

소래지구 지구단위계획구역

가. 변경연혁

고시일	고시번호	주요변경사항	비고
89. 11. 13.	인천광역시 고시 제1989-1588호	○ 소로2-3 최초 결정	
97. 6. 13.	남동구 고시 제1997-23호	○ 소로2-3 구간 변경(축소)	
11. 9. 14.	인천광역시 고시 제2011-225호	○ 구역계, 도시기반시설, 가구 및 획지, 건축물에 대한 계획 변경	
12. 11. 30.	남동구 고시 제2012-129호	○ 구역계, 도시기반시설, 가구 및 획지 변경	
12. 12. 24.	인천광역시 고시 제2012-324호	○ 유수지 신설	
15. 2. 13.	남동구 고시 제2015-22호	○ 도로, 가구 및 획지(주4BL) 면적 변경	
15. 12. 31.	남동구 고시 제2015-188호	○ 가구 및 획지 계획(주2BL) 변경	
16. 12. 5.	인천광역시 고시 제2016-302호	○ 기반시설, 가구 및 획지, 건축물에 대한 변경, 특별계획구역 해제	
17. 1. 2.	인천광역시 고시 제2016-343호	○ 구역계, 방화지구 면적 변경	
17. 2. 24.	남동구 고시 제2017-25호	○ 구역계, 녹지, 가구 및 획지 면적 변경, 차량출입 불허구간 일부 조정	
17. 7. 5.	남동구 고시 제2017-75호	○ 소로 신설(역사공원과 중복결정)	
18. 1. 12.	남동구 고시 제2018-23호	○ 공부상 면적과의 오차 반영에 따른 주차장 면적 변경	
18. 9. 7.	남동구 고시 제2018-94호	○ 공부상 면적과의 오차 반영에 따른 완충녹지 면적 변경	
18. 12. 21.	남동구 고시 제2018-159호	○ 지구단위계획 면적 변경 ○ 용도지역 면적 변경 ○ 도로 면적 변경 ○ 획지 및 건축물 중 상업시설용지 획지번호 변경	
18. 12. 31.	인천광역시 고시 제2018-348호	○ 미관지구 폐지 ○ 건축물의 높이계획 변경 - 미관지구 관련사항 삭제	

고시일	고시번호	주요변경사항	비고
19. 10. 25.	인천광역시 고시 제2019-142호	- 녹지 신규지번 부여(면적변경) - 공공주택용지 면적 변경	
20. 10. 8.	남동구 고시 제2020-156호	- 소래소공원 면적 변경 - 획지계획 오기 정정	
21. 2. 8.	남동구 고시 제2021-16호	주차장, 유수지, 하수도 면적 변경	
21. 12. 30.	남동구 고시 제2021-213호	가구 및 획지계획(준5BL) 변경	
22. 11. 10.	남동구 고시 제2022-126호	- 도로(보행자전용도로) 신설 - 가구 및 획지 계획(상7BL) 변경	
23. 9. 27.	남동구 고시 제2023-116호	가구 및 획지 계획(상4BL) 변경	

도시관리계획(소래지구 지구단위계획) 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정 조서 (변경 없음)

가. 지구단위계획구역 결정조서

도 표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)	비고
①	소래 지구단위계획구역	인천광역시 남동구 논현동 111-10번지 일원	218,947	

2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정 조서

가. 토지이용 및 시설에 관한 부분

1) 용도지역에 관한 결정 조서 (변경없음)

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		218,947	100.0	
주거 지역	소 계	141,062	64.5	
	제2종일반주거지역	47,517	21.6	
	제3종일반주거지역	53,152	24.5	
	준주거지역	40,393	18.4	
일반상업지역		73,189	33.3	
자연녹지지역		4,696	2.2	

2) 용도지구에 관한 결정 조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	-	-	방화지구	소래포구, 논현2지구일원	171,979 (73,668)	-	-	-	-

주1) ()는 지구단위계획구역내 면적임

3) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정 조서

가) 교통시설

(1) 도로 (변경)

○ 도로 총괄표

구분		합계			1류			2류			3류		
		노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
기정	합계	23	7,087	124,450	5	3,059	58,541	14	2,326	31,416	4	1,702	34,493
기정	대로	2	1,413	37,048	-	-	-	1	343	10,098	1	1,070	26,950
기정	중로	8	4,040	74,085	2	2,763	55,581	5	780	11,694	1	497	6,810
기정	소로	13	1,634	13,317	3	296	2,960	8	1,203	9,624	2	135	733

주) ()는 사업지구내 연장임

○ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	74	30~34	보조간선	343	논현동11-407 (논현2지구계)	대1-20	일반도로		인고 제2007-53호	
기정	대로	3	76	25~31	집산도로	1,070 (583)	대3-23	중1-90	일반도로		인고 제2002-310호	
기정	중로	1	90	20	국지도로	180	중1-302	대3-76	일반도로		인고 제1989-1588호	
기정	중로	1	302	20	보조간선	2,583 (296)	소래 논현지구 지구계남동측	대1-20	일반도로		-	
기정	중로	2	58	15~18	국지도로	127	중(소래) 3-2	대3-76	일반도로			
기정	중로	2	109	15	국지도로	390 (128)	대3-76	논현동21-2	일반도로		인고 제1989-1588호	
기정	중로	2	110	15~18	국지도로	110	대3-76	중(소래)3-2	일반도로		-	
기정	중로	2	소래1	18	국지도로	107	대3-76	대1-20	일반도로		인고 제2011-225호	
기정	중로	3	소래2	12~16	국지도로	497	대2-74	중1-302	일반도로		인고 제1989-1588호	
기정	중로	1	1	10	국지도로	50	대3-76	소1-8	일반도로		-	
기정	소로	1	3	10	국지도로	50	대3-76	소1-4	일반도로		인고 제1989-1588호	
기정	소로	1	4	9.5~10	국지도로	232	소2-1	대2-74	일반도로		인고 제1989-1588호	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	8	10~12	국지도로	127	중2-109	대2-74	일반도로		남동구도시 제1997-23호	
기정	소로	1	소래3	10	국지도로	14	중1-302	논현동 111-252	일반도로		인고 제2011-225호	
기정	소로	2	1	8	국지도로	110	대3-76	109-8호 (소래초교)	일반도로		인고 제1994-208호	
기정	소로	2	3	8	국지도로	100	대3-76	소1-8	일반도로		인고 제1989-158호	
기정	소로	2	9	8	국지도로	140	중1-90	중(소래) 3-2	일반도로		인고 제1989-158호	
기정	소로	2	10	8	국지도로	124	중1-90	대1-20	일반도로		인고 제1989-158호	
기정	소로	2	소래4	8	국지도로	112	소1-3	소1-4	일반도로		인고 제2011-225호	
기정	소로	2	소래5	8	국지도로	100	중2-58	소2-9	일반도로		인고 제2011-225호	
기정	소로	2	소래6	8	국지도로	79	소2-9	소(소래)2-7	일반도로		인고 제2011-225호	
기정	소로	2	소래7	8	국지도로	204	소2-9	소(소래)3-2	일반도로		인고 제2011-225호	
기정	소로	3	소래8	4	특수도로	31	중1-302	소(소래)2-7	보행자 전용도로		인고 제2011-225호	
기정	소로	3	10	6	국지도로	104	논현동 111-10	중로 1-302	일반도로		남동구도시 제2017-75 호	역사 공원 중복 결정
기정	중로	2	768	16	특수도로	46	논현동 111-431	논현동 111-167	보행자 전용도로			

※ ()는 구역 내 사항임

(2) 주차장

○ 주차장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	주차장	논현동 111-36일원	739	인고 제2011-225호	
기정	②	주차장	논현동 66-99일원	4,444	인고 제2011-225호	
기정	③	주차장	논현동 66-96일원	3,375	인고 제2011-225호	소공원①과 중복결정

나) 공간시설

(1) 광장 (변경없음)

○ 광장 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	①	-	일반광장	남동구 논현동 111-329 일원	864	인고 제2011-225호	

(2) 공원(변경없음)

○ 공원 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	①	-	역사공원	남동구 논현동 111-13 일원	4,264	인고 제2011-225호	소로3-10호선 중복결정
기정	②	소래소공원	소공원	남동구 논현동 66-96 일원	4,610	인고 제2012-324호	지하주차장③, 유수지 일부 중복결정

주1) 소공원②은 지하주차장③ 3,375㎡ 전체중복, 유수지 전체 1,632㎡ 중 680㎡ 중복

주2) 역사공원①은 소로3-10호선 634㎡ 전체 중복

(3) 녹지(변경없음)

○ 녹지 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의종류	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
변경	①	녹지	완충녹지	남동구 논현동 810-3번지 일원	1,558	인고 제2011-225호	
변경	②	녹지	완충녹지	남동구 논현동810-2	1,872.9	인고 제2011-225호	
변경	③	녹지	완충녹지	남동구 논현동810-1	2,677.8	인고 제2011-225호	

(4) 공공공지(변경없음)

○ 공공공지 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	①	공공공지	남동구 논현동 111-275 일원	322	인고 제2011-225호	일반상업지역
기정	②	공공공지	남동구 논현동 111-269 일원	70	인고 제2011-225호	일반상업지역
기정	③	공공공지	남동구 논현동 111-269 일원	154	인고 제2011-225호	일반상업지역
기정	④	공공공지	남동구 논현동 111-87 일원	271	인고 제2011-225호	일반상업지역
기정	⑤	공공공지	남동구 논현동 111-60 일원	183	인고 제2011-225호	일반상업지역

다) 방재시설

(1) 우수지(변경없음)

○ 우수지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	우수지	저류시설	남동구 논현동 66-98일원	1,632	인고 제2012-324호	소공원②과 중복결정

주) 우수지는 소공원② 전체 4,610㎡ 중 680㎡ 중복

라) 환경기초시설(변경없음)

(1) 하수도

○ 하수도 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	-	남동구 논현동 66-104일원	492	인고 제2011-225호	오수중계 펌프시설

나. 획지 및 건축물 등에 관한 부분 (변경)

1) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정 조서 (변경)

가) 주거용지 (변경없음)

가 구(Block)		획 지(Lot)			비 고			
가구 번호	면적(㎡)	구분	위 치	면적(㎡)				
계	32,753	-			32,753	제2종일반주거지역		
주 1BL	10,236	1	109-202대		160			
		2	109-200답		320			
		3	109-198대		456			
		4	109-158대		510	■ 공동개발 지정		
			109-159답		20			
			소계		530			※ 필지수 : 2개
		5	109-157대		623			
		6	109-156대		570			
		7	109-165대		227			
		8	109-167대		225			
		9	109-164대		174	■ 공동개발 지정		
			109-169대		140			
			소계		314			※ 필지수 : 2개
		10	109-163대		182	■ 공동개발 지정		
			109-170대		139			
			소계		321			※ 필지수 : 2개
		11	109-99대		331	■ 획지간 공동개발 권장		
		12	109-103답		331			
		13	109-100답		188	■ 공동개발 지정		■ 획지간 공동개발 권장
			109-151답		142			
			소계		330			
		14	109-152답		189	■ 공동개발 지정		
			109-220답		130			
			소계		319			
		15	109-153답		214	■ 공동개발 지정		
			109-221답		129			
			소계		343			
		16	109-166대		683			
		17	109-97답		1,455			
		18	109-69잡		99	■ 획지간 공동개발 권장		
		19	109-70대		198			
		20	109-71대		120			
		21	109-72대		205			
		22	109-73대		600	■ 공동개발 지정		
			109-215대		398			
			111-26대		122			
			111-27대		78			
			소계		1,198			

가 구(Block)		획 지(Lot)			비 고	
가구 번호	면적(㎡)	구분	위 치	면적(㎡)		
주 1BL (계속)	(10,236)	23	111-29대	108	■ 공동개발 지정	■ 획지간 공동개발 권장
			111-455대	10		
			소계	118		
		24	111-28대	208	■ 공동개발 지정	
			111-32전	23		
			111-453대	10		
			111-459전	1		
			소계	242		
		도로	111-14도	114	※ 비건축 부지	
			109-159답	2		
			109-160도	7		
			109-161도	7		
			109-162답	280		
			109-168도	62		
			111-467도	7		
			111-468도	10		
			111-477도	26		
		111-478도	3			
		소계	518	※ 필지수 : 10개		
주 2BL	5,031	1	109-19주	857		
		2	109-35대	457		
		3	109-94잡	742		
		4	109-232잡	131		
		5	109-37대	432		
		6	109-38대	146	■ 공동개발 지정	
			109-40대	1,557		
			109-182답	5		
			109-244대	18		
		소계	1,726	※ 필지수 : 4개		
		7	109-177답	364		
		8	109-42대	159	■ 공동개발 지정	
			109-181전	2		
		소계	161	※ 필지수 : 2개		
9	109-101답	161				
주 3BL	2,007	1	109-49대	110	■ 획지간 공동개발 권장	
		2	109-50대	120		
		3	109-48대	108	■ 획지간 공동개발 권장	
		4	109-140대	135		■ 공동개발 지정
			109-246대	17		
		소계	152	※ 필지수 : 2개		
		5	109-51대	147	■ 획지간 공동개발 권장	
		6	109-53대	99		
		7	109-52대	272		
		8	109-56대	46	■ 공동개발 지정	
			110-1대	230		
			소계	276		※ 필지수 : 2개
		9	109-54대	39	■ 공동개발 지정	
			111-96대	182		
		소계	221	※ 필지수 : 2개		

가 구(Block)		획 지(Lot)			비 고			
가구 번호	면적(㎡)	구분	위 치	면적(㎡)				
주 3BL (계속)	(2,007)	10	109-57대	45	■ 공동개발 지정 ※ 필지수 : 4개			
			109-58답	36				
			110-3대	165				
			110-5대	41				
			소계	287				
		11	109-55대	10	■ 공동개발 지정 ※ 필지수 : 3개			
			111-97대	177				
			111-98대	28				
			소계	215				
주 4BL	3,948	1	109-107답	25	■ 공동개발 지정 ※ 필지수 : 3개			
			109-235대	326				
			109-172답	48				
			소계	399				
		2	109-144대	417	■ 공동개발 지정 ※ 필지수 : 2개			
			109-180대	20				
			소계	437				
		3	109-145대	433				
		4	109-146대	547				
		5	109-142답	31	■ 공동개발 지정 ※ 필지수 : 3개			
			109-146대	41				
			109-147대	644				
			소계	716				
		6	109-58답	29	■ 공동개발 지정 ※ 필지수 : 2개			
			109-59답	271				
			소계	300				
		7	110-2대	314				
		8	111-101대	112	■ 공동개발 지정 ※ 필지수 : 5개			
			111-102대	196				
			111-103대	23				
			111-3도	5				
			111-5도	1				
			소계	337				
			소계	337				
		9	111-98대	72	■ 공동개발 지정 ※ 필지수 : 3개			
			111-99대	258				
			111-100대	135				
			소계	465				
		주 5BL	4,714	1	109-118대	104	■ 공동개발 지정 ※ 필지수 : 2개	
					109-135답	7		
소계	111							
2	68-2대			126	■ 공동개발 지정 ※ 필지수 : 6개			
	68-17대			110				
	68-18대			149				
	68-84전			1				
	109-36대			431				
	109-176대			739				
	소계			1,556				
3	68-81전			137	■ 공동개발 지정 ※ 필지수 : 3개			
	68-82전			415				
	68-83전			670				
	소계			1,222				

가 구(Block)		획 지(Lot)			비 고
가구 번호	면적(m ²)	구분	위 치	면적(m ²)	
주 5BL (계속)	(4,714)	4	66대	405	
		5	66-44대	331	
		6	68-23대	20	■ 공동개발 지정
			68-78대	167	
			68-79대	1	
			소계	188	
		7	68-74차	157	■ 공동개발 지정
			68-75중	497	
			소계	654	
		도로	68-19도	207	※ 비건축 부지
			109-122도	40	
			소계	247	
주 6BL	6,817	1	68-20중	2,380	■ 공동개발 지정
			109-39전	27	
			109-122도	24	
			109-125답	4	
			소계	2,435	
		2	68-20중	46	■ 공동개발 지정
			68-38전	91	
			소계	137	
		3	68-23대	60	■ 공동개발 지정
			68-80대	131	
			소계	191	
		4	66-39대	379	
		5	68-24전	345	
		6	68-25전	198	
		7	68-39전	266	
		8	68-40전	317	
		9	68-26전	66	■ 공동개발 지정
			68-33전	250	
			68-37전	115	
			68-50도	4	
			소계	435	
		10	109-149대	751	
		11	68-77대	1,214	
		도로	68-19도	149	※ 비건축부지

나) 공동주택용지 (변경없음)

가 구(Block)		획 지(Lot)			비 고
가구 번호	면적(m ²)	구 분	위 치	면적(m ²)	
계	25,998.9	-			제3종일반주거지역
공동 1BL	25,998.39	1	810대	25,998.9	

다) 준주거용지 (변경없음)

가 구(Block)		획 지(Lot)			비 고			
가구 번호	면적(㎡)	구분	위 치	면적(㎡)	개발유형1 (획지별 단독개발)	개발유형2 (용도별 공동개발)	개발유형3 (가구별 공동개발)	
계	27,523	-		27,523	준주거지역			
준 1BL	6,286	1	111-264대	203		■ 획지간 공동개발 권장 ① 준1BL 1~7Lot ② 준1BL 8~9Lot ③ 준1BL 10~11Lot	■ 획지간 공동개발 권장 ① 준1BL 1~18Lot	
		2	111-251대	237				
		3	111-245대	200				
		4	111-246대	201				
		5	111-247대	200				
		6	111-248대	201	■ 공동개발 지정			
			111-249대	209				
		소계		410	※필지수 : 2개			
		7	111-250대	210				
		8	111-8대	356				
		9	111-487대 ※오기정정	171	■ 공동개발 지정			
			111-492대 ※오기정정	76				
		소계		247	※필지수 : 2개			
		10	111-154대	293				
		11	111-259대	297				
		12	111-263대	456				
		13	111-261대	603				
		14	111-256대	580				
		15	111-257대	478				
		16	111-258대	454				
		17	111-158대	273				
		18	111-260대	588	※ 비건축부지			
준 2BL	8,939	1	111-209대	229		■ 획지간 공동개발 권장 ① 준2BL 2~3Lot ② 준2BL 4~5Lot	■ 획지간 공동개발 권장 ① 준2BL 1~25Lot	
		2	111-215대	241				
		3	111-192대	277				
		4	111-254대	203				
		5	111-295대	202				
		6	111-20대	877	■ 공동개발 지정			
			66-18잡	161				
		소계		1,038	※필지수 : 2개			
		7	111-210대	206		■ 획지간 공동개발 권장 ① 준2BL 7~25Lot		
		8	111-220대	206				
		9	111-211대	206				
		10	111-221대	207				
		11	111-212대	206				
		12	111-222대	206				
		13	111-213대	252				
		14	111-216대	420				
		15	111-217대	427				
		16	111-225대	352				
		17	111-226대	352				
		18	111-227대	352				
		19	111-255대	458				
		20	111-230대	601				
		21	111-265대	428				

가 구(Block)		획 지(Lot)			비 고		
가구 번호	면적(m ²)	구분	위 치	면적(m ²)	개발유형1 (획지별 단독개발)	개발유형2 (용도별 공동개발)	개발유형3 (가구별 공동개발)
준 2BL (계속)	(8,939)	22	111-229대	485		■ 획지간 공동개발 권장 ① 준2BL 7~25Lot	■ 획지간 공동개발 권장 ① 준2BL 1~25Lot
		23	111-228대	544			
		24	111-214도	405	※ 비건축부지		
		25	111-231도	436	※ 비건축부지		
준 3BL	2,920	1	111-152대	292		■ 획지간 공동개발 권장 ① 준3BL 1~2Lot	■ 획지간 공동개발 권장 ① 준3BL 1~3Lot
		2	111-196대	1,407			
			112-1대	181	■ 공동개발 지정		
			112-2도	63			
			소계	1,651	※필지수 : 3개		
		3	111-56대	2			
			111-161대	519			
			111-173도	225	■ 공동개발 지정		
			111-174대	8			
			111-176대	223			
			소계	977	※필지수 : 5개		
준 4BL	3,498	1	111-300대	744		■ 획지간 공동개발 권장 ① 준4BL 1~3Lot ② 준4BL 4~5Lot	■ 획지간 공동개발 권장 ① 준4BL 1~5Lot
		2	111-161대	24			
			111-173도	64			
			111-176대	1	■ 공동개발 지정		
			111-179대	383			
			111-235대	155			
			소계	627	※필지수 : 5개		
		3	111-173도	130			
			111-176대	4			
			111-180대	343	■ 공동개발 지정		
			111-235대	82			
			소계	559	※필지수 : 4개		
		4	111-56대	74			
			111-169대	183			
			111-170대	658	■ 공동개발 지정		
			111-173도	83			
			111-176대	73			
			소계	1,071	※필지수 : 5개		
		5	111-57대	157			
			111-166대	9			
			111-171대	34			
			111-172대	105	■ 공동개발 지정		
			111-174대	166			
			111-175대	26			
			소계	497	※필지수 : 6개		
준 5BL	5,629	1	111-183대	1,718		■ 획지간 공동개발 권장 ① 준5BL 2~4Lot	■ 획지간 공동개발 권장 ① 준5BL 1~7Lot
		2	111-301창	1,316			
			111-238대	2	■ 공동개발 지정		
			소계	1,318	※필지수 : 2개		
		3	111-197대	13			
			111-239대	63			
			111-241대	28			
			111-242대	6	■ 공동개발 지정		
			111-243대	63			
			111-301창	107			
			111-344창	1,427			
			소계	1,707	※필지수 : 7개		

가 구(Block)		획 지(Lot)			비 고		
가구 번호	면적(m ²)	구분	위 치	면적(m ²)	개발유형1 (획지별 단독개발)	개발유형2 (용도별 공동개발)	개발유형3 (가구별 공동개발)
준 5BL (계속)	(5,629)	4	111-232대	415		■ 획지간 공동개발 권장 ① 준5BL 2~4Lot	■ 획지간 공동개발 권장 ① 준5BL 1~7Lot
		5	111-244대	133			
		6	111-233대	110	※ 비건축부지		
		7	111-236도	228	※ 비건축부지		
준 6BL	251	1	111-182대	249	■ 공동개발 지정 ※필지수 : 2개		
			111-330대	2			
			소계	251			

라) 상업시설용지 (변경)

기 정					변 경					비 고	
가 구(BLock)		획 지(Lot)			가 구(BLock)		획 지(Lot)				
가구 번호	면적 (㎡)	위 치		면적 (㎡)	가구 번호	면적 (㎡)	위 치		면적 (㎡)		
상업 계	52,389	-	-	52,389	상업 계	52,447	-	-	52,447	일반상업지역	
상1BL	1,524	1	111-9대	24	상1BL	1,524	1	111-9대	24	○ 공동개발 지 정	○ 인접 획지간 공 동개발 권장
			111-22대	11				111-22대	11		
			111-23대	502				111-23대	502		
			111-31대	26				111-31대	26		
			111-137대	141				111-137대	141		
			111-406전	40				111-406전	40		
			111-435대	1				111-435대	1		
			111-437대	2				111-437대	2		
			111-439대	7				111-439대	7		
			111-457전	5				111-457전	5		
			소계	759				소계	759	※ 필지수 : 10 개	
		2	111-24대	337			2	111-24대	337		
		3	111-36철	89			3	111-36철	89	○ 공동개발 지 정	
			111-54전	308				111-54전	308		
			111-55대	31				111-55대	31		
			소계	428				소계	428	※ 필지수 : 3개	
상2BL	9,141	1	66-1제	348	상2BL	9,141	1	66-1제	348	○ 공동개발 지 정	○ 획지간 공동개 발 권장 1-2LOT
			66-58제	5				66-58제	5		
			111-38대	258				111-38대	258		
			111-39대	22				111-39대	22		
			111-40대	311				111-40대	311		
			111-41대	278				111-41대	278		
			111-42대	374				111-42대	374		
			111-108도	5				111-108도	5		
			111-111대	58				111-111대	58		
			111-112대	53				111-112대	53		
			111-113도	56				111-113도	56		
			111-114대	188				111-114대	188		
			111-115대	185				111-115대	185		
			111-116대	112				111-116대	112		
			111-117대	136				111-117대	136		
			111-118대	136				111-118대	136		
			111-119대	152				111-119대	152		
			111-120대	46				111-120대	46		
			111-121대	274				111-121대	274		
			111-122대	238				111-122대	238		
			111-441대	15				111-441대	15		
			111-443대	14				111-443대	14		
			66-59도	10				66-59도	10		
			소계	3,274				소계	3,274	※ 필지수 : 23 개	

기 정				변 경				비 고			
가 구(BLock)		획 지(Lot)		가 구(BLock)		획 지(Lot)					
가구 번호	면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	가구 번호	변경	위 치	면적 (㎡)				
상2BL (계속)	(9,141)	2	66-1제	278	상2BL (계속)	(9,141)	66-1제	278	○ 공동개발 지정	○ 인접 획지간 공동개발 권장 (계속)	
			111-43대	104			111-43대	104			
			111-44대	390			111-44대	390			
			111-45대	75			111-45대	75			
			111-123대	334			111-123대	334			
			111-124대	516			111-124대	516			
			111-125대	552			111-125대	552			
			111-126대	300			111-126대	300			
			111-127대	145			111-127대	145			
			111-202대	40			111-202대	40			
			111-203대	65			111-203대	65			
			111-204대	57			111-204대	57			
			111-205대	121			111-205대	121			
			111-322대	95			111-322대	95			
			소계	3,072			소계	3,072	※ 필지수 : 14개	※ 획지수 : 2개	
		3	66-5잡	2,794		3	66-5잡	2,794	○ 공동개발 지정		
			66-60잡	1			66-60잡	1			
			소계	2,795			소계	2,795	※ 필지수 : 2개		
상3BL	18,385	1	66-41제	232	상3BL	18,385	66-41제	232	○ 공동개발 지정	○ 인접 획지간 공동 개발 권장	
			111-47대	18			111-47대	18			
			111-48대	103			111-48대	103			
			111-49대	165			111-49대	165			
			111-50대	188			111-50대	188			
			111-51대	40			111-51대	40			
			111-52대	162			111-52대	162			
			111-129대	44			111-129대	44			
			111-130대	15			111-130대	15			
			111-131대	165			111-131대	165			
			111-132대	73			111-132대	73			
			111-133대	175			111-133대	175			
			111-135대	109			111-135대	109			
			111-201대	290			111-201대	290			
			111-319대	5			111-319대	5			
			111-325대	6			111-325대	6			
			111-326대	120			111-326대	120			
			소계	1,910			소계	1,910	※ 필지수 : 17개		
		2	66-41제	461		2	66-41제	461	○ 공동개발 지정		
			111-7대	45			111-7대	45			
			111-53대	327			111-53대	327			

기 정				변 경				비 고			
가 구(BLock)		획 지(Lot)		가 구(BLock)		획 지(Lot)					
가구 번호	면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	가구 번호	면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)				
상3BL (계속)	(18,385)	2 (계 속)	111-136대	99	상3BL (계속)	(18,385)	2 (계 속)	111-136대	99	○ 공동개발 지정	○ 인접 획지간 공동개발 권장 (계속)
			111-159대	61				111-159대	61		
			111-345대	105				111-345대	105		
			111-346대	47				111-346대	47		
			111-347대	101				111-347대	101		
			111-348도	46				111-348도	46		
			111-349대	189				111-349대	189		
			111-350대	417				111-350대	417		
			111-368대	150				111-368대	150		
			소계	2,048				소계	2,048		
		3	66-41제	335			3	66-41제	335	○ 공동개발 지정	
			111-7대	164				111-7대	164		
			111-160대	60				111-160대	60		
			111-354대	104				111-354대	104		
			111-355대	39				111-355대	39		
			111-356대	294				111-356대	294		
			111-357대	234				111-357대	234		
			111-362대	226				111-362대	226		
			111-363대	240				111-363대	240		
			111-364대	60				111-364대	60		
			111-365대	73				111-365대	73		
			111-366대	61				111-366대	61		
			111-367대	83				111-367대	83		
			111-369도	130				111-369도	130		
		소계	2,103	소계			2,103	※ 필지수 : 14개			
		4	111-149대	61			4	111-149대	61	○ 공동개발 지정	
			111-302대	5				111-302대	5		
			111-358대	784				111-358대	784		
			111-393대	62				111-393대	62		
			소계	912				소계	912		
		5	66-19도	15			5	66-19도	15	○ 공동개발 지정	
			111-149대	15				111-149대	15		
			111-303대	295				111-303대	295		
			111-359대	319				111-359대	319		
			111-393대	2				111-393대	2		
			소계	646				소계	646		
		6	66-41제	398			6	66-41제	398	○ 공동개발 지정	
			111-360대	123				111-360대	123		
			111-361대	276				111-361대	276		
			111-475대	226				111-475대	226		
			111-476대	85				111-476대	85		
			소계	1,108				소계	1,108		
		7	66-24잡	9,658			7	66-24잡	9,658	※ 획지수 : 6개	

기 정				변 경				비 고					
가구(Block)		획 지(Lot)		가구(Block)		획 지(Lot)							
가구 번호	면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	가구 번호	면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)						
상4BL	6,739	1	111-11대	상4BL	6,797	1	111-11대	3,945	○ 인접 획지 간 공 동 개 발 권장				
			111-299대				181						
			111-311대				47						
			111-396대				1,218						
			111-397대				1,333						
			소계				3,887						
		2	111-151대			1,113	2	111-151대	1,113	○ 공동개발 지정			
			111-155대			1,739		111-155대	1,739				
		소계	2,852			소계	2,852	※ 필지수 : 2개 ※획지수:2개					
상5BL	5,833	1	111-143대	상5BL	5,833	1	111-143대	2,745	○ 공동개발 지정 - 상5BL+상6BL ※ 전체 공동개발 시에만 가능				
			111-152대				264				111-152대	264	
			소계				3,009				소계	3,009	※ 필지수 : 2개
		2	111-147대			1,048	2	111-147대	1,048	○ 인접 획지간 공동개발 권장			
			112-2도			3		112-2도	3			○ 공동개발 지정	
			112-3대			515		112-3대	515				
			소계			1,566		소계	1,566			※ 필지수 : 3개	
		3	111-73대			7	3	111-73대	7	○ 공동개발 지정			
			111-74대			17		111-74대	17				
			111-144대			572		111-144대	572				
			111-145대			580		111-145대	580				
			111-269대			25		111-269대	25				
			111-270대			57		111-270대	57				
			소계			1,258		소계	1,258			※ 필지수 : 6 ※획지수:3개	
상6BL	2,519	1	111-71대	상6BL	2,519	1	111-71대	127	○ 공동개발 지정				
			111-72대				35	111-72대			35		
			111-74대				25	111-74대			25		
			111-75대				99	111-75대			99		
			111-76대				278	111-76대			278		
			111-77대				111	111-77대			111		
			111-146대				257	111-146대			257		
			소계				932	소계			932	※ 필지수 : 7개	
		2	111-37대			80	2	111-37대	80	○ 인접 획지간 공동개발 권장			
			111-71대			218		111-71대	218			○ 공동개발 지정	
			111-72대			237		111-72대	237				
			111-146대			273		111-146대	273			※ 필지수 : 4개	
		3	111-37대			473	3	111-37대	473	○ 공동개발 지정			
			111-61대			97		111-61대	97				
			111-62대			63		111-62대	63				
			111-72대			26		111-72대	26				
			111-146대			37		111-146대	37				
			111-166대			83		111-166대	83				
						소계	779			소계	779	※ 필지수 : 6개 ※ 획지수 : 3개	

주) 상5BL·상6BL 가구간 공동개발에 따른 기반시설 변경(경미한 변경 제외) 수반시 지구단위계획 변경절차를 이행하여야 하며, 기반시설 면적 감소시 당초 기반시설 면적에 상응하는 기반시설 또는 대지 내 공지 등을 대체 조성하여야 함

주1. 금회 변경은 상4BL 가구 및 획지의 내용 변경사항은 없으며, 도면상 획지선 변경만 있음

주2. 해당 기정/변경 조서는 기 고시된 내용의 오류 정정 사항임

기 정				변 경				비 고			
가 구(BLock)		획 지(Lot)		가 구(BLock)		획 지(Lot)					
가구 번호	면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	가구 번호	면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)				
상7BL	8,936	1	111-89대	61	상7BL	8,286	1	111-89대	61	○ 공동개발 지정	○ 인접 획지간 공동개발 권장
			111-90대	73				111-90대	73		
			111-91대	69				111-91대	69		
			111-423도	114				111-423도	114		
			소계	317				소계	317		
		2	111-92대	79			2	111-92대	79	○ 공동개발 지정	
			111-93대	56				111-93대	56		
			111-423도	95				111-423도	95		
			소계	230				소계	230		
		3	111-94대	112			3	111-94대	112	○ 공동개발 지정	
			111-423도	103				111-423도	103		
			소계	215				소계	215		
		4	111-58대	5			4	111-58대	5		
			111-59대	227				111-59대	227		
			111-63대	31				111-63대	31		
			111-64대	106				111-64대	106		
			111-65대	69				111-65대	69		
			111-66대	340				111-66대	340		
			111-67대	370				111-67대	370		
			111-68대	364				111-68대	364		

기 정				변 경				비 고		
가 구(BLock)		획 지(Lot)		가 구(BLock)		획 지(Lot)				
가구 번호	면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	가구 번호	면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)			
상7BL	8,223	4	111-69대	317	상7BL	8,223	111-69대	317	○ 공동개발 지정	○ 인접 획지간 공동개발 권장
			111-70대	226			111-70대	226		
			111-79대	142			111-79대	142		
			111-80대	281			111-80대	281		
			111-81대	267			111-81대	267		
			111-82대	215			111-82대	215		
			111-83창	268			111-83창	268		
			111-84대	274			111-84대	274		
			111-85대	112			111-85대	112		
			111-86대	225			111-86대	225		
			111-138대	33			111-138대	33		
			111-139대	34			111-139대	34		
			111-140대	90			111-140대	90		
			111-141대	106			111-141대	106		
			111-142대	315			111-142대	315		
			111-148대	255			111-148대	255		
			111-167대	20			111-167대	20		
			111-194도	108			111-194도	108		
			111-374대	60			111-374대	60		
			111-398대	225			111-398대	225		
			소계	5,085			소계	5,085	※ 필지수: 28개	
		5	111-162대	858		5	111-162대	858	○ 공동개발 지정	
			111-164대	456			111-164대	456		
			111-253대	185			111-253대	185		
			111-431대	902			111-431대	902		
			소계	2,558			소계	2,401	※ 필지수: 4개	

2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정 조서 (변경 없음)

가) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

(1) 허용용도(A)

○ 건축물 현황 및 관련 법령에 근거하여 건축물 허용용도 지정

구 분	도면 번호	위 치		허용용도(A)
기정	A1	주 1~6BL		○ 단독주택 ○ 공동주택 ○ 제1종근린생활시설(건축자재 소매점을 제외한다) ○ 제2종근린생활시설(제조업소, 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ○ 종교시설 중 종교집회장(기존 건축물의 개축, 재축 및 리모델링에 한한다) ○ 노유자시설 ○ 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소(기존 건축물의 개축, 재축 및 리모델링에 한한다) ○ 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장
기정	A2	공동 1BL		○ 공동주택 중 아파트 주택법에 의한 부대복리시설
기정	A3	준 1~2BL	개발유형1 (획지별 단독개발) 준수시 (※가구 및 획지에 관한 결정조서 참고)	- 준 1BL (1~11Lot) - 준 2BL (1~6Lot) ○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설(제조업소, 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ○ 창고시설 중 창고
			준 1BL (12~18Lot) 준 2BL (7~25Lot)	○ 단독주택 ○ 공동주택 중 다세대주택
			개발유형2 (용도별 공동개발) 준수시 (※가구 및 획지에 관한 결정조서 참고)	- 준 1BL (1~11Lot) - 준 2BL (2~6Lot) ○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설(제조업소(수산물 가공업 제외), 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ○ 교육연구시설 ○ 운동시설 ○ 문화 및 집회시설 ○ 판매시설 중 상점 ○ 창고시설 중 창고
			준 1BL (12~18Lot) 준 2BL (7~25Lot)	○ 공동주택 ○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설(제조업소, 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ○ 주거복합건축물
			개발유형3 (가구별 공동개발) 준수시 (※가구 및 획지에 관한 결정조서 참고)	- 준 1~2BL ○ 공동주택 ○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설(제조업소(수산물 가공업 제외), 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ○ 교육연구시설 ○ 운동시설 ○ 업무시설 중 오피스텔 ○ 문화 및 집회시설 ○ 판매시설 중 상점 ○ 창고시설 중 창고 ○ 주거복합건축물

구 분	도면 번호	위 치			허용용도(A)
기정	A4	준 3~5BL	개발유형1 (획지별 단독개발) 준수시 (※가구 및 획지에 관한 결정조서 참고)	준 3BL (1Lot) 준 5BL (4~5Lot)	○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설(제조업소(수산물 가공업 제외), 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ○ 창고시설 중 창고
				준 3BL (2~3Lot) 준 4BL 준 5BL (1~3Lot)	○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설(제조업소(수산물 가공업 제외), 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ○ 교육연구시설 ○ 운동시설 ○ 문화 및 집회시설 ○ 판매시설 중 상점 ○ 창고시설 중 창고 ○ 숙박시설(기존 건축물의 개축, 재축 및 리모델링에 한한다)
			개발유형2 (용도별 공동개발) 준수시 (※가구 및 획지에 관한 결정조서 참고)	준 3BL (1~2Lot) 준 4BL 준 5BL (2~4Lot)	○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설(제조업소(수산물 가공업 제외), 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ○ 교육연구시설 ○ 운동시설 ○ 문화 및 집회시설 ○ 판매시설 중 상점 ○ 창고시설 중 창고 ○ 숙박시설(기존 건축물의 개축, 재축 및 리모델링에 한한다)
			개발유형3 (가구별 공동개발) 준수시 (※가구 및 획지에 관한 결정조서 참고)	준 3~5BL	○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설(제조업소(수산물 가공업 제외), 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ○ 교육연구시설 ○ 운동시설 ○ 문화 및 집회시설 ○ 판매시설 중 상점 ○ 창고시설 중 창고
기정	A5	준 6BL			○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설(제조업소(수산물 가공업 제외), 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ○ 판매시설 중 상점
기정	A6	상 1BL, 상 4~6BL			○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설(제조업소(수산물 가공업 제외), 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ○ 문화 및 집회시설 ○ 종교시설 중 종교집회장 ○ 판매시설 중 상점 ○ 업무시설 ○ 의료시설(정신병원, 요양소 및 격리병원을 제외한다) ○ 교육연구시설 ○ 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장
기정	A7	상 2~3BL			○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설(제조업소(수산물 가공업 제외), 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ○ 문화 및 집회시설 ○ 종교시설 중 종교집회장 ○ 판매시설 중 상점 ○ 업무시설 ○ 의료시설(정신병원, 요양소 및 격리병원을 제외한다) ○ 교육연구시설 ○ 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장 ○ 숙박시설(기존 건축물의 개축, 재축 및 리모델링에 한한다) ○ 주거복합건축물

구 분	도면 번호	위 치	허용용도(A)
기정	A8	상 7BL	○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설(제조업소, 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ○ 판매시설

- 주1) 건축물의 용도분류는 건축법시행령 제3조의4 별표1에 의한 분류임
- 주2) 학교보건법에 의한 절대정화구역으로 지정된 지역 내 건축불허용도 우선 적용
- 주3) 학교보건법에 의한 상대정화구역으로 지정된 지역 내 심의를 통하여 허용하는 용도 및 시설은 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 설치가능
- 주4) 문화재보호구역(장도포대지) 경계로부터 200미터 이내의 지역은 현상변경허가 기준에 따름
- 주5) 준주거지역 내 주거복합건축물의 주거비율은 90% 미만으로 한다.
- 주6) 일반상업지역 내 주거복합건축물의 주거비율은 80% 미만으로 한다.
- 주7) 수산물가공업은 「수산물품질관리법 시행령」 제26조 제1항 1호 내지 2호에 한한다.
- 주8) 도시계획시설의 시설기준은 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 및 인천시 관련조례를 따른다. 단, 주차장 총면적 중 부대시설이 차지하는 비율은 5퍼센트를 초과할 수 없다.

(2) 권장용도(B)

○ 권장용도 지정을 통하여 구역특성 반영 적극 유도

구 분	도면 번호	위 치	권장용도(B)
기정	B1	주 1BL	○ 단독주택(공관을 제외한다) ○ 공동주택(아파트, 기숙사를 제외한다)
기정	B2	주 2BL ~ 6BL	○ 제1종근린생활시설(건축자재 소매점을 제외한다) ○ 제2종근린생활시설(제조업소, 장의사, 총포판매사, 안마시설소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다)

- 주) 건축물의 용도분류는 건축법시행령 제3조의4 별표1에 의한 분류임

(3) 불허용도(C)

○ 도시형생활주택 및 허용용도 이외의 용도 불허

구 분	도면 번호	위 치	권장용도(B)
기정	C1	전 체	○ 주택법 제2조제4호의 도시형생활주택 ○ 허용용도 이외의 용도

나) 건축물의 밀도에 관한 결정조서

(1) 건폐율

○ 인천광역시 도시계획조례를 적용

구 분	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역	일반상업지역	비 고
건폐율(%)	60% 이하	50% 이하	60% 이하	80% 이하	

주1) 일반상업지역은 방화지구로 지정되어 있으므로 건폐율 80% 적용. 단, 건축물의 주요구조부가 내화구조가 아닌 경우 70% 적용

주2) 주차장용지는 용도지역과 관계없이 80%이하로 적용

(2) 용적률

○ 개발 규모와 연계한 용적률 계획 수립

위 치		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	기반시설 의무부담비율 (순부담)	비 고
주 1BL ~ 6BL		200%	230%	250%	-	
공동 1BL		180%	200%	250%	43.1%	
개발유형1 (획지별 단독개발) 준수 시 (※가구 및 획지에 관한 결정조서 참고)	준 1BL(1~11Lot) 준 2BL(1~6Lot) 준 3BL(1Lot) 준 5BL(4~5Lot)	200%	240%	-	-	
	준 1BL(12~18Lot) 준 2BL(7~25Lot)	170%	200%	-	-	
	준 3BL(2~3Lot) 준 4BL 준 5BL(1~3Lot)	300%	350%	400%	-	
개발유형2 (용도별 공동개발) 준수 시 (※가구 및 획지에 관한 결정조서 참고)	준 1BL(1~11Lot) 준 2BL(2~6Lot) 준 5BL(2~4Lot)	300%	350%	400%	5% 이상	
	준 3BL(1~2Lot) 준 4BL	300%	350%	400%	-	
	준 1BL(12~18Lot) 준 2BL(7~25Lot)	200%	240%	300%	10% 이상	
개발유형3 (가구별 공동개발) 준수 시 (※가구 및 획지에 관한 결정조서 참고)	준 1, 2, 5BL	300%	400%	500%	12% 이상	
	준 3, 4BL	300%	400%	500%	-	
준 6BL		200%	240%	-	-	
상 1BL		200%	230%	250%	-	
상 2 BL	1종일반주거→일반상업	200%	230%	250%	-	기존용적률은 면적 비율로 가중평균하여 산정
	일반상업	700%	800%	1,000%	-	
상 3 ~ 6BL		700%	800%	1,000%	-	
상 7BL		350%	420%	500%	7.5%이상 (개설부담)	

주1) 준1·2BL을 순수 주거용 공동주택으로 건설하는 경우 인천광역시 도시계획조례 제65조에 의거 상한
용적률은 300%를 초과할 수 없음(적용 용적률 : 기준 200%, 허용 240%, 상한 300%)

주2) 주차장용지는 용도지역과 관계없이 허용용적률 800%이하로 적용

※ 주거복합건축물 건축시 적용용적률은 상한용적률을 적용하되 「인천광역시 도시계획조례」 제65조
제4항에 의거 당해 건축물의 연면적에 대한 주택 연면적의 비율에 따라 차등 적용

※ 기반시설의무부담은 기반시설연동제 운영지침 3-5-3 규정 적용(지구단위계획에 의한 기반시설
설치계획 수립)

※ 인천광역시 도시계획조례 별표2. 준주거지역과 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률

- 일반상업지역 (상2BL, 상3BL 해당)

주택연면적 비율	용 적 률(%)	비 고
~ 10% 미만	1,000%	
10% 이상 ~ 20% 미만	950%	
20% 이상 ~ 30% 미만	900%	
30% 이상 ~ 40% 미만	850%	
40% 이상 ~ 50% 미만	800%	
50% 이상 ~ 60% 미만	750%	
60% 이상 ~ 70% 미만	700%	
70% 이상 ~ 80% 미만	510%	

- 준주거지역 (준1BL, 준2BL 해당)

주택연면적 비율	용 적 률(%)	비 고
~ 10% 미만	500%	
10% 이상 ~ 20% 미만	480%	
20% 이상 ~ 30% 미만	460%	
30% 이상 ~ 40% 미만	440%	
40% 이상 ~ 50% 미만	420%	
50% 이상 ~ 60% 미만	400%	
60% 이상 ~ 70% 미만	380%	
70% 이상 ~ 80% 미만	330%	
80% 이상 ~ 90% 미만	300%	

- 인센티브 계획

구분	완화항목	기준용적률 완화범위	비고
획지에 관한 사항	공동개발(규제)	기준용적률 × 0.05	
	공동개발(권장)	기준용적률 × 0.05	합벽건축시 공동개발(권장) 완화기준의 50%적용
친환경 건축물	옥상조경(권장)	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.3	
대지내 공지	전면공지(규제)	기준용적률 × 0.05	
	공개공지(권장)	(설치면적 - 설치의무면적, 의무대상이 아닌 건축물 5%) ÷ 대지면적 × 기준용적률	건축법 제43조 규정 이상 설치시 (설치의무대상이 아닌 건축물도 준용, 단 설치면적의 5% 공제)
	쌈지형공지(규제)	기준용적률 × 0.03	위치 준수시, 피로티 형태로 설치시 완화기준의 50% 적용
교통처리	공공보행통로(규제)	기준용적률 × 0.03	

주1) 전면공지와 공개공지 면적은 중복산정하지 않으며, 공개공지 설치시 대지 내 조경면적에 포함하여 산정 한다.

주2) 기준용적률 + 해당 인센티브의 합계로, 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음

- 기부채납 시 용적률 산정 : 상한용적률

- 상한용적률 : 허용용적률 × [1+1.5×가중치×(공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지로 제공후의 대지면적)] 이내
- ※ 가중치 = (공공시설 제공부지의 평균용적률 / 사업부지 용적률)
- ※ 공동 1BL은 기반시설의무부담비율 준수 시에만 상한용적률 적용이 가능하므로 상기 산정식을 적용하지 않음

다) 건축물의 높이에 관한 결정 조서

구 분		최저 층수	최고 층수	비 고	
주 1BL ~ 6BL		공동주택(아파트)	5	18	
		공동주택(아파트) 외 기타용도	-	8	
공동 1BL		공동주택(아파트)	5	-	
개발유형1 (획지별 단독개발) 준수 시 (※가구 및 획지에 관한 결정조서 참고)	준 1~2BL 준 3BL(1Lot) 준 5BL(4~5Lot)	-	-	4	
	준 3BL(2~3Lot) 준 4BL 준 5BL(1~3Lot)	-	-	10	
개발유형2 (용도별 공동개발) 준수 시 (※가구 및 획지에 관한 결정조서 참고)	준 1BL(1~11Lot) 준 2BL(2~6Lot) 준 3BL(1~2Lot) 준 4BL 준 5BL(2~4Lot)	-	-	10	
	준 1BL(12~18Lot) 준 2BL(7~25Lot)	공동주택(아파트), 주거복합	5	14	
		공동주택(아파트), 주거복합 외 기타용도	-	10	
개발유형3 (가구별 공동개발) 준수 시 (※가구 및 획지에 관한 결정조서 참고)	준 1 ~ 2BL	공동주택(아파트), 주거복합, 업무시설	5	14	
		공동주택(아파트), 주거복합, 업무시설 외 기타용도	-	10	
		준 3 ~ 5BL	-	-	10
준 6BL		-	-	4	
상 1BL		-	3	6	
상 2 ~ 3BL		주거복합, 업무시설	5	-	
		주거복합, 업무시설 외 기타용도	-	10	
상 4 ~ 6BL		업무시설	5	-	
		업무시설 외 기타용도	-	10	
상 7BL		-	-	13m 이하 (100m 이하) 19m 이하 (200m 이하)	문화재 보호구역 (장도포대지) 경계

주1) 문화재보호구역(장도포대지) 경계로부터 200미터 이내의 지역은 현상변경허가 기준에 따름

라) 건축물에 대한 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

(1) 건축선

구 분	적용지역	적용기준	비 고
건 축 한계선	대로 1-20호선 변	1m	○ 전면공지로 조성 ○ 가로경관 개선 및 보행공간 확충
	대로 2-74호선 변	2 ~ 3m	
	대로 3-76호선 변	2m	
	중로 1-90호선	2m	
	중로 1-302호선 변	1 ~ 5m	
	중로 2-58, 2-110호선 변	2m	
	중로(소래) 3-2호선 변	2m	
	소로(소래) 2-1, 2-5, 2-6, 2-7호선 변	2m	
	소로 2-9, 2-10호선 변	2m	
	소로 3-10호선 변	1m	

주1) 건축한계선에 의해 구분되는 필지는 건축시 대지면적에 산입됨

주2) 건축법 제36조 및 제50조 규정에 건축선의 별도 지정이 필요할 경우 건축법상의 기준 적용

(2) 형태 및 외관

○ 건축물의 형태

구 분			내 용
저 층 부	상업용 (근린생활시설용) 건축물	투시형 벽면	○ 도로에 접한 벽면에 한하여 벽면적의 50% 이상을 투시벽 으로 처리
		투시형 셔터	○ 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리(보행자전용도로와 접하는 부분 포함)
	출입구 높이		○ 건축물의 보행주출입구 1층 바닥 마감높이와 도로 마감 높이와의 차이는 10cm 이하
옥 상 부			○ 냉각탑 등 건축설비 노출 불허
공동주택 및 주거 복합용도 건축물			○ 탑상형 ○ 획일적 패턴 지양 및 형태 및 입면상 변화로 조형성 향상

○ 건축물의 외관

구 분	내 용
재료 및 색채	○ 건축물의 전후면과 측면은 동일계통의 재료 및 색채 사용
야간조명	○ 폭 20m 이상 도로에 접한 획지의 건물외벽 및 조형물, 보도바닥 등에 조명을 투시하는 야간환경조명 설치 권장
담장 또는 울타리	○ 담장 또는 울타리의 설치는 원칙적으로 금지(부득이하게 담장을 설치하는 경우는 1.5m 이하의 투시형 또는 생울타리로 조성)

3) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

가) 대지 내 공지

구 분	내 용	비 고
전면공지	○ 보행공간 및 가로경관 개선 - 대로 1-20호선 변 : 1m - 대로 2-74호선 변 : 2 ~ 3m - 대로 3-76호선 변 : 2m - 중로 1-90호선 : 2m - 중로 1-302호선 변 : 1 ~ 5m - 중로 2-58, 2-110호선 변 : 2m - 중로(소래) 3-2호선 변 : 2m - 중로(소래) 2-1, 2-5, 2-6, 2-7호선 변 : 2m - 소로 2-9, 2-10호선 변 : 2m - 소로 3-10호선 변 : 1m	건축한계선 부분
공개 공지	찻지형 공지 ○ 일반상업용지(상2-1, 상2-2, 상3-1, 상7) : 4개소 ○ 준주거용지(준4-3) : 1개소	위치지정
대지안조경	○ 쾌적한 도시환경 조성 - 공동주택용지 : 폭 10 ~ 15m(완충녹지)	

주1) 건축한계선 등에 의해 확보된 공지는 접한 도로 및 보도와 높이차가 없어야 함

주2) 공지내에는 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물의 설치를 금함

주3) 대지내 공지 조성은 건축물의 신축시 개발주체가 시행

나) 교통처리계획

- 지구내 원활한 교통소통을 위하여 간선도로변의 차량출입 불허구간 일부 조정

구 분	내 용	비 고
차량출입 불허구간	○ 차량 진출입으로 인한 차량흐름 저해요소 제거 ○ 이면도로를 통한 교통서비스 유도	○ 대로 1-20호선 변 ○ 대로 2-74호선 변 ○ 대로 3-76호선 변 ○ 중로 1-90호선 변 ○ 중로 1-302호선 변
공공보행통로	○ 준주거용지(준4-3,4) : 1개소 ○ 상업시설용지(상7) : 2개소	○ 위치지정

주1) 간선가로변에서의 차량 진출입을 원칙적으로 배제하나, 부득이한 경우에 한하여 허용

주2) 차량출입불허구간 및 공공보행통로의 위치는 도면을 따름

다) 옥외광고물계획

- 지구단위계획구역 내에서 옥외 광고물의 설치는 인천광역시 남동구 옥외광고물 등 관리조례를 따름
- 해당구역은 「옥외광고물 특정구역으로 지정·고시」 될 예정으로 향후, 고시 사항에 따라 특정광고물설치기준을 준수

라) 경미한 사항에 관한 계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 및 「인천광역시 도시계획조례」 제16조 등의 규정에 의한 경미한 사항에 관한 계획임

경미한 사항
① 공개공지의 위치 및 조성방법의 변경 ② 전면공지의 조성방법의 변경 ③ 공공보행통로의 위치변경 및 신규 설치

주1) 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 해당 법령을 준용한다.

IV. 지형도면: 변경 없음