. 다만, 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유 판매소, 액화가스취급소·판매소, 도료류 판매소 및 「대기환경 보전법」에 의한 저공해자동차의 연료공급시설은 제외한다.</li> <li>자동차관련시설 (단, 주차장은 허용)</li> <li>교정 및 군사시설 중 교정시설, 보호관찰소, 갯생보호소, 소년원 및 소년분류심사원 그밖에 범죄자의 갯생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설</li> <li>발전시설</li> </ul>
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>60%이하</li> <li>※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름</li> </ul>
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>500%이하(순수주택의 경우 300% 이하)</li> <li>※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함)</li> <li>※ 주거복합건축물의 경우 [별표2]를 따름</li> <li>※ 공동주택(아파트)개발의 경우 [별표3]을 따름</li> <li>※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름</li> </ul>
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> <li>45m(15층) 이하</li> </ul>
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장</li> <li>2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로 폭이 넓은 도로를 향하도록 설치할 것을 권장</li> </ul>
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함</li> <li>폭원 6m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함</li> <li>건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로 하며, 경사지에 접하는 경우 높은 쪽 도로를 기준으로 함</li> </ul>
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> <li>「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수</li> </ul>
		건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>이면도로(소로3-53, 소로3-56, 소로3-58, 소로3-726호선) : 시설 경계로부터 2m</li> <li>그 외 이면도로 : 시설 경계로부터 1m</li> </ul>

※ 각 가구 중 해당 필지에 한함

A1	122-1, 122-5, 122-6, 122-7, 122-9, 122-10, 122-11, 122-12, 122-13, 122-14, 122-15, 122-16, 122-18, 122-21, 122-22, 122-23, 123-1, 123-2, 123-3, 123-4, 123-5, 123-6, 123-9, 123-10, 123-11, 123-12, 123-13, 123-14, 123-16, 123-22, 123-23
A2	118-1, 118-2, 118-3, 118-6, 118-10, 118-14, 118-15, 118-16, 118-19, 118-23, 118-26, 118-28, 119-1, 119-5, 119-6, 119-7, 119-8, 119-9, 119-10, 119-11, 119-12, 119-13, 119-15, 119-21, 119-22
A3	117-1, 117-2, 117-3, 117-4, 117-5, 117-6, 117-7, 117-8, 117-9, 117-10, 117-12, 117-13, 117-14, 117-15, 117-16, 117-17, 117-20, 117-21, 117-24, 117-25, 117-26, 117-27, 117-28, 117-30, 117-31, 117-33, 117-34, 117-35, 117-38, 117-39, 117-40, 117-44
A4	114-27, 114-28, 114-29, 114-30, 114-31, 114-32, 114-33, 114-34, 114-35, 114-36, 114-37, 114-38, 114-39, 114-40, 114-41, 114-43, 114-45, 114-46, 114-47, 114-48, 114-49, 114-50, 114-52, 114-54, 114-55, 114-56, 114-57, 114-58, 114-59, 114-60, 114-61, 114-62

## 다) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

구 분	계획 내용		비 고
공동개발	개발규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 최소 규모 : 90㎡</li> <li>○ 최대 규모 : 1,500㎡</li> </ul>	준주거지역
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 최대개발규모 적용 예외               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지구단위계획 최초 결정 이전에 개발된 대지</li> <li>※기존 개발된 하나의 필지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우</li> <li>※여러개의 필지위에 하나의 건축물이 건축된 경우</li> <li>- 가구단위 개발</li> <li>- 공동주택 개발(기숙사 제외)</li> <li>※공동주택 개발 시 구역계는 정형화되어야 하며 부득이하게 요철(凹凸)형 구역계일 경우 요철부분은 주변 주민들이 이용할 수 있도록 공개공지 또는 공원 등 Open Space로 조성할 것</li> <li>※구역계의 정형화 여부는 현지현황을 종합적으로 고려하여 허가권자가 판단</li> </ul> </li> </ul>	
	공동개발 지정	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 맹지 및 과소필지이나 인접하여 동일소유자의 필지가 있는 경우 공동개발을 지정하여 건축행위가 가능한 필지로 계획</li> <li>○ 과소필지로 단독 건축행위가 불가능함에 따라 인접 과소필지와 공동개발을 통하여 건축행위가 가능한 필지로 계획</li> <li>- 최소 개발 면적(90㎡)이상의 규모로 공동개발을 할 수 있도록 공동개발을 지정하나, 대규모 필지가 되지 않도록 최소한의 규모로 공동개발 지정</li> <li>- 과소필지 간 공동개발을 우선하여 지정하나 적정 필지규모 및 형태의 정형화를 위하여 인접 일반 필지와 일부 공동개발 지정</li> <li>- 단, 공동개발이 지정된 일반필지의 분할 및 합병을 통해 과소필지가 해소되는 경우 일반필지의 개별건축 가능(공동개발 적용 예외)</li> </ul>	
	자율적 공동개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대지경계선을 접하는 필지소유자 간 합의가 성립되어 하나의 대지로 통합하여 최대규모 내에서 개발</li> <li>○ 공동개발을 불허하는 경우</li> <li>- 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만이 될 경우</li> <li>- 맹지, 부정형, 세장형 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우</li> </ul>	별표1. 자율적 공동개발 운영기준
	보차혼용 통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인접필지로 진출입이 되도록 당해 개발 대지에 보차혼용통로를 설치하여야 함</li> </ul>	
공지	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 보도부속형: 전면공지가 인도와 접하는 경우 보행자의 원활한 통행을 위하여 보도기능을 담당토록 조성</li> <li>○ 테라스형: 전면공지 중 인천도로변에는 휴식공간의 기능을 담당할 수 있도록 조성</li> <li>○ 차도부속형: 전면공지가 차도 또는 보차혼용통로에 접하는 경우 차량 또는 보행자의 통행이 원활하도록 조성</li> </ul>	
	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공개공지는 인천광역시 건축조례 제36조 규정을 준수</li> <li>○ 조성위치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공개공지는 지상부 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로 변(한 면이 4분의 1이상 접할 것)으로서 일반인의 접근(계단이용 제외) 및 이용이 편리한 장소에 설치</li> <li>- 중로 이상의 도로가 교차하는 대지는 교차지점에 설치</li> <li>- 위치가 지정된 경우 지정 위치에 조성</li> </ul> </li> </ul>	

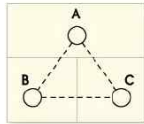
구 분	계획 내용		비 고
공지	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 보행결절점, 테마가로변 휴게공간의 확보가 필요한 구간에 배치</li> <li>○ 가구단위 개발 및 공동주택(기숙사 제외) 개발 시 주요 결절점에 조성되는 오픈스페이스(공원 및 녹지 등) 및 보행연계축에 인접하여 공개공지 설치</li> </ul>	
교통처리	차량출입	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차량진출입은 인천대로의 통행안전성을 확보하기 위해 되도록 이면도로에서 진출입 할 수 있도록 함</li> <li>- 기존 건축물은 현 출입구를 이용하도록 하며, 신규 개발(신축 등)시 이면도로에 우선하여 차량출입구를 설치 할 수 있도록 함</li> <li>○ 차량출입구는 접하는 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치</li> </ul>	
	주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주차장은 보행 및 차량동선의 단절을 방지하고 토지의 효율적인 활용 및 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 연결 필지와외 공동주차장 설치를 권장</li> <li>○ 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획 수립시 명시</li> <li>○ 공동주차통로는 폭이 좁은 이면도로에 설치</li> </ul>	
경관	간판 및 기타구조물	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한 · 완화 규정 고시」 내용을 준수하여야 하며, 그 외 사항은 「옥외광고물 등 관리법」 및 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」를 준수</li> <li>○ 상기 항에서 정하지 아니한 사항은 「인천광역시 옥외광고물 가이드라인」을 준수</li> </ul>	
	녹색 주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 관련법 및 기준에 의해 의무적으로 주차장을 확보해야 하는 경우 녹색주차장 의무 설치</li> <li>○ 일조량이 하루 4시간 이상 되는 곳으로 위치를 선정하고, 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설을 설치하도록 함</li> <li>○ 기타 녹색주차장 설치기준 등은 관련법에 따름</li> </ul>	
	대지안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「건축법」 제42조(대지의 조경) 제2항, 같은 법 시행령 제27조(대지의 조경), 「인천광역시 건축조례」 제22조(조경면적 등) 및 제23조(식재 등 조경기준) 등을 따름</li> <li>○ 옥상을 녹화한 경우 설치되는 옥상녹화 면적의 50%에 대하여 관련법에 따른 대지안의 조경면적에 포함하여 산출</li> </ul>	
	옥상녹화	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천대로와 접한 필지에서 건축할 경우 인천대로와 인접한 부분에 옥상면적의 20% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 함(가구단위 개발 및 공동주택(기숙사 제외) 개발 시 적용 제외)</li> <li>○ 옥상을 녹화한 경우 설치되는 옥상녹화 면적의 50%에 대하여 관련법에 따른 대지안의 조경면적에 포함하여 산출</li> <li>○ 옥상녹화의 설치기준 등은 관련법 및 국토교통부령에 따름</li> </ul>	
기타	기존 건축물 특례	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제93조(기존건축물의 특례)에 따라 법령의 제정·개정이나 그밖에 대통령령으로 정하는 사유로 기존 건축물이 이 법에 맞지 아니하게 된 경우에도 대통령령으로 정하는 범위에서 증축, 개축, 재축, 대수선 또는 용도변경을 할 수 있으나 지구단위계획에 따라야 함</li> </ul>	
	범죄예방 환경설계 계획 (CPTED)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천시 범죄예방 환경설계 가이드라인 계획의 주요사항을 의무 적용하여 범죄로부터 안전한 공간 조성 도모</li> <li>○ 건축물 신축시 담장 및 출입문계획과 외벽 및 조명계획 의무 준수</li> </ul>	별표4. 범죄예방 환경설계 계획(CPTED)

## 3) 경미한 사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

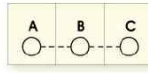
구 분	경미한 변경
구역결정	1. 지구단위계획구역 면적의 5% 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경
건축물에 관한 계획	2. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
기타사항에 관한 계획	3. 법 제52조 제1항 제7호의 규정에 의한 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구, 보차혼용통로의 위치변경
	4. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시계획시설 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 제외한다. ① 필지의 분할·교환에 관한 사항 ② 필지간 공동개발(지정/권장/자율적 공동개발)의 변경 ③ 공개공지의 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치 ④ 대지의 조경 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치 ⑤ 구역과 연결한 대지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함) ⑥ 주차장 진입 공동 출입로의 조성방법 ⑦ 지구단위계획 운영지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내) ⑧ 최대개발규모 면적의 10%이내 변경
	5. 기타법령에서 정하는 경미한 변경사항

## 【 별표1 】 공동개발 적용기준

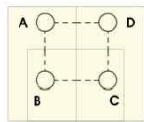
### 가. 자율적 공동개발



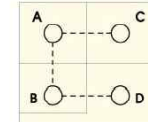
- (적용기준1)  
 ① B+C 공동개발  
 ② (B+C)+A 공동개발(선행조건:①만족)



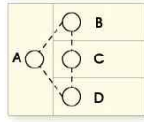
- (적용기준2)  
 ① A+B 또는 B+C 공동개발  
 ② B+C+D 공동개발(선행조건:①만족)



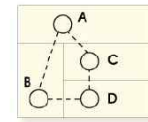
- (적용기준3)  
 ① A+B 공동개발  
 ② C+D 공동개발  
 ③ (A+B)+(C+D) 공동개발(선행조건:①②만족)



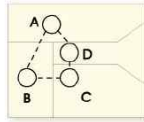
- (적용기준4)  
 ① A+C 공동개발  
 ② B+D 공동개발  
 ③ (A+C)+(B+D) 공동개발(선행조건:①②만족)



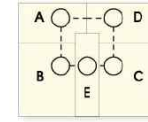
- (적용기준5)  
 ① B+C 또는 C+D 공동개발  
 ② B+C+D 공동개발(선행조건:①만족)  
 ③ (B+C+D)+A 공동개발(선행조건:②만족)



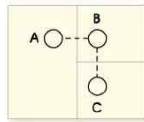
- (적용기준6)  
 ① C+D 공동개발  
 ② (C+D)+B 공동개발(선행조건:①만족)  
 ③ (C+D+B)+A 공동개발(선행조건:②만족)



- (적용기준7)  
 ① B+C 공동개발  
 ② (B+C)+D 공동개발(선행조건:①만족)  
 ③ (B+C+D)+A 공동개발(선행조건:②만족)



- (적용기준8)  
 ① A+B 공동개발  
 ② C+D 공동개발  
 ③ (A+B)+E 공동개발(선행조건:①②만족)  
 ④ (C+D)+E 공동개발(선행조건:①②만족)  
 ⑤ {(A+B)+E}+(C+D) 공동개발(선행조건:③만족)  
 ⑥ {(C+D)+E}+(A+B) 공동개발(선행조건:④만족)



- (적용기준9)  
 ① B+C 공동개발  
 ② (B+C)+D 공동개발(선행조건:①만족)

※ 상기 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 허가권자는 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 함

### 나. 공동개발 불허

- 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우

【 별표2 】 준주거·상업지역에서 주거복합건축물 및 준주택의 용적률 적용기준

- 지구단위계획 내용 이행 및 이면도로를 확보하여야 하며, 상업지역에 건축하는 주거복합건축물은 상한용적률 적용대상에서 제외
- 「주택법」 주택사업승인 대상인 경우: 「주택법 지구단위계획 의제처리 기준(2019. 3.)」 준용

주택연면적 비율(%)	준주거	일반상업	비고
10% 미만	400 %	800 %	
20% 미만	380 %	760 %	
30% 미만	370 %	720 %	
40% 미만	350 %	680 %	
50% 미만	340 %	640 %	
60% 미만	320 %	600 %	
70% 미만	300 %	560 %	
80% 미만	260 %	410 %	

- 「주택법」 주택사업승인 대상이 아닌 경우: 「인천광역시 도시계획 조례」 별표2 준용

공동주택 및 준주택 연면적 비율(%)	주거복합건축물 및 준주택의 용적률(% 이하)	
	준주거지역	일반상업지역
10 미만	500 %	1,000 %
10% 이상 ~ 20% 미만	480 %	950 %
20% 이상 ~ 30% 미만	460 %	900 %
30% 이상 ~ 40% 미만	440 %	850 %
40% 이상 ~ 50% 미만	420 %	800 %
50% 이상 ~ 60% 미만	400 %	750 %
60% 이상 ~ 70% 미만	380 %	700 %
70% 이상 ~ 80% 미만	330 %	510 %
80% 이상 ~ 90% 미만	300 %	440 %

### 【 별표3 】 아파트의 용적률 적용 기준

- 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침(2018.11.)」 준용
- 용적률 체계

(단위 : %)

구 분	1종	2종	3종	준주거	준공업	비고
기준(계획) 용적률	180	210	230	230	230	
상한(최대) 용적률	200	250	300	300	300	

- 상한용적률 적용 방법
  - 완화할 수 있는 용적률 = 당해 용도지역에 적용되는 용적률 +  $[1.5 \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{공공시설 등 제공 부지의 용적률}) \div \text{공공시설 등의 부지 제공후의 대지면적}]$  이내
- 공공시설 등 부담기준
  - 사유토지를 공공시설 및 기반시설부지로 기부채납하는 것을 의미
    - \* 국·공유지를 매각하는 경우는(국·공유지를 관리하는 부서와 사업계획 수립 이전에 협의를 완료한 것에 한함)포함하며, 무상양여를 하는 국·공유지는 제외함
  - 관계법규에 따라 사업자가 의무적으로 설치하여 관리청으로 무상귀속시키는 경우는 제외
  - 예시) 순부담률 =  $[\text{기부채납 총면적}(\text{공공시설} + \text{기반시설}) - \text{법정으로 확보할 의무시설 면적} - \text{무상양여 대상 면적}] / \text{총 사업계획 면적}$

### 【 별표4 】 범죄예방 환경설계 계획(CPTED)

- 건축물의 설계단계부터 공간적 특성을 고려한 범죄예방 환경설계를 도입하여 범죄발생의 환경적 예방 도모
- 인천시 범죄예방 환경설계 가이드라인 계획(2013.7)의 주요사항을 의무 적용하여 범죄로부터 안전한 공간 조성
- ※ 가이드라인 의무 적용대상: APT(300세대 이상), 다중이용시설물(16층 이상 또는 50,000㎡ 이상) 건축심의 시 요소 반영 여부 확인

1. 대상: 대상지내 건축물 신축시

2. 적용사항

#### ㉠ 담장 및 출입문 계획

- 1) 외부인의 물리적 침입 차단을 위한 담장 설치 시 투시형으로 높이 1.8m 이상 계획
- 2) 담장과 건축물 사이 1.5m 이상 이격
- 3) 출입문(현관 등)은 도로/통행로에서 직접 볼 수 있도록 설치



#### ㉡ 외벽 및 조명 계획

- 1) 도시가스관 및 빗물받이 설치 홈 / 특수 방범덮개 설치
- 2) 검침용 기기는 주택 외부에 설치하여 별도 출입없이 검침
- 3) 주소 및 도로명 표시판에 야광 혹은 미니 조명 설치
- 4) 복도/계단 등 사각지대 동작 감지 자동조명 설치



4. 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

- 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람 가능

인천광역시고시 제2020-478호

## 도시관리계획(가좌1 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

도시관리계획(가좌1 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획 결정하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청(고속도로재생과, 032-440-4192), 서구청(도시개발과, 032-560-4764)에 갖추어 놓았습니다.

2020. 12. 29.

## 인천광역시장

### 1. 결정 취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호마목에 따른 도시관리계획(가좌1 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정하는 사항임.

### 2. 위 치

- 인천광역시 서구 가좌동 567번지 일원

## 3. 도시관리계획(가좌1 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 조서

## 가. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

## ○ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	-	가좌1	서구 가좌동 567번지 일원	-	증)123,076	123,076	-

## ○ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	도면표시 번 호	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	-	서구 가좌동 567번지 일원	123,076	- 공유지를 활용한 거점개발을 통한 파급력 확산 - 인천대로변 근린상업기능 활성화, 효율적 토지 이용 및 연속성 유지

## 나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정 조서

## 1) 토지이용 및 시설에 관한 부분

## 가) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 용도지역 결정조서

## ○ 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		123,076	-	123,076	100.0	
공업 지역	소 계	123,076	-	123,076	100.0	
	일반공업지역	123,076	-	123,076	100.0	

## 나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 교통시설

## (가) 도로

## ○ 도로 총괄표

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	3	1,241 (33,231)	46,758	1	366 (14,700)	11,059	2	875 (18,531)	35,699	-	-	-
광로	1	547 (10,450)	27,782	-	-	-	1	547 (10,450)	27,782	-	-	-
대로	2	694 (22,781)	18,976	1	366 (14,700)	11,059	1	328 (8,081)	7,917	-	-	-

※ 연장 ( )는 전체 연장임

## ○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	25	50 (35.1~150.6)	보조 간선	547 (10,450)	용현동 광3-4	가정동 587-1	일반 도로	-	인고 제2020-178호 (2020.6.1.)	○ 중복결정 -경인선(990㎡) -인천도시철도2호선 (586㎡, 213-215 정거장 지상부시설) -30호교통광장(8,824㎡) -68호 근린공원(6,379㎡)
기정	대로	1	14	35~41	보조 간선	366 (14,700)	원창동 대2-38	장수동 광3-7	일반 도로		건고75 (1975.5.20.)	
기정	대로	2	32	30 (30~33)	주 간선	328 (8,081)	도화동 대2-4	부천시 구역계	일반 도로	11,22, 32호 광장	건고 제1986-427호 (1986.09.29.)	
변경	대로	2	32	30 (30~33)	주 간선	328 (8,081)	도화동 대2-4	부천시 구역계	일반 도로	22,32호 광장	건고 제1986-427호 (1986.09.29.)	

※ ( )는 전체시설 내용임

## ○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로 2-32	대로 2-32	○ 주요경과지 변경 - 11, 22, 32호광장 → 22, 32호광장	- 인고 제2020-178호로 폐지된 11호 광장 삭제

## 2) 획지 및 건축물 등에 관한 부분

## 가) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지			비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치		면적(㎡)	
	A1	16,065.8	획지1	16,065.8	가좌동	177도	111.3	특별계획구역① (16,065.8㎡)
					가좌동	565도	4,429.9	
					가좌동	566잡	11,524.6	
	A2	13,346.5	획지1	13,346.5	가좌동	177도	1,120.8	특별계획구역② (13,346.5㎡)
					가좌동	556-17도	193.6	
					가좌동	556-18도	80.7	
					가좌동	556-20도	135.7	
					가좌동	556-28장	677.8	
					가좌동	556-41장	974.2	
					가좌동	556-42장	362.2	
					가좌동	556-47장	361.5	
					가좌동	556-48장	1,648.2	
					가좌동	556-57장	1,800.9	
					가좌동	556-58장	1,981.6	
					가좌동	556-59장	877.9	
					가좌동	556-62장	315.8	
					가좌동	556-63장	680.0	
					가좌동	556-65장	150.0	
					가좌동	558도	1,881.9	
					가좌동	558-1도	103.7	
	A3	29,792.2	획지1	29,792.2	가좌동	177-1도	1,805.3	특별계획구역③ (29,792.2㎡)
					가좌동	297-4잡	87.0	
					가좌동	297-5잡	2,010.2	
					가좌동	567잡	12,288.1	
					가좌동	568도	2,094.9	
					가좌동	569-1도	3,633.4	
					가좌동	571-1도	630.6	
					가좌동	571-3장	6,397.8	
					가좌동	571-9도	333.9	
					가좌동	571-11도	451.2	
					가좌동	571-12도	59.8	
	A4	12,303.5	획지1	12,303.5	가좌동	177도	1,411.5	특별계획구역④ (12,303.5㎡)
					가좌동	553-1잡	2,153.2	
					가좌동	553-2잡	77.9	
					가좌동	554-1도	1,272.0	
					가좌동	554-2잡	1,124.4	
					가좌동	555잡	6,264.5	
	A5	925.1	획지1	925.1	가좌동	297-1잡	28.6	특별계획구역⑤ (925.1㎡)
					가좌동	297-2도	531.1	
					가좌동	297-3잡	365.4	
	A6	3,884.7	획지1	3,884.7	가좌동	550잡	3,884.7	특별계획구역⑥ (3,884.7㎡)

나) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에  
관한 도시관리계획 결정 조서

○ 특별계획구역에 관한 결정사항에 따름

다) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

구 분	계 획 내 용	비 고
가구 및 획지계획	<div>획지계획</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 획지 내 필지들은 개별건축이 불가하며 제시된 획지구모로 건축함을 원칙으로 함</li> <li>- 획지가 표시된 대지는 하나의 대지로 통합하여 개발</li> <li>○ 획지선을 준수하여 개발한 경우 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브 부여</li> <li>○ 획지에 관한 계획은 세부개발계획 수립시 결정</li> <li>○ 획지계획 변경시 그 규모가 기존 획지구모의 30%를 초과하는 경우 도시관리 계획 변경절차 이행</li> </ul>	
교통처리	<div>차량출입</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차량진출입은 인천대로의 통행안전성을 확보하기 위해 이면도로에서 허용</li> <li>○ 차량출입구는 접하는 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치</li> <li>○ 인천대로변과 이면도로변의 필지가 공동개발하는 경우에는 이면도로에 차량 출입구 설치</li> </ul>	
	<div>주차장</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주차장은 보행활동에 저해되지 않도록 연접필지와 공동주차장 설치하는 것을 권장</li> <li>○ 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획에 명시</li> <li>○ 공동주차통로는 폭이 좁은 이면도로에 설치</li> </ul>	
공지	<div>전면공지</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 보도부속형 : 전면공지가 인도와 접하는 경우 보행자의 원활한 통행을 위하여 보도기능을 담당하도록 조성</li> <li>○ 테라스형 : 인천대로변 전면공지 중 상업지역 내에는 휴식공간의 기능을 담당할 수 있도록 조성</li> <li>○ 차도부속형 : 전면공지가 차도 또는 보차혼용통로에 접하는 경우 차량 또는 보행자의 통행이 원활하도록 조성</li> </ul>	
	<div>공개공지</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공개공지는 인천광역시 건축조례 제36조 규정을 준수</li> <li>○ 조성위치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공개공지는 지상부 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(한 면이 4분의 1이상 접할 것)으로서 일반인의 접근(계단 이용 제외) 및 이용이 편리한 장소에 설치</li> <li>- 중로 이상의도로가 교차하는 대지는 교차지점에 설치</li> <li>- 위치가 지정된 경우 지정 위치에 조성</li> </ul> </li> <li>○ 보행결절점, 테마가로변 휴게공간의 확보가 필요한 구간에 배치</li> </ul>	
경관	<div>간판 및 기타구조물</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 규정 고시」 내용을 준수하여야 하며, 그 외 사항은 「옥외광고물 등 관리법」 및 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」를 준수</li> <li>○ 상기 항에서 정하지 아니한 사항은 「인천광역시 옥외광고물 가이드라인」을 준수</li> </ul>	
	<div>녹색 주차장</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 일조량이 하루 4시간 이상 되는 곳으로, 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설을 설치하도록 함</li> </ul>	
	<div>대지안의 조경</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「건축법」 제42조(대지의 조경) 제2항, 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), 「인천광역시 건축조례」 제22조(조경면적 등) 및 제23조(식재 등 조경기준) 등을 따름</li> </ul>	
	<div>옥상녹화</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천대로와 접한 필지에서 건축할 경우 인천대로와 인접한 부분에 옥상면적의 20% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 하며, 건축법에 따른 범위 내에서 대지안의 조경면적으로 인정 가능(아파트의 경우 제외)</li> </ul>	

## 라) 특별계획구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 특별계획구역 결정 조서 및 사유서

## ○ 특별계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	A1	특별계획구역1	서구 가좌동 566번지 일원	-	증) 16,065.8	16,065.8	-
신설	A2	특별계획구역2	서구 가좌동 556-58번지 일원	-	증) 13,346.5	13,346.5	
신설	A3	특별계획구역3	서구 가좌동 567번지 일원	-	증) 29,792.2	29,792.2	
신설	A4	특별계획구역4	서구 가좌동 555번지 일원	-	증) 12,303.5	12,303.5	
신설	A5	특별계획구역5	서구 가좌동 297-2번지 일원	-	증) 925.1	925.1	
신설	A6	특별계획구역6	서구 가좌동 550번지	-	증) 3,884.7	3,884.7	

## ○ 특별계획구역 결정사유서

구분	도면표시 번 호	구역명	변 경 내 용	변 경 사 유
신설	A1	특별계획구역1	○ 특별계획구역 신설 (증 16,065.8㎡)	- 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고
신설	A2	특별계획구역2	○ 특별계획구역 신설 (증 13,346.5㎡)	- 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고
신설	A3	특별계획구역3	○ 특별계획구역 신설 (증 29,792.2㎡)	- 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고
신설	A4	특별계획구역4	○ 특별계획구역 신설 (증 12,303.5㎡)	- 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고
신설	A5	특별계획구역5	○ 특별계획구역 신설 (증 925.1㎡)	- 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고
신설	A6	특별계획구역6	○ 특별계획구역 신설 (증 3,884.7㎡)	- 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고

## ○ 특별계획구역 지정목적 및 지정대상에 관한 사항

도면 번호	위 치	계 획 내 용	
특별 계획 구역	가좌동 566번지 일원	지 정 목 적	○ 가좌IC 유희부지 거점개발유도를 위한 특별계획구역 지정 - 공유지 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고 - 주변 산단과의 연계 및 4차 산업혁명 지원 등을 고려하여 중심복합업무 기능과 혁신성장거점 기능을 중심기능으로 설정
		지정 대상지에 관한 사항	○ 위 치: 서구 가좌동 566번지 일원 ○ 면 적: 76,317.8㎡ ○ 용도지역: 일반공업지역 → 준공업지역
		개발 방향에 관한사항	○ Restart-up Park - 상생하는 산업공간, 전문인력의 아카이브 - 혁신성장거점 - 첨단업종 지식산업센터 - 복합업무지원단지 - Open Space

## (2) 특별계획구역 계획내용 조서

위치	구 분	용 도
A1	용도지역	○ 일반공업지역→준공업지역(세부개발계획 수립 시 적용)
	용도지구	○ 해당없음
	밀도	건폐율 ○ 70% 이하
		용적률 ○ 기준용적률 350%이하, 허용용적률 380%이하, 상한용적률 400%이하 ※ 오피스텔은 「인천시 도시계획조례」를 따름
	용도	허용 ○ 제1종근린생활시설 ○ 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장, 집회장 ○ 교육연구시설 중 연구소      ○ 노유자시설 ○ 운동시설      ○ 업무시설      ○ 공장
		불허 ○ 허용용도 이외의 용도
	높이	○ 세부개발계획 수립시 제시
	건축선	○ 광로2-25, 대로1-14 경계로부터 3m
	공개공지	○ A1 가구 광로2-25,대로1-14교차로 각지에 설치
	도로	○ A1 가구 구역경계부와 접하여 이면도로 설치
	보행자전용도로	○ 광로2-25,대로1-14교차로에 A1,2,3,4가구를 연결하는 공중 보행데크 설치
	공공시설부담률	○ 용도지역 변경에 따른 순부담율 15%이상 제공 - 단개별 개발시에는 개별 적용
	차량진출입불허구간	○ 인천대로변으로 차량 진출입 불허함을 원칙으로 함
A2	용도지역	○ 일반공업지역→준공업지역(세부개발계획 수립시 적용)
	용도지구	○ 해당없음
	밀도	건폐율 ○ 70% 이하
		용적률 ○ 기준용적률 350%이하, 허용용적률 380%이하, 상한용적률 400%이하 ※ 오피스텔은 「인천시 도시계획조례」를 따름
	용도	허용 ○ 제1종근린생활시설 ○ 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장, 집회장 ○ 업무시설      ○ 공장
		불허 ○ 허용용도 이외의 용도
	높이	○ 세부개발계획 수립시 제시
	건축선	○ 광로2-25, 대로1-14 경계로부터 3m
	공개공지	○ A2가구 광로2-25,대로1-14교차로 각지에 설치
	보행자전용도로	○ 광로2-25,대로1-14교차로에 A1,2,3,4가구를 연결하는 공중 보행데크 설치
	공공시설부담률	○ 용도지역 변경에 따른 순부담율 15%이상 제공 - 단개별 개발시에는 개별 적용
	차량진출입불허구간	○ 인천대로변으로 차량 진출입 불허함을 원칙으로 함

위치	구 분	용 도
A3	용도지역	○ 일반공업지역→준공업지역(세부개발계획 수립 시 적용)
	용도지구	○ 해당없음
	밀도	건폐율 ○ 70% 이하
		용적률 ○ 기준용적률 350%이하, 허용용적률 380%이하, 상한용적률 400%이하 ※ 오피스텔은 「인천시 도시계획조례」를 따름
	용도	허용 ○ 제1종근린생활시설 ○ 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장, 집회장 ○ 교육연구시설 중 연구소 ○ 판매시설 중 다목 1)의 상점 ○ 업무시설 ○ 공장
		불허 ○ 허용용도 이외의 용도
	높이	○ 세부개발계획 수립시 제시
	건축선	○ 광로2-25, 대로1-14 경계로부터 3m
	공개공지	○ 광로2-25, 대로1-14교차로 각지에 설치
	도로	○ 구역경계부와 접하여 이면도로 설치
	보행자전용도로	○ 광로2-25, 대로1-14교차로에 A1,2,3,4가구를 연결하는 공중 보행데크 설치
	공공시설부담률	○ 용도지역 변경에 따른 순부담율 15%이상 제공 - 단계별 개발 시에는 개별 적용
	차량진출입불허구간	○ 인천대로변으로 차량 진출입 불허함을 원칙으로 함
A4	용도지역	○ 일반공업지역→준공업지역(세부개발계획 수립 시 적용)
	용도지구	○ 해당없음
	밀도	건폐율 ○ 70% 이하
		용적률 ○ 기준용적률 350%이하, 허용용적률 380%이하, 상한용적률 400%이하 ※ 오피스텔은 「인천시 도시계획조례」를 따름
	용도	허용 ○ 제1종근린생활시설 ○ 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장, 집회장 ○ 교육연구시설 중 연구소 ○ 판매시설 중 다목 1)의 상점 ○ 업무시설 ○ 공장
		불허 ○ 허용용도 이외의 용도
	높이	○ 세부개발계획 수립시 제시
	건축선	○ 광로2-25, 대로1-14 경계로부터 3m
	공개공지	○ 광로2-25, 대로1-14교차로 각지에 설치
	보행자전용도로	○ 광로2-25, 대로1-14교차로에 A1,2,3,4가구를 연결하는 공중 보행데크 설치
	공공시설부담률	○ 용도지역 변경에 따른 순부담율 15%이상 제공 - 단계별 개발 시에는 개별 적용
	차량진출입불허구간	○ 인천대로변으로 차량 진출입 불허함을 원칙으로 함

위치	구 분		용 도
A5	용도지역		○ 일반공업지역→준공업지역(세부개발계획 수립시 적용)
	용도지구		○ 해당없음
	밀도	건폐율	○ 70% 이하
		용적률	○ 기준용적률 350%이하, 허용용적률 380%이하, 상한용적률 400%이하
	용도	허용	○ 공원 및 광장
		불허	○ 허용용도 이외의 용도
	높이		○ 세부개발계획 수립시 제시
	건축선		○ 광로2-25 경계로부터 3m
	공공시설부담률		○ 용도지역 변경에 따른 순부담율 15%이상 제공 - 단개별 개발시에는 개별 적용
A6	용도지역		○ 일반공업지역→준공업지역(세부개발계획 수립시 적용)
	용도지구		○ 해당없음
	밀도	건폐율	○ 70% 이하
		용적률	○ 기준용적률 350%이하, 허용용적률 380%이하, 상한용적률 400%이하
	용도	허용	○ 공원 및 광장
		불허	○ 허용용도 이외의 용도
	높이		○ 세부개발계획 수립시 제시
	건축선		○ 광로2-25 경계로부터 3m
	공공시설부담률		○ 용도지역 변경에 따른 순부담율 15%이상 제공 - 단개별 개발시에는 개별 적용
	차량진출입불허구간		○ 인천대로변으로 차량 진출입 불허함을 원칙으로 함

※ 5년 이내 사업미추진(정비계획, 주민제안 등) 시 특별계획구역은 해제되며, 필지별 지구단위계획 내용으로 적용 (특별계획구역 해제 고시일 기준)

※ 추후 세부개발계획 수립시 전문가 자문을 통한 공공기여 방안 등을 검토하며, 도시경관 및 건축 디자인 수준 제고를 위해 경관심의를 득할 것

※ A1~A4가구 허용용도의 업무시설 중 오피스텔의 설치 비율은 학령인구를 반영한 학교 등 기반시설의 필요성을 감안하여 추후 세부개발계획 수립시 관련부서 및 도시건축공동위원회의 의견 등을 수렴·반영하여야 함

## 3) 경미한 사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

구 분	경미한 변경
지구단위계획에서 정하는 경미한 사항	<p>▣ 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시계획시설 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 제외한다.</p> <p>① 지구단위계획구역 면적의 5% 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경</p> <p>② 필지의 분할·교환에 관한 사항</p> <p>③ 공동개발 지정/권장 간의 상호변경</p> <p>④ 공개공지의 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치</p> <p>⑤ 대지의 조경 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치</p> <p>⑥ 구역과 연접한 대지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)</p> <p>⑦ 주차장 진입 공동 출입로의 조성방법</p> <p>- 법 제52조 제1항 제7호의 규정에 의한 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치 지정·변경(차량출입불허구간 제외)</p> <p>⑧ 지구단위계획 운영지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)</p> <p>⑨ 최대개발규모 면적의 10%이내 변경</p> <p>⑩ 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우</p>

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 제4항의 규정에 의한 경미한 변경사항을 따름

※ 향후, 관련지침 및 법령이 제·개정 또는 변경된 경우에는 제·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

## 【 별표1 】 용적률 완화 계획

## ○ 완화 항목

- 적용지역: 일반공업지역 → 준공업지역(A1~A6)

유형	항목	구분		완화 기준	비고
규제형	획지계획	획지단위개발	준수시	기준용적률×0.4	
유도형	대지 내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률×0.1	○ 결정도상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×((설치면적-의무면적) ÷대지면적)× α	○ 개방형구조: α=1.2
		쌈지형공지	위치준수시	기준용적률×0.1	○ 결정도상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×(제공면적 ÷대지면적)× α	○ 개방형구조: α=1.2
규제형		건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)× α	○ 개방형구조: α=1.2
규제형	대지 내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(조성/대지)× α	○ 개방형구조: α=1.0
			보차혼용통로	기준용적률×(조성/대지)× α	
유도형	건축물형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	기준용적률×0.05	
		지하철관련	준수시	기준용적률×0.15	○ 지하철출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지내 설치
의무형	환경친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.6	○ 법정 조경으로 산입된 면적 제외 ○ 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용
		녹색주차장	준수시	기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.2	○ 기준용적률×0.05 이내
		자연지반보존 또는 투수성포장	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.2	○ 자연토양 및 투수성 포장 ○ 지하구조물 미설치시
		중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률 × 0.1	○ 중수도 - 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외 ○ 빗물이용시설 - 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
		자전거보관소	준수시	기준용적률 × 0.025	○ 법정 자동차 주차대수 × 15%
		녹색건축 인증	준수시	최우수(그린 1등급) : 기준 × 0.12 이내 우수(그린 2등급) : 기준 × 0.08 이내 우량(그린 3등급) : 기준 × 0.04 이내	○ 녹색건축 인증 기준 준용 (국토교통부)
		에너지효율 등급인증	준수시	에너지 효율 1등급 : 기준 × 0.08 이내 에너지 효율 2등급 : 기준 × 0.06 이내 에너지 효율 3등급 : 기준 × 0.04 이내	○ 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 (국토교통부)
유도형	주차 및 차량 동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률×0.2	○ 지정시 적용
		공동주차장	준수시	기준용적률×0.2	○ 지정시 적용
유도형	건물내 일정공간을 공공에 사용권으로 제공		제공시	기준용적률×0.2	

- ※ 1. 기준용적률과 각 완화항목 이행에 따른 용적률 가산의 합은 허용용적률의 한도를 초과할 수 없음  
 2. 대지내 공지 내 각 항목은 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 조성 등)  
 3. 허용용적률에는 의무형과 유도·규제형을 3:7로 계획하여야 하며, 의무형을 초과하는 경우에 한하여 유도·규제형으로 대체 적용 가능  
 4. 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지  
 5. 자전거보관소는 스마트 모빌리티(전기로 움직이는 차세대 교통수단)의 보관을 포함  
 6. 최대개발규모를 초과(10%이내)하여 개발하는 경우 공동개발 항목 적용 제외  
 7. 주요침수지역에서 건축시 지구별 내수재해 위험지구 저감대책에 따라 기반시설을 설치하여 제공할 경우 국토법 제52조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제1항에 따라 용적률 완화

4. 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

- 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람 가능

인천광역시고시 제2020-479호

## 도시관리계획(가좌역 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

도시관리계획(가좌역 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획 결정하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청(고속도로재생과, 032-440-4192), 서구청(도시개발과, 032-560-4764)에 갖추어 놓았습니다.

2020. 12. 29.

### 인천광역시장

#### 1. 결정 취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호마목에 따른 도시관리계획(가좌역 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정하는 사항임.

#### 2. 위 치

- 인천광역시 서구 가좌동 217번지 일원

## 3. 도시관리계획(가좌역주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 조서

## 가. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

## ○ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	-	가좌역 주변	서구 가좌동 217번지 일원	-	증)191,990	191,990	-

## ○ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번 호	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	-	서구 가좌동 217번지 일원	191,990	- 가좌역세권의 활성화 도모 - 인천대로변 근린상업기능 활성화, 효율적 토지이용 및 연속성 유지 - 인천대로 인접 지역의 가로환경, 보행환경 개선

## 나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정 조서

## 1) 토지이용 및 시설에 관한 부분

## 가) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 용도지역 결정조서

## ○ 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		191,990	-	191,990	100.0	
주거 지역	소계	51,490	-	51,490	26.8	
	제3종일반주거지역	51,490	-	51,490	26.8	
공업 지역	소계	140,500	-	140,500	73.2	
	준공업지역	140,500	-	140,500	73.2	

## 나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 교통시설

## (가) 도로

## ○ 도로 총괄표

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	9	2,935 (15,106)	47,075	7	2,012 (3,906)	13,772	1	603 (10,450)	29,913	1	320 (750)	3,390
광로	1	603 (10,450)	29,913	-	-	-	1	603 (10,450)	29,913	-	-	-
대로	1	320 (750)	3,390	-	-	-	-	-	-	1	320 (750)	3,390
중로	1	320 (1,330)	2,735	1	320 (1,330)	2,735	-	-	-	-	-	-
소로	6	1,692 (2,576)	11,037	6	1,692 (2,576)	11,037	-	-	-	-	-	-

※ 연장 ( )는 전체 연장임

## ○ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	25	50 (35.1~150.6)	보조 간선	603 (10,450)	용현동 광3-4	가정동 587-1	일반 도로	-	인고 제2020-178호 (2020.6.1.)	○ 중복결정 -경인선(990㎡) -인천도시철도2호선 (586㎡, 213-215 정거장 지상부시설) -30호교통광장(8,824㎡) -68호 근린공원(6,379㎡)
기정	대로	3	19	25	보조 간선	320 (750)	대3-25	중1-56	-	-	-	
기정	중로	1	26	20	-	320 (1,330)	대2-35	가좌동 중1-69	-	-	건고 75 (1975.5.20.)	
기정	소로	1	28	10	국지 도로	572 (572)	가좌동 대3-19	가좌동 중1-26	-	-	인고 제1988-1406 (1988.12.2)	
기정	소로	1	29	10	국지 도로	155 (315)	가좌 중1-56	광2-25	일반 도로	-	-	
기정	소로	1	33	10	국지 도로	155 (315)	가좌 중1-56	광2-25	일반 도로	-	-	
기정	소로	1	40	10	국지 도로	580 (580)	가좌동 대3-19	가좌동 중1-26	-	-	-	
기정	소로	1	42	10	국지 도로	115 (397)	광2-25	가좌 대2-35	일반 도로	-	-	
기정	소로	1	43	10	국지 도로	115 (397)	광2-25	가좌 대2-35	일반 도로	-	-	

※ ( )는 전체시설 내용임

## (나) 주차장

## ○ 주차장 결정 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	-	주차장	서구 가좌동 217-31번지 일원	1,736.7	-	1,736.7	서구 고시 제2017-43호 (17.4.24)	

## (다) 철도

## ○ 철도 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치			연 장 (m)	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주 요 경과지				
기정	-	철도	도시철도 (인천도시 철도2호선)	인천광역시 서구 오류동 291-5	인천광역시 남동구 운연동 193	검암역 가정오거리 주안역 시청역	696 (30,901)	10,547 (536,010.7)	인고 제2009-136호 (09.04.27)	○ 중복결정 -광2-25호선 (586㎡) -213-215 정거장 지상부 시설

※ ( )는 전체시설 내용임

## (2) 공간시설

## (가) 공원

## ○ 공원 결정 조서

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	-	가좌1동 어린이공원	어린이 공원	인천 서구 가좌동 157	5,572.0	-	5,572.0	서고 제2004-39호 (04.08.04)	

## 2) 획지 및 건축물 등에 관한 부분

## 가) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지			비 고		
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)				
	A1	20,389.4			가좌동 209장	3,691.6				
					가좌동 209-1장	8,769.2				
					가좌동 209-3장	65.5				
					가좌동 209-4장	2,608.7				
					가좌동 209-5대	104.0				
					가좌동 209-6대	285.2				
					가좌동 209-7장	1,194.6				
					가좌동 209-8도	218.2				
					가좌동 209-10대	104.1				
					가좌동 209-11대	104.0				
					가좌동 209-12대	113.3				
					가좌동 209-13대	101.3				
					가좌동 209-14대	100.5				
					가좌동 209-15대	201.0				
					가좌동 209-16장	270.3				
					가좌동 209-17대	125.2				
					가좌동 209-18대	125.1				
					가좌동 209-19대	125.2				
					가좌동 209-20대	125.0				
					가좌동 209-21장	202.7				
					가좌동 209-22대	125.0				
					가좌동 209-23대	125.2				
					가좌동 209-24대	125.1				
					가좌동 209-25대	104.1				
					가좌동 209-26대	104.1				
					가좌동 209-27대	101.3				
					가좌동 209-28대	100.5				
					가좌동 209-29대	113.3				
					가좌동 209-30대	125.0				
					가좌동 209-31대	104.1				
					가좌동 209-32대	376.0				
					가좌동 209-35대	251.0				
				A2	12,886.5			가좌동 217대	12,409.6	
								가좌동 217-1장	378.0	
								가좌동 217-17장	98.9	
	A3	7,988.8	획지1	7,988.8	가좌동 217-3장	936.2	특별계획구역① (7,988.8㎡)			

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A3	7,988.8	획지1	7,988.8	가좌동 217-4장	319.3	특별계 획구역① (7,988.8㎡)
					가좌동 217-6장	474.0	
					가좌동 217-9장	76.7	
					가좌동 217-10대	260.4	
					가좌동 217-11대	152.2	
					가좌동 217-12대	390.0	
					가좌동 217-13장	237.5	
					가좌동 217-16대	326.5	
					가좌동 217-19장	249.5	
					가좌동 217-20장	221.0	
					가좌동 217-21도	64.5	
					가좌동 217-22장	221.0	
					가좌동 217-23장	323.1	
					가좌동 217-24도	106.2	
					가좌동 217-25창	200.4	
					가좌동 217-26대	237.8	
					가좌동 217-27도	44.9	
					가좌동 217-28대	240.8	
					가좌동 217-29장	363.9	
					가좌동 217-30장	806.2	
					가좌동 217-31장	784.9	
					가좌동 217-32장	255.2	
					가좌동 217-33대	248.1	
					가좌동 217-34장	352.2	
					가좌동 217-35도	94.3	
					가좌동 217-36장	2.0	
	A4	7,549.6	획지1	7,549.6	가좌동 263대	216.0	특별계 획구역② (7,549.6㎡)
					가좌동 263-2대	201.6	
					가좌동 263-3대	202.0	
					가좌동 263-9대	57.2	
					가좌동 263-11장	344.5	
					가좌동 263-12대	401.7	
					가좌동 263-13대	402.1	
					가좌동 263-14대	401.7	
					가좌동 263-15대	402.1	
					가좌동 263-16대	268.9	
					가좌동 263-17장	269.2	
					가좌동 263-18장	269.0	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A4	7,549.6	획지1	7,549.6	가좌동 263-19장	269.1	특별계 획구역② (7,549.6㎡)
					가좌동 263-20대	269.0	
					가좌동 263-21대	269.2	
					가좌동 263-22대	269.2	
					가좌동 263-23대	269.0	
					가좌동 263-24대	269.2	
					가좌동 263-25대	269.0	
					가좌동 263-26장	215.7	
					가좌동 263-27도	425.1	
					가좌동 263-28대	231.7	
					가좌동 263-29대	271.4	
					가좌동 263-30대	271.6	
					가좌동 263-31대	271.4	
					가좌동 263-32대	271.7	
					가좌동 263-33대	271.3	
	A5	12,788.5	획지1	12,788.5	가좌동 263-5장	9,326.7	특별계 획구역③ (12,788.5㎡)
					가좌동 263-6장	1,809.5	
					가좌동 263-35장	1,652.3	
	A6	27,083.3			가좌동 157공	5,572.0	
					가좌동 157-3대	1,518.2	
					가좌동 157-6장	772.9	
					가좌동 157-7대	346.9	
					가좌동 157-8장	1,801.1	
					가좌동 157-9대	313.0	
					가좌동 157-11대	227.6	
					가좌동 157-12잡	1,630.1	
					가좌동 157-13잡	1,316.8	
					가좌동 157-14대	3,304.8	
					가좌동 157-16대	485.9	
					가좌동 157-17장	518.1	
					가좌동 157-18대	465.3	
					가좌동 157-20장	770.4	
					가좌동 157-21대	270.7	
					가좌동 157-24도	203.4	
					가좌동 157-25대	310.4	
					가좌동 157-26장	682.7	
					가좌동 157-27장	208.0	
					가좌동 157-79대	313.0	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	확 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A6	27,083.3			가좌동 157-80대	366.6	
					가좌동 157-81장	366.4	
					가좌동 157-82대	313.0	
					가좌동 157-83대	313.0	
					가좌동 157-84도	313.0	
					가좌동 157-85대	304.3	
					가좌동 157-86대	304.3	
					가좌동 157-87대	304.6	
					가좌동 157-88도	165.0	
					가좌동 157-89대	485.9	
					가좌동 157-91대	234.0	
					가좌동 157-92대	234.0	
					가좌동 157-93대	234.0	
					가좌동 157-94대	234.0	
					가좌동 157-95대	461.9	
					가좌동 157-96장	387.7	
					가좌동 157-97대	164.7	
					가좌동 157-98대	175.1	
					가좌동 157-99대	175.2	
					가좌동 157-100대	175.0	
	A7	8,365.6			가좌동 157-101대	175.2	
					가좌동 157-102도	165.1	
					가좌동 158대	259.6	
					가좌동 158-1대	591.3	
					가좌동 158-3대	2,975.9	
					가좌동 158-5주	367.1	
					가좌동 158-6주	1,870.6	
					가좌동 158-26대	223.3	
					가좌동 158-28대	461.9	
					가좌동 158-29도	104.2	
					가좌동 158-31대	356.9	
	A8	20,109.5	확지1	20,109.5	가좌동 158-32대	591.2	
					가좌동 158-33대	563.6	
					가좌동 158-7장	4,308.9	특별계획구역④ (20,109.5㎡)
					가좌동 158-8장	385.9	
					가좌동 158-9장	385.4	
					가좌동 158-10장	322.8	
					가좌동 158-11장	18.7	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지			비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)		
	A8	20,109.5	획지1	20,109.5	가좌동	158-12장	2,001.7	특별계획구역④ (20,109.5㎡)
					가좌동	158-13장	1,530.1	
					가좌동	158-14장	1,695.8	
					가좌동	158-15장	1,317.2	
					가좌동	158-16장	1,670.6	
					가좌동	158-17장	4,148.0	
					가좌동	158-19장	446.1	
					가좌동	158-20장	499.9	
					가좌동	158-21장	712.8	
					가좌동	158-22장	665.6	
	A9	27,750.1			가좌동	560-1대	615.9	
					가좌동	560-2장	621.8	
					가좌동	560-3대	254.5	
					가좌동	560-4장	2,815.9	
					가좌동	560-5대	354.6	
					가좌동	560-6장	1,566.8	
					가좌동	560-10대	1,537.5	
					가좌동	560-13대	485.3	
					가좌동	560-14대	1,191.7	
					가좌동	560-15장	1,035.4	
					가좌동	560-18장	786.5	
					가좌동	560-19장	562.0	
					가좌동	560-20대	374.9	
					가좌동	560-21대	1,523.3	
					가좌동	560-22장	3,872.5	
					가좌동	560-23장	1,677.2	
					가좌동	560-26장	1,695.4	
					가좌동	560-27장	3,374.0	
					가좌동	560-28장	3,074.0	
					가좌동	560-30대	330.9	

나) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에  
관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
-	A1 A6 A9	용도	허용 ○ 불허용도 이외의 용도
			1층 권장 ○ 제1종근린생활시설 중 소매점 ○ 문화 및 집회시설 중 전시장
			불허 ○ 준공업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 ○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장 - 의료시설 중 격리병원 - 운동시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 (축사·가축시설·도축장·도계장에 한한다) - 교정 및 군사시설 중 교정시설, 보호관찰소, 갯생보호소, 소년원 및 소년분류심사원 그 밖에 범죄자의 갯생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설 - 묘지관련시설
		건폐율	○ 70% 이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률	○ 기준용적률 350%이하, 허용용적률 400%이하 ※ 아파트형 공장은 400% 이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 기존 아파트의 경우 [별표4]를 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		배 치	○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 배치할 것을 권장 ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 배치할 것을 권장
		형 태	○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 20m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채	○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선	○ 인천대로 경계로부터 2m                      ○ 소로 1-42 경계로부터 1m

※ A6가구 중 준공업지역 필지에 한함(157-3, 157-6, 157-7, 157-8, 157-26, 157-27, 157-85, 157-86, 157-87, 157-88, 157-102)

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
-	A2 A6 A7	용도	허용 ○ 불허용도 이외의 용도
			1층 권장 ○ 제1종근린생활시설 중 소매점 ○ 문화 및 집회시설 중 전시장
			불허 ○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 - 공장 - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외) - 교정 및 군사시설 중 교정시설, 보호관찰소, 갯생보호소, 소년원 및 소년분류심사원 그 밖에 범죄자의 갯생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설 - 발전시설
		건폐율	○ 50% 이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률	○ 기준용적률 250%이하, 허용용적률 300%이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름(공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 아파트의 경우 [별표4]를 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		배 치	○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 배치할 것을 권장 ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 배치할 것을 권장
		형 태	○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 20m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로 하며, 경사지에 접하는 경우 높은 쪽 도로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채	○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선	○ 인천대로 경계로부터 2m ○ 소로 1-29, 1-42 경계로부터 1m

※ A6가구 중 제3종일반주거지역 필지에 한함(157, 157-9, 157-11, 157-12, 157-13, 157-14, 157-16, 157-17, 157-18, 157-20, 157-21, 157-24, 157-25, 157-79, 157-80, 157-81, 157-82, 157-83, 157-84, 157-89, 157-91, 157-92, 157-93, 157-94, 157-95, 157-96, 157-97, 157-98, 157-99, 157-100, 157-101)

※ 특별계획구역은 특별계획구역에 관한 결정사항에 따름

## 다) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

구 분	계 획 내 용			비 고
공동개발	개발규모	○ 최소 규모 : 90㎡	○ 최대 규모 : -㎡	제3종일반주거지역
		○ 최소 규모 : 150㎡ (단, A9가구에 한하여 660㎡)	○ 최대 규모 : -㎡	준공업지역
	공동개발 지 정	○ 공동개발(지정)이 표시된 대지는 하나의 대지로 통합하여 개발 - 인천대로-테마가로 교차점 공개공지확보 및 적정규모 건축물 유도		
	자율적 공동개발	○ 대지경계선을 접하는 필지소유자 간 합의가 성립되어 하나의 대지로 통합하여 최대규모 내에서 개발 ○ 간선부 필지와 이면부 필지간 자율적 공동개발을 하는 경우 전면도로의 폭원이 넓은 필지의 계획 내용을 이행 ○ 공동개발 불허 - 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우		별표1. 자율적 공동개발 적용기준
	공공 보행통로	○ 가구단위개발 시 이면도로와 인천대로를 연결하는 폭원4m 이상의 공공보행통로 확보		
교통처리	차량출입	○ 차량출입구는 접하는 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치 권장 ○ 가구단위로 개발하는 경우 통과성 이면도로 설치 또는 이면도로에 주차서비스도로(폭원 4.0m 이상) 조성		
	주차장	○ 주차장은 보행활동에 저해되지 않도록 연접필지와 공동주차장 설치하는 것을 권장 ○ 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획에 명시 ○ 공동주차통로는 폭이 좁은 이면도로에 설치		

구 분	계 획 내 용		비 고
공지	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 보도부속형 : 전면공지가 인도와 접하는 경우 보행자의 원활한 통행을 위하여 보도기능을 담당하도록 조성</li> <li>◦ 테라스형 : 인천대로변 전면공지 중 상업지역 내에는 휴식공간의 기능을 담당할 수 있도록 조성</li> <li>◦ 차도부속형 : 전면공지가 차도 또는 보차혼용통로에 접하는 경우 차량 또는 보행자의 통행이 원활하도록 조성</li> </ul>	
	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공개공지는 인천광역시 건축조례 제36조 규정을 준수</li> <li>◦ 조성위치 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공개공지는 지상부 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(한 면이 4분의 1이상 접할 것)으로서 일반인의 접근(계단 이용 제외) 및 이용이 편리한 장소에 설치</li> <li>- 중로 이상의 도로가 교차하는 대지는 교차지점에 설치</li> <li>- 위치가 지정된 경우 지정 위치에 조성</li> </ul> </li> <li>◦ 보행결절점, 테마가로변 휴게공간의 확보가 필요한 구간에 배치</li> </ul>	
경관	간판 및 기타구조물	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 규정 고시」 내용을 준수하여야 하며, 그 외 사항은 「옥외광고물 등 관리법」 및 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」를 준수</li> <li>◦ 상기 항에서 정하지 아니한 사항은 「인천광역시 옥외광고물 가이드라인」을 준수</li> </ul>	
	녹색주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 일조량이 하루 4시간 이상 되는 곳으로, 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설을 설치하도록 함</li> </ul>	
	대지안의조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「건축법」 제42조(대지의 조경) 제2항, 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), 「인천광역시 건축조례」 제22조(조경면적 등) 및 제23조(식재 등 조경기준) 등을 따름</li> </ul>	
	옥상녹화	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 인천대로와 접한 필지에서 건축할 경우 인천대로와 인접한 부분에 옥상면적의 20% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 하며, 건축법에 따른 범위 내에서 대지안의 조경면적으로 인정 가능(아파트의 경우 제외)</li> </ul>	
기타	기존 건축물 특례	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 기존 건축물이 지구단위계획 결정으로 적합하지 아니하게 된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령에 따라 증축, 개축, 재축, 대수선 또는 용도변경은 가능하나, 시행령에서 정하지 않은 사항은 지구단위계획을 따라야 함</li> </ul>	
	철도 보호지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 철도보호지구에 해당하는 필지는 건축행위시 해당법률(철도안전법)에서 정하는 바를 이행하여야 함.</li> </ul>	

## 라) 특별계획구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 특별계획구역 결정 조서 및 사유서

## ○ 특별계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	A3	특별계획구역1	서구 가좌동 217-3번지 일원	-	증)7,988.8	7,988.8	-
신설	A4	특별계획구역2	서구 가좌동 263번지 일원	-	증)7,549.6	7,549.6	-
신설	A5	특별계획구역3	서구 가좌동 263-5번지 일원		증)12,788.5	12,788.5	
신설	A8	특별계획구역4	서구 가좌동 158-7번지 일원		증)20,109.5	20,109.5	

## ○ 특별계획구역 결정사유서

구분	도면표시 번 호	구역명	변 경 내 용	변 경 사 유
신설	A3	특별계획구역1	○ 특별계획구역 신설 (증 7,988.8㎡)	- 가좌역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고
신설	A4	특별계획구역2	○ 특별계획구역 신설 (증 7,549.6㎡)	- 가좌역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고
신설	A5	특별계획구역3	○ 특별계획구역 신설 (증 12,788.5㎡)	- 가좌역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고
신설	A8	특별계획구역4	○ 특별계획구역 신설 (증 20,109.5㎡)	- 가좌역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고

## ○ 특별계획구역 지정목적 및 지정대상에 관한 사항

도면 번호	위 치	계 획 내 용	
특별 계획 구역	가좌동 263번지 일원	지 정 목 적	○ 인천2호선 인천가좌역 주변으로 역세권 거점개발유도를 위한 특별계획구역 지정 - Maker's Residence(복합시설) - 가좌스퀘어(연도형상가)
		지정 대상지에 관한 사항	○ 위 치: 서구 가좌동 263번지 일원 ○ 면 적: 48,436.4㎡ ○ 용도지역: 준공업지역 → 준주거지역
		개발 방향에 관한사항	○ 주변 산업단지와 상생하는 상업공간 - 판매 및 전시 공간을 마련하여 주변산업단지 물품 홍보 - 주변지역 용도지역의 체계적 관리 - 청년창업 지원공간 - 소규모 사무복합형 오피스 및 저층 상가 - 연도형 상가

## (2) 특별계획구역 계획내용 조서

위치	구 분	용 도
A3 A4 A5 A8	용도지역	○ 준공업지역→준주거지역(세부개발계획 수립 시 적용)
	용도지구	○ 해당없음
	밀도	건폐율 ○ 60% 이하
		용적률 ○ 기준용적률 400%이하, 허용용적률 460%이하, 상한용적률 500%이하 ○ 주거복합건축물의 경우 별표3을 따름
	용도	허용 ○ 공동주택 중 아파트(주거복합건축물) ○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설 ○ 판매시설 중 다목 1)의 상점 ○ 업무시설 중 일반업무시설 1)의 사무소 등 ○ 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
		불허 ○ 허용용도 이외의 용도
	높이	○ 세부개발계획 수립시 제시
	건축선	○ 인천대로 경계로부터 2m ○ 소로1-43 경계로부터 1m ○ 소로1-33 경계로부터 1m
	공개공지	○ 결정도 위치준수
	공공시설부담률	○ 용도지역 변경에 따른 순부담률 15%이상 제공 - 단, 특별계획구역 A4는 사업시행자가 설치 및 조성한 문화시설 및 창업지원 시설 기부채납 ※ 창업지원시설 및 문화시설의 규모는 별도 협의

※ 5년 이내 사업 미 추진(정비계획, 주민제안 등) 시 특별계획구역은 해제되며, 필지별 지구단위계획 내용으로 적용 (특별계획구역 해제 고시일 기준)

- 특별계획구역 해제시 A3, A4, A5, A8가구는 A9가구 계획내용을 따름

※ 추후 세부개발계획 수립시 전문가 자문을 통한 공공기여 방안 등을 검토하며, 도시경관 및 건축 디자인 수준 제고를 위해 경관심의를 득할 것

※ 특별계획구역1(A3가구)의 기존 도시계획시설(주차장)은 시설 그대로 활용

## 3) 경미한 사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

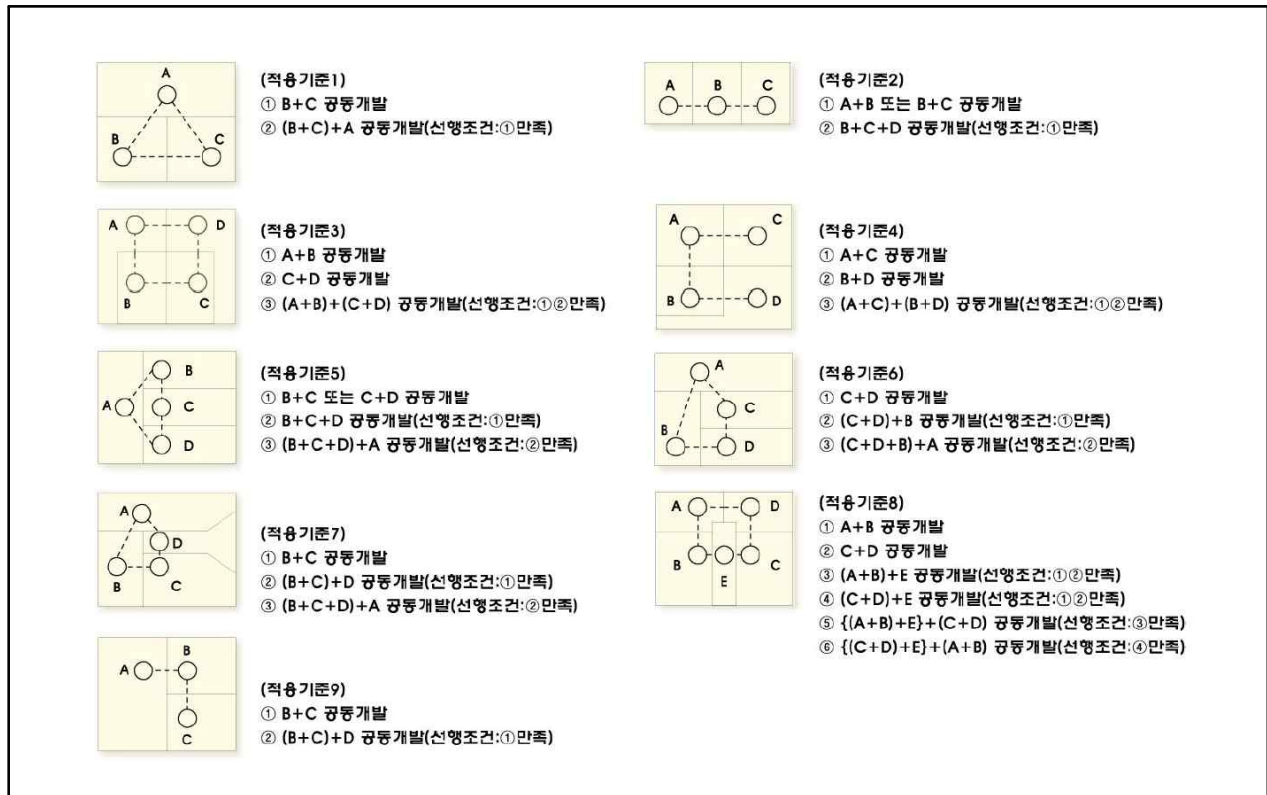
구 분	경미한 변경
지구단위계획에서 정하는 경미한 사항	<p>▣ 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시계획시설 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 제외한다.</p> <p>① 지구단위계획구역 면적의 5% 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경</p> <p>② 필지의 분할·교환에 관한 사항</p> <p>③ 공동개발 지정/권장 간의 상호변경</p> <p>④ 공개공지의 위치·구성방법의 변경 및 신규 설치</p> <p>⑤ 대지의 조경 위치·구성방법의 변경 및 신규 설치</p> <p>⑥ 구역과 연접한 대지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)</p> <p>⑦ 주차장 진입 공동 출입로의 구성방법</p> <p>- 법 제52조 제1항 제7호의 규정에 의한 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치 지정·변경</p> <p>⑧ 지구단위계획 운영지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)</p> <p>⑨ 최대개발규모 면적의 10%이내 변경</p> <p>⑩ 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우</p>

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 제4항의 규정에 의한 경미한 변경사항을 따름

※ 향후, 관련지침 및 법령이 제·개정 또는 변경된 경우에는 제·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

## 【 별표1 】 공동개발 적용기준

## 가. 자율적 공동개발



※ 상기 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 허가권자는 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 함

## 나. 공동개발 불허

- 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우

## 【 별표2 】 용적률 완화 계획

## ○ 완화 항목

- 적용지역: 제3종일반주거지역, 준공업지역
- 적용위치: A1, A2, A6, A7, A9

유 형	항 목	구 분		완 화 기 준	비 고
유도형	공동개발	공동개발지정/ 자율적공동개발	준수시	기준용적률 $\times 0.5 \times \alpha$	○ 2필지 : $\alpha=0.1$ ○ 3~4필지 : $\alpha=0.15$ ○ 5필지이상 : $\alpha=0.2$
유도형	건축물 용도	1층 권장	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 해당층 바닥면적) $\times 0.2$	○ 권장용도가 해당층 바닥면적의 50% 이상시 인정
유도형	대지 내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률 $\times 0.1$	○ 결정도상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ ([설치면적-의무면적] $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	○ 개방형구조: $\alpha=1.2$
		쌈지형공지	위치준수시	기준용적률 $\times 0.1$	○ 결정도상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ ([제공면적 $\div$ 대지면적] $\times \alpha$	○ 개방형구조: $\alpha=1.2$
규제형		건축한계선	전면공지	기준용적률 $\times$ ([제공면적 $\div$ 대지면적] $\times \alpha$	○ 개방형구조: $\alpha=1.2$
규제형	대지 내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률 $\times$ ([조성면적/대지면적] $\times \alpha$	○ 개방형구조: $\alpha=1.0$
			보차혼용통로	기준용적률 $\times$ ([조성면적/대지면적] $\times \alpha$	
유도형	건축물형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	
의무형	환경친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률 $\times$ ([제공면적 $\div$ 대지면적] $\times 0.6$	○ 법정 조정으로 산입된 면적 제외 ○ 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용
		녹색주차장	준수시	기준용적률 $\times$ ([설치면적 $\div$ 대지면적] $\times 0.2$	○ 기준용적률 $\times 0.05$ 이내
		자연지반보존 또는 투수성포장	준수시	기준용적률 $\times$ ([제공면적 $\div$ 대지면적] $\times 0.2$	○ 자연토양 및 투수성 포장 ○ 지하구조물 미설치시
		중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	○ 중수도 - 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외 ○ 빗물이용시설 - 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치
		자전거보관소	준수시	기준용적률 $\times 0.025$	○ 법정 자동차 주차대수 $\times 15\%$
		녹색건축 인증	준수시	최우수(그린 1등급) : 기준 $\times 0.12$ 이내 우수(그린 2등급) : 기준 $\times 0.08$ 이내 우량(그린 3등급) : 기준 $\times 0.04$ 이내	○ 녹색건축 인증 기준 준용 (국토교통부)
		에너지효율 등급인증	준수시	에너지 효율 1등급 : 기준 $\times 0.08$ 이내 에너지 효율 2등급 : 기준 $\times 0.06$ 이내 에너지 효율 3등급 : 기준 $\times 0.04$ 이내	○ 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 (국토교통부)
유도형	건물내 일정공간을 공공에 사용권으로 제공		제공시	기준용적률 $\times 0.2$	

- ※ 1. 기준용적률과 각 완화항목 이행에 따른 용적률 가산의 합은 허용용적률의 한도를 초과할 수 없음  
 2. 대지내 공지 내 각 항목은 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 조성 등)  
 3. 허용용적률에는 의무형과 유도·규제형을 3:7로 계획하여야 하며, 의무형을 초과하는 경우에 한하여 유도·규제형으로 대체 적용 가능  
 4. 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지  
 5. 자전거보관소는 스마트 모빌리티(전기로 움직이는 차세대 교통수단)의 보관을 포함  
 6. 최대개발규모를 초과(10%이내)하여 개발하는 경우 공동개발 항목 적용 제외  
 7. 주요침수지역에서 건축시 지구별 내수재해 위험지구 저감대책에 따라 기반시설을 설치하여 제공할 경우 국토법 제52조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제1항에 따라 용적률 완화

- 적용지역 : 준공업지역 → 준주거지역(특별계획구역)  
 - 적용위치 : A3, A4, A5, A8

유형	항목	구분		완화기준	비고
규제형	획지계획	획지단위개발	준수시	기준용적률×0.4	
유도형	대지 내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률×0.1	○ 결정도상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×[(설치면적-의무면적)÷대지면적]×α	○ 개방형구조: α=1.2
		쌈지형공지	위치준수시	기준용적률×0.1	○ 결정도상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	○ 개방형구조: α=1.2
규제형		건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	○ 개방형구조: α=1.2
규제형	대지 내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(조성/대지)×α	○ 개방형구조: α=1.0
			보차혼용통로	기준용적률×(조성/대지)×α	
유도형	건축물형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	기준용적률×0.05	
		지하철관련	준수시	기준용적률×0.15	○ 지하철출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지내 설치
의무형	환경친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.6	○ 법정 조경으로 산입된 면적 제외 ○ 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용
		녹색주차장	준수시	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.2	○ 기준용적률×0.05 이내
		자연지반보존 또는 투수성포장	준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.2	○ 자연토양 및 투수성 포장 ○ 지하구조물 미설치시
		중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률 × 0.1	○ 중수도 - 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외 ○ 빗물이용시설 - 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
		자전거보관소	준수시	기준용적률 × 0.025	○ 법정 자동차 주차대수 × 15%
		녹색건축 인증	준수시	최우수(그린 1등급) : 기준 × 0.12 이내 우수(그린 2등급) : 기준 × 0.08 이내 우량(그린 3등급) : 기준 × 0.04 이내	○ 녹색건축 인증 기준 준용 (국토교통부)
		에너지효율등급인증	준수시	에너지 효율 1등급 : 기준 × 0.08 이내 에너지 효율 2등급 : 기준 × 0.06 이내 에너지 효율 3등급 : 기준 × 0.04 이내	○ 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 (국토교통부)
유도형	주차 및 차량 동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률×0.2	○ 지정시 적용
		공동주차장	준수시	기준용적률×0.2	○ 지정시 적용
유도형	건물내 일정공간을 공공에 사용권으로 제공		제공시	기준용적률×0.2	

- ※ 1. 기준용적률과 각 완화항목 이행에 따른 용적률 가산의 합은 허용용적률의 한도를 초과할 수 없음  
 2. 대지내 공지 내 각 항목은 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 조성 등)  
 3. 허용용적률에는 의무형과 유도·규제형을 3:7로 계획하여야 하며, 의무형을 초과하는 경우에 한하여 유도·규제형으로 대체 적용 가능  
 4. 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지  
 5. 자전거보관소는 스마트 모빌리티(전기로 움직이는 차세대 교통수단)의 보관을 포함  
 6. 최대개발규모를 초과(10%이내)하여 개발하는 경우 공동개발 항목 적용 제외  
 7. 주요침수지역에서 건축시 지구별 내수재해 위험지구 저감대책에 따라 기반시설을 설치하여 제공할 경우 국토법 제52조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제1항에 따라 용적률 완화

【 별표3 】 준주거·상업지역에서 주거복합건축물 및 준주택의 용적률 적용기준

- 지구단위계획 내용 이행 및 이면도로를 확보하여야 하며, 상업지역에 건축하는 주거복합건축물은 상한용적률 적용대상에서 제외
- 「주택법」 주택사업승인 대상인 경우: 「주택법 지구단위계획 의제처리 기준(2019. 3.)」 준용

주택연면적 비율 (%)	준주거	일반상업	비 고
10% 미만	400 %	800 %	
20% 미만	380 %	760 %	
30% 미만	370 %	720 %	
40% 미만	350 %	680 %	
50% 미만	340 %	640 %	
60% 미만	320 %	600 %	
70% 미만	300 %	560 %	
80% 미만	260 %	410 %	

- 「주택법」 주택사업승인 대상이 아닌 경우: 「인천광역시 도시계획 조례」 별표2 준용

공동주택 및 준주택 연면적 비율 (%)	주거복합건축물 및 준주택의 용적률 (% 이하)		
	준주거지역		
	기 준	허 용	상 한
10% 미만	400 %	460 %	500 %
10% 이상 ~ 20% 미만	384 %	442 %	480 %
20% 이상 ~ 30% 미만	368 %	423 %	460 %
30% 이상 ~ 40% 미만	352 %	405 %	440 %
40% 이상 ~ 50% 미만	336 %	386 %	420 %
50% 이상 ~ 60% 미만	320 %	368 %	400 %
60% 이상 ~ 70% 미만	304 %	350 %	380 %
70% 이상 ~ 80% 미만	264 %	304 %	330 %
80% 이상 ~ 90% 미만	240 %	276 %	300 %

※ 계획요소 이행(허용용적률) 및 기부채납(상한용적률)으로 추가 확보한 용적률을 주거비율에 따라 차등 적용함

## 【 별표4 】 아파트의 용적률 적용 기준

- 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침(2018.11.)」 준용
- 용적률 체계

(단위 : %)

구 분	1종	2종	3종	준주거	준공업	비 고
기준(계획) 용적률	180	210	230	230	230	
상한(최대) 용적률	200	250	300	300	300	

- 상한용적률 적용 방법
  - 완화할 수 있는 용적률 = 당해 용도지역에 적용되는 용적률 +  $[1.5 \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{공공시설 등 제공 부지의 용적률}) \div \text{공공시설 등의 부지 제공후의 대지면적}]$  이내
- 공공시설 등 부담기준
  - 사유토지를 공공시설 및 기반시설부지로 기부채납하는 것을 의미
    - \* 국·공유지를 매각하는 경우는(국·공유지를 관리하는 부서와 사업계획 수립 이전에 협의를 완료한 것에 한함)포함하며, 무상양여를 하는 국·공유지는 제외함
  - 관계법규에 따라 사업자가 의무적으로 설치하여 관리청으로 무상귀속시키는 경우는 제외
  - 예시) 순부담률 =  $[\text{기부채납 총면적}(\text{공공시설} + \text{기반시설}) - \text{법정으로 확보할 의무시설 면적} - \text{무상양여 대상 면적}] / \text{총 사업계획 면적}$

## 4. 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

- 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람 가능

인천광역시고시 제2020-480호

## 도시관리계획(서부여성회관역 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

도시관리계획(서부여성회관역 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획 결정하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청(고속도로재생과, 032-440-4192), 서구청(도시개발과, 032-560-4764)에 갖추어 놓았습니다.

2020. 12. 29.

## 인 천 광 역 시 장

### 1. 결정 취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호마목에 따른 도시관리계획(서부여성회관역 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정하는 사항임.

### 2. 위 치

- 인천광역시 서구 가좌동, 석남동 일원

### 3. 도시관리계획(서부여성회관역 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 조서

#### 가. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

##### ○ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	-	서부여성회관역 주변	서구 가좌동, 석남동 일원	-	증)193,591	193,591	-

##### ○ 지구단위계획 결정 사유서

구분	도면표시 번 호	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	-	서구 가좌동, 석남동 일원	193,591	- 서부여성회관역세권의 활성화 도모 - 인천대로변 근린상업기능 활성화, 효율적 토지이용 및 연속성 유지 - 인천대로 인접 지역의 가로환경, 보행환경 개선

#### 나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정 조서

##### 1) 토지이용 및 시설에 관한 부분

##### 가) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

##### (1) 용도지역 결정조서

##### ○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		193,591	-	193,591	100.0	
주거 지역	소계	193,591	-	193,591	100.0	
	제1종일반주거지역	175,891	감)175,891	-	-	
	제2종일반주거지역	17,700	증)175,891	193,591	100.0	

##### ○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률			결정(변경) 사유
		기 정	변 경		기준	허용	상한	
-	서구 가좌동, 석남동 일원	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	175,891	200	230	250	- 인천대로변 근린상업기능 활성화, 효율적 토지이용 및 연속성 유지

## 나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 교통시설

## (가) 도로

## ○ 도로 총괄표

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	14	2,636 (20,593)	70,138	6	517 (3,348)	6,555	5	1,429 (15,195)	58,679	3	690 (2,050)	4,904
광로	1	1,079 (10,450)	53,613	-	-	-	1	1,079 (10,450)	53,613	-	-	-
대로	3	447 (5,695)	7,600	-	-	-	1	188 (4,250)	3,987	2	259 (1,445)	3,613
중로	3	312 (1,910)	4,455	3	312 (1,910)	4,455	-	-	-	-	-	-
소로	7	798 (2,538)	4,470	3	205 (1,438)	2,100	3	162 (495)	1,079	1	431 (605)	1,291

※ 연장 ( )는 전체 연장임

## ○ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	25	50 (35.1 ~ 150.6)	보조 간선	1,079 (10,450)	용현동 광3-4	가정동 587-1	일반 도로	-	인고 제2020-178호 (2020.6.1.)	○ 중복결정 -경인선(990㎡) -인천도시철도2호선 (586㎡, 213-215 정거장 지상부시설) -30호교통광장(8,824㎡) -68호 근린공원(6,379㎡)
기정	대로	2	29	30	보조 간선	188 (4,250)	대2-32	대1-14	일반 도로	-	-	
기정	대로	3	19	25	보조 간선	185 (750)	대2-35	중1-56	-	-	-	
기정	대로	3	80	25	국지 도로	74 (695)	광2-25	가좌동 중1-69호	일반 도로	-	인고 제2000-33호 (00.03.08)	
기정	중로	1	43	20	국지 도로	73 (690)	광2-25	중1-27	일반 도로	-	건고 제1971-546호 (1971.09.13)	
기정	중로	1	44	20 (20~23)	국지 도로	94 (690)	광2-25	중1-27	일반 도로	-	건고 제1971-546호 (1971.09.13)	
기정	중로	1	174	21	국지 도로	145 (530)	중2-131	광2-25	일반 도로	-	인고 제2000-33호 (00.03.08)	
기정	소로	1	15	10	국지 도로	56 (260)	가좌 소1-14	광2-25	일반 도로	-	-	
기정	소로	1	20	10	국지 도로	74 (689)	가좌 중1-69	광2-25	일반 도로	-	-	
기정	소로	1	22	10	국지 도로	75 (489)	가좌 소1-18	광2-25	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	55	8	국지 도로	54 (165)	광2-25	석남 중1-57	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	58	8	국지 도로	54 (165)	광2-25	석남 중1-57	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	462	8	국지 도로	54 (165)	광2-25	석남 중1-57	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	44	6	국지 도로	431 (605)	석남동 소2-57	석남동 대2-29	-	-	-	

## (나) 철도

## ○ 철도 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
				기점	종점	주요경과지				
기정	-	철도	도시철도 (인천도시 철도2호선)	인천광역시 서구 오류동 291-5	인천광역시 남동구 운연동 193	검암역 가정오거리 주안역 시청역	1,079 (30,901)	15,872 (536,010.7)	인고 제2009-136호 (09.04.27)	○ 중복결정 -광2-25호선 (586㎡) -213-215 정거장 지상부 시설

※ ( )는 전체시설 내용임

## 2) 획지 및 건축물 등에 관한 부분

## 가) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
					가좌동 206대	167.4	공동개발 지 정
					가좌동 206-120대	99.3	
					가좌동 206-1대	237.6	
					가좌동 206-6대	171.5	
					가좌동 206-8대	165.2	
					가좌동 206-9대	433.9	
					가좌동 206-10대	157.6	
					가좌동 206-57대	157.2	
					가좌동 206-59대	120.4	
					가좌동 206-60대	120.5	
					가좌동 206-61대	120.5	
					가좌동 206-62대	120.6	
					가좌동 206-63대	120.5	
					가좌동 206-64대	118.6	
					가좌동 206-65대	116.6	
					가좌동 206-66대	114.5	
					가좌동 206-67대	154.1	
					가좌동 206-68대	116.8	
					가좌동 206-69대	154.2	
					가좌동 206-70대	116.8	
					가좌동 206-71대	154.2	
					가좌동 206-72대	116.9	
					가좌동 206-73대	153.9	
					가좌동 206-74대	112.0	
					가좌동 206-75대	274.0	
					가좌동 206-76도	941.1	
					가좌동 206-77대	130.1	
					가좌동 206-78대	125.6	
					가좌동 206-79대	125.6	
					가좌동 206-80대	125.7	
					가좌동 206-81대	125.6	
					가좌동 206-82대	131.4	
					가좌동 206-83대	125.9	
					가좌동 206-84대	125.8	
					가좌동 206-85대	125.8	
					가좌동 206-86대	123.8	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
					가좌동 206-88대	218.1	
					가좌동 206-89대	217.9	
					가좌동 206-90대	236.8	
					가좌동 206-91도	125.9	
					가좌동 206-92대	176.5	
					가좌동 206-93대	176.4	
					가좌동 206-94대	212.2	
					가좌동 206-95대	202.6	
					가좌동 206-96대	202.5	
					가좌동 206-97대	246.5	
					가좌동 206-98도	136.0	
					가좌동 206-99대	276.3	
					가좌동 206-100대	188.8	
					가좌동 206-101대	188.9	
					가좌동 206-102대	159.9	
					가좌동 206-103도	136.0	
					가좌동 206-104대	159.9	
					가좌동 206-105대	189.0	
					가좌동 206-106대	188.8	
					가좌동 206-107대	232.5	
					가좌동 206-108대	128.0	
					가좌동 206-109대	128.0	
					가좌동 206-110대	128.1	
					가좌동 206-111대	107.1	
					가좌동 206-118도	73.9	
					가좌동 206-119대	131.6	
					가좌동 206-121대	99.3	
					가좌동 206-122대	99.2	
					가좌동 206-123대	99.2	
					가좌동 206-124대	99.2	
					가좌동 206-125대	99.2	
					가좌동 206-126대	99.2	
					가좌동 206-127대	99.2	
					가좌동 206-128대	99.2	
					가좌동 206-129도	129.8	
					가좌동 206-131대	406.5	
					가좌동 206-132대	482.5	
					가좌동 206-133대	482.0	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A1	13,834.1			가좌동 206-134대	436.4	
					가좌동 206-135대	433.8	
					가좌동 172도	1.1 (17,251.5)	
					가좌동 192대	119.7	
					가좌동 192-1대	133.7	
					가좌동 192-2대	429.9	
					가좌동 192-3대	154.4	
					가좌동 192-4대	210.2	
					가좌동 192-5대	165.5	
					가좌동 192-6대	145.3	
					가좌동 192-9대	172.3	
					가좌동 192-10대	4.8 (26.1)	
					가좌동 192-13대	125.4	
					가좌동 192-14대	125.3	
					가좌동 192-15대	125.4	
					가좌동 192-16대	125.4	
					가좌동 192-17대	134.3	
					가좌동 192-18대	130.1	
					가좌동 192-19대	132.2	
					가좌동 192-20대	468.5	
					가좌동 192-21대	103.1	
					가좌동 192-22대	103.1	
					가좌동 192-23대	125.0	
					가좌동 192-24대	125.0	
					가좌동 192-25대	125.0	
					가좌동 192-26대	125.0	
					가좌동 192-27대	125.1	
					가좌동 192-28대	125.0	
					가좌동 192-29대	125.2	
					가좌동 192-30대	125.1	
					가좌동 192-31대	125.1	
					가좌동 192-32대	125.1	
					가좌동 192-33대	134.4	
					가좌동 192-34대	328.9	
					가좌동 192-35대	206.6	
					가좌동 192-57대	103.2	
					가좌동 192-58대	103.2	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
					가좌동 192-59대	155.9	
					가좌동 192-60대	207.7	
					가좌동 192-61대	204.7	
					가좌동 192-62대	141.5	
					가좌동 192-63대	679.3	
					가좌동 192-64대	678.9	
					가좌동 192-65대	155.9	
					가좌동 192-67도	60.4	
					가좌동 192-68대	197.4	
					가좌동 192-69도	9.0	
					가좌동 192-71대	171.4	공동개발 지 정
					가좌동 192-94대	287.6	
					가좌동 192-72대	116.9	
					가좌동 192-73대	151.0	
					가좌동 192-74대	174.8	
					가좌동 192-75도	100.3	
					가좌동 192-76대	144.9	
					가좌동 192-77대	151.0	
					가좌동 192-78대	172.2	
					가좌동 192-79대	122.2	
					가좌동 192-80대	127.1	
					가좌동 192-81도	27.4 (52.7)	
					가좌동 192-87대	210.1	
					가좌동 192-88대	210.2	
					가좌동 192-89대	260.1	
					가좌동 192-90대	260.2	
					가좌동 192-91대	233.7	
					가좌동 192-93대	232.3	
					가좌동 192-96도	5.4	
					가좌동 192-97대	54.7	
					가좌동 192-98대	206.3	
					가좌동 192-99대	165.1	
					가좌동 192-100도	41.2	
					가좌동 192-101대	172.3	
					가좌동 192-102대	172.1	
					가좌동 192-103대	172.2	
					가좌동 192-104대	172.2	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A2	13,540.0			가좌동 192-105대	178.0	
					가좌동 192-106대	177.2	
					가좌동 192-107대	172.2	
					가좌동 192-108대	172.2	
					가좌동 192-109대	172.0	
					가좌동 192-110대	172.2	
					가좌동 192-111대	172.3	
					가좌동 192-112도	281.7	
	A3	2,058.8	획지1	2,058.8	가좌동 171대	194.5	특별계획구역① (2,058.8㎡)
					가좌동 169-1잡	67.1 (117.7)	
					가좌동 169-2도	256.1	
					가좌동 171-18대	143.9	
					가좌동 171-28대	117.8	
					가좌동 171-29대	126.7	
					가좌동 171-30대	158.8	
					가좌동 171-31대	197.6	
					가좌동 171-32대	131.9	
					가좌동 171-33도	80.3	
					가좌동 171-34대	110.0	
					가좌동 171-42대	122.1	
					가좌동 171-43대	150.5	
					가좌동 171-44대	201.5	
	A4	3,156.9	획지1	3,156.9	석남동 563-8대	162.4	특별계획구역② (3,156.9㎡)
					석남동 563-9대	820.3	
					석남동 563-17대	211.8	
					석남동 563-39대	180.8	
					석남동 563-40대	218.1	
					석남동 563-41도	95.0	
					석남동 563-42대	162.1	
					석남동 563-43대	164.2	
					석남동 563-44대	164.5	
					석남동 563-45대	168.3	
					석남동 637도	809.4 (3,473.7)	
	A5	5,024.2			석남동 563대	218.1	
					석남동 563-1대	150.6	
					석남동 563-2대	171.8	
					석남동 563-3대	150.2	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A5	5,024.2			석남동 563-4도	31.7	
					석남동 563-5대	166.8	
					석남동 563-6대	172.5	
					석남동 563-7대	155.0	
					석남동 563-11대	167.0	
					석남동 563-13대	143.8	
					석남동 563-14대	180.1	
					석남동 563-15대	179.5	
					석남동 563-16대	143.5	
					석남동 563-18대	179.8	
					석남동 563-20대	144.3	
					석남동 563-21대	150.0	
					석남동 563-22대	148.4	
					석남동 563-23대	151.6	
					석남동 563-24도	86.2	
					석남동 563-25대	150.0	
					석남동 563-26대	148.5	
					석남동 563-27대	152.0	
					석남동 563-28대	152.4	
					석남동 563-29대	148.5	
					석남동 563-30대	150.0	
					석남동 563-31도	86.5	
					석남동 563-32대	150.1	
					석남동 563-33대	148.4	
					석남동 563-34대	153.1	
					석남동 563-36대	154.5	
					석남동 563-37대	154.1	
					석남동 563-38대	153.3	
					석남동 563-46대	231.9	
	A6	4,288.9			석남동 562-8대	159.9	
					석남동 562-9대	307.3	
					석남동 562-10대	97.5	
					석남동 562-11대	168.6	
					석남동 562-12대	273.2	
					석남동 562-13대	138.5	
					석남동 562-14대	282.7	
					석남동 562-15대	105.0	
					석남동 562-16대	98.7	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A6	4,288.9			석남동 562-17대	100.4	
					석남동 562-18대	155.2	
					석남동 562-19대	155.2	
					석남동 562-23대	139.0	
					석남동 562-24도	38.0	
					석남동 562-25대	139.5	
					석남동 562-26대	103.3	
					석남동 562-27도	19.9	
					석남동 562-28대	159.4	
					석남동 562-29대	168.4	
					석남동 562-30대	141.4	
					석남동 562-31도	52.9	
					석남동 562-32대	237.2	
					석남동 562-33대	237.1	
					석남동 562-34대	243.6	
					석남동 562-35대	567.0	
	A7	1,569.2			석남동 562대	136.1	
					석남동 562-1대	180.4	
					석남동 562-2대	162.8	
					석남동 562-3대	161.1	
					석남동 562-4대	160.6	
					석남동 562-5대	156.9	
					석남동 562-6대	155.6	
					석남동 562-20대	139.2	
					석남동 562-21대	139.1	
					석남동 562-22대	177.4	
	A8	6,095.5			석남동 557대	103.3	
					석남동 557-1대	146.9	
					석남동 557-2대	122.8	
					석남동 557-3대	270.0	
					석남동 557-4대	651.7	
					석남동 557-5대	161.5	
					석남동 557-6대	159.8	
					석남동 557-7대	130.5	
					석남동 557-8대	138.5	
					석남동 557-9대	135.3	
					석남동 557-10대	129.2	
					석남동 557-11대	120.3	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A8	6,095.5			석남동 557-12도	26.5	
					석남동 557-13대	114.9	
					석남동 557-14대	10.8	
					석남동 557-15대	135.1	
					석남동 557-16대	290.5	
					석남동 557-18대	173.0	
					석남동 557-19대	122.5	
					석남동 557-20대	118.5	
					석남동 557-21대	130.0	
					석남동 557-22대	144.5	
					석남동 557-23도	80.4	
					석남동 557-25대	113.4	
					석남동 557-26도	40.0	
					석남동 557-27대	138.3	
					석남동 557-28대	113.1	
					석남동 557-29대	126.5	
					석남동 557-30대	109.9	
					석남동 557-31대	118.7	
					석남동 557-32도	41.9	
					석남동 557-33대	118.7	
					석남동 557-34대	130.6	
					석남동 557-35대	159.3	
					석남동 557-36대	173.5	
					석남동 557-37대	115.0	
					석남동 557-39대	123.2	
					석남동 557-40대	123.1	
					석남동 557-41대	127.8	
					석남동 557-42대	133.9	
					석남동 557-43도	73.3	
					석남동 557-44대	130.7	
					석남동 557-45대	119.0	
					석남동 557-46대	132.9	
					석남동 557-47대	16.2	
	A9	8,968.9			석남동 571대	613.8	
					석남동 571-1대	164.2	
					석남동 571-2대	156.2	
					석남동 571-3대	158.3	
					석남동 571-17대	153.1	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
					석남동 571-18대	159.1	
					석남동 571-19대	153.6	
					석남동 571-20대	157.1	
					석남동 571-21대	139.6	
					석남동 571-22대	142.0	
					석남동 571-25대	444.2	
					석남동 571-26대	443.6	
					석남동 571-27대	449.3	
					석남동 571-28대	266.6	
					석남동 572대	261.5	
					석남동 572-1대	264.0	
					석남동 572-2도	51.6	
					석남동 572-3대	138.6	
					석남동 572-4대	135.8	
					석남동 572-6대	166.0	
					석남동 572-7대	153.6	
					석남동 572-8대	208.3	
					석남동 572-9대	218.8	
					석남동 572-10대	168.2	
					석남동 572-11대	169.7	
					석남동 572-12대	170.4	
					석남동 572-13대	185.1	
					석남동 572-14도	291.1	
					석남동 572-15대	101.7	
					석남동 572-16대	201.7	
					석남동 572-17대	199.1	
					석남동 572-18대	179.9	
					석남동 572-19대	178.7	
					석남동 572-20대	192.6	
					석남동 572-21대	159.2	
					석남동 572-22도	63.8	
					석남동 572-23대	159.8	
					석남동 572-24대	153.6	
					석남동 572-26대	176.5	
					석남동 572-27대	178.8	
					석남동 572-28대	166.1	
					석남동 572-29대	179.0	
					석남동 572-30대	162.9	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A9	8,968.9			석남동 572-31대	155.3	
					석남동 572-32도	75.2	
					석남동 572-33대	101.6	
	A10	1,819.4			석남동 571-4대	157.3	
					석남동 571-5대	157.1	
					석남동 571-6대	157.2	
					석남동 571-7대	156.2	
					석남동 571-8대	286.7	
					석남동 571-10대	138.5	
					석남동 571-11대	141.1	
					석남동 571-12대	156.9	
					석남동 571-13대	156.9	
					석남동 571-14대	156.2	
					석남동 571-15대	155.3	
	A11	6,745.9			석남동 570-14대	178.6	
					석남동 570-15대	4,566.9	
					석남동 570-28대	192.2	
					석남동 570-29대	142.2	
					석남동 570-30대	141.8	
					석남동 570-31대	141.0	
					석남동 570-32대	140.5	
					석남동 570-33대	139.9	
					석남동 570-34대	139.4	
					석남동 570-35대	566.5	
					석남동 570-39대	149.4	
					석남동 570-40대	171.3	
					석남동 570-41도	76.2	
	A12	8,800.9			석남동 567대	141.2	
					석남동 567-1대	143.2	
					석남동 567-2대	146.1	
					석남동 567-3대	149.3	
					석남동 567-4대	184.9	
					석남동 567-5도	149.0	
					석남동 567-6대	189.9	
					석남동 567-7대	155.7	
					석남동 567-8대	149.2	
					석남동 567-9대	149.5	
					석남동 567-10대	146.2	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
					석남동 567-11대	316.9	
					석남동 567-12도	43.1	
					석남동 567-13대	261.5	
					석남동 567-14대	140.6	
					석남동 567-15대	130.5	
					석남동 567-16대	131.8	
					석남동 567-17대	162.1	
					석남동 567-18도	108.1	
					석남동 567-19대	157.1	
					석남동 567-20대	128.4	
					석남동 567-21대	128.5	
					석남동 567-22대	139.7	
					석남동 567-25대	229.2	
					석남동 567-26대	226.9	
					석남동 567-27대	155.1	
					석남동 567-28대	155.1	
					석남동 567-31도	1.1	
					석남동 568대	257.6	
					석남동 568-1대	251.4	
					석남동 568-2대	293.0	
					석남동 568-3대	202.9	
					석남동 568-4대	718.6	
					석남동 568-5대	219.4	
					석남동 568-6대	272.6	
					석남동 568-7대	133.5	
					석남동 568-8대	148.2	
					석남동 568-9대	148.2	
					석남동 568-10도	66.2	
					석남동 568-11대	133.4	
					석남동 568-12대	133.4	
					석남동 568-13대	148.2	
					석남동 568-14대	148.2	
					석남동 568-15도	66.2	
					석남동 568-16종	1,132.0	
					석남동 568-21대	2.4	
					석남동 568-23대	0.1	
					석남동 568-24대	5.5	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A13	2,460.9	획지1	2,460.9	석남동 567-23대	722.6	특별계 획구역③ (2,460.9㎡)
					석남동 567-24대	728.7	
					석남동 567-29대	275.2	
					석남동 567-30도	85.1	
					석남동 622도	649.3 (32,408.6)	
	A14	2,713.1	획지1	2,713.1	가좌동 103도	484.0 (11,168.8)	특별계 획구역④ (2,713.1㎡)
					가좌동 108-12대	176.6	
					가좌동 108-37대	90.4	
					가좌동 108-38대	91.2	
					가좌동 108-39대	99.3	
					가좌동 108-40대	649.3	
					가좌동 108-49대	162.8	
					가좌동 108-50대	213.9	
					가좌동 108-51도	55.3	
					가좌동 108-52대	188.6	
					가좌동 108-53대	165.3	
					가좌동 108-54대	162.6	
					가좌동 108-55대	173.8	
	A15	1,740.1			가좌동 108-9대	350.5	
					가좌동 108-11대	472.7	
					가좌동 108-28대	90.3	
					가좌동 108-29대	90.3	
					가좌동 108-30대	93.3	
					가좌동 108-31대	90.3	
					가좌동 108-32대	91.3	
					가좌동 108-33대	91.1	
					가좌동 108-34대	154.0	
					가좌동 108-35도	126.0	
					가좌동 108-36대	90.3	
	A16	10,961.5			가좌동 111-4주	2,381.4	
					가좌동 111-5대	432.9	
					가좌동 111-14대	241.3	
					가좌동 111-15대	175.3	
					가좌동 111-16대	111.7	
					가좌동 111-17대	100.8	
					가좌동 111-18대	100.9	
					가좌동 111-19대	100.9	
					가좌동 111-20대	60.8	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A16	10,961.5			가좌동 111-31대	132.7	
					가좌동 111-32대	172.9	
					가좌동 111-33도	60.8	
					가좌동 111-46대	235.1	
					가좌동 111-47대	229.2	
					가좌동 111-48대	257.7	
					가좌동 111-49대	100.9	
					가좌동 111-50대	110.8	
					가좌동 111-74대	194.8	
					가좌동 111-75대	194.9	
					가좌동 111-76대	195.0	
					가좌동 111-77대	195.0	
					가좌동 111-78도	356.7	
					가좌동 111-79대	178.3	
					가좌동 111-80대	178.4	
					가좌동 111-81대	178.2	
					가좌동 111-82대	178.2	
					가좌동 111-83대	224.4	
					가좌동 111-85대	147.1	
					가좌동 111-86대	147.1	
					가좌동 111-87대	147.1	
					가좌동 111-88도	84.4	
					가좌동 111-89대	216.4	
					가좌동 111-90대	90.8	
					가좌동 111-91대	414.2	
					가좌동 111-92대	242.1	
					가좌동 111-93대	217.2	
					가좌동 111-94도	372.4	
					가좌동 111-95대	427.2	
					가좌동 111-96대	427.6	
					가좌동 111-97대	470.1	
					가좌동 111-98대	477.8	
	A17	9,341.4			가좌동 142-2대	188.2	
					가좌동 142-4대	410.5	
					가좌동 142-5대	93.6	
					가좌동 142-6대	664.6	
					가좌동 142-7대	550.5	
					가좌동 142-9대	184.3	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
					가좌동 142-11대	138.1	
					가좌동 142-12대	141.9	
					가좌동 142-13대	167.6	
					가좌동 142-14도	126.6	
					가좌동 142-15대	154.5	
					가좌동 142-17대	158.3	
					가좌동 142-21대	13.9	
					가좌동 142-22대	132.3	
					가좌동 142-23대	24.3	
					가좌동 142-24대	121.8	
					가좌동 142-25대	36.1	
					가좌동 142-26대	161.2	
					가좌동 142-27도	116.5	
					가좌동 142-28도	470.9	
					가좌동 142-29대	121.5	
					가좌동 142-44대	177.7	
					가좌동 142-45대	217.3	
					가좌동 142-46대	285.3	
					가좌동 142-47대	285.3	
					가좌동 142-48중	573.7	
					가좌동 142-49대	279.4	공동개발 지 정
					가좌동 142-70대	153.5	
					가좌동 142-71대	153.4	
					가좌동 142-50대	121.5	
					가좌동 142-51대	121.6	
					가좌동 142-52대	121.6	
					가좌동 142-53대	155.7	
					가좌동 142-54대	155.8	
					가좌동 142-55대	121.4	
					가좌동 142-56대	121.4	
					가좌동 142-57대	121.4	
					가좌동 142-58대	121.4	
					가좌동 142-59대	173.6	
					가좌동 142-60대	144.7	
					가좌동 142-61대	145.0	
					가좌동 142-62대	87.5	
					가좌동 142-63대	144.4	
					가좌동 142-64대	144.3	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A17	9,341.4			가좌동 142-65대	144.2	
					가좌동 142-66대	144.4	
					가좌동 142-67대	87.6	
					가좌동 142-92대	240.5	
					가좌동 142-97대	280.2	
					가좌동 142-104대	140.4	
					가좌동 143-4대	190.0	
					가좌동 143-5대	6.0	
					가좌동 143-6대	184.3	공동개발 지 정
					가좌동 143-185대	462.3	
					가좌동 143-7대	303.3	
					가좌동 143-9도	110.9	
					가좌동 143-11대	231.0	
					가좌동 143-12대	166.6	
					가좌동 143-13대	135.7	
					가좌동 143-14대	121.6	
					가좌동 143-15대	132.2	
					가좌동 143-16대	193.7	
					가좌동 143-17도	161.9	
					가좌동 143-18대	38.6	
					가좌동 143-19대	156.8	
					가좌동 143-20대	156.0	
					가좌동 143-21대	156.2	
					가좌동 143-22대	2,329.7	
					가좌동 143-23대	2,675.1	
					가좌동 143-24대	159.4	
					가좌동 143-60대	595.7	
					가좌동 143-61도	109.5	
					가좌동 143-62대	1,834.2	
					가좌동 143-63대	140.0	
					가좌동 143-64대	140.0	
					가좌동 143-65대	122.1	
					가좌동 143-66대	118.5	
					가좌동 143-67대	124.5	
					가좌동 143-68대	121.0	
					가좌동 143-69도	156.7	
					가좌동 143-70대	8.3	
					가좌동 143-71대	122.1	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
					가좌동 143-72대	121.0	
					가좌동 143-73대	8.3	
					가좌동 143-74도	8.3	
					가좌동 143-75대	113.8	
					가좌동 143-76대	8.3	
					가좌동 143-77대	121.2	
					가좌동 143-78대	345.9	
					가좌동 143-81대	342.8	
					가좌동 143-153대	176.3	
					가좌동 143-163도	30.0	
					가좌동 143-164대	131.3	
					가좌동 143-165대	133.5	
					가좌동 143-166대	180.9	
					가좌동 143-167도	65.8	
					가좌동 143-168대	159.9	
					가좌동 143-169대	151.1	
					가좌동 143-170대	166.1	
					가좌동 143-171대	159.5	
					가좌동 143-172대	150.4	
					가좌동 143-173대	158.7	
					가좌동 143-174도	70.9	
					가좌동 143-175대	168.7	
					가좌동 143-176대	161.0	
					가좌동 143-177대	165.6	
					가좌동 143-178대	7.4	
					가좌동 143-179대	8.4	
					가좌동 143-186대	211.9	
					가좌동 143-187대	195.3	
					가좌동 143-188대	100.9	
					가좌동 143-189대	101.2	
					가좌동 143-190도	376.4	
					가좌동 143-191대	245.5	
					가좌동 143-193대	129.0	
					가좌동 143-194도	99.1	
					가좌동 143-195대	142.1	
					가좌동 143-196대	142.1	
					가좌동 143-197대	127.4	
					가좌동 143-198대	144.0	
					가좌동 143-199대	144.1	
					가좌동 143-200도	6.0	
					가좌동 143-201대	156.5	
					가좌동 143-202대	346.1	
					가좌동 143-203대	346.3	
					가좌동 143-204대	332.9	
					가좌동 143-205도	7.7	
					가좌동 143-211대	269.7	

※ ( )는 편입토지의 전체면적

나) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에  
관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
- A1 A2 A5 A6 A7 A8 A9 A10 A11 A15 A16 A17 A18		허용	○ 불허용도 이외의 용도
		1층 권장	○ 제1종근린생활시설 중 소매점 ○ 제1종근린생활시설 중 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설 ○ 제2종근린생활시설 중 학원, 교습소 ○ 제2종근린생활시설 중 체력단련장, 에어로빅장 등 주민의 체육활동을 위한 시설
		1층 지정	○ 제1종근린생활시설 또는 제2종근린생활시설 ※ 인천대로변 건축물의 전면부분에 한함-A5가구 ※ 소로 1-15번, 소로1-22번 건축물의 전면부분에 한함-A1, A2, A17, A18가구
		불허	○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 - 공장 - 창고시설 - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)
		건폐율	○ 60% 이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률	○ 기준용적률 200%이하, 허용용적률 230%이하, 상한용적률 250%이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 아파트의 경우 [별표4]를 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		배 치	○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로와 일치되도록 배치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함) ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치(건축물 1층 용도지정 구간에 한함)
		형 태	○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 20m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽 면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로 하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채	○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선	○ 인천대로 경계로부터 2m ○ 소로 1-15, 1-22, 2-462, 중로 1-44 경계로부터 1m ○ 562-7, 571-16, 572-25번지 현황도로 경계로부터 1m

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
-	A12	용도	허용 ○ 불허용도 이외의 용도
			1층 권장 ○ 제1종근린생활시설 중 소매점 ○ 제1종근린생활시설 중 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설 ○ 제2종근린생활시설 중 학원, 교습소 ○ 제2종근린생활시설 중 체력단련장, 에어로빅장 등 주민의 체육활동을 위한 시설
			1층 지정 ○ 제1종근린생활시설 또는 제2종근린생활시설 ※ 인천대로변 건축물의 전면부분, 대로 2-29번 건축물의 전면부분에 한함-A12가구
			불허 ○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 - 공장 - 창고시설 - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)
		건폐율	○ 60% 이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률	○ 250% 이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 아파트의 경우 [별표4]를 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		배 치	○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 배치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함) ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치(건축물 1층 용도지정 구간에 한함)
		형 태	○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 20m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽 면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채	○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선	○ 인천대로 경계로부터 2m ○ 중로 1-44 경계로부터 1m

※ 특별계획구역은 특별계획구역에 관한 결정사항에 따름

## 다) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

구 분	계 획 내 용		비 고
공동개발	개발규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 최소 규모 : 90㎡</li> <li>○ 최대 규모 : 1,000㎡</li> </ul>	제2종일반주거지역
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 최대개발규모 적용 예외               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지구단위계획 최초 결정 이전에 개발된 대지</li> <li>※ 기존 개발된 하나의 필지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우</li> <li>※ 여러개의 필지위에 하나의 건축물이 건축된 경우</li> <li>- 가구단위 개발</li> <li>- 공동주택 개발(기숙사 제외)</li> <li>※ 공동주택 개발 시 구역계는 정형화되어야 하며 부득이하게 요철(凹凸)형 구역계일 경우 요철부분은 주변 주민들이 이용할 수 있도록 공개공지 또는 공원 등 Open Space로 조성할 것</li> <li>※ 구역계의 정형화 여부는 현지현황을 종합적으로 고려하여 허가권자가 판단</li> </ul> </li> </ul>	
	공동개발 지정	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공동개발(지정)이 표시된 대지는 하나의 대지로 통합하여 개발</li> <li>- 인천대로-테마가로 교차점 공개공지확보 및 적정규모 건축물 유도</li> </ul>	
	자율적 공동개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대지경계선을 접하는 필지소유자 간 합의가 성립되어 하나의 대지로 통합하여 최대규모 내에서 개발</li> <li>○ 간선부 필지와 이면부 필지간 자율적 공동개발을 하는 경우 전면도로의 폭원이 넓은 필지의 계획 내용을 이행</li> <li>○ 공동개발 불허               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우</li> </ul> </li> </ul>	별표1. 자율적 공동개발 적용기준
	공공 보행통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 가구단위개발 시 이면도로와 인천대로를 연결하는 폭원4m 이상의 공공보행통로 확보</li> </ul>	
교통처리	차량출입	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차량출입구는 접하는 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치 권장</li> <li>○ 가구단위로 개발하는 경우 통과성 이면도로 설치 또는 이면도로에 주차서비스도로(폭원 4.0m 이상) 조성</li> </ul>	
	주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주차장은 보행활동에 저해되지 않도록 연접필지와 공동주차장 설치하는 것을 권장</li> <li>○ 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획에 명시</li> <li>○ 공동주차통로는 폭이 좁은 이면도로에 설치</li> </ul>	

구 분	계 획 내 용		비 고
공지	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 보도부속형 : 전면공지가 인도와 접하는 경우 보행자의 원활한 통행을 위하여 보도기능을 담당하도록 조성</li> <li>◦ 테라스형 : 인천대로변 전면공지 중 상업지역 내에는 휴식공간의 기능을 담당할 수 있도록 조성</li> <li>◦ 차도부속형 : 전면공지가 차도 또는 보차혼용통로에 접하는 경우 차량 또는 보행자의 통행이 원활하도록 조성</li> </ul>	
	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공개공지는 인천광역시 건축조례 제36조 규정을 준수</li> <li>◦ 조성위치 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공개공지는 지상부 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(한 면이 4분의 1이상 접할 것)으로서 일반인의 접근(계단 이용 제외) 및 이용이 편리한 장소에 설치</li> <li>- 중로 이상의 도로가 교차하는 대지는 교차지점에 설치</li> <li>- 위치가 지정된 경우 지정 위치에 조성</li> </ul> </li> <li>◦ 보행결절점, 테마가로변 휴게공간의 확보가 필요한 구간에 배치</li> </ul>	
경관	간판 및 기타구조물	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 규정 고시」내용을 준수하여야 하며, 그 외 사항은 「옥외광고물 등 관리법」 및 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」를 준수</li> <li>◦ 상기 항에서 정하지 아니한 사항은 「인천광역시 옥외광고물 가이드라인」을 준수</li> </ul>	
	녹색 주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 일조량이 하루 4시간 이상 되는 곳으로, 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설을 설치하도록 함</li> </ul>	
	대지안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「건축법」 제42조(대지의 조경) 제2항, 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), 「인천광역시 건축조례」 제22조(조경면적 등) 및 제23조(식재 등 조경기준) 등을 따름</li> </ul>	
	옥상녹화	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 인천대로와 접한 필지에서 건축할 경우 인천대로와 인접한 부분에 옥상면적의 20% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 하며, 건축법에 따른 범위 내에서 대지안의 조경면적으로 인정 가능(아파트의 경우 제외)</li> </ul>	
기타	기존 건축물 특례	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 기존 건축물이 지구단위계획 결정으로 적합하지 아니하게 된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령에 따라 증축, 개축, 재축, 대수선 또는 용도변경은 가능하나, 시행령에서 정하지 않은 사항은 지구단위계획을 따라야 함</li> </ul>	
	철도 보호지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 철도보호지구에 해당하는 필지는 건축행위시 해당법률(철도안전법)에서 정하는 바를 이행하여야 함.</li> </ul>	

## 라) 특별계획구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 특별계획구역 결정 조서 및 사유서

## ○ 특별계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	A3	특별계획구역1	인천 서구 가좌동 171-44번지 일원	-	증)2,058.8	2,058.8	
신설	A4	특별계획구역2	인천 서구 석남동 563-9번지 일원	-	증)3,156.9	3,156.9	
신설	A13	특별계획구역3	인천 서구 석남동 567-24번지 일원	-	증)2,460.9	2,460.9	
신설	A14	특별계획구역4	인천 서구 가좌동 108-40번지 일원	-	증)2,713.1	2,713.1	

## ○ 특별계획구역 결정사유서

구분	도면표시 번호	구역명	변 경 내 용	변 경 사 유
신설	A3	특별계획구역1	○ 특별계획구역 신설 (증 2,058.8㎡)	- 서부여성회관 역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고
신설	A4	특별계획구역2	○ 특별계획구역 신설 (증 3,156.9㎡)	- 서부여성회관 역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고
신설	A13	특별계획구역3	○ 특별계획구역 신설 (증 2,460.9㎡)	- 서부여성회관 역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고
신설	A14	특별계획구역4	○ 특별계획구역 신설 (증 2,713.1㎡)	- 서부여성회관 역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고

## ○ 특별계획구역 지정목적 및 지정대상에 관한 사항

도면 번호	위 치	계 획 내 용	
특별 계획 구역	가좌동 171-44 번지 일원	지 정 목 적	○ 인천2호선 서부여성회관역 주변으로 역세권 거점개발유도를 위한 특별계획구역 지정 - 원적 랜드마크, 상업시설(뷰티샵, F&B, 판매시설), 업무시설(오피스, 키즈카페, 의료시설)
		지정 대상지에 관한 사항	○ 위 치: 서구 가좌동 171-44번지 일원 ○ 면 적: 10,389.7㎡ ○ 용도지역: 제2종일반주거지역→준주거지역
		개발 방향에 관한사항	○ Beauty Street - 지역 역세권 및 공공시설 연계를 통한 테마공간 창조 - 용도지역 조정을 통한 근린상업활동 활성화 유도, 도시공간구조 변화에 대응 - 상업시설 : 연도형 상가, 뷰티샵, F&B, 대형판매시설 - 업무시설 : 오피스, 키즈카페, 뷰티샵, 의료시설

## (2) 특별계획구역 계획내용 조서

위치	구 분	용 도
A3 A4 A13 A14	용도지역	○ 제2종일반주거지역→준주거지역(세부개발계획 수립 시 적용)
	용도지구	○ 해당없음
	밀도	건폐율 ○ 60% 이하
		용적률 ○ 기준용적률 250%이하, 허용용적률 410%이하, 상한용적률 500%이하 ○ 주거복합건축물의 경우 별표3을 따름
	용도	허용 ○ 공동주택 중 아파트(주거복합건축물) ○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설 ○ 판매시설 중 다목 1)의 상점 (A4, A13에 한함) ○ 의료시설 중 병원 (A3, A14에 한함) ○ 업무시설 중 나목 일반업무시설 1)의 사무소 등(A3, A14에 한함)
		불허 ○ 허용용도 이외의 용도
	높이	○ 세부개발계획 수립시 제시
	건축선	○ 인천대로 경계로부터 2m
	공개공지	○ 결정도 위치준수
	공공시설부담률	○ 용도지역 변경에 따른 순부담률 20%이상 제공

※ 5년 이내 사업미추진(정비계획, 주민제안 등) 시 특별계획구역은 해제되며, 필지별 지구단위계획 내용으로 적용 (특별계획구역 해제 고시일 기준)

- 특별계획구역 해제시 A3가구는 A2가구 계획내용을 따르며, A4가구는 A5가구 계획내용을, A13가구는 A12가구 계획내용을, A14가구는 A15가구 계획내용을 따름

※ 추후 세부개발계획 수립시 전문가 자문을 통한 공공기여 방안 등을 검토하며, 도시경관 및 건축 디자인 수준 제고를 위해 경관심의를 득할 것

## 3) 경미한 사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

구 분	경미한 변경
지구단위계획에서 정하는 경미한 사항	<p>☑ 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시계획시설 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 제외한다.</p> <p>① 지구단위계획구역 면적의 5% 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경</p> <p>② 필지의 분할·교환에 관한 사항</p> <p>③ 공동개발 지정/권장 간의 상호변경</p> <p>④ 공개공지의 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치</p> <p>⑤ 대지의 조경 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치</p> <p>⑥ 구역과 연결한 대지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)</p> <p>⑦ 주차장 진입 공동 출입로의 조성방법</p> <p>- 법 제52조 제1항 제7호의 규정에 의한 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치 지정·변경</p> <p>⑧ 지구단위계획 운영지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)</p> <p>⑨ 최대개발규모 면적의 10%이내 변경</p> <p>⑩ 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우</p>

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 제4항의 규정에 의한 경미한 변경사항을 따름

※ 향후, 관련지침 및 법령이 제·개정 또는 변경된 경우에는 제·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

## 【 별표1 】 공동개발 적용기준

## 가. 자율적 공동개발

	<p>(적용기준1)</p> <p>① B+C 공동개발</p> <p>② (B+C)+A 공동개발(선행조건:①만족)</p>		<p>(적용기준2)</p> <p>① A+B 또는 B+C 공동개발</p> <p>② B+C+D 공동개발(선행조건:①만족)</p>
	<p>(적용기준3)</p> <p>① A+B 공동개발</p> <p>② C+D 공동개발</p> <p>③ (A+B)+(C+D) 공동개발(선행조건:①②만족)</p>		<p>(적용기준4)</p> <p>① A+C 공동개발</p> <p>② B+D 공동개발</p> <p>③ (A+C)+(B+D) 공동개발(선행조건:①②만족)</p>
	<p>(적용기준5)</p> <p>① B+C 또는 C+D 공동개발</p> <p>② B+C+D 공동개발(선행조건:①만족)</p> <p>③ (B+C+D)+A 공동개발(선행조건:②만족)</p>		<p>(적용기준6)</p> <p>① C+D 공동개발</p> <p>② (C+D)+B 공동개발(선행조건:①만족)</p> <p>③ (C+D+B)+A 공동개발(선행조건:②만족)</p>
	<p>(적용기준7)</p> <p>① B+C 공동개발</p> <p>② (B+C)+D 공동개발(선행조건:①만족)</p> <p>③ (B+C+D)+A 공동개발(선행조건:②만족)</p>		<p>(적용기준8)</p> <p>① A+B 공동개발</p> <p>② C+D 공동개발</p> <p>③ (A+B)+E 공동개발(선행조건:①②만족)</p> <p>④ (C+D)+E 공동개발(선행조건:①②만족)</p> <p>⑤ {(A+B)+E}+(C+D) 공동개발(선행조건:③만족)</p> <p>⑥ {(C+D)+E}+(A+B) 공동개발(선행조건:④만족)</p>
	<p>(적용기준9)</p> <p>① B+C 공동개발</p> <p>② (B+C)+D 공동개발(선행조건:①만족)</p>		

※ 상기 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 허가권자는 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 함

## 나. 공동개발 불허

- 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우

## 【 별표2 】 용적률 완화 계획

## ○ 완화 항목

- 적용지역 : 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역

- 적용위치 : A1, A2, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A15, A16, A17, A18

유 형	항 목	구 분		완 화 기 준	비 고
유도형	공동개발	공동개발지정/ 자율적공동개발	준수시	기준용적률 $\times 0.5 \times \alpha$	○ 2필지 : $\alpha = 0.1$ ○ 3~4필지 : $\alpha = 0.15$ ○ 5필지이상 : $\alpha = 0.2$
유도형	건축물 용도	1층 지정	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 해당층 바닥면적) $\times 0.2$	○ 권장용도가 해당층 바닥면적의 50% 이상시 인정
		1층 권장	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 해당층 바닥면적) $\times 0.2$	○ 권장용도가 해당층 바닥면적의 50% 이상시 인정
유도형	대지 내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률 $\times 0.1$	○ 결정도상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ ((설치면적-의무면적) $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	○ 개방형구조: $\alpha = 1.2$
		쌈지형공지	위치준수시	기준용적률 $\times 0.1$	○ 결정도상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	○ 개방형구조: $\alpha = 1.2$
규제형		건축한계선	전면공지	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	○ 개방형구조: $\alpha = 1.2$
규제형	대지 내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	○ 개방형구조: $\alpha = 1.0$
			보차혼용통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	
유도형	건축물형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	
의무형	환경친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.6$	○ 법정 조경으로 산입된 면적 제외 ○ 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용
		녹색주차장	준수시	기준용적률 $\times$ (설치면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.2$	○ 기준용적률 $\times 0.05$ 이내
		자연지반보존 또는 투수성포장	준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.2$	○ 자연토양 및 투수성 포장 ○ 지하구조물 미설치시
		중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	○ 중수도 - 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외 ○ 빗물이용시설 - 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치
		자전거보관소	준수시	기준용적률 $\times 0.025$	○ 법정 자동차 주차대수 $\times 15\%$
		녹색건축 인증	준수시	최우수(그린 1등급) : 기준 $\times 0.12$ 이내 우수(그린 2등급) : 기준 $\times 0.08$ 이내 우량(그린 3등급) : 기준 $\times 0.04$ 이내	○ 녹색건축 인증 기준 준용 (국토교통부)
		에너지효율 등급인증	준수시	에너지 효율 1등급 : 기준 $\times 0.08$ 이내 에너지 효율 2등급 : 기준 $\times 0.06$ 이내 에너지 효율 3등급 : 기준 $\times 0.04$ 이내	○ 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 (국토교통부)
유도형	건물내 일정공간을 공공에 사용권으로 제공		제공시	기준용적률 $\times 0.2$	

- ※ 1. 기준용적률과 각 완화항목 이행에 따른 용적률 가산의 합은 허용용적률의 한도를 초과할 수 없음  
 2. 대지내 공지 내 각 항목은 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 조성 등)  
 3. 허용용적률에는 의무형과 유도·규제형을 3:7로 계획하여야 하며, 의무형을 초과하는 경우에 한하여 유도·규제형으로 대체 적용 가능  
 4. 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지  
 5. 자전거보관소는 스마트 모빌리티(전기로 움직이는 차세대 교통수단)의 보관을 포함  
 6. 최대개발규모를 초과(10%이내)하여 개발하는 경우 공동개발 항목 적용 제외  
 7. 주요침수지역에서 건축 시 지구별 내수재해 위험지구 저감대책에 따라 기반시설을 설치하여 제공할 경우 국토계획법 제52조제3항 및 같은 법 시행령 제46조제1항에 따라 용적률 완화

- 적용지역 : 제2종일반주거지역 → 준주거지역(특별계획구역)  
 - 적용위치 : A3, A4, A13, A14

유 형	항 목	구 분	완 화 기 준	비 고
규제형	획지계획	획지단위개발	준수시	기준용적률×0.4
유도형	대지 내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률×0.1
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적) ÷ 대지면적}× α
		쌈지형공지	위치준수시	기준용적률×0.1
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)× α
규제형		건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)× α
규제형	대지 내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(조성/대지)× α
			보차혼용통로	기준용적률×(조성/대지)× α
유도형	건축물형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	기준용적률×0.05
		지하철관련	준수시	기준용적률×0.15
의무형	환경친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.6
		녹색주차장	준수시	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.2
		자연지반보존 또는 투수성포장	준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.2
		중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률 × 0.1
		자전거보관소	준수시	기준용적률 × 0.025
		녹색건축 인증	준수시	최우수(그린 1등급) : 기준 × 0.12 이내 우수(그린 2등급) : 기준 × 0.08 이내 우량(그린 3등급) : 기준 × 0.04 이내
		에너지효율 등급인증	준수시	에너지 효율 1등급 : 기준 × 0.08 이내 에너지 효율 2등급 : 기준 × 0.06 이내 에너지 효율 3등급 : 기준 × 0.04 이내
유도형	주차 및 차량 동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률×0.2
		공동주차장	준수시	기준용적률×0.2
유도형	건물내 일정공간을 공공에 사용권으로 제공	제공시		기준용적률×0.2

- ※ 1. 기준용적률과 각 완화항목 이행에 따른 용적률 가산의 합은 허용용적률의 한도를 초과할 수 없음  
 2. 대지내 공지 내 각 항목은 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 조성 등)  
 3. 허용용적률에는 의무형과 유도·규제형을 3:7로 계획하여야 하며, 의무형을 초과하는 경우에 한하여 유도·규제형으로 대체 적용 가능  
 4. 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지  
 5. 자전거보관소는 스마트 모빌리티(전기로 움직이는 차세대 교통수단)의 보관을 포함  
 6. 최대개발규모를 초과(10%이내)하여 개발하는 경우 공동개발 항목 적용 제외  
 7. 주요침수지역에서 건축 시 지구별 내수재해 위험지구 저감대책에 따라 기반시설을 설치하여 제공할 경우 국토계획법 제52조제3항 및 같은 법 시행령 제46조제1항에 따라 용적률 완화

### 【 별표3 】 준주거·상업지역에서 주거복합건축물 및 준주택의 용적률 적용기준

- 지구단위계획 내용 이행 및 이면도로를 확보하여야 하며, 상업지역에 건축하는 주거복합건축물은 상한용적률 적용대상에서 제외
- 「주택법」 주택사업승인 대상인 경우: 「주택법 지구단위계획 의제처리 기준(2019. 3.)」 준용

주택연면적 비율(%)	준주거	일반상업	비 고
10% 미만	400 %	800 %	
20% 미만	380 %	760 %	
30% 미만	370 %	720 %	
40% 미만	350 %	680 %	
50% 미만	340 %	640 %	
60% 미만	320 %	600 %	
70% 미만	300 %	560 %	
80% 미만	260 %	410 %	

- 「주택법」 주택사업승인 대상이 아닌 경우: 「인천광역시 도시계획 조례」 별표2 준용

공동주택 및 준주택 연면적 비율 (%)	주거복합건축물 및 준주택의 용적률 (% 이하)		
	준주거지역		
	기 준	허 용	상 한
10% 미만	250 %	410 %	500 %
10% 이상 ~ 20% 미만	240 %	394 %	480 %
20% 이상 ~ 30% 미만	230 %	377 %	460 %
30% 이상 ~ 40% 미만	220 %	361 %	440 %
40% 이상 ~ 50% 미만	210 %	344 %	420 %
50% 이상 ~ 60% 미만	200 %	328 %	400 %
60% 이상 ~ 70% 미만	190 %	312 %	380 %
70% 이상 ~ 80% 미만	165 %	271 %	330 %
80% 이상 ~ 90% 미만	150 %	246 %	300 %

※ 계획요소 이행(허용용적률) 및 기부채납(상한용적률)으로 추가 확보한 용적률을 주거비율에 따라 차등 적용함

## 【 별표4 】 아파트의 용적률 적용 기준

- 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침(2018.11.)」 준용
- 용적률 체계

【 용도지역 유지지역에서 공동주택 건립 시 용적률 】

(단위:%)

구 분	1종	2종	3종	준주거	준공업	비 고
기준(계획) 용적률	180	210	230	230	230	
상한(최대) 용적률	200	250	300	300	300	

【 용도지역 상향지역에서 공동주택 건립 시 용적률 】

구 분	기준용적률(%)	상한용적률(%)	비 고
제1종 일반주거지역 ⇒ 제2종	180	250	
제2종 일반주거지역 ⇒ 제3종	210	300	
제1종 일반주거지역 ⇒ 제3종	180	300	

- 상한용적률 적용 방법
  - 완화할 수 있는 용적률 = 당해 용도지역에 적용되는 용적률 +  $[1.5 \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{공공시설 등 제공 부지의 용적률}) \div \text{공공시설 등의 부지 제공후의 대지면적}]$  이내
- 공공시설 등 부담기준
  - 사유토지를 공공시설 및 기반시설부지로 기부채납하는 것을 의미
    - \* 국·공유지를 매각하는 경우는(국·공유지를 관리하는 부서와 사업계획 수립 이전에 협의를 완료한 것에 한함)포함하며, 무상양여를 하는 국·공유지는 제외함
  - 관계법규에 따라 사업자가 의무적으로 설치하여 관리청으로 무상귀속시키는 경우는 제외
  - 예시) 순부담률 =  $[\text{기부채납 총면적}(\text{공공시설} + \text{기반시설}) - \text{법정으로 확보할 의무시설 면적} - \text{무상양여 대상 면적}] / \text{총 사업계획 면적}$

4. 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

- 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람 가능

인천광역시고시 제2020-481호

## 도시관리계획(석남역 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

도시관리계획(석남역 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획 결정하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청(고속도로재생과, 032-440-4192), 서구청(도시개발과, 032-560-4764)에 갖추어 놓았습니다.

2020. 12. 29.

## 인천광역시장

### 1. 결정 취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호마목에 따른 도시관리 계획(석남역 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정하는 사항임.

### 2. 위 치

- 인천광역시 서구 석남동 495-8번지 일원

## 3. 도시관리계획(석남역주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 조서

## 가. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

## ○ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	-	석남역 주변	서구 석남동 495-8번지 일원	-	증)214,235	214,235	-

## ○ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번 호	위 치	면 적(㎡)	결 정 사유
신설	-	서구 석남동 495-8번지 일원	214,235	- 석남더블역세권의 활성화 도모 - 인천대로변 근린상업기능 활성화, 효율적 토지 이용 및 연속성 유지 - 인천대로 인접 지역의 가로환경, 보행환경 개선

## 나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정 조서

## 1) 토지이용 및 시설에 관한 부분

## 가) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 용도지역 결정조서

## ○ 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		214,235	-	214,235	100.0	
주거 지역	소계	138,146	-	138,146	64.5	
	제1종일반주거지역	107,072	감) 107,072	-	-	
	제2종일반주거지역	31,074	증) 107,072	138,146	64.5	
상업 지역	소계	76,089	-	76,089	35.5	
	일반상업지역	76,089	-	76,089	35.5	

## ○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률			결정(변경) 사유
		기 정	변 경		기준	허용	상한	
-	서구 석남동 466-1 일원	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	107,072	200	230	250	- 인천대로변 근린상업기능 활성화, 효율적 토지이용 및 연속성 유지

## (2) 용도지구결정 조서

## (가) 경관지구

## ○ 경관지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면 적 (㎡)	연 장 (m)	폭 원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	3	길주로	시가지 경관지구	석남동 526-3번지, 석남동 493번지	4,307 (9,900)	660	편측15	인고제1,063호 (1987.1.8)	

※ 면적 ( )는 전체 면적임

## 나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 교통시설

## (가) 도로

## ○ 도로 총괄표

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	27	4,314 (26,992)	86,458	4	653 (9,632)	13,372	18	2,390 (15,658)	69,311	5	1,271 (1,702)	3,775
광로	1	1,140 (10,450)	57,165	-	-	-	1	1,140 (10,450)	57,165	-	-	-
대로	1	364 (7,152)	10,967	1	364 (7,152)	10,967	-	-	-	-	-	-
중로	3	370 (3,050)	3,257	2	212 (2,150)	1,638	1	158 (900)	1,619	-	-	-
소로	22	2,440 (6,340)	15,069	1	77 (330)	767	16	1,092 (4,308)	10,527	5	1,271 (1,702)	3,775

※ 연장 ( )는 전체 연장임

## ○ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	25	50 (35.1~ 150.6)	보조 간선	1,140 (10,450)	용현동 광3-4	가정동 587-1	일반 도로	-	인고 제2020-178호 (2020.6.1.)	○ 중복결정 -경인선(990㎡) -인천도시철도2호선 (586㎡, 213-215 정거장 지상부시설) -30호교통광장(8,824㎡) -68호 근린공원(6,379㎡)
기정	대로	1	11	35~76	주간 선	364 (7,152)	석남동 광3-9	부천 시계	일반 도로	-	건고 제1975-75호 (75.5.20.)	
기정	중로	1	43	20	국지 도로	54 (690)	광2-25	중1-27	일반 도로	-	건고 제1971-546호 (1971.09.13)	
기정	중로	1	54	20	국지 도로	158 (1,460)	석남동 광3-9	석남동 중1-57	일반 도로	-	건고 제1968-8호 (1968.10.23)	
기정	중로	2	38	15	-	158 (900)	석남동 중1-27	석남동 중1-57	-	-	-	
기정	소로	1	13	10	국지 도로	77 (330)	석남동 151-17	석남동 548-10	일반 도로	-	건고 제1967-736 (1967.11.11)	

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	11	10	국지 도로	54 (364)	석남동 대1-11	석남동 중2-38	-	-	-	
기정	소로	2	34	6~ 10	국지 도로	54 (364)	석남동 중2-38	석남동 대1-11	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	37	8	국지 도로	54 (313)	석남 중1-56	광2-25	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	40	8	국지 도로	314 (314)	석남동 중1-54	석남동 중2-38	-	-	-	
기정	소로	2	41	8	국지 도로	54 (314)	석남 중1-56	광2-25	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	44	8	국지 도로	364 (364)	석남동 중2-38	석남동 대1-11	-	-	-	
기정	소로	2	48	8	국지 도로	71 (275)	석남 소2-34	광2-25	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	49	8	국지 도로	198 (198)	석남동 소2-34	석남동 소2-44	-	-	-	
기정	소로	2	50	8	국지 도로	54 (164)	광2-25	석남 중1-57	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	51	8	국지 도로	54 (165)	광2-25	석남 중1-57	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	52	8 (8~12)	국지 도로	56 (167)	광2-25	중1-57	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	54	8	국지 도로	77 (330)	석남동 539-23	석남동 540-28	일반 도로	-	건고 제1967-736 (1967.11.11)	
기정	소로	2	55	8	국지 도로	54 (310)	석남동 540	석남동 549-1	일반 도로	-	건고 제1967-736 (1967.11.11)	
기정	소로	2	56	8	국지 도로	336 (336)	석남동 550	석남동 549-10	일반 도로	-	건고 제1967-736 (1967.11.11)	
기정	소로	2	57	8	국지 도로	54 (165)	광2-25	석남 중1-57	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	58	8	국지 도로	54 (165)	광2-25	석남 중1-57	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	32	6	국지 도로	376 (376)	석남동 중1-54	석남동 중2-38	-	-	-	
기정	소로	3	34	6~ 10	국지 도로	363 (363)	석남동 중2-38	석남동 대1-11	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	41	6	국지 도로	200 (200)	석남동 543-1	석남동 545-1	일반 도로	-	건고 제1967-736 (1967.11.11)	
기정	소로	3	44	6	국지 도로	174 (605)	석남동 소2-57	석남동 대2-29	-	-	-	
기정	소로	3	a	6	국지 도로	158 (158)	석남동 대1-11	석남동 소2-57	-	-	-	

※ ( )는 전체시설 내용임

## (나) 철도

## ○ 철도 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요경과지				
기정	-	철도	도시철도 (인천도시 철도2호선)	인천광역시 서구 오류동 291-5	인천광역시 남동구 운현동 193	검암역 가정오거리 주안역 시청역	1,140 (30,901)	15,544 (536,010.7)	인고 제2009-136호 (09.04.27)	○ 중복결정 -광2-25호선 (586㎡) -213-215 정거장 지상부 시설
기정	-	철도	도시철도 (서울도시 철도7호선 석남연장)	인천광역시 부평구 청천동 112	인천광역시 서구 석남동 609	-	364 (4,165)	11,139 (63,886.0)	2014.04.30. 제2014-225호	

※ ( )는 전체시설 내용임

## 2) 획지 및 건축물 등에 관한 부분

## 가) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A1	8,601.7			석남동 556대	270.4	
					석남동 556-1대	254.4	
					석남동 556-3대	101.0	
					석남동 556-4대	239.1	
					석남동 556-5대	175.8	
					석남동 556-6대	182.4	
					석남동 556-7 대	172.0	
					석남동 556-8대	413.7	
					석남동 556-9대	143.7	
					석남동 556-10대	285.0	
					석남동 556-12대	53.8	
					석남동 556-13대	104.7	
					석남동 556-14대	186.1	
					석남동 556-15대	113.6	
					석남동 556-16대	108.2	
					석남동 556-17대	153.2	
					석남동 556-18대	141.6	
					석남동 556-19대	151.7	
					석남동 556-20도	7.0	
					석남동 556-21도	641.4	
					석남동 556-22대	158.2	
					석남동 556-23대	157.0	
					석남동 556-25대	148.9	
					석남동 556-27대	135.9	
					석남동 556-28대	113.0	
					석남동 556-29대	18.7	
					석남동 556-30대	147.8	
					석남동 556-31대	146.2	
					석남동 556-32대	147.5	
					석남동 556-35대	153.3	
					석남동 556-36대	155.2	
					석남동 556-38대	255.5	
					석남동 556-40도	39.0	
					석남동 556-41대	239.3	
					석남동 556-42대	241.1	
					석남동 556-43대	226.9	

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(m <sup>2</sup> )	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
	A1	8,601.7			석남동 556-44도	60.2	
					석남동 556-45대	225.8	
					석남동 556-46대	255.6	
					석남동 556-47대	124.4	
					석남동 556-48대	115.7	
					석남동 556-49대	111.3	
					석남동 556-50대	111.9	
					석남동 556-51도	31.6	
					석남동 556-52대	128.1	
					석남동 556-53대	123.0	
					석남동 556-54대	117.1	
					석남동 556-55대	116.9	
					석남동 556-56도	34.7	
					석남동 556-57대	120.5	
					석남동 556-58대	109.6	
					석남동 556-59대	112.5	
					석남동 556-60대	119.2	
					석남동 556-61도	32.1	
					석남동 556-64대	167.2	
					석남동 556-65도	2.0	
	A2	4,147.4			석남동 551-3대	150.4	
					석남동 551-5대	146.6	
					석남동 551-6대	133.2	
					석남동 551-7대	348.6	
					석남동 551-10대	253.5	
					석남동 551-11대	253.5	
					석남동 551-20대	147.2	
					석남동 551-21대	143.6	
					석남동 551-22대	130.0	
					석남동 551-23도	48.4	
					석남동 551-24대	130.0	
					석남동 551-25대	130.1	
					석남동 551-26대	134.3	
					석남동 551-27대	133.6	
					석남동 551-28대	194.3	
					석남동 551-29대	146.5	
					석남동 551-30대	172.7	
					석남동 551-31대	165.2	

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(m <sup>2</sup> )	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
	A2	4,147.4			석남동 551-32대	145.9	
					석남동 551-33대	190.8	
					석남동 551-34대	160.0	
					석남동 551-35도	18.1	
					석남동 551-37도	40.8	
					석남동 551-38대	219.7	
					석남동 551-39대	236.6	
					석남동 551-58대	169.5	
					석남동 551-60도	1.3	
					석남동 551-61도	3.0	
	A3	3,895.4	획지1	3,895.4	석남동 551대	202.9	특별계 획구역① (3,895.4m <sup>2</sup> )
					석남동 551-1대	173.9	
					석남동 551-8대	183.5	
					석남동 551-9대	224.5	
					석남동 551-12대	158.9	
					석남동 551-13도	48.6	
					석남동 551-14대	156.8	
					석남동 551-15대	173.9	
					석남동 551-16대	173.9	
					석남동 551-17대	158.8	
					석남동 551-19도	48.4	
					석남동 551-20대	6.6	
					석남동 551-21대	30.1	
					석남동 551-40대	224.5	
					석남동 551-41도	40.8	
					석남동 551-42대	183.4	
					석남동 551-43도	40.8	
					석남동 551-46대	199.6	
					석남동 551-47대	199.4	
					석남동 551-48대	160.5	
					석남동 551-49도	33.4	
					석남동 551-50대	134.9	
					석남동 551-51대	179.9	
					석남동 551-52대	180.1	
					석남동 551-53도	33.4	
					석남동 551-54대	135.2	
					석남동 551-55도	35.8	
					석남동 551-56대	165.7	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A3	3,895.4	획지1	3,895.4	석남동 551-57대	204.5	특별계획구역① (3,895.4㎡)
					석남동 551-59도	2.0	
					석남동 551-60도	0.7	
	A4	8,375.8	획지1	8,375.8	석남동 494-5대	328.2	특별계획구역② (8,375.8㎡)
					석남동 494-6대	221.1	
					석남동 494-7대	200.1	
					석남동 494-15대	200.5	
					석남동 494-16대	221.1	
					석남동 494-17대	200.5	
					석남동 494-18대	364.4	
					석남동 494-20대	240.8	
					석남동 494-21대	221.1	
					석남동 494-22도	42.8	
					석남동 494-23대	221.1	
					석남동 494-24대	240.8	
					석남동 494-27대	200.4	
					석남동 494-28대	200.0	
					석남동 494-29대	200.0	
					석남동 494-4대	274.0	
					석남동 494-30대	270.0	
					석남동 494-31대	270.0	
					석남동 494-32대	269.8	
					석남동 494-33대	273.9	
					석남동 494-34대	274.0	
					석남동 494-3대	446.9	
					석남동 494-10대	203.4	
					석남동 494-11대	203.4	
					석남동 494-12대	446.9	
					석남동 494-13대	447.1	
					석남동 494-14대	203.6	
					석남동 494대	240.3	
					석남동 494-1대	122.5	
					석남동 494-2대	495.9	
					석남동 494-19대	221.5	
					석남동 494-25대	208.5	
					석남동 494-26대	201.2	
	A5	9,616.6			석남동 490대	5,669.7	
					석남동 490-1대	201.7	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지			비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)		
	A5	9,616.6			석남동	490-2대	330.6	
					석남동	490-3대	165.3	
					석남동	490-4대	330.7	
					석남동	490-5대	393.3	
					석남동	490-6대	614.9	
					석남동	490-7대	200.8	
					석남동	490-8대	228.0	
					석남동	490-9대	210.8	
					석남동	490-10대	210.7	
					석남동	490-11대	204.1	
					석남동	490-12대	200.5	
					석남동	490-13도	38.1	
					석남동	490-14대	200.4	
					석남동	490-15대	201.6	
					석남동	490-16도	50.1	
					석남동	490-18대	165.3	
	A6	6,109.7			석남동	485대	3,210.9	
					석남동	485-5대	315.1	
					석남동	485-6대	265.8	
					석남동	485-7대	158.3	
					석남동	485-8대	253.7	
					석남동	485-9대	477.1	
					석남동	485-10대	476.7	
					석남동	485-11대	301.6	
					석남동	485-12대	252.1	
					석남동	485-13대	248.4	
					석남동	485-14도	104.8	
					석남동	485-15대	45.2	
	A7	6,079.5			석남동	473대	189.5	
					석남동	473-1대	329.7	
					석남동	473-2대	295.0	
					석남동	473-3도	77.5	
					석남동	473-4대	220.7	
					석남동	473-5대	173.2	
					석남동	473-6대	173.5	
					석남동	473-7대	218.5	
					석남동	473-8대	186.1	
					석남동	473-9도	33.4	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A7	6,079.5			석남동 473-10대	153.8	
					석남동 473-11대	216.9	
					석남동 473-12대	210.8	
					석남동 473-13대	173.3	
					석남동 473-14도	52.9	
					석남동 473-15대	170.5	
					석남동 473-16대	199.3	
					석남동 473-17대	216.9	
					석남동 473-18대	170.3	
					석남동 473-19도	52.9	
					석남동 473-20대	171.7	
					석남동 473-21대	210.2	
					석남동 473-22대	173.7	
					석남동 473-23대	241.8	
					석남동 473-25대	381.9	
					석남동 473-27대	33.9	
					석남동 473-28대	188.8	
					석남동 473-29대	18.0	
					석남동 473-30대	136.3	
					석남동 473-31대	220.6	
					석남동 473-32대	136.2	
					석남동 473-33대	220.5	
					석남동 473-34대	136.3	
					석남동 473-35대	150.5	
					석남동 473-36대	144.4	
	A8	6,085.8			석남동 468대	533.4	
					석남동 468-1대	224.2	
					석남동 468-2대	536.2	
					석남동 468-3대	3,183.2	
					석남동 468-5대	1,275.9	
					석남동 468-10대	332.9	
	A9	5,985.7			석남동 467대	232.6	
					석남동 467-1대	202.7	
					석남동 467-2대	203.2	
					석남동 467-3대	259.5	
					석남동 467-4대	266.5	
					석남동 467-5대	142.0	
					석남동 467-6대	332.4	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A9	5,985.7			석남동 467-7대	199.8	
					석남동 467-8대	200.2	
					석남동 467-9대	153.9	
					석남동 467-10대	346.0	
					석남동 467-11대	155.4	
					석남동 467-12대	1,004.8	
					석남동 467-13도	38.9	
					석남동 467-14대	558.6	
					석남동 467-16대	369.5	
					석남동 467-19도	109.0	
					석남동 467-20대	154.6	
					석남동 467-21대	133.8	
					석남동 467-22대	135.4	
					석남동 467-23대	133.1	
					석남동 467-29대	149.0	
					석남동 467-30대	148.8	
					석남동 467-31대	354.0	
					석남동 467-33도	2.0	
	A10	5,979.8			석남동 466대	113.4	
					석남동 466-1대	4,270.1	
					석남동 466-2대	119.9	
					석남동 466-3대	120.4	
					석남동 466-4대	120.5	
					석남동 466-5대	120.5	
					석남동 466-6대	120.6	
					석남동 466-7도	103.4	
					석남동 466-8대	120.4	
					석남동 466-9대	120.5	
					석남동 466-10대	120.6	
					석남동 466-11대	183.1	
					석남동 466-12대	183.6	
					석남동 466-13대	162.8	
	A11	6,013.5			석남동 484대	2,332.5	
					석남동 484-1대	1,190.0	
					석남동 484-2대	266.7	
					석남동 484-4대	2,224.3	
	A12	10,767.9			석남동 496대	399.1	공동개발 지 정
					석남동 496-1대	442.1	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지			비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)		
	A12	10,767.9			석남동	496-2대	379.3	
					석남동	496-3대	241.6	
					석남동	496-4대	143.8	
					석남동	496-5대	106.7	
					석남동	496-6대	294.6	
					석남동	496-8대	213.0	
					석남동	496-9대	380.9	
					석남동	496-10대	289.7	
					석남동	496-12대	938.2	
					석남동	496-13도	92.9	
					석남동	496-16대	431.7	
					석남동	496-17대	452.2	
					석남동	496-18대	395.9	
					석남동	496-19대	165.6	
					석남동	496-20대	138.4	
					석남동	496-23대	435.5	
					석남동	496-24대	162.3	
					석남동	496-25대	161.8	
					석남동	496-26대	264.6	
					석남동	496-27대	181.2	
					석남동	496-28대	200.2	
					석남동	496-29대	89.4	
					석남동	496-30대	205.0	
					석남동	496-31대	289.7	
					석남동	496-32대	448.1	
					석남동	496-36대	30.8	
					석남동	496-37대	205.0	
					석남동	496-38도	32.8	
					석남동	496-39대	209.9	
					석남동	496-40대	310.0	
					석남동	496-41도	40.5	
					석남동	496-42대	387.8	
		석남동	496-43대	208.3				
		석남동	496-46대	243.6				
		석남동	496-47대	239.5				
		석남동	496-49대	357.1				
		석남동	496-50대	208.2				
		석남동	496-51대	350.9				

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A13	6,865.4			석남동 495대	254.2	
					석남동 495-1대	344.2	
					석남동 495-2대	409.2	
					석남동 495-3대	200.1	
					석남동 495-4대	278.1	
					석남동 495-5대	301.7	
					석남동 495-8대	1,506.7	
					석남동 495-10대	277.9	
					석남동 495-11대	897.7	
					석남동 495-12대	660.1	
					석남동 495-14대	389.3	
					석남동 495-15대	389.2	
					석남동 495-16대	352.0	
					석남동 495-19대	382.4	
					석남동 495-23대	222.6	
	A14	4,496.2			석남동 502대	188.0	
					석남동 502-1대	328.2	
					석남동 502-2종	1,354.7	
					석남동 502-4대	475.1	
					석남동 502-5대	439.2	
					석남동 502-6대	1,271.1	
					석남동 502-11대	11.9	
					석남동 502-12대	200.0	
					석남동 502-13대	228.0	
	A15	4,816.8			석남동 503대	1,482.4	
					석남동 503-1대	448.6	
					석남동 503-2대	278.0	
					석남동 503-3대	267.3	
					석남동 503-4대	438.5	
					석남동 503-5대	438.7	
					석남동 503-6대	231.1	
					석남동 503-7대	637.8	
					석남동 503-8대	594.4	
	A16	7,141.3			석남동 544대	561.7	
					석남동 544-1대	1,243.7	
					석남동 544-2대	200.0	
					석남동 544-5도	73.8	
					석남동 544-6대	165.3	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A16	7,141.3			석남동 544-7대	136.0	
					석남동 544-8도	35.4	
					석남동 544-9대	132.1	
					석남동 544-10대	151.0	
					석남동 544-11대	146.4	
					석남동 544-12대	144.1	
					석남동 544-13대	142.9	
					석남동 544-14대	131.8	
					석남동 544-15대	156.9	
					석남동 544-16대	174.0	
					석남동 544-17도	111.5	
					석남동 544-18대	171.4	
					석남동 544-19대	153.0	
					석남동 544-20대	131.4	
					석남동 544-21대	169.6	
					석남동 544-22대	155.4	
					석남동 544-23대	155.9	
					석남동 544-24도	112.7	
					석남동 544-25대	144.7	
					석남동 544-26대	142.2	
					석남동 544-27대	162.4	
					석남동 544-28대	224.7	
					석남동 544-29대	205.8	
					석남동 544-30대	144.2	
					석남동 544-31대	144.1	
					석남동 544-32대	193.7	
					석남동 544-33도	61.4	
					석남동 544-34대	175.5	
					석남동 544-35대	272.3	
					석남동 544-38대	126.1	
					석남동 544-39대	113.4	
					석남동 544-44대	125.6	
					석남동 544-45대	149.2	
	A17	6,669.3			석남동 545대	2,273.3	
					석남동 545-1대	156.8	
					석남동 545-2대	161.0	
					석남동 545-3대	167.9	
					석남동 545-4도	75.0	

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(m <sup>2</sup> )	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
	A17	6,669.3			석남동 545-5대	180.0	
					석남동 545-6대	162.4	
					석남동 545-7대	164.9	
					석남동 545-8대	163.3	
					석남동 545-9대	137.9	
					석남동 545-10대	159.9	
					석남동 545-11도	75.1	
					석남동 545-12대	164.4	
					석남동 545-13대	141.1	
					석남동 545-14대	168.1	
					석남동 545-15대	130.0	
					석남동 545-16대	122.5	
					석남동 545-17대	134.9	
					석남동 545-18도	102.1	
					석남동 545-19대	126.2	
					석남동 545-20대	125.9	
					석남동 545-21대	136.7	
					석남동 545-22대	125.1	
					석남동 545-23대	125.8	
					석남동 545-24대	127.6	
					석남동 545-25대	452.7	
					석남동 545-27대	200.1	
					석남동 545-28대	408.6	
	A18	7,933.6			석남동 550-1대	209.5	
					석남동 550-2대	164.8	
					석남동 550-4대	152.1	
					석남동 550-5대	382.5	
					석남동 550-6도	37.1	
					석남동 550-7대	180.9	
					석남동 550-8대	259.3	
					석남동 550-9대	455.8	
					석남동 550-10대	385.9	
					석남동 550-11대	137.1	
					석남동 550-12대	134.1	
					석남동 550-13대	119.9	
					석남동 550-14도	73.9	
					석남동 550-15대	166.9	
					석남동 550-16대	123.1	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A18	7,933.6			석남동 550-17대	134.5	
					석남동 550-18대	134.4	
					석남동 550-19대	125.2	
					석남동 550-20대	159.2	
					석남동 550-21대	174.9	
					석남동 550-22대	121.5	
					석남동 550-23대	147.9	
					석남동 550-24도	73.7	
					석남동 550-25대	157.5	
					석남동 550-26대	9.9	
					석남동 550-27대	8.6	
					석남동 550-28대	175.3	
					석남동 550-29대	124.2	
					석남동 550-30대	121.6	
					석남동 550-31대	117.7	
					석남동 550-32대	161.4	
					석남동 550-33대	202.6	
					석남동 550-34대	382.5	
					석남동 550-35대	202.5	
					석남동 550-36대	225.6	
					석남동 550-37대	174.6	
					석남동 550-38대	175.8	
					석남동 550-39대	175.3	
					석남동 550-40도	51.0	
					석남동 550-41대	175.3	
					석남동 550-42대	198.5	
					석남동 550-43대	414.8	
					석남동 550-44대	165.4	
					석남동 550-45대	144.8	
					석남동 550-46대	138.2	
					석남동 550-47대	137.5	
					석남동 550-48도	38.8	
	A19	8,198.4			석남동 549대	147.4	
					석남동 549-1대	423.0	
					석남동 549-2대	217.8	
					석남동 549-3대	246.9	
					석남동 549-4대	224.3	
					석남동 549-5대	224.1	

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(m <sup>2</sup> )	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
					석남동 549-7대	212.9	
					석남동 549-8대	259.8	
					석남동 549-9대	158.2	
					석남동 549-10대	254.0	
					석남동 549-11대	207.9	
					석남동 549-12대	118.8	
					석남동 549-13대	98.8	
					석남동 549-14대	144.9	
					석남동 549-15대	149.5	
					석남동 549-16대	140.3	
					석남동 549-17도	56.9	
					석남동 549-18대	141.7	
					석남동 549-19대	395.7	
					석남동 549-20대	175.1	
					석남동 549-21대	296.3	
					석남동 549-22대	216.7	
					석남동 549-23대	120.1	
					석남동 549-24대	201.3	
					석남동 549-25도	49.1	
					석남동 549-26대	175.1	
					석남동 549-27대	163.5	
					석남동 549-28대	163.5	
					석남동 549-29도	40.0	
					석남동 549-30대	389.1	
					석남동 549-31대	130.8	
					석남동 549-32대	422.9	
					석남동 549-33대	297.5	
					석남동 549-34대	224.3	
					석남동 549-35대	169.0	
					석남동 549-36도	52.6	
					석남동 549-37대	168.8	
					석남동 549-38도	52.6	
					석남동 549-39대	146.7	
					석남동 549-40대	130.9	
					석남동 549-41도	39.1	
					석남동 549-42대	130.8	
					석남동 549-43대	219.6	
					석남동 549-45대	200.1	

나) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에  
관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
A1 A2 A9 A10 A11 A16 A17 A18 A19		용도	허용 ○ 불허용도 이외의 용도
			1층 권장 ○ 제1종근린생활시설 중 소매점 ○ 제2종근린생활시설 중 일반업무시설
			1층 지정 ○ 제1종근린생활시설 또는 제2종근린생활시설 ※ 인천대로변 건축물의 전면부분, 대로 1-11번 건축물의 전면부분에 한함-A2, A16, A17, A18가구 ※ 중로 2-38번 건축물의 전면부분, 소로 2-40번 건축물의 전면부분에 한함-A11가구
			불허 ○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 - 공장 - 창고시설 - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)
		건폐율	○ 60% 이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률	○ 기준용적률 200%이하, 허용용적률 230%이하, 상한용적률 250%이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 아파트의 경우 [별표4]를 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		배 치	○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로 방향과 일치되도록 배치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함) ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함)
		형 태	○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 20m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽 면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로 하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채	○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선	○ 인천대로 경계로부터 2m ○ 중로 2-38 경계로부터 1m ○ 소로 2-40 경계로부터 1m (A11가구에 한함)

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
A6 A7 A8		허용	○ 불허용도 이외의 용도
		1층 권장	○ 제1종근린생활시설 중 소매점 ○ 제2종근린생활시설 중 일반업무시설
		1층 지정	○ 제1종근린생활시설 또는 제2종근린생활시설 ※ 중로 2-38번 건축물의 전면부분에 한함-A6가구
		불허	○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 - 공장 - 창고시설 - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)
		건폐율	○ 60% 이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률	○ 250%이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 아파트 개발시 [별표4]를 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		배 치	○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 배치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함) ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함)
		형 태	○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건축물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 20m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽 면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채	○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선	○ 인천대로 경계로부터 2m ○ 중로 2-38 경계로부터 1m

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
A5 A12 A13 A14 A15		허용	<ul style="list-style-type: none"> <li>불허용도 이외의 용도</li> </ul>
		1층 권장	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종근린생활시설 중 소매점</li> <li>제2종근린생활시설 중 일반업무시설</li> <li>판매시설 중 다목 1)의 상점</li> <li>업무시설 중 일반업무시설 1)의 사무소 등</li> </ul>
		용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물</li> <li>단독주택 중 다중주택</li> <li>제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소</li> <li>숙박시설 중 다중생활시설</li> <li>숙박시설 중 생활숙박시설</li> <li>위락시설 중 단란주점, 유흥주점 및 유사시설, 카지노영업소</li> <li>교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함)</li> <li>인천대로변 불허용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>제2종근린생활시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장</li> <li>의료시설 중 격리병원</li> <li>운동시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장</li> <li>공장                   <ul style="list-style-type: none"> <li>창고시설</li> </ul> </li> <li>위험물 저장 및 처리 시설. 다만, 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유 판매소, 액화가스취급소·판매소, 도료류 판매소 및 「대기환경보전법」에 의한 저공해 자동차의 연료공급시설은 제외한다.</li> <li>자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)</li> <li>발전시설</li> </ul> </li> </ul>
		불허	
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>70% 이하</li> <li>※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름</li> </ul>
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,000%이하</li> <li>※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함)</li> <li>※ 주거복합건축물의 경우 [별표3]을 따름</li> <li>※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름</li> </ul>
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 배치할 것을 권장</li> <li>2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 배치할 것을 권장</li> </ul>
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함</li> <li>인천대로 및 폭원 20m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함</li> <li>폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함</li> <li>폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터를 사용</li> <li>건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로 하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함</li> <li>인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함</li> <li>인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지</li> </ul>
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> <li>「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수</li> </ul>
		건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로 경계로부터 3m</li> </ul>

※ 특별계획구역은 특별계획구역에 관한 결정사항에 따름

## 다) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

구 분	계 획 내 용			비 고
공동개발	개발규모	○ 최소 규모 : 90㎡	○ 최대 규모 : 1,000㎡	제2종일반주거지역
		○ 최소 규모 : 150㎡	○ 최대 규모 : 2,000㎡	일반상업지역
		○ 최대개발규모 적용 예외 - 지구단위계획 최초 결정 이전에 개발된 대지 ※ 기존 개발된 하나의 필지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 ※ 여러개의 필지위에 하나의 건축물이 건축된 경우 - 가구단위 개발 - 공동주택 개발(기숙사 제외) ※ 공동주택 개발 시 구역계는 정형화되어야 하며 부득이하게 요철(凹凸)형 구역계일 경우 요철부분은 주변 주민들이 이용할 수 있도록 공개공지 또는 공원 등 Open Space로 조성할 것 ※ 구역계의 정형화 여부는 현지현황을 종합적으로 고려하여 허가권자가 판단		
	공동개발 지정	○ 공동개발(지정)이 표시된 대지는 하나의 대지로 통합하여 개발 - 인천대로-테마가로 교차점 공개공지확보 및 적정규모 건축물 유도		
	자율적 공동개발	○ 대지경계선을 접하는 필지소유자 간 합의가 성립되어 하나의 대지로 통합하여 최대규모 내에서 개발 ○ 간선부 필지와 이면부 필지간 자율적 공동개발을 하는 경우 전면도로의 폭원이 넓은 필지의 계획 내용을 이행 ○ 공동개발 불허 - 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우		별표1. 자율적 공동개발 적용기준
공공 보행통로	○ 가구단위개발 시 이면도로와 인천대로를 연결하는 폭원4m 이상의 공공보행통로 확보			
교통처리	차량출입	○ 차량출입구는 접하는 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치 권장 ○ 가구단위로 개발하는 경우 통과성 이면도로 설치 또는 이면도로에 주차서비스도로(폭원 4.0m 이상) 조성		
	주차장	○ 주차장은 보행활동에 저해되지 않도록 연접필지와 공동주차장 설치하는 것을 권장 ○ 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획에 명시 ○ 공동주차통로는 폭이 좁은 이면도로에 설치		

구 분	계획 내용		비고
공지	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 보도부속형 : 전면공지가 인도와 접하는 경우 보행자의 원활한 통행을 위하여 보도기능을 담당하도록 조성</li> <li>◦ 테라스형 : 인천대로변 전면공지 중 상업지역 내에는 휴식 공간의 기능을 담당할 수 있도록 조성</li> <li>◦ 차도부속형 : 전면공지가 차도 또는 보차혼용통로에 접하는 경우 차량 또는 보행자의 통행이 원활하도록 조성</li> </ul>	
	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공개공지는 인천광역시 건축조례 제36조 규정을 준수</li> <li>◦ 조성위치 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공개공지는 지상부 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 (한 면이 4분의 1이상 접할 것)으로서 일반인의 접근(계단 이용 제외) 및 이용이 편리한 장소에 설치</li> <li>- 중로 이상의 도로가 교차하는 대지는 교차지점에 설치</li> <li>- 위치가 지정된 경우 지정 위치에 조성</li> </ul> </li> <li>◦ 보행결절점, 테마가로변 휴게공간의 확보가 필요한 구간에 배치</li> </ul>	
경관	간판 및 기타구조물	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 규정 고시」 내용을 준수하여야 하며, 그 외 사항은 「옥외광고물 등 관리법」 및 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」를 준수</li> <li>◦ 상기 항에서 정하지 아니한 사항은 「인천광역시 옥외광고물 가이드라인」을 준수</li> </ul>	
	녹색 주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 일조량이 하루 4시간 이상 되는 곳으로, 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설을 설치하도록 함</li> </ul>	
	대지안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「건축법」 제42조(대지의 조경) 제2항, 같은법 시행령 제27조 (대지의 조경), 「인천광역시 건축조례」 제22조(조경면적 등) 및 제23조(식재 등 조경기준) 등을 따름</li> </ul>	
	옥상녹화	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 인천대로와 접한 필지에서 건축할 경우 인천대로와 인접한 부분에 옥상면적의 20% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 하며, 건축법에 따른 범위 내에서 대지안의 조경면적으로 인정 가능 (아파트의 경우 제외)</li> </ul>	
기타	기존 건축물 특례	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 기존 건축물이 지구단위계획 결정으로 적합하지 아니하게 된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령에 따라 증축, 개축, 재축, 대수선 또는 용도변경은 가능하나, 시행령에서 하지 않은 사항은 지구단위계획을 따라야 함</li> </ul>	
	철도 보호지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 철도보호지구에 해당하는 필지는 건축행위시 해당법률(철도안전법)에서 정하는 바를 이행하여야 함.</li> </ul>	

## 라) 특별계획구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 특별계획구역 결정 조서 및 사유서

## ○ 특별계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	A3	특별계획구역1	인천 서구 석남동 551번지 일원	-	증) 3,895.4	3,895.4	
신설	A4	특별계획구역2	인천 서구 석남동 494-5번지 일원	-	증) 8,375.8	8,375.8	

## ○ 특별계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번 호	구역명	변 경 내 용	변 경 사 유
신설	A3	특별계획구역1	○ 특별계획구역 신설 (증 3,895.4㎡)	- 석남역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고
신설	A4	특별계획구역2	○ 특별계획구역 신설 (증 8,375.8㎡)	- 석남역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고

## ○ 특별계획구역 지정목적 및 지정대상에 관한 사항

도면 번호	위 치	계 획 내 용	
특별 계획 구역	석남동 551번지 일원	지 정 목 적	○ 석남역 더블역세권을 활용, 복합상업문화공간(Multi-Complex) 조성을 위한 특별계획 구역 지정 - 석남역 일대 복합상업업무거점 조성으로 역세권 활성화 - 더블역세권 환승 거점 개발을 통한 지역성장의 중심지역으로 육성
		지정 대상지에 관한 사항	○ 위 치: 서구 석남동 494, 551번지 일원 ○ 면 적: 12,271.2㎡ ○ 용도지역: 제2종일반주거지역→준주거지역 일반상업지역
		개발 방향에 관한사항	○ 업무/상업 복합공간 - 상업/업무 복합시설 : 업무시설, 판매시설, 대형상점 등 - 멀티V-스퀘어 : 연도형 상가(패션아이템 로드샵, 뷰티샵, F&B)

## (2) 특별계획구역 계획내용 조서

위치	구 분	용 도
A3	용도지역	○ 제2종일반주거지역→준주거지역(세부개발계획 수립 시 적용)
	용도지구	○ 해당없음
	밀도	건폐율 ○ 60% 이하
		용적률 ○ 기준용적률 250%이하, 허용용적률 410%이하, 상한용적률 500%이하 ○ 주거복합건축물의 경우 별표3을 따름
	용도	허용 ○ 공동주택 중 아파트(주거복합건축물) ○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설 ○ 판매시설 중 다목 1)의 상점
		불허 ○ 허용용도 이외의 용도
	높이	○ 세부개발계획 수립 시 제시
	건축선	○ 인천대로 경계, 대로 1-11 경계로부터 3m
	공개공지	○ 해당없음
	공공시설부담률	○ 용도지역 변경에 따른 순부담률 20%이상 제공
A4	용도지역	○ 일반상업지역(변경없음)
	용도지구	○ 시가지경관지구(변경없음)
	밀도	건폐율 ○ 70% 이하
		용적률 ○ 1,000%이하 ○ 주거복합건축물의 경우 별표3을 따름
	용도	허용 ○ 불허용도 이외의 용도
		권장 ○ 판매시설 중 다목 1)의 상점 ○ 업무시설 중 일반업무시설 1)의 사무소 등
		불허 ○ 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 ○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 ○ 숙박시설 중 다중생활시설 및 유사시설 ○ 숙박시설 중 생활숙박시설 ○ 위락시설 중 단란주점, 유흥주점 및 유사시설, 카지노영업소 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장 - 의료시설 중 격리병원 - 운동시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장 - 공장 - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리 시설. 다만, 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유판매소, 액화가스취급소·판매소, 도료류 판매소 및 「대기환경보전법」에 의한 저공해자동차의 연료공급시설은 제외한다. - 자동차관련시설 (단, 주차장은 허용) - 발전시설
		높이 ○ 세부개발계획 수립시 제시
		건축선 ○ 인천대로 경계, 대로 1-11 경계로부터 3m
		공개공지 ○ 해당없음
		공공시설부담률 ○ 순부담율 : 해당없음

- ※ 5년 이내 사업미추진(정비계획, 주민제안 등) 시 특별계획구역은 해제되며, 필지별 지구단위계획 내용으로 적용 (특별계획구역 해제 고시일 기준)
- 특별계획구역 해제시 A3가구는 A2가구 계획내용을 따르며, A4가구는 A5가구 계획내용을 따름
- ※ 추후 세부개발계획 수립시 전문가 자문을 통한 공공기여 방안 등을 검토하며, 도시경관 및 건축 디자인 수준 제고를 위해 경관심의를 득할 것

## 3) 경미한 사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

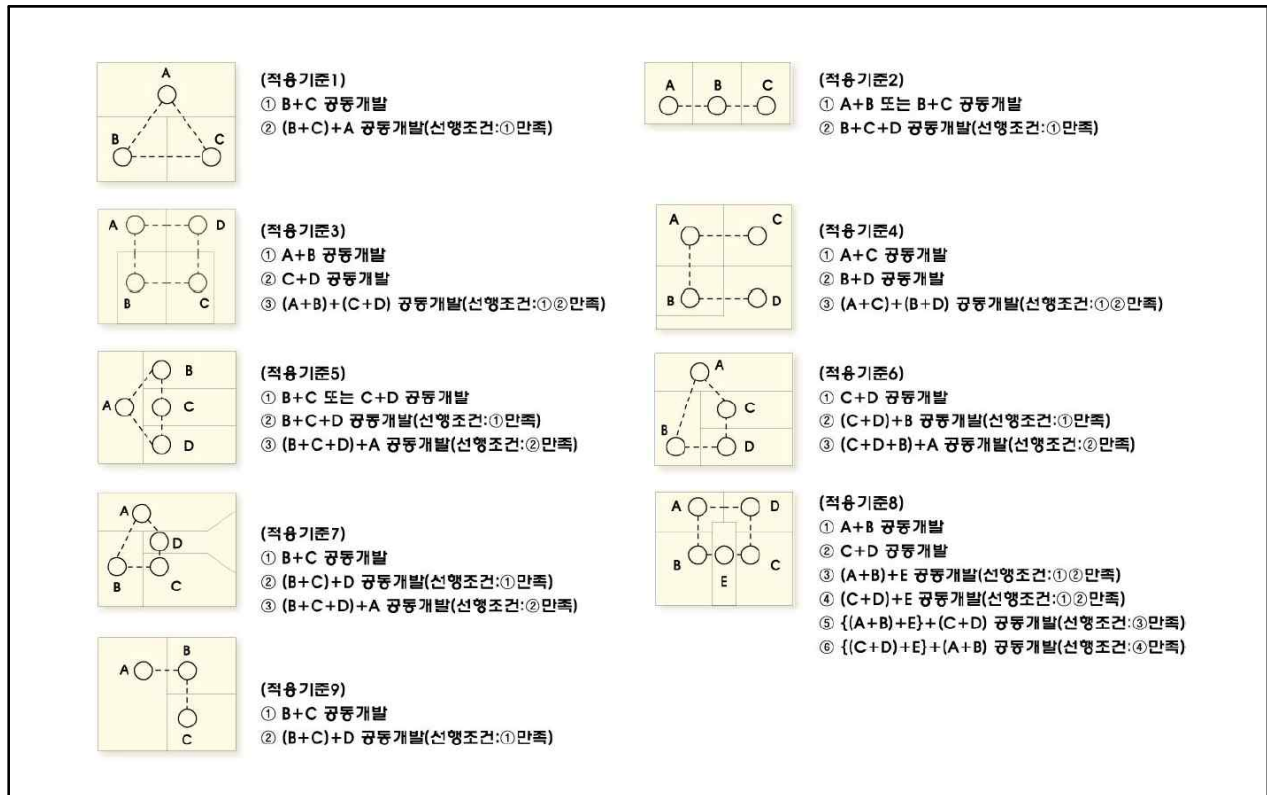
구 분	경미한 변경
지구단위계획에서 정하는 경미한 사항	<p>㉔ 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시계획시설 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 제외한다.</p> <p>① 지구단위계획구역 면적의 5% 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경</p> <p>② 필지의 분할·교환에 관한 사항</p> <p>③ 공동개발 지정/권장 간의 상호변경</p> <p>④ 공개공지의 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치</p> <p>⑤ 대지의 조경 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치</p> <p>⑥ 구역과 연결한 대지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)</p> <p>⑦ 주차장 진입 공동 출입로의 조성방법</p> <p>- 법 제52조 제1항 제7호의 규정에 의한 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치 지정·변경</p> <p>⑧ 지구단위계획 운영지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)</p> <p>⑨ 최대개발규모 면적의 10%이내 변경</p> <p>⑩ 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우</p>

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 제4항의 규정에 의한 경미한 변경사항을 따름

※ 향후, 관련지침 및 법령이 제·개정 또는 변경된 경우에는 제·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

## 【 별표1 】 공동개발 적용기준

## 가. 자율적 공동개발



※ 상기 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 허가권자는 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 함

## 나. 공동개발 불허

- 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우

## 【 별표2 】 용적률 완화 계획

## ○ 완화 항목

- 적용지역 : 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역
- 적용위치 : A1, A2, A9, A10, A11, A16 ~ A19

유 형	항 목	구 분		완 화 기 준	비 고
유도형	공동개발	공동개발지정/ 자율적공동개발	준수시	기준용적률 $\times 0.5 \times \alpha$	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2필지 : <math>\alpha = 0.1</math></li> <li>○ 3~4필지 : <math>\alpha = 0.15</math></li> <li>○ 5필지 이상 : <math>\alpha = 0.2</math></li> </ul>
유도형	건축물 용도	1층 지정	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 해당층 바닥면적) $\times 0.2$	○ 권장용도가 해당층 바닥면적의 50% 이상시 인정
		1층 권장	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 해당층 바닥면적) $\times 0.2$	○ 권장용도가 해당층 바닥면적의 50% 이상시 인정
유도형	대지 내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률 $\times 0.1$	○ 결정도상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ ([설치면적-의무면적] $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	○ 개방형구조: $\alpha = 1.2$
		쌈지형공지	위치준수시	기준용적률 $\times 0.1$	○ 결정도상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	○ 개방형구조: $\alpha = 1.2$
규제형		건축한계선	전면공지	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	○ 개방형구조: $\alpha = 1.2$
규제형	대지 내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	○ 개방형구조: $\alpha = 1.0$
			보차혼용통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	
유도형	건축물형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	
의무형	환경친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.6$	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 법정 조경으로 산입된 면적 제외</li> <li>○ 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용</li> </ul>
		녹색주차장	준수시	기준용적률 $\times$ (설치면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.2$	○ 기준용적률 $\times 0.05$ 이내
		자연지반보존 또는 투수성포장	준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.2$	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 자연토양 및 투수성 포장</li> <li>○ 지하구조물 미설치시</li> </ul>
		중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 중수도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용</li> <li>- 관련법상 의무 시설인 경우 제외</li> </ul> </li> <li>○ 빗물이용시설 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설</li> <li>- 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 <math>\times 0.05</math> 또는 대지면적 <math>\times 0.02</math> 이상이 되도록 설치</li> </ul> </li> </ul>
		자전거보관소	준수시	기준용적률 $\times 0.025$	○ 법정 자동차 주차대수 $\times 15\%$
		녹색건축 인증	준수시	최우수(그린 1등급) : 기준 $\times 0.12$ 이내 우수(그린 2등급) : 기준 $\times 0.08$ 이내 우량(그린 3등급) : 기준 $\times 0.04$ 이내	○ 녹색건축 인증 기준 준용 (국토교통부)
		에너지효율 등급인증	준수시	에너지 효율 1등급 : 기준 $\times 0.08$ 이내 에너지 효율 2등급 : 기준 $\times 0.06$ 이내 에너지 효율 3등급 : 기준 $\times 0.04$ 이내	○ 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 (국토교통부)
유도형	건물내 일정공간을 공공에 사용권으로 제공		제공시	기준용적률 $\times 0.2$	

- ※ 1. 기준용적률과 각 완화항목 이행에 따른 용적률 가산의 합은 허용용적률의 한도를 초과할 수 없음  
 2. 대지내 공지 내 각 항목은 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 조성 등)  
 3. 허용용적률에는 의무형과 유도·규제형을 3:7로 계획하여야 하며, 의무형을 초과하는 경우에 한하여 유도·규제형으로 대체 적용 가능  
 4. 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지  
 5. 자전거보관소는 스마트 모빌리티(전기로 움직이는 차세대 교통수단)의 보관을 포함  
 6. 최대개발규모를 초과(10%이내)하여 개발하는 경우 공동개발 항목 적용 제외  
 7. 주요침수지역에서 건축시 지구별 내수재해 위험지구 저감대책에 따라 기반시설을 설치하여 제공할 경우 국토법 제52조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제1항에 따라 용적률 완화

- 적용지역 : 제2종일반주거지역 → 준주거지역(특별계획구역)  
 - 적용위치 : A3

유형	항목	구분		완화기준	비고
규제형	획지계획	획지단위개발	준수시	기준용적률×0.4	
유도형	대지 내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률×0.1	○ 결정도상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적) ÷ 대지면적}×α	○ 개방형구조: α=1.2
		쌈지형공지	위치준수시	기준용적률×0.1	○ 결정도상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	○ 개방형구조: α=1.2
규제형		건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	○ 개방형구조: α=1.2
규제형	대지 내 통로	보행통로	공공보행통 로	기준용적률×(조성/대지)×α	○ 개방형구조: α=1.0
			보차혼용통 로	기준용적률×(조성/대지)×α	
유도형	건축물형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	기준용적률×0.05	
		지하철관련	준수시	기준용적률×0.15	○ 지하철출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지내 설치
의무형	환경친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.6	○ 법정 조경으로 산입된 면적 제외 ○ 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용
		녹색주차장	준수시	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.2	○ 기준용적률×0.05 이내
		자연지반보존 또는 투수성포장	준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.2	○ 자연토양 및 투수성 포장 ○ 지하구조물 미설치시
		중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률 × 0.1	○ 중수도 - 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외 ○ 빗물이용시설 - 빗물저류·이용시설 용량 (ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축 면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
		자전거보관소	준수시	기준용적률 × 0.025	○ 법정 자동차 주차대수 × 15%
		녹색건축 인증	준수시	최우수(그린 1등급) : 기준 × 0.12 이내 우수(그린 2등급) : 기준 × 0.08 이내 우량(그린 3등급) : 기준 × 0.04 이내	○ 녹색건축 인증 기준 준용 (국토교통부)
		에너지효율 등급인증	준수시	에너지 효율 1등급 : 기준 × 0.08 이내 에너지 효율 2등급 : 기준 × 0.06 이내 에너지 효율 3등급 : 기준 × 0.04 이내	○ 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 (국토교통부)
유도형	주차 및 차량 동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률×0.2	○ 지정시 적용
		공동주차장	준수시	기준용적률×0.2	○ 지정시 적용
유도형	건물내 일정공간을 공공에 사용권으로 제공	제공시		기준용적률×0.2	

- ※ 1. 기준용적률과 각 완화항목 이행에 따른 용적률 가산의 합은 허용용적률의 한도를 초과할 수 없음  
 2. 대지내 공지 내 각 항목은 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 조성 등)  
 3. 허용용적률에는 의무형과 유도·규제형을 3:7로 계획하여야 하며, 의무형을 초과하는 경우에 한하여 유도·규제형으로 대체 적용 가능  
 4. 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지  
 5. 자전거보관소는 스마트 모빌리티(전기로 움직이는 차세대 교통수단)의 보관을 포함  
 6. 최대개발규모를 초과(10%이내)하여 개발하는 경우 공동개발 항목 적용 제외  
 7. 주요침수지역에서 건축시 지구별 내수재해 위험지구 저감대책에 따라 기반시설을 설치하여 제공할 경우 국토법 제52조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제1항에 따라 용적률 완화

【 별표3 】 준주거·상업지역에서 주거복합건축물 및 준주택의 용적률 적용기준

- 지구단위계획 내용 이행 및 이면도로를 확보하여야 하며, 상업지역에 건축하는 주거복합건축물은 상한용적률 적용대상에서 제외
- 「주택법」 주택사업승인 대상인 경우: 「주택법 지구단위계획 의제처리 기준(2019. 3.)」 준용

주택연면적 비율 (%)	준주거	일반상업	비 고
10% 미만	400 %	800 %	
20% 미만	380 %	760 %	
30% 미만	370 %	720 %	
40% 미만	350 %	680 %	
50% 미만	340 %	640 %	
60% 미만	320 %	600 %	
70% 미만	300 %	560 %	
80% 미만	260 %	410 %	

- 「주택법」 주택사업승인 대상이 아닌 경우: 「인천광역시 도시계획 조례」 별표2 준용

공동주택 및 준주택 연면적 비율 (%)	주거복합건축물 및 준주택의 용적률 (% 이하)		
	준주거지역		
	기준	허 용	상 한
10% 미만	250 %	410 %	500 %
10% 이상 ~ 20% 미만	240 %	394 %	480 %
20% 이상 ~ 30% 미만	230 %	377 %	460 %
30% 이상 ~ 40% 미만	220 %	361 %	440 %
40% 이상 ~ 50% 미만	210 %	344 %	420 %
50% 이상 ~ 60% 미만	200 %	328 %	400 %
60% 이상 ~ 70% 미만	190 %	312 %	380 %
70% 이상 ~ 80% 미만	165 %	271 %	330 %
80% 이상 ~ 90% 미만	150 %	246 %	300 %

※ 계획요소 이행(허용용적률) 및 기부채납(상한용적률)으로 추가 확보한 용적률을 주거비율에 따라 차등 적용함

## 【 별표4 】 아파트의 용적률 적용 기준

- 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침(2018.11.)」 준용
- 용적률 체계

【 용도지역 유지지역에서 공동주택 건립 시 용적률 】

(단위:%)

구 분	1종	2종	3종	준주거	준공업	비 고
기준(계획) 용적률	180	210	230	230	230	
상한(최대) 용적률	200	250	300	300	300	

【 용도지역 상향지역에서 공동주택 건립 시 용적률 】

구 분	기준용적률(%)	상한용적률(%)	비 고
제1종 일반주거지역 ⇒ 제2종	180	250	
제2종 일반주거지역 ⇒ 제3종	210	300	
제1종 일반주거지역 ⇒ 제3종	180	300	

- 상한용적률 적용 방법
  - 완화할 수 있는 용적률 = 당해 용도지역에 적용되는 용적률 +  $[1.5 \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{공공시설 등 제공 부지의 용적률}) \div \text{공공시설 등의 부지 제공후의 대지면적}]$  이내
- 공공시설 등 부담기준
  - 사유토지를 공공시설 및 기반시설부지로 기부채납하는 것을 의미
    - \* 국·공유지를 매각하는 경우는(국·공유지를 관리하는 부서와 사업계획 수립 이전에 협의를 완료한 것에 한함)포함하며, 무상양여를 하는 국·공유지는 제외함
  - 관계법규에 따라 사업자가 의무적으로 설치하여 관리청으로 무상귀속시키는 경우는 제외
  - 예시) 순부담률 =  $[\text{기부채납 총면적}(\text{공공시설} + \text{기반시설}) - \text{법정으로 확보할 의무시설 면적} - \text{무상양여 대상 면적}] / \text{총 사업계획 면적}$

4. 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

- 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람 가능

인천광역시고시 제2020-482호

## 도시관리계획(가정중앙시장역 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

도시관리계획(가정중앙시장역 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획 결정하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청(고속도로재생과, 032-440-4192), 서구청(도시개발과, 032-560-4764)에 갖추어 놓았습니다.

2020. 12. 29.

## 인천광역시장

### 1. 결정 취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호마목에 따른 도시관리계획(가정중앙시장역 주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정하는 사항임.

### 2. 위 치

- 인천광역시 서구 석남동 510-11번지 일원

### 3. 도시관리계획(가정중앙시장역주변 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 조서

#### 가. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

##### ○ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	-	가정중앙시장역 주변	서구 가정동 510-11번지 일원	-	증)138,590	138,590	-

##### ○ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번 호	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	-	서구 가정동 510-11번지 일원	138,590	- 가정중앙시장역세권의 활성화 도모 - 인천대로변 근린상업기능 활성화, 효율적 토지 이용 및 연속성 유지 - 인천대로 인접 지역의 가로환경, 보행환경 개선

#### 나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정 조서

##### 1) 토지이용 및 시설에 관한 부분

##### 가) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

##### (1) 용도지역 결정조서

##### ○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		138,590	-	138,590	100.0	
주거 지역	소계	138,590	-	138,590	100.0	
	제1종일반주거지역	74,810	감) 74,810	-	-	
	제2종일반주거지역	63,780	증) 74,810	138,590	100.0	

##### ○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률			결정(변경) 사유
		기 정	변 경		기준	허용	상한	
-	서구 가정동 498 일원	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	74,810	200	230	250	- 인천대로변 근린상업기능 활성화, 효율적 토지이용 및 연속성 유지

## (2) 용도지구결정 조서

## (가) 경관지구

## ○ 경관지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면 적 (㎡)	연 장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	-	가정동 풍치지구	자연 경관지구	서구 가정동 550번지일원	23,881 (243,000)			건고제583호 (1987.11.23)	

※ 면적 ( )는 전체 면적임

## 나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 교통시설

## (가) 도로

## ○ 도로 총괄표

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	14	2,980 (16,126)	63,711	1	57 (1,489)	546	12	2,224 (13,788)	61,052	1	699 (849)	2,113
광로	1	912 (10,450)	53,622	-	-	-	1	912 (10,450)	53,622	-	-	-
중로	2	111 (1,917)	1,406	1	57 (1,489)	546	1	54 (428)	860	-	-	-
소로	11	1,957 (3,759)	8,683	-	-	-	10	1,258 (2,910)	6,570	1	699 (849)	2,113

※ 연장 ( )는 전체 연장임

## ○ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	25	50 (35.1~ 150.6)	보조 간선	912 (10,450)	용현동 광3-4	가정동 587-1	일반 도로	-	인고 제2020-178호 (2020.6.1.)	○ 중복결정 -경인선(990㎡) -인천도시철도2호선 (586㎡, 213-215 정거장 지상부시설) -30호교통광장(8,824㎡) -68호 근린공원(6,379㎡)
기정	중로	1	54	10	국지 도로	57 (1,489)	석남동 광3-9	석남동 중1-57	일반 도로	중1-27 중1-56	건고 제1968-8호 (1968.10.23)	
기정	중로	2	37	15	보조 간선	54 (428)	대1-19	중1-27	일반 도로	-	인고 제1968-22호 (1968.11.05)	
기정	소로	2	9	8	국지 도로	391 (524)	중2-208	중2-37	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	10	8	국지 도로	54 (310)	중1-56	대1-19	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	12	8	국지 도로	54 (313)	중1-56	대1-19	일반 도로	-	-	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	15	8	국지 도로	433 (433)	중1-54	중2-37	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	16	8	국지 도로	54 (313)	가정 중1-56	광2-25	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	18	8	국지 도로	54 (313)	가정 중1-56	광2-25	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	25	8	국지 도로	68 (215)	광2-25	중1-57	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	26	8	국지 도로	54 (166)	광2-25	가정 중1-57	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	27	8	국지 도로	43 (154)	광2-25	가정 중1-57	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	28	8	국지 도로	53 (164)	광2-25	가정 중1-57	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	14	6	국지 도로	699 (849)	가정동 중1-54	가정동 중1-47	-	-	-	

※ ( )는 전체시설 내용임

## (나) 철도

## ○ 철도 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요경과지				
기정	-	철도	도시철도 (인천도시 철도2호선)	인천광역시 서구 오류동 291-5	인천광역시 남동구 운연동 193	검암역 가정오거리 주안역 시청역	355 (30,901)	4,100 (536,010.7)	인고 제2009-136호 (09.04.27)	○ 중복결정 -광2-25호선 (586㎡) -213-215 정거장 지상부 시설

※ ( )는 전체시설 내용임

## 2) 획지 및 건축물 등에 관한 부분

## 가) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A1	6,570.9			가정동 566대	4914.1	
					가정동 566-1대	223.9	
					가정동 566-2대	225.9	
					가정동 566-3대	421.7	
					가정동 566-4대	294.1	
					가정동 566-5대	491.2	
	A2	8,007.0			가정동 561대	309.4	
					가정동 561-1대	163.4	
					가정동 561-2대	379.9	
					가정동 561-3대	233.7	
					가정동 561-4대	504.7	
					가정동 561-5대	189.7	
					가정동 561-6대	343.2	
					가정동 561-7대	171.4	
					가정동 561-8대	167.3	
					가정동 561-9도	39.0	
					가정동 561-10대	181.8	
					가정동 561-11대	208.0	
					가정동 561-12대	208.1	
					가정동 561-13도	39.0	
					가정동 561-14대	182.0	
					가정동 561-15대	187.5	
					가정동 561-16대	180.1	
					가정동 561-17대	195.2	공동개발 지 정
					가정동 561-18대	175.3	
					가정동 561-19대	174.2	
					가정동 561-20대	174.2	
					가정동 561-21도	76.8	
					가정동 561-22대	151.8	
					가정동 561-23대	133.8	
					가정동 561-24대	156.6	
					가정동 561-25대	207.8	
					가정동 561-26대	207.5	
					가정동 561-27대	206.8	
					가정동 561-28대	176.2	
					가정동 561-29대	175.6	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A2	8,007.0			가정동 561-30대	258.3	
					가정동 561-31대	318.8	
					가정동 561-32대	305.5	
					가정동 561-33대	289.4	
					가정동 561-34대	360.3	
					가정동 561-35대	306.1	
					가정동 561-36대	268.6	
	A3	11,412.2			가정동 560대	193.3	
					가정동 560-1대	457.5	
					가정동 560-2대	427.5	
					가정동 560-3대	359.9	
					가정동 560-4대	211.8	
					가정동 560-5대	194.9	
					가정동 560-6대	1.2	
					가정동 560-9대	196.4	
					가정동 560-10대	182.9	
					가정동 560-11대	178.8	
					가정동 560-12대	186.5	
					가정동 560-13대	196.2	
					가정동 560-14대	196.4	
					가정동 560-15도	76.4	
					가정동 560-16대	190.2	
					가정동 560-17대	192.6	
					가정동 560-18대	199.1	
					가정동 560-19대	211.3	
					가정동 560-20대	207.7	
					가정동 560-21도	72.5	
					가정동 560-22대	207.1	
					가정동 560-25대	206.8	
					가정동 560-26대	207.8	
					가정동 560-27도	69	
					가정동 560-28대	207	
					가정동 560-29대	211.2	
					가정동 560-30대	199.1	
					가정동 560-31대	207.2	
					가정동 560-32도	62.6	
					가정동 560-34도	6.3	
					가정동 560-35대	207.1	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A3	11,412.2			가정동 560-36대	207.2	
					가정동 560-37대	194.8	
					가정동 560-38도	68.8	
					가정동 560-39대	207.1	
					가정동 560-40대	187.7	
					가정동 560-41대	203.4	
					가정동 560-42대	198.6	
					가정동 560-44대	427.3	
					가정동 560-45대	275.6	
					가정동 560-46대	458.6	
					가정동 560-47대	459.7	
					가정동 560-48대	460.7	
					가정동 560-49대	462	
					가정동 560-50대	502.6	
					가정동 560-51대	197.1	
					가정동 560-52대	200.8	
					가정동 560-53대	400.3	
					가정동 560-55대	375.6	
	A4	8,716.3			가정동 555대	430.7	
					가정동 555-1대	440.6	
					가정동 555-2대	387.7	
					가정동 555-3대	382.0	
					가정동 555-8대	1.1	
					가정동 555-9대	381.9	
					가정동 555-10대	381.9	
					가정동 555-11대	381.9	
					가정동 555-12대	284.5	
					가정동 555-13대	2900.0	
					가정동 555-14대	341.5	
					가정동 555-15대	308.0	
					가정동 555-16대	230.8	
					가정동 555-17대	213.5	
					가정동 555-18대	241.9	
					가정동 555-19대	241.9	
					가정동 555-20대	387.7	
					가정동 555-21대	387.7	
					가정동 555-22대	391.0	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A5	7,066.4			가정동 528대	115.0	
					가정동 528-1대	221.6	
					가정동 528-2대	314.9	
					가정동 528-3대	222.0	
					가정동 528-4대	399.7	
					가정동 528-5대	875.6	
					가정동 528-6대	326.6	
					가정동 528-7대	172.0	
					가정동 528-8대	120.7	
					가정동 528-9도	33.7	
					가정동 528-10대	125.5	
					가정동 528-11대	164.8	
					가정동 528-13대	121.1	
					가정동 528-14도	31.5	
					가정동 528-15대	102.8	
					가정동 528-16대	134.3	
					가정동 528-17대	92.8	
					가정동 528-18대	261.6	
					가정동 528-20대	423.6	
					가정동 528-21대	389.5	
					가정동 528-22대	383.4	
					가정동 528-23대	383.3	
					가정동 528-24대	383.3	
					가정동 528-25대	419.6	
					가정동 528-26대	423.8	
					가정동 528-27대	423.7	
	A6	7,060.3			가정동 522대	131.8	
					가정동 522-1대	192.5	
					가정동 522-2대	110.8	
					가정동 522-3대	343.2	
					가정동 522-4대	388.0	
					가정동 522-5대	266.4	
					가정동 522-6대	160.1	
					가정동 522-7대	202.6	
					가정동 522-8대	155.5	
					가정동 522-9대	137.9	
					가정동 522-10대	138.0	
					가정동 522-11대	138.1	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	확 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A6	7,060.3			가정동 522-12도	93.4	
					가정동 522-13대	138.2	
					가정동 522-14대	138.3	
					가정동 522-15도	52.2	
					가정동 522-16대	151.8	
					가정동 522-17대	170.5	
					가정동 522-18대	150.2	
					가정동 522-19도	69.5	
					가정동 522-20대	199.9	
					가정동 522-21대	122.4	
					가정동 522-22대	123.1	
					가정동 522-23대	123.2	
					가정동 522-24도	73.9	
					가정동 522-25대	155.3	
					가정동 522-26대	155.4	
					가정동 522-27대	149.3	
					가정동 522-28대	198.5	
					가정동 522-29대	186.7	
					가정동 522-30대	186.8	
					가정동 522-31대	174.2	
					가정동 522-32대	388.0	
					가정동 522-33대	388.1	
					가정동 522-34대	434.4	
					가정동 522-35대	205.1	
					가정동 522-36대	182.9	
					가정동 522-37대	121.9	
					가정동 522-38대	122.5	
					가정동 522-39도	39.7	
	A7	7,041.5	확지 1	7,041.5	가정동 511대	293.0	특별계획구역① (7,041.5㎡)
					가정동 511-1대	322.5	
					가정동 511-2대	231.7	
					가정동 511-3대	108.2	
					가정동 511-4대	140.1	
					가정동 511-5대	135.7	
					가정동 511-6대	648.9	
					가정동 511-7대	974.7	
					가정동 511-8대	336.2	
					가정동 511-9대	102.9	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A7	7,041.5	획지 1	7,041.5	가정동 511-10대	254.7	특별계획구역① (7,041.5㎡)
					가정동 511-11대	237.5	
					가정동 511-12대	189.3	
					가정동 511-13대	201.9	
					가정동 511-14대	200.1	
					가정동 511-15대	190.0	
					가정동 511-16도	57.0	
					가정동 511-17대	203.2	
					가정동 511-18대	202.0	
					가정동 511-19대	200.0	
					가정동 511-20대	176.2	
					가정동 511-21도	48.1	
					가정동 511-22대	164.2	
					가정동 511-23대	165.6	
					가정동 511-24대	200.9	
					가정동 511-25대	200.7	
					가정동 511-26대	171.7	
					가정동 511-27도	39.6	
					가정동 511-28대	322.5	
					가정동 511-29대	322.4	
	A8	6,203.3	획지 1	6,203.3	가정동 510대	219.9	특별계획구역② (6,203.3㎡)
					가정동 510-1대	391.8	
					가정동 510-2대	161.7	
					가정동 510-3대	173.0	
					가정동 510-4대	151.3	
					가정동 510-5대	199.1	
					가정동 510-6대	181.2	
					가정동 510-7대	178.5	
					가정동 510-8도	354.0	
					가정동 510-9대	265.3	
					가정동 510-10대	118.5	
					가정동 510-11대	1050.7	
					가정동 510-12대	244.1	
					가정동 510-13대	122.1	
					가정동 510-14대	242.4	
					가정동 510-15대	198.7	
					가정동 510-16대	294.2	
					가정동 510-17대	314.8	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지			비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)		
	A8	6,203.3	획지 1	6,203.3	가정동	510-18대	138.9	특별계획구역② (6,203.3㎡)
					가정동	510-21대	132.2	
					가정동	510-22대	132.3	
					가정동	510-23대	121.5	
					가정동	510-24대	133.3	
					가정동	510-28대	157.7	
					가정동	510-31대	141.3	
					가정동	510-32대	154.1	
					가정동	510-33대	228.8	
					가정동	510-34도	1.9	
	A9	6,222.2			가정동	499대	171.9	
					가정동	499-1대	367.6	
					가정동	499-2대	373.4	
					가정동	499-3대	382.8	
					가정동	499-4대	1226.6	
					가정동	499-5대	107.7	
					가정동	499-6대	120.5	
					가정동	499-7대	135.6	
					가정동	499-8대	332.4	
					가정동	499-10대	151.6	
					가정동	499-11대	165.5	
					가정동	499-12대	107.7	
					가정동	499-13대	107.8	
					가정동	499-14도	85.5	
					가정동	499-15대	147.1	
					가정동	499-16대	125.6	
					가정동	499-17대	133.7	
					가정동	499-18대	120.3	
					가정동	499-19대	120.5	
					가정동	499-20대	114.4	
					가정동	499-21대	174.5	
					가정동	499-22대	373.0	
					가정동	499-23대	450.0	
					가정동	499-24대	371.4	
					가정동	499-25도	32.7	
					가정동	499-26대	222.4	
	A10	6,221.8			가정동	498대	121.9	
					가정동	498-1대	141.5	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
					가정동 498-2대	157.4	
					가정동 498-3대	420.0	
					가정동 498-4대	260.4	
					가정동 498-5대	137.8	
					가정동 498-6대	136.7	
					가정동 498-7도	19.8	
					가정동 498-8대	229.2	
					가정동 498-9도	78.1	
					가정동 498-10대	132.4	
					가정동 498-11대	141.4	
					가정동 498-12대	135.3	
					가정동 498-13대	144.9	
					가정동 498-14대	135.3	
					가정동 498-15대	127.8	
					가정동 498-17대	136.2	
					가정동 498-18대	130.1	
					가정동 498-19대	137.0	
					가정동 498-20대	138.8	
					가정동 498-21도	19.0	
					가정동 498-22대	137.3	
					가정동 498-23도	42.0	
					가정동 498-25대	138.1	
					가정동 498-26도	30.5	
					가정동 498-27대	130.9	
					가정동 498-28대	172.5	
					가정동 498-29대	203.6	
					가정동 498-30대	143.1	
					가정동 498-31도	30.6	
					가정동 498-32대	202.9	
					가정동 498-33대	122.3	
					가정동 498-34대	210.2	
					가정동 498-35대	184.5	
					가정동 498-36도	39.0	
					가정동 498-37대	172.0	
					가정동 498-38대	184.5	
					가정동 498-39대	229.0	
					가정동 498-40도	39.0	
					가정동 498-41대	172.0	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		필 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	A10	6,221.8			가정동 498-42도	32.1	
					가정동 498-43대	210.6	
					가정동 498-44대	314.1	
	A11	28,047.7	획지 1	28,047.7	가정동 571-1도	40.5	특별계획구역③ (28,047.7㎡)
					가정동 583도	3,383.1	
					가정동 583-2도	1.5	
					가정동 587-1도	23,904.7	
					가정동 591-1도	717.9	

나) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에  
관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
-	A1	용도	허용 ○ 불허용도 이외의 용도
			1층 권장 ○ 제1종근린생활시설 중 소매점 ○ 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 등 ○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 등 ○ 제2종근린생활시설 중 일반음식점 ○ 제2종근린생활시설 중 학원, 교습소
			1층 지정 ○ 제1종근린생활시설 또는 제2종근린생활시설 ※ 소로 2-27번 건축물의 전면부분에 한함-A1가구
			불허 ○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 - 공장 - 창고시설 - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)
		건폐율	○ 60% 이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률	○ 250%이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 아파트의 경우 [별표4]를 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		배 치	○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로와 일치되도록 배치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함) ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치 (건축물 1층 용도지정 구간에 한함)
		형 태	○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 15m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽 면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 15m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 15m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채	○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선	○ 인천대로 경계로부터 2m ○ 소로 2-27 경계로부터 1m ○ 소로 2-28 경계로부터 1m

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
-	A2	용도	허용 ○ 불허용도 이외의 용도
			1층 지정 ○ 제1종근린생활시설 또는 제2종근린생활시설 ※ 소로 2-27번 건축물의 전면부분에 한함-A2가구
			불허 ○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 - 공장 - 창고시설 - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)
		건폐율	○ 60% 이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률	○ 250%이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 아파트의 경우 [별표4]를 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		배 치	○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 배치할 것을 권장 ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 배치할 것을 권장
		형 태	○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 15m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 15m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 15m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채	○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선	○ 인천대로 경계로부터 2m ○ 소로 2-26 경계로부터 1m ○ 소로 2-27 경계로부터 1m

도면 번호	위치 (가구)	구 분		계 획 내 용
-	A3 A4	용도	허용	○ 불허용도 이외의 용도
			불허	○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) ○ 인천대로변 불허용도 - 공장 - 창고시설 - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외) ○ 자연경관지구에서 불허하는 용도
		건폐율		○ 40% 이하 ※ 주차전용건축물은 「주차장법」을 따름
		용적률		○ 250% 이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 아파트의 경우 [별표4]를 따름 ※ 주차전용건축물은 「주차장법」을 따름
		높 이		○ 14m(4층) 이하 (주차전용건축물은 「주차장법」 제12조의2 제4호에 따름)
		배 치		○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 배치할 것을 권장 ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 배치할 것을 권장
		형 태		○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 15m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 15m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 15m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채		○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선		○ 인천대로 경계로부터 2m ○ 소로 2-25, 2-26 경계로부터 1m

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
-	A5 A6 A9 A10	용도	허용 ○ 불허용도 이외의 용도
			1층 권장 ○ 제1종근린생활시설 중 소매점 ○ 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 등 ○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 등 ○ 제2종근린생활시설 중 일반음식점 ○ 제2종근린생활시설 중 학원, 교습소
			불허 ○ 단독주택 중 다중주택 ○ 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 ○ 인천대로변 불허용도 - 공장 - 창고시설 - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)
		건폐율	○ 60% 이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률	○ 기준용적률 200%이하, 허용용적률 230%이하, 상한용적률 250%이하 ※ 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름 (공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함) ※ 아파트의 경우 [별표4]를 따름 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		배 치	○ 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 배치할 것을 권장 ○ 2이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 배치할 것을 권장
		형 태	○ 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함 ○ 인천대로 및 폭원 15m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함 ○ 폭원 15m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함 ○ 폭원 15m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용 ○ 건축물과 도로(보도)의 단차는 10cm 이내로하며, 경사지에 접하는 경우 높은쪽 도로를 기준으로 함 ○ 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m이하로 함 ○ 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
		색 채	○ 「인천광역시 색채디자인 기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 등 관련법령 및 계획 준수
		건축한계선	○ 인천대로 경계로부터 2m ○ 루원시티 연결도로 경계로부터 2m ○ 소로 2-18 경계로부터 1m

※ 특별계획구역은 특별계획구역에 관한 결정사항에 따름

## 다) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

구 분	계 획 내 용			비 고
공동개발	개발규모	○ 최소 규모 : 90㎡	○ 최대 규모 : 1,000㎡	제2종일반주거지역
		○ 최대개발규모 적용 예외 - 지구단위계획 최초 결정 이전에 개발된 대지 ※ 기존 개발된 하나의 필지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 ※ 여러개의 필지위에 하나의 건축물이 건축된 경우 - 가구단위 개발 - 공동주택 개발(기숙사 제외) ※ 공동주택 개발 시 구역계는 정형화되어야 하며 부득이하게 요철(凹凸)형 구역계일 경우 요철부분은 주변 주민들이 이용할 수 있도록 공개공지 또는 공원 등 Open Space로 조성할 것 ※ 구역계의 정형화 여부는 현지현황을 종합적으로 고려하여 허가권자가 판단		
	공동개발 지 정	○ 공동개발(지정)이 표시된 대지는 하나의 대지로 통합하여 개발 - 인천대로-테마가로 교차점 공개공지확보 및 적정규모건축물 유도		
	자율적 공동개발	○ 대지경계선을 접하는 필지소유자 간 합의가 성립되어 하나의 대지로 통합하여 최대규모 내에서 개발 ○ 간선부 필지와 이면부 필지간 자율적 공동개발을 하는 경우 전면도로의 폭원이 넓은 필지의 계획 내용을 이행 ○ 공동개발 불허 - 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우		별표1. 자율적 공동개발 적용기준
	공공 보행통로	○ 가구단위개발 시 이면도로와 인천대로를 연결하는 폭원4m이상의 공공보행통로 확보		
교통처리	차량출입	○ 차량출입구는 접하는 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치 권장 ○ 가구단위로 개발하는 경우 통과성 이면도로 설치 또는 이면도로에 주차서비스도로(폭원 4.0m 이상) 조성		
	주차장	○ 주차장은 보행활동에 저해되지 않도록 연접필지와 공동주차장 설치하는 것을 권장 ○ 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획에 명시 ○ 공동주차통로는 폭이 좁은 이면도로에 설치		

구 분	계획 내용		비고
공지	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 보도부속형 : 전면공지가 인도와 접하는 경우 보행자의 원활한 통행을 위하여 보도기능을 담당하도록 조성</li> <li>○ 테라스형 : 인천대로변 전면공지 중 상업지역 내에는 휴식공간의 기능을 담당할 수 있도록 조성</li> <li>○ 차도부속형 : 전면공지가 차도 또는 보차혼용통로에 접하는 경우 차량 또는 보행자의 통행이 원활하도록 조성</li> </ul>	
	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공개공지는 인천광역시 건축조례 제36조 규정을 준수</li> <li>○ 조성위치 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공개공지는 지상부 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(한 면이 4분의 1이상 접할 것)으로서 일반인의 접근(계단 이용 제외) 및 이용이 편리한 장소에 설치</li> <li>- 중로 이상의 도로가 교차하는 대지는 교차지점에 설치</li> <li>- 위치가 지정된 경우 지정 위치에 조성</li> </ul> </li> <li>○ 보행결절점, 테마가로변 휴게공간의 확보가 필요한 구간에 배치</li> </ul>	
경관	간판 및 기타 구조물	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 규정 고시」 내용을 준수하여야 하며, 그 외 사항은 「옥외광고물 등 관리법」 및 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」를 준수</li> <li>○ 상기 항에서 정하지 아니한 사항은 「인천광역시 옥외광고물 가이드라인」을 준수</li> </ul>	
	녹색 주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 일조량이 하루 4시간 이상 되는 곳으로, 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설을 설치하도록 함</li> </ul>	
	대지안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「건축법」 제42조(대지의 조경) 제2항, 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), 「인천광역시 건축조례」 제22조(조경면적 등) 및 제23조(식재 등 조경기준) 등을 따름</li> </ul>	
	옥상녹화	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천대로와 접한 필지에서 건축할 경우 인천대로와 인접한 부분에 옥상면적의 20% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 하며, 건축법에 따른 범위 내에서 대지안의 조경면적으로 인정 가능(아파트의 경우 제외)</li> </ul>	
기타	기존 건축물 특례	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기존 건축물이 지구단위계획 결정으로 적합하지 아니하게 된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령에 따라 증축, 개축, 재축, 대수선 또는 용도변경은 가능하나, 시행령에서 정하지 않은 사항은 지구단위계획을 따라야 함</li> </ul>	
	철도 보호지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 철도보호지구에 해당하는 필지는 건축행위시 해당법률(철도안전법)에서 정하는 바를 이행하여야 함.</li> </ul>	

## 라) 특별계획구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정 조서

## (1) 특별계획구역 결정 조서 및 사유서

## ○ 특별계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	A7	특별계획구역1	인천 서구 가정동 511번지 일원	-	증)7,041.5	7,041.5	-
신설	A8	특별계획구역2	인천 서구 가정동 510번지 일원	-	증)6,203.3	6,203.3	
신설	A11	특별계획구역3	인천 서구 가정동 587-1번지 일원	-	증)28,047.7	28,047.7	

## ○ 특별계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번 호	구역명	변 경 내 용	변 경 사 유
신설	A7	특별계획구역1	○ 특별계획구역 신설 (증 7,041.5㎡)	- 가정역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고
신설	A8	특별계획구역2	○ 특별계획구역 신설 (증 6,203.3㎡)	- 가정역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고
신설	A11	특별계획구역3	○ 특별계획구역 신설 (증 28,047.7㎡)	- 가정역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고

## ○ 특별계획구역 지정목적 및 지정대상에 관한 사항

도면 번호	위 치	계 획 내 용	
특별 계획 구역	가정동 511번지 일원	지 정 목 적	○ 인천2호선 가정중앙시장역 주변으로 역세권 거점개발유도를 위한 특별계획구역 지정 - 가정중앙시장역 역세권과 연계한 근린생활권 거점 형성 및 주변 노후주거지 재생 - 서인천 교차점광장의 장기적 도로기능 축소를 매개로 문화상업 복합거점 조성
		지정 대상지에 관한 사항	○ 위 치: 서구 가정동 511번지 일원 ○ 면 적: 41,272.5㎡ ○ 용도지역: 제2종일반주거지역→준주거지역
		개발 방향에 관한사항	○ Amenity Town - 지역의 역사성보전 및 안전한 정주환경 조성 - 인천대로변 근린상업활동 활성화 유도, 도시공간구조 변화에 대응 - 정서진 중앙시장과 연계한 전통시장 활성화 - 상업업무 복합시설 : 업무시설(고층), 판매시설 및 문화시설(저층) - Culture Avenue : 중소규모 연도형상가, F&B, 휴얼리샵 - 공공문화복합공간 : 대규모 상업문화시설 및 복지시설

## (2) 특별계획구역 계획내용 조서

위치	구 분		용 도
A7 A8	용도지역		○ 제2종일반주거지역→준주거지역(세부개발계획 수립 시 적용)
	용도지구		○ 해당없음
	밀도	건폐율	○ 60% 이하
		용적률	○ 기준용적률 250%이하, 허용용적률 410%이하, 상한용적률 500%이하 ○ 주거복합건축물의 경우 별표3을 따름
	용도	허용	○ 공동주택 중 아파트(주거복합건축물) ○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설 ○ 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ○ 판매시설 중 다목 1)의 상점 ○ 업무시설 중 일반업무시설 1)의 사무소 등
		불허	○ 허용용도 이외의 용도
	높이		○ 세부개발계획 수립 시 제시
	건축선		○ 루원시티 연결도로 경계로부터 2m ○ 원창로 경계로부터 1m
	보행자도로		○ 폭원6m 이상의 공공보행통로 설치
	공개공지		○ 공공보행통로와 연계한 공개공지 각1개소 설치
	공공시설부담률		○ 용도지역 변경에 따른 순부담률 20%이상 제공

- ※ 5년 이내 사업미추진(정비계획, 주민제안 등) 시 특별계획구역은 해제되며, 필지별 지구단위계획 내용으로 적용 (특별계획구역 해제 고시일 기준)
- 특별계획구역 해제시 A7,A8가구는 A6가구 계획내용을 따르며, A7,A8가구의 인천대로변, 중로2-37호선 변의 인접필지 1층 건축물 용도는 제1,2종 근린생활시설로 지정함.
- ※ 추후 세부개발계획 수립시 전문가 자문을 통한 공공기여 방안 등을 검토하며, 도시경관 및 건축 디자인 수준 제고를 위해 경관심의를 득할 것

위치	구 분		용 도
A11	용도지역		○ 제2종일반주거지역→준주거지역 (세부개발계획 수립 시 적용)
	용도지구		○ 해당없음
	밀도	건폐율	○ 60% 이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
		용적률	○ 기준용적률 250%이하, 허용용적률 410%이하, 상한용적률 500%이하 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름
	용도	허용	○ 문화 및 집회시설(관람장 제외) ○ 주차장(주차전용건축물 포함)
		불허	○ 허용용도 이외의 용도
	높이		○ 세부개발계획 수립 시 제시
	건축선		○ 인천대로 경계로부터 2m
	보행자도로		○ 남북간 원활한 보행이 가능토록 대상지 내부로 폭원6m 이상의 보행자전용도로를 설치
	공개공지		○ 루원시티 어린이공원과 연계한 공개공지 2개소 설치

- ※ 5년 이내 사업미추진(정비계획, 주민제안 등) 시 특별계획구역은 해제되며, 필지별 지구단위계획 내용으로 적용 (특별계획구역 해제 고시일 기준)
- 특별계획구역 해제 시 A11가구는 기존의 도로용도로 이용
- ※ 도시경관 및 건축 디자인 수준 제고를 위해 경관심의를 득할 것

## 3) 경미한 사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

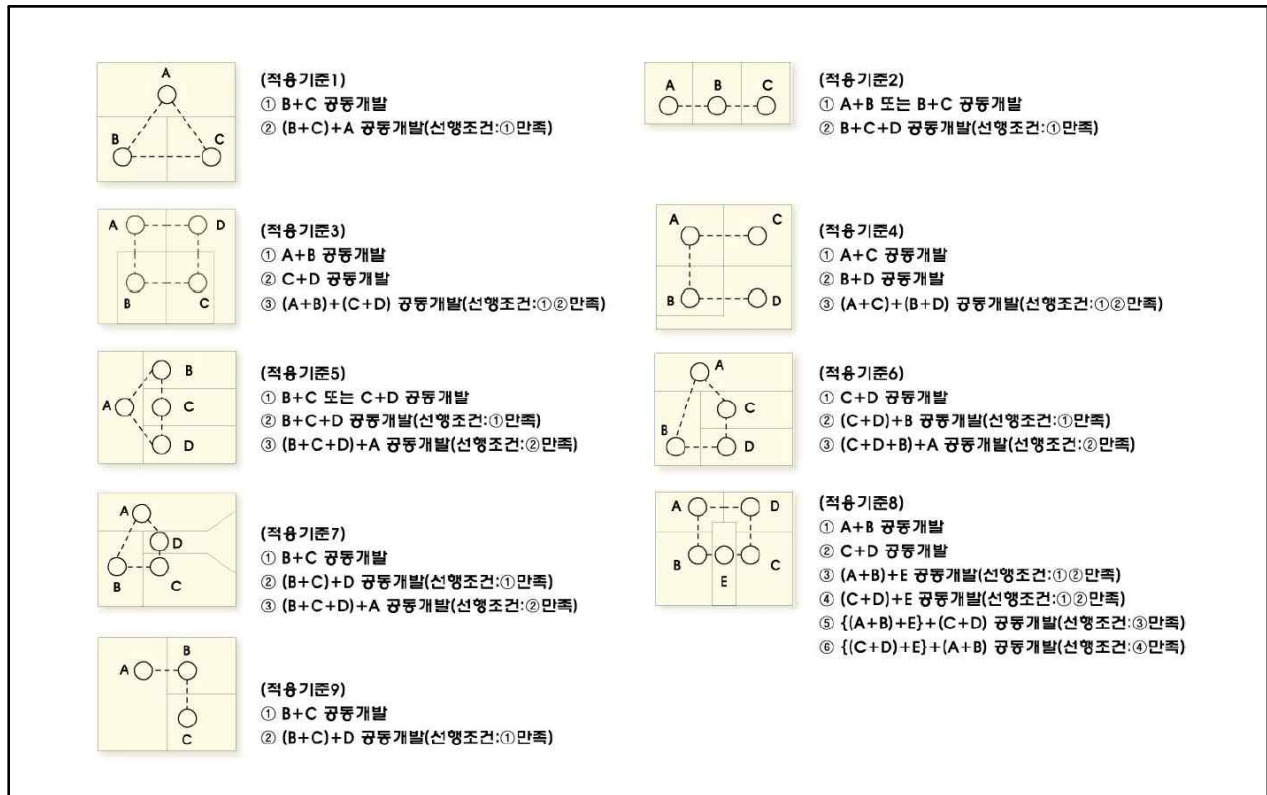
구 분	경미한 변경
지구단위계획에서 정하는 경미한 사항	<p>▣ 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시계획시설 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 제외한다.</p> <p>① 지구단위계획구역 면적의 5% 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경</p> <p>② 필지의 분할·교환에 관한 사항</p> <p>③ 공동개발 지정/권장 간의 상호변경</p> <p>④ 공개공지의 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치</p> <p>⑤ 대지의 조경 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치</p> <p>⑥ 구역과 연결한 대지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)</p> <p>⑦ 주차장 진입 공동 출입로의 조성방법</p> <p>- 법 제52조 제1항 제7호의 규정에 의한 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치 지정·변경</p> <p>⑧ 지구단위계획 운영지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)</p> <p>⑨ 최대개발규모 면적의 10%이내 변경</p> <p>⑩ 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우</p>

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 제4항의 규정에 의한 경미한 변경사항을 따름

※ 향후, 관련지침 및 법령이 제·개정 또는 변경된 경우에는 제·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

## 【 별표1 】 공동개발 적용기준

### 가. 자율적 공동개발



※ 상기 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 허가권자는 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 함

### 나. 공동개발 불허

- 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우

## 【 별표2 】 용적률 완화 계획

## ○ 완화 항목

- 적용지역 : 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역
- 적용위치 : A5, A6, A9, A10

유 형	항 목	구 분		완 화 기 준	비 고
유도형	공동개발	공동개발지정/ 자율적공동개발	준수시	기준용적률×0.5× α	○ 2필지 : α=0.1 ○ 3~4필지 : α=0.15 ○ 5필지이상 : α=0.2
유도형	건축물 용도	1층 지정	준수시	기준용적률×(권장용도면적 ÷ 해당층 바닥면적)×0.2	○ 권장용도가 해당층 바닥면적의 50% 이상시 인정
		1층 권장	준수시	기준용적률×(권장용도면적 ÷ 해당층 바닥면적)×0.2	○ 권장용도가 해당층 바닥면적의 50% 이상시 인정
유도형	대지 내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률×0.1	○ 결정도상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×((설치면적-의무면적) ÷ 대지면적)× α	○ 개방형구조: α=1.2
		쌈지형공지	위치준수시	기준용적률×0.1	○ 결정도상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)× α	○ 개방형구조: α=1.2
규제형		건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)× α	○ 개방형구조: α=1.2
규제형	대지 내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)× α	○ 개방형구조: α=1.0
			보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)× α	
유도형	건축물형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	기준용적률×0.05	
의무형	환경친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.6	○ 법정 조정으로 산입된 면적 제외 ○ 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용
		녹색주차장	준수시	기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.2	○ 기준용적률×0.05 이내
		자연지반보존 또는 투수성포장	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.2	○ 자연토양 및 투수성 포장 ○ 지하구조물 미설치시
		중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률 × 0.1	○ 중수도 - 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외 ○ 빗물이용시설 - 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
		자전거보관소	준수시	기준용적률 × 0.025	○ 법정 자동차 주차대수 × 15%
		녹색건축 인증	준수시	최우수(그린 1등급) : 기준 × 0.12 이내 우수(그린 2등급) : 기준 × 0.08 이내 우량(그린 3등급) : 기준 × 0.04 이내	○ 녹색건축 인증 기준 준용 (국토교통부)
		에너지효율 등급인증	준수시	에너지 효율 1등급 : 기준 × 0.08 이내 에너지 효율 2등급 : 기준 × 0.06 이내 에너지 효율 3등급 : 기준 × 0.04 이내	○ 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 (국토교통부)
유도형	건물내 일정공간을 공공에 사용권으로 제공		제공시	기준용적률×0.2	

- ※ 1. 기준용적률과 각 완화항목 이행에 따른 용적률 가산의 합은 허용용적률의 한도를 초과할 수 없음
2. 대지내 공지 내 각 항목은 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 조성 등)
3. 허용용적률에는 의무형과 유도·규제형을 3:7로 계획하여야 하며, 의무형을 초과하는 경우에 한하여 유도·규제형으로 대체 적용 가능
4. 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
5. 자전거보관소는 스마트 모빌리티(전기차 움직이는 차세대 교통수단)의 보관을 포함
6. 최대개발규모를 초과(10%이내)하여 개발하는 경우 공동개발 항목 적용 제외
7. 주요침수지역에서 건축시 지구별 내수재해 위험지구 저감대책에 따라 기반시설을 설치하여 제공할 경우 국토법 제52조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제1항에 따라 용적률 완화

- 적용지역 : 제2종일반주거지역 → 준주거지역(특별계획구역)  
 - 적용위치 : A7, A8, A11

유형	항목	구분	완화기준	비고
규제형	획지계획	획지단위개발	준수시	기준용적률×0.4
유도형	대지 내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률×0.1
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×((설치면적-의무면적) ÷ 대지면적)× α
		쌈지형공지	위치준수시	기준용적률×0.1
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)× α
규제형		건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)× α
규제형	대지 내 도로	보행도로	공공보행도로	기준용적률×(조성/대지)× α
			보차혼용도로	기준용적률×(조성/대지)× α
유도형	건축물형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	기준용적률×0.05
		지하철관련	준수시	기준용적률×0.15
의무형	환경친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.6
		녹색주차장	준수시	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.2
		자연지반보존 또는 투수성포장	준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.2
		중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률 × 0.1
		자전거보관소	준수시	기준용적률 × 0.025
		녹색건축 인증	준수시	최우수(그린 1등급) : 기준 × 0.12 이내 우수(그린 2등급) : 기준 × 0.08 이내 우량(그린 3등급) : 기준 × 0.04 이내
		에너지효율 등급인증	준수시	에너지 효율 1등급 : 기준 × 0.08 이내 에너지 효율 2등급 : 기준 × 0.06 이내 에너지 효율 3등급 : 기준 × 0.04 이내
유도형	주차 및 차량 동선	공동주차도로 및 출입구	준수시	기준용적률×0.2
		공동주차장	준수시	기준용적률×0.2
유도형	건물내 일정공간을 공공에 사용권으로 제공	제공시	기준용적률×0.2	

- ※ 1. 기준용적률과 각 완화항목 이행에 따른 용적률 가산의 합은 허용용적률의 한도를 초과할 수 없음  
 2. 대지내 공지 내 각 항목은 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 조성 등)  
 3. 허용용적률에는 의무형과 유도·규제형을 3:7로 계획하여야 하며, 의무형을 초과하는 경우에 한하여 유도·규제형으로 대체 적용 가능  
 4. 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지  
 5. 자전거보관소는 스마트 모빌리티(전기차로 움직이는 차세대 교통수단)의 보관을 포함  
 6. 최대개발규모를 초과(10%이내)하여 개발하는 경우 공동개발 항목 적용 제외  
 7. 주요침수지역에서 건축시 지구별 내수재해 위험지구 저감대책에 따라 기반시설을 설치하여 제공할 경우 국토법 제52조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제1항에 따라 용적률 완화

### 【 별표3 】 준주거·상업지역에서 주거복합건축물 및 준주택의 용적률 적용기준

- 지구단위계획 내용 이행 및 이면도로를 확보하여야 하며, 상업지역에 건축하는 주거복합건축물은 상한용적률 적용대상에서 제외
- 「주택법」 주택사업승인 대상인 경우: 「주택법 지구단위계획 의제처리 기준(2019. 3.)」 준용

주택연면적 비율(%)	준주거	일반상업	비 고
10% 미만	400 %	800 %	
20% 미만	380 %	760 %	
30% 미만	370 %	720 %	
40% 미만	350 %	680 %	
50% 미만	340 %	640 %	
60% 미만	320 %	600 %	
70% 미만	300 %	560 %	
80% 미만	260 %	410 %	

- 「주택법」 주택사업승인 대상이 아닌 경우: 「인천광역시 도시계획 조례」 별표2 준용

공동주택 및 준주택 연면적 비율(%)	주거복합건축물 및 준주택의 용적률 (% 이하)		
	준주거지역		
	기 준	허 용	상 한
10% 미만	250 %	410 %	500 %
10% 이상 ~ 20% 미만	240 %	394 %	480 %
20% 이상 ~ 30% 미만	230 %	377 %	460 %
30% 이상 ~ 40% 미만	220 %	361 %	440 %
40% 이상 ~ 50% 미만	210 %	344 %	420 %
50% 이상 ~ 60% 미만	200 %	328 %	400 %
60% 이상 ~ 70% 미만	190 %	312 %	380 %
70% 이상 ~ 80% 미만	165 %	271 %	330 %
80% 이상 ~ 90% 미만	150 %	246 %	300 %

※ 계획요소 이행(허용용적률) 및 기부채납(상한용적률)으로 추가 확보한 용적률을 주거비율에 따라 차등 적용함

## 【 별표4 】 아파트의 용적률 적용 기준

- 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침(2018.11.)」 준용
- 용적률 체계

【 용도지역 유지지역에서 공동주택 건립 시 용적률 】

(단위:%)

구 분	1종	2종	3종	준주거	준공업	비 고
기준(계획) 용적률	180	210	230	230	230	
상한(최대) 용적률	200	250	300	300	300	

【 용도지역 상향지역에서 공동주택 건립 시 용적률 】

구 분	기준용적률(%)	상한용적률(%)	비 고
제1종 일반주거지역 ⇒ 제2종	180	250	
제2종 일반주거지역 ⇒ 제3종	210	300	
제1종 일반주거지역 ⇒ 제3종	180	300	

- 상한용적률 적용 방법
  - 완화할 수 있는 용적률 = 당해 용도지역에 적용되는 용적률 +  $[1.5 \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{공공시설 등 제공 부지의 용적률}) \div \text{공공시설 등의 부지 제공후의 대지면적}]$  이내
- 공공시설 등 부담기준
  - 사유토지를 공공시설 및 기반시설부지로 기부채납하는 것을 의미
    - \* 국·공유지를 매각하는 경우는(국·공유지를 관리하는 부서와 사업계획 수립 이전에 협의를 완료한 것에 한함)포함하며, 무상양여를 하는 국·공유지는 제외함
  - 관계법규에 따라 사업자가 의무적으로 설치하여 관리청으로 무상귀속시키는 경우는 제외
  - 예시) 순부담률 =  $[\text{기부채납 총면적}(\text{공공시설} + \text{기반시설}) - \text{법정으로 확보할 의무시설 면적} - \text{무상양여 대상 면적}] / \text{총 사업계획 면적}$

4. 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

- 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람 가능

인천광역시고시 제2020-499호

## 도시관리계획(해오름근린공원 조성계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

인천도시관리계획(해오름근린공원 조성계획)에 대하여 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』 제16조의2, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조(도시·군관리계획의 결정), 제32조(도시·군관리 계획에 관한 지형도면의 고시 등) 규정에 따라 도시관리계획(해오름근린공원 조성계획)으로 결정(변경) 및 지형도면 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청 공원조성과(032-458-7032), 인천광역시 남동구청(☎ 032-453-6143)에 갖추어 두고 일반인에게 보입니다.

2020. 12. 29.

인 천 광 역 시 장

1. 도시계획시설: 도시공원(공원: 해오름근린공원)
2. 위 치: 인천광역시 남동구 논현동 763-2번지 일원
3. 면 적: 218,159m<sup>2</sup>
4. 도시계획시설(공원: 해오름근린공원)조성계획 결정(변경)조서

## 도시관리계획(해오름근린공원 조성계획) 결정(변경)조서

가. 총괄표(위치 : 인천광역시 남동구 논현동 763-2번지 일원)

(시설율 : 27.13%, 녹지율 : 72.87%)

구 분			변 경 전				변 경 후				증감 (㎡)				
			부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	건 축 물		공작물 (기)	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	건 축 물		공작물 (기)			
					동수(동)	바닥면적(㎡)				연면적(㎡)			동수(동)	바닥면적(㎡)	연면적(㎡)
계			218,159	59,008				289	218,159	59,178				289	해안보행축연결로 증) 170.0㎡
공 원 시 설	소 계		59,008	59,008					59,178	59,178					
	기 반 시 설	소 계	24,347	24,347					24,517	24,517					
		도 로	10,478	10,478					10,648	10,648					해안보행축연결로 증) 170.0㎡
		광 장	13,869	13,869					13,869	13,869					
	조경시설		4,858	4,858				68	4,858	4,858				68	
	휴양시설		2,065	2,065					2,065	2,065					
	유희시설		-	-					-	-					
	운동시설		269	269				10	269	269				10	
	교양시설		235	235				1	235	235				1	
	편익시설		-	-					-	-					
	관리시설		5,017	5,017				210	5,017	5,017				210	
	기타시설		22,217	22,217					22,217	22,217					
녹지 및 기타시설			159,151						158,981						해안보행축연결로 감) 170.0㎡
기 정) 시설율 : 27.05%    녹지율 : 72.95%    건폐율 : 0%								변 경) 시설율 : 27.13%    녹지율 : 72.87%    건폐율 : 0%							

## 나. 시 설 조 서

구분	시설명	변경전									변경후									비고
		부호	위치	부지면적 (㎡)	시설 면적 (㎡)	구조	규모	건축물(㎡)		공작물 (기)	부호	위치	부지면적 (㎡)	시설 면적 (㎡)	구조	규모	건축물(㎡)		공작물 (기)	
								바닥면적	연면적								바닥면적	연면적		
합계			논현동 763-2	218,159	59,008					289 (개소)		논현동 763-2	218,159	59,178					290 (개소)	
기 본 시 설	계		논현동 763-2	24,347	24,347							논현동 763-2	24,517	24,517						
	도로		논현동 763-2	10,478	10,478							논현동 763-2/ 775	10,648	10,648						해안보행축 연결로 증) 170.0㎡
	광장	가	논현동 763-2	13,869	13,869						가	논현동 763-2	13,869	13,869						
	광장1	가-1	논현동 763-2	(660)	(660)						가-1	논현동 763-2	(660)	(660)						
	광장2	가-2	논현동 763-2	(1,105)	(1,105)						가-2	논현동 763-2	(1,105)	(1,105)						
	광장3	가-3	논현동 763-2	(1,695)	(1,695)						가-3	논현동 763-2	(1,695)	(1,695)						
	광장4	가-4	논현동 763-2	(520)	(520)						가-4	논현동 763-2	(520)	(520)						
	광장5	가-5	논현동 763-2	(143)	(143)						가-5	논현동 763-2	(143)	(143)						
	광장6	가-6	논현동 763-2	(383)	(383)						가-6	논현동 763-2	(383)	(383)						
	광장7	가-7	논현동 763-2	(2,390)	(2,390)						가-7	논현동 763-2	(2,390)	(2,390)						
	광장8	가-8	논현동 763-2	(870)	(870)						가-8	논현동 763-2	(870)	(870)						
	광장9	가-9	논현동 763-2	(3,986)	(3,986)						가-9	논현동 763-2	(3,986)	(3,986)						
	광장10	가-10	논현동 763-2	(2,117)	(2,117)						가-10	논현동 763-2	(2,117)	(2,117)						

구분	시설명	변경전									변경후									비고
		부호	위치	부지 면적 (㎡)	시설 면적 (㎡)	구조	규모	건축물(㎡)		공작물 (기)	부호	위치	부지 면적 (㎡)	시설 면적 (㎡)	구조	규모	건축물(㎡)		공작물 (기)	
								바닥면적	연면적								바닥면적	연면적		
조경 시설	계			4,858	4,858					68			4,858	4,858					68	
	갈대습지원	나	논현동 763-2	4,858	4,858						나	논현동 763-2	4,858	4,858						
	파고라	①	논현동 763-2							5	①	논현동 763-2							5	
	반원형파고라	②	논현동 763-2							2	②	논현동 763-2							2	
	육각정자	③	논현동 763-2							1	③	논현동 763-2							1	
	스탠드	④	논현동 763-2							1	④	논현동 763-2							1	
	등의자	⑤	논현동 763-2							24	⑤	논현동 763-2							24	
	평의자	⑥	논현동 763-2							27	⑥	논현동 763-2							27	
	플랜터	⑦	논현동 763-2							8	⑦	논현동 763-2							8	
휴양 시설	계			2,065	2,065								2,065	2,065						
	휴게소	다	논현동 763-2	1,190	1,190						다	논현동 763-2	1,190	1,190						
	휴게소1	다-1	논현동 763-2	(221)	(221)						다-1	논현동 763-2	(221)	(221)						
	휴게소2	다-2	논현동 763-2	(343)	(343)						다-2	논현동 763-2	(343)	(343)						
	휴게소3	다-3	논현동 763-2	(89)	(89)						다-3	논현동 763-2	(89)	(89)						
	휴게소4	다-4	논현동 763-2	(104)	(104)						다-4	논현동 763-2	(104)	(104)						
	휴게소5	다-5	논현동 763-2	(108)	(108)						다-5	논현동 763-2	(108)	(108)						
	휴게소6	다-6	논현동 763-2	(236)	(236)						다-6	논현동 763-2	(236)	(236)						
	휴게소7	다-7	논현동 763-2	(89)	(89)						다-7	논현동 763-2	(89)	(89)						

구분	시설명	변경전									변경후									비고
		부호	위치	부지면적 (㎡)	시설 면적 (㎡)	구 조	규모	건축물(㎡)		공작물 (기)	부호	위치	부지면적 (㎡)	시설 면적 (㎡)	구 조	규모	건축물(㎡)		공작물 (기)	
								바닥면적	연면적								바닥면적	연면적		
휴양 시설	데크쉼터	라	논현동 763-2	347	347						라	논현동 763-2	347	347						
	데크광장	마	논현동 763-2	528	528						마	논현동 763-2	528	528						
운동 시설	계			269	269					10			269	269					10	
	체력단련장	바	논현동 763-2	269	269						바	논현동 763-2	269	269						
	체력단련장1	바-1	논현동 763-2	(53)							바-1	논현동 763-2	(53)							
	체력단련장2	바-2	논현동 763-2	(54)							바-2	논현동 763-2	(54)							
	체력단련장3	바-3	논현동 763-2	(54)							바-3	논현동 763-2	(54)							
	체력단련장4	바-4	논현동 763-2	(54)							바-4	논현동 763-2	(54)							
	체력단련장5	바-5	논현동 763-2	(54)							바-5	논현동 763-2	(54)							
	체력단련시설	㉔								4(개소)	㉔								4(개소)	
교양 시설	계		논현동 763-2	235						1		논현동 763-2	235						1	
	조류관찰장	사		235							사		235							
	조류관찰대	㉕								1	㉕								1	

구분	시설명	변경전								변경후								비고			
		부호	위치	부지면적 (㎡)	시설 면적 (㎡)	구조	규모	건축물(㎡)		공작물 (기)	부호	위치	부지면적 (㎡)	시설 면적 (㎡)	구조	규모	건축물(㎡)		공작물 (기)		
								바닥면적	연면적								바닥면적			연면적	
관리 시설	계		논현동 763-2	5,017						210		논현동 763-2	5,017							210	
	주차장	아	논현동 763-2	5,017							아	논현동 763-2	5,017								
	주차장1	아-1	논현동 763-2	(3,182)							아-1	논현동 763-2	(3,182)								
	주차장2	아-2	논현동 763-2	(1,835)							아-2	논현동 763-2	(1,835)								
	공원등	㉔	논현동 763-2							154	㉔	논현동 763-2								154	
	블라드	㉕	논현동 763-2							52	㉕	논현동 763-2								52	
	공원안내판	㉖	논현동 763-2							4	㉖	논현동 763-2								4	
기타 시설	계		논현동 763-2	22,217	22,217							논현동 763-2	22,217	22,217							
	호안		논현동 763-2	21,247	21,247						자	논현동 763-2	21,247	21,247							
	호안1		논현동 763-2	970	970						자-1	논현동 763-2	970	970							
녹지			논현동 763-2	159,151								논현동 763-2	158,981								해안보행축 연결로 감) 170.0㎡

## 다. 도 로 조 서

구분	등 급	류별	번호	폭 원	연 장	면 적	기 능	기 점	종 점	비고
				(m)	(m)	(㎡)				
기정	총계				4,202	10,648				해안보행축 연결로 증) 170.0㎡
변경					4,202	10,648				
기정	소로	3	1	3	800	2,400	진입로	갈대습지원(나)	광장(가-1)	변동없음
변경	소로	3	1	3	800	2,400	진입로	갈대습지원(나)	광장(가-1)	
기정	소로	3	2	2.5	511	1,277.5	자전거도로	부지외곽	갈대습지원	변동없음
변경	소로	3	2	2.5	511	1,277.5	자전거도로	부지외곽	갈대습지원(나)	
기정	소로	3	3	2.5	80	200	자전거도로	갈대습지원	산책로(3-2)	변동없음
변경	소로	3	3	2.5	80	200	자전거도로	갈대습지원(나)	산책로(3-2)	
기정	소로	3	4	2.5	158	395	자전거도로	산책로(3-2)	산책로(3-3)	변동없음
변경	소로	3	4	2.5	158	395	자전거도로	산책로(3-2)	산책로(3-3)	
기정	소로	3	5	2.5	208	520	자전거도로	산책로(3-3)	광장(가-1)	변동없음
변경	소로	3	5	2.5	208	520	자전거도로	산책로(3-3)	광장(가-1)	
신설	소로	3	6	2	85	170	연결로	부지외곽	호안(자)	해안보행축 연결로 증) 170.0㎡
기정	산책로	3	1	2	27	54	진입로	부지외곽	소로3-1	변동없음
변경	산책로	3	1	2	27	54	진입로	부지외곽	소로3-1	
기정	산책로	3	2	2	30	60	진입로	부지외곽	소로3-1	변동없음
변경	산책로	3	2	2	30	60	진입로	부지외곽	소로3-1	
기정	산책로	3	3	2	20	40	진입로	부지외곽	소로3-1	변동없음
변경	산책로	3	3	2	20	40	진입로	부지외곽	소로3-1	
기정	산책로	3	4	2.5	22	55	진입로	주차장(아-1)	산책로(3-5)	변동없음
변경	산책로	3	4	2.5	22	55	진입로	주차장(1-1)	산책로(3-5)	
기정	산책로	3	5	2.5	144	360	진입로	광장10(가-10)	산책로(3-14)	변동없음
변경	산책로	3	5	2.5	144	360	진입로	광장10(가-10)	산책로(3-14)	
기정	산책로	3	6	2.5	254	635	진입로	광장10(가-10)	조류관찰장	변동없음
변경	산책로	3	6	2.5	254	635	진입로	광장10(가-10)	조류관찰장(아)	
기정	산책로	3	7	2.5	9	22.5	진입로	부지외곽	산책로(3-6)	변동없음
변경	산책로	3	7	2.5	9	22.5	진입로	부지외곽	산책로(3-6)	
기정	산책로	3	8	2.5	120	300	진입로	조류관찰장	광장4(가-4)	변동없음
변경	산책로	3	8	2.5	120	300	진입로	조류관찰장(아)	광장4(가-4)	
기정	산책로	3	9	2.5	175	437.5	진입로	광장4(가-4)	부지외곽	변동없음
변경	산책로	3	9	2.5	175	437.5	진입로	광장4(가-4)	부지외곽	
기정	산책로	3	10	2.5	58	145	진입로	산책로(3-9)	부지외곽	변동없음
변경	산책로	3	10	2.5	58	145	진입로	산책로(3-9)	부지외곽	
기정	산책로	3	11	2.5	98	245	진입로	산책로(3-10)	부지외곽	변동없음
변경	산책로	3	11	2.5	98	245	진입로	산책로(3-10)	부지외곽	
기정	산책로	3	12	2.5	32	80	진입로	산책로(3-11)	휴게소2(다-2)	변동없음
변경	산책로	3	12	2.5	32	80	진입로	산책로(3-11)	휴게소2(다-2)	
기정	산책로	3	13	2.5	41	102.5	진입로	산책로(3-14)	휴게소2(다-2)	변동없음
변경	산책로	3	13	2.5	41	102.5	진입로	산책로(3-14)	휴게소2(다-2)	
기정	산책로	3	14	2	60	120	진입로	부지외곽	부지외곽	변동없음
변경	산책로	3	14	2	60	120	진입로	부지외곽	부지외곽	

구분	등 급	류별	번호	폭 원	연 장	면 적	기 능	기 점	종 점	비고
				(m)	(m)	(㎡)				
기정	산책로	3	15	1.5	75	112.5	진입로	광장3(가-3)	산책로(3-16)	변동없음
변경	산책로	3	15	1.5	75	112.5	진입로	광장3(가-3)	산책로(3-16)	
기정	산책로	3	16	2	81	162	진입로	산책로(3-15)	광장5(가-5)	변동없음
변경	산책로	3	16	2	81	162	진입로	산책로(3-15)	광장5(가-5)	
기정	산책로	3	17	1.5	73	109.5	진입로	광장5(가-5)	산책로(3-18)	변동없음
변경	산책로	3	17	1.5	73	109.5	진입로	광장5(가-5)	산책로(3-18)	
기정	산책로	3	18	2.5	87	217.5	진입로	산책로(3-17)	산책로(3-19)	변동없음
변경	산책로	3	18	2.5	87	217.5	진입로	산책로(3-17)	산책로(3-19)	
기정	산책로	3	19	3.5	183	640.5	진입로	산책로(3-18)	광장6(가-6)	변동없음
변경	산책로	3	19	3.5	183	640.5	진입로	산책로(3-18)	광장6(가-6)	
기정	산책로	3	20	1.5	8	12	진입로	자전거도로(호안)	산책로(3-19)	변동없음
변경	산책로	3	20	1.5	8	12	진입로	자전거도로(호안)	산책로(3-19)	
기정	산책로	3	21	1	10	10	진입로	자전거도로(호안)	산책로(3-19)	변동없음
변경	산책로	3	21	1	10	10	진입로	자전거도로(호안)	산책로(3-19)	
기정	산책로	3	22	1.5	4	6	진입로	자전거도로(호안)	산책로(3-19)	변동없음
변경	산책로	3	22	1.5	4	6	진입로	자전거도로(호안)	산책로(3-19)	
기정	산책로	3	23	1	8	8	진입로	자전거도로(호안)	산책로(3-19)	변동없음
변경	산책로	3	23	1	8	8	진입로	자전거도로(호안)	산책로(3-19)	
기정	산책로	3	24	1	4	4	진입로	자전거도로(호안)	산책로(3-19)	변동없음
변경	산책로	3	24	1	4	4	진입로	자전거도로(호안)	산책로(3-19)	
기정	산책로	3	25	2.5	73	182.5	진입로	광장6(가-6)	광장7(가-7)	변동없음
변경	산책로	3	25	2.5	73	182.5	진입로	광장6(가-6)	광장7(가-7)	
기정	산책로	3	26	2	195	390	진입로	광장7(가-7)	휴게소6(다-6)	변동없음
변경	산책로	3	26	2	195	390	진입로	광장7(가-7)	휴게소6(다-6)	
기정	산책로	3	27	3	22	66	진입로	부지외곽	산책로(3-26)	변동없음
변경	산책로	3	27	3	22	66	진입로	부지외곽	산책로(3-26)	
기정	산책로	3	28	2	112	224	진입로	휴게소6(다-6)	산책로(3-29)	변동없음
변경	산책로	3	28	2	112	224	진입로	휴게소6(다-6)	산책로(3-29)	
기정	산책로	3	29	2	196	392	진입로	산책로(3-28)	광장8(가-8)	변동없음
변경	산책로	3	29	2	196	392	진입로	산책로(3-28)	광장8(가-8)	
기정	산책로	3	30	2	100	200	진입로	산책로(3-29)	광장8(가-8)	변동없음
변경	산책로	3	30	2	100	200	진입로	산책로(3-29)	광장8(가-8)	
기정	산책로	3	31	7.5	39	292.5	연결로	호안	호안	변동없음
변경	산책로	3	31	7.5	39	292.5	연결로	호안	호안	

5. 지형도면 : 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

○ 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람가능

인천광역시고시 제2020-500호

## 도시관리계획(청량근린공원 조성계획) 결정(최초) 및 지형도면 고시

인천도시관리계획(청량근린공원 조성계획)에 대하여 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』 제16조의2, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조(도시·군관리계획의 결정), 제32조(도시·군관리 계획에 관한 지형도면의 고시 등) 규정에 따라 도시관리계획(청량근린공원 조성계획)으로 결정(최초) 및 지형도면 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청 공원녹지과(032-458-7032), 인천광역시 연수구청 공원녹지과(032-749-8722)에 갖추어 두고 일반인에게 보입니다.

2020. 12. 29.

인 천 광 역 시 장

1. 도시계획시설: 도시공원(공원: 청량근린공원)
2. 위 치: 인천광역시 연수구 청학동 산53-2번지 일원
3. 면 적: 14,476.0m<sup>2</sup>
4. 도시계획시설(청량근린공원)조성계획 결정(최초)조서

## 도시계획시설(청량근린공원 조성계획) 결정(최초)조서

가. 총 괄 표(위치 : 인천광역시 연수구 청학동 산53-2번지 일원)

(시설율 : 29.23%, 녹지율 : 70.77%)

구 분		부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	건 축 물			공작물 (기)	비 고
				동수 (동)	바닥 면적 (㎡)	연면적 (㎡)		
합 계		14,476.0	4,231	1	497	497	12	
공 원 시 설	계	4,231.0	4,231.0	-	-	-	-	
	기반시설	소 계	2,326.0	-	-	-	-	
		도 로	1,708.0	-	-	-	-	
		광 장	618.0	-	-	-	-	
	휴양시설		493.0	-	-	-	8	
	유희시설		505.0	-	-	-	4	
	교양시설		753.0	1	497	497	-	
	편익시설		154.0	-	-	-	-	
	녹지 및 기타		10,245.0	-	-	-	-	

· 시설율 : 29.23%      · 녹지율 : 70.77%      · 건폐율 : 3.43 %

## 나. 시설조서

구분	시설명	부호	위치	부지면적 (㎡)	시설 면적 (㎡)	구조	규모	건축물 (㎡)		공작물 (기)	비 고
								바닥 면적	연면적		
계				14,476	4,231	-	1동	497	497	12	
도로 및 광장	소 계			2,326	2,326	-	-	-	-	-	
	도로	-	-	1,708	1,708	-	-	-	-	-	
	광장	가	-	618	618	-	-	-	-	-	
	광장1	가-1	-	(93)	(93)	-	-	-	-	-	
	광장2	가-2	-	(104)	(104)	-	-	-	-	-	
	광장3	가-3	-	(421)	(421)	-	-	-	-	-	
휴양 시설	소 계			493	493	-	-	-	-	8	
	휴게소	나	-	493	493	-	-	-	-	-	
	휴게소1	나-1	-	(38)	(38)	-	-	-	-	-	
	휴게소2	나-2	-	(40)	(40)	-	-	-	-	-	
	휴게소3	나-3	-	(90)	(90)	-	-	-	-	-	
	휴게소4	나-4	-	(144)	(144)	-	-	-	-	-	
	휴게소5	나-5	-	(150)	(150)	-	-	-	-	-	
	휴게소6	나-6	-	(31)	(31)	-	-	-	-	-	
	파고라	①	-	-	-	-	-	-	-	8	
유희 시설	소 계			505	505	-	-	-	-	4	
	생태놀이터	다	-	505	505	-	-	-	-	-	
	소꿉놀이 테이블	②	-	-	-	-	-	-	-	2	
	사면그물놀이대	③	-	-	-	-	-	-	-	1	
	모험놀이대	④	-	-	-	-	-	-	-	1	
교양 시설	소 계			753	497	-	1동	497	497	-	
	청학생태복합센터	라	-	753	497	-	1동	497	497	-	
편의 시설	소 계			154	154	-	-	-	-	-	
	주차장	마	-	154	154	-	-	-	-	-	5면
녹지 및 기타	소 계			10,245	-	-	-	-	-	-	
	녹지	-	전지역	10,245	-	-	-	-	-	-	

## 다. 도로조서

구분	등 급	류별	번호	폭 원	연 장	면 적	기 능	기 점	종 점	비고
				(m)	(m)	(㎡)				
신설	총 계				1,012.1	1,708.0	－	－	－	
신설	소 계				153.2	568.4	－	－	－	
신설	소로	3	1	2.5	22.1	55.7	진입로	휴게소3	지구계	
신설	소로	3	2	2.5	47.8	120.9	연결로	휴게소4	휴게소3	
신설	소로	3	3	5.2	83.3	391.8	연결로	지구계	주차장	
신설	소 계				858.9	1,139.6	－	－	－	
신설	산책로	－	1	1.5	34.5	53.6	산책로	광장1	산책로2	
신설	산책로	－	2	2.0	61.4	122.7	산책로	지구계	광장2	
신설	산책로	－	3	1.2	63.7	77.3	산책로	산책로2	휴게소3	
신설	산책로	－	4	1.2	21.0	26.2	산책로	산책로3	휴게소5	
신설	산책로	－	5	1.2	48.8	59.0	산책로	산책로3	휴게소5	
신설	산책로	－	6	1.2	17.1	21.0	산책로	산책로3	광장3	
신설	산책로	－	7	1.2	15.0	18.0	산책로	휴게소2	휴게소3	
신설	산책로	－	8	1.2	76.8	92.2	산책로	휴게소2	휴게소4	
신설	산책로	－	9	1.2	19.3	23.1	산책로	휴게소2	소로3－1	
신설	산책로	－	10	1.2	15.0	18.0	산책로	소로3－1	광장3	
신설	산책로	－	11	1.2	42.3	51.2	산책로	휴게소4	산책로3	
신설	산책로	－	12	1.2	16.4	22.0	산책로	산책로15	산책로3	
신설	산책로	－	13	1.2	18.7	24.5	산책로	산책로14	산책로3	
신설	산책로	－	14	1.2	185.8	224.3	산책로	휴게소4	산책로15	
신설	산책로	－	15	1.2	67.6	87.1	산책로	산책로16	산책로16	
신설	산책로	－	16	2.0	25.6	52.0	산책로	산책로14	녹지	
신설	산책로	－	17	1.2	9.6	12.7	산책로	산책로15	산책로18	
신설	산책로	－	18	1.2	20.2	30.0	산책로	산책로14	산책로19	
신설	산책로	－	19	1.2	40.3	48.7	산책로	산책로14	휴게소4	
신설	산책로	－	20	1.2	13.4	19.0	산책로	산책로19	산책로14	
신설	산책로	－	21	1.2	10.6	13.9	산책로	구역계	산책로14	
신설	산책로	－	22	1.2	8.6	10.3	산책로	광장3	휴게소1	
신설	산책로	－	23	1.2	27.2	32.8	산책로	광장1	광장2	

5. 지형도면: 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

○ 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람가능

인천광역시고시 제2020-501호

## 도시관리계획(원적산근린공원 조성계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

인천도시관리계획(원적산근린공원 조성계획)에 대하여 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』 제16조의2, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조(도시·군관리계획의 결정), 제32조(도시·군관리 계획에 관한 지형도면의 고시 등) 규정에 따라 도시관리계획(원적산근린공원 조성계획)으로 결정(변경) 및 지형도면 고시합니다.

관계도서는 인천광역시청 공원조성과(032-458-7032), 인천광역시 인천대공원사업소(☎ 032-440-5818)에 갖추어 두고 일반인에게 보입니다.

2020. 12. 29.

인 천 광 역 시 장

1. 도시계획시설: 도시공원(공원: 원적산근린공원)
2. 위 치: 인천광역시 부평구 청천동 71-12번지 일원
3. 면 적: 215,172m<sup>2</sup>
4. 도시계획시설(공원: 원적산근린공원)조성계획 결정(변경)조서

## 도시관리계획(원적산근린공원 조성계획) 결정(변경)조서

가. 총괄표 (위치 : 인천광역시 부평구 청천동 71-12 일원)

(시설율 : 23.21%, 녹지율 : 76.79%)

구 분			변 경 전						변 경 후						비 고
			부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	건 축 물			공작물 (기)	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	건 축 물			공작물 (기)	
					동수 (동)	바닥면적 (㎡)	연면적 (㎡)				동수 (동)	바닥면적 (㎡)	연면적 (㎡)		
계			226,692	49,950	6	376.9	367.6	34	215,172	49,950	6	398.4	426.6	34	부지면적 감)11,520㎡ 건축면적 중)21.5㎡ 녹지면적 감)11,520㎡
공 원 시 설	기 반 시 설	소 계	18,989	18,989	-	-	-	-	18,989	18,989	-	-	-	-	
		도 로	14,943	14,943	-	-	-	-	14,943	14,943	-	-	-	-	
		광 장	4,046	4,016	-	-	-	-	4,046	4,016	-	-	-	-	
	조경시설		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	휴양시설		10,352	10,352	-	-	-	15	10,330.5	10,330.5	-	-	-	15	감)21.5㎡
	유희시설		767	767	-	-	-	9	767	767	-	-	-	9	
	운동시설		12,324	12,324	-	-	-	10	12,324	12,324	-	-	-	10	
	교양시설		2,185	2,185	1	30	30	-	2,185	2,185	1	30	30	-	
	편익시설		4,728	4,728	4	171.08	171.08	-	4,749.5	4,749.5	4	192.58	230.08	-	바닥면적 중)21.5㎡ 연면적 중)59.0㎡
	관리시설		605	605	2	175.82	166.52	-	605	605	2	175.82	166.52	-	
녹지 및 기타			176,742	-	-	-	-	-	165,222	-	-	-	-	-	감)11,520㎡
· 기 정: 시설율: 22.03%    · 녹지율: 77.97%    · 건폐율: 0.17%								· 변 경: 시설율: 23.21%    · 녹지율: 76.79%    · 건폐율: 0.19%							

## 나. 시설조서

구 분	시 설 명	변 경 전									변 경 후									비 고
		부 호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구 조	규 모	건축물(㎡)		공작물 (기)	부 호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구 조	규 모	건축물(㎡)		공작물 (기)	
								바 닥 면 적	연면적								바 닥 면 적	연면적		
합 계			-	226,692	49,950	-	-	376.9	367.6	34		-	226,692	49,950	-	-	398.4	426.6	34	부지 감)11,520㎡ 건축 중)21.5㎡
도 로 및 광 장	소 계	-	-	18,989	18,989	-	-	-	-	-	-	-	18,989	18,989	-	-	-	-	-	
	도로	-	-	14,943	14,943	-	-	-	-	-	-	-	14,943	14,943	-	-	-	-	-	
	광장	가	-	4,046	4,046	-	-	-	-	-	가	-	4,046	4,046	-	-	-	-	-	
	광장1	가-1	-	(308)	(308)	-	-	-	-	-	가-1	-	(308)	(308)	-	-	-	-	-	
	광장2	가-2	-	(516)	(516)	-	-	-	-	-	가-2	-	(516)	(516)	-	-	-	-	-	
	광장3	가-3	-	(45)	(45)	-	-	-	-	-	가-3	-	(45)	(45)	-	-	-	-	-	
	광장4	가-4	-	(137)	(137)	-	-	-	-	-	가-4	-	(137)	(137)	-	-	-	-	-	
	광장5	가-5	-	(50)	(50)	-	-	-	-	-	가-5	-	(50)	(50)	-	-	-	-	-	
	광장6	가-6	-	(50)	(50)	-	-	-	-	-	가-6	-	(50)	(50)	-	-	-	-	-	
	광장7	가-7	-	(100)	(100)	-	-	-	-	-	가-7	-	(100)	(100)	-	-	-	-	-	
	광장8	가-8	-	(100)	(100)	-	-	-	-	-	가-8	-	(100)	(100)	-	-	-	-	-	
	광장9	가-9	-	(16)	(16)	-	-	-	-	-	가-9	-	(16)	(16)	-	-	-	-	-	
	광장10	가-10	-	(20)	(20)	-	-	-	-	-	가-10	-	(20)	(20)	-	-	-	-	-	
	광장11	가-11	-	(49)	(49)	-	-	-	-	-	가-11	-	(49)	(49)	-	-	-	-	-	
	광장12	가-12	-	(46)	(46)	-	-	-	-	-	가-12	-	(46)	(46)	-	-	-	-	-	
광장13	가-13	-	(20)	(20)	-	-	-	-	-	가-13	-	(20)	(20)	-	-	-	-	-		

구 분	시 설 명	변 경 전									변 경 후									비 고
		부 호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구 조	규 모	건축물(㎡)		공작물 (기)	부 호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구 조	규 모	건축물(㎡)		공작물 (기)	
								바 닥 면 적	연면적								바 닥 면 적	연면적		
도로 및 공항	광장14	가-14	-	(88)	(88)	-	-	-	-	-	가-14	-	(88)	(88)	-	-	-	-	-	
	광장15	가-15	-	(2,403)	(2,403)	-	-	-	-	-	가-15	-	(2,403)	(2,403)	-	-	-	-	-	
	광장16	가-16	-	(98)	(98)	-	-	-	-	-	가-16	-	(98)	(98)	-	-	-	-	-	
휴 양 시 설	소 계	-	-	10,352	10,352	-	-	-	-	-	-	-	10,330.5	10,330.5	-	-	-	-	-	감) 21.5㎡
	쉼터	나	-	2,529	2,529	-	-	-	-	-	나	-	2,507.5	2,507.5	-	-	-	-	-	감) 21.5㎡
	쉼터1	나-1	-	(461)	(461)	-	-	-	-	-	나-1	-	(439.5)	(439.5)	-	-	-	-	-	감) 21.5㎡
	쉼터2	나-2	-	(830)	(830)	-	-	-	-	-	나-2	-	(830)	(830)	-	-	-	-	-	
	쉼터3	나-3	-	(240)	(240)	-	-	-	-	-	나-3	-	(240)	(240)	-	-	-	-	-	
	쉼터4	나-4	-	(201)	(201)	-	-	-	-	-	나-4	-	(201)	(201)	-	-	-	-	-	
	쉼터5	나-5	-	(584)	(584)	-	-	-	-	-	나-5	-	(584)	(584)	-	-	-	-	-	
	쉼터6	나-6	-	(113)	(113)	-	-	-	-	-	나-6	-	(113)	(113)	-	-	-	-	-	
	쉼터7	나-7	-	(100)	(100)	-	-	-	-	-	나-7	-	(100)	(100)	-	-	-	-	-	
	야유회장	다	-	7,823	7,823	-	-	-	-	-	다	-	7,823	7,823	-	-	-	-	-	
	야유회장1	다-1	-	(127)	(127)	-	-	-	-	-	다-1	-	(127)	(127)	-	-	-	-	-	
	야유회장2	다-2	-	(247)	(247)	-	-	-	-	-	다-2	-	(247)	(247)	-	-	-	-	-	
	야유회장3	다-3	-	(703)	(703)	-	-	-	-	-	다-3	-	(703)	(703)	-	-	-	-	-	
야유회장4	다-4	-	(1,288)	(1,288)	-	-	-	-	-	다-4	-	(1,288)	(1,288)	-	-	-	-	-		

구 분	시 설 명	변 경 전									변 경 후									비 고
		부 호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구 조	규모	건축물(㎡)		공작물 (기)	부 호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구 조	규모	건축물(㎡)		공작물 (기)	
								바 닥 면 적	연면적								바 닥 면 적	연면적		
	야유회장5	다-5	-	(3,415)	(3,415)	-	-	-	-	-	다-5	-	(3,415)	(3,415)	-	-	-	-	-	
	야유회장6	다-6	-	(274)	(274)	-	-	-	-	-	다-6	-	(274)	(274)	-	-	-	-	-	
	야유회장7	다-7	-	(360)	(360)	-	-	-	-	-	다-7	-	(360)	(360)	-	-	-	-	-	
	야유회장8	다-8	-	(1,409)	(1,409)	-	-	-	-	-	다-8	-	(1,409)	(1,409)	-	-	-	-	-	
	파고라	①	-	-	-	-	-	-	-	15	①	-	-	-	-	-	-	-	15	
유 회 시 설	소 계			767	767	-	-	-	-	9			767	767	-	-	-	-	9	
	어린이놀이터	라	-	767	767	-	-	-	-	-	라	-	767	767	-	-	-	-	-	
	어린이놀이터1	라-1	-	(460)	(460)	-	-	-	-	-	라-1	-	(460)	(460)	-	-	-	-	-	
	어린이놀이터2	라-2	-	(307)	(307)	-	-	-	-	-	라-2	-	(307)	(307)	-	-	-	-	-	
	조합놀이대	②	-	-	-	-	-	-	-	3	②	-	-	-	-	-	-	-	3	
	흔들놀이	③	-	-	-	-	-	-	-	6	③	-	-	-	-	-	-	-	6	
운 동 시 설	소 계	-	-	12,324	12,324	-	-	-	-	10	-	-	12,324	12,324	-	-	-	-	10	
	다목적운동장	마	-	7,700	7,700	-	1면	-	-	-	마	-	7,700	7,700	-	1면	-	-	-	
	농구장	바	-	957	957	-	1면	-	-	-	바	-	957	957	-	1면	-	-	-	
	배드민턴장	사	-	1,193	1,193	-	-	-	-	-	사	-	1,193	1,193	-	-	-	-	-	
	배드민턴장1	사-1	-	(746)	(746)	-	4면	-	-	-	사-1	-	(746)	(746)	-	4면	-	-	-	
	배드민턴장2	사-2	-	(447)	(447)	-	2면	-	-	-	사-2	-	(447)	(447)	-	2면	-	-	-	
	체력단련장	아	-	465	465	-	-	-	-	-	아	-	465	465	-	-	-	-	-	

구분	시 설 명	변 경 전									변 경 후									비고
		부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구 조	규모	건축물(㎡)		공작물 (기)	부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구 조	규모	건축물(㎡)		공작물 (기)	
								바닥 면적	연면적								바닥 면적	연면적		
	체력단련장1	아-1	-	(342)	(342)	-	-	-	-	-	아-1	-	(342)	(342)	-	-	-	-	-	
	체력단련장2	아-2	-	(123)	(123)	-	-	-	-	-	아-2	-	(123)	(123)	-	-	-	-	-	
	족구장	자	-	836	836	-	-	-	-	-	자	-	836	836	-	-	-	-	-	
	인라인장	차	-	1,133	1,133	-	-	-	-	-	차	-	1,133	1,133	-	-	-	-	-	
	지압보도	카	-	40	40	-	-	-	-	-	카	-	40	40	-	-	-	-	-	
	체력단련시설	④	-	-	-	-	-	-	-	-	④	-	-	-	-	-	-	-	-	
교 양 시 설	소 계	-	-	2,185	2,185	-	-	30	30	-	-	-	2,185	2,185	-	-	30	30	-	
	야외공연장	타	-	643	643	-	-	30	30	-	타	-	643	643	-	-	30	30	-	
	습지원	파	-	1,542	1,542	-	-	-	-	-	파	-	1,542	1,542	-	-	-	-	-	
	습지원1	파-1	-	(1,225)	(1,225)	-	-	-	-	-	파-1	-	(1,225)	(1,225)	-	-	-	-	-	
	습지원2	파-2	-	(317)	(317)	-	-	-	-	-	파-2	-	(317)	(317)	-	-	-	-	-	
편 의 시 설	소 계	-	-	4,728	4,728	-	-	171.08	171.08	-	-	-	4,749.5	4,749.5	-	-	192.58	230.08	-	바닥면적 증)21.5㎡ 연면적 증)59.0㎡
	전망대	하	-	113	113	-	-	40	40		하	-	113	113	-	-	40	40		
	주차장	거	-	4,363	4,363	-	132면	-	-		거	-	4,363	4,363	-	132면	-	-		
	주차장1	거-1	-	(3,270)	(3,270)	-	(84면)	-	-		거-1	-	(3,270)	(3,270)	-	(84면)	-	-		
	주차장2	거-2	-	(1,093)	(1,093)	-	(48면)	-	-		거-2	-	(1,093)	(1,093)	-	(48면)	-	-		
	매점	너	-	16	16	-	-	16	16		너	-	37.5	37.5	-	-	37.5	75		바닥면적 증)21.5㎡ 연면적 증)59.0㎡
	화장실	더	-	236	236	-	-	115.08	115.08		더	-	236	236	-	-	115.08	115.08		

구분	시 설 명	변 경 전									변 경 후									비고
		부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구 조	규 모	건축물(㎡)		공작물 (기)	부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구 조	규 모	건축물(㎡)		공작물 (기)	
								바닥 면적	연면적								바닥 면적	연면적		
	화장실1	더-1	-	(116)	(116)	-	-	(55.08)	(55.08)	-	더-1	-	(116)	(116)	-	-	(55.08)	(55.08)		
	화장실2	더-2	-	(120)	(120)	-	-	(60)	(60)		더-2	-	(120)	(120)	-	-	(60)	(60)		
관 리 시 설	소 계		-	605	605	-	-	175.82	166.52	-		-	605	605	-	-	175.82	166.52	-	
	관리사무소	러	-	525	525	-	-	95.82	86.52	-	러	-	525	525	-	-	95.82	86.52		
	창 고	머	-	80	80	-	-	80	80	-	머	-	80	80	-	-	80	80		
녹지 및 기타	소 계	-	-	176,742	-	-	-	-	-	-	-	-	165,222	-	-	-	-	-	-	감)11,520㎡
	녹 지	-	-	176,742	-	-	-	-	-	-	-	-	165,222	-	-	-	-	-	-	감)11,520㎡

## 다. 도로조서

구분	등급	류별	번호	폭(m)	연장(m)	면적(㎡)	기능	기점	종점	비고
당초	합 계			-	4,657	14,943	-	-	-	
변경				-	4,657	14,943	-	-	-	
당초	소 계			-	(373)	(4,476)	-	-	-	
변경				-	(373)	(4,476)	-	-	-	
당초	중로	3	1		(373)	(4,476)	도시계획	동측계	북서측계	
변경		3	1		(373)	(4,476)	도시계획	동측계	북서측계	
당초	소 계			-	4,657	14,943	-	-	-	
변경				-	4,657	14,943	-	-	-	
당초	소로	1	1	10	428	4,280	연결로	남측계	동측계	
변경		1	1	10	428	4,280	연결로	남측계	동측계	
당초	소로	2	1	8	40	320	연결로	주차장1	관리사무소	
변경		2	1	8	40	320	연결로	주차장1	관리사무소	
당초	소로	3	1	1	19	19	연결로	광장15	소로3-3	
변경		3	1	1	19	19	연결로	광장15	소로3-3	
당초	소로	3	2	1.5	34	51	연결로	광장15	광장14	
변경		3	2	1.5	34	51	연결로	광장15	광장14	
당초	소로	3	3	2	43	86	연결로	광장15	광장3	
변경		3	3	2	43	86	연결로	광장15	광장3	
당초	소로	3	4	6	130	780	연결로	광장16	광장15	
변경		3	4	6	130	780	연결로	광장16	광장15	
당초	소로	3	5	6	82	492	연결로	광장15	광장13	
변경		3	5	6	82	492	연결로	광장15	광장13	
당초	소로	3	6	4	129	516	연결로	광장15	광장2	
변경		3	6	4	129	516	연결로	광장15	광장2	
당초	소로	3	7	3	26	78	연결로	광장12	광장11	
변경		3	7	3	26	78	연결로	광장12	광장11	
당초	소로	3	8	3	101	303	연결로	광장11	소로3-11	
변경		3	8	3	101	303	연결로	광장11	소로3-11	
당초	소로	3	9	3	12	36	연결로	광장3	광장14	
변경		3	9	3	12	36	연결로	광장3	광장14	
당초	소로	3	10	4	101	404	연결로	소로1-1	소로3-8	
변경		3	10	4	101	404	연결로	소로1-1	소로3-8	

구분	등급	류별	번호	폭(m)	연장(m)	면적(㎡)	기능	기점	종점	비고
당초	소로	3	11	4	36	144	연결로	소로1-1	소로3-8	
변경		3	11	4	36	144	연결로	소로1-1	소로3-8	
당초	소로	3	12	2	50	100	연결로	광장14	소로3-46	
변경		3	12	2	50	100	연결로	광장14	소로3-46	
당초	소로	3	13	2	16	32	연결로	소로3-40	소로3-12	
변경		3	13	2	16	32	연결로	소로3-40	소로3-12	
당초	소로	3	14	4	22	88	연결로	소로1-1	다목적운동장	
변경		3	14	4	22	88	연결로	소로1-1	다목적운동장	
당초	소로	3	15	4	9	36	연결로	관리사무소	인라인장	
변경		3	15	4	9	36	연결로	관리사무소	인라인장	
당초	소로	3	16	2	16	32	연결로	소로3-40	소로3-12	
변경		3	16	2	16	32	연결로	소로3-40	소로3-12	
당초	소로	3	17	1.5	14	21	연결로	소로3-40	소로3-46	
변경		3	17	1.5	14	21	연결로	소로3-40	소로3-46	
당초	소로	3	18	3	93	279	연결로	소로1-1	광장13	
변경		3	18	3	93	279	연결로	소로1-1	광장13	
당초	소로	3	19	3	14	42	연결로	소로3-4	인라인장	
변경		3	19	3	14	42	연결로	소로3-4	인라인장	
당초	소로	3	20	3	20	60	연결로	주차장1	인라인장	
변경		3	20	3	20	60	연결로	주차장1	인라인장	
당초	소로	3	21	1.5	16	24	연결로	소로3-22	소로3-46	
변경		3	21	1.5	16	24	연결로	소로3-22	소로3-46	
당초	소로	3	22	2	28	56	연결로	광장10	소로3-41	
변경		3	22	2	28	56	연결로	광장10	소로3-41	
당초	소로	3	23	3	54	162	연결로	광장7	전망대	
변경		3	23	3	54	162	연결로	광장7	전망대	
당초	소로	3	24	3	198	594	연결로	광장2	쉼터5	
변경		3	24	3	198	594	연결로	광장2	쉼터5	
당초	소로	3	25	2	136	272	등산로	소로3-11	남서측계	
변경		3	25	2	136	272	등산로	소로3-11	남서측계	
당초	소로	3	26	2	49	98	등산로	남서측계	소로3-21	
변경		3	26	2	49	98	등산로	남서측계	소로3-21	
당초	소로	3	27	2	41	82	등산로	소로1-1	남측계	
변경		3	27	2	41	82	등산로	소로1-1	남측계	
당초	소로	3	28	1.5	62	93	연결로	광장9	소로3-28	
변경		3	28	1.5	62	93	연결로	광장9	소로3-28	
당초	소로	3	29	2	30	60	연결로	소로3-40	광장11	
변경		3	29	2	30	60	연결로	소로3-40	광장11	

구분	등급	류별	번호	폭(m)	연장(m)	면적(㎡)	기능	기점	종점	비고
당초	소로	3	30	2	52	104	연결로	광장11	소로1-1	
변경		3	30	2	52	104	연결로	광장11	소로1-1	
당초	소로	3	31	2	15	30	연결로	쉼터6	서측계	
변경		3	31	2	15	30	연결로	쉼터6	서측계	
당초	소로	3	32	2	55	110	등산로	쉼터5	북서측계	
변경		3	32	2	55	110	등산로	쉼터5	북서측계	
당초	소로	3	33	2	20	40	연결로	소로3-23	소로3-73	
변경		3	33	2	20	40	연결로	소로3-23	소로3-73	
당초	소로	3	34	2	74	148	연결로	소로3-56	소로3-24	
변경		3	34	2	74	148	연결로	소로3-56	소로3-24	
당초	소로	3	35	2	81	162	등산로	쉼터5	서측계	
변경		3	35	2	81	162	등산로	쉼터5	서측계	
당초	소로	3	36	2	46	92	산책로	중로3-10	북서측계	
변경		3	36	2	46	92	산책로	중로3-10	북서측계	
당초	소로	3	37	2	31	62	산책로	광장2	광장3	
변경		3	37	2	31	62	산책로	광장2	광장3	
당초	소로	3	38	2	26	52	등산로	중로3-10	북측계	
변경		3	38	2	26	52	등산로	중로3-10	북측계	
당초	소로	3	39	2	90	180	등산로	소로3-81	남측계	
변경		3	39	2	90	180	등산로	소로3-81	남측계	
당초	소로	3	40	2	54	108	연결로	광장13	광장10	
변경		3	40	2	54	108	연결로	광장13	광장10	
당초	소로	3	41	2	32	64	연결로	소로3-8	광장9	
변경		3	41	2	32	64	연결로	소로3-8	광장9	
당초	소로	3	42	2	54	108	연결로	소로3-10	소로3-10	
변경		3	42	2	54	108	연결로	소로3-10	소로3-10	
당초	소로	3	43	2	62	124	연결로	소로3-10	소로3-82	
변경		3	43	2	62	124	연결로	소로3-10	소로3-82	
당초	소로	3	44	2	31	62	연결로	소로3-82	소로3-8	
변경		3	44	2	31	62	연결로	소로3-82	소로3-8	
당초	소로	3	45	2	32	64	연결로	소로3-8	소로3-12	
변경		3	45	2	32	64	연결로	소로3-8	소로3-12	
당초	소로	3	46	2	59	118	연결로	소로3-22	소로3-40	
변경		3	46	2	59	118	연결로	소로3-22	소로3-40	
당초	소로	3	47	2	35	70	연결로	소로3-10	소로3-82	
변경		3	47	2	35	70	연결로	소로3-10	소로3-82	
당초	소로	3	48	2	38	76	연결로	소로3-82	소로3-82	
변경		3	48	2	38	76	연결로	소로3-82	소로3-82	

구분	등급	류별	번호	폭(m)	연장(m)	면적(m <sup>2</sup> )	기능	기점	종점	비고
당초	소로	3	49	2	4	8	연결로	관리사무소	소로3-4	
변경		3	49	2	4	8	연결로	관리사무소	소로3-4	
당초	소로	3	50	2	52	104	산책로	광장8	소로3-46	
변경		3	50	2	52	104	산책로	광장8	소로3-46	
당초	소로	3	51	2	68	136	산책로	광장7	광장8	
변경		3	51	2	68	136	산책로	광장7	광장8	
당초	소로	3	52	2	63	126	산책로	광장7	광장5	
변경		3	52	2	63	126	산책로	광장7	광장5	
당초	소로	3	53	2	70	140	산책로	광장5	소로3-70	
변경		3	53	2	70	140	산책로	광장5	소로3-70	
당초	소로	3	54	2	35	70	산책로	소로3-24	광장3	
변경		3	54	2	35	70	산책로	소로3-24	광장3	
당초	소로	3	55	2	23	46	산책로	광장3	광장4	
변경		3	55	2	23	46	산책로	광장3	광장4	
당초	소로	3	56	2	53	106	산책로	광장4	광장5	
변경		3	56	2	53	106	산책로	광장4	광장5	
당초	소로	3	57	2	61	122	산책로	광장5	전망대	
변경		3	57	2	61	122	산책로	광장5	전망대	
당초	소로	3	58	3	19	57	연결로	소로3-60	광장1	
변경		3	58	3	19	57	연결로	소로3-60	광장1	
당초	소로	3	59	2	75	150	산책로	소로3-10	쉼터4	
변경		3	59	2	75	150	산책로	소로3-10	쉼터4	
당초	소로	3	60	2	57	114	산책로	소로3-10	쉼터3	
변경		3	60	2	57	114	산책로	소로3-10	쉼터3	
당초	소로	3	61	2	49	98	연결로	중로3-10	소로3-10	
변경		3	61	2	49	98	연결로	중로3-10	소로3-10	
당초	소로	3	62	2	22	44	산책로	광장6	소로3-52	
변경		3	62	2	22	44	산책로	광장6	소로3-52	
당초	소로	3	63	2	40	80	산책로	야외공연장	광장15	
변경		3	63	2	40	80	산책로	야외공연장	광장15	
당초	소로	3	64	2	45	90	산책로	야외공연장	소로3-6	
변경		3	64	2	45	90	산책로	야외공연장	소로3-6	
당초	소로	3	65	2	82	164	산책로	소로3-61	광장2	
변경		3	65	2	82	164	산책로	소로3-61	광장2	
당초	소로	3	66	2	31	62	연결로	전망대	쉼터6	
변경		3	66	2	31	62	연결로	전망대	쉼터6	
당초	소로	3	67	2	98	196	산책로	전망대	소로3-68	
변경		3	67	2	98	196	산책로	전망대	소로3-68	

구분	등급	류별	번호	폭(m)	연장(m)	면적(㎡)	기능	기점	종점	비고
당초	소로	3	68	2	75	150	산책로	소로3-67	쉼터5	
변경		3	68	2	75	150	산책로	소로3-67	쉼터5	
당초	소로	3	69	2	66	132	산책로	소로3-70	소로3-68	
변경		3	69	2	66	132	산책로	소로3-70	소로3-68	
당초	소로	3	70	2	69	138	산책로	소로3-24	소로3-68	
변경		3	70	2	69	138	산책로	소로3-24	소로3-68	
당초	소로	3	71	2	27	54	산책로	소로3-57	소로3-67	
변경		3	71	2	27	54	산책로	소로3-57	소로3-67	
당초	소로	3	72	2	45	90	산책로	소로3-23	소로3-67	
변경		3	72	2	45	90	산책로	소로3-23	소로3-67	
당초	소로	3	73	2	69	138	산책로	광장8	소로3-51	
변경		3	73	2	69	138	산책로	전망대	소로3-73	
당초	소로	3	74	2	41	82	산책로	전망대	소로3-73	
변경		3	74	2	41	82	산책로	전망대	소로3-73	
당초	소로	3	75	3	68	204	산책로	소로3-51	소로3-5	
변경		3	75	3	68	204	산책로	소로3-51	소로3-5	
당초	소로	3	76	2	31	62	연결로	소로3-5	소로3-75	
변경		3	76	2	31	62	연결로	소로3-5	소로3-75	
당초	소로	3	77	2	26	52	연결로	소로3-5	소로3-75	
변경		3	77	2	26	52	연결로	소로3-5	소로3-75	
당초	소로	3	78	2	21	42	산책로	소로3-5	광장6	
변경		3	78	2	21	42	산책로	소로3-5	광장6	
당초	소로	3	79	2	54	108	산책로	소로3-6	광장6	
변경		3	79	2	54	108	산책로	소로3-6	광장6	
당초	소로	3	80	2	21	42	산책로	야외음악당	소로3-65	
변경		3	80	2	21	42	산책로	야외음악당	소로3-65	
당초	소로	3	81	2	34	68	산책로	소로3-6	광장3	
변경		3	81	2	34	68	산책로	소로3-6	광장3	
당초	소로	3	82	2	77	154	연결로	소로1-1	소로3-8	
변경		3	82	2	77	154	연결로	소로1-1	소로3-8	
당초	소로	3	83	2	50	100	연결로	소로3-38	소로3-36	
변경		3	83	2	50	100	연결로	소로3-38	소로3-36	

5. 지형도면 : 게재 생략(갖추어 둔 장소의 지형도면과 같음)

○ 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람가능

인천광역시고시 제2020-503호

## 인천광역시 지역개발채권 일부 매입면제 연장 고시

인천광역시 지역개발기금 설치 및 운용 조례 제9조제2항에 따라 「인천광역시 고시 제2019-420호」에 의거하여 2020년말까지 시행중인 인천광역시지역개발채권 일부 매입면제를 2021년에 연장 시행하기로 결정하고, 아래와 같이 공고합니다.

2020. 12. 28.

### 인천광역시장

#### 1. 인천광역시 지역개발채권 일부 매입면제 연장 고시

- 2021년에도 2,000cc이상 일반형 승용차를 제외한 모든 자동차 신규등록에 대하여 지역개발채권 매입면제 연장 시행 : 매입요율 0%
  - 「인천광역시 지역개발기금 설치 및 운용 조례」 별표 1의 매입대상란의 자동차 신규등록 중 비영업용 2,000cc 이상 일반형 승용자동차를 제외한 모든 차종에 대해 지역개발채권 매입의무 면제
- 적용시기 : 2021년 1월 1일부터(2021년 12월 31일까지)

#### 2. 시행기간 : 2021. 1. 1. ~ 2021. 12. 31.

#### 3. 2020년도 지역개발채권 매입기준(안) : 붙임 참조

#### 4. 기타사항

- 기타 궁금한 사항은 인천광역시 재정관리담당관실(☎440-1666)로 문의해 주시기 바랍니다.

## 붙임

## 2021년도 지역개발채권 매입기준(안)

매 입 대 상	매 입 기 준	
	현행 조례	2021년도(안)
<b>1. 자동차 신규등록</b>		
가. 비영업용 승용자동차		
① 1,500cc이상	취득세 과표의 4/100	매입 면제
② 2,000cc이상 (일반형)	취득세 과표의 5/100	매입 유지
③ 7~10인승 이하 승용자동차 (다목적형)	취득세 과표의 4/100	매입 면제
나. 비영업용 승합자동차 11인승 이상	대당 390,000원	매입 면제
다. 비영업용 화물 또는 특수자동차 1,000cc이상	취득세과표의 1.5/100	매입 면제
<b>2. 자동차 이전등록</b>		
(시·도만을 달리하는 변경등록은 제외)		
가. 비영업용 승용자동차		
① 1,500cc이상	취득세과표의 3/100	매입 유지
② 2,000cc이상	취득세과표의 5/100	매입 유지
나. 비영업용 승합자동차 1,000cc이상	취득세과표의 1.5/100	매입 유지
다. 비영업용 화물 또는 특수자동차 1,000cc이상	취득세과표의 1.5/100	매입 유지
<b>3. 각종 허가</b>		
가. 도로·하천(소하천포함)·구거부지 공유수면 점·사용허가	점·사용료부과액의 5/100 (점·사용 기간이 1년 이상의 장기허가 시는 최초년도 점·사용료부과액에 대해서만 5/100 매입, 이후 허가에 대해서는 매입 불요)	매입 유지
나. 토지형질 변경허가		
① 농지 (전 · 답)	㎡당 1,500원	매입 유지
② 산·임야, 잡종지등 기타지목	㎡당 3,000원	매입 유지
다. 골프장 등록	㎡당 60원	매입 유지
<b>4. 각종 계약</b>		
(건설공사 도급계약, 용역 계약, 물품 구매·수리·제조 계약)	대금청구 금액의 2/100 (계약금액이 200만원 이상인 경우에 매입)	매입 유지

## 공 고

인천광역시공고 제2020-3205호

## 인천광역시 지역개발채권 상환 공고 (2021년 소멸시효 도래 채권)

「인천광역시 지역개발기금 설치 및 운용 조례」 제11조에 따라 2021년도 내 채권상환 소멸시효 경과 예정인 인천광역시 지역개발채권(2006년 및 2011년 발행분)에 대한 원리금 상환을 아래와 같이 공고합니다.

2020. 12. 28.

### 인 천 광 역 시 장

- 1. 대상자** : 2006년 및 2011년에 인천광역시 지역개발채권을 매입 하였으나 현재까지 상환받지 않은 매입자(법인 또는 개인)
- 2006년 발행분 : 2021년까지 원금만 상환(이자는 미지급)
  - 2011년 발행분 : 2021년까지 원리금(원금 + 이자) 모두 상환
  - ※ 2021년 중에도 각 채권의 매입일이 속하는 달의 말일(末日)에 소멸시효 경과 되어 상환 불가 예정이므로, 매입자가 반드시 매입일을 인지(확인)하여 그 이전에 청구하여야 상환 가능

〈 소멸시효 경과 시점 이후에는 채권 상환이 불가합니다 〉

- 원 금 : 상환기일(채권 매입일로부터 5년후, 말일)에서 기산하여 10년간 지급 가능
- 이 자 : 상환기일(채권 매입일로부터 5년후, 말일)에서 기산하여 5년간 지급 가능
- ※ 예시 1) 2006년 1월 15일에 매입한 채권의 경우
  - ▷ 2011년 1월 31일부터 원리금(원금 + 이자) 상환 가능(채권 매입일로부터 5년후)  
→ 2016년 1월 31일까지 원금 및 이자 모두 상환
  - ▷ 2016년 2월 1일부터는 원금만 상환(상환기일에서 5년 경과로 이자 소멸시효 경과)  
→ 2021년 1월 31일까지 원금만 상환 가능
  - ▷ 2021년 2월 1일부터는 상환 불가(상환기일에서 10년 경과로 원금 소멸시효 경과)

※ 예시 2) 2011년 1월 15일에 매입한 채권의 경우

- ▷ 2016년 1월 31일부터 원리금(원금 + 이자) 상환 가능(채권 매입일로부터 5년 후)  
→ 2021년 1월 31일까지 원금 및 이자 모두 상환
- ▷ 2021년 2월 1일부터 원금만 상환(상환기일에서 5년 경과로 이자 소멸시효 경과)  
→ 2026년 1월 31일까지 원금만 상환 가능
- ▷ 2026년 2월 1일부터는 상환 불가(상환기일에서 10년 경과로 원금 소멸시효 경과)

## 2. 상환장소

- (舊)한미은행, 씨티은행, 신한은행 발행분 ⇒ 전국 신한은행 영업점
- 농협발행분 ⇒ 전국 농협은행 영업점(단위조합 포함)

## 3. 청구시 구비서류

- 본인청구 : 채권매입증서, 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권), 도장
- 대리청구(가족포함) : 채권매입증서, 위임인 신분증 사본, 위임인 인감증명서, 위임인 인감도장이 날인된 위임장, 대리인 신분증

※ 매입증서를 분실하신 경우에도 상환 가능 → 신분증 및 도장만 지참하시면 신분확인 후 상환(단, 증서가 없는 경우 재발급 수수료 부담 있음)

## 4. 기타 참고사항

- 이외 2007년부터 2016년까지 매입한 채권에 대해서도 2021년에 상환을 실시하며 소멸시효 경과 전까지는 언제라도 상환 가능하오니, 신속히 해당 은행을 방문·청구하시어 원리금을 지급 받으시기 바랍니다.

## 5. 문 의 처

- 인천광역시 재정관리담당관실 : ☎ 032-440-1666
- 신한은행 인천광역시청지점 : ☎ 032-429-3858
- 농협은행 인천광역시청지점 : ☎ 032-430-4864

인천광역시공고 제2020-3211호

## 비영리민간단체등록 변경 공고

비영리민간단체지원법 제4조 및 동법시행령 제3조제4항 규정에 의하여 다음과 같이 비영리민간단체등록 변경 사항을 공고합니다.

2020. 12. 28.

## 인천광역시장

☐ 변경등록 사항 : 대표자 및 소재지

등록번호 (등록일)	단 체 명	변 경 사 항			주 관 과
		구 분	변경 전	변경 후	
제2012-0 -인천광역시- 6호 (2012.02.07.)	힐링에듀	대표자	박재훈	이광호	가족다문화과
		소재지	인천광역시 남동구 구월로 113 (간석동)	인천광역시 남동구 미래로 13-1, 하비스트 502호(구월동)	