

1 총론

1-1 총칙

1-1-1 목적

1-1-1-1 본 지침은 『인천검단지구 택지개발사업 지구단위계획』(이하 “검단 지구단위계획”이라 함)에서 제시한 용도지역·지구, 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·밀도·형태 및 공간 활용 등에 관하여 지구단위계획 결정도서에 표시된 내용을 설명하고, 결정도서에 표시되지 아니한 사항에 대하여 별도로 규정함을 목적으로 한다.

1-1-2 지침의 적용범위

1-1-2-1 본 지구단위계획의 시행지침은 인천검단지구 지구단위계획구역 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 건축물의 건축에 준하는 각종 시설물의 축조 등을 포함)와 지구단위계획 결정도 및 시행지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

1-1-3 지침의 구성

1-1-3-1 본 지구단위계획의 시행지침은 1. 총론, 2. 용지별 시행지침, 3. 경관 및 공공부문 시행지침, 4. 생태환경부문 시행지침, 5. 에너지부문 시행지침, 6. 특별계획구역 시행지침으로 구성한다.

1-1-4 지침적용의 기본원칙

1-1-4-1 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 환경영향평가, 교통영향평가, 재해영향평가, 교육환경평가, 에너지사용계획, 군사시설보호구역(고도제한 등), 문화재 현상변경 등에 의한 택지개발계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 인천광역시 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다.

1-1-4-2 본 지침과 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’, ‘동법시행령’, ‘동법시행규칙’ 등 상위규정의 내용이 서로 다른 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.

1-1-4-3 시행지침의 내용은 규제사항(지정사항)과 권장사항(유도사항 포함)으로 나누어진다. 이 중 “규제사항”은 반드시 지켜야하는 사항이고, “권장사항”은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말하며, 본 지침에서 제시하는 ‘예시도’와 ‘위치도’는 지침의 이해를 돕고, 지침의 목표나 방향을 가시화하거나, 그 위치를 표기한 것이다.

1-1-4-4 특별계획구역에 대해서는 별도의 지침을 작성하여 적용하되, 별도의 지침이 명시되어 있지 않은 사항에 대해서는 일반지침을 적용한다.

1-1-4-5 본 지침의 시행 이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 시행일을 기준으로 제·개정된 법령 또는 조례의 내용 중 본 지침과 비교하여 강화된 기준을 따른다.

1-1-4-6 본 지침에도 불구하고 계획조정이 필요할 시에는 제영향평가 등 상위계획 수용범위 내에서 ‘신도시 자문위원회 규정(국토교통부)’으로 위촉된 총괄계획가(Master Planner, 이하 “MP”라 한다) 및 총괄건축가(Master Architect, 이하 “MA”라 한다)의 의견에 따라 조정할 수 있으며, 사업 준공 이후에는 해당 지자체의 관련 심의 위원회가 MP위원회를 대신한다.

1-1-4-7 다음의 경우 해당 필지의 건폐율 및 용적률이 지구단위계획에서 규정된 범위를 초과하더라도 지구단위계획에 의한 건폐율 및 용적률을 충족한 것으로 본다.


- ① 확정측량 후 필지면적이 감소하는 경우
- ② 개별 건축물 교통영향평가에 의한 진출입부 가감속차로 설치, 베스베이의 설치, 자전거도로의 설치, 기부채납(주택법의 사업계획승인 조건, 건축허가 조건) 등으로 대지경계선이 변경(필지면적 감소)되는 경우

1-1-4-8 대지내 공지(전면공지, 공개공지, 공공조경, 공공보행통로 등) 및 교통영향평가 등에 따라 설치한 시설(set-back 구간 등)은 효율적인 이용을 위하여 해당 시설의 소유자 또는 관리자가 유지·관리하여야 한다.

1-1-5 용어의 정의

<공통사항>

1-1-5-1 “인천검단지구 택지개발사업 지구단위계획구역” 라 함은 인천검단지구 택지개발사업의 지구단위계획이 수립되어 적용되는 지역적 범위를 말한다.

③ “인천검단지구 택지개발사업 지구단위계획구역” 의 도면표시는  와 같다.

1-1-5-2 “용지” 라 함은 인천검단지구 택지개발사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음과 같이 규정한다.

① “단독주택용지” 라 함은 개별필지로 구분되어, 하나의 개발단위로 공급되는 획지분할형태의 주택건설용지를 말하며, 일반형 단독주택용지, 점포형 단독주택용지, 블록형 단독주택용지로 구분한다.

① “근린생활시설용지” 라 함은 건축법시행령 별표1에서 정한 제1종·제2종 근린생활시설 중 본 지구단위계획에서 허용한 용도를 설치한 지역으로 주민편의, 주거환경 보호, 이용거리 등을 고려하여 배치된 용지를 말한다.

② “공동주택용지” 라 함은 아파트 및 연립주택이 공급되어 건설될 용지를 말한다.


③ “상업용지” 라 함은 지역 경제 활성화 및 생활편익기능 제공을 위해 판매시설, 업무시설 등의 시설이 복합적으로 입지할 수 있는 용지를 말한다.

④ “주상복합용지” 라 함은 공동주택과 주거용도이외의 용도가 복합된 용지를 말한다.

⑤ “도시지원시설용지” 라 함은 도시내 자족성 확보를 위한 도시형공장, 벤처기업 집적시설, 소프트웨어 진흥시설 등이 입지할 수 있는 용지를 말한다.


⑥ “공공·편익시설, 교육시설용지 및 기타시설용지” 는 ① ~ ⑥에 해당되지 아니한 용지를 말한다.

1-1-5-3 “특별계획구역” 이라 함은 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

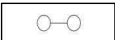
① “특별계획구역” 의 도면표시는  와 같다.

<가구 및 획지에 관한 용어>

1-1-5-4 “대지분할가능선” 이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정규모 이상의 대형필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.

① “대지분할가능선” 의 도면표시는  와 같다.

1-1-5-5 “공동건축가능선” 이라 함은 시장수요와 여건 변화에 대응할 수 있도록 2 이상의 대지를 일단의 대지로 하여, 하나의 건축물을 건축할 수 있도록 하는 것을 말한다.

② “공동건축가능선” 의 도면표시는  와 같다.

<건축물의 용도 및 규모에 관한 용어>

1-1-5-6 “허용용도” 라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 을 준용하는 범위 내에서 지구단위계획으로 정한 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외 용도로는 건축할 수 없다.

1-1-5-7 “권장용도” 라 함은 도시기능의 효율화 및 대상지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 지정된 용도로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.

1-1-5-8 “불허용도” 라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 의 규정에 의하여 허용되더라도 지구단위계획에 의하여 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.

1-1-5-9 “점포겸용 주택” 이라 함은 건물의 일부를 ‘건축법시행령 별표1’ 의 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거이외의 용도로 사용되는 부분에 대해서는 다음과 같이 규정한다.

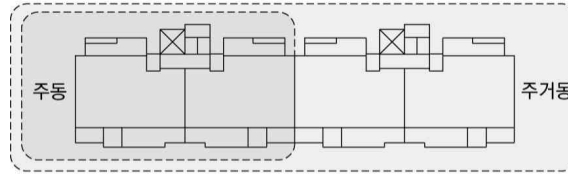
① 위치 : 1층 또는 지하1층에 한한다.

② 규모 : 바닥면적의 합계가 총 연면적(지하층 포함)의 40퍼센트를 초과할 수 없다.

1-1-5-10 “블록형 단독주택용지” 이라 함은 개별 필지로 구분하지 아니하고, 적정 규모의 블록을 하나의 개발단위로 공급함으로써, 보다 신축적인 부지 조성 및 주택건축과 효율적인 관리가 가능하도록 계획된 주택건설용지를 말한다.

1-1-5-11 “주거동” 이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다. 단, 3개층 이하를 독립된 건물이 공유하는 경우에는 이 부분을 제외하고 주동을 산정한다.

1-1-5-12 “주동” 이라 함은 공동주택용지에 동일 코어를 사용하는 세대들로 이루어진 공동주택을 말한다.



하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 예시도

[그림 1-1-1] 주거동과 주동 개념도

1-1-5-13 “주택단지” 라 함은 ‘주택법’ 제2조 제12호에서 정하고 있는 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단의 토지를 말한다.

1-1-5-14 “세대(가구)” 라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거의 기본단위를 말한다.

1-1-5-15 “기준용적률” 이라 함은 ‘인천광역시 도시계획조례’ 에서 정한 용적률의 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등의 입지적 여건을 고려하여 가구별 또는 필지별로 지구단위계획에서 정한 용적률을 말한다.

1-1-5-16 “허용용적률” 이라 함은 ‘시행지침 [1-2-4]’ 에 따라 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률을 말한다.

<건축물의 높이에 관한 용어>

1-1-5-17 “최고층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말하며, ‘항공법’, ‘문화재 보호법’, ‘군사기지 및 군사시설보호법’ (이하 ‘관계법령’) 및 택지개발 추진과정에서 협의 완료된 사항에 따라 사업지구 내 모든 용지의 최고높이는 최고층수 범위 내에서 145m 이하로 조성하여야 한다. 최고높이의 산식은 다음과 같은 산식에 의하여 해당범위 내에서 용지별 최고높이를 결정한다.

① 산식 : 최고높이 = 건축물 높이 (옥탑부 포함) + 계획지반 조성고

1-1-5-18 “최저층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

1-1-5-19 “저층” 이라 함은 진입부, 교차로 등 높이에 의한 경관 영향이 큰 위치와 하천, 공원, 주요 간선가로 등과 같은 오픈스페이스 성격이 강한 공공시설 주변의 경관


적 위압감의 저감, 시각적 깊이감이 조성될 수 있도록 10층 이하로 지정한 높이를 말한다.

1-1-5-20 “중층” 이라 함은 도시이미지에 영향을 미치는 경관적으로 민감한 부분(주요 간선가로변의 진입부 경관, 변곡부 경관, 모서리 경관 등)에 점층적 경관변화에 의한 위압감 저감, 자연스런 경관 형성, 소음 등 환경피해를 저감할 수 있도록 11층 이상부터 15층 이하로 지정한 높이를 말한다.

1-1-5-21 “일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한” 은 전용주거지역 및 일반주거지역 내 건축하는 건축물의 경우 ‘건축법’ 제61조 제3항의 규정에 의거하여 정남방향의 인접대지 경계선으로부터 이격거리 규정에 따른 높이제한을 적용한다.

<건축물의 배치 및 건축선에 관한 용어>


1-1-5-22 “건축한계선” 이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.

① “건축한계선” 의 도면표시는  와 같다.

1-1-5-23 “3층부 이상 건축한계선” 은 가로경관의 개방감 확보 및 건축물 외부공간의 입체적인 활용을 위하여 건축물 3층부 이상부터 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 외벽이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.

① “3층부 이상 건축한계선” 의 도면표시는  와 같다.

1-1-5-24 “건축지정선” 이라 함은 가로경관이 연속적인 형태를 유지하거나 가로변의 건물을 가지런하게 할 필요가 있는 경우에 지정한 선으로, 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 전체층의 외벽이 돌출되어서는 아니 되며, 건축지정선 길이의 일정비율 이상이 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다.


① “건축지정선” 의 도면표시는  와 같다.

④ 건축지정선이 지정되어 있는 용지는 다음의 기준을 따른다.

1. 건축물 외벽이 건축지정선 길이의 70퍼센트 이상 접하여야 한다.
2. 건축지정선에 접하는 건축물의 외벽길이를 산정함에 있어 통로기능의 필로티 구조는 건축지정선에 접한 것으로 인정하고, 지정선으로부터 30센티미터 이하로 이격된 부분은 건축지정선에 접한 것으로 인정한다.

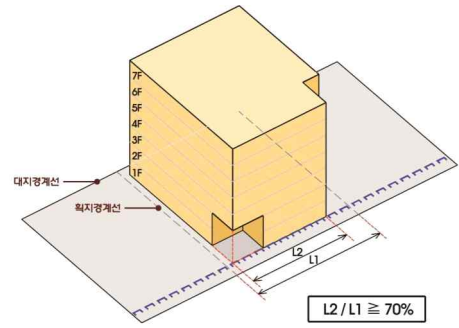
1-1-5-25 “벽면지정선” 이라 함은 보행공간의 확보, 개방감 등을 위해 그 선이 지정된 위

치에 면한 건축물의 특정층 이하 외벽면의 70퍼센트 이상이 벽면지정선 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다.

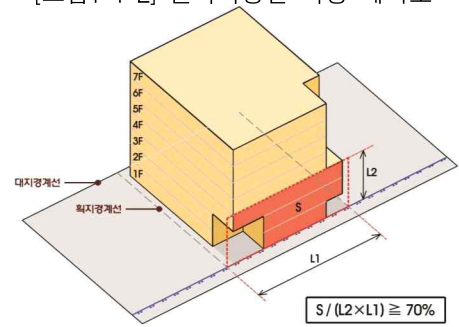
① “벽면지정선”의 도면표시는  와 같다.

② 이때, 지정선으로부터 30센티미터 이하로 이격된 부분은 벽면지정선에 접한 것으로 인정한다.

③ 특정층의 지정은 지구단위계획 결정도에서 지정한다.



[그림1-1-2] 건축지정선 적용 예시도



[그림1-1-3] 3층 벽면지정선 적용 예시도

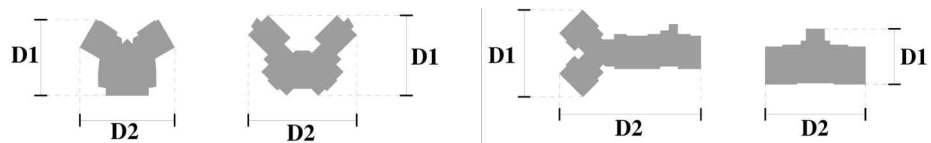
1-1-5-26 “탑상형 아파트”라 함은 공동주택 단지의 다양한 경관 연출 및 시각적 개방감을 확보하기 위한 아파트를 말한다.

① 탑상형 아파트의 기준은 다음의 기준을 만족하여야 한다.

1. 평면상 단변의 길이(D1)와 장변의 길이(D2)가 1:1.5 이하인 아파트를 말한다. (이하 “평면비”라 함)

② 탑상형 아파트의 기준은 다음과 같은 예외 규정을 둔다.

1. ‘공공주택 특별법’ 제2조 제1항에 따른 공공주택은 주택건설사업승인을 위한 관련심의 승인을 득할 경우 평면비는 1:2 이하로 완화 받을 수 있다.



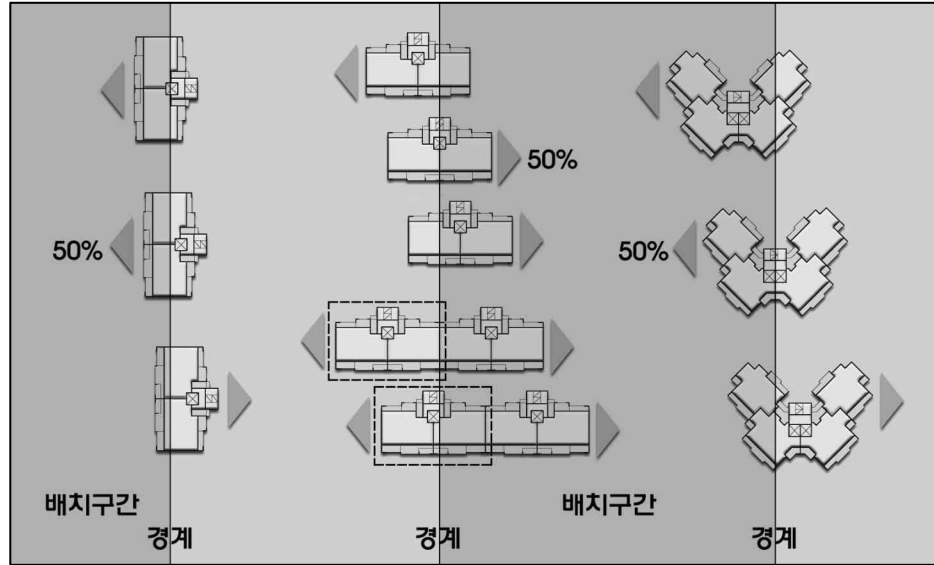
[그림1-1-4] 탑상형 아파트 평면비

1-1-5-27 “배치구간”이라 함은 도시경관차원에서의 다양한 경관변화를 유도하기 위해 지정된 건축물 규제구간을 말한다.

① 배치구간에는 ‘저층(10층이하) 배치구간’, ‘중층(11층이상~15층이하) 배치구간’, ‘탑상형 배치구간’, ‘건축물 직각배치구간’, ‘부대복리시설배치구간’이 있다.


② 배치구간에 주거동이 걸친 경우 적용기준은 각각의 배치구간에서 정한 기준을 따라야 하며, 정해지지 않은 구간에 대하여는 배치구간 경계를 기준으로 주거

동의 수평투영면적 중 50퍼센트 이상이 포함된 배치구간의 기준을 따른다. 이 때, 탑상형 배치구간의 경계에 탑상형 아파트 주동이 걸친 경우에는 건축면적의 50퍼센트 이상이 탑상형 배치구간 내에 있는 경우에 한하여 인정한다.

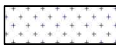


[그림1-1-5] 배치구간 경계에 주거동이 걸친 경우 적용기준 예시도


1-1-5-28 “저층(10층이하) 배치구간” 이라 함은 건축물 높이에 의한 경관 영향이 큰 위치인 보행자전용도로, 자전거도로, 학교, 공원 등과 인접한 주변에 경관적 위압감의 저감, 일조권의 확보 등을 위하여 10층 이하의 아파트를 배치하여야 하는 구간을 말한다.

① “저층 배치구간” 의 도면표시는  와 같다.


1-1-5-29 “중층(11층이상~15층이하) 배치구간” 이라 함은 경관적으로 민감한 부분(주요 간선가로변의 진입부경관 등)에 자연스러운 경관변화를 유도할 수 있도록 11층~15층 사이의 층수로 아파트를 배치하여야 하는 구간으로서 구간을 말한다. 단, 학교 일조확보를 위한 경우에는 10층 이하 배치도 가능하다.

① “중층 배치구간” 의 도면표시는  와 같다.

1-1-5-30 “탑상형 배치구간” 이라 함은 공동주택 단지의 다양한 경관 연출 및 시각적 개방감을 확보하기 위해 “탑상형 아파트” 를 배치하는 구간을 말한다.

① “탑상형 배치구간” 의 도면표시는  와 같다.

1-1-5-31 “건축물 직각배치구간” 이라 함은 차량 소음 저감, 가로변 폐쇄감 저감 등을 목적으로 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말한다.

① “건축물 직각배치구간” 의 도면표시는  와 같다.


1-1-5-32 “직각배치” 라 함은 건축물의 수평단면형식에 따라 다음과 같이 규정한다.

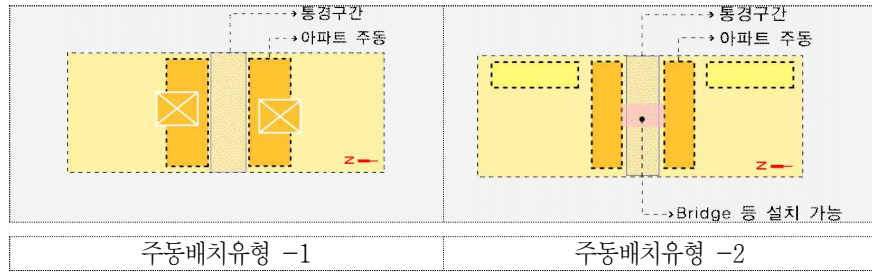
- ① 일반형(원형 또는 정방향을 제외한 형태) : 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 최대장변(또는 주개구부면)이 직각으로 배치되어야 한다. 이때, 접도방향(해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선을 말한다)에 대해 $\pm 22.5^\circ$ 범위내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주하며, 최대장변과 주개구부면의 소음이 다른 경우 소음이 작은 기준을 적용한다.
- ② 원형 또는 정방형 : 접도방향에 대하여 건축물 주개구부면이 이루는 각의 이등분선이 직각으로 배치되어야 한다. 이때, $\pm 22.5^\circ$ 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.
- ③ 대지형상이나 건축물 배치의 특성상 불가피하게 직각을 준수하지 못한다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우 상기기준을 준수한 것으로 본다.
- ④ 직각배치와 관련한 용어의 정의는 다음과 같다.
 - 1. “최대장변” 이라 함은 건축물 평면상 모서리와 모서리를 이은 변 중 가장 긴 변을 말한다.
 - 2. “주개구부면” 이라 함은 「인천광역시 건축 조례」 제32조제6항에 규정된 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)가 이루는 면을 말한다.

일반형 예시도				정방형(원형) 예시도
판상형	절곡형-I	절곡형-II	T자형	

[그림 1-1-6] 직각배치 예시도

1-1-5-33 “통경구간” 이라 함은 주요 조망요소로의 바람통로와 시각통로를 확보하고, 개방감을 부여하기 위하여 건축물의 배치를 제어하는 구간을 말한다.

- ① “통경구간” 의 도면표시는  와 같다.
- ② 통경구간에는 건축물의 설치를 불허하나, 3층 이하 범위에서 데크 또는 브릿지의 설치가 가능하다.



[그림1-1-7] 통경구간내 건축물의 배치 예시도

1-1-5-34 “부대복리시설배치구간” 이라 함은 활발한 보행활동이 예상되는 생활가로변으로 대형건축물로 인한 경관적 위압감의 저감, 일조권의 확보와 생기있고 활력이 넘치는 휴먼스케일의 가로경관을 형성할 수 있도록 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 에서 정한 부대복리시설의 배치를 권장하는 구간을 말한다.

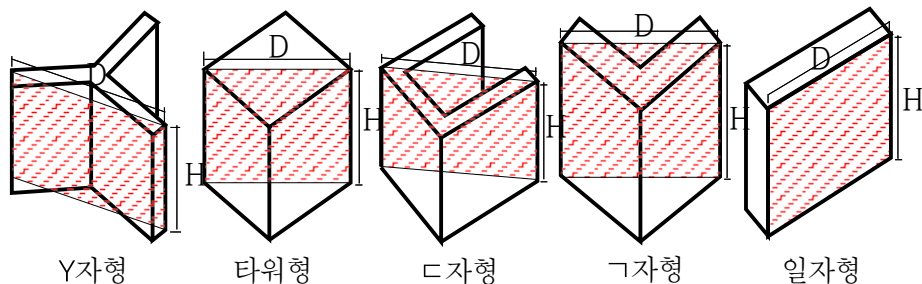
- ① “부대복리시설배치구간” 의 도면표시는 와 같다.

<건축물의 형태 및 외관에 관한 용어>

1-1-5-35 “건축물의 전면” 이라 함은 건축물의 1 ~ 2층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구가 설치되는 면을 말한다.

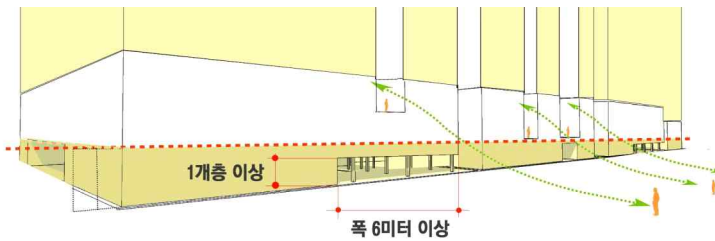
1-1-5-36 “건축물의 입면적” 이라 함은 건축물의 위압감을 방지하기 위하여 개별 건축물의 높이(박공지붕 등 평슬라브 지붕이 아닌 경우에는 처마높이를 말함)와 건축물 벽면의 직선거리를 연동해서 관리하는 경관적 기준을 말한다.

- ① 입면적(A)산정방식은 건축물의 높이(H)에 건축물의 벽면의 직선거리(D)를 곱한 값으로 한다.
- ② 벽면의 직선거리(D)는 건물의 전면에 대한 수평등각선의 길이를 기준으로 하며, 건축물의 형태가 일자형이 아닌 ㄱ, ㄷ, ㄴ, 타워형(탑상형)으로 된 경우 또는 절곡형의 건물로서 여러 방향에서 수평등각선상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴 것을 벽면의 직선거리(D)로 한다.



[그림1-1-8] 공동주택 1동의 입면적 산정 예시도

1-1-5-37 “필로티구조” 라 함은 건물동에 의한 옥외공간의 단절 등에 따른 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소를 통하여 옥외공간의 경관성 향상을 위해 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서, 천정고의 유효높이가 1개층 이상이며, 폭은 6미터 이상이어야 한다.




[그림1-1-9] 필로티 조성 예시도

1-1-5-38 “투시형 셔터” 라 함은 전체의 3분의 2 이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.

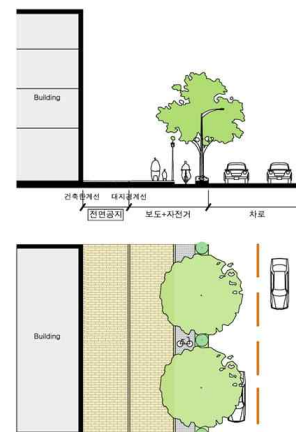
<대지내 공지에 관한 용어>

1-1-5-39 “전면공지” 라 함은 건축한계선, 건축지정선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지·공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지 중 지구단위계획 결정도상에 지정한 공지를 말하며, 해당 필지의 개발 주체가 신축시 이를 조성한다. 단, 공동주택용지의 경우에는 지구단위계획결정도 상에 전면공지가 지정되어 있지 않더라도 복리시설이 조성된 구간에는 도로변 3m 이상의 대지내 공지를 마련하여 전면공지를 조성하여야 한다.

① “전면공지” 의 도면표시는 와 같다.

② 전면공지는 다음과 같이 조성한다.

1. 인접보도와 높이차가 없이 조성할 것을 권장한다. 이때 차량 출입구를 제외한 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주정차를 금지한다. 단, 맹지 등 부득이한 경우 차량출입을 허용할 수 있다.
2. 전면공지에는 담장, 이용자에게 불쾌감을 주는 설비 시설 등의 ‘보행지장물’ 을 설치할 수 없다. 다만 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니하다.




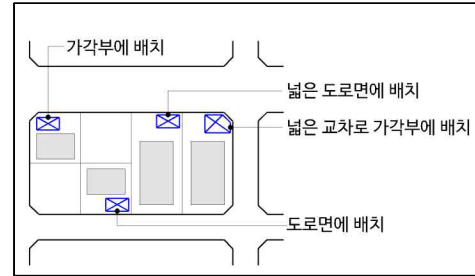
[그림1-1-10] 전면공지 조성 예시도

3. 전면공지의 포장은 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로

로 하며, 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

1-1-5-40 “공개공지”라 함은 ‘건축법’ 제43조, ‘동법시행령’ 제27조의2에서 정하는 바와 같이 사유지 안에 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말한다.

① “공개공지”의 도면표시는  (위치권장)와 같다.



[그림1-1-11] 공개공지 조성 예시도

② 공개공지는 지구단위계획 결정도에서 지정한 곳에 우선 조성할 것을 권장하며, 그 위치가 별도로 표시되지 않은 경우에는 아래에 제시된 순으로 대지조건에 따라 배치하여야 한다.



- 교차로 가각부(2개 이상의 교차로일 때 가장 넓은 교차로 가각부에 배치)
- 2개 이상의 도로와 접한 경우 가장 넓은 도로에 면한 부분
- 1개의 도로와 접한 경우 도로쪽 부분

③ 공개공지는 다음과 같이 조성한다.

1. 공개공지의 규모는 최소 45제곱미터 이상, 최소폭 5미터 이상이어야 하며, 담장을 설치할 수 없다.
2. 공개공지를 필로티 구조로 하는 경우에는 유효높이를 4미터 이상으로 한다.
3. 일반인의 보행진입이 가능해야 하고, 인접한 공공공간에서도 출입이 용이하도록 하여야 하며, 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하게 높이 차를 두는 경우, 경사도 1/12 이하의 신체장애인용 경사로를 설치한다.
4. 공개공지에는 벤치·파고라·미술장식품·시계탑·분수대 등 공중이 이용할 수 있는 휴식시설과 조명시설을 설치하여야 하며, 경관조성을 위한 조경시설물을 설치할 수 있다.
5. 바닥포장은 보도와 같은 방법으로 조성한다.
6. 공개공지 내에는 설비시설을 설치할 수 없으며, 공개공지 인근에 설비시설을 설치할 경우에는 가리개 등의 시설을 설치한다.
7. 기타 공개공지 조성에 관한 사항은 ‘인천광역시 건축조례’의 해당내용을 따른다.


1-1-5-41 “공공조경”이라 함은 지구단위계획에서 건축한계선, 건축지정선, 벽면지정선 등

의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역사회의 동질성 표현, 쾌적한 보행환경 조성, 소음억제 등을 위하여 지구단위계획 결정도에서 공공조경으로 지정된 대지안의 공지를 말한다.

- ① “공공조경”의 도면표시는  (의무) 와  (권장)으로 구분한다.
- ② 공공조경은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’에서 정하는 조경시설 면적과 ‘건축법’ 제42조에서 규정하고 있는 대지안의 조경으로 인정하며, 이때, 공공조경은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 시행하도록 한다.
 1. 공공조경을 설치하도록 정한 구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 넝쿨식물) 등을 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성한다. 단, 차량의 진출입부분은 잔디블록과 같은 ‘투수성 포장’으로 공공조경의 취지에 부합되도록 한다.
 2. 공공조경의 단처리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 가급적 보도 및 도로와 높이차가 없이 조성한다. 단, 공공조경구간에는 차량의 진출입구간 및 커뮤니티 형성이 가능한 상가, 유치원 및 부대복리시설 등은 설치가 가능하다.
 3. 식재의 경우 교목은 1제곱미터당 0.2주, 관목은 1제곱미터당 1.0주 이상을 식재한다. 단, 교목은 식재 당시를 기준으로 하여 흉고직경이 5센티미터 이상이거나 근원직경 6센티미터 이상 또는 수관폭 0.8미터 이상으로서 수고 1.5미터 이상의 교목을 식재하여야 하며, 이 중 상록수 50퍼센트, 낙엽수 50퍼센트가 되도록 한다.
 4. 공동주택 단지 각각부에 건축한계선으로 지정된 공공조경의 경우에는 공개공지개념으로 조성하고, 완충녹지 및 보도와 연계하여 휴게공간을 조성한다.

1-1-5-42 “공공보행통로”라 함은 주요시설에 대한 접근이 어려운 구역 및 원거리 보행 구간 내에서 보행연계가 필요한 대지안에 일반인이 보행통행과 자전거통행을 이용할 수 있도록 24시간 개방된 통로를 말한다.




- ① “공공보행통로”의 도면표시는  [그림 1-1-12] 공공보행통로 조성 예시도와 같다.
- ② 공공보행통로의 위치는 지구단위계획 결정도에서 지정한 위치를 준수하도록

권장하며, 건축물의 배치 등을 고려하여 자유곡선형도 가능하나, 동선이 길어 지지 않도록 조성한다.


- ③ 공공보행통로와 도로(단지내도로 포함)가 교차하는 곳은 보행자우선구조로 조성한다. 보행자우선구조는 ‘시행지침 [1-1-5-46]’ 를 참조하여 조성한다.
- ④ 공공보행통로에는 보행지장물을 설치해서는 아니된다.
- ⑤ 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 단, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 경사로를 설치하되, 경사로와 함께 일부 구간에 계단을 설치할 수 있다.
- ⑥ 공공보행통로는 현황여건에 따라 지상부 설치 또는 지하통로형, 필로티형 등으로 설치이용될 수 있다.

<교통처리에 관한 용어>

1-1-5-43 “차량진출입 권장구간” 이라 함은 교통영향평가에서 제시한 사항에 따라 공동주택용지와 도로가 접한 구간 중에서 차량 진·출입을 위한 출입구 설치를 권장하는 구간을 말한다.

- ① “차량진출입 권장구간” 의 도면표시는  와 같다.

1-1-5-44 “차량진출입 불허구간” 이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 진·출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

- ① “차량진출입 불허구간” 의 도면표시는  와 같다.

1-1-5-45 “전면도로” 라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

1-1-5-46 “부설주차장” 이라 함은 ‘주차장법’ 에 따라 주차수요를 유발하는 시설에 부대하여 설치된 주차장으로서 당해 건축물·시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공되는 것을 말한다.

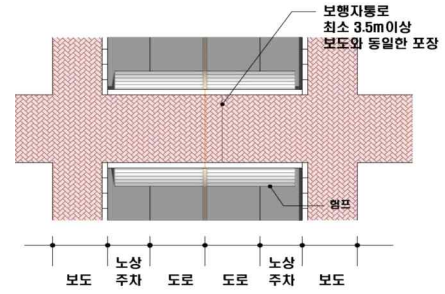
1-1-5-47 “보행자우선구조” 라 함은 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분의 구조로서 다음의 규정에 따라 조성한 구조를 말한다.

- ① 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성한다.

- ② 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 한다.
- ③ 보행자를 위한 동선의 폭은 최소 3.5미터 이상으로 한다.

1-1-5-48 “보행 주출입구”는 보행자가 건물 출입을 위해 주로 사용하는 출입구를 말한다.

1-1-5-49 “보행자우선도로”라 함은 보행자와 차량이 혼합하여 이용하되 보행자의 안전과 편의를 우선적으로 고려하여 구조와 시설을 설치하고 차량보다 보행자가 우선하여 통행할 수 있도록 지정된 도로를 말한다.



[그림 1-1-14] 보행자우선구조 사례

<도시색채에 관한 용어>

1-1-5-50 “구조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 7/10 이상을 차지하는 색을 말한다.

1-1-5-51 “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 1.5/10 이상, 3/10 미만을 차지하는 색을 말한다.

1-1-5-52 “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10 미만을 차지하는 색을 말한다.

<야간경관에 관한 용어>

1-1-5-53 “컷오프형”이라 함은 램프가 운전자의 눈에 보이지 않게 제작된 가로등 형태를 말한다.

1-1-5-54 “조도”라 함은 빛이 비추지는 단위면적의 밝기로서 단위는 lx (Lux : 룩스)이다.

1-1-5-55 “휘도”라 함은 임의의 방향에서 바라본 물체의 밝기로서, 조도가 단위면적당 얼마만큼의 빛이 도달하는가를 표시하는 단위라면, 휘도는 그 결과 어느 방향으로부터 보았을 때 얼마만큼 밝게 보이는지를 나타내는 것이며, 단위는 cd/m²이다.

1-1-5-56 “LED” (Light Emitting Diode)라 함은 순방향으로 전압이 걸릴 때 단파장광이 방

출되는 현상인 전기발광효과를 이용한 반도체 소자를 말한다.

<옥외광고물에 관한 용어>

1-1-5-57 “가로형광고물”이라 함은 문자·도형 등을 목재·아크릴·금속재 등의 판에 표시하거나 입체형으로 제작하여 건물의 벽면에 가로로 길게 부착하거나 벽면 등에 직접 도료로 표시하는 광고물을 말한다.

1-1-5-58 “돌출형광고물”이라 함은 문자·도형 등을 표시한 목재·아크릴·금속재 등의 판이나 표지등을 건물의 벽면에 돌출되게 부착하는 광고물을 말한다.

1-1-5-59 “지주이용광고물”이라 함은 지면에 지주를 따로 설치하여 문자·도형 등을 표시한 목재·아크릴·금속재 등의 판을 지주에 부착하거나 원기둥·사각기둥 또는 삼각기둥 등의 게시시설을 따로 설치하여 문자·도형 등을 기둥의 면에 직접 표시하는 광고물을 말한다.

1-1-5-60 “옥상광고물”이라 함은 건물의 옥상에 별도의 장방형·정방형·삼각형 또는 원형 등의 게시시설을 설치하여 문자·도형 등을 표시하거나 승강기탑등 건물의 옥상 구조물에 문자·도형 등을 직접 표시하는 광고물을 말한다.

1-1-5-61 “창문이용광고물”이라 함은 천·종이 또는 비닐 등에 문자·도형 등을 표시하여 창문 또는 출입문에 직접 부착하거나 문자·도형 등을 목재·아크릴·금속재 등의 판이나 입체형으로 제작하여 창문 또는 출입문을 이용하여 표시하는 광고물을 말한다.

<공원·녹지·수변공간에 관한 용어>

1-1-5-62 “생활권 공원”이라 함은 쾌적한 도시환경을 조성하고 시민의 휴식과 정서함양에 기여하기 위해 도시생활권의 기반공원 성격으로 설치·관리된 것으로서, 주거지내에 주민들이 언제 어디서나 이용할 수 있는 공원을 말하며, 근린공원과 어린이공원으로 구분한다.

1-1-5-63 “주제공원”이라 함은 역사공원, 수변공원, 문화공원, 체육공원, 묘지공원의 5개 주제로 조성된 공원을 말한다.

1-1-5-64 “저류지”라 함은 우천시에 하수를 일시적으로 저류하여 하류의 시설능력에 적합하도록 조정할 수 있는 용량을 가진 곳을 의미한다.

<공공시설물에 관한 용어>

1-1-5-65 “광장” 이라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령’ 제2조 제2항 3호 각목의 교통광장·일반광장·경관광장·지하광장 및 건축물부설광장을 말한다.

<생태환경부문에 관한 용어>

1-1-5-66 “우수활용시설” 이라 함은 강우시 우수를 저장하여 평시에 수자원으로 전환, 재이용함으로써 상수 소비절감 효과와 개발로 인한 우수유출을 최소화하는 등 자원의 효율적 활용을 제고하고 자연 수순환체계 및 수생태계의 복원에 기여하는 시설을 말한다.

1-1-5-67 “중수활용시설” 이라 함은 중수를 수자원으로 전환, 재이용함으로써 상수 소비절감 효과를 기대할 수 있는 시설로 수자원의 효율적 활용을 위하여 중수를 활용하는 시설을 말한다.

1-1-5-68 “생태수로 및 단지내 수공간” 이라 함은 수생태계의 창출과 수자원의 재이용을 도모하고자 생태녹지체계 및 보행도로의 도시계획시설로 계획된 도시실개천과 우수활용시설을 연계하여 단지내 수공간을 계획하는 것을 말한다.

1-1-5-69 “도시실개천” 이라 함은 ‘수생태계의 순환시스템 보존 및 활용’ 과 ‘동식물의 서식처제공’ 이라는 생태적 건강성 확보와 ‘우수의 활용’ 이라는 자원의 재이용 차원에서 수자원의 적극적 활용을 목적으로 한 공공부문의 친수공간을 말한다.

1-1-5-70 “생태수로 시종점” 이라 함은 도시실개천을 필요시 단지내부로 유입시킬 경우 실개천이 단지로 유입되는 첫 지점 또는 우수저류시설을 활용할 경우에는 수로가 시작되는 지점을 시점으로 하고, 단지수로가 도시실개천으로 유출되는 경계부 또는 우수이용 수로가 끝나는 지점을 종점으로 한다. 이때, 두 시종점은 생태적 기법으로 조성한 실개천으로 연결하여야 하며, 수로의 경로는 대상지의 여건 등을 고려하여 자유로이 계획할 수 있다.

1-1-5-71 “단지내 수공간” 이라 함은 단지(블록)내부 비건폐공간을 자연형 녹지공간으로 조성하기 위하여 단지내 실개천을 통해 흐르는 물이 면적으로 모이는 공간을 말한다.



단지내 실개천



단지내 저류연못

[그림1-1-15] 단지내 수공간 조성예시도

- 1-1-5-72 “투수성 포장” 이라 함은 투수성 콘크리트 등의 투수성 포장재료를 사용하여 포장하거나 잔디블록 등과 같이 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투될 수 있는 조립식 포장방식을 사용하는 것을 말한다.
- 1-1-5-73 “환경친화적 자재” 라 함은 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대할수 있는 환경마크 또는 GR마크를 획득한 자재를 말한다.
- 1-1-5-74 “단지내 조경면적” 이라 함은 녹지면적과 조경시설면적(휴게소, 어린이 놀이터, 운동장, 수경시설, 보행광장, 3미터 이상 보행전용통로 등)을 합산한 면적을 말한다.

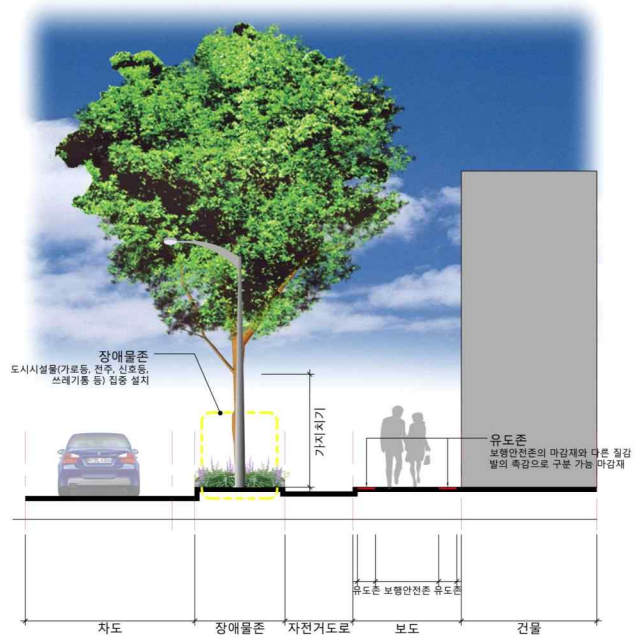
<에너지부문에 관한 용어>

- 1-1-5-75 “태양집광판” 이라 함은 건물의 외부공간에 태양광 에너지를 모을 수 있도록 설치된 집광판을 말한다.
- 1-1-5-76 “태양집열판” 이라 함은 건물의 외부공간에 태양열 에너지를 모을 수 있도록 설치된 집열판을 말한다.
- 1-1-5-77 “지열에너지” 는 땅 속 10미터 이하의 년 중 온도가 일정하며 보통 15℃정도로 유지되고 있는 에너지를 말하며, 히트펌프냉동기와 함께 냉동사이클을 구성하여 냉난방 및 급탕에 활용할 수 있다.
- 1-1-5-78 “고단열 벽체” 라 함은 기존의 건물의 벽체를 일정 기준 이하의 열관류율을 통해 외부로 빠져나가는 열을 효율적으로 차단하는 벽체를 말한다.
- 1-1-5-79 “고단열 창호” 라 함은 기존의 창호에 비해 열관류율이 낮은 창호로 단열 및 기밀성능을 높인 창호를 말한다.

1-1-5-80 “아트리움” 이라 함은 채광이 되는 투명한 재료의 지붕의 설치를 통해 내부공간의 온도조절이 가능한 공간을 말한다.

<기타사항에 관한 용어>

1-1-5-81 “배리어프리(Barrier Free)” 이라 함은 어린이·노인·장애인·임산부 뿐만 아니라 일시적 장애인 등이 개별시설물 및 도시를 접근·이용·이동함에 있어 불편을 느끼지 않도록 계획·설계·시공되는 것으로서, 적용대상은 가로, 공원 및 광장, 가로시설물, 도시와 건축의 경계부로 한다.



[그림 1-1-16] 가로형 배리어프리 도로 조성 예시도

- ① “가로형 배리어프리(Barrier Free)”라 함은 간선도로, 집분산도로, 국지도로에 적용하는 장애물 없는 도시조성을 위한 설계기법이며, 조성방법은 도로위계에 따라 차별화하여 적용한다.
- ② 가로형 배리어프리는 간선도로, 집분산도로, 국지도로, 단지내 도로에 적용하는 장애물 없는 도시조성을 위한 설계기법으로서, 다음과 같이 조성한다.
 1. 가로형 배리어프리는 차도-장애물존-자전거도로-보도(보행유도존+보행안전존+보행유도존)-건물 순으로 계획한다. 단, 단지내도로는 장애물존을 생략할 수 있다.
 2. 자전거도로의 위치는 교통영향평가의 결과에 따라 설치한다.
- ③ “녹도형 배리어프리(Barrier Free)”라 함은 보행자전용도로와 공공보행통로에 적용하는 장애물 없는 도시조성을 위한 설계기법으로서 장애물존→자전거도로→보도순으로 계획한 것을 말한다.
- ④ 녹도형 배리어프리는 보행자전용도로와 공공보행통로에 반영되는 장애물 없는 도시조성을 위한 설계기법으로서, 다음과 같이 조성한다.
 1. 도로의 시종점 기울기는 최대 1/18로 하며, 부지여건상 부득이한 경우 1/12로

완화할 수 있다.

2. 보도블록은 이음새의 틈이 벌어지지 않은 재질을 사용하며, 바닥면을 평평하게 시공한다.
- ⑤ 장애물존은 보도에 설치되는 도시시설물을 집중적으로 설치하는 장소로, 다음과 같이 조성한다.
 1. 장애물존은 차도에 연접하여 설치하고, 차도와 보도의 완충공간으로 활용한다.
- ⑥ “도시시설물” 이라 함은 가로등, 전주, 간판, 신호등, 쓰레기통, 우체통, 녹지대 등을 말한다.

1-1-5-82 Smart-city(구내통신선로설비 설치기준)에 관한 사항은 다음과 같이 규정한다.

- ① 건축물의 구내통신선로설비 설치시 방송통신위원회의 ‘초고속정보통신건물 인증업무처리지침’ 기준을 다음과 같이 적용한다.
 1. 공동주택(아파트, 연립)의 경우 ‘초고속정보통신건물 인증업무처리지침’ 에서 규정한 대상을 기준으로 특등급(공동주택 기준)이상의 구내통신선로설비를 적용한다. 단, ‘10.9.15 개정전 ‘초고속정보통신건물 특등급 인증심사 기준’ 으로 적용한다.
 2. 상업 및 업무용 건물의 경우 ‘초고속정보통신건물 인증업무처리지침’ 에서 규정한 대상을 기준으로 1등급(업무시설 기준)이상의 구내통신선로설비를 적용한다. 단, ‘10.9.15 개정전 ‘초고속정보통신건물 특등급 인증심사 기준’ 으로 적용한다.
- ② 방송통신위원회의 ‘초고속정보통신건물 인증업무처리지침’ 에서 제외된 건축물의 경우 다음과 같이 권장한다.
 1. ①항의 대상 건축물 중 일정 규모이하(공동주택 50세대 미만, 상업·업무시설 연면적 3,300제곱미터 미만) 건축물 및 그 외 건축물에 대해서는 건축물 구조의 특성을 고려하여 ①항 1호, 2호 중 해당 기준과 동등한 수준의 구내통신선로설비의 설치를 권장한다.
 2. 단, 단독주택은 ①항 1호의 기준과 동등한 수준의 구내통신선로설비의 설치를 권장한다.
- ③ 단독주택, 일정 규모이하(공동주택 50세대 미만, 상업·업무시설 연면적 3,300제곱미터 미만) 건축물 및 ②항 1호의 그 외 건축물의 경우에는 ①항과 같은 수준의 구내통신선로설비 기준이 제정될 경우 이를 적용한다.

1-1-5-83 단지내 보도는 다음과 같이 조성할 것을 권장한다.

- ① 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장이 되도록 설치하고, 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장할 것을 권장한다.
- ② 공공부문의 보도와 인접하는 단지내 보도는 두 보도간의 시각적 연속성을 가질 수 있는 패턴, 재료 등으로 조성한다.

1-1-5-84 학교주변 건축물은 「인천광역시교육청 학교일조 및 분석방법에 관한 규칙」의 학교일조시간을 만족하여야 한다.

1-2 지구단위계획 운용에 관한 사항

1-2-1 지구단위계획의 변경

1-2-1-1 인천검단지구 택지개발사업 지구단위계획 변경절차는 준공 전에는 ‘택지개발촉진법’에 의한 절차를 따르며, 택지개발사업 준공 이후에는 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 절차를 따른다.

1-2-1-2 본 지침 시행이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 법령의 내용과 비교하여 강화된 것에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

1-2-2 지구단위계획 지침의 운용

1-2-2-1 지구단위계획 지침의 운용은 택지개발업무처리지침에 의해 준공 후에도 동 지침에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한다.

1-2-3 인허가 관련 도서

1-2-3-1 지구단위계획구역 내 대지의 주택건설 사업계획승인 또는 건축물의 건축허가 신청시 다음 각 항의 내용이 표현된 도서를 주택건설 사업계획승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 한다.

- ① 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
- ② 지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
- ③ 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
- ④ 경관계획 검토서류
- ⑤ 공동주택 주택건설 사업계획승인 신청시 MP위원회의 의견서
- ⑥ 특별계획구역 내 MA가 위촉된 경우 특별계획구역 내 건축되는 아파트 및 주상복합건축물 사업계획승인 신청시 MA위원회 의견서
- ⑦ 인근 필지의 교통계획 현황 자료 등

1-2-3-2 제출도서의 축척은 다음과 같다.

- ① ‘건축법’ · ‘주택법’ 등 관계법률에서 정하는 바에 따른다.
- ② 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때는 축척 1/100 이상의 관련 도면을 첨부한다. 단, 건축물의 규모에 따라 축척 1/100 ~ 1/500 범위까지 허용한다.

1-2-3-3 인허가 신청시 경관계획 검토를 위한 제출도서에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 인허가 신청시 경관지침 이행여부 검토를 위하여 단지를 서로 다른 지점과 시점(최소 4곳 이상)에서 촬영한 주변상황이 포함된 현황사진(주변의 개발계획이 수립되어 있을 경우 이를 포함하여야 한다)에 계획(안)을 합성한 그림을 컴퓨터 시뮬레이션으로 작성하여 제출하여야 한다, 이때, 지점과 시점의 선택사유가 명기되어야 한다.
- ② 경관계획 검토를 위한 도서 제출시 포함되어야 할 내용은 다음과 같다.
 1. 건축물의 배치·외관·형태에 관한 사항
 - 건축물(입면 또는 외벽 등)의 색채, 재료, 형태 디자인(공동주택의 경우 입면변화 포함)
 - 지붕(옥탑 포함), 담장, 대문, 계단, 기타시설 등
 - 옥외광고물(간판 포함), 야간경관조명 연출계획서 (야간경관조명 계획이 있는 경우)
 2. 지구단위계획 경관부문 지침 이행사항

1-2-4 건축기준 완화

1-2-4-1 ‘건축법시행령’ 제27조의2 및 ‘인천광역시 건축조례’ 제36조의 규정에 따라 공개공지 또는 공개공간을 확보하여야만 하는 건축물에 대한 건축기준의 완화내용은 다음과 같다.

- ① 건축기준의 완화대상이 되는 건축물은 ‘시행지침1-1-5-39’ 및 ‘시행지침1-1-5-40’의 기준을 따른 경우에 한하여 적용한다.
- ② 본 지침에 따라 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)를 조성하였을 경우, 식재 및 조경시설로 처리되는 면적의 2/3는 건축법 제42조 규정에 의한 조경면적으로 보며, 그 외의 방식으로 조성할 경우는 1/2을 조경면적으로 본다.
- ③ 전면공지를 본 지침에 따라 조성하였을 경우 전면공지 면적을 공개공지 면적으로 할 수 있다.
- ④ 공개공지 등의 면적 범위는 대지면적의 10퍼센트 이하의 범위내에서 ‘인천광

역시 건축조례'에서 정한 규정에 따른다. 이 경우 건축법 제42조의 규정에 의한 조경면적을 동법 제43조에 의한 공개공지의 면적으로 할 수 있다.

- ⑤ 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물로서 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)의 설치대상이 아닌 건축물(주택법 제15조1항의 규정에 의한 사업계획승인대상인 공동주택 중 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 것 이외의 공동주택은 제외함)의 경우에도 도로에 접하여 대지내 공지의 조성방식에 따라 일반인이 이용할 수 있는 공지를 조성할 때에도 대지내 공지 확보와 동일한 완화를 받는다.
- ⑥ 용적률과 높이완화 적용의 산식은 '인천광역시 건축조례'를 따른다. 이 경우 「인천광역시 건축조례」 제36조 제4항의 「인천광역시 도시계획조례」 제65조에 따른 기준용적률은 해당 지구단위계획 상 기준용적률로 본다. 다만, 용적률의 완화는 기준 용적률의 110퍼센트를 초과할 수 없다.

1-2-4-2 공동주택용지 및 주상복합용지에 대한 건축기준 완화는 다음과 같다.

- ① 지구단위계획에서 정한 대지내 공지에 의한 기준용적률의 완화항목과 완화내용은 <표 1-2-1>과 같다.

<표 1-2-1> 공동주택용지 및 주상복합용지 내 적용 가능한 인센티브 범위

구분	완화조건	완화내용 : 인센티브	비고
대지내 공지	공공조경	기준준수시 (지정면적 내 설치면적/지정면적) ×3퍼센트 포인트	'시행지침1-1-5-41' 제2항 제2호에 따라 공공조경구간 내 부대복리시설 등을 설치하는 경우 공공조경 설치면적에서 제외 적용대상 : 공동주택용지(주상복합용지 제외)
	공공보행통로	기준준수시	2퍼센트 포인트 정량 부여 적용대상 : 공동주택용지, 주상복합용지

1-2-4-3 건축선에 의한 전면공지, 공개공지, 공공조경, 공공보행통로 등 일반시민이 상시로 이용할 수 있는 공지부분은 건축허가시 대지면적에 포함하여 용적률 및 건폐율을 산정한다.

1-2-5 특별계획구역 운용방안

1-2-5-1 특별계획구역의 사업시행자(또는 토지소유자)는 특별계획구역 시행지침에서 결정된 해당 특별계획구역의 계획내용을 기준으로 하여 개발행위의 허가신청 이전에 특별계획구역의 개발계획(안)을 수립하여 해당 승인권자의 승인을 득한다. 이때, 사업시행자(또는 토지소유자)는 다음 각 항에 의하여 개발계획(안)을 작성할 수 있다.

- ① 현상공모 또는 연구용역을 통한 개발계획(안) 수립
- ② (사)한국건축가협회, (사)대한건축사협회, (사)대한건축학회 중 2개 이상의 단체가 추천하였거나 세계건축가 협회가 공인한 국제현상공모에서 1회 이상 당선된 건축가를 설계책임자(MA)로 한 개발계획(안) 수립

1-2-5-2 특별계획구역의 지침에 관해서는 '6. 특별계획구역 시행지침'을 따른다.

1-2-6 행정사항

1-2-6-1 본 지침은 고시일부터 효력을 발생한다.

2 용지별 시행지침

2-1 일반형 단독주택용지

2-1-1 가구 및 획지에 관한 사항

2-1-1-1 모든 필지는 본 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다. 다만, 다음의 경우는 예외로 한다.

2-1-1-2 필지의 합병은 지구단위계획 결정도상의 ‘연접한 2필지를 합병하는 경우’, 필지의 분할은 ‘연접한 3개의 필지를 조정하여 2개의 필지로 분할하고자 할 경우’에 한하여 허용하며, 각 필지에 지정된 지침 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따른다. 이때, 분할 후 각 필지의 규모는 조정전의 필지규모 이상으로 한다.

2-1-1-3 가구수는 합병 및 분할할 경우 당초 지정된 개별필지당 가구수를 초과할 수 없다.

2-1-2 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항

2-1-2-1 단독주택용지의 건축물 용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도·세대수는 <표 2-1-1>에 의하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

2-1-2-2 단독주택용지의 건축물 용도표시는 RD1(일반형), RD2(점포형)로 구분한다. 이때, 근린생활시설의 설치가 허용된 RD2(점포형)에서 점포겸용 주택을 설치할 경우 ‘시행지침 [1-1-5-9]’의 규정을 따른다.

2-1-2-3 지하층 층별 면적은 건축면적 이내로 하며, 지하층의 용도는 교육용 근린생활시설 및 독립된 가구의 거주공간과 욕실, 취사시설의 설치를 불허한다.

<표 2-1-2> 일반형 단독주택용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이, 세대수

구분	일반형 단독주택용지	
	도면표시	일반형 단독주택용지
건축물 용도	허용용도	RD1 (일반형) • 건축법시행령 별표1에 의한 다음의 용도 -단독주택(다중주택 제외)
	불허용도	RD2 (점포형) • 건축법시행령 별표1에 의한 다음의 용도 -단독주택(다중주택 제외) -제1종근린생활시설 -제2종근린생활시설 중 서점, 사진관, 표구점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 학원, 독서실, 노래연습장 ※ 근린생활시설 설치기준 • 위치 : 1층 또는 지하 1층 • 규모 : 총 연면적(지하 1층 포함)의 40% 이하
건폐율(%)	• 50% 이하	• 60% 이하
기준용적률(%)	• 80% 이하	• 180% 이하
최고층수	• 2층 이하	• 4층 이하
해당블록	• E1~E7	• F1~F6, F8, F10~12, F15, F17~19
1필지당 가구수	• 2가구 이하	• 5가구 이하

2-1-2-4 지구단위계획 결정도에는 <표2-1-2>과 같이 정해진 위치에 건폐율, 용적률, 건축물의 층수가 문자나 숫자로 표시되어야 하며, 시행지침서에 별도의 규정이 없는 한 최대용적률, 건축물의 최고층수가 지정된 것으로 한다.

<표 2-1-3> 지침내용 도면 표시 예시도

단지번호		=	E1	
용도	최고층수		RD1	2
건폐율	용적률		50%	80%

- 단지번호 : 단독주택용지의 가구번호
- 용도 : RD1용도의 단독주택용지
- 최고층수 : 2층 이하
- 건폐율 : 50퍼센트 이하
- 용적률 : 80퍼센트 이하

2-1-3 건축물의 높이에 관한 사항

2-1-3-1 3층 이하 건축물에 한하여 건축물의 1층 전체를 건물의 주출입구, 계단, 주차장, 조경시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설로 이용할 경우 해당 층을 층수산정에서 제외한다.

2-1-3-2 일조 등의 확보를 위하여 정남방향으로의 인접대지 경계선으로부터 ‘건축법’ 제 61조 및 ‘인천광역시 건축 조례’ 에서 정하는 거리 이상 이격한다.

- ⑤ 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1.5미터 이상
- ⑥ 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분 높이의 1/2 이상

2-1-4 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

2-1-4-1 가로미관 증진 및 쾌적한 보행환경 조성을 위해 전면도로변, 완충녹지 등에 면하여 1미터의 건축한계선을 지정한다. 건축한계선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.

2-1-4-2 건축물 배치시 주방향은 채광, 통풍, 일조권, 진출입구 등을 고려한다.

2-1-5 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

2-1-5-1 외벽의 재료에 관한 사항은 다음과 같다.

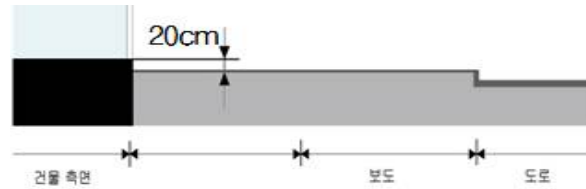
- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이루어야 하며, 주변 건축물과도 조화를 유지하여야 하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
- ② 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리한다.
- ③ 도로 또는 공원변에 면한 점포겸용주택 건축물의 1층을 근린생활시설용도로 사용할 경우 전면부의 외벽면은 50퍼센트 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치하도록 한다.
- ④ 단독주택용지 건축물의 외벽은 가급적 페인트 사용을 지양하여 재료의 물성, 색상이 그대로 드러나게 한다. 단, 필요에 의하여 채색을 할 경우 주변 경관과 조화를 이루어야 한다.
- ⑤ 단독주택용지 건축물의 외벽 재료는 목재, PC콘크리트 판, 내후성 강판, 벽돌, 점토 판, 유리, 무광 금속판재, 외장합판 등 다음 각 호의 기준에 따라 건축되도록 권장한다.
 - 1. 재료의 본질적인 성격을 그대로 보여주는 재료
 - 2. 시간에 따라 변해가는 자연재료
 - 3. 사용된 재료의 물성을 유지하고 있는 공업 생산재
 - 4. 상기 재료가 조합된 공업 생산제품
 - 5. 첨단기술에 의해 생겨난 재료
- ⑥ 단독주택용지 건축물 내·외장재는 환경 친화적 자재 및 천연자연자재 사용을 권장한다.
 - 3. ‘환경 친화적 자재’라 함은 자원재활용 에너지 절감 환경오염 저감 등을 위하여 도입하는 것으로서 환경마크 또는 GR마크를 획득한 자재를 말한다.
 - 4. ‘천연자연재료’는 건축 재료로 사용한 후에도 재활용 재사용이 가능한 재료로 흙, 목재, 석재, 천연직물 등이 있으며 환경부하 저감 재료도 이에 포함한다.

2-1-5-2 1층 바닥높이에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우, 보행자의 흐름을 방해하지 않도록 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로의 설치를 불허한다. 단, 경사지 등

지형적인 이유로 불가피한 경우는 예외로 한다.

- ② 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로의 평균 지반고 이상으로의 차이가 20센티미터 이하로 한다.



[그림 2-1-21] 1층 바닥높이 예시도

2-1-5-3 지붕 및 옥탑에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 점포겸용 주택의 경우에는 경사지붕을 원칙으로 하며, 평지붕은 전체 지붕면적의 10분의 4이내에서 허용하며, 평지붕으로 계획된 부분은 옥상녹화를 권장한다.
- ② 경사지붕으로 계획된 경우에는 경사도는 1:1 ~ 1:3의 범위로 하고, 실외기 설치공간을 계획시 반드시 고려한다. 또한, 난간높이의 경사지붕면을 평지붕 외곽에 설치하는 것을 금지하며, 박공 또는 모임, 외쪽형식의 경사지붕으로 한다.
- ③ 평지붕으로 계획된 경우에는 테라스 혹은 정원의 개념으로 사용되어야 하고, 옥상녹화를 권장하며, 가로경관에 영향을 주지 않는 범위에서 실외기, 안테나 등을 설치할 수 있다.
- ④ 경사의 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 계획하며, 인접건물이 경사지붕인 경우 시각적(경사방향, 경사각도 등), 실용적(우수처리 등) 조화를 이루도록 한다.
- ⑤ 계단실, 물탱크 등의 옥탑 지붕 상부의 돌출을 불허한다. 단, 점포겸용 주택에 근린생활시설이 설치될 경우 지붕높이 및 옥상층의 부대시설(계단탑, 물탱크탑을 제외한 옥탑, 광고돌출물, 철탑 등)은 옥상 바닥에서 4.5미터 혹은 평균 1개 층고 이하로 허용하며, 각종설비(실외기 및 안테나 등)는 전면가로의 건너편에서 보이지 않도록 뒷면 지붕에 설치한다. 이때, 지붕의 형태 및 색상을 고려하여 조화로운 차폐시설의 계획을 권장한다.



[그림 2-1-22] 단독주택용지내 지붕층 조성 사례

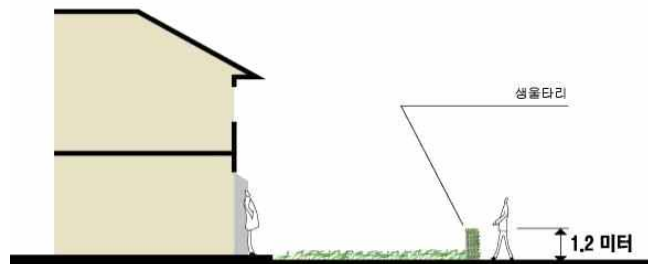
- ⑥ 에어컨의 실외기는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하여야 하며, 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.

2-1-5-4 색채 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 건축물의 색채는 ‘시행지침 [3-6 도시색채]’의 기준을 따른다.
- ② 건축물의 옥외광고물(간판)은 ‘시행지침 [3-8 옥외광고물]’의 기준을 따른다.
- ③ 점포겸용 주택의 광고물은 가로형 광고물 설치를 원칙으로 하고, 지상1층 상단 정면에 한하여 설치한다. 단, 지하층을 점포로 이용하는 경우에 한하여 지하층 출입구 상단에 가로형 광고물을 설치할 수 있다.

2-1-5-5 건축물의 담장 및 대문에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 담장과 대문의 높이는 1.2미터 이하로 한다.
- ② 담장의 재료는 가로경관의 쾌적성과 안전성을 도모하기 위해서 생울타리, 자연재료 등 투시성이 높은 재료를 사용한다.



[그림 2-1-23] 생울타리 설치 예시도

2-1-6 교통처리에 관한 사항

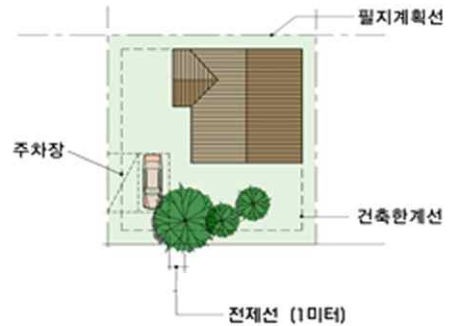
2-1-6-1 대지내 차량 진·출입에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 차량의 진·출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.
- ② 보도 등을 점용하여 차량의 진출입구를 설치할 때에는 기존 보도의 포장재와 색상, 패턴, 소재 등을 같은 것으로 한다.

2-1-6-2 부설주차장의 주차대수 산정 및 주차장 설치에 관한 기준은 다음과 같다.

- ① 단독주택용지의 부설주차장 주차대수는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 따라 설치하여야 한다.
- ② 주차장 설치는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에서 규정된 설치기준 및 다음의 기준을 따른다.

1. 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보한다. 이때, 필지연접도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.
2. 주차장을 설치할 경우 자동차의 회전이 용이하도록 주차 진·출입구와 도로가 접하는 부분에 1미터 이상의 각각 전제를 한 곳 이상으로 한다.



[그림 2-1-24] 부설주차장 설치예시도

3. 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 위치하는 것을 권장하며, 이 경우 주차장 사이의 인접필지 경계부는 담장설치를 불허한다. 단, 필지의 구분을 위한 경계석의 표시는 가능하다.
4. 3대 이상의 부설주차장을 확보해야하는 경우에는 ‘인천광역시 서구 주차장 설치 및 관리조례’에 따라 공용주차를 위하여 따로 정한 공간을 활용하여 주차공간을 확보할 수 있다.
5. 주차장의 포장은 ‘투수성 포장’을 원칙으로 한다.(단, 필로티 등 상부가 가려진 주차장 제외)

2-1-7 기타사항에 관한 사항

2-1-7-1 Smart-city에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-82]’의 기준을 따른다.

2-2 블록형 단독주택용지

2-2-1 가구 및 획지에 관한 사항

2-2-1-1 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다. 다만, 다음의 경우는 예외로 한다.

- ① 블록형단독주택용지에서 「건축법」에 의한 단독주택 및 「주택법」에 의한 사업계획의 승인으로 조성한 주택단지의 주택은 지적 분할하여 단독 소유할 수 있으며, 개별획지로 분할하는 경우 ‘시행지침 [2-2-2-2]’에서 정한 블록 단위 수용세대수 범위 내로 분할 할 수 있다.

2-2-1-2 대지의 조성에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 용지의 조성은 「택지개발업무처리지침」 제16조에서 제18조까지 제시된 블록형단독주택용지의 계획 및 조성, 관리에 관한 사항을 우선 준용하며, 이때 주택을 건설하고자 하는 자는 건축허가 신청시 전체 획지에 대하여 다음과 같은 계획 등이 포함된 계획설명서를 제출하여야 한다.
 1. 지나친 용벽발생 및 과도한 토공사 발생을 억제시키는 단단식 대지단면계획
 2. 주변의 양호한 자연환경을 활용하고 자연지형에 순응하는 건축물 배치계획
 3. 제1호 내지 제2호에 부합되는 입체적 건축물 단면계획
 4. 대상지 주변의 공원 및 녹지 등과의 연결부에 대한 환경친화적 공간 계획
 5. 자연자원(수목, 표토, 수계)의 보존 및 활용계획
 6. 건축물의 형태, 외관계획, 주요 조망점에서의 대지경관 시뮬레이션
- ② 블록형 단독주택용지는 다음 각 호의 기준에 따라 건축되도록 하여야 한다.
 1. 도로구배는 15% 이하로 조성하는 것을 원칙으로 하며, 15% 초과시에는 강우, 강설시의 안전대책을 수립하여 해당 승인(허가)권자의 승인을 득하여야 한다.
 2. 원활한 우수침투 및 지하수위 변동영향을 최소화하기 위해 지반굴착을 최소화 하여야 한다.
 3. 원형지내 자연법면(식재처리)의 구배는 50% 이하로 조성한다.
 4. 높이 1.5m 이하의 단은 자연법면을 원칙으로 한다.
 5. 높이 1.5m를 초과하는 법면의 처리는 자연법면과 옹벽(석축 포함)처리의 동시 적용이 가능하다. 다만, 한 단의 높이는 4.5m를 초과할 수 없으며, 옹벽(석축 포함) 설치는 높이 3.0m까지만 허용한다.

6. 옹벽(석축 포함) 및 법면이 계단식으로 반복될 경우 연속하여 3단 이상의 조성은 금지한다. 이때 연속된 옹벽(석축 포함)간은 최소 3m 이상 이격되어야 하며, 단과 단 사이는 최소 1.5m 이상의 소단을 설치하여야 한다.
7. 법면의 윗 가장자리로부터 건축물의 외벽면까지 피어야 할 거리는 「건축법 시행규칙」 별표 6(옹벽에 관한 기술적 기준)을 따른다.

2-2-2 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항

2-2-2-1 단독주택용지의 건축물 용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도·필지당 가구수는 <표 2-2-1>에 의하며, 필지별 세부기준은 <표 2-2-2>와 같이 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 따른다.

<표 2-2-1> 블록형 단독주택용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수

구분	블록형 단독주택용지	
건축물 용도	도면표시	RD3 (블록형)
	허용용도	• 건축법시행령 별표1에 의한 다음의 용도 - 단독주택(다중주택 제외) - 공동주택(다세대주택) • 택지개발업무처리지침에 의한 단독형 집합주택 ※ 「주택법」에 따른 주택단지로 개발하는 경우, 관련규정에 따른 부대시설과 복리시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「인천광역시 도시계획조례」에 따른 제1종전용주거지역에 허용된 용도에 한함
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역내 금지시설
	건폐율(%)	• 50% 이하
	기준용적률(%)	• 80% 이하
	최고층수	• 3층 이하
	해당블록	• G1
	1세대당 가구수	• 2가구

<표 2-2-2> 지침내용 도면 표시 예시도

단지번호		G1	
용도	최고층수	RD3	3
건폐율	용적률	50%	80%

- 단지번호 : 단독주택용지의 가구번호
- 용도 : RD3용도의 단독주택용지
- 최고층수 : 3층 이하
- 건 폐 율 : 50퍼센트 이하
- 용 적 률 : 80퍼센트 이하

2-2-2-2 블록형 단독주택용지의 블록별 수용 세대수는 <표 2-2-3>를 따른다.

<표 2-2-3> 블록형 단독주택용지의 주택 규모 및 세대수, 건폐율, 용적률

구분	획지면적(㎡)	허용 세대수	평균규모(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	비고
G1	22,494	80	-	50	80	특별계획구역 2

2-2-3 건축물의 높이에 관한 사항

2-2-3-1 3층 이하 건축물에 한하여 건축물의 1층 전체를 건물의 주출입구, 계단, 주차장, 조경시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설로 이용할 경우 해당 층을 층수산정에서 제외한다.

2-2-3-2 일조 등의 확보를 위하여 정남방향으로의 인접대지 경계선으로부터 ‘건축법’ 제 61조 및 ‘인천광역시 건축 조례’ 에서 정하는 거리 이상 이격한다.

- ① 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1.5미터 이상
- ② 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분 높이의 1/2 이상

2-2-4 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

2-2-4-1 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도를 따르며, 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「인천광역시 건축조례」 별표2 (대지 안의 공지 기준)을 따른다.

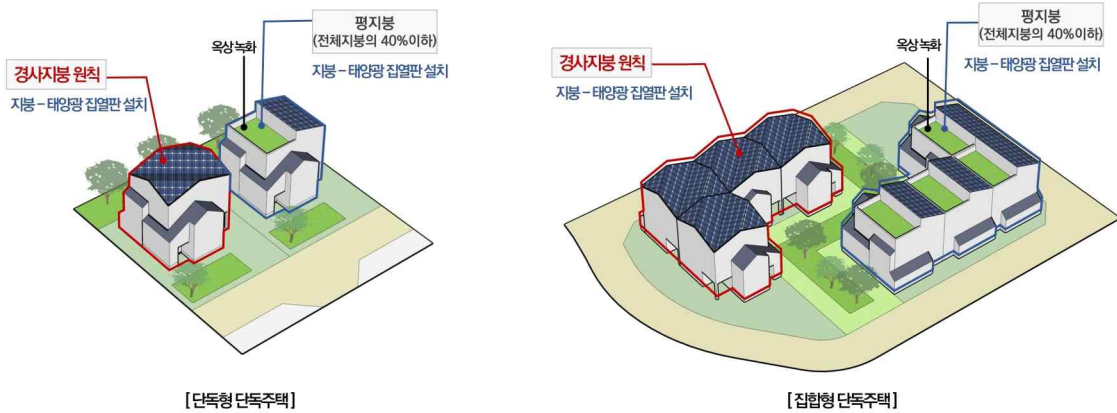
2-2-5 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

2-2-5-1 외벽의 재료에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 건축물의 내·외장재는 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대할 수 있도록 환경친화적 자재 사용을 권장한다.
 - 1. ‘환경 친화적 자재’ 라 함은 자원재활용 에너지 절감 환경오염 저감 등을 위하여 도입하는 것으로서 환경마크 또는 GR마크를 획득한 자재를 말한다.

2-2-5-2 지붕 및 옥탑에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 지붕의 형태는 경사지붕을 원칙으로 하며, 평지붕은 전체 지붕면적의 10분의 4이내에서 허용하며, 평지붕으로 계획된 부분은 옥상녹화를 권장한다.
- ② 에너지 효율을 위하여 경사지붕에 태양광 패널을 부착 할 것을 권장한다.
- ③ 경사의 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 계획하며, 인접건물이 경사지붕인 경우 시각적, 실용적 조화를 이루도록 한다.
- ④ 실외기, 안테나 등 각종 설비는 공중 또는 외부에서 보이지 않도록 설치하거나 차폐하여 계획하도록 한다.



[그림 2-2-1] 블록형 단독주택 지붕 예시

2-2-5-3 색채에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 건축물의 색채는 ‘시행지침 [3-6 도시색채]’의 기준을 따른다.

2-2-5-4 건축물의 담장 및 대문에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 담장 및 대문을 설치하는 경우에는 높이 1.5미터 이하로 한다.
- ② 담장의 재료는 가로경관의 쾌적성과 안전성을 도모하기 위해 생울타리, 자연재료 등 투시성이 높은 친환경 재료를 사용한다.

2-2-6 대지 내 공지에 관한 사항

2-2-6-1 대지 내 공지는 ‘시행지침 [1. 총칙<대지내 공지에 관한 용어>]’의 기준을 따른다.

2-2-7 교통처리에 관한 사항

2-2-7-1 부설주차장의 설치에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 단독주택용지의 부설주차장 주차대수 및 설치에 관한 사항은 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’의 기준에 따라 설치한다.

2-2-8 기타사항에 관한 사항

2-2-8-1 Smart-city에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-82]’의 기준을 따른다.

2-2-8-2 생태환경에 관한 사항은 ‘시행지침 [4. 생태환경부문 시행지침]’의 기준을 따른다.

2-2-8-3 에너지에 관한 사항은 ‘시행지침 [5. 에너지부문 시행지침]’의 기준을 따른다.

2-2-8-4 특별계획구역의 경우, 기타 세부사항은 ‘시행지침 [6. 특별계획구역 시행지침]’의 기준을 따른다.

6-2-2]' 의 기준을 따른다.

2-3 근린생활시설용지

2-3-1 가구 및 획지에 관한 사항

2-3-1-1 모든 필지는 본 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.

2-3-1-2 필지의 합병은 지구단위계획 결정도상의 ‘연접한 2필지를 합병하는 경우’, 필지의 분할은 ‘연접한 3개의 필지를 조정하여 2개의 필지로 분할하고자 할 경우’에 한하여 허용하며, 각 필지에 지정된 지침 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따른다. 이때, 분할 후 각 필지의 규모는 조정전의 필지규모 이상으로 한다.

2-3-2 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항

2-3-2-1 근린생활시설용지의 건축물 용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도는 <표 2-3-1>에 의하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

2-3-2-2 근린생활시설용지의 건축물 용도표시는 NL1(간선형), NL2(일반형), NL3(수변형), NL4(교육특화형)로 한다.

<표 2-3-1> 근린생활시설용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		근린생활시설용지
건축물 용도	도면표시	NL1(간선형)
	권장용도	-
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 판매시설 중 상점 - 제1종 근린생활시설(안마원 제외) - 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외)
	불허용도	• 허용용도 이외 용도
건폐율(%)		• 60% 이하
기준용적률(%)		• 250% 이하
최고층수		• 5층 이하
해당블록		• 근생3~5, 근생9, 근생28

주1) 교육환경보호구역 내 위치한 근린생활시설용지의 경우 교육환경보호구역 내 금지시설은 불허

<표 2-3-1> 근린생활시설용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이(계속)

구분		근린생활시설용지
건축물 용도	도면표시	NL2(일반형)
	권장용도	-
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종 근린생활시설(안마원 제외) - 제2종 근린생활시설(게임제공업소, 단란주점, 안마시술소, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외) - 노유자시설 중 어린이집
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외 용도 • 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 (교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설
건폐율(%)		<ul style="list-style-type: none"> • 20% 이하 • 60% 이하
기준용적률(%)		<ul style="list-style-type: none"> • 80% 이하 • 200% 이하
최고층수		<ul style="list-style-type: none"> • 4층 이하 • 4층 이하
해당블록		<ul style="list-style-type: none"> • 근생13 • 근생1, 근생6~8, 근생11~12, 근생14~21, 근생23~27, 근생29, 근생31

주) NL2(일반형) 근린생활시설 중 근생13(정승빌딩)의 경우 존치되는 동안에는 존치결정 당시 설치된 시설의 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이를 한시적으로 유지하며, 신축 및 개축시에는 지구단위계획에서 지정한 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이의 기준을 적용

<표 2-3-1> 근린생활시설용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이(계속)

구분		근린생활시설용지
건축물 용도	도면표시	NL3(수변형)
	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> 제1종제2종 근린생활시설 중 소매점(잡화, 의류, 완구, 서적), 휴게음식점, 일반음식점 판매시설 중 상점(복합유통개입제공업의 시설 제외)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> 제1종 근린생활시설(안마원 제외) 제2종 근린생활시설(게임제공업소, 단란주점, 안마시술소, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외)
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 (교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설
	건폐율(%)	• 60% 이하
기준용적률(%)	• 200% 이하	
최고층수	• 4층 이하	
해당블록	• 근생2	

<표 2-3-1> 근린생활시설용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이(계속)

구분		근린생활시설용지
건축물 용도	도면표시	NL4(교육특화형)
	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> 제2종 근린생활시설 중 학원 교육연구시설 중 학원 노유자시설 중 어린이집
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> 제1종 근린생활시설(안마원 제외) 제2종 근린생활시설(게임제공업소, 단란주점, 안마시술소, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외)
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 (교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설
	건폐율(%)	• 60% 이하
기준용적률(%)	• 200% 이하	
최고층수	• 4층 이하	
해당블록	• 근생30 (위라밸빌리지 내 교육시설 서측 근생)	

2-3-2-3 지구단위계획 결정도에는 <표2-3-2>과 같이 정해진 위치에 건폐율, 용적률, 건축물의 층수가 문자나 숫자로 표시되어야 하며, 시행지침서에 별도의 규정이 없는 한 최대용적률, 건축물의 최고층수가 지정된 것으로 한다.

<표 2-3-2> 지침내용 도면 표시 예시도

단지번호		=	근생1	
용도	최고층수		NL2	4
건폐율	용적률		60%	200%

- 단지번호 : 근린생활시설용지의 가구번호
- 용도 : NL2용도의 근린생활시설용지
- 최고층수 : 4층 이하
- 건폐율 : 60퍼센트 이하
- 용적률 : 200퍼센트 이하

2-3-3 건축배치 및 건축선에 관한 사항

2-3-3-1 NL3(수변형)은 3층 이상 건축한계선과 2층 이하 벽면지정선을 지정하여 입면의 다양성을 도모한다.

2-3-3-2 건축한계선 및 벽면지정선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.

2-3-4 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

2-3-4-1 지붕에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 지붕은 평지붕 또는 경사지붕을 선택하여 건축할 수 있으나, 인접 주거지역 건축물과의 경관상 조화를 고려하여 지붕형태를 결정하도록 한다.
- ② NL3(수변형)의 지붕은 옥상공간의 활용을 유도하기 위해 평지붕으로 설치하되, 지붕수평투영면적의 20퍼센트 이내 면적에서 경사구배 10분의 4 이상의 경사 지붕을 설치할 수 있다.
- ③ 경사지붕 및 평지붕 구성에 관한 사항은 시행지침 [2-1-5-3]의 내용에 따른다.

2-3-4-2 색채 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 건축물의 색채는 ‘시행지침 [3-6 도시색채]’의 기준을 따른다.
- ② 건축물의 옥외광고물(간판)은 ‘시행지침 [3-8 옥외광고물]’의 기준을 따른다.

2-3-4-3 외벽의 재료, 형태에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있게 한다.

- ② 근린생활시설용지내 건축물의 1층 전면부의 외벽면은 50퍼센트 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다.

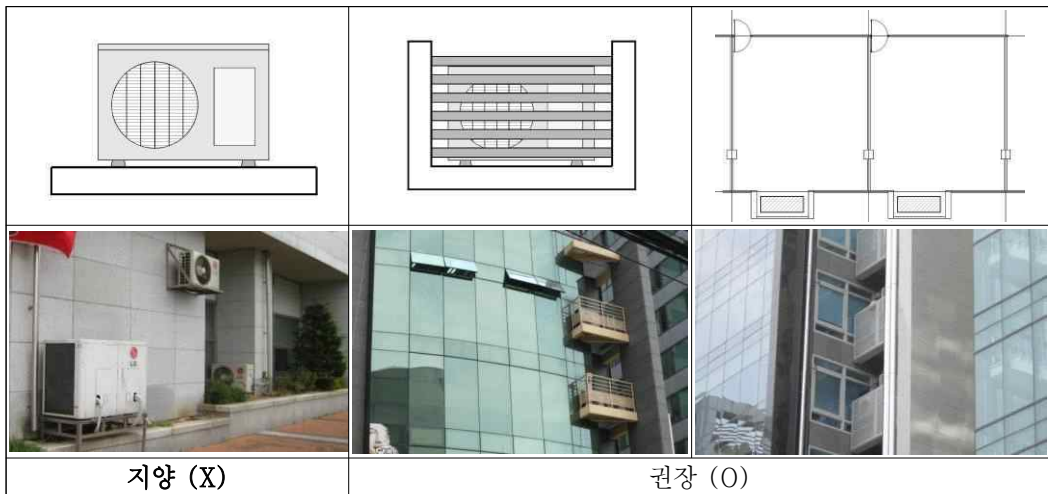
2-3-4-4 옥상 및 지붕에는 투시형 또는 철재 파라펫, 옥상조경을 활용하여 옥상시설물을 차폐하여야 하며, 안전시설도 함께 설치한다.

2-3-4-5 옥외계단 등은 건축물과 조화를 이룰 수 있는 다양한 재료와 색채를 사용하여 건축물과 일체감 있게 계획한다.

2-3-4-6 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 단, 인접대지 또는 도로 등과 높이차로 인한 보행 안전성 문제 등 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 1.2미터 이하의 담장, 대문 등을 설치할 수 있다.

2-3-4-7 실외기의 설치기준은 다음과 같다.

- ① 건축물을 설계할 때부터 냉방기 실외기를 설치하는 공간을 별도로 마련하여 가능한 외부에 실외기를 설치하지 않는다.
- ② 1층부에 실외기의 설치를 금지하고 실외기에 부착되는 배관이 노출되지 않도록 실외기 설치 위치와 연계하여 덕트나 샤프트를 설치한다.
- ③ 노대에 냉방기 실외기를 설치할 경우 가능한 건축물 정면의 후면에 설치하는 것을 원칙으로 하고, 실외기가 보이지 않도록 차폐한다.
- ④ 차폐시설은 형태·재료·색채적 요소의 특화를 통해 디자인 요소로서 계획하고 입면 재료와 유사성을 가지도록 하여 건축물과 일체감이 있게 조성한다.
- ⑤ 노대에 많은 수의 실외기를 설치해야 하는 경우에는 층별로 실외기를 설치할 수 있는 충분한 공간을 마련한다.



[그림 2-3-1] 실외기 설치 예시도

2-3-4-8 지붕 형태 및 옥탑에 대한 사항은 ‘시행지침 [2-8-4-4]’의 규정을 준수한다.

2-3-4-9 쓰레기 적치장 및 분리수거장 등은 가로환경, 미관, 악취, 방충 등을 고려하여 다음과 같이 설치한다.

- ① 주 보행동선에서 차폐 및 분리하고 각 건물별로 통합하여 설치하여야 한다.
- ② 설치장소는 해당 건물의 주용도로 사용하지 않는 공간에 설치하며, 작업동선이 효율적이고 최소화되도록 하여야 한다.
- ③ 원활한 생활폐기물 수거 및 처리를 위하여 해당 건축물의 폐기물 발생량을 충분히 수용할 수 있는 적재함을 구비하여야 한다.

2-3-5 대지내 공지에 관한 사항

2-3-5-1 전면공지의 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-39]’의 규정에 따라 조성한다.

2-3-5-2 공개공지에 관한 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-40]’의 규정에 따라 조성한다.

2-3-6 교통처리에 관한 사항

2-3-6-1 대지내 차량 진·출입에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 차량의 진·출입구에 대한 지침은 지구단위계획 결정도를 따르며, 도로의 각구간에는 설치할 수 없다.

2-3-6-2 부설주차장의 주차대수 산정 및 주차장 설치에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 주차대수는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 따라 설치하여야 한다.
- ② 주차장 설치는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에서 규정된 설치기준을 따른다.

2-3-6-3 대지내 자전거 보관소에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 근린생활시설용지에는 ‘자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령’에 따라 자전거보관소를 확보하여야 한다. 이때, 전면공지가 지정된 근린생활시설의 경우 1층 근린생활시설에 인접한 전면공지에 우선적으로 설치할 것을 권장한다.
- ② 자전거 보관소의 구조 및 설치기준은 ‘자전거이용 시설의 구조·시설기준에

관한 규칙' 의 규정을 준용한다.

2-3-7 기타사항에 관한 사항

2-3-7-1 Smart-city에 관한 사항은 '시행지침 [1-1-5-82]' 의 기준을 따른다.

2-4 공동주택용지

2-4-1 가구 및 획지에 관한 사항

2-4-1-1 공동주택용지의 획지는 가구단위로 하며, 모든 획지는 분할할 수 없다. 단, ‘주택법’ 제2조의 제13호, 제14호와 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제4조, 제5조 규정의 부대복리시설은 예외로 한다.

2-4-2 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항

2-4-2-1 공동주택용지의 건축물 용도는 연립주택, 아파트 및 부대복리시설에 한하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다. 공동주택용지의 용도표시는 RL(연립주택용지), RM(아파트용지)로 구분한다.

2-4-2-2 부대복리시설은 주민편의시설로서 ‘주택법’ 제2조와 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’의 부대복리시설과 주택건설사업계획 승인권자가 요구하는 주민공동시설을 포함하여야 한다. 이때, 부대복리시설 중 단지내 상가, 분산상가 등은 ‘학교보건법’ 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도는 제한된다.

<표 2-4-1> 공동주택용지 건축물 용도

구분		공동주택용지	
	도면표시	RL (연립주택용지)	RM (아파트용지)
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1에 의한 다음의 용도 - 공동주택 중 연립주택 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1에 의한 다음의 용도 - 공동주택 중 아파트 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도
	해당블록	<ul style="list-style-type: none"> B1~B2 	<ul style="list-style-type: none"> AA1~AA36, AB1~AB23

2-4-2-3 각 획지별 주택규모는 개발계획에 따라 지구단위계획에서 정한 범위를 따르고, <표 2-4-2>에서 정한 주택규모 이하로 하여야 한다. 단, 주택건설사업권자(또는 건축허가권자)가 인정하는 경우에는 부여된 세대수 범위 내에서 정해진 주택의 규모보다 작은 면적의 규모로 계획할 수 있다.

2-4-2-4 공동주택용지의 획지별 건폐율, 용적률, 높이는 규정한 내용을 초과할 수 없다. 단 아래의 경우에 한하여 기준용적률을 초과하여 건축할 수 있다.

- ① ‘시행지침1-2-4-2’에 따라 용적률 완화를 받는 경우
- ② 확정측량 시 대지면적 감소에 따라 기준용적률을 초과하는 경우

<표 2-4-2> 공동주택(아파트)의 주택규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 높이, 분양형태

획지번호	주택유형	획지면적(㎡)	세대수(호)	최고층수	건폐율(%)	기준용적률(%)	배치구간	비 고
AA1	소계	43,894.0	721	25	50% 이하	185% 이하	탐상형, 건축물 직각배치	
	60㎡-85㎡	28,566.0	503					
	85㎡ 초과	15,328.0	218					
AA2	소계	68,818.0	1,131	25	50% 이하	185% 이하		
	60㎡-85㎡	44,784.0	789					
	85㎡ 초과	24,034.0	342					
AA3	60㎡-85㎡	40,736.0	717	25 (일부 해발고도 105m 미만)	50% 이하	185% 이하	저층배치	
AA4	소계	57,122.0	938	25	50% 이하	185% 이하	탐상형, 중층배치	
	60㎡-85㎡	37,149.0	654					
	85㎡ 초과	19,973.0	284					
AA5	소계	32,871.0	1,001	25 (일부 해발고도 105m 미만)	50% 이하	175% 이하	탐상형, 중층배치	영구임대 국민임대
	60㎡ 이하	6,075.0	251					
	60㎡ 이하	26,796.0	750					
AA6	60㎡ 이하	40,514.0	822	15	50% 이하	175% 이하	건축물 직각배치	
AA7	60㎡ 이하	35,941	1,014	20	50% 이하	175% 이하	건축물 직각배치, 저층배치	통합임대
AA8	소계	18,169.0	404	25	50% 이하	195% 이하	탐상형배치	
	60㎡ 이하	10,899.0	269					
	60㎡-85㎡	7,270.0	135					
AA9	60㎡ 이하	47,962.0	1,971	25	50% 이하	185% 이하	탐상형배치	행복주택
AA10-1	소계	82,176.5	1,458	25	50% 이하	185% 이하	탐상형, 중층배치	
	60㎡ 이하	26,060.4	583					
	60㎡-85㎡	34,637.2	583					
	85㎡ 초과	21,478.9	292					
AA10-2	소계	38,625.0	1,188	25	50% 이하	175% 이하	탐상형, 중층배치	영구임대 국민임대
	60㎡ 이하	7,160.0	298					
	60㎡ 이하	31,465.0	890					
AA11	소계	76,618.0	1,259	25	50% 이하	185% 이하	건축물 직각배치, 중층배치	
	60㎡-85㎡	49,841.0	878					
	85㎡ 초과	26,777.0	381					
AA12-1	60㎡-85㎡	42,974.0	736	20	50% 이하	180% 이하	탐상형배치	
AA12-2	소계	88,622.0	1,417	20	50% 이하	180% 이하	탐상형배치	
	60㎡-85㎡	57,637.0	988					
	85㎡ 초과	30,985.0	429					
AA13-1	60㎡-85㎡	42,566.0	702	25	50% 이하	174% 이하	탐상형, 건축물 직각배치	
AA13-2	60㎡-85㎡	57,531.0	964	25	50% 이하	176% 이하	탐상형배치	
AA14	소계	55,091.5	905	25	50% 이하	185% 이하	탐상형배치	
	60㎡-85㎡	35,829.1	631					
	85㎡ 초과	19,262.4	274					
AA15	소계	86,478.6	1,498	25	50% 이하	195% 이하	탐상형, 건축물 직각배치	
	60㎡-85㎡	56,213.1	1,044					
	85㎡ 초과	30,265.5	454					
AA16	소계	88,427.5	1,535	25	50% 이하	195% 이하	탐상형, 건축물 직각배치	
	60㎡-85㎡	57,493.2	1,070					

획지번호	주택유형	획지면적(㎡)	세대수(호)	최고층수	건폐율(%)	기준용적률(%)	배치구간	비 고
AA17	85㎡ 초과	30,934.3	465	25	50% 이하	195% 이하	중층배치 탑상형, 건축물 직각배치, 저층배치, 중층배치	
	소계	90,892	1,574					
	60㎡-85㎡	59,084	1,097					
	85㎡ 초과	31,808	477					
AA18	소계	50,341	541	20	50% 이하	150% 이하	탑상형, 건축물 직각배치	
	85㎡ 초과	50,341	541					
AA19	소계	43,201.5	1,323	20	50% 이하	175% 이하	탑상형배치	영구임대 국민임대
	60㎡ 이하	7,990.9	332					
	60㎡ 이하	35,210.6	991					
AA20	소계	38,059.4	846	20 (일부 해발고도 89m 미만)	50% 이하	195% 이하	탑상형배치	
	60㎡ 이하	22,816.0	563					
	60㎡-85㎡	15,243.4	283					
AA21	60㎡-85㎡	76,054.9	1,224	20 (일부 해발고도 89m 미만)	50% 이하	169% 이하	건축물 직각배치	
AA22	소계	64,008.9	1,108	25	50% 이하	195% 이하	건축물 직각배치, 중층배치	
	60㎡-85㎡	41,595.0	772					
	85㎡ 초과	22,413.9	336					
AA23	소계	60,564.6	1,049	25	50% 이하	195% 이하	탑상형배치	
	60㎡-85㎡	39,363.5	731					
	85㎡ 초과	21,201.1	318					
AA24	소계	62,718.5	1,086	25	50% 이하	195% 이하	탑상형배치	
	60㎡-85㎡	40,776.9	757					
	85㎡ 초과	21,941.6	329					
AA25	소계	68,027	1,178	20	50% 이하	195% 이하	탑상형, 중층배치	
	60㎡-85㎡	44,220	821					
	85㎡ 초과	23,807	357					
AA26	60㎡ 이하	63,511	1,366	20	50% 이하	170% 이하	탑상형, 건축물 직각배치, 중층배치	임대
AA27	60㎡-85㎡	100,657	1,629	20	50% 이하	170% 이하	탑상형, 중층배치	임대
AA28	소계	54,945	951	20	50% 이하	195% 이하	탑상형배치	
	60㎡-85㎡	35,729	663					
	85㎡ 초과	19,216	288					
AA29	소계	45,342	785	20	50% 이하	195% 이하	건축물 직각배치	
	60㎡-85㎡	29,468	547					
	85㎡ 초과	15,874	238					
AA30	소계	20,876	464	20	50% 이하	195% 이하	탑상형, 건축물 직각배치, 저층배치, 중층배치	임대
	60㎡ 이하	12,525	309					
	60㎡-85㎡	8,351	155					
AA31	소계	34,482	766	20	50% 이하	195% 이하		임대
	60㎡ 이하	20,683	510					
	60㎡-85㎡	13,799	256					
AA32	소계	38,846	672	15	50% 이하	195% 이하	탑상형배치	
	60㎡-85㎡	25,230	468					
	85㎡ 초과	13,616	204					
AA33	소계	49,424	830	25	50% 이하	195% 이하	탑상형, 건축물 직각배치	
	60㎡-85㎡	24,703	459					
	85㎡ 초과	24,721	371					
AA34	60㎡ 이하	55,778.0	1,746	25	50% 이하	195% 이하	건축물 직각배치	국민임대
AA35-1	60㎡ 이하	30,257.0	855	30	50% 이하	175% 이하	건축물 직각배치, 중층배치	행복주택

획지번호	주택유형	획지면적(㎡)	세대수(호)	최고층수	건폐율(%)	기준용적률(%)	배치구간	비 고
AA35-2	소계	42,492.0	1,083					
	60㎡ 이하	27,243.0	593	30	50% 이하	175% 이하	건축물 직각배치, 저층배치, 중층배치	국민임대
	60㎡ 이하	15,249.0	490					영구임대
AA36	60㎡-85㎡	32,902	580	25	50% 이하	195% 이하		
AB1	소계	34,047.0	873					
	60㎡ 이하	20,412.0	581	25	50% 이하	225% 이하	탑상형배치	
	60㎡-85㎡	13,635.0	292					
AB2	소계	57,524.0	1,073	25				
	60㎡-85㎡	37,403.0	748	(일부 해발고도 105m 미만)	50% 이하	210% 이하	탑상형, 건축물 직각배치	
	85㎡ 초과	20,121.0	325					
AB3-1	소계	41,342.0	789	25				
	60㎡-85㎡	26,880.0	550	(해발고도 105m 미만)	50% 이하	215% 이하	건축물 직각배치	
	85㎡ 초과	14,462.0	239					
AB3-2	소계	65,934.0	1,229	25				
	60㎡-85㎡	42,828.0	856	(해발고도 105m 미만)	50% 이하	210% 이하	건축물 직각배치	
	85㎡ 초과	23,106.0	373					
AB4	소계	69,448.0	1,295	25				
	60㎡-85㎡	45,170.0	903	(일부 해발고도 105m 미만)	50% 이하	210% 이하		
	85㎡ 초과	24,278.0	392					
AB5	60㎡-85㎡	44,971.0	920	30	50% 이하	215% 이하		
AB6	60㎡-85㎡	45,732.0	936	30	50% 이하	215% 이하	탑상형배치	
AB7	60㎡-85㎡	41,439	887	25	50% 이하	225% 이하	건축물 직각배치	
AB8	소계	78,279	1,564					
	60㎡-85㎡	50,883	1,090	25	50% 이하	225% 이하	건축물 직각배치	
	85㎡ 초과	27,396	474					
AB9	소계	31,541.0	773					
	60㎡ 이하	18,934.0	515	30	50% 이하	215% 이하	탑상형배치	
	60㎡-85㎡	12,607.0	258					
AB10	소계	31,188.0	764					
	60㎡ 이하	18,722.0	509	30	50% 이하	215% 이하	탑상형배치	
	60㎡-85㎡	12,466.0	255					
AB11	소계	21,818.0	535					
	60㎡ 이하	13,122.0	357	30	50% 이하	215% 이하	탑상형배치	
	60㎡-85㎡	8,696.0	178					
AB12	소계	19,487.0	477					
	60㎡ 이하	11,663.0	317	30	50% 이하	215% 이하	탑상형배치	
	60㎡-85㎡	7,824.0	160					
AB13	소계	47,099.0	941					
	60㎡-85㎡	30,626.0	656	30	50% 이하	225% 이하	탑상형배치	
	85㎡ 초과	16,473.0	285					
AB14	60㎡-85㎡	74,574.0	1,455	30	50% 이하	205% 이하	건축물 직각배치	
AB15-1	60㎡-85㎡	65,087.0	1,301	30	50% 이하	210% 이하	건축물 직각배치	
AB15-2	60㎡-85㎡	59,667.0	1,193	30	50% 이하	210% 이하		
AB16	소계	85,540.0	1,557					
	60㎡-85㎡	55,596.0	1,085	30	50% 이하	205% 이하	건축물 직각배치	
	85㎡ 초과	29,944.0	472					
AB17	60㎡-85㎡	46,056.8	943	30	50% 이하	215% 이하	건축물 직각배치, 중층배치	

획지번호	주택유형	획지면적(㎡)	세대수(호)	최고층수	건폐율(%)	기준용적률(%)	배치구간	비 고
AB18	소계	90,681.2	1,813	30	50% 이하	225% 이하	건축물 직각배치	
	60㎡-85㎡	58,970.1	1,264					
	85㎡ 초과	31,711.1	549					
AB19	60㎡-85㎡	42,977	920	30	50% 이하	225% 이하		
AB20-1	소계	33,721	674	30	50% 이하	225% 이하	건축물 직각배치, 저층배치, 중층배치	
	60㎡-85㎡	21,934	470					
	85㎡ 초과	11,787	204					
AB20-2	소계	74,207	1,483	30	50% 이하	225% 이하	탑상형, 건축물 직각배치, 중층배치	
	60㎡-85㎡	48,207	1,033					
	85㎡ 초과	26,000	450					
AB21-1	소계	28,226	724	25	50% 이하	225% 이하	건축물 직각배치	
	60㎡ 이하	16,929	482					
	60㎡-85㎡	11,297	242					
AB21-2	소계	35,794	918	25	50% 이하	225% 이하	탑상형배치	
	60㎡ 이하	21,462	611					
	60㎡-85㎡	14,332	307					
AB22	소계	63,675	1,548	30	50% 이하	225% 이하	건축물 직각배치	
	60이하	27,339	774					
	60-85	36,336	774					
AB23	소계	61,410	1,492	30	50% 이하	225% 이하		
	60이하	26,366	746					
	60-85	35,044	746					
합 계		3,560,185.3	71,114	-	-	-		

주1) 용적률은 부대복리시설이 포함된 것임

주2) 유형별 획지면적은 주택건설계획에 따라 변동이 가능함

<표 2-4-3> 공동주택(연립주택)의 주택규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 높이, 분양형태

획지번호	주택유형	획지면적(㎡)	세대수(호)	최고층수	건폐율(%)	기준 용적률(%)	배치구간	비 고
B1	60㎡-85㎡	15,751.5	150	4	50% 이하	100% 이하	건축물 직각배치	
B2	소계	37,471	316	4	50% 이하	100% 이하		
	60㎡-85㎡	15,001	143					
	85㎡ 초과	22,470	173					
합 계		53,222.5	466	-	-	-		

주1) 용적률은 부대복리시설이 포함된 것임

2-4-2-5 지구단위계획 결정도에는 주택의 유형과 용적률, 층수 등에 대한 지침 내용을 <표 2-4-4>에서 정하는 바와 같이 표기한다.

<표 2-4-4> 지침내용 도면 표시 예시도

단지번호		AB24	
용도	최고층수	RM	30
주택유형	기준용적률	a(60㎡이하) b(60㎡초과~85㎡초과) c(85㎡초과)	210%

- 단지번호 : 공동주택용지의 가구번호
- 용도 : RM용도의 공동주택용지
- 최고층수 : 30층 이하
- 주택유형 : a(60㎡ 이하), b(60㎡~85㎡), c(85㎡ 초과)의 공동주택
- 기준용적률 : 210퍼센트 이하

2-4-3 건축물의 높이에 관한 사항

2-4-3-1 공동주택용지내 건축물의 층수가 획일적으로 조성되지 않도록 지구단위계획에서 최고층수를 지정하여 그 범위 내에서 자유로운 층수를 계획하도록 유도한다. 단, 건축물 1개동 내에서의 층수변화의 경우 입면의 지나친 고저차를 지양하기 위하여 3개층 범위 내에서 조화롭게 계획할 것을 권장한다.

2-4-3-2 인접 주거동간(주거동의 외벽간 최단거리가 10미터 미만인 경우)의 층수변화는 다음과 같이 규정한다.

- ① 인접 주거동 중 가장 낮은 층이 15층 이하일 경우에는 인접 주거동간에 2개층 이상 층수변화를 주어야 한다. 단, 가장 낮은 층이 10층 이하일 경우에는 예외로 한다.

2-4-3-3 학교주변 건축물은 「인천광역시교육청 학교 일조 및 분석방법에 관한 규칙」의 학교일조시간을 만족하도록 계획한다.

2-4-3-4 공동주택용지 중 AA3, AA5, AB2, AB3-1, AB3-2, AB4블록의 건축물 최고높이는 해발고도 105m 미만으로 건축한다.

2-4-3-5 ‘시행지침[1-1-5-17] 및 [2-4-3-4]와 관련하여 주택건설사업 승인 시 관계기관과 협의하여야 한다.

2-4-4 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

2-4-4-1 “저층(10층이하) 배치구간”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, 그 배치 기준은 ‘시행지침 [1-1-5-28]’의 규정을 따른다.

2-4-4-2 “중층(11층이상~15층이하) 배치구간”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, 그 배치기준은 ‘시행지침 [1-1-5-29]’의 규정을 따른다.

2-4-4-3 “탑상형 배치구간”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, 그 배치기준은 ‘시행지침 [1-1-5-30]’의 규정을 따른다.

2-4-4-4 “건축물 직각배치구간”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따르며, 그 배치기준은 다음과 같다.

- ① 직각배치구간에 관한 배치기준은 ‘시행지침 [1-1-5-32]’의 기준에 따른다.
- ② 단, 대지형상이나 건축물 배치사항으로 인해 불가피하게 직각을 준수하지 못하더라도 주택건설사업계획 승인권자가 타당하다고 인정하는 경우 상기기준을 준수한 것으로 본다.

2-4-4-5 “통경구간”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, 그 배치기준은 ‘시행지침 [1-1-5-33]’의 규정을 따른다.

2-4-4-6 “부대복리시설 배치구간”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, 그 배치기준은 ‘시행지침 [1-1-5-34]’의 규정을 따른다.

2-4-4-7 부대복리시설에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 공동주택단지의 특화요소로서 부대복리시설의 위치를 계획하여야하며, ‘주택건설기준 등에 관한 규정’의 제25조 내지 제55조의2에 명기되어 있는 사항을 준수하여 단지 내 커뮤니티 공간으로 조성한다.
- ② 부대시설 중 근린생활시설 등의 설치기준은 다음과 같다.
 - 1. 근린생활시설 등은 각 블록마다 1개소가 배치되는 것을 원칙으로 하고, 1개소에 집중하여 배치할 것을 권장한다. 단, 규모가 큰 블록으로서 이용상 불편이 초래될 우려가 있을 경우, 소규모 분산 상가를 별도로 설치할 수 있다. 이때, 보행자도로와의 연계를 고려한다.
 - 2. 주택단지에 설치하는 근린생활시설 등의 면적(전용으로 사용되는 면적을 말함)은 매세대당 6제곱미터의 비율로 산정한 면적을 초과하여서는 아니된다. 다만 그 비율로 산정한 근린생활시설 등의 면적이 500제곱미터 미만인 경우에는 500제곱미터까지 할 수 있다.
- ③ 복리시설 중 주민운동시설, 경로당 등은 공공보행통로나 보행자전용도로변과 같이 보행 접근성이 양호한 위치에 배치할 것을 권장한다.
- ④ 부대복리시설은 2개층 이하로 건축하되 주거동 하부에 복합하여 설치할 수 있다.

2-4-4-8 지구단위계획에서 지정한 “건축한계선”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따르며, 그 지정·적용기준은 다음과 같다.

- ① 대지의외곽 경계 중 공원, 도로변 등의 공공공간과 인접한 경우 ‘프라이버시 보호와 주행차량 소음저감을 위한 조치’에 필요한 공간을 확보하고자 6미터 이상의 건축한계선을 지정한다.
- ② 공동주택용지의 대지의외곽 경계 중 모퉁이 변에는 결절점으로서의 기능을 수행할 수 있도록 지구단위계획 결정도에 준하여 건축한계선을 지정한다.
- ③ 지구단위계획에서 지정한 건축한계선은 주거동에 한하며 그 위치와 폭은 결정도를 따른다. 단, 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우와 부대복리시설의 경우에는 인천광역시 건축조례 별표2(대지안의 공지 기준)를 따른다.

2-4-4-9 건축물의 배치를 위한 단차 발생시 1.5미터 이하의 단차는 구배 50퍼센트 이하의 자연 법면으로 조성하도록 하며, 1.5미터를 초과하는 단차는 자연법면과 옹벽설치가 가능하며, 옹벽 설치기준은 다음과 같다.

- ① 4.5미터 높이를 초과하는 옹벽은 설치를 불허한다. 단, 대지의 형상 및 주변여건 등으로 인해 4.5미터를 초과하는 옹벽 설치가 불가피하다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우는 예외로 한다.
- ② 3미터이상 높이의 옹벽 설치시 벽면디자인 또는 벽면녹화를 한다.
- ③ 옹벽 및 법면이 계단식으로 반복될 경우 연속하여 3단 이상의 조성은 불허한다.

2-4-4-10 옹벽과 마주보는 주거동 최저층 세대의 실내바닥높이가 옹벽 상단부 높이보다 높게 하여 옹벽에 의해 최저층 세대의 일조권 및 조망권이 침해되지 않도록 한다. 단, 옹벽과 주거동의 이격거리가 옹벽높이의 3배 이상이며 옹벽전면부에 식재 또는 벽면녹화 등의 경관향상을 위한 조치를 할 경우 단위세대로 사용할 수 있다.



[그림 2-4-1] 옹벽 인접 주거동 조성 예시도

2-4-5 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

2-4-5-1 양호한 일조 및 조망의 확보, 원활한 통행의 보장, 경관 차폐감의 저감 및 질서 있는 스카이라인의 조성 등을 달성하기 위하여 건축물 1개 층의 호수 및 길이(이하 ‘주거동의 길이’ 라 함)를 다음과 같이 제한한다. 단, 국민임대주택, 영구임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택은 예외로 한다.

- ① 10층 이하의 주거동은 8호 이하 또는 100미터 이하로 한다.
- ② 11층 이상 15층 이하의 주거동은 6호 이하 또는 60미터 이하로 한다.
- ③ 16층 이상의 주거동은 4호 이하 또는 60미터 이하로 한다.
- ④ ①항부터 ③항의 내용에도 불구하고 제3종일반주거지역에서의 공동주택의 경우 판상형 아파트 주거동의 길이는 60미터 이내로 계획하며, 탑상형 아파트는 주거환경을 고려하여 5호 조합 이내로 계획한다.



[그림 2-4-2] 주동 입면의 구성

2-4-5-2 주동의 입면은 다음의 기준을 따른다.

- ① 주동의 입면은 <표 2-4-5>와 같이 최상층부, 기준층부, 지상층부로 구분하며, 각 부분 간에는 재질 변화, 색채 변화, 외관의 디자인 변화 중 최소 2가지 이상을 함께 적용하여 입면변화를 이루어야 한다. 이때, 최상층부는 재질, 색채, 외관디자인 등이 지붕과 일체감 있게 디자인 한다.

<표 2-4-5> 입면의 구분과 입면변화의 기준

구분	최상층부	기준층부	지상층부
15층 이하	최상층에서부터 2개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하
16층 이상	최상층에서부터 3개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하

- ② 연립주택용지내 6호 이상의 공동주택을 건축하고자 하는 경우 4호 간격으로 분절된 입면형태를 권장한다.
- ③ 공동주택용지내 1개 주거동의 입면적은 3,500제곱미터 이하가 되도록 건축하되, 25층 이상 입면적은 20%범위내 완화 적용한다.

1. 주거동의 입면적에 대한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-36]’의 기준에 따라 산정한다.

2-4-5-3 지붕의 형태는 크게 경사지붕, 곡선지붕, 평지붕으로 구분할 수 있으며, 설치기준은 다음과 같다.

- ① 경사지붕으로 설치할 경우 경사도는 10분의 4 이상 10분의 7 이하로 한다.
- ② 10층 이하 아파트의 지붕(옥탑부 포함)은 경사지붕을 권장한다.
- ③ 11층 이상 아파트의 지붕은 평지붕의 옥상녹화를 권장한다.

2-4-5-4 향후 생활여건의 변화, 주민의 다양한 거주환경요구 등의 증가에 따라 기존주택의 개선이 불가피할 경우 이를 원활히 수용할 수 있는 건축구조 및 설비구조의 “융통형 구조”로 할 것을 권장하며, 그 구조기준은 다음과 같다.

- ① 기본구조체의 전면철거 없이 리노베이션이 가능한 구조
- ② 단위세대의 평면 변화가 용이한 구조
- ③ 인접세대와의 부분 또는 전체 통합이 가능한 구조
- ④ 설비구조의 교체가 용이한 구조

2-4-5-5 “필로티” 구성에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 주동에 의한 옥외공간의 단절, 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소가 필요한 곳에는 필로티 구조 설치를 권장한다.
- ② 필로티구조에 대한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-37]’의 규정을 따른다.

2-4-5-6 색채 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 건축물의 색채는 ‘시행지침 [3-6 도시색채]’의 기준을 따른다.
- ② 건축물의 옥외광고물(간판)은 ‘시행지침 [3-8 옥외광고물]’의 기준을 따른다.

2-4-5-7 공동주택용지 내 담장 및 계단에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 공동주택용지내 담장 조성시 담장의 높이는 1.2미터 이하로 하며, 생울타리, 자연재료 등 투시성이 높은 재료를 사용한다.
- ② 보행자전용도로변이나 공원 등의 공공옥외공간시설과 접한 부분에는 담장을 대신하여 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하도록 하며, 사회적 약자를 위한 경사로를 설치하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 방음벽 설치시, 가로미관을 고려하여 방음벽의 재료와 형태를 결정한다.

- ④ 계단을 설치하는 경우에는 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용한다.

2-4-5-8 발코니의 설치기준은 다음과 같다.

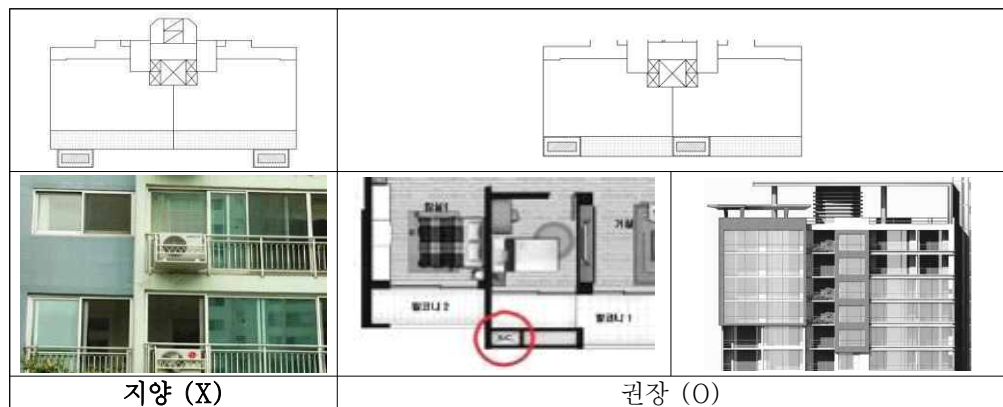
- ① 중저층 공동주택의 발코니는 개방형 발코니, 돌출형 발코니, 측면 발코니 등 다양한 유형을 활용하여 입면을 변화있게 계획하는 것을 권장한다.
- ② 마감 재료는 외벽과 차이를 두어 조성하도록 권장한다.



[그림 2-4-3] 발코니 조성 사례

2-4-5-9 기타 건축설비에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 저층 아파트(10층 이하)의 경우에는 옥탑 높이를 최대한 낮추고, 옥탑부의 입면을 주동의 입면과 차별화하여 디자인 한다.
- ② 물탱크 등의 부속시설 설치 시에는 외부로의 노출을 금지한다.
- ③ 공동주택에서 실외기를 설치하는 공간을 발코니에 만들어 차폐한다.



[그림 2-4-4] 공동주택 실외기 설치 예시도

2-4-5-10 단지 내 근린생활시설의 지붕 형태 및 옥탑에 대한 사항은 ‘시행지침 [2-8-4-4]’의 규정을 준수한다.

2-4-6 대지내 공지에 관한 사항

2-4-6-1 공동주택용지의 대지외곽 경계 중 복리시설이 위치한 구간에는 쾌적한 보행환경 조성을 위하여 3m 이상의 전면공지를 조성하여야 하며 “전면공지”의 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-39]’의 기준을 따른다.

2-4-6-2 공개공지에 관한 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-40]’의 규정에 따라 조성한다.

2-4-6-3 공공조경의 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-41]’의 규정에 따른다. 이때, 각각부에 지정된 공공조경은 완충녹지(또는 공공공지) 및 보도와 연계하여 휴게공간을 조성한다.

2-4-6-4 지구단위계획 결정도에서 공공보행통로로 지정된 위치에는 ‘시행지침 [1-1-5-42]’의 규정에 따라 조성할 것을 권장하며, 공공보행통로는 폭 6미터 이상으로 설치한다.

- ① 지구단위계획 결정도에 보행자전용도로 및 공원 등과의 연결을 위하여 공공보행통로로 지정되어 있는 구간은 ‘장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률’에서 정한 기준에 적합하게 설치한다.
- ② 보행생태축(녹도 및 실개천 등), 단지내 휴게소, 놀이터, 운동장 등과 인접하여 연계되도록 공공보행통로를 설치할 것을 권장한다.
- ③ 학교 등 기타 도시계획시설과 접한 부분에 설치하는 공공보행통로의 경우, 인접대지경계선으로부터 최소폭 1.5미터 이상의 녹지구간을 별도로 확보한 후 공공보행통로를 설치한다.
- ④ 공공보행통로 주변에 옥외주차장, 지하차램프 및 체육시설을 설치할 경우에는 1.5미터 이상을 이격하고, 조경 등을 활용하여 보행의 안전성을 확보한다.

2-4-7 교통처리에 관한 사항

2-4-7-1 대지내 차량 진·출입에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 차량의 진·출입구는 지구단위계획 결정도에서 정한 차량출입 권장구간 내의 범위에 설치할 것을 권장한다.
- ② 차량 출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량 진·출입구를 설치할 수 없다.

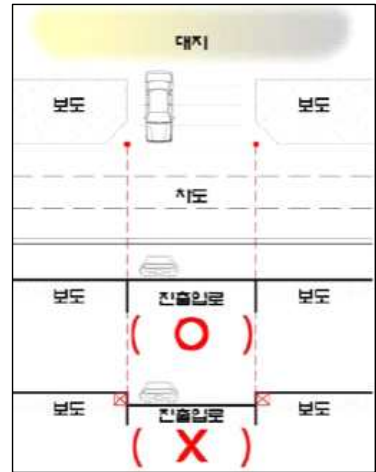
1. 대로급 이상의 도로 및 대로급 도로 교차로로부터 30미터 이내, 중로급 도로

교차로로부터 10미터

2. 버스저류장 및 정차대, 가감속차선 설치구간, 터널 입구 등 공공보행 및 통행 시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간
3. 하천, 보행로, 버스정차대, 공원 경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳

2-4-7-2 대지내 차량동선에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 보행로와 교차하는 지점은 ‘보행우선구조’ 로 조성한다.
- ② 간선도로와의 교차는 직각교차를 권장한다.
- ③ 단지내 부대복리시설 중 근린생활시설 등의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 불허한다.
- ④ 단지 출입구를 이용하는 세대수가 1,000세대 이상이 되고 출입구에 면하여 상가가 배치될 경우에는 단지내 도로의 기준 차선에 추가하여 1개의 차선을 상가에 면하여 설치한다.



[그림 2-4-5] 진·출입구 보행우선구조

2-4-7-3 부설주차장의 주차대수 산정 및 주차장 설치에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 주거용도의 주차대수는 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’, ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 ‘교통영향평가’에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다. 단, 「공공주택 특별법」 및 「공공주택 업무처리지침」에 의한 공공임대주택은 「공공주택 업무처리지침」 별표4의 주차장 설치 기준을 따른다.
- ② 주거용도 이외의 주차대수는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 따라 설치하여야 한다.
- ③ 주차장 설치에 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에서 규정된 설치기준 및 다음의 기준을 따른다.
 1. 공동주택용지의 단지내 지하 주차장은 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 따라 설치하여야 하며, 단지 내 안전한 주거환경 조성을 위해 지상주차장 설치 원칙적으로 금지한다. 단, 승인권자(또는 허가권자) 인정하는 경우는 예외로 한다.



[그림 2-4-6] 주차장의 환경친화형 조성기법 예시

2. 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치하고, 지하주차장은 썬큰 혹은 천창 등을 설치하여 자연채광이 가능하고 범죄예방에 도움이 될 수 있는 구조로 설계한다.

2-4-7-4 대지내 자전거 보관소에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 단지 내 자전거 보관소는 복지관, 관리소, 상가 건물, 주동, 어린이놀이터, 운동시설과 연계하여 설치하도록 하며, 주동의 경우 필로티 공간을 활용할 수 있다.

<표 2-4-6> 자전거 보관소의 1개소당 설치규모

구분	보관가능대수
주 동	주동세대당 0.3대
상 가	30대
복지관 및 관리소	15대
어린이놀이터 및 운동시설	10대

- ② 자전거 보관소의 구조 및 설치기준은 ‘자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’의 규정을 준용한다.
- ③ 자전거 보관소의 설치규모는 1개소 당 <표 2-4-6>에서 정한 기준 이상으로 설치한다.

2-4-8 기타사항에 관한 사항

2-4-8-1 배리어프리에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-81]’의 기준을 따른다.

2-4-8-2 Smart-city에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-82]’의 기준을 따른다.

2-4-8-3 단지내 보도에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-83]’의 기준을 따른다.

2-5 주상복합용지

2-5-1 가구 및 획지에 관한 사항

2-5-1-1 모든 획지는 본 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할하거나 합병할 수 없다. 단, 획지분할계획을 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 분할 할 수 있다.

2-5-2 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항

2-5-2-1 건축물 용도는 <표 2-5-1>에 따르며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

2-5-2-2 공동주택의 비율(당해 건축물의 연면적 합계에 대한 비율임)은 블록별로 80퍼센트 이상 90퍼센트 미만 또는 70퍼센트 이상 80퍼센트 미만 또는 40퍼센트 이상 50퍼센트 미만으로 한다.

- ① 유흥 및 위락기능은 불허용도로 한다.
- ② 건축물 용도표시는 AC로 한다.

<표 2-5-1> 주상복합용지의 건축물 용도

구분	주상복합용지
	AC1 (일반상업지역)
도면표시	
권장용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 판매시설 중 상점 - 문화및집회시설 중 공연장, 전시장 - 업무시설 - 숙박시설 중 관광숙박시설
건축물 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 중 아파트 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 안마원, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외) - 의료시설 (정신병원, 요양병원, 격리병원 제외) - 교육연구시설 중 학원, 연구소, 도서관 - 노유자시설 - 운동시설 - 업무시설 - 자동차관련시설 중 주차장 • 주택법 및 주택건설기준등에관한규정에 의한 부대복리시설
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외 용도
해당블록	<ul style="list-style-type: none"> • RC7

주1) 권장용도는 지상 건축연면적의 40% 이상을 확보하고 권장용도가 2이상인 경우 해당 권장용도 면적을 합산한 면적을 기준으로 산정

주2) 업무시설의 오피스텔은 지상 건축연면적의 30%를 초과할 수 없음

<표 2-5-1> 주상복합용지의 건축물 용도 (계속)

구분		주상복합용지
건축물 용도	도면표시	AC2 (준주거지역)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 중 아파트 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 안마원, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외) - 문화및집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 중 상점 - 의료시설 (정신병원, 요양병원, 격리병원 제외) - 교육연구시설 중 학원, 연구소, 도서관 - 노유자시설 - 운동시설 - 업무시설 주1) - 자동차관련시설 중 주차장 • 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설
	불허용도	• 허용용도 이외 용도
	해당블록	• RC1, RC3, RC4

주1) 업무시설 중 오피스텔은 전체 건축물 연면적의 20%에 한하여 설치가능

주2) 교육환경보호구역내에 위치한 주상복합용지의 경우 교육환경보호구역내 금지시설은 불허용도

2-5-2-3 주거와 주거의 용도가 수직적으로 복합된 주상복합 건축물의 경우에는 주거 환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 주거 외 다른 용도의 시설과 분리된 구조로 한다.

2-5-2-4 공동주택의 주택규모는 <표 2-5-2>에 규정된 규모 이하로 하며, 주택건설사업권자(또는 건축허가권자)가 인정하는 경우에는 부여된 세대수 범위 내에서 정해진 주택의 규모보다 작은 면적의 규모로 계획할 수 있다.

2-5-2-5 획지별 건축물의 건폐율, 용적률, 높이의 제한은 <표 2-5-2>를 초과하여 건축할 수 없다. 단, 아래의 경우에 한하여 기준용적률과 높이를 초과하여 건축할 수 있다.

- ① ‘시행지침1-2-4-1’에 따라 용적률 완화를 받는 경우
- ② 확정측량 시 대지면적 감소에 따라 기준용적률을 초과하는 경우

<표 2-5-2> 주상복합부분 주택규모, 세대수, 건폐율, 용적률, 높이

획지번호	주택유형	획지면적 (m ²)	세대수 (호)	최고층수	건폐율(%)	기준용적률(%)
RC1	소계	19,759.0	390	35	60	250% 이하 (공동주택 : 200% 미만)
	60m ² -85m ²	14,804.0	307			
	85m ² 초과	4,955.0	83			
RC3	소계	18,448.0	447	35	60	300% 이하 (공동주택 : 270% 미만)
	60m ² -85m ²	12,956.0	333			
	85m ² 초과	5,492.0	114			
RC4	소계	19,958.0	483	35	60	300% 이하 (공동주택 : 270% 미만)
	60m ² -85m ²	13,980.0	359			
	85m ² 초과	5,978.0	124			
RC7	소계	88,881	1,643	40	80	500% 이하 (공동주택 : 250% 미만)
	60m ² -85m ²	39,740	822			
	85m ² 초과	49,141	821			
합 계		147,046	2,963			

2-5-2-6 지구단위계획 결정도에는 주택의 유형과 용적률, 층수 등에 대한 지침 내용을 <표 2-5-3>에서 정하는 바와 같이 표기한다.

<표 2-5-3> 지침내용 도면 표시 예시도

단지번호		RC5	
용도	최고층수	AC1	35
건폐율	전체 용적률	70%	350%
주택유형	공동주택 용적률	a(60m ² 이하) b(60m ² 초과~85m ² 초과) c(85m ² 초과)	280%

- 단지번호 : 주상복합용지의 가구번호
- 용도 : AC1용도의 주상복합용지
- 최고층수 : 35층 이하
- 주택유형 : a(60m² 이하), b(60m²-85m²), c(85m² 초과)의 공동주택
- 건 폐 율 : 70퍼센트 이하
- 전 체 용 적 률 : 350퍼센트 이하
- 공 동 주 택 용 적 률 : 280퍼센트 미만

2-5-2-7 건축물의 용도 및 용적률에 관한 사항에서 RC7에 한해서는 획지 1,2를 통합하여 적용한다.

2-5-3 건축물의 높이에 관한 사항

2-5-3-1 전체적인 건축물의 높이는 상업업무용지와의 조화를 도모토록 한다.

2-5-3-2 ‘시행지침[1-1-5-17]’ 과 관련하여 주택건설사업 승인 시 관계기관과 협의하여야 한다.

2-5-4 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

2-5-4-1 주거이외 용도의 건축물은 가로활성화 유도를 위해 도로에 면하여 도로와 평행하게 배치하도록 권장한다. 단, 주거용도 건축물의 경우에는 그러하지 아니한다.

2-5-4-2 지구단위계획 결정도에서 지정한 건축한계선은 다음에서 정한 사항에 대하여 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

- ① 인근 대지의 일조, 프라이버시 등 주변지역의 거주환경에 영향이 없다고 판단되는 경우
- ② 가로의 활성화를 위하여 변경하는 것이 유효하다고 판단되는 경우
- ③ 기타 합리적인 사유가 있는 경우

2-5-5 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

2-5-5-1 주거동 1개층의 호수는 6호 이하로 하며, 주거동의 형태는 탑상형을 권장한다. 단 1개 주거동의 층수가 25층 이하인 경우 그 주거동의 입면적은 3,500제곱미터 이하로 한다.

2-5-5-2 주동의 지붕형태는 평지붕에 옥상녹화를 권장한다.

2-5-5-3 색채 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 건축물의 색채는 ‘시행지침 [3-6 도시색채]’ 의 기준을 따른다.
- ② 건축물의 옥외광고물(간판)은 ‘시행지침 [3-8 옥외광고물]’ 의 기준을 따른다.

2-5-5-4 건축물 1층 상업시설의 외벽면은 50퍼센트 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다.

2-5-5-5 주상복합용지의 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 단, 부득이하게 담장설치가 필요한 지역은 담장의 높이 1.2미터 이하의 생울타리, 자연재료 등 투시성이 높은 재료를 사용한 담장을 설치할 수 있다.

2-5-5-6 실외기의 설치기준은 ‘시행지침[2-3-4-7]’ 및 ‘시행지침[2-4-5-9]③항’을 준용한다. 이 때 ‘공동주택’은 ‘주상복합용지 건축물’로 한다.

2-5-6 대지내 공지에 관한 사항

2-5-6-1 전면공지의 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-39]’의 규정에 따라 조성한다.

2-5-6-2 공개공지에 관한 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-40]’의 규정에 따라 조성한다.

2-5-7 교통처리에 관한 사항

2-5-7-1 대지내 차량 진·출입에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 차량의 진·출입구는 지구단위계획 결정도에서 정한 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치한다. 단, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량 진·출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량 출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량 진·출입구를 설치할 수 없다.
 1. 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선 설치구간, 공원 경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳

2-5-7-2 대지내 차량동선에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 대지내 도로와 간선도로와의 교차는 직각 교차를 원칙으로 하며, 단지내 도로와 보행로가 교차하는 지점은 ‘보행자우선구조’로 조성한다.
- ② 대지내 상업기능과 주거기능을 위한 차량동선은 분리하여 계획한다.

2-5-7-3 부설주차장의 주차대수 산정 및 주차장 설치에 관한 사항

- ① 주거용도의 주차대수는 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’, ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 ‘교통영향평가’에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준이상을 설치한다. 주거용도 이외의 주차대수는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및

관리조례’에 따라 설치하여야 한다.

② 주차장 설치는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에서 규정된 설치기준 및 다음의 기준을 따른다.

1. 주상복합용지 중 주거용도의 세대수가 300세대 이상인 블록에 설치하는 지하 주차장은 법적주차대수의 80퍼센트 이상을 지하에 설치하여야 하며, 주거이의 용도의 법적주차대수의 90퍼센트 이상을 지하에 설치한다.
2. 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보 하기 위하여 자동진출입 통제장치를 설치한다.

2-5-7-4 대지내 자전거 보관소에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 주동의 자전거 보관소는 세대당 0.3대의 규모로 각 주동에서 사용이 편리한 위치에 설치한다.
- ② 상업시설 이용을 위한 자전거 보관소는 ‘자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령’에 따라 자전거보관소를 확보한다. 이때, 1층 전면공지가 지정된 상업시설의 경우 상업시설에 인접한 전면공지에 우선적으로 설치할 것을 권장한다.
- ③ 자전거 보관소의 구조 및 설치기준은 ‘자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’의 규정을 준용한다.

2-5-8 기타사항에 관한 사항

2-5-8-1 배리어프리에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-81]’의 기준을 따른다.

2-5-8-2 Smart-city에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-82]’의 기준을 따른다.

2-5-8-3 단지내 보도에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-83]’의 기준을 따른다.

2-6 상업용지

2-6-1 가구 및 획지계획에 관한 사항

2-6-1-1 모든 필지는 본 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.

2-6-1-2 2-6-1-1의 규정에도 불구하고 대지분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할할 수 있으며, 이 경우 지형 단차 및 건축물 배치 등의 사유로 인해 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 받아야 한다.

2-6-1-3 필지의 합병의 경우 연접한 2필지에 한하여 허용하며, 각 필지에 지정된 지침 및 지구단위계획결정도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다. 단, C1에 한해서는 연접한 3필지의 합병이 가능하고, C14 및 C17에 한해서는 연접한 3개의 필지를 조정하여 2개의 필지로 분할이 가능하다.

2-6-1-4 “공동건축가능선”이 지정된 경우에는 건축물을 하나로 건축할 수 있다.

2-6-2 건축물 용도 및 규모에 관한 사항

2-6-2-1 지구단위계획 결정도에는 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수에 대한 지침 내용을 <표 2-6-1>에서 정하는 바와 같이 표기하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률, 건축물의 최고층수가 지정된 것으로 한다.

<표 2-6-1> 지침내용 도면 표시 예시도

가구번호		C1	
용도	최고층수	S3	20
건폐율	용적률	70%	600%

- 가구번호 : 상업용지의 가구번호
- 용도 : S3 용도의 상업용지
- 최고층수 : 20층 이하
- 건 폐 율 : 70퍼센트 이하
- 용 적 률 : 600퍼센트 이하

2-6-2-2 권장용도가 지정된 경우 지상 건축연면적의 30퍼센트 이상 권장용도를 확보한다. 이때, 건축연면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정하며, 권장용도가 2 이상인 경우 해당 권장용도 면적을 합산한 면적을 기준으로 하여 산정한다. 단, C9에 한해서는 가구 ①, ②를 통합하여 권장용도 비율 적용이 가능하다.

2-6-2-3 광장 및 보행자전용도로와 인접한 상업용지는 ‘판매시설’ 및 ‘제1종·제2종근린생활시설’을 1층 전면권장용도로 지정한다. 1층 전면권장용도가 지정된 경우에는 1층 건축연면적의 50퍼센트 이상을 권장용도로 확보하여야 한다.

2-6-2-4 건축물의 용도에 관한 사항은 <표 2-6-2>와 같다.

<표 2-6-2> 상업용지 건축물 용도

구분		일반상업지역 C			근린상업지역 NC
		S2(역세권)	S3(간선도로)	S4(이면도로)	S5
주거 및 업무시설군	단독주택	×	×	×	×
	공동주택	×	×	×	×
	업무시설	○	●	○	○
문화 및 집회시설군	문화 및 집회시설	● 제한상영관 제외	○ 제한상영관 제외	○ 제한상영관 제외	○ 제한상영관 제외
	종교시설	○ 종교집회장 (단, 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함)	○ 종교집회장 (단, 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함)	○ 종교집회장 (단, 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함)	○ 종교집회장 (단, 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함)
	운동시설	○ 목외 철타미 설치된 골프연습장은 제외	○ 목외 철타미 설치된 골프연습장은 제외	○ 목외 철타미 설치된 골프연습장은 제외	○ 목외 철타미 설치된 골프연습장은 제외
	수련시설	×	×	×	○
	노유자시설	×	×	×	○
	관광휴게시설	○	○	×	×
	판매시설군	판매시설	●	●	○ 상점 및 이와유사한 용도에 한함
위락시설	○	○ (C15-②, C16-②, 불허)	○ (C13,C14,C17는 불허)	×	
숙박시설	○	×	○ (C13,C14,C17는 불허)	×	
교육연구 의료시설군	의료시설	○ (정신병원 및 격리병원제외)	○ (정신병원 및 격리병원제외)	○ (정신병원 및 격리병원제외)	○ (정신병원 및 격리병원제외)
교육연구시설	○	○	○	○	
산업시설군	공장	×	×	×	×
	창고시설	×	×	×	×
	위험물저장 및 처리시설	×	×	×	×
기타 시설군	1종 근린생활시설	○	○	●	●
	2종 근린생활시설	○	○	●	●
	운수시설	×	×	×	×
	자동차 관련 시설	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함
	교정 및 군사시설	×	×	×	×
	방송통신시설	○	○	○	○
	발전시설	×	×	×	×

주1) ●권장용도 / ○:국토의계획및이용에관한법률에 따라 건축할 수 있는 용도 / X:불허용도

주2) 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설과 위락시설의 경우에는 공원, 녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 100미터 이외의 지역에서 건축할 수 있으며, 거리의 산정은 관련 법령 및 기준에 따른다.

주3) 교육환경보호지구 내 위치한 상업용지의 경우 교육환경보호지구 내 금지시설은 불허

2-6-2-5 <표 2-6-3>의 건폐율, 용적률, 최고층수, 최저층수는 상업용지에 건축이 가능한 최대 규모로서 별도의 규정이 없는 한 이를 초과할 수 없다. 단, 도시계획조례 및 건축조례 등에 의거하여 용적률을 완화 받은 경우에는 예외로 한다.

<표 2-6-3> 상업용지 건폐율·용적률·높이

구 분	일반상업지역(C)						근린상업지역(NC)
	S2(역세권)	S3(간선도로)			S4(이면도로)		S5
건폐율 (%)	• 70%이하	• 70%이하			• 70% 이하		• 70% 이하
기준용적률 (%)	• 700%이하	• 600%이하			• 500% 이하		• 400% 이하
최고층수	-	• 12층 이하	• 15층 이하	• 20층 이하	• 8층 이하	• 10층 이하	• 7층 이하
해당블록	• C9	• C3, C5, C8, C12, C15, C16	• C19	• C1	• C6, C7, C10, C11, C13, C14, C17, C20, C22, C23, C24, C26	• C2, C4	• NC1, NC2

주1) S3~S5의 해당블록별 최고층수는 지구단위계획 결정도에 따름

2-6-2-6 ‘시행지침[1-1-5-17]과 관련하여 상업용지 중 C9는 건축허가 시 관계기관과 협의하여야 한다.

2-6-3 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

2-6-3-1 건축물 전면 방향은 주요 간선가로, 보행자전용도로, 광장, 공원 순으로 향하도록 한다.

2-6-3-2 대지외곽 경계 중 공원, 도로변 등의 공공공간과 인접할 경우 ‘가로활성화 및 가로디자인 특화 조치’ 를 위해 건축한계선, 건축지정선 및 벽면지정선을 지정하며, 그 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따른다.

2-6-3-3 지구단위계획 결정도에서 지정한 건축한계선, 건축지정선 및 벽면지정선은 다음에서 정한 사항에 대하여 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

- ① 인근 대지의 일조, 프라이버시 등 주변지역의 거주환경에 영향이 없다고 판단되는 경우
- ② 가로의 활성화를 위하여 변경하는 것이 유효하다고 판단되는 경우

③ 기타 합리적인 사유가 있는 경우

2-6-4 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

2-6-4-1 옥상 및 지붕에는 투시형 또는 철재 파라펫, 옥상조경을 활용하여 옥상시설물을 차폐하여야 하며, 안전시설도 함께 설치하여야 한다.

2-6-4-2 색채 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 건축물의 색채는 ‘시행지침 [3-6 도시색채]’의 기준을 따른다.
- ② 건축물의 옥외광고물(간판)은 ‘시행지침 [3-8 옥외광고물]’의 기준을 따른다.

2-6-4-3 옥외계단 등은 건축물과 조화를 이룰 수 있는 다양한 재료와 색채를 사용하여 건축물과 일체감 있게 계획한다.

2-6-4-4 건축물의 주전면의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 평균지반고 이상으로 20센티미터 이상 차이가 나지 않도록 하며, 장애인 등을 위한 경사로 등을 설치하는 경우에는 경사도 12분의 1 이하로 경사로를 설치할 것을 권장한다.

2-6-4-5 실외기의 설치기준은 ‘시행지침 [2-3-4-7]’의 기준을 따른다.

2-6-4-6 환기탑의 설치기준은 다음과 같다.

- ① 대규모 건물의 공조시설에 부속되는 환기탑은 보행통행로에 설치하지 않는다.
- ② 보행로 주변에 설치할 경우에는 주변의 식재 등으로 충분히 차폐될 수 있도록 하며 환기구가 노출될 경우에는 보행자보다 높이 설치한다.
- ③ 환기구의 환기방향이 보행통행로를 향하지 않도록 한다.
- ④ 건축물과 조화를 이룰 수 있는 색채 및 재료를 사용하여야 한다.



[그림 2-6-1] 환기구 설치 예시도

2-6-4-7 지붕 형태 및 옥탑에 대한 사항은 ‘시행지침 [2-8-4-4]’의 규정을 준수한다.

2-6-4-8 쓰레기 적치장 및 분리수거장의 설치 기준은 ‘시행지침[2-3-4-9]’의 기준을 따른다.

2-6-5 대지내 공지에 관한 사항

2-6-5-1 전면공지의 조성방법은 다음과 같다.

- ① 일반인의 접근이 용이하도록 전면공지 길이의 3분의 2이상 구간의 바닥은 보도 및 공원의 보행자통로의 포장높이와 같도록 조성하여야 한다.
- ② 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장, 에어컨실외기 등 장애물의 설치를 불허한다. 단, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치는 예외로 한다.
- ③ 이외의 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-39]’의 규정에 따라 조성한다.

2-6-5-2 공개공지에 관한 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-40]’의 규정에 따라 조성한다.

2-6-6 교통처리에 관한 사항

2-6-6-1 대지내 차량 진·출입에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 차량의 진·출입구는 지구단위계획 결정도에서 정한 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치하여야 한다. 단, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량출입불허구간의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.

2-6-6-2 대지내 차량동선에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 보행로와 교차하는 지점은 ‘보행자우선구조’로 조성한다.
- ② 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.
- ③ 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.

2-6-6-3 부설주차장의 주차대수 산정 및 주차장 설치에 관한 사항

- ① 주차대수는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 따라 설치하여야 한다.
- ② 주차장 설치는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에서 규정된 설치기준 및 다음의 기준을 따른다.

1. 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 진·출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.

2-6-6-4 대지내 자전거 보관소에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 상업시설 이용을 위한 자전거 보관소는 ‘자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령’에 따라 자전거보관소를 확보하여야 한다. 이때, 1층 전면공지가 지정된 상업시설의 경우 상업시설에 인접한 전면공지에 우선적으로 설치할 것을 권장한다.
- ② 자전거 보관소의 구조 및 설치기준은 ‘자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’의 규정을 준용한다.

2-6-7 기타사항에 관한 사항

2-6-7-1 배리어프리에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-81]’의 기준을 따른다.

2-6-7-2 Smart-city에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-82]’의 기준을 따른다.

2-6-7-3 단지내 보도에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-83]’의 기준을 따른다.

2-7 업무 및 교육시설용지

2-7-1 가구 및 획지에 관한 사항

2-7-1-1 모든 필지는 본 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할하거나 합병할 수 없다. 단 업무용지의 경우 해당용지에 조성되는 업무시설의 규모에 따라 차량진출입구간 허용 범위내에서 최대 3필지까지 분할할 수 있다.

2-7-2 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항

2-7-2-1 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항은 <표2-7-1>, <표2-7-2>를 따른다.

<표 2-7-1> 업무용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		업무용지	
도면표시		PU1	PU2
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 공공업무시설(주민자치센터, 119안전센터, 순찰지구대, 우체국, 수도사업소) - 일반업무시설(오피스텔 제외) - 노유자시설 - 교육연구시설 중 도서관 - 운동시설 - 제1종근린생활시설(가, 나, 다목에 한함) 사회복지사업법에 의한 사회복지시설 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 공공업무시설(법원, 검찰청, 지방행정타운(자치행정, 교육청, 보건소, 세무서 등), 소방서, 경찰서) - 일반업무시설(오피스텔 제외) - 노유자시설 - 교육연구시설 - 문화및집회시설 - 운동시설 - 방송통신시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도
건폐율(%)		• 50% 이하	• 60% 이하
기준용적률(%)		• 200% 이하	• 500% 이하
최고층수		• 5층 이하	• 10층 이하
해당블록		• 업무1~2, 업무5~6, 업무8~13, 업무15	• 업무3~4, 업무14, 업무16~17

주1) 운동시설 및 제1종근린생활시설(가, 나, 다목에 한함)을 계획하는 경우 두 용도의 건축물 연면적은 해당 건축물 연면적의 30% 미만으로 계획한다.

<표 2-7-1> 업무용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이(계속)

구분		업무용지	
건축물 용도	도면표시	PU3	PU4
	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 업무시설(오피스텔 제외) - 교육연구시설 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 업무시설 - 교육연구시설 - 공장(「산업집적법 시행령」 제34조에 따른 도시형 공장에 한함)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외), 문화 및 집회시설, 판매시설, 의료시설(정신병원, 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외), 교육연구시설, 노유자시설, 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외), 자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함), 방송통신시설 	
건폐율(%)	• 60% 이하	• 70% 이하	
기준용적률(%)	• 600% 이하	• 400% 이하	
최고층수	• 20층 이하	• 10층 이하	
해당블록	• 업무21~23, 업무25~26	• 업무19~20, 업무24	

주1) 권장용도는 건축연면적의 50% 이상을 확보하고 권장용도가 2 이상인 경우 해당 권장용도 면적을 합산한 면적을 기준으로 산정
 주2) 제2종 근린생활시설을 계획하는 경우 두 용도의 건축물 연면적은 해당 건축물 연면적의 30% 미만
 주3) 오피스텔의 비율은 건축물 연면적의 30%와 오피스텔 제외 업무시설로 조성되는 면적의 50%를 초과할 수 없음

<표 2-7-1> 업무용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이(계속)

구분		업무용지	
건축물 용도	도면표시	PU5	PU6
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 공공업무시설 - 일반업무시설 - 교육연구시설 - 문화및집회시설 - 운동시설 - 방송통신시설 - 제1종, 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 안마원, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외) 	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건폐율(%)	• 60% 이하	• 50% 이하	
기준용적률(%)	• 350% 이하	• 200% 이하	
최고층수	-	• 5층 이하	
해당블록	• 업무27	• 업무28~30	

주1) 일반업무시설 중 오피스텔은 지상층 연면적의 70% 이하로 계획한다.

<표 2-7-2> 교육시설용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		교육시설용지			
건축물 용도	도면 표시	E1	E2	E3	E4
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 교육연구시설 중 유치원 영유아보육법에 의한 어린이집, 「학원의설립·운영및과외교습에관한법률시행령」에 의한 미성년자를 주된 대상으로 하는 학원 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 교육연구시설 중 학교 (유치원의 경우 유아교육법에 따른 병설유치원에 한함) 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 교육연구시설 중 학교 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 교육연구시설 중 학교
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도
건폐율(%)		• 50% 이하	• 50% 이하	• 50% 이하	• 50% 이하
기준용적률(%)		• 200% 이하	• 200% 이하	• 200% 이하	• 200% 이하
최고층수		• 4층 이하	• 5층 이하	• 5층 이하	• 5층 이하
해당블록		• 유1~5, 유7~11	• 초1~12	• 중1~6	• 고1~4

주) 유치원 용지의 경우 택지개발촉진법 시행령 제7조 제4항 제2호에 규정된 용도를 복합하여 건축할 수 있으며, 이 경우 동 규정에 따라 건축연면적의 70퍼센트 이상을 유치원으로 건축하여야 함

<표 2-7-2> 교육시설용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이(계속)

구분		교육시설용지		
건축물 용도	도면 표시	E5	E6	E7
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 교육연구시설 (학교제외) 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 교육연구시설 중 특수학교 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 교육연구시설 중 전문대학
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도
건폐율(%)		• 20% 이하	• 50% 이하	• 20% 이하
기준용적률(%)		• 80% 이하	• 200% 이하	• 80% 이하
최고층수		• 4층 이하	• 5층 이하	• 5층 이하
해당블록		• 교육1~2	• 특1	• 대1

주) 교육연구시설(교육1~교육2)은 준치설로서 준치되는 동안에는 준치결정 당시 설치된 시설의 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이를 한시적으로 유지하며, 신축 및 개축시에는 지구단위계획에서 지정한 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 최고층수를 적용

2-7-2-2 지구단위계획 결정도에는 <표 2-7-3>과 같이 정해진 위치에 건폐율, 용적률, 건축물의 층수가 문자나 숫자로 표시되어야 하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률, 건축물의 최고층수가 지정된 것으로 한다.

<표 2-7-3> 지침내용 도면 표시 예시도

가구번호		업무4	
용도	최고층수	PU2	10
건폐율	용적률	60%	500%

- 가구번호 : 업무 및 교육시설용지의 가구번호
- 용도 : PU2 용도의 업무 및 교육시설용지
- 최고층수 : 10층 이하
- 건폐율 : 60퍼센트 이하
- 용적률 : 500퍼센트 이하

2-7-2-3 지구단위계획 결정도에 표기된 바에 따르며, 특별히 정하지 않은 사항은 기존의 관계 법규에 따른다.

2-7-3 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

2-7-3-1 교육시설의 경우 건축물은 가급적 남향 배치를 권장한다.

2-7-3-2 경사지에 위치한 건축물은 지형을 활용하여 배치할 것을 권장한다.

2-7-3-3 대지외곽 경계 중 공원, 도로변 등의 공공공간과 인접할 경우 ‘사용자의 안전과 주행차량 소음저감을 위한 조치’에 필요한 공간을 확보하고자 건축한계선을 지정하며, 그 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따른다.

2-7-3-4 교육시설용지 내 지정된 건축한계선은 소음저감을 위한 이격기능으로 경비실 및 담장은 건축한계선 적용을 제외한다.

2-7-4 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

2-7-4-1 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 단, 인접대지 또는 도로 등과 높이차로 인한 보행 안전성 문제 등 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 1.2미터 이하의 담장, 대문 등을 설치할 수 있다.

2-7-5 대지내 공지에 관한 사항

2-7-5-1 대형 업무시설은 야간활동지원 및 주요공간의 장소성 강화를 위해 독특한 소재, 형태, 광원을 지닌 밝은 조명 등을 설치한다.

2-7-5-2 전면공지의 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-39]’의 규정 및 다음에 따라 조성한다.

- ① 업무시설은 이용객의 동선을 고려하여 주요도로와 공원에 접한 대지경계선에서 3미터 이상 건축선을 후퇴하여 전면공지 조성을 권장한다.

- ② 교육시설은 등하교시간과 같이 특정시간대에 이용객 증가를 고려하여 건축물의 주출입구와 주요 도로에 접한 대지경계선에서 3미터 이상 건축선을 후퇴하여 전면공지 조성을 권장한다.

2-7-5-3 공개공지에 관한 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-40]’의 규정에 따라 조성한다.

2-7-5-4 공공조경의 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-41]’의 규정에 따라 조성하며, 지구단위계획 결정도에 따로 지정되어 있지 않더라도 생활가로에 면한 학교의 경우에는 쾌적한 보행환경 조성 및 가로미관 증진을 위하여 공공조경 설치를 권장한다.

2-7-6 교통처리에 관한 사항

2-7-6-1 대지내 차량 진·출입구에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 차량의 진·출입구는 지구단위계획 결정도에서 정한 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치한다. 단, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량 진·출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량출입불허구간의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ③ 면적 1,000제곱미터 이하의 대지에서는 차량출입허용구간 1개소마다 1개의 차량 진·출입구만을 허용하고, 건축물의 주출입구는 단차 없이 접근이 가능하도록 한다.

2-7-6-2 보행자 동선에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다.
- ② 보행자 출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하되, 보행자전용도로나 공원에 면한 학교의 경우에는 그와 연결되게 설치하도록 권장한다.
- ③ 대지내 보행자 통행로는 자동차도로와는 반드시 분리되어야 하고, 교차가 불가피한 경우 보행자 우선이 보장되는 구조로 설치한다.

2-7-6-3 부설주차장의 주차대수 산정 및 주차장 설치에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 주차대수는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 따라 설치하여야 한다.
- ② 주차장 설치에 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에서 규정된 설치기준과 다음의 기준을 따른다.

1. 대지내에 지하주차장을 설치할 경우 지하주차장 진·출입구는 전면도로 측 대지경계선에서 3미터 이상 이격하여 설치하여야 한다. 이때, 대지경계선에서 지하주차장 진·출입구의 시작점까지의 차도는 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.

2-7-6-4 대지내 자전거 보관소에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 업무시설 및 교육시설 이용을 위한 자전거 보관소는 ‘자전거이용활성화에 관한 법률시행령’에 따라 자전거보관소를 확보하여야 한다.
- ② 자전거 보관소의 구조 및 설치기준은 ‘자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’의 규정을 따른다.

2-7-7 기타사항에 관한 사항

2-7-7-1 배리어프리에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-81]’의 기준을 따른다.

2-7-7-2 Smart-city에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-82]’의 기준을 따른다.

2-7-7-3 단지내 보도에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-83]’의 기준을 따른다.

2-7-7-4 교육시설용지 중 ‘대1’은 「사적 제202호 장릉 주변 현상변경허용기준(문화재청 고시 제2010-65호)」구역에 해당하므로 문화재보호법 제13조제35조 및 동법 시행규칙 제2조의2에 의해 해당 건설공사의 시행이 지정문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위에 해당하는지를 검토하고, 현상변경 허가 등의 조치를 하여야 한다. 아울러 문화재보호법 등 문화재 관련 법령 및 문화재청에 고시된 기준의 제개정으로 인해 본 지침과 부합되지 않을 경우 제개정된 법령 또는 변경된 기준을 따른다.

2-8 기타시설용지

2-8-1 가구 및 획지에 관한 사항

2-8-1-1 모든 필지는 본 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할하거나 합병할 수 없다.

2-8-1-2 2-8-1-1의 규정에도 불구하고 물류유통시설용지 및 의료복합시설용지의 경우 대지 분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할할 수 있으며, 이 경우 지형 단차 및 건축물 배치 등의 사유로 인해 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 받아야 한다.

2-8-1-3 “공동건축가능선”이 지정된 경우에는 건축물을 하나로 건축할 수 있다.

2-8-2 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항

2-8-2-1 지구단위계획 결정도에는 <표2-8-1>과 같이 정해진 위치에 건폐율, 용적률, 건축물의 층수가 문자나 숫자로 표시되어야 하며, 시행지침서에 별도의 규정이 없는 한 최대용적률, 건축물의 최고층수가 지정된 것으로 한다.

<표 2-8-1> 지침내용 도면 표시 예시도

가구번호		복1	
용도	최고층수	W	5
건폐율	용적률	50%	250%

- 가구번호 : 기타시설용지의 가구번호
- 용도 : W 용도의 기타시설용지
- 최고층수 : 5층 이하
- 건 폐 율 : 50퍼센트 이하
- 용 적 률 : 250퍼센트 이하

2-8-2-2 지구단위계획 결정도에 표기된 바에 따르며, 특별히 정하지 않은 사항은 기존의 관계법규에 따른다.

2-8-3 건축물의 배치 및 건축선 등에 관한 사항

2-8-3-1 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따른다.

2-8-4 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

2-8-4-1 건축물의 외벽의 재료 및 색상은 주변 환경과 조화를 고려하여 선정한다.

2-8-4-2 도로 등 건축이 금지된 공지에 면한 대지경계부와 공공공지의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며, 필요시 녹지공간이나 수공간을 두어 담장의 역할을 대신하도록 한다.

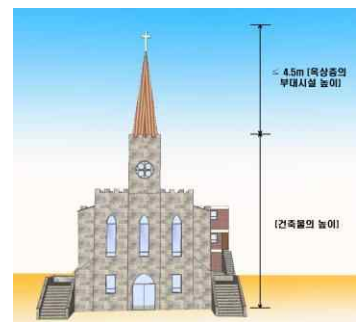
- ① 대지경계부에 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 1.2미터이하 높이의 화관목류 생울타리, 자연재료 등 투시성이 높은 재료를 사용하여 설치할 것을 권장한다.

2-8-4-3 색채 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 건축물의 색채는 ‘시행지침 [3-6 도시색채]’의 기준을 따른다.
- ② 건축물의 옥외광고물(간판)은 ‘시행지침 [3-8 옥외광고물]’의 기준을 따른다.

2-8-4-4 종교시설용지의 지붕 형태 및 옥탑 등에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 옥상층의 부대시설(옥탑, 철탑 등)의 높이는 4.5미터를 초과할 수 없다.
- ② 네온, 백열등류의 장식 등의 설치를 금지하며, 간접조명을 권장한다.



[그림 2-8-1] 종교시설의 높이 규제 예시도

2-8-4-5 실외기의 설치기준은 ‘시행지침[2-3-4-7]’의 기준을 따른다.

2-8-5 대지내 공지에 관한 사항

2-8-5-1 종교시설의 경우에는 특정일의 이용객 증가에 대비하여 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 건축물의 주출입구에 면한 대지경계선에서 3미터 이상 건축선을 후퇴하여 전면공지를 조성하도록 권장한다.

2-8-5-2 전면공지의 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-39]’의 규정에 따라 조성한다.

2-8-5-3 공개공지에 관한 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-40]’의 규정에 따라 조성한다.

2-8-5-4 공공조경의 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-41]’의 규정에 따라 조성한다.

2-8-6 교통처리에 관한 사항

2-8-6-1 차량 진 · 출입구 설치에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 차량의 진 · 출입구는 지구단위계획 결정도에서 정한 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치하여야 한다. 단, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량 진 · 출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 도로 건너편 단지의 차량의 진 · 출입구로부터 30미터 이상의 거리를 이격하여 설치하지 못하는 경우에는 십자형 교차로 한다.
- ③ 면적 1,000제곱미터 이하의 대지에서는 차량출입허용구간 1개소마다 1개의 차량 진 · 출입구만을 허용한다.

2-8-6-2 부설주차장의 주차대수 산정 및 주차장 설치에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 주차대수는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 따라 설치하여야 한다.
- ② 주차장 설치는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에서 규정된 설치기준과 다음의 기준을 따른다.
 1. 지상주차장은 투수성 포장 등 환경친화적으로 조성하고, 여성 및 장애인을 위한 주차장을 접근이 용이한 곳에 따로 설치할 것을 권장한다.

2. 대지내에 지하주차장을 설치할 경우 지하주차장 진·출입구는 전면도로 측 대지경계선에서 3미터 이상 이격하여 설치하여야 한다. 단, 전면도로에서 3미터 이상 이격하여 건축한계선을 설치하여야 한다. 이때, 대지경계선에서 지하주차장 진·출입구의 시작점까지의 차도는 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.
3. 지하주차장 설치시 주차장의 진·출입구에는 감시장치(CCTV), 차량출입차단기를 설치할 권장하고, 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.
4. 지하주차장 내에는 밝은 색채를 사용하며, 시야를 가리는 기둥, 벽을 배제하고, 이동경로, 진·출입구 등의 표지판을 설치한다.

가) 사회복지시설, 종교시설, 종합의료시설, 자동차관련시설 중 주차장, 도시지원시설, 물류유통시설의 대지내 자전거주차장에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 해당시설 이용을 위한 자전거 보관소는 ‘자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령’에 따라 자전거보관소를 확보하여야 한다.
- ② 자전거 주차장의 구조 및 설치기준은 ‘자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’ 제16조의 규정에 따른다.

2-8-7 기타시설별 시행지침에 관한 사항

2-8-7-1 사회복지시설에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 사회복지시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-2>를 따른다.

<표 2-8-2> 사회복지시설 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		사회복지시설	
건축물 용도	도면표시	W	
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1에 따른 다음의 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종 근린생활시설(해당 건축물 연면적의 30% 미만) - 노유자시설 - 문화및집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장 - 운동시설 - 교육연구시설 (단, 복1은 도서관에 한함) - 수련시설 중 생활권 수련시설 • 사회복지사업법에 의한 사회복지시설 	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건폐율(%)	• 60% 이하	• 60% 이하	
기준용적률(%)	• 300% 이하	• 200% 이하	
최고층수	• 10층 이하	• 4층 이하	
해당블록	• 복1	• 복2~4	

2-8-7-2 종교시설에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 종교시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-3>를 따른다.

<표 2-8-3> 종교시설용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		종교시설용지	
건축물 용도	도면표시	RF1	
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표 1에 따른 다음의 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 제2종 근린생활시설 중 종교집회장 - 종교시설(불안당 제외) - 노유자시설 - 교육연구시설 중 유치원 	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건폐율(%)	• 20% 이하	• 50% 이하	
기준용적률(%)	• 80% 이하	• 200% 이하	
최고층수	• 4층이하	• 4층이하, 해발고도 105m 이하(종1)	
해당블록	• 중12	• 중1~10, 중13~16, 중18~19	

주1) 종교시설용지 중 중12(블로동 성당)은 준치시설로서 준치되는 동안에는 준치결정 당시 설치된 시설의 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이를 한시적으로 유지하며, 신축 및 개축시에는 지구단위계획에서 지정한 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 최고층수를 적용한다.
 주2) 노유자시설 및 교육연구시설 중 유치원을 계획하는 경우 두 용도의 건축물 연면적은 해당 건축물 연면적의 30% 미만으로 계획한다.

2-8-7-3 의료복합시설에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 의료복합시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-4>를 따른다.
- ② 의료복합시설의 부대시설로서 장례식장을 설치할 경우 인접주거지역과 시각적으로 차폐된 지역에 우선적으로 설치하여야 하며, 시각적으로 차폐가 어려울

시 장례식장 주변 공공조경을 조성하여 주거지역과의 시각적 차폐역할을 대신 하도록 한다.

<표 2-8-4> 의료복합시설 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		의료복합시설
건축물 용도	도면표시	M
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표 1에 따른 다음의 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 의료시설 중 병원(정신병원 제외) - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활 시설 제외) - 교육연구시설 - 노유자시설 중 노인복지시설 - 판매시설 - 업무시설 • 첨단의료복합단지 육성에 의한 특별법 제2조 6호에 따른 의료연구개발기관 • 의료법 제49조의 부대사업을 위한 시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외 용도
	건폐율(%)	• 60% 이하
기준용적률(%)	• 500% 이하	
최고층수		-
해당블록		• 의복1

주1) 제1·2종 근린생활시설, 판매시설, 업무시설의 비율은 건축물 연면적의 40%를 초과할 수 없음
 주2) 의료시설 중 병원은 건축연면적의 30% 이상 확보하여야 함

2-8-7-4 유통 및 공급시설, 하수도, 방재시설에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 당해시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-5>를 따른다.
- ① 당해시설 중 도시계획시설로 결정된 시설은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 건축한다.

<표 2-8-5> 공급처리시설 및 하수도, 방재시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		공급처리시설용지						
건축물 용도	도면표시	Z1		Z2			Z3	
	허용용도	• 변전소			• 집단에너지공급시설	• 발전시설		• 배수지, 가압장
불허용도	• 허용용도 이외 용도			• 허용용도 이외 용도			• 허용용도 이외 용도	
건폐율(%)		• 20%이하	• 50%이하	• 20%이하	• 60%이하	• 50%이하	• 20%이하	• 40%이하
기준용적률(%)		• 80%이하	• 250%이하	• 80%이하	• 400%이하	• 100%이하	• 80%이하	• 80%이하
최고층수		• 4층이하	• 5층이하	• 4층 이하 • 4층 이하, 해발고도 105m 미만 (가1)	-	• 3층이하	• 4층이하	• 4층이하
해당블록		• 전2	• 전1,전3	• 가1~가7	• 열1	• 연1	• 수1	• 수2

<표 2-8-5> 공급처리시설 및 하수도, 방재시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이(계속)

구분		공급처리시설용지		
건축물 용도	도면표시	Z4	Z5	Z6
	허용용도	• 양수장		• 우수중계펌프장
불허용도	• 허용용도 이외 용도		• 허용용도 이외 용도	• 허용용도 이외 용도
건폐율(%)		• 50% 이하	• 20% 이하	• 20% 이하
기준용적률(%)		• 250% 이하	• 80% 이하	• 80% 이하
최고층수		• 5층 이하	• 4층 이하	• 4층 이하
해당블록		• 양1	• 오1	• 저1~4

2-8-7-5 위험물 저장 및 처리시설에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 위험물 저장 및 처리시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-6>를 따른다.
- ② 블록내 모든 시설은 복합적으로 건축할 수 있으며, 이때 부대시설의 바닥면적의 합계는 해당 건축물 연면적의 40퍼센트 이하로 한다.

<표 2-8-6> 위험물 저장 및 처리시설 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		위험물 저장 및 처리시설		
	도면표시	주유		충
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 1에 따른 다음의 시설 - 위험물저장및처리시설 중 주유소, 석유판매소 위험물안전관리법 시행규칙 별표13호에 의한 부대시설 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 1에 따른 다음의 시설 - 위험물저장및처리시설 중 주유소, 석유판매소 위험물안전관리법 시행규칙 별표13호에 의한 부대시설 제1종근린생활시설, 자동차관련 시설 중 전기차 충전소 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 1에 따른 다음의 시설 - 위험물저장및처리시설 중 액화석유가스충전소 액화석유가스의 안전관리 및 사업법 시행규칙 별표4호에 의한 부대시설
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	• 허용용도 이외 용도	• 허용용도 이외 용도
	건폐율(%)	• 50% 이하	• 50% 이하	• 20% 이하
	기준용적률(%)	• 100% 이하	• 100% 이하	• 80% 이하
	최고층수	• 4층 이하	• 4층 이하 • 4층 이하, 해발고도 105m 미만 (위4)	• 4층 이하
	해당블록	• 위5	• 위2, 위4	• 위1, 위6

2-8-7-6 자동차 관련시설에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 자동차 관련시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표2-8-7>을 따른다.
- ② 주차장의 결정·구조 및 설치에 관하여는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리 조례’가 정하는 규정에 의하여 설치하여야 한다.
 1. 주차전용건축물은 해당용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 ‘건축법시행령’ 별표1호의 제1·2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외), 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외), 업무시설(오피스텔 제외), 자동차관련시설(폐차장, 정비공장 제외)(이하 근린생활시설 등이라 함)과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70퍼센트 이상이어야 한다.
- ③ 근린생활시설 등을 배치할 경우 다음의 기준을 준수하여야 한다.
 1. 근린생활시설 등의 비율은 지상층 연면적에 대한 대지면적 비율(용적률)의 30퍼센트 미만이어야 한다.
 2. 근린생활시설 등을 설치할 경우 지상 1층부에는 바닥면적의 50퍼센트 이하로 하여야 한다.
 3. 주차장용지

- 주차장출입구는 가장 넓은 도로에 설치한다. 단, 진출입이 금지된 구간은 제외한다.
- 근린생활시설의 배치는 전면도로 외 도로나 부출입구변으로 배치하는 것을 권장한다. 단, 한면만 도로에 접하는 주차장은 예외로 할 수 있다.

- ④ 주차장은 원칙적으로 자주식으로 설치하되, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 불가피하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ⑤ 주차장용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-7>를 따른다.

<표 2-8-7> 자동차 관련시설 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		자동차 관련시설용지		
도면표시		P1	P2	P3
건축물 용도	허용용도	• 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용 건축물 및 부속용도 포함)	• 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용 건축물 및 부속용도 포함)	• 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용 건축물 및 부속용도 포함)
	불허용도	• 허용용도 외의 용도	• 허용용도 외의 용도 • 교육환경보호구역 내 불허용도	• 허용용도 외의 용도 • 교육환경보호구역 내 불허용도
건폐율(%)		• 80% 이하	• 80% 이하	• 80% 이하
기준용적률(%)		• 560% 이하	• 400% 이하	• 240% 이하
최고층수		• 7층 이하	• 5층 이하 (주14는 계획지반고에서 20m 이하)	• 3층 이하
해당블록		• 주8, 주10~13, 주24, 주26, 주28, 주30~31	• 주9, 주14, 주19, 주21, 주23, 주35, 주54, 주60	• 주2~3, 주5~7 주15~18, 주20, 주22, 주29, 주32~34, 주36~38, 주40~42, 주44~47, 주49, 주52~53, 주61~62

주) 주14의 지붕은 옥상녹화를 권장한다.

2-8-8 도시지원시설에 관한 사항

2-8-8-1 도시지원시설용지에 관한 사항은 다음과 같다.

① 도시지원시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 다음과 같다.

<표 2-8-8> 도시지원시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분	도시지원시설용지		
	도면표시	II	I2
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조에 따른 도시형 공장 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한시설 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항에 따른 벤처기업집적시설 「소프트웨어산업 진흥법」 제5조에 따른 소프트웨어진흥시설 「건축법」 시행령 별표1에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 중 기숙사 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장 - 교육연구시설 중 교육원 및 연구소 - 업무시설 - 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 판매시설 중 상점 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) - 방송통신시설 - 동물 및 식물관련시설 중 마~아항 원예시설 등 농업관련 시설로서 국토교통부령으로 정하는 시설 	<ul style="list-style-type: none"> 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조에 따른 도시형 공장 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한시설 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항에 따른 벤처기업집적시설 「소프트웨어산업 진흥법」 제5조에 따른 소프트웨어진흥시설 「건축법」 시행령 별표1에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 중 기숙사 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장 - 교육연구시설 중 교육원 및 연구소 - 업무시설 - 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 판매시설 중 상점 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) - 방송통신시설(데이터센터 제외) - 동물 및 식물관련시설 중 마~아항 원예시설 등 농업관련 시설로서 국토교통부령으로 정하는 시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 외의 용도 	
건폐율(%)	<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하 		
기준용적률(%)	<ul style="list-style-type: none"> 300% 이하 		
최고층수	<ul style="list-style-type: none"> 10층 이하 10층 이하, 해발고도 105m 미만(도시1), 일부 해발고도 105m 미만(도시2~3) 		
해당블록	<ul style="list-style-type: none"> 도시6, 도시14, 도시16 	<ul style="list-style-type: none"> 도시1, 도시2, 도시5, 도시7, 도시8, 도시10, 도시11, 도시12 	

주1) 지식산업센터 내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설의 종류 및 규모는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4에 따름

주2) 업무시설 중 오피스텔의 비율은 건축물 연면적의 30%와 업무시설로 조성되는 면적의 50%를 초과할 수 없음

주3) 판매시설 중 상점, 제1종, 제2종 근린생활시설의 비율은 건축물 연면적의 20%를 초과할 수 없음

<표 2-8-9> 도시지원시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		도시지원시설용지	
	도면표시	I3	I4
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조에 따른 도시형 공장 • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한시설 • 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항에 따른 벤처기업집적시설 • 「소프트웨어산업 진흥법」 제5조에 따른 소프트웨어진흥시설 • 「건축법」 시행령 별표1에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 중 기숙사 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장 - 교육연구시설 중 교육원 및 연구소 - 업무시설 - 의료시설(정신병원 및 격리병원 제외) - 노유자시설 - 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 판매시설 중 상점 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) - 방송통신시설(데이터센터 제외) - 동물 및 식물관련시설 중 마~아항 • 원예시설 등 농업관련 시설로서 국토교통부령으로 정하는 시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조에 따른 도시형 공장 • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한시설 • 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항에 따른 벤처기업집적시설 • 「소프트웨어산업 진흥법」 제5조에 따른 소프트웨어진흥시설 • 「건축법」 시행령 별표1에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 중 기숙사 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장 - 교육연구시설 중 교육원 및 연구소 - 업무시설 - 운동시설 - 판매시설 중 상점 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 고시원 제외) - 방송통신시설 - 동물 및 식물관련시설 중 마~아항 • 원예시설 등 농업관련 시설로서 국토교통부령으로 정하는 시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 외의 용도 	
건폐율(%)		• 60% 이하	
기준용적률(%)		• 300% 이하	
최고층수		<ul style="list-style-type: none"> • 10층 이하 • 10층 이하, 해발고도 105m 미만(도시1), 일부 해발고도 105m 미만(도시2~3) 	
해당블록		• 도시15	• 도시3, 도시13

주1) 지식산업센터 내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설의 종류 및 규모는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4에 따름

주2) 업무시설 중 오피스텔의 비율은 건축물 연면적의 30%와 업무시설로 조성되는 면적의 50%를 초과할 수 없음

주3) 판매시설 중 상점, 제1종, 제2종 근린생활시설의 비율은 건축물 연면적의 20%를 초과할 수 없음

2-8-9 물류유통시설에 관한 사항

2-8-9-1 물류유통시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-9>를 따른다.

2-8-9-2 ‘시행지침[1-1-5-17]’ 과 관련하여 건축허가 시 관계기관과 협의하여야 한다.

<표 2-8-9> 물류유통시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분	물류유통시설용지		
	도면표시	DC1	DC2
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「물류유통시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 물류단지시설 중 창고 • 「유통산업발전법」에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 대규모점포 - 전문상가단지 - 집배송시설 - 공동집배송센터 • 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 농수산물도매시장 - 농수산물종합유통센터 • 「건축법」 시행령 별표1에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 판매시설 - 운수시설 중 여객자동차터미널 - 창고시설 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) - 문화 및 집회시설 - 업무시설 - 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외, 물류1-2에 한함)(추가) - 노유자시설 중 어린이집(물류1-2에 한함)(추가) • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조에 따른 도시형 공장 • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한시설 • 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항에 따른 벤처기업집적시설 • 「소프트웨어산업 진흥법」 제5조에 따른 소프트웨어진흥시설 <p>주) 물류1-1(서측3필지) : 대규모점포, 판매시설의 비율은 건축물 연면적의 50% 이상 확보하여야 함</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 「물류유통시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 물류단지시설 중 창고 • 「유통산업발전법」에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 대규모점포 - 전문상가단지 - 집배송시설 - 공동집배송센터 • 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 농수산물도매시장 - 농수산물종합유통센터 • 「건축법」 시행령 별표1에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 판매시설(물류2에 한함) - 창고시설 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외)
	불허용도	• 허용용도 외의 용도	• 허용용도 외의 용도
건폐율(%)	• 60% 이하	• 60% 이하	
기준용적률(%)	• 300% 이하	• 300% 이하	
최고층수	• 일부 해발고도 105m 미만	• 해발고도 105m 미만(물류2에 한함)	
해당블록	• 물류1-1, 물류1-2	• 물류2~3	

2-8-10 통신시설에 관한 사항

2-8-10-1 통신시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-10>를 따른다.

<표 2-8-11> 통신시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		통신시설용지
건축물 용도	도면표시	CF1
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표 1에 따른 다음의 시설 - 제1종 근린생활시설 중 통신용 시설 - 방송통신시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 외의 용도
건폐율(%)		• 50% 이하
기준용적률(%)		• 80% 이하
최고층수		• 4층 이하
해당블록		• 통1

2-8-11 차고지에 관한 사항

2-8-11-1 차고지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-11>를 따른다.

<표 2-8-12> 차고지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		차고지
건축물 용도	도면표시	B1
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표 1에 따른 다음의 시설 - 자동차관련시설 중 차고 • 여객자동차 운수사업법 시행규칙 제72조의 규정에 의한 공영터미널 • 화물자동차 운수사업법 제2조제9호에 따른 공영차고지
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 외의 용도
건폐율(%)		• 60% 이하
기준용적률(%)		• 300% 이하
최고층수		• 5층 이하
해당블록		• 차1

2-8-12 문화재용지에 관한 사항

2-8-12-1 문화재용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-12>를 따른다.

<표 2-8-13> 문화재용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		문화재용지
건축물 용도	도면표시	CH1
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 문화재 보존·관리를 위한 시설(문화재 현상변경 허가를 득한 시설에 한함)
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 외의 용도
건폐율(%)		• 20% 이하
기준용적률(%)		• 50% 이하
최고층수		• 1층 이하
해당블록		• 문1

2-8-13 문화복합용지에 관한 사항

2-8-13-1 문화복합용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-13>를 따른다.

<표 2-8-14> 문화복합용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분	문화복합용지		
	도면표시	CU1	CU2
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 문화 및 집회시설 중 집회장(바닥면적의 합계가 2천㎡ 미만), 전시장, 동·식물원 제1종 근린생활시설 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외) 판매시설(바닥면적의 합계가 2천㎡ 미만) 중 소매시장, 상점(일반게임제공업 제외) <p>주) 문화 및 집회시설은 건축물 연면적의 30% 이상 확보해야 함</p>	<ul style="list-style-type: none"> 문화 및 집회시설 중 집회장(바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만), 전시장, 동·식물원 제1종 근린생활시설 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외) 판매시설(바닥면적의 합계가 2천㎡ 미만) 중 소매시장, 상점(일반게임제공업 제외) 노유자시설 교육연구시설 중 학원, 도서관 운동시설(옥외에 설치하는 골프연습장 제외) <p>주) 문화 및 집회시설, 제2종 근린생활시설 중 가목(공연장) 및 파목(운동시설), 노유자시설, 운동시설은 건축물 연면적의 30% 이상 확보해야 함</p>
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 외의 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 외의 용도
건폐율(%)	<ul style="list-style-type: none"> 50% 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하 	
기준용적률(%)	<ul style="list-style-type: none"> 200% 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 200% 이하 	
최고층수	<ul style="list-style-type: none"> 4층 이하(계획지반고에서 20m 미만) ※옥상층 부대시설 높이 포함 	<ul style="list-style-type: none"> 4층 이하 	
해당블록	<ul style="list-style-type: none"> 문복1 	<ul style="list-style-type: none"> 문복2 	