

동암역 남광장 일원 지구단위계획구역(지구단위계획구역)

가. 변경연혁

고시일	고시번호	주요변경사항	비고
08. 12. 8.	인천광역시고시 제2008-292호	○ 인천 도시관리계획 결정 고시	
11. 12. 30.	부평구고시 제2011-75호	○ 건축물의 용도(불허용도) 변경	
14. 7. 14.	인천광역시고시 제2014-158호	○ 가구 및 획지의 규모에 관한 부분 변경 ○ 건축물의 불허용도, 높이, 형태 부분변경 ○ 경미한 사항에 관한 계획 신설	
15. 4. 20.	인천광역시고시 제2015-84호	○ 옥외광고물 계획 오기 정정 (인천광역시 고시 제2008-292호) ○ 제목오기 및 보조설명 누락 정정	
15. 7. 29.	남동구고시 제2016-81호	○ 14가구 공동개발 지정 → 권장	
17. 12. 29.	남동구고시 제2017-156호	○ 간석동 234-4번지 일원 쌈지형 공지 위치 변경 (도면 참조)	
18. 2. 12.	인천광역시고시 제2018-28호	○ 건축물 높이 변경 ○ 가로구역별 최고높이 산정식 적용기준 추가	
18. 12. 31.	인천광역시고시 제2018-348호	○ 일반미관지구 폐지 ○ 가구 및 획지조서 토지대장 면적에 맞게 정정 - 십정동 465-2(344.0㎡→347.0㎡), - 십정동 545-8(8.8㎡→9.0㎡) ○ 대지분할 가능선 삭제 - 십정동 465-2, 545-6, 545-7번지 - 대지분할 가능선에 맞게 필지 분할되어 삭제 ○ 건축물의 용도 및 높이에 관한 계획 변경 - 미관지구 관련 규제사항 삭제 ○ 건축물의 배치·형태 등에 관한 계획 정비 - 미관지구 관련 사항 제외	

도시관리계획[동암역남광장 제1종지구단위계획구역 및 계획] 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 부분

가. 지구단위계획구역 결정조서

도면 표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)	비고
-	동암역 남광장 일원 제1종지구단위계획구역	인천광역시 부평구 십정2동 520-26번지 일원	48,784	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 부분

가. 용도지역 결정조서

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
준주거지역	48,784	100.0	

나. 도시기반시설의 배치와 규모

1) 도로

가) 도로 총괄표

류별	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	3,474 (1,042)	33,127 (11,991)	3	1,240 (441)	19,400 (8,270)	3	257 (153)	2,056 (1,224)	14	1,977 (448)	11,671 (2,497)
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	700 (386)	14,000 (7,720)	1	700 (386)	14,000 (7,720)	-	-	-	-	-	-
소로	19	2,774 (656)	19,127 (4,271)	2	540 (55)	5,400 (550)	3	257 (153)	2,056 (1,224)	14	1,977 (448)	11,671 (2,497)

※ ()는 지구단위구역내 사항임

나) 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	59	20	국지 도로	700 (386)	대로1-1	대로1-14	일반 도로	동암역 동측광장	인고 제1153 (1987.5.1)	
기정	소로	1	3	10	국지 도로	280 (27)	중로1-59	소로2-10	일반 도로			
기정	소로	1	4	10	국지 도로	260 (28)	중로1-59	간석경계	일반 도로			
기정	소로	2	17	8	국지 도로	130 (26)	중로1-59	소로3-12	일반 도로			
기정	소로	2	51	8	국지 도로	67 (67)	소로2-53	대로1-14	일반 도로			
기정	소로	2	54	8	국지 도로	60 (60)	소로2-53	대로1-14	일반 도로			
기정	소로	3	4	6	국지 도로	280 (29)	중로1-59	소로2-10	일반 도로			
기정	소로	3	5	6	국지 도로	206 (36)	중로1-59	소로3-4	일반 도로			
기정	소로	3	6	6	국지 도로	110 (32)	중로1-59	소로3-5	일반 도로			
기정	소로	3	9	6	국지 도로	156 (25)	중로1-59	소로3-8	일반 도로			
기정	소로	3	10	6	국지 도로	142 (28)	중로1-59	소로3-9	일반 도로			
기정	소로	3	11	6	국지 도로	270 (25)	중로1-59	소로2-18	일반 도로			
기정	소로	3	13	6	국지 도로	268 (27)	중로1-59	소로2-18	일반 도로			
기정	소로	3	14	6	국지 도로	128 (31)	중로1-59	소로3-12	일반 도로			
기정	소로	3	15	6	국지 도로	128 (31)	중로1-59	소로3-12	일반 도로			
기정	소로	3	16	6	국지 도로	128 (26)	중로1-59	소로3-12	일반 도로			
기정	소로	3	114	4	국지 도로	60 (60)	소로2-18	대로1-14	일반 도로			
기정	소로	3	1	6	국지 도로	56 (56)	소로2-18	대로1-14	특수 도로			보행자 전용 도로
기정	소로	3	17	6	국지 도로	15	중로1-59	소로3-11	일반 도로			
기정	소로	3	18	3~4	국지 도로	30	중로1-59	부평구십정2 동 514-17번지	일반 도로			

※ ()는 지구단위구역내 사항임

2) 주차장

가) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	주차장	인천광역시 부평구 간석4동 233-2번지 일원	947	인고08-292 (2008.12.8)	

3) 공공공지

가) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	공공 공지	인천광역시 부평구 십정2동 526-2번지 일원	159	인고08-292 (2008.12.8)	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 부분

가. 획지 및 건축물 등에 관한 부분

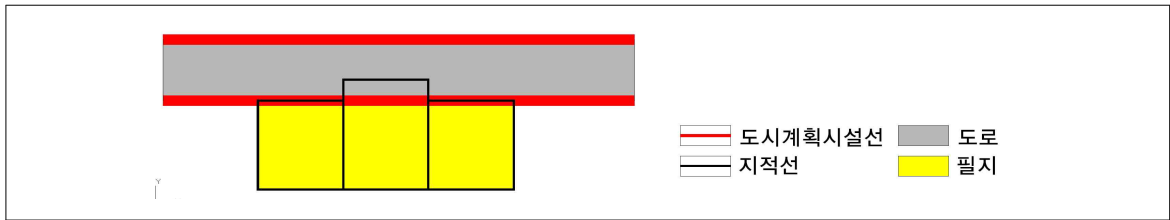
(1) 일반사항

■ 용어정의

- 해당법규 및 관련지침의 제정·개정 또는 변경에 따라 그 내용과 지구단위계획의 내용이 서로 다를 경우에는 해당법규 및 관련지침을 우선하여 적용하며 그 범위 안에서 지구단위계획의 내용을 따르도록 한다.
- 지구단위계획의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.
- “가구(블록)”란 가로(街路)에 의하여 둘러싸인 구획으로 한 개 혹은 그 이상의 획지 및 필지에 의하여 구성되는 것을 말함.
- “대지”란 「측량·수로 조사 및 지적에 관한 법률」에 의해 개별 필지로 구획된 토지를 말하며, 일반적으로 「측량·수로 조사 및 지적에 관한 법률」에 의한 필지 중 건축행위가 가능한 필지를 말함, 다만 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부분을 하나의 대지로 가능
- “필지”란 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 시행령」 제5조 정하는 바에 따라 구획되는 토지의 등록단위를 말한다. 예외적으로 분할가

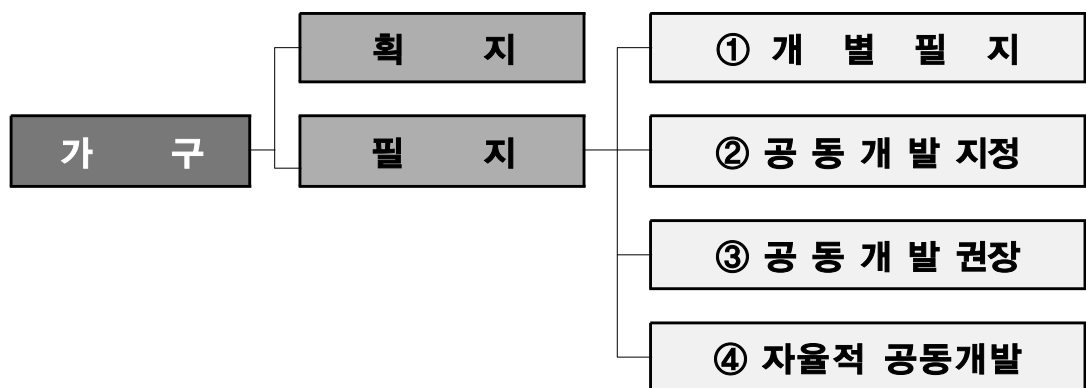
능선과 도시계획시설선으로 분할되는 경우에는 분할된 면적을 필지면적에 표기할 수 있다.

【 예시도 】



- “획지”란 하나 또는 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 획지선으로 구획한 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
- “공동개발(지정)”이란 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 지정한 것으로 반드시 공동개발을 하여야 하는 경우를 말한다.
- “공동개발(권장)”이란 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.
- “자율적 공동개발”이란 지구단위계획에서 정한 최대·최소 개발규모 안에서 토지소유자가 둘 이상의 필지를 자율적으로 공동개발을 하는 경우를 말한다.

【 획지와 필지 개념 】



- “최대개발규모”란 지구단위계획 내 합필 및 공동건축이 가능한 대지면적의 최대한도를 말한다.
- “최소개발규모”란 지구단위계획 내 합필 및 공동건축이 가능한 대지면적의 최소한도를 말한다.
- “전면도로”란 대지가 면한 도로중 가장 넓은 도로를 말한다.
- “전면공지”란 건축한계선 등의 지정으로 생겨난 공지로서 전면도로 경계선과 건축한계선 사이의 대지내 공지를 말한다.
- “쌈지형 공지”란 대지내 공지를 일반 대중에게 상시 개방하고 연접 대

지내 공지와 공동으로 조성하거나 보행결절점 주변에 조성하는 것으로 일반인의 휴식과 위락을 위한 벤치, 조명 등의 시설들과 계절의 변화가 나타날 수 있는 교목, 관목, 초화류 등의 혼합식재가 설치된 것을 말한다.

- “공공보행통로”란 대지안에 일반인이 보행통로로 24시간 이용할 수 있도록 조성한 통로를 말한다.
- “캐노피”란 도로변 양측건물의 2~3층 부분에 지붕을 연결하여 도로의 상부를 덮는 것으로 벽이나 개구부를 설치하지 않는 구조를 말한다.
- “투시형 셔터 및 벽면”이란 전체의 2분의 1이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터 및 내부가 투시되는 재료를 50%이상으로 설치한 벽을 말한다.
- “입체공공보행통로”란 시설이용집적이 대규모인 건축물에 대하여 보행동선의 원활화 및 입체화를 도모할 필요성이 있는 경우 건축물과 건축물 사이를 실내로 연결하는 공공보행 통로를 말한다.
- “옥상녹화”란 옥상부 조경을 말한다.
- “차량출입불허구간”이란 도로에서 대지 안으로의 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
- “주차출입구”란 대지 안으로 차량이 출입할 수 있도록 지정된 일정한 위치를 말한다.

■ 개발규모

① 획지계획

- 현재 획지계획과 공동개발 지정/권장이 중복 결정되어 획지계획을 필지조서로 관리
- 공동개발의 실현성과 현실 여건 등 고려하여 공동개발 지정/권장, 자율적 공동개발 등의 기법으로 계획·관리함.
- 공동개발 지정 및 권장계획이 적용된 필지에 한하여 필지분할을 제한함.

② 필지규모 및 공동개발 권장 조정

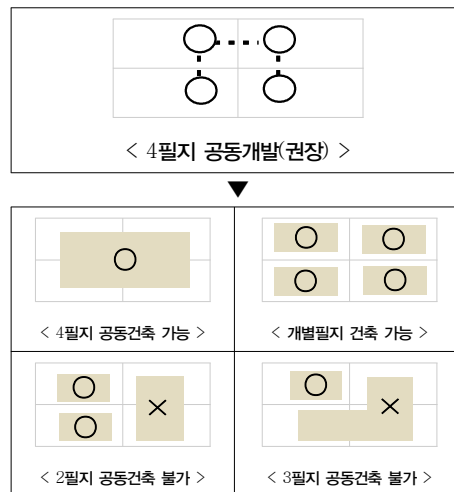
- 적정개발규모 이하로 필지분할시 전체 평균필지규모 이하 분할금지
- 현재 개발현황 및 입지규모 등 여건 분석을 통하여 근린생활시설의 적정개발규모를 300 ~ 600㎡으로 변경하고 이를 기준으로 자율적 공동개발 권장을 조정함.

구분	전체 평균 필지규모 (현황)	근생시설 평균 필지규모 (현황)	최대 개발규모	적정 개발규모
변경	225㎡	298㎡	2,000㎡	300~600㎡

■ 공동개발(권장) 운영기준

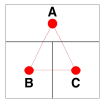
- 공동개발(권장)로 계획된 필지 전체를 대상으로 건축하는 것을 원칙으로 함.
- 개별필지 건축 가능함.(단, 인센티브 적용 배제)
- 공동개발(권장)로 계획된 필지 중 일부필지에 대한 공동건축 시는 지구 단위계획 변경을 선행 하여야 함.

【 공동개발(권장) 예시안 】



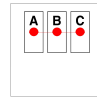
■ 자율적 공동개발 운영기준

- 지구단위계획에서 획지계획 및 공동개발(지정/권장)의 계획이 없는 필지에 한하여 최대개발규모를 초과하지 않는 범위 내에서 토지소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발이 가능
- 형태는 자율적 공동개발 예시안을 참조하여 준수토록 하고, 다음에 해당하는 경우에는 불허(단, 구 도시계획위원회에서 인정하는 경우 제외)
 - 부정형(요철형, 과소형 등)필지 발생시 / 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3이상이 되는 경우
 - 차량진·출입 불가능 필지가 발생하는 경우
 - 부득이하게 최대개발규모를 초과할 경우에는 도시관리계획 변경 절차 이행
- 자율적 공동개발 예시



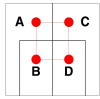
[적용기준1]

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



[적용기준2]

- ① A+B 또는 B+C공동개발
- ② A+B+C공동개발(선행조건 : ①만족)



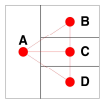
[적용기준3]

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



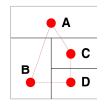
[적용기준4]

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



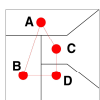
[적용기준5]

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



[적용기준6]

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



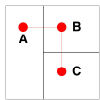
[적용기준7]

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



[적용기준8]

- ① A+B공동개발
- ② C+D공동개발
- ③ (A+B)+E 공동개발(선행조건 : ①만족)
- ④ (C+D)+E 공동개발(선행조건 : ②만족)
- ⑤ (A+B)+(C+D)+E 공동개발
(선행조건 : ①②만족)



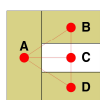
[적용기준9]

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

주) 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하도록 함

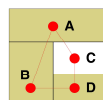
○ 자율적 공동개발 불허 예시

- 자율적 공동개발로 인해 요철형 대지 발생, 맹지 및 세장비과다(1:3이상) 대지발생시 자율적 공동개발 불허



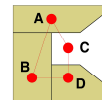
[적용기준5]

A+ B+ D 공동개발



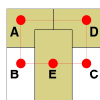
[적용기준6]

A+ B+ D 공동개발



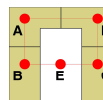
[적용기준7]

A+ B+ D 공동개발



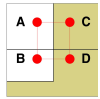
[적용기준8]

A+ D+ E 공동개발



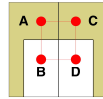
[적용기준8]

A+ B+ C+ D 공동개발



[적용기준4]

C+ D 공동개발



[적용기준3]

A+ C 공동개발

(2) 가구 및 획지의 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	필 지		비 고		
			위치	면적 (㎡)			
8	8	4,922.8	십정동	475-6	261.0	공동개발 (지정)	
			십정동	475-15	16.8 (340.0)		
			십정동	467-4	130.0	공동개발 (지정)	
			십정동	467-5	137.0		
			십정동	467-18	135.0		
			십정동	467-19	131.0		
			십정동	467-3	82.0 (531.0)	공동개발 (지정)	
			십정동	467-6	137.0		
			십정동	467-7	135.0		
			십정동	467-16	135.0		
			십정동	467-17	135.0		
			십정동	467-8	135.0	공동개발 (지정)	
			십정동	467-9	135.0		
			십정동	467-10	141.0		
			십정동	467-13	143.0		
			십정동	467-14	137.0		
			십정동	467-15	141.0		
			십정동	467-11	609.0	공동개발 (지정)	
			십정동	463-7	119.0		
			십정동	463-8	119.0		
			십정동	463-9	113.0		
			십정동	463-10	116.0	공동개발 (지정)	
			십정동	463-11	48.0		
			십정동	464-3	358.0	공동개발 (지정)	
			십정동	465-2	347.0		
			십정동	545-8	9.0	공동개발 (권장)	
			십정동	524-4	167.0		
			십정동	545-7	28.0	공동개발 (지정)	공동개발 (권장)
십정동	545-9	1.0					
십정동	524-5	150.0	-				
십정동	524-6	472.0	-				
-	13	630.8	십정동	483-1	493.6	공동개발 (권장)	
			십정동	483-2	137.2		
			-	-	-		

※ ()는 전체 면적임

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	필 지		비 고
			위치	면적 (㎡)	
1	1	422.0	십정동 475-8	374.0	공동개발 (지정)
			십정동 475-16	68.0	
2	2	803.1	십정동 517-5	173.6	공동개발 (권장)
			십정동 517-6	240.4	
			십정동 517-8	200.4	공동개발 (지정)
			십정동 517-9	188.7	
3	3	1,444.1	십정동 516-11	154.6	공동개발 (권장)
			십정동 516-12	139.6	
			십정동 516-3	472.6	
			십정동 516-2	185.1	공동개발 (권장)
			십정동 516-4	182.0	
			십정동 516-9	147.6	
			십정동 516-10	162.6	
4	4	1,226.1	십정동 514-12	285.3	공동개발 (권장)
			십정동 514-13	141.6	
			십정동 514-14	147.5	
			십정동 514-15	144.6	
			십정동 514-16	140.7	
			십정동 514-21	181.7	공동개발 (권장)
			십정동 514-22	184.7	
5	5	1,306.3	십정동 487-10	540.1	공동개발 (권장)
			십정동 487-19	134.1	
			십정동 487-20	441.7	
			십정동 487-23	65.8	
			십정동 487-25	124.6	
6	6	1,675.0	십정동 488-27	197.5	공동개발 (권장)
			십정동 488-28	242.6	
			십정동 488-29	227.6	
			십정동 488-30	269.7	
			십정동 488-7	272.9	공동개발 (권장)
			십정동 488-38	119.2	
			십정동 488-39	161.8	
			십정동 488-41	183.7	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	필 지		비 고		
			위치	면적 (㎡)			
7	7	1,651	십정동	508-1	120.0	공동개발 (지정)	공동개발 (권장)
			십정동	510-10	16.0		
			십정동	509-1	89.0	-	
			십정동	510-2	165.0	-	
			십정동	510-8	249.0	-	
			십정동	510-4	480.0	-	
			십정동	510-1	219.0 (261.0)	공동개발 (권장)	
			십정동	510-5	267.0		
			십정동	506-6	46.0		
			8	8	4,922.8	십정동	475-6
십정동	475-15	16.8 (340.0)					
십정동	467-4	130.0				공동개발 (지정)	공동개발 (지정)
십정동	467-5	137.0					
십정동	467-18	135.0					
십정동	467-19	131.0					
십정동	467-3	82.0 (531.0)				공동개발 (지정)	공동개발 (지정)
십정동	467-6	137.0					
십정동	467-7	135.0					
십정동	467-16	135.0					
십정동	467-17	135.0					
십정동	467-8	135.0				공동개발 (지정)	공동개발 (지정)
십정동	467-9	135.0					
십정동	467-10	141.0					
십정동	467-13	143.0					
십정동	467-14	137.0					
십정동	467-15	141.0				공동개발 (지정)	공동개발 (지정)
십정동	467-11	609.0					
십정동	463-7	119.0					
십정동	463-8	119.0					
십정동	463-9	113.0					
십정동	463-10	116.0				공동개발 (지정)	공동개발 (지정)
십정동	463-11	48.0					
십정동	464-3	358.0					

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	필 지		비 고		
			위치	면적 (㎡)			
8	8	4,922.8	십정동	465-2	347.0	공동개발 (권장)	
			십정동	545-8	9.0		
			십정동	524-4	167.0	공동개발 (지정)	공동개발 (권장)
			십정동	545-7	28.0		
			십정동	545-9	1.0		
			십정동	524-5	150.0	-	
			십정동	524-6	472.0		
9	9	2,142.0	십정동	519-1	283.7	공동개발 (권장)	
			십정동	519-2	245.0		
			십정동	519-13	244.9		
			십정동	519-18	261.8		
			십정동	519-25	260.4		
			십정동	518-1	270.1	공동개발 (지정)	
			십정동	518-14	258.5		
			십정동	518-5	159.2	공동개발 (권장)	
			십정동	518-6	158.4		
10	10	1,320.9	십정동	520-1	171.4	공동개발 (지정)	공동개발 (권장)
			십정동	520-24	171.4		
			십정동	520-25	291.7	-	
			십정동	520-26	536.1	-	
			십정동	520-29	150.3	-	
11	11	1,385.3	십정동	486-30	183.6	공동개발 (권장)	
			십정동	486-31	165.2		
			십정동	486-32	162.1		
			십정동	486-35	180.4		
			십정동	486-1	289.3	공동개발 (권장)	
			십정동	486-21	234.2		
			십정동	486-22	170.5		
12	12	1,311.2	십정동	485-1	187.0	공동개발 (권장)	
			십정동	485-2	303.0		
			십정동	485-9	182.1		
			십정동	484-1	22.4	공동개발 (권장)	
			십정동	484-2	157.0		
			십정동	484-3	164.1		
			십정동	484-5	139.2		
			십정동	484-6	156.4		

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	필 지		비 고		
			위치	면적 (㎡)			
13	13	630.8	십정동	483-1	493.6	공동개발 (권장)	
			십정동	483-2	137.2		
14	14	3,581.8	간석동	235-7	291.0	공동개발 (권장)	
			간석동	235-8	219.3		
			간석동	235-5	171.6	공동개발 (지정)	
			간석동	235-9	218.1		
			간석동	235-10	237.4		
			간석동	235-2	145.4	공동개발 (권장)	
			간석동	235-3	138.2		
			간석동	235-11	149.7		
			간석동	235-25	137.2		
			간석동	235-26	167.2		
			간석동	235-27	168.3		
			간석동	235-4	396.8	공동개발 (권장)	
			간석동	235-12	149.7		
			간석동	235-13	149.7		
			간석동	235-14	209.9		
			간석동	235-22	632.3		
15	15	1,715.6	간석동	235-16	145.5	-	공동개발 (권장)
			간석동	235-17	149.7	-	
			간석동	235-1	342.4 (644.4)	분할 (권장)	
			간석동	235-1	302.0 (644.4)		
			간석동	235-18	149.7	-	
			간석동	235-19	149.7	-	
			간석동	235-20	209.9	-	
			간석동	235-21	266.7	-	
16	16	8,986.7	간석동	234-5	139.1	공동개발 (권장)	공동개발 (권장)
			간석동	234-12	146.4		
			간석동	234-13	143.4		
			간석동	234-14	128.3		
			간석동	234-2	310.4	공동개발 (권장)	공동개발 (권장)
			간석동	234-16	128.3		
			간석동	234-17	143.4		
			간석동	233-9	373.2	공동개발 (권장)	공동개발 (권장)
			간석동	234-1	186.1		
			간석동	234-11	186.1		

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	필 지		비 고
			위치	면적 (㎡)	
16	16	8,986.7	간석동 234-4	1,314.1	공동개발 (권장)
			간석동 234-18	475.3	
			간석동 234-3	534.9	공동개발 (권장)
			간석동 234-21	330.9	
			간석동 233-8	161.8	공동개발 (권장)
			간석동 233-10	183.0	
			간석동 233-11	234.7	
			간석동 233-7	205.8	공동개발 (지정)
			간석동 233-106	121.5	
			간석동 233-104	137.3	
			간석동 233-105	121.5	
			간석동 233-2	949.9	-
			간석동 233-1	182.6	공동개발 (권장)
			간석동 233-13	231.1	
			간석동 233-102	298.8	
			간석동 233-4	578.8	공동개발 (권장)
			간석동 233-5	330.2	
			간석동 233-6	466.8	공동개발 (지정)
			간석동 233-103	243.0	
17	17	982.0	십정동 482-2	324.8	공동개발 (권장)
			십정동 482-31	134.4	
			십정동 482-34	98.3	
			십정동 482-1	235.8	공동개발 (권장)
			십정동 482-36	91.2	
			십정동 482-37	98.3	
18	18	852.0	십정동 476-4	265.3	공동개발 (권장)
			십정동 476-5	197.2	
			십정동 476-1	215.3	공동개발 (지정)
			십정동 476-2	175.1	

※ ()는 전체 면적임

(3) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·형태·색채·건축선에 관한
도시관리계획 결정 조서

■ 건축물의 용도

① 권장용도

- 동암역 남광장 지구의 역세권 활성화를 위하여 전지역 판매·업무시설을 권장
- 권장용도 이행시 용적률 인센티브 추가 적용

구분	내용
전지역 권장용도	· 판매 및 업무시설

② 불허용도

구분	내용
불허용도	「인천광역시 도시계획조례」 제36조에 의거, 준주거지역내 건축할 수 없는 용도 (2014. 07. 15 이후부터 적용)

※ 교육환경 보호에 관한 법률의 상대 및 절대보호구역 내 불허용도를 불허함.

- 절대정화구역 : 학교출입문 50m이내
- 상대정화구역 : 학교경계선 200m이내 (단, 상대정화구역은 관련 위원회 심의를 득한 경우는 제외함.)

■ 건축물의 밀도

구분	계획내용		
건폐율	60% 이하		
용적률	· 기준용적률 : 350% · 허용용적률 : 450% · 상한용적률 : 500%	적용 지역	· 가구번호 : 1~16블록 · 용적률 인센티브 적용
	· 용적률 : 500%		· 가구번호 : 17~18블록 · 용적률 인센티브 미적용

※ 주상복합건축물 : 인천광역시 도시계획조례 제65조 제4항에 따른 도시계획조례 별표2에 의한 용적률 적용기준에 따름.

■ 건축물의 높이

구분	내용
높이	· 가로구역별 최고높이 산정식 적용 [별표5]

■ 건축물의 배치

① 건축선 및 벽면선

구분	적용지역	적용기준	비고
건축한계선	중앙공원길변 중로1-59호선	2m	· 보행공간 및 가로경관 정비
	동암남길변 중로1-59호선변	2m	· 보행공간 및 가로경관 정비
	백범로변 대로 1-14호선변	3m	· 보행공간 및 가로경관 정비

※ 건축한계선 및 건축한계선에 의해 구분되는 필지는 건축시 대지면적에 산입됨

② 대지내 공지

구분	내용	비고
전면공지	· 중앙공원길변(중로 1-59호선변) : 2m · 동암남길변(중로 1-59호선변) : 2m · 백범로변(대로 1-14호선변) : 3m	· 건축한계선 부분
공개공지	· 판매· 업무시설 입지 권장부지 내	· 위치지정

- ※ 1) 건축한계선 및 벽면한계선 등에 의해 생기는 공지. 공공보행통로는 접한 도로 및 보도, 인접대지와 높이차가 없어야함
- 2) 전면공지 및 공공보행통로 내에는 담장, 계단, 화단, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물의 설치를 금함
- 3) 대지내공지 조성은 건축물의 건축시 개발주체가 시행

■ 건축물의 형태 및 외관

① 건축물의 형태

구분	내용
의무 준수 사항	저층부 투시형 벽면
	투시형 셔터
	출입구 높이
	옥상부
권장 사항	주거복합용도 건축물
	옥상녹화

② 건축물의 외관

구분	내용
재료 및 색채	· 건축물의 전후면과 측면은 동일계통의 재료 및 색채 사용
야간조명	· 투시형 벽면, 지상10층 이상 건축물은 건물 내,외부 및 조형물, 보도바닥 등에 조명을 투시하는 야간환경조명 설치
담장 또는 울타리	· 담장 또는 울타리의 설치는 원칙적으로 금지 (반드시 설치하여야 하는 경우는 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리로 조성)

(4) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

■ 교통처리계획

구분	내용
차량출입 불허구간	· 간선변 잦은 세가로 접속과 구역내 주요도로의 차량 흐름 방해를 최소화하기 위하여 간선도로 및 주요도로, 도로모퉁이 등에 차량출입 불허구간을 지정

■ 옥외광고물계획

구분	내용
위치	· 옥외광고물의 건축선 침범 금지
수량	· 업소당 총수량 2개 이내 (단 ① 의료기관·약국·이·미용업소에서 표지등(+, 약, 싸인볼에 한한다)인 돌출 광고물을 표시하는 경우, ② 건물의 4층이상 벽면 상단에 표시하는 가로형광고물, ③ 도로의 곡각지점인 벽면에 표시하는 가로형광고물은 3개 이내)
규모	· 가로 : 업소의 전면폭 이내 · 세로 : 윗층과 아래층간 벽면폭의 80% 이내
재질	· 플렉스 등의 유연성 원단 또는 이와 유사한 재료의 사용 금지
색채	· 원색계열의 색상 사용 금지
종류 및 형태	· 불허(위원회 심의를 거친 경우 제외) - 애드벌룬, 전단, 벽보, 공공시설물이용광고물, 공연간판 - 세로형간판 : 건물의 출입구 좌우 양측에 각각 1㎡ 범위에서 건물명(건물상징도형)을 입체형으로 표시하는 경우 제외 - 옥상간판 : 의료기관·종교시설 표시도형, 건물명(회사명)을 표시하는 입체형 문자 또는 도형 제외 - 현수막 : 교통사고 목격자 또는 미아를 찾는 내용 및 기타 이와 유사한 경우 법에 위배되지 않는 범위에서 2개에 한하여 표시 가능 - 창문이용광고물 : 1층 이하 20%이내, 2층 10%이내, 3층 10% 이내의 상징도형에 한하여 제외(공공업소당 표시면적의 총 합계는 3㎡ 이내로 하며 3층까지 표시 허용) ※광고물 면적 : 광고물의 표시면적합계 / 창문 또는 출입문 면적의 합계 × 100 - 전기이용광고물 : 표시면적의 합계가 1㎡이하(전광류 0.5㎡ 이하), 입체형 문자·도형에 LED를 삽입한 간접조명 형태의 광고물 · 가로형 간판 : 3층 이내 설치, 디자인된 간판 설치 - 1층 : 입체형 또는 복합형(세로폭 50cm 이내의 판에 입체형) - 2층 이상 : 입체형 - 인접간판의 표시면적은 가로폭은 업소의 폭 이내, 세로폭은 윗층과 아래층간 벽면폭의 80% 이내 - 인접건물의 최상단에는 건물명(회사명 포함)·건물을 상징하는 입체형 문자 또는 도형에 한하여 표시 - 가로 인접 간판에 표시하는 문자 등의 면적은 광고물 표시면적(범위)의 40% 이하(단, 위원회의 심의를 받아 도안 등으로 인정된 경우 60% 이하) · 돌출간판 - 가로형 간판을 표시하지 못한 업소에 한함(단, 의료기관, 약국의 표시 등 또는 이·미용 업소의 표지등의 경우 제외) - 간판의 하단은 지면으로부터 3m이상 이격, 업소당 간판 총량은 1㎡ 이내(단, 입체형 또는 복합형은 3㎡이내) - 2개 업소 이상은 연립형 또는 일직선상에 표시하는 방법으로 설치 - 간판에 표시하는 문자 등의 면적은 광고물 표시면적의 50% 이하(단, 위원회의 심의를 받아 도안 등으로 인정된 경우 90%이하) · 지주이용간판 - 건축선 침범 금지(부지내 가능) - 지면으로부터 간판의 최상단까지의 높이는 10m 이내 - 2개 업소 이상은 연립형으로 설치 - 업소당 간판 총량은 1㎡ 이내

※ 본 지구단위계획에서 규정하지 않은 사항에 대해서는 ‘옥외광고물 등 관리법’ 및 관련조례, ‘각 군·구 옥외광고물등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화 규정’을 따름

4. 경미한 변경에 관한 부분

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제5항, 「동법시행령」 제25조 제4항 제1호 부터 제7호 및 「인천광역시 도시계획조례」 제16조에 의한 지구단위계획의 경미한 사항과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령」 제25조 제4항 제9호에 의한 지구단위계획에서 정하는 사항은 아래와 같음

계 획 내 용	비고
○ 공동개발 계획 중 지정과 권장간의 상호 변경에 관한 사항(공동개발 폐지 제외)	
○ 지구단위계획구역 내 필지와 지구단위계획구역 외 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)	
○ 대지내 공지의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치	
○ 통로의 성격·설계계획(보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규설치)	
○ 차량출입구의 변경(단, 공동개발 등의 변경에 따라 불가피하게 변경이 필요한 경우)	
○ 교통영향분석·개선대책에 따른 차량출입불허구간의 변경 및 Bus-bay, 가감속차로 확보	

5. 건축물의 용도·밀도·배치·형태 등에 관한 부분(별표참조)

- 【별표1】 건축물 배치와 대지내 공지에 관한 계획
 【별표2】 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획
 【별표3】 환경친화적 건축물에 관한 계획
 【별표4】 용적률 완화
 【별표5】 「가로구역별 최고높이 산정식」 적용 기준

【별표1】 건축물 배치와 대지내 공지에 관한 계획

구 분	계획내용
-----	------

■ 건축한계선

- 건축법 제46조 및 제58조에 의한 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 기준에서 건축선이라 함은 도로와 접한 부분에 있어서 건축물을 건축할 수 있는 선으로 대지와 도로의 경계선을 말하며, 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리의 기준은 다음과 같음

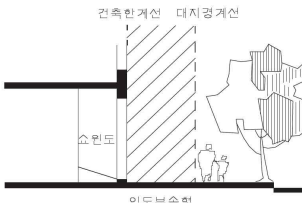
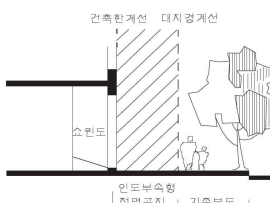
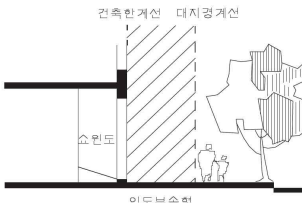
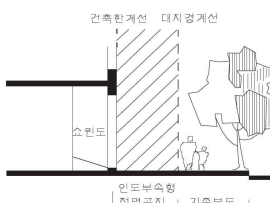
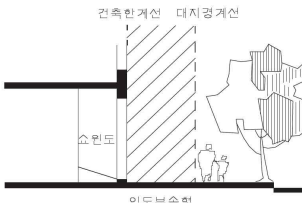
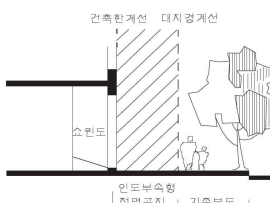
구분	적용지역	적용기준	비고
건축한계선	중앙공원길변 중로 1-59호선변	2m	• 보행공간 및 가로경관 정비
	동암남길변 중로 1-59호선변	2m	• 보행공간 및 가로경관 정비
	백범로변 대로 1-14호선변	3m	• 보행공간 및 가로경관 정비

※ 인천광역시 건축조례가 향후 본 기준에 대한 조항을 신설 또는 개정할 경우, 본 기준은 신설 또는 개정된 건축조례에 따름.

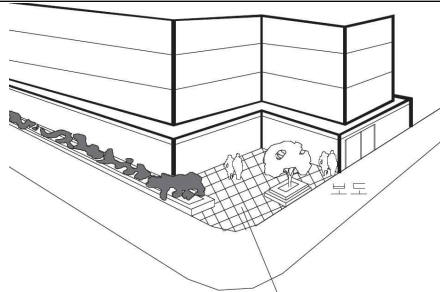
■ 벽면한계선

- 벽면한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 주벽면 또는 특정층의 벽면이 벽면한계선을 넘을 수 없으며, 벽면한계선의 적용에 있어 특정층이 지정되지 않았을 경우에는 1층 벽면을 그 대상으로 함.
- 공공보행통로에 면한 벽면한계선 지정 대지에서 피로티구조로 통로를 조성할 경우, 6m이상의 높이를 확보해야 하고, 통로를 덮고 있는 상층부 벽면선은 공공보행통로 폭의 1/2을 넘을 수 없음.
- 벽면한계선을 준수한 경우 별도의 용적률 완화가 부여됨.
- 벽면한계선 조성을 위한 예시는 다음과 같음.

규제
사항

구 분	계획내용				
규제 사항	■ 전면공지 ○ 전면공지가 인도와 접하는 경우 보행자의 원활한 통행을 위하여 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 하되, 신축시 개발주체가 이를 시행함. ○ 전면공지가 차도 및 보도와 혼용될 경우에는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 하며, 신축시 개발주체가 이를 시행함. ○ 건축선후퇴, 지구단위계획에 의한 건축한계선에 의해 생기는 대지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없어야 함. ○ 건축법에 의한 건축선 후퇴 또는 건축한계선에 의해 조성되는 전면공지와 보도와의 경계부에는 통행방해물 설치 불가함. ○ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 건축물의 지하구조물, 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치가 불가함. ○ 전면공지를 조성한 대지는 별도로 정한 용적률 완화가 부여됨.				
	<table><tr><th>보도에 접하는 대지의 전면공지 (전면도로변)</th><th>차도와 접하는 대지의 전면공지 (이면부)</th></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	보도에 접하는 대지의 전면공지 (전면도로변)	차도와 접하는 대지의 전면공지 (이면부)		
	보도에 접하는 대지의 전면공지 (전면도로변)	차도와 접하는 대지의 전면공지 (이면부)			
					
■ 공개공지 ○ 공개공지의 규모는 ‘인천광역시 건축조례’ 규정 이상으로 조성하되 결정도에서 위치가 지정된 공개공지는 반드시 지정된 위치 준수해야하며, 인접대지와 공동개발시에는 위치 조정이 가능함. ○ 진입구의 설치 1. 전면가로에 면한 가로길이의 1/2 이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 함. 2. 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 하고, 높이차를 두는 경우 장애인용 경사로 설치하여야 함. ○ 조성방식은 ‘인천광역시 건축조례 제36조(공개공지 등의 확보) 제2항’에 의거 설치하는 것을 원칙으로 하되 구체적인 형태 및 배치 등은 허가권자와 협의해야 함. ○ 지구단위계획에 의하여 공개공지의 위치가 별도로 정해지지 않은 경우는 대상지의 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절점 주변에 배치해야 함. ○ 공개공지를 조성한 대지는 공개공지 설치의무면적을 제외한 나머지부분에 별도로 정한 용적률 완화가 부여됨.					

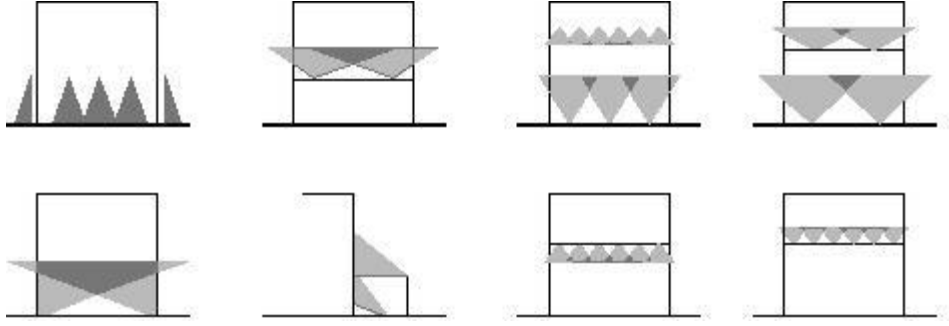
쌈지형



구 분	계획내용
권장사항	■ 공공보행통로 ○ 인접대지와 공동으로 설치되는 공공보행통로는 인접 대지간 단차를 주어서는 아니 되며, 공공보행통로와 연결되는 도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 함. ○ 공공보행통로에는 담장, 계단, 화단 등 보행자 및 차량통행에 지장을 주는 일체의 장치를 할 수 없음. ○ 공공보행통로는 보행자의 통행에 불편이 없도록 바닥재료 및 포장을 선택하되, 내구성 및 투수성이 강한 재료로 포장하여야 하며, 인접 대지와 공동으로 설치되는 경우 선행되는 조성부분과 동일한 패턴, 구조, 재료 등을 사용하여 설치하여야 함. ○ 공공보행통로는 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명시설을 설치하여야 하고, 보행자 위주의 공간이 될 수 있도록 볼라드 등 차량진입장지시설을 설치하여야 함. ○ 공공보행통로는 개방형으로 설치함을 원칙으로 하되, 불가피하게 피로티구조로 설치할 경우 [별표2]의 벽면한계선 계획내용을 따라야 하며, 공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치를 권장함. ○ 공공보행통로를 조성한 경우 별도로 정한 용적률 완화가 부여됨. ■ 대지안의 조경 ○ 지구단위계획구역 내 대지안의 조경면적 확보기준은 ‘인천광역시 건축조례’ 제22조(조경면적등)의 규정을 준용함. ○ 차폐식재 설치기준은 아래에 의함. - 대지 내 화물적재공간, 쓰레기하차장 등이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출될 경우, 전면도로와 화물적재, 쓰레기하차장 등의 사이에 2m이상의 폭으로 높이 1m이상의 관목을 밀식 식재하여야 함. - 폭 20m이상의 도로 및 보행공간에 면하여 주차장을 설치하는 경우 폭 2m이상의 식수대를 설치하여 관목을 밀식 식재하고 5m이하의 간격으로 교목을 식재하여야 함. ■ 입체공공보행통로 ○ 보행동선의 원활화 및 입체화를 도모하기 위하여 건물과 건물 사이를 연결하는 입체보행통로를 실내(지하·지상·2층부 등)에 설치 가능함. ○ 입체공공보행통로는 지구단위계획구역 내 보행동선, 기 설치된 입체공공보행통로와 연계될 수 있도록 설치하여야 하며, 특히 공공 지하 공간(지하철역사, 지하상가 등)과 연결한 대지의 경우에는 대지 내 지하공간과 공공지하공간을 직접 연결할 수 있는 입체공공보행통로의 설치를 권장함. ○ 입체공공보행통로를 설치하는 대지 내에 침상형 공지를 추가로 설치하는 경우에는 이들을 직접 연계시켜 조성하여야 함. ○ 건물 내 입체공공보행통로와 아프리움을 동시에 설치하는 경우에는 이들을 직접적으로 연결시켜야 함. ○ 입체공공보행통로는 최소폭원 3m 이상, 일반대중이 상시 이용할 수 있도록 개방된 구조로 조성해야 함. ○ 입체공공보행통로를 설치한 경우 별도로 정한 용적률 완화가 부여됨.

【별표2】 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	계획내용					
규제 사항	■ 건축물의 외벽면 처리 ○ 투시벽 및 투시형 서터 - 폭20m 이상의 도로에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리하여야 하며, 폭 12m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터를 사용하여야 함. ○ 1층 바닥높이 - 폭20m 이상의 도로와 접하는 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 계획하여야 함. ○ 개구부 없는 외벽면의 처리 - 폭 12m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출 불가. 단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 허가권자가 인정하는 경우에는 허용함. ○ 측면공지의 차폐 - 필지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담, 문 등으로 차폐하여야 하며 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용하여야 함. ○ 본 계획에 따라 저층부 형태를 조성한 대지에 대하여는 용적률 완화					
	<table><tr><th>건물의 입면처리</th><th>1층 개구부 상단높이</th><th>개구부 처리</th></tr><tr><td></td><td></td><td> </td></tr></table>	건물의 입면처리	1층 개구부 상단높이	개구부 처리		
건물의 입면처리	1층 개구부 상단높이	개구부 처리				
	■ 기타사항 ○ 옥상구조물 - 가로변 건축물은 옥상구조물(물탱크, 기계실, 전기실, 냉각탑 등)을 전면가로에 노출시켜서는 아니 됨. ○ 담장 또는 울타리 - 담장 또는 울타리의 설치 원칙적으로 금지하되, 반드시 설치하여야 하는 경우에는 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리로 구성하여야 함.					

구 분	계획내용
권장사항	■ 건축물의 의장 ○ 건축물 외벽의 재료는 주변경관과 조화된 질이 높은 것의 사용을 권장함. ○ 건축물 외벽의 색채 기조는 연접건축물과 통일성 및 조화를 이루도록 하고 품격있는 중후한 색조의 사용을 권장함. ○ 건축물 중 외벽면의 70%이상이 유리로 마감된 경우에는 나머지 벽면색은 위의 규정을 받지 않음. ○ 건축물 외벽에 사용되는 재료는 모든 벽에 유사재료를 사용하여야 하며, 일부 벽면에 시멘트 벽돌이나 콘크리트 블록을 페인트 마감만 한 채 노출시켜서는 아니 됨. ○ 폭 20m 이상의 교차로에 면한 건축물은 코어 부분의 벽면 또는 기타개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니 됨. ■ 건축물 외부형태와 야간경관조명 ○ 지구단위계획구역내 가로변에 신축되는 건물은 쇼윈도를 설치하는 등 가로의 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설의 설치를 권장함. ○ 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장함. ○ 야간경관조명 예시는 다음과 같음. 야간경관조명 예시  ■ 녹음수(가로수) 식재 ○ 건축한계선에 의한 보도조성 구간(8m 이상 도로변)에는 보행자의 통행에 지장을 주지 않는 범위 내에서 녹음수(가로수) 식재를 권장함.

【별표3】 환경친화적 건축물에 관한 계획

구 분	계획내용
권장사항	■ 옥상녹화 ○ 옥상 녹화 조성시 용적률 완화량 산정의 인정면적은 옥상녹화조성면적 가운데 계단탑, 설비면적, 대지안의 조경 의무면적을 제외한 면적으로 함. ○ 옥상부분의 조경면적의 3분의 2에 해당하는 면적을 건축법 제42조제1항의 규정에 의한 대지안의 조경면적으로 인정하며, ○ 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 “인천광역시 건축조례” 제22조의 조경면적 100분의 50을 초과할 수 없음. ○ 옥상녹화를 조성한 대지는 대지안의 조경 의무면적을 제외한 나머지 부분에 별도로 정한 용적률 완화가 부여됨. [옥상녹화 조성을 위한 예시도] 기존 건축물의 경우 신축 건축물의 경우 ■ 노유자·장애인 배려시설 ○ 고령자 및 장애자의 신체적 기능저하와 장애에 대비하여 무장애공간(Barrier-Free) 설계를 반영한 정도, 거주자 및 이용자의 연령 증가에 따른 개조나 고령자용 부품의 설치 용이 하도록 아래 예시 항목 중 3개 항목 이상을 설치한 경우 별도로 정한 용적률 완화가 부여됨. ○ 주노약자·장애자 배려 기법 예시 1. 공용복도 유효 폭(1.4미터 이상) 확보 2. 연속난간 (계단 양쪽에 난간이 마련되어 있어야 하고 이때 난간 손잡이는 도중에 중단되거나 갑자기 끝나치지 말고 적어도 수평방향으로 30cm이상 연장되게 처리하며, 계단참에서도 끊어지지 않고 연속되도록 함.) 3. 단차 해소 (건축물 출입구-현관 내외는 동일한 레벨, 내부문턱-20mm이하) 4. 엘리베이터 유효 폭 (안목치수 기준으로 폭 1.1미터 이상, 깊이 1.4미터 이상, 출입문의 통과유효폭 0.9미터 이상) 확보 5. 문의 유효 폭 (0.9m이상으로 출입문의 전후 1.5×1.5m의 수평 정지면) 확보 6. 공용계단참 여유 (1.5m 이상) 확보 7. 낮은 옥조높이 (0.4m이하)

구 분	계획내용
권장사항	■ 중수도 ○ 중수도란 사용한 수돗물을 생활용수, 공업용수 등으로 재활용할 수 있도록 하기 위하여 설치하는 처리시설 및 송·배수시설 및 이용설비의 총체로, 상수도의 공급력이 한계에 이르렀거나 하수도가 받아들이는 능력이 부족할 때 상수 소비와 하수 배출을 억제함으로써 갈수기의 수자원 고갈, 혹은 인구밀도의 급증에 따른 물부족 현상 해결에 유효한 방법임. ○ ‘수도법’ 제11조 및 ‘수도법 시행령’ 제15조의 규정에 의거, 연면적 60,000㎡ 이상인 시설, 1일 폐수배출량이 1,500톤 이상인 공장, 대규모점포, 업무시설 등의 신축 또는 재축시 공동으로 사용수량의 10% 이상을 재이용할 수 있는 중수도를 설치·운영하여야 하며, 중수도의 의무설치 대상에 해당되지 않는 본 지구단위계획 구역내 건물 또는 시설의 신축·재축시에도 중수도의 설치를 권장함. ○ 중수도의 공급방식은 다음과 같음. 1. 지구순환방식 - 하수처리장 처리수를 중수도 용도에 맞도록 한번 더 처리한 후 중수로 공급하는 대규모 이용방식으로 수량 및 수질면에서 안정적인 원수를 취할 수 있으며, 중수공급이 중앙정부나 지자체에 의하여 운영되므로 수요자의 입장에서는 배관만 설치하면 되기 때문에 시설의 수리 및 유지관리가 용이하고 비용이 저렴한 장점이 있으나, 공사비가 많이 들고 시가지중심지까지 관로를 매설할 경우 공사의 난이성과 도로점용 등의 문제점, 각종 지하매설물과의 간섭문제, 상수도관의 오점문제 등의 단점이 있다. 2. 개별순환방식 - 단일 건축물이나 공장의 오·폐수를 자체적으로 처리하여 수세식 화장실용수, 냉각용수, 청소용수 등에 이용하는 방식으로 처리비용이 비교적 싸고 처리시설의 수질관리가 비교적 용이하다는 장점이 있으나, 처리비용이 높고 설치장소 및 관리주체의 설정, 비용부담 및 슬러지 처리 문제 등의 단점이 있다. ○ 중수도를 설치한 경우 별도로 정한 용적률 완화가 부여됨. ■ 태양열 이용시설 ○ 대표적 대체에너지 자원인 태양열 시스템이 지구단위계획구역내 건축물들에 적용되는 것을 유도하기 위하여 냉·난방, 온수공급, 건조, 조리 등 설치 가능한 태양열 이용시설을 도입하는 건축물의 경우 별도로 정한 용적률 완화가 부여됨. ■ 정보통신 및 첨단생활설비 ○ 주민생활에 초고속 정보통신설비를 활용함으로써 교통유발 요인을 간접적으로 억제하기 위하여 정보통신부 ‘초고속 정보통신건물 인증 업무처리지침 [별표 1] 인증 심사기준’에 의한 적합한 초고속 정보통신설비 1등급 수준 이상 설치시, 별도로 정한 용적률 완화가 부여됨 ※ 정보통신부: 초고속 정보통신건물 인증 업무처리지침

【별표4】 용적률 완화

완 화 항 목			완 화 기 준	비 고
공동개발	공동개발 (지정 / 권장)	준수시	기준용적률 × 0.5a	2필지 → a=0.10 3~4필지 → a=0.15 5필지 이상 → a=0.20
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률×(권장용도면적/주차 장을 제외한 건축연면적)× 0.75a	전지역 : a=0.1
대지내 공지	전면공지 (건축·벽면한계선)	준수시	기준용적률× (제공면적/대지면적)×1.2	
	공개공지	위치 준수시	기준용적률×0.025	
		준수시	기준용적률× (제공면적/대지면적)×1.2a	○쌈지형·침상형 구조 : a=1.0
대지내 보행로	공공보행통로	확보시	기준용적률× (제공면적/대지면적)×1.2a	피로티구조 : a=0.7 개방형구조 : a=1.2
	입체공공보행통로	확보시	기준용적률×0.1	
건축물 형태 및 외관	옥탑디자인	준수시	기준용적률×0.025	
	옥외광고물 및 통합간판 설치	준수시	기준용적률×0.025	
환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률× (제공면적/대지면적)×0.2	
	중수도 이용시설	준수시	기준용적률×0.025	
	태양열이용시설	준수시	기준용적률×0.025	
	정보통신 및 첨단생활설비	준수시	기준용적률×0.025	
	노약자·장애자 배려시설	준수시	기준용적률×0.025	

【별표5】 「가로구역별 최고높이 산정식」 적용 기준

$$H = (W + L / 2) \times A$$

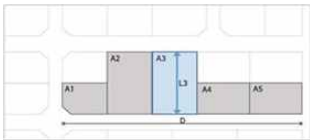
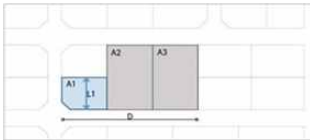
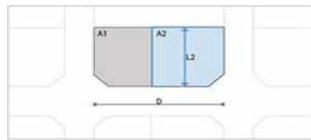
▷ H: 건축물의 높이

▷ W: 대지가 접한 전면(前面)도로의 너비

- 대상대지가 2개 이상 도로에 접한 경우
 - 대지둘레 길이의 8분의1 이상 접한 도로 중에서 가장 넓은 도로의 너비를 적용
 - 대지둘레 길이의 8분의1 이상 접한 도로가 없는 경우에는 가장 많이 접한 도로의 너비를 적용
- 막다른 도로의 경우 막다른 도로의 너비를 전면도로로 정함
- 폭이 변경되는 도로의 경우 전면도로의 너비 = 대상대지의 전면도로 면적/대지와 접한 전면도로 길이

▷ L: 가로구역 내 당해 대지 기준 좌우 2필지씩 합계 5필지 내 평균 종심(縱深) 길이

- 주변 필지와 조화를 위해 대상대지와 같은 전면도로에 접한 좌우 필지의 깊이 반영

같은 전면도로에 접하는 경우①	같은 전면도로에 접하는 경우②	코너필지의 경우
 대상지의 대지깊이 = 대지(필지) 면적의 합 = (A1+A2+A3+A4+A5)/D	 대상지의 대지깊이 = 대지(필지) 면적의 합 = (A1+A2+A3)/D	 대상지의 대지깊이 = 대지(필지) 면적의 합 = (A1+A2)/D

▷ A: 대지가 접한 전면(前面)도로의 너비별 높이계수

용도지역	전면도로의 너비별 높이계수(A)		
	4M 이하	6M 이하	6M 초과
전용/일반주거지역	1.8		1.5
준주거지역	2.0	1.8	
상업지역			
준공업지역			