살고싶은 도시 함께 만드는 인천

발 간 등 록 번 호
54-6280000-000520-01

인천광역시
지구단위계획수립기준

2021.11

인천광역시
Incheon Metropolitan City

인천광역시 지구단위계획 수립기준

2021. 11

인천광역시
Incheon Metropolitan City

발 간 사

우리 인천광역시의 지구단위계획 수립의 역사는 1983년 송도지구 도시설계지구 지정을 시작으로 하고 있습니다. 이후 도시의 급속한 성장과 더불어 지구단위계획구역도 급속도로 증가하게 되었는데, 2000년과 2020년을 비교하면 25개 구역에서 330개 구역으로 무려 13.2배가 늘어난 실정입니다.

지구단위계획은 효율적인 토지 이용과 아름답고 실용적인 건축계획을 유도함으로써, 복잡하고 다양한 도시문제를 시민분들과 함께 고민하고 해결하는 도시계획 제도입니다. 우리 시는 이러한 제도적 장점을 극대화하고 급증하는 지구단위계획구역에 대한 체계적 관리를 위해 지난 2007년 ‘인천광역시 지구단위계획 매뉴얼’을 최초 수립한 바 있습니다

하지만 시간이 흐르면서 미래여건 변화에 대한 대응 부족과 지역적 특성을 반영하지 못한 획일적 계획이 오히려 시민들에게 규제로 받아들여지는 경우가 발생하기도 했습니다. 급변하는 사회 환경과 인천의 도시 미래 비전을 반영하기 위해서는 새로운 리뉴얼이 필요했습니다.

그리하여 14년 만에 기존 인천광역시 지구단위계획 매뉴얼을 개편하여 「인천광역시 지구단위계획 수립기준」을 마련하게 되었습니다.

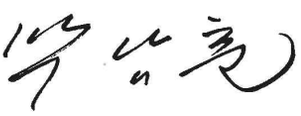
새롭게 마련된 기준에는 기후변화에 따른 친환경 도시공간계획 필요성, 인공지능과 빅데이터 등 디지털기술을 극대화한 스마트도시의 건설, 저출산·고령화에 따른 급속한 인구구조의 변화와 더 나은 도시공간에 대한 시민의 요구를 반영하여 시민분들이 실질적인 삶의 질 향상을 체감할 수 있도록 노력하였습니다.

또한 도시계획과 건축계획의 종합적 역할을 담당하는 지구단위계획에 대한 위상을 강화하는 동시에, 인천 맞춤형 도시 관리 방안으로서 지구단위계획의 수립·운영에 효율적인 기준이 될 것으로도 기대하고 있습니다.

아무쪼록 이 책자가 지구단위계획업무를 수행하는 분야에서 적극 활용되어 시민분들의 지구단위계획에 대한 이해를 돕고, 행정의 원활한 업무수행과 명확성을 제시하여 인천 도시계획업무의 밑거름이 되었으면 합니다.

아울러 알찬 내용이 포함될 수 있도록 각고의 노력을 기울여 주신 자문위원님, 관련기관 관계자, 시 공무원 여러분께도 이 지면을 빌려 감사의 인사를 드립니다.

2021년 11월

인천광역시장 

목 차

1 개 요

1. 법적근거 및 적용기준 ····· 3
2. 계획기준의 목적 ····· 5
3. 계획기준의 배경 ····· 6

2 유형별 계획기준

1. 유형구분의 배경 및 목적 ····· 27
2. 운영구분 ····· 29
3. 유형별 계획요소 ····· 32
4. 개발형 계획기준 ····· 35
    4-1. 의제 처리형 ····· 35
    4-2. 사전 협상형 ····· 46
5. 관리형 계획기준 ····· 88
    5-1. 기성 시가지형 ····· 88
    5-2. 역세권형 ····· 92
    5-3. 공업형 ····· 99
6. 보전형 계획기준 ····· 104
    6-1. 개발제한구역 해제형 ····· 104
    6-2. 역사문화보전형 ····· 108

3 부문별 계획기준

1. 지구단위계획구역 ····· 113

2. 용도지역·지구 ····· 117

3. 기반시설계획 ····· 141

4. 환경관리계획 ····· 167

5. 교통처리계획 ····· 182

6. 가구 및 획지계획 ····· 202

7. 건축물 용도계획 ····· 215

8. 건폐율·용적률·높이계획 ····· 232

9. 건축물 배치·형태·색채 ····· 256

10. 대지내 공지 ····· 273

11. 특별계획구역 ····· 283

12. 경관계획 ····· 294

13. 인센티브계획 ····· 319

14. 기부채납 ····· 335

1 개 요

1. 법적근거 및 적용기준
2. 계획기준의 목적
3. 계획기준의 배경

1. 법적근거 및 적용기준

가. 법적근거

- 본 기준에 의한 지구단위계획구역의 지정과 계획수립에 관한 법적 근거는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”) 제4장 제1절 제24조부터 제35조 및 제4절 제49조 부터 제54조까지 해당함
- 본 기준은 국토계획법 및 같은 법 시행령, 시행규칙, 국토교통부「지구단위계획수립지침」, 「인천광역시 도시계획조례」 및 동 조례 시행규칙에서 지구단위계획으로 정하지 아니한 사항에 대한 세부사항 등을 제시하여 지구단위계획의 원활한 운영 및 관리를 도모하고자 함
- 우리시의 지속가능한 도시 관리의 수단으로 지구단위계획 역할이 증대함에 따라 지구단위계획 수립 기준을 제시하여 전문가 및 시민들에게 편의를 제공하고자 함

나. 계획기준의 구성 및 적용기준

- 본 기준은 지구단위계획 수립과 관련하여 관계기관 협의, 도시계획위원회, 도시건축공동위원회 심의 및 자문 기준으로 이용하고자 함
- 본 기준은 지구단위계획구역 지정 및 계획 수립, 운영 등에 있어 필요한 사항을 정한 것으로 기준의 내용을 종합적으로 고려하여 적용하고, 당해 구역의 여건 및 사업의 특수성 등을 고려하여 계획유형별 계획기준을 적용함
- 계획기준은 유형별 계획기준과 부문별 계획기준으로 구분되어 있음
- 관련법령 및 조례, 지구단위계획수립지침 등이 개정되어 기준 내용이 상이할 경우에는 개정된 법령 및 규정을 적용하고, 기준의 일부 내용 및 심의기준이 별도로 작성된 경우에는 위원회 심의를 거쳐 안건별로 처리함
- 본 기준은 지구단위계획수립을 위한 계획기준으로 개별 지구단위계획 수립시 반영하여 결정 고시된 경우에 효력을 가짐
- 각 구역별 결정 고시된 시행지침이 우선 적용되며, 시행지침 상 본 계획기준의 일부 조항을 따르도록 명시한 경우 적용 가능함
- 본 계획기준의 공표일 이후 최초로 계획수립 및 제안하는 지구단위계획구역을 대상으로 함

한계 및 발전방안

- 본 계획기준은 유형별 계획기준과 부문별 계획기준으로 구분되며, 2007년 「인천광역시 지구단위계획 매뉴얼」이후 세부 계획기준을 제시하는 사항으로 누락되거나 오류가 발생하는 부분은 기존 방침 및 국토교통부「지구단위계획수립지침」을 참조하여 유권해석을 하고, 지속적으로 수정 보완해야 한다.
- 지구단위계획의 지속적인 모니터링과 관리를 통한 수정·보완으로 우리시만의 지구단위계획 수립 기준으로 역할을 충실하게 이행할 것으로 기대된다.

계획 수립기준의 성격 및 유의사항

▮ 계획 수립기준의 성격

- 본 기준은 지구단위계획수립에 대한 설명과 이해를 높이기 위한 해설서로 법적인 구속력을 갖지 않는다.
- 지구단위계획에 대한 수립기준과 관리 운영에 대한 설명자료 및 보완자료로서의 성격을 가지며, 지구단위계획 수립·심의시 참고자료의 역할을 한다.

【 지구단위계획 수립기준의 역할 】

법 적 규 제	지구단위계획 수립기준
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	지구단위계획 수립 및 관리운영의 설명서
도시·군관리계획수립지침	민간의 지구단위계획 수립시 참고자료
지구단위계획수립지침	행정의 원활한 운영을 위한 해설서

▮ 지구단위계획 수립기준 활용 시 유의사항

- 계획수립 단계별로 본 기준을 확인하고 효율적으로 계획을 수립하되, 본 기준은 지구단위계획 수립에 대한 참고 자료이다.
- 본 기준에서 제시하는 예시 및 사례, 작성기준 등은 모든 경우에 가장 적합한 것이라 볼 수 없으며, 지구단위계획에 대한 이해를 높이기 위해 계획 유도한 것으로 지나치게 경직되게 적용되지 않도록 한다.
- 본 기준 적용 시 관련법령이나 지침의 제·개정이 있는지 확인하고, 계획기준에서 적용하지 못한 부분은 관련법규 및 지침에 따른다.

2. 계획기준의 목적

가. 지구단위계획을 보다 쉽게 이해할 수 있는 설명자료 마련

- 「국토계획법」 및 「지구단위계획 지침」에 제시된 내용을 보다 쉽게 이해할 수 있도록 작성하여 시민 및 전문가들이 활용할 수 있는 계획수립 기준제시

나. 공공성 확보 및 실현성을 고려한 기준제시

- 용도지역 및 밀도상향을 제안하는 지역에 대해 그 당위성에 대한 합리적인 기준안을 제시
- 장기간 방치되는 특별계획구역에 대하여 일정기간(5년) 이내 세부계획 미수립시 획지 및 필지단위 계획기준을 따를 수 있도록 기준제시
- 기존 시가지내에서 획지계획 수립시 토지소유자등의 동의 및 협의절차 등을 거쳐 실현성 강화

다. 기후변화와 미세먼지에 대응하기 위한 계획 수립기준 강화

- 기상이변 및 집중호우등 기후변화에 적극적인 대응으로 지속가능한 도시개발 및 계획적인 관리기준을 제시
- 미세먼지 저감을 위한 바람길, 바람길 통로, 바람길 숲 등의 조성 유도
- 옥상정원, 신재생에너지 사용, 빗물 및 중수 활용 등 친환경적 인센티브 강화

라. 각종 개발사업에 따른 주변지역의 악영향 최소화 방안 제시

- 일조 및 채광 등 고층 건축물 입지에 따른 민원발생을 최소화하는 방안 제시
- 시민들이 함께 생활하는 도보권(500m)을 기준으로 검토구역 설정 및 스카이라인 (Sky-Line)을 고려한 높이검토 방안 제시

마. 계획유형을 구분하여 구역별 특성에 맞는 기준 제시

- 구역별 특성에 맞는 계획기준을 마련하여 보다 구체적이고 차별화된 관리방안 유도
- 사전협상형의 도입 및 역사문화보전형 등 유형별 중점검토 방향 제시
- 도시개발사업, 정비사업, 주택사업 등 개별 법률에 따른 사업 진행시 지구단위계획을 포함하도록 되어 있거나 의제 처리되는 지구단위계획에 대하여 관계기관 협의시 도시건축공동위원회 자문절차 이행
- 계획내용에 대한 주요 체크리스트 제시를 통해 보다 합리적인 협의 및 체계적 관리 도모

3. 계획기준의 배경

가. 도시계획적 변화의 수용

- 국토의 계획적 관리를 위한 「선 계획 후 개발」의 국토이용 계획체계의 실천력을 강화
- 도시계획 변경에 대한 사전협상제도의 도입, 도시계획 수립시 시민참여 방법의 강화 등 사회적 요구사항을 수용
- 개별 법률에 의한 사업 진행시 지구단위계획수립 강화 및 수요증가에 대한 적극적 대처

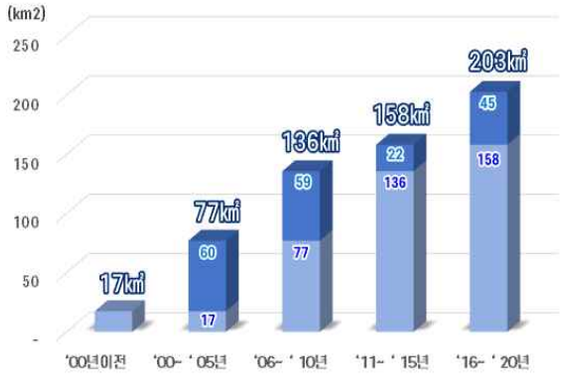
나. 미래 여건변화에 대응

- 4차 산업혁명의 도래와 기후 변화등 미래 여건변화에 능동적 대응
  - 녹색건축물 인증, 탄소 저감을 위한 계획유도, 열섬 관리등을 위한 그린인프라 구축 유도
  - 저 출산·고령화 등 광역적 이슈에 대응 등

지구단위계획 수요의 증가

- 우리 인천광역시는 1983년 송도토지구획정리사업지구의 “도시설계지구”를 시작으로 도시 성장과 함께 지구단위계획구역이 증가하고 있다.
  - 2000년 25개 구역에서 2020년 말 기준으로 330개 구역으로 증가
  - 지구단위계획구역 면적은 17㎢에서 2020년 말 기준은 약 203.2㎢로 약 12배 증가
  - 강화 및 옹진군 제외 시 전체 면적대비 약 44.3%가 지구단위계획으로 관리되고 있음
  - 각종 개발사업 진행시 지구단위계획을 수립 및 포함하도록 되어 지속적으로 증가함

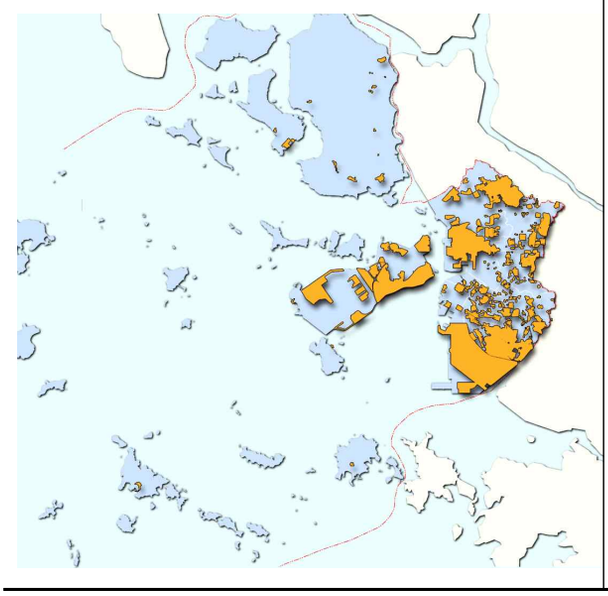
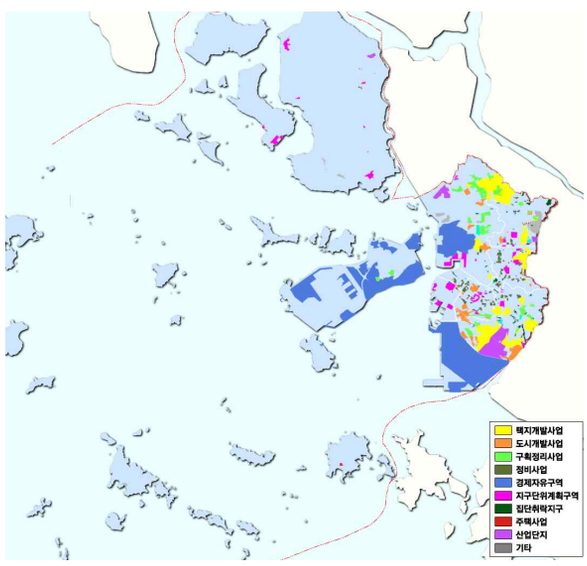
【 구역수 및 면적 증가 현황 】

구역 증가 현황	면적 증가 현황
	

【 사업유형별 지구단위계획구역 현황 】 (단위 : 개소)

구 분	합 계 (개소)	택지개발 사업	도시개발 사업	구획정리 사업	정비 사업	경제자유 구역	지구단위 계획구역	집단취락 지구	주택 사업	산업 단지	기타
합 계	330	26	29	26	107	31	41	36	13	6	15
중 구	22	-	-	2	4	11	5	-	-	-	-
동 구	17	-	1	-	15	-	-	-	-	-	1
미추홀구	50	1	10	2	25	-	7	-	-	-	5
연수구	30	2	4	2	2	16	-	2	1	-	1
남동구	48	9	2	3	10	-	6	13	2	2	1
부평구	58	7	3	-	37	-	7	2	1	-	1
계양구	47	3	4	4	9	-	5	16	4	1	1
서 구	42	4	5	13	5	4	2	3	1	2	3
강화군	13	-	-	-	-	-	8	-	3	1	1
옹진군	3	-	-	-	-	-	1	-	1	-	1

【 지구단위계획구역 결정 현황도 】

구역결정 현황도	유형별 현황도
	

【 지구단위계획구역 지정 면적비율 】

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
인천광역시 면적	1,063,115,335	100.0	통계연보기준
지구단위계획 구역	203,233,677	19.1 (강화·옹진 제외 시 44.3%)	330개 구역

【 사업유형별 지구단위계획구역 면적 현황 】 (단위 : ㎡)

구 분	합 계 (면적)	택지 개발사업	도시 개발사업	구획 정리사업	정비 사업	경제 자유구역	지구단위 계획구역	집단 취락지구	주택 사업	산업 단지	기 타
합 계	203,233,676	30,466,981	10,647,830	11,848,954	6,206,160	106,857,355	12,063,417	2,042,541	6,561,574	13,236,091	3,302,773
중 구	48,151,916	-	-	796,150	130,368	44,932,171	2,293,227	-	-	-	-
동 구	1,026,520	-	79,798	-	917,727	-	-	-	-	-	28,995
미추홀구	7,297,960	630,950	3,258,545	874,235	1,472,118	-	1,041,046	-	-	-	21,066
연수구	53,638,249	6,632,331	1,469,099	1,018,590	35,188	44,118,110	-	97,220	25,227	-	242,484
남동구	23,262,204	5,124,879	2,459,748	744,315	681,661	-	736,339	666,237	2,940,509	9,737,187	171,329
부평구	7,314,763	3,045,870	229,460	-	2,196,887	-	1,589,906	174,835	14,347	-	63,458
계양구	10,085,727	1,950,771	723,583	837,962	416,657	-	995,860	999,580	3,401,472	524,970	234,872
서 구	48,012,357	13,082,180	2,427,597	7,577,702	355,554	17,807,074	2,148,722	104,669	148,032	2,512,419	1,848,408
강화군	4,071,357	-	-	-	-	-	3,123,618	-	22,832	461,515	463,392
옹진군	372,623	-	-	-	-	-	134,699	-	9,155	-	228,769

※ 정비사업 : 재개발, 재건축, 도시환경정비사업, 주거환경개선사업 등
※ 기 타 : 아시안게임경기장, 관광단지 등

미래 여건변화에 대응

가. 4차 산업혁명 도래

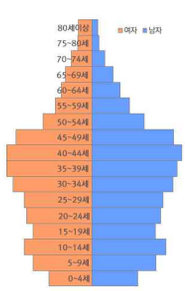
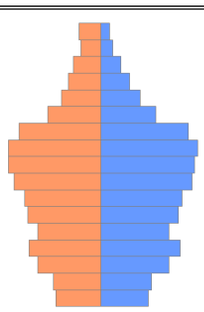
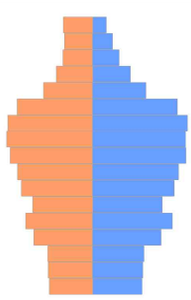
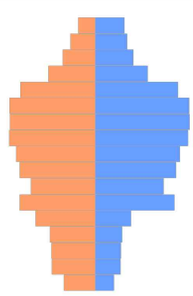
- 4차 산업혁명의 도래와 함께 변화될 미래도시 모습에 대한 선제적 대응이 필요하다.
  - 인공지능, 3D프린팅, 자율주행 자동차, 사물인터넷, 바이오테크놀로지 등의 대표적 기술
  - 스마트 도시(Smart City) 관련 기술에 대한 역할이 증가
  - 환경·교통·상하수도·쓰레기 문제 등 공통 인프라 인지 및 컨트롤할 수 있는 체계 구축
  - 다양한 도시계획(지구단위계획) 정보의 모바일 제공 등 정보통신의 융합

1차 산업혁명	2차 산업혁명	3차 산업혁명	4차 산업혁명
기계화를 통해 증기와 물의 힘을 혁신적으로 발전	▶ 전기 에너지를 이용한 대량생산 체계 구축	▶ 정보통신 기술을 이용한 자동화 생산체계 인터넷 보급 (디지털 혁명)	▶ 다양한 기술의 융복합 및 인공지능 중심의 인지혁명

나. 저출산·고령화의 지속

- 2005년 이후 인구 구조 점차 “별형”에서 “방추형”으로 변화하고 있다.
  - 방추형의 인구구조는 저출산·고령화로 인한 인구 감소가 주원인으로 파악됨
- 인천시 인구는 2010년을 정점으로 증가세가 둔화되고 있으며, 65세 이상의 고령자가 급격하게 증가하고 있다.
  - 고령자는 2001년 기준 5.6%에서 2020년 현재 14%로 고령화가 빠르게 진행되고 있음
  - 2020년 말 기준으로 인천시 평균 가구당 가구원수는 2.4인
- 1~2인 가구원수가 지속적으로 증가에 따른 소형주택 공급의 필요성 증가하고 있다.
  - 고령자들을 위한 사회복지 시설의 확충 등 생활형 SOC시설 설치 필요성 증대

【 인천시 연령별 인구 분포 현황 】

2005년	2010년	2015년	2020년
			

[인천광역시 고령화/조출생률 추이]

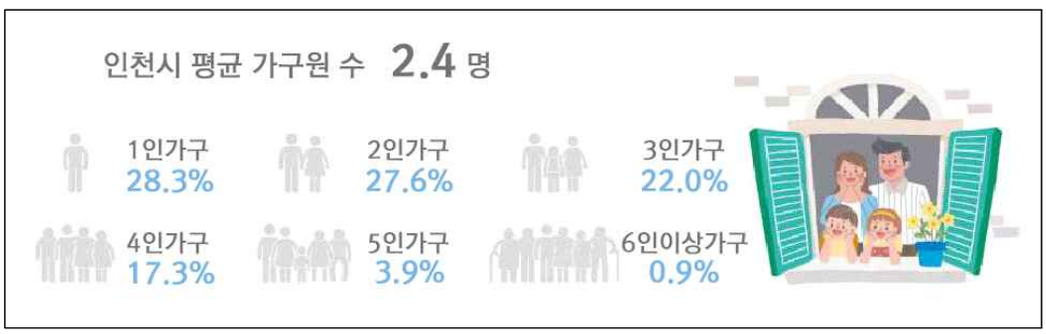
(단위 : 인, %)

연별	인구	인구 증가율	65세 이상 고령자	고령화 비율	출생아수	조출생률
2001	2,581,557	0.75	145,626	5.6	30,494	11.9
2002	2,596,102	0.56	152,835	5.9	26,775	10.4
2003	2,601,278	0.20	160,660	6.2	26,832	10.4
2004	2,610,715	0.36	169,549	6.5	25,092	9.7
2005	2,632,178	0.82	178,602	6.8	23,026	8.9
2006	2,663,854	1.20	189,940	7.1	23,711	9.1
2007	2,710,040	1.73	204,880	7.6	26,712	10.1
2008	2,741,217	1.15	215,860	7.9	25,365	9.5
2009	2,758,431	0.63	226,610	8.2	24,379	9.0
2010	2,808,288	1.81	237,805	8.5	25,752	9.5
2011	2,851,491	1.54	250,528	8.8	26,118	9.5
2012	2,891,286	1.40	260,107	9.0	27,781	9.9
2013	2,930,164	1.34	282,471	9.6	25,560	9.0
2014	2,957,931	0.95	298,818	10.1	25,786	9.0
2015	2,983,484	0.86	312,905	10.5	25,491	8.8
2016	3,002,172	0.63	324,255	10.8	23,609	8.1
2017	3,011,138	0.30	345,024	11.5	20,445	7.0
2018	3,022,511	0.38	362,675	12.0	20,087	6.9
2019	3,029,285	0.22	384,548	13.0	18,522	6.3
2020	3,010,476	-0.62	411,483	14.0	16,040	5.5

※ 자료 : 통계연보, 인천광역시, 2020, 인구동향조사, 국가통계포털

※ 조출생률: 특정 인구집단의 출산수준을 나타내는 기본적인 지표로서 특정 1년간의 총출생아 수를 해당 연도의 연앙인구(7월1일 기준으로 산출한 인구)로 나눈 수치를 1,000분율로 나타낸 것

【 인천시 가구당 가구원수 현황 】



※ 자료 : 인구총조사, 통계청, 2020

다. 기후변화에 대한 대응전략 마련

- 기후변화에 적극적인 대응과 효율적인 도시관리를 위해 도시공간구조의 변화 및 탄소 저감을 위한 친환경적 계획의 유도등 그린인프라 확충을 위한 계획방안 제시가 필요하다.

○ **지속가능한 개발을 위한 도시공간구조 유도**

- 복합개발을 유도하는 공간 배치
- 대중교통 활성화, 보행 및 자전거 친환경 공간조성
- 신재생에너지의 이용과 에너지 절약을 위한 도시설계
- 자동차 억제 및 차량 속도 억제 정책 유도
- 도시 숲 조성 및 생태 네트워크 구축

○ **탄소 저감을 위한 계획 유도**

- 자연 친화형 디자인 및 건축설비 유도
- 건축시 신재생에너지 활용과, 단열재, 패시브 건축비법 활용

  *패시브 건축: 채광, 환기, 단열 등 아주 기본적인 건축적 요소를 활용하여 친환경 건축을 시도하는 환경 친화적인 설계 중심의 접근방법
- 지붕 복사열 최소화, 외부 차양, 창호 3중 유리, 벽체 단열재<외부 20cm> 사용 등
- 빗물저류시설 설치, 신재생에너지 사용, 공기 정화설비 설치, 침수구역 관리 등
- 친환경 건축물 인증, 건축물 에너지 효율등급 인증 등

○ **열섬 관리를 위한 그린인프라 구축**

- 녹지, 공원, 도시 숲, 친수 공간 등 그린인프라 확충
- 기후 변화의 민감성 및 취약성을 줄이기 위한 바람길, 바람 숲 조성 유도
- 신규 개발사업 진행시 계획단계에서부터 열섬방지를 위한 대책 마련

○ **홍수 및 도시침수등의 피해방지 계획 유도**

- 우수 배제능력 강화를 위해 홍수 및 침수 취약지역에 대한 개발 제한 및 피해방지계획 마련
- 침수 구역에 대한 우수배제 능력 강화 및 하수관거 및 빗물펌프장 설치 유도
- 도심 침수 예방을 위한 저류시설 및 하수관거 확충

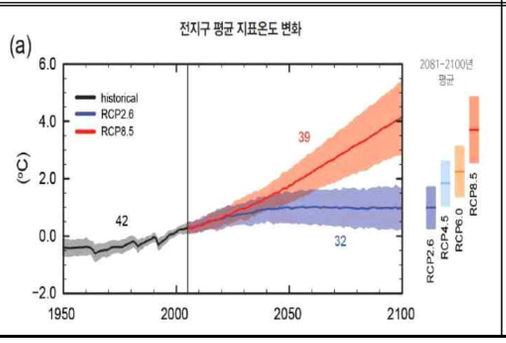
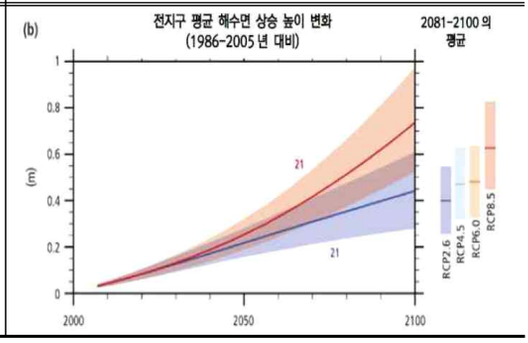
▌ 기후변화 및 자연재해 피해 현황

가) 평균 기온의 지속적 증가 및 온난화 지속

- IPCC 제5차 평가 보고서에 따르면 현재 추세로 온실가스가 배출될 경우 금세기 말(2100년) 1986년~2006년 대비 지구 평균기온이 3.7℃, 해수면 63cm 상승을 전망(평균치)하였다.

* IPCC, (Intergovernmental Panel on Climate Change) 1988년 국제 연합 환경 계획(UNEP)과 세계 기상기구(WMO)에 의해 설립된 국제 연합 조직

【 지구의 평균온도 및 해수면 변화 예측 】

지구 평균지표온도 변화	지구평균 해수면 높이변화
	

※ 자료 : 제2차 기후변화대응 기본계획. 2019(관계부처 합동)

나) 인천시 홍수 피해 현황

- 최근 10년의 연도별 홍수 피해액은 2017년 물가 기준으로 총 피해액 268억 원이고, 연평균 약 27억 원의 피해가 발생하였고, 침수면적은 총 44ha로 연평균 4.4ha가 침수되었다.

【 인천지역 홍수피해 현황(2008년~2017년)】

연도	사망 실종 (인)	이재민 (인)	침수 면적 (ha)	건 물 (천원)	선 박 (천원)	농경지 (천원)	공공시설 (천원)	기 타 (천원)	합 계 (천원)	비 고
2008	-	1,435	-	110,887	61,130	-	15,401	211,246	398,664	
2009	-	145	-	46,299	-	3,696	23,432	1,499,731	1,573,158	10월 강풍
2010	-	14,524	31	3,561,419	67,838	62,836	5,762,177	2,933,997	12,388,267	태풍(곤파스)
2011	5	4,677	10	1,415,627	35,254	33,273	2,290,670	273,220	4,048,045	7월 집중호우
2012	-	1,000	3	309,921	41,414	7,136	3,078,454	1,389,926	4,826,851	태풍(볼라벤,덴빈)
2013	1	189	-	38,808	-	135	-	214,511	253,454	
2014	-	96	-	23,559	16,703	-	51,749	98,107	190,118	
2015	-	17	-	4,516	22,699	-	-	372,844	400,059	
2016	-	76	-	27,600	16,711	233	-	131,702	176,236	
2017	1	6,518	-	2,549,600	-	-	-	-	2,549,600	
합계	7	28,677	44	8,088,236	261,749	107,309	11,221,883	7,125,284	26,804,452	
평균	0.7	2,868	4.4	80,8824	26,175	10,731	1,122,188	712,528	2,680,445	

※ 자료: 재해연보(행정안전부)

다) 재해 유형별 피해현황 및 복구비

- 계절 특성상 여름철 집중호우로 인한 피해와 그로 인한 복구비용이 대부분을 차지하고 있다.
- 지난 10년간(2008~2017년) 인천시의 풍수해 재해 유형별 피해액은 총 275억 원이며, 이중 태풍으로 인한 피해액이 105.5억원, 호우 138.7억 원으로 대부분을 차지하고 다음으로는 강풍에 의한 피해액이 18.9억 원인 것으로 조사되었다.

- 2008~2017년까지 자연재해로 인해 발생한 이재민은 28,677명, 총 피해액은 270억 원
- 피해액 중 공공시설의 피해가 112.2억 원으로 가장 많았으며, 다음으로 건물이 80.8억 원 순임

- 자연재해의 원인별 피해액에 따르면 호우에 의한 피해가 50.4%로 가장 많으며, 다음으로 태풍에 의한 피해가 38.3%, 강풍에 의한 피해가 6.9%를 차지하며, 대설 피해가 2.1%로 가장 낮게 나타났다.

【 인천지역 재해유형별 피해현황(2008년~2017년) 】

(단위: 천원)

구 분	태풍	호우	대설	강풍	풍랑	합계
합 계	10,559,548	13,878,488	582,926	1,893,713	619,645	27,534,320
2008	105,000	93,885	-	189,401	-	388,286
2009	-	109,611	-	1,167,908	251,512	1,529,031
2010	5,105,826	7,167,388	208,337	-	17,961	12,499,512
2011	688,192	3,567,772	23,054	-	-	4,279,018
2012	4,641,212	266,520	-	325,293	-	5,233,025
2013	-	47,319	175,188	47,876	-	270,383
2014	15,000	9,000	84,933	92,810	-	201,743
2015	-	3,600	-	70,425	333,461	407,486
2016	4,318	63,793	91,414	-	16,711	176,236
2017	-	2,549,600	-	-	-	2,549,600

※ 자료: 재해연보(행정안전부)

【 최근 10년간 연도별 피해복구비(2008~2017년)】

(단위: 백만원)

구분	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	합계
피해 복구비	779	323	18,504	9,639	5,811	180	65	156	109	4,075	39,641

※ 자료: 재해연보(행정안전부)

라. 도시계획체계의 재정립

- 도시계획의 실현성과 증거 기반을 강화하기 위해 빅 데이터를 활용하여 개발 가용지 중심의 토지이용계획을 도입하고, 지속적인 모니터링 강화가 필요하다.
  - 토지이용, 도시개발 및 공간변화에 대한 빅 데이터 학습을 기반으로 토지이용계획 수립과 공간구조 구상에 활용하는 도시 계획적 시스템 개발
- 맞춤형 도시계획수립을 위해 지역전문가와 시민들의 직접적인 참여를 유도한다.
  - 계획서를 작성할 때 도시계획 전문업체가 참여하나, 지역여건에 대한 검토가 부족하여 유사한 내용의 계획서가 양산되고 있음
  - 계획수립 초기 단계에서부터 주민참여를 강화하고, 필요시 모바일 참여를 통한 설문 및 의견수렴 유도
- 일반적인 나열식 기초조사 및 분석을 탈피하여 빅 데이터 기반의 자료 수집 및 분석을 통한 계획방향 설정이 필요하다.
- 지속가능한 발전을 위한 도시정책 및 사회적 가치를 반영토록 유도하고, 친환경성 제고를 위해 환경보전계획의 강화가 필요하다.
- 지역 전략거점의 육성 및 균형발전과 지역 활성화 도모를 위한 「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」에 따른 사전협상제도를 도입하였다.

【 환경보전계획과의 통합관리 및 대응방안 】

통합관리사항	핵심이슈	도시계획적 대응
1. 자연생태계 보전 관리 및 훼손된 자연생태계 복원	· 보전대상 자연생태계 범위 설정 · 복원대상지의 인식 및 복원의 개념	· 용도지역과 연계 · 개발 가용지 분석 강화
2. 체계적인 도시관리 및 생태적 연계	· 생태축의 공간적 범위 · 정주공간과 자연(산, 하천, 바다)의 연결	· 도시내 녹지확충 및 자연과의 연결 - 그린 인프라 구축
3. 에너지 절약형 공간구조 및 신재생에너지 확대	· 에너지 절약형 공간구조 개념	· 직주근접 · 대중교통 및 녹색교통 확충
4. 대기질 개선 및 대기오염물질 감축	· 대기오염물질 배출 및 흐름	· 바람길, 도시 숲길 등
5. 기후변화에 대응하는 온실가스 감축	· 도시공간의 온실가스 흡수 · 교통부분 온실가스 배출	· 대중교통 및 녹색교통 확충 · 도시 녹지공간 확충

※ 자료: 미래 여건변화에 대응한 도시계획체계 재정립방안 연구. 국토연구원, 이용우.(2019.5.18.) 재구성

▌미래 여건변화에 대응

- 인구감소, 저성장, 기후변화, 기술혁신(4차 산업)등 다양한 메가트랜드의 여건변화에 적극적 대처가 필요하다.
  - 고령화에 따른 장수사회로의 전환에 따라 노인복지 및 서비스 제공 강화
  - 사회 구성원의 다양화 및 다문화 가구의 증가에 대한 도시계획적 접근방안 강구
  - 저탄소 녹색도시 조성을 위한 친환경적 관리방안 제시

【 미래 여건변화 전망 】

메가트렌드	2040년 도시 여건변화
1. 인구: 저 출산 고령화(장수사회)	· 인구감소: 5,136만명(2017년) → 5,194만명(2028년,정점)→ 5,086만명(2040) · 2040년 기대수명: 82.7세 → 86.8세, 고령화율: 13.8% → 34.2% · 1~2인 가구 증가: 1인가구 27.2% → 35.7%, 2인가구 26.1% → 34.2%
2. 경계: 저성장 및 신보호무역주의	· 신 보호 무역주의 대두: 브렉시트, 미중 무역전쟁 · 저금리: 기준금리 3.25%(2018) → 1.75%(2019) → 0.5%(2020.8.27.기준) · 저성장: 경제성장률 2.7%(2018) → 2.4%(2019,KDI) → 1.0%(2040. KDI)
3. 정치: 분권화 및 다극화	· 자치 분권화 및 지방자치체제 정착 · 사회주체의 다원화 및 사회참여 증가 · 전자 민주주의의 보편화 및 주민참여 강화
4. 사회: 다양화	· 워라밸 (Work & Life Balance), 행복, 삶의 질 향상 등 개인주의 강화 · 이민 및 외국인에 대한 개방적 사회 가속화 -인천 외국인: 6.8만명(2015, 인구수의 2.3%) → 10만명(2019. 3.4%) -인천 다문화 가구: 1.8만가구(2015. 1.7%) → 2.4만가구(2019. 2.1.%)
5. 환경: 기후변화 및 자원부족	· 2050년 전망치(2000년 대비) -이산화탄소 배출량 70%증가, 기온 3~6℃ 상승 -물수요 55%증가, 에너지 소비량 80% 증가
6. 기술: 기술혁신 및 융합	· 디지털, 무인화: 멀티콥터 드론(2024), 스마트 팩토리(2025) 자율주행차량기술(2028)

※ 자료 : 미래 여건변화에 대응한 도시계획체계 재정립방안 연구. 국토연구원, 이용우.(2019.5.18.)

▌ 코로나 19이후 도시계획의 방향

가) 코로나 19에 따른 영향

- 코로나 19로 인한 직접적인 영향(인명피해, 생산차질, 매출감소)뿐만 아니라 코로나19 대응책(사회적 거리두기, 재택근무, 외부활동 자제)등에 따라 도시사회 분야에 큰 영향을 미치고 있다.

  - 2019년 12월 30일 중국 내 코로나 19가 발생한 이후로 세계적으로 확산되어, 335만 명이 감염되고, 23만8천 명의 사망자가 발생(WHO 2020a)

  - 세계 각국은 코로나19로 인한 피해를 줄이기 위하여 백신 및 치료제 개발뿐만 아니라, 감염자 및 밀접 접촉자에 대한 격리 등을 통해 코로나19의 확산을 줄이려 노력 중

- 코로나 19 확산으로 인한 일상생활이 변화하고 있다.

  - 2020년 1분기 국내 GDP 성장률은 전 분기 대비 -1.4%를 기록, 이는 2008년 경제위기 이후 가장 낮은 수치에 해당(통계청)

  - 2020년 3월 기준 취업자 수는 2,660만 9천 명으로, 코로나19 이전 시점인 2019년 12월에 비해 54만 5천 명 감소(통계청)

나) 재난 재해에 노출된 도시의 취약점 및 대응책

- 재난 재해에 상대적으로 취약한 지역에 대하여 계획적 개발과 사회기반시설등의 확충을 통해 취약점에 대응해야 한다.

【 취약점 및 대응책 】

구 분	취 약 점	대 응 책
화 재	· 건축물이 밀집하여 화재 확산 우려 · 골목길 등 소방차 진입 어려움 발생	· 도시에 방재 구역을 설정 · 목조 건축물을 석조, 콘크리트 건축물 위주로 대체
지진·홍수	· 재해 발생 시 대규모 피해가 발생	· 교량등의 사회기반시설과 대형건축물을 내진설계 · 댐, 제방, 우수관을 개선하고, 빗물저류시설 확충
환경오염	· 자동차 통행량이 많고, 공장이 밀집하여 이로 인한 미세먼지, 대기오염 문제가 발생	· 대중교통체계 개선으로 자동차교통량을 저감 · 주거와 공장 간의 용도지역을 분리하고, 공장 내 처리시설을 확충
전 염 병	· 집단거주지 내 수인성 질환 발생	· 상하수도 기반시설을 확충하고, 재래식 화장실을 수세식 화장실로 개선

※ 자료 : 국토이슈리포트「포스트 코로나시대, 감염병 대응형 도시계획 방향」. 국토연구원, 김동근.(2020.5.18.)

다) 코로나 19로 인한 도시계획 분야의 계획요소별 관련성

○ **주거 분야**

- 사회적 거리두기의 영향으로 인해 인구가 밀집된 도시지역이나 공동주택에 대해 선호도가 변화할 가능성이 높음
- 자택 내 거주시간의 증가에 따른 주거환경과 주거양식 변화 가능성이 대두됨

○ **교통 분야**

- 택배와 배달차량의 증가로 인한 화물운송의 증가가 예상됨
- 대중교통의 이용률 저하와 자가용 선호도 증가는 향후 대중교통 노선과 도로용량에 밀접한 관련이 있음

○ **상업·유통 분야**

- 업종별 매출감소 또는 회복여부로 인한 상권 변화가 예상됨
- 특히 노래방, 피트니스센터, 영화·공연, 숙박업 등 다중집합, 대면서비스 업종이 매출 타격이 가장 심한 업종으로서 이들 업종이 밀집한 도심지역의 상권이 영향을 크게 받을 것으로 보임

○ **산업·고용 분야**

- 단기적으로 제조업 침체, 재택근무 확산으로 인해 공장·업무 용지 수요가 변화할 것으로 예측
- 해외수출 및 항공수요 감소 등 직·간접적으로 공항·항만 등의 사회기반시설에 영향

○ **교육 분야**

- 학교의 개학 연기, 사교육시장 위축에 따른 수요 감소등이 예상됨
- 공교육 위주의 학교시설에 비해 사교육을 담당하는 학원의 매출은 급감한 상황
- 사교육의 상당 부분이 온라인으로 전환됨에 따라 오프라인 학원 수요가 감소할 것으로 예측

○ **의료·보건 분야**

- 전염병 치료와 대응을 위한 병의원과 공공의료시설이 가장 직접적인 도시계획의 요소
- 그 외에도 사망자가 노인계층에 집중됐다는 점에서 노령화 지수나 취약계층의 공간적 분포가 중요

라) 도시정책의 전략과 코로나 19 상황

- 코로나 19 전염병 대응에 효과적인 도시정책이 있는 반면, 당초 추구했던 목표와 가치관이 흔들리는 도시정책도 지속적인 관찰과 사회적 협의 도출이 필요하다.
- 가로활성화·관광도시·압축개발 정책 등은 코로나19 대응책인 '사회적 거리두기', '외출 자제' 전략과 상반될 수 있다.
- 불특정 다수가 밀집하는 공간을 기피하고, 1인 전용 및 분리된 공간의 선호로 인해 대중교통시설을 비롯해 공공·공유 시설 이용률이 낮아질 것으로 우려된다.

【 도시정책의 트렌드 및 전략과 코로나 19로 인한 상황과의 관계】

도시정책 트렌드	전 략	포스트 코로나시대 상황
도시재생	도심 활성화	소상공인 매출 급감
	쇠퇴지역 경제적 기반 마련	저소득층, 노인 일자리 상실
	사회적 자본	이웃 간의 불신
	공동체 의식	사재기, 개인주의
기초생활 인프라	기초생활인프라 확충	병원, 약국, 동네슈퍼 중요성 부각
	기초생활인프라에 대한 접근성 강화	도보권 내 이동
	기초생활인프라 지속적 운영	약국 등의 공공 성격 부각
	지역별 격차 해소	농촌과 도시 간 차이
대중교통 중심의 도시	대중교통 활성화	대중교통 기피 현상
	자가용 축소	자가용 선호, 차량 2부제 폐지
	자전거 및 보행환경 개선	외부활동 자제
압축개발 (콤팩트 시티)	고밀, 고층 개발	재택근무 확산, 대규모 오피스 수요 감소
	대중교통 중심지 집적개발	대중교통 기피
	기능 간의 복합	-
	도심 재개발(도심 확산 방지)	오픈스페이스, 녹지공간 부족
	직주근접	재택근무 확산
공유경제	카풀, 차량공유, 공동육아, 공동보육	타인과의 접촉 기피
	공유오피스, 공유회의실	재택근무, 화상회의 확산
	에어비엔비, 공유숙박	사회적 거리두기
포용도시	다문화 가족, 외국인 노동자	외국인 기피
	사회적 약자(저소득층·소외계층·장애인)	-
휴먼스케일	걷고 싶은 거리, 광장, 보행자전용도로	외부활동 자제, 사회적 거리두기
	가로 활성화(상점)	소상공인 위기
	소규모 건축물 위주 공간	-
스마트 도시	도시정보 실시간 모니터링	마스크 실시간 안내, 코로나 확진자 동선 공개
	대중교통정보시스템(BIS)	대중교통 이용률 저하
	범죄예방시스템(CCTV·관제실)	-
	광통신망, 5G 통신체계	화상회의, 데이터 통신 증가
관광도시	관광자원 개발	외부활동 자제
	관광객 유치	관광객 유입 반대(제주도 사례)
	숙박시설 확충	숙박 수요 감소, 연수원 등을 생활치료시설 변경

※ 자료 : 국토이슈리포트「포스트 코로나시대, 감염병 대응형 도시계획 방향. 국토연구원, 김동근.(2020.5.18.)

지구단위계획의 이해

가. 지구단위계획의 개념

▮ 법적 정의

- 지구단위계획은「국토계획법」제2조에 따라 도시 · 군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적 · 계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획이다.

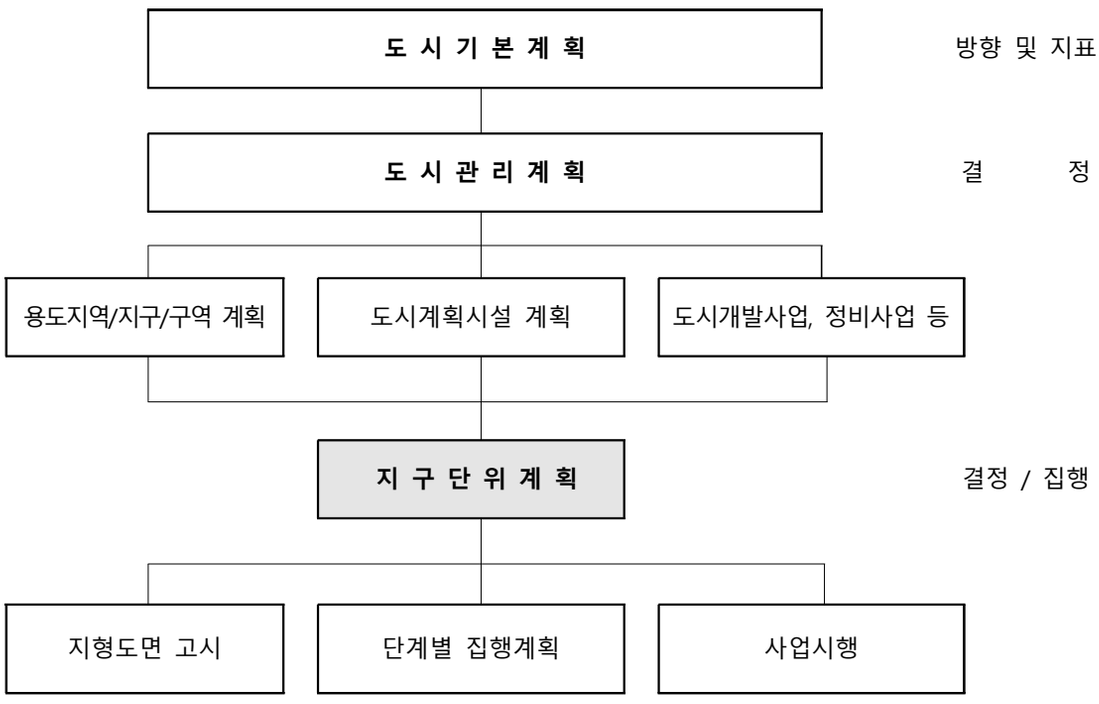
▮ 일반적 정의

- 도시계획과 건축계획의 중간적 계획으로 상세한 도시계획이면서 집합적 건축계획에 관한 입체적 계획으로 개별 건축이 이룰 수 없는 구역 전체의 바람직한 환경을 조성하고, 도시 전체에 대한 개략적 도시계획을 구역 특성에 맞게 구체화할 수 있는 계획이다.

나. 지구단위계획의 위상

- 지구단위계획은 용도지역· 지구의 세분에 대한 권한과 건폐율· 용적률 등의 제한 규정을 가짐으로서, 도시기본계획의 하위계획으로서 미시적인 도시계획 관리 역할을 수행한다.
- 도시기본계획등 상위계획과 관련계획에 나타난 정책적 기조를 반영하고, 건축계획의 상위계획으로 개별 건축행위에 대한 규제 역할을 담당하는 중간단계의 계획이다.

【 도시계획 체계에서의 지구단위계획의 위상 】



다.「지구단위계획수립지침」상 주요원칙

▮ 지구단위계획 수립목적에 따라 계획항목 및 상세수준을 정함

- 기존시가지의 정비·관리·보전·신시가지의 계획적 개발등 계획목적에 따라 계획항목 및 상세 정도를 다르게 할 수 있다.

▮ 충분한 주민의견 수렴

- 주민의견을 충분히 수렴할 수 있도록 필요한 경우 토지소유자등 이해당사자를 포함한 지역주민을 대상으로 설문조사, 주민설명회 등을 실시할 수 있고, 주민협조가 필요한 경우 미리 주민이 참여하는 합리적 계획이 되도록 한다.

▮ 용도지역 변경(상향)시 용적률은 변경전의 용적률을 적용

- 기존 용도지역 및 용도지구의 용적률이 높은 지역으로 변경 및 상향하는 경우에는 당해 변경되는 구역의 용적률은 변경되기 전의 용적률을 적용하되, 공공시설부지를 제공하는 현황을 감안하여 용적률을 완화하도록 계획한다.

▮ 기반시설 용량이 부족하지 않도록 계획

- 도로, 상·하수도, 전기공급설비 등 기반시설의 처리·공급 수용능력과 건축물의 연면적이 적정하게 조화를 이룰 수 있도록 계획한다.

▮ 사업완료 후 10년이 경과한 지역은 개발규모가 과도하게 증가되지 않도록 계획

- 정비구역 및 택지개발지구 등 사업이 완료 후 10년이 경과한 지역에서는 기존 기반시설 및 주변 환경에 적합하고, 과도한 재건축이 되지 않도록 계획한다.
- 용도지역·지구의 결정, 건축물의 건폐율·용적률·높이등은 사업이 완료된 때의 내용을 유지함을 원칙으로 하며, 다만, 상주 및 상근인구의 증가, 건축물 노후도등의 변화된 여건을 반영하되 개발규모가 과도하게 증가되지 않도록 계획한다.

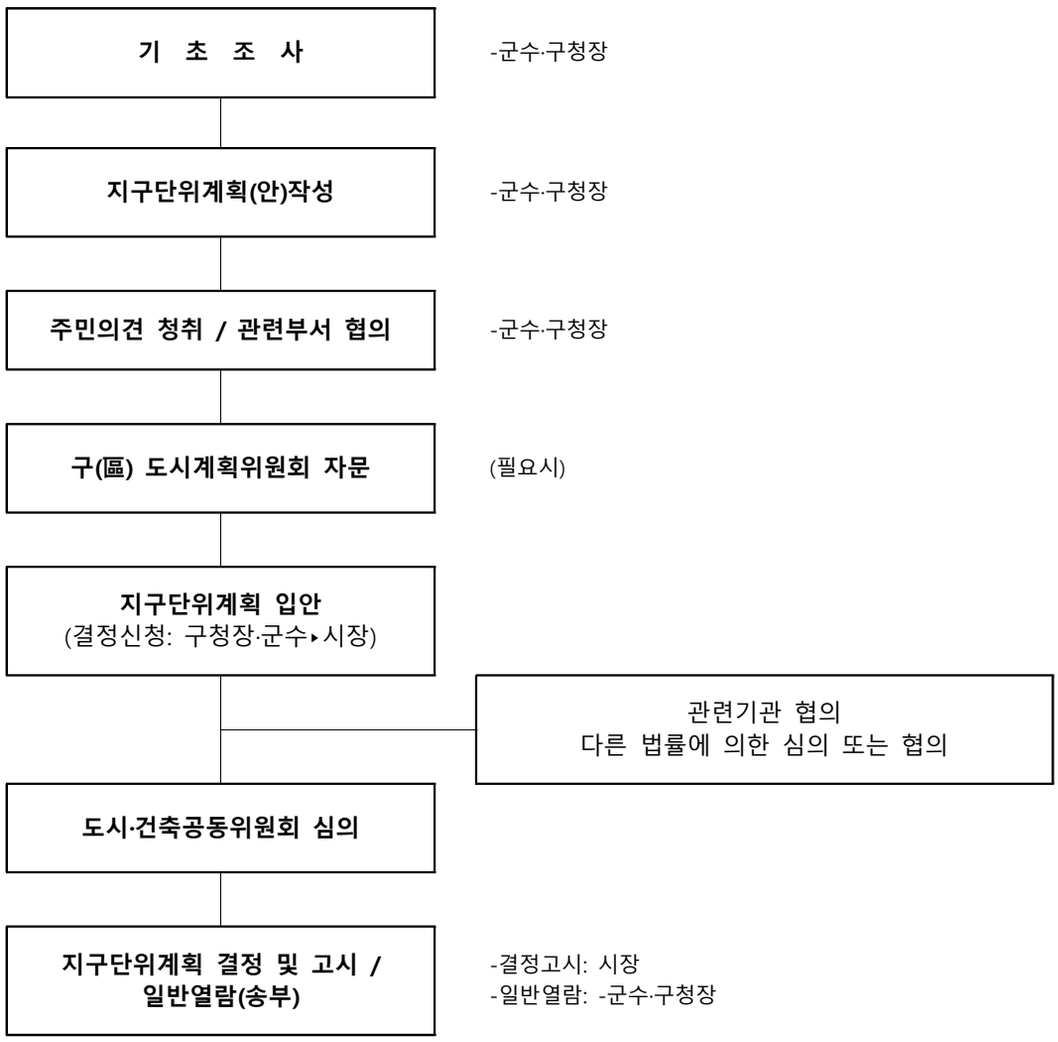
▮ 실행력 강화를 위해 공공과 민간부문의 역할을 명확히 제시

- 공공이 부담하는 시설, 토지소유자 및 민간과 공공이 합동으로 부담하는 시설, 민간이 단독으로 부담하는 시설등 이해 당사자의 역할을 명확하게 제시하여 실행력을 높일 수 있도록 계획한다.
- 기반시설 부담계획이 수립되는 경우 기반시설 부담계획과 연계하여 검토한다.

라. 지구단위계획 수립절차

- 아래의 수립절차는 지구단위계획 입안 및 결정의 일반적인 절차이며, 시장이 직접입안 및 결정할 수 있다.
- 주민이 입안 제안하는 경우에는 제안한 지역의 대상 토지면적(국·공유지 면적 제외)의 3분의 2이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 한다.
  - 제안한 날로부터 45일 이내 반영여부를 통보하여 함(다만 부득이한 경우 1회에 한하여 30일 연장할 수 있음)
  - 도시관리계획 입안제안 내용에 대하여 반영할 것인지 결정함에 있어 필요시 지방도시계획위원회 자문을 거칠 수 있음
- 세부 내용은 「지구단위계획수립지침」 및 「도시·군관리계획수립지침」의 도시·군관리계획의 입안 및 결정절차에 따른다.

【 지구단위계획 입안 결정 절차 】



마. 계획의 주요내용

【 지구단위계획 주요내용 】

구 분	항 목		주 요 내 용
1.기초조사 및 분석	① 자연환경		· 지형, 지세, 기상, 수계 등 조사
	② 인구 및 산업현황		· 상주인구, 가구규모, 취업인구 등 인구 및 산업관련 현황 조사
	③ 토지소유 및 이용현황		· 토지의 소유, 지목, 이용 상태 등 조사
	④ 건축물현황		· 건축물의 용도, 층수, 구조, 용적률, 배치, 형태, 색채 등 건물현황 조사
	⑤ 교통현황		· 도로, 차량, 보행자, 교통시설 등 교통관련현황조사
	⑥ 기반시설현황		· 의료, 보건, 사회복지, 교육, 문화, 체육시설, 공원·녹지 등 · 구역내외의 상·하수도, 에너지공급 등 공급처리시설 현황조사
	⑦ 도시계획현황 및 관련계획		· 용도지역·지구·구역, 도시·군계획시설 현황, 기타 상위 및 관련계획 검토
	⑧ 가로시설물 및 조경환경		· 가로시설물.조경 등
	⑨ 문제점 및 잠재력 분석		
2.기본구상	① 과제정립 및 목표설정		· 구역 내 문제점 유형화 및 도시정비적 측면에서 인접지역을 고려한 정비방향제시
	② 기본방향 및 지표설정		· 도시계획 및 설계의 제어요소 등 법적사항 검토 포함
	③ 토지이용체계구상		· 공간구성체계설정 ·토지이용구상안 작성
	④ 교통동선 체계구상		· 이용자의 이용체계구상 ·토지이용에 따른 기능별 교통동선 체계구상
	⑤ 공원·녹지체계 구상		
3. 부문별 계획	① 용도지역 · 지구계획	· 세부토지이용	· 도시계획의 내용을 구체화한 대상구역의 토지이용계획
		· 용도지역·지구세분	
	② 교통 처리계획	· 교통분석 및 동선	· 대상구역 및 주변지역의 차량 및 보행자에 대한 교통처리계획 및 시설계획 · 교통량예측 및 배분 포함
		· 교통시설	
		· 교통처리	
		· 교통시설의 배치와 규모계획	
	③ 공원녹지 계획	· 공원·녹지	· 대상구역 및 주변지역의 공원녹지시설계획 - 생태도시 조성방향 포함
		· 공원·녹지시설의 배치와 규모계획	

【 지구단위계획 수립에 따른 주요 내용 (표 계속) 】

구 분	항 목		주 요 내 용
3. 부문별 계획	④ 기반시설 계획	· 공급처리시설 용량 예측	· 상수도 및 하수도, 전기·통신계획 및 에너지(Gas등)소요량 예측
		· 에너지 등 자원의 절약 및 재활용 계획	· 지역에 적합한 에너지 등 자원에 대한 절약 및 재활용 계획, 조정계획
		· 생활환경시설 계획	· 지역에 적합한 생활환경시설에 대한 계획 및 조정계획
		· 기타 도시기반 시설 계획	· 지역에 적합한 도시기반시설에 대한 계획 및 조정계획
		· 도시기반시설의 배치와 규모계획	· 각종 도시기반시설에 대한 규모 및 배치계획 및 조정계획
	⑤ 가구 및 획지계획	· 가구 및 획지계획	· 기존 대지규모 및 용도지역.지구에 적합한 가구 및 획지규모에 대한 계획 및 조정계획
		· 가구 및 획지 조정계획	
	⑥ 건축물에 관한계획	· 건축물 용도	· 가구 및 획지조정계획에 따른 건축물 및 시설배치, 용도, 밀도, 높이, 형태, 색채 및 건축선에 대한 계획
		· 건축물 밀도	
		· 건축물 높이	
		· 건축물 배치 및 건축선	
		· 건축물의 형태 및 색채	
		· 기 타	· 공동개발 및 합벽건축, 대지안의 공지, 공개공지 등
	⑦ 경관계획	· 도시경관구조 분석	· 건축물의 색채와 외부환경에 대한 계획 · 도시 내 주요간선도로 등 도시의 경관축을 이루는 가로변의 건축물이나 수목, 조형물에 대한 조성지침 · 보행자를 위한 가로환경 및 가로시설물에 대한 계획
		· 도시 축별 경관 계획	
		· 건축물 외관 계획	
		· 색채계획	
		· 기타 역사·문화·경관계획 등	
	⑧ 특별계획구역계획		· 지구단위계획에 의하여 특별계획구역을 지정한 경우 특별계획구역별 지정목적, 계획방향, 개략적인 계획 지침 등
	⑨ 주요지구 스케치 모델계획		· 건축규모 및 공간계획의 예시
	⑩ 환경관리계획		· 환경보전 및 관리계획 ·재해방지계획
4. 시행 계획	① 도시계획결정		· 지구단위계획의 결정내용 및 절차포함
	② 집행계획		· 단계별 시행계획 포함

※ 자료 : 국토계획 표준품셈. 산업통상자원부(2020.1)

② 유형별 계획기준

1. 유형구분의 배경 및 목적
2. 유형구분
3. 유형별 계획요소
4. 개발형 계획기준
    4-1. 의제 처리형
    4-2. 사전 협상형
5. 관리형 계획기준
    5-1. 기성 시가지형
    5-2. 역세권형
    5-3. 공업형
6. 보전형 계획기준
    6-1. 개발제한구역 해제형
    6-2. 역사문화보전형

1. 유형구분의 배경 및 목적

가. 배경 및 목적

- 지구단위계획의 문제점은 계획의 획일성과 과도한 계획수립에 따른 실현성 부족등이 있음
- 이런 문제점들은 지역별 특성 및 차별성에 대한 인식 부족으로 계획의 수립 과정 및 운영 과정에서 발생함
- 「지구단위계획수립지침」에 의한 유형구분은 기존시가지 정비·관리·보전, 신시가지개발, 복합구역 유형이 있으며, 이를 통해 지역의 특성을 반영하는데 한계가 있음
- 지역의 공간적 특성과 지역 주민들의 요구가 다양해지면서 유형별 구분 및 특성에 맞는 계획기준 마련
- 유형별 계획기준을 통한 중점검토 항목등을 설정하여 효율적 관리 유도

지침에 따른 유형구분

- 「지구단위계획수립지침」에 다른 구분은 기존시가지의 정비, 관리, 보전과 신시가지의 개발 및 복합구역 지정등 5가지 유형으로 구분된다.

【 도시지역의 유형구분 】

구역지정 목적	계획에 포함하는 사항	
기존 시가지의 정비	-기반시설 -교통처리 -건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모	-공동개발 및 맞벽건축 -건축물의 배치와 건축선 -경관
기존 시가지의 관리	-용도지역.용도지구 -기반시설 -교통처리 -건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모	-공동개발 및 맞벽건축 -건축물의 배치와 건축선 -경관
기존 시가지의 보전	-건축물의 용도, 건폐율.용적률.높이 등 건축물의 규모 -건축물의 배치와 건축선	-건축물의 형태와 색채 -경관
신시가지의 개발	-용도지역.용도지구 -환경관리 -기반시설 -교통처리 -가구 및 획지	-건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모 -건축물의 배치와 건축선 -건축물의 형태와 색채 -경관
복합구역	-목적별로 해당되는 계획사항을 포함하되, 나머지 사항은 지역특성에 맞게 필요한 사항을 선택	

※ 자료: 지구단위계획수립지침 3-1-2(국토교통부)

지구단위계획 운영현황

- 인천광역시 지구단위계획구역은 330개 구역이며, 「국토계획법」에 의한 지구단위계획구역이 41개소, 집단취락지구 해제지역이 36개소, 그리고 대부분은 개별 법률에 따라 시행되는 사업계획 및 실시계획 수립시 포함 및 의제되는 지구단위계획구역으로 지정되어 있다.
- 개별 법률에 의한 지구단위계획구역은 정비사업, 경제자유구역 개발사업, 도시개발사업 및 토지구획정리사업, 택지개발사업, 주택사업과 산업단지 개발사업등이 있다.

【 사업유형별 지구단위계획구역 현황 】 (단위: 개소, ㎡)

구 분	합 계 (개소)	택지개발 사업	도시개발 사업	구획정리 사업	정비 사업	경제자유 구역	지구단위 계획구역	집단취락 지구	주택 사업	산업 단지	기타
합 계	330	26	29	26	107	31	41	36	13	6	15
중 구	22	-	-	2	4	11	5	-	-	-	-
동 구	17	-	1	-	15	-	-	-	-	-	1
미추홀구	50	1	10	2	25	-	7	-	-	-	5
연수구	30	2	4	2	2	16	-	2	1	-	1
남동구	48	9	2	3	10	-	6	13	2	2	1
부평구	58	7	3	-	37	-	7	2	1	-	1
계양구	47	3	4	4	9	-	5	16	4	1	1
서 구	42	4	5	13	5	4	2	3	1	2	3
강화군	13	-	-	-	-	-	8	-	3	1	1
옹진군	3	-	-	-	-	-	1	-	1	-	1

구 분	합 계 (면적)	택지 개발사업	도시 개발사업	구획 정리사업	정비사업	경제 자유구역	지구단위 계획구역	집단취락 지구	주택사업	산업단지	기타
합 계	203,233,676	30,466,981	10,647,830	11,848,954	6,206,160	106,857,355	12,063,417	2,042,541	6,561,574	13,236,091	3,302,773
중 구	48,151,916	-	-	796,150	130,368	44,932,171	2,293,227	-	-	-	-
동 구	1,026,520	-	79,798	-	917,727	-	-	-	-	-	28,995
미추홀구	7,297,960	630,950	3,258,545	874,235	1,472,118	-	1,041,046	-	-	-	21,066
연수구	53,638,249	6,632,331	1,469,099	1,018,590	35,188	44,118,110	-	97,220	25,227	-	242,484
남동구	23,262,204	5,124,879	2,459,748	744,315	681,661	-	736,339	666,237	2,940,509	9,737,187	171,329
부평구	7,314,763	3,045,870	229,460	-	2,196,887	-	1,589,906	174,835	14,347	-	63,458
계양구	10,085,727	1,950,771	723,583	837,962	416,657	-	995,860	999,580	3,401,472	524,970	234,872
서 구	48,012,357	13,082,180	2,427,597	7,577,702	355,554	17,807,074	2,148,722	104,669	148,032	2,512,419	1,848,408
강화군	4,071,357	-	-	-	-	-	3,123,618	-	22,832	461,515	463,392
옹진군	372,623	-	-	-	-	-	134,699	-	9,155	-	228,769

※ 정비사업 : 재개발, 재건축, 도시환경정비사업, 주거환경개선사업 등

※ 기타 : 존치, 아시안게임경기장, 관광단지 등

2. 유형구분

가. 유형구분

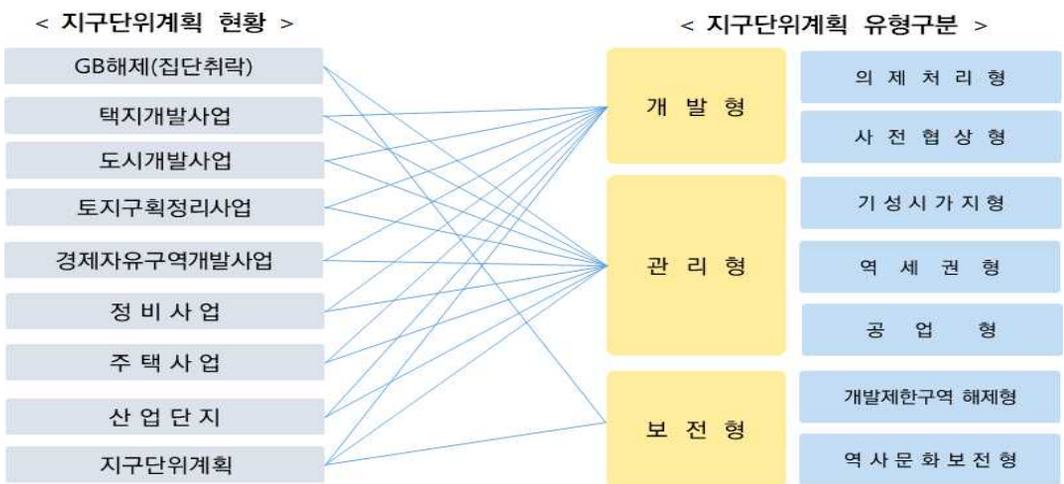
- 지구단위계획구역의 지정목적 및 계획 현황별 특성을 고려하여 3개로 대분류하고 7개 유형으로 세분

- 개발형은 의제 처리형과 사전 협상형으로 구분
- 관리형은 기성 시가지형, 역세권형, 공업형으로 구분
- 보전형은 개발제한구역 해제형과 역사문화 보전형(건축자산)으로 구분

나. 유형별 분류 기준

대분류	소분류	유형별 분류 기준
개발형	의제처리형	· 개별 법률에 의해 추진되는 사업구역(지구단위계획 의제)
	사전협상형	· 사전협상 기준에 의한 대상지역
관리형	기성시가지형	· 기성시가지 및 개발 사업이 완료된 지역으로 계획적 관리 및 재생이 필요한 지역 -계산택지, 연수택지, 선학지구, 연수지구, 만수지구 등
	역세권형	· 역세권지역으로 도심기능 활성화가 필요한 지역 -주안역 구역 등
	공 업 형	· 항만주변 및 공업지역 -항동 지구단위계획구역(예정), 동구지구단위계획구역(예정) 등
보전형	개발제한구역 해 제 형	· 개발제한구역 해제지역 -집단취락지구 GB해제지역
	역사문화보전형 (건축자산)	· 근대건축물 밀집지역 및 건축자산의 보전·관리가 필요한 지역 -개항기 근대건축물 밀집지역 등

구역현황을 고려한 유형구분



지자체별 유형구분 사례

- 「지구단위계획수립지침」 도시지역은 9개 유형, 도시 외 지역은 6개 유형으로 구분하고 있다.

- 서울은 유형 구분을 3개로 대분류하고 이를 8개 유형으로 세분하여 도시계획위원회(공동위원회) 심의(자문) 기준으로 이용
- 대전시는 국토교통부 지구단위계획 지침을 적용하고 별도의 유형 구분
- 대구시는 사전협상형과 공동주택에 관한 사항으로 건축물 배치와 용적률을 관리함
- 부산시는 사전협상형 지구단위계획 지침만 별도로 구분하여 운영하고 있음
- 광주시는 단독주택지형, 공동주택건립형, 도시 및 택지개발형의 3개 유형으로 구분
- 울산시는 공동주택에 관한 사항만을 별도로 관리하고 있음

【 지구단위계획 유형 구분 사례 】

<table>
<tr><th colspan="2">지구단위계획수립지침</th><th colspan="3">서 울</th><th>대 전</th><th>대 구</th><th>부 산</th><th>광 주</th><th>울 산</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="9">도시지역</td><td>1. 기존시가지정비</td><td rowspan="15">도시지역</td><td rowspan="6">계획관리형</td><td>중심지형</td><td rowspan="15">국 토 부
지침적용</td><td rowspan="9">국 토 부
지침적용</td><td rowspan="9">국 토 부
지침적용</td><td rowspan="6">국 토 부
지침적용</td><td rowspan="9">국 토 부
지침적용</td><td rowspan="15"></td></tr>
<tr><td>2. 기존시가지 관리</td><td rowspan="2">일반
시가지형</td></tr>
<tr><td>3. 기존시가지 보전</td></tr>
<tr><td>4. 신시가지 개발</td><td rowspan="2">준공업지
재생형</td></tr>
<tr><td>5. 복합용도 개발</td></tr>
<tr><td>6. 유휴토지 및
이전적지 개발</td><td rowspan="3">보전재생형</td><td>역사문화
보전재생형</td><td rowspan="2">단독주택지
관리형</td></tr>
<tr><td>7. 비시가지관리 개발</td><td rowspan="2">저층주거지
보전재생형</td></tr>
<tr><td>8. 용도지구 대체</td><td rowspan="2">공동주택
건 립 형</td></tr>
<tr><td>9. 복합구역</td></tr>
<tr><td rowspan="6">도시외지역</td><td>1. 주거형</td><td rowspan="6">개발정비형</td><td>개발사업형</td><td rowspan="2">공공주택에
관한사항</td><td rowspan="6">사 전
협상형</td><td rowspan="6">도시개발
및
택지개발
사업형</td><td rowspan="6">공동주택에
관한사항</td></tr>
<tr><td>2. 산업유통형</td></tr>
<tr><td>3. 관광휴양형</td><td>사전협상형</td></tr>
<tr><td>4. 특정형</td><td rowspan="3">사전협상형</td></tr>
<tr><td>5. 복합형</td><td rowspan="2">의제처리형</td></tr>
<tr><td>6. 용도지구 대체형</td></tr>
</table>

▌지자체별 유형구분 및 주요내용

• 서울시의 경우 유형 구분의 세분 및 유형별 기준을 제시하여 선행적으로 추진하고 있다.

- 제주특별자치도의 경우 지역 특성을 고려하여 고도기준 및 완화기준이 특징적임

【 지자체별 유형구분 및 지침별 주요내용 】

구 분	주요내용
서 울	· **3개 대분류 유형구분(계획관리, 보전재생, 개발정비형) 및 8개 유형 세분** - 계획관리형: 중심지형, 일반시가지형, 준공업재생형 - 보전재생형: 역사문화보전재생형, 저층주거지재생형 - 개발정비형: 개발사업형, 사전협상형, 의제처리형 · **지구단위계획 관리기본계획 신설(생활권계획과 개별 지구단위계획의 중간단계의 계획 체계)** - 지구단위계획 신규 및 재정비 계획방향 등 시차원에서 통합적 관리운영방안 마련 · **관리운영기준 매뉴얼 제시: 모니터링 운영기준 및 젠트리피케이션 운영기준** - 계획기준 적정성에 대한 지속적인 모니터링 - 젠트리피케이션 분석 및 대응방안 수립
대 전	· **검토구역(500m) 설정 등 부문별 지침 제시** · **대전드림타운 적용기준 제시(도시철도 역세권, 대전복합터미널 상업지역)** - 구역지정 최소면적(1천㎡ 이상), 공공기여 기준 등
대 구	· **검토구역 설정(1차 200m, 2차 500m)** - 1차: 도시계획, 토지이용 등. 2차: 공공시설, 환경, 경관 등 · **사전협상형 지구단위계획기준**
부 산	· **사전협상형 지구단위계획기준**
광 주	· **유형구분** **- 단독주택지형, 공동주택건립형, 도시 및 택지개발사업형**
울 산	· **공동주택에 관한 사항 규정** - 면적 5만㎡이상, 대체시설 확보, 공원·녹지비율 세대당 2㎡ 이상 확보
제 주 특별자치도	· **검토구역 200m 설정(도시계획, 토지이용, 건축물현황, 공공시설 현황, 환경 및 경관 현황 등 조사)** · **유형구분(도시지역, 도시외 지역)** - 도시지역: 저층주거지 관리형, 공동주택 건립형, 도시개발 및 택지개발형 - 도시외 지역: 주거형, 관광휴양형 · **환경관리: 절성토 높이 1단의 높이 3m 이내** · **도시지역 외 지역 지구단위계획구역 지정 제한지역(한라산 방면지역/단, 의회 동의시 가능)** · **고도기준 완화 세부 평가기준** - 공공기여도(30), 공개공지 확보(5점), 경관적 요소(30점▸ 조망차폐도 10점, 저층개방 10점, 돌담복원등 10점) 교통인프라 15점, 건축물 지속성 15점, 가점 10점

3. 유형별 계획요소

가. 유형별 중점검토 항목

• 유형별 계획기준은 구역별 지정 목적 및 계획목표 달성을 위해 계획적 유도가 필요한 중점검토항목과 중점 인센티브항목을 검토하여 계획수립

【 유형별 중점 검토항목 】

구 분	개발형	관리형	보전형
대상지	다른 법률에 의한 사업지등 신규개발지	개발사업 완료지역으로 기성 시가지	역사문화 보전(건축자산)구역, 개발제한구역 해제지역
중점 검토 항목	- 용도지역 및 기반시설계획 - 획지계획 - 최대개발규모 - 건축물 용도 - 용적률·높이계획 - 대지내 공지 - 교통처리계획 - 경관계획 - 공공기여 계획	- 용도지역 및 기반시설계획 - 획지계획 - 공동개발 - 건축물 용도 - 건폐율·용적률·높이계획 - 건축물 배치와 형태 - 대지내 공지 - 경관계획 - 공공기여 계획	-획지계획 -최대개발규모 -건축물 용도 -건축물높이 -건축물 배치와 형태(외관) -역사문화자산 보전·활용계획 -경관계획
중점 인센티브	-	공 동 개 발 건축물 용도	건 축 물 용 도 건축물 형태(외관)

유형별 중점계획요소 사례

▮ 서울시 사례

• 계획수립 초기 단계인 지구단위계획 기본구상안 및 계획안 작성시 전문가 자문 등을 통해 중점계획 항목과 중점 인센티브 항목의 적정성을 검토

구 분	계획 관리형	보전 재생형	개발 정비형
계 획 유도방향	기성 시가지의 계획적 재생관리 유도	역사 도심 및 주요 특성지의 보전 재생 유도	신규 개발지, 복합용도 개발 및 중심지 육성등 균형발전 유도
중 점 계획요소	지구 통합기본계획 기반시설계획 획지계획 용도계획 건폐율계획 인센티브 계획	지구통합기본계획 지역(역사)자산 보전활용계획 획지계획 용도계획 건폐율계획 주민참여계획 젠트리피케이션 대책	용도지역계획 공공기여 계획 친환경계획 획지계획 용도계획 용적률 및 높이계획 건축물 배치 및 형태 경관계획
중 점 인센티브	용도관리, 건폐율	용도관리, 건폐율, 젠트리피케이션 대책	공공기여, 친환경 대지내 공지

※ 자료: 서울시 지구단위계획 수립기준 · 관리운영기준 및 매뉴얼(2020.5)

▮ 일본의 중점계획요소

- 일본의 경우 지구단위계획 항목은 대부분 건축물 용도제한, 벽면의 위치지정, 부지면적의 제한, 담·울타리 높이제한, 건축물 높이 제한을 중점적으로 운영하고 있다.
- 계획유형에 따라 계획요소도 평균 5.1개 정도만 운영하고 최소한의 규제로 지구지정 목적을 달성하도록 한다.
- 1순위는 건축물 용도, 2순위는 부지면적과 벽면위치, 3순위는 건축물 형태 및 배치등의 순으로 계획 수립하도록 하고 있다.

토지이용 구 분	유 형	가장 많이 하는 계획 항목			평균계획 항 목 수
		1순위	2순위	3순위	
상 업 업 무 계	상 업 거 점 형성형	**용도**	**벽면위치**	형태 · 의장	5.2
	상 점 가 형성형	**용도**	**벽면위치**	형태 · 의장	3.5
	연도 업무지 정비형	**형태 · 의장 / 담 · 울타리**		부지면적	5.0
주택지계	기 존 주택지 정비형	**용도**	**벽면위치**	형태 / 담	4.7
	양호한 주택지 정비형	**용도**	**부지면적**	높이	5.4
	스프롤 시가지 정비형	-	**부지면적**	공원 등	3.4
	신주택지 개발형	**용도**	**부지면적**	벽면위치	5.9
	리 조 트 개발형	**벽면위치 / 담 · 울타리**		건폐율/높이/형태	6.8
공업지계	공 업 지 보전형	**용도 / 담 · 울타리**		부지면적/벽면위치	4.0
	공 업 지 정비형	**도로 / 용도**		부지면적/벽면위치	3.3
	공업계획 개발형	**용도**	**벽면위치**	담 · 울타리	5.0

※ 자료: 서울시 지구단위계획 실효성 개선방향(시정연 2003-R-03, 이희정, 김광중)

▮ 지구단위계획에 포함해야 하는 내용

- 국토계획법 제52조 제1항 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다.(다만, 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 경우는 그러하지 아니함)

【 지구단위계획 내용 】

구 분	지구단위계획의 내용
법 제52조 (지구단위계획의 내용) 제1항	1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항 1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항 2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모 3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획 4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도 5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 6. 환경관리계획 또는 경관계획 7. 교통처리계획 8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
시행령 제45조 (지구단위계획의 내용)	1. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모 2. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채 3. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질 4. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획 5. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획 6. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획 7. 문화재 및 역사문화환경 보호에 관한 계획

나. 계획요소별 체크포인트

• 지구단위계획수립지침 및 매뉴얼등 계획기준을 고려한 계획요소별 체크포인트

【 계획요소별 체크 포인트 】

계획요소	계획 목표	세분류	체크포인트
대 지 규 모	1) 맹지형 필지 최소화 2) 주민의 개발의사 반영 3) 토지의 효율적 이용 -대지의 정형화 -적정대지규모 유도	획지계획 공동개발 공동건축 (맞벽,합벽)	· 획지계획에 맞는 기반시설 규모 적정성 · 실현 가능성 검토 · 소유자간 동의 여부 · 알박기 악용 가능성 여부
대지내 공 지	1) 오픈스페이스 확보 2) 가로 및 보행환경 개선 3) 공공공지 효율적 이용	공개공지 전면공지	· 공지확보 방식제시 -건축선 후퇴, 기부채납 -확보된 공지의 위치, 형태, 성격
		대지내 통로	- 실현성 및 안전성 검토 -통로의 성격과 포장방식 등 -험프, 볼라드 설치
		대지내 조경	· 대지내 조경 조성 위치 및 활용성
기반시설 계 획	1) 부족한 기반시설 확보 및 생활SOC 확보 2) 도로확보 및 이면도로 정비 3) 지역 및 가로 이미지 제고 4) 시설물 이용의 편의성	도 로 공 원 포 장 가 로 시설물	· 도로 및 보행자도로는 기존 시설과 연계 · 기반시설 및 공공시설 조성 및 사후 관리주체 제시 · 기반시설의 배치와 규모의 적정성 검토
건축물 용 도	1) 보행 및 상업활동 활성화 2) 부적합용도 제한 3) 중심기능 강화	권장 지정 불허	· 주변 건축물 용도와 조화 · 부적격 용도 입지 제한
개발밀도	1) 적정 개발밀도 유도 2) 지역 중심성 강화 3) 개발이익의 환수 및 보상	용적률	· 기준, 허용, 상한용적률의 비교 · 인센티브 시뮬레이션 검토
		건폐율	· 기존 건폐율과 계획 건폐율 비교
		인센티브	· 인센티브 시뮬레이션 검토
높 이	1) 도시경관 제고 2) 이면부 주거지 등 보호 (일조 등)	층수제한 높이제한	· 일조 및 가로구역별 높이제한 규정 검토
건축물 배 치	1) 간선별 경관수준 제고 2) 보행활동의 활성화 3) 도로의 확폭	건축선 벽면선	· 건축선 후퇴를 통한 도로 및 보도의 확보 정도 · 건축선 후퇴에 의한 가로환경 개선효과
동선계획	1) 보행환경 개선 2) 교통환경 개선 및 차량 소통 효율화 3) 시설물 합리적 배치	보행자 통 로 보 도	· 보행자도로 확보 및 조성주체
		차 량 진출입 주 차 출입구	· 공동주차통로 및 공동주차장 위치적 장단점 등
경관·외관	1) 간선가로 경관수준 제고 2) 보행환경 개선 3) 특화거리 조성	건축형태 색채 건축입면 개구부	· 도시경관계획의 연관성 · 건축물 외관의 경관제고 · 1층 개구부 전면부 처리

4. 개발형 계획기준

4-1. 의제 처리형

가. 대상

- 「도시개발법」, 「주택법」, 「택지개발촉진법」 등 개별 법률에 따라 추진되는 사업으로 관련법률에 따라 지구단위계획이 의제처리 되는 경우 또는 지구단위계획이 수립된 것으로 보는 경우

【 개별 법률에 의한 규정 】

구 분	근거법령	지구단위계획과의 관계
경제자유구역 개발사업	경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법제9조 (경제자유구역 개발사업 실시계획의 승인)	· 실시계획에 지구단위계획이 포함되어야 함
택 지 개발사업	택지개발촉진법 제3조 (택지지구의 조성 등)	· 택지개발지구지정 시 지구단위계획구역이 지정된 것으로 봄
	택지개발촉진법 제9조 (택지개발사업 실시계획의 작성 및 승인 등)	· 실시계획에 지구단위계획이 포함되어야 함
	택지개발업무처리지침 제36조 (지구단위계획)	· 준공일로부터 5년(330만 제곱미터 이상 택지개발사업 지구로서 자족기능 등을 확보하기 위해 국토교통부장관이 추진하는 신도시는 10년)간은 준공 당시 수립된 지구단위계획을 유지
도 시 개발사업	도시개발법 제9조 (도시개발구역지정의 고시 등)	· 도시개발구역 지정·고시 된 경우 지구단위계획구역 지정으로 결정·고시된 것으로 봄
	도시개발법 제17조 (실시계획의 작성 및 인가 등)	· 실시계획에 지구단위계획이 포함되어야 함
주 택 건설사업	주택법 제19조 (다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제 등)	· 사업계획승인 시 지구단위계획구역 및 지구단위계획이 결정된 것으로 봄
정비사업	도시 및 주거환경 정비법 제17조 (정비구역 지정·고시의 효력 등)	· 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄
산업단지 개발사업	산업입지 및 개발에 관한 법률 제21조 (다른 법령에 따른 인·허가등의 의제 등)	· 실시계획승인 시 도시군관리계획이 결정된 것으로 봄
	산업입지 및 개발에 관한 법률 제23조 (국토계획법 등의 적용 특례)	· 산업단지가 지정·고시된 경우, 지구단위계획구역의 지정이 있는 것으로 봄
관광단지 조성사업	관광진흥법 제58조(인·허가 등의 의제)	· 조성계획 승인시 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획이 결정된 것으로 봄
빈집 및 소규모주택 정비사업	빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제55조 (다른 법률의 인·허가 등의 의제)	· 사업시행계획 인가시 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정된 것으로 봄

나. 적용기준

- 도시기본계획 등 상위계획에서 제시된 도시발전방향, 생활권별 발전전략 등 각종 지표를 반영하여 수립하고, 사업별 규정과 인천시 정책방향이 구체화된 관련 기본(개발)계획의 내용에 따라야 함
- 지구단위계획을 포함하는 사업계획은 지구단위계획 총괄부서와 반드시 협의하여야 하며, 협의시에는 부문별 계획내용 검토를 위한 체크리스트를 작성하여 제시토록 함
- 용도지역 변경 등 주요 결정사항이 수반되는 지구단위계획에 대한 사항은 도시건축공동위원회 심의 또는 자문을 받을 수 있음
- 도시건축공동위원회 절차로 사업이 지나치게 지연되지 않도록 필요시에만 심의(자문) 추진되도록 하며, 국토계획법 시행령 제25조에 따른 경미한 도시관리계획 변경은 지구단위계획 의제처리함
- 기존 지구단위계획구역 내에서 기 수립되어 운영 중인 지구단위계획을 변경하는 사업계획을 수립하는 경우에는 사업계획이 지구단위계획구역에 미치는 영향을 검토하여 의제 처리 여부를 정함
- 사업부지 및 해당 지구단위계획구역 전체에 대한 지구단위계획 체크리스트를 첨부하여 협의
- 사업부서에서는 지구단위계획을 포함하여 사업계획 인가·승인 고시하여야 하며, 사업 완료시에는 지구단위계획으로 관리할 수 있도록 지구단위계획 결정도서 일체를 도시계획과로 인수인계하여야 함
  - 도시개발사업, 택지개발사업과 같은 대규모 개발사업은 당초 개발사업 취지와 목적대로 지구단위계획을 관리할 수 있도록 인구지표, 토지이용계획방향, 기반시설 규모계획 등에 대한 계획설명서를 반드시 포함
  - 지구단위계획 민간/공공부분 시행지침을 수립하는 경우에는 결정조서에 지침 수립 여부를 명시하여 혼란이 없도록 함
  - 기존 지구단위계획구역 일부에 대해 사업이 추진된 경우에는 지구단위계획구역과 사업구역과의 관계를 알 수 있도록 지구단위계획 조서를 정리하여야 함
- 경관위원회 심의를 받은 경우 경관심의 결과로 작성된 경관통합지침을 지구단위계획에 반영하여야 함

개별 법령에 의한 절차

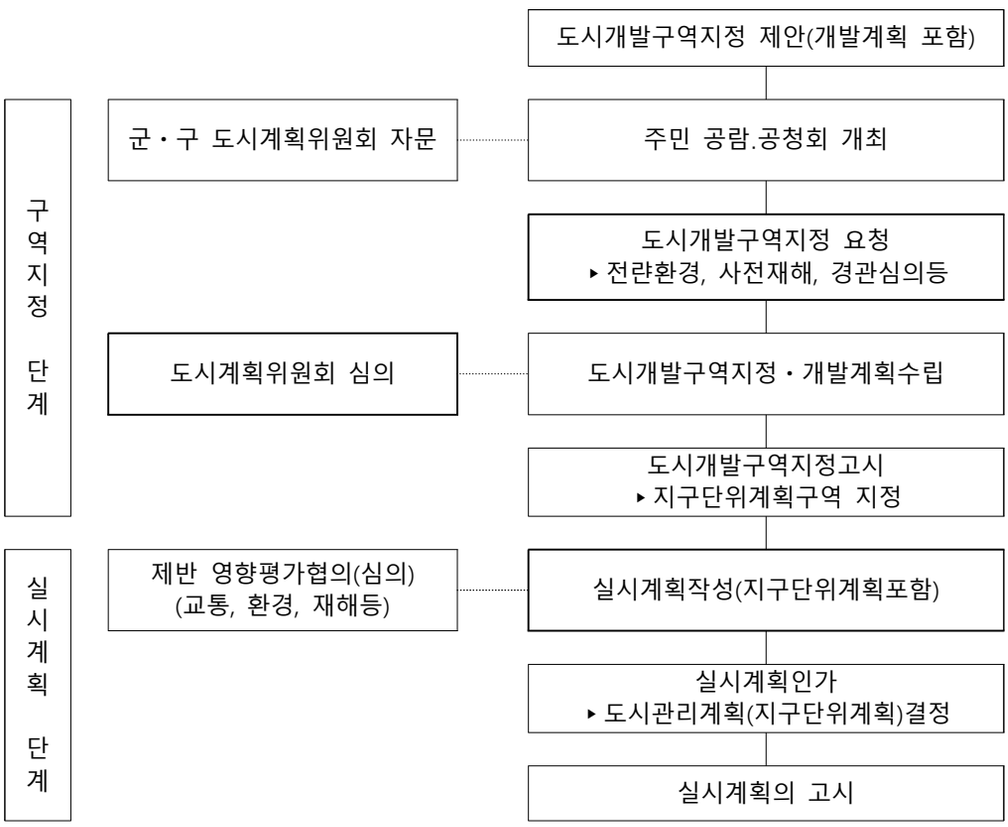
▌도시개발법

- 제9조(도시개발구역지정의 고시 등) ② 도시개발구역이 지정·고시된 경우 해당 도시개발구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역과 대통령령으로 정하는 지구단위계획구역으로 결정되어 고시된 것으로 본다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 및 같은 법 제37조제1항제6호에 따른 취락지구로 지정된 지역인 경우에는 그러하지 아니하다
- 제17조(실시계획의 작성 및 인가 등) ① 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시개발사업에 관한 실시계획을 작성하여야 한다. 이 경우 실시계획에는 지구단위계획이 포함되어야 한다.

• 제18조(실시계획의 고시) ② 제1항에 따라 실시계획을 고시한 경우 그 고시된 내용 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시·군관리계획(지구단위계획을 포함한다. 이하 같다)으로 결정하여야 하는 사항은 같은 법에 따른 도시·군관리계획이 결정되어 고시된 것으로 본다. 이 경우 종전에 도시·군관리계획으로 결정된 사항 중 고시 내용에 저촉되는 사항은 고시된 내용으로 변경된 것으로 본다.

③ 제2항에 따라 도시·군관리계획으로 결정·고시된 사항에 대한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조의 도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시에 관하여는 제9조제4항을 준용한다.

【 도시개발사업 절차 】



▣ (참고) 도시개발사업 실시계획(지구단위계획 중대한) 변경 시 도시건축공동위원회 심의대상 여부

• (질의요지) 도시개발사업 실시계획 변경시 지구단위계획에 대한 중대한 변경사항이 발생할 경우 도시건축공동위원회 심의 절차를 거쳐야 하는지

• (국토교통부 답변) 도시개발구역을 지정하거나 개발계획을 수립할 경우 관계행정기관의 장과 협의한 후 도시계획위원회 심의를 하도록 규정되어 있고, 도시개발법 시행령 제38조제1항에 따라 실시계획(지구단위계획 포함)은 개발계획에 맞게 작성하여야 하는바, 도시개발사업 실시계획(지구단위계획 중대한 변경) 변경 시 도시건축공동위원회 심의는 법정이행사항이 아닌 것으로 보임.(2020.5.29.)

▌도시 및 주거환경 정비법

• 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정 · 고시) ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

• 제17조(정비구역 지정 · 고시의 효력 등) ① 제16조제2항 전단에 따라 정비구역의 지정 · 고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 · 고시된 것으로 본다.

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 대하여 제9조제1항 각 호의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정 · 고시(변경 결정 · 고시하는 경우를 포함한다)하는 경우 해당 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정 · 고시된 것으로 본다.

③ 정비계획을 통한 토지의 효율적 활용을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 건폐율 · 용적률 등의 완화규정은 제9조제1항에 따른 정비계획에 준용한다. 이 경우 "지구단위계획구역"은 "정비구역"으로, "지구단위계획"은 "정비계획"으로 본다.

• 제84조(준공인가 등에 따른 정비구역의 해제) ① 정비구역의 지정은 제83조에 따른 준공인가의 고시가 있은 날(관리처분계획을 수립하는 경우에는 이전고시가 있은 때를 말한다)의 다음 날에 해제된 것으로 본다. 이 경우 지방자치단체는 해당 지역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획으로 관리하여야 한다.

【 정비사업 종류 】

구 분	주거환경개선사업	재개발사업	재건축사업
대 상	· 도시저소득 주민이 집단거주, 정비기반시설 극히 열악, 노후·불량건축물 과도밀집의 주거환경 개선 · 단독주택 및 다세대주택 밀집지역의 정비기반시설, 공동이용시설 확충 등 보전·정비·개량	· 정비 기반시설이 열악하고 노후·불량건축물 밀집 지역의 주거환경 개선 · 상업·공업지역 등에서 도시기능회복, 상권 활성화등을 통한 도시환경 개선	· 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역의 주거환경 개선
시행절차	기본계획 수립 → 정비계획 수립 및 구역지정 → 시행자 지정 → 사업시행인가 → 착공 → 분양 → 준공	기본계획 수립 → 정비계획 수립 및 구역지정 → 추진위원회 승인 → 조합설립인가 → 시공자 선정 → 사업시행인가 → 관리처분계획인가 → 착공 → 분양 → 준공 → 청산 (재개발 사업은 정비계획 수립 단계에 안전진단 절차 추가)	

▌도시정비사업

○ 일반지역에서 추진 시

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「2030 인천 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 추진
- 정비사업 준공 후 정비구역에서 해제되며 지구단위계획으로 관리하여야 함으로, 준공 전 단계의 정비계획 결정 시에 지구단위계획 내용을 포함하여 함께 고시하고, 준공 후에는 지구단위계획 결정도서 일체를 지구단위계획 총괄부서로 인수인계 함

○ 기존 지구단위계획구역에서 추진 시

- 기 결정된 지구단위계획 내용을 정비계획에서 수용함을 원칙으로 하며, 지구단위계획구역 전체의 토지이용계획, 기반시설 용량, 밀도계획 등을 전반적으로 고려하여 정비계획을 수립하여야 함
- 정비사업에 관한 계획은 지구단위계획과 같이 국토계획법에 따른 도시관리계획이며, 기존 지구단위계획 변경이 수반되는 정비계획은 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 진행함

  * 기존 지구단위계획구역내에 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비사업을 추진할 경우 지구단위계획 총괄부서와 협의하여 지구단위계획 변경에 대한 선행여부 등을 검토하여 진행하여야 함
- 정비사업 준공 시에는 준공된 정비계획 내용을 기존 지구단위계획에 반영토록 하며, 지구단위계획구역과 정비구역의 관계를 알 수 있도록 특별계획구역 등의 형태로 정비사업이 추진된 구역임을 나타낼 수 있도록 지구단위계획 조서를 정리함
- 정비구역이 해제되는 경우 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전 상태로 환원된 것으로 보며, 해제 고시할 경우에는 당초 지구단위계획 내용을 포함하여 해당 지구단위계획구역 전체에 대한 지구단위계획을 함께 고시함

【 기존 지구단위계획구역 내 정비사업 절차 】

도시 및 주거 환경정비 기본계획 및 정비계획(안) 수립 ▶ **실무협의 검토(협업) (전체 지구단위계획 구역에 대한 영향 등)** ▶ **정비사업 추진** ▶ **준공된 정비계획 내용을 기존 지구단위계획에 반영**

▣ (참고) 평택시 사례

- “도시 및 주거환경정비기본계획”수립시 기존 지구단위계획구역에 대한 해제 및 존치, 특별계획구역 지정 등에 대하여 지구단위계획 총괄부서와 협의하여 변경여부 검토
- 지구단위계획 재정비시 정비사업 예정구역에 대하여 변경(해제등) 절차를 이행하여 도시 및 주거환경정비법 의한 정비사업의 원활한 추진을 도모함(평택시 도시계획상임기획단)

▌주택법에 의한 사업계획

○ 일반지역에서 추진 시

- 용도지역 조정이 포함될 경우에는 「공동주택 건립시 용도지역 조정 기준」에 따라 용도지역 변경이 선행(별도의 도시관리계획 변경 절차 이행)되어야 하며, 주택법에 의한 의제처리로 용도지역 변경은 원칙적으로 불가함
- 의제처리 기준은 부문별 계획(용도지역·지구기준 - 다른 법률에 의한 사업추진 시 용도지역 변경 - 주택법에 의한 지구단위계획 의제처리 기준)에 따름

○ 기존 지구단위계획구역에서 추진 시

- 기 결정된 지구단위계획대로 사업을 추진하여야 하며, 당해 지구단위계획구역 전체의 토지이용계획, 기반시설 용량, 밀도 계획 등을 종합적으로 고려하여 사업계획을 수립함
- 기존 지구단위계획 내용에 대한 변경이 필요한 경우 의제처리 여부는 사업계획이 해당 지구단위계획구역에서 미치는 영향을 고려하여 결정
- 용도지역 조정이 포함될 경우에는 「공동주택 건립시 용도지역 조정 기준」에 따라 용도지역 변경이 선행(별도의 지구단위계획 변경 절차 이행)되어야 하며, 주택법에 의한 의제처리로 용도지역 변경은 원칙적으로 불가함
- 급격한 밀도 상향, 주요 기반시설의 폐지 등 기존 지구단위계획 내용에 중대한 변경을 수반하여 구역 전체에 영향을 미치는 사업계획은 도시건축공동위원회(도시계획조례 제84조에 따른 위임사무 중 지구단위계획 결정사무 기준)의 자문을 받아 협의의견을 통보함
- 의제처리 기준은 부문별 계획(용도지역·지구기준 - 다른 법률에 의한 사업추진 시 용도지역 변경 - 주택법에 의한 지구단위계획 의제처리 기준)에 따름

▌주택법

- 제19조(다른 법률에 따른 인가 · 허가 등의 의제 등) ① 사업계획승인권자가 제15조에 따라 사업계획을 승인 또는 변경 승인할 때 다음 각 호의 허가 · 인가 · 결정 · 승인 또는 신고 등(이하 "인 · 허가등"이라 한다)에 관하여 제3항에 따른 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 해당 인 · 허가등을 받은 것으로 보며, 사업계획의 승인고시가 있은 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 고시가 있은 것으로 본다.

  5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시 · 군관리계획(같은 법 제2조 제4호다목의 계획 및 같은 호 마목의 계획 중 같은 법 제51조제1항에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획만 해당한다)의 결정

▣ (참고) 주택건설사업계획승인 시 지구단위계획 변경 의제 관련 사항 시달

(주택건설공급과-2097, 2017.3.3.)

- 지구단위계획의 결정에는 변경결정도 포함된다 할 것이므로, 주택건설사업계획을 승인하는 경우 관계 행정기관의 장과 협의 절차를 거쳐 지구단위계획의 변경 결정도 의제처리 가능함
- 의제처리는 사업계획승인 대상으로 하므로, 지구단위계획구역 내 일부 토지에 대하여 주택건설사업계획승인을 하면서 사업계획승인 범위 내의 지구단위계획을 변경하는 경우에도 의제 가능
- 다만, 의제처리 여부 및 지구단위계획 변경을 허용할지 여부는 사업계획승인권자 및 지구단위계획 결정권자가 당초 지구단위계획의 내용 및 입안취지, 도시관리계획의 현황, 개발여건, 주변환경 등을 종합적으로 고려하여 결정

【 주택법 사업추진 절차 】

사업계획 승인신청 도서 작성 (시행자)	· 사업계획승인 대상 및 신청서 (주택법 법 제15조, 시행령 제27조) - 공동주택 30호 이상, 1만㎡ 이상
사업계획 승인신청 (시행자 → 시장·구청장·군수)	· 사업계획 승인신청 도서 제출 (주택법 시행령 제27조의 구비서류) -신청서, 사업계획서, 주택과 그 부대 및 복리시설 배치도, 의제처리사항 등
의제처리 사항 협의 (승인권자 → 관련기관)	· **지구단위계획(도시건축공동위원회 심의/자문)** · 인허가 의제 등 관련기관(부서)협의 - 각종 영향평가 심의 및 협의 · 주택법 제19조
협의의견 검토 및 조치계획 작성	· 협의 및 심의 의견에 대한 조치계획(보완) 제출
사업계획 승인 고시 (승인권자)	· 주택법 제15조
감리자 지정	
착공신고 승인후 2년이내 및 공사개시 (1년이내 연장가능)	· 주택법 시행규칙 제12조
공 사	
사용승인	

▌빈집 및 소규모주택정비사업

○ **일반지역에서 추진 시**

- 통합심의 등 관련 기준에 따름

○ **기존 지구단위계획구역에서 추진 시**

- 기 결정된 지구단위계획 내용대로 사업을 추진하는 것을 원칙으로 하며, 당해 지구단위계획구역 전체의 토지이용계획, 기반시설 용량, 밀도계획 등을 종합적으로 고려하여 사업계획 수립하여야 함
- 지구단위계획 의제는 사업계획인가 대상지로 한정됨. 용도지역 종상향, 급격한 밀도 상향, 주요 기반시설의 폐지 등 기존 지구단위계획 내용에 중대한 변경을 수반하여 구역전체에 영향을 미치는 사업계획을 도시건축공동위원회(도시계획조례 제84조에 따른 위임사무 중 지구단위계획 결정사무 기준)의 자문을 받아 협의의견을 통보함

▌빈집 및 소규모주택 정비법

- 제27조(통합심의) ① 시장 · 군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 "통합심의"라 한다)하여야 한다. 다만, 제2호에 따른 도시 · 군관리계획 중 용도지역 · 용도지구를 지정 또는 변경하거나 제49조제1항에 따라 용적률 상한까지 건축하는 경우에는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장 또는 특별자치도지사에게 통합심의를 요청하여야 한다.

  1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제1항에 따른 심의를 포함한다)
  2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시 · 군관리계획 및 개발행위 관련 사항
  3. 그 밖에 시장 · 군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

  ④ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호에 대한 검토 · 심의 · 조사 · 협의 · 조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.

- 제55조(다른 법률의 인 · 허가등의 의제 등) ① 사업시행자가 제12조 및 제29조에 따라 사업시행계획인가를 받은 때(시장 · 군수등이 직접 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에는 다음 각 호의 인 · 허가등이 있은 것으로 보며, 제12조제3항 및 제29조제5항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있은 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인 · 허가등의 고시 · 공고 등이 있은 것으로 본다.

  10. 「국토계획법」 제30조에 따른 도시 · 군관리계획(같은 법 제2조제4호다목의 계획 및 같은 호 마목의 계획 중 같은 법 제51조제1항에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획만 해당한다)의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시 · 군계획시설사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가

▣ (참고) 빈집 및 소규모주택정비사업

- 빈집 및 소규모주택정비사업의 목적은 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 한다.
  - 빈집이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택으로 하며, 미분양 주택등은 제외한다.
- 소규모주택정비사업은 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업으로 구분된다.
  - 자율주택정비사업: 재건축·재개발 해제지역, 도시재생활성화 지역등에서 오래되거나 불량인 주택을 개량, 건설하는 사업으로 2명 이상이 모이면 합의체를 구성해 직접사업을 시행할 수 있으며, 소규모(기존 단독주택 10호미만, 연립 및 다세대 주택 20세대 미만, 둘 다 있으며 20채 미만)단위로 진행이 가능하다.
  - 가로주택정비사업: 도로로 둘러싸인 가로구역내에서 노후된 주택을 새로 짓는 사업으로 자율주택보다 규모가 크며(기존 단독주택 10호 이상, 공동주택 20세대 이상, 둘 다 있으면 20채 이상)토지소유자 등의 80%이상이 동의하면 조합을 설립해 시행할 수 있다.
  - 소규모 재건축사업: 주택단지 1만㎡미만, 기존주택 200세대 미만에 위치한 오래된 주택을 재건축하는 사업이다.

【 빈집 및 소규모주택정비사업 종류 】

<table>
<tr><th>구분</th><th>자율주택정비사업</th><th>가로주택정비사업</th><th>소규모재건축사업</th></tr>
<tr><td>대상</td><td>단독·다세대주택</td><td>단독주택 + 공동주택</td><td>공동주택</td></tr>
<tr><td>내용</td><td>단독주택, 다세대주택을
자율적으로 개량·정비</td><td>가로구역에서 종전의 가로를
유지하며 소규모로 주거환경
개선</td><td>정비기반시설이 양호한
지역에서 공동주택 재건축</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기존
규모</td><td>단독 : 10호 미만
다세대 : 20세대 미만
단독+다세대 : 20세대 미만</td><td>단독 : 10호 이상
다세대 : 20세대 이상
단독+다세대 : 20세대 이상</td><td>노후불량건축물
200세대 미만</td></tr>
<tr><td>대지면적 제한 없음</td><td colspan="2">대지면적 1만 제곱미터 미만</td></tr>
<tr><td>시행자</td><td>토지등소유자
(주민합의체)</td><td colspan="2">토지등소유자 또는 조합</td></tr>
<tr><td>공동
시행자</td><td colspan="3">시장·군수 등 + 주택공사 등 + 건설업자 + 신탁업자 + 부동산투자회사</td></tr>
<tr><td>절차</td><td colspan="3">시행자 → 건축심의(필요시 도시계획 등과 통합심의) → 사업시행인가 → 착공 및 준공</td></tr>
</table>

다. 지구단위계획 체크리스트

구 분		관련규정	검토사항
상위계획 및 관련법규 적 정 성		수도권정비계획법	· 과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역 및 각종 권역별 규제 사항검토
		환경영향평가법	· 전략환경영향평가 대상여부, 환경영향평가 대상 여부
		자연재해대책법	· 사전재해영향성검토 및 재해영향평가 대상 여부
		도시교통촉진법	· 교통영향평가 대상여부
		국토계획법 및 지침	· 광역도시계획 및 도시기본계획 적합성 여부
주민제안요건 (동의율)		국토계획법 및 지침	· 대상토지 면적(국공유지 면적 제외)의 2/3이상 해당하는 토지소유자 동의
구역지정 정합성		국토계획법 및 지침	· 구역지정 제안 범위의 타당성 · 구역지정 대상지역의 토지 및 건축물 이용현황(층수 및 용도 등) · 지구단위계획구역 지정의 필요성 · 지구단위계획구역 반경 500m에 대한 검토구역 설정 및 이에 대한 분석 · 사업시행 전후 계획 지표(면적, 인구수, 세대수, 용적률 등) · 지구단위계획구역 지정에 따른 기대효과
용도지역 변 경		국토계획법 및 지침	· 용도지역 변경(세분)에 따른 사유 및 취지 · 관련규정에 적합여부(법, 조례, 지침 등) · 상위계획에 적합여부
토지이용		국토계획법 및 지침	· 계획구역 내 토지이용계획 현황 · 토지이용계획도(용도별 면적 및 구성비율) · 가구 구분계획 및 가구별 밀도 배분계획
건축물계획	건축물용도	국토계획법 및 지침	· 구역지정 목적 및 용도지역·지구 특성을 고려한 건축물 용도계획의 적정성
	건폐율 용적률 높 이	국토계획법 및 지침	· 관련규정(조례, 지침)상 용도지역내 적합한 건폐율, 용적률, 높이 적정성 · 관련규정에 의한 완화 적용에 대한 적합성 · 밀도 결정 사유(주변현황, 경관, 인구계획 등 연계 검토)
	배 치	국토계획법 및 지침	· 바람통로 확보, 커뮤니티 공간 확보를 고려한 건축물 배치 적정성 · 주변환경 및 단지의 쾌적성을 고려한 건축물 배치 · 고층화에 따른 주변경관과의 조화 및 일조권, 조망권을 고려한 배치
	형태,색채	국토계획법 및 지침	· 건축물의 형태 및 색채는 주변경관 및 지역이미지와 조화
	건축선	국토계획법 및 지침	· 건축지정선, 벽면지정선, 건축한계선, 벽면한계선 등 건축선 후퇴 부분의 공간처리 규정 마련

(표계속)

구 분		관련법령 및 지침	검토 및 체크 내용
기반시설 배치와 규모	도 로	국토계획법 및 하위지침	· 보행자 도로 및 자전거 전용도로등 녹색교통계획 · 교통영향평가의 교통처리계획과 일관성 유지 · 일반도로의 경우 도로폭은 최소 8m이상으로 계획 유도 · 근린생활시설 도로폭은 최소 10m이상으로 계획 유도 · 보도 유효폭은 2m이상 불가피한 경우 1.5m 이상
	공 원 녹 지	국토계획법 및 하위지침 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률	· 공원은 이용의 편의를 위해 이용권 중앙에 배치(자투리 토지의 공원배제) · 어린이공원(유치거리 250m 이내, 면적 1,500㎡ 이상) · 근린공원(유치거리 500m 이내, 면적 10,000㎡ 이상) · 완충녹지: 최소폭 10m 이상 · 연결녹지: 최소폭 10m 이상 · 사업유형별 공원녹지확보 비율 충족여부(1인당 3㎡ 이상)
	주차장	주차장법	· 택지개발, 산업단지, 도시개발사업등 단지조성등을 목적으로 하는 사업시행시 일정규모(예: 구역면적의 0.6%) 이상의 노외주차장 설치
	학 교	국토계획법 및 하위지침	· 초 등 학 교: 2개 근린주거구역 단위에 1개교 · 중. 고등학교: 3개 근린주거구역 단위에 1개교 ※ 초등학교 통학거리는 1,500m 이내로 할 것. ※ 교육청과 협의하여 필요하다고 인정되는 경우 낮은 비율로 설치 ※ 1개의 근린주거구역 2천~3천 세대
교통처리	교통처리	국토계획법 및 지침	· 진입도로에 관한 계획 · 구역내 도로 등급별 기능 체계 · 주차장, 버스정차대 등 환승시설에 대한 교통처리계획 · 보행자도로 및 자전거도로 등 특수도로와 연계되도록 계획 · 교통분석(교평수립 대상은 교평결과) 결과를 반영 - 교통량 분석, 첨두시 유출입인구 및 발생량, 가로별 배분, 유발교통량분석
	차량 및 보행동선		· 차량 동선의 적정성(도로 위계 및 연계 체계) · 보행자의 안전과 편리한 이용을 위한 동선계획 -보행자 이용방향 -차량교통 유발시설 위치 및 규모 -구역 내 보행축
	교통안전 시 설		· 원활한 교통흐름과 교통사고 예방을 위한 교통시설의 연계성 - 교통안전 시설의 충분한 설치
환경관리	소음진동	국토계획법 및 지침	· 기존 소음 진동원과 계획 공간의 격리(완충공간 설정 여부) · 도로소음 저감 대책
	기상기후		· 기후변화가 자연환경에 미치는 영향 최소화 - 바람길 설정(겨울철 찬공기 정체 및 여름철 열섬 완화)
	일조		· 대상지 및 주변지역의 일조 권고치 확보
	방재		· 상습 침수지구 등 대상지와 주변지역의 재해 영향 파악 · 유수지, 저류지 등 방재시설의 설치 필요 여부
경관계획	원/중/근경	국토계획법 및 지침	· 조망점 분석, 경관형성 요소 및 현황
	주거동배치 층수계획		· 주거동 배치, 층수, 동별 호수 계획 · 종합 배치계획
	구역경관		· 옥탑, 지붕 등 부위별 설계 방향 · 주거동 입면 및 측면 프로토 타입(조감도, 모델링 등) 예시도 제시 · 입면 차폐도 및 기타 경관계획

4-2. 사전 협상형

가. 목적

- 「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」 및 「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영기준」에 따른 사전협상 제도를 운영함에 있어 협상 당사자인 인천광역시(이하“공공”이라 한다)와 사업제안자(이하“민간”이라 한다)간 협상운영 기준과 방법등에 대한 세부사항을 규정함으로 협상의 실효성을 높이는 것을 목적으로 함

나. 법적근거 및 기본원칙

▮ 법적근거

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제51조, 제52조의2, 같은 법 시행령 제43조, 제46조의2, 「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」에서 정하거나 위임한 바에 따라, 지구단위계획구역의 지정과 지구단위계획의 수립 및 공공시설등의 부지제공·설치제공·설치비용의 납부 등에 관한 세부적인 사항에 대하여 본 기준을 적용함

▮ 기본원칙

- 공공과 민간은 상호의 권익을 존중하고, 신뢰와 성실의 원칙하에 협상을 진행하여야 함
- 사업(개발)계획에 관한 협상은 관련 법률 및 계획에 적합하고, 토지이용을 합리화하며, 그 기능을 증진하고 지역발전을 촉진하기 위한 합리적인 개발계획의 도출을 목적으로 함
- 도시관리계획 결정(변경)은 공공에서 개발계획 검토를 거쳐 필요성이 인정되는 경우 도시기본계획 등 관련 계획의 범위 내에서 인천광역시 도시·건축공동위원회 또는 도시계획위원회(이하 “위원회”라 한다) 심의 등 도시관리계획 절차를 거쳐서 결정함
- 공공기여계획에 관한 협상은 도시관리계획 변경 및 개발실현으로 인한 밀도 증가, 개발범위 확대로 지역에서 부족하거나, 보완이 필요한 공공시설등을 제공함으로써 도시균형발전을 도모하고, 체계적·계획적 개발을 유도할 수 있는 효과적인 방안의 도출을 목적으로 함

다. 운영방향

- 협상과정은 상호 공개적이고 투명하게 진행하는 것을 원칙으로 하며, 특별히 필요한 경우에는 상호 협의하여 공개범위를 설정할 수 있음
- 협상과정에서 제시되는 각종 보고 및 검토자료 등은 출처와 근거를 명확히 제시하여 상호 공유함을 원칙으로 함
- 공공과 민간은 원활하고 효율적인 협상진행을 위해 협상당사자와 외부전문가 등으로 구성된 협상조정협의회를 구성·운영할 수 있음

- 협상과정에서 발생하는 주요한 쟁점사안에 대해서는 협상조정협의회 및 위원회 자문 등을 거쳐 조정함
- 민간은 협상과정 중 토지소유권을 양도하는 등 사업제안자의 지위가 변동되는 경우 지체 없이 공공에 서면 통보하여야 하며, 공공은 민간의 지위 변동 등으로 향후 원만한 협상진행에 지장이 있다고 판단되는 경우 협상을 중단할 수 있고, 이 경우 당해 대상지는 사전협상에서 제외됨
- 세부사항은 「인천광역시 도시계획변경 사전협상운영기준」에 따름

사전협상운영기준 세부내용

가. 협상조직

▮ 협상단

- “민간측 협상단”은 사전협상을 진행하는 민간측 당사자로서 협상대표자는 토지소유자로 하고, 토지소유자와 사업자가 상이한 경우에는 관리권을 위임받은 사업자 등을 포함하여 3인 내외로 구성
- “공공측 협상단”은 민간측 협상단과 함께 개발계획 등을 협의·검토하기 위하여 인천광역시 도시계획국장을 협상대표자로 하여 인천광역시 사전협상 부서장 및 해당 자치구의 도시계획 관련 부서의 국장을 포함한 3인 내외로 구성하며, 필요하면 관계기관·부서장 등을 포함할 수 있음
- 민간은 사업계획 및 공공기여계획 등을 포함한 개발계획(안) 협상제안서(이하 "제안서"라 한다) 제출시 협상대표자 1인을 포함한 공공과 대등한 비율 이내의 민간측 협상단 명단을 제출하여야 하며, 협상과정 중 변경될 경우에는 지체 없이 서면 통지하여야 함
- 협상단은 제안서를 중심으로 개발계획 방향, 공공기여방안 등에 관한 사항에 대하여 실무적인 검토 및 협의를 추진하며, 협상과정에서 발생하는 주요한 쟁점 및 이견사항에 대해서는 협상조정협의회 및 위원회 자문 등을 통하여 조정함

▮ 협상조정협의회

- “협상조정협의회”는 민간측 협상단과 공공측 협상단, 외부 전문가로 구성된 협의체로서 개발계획과 공공기여에 대한 양측의 이해를 교환 및 중재하고, 향후 추진과정에서 관련 위원회에서 검토될 사항을 객관적인 입장에서 검토하여 합의 가능한 대안을 도출하는 기능과 역할을 수행함
- 협상조정협의회는 위원장을 포함하여 10명 내외 위원으로 구성되며, 구성원은 다음과 같음

(1) 민간측 협상단, 공공측 협상단, 외부전문가 등

(2) 외부전문가는 인천광역시에 설치·운영 중인 도시계획위원회, 도시·건축공동위원회, 건축위원회 등에 소속된 위원 또는 관련 분야의 학식과 경험이 풍부한 자

- 협상조정협의회 운영

(1) 공공은 개발계획 등에 대한 민간측 협상단과 공공측 협상단간 이해를 교환 및 중재하고, 합의 가능한 대안을 도출하기 위하여 협상대상지 별로 협상조정협의회를 구성·운영할 수 있음

(2) 협상조정협의회는 협상기간 동안 정기적으로 개최함을 원칙으로 하되, 세부적인 운영시기 및 방법은 공공측 협상단과 민간측 협상단이 협의하여 정함

(3) 협상조정협의회 위원장은 공공이 지정하는 것을 원칙으로 함

▌협상정책회의

- 공공은 균형발전정무부시장 및 관련 실·국장 등이 참여하는 협상정책회의를 구성할 수 있으며, 협상정책회의는 관련 부서간 의견을 통합적으로 조율하고, 협상대상지에 대한 개발방향 등을 신속하게 결정함

▌전문가 자문

- 공공은 제안서에 대한 전문적 검토를 위하여 도시계획·교통·환경·경제·부동산개발·법률분야 등 전문가 등의 자문을 받을 수 있음
- 제안서를 검토한 자문위원은 원활한 협상을 지원하기 위하여 필요할 경우 해당 협상조정협의회에 참여하여 검토의견을 개진할 수 있음

나. 협상대상지 선정

▌대상지 선정기준

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제51조제1항제8호의2, 제8호의3 및「인천광역시 도시계획 조례」제15조제2항에 해당하는 5천㎡ 이상의 부지(이하 “유휴부지”라 한다)를 대상으로 하고, 사전협상 대상지 선정기준은 다음과 같다.(다만, 도시계획조례 개정 등으로 면적을 달리 정하는 경우에는 이에 따름)

(1) 용도지역 간 변경(주거→준주거 이상*, 공업→주거 등 포함)

* 주거지역 안에서 세분·변경(전용주거↔일반주거)은 제외

(2) 도시계획시설 변경(폐지, 복합화)

(3) 건축제한 등 완화(허용용도*, 건축물 높이)

* 기존 용도에 용도를 추가하거나, 변경함으로써 토지가격이 상승하는 경우

▌개발계획(안)검토 신청서 제출

- 민간은 사전협상을 통해 유휴부지 등을 개발하고자 할 경우에는 유휴부지의 개발계획(안) 및 공공기여방안 등을 포함한 [별지 제1호서식]의 「개발계획(안) 검토신청서」와 신청서에 명시된 구비서류를 첨부하여 공공에 제출하여야 함
- 공공은「개발계획(안) 검토신청서」가 제출될 경우, 관련 기관(부서) 및 자치구(군)에 검토의견 제출을 요청할 수 있으며, 제출된 개발계획(안)의 내용이 미비하다고 판단될 경우 민간에 보완을 요구할 수 있음

▌협상대상지 선정을 위한 평가

- 공공은「개발계획(안) 검토신청서」에 대한 관계부서 협의 등 실무 검토한 결과, 도시계획적 정합성 및 계획내용의 타당성 등이 현저히 부족하다고 판단되는 경우 민간에 부적정함을 통보하고, 개발계획(안) 검토를 종료할 수 있음
- 공공은 실무T/F를 구성하여 도시관리계획 변경의 필요성 및 개발방향, 기반시설의 적정성 등에 대한 실무적인 검토의견을 협상대상지 선정 평가시 제출할 수 있음
- 공공은 민간이 제출한「개발계획(안) 검토신청서」에 대하여 [별표2]의 개발계획(안) 평가기준에 따라 검토 및 평가한 후 협상대상지로 선정하고자 할 때는 위원회 자문을 거쳐야 함
- 상기 내용에도 불구하고 공공은 공익실현 또는 정책적 개발 등을 위해 필요하다고 인정하는 다음의 경우에는 위원회 자문을 거치지 아니하고, 협상대상지를 선정할 수 있음

  (1) 대상지의 공공기여량을 50% 이상 제안하는 경우

  (2) 공공기여등 보다 낙후된 도심기능 회복과 도시균형 발전을 위하여 도시기능 재배치, 해당지역 경제·사회적 육성, 생활환경 개선 등으로 장기 민원해소가 절실히 필요한 지역 등을 포함하여 제안하는 경우

  (3) 「도시개발법」에 따라 도시개발사업으로 제안하는 경우

  ※ 사전협상 관련 절차는『인천광역시 도시개발사업 공공기여시설 설치 및 운영기준』〔붙임1〕공공기여시설 사전협상 협의절차를 따르고, 그 외 공공기여율 산정방법 등 사항은 「인천광역시 도시계획 변경 사전협상 운영기준」에 따름

  (4) 기타 시장이 필요하다고 인정하는 지역 등이 포함된 경우

- 지구단위계획구역내 특별계획지침에서 사전협상제도를 적용하는 것으로 위원회에서 심의된 경우에는 사전협상 대상지로 선정된 것으로 봄
- 공공은 개발계획(안)에 대한 협상대상지 선정 결과는 접수일로부터 60일 이내에 완료하여 그 결과를 민간에 통보하여야 함. 다만, 개발계획(안)에 대한 민간의 보완서류 작성기간과 자문절차 진행기간은 검토기간에 산입하지 않으며, 개발계획(안)의 상세검토 등 부득이한 사정이 있는 경우에는 1회에 한하여 30일 이내 범위에서 연장할 수 있음

▌협상대상지 평가 결과

- 공공은「개발계획안 검토신청서」에 대해 조건부 협상 또는 협상불가로 결정하여 민간에 통보하여야 하며, 조건부 협상은 민간이 전제조건을 충족시킬 경우 협상할 수 있음
- 평가결과 조건부 협상에 부여하는 협상조건의 종류는 다음과 같음

  (1) (전제조건) 협상이 진행될 경우 반드시 만족해야 하는 전제가 되는 조건

  (2) (권고사항) 제안내용과 대상 부지에 대한 검토 및 평가결과를 권고하는 사항
- 공공은 제안된 개발계획(안)이 다음과 같을 경우 협상불가를 통보할 수 있음

  (1) 우리 시 정책 또는 추진 중인 사업과 상충하거나 제안내용이 타당하지 않은 경우

  (2) 별도의 규정이나 지침 등에 의해 처리하는 것이 바람직할 경우

  (3) 현재 시점에서 협상시행이 부적합할 경우

  (4) 제안내용이 도시관리계획적 정합성 등에 부적합할 경우

  (5) 협상 추진이 불가하다고 시장이 판단하는 기타 사유가 있을 경우

▌협상대상지 선정

- 협상대상지 선정 평가를 통한 협상대상지 선정시에는 개발계획의 적정성, 지역여건 및 상위계획 등을 고려하여 전제조건을 부여할 수 있으며, 이 경우 민간은 개발계획 수정(안)을 제출하면서 전제조건을 충족시켜야 함
- 협상대상지로 선정된 이후라도 본 기준에 따른 사전협상 외 사업방식(타 법률에 의한 사업 등)으로 추진 시에는 협상의사가 없는 것으로 간주하여 협상을 종결할 수 있음

▌협상범위 및 대안작성

- 공공은 협상대상지로 선정된 부지의 개발계획(안)이 본 기준 등 관련 규정에 부합하는지 여부를 검토하여야 하며, 필요한 경우 부영향 최소화를 위해 주요 쟁점사항에 대해 전문검토 등을 통한 대안을 작성하여 협상범위, 원칙, 기준을 민간에 제시할 수 있음
- 공공은 협상대상지로 선정된 부지의 공공성 향상 등을 위하여 개발방향, 건축구상 및 공공시설등 설치계획 등의 검토내용을 포함한 개발계획의 가이드라인을 수립하여 민간에 제시할 수 있음

▌협상제안서 제출

- 민간은 공공이 통보한 평가결과, 전제조건(이행여부 포함) 및 대안에 대하여 협상대상지 선정 통보를 받은 날로부터 30일 이내에 수용여부를 공공에 서면으로 통보하여야 하며, 이를 수용하는 경우 다음의 사항을 포함하는 협상제안서[별지 제2호서식]를 작성하여 공공에 제출하여야 함

(1) 개발계획안 협상제안서 및 요약서

(2) 사업계획서

(3) 공공기여계획서(공공기여 총량, 제공방법 및 제공시기 등에 한함)

(4) 건축계획서

(5) 각종 영향성 검토서

(6) 그 밖에 시장이 필요하다고 정하는 사항

- 민간이 작성·제출하는 협상제안서의 내용은 상위계획 및 관련계획, 가이드라인, 협상대상지 선정 평가결과 및 전제조건 등에 부합하지 않거나 도시관리계획 상 부적합하다고 판단한 경우에는 「협상제안서」의 내용에 대한 수정 및 보완을 요구하거나 반려할 수 있음
- 공공은 협상대상지 선정 평가 통보일로부터 특별한 사유 없이 1년 이내에 협상이 착수(공공의 협상개시 통보일 기준)되지 않는 경우에는 협상을 종결할 수 있음

다. 협상진행

▌협상조정협의회 구성

- 공공은 민간이 제출한 협상제안서에 대한 협상진행을 위해 민간측 협상단과 공공측 협상단, 외부전문가가 참여하는「협상조정협의회」를 구성함
- 공공은 제출된 협상제안서의 전문적인 검토를 위하여 필요한 경우 관련분야 전문가에게 자문을 의뢰할 수 있음
- 공공은 내부 검토와 자문위원의 검토 결과를 바탕으로 제안된 사업을 통하여 달성하고자 하는 도시관리의 목표와 정책 방향을 민간에 제시할 수 있음

▌협상의제 선정

- 협상의제는 협상대상지 선정 평가 시 전제조건으로 제시한 도시관리계획 결정(변경) 범위 내에서 공공이 제시한 도시관리의 목표와 정책방향에 부합하도록 정함
- 공공과 민간은 본격적인 협상에 앞서 상호 협의하여 다음 각호의 범위 내에서 협상의제를 사전에 정할 수 있음

(1) 입지여건 등에 따른 개발규모의 적정성(도시계획 변경 필요성 등)

(2) 개발계획의 적정성 : 개발방향, 주용도, 기능, 건축계획, 교통계획 등

(3) 공공기여의 적정성 : 개발에 따라 밀도의 증가로 기반시설 등의 부족 또는 보완이 필요함에 따른 다음의 사항

① 공공기여 총량 확정

② 공공기여의 종류, 위치, 규모, 방법

③ 공공기여의 제공시기와 제공방법, 인정범위 등

(4) 기타 사전협상 진행을 위해 공공이 필요하다고 인정한 사항(관련 위원회 검토사항 사전확인조치 등)

- 공공은 민간에서 협상제안서가 제출되면 필요에 따라 시민토론회를 개최할 수 있으며, 이에 드는 모든 경비는 민간이 부담함

▌개발계획(안) 협상

- 협상은 협상의제에 따라 진행함을 원칙으로 하되, 협상의제의 일부 또는 전부에 대하여 일괄적인 합의를 도출하는 포괄적 협상으로 진행할 수 있음
- 협상의제별 협의결과는 협상조정협의회 논의를 거쳐 확정하되, 필요한 경우 시 협상정책회의, 위원회 자문 또는 보고를 거칠 수 있음
- 민간이 제시한 공공기여계획에 문제가 있다고 판단되는 경우 공공은 정책적 수요를 고려하여 공공기여의 종류, 위치, 규모, 방법 등을 제시할 수 있으며, 민간과 협상에 의하여 결정함
- 공공시설등 설치는 후속적인 유지관리를 수반하게 되므로 공공기여시설 등의 운영방향 및 계획·설치기준 등에 관하여 각 공공기여시설의 관리·운영 주관부서와 협의를 거쳐야 함
- 공공기여계획의 운영방향 및 공공기여의 계획기준 등에 관한 사항은 「공공기여시설의 종류 및 계획기준」에 따름
- 공공은 민간의 제안서가 제출되면 「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」 제11조 및 제13조 내용이 포함된 협상계획에 대하여 협상의 시작 및 완료한 때에 인천광역시의회의 의견을 청취할 수 있음

▌협상기간

- 협상은 협상대상지 선정에 따른 민간의 제안서 제출 후 공공과 민간이 상호 협의하여 본격적인 협상(협상조정협의회 구성 등) 진행이 가능하다고 판단되었을 때 개시하며, 협상의 개시 및 종료 시기는 공공의 서면 통보를 기준으로 함
- 협상기간은 협상 개시 후 3개월 이내로 하며, 협상기간 내에 협상을 완료할 수 없다고 판단하는 경우에는 합의에 따라 3개월 이내 범위에서 기간을 연장할 수 있음
- 협상 진행 중 이견으로 인하여 더 협상이 진행될 수 없다고 판단될 경우, 일방의 서면 통보로 협상을 중단할 수 있다. 이 경우 상호간에 모든 보상 및 배상을 요구할 수 없다. 민간의 사정으로 협상이 중단되어 1년 이내에 협상이 재개되지 않을 때에는 협상을 종결할 수 있음
- 자문위원의 제안서 검토, 감정평가, 인천광역시 및 자치구, 이외 기관과의 각종 협의 기간은 협상기간에 산입하지 아니함

▌감정평가 시행

- 감정평가는 개발계획 등에 대한 협상이 완료되는 시점에 시행하며, 감정평가 기준시점, 실시 및 방법은 「.감정평가」기준에 따름
- 그 밖에 감정평가 절차와 방법은 「감정평가 기준 및 감정평가사에 관한 법률」및 관련 규정에 따름

▌협상결과의 확정

- 공공과 민간은 협상조정협의회를 통해 개발계획(안)을 조정하여 협상정책회의와 필요하면 전문가 자문, 위원회 자문, 시의회 의견청취 등을 거쳐 개발계획 및 공공기여계획에 관한 협상결과를 확정하고, 공공은 확정된 협상결과를 민간에게 서면으로 통보하여야 함
- 협상결과 제안내용에 대한 전제조건 및 권고사항이 있으면, 민간은 지구단위계획 시행지침 등을 통해 해결(적용) 방안을 제시하여야 함
- 협상결과를 통보받은 민간은 통보일로부터 30일 이내에 수용여부를 서면으로 공공에 제출하여야 하며, 민간이 수용여부 제출시 사전협상은 종료된 것으로 봄
  (1) 협상결과를 수용하는 경우 [별지 제6호서식]의 협약서와 공공기여의 이행을 보증하기 위하여 [별지 제7호서식]의 이행각서(인감증명서 또는 전자본인서명확인서 첨부)를 첨부하여 제출하여야 함
  (2) 기한 내 의사표시가 없으면 협상결과를 수용하지 않는 것으로 간주함
- 협약을 한 날로부터 30일 이내에 협약서 및 이행각서의 법률관계 존재를 공적으로 증명하기 위하여 공증하며, 비용은 민간이 부담함

▌주민제안서(도시관리계획)제출

- 민간은 협상이 원만하고 적절하게 이뤄졌다고 인정하는 경우 협상결과를 반영한 주민제안서〔도시관리계획 결정(변경) 입안서〕를 제출할 수 있음
- 민간은 협상결과를 반영한 다음 각호의 서류를 첨부하여 지구단위계획 도서를 제출하여야 함
  (1) 도시관리계획(지구단위계획 수립 및 변경 등) 결정(변경)에 관한 사항
  (2) 사전협상에 따른 공공기여계획 도서(공공기여 이행 및 담보방안 포함)
  (3) 그 밖에 시장이 정하는 사항(사전협상 결과 이행을 위한 필요도서 등)
- 협상결과 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획(특별계획구역) 결정이 필요한 경우에는 협상결과를 포함한 개발지침과 이를 반영한 세부개발계획을 수립하여 지구단위계획 결정도서를 제출하여야 함
- 공공은 민간이 협상완료 통보 후 1년 이내에 협상결과가 반영된 도시관리계획 입안 주민제안서를 제출하지 않을 때에는 개발의사가 없는 것으로 간주하여 협상결과를 무효로 할 수 있고, 무효로 하는 경우 공공은 그 내용을 민간에게 서면 통지하여야 함

라. 협상결과 이행

▌도시관리계획 결정(변경)과 추가협상

- 공공은 협상결과 통보에 따른 주민제안서〔도시관리계획 결정(변경) 입안서〕가 제출되는 경우 도시관리계획 결정(변경) 절차가 신속하고 원활하게 진행될 수 있도록 노력하여야 함
- 공공은 민간이 사업계획승인 신청서류를 제출한 때(건축허가의 신청 또는 다른 법률에 따라 건축허가 등을 의제하는 인·허가의 신청을 한때를 말한다) 도시관리계획 결정(변경) 고시를 할 수 있음
- 협상종결 후 사업계획의 변경 또는 타 법령에 따른 절차이행 과정에서 협상결과의 변경상황이 발생하는 경우, 공공과 민간은 추가협상을 할 수 있다. 다만, 도시관리계획 결정(변경) 또는 건축심의·허가 후 관계 법령에 따른 경미한 사항의 변경이 협상결과의 중요한 변경을 수반하지 않는 경우에는 추가협상을 하지 아니할 수 있음
- 지구단위계획 결정(변경)에 대한 도시·건축공동위원회의 심의를 완료한 날로부터 2년 이내에 민간에서 건축허가(사업계획 승인)를 신청하지 않는 경우, 당해 지구단위계획에 대하여 재검토 등의 조치를 할 수 있음
- 민간에서 지구단위계획의 결정을 위한 도시·건축공동위원회의 심의일로부터 5년 이내에 착공 등 가시적인 사업추진이 이루어지지 않거나 시행이 불가능하다고 판단될 경우, 시장은 당해 지구단위계획 결정(변경) 심의결과 등의 무효화 조치를 검토하여 절차를 이행할 수 있음
- 민간에서 해당 사업을 시행하지 않고 매각하려는 경우 반드시 공공과 협의하여야 하며, 공공과 협의없이 매각할 경우 공공은 당해 지구단위계획 결정(변경) 심의결과 등의 무효화 조치를 검토하여 절차를 이행할 수 있음

▌기본구상안 공모

- 창의적인 개발계획 수립 등을 위해 협상대상지 선정 후 건축계획 등을 포함한 기본구상안 공모를 할 수 있으며, 이 경우 공모지침 등 구체적인 사항은 공공과 민간이 상호 협의하여 결정함
- 민간은 협상대상지의 건축물 설계 시 적극적인 공공성 확보 및 우수한 건축계획 마련 등을 위해 현상설계 등을 진행할 수 있음
- 민간은 협상대상지에 대한 현상설계 등을 진행하고자 할 경우에는 공공이 제시한 가이드라인 또는 협상을 통해 결정된 건축계획(높이, 배치, 규모 등) 등이 충분히 반영될 수 있도록 공모범위 등에 대하여 공공과 사전에 협의하여야 함

▌공공기여 이행

- 민간은 주민제안서(도시관리계획)에 개발계획 수립에 따라 지역에 부족 및 보완이 필요한 기반시설 등의 내용을 포함한 공공기여 계획서를 작성하여 함께 제출하여야 함
- 공공기여 계획서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여 해당 공공기여시설의 인수·관리부서의 확인을 거쳐야 함

(1) 공공기여 요약, 제공방법 및 범위

(2) 공공기여 내용 및 시설별 명세

(3) 공공기여 시설별 성능요구 수준(필요하면)

- 공공기여계획서는 추가 협상이 이루어진 경우 또는 해당 공공기여시설의 인수부서 확인 시 보완요청 의견이 있으면 이를 반영하여 작성하여야 함
- 공공시설등의 설치비용은(현금 납부기준) 감정평가법인 등이 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)의 고시일을 기준으로 용도지역의 변경 또는 도시계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액 차이의 범위에서 해당 지구단위계획구역 안에 공공시설 등의 부지를 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는데 소요된 비용을 공제한 금액으로 함
- 공공기여 이행담보는 사전협상 결과, 공공기여(기반시설 부지, 기반시설 설치, 기반시설 설치비용 등)의 종류, 위치, 규모 및 설치시기 등에 대해 지구단위계획에 반영하여 결정고시 하는 것을 원칙으로 하되, 특별한 사유로 인한 이행담보방안에 대하여는 공공과 민간이 협의하여 따로 정할 수 있음
- 공공기여시설이 건축물인 경우 부속토지와 함께 제공하는 것을 원칙으로 하며, 사업완료(준공검사) 전 또는 준공과 동시에 소유권을 관리청(기관)에 이전한다. 소유권 이전과 관련한 제반 비용은 민간이 부담하며, 하자담보책임은 「건설산업기본법」에서 정한 사항을 준수함
- 공공시설등의 설치비용으로 공공기여 하는 경우 착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 납부하여야 한다. 다만, 착공일까지 공공기여 이행이 불가능하다고 판단되어 공공이 인정한 경우 이행을 담보하기 위한 이행보증보험증권 제출을 통해 이행의 시기를 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 조정할 수 있으며, 이행보증보험증권 제출과 관련된 제반 비용은 민간이 부담함
- 민간은 사업의 준공(또는 획지별 사업의 준공 중 빠른 시기를 말함) 전까지 공공기여 제공을 완료하여야 하며, 협상결과 사업의 준공 전후 특정시점에 공공기여를 제공하기로 정한 경우에는 해당 시점에 공공기여 제공을 완료하여야 함
- 공공기여시설을 설치하여 제공하는 경우에는 공사기간 중 시설물 관리청의 감독을 받아야 함
- 공공기여 제공을 완료하기로 정한 시기까지 공공기여 제공을 완료하지 못한 경우에는 도시관리계획 결정을 취소하거나, 「건축법」제11조제7항제2호에 따라 건축허가를 취소하는 등의 행정적 조치를 할 수 있음
- 도시관리계획 결정이 취소된 경우에는 법에 따른 용도지역·용도지구·용도구역, 지구단위계획구역 및 도시계획시설 등은 각각 지정 당시로 환원된 것으로 봄

마. 공공기여시설의 종류 및 계획기준

▌목적

- 사전협상 과정에서 논의하게 될 공공기여시설의 범위와 비율을 정하고, 유형별 계획 및 설치기준 등을 제시함으로써 실효성 있는 공공기여와 지역균형발전 전략의 실현을 도모함

▌기본원칙

- 공공기여시설은 도시관리계획 결정(변경)에 따른 계획이득의 사회적 공유와 합리적 배분이 이루어지도록 계획하여야 함
- 지역균형발전 및 개발사업의 실현이 가능하도록 합리적인 기준과 대안을 제시하도록 함
- 협상조정협의회는 사업계획 및 공공기여계획이 본 기준에 적합하도록 유도하되, 개발계획에 따른 공공기여의 방향 등을 논의하여 별도 제안할 수 있음
- 본 기준에 규정되지 않은 사항에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획조례」 등 관련 법규의 기본원칙과 사전협상제도 운영 방향에 따라 공공의 판단에 따름

▌공공기여시설의 종류

- 공공기여시설의 종류는 다음과 같음

(1) 공공시설(소유 : 공공)이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제13호에 의한 시설을 말함

(2) 기반시설(소유 : 공공)이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호에 의한 시설을 말함

(3) 공공 필요성이 인정되어「인천광역시 도시계획 조례」로 정하는 시설(소유 : 공공)

①「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택

▌공공기여방식의 종류

- 공공기여방식의 종류는 다음과 같음

(1) 토지(부지) 제공

(2) 공공시설등 설치 제공

(3) 건축물 제공

(4) 공공시설등의 설치비용 납부(공공시설등 설치비용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조의2제2항제1호 내지 제3호에 따른 공공시설등의 설치를 목적으로 하는 비용을 말한다)

▌공공기여시설의 계획기준

- 다음에 해당하는 지구단위계획구역 내 공공시설등은 공공기여에서 제외함
  (1) 교통영향평가에서 결정된 공공시설등
  (2) 개발 관련 법령에 따라 민간이 의무 설치하는 공공시설등
  (3) 사업부지 진출·입 도로
  (4) 기타 도시·건축공동위원회 등에서 결정한 사항
- 지구단위계획구역 내 공공기여시설 계획의 우선순위는 다음 사항 등을 고려하여 결정함
  (1) 상위계획 등에 의해 지구단위계획구역 내·외에 설치되어야 하는 시설
  (2) 지구단위계획구역과 연계되는 공공·기반시설(사업부지내 입주자 편익시설로 사용될 가능성이 큰 시설은 가능한 배제)
  (3) 도시계획결정권자의 정책실현 등을 위해 필요한 시설
  (4) 광역적인 공공성 확보를 위한 시설
  (5) 생활권역 내 소규모 공공기여시설
- 협상대상지 내 설치가 필요한 공공기여시설은 민간과 협의하여 정하며, 협상대상지 밖 공공기여의 종류, 위치, 규모 등의 공공기여계획은 공공이 정함
- 민간은 공공이 해당 지구단위계획구역 안에 필수시설이 충분히 공급되어 있는지 여부를 판단할 수 있도록 직접 증명(증빙자료 제출) 하여야 함
- 공공기여시설의 설치계획은 공공이 제시한 공공기여 기준에 따라 협상조정협의회에서 협의하여 조정할 수 있음
- 공공기여시설에 대한 이견 발생시 관련기관(부서) 및 자치구의 의견수렴 등을 거쳐 공공이 결정하는 것을 원칙으로 함
- 공공기여시설은 지역균형발전을 위한 정책수단의 실현에 기여할 수 있는지를 고려하여 계획
- 고용안정 및 주거복지 등 관련 시책과 연계 추진이 가능한지 여부를 판단하여 계획
- 주민을 위한 교육, 문화, 복지시설로 효용성이 있는지를 종합적으로 검토하여 계획

▌공공기여시설의 설치기준

- 상위계획의 실행 등을 위한 공공기여시설을 우선하여 설치
- 공공은 시설의 설치목적, 계획이득의 사회기여 및 편익제공의 향상성 등을 종합적으로 고려하여 공익성을 기준으로 수용여부를 결정함
- 공공기여시설은 접근성(대중교통체계 연계가 용이하고, 시민 이용이 편리한 위치에 입지) 및 개방성이 확보되는 위치에 설치함
- 공공기여시설은 그 시설의 기능을 충분히 수행할 수 있는 적정규모(정형화)로 계획하고, 효용성이 낮은 자투리형 토지의 공공기여는 지양함

- 사업부지내 입지한 공공기여시설은 민간이 설치(토지·시설)하여 제공함
- 공공기여시설(지구단위계획구역 내·외)의 효율적 설치를 위해 설계·시공 등 제반 업무를 공공에게 위탁(대행) 할 수 있음
- 사업부지 내·외에 설치하는 공공기여시설은 관리청의 의견을 들어 당해 지역 입지에 따른 공공성 확보 정도에 따라 설치여부 및 규모 등을 판단함
- 공공기여시설의 성능기준 및 품질관리는 [별표 5]에 따름
- 사업부지내 복합건축물 형태로 기부채납되는 공공시설등의 위치 기준은 아래와 같음

(1) 공공시설등의 위치는 접근성, 인지성을 고려하여 지상1층·지상2층(부설주차장 및 기계·전기실 등 공용부분은 제외) 제공을 원칙으로 한다. 다만, 아래의 경우로서 위원회에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니함.

[지하층의 경우]

① 지하1층은 선큰을 설치하여 접근, 채광, 환기 등에 지장이 없는 경우

② 지형적 특성으로 가로와 접하거나 지하철 출입구와 연결되는 경우

③ 기반시설 중 주차장으로서 합리적 건축계획을 위해 불가피한 경우

④ 기타 기부채납시설의 사용목적을 위해 필요한 경우(위원회에서 인정한 경우에 한함)

[지상층의 경우]

① 지상1층·지상2층이 가로 활성 유도가 필요하여 불가피한 경우

② 고층 전망대 등 기부채납하는 용도의 특성상 불가피한 경우

(2) 공공시설등은 효율성 및 접근성을 향상할 수 있는 전용출입구, 전용엘리베이터 등 전용코어와 안내표지판 등을 설치하여야 한다.(다만, 위원회에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.)

▌공공시설등의 설치비용 제공기준

- 공공시설등의 설치비용은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조의2제2항 및 같은 법 시행령 제46조의2제1항에 따라 해당 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한 것으로 인정될 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 인천광역시 내에 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 다음 각호의 사업에 필요한 비용을 납부하는 것으로 갈음할 수 있음

(1) 도시 · 군계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 도시 · 군계획시설사업이 시행되지 아니한 도시 · 군계획시설의 설치

(2)「인천광역시 도시계획 조례」로 정하는 시설(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택)의 설치

(3) 공공시설 또는 제1호에 해당하지 아니하는 기반시설의 설치

- 민간이 공공시설등의 설치비용을 납부하고자 하는 경우 다음 사항을 작성·제출하여 공공과 협의하여야 함

(1) 현재 지구단위계획구역 안의 공공시설등의 확보 현황 및 충족여부

(2) 개발사업에 따른 인구 · 교통량 등의 변화와 공공시설등의 수요 변화

(3) 설치하고자 하는 공공시설등의 종류·위치·규모 및 설치시기 등 공공시설등 조성에 관한 사항

(4) 공공시설등 설치비용의 납부시기 및 방법 등 공공시설등 제공에 관한 사항

(5) 기타 도시계획조례 등 관련 규정에 따라 필요한 사항

▮ 공공기여시의 비율

• 용도지역 변경 및 도시계획시설 폐지(복합화) 등에 따른 공공기여비율 협상기준은 다음과 같음

(1) 용도지역 변경

- 공공기여 비율은 해당 토지면적의 증가되는 용적률의 6/10에 해당하는 토지가치

$$\text{공공기여율(\%)} = \frac{\text{용적율 증가분(상한 용적률 - 기준용적률)}}{\text{상한 용적률}} \times 0.6$$

□ **산정방법**

① 증가용적률=변경(일반상업지역 1000%) - 당초(준주거지역 500%) = 500%

② 증가용적률의 6/10 = 500% × 6/10 = 300%

③ 공공기여율 = 300% ÷ 1000% = 30%(토지면적의 30%)

□ **산정예시**

구분	변경 내용			공공기여율
용도지역 변경	자연녹지지역(80%)	⇒	제1종일반주거지역(200%)	36% 내
			제2종일반주거지역(250%)	41% 내
			제3종일반주거지역(300%)	44% 내
	제1종일반주거지역(200%)	⇒	일반상업지역(1000%)	48% 내
	제2종일반주거지역(250%)	⇒	일반상업지역(1000%)	45% 내
	제3종일반주거지역(300%)	⇒	일반상업지역(1000%)	42% 내
	준주거지역(500%)	⇒	일반상업지역(1000%)	30% 내

※ 공공기여율 산정시 법적 최대용적률이 아닌 계획용적률을 적용하는 경우에는 계획용적률을 기준으로 증가된 용적률 및 공공기여율을 산정한다.
(민간이 계획용적률보다 낮은 용적률로 사업계획을 수립한 경우에도, 공공기여율 산정시에는 계획용적률을 적용한다.)

※ 공공기여율은 소수점 첫째자리에서 절상한다.

※ 공공기여를 통한 용적률 적용은 본 기준 [용적률 적용체계]에 따른다.

(2) 건축물 높이제한 완화

- 지구단위계획의 건축물 높이제한 완화로 인해 증가되는 환산 용적률의 6/10에 해당하는 토지가치

$$\text{공공기여율(\%)} = \frac{\text{용적율 증가분(변경용적률 - } \textbf{기준용적률}\text{)}}{\text{변경용적률}} \times 0.6$$

※ (기준용적률) 기존 지구단위계획 건축물 높이 기준으로 환산한 용적률

※ (변경용적률) 완화된 건축물 높이 기준으로 환산한 용적률

(3) 도시계획시설 폐지(복합화)

구 분	변경내용	공공기여율
도시계획시설 폐지(복합화)	용도지역 변경 없음	20% 내외

※ 단, 도시계획시설 결정 당시 용도지역의 변경이 있었던 경우는 폐지(복합화) 시 용도지역의 변경이 있는 것으로 간주하여 공공기여율을 산정함

(4) 허용용도 범위 확대(완화)

구 분	공공기여율
허용용도 범위 확대(완화)	12.5% 내외

- 용도지역 변경과 도시계획시설 폐지·복합화 또는 허용용도 범위 확대 등이 중첩되는 경우에는 공공기여비율총량은 각각의 총량을 합산 후 5%를 감한 비율로 함

▮ 공공기여량 산정기준

- 공공기여량은 공공기여 비율에 따라 제공되는 시설규모 및 설치비용의 합산으로 함
- 공공기여 기준 대지면적은 도시관리계획 결정(변경)에 대한 공공기여율 산정의 기준이 되는 면적으로서, 도시계획시설 복합화의 경우 총 공공기여량 산정시 개발후 건축물 내 도시계획시설 부속토지는 기준 대지면적에서 제외함

  다만, 공공기여 비율 산정시 법적 최대용적률이 아닌 계획용적률이 적용된 경우에는 다음 기준 대지면적 산정시 계획용적률은 중복으로 적용하지 아니한다.(기준 대지면적 산출식의 계획용적률 대신 법적 최대용적률을 적용함.)

· 공공기여 기준 대지면적 = [{1-(도시계획시설용도 건축연면적/건축총연면적)} × (계획용적률/당해 용도지역 (법정)최대용적률)]×부지면적

※ (계획용적률) 인천광역시 도시계획 정책상 제한하거나 지구단위계획으로 제한하는 용적률

※ (법적 최대용적률) 조례 제65조에서 정한 각 용도지역 안에서의 용적률

- 총 공공기여량은 다음의 두 값 중 큰 값을 적용한다. 다만, 협상대상지의 여건 및 환경 등을 고려하여 협상조정협의회 및 위원회 자문 등을 통해 조정할 수 있음

① 공공기여 토지면적* × 대상토지의 ㎡당 종후 감정평가액
* 공공기여 토지면적 = 공공기여 기준 대지면적 × 공공기여율

② [종후 감정평가 토지가치 - 종전 감정평가 토지가치] × 60%*
* 적용 비율은 협상대상지의 공익적 기여 등에 따라 협상조정협의회 및 위원회 자문 등을 통해 조정할 수 있다.

※ 변경되는 용도지역이 2개 이상인 경우 용도지역별로 각각 비교 적용 후 합산 함

▌공공기여 환산기준

• 공공기여 시설의 토지 환산기준

(1) 시설물과 공공시설등의 설치비용으로 공공기여를 이행하는 경우에는 부지면적으로 환산하여 공공기여 총량을 인정함

$$\text{환산 부지면적(㎡)} = \frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{도시관리계획 결정(변경) 대상 부지가액(원/㎡)}}$$

※ 부지면적 환산을 위한 부지가액 및 공공시설등의 설치비용은 건축허가 시점을 기준으로 산정한다. 다만, 구체적인 개발안을 전제로 지구단위계획을 수립하는 경우(변경하는 경우도 포함한다)에는 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐 공공시설등의 설치비용과 부지가액을 결정할 수 있다.

※ 부지가액은 감정평가 금액을 기준으로 산정한다.

※ 공공시설등 설치비용은 시설설치에 드는 재료비, 노무비, 경비 등 제반 비용을 고려하여 산정한다.

• 건축물/시설 설치비용 산정기준

(1) 건축물을 설치하여 제공하는 경우

설치비용 = 표준건축비 × 건축연면적

· 표준건축비 : 국토부장관이 「수도권정비계획법」에 따라 매년 고시하는 표준건축비
· 건축연면적 : 건축물의 「건축법」상 연면적으로 민간 건축물에 복합 설치하는 경우는 공용면적까지 포함한 면적

※ 다만, 체육시설·문화시설 등 특별한 구조나 성능이 필요하여 표준건축비의 적용이 적절하지 않은 경우에는 설계내역 등 객관적인 산출근거를 통해 따로 산정할 수 있다.

(2) 입체적 구조물 시설

설계도서(도면, 산출내역)에 따라 소요되는 재료비, 노무비, 경비 등을 고려하여 산정된 건축허가 시점의 총 공사비

· 입체적 구조물 시설 설치 시 구분지상권 설정에 따른 사실상 영구적인 토지사용료는 설치비용에 포함하여 산정(내역서 검증방법을 준용하고, 사안별로 별도의 설치비용 산정기준(지침)을 정하는 경우에는 그에 따름)

※ 입체적 구조물은 건축물 외 시설 중 공간의 일부 범위를 정하여 도시관리계획으로 결정하는 시설 또는 입체적(지하, 고가, 터널 등)이거나 특수한 구조로 설치하는 시설을 말한다.

(3) 기존 건축물의 전부 또는 일부를 제공하는 경우

서로 다른 2개 감정평가기관이 평가한 단위 면적당 감정평가액을 산술평균한 값

- 공공기여시설의 가격산정과 관련하여 사안별로 별도의 가치산정 기준이 필요한 경우에는 공공과 민간이 협의하여 정하고, 지구단위계획에 결정근거 및 구체적 성능 수준을 포함하여야 함

〈내역서 검증 방법〉

□ 검증방법

○ 설계내역 등 객관적인 산출근거를 제시할 경우 도시계획위원회 등 심의 시 개략적인 산출근거로 인센티브량을 산정하고,

○ 인허가 시 구체적인 내역서를 작성하여 공인된 협회를 통해 원가계산 전문기관에 의뢰하여 검증을 받고, 관리청의 확인 후 최종 인센티브량 결정

□ 추진절차

① 설계내역서 제출 (사업자 → 시 또는 구)	⇒ **② 내역서 검증 의뢰** (시 또는 구 → 협회)	⇒ **③ 내역서 검증기관 선정** (협회 → 전문기관) ⇒
④ 내역검증실시 (전문기관)	⇒ **⑤ 검증결과서 제출** (전문기관 → 시 또는 구)	⇒ **⑥ 검증수수료 지급** (사업자 → 전문기관)

○ 내역서 검증 의뢰

- 사용부서와 협의하여 작성된 설치비 내역서에 대한 적정성과 공신력을 갖추기 위해 기획재정부 또는 행정안전부의 설립승인을 받은 협회에 내역서 검증 의뢰

※ (협회 예시) 사)한국원가관리협회, 사)한국원가공학회, 사)지방계약원가협회 등

○ 검증 기관 선정

- 협회에서는 등록된 원가계산 전문기관 중에서 적정한 기관을 선정

○ 내역서 검증 실시 및 검증결과서 제출

- 선정된 전문기관은 내역서 검증실시 후 검증 결과를 의뢰자에게 제출

○ 검증 수수료 지급

- 사업자는 전문기관에 수수료 지급

▌용적률 적용체계

• 기본 원칙

(1) 지구단위계획 수립시 일반적으로 적용되는 용적률 체계에도 불구하고, 본 기준을 적용하는 사업 대상지에 대한 용적률 적용체계는 다음과 같이 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률로 운용함

① 기준용적률

- 민간이 제안하는 개발계획의 기준이 되는 용적률을 의미하며, 용도지역 변경전 용적률 및 민간과 공공의 협상결과에 의한 공공기여비율, 계획용적률 등을 고려하여 용적률 적용기준의 범위 안에서 정함

② 허용용적률

- 기준용적률에 계획유도 인센티브 등에 따라 제공하는 용적률을 더하여 구성되고, 용적률 적용기준의 범위 안에서 정함

③ 상한용적률

- 개발계획 수립에 따라 대상지내에서 개발 가능한 최대 용적률이며, 허용용적률에 공공기여 인센티브로 제공되는 용적률을 더하여 구성되고, 용적률 적용기준의 범위 안에서 정함

④ 계획유도 인센티브

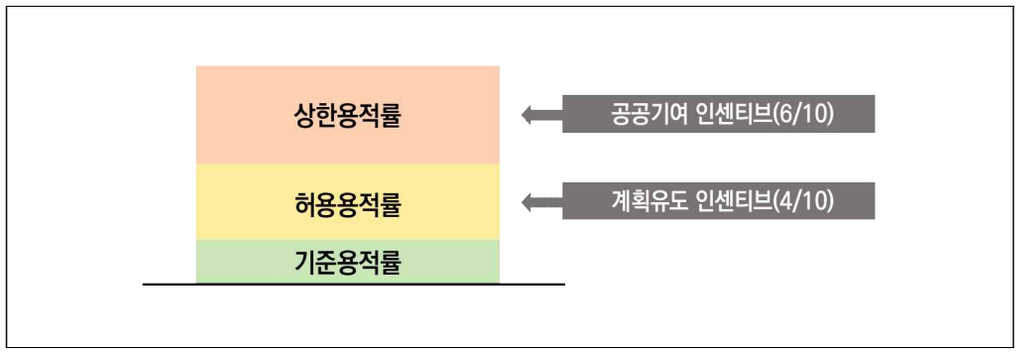
- 공공기여 제공계획을 전제로 해당 지구단위계획에서 계획 유도항목으로 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률 인센티브를 말함

⑤ 공공기여 인센티브

- 민간과 공공간의 협상결과에 따른 공공기여 제공시 일괄적으로 주어지는 인센티브를 말함

⑥ 계획용적률

- 대상지의 입지적 여건, 도시계획과의 정합성, 주변지역과의 조화 등을 종합적으로 고려하여 대상지의 적정 밀도관리를 위해 민간과 공공의 협상에서 별도로 정한 용적률을 말하며, 공공기여비율 설정의 기준이 됨



• 용적률 적용기준

(1) 용도지역 변경이 있는 경우

【 용적률 적용 예시 】

용도지역 변경		용 적 률			비고
종전	변경	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
자연녹지지역	제1종일반주거지역	80% 이하	128% 이하	200% 이하	
	제2종일반주거지역	80% 이하	148% 이하	250% 이하	
	제3종일반주거지역	80% 이하	168% 이하	300% 이하	
제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	200% 이하	240% 이하	300% 이하	
	준주거지역	200% 이하	320% 이하	500% 이하	
	일반상업지역	200% 이하	520% 이하	1,000% 이하	
제2종일반주거지역	준주거지역	250% 이하	350% 이하	500% 이하	
	일반상업지역	250% 이하	550% 이하	1,000% 이하	
제3종일반주거지역	준주거지역	300% 이하	380% 이하	500% 이하	
	일반상업지역	300% 이하	580% 이하	1,000% 이하	
준주거지역	일반상업지역	500% 이하	700% 이하	1,000% 이하	

※ 용적률 적용 예시가 없는 경우 공공기여율을 고려하여 기준을 정함

※ 협상과정에서 별도의 계획용적률을 정하는 경우에는 계획용적률을 상한용적률로 반영함

※ 변경후 용도지역의 기준용적률은 다음과 같이 정하되, 해당 지역의 여건 및 환경 등을 고려하여 달리 정할 수 있음

종전 용도지역의 용적률 체계	변경후 용도지역의 적용 기준용적률	비고
단일 용적률 적용지역	종전 용도지역의 단일용적률	
기준·허용·상한용적률 적용지역	종전 용도지역의 기준용적률*	

* 종전 용도지역에서 공공기여 인센티브를 통해 상한용적률이 적용된 경우, 종전 기준용적률에 공공기여 인센티브를 합한 용적률(계획유도 인센티브는 제외)을 변경후 용도지역의 기준용적률로 적용함

□ **(예시) 용도지역 변경 (제2종일반주거지역→준주거지역)**

○ 변경 후 용도지역의 용적률 500%, 공공기여율 30%

- 기준용적률(변경 전 용도지역 용적률) : 250%
- 계획유도 인센티브 : 100%
  ☞ (상한용적률-기준용적률) × 4/10 = (500-250)% × 0.4 = 100%
- 허용용적률 : 350%
  ☞ 기준용적률 + 계획유도인센티브 = 250% + 100%
- 공공기여 인센티브 : 150%
  ☞ (상한용적률-기준용적률) × 6/10 = (500-250)% × 0.6 = 150%
- 상한용적률(변경 후 용도지역 용적률) : 500%
  ☞ 허용용적률 + 공공기여 인센티브 = 350% + 150% = 500%

(2) 도시계획시설 변경이 있는 경우

- 시설결정 당시 용도지역 변경이 있거나 계획상 밀도 변화가 있는 경우 기준용적률은 변경 전 용도지역 용적률 또는 기준용적률 이하의 범위에서 정함

【 용적률 적용 예시 】

용도지역	용 적 률			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제1종일반주거지역	130% 이하	160% 이하	200% 이하	
제2종일반주거지역	160% 이하	200% 이하	250% 이하	
제3종일반주거지역	200% 이하	240% 이하	300% 이하	
준주거지역	330% 이하	400% 이하	500% 이하	
일반상업지역	660% 이하	800% 이하	1,000% 이하	

※ 용적률 적용 예시가 없는 경우 상한용적률 및 공공기여율을 감안하여 기준을 정함

□ **(예시) 도시계획시설 변경(용도지역 변경이 없는 경우)**

○ 용도지역 변경없음(준주거지역), 공공기여율 20%

- 기준용적률 : 330%이하
- 계획유도 인센티브 : 70%
  - ☞ (상한용적률-기준용적률) × 4/10 = (500-330)% × 0.4 ≒ 70%
- 허용용적률 : 400%
  - ☞ 기준용적률 + 계획유도인센티브 = 330% + 70%
- 공공기여 인센티브 : 100%
  - ☞ (상한용적률-기준용적률) × 6/10 = (500-330)% × 0.6 ≒ 100%
- 상한용적률 : 500%
  - ☞ 허용용적률 + 공공기여 인센티브 = 400% + 100% = 500%

□ **(예시) 도시계획시설 변경(시설결정당시 용도지역이 변경된 경우)**

○ 시설결정당시 일반주거지역 ⇒ 일반상업지역으로 변경

【공공기여율 41%(용도지역 변경 공공기여율/2+도시계획시설 폐지 공공기여율(20%) -5%】

- 기준용적률(변경 전 용도지역 용적률) : 300%이하
- 계획유도 인센티브 : 280%
  - ☞ (상한용적률-기준용적률) × 4/10 = (1000-300)% × 0.4 = 280%
- 허용용적률 : 580%
  - ☞ 기준용적률 + 계획유도인센티브 = 300% + 280%
- 공공기여 인센티브 : 420%
  - ☞ (상한용적률-기준용적률) × 6/10 = (1000-300)% × 0.6 = 420%
- 상한용적률(변경 후 용도지역 용적률) : 1000%
  - ☞ 허용용적률 + 공공기여 인센티브 = 580% + 420% = 1000%

(3) 용도지역 변경과 도시계획시설 변경이 중첩되는 경우

- 용도지역 변경이 있는 경우와 도시계획시설 변경이 있는 경우의 기준을 병합하여 검토하고, 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률을 정함

□ **(예시) 용도지역 변경(제2종일반주거지역→준주거지역)과 도시계획시설 변경 중복**

○ 변경 후 용도지역의 용적률 500%, 공공기여율 45%
(공공기여율 45% = 용도지역 변경 30% + 도시계획시설 변경 20% - 5%)

- 기준용적률(변경 전 용도지역 용적률) : 250%이하
- 계획유도 인센티브 : 100%
  ☞ (상한용적률-기준용적률) × 4/10 = (500-250)% × 0.4 = 100%
- 허용용적률 : 350%
  ☞ 기준용적률 + 계획유도인센티브 = 250% + 100%
- 공공기여 인센티브 : 150%
  ☞ (상한용적률-기준용적률) × 6/10 = (500-250)% × 0.6 = 150%
- 상한용적률(변경 후 용도지역 용적률) : 500%
  ☞ 허용용적률 + 공공기여 인센티브 = 350% + 150% = 500%

- 계획유도 및 친환경 인센티브 기준

(1) 계획유도항목 등 계획기준은『인천광역시 지구단위계획 수립기준』3 부문별 계획기준(12.인센티브계획)의 허용용적률 인센티브에 따라 정하되, 기존 지구단위계획구역 내 별도의 지침이 있는 경우에는 당해 지침을 따름

(2) 관련 법률 및 기준상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제하고, 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복하여 적용하지 아니함

(3) 지역여건 및 사업 특성을 고려하여 특별히 필요한 경우 위원회 자문 등을 통해 별도의 인센티브 계획을 수립할 수 있음

바. 감정평가

▮ 감정평가 기준시점

- 토지가치상승분 산정을 위한 감정평가시, 도시계획변경(용도지역의 변경, 도시계획시설 폐지(복합화) 등) 이전 토지가치의 감정평가(이하 “종전 감정평가”라 한다) 기준시점은 협상대상지 선정 평가 신청 이전 시점 또는 공공의 협상대상지 선정 이전 시점 기준으로 하여 평가함
- 도시계획변경 이후 토지가치의 감정평가(이하 “종후 감정평가”라 한다) 기준시점은 도시관리계획 결정(변경) 고시일을 기준으로 평가함

▮ 감정평가 실시 및 방법

- 감정평가는 개발계획 등에 대한 협상이 완료되는 시점에 시행함
- 서로 다른 2개 감정평가기관을 통해 부지가액을 산정함

> 서로 다른 2개 감정평가기관이 도시관리계획 결정(변경) 고시 시점을 기준으로 해당 사업구역 또는 사업부지 전체를 평가하여 단위면적당 감정평가액을 산술평균한 값

- 감정평가기관 선정은 공공과 민간이 각각 1개 기관을 선정하며, 감정평가의 공공성과 신뢰성 제고를 위하여 국토교통부 장관이 선정·공고한 감정평가업자 중에서 선정함
- 종전 감정평가는 현황평가를 원칙으로 하며, 종후 감정평가는 전체 대상지를 대상으로 협상을 통하여 결정된 사업계획(개발규모, 용도 등)을 고려하여 실질 토지가치 상승분으로 평가함
- 감정평가업자는 감정평가서를 작성하여 해당 평가자가 서명·날인하고, 심사자 2인 이상이 심사한 후 감정평가서를 제출하기 전에 한국감정평가사협회의 감정평가심사위원회의 심사를 한 후 공공에 제출하여야 함
- 감정평가업자간의 가격차이가 10%를 초과할 경우에는 감정평가서를 채택하지 아니하고, 재평가 또는 다른 평가업자를 새로이 선정하여 감정평가를 함
- 감정평가 비용(수수료)은 민간이 부담(지급)함
- 그밖에 감정평가에 대한 기준은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및 관련 규정에 따름

〈감정평가 절차〉

① 감정평가업자(2인) **선정** (공공, 민간)	⇒	**② 감정평가 의뢰** (공공 → 감정평가업자)	⇒	**③ 감정평가 실시** (감정평가업자) ⇒
④ 감정평가서 제출 (감정평가업자 → 공공	⇒	**⑤ 평가수수료 지급** (민간 → 감정평가업자)	⇒	**⑥ 감정평가금액 산술평균**

사. 기타

- 본 기준의 해석은 사전협상제도 운영 방향에 따라 공공의 판단에 따름
- 도시계획변경 사전협상 운영기준 적용시 본 기준에서 제시된 기준의 변경 등이 필요하다고 판단한 경우 조정, 변경할 수 있으며, 공공기여량 등 주요사항이 변경될 경우 위원회 자문을 거쳐 조정, 변경할 수 있음
- 기준 시행 이후 본 기준과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 기준과 부합되지 않을 경우, 제·개정된 법령 또는 조례에 따름

[별표 1]

협 상 절 차 도

<1단계> 협상 대상지 선정	**개발계획(안) 검토신청서 제출** (민간 → 공공)	○도시계획변경, 공공기여방안, 개발계획(안) 포함 ○개발계획(안) 내용 미비 판단시 보완 요구
	↓	
	관련부서 협의/실무검토 (공공)	○TF팀 구성(필요시) ○도시계획적 정합성, 타당성 부족시 부적정 통보/종결
	↓	
	협상대상지 선정 평가 (도시·건축공동위원회 자문 등)	○개발계획(안) 평가기준에 따라 협상 진행여부 결정 -개발계획 타당성, 공공기여계획 적합성 등
	↓	
	협상대상지 선정 및 조건 통보 (공공 → 민간)	○전제조건, 권고사항, 쟁점사항 등 제시 ○접수일로부터 60일 이내, 1회 30일 연장 가능
	↓	
	수용여부 결정 (민간 → 공공)	○선정 통보일부터 30일 이내 수용여부 서면 제출 (미수용시 협상 결렬)
	↓	
	협상제안서 제출/협상개시 통보 (민간 → 공공 → 민간)	○특별사유 없이 1년 이내 제안서 미제출시 협상 종결
<2단계> 협상	↓	
	협상조정협의회 구성 (공공)	○10명 내외 위원 구성(민간, 인천시, 외부전문가)
	↓	
	협상시행 (협상조정협의회)	○협상의제 선정, 의제별 협상, 개발계획(안) 조정 ○협상정책회의, 도시·건축공동위원회 자문 등(필요시) ○시의회 의견청취(협상 시작 및 완료시) ○협상기간 3개월 이내(합의시 3개월 이내 연장 가능) ○민간사정으로 협상중단후 1년 이내 미재개시 종결
	↓	
	감정평가 시행 (민간, 공공)	○협상이 완료되는 시점에 시행(민간 비용 부담) ○공공기여 총량 결정
	↓	
	협상 결과 확정 및 협상 완료 통보 (공공 → 민간)	○도시·건축공동위원회 자문 등을 거쳐 협상결과 확정 ○협약서 작성/제출 및 공증(30일 이내)
<3단계> 협상 이행	↓	
	주민제안서(도시관리계획) 제출 (민간 → 시 또는 구)	○세부개발계획 및 협상결과 반영 ○공공기여계획서 제출(해당 시설 인수부서 확인) ○1년 이내 주민제안서 미제출시 협상결과 무효
	↓	
	도시관리계획 입안 (시 또는 구)	○신속하고 원활한 절차 이행 노력 ○수정사항 발생시 추가 협상
	↓	
	주민의견 청취(공람·공고) **시의회 의견청취**(필요시)	
	↓	
	도시관리계획 결정고시 (도시·건축공동위원회 심의 등)	○관련 영향평가 및 관계기관 협의 ○자치구에 건축허가(사업계획승인) 제출시까지 유보 가능
	건축행위 (건축인허가/착공/준공)	○공공기여 이행 관리/확인

※ 도시관리계획 입안·결정절차는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」등 관련 법규 및 규정에 따른다.

※「도시개발법」에 따른 도시개발사업은 구역 지정 제안(민간→구) 전에「인천광역시 도시개발사업 공공기여시설 설치 및 운영기준」붙임1에 따라 사전협상(사전협상팀)을 완료하고, 도시개발구역 지정 제안 등 관련 절차를 이행(도시개발과)하여야 한다.

[별표 2]

협상대상지 선정을 위한 개발계획(안) 평가기준

구 분		종 류	비 고
G1	정책부합 및 지역발전 기여여부 검토	① 도시관리정책, 상위계획 및 규정에 부합여부	
		② 도시발전 전략상 균형발전에 부합여부	
		③ 기존시설 폐지(변경)의 타당성 및 필요성	
G2	개발계획안에 대한 기대 편익 측면의 검토	① 기능을 상실한 도시계획시설 폐지(변경)에 따른 토지이용 합리화	
		② 고용증진, 산업육성, 경제성장 기여	
		③ 균형발전 및 중심지 육성에 기여	
G3	개발계획안의 적정성 검토	① 용도지역.지구 결정(변경)의 적정성	
		② 기반(공공)시설 설치계획의 적정성	
		③ 건축물 용도(또는 부지이용 계획)의 적정성	
		④ 주변과의 조화여부 및 환경친화적 계획요소 반영여부	
		⑤ 개발계획에 공공성(공익성)기능 시설의 부합여부	
		⑥ 기타 도시관리계획 정합성에 부합 여부	
	개발계획안 수용시 부작용에 대한 검토	① 대규모 개발에 따른 집단민원 발생 가능성	
		② 개발사업이 지역에 미치는 긍정적.부정적 효과	
	공공기여에 대한 사항	① 공공기여 시설 등의 종류, 규모 및 설치시기, 위치의 적정성	
		② 공공기여 시설의 설치 재원조달에 대한 합리성	
	공공기여 시설의 관리적 측면에서 적정성 등		

G1 → **G2** → **G3** → **협상대상지 선정**

(모두 만족) ↓ (최소 1개 항목 만족) ↓ 전제조건 및 권고사항 등으로 수용 가능여부 No ↓

불가 **불가** **결렬**

[별표 3]

개발계획(안) 검토신청서 작성안내

□ 작성 안내

○ 개발계획(안) 검토신청서 최초 제출시에 적용되며, 검토 및 협상 과정에서 추가 및 보완이 있을 수 있음.

○ 본 지침에서 정하고 있지 아니한 사항에 대하여는 사업부지 및 계획내용에 따라 신청자가 조정 및 추가하여 작성 가능

○ 지구단위계획 특별계획구역에 준하여 작성(계획지침 및 세부개발계획)

○ 「도시개발법」에 따른 도시개발사업은「도시개발법 시행규칙」별지 제3호 서식의 『도시개발구역 지정 요청서』작성

□ 제출 내역

○ 개발계획(안) 검토신청서 [별지 제1호서식]

○ 개발계획(안) 요약서 [별지 제3호서식]

○ 개발계획(안) ※ 개발계획(안) 협상제안서 작성안내 참고하여 작성

1) 사업계획서 : 부지현황(소유권 관련자료 포함), 개발방향, 사업 타당성 분석, 추진일정, 사업파급효과 등

2) 공공기여계획서 : 공공기여 개요(총량 및 산출내역, 유형별 집계 등), 공공기여시설 총괄표, 종합도 및 소유권 증빙자료, 공공기여시설 세부내역, 명세표, 재원조달계획서 등

3) 건축계획서 : 건축계획 구상 및 계획방향, 규모 및 용도계획, 배치계획 및 관련 도면 등

4) 기타 도시관리계획 결정(변경)과 관련한 개략도서 등

[별표 4]

개발계획(안) 협상제안서 작성안내

□ 작성 안내

○ 협상을 위한 제안서 제출시에 적용되며, 검토 및 협상 과정에서 추가 및 보완이 있을 수 있음.

○ 본 기준에서 정하고 있지 아니한 사항에 대하여는 사업부지 및 계획내용에 따라 신청자가 조정 및 추가하여 작성 가능

○ 지구단위계획 특별계획구역에 준하여 작성(계획지침 및 세부개발계획)

□ 세부 작성방법

1. 개발계획(안) 협상제안서 [별지 제2호서식]

○ 부지 현황

○ 협상대상지 선정 평가 결과

○ 사업계획 내용

○ 공공기여 방안

2. 개발계획(안) 요약서 [별지 제3호서식]

3. 사업계획서

○ 부지현황

- 위치, 면적, 경계, 공시지가, 대상지 전경 및 현황사진 등
- 토지이용현황(사용용도 등)
- 사업부지내 토지소유현황

・사업부지내 지번별 토지소유현황 및 권리관계를 확인할 수 있는 도면과 표를 작성하여 제시

예) 토지소유현황표

지번	면적	지목	소유자(주소/성명)	소유권 확보여부	토지가액	비고
				확보/미확보		
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

※ 지번별 등기부등본 첨부
※ 소유권 미확보 시, 해당토지 소유자의 사용 동의서를 첨부 (인감증명서 첨부)
※ 부지내 국공유지가 있을 경우, 국공유지의 사용 또는 매입(불하)에 관한 협의서류 첨부

- 건축물현황(용도/건축연도/건폐율/용적률/높이/연면적/구조 등)
- 상위 및 관련계획 현황

○ 개발방향 : 입지분석, SWOT분석, 개발개념, 개발전략 등 기술

○ 사업계획 : 토지이용계획, 기반시설 설치계획, 가구 및 획지계획, 교통처리계획, 환경관리계획, 경관계획, 대지내 공지계획 등

○ 사업 타당성 분석

- 주요 도입용도별 타당성 분석
  · 각 도입용도별 필요성, 시장환경, 경쟁력, 도입 타당성 등 분석
- 사업수지 분석
  · 도입시설별 시장환경, 사업여건, 수요예측 등을 근거로 하여 시설면적, 처분방법, 가격산정 근거 등을 제시(분양 또는 임대가격은 부동산 시세 등을 감안하여 적정하게 산정)

※ 전제 및 가정과 근거를 제시할 것
※ 모두 분양한다는 가정 하에 분양수익을 현가화하여 사업수지를 분석

- 현금흐름 분석 : 사업수지 분석과 별도로 실제 임대·분양사업 조건을 반영하여 작성

○ 투자 및 자금조달계획

- 총투자비 내역, 항목별 투자비 내역 및 재원확보방안
- 총투자비는 토지비, 직접공사비, 간접공사비, 부대비, 공공기여비용 등으로 구분하여 제시
- 자금조달계획은 총괄표와 연차별 조달계획으로 제시
- 시설별 공급(분양, 임대, 자체운영 등)방법에 관한 내용을 기재

예) 자금조달계획 총괄표

구 분		유형		금액(억원)	비율(%)
투자비	타인 자본	소 계			
		금융기관차입			
		채권			
		기타			
	자기 자본	소 계			
		건설사			
		운영사			
		재무적 투자자	은행.보험사		
			연기금		
			펀드 등		
		기 타			
전 체					100%

○ 사업추진일정

- 협상, 도시관리계획(변경)결정, PF, 각종영향평가 등 심의, 사업인·허가, 착공, 사업시행, 분양·임대, 준공 등 협상단계에서 준공단계에 이르기까지 각 단계별로 구체적인 사업추진 일정 기술
- 사업추진과정 중에 단계별 공공기여방안 이행 시기가 명시되어야 함.

○ 사업파급효과

- 지역경제파급효과 및 고용창출효과 분석

·지역경제파급효과는 지역업체의 육성, 연계산업의 활성화 방안 등을 건설공사 시행시와 사업완료 후 운영적 측면에서의 효과 분석

·고용창출효과는 지역주민에 대한 일자리 제공 및 상근·상주인구의 증대효과, 건설공사 시행 시 일자리 창출효과와 사업 완료 후 운영적 측면에서의 고용기반확대방안 마련을 통한 일자리 창출효과 분석

※ 공사 중 건설노동인력 고용으로 인한 지역경제파급 및 고용창출 효과는 별도로 분리 작성
※ 지역경제파급 및 고용창출 효과는 구체적인 산출근거 및 관련자료 첨부

4. 공공기여 계획서

○ 공공기여 개요

- 공공기여의 총량 및 산출근거

○ 공공기여시설 내역(시설별로 작성)

- 유형구분(공공시설, 기반시설, 공공시설등 설치비용 등)
- 시설의 필요성(설치목적, 용도와 도입사유 등)
- 위치(부지내/외), 종류, 규모 및 가액, 제공방법(토지, 건물, 토지+건물, 설치비용 등), 설치주체, 귀속주체(시/구/기타 관리청 등으로 구분), 기대효과(지역경제 파급효과, 고용창출 효과 등)

※ 특정할 수 없는 부지외 설치의 경우 총량(추정가액)으로 제시
※ 기반시설을 건축물의 일부로 제공하는 경우, 건축물 내 위치, 용도, 입지 타당성 등을 제시

- 공공기여시설 총괄표 및 종합도, 공공기여시설별 명세표 작성 [별지4, 별지5]

5. 건축계획서 ※ 지구단위계획 특별계획구역 세부개발계획에 준하여 작성

○ 건축계획

- 건축구상 및 계획방향, 건축물 배치계획(개략적 배치 및 건축한계선), 대지내 공지계획(공개공지, 공공보행통로, 지하광장 등), 교통처리계획(주차출입구를 포함한 차량진출입 계획, 보행 및 차량동선 계획, 도로 조성 등)

○ 해당부지 건축물의 규모 및 용도 계획

- 부지면적은 사업부지면적, 공공시설, 실사용대지로 구분
- 건축물의 규모는 건축면적, 연면적(지상,지하), 건폐율, 용적률, 층수/높이, 세대수(공동주택의 경우)등으로 구분
- 건축물의 용도는 주거, 업무, 상업 등 용도로 구분하고, 각 용도별 비율을 명시하고, 용도구성계획(단면) 작성

※ 도시계획시설 복합화 등에 따른 용적률 산출 내역 제시
※ 복합화 사업의 경우 도시계획시설과 비도시계획시설의 비율 표기
※ 분양 · 임대시설(공동주택, 오피스, 상가 등)과 자체운영시설로 구분 제시

- 사업기간은 공공기여방안 이행과 연계하여 작성

○ 제출도면

- 토지이용계획, 배치도, 입면도·평면도, 종·횡단면도, 대지내 공지·녹지 계획도, 교통처리계획도, 기타 필요도서

6. 각종 영향성 검토서

○ 대상지 입지여건에 따라 도시관리계획 결정(변경)시 작성해야 하는 경관계획, 사전환경성검토, 사전재해영향성검토, 교통성검토 등 영향성 검토자료를 사전에 작성, 첨부하여 사업계획이 주변지역 및 기존기반시설에 미치는 영향이 검토될 수 있도록 작성

7. 그 밖의 협상내용에 따라 필요한 도서

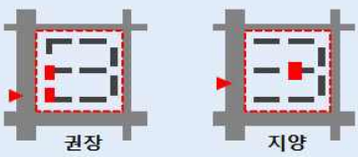
[별표 5]

공공기여시설의 성능기준 및 품질관리

□ 공공기여 가이드라인

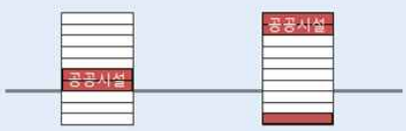
○ 공공기여시설은 다음의 가이드라인을 준용한다.

○ 민간은 공공기여시설의 공공기여 체크리스트를 작성하여 공공에게 제출하고, 공공은 이를 검토하고 위원회 자문 등을 진행한다.

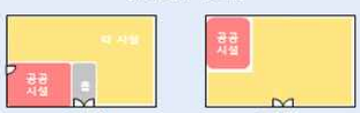
<table>
<tr><th colspan="2">공공기여 가이드라인</th></tr>
<tr><td colspan="2">[가이드라인의 원칙]
① 시설 사용자의 접근성 향상과 안전성·편리성 확보를 통한 공공성 증진
② 지역여건, 시설특성 등을 고려하여 “사업부지내 복합건축물 형태로 기부채납되는 공공시설등의 위치기준”에 따라 위원회가 인정하는 지하층 및 지상층인 경우 예외가능</td></tr>
<tr><td>시설
입지</td><td>[사업부지 내부 제공]
 

• 가로변 주출입구, 생활가로 경계부 등 보행량이 많은 곳에 인접하여 설치 권장
* 12m이상 도로 인접 권장

[사업부지 외부 제공]

• 사업부지와 유사여건(보행 및 차량접근성, 부지가액)을 갖춘 대상지 제공 권장
• 사업부지가 위치한 자치구 범위로 한정</td></tr>
<tr><td>시설
위치
(건축물
內)</td><td>[건축물내 적정 위치]
 

• 보행접근이 용이한 층 제공 : 지상1~지상2
* 지상1~지상2층 제공이 어려운 경우, 접근성 향상을 위한 계획적 방안 제시(전용코어 등)

[건축물내 적정 위치]
[진출입 편리]
 

• 주출입구에 인접하여 설치 권장
• 주출입구 인접하여 설치가 어려울 경우 공공시설 전용 진출입구 설치 권장</td></tr>
<tr><td>그 외</td><td>[건축물 사용 안전성 확보]

• 보행로, 화장실 등 주요공간은 무장애 공간으로 조성
* 화재, 범죄 등 재난에 안전한 공간

[시설인식 및 안내 제고]

[시설물 안내 및 운영, 개방시간 표시]</td></tr>
</table>

공공기여 체크리스트			
검토항목		검토사항	반영여부
[접근성]	위치	• 가로변 주출입구 및 보행량이 많은 경계부에 인접해 있는가? • 시설이 개방되어 있어 주변 주민 및 보행자가 접근하기 용이한가?	
	접도	• 12m이상 도로에 접하여 보행 및 차량의 접근이 용이한가?	
	층수	• 보행접근이 용이한 층(지상1~지상2)에 위치하는가?	
[편리성]	진출입	• 건축물 주출입구에 인접하게 위치하여 진출입이 용이한가? • 해당 시설의 전용출입구 및 코어가 설치되어 진출입이 용이한가? (지하 진출입구의 경우 지하철 연결고려 등)	
[안전성]	안전성	• 노약자, 장애우 등의 사용에 무리가 없도록 조성된 공간인가? • 화재 등 발생시 대피가 원활하게 계획된 공간인가? • 지하에 위치한 경우 일조채광에 무리가 없는가?	
[지속성]	안내	• 시설물을 알리는 간판 등이 조성되어 사용자가 쉽게 파악할 수 있는가?	

□ 공공기여시설의 성능 기준

○ 건축물 시설 성능 기준

- 제공용도에 적합한 시설성능을 갖추도록 하되, 필요시 특수설비, 집기 등을 포함하여 즉시 활용이 가능토록 하여야 하며, 계획에서 성능수준을 구체적으로 명시하는 경우에는 그 성능수준을 충족해야 함.

ㅇ 건축물 이외의 시설 성능기준

- 총 공사비 산정시의 설계내역 등 산출 근거에 따름.

□ 공사 중 품질관리 및 소유권 이전

○ 지구단위계획 수립 이후 사업시행에 따라 공공시설등을 필요로 하는 관리청 또는 부서에서 품질점검 및 공사완료시 소유권 이전

[별지 제1호서식]

(앞면)

개발계획(안) 검토 신청서				
대표 신청자	성 명		주민등록번호 (법인등록번호)	
	주 소		전화번호	
사업 부지	주 소	인천광역시 00구 00동 00번지 외 0필지 (총 0필지)		
	총 면 적	㎡		
	용도지역	지역		
	도시계획시설	시설		
	토지이용현황			
도시관리계획 변경 검토사항				
개발계획내용	(※ 용도와 규모는 반드시 기재바랍니다.)			
공공기여방안	(※ 공공기여 방법 및 고용창출 기대효과 등은 반드시 기재 바랍니다.)			

위와 같이 사전협상 제안 검토를 신청합니다.

년 월 일 신청인 (인)

인천광역시장 귀하

(뒷면)

사업부지 조서				
성 명	주 소	소유 부지	기명날인	비고
홍길동	인천광역시 00구 00동 00번지	인천광역시 00구 00동 00번지	(인)	

※ 첨부 자료 : ①요약서, ②사업계획서, ③공공기여계획서, ④건축계획서, ⑤그 밖에 시장이 필요하다고 정하는 사항

※ 주의 사항

1) 기명날인은 인감도장을 사용하여야 합니다.
2) 신청자의 인감증명과 개발계획 사전협상 신청한 토지의 등기부등본을 첨부해서 제출해야 합니다.
3) 신청서 접수는 인천광역시 도시계획과에 신청합니다.
4) 개발계획내용 및 공공기여방안 등 신청 내용에 대해 필요한 경우 별지 작성이 가능합니다.

[별지 제2호서식]

(앞면)

<table>
<tr><th colspan="6">개발계획(안) 협상제안서</th></tr>
<tr><td rowspan="2">대표 신청자</td><td>성 명</td><td colspan="2"></td><td>주민등록번호
(법인등록번호)</td><td></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="2"></td><td>전화번호</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">사업 부지</td><td>위 치</td><td colspan="4">인천광역시 00구 00동 00번지 외 0필지 (총 0필지)</td></tr>
<tr><td>총 면 적</td><td colspan="4">㎡</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td colspan="4">지역</td></tr>
<tr><td>도시계획시설</td><td colspan="4">시설</td></tr>
<tr><td>토지이용현황</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">협상대상지
선정
평가 결과</td><td>협상대상지
선 정 일</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>협상조건 등</td><td colspan="4">(※ 평가시 제시된 협상조건(전제조건, 권고사항, 협상쟁점) 및 공공에서 제시한 의견(가이드라인, 대안 등)이 있는 경우 기재 바랍니다.</td></tr>
<tr><td>협상조건 등
이 행 방 안</td><td colspan="4">(※ 평가시 제시된 전제조건에 대한 조치내용을 기재 바랍니다.)</td></tr>
<tr><td>개발계획내용</td><td colspan="5">(※ 용도와 규모는 반드시 기재바랍니다.)</td></tr>
<tr><td>공공기여방안</td><td colspan="5">(※ 공공기여 방법 및 고용창출 기대효과 등은 반드시 기재 바랍니다.)</td></tr>
<tr><td colspan="6">위와 같이 협상대상지 개발계획(안) 협상제안서를 제출합니다.

년 월 일 신청인 (인)

인천광역시장 귀하</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 첨부 자료 : ①요약서, ②사업계획서, ③공공기여계획서, ④건축계획서, ⑤각종영향성 검토서
⑥그 밖에 시장이 필요하다고 정하는 사항
※ 주의 사항
1) 기명날인은 인감도장을 사용하여야 합니다.
2) 신청자의 인감증명과 개발계획 사전협상 신청한 토지의 등기부등본을 첨부해서 제출해야 합니다.
3) 신청서 접수는 인천광역시 도시계획과에 신청합니다.
4) 개발계획내용 및 공공기여방안 등 신청 내용에 대해 필요한 경우 별지 작성이 가능합니다.</td></tr>
</table>

[별지 제3호서식]

개발계획(안) 요약서

<table>
<tr><td rowspan="2">제안자</td><td>성 명</td><td colspan="2"></td><td>주민(법인)
등록번호</td><td></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="2"></td><td>전화번호</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">사업부지
현 황</td><td>주 소</td><td colspan="5">인천광역시 00구 00동 00번지 외 0필지 (총 0필지)</td></tr>
<tr><td>총 면 적(㎡)</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>지역·지구·구역</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>도시계획시설</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>기 타</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지 소유현황</td><td>구 분</td><td>사유지</td><td>국유지</td><td colspan="2">계</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>면 적</td><td>㎡(%)</td><td>㎡(%)</td><td colspan="2">㎡(100%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">도시관리계획 변경 검토사항</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">총
공공기여량</td><td rowspan="2">계</td><td>계</td><td>공공시설</td><td>기반시설</td><td colspan="2">공공시설등 설치비용</td></tr>
<tr><td>면적: ㎡
가액: 백만원</td><td>면적: ㎡
가액: 백만원</td><td>면적: ㎡
가액: 백만원</td><td colspan="2">가액 : 백만원</td></tr>
<tr><td>지구단위계획구역 내</td><td>면적: ㎡
가액: 백만원</td><td>면적: ㎡
가액: 백만원</td><td>면적: ㎡
가액: 백만원</td><td colspan="2">가액 : 백만원</td></tr>
<tr><td>지구단위계획구역 밖</td><td>면적: ㎡
가액: 백만원</td><td>면적: ㎡
가액: 백만원</td><td>면적: ㎡
가액: 백만원</td><td colspan="2">가액 : 백만원</td></tr>
<tr><td rowspan="11">개발계획내용</td><td>구 분</td><td colspan="3">사업계획 내용</td><td colspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>사업부지면적(㎡)</td><td colspan="3"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>실사용대지면적(㎡)</td><td colspan="3"></td><td colspan="2">건축법상
대지면적</td></tr>
<tr><td>건축물 용도</td><td colspan="3"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>총연면적(㎡)</td><td colspan="3"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>지상층연면적(㎡)</td><td colspan="3"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>건축면적(㎡)</td><td colspan="3"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>건폐율(%)</td><td colspan="3"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>용적률(%)</td><td colspan="3"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>높이(층수)</td><td colspan="3">m (지하 층/지상 층)</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">공동주택
세대수</td><td rowspan="2">규 모</td><td>합계</td><td>분양주택</td><td>공공임대주택</td><td rowspan="3">주거용도
도입인 경우</td></tr>
<tr><td>세대</td><td>세대</td><td>세대</td></tr>
<tr><td>㎡</td><td>세대</td><td>세대</td><td>세대</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업타당성
분석 결과</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">투자및자금
조달계획</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">사업추진일정</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

[별지 제4호서식]

공공기여시설 총괄표

구분		총계		토지			건축물 (별도획지, 공유지분, 지분없음)				비고 (지구단위계획구역 내/외)
		가액 (백만원)	구성비 (%)	면적 (㎡)	가액 (백만원)	구성비 (%)	면적(㎡) 연면적	면적(㎡) 부속토지	가액 (백만원)	구성비 (%)	
계						100				100	
공공시설	소계										
	시설1										
	시설2										
	⋮										
기반시설	소계										
	시설1										
	시설2										
	⋮										
공공시설등 설치비용	소계										
	시설1										
	시설2										
	⋮										

※ 공공기여시설로 건축물을 제공할 경우에는 “별도획지”, “공유지분”, “지분없음”으로 구분하여 작성할 것

※ 가 액 : 토지가액, 건축물 공사비용을 계상함.

※ 구성비 : 면적이 아닌 가액의 비율을 말함

[별지 제5호서식]

공공기여 시설별 명세표

구 분		위치		규모(㎡)		가액 (백만원)	구성비	제공방법 (현물/현금)	제공 시점	설치주체 (귀속주체)
		지구단위 계획구역 내/외	주소	토지면적	연면적					
총계						(공공기여 총량)	100%	-	-	-
공공 시설	소계									
	시설1									
	시설2									
	⋮									
기반 시설	소계									
	시설1									
	시설2									
	미정									
	⋮									
공공 시설 등 설치 비용	소계									
	시설1									
	시설2									
	⋮									

※ 위　　치 : 주소뿐만 아니라 '지구단위계획구역 내/외'도 표기

[별지 제6호서식]

협 약 서 (예시)

인천광역시와 △△△(이하 '사업제안자')는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」및「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영기준」에 따라 ○년 ○월 ○일부터 ○년 ○월 ○일까지 실시한 □□사업에 대한 협상의 결과로 다음과 같이 협약한다.

1. (목적) 이 협약서는「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영기준」에 따라 □□사업을 추진함에 있어 인천광역시와 사업제안자의 협력적 노력 의사를 밝히고, 협상의 합의사항을 적시함을 목적으로 한다.
2. (용어의 정의) 본 협약서에서 사용하는 용어는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」및「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영기준」에서 정한 정의에 따른다.
3. (협약의 내용) 도시관리계획 변경에 관한 공간적, 내용적 범위를 작성한다.
4. (사업제안자의 의무)
   4.1 사업제안자는 제반 법령을 준수하고, 협상결과에 따라 공공기여 의무를 성실히 이행한다.
   4.2 사업제안자는 이 협약서에서 정한 권리나 의무를 인천광역시의 서면동의 없이 양도할 수 없다.
   4.3 사업제안자는 설계공모나 설계용역 도급 시 인천광역시와의 협상결과로 합의한 설계지침을 따른다.
   4.4 인천광역시장 또는 인천광역시장이 위임 또는 위탁한 자가 공공기여 이행을 감독하기 위해 당해 현장을 출입할 수 있고, 사업제안자에게 제반 정보 및 자료를 요구할 수 있다.
   4.5 사업제안자는 공공기여의 이행을 보증하기 위하여 이행보증보험 등의 담보방안을 마련하고, 이행담보 증빙서류를 첨부한 이행각서를 도시관리계획 결정(변경) 고시 전 인천광역시에 제출한다.
   4.6 협상완료 통보 후 주민제안서(지구단위계획)를 1년 이내에 제출하지 않을 경우에는 개발의사가 없는 것으로 간주하여 협상결과를 무효로 한다.
5. (협약의 실효) 관련위원회의 심의 부결된 경우, 정한 기간 내 공공기여를 이행하지 못하는 경우, 협약 체결일로부터 1년 이내에 도시관리계획변경 제안을 하지 않는 경우 협약은 무효로 한다.
6. (인천광역시 의무) 인천광역시는 협상의 결과로 작성된 도시관리계획 결정(변경)(안)의 심의 및 결정 절차가 신속하고 원활하게 진행될 수 있도록 노력한다.
7. (협약서의 변경) 도시관리계획 결정(변경)(안) 심의에 따라 인천광역시와 사업제안자가 상호 협의하여 추가협상이 완료된 경우, 추가협상의 합의결과는 이 협약서의 변경으로 본다.
8. (분쟁의 해결) 본 협약에 따른 분쟁발생시 인천지역을 소재지로 하는 법원에 제소할 수 있다.

첨부 : 협상결과 1부.

년 월 일

인천광역시장 : □ □ □ (인)

사업제안자 : 상 호 : ○ ○ ○
주 소 :
대표자 : □ □ □ (인)

[별지 제7호서식]

이 행 각 서 (예시)

○○○(이하 '서약인')는 □□사업의 공공성을 깊이 인식하여, 사업추진과 더불어 최선을 다해 공공기여를 이행할 것을 다짐하면서 다음과 같이 서약한다.

1. (목적) 이 각서는「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영기준」에 따라 □□사업을 추진함에 있어 공공기여에 관한 약정인의 자발적 기부의사를 규정함을 목적으로 한다.
2. (효력) 이 각서는 인천광역시에 접수됨과 동시에 효력을 발생한다.
3. (이행) 서약인은 신의성실을 다해 제반 법령을 준수하고, 도시계획변경 사전협상 결과에 따른 공공기여 서약을 성실하게 이행한다.
   3.1 서약인이 제공해야 할 공공기여의 종류와 총량은 첨부의 공공기여 명세와 같다.
   3.2 서약인이 제공해야 할 공공기여의 성능수준은 첨부한 공공기여 시설별 성능수준 또는 설계도서로 정한다.
   3.3 협상으로 정한 제공시점까지 약정한 기부를 이행하지 못할 경우, 해당 기부금품의 가액에 연 xx%의 가산률을 적용하여 공공이 부과하는 가산금을 납부한다.
   3.4 공공기여 이행이 완료되면, 서약인은 이행완료를 서면으로 통지한다.
   3.5 서약인의 귀책사유로 공공기여 이행이 불가능하다고 판단될 경우 인천광역시의 도시관리계획 결정(변경) 취소, 건축허가 등 사업 인·허가의 취소 처분 등에 대하여 일체의 이의를 제기하지 않는다.
4. (평가) 이행이 완료된 공공기여의 성능수준은 인천광역시가 평가한다.
   4.1 이행 완료한 공공기여의 성능수준이 협상으로 정한 성능수준에 미달할 경우 인천광역시는 시정조치를 요구할 수 있으며, 서약인은 시정조치 요구를 통지받은 날로부터 0일 이내에 개선계획서를 작성하여 제출하고, 시정조치 하여야 한다.
5. (변경) 이 각서는 특별하고 정당한 사유가 있을 때 인천광역시의 서면동의에 의해 변경할 수 있다.
6. (종료) 이 각서는 공공기여 이행을 완료하고, 이를 인천광역시가 인정하는 경우 효력이 종료된다.

서약인은 위의 사항을 이행할 것을 서약한다.

년 월 일

상 호 : ○ ○ ○
주 소 :
대표자 : □ □ □ (인)

인천광역시장 귀하

5. 관리형 계획기준

5-1. 기성 시가지형

가. 대상지

- 도심에 위치하며 접근성이 양호하여 시가지 형성이 비교적 빨리 이루어진 지역으로 현재는 노후화되어 계획적 관리가 필요한 지역

나. 계획기준

▮ 정비방향의 선행적 마련

- 2000년 이전 토지구획정리사업 등으로 조성되어 지구단위계획으로 관리중인 지역은 노후 건축물의 신·증축, 소규모 개발사업 등에 대응하기 위해 지구단위계획을 통한 계획적 관리 및 정비방안을 선행적으로 마련하여야 함
- 지구단위계획 목표를 단기·장기적으로 구분하고, 단기적으로는 개별 필지단위 건축허가에 대응하고, 장기적으로는 하나의 단지를 구성할 수 있는 규모로 하여 공공시설을 확보토록 함으로 구역 전체에 대한 체계적·단계적인 정비가 이루어 질수 있도록 계획
- 단계적 개발 및 순환식 정비를 위한 계획을 수립할 경우에는 지역의 공동체가 유지될 수 있도록 검토
- 인센티브의 지역별 차별화를 통해 민간자본의 유치 및 주민이 정비와 관리에 대한 의욕을 고양 시킬 수 있도록 계획
- 기반시설 용량을 검토하고 부족한 기반시설에 대한 확보방안을 제시하여야 함
- 유형별(필지 및 가구단위) 개발시 밀도체계(용적률, 높이 등 완화)와 공공기여 방안을 중점계획요소로 계획

▮ 도시 재생적 관점의 계획

- 개발 위주의 계획보다는 기성시가지 정비 및 관리에 중점을 두고, 공공부문과 민간부문의 계획기준을 제시하여야 함
- 도시 및 주거환경정비기본계획과 연계하여 검토
- 도시경관을 저해하지 않는 범위에서 규제보다 권장(유도) 중심으로 계획
- 기반시설 확보에 한계가 있으므로 무리한 기반시설의 신설과 기부채납을 조건으로 하는 용도지역 상향을 최대한 지양하여야 함
- 기반시설 부지 확보가 어려운 경우 시설의 복합화를 유도하고 자투리 토지 및 빈집을 활용하여 소공원, 주차장 등 필수 기반시설이 확충될 수 있도록 함
- 계양산, 천마산, 문학산, 월미산 등 자연환경에 의한 지형적 특성과 인천대로 및 경인선 등 기반시설 여건에 대한 특성을 고려하여 개발밀도 및 높이 등에 차별화된 계획을 수립
- 부족한 공원·녹지의 확보와 열섬 등 각종 도시문제를 해소하기 위해 옥상녹화, 신·재생에너지 설비를 갖춘 친환경적 건축이 되도록 함
- 범죄예방환경설계기법을 도입하여 범죄를 방지하고 주민 불안감을 줄일 수 있도록 계획

가) 저층주거지로 관리가 필요한 지역

- **(대상)** 부정형, 소규모 필지의 단독주택 중심으로 구성되어 있으며 지형적 특성상 저층 주거지로 관리가 필요한 지역 또는 기반시설의 신규 확보가 어려움에 따라 저층주거지로 관리되어야 하는 지역
- **고려사항**
  - 저층 주거지 관리를 위한 지구단위계획구역의 목표를 고려하여 용도지역을 계획하여야 하며, 주변지역의 고밀 개발로 인해 저층 저밀 형태의 당해 지구단위계획구역이 섬처럼 고립되지 않도록 함
  - 필지 여건 등을 감안할시 민간부문에 의존한 기반시설 확보가 어려움에 따라 공공이 선행한 기반시설 설치가 필요
  - 가구 및 획지계획은 기 결정된 도로를 고려하여 계획하며, 기반시설 용량을 고려하여 건축물의 규모, 필지당 세대수 등을 제한할 수 있음
  - 필지규모, 소유자 여건을 고려하여 자율적 공동개발을 통한 개발 유도가 합리적이며, 최대/최소 개발규모를 계획하여 지역의 경관과 어울리지 않는 과대/과소한 건축물이 형성되지 않도록 함
  - 주거형태 등을 감안하여 다가구, 다세대, 근린생활시설의 복합여부를 결정하고 주거환경에 위해한 용도를 불허용도로 설정함

나) 공동주택지로 변화되는 지역

- **(대상)** 저층의 단독·공동주택 중심으로 형성되어 있으나, 향후 재건축 등 사업을 통하여 밀도가 높은 공동주택으로 변경되는 지역
- **고려사항**
  - 사업계획과 연계하여 지구단위계획 결정(또는 변경)이 추진되는 경우에는, 지구단위계획 목적을 바르게 인식하여 단순히 사업계획을 지구단위계획에 반영하는 것이 아닌, 지구단위계획을 통한 합리적 도시계획이 되도록 하여야 함
  - 지구단위계획구역 경계는 도로 및 지적 경계를 고려하여 자투리 필지가 남지 않도록 정형화 되도록 하고, 검토구역을 고려하여 사업구역 외 주변지역을 포함하여 지구단위계획을 수립할 수 있음(부문별 계획 중 지구단위계획구역 참조)
  - 용도지역 변경이 수반될 경우에는 「공동주택 건립 관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침」에 따름
  - 소유자가 다른 토지를 획지(또는 공동개발 지정)로 계획하는 경우에는 계획의 실현성을 고려하여 소유자의 동의 여부를 조사하여 사업 지연에 따른 주민들의 재산권 행사에 영향이 없도록 함

- 고층 고밀에 따른 기존 환경의 급격한 변화에 대비하여 충분한 기반시설을 확보하여야 하며, 특히 관할 교육청과 사전 협의를 통해 통학권 내 학생 수용 가능여부를 선제적으로 검토하여야 함
- 자연경관과 도시경관을 저해하지 않도록 건축물의 용적률, 건폐율, 높이를 계획하고, 사업부지의 고밀화로 인해 주변지역 일조권 확보가 침해되지 않도록 하여야 함
- 기존 도로의 폐지로 인해 주요 동선체계가 흐트러지지 않도록 하여야 하며, 대체도로, 공공 보행통로 확보 등 대안을 제시 함
- 지역 특성을 살릴 수 있는 특화된 건축물 형태와 색채계획을 수립하고, 주변과 조화로운 경관 창출을 위해 입면, 배치 등에 대한 사항을 규제할 수 있음

기성시가지의 특성

▮ 개발활동 부진 및 노후화 지속됨

- 주택 및 기반시설이 노후화 되고, 노후화는 개발활동을 다시 부진하게 함으로 도시의 활동이 더욱 저하된다.
- 정비사업의 지연과 중단등으로 주민들의 갈등 및 지역의 쇠퇴는 가속화된다.

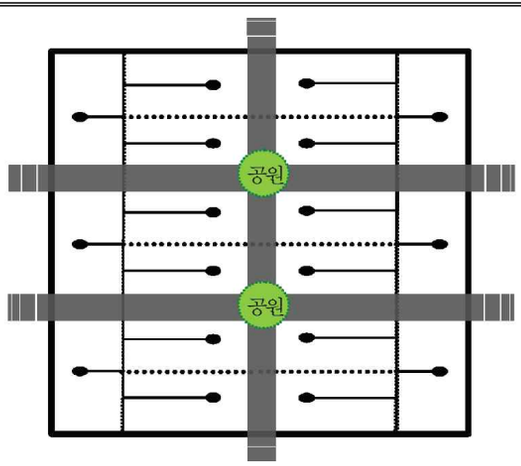
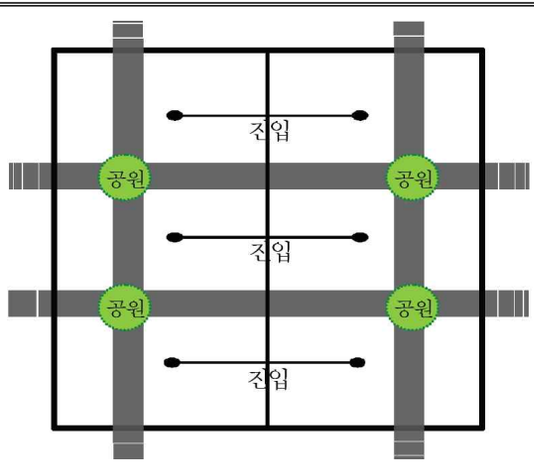
▮ 소규모 건축물 및 과소필지 밀집

- 중·저층 규모의 단독, 다가구, 다세대 주택과 근린생활시설이 혼재되어 있고, 필지규모가 협소하다.
- 접도 조건이 불량하고, 주차장 및 공원·녹지등의 확보가 어렵다.

▮ 인구 및 일자리의 감소와 지역자산의 멸실

- 젊은 층의 신도시 유출과 상주인구 감소로 새로운 일자리 창출이 어렵다.
- 전면철거 방식의 기성시가지 개발로 지역자산의 멸실이 우려된다.

【 노후 주거지의 가구단위 정비구상(안) 】

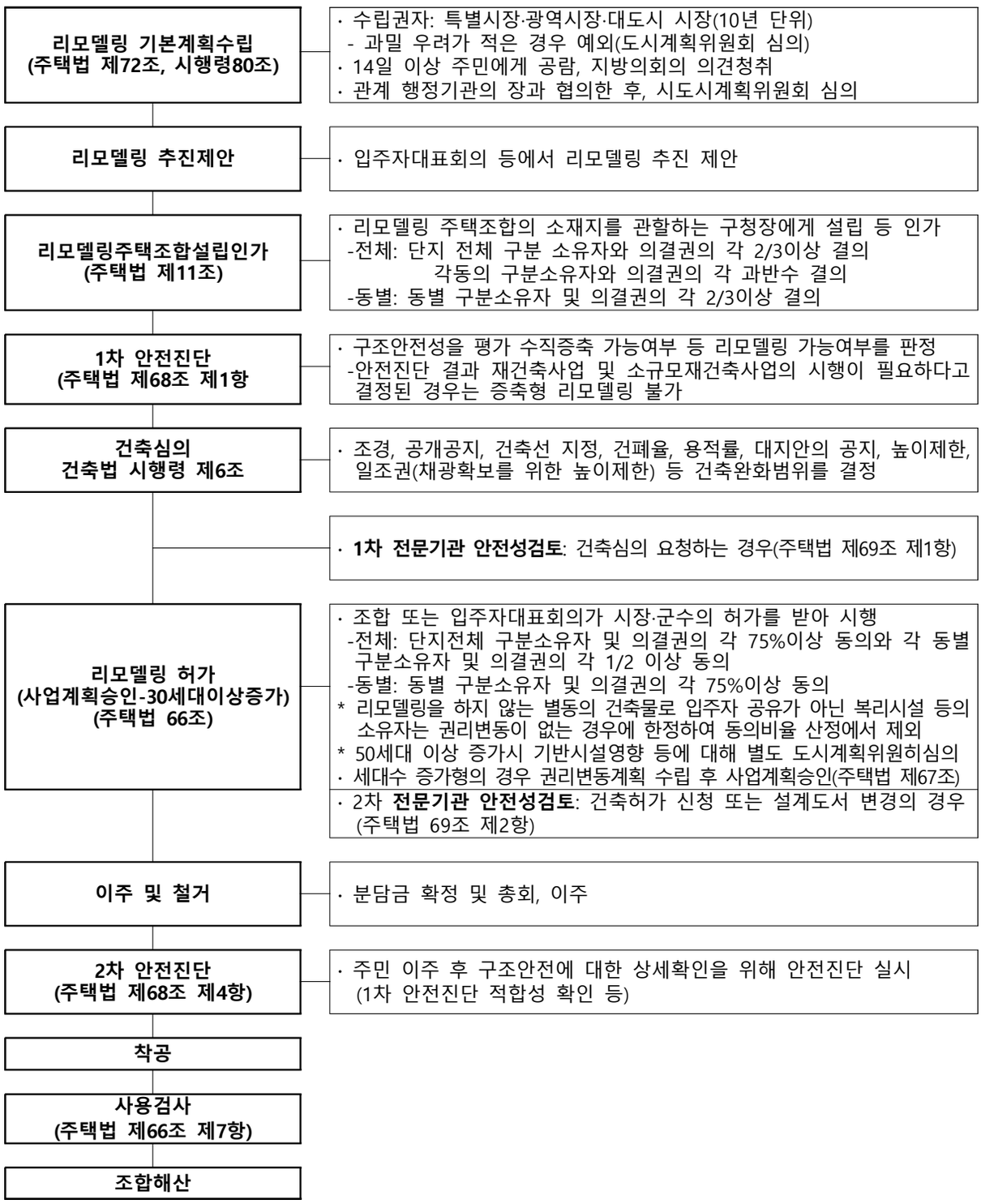
소단위 가구 정비구상	중간단위 가구 정비구상
	

※ 자료: 2005. 저층·고밀 노후주거지역 정비방안 연구, 이왕기(인천연구원)

▣ (참고) 공동주택 리모델링

- 수직으로 증축하는 행위는 대상이 되는 기존 건축물의 층수가 15층 이상인 경우: 3개층
- 수직 증축형 리모델링의 대상이 되는 기존 건축물의 층수가 14층 이하인 경우: 2개층
- 수평 증축은 아파트 앞뒤이나 옆으로 증축하는 방식

【 리모델링 추진 절차(수직증축) 】



5-2. 역세권형

가. 대상지

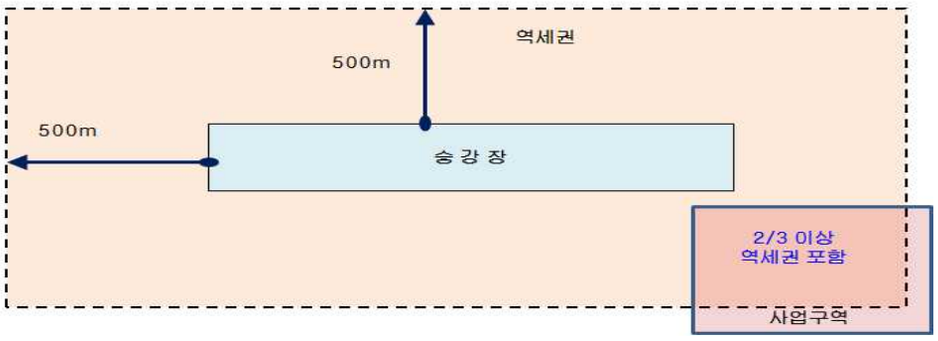
- 역세권은 지하철, 국철 및 경전철 등 모든 개통된 역의 승강장 경계로부터 반경 500m 이내 일단의 지역을 의미함
- 사업대상지는 역세권에 2/3이상 포함되어야 하며, 역세권 외의 지역이 1/3이상 초과할 수 없음

역세권형 대상지의 개념

▌역세권의 범위

- 역세권 개발의 공간적 범위는 도보권 거리 5~10분 이내인 반경 500m 이내를 역세권 범위로 설정
- 선택과 집중을 통한 선도적 사업추진이 유리하고, 대중교통 중심의 복합환승센터 체계 구축이 필요한 지역
- 역세권 개발과 연계된 주변지역의 도시재생 및 정비가 필요한 지역

【 사업 대상지 개념 】



【 역세권 설정 범위(사례) 】

구 분	역세권 설정	설정요소	비 고
국 내	반경 500m	크기	서울시(1990)
	반경 500m(1차역세권 250m, 한시 '22년 350m)		서울(역세권 주택 및 임대주택건립 관련 운영기준)
	초·중학교 학군, 소생활권 (인구 2~3만명)	잠재력	택지개발계획실무지침 (2002)
	역과 인접하여 보행으로 10분 이내 접근이 가능한 범위	크기	국토연구원 (2002)
국 외	역세권 형태의 정방형 또는 장방형으로 설정하고 역사의 등급을 구분하여 360, 540, 720m로 설정	크기, 모양	일본(오사카)
	1,400m	크기	미국(워싱턴)
	도시지역(530m), 비도시지역(800m)	크기	미국(LA)
	철도역(전철 정차지점)에서 400m내에 2·3층 혼합건물, 복합용도의 간선, 보육시설, 공공용지, 쇼핑몰, 업무지원시설, 고용 중심지 등을 포함한 보행권	크기, 잠재력	Calthrope의 TOD

※ 자료: 국토연구원(2003) 철도역세권개발제도, 재정리

나. 계획기준

▮ 역세권의 기능강화

- 역세권은 지역의 생활권 또는 경제권 중심의 역할을 수행하도록 교통시설, 사람이 모이는 장소, 랜드마크의 기능을 갖추도록 계획

▮ 복합용도 구성

- 지역경제 활성화를 위한 상업·문화·업무·주거 등 복합용도 개발을 유도
- 역세권 기능강화 및 환경 친화적인 보행공간·광장조성등 지역의 공공성 강화

역세권에 필요한 기능 및 용도

【 역세권에 필요한 도시기능 】

주요기능	세부 도시기능 및 관련시설
교통시설	· 결정 기능(교통시설, 이동지원시설) · 안내 기능(환승안내시설, 지역정보 시설, 안내시설) · 물류기능, 기타기능
사람이 모이는 장소로서 기능	· 안전기능(역 관리시설, 파출소 등) · 상업기능(백화점, 양판점, 소매점, 음식점 등) · 업무기능(오피스, 업무지원시설, 숙박시설, 컨밴션시설 등) · 도시정보 활성화 기능(금융·교육·의료·복지시설·행정서비스 등) · 문화기능(문화시설, 오락시설 등) · 스포츠·레크레이션 기능(스포츠시설, 광장, 공원 등) · 주거기능(도시형 주택 등)
랜드마크 기능	· 랜드마크로서의 기능(역사, 기념건조물 등) · 전망 기능(전망대, 라운지 등)

※ 자료: 인천도시철도2호선 역세권 정비 기본방방에 관한 연구(인천연구원, 김용하, 2007) 재구성

【 복합용도 구성(사례) 】

구 분		복합용도 구성								지역 공공성		
		상업	업무	숙박	주거	문화	관광	창조산업	복합환승	공공공간	문화유적	녹지공간
국내	서울역	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	×
	동대구역	○	○	×	○	○	×	○	○	○	×	×
	부산역	○	×	×	○	○	○	○	○	○	×	○
국외	독일	○	○	×	○	○	×	×	○	○	○	○
	영국	○	○	×	○	○	○	×	○	○	○	○
	일본	○	○	○	×	○	×	×	×	○	○	×

※ 자료: 역세권 복합용도 개발을 통한 도시재생 활성화에 관한 연구(대전세종연구원, 양승희, 2017) 재구성

가) 역세권 개발을 통한 지역 활성화 촉진 유도

- 기존 상권이 활성화되어 있거나 역사 신설로 인해 개발압력이 높아진 지역으로써 민간의 개발의지 및 개발가능성이 높음에 따라 지역의 체계적, 계획적 개발을 위해 지구단위계획을 수립하여 관리되도록 함
- 역세권 주변 대규모 개발이 예상되는 지역은 특별계획구역 지정을 검토하여 공공 차원에서 필요한 사항을 선제적으로 계획하고 민간의 창의적 개발을 지원
- 도시기본계획의 중심지 위계에 부합토록 용도지역을 관리하여야 하며, 주상복합 건설 등을 위한 상업지역으로의 무분별한 종 상향은 지양함
- 주변 지역에 비해 과도한 밀도로 개발될 경우, 주변과의 부조화, 일조, 조망, 프라이버시 등의 도시문제를 유발할 수 있으므로 적정 밀도 계획이 되도록 함
- 대부분 간선가로변에 입지한 지역으로 역세권 개발에 따른 교통처리가 문제되지 않도록 차량동선 계획을 수립하고, 정연한 가로경관을 위해 건축선, 대지내 공지를 확보함
- 도시 미관을 제고하고 지역이미지의 개선을 위해 건축물 외관, 색채, 옥외광고물, 야간경관계획 수립
- 역세권의 입지 유형별 특성 및 정비방향을 고려하여 관리방안을 제시하여야 함

역세권 유형별 특성 및 정비과제

【 역세권 유형별 특성 및 정비과제 】

유 형	특 성	정비과제 및 방향
교외 생활권	· 대부분 주변 토지가 농경지 · 농촌 취락형 주거지	· 주거기능의 확충 · 생활환경 및 보행환경의 개선 · 특화기능의 활성화 · 자전거 주차장 및 자전거 전용도로 확보
근린 생활권	· 중저밀도 주거지 · 토지구획정리사업 지구	· 생활환경 및 보행환경의 개선 · 관련 교통시설의 확충 · 근린생활 중심기능 강화 · 자전거 주차장 및 자전거 전용도로 확보
부도심권	· 공단 주변지역 · 주거·공업 혼재 · 공업기능 퇴조 및 상업·주거기능 확장 · 신개발지, 계획적 개발 추진	· 지구중심의 경제 활성화를 위한 상업기능 강화 · 균형개발의 거점으로 도시재생의 중심핵 육성 · 교통혼잡 및 보행환경의 개선 · 주차장등 교통관련부지 확보 · 대중교통 환승체계 구축
도 심 권	· 구시가지 · 도소매업 상업위주 · 도로교통 혼잡지역 · 행정·업무·문화·유통 기능	· 상업기능의 활성화, 지하공간과 연계 · 역주변이 시설과 접근성 강화 · 교통혼잡 및 보행환경의 개선 · 교통 결절점, 대중교통 환승체계 구축 · 문화 휴식공간의 확보

※ 자료: 인천도시철도2호선 역세권 정비 기본방방에 관한 연구(인천연구원, 김용하, 2007) 재구성

나) 대중교통 및 보행의 접근성과 친환경성 강화

- 보행자의 이용편의와 서비스시설과의 접근성 향상을 위한 보행환경을 개선하도록 계획
- 대중교통, 지하보도 및 보행자 데크 등 교통기능의 복합적인 입체화를 계획
- 친환경적 공원·녹지 계획 및 에너지 저소비형 신교통 수단의 도입과 연계된 계획과 그린 네트워크와 연계한 블루 네트워크(수체계) 도입을 검토

다) 노후 건축물 및 기반시설의 정비

- 역 주변의 노후 불량 지역에 대한 정비와 주변 주택가의 주차문제, 공원녹지 부족문제 해결을 위한 쉼터 조성 및 노후 기반시설을 정비하도록 계획
- 보행자의 이용편의와 서비스시설과의 접근성 향상을 위한 보행환경을 개선하도록 계획

도입시설 검토 및 보행환경 개선 사례

구 분	도입시설 검토	예시도
보행환경 개선	· 보행자전용도로는 각종 공원, 서비스시설과 연결하여 쾌적하고 편리한 보행동선 구축 · 건물간 연결성 확보를 위하여 보행횡단육교 설치	
입체교통 처리	· 대중교통, 지하보도, 보행자데크 등의 복합적인 기능들을 연결하는 입체적 도로계획 · 도심지내 물리적 시설을 이용 차량통행의 자연스런 감속 유도	
친한경적 공원·녹지 공간계획	· 도시연담화가 예상되는 경계지역에 녹지축 형성 · 거주민의 접근이 용이하도록 근린생활권 중심부에 커뮤니티 광장 및 공원 배치	
에너지 저소비형 도시조성	· 대중교통으로 에너지 저소비형 신교통수단 도입 · 에너지 절약형 LED(발광 다이오드) 신호등 사용	
Blue Network (수체계)	· 실개울, 연못을 이용한 물순환 체계를 도심으로 관통시켜 쾌적성과 상징성 제고 · 수변의 오픈스페이스를 활용하여 친수공간으로 조성	

【 보행환경 개선(예시) 】

Before | After | Before | After

라) 주변지역과 조화된 계획수립

- 인접한 지역과 조화를 고려하여 경관검토 강화, 돌출경관 지양, 가로환경 관리를 위해 실외기 차폐 등 건축물 외관·형태·배치에 대한 지침을 마련
- 보행환경의 활성화를 위해 충분한 건축한계선을 확보하여 전면공지등을 조성하여, 정연한 가로공간이 조성될 수 있도록 계획
- 휴게공간, 조형물, 옥외광고물 정비 등을 통한 가로환경 개선요소 검토
- 주거지역과 인접한 지역에 대한 높이계획 수립시 일조권 및 스카이라인을 고려하여 높이계획 수립
- 가로변의 과도한 조형요소 및 색채, 형태는 지양하고 인천광역시 공공디자인 가이드라인을 준용함

마) 유휴부지의 활용과 도심기능 확충

- 보행중심의 녹색교통 체계 구축과 생태계 복원을 위한 그린네트워크를 확보토록 계획
- 단절에서 연결과 소통의 장소로 변화를 위해 유휴부지의 활용을 통한 오픈 공간 조성
- 철도 폐선을 활용한 녹지 및 운동공간등으로 조성하여 도심속 관광 명소화 유도

역세권의 유휴부지 활용방안 사례

구 분	활용방안	예시도
오픈스페이스 확 보	· 보행 전용구간, 선택적 차량출입구간, 건축한계선 등을 이용한 오픈스페이스 확보	
시 설 물 복 합 화	· 역세권 개발을 통한 기성시가지 개발은 고밀도 개발을 수반하게 되므로 토지의 효율적 이용을 위해 복합화 입체계획 수립	
자원절약형 계획	· 중수도 시설 설치를 통한 수자원의 효율적 이용 · 빗물을 활용한 하천의 건천화 문제 해결 및 빗물 저장시설 등 활용체계 도입	
폐선 이용 및 테마공원 조성	· 폐선을 이용한 운동시설 및 녹지공간 조성 · 역사의 지역성 및 선로를 이용한 도심속 관광 명소화	

바) 역세권 복합용도 개발시 용적률 및 높이완화

- 역세권 복합용도 개발을 통한 지구단위계획 수립시 용적률 완화
  - 「서울권 등 수도권 주택공급 확대방안('20.8.4)」의 일환으로 「국토계획법 시행령」 개정(시행 '2021.4.27.) 역세권 준주거·상업 지역에서 적용 가능한 복합용도개발 지구단위계획을 역세권 주거지역에도 확대하고 용적률 완화(최대 700%)
  - 종전에는 도시기본계획에 반영된 경우에만 지정이 가능하도록 하던 제한을 없애 역세권 중심의 복합개발 사업을 신속하게 추진할 수 있도록 함
  - 주변 지역과의 조화, 스카이라인, 교통인프라 등을 고려하여 쾌적한 주거환경을 유지할 수 있는 수준에서 계획
- 「국토계획법」 제51조제1항제8호의2에 따라 지정된 지구단위계획구역 내 준주거지역(같은 법 시행령 제45조제2항 전단에 따라 준주거지역으로 변경하는 경우를 포함)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우에는 용적률의 140퍼센트 이내의 범위에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있음
- 역세권 복합용도 개발형 지구단위계획구역 내 준주거지역에서는 「건축법」에 따른 건축물 높이 제한을 200퍼센트까지 완화하여 적용할 수 있음
- 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 비용은 용적률 완화에 따른 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 용적률 완화 전후에 각각 감정 평가한 토지가액의 차이를 말함)의 범위로 함
- 공공 기여량은 「사전협상형 계획기준」의 "공공기여량 산정 방법"에 따름

▣ (참고) 역세권 개발 및 이용에 관한 법률

- 역세권 개발사업은 철도역과 주변지역에 주거·교육·보건·복지·관광·문화·상업·체육 등 복합기능을 가지는 단지조성 및 시설설치를 위한 사업을 말한다.
- 철도공사·공단, 기타 공기업 또는 지자체가 직접 또는 민간자본을 유치하여 복합개발을 시행한다.
- "역세권개발"은 철도부지+주변부지에 「역세권 및 이용에 관한 법률」, 「도시개발법」등으로 개발하고, '민자역사'는 철도 부지내에 「국토계획법」에 의한 도시계획 시설사업으로 개발되고 있다.

【 역세권 및 이용에 관한 법률 주요내용 】

구 분	주요내용	비고
목 적	· 역세권의 개발을 활성화하고 역세권과 인접한 도시환경을 개선하는 데 이바지하는 것을 목적으로 함	법 제1조
지정권자	· 국토교통부 장관 · 광역시장 또는 도지사	법 제4조
추진절차	①역세권개발 사업계획 수립 ②역세권 개발구역 지정 제안 및 수용 여부통보(3개월 이내) ③사업계획 수립(지구단위계획 포함) ④구역지정 요청(구청장→시장) ⑤주민 등의 의견 청취(공람, 공청회 및 전문가 의견 청취) ⑥관계기관의 장과 협의 ⑦시 도시계획위원회 심의 ⑧개발구역 지정 고시 ⑨실시계획 승인	법 제4조 제5조
구역지정 요건	· 철도역이 신설되어 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 경우 · 철도역 시설 노후화 등으로 철도역 증축·개량이 필요한 경우 · 노후·불량 건축물이 밀집한 역세권으로 도시환경 개선을 위하여 철도역과 주변지역을 동시에 정비가 필요한 경우 · 철도역으로 인한 주변지역의 단절 해소 등을 위하여 철도역과 주변지역의 연계 개발이 필요한 경우 · 도시 기능회복을 위하여 역세권의 종합적인 개발이 필요한 경우 등	시행령 제4조의2
구역의 분할 및 결합	· 지정권자는 개발사업의 효율적 추진을 위해 필요하다고 인정하는 경우 둘이상의 사업시행지구로 분할하거나 서로 떨어진 둘 이상의 지역을 결합하여 하나의 개발구역으로 지정 가능(단, 분할 후 사업시행지구 면적이 1만㎡ 이상으로 한함) -떨어진 구역은 역세권이 아닌 지역도 포함할 수 있음 -역세권이 아닌 지역은 전체 개발면적의 1/3초과 금지	시행령 제4조의2
국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 관한 특례	· 「국토계획법」 제36조, 제77조 및 제78조에도 불구하고 개발구역을 고밀도의 개발이 가능한 용도지역으로 변경하거나 건폐율 및 용적률 제한을 완화하는 사업계획을 수립할 수 있음 · 용도지역에서 적용되는 건폐율 및 용적률의 150%를 초과하지 않는 범위에서 개발구역의 건폐율 및 용적률을 달리 적용할 수 있음	법 제8조 시행령

5-3. 공업형

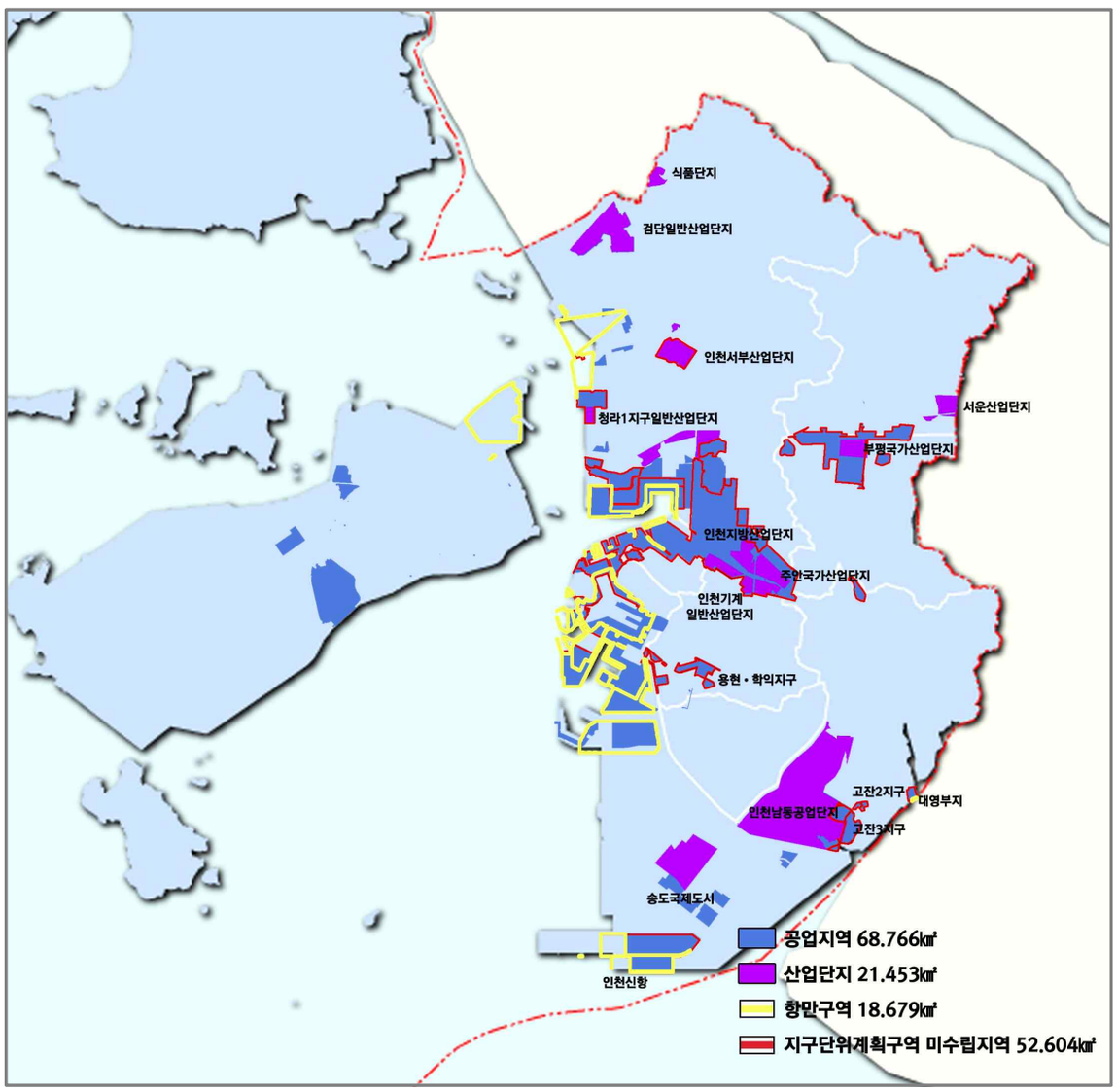
가. 대상지

- 도심 내 공업지역 중 계획적 관리가 필요한 지역
- 공업지역 및 산업단지의 노후화에 따른 계획적 관리가 필요한 지역
- 항만기능의 수행과 효율적인 토지이용을 위한 계획적 관리방안 수립이 필요한 지역

인천시 공업지역현황

- 인천시 공업지역 면적이 68.766㎢이며, 이중 산업단지 면적은 21.453㎢이며, 지구단위계획 미수립 지역은 52.604㎢로 96.5%에 해당한다.

【 공업지역 현황 】



나. 계획기준

▌일반사항

- 1만㎡ 이상 대규모 공장 이전부지 등은 지구단위계획을 수립하여 관리하여 필지 쪼개기로 인한 기반시설 부족 및 난개발을 방지토록 함
- 주변 개발을 촉진할 수 있는 개발형태 및 용도를 도입
- 업무와 상업이 같이 입지할 수 있는 지식산업센터 형태의 건축물 입지 권장
  - 최대/최소개발규모를 계획하고 획지(또는 필지)의 분할 합병 기준(모양, 건축물 배치 등)을 명확히 함

    *산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률: 산업용지 분할 기준 1,650㎡
    산업입지의 개발에 관한 통합지침: 산업시설용지의 최소 필지규모 900㎡
    인천광역시 건축조례 제28조(대지의 분할 제한): 공업지역 150㎡이하로 분할할 수 없음
- 차량이 대로를 통한 직접 진출입 하지 않도록 이면도로 신설 유도
- 상업, 업무, 문화, 산업기능 등이 복합된 복합 단지로 계획
  - 생활형숙박시설, 주거복합건축물 등 주거용도 입지에 대한 제한을 통해 용도지역 지정목적을 달성할 수 있도록 계획
- 도로, 녹지, 공개공지등 충분한 기반시설을 확보하도록 계획
  - 해안변 및 상업지역과 연계된 지역은 충분한 오프스페이스 확보
  - 대형차량 통행을 위해 도로폭원 및 회전반경을 고려하여 계획
  - 유동인구를 고려하여 주차장 등 기반시설 확충(공원 지하 활용 등)
- 비 공해 산업 및 첨단산업 유치
  - 도심내 산업단지가 많이 위치하고 있고, 굴뚝형 공장으로 인한 소음 및 악취 등이 지속적으로 발생하여 환경적 비용이 크기 때문에 도시형 첨단산업 및 업무시설 입지 유치를 통해 비 공해 산업용도로의 전환
  - 대기오염, 수질오염, 소음, 분진 등 공해유발 용도에 대한 입지 제한
- 주거지역과 연접하는 공업지역은 충분한 완충구간을 설정하여 주거환경 보호
- 준공업지역에 입지하고 있는 공동주택 등의 재건축 시에는 다음의 용적률 체계를 적용

【 준공업지역 내 주거용도 용적률 체계 】

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
용적률	230%이하	250%이하	300%이하	

▌항만 주변지역

- 용도지역의 관리는 인천항 전체 개발계획과 주변지역과 연계하여 장기적 관점에서 진행
- 내항, 남항, 북항 등 항만시설의 특성과 연계된 토지이용계획 수립
  - 항만 지원산업, 해양산업, 항만과 연계한 복합개발, 원도심 활성화 계획과 연계
- 대규모 시설이 비교적 저밀 개발되어 있는 형태로써 시설 이전 후 개발시에 고밀도 개발이 되지 않도록 함
- 오피스텔, 생활형숙박시설 등 주거기능 대체 우려 시설의 입지 제한으로 주거환경 부적합 지역의 민원사전 예방
- 향후 개발 방향을 고려하여 공해 용도를 철저히 방지하여 용도를 관리함

▌노후 산업단지

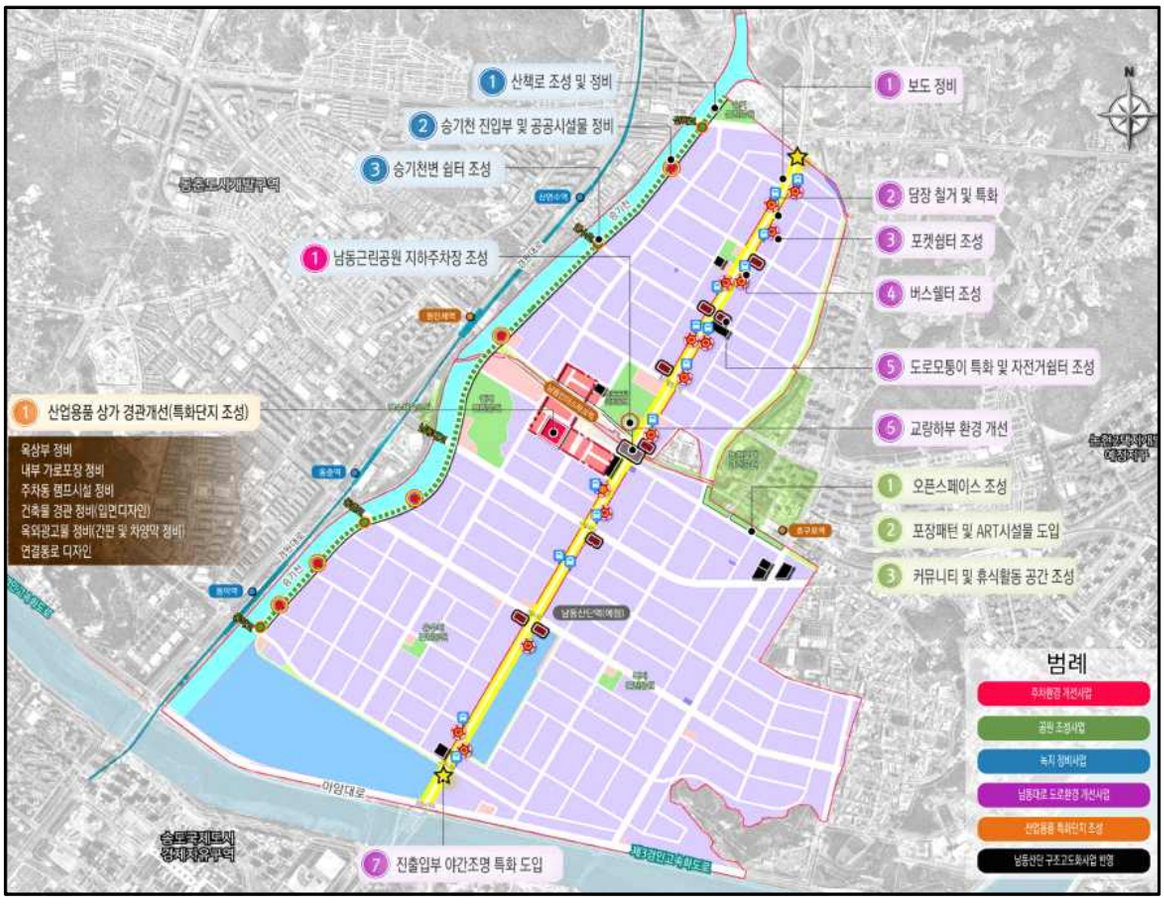
- 산업단지 위치, 규모, 유치업종 등 산업단지의 성격과 재생유형(부분, 전면)에 따라 다양한 정비계획 수립
- 노후 산업단지는 주변 도시환경 및 공공공간과 연계되는 친환경 복합단지 형성을 유도하도록 용도지역 세분 등 다양한 완화방안 유도
- 공장, 창고 등의 건축물 배치, 색채, 외관에 대한 경관계획을 마련하여 주변의 환경과 자연스런 조화를 유도
- 쾌적한 단지가 될 수 있도록 기반시설의 합리적 배치 및 충분한 녹지공간을 확보
  - 새로 설치하는 기반시설은 근로자가 이용 할 수 있는 적정 반경에 배치
  - 주변 녹지와의 유기적 연결로 녹지축 형성
- 근로자 체감도가 높은 공간 환경 계획수립
  - 주차장·공원·문화복지시설 확충/정비, 범죄예방 환경설계(CPTED) 등 계획
  - 도로변 전면공지 확보를 통한 상징가로 조성 등
- 공공시설용지는 도로 및 주차장 등으로 토지이용을 원활히 지원할 수 있도록 현재의 동선을 최대한 보존하는 관점에서 배치
- 남동국가산단등 산업단지별 재생계획이 별도 수립된 경우 계획요소별 기준 반영

남동국가산단 재생계획 사례

- 인천시 남동국가산단 재생계획의 내용을 살펴보면, 공원조성사업, 녹지정비, 주차환경개선, 도로환경 개선, 산업용품 특화단지조성 등이 있다.

【 남동국가산단 재생계획(사례) 】

구 분	재생계획 내용
공원조성사업	· 논현 포대근린공원 주변 오픈스페이스 확보 포장패턴 및 ART 시설물 도입, 커뮤니티 및 휴식활동 공간조성
녹지정비사업	· 산책로 조성 및 정비 · 승기천 진입로 및 공공시설물 정비, 승기천변 쉼터 조성
주차환경 개선사업	· 남동근린공원 지하주차장 조성(중복결정)
남동대로 도로환경 개선	· 보도정비, 담장철거, 포켓쉼터 조성, 버스쉘터조성, 도로모퉁이 특화 및 자전거 쉼터 조성, 교량하부 환경 개선
산업용품 특화단지 조성	· 옥상정비, 건축물 경관 정비(입면 디자인), 옥외광고물 정비 등



▣ (참고) 산업단지 재생 및 구조고도화 사업, 경쟁력 강화사업

구 분	산업단지 재생사업	산업단지 구조고도화 사업	노후거점 산업단지 경쟁력 강화사업
목 적	· 기반시설의 정비를 통한 도시 경쟁력 제고 및 질적 발전도모	· 성장 유망산업 유치, 입주업종 첨단 . 고부가가치를 통해 기업경쟁력 제고	· 노후거점산업단지의 활력증진과 경쟁력강화에 대한 공공의 역할 및 지원을 강화하여 균형 있는 지역발전 및 국민경제 발전도모
주관부처	· 국토교통부	· 산업통상자원부	· 국토교통부 + 산업통상자원부
관련법령	· 산업입지 및 개발에 관한 법률	· 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률	· 노후거점산업단지의 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법
지정권자	· 국토교통부장관, 시.도지사 (인천광역시장)	· 산업통상자원부장관, 시·도지사 (인천광역시장)	· 국토교통부 + 산업통상자원부
시행방법	· 산업단지 전면 또는 일부(부분) 재개발 및 산업단지 면적의 50%이내 주변지역 개발(공장 이전 병행) · 단지 전면의 포괄적 용도변경. 토지수용 수반	· 단지 면적의 10%이내 소규모 필지단위 지구지정 · 시설설치를 위한 제한적 용도 변경 및 협의 매수 · 기존 공장의 융복합화, 유휴부지 활용	·경쟁력강화 전략계획 수립 (10년 단위로 5년마다 수립) · 경쟁력 강화사업지구 공모 (지방자치단체장 중앙행정기관장 공동) · 경쟁력 강화사업지구 지정 · 경쟁력 강화사업 시행
주요내용	· 기반시설의 정비 및 확충 · 대규모 토지이용계획 변경	· 입주업종의 첨단 및 고부가가치화 · R&D인프라, 문화.복지.교통.편의시설 확충	·구조고도화 및 재생사업 ·산업단지 면적의 30%까지 구조고도화사업으로 계획
재원조달	· 정부, 지자체, 공공, 민간사업 시행자 *기반시설 대규모로 국고지원 · 원인자 부담의 원칙으로 시행자부담	· 정부, 지자체, 공공, 민간사업 시행자 *R&D인프라, 공공시설 국고지원 · 원인자 부담의 원칙으로 시행자부담	· 정부, 지자체, 공공, 민간사업 시행자 *기반시설 대규모로 국고지원 *R&D인프라, 공공시설 국고지원 · 원인자 부담의 원칙으로 시행자부담
비 고	· 국토부의 "산업단지재생"과 산업부의 "산업단지 구조고도화"사업의 포괄적 개념은 "재생"으로 판단되며, 국토부의 재생은 기반시설의 재정비처럼 하드웨어적 측면이 강하다면 산업부의 구조고도화는 산업구조의 현대화와 첨단화를 통해 산업 경쟁력을 높이려는 소프트웨어 측면이 강함 · **"산업단지 대개조 계획"** 마련 - 구조고도화, 재생사업, 노후산단 리모델링 등 노후산단의 혁신위주로 개조혁신 정책 병행 추진 - 산업환경 변화에 따라 맞춤형 산업입지 공급확대, 산업단지 지원형식의 전환에 따른 **"지역주도의 혁신 선도거점"**으로 대개조 추진 - 일자리 수요가 풍부한 산업단지 대개조를 통해 혁신성장과 일자리 문제의 해결을 위한 기반 마련		

6. 보전형 계획기준

6-1. 개발제한구역 해제형

가. 대상지

- 개발제한구역 우선해제(집단취락지구) 지구단위계획구역으로 계획적 정비·관리가 필요한 지역을 대상으로 함

나. 계획기준

- 용도지역은 개발제한구역 해제지역의 지구단위계획 수립시 용도지역을 기준으로 함
- 도시관리계획 수립지침 및 기 수립된 지구단위계획의 목표에 따라 지속가능한 개발을 위한 저층·저밀도로 계획함
- 과도한 기반시설 설치계획이 수립되지 않도록 기반시설의 필요성, 이용성, 재정지원 가능성 등을 검토하고 미집행시설에 대한 단계별 집행계획 수립 및 정비를 추진함
- 수변공간, 구릉지, 생태녹화 등 기존의 자연환경을 계획요소로 활용하고, 건축물 배치, 층고, 형태, 색채 등 주변경관과 조화되도록 함
- 구역별 특성과 기반시설 현황에 맞도록 건축물 용도 등은 지구단위계획구역별로 관리되도록 함
- 창고, 소규모 제조업 등이 기 입지하고 있는 지역은 환경적 피해를 최소화 할 수 있도록 건축물의 개량·정비 유도
- 「인천광역시 개발제한구역 우선해제 집단취락 지구단위계획」(인고 제2012-286, 2012.11.26.) 중 시행지침 내용에 따르며, 상기 고시 후 변경된 내용은 변경 고시된 내용에 따름
- 현재 운영 중인 지구단위계획 중 해석상 혼란이 있는 사항에 대한 계획 취지는 다음과 같으며 적용 시 혼란이 없도록 함

【 건축물 용도 】

구 분	계 획 내 용
허용 용도	· 단독주택 중 단독주택, 다가구주택(동당 6세대 이하) · 공동주택 중 다세대주택.연립주택(동당 6세대 이하) (단, 주택법에 의한 도시형생활주택 제외)

- 개발제한구역에서 해제된 지역으로 도시기반시설이 충분치 않으며 대규모 주택이 입지시 교통량 증가 등 주거환경 악화가 우려됨에 따라 동당 세대수를 6세대 이하로 제한하여 적정 개발을 유도하고 난개발을 방지하고자 함
- 지속가능한 저밀도 개발을 위해 주택법에 의한 도시형생활주택(300세대 미만의 국민주택 규모인 전용면적 85㎡이하의 공동주택)은 건축물 허용용도에서 제외함

- 개발제한구역 해제지역 지구단위계획구역에서 제한하고 있는 창고 용도로 변질되어 사용하는 건축물의 확산을 방지하여 경관 및 주거환경을 보호하기 위함
- 건축물의 높이는 건축법시행령 제119조에 따름

  * 층고: 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 한다. 다만, 한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중 평균한 높이로 한다.

【 층별 높이기준 】

구 분	계 획 내 용
형태	· 층별 높이기준 - 경관향상과 창고형태의 변형된 이용방지 등을 위하여 건축물의 각 층별 높이(층고)는 4.0m이하로 하되 경사지붕 부분의 높이는 제외한다. (단, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설에 한함)

▣ (참고) 도시·군관리계획수립지침 내용(개발제한구역 해제지역 관련)

【 도시·군관리계획수립지침 3-1-18 】

3-1-18 개발제한구역 해제지역은 **원칙적으로 저층·저밀도로 계획**한다. 다만, 중밀도 이상으로 계획할 때에는 인근지역으로의 개발압력 확산, 주변경관의 훼손 및 환경오염·도시간 연담화·교통 등의 문제가 발생되는지 여부 등을 종합 검토하여 그에 필요한 대책을 함께 수립

(2)집단취락 해제지역은 집단주거밀도·주변토지이용상황·자연환경 등에 따라 적정하게 자연녹지지역 또는 주거지역 등의 용도지역을 부여하되, 주거지역으로 변경하는 경우에는 제1종 전용주거지역 또는 제1종 일반주거지역으로 계획하여 저층·저밀도로 정비한다. 다만, 집단취락의 규모 등에 따라 전략환경영향평가 결과를 고려하여 다음 각 호의 용도지역을 부여할 수 있다

①개발제한구역 해제 당시 100호 이상 300호 미만의 중규모 집단취락 : 제2종 전용주거지역(최고 5층 이하)

②개발제한구역 해제 당시 300호 이상 1천호 미만 또는 1천인 이상 3천인 미만의 대규모 집단취락 : 제2종 일반주거지역

③개발제한구역 해제 당시 1천호 이상 또는 3천인 이상으로 지역 여건상 상업·업무기능 보완이 필요한 대규모 집단취락 : 해제면적 5% 미만에 한해 준주거지역 또는 근린상업지역

④개발제한구역 해제 당시 300호 미만으로 ②항 또는 ③항의 집단취락과 결합하여 단일구역으로 개발·정비하고자 하는 집단취락 : 제2종 일반주거지역

⑤기존 시가지(주거지역, 상업지역, 공업지역)나 주요 거점시설(공항, 항만, 철도역)과 연접한 경우로서 상업·공업기능 등의 토지이용수요가 존재하는 집단취락 : 주거지역 또는 근린상업지역 또는 준공업지역(다만, 용도지역 변경에 따른 수요를 감안하여 도로, 공원, 녹지, 주차장 등 기반시설을 충분히 계획하고, 시·도지사와 용도지역, 개발밀도 등에 대해 협의하여야 한다.)

(6) 개발제한구역 해제지역에서의 지구단위계획 수립시 **해제 당시의 용도지역을 기준**으로 계획 수립

개발제한구역 해제지역(집단취락지구) 지구단위계획구역 현황

지 구 명		위 치	면 적(㎡)	비 고
계 (36)		-	2,041,929	
연수구 (2)	큰도장지구	연수구 선학동 100-2 일원	60,631	
	간도장지구	연수구 선학동 88-4 일원	35,977	
남동구 (13)	경신지구	남동구 수산동 45-8 일원	74,222	
	냉정지구	남동구 수산동 140-4 일원	86,106	
	남발촌지구	남동구 수산동 366 일원	33,313	
	능골지구	남동구 수산동 586-2 일원	62,628	
	도림1지구	남동구 도림동 222 일원	90,357	
	주적지구	남동구 도림동 347-9 일원	34,328	
	동녁지구	남동구 논현동 49 일원	27,903	
	수현지구	남동구 장수동 381-2 일원	44,465	
	만의골지구	남동구 장수동 115 일원	62,094	
	연락골지구	남동구 운연동 10-1 일원	71,156	
	산저지구	남동구 만수동 696-4 일원	35,419	
	걸재지구	남동구 서창동 51-2 일원	23,522	
	제척지구	남동구 운연동 343-6 일원	20,724	
부평구 (2)	화랑지구	부평구 산곡동 370-336 일원	6,889	
	열우물지구	부평구 십정동 30-3 일원	167,946	
계양구 (16)	둑실지구	계양구 둑실동 157-1 일원	26,103	
	이화지구	계양구 이화동 250 일원	96,289	
	오류지구	계양구 오류동 120-6 일원	55,840	
	갈현2지구	계양구 갈현동 48-3 일원	23,709	
	갈현지구	계양구 갈현동 101-2 일원	21,401	
	선주지2지구	계양구 이화동 122-35 일원	19,686	
	선주지지구	계양구 선주지동 113-1 일원	117,747	
	목상지구	계양구 목상동 97-2 일원	21,768	
	다남6지구	계양구 다남동 72-2 일원	30,942	
	다남123지구	계양구 다남동 78-2 일원	51,174	
	다남5지구	계양구 다남동 102-1 일원	41,945	
	상야지구	계양구 상야동 141-4 일원	402,611	
	방축지구	계양구 방축동 17-1 일원	17,033	
	송현지구	계양구 박촌동 214-1 일원	24,419	
	마가묘지구	계양구 박촌동 287-13 일원	9,161	
	이화2지구	계양구 이화동 23-47 일원	39,752	
서 구 (3)	하동지구	서구 검암동 454-6 일원	48,715	
	시천1지구	서구 시천동 111-1 일원	23,673	
	다락방지구	서구 석남동 322-32 일원	32,281	

【 개발제한구역 해제지역(집단취락지구) 위치도 】

6-2. 역사·문화보전형

가. 대상지

- 보전이 필요한 역사·문화적 자산(건축자산 등)을 보유한 지역을 대상으로 함

나. 계획기준

- 용도지역, 가구, 가로망은 당해 지역특성의 보전을 위해 유지하는 것을 원칙으로 함
- 지구단위계획 수립 시에는 구역 내 역사 문화자산 현황을 조사하여 보전방향을 수립하고 계획 설명서에 포함하도록 함
- 건축자산 진흥구역 관리계획을 우선적으로 준용하며, 기존 지구단위계획구역 내 일부를 건축자산 진흥구역으로 지정 시에는 다음의 절차에 따름

- 기존 지구단위계획 변경하여 대상지를 특별계획구역으로 지정 →「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따라 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립.→ 건축자산 진흥구역 관리계획을 기존 지구단위계획에 반영(지구단위계획구역과 건축자산진흥구역 관리계획의 관계를 명확히 할 수 있도록 조서 정리)

- 건축자산 등을 보전하는 지구단위계획을 수립할 경우에는「건축법」,「한옥 및 건축자산 진흥에 관한 법률」등의 특례 사항을 지구단위계획에 반영하여 특례적용이 가능토록 함

【 우수 건축자산 특례적용 】

특례항목			완화내용
국토계획법	제77조	용도지역의 건폐율	· 해당 용도지역의 건폐율 상한선
건 축 법	제42조	대지내 조경	· 면적 200㎡ 이상인 대지의 경우 조경 등 설치기준
	제43조	공개공지등의 확보	· 일반주거, 준주거, 상업지역, 준공업지역 등 소규모 휴식시설 등 공개공지 설치 의무
	제44조	대지와 도로의 관계	· 2m 이상 도로 접도 의무
	제46조	건축선의 지정	· 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선에 대한 규정
	제47조	건축선에 따른 건축제한	· 건축물과 담장이 건축선의 수직면을 초과하지 않아야 하며, 도로로부터 4.5m 이하에 구조물 개폐식 건축선을 초과하지 않아야 함
	제53조	지하층	· 구조 및 설비 국토부령에 따름
	제58조	대지안의 공지	· 건축선, 인접대지 경계선으로부터 6m이내 이격
	제59조	맞벽건축과 연결복도	· 대통령령에 따라 맞벽, 연결복도 등 구조 정함
	제60조	건축물의 높이 제한	· 가로구역 단위로 건축물의 높이 지정
	제61조	일조 등의 확보를 위한 높이제한	· 전용, 일반주거지역내 건축물은 대통령령으로 정하는 높이 이하로 해야 함
	제64조	승강기	· 6층 이상, 연면적 2천㎡ 이상 건축물 의무설치 등
주차장법	제19조	부설주차장 설치	· 도시지역내 건축물 등 주차수요유발시설 건축시 시설내 부설주차장 설치 의무
	제19조 의2	부설주차장 설치계획서	· 부설주차장 설치시 설치계획서 제출 의무

※ 기타: “한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률”에서 적용하는 특례사항 준용

- 국토계획법에 따른 건폐율 완화, 주차장 완화 기준 등을 적극 적용하여 가치 있는 역사문화 자산이 보전될 수 있도록 함
- 본 지구단위계획 수립지침 부문별계획기준 중 인센티브 기준 등을 유연히 활용하여 실효성 있는 인센티브가 부여될 수 있도록 함
  - 인센티브 정량 방식 적용, 친환경인센티브 의무 확보(30%) 한도 완화, 건축자산을 포함하여 개발 시 최대개발규모 완화(완화범위 설정) 등
- 건축물 용도는 입지별 특성에 따라 소단위 구역으로 설정하고, 각 구역의 용도 제어를 통해 주거 및 보전대상건축물에 대한 쾌적한 환경이 조성되도록 함
- 건축물의 형태, 외관, 배치에 대한 별도 지침을 마련하여 관리
- 좁은 골목길, 오래된 주택 등이 있는 동네는 화재에 취약하므로 동네의 보전과 안전을 위해 방재계획을 수립하여야 함
- 인천시 색채 가이드라인(역사문화권역 색채기본계획) 준수

▣ (참고) 인천광역시 색채디자인 가이드라인 2018(연사문화권역)

- 중요 역사·문화자원의 보전과 가치 재창조, 인천시 역사·문화의 고상하고 품격이 있는 이미지 연출이 필요한 지역
  - 강화군 지역, 중구·동구 일부지역

【 역사문화권역 색채계획 기준 】

적용대상지	권장색상
지향 이미지 및 색채방향	
지역적 특색이 살아있는 고상하며 품격 있는 전통적 색채 자연, 전통, 예술이 조화된 경관 형성	

인천 개항장 문화지구

- 문화지구는 2000년「문화예술진흥법」개정으로 도입(2014년「지역문화진흥법」제정후 이법에 의거 운영)되었으며, 2019년 현재 문화지구로 지정된 곳은 전국 5개 지역

  - 인천개항장, 인사동, 대학로, 파주 헤이리, 제주 저지예술인마을 등

- 인천개항장 문화지구는 근대문화 유산을 보전·관리하고 문화시설 및 업종을 유치해 지역 경쟁력과 재생력의 활성화를 도모하기 위해 지정

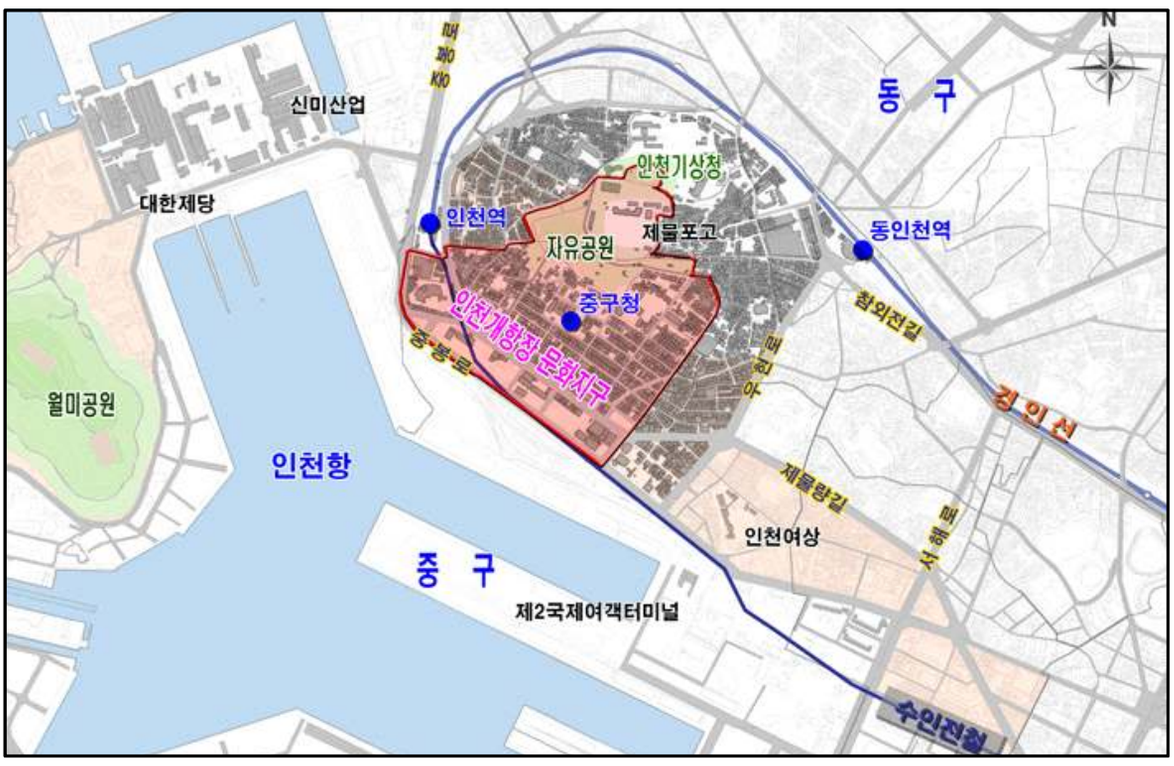
- 1883년 개항과 함께 열강들의 각축장이 되고 해관, 감리서, 각국의 영사관 등 근대적 행정기구가 설치되고, 일본, 청국, 서구의 상회가 진출하여 근대식 은행, 호텔 등이 조성되면서 이전 한국전통적 공가의 존재, 형성 양식과 차별적인 국제적 근대공간을 형성

- 역사와 문화를 보호하고 문화시설 및 문화업종 등의 보존, 관리, 육성을 통한 문화환경을 조성하기 위하여 “2010.2.1. 인천 개항장 문화지구”를 지정

【 문화지구와 근대건축물 밀집지역 지구단위계획의 역할 】

구 분	근대건축물 밀집지역 지구단위계획	개항장 문화지구 관리계획
목 적	· 근대문화유산을 보전하고, 근대건축물 주변지역에 대한 경관 및 이질용도 침투를 제한하여 역사적 경관 보호	· 근대문화자산을 보전·관리하고 문화시설 및 업종을 유치해 경쟁력과 자생력을 증가시켜 지역 활성화 도모
주 요 내 용	· 획지계획, 건축물 용도규제, 건축물 규모 · 건축물 형태 및 외관, 옥외광고물 · 도시기반시설 확충	· 권장용도에 대한 공간지원 및 세제 혜택 · 주민참여유도를 위한 공간 및 재정지원 · 근대건축물에 대한 세제 혜택 및 융자금 지원 등

【 인천 개항장 문화지구 】



3 부문별 계획기준

1. 지구단위계획구역
2. 용도지역·지구
3. 기반시설계획
4. 환경관리계획
5. 교통처리계획
6. 가구 및 획지계획
7. 건축물 용도계획
8. 건폐율·용적률·높이계획
9. 건축물 배치·형태·색채
10. 대지내 공지
11. 특별계획구역
12. 경관계획
12. 인센티브계획
13. 기부채납

1. 지구단위계획구역

가. 기본방향

▮ 가구중심으로 계획구역의 정형화

- 지구단위계획구역의 경계는 도시계획 도로로 둘러싸인 일정 구역의 가구를 대상으로 하여 부지의 정형화를 도모하며, 가급적 하나의 가구 안에 두 개 이상의 세분된 용도지역이 지정되지 않도록 함
- 공간적 범위의 동질성 및 연계성 등을 고려한 공간단위가 되도록 경계를 설정하고 현장 답사를 통해 지형 차이로 인한 서로 다른 활동 공간 등에 대하여 고려하며, 지구단위계획구역 경계선이 필지를 절단하거나 관통하지 않도록 함
- 지구단위계획구역 경계로부터 각각 500m내외의 검토구역을 설정하고 자투리 토지가 발생하지 않도록 계획

▮ 대상지 현황 및 관련계획을 고려한 구역지정

- 지구단위계획구역을 지정할 경우에는 당해 구역 및 주변지역에의 토지이용, 교통여건, 관련계획 등과 함께 고려하여 지구단위계획으로 의도하는 목적이 달성될 수 있는지 그 타당성을 면밀히 검토하여야 함
- 택지개발사업 등 대규모 개발 사업이 추진되는 지역 주변에 소규모 난개발이 예상되는 경우에는 당해 개발사업구역과 인근지역을 함께 지구단위계획구역으로 지정하여 계획적 개발이 되도록 검토하여야 함
- 지구단위계획구역은 친환경적으로 지정되어야 하며, 이를 위해 「도시·군관리계획수립지침」에 따른 환경성검토를 실시하여 환경오염, 기후변화, 생태계 및 시민생활에 미치는 영향(자연환경, 생활환경)을 검토하고 지구단위계획 수립 시에 활용하여 결과적으로 지구단위계획(안)을 변경 조정할 수 있도록 함

국토계획법에 의한 구역지정 대상

▮ 구역지정 대상

- 지구단위계획은 토지이용을 합리화하고 도시의 기능·미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위한 계획으로써 개발압력 가중 지역, 소규모 필지 분할 등 난개발이 우려되는 지역, 효율적·복합적인 토지이용계획 수립이 필요한 지역은 지구단위계획구역으로 지정하고 지구단위계획을 수립하여 관리하여야 함
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조(지구단위계획구역의 지정 등) 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역으로 지정할 수 있음(이하, “국토계획법” 이라 함)

【 지구단위계획구역 지정 대상 】

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>지구단위
계획구역
지 정
(국토계획법
제51조
제1항)</td><td>
1.「국토계획법」 제37조에 따라 지정된 용도지구
2.「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역
3.「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 지정된 정비구역
4.「택지개발촉진법」 제3조에 따라 지정된 택지개발지구
5.「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구
6.「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호의 산업단지와 같은 조 제12호의 준산업단지
7.「관광진흥법」 제52조에 따라 지정된 관광단지와 같은 법 제70조에 따라 지정된 관광특구
8. 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역
8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
8의3. 도시지역 내 유휴토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설, 군사시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 이전 또는 재배치하여 토지 이용을 합리화하고, 그 기능을 증진시키기 위하여 집중적으로 정비가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
9. 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역
10. 그 밖에 양호한 환경의 확보나 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
<table>
<tr><td>대통령령으로
정하는 지역
(시행령
제43조
제4항)</td><td>
1. 법 제127조제1항의 규정에 의하여 지정된 시범도시
2. 법 제63조제2항의 규정에 의하여 고시된 개발행위허가제한지역
3. 지하 및 공중공간을 효율적으로 개발하고자 하는 지역
4. 용도지역의 지정·변경에 관한 도시·군관리계획을 입안하기 위하여 열람공고된 지역
5. 삭제
6. 주택재건축사업에 의하여 공동주택을 건축하는 지역
7. 지구단위계획구역으로 지정하고자 하는 토지와 접하여 공공시설을 설치하고자 하는 자연녹지지역
8. 그 밖에 양호한 환경의 확보 또는 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획 조례가 정하는 지역
</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

【 지구단위계획구역 지정 대상 】 (표계속)

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>지구단위
계획구역
지 정
(국토계획법
제51조
제2항)</td><td>다음 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여야 함
1.「도시 및 주거환경 정비법」 제8조에 따라 지정된 정비구역 및 「택지개발촉진법」 제3조에 따라 지정된 택지개발지구에서 시행되는 사업이 끝난 후 10년이 지난 지역
2. 체계적·계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
<table><tr><td>대통령령으로 정하는 지역
(시행령 제43조 제5항)</td><td>다음 각 호의 지역으로서 그 면적이 30만㎡ 이상인 지역
1. 시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 지역. 다만, 녹지지역으로 지정 또는 존치되거나 법 또는 다른 법령에 의하여 도시·군계획사업 등 개발계획이 수립되지 아니하는 경우를 제외
2. 녹지지역에서 주거지역·상업지역 또는 공업지역으로 변경되는 지역
3. 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획 조례로 정하는 지역</td></tr></table></td></tr>
</table>

나. 계획기준

▮ 검토구역 설정

- 지구단위계획구역 경계로부터 각각 500m내외의 지점을 연결한 구역을 검토구역으로 설정
  - 지구단위계획구역 경계 500m 내외의 주변 간선도로를 포함한 지형지물을 연결한 범위로 하되, 도로, 하천, 가구의 규모 및 형태 등을 고려하여 설정
- 검토구역에 대해 지구단위계획구역 내·외부의 물리적 특성인 도로, 하천, 가구의 규모·형태 등을 검토하여 그 결과에 따라 지구단위계획구역 경계를 보정함
- 주민의 입안 제안시 자치구는 검토구역에 대한 검토결과에 따라 제안된 사업구역 외 주변 지역을 포함하여 지구단위계획구역 지정을 입안할 수 있으며, 이 경우 계획수립의 비용은 제안자에게 부담 가능함

▮ 구역지정 주체

- 인천광역시장은 직접 지구단위계획구역을 입안하여 지정할 수 있음
- 군·구는 지구단위계획구역 결정(변경)을 입안 할 수 있으나 지정권한은 없음
- 주민은 지구단위계획구역의 결정(변경)에 대한 입안을 제안을 할 수 있으며, 군·구는 제안 내용에 대한 검토를 거쳐 지구단위계획구역 결정(변경)을 입안할 수 있음

구역지정 주체 및 검토구역의 설정

▌구역지정의 주체

- 시장은 구역지정을 직접입안 및 결정할수 있으며, 군수 및 구청장은 제안 및 입안을 할 수 있고, 주민은 지구단위계획의 입안제안을 할 수 있다.

【 구역지정 주체 】

구 분	제안	입안	결정
인천시	○	○	○
군 · 구	○	○	×
주 민	○	×	×

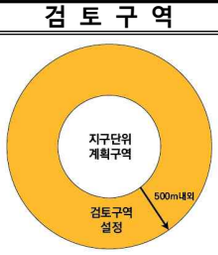
【 구역지정 단계 】

지정안 검토	지정 입안	지정 결정
· 구역지정에 대한 예비조사 및 타당성검토 · 구역수립 주체 · 구역지정 대상, 경계 설정	· 지구단위계획구역 지정안 작성 및 입안 · 입안권자: 시장.군수.구청장	· 입안된 지구단위계획구역의 심의.결정 단계 · 결정권자: 인천광역시장

▌검토구역 설정

- 토지이용현황 및 도시계획현황등을 종합적으로 검토하기 위한 검토구역을 설정한다.
- 구역지정시 주변의 자투리 토지가 발생하지 않도록 가급적 정형화를 유도한다.

【 검토구역 설정 】

검 토 구 역	검 토 내 용
	· 용도지역·지구·구역, 도시계획시설 등 도시계획현황 · 건축물의 용도, 밀도, 층수 등 토지이용현황 · 생활에 밀접한 관계가 있는 공공시설의 위치 및 규모 등 공공시설 현황 · 산지, 수계, 지형지세 등 환경적 요소와 건축물의 형태, 스카이라인 등 경관적인 요소 · 기타 그 외 입안·결정권자가 필요하다고 판단되는 사항

【 주변지역을 포함한 지구단위계획 수립(예시) 】

사 업 구 역	주변지역을 포함한 지구단위계획구역

2. 용도지역·지구

가. 기본방향

▮ 인천광역시 도시정책에 부합

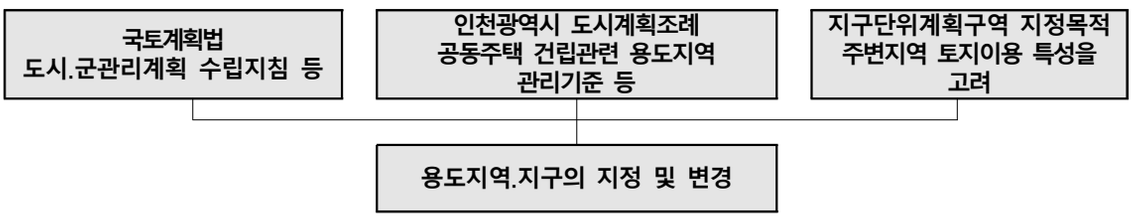
- 용도지역·지구는 인천광역시 도시기본계획 및 정책목표를 실현하여 효율적 토지이용을 도모하기 위하여 지정함
- 국토계획법, 도시·군관리계획수립지침, 도시관리계획(용도지역) 조정기준방안, 공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침을 검토하여 계획
- 용도지역(세분)의 지정 목적과 기능을 고려하여 적합한 용도지역으로 계획

▮ 점적 용도지역(spot Zoning) 최소화

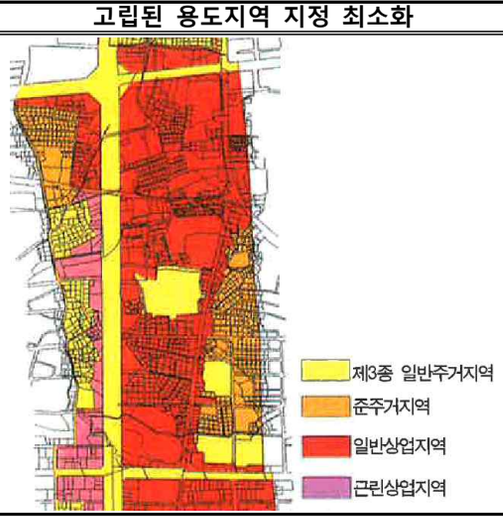
- 용도지역은 점적 지정을 지양하고 주변 용도지역과 연계하여 관리되도록 함
- 개발사업 등으로 인한 용도지역 결정, 주변지역의 용도지역 조정 등으로 인해 둘러싸여 기존 지역이 섬처럼 고립된 형태의 저층, 저밀의 용도지역 계획이 되지 않도록 함
- 도로의 용도지역은 도로의 중심선을 기준으로 인접지역의 용도지역과 연계하여 관리

용도지역·지구계획 변경 체계

▮ 관련규정과 상위 및 관련계획을 고려한 계획



▮ 점적인 용도지역 지정 최소화

용도지역 변경시 도로 제외문제 최소화	고립된 용도지역 지정 최소화
	

나. 용도지역별 기본방향

가) 주거지역

- 주거지역은 종세분화와 입지특성을 고려한 적정 밀도와 높이관리가 이루어지도록 함
- 전용주거지역은 자연환경과 조화된 저층, 저밀의 양호한 주거지 보호, 주택유형의 다양화 등을 위해 현행 용도지역 유지를 원칙으로 함
- 일반주거지역은 종세분화 기본원칙에 부합하는 적정 주거밀도와 높이기준을 고려하며, 층수완화를 위한 조정은 가급적 지양하고 용도지역 조정 시 자연환경과 경관훼손, 기반시설 과부하 등이 초래되지 않도록 밀도와 높이를 관리하며, 양호한 주거환경에 저해되는 용도가 유입되어 주거지로서의 동질성이 상실되지 않도록 함
- 준주거지역의 경우 대중교통을 비롯한 기반시설 여건이 양호한 역세권을 중심으로 도심형 주거와 상업, 업무기능 보완을 위한 복합용도지역으로 관리하며, 역세권은 복합개발을 유도하고, 기반시설 및 지역특성에 따라 밀도를 차등적으로 관리함
- 신규로 조성되는 대단위 주거지역은 저층주택, 중층주택, 고층주택 등이 적절히 배치되어 다양한 경관을 형성할 수 있고 스카이라인이 유지되며, 미기후환경(바람유동 및 열섬현상)이 개선되도록 주거지역을 세분하여야 함
- 도시공원이나 구릉지 주변의 주거지역은 주변 환경과 조화되고 스카이라인이 유지되도록 적절한 용도의 주거지역으로 지정하고, 고도지구 등의 지정을 함께 고려하여야 함
- 자연녹지지역 등 비시가화지역이 주거지역으로 지정될 경우 가급적 저층·저밀도로 개발하여야 함

나) 상업지역

- 업무, 상업기능 도입을 통한 고용창출, 중심지 육성 및 기능강화 등 상업지역 지정취지에 적합한 복합개발 유도 함
- 도시의 경제권 및 생활권의 규모와 구조를 감안하고, 상업, 업무, 사회, 문화시설 등의 집적을 도모할 필요가 있는 압축적 공간으로 확보하여야 함
- 주변의 주거지역과 공업지역의 관련성을 기초로 중심지역에 생활편익시설, 중심업무시설 등과 연계하여 유기적으로 배치하고, 이용의 편리성 및 업무수행의 능률성을 확보하여야 함
- 신규 상업지역은 도로, 철도와 같은 교통시설의 현황과 계획을 감안, 대중교통 중심의 지역생활권 형성을 위하여 가급적 역세권을 대상으로 지정
- 도시 내 기반시설의 기존 용량과 장래 확보 가능한 용량을 고려하고 특히, 국지적으로 충분히 대응할 수 있는 지역을 대상으로 하여야 함
- 신시가지로 계획적인 개발이 이루어지는 지역은 상업지역을 세분·지정하여 토지이용의 효율성을 제고하도록 함

다) 공업지역

- 공업지역은 주거지역과의 혼재를 피하고 오염피해의 발생을 방지하며, 공업생산의 능률성을 제고할 수 있도록 지형지세, 풍향, 수자원 및 교통시설과의 접근성 등을 고려하여 입지시켜야 함
- 공업의 생산성 제고를 위하여 공업의 성격과 규모 등을 고려하여 용도지역을 세분하며, 토지의 혼합이용에 따른 토지이용간의 상충을 억제할 수 있도록 준공업지역의 지정을 최소화 함

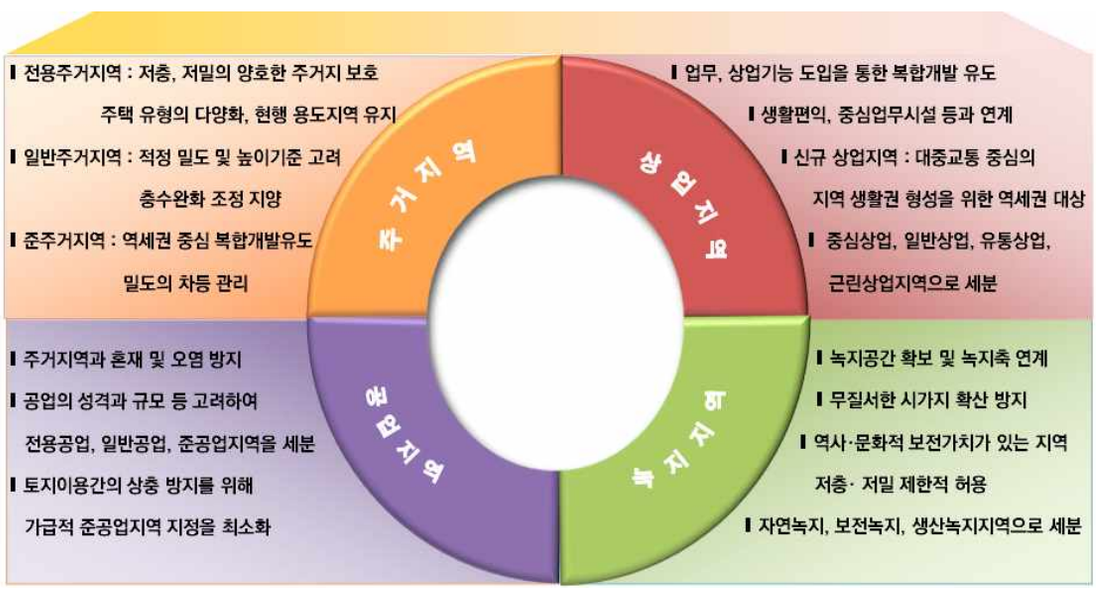
  * 산업단지의 재생 및 고도화와 도시환경 개선을 위해 필요한 경우에는 예외로 할 수 있음

- 준공업지역으로서 주택용지로의 전환이 예상되는 기존 주택지는 원칙적으로 지구단위계획으로 지정하여 개발을 유도

라) 녹지지역

- 녹지공간 확보, 무질서한 시가지 확산 방지, 녹지축 연계 등을 위하여 녹지지역 감소를 최소화하며, 도시의 지속가능성을 확보하기 위하여 타 용도지역으로의 변경을 억제하도록 함
- 자연환경을 고려한 휴식 및 여가용도와 문화재, 사찰 등 역사적·문화적 보전가치가 있는 용도에 한해 저층·저밀로 제한적으로 허용함
- 기존의 자연녹지지역 위주의 지정에서 탈피하여 보전이 필요한 곳은 보전녹지, 도시농업기능 제고가 필요한 지역을 생산녹지지역으로 관리함

용도지역변경의 주요방향



국토계획법에 의한 용도지역·지구계획

▌용도지역·지구

가) 용도지역

- "용도지역"이란 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적 · 효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시관리계획으로 결정하는 지역을 말함
- 용도지역은 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역으로 구분
- 도시지역은 주거, 상업, 공업, 녹지지역으로 구분
- 주거지역은 기능과 성격에 따라 전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역으로 세분되며, 주택의 형태 및 층고 등에 따라 전용주거지역은 제1종전용주거지역과 제2종전용주거지역으로 세분되고, 일반주거지역은 제1종, 제2종, 제3종일반주거지역으로 세분됨
- 상업지역은 지역의 기능에 따라 중심상업, 일반상업, 근린상업, 유통상업지역으로 구분되며, 공업지역은 전용공업, 일반공업, 준공업지역으로 세분됨
- 녹지지역은 그 용도에 따라 보전녹지, 생산녹지, 자연녹지지역으로 세분됨

【 용도지역의 구분 】

대분류 (4개)		중분류 (9개)	소분류 (21개)
도시지역		· 주거지역	· 제1·2종전용, 제1·2·3종일반, 준주거지역
		· 상업지역	· 중심, 일반, 근린, 유통상업지역
		· 공업지역	· 전용, 일반, 준공업지역
		· 녹지지역	· 보전, 생산, 자연녹지지역
비도시지역	관리지역	· 보전관리지역	· 보전관리지역
		· 생산관리지역	· 생산관리지역
		· 계획관리지역	· 계획관리지역
	농림지역	· 농림지역	· 농림지역
	자연환경보전지역	· 자연환경보전지역	· 자연환경보전지역

나) 도시지역의 용도지역 세분 및 지정목적

• 주거지역: 거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역

【 주거지역의 세분 및 지정목적 】

구 분			지 정 목 적
주거지역	전용주거	제1종	· 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
		제2종	· 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
	일반주거	제1종	· 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
		제2종	· 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
		제3종	· 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
	준주거지역		· 주거기능을 위주로 하되 일부 상업 및 업무기능의 보완이 필요한 지역

• 상업지역: 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

【 상업지역의 세분 및 지정목적 】

구 분		지 정 목 적
상업지역	중심상업지역	· 도심·부도심의 상업기능 및 업무기능의 확충을 위하여 필요한 지역
	일반상업지역	· 일반적인 상업기능 및 업무기능을 담당하게 하기 위하여 필요한 지역
	근린상업지역	· 근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급을 위하여 필요한 지역
	유통상업지역	· 도시내 및 지역간 유통기능의 증진을 위하여 필요한 지역

• 공업지역: 공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

【 공업지역의 세분 및 지정목적 】

구 분		지 정 목 적
공업지역	전용공업지역	· 주로 중화학공업, 공해성 공업등을 수용하기 위하여 필요한 지역
	일반공업지역	· 환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역
	준 공 업 지 역	· 경공업 및 기타 공업을 수용하되, 주거·상업·업무기능 보완이 필요한 지역

• 녹지지역: 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역

【 녹지지역의 세분 및 지정목적 】

구 분		지 정 목 적
녹지지역	보전녹지지역	· 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역
	생산녹지지역	· 주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역
	자연녹지지역	· 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역

다) 용도지구

(1) 「국토계획법」에 의한 구분

- "용도지구"란 토지의 이용 및 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 경관 · 안전 등을 도모하기 위하여 도시관리계획으로 결정하는 지역을 말함
- 용도지구는 도시내 지역별 기능이나 특성에 따라 경관지구, 고도지구, 방화지구, 방재지구, 보호지구, 취락지구, 개발진흥지구, 특정용도제한지구, 복합용도지구 등이 있으며, 용도지구는 용도지역과는 달리 토지마다 반드시 지정해야 하는 것은 아님

【 용도지구의 세분 및 지정목적 】

구분	용도지구 세분	지 정 목 적
경관지구	자연경관지구	· 산지.구릉지 등 자연경관을 보호하거나 유지
	시가지경관지구	· 지역 내 주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호 또는 유지하거나 형성
	특화경관지구	· 지역 내 주요 수계의 수변 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 경관 등 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성
고도지구		· 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최고한도를 규제할 필요가 있는 경우
방화지구		· 화재의 위험을 예방
방재지구	시가지방재지구	· 건축물.인구가 밀집되어 있는 지역으로서 시설 개선 등을 통하여 재해 예방
	자연방재지구	· 토지의 이용도가 낮은 해안변, 하천변, 급경사지 주변 등의 지역으로서 건축제한 등을 통하여 재해 예방
보호지구	역사문화환경보호지구	· 문화재.전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존
	중요시설물보호지구	· 중요시설물(영 제31조 제1항에 따른 시설물)의 보호와 기능의 유지 및 증진
	생태계보호지구	· 야생동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존
취락지구	자연취락지구	· 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안의 취락을 정비
	집단취락지구	· 개발제한구역안의 취락을 정비
개발진흥지구	주거개발진흥지구	· 주거기능을 중심으로 개발 및 정비
	산업.유통개발진흥지구	· 공업기능 및 유통·물류기능을 중심으로 개발 및 정비
	관광.휴양개발진흥지구	· 관광.휴양기능을 중심으로 개발 및 정비
	특정개발진흥지구	· 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발 및 정비
특정용도제한지구		· 주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 오염물질 배출시설, 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지 제한
복합용도지구		· 지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여 특정시설의 입지를 완화
시도지사는 경관지구를 추가적으로 세분(특화경관지구의 세분을 포함한다)하거나 제2항제5호 나목에 따른 중요시설물보호지구 및 국토계획법 제37조제1항제8호에 따른 특정용도제한지구를 세분할 수 있음		

▌지구단위계획을 통한 용도지역 변경

가) 용도지역 간 변경

- 지구단위계획으로는 주거·상업·공업·녹지지역과 용도지구 사이의 변경은 할 수 없음
- 다만, 「국토계획법」 제51조 제1항 8의2, 8의3 에 따라 수립하는 지구단위계획은 용도지역간의 변경이 가능함
- 주민이 국토계획법 제51조 제1항 8의2, 8의3에 따른 지역에 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립을 제안하는 경우의 지구단위계획 수립에 대하여는 「인천광역시 도시계획변경 사전협상 조례」에 따름

【 용도지역(계열간) 변경 대상지역 】

<table>
<tr><th>구 분</th><th>용도지역 변경 대상지역</th></tr>
<tr><td>지구단위
계획구역
지 정
(국토계획법
제51조
제1항)</td><td>· 8의 2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
<table>
<tr><td>대통령령으로
정하는 시설</td><td>준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요하여 도시·군기본계획에 반영된 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역
- 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역
- 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역
- 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1km이내에 위치한 지역
-「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역,「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역</td></tr>
</table>
· 8의3. 도시지역 내 유휴토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설, 군사시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 이전 또는 재배치하여 토지 이용을 합리화하고, 그 기능을 증진시키기 위하여 집중적으로 정비가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
<table>
<tr><td>대통령령으로
정하는 시설</td><td>- 철도, 항만, 공항, 공장, 병원, 학교, 공공청사, 공공기관, 시장, 운동장 및 터미널
- 인천광역시 도시계획조례로 정하는 시설: 창고</td></tr>
<tr><td>대통령령으로
정하는
요건에
해당하는
지역</td><td>5천㎡ 이상의 유휴토지 또는 대규모 시설의 이전부지로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역
- 대규모 시설의 이전에 따라 도시기능의 재배치 및 정비가 필요한 지역
- 토지의 활용 잠재력이 높고 지역거점 육성이 필요한 지역
- 지역경제 활성화와 고용창출의 효과가 클 것으로 예상되는 지역</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

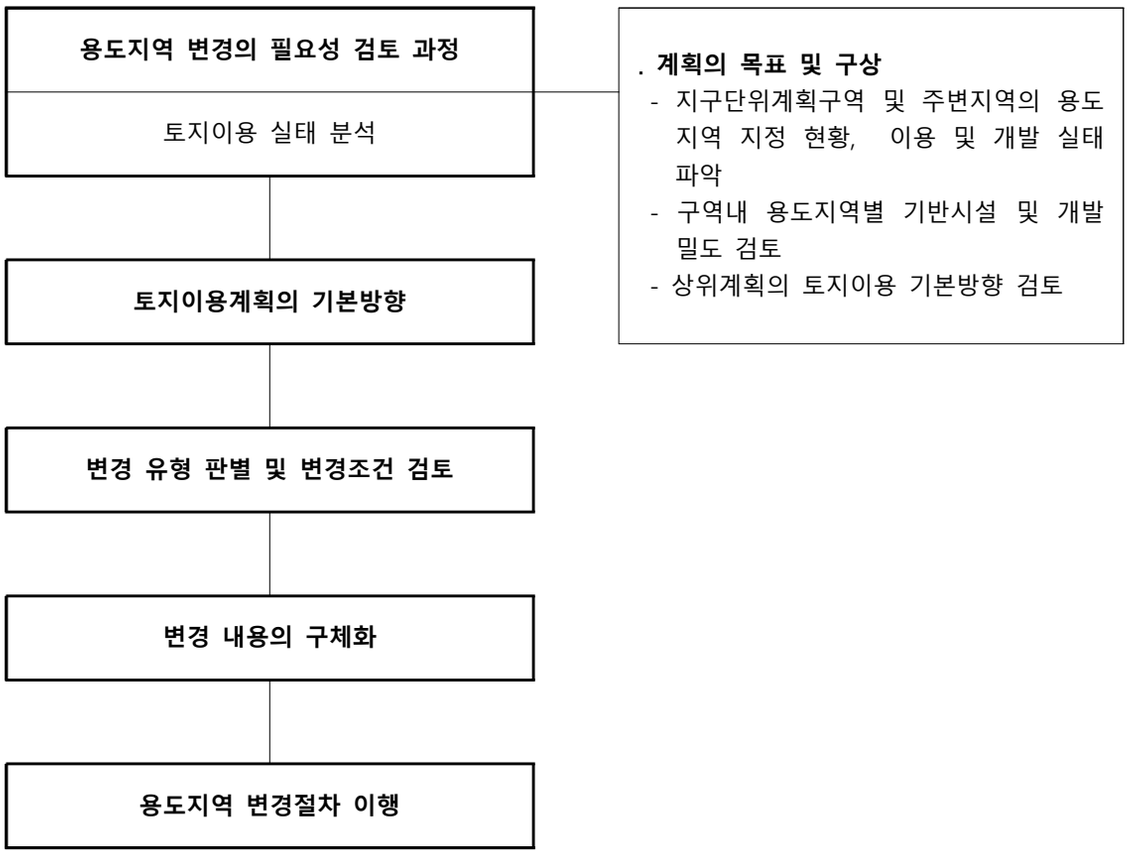
나) 용도지역 세분

- 용도지역·지구의 세분이란 일반공업지역에서 준공업지역으로 변경하거나, 일반주거지역에서 준주거지역으로 변경하는 등 동일한 용도지역에서 변경과 세분화된 용도지구인 자연경관지구에서 시가지경관지구 등으로의 변경을 말함
- 주거·상업·공업·녹지지역과 도시지역 내 용도지구의 테두리 안에서 용도지역·지구 지정 기준을 충족할 경우 세분(변경)이 가능함
- 세분화된 용도지역·지구를 변경하고자 하는 경우에는 주변지역의 토지이용실태에 대한 조사를 실시하고, 그 변경사유를 명시하여야 하며 녹지지역과 같이 저밀개발 또는 보전을 위주로 하는 지역의 주변이 고밀개발이 되지 않도록 유의해야함

【 용도지역.지구의 세분(예시) 】

구 분	내 용
동일 용도지역 계열내 변경	예) 일반공업지역 ▸ 준공업지역
동일 용도지구 계열내 변경	예) 자연경관지구 ▸ 시가지경관지구

【 용도지역 변경의 검토 방법 】



「인천광역시 도시계획조례」에 의한 용도지구 세분

- 근거:「인천광역시 도시계획조례」 제9조의2, 제9조의3 및 제10조
- 특화경관지구를 수변 및 역사문화 특화경관지구로 세분하여 지정
- 중요시설물 보호지구를 교정·군사시설, 공용, 항만, 공항중요시설물 보호지구로 세분
- 특정용도제한지구를 교육환경 보호 목적으로 교육특정용도제한지구로 세분
- 지역여건상 필요한 경우 역사문화자원의 관리·보호와 문화 환경조성을 위하여 문화지구를 지정 또는 변경할 수 있음

【 도시계획조례에 의한 용도지구의 세분 및 지정목적 】

구 분	용도지구 세분	지 정 목 적
특화경관지구	수변 특화경관지구	· 지역내 주요 수계의 수변 자연경관을 보호·유지
	역사문화 특화경관지구	· 문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 경관을 유지·관리
중요시설물보호지구	교정·군사중요시설물보호지구	· 치안 또는 국방·안보상 중요한 시설물의 보호와 보존
	공용중요시설물 보호지구	· 공용시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화
	항만중요시설물 보호지구	· 항만기능을 효율화하고 항만시설을 관리·운영
	공항중요시설물 보호지구	· 공항시설의 보호와 항공기의 안전운항
특정용도제한지구	교육특정용도제한지구	· 교육 환경 보호
문화지구		· 역사문화자원의 관리·보호와 문화 환경 조성을 위하여「지역문화진흥법」 제18조에 따라 지정

나. 용도지역 조정기준

가) 용도지역 조정 원칙

- 용도지역 조정은 구체적인 사업계획 수립을 전제로 검토하는 것을 원칙으로 함
- 용도지역 조정 시 밀도증가에 따라 필요한 기반시설 용량 등을 종합적으로 고려하여 적정 규모의 공공기여 방안을 제시하여야 함
- 용도지역 조정은 1단계 조정을 원칙으로 하나, 불가피한 경우는 2단계 이상 조정 가능

나) 용도지역 조정 대상 선정기준

(1) 상위 및 관련계획에 검토되어 용도지역 조정이 필요한 경우

- 도시기본계획 등 상위계획과 도시계획사업 등 관련계획에서 용도지역 조정 필요성을 제시한 경우
- 타 법령에 의해 추진되는 계획에 의해 용도지역 조정이 필요한 경우

(2) 도시정책 및 토지이용 현황 등 여건변화로 용도지역 조정이 필요한 경우

- 인천광역시 도시관리의 정책실현을 위해 정책적으로 반드시 필요한 경우
- 간선도로변의 개발촉진과 주변 주거지역의 상업 및 업무 기능의 보완이 필요한 경우
- 주변지역의 대단위 개발사업 완료 또는 개발계획 확정, 역세권 형성 등으로 토지이용이 변화되거나 변화가 예상되는 경우
- 현재 용도지역이 주변의 용도지역 및 개발현황 등과 현격하게 차이가 있어 용도지역 재편이 필요한 경우

(3) 기존에 불합리하게 용도지역이 지정되어 용도지역 조정이 필요한 경우

- 용도지역 경계가 불합리하여 정형화를 위한 조정이 필요한 경우
- 기 개발된 지역의 용도지역 현실화가 필요한 경우

【 용도지역 조정 대상지 선정기준 】

상위 및 관련계획에 따라 용도지역 조정이 필요한 경우	도시정책 및 토지이용현황 등 여건변화에 따라 용도지역 조정이 필요한 경우	기존 용도지역이 불합리하게 지정되어 용도지역 조정이 필요한 경우

다) 용도지역 조정을 위한 검토대상지 선정기준

- 용도지역별 기준 중 하나 이상 조건에 부합되어야 검토대상지로 선정함
- 예외적인 사유는 제한적으로 적용되어야 하며, 용도지역별 기준에 부합하지 않아도 인천광역시 도시정책, 공공기능의 향상(시설 설치 등), 지역 간 균형발전이 필요한 경우 검토대상지로 선정할 수 있음

【 용도지역 조정을 위한 검토대상지 선정기준 】

구 분	선 정 기 준
일반주거지역 조정대상	· 인천도시기본계획에 반영된 지역 · 주변 용도지역과 2단계 이상 차이를 보이는 지역 · 역세권기능 활성화를 위해 용도지역 상향조정이 필요한 지역 · 주거환경 정비가 시급한 지역, 노후화된 건축물 밀집지역으로 향후 개발 가능성이 높은 지역
준주거지역 조정대상	· 상업지역 및 역세권 인접지역으로 향후 개발 가능성이 높은 지역 · 역세권 인접지역으로 상업기능이 필요한 지역 · 간선도로변 소규모 비주거시설 다수 입지로 적정규모의 개발촉진이 필요한 지역
상업지역 조정대상	· 인천도시기본계획에 반영된 지역 · 개발에 따른 기반시설의 용량 확보가 가능한 지역 · 상업기능 활성화가 계획적으로 필요한 지역 · 도심기능 활성화를 위하여 상업기능 보완이 필요한 지역
공업지역 조정대상	· 인천도시기본계획에 반영된 지역 · 공업기능의 정비가 계획적으로 필요한 지역

다. 용도지역별 세부조정 기준

- 인천광역시 용도지역 조정기준에 따르며, 대표적인 주거·상업지역에 대한 용도지역 조정기준 검토단계(도시계획사업 이외의 지역)는 다음과 같음

가) 주거지역

- 1단계 입지특성 분석으로 종 세분 후보를 설정하고, 2단계 개발밀도를 분석하여 용도지역을 판정, 필요한 경우 3단계 비주거율, 인접지역 분석으로 용도지역을 최종 판정함

【 1단계 입지특성에 의한 용도지역 조정 후보 기준 】

<table>
<tr><th colspan="2">판정기준 및 지표</th><th colspan="2">판정결과</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">· 자연경관지구내부, 최고고도지구(15m이하)내부
· 집단역사문화미관지구 및 문화재보호구역, 문화자원보존지구</td><td colspan="2" rowspan="2">제1종 확정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">· 공원 및 녹지 내부</td></tr>
<tr><td colspan="2">· 단독주택, 다가구, 다세대 및 연립주택이 주로 입지한 지역
· 비주거율 20%이하인 지역</td><td>제1종 후보</td><td rowspan="5">특성 혼재지</td><td rowspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="2">· 비주거율 20~30%이하인 지역
· 제1종 및 제3종후보 입지특성에 해당되지 아니한 지역</td><td>제2종 후보</td></tr>
<tr><td colspan="2">· 계획적으로 중·고층주택지(15층이상)로서 정비가 완료되었거나 정비하는 것이 바람직한 지역 및 그 주변지역
· 중·고층주택을 입지시켜 인근의 주거 및 근린생활 시설 등이 조화될 필요가 있는 지역(비주거율 30~50%이하)</td><td>제3종 후보</td></tr>
<tr><td colspan="2">· 주거용도와 상업용도가 혼재된 지역(비주거율 50%초과)</td><td rowspan="2">준주거 후보</td></tr>
<tr><td colspan="2">· 역세권 포함지역, 간선도로(폭 25m이상)변</td></tr>
</table>

※ 판정결과의 후보 확정 중 준주거 후보는 판정기준 및 지표 기준을 모두 충족해야 함

【 2단계 개발밀도에 의한 용도지역 조정 기준 】

입지특성 판정결과	용 적 률	판정결과			
		1종	2종	3종	준주거
제1종 후보	· 용적률 150%이하 건물이 총 건물의 90%이상	○	×	×	×
	· 용적률 200%이하 건물이 총 건물의 90%이상	×	○	×	×
	· 용적률 200%초과 건물이 총 건물의 10%이상	×	○	×	×
제2종 후보	· 용적률 200%이하 건물이 총 건물의 90%이상	○	×	×	×
	· 용적률 250%이하 건물이 총 건물의 90%이상	×	○	×	×
	· 용적률 250%초과 건물이 총 건물의 10%이상	×	×	○	×
제3종 후보	· 용적률 250%이하 건물이 총 건물의 90%이상	×	○	×	×
	· 용적률 300%이하 건물이 총 건물의 90%이상	×	×	○	×
	· 용적률 300%초과 건물이 총 건물의 10%이상	×	×	×	○
준주거 후보	· 용적률 300%이하 건물이 총 건물의 90%이상	×	×	○	×
	· 용적률 300%초과 건물이 총 건물의 10%이상	×	×	×	○

※ 판정결과의 후보 확정 중 준주거 후보는 판정기준 및 지표 기준을 모두 충족해야 함

• 3단계 비주거율, 인접지역 분석에 의한 조정대상지 기준

- 1, 2단계 판정 결과가 현재 지정된 용도지역과 별다른 차이점을 보이지 않는 지역 중 건축물 용도현황(비주거율 등), 주변지역 개발 등으로 파급효과가 예상되는 지역, 준주거지역 및 상업지역으로 둘러싸인 지역을 대상으로 종 상향 조정 검토

【 3단계 조정대상지 검토기준 】

용적률 판정결과	판정기준 및 지표		판정결과			
			제1종	제2종	제3종	준주거
제1종 일반 주거지역	비주거율 20%이상인 지역	· 간선도로(폭 25m이상)에 1면 이상 인접한 지역	×	○	×	×
		· 블록 내 50%이상이 역세권에 포함된 지역	×		×	×
	· 인접지역이 고층의 주거 및 상업용지로 개발 되었거나 계획이 수립된 지역		×	○	×	×
	· 준주거지역 및 일반상업지역으로 둘러싸인 지역		×	○	×	×
제2종 일반 주거지역	비주거율 30%초과한 지역	· 간선도로(폭 25m이상)에 1면 이상 인접한 지역	×	×	○	×
		· 블록 내 50%이상이 역세권에 포함된 지역	×	×		×
제3종 일반 주거지역	비주거율 50%초과한 지역	· 간선도로(폭 25m이상)에 1면 이상 인접한 지역	×	×	×	○
		· 블록 내 50%이상이 역세권에 포함된 지역	×	×	×	

※ 판정결과의 후보 확정 중 준주거 후보는 판정기준 및 지표 기준을 모두 충족해야 함

나) 상업지역

• 상업지역의 위계는 도시기본계획의 중심지 설정에 따르며, 그 이외의 경우 상업지역 중 중심·일반·근린·유통상업지역 중에서 어느 지역으로 판정할 것인가에 대한 기준임

• 1단계 입지특성 분석으로 상업지역 후보를 설정하고, 2단계 역세권, 도로조건, 도시기능을 분석하여 세분된 용도지역을 판정함

【 1단계 입지특성 분석에 따른 상업지역 후보 기준 】

구 분		판정기준 및 지표	
전제조건		· 도시기본계획에 반영된 지역 · 기반시설이 적정하게 확보되었거나 확보 가능지역	
교 통 환 경		· 역세권에 50%이상이 포함 된 지역 · 간선도로변(폭 25m)	
용 도 지 역		· 상업지역 인접지 (반경 250m 이내)	
비 주 거 율	도심	· 비주거율 80% 이상인 지역	·동인천·구월, 청라·가정, 부평·계양, 송도·연수
	그 외 지 역	· 비주거율 70% 이상인 지역	·도심을 제외한 지역

【 2단계 상업지역 세분화를 통한 용도지역 조정 기준 】

구 분	세분기준
중심상업지역	· 도심, 부도심 지역 중 전략적 개발이 필요한 지역으로 역세권 250m 이내 중심지로, 주간선도로와 접한 지역
일반상업지역	· 지역중심 이상에 해당하는 지역으로 역세권이며, 간선도로와 접하고 있는 지역
근린상업지역	· 기타지역으로 역세권 또는 보조간선도로와 접하고 있는 지역 · 기타지역: 도시기본계획 상 도심, 부도심, 지역중심 제외 지역
유통상업지역	· 도시 내 및 지역 간 유통기능의 증진을 위해 필요한 지역

용도지역 현황

▌용도지역

- 인천광역시의 용도지역은 주거지역이 전체의 21.0%인 119.54㎢를 차지하며, 상업지역 23.48㎢(4.1%), 공업지역 63.98㎢(11.3%), 녹지지역 287.65㎢(50.6%)으로 지정되어 있다.

【 용도지역 현황 】

구 분			도시계획 면적(㎢)	구성비(%)	비고
합 계			568.03	100.0	
주거지역	소 계		119.54	21.0	
	전용주거지역	계	3.11	0.5	
		1종	1.06	0.2	
		2종	2.04	0.4	
	일반주거지역	계	99.39	17.5	
		1종	15.36	2.7	
		2종	43.04	7.6	
		3종	40.98	7.2	
	준주거지역		17.05	3.0	
상업지역	소 계		23.48	4.1	
	중심상업지역		3.51	0.6	
	일반상업지역		18.08	3.2	
	근린상업지역		0.85	0.1	
	유통상업지역		1.03	0.2	
공업지역	소 계		63.98	11.3	
	전용공업지역		3.64	0.6	
	일반공업지역		35.69	6.3	
	준공업지역		24.65	4.3	
녹지지역	소 계		287.65	50.6	
	보전녹지지역		46.74	8.2	
	자연녹지지역		26.32	4.6	
	생산녹지지역		214.7	37.8	
미 지정지	미 지 정 지		73.39	12.9	

※ 자료: 통계연보, 인천광역시, 2019

▌용도지구

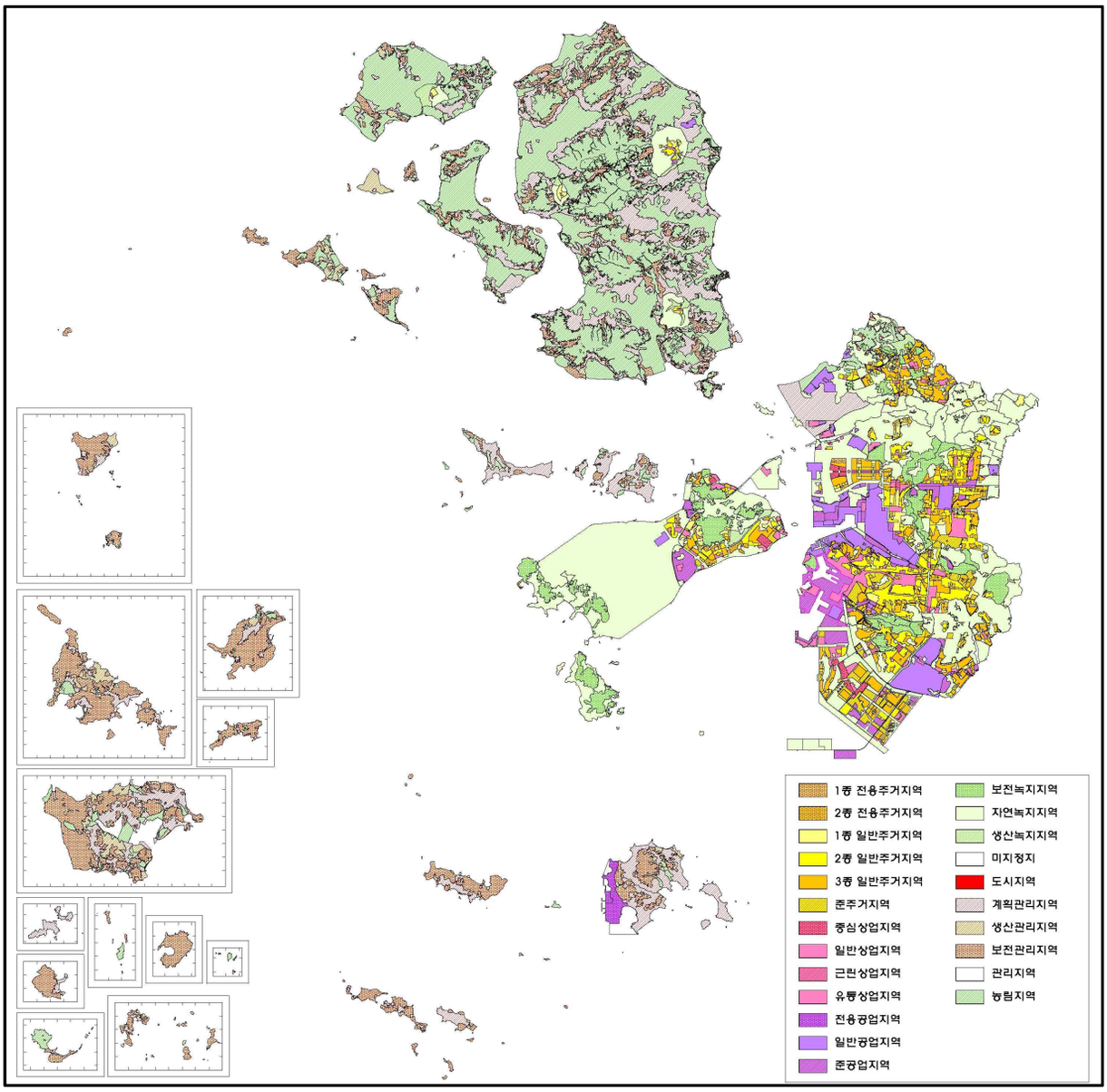
- 인천광역시의 용도지구는 보호지구(133.18㎢), 방화지구(7.44㎢), 경관지구(3.44㎢) 순으로 지정·관리되고 있음

【 용도지구 현황 】 (단위: ㎢)

경관	고도	방화	방재	보호	취락	개발진흥	특정용도제한	복합용도	합 계
3.44	1.69	7.44	-	133.18	1.67	3.42	-	0.07	150.9

※ 자료: 통계연보, 인천광역시, 2019

【 인천광역시 용도지역 결정 현황도 】



※ 자료: 국가공간정보포털 자료 활용

용도지역 변경현황

- 최근 5년간 용도지역 변경현황을 살펴보면 변경 전 용도지역이 자연녹지 지역이 19건, 준공업지역이 16건, 보전녹지지역이 8건, 미지정지역이 8건순임
- 변경 후 용도지역은 제2종일반주거지역이 13건, 제3종일반주거지역이 10건순임
- 세부적으로는 준공업지역에서 제3종일반주거지역으로 변경이 8건(11.3%)으로 가장 많았으며, 다음은 자연녹지지역에서 제2종일반주거지역으로 변경이 7건(10.0%)으로 나타남
- 주거 및 공업지역으로의 변경이 많은 것은 도시개발사업과 산업단지(공업용지) 개발에 따른 것으로 판단됨

【 용도지역 조정 세부 현황 (2015.1~2019.6) 】

당초 \ 변경			도시지역								관리지역			계
			주거지역				상업지역	공업지역		녹지지역				
			제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	일반상업지역	일반공업	준공업	자연녹지지역	계획	보전	생산	
도시지역	주거지역	제1종일반	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
		제3종일반	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
		준 주 거	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
	공업지역	준공업지역	-	5	8	2	-	1	-	-	-	-	-	16
	녹지지역	자연녹지	1	7	1	5	2	2	1	-	-	-	-	19
		보전녹지	-	-	1	-	-	-	-	7	-	-	-	8
		생산녹지	1	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	3
관리지역	계획관리		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	보전관리		-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	1	3
	생산관리		-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	2
	미 세 분		-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	3
농 림지 역			-	-	-	-	-	-	-	-	3	2	1	6
미지정지역			-	-	-	-	-	1	1	3		2	1	8
합 계			2	14	10	7	2	4	2	13	7	6	4	71

※ 자료: 용도지역 조정연구 보고서, 인천연구원, 2019

▣ (참고) 용도지역 변경 검토(예시)

1) 현황

- 상위계획 : 2030년 인천도시기본계획 주거용지
- 용도지역 : 제1종일반주거지역
- 비주거율 : 주거용도 이외의 용도 약 25%
- 개발밀도 : 용적률 200% 이하 건축물 약95%
- 기타사항 : 주거와 점포가 혼용되어 있는 대로변의 주택밀집지역, 지하철 출입구와 인접, 폭원 35m대로와 인접

2) 용도지역 조정 검토(주거지역, 도시계획사업 이외의 지역)

■ 1단계 : 입지특성에 의한 분석(후보군 설정)

【 1단계 입지특성에 의한 용도지역 조정 후보설정 】

판정기준 및 지표	판정결과		비고
· 자연경관지구내부, 최고고도지구(15m이하)내부 · 집단역사문화미관지구 및 문화재보호구역, 문화자원보존지구	제1종 확정		-
· 공원 및 녹지 내부			
· 단독주택·다가구·다세대 및 연립주택이 주로 입지한 지역 · 비주거율 20%이하인 지역	제1종 후보	특성 혼재지	
· 비주거율 20~30%이하인 지역 · 제1종 및 제3종후보 입지특성에 해당되지 아니한 지역	제2종 후보		○
· 계획적으로 중·고층주택지(15층이상)로서 정비가 완료되었거나 정비하는 것이 바람직한 지역 및 그 주변지역	제3종 후보		
· 중·고층주택을 입지시켜 인근의 주거 및 근린생활 시설 등이 조화될 필요가 있는 지역(비주거율 30~50%이하)			
· 주거용도와 상업용도가 혼재된 지역(비주거율 50%초과)	준주거 후보		
· 역세권 포함지역, 간선도로(폭 25m이상)변			

※ 판정결과의 후보 확정 중 준주거 후보는 판정기준 및 지표 기준을 모두 충족해야 함

■ 2단계 : 개발밀도에 의한 분석

【 2단계 개발밀도에 의한 용도지역 조정 기준 】

입지특성 판정결과	용 적 률	판정결과				판정결과
		1종	2종	3종	준주거	
제1종 후보	· 용적률 150%이하 건물이 총 건물의 90%이상	○				
	· 용적률 200%이하 건물이 총 건물의 90%이상		○			
	· 용적률 200%초과 건물이 총 건물의 10%이상		○			
제2종 후보	· 용적률 200%이하 건물이 총 건물의 90%이상	○				○
	· 용적률 250%이하 건물이 총 건물의 90%이상		○			
	· 용적률 250%초과 건물이 총 건물의 10%이상			○		
제3종 후보	· 용적률 250%이하 건물이 총 건물의 90%이상		○			
	· 용적률 300%이하 건물이 총 건물의 90%이상			○		
	· 용적률 300%초과 건물이 총 건물의 10%이상				○	
준주거 후보	· 용적률 300%이하 건물이 총 건물의 90%이상			○		
	· 용적률 300%초과 건물이 총 건물의 10%이상				○	

■ 3단계 : 비주거율, 인접지역 분석에 의한 조정대상지 기준

【 3단계 조정대상지 검토기준 】

용적률 판정결과	판정기준 및 지표		판정결과			
			제1종	제2종	제3종	준주거
제1종일반 주거지역	비주거율20% 이상인 지역	· 간선도로(폭 25m이상)에 1면이상 인접한 지역	×	○	×	×
		· 블록내 50%이상이 역세권에 포함된 지역	×		×	×
	· 인접지역이 고층의 주거 및 상업용지로 개발 되었거나 계획이 수립된 지역		×	○	×	×
	· 준주거지역 및 일반상업지역으로 둘러싸인 지역		×	○	×	×
제2종일반 주거지역	비주거율30% 초과한 지역	· 간선도로(폭 25m이상)에 1면이상 인접한 지역	×	×	○	×
		· 블록내 50%이상이 역세권에 포함된 지역	×	×		×
제3종일반 주거지역	비주거율50%초과한 지역	· 간선도로(폭 25m이상)에 1면이상 인접한 지역	×	×	×	○
		· 블록내 50%이상이 역세권에 포함된 지역	×	×	×	

※ 판정결과의 후보 확정은 후보별 판정기준 및 지표 기준을 모두 충족해야 함

3) 검토결과

- 입지특성에 의한 분석 : 2종 후보
- 개발밀도에 의한 분석 : 1종 후보
- 조정대상지 기준에 의한 분석 검토 : 제2종일반주거지역
- 대상지의 현재 용도지역은 제1종일반주거지역이나, 35m대로에 접한 역세권지역인 점을 고려하여 제2종일반주거지역으로 상향하는 것이 타당한 것으로 검토됨

▌공동주택 건립시 용도지역 조정 기준

- 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」에 따르며 내용은 다음과 같음
- 적용 대상은 공동주택 건립을 위해 지구단위계획을 수립하여 도시계획위원회(도시건축공동위원회) 심의 대상이 되는 공동주택(APT) 건립시
- 도시재생사업, 정비사업은 관련계획에서 다르게 정할 경우 관련계획에 따름

가) 용도지역 조정 원칙

- 용도지역 조정은 1단계 상향을 원칙으로 함
- 폭 15m이상 도로변(개발 후)에 접한 사업구역은 2/3이상이 정형화 되어야 함
- 사업부지 면적은 1만㎡ 이상 또는 가구(블록) 단위로 개발하여 용도지역 상향에 따른 점적 용도지역(Spot zoning)이 최소화 되어야 함

나) 용도지역 조정 기준

- 1단계의 대상지 요건을 충족하고 2단계의 입지조건을 충족할 경우 용도지역 상향여부 판단
- 공공시설 및 기반시설 부담률(기부 채납하는 경우에 한함) 준수를 전제로 함

【 1단계: 대상지 요건 】

대 상 지 요 건	면 적 기 준
· 인근에 대단위 개발 사업으로 인해 용도지역을 변경할 필요가 있는 경우	구역면적: 10,000㎡ 이상
· 도로개설, 역세권 형성, 대형건물 입지 등으로 지역여건이 변화된 경우	대형건물 연면적: 5,000㎡이상
· 대상지가 2개 이상의 용도지역을 포함한 경우	최소 구역면적: 5,000㎡ 이상
· 도시.주거환경정비기본계획의 밀도계획을 반영코자 하는 경우	-
· 입안권자가 광역개발계획을 제시하는 경우	-
· 기타 도시.건축공동위원회에서 인정된 경우	-

【 2단계: 입지조건 충족여부 】

변경후 용도지역	현 황 조 건	비 고
제2종일반 주거지역	· 제2종일반주거지역 이상의 지역과 연접하고 너비 10m 이상의 도로와 접할 것 · 또는 너비 15m 이상의 도로와 접할 것	· 도로조건은 '개발후' 조건으로 하되 간선도로에서 당해사업부지까지의 진입도로로 정의
제3종일반 주거지역	· 제3종일반주거지역이상의 지역과 연접하고 너비 12m 이상의 도로와 접할 것 · 또는 너비 20m 이상의 도로와 접할 것	
준주거지역	· 역세권으로서 간선도로에 접할 것 · 또는 상업지역과 인접하고 간선도로와 접할 것	

다) 용적률 체계

- 용적률 체계는 기준용적률과 상한용적률로 구분하여 적용
- 완화할 수 있는 용적률 = 당해 용도지역에 적용되는 용적률 + [1.5×(공공시설등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설 등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설 등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내

【 용적률 체계 】

구 분	제1종 일반주거	제2종 일반주거	제3종 일반주거	준주거	준공업	비 고
기준 용적률(%)	180	210	230	230	230	
상한 용적률(%)	200	250	300	300	300	

라) 용도지역 변경(종 상향)되는 경우

- 기준 용적률은 용도지역 변경 전의 용적률 범에 내에서 별도로 정한 용적률
- 상한 용적률은 용도지역 변경 후의 용적률 범위 내에서 도시계획위원회(도시·건축공동위원회) 심의를 거쳐 결정

【 용도지역 상향시 용적률 적용(예시) 】

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

마) 공공시설 등 부담률 기준

- 도로, 공원, 녹지, 주차장 등을 조성하여 기부채납 하는 경우에 한함

구 분	순부담률	비 고
용도지역 상향시	1단계 상향시 10%이상 2단계 상향시 20%이상	· 순부담(공공시설 및 기반시설 기부채납)을 의미함

- 순 부담이란 사유 토지를 공공시설 및 기반시설로 기부채납 하는 것을 의미함
- 관계법규에 따라 사업자가 의무적으로 설치하여 관리청으로 무상귀속 시키는 경우 제외
- 층수완화나 용도지역 상향이 없더라도 지역특성 등을 감안하여 입안권자가 필요한 공공시설은 도시건축공동위원회(도시계획위원회) 심의를 거쳐 확보 가능

▣ (참고) 순부담 산정 방법

- “순부담이”란 용도지역상향을 동반하는 사업을 대상으로 사유토지를 공공시설 및 기반시설부지로 기부채납 하는 것을 의미함
- 용도지역 상향에 따른 개발이익의 환수로, 공공기여에 목적이 있음
- 순부담률은 사업구역 면적을 기준으로 산정함(단, 용도지역 혼재지역의 순부담률은 용도지역을 변경하는 사업구역 면적을 기준으로 산정함)
- 관련 법률에 따라 사업자가 의무적으로 설치하여 관리청으로 무상귀속 시키는 경우와 자투리 토지의 공원·녹지 및 교통영향평가 등에 의한 부가차로 등은 제외
- 순 부담률 = 순 부담 면적 ÷ 총 사업계획 면적
- 순 부담면적 = 기부채납 총면적 - 법정으로 확보할 의무시설 면적 - 무상양여 대상 면적
- 공공시설등 기부채납시 유의사항은 다음과 같음
  - 자투리 토지를 제공하거나 주변 공공시설과 연계성 없이 설치하는 것을 방지
  - 기부채납 되는 공원이 공동주택의 부속공간으로 인지되지 않도록 유의
  - 공공시설로의 접근성과 인지성이 떨어지지 않도록 조성
  - 불필요한 공공시설을 설치하여 이용률을 저하 방지

【 순부담 산정(예시) 】

구 분		산정내용				
1단계 상향	토지이용 계획(㎡)	구역면적	획지 (공동주택)	기부채납 총면적	폐지되는 국공유지 면적	무상양여 면적
		47,000	35,200	11,800	6,550	270
	순부담 산정예시	. 순부담 면적 = 11,800 – 6,550 – 270 = 4,980㎡ . 순 부담률 = 4,980 ÷ 47,000 = 10.1%				

▣ (참고) 공동주택 건립을 위한 용도지역 변경 검토(예시)

1) 현황

- 상위계획 : 주거용지
- 용도지역 : 제1종일반주거지역
- 연접용도 : 제2종일반주거지역
- 연접도로 : 폭원 50m
- 기타사항 : 지하철 출입구와 인접

2) 용도지역 조정 검토

- 1단계 : 대상지 요건 검토

대상지는 역세권 형성 지역으로 지하철역과 약 30m 거리에 위치

【 대상지 요건 검토 】

판정기준 및 지표	면 적 기 준	해당여부
· 인근에 대단위 개발사업으로 인해 용도지역을 변경할 필요가 있는 경우	구역면적: 10,000㎡ 이상	
· 도로개설, 역세권 형성, 대형건물 입지 등으로 지역여건이 변화된 경우	대형건물 연면적: 5,000㎡이상	○
· 대상지가 2개 이상의 용도지역을 포함한 경우	최소 구역면적: 5,000㎡ 이상	
· 도시·주거환경정비기본계획의 밀도계획을 반영코자 하는 경우	-	
· 입안권자가 광역개발계획을 제시하는 경우	-	
· 기타 도시.건축공동위원회에서 인정된 경우	-	

- 2단계: 입지조건 충족여부

대상지는 역세권으로서 간선도로에 접하여 준주거지역 변경요건을 충족하나 1단계 상향 원칙에 따라 제2종일반주거지역으로 변경 검토

【 입지조건 충족여부 검토 】

변경후 용도지역	현 황 조 건	해당여부	비고
제2종일반주거지역	· 제2종일반주거지역 이상의 지역과 연접하고 너비 10m 이상의 도로와 접할 것 · 또는 너비 15m 이상의 도로와 접할 것	○	
제3종일반주거지역	· 제3종일반주거지역이상의 지역과 연접하고 너비 12m 이상의 도로와 접할 것 · 또는 너비 20m 이상의 도로와 접할 것		
준주거지역	· 역세권으로서 간선도로에 접할 것 · 또는 상업지역과 인접하고 간선도로와 접할 것		

▮ 다른 법률에 의한 사업추진 시 용도지역 변경

- 「도시개발법」, 「택지개발촉진법」, 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」, 「도시 및 주거환경 정비법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 등 개별 법률에 따라 추진되는 사업구역의 용도지역은 상위계획인 도시기본계획에 부합하여야 함
- 주택법에 따른 공동주택 건립사업 추진 시에는 「주택법에 지구단위계획 의제 처리 기준」(인천광역시 도시균형계획과-2778.2018.3.29)에 따름

- 용도지역 조정이 포함될 경우에는 「공동주택 건립시 용도지역 조정 기준」에 따라 용도지역 변경이 선행되어야 하며, 주택법에 의한 의제처리로 용도지역 변경은 불가함

▣ (참고) 「주택법」 지구단위계획 의제처리 기준

□ **적용대상:** 「주택법」에 의한 주택건설사업

□ **도시건축공동위원회 심의(자문) 대상**
가. 시 위원회: 1만㎡ 이상
나. 구 위원회: 1만㎡ 미만(단, 시장의 권한에 속하는 도시계획설의 결정(변경)이 포함된 경우에는 시 위원회)

□ **지구단위계획 수립 기준**
※ (**원칙**) 용도지역 변경(종세분), 용적률, 높이 완화 불가

가. 기반시설 등 계획
- ○ 기반시설은 폐지되는 시설면적의 100% 이상 대체시설로 확보
- ○ 12m이상 도로는 원칙적으로 폐지 금지, 단 기능상 막다른 도로일 경우와 기존의 도로와 연계하여 대체도로 확보 시는 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 폐지 가능
- ○ 사업계획구역 장변이 150미터 이상일 때에는 주변지역과 단절이 되지 않도록 폭 3미터 이상의 공공보행통로 확보
- ○ 기반시설 기부채납에 따른 인센티브는 그 공공성의 정도에 따라 부여(사업으로 인한 완화차로 확보 등은 인센티브 미부여)

나. 용적률 계획(「도시 및 주거환경정비기본계획」의 밀도계획 적용)
- ○ 순수 주거용도

구 분	제1종 일반주거	제2종 일반주거	제3종 일반주거	준주거	준공업	비 고
기준용적률(%)	180	210	230	230	230	
상한용적률(%)	200	250	300	300	300	

- ○ 주거복합 용도 기준용적률(준주거지역, 일반상업지역)

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

*주거복합건축물, 생활숙박시설 및 준주택의 용적률은 인천광역시 도시계획조례 별표2의 제1호부터 제3호를 적용

다. 높이계획: 시뮬레이션 등의 기법을 통한 계획 수립
- ○건축계획이 주변지역 일조에 미치는 영향을 분석하여 일조를 확보할 수 있도록 높이계획
- ○개발 전.후의 주변 경관 변화자료를 도시건축공동위원회 심의(자문)시 활용

▌용도지역 변경 체크리스트 작성

- 용도지역 및 용적률이 변경(상향)되는 경우 다음의 체크리스트를 작성하고, 용도지역 변경에 대한 적정성 검토 및 위원회 심의(자문) 시 활용
- 체크리스트는 상위계획 및 관련계획과의 적합성, 주변지역의 여건분석, 계획의 실현성, 입지 연건 및 공공기여의 적정성 등을 고려하여 작성함

【 체크리스트 】

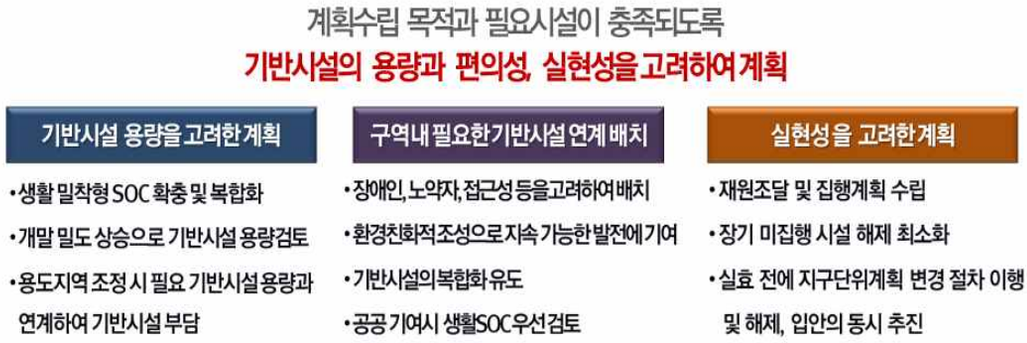
구분	검토항목	반영여부
상위계획 및 관련계획의 적 합 성	· 수도권 광역도시계획 및 도시기본계획 등 상위계획의 적합성 - 도시기본계획에서 정한 개발방향 및 지표 등의 일치에 대한 검토 - 도시기본계획상 생활권계획, 개발계획, 토지이용, 기반시설 계획과의 적합성 적합	
	· 도시기본계획상 인구 규모와 정합성 및 관련 지표와 비교 - 주택보급률, 1인당 공원녹지 면적, 도로율 등	
주변지역 및 향후 여건을 감안한 계획 수립	· 지역의 개발현황, 개발압력 등 향후 개발 가능성을 반영한 계획 수립 - 도로체계, 기반시설 부담비율 등 전체적인 검토 자료 제시 - 사업지구 뿐만 아니라 주변지역의 개발사업(예정) 구역과 연계하여 전체적인 맥락에서 검토할 수 있는 자료 제시	
개발계획의 실현성 (구체화)	· 생활권내 기반시설 계획과 연계한 체계적인 도시발전 유도 - 계획되는 시설의 구체성, 실현가능성 확보 - 지구단위계획 수립지역의 계획 방향 제시	
입지요건 검 토	· 도시관리계획(용도지역) 조정기준의 적합성 - 용도지역 조정원칙 충족 여부 - 주거지역, 준주거, 상업지역, 공업지역의 입지 요건 충족 여부 - 용도지역별 도로접도 조건 - 비주거비율 및 접도조건 충족여부	
공공기여의 적정성	· 용도지역 상향 단계별 순부담율 적용의 적정성 - 개발이익을 공공기여를 통해 지역사회 환원할 수 있도록 검토 - 자투리 토지, 부가차로 등 불인정 - 비합리적인 기반시설 제공시 불인정(기반시설과의 연계성 확보)	

3. 기반시설계획

가. 기본방향

- 기반시설은 국토계획법 제2조 제6호에 정의된 시설들을 말하며 지구단위계획 수립목적과 달성을 위해 필요한 시설들이 충족되도록 계획하며, 상위계획 및 관련계획을 고려하여 당해 구역에 필요한 기반시설이 확보될 수 있도록 함
- 용도지역 상향은 개발밀도 상승으로 인해 기반시설 부족을 야기할 수 있으므로 최소화하여야 하며, 용도지역 조정으로 인해 필요한 기반시설의 용량이 변경되는 경우 이와 연계하여 기반시설을 부담하도록 해야 함
- 기반시설은 장애인, 노약자 등이 이용하기에 불편함이 없도록 배치하고 건축물 용도계획과 상호 연계하여 경사로, 점자안내판, 장애인화장실 등 각종 편의시설이 설치될 수 있도록 유의함
- 기반시설 중 공공성이 강한 유치원, 통신시설 등은 구체적인 건축물 용도로 지정할 수 있으며, 공간시설, 공공·문화체육시설 등은 보행자 및 대중교통, 자전거 이용자가 접근하기 용이하도록 보행자체계와 연계하여 배치함
- 기반시설 계획 시에는 에너지 및 자원절약과 재활용에 관한 사항을 고려하고 환경친화적으로 조성하여 도시의 지속가능한 발전에 기여함
- 한정된 토지자원의 효율적 이용과 기능복합을 통한 시너지효과 창출을 위해 기반시설 복합화를 유도하며, 기부채납 등 공공기여 추진 시에는 당해 지역에 필요한 생활SOC 확보를 우선으로 검토하여 주민의 삶의 질 향상에 기여함
- 기반시설 계획 시에는 재원조달 및 단계별 집행계획을 수립하여 실효성을 확보하고 장기미집행 시설로 해제되는 건을 최소화되도록 하며, 지구단위계획으로 결정한 도시계획시설에 대하여 불합리하거나 집행가능성이 없는 시설을 재검토하여 해제할 경우 도시계획 실효 전에 지구단위계획 변경 절차를 이행하거나, 기반시설 해제 절차와 동시에 지구단위계획 변경 입안을 추진하여야 함

기반시설계획의 기본방향



나. 계획기준

▮ 기반시설의 결정 및 관리

- 상위계획 및 관련계획을 고려하여 기반시설 계획을 수립하여야 함
- 지구단위계획과 다른 도시관리계획을 동시에 결정 또는 변경 결정하여야 하며, 구역 외 기반시설이 지구단위계획 수립으로 인해 도시계획시설로 결정(변경)될 필요가 있는 경우에는 지구단위계획과 다른 도시관리계획을 동시에 결정 또는 변경 결정할 수 있음
- 해당 지구단위계획구역의 지정목적 달성을 위해 필요한 기반시설은 지구단위계획으로 결정할 수 있음. (「인천광역시 도시계획조례」에서 제외하는 시설 없음)

  * 국토계획법 시행령 제45조 제3항 개정(2019.8.)

- 다만, 둘 이상의 시·도에 걸쳐 있거나 공동으로 이용하는 광역시설, 주간선도로·철도 등의 선형시설, 의회 의견청취 대상시설은 도시계획시설의 설치목적 및 행정절차 등을 고려하여 시설계획과(주관부서)에서 도시관리계획 변경을 주관하고, 지구단위계획 변경과 동시 입안할 수 있도록 함
- 지구단위계획구역에서 필요한 기반시설은 도시기본계획 내용을 구체화하여 시설별 현황분석, 수요추정, 입지판단 및 사업시행 가능성 등을 고려하여, 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 설치하여야 함

▣ (참고) 기반시설 및 공공시설

구 분	기반시설	공공시설
교통시설 (8)	· 도로, 철도, 항만, 공항, 주차장, 자동차정류장, 궤도, 차량 검사 및 면허시설	· 도로, 항만, 공항, 행정청이 설치하는 주차장 및 저수지
공간시설 (5)	· 광장, 공원, 녹지, 유원지, 공공공지	· 광장, 녹지, 공공공지
유통.공급 시설(9)	· 유통업무설비, 수도.전기.가스.열공급설비, 방송.통신시설, 공동구.시장, 유류저장 및 송유설비	· 공동구
공공.문화 체육시설 (8)	· 학교, 공공청사, 문화시설, 공공필요성이 인정되는 체육시설, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설	· 공공필요성이 인정되는 체육시설 중 운동장
방재시설 (8)	· 하천, 유수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비	· 하천, 유수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비, 하수도, 구거
보건위생 시설(3)	· 장사시설, 도축장, 종합의료시설	· 장사시설중 화장장, 공동묘지, 봉안시설(자연장지 또는 장례식장에 화장장.공동묘지.봉안시설중 한가지 이상 시설을 같이 설치하는 경우 포함)
환경기초 시설(5)	· 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설, 수질오염방지시설, 폐차장	· 하수도
기타시설	· 법 제51조제1항제2호부터 제7호까지의 규정에 따른 지역인 경우에는 해당 법률에 따른 개발사업으로 설치하는 기반시설	· 스마트도시 조성 및 산업진흥등 에 관한 법률)제2호제3호 다목에 따른 시설

※ "기반시설"은 도로.공원.철도 등 도시주민의 생활이나 도시기능 유지를 위해 필요한 시설로 「국토계획법」 제2조 제6호에 의해 정해진 시설

※ "공공시설"은 도로.철도.수도.공원등 공공용 시설로 「국토계획법」 제2조 13호에 의해 정해진 시설

기반시설 문제점 및 개선방안

▮ 기성시가지

가) 문제점

- 기성 시가지는 도심에 위치하여 주택 및 기반시설이 노후화 되고, 노후화가 다시 개발활동을 저해하는 악순환이 지속되고 있음
- 기반시설은 부분적으로 정비하고 있지만, 기존건축물 및 고가의 지가 등으로 노후화를 막기에는 어려운 사항임
- 정비사업의 중단·지연 등으로 주민의 갈등 및 지역쇠퇴가 지속됨
- 중·저층 규모의 단독/다가구/다세대 주택과 근린생활시설 등이 혼재되어 있으며, 필지규모가 협소하고, 세대수 밀도는 높음
- 접도조건이 불량하고 주차 공간 확보가 어려워 개선에 어려움이 있음
- 전면 철거 중심의 개발방식으로 기성시가지내 오랜 지역자산 및 자원이 멸실되거나 개발의 장애 요인으로 인식되어 개발과정에서 훼손됨
- 고령 인구의 증가와 젊은 층이 신도시로 유출되고, 기성 시가지의 상주인구가 감소하므로 새로운 일자리 창출의 어려움이 있음
- 기성시가지의 고령화 현상은 노동력 학보 및 재생추진의 어려움으로 이어져 악순환 반복

나) 개선방안

- 지역의 여건변화와 노후 건축물의 신·증축, 소규모 개발사업에 대응하기 위한 계획적 관리 및 정비방안의 선행적 기준 제시 필요
- 기존의 업종(소매업, 도심 제조업 등)과 도심의 중추적 역할을 유지할 수 있는 문화·관광·주상복합·기술집약적 첨단산업 유치를 통한 기존도심의 활성화를 위한 계획 수립
- 시민들의 재정착을 고려하여 단계적 개발을 통한 활성화 촉진 유도
- 실질적인 삶의 질 향상을 위한 도시 재생적 관점에서의 계획 수립 필요
- 노후 주거환경의 개선 및 생활 밀착형 인프라의 확충
- 인구 유출을 최소화 하고 새로운 인구가 유입될 수 있도록 계획
- 도시재생 및 정비사업 해제 지역에 대한 계획적 관리 유도 및 실현성 강화 방안 마련
- 도심 속의 부족한 공원녹지의 확보방안 및 기반시설의 복합화 유도
- 실현성을 고려한 계획 수립

▌기성시가지 사례

가) 주안역 지구

- 주안역 지구는 기성 시가지의 지구단위계획구역으로 기반시설은 대부분 기존 도로 및 시장이며, 일부 도로의 확폭 및 공공공지 등을 신설함
- 2007년 최초 결정시 도시계획시설 총 12개소 중 신설 2개소, 변경 6개소였으나 현재 도로 4개 노선이 미집행 상태임

【 주안역 구역 토지이용계획 】

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		68,000	100.0	
상업지역 (권장용도)	소 계	40,493	59.5	
	판매시설	21,754	32.0	
	주상복합	15,415	22.6	
	문화 및 집회시설	3,324	4.9	
기반시설	소 계	27,507	40.5	
	도 로	2,2861	33.6	
	공공공지	632	0.9	신설
	시 장	4,014	5.9	(기존 시장)

※ 주안역 지구단위계획 결정조서 재구성

나) 수봉 지구

- 수봉 지구는 기존 시가지의 지구단위계획구역으로 기반시설은 기존학교, 및 기존 배수지와 도로 등이며, 일부 소공원과 공공공지, 주차장을 신설함

【 수봉지구 토지이용계획 】

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		595,083	100.0	
주거 및 상업		322,486	54.2	
기반시설	소 계	272,597	45.8	
	도 로	194,397	32.7	
	주 차 장	5207	0.9	기정 3개, 신설 8개
	공 원	31,085	5.2	수봉공원 일부편입(29,706㎡) 소공원 신설(1,379㎡)
	공공공지	4,428	0.7	신설 19개소
	배 수 지	12,943	2.2	쑥골배수지(기존시설)
	학 교	24,537	4.1	도화초, 용정초 (기존학교)

※ 수봉지구 지구단위계획 결정조서 재구성

▌다른 법률로 조성된 개발사업구역

가) 문제점

- 도시 재정이 충분하지 못한 상황에서 자연발생적 개발에 따른 도시의 난개발 방지와 쾌적한 생활환경을 구성하기 위한 「토지구획정리사업법」(2000.7.1폐지)에 의한 대규모 개발사업의 추진

- 토지구획정리사업지구 총 49개 지구, 면적은 48.2㎢

- 사업시행자 지정기준으로 인천광역시장 22, 공영개발사업단 8, 종합건설본부 7, 자치구 11, 민간 1개로 지정되어 사업완료 및 추진 중

- 토지구획정리사업은 토지소유주의 재정착과 제자리환지 원칙으로 수용방식의 택지개발사업보다 필지 규모가 비교적 협소함

- 1990년대 토지구획정리사업지구(8개 지구)의 평균 기반시설의 부담비율은 34.4%이며, 현재 진행중인 도시개발사업의 평균 기반시설 비율보다 약 10%정도 낮음

- 토지소유자의 부담에 따른 감보율 문제로 기반시설 비율이 다른 사업에 비해 적음

- 2000년 7월이후 「도시개발법」에 의한 민간주도의 도시개발사업의 추진

【 토지구획정리사업지구(90년대) 기반시설 비율 】

구분	평균	연희1	연희2	연희3	선학	만수	청학	문학	학익
기반시설 비율(%)	34.4	35.8	28.3	35.9	26.4	38.5	29.9	37.2	43.2

나) 개선방안

- 적정규모 이상의 공동개발(권장) 중심으로 자율적 개발 유도

- 노후 기반시설의 정비 및 생활밀착형 기반시설 확충방안 마련

- 기반시설의 복합화를 통한 부족한 기반시설 확충

- 밀도상향, 세대수 및 계획인구의 증가에 따른 기반시설의 용량부족 문제가 발생하지 않도록 계획

- 민간 도시개발사업이 집중적으로 진행되고 있는 서구 일원은 “북부권 종합발전계획”을 고려하여 계획 수립

다) 도시개발사업

- 현재 진행 중인 도시개발사업(실시계획 승인: 8개)구역 평균 기반시설 확보비율은 44.8%로 도로, 주차장, 공원 및 녹지, 학교, 공공청사, 문화시설, 복지시설, 저류지 중심으로 계획

【 도시개발사업구역별 기반시설 확보 현황 】

구분	구 역 명	면 적 (㎡)	인 구 (인)	인구밀도 (인/ha)	세 대 수 (세 대)	기반시설 (%)	사업기간
1	검단3 구 역	524,510	11,298	215	4,483	45.6	2014~2022
2	한 들 구 역	569,892	12,274	215	4,871	51.4	2017~2021
3	불로지구(구획정리)	385,641	10,492	272	3,764	33.7	2001~2020
4	효 성 구 역	434,989	10,195	243	3,998	48.7	2014~2021
5	귤 현 구 역	182,176	3,986	219	1,533	43.8	2008~2020
6	송도 역세권	293,353	7,229	249	2,862	42.2	2008~2020
7	동춘 1구역	407,913	8,300	203	3,254	45.3	2006~2020
8	용현.학익1블록	1,546,792	33,530	216	13,149	47.9	2013~2021
평 균		543,158	-	224	-	44.8	

【 도시개발사업구역별 기반시설 종류 】

구 분	검단3	한 들	불로	동춘1	효성	귤현	송도역세권	용현학익 1
도 로	○	○	○	○	○	○	○	○
주차장	○	○	○	○	○	○	○	○
공 원	○	○	○	○	○	○	○	○
녹 지	○	○	○	○	○	○	○	○
광 장	-	○	-	-	○	-	-	-
학 교	○	○	○	○	○	-	○	○
공공청사	○	-	○	○	○	-	○	○
문화시설	○	○	-	○	-	-	-	○
복지시설	○	○	○	-	-	-	-	-
가스공급시설	○	-	-	-	○	-	-	-
체육시설	-	-	○	-	-	-	-	○
전기공급시설	-	○	-	-	-	-	-	○
저류지	○	-	-	○	-	○	○	○
하수도	○	-	-	-	-	-	-	-
위험물저장	-	-	-	-	-	-	○	-
기타시설	-	-	-	-	-	-	○	-

※ 기타시설: 의료시설, 자동차관련시설, 여가휴양시설, 존치시설, 창조혁신용지 등

• 검단 3구역의 기반시설용지 확보 비율은 45.6%로 계획

【 검단3구역 토지이용계획 】

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	524,510	100.0	
주 거 용 지	273,439	52.1	
단 독 주 택	9,350	1.8	
공 동 주 택	230,966	44.0	
준 주 거 시 설	33,123	6.3	
상 업 용 지	11,909	2.3	
도 시 기 반 시 설 용 지	239,162	45.6	
도 로	77,758	14.8	
주 차 장	3,932	0.8	
공 원	62,553	11.9	
녹 지	55,157	10.5	
학 교	27,000	5.1	
문 화 시 설	6,996	1.3	
공 공 청 사	1,539	0.3	
복 지 시 설	1,645	0.3	
가 스 공 급 설 비	25	0.1	
유 수 지	1,947	0.4	저류지
하 수 도	610	0.1	

• 한들 구역의 기반시설용지 확보 비율은 51.4%로 계획(타 구역에 비해 기반시설 비율이 다소 높은 이유는 기존 학교용지 포함에 따름)

【 한들구역 토지이용계획 】

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	569,892	100.0	
주 거 용 지	243,839	42.8	
단 독 주 택	11,884	2.1	
공 동 주 택	210,985	37.0	아파트
준 주 거 용 지	20,970	3.7	
상 업 용 지	25,224	4.4	
도 시 기 반 시 설 용 지	292,950	51.4	
도 로	87,130	15.3	
공 원 . 녹 지	150,701	26.4	
공 원	102,165	17.9	
녹 지	48,536	8.5	근린5
광 장	848	0.1	완충12, 경관5, 연결1
학 교	45,074	8.0	초1(신설),중1(존치), 고2(존치)
문 화 시 설	2,016	0.4	
복 지 시 설	1,969	0.3	
주 차 장	4,812	0.8	
전 력 시 설	400	0.1	3개소
기 타 시 설 용 지	7,879	1.4	1개소(철탑)
종 교 용 지	1,323	0.2	
주 유 소	6,556	1.2	1개소(교회)

라) 택지개발사업

• 논현 2택지는 250만㎡이상의 대규모 택지개발사업지구로 기반시설비율이 다른 사업에 비해 약 15%정도 높게 계획됨

【 논현2 택지 토지이용계획 】

구 분	합 계	1공구	2공구	구성비 (%)	비 고
합 계	2,547,005.3	2,526,526.0	20,479.3	100.0	
주택건설용지	886,178.1	886,178.1	-	34.8	
단 독	180,142.9	180,142.9	-	7.1	
아 파 트	704,041.1	704,041.1	-	27.6	
근린생활	1,994.1	1,994.1	-	0.1	
상 업 용 지	131,769.2	131,769.2	-	5.2	
공공시설용지	1,529,058.0	1,529,058.0	-	60.0	
학 교	153,472.0	153,472.0	-	6.0	
공 원	322,294.0 (317,793.4)	322,294.0 (317,793.4)	-	12.6	유수지 중복결정 38,104.1㎡ 포함
녹 지	189,767.0 (189,693.8)	189,767.0 (189,693.8)	-	7.5	
공공공지	10,218.3	10,218.3	-	0.4	
광 장	17,071.4	17,071.4	-	0.7	문화시설중복결정 1,233.92㎡ 포함
공공청사	15,356.5	15,356.5	-	0.6	
업무시설	13,960.1	13,960.1	-	0.5	
전 화 국	709.3	709.3	-	0.1	
유 치 원	6,081.8	6,081.8	-	0.2	
종교시설	12,101.5	12,101.5	-	0.5	
교육연구 및 복지시설	7,808.8	7,808.8	-	0.3	
아파트형공장	10,566.7	10,566.7	-	0.4	
종합의료시설	14,747.4	14,747.4	-	0.6	
복 합 시 설	12,299.9	12,299.9	-	0.5	
주 차 장	17,636.8	17,636.8	-	0.7	
전기공급시설	4,857.9	4,857.9	-	0.2	
집단에너지시설	38,111.7	38,111.7	-	1.5	공원, 도로, 녹지 중복결정 43,275.1㎡ 제외
철도시설	44,638.8 (순수철도부지)	44,638.8 (순수철도부지)	-	1.7	
도 로	617,761.8 (578,849.9)	597,282.5 (578,849.9)	20,479.3	24.2	
보행자전용도로	15,374.8	15,374.8	-	0.6	
하수도시설	4,221.5	4,221.5	-	0.2	

▌개발제한구역 해제지역(집단취락지구)

가) 문제점

- 개발제한구역의 해제지역으로 기반시설이 충분하지 않은 사항에서 근린생활시설 용도를 다른 용도(창고 및 제조업)등으로 변질
- 부족한 도시재정으로 인한 기반시설의 집행이 지연되고 있음

가) 개선방안

- 당초 개발제한구역 해제 시의 용도지역을 기준으로 저밀도 개발을 기본으로 계획
- 다른 용도의 변질을 방지하고 쾌적한 주거환경을 보호하기 위한 계회 수립

다) 기반시설 조성현황

- 개발제한구역 해제지역 36개 구역의 도로는 총 325개 노선이며, 개설된 노선 63개, 일부개설 11개 노선, 미개설 노선은 251개로 조사.(조성률 22.8%, 부분조성 포함)
- 주차장은 18개소가 결정, 조성된 주차장 1개소로 조성률은 5.6%
- 공원은 34개소 중 2개소가 조성(조성률 7.7%), 광장은 2개소 중 1개소가 조성

【 도로 조성 현황 】 (단위: 노선)

구 분	합 계	조 성	부분조성	미조성	조성률(%)	비 고
합 계	325	63	11	251	19.4	
광 로	3	3	-	-	100.0	폭 40m 이상
대 로	9	9	-	-	100.0	폭 25m 이상 폭 40m 미만
중 로	16	11	1	4	68.8	폭 12m 이상 폭 25m 미만
소 로	297	40	10	247	13.5	폭 12m 미만

【 공원, 녹지, 광장 조성 현황 】 (단위: 개소)

구 분	합계	조성	부분조성	미조성	조성율(%)
공 원	34	2	-	32	5.9
녹 지	3	-	-	3	0
광 장	2	1	-	1	50

【 열우물 지구 】

- 열우물 지구 기반시설용지 확보 비율은 28.5%로 계획

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		167,946	100.0	
주택용지		120,143	71.5	
도시기반시설용지		47,803	28.5	
	도 로	30,591	18.2	
	주 차 장	1,647	1.0	노외주차장1
	공 원	15,565	9.3	근린1, 어린이 1

【 상야 지구 】

• 상야 지구 기반시설용지 확보 비율은 42.9%로 계획

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		402,611	100.0	
주택용지		230,112	57.2	
도시기반시설용지		172,499	42.9	
	도 로	92,674	23.0	
	주 차 장	2,528	0.6	노외주차장 4
	공 원	4,858	1.2	어린이3, 소공원1
	녹 지	-	-	
	학 교	6,582	1.7	계양초(상야분교)
	하 천	65,857	16.4	굴포천

【 시설별 관리기관 】

시설의 종류 (46개)			광역시설 (31개)	지방의회 의견청취	입안·결정		세부시설조성계획(7개)		시행자 지정	실시계획 인가	단계별 집행계획	비고
					구역외	구역내	구역외	구역내				
교통시설 (8)	도로		●	● 주간선도로	시설 계획과	도시 계획과			도로과	도로과	도로과	
	철도		●	● 도시철도	시설	도시계획			철도과	철도과	철도과	
	항만		●		시설	도시계획	해양항만과	해양항만과	해양항만과	해양항만과	해양항만과	
	공항		●		시설	도시계획	항공과	항공과	항공과	항공과	항공과	
	주차장				시설	도시계획			교통관리과	교통관리과	교통관리과	
	자동차정류장		●	● 여객자동차 터미널(시외)	시설	도시균형			시설	시설	시설	
	궤도				시설	도시계획			시설	시설	시설	
	자동차및건설기계검사시설				시설	도시계획			시설	시설	시설	
공간시설 (5)	광장	교통광장 교차점광장	●		시설	도시계획			도로과	도로과	도로과	
		교통광장 역전광장	●		시설	도시계획			교통정책과	교통정책과	교통정책과	
		교통광장 주요시설광장	●		시설	도시계획			시설	시설	시설	
		일반광장(근린·중심대)	●		시설	도시계획			녹지정책과	녹지정책과	녹지정책과	
		경관광장	●		시설	도시계획			녹지정책과	녹지정책과	녹지정책과	
		지하광장	●		시설	도시계획			시설	시설	시설	
		건축물부설광장	●		시설	도시계획			시설	시설	시설	
	공원	묘지공원	●	●	시설	도시계획			노인정책과	노인정책과	노인정책과	
		기타	●	● 소공원,어린이 공원 제외	시설	도시계획			공원조성과	공원조성과	공원조성과	
	녹지		●		시설	도시계획			공원조성과	공원조성과	공원조성과	
	유원지		●		시설	도시계획	관광진흥과	관광진흥과	관광진흥과	관광진흥과	관광진흥과	
	공공공지				시설	도시계획			시설	시설	시설	
유통공급시설 (9)	유통업무설비		●	●	시설	도시계획	시설	도시계획	시설	시설	시설	
	수도공급설비		●		시설	도시계획			시설	시설	시설	
	전기공급설비		●		시설	도시계획			시설	시설	시설	
	가스공급설비		●		시설	도시계획			시설	시설	시설	
	열공급설비		●		시설	도시계획			시설	시설	시설	
	방송통신시설		●		시설	도시계획			시설	시설	시설	
	공동구		●		시설	도시계획			시설	시설	시설	
	시장				시설	도시계획			시설	시설	시설	
	유류저장및송유설비		●		시설	도시계획			시설	시설	시설	
공문화육시설 (8)	학교	대학교		●	시설	도시계획	시설	도시계획	시설	시설	시설	
		초중고			시설	도시계획						
	공공청사			● 지자체청사	시설	도시계획			시설	시설	시설	
	문화시설		●		시설	도시계획	시설	도시계획	시설	시설	시설	
	체육시설		●	● 운동장	시설	도시계획	시설	도시계획	시설	시설	시설	
	연구시설				시설	도시계획			시설	시설	시설	
	사회복지시설		●		시설	도시계획			시설	시설	시설	
	공공직업훈련시설		●		시설	도시계획			시설	시설	시설	
	청소년수련시설		●		시설	도시계획			시설	시설	시설	
방재시설 (8)	하천		●		시설	도시계획			수질환경과	수질환경과	수질환경과	
	유수지		●		시설	도시계획			재난예방과	재난예방과	재난예방과	
	저수지				시설	도시계획			시설	시설	시설	
	방풍설비				시설	도시계획			시설	시설	시설	
	방수설비				시설	도시계획			시설	시설	시설	
	방화설비				시설	도시계획			시설	시설	시설	
	사방설비				시설	도시계획			시설	시설	시설	
	방조설비				시설	도시계획			시설	시설	시설	
보건위생시설 (3)	장사시설		●	● 화장장 등	시설	도시계획			시설	시설	시설	
	도축장		●		시설	도시계획			시설	시설	시설	
	종합의료시설				시설	도시계획			시설	시설	시설	
환경기초시설 (5)	하수도		● 종말처리시설 제외	● 종말처리시설	시설	도시계획			하수과	하수과	하수과	
	폐기물처리및재활용시설		●	●	시설	도시계획			시설	시설	시설	
	빗물저장및이용시설				시설	도시계획			시설	시설	시설	
	수질오염방지시설		●	●	시설	도시계획			시설	시설	시설	
	폐차장		●		시설	도시계획			시설	시설	시설	

다. 주요시설별 계획기준

가) 도 로

- 도로율은 해당 용도지역별 특성을 고려하여 계획하며, 구역면적 대비 도로 면적비율임
  - 도로율이란 시가화 면적에 대한 도로면적의 배분율임(도로면적 = 도로폭 × 도로연장)
  - 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제11조(용도지역별 도로율)참고
- 도로율은「도시교통정비촉진법」제15조에 따른 교통영향분석, 건축물의 용도·밀도, 주택의 형태 및 지역여건 등에 따라 적절히 증감할 수 있음

나) 주차장

- 교통성검토 및 교통영향평가 등을 통해 필요한 주차장 필요면적을 산정하고 법적 기준이상 확보
- 택지개발사업, 도시개발사업, 산업단지개발사업 등 단지조성을 목적으로 하는 사업 시행시에는 구역면적의 0.6% 이상 노외주차장 설치토록 계획(「인천광역시 주차장 설치 및 관리조례」 제14조의 2 제3항)
- 원 도심 내 지구단위계획 수립 시에는 도시계획시설 복합화 등을 통해 해당 구역 및 주변지역 시민들이 이용할 수 있는 주차시설이 확보될 수 있도록 검토

▣ (참고) 용도지역별 도로율

구 분	합 계	간선도로	간선도로 외의 도로	비 고
주거지역	15%이상~30%미만	8%이상~15%미만	7%이상~15%미만	일반 단독주택 기준
상업지역	25%이상~35%%미만	10%이상~15%미만	15%이상~20%미만	
공업지역	8%이상~20%%미만	4%이상~10%미만	4%이상~10%미만	

※ 자료: 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제11조

▣ (참고) 주차장의 종류 및 시설별 부설주차창 설치기준

【 주차장의 종류 】

구 분	정 의
노상주차장	. 도로의 노면 또는 교통광장(교차점광장만 해당한다. 이하 같다)의 일정한 구역에 설치된 주차장으로서 일반의 이용에 제공되는 것
노외주차장	. 도로의 노면 및 교통광장 외의 장소에 설치된 주차장으로서 일반의 이용에 제공되는 것
부설주차장	. 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설에 부대하여 설치된 주차장으로서 해당 건축물·시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공되는 것

※ 자료: 「주차장법」 제2조

【 부설주차장의 설치대상시설물 및 설치기준】

시 설 물	지구단위계획구역 설치기준
1. 위락시설	시설면적 70㎡당 1대(시설면적/70㎡)
2. 문화 및 집회시설(관람장은 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원.요양병원.격리병원은 제외한다), 운동시설(골프장.골프연습장.옥외수영장은 제외한다), 업무시설(오피스텔은 제외한다), 방송통신시설 중 방송국	시설면적 100㎡당 1대(시설면적/100㎡)
3. 제1종 근린생활시설(「건축법 시행령」 별표 1 제3호 바목 및 사목은 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	시설면적 134㎡당 1대(시설면적/134㎡) 다만, 생활숙박시설은 호실당 1대로 한다.
3의2.「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」제4조에 따라 지정된 경제자유구역 내 신축하는 제3호 시설물(숙박시설 제외)에 한한다.	시설면적 100㎡당 1대(시설면적/100㎡)
4. 단독주택(다가구주택은 제외한다)	시설면적 50㎡ 초과 150㎡ 이하는 1대, 시설면적 150㎡ 초과의 경우는 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수[1 + { (시설면적 - 150㎡)/100㎡ }]
5. 다가구주택, 공동주택(주택법 시행령 제3조제1항에 따른 도시형 생활주택은 포함하고, 기숙사는 제외한다), 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조제1항에서 정하는 바에 따라 산정된 주차대수(주차대수가 세대당 1대에 미달하는 경우에는 세대당 1대 이상). 이 경우 다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법을 따르며, 다가구 및 오피스텔의 경우 1가구(호실)를 1세대로 본다.
6. 골프장, 골프연습장, 옥외수영장, 관람장	골 프 장: 1홀당 15대 (홀의 수×15) 골프연습장: 0.7타석당 1대 (타석의 수÷0.7) 옥외수영장: 정원 10명당 1대 (정원/10명) 관 람 장: 정원 70명당 1대 (정원/70명)
7. 수련시설, 공장(아파트형 공장은 제외 한다), 발전시설	시설면적 350㎡당 1대(시설면적/350㎡)
8. 창고시설	시설면적 400㎡당 1대(시설면적/400㎡)
9. 학생용 기숙사	시설면적 350㎡당 1대(시설면적/350㎡)
10. 그 밖의 건축물	시설면적 200㎡당 1대(시설면적/200㎡)

※ 자료: 「인천광역시 주차장 설치 및 관리 조례」 별표2

다) 공원·녹지

- 공원·녹지는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 확보기준 면적 이상 계획
- 단계별 개발을 하는 경우에도 공원·녹지의 확보율은 단계별로 같은 비율로 확보될 수 있도록 함
- 사업유형별 별도의 기준이 없는 경우에는 「지구단위계획 수립지침」 제4장 주거형 지구단위계획 수립기준에 따름

▣ (참고) 도시공원 또는 녹지 확보기준

【 도시공원 또는 녹지의 확보기준 】

기준 / 개발계획	도시공원 또는 녹지의 확보기준
1. 「도시개발법」에 의한 개발계획	가. 1만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5 퍼센트 이상 중 큰 면적 나. 30만제곱미터 이상 100만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 9퍼센트 이상 중 큰 면적 다. 100만제곱미터 이상 : 상주인구 1인당 9제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 12퍼센트 이상 중 큰 면적
2. 「주택법」에 의한 주택건설사업계획	· 1천세대 이상의 주택건설사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5 퍼센트 이상 중 큰 면적
3. 「주택법」에 의한 대지조성사업계획	· 10만제곱미터 이상의 대지조성사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적
4. 「도시 및 주거 환경정비법」에 의한 정비계획	· 5만 제곱미터 이상의 정비계획 : 1세대당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적 · 제2호에 해당하는 경위 제2호의 규정에 따름
5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 개발계획	· 전체계획구역에 대하여는 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제21조의 규정에 의한 공공녹지 확보기준을 적용한다.
6. 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발계획	가. 10만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 12퍼센트 이상 중 큰 면적 나. 30만제곱미터 이상 100만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 7제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 15퍼센트 이상 중 큰 면적 다. 100만제곱미터 이상 330만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 9제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 18퍼센트 이상 중 큰 면적 라. 330만제곱미터 이상의 개발계획 : 상주인구 1인당 12제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 20퍼센트 이상 중 큰 면적
7. 「유통산업발전법」에 의한 사업계획	가. 주거용도로 계획된 지역 : 상주인구 1인당 3제곱미터 이상 나. 전체계획구역에 대하여는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조의 규정에 의하여 작성된 산업입지개발지침에서 정한 공공녹지 확보기준을 적용한다.
8. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 의한 개발계획	가. 주거용도로 계획된 지역 : 상주인구 1인당 3제곱미터 이상 나. 전체계획구역에 대하여는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조의 규정에 의하여 작성된 산업입지개발지침에서 정한 공공녹지 확보기준을 적용한다.
9. 법 제9호에 따른 그 밖의 개발계획	· 주거용도로 계획된 지역 : 상주인구 1명당 3제곱미터 이상

※ 자료: 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 [별표 2]

【 도시공원의 세분 및 기능】

구분	세 분	기능 및 주제
생활권 공원	소 공 원	· 소규모 토지를 이용하여 도시민의 휴식 및 정서함양을 도모하기 위하여 설치
	어린이 공원	· 어린이의 보건 및 정서생활 향상에 기여함을 목적으로 설치된 공원
	근 린 공 원	· 근린거주자 또는 근린생활권으로 구성된 지역생활권 거주자의 보건·휴양 및 정서생활의 향상에 이바지하기 위하여 설치
	근린생활권	· 인근에 거주하는 자의 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 공원
	도 보 권	· 도보권 안에 거주하는 자의 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원
	도시지역권	· 도시지역 안에 거주하는 자의 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원
	광 역 권	· 하나의 도시지역으로 초과하는 광역적인 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원
주 제 공 원	역 사 공 원	· 도시의 역사적 장소나 시설물, 유적·유물 등을 활용하여 도시민의 휴식·교육을 목적으로 설치하는 공원
	문 화 공 원	· 도시의 각종 문화적 특징을 활용하여 도시민의 휴식·교육을 목적으로 설치하는 공원
	수 변 공 원	· 하천·호숫가 등 수변공간을 활용하여 도시민의 여가 및 휴식을 목적으로 설치하는 공원
	묘 지 공 원	· 묘지이용자에게 휴식 등을 제공하기 위하여 일정한 구역 안에 「장사 등에 관한 법률」에 의한 묘지와 공원시설을 혼합하여 설치하는 공원
	체 육 공 원	· 주로 운동경기나 야외활동 등 체육활동을 통하여 건전한 신체와 정신을 배양함을 목적으로 설치하는 공원
	도시농업공원	· 도시민의 정서순화와 공동체 의식 함양을 위하여 도시농업을 주된 목적으로 설치
	방 재 공 원	· 지진 등 재난발생 시 도시민 대피 및 구호 거점으로 활용될 수 있도록 설치하는 공원
	기 타	· 서울시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례로 정하는 공원

※ 자료: 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 따른 공원세분 및 기능

【 도시공원 설치기준 및 시설률 】

구분	세 분	설치기준	유치거리	규모	공원면적	시설면적
생활권 공원	소 공 원	제한 없음			전부해당	20% 이하
	어린이 공원	제한 없음	250m 이하	1,500㎡ 이상	전부해당	60% 이하
	근린생활권	제한 없음	500m 이하	1만㎡ 이상	3만㎡ 미만	40% 이하
	도 보 권	제한 없음	1천m 이하	3만㎡ 이상	3만~10만㎡	40% 이하
	도시지역권	도시공원기능 발휘 기능 장소	제한 없음	10만㎡ 이상	10만㎡ 이상	40% 이하
	광 역 권			100만㎡ 이상	-	-
주 제 공 원	역 사 공 원	제한 없음			전부해당	제한 없음
	문 화 공 원	제한 없음			전부해당	제한 없음
	수 변 공 원	하천 호수등 수변과 접하고 친수공간을 조성	제한 없음		전부해당	40% 이하
	묘 지 공 원	장래 시가화가 예상되지 아니하는 자연녹지	제한 없음	10만㎡ 이상	전부해당	20% 이상
	체 육 공 원	체육공원의 기능을 최대한 발휘 할 수 있는 곳	제한 없음	1만㎡ 이상	3만㎡ 미만	50% 이하
					3~10만㎡	50% 이하
					10만㎡ 이상	50% 이하
	도시농업공원	제한 없음	제한 없음	1만㎡ 이상	전부해당	40% 이하
	기 타	제한 없음	제한 없음	제한 없음	전부해당	제한 없음

※ 자료: 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 [별표3], [별표4] 재정리

【 지구단위계획 수립지침에 따른 기준 】

구 분	내 용
공원녹지 총면적	· 30만㎡ 미만인 경우에는 거주인구 1인당 3㎡이상 또는 구역면적의 5%이상 중 큰 면적 · 30만㎡ 이상인 경우 거주인구 1인당 6㎡이상 또는 구역면적의 9%이상 중 큰 면적
오픈스페이스 총면적	· 공원녹지, 광장, 보행자전용도로, 친수 공간, 유수지 등 오픈스페이스 총면적 확보기준 · 3만㎡ 이상 30만㎡ 미만인 경우에는 구역면적의 15%이상(주거용지내 조성된 녹지제외) · 30만㎡ 이상인 경우에는 구역면적의 20%이상(주거용지내 조성된 녹지제외)

※ 자료:「지구단위계획 수립지침」 제4장 주거형 지구단위계획 수립기준

라) 상·하수도

▮ 상수도

- 수도정비기본계획에서 제시된 원단위를 사용하고, 계획인구의 증가에 따른 시간 최대 급수량(㎥/일)을 산출하여 해당 배수지내 용량이 부족하지 않은 범위 내에서 계획
- 계획구역의 상주 및 상근(이용)인구를 고려하여 상수도사업본부등과 사전협의 추진
- 계획수립 시 반영된 계획인구 및 이용인구 등을 고려한 계획 급수량 산정
- 급수 관망별(격점별) 유량 산정을 통한 급수량의 적정성 검토
- 지형 여건 등에 따라 필요시에는 가압장 설치 등 대안을 제시하여야 함

▮ 하수도

- 하수도정비기본계획에서 제시된 원단위를 이용하여 계획인구 증가에 따른 계획 오수량을 산정함
- 주변지역 오수관망에 대한 현황분석을 통해 오수발행량을 산정하고 처리구역 내 하수처리장 처리능력을 검토함
- 지형여건에 따라 자연배수가 어려울 경우 오수 중계펌프장 설치 및 증설 계획 등 대안 제시하여야 함

상수도 및 하수도 산정기준

가) 상수도 급수량 산정기준(검토예시)

구 분		산정기준	검토예시(안)
계 획 급수량	일최대	· 1인1일 최대급수원단위×계획인구	· 1인1일 최대급수원단위×계획인구
	시간최대	· 일최대 급수량×(1.3~1.8)	· 일최대 급수량 × 1.8

※ 자료: 상수도시설기준(환경부. 2010) 참조

나) 하수도 오수량 산정기준(검토예시)

구 분		산정기준	검토예시(안)
지하수량		· 1인1일 최대급수량의 10~20%	· 10% 적용
계 획 오수량	일최대	· 1인1일 최대 오·폐수량 × 계획인구 + 지하수량	· 1인1일 최대 오·폐수량 × 계획인구 + 지하수량
	시간최대	· 일최대 오·폐수량×(1.3~1.8)	· 일최대 오·폐수량×1.5

※ 자료: 하수도시설기준(환경부. 2010)

마) 학교 및 공공청사 등

▮ 학교

- 학교시설 설치 기준은 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」제89조에 따라 2천 세대 내지 3천 세대를 1개 근린주거구역으로 학교 수요를 추정함
- 학교는 인구규모 및 취학률을 감안하여 개별 법령에서 정한 규정 이상으로 계획하고, 배치와 규모 등에 대하여 해당 교육청과 협의하여 정함
- 공동주택, 오피스텔 등 주거목적의 토지이용계획 수립 시에는 학생수요를 산정하여 관할 교육청과 사전협의를 통해 통학권 내 학생 수용 가능여부를 검토하여야 함

▮ 공공청사 등

- 주민자치센터, 파출소, 우체국 등의 공공시설은 개별법령에 따른 설치기준 및 규모를 확인하여 계획하고, 장래수요를 고려하여 충분한 공간을 확보토록 함
- 이용자가 쉽게 접근할 수 있는 곳에 배치하고 효율적 공간 사용을 위해 공공, 문화, 체육시설 등의 복합화를 검토

▣ (참고) 학교수요 검토기준

- 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」제89조에 따라 근린주거구역인 2~3천 세대 단위를 기준으로 학교 수요를 추정한다.
- 계획인구 증가에 따른 학교 수요에 대하여 통계자료 등을 활용하여 하고, 교육청과 협의를 통해 해당지역의 필요 학급 및 학교수요를 산정한다.
- 교육청 협의시 해당지역의 학구(통학) 구역내 학생수용 가능여부와 학교 신설 및 증설 등에 대하여 협의 하여야 한다.

【 학교 설치기준 】

구 분		설 치 기 준	규 모	비 고
학교	초등학교	· 2개 근린주거구역단위 1개 비율 - 1.5km 이내에 배치	11,000㎡ ~ 15,000㎡	도시계획시설의 결정.구조 및 설치기준에 관한 규칙 제89조
	중 학 교	· 3개 근린주거구역 단위 1개 비율		
	고등학교			

※ 2천 세대 내지 3천 세대를 1개 근린주거구역으로 학교 수요를 추정함

학생 및 학교 수요 산정예시

• 초 · 중 · 고등학교별 학생 수 산정을 위해 인천광역시 취학연령 통계치를 적용하여 산정

구 분	초등학교	중학교	고등학교	비 고
인구에 대한 취학 비율	5.27%	2.54%	2.82%	. 인천광역시 통계(2018년)
계획인구(인)	10,000인			. 계획인구(수요 산정을 위한 가정)
구 역 내 취학인구(인)	527 (10,000× 5.27%)	254 (10,000× 2.54%)	282 (10,000× 2.82%)	. 총 예상 학생 수 : 1,063인
구 역 내 필요 학급 수	26.4학급 (527÷ 20)	7.7학급 (254÷ 33)	14.8학급 (282÷ 19)	. 학급 당 학생 수 -초등학교: 20인 / 학급 -중 학 교: 33인 / 학급 -고등학교: 19인 / 학급
구 역 내 필요 학교수	0.86개소 (26.4÷ 30.6)	0.33개소 (7.7÷ 23.4)	0.50개소 (14.8÷ 29.4)	. 학교 당 학급 수 -초등학교: 30.6학급 / 학교 -중 학 교: 23.4학급 / 학교 -고등학교: 29.4학급 / 학교

※ 취학비율: 초.중.고등학교 취학 취학인구 / 전체인구

※ 2018년 통계 기준으로 취학 비율산정: 초등학교는 5.27%, 중학교는 2.54%, 고등학교는 2.82%를 적용

※ 학교당 학급수(통계자료 활용): 전체학교/학급수

▣ (참고) 공공시설 등의 설치 기준

• 개별 법률 및 기준에 따른 공공시설 및 생활편익시설의 설치 기준

【 공공시설 및 생활편의시설 설치기준 】

구 분		설 치 기 준	규 모	비 고
공 공 시 설	보 건 소	군.구 별 1개소	-	지역보건법 제10조
	소 방 서	군.구 별 1개소	관할구역에 설치된 119 안전센터의 수가 5개소 초과하는 경우 추가 가능	소방기본법 제3조 지방소방기관 설치에 관한 규정
	119 안전센터	3만명 또는 5㎢ 이상	-	
	주민자치센터	9,000 - 30,000명	600 - 700㎡	지속가능한 신도시 계획기준(2010)
	파 출 소	15,000 - 30,000명	600 - 700㎡	
	우 체 국	15,000 - 30,000명	600 - 800㎡	
생 활 편 의 시 설	도 서 관	20,000 - 30,000	3,000 - 5,000	
	종합병원	도시인구 전체	25,000 - 30,000	
	일반병원	9,000 - 12,000	500 - 1,500	
	스포츠센터	25,000 ~ 40,000인	-	

▮ 생활 밀착형 SOC확보

- “생활밀착형 SOC”란 보육·의료·복지·교통·문화·체육시설, 공원 등 일상생활에서 국민의 편익을 증진시키는 모든 시설을 의미함 (생활밀착형 사회기반시설 정책협의회 설치 및 운영에 관한 규정 제2조)
  - 2018년. 8월 국민의 삶의 질을 높이고, 지역균형발전, 일자리창출 등의 일석삼조의 효과가 있는 ‘지역밀착형 생활SOC’ 개념 도입
- 지구단위계획구역 내 기부채납 등 공공기여 계획 수립 시에는 지역 현황 및 수요를 고려하여 도로, 공원시설 외 생활 SOC 확보를 우선적으로 검토 함
- 도시계획시설을 복합화(중복결정, 입체적 결정)하여 다양한 생활SOC 확보 방안 모색

▣ (참고) 기초생활 인프라 범위 및 최저기준

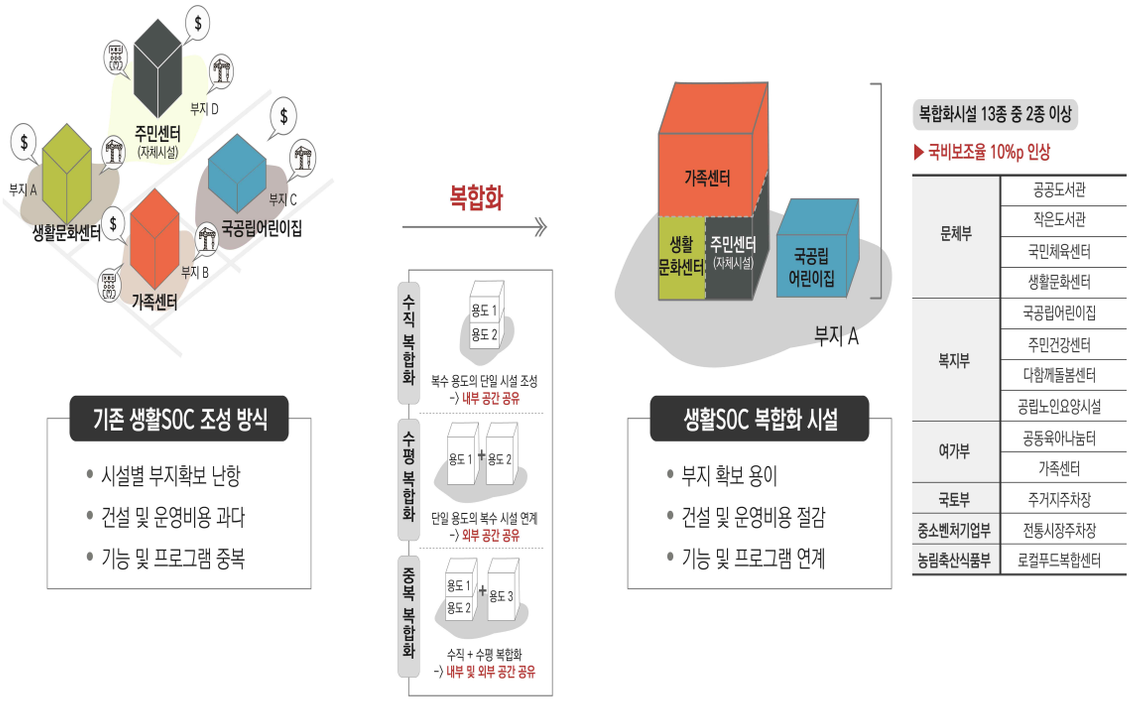
단 위	분 류	시 설	세부시설	최저기준
마 을 (도보)	교 육	유치원	국공립.민간	5~10분
		초등학교	-	10~15분
	학 습	도서관	공공.사립. 작은도서관	10~15분
	돌 봄	어린이집	국공립.민간, 놀이터	5분
		마을 노인복지	경로당 노인교실	5~10분
	의 료	기초의료시설	의원, 약국	지역 보건의료 수요를 고려하여 서비스 전달추진
			건강생활지원센터	10분
	체 육	생활체육시설	수영장, 간이운동장, 체육도장 등	10분
	휴 식	근린공원	도시공원	10~15분
	생 활 편 의	주거편의시설	무인택배함, 폐기물수거시설 등	5분
		소매점	-	10분
	교 통	마을 주차장	시군구 운영 노상.노외.사설 주차장	주거지역내 주차장확보율 70%이상
지 역 거 점 (차량)	학 습	공공도서관	국공립도서관(국립,도립,시립, 교육청 설립)	10분
	돌 봄	사회복지시설	사회복지관 노인복지관	20~30분
	의 료	보건소	-	20분
		응급실 운영 의료기관	-	30분
	문 화	공공문화시설	문화예술회관, 전시시설	20분
	체 육	공공체육시설	경기장, 체육관, 수영장	15~30분
	휴 식	지역 거점공원(10만㎡이상)	-	10분

※ 국가도시재생기본방침 중 기초생활인프라 범위 및 국가적 최저기준(국토교통부공고 제2019-113호)

바) 기반시설의 복합화

- 도시계획시설과 비도시계획시설간의 이용자 특성을 고려하여 이용자 간의 상충이 발생하지 않도록 계획
- 도시계획시설 중 교통시설 등의 진동 및 소음이 예상되는 접합부는 이를 저감할 수 있는 구조로 계획
- 도시계획시설을 결정하는 경우에는 시설들을 유기적으로 배치하여 보행을 편리하게 하고 대중교통과 연계될 수 있도록 계획
- 도시계획시설부지에 비도시계획시설을 설치하는 경우 해당 관리청은 시설을 포함한 건축물 전체에 대한 통합 관리가 가능해야 함
- 해당 도시계획시설에 대한 지속적인 수요 파악을 통해 적합성을 검토
- 주변지역 지가 등을 고려하여 재정을 통한 시설부지 확보 가능여부를 판단
- 향후 도시·군계획시설의 부지 확장에 대비하여 재정을 통한 시설부지 추가확보 가능여부와 인접지역과의 용도 간 상충여부 등을 검토
- 「인천광역시 도시계획조례」에서 정하고 있는 용적률 및 건폐율을 고려하여 개발용량을 검토하여야 함

▣ (참고) 생활SOC 복합화 개념

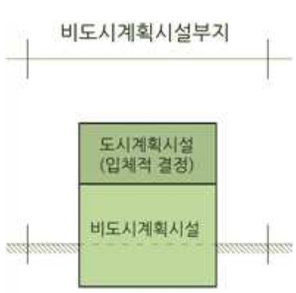
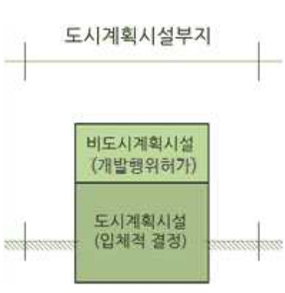


※ 자료: 정부, 제2차 생활SOC 복합화사업 보도자료(2020.9.17.), 국무조정실 생활SOC추진단

▣ (참고) 기반시설의 복합화

- 도시계획시설의 복합화를 통해 필요한 도시계획시설을 확보하여, 도심 내 가용 토지 부족 및 막대한 보상비에 따른 문제를 해소하기 위함이다.
- 토지의 복합적이고 효율적인 활용과 다양하고 편리한 공공서비스의 제공을 위해서 도시계획시설의 중복·입체적 결정을 통한 기반시설 복합화를 유도한다.
- 도시계획시설의 공공성 확보와 토지의 합리적 이용이라는 양 측면을 동시에 고려하면서 중복·입체적 결정의 방향을 검토하여야 하며, 같은 토지내 평면·수직적 중복결정이 가능하다.
- 중복·입체 결정을 위해 시설의 보호, 물리적 설치 가능성, 공간적 확보 가능성, 설치의 적법성, 상호 적합성, 장래 확장 가능성 등을 종합적으로 검토하여야 한다.
- 공공청사, 문화시설, 체육시설, 사회복지시설, 청소년수련시설 등 공공문화체육시설을 결정하는 경우에는 시설의 목적, 이용자의 편의성, 도심활성화 등을 고려하여 둘 이상의 도시계획시설의 중복결정 여부를 반드시 검토하여야 한다.
- 기반시설을 복합화 하는 도시관리계획 결정시에는 결정조서에 층별 또는 공간별로 면적, 용도, 밀도, 복합화 하는 내용 등을 구체적으로 기재하여야 한다.

【 중복결정 및 입체적 결정 근거 및 개념 】

구 분	중복 결정	입체적 결정	
	시설 부지내 다른 시설 설치 (도시계획시설 결정)	비시설 부지내 시설 설치 (도시계획시설결정)	시설부지내 비 시설 설치허가 (시설결정 + 개발행위 예외규정)
근 거	「도시.군계획시설의 결정.구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제3조	「도시.군계획시설의 결정.구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조	「도시.군계획시설의 결정.구조 및 설치기준에 관한 규칙」 및 「국토계획법 시행령」 제61조
결 정 방 식	둘이상의 도시계획시설을 같은 토지에 함께 결정	도시계획시설이 위치하는 공간의 일부만 구획하여 도시계획시설을 결정	도시계획시설 부지내 일정한 공간을 정하여 시설이 결정되어 있고, 시설이 아닌 건축물이나 공작물 설치
개념도			

기반시설 복합화 사례

▌중복결정

① 주차장 + 공원 중복결정(연수지구단위계획구역)

• 주차장 결정조서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
-	주차장	노외주차장	연수구 청학동 467	4,700.0	인고 제11호 '06.3.20.	지하 (용담공원 중복)

• 공원 결정조서

도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
-	용담 공원	근린공원	청학동 467 일원	30,112.3	-	지하일부 (주차장)

② 공원 + 유수지, 공원 + 배수지 중복결정(검단신도시 택지개발사업)

• 공원 결정조서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
-	공원	수변공원	인천광역시 서구 당하동 186전 일원	12,513	국고2015-760 (15.10.27)	유수지② 6,256㎡ 중복결정
-	공원	근린공원	인천광역시 서구 불로동 산122임 일원	276,545	국고2015-760 (15.10.27)	배수지① 12,371㎡ 중복결정

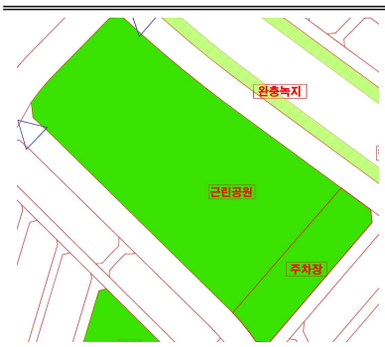
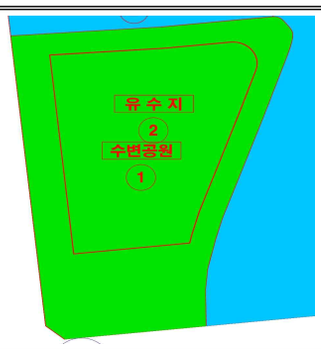
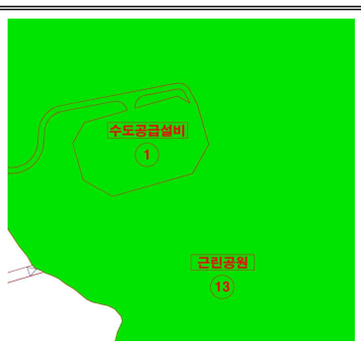
• 유수지 결정조서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
-	유수지	저류 시설	인천광역시 서구 당하동 186-1답 일원	6,256	국고2015-760 (15.10.27)	수변공원① 중복결정

• 배수지 결정조서

도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
-	배수지	인천광역시 서구 불로동 622-10임 일원	12,371	국고2015-760 (15.10.27)	근린공원⑬ 중복결정

【 중복결정 예시도 】

공원 + 주차장 중복결정	공원 + 유수지 중복결정	공원+배수지 중복결정
		

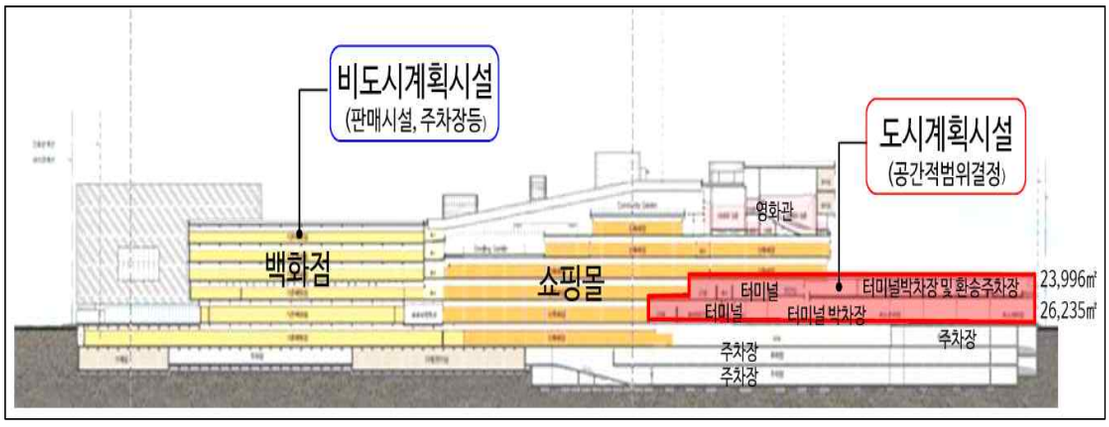
▮ 입체적 결정

① 자동차 정류장 결정조서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
-	자동차 정류장	여객자동차 터미널	미추홀구 관교동 15번지	76,701.9	건고 제427호 ´86.9.24.	

② 자동차정류장 공간적 범위 결정조서

도면 표시번호	시설명	위치	내용		최초 결정일	비고
-	자동차 정류장	관교동 15번지 지상1층 일부	면적	26,235.05㎡ (1층높이 6m)	-	
			용도	터미널 부대시설 및 편익시설 포함		
-	자동차 정류장	관교동 15번지 지상2층 일부	면적	23,996.03㎡ (2층높이 4.8m)	-	
			용도	터미널 부대시설 및 편익시설 포함		



사) 미집행 도시계획시설의 관리

▮ 미집행 도시계획시설은 폐지 전 지구단위계획 변경절차 이행

- 불합리하거나 집행 가능성이 없는 미집행 도시계획시설을 폐지할 경우에는 해당 시설 폐지 전 지구단위계획을 변경하거나 도시계획시설의 폐지와 지구단위계획 변경을 동시 입안하는 등의 조치를 취하여야 함

  - 지구단위계획으로 결정한 도시계획시설도 국토계획법 제48조에 해당하는 경우에는 그 효력을 잃으며, 이 경우 해당 토지는 지구단위계획에서 어떠한 용도로도 계획하지 않을 경우 국토계획법 제54조에 따라 건축물의 건축 등이 제한됨
    (국토교통부 도시정책과-2881, 2020.4.23.)

▮ 단계별 집행계획 수립

- 지구단위계획구역 내 신규 도시계획시설을 결정하는 경우에는 재원조달계획 및 단계별 집행계획을 함께 수립하여 행정의 신뢰성을 확보하고 시민의 사유재산권을 보호하여야 함

▮ 일반적인 재검토 기준

- 미집행 도시계획시설은 기술적 가능성, 재원조달 가능성, 기존계획과의 연계성, 공익성, 적법성 등 재검토 기준을 마련하여 검토하여야 함
- 기반시설 규모의 적정성을 검토하여 규모의 과대 또는 과소로 인하여 시설 관리상의 지장이나 주변에 불필요한 피해가 발생하지 않도록 조정하여야 함

▣(참고) 단계별 집행계획 수립내용

구 분	관련규정 및 주요내용
미집행 타당성검토	· 국토계획법 시행령 제19조 - 도시·군계획시설은 집행능력을 고려하여 적정한 수준으로 결정하고, 기존 도시계획시설은 시설의 설치현황과 관리·운영 상태를 점검하여 규모 등이 불합리하게 결정되었거나 실현가능성이 없는 시설 또는 존치 필요성이 없는 시설은 재검토하여 해제하거나 조정함으로써 토지 이용의 활성화를 도모할 것
재검토 대상시설	· 도시관리계획수립지침 9장 1절 - 5년마다 도시관리계획을 재검토하는 때에 재정비에 착수하는 날 현재 도시계획시설결정 고시일부터 10년 이상 집행되지 아니한 모든 시설을 대상으로 하고, 10년 미만의 시설도 대상에 포함할 수 있음
도시계획 시설의 실효	· 국토계획법 제48조 - 도시계획시설결정이 고시된 도시계획시설에 대하여 그 고시일 부터 20년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우 그 도시계획시설 결정은 그 고시일 부터 20년이 되는 날의 다음날에 그 효력을 잃음
단계별 집행계획	· 국토계획법 제85조 - 시·도지사는 도시계획시설에 대하여 도시계획시설 결정 고시일 부터 3개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 재원조달계획, 보상계획 등을 포함하는 단계별 집행계획을 수립하여야 함

▣(참고) 일반적 재검토 기준

- 일반적인 재검토 기준은 국토계획법 및 도시·군관리계획 수립지침에 따른다.
- 장기 미집행 도시계획시설의 재검토 기준은 기술적 가능성, 재원도달의 가능성, 기존계획과의 연계성, 시설 입지의 적정성, 장래계획의 유동성, 공익성여부, 도시개발사업과의 연계성 등을 검토하여야 한다.

【 기반시설 일반적 재검토 기준 】

구 분	재검토 기준
기 술 적 가 능 성	· 현재 토지이용상 지장물 유무 및 자연조건을 고려하여 개설이 가능한지 여부를 판단하고, 기술적으로 설치가 어렵거나 불합리한 시설은 해제 또는 조정
재원조달 가 능 성	· 대지의 보상 및 시설설치를 위한 재원조달 가능성을 시·군의 재정상황과 전망을 바탕으로 검토하여, 실현가능한 재원조달계획 및 보상계획이 수립되기 곤란한 시설은 해제 또는 조정
기존계획과의 연 계 성	· 상위계획 및 관련계획과의 종합적 연계성을 검토하고 자연녹지지역 등 보전하여야 할 지역에는 긴급한 간선도로나 마을 진입도로 외의 도로의 계획을 억제하여 도로에 접하여 건축행위 등 개발이 이루어지지 아니하도록 조정
시설입지의 적 정 성	· 시설의 위치, 폭원, 규모, 기능 등의 적정성 검토
장래계획의 유 동 성	· 계획수립시의 여건과 현재 여건을 비교하여 여건변화로 인한 도시관리계획의 변경 필요성 검토
공익성 여부의 재 검 토	· 절대 필요한 시설은 조기에 설치하여 계획목적을 실현하고 공익성이 현저히 결여된 시설은 변경 검토
적 법 성	· 각종 시설의 결정내용이 법령의 기준에 적합한지 여부 검토
도시개발사업 등과 연 계 성	· 해당시설이 도시개발구역·재개발구역 등에 포함 여부 및 연관성을 검토하여 사업시행으로 인한 미집행의 해소 가능성 검토
지 자 체 우선순위 등	· 해당 지자체에서 추진하는 역점사업과 미집행시설과의 연관성 검토

4. 환경관리계획

가. 기본방향

- 상위계획 상 환경정책의 목적을 구현할 수 있도록 구역별 환경관리계획을 수립하며, 구역 내·외의 환경요소가 상호 유기적으로 연계되도록 하고, 친환경 요소를 유도하기 위해 인센티브를 부여할 수 있음

- 개발로 인한 지형의 변화, 자연생태환경의 훼손, 환경오염원으로 인한 공해발생을 최소화함으로써 환경을 효과적으로 관리하며 개발이 초래하는 자연환경의 피해를 최소화함

- 개발에 있어서 재생·순환이 가능한 재료의 사용을 유도하며, 자원재활용과 중수도 사용 등을 권장하여 자원의 순환사용을 유도하고, 자연자원에 대한 수요를 저감시킴

- 태양열, 지중냉열, 풍력 등 대체에너지의 적극 활용과 에너지 절감대책 수립을 통해 자연에너지의 활용을 제고하고 에너지 부하를 저감시킴

- 물환경은 침투 및 저장, 옥상녹화 등 물 순환에 미치는 영향을 최소로 하는 우수유출 저감기법, 빗물관리기법, 저영향개발기법(Low-impact development, LID) 등을 활용하여 물순환체계를 유지하고, 기존의 양호한 수목 등 자연생태계를 보존하며, 비오톱 조성 등 생태계 보전 및 복원을 유도함

- 관련계획과의 정합성을 유지할 수 있도록 환경성검토를 강화하고 도시계획적 환경관리 및 저감방안을 마련하며, 환경성검토 결과를 지구단위계획에 포함하여 지속적인 모니터링이 가능토록 함

환경관리계획의 기본방향

나. 계획기준

가) 환경성검토 강화

- 환경성검토 결과에 따른 환경저감 방안을 어떻게 지구단위계획에 반영하였는지 확인할 수 있도록 환경성검토 총괄표를 작성하여 도시관리계획 도서에 포함하여야 함
- 관련기관 협의의견이 있을 경우 이에 대한 조치사항 등을 함께 제시하여야 함

나) 재해취약성분석 결과의 반영

- 재해취약지역 및 주변지역에 대한 현장여건, 지역특성 등을 고려한 토지이용계획, 기반시설계획, 방재계획 등 도시계획의 부문별 계획의 대응방향을 제시
- 재해취약성 등급을 고려하여 토지이용 제한, 도시계획시설 설치 제한, 건축물 설치 제한, 도시계획시설 및 건축물 활용, 방재시설(하천, 하수도 등) 강화 등 제시
- 재해취약성분석은 도시관리계획안을 작성하기 전에 우선적으로 시행하고 그 결과를 바탕으로 재해 예방을 위한 계획이 수립될 수 있도록 활용
- 재해취약성분석 결과 도시 종합 재해취약성 1등급 또는 2등급인 지역(재해취약지역)에 도시계획을 입안하는 경우 재해 예방을 위한 계획 수립을 검토
- 지형 및 지역여건에 따라 분석결과가 다르기 때문에 시·군의 특성에 맞도록 분석결과의 활용 차별화 재해 예방을 위한 계획을 효율적으로 수립하기 위하여 도시의 토지이용, 기반시설, 건축물 등을 활용한 대책을 제시할 수 있으며, 재해예방을 위한 계획의 유형을 구분하여 대책의 세부내용을 규정
- 침수지역 등 재해취약지역의 공간적 범위가 구체적인 경우 분석결과를 토지이용에 대한 대책 마련에 적극적으로 활용

▣(참고) 환경성검토 총괄표 작성

- 환경성검토 결과를 총괄표로 작성하여 계획내용에 어떻게 반영되어 있는지 제시한다.

검토항목		목표기준	준수여부	현황검토 결과	계획반영사항	비고
자연환경	녹 지	녹지축 연결	○	· 녹지면적 확보	· 녹지계획에 반영	
	지형변동	절성토의 균형여부	○	· 절성토 없음	-	
생활환경	휴양 및 여가공간	휴양 및 여가공간 최대확보	○	· 공공공지 결정 및 경관녹지 개방 등	-	
	일 조	연속 2시간 이상확보 (동지일 기준)	○	· 일조영향 미비	· 일조시뮬레이션검토	
	소음진동	소음원과의 격리 및 완충공간 설정 여부	○	· 완충녹지 설치	-	
	경 관	스카이라인 보전	○	· 스카이라인 보전	· 건물배치, 높이설정	
		조망권 확보	○	· 조망권 보전	· 시뮬레이션 검토	

▣(참고) 환경성검토

가) 목적 및 대상

- 환경관리계획은 「도시·군관리계획수립지침」에 따른 환경성검토 결과에 기초하여 수립
- 도시관리계획의 입안을 위한 기초조사 내용에 환경성 검토를 포함함

나) 환경성검토 제외 대상

- 「국토계획법」 제27조(도시관리계획의 결정) 제4항등 경미한 사항의 변경의 경우에는 환경성검토를 제외할 수 있음

① 해당 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우

② 해당 지구단위계획구역 안의 나대지면적이 구역면적의 2퍼센트에 미달하는 경우

③ 해당 지구단위계획구역 또는 도시 · 군계획시설 부지가 다른 법률에 따라 지역 · 지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우

④ 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 해당 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12미터 이상 도로의 설치계획이 없는 경우

⑤ 「환경영향평가법」 제9조에 따른 전략환경영향평가 대상인 도시관리계획을 입안하는 경우 등

다) 환경성검토 업무추진 절차

현 황 조 사	· 계획의 개요 · 대상지역의 자연환경, 인문환경 등 현황 조사 분석
검토항목 설정 및 대안 설정	· 환경성검토의 항목 설정 · 환경성검토의 대안 설정
환경영향조사	· 계획의 적정성 및 입지의 타당성 · 환경적이 위해 요인 등 환경영향을 분석
저감방안 수립	· 환경영향을 최소화 할 수 있는 저감방안 수립
종합평가 및 결론	· 환경성검토의 종합평가 및 결론 제시

라) 검토항목의 설정

- 환경성검토는 도시관리계획의 입안과정에서 환경에 미치는 영향을 검토하여 환경 부하 요인을 사전에 해소하거나, 최소화함으로써 개발과 환경을 조화시키기 위해 실시하는 것을 말함
- 환경성검토는 자연환경과 생활환경으로 구분
  - 자연환경은 자연·경관·주요 동식물과 비오톱(Biotope)의 보전·복원·개선이라는 관점에서 평가항목 도출하여 검토
  - 생활환경은 휴양·여가공간의 확보 및 물리적 생활환경의 개선이라는 관점에서 평가항목을 도출하여 검토
- 도시관리계획의 유형·입지여건과 환경에 영향을 주는 요소와 특성 및 예상되는 영향의 정도 등에 따라 검토 항목을 달리할 수 있음

【 검토 항목의 설정 】

구 분	검토항목
자연환경	· 생태적 순환법칙인 '에너지와 물질의 닫힌 순환체계(closed circle)' 구축을 유도할 수 있는 항목을 원칙으로 함. · 기상·기후 및 에너지, 지형, 토양 및 지반, 물순환, 녹지, 경관, 주요 비오톱 및 동·식물 서식지 등의 항목을 도시관리계획의 유형별로 적절하게 설정
생활환경	· 주민의 건강과 쾌적성(amenity)의 향상을 유도할 수 있는 항목을 원칙으로 함. · 휴양 및 여가 공간, 대기질, 수질, 소음·진동, 폐기물 등의 항목을 도시관리계획의 유형별로 적절하게 설정

【 환경성검토서의 구성내용 】

구 분	구 성 내 용
도시관리 계획의 개요	· 목적.범위.내용에 대한 핵심내용 사항 요약 기술 · 구체적인 내용은 도시관리계획 도서로 갈음
환경현황 조사.분석	· 항목별 조사·분석·평가 내용 결과를 구체적으로 기술
환경성 예측 및 저감방안	· 도시관리계획 부문별로 작성 · 공간계획 차원의 환경영향 예측 및 저감방안을 위주로 항목별로 검토결과 작성
종합평가 및 결 론	· 환경성 검토 실시결과를 도표.도면 등을 이용하여 간단·명료하게 정리

바) 환경성 검토 세부항목

주요항목		세부항목
도시·군관리계획 개요		· 목적·범위·내용에 대한 핵심적인 사항을 요약하여 기술하고 구체적인 내용은 도시·군관리계획수립 도서로 갈음
환경현황 조사·분석		· 항목별 조사·분석·평가내용 결과를 구체적으로 기술
	자연환경	1. 기상·기후 및 에너지 : 기상·기후의 변화가 자연환경에 미치는 영향 및 도시·군관리계획이 기후 및 에너지 소비에 미치는 영향의 최소화 가) 지표 (1) 에너지 소비량 (2) 에너지공급체계의 자족성 (3) 기상 변화로 인한 재해의 가능성 (4) 바람이동의 장애 (5) 공기의 정체 가능성 나) 세부평가방법 (1) 정량적 평가 - 단위 건물당 연간에너지 소비량 - 단위건물당 연간 Co2 발생량 (2) 정성적 평가 - 입지 선정에서 일조, 바람 등 자연자원의 활용 정도 - 도시·군관리계획이 에너지 수요에 미치는 영향 정도 - 에너지공급의 자족성 정도 - 바람통로의 설정 등 겨울철 찬공기 정체 및 여름철 열섬현상을 완화시키기 위한 방안 - 게릴라성 호우 등 기상 변화로 인한 재해에 대한 대비 - 교통량이 에너지소비에 미치는 영향 (주간선도로 이상)
		2. 지형 : 기존 지형의 다양성 보전과 지형 및 경사에 적절한 토지이용계획의 수립 유도 가) 지표 (1) 지형의 변형 정도 (2) 표고, 경사도를 중심으로 기존 지형의 다양성 보전 정도 (3) 지형이용의 합리성 나) 세부평가방법 (1) 정량적 평가 - 지형변동률 (2) 정성적 평가 - 기존 자연지형의 활용 여부 - 절토와 성토의 균형 여부
		3. 토양 및 지반 : 지상 생태계의 기반인 자연지반의 보전을 통하여 생물서식, 우수의 저장 및 침투 등 토양의 생태적 기능 보전 및 개선 가) 지표 (1) 생물의 서식 기능 (2) 공기 및 우수의 침투 (3) 저류 등 물순환 기능 나) 세부평가방법 (1) 정량적 평가 - 토양포장률 - 토양기능계수
		4. 물순환 가) 지표 (1) 토양의 불투수면적 (2) 우수유출량 나) 세부평가방법 - 유출량의 검토는 소유역별로 행하여 유출량를 최소화할 수 있는 보완방안

주요항목		세부항목
	자연환경	5. 녹지 : 기존 녹지 및 녹지축의 보전 및 시가화용지의 녹지확보 가) 지표 (1) 기존 녹지 및 녹지축의 보전 (2) 녹지의 생태적 기능유지 나) 세부평가방법 (1) 정량적 평가 - 녹지변동률 - 녹지율 (2) 정성적 평가 - 그린 네트워크 개념이 적용된 연계녹지체계의 구축 여부 - 토지이용의 순화, 공해 또는 소음 차단 등을 위하여 적절한 완충녹지 조성 정도 - 주요 서식처와 녹지체계의 연계 여부 - 수변공간의 보전과 그린 네트워크 연계 여부 - 생태적 기반으로서 가치가 높은 공간간의 연계성
		6. 경관 : 자연경관의 보전 및 자연경관과 인공경관의 조화 가) 지표 (1) 개발이 자연경관에 미치는 영향 (2) 자연경관과 인공경관의 조화 나) 세부평가방법 (1) 정성적 평가 - 지역 고유의 자연경관요소의 보전 여부 - 주요 산봉우리, 능선 등 공간구조를 형성하는 주요경관요소의 보전 여부 - 기존 자연경관과 조성 예정인 인공경관과의 조화 정도
		7. 비오톱 및 동·식물 : 보전가치가 있는 것으로 평가된 비오톱 및 동식물 서식지의 보전, 복원, 개선 및 습지·하천·건조지 등의 생물다양성이 유지 가) 지표 (1) 주요 개별 비오톱 및 서식지의 보전 나) 세부평가방법 (1) 정성적 평가 - 주요 개별 비오톱(종류, 면적, 가치)의 보전 정도 - 주요 동식물 서식지(수, 면적, 개체수)의 보전 정도 - 불가피하게 훼손되는 비오톱 및 서식지에 대한 이전복원 및 보상 정도 - 비오톱 고립화 방지를 위한 연계 방안 - 산림의 가장자리, 하천변 등 주요 추이대의 보전 및 연계 방안 8. 기타항목 : 위 항목 이외의 사항에 대하여도 자연환경에 대한 침해가 최소화되도록 저감방안을 마련하고, 필요한 경우 도시·군관리계획안을 보완·조정

주요항목		세부항목
	생활환경	1. 휴양 및 여가공간 : 시·군에 인접한 양호한 휴양 및 여가공간의 확보를 통하여 이용가능한 녹지와 보전하여야 할 녹지의 경계를 명확히 구분하고 주말의 여가 교통수요를 원천적으로 최소화 가) 지표 / 나) 세부평가방법 (1) 휴양 및 여가공간의 규모 및 위치의 적절성 / (1) 정성적 평가 - 휴양 및 여가공간의 수요를 반영한 위계별 공원·녹지의 조성 여부 - 주말 휴양 및 여가공간의 규모 및 위치의 합리성 - 그 밖에 공원·녹지의 규모 및 위치의 합리성
		2. 대기질 : 대기의 상태가 생활환경에 미치는 영향 및 개발계획이 대기에 미치는 영향의 최소화 가) 지표 / 나) 세부평가방법 (1) 대기환경기준 및 개발 영향 / (1) 정량적 평가 - 대기환경기준 항목별로 지역별 환경기준이나 규제 기준의 충족 여부 (1) 정성적 평가 - 악취 등 인접한 공기오염원에 대한 대응 계획 - 개발이 대기에 미치는 영향 정도
		3. 수질 : 대상 지역내 하천, 호소 및 지하수의 수질 오염을 원천적으로 예방 가) 지표 / 나) 세부평가방법 (1) 수질오염의 원천적 예방 / (1) 정성적 평가 - 대상지에 오염원이 존재하는 경우, 공간계획 차원에서 대상지에 미치는 영향을 최소화 할 수 있는 방안의 수립 여부 - 하천 및 호소의 오염방지를 위한 완충구역(수역) 설정 정도
		4. 폐기물 : 일정 지역·지구 단위내에서 자원화하거나 발생지 자체 및 이동거리의 최소화 가) 지표 / 나) 세부평가방법 (1) 발생지 처리 및 이동 최소화 / (1) 정성적 평가 - 폐기물의 자원화 가능성 - 생활폐기물의 자원화 대책 - 폐기물의 이동거리 및 이동거리 최소화 방안의 합리성 - 대상지내 폐기물 처리시설의 배치여부

주요항목		세부항목
	생활환경	5. 소음 및 진동 : 기존 대상지의 소음·진동 및 개발계획으로 발생이 예상되는 소음·진동의 저감 가) 지표 (1) 기존 소음·진동의 저감 방안 (2) 발생 예상 소음·진동의 최소화 나) 세부평가방법 (1) 정성적 평가 - 기존 소음·진동원과 계획공간의 격리 및 완충공간 설정 여부 - 소음발생유발이 예상되는 계획시설 주변의 완충공간 설정 여부 - 철도·고속국도·자동차전용도로 등의 도로소음 저감을 위한 대응 방안
		6. 기타항목 : 위 항목 이외의 사항에 대하여도 주민생활의 쾌적성 및 편리성에 대한 침해가 최소화되도록 저감방안을 마련하고, 필요한 경우 도시·군관리 계획안을 보완·조정
환경성 예측 및 저감방안		. 도시·군관리계획 부문별로 작성하고, 공간계획 차원의 환경영향 예측 및 저감방안을 위주로 항목별 검토결과를 작성
종합평가 및 결론		. 환경성검토 실시결과를 도표·도면 등을 이용하여 간단·명료하게 정리

▣(참고) 재해취약성 분석

1) 재해취약성분석의 성격

- 「국토계획법」 개정(2015.1)에 의한 재해취약성분석 의무화
- 재해취약성분석은 기후변화에 따라 대형화·다양화되고 있는 재해에 효율적으로 대응하기 위하여 기존의 전통적인 방재대책과 함께 도시의 토지이용, 기반시설 등을 고려하여 재해취약지역을 분석하고 그 결과를 토대로 실효성 있는 재해저감 대책을 마련함으로써 도시기본계획을 수립·변경하거나 도시관리계획을 입안하는 경우에 체계적인 판단 근거를 제공하기 위해 실시하는 기초조사임

2) 재해취약성 분석 결과를 반영한 지구단위계획 수립(예시)

구 분	주 요 내 용
구역의 지정	· 재해취약지역을 포함하여 구역 지정 및 조정
토 지 이 용	· 재해취약지역의 보전적 토지이용 계획 및 조정
도시계획시설	· 방재시설의 설치 및 방재활용 가능시설의 배치(지상/지하) · 주차장, 공원, 녹지 등 방재가능시설(저류지, 주민대피시설)을 포함하여 결정 하천변 등 이격 및 완충지대 조성
건축물의 용도, 배치, 형태 등	· 재해취약용도의 불허(지하층 주거 등) · 우수흐름, 재난대피를 위한 건축배치 조정(건축선 등) · 재해 저감을 위한 필로티, 우수저류, 침투면적 확대 등의 계획 수립 · 저지대 침수 이력이 있거나 우려 지역 지반고를 높게 조성 · 재해 예방형 건축시 인센티브 제공 등
기 부 채 납	· 방재시설의 기부채납, 우수유출 저감시설 검토

다) 방재계획 강화

- 인천광역시 자연재해저감종합대책(2019.7.), 산사태위험도(산림청), 상습 침수지구 등을 검토하여 대상지 및 주변지역의 재해 영향을 파악하고 저감 방안이 제시된 경우 이를 반영
- 대형화, 다양화되고 있는 재해에 효율적으로 대처하기 위하여 계획 초기단계에 재해에 취약한 지역의 지형적·환경적 특성을 파악하고 도시계획 차원에서 방재대책이 수립될 수 있도록 함
- 기반시설의 기부채납 시 침수지역에서는 유수지, 저류지 등 방재시설의 설치를 적극 검토

라) 저영향개발기법(LID) 도입

- 도시화로 인해 불투수면이 증가하면서 지표면에 내린 빗물이 땅속으로 침투되지 못하고 배제 됨으로써 여러 가지 물순환 왜곡현상 발생

- 첨두유량 증가에 따른 도시홍수, 지하침투 감소에 따른 지하수 고갈 및 하천 유지용수 부족, 비점오염 물질 증가에 따른 수질오염, 도시열섬현상 등

- 저영향개발기법(Low-impact development, LID)도입을 통해 개발 이후에도 개발이전의 물 순환과 최대한 유사하게 계획 수립 시 검토
- 토지이용계획별 저영향개발 기법 적용은 「인천광역시 물순환관리 기본계획」을 준용함

▣(참고) 재해위험지구 저감대책(예시)

- 인천광역시 자연재해저감종합대책(2019.7)등 관련계획과 연계된 도시계획적 저감대책을 검토 반영하도록 한다.

【 내수재해 위험지구 저감대책(예시) 】

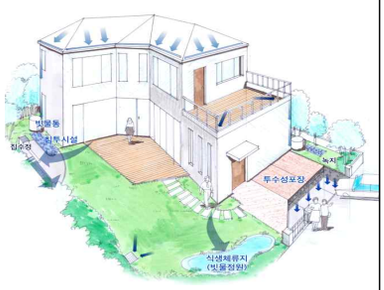
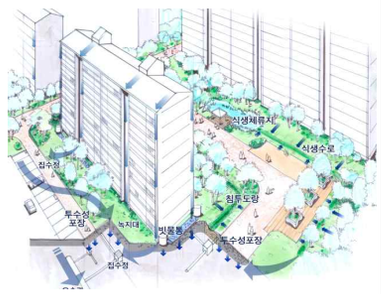
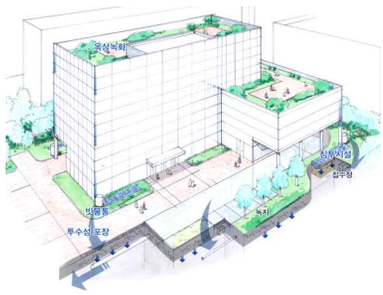
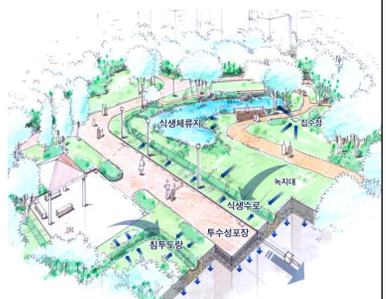
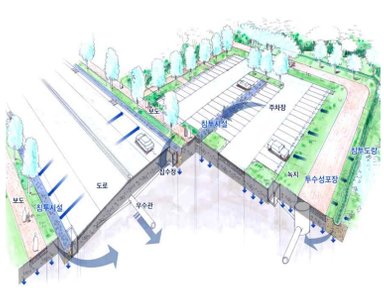
구 분		내 용	
위험요인		· 하수관거 통수능 부족 및 하류관로의 배제불량으로 인한 인근지역 침수 · 침수모의 결과(방재성능목표강우량) - 예상침수면적 53,083 m², 침수심 :0~0.37 m	
저감대책(안)	상시대책	· 우수기 차수판, 모래주머니 등 방재물자 배치 · 대피경로 및 이재민 수용시설 점검 및 유지 · 펌프장 정기점검 및 유지관리 철저	우기시 점검사항
	도시계획적 저감대책	· **침수예상지역내 건축구조 제한(필로티, 차수판 구비 등)**	인허가시 검토사항
	구조적대책	· 펌프장신설(Q=2,000㎥/분), 배출관로 L=493m · 관거개량 L =62.39m, 하수암거신설 L = 847m(2.5×2.5)	

▣(참고) 저영향개발기법(LID)

- 토지이용계획별 저영향개발기법(Low-impact development, LID)도입을 통해 개발 이후에도 개발이전의 물 순환과 최대한 유사하게 유지될 수 있도록 계획한다.

【 토지이용계획별 저영향 개발기준(예시) 】

토지이용계획			적용 가능한 LID 기술요소
구분	용도구분		
주택용지	단독주택용지		· 식생 체류지/빗물정원, 빗물통, 투수성포장 등
	공동주택	공동주택	· 빗물이용시설(저류조) 등
		도심형주택	· 식생 체류지, 식생수로, 투수성포장, 침투측구, 나무여과상자등
보도 및 차도			· 식생수로, 침투빗물받이, 투수성포장 등
공원 녹지용지			· 식생 체류지, 식생수로, 침투도랑, 투수성포장, 나무여과상자 등
근린생활시설용지			· 침투빗물받이, 투수성포장, 침투측구 등
상업·업무용지			· 옥상녹화, 침투빗물받이, 투수성포장 등
교육·연구시설용지			· 식물재배화분, 침투빗물받이, 투수성포장, 나무여과상자 등
공공시설용지			· 나무여과상자, 침투빗물받이, 투수성포장, 침투측구 등
기타시설용지			· 침투빗물받이, 투수성포장, 침투도랑 등

단독주택	공동주택	상업.업무
		
교육연구	**공원·녹지**	**보도·차도·주차장**
		

※ 자료: 저영향개발(LID)기법 설계 가이드라인(2016). 환경부. 행정중심복합도시건설청. LH. 한국환경공단

마) 바람길 숲 등의 조성

- 인천광역시의 지리적 특성상 도심 열섬현상으로 해풍이 증가하고 육풍이 감소하여 대기오염물질 정체가 발생하여 대기의 순환개선이 필요함
- 바람 길을 고려한 토지이용계획 및 건축물 배치 등을 통해 바람통로를 확보하고 바람길 숲 조성 계획을 수립하도록 함
  - 바람길과 수직방향으로 판상형 배채, 바람길과 수평방향 배채, 바람통로 확보가 가능한 타워형의 건축물 배치를 권장함

바) 소음·진동·일조등 정온한 생활환경을 고려한 계획

▮ 소음·진동

- 정온한 생활환경에 영향을 미치는 소음 및 진동에 대한 저감 방안을 마련하고, 소음진동 기준에 부합하도록 계획
  - 기존 대상지의 소음·진동 및 개발계획으로 발생이 예상되는 소음·진동의 저감을 목표로 검토 함
- 소음 진동 측정결과가 환경기준을 상회하는 지역, 생활환경을 저해하는 도로·철도변, 산업단지, 용도지역 간 경계 인접지 등에는 공원·녹지의 적정성 검토 기준을 고려하여 완충공간을 확보하여야 함

▮ 일조

- 사업지구 및 주변지역에 대해 일조 권고치를 확보토록 하고, 필요시에는 일조 시뮬레이션을 작성하여 도시건축공동위원회 심의 시 제출
- 상업지역 및 상업지역 연접지역에서는 환경성검토를 제외할 수 있으나, 정북방향에 주거지역이 위치하는 등 일조검토가 필요할 경우, 용도지역 상향, 밀도 증가, 건축물 높이 증가 등 주거환경에 영향을 주는 계획수립
- 지구단위계획 입안·결정권자가 일조검토 필요성을 인정하는 경우에는 일조에 대한 환경성 검토를 이행하도록 함

사) 친환경 인센티브 의무 확보

- 저탄소 녹색성장 정책에 부응하고, 기후변화에 적극적으로 대응하기 위해 용적률 인센티브 중 친환경 요소를 30%이상 의무 확보토록 함
- 인센티브 세부항목은「인센티브 계획」기준 참조

▣(참고) 바람길 숲 조성 예시

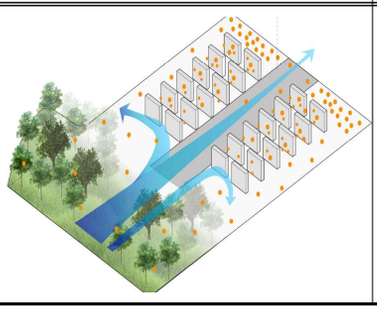
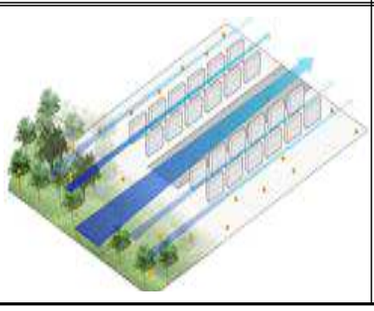
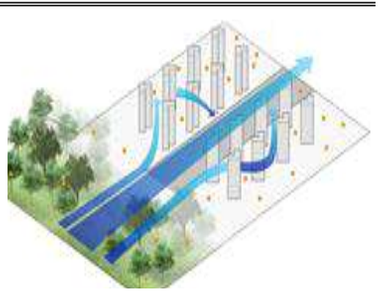
- 「인천 도시바람길 숲 실시설계 가이드라인」(2019)을 고려하여 바람길 생성 숲, 확산 숲, 연결 숲, 디딤 숲 등 바람통로를 확보할 수 있도록 계획한다.

【 바람길 숲 유형 】

유 형		예시도
바람길 생성 숲 (도시산림)	산림의 지형적 특성과 수림조건에 따라 발생한 찬 공기가 도심으로 효과적으로 유입될 수 있는 숲 관리	
확산 숲 (거점공원.녹지. 하천)	산림에서 생성된 바람을 효과적으로 도심으로 유동시키기 위해 거점녹지 및 하천 숲의 구조개선	
연결 숲 (가로 숲, 선형녹지)	차고 시원한 바람이 도심으로 효과적으로 연결될 수 있도록 도로 및 가로숲 연결 네트워크 조성	
디딤 숲 (학교 숲, 옥상 숲, 벽면 숲, 교각 숲)	바람통로의 기능을 보완하고 징검다리 역할을 할 수 있는 학교 숲, 옥상 숲, 벽면 숲 등 녹화사업 시행	

※ 자료: 인천 도시바람길 숲 실시설계 가이드라인. 2019. 인천광역시

【 건축물 배치(예시) 】

	산 아래 병풍아파트	도심 속 빌딩	하천변 주변 고층 건물
잘못된예시(지양)			
배치 예시(권장)	**바람 길과 수직방향으로 판상형 건물 배치** 	**바람 길과 수평방향으로 건물 배치** 	**바람 통로 확보가 가능한 타워 형 건물 배치** 

※ 자료: 제5차국토종합계획(2020~2040). 2019.12

▣(참고) 소음·진동 기준

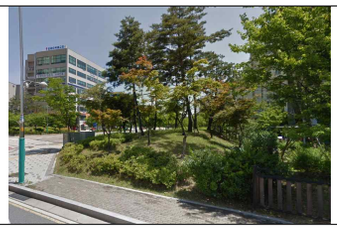
- 환경정책기본법에 의한 용도지역별 소음환경 기준을 충족할 수 있도록 계획하고, 환경기준을 상회하는 지역은 방음림, 방음둑, 방음터널등 완충공간을 확보하여 피해를 최소화 하도록 계획하여야 한다.

【 소음환경기준 】

구 분	적용대상지역	환경기준(Leq dB(A))	
		낮 (06:00 - 22:00)	밤 (22:00 - 06:00)
일반지역	전용주거지역	50이하	40이하
	일반주거지역	55이하	45이하
	상업지역	65이하	55이하
	공업지역	70이하	65이하
도로변지역	주거지역	65이하	55이하
	상업지역	70이하	60이하
	공업지역	75이하	70이하

※자료: 환경정책기본법 시행령 [별표 1] 참조

【 방음시설(예시) 】

구 분		특 징
방음림		· 소음 저감을 목적으로 설치되는 수림대를 말하며, 자연미관과 풍치를 살려 심리적 도움이 되고, 방음 효과를 높이기 위해 방음벽과 방음둑 위에 보조적으로 시행
방음둑		· 소음저감 목적으로 설치하는 일정한 두께를 가진 언덕을 말하며, 설치 후 유지관리가 수월해 관리가 용이함
방 음 터 널		· 방음벽으로는 목표치를 달성할 수 없는 경우 차음석이 큰 재료로 도로를 터널 모양으로 덮어 소음을 차폐 · 방음터널은 음향학적으로 큰 효과를 기대할 수 있으나 대규모 구조물로 여러가지 부대공사가 필요해 경비가 높고, 화재 등 재난 안전성과 배출가스 처리 등의 문제점이 있음

▣(참고) 환경 저해시설물별 녹지 확보기준

• 환경부「개발사업 환경영향평가 등 공원·녹지 검토 가이드라인」(2015)을 고려하여 환경 저해시설물의 시설형태 및 규모별 녹지확보 기준을 고려하여 계획한다.

【 공원·녹지의 적정성 검토 기준 】

생활환경 저해시설물		시설 배치형태.규모별	폭원
①철도.도로변	철 도 변		30m 이상
	고속국도변	도로 : 공원.녹지 : 주거지역등	50m 이상
		도로 : 공원.녹지(마운딩) : 주거지역등	30m 이상
		도로 : 공원.녹지(마운딩+방음벽) : 주거지역등	20m 이상
	간선 도로변 왕복 8차로	도로 : 공원.녹지 : 주거지역등	40m 이상
		도로 : 공원.녹지(마운딩) : 주거지역	30m 이상
		도로 : 공원.녹지(마운딩+방음벽) : 주거지역등	15m 이상
	왕복 6차로	도로 : 공원.녹지 : 주거지역등	30m 이상
		도로 : 공원.녹지(마운딩) : 주거지역등	20m 이상
		도로 : 공원.녹지(마운딩+방음벽) : 주거지역등	10m 이상
	왕복 4차로	도로 : 공원.녹지 : 주거지역등	20m 이상
		도로 : 공원.녹지(마운딩) : 주거지역등	10m 이상
②산 업 단 지	산업단지내 공장용지와 주거지역등	산업단지 규모 0.5㎢ 미만	20m 이상
		0.5㎢ 이상 ~ 1.0㎢ 미만	30m 이상
		1.0㎢ 이상 ~ 3.0㎢ 미만	50m 이상
		3.0㎢ 이상 ~ 5.0㎢ 미만	80m 이상
		5.0㎢ 이상 ~ 10.0㎢ 미만	100m 이상
		10.0㎢ 이상	200m 이상
	산업단지경계의 완충녹지	산업단지 규모 0.5㎢ 이하	10m 이상
		0.5㎢ 이상 ~ 1.0㎢ 미만	15(±5)m 이상
		1.0㎢ 이상	20m 이상
③용도지역 간	상업용지와 주거지역등	제3종일반주거지역 및 준주거지역은 제외	10m 이상 또는 15m 이상 도로
④하 천 변	국가하천		20m 이상
	지방하천		10m 이상
	소하천		5m 이상

※ 자료: 개발사업 환경영향평가 등 공원·녹지 검토 가이드라인(2015. 환경부)

▣(참고) 일조권 확보 기준

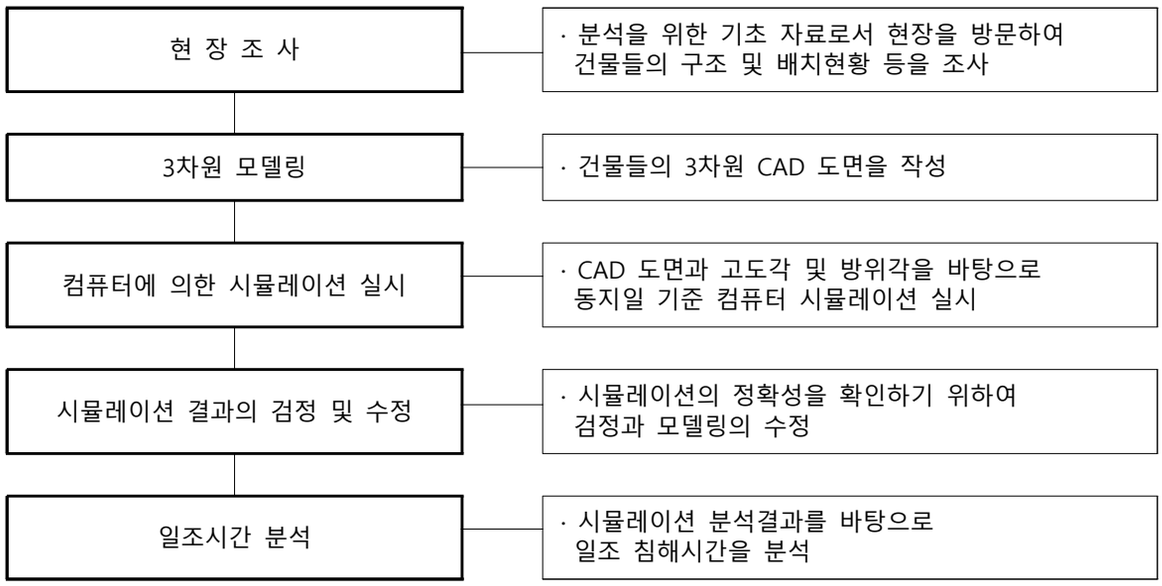
• 사업시행으로 인한 사업지구 및 사업지역 주변의 일조장해를 최소화 하도록 계획한다.

【 일조권 확보 기준 】

항목	기 준	주요내용	방 법	범 위
일조	일조 권고치 확보	사업시행으로 인한 사업지구 및 주변지역의 일조장해 예측	현장조사 및 지형도, 건축배치도 등으로 건축물 신축 전 후 비교 분석	지구단위계획구역 및 주변지역

※ 일조 권고치(판례): 동지일 기준 오전9시~오후3시 사이 연속 2시간, 또는 오전8시~오후4시 사이 총4시간 이상 확보

【 일조분석 절차 】



5. 교통처리계획

가. 기본방향

- 이동성과 안정성, 쾌적성, 보행단절의 최소화등 보행환경을 개선하고, 자전거도로의 단절구간 연결 등 사람중심의 교통처리계획 수립
  - 차량으로 인한 보행공간의 단절을 최소화 하도록 계획, 보행자 동선에 따라 안전하게 걸을 수 있는 연속성을 유지하도록 계획
  - 자전거 도로의 무분별한 확충이 아닌 단절구간의 연결을 통한 안전성과 편리성 확보
- 인천중심의 공공디자인기법을 적용하고, 교통성 검토 및 교통영향평가 등을 통한 교통개선대책과 연계된 효율적인 가로망 계획 수립
  - 교통성 검토 및 교통영향평가에서 제시되는 교통처리계획에 대한 사항을 반영
  - 획지계획 건축물 배치계획등 부문별 계획과 연계하여 차량 및 보행동선계획에 관한 기본구상을 기본으로 교통체계를 구상
  - 자전거도로 및 주차장등 교통체계요소와 연계하여 수립
- 가구의 형상과 가로망 중심의 가구 및 획지계획과 주차장 및 동선 처리계획등 시설물의 합리적 배치를 위한 교통처리계획 수립
  - 가로망 중심의 가구 및 획지분할, 가구 형상에 따른 주차 출입동선의 효율적 처리

교통처리계획의 기본방향

▣(참고) 교통성 검토 및 교통영향평가

가) 교통성 검토

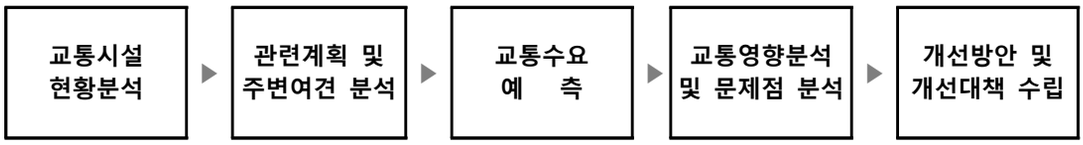
- 교통성검토는 도시관리계획의 입안 과정에서 도시관리계획이 교통에 미치는 문제점과 영향을 분석하여 개선방안을 제시하는 것으로 지구단위계획 수립시 계획설명서에 교통성 검토서가 첨부되어야 함
- 용도지역을 상향조정하고자 하는 지역, 도시계획시설을 설치하기 위한 도시관리계획을 수립하는 지역은 교통성 검토서를 별도로 작성하여야 함
- 도시교통촉진법 제15조에 따른 교통영향평가 대상인 경우에는 교통성검토서를 교통영향분석 및 개선대책으로 대체할 수 있음
- 도시관리계획의 경미한 사항을 변경하는 경우, 도시계획시설의 폐지, 개발밀도가 낮은 용도지역·지구로 변경 등 검토가 반드시 필요하지 않을 경우 생략할 수 있음
- 교통성 검토서에는 지구단위계획 수립에 따른 교통상의 문제점 분석, 장래 교통수요 추정, 적정한 교통시설물 규모 확보 방안 등을 제시하여야 함

【 교통성검토 업무내용 】

구분	업무내용	내 용
1. 개 요	① 서 론	· 교통성검토서 서론
	② 도시관리계획의 개요	· 도시관리계획등 도시계획의 개요 작성
2. 현황분석	①교통시설 현황분석	· 교통시설 현황분석, 교통소통 현황분석, 교통수단별 운영현황 분석
3. 교통계획	① 교통시설계획	· 교통계획지표 설정, 기능별 가로망계획, 도로교차점 계획, 기타 교통시설 계획
	② 교통시설 운영계획	· 도로구조 및 교차로 구조개선 등 간선도로망 기능 유지, 교통체계 관리, 대중교통수단

※자료: 국토계획표준품셈. 교통성검토(2020. 산업통상자원부)

【 교통성검토 추진절차 】



나) 교통영향평가

- 근거: 도시교통촉진법, 교통영향평가지침
- 도시지역 내 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정 시 구역 면적이 10만㎡ 이상일 경우에는 교통영향평가 대상으로 도시관리계획 결정 전까지 교통영향평가서를 승인관청에 제출하여 교통영향평가심의위원회 심의를 받아야 함
- 지구단위계획 변경으로 교통개선대책의 변경허용 인정범위를 초과하는 등 교통개선대책의 실효성이 현저하게 감소되는 경우에는 교통개선대책을 변경하여 재심의를 받아야 함
- 교통개선대책 변경허용 인정범위 내에서 교통개선대책을 변경하는 경우에는 승인관청에 신고하여야 함

【 교통영향평가 변경 및 신고대상 】

교통영향평가 변경 대상	교통개선대책의 변경허용 인정범위 등 신고 대상
<개발사업> 1. 중로 이상의 가로와 교차로가 신설 또는 폐지되거나, 도로의 위계가 변경된 경우 2. 노외주차장의 위치가 변경되거나 도시철도 정거장 및 터미널의 위치가 주요 가로망체계상 위계가 다른 도로로 변경되는 경우 3. 진·출입 허용구간을 다른 방위의 도로로 변경한 경우 4. 동일한 진·출입허용구간 이내에 진·출입구를 2개 이상 개설하여 이들의 간격이 100m 이내에 있는 경우 <건축물> 1. 주요한 차량 또는 보행 동선체계상 새로운 교차지점이 발생 하는 등 중요한 변화가 있는 경우 2. 진·출입구의 위치가 주변 교차로에 가까워진 경우 3. 진·출입구에서 주차장 진출입램프 또는 주차장 출입구까지의 거리가 짧아진 경우 4. 주차동선체계가 변화되거나 새로운 교차지점이 발생한 경우 5. 진·출입구의 위치 변경으로 다른 사업지구의 진·출입구와 100m 이내에 있는 경우 6. 진·출입구가 신설되거나 폐지되는 경우	1. 교통개선대책의 변경허용 인정범위 이내에서 교통개선대책을 변경하는 경우 2. 대상사업의 규모를 평가대상사업의 범위 미만으로 축소한 경우 3. 해당 사업지구 또는 인근 지역에 천재·지변이 발생하거나 해당 사업지구 또는 인근 지역에 교통개선사업 등 공익사업의 시행으로 교통개선대책의 내용이 변경되는 경우 4. 도시계획도로의 확폭, 도로의 선형 변경 등으로 수립된 교통개선대책이 필요하지 않는 경우 5. 해당 사업의 심의내용에서 제시된 교통개선대책이 다른 사업의 시행에 따라 교통개선대책의 내용이 변경된 경우 6. 산업단지에서 진·출입로 개설 또는 폐지하는 경우 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 설치된 산업단지관리기관 또는 해당 시장·군수·구청장의 의견을 수렴한 경우 7. 토지의 합병 또는 분할에 따라 변경되는 교통개선대책의 내용이 경미하다고 승인관청이 판단한 경우 8. 「국토의 계획 및 이용에 관한법률」에서 정한 제1종 지구단위계획과 관련한 도시관리계획의 정비 시 변경되는 교통개선대책의 내용이 경미하다고 승인관청이 판단한 경우 9. 교통개선대책의 변경허용 인정범위를 초과하여 교통개선대책을 변경하는 경우라도 교통소통과 안전에 지장이 없다고 해당 위원회 위원 등 교통전문가에게 확인을 받은 경우 10. 교통안전시설심의위원회(경찰서) 심의결과에 따라 교통안전시설에 대한 교통개선대책이 변경되는 경우

【 교통영향평가 절차 】

교통영향평가 심의요청 (시행자등→시장) ▶ 심의요청 (시장→심의위) ▶ 교통영향평가 사전협의 (관련부서/심의위원) ▶ 사전검토 의견보완 (시행자 등) ▶ 교통영향평가 심의 (원안/수정/보완의결) ▶ 심의결과 통보 (시장→시행자 등)

▣(참고) 가로망의 구성 및 교통시설 계획의 주요내용

가) 도 로

- 근거: 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」, 「도시·군관리계획수립 지침」
- 도로는 사용형태 별로 일반도로, 자동차전용, 보행자전용, 보행자우선, 자전거 전용, 고가도로, 지하도로로 구분됨

【 사용 형태별 도로 구분 】

사용형태별 구분	내 용
일반도로	· 폭 4미터 이상의 도로로서 통상의 교통소통을 위하여 설치되는 도로
자동차전용도로	· 특별시.광역시.특별자치시.시 또는 군(이하 "시.군"이라 한다)내 주요지역간이나 시.군 상호간에 발생하는 대량교통량을 처리하기 위한 도로로서 자동차만 통행할 수 있도록 하기 위하여 설치하는 도로
보행자전용도로	· 폭 1.5미터 이상의 도로로서 보행자의 안전하고 편리한 통행을 위하여 설치하는 도로
보행자우선도로	· 폭 10미터 미만의 도로로서 보행자와 차량이 혼합하여 이용하되 보행자의 안전과 편의를 우선적으로 고려하여 설치하는 도로
자전거전용도로	· 하나의 차로를 기준으로 폭 1.5미터(지역 상황 등에 따라 부득이하다고 인정되는 경우에는 1.2미터) 이상의 도로로서 자전거의 통행을 위하여 설치하는 도로
고가도로	· 시.군내 주요지역을 연결하거나 시.군 상호간을 연결하는 도로로서 지상교통의 원활한 소통을 위하여 공중에 설치하는 도로
지하도로	· 시.군내 주요지역을 연결하거나 시.군 상호간을 연결하는 도로로서 지상교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 도로(도로·광장 등의 지하에 설치된 지하공공보도시설을 포함한다). 다만, 입체교차를 목적으로 지하에 도로를 설치하는 경우를 제외

나) 교통시설 계획의 주요내용

교통시설 계획	주 요 내 용
가. 주요 교통지표 설정	· 도로, 지하철 등 교통시설별 교통분담, 서비스 수준, 교통시설 등의 주요 지표를 설정
나. 간선 도로망계획	· 시.군내 주요 지역간, 도시간 또는 주요 지방간을 연결하는 간선도로망 체계를 구성 · 도시간 또는 주요 지방간 도로는 시가지를 우회처리하도록 계획하고 가로망 구조는 가급적 순환도로망 체계를 구성
다. 보조간선 도로망계획	· 도시내 근린주구와 주간선간, 주구간 또는 주간선과 주간선을 연결하는 보조간선 도로망은 근린주구의 경계를 이루고 시.군내 주요 교통유발 시설을 연결하도록 계획
라. 기능별 가로망계획	· 기능별 도로의 배치 및 규모에 대한 원칙과 노선별 계획을 제시 · 보행자전용도로 및 자전거전용도로에 대한 동선체계를 계획하고 그 배치 및 구성 등의 원칙과 노선별 계획을 제시
마. 교차로 계획	· 기존 가로망으로 인하여 불가피한 경우를 제외하고는 4지 이상의 다기교차를 계획하지 않음 · 주간선 상호간에는 도심지를 제외하고는 완전입체교차를 원칙으로 하되, 지형 및 도로변의 조건상 부득이한 경우 불완전 입체교차로 계획 · 주간선도로와 보조간선도로의 교차는 도심지를 제외하고는 불완전 입체교차를 원칙으로 하되, 지형 및 도로변의 조건상 부득이한 경우 또는 장래 교통처리에 지장이 없을 것으로 판단되는 경우는 평면교차(도시고속도로는 도심지에서도 입체교차)로 계획 · 평면교차의 경우는 교차로를 도류화하고 신호등에 의하여 교통을 억제토록 계획 · 기타 기능별 도로의 교차지점에 대한 구조 등 교통처리계획을 제시
바. 기타 교통시설계획	· 주차장, 철도(지하철 포함), 경전철, 공항, 자동차정류장, 환승시설 등 교통시설에 관한 계획 또는 계획수립 방향을 제시 · 자전거주차장의 위치 및 규모, 버스 및 택시정차대의 위치 및 규격, 지하도 출입구 등의 계획을 제시 · 시.군의 유발교통량이 큰 주요 화물유통시설계획 및 주변 교통계획을 제시

다) 보 도

• 근거: 도시관리계획수립지침(별첨4) 보도계획 및 설계지침

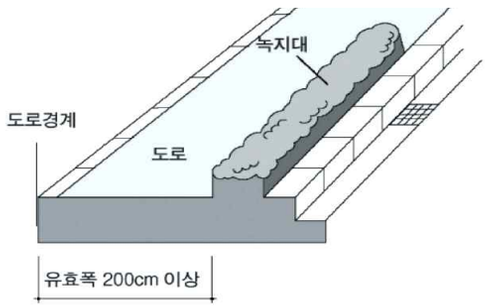
• 보도는 보행자의 통행안전 및 편의성을 보장하며, 만남과 휴식 공간, 문화와 역사가 느껴지는 공간으로 형성될 수 있도록 계획하여 보행자 교통량, 보행 네트워크 등을 종합적으로 고려하여 계획

【 보도계획의 기본방향 】

구 분	기 본 방 향
가. 안전하고 쾌적한 보행환경 조성	· 자동차의 위험 또는 지형지물에 의한 장애요소로부터 안전한 보행환경을 조성하여야 하며, 특히 장애인을 고려한 보행공간이 되도록 계획 · 식재 등을 이용하여 자동차에 의한 소음과 대기오염 등을 감소시키도록 함 · 보도공간은 보행의 흐름이 단절되지 않도록 연속성을 유지하도록 계획 · 보도공간내에서 발생하는 여러 가지 활동을 수용하기 위하여 충분한 보도폭을 확보하고 다양한 가로시설물을 설치 유도
나. 주변여건을 고려한 보도 계획	· 도로의 기능, 주변의 토지이용, 지형여건, 보행목적 등 주변지역의 특성을 고려하여 보도의 폭원과 구조 등에 대하여 계획
다. 구간, 노선, 공간별로 특성화된 보도 조성	· 도로의 기본적인 기능을 보조하는 범위내에서 노선, 공간 또는 가구 등의 단위로 보도의 형태와 주변의 토지이용을 연계시킴으로써 고유한 경관을 창출하고, 보행자에게 방향성 및 장소감을 부여함 · 보도를 구성한 포장·식재·가로시설물 등에 대한 입체적인 설계를 통하여 조화로운 경관을 창출하고 지역 이미지와 고유성을 확보하도록 계획
라. 합리적인 교차부분의 구조 설계	· 보행자가 교차로나 횡단로를 안전하고 편리하게 통행하고 자연스러운 연속동선을 유지할 수 있는 구조를 갖추도록 계획

• 보도의 유효폭(보도폭에서 노상시설 등이 차지하는 폭을 제외한 폭으로 오직 보행자의 통행에만 이용되는 보도폭을 의미)은 2.0m 이상을 확보하되, 지형상 부득이한 경우에는 1.5m 이상으로 함, 보도의 유효폭이 1.5m 미만인 경우에는 50m 마다 교행이 가능한 공간을 확보하도록 함

【 교통약자 이동 편의시설 예시도 】

보도의 유효 폭 2m 확보	교행구역 설치
	

- 폭원 12m 이내의 이면도로의 경우 보차분리가 제대로 이루어지지 않으며, 특히 노상주차 차량은 보행자의 안전에 위해를 주는 요인이 됨에 따라 안전한 보행공간이 확보될 수 있도록 하여야 함
- 보행자 이동성 개선, 안전성 확보 등을 위해 교통 정온화시설을 확보하여 보행 환경이 개선될 수 있도록 유도
- 보도, 보행안전시설 등의 계획기준은 인천광역시 보행안전 및 편의증진 기본계획에 따름

【 보도 폭별 지장물 배치 기준 】

보도폭	배치가이드 라인	설치제한 시설물
보도폭 2m 이하	· 성인 2명이 교행이 가능한 최소 폭(1.5m)을 확보하기 위해 시설물 설치 구역을 차도 쪽 0.3m~0.5m 이내로 제한 · 단, 보도 폭 1.5m이하일 경우, 시설물 설치 가능 구역 0.3m 이내로 제한하여 유효 보도폭 1.2m확보	· 보행자의 안전을 위해 반드시 필요한 시설물인 신호등, 가로등, 도로표지를 제외한 모든 시설물
보도폭 2m~4m 이하	· 가로수와 통합지주 등 일정간격으로 보행로 외곽에 배치되는 시설물은 보도 쪽 외곽선과 일치시켜 배치 · 폭 1.5m 이내의 시설물은 되도록 통합구역을 설정하여 집중 배치하여 보행 폭을 최대한 확보	· 도로법 상의 도로점용 시설물중 보행 최소 폭 1.5m가 확보되지 않는 시설
보도폭 4m 이상	· 보행환경을 풍성하게 다양한 편의시설 등을 적절히 배치	· 도로법 상의 도로점용시 설물중 보행 최소 폭 1.5m가 확보되지 않는 시설
시야확보	· 안전한 버스 승하차를 위한 시야확보 구역 안전한 보행자 횡단을 위한 시야확보 구역도로 모퉁이 시야확보 구역	· 공공시설물 설치제한

※ 자료: 「인천광역시 보행환경 정비지침」

나. 계획기준

가) 보행환경 개선

▮ 이동성

• 교통약자를 포함한 보행자가 연속성을 유지하며 원활하게 이동하도록 보행동선 계획

- 보도단절구간의 연결, 보도턱 정비 및 유효 보도폭 확보, 보행신호체계 개선 등

▮ 안전성

• 사고 없는 안전한 보행공간을 확보하고 교통약자를 배려한 보행환경 조성

- 어린이 보호구역 개선, 속도 저감시설, 차량통행방식 개선, 보행자안전시설 설치 등

▮ 쾌적성

• 보행통행상의 방해를 최소화하고 보행 만족도를 높일 수 있는 보행환경조성

- 도로 다이어트, 대중교통 연계방안, 기타 보행환경 쾌적성 향상방안 등

보행환경 개선

- 근거:「지속가능한 교통물류 발전법」,「보행교통 개선계획 매뉴얼」,「인천광역시 보행교통 개선계획(2018)」
- 보행교통 개선지표인 이동성, 안전성, 쾌적성을 고려하여 각 항목별 개선계획 수립 및 개선방향 제시

가) 이동성 분야 개선방안

구 분		상업지역	주거지역	어린이 보호구역
주요방향		다수의 보행자 이용을 고려한 보행환경 개선	연결성을 중심으로 보행환경 개선	안전성을 중심으로 한 보행환경 개선
우선순위	차량속도 규제	○	◎	◎
	통과차량 배제	△	○	◎
	주 차 공 급	△	○	×
	안전 시설물	△	○	◎
	쾌 적 성	○	△	△
보도 단절구간 연결		· 이면도로 및 차량 진출입구로 인해 보도가 단절된 구간에 대해 횡단보도, 횡단보도형 과속방지턱, 보도 등을 설치		
보 도 턱 정 비		· 보도턱의 단차처리가 미흡한 구간에 대해 턱낮춤 높이 재시공 및 횡단보도 폭을 고려한 단차구간 조정		
유효 보도폭 확보		· 유효보도폭 최소 기준은 1.5m로 설정하여 유효보도폭이 확보되지 않는구간에 대해 장애물 제거, 대중교통주변 정비, 도로다이어트를 통한 보도폭 확보를 수행		
보행신호체계 개선		· 보행자 횡단 대기시간 감소 ,적정 보행자 녹색시간 확보 ,교통약자보호구역 주변 횡단 보행시간보행속도(0.8m/s)에 맞추어 보행신호시간 개선		

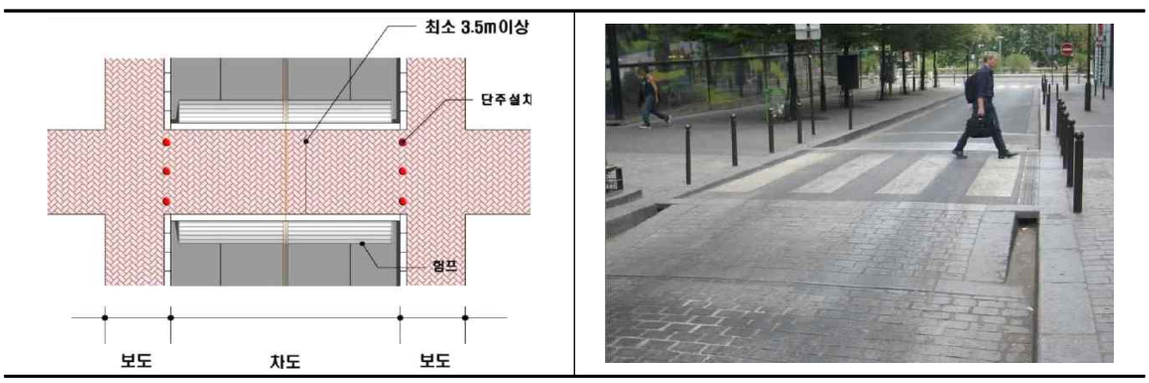
나) 안전성분야 개선방안

구 분	내 용
어린이 보호구역 개선	· 보행연속성 확보(보도폭 1.5m이상 확보, 횡단시설 정비) · 차량속도 감속 및 방호울타리 등 안전시설 설치 강화 · 보행 장애물 정비 및 신규시설 설치기준 강화 등
속도 저감시설 설치	· 과속방지턱, 차도폭좁힘, 지그재그도로, 고원식 횡단보도 · 노면요철포장, 도로유색포장, 교차로 개선
차량통행방식 개선	· 일방통행, 진행방향 지정, 일시정지규제, 보행자 전용도로 · 대형차량 등 차량 진입규제
볼라드 및 말뚝설치	· 차량의 보도 침범방지를 위한 볼라드 및 말뚝 설치 개선
보행자 안전휀스 설치	· 보행자 무단횡단 방지를 위한 안전휀스 설치 · 무단횡단 사고다발지점 중심으로 설치
장애 없는 보행환경을 조성하기 위한 보도정비	· 보도의 일정폭을 보행안전구역으로 확보 · 보행안전선 설치로 교통약자가 안전하고 편리한 이동이 가능한 보행공간을 확보

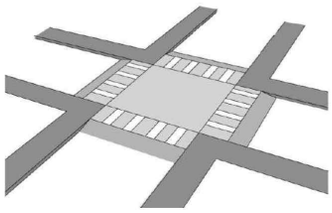
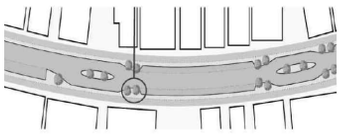
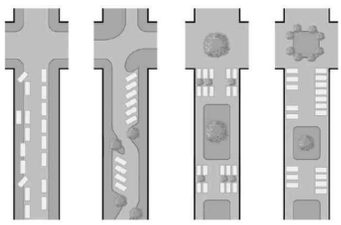
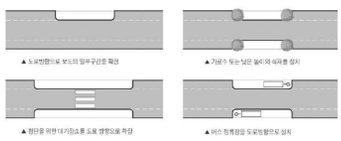
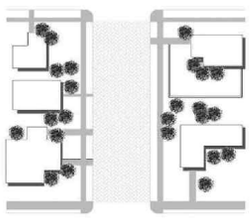
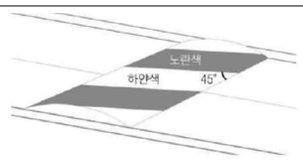
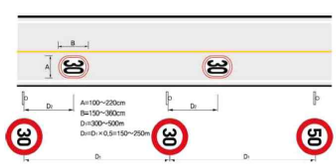
다) 쾌적성 분야 개선방안

구 분	내 용
도로 다이어트	· 기존도로 폭은 유지하면서 차로 폭이나 차로수를 줄여 생긴 공간에 보행 및 도로, 녹지를 설치하는 방법 · 국내외 사례 검토결과 대중교통활성화 기반인 보행과 자전거 교통수단으로서의 기능회복에 기여 · 보행량 및 자전거 통행량이 많은 상업지역 구간을 시범적으로 개선하여 모니터링 등을 통해 점차 확대 시행 · 제한속도 하향조정, 불법주정차 단속 강화 등 병행
대중교통 연계방안	· 노점상, 상가 물건 적치 등으로 인해 유효 보도폭이 확보되지 않는 구간에 대한 정비 · 불법주정차 단속강화 및 시민신고 시스템 활용 · 버스정류장 대기공간 개선, 지하철 이동편의시설 확대 · 자전거 보관대 확충, 자전거도로 확보
기타 보행환경 쾌적성 향상방안	· 지구내 폭 10m미만 보차혼용도로에 대해서 보행자의 안전과 편의를 우선적으로 고려하여 설치 · 도보 관광코스에 대한 시민들의 불편함이 없도록 편의시설 정보, 표지판등 보행자 가이드라인 제시와 스마트폰 등을 이용한 정보제공등 · 서울시 세종로, 파리 상제리와 같은 랜드마크가 될 수 있는 보행자 대표거리를 조성하여 쾌적한 보행환경 조성과 상업시설 및 길거리 공연 등을 공간으로 활용

【 보행자 우선도로 예시도 】



▣(참고) 속도 저감시설 설치방법

구 분		예시도	설치방법
고원식(高原式) 교차로			· 교차로에서 차량 속도를 줄이기 위해 교차로 전체를 고원화 함 · 자동차와 보행자가 충돌할 위험이 있는 신호기가 없는 교차로에 우선 설치 · 교차로 전체를 암적색 아스콘 또는 블록포장으로 설치 또는 고원식 횡단보도의 설치방식과 동일한 방법으로 설치
지그재그 형태 도로	노상주차 불허		· 운전자의 빈번한 방향조작을 유도함으로써 자동차의 주행속도를 낮추게 하기 위하여 지그재그 형태로 도로를 계획함 · 도로에 일정간격으로 자동차 진입억제용 말뚝 그 밖의 시설물을 설치하여 도로가 지그재그 형태의 선형을 유지하도록 설치 · 단, 차량 통행부의 선형을 조정하는 경우 비상차량의 진출입에 지장을 초래하지 않는 범위 내에서 설치 · 노상주차를 허용하는 도로의 좌우에 교대로 주차구획선을 설치하여 시케인(Chicane)의 효과를 기대하는 기법을 사용할 경우에는 주 통학로가 아닌 보.차분리 도로에서 가드레일을 설치할 경우에 적용함
	노상주차 허용		
차로폭 좁힘			· 운전자가 주행속도를 낮추도록 차도의 폭을 물리적. 시각적으로 좁히게 함 · 교통섬, 보도의 확장 등 물리적인 시설물을 설치하거나 노면표시를 이용하여 도로가 시각적으로 좁아지게 함
요철 포장			· 노면 포장을 작은 요철형태로 포장하여 미세한 진동과 소음을 통해 운전자의 주의를 환기시켜 속도 저감을 유도하는 시설 · 자동차의 통행량이 많은 지역에서 실시하되, 주택이 밀집한 지역은 가급적 피함
과속방지턱			· 도로 구간의 낮은 주행 속도가 요구되는 일정지역에서 통행 자동차의 과속 주행을 방지하고, 생활공간이나 학교 지역 등 일정 지역에서 통과 자동차의 진입을 억제하기 위하여 설치하는 시설물
속도제한			· 자동차의 최고속도를 지정한 구역 또는 구간 내의 필요한 지점에 설치 · 교통안전표지와 함께 설치
어린이 보호구역내 속도제한			· 어린이보호구역내 자동차의 최고속도를 제한하기 위하여 설치

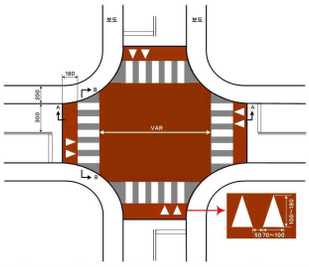
▣(참고) 교통정온화 기법 예시도

교통속도 규제

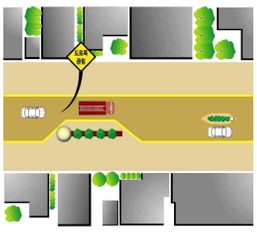
보행자도로 조성

알반 통행제 실시

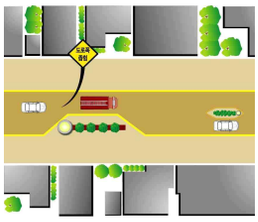
고원식 횡단보도



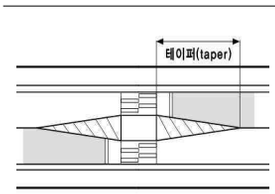
고원식 교차로



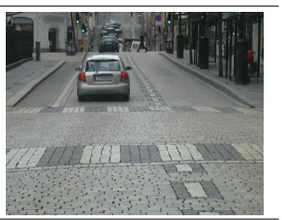
지그재그 형태의 도로



차로 폭 좁힘

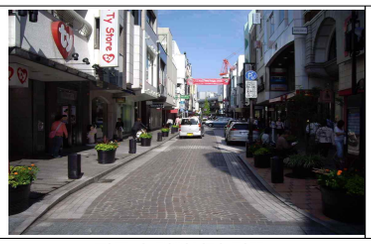


보행섬 식 횡단보도



요철포장

보도용 방호울타리



자동차 진입억제 말뚝

진행방향 지정

※자료: 도로의 구조 시설에 관한 규칙 해설 및 지침

나) 자전거 도로

- 대중교통~보행~자전거 간 연계체계를 구축하여 자전거 이용 활성화를 도모
- 주거지와 학교, 상가, 관공서 등 지역 생활 내 주요시설을 직접 연결할 수 있도록 계획하며, 대중교통시설, 학교, 공원 등에 자전거 전용도로 및 자전거 주차장을 확보하여 이용자가 편리하게 이용할 수 있도록 계획함
  - 자전거 도로의 무분별한 확장보다 단절구간의 연결을 통한 안전성 및 편리성 도모
- 개발 사업에 따른 자전거도로 계획시 우선적으로 자전거 전용도로로 계획하고 불가피한 경우 보행자 겸용도로로 계획함
- 자전거도로 설치시는 인천광역시 자전거도로 설치 권장기준(2017.1.), 국토교통부 자전거 이용시설 설치 및 관리지침(2016.1)에 따름

▣(참고) 자전거도로

가) 자전거도로 설치 기준

<table>
<tr><th>구 분</th><th>권장기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>자전거
도로폭원</td><td>· 자전거 전용도로
<table>
<tr><th>구 분</th><th>도시지역</th><th>지방지역</th><th>공원,하천,둔치 등에 독립설치</th><th>차도설치</th></tr>
<tr><td>양방향</td><td>2.4m</td><td>3.0m</td><td>3.0m</td><td>-</td></tr>
<tr><td>일방향</td><td>1.5m</td><td>1.5m</td><td>1.5m</td><td>1.5m</td></tr>
</table>
*부득이한 경우 최소폭 1.2m 적용

· 자전거보행자 겸용도로
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>자전거도로</th><th>보도</th><th>합 계</th></tr>
<tr><td rowspan="2">분리형</td><td>보도설치</td><td>1.5m</td><td>2.0m</td><td>3.5m</td></tr>
<tr><td>독립설치</td><td>2.4m</td><td>1.5m</td><td>3.9m</td></tr>
<tr><td colspan="2">비분리형</td><td>-</td><td>-</td><td>3.0m</td></tr>
</table>
*보도폭은 부득이한 경우 최소폭 1.2m 적용

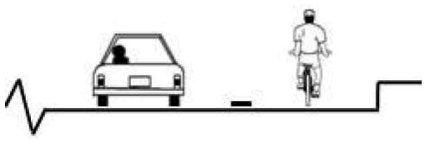
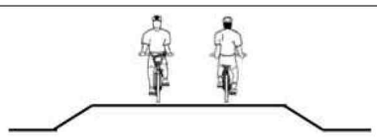
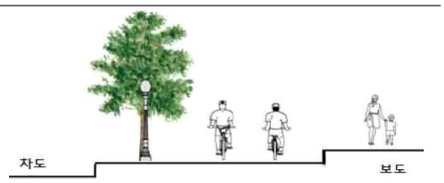
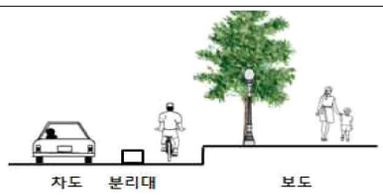
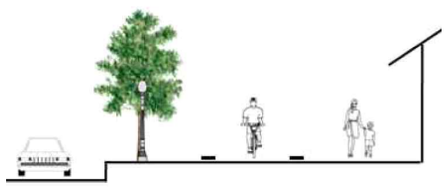
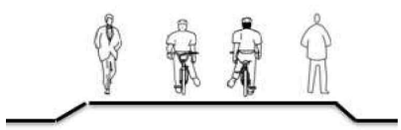
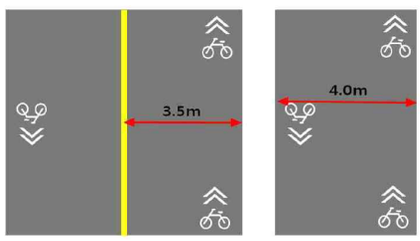
· 자전거 전용도로
<table>
<tr><th>구 분</th><th>설치기준</th></tr>
<tr><td>자전거 전용도로의 폭</td><td>1.5m</td></tr>
</table>
*부득이한 경우 최소폭 1.2m 적용

· 자전거우선도로
-「자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령」제2조2 기준에 따름</td><td></td></tr>
<tr><td>자전거
도로포장</td><td>· 아스콘 설치를 원칙으로 하는 것을 권장
· 설치 위치, 주변 도로와의 연계성을 고려하여 부득이한 경우 화강석, 고압보도 블럭을 적용할 수 있음
· 필요시 자전거도로에 유색포장을 할 수 있음</td><td>· 유색포장시에는 「인천광역시 공공디자인 조례」를 참조</td></tr>
<tr><td>안전시설
및
기타시설
부대시설</td><td>· 자전거 이용시설 설치 및 관리지침(2016. 국토부) 등의 관련 지침 준수</td><td></td></tr>
</table>

나) 자전거도로 유형별 구분 및 설치방법

- 우리시 자전거도로 유형별 구분 및 설치 방법은 “인천광역시 자전거이용활성화계획”(2017)에 따라 자전거전용도로, 자전거보행겸용도로, 자전거우선도로로 구분하고 유형별 설치 방법에 따름

【 자전거도로 유형별 구분 및 설치방법 】

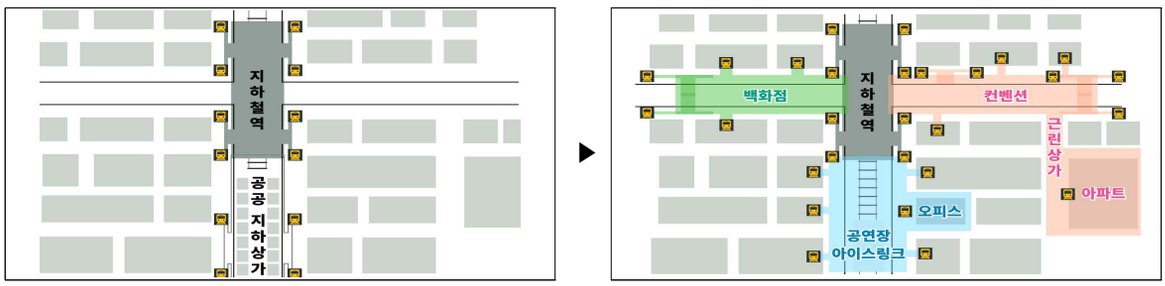
구 분		내용		설치방법
자전거 전용도로		· 차로다이어트, 차로 축소 가능 도로(교통량적음, 제한속도 60km/h 이하) · 자전거통행로로서 경우에 따라서 노면표시로 일시적 차량통행 허용		
자전거 전용도로		차로다이어트, 차로 축소 가능 도로 (교통량적음, 제한속도 70km/h 이상)	· 지방지역 또는 공원, 하천, 둔치 등에 독립적으로 설치된 도로	
			· 도시지역 일반도로 등에서 연석, 화단, 가드레일등으로 입체적으로 분리된 도로	
			· 도시지역 도로 차도부에서 분리시설(분리대)로 분리된 도로	
자전거 보 행 겸 용	분리형	· 보도폭원 2.7m 이상 확보 가능 도로 (교통량 많음, 측방여유폭원 별도확보) · 자전거와 보행자 통행공간을 노면표시 등으로 분리		
	비 분리형	· 보도폭원 2.0~2.7m 도로 (교통량 많음, 측방여유폭원 별도확보) · 자전거보행자겸용의 형태로 하천, 공원 등에 설치		
자전거 우선도로		· 교통량 일 5,000대, 제한속도 50km/h 이하 · 자전거 우선도로는 기존 도로에 노면표시만으로 조성		

※자료:「인천광역시 자전거이용활성화계획」인천광역시(2017)

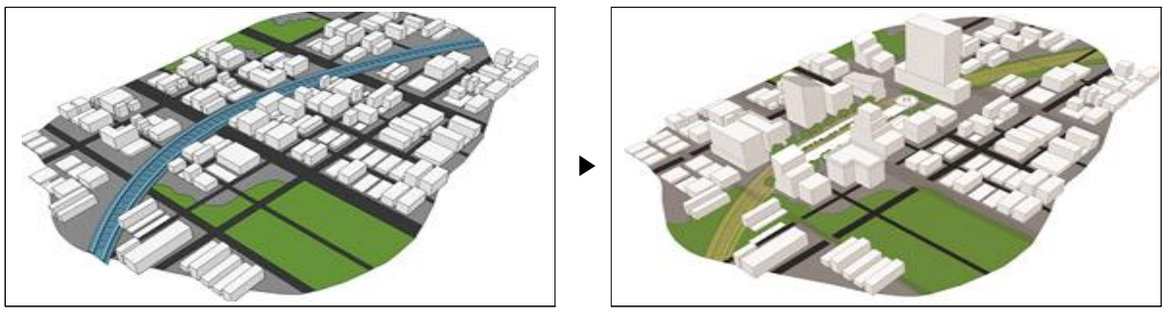
▌도로입체구역

- 도시계획시설이 위치하는 지역의 적정하고 합리적인 토지이용을 촉진하기 위하여 필요한 경우에는 도시계획시설이 위치하는 공간의 일부만을 구획하여 도시계획시설 결정할 수 있음
- 도로 입체구역을 포함한 계획 수립 시에는 도시계획시설의 보전, 장래의 확장 가능성, 주변의 도시계획시설 등을 고려하여 필요한 공간이 충분히 확보되도록 계획하여야 함

【 지하공간의 활성화 예시 】



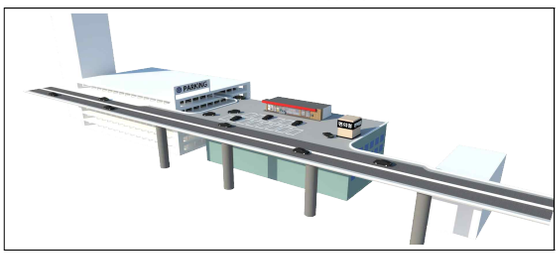
【 입체적 도시형성 예시 】



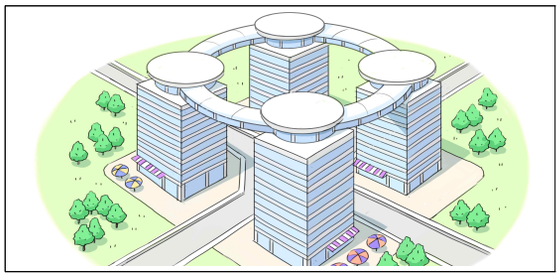
【 도로+건축의 융합 예시 】

<도로-건물 일체화>

<건물옥상 간이휴게소>



<건물간 연결 활성화>



<도로공간 활용 랜드마크>

다) 차량동선 및 주차

- 차량출입금지 및 허용구간, 주차출입방향, 차량출입구의 설치, 주차장 설치방식, 공동주차장 등을 계획할 경우 교통영향평가 및 교통성검토 등을 통한 교통처리계획과 연계하여 효율적인 동선체계가 유지될 수 있도록 계획함

라) 차량출입 불허구간

- 주요 간선도로 및 일정 폭 이상의 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용되지 않으며, 그 구간을 "차량출입 불허구간"으로 지정할 수 있음

  - 지하철역입구 주변, 버스정류장 주변 등 차량과 보행의 상충이 예상되는 지점 등

- 간선도로의 교통영향을 최소화하기 위하여 가각부로부터 일정거리를 차량출입불허구간으로 지정할 수 있으며, 부득이하게 차량출입을 허용할 경우 가각부로부터 가장 먼 지점으로 계획하여 교통영향을 최소화 하도록 계획

- 차량출입불허구간을 지정할 경우에는 맹지가 발생하지 않도록 계획함

- 한 개의 대지에 차량출입불허구간과 차량출입허용구간을 동시에 계획하는 등 혼란스럽지 않도록 함

마) 제한적 차량출입 불허구간

- 공동개발(권장)으로 묶여 있어 공동개발시 전면도로에 차량출입 불허구간을 지정한 구간 중에 필지 소유자간의 합의가 이루어지지 않아 공동개발이 불가능해져 전면도로에서 불가피하게 주차출입이 필요한 경우 지정할 수 있음

- 개발시 선택적으로 도로에서 대지 안으로 차량출입을 금지토록 계획할 수 있음

바) 공동주차통로 및 공동주차출입구

- 보행축의 단절방지 및 교통 환경 개선을 위하여 차량 출입구를 최소화가 필요한 경우 둘 이상의 대지에 공동주차통로 또는 공동주차 출입구를 계획 할 수 있음

- 공동주차통로 및 공동주차출입구를 지정할 경우에는 각 대지로의 차량출입구의 위치와 조성방식에 대한 지침을 별도로 수립하여야 함

- 공동주차통로를 계획할 경우에는 폭을 명시하여야 함

사) 공동주차장

- 근린생활시설용지 및 주차환경이 열악한 주택가 밀집지역, 주차장 확보가 어려운 경우 등에 공동주차장 설치를 검토할 수 있음

- 주차장은 도시계획시설이 아닌 건축물 용도로 지정하여 관리할 수 있음

아) 부설주차장의 설치기준 완화

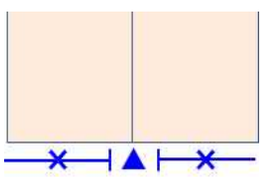
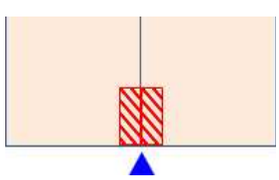
- 지구단위계획구역 지정목적에 따라 「국토계획법」 제3항 및 시행령 제46조 제6항의 규정에 의거 지구단위계획으로 부설주차장 설치 기준을 완화하는 만큼 「주차장법」 의한 부설주차장 설치 기준을 100%까지 완화하여 적용할 수 있음

용어의 정의

- “차량출입 불허구간”이라 함은 도로에서 대지안으로 차량출입이 불허되는 구간을 말하며, 주로 간선도로에서 대지로의 직접적인 차량출입을 제한하여 간선도로에 대한 교통영향을 최소화하기 위해 지정하며, 차량출입 불허구간에 차량 출입구를 설치할 수 없다.
- “차량출입 허용구간”이라 함은 대지안으로 차량출입이 허용되는 구간을 말하며, 지구단위계획으로 차량출입 불허구간으로 지정되지 않은 구간을 말한다.
- “제한적 차량출입 불허구간”이라 함은 공동개발 권장 필지 중에서 공동개발이 불가능해져 전면도로에서 불가피하게 주차출입이 필요한 대지에 제한적으로 주차출입이 허용되는 구간을 말한다.
- “주차 출입구”라 함은 대지안의 주차장으로 차량이 출입할 수 있도록 지정 또는 권장된 위치를 말한다.
- “공동 주차 출입구”이라 함은 둘 이상의 대지에 주차장 출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 출입구를 말한다.
- “공동 주차통로”라 함은 둘 이상의 대지에 주차장 출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입 통로로 이면주차장의 이용 편의를 위하여 계획한다.
- “공동 주차장”이라 함은 둘 이상의 대지에 필요한 주차장을 해당 대지 내·외부에 공동으로 설치 및 이용하는 주차장을 말한다.
- 표시기호는 구역별 필요에 따라 별도의 범례로 정할 수 있다.

【 표시기호 】

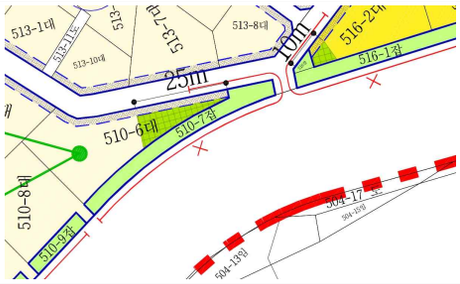
차량출입 불허구간	주차출입구	제한적 차량출입 불허구간

공동주차출입구	공동주차통로	공동주차장
		부설주차 공동설치

교통처리계획 표시방법(사례)

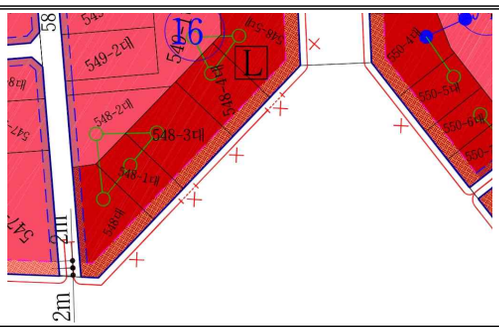
▮ 차량출입 불허구간 예시

- 주요 간선도로 및 일정 폭 이상의 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용되지 않으며, 그 구간을 “차량출입 불허구간”으로 지정할 수 있다.

주안역 지구	송도 지구
	

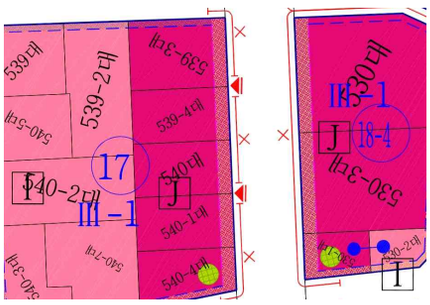
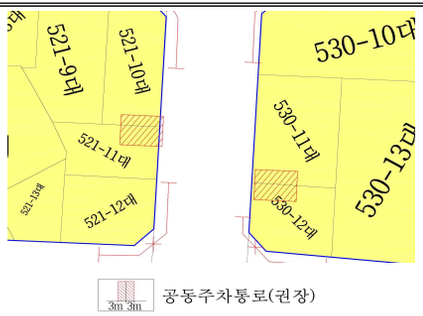
▮ 제한적 차량출입 불허구간 예시

- 공동개발 권장 필지 중에서 공동개발이 불가능해져 전면도로에서 불가피하게 주차출입이 필요한 대지에 제한적으로 주차출입이 허용되는 구간을 말한다.

송도지구	서울시 사례(명동관광특구)
 58 549-2대 548-2대 548-3대 548-1대 548-4대 548-5대 548-6대 548-7대 548-8대 548-9대 548-10대 548-11대 548-12대 548-13대 548-14대 548-15대 548-16대 548-17대 548-18대 548-19대 548-20대 548-21대 548-22대 548-23대 548-24대 548-25대 548-26대 548-27대 548-28대 548-29대 548-30대 548-31대 548-32대 548-33대 548-34대 548-35대 548-36대 548-37대 548-38대 548-39대 548-40대 548-41대 548-42대 548-43대 548-44대 548-45대 548-46대 548-47대 548-48대 548-49대 548-50대 548-51대 548-52대 548-53대 548-54대 548-55대 548-56대 548-57대 548-58대 548-59대 548-60대 548-61대 548-62대 548-63대 548-64대 548-65대 548-66대 548-67대 548-68대 548-69대 548-70대 548-71대 548-72대 548-73대 548-74대 548-75대 548-76대 548-77대 548-78대 548-79대 548-80대 548-81대 548-82대 548-83대 548-84대 548-85대 548-86대 548-87대 548-88대 548-89대 548-90대 548-91대 548-92대 548-93대 548-94대 548-95대 548-96대 548-97대 548-98대 548-99대 548-100대 548-101대 548-102대 548-103대 548-104대 548-105대 548-106대 548-107대 548-108대 548-109대 548-110대 548-111대 548-112대 548-113대 548-114대 548-115대 548-116대 548-117대 548-118대 548-119대 548-120대 548-121대 548-122대 548-123대 548-124대 548-125대 548-126대 548-127대 548-128대 548-129대 548-130대 548-131대 548-132대 548-133대 548-134대 548-135대 548-136대 548-137대 548-138대 548-139대 548-140대 548-141대 548-142대 548-143대 548-144대 548-145대 548-146대 548-147대 548-148대 548-149대 548-150대 548-151대 548-152대 548-153대 548-154대 548-155대 548-156대 548-157대 548-158대 548-159대 548-160대 548-161대 548-162대 548-163대 548-164대 548-165대 548-166대 548-167대 548-168대 548-169대 548-170대 548-171대 548-172대 548-173대 548-174대 548-175대 548-176대 548-177대 548-178대 548-179대 548-180대 548-181대 548-182대 548-183대 548-184대 548-185대 548-186대 548-187대 548-188대 548-189대 548-190대 548-191대 548-192대 548-193대 548-194대 548-195대 548-196대 548-197대 548-198대 548-199대 548-200대 548-201대 548-202대 548-203대 548-204대 548-205대 548-206대 548-207대 548-208대 548-209대 548-210대 548-211대 548-212대 548-213대 548-214대 548-215대 548-216대 548-217대 548-218대 548-219대 548-220대 548-221대 548-222대 548-223대 548-224대 548-225대 548-226대 548-227대 548-228대 548-229대 548-230대 548-231대 548-232대 548-233대 548-234대 548-235대 548-236대 548-237대 548-238대 548-239대 548-240대 548-241대 548-242대 548-243대 548-244대 548-245대 548-246대 548-247대 548-248대 548-249대 548-250대 548-251대 548-252대 548-253대 548-254대 548-255대 548-256대 548-257대 548-258대 548-259대 548-260대 548-261대 548-262대 548-263대 548-264대 548-265대 548-266대 548-267대 548-268대 548-269대 548-270대 548-271대 548-272대 548-273대 548-274대 548-275대 548-276대 548-277대 548-278대 548-279대 548-280대 548-281대 548-282대 548-283대 548-284대 548-285대 548-286대 548-287대 548-288대 548-289대 548-290대 548-291대 548-292대 548-293대 548-294대 548-295대 548-296대 548-297대 548-298대 548-299대 548-300대 548-301대 548-302대 548-303대 548-304대 548-305대 548-306대 548-307대 548-308대 548-309대 548-310대 548-311대 548-312대 548-313대 548-314대 548-315대 548-316대 548-317대 548-318대 548-319대 548-320대 548-321대 548-322대 548-323대 548-324대 548-325대 548-326대 548-327대 548-328대 548-329대 548-330대 548-331대 548-332대 548-333대 548-334대 548-335대 548-336대 548-337대 548-338대 548-339대 548-340대 548-341대 548-342대 548-343대 548-344대 548-345대 548-346대 548-347대 548-348대 548-349대 548-350대 548-351대 548-352대 548-353대 548-354대 548-355대 548-356대 548-357대 548-358대 548-359대 548-360대 548-361대 548-362대 548-363대 548-364대 548-365대 548-366대 548-367대 548-368대 548-369대 548-370대 548-371대 548-372대 548-373대 548-374대 548-375대 548-376대 548-377대 548-378대 548-379대 548-380대 548-381대 548-382대 548-383대 548-384대 548-385대 548-386대 548-387대 548-388대 548-389대 548-390대 548-391대 548-392대 548-393대 548-394대 548-395대 548-396대 548-397대 548-398대 548-399대 548-400대 548-401대 548-402대 548-403대 548-404대 548-405대 548-406대 548-407대 548-408대 548-409대 548-410대 548-411대 548-412대 548-413대 548-414대 548-415대 548-416대 548-417대 548-418대 548-419대 548-420대 548-421대 548-422대 548-423대 548-424대 548-425대 548-426대 548-427대 548-428대 548-429대 548-430대 548-431대 548-432대 548-433대 548-434대 548-435대 548-436대 548-437대 548-438대 548-439대 548-440대 548-441대 548-442대 548-443대 548-444대 548-445대 548-446대 548-447대 548-448대 548-449대 548-450대 548-451대 548-452대 548-453대 548-454대 548-455대 548-456대 548-457대 548-458대 548-459대 548-460대 548-461대 548-462대 548-463대 548-464대 548-465대 548-466대 548-467대 548-468대 548-469대 548-470대 548-471대 548-472대 548-473대 548-474대 548-475대 548-476대 548-477대 548-478대 548-479대 548-480대 548-481대 548-482대 548-483대 548-484대 548-485대 548-486대 548-487대 548-488대 548-489대 548-490대 548-491대 548-492대 548-493대 548-494대 548-495대 548-496대 548-497대 548-498대 548-499대 548-500대 548-501대 548-502대 548-503대 548-504대 548-505대 548-506대 548-507대 548-508대 548-509대 548-510대 548-511대 548-512대 548-513대 548-514대 548-515대 548-516대 548-517대 548-518대 548-519대 548-520대 548-521대 548-522대 548-523대 548-524대 548-525대 548-526대 548-527대 548-528대 548-529대 548-530대 548-531대 548-532대 548-533대 548-534대 548-535대 548-536대 548-537대 548-538대 548-539대 548-540대 548-541대 548-542대 548-543대 548-544대 548-545대 548-546대 548-547대 548-548대 548-549대 548-550대 548-551대 548-552대 548-553대 548-554대 548-555대 548-556대 548-557대 548-558대 548-559대 548-560대 548-561대 548-562대 548-563대 548-564대 548-565대 548-566대 548-567대 548-568대 548-569대 548-570대 548-571대 548-572대 548-573대 548-574대 548-575대 548-576대 548-577대 548-578대 548-579대 548-580대 548-581대 548-582대 548-583대 548-584대 548-585대 548-586대 548-587대 548-588대 548-589대 548-590대 548-591대 548-592대 548-593대 548-594대 548-595대 548-596대 548-597대 548-598대 548-599대 548-600대 548-601대 548-602대 548-603대 548-604대 548-605대 548-606대 548-607대 548-608대 548-609대 548-610대 548-611대 548-612대 548-613대 548-614대 548-615대 548-616대 548-617대 548-618대 548-619대 548-620대 548-621대 548-622대 548-623대 548-624대 548-625대 548-626대 548-627대 548-628대 548-629대 548-630대 548-631대 548-632대 548-633대 548-634대 548-635대 548-636대 548-637대 548-638대 548-639대 548-640대 548-641대 548-642대 548-643대 548-644대 548-645대 548-646대 548-647대 548-648대 548-649대 548-650대 548-651대 548-652대 548-653대 548-654대 548-655대 548-656대 548-657대 548-658대 548-659대 548-660대 548-661대 548-662대 548-663대 548-664대 548-665대 548-666대 548-667대 548-668대 548-669대 548-670대 548-671대 548-672대 548-673대 548-674대 548-675대 548-676대 548-677대 548-678대 548-679대 548-680대 548-681대 548-682대 548-683대 548-684대 548-685대 548-686대 548-687대 548-688대 548-689대 548-690대 548-691대 548-692대 548-693대 548-694대 548-695대 548-696대 548-697대 548-698대 548-699대 548-700대 548-701대 548-702대 548-703대 548-704대 548-705대 548-706대 548-707대 548-708대 548-709대 548-710대 548-711대 548-712대 548-713대 548-714대 548-715대 548-716대 548-717대 548-718대 548-719대 548-720대 548-721대 548-722대 548-723대 548-724대 548-725대 548-726대 548-727대 548-728대 548-729대 548-730대 548-731대 548-732대 548-733대 548-734대 548-735대 548-736대 548-737대 548-738대 548-739대 548-740대 548-741대 548-742대 548-743대 548-744대 548-745대 548-746대 548-747대 548-748대 548-749대 548-750대 548-751대 548-752대 548-753대 548-754대 548-755대 548-756대 548-757대 548-758대 548-759대 548-760대 548-761대 548-762대 548-763대 548-764대 548-765대 548-766대 548-767대 548-768대 548-769대 548-770대 548-771대 548-772대 548-773대 548-774대 548-775대 548-776대 548-777대 548-778대 548-779대 548-780대 548-781대 548-782대 548-783대 548-784대 548-785대 548-786대 548-787대 548-788대 548-789대 548-790대 548-791대 548-792대 548-793대 548-794대 548-795대 548-796대 548-797대 548-798대 548-799대 548-800대 548-801대 548-802대 548-803대 548-804대 548-805대 548-806대 548-807대 548-808대 548-809대 548-810대 548-811대 548-812대 548-813대 548-814대 548-815대 548-816대 548-817대 548-818대 548-819대 548-820대 548-821대 548-822대 548-823대 548-824대 548-825대 548-826대 548-827대 548-828대 548-829대 548-830대 548-831대 548-832대 548-833대 548-834대 548-835대 548-836대 548-837대 548-838대 548-839대 548-840대 548-841대 548-842대 548-843대 548-844대 548-845대 548-846대 548-847대 548-848대 548-849대 548-850대 548-851대 548-852대 548-853대 548-854대 548-855대 548-856대 548-857대 548-858대 548-859대 548-860대 548-861대 548-862대 548-863대 548-864대 548-865대 548-866대 548-867대 548-868대 548-869대 548-870대 548-871대 548-872대 548-873대 548-874대 548-875대 548-876대 548-877대 548-878대 548-879대 548-880대 548-881대 548-882대 548-883대 548-884대 548-885대 548-886대 548-887대 548-888대 548-889대 548-890대 548-891대 548-892대 548-893대 548-894대 548-895대 548-896대 548-897대 548-898대 548-899대 548-900대 548-901대 548-902대 548-903대 548-904대 548-905대 548-906대 548-907대 548-908대 548-909대 548-910대 548-911대 548-912대 548-913대 548-914대 548-915대 548-916대 548-917대 548-918대 548-919대 548-920대 548-921대 548-922대 548-923대 548-924대 548-925대 548-926대 548-927대 548-928대 548-929대 548-930대 548-931대 548-932대 548-933대 548-934대 548-935대 548-936대 548-937대 548-938대 548-939대 548-940대 548-941대 548-942대 548-943대 548-944대 548-945대 548-946대 548-947대 548-948대 548-949대 548-950대 548-951대 548-952대 548-953대 548-954대 548-955대 548-956대 548-957대 548-958대 548-959대 548-960대 548-961대 548-962대 548-963대 548-964대 548-965대 548-966대 548-967대 548-968대 548-969대 548-970대 548-971대 548-972대 548-973대 548-974대 548-975대 548-976대 548-977대 548-978대 548-979대 548-980대 548-981대 548-982대 548-983대 548-984대 548-985대 548-986대 548-987대 548-988대 548-989대 548-990대 548-991대 548-992대 548-993대 548-994대 548-995대 548-996대 548-997대 548-998대 548-999대 548-1000대 548-1001대 548-1002대 548-1003대 548-1004대 548-1005대 548-1006대 548-1007대 548-1008대 548-1009대 548-1010대 548-1011대 548-1012대 548-1013대 548-1014대 548-1015대 548-1016대 548-1017대 548-1018대 548-1019대 548-1020대 548-1021대 548-1022대 548-1023대 548-1024대 548-1025대 548-1026대 548-1027대 548-1028대 548-1029대 548-1030대 548-1031대 548-1032대 548-1033대 548-1034대 548-1035대 548-1036대 548-1037대 548-1038대 548-1039대 548-1040대 548-1041대 548-1042대 548-1043대 548-1044대 548-1045대 548-1046대 548-1047대 548-1048대 548-1049대 548-1050대 548-1051대 548-1052대 548-1053대 548-1054대 548-1055대 548-1056대 548-1057대 548-1058대 548-1059대 548-1060대 548-1061대 548-1062대 548-1063대 548-1064대 548-1065대 548-1066대 548-1067대 548-1068대 548-1069대 548-1070대 548-1071대 548-1072대 548-1073대 548-1074대 548-1075대 548-1076대 548-1077대 548-1078대 548-1079대 548-1080대 548-1081대 548-1082대 548-1083대 548-1084대 548-1085대 548-1086대 548-1087대 548-1088대 548-1089대 548-1090대 548-1091대 548-1092대 548-1093대 548-1094대 548-1095대 548-1096대 548-1097대 548-1098대 548-1099대 548-1100대 548-1101대 548-1102대 548-1103대 548-1104대 548-1105대 548-1106대 548-1107대 548-1108대 548-1109대 548-1110대 548-1111대 548-1112대 548-1113대 548-1114대 548-1115대 548-1116대 548-1117대 548-1118대 548-1119대 548-1120대 548-1121대 548-1122대 548-1123대 548-1124대 548-1125대 548-1126대 548-1127대 548-1128대 548-1129대 548-1130대 548-1131대 548-1132대 548-1133대 548-1134대 548-1135대 548-1136대 548-1137대 548-1138대 548-1139대 548-1140대 548-1141대 548-1142대 548-1143대 548-1144대 548-1145대 548-1146대 548-1147대 548-1148대 548-1149대 548-1150대 548-1151대 548-1152대 548-1153대 548-1154대 548-1155대 548-1156대 548-1157대 548-1158대 548-1159대 548-1160대 548-1161대 548-1162대 548-1163대 548-1164대 548-1165대 548-1166대 548-1167대 548-1168대 548-1169대 548-1170대 548-1171대 548-1172대 548-1173대 548-1174대 548-1175대 548-1176대 548-1177대 548-1178대 548-1179대 548-1180대 548-1181대 548-1182대 548-1183대 548-1184대 548-1185대 548-1186대 548-1187대 548-1188대 548-1189대 548-1190대 548-1191대 548-1192대 548-1193대 548-1194대 548-1195대 548-1196대 548-1197대 548-1198대 548-1199대 548-1200대 548-1201대 548-1202대 548-1203대 548-1204대 548-1205대 548-1206대 548-1207대 548-1208대 548-1209대 548-1210대 548-1211대 548-1212대 548-1213대 548-1214대 548-1215대 548-1216대 548-1217대 548-1218대 548-1219대 548-1220대 548-1221대 548-1222대 548-1223대 548-1224대 548-1225대 548-1226대 548-1227대 548-1228대 548-1229대 548-1230대 548-1231대 548-1232대 548-1233대 548-1234대 548-1235대 548-1236대 548-1237대 548-1238대 548-1239대 548-1240대 548-1241대 548-1242대 548-1243대 548-1244대 548-1245대 548-1246대 548-1247대 548-1248대 548-1249대 548-1250대 548-1251대 548-1252대 548-1253대 548-1254대 548-1255대 548-1256대 548-1257대 548-1258대 548-1259대 548-1260대 548-1261대 548-1262대 548-1263대 548-1264대 548-1265대 548-1266대 548-1267대 548-1268대 548-1269대 548-1270대 548-1271대 548-1272대 548-1273대 548-1274대 548-1275대 548-1276대 548-1277대 548-1278대 548-1279대 548-1280대 548-1281대 548-1282대 548-1283대 548-1284대 548-1285대 548-1286대 548-1287대 548-1288대 548-1289대 548-1290대 548-1291대 548-1292대 548-1293대 548-1294대 548-1295대 548-1296대 548-1297대 548-1298대 548-1299대 548-1300대 548-1301대 548-1302대 548-1303대 548-1304대 548-1305대 548-1306대 548-1307대 548-1308대 548-1309대 548-1310대 548-1311대 548-1312대 548-1313대 548-1314대 548-1315대 548-1316대 548-1317대 548-1318대 548-1319대 548-1320대 548-1321대 548-1322대 548-1323대 548-1324대 548-1325대 548-1326대 548-1327대 548-1328대 548-1329대 548-1330대 548-1331대 548-1332대 548-1333대 548-1334대 548-1335대 548-1336대 548-1337대 548-1338대 548-1339대 548-1340대 548-1341대 548-1342대 548-1343대 548-1344대 548-1345대 548-1346대 548-1347대 548-1348대 548-1349대 548-1350대 548-1351대 548-1352대 548-1353대 548-1354대 548-1355대 548-1356대 548-1357대 548-1358대 548-1359대 548-1360대 548-1361대 548-1362대 548-1363대 548-1364대 548-1365대 548-1366대 548-1367대 548-1368대 548-1369대 548-1370대 548-1371대 548-1372대 548-1373대 548-1374대 548-1375대 548-1376대 548-1377대 548-1378대 548-1379대 548-1380대 548-1381대 548-1382대 548-1383대 548-1384대 548-1385대 548-1386대 548-1387대 548-1388대 548-1389대 548-1390대 548-1391대 548-1392대 548-1393대 548-1394대 548-1395대 548-1396대 548-1397대 548-1398대 548-1399대 548-1400대 548-1401대 548-1402대 548-1403대 548-1404대 548-1405대 548-1406대 548-1407대 548-1408대 548-1409대 548-1410대 548-1411대 548-1412대 548-1413대 548-1414대 548-1415대 548-1416대 548-1417대 548-1418대 548-1419대 548-1420대 548-1421대 548-1422대 548-1423대 548-1424대 548-1425대 548-1426대 548-1427대 548-1428대 548-1429대 548-1430대 548-1431대 548-1432대 548-1433대 548-1434대 548-1435대 548-1436대 548-1437대 548-1438대 548-1439대 548-1440대 548-1441대 548-1442대 548-1443대 548-1444대 548-1445대 548-1446대 548-1447대 548-1448대 548-1449대 548-1450대 548-1451대 548-1452대 548-1453대 548-1454대 548-1455대 548-1456대 548-1457대 548-1458대 548-1459대 548-1460대 548-1461대 548-1462대 548-1463대 548-1464대 548-1465대 548-1466대 548-1467대 548-1468대 548-1469대 548-1470대 548-1471대 548-1472대 548-1473대 548-1474대 548-1475대 548-1476대 548-1477대 548-1478대 548-1479대 548-1480대 548-1481대 548-1482대 548-1483대 548-1484대 548-1485대 548-1486대 548-1487대 548-1488대 548-1489대 548-1490대 548-1491대 548-1492대 548-1493대 548-1494대 548-1495대 548-1496대 548-1497대 548-1498대 548-1499대 548-1500대 548-1501대 548-1502대 548-1503대 548-1504대 548-1505대 548-1506대 548-1507대 548-1508대 548-1509대 548-1510대 548-1511대 548-1512대 548-1513대 548-1514대 548-1515대 548-1516대 548-1517대 548-1518대 548-1519대 548-1520대 548-1521대 548-1522대 548-1523대 548-1524대 548-1525대 548-1526대 548-1527대 548-1528대 548-1529대 548-1530대 548-1531대 548-1532대 548-1533대 548-1534대 548-1535대 548-1536대 548-1537대 548-1538대 548-1539대 548-1540대 548-1541대 548-1542대 548-1543대 548-1544대 548-1545대 548-1546대 548-1547대 548-1548대 548-1549대 548-1550대 548-1551대 548-1552대 548-1553대 548-1554대 548-1555대 548-1556대 548-1557대 548-1558대 548-1559대 548-1560대 548-1561대 548-1562대 548-1563대 548-1564대 548-1565대 548-1566대 548-1567대 548-1568대 548-1569대 548-1570대 548-1571대 548-1572대 548-1573대 548-1574대 548-1575대 548-1576대 548-1577대 548-1578대 548-1579대 548-1580대 548-1581대 548-1582대 548-1583대 548-1584대 548-1585대 548-1586대 548-1587대 548-1588대 548-1589대 548-1590대 548-1591대 548-1592대 548-1593대 548-1594대 548-1595대 548-1596대 548-1597대 548-1598대 548-1599대 548-1600대 548-1601대 548-1602대 548-1603대 548-1604대 548-1605대 548-1606대 548-1607대 548-1608대 548-1609대 548-1610대 548-1611대 548-1612대 548-1613대 548-1614대 548-1615대 548-1616대 548-1617대 548-1618대 548-1619대 548-1620대 548-1621대 548-1622대 548-1623대 548-1624대 548-1625대 548-1626대 548-1627대 548-1628대 548-1629대 548-1630대 548-1631대 548-1632대 548-1633대 548-1634대 548-1635대 548-1636대 548-1637대 548-1638대 548-1639대 548-1640대 548-1641대 548-1642대 548-1643대 548-1644대 548-1645대 548-1646대 548-1647대 548-1648대 548-1649대 548-1650대 548-1651대 548-1652대 548-1653대 548-1654대 548-1655대 548-1656대 548-1657대 548-1658대 548-1659대 548-1660대 548-1661대 548-1662대 548-1663대 548-1664대 548-1665대 548-1666대 548-1667대 548-1668대 548-1669대 548-1670대 548-1671대 548-1672대 548-1673대 548-1674대 548-1675대 548-1676대 548-1677대 548-1678대 548-1679대 548-1680대 548-1681대 548-1682대 548-1683대 548-1684대 548-1685대 548-1686대 548-1687대 548-1688대 548-1689대 548-1690대 548-1691대 548-1692대 548-1693대 548-1694대 548-1695대 548-1696대 548-1697대 548-1698대 548-1699대 548-1700대 548-1701대 548-1702대 548-1703대 548-1704대 548-1705대 548-1706대 548-1707대 548-1708대 548-1709대 548-1710대 548-1711대 548-1712대 548-1713대 548-1714대 548-1715대 548-1716대 548-1717대 548-1718대 548-1719대 548-1720대 548-1721대 548-1722대 548-1723대 548-1724대 548-1725대 548-1726대 548-1727대 548-1728대 548-1729대 548-1730대 548-1731대 548-1732대 548-1733대 548-1734대 548-1735대 548-1736대 548-1737대 548-1738대 548-1739대 548-1740대 548-1741대 548-1742대 548-1743대 548-1744대 548-1745대 548-1746대 548-1747대 548-1748대 548-1749대 548-1750대 548-1751대 548-1752대 548-1753대 548-1754대 548-1755대 548-1756대 548-1757대 548-1758대 548-1759대 548-1760대 548-1761대 548-1762대 548-1763대 548-1764대 548-1765대 548-1766대 548-1767대 548-1768대 548-1769대 548-1770대 548-1771대 548-1772대 548-1773대 548-1774대 548-1775대 548-1776대 548-1777대 548-1778대 548-1779대 548-1780대 548-1781대 548-1782대 548-1783대 548-1784대 548-1785대 548-1786대 548-1787대 548-1788대 548-1789대 548-1790대 548-1791대 548-1792대 548-1793대 548-1794대 548-1795대 548-1796대 548-1797대 548-1798대 548-1799대 548-1800대 548-1801대 548-1802대 548-1803대 548-1804대 548-1805대 548-1806대 548-1807대 548-1808대 548-1809대 548-1810대 548-1811대 548-1812대 548-1813대 548-1814대 548-1815대 548-1816대 548-1817대 548-1818대 548-1819대 548-1820대 548-1821대 548-1822대 548-1823대 548-1824대 548-1825대 548-1826대 548-1827대 548-1828대 548-1829대 548-1830대 548-1831대 548-1832대 548-1833대 548-1834대 548-1835대 548-1836대 548-1837대 548-1838대 548-1839대 548-1840대 548-1841대 548-1842대 548-1843대 548-1844대 548-1845대 548-1846대 548-1847대 548-1848대 548-1849대 548-1850대 548-1851대 548-1852대 548-1853대 548-1854대 548-1855대 548-1856대 548-1857대 548-1858대 548-1859대 548-1860대 548-1861대 548-1862대 548-1863대 548-1864대 548-1865대 548-1866대 548-1867대 548-1868대 548-1869대 548-1870대 548-1871대 548-1872대 548-1873대 548-1874대 548-1875대 548-1876대 548-1877대 548-1878대 548-1879대 548-1880대 548-1881대 548-1882대 548-1883대 548-1884대 548-1885대 548-1886대 548-1887대 548-1888대 548-1889대 548-1890대 548-1891대 548-1892대 548-1893대 548-1894대 548-1895대 548-1896대 548-1897대 548-1898대 548-1899대 548-1900대 548-1901대 548-1902대 548-1903대 548-1904대 548-1905대 548-1906대 548-1907대 548-1908대 548-1909대 548-1910대 548-1911대 548-1912대 548-1913대 548-1914대 548-1915대 548-1916대 548-1917대 548-1918대 548-1919대 548-1920대 548-1921대 548-1922대 548-1923대 548-1924대 548-1925대 548-1926대 548-1927대 548-1928대 548-1929대 548-1930대 548-1931대 548-1932대 548-1933대 548-1934대 548-1935대 548-1936대 548-1937대 548-1938대 548-1939대 548-1940대 548-1941대 548-1942대 548-1943대 548-1944대 548-1945대 548-1946대 548-1947대 548-1948대 548-1949대 548-1950대 548-1951대 548-1952대 548-1953대 548-1954대 548-1955대 548-1956대 548-1957대 548-1958대 548-1959대 548-1960대 548-1961대 548-1962대 548-1963대 548-1964대 548-1965대 548-1966대 548-1967대 548-1968대 548-1969대 548-1970대 548-1971대 548-1972대 548-1973대 548-1974대 548-1975대 548-1976대 548-1977대 548-1978대 548-1979대 548-1980대 548-1981대 548-1982대 548-1983대 548-1984대 548-1985대 548-1986대 548-1987대 548-1988대 548-1989대 548-1990대 548-1991대 548-1992대 548-1993대 548-1994대 548-1995대 548-1996대 548-1997대 548-1998대 548-1999대 548-2000대 548-2001대 548-2002대 548-2003대 548-2004대 548-2005대 548-2006대 548-2007대 548-2008대 548-2009대 548-2010대 548-2011대 548-2012대 548-2013대 548-2014대 548-2015대 548-2016대 548-2017대 548-2018대 548-2019대 548-2020대 548-2021대 548-2022대 548-2023대 548-2024대 548-2025대 548-2026대 548-2027대 548-2028대 548-2029대 548-2030대 548-2031대 548-2032대 548-2033대 548-2034대 548-2035대 548-2036대 548-2037대 548-2038대 548-2039대 548-2040대 548-2041대 548-2042대 548-2043대 548-2044대 548-2045대 548-2046대 548-2047대 548-2048대 548-2049대 548-2050대 548-2051대 548-2052대 548-2053대

▌공동주차통로 및 공동주차출입구

- 둘 이상의 대지에 주차장 출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입 통로로 이면주차장의 이용 편의를 위하여 계획한다.

공동주차출입구	공동주차통로
	

▌공동주차장

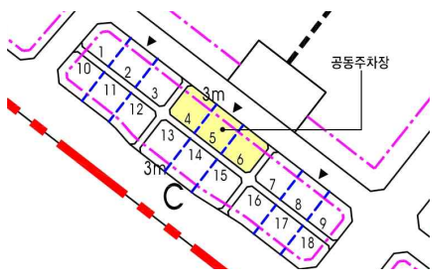
- 근린생활시설용지 및 주차환경이 열악한 주택가 밀집지역, 주차장 확보가 어려운 경우 등에 공동주차장 설치를 검토할 수 있음
- 주차장은 도시계획시설이 아닌 건축물 용도로 지정하여 관리할 수 있음

【 가구 및 획지조서(예시)】

- 전면 도로변 획지(10번~18번)에 대한 주차장을 이면 도로변의 공동주차장 용지(4번~6번)를 계획하여 확보함(건축물 용도로 관리)

도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
-	C	7,958.8	4	426.1	10, 11, 12번 획지의 건축물부설주차장**(공동주차장)**
			5	429.9	13, 14, 15번 획지의 **공동주차장**
			6	426.0	16, 17, 18번 획지의 건축물부설주차장**(공동주차장)**

【 건축물에 관한 결정조서 및 도면(예시) 】

도면번호	계 획 내 용	도면(예시도)
-	· 지정용도 -제1종 및 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외) **-건축물부설주차장(공동주차장):4번, 5번, 6번 획지** **※ 기계식주차장치 설치 가능** · 불허용도 : 지정용도 이외의 용도	

▌부설주차장 설치

1) 시설물 인근 지역에 부설주차장 설치

- 근거: 주차장법 제19조 및 시행령 제7조
- 주차대수 300대 이하의 경우 시설부지 인근에 단독 또는 공동으로 부설주차장을 설치할 수 있음
- 부설주차장의 인근 설치 시 거리는 직선거리 300미터 이내 또는 도보 거리 600미터 이내에서 설치

【 부설주차장의 인근 설치 】

구 분	내 용
주차장법 시행령 제7조	1.「도로교통법」제6조에 따라 차량통행이 금지된 장소의 시설물인 경우 2. 시설물의 부지에 접한 대지나 시설물의 부지와 통로로 연결된 대지에 부설주차장을 설치하는 경우 3. 시설물의 부지가 너비 12미터 이하인 도로에 접해 있는 경우 도로의 맞은편 토지(시설물의 부지에 접한 도로의 건너편에 있는 시설물 정면의 필지와 그 좌우에 위치한 필지를 말한다)에 부설주차장을 그 도로에 접하도록 설치하는 경우 4.「산업입지 및 개발에 관한 법률」제2조제8호에 따른 산업단지 안에 있는 공장인 경우

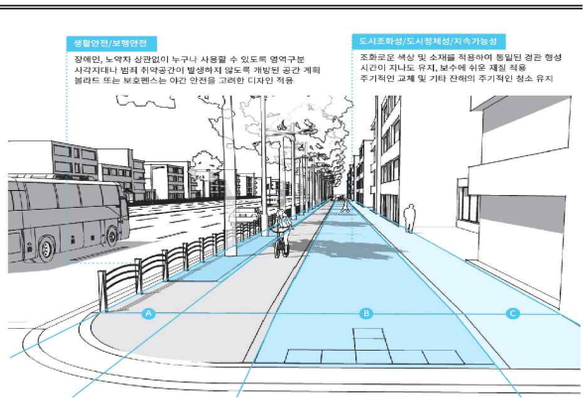
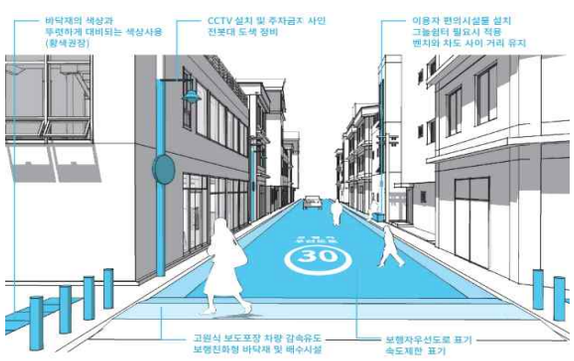
2) 부설주차장의 설치기준 완화

- 지구단위계획구역 지정목적이 다음과 같을 경우「국토계획법」제3항 및 시행령 제46조 제6항의 규정에 의거 지구단위계획으로 부설주차장 설치 기준을 완화하는 만큼「주차장법」의한 부설주차장 설치 기준을 100%까지 완화하여 적용할 수 있음

【 부설주차장의 설치기준 완화 】

구 분	내 용
국토계획법 시행령 제46조 제6항	1. 한옥마을을 보존하고자 하는 경우 2. 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우(지구단위계획으로 보행자전용도로를 지정하거나 차량의 출입을 금지한 경우를 포함한다) 3. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우 - 국토계획법 시행규칙 제8조의4(주차장 설치기준 완화) 영 제46조제6항제3호에서 "그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우"라 함은 원활한 교통소통 또는 보행환경 조성을 위하여 도로에서 대지로의 차량통행이 제한되는 차량진입금지구간을 지정한 경우를 말함

인천형 공공디자인기법 적용

구 분	인천형 공공디자인 기법적용	예시도
가 로	· 가로등·교통신호·표지·횡단보도·육교 등을 설치하여 보행자 및 차량의 안전 및 교통의 원활을 도모함 Ⓐ조경/도로시설물구역 -보도폭 2m이상 확보유도 -폭우 대비 레인가든 설치 Ⓑ보행자권역 -장애인, 노약자 상관없이 누구나 사용할 수 있는 공간계획 Ⓒ건물전면권역 -상가등 무단점유 방지, 지속적 관리감독	
보행자 우선도로	· 생활안전 - CPTED 기법의 주요원리를 반영하여 범죄에 안전한 환경 구현 - 인천의 다양한 생활환경 및 관광지 등 대상지 유형을 고려한 맞춤형 안전디자인 적용 · 보행친화 - 보도와 차도의 명확한 구분 및 교통약자 배려를 통해 보행자의 안전을 고려함 - 디자인 요소를 적용하여 자동차의 서행을 유도하고 사람중심의 보행 친화적 공간을 조성	
보행자 전용도로	· 보행자만이 다닐 수 있도록 안전표지나 그 와 비슷한 공작물로서 표시한 도로 · 2m의 유효 폭을 확보하되 부지가 협소할 때 휠체어 사용자가 통행할 수 있도록 최소 1.5m 확보 · 보행자 전용쉼터를 조성하고 불법 주차 집중단속을 실시해 보행권을 확보	
자전거 전용도로	· 자전거전용도로 폭은 1.5m 이상을 확보하며 부득이한 경우 최소 폭 1.2m까지 설치가능 · 자전거 전용도로의 배수기준은 차도 기준을 적용하며, 횡단기울기는 1.5%~2.0%로 하며, 적절한 배수가 이루어지지 않을 경우 측구, 집수정, 맹암거 등의 배수시설설치 · 포장면은 평탄성이 유지되고 다른 도로와 구별이 쉽도록 색깔을 달리하여 포장 · 투수성 탄성 포장 재질을 사용하여 친환경성을 높이는 동시에 안전성 확보	

※ 자료: 인천광역시 도시디자인 기본계획(공공디자인 가이드라인)(2017)

▣ (참고) 교통관련 법정계획

소관부서(인천광역시)	관 련 법 령	비 고
교통정책과	· 도시교통정비 기본계획	
	· 도시교통정비 중기계획	
	· 도시교통정비 연차별시행계획	
	. 지속가능 지방교통 물류발전 기본계획	
	. 지속가능 지방교통 물류발전 시행계획	
	. 보행교통 개선계획	
	. 지방대중교통계획	
	. 지방대중교통 시행계획	
	. 지역교통안전 기본계획	
	. 지역교통안전 시행계획	
	. 지방교통약자 이동편의 증진계획	
	. 교통약자 이동편의 증진 시행계획	
	. 지능형교통체계 지방계획	
	. 지능형교통체계 시행계획	
철 도 과	. 도시철도망 구축계획	
	. 노선별 도시철도 기본계획	
택시화물과	. 택지 자율보상 감차계획	
도 로 과	. 도로정비 기본계획	· 도시교통종합계획(5개 계획 통합)
	. 도로건설관리계획	
	. 보행안전 및 편의증진 기본계획	
	. 자전거 이용활성화 계획	

※ 도시교통종합계획 5개 법정계획 통합

- 도시교통정비기본계획, 도시교통정비중기계획, 지방대중교통계획, 지속가능물류발전계획, 보행교통개선계획

▣ (참고) 관련지침

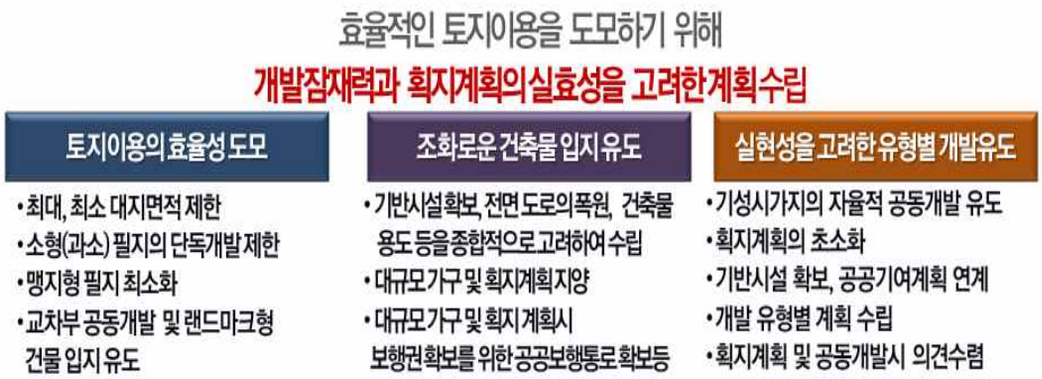
- 도시관리계획수립지침
  - 별첨3 교통성 검토서, 별첨4 보도계획 및 설치지침, 별첨5 가로망계획 수립에 관한 지침,
  - 별첨6 보행자전용도로 계획 및 시설기준에 관한지침
- 도시계획시설의 결정 구조 및 설치기준
- 도로와 다른 시설의 연결에 관한 규칙
- 도로의 구조 시설 기준에 관한 규칙
- 도시계획시설 업무 매뉴얼(시설계획과)
- 공공디자인 가이드라인(도시경관과)
- 도로입체계획 도입(국토교통부, 2017.2.)
- 「자전거 이용 활성화에 관한 법률」
- 「자전거 이용시설 설치 및 관리 지침」 국토교통부·행정안전부(2019.10) 등 참조

6. 가구 및 획지계획

가. 기본방향

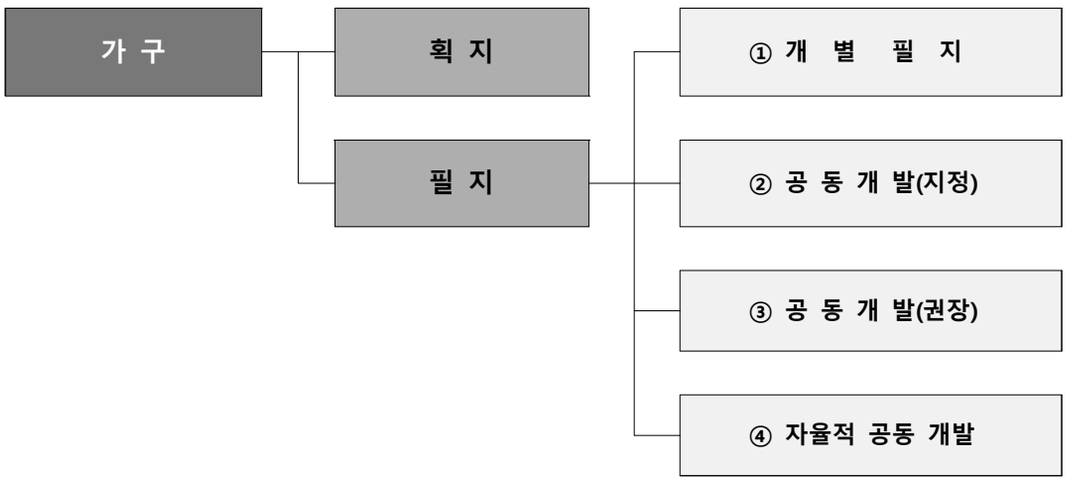
- 개발 잠재력에 상응하는 적정대지규모를 설정하고 기존 개발관성을 유지하며, 토지이용, 건축물 및 교통특성, 경제성, 경관. 보행과 차량진출입 위치 등을 고려한 적정 가구의 분할을 도모함
- 최대, 최소대지면적을 제한하여 구역 특성에 부합하지 않고 가로경관을 저해하는 획지규모의 불균형이 발생하지 않도록 하여 획지형태의 정형화를 유도하고, 위화감이 없는 규모의 건물이 들어서도록 함
- 소형 필지의 단독개발을 제한하고, 맹지형 필지를 최소화하며, 교차부의 공동개발을 유도하여 랜드마크형 건물의 입지를 유도하는 등 구역 여건에 부합하는 토지이용을 유도함으로써 난개발을 방지하고, 토지이용 효율화를 도모함
- 장래 토지이용의 변화에 대응하고 적정 계획 밀도를 확보하기 위해 기반시설 확보, 전면도로의 폭원, 입지, 건축물 용도 등을 종합적으로 고려하여 수립하며, 지구단위계획구역의 특성을 강화하고 전략적 개발 등을 위해 적극적인 획지계획, 공동개발계획을 수립하여야 함
- 획지의 형상이나 규모가 정형화 되지 못한 기성시가지에서는 주민의 개발의지와 토지소유현황을 고려한 자율적 공동개발을 유도하고, 계획적 개발을 위해서는 기반시설 확보와 공공기여계획을 연계하여 개발유형별로 계획을 수립하도록 함
- 보행공간 단절을 최소화하기 위해 기존 도로를 폐쇄하고 대규모 가구 또는 획지를 계획하는 것은 최대한 지양하고, 대규모 가구 및 획지를 계획할 시에는 대중교통의 이용방법의 변화, 공공보행통로를 위한 보행권 확보 등을 다각도로 검토하여야 함
- 밀도상향과 연계되는 가구 및 획지계획 수립시 주변지역의 일조권 및 조망권에 부정적 영향을 주지 않도록 검토하여야 함

가구 및 획지계획의 기본방향



▣ (참고) 용어의 정의

【 획지와 필지 개념 】



- “가구”는 가로(街路)에 의하여 둘러싸인 구획으로 한 개 혹은 그 이상의 획지 및 필지에 의하여 구성
- “획지”는 하나 또는 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 획지선으로 구획한 일단의 계획적 개발단위
- “필지”는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제5조 정하는 바에 따라 구획되는 토지의 등록단위
- “공동개발”은 두 필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하는 것
- “공동개발 지정”은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 지정한 것으로 반드시 공동개발을 하여야 하는 경우
- “공동개발 권장”은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것
- “자율적 공동개발”은 지구단위계획에서 정한 최대·최소 개발규모 안에서 토지소유자가 둘 이상의 필지를 자율적으로 공동개발을 하는 경우
- “합벽(맞벽)건축” 개발시기의 차이 및 연속된 가로공간의 조성 등을 위하여 인접한 필지의 건축물 외벽을 합벽(맞벽)으로 하여 건축하는 것.
- “획지분할 가능선” 하나의 획지선으로 계획되어 있으나, 단계별 사업여부, 분할 개발에 따른 계획목적의 실현성 등을 고려하여, 하나의 획지를 둘 이상의 개발단위로 용지를 분할하여 개발할 수 있도록 위치를 권장한 선
- “최대개발규모” 및 “최소개발규모”는 건축이 가능한 대지규모의 최대한도 및 최소한도

나. 계획기준

가) 가구

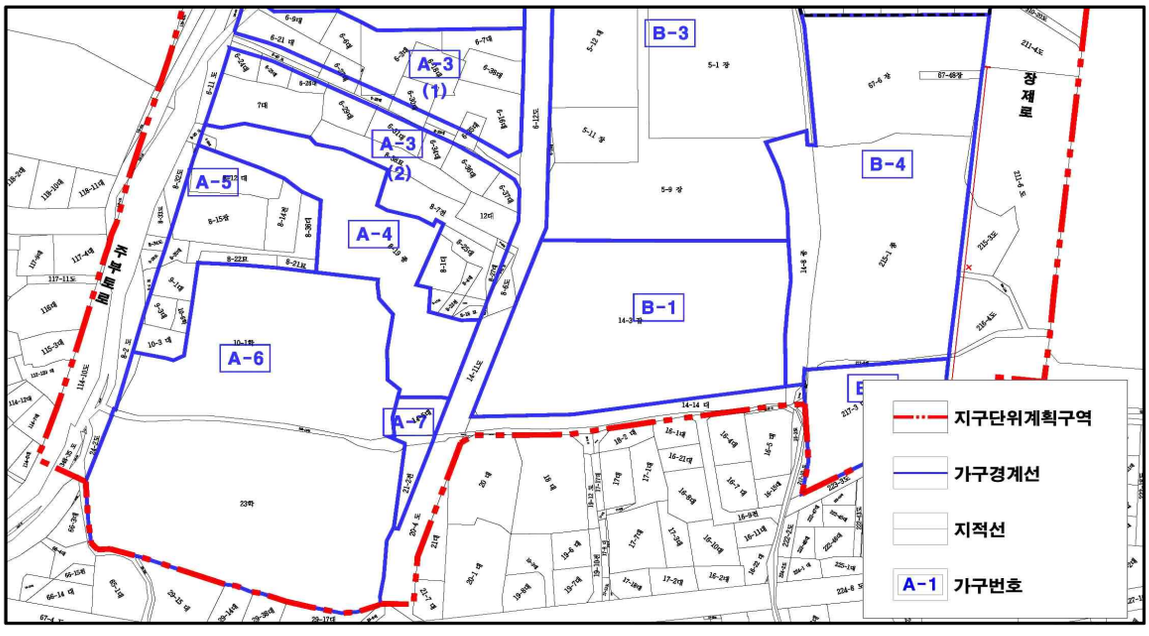
- 가구는 도로로 둘러싸인 일단의 블럭(Block)으로 가로망 계획과 연계하여 수립하며, 차량소통 및 보행자의 편의 등을 고려하려 계획
- 보조간선도로 이상의 도로에 접하는 경우에는 이면도로를 통한 차량서비스가 가능하도록 1열 배열의 가구계획을 수립하고 내부 가구는 2열 배열이 가능하도록 계획 유도
- 대형가구로 구성되어 있는 경우 보행의 편의를 위해 가구 내부에 공공보행통로 등을 확보하여 보행동선 체계가 연결될 수 있도록 계획
- 토지이용 형태 및 계획을 고려하여 적정규모의 가구계획 수립 유도

용지별 가구계획 예시

구 분	계 획 기 준
단독주택 용지	· 단변의 길이는 30~50m, 장변의 길이는 120~150m의 범위 · 장변이 120m를 초과할 경우 장변 중간에 보행자 도로로 계획 · 대가구내 도로계획은 단조로움과 통과교통 방지를 위해 루프(loop)형 도로배치
연립주택 용지	· 소가구는 1개당 1만~2만㎡의 규모, 대가구는 3만~5만㎡ 규모 · 필지 규모는 600~2,000㎡ 내외
아 파 트 용지	· 하나의 근린분구(아파트 단지)는 공급처리시설의 효율적 공급과 주거환경의 쾌적성을 고려하여 500~1천세대 기준으로 구획 · 3~4개의 근린분구가 모여 하나의 근린주구를 형성토록 계획
근린생활 용지	· 보조간선도로 또는 집산도로를 따라 1열로 배치하도록 하며, 가로경관의 형성과 보행공간의 쾌적성을 위하여 중소형 건축물이 입지할 수 있도록 계획 · 필지 규모는 500~1,000㎡ 내외
상업용지	· 주간선도로 또는 보조간선도로 교차로 주변에 계획하며, 주간선도로 또는 보조간선도로를 따라 1열 배열이 되도록 하고 그 뒷면에 2열 배열로 하도록 계획 · 가구의 단변은 1열 배치인 경우 20~60m가 적당하며, 장변은 80~200m로 계획

【 가구계획 잘못된 사례 】

- 가구를 필지단위 및 건축물 용도단위로 구획하여 가구계획을 수립함

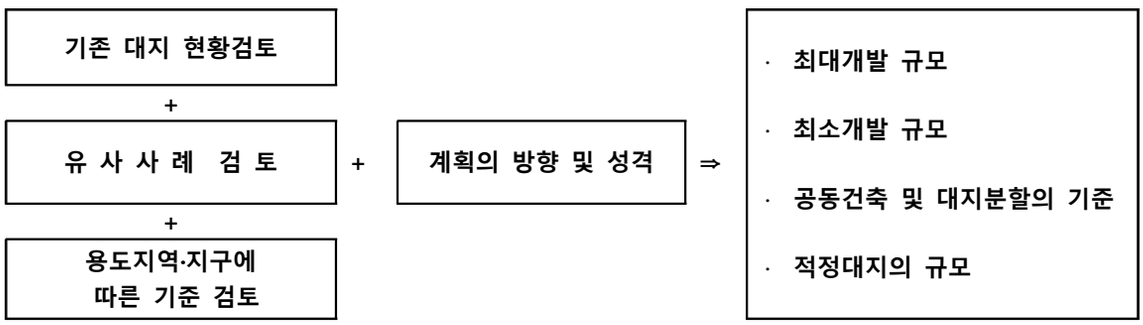


나) 획지

- 획지는 도시관리계획으로 결정된 사항으로 변경이 자유롭지 못하므로 실현성을 고려하여 소유권이 다를 경우에는 소유자의 구체적인 의견수렴을 바탕으로 계획함
- 획지의 규모는 용도지역, 입지하는 건축물의 유형, 도로 등 기반시설 여건 등을 종합적으로 고려하여 산정함
- 획지 간 공동개발계획은 원칙적으로 불가하나 지역의 활성화, 교통개선 등을 위해 필요시 수립할 수 있으며, 이 경우에는 최대개발규모를 함께 계획하여야 함
- 획지 분할가능선을 계획시에는 최소개발규모를 함께 계획하여야 하며, 획지 분할가능선에 따라 분할되는 각 획지의 면적을 조서에 기재하여 혼란스럽지 않게 함
- 획지분할 가능선을 기준으로 각 획지 면적의 30% 이상이 변동될 경우에는 경미한 사항에 해당하지 않으며, 도시관리계획 변경 절차를 이행하여야 함
- 획지 내 필지 수, 소유자 등 여건을 고려하여 용적률 인센티브와 연계할 수 있으며, 계획규모에 따라 인센티브를 차등 부여할 수 있음

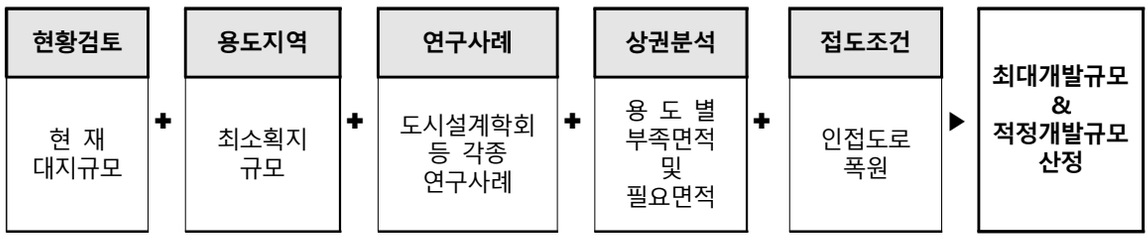
가구 및 획지계획의 흐름

【 가구 및 획지계획의 흐름 】



획지계획 절차

- 획지의 규모는 현재 대지규모, 용도지역, 사례 및 접도조건 등을 분석하여 획지규모(최대개발규모 및 적정개발규모)를 산정함



획지계획 사례

▌최대 획지규모 사정(예시)

- 생활권별 특성을 통한 공동개발규모와 가구별 평균획지규모의 α배 적용방법 등을 고려하여 최대 획지규모를 가구단위로 설정할 수 있음

구 분	지역중심	지구중심	생활권중심
생활권별 공동개발 기준으로 산정	2,000㎡ ± 1,000㎡	1,500㎡ ± 500㎡	1,000㎡ ± 500㎡
가구별 평균 대지규모를 기준으로 산정 할 경우	구역내 블록별 평균획지규모의 α배 적용		

※ 지구단위계획의 이해와 활용(2004), 한국도시설계학회

▌토지이용계획별 획지규모 사례

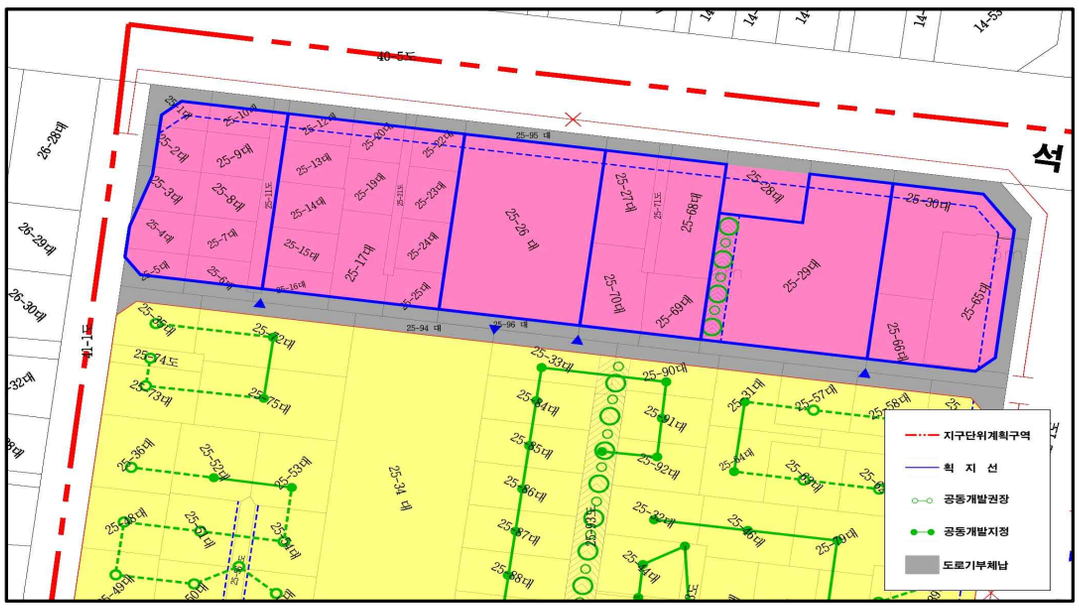
- 유사 개발사업의 토지이용계획별 획지규모 사례로 획지의 적정규모 산정 시 참고

구 분	연수택지	마전택지	계산택지	일산(고양)	적정규모
단독주택	165~230㎡	200~265㎡	165~230㎡	200~230㎡	165㎡~330㎡
근린생활 시설용지	360㎡내외	360~660㎡	·간선도로변:330~660㎡ ·이면도로변:330-400㎡	500~660㎡	330~990㎡
상업용지	·교차로변 1,200㎡이상 ·간선도로변 :800㎡이상 ·이면도로변 :400~600㎡	330-730㎡	·교차로변:1300-2000㎡ ·간선도로변:660~1300㎡ ·이면도로변:330~660㎡ ·공공시설변:1,650㎡이상	·교차로변1,300~2,300㎡ ·간선도로변660~2,300㎡ ·이면도로변660~2,300㎡ ·쇼핑몰변660~1,300㎡ ·광 장 변1,300~2,600㎡	·교차로변: 1,300㎡이상 ·간선도로변: 660㎡이상 ·이면도로변: 330㎡이상 ·쇼핑몰변: 660㎡이상 ·광 장 변 :2,600㎡이상

※ 공동주택(APT)용지는 주택건설사업계획승인 대상면적 기준인 10,000㎡ 이상으로 계획

▌획지계획 예시도

- 정연한 가로경관 조성과 적정규모의 건축물 입지 유도, 차량의 이면도로 서비스 제공 등을 위해 가로변에 획지계획 수립

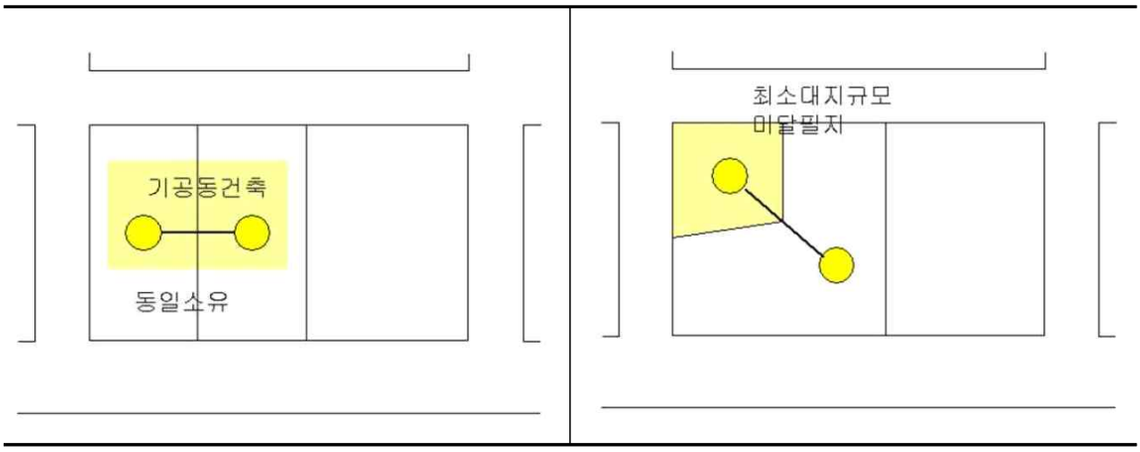


다) 공동개발 지정

- 둘 이상의 필지를 공동개발로 지정할 수 있으며 공동개발 지정을 변경할 경우에는 도시관리계획 변경 절차를 이행하여야 하므로 계획의 실현성을 고려하여 수립함
- 공동개발 지정 계획 시에는 토지소유자의 의견을 수렴하여야 함
- 공동개발을 지정 할 경우에는 필지 수 및 필지 여건 등을 고려하여 인센티브 항목을 차등 적용 할 수 있음
- 하나의 필지에 공동개발 지정과 권장을 중복하여 계획하는 것을 원칙적으로 불허하나, 실현 가능성을 높이기 위해 개발유형을 단계별로 구분하여 계획할 경우에는 예외로 함
- 공동개발 지정은 다음과 같은 경우 계획할 수 있음
  - 간선도로 및 주요 결절점 교통문제 해소 및 보행확보가 필요한 경우
  - 동일인 소유 필지가 인접에 위치하여 적정 규모로 개발이 가능한 경우
  - 동일인 소유 토지로만은 적정개발 규모의 확보가 불가능하여 타인 소유의 인접 필지와 공동개발을 통해 적정규모를 확보해야 하는 경우(소유자 간의 협의 결과를 포함)
  - 계획적 개발유도가 필요한 필지 및 접근로가 없거나 접근성이 극히 불량한 필지
  - 부설주차장 너비의 최소폭원이 3.5m 이상의 출입구를 확보하지 못하는 필지
  - 공공시설 및 건축선계획 등에 의해 필지의 규모가 작아짐으로 단독개발이 곤란한 경우
  - 동일 소유 토지이거나, 기 공동 개발된 필지의 증축·재축·개축할 경우

공동개발 지정 예시

- 동일소유 토지로 기 공동건축되어 있는 경우와 해당 필지는 적정규모이나 주변에 최소필지규모 이하로 협소한 경우 공동개발 지정하여 계획 할 수 있음



라) 공동개발 권장

- 공동개발 권장은 다음과 같은 경우 계획할 수 있음
- 개발 잠재력에 상응하는 규모로 개발하고자 하는 경우로 소유자간의 이견이 있을 경우
- 당해 필지의 규모는 적정하지만 주변에 과소 필지가 있을 경우
- 부정형 필지 및 과소필지 예방 등을 위해 필요한 경우
- 공공시설 및 건축선계획 등에 의해 규모가 작아진 필지
- 맹지해소 및 이면도로변의 보행단절을 예방하고, 이면도로로 차량출입을 유가 필요한 경우
- 공동개발 권장으로 계획된 필지는 전체필지를 함께 건축하는 것을 원칙으로 하며, 개별 필지 건축도 가능하나 이 경우에는 인센티브 적용이 배제됨

마) 자율적 공동개발

- 공동개발 지정·권장 계획의 수립이 어렵거나 반드시 필요하지 않은 경우에는 탄력적인 공동개발계획이 가능하도록 최대·최소 개발규모 내에서 자율적인 개발이 가능할 수 있도록 유도
- 다음과 같은 경우 자율적 공동개발을 불허함
- 자율적 공동개발로 인해 지나치게 부정형 개발이나 요철형 대지가 발생할 경우
- 세장비 과다(1:3이상) 대지가 발생할 경우
- 잔여 필지에 맹지가 발생하거나 주변 토지 이용에 제한이 발생하는 경우
- 자율적 공동개발로 인해 최대개발규모를 초과하는 경우
- 아래 자율적 공동개발 예시는 일반적인 사항을 표시한 것으로 예시와 일치하지 않을 경우, 맹지 해소를 위해 불가피한 경우 등에는 자율적 공동개발 가능 여부에 대하여 결정권자와 협의하여 정하여야 함

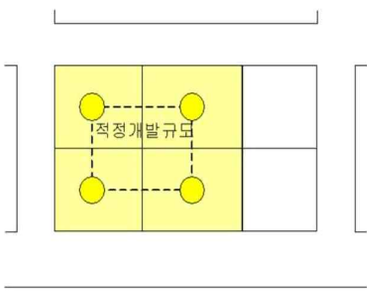
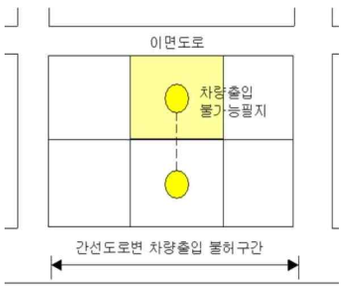
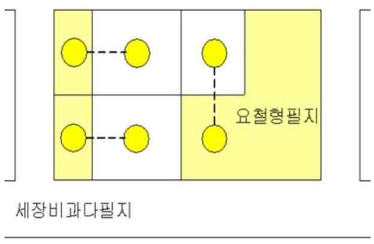
바) 주민의견 수렴결과 제출

- 기존 시가지내에서 획지계획 및 공동개발 지정시 실현성을 고려하여 주민의견 수렴결과를 제출해야 함
- 우편 및 직접방문 조사, 설명회, 주민공람 등을 통해 의견을 수렴하며, 가급적 주민의견 수렴결과를 고려하여 계획하되 도시정책상 불가피한 경우 주민 동의 여부와 관계없이 계획할 수 있음

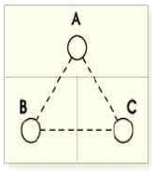
【 주민의견 수렴 양식 】

연번	획지 및 공동개발	해당지번	소유자	찬반여부	조사방법	반영여부
1	블록/롯트	00번지	ㅇㅇㅇ	찬성/반대	우편/공람의견 등	미반영 (사유)
		:	:	:	:	:

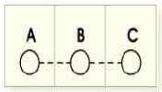
공동개발 권장 예시

• 개발 잠재력에 상응하는 규모 • 계획기준 미달 대지	• 맹지해소 및 간선도변 보행단절예방 • 이면도로 차량출입 유도	• 부정형 필지의 경관 저해 예방 • 부정형 필지(과소필지) 예방
		

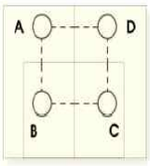
자율적 공동개발 예시



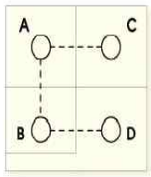
(적용기준1)
① B+C 공동개발
② (B+C)+A 공동개발(선행조건:①만족)



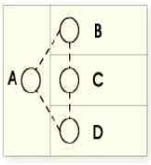
(적용기준2)
① A+B 또는 B+C 공동개발
② B+C+D 공동개발(선행조건:①만족)



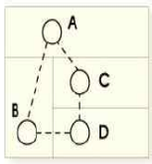
(적용기준3)
① A+B 공동개발
② C+D 공동개발
③ (A+B)+(C+D) 공동개발(선행조건:①②만족)



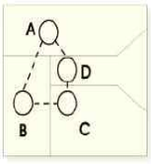
(적용기준4)
① A+C 공동개발
② B+D 공동개발
③ (A+C)+(B+D) 공동개발(선행조건:①②만족)



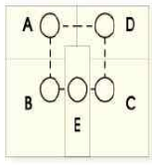
(적용기준5)
① B+C 또는 C+D 공동개발
② B+C+D 공동개발(선행조건:①만족)
③ (B+C+D)+A 공동개발(선행조건:②만족)



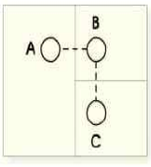
(적용기준6)
① C+D 공동개발
② (C+D)+B 공동개발(선행조건:①만족)
③ (C+D+B)+A 공동개발(선행조건:②만족)



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



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



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

사) 개발 유형별 공동개발 계획

- 기존 시가지 등의 계획적 개발 및 실현성 강화를 위해 개발 유형을 구분하여 유형별(필지단위 단독개발, 용도별 공동개발, 가구별 공동개발 등)계획을 수립할 수 있음
- 필지별 단독개발, 용도별 공동개발, 가구별 공동개발 등 개발유형별로 기준, 허용, 상한 용적률을 차등 적용을 유도함

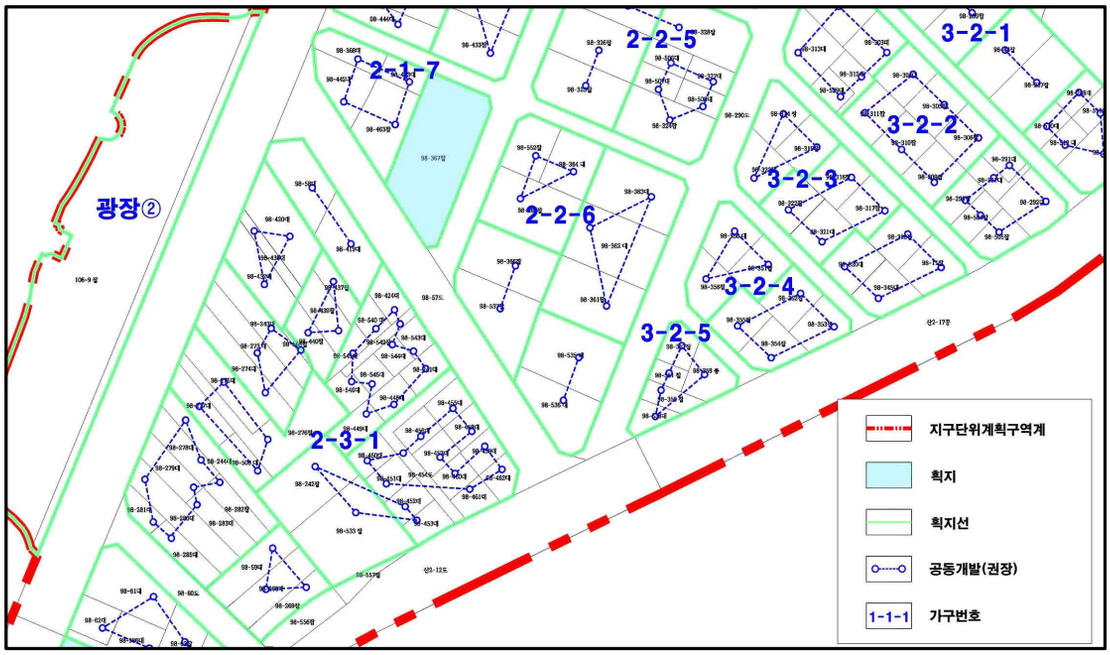
개발유형별 공동개발계획 사례

- 개발 유형을 2단계로 구분하여 필지별 공동개발(권장)을 1단계로 계획하고, 획지간 공동개발을 통한 가구단위계획을 개발유형 2단계로 계획

도면 번호	가구 번호	가구 면적(㎡)	필지		1단계	2단계
			위치	면적(㎡)		
2-2-6	2-2-6	5,513.9	98-364	347.0	공동개발 권장	가구단위 공동개발
			98-365	647.9		
			98-552	297.6		
			98-366	568.6	공동개발 권장	
			98-537	568.6		
			98-361	647.9	공동개발 권장	
			98-362	647.9		
			98-363	644.6		
			98-535	669.2	공동개발 권장	
			98-536	474.6		

【 개발유형 계획 예시도 】

- 2-2-6블록의 경우 필지간 공동개발(권장)을 1단계로 하고, 가구단위 개발도 가능하도록 2단계로 획지간 공동개발을 계획함



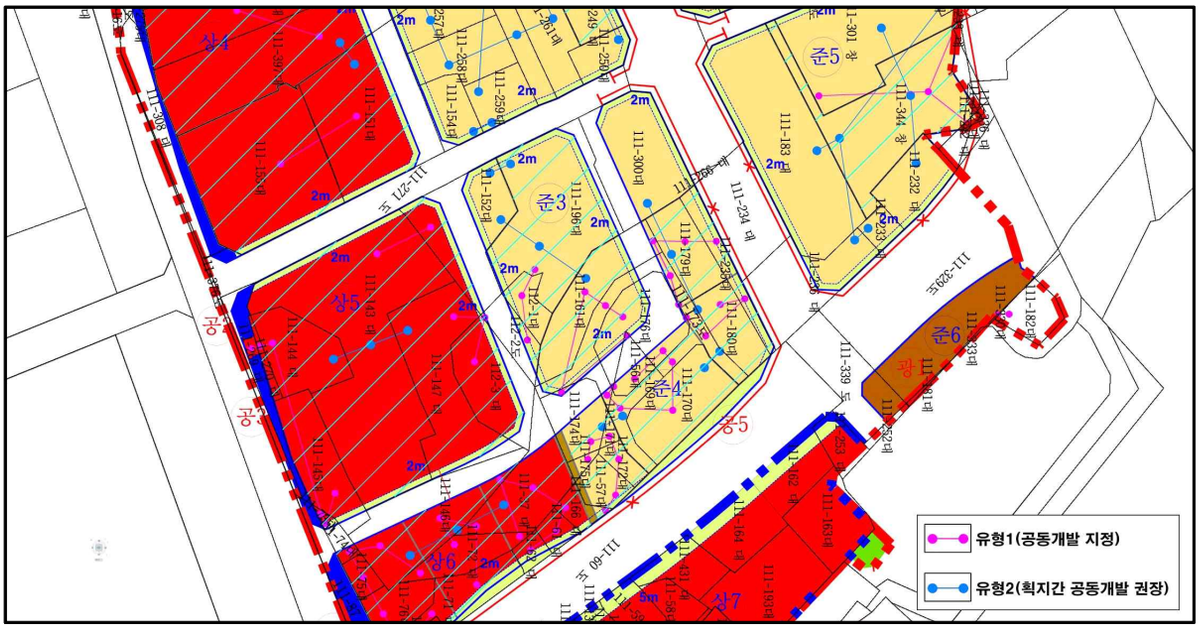
【 개발유형 계획(사례) 】

- 기존 시가지내 소규모 필지가 밀집된 경우로서 개발유형별로 단독개발, 용도별 공동개발 가구별 공동개발이 가능하도록 계획 수립
- 유형1은 획지별 단독개발로 공동개발 지정과 연계하여 계획 수립하고, 유형2는 용도간 공동개발로 블록내 일정규모를 공동개발 권장으로 계획, 유형3은 블록(가구)단위의 공동개발 권장으로 유형을 구분하여 계획을 수립함

가 구(BLock)		획 지			비 고		
가구 번호	면적 (㎡)	위 치		면적 (㎡)	유형 1 (획지별 단독개발)	유형 2 (용도별 공동개발)	개발유형 3 (가구별 공동개발)
준3BL	2,920	1	111-152대	292		·획지간 공동개발 권장 3BL 1~2 LT	·획지간 공동개발 권장 3BL 1~3 LT
		2	111-196대	1407	공동개발 지정		
			112-1대	181			
			112-2도	63			
			소 계	1,651	필지수 3개		
		3	111-56대	2	공동개발 지정		
			111-161대	519			
			111-173도	225			
			111-174대	8			
			111-176대	223			
			소 계	977	필지수 5개		

【 개발유형 계획 예시 】

- 준3 블록의 경우 필지별 공동개발을 유형1로 구분하고, 유형2는 획지간 공동개발로 3BL 1~2 LT, 유형3은 블록단위 개발하도록 계획



최소 및 최대개발 규모 선정

가) 최소개발규모

- 최소개발규모는 구역 내 특성을 고려하여 필요한 경우에 한하여 제한적으로 적용함
- 최소개발규모는 법정 규모 및 당해 구역의 위치적 특성을 고려해 결정하며, 최소개발규모에 미달하는 필지는 획지계획 또는 공동개발계획 수립

【 대지의 분할제한 기준 】

구 분	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역
최소개발규모예시	90㎡	150㎡	150㎡	200㎡

※ 인천광역시 건축조례 제28조

나) 최대개발규모

- 구역의 위상 및 발전방향 등을 고려하여 적정한 건축규모가 되도록 계획수립
- 구역의 특성 및 목적을 고려하여 일정 공간(예: 간선부, 이면부, 특화가로변, 필요시 필지단위 등) 별로 차등 계획

【 최대개발규모 산정(예시)】

구 분	적 용 예 시	최대개발규모
간선부	· 최근 10년간 간선부 개발토지의 평균면적 2배수 -예)총 20건, 평균대지 면적 1,000㎡, 최대개발규모 평균면적 2배	2,000㎡
이면부	· 이면부 평균 대지면적 기준으로 최대개발규모 산정 -예) 이면부 평균 대지면적 200㎡, 최대개발규모 평균면적 5배	1,000㎡

【 최소획지 및 최대획지 규모(사례)(부평시장구역) 】

- 최소획지규모를 대지분할 기준으로 계획하고, 최대획지규모를 단독주택지는 적정규모의 약 3.3배, 연립주택용지는 약 2.5배 규모로 계획되어 있음

구 분	최소획지규모	최대획지규모	비고
단독주택 입지지역	90㎡	660㎡	.평균획지: 150㎡ .적정규모: 200㎡
연립주택 등 입지지역	300㎡	1,000㎡	.평균획지: 250㎡ .적정규모: 400㎡
상업용도지역(내부 블럭)	150㎡	-	.평균획지: 250㎡ .적정규모: 300㎡~1,000㎡
상업용도지역(간선도로변)	150㎡	-	.평균획지: 880㎡ .적정규모: 600㎡~1,500㎡
중심상업지역	150㎡	-	.평균획지: 880㎡ .적정규모: 600㎡~1,500㎡

다) 최대개발규모 초과 대지의 예외 인정

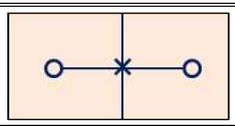
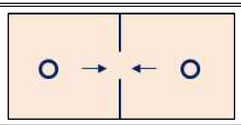
- 기 개발된 대지면적이 최대개발규모를 초과하고, 현황여건상 대지분할이 어려운 경우
- 특별계획구역, 획지계획, 공동개발에 의해 최대개발규모를 초과하여 계획한 경우
- 최대개발규모를 초과하는 계획은 도시관리계획 변경 절차를 이행을 원칙으로 하며, 맹지해소 등을 위해 불가피한 경우, 경미한 변경범위에 대하여는 결정권자와 협의하여 정함

맞벽 및 합벽건축

- 맞벽(합벽) 건축은 개발시기의 차이 및 연속된 가로경관 조성을 위하여 인접한 필지의 두 건축물 외벽 사이를 50cm 미만으로 건축하는 행위를 의미함
- 대상지역 및 기준은 건축법 시행령 제81조 및 인천광역시 건축조례 제29조에 따름

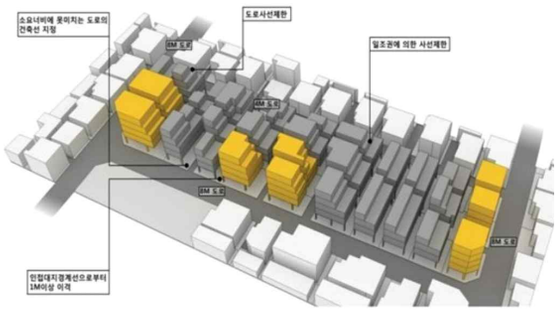
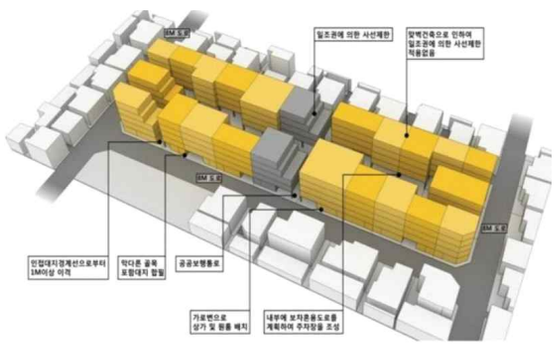
대상지역	건축기준
상업지역(다중이용 건축물 및 공동주택은 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화 설비를 설치한 경우)	- 건축물 용도: 다음 각 목이 아닐 것 가. 「건축법 시행령」별표 1의 공동주택 나. 위험물저장 및 처리시설 다. 「건축물의 분양에 관한 법률」제3조에 따라 분양하는 건축물 - 건축물의 층수: 맞벽 되는 부분의 층수가 5층 이하
주거지역(건축물 및 토지의 소유자 간 맞벽건축을 합의한 경우)	
녹지지역 외의 지역으로서 너비 20m 이상 도로에 접한 대지	
건축협정구역	-

【 맞벽 및 합벽건축 표기 】

맞벽건축	합벽건축
	

【 맞벽 및 합벽건축 예시도 】

맞벽건축 시행	합벽건축 시행

맞벽건축 적용 전	맞벽건축 적용 후
	

※국토교통부 공식블로그 https://korealand.tistory.com/844

▣ (참고) 다가구 및 다세대주택 입지에 대한 적정규모 검토

- 기존 시가지내 다가구 및 다세대주택 입지 수요 증가에 따라 적정 대지규모를 검토한 사항으로 다가구 및 다세대 주택입지 검토시 활용

- 주차장 확보 및 기반시설 용량을 고려하여 다가구주택은 9세대, 다세대주택은 8세대를 기준으로 검토

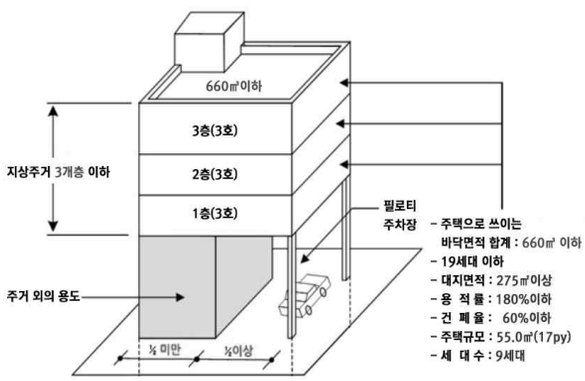
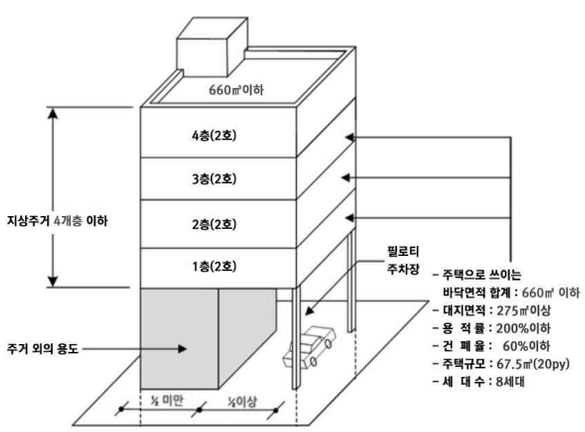
- 다가구 주택의 경우 19세대 이하까지 가능하나 주거환경의 질과 주차장 확보 등을 고려하여 세대수를 제한(9세대 이하) 하여 검토

- 대지 규모는 주택의 크기에 따라 변하므로 다가구 주택은 약 55㎡(17py), 다세대 주택은 약 68㎡(20py)을 기준으로 검토

- 다가구, 다세대주택 용지의 용적률은 200%이하로 검토한 결과 적정규모는 275㎡이상 필요함

【 다가구 및 다세대 주택의 적정규모 검토 】

구 분	단독(다가구)주택	공동(다세대)주택
규 정	-주택으로 쓰이는 층수(지하제외) 3개층 이하 -1개 동의 주택 바닥면적 합계 660㎡이하 -19세대 이하가 거주할 수 있을 것.	-1개 동의 바닥면적 합계 660㎡ 이하 -층수가 4개층 이하인 주택
건 폐 율 기 준	건폐율 60% 기준,<건축면적: 660㎡이하> 대지면적 275㎡ 소요 용적률: 180%이하 주택규모: 61.8㎡(18py), 8세대	건폐율 60% 기준,<건축면적: 660㎡이하> 대지면적 275㎡ 소요 용적률 240% 주택규모: 82.5㎡(25py), 8세대
적정면적 및 밀도검토 기준(예시)	적정면적: 275㎡ 이상 용적률: 180%이하 건폐율: 60%이하 주택규모: 55.0㎡(17py) 세대수: 9세대(3층 × 3호)	적정면적: 275㎡ 이상 용적률 200% 기준 건폐율 60% 이하 주택규모 67.5㎡(20py), 세대수: 8세대(4층 × 2호)

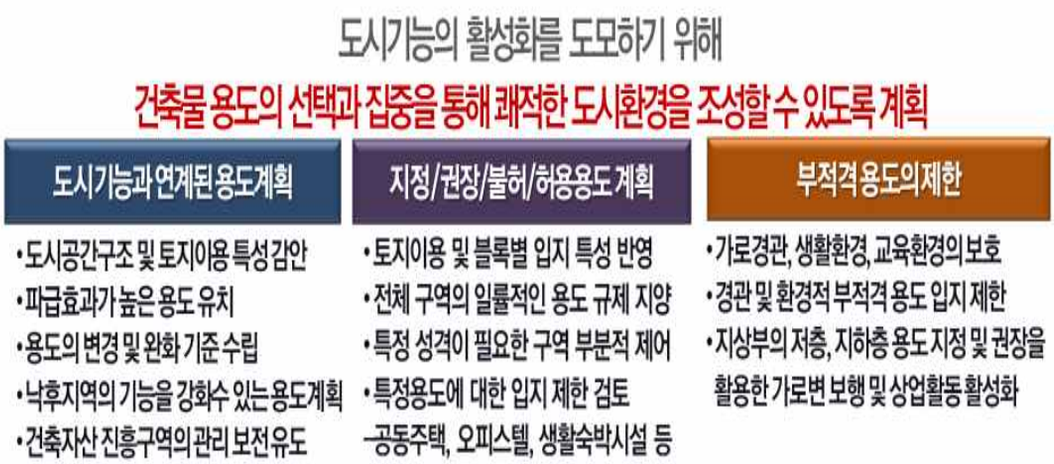
단독(다가구)주택	공동(다세대)주택
	

7. 건축물 용도계획

가. 기본방향

- 지구단위계획구역의 지정목적, 용도지역·용도지구의 특성을 고려하여 적절한 건축물의 용도를 지정할 수 있으며, 이 경우 구역지정 목적과 관계없는 과도한 용도지정으로 인한 민원이 발생하지 않도록 유의하고, 주변지역의 토지이용 및 건축물 현황을 고려하여 당해 지역에 필요한 시설이 우선 입지되도록 함
- 도시공간구조 및 지역의 토지이용특성을 감안하여 당해 지역에 중점적으로 강화하려는 도시기능과 연계하여 용도를 계획하며, 지역의 중심기능을 담당할 수 있는 파급효과가 높은 용도를 유치하고 용도의 변경 및 완화기준을 수립하여 낙후된 지역의 중심기능을 강화함
- 가로경관 및 생활환경, 교육환경의 보호를 위해 가로경관 저해용도 등 부적격 용도의 입지를 제한하고, 지상부의 저층이나 지하층 용도를 바람직한 용도로 지정 또는 권장하여 가로변 보행 및 상업 활동의 활성화를 유도함
- 지정 및 권장용도의 지정은 토지이용계획에 따라 블록별 입지특성 등을 반영하여 지정하고, 복수로 지정이 가능하며, 지정 및 권장이 적용되는 건축물의 위치와 규모를 함께 지정할 수 있음
- 불허용도의 지정은 계획구역의 성격을 고려하여 도시계획위원회 심의에서 판단할 수 있도록 최소화하며, 전체 구역의 일률적인 용도규제는 지양하고, 특정 성격이 필요한 구역에 대해 부분적으로 용도를 제어함

건축물 용도계획의 기본방향



용어의 정의

- “지정용도”는 관련 법률에서 허용되는 건축물 용도 중 지역의 특성을 보호하거나 유지하기 위하여 지정한 용도

- 당해 구역의 개발방향에 따라 특정용도를 갖는 건축물을 유도하도록 지정

- “허용용도”는 관련 법령에서 허용되는 건축물 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용된 건축물 용도

- 허용용도 계획 수립시 불허용도와 연계하여 계획하고, 불허용도와 중복되지 않도록 계획

- “권장용도”는 관련 법령에서 허용되는 용도 중 대상지역의 계획 목적을 달성하기 위하여 필요하다고 인정하여 권장된 건축물 용도

- 구역내 특성화가 필요한 지역의 용도를 권장용도로 계획하고, 도시시책 및 특수목적 수행을 위해 인센티브 계획과 연계하여 수립할 수 있음

- 계획구역의 특성을 고려하여 반드시 필요한 용도를 권장하며, 필요시 수직적·수평적 위치와 건축연면적 비율, 전면부 폭 등 세부적 기준을 제시할 수 있음

- “불허용도”는 관련 법령에 의해 허용되는 용도라 하여도, 도시의 계획적 관리를 위하여 그 필지 및 획지에서는 허용되지 않는 건축물 용도

- 주거 및 가로경관 저해용도의 제한과 교육환경 보호를 위해 필요한 경우 불허용도 지정할 수 있으며, 구역 전체에 대한 일률적인 불허용도 지정은 지양하고, 구역특성에 맞도록 융통성 있게 계획

- 전층 또는 특정층(1층, 저층부, 지하층) 용도규제를 할 수 있음

- 간선도로변의 창고, 동·식물 관련시설 등 실질적인 입지가 희박한 용도를 불허용도로 따로 규제할 필요는 없음

- “용도완화”는 각 용도지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 범위 안에서 이를 완화하여 건축할 수 있게 하는 것

- 용도지역상 불허용도라도 용도지역의 테두리 안에서 허용되는 용도·종류·규모의 건축물을 지구단위계획으로 허용할 수 있음(지구단위계획수립 지침3-2-1)

  예) 제2종일반주거지역이라도 준주거지역에서 허용되는 건축물을 허용할 수 있음

나. 계획기준

▮ 관련규정에 적합한 건축물 용도계획

- 「국토계획법」 및 「인천광역시 도시계획조례」에 따라 건축 가능한 건축물 용도를 기준으로 계획함

▮ 지정용도

- 구역 특성을 고려하여 계획 목적을 달성하기 위해 건축물 용도 중에서 특정한 용도를 지정하며, 지정된 용도 이외의 용도는 불허함
- 토지이용의 특성, 보행동선, 건축배치, 형태 등을 감안하여 층별(전층, 1층, 지하층 등) 로 건축물 용도를 지정할 수 있음
- 지정용도는 전체 연면적(지하 포함, 부설주차장, 기계실, 계단 등 공용면적 제외)의 20% 이상 설치(특정 층은 30%~50%)를 기준으로 하되, 별도의 기준을 제시할 수 있음
- 지정용도 이행시 용적률 인센티브 적용이 가능함

▮ 권장용도

- 구역 내 특성화가 필요한 지역의 토지 및 건축물의 규모 등을 분석하여 인센티브와 연동하여 권장용도로 계획함
- 구역 내 지역별 특성을 고려하되, 일률적 권장용도 계획이 수립되지 않도록 함
- 부족한 생활SOC 입지 유도가 필요한 경우 지정토록 함
- 구역지정 목적에 따라 필요한 용도를 선정하고, 필요시 주 용도의 수직적·수평적 위치와 전면부 폭, 건축연면적의 비율 등 세부적인 기준을 제시할 수 있음
- 권장용도는 전체 연면적(지하 포함, 부설주차장, 기계실, 계단 등 공용면적 제외)의 20%이상 설치(특정 층은 30%~50%)를 기준으로 하되, 구역별 특성을 고려하여 별도의 기준을 제시할 수 있음
- 권장용도 이행시 용적률 인센티브 적용이 가능함

▮ 허용용도

- 해당 용도지역에 허용되는 용도로 주변지역에 부정적 영향을 주지 않는 범위에서 계획
- 지역 특성을 고려한 허용용도 계획시 불허용도와 중복되지 않도록 계획

▣ (참고) 국토계획법 및 인천광역시 도시계획조례상 건축물 허용용도

구 분	제1종 일반주거	제2종 일반주거	제3종 일반주거	준주거	일반 상업	유통 상업	일반 공업	준공업
건폐율 –용적율(층수)	60-200(4)	60-250	50-300	60-500	70-1,000	70-800	70-350	70-400
1. 단독주택	●	●	●	●	●	X	△	●
2. 공동주택	▲	●	●	●	△	X	△	△
3. 제1종근린생활시설	●	●	●	●	●	●	●	●
4. 제2종근린생활시설	△	△	△	▲	●	●	▲	△
5. 문화 및 집회시설	△	△	△	●	●	●	○	●
6. 종교시설	△	●	●	●	●	●	○	●
7. 판매시설	△	△	△	●	●	●	●	△
8. 운수시설	X	X	X	X	●	●	●	●
9. 의료시설	X	△	△	▲	●	X	○	●
10. 교육연구시설	▲	●	●	●	●	X	△	●
11. 노유자시설	●	●	●	●	●	●	○	●
12. 수련시설	X	△	△	●	●	●	○	●
13. 운동시설	X	△	△	●	●	●	X	●
14. 업무시설	X	△	△	●	●	●	△	●
15. 숙박시설	X	X	X	▲	▲	▲	X	X
16. 위락시설	X	X	X	X	X	X	X	X
17. 공장	X	△	△	▲	▲	X	●	●
18. 창고시설	△	△	X	●	●	●	●	●
19. 위험물저장 및 처리시설	△	△	△	▲	▲	▲	●	●
20. 자동차관련시설	△	△	△	▲	▲	△	●	●
21. 동물 및 식물 관련시설	X	△	△	▲	▲	X	△	●
22. 자원순환 관련시설	X	X	X	X	X	X	●	●
23. 교정 및 군사시설	△	X	△	△	△	△	○	●
24. 방송통신시설	△	○	○	●	●	●	○	●
25. 발전시설	○	X	○	●	●	●	●	●
26. 묘지관련시설	X	X	X	X	X	X	X	X
27. 관광휴게시설	X	X	X	△	●	X	X	X
28. 장례식장	X	X	X	△	●	●	○	●
29. 야영장 시설	X	X	X	●	●	●	X	●

※ 범 례 ● : 국토의계획및이용에관한법률 시행령에서 건축허용 ○ : 당해 조례로서 건축허용
▲ : 국토의계획및이용에관한법률 시행령에서 선택적 허용 △ : 당해 조례로서 선택적 허용
X : 건축금지

건축물 용도계획 사례

가) 지정용도 사례

【 지정용도 예시: 지식정보산업단지 】

- 당해 구역의 계획목적을 고려하여 건축물 지정용도계획 수립
- 업무시설 중 오피스텔은 건축 연면적을 50%이하로 제한

구분	도면 표시	계 획 내 용
지정 용도	Sc-1 가구	· 제1종 근린생활시설('바'목, '사'목, '아'목 제외) · 제2종 근린생활시설 ('나'목 종교집회장, '마'목 총포판매소, '차'목 중 장의사, '타'목 독서실, 기원, '파'목 중 옥외골프연습장, '거'목 다중이용시설, '더'목 단란주점, '러'목 중 안마시술소 제외) · 문화 및 집회시설('나'목 중 마권장외발매소, 마권전화투표소, '다'목 중 관람장 제외) · 판매시설 ('가'목 도매시장 제외, 소매시장과 상점의 근린생활시설은 지정용도 내에 한함) · 의료시설 '가'목(병원, 치과병원, 한방병원에 한함) · 교육연구시설 '나'목 교육원, '라'목 학원(입시.검정 및 보습 학원 제외) · 노유자시설 '가'목 아동 관련 시설 · 운동시설('가'목 중 옥외골프연습장 제외) · 업무시설('나'목 중 오피스텔은 건축연면적의 50%이하에 한함) · 숙박시설 '가'목 일반숙박시설(호텔에 한함), 생활숙박시설, '나'목 관광숙박시설(관광호텔에 한함)

【 지정용도 예시: 장수지구 】

- 근린생활시설의 연면적 규모(40%미만) 및 위치(1층에 한함)를 지정하여 계획
- 필지당 4가구 이상 설치할 수 없도록 세대수를 제한

구분	도면 표시	계 획 내 용
지정 용도	2~9 가구 (단독)	· 단독주택 및 연면적의 40%미만 근린생활시설 · 근린생활시설용도 부문은 당해 건축물 1층에 한하여 가능 · 다가구주택 건축시 1필지에 4가구이상 설치할 수 없음

나) 권장용도 사례

【 권장용도 예시: 시가지조성단지 】

- 위험물 저장 및 처리시설인 주유소를 해당 블록에 한정하여 권장용도로 계획하고, 공동주택은 주거가 90%미만으로 타 용도와 복합된 것을 권장으로 계획함

구분	도면 표시	계 획 내 용
권장 용도	M-1 M-3 가구	· 공동주택(주거가 90% 미만으로서 타 용도와 복합된 것) · 제1종 및 제2종 근린생활시설 · 의료시설(격리병원 및 장례식장 제외) · 운동시설 중 '가'목(스포츠 센타) 등 · 업무시설 중 오피스텔 · 주유소(M-1블록에 한함)

다) 허용용도 사례

【 건축물 허용용도 예시: 구월 업무지구 】

- 해당 지역의 용도지역(일반상업지역)에 건축 가능한 건축물 중에서 허용용도 계획

구분	도면 표시	계 획 내 용
허용 용도	U1	· 일반상업지역내 건축 가능한 용도로서 불허용도 이외의 용도 · 주거복합건물(인천광역시 도시계획조례 제65조 제4항에 의함) · '주택법'에 의한 도시형 생활주택 중 원룸형 주택(건축법 시행령) 별표1 제2호 가목에 한함) 기숙사형 주택(건축법 시행령 별표1 제2호 가목에 한함)
	U2	· 일반상업지역내 건축 가능한 용도로서 불허용도 이외의 용도
	U3	· 준주거지역내 건축 가능한 용도로서 불허용도 이외의 용도 · 주거복합건물(인천광역시 도시계획조례 제65조 제4항에 의함) · '주택법'에 의한 도시형 생활주택 중 원룸형 주택(건축법 시행령 별표1) 제2호 가목에 한함), 기숙사형 주택(건축법 시행령 별표1 제2호 가목에 한함)

【 건축물 허용용도 예시: 인천테크노파크확대조성단지 】

- 업무시설 오피스텔을 허용하되 위치별로 오피스텔의 건축연면적 기준으로 제한적으로 허용함

<table>
<tr><th>구분</th><th>도면 표시</th><th>계 획 내 용</th></tr>
<tr><td>허용 용도</td><td>Cr1 ~ Cr4 가구</td><td>· 판매시설
· 업무시설[단, 오피스텔의 경우 아래의 건축연면적(주차장 및 기계실등 제외)이하에 한함]
<table>
<tr><td rowspan="3">오피스텔</td><td>Cr1</td><td>건축연면적의 15%이하</td></tr>
<tr><td>Cr2</td><td>건축연면적의 60%이하</td></tr>
<tr><td>Cr3</td><td>건축연면적의 20%이하</td></tr>
</table>
· 숙박시설(관광호텔 일반숙박시설에 한함. 단, 일반숙박시설은 공중위생 관리법 시행령 제4조 1의 나목에서 정한 "생활숙박업"에 한함)
· 제1종근린생활시설
· 제2종근린생활시설(종교집회장, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외)
· 문화 및 집회시설(마권장외발매소, 마권전화투표소 제외)
· 교육연구시설(다목 내지 마목에 한함)
· 운동시설(가목 및 다목에 한함. 단, 육상장, 구기장, 승마장, 사격장, 궁도장, 옥외골프연습장 제외)
· 방송통신시설
· 관광휴게시설(가목 및 나목에 한함)
· 위락시설 중 다목에 한함. 단, 관광진흥법에 따른'일반.기타유원시설업'에 한하며, 다음 사항을 지켜야 함
- 외부 도시경관을 해치지 아니하고 스카이라인을 침해하지 아니하는 범위에서 설치 가능
- 옥외에 설치하는 경우 관련 부서의 협의 및 경관심의 등 필요
· 자동차관련시설(나목에 한함. 단, 지하에 설치하고 스팀세차장에 한함)</td></tr>
</table>

▮ 불허용도

- 관련규정에 허용되는 용도라 해도 주거 및 교육환경 보호 등을 위해 필요한 경우 건축물 용도를 규제할 수 있음.

 -「교육환경보호에 관한 법률」제9조 “교육환경보호구역”내 불허용도를 제한

- 구역전체의 일률적 불허용도 계획을 지양하고, 중심지 체계, 가로의 성격, 구역 특성을 고려하여 불허용도로 계획함
- 주변 환경에 저해되는 유해용도의 입지 규제와 혼재된 용도간의 상충방지를 위해 필요한 경우 계획할 수 있음
- 불허용도의 대상으로는 교통유발시설, 주거·가로환경 저해시설, 도시미관 저해시설 등이 있음

▮ 용도완화

- 용도지역상 불허용도라도 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역의 테두리 안에서 허용되는 용도·종류·규모의 건축물을 지구단위계획으로 허용할 수 있음

  - 일반주거지역에서 업무기능 활성화가 필요한 경우 준주거지역의 업무시설 용도 도입

- 지구단위계획으로 용도완화 시에는 공공성 확보, 도시정책상 필요한 경우 등 목적이 분명하여야 하며, 완화범위 및 완화목적을 결정조서에 명시하여야 함

【 건축물 용도 완화계획 예시: 인천도시공사 】

구 분	제한내용	완화내용	비 고
업무 시설	· 제2종일반주거지역 · 업무시설 면적제한 (3천㎡미만, 12m미만도로 1천㎡미만)	· 업무시설(인천 도시공사에 한함) - 업무시설중 금융업소 및 사무소 - 국가 또는 지자체 청사 및 외국공관	건축물 용도완화

불허용도계획 사례

- 보행환경 및 정연한 가로경관을 고려하여 불허용도지정과 별도의 1층 불허용도 지정하여 계획

구분	도면 표시	계 획 내 용
불허 용도	M3 가구	· 국토계획법 및 인천광역시 조례에서 불허하는 용도 · 건축법시행령 별표 1의 용도 중 다음의 용도 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 중 연립주택, 다세대주택, 순수주거용 공동주택, 주거가 70%이상으로서 타용도와 복합된 것 - 제4호 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장, 단란주점 및 안마시술소 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제9호 의료시설 병원 중 정신병원, 요양병원 - 제13호 운동시설('가'목 중 옥외골프연습장, '나'목, '다'목에 한함) - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외) - 제21호 동물 및 식물관련시설 - 제23호 교정 및 군사시설 중 교도소 - 제25호 발전시설 중 발전소 - 제27호 관광휴게시설 · 1층불허: 근린생활시설 중 건축자재, 난방, 화공약품판매업소, 기타유사한 용도와 제조업소 등으로 전면도로를 점유하거나, 가로청결유지 및 보행안전, 가로활성화를 저해하는 용도

▌건축물 용도분류

- 건축물 용도에 대한 분류기준은 일반적으로 건축허가와 관련된 사항으로 「건축법」에 의한 용도 분류를 중심으로 계획하며, 분류범위를 소분류까지 세분하여 관리할 수 있도록 유도
- 지식산업센터 등과 같이 건축법에 의한 용도분류를 할 수 없는 경우에는 개별 법률에 의한 표기를 할 수 있음

▌특정 건축물의 용도계획시 고려사항

가) 공동주택, 오피스텔, 생활숙박시설 포함시

- 용도지역 지정 목적, 주변 지역 여건을 고려하여 상업지역, 준주거지역, 준공업지역 등에 주거용(오피스텔, 도시형생활주택) 및 생활숙박시설 등에 대한 허용 여부를 검토
- 대규모 부지에 주거 목적의 건축물 허용용도를 계획하는 경우에는 기반시설 용량, 학생수용 능력 등을 검토하여 주거 환경의 과밀화와 기반시설 부족문제가 발생하지 않도록 하여야 함
- 전용/공용면적, 호수 및 객실수 등의 제한을 통해 쾌적한 거주환경 조성할 수 있도록 함

나) 건축자산 포함시

- 지구단위계획 수립 시 건축자산 포함 여부를 계획 설명서에 반영하고, 인센티브와 연계하여 건축자산이 지속적으로 유지 관리될 수 있도록 함
- 보전 가치가 높은 건축자산은 지역의 고유 공간으로 조성 및 관리 될 수 있도록 건축물 허용 및 지정용도 계획을 수립하도록 함
- 건축자산 보호를 위하여 높이 제한을 계획할 경우에는 건폐율 등 행위완화 규정을 검토 적용하며, 건축기준 완화사항이 지구단위계획 내용에 포함될 수 있도록 함
- 건축자산 진흥구역 및 관리계획을 우선적으로 준용토록 함

다) 주차전용건축물 계획시

- 주차장법에 따른 법령 용어를 그대로 인용(부대시설, 주차장 외의 용도로 사용되는 부분 등)하여 주차전용건축물의 허용 범위 및 규모, 계획기준을 표시하여야 함
- 건폐율, 용적률, 높이, 건축물 용도, 주차장으로 사용하는 면적 비율 또는 주차장 외의 사용용도 비율 등을 명확하게 제시하여야 함
- 허용용도는 해당 용도지역에 가능한 용도내에서 허용하며, 주차장 이용률을 높이기 위해 외벽에 주차장 표시(주차장 설치 조례 제8조에 따른 노외주차장 안내표지 설치기준준용)
- 주차전용건축물을 불허할 경우에는 불허함을 명시하여야 함

라) 대규모 점포 계획시

- 인천광역시 원 도심 지역에는 지역 역사와 함께 발전하여 온 전통시장 등 소상인들의 상권이 다수 존재하고 소상인들의 지역 상권보호가 필요하므로 전통상업보존구역 규제사항 등을 고려하여 대규모 점포의 용도계획 수립시 주관부서와 협의하여 의견을 반영할 수 있도록 함
- 구역내 전통상업 보존구역 포함여부, 주변지역 상권과의 영향정도, 주변지역 상권과 상생방안 또는 부영향 저감방안 제시여부를 검토 함

건축물 용도분류 방법 및 사례

- 건축물 용도에 대한 분류기준은 일반적으로 건축허가와 관련된 사항으로 「건축법」에 의한 용도 분류를 중심으로 계획하며, 분류범위를 소분류까지 세분하여 관리할 수 있도록 유도하여야 한다.
- 단, 지식산업센터 등과 같이 건축법에 의한 용도분류를 할 수 없는 경우에는 개별법률(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률)에 의한 표기내용을 표시할 수 있다.

【 건축물 용도 분류 예시 】

용 도 구 분	소 분 류	용도분류 예시
단 독 주 택	단독주택	건축법에 의한 단독주택중 '단독주택' 건축법에 의한 단독주택중 '다가구주택' 등
	다중주택	
	다가구주택	
	공 관	
지식산업센터	-	산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 '지식산업센터'

【 표준산업분류에 의한 용도 분류 예시: 검단일반산업단지 】

도면번호	위 치	구 분		계획내용
공장용지(I)	I2 I7 I25 I26 I28 I31 I34 I36 I45 I46 I47	용 도	허용용도	· 공장 (산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조1호의 규정에 의한 공장) · 금속 및 비금속 원료 재생업(표준산업분류- 383)을 영위하기 위한 시설
			불허용도	· 허용용도 이외의 용도
공장용지(I)	I 48	용 도	허용용도	· 지식산업센터 1. 지식산업센터는 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제4조의6의 시설을 말함 2. 지식산업센터의 입주가능업종은 금속가공제품 제조업(표준산업분류-25)에 한한다. 3. 기타사항은 관련법(산업입지 및 개발에 관한 법률, 산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률 등)을 따른다
			불허용도	· 허용용도이외의 용도 * 지식산업센터 내 불허용도 (「건축법 시행령」 별표 1 제3호 및 제4호에 따른 근린생활시설 중 종교집회장, 장의사, 총포판매사, 동물병원,단란주점,의약품도매점, 안마시술소・안마원 용도는 불허)

특정 건축물 포함시 고려사항

▌공동주택, 오피스텔, 생활숙박시설

1) 고려사항

- 용도지역 지정 목적, 주변 지역 여건을 고려하여 상업지역, 준주거지역, 준공업지역 등에 주거용(오피스텔, 도시형생활주택) 및 생활숙박시설 등에 대한 허용 여부를 검토한다.
- 대규모 부지에 주거 목적의 건축물 허용용도를 계획하는 경우에는 기반시설 용량, 학생수용 능력 등을 검토하여 주거 환경의 과밀화와 기반시설 부족문제가 발생하지 않도록 한다.
- 전용/공용면적, 호수 및 객실수 등의 제한을 통해 쾌적한 거주환경 조성할 수 있도록 한다.

2) 관련법령 및 건축기준

【 공동주택 및 오피스텔, 생활숙박시설 비교 】

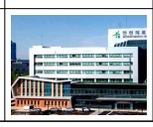
구 분	공동주택	오피스텔	생활숙박시설
정 의	건축법 시행령 별표1 공동주택 주택법 제2조 3호 "공동주택" 주택법 제2조 10호 "도시형 생활주택"	건축법 시행령 별표1 업무시설(일반업무시설)중 오피스텔 주택법 제2조 준주택	건축법 시행령 별표1 숙박시설 중 생활숙박시설 (「공중위생관리법」 제3조에 따라 정해진 시설 및 설비를 갖춘 시설로서 숙박업 신고가 필요한 시설을 말한다.)"
관 련 법	주택법, 건축법, 주택공급에 관한 규칙	건축법, 건축물 분양에 관한 법률	건축법, 건축물 분양에 관한 법률, 공중위생관리법
용 도 상세설명	건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택	업무를 주로하며, 분양허가나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물	숙박시설에 포함되며, 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 취사시설을 포함한 시설 및 설비 등의 서비스 제공
	"도시형 생활주택"이란 도시지역에 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택 -원룸형 주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택으로 구분		
주차기준 (조례)	세대당 1대	세대당 1대	호실당 1대
법적용도	공동주택	업무시설	숙박시설

▌건축자산

1) 건축자산 진흥구역 및 관리계획

- 관련법령: 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」
- 건축자산이란 문화재법으로 지정 및 등록된 문화재를 제외하고, 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 지역의 정체성 형성에 기여할 수 있는 시설물을 말한다.
- 건축자산 진흥구역 관리계획에 대한 실효성을 확보하기 위하여 필요시 지구단위계획으로 결정 관리한다.
- 개항장 인근지역 등 인천광역시 전역에 분포한 건축자산의 보전·체계적 관리를 위한 계획을 수립한다.

【 건축자산의 종류 】

<table>
<tr><th colspan="7">건축자산「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」</th></tr>
<tr><td colspan="3">건축물(건축법)</td><td colspan="4">공간환경(건축기본법)</td></tr>
<tr><td colspan="3"> </td><td colspan="4"> </td></tr>
<tr><td colspan="2">한옥</td><td>한옥건축양식</td><td colspan="4">가로, 공원, 광장</td></tr>
<tr><th colspan="7">기반시설(7가지)「국토계획법」</th></tr>
<tr><td>교통시설</td><td>공간시설</td><td>유통.공급시설</td><td>공공.문화체육</td><td>방재시설</td><td>보건위생시설</td><td>환경기초시설</td></tr>
<tr><td>도로.철도.항만.공항.주차장.자동차정류장.궤도.운하.건설기계검사 및 건설기계 운전학원</td><td>광장.공원.녹지.유원지.공공공지</td><td>유통업무설비, 수도.전기.가스.열 공급설비, 방송.통신시설, 공동구.시장, 유류저장 및 송유설비</td><td>학교.운동장.공공청사.문화시설.체육시설.도서관.연구시설.사회복지시설.공공직업훈련시설.청소년수련시설</td><td>하천.유수지.저수지.방화설비.방풍설비.방수설비.사방설비.방조설비</td><td>화장시설.공동묘지.봉안시설.자연장지.장례식장.도축장.종합의료시설</td><td>하수도.폐기물처리시설.수질오염방지시설.폐차장</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td>  </td><td> </td></tr>
</table>

2) 인천광역시 건축자산 분포현황

- 인천시 관내 건축자산은 중구, 동구에 52%가 분포하고 있다.

구 분	계	건축물(동)	공간환경(개소)	기반시설(개소)	비 고
중 구	195	153	16	26	
동 구	59	46	10	3	
미추홀구	53	30	13	10	
연수구	49	27	16	6	
남동구	24	10	8	6	
부평구	26	7	13	6	
계양구	16	10	1	5	
서 구	23	12	6	5	
강화군	33	29	3	1	
옹진군	14	8	2	4	
합 계	492	332	88	72	

3) 건축자산 포함시 고려사항

- 지구단위계획 수립 시 건축자산 포함 여부를 계획 설명서에 반영하고, 인센티브와 연계하여 건축자산이 지속적으로 유지 관리될 수 있도록 한다.
- 보전 가치가 높은 건축자산은 지역의 고유 공간으로 조성 및 관리 될 수 있도록 건축물 허용 및 지정용도 계획을 수립하도록 한다.
- 건축자산 보호를 위하여 높이 제한을 계획할 경우에는 건폐율 등 행위완화 규정을 검토 적용하며, 건축기준 완화사항이 지구단위계획 내용에 포함될 수 있도록 한다.
- 건축자산 진흥구역 및 관리계획을 우선적으로 준용토록 한다.

4) 건축자산진흥구역 지정시 지원내용

<table>
<tr><th>구 분</th><th>근거</th><th colspan="3">지원내용 및 건축기준 완화</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기반시설
및
수선비용</td><td rowspan="2">법
제22조</td><td colspan="3">· 도로, 교통시설, 상하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비지원</td><td rowspan="2">국가,
지자체</td></tr>
<tr><td colspan="3">· 건축물의 신축 및 개보수 지원</td></tr>
<tr><td>운영비지원</td><td>법
제23조</td><td colspan="3">· 지역주민, 시민단체, 전문가 등으로 구성된 협의체 운영에 필요한 지원</td><td>시
도지사</td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물에
대한
건축기준
완화</td><td rowspan="5">법
제21조</td><td rowspan="3">지구
단위
계획
구역</td><td>국토
계획법</td><td>· 제76조(용도지역 및 용도구역에서의 건축물의 건축제한 등)
· 제77조(용도지역의 건폐율)
· 제78조(용도지역에서의 용적률)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>건축법</td><td>· 제42조(대지의 조경)
· 제43조(공개공지등의 확보)
· 제44조(대지와 도로의 관계)
· 제60조(건축물의 높이제한)
· 제61조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주차장법</td><td>· 제19조(부설주차장의 설치)
· 제19조의2(부설주차장 설치계획서)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">(추가) 건축법</td><td>· 제46조(건축선의 지정)
· 제47조(건축선 건축제한)
· 제58조(대지 안 공지)
· 제59조(맞벽건축과 연결복도)</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률

▌주차전용 건축물

1) 관련규정

• 「주차장법」에 따라 주차전용건축물은 노외주차장에 해당하며 「국토계획법」 제76조부터 제78조까지에도 불구하고 건폐율 90%이하, 용적률 1,500%이하로 설치할 수 있음

구 분	관련법령
주차전용 건 축 물	· 주차장법 제2조 제11호 - 주차전용건축물이란 건축물의 연면적 중 대통령령으로 정하는 비율 이상이 주차장으로 사용되는 건축물 · 주차장법시행령 제1조의2 - 건축물의 연면적 중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95퍼센트 이상인 것을 말함. 다만, 주차장 외의 용도로 사용되는 부분이 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 단독주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 운동시설, 업무시설, 창고시설 또는 자동차 관련 시설인 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70퍼센트 이상인 것을 말함
노외주차장의 부대시설	· 주차장법시행규칙 제6조 제4항 - 노외주차장에 설치하는 부대시설의 총면적은 주차장 총시설면적(주차장으로 사용되는 면적과 주차장 외의 용도로 사용되는 면적을 합한 면적)의 20%를 초과하여서는 안됨 1. 관리사무소, 휴게소 및 공중화장실 2. 간이매점, 자동차 장식품 판매점 및 전기자동차 충전시설 2의2. 「석유 및 석유대체연료 사업법 시행령」 제2조제3호에 따른 주유소(특별시장·광역시장, 시장·군수 또는 구청장이 설치한 노외주차장만 해당한다) 3. 노외주차장의 관리·운영상 필요한 편의시설 4. 특별자치도·시·군 또는 자치구(이하 "시·군 또는 구"라 한다)의 조례로 정하는 이용자 편의시설 · 주차장법시행규칙 제6조 제45 - 노외주차장에 설치할 수 있는 부대시설이 차지하는 비율에 대해서 제4항에도 불구하고 조례(시, 구)로 정할 수 있음. 단, 주차장 총 시설면적의 40%를 초과할 수 없음

2) 주차전용건축물 계획시 고려사항

• 주차장법에 따른 법령 용어를 그대로 인용(부대시설, 주차장 외의 용도로 사용되는 부분 등)하여 주차전용건축물의 허용 범위 및 규모, 계획기준을 표시하여야 함

• 건폐율, 용적률, 높이, 건축물 용도, 주차장으로 사용하는 면적 비율 또는 주차장 외의 사용용도 비율 등을 명확하게 제시하여야 함

• 허용용도는 해당 용도지역에 가능한 용도내에서 허용하며, 주차장 이용률을 높이기 위해 외벽에 주차장 표시(주차장 설치 조례 제8조에 따른 노외주차장 안내표지 설치 기준준용)

• 주차전용건축물을 불허할 경우에는 불허함을 명시하여야 함

【 작 성 예 시 】

도면표시	건폐율(%)	용적률(%)	높 이	비 고
노외주차장 (주1)	80	240	3층	주차전용건축물 포함 (주차장이외용도 불허)
노외주차장 (주2)	80	800	15층	주차전용건축물 포함 (주차장비율70%이상)
노외주차장 (주3)	-	-	-	주차전용건축물 불허

- 주차전용 건축물 설치시 주차장 외의 용도로 설치하는 시설물에 대한 부설주차장을 설치하지 않을 수 있으나 주차전용건축물 내 주차공간이 부설 주차장화 될 수 있으므로, 대규모 주차수요를 유발하는 시설은 별도의 부설주차장이 확보되도록 계획하여야 함

【 인천광역시 주차장설치 및 관리조례 [별표2] 비고: 1호 및 마목 】

1. 시설물의 종류는 다른 법령에 특별한 규정이 없으면「건축법 시행령」별표 1에 따르되 , 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설물을 건축하거나 설치하려는 경우에는 부설주차장을 설치하지 않을 수 있다.

마. 주차전용건축물(노외주차장인 주차전용건축물만을 말한다)에 주차장 외의 용도로 설치하는 시설물 (판매시설 중 백화점.쇼핑센터.대형점과 문화 및 집회시설 중 영화관.전시장.예식장을 제외한다)

【 주차전용건축물 결정 사례 】

도면번호	위 치	구 분	계획내용	
주차장 (P)	P1 ~ P7	용 도	허용용도	· 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장 (주차전용건축물 및 부속용도 포함) · 근린생활시설 도입시 비율은 연면적의 30%이내 [근린생활시설 허용용도: 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외), 문화 및 집회시설 (종교집회장 제외), 판매시설(상점 및 이와 유사한 것에 한함), 운동시설(운동장, 골프연습장 제외), 업무시설(오피스텔 제외)]
			불허용도	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율	· 90% 이하	
		용적률	· 900% 이하	
		높이(층)	-	
		형태	· 주차전용건축물 건립시 지상부에 일부 주차장 설치 · 주차구획은 교통영향평가 협의결과를 반영할 것 단, 불가피한 경우는 관리권자의 승인을 통하여 변경가능	

▌대규모점포

1) 관련규정

- “대규모 점포”란 「유통산업발전법」 제2조에 따라 하나 또는 둘 이상의 연접된 건물 안에서 여러 개로 나누어 설치되는 매장, 상시 운영되는 매장으로 매장면적의 합계가 3천㎡ 이상인 것을 말한다.

【 대규모점포 유형 】

유형	매장면적	내용
1. 대형마트	용역의 제공장소*를 제외한 매장면적의 합계가 3천㎡ 이상인 점포의 집단	· 식품·가전 및 생활용품을 중심으로 점원의 도움 없이 소비자에게 소매하는 점포의 집단
2. 전문점		· 의류·가전 또는 가정용품 등 특정 품목에 특화된 점포의 집단
3. 백화점		· 다양한 상품을 구매할 수 있도록 현대적 판매시설과 소비자편익시설이 설치된 점포로서 직영의 비율이 30% 이상인 점포의 집단
4. 쇼핑센터		· 다수의 대규모점포 또는 소매점포와 각종 편의시설이 일체적으로 설치된 점포로서 직영 또는 임대의 형태로 운영되는 점포의 집단
5. 복합쇼핑몰		· 쇼핑, 오락 및 업무 기능 등이 한 곳에 집적되고, 문화·관광시설로서의 역할을 하며, 1개의 업체가 개발·관리 및 운영하는 점포의 집단
6. 그 밖의 대규모 점포	〃	· 1~5호까지 규정에 해당하지 아니하는 점포의 집단
	용역의 제공장소를 포함하여 매장면적의 합계가 3천㎡ 이상인 점포의 집단	· 용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 전체매장면적의 50% 이상을 차지하는 점포의 집단. 다만 시장·군수 또는 구청장이 지역경제의 활성화를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 매장면적 10% 범위에서 매장면적 비율을 조정 가능

* 용역의 제공장소는 제1종, 2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 운동시설, 일반업무시설(오피스텔 제외)이 설치되는 장소(유통산업발전법 시행령 제2조)

2) 용도지역별 대규모 점포 허용조건

- 인천광역시는 상업지역과 준주거지역에 대규모 점포를 전면 허용하고 있다.
- 전용공업지역과 생산녹지지역, 자연녹지지역, 생산관리지역에 대해서는 위임사항과 동일한 조건에 한하여 조건부 허용. 준공업지역에서는 위임 조건과 함께 협동화 실천계획이 승인된 사업으로 생산되는 제품위주로 판매하는 건축물을 허용된다.

【 용도지역별 대규모점포 허용조건 】

구분			국토계획법 시행령	인천광역시 도시계획조례
도 시	주거지역	제1종일반	×	× (판매시설 2천㎡ 미만)
		제2종일반	×	× (판매시설 2천㎡ 미만)
		제3종일반	×	× (판매시설 2천㎡ 미만)
		준 주 거	불허 조례위임	●
	상업지역	중 심	●	●
		일 반	●	●
		근 린	**불허 조례위임** 판매시설 바닥면적 3천㎡ 이상 불허	●
		유 통	●	●
	공업지역	전용	**허용 조례위임** 해당지역 소재 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 경우에 한하여 허용	△ 위임 사항과 동일
		일반	△ 해당지역 소재 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 경우에 한하여 허용	△ 해당지역 소재 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 경우에 한하여 허용
		준	**불허 조례위임** 해당지역 소재 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설만 제외하고 불허	△ 위임사항과 협동화 실천계획이 승인된 사업으로 생산되는 제품 위주의 판매 건축물만 허용
	녹지지역	보전	×	×
		생산	**허용 조례위임** 농업.임업.축산업.수산업용 판매시설에 한하여 허용	△ 위임 사항과 동일
		자연	**허용 조례위임** ①농산물공판장 ②농수산물직판장 바닥면적 1만㎡미만 ③대형할인점 및 중소기업공동판매시설 ①,②,③중 하나에 해당하는 것에 한하여 허용	△ 위임 사항과 동일
비도시	관리지역	보전	×	×
		생산	**허용 조례위임** 농업.임업.축산업.수산업용 판매시설에 한하여 허용	△ 위임 사항과 동일
		계획	×	×

● : 허용, × 불허, △ : 조건부

3) 대규모점포 입지시 고려사항

- 인천광역시 원 도심 지역에는 지역 역사와 함께 발전하여 온 전통시장 등 소상인들의 상권이 다수 존재하고 소상인들의 지역 상권 보호가 필요하다.
- 전통상업보존구역 규제 사항 등을 고려하여 대규모 점포의 용도계획 수립시 주관부서와 협의하여 의견을 반영할 수 있도록 한다.
- 구역내 전통상업 보존구역 포함여부, 주변지역 상권과의 영향정도, 주변지역 상권과 상생방안 또는 부영향 저감방안 제시여부를 검토 한다

▣ (참고) 인천광역시 전통상업보존구역 지정 현황

- "전통시장"이란 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조에 따라 자연발생적으로 또는 사회적·경제적 필요에 의하여 조성되고, 상품이나 용역의 거래가 상호신뢰에 기초하여 주로 전통적 방식으로 이루어지는 장소로 다음 모두를 충족한다고 군수·구청장이 인정한 곳

  - 도매업·소매업 또는 용역업을 영위하는 점포가 50개 이상 밀집하고 용역 제공 장소에 해당하는 점포수가 전체의 1/2 미만인 곳
  - 도매업·소매업 또는 용역업을 영위하는 점포에 제공되는 건축물과 편의시설이 점유하는 토지면적이 1천㎡ 이상이거나 상가건물 또는 복합형 상가건물 형태의 시장인 경우 판매·영업시설과 편의시설을 합한 건축물의 연면적이 1천㎡ 이상인 곳

【 전통상업보존구역 지정 현황 】

구 분	개 소	점포수	면적합계(㎡)
중 구	4	845	26,333
동 구	6	5,741	275,965
미추홀구	14	1,454	51,410
연수구	2	247	20,944
남동구	6	809	70,717
부평구	7	1,142	95,337
계양구	3	334	32,960
서 구	5	685	95,561
강화군	3	373	38,142
합 계	50	11,630	707,369

8. 건폐율·용적률·높이계획

가. 기본방향

- 도시의 지속가능성을 위해 장래 여건변화와 지구 특성을 고려한 밀도계획 수립

▮ 건폐율

- 도시과밀화를 방지하기 위해 오픈스페이스를 확보하고, 도시환경의 유지와 향상을 위해 대지 내 공지를 확보하며, 화재 등 재난 확산을 막고 대비할 수 있는 공간을 확보함
- 지역의 여건에 맞는 융통성있는 건폐율 기준을 수립하며, 일률적인 건폐율 제한보다는 대지규모 및 위치, 구역특성을 고려하여 차별화된 건폐율 규제방안을 마련함
- 도로 확폭, 보도공간 확충, 대지 내 통로 확보 등 기반시설 확충과 필요한 공간을 확보하며, 장래의 여건변화에 신축적으로 대응하기 위한 건폐면적을 제한함
- 용도지역별 건폐율 허용범위 내에서 쾌적한 도시공간 조성 및 건축자산 보호 등을 위해 건폐율을 강화 또는 완화할 수 있으며, 건폐율은 시가지의 환기, 통풍, 채광, 일조 등에 영향을 미치는 요소로 용적률과 상호연동 될 수 있도록 계획함

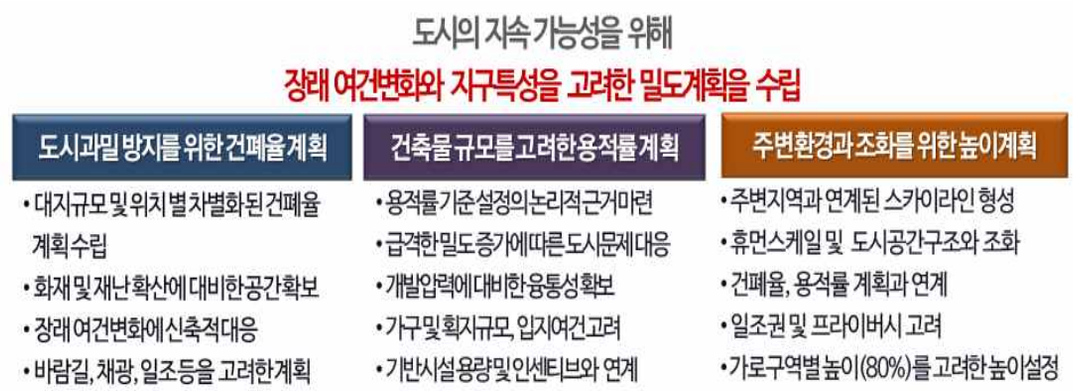
▮ 용적률

- 용적률은 개발밀도에 있어 근간이 되는 기준으로 도시공간구조 위계상의 지역발전 전망, 개발수요, 기반시설 용량 등을 종합적으로 고려하여 설정하도록 하며, 이를 통해 적정 개발밀도를 유도하여 과밀·난개발 문제를 예방하고 용적률 기준 설정의 논리적 근거를 마련함
- 용도지역이 상향조정되는 경우에도 급격한 개발밀도 증가에 따른 도시문제 발생을 미리 방지하기 위하여 적정 수준의 개발밀도로 제어함으로써 기반시설 여건에 맞는 적정 개발밀도를 유도함
- 향후 토지이용과 개발 압력에 대비하여 밀도 규제에 있어서 융통성을 확보할 수 있는 용적률 기준을 마련하며, 도시 내 주요기능을 담당할 결절부의 개발활성화를 유도함으로써 토지이용 효율을 높임
- 가구별, 획지별 대지규모와 입지여건, 기반시설 용량을 고려하고, 인센티브 계획과 연계하여 실제 달성 가능한 용적률을 근거로 실효성이 증대될 수 있도록 함

▮ 높 이

- 지구단위계획구역의 스카이라인 형성을 위해 개발규모를 감안하고, 건축물의 기능, 구조, 미관, 주변 환경과의 조화를 함께 고려하여 규정하며, 휴먼스케일과 도시스케일의 조화를 통해 연속성, 식별성, 통일성을 확보할 수 있도록 기준을 마련함
- 건폐율, 용적률 등 밀도 관련 규제요소와 상호 연동될 수 있는 높이기준을 마련하며, 일조에 의한 제한, 가로구역별 높이제한 등 높이 규제의 상호관계를 활용하여 규제의 효과를 높임
- 상업지역의 이면부 주거지에 대한 일조권 및 프라이버시 확보를 위해 필요시 전면부 건축물 높이를 통제하며, 이면부 도로변 고밀개발을 억제함으로써 지구환경을 보호함

건폐율·용적률·높이계획의 기본방향



▣ (참고) 사업유형별 밀도계획 현황

• 사업유형별(11개 구역)의 건축물 건폐율 및 용적률, 높이 계획 현황 조사

【 사업 유형별 조사대상지 】

구 분	택지개발	경제자유구역	도시개발	지구단위 계획구역	구획정리	공업용지	비 고
구역명	논현2택지 검단신도시	국제업무지구	동춘1구역 방축구역	학익시장 주안역, 월미구역	청학지구 문학지구	북항 배후부지	11개 구역

가) 건폐율 현황

• 건폐율 현황은 아파트 용지를 제외하고 대부분 「인천광역시 도시계획조례」에서 정하는 용도지역별 건폐율을 적용하고 있다.

【 사업 유형 및 건축물용도별 건폐율 계획현황 】 (단위: %이하)

구 분		단독	다세대	아파트	근린생활	주상복합	업무시설	지원시설	비고
택지 개발 사업	최저	50	-	25	60	60	-	60	
	최고	60	-	50	60	80	-	60	
경제 자유 구역	최저	-	-	40	50	50	70	-	
	최고	-	-	40	60	80	80	-	
도시 개발 사업	최저	50	60	30	60	-	-	-	
	최고	50	60	30	60	-	-	-	
지구 단위 계획	최저	-	-	60	-	60	60	-	
	최고	-	-	60	-	70	60	-	
구획 정리 사업	최저	60	-	30	-	-	-	-	
	최고	60	-	30	-	-	-	-	
공업 용지	최저	-	-	-	-	-	70	50	
	최고	-	-	-	-	-	70	70	

나) 용적률 현황

- 단독주택 용지의 용적률은 120%~200%, 다세대주택용지는 150%~200%, 아파트용지는 210%~300%, 근린생활용지는 190%~500%, 주상복합 및 업무시설용지는 210%~1,000%로 계획되어 있다.

【 건축물 용도별 용적률 현황 】

구 분		단독	다세대	아파트	근린생활	주상복합	업무시설	지원시설	비고
용적률 (%)	최저	120	150	210	190	210	210	300	
	최고	200	200	300	500	1,000	1,000	300	
	빈도	180	200	210~250	200~300	350~500	400~800	300	
용도지역		제1종일반 제2종일반	제2종일반	제2,3종 일반주거 준주거	제2종일반 준주거	준주거 상업지역	준주거 상업지역	제3종일반 준공업지역	

【 사업 유형 및 건축물용도별 용적률 계획현황 】 (단위: %이하)

구 분		단독	다세대	아파트	근린생활	주상복합	업무시설	지원시설	비고
택지 개발 사업	최저	80	-	170	200	250	-	300	
	최고	180	-	220	250	900	-	300	
	빈도	150~180	-	195~220	200~250	500~800	-	300	
경제 자유 구역	최저	-	-	200	190	350	450	-	
	최고	-	-	300	220	850	1,000	-	
	빈도	-	-	200~300	190~220	350	500~800	-	
도시 개발 사업	최저	120	150	210	180	-	-	-	
	최고	120	150	210	500	-	-	-	
	빈도	120	150	210	300~500	-	-	-	
지구 단위 계획	최저	-	-	210	-	210	210	-	
	최고	-	-	210	-	1,000	210	-	
	빈도	-	-	210	-	350~1,000	210	-	
구획 정리 사업	최저	150	-	200	-	-	-	-	
	최고	200	-	250	-	-	-	-	
	빈도	150~200	-	250	-	-	-	-	
공업 용지	최저	-	-	-	-	-	600	300	
	최고	-	-	-	-	-	800	400	
	빈도	-	-	-	-	-	600~800	300	

다) 높이 현황

- 건축물 높이 부분은 단독주택이 1~4층, 다세대주택은 4층 이하로 계획되었고, 아파트 용지는 5층~30층, 근린생활시설용지는 3층~8층, 업무 및 주상복합용지는 50층~65층 규모의 고층 건축물로 계획되어 있다.
- 사업유형별로 건축물 높이계획을 별도로 수립하지 않은 사업구역이 많다.
- 높이에 대한 표현도 m, 층이 혼재되어 일률적 기준 없이 표기되어 있다

【 건축물 용도별 건축물 높이 】

구 분		단독	다세대	아파트	근린생활	주상복합	업무시설	지원시설	비 고
건축물 높 이	최저	1층	-	5층	3층	-	75m	-	-
	최고	4층	4층	30층	8층	65층 (210m)	205m	10층	-
용도지역		제1종일반 제2종일반	제2종일반	제2,3종 일반주거 준 주 거	제2종일반 준 주 거	준 주 거 상업지역	준 주 거 상업지역	제3종일반 준공업지역	-

【 사업 유형 및 건축물용도별 높이계획 현황 】

구 분		단독	다세대	아파트	근린생활	주상복합	업무시설	지원시설	비고
택지 개발 사업	최저	1층	-	5층	4층	2층	-	10층	-
	최고	4층	-	30층	5층	35층	-	10층	-
경제 자유 구역	최저	-	-	85m	30m	65m	75m	-	-
	최고	-	-	140m	30m	210m	205m	-	-
도시 개발 사업	최저	3층	4층	15층	3층	-	-	-	-
	최고	3층	4층	15층	8층	-	-	-	-
지구 단위 계획	최저	-	-	-	-	26층	-	-	-
	최고	-	-	-	-	50층	-	-	-
구획 정리 사업	최저	4층	-	5층	-	-	-	-	-
	최고	5층	-	15층	-	-	-	-	-
공업 용지	최저	-	-	-	-	-	-	-	-
	최고	-	-	-	-	-	-	-	-

▣ (참고) 대도시별 용적률 비교

• 서울시 및 타 광역시와 용적률 비교결과 일반주거지역과 준주거지역에서 용적률이 상대적으로 높은 것으로 조사되었으며, 서울시는 비교적 용적률이 낮게 운영되고 있음

【 용도지역별 용적률 적용 현황 】

구 분		인천	서울	대전	대구	부산	광주	울산
주거	제1종전용	80%	100%	100%	100%	100%	80%	100%
	제2종전용	120%	120%	120%	120%	120%	120%	150%
	제1종일반	200%	150%	150%	200%	180%	150%	150%
	제2종일반	250%	200%	200%	220%	220%	220%	200%
	제3종일반	300%	250%	250%	250%	300%	250%	300%
	준 주 거	500%	400%	400%	400%	400%	400%	500%
상업	중심상업	1,300%	1,000%1)	1,300%	1,300%	1,300%	1,300%	1,300%
	일반상업	1,000%	800%2)	1,100%	1,000%	1,000%	1,000%	1,200%
	근린상업	700%	600%3)	700%	800%	700%	700%	700%
	유통상업	800%	600%4)	900%	900%	800%	800%	900%
공업	전용공업	300%	200%	300%	300%	300%	300%	300%
	일반공업	350%	200%	350%	350%	350%	350%	350%
	준 공 업	400%	400%	400%	400%	400%	400%	400%
녹지	보전녹지	50%	50%	60%	60%	60%	60%	80%
	자연녹지	80%	50%	80%	100%	80%	60%	100%
	생산녹지	80%	50%	70%	100%	80%	60%	100%

*자료: 법제처 국가정보센터

*1) 역사도심: 800퍼센트, 2) 역사도심: 600퍼센트, 3) 역사도심: 500퍼센트 4) 역사도심: 500퍼센트

* 청색 음영표시 지역은 인천광역시보다 용적률이 낮은 지역, 녹색음역은 인천광역시 보다 높은 지역

나. 계획기준

▮ 건폐율

- 건폐율은 용적률, 높이등 관련 계획요소와 상호 연계하여 실현 가능한 건폐율 기준을 제시하여야 함
- 건폐율은 대지내 공지나 건축선, 조경면적의 확보, 옥외 주차장 확보기준 등에 따라서 제한되므로 이들 조건등과 연계하여 계획 수립함
- 건폐율은 개별대지 뿐만 아니라 시가지의 환기, 통풍, 체공, 일조, 프라이버시 및 심리상태 등에 영향을 미치는 기본지표로 도시의 과밀화 방지를 위해 계획 수립
- 구역 특성에 따라 조례에서 정한 건폐율을 기준으로 이를 완화하거나 강화하여 계획할 수 있음

가) 건폐율 완화

- 지구단위계획구역에서는 당해 용도지역·지구에 적용되는 건폐율의 150%까지 완화할 수 있음(국토계획법 시행령 제46조 제10항)

  -도시지역내 지구단위계획구역에 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우

  * 완화할 수 있는 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적(공공시설등의 부지를 제공하는 자가 국토계획법 제65조제2항에 따라 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정)÷ 원래의 대지면적] 이내

- 지구단위계획구역에서는 도시계획조례의 규정에도 불구하고 지구단위계획으로 국토계획법 건폐율 범위 안에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있음
- 보전이 필요한 역사·문화적 자산(건축자산) 밀집지역, 최고 높이가 제한되는 지역은 지역특성과 주변 환경을 고려하여 건폐율이 완화되는 계획을 수립 할 수 있음
- 건폐율 완화범위를 계획할 경우 지구단위계획결정조서에 완화범위, 완화목적, 근거조항을 명확히 하여야 하며, 완화범위가 반영되지 않을 경우에는 이를 적용할 수 없음

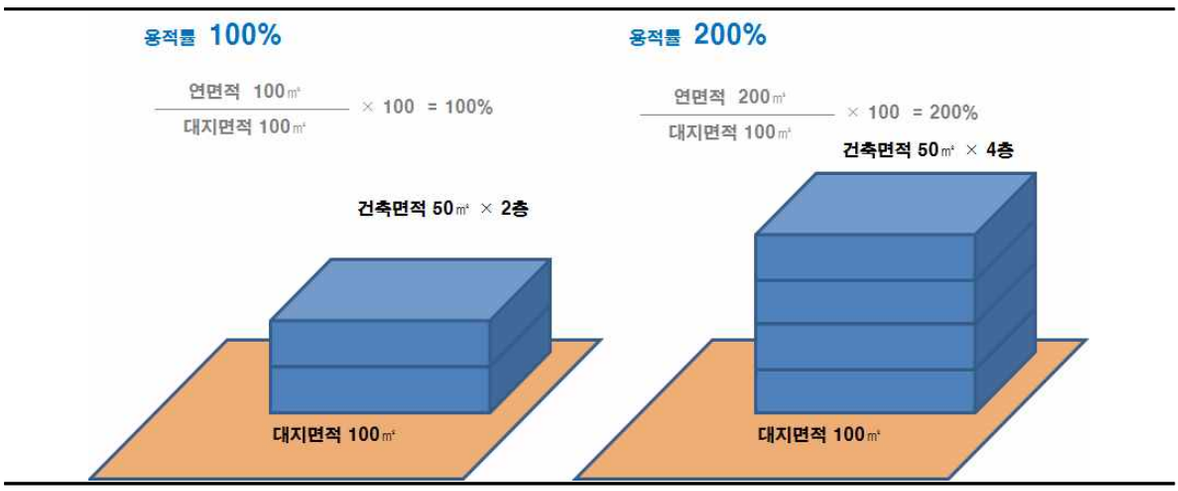
나) 건폐율 강화

- 대규모 건축물, 공동주택단지는 시각적 개방감 확보와 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 건폐율을 강화하여 계획할 수 있음

건폐율 및 용적률 개념

- “건폐율”은 대지면적에 대한 건축면적의 비율로서, 용적률과 함께 해당 지역의 개발밀도를 가늠하는 척도이다.
- “용적률”은 대지면적에 대한 건축연면적의 비율을 말하며, 대지 내 건축물의 바닥면적을 모두 합친 면적(연면적)의 대지면적에 대한 백분율을 말한다.

【 건폐율 및 용적률 개념 】



※ 주) 「건축법 시행령」제119조 제1항 제4호에 따라 용적률은 연면적은 각층의 바닥면적 합계이며, 용적률 산정시 지하층 면적, 지상층 주차장(부속용도) 및 피난안전구역의 면적과 대피공간의 면적은 제외함

▮ 용도지역별 건폐율 기준

- 「인천광역시 도시계획조례」에 따른 건폐율은 아래 표와 같으며, 전용주거지역 건폐율은 50%이하, 일반주거지역은 60%이하, 제3종일반주거지역은 50%이하이다.
- 준주거지역은 60%이하이며, 상업지역은 중심상업이 80%이하, 일반, 근린, 유통상업지역이 70%이하이고, 공업지역은 70%이하, 녹지지역은 20%이하이다.
- 다만, 산업단지는 80%이하, 성장관리방안 30%, 자연취락지역은 50%이하로 한다.

【 용도지역별 건폐율 기준(조례) 】

구분	전용주거		일반주거			준주거	상업지역				공업지역			녹지지역		
	제1종	제2종	제1종	제2종	제3종		중심	일반	근린	유통	전용	일반	준	보전	생산	자연
건폐율(%)	50		60		50	60	80	70			70 산업단지 80			20 성장관리방안 30 자연취락지구 50		

▌건폐율 완화 및 강화

가) 건폐율 완화

- 지구단위계획구역에서는 당해 용도지역·지구에 적용되는 건폐율의 150%까지 완화할 수 있음(국토계획법 시행령 제46조 제10항)
  - 도시지역내 지구단위계획구역에 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우

    완화할 수 있는 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적(공공시설등의 부지를 제공하는 자가 국토계획법 제65조제2항에 따라 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정)÷ 원래의 대지면적] 이내
- 지구단위계획구역에서는 도시계획조례의 규정에도 불구하고 지구단위계획으로 국토계획법 건폐율 범위 안에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있음
  - 도시지역내 지구단위계획으로 건축물의 높이를 제한하는 경우, 당해 건축물에 대하여 도시계획조례의 규정에도 불구하고 국토계획법상 건폐율 기준 범위 안에서 완화 가능 (지구단위계획수립지침 3-2-4)
- 보전이 필요한 역사·문화적 자산(건축자산) 밀집지역, 최고 높이가 제한되는 지역은 지역 특성과 주변 환경을 고려하여 건폐율이 완화되는 계획을 수립 할 수 있음
- 건폐율 완화범위를 계획할 경우 지구단위계획결정조서에 완화범위, 완화목적, 근거조항을 명확히 하여야 하며, 완화범위가 반영되지 않을 경우에는 이를 적용할 수 없음

나) 건폐율 강화

- 대규모 건축물, 공동주택단지는 시각적 개방감 확보와 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 건폐율을 강화하여 계획할 수 있도록 함

【 건폐율 강화 예시 】

구 분	용도지역	건축물 용도	건폐율(%)		비 고
			법적	계획	
용현.학익 3블럭	제3종일반 주거지역	공동주택 (아파트)	50% 이하	11% 이하	· 부대 및 복리시설 제외한 건폐율 10%이하
계산종합의료단지	제2종일반 주거지역	의료용지	60% 이하	30% 이하	

▮ 용적률

- 도시공간의 위계, 지역의 발전 전망, 개발수요 및 기반시설의 용량 등을 종합적으로 고려하여 계획함
- 용도지역이 상향되는 지역은 도시의 과밀 및 난개발 방지를 위한 적정 개발밀도 계획을 수립
- 용적률 계획은 법적 밀도기준, 건축배치, 접도 조건 등을 고려하여 계획
- 인천광역시 도시계획조례에 따른 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률 체계 적용

가) 주거복합건축물, 생활숙박시설 및 준주택의 용적률 적용

- 준주거지역 및 상업지역에서 주거복합건축물, 생활숙박시설 및 준주택의 용적률 적용은「인천광역시 도시계획조례」제65조 제4항의 규정에 따라 별표2에서 정하는 바에 따름
- 인센티브 등으로 용적률이 상향되는 경우에는 상향된 용적률에 해당하는 공동주택 및 준주택 연면적 비율을 충족하여야 함

나) 개별법률에 의한 사업구역의 용적률 적용

- 도시개발구역 및 택지개발구역은 기준용적률·허용용적률 및 상한용적률 기준의 적용을 배제하고 당해 개발계획이 정하는 기준을 따름(인천광역시 도시계획조례 시행규칙 제3조 제3항)

나) 개발유형(단독개발, 공동개발)에 따른 용적률 차등적용

- 개발유형별 해당 용적률(기준/허용/상한)의 차등적용을 통한 실현성 강화할 수 있음
- 획지별 단독개발, 용도별 공동개발, 가구별 공동개발시 용적률(기준/허용/상한) 차등적용할 수 있음

용적률 계획 체계

- 용적률은 법적 밀도 체계, 건축물 배치, 접도 조건 등을 고려하여 난개발 방지를 위한 적정 밀도를 산정한다.

【 용적률 계획 체계 】

법적 밀도		건 축 배 치		접 도 조 건
. 인천광역시 도시계획조례상 용도지역별 밀도 기준 . 건축법상 일조 및 가로구역별 높이 기준검토	+	. 용도별 건축 배치등을 통한 적정밀도 검토 . 실현성을 고려한 밀도계획 건폐율, 높이계획과 연계검토	+	. 전면도로 폭원 및 접근성을 고려 용적률 검토
난개발 방지를 위한 적정 개발밀도 유도				

▣ (참고) 인천광역시 도시계획조례에 의한 용적률 체계

【 도시계획조례에 의한 기준·허용·상한용적률 계획 기준 】

구 분	계 획 기 준
기준용적률	· 지구단위계획에서 가구 또는 획지별로 정한 용적률
허용용적률	· 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하는 경우에 추가로 부여하는 용적률과 기준용적률을 합산한 범위에서 정한 용적률
상한용적률	· 지구단위계획에서 공공시설등을 제공하는 경우에 추가로 부여하는 용적률과 기준용적률 또는 허용용적률을 합산한 범위에서 정한 용적률

가) 용도지역이 용적률이 높은 지역으로 변경되는 구역

- 인천광역시 도시계획조례 시행규칙 제2조에 따라 기준/허용/상한용적률 체계로 계획

① 기준용적률: 용도지역 변경 전의 용적률 범위에서 별도로 정한 용적률

② 허용용적률: 용도지역 변경전 용적률 + (용도지역 변경후 용적률 - 용도지역 변경전 용적률) × 2/3이내

③ 상한용적률: 허용용적률(허용용적률이 없는 경우 기준용적률)+[1.5×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적×공공시설 등 제공 부지의 용적률)÷공공시설 등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내

나) 용도지역의 변경이 없거나 용적률이 같은 용도지역으로 변경되는 경우

- 인천광역시 도시계획조례 시행규칙 제2조에 따라 기준/허용/상한용적률 체계로 계획

- 기준용적률: 해당 용도지역의 용적률 범위에서 별도로 정한 용적률
- 허용용적률: 해당 용도지역 등의 용적률 이내
- 상한용적률: 나)목 ③에 따라 산정한 용적률

다) 기존의 용도지역이 용적률이 낮은 용도지역지역으로 변경되는 경우

- 인천광역시 도시계획조례 시행규칙 제2조에 따라 기준/허용/상한용적률 체계로 계획

- 기준용적률: 용도지역 변경후의 용적률 범위에서 별도로 정한 용적률
- 허용용적률: 용도지역 변경후의 용적률 이내
- 상한용적률: 나)목 ③에 따라 산정한 용적률

▣ (참고) 용적률 완화

- “용적률 완화”란 지구단위계획의 일반 지침을 준수할 경우 기준용적률을 기준으로 부여되는 용적률 인센티브이며, 기준용적률과 완화 용적률의 합이 허용용적률을 초과할 수 없음
- 지구단위계획구역에서는 당해 용도지역·지구에 적용되는 용적률의 200%까지 완화할 수 있음(국토계획법 시행령 제46조 제10)

용적률 적용사례

가) 용도지역이 용적률이 높은 지역으로 변경되는 구역

【 용도지역 상향에 따른 용적률 적용 사례 】

구역명	용도지역별 용적률(기준/허용/상한용적률)(%)			
	2종일반주거	3종일반주거	준주거	일반상업
동암역 남광장 일원			2종→ 준주거 350/450/500	
소 래	1종→2종 200/230/250	1종→3종 180/200/250	준공업→준주거 170~300/200~400/300~500 200~300/240~400/400~500	1종→일반상업 200/230/250
갈 산2		2종→3종 210/250/300	2종→ 210/310/500	
굴포천 ~ 부평구청역	1종→2종 150/200/250	1종→3종 150/240/300	1종→ 150/370/500 2종→ 250/400/500	준공업→일반상업 400/800/1,000
경인교대역		2종→ 3종 200/250/-	2종→ 250/350/ -	
효 성		2종→3종 210/250/300 230/250/300		
작 전			3종→ 준주거 300/430/500 준공업→ 준주거 400/460/500	3종→일반상업 300/500/1,000
월 미				준주거→일반상업 350/600/800
주 안 역				준주거→일반상업 400/820/1,000
학익시장			일반공업→ 준주거 350/450/500 준 공 업→ 준주거 350/450/500	준주거→일반상업 500/800/1,000

※ 조례 용적률 변경(2005년 11월)에 따라 동일 용도지역내 변경된 구역의 기준/허용용적률이 계획시점에 따라 차이 발생
※ 제1종일반 150% → 200%, 제2종 200% → 250%, 제3종 250%→ 300%, 준주거 350%→ 500% 등으로 변경

나) 용도지역의 변경이 없는 구역

- 인천광역시 도시계획조례 시행규칙에 따라 기준/허용/상한용적률 적용
- 기준용적률: 해당 용도지역 등의 용적률 범위에서 별도로 정한 용적률
- 허용용적률: 해당 용도지역 등의 용적률 이내. 다만, 다음의 경우 허용용적률은 당해 용도지역의 120%까지 완화 가능(국토계획법 시행령 제46조 제7항)
  - 도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우
  - 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우
  - 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우
  - 지구단위계획에 주차장 · 보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우
- 상한용적률: 허용(또는 기준)용적률+[1.5×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적×공공시설 등 제공 부지의 용적률)÷공공시설 등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내
  - 상한용적률은 공공시설등의 기부채납 시 당해 용도지역의 200%까지 완화 가능(국토계획법 시행령 제46조 제10항)

【 용적률 적용 사례 】

구역명	용도지역별 용적률(기준/허용/상한용적률)					비고
	2종일반주거	3종일반주거	준주거	준공업	일반상업	
수 봉		200/250/300	200/300/500		500/800/1,000	
학익시장	210/ - / -		350/450/500			
서 운		300/ - /300				
효 성		230/270/300				
경인교대역					400/600/ -	
굴 포 천	200/250/조례		350/500/조례	350/400/조례		
갈 산2	210/230/250					
소 래					700/800/1,000	

용도지역 변경에 따른 용적률 적용예시

- 용도지역이 변경되거나 유지되는 지역에서의 용적률 체계는 「인천광역시 도시계획조례」에 따라 기준, 허용, 상한용적률 체계 적용
- 블록별, 가구(필지)별 특성 등을 고려하여 차별하여 용적률 계획을 수립할 수 있음
- 도시개발사업 및 택지개발사업등 개별 법률에 의한 사업 추진시 해당 개발계획기준에 따름

【 용도지역 변경지역의 용적률체계 적용 예시 】

변경 전	변경 후	기준용적률	허용용적률	상한용적률
제1종일반	제1종일반	200%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하
	제2종일반	200%이하	230%이하	
	제3종일반	200%이하	260%이하	
	준주거	200%이하	400%이하	
	일반상업	200%이하	730%이하	
제2종일반	제1종일반	200%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하
	제2종일반	250%이하	250%이하	
	제3종일반	250%이하	280%이하	
	준주거	250%이하	410%이하	
	일반상업	250%이하	750%이하	
제3종일반	제1종일반	200%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하
	제2종일반	250%이하	250%이하	
	제3종일반	300%이하	300%이하	
	준주거	300%이하	430%이하	
	일반상업	300%이하	760%이하	
준주거	제2종일반	250%이하	250%이하	법적용적률의 2배이하
	제3종일반	300%이하	300%이하	
	준주거	500%이하	500%이하	
	일반상업	500%이하	830%이하	
일반상업	준주거	500%이하	500%이하	법적용적률의 2배이하
	일반상업	1,000%이하	1,000%이하	
근린상업	근린상업	700%이하	700%이하	법적용적률의 2배이하
중심상업	중심상업	1,300%이하	1,300%이하	법적용적률의 2배이하
준공업	준주거	400%이하	460%이하	법적용적률의 2배이하
	일반상업	400%이하	800%이하	

※ 법적용적률은 「인천광역시 도시계획조례」 에 따른 당해 용도지역의 용적률을 말함

※ 「국토계획법 시행령」제46조 제10항에 따라 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 200퍼센트를 초과할 수 없음

▣ (참고) 주거복합건축물, 생활숙박시설 및 준주택의 용적률 적용 기준

- 준주거지역 및 상업지역에서 주거복합건축물, 생활숙박시설 및 준주택의 용적률 적용은 「인천광역시 도시계획조례」 제65조 제4항의 규정에 따라 별표2에서 정하는 바에 따른다.
- 인센티브 등으로 용적률이 상향되는 경우에는 상향된 용적률에 해당하는 공동주택 및 준주택 연면적 비율을 충족하여야 한다.

【 주거복합건축물, 생활숙박시설 및 준주택의 용적률 】

생활숙박 및 준주택 등의 연면적 비율(%)	용적률(%이하)				비고
	준주거지역	중심상업지역	일반상업지역	근린 및 유통상업지역	
10 미만	500	1,300	1,000	700	
10이상 ~ 20미만	480	1,250	950	650	
20이상 ~ 30미만	460	1,200	900	600	
30이상 ~ 40미만	440	1,150	850	550	
40이상 ~ 50미만	420	1,100	800	500	
50이상 ~ 60미만	400	1,000	750	450	
60이상 ~ 70미만	380	950	700	400	
70이상 ~ 80미만	330	600	510	350	
80이상	300	500	440	320	

※「인천광역시 도시계획조례」 별표2

▣ (참고) 용도지역 상향된 경우 주거복합건축물 및 준주택 용적률 적용 예시

- 용도지역이 상향된 경우 공동주택 및 준주택 연면적 비율에 따른 기준/허용상한/용적률 적용하여 차등적으로 계획할 수 있다.

【 주거복합건축물 및 준주택의 용적률 (예시) 】

생활숙박 및 준주택 등의 연면적 비율(%	용적률(% 이하)		
	제2종일반주거지역→준주거지역 상향의 경우		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률
10 미만	250	410	500
10 이상~20 미만	240	394	480
20 이상~30 미만	230	377	460
30 이상~40 미만	220	361	440
40 이상~50 미만	210	344	420
50 이상~60 미만	200	328	400
60 이상~70 미만	190	312	380
70 이상~80 미만	165	271	330
80 이상	150	246	300

▣ (참고) 필지별 개발유형(단독개발, 공동개발)에 따른 용적률 차등적용

- 개발유형 해당 용적률(기준/허용/상한)의 차등적용을 통한 실현성 강화
- 획지별 단독개발, 용도별 공동개발, 가구별 공동개발시 용적률(기준/허용/상한)을 차등 적용할 수 있음

【 개발 유형별 밀도계획 기준 사례: 소래구역 】

위 치		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	기반시설 의무 부담비율(순부담)	비 고
개발유형 1 **(획지별 단독개발) 준수 시**	준 1BL(1~11Lot), 준 2BL(1~6Lot) 준 3BL(1Lot), 준 5BL(4~5Lot)	200%	240%	-	-	근생
	준 1BL(12~18Lot), 준 2BL(7~25Lot)	170%	200%	-	-	공동주택
	준 3BL(2~3Lot) 준 4BL, 준 5BL(1~3 Lot)	300%	350%	400%	-	근생, 숙박
개발유형 2 **(용도별 공동개발) 준수 시**	준 1BL(1~11Lot), 준 2BL(2~6Lot) 준 5BL(2~4Lot)	300%	350%	400%	5% 이상	근생, 숙박
	준 3BL(1~2Lot), 준 4BL	300%	350%	400%	-	근생, 숙박
	준 1BL(12~18Lot), 준 2BL(7~25Lot)	200%	240%	300%	10% 이상	공동주택
개발유형 3 **(가구별 공동개발) 준수 시**	준 1.2.5BL	300%	400%	500%	12% 이상	
	준 3.4BL	300%	400%	500%	-	

※ 자료: 개발유형은 소래구역 가구 및 획지에 관한 결정 조서 참고

▮ 높 이

- 건축물 높이는 주변지역과의 조화, 역사문화자산의 보호, 주변지역의 일조 등을 종합적으로 고려하여 계획
- 사람의 통행이 잦은 통행로, 도로 결절점, 특별한 경관을 조망할 수 있는 장소, 환경정책과 연계한 통경축 및 바람길 조성, 개방감 확보를 위한 건축물 높이를 제한할 수 있음
- 구역 전체의 단계적 스카이라인 형성을 위해 가구단위, 필지단위로 높이를 정할 수 있음
- 건축물 높이는 m법으로 기재하며, 필요시 층수와 병행하여 지정함
- 건축물의 높이산정방법은 건축법에 따름

가) 최저높이

- 간선도로나 주요 결절점에 소규모 건축물이 난립하여 적정한 토지이용의 밀도를 유지하지 못하거나, 경관저해가 발생할 것으로 예상되는 지역에 계획을 수립할 수 있음
- 인근건축물 및 해당가구에 대한 현황건축물 높이 검토를 통해 과도한 최저높이 제한이 되지 않도록 계획
- 간선도로변 또는 이면도로 등을 분리하여 최저높이를 계획 할 수 있음

가) 기준높이

- 기준높이를 근거로 최고높이 계획을 수립하는 체계로 구상
- 기준높이는 검토구역(반경 500m) 내 동일한 건축물용도의 평균높이 또는 가로구역별 높이 기준의 80% 이내로 정할 수 있음
- 블록별 건축물 평균높이와 가로구역 높이 기준의 80%가 현저히 차이나는 경우에는 주변여건 및 일조 등을 고려하여 기준높이를 정함

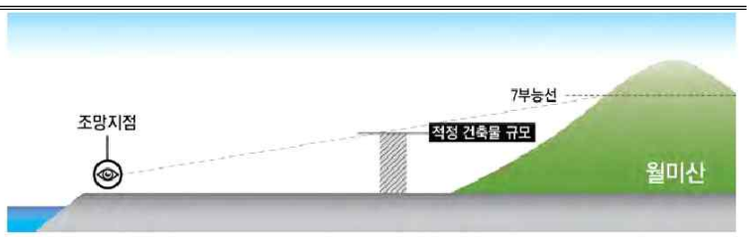
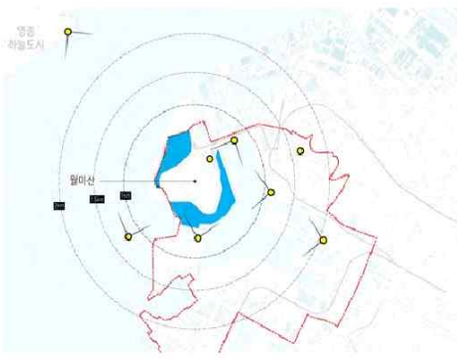
다) 최고높이

- 기준높이를 바탕으로 용도지역, 역세권, 경관 등 지역 현황과 건폐율 강화(오픈스페이스 확보), 기부채납 등 계획내용을 종합적으로 고려하여 최고높이를 산정함
- 최고높이를 계획할 경우 높이 설정의 근거를 제시하고, 주변지역에 미치는 영향을 면밀히 검토하여야 함
- 용도지역·지구, 구역(문화재보호구역)등 관련 법령에 따라 최고높이가 제한되는 경우 관련 법령에서 정한 높이로 함
- 일조권 저촉을 받는 지역은 건축법 등 관련 규정에서 정한 기준을 준수
- 용도지역 상향, 밀도 증가, 건축물 높이 증가 등 주거환경에 영향을 주는 계획수립 시에는 일조에 대한 검토를 통해 높이를 정해야 함(환경관리 계획 중 일조부분 참조)
- 경관에 통일감을 부여하거나 구릉지 등 경관 보호가 필요한 경우 건축 계획안에 대한 시뮬레이션을 통해 수립
- 동일 블록 내에서 별도의 높이를 설정할 필요가 있을 경우에는 건축물의 용도 및 형태에 따라 별도의 높이를 정할 수 있음

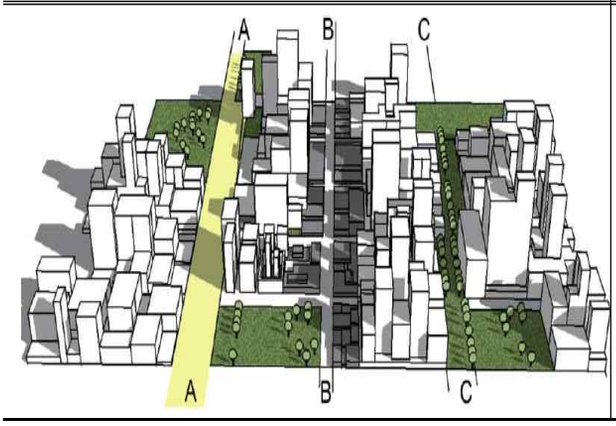
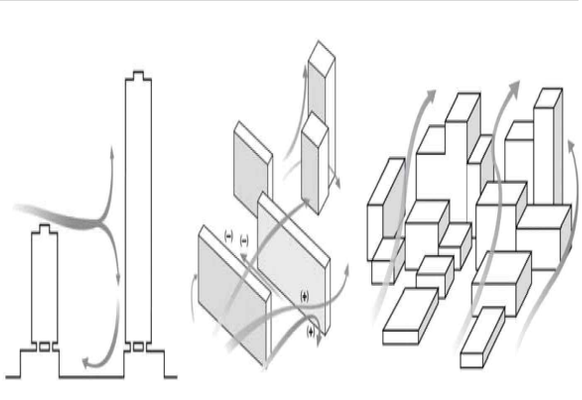
높이계획의 개념

- 건축물 높이는 기본적으로 자연환경과 어우러지는 경관을 형성활 수 있도록 계획한다.
- 수변 및 구릉지등 지형여건을 고려하고, 사람의 통행이 잦은 통행로 및 도로의 결절점, 광장 등에서 특별한 경관을 조망할 수 있도록 높이를 제한할 수 있다.
- 도시의 지속가능한 개발 및 관리를 위해 바람길 및 통경축 확보를 위해 건축물 높이를 제한할 수 있다.

【 자연환경과 어우러지는 경관형성을 위한 높이제한 예시 】

수변과 자연스런 스카이라인 조성	월미산 주변 높이 제한
	 ▲ 경관시뮬레이션 시 7부능선 기준
수변으로 낮아지는 건축배치	 ▲ 월미산 중심 경관시뮬레이션을 지정조망점
	  ▲ 경관시뮬레이션 예시

【 바람길 및 통경축 확보를 위한 높이계획 개념 】

바람길 및 통경축 확보를 위한 오픈스페이스 연결	건축물 높이 조절 개념도
	

높이산정 기준

1) 최저높이

- 간선도로나 주요 결절점에 소규모 건축물이 난립하여 적정한 토지이용의 밀도를 유지하지 못하거나, 경관저해가 발생할 것으로 예상되는 지역에 최저높이 계획을 수립할 수 있음
- 인근건축물 및 해당가구에 대한 현황건축물 높이 검토를 통해 과도한 최저높이 제한이 되지 않도록 계획
- 간선도로변 또는 이면도로 등을 분리하여 최저높이를 계획 할 수 있음

  예시) 대로변 최저높이 2층 이상 계획

2) 기준높이

- 기준높이를 근거로 최고높이 계획을 수립하는 체계로 구상
- 기준높이는 검토구역(반경 500m) 내 동일한 건축물용도의 평균높이 또는 가로구역별 높이 기준의 80% 이내로 정함
- 블록별 건축물 평균높이와 가로구역 높이 기준의 80%가 현저히 차이나는 경우에는 주변 여건 및 일조 등을 고려하여 기준을 정함

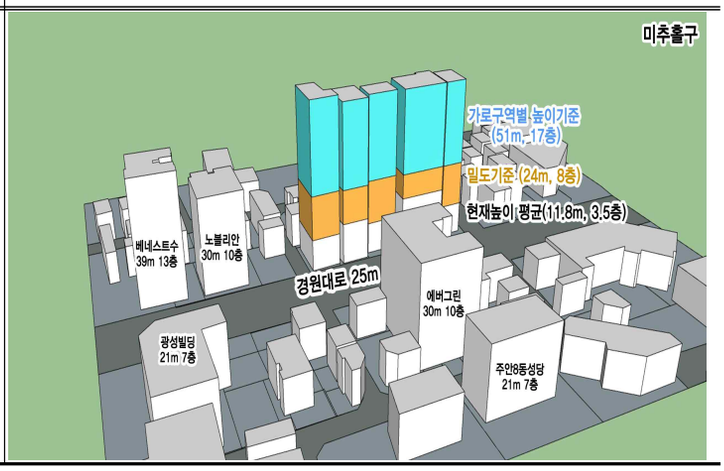
3) 최고높이

- 기준높이를 바탕으로 용도지역, 역세권, 경관 등 지역 현황과 건폐율 강화(오픈스페이스 확보), 기부채납 등 계획내용을 종합적으로 고려하여 최고높이를 산정함
- 최고높이를 계획할 경우 높이 설정의 근거를 제시하고, 주변지역에 미치는 영향을 면밀히 검토하여야 함
- 용도지역·지구, 구역(문화재보호구역)등 관련 법령에 따라 최고높이가 제한되는 경우 관련 법령에서 정한 높이로 함
- 일조권 저촉을 받는 지역은 건축법 등 관련 규정에서 정한 기준을 준수
- 용도지역 상향, 밀도 증가, 건축물 높이 증가 등 주거환경에 영향을 주는 계획수립 시에는 일조에 대한 검토를 통해 높이를 정해야 함(환경관리 계획 중 일조부분 참조)
- 경관에 통일감을 부여하거나 구릉지 등 경관 보호가 필요한 경우 건축 계획안에 대한 시뮬레이션을 통해 수립
- 동일 블록 내에서 별도의 높이를 설정할 필요가 있을 경우에는 건축물의 용도 및 형태에 따라 별도의 높이를 정할 수 있음

▌기준높이 산정 기준(예시)

- 주변 건축물의 높이(39m, 13층)와 가로구역별 최고 높이(51m, 17층)를 고려하여 가로구역별 높이의 80%인 40m를 기준 높이로 계획할 수 있다.

【 기준높이 산정(예시) 】

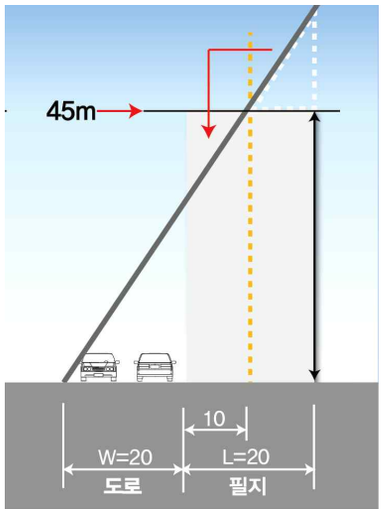
구 분	시 뮬 레 이 션
. 위치: 미추홀구 주안동 00번지 일원 경원대로변(25m) . 용도지역: 준주거지역 . 가로구역별 최고 높이: 51m(약 17층) . 주변 현황: 39m(13층) → 가로구역별 최고 높이의 80%인 40m를 기준높이로 계획함 → 높이 완화가 필요할 경우 지역현황, 계획내용을 고려하여 완화 기준을 제시하고 최고높이를 계획함	

▌가로구역별 높이 산정기준

- 가로구역별 최고높이 산정은 다음의 기준을 적용하며, 자치구별, 지구단위계획구역별로 전면도로 폭원 및 대지의 종심평균에 대한 계수를 달리 적용할 수 있다.
- 가로구역별 높이 산정시 일반상업지역, 준공업지역 외 주거지역에서도 일조 등의 기준과 연계하여 가로구역별 높이 산정기준을 적용할 수 있다.
- 건축물의 높이는 건축법 시행령 제82조 및 제86조 규정을 준용한다.

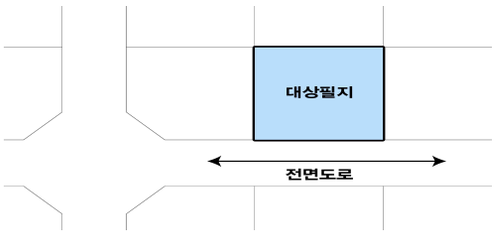
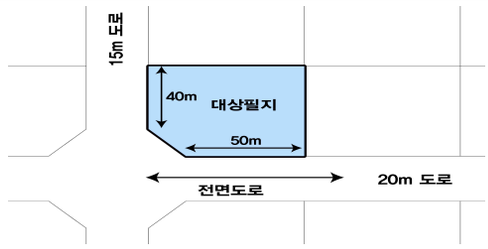
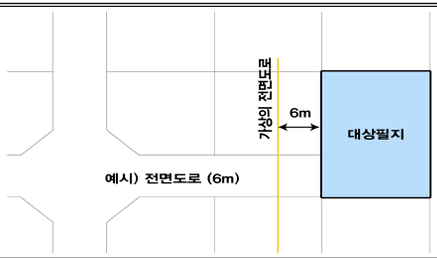
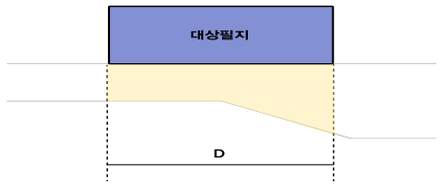
【 가로구역별 최고높이 산정 기준 】

<table>
<tr><th>가로구역별 높이 산정기준</th><th>시뮬레이션</th></tr>
<tr><td>. 가로구역별 최고높이
- 대지종심(인접평균 중심) 적용으로 계단형 방지 및 효율적 건축배치 용이
. 최고높이 산정식 H = (W+L/2)× α
45 = (20m + 20/2) × 1.5
. W : 대지가 접한 도로의 너비
. L : 가로구역 내 당해 필지 기준 좌우 2필지씩 합계 5필지내 평균 종심(縱深)길이

. α: 전면 도로폭 기준
<table>
<tr><th rowspan="2">용도지역</th><th colspan="3">도로폭원별 높이계수(α)</th></tr>
<tr><th>4m이하</th><th>6m이하</th><th>6m초과</th></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td rowspan="2">2.0</td><td rowspan="2">1.8</td><td rowspan="2">1.5</td></tr>
<tr><td>준공업지역</td></tr>
</table>
</td><td>  </td></tr>
</table>

1) 전면도로(대상필지에 접한 도로) 산정

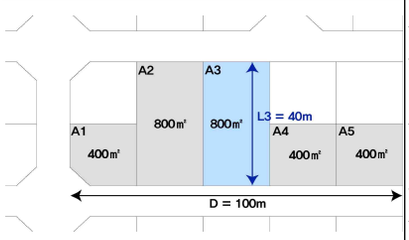
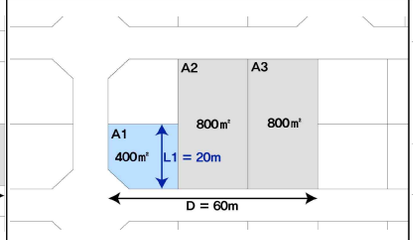
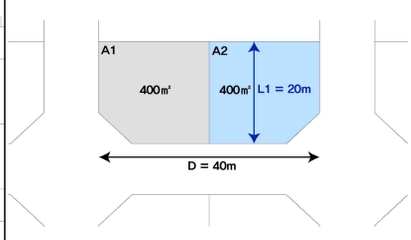
- 대상필지가 2개 이상의 도로에 접하는 경우, **가장 긴 변에 접한 도로를 전면 도로**로 한다.
- 막다른 도로의 경우 **막다른 도로의 폭을 전면도로**로 봄
- 전면도로의 폭이 일정하지 않은 경우 **대상 필지의 전면도로 면적을 필지와 접한 전면도로의 길이로 나눈 값**을 전면도로의 너비로 정함

<table>
<tr><th>전면도로의 정의</th><th>전면도로 산정방식</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><th>막다른 도로에 접한 경우 산정방식</th><th>전면도로의 폭이 변경되는 경우 산정방식</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 

전면도로의 폭= 대상필지의 전면도로의 면적 / 필지와 접한 전면도로의 길이(D)</td></tr>
</table>

2) 대지 깊이 “L”값 산정기준(필지와 조화를 이루는 높이계획)

- 대상필지와 같은 **전면도로에 접하는 양쪽 2개 필지의 대지 깊이를 반영한 대상필지의 대지 깊이를 적용함**(다만, 전면도로에 접하는 양쪽 2개 필지 중 인천광역시 건축조례 제28조 규모 이하의 대지와 4m 미만의 도로, 대규모 필지(학교, 공원, 아파트 등)(이하 “적용 제외 필지”라 한다)가 있을 경우 포함하지 않고, 적용 제외 필지와 접한 필지를 적용)

같은 전면도로에 접하는 경우 ①	같은 전면도로에 접하는 경우 ②	코너 필지의 경우③
		
대상지의 대지깊이 = 대지면적의 합 (A1+A2+A3+A4+A5)/D	대상지의 대지깊이 = 대지면적의 합 (A1+A2+A3)/D	대상지의 대지깊이 = 대지면적의 합 (A1+A2) / D
L= (400+1600+1600+400+400)/100= 28	L= (400+800+800)/60= 33	L= (400+400)/40= 20
L= 28m 적용	L= 33m 적용	L= 20m 적용

자치구별 가로구역별 높이계획

1) 미추홀구

- 인천광역시 도시계획조례상 건폐율 및 용적률 적용시 상업지역의 전면도로(폭 20m)의 경우 42m(14층)까지 가능하며, 가로구역별 높이 기준 적용시 45m까지 가능하다.

미추홀구 가로구역별 높이 산정예시

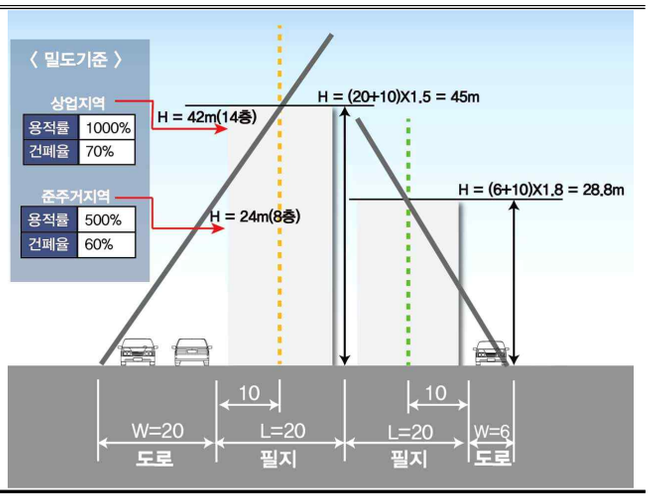
. 기준 높이 산출식 : H = (W+L/2) × α
. 도로 높이 계수 (α)

용도지역	도로폭원별 높이계수(α)		
	4m이하	6m이하	6m초과
일반상업지역 준공업지역	2.0	1.8	1.5

H : 기준높이(높이 설정을 위해 기준이 되는 높이로서 개별 대지(필지)에 기본적으로 허용되는 높이)
W : 대지가 접한 전면도로의 너비
L : 가로구역 내 당해 필지 기준 좌우 2필지씩 합계 5필지내 평균 종심(縱深)길이

***전면부 45.0m = [20+(20/2)]x1.5**
***이면부 28.8m = [6+(20/2)]x1.8**

시뮬레이션



2) 계양구

- 계양구는 대지면적에 대한 가중치를 적용하여 높이기준을 다르게 적용한다.
- 동일 조건의 가로구역별 높이 기준 적정시 대지폭이 50m의 경우 계양구는 부평구, 서구, 미추홀구 보다 약 18m가 낮아진다.

계양구 가로구역별 높이 산정예시

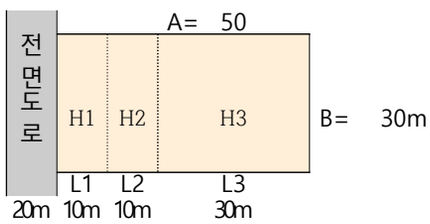
. 대상지역
- 준주거지역, 준공업지역

. 기준높이 산정식
H = [(L1xB)xH1]+[(L2xB)xH2]+[(L3xB)xH3] / (AxB)

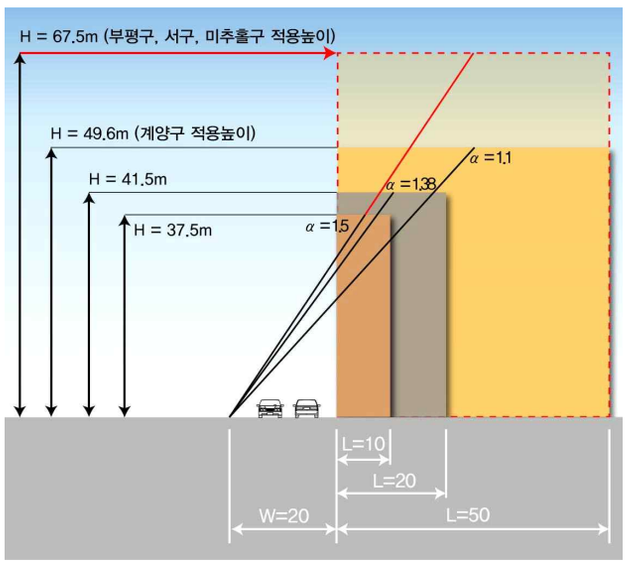
. 단위구역별 기준높이(Hn) 산정식
H1 = (W+L1/2)×α(1.5),
H2 = (W+L1+L2/2)×α(1.3),
H3 = (W+L1+L2+L3/2)×α(1.0), ...

*높이 : H1 = (20+10/2)×1.5 = 37.5
H2 = (20+10+10/2)×1.3 = 45.5
H3 = (20+10+10+30/2)×1.0 = 55.0

$$49.6 = \frac{[(10x30)x37.5]+[(10x30)x45.5]+[(30x30)x55]}{(50x30)}$$



시뮬레이션



일조등의 확보를 위한 높이제한

1) 관련규정(건축법 제61조)

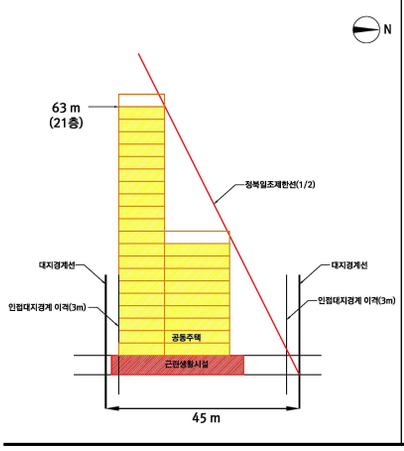
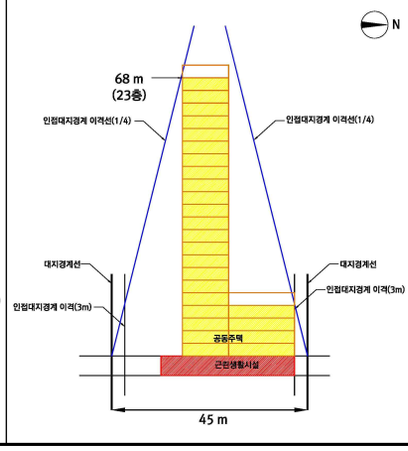
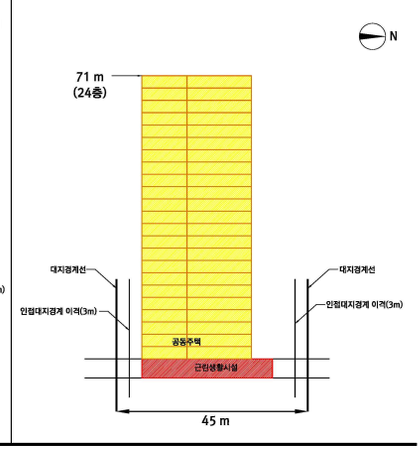
- 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향의 인접대지경계선으로부터 이격
  - 전용주거지역이나 일반주거지역의 높이제한
  - 높이 9미터 이하: 인접대지경계선으로부터 1.5미터 이상
  - 높이 9미터 초과: 인접대지 경계선으로부터 각 부분 2분의1 이상
- 채광을 위한 인접대지 이격
  - 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역 건축물 4배)

2) 시뮬레이션 예시

【 일조분석 시뮬레이션 분석 예시 】

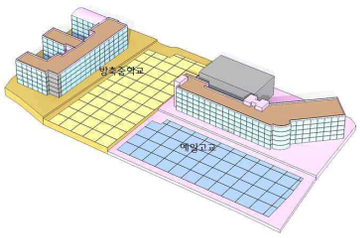
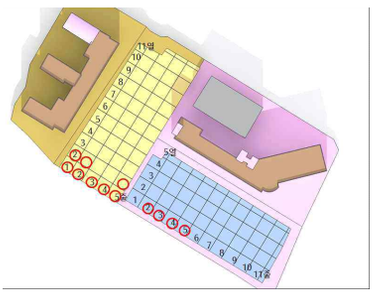
- 일반상업지역내 주상복합 건축물의 일조제한에 따른 용적률 변화검토
- 일조 미적용시 용적률 414%, 일조에 의한 높이 제한시 용적률은 317%로 97%가 감소함

구 분	정북방향 일조제한		채광에 의한 인접대지 이격		일조 미 적용시	
부지면적	1,980㎡		1,980㎡		1,980㎡	
연 면 적	6,280㎡		6,270㎡		8,200㎡	
	1,070㎡(상)	5,210㎡(주)	1,070㎡(상)	5,200㎡(주)	1,070㎡(상)	7,130㎡(주)
주거비율	83%		83%		87%	
건 폐 율	54%		54%		54%	
용 적 률	**317%(440%)**		**317%(440%)**		**414%(440%)**	
높 이	**63m(21층)**		**68m (23층)**		**71m (24층)**	

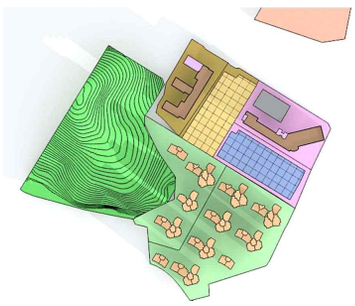
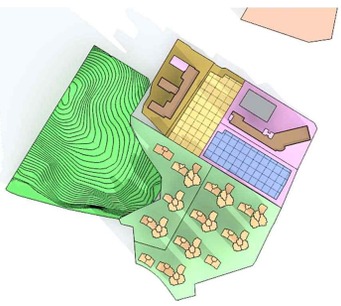
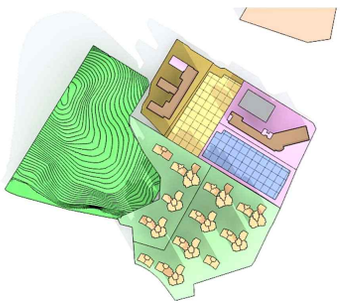
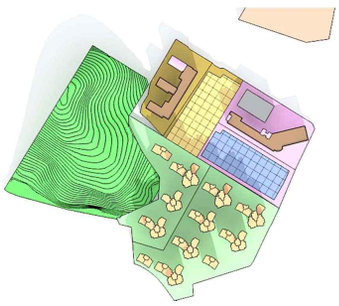
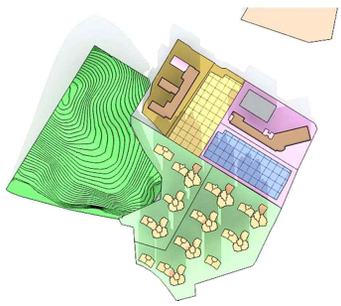
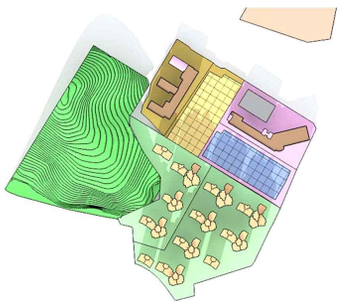
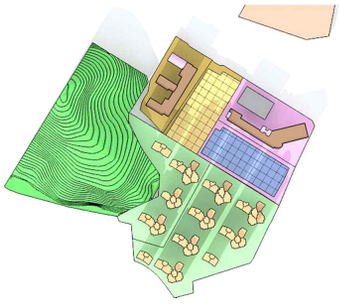
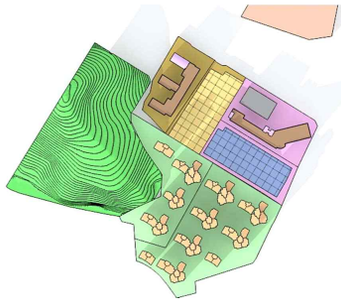
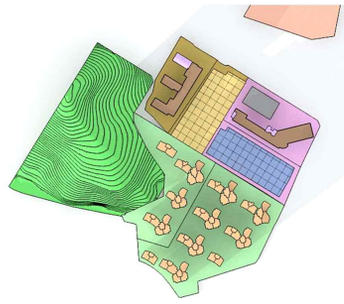
정북방향 일조	채광에 의한 인접대지 이격	일조 미 적용시
		

3) 일조분석 시뮬레이션 예시

- 사업구역 주변 학교의 일조영향 분석을 위한 시뮬레이션 사례
- 동지일 기준 8시~16시 사이 총 4시가 이상 또는 9시~15시 사이 연속 2시간 이상 일조 확보여부 검토

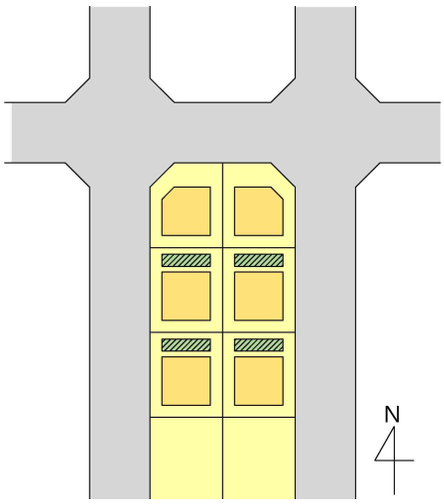
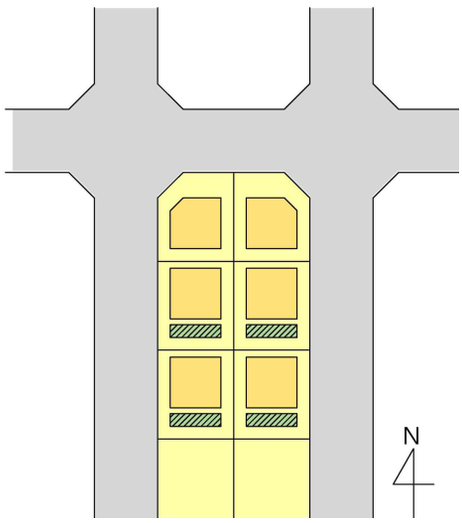
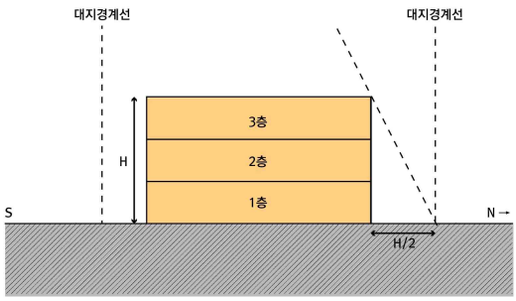
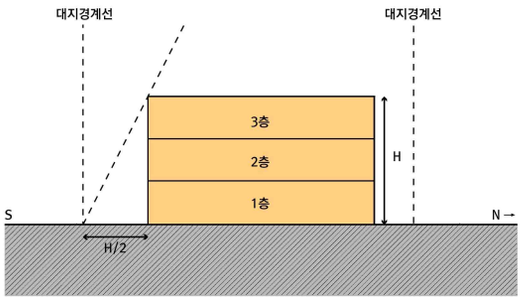
주변 학교개요	신축아파트 개요	일조 미확보 지점
		

【 시간대별 일조 분석 시뮬레이션 】

		
8:00	9:30	10:00
		
11:00	12:00	13:00
		
14:00	15:00	16:00

▣ (참고) 단독주택 용지의 정북·정남 일조 비교

- 가로망 형성에 따라 남북방향의 가구가 형성된 경우에는 블록내 필지별 건축물 입지시 거주자의 편의성 및 건축배치 등을 고려할 때 남측이격을 통한 일조권 확보가 우수함

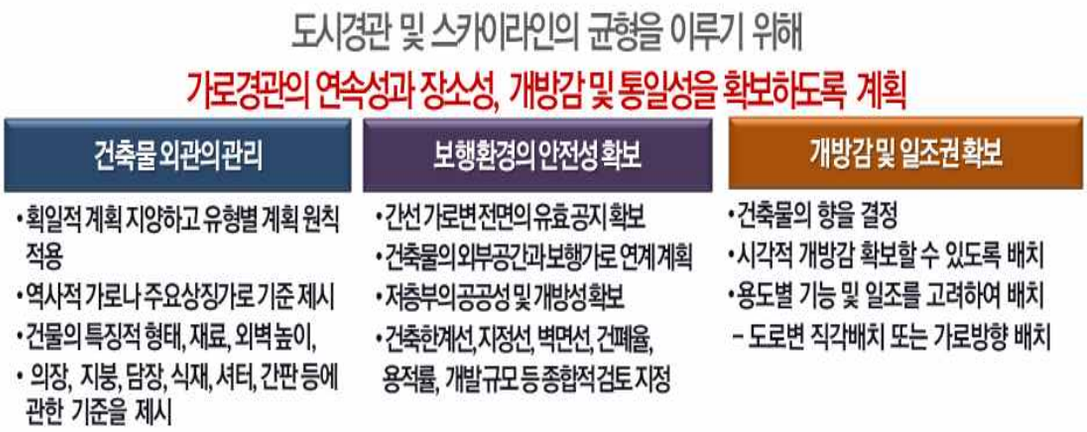
구 분	북측이격	남측이격
법적근거	건축법	지자체 조례상 설치가능
적용예시		
단 면		
장단점	· 인접대지간의 일조권확보를 위해 남측대지에 입지한 건축물의 경우 북측대지에 입지한 건축물의 일조확보를 위해 이격 · 남북방향에 위치한 블록의 경우 각필지의 북측에 공지가 발생하여 효율성 저하 · 남측에 공지가 없고 인접대지간의 담장에 의해 개구부의 활용성이 저하되고 폐쇄된 공간활용이 되거나 개구부의 개방으로 인한 남측대지의 프라이버시 보장 곤란	· 남측사선제한을 통해 남향선호의 국민정서가 반영될 수 있고 개별필지의 개구부와 대지내 공지간의 연계활용이 용이 · 2-3층에 입지하는 주거시설의 개구부가 남향 위주의 배치가 가능하게 되어 분양 및 임대가 용이
평 가	· 남북 방향으로 입지한 블록내 필지에 적용되는 건축물의 경우 남측이격적용이 토지의 부가가치 및 배치의 융통성, 거주자의 편의성 등을 고려할 때 우수함	

9. 건축물 배치·형태·색채

가. 기본방향

- 가로경관의 연속성. 장소성, 개방감, 건축적 통일성을 확보할 수 있도록 건축물의 형태와 외관은 도시전체와 주변지역의 경관 및 스카이라인과 균형을 이루고 조화롭게 되도록 함
- 건축물의 외관은 당해 도시의 경관계획과 연관하여 수립되어야 하며, 경관계획은 거시적 경관, 중시적 경관, 미시적 경관으로 구분되므로 각 위계에 맞도록 건축물과 가로를 집단으로 관리하는 것을 원칙으로 함
- 획일적 계획을 지양하고, 건축물 외관계획의 목적에 따라 유형별로 계획원칙을 적용하며, 역사적 가로나 주요 상징가로의 경우 필요한 건축물의 주요 부분에 대한 기준을 제시하고, 필요한 경우 건물의 특징적 형태, 재료, 외벽높이, 의장, 지붕, 담장, 식재, 셔터, 간판 등에 관한 기준을 별도로 마련함
- 간선가로변 전면의 유효공지를 확보하고, 건축물의 외부공간과 보행가로를 함께 계획하여 건물 저층부의 공공성 및 개방성을 확보함으로써 보행환경의 안전성을 확보하고 원활한 보행이 이루어질 수 있도록 함
- 주변 건물의 일조를 저해하지 않도록 건축물의 향을 결정하며 규모가 있는 건축물은 시각적 개방감을 확보할 수 있도록 배치하고, 각각의 용도별 기능을 고려하여 도로변 직각배치 또는 가로방향 배치계획을 수립함
- 건축한계선, 건축지정선, 벽면선 등은 인접가로의 폭, 특성과 관련하여 건폐율, 용적률, 개발규모 등을 종합적으로 검토하여 지정하며, 공공시설을 확보하고 보행환경을 개선하는데 적극 활용되도록 함

건축물 배치·형태·색채의 기본방향



나. 계획기준

▮ 건축물의 배치

- 단독 및 공동주택 용지내 건축물은 일조 확보를 위한 남향배치를 권장
- 공동주택 단지는 다양한 경관 연출, 주민공동생활 공간 조성, 시각적 개방감을 확보하기 위해 단지 배치 계획
- 상업용지의 건축물은 정연한 가로경관 조성을 위해 접한 도로면과 일치되도록 배치
- 공공시설용지는 건축물을 도로에 면하게 배치하도록 권장
- 다음 건축물 배치계획 기준은 일반적 사항이며 필요시 별도의 지침을 만들어 운영토록 함

【 건축물 배치계획 기준 】

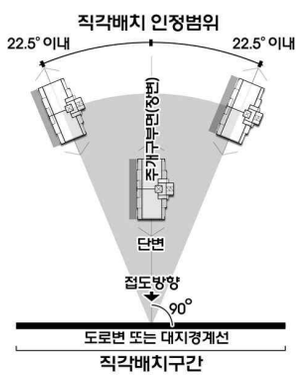
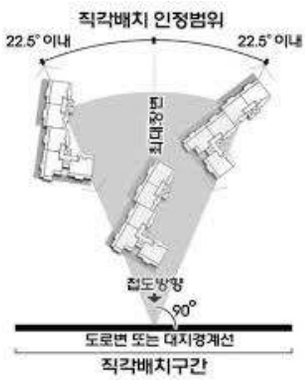
구 분	건축물의 배치
단독주택	· 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이 제한은 남향배치를 권장하기 위해 정남방향의 인접대지 경계선으로부터 거리 적용(단, 기존건축물이 있는 경우 정북방향의 인접대지경계선 거리 적용) · 2면 이상 도로에 접한 획지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물 전면이 향하도록 하며, 벽면의 방향이 도로의 방향과 일치되도록 배치 · 남향 또는 남동향 배치가 곤란할 경우 구획도로에 접한 획지는 진입구변으로 옥외주차장 및 마당을 설치하여 가능한 도로와 이격 유도
공동주택	· 남향 배치를 유도하기 위해 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한은 정남방향의 인접 대지경계선으로부터 거리를 적용하여 배치 · 산림, 공원 등 주요경관 자원으로의 통경축을 고려하여 배치 - 통경축을 형성하여 주변에 압박감을 최소화하고 쾌적한 공동주택 형성 유도 · 광로 변은 교통소음 등을 고려하여 건축물 직각배치 권장 · 중로급 이상 도로에 접한 획지는 건축한계선을 지정하여 보행공간의 활용 및 건축물 전면 개방감이 확보되도록 유도 · 아파트의 층수는 변화 있는 층수 배치로 경관 및 식별성이 제고될 수 있도록 권장
상업용지	· 건축물의 주된 벽면 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치 · 2면 이상 도로와 면하고 있는 대지는 건축물 전면의 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 할 것. · 도로변에 접한 획지에 대하여 건축한계선을 지정하여 보행공간의 활용 및 건축물 전면의 개방감이 확보되도록 설정 · 보행자도로변 양측에 보행환경 향상을 위해 벽면한계선 지정
공공시설용 지	· 위계가 높은 도로에 면하여 건축물을 전면을 향하도록 하며, 주차장 및 차량출입구등 옥외공간을 공동으로 활용하도록 권장 · 중로급 이상 도로변으로 건축한계선을 지정하여 보행공간 확보

건축물 배치계획 사례

가) 공동주택 직각배치

- 차량으로 인한 교통소음 등 환경 악영향 및 프라이버시 침해를 최소화 할 수 있도록 직각배치 검토
- 필요시 건축물 직각배치 구간을 지정할 수 있으며, 소음 진동 시뮬레이션 결과 등을 고려하여 직각배치 인정범위를 설정

【 직각배치(예시) 】

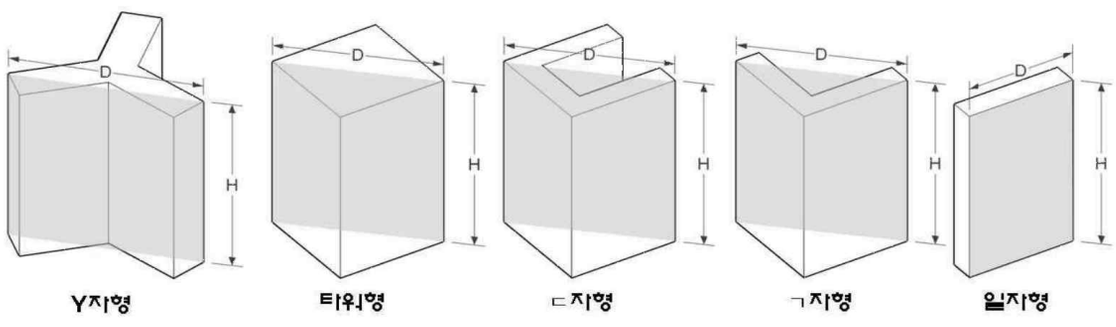
<table>
<tr><th colspan="2">일반형 예시도</th><th rowspan="2">정방형(원형) 예시도</th></tr>
<tr><th>판 상 형</th><th>절 곡 형</th></tr>
<tr>
<td> 
</td>
<td> 
</td>
<td>
</td>
</tr>
</table>

※ 자료: 검단신도시 택지개발사업

나) 입면적 기준

- 대형 건축물 입지에 따라 대규모 장벽과 같은 건축물로 차폐경관 형성되는 것을 방지하고, 적정규모의 조화로운 매스규모의 형성과 바람길 및 통경축 확보를 위해 입면적 규모를 일정면적 이하로 제한할 수 있음
- 공동주택 1개 주동의 입면적을 3,500㎡ 이하로 제한

【 건축물 입면적 산정 기준 】



입면적 산정식 : 건축물의 입면적 = 높이(H) x 벽면의 직선거리(D)

※ 자료: 검단신도시 택지개발사업

▮ 건축선

- 건축지정선·벽면지정선·건축한계선·벽면한계선을 지정하여 건축물이 적정하게 배치되도록 유도함
  - 가로경관이 연속적으로 형성되지 않거나 벽면선이 일정하지 않을 것이 예상되는 경우
  - 건축물 전면에 생기는 공지(空地)가 일정하지 않아 외부공간이 효율적으로 이용되지 못할 것이 예상되는 경우
  - 가로경관에 일정한 특성을 부여할 필요가 있는 경우 등
  - 연속된 가로경관과 보행동선을 확보할 필요가 있는 경우
- 건축선으로 조성되는 공지는 대지내 공지 조성 기준을 준수(부문별 계획 “대지내 공지” 참조)하며, 원칙적으로 주차장 등 개인적 용도로 사용은 불허함
- 건축선 계획을 인센티브와 연계할 수 있음(부문별 계획 “인센티브” 참조)
- 지구단위계획으로 건축선이 지정된 대지는 지구단위계획 및 건축법에 의한 기준을 모두 준수하여야 함

【 건축선의 종류 및 정의 】

구 분	정 의
건축한계선	· 건축물의 외벽을 가지런히 하기 위하여 건축물의 외벽 위치를 지정하는 선
건축지정선	· 건축선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상 부분이 돌출되지 못하게 하는 선
벽면지정선	· 건축물 외벽을 가지런히 하기 위해 건축물의 외벽 위치를 지정하는 선
벽면한계선	· 건축물의 1층 또는 특정 층에 있어서 벽면의 위치가 넘지 못하게 하는 선

가) 건축선 계획기준

- 건축한계선은 계획구역의 접도조건, 건축물 용도 등을 고려하여 아래 기준 이상으로 계획 수립(단, 기성시가지등 구역별 특성에 따라 계획기준을 조정할 수 있음)
- 커뮤니티가로 형성을 유도하기 위해 건축선을 1m이하로 지정할 수 있음

【 건축한계선 기준 】

구 분	도로폭 10m 이하	도로폭 10~15m이하	도로폭 15~30m이하	도로폭 30m 초과
건축한계선	1m	2m	3m	6m
건 축 물 주 용 도	단독주택, 아파트, 근생	단독주택, 아파트, 근생	아파트, 일반상업, 주상복합	아파트, 일반상업, 주상복합

▣ (참고) 건축선

가) 건축법에 의한 건축선

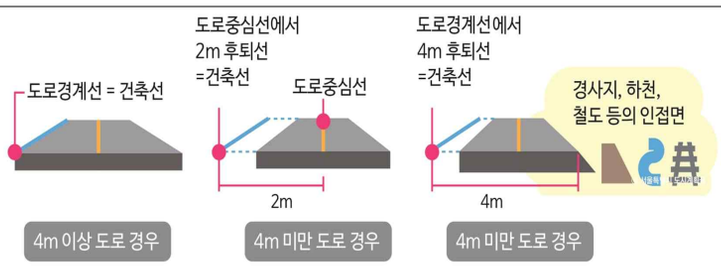
- 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선(건축법 제46조)

> 건축법 제46조(건축선의 지정)
> ① 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선[이하 "건축선(建築線)"이라 한다]은 대지와 도로의 경계선으로 한다. 다만, 제2조제1항제11호에 따른 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선을 건축선으로 하되, 그 도로의 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의 도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선을 건축선으로 하며, 도로의 모퉁이에서는 대통령령으로 정하는 선을 건축선으로 한다.

- 건축법 상 도로(건축법 제2조 제1항 제11호)

- 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로나 예정도로

【 도로 규모별 건축선 적용기준 】

구 분	건축선 적용기준
4미터 이상도로	· 건축선은 대지와 도로의 경계선
4미터 미만도로	· 도로 중심선에서 2미터 후퇴 선을 건축선으로 함
	· 도로 반대쪽에 경사지, 하천, 철도 등이 있는 경우 도로 반대쪽의 경계선로부터 4미터 후퇴 선을 건축선으로 함
예시도	

나) 「지구단위계획수립지침」에 의한 건축선

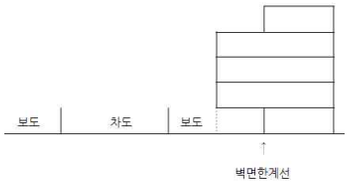
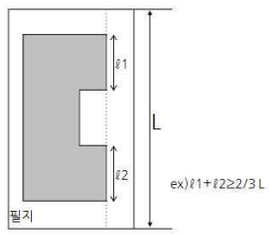
- 다음과 같은 경우, 건축지정선·벽면지정선·건축한계선·벽면한계선을 지정하여 건축물이 적정하게 배치되도록 유도함

  - 가로경관이 연속적으로 형성되지 않거나 벽면선이 일정하지 않을 것이 예상되는 경우
  - 건축물 전면에 생기는 공지(空地)가 일정하지 않아 외부공간이 효율적으로 이용되지 못할 것이 예상되는 경우
  - 가로경관에 일정한 특성을 부여할 필요가 있는 경우 등
  - 연속된 가로경관과 보행동선을 확보할 필요가 있는 경우

- 건축선으로 조성되는 공지는 대지내 공지 조성 기준을 준수하며, 원칙적으로 주차장 등 개인적 용도로 사용은 불허함
- 건축선 계획을 인센티브와 연계할 수 있음
- 지구단위계획으로 건축선이 지정된 대지는 지구단위계획 및 건축법에 의한 기준을 모두 준수하여야 함

【 건축선의 종류 및 건축제한 】

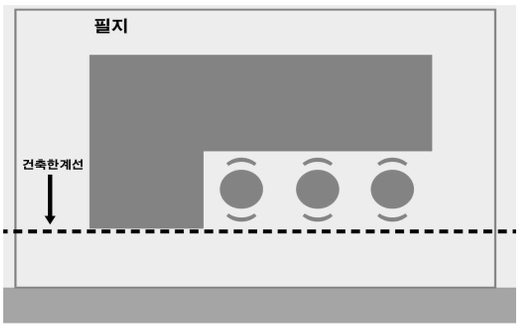
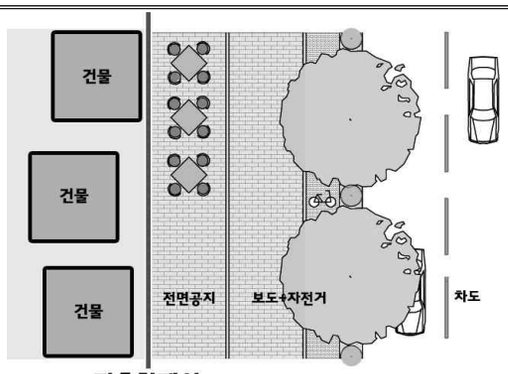
구 분	목 적	건축제한
건 축 지정선	· 가로경관이 연속적인 형태를 유지 · 구역 내 중요 가로변의 건축물을 가지런하게 할 필요가 있는 경우	· 건축물 외벽면이 계획에서 정한 지정선의 수직면에 일정비율 이상 접해야 함
건 축 한계선	· 도로에 있는 사람이 개방감을 가질 수 있도록 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축하게 할 필요가 있는 경우	· 부대시설을 포함한 건축물 지상부의 외벽면이 계획에서 정한 선의 수직면을 넘어 돌출하여 건축할 수 없음
벽 면 지정선	· 특정지역에서 상점가의 1층벽면을 가지런하게 하거나 고층부의 벽면의 위치를 지정하는 등 특정층의 벽면의 위치를 규제할 필요가 있는 경우	· 건축물 특정층의 외벽면이 계획에서 정한 선의 수직면에 일정비율 이상 접해야 함
벽 면 한계선	· 특정한 층에서 보행공간(공공보행통로등) 등을 확보할 필요가 있는 경우 · 건축한계선의 후퇴부분에는 보행공간 등에 필요한 도시설계적 계획요소를 제시	· 건축물 특정층이 계획에서 정한 선의 수직면을 넘어 돌출하여 건축할 수 없음

건축한계선	벽면한계선	벽면지정선
		

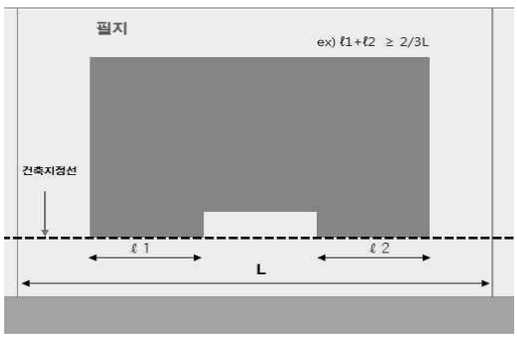
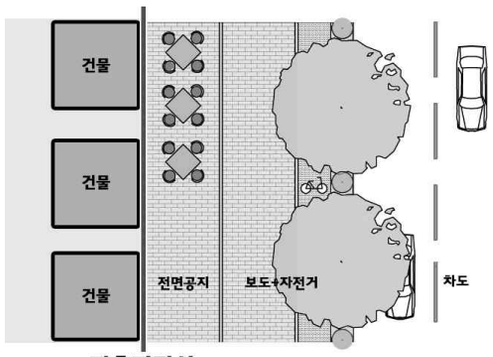
※ 출처 : 토지이용규제정보시스템

건축선 조성방법

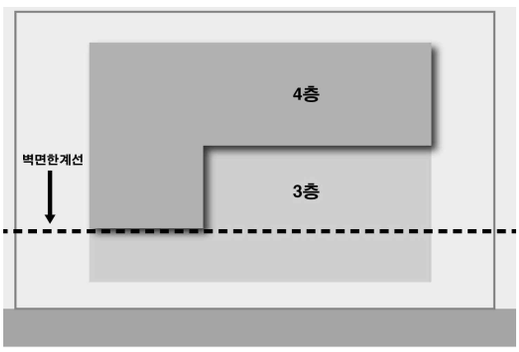
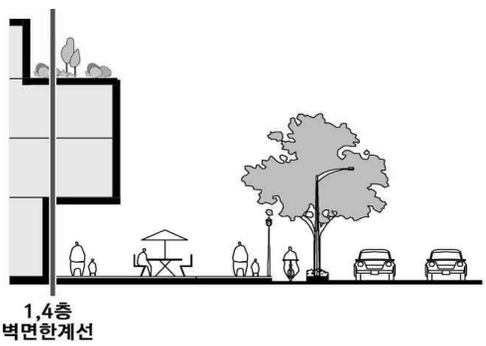
【 건축한계선 조성방법 】

구 분	조성예시도	조성방법
건축 한계선	 건축한계선 내 자율적 건축허용	

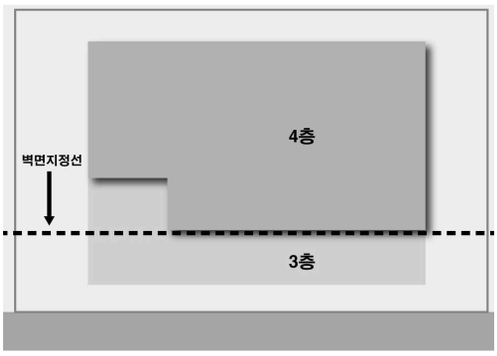
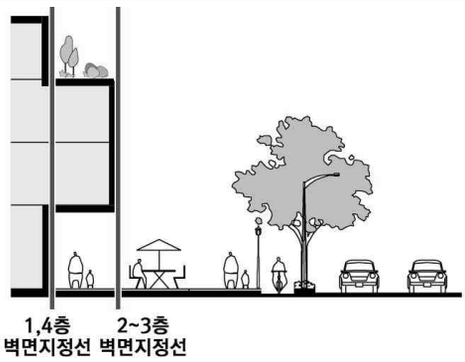
【 건축지정선 조성방법】

구 분	조성예시도	조성방법
건축 지정선	 건축지정선에 건축물이 2/3이상 접해야 함	

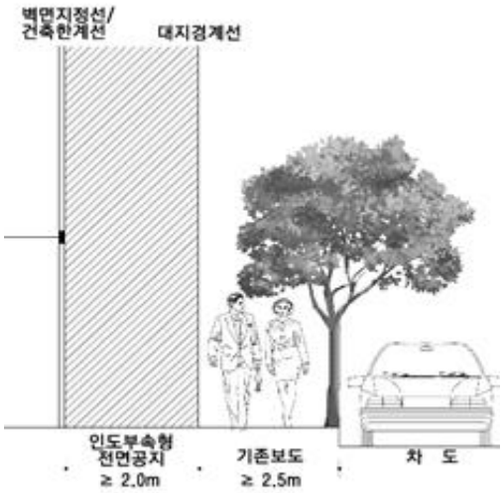
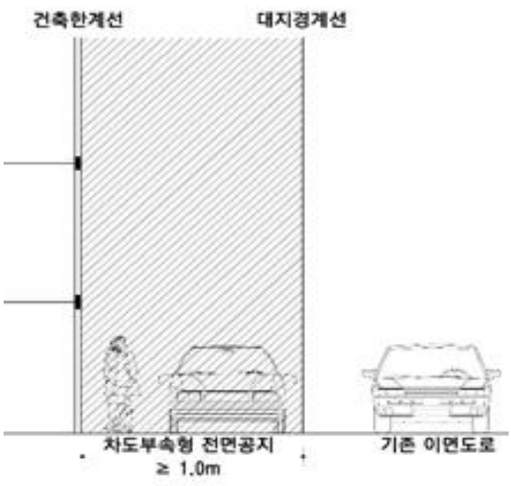
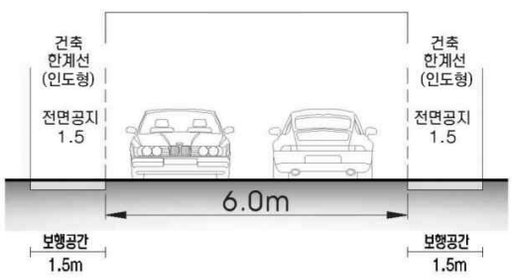
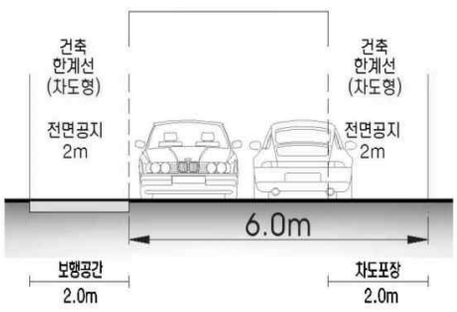
【 벽면한계선 조성방법 】

구 분	조성예시도	조성방법
벽면 한계선	 벽변한계선 내 자율적 건축허용	 층별로 벽면한계선을 지정할 수 있음

【 벽면지정선 조성방법 】

구 분	조성예시도	조성방법
벽면 지정선	 벽면지정선에 건축물이 2/3이상 접해야 함	 층별로 벽면지정선 지정할 수 있음

【 건축선으로 확보된 공지에 대한 조성방법 】

구 분	인도 부속형	조성방법
전면공지		
전면공지 횡단구성		

건축선 계획 현황

1) 기성 시가지

- 기성시가지 지구단위계획구역 내 건축한계선은 용도지역, 접도조건, 건축물 용도별로 1m~5m 규모로 계획되어 운영중에 있다.

- 월미, 갈산2, 소래, 도화역, 효성, 남동경기장, 학익시장, 갈산1, 작전, 주안역 구역

- 건축한계선은 보행환경개선 및 가로경관 개선을 목적으로 보도형 전면공지로 계획되어 있다.

【 건축물 용도별 건축한계선 계획 현황 】

구 분			단독주택	근린생활	아파트	주거복합	상업·업무 등
건축한계선			2m	2m~5m	3m~9m	1m~5m	1m~5m
사용 목적	전면 공지	보행환경개선	○	○	○	○	○
		가로경관개선	○	○	○	○	○
		차도 부속형					○

2) 신규 개발사업지

- 사업지구별 토지이용계획 및 접도 조건에 따라 건축한계선을 지정하여 관리하고 있다.

- 소로급(폭12m 미만) 도로변에 1~2m, 중로급(12m 이상 ~ 25m미만) 도로변에 2~3m, 대로급(25m 이상) 이상 도로변으로 3m~6m 건축한계선 지정되어 있다.

- 건축물 용도별로는 단독 및 근생용지변은 2m이하, 아파트 및 일반상업, 주상복합 용지 등은 3m이상으로 계획하고, 도로폭 30m초과 지역의 아파트용지와 주상복합용지에는 도로변 개방감 확보등을 위해 6~13m로 지정되어 있다.

【 도로 폭원별 건축한계선 계획 현황 】

구 분		6m 이하	6~8m이하	8~10m이하	10~15m이하	15~20m이하	20~25m이하	25~30m이하	30m 초과
건 축 한계선	분 포	0m~3m	0~2	0~6m	0~3m	0~6m	0~10m	0~13	1~10
	주요폭	1m	1m	1m	2m	3m	3m	3m	6m
건 축 물 주 용 도		단독주택 근 생	단독주택 근 생	단독주택 아 파 트 근 생	단독주택 아 파 트 근 생	아 파 트 일반상업 주상복합	아 파 트 일반상업	아 파 트 일반상업 주상복합	아 파 트 일반상업 주상복합

▮ 건축물의 형태

- 건축물 형태는 건축물의 종류에 따라서 차별화된 외관을 형성하도록 하며, 랜드마크가 될 수 있는 건축물과 가로경관을 형성할 수 있는 건축물로 구분하여 도시경관과 스카이라인등과 균형을 이루도록 함
- 입지특성 및 필지규모, 통경축과 바람길 확보를 위한 방향성, 보행 축과의 연계성, 주변 건축물의 높이, 고층부 및 저층부의 처리방법 등을 고려하여 계획
- 대형 건축물 입지로 차폐경관 형성되는 것을 방지하고, 적정규모의 조화로운 매스규모의 형성과 바람길 및 통경축 확보를 위해 입면적 규모, 주동길이 등을 검토하여야 함
- 정연한 보행환경의 조성을 위해 1층 및 저층부와 고층부, 그 밖의 옥상 등의 형태와 색채, 재료 등에 대한 제어할 수 있음
- 옥상부분에 냉각탑등 건축설비가 도로변에 가급적 보이지 않도록 시각 차폐물 설치
- 지붕형태의 통일성 확보, 주변지역의 디자인, 도시의 이미지와 아이덴티티를 반영하는 통일된 색상 사용 유도
- 다음에 제시된 지붕의 형태 등의 기준은 일반적 사항으로 구역별 특성에 따라 별도의 지침을 만들어 운영토록 함

【 건축물 형태계획 기준】

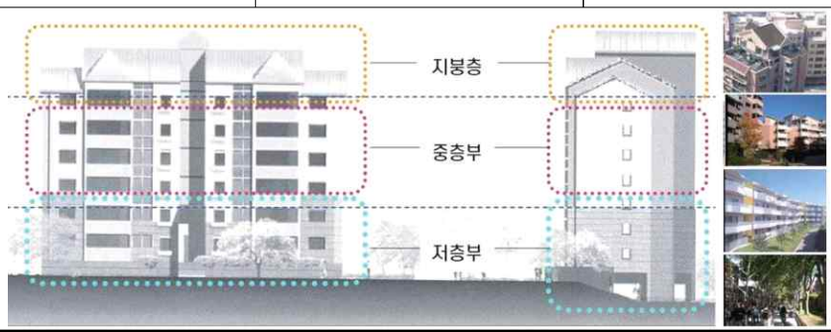
구 분		건축물 형태
공동주택		· 필로티 조성시 높이는 2개 층(6m) 이상으로 할 것(권장) · 주호동내 형태·입면상 차별화된 외관조성(권장) · 지붕: 경사지붕(권장), 단, 경관을 고려하여 탑상형 주동이나 일부 주동의 지붕은 디자인 차별화 가능
상업	일반	· 저층부(1층)는 투시형 벽면과 투시형 셔터를 사용 · 투시형 벽면: 도로에 접한 벽면에 한하여 벽면적의 50%이상 투시형벽으로 처리 · 투시형 셔터: 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리 · 옥상부분의 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것
	주상복합	· 주거를 포함하는 복합용도의 경우 주거부분은 형태 및 입면상에 변화를 주어 조형성이 뛰어난 외관을 가질 수 있도록 할 것(권장) · 옥상부분의 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것
교육연구		· 옥상부분의 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것 · 사선 건축형태 지양 · 1층 부분은 공공통행을 위한 필로티 권장
학 교		· 옥상부분의 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것 · 고층부(옥상부)는 경사지붕이나 조형적 처리할 것(권장)
공공청사		· 옥상부분의 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것 · 건축물의 전후면과 측면은 동일한 재료, 색채 사용
공공처리시설		· 건축물 외벽의 재료 및 색상은 조화를 이루어야 함 · 옥상부분의 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것
주 유 소		· 건축물 외벽의 재료 및 색상은 조화를 이루어야 함 · 옥상부분의 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것

건축물의 형태

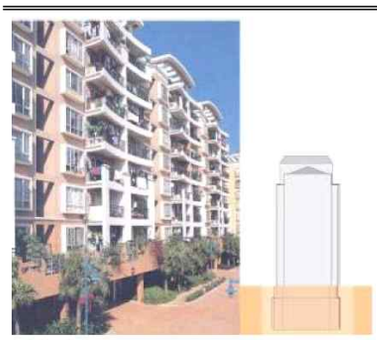
가) 건축물 형태 차별화

상업·업무 건축물	공동주택

나) 공동주택의 층별 차별화

구 분	지붕층	중층부	저층부
차별화 방 향	통일감 유지하며, 다양한 지붕의 형성으로 리듬감 및 변화감 적용	입면 및 측벽에 변화를 주어 다양한 경관 연출 유도	보행 중심의 내외부 공간 형성 지상에서 3개층 이하
층 별 구 분			

다) 저층부 차별화

색채의 변화	재료 재질의 변화	마감재 재료 적용
		

라) 지붕의 형태

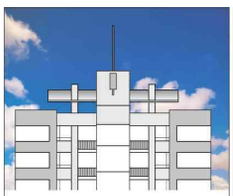
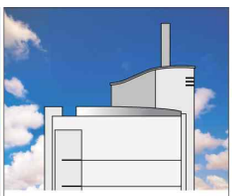
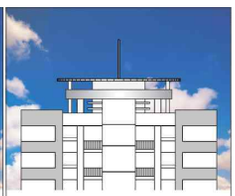
- 지붕형태 계획을 통해 통일성 및 특성을 부여할 수 있도록 계획
- 건축물의 옥상에 설치되는 승강기 탑, 계단실, 물 탱크실, 장식탑, 옥탑, 안테나 등의 높이는 4미터 미만으로 설치하며, 도로에서 보이지 않도록 차폐하여 조성할 것을 권장

 - 건축 설비 등은 고층조망(Sky - View)를 고려하여 시각적 노출 지양

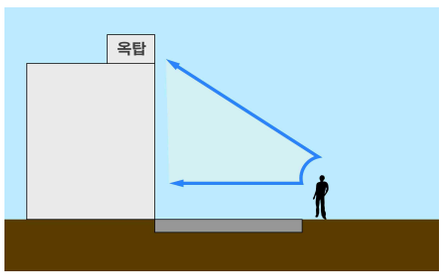
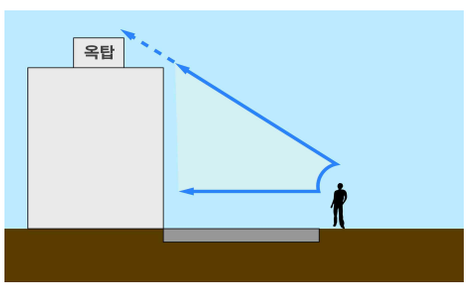
- 지붕에 태양에너지 설비를 설치하는 경우, 태양에너지 설비의 구조물은 외부에 노출되지 않는 디자인으로 계획
- 건축물의 옥탑부는 경사지붕 또는 조형적 요소를 도입하여 주변과 어울리는 디자인으로 계획

 - 옥탑부 디자인의 특화 계획 (경사지붕, 팬트하우스, 다락 설치 등)

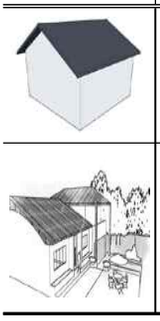
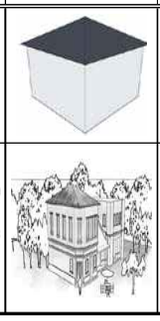
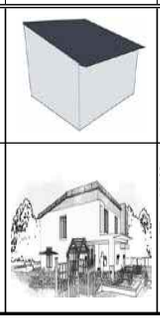
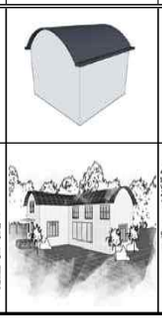
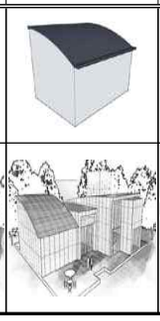
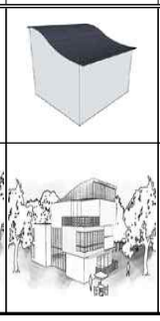
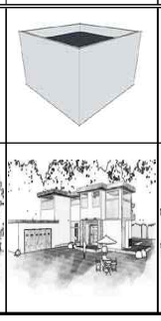
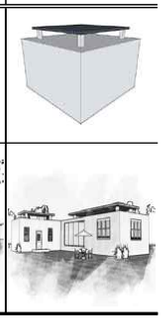
【 옥탑 지붕 예시도 】

직선형		곡선형	조합형	
 직선형	직선형	 곡선형	조합형-1	 조합형-2

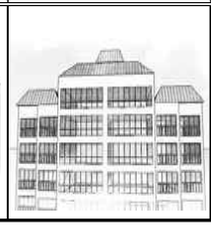
【 옥탑부 노출 지양 】

구 분	옥탑부 노출 (지양)	옥탑부 은폐 (권장)
옥 탑 부 배치예 시		

【 단독주택 지붕 예시도 】

경사지붕			곡선지붕			평지붕	
박공형	모임지붕형	외경사형	볼트형	반볼트형	물결형	평슬라브	판지붕
							

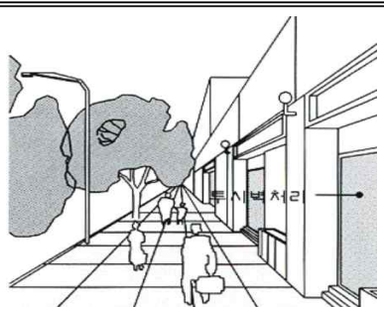
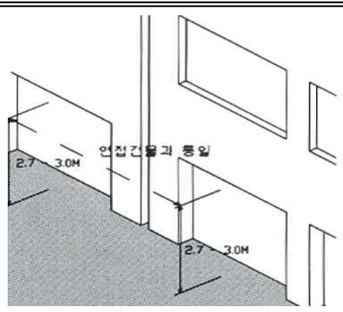
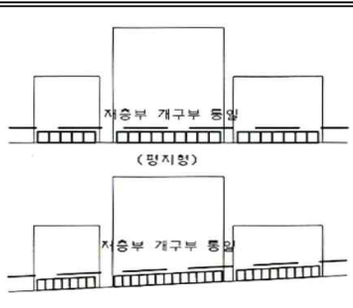
【 공동주택 지붕 예시도 】

판상형		타워형		중정형	
지양	권장	지양	권장	지양	권장
					

마) 투시벽 및 투시형 셔터 등

- 대로(폭 25m) 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치를 권장하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용
- 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로 부터 일반인 및 교통약자의 진출입에 불편함이 없도록 해야 하며, 경사지의 경우 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함
- 연접대지의 기존 건축물이 있을 경우 신축 건축물의 1층 개구부 높이는 기존건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 함
- 대로(폭 25m) 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출할 수 없음

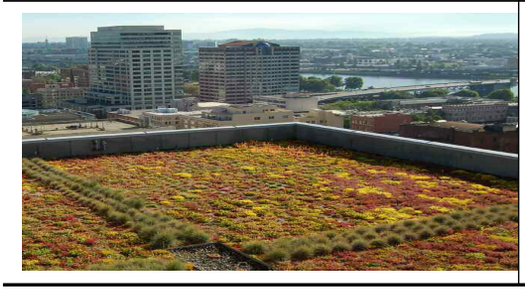
【 투시벽, 1층 개구부 높이 등 조성예시 】

1층부 입면처리	1층 개구부 상단높이	인접건축물과 조화
		

바) 옥상녹화

- 건축물 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화 조성을 권장
  - 옥상녹화는 전체 지붕 또는 옥상 바닥 유효면적의 50% 이상으로 하며, 최소 면적은 대지내 공지 최소면적 기준을 고려하여 45㎡이상으로 함
  - 옥상 바닥 유효면적이란 옥상 설비 면적을 제외한 면적으로 함
- 옥상녹화에 대한 용적률 인센티브를 적용하며, 인센티브 적용시 법정 조경면적은 제외하며, 건축법에서 정한 조경은 별도로 설치하여야 함

【 옥상녹화 예시 】

전면녹화	부분녹화
	

사) 담장 및 울타리

- 담장은 원칙적으로 설치하지 않는 것을 원칙으로 하며, 안전예방 등을 위해 부득이한 경우 투시형 및 생울타리 등으로 설치
- 단독주택에 담장 및 대문을 설치할 경우 투시형 및 생울타리 등으로 설치하되, 높이는 1.2m 이하로 권장
- 공동주택지에 담장을 설치할 경우에는 높이 0.8m 이하, 화목류의 생울타리 담장을 설치
- 공원에 면한 담장은 생울타리 담장으로 하며, 높이는 1m 이하로 설치
- 보행자전용도로변이나 공원 등의 공공옥외공간시설과 접한 부분에는 담장을 대신하여 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 계획
- 담장의 재료는 가로경관의 쾌적성 및 안전성을 도모하기 위해 생울타리, 친환경재료 등 투시형이 높은 재료를 사용

【 담장 및 울타리 설치 예시 】

▮ 건축물의 색채

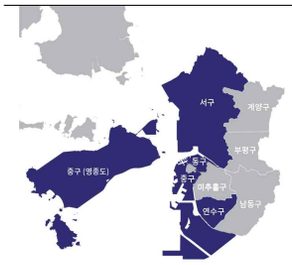
- 건축물의 색채계획은 건축물의 성격, 환경, 규모, 재료 등을 고려하여 종합적으로 결정하고, 주위환경과 조화되도록 계획
- 소재감을 살린 통일된 색채로 도시의 인상을 부여하고 구역별 자연환경과 융화될 수 있는 색상 사용
- 색채계획은 “인천광역시 색채디자인 가이드라인(2018)” 준용

인천광역시 색채디자인 가이드라인(2018)주요내용

가) 신도시권역 색채계획 기준

- 신도권역은 인천광역시 상징적 도시경관 연출을 위해 자유롭고 활기찬 모던한 색채 유도

적용대상지



. 인천광역시 차원에서 관리해야 할 특정시가지, 특정가로, 랜드마크 등을 지닌 신도시경관으로서 인천광역시의 상징적 도시경관 연출

. 대상지 : IFEZ지역, 서구, 중구, 연수구 지역, 동구·계양구 일부지역

지향 이미지 및 색채 방향

‘자유롭고 활기찬, 모던한 색채’
다양성이 보여지는 공간으로 주변 공간과 연계,
역동적이고 활기찬 이미지 연출

권장색 범위

나) 원도시권역 색채계획 기준

- 원도시권 색채계획은 원심의 정비 및 활력있는 지역재생을 위한 따뜻하고 정돈된 색채 사용 유도

적용대상지

.장소·자원중심의 지역재생 유도

.원도심의 상징적 경관 정비 및 활력있는 지역 재생

.대상지 : 계양구, 부평구, 남동구, 미추홀구 지역

지향 이미지 및 색채 방향

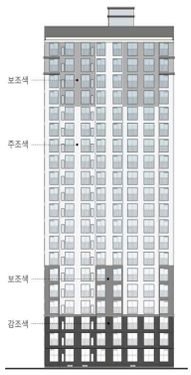
‘낙후된 이미지를 개선하는 따뜻하고 정돈된 색채’
삭막하고 딱딱한 이미지를 탈피하여
시민들에게 친근감을 줄 수 있는 색채 이미지

권장색 범위

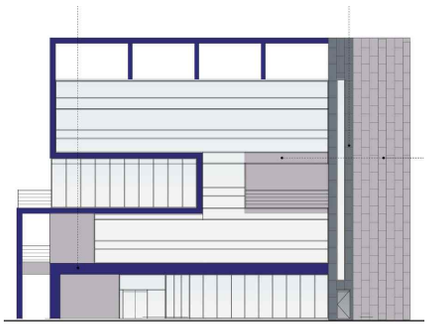
▣ (참고) 색채계획 예시도

가) 신도시권역

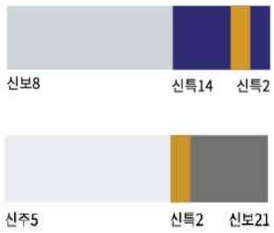
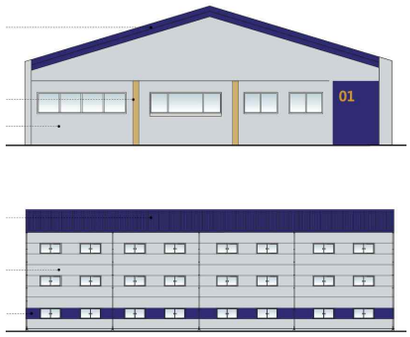
【 일반지역(주거지, 일반상업지, 신규개발지) 색채 예시 】

단독주택	공동주택	상업용건축물
		

【 중심상업가 색채 예시 】

구 분	상 업 용 건 축 물	
		

【 항만산업지역 색채 예시 】

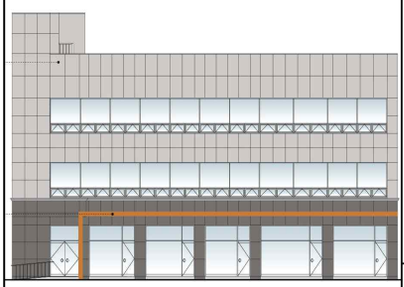
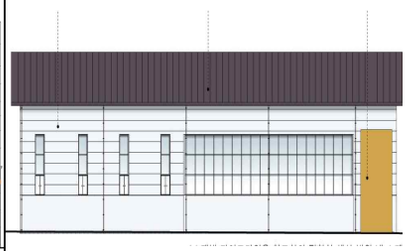
구 분	공 업 용 건 축 물	
		

나) 원도시권역

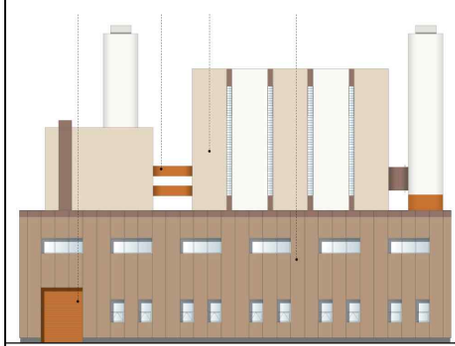
【 일반지역(주거지, 일반상업지) 색채 예시 】

단독주택	공동주택	상업용건축물	공공건축물

【 중심상업가&도시재생지역 색채 예시 】

단독주택	상업용건축물	공업용건축물
		

【 산업단지지역 색채 예시 】

구 분	공업용 건축물	
		

10. 대지내 공지

가. 기본방향

- 시민들의 이용에 불편함이 없도록 단일 필지단위의 대지내 공지 지정을 지양하고, 주변 지역과의 연계성을 고려하며, 지역별 특성을 반영한 외부공간이 되도록 조성해야 하고, 계획의 적용대상을 구분하여 실질적 계획수립이 되도록 유도함

- 대형 부지의 대지내 공지는 계획의 실효성을 위해 적극 유도하며, 주요 교차로 및 결절점이 있는 경우 보도, 공개공지, 전면공지, 건축물의 입면을 고려하여 통합설계 지침을 제시함

- 가구, 획지 간 보행활동 및 휴식공간 확보가 어렵고 외부공간의 질적 저하가 우려되는 경우, 전면공지에 체계적이고 일체적인 조경을 실시하여 외부환경의 질적 향상을 도모하는 경우에 대지 내 공지를 적극 유도함

- 보도와 전면공지, 공개공지, 공공보행통로, 보차혼용도로 등을 일체화시켜 조성하고, 단차가 발생하지 않도록 공간연계를 도모하며, 보행자의 가로활동을 감안하여 활동공간을 배분하여 계획함

대지내 공지계획 기본방향

시민들의 이용에 불편함이 없도록
실질적이고, 외부환경과 일체감을 이룰 수 있도록 계획

실질적 계획수립이 되도록 유도

- 단일 필지 단위의 대지 내 공지 지정 지양
- 대형 부지의 내지 내 공지 적극 유도
- 주변지역과의 연계 고려
- 지역별 특성 반영한 외부공간 조성
- 통합 설계 지침 제시

외부환경의 일체감 및 질적 향상 도모

- 전면공지에 체계적이고 일체적인 조경 실시
- 보도와 전면공지, 공개공지, 공공보행통로, 보차혼용도로 등을 일체화시켜 조성
- 단차가 발생하지 않도록 공간연계를 도모
- 가로활동을 감안하여 활동공간을 배분

대지내 공지의 정의 및 이용현황

가) 정 의

- 대지내 공지는 대지내에서 건축물이 차지하고 있는 부분을 제외한 부분으로 일반적으로 대지내 공지 공지부분은 건축법에 의한 대지안의 조경 및 공개공지, 피난통로 등 의무적으로 조성되는 부분 외에 주차공간, 주차장 통로, 건축물의 출입 공간 등으로 사용되는 부분을 말함
- “공개공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 건축법 등의 규정에 의해 확보되는 공지를 말함(「건축법」 제43조 및 인천광역시 건축조례 제36조, 제36조의1)
- “전면공지”라 함은 건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선, 벽면지정선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로써 공개공지, 보차혼용통로, 공공보행통로 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말함

나) 이용현황

- 대지내 공지는 건축법에 의한 공개공지와 건축한계선 등에 의해 조성되는 전면공지등으로 운영되고 있음
- 대지내 공지를 사적 공간으로 운영하거나 자투리 토지공간으로 조성함으로 공간 활용성 저하되거나, 주차장 및 울타리 설치 등 다른 용도로 사용되는 등 관리가 미흡한 부분이 있음

【 대지내 공지 조성사례 】

보행로 내 휴식공간 확보	대형건축물 전면 옥외 공간의 확보

【 부적절한 사례 】

울타리 설치로 접근성 차단	자투리 공간으로 조성	주차장으로 사용

나. 계획기준

▮ 공개공지

- 공개공지의 유형은 열린 공간형과 보행 공간형으로 구분
- 열린 공간형은 머물러 휴식할 수 있는 공간으로 정원형, 광장형, 쌈지형, 공원형으로 세분
- 보행 공간형은 보행권 확장을 위한 공간으로 보행가로형, 선큰형, 필로티형으로 세분
- 공개공지의 유형별 세부기준을 고려하여 계획하여야 함

【 공개공지 기준 】

구 분	세 부 기 준
적 정 위 치	· 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변에 접할 수 있도록 함 · 인접대지와의 관계뿐만 아니라 녹지축, 주요도로 및 주 보행통로 변에 설치하여 시민이 쉽게 접근 가능하고 이용이 편리하도록 함 · 주변지역과의 연계성, 지역별 특성 등을 고려하여 시각적 개방감을 확보하고, 휴게공간의 연속성 및 이용성을 증진시키도록 함 · 지하철 연결통로 및 지하공간과 연결이 필요한 경우 선 큰형으로 계획하고, 이 경우 상시 이용 혹은 이용가능 시간을 명시함
규 모 및 제 한	· 접근이 용이한 장소에 2개소 이내로 설치, 1개소의 면적은 최소 45㎡이상으로서 최소 길이 및 폭은 5m 이상으로 함 · 공개공지를 필로티 구조로 하는 경우 유효높이 4m 이상 확보, 공개공지 면적의 30%이상 식재함
조 성 형 태	· 진출입부는 단차가 없도록 구성하고 레벨차가 큰 경우 경사면 설치를 통해 보행동선을 유도 · 공개공지 내 설치하는 시설물은 기존 시설물과의 조화를 고려하여 디자인하며, 보행자의 시야를 가리지 않고 보행공간을 침해하지 않도록 함 · 주변 건축물 및 보행공간과 조화로운 공간을 디자인하며, 과도한 색채 및 형태는 지양하고, 자연친화적인 재료를 함께 사용함 · 보행자들의 편의를 고려하여 조경·벤치·파고라·시계탑·분수·야외무대·소규모 공중화장실 등의 시설을 설치하고, 안내표지판을 1개소 이상 설치함 · 야간 이용시 우범지대가 되지 않고 자연적인 감시가 될 수 있도록 개방적인 디자인으로 계획하며 우범방지 및 사용편의를 위해 CCTV, 조명 등을 설치함 · 시설물 디자인 및 색채 등은 인천광역시 공공디자인기준을 활용
공개공지 관리	· 건축법 제43조, 건축법 시행령 제27조의2, 인천광역시 건축조례 제36조, 제36조의1에 따라 관리함 · 위반건축물은 건축법에 의거 처분 강화(건축법 제111조(벌칙))

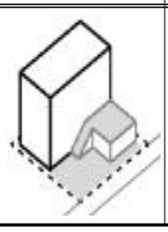
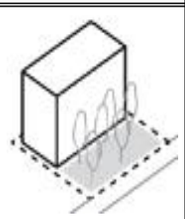
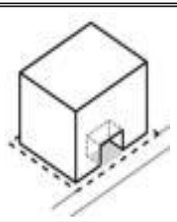
공개공지의 유형

가) 열린 공간형

• 열린공간형은 정원형, 광장형, 공원형, 쌈지형으로 구분한다.

【 열린 공간형 】

구 분	공개공지 유형	정 의
열린 공간형	정원형	· 조경과 쉼터 등이 설치된 정원형태의 휴게공간
	광장형	· 사람들이 모여 다양한 활동이 가능한 열린공간
	공원형	· 공원형태로 조성하여 휴식과 산책이 가능한 공간
	쌈지형	· 교차로 인접지역, 건물입구 후퇴부 등 소규모 휴식공간

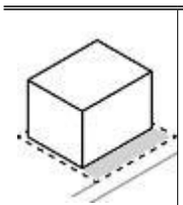
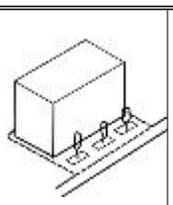
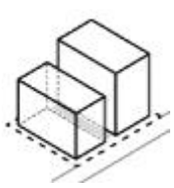
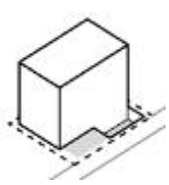
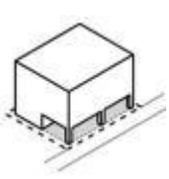
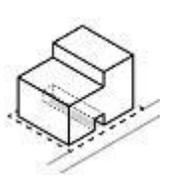
정원형	광장형	공원형	쌈지형		
					

나) 보행 공간형

• 보행 공간형은 보행확장형, 선큰형, 필로티형, 실태 통과형을 구분한다.

【 보행 공간형 】

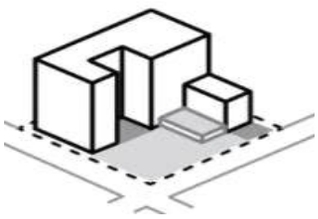
구 분	공개공지 유형	정의
보행 공간형	보행확장형	· 통행이 어렵고 공간이 협소하여 추가 확보하는 보행공간
	선 큰 형	· 지하철 등 지하공간으로 연결되고 휴식이 가능한 보행공간
	필로티형	· 비와 눈을 피할 수 있고, 그늘을 제공하는 보행공간
	실내통과형	· 건물 안으로 통과할 수 있는 보행공간

보행확장형			선큰형	필로티형	실내통과형
					

공개공지 유형별 세부기준

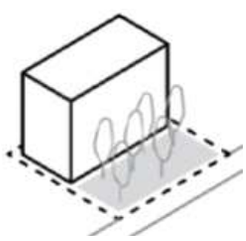
1) 정 원 형

입지특성	주요기능	세부기준
· 대지 면적이 작고, 보행자가 다른 가로에 비해 적은 지역 · 가로와 주변 건물에서 접근하기 쉬운 지역, 건물 내·외 녹지공간이 부족한 지역	· 시각적으로 작은 정원의 느낌을 주고 편안함과 넉넉한 쉼터 · 건물로 밀집된 도심 속에서 조경, 꽃밭 등 심리적으로 안정된 분위기 연출 및 경험 제공	· 식재 위주의 공간과 일부 쉼터 공간이 설치된 아늑한 공간 · 정원과 어울리는 벤치 등 시설물 및 편의시설을 계획하고, 보행순환을 방해하지 않도록 설치 · 사계절에 적정한 수목식재로 볼거리를 제공하고, 가로에서 접근이 쉽도록 조성

유형도	사례	
		

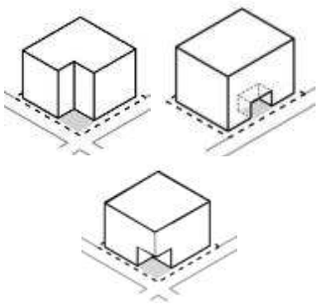
2) 공원형

입지특성	주요기능	세부기준
· 주변에 공원이나 녹지가 인접한 지역 · 대지 면적이 크고, 도심내 공원기능이 필요한 지역	· 근린공원형태로 산책과 휴식이 가능한 공간	· 식재 위주 계획으로 도심지의 녹지량 증대 및 산책 공간 제공 · 경관조명과 수경시설 등 조형물 설치하여 시인성 확보 · 계단이나 단차를 최소화하여 보행자 편의 증대 · 담장 설치 지양, 사계절을 볼 수 있는 수목 식재 및 경관에 어울리는 포장재 설치 · 인접지역 녹지 및 공지가 있는 경우 연계 검토 · 시설물 등 편의시설은 보행순환을 방해하지 않도록 설치

유형도	사례	
		

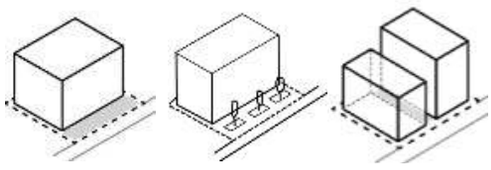
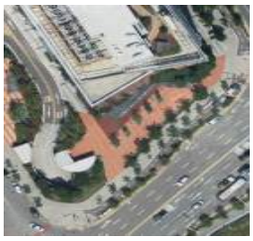
3) 쌈지형

입지특성	주요기능	세부기준
· 둘 이상 가로의 교차점에 위치하고 유동인구가 비교적 적은 지역 · 대지 면적이 협소하고 가로에서 건물로 직접 연결이 필요한 지역	· 가로에서 건물입구로 장애물 없이 직접 연결, 보행자의 간이 휴식 공간 및 보행동선 확보	· 건축물 형태 및 배치계획을 통해 공간 확보, 식재, 벤치 등 편의시설 설치 · 접근성 향상을 위해 보도와 공개공지의 높이 차이가 없도록 계획 · 식재, 벤치 등 편의시설을 계획하고, 보행순환을 방해하지 않도록 설치

유형도	사례
	

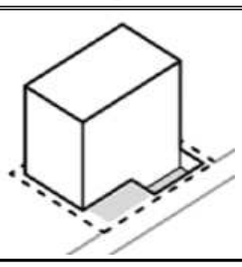
4) 보행 확장형

입지특성	주요기능	세부기준
· 대지 면적이 작거나 보행가로가 협소한 지역, 대중교통 이용자가 많아 보행공간 확보가 필요한 지역 · 주변 공공공간이나 공원·녹지 등 기반시설간의 연계가 필요한 지역 · 이면블록으로 보행자의 동선 유도가 필요한 지역	· 휴게기능이 아닌 보행환경 개선과 건축물 이면가로의 보행환경 개선 · 인접보도와 같은 높이를 유지하고, 직접 접근이 가능한 연속된 개방 공간	· 주변 가로와 공개공지의 높이 차이가 없도록 계획 · 시설물 등 편의시설은 보행순환을 방해하지 않도록 설치 · 도시구조 및 주변지역의 환경을 고려하여 선택적 적용

유형도	사례
	

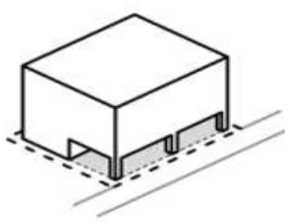
5) 썬큰형

입지특성	주요기능	세부기준
· 상부가 개방된 구조로 지하철 연결통로가 접한 지역 · 레벨차이 등 지형여건을 반영한 건축물인 경우	· 눈과 바람, 비를 피하고 그늘 제공 등 보행자의 이동편의 제공 · 지하철과 연결되는 부분에 다중에 이용하는 휴식공간 제공	· 지형레벨을 고려한 시설물(계단, 벽천, 조경, 조명등)설치 · 고저차가 심한 지역은 접근성이 떨어지지 않도록 계획 · 보행자의 시각적 안전성과 개방감, 시인성이 높은 공간으로 계획 · 시설물 등 편의시설은 보행 순환을 방해하지 않도록 설치

유형도	사례
	

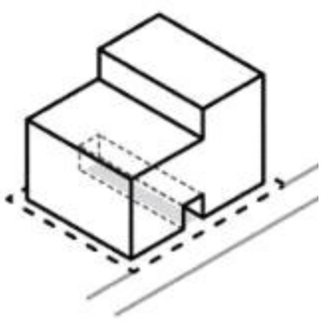
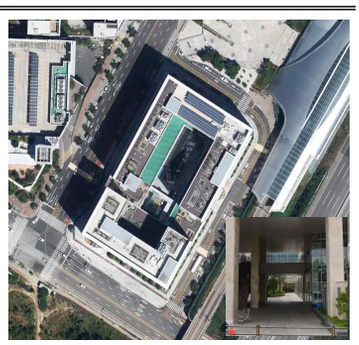
6) 필로티형

입지특성	주요기능	세부기준
· 대지 면적이 협소하여 건물 외부공간에 확보하기 어려운 지역	· 눈과 바람, 비를 피하고 그늘 제공 등 보행자의 이동편의 제공	· 필로티의 유효높이는 6m이상 확보 · 건물의 출입구와 직접 연결되지 않도록 계획 · 일조가 양호하도록 하고, 이용자 편의시설(조명, 벤치등) 설치 · 시설물 등 편의시설은 보행 순환을 방해하지 않도록 설치 · 이용자의 접근성과 시인성을 고려하여 보도경계선이나 건축선 후퇴부분으로부터 인접거리에 배치 · 우범화 방지를 위한 조명 및 CCTV 설치

유형도	사 례
	

7) 실내 통과형

입지특성	주요기능	세부기준
. 대지 면적이 협소하여 건물 외부공간에 확보하기 어려운 지역 . 건축물 규모가 커 이면블록으로 보행이 곤란한 지역	. 건물 안이나, 건물 사이에 외부 공간으로 유리 등으로 덮어 형성된 내부공간으로 외부공간과 같은 사회적 기능 수행	. 메인 로비와 접하거나 연결되고, 장애물이 없도록 계획 . 개방감 확보를 위해 층고 4m, 최소폭 6m이상 확보 . 공공성 및 접근성 확보를 위해 개방시간 명시 등 운영정보 게시 . 보안 유지 및 시설관리를 위해 CCTV 등 설치

유형도	사례	
		

▌전면공지

- 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성하여야 함
- 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없음 다만, 다음의 경우에는 예외로 함

- 차량 진·출입 금지를 위해 볼라드·돌의자 설치 및 조경을 위한 식수를 하는 경우
- 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 경우
- 허가권자가 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용 계획을 수립하여 해당 도시건축공동위원회의 자문을 거친 때 등 허가권자가 그 필요성을 인정하는 경우

- 포장패턴은 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장

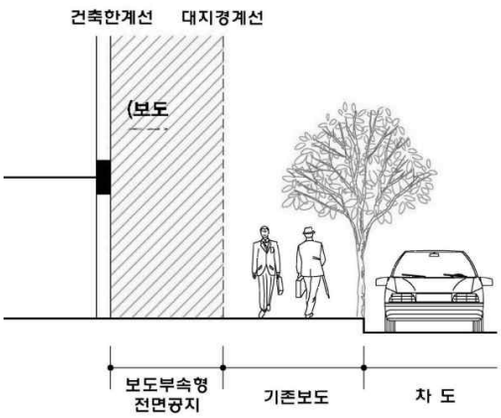
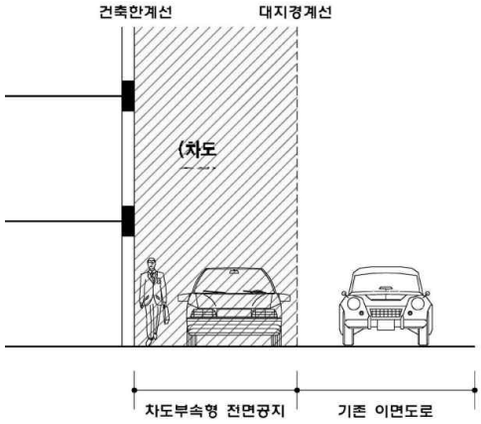
【 전면공지의 유형 】

구 분	정 의
보도 부속형	· 보도와 접하는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성
차도 부속형	· 보도가 없는 도로에 접하는 전면공지는 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성

전면공지 조성예시

- 전면공지는 보도 부속형과 차도 부속형으로 구분하고, 보도 부속형의 경우 보행자의 통행이 가능한 구조로 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.
- 차도 부속형의 경우 차량 및 보행자의 통행이 가능한 구조로 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.

【 전면공지 조성 예시도 】

보도와 접하는 전면공지	보도가 없는 도로와 접하는 전면공지
	

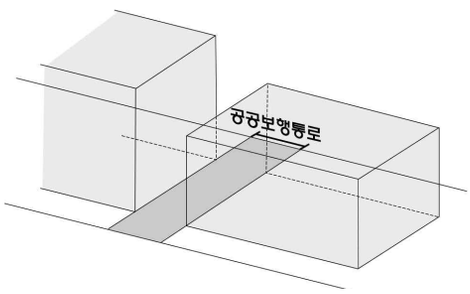
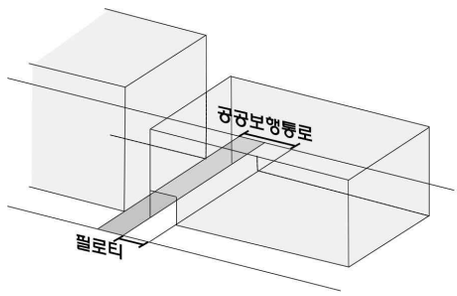
▌공공보행통로

- 공공보행통로는 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로로써, 지상부에 설치된 24시간 개방된 통로를 말함
- 연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성하며, 관련된 대지의 건축물 신축 시 개발주체가 이를 시행하고 조성 후 관리하여야 함
- 도시공간 구조 및 도로와 연계하여 조성하고 인근 주변지역과 단절되지 않도록 설치
- 인근 쌈지공원, 공개공지, 공원 등과 연계하여 효율성 및 편리성을 높이도록 설치
- 조형 형태는 최소 폭 휠체어 이동자의 교행을 고려하여 3m 이상 확보하고, 부득이하게 필로티 형으로 조성할 경우 유효 높이 6m이상 확보
- 차량 접근 및 보행 약자의 안전을 위해 필요시 볼라드 설치 및 완충재 바닥 재질 사용
- 지역특성의 보전이 필요한 역사 문화건축물(건축자산) 밀집지역 등 기존 도시의 가로 및 대지 현황 상 시야확보가 어려운 경우 예외로 할 수 있음

공공보행통로 조성예시

- 공공보행통로는 시민들이 상시 이용하는 통로로 보행자에 지장을 주지 않도록 조성후 관리하여야 하며, 주변의 쌈지공원, 공개공지, 공원등과 연계하여 효율성 및 편리성을 높이도록 조성해야 한다.

【 공공보행통로 예시도 】

구 분	공공보행통로 예시도	필로티형 예시도
공공보행통로		
	필로티형 공공통로	공중회랑

11. 특별계획구역

가. 기본방향

- 지구단위계획의 목표와 공공성 확보를 분명히 하고 이러한 취지에 부합하는 계획 실현을 위해 필요한 경우에 제한적으로 특별계획구역 지정을 검토할 수 있으며, 세부계획 수립 시에는 실질적인 건축계획 안을 제시하여야 하며, 특별계획구역 지정 목적에 필요한 세부 내용을 입체적·구체적으로 결정하여야 함
- 지구단위계획구역 내 현상설계 등을 통해 창의적인 개발을 유도하거나 계획을 수립하는데 상당한 시간이 소요될 것으로 예상되어 충분한 시간을 가져야할 때 특별계획구역으로 지정하여 추후 별도의 개발안이 구체화되면 이를 수용하여 결정함
- 구체적인 토지이용방안이 마련되어 있지 않은 대규모 부지의 경우 적정 개발방안이 수립될 때까지 개발을 일시적으로 유보하기 위하여 특별계획구역을 지정할 수 있으며, 이 경우 구역지정의 범위 및 요건 등을 명확하게 제시하도록 함
- 지구단위계획구역 내 학교나 공장 등 대규모 이전부지가 발생할 경우 해당 부지개발이 주변 지역의 도시변화에 미칠 영향을 고려하여 계획안이 구체화될 때까지 세부지침 마련을 유보하고 특별계획구역으로 지정하여 기본지침을 제시함
- 민간의 능동적이고 창의적인 개발행위를 지원하여 민간개발사업 활성화를 도모하기 위해 특별계획구역 내 개발계획과 사업화 방안을 구체화하고 적극적 인센티브 계획을 마련함
- 특별계획구역 지정 후 주민간의 갈등 및 이견 등으로 장기간 방치되는 것을 방지하기 위해 일정기간 사업미집행시 특별계획구역 해제 등을 조건으로 하는 조건부 특별계획구역 수립을 할 수 있음
- 용도지역 상향을 조건으로 하는 특별계획구역 지정 시에는 사업의 실현성, 획지의 형상, 소유관계, 기반시설의 배치 등을 종합적으로 검토하여 점적 용도지역(Spot Zoning)형태가 발생하지 않도록 하여야 함

특별계획구역 기본방향

특별계획구역의 이해

가) 특별계획구역의 정의

- “특별계획구역”이란 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획의 수립 및 실현에 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말함

나) 특별계획구역 지정목적

- 특별계획구역 지구단위계획구역의 중요한 위치 및 규모를 갖는 대상지에 대하여 민간의 창의성 등을 적극적으로 검토하여 향후 개발의 유연성을 부여하기 위하여 지정
- 지구단위계획의 입안·결정시 구역내 타 지역에서의 목표 및 방향과 상충되지 않도록 기본계획내용과 특별계획구역의 경계만을 정한 후, 구체적으로 개발이 이루지는 시점에 지구단위계획으로 결정된 특별계획구역 기본계획 내용을 바탕으로 개발프로그램을 반영한 구체적인 세부계획을 수립하기 위해 지정함

【 특별계획구역제도의 변천 】

구 분	1983년~1992년 특별사업구역	1992년~2000년 특별설계구역	1996년~2000년 특별설계단지	2000~현재 특별계획구역
법적기준	건축법 제8조	건축법 시행령 제109조	도시계획법 제20조	국토계획법 제4절
대상지역	· 도시설계구역내 · 도심부 또는 간선가로변 면적 15,000㎡ 이상	· 도시설계지구, 도시계획구역내 · 도시설계가 필요한 지역	· 하나의 대지에 복합적 개발을 하려는 경우 · 지형상 입체계획이 필요한 경우 등	· 지구단위계획구역 내 정비지구 및 개발가능지역 등
지정기준	· 사업계획이 구체화되지 않은 대규모 단일 필지	· 공공사업 시행이 필요한 경우 · 특별한 건축계획을 수행하려는 경우	· 하나의 대지에 복합적 개발을 하려는 경우 · 지형상 입체계획이 필요한 경우 등	· 지구단위계획구역 지정 목적 달성을 위하여 필요한 경우

다) 특별계획구역 지정 대상

지구단위계획수립지침 (3-15-2)	· 대규모 쇼핑단지, 전시장, 터미널, 농수산물도매시장, 출판단지 등 일반화되기 어려운 특수기능의 건축시설과 같이 하나의 대지안에 여러 동의 건축물과 다양한 용도를 수용하기 위하여 특별한 건축적 프로그램을 만들어 복합적 개발을 하는 것이 필요한 경우 · 순차 개발하는 경우 후순위개발 대상지역 · 복잡한 지형의 재개발구역을 종합적으로 개발하는 경우와 같이 지형조건상 지반의 높낮이 차이가 심하여 건축적으로 상세한 입체계획을 수립하여야 하는 경우 · 지구단위계획구역안의 일정지역에 대하여 우수한 설계안을 반영하기 위하여 현상설계 등을 하고자 하는 경우 · 주요 지표물 지점으로서 지구단위계획안 작성 당시에는 대지소유자의 개발프로그램이 뚜렷하지 않으나 앞으로 협의를 통하여 우수한 개발안을 유도할 필요가 있는 경우 · 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 기타 지구단위계획구역의 지정목적을 달성하기 위하여 특별계획구역으로 지정하여 개발하는 것이 필요한 경우

라) 특별계획구역 수립절차

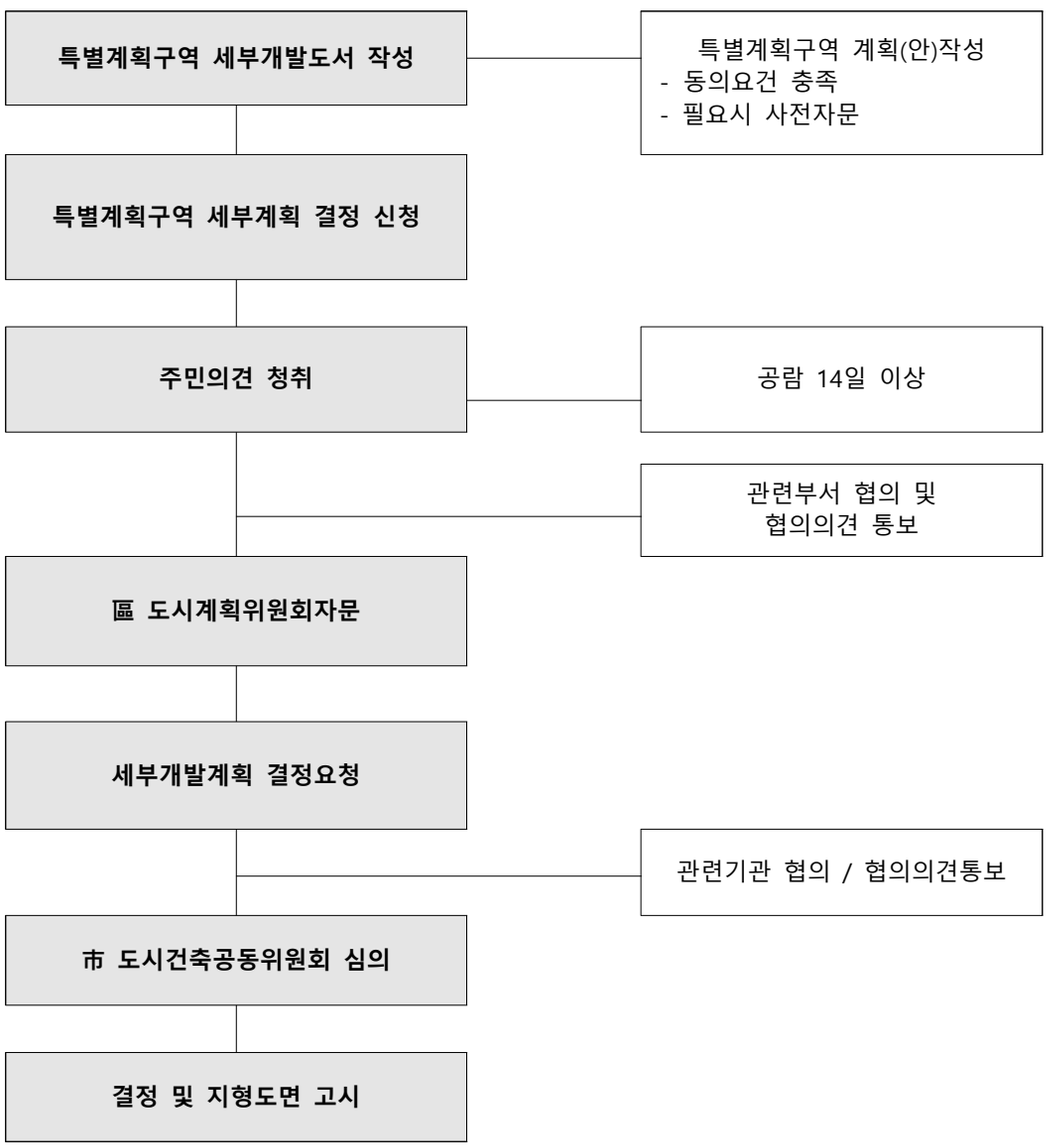
- 특별계획구역에 대한 계획내용은 지구단위계획에 포함하여 결정하며, 이 경우 특별계획구역의 지정목적, 전체 지구단위계획과의 관계, 개발방향 등에 대한 사항을 제시하여야 함
- 결정된 특별계획구역의 계획내용을 기준으로 하여 지방자치단체 또는 토지소유자가 적절한 시기에 상세한 계획안을 작성하여야 함
- 이렇게 작성한 계획내용을 별도의 계획 승인과정을 거쳐 도시관리계획으로 결정하여야 하며, 이 경우 당해부분에 대한 지구단위계획이 수립된 것으로 봄

※자료: 지구단위계획의 이해. 한국도시설계학회(2005)

▌특별계획구역에 대한 세부개발계획 추진절차

- 특별계획구역의 세부개발계획은 별도의 도시관리계획 결정절차를 이행하여야 함
- 지구단위계획 제안 지역의 동의 조건을 충족하여야 함
  - 제안한 지역의 대상 토지면적(국공유지 제외)의 2/3이상에 해당하는 토지소유자의 동의
- 특별계획구역에 대한 세부개발계획을 수립하여 자치군·구에 입안 제안을 하여야 함
- 자치군·구에서는 입안 제안을 받은 후 주민의견 청취 및 군·구 도시계획위원회 자문 후에 세부개발계획(안)에 대하여 결정권자에 결정 요청을 함
- 결정권자는 관련기관 협의를 완료한 후 시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 결정함

【 특별계획구역에 대한 지구단위계획 추진절차 】



특별계획구역 지정현황

- 인천광역시 전체 지구단위계획구역 중 특별계획구역은 50개 구역이 지정되어 있음
  - 완료 및 공사 중인 곳은 13개 구역(박물관, 판매 및 업무, 숙박, 주상복합, 롯데마트, 컨벤시아 등)
  - 준비 중인 곳이 2개 구역 4.0%
  - 미조성(세부계획 미수립) 구역: 35개 구역 70.0%에 해당함
- 특별계획구역 지정된 후 10년이 초과되는 구역이 22개 구역이며, 10년 초과된 구역중 미 조성된 구역이 13개 구역으로 26.0%를 차지함

【 특별계획구역 지정 경과연수 】

구 분	경 과 연 수						백분율(%)
	합계	5년 이하	5~10	10~15	15~20	20~25	
합 계	50	23	5	15	5	2	100.0
완 료 및 공 사 중	13	3	2	3	3	2	26.0
준 비 중	2	-	1	1	-	-	4.0
미 조 성	35	20	2	11	2	-	70.0

- 면적별 현황을 살펴보면 1만㎡ 이하가 7개 구역이고, 1만초과 10만㎡이하가 32개 구역으로 10만㎡이하 구역이 전체 구역수 대비 78%에 해당함
- 특별계획구역 최소지정 면적은 5,760㎡(굴포천역~부평구청역 구역)이며, 최대 규모는 영종하늘도시의 362만㎡임
- 완료 및 공사 중인(준비중 포함) 특별계획구역 15개 구역중 12개구역이 10만㎡ 미만임
- 20만㎡ 이상 대규모 특별계획구역이 3구역(영종하늘도시 1개, 검단신도시 2개)이 있음

【 특별계획구역 면적별 현황 】

구 분	면적(㎡)							백분율 (%)
	합계	1만이하	1~5만	5~10만	10~15만	15~20만	20만초과	
합 계	50	7	20	12	4	4	3	100.0
완 료 및 공 사 중	13	1	6	3	1	1	1	16.0
준 비 중	2	-	1	1	-	-	-	4.0
미 조 성	35	6	13	8	3	3	2	80.0

【 특별계획구역 지정 현황 】

구분	구역명	최초결정일	경과연수	진행여부	면적(㎡)
연수구	국제업무단지	2002. 01. 04	18	공사중(롯데몰)	65,016.3
	국제업무단지	2002. 12. 09	18	완료(송도컨벤시아)	155,959.6
	국제업무단지	2002. 12. 09	18	완료(주상복합)	105,608.7
	국제업무단지	2019. 01. 21	1	미조성	44,682.8
	랜드마크시티	2003. 02. 03	17	미조성	171,675.8
	랜드마크시티	2003. 02. 03	17	미조성	44,951.6
	송도	2012. 08. 27	8	미조성	14,296.0
	송도역세권	2017. 05. 29	3	미조성	28,248.0
남동구	구월업무	2010. 03. 22	10	공사중(주상복합)	13,919.6
	구월(농산물)	2020. 02. 28	0	미조성	60,077.1
미추홀구	구월(터미널)	2012. 09. 03	8	준비중	77,815.8
	도화역	2006. 09. 18	14	완료(아파트)	10,439.9
	학익시장	2007. 06. 18	13	미조성	71,349.5
	도화구역	2013. 07. 15	7	완료(주상복합)	57,492.2
부평구	경찰종합학교이전부지(APT)	2009. 06. 29	11	공사중(아파트)	23,360.7
	갈산2	2010. 03. 22	10	미조성	8,479.0
	굴포천역~부평구청역	2017. 04. 24	3	미조성	7,193.7
	굴포천역~부평구청역		3	미조성	8,223.1
	굴포천역~부평구청역		3	미조성	5,760.0
중구	항동1-1	2014. 07. 14	6	미조성	59,318.9
	항동1-2		6	미조성	91,213.6
	자유공원주변지역	2009. 04. 13	11	미조성	27,338.0
	월　미	2007. 01. 15	13	준비중	29,697.2
	월　미		13	미조성	26,081.0
	월　미		13	완료(박물관)	49,549.3
	신공항배후지원단지	1998. 12. 02	22	완료(숙박,업무,판매)	10,412.2
	신공항배후지원단지		22	완료(롯데마트)	9,966.5
	영종하늘도시	2007. 11. 06	13	미조성	3,622,565.0
	영종하늘도시		13	미조성	136,362.0
	영종하늘도시		13	미조성	135,335.0
	영종하늘도시		13	미조성	187,551.0
	영종하늘도시		13	미조성	65,160.0
	영종하늘도시		13	미조성	79,098.0
서구	검단신도시	2020. 01. 06	0	미조성	196,188.0
	검단신도시		0	미조성	147,640.0
	검단신도시		0	공사중(주거,상업,업무,문화)	51,492.0
	검단신도시		0	미조성	420,322.0
	검단신도시		0	공사중(4차산업클러스터)	501,539.0
	청라2-3(청라국제도시)	2015. 11. 09	5	미조성	21,085.5
	청라2-3(청라국제도시)		5	미조성	68,467.2
	청라2-3(청라국제도시)		5	미조성	61,690.8
	청라2-3(청라국제도시)		5	미조성	19,028.5
	청라2-3(청라국제도시)		5	미조성	35,306.0
	청라2-3(청라국제도시)		5	미조성	35,306.0
	청라2-3(청라국제도시)		5	미조성	26,148.4
	청라2-3(청라국제도시)		5	공사중(업무시설)	45,628.0
	청라2-3(청라국제도시)		5	미조성	41,649.3
	청라2-3(청라국제도시)		5	미조성	26,124.6
	청라2-3(청라국제도시)		5	미조성	8,294.7
	청라2-3(청라국제도시)		5	미조성	8,301.7

나. 계획기준

▮ 특별계획구역 지정기준

- 지구단위계획구역 지정 목적 수행이 가능하고, 건축노후도 및 개발 실현성이 높은 지역, 정비사업등 해당법률에 기준에 부합하는 지역으로 최소 면적을 5,000㎡ 이상으로 하며, 기준면적 이하의 경우에도 필요한 경우 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 지정할 수 있음
- 지역의 파급효과를 고려하여 규모를 설정하되, 도로 등 기반시설을 경계로 하여 최대한 정형화를 원칙으로 하며, 도로변의 자투리 토지가 발생하지 않도록 하여야 함
- 특별계획구역으로 지정하고자 하는 경우 지역의 토지소유자 동의 여부를 별도로 조사하여 도시건축공동위원회 심의시 보고하여야 함

1) 현상설계를 통한 개발계획안 수용

- 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의해 창의적인 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당기간 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에는 지구단위계획에서 특별계획구역으로 지정하고 추후 개발안을 구체화되면 이를 수용하여 결정함

2) 대규모 이전부지 등의 계획

- 학교, 공장 등 이전적지 등에 대하여 지구단위계획구역내 대규모 이전부지가 발생할 경우 개발이 주변 지역의 도시변화에 미칠 영향을 고려하여 향후 이전적지 이용방안이 구체화 될 때까지 상세한 규제계획을 유보하고, 특별계획구역으로 지정하여 전반적인 기본 지침을 제시함
- 도시계획시설의 폐지 또는 신설시 향후 관리방안을 마련해야 함

3) 계획적 개발이 필요한 경우

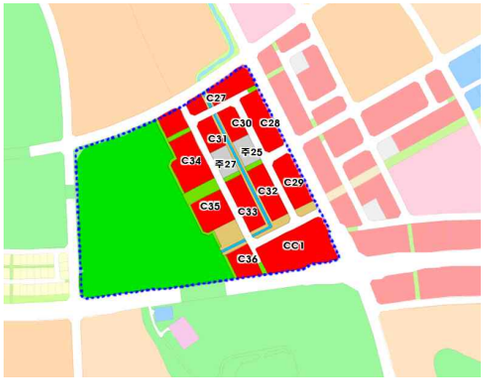
- 동일 블록내 다수의 영세필지 소유자의 공동개발 의지로 인하여 주변에 비해 개발규모가 과다할 것으로 예상되어, 도입기능 및 규모, 공공시설 확보 비율, 사업방식, 지반고 차이를 감안한 일체적인 건축계획 수립이 필요한 지역

▮ 특별계획구역 계획수립

- 특별계획구역의 지정목적 및 사유를 제시하고 특별계획구역 지정을 통해 유도하는 개발방향 및 계획 방향 제시
- 도입시설, 동선계획, 경관 향상방향, 주변지역 연계등 주요방향을 수립하고 도식화 하여 계획의도를 명확히 함
- 지역현황을 분석하여 필요한 공공기여 방안을 수립하고, 필요시 공공기여 비율을 명시
- 창의적인 건축계획를 위해 구체적인 가구 및 획지계획, 건축물의 배치, 형태 및 외관 등은 세부개발계획 수립 시 포함
- 특별계획구역 지정 후 장기간 방치되지 않도록 일정기간 세부개발계획 미수립시 특별계획구역을 해제하는 조건부 특별계획구역을 지정할 수 있음

특별계획구역 지정 예시

검단신도시 : 커낼 컴플렉스



■ **지정목적 및 지정대상에 관한 사항**

• 지정목적

- 역세권과 수공간을 활용한 상업·문화복합단지 조성문화와 미래기술이 결합된 중앙호수공원 및 스마트공원 조성
- 수변형 상업특화거리인 브릿지 타운 조성

• 지정개요

- 위치 : 검단지구 중앙호수공원 북동측
- 지정면적 : 196,188㎡
- 용도지역 : 중심상업지역, 일반상업지역, 자연녹지지역
- 허용용도 : 상업지역내 허용용도 중 별도 규정
- 토지이용계획

구 분	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계	196,188	100.0	
상업시설용지	67,045	34.1	
주차장용지	4,882	2.5	
공 원	90,213	46.0	
공공시설용지	34,048	17.4	광장, 수로, 도로

■ **개발방향에 관한 사항**

• 역세권을 중심으로 업무시설, 쇼핑몰, 문화시설 등이 복합된 다기능 상업 . 업무 복합단지 구현

• 검단지구의 중심공간인 중앙호수공원과 연계하여 도시민을 위한 문화공간으로 활성화

• 커낼 콤플렉스의 조망경관은 중앙호수공원의 수변경관과 연계하여 검단지구를 대표하는 도시스카이라인이 형성될 수 있도록 건축물 및 외부공간 조성

• 커낼 콤플렉스 내 중앙호수공원과 상업지역내 수변가로를 연계할 수 있는 보행자 중심의 자유로운 동선체계 확보

• 지하철역사, 업무시설, 상업시설 등의 통합설계를 통한 지하공간의 활성화 및 유기적인 보행동선체계 구축

• 광장은 중앙호수공원과 상업지역내 수변가로와 연계하여 계획

• 커낼 콤플렉스의 기능 제고 및 도시의 경관을 고려한 계획의 유연성을 확보하기 위해 해당 승인권자(또는 허가권자)가 필요하다고 인정하는 경우 MP위원회 또는 특별계획구역 자문위원회 승인을 득하여 해당시 건축조례가 허용하는 범위 내에서 용적률, 용도비율을 계획할 수 있음

월미구역 특별계획구역

도면 번호	위치	구 분		계 획 내 용
00	00	개발방향		○ 용도지역 : 일반상업지역(인천광역시 도시기본계획 참고) ○ 개발방향 - 대규모 이전적지에 대해 입지적 장점을 활용한 거점개발 - 숙박・위락・문화 복합기능 부여
		용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 옥외골프연습장, 제조업소・수리점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 나목 및 다목 - 제9호 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 가운데 나목 관광숙박시설 - 제20호 자동차 관련 시설 중 가목 주차장 - 제17호 공장 가운데 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 것 ※단, 인천광역시 조례 제38조제2항제6호에 해당하는 공장에 한함
			불허	○ 허용용도 이외의 용도 ○ 지하층 : 모든 건축물 (주차장 제외)
		건폐율		○ 특별계획구역 세부계획 수립시 결정
		용적률		○ 특별계획구역 세부계획 수립시 결정
		높 이		○ 특별계획구역 세부개발계획 수립시 결정 (해상교통관제센터 협의전제)
		건축물 형태		○ 해안변 건축입면부 차경 확보
		건축선 (건축 한계선)	변경	○ 중로변 3m
		차량동선		○ 중로1-22호선변 차량출입구 2개소 허용
		주차장		○ 주차장용지 15%이상 의무 확보

주) 1. 용적률 완화 등 인센티브에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 인허가권자와 협의하여 결정
2. 상기 지침에서 명시하지 않은 사항은 인천광역시 관련 부서 및 유관기관 협의 후 결정
3. 3호 완충녹지는 특별계획구역 사업시행자가 조성하여 기부채납 하여야 하며, 본 지침에 따른 상한용적률 완화 부여

▮ 세부 개발계획수립 시

- 특별계획구역의 세부개발계획은 지구단위계획을 수립하여 도시관리계획으로 결정하여야 함
- 지구단위계획으로 결정되는 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 색채, 배치 및 형태, 건축선, 교통처리계획 등을 결정조서 및 도면에 작성
- 세부개발계획에는 다음사항이 포함되어야 함
  - 사업기간, 사업의 규모, 건축물 용도에 관한 사항
  - 건축물 외관 디자인(건축물 시뮬레이션)에 관한 사항
  - 보행 및 차량 동선에 관한 사항(차량출입구 등)
  - 가로활성화, (필요시)지하철 등 연계, 공공기여 방안 등
  - 지구단위계획에서 정한 유지관리 지침 이행사항
  - 주요 조망점에서 시뮬레이션(입지 상황 포함)
- 특별계획구역 대상지와 주변지역의 관계를 파악할 수 있는 자료를 제시하여야 함
  - 대상지 주변 건축물의 용도, 차량 및 보행 동선계획
  - 사업시행 전후의 교통서비스 수준 변화 분석결과 및 처리방안
  - 건축배치 및 시뮬레이션 등 주변과 연계된 계획내용 제시
- 지구단위계획 주민제안 동의요건(대상 토지면적의 2/3이상에 해당하는 토지소유자의 동의)을 충족할 경우 세부개발계획을 수립하여 입안을 제안할 수 있음
  - 단, 사업이 지연되지 않도록 사업의 실현성을 고려하여 건축허가, 사업계획 승인에 의한 동의율을 고려하여 세부개발계획이 제안될 수 있도록 하여야 함

▮ 특별계획구역 분할 사업시행

- 특별계획구역 분할 사업시행은 특별계획구역 전체에 대한 세부개발계획을 수립하였으나, 불가피한 경우 특별계획구역의 실현성을 고려하여 사업을 단계별로 추진하는 것을 의미함
- 특별계획구역 분할 시행을 위해서는 세부개발계획 수립 시 재원조달계획 및 단계별 추진계획이 구체적으로 제시되어야 함
- 공공기여 및 기반시설 설치계획과 연계 검토하여야 하며, 분할 후 각각의 구역면적에 따른 공공기여량은 구역별로 균등하게 하는 것을 원칙으로 함
- 특별계획구역의 분할사업 시행시 각각의 최소면적은 5,000㎡이상 되어야 함
- 분할에 따른 맹지 및 부정형의 필지가 발생하지 않아야 하며, 지형 여건상 불가피한 경우에는 입안권자 및 결정권자와 협의하여 정할 수 있음

▮ 특별계획구역에 대한 재검토

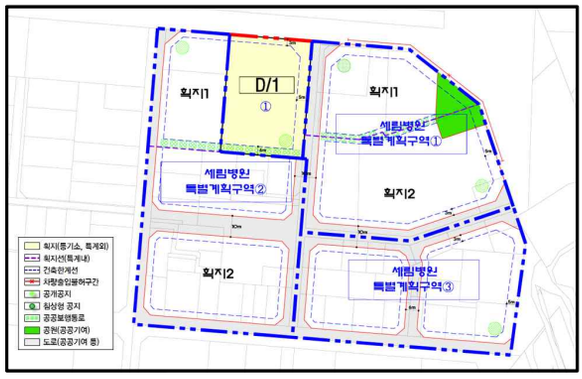
- 특별계획구역 지정 후 5년 이내에 특별계획구역에 대한 세부개발계획이 미 수립된 구역은 도시관리계획 재정비시 특별계획구역 존치/해제 여부를 재검토하여 사업추진이 불투명한 구역은 특별계획구역 해제를 원칙으로 함
- 주민의견 수렴(설문조사, 열람 공고 시 개별 등기발송)등을 통한 소유자의 의견 수렴
- 소유권이 다른 필지로 구성된 특별계획구역은 특별계획구역 존치를 위해 실현성이 없는 계획이 입안되지 않도록 하여야 함

조건부 특별계획구역 운영사례

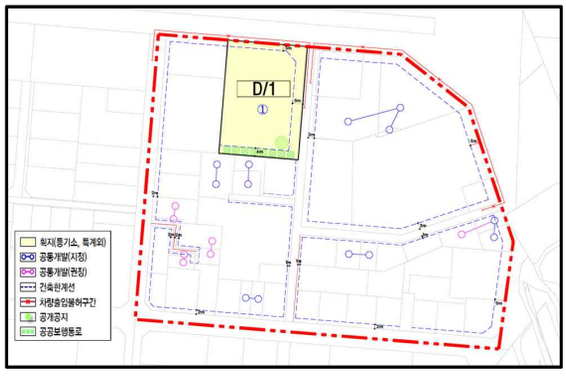
- 특별계획구역 지정후 5년 이내 사업 미추진시 해제되며, 해제시 필지별 지침도를 제시함
- 특별계획구역에 대한 공공시설 부담비율과 조성주체를 명기함

<table>
<tr><th>구 분</th><th>계 획 지 표</th></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>· 세부개발계획 수립시 준공업지역 → 일반상업지역</td></tr>
<tr><td>공공시설
부담률</td><td>· 순부담율: 15.0% 이상(기반시설 설치 및 조성은 시행자 부담)
- 획지별 단계별 조성 시 15.0% 이상 확보</td></tr>
<tr><td>기타</td><td>· 획지1(LPG 충전소 부지) 북측 부평구청역과 연계한 지하통로 확보
· <u>5년 이내 사업 미추진</u>(정비계획, 주민제안 등) 시 특별계획구역은 해제되며, 필지별 지구단위계획 내용으로 적용(특별계획구역 해제 고시일 기준)
- 특별계획구역 해제 시 필지별 개발에 의한 지침에 따름(개별필지 지침(안)도 참조)
<table>
<tr><th>용도지역</th><th>높이</th><th>건폐율</th><th>용적률</th></tr>
<tr><td>준공업지역
(변경없음)</td><td>최고높이 미설정
(건축법 제60조에 따름)</td><td>70%</td><td>350%/400%/지침에 따름
(준주거지역 인센티브 적용)</td></tr>
<tr><th colspan="2">건축물 용도</th><th colspan="2">가구 및 획지</th></tr>
<tr><td colspan="2">·국토계획법 시행령
[별표14] 및 인천광역시 도시계획조례에 따름</td><td colspan="2">·공동개발 지정 및 권장(지침도에 따름)
·준수 시 용적률 인센티브 제공</td></tr>
<tr><th colspan="2">건축한계선</th><th colspan="2">차량출입불허구간</th></tr>
<tr><td colspan="2">·대로변 5m
·세림병원 일대 3m, 외곽 2m, 이면부 1m
·맹지 해소를 위해 도로 중심을 기준으로 양측 2m, 총 4m 확보</td><td colspan="2">·대로변 차량출입을 불허를 원칙으로 함</td></tr>
</table>
· 추후 세부개발계획 수립시 전문가 자문을 통한 공공기여 방안 등을 검토하며, 도시경관 및 건축디자인 수준 제고를 위해 경관심의를 득할 것</td></tr>
</table>

【 특별계획구역 결정도 】



【 해제시 개별필지별 지침도 】



12. 경관계획

가. 기본방향

- 경관계획은 쾌적한 도시경관이 형성될 수 있도록 자연적 경관과 인위적 경관이 조화될 수 있도록 계획
- 경관계획에서 제시된 경관의 보호 및 형성을 위한 주요 경관통합지침은 지구단위계획으로 결정 반영토록 함

▮ 주변과 어우러지는 계획 수립

- 가로경관이 연속성과 장소성, 개방성등 확보하고, 건축물의 통일성과 연속성, 다양성 확보를 통해 주변지역과 부조화 방지
- 인천시 도시전반에 대한 경관의 기본원칙과 원칙 준수
- 인천시 경관목표인 「함께 꿈구는 미래유산, 인천경관」의 실현
- 2030 인천시 경관계획 및 경관가이드라인, 빛이 아름다운 국제도시 인천 만들기(2018) 을 고려한 경관계획 수립

▮ 휴먼스케일을 고려한 계획

- 경관 및 스카이라인의 균형, 거시적, 중시적, 미시적 경관의 위계에 맞는 계획
- 조망점 선정 및 야간경관 방향, 경관상세계획 수립방향 제시

▮ 안전한 도시공간 조성을 위한 계획

- 구역별 특성에 맞는 야간경관 계획 제시
- 범제예방환경설계(CPTED) 기법의 도입으로 안정성 강화

경관계획 기본방향

2030 인천광역시 경관계획 주요내용

가) 경관계획 수립절차

- 경관계획의 목표 달성을 위해 현황분석을 통해 인천시 전체 경관적 이미지와 특성을 분석하고 연건을 파악
- 인천시의 정체성과 미래상을 감안하여 계획목표 및 전략을 설정 경관 유형별·권역별로 경관 구상 및 계획 수립

【 경관계획 수립절차 】

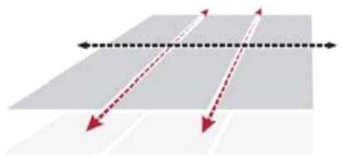
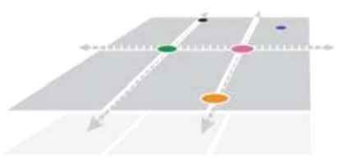
현황분석		경관 기본구상		경관계획
· 경관 현황분석 · 경관적 특성 분석 · 문제점 및 여건변화	⇒	· 기본방향 수립 · 지표설정 · 실천전략 제시	⇒	· 유형별 경관계획 · 권역별 경관계획 · 중점경관관리구역

나) 유형별 경관계획

- 인천시 경관 특성과 이를 관리·형성하기 위해 7가지 유형을 구분

구 분		기본방향
시가지	주거형 경관계획	· 인천의 정체성을 반영한 주거지경관계획 수립 · 신규 개발대상지의 난개발 방지와 주변지역과 조화로운 경관형성 · 구시가지의 노후한 주거지역의 경관형성가업
	상업·업무 경관계획	· 해양도시 및 역사도시 이미지에 맞는 시가지 경관형성 · 신규개발 상업지역의 경관특화 전략 유도 · 쾌적하고 테마가 있는 상업·업무지 경관조성
	공업지 경관계획	· 국가 및 일반산업단지에 대한 특성화된 경관 정비 · 공장 밀집단지와 주변지역과의 조화로운 경관 창출 · 해안공업단지에 대한 해안 조망경관 개선
야간경관계획		· 야경요소의 기능, 역할을 고려하여 지역의 전체적인 야경분위기를 연출하는데 상호 조화로운 야경방향 설정을 주요내용으로 함 · 지역특성과 도시공간의 성격을 고려하여 야경요소의 방향 설정
수변경관계획		· 시민들에게 친숙한 해양경관 및 수변경관 창출 · 국제교류중심지에 어울리는 수변공간 창출 · 임항공업지역과 연계하는 친환경 수변공간 조성 · 수변 인접지역에서 자연경관으로의 조망확보
역사·문화 경관계획		· 역사·문화경관의 발굴과 유지관리계획 수립 · 역사·문화자원 밀집지역을 중심으로 한 테마형, 체험형 자원개발 · 역사·문화자원을 활용한 공공디자인 및 권역별 실생활형 경관디자인 개발
도서지역 경관계획		· 도서별 주요 항만을 중심으로 한 경관특화 수립 · 도서별 경관요소 발굴 및 활용계획수립 · 소도서의 경관자원 보호
자연경관계획		· 주요 자연경관의 조망권 확보 · 한남정맥의 단절녹지의 연결방안 구축 · 공원녹지를 활용한 조화로운 도시경관 조성
색채디자인 계획		· 인천 고유의 색채환경 조성을 통한 도시이미지 창조 · 특색있는 도시디자인 및 색채관리

【 경관권역, 축, 경관거점 】

	· **경관권역** - 경관자원이 넓은 면적에 걸쳐 동질적 또는 유사한 특성을 나타낼 경우 설정 - 행정구역, 생활권, 지형특성, 토지이용계획, 용도지역 등 고려
	· **경 관 축** - 동질적인 경관이 선의 형태로 연속하여 형성되거나, 형성될 잠재성이 있는 경우 설정 - 녹지 연결구간, 해안·강·하천 연결구간, 관리가 필요한 가로·도로
	· **경관거점** - 경관적 특성을 부여하는데 중요한 역할을 하는 특정지점이나 공간, 장소를 설정 - 랜드마크(건축물, 구조물, 진출입장소 등) 또는 그 잠재성이 있는 공간이나 장소

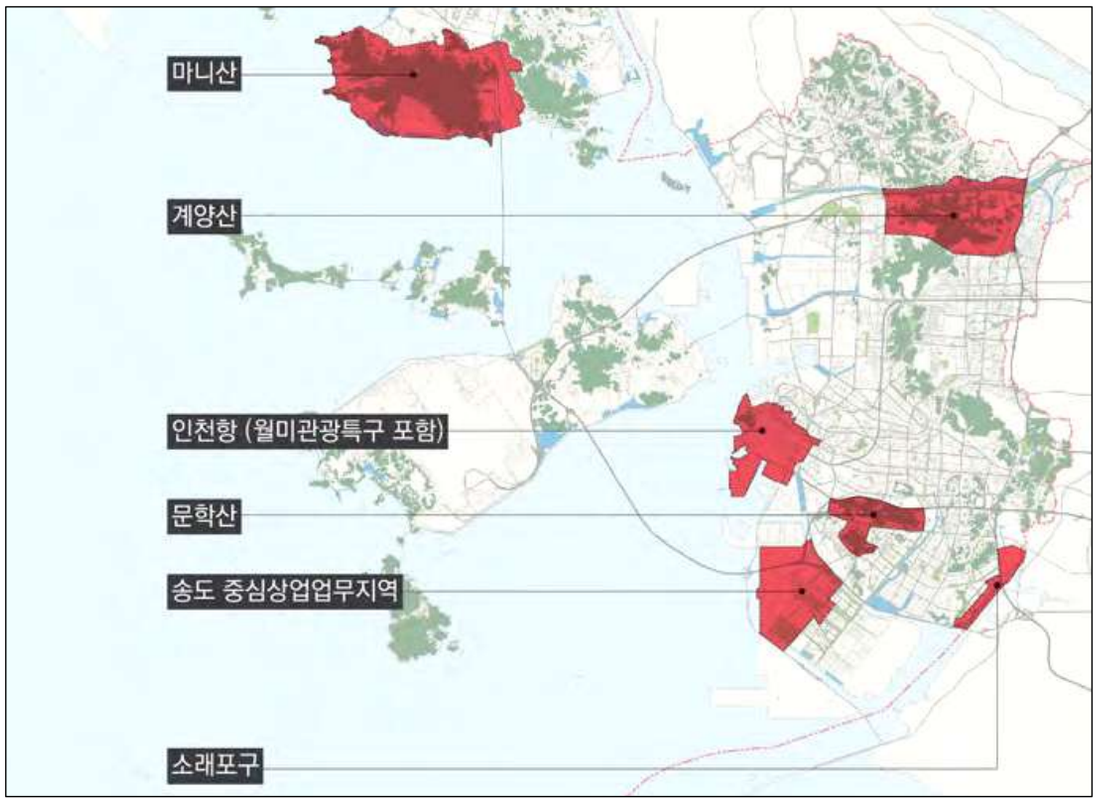
【 인천광역시 경관구조 설정내용 】

구 분		세부유형	주요대상지역
경 관 권 역	신도시경관 특화권역	-	· IFEZ지역, 서구, 중구, 연수구, 동구, 계양구 일부지역
	원도시경관 정비권역	-	· 계양구, 부평구, 남동구, 미추홀구 지역
	역사문화경관 관리권역	-	· 강화군 지역, 중·동구 일부 지역
	도서경관 창출권역	-	· 옹진군, 강화군 일부지역
경관축	녹 지 경 관 축	산 림 축	· 봉천산-퇴모산-마미산 축 · 계양산-만월산-관모산-문학산 축
		공원·녹지축	· 청라호수공원, 석남도시숲, 중앙공원, 센트럴파크 등
	수 변 경 관 축	해 안 축	· 서해안변, 강화도, 영종도 축
		내부 수변축	· 서구-부평 하천축, 연수-남동 하천축
	가 로 경 관 축	외부 가로축	· 해안·내륙부를 연결하는 주요 광역간선도로
		내부 가로축	· 내륙을 관통하는 차로, 선로 외부 노출 구간
경 관 거 점	지 표 경 관 거 점	자연녹지 거점	· 센트럴파크, 인천대공원, 마니산, 계양산, 문학산 등
		수 변 거 점	· 소래포구, 인천내항, 인천신항, 강화갯벌, 사곶해변
		공공시설 거점	· 인천광역시청, 인천종합문화예술회관, 포스코타워송도 등
	도시진입 경관거점	도시진입 거점	· 공항, 여객터미널, 진출입지역 톨게이트 및 분기점 등
	역사문화 경관거점	역 사 거 점	· 강화지석묘, 고려궁지, 참성단, 보문사 주변, 전등사 주변 · 부평도호부청사, 인천도호부청사, 능허대, 녹청자도요지, 원인재
		문 화 거 점	· 차이나타운, 심청각, 중화동교회

【 중점 경관관리구역 및 계획방향 】

구 분	면적(㎢)	위 치	계 획 방 향
1. 인 천 항 중점경관 관리구역	6.21	· 중구 북성동, 연안동,신포동 일원	· 월미산 주변부 경관저해요소 발생 최소화 · 내항방향으로의 보행접근성 및 가로의 시각적 개방감 확보해안변 친수공간 콘텐츠 개발을 통한 공간 활성화 · 도시재생사업과 연계한 해안방향 가로경관 개선 · 자유공원 및 주변 근대 역사·문화 자원의 경관가치 보존
2. 문 학 산 중점경관 관리구역	6.69	· 미추홀구 학익1동, 문학동~연수구 옥련1,2, 청학동 일원	· 산림주변부 건축물 경관관리 · 산림자원 보존 및 상호연계 강화로 인천녹지거점 확보 · 주변도로에서의 산림방향 조망확보 및 위해요소 관리
3. 소래포구 중점경관 관리구역	1.80	· 남동구 논현1동, 논현고잔동 일원	· 소래포구의 정체성을 반영한 경관형성 및 관리 · 포구접근로의 난립된 가로미관요소 개선 · 포구주변 수변과 조화로운 외부조망경관 유도 · 습지의 경관가치 보존을 위한 주변영향지역 관리
4. 계 양 산 중점경관 관리구역	17.43	· 서구 검암경서, 연희동~계양구 계양1, 계산2동	· 계양산 주변 주거경관으로의 녹지연계 강화 · 주요 진입부의 경관정비 지속 실행 · 계양산 고유의 지형지세 및 양호한 조망경관 보전
5. 마 니 산 중점경관 관리구역	34.18	· 강화군 화도면, 길상면 일원	· 마니산의 산림 및 역사적 경관가치 지속유지 · 배후의 산림과 조화로운 마을경관 형성·관리 · 보유자원을 활용한 우수조망경관 확보 및 노후된 도로경관 체계적 정비
6. 송 도 중점경관 관리구역	12.61	· 연수구 송도1, 2동	· 기 조성된 핵심지역의 정체성 보존 및 도시진입경관의 개방감 극대화 · 원경에서의 도시스카이라인 관리 · 핵심지역(중심상업·업무지역)으로의 시각적 차폐 최소화

【 중점 경관관리구역 위치도 】

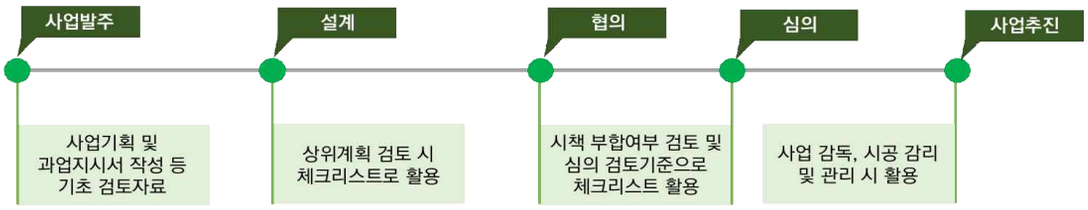


2030 인천광역시 경관계획 가이드라인 활용

가) 가이드라인 적용방안

- 경관계획 가이드라인에 따라 스카이라인, 건축물, 오픈스페이스, 옥외광고물등 경관세부 가이드라인을 제시하고 있으며, 가이드라인을 활용하여 사업발주, 설계부터 전 과정에 맞게 가이드라인 활용하여 계획한다.

【 가이드라인 적용방안 】



나) 체크리스트 작성(사업자)

- 건축 및 각종개발행위, 개발사업 전에 계획구상단계부터 설계에 이르기까지 경관가이드라인을 충분히 숙지하고 검토하여 주변경관과의 관계를 고려하여 사업을 추진한다.

1. 경관가이드라인 확인	2. 건축/시설물 계획	3. 체크리스트 작성
해당구역 및 사업규모 확인 경관가이드라인 적용항목 파악	조사 및 구상단계부터 경관가이드라인을 참고하여 계획	경관가이드라인 검토항목을 충분히 고려 제시된 체크리스트를 작성

4. 주무부서 사전협의	5. 경관심의·자문	6. 계획·설계 및 시공
작성한 체크리스트로 주무부서와 사전협의 진행	경관심의 또는 자문대상인 경우 심의 또는 자문시 체크리스트 제출	계획 추진·설계 및 공사시행시 이행사항 검토시 체크리스트 활용

- **(1단계: 사업개요 표시)** 사업 대상지의 위치, 면적, 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 건축규모, 높이등의 개략적인 사업개요 내용을 표시하여야 함
- **(2단계: 해당사항 검토 후 명시)** 사업 대상지의 중점경관 관리구역, 경관구조(경관권역, 경관 축, 경관거점)에 해당사항 검토 후 명시하여야 함
- **(3단계: 새부내용 명시 후 자가 체크)** 사업 대상지 경관구조 등의 가이드라인 중 반영사항에 대한 코드 및 세부내용 명시후 자가 체크 시행하여야 함
  - 부득이한 사항으로 미반영시 4단계의 사업자 의견에 사유 및 대안을 제시하여야 함
- **(4단계: 사업자 의견)** 사업자는 대상지 가이드라인 적용에 대한 특이사항에 대한 의견을 제시하여야 함
  - 미반영, 해당없음, 특화사항등 구체적인 설명, 특별히 강조하고자하는 사항은 부연설명

나. 계획기준

▮ 경관성 검토

- 경관성 검토는 도시관리계획의 시행에 따라 나타나는 경관적 변화를 미리 예측하고, 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획을 유도함으로써 합리적인 도시경관을 형성해 나가는 것을 목적으로 함
- 2030 인천시 경관계획 및 경관가이드라인 등을 고려한 경관계획 수립
- 경관성 검토서의 주요내용은 경관현황분석, 사업계획 분석, 조망점 선정, 경관시뮬레이션, 경관 영향분석 및 저감 방안 도출에 필요한 주요내용이 포함되어야 함

【 경관성 검토 주요내용 】

구 분	주 요 내 용
경관현황 분석	· 사업구역 및 주변지역의 경관요소 현황, 토지이용 상황, 기타 경관에 필요한 사항 조사 · 경관 관련 상위계획, 기본계획, 조치사항 분석 · 경관현황 종합분석
사업계획 분석	· 사업개요 · 시뮬레이션 여건: 경관목표, 방향 및 주제, 경관구조 분석 · 경관문제 및 잠재력 분석, 보전 및 개선 대상지 선정
조망점 선정	· 조망대상 및 경관축 검토 · 예비조망점 선정, 가시권 분석 · 최종 주요 경관 시뮬레이션 조망점 선정
경관 시뮬레이션 분석	· 조망점별 시뮬레이션 분석, 방향별, 거리별(근경, 중경, 원경) 경관효과 검증 및 주요표현내용 설정 · 작성 시뮬레이션 검토 · 시뮬레이션 종합검토
경관영향분석 저감방안도출	· 경관예측 · 저감방안 수립

▮ 조망점 선정

- 2030 인천광역시 경관계획에서 제시된 조망점 또는 주요 지점으로 검토
- 대상지 주변으로 조망점이 없을 경우 대상지 기준으로 근경(0.5km내외), 중경(1.0km내외), 원경(2.0km내외)중 2개소 이상의 조망점 검토
- 주요 교차점, 광장, 공원, 공공청사를 기준으로 선정
- 조망점 높이는 장소별 시선높이를 기준으로 설정
- 불필요한 연출 및 왜곡을 최소화

조망점 선정

- 2030 인천광역시 경관계획에서 제시된 조망점 또는 주요 지점으로 검토
  - 인천광역시 경관계획상 26개소의 조망점(우수 조망점 11개 포함)을 기준으로 검토

조망점(26)	
고려산(낙조봉), 강화갯벌센터, 연안부두 전망대, 인천대교 홍보관, 오션스코프, 을왕리해수욕장, 아라타워, 남동타워 전망대, 석포리 선착장, 포스코타워송도, 백운산, 수봉산, 자유공원, 인천대교, 고려궁지	
우수조망점(11)	계양산, 마니산, 청량산, 월미산, 문학산, G-타워, 소래철교, 아라마루(전망대), 비조봉(덕적도), 강화산성 남장대, 송도센트럴파크(이스트보트하우스)

- 대상지 주변으로 조망점이 없을 경우 대상지 기준으로 근경(0.5km내외), 중경(1.0km내외), 원경(2.0km내외)중 2개소 이상의 조망점 검토
- 주요 교차점, 광장, 공원, 공공청사를 기준으로 선정

녹지축 방향으로 주요 교차로 등에서의 조망점 선정

조망점에서 경관시뮬레이션을 시행하여 통경축 확보 검토

- 조망점 높이는 장소별 시선높이를 기준으로 설정

기존방식 | 사업자에 유리한 조망점 높이 설정

변경사항 | 실제보행자 시선높이에서의 경관영향 검토

- 불필요한 연출 및 왜곡을 최소화

기존방식 | 계획 외적으로 시각적 연출 첨가

변경사항 | 실제에 근접한 사실적 표현

▮ 스카이라인 및 통경축 확보

- 도시의 스카이라인 형성을 위해 산지주변 건축물은 자연스러운 시각적 연결성 확보를 위해 산맥에서 시가지로 낮아지는 건축물 높이변화로 산지와 유사한 형태의 리듬감 있는 배치 유도
- 경관 시뮬레이션을 통한 주요 조망점과 주요 조망축을 설정하고 1개소 이상의 통경축이 확보 될 수 있도록 계획 유도
- 하천 주변 개발시 수변으로 향하는 통경축을 확보하고 건축물 배치 및 공공보행통로를 확보하여 수변으로 낮아지는 스카이라인 형성토록 계획

▮ 야간경관계획

- 야간경관계획은 「빛이 아름다운 국제도시 인천만들기」(2018)를 고려한 계획 수립
- 야간경관은 다양한 빛의 집합체로 야간경관의 향상을 도모하기 위하여 도시전체의 조명상황을 파악하고, 계획적인 정비와 규제, 연출과 유도를 통해 도시의 야간모습을 담을 수 있도록 계획
- 인지성을 고려한 야간경관계획 수립을 통한 매력적인 도시형성 유도

▮ 범죄예방환경설계

- 인천광역시 “범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 범죄예방도시디자인 종합계획” (도시경관과 수립 중) 적용을 통한 범죄로 부터 안전한 공간 조성
- 접근통제, 영역성 확보, 활동의 활성화, 조경 및 조명등 범죄예방환경설계 기준을 고려한 계획수립

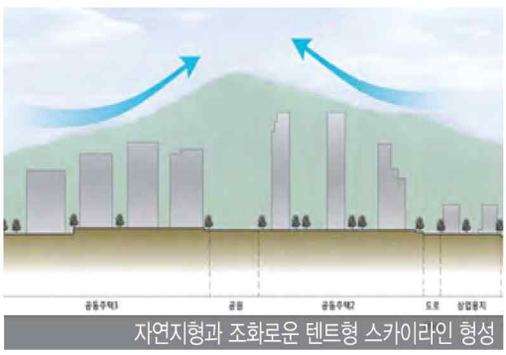
▮ 경관상세계획

- 경관상세계획은 「지구단위계획수립지침」 3-16-2에 해당하는 지역 및 「경관법」제27조 제3항에 따라 사전경관계획을 수립하는 개발사업을 대상을 함
- 인천시 도시기본계획 및 경관계획을 고려하여 계획 수립

구 분	주 요 내 용
수립개요	· 경관상세계획의 목적 및 공간적·시간적·내용적 범위
현황분석	· 자연·인문·역사·관광·스카이라인 등 경관요소와 경관에 영향을 미치는 법규 및 관련계획 등에 관한 조사 및 분석
기본구상	· 경관상세계획을 통해 보전·육성·창조 또는 제거하여야 할 과제의 선정과 과제별 기본전략을 제시하고 적정한 축척의 경관관리구상도 작성
계획지침	· 일반지침 : 스카이라인, 야경, 색채, 광고물, 가로, 안내물 · 장소별 특별지침 : 랜드마크, 조망점, 유적지, 보전지역 · 건축지침 : 건축선, 건물의 높이·길이, 창문의 위치·크기, 지붕형상 등 · 기타 공원 및 녹지조성계획 등
실행계획	· 단계별 추진계획

스카이라인 및 통경축 확보

- 도시의 스카이라인 형성을 위해 산지주변 건축물은 자연스러운 시각적 연결성 확보를 위해 산맥에서 시가지로 낮아지는 건축물 높이변화로 산지와 유사한 형태의 리듬감 있는 배치 유도


자연지형과 조화로운 텐트형 스카이라인 형성

산맥에서 시가지로 낮아지는 건축물 높이 형성

- 경관 시뮬레이션을 통한 주요 조망점과 주요 조망축을 설정하고 1개소 이상의 통경축이 확보 될 수 있도록 계획 유도

신규 건축물에 대한 시뮬레이션 작성

산림 방향으로 단지 내 통경축 확보

- 하천 주변 개발시 수변으로 향하는 통경축을 확보하고 건축물 배치 및 공공보행통로를 확보하여 수변으로 낮아지는 스카이라인 형성

소하천 방향으로 단지 내 공공보행통로 확보

하천 방향으로 통경축 확보를 고려한 건축물 배치

경관시뮬레이션 사례(개항기 근대건축물 밀집지역)

가) 관련계획 검토

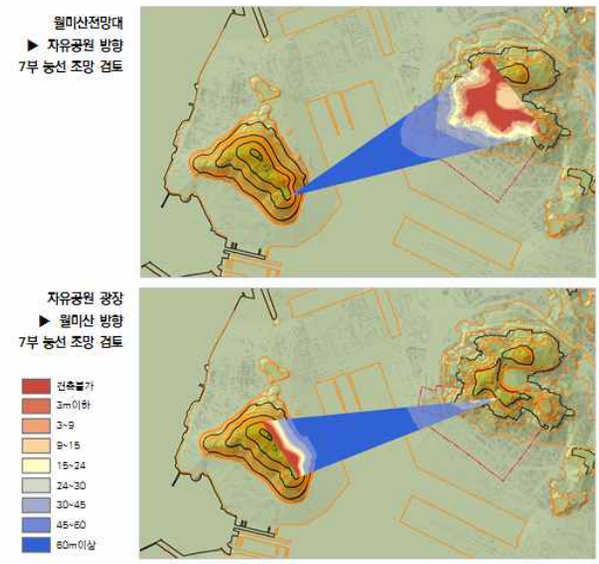
- 「2030 인천광역시 경관계획」에 의한 인천항 중점 경관관리구역
- 내항 방향으로 가로의 시각적 개방감 확보

- 신규개발 행위 시 최소 2개 조망지점에서 월미산-자유공원 조망확보 여부 검토
- 조망지점인 월미산 전망대, 월미산 하부 전통정원, 자유공원하부(1·8부두), 석정루, 자유공원 광장에서 조망대상인 월미산 전망대, 자유공원광장 조망확보 여부 검토
- 신규개발 시 건축물은 자유공원(해발 108m)과 7부능선 이하로 규모 제한
- 시책 등 주요사안에 의해 7부 능선 이상 규모의 개발이 불가피할시 2개 조망대상(월미산 전망대, 자유공원광장)으로 통경축 확보
- 내항방향 가로의 개방감 확보를 위해 내륙방향 주요 5개 가로(재물량로 232번길, 218번길, 206번길, 흥예문로, 신포로)에서 차폐감이 발생되지 않도록 건축배치 고려

【 인천항 중점 경관관리구역 】

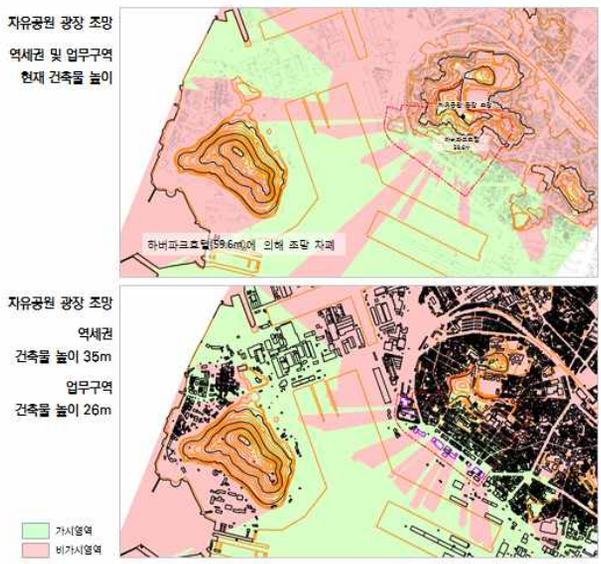
나) 가시권 분석

월미산전망대, 자유공원광장 – 7부 능선 조망 검토



〉 인천시 경관계획 – 인천항 중점경관관리구역에서 제시하고 있는 월미산 및 자유공원 7부능선 조망 검토 결과 역세권 및 업무지역 내 최고 60m까지 건축 가능한 것으로 나타남

자유공원 광장 조망 시 건축물 높이에 따른 가시영역 검토



〉 자유공원 광장에서 조망 시 역세권 및 업무지역 내 건축물 높이에 따른 가시영역 검토 결과 현재 약 60m인 하버파크호텔에 의해 내항으로의 조망이 대부분 차폐되고 있으며 건축물 높이 26m로 설정 시 내항 조망이 가능한 것으로 나타남

다) 조망점 선정

최종 조망점 선정

- 월미산(7부 능선)–자유공원, 내항–자유공원 조망 및 관련계획 등에서 제시하고 있는 1km 조망점을 고려하되, 내부 가로망을 통해 형성되는 통경축 등을 고려하여 조망점 선정
- 공공성, 가시여부, 인접 건축물에 의한 조망차폐 등의 변화, 조망방향의 중복, 조망거리 등을 고려하여 최종 조망점 6개소 선정

경관시뮬레이션

- 경관시뮬레이션은 다음과 같이 진행함
  - 시뮬레이션 1 : 현재와 같이 건축위원회 심의를 통해 높이제한이 완화된 경우 (인천시 경관계획 – 중점경관관리구역의 7부능선 기준 적용하여 최고높이 약 60m)
  - 시뮬레이션 2 : 자유공원에서 내항으로 조망을 고려하여 업무구역 26m, 역세권 구역 35m 높이제한 적용

조망점	위치	선정이유
조망점 1	내항갑문	• 인천시 경관계획 주요 조망점 • 인천항갑문 홍보관 내에 전망대를 통한 주요 조망공간
조망점 2	월미산 전망대	• 인천시 경관계획 주요 조망점 • 전망대를 통한 주요 조망공간
조망점 3	월미공원 전통정원	• 인천시 경관계획 주요 조망점 • 전통정원 내 정자를 통한 주요 조망공간
조망점 4	자유공원	• 인천시 경관계획 주요 조망점 • 월미도 지역 주요 조망공간
조망점 5	제8부두	• 상위계획 주요 조망점 • 우선개방구역으로 향후 문화공간 조성
조망점 6	인중로 (제물량로 206번길 통경)	• 인천시 경관계획 – 개방감확보를 위해 차폐감이 발생되지 않도록 건축배치 고려

라) 경관시뮬레이션

조망점 1 – 내항갑문

〉 최고높이 60m까지 개발 시 자유공원 전체가 건축물에 의해 조망 차폐

〉 최고높이 26m 설정 시 자유공원 5부 능선 이상 조망 가능

조망점 2 – 월미산 전망대

〉 최고높이 60m 개발 시 약 7부 능선이 조망가능하나 통경축 확보 등을 통해 완화 가능하기 때문에 오피스텔(공사 중)과 같이 개발 시 자유공원 조망 차폐 예상

〉 최고높이 26m 설정 시 자유공원 전체 조망 가능

조망점 3 – 월미공원 전통정원

〉 최고높이 60m까지 개발 시 전통정원 수목 이상으로 건축물이 가시되며 자유공원 대부분이 차폐될 것으로 예상

〉 최고높이 26m 설정 시 자유공원 7부 능선 이상 조망 가능

조망점 4 – 자유공원

〉 최고높이 60m 개발 시 건축물이 위치한 공간 이면으로는 내항 및 월미산 조망이 차폐될 것으로 예상

〉 최고높이 26m 설정 시 1·8 부두 외 대부분의 내항이 조망 가능

조망점 5 – 제8부두

〉 최고 높이 60m 설정 시 97.2m인 오피스텔을 기점으로 낮아지는 스카이라인이 형성되나 체계적인 계획 없이 개발 시 일부 돌출되는 스카이라인 예상

〉 최고높이 26m 설정 시 8부두 내 창고시설을 중심으로 평탄한 스카이라인 형성 및 높은 친공률 확보

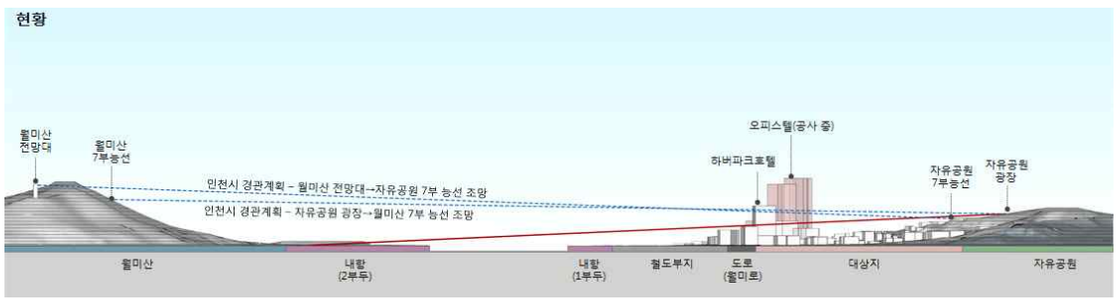
조망점 6 – 인중로 (제물량로 206번길 통경)

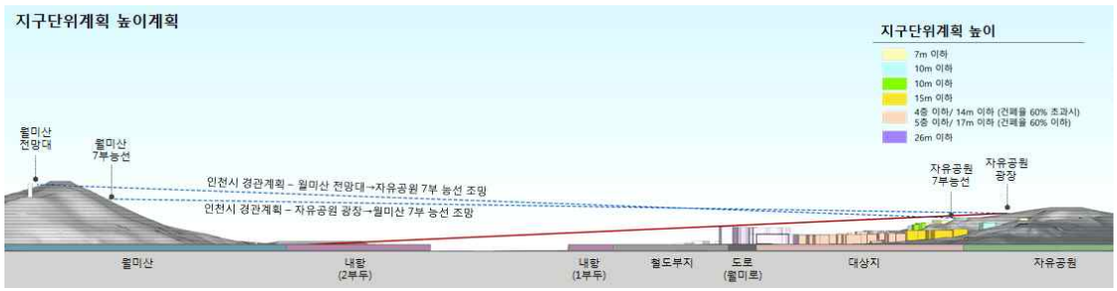
〉 가로를 따라 통경축이 형성되어 최고높이에 따른 자유공원 조망에는 큰 차이는 없음

〉 최고높이에 따라 친공률 및 개방감 확보에 차이가 날 것으로 예상

마) 경관시뮬레이션 검토 결과

- 인천광역시는 국내 첫 개항지인 인천 내항 일대를 개방, 황해권 해양관광 중심지로 재개발을 추진하고 있으며, 오랫동안 철책 등에 가로막혀 멀리서만 볼 수 있었던 바다 주변을 볼 기회가 마련되어 내항 공간 역시 새로운 경관자원으로 형성될 것으로 예상됨
- 이에 따라 자유공원에서의 내항조망 뿐 아니라 내항에서 자유공원으로의 조망을 고려한 건축물 높이 계획이 필요함
- 월미로변 업무구역: 높이 26m이하시 내항으로의 조망 가능
- 인천역 역세권구역: 높이 35m이하시 월미산 전체가 조망 가능





야간경관 계획

- 인천광역시 야간경관계획은 「빛이 아름다운 국제도시 인천만들기」(2018)를 고려한 계획 수립
- 야간경관은 다양한 빛의 집합체로 야간경관의 향상을 도모하기 위하여 도시전체의 조명 상황을 파악하고, 계획적인 정비와 규제, 연출과 유도를 통해 도시의 야간모습을 담는 계획
- 인지성을 고려한 야간경관계획 수립을 통한 매력적인 도시형성 유도
- 야간경관 계획이란 도시민의 활동이 주간만이 아니고 야간으로 이어져 도시공간에서도 도시경관을 형성하는 요소의 하나로 조명이 차지하는 역할이 중시되고 있음

【 야간경관 형성의 기본방향 】

구 분	설정	형태	조망 영향범위	기본방향
권역별	검단권역, 공항진출입권역, 부평.계양권역, 임해항만권역, 도심권역, 남동권역, 송도연수권역	-	-	· 시가지경관계획과 통일된 권역 설정으로 경관행정의 효율성 제고 · 권역별 야경경관계획의 주요 과제 · 권역의 거점야경 및 야경경관사업의 주요 골격 형성 · 권역의 전반적인 야경경관관리 차원의 계획내용
용 도 지역별	주거지역 상업업무지역 공업지역 녹지지역	면 (area)	원경 중경	· 조망대상과 공간으로 인지 · 도시 계획상의 용도 지역을 대상으로 권역을 이루는 하위 지역
시설별	교통시설 도로 철도	선 (line)	원경 중경	· 조망대상으로 인지 · 도시 전체 야경경관에서 선(線)요소, 즉 축(軸,AXIS)의 개념으로 인지되는 요소 · 도로를 비추는 가로조명시설과 차량의 통행등으로 야경경관 조망점에서 부감조망과 관련이 있음
	교통시설 도시공간시설 공공문화시설 역사문화재 방재시설 보건위생시설 민간시설	점 (point)	중경 근경	· 조망대상과 공간으로 인지 · 도시 공간에서 거점, 랜드마크를 이루는 요소 · 주로 건축물 또는 부대시설과 함께 하나의 점(点) 요소로 인식 · 조망자의 근경 범위 또는 휴먼 스케일 내에서 빛의 색, 변화 등으로 야간조명 연출 가능

※자료: 2018 빛이 아름다운 국제도시 인천 만들기

가) 주거지역

- 주거지역의 야간경관 연출은 야간의 주거환경을 해치지 않도록 빛의 색(色)과 량(量)을 다른 지역과 비교하여 적게 사용하여 조명연출주민의 안전성과 방범성 확보를 기본으로 하며 야간활동의 활성화를 위해 공원, 녹지 등 오픈스페이스에 대한 야간 경관계획

【 주거지 야간경관 대상 및 조명시설 】

구분	대상시설	조명연출 요소
저층 주거지	주택건축물	· 대문, 담장. 경계부, 외벽, 정원 조명
	도 로	· 가로등, 근린생활시설 조명(간판, 쇼윈도 우)
	어린이공원	· 안전등, 정원 조명
	학 교	· 안전등, 보행등, 건축물
고층 주거지	주 택	· 대문, 담장.경계부, 외벽, 정원 조명
	집산도로	· 가로등, 근린생활시설 조명(간판, 쇼윈도 우)
	국지도로	· 가로등
	어린이공원	· 안전등, 정원 조명
	학 교	· 안전등, 보행등, 건축물
공 원		· 어린이공원
커뮤니티 시설		· 학교, 동사무소, 파출소 등

나) 상업·업무지역

- 과도한 조명은 억제하며 고층주거지역과의 조화를 고려하며 인천다운 조명환경을 연출
- 쇼윈도와 점포의 등을 활용하여 활기 있는 거리의 야간경관을 창출
- 가로변에 투광기를 설치하는 경우 가능한 지중으로 유도하여 보행에 불편함이 없게 하여야 하며 야간경관에 조화를 이루도록 설치
- 대규모 건축물은 경관심의에 의한 야간경관 연출을 권장하며, 가로 야간경관은 옥외광고물에 대한 조명연출 지침을 설정
- 주거지 인접지역의 모텔이나 유흥업소 등 현란한 조명연출은 야간경관계획에 의해 규제

【 상업.업무지역의 야간경관 대상 및 조명시설 】

구분	대상시설	조명연출 요소
중심상업 업무지역	건축물 exterior	· 오픈스페이스(광장 등), 조경 녹지, 외벽, 수목
	옥외광고물	· 유형별 간판등
	저층부(쇼윈도우)	· 쇼윈도우, 옥외광고물
	고층부(옥탑)	· 옥탑부 조형, 옥외광고물
역 세 권	건축물 exterior	· 오픈스페이스, 외벽
	옥외광고물	· 유형별 간판등
	저층부(쇼윈도우)	· 쇼윈도우, 옥외광고물
	고층부(옥탑)	· 옥탑부 조형, 옥외광고물
근린생활시설 밀집지	건축물 exterior	· 조경 녹지, 옥탑부
	상가 파사드	· 쇼윈도우, 유형별 옥외광고물

다) 공업지역

- 교통물류의 안전성을 확보하고 편리성과 쾌적성을 배려한 기능성이 높은 조명환경 형성 유도
- 지역 내 간선도로에 가로조명을 통해 야간 경관축을 형성하도록 유도
- 대형공장, 굴뚝 등의 산업시설물에 대해서는 조명연출을 통해 가시적 효과를 높이며, 반면 빛의 대비를 활용한 수목조명, 녹지조명, 담장조명 등의 연출로 지역 내 풍부한 야간경관연출을 형성화 유도

【 상업.업무 야간경관 대상 및 조명시설 】

구분	대상시설	조명연출 요소
항만지역	간선도로	· 가로등, 보행등, 중앙분리대 수목 조명
	진 입 로	· 가로등, 수목조명
	담장, 경계부	· 장식등, 옥외광고물
	대형크레인 시설	· 대형 시설 유도등
공단지역	간선도로	· 가로등, 상가 쇼윈도우 및 간판
	집산도로	· 가로등, 보행등
	담장, 경계부	· 장식등, 게이트
	공장시설	· 굴뚝 등 대형시설, 업체 광고 선전탑

【 주거지 야간경관 조명연출 사례 】

【 상업.업무지역의 야간경관 조명연출 사례 】

【 공업지역 야간경관 조명연출 사례 】

범죄예방환경설계(CPTED)

- 인천광역시 “범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 범죄예방도시디자인 종합계획” (도시경관과 수립 중) 적용을 통한 범죄로 부터 안전한 공간 조성

【 적용 대상 및 설계기준 】

구 분	내 용	
적용대상	공동주택(다세대, 연립, 아파트), 단독주택, 제1종근린생활시설(24시간 편의점 등 일용품 판매점), 제2종 근린생활시설(다중생활시설), 문화 및 집회시설(동·식물원 제외) 교육연구시설(연구소, 도서관 제외), 노유자시설, 업무시설 중 오피스텔, 숙박시설(다중생활시설)	
설계기준	접 근 통 제	· 보행로는 자연적 감시가 확보될 수 있도록 함. 다만, 지역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우에는 영상정보처리기, 반사경 등 자연적 감시를 대체할 수 있는 시설을 설치함 · 대지 및 건축물의 출입구는 출입이 용이하도록 상징물, 조경, 조명, 안내판 등의 사용을 고려하여야 함. · 건축물의 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설은 설치하지 않아야 함
	영역성 확 보	· 공적공간과 사적 공간의 위계를 명확하게 인지할 수 있도록 설계 하여야 함. · 공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나, 바닥의 재료나 색채를 달리하는 등 공간 구분을 명확하게 인지할수 있도록 안내판, 보도, 담장등을 설치하여야 함.
	활동의 활성화	· 외부공간의 이용이 활성화 될 수 있도록 각종 시설(운동시설, 상점, 휴게시설, 놀이터, 출입구)과 연계를 고려하여야 함. · 커뮤니티가 증진되도록 시설의 종류와 배치를 고려하여야 함. · 유해 용도의 영향을 최소화하기 위한 계획을 수립
	조 경	· 수목의 식재로 사각지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여야 함. · 건축물과 일정한 간격을 두고 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물내로 침입할 수 없도록 함
	조 명	· 보행자의 통행은 많은 지역의 사물에 대한 인식을 쉽게하고 눈부심 방지등을 설치하되, 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용 · 높은 조도의 조명보다 낮은 조도의 조명을 많이 설치하여 그림자가 생기지 않도록 과도한 눈부심을 줄여야 함. · 유입 공간, 표지판, 출입구는 충분한 조명시설을 설치하여 사람들을 인도하여야 함.

※자료: 국토교통부,「범죄예방 건축기준 고시」. 2019, 국토교통부

【조명 및 비상벨 설치】

【옥외공간 설치로 활동성 증대】

경관상세계획

가) 경관상세계획 수립 대상

- 경관상세계획은 「지구단위계획수립지침」 3-16-2에 의거 다음의 지역에 수립
  - 광역도시계획·도시기본계획 또는 도시관리계획에서 경관상세계획을 수립하도록 결정한 지역
  - 수림대·구릉지·하천변·청청호수 등 자연경관이 양호한 지역
  - 주요 문화재나 한옥 등 전통적 건조물, 시대적 건축특성이 반영되어 있는 건물들이 밀집해 있어 보존이 요구되는 역사 환경지역
  - 깨끗한 공기, 맑은 하늘, 주위의 산세, 양호한 수림대, 구릉지, 하천변, 청청호수 등 우수한 기후 및 지리적 조건을 갖은 시·군에 개발압력이 존재하고 있어 양호한 자연환경 및 경관의 보전이 필요한 지역
  - 독특한 경관형성이 요구되는 시·군의 상징적 도로, 녹지대, 문화재나 한옥 등 전통적 건조물, 시대적 건축특성이 반영되어 있는 건물군 등의 주변 지역
  - 경관지구에 지정된 지구단위계획구역
- 「경관법」제27조 제3항에 따라 사전경관계획을 수립하는 개발사업

나) 경관상세계획 내용

- 인천 도시기본계획 및 경관계획을 고려하여 계획 수립

【 경관상세계획 작성방법 】

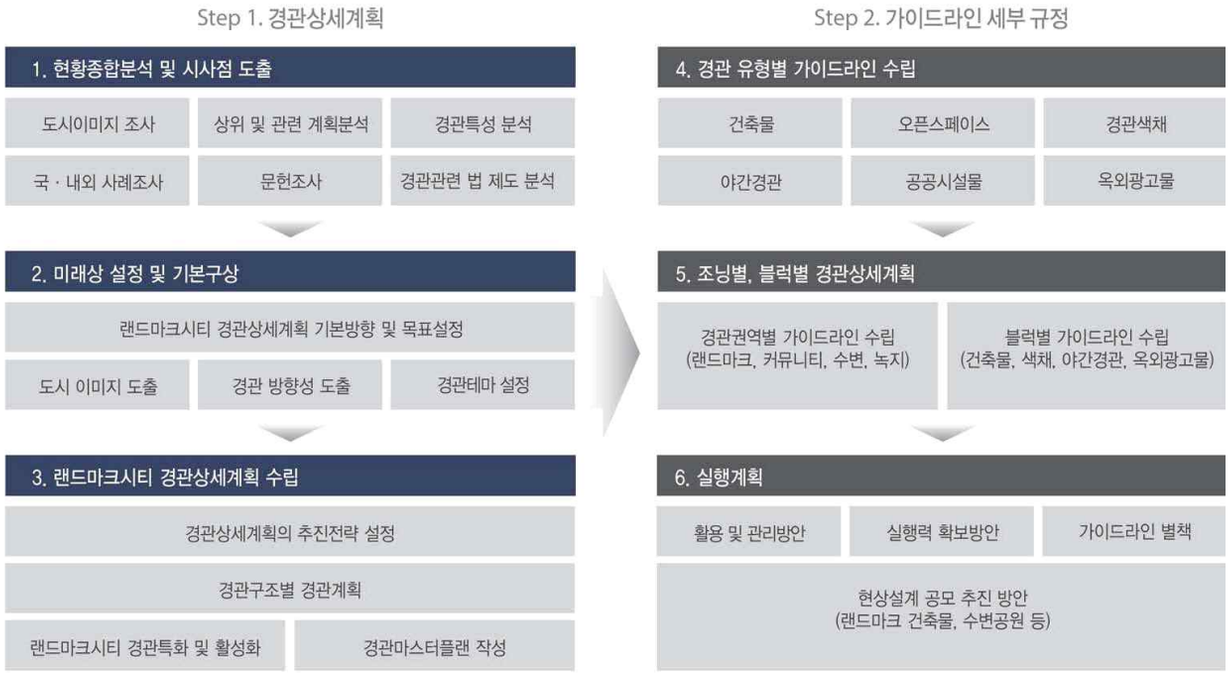
구 분	주 요 내 용
수립개요	· 경관상세계획의 목적 및 공간적·시간적·내용적 범위
현황분석	· 자연·인문·역사·관광·스카이라인 등 경관요소와 경관에 영향을 미치는 법규 및 관련계획 등에 관한 조사 및 분석
기본구상	· 경관상세계획을 통해 보전·육성·창조 또는 제거하여야 할 과제의 선정과 과제별 기본전략을 제시하고 적정한 축척의 경관관리구상도 작성
계획지침	· 일반지침 : 스카이라인, 야경, 색채, 광고물, 가로, 안내물 · 장소별 특별지침 : 랜드마크, 조망점, 유적지, 보전지역 · 건축지침 : 건축선, 건물의 높이·길이, 창문의 위치·크기, 지붕형상 등 · 기타 공원 및 녹지조성계획 등
실행계획	· 단계별 추진계획

※자료: 지구단위계획수립지침(3-16-4)

▣ (참고) 경관상세계획 예시(송도 랜드마크시티)

- 인천경제자유구역 개발 초기인 2005년, 계획적 도시경관관리를 위한 기본경관계획을 수립하였고, 2007년에는 전국 최초로 경관상세계획 수립, 이후 인천경제자유구역 내 주요 개발 사업에 대해서도 경관상세계획을 수립하여 경관의 형성 및 관리의 주요 판단 기준으로 활용

【 경관상세계획 수립체계 】



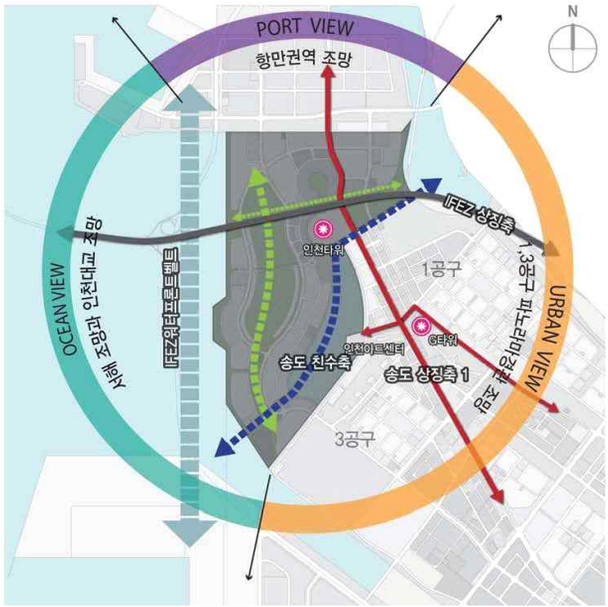
【 단계별 계획내용 】

공 정	단계별 계획 내용	
경관조사 및 분 석	상위계획을 반영한 경관자원 조사 및 분석	· 지구경관 기본구상, 경관자원형성을 위한 방향설정 국·내외 사례 검토
경 관 기본구상	송도 랜드마크시티 경관 기본구상	· 경관목표 설정, 현황종합분석 대상지 현황 분석
경 관 상세계획	송도 랜드마크시티 경관 상세계획 수립	· 경관 구조별 경관계획, 경관특화 및 활성화 계획 경관 부문별 경관계획, 송도 랜드마크시티 마스터플랜
영 역 별, 블 록 별 가이드 라인	조닝별, 블록별 경관상세계획 수립	· 영역별(공공부문/민간부분) 가이드 라인 블록별로 작성하되 경관 요소별 지침 사항 구체적 제시
경 관 가이드 라인	경관형성 방향 및 경관가이드라인 수립	· IFEZ에서 직접 실행 관리하여야 할 내용에 대한 구체적 방안 제시, 직접 사용가능한 가이드라인 별책 구성
실행계획	경관실행을 위한 관리방안 제안	· 경관 상세계획의 활용 및 적용, 자문 및 심의 절차 제시, 실행력 확보방안, 현상설계공모 추진방안 제시

가) 경관구조 분석

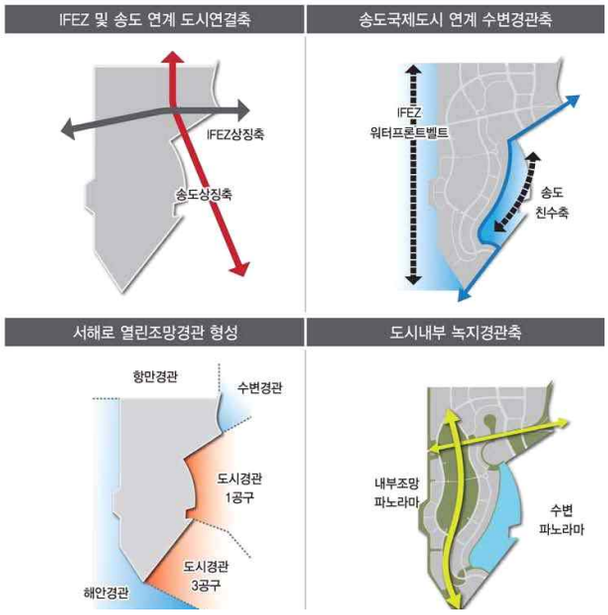
■ **자연적 경관변화가 없는 평탄지로 서해바다 및 1,3공구의 배후경관 형성**

· 종방향 도시구조로 주로 남-북 방향의 경관구조를 형성하며 해안시점의 중첩 경관 형성 예상
· 서해안 바다를 배후로 서해안 영종도, 무의도, 팔미도 등 풍부한 도서경관 파노라마 뷰 형성
· 해안 및 송도 1,3공구 시점의 파노라마 경관을 고려한 스카이라인 계획 필요



■ **녹지 및 수변경관의 긍정적 경관요소 활용 용이**

· IFEZ 상징축 및 IFEZ워터프런트 벨트, 송도 상징축, 송도 친수축과 연계된 계획 필요
· 중앙부 체육공원 및 공원녹지에 의한 양호한 녹지경관축을 형성
· 도시 양측으로 서해안과 워터프런트 호수(송도친수축)의 양호한 수변경관축 형성



나) 경관 기본구상

■ **상위계획 경관구조 반영**

· IFEZ 및 송도국제도시 경관계획, 6·8공구 중점관리구역 경관설계지침의 경관구조를 반영하여 설정

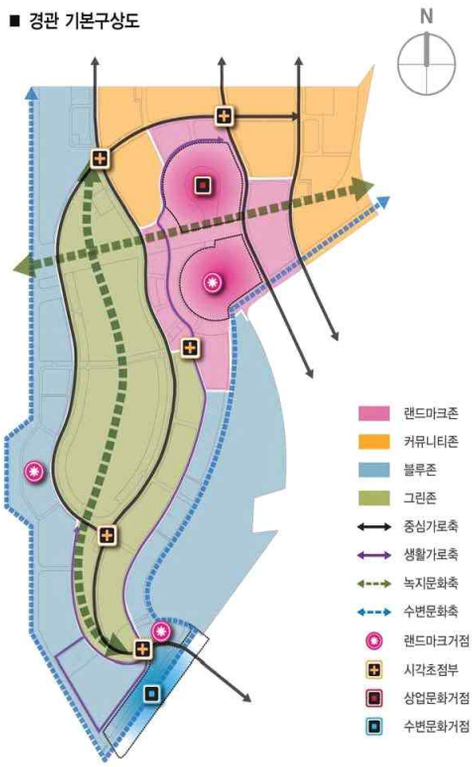
경관조망점	
송도국제도시	외부조망점, 내부조망점
랜드마크시티	세부조망점, 조망축

경관거점	
송도국제도시	수직적랜드마크
	생태녹지거점
랜드마크시티	주상복합, 상업문화거점
	교통환승거점, 시각초점부

경관축	
IFEZ	IFEZ상징축
	IFEZ워터프론트벨트
송도국제도시	상징축, 친수축, 생태축
랜드마크시티	가로축, 생활축, 조망축

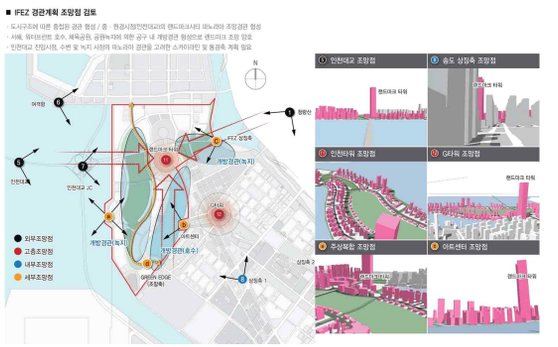
경관권역	
IFEZ	국제업무권역
송도국제도시	국제업무부, 해양부, 근린생활부
랜드마크시티	랜드마크존, 커뮤니티존
	그린존, 블루존

■ **경관 기본구상도**

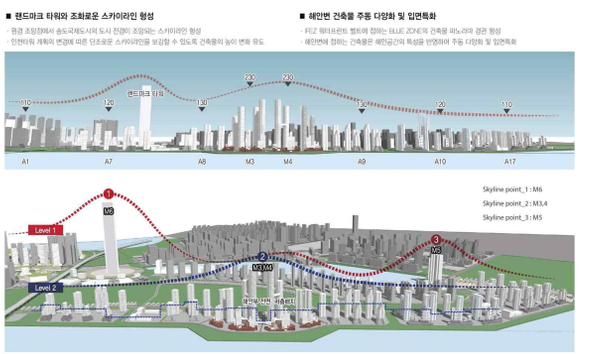


다) 경관 상세계획

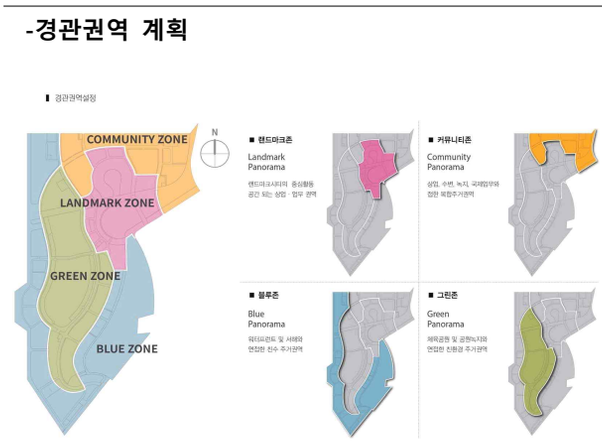
-조망계획

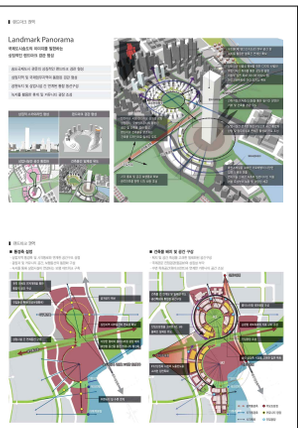


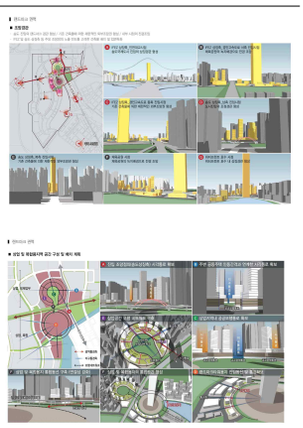
-스카이라인 계획

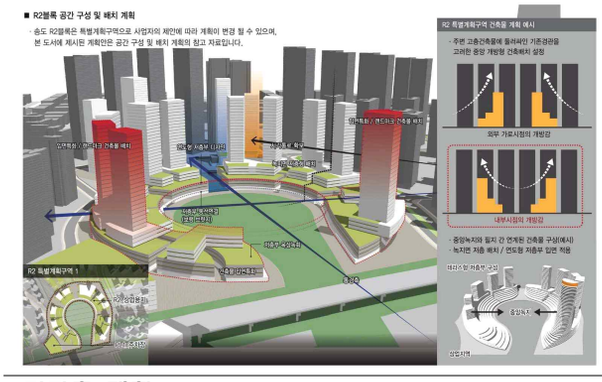


-경관권역 계획

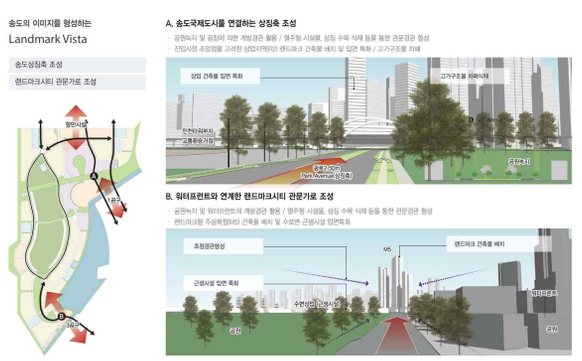








-경관축 계획



-경관거점 계획

※ 송도 랜드마크시티 경관상세계획

▣ (참고) 경관관련 계획

【 경관 관련계획 주요내용 】

구 분	주 요 내 용
2030 인천광역시 경관계획	· 경관 구조별 가이드라인(경관권역, 경관축, 경관거점 가이드라인) · 중점경관관리구역 가이드라인 (인천항, 문학산, 소래포구, 계양산, 마니산, 송도 중점관리구역) · 경관사업 및 협정 매뉴얼
색채디자인 가이드라인 (2018)	· 인천 브랜드색채 · 권역별 색채가이드라인 · 공공시설물색
빛이 아름다운 국제도시 인천만들기 (2018)	· 인천 야간 경관상 · 야간경관 형성 전략
인천광역시 도시디자인 기본계획	· 도시디자인 미래상 및 기본목표 · 도시디자인 5대 전략 -맞이하는 도시, 국제안전도시, 사람존중도시, 개항문화도시, 오감여행 도시 · 인천형 도시디자인 기법 -모두를 위한 디자인, 안전가치 디자인, 시민참여 디자인
인천광역시 도시디자인 기본계획 (공공디자인 가이드라인)	· 2009공공디자인 기본계획을 범주로 인천광역시 이슈 및 현황분석을 통한 도출된 무장애, 유니버셜, 범죄예방, 안전디자인 범위를 반영 - 공공건축(행정공간, 문화복지공간, 진입공간, 교육연구공간, 주거지, 비주거지) - 공공공간(공원, 광장, 수변, 가로), 공공시설물(대중교통시설, 보행안전시설물, 편의시설물, 공급시설물, 녹지시설물, 범죄예방시설물) - 공공시각매체(대중교통 시각매체, 보행안전시각매체, 편의시설시각매체 - 범죄예방시각매체, 영상정보시각매체, 영상정보시각매체, 환경연출시각매체)

▣ (참고) 경관심의

• 도시지역에서 시행하는 개발사업중 대상면적 3만㎡ 이상은 경관심의 대상임

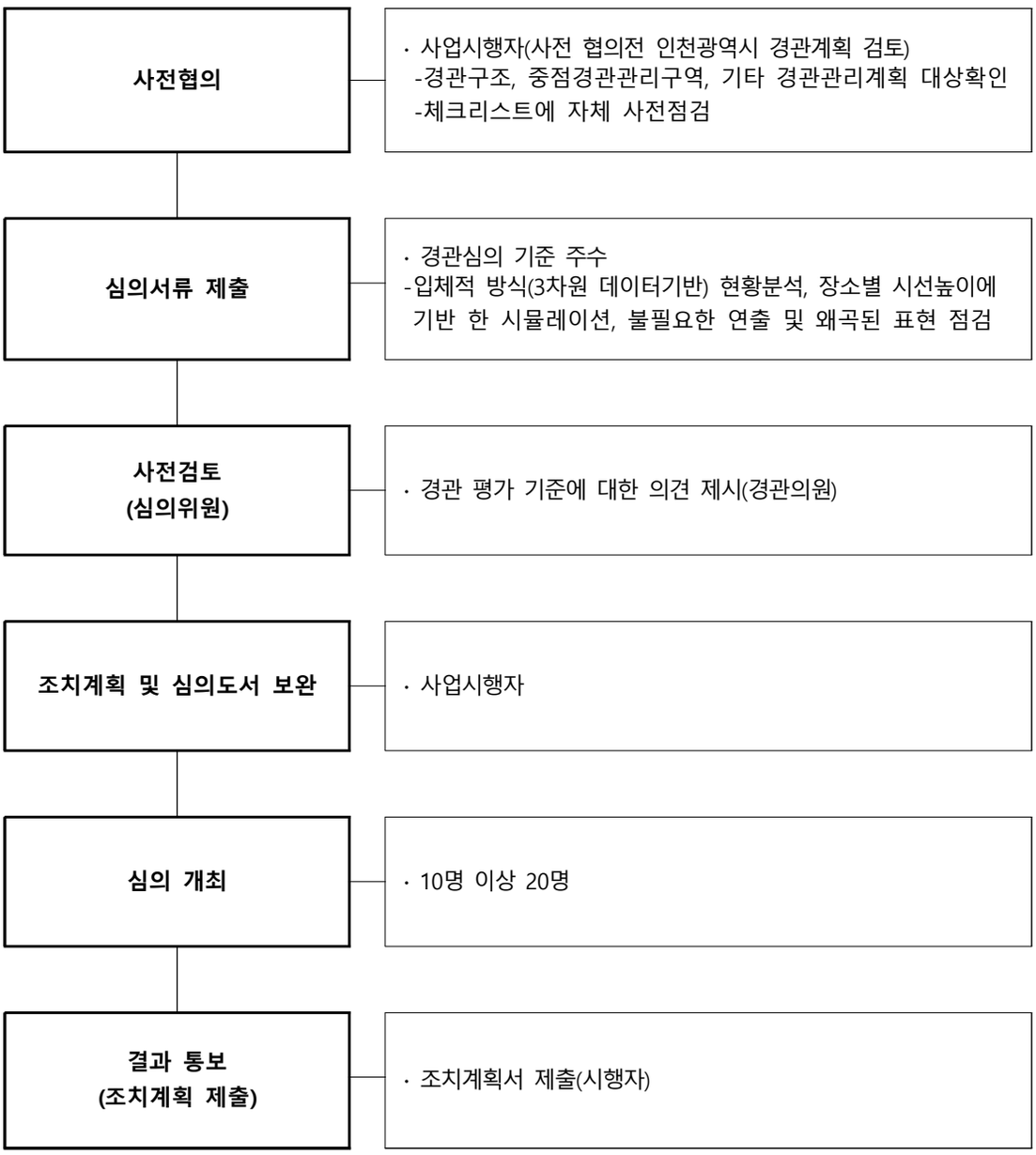
【 주요 경관심의 대상사업 및 심의 시기 】

구 분	경관심의 대상사업	심의 시기
도시의 개 발	· 혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법 혁신도시 개발	· 혁신도시 개발계획 승인전
	· 공공주택 특별법 공공주택지구 조성사업	· 공공주택지구계획 승인전
	· 도시개발법 도시개발사업	· 도시개발사업 구역 지정전 구역만 지정하는 경우 개발계획 수립전
	· 도시 및 주거환경정비법 정비사업(주거환경개선사업 제외)	· 정비구역 지정 전
	· 도시재정비 촉진을 위한 특별법 재정비촉진사업	· 재정비촉진계획 결정전
	· 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 물류단지 개발사업	· 일반물류단지개발계획 수립 및 일반물류단지 지정전
	· 역세권 개발 및 이용에 관한 법률 역세권 개발사업	· 역세권 개발구역지정 및 사업계획 수립전
	· 주택법 주택건설사업 및 대지조성사업	· 사업계획 승인전
	· 택지개발촉진법 택지개발사업	· 택지개발지구 지정 및 택지개발계획 수립전
산업단지의 조성	· 산업입지 및 개발에 관한 법률 산업단지 개발사업	· 산업단지 개발계획 수립 및 산업단지 지정전
	· 산업입지 및 개발에 관한 법률 산업단지 재생사업	· 산업단지 재생사업의 수립 및 재생사업지구 지정전
	· 산업입지 및 개발에 관한 법률 준산업단지 정비사업	· 준산업단지 정비계획 수립 및 준산업단지 지정전
	· 산업단지 인허가 절차 간소화를 위한 특례법 국가·일반 산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지의 개발사업	· 산업단지계획 수립전
특정지역 개발	· 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 (경제자유구역 개발사업)	· 경제자유구역개발계획 확정 및 경제자유구역 지정 전
관광단지 개발	· 관광진흥법 관광지 및 관광단지 조성사업	· 관광지 및 관광단지 조성계획 승인전
	· 온천법 온천개발사업	· 온천개발계획 승인전
항만건설	· 항만재개발 및 주변지역 발전에 관한법률 항만재개발사업	· 항만재개발사업계획 수립전
교통시설 개발	· 국가통합교통체계효율화법 국가기반복합환승센터 및 광역복합 환승센터 개발	· 복합환승센터개발에 관한 계획 수립 및 복합환승센터의 지정전

※ 경관법 시행령 별표1(경관심의대상 개발사업의 종류 및 심의시기) 재구성

- 경관심의 대상사업은 사업계획의 결정전 인허가 승인전에 경관심의를 받아 계획에 반영하도록 함
- 사업시행자는 인천광역시 경관계획을 사전에 충분히 검토하여 계획에 반영하고, 체크리스트 자체점검 이후 경관심의를 위한 심의 상정절차 이행
- 경관위원회는 경관체크리스트에 의한 세부의견을 제시하고, 사업시행자의 대안 제시에 따라 원안가결 또는 조건부 의결로 심의

【 경관심의 운영절차 】



※자료: 2030 인천광역시 경관계획(경관심의 운영절차 개선(안))

【 경관심의 체크리스트(사업자용) 】

구분	검토항목	반영	미반영	해당 없음
기본방향 및 목표	고유한 지역 현황을 반영하고 우수한 경관자원을 보존·활용			
	대상지를 포함한 지역 전체의 경관을 향상시키기 위한 계획 수립			
	기본방향에 따라 실현가능하고 일관된 목표 및 전략 수립			
경관 기본구상 (경관구조의 설정)	경관을 고려하여 밀도, 용도배치 등 토지이용계획과 교통처리계획 등을 설정			
	개발사업 규모, 장소의 특성 및 이용자를 고려한 경관구조(권역, 축, 거점) 설정			
	경관구조별 장소성. 조화성 확보 및 특성화			
	토지이용, 지형·지세, 주변 지역의 스카이라인 등을 고려한 조화로운 스카이라인 형성			
	주변 맥락과 상징성을 고려한 주요 진입부, 경관거점 및 결절부 계획			
경관부문별 계획 (도시공간 구조의 입체적 기본구상)	주변 지역의 가로체계, 토지이용 등의 현황 및 계획을 고려하여 인접한 건축물, 가로, 공원 및 녹지와 연계			
	경관구조의 위계 및 특성 등을 고려한 건축물, 가로, 공원, 녹지 등의 계획			
	커뮤니티 활동을 활성화하고 휴먼 스케일을 고려한 보행환경 및 가로경관 계획			
	주변 여건, 규모, 위치 등에 따른 이용자 특성을 고려한 공원 및 녹지 등 오픈스페이스 계획			
	토지이용, 지형·지세, 주변 지역의 스카이라인, 대상지의 정체성 등을 고려한 건축물의 배치, 형태, 규모 계획			
	건축물, 가로, 공원 및 녹지를 유기적으로 연계하여 통합적.입체적으로 계획			
	가로등, 신호등, 전신주, 도로표지판, 시설안내판 등 가로시설물은 보행환경 및 경관을 고려하여 통합지주로 계획			

[사업자 의견]

※자료: 인천광역시 [경관심의운영지침 별지 제6호 서식]

13. 인센티브 계획

가. 기본방향

▮ 실현성을 고려한 인센티브 부여

- 과도한 인센티브 부여를 지양하고, 공공기여도와 지침 준수의 난이도, 소유자의 재산권 제한과 비용부담 등을 감안하여 필요성이 인정되는 계획요소만을 대상으로 인센티브를 부여
- 기후변화에 대응하고 지속가능한 도시관리를 위한 친환경인센티브 강화
- 계획의 주요 목표가 달성될 수 있도록 인센티브 방향을 제시하고, 산정 및 운영기준을 명확히 하며, 인센티브 항목에 대해 획지별 인센티브의 적정성과 도달가능성에 대하여 시뮬레이션을 통해 사전 검증

▮ 지구단위계획의 실효성 증대

- 구역별 특성과 목적에 따라 인센티브가 탄력적으로 적용될 수 있도록 하며, 용도지역과 계획적용의 유형에 따라 차별된 인센티브 완화기준을 마련하고, 용적률, 건폐율, 건축물 높이 등 인센티브 요소들의 종합적인 운용체계를 구축하여 지구단위계획의 실효성을 높이도록 계획

▮ 적용기준 설정

- 지구단위계획의 주요 지침을 준수하지 않거나 목표달성에 부적합하고 공공성이 위배될 경우 패널티를 부과
- 계획의 실효성을 높이고, 적용에 있어서는 융통성을 확보하며, 건축자산보전등 다양한 인센티브 적용기준을 적용

인센티브 계획의 기본방향

인센티브계획

- “인센티브계획”이란 지구단위계획구역 내에서 개발시 공공기여가 크거나 지구단위계획의 목표 달성을 위해 중요한 계획요소를 준수할 경우 지구단위계획에서 일정범위의 건축기준(용적률, 건폐율, 건축물 높이 등)을 완화하여 혜택을 부여하는 것을 말함
- 개별법에 따라 의무 확보해야 하는 사항에 대하여는 인센티브 항목에서 배제하고, 성격이 유사한 계획요소가 중복될 경우 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나, 중복하여 적용할 수 없음
- 지구단위계획에 따라 설치하는 대지내 공지(전면공지등)와 「건축법」에 공개공지는 중복 적용은 불가함
- 건축법등 개별법에 따른 인센티브 적용시 지구단위계획에 반드시 표시하여야 함

가) 인센티브의 구분

- 인센티브 계획은 지구단위계획 목적을 실현하기 위한 수단으로 핵심적인 계획요소로 허용용적률 인센티브와 상한용적률 인센티브로 구분

【 인센티브의 구분 】

구 분	내 용
허용용적률 인센티브	· 기준용적률에서 허용용적률에 도달하기 위한 인센티브 · 획지계획, 공동개발, 건축물용도, 건축물 형태, 친환경 인센티브(허용용적률의 30%이상 확보) 등의 항목으로 구성 · 허용용적률을 초과할 수 없음
상한용적률 인센티브	· 기준/허용용적률에서 상한용적률에 도달하기 위한 인센티브 · 공공시설 등의 부지를 제공하거나 설치하여 기부채납 하는 경우 적용 · 상한용적률을 초과할 수 없음

나) 인센티브 대상 도출

- 인센티브 대상 항목 중에서 구역의 지정목적에 부합하는 인센티브 항목을 설정
- 계획구역의 성격에 따라 유형별 인센티브 항목 도출 유도

【 인센티브계획 수립과정 】

【 계획유형별 고려사항 예시 】

구 분	인센티브 항목
개발형	. 지역개발의 필요성, 친환경 건축물, 재해예방 등
관리형	. 적정개발 규모계획, 획지계획 유도, 특화용도, 가로환경 정비 등
보전형	. 역사 문화건축물(건축자산)등의 보전, 건축물 형태 및 외관 등

다) 산정방식 결정

- 인센티브는 특정 조건을 이행하였을 때 일정량의 인센티브를 부여하는 정량방식과 제공·설치 면적에 비례하여 인센티브를 부여하는 정률방식을 구분

- 정량방식: 친환경 건축물, 역사문화 건축물 보전, 보행환경개선 등 특정 조건의 이행이 중요한 계획으로 인센티브의 일정량을 부여하는 방식

- 정률방식: 건축물 용도, 대지내 공지 등 면적에 따라 인센티브를 차등적용할 때 계획하며 기준용적률에 이행면적÷전체면적을 곱하는 방식으로 산정하며, 이행면적과 전체면적의 대상 및 산정 기준을 명확하게 제시해야 함

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비계획 수립시 도시 및 주거환경정비기본계획에 의한 인센티브를 적용할 수 있음

【 산정방식 적용(예시) 】

구 분	적용예시	
정량방식	건축자산 보호	. 기준용적률 × 계수
정률 방식	공개공지설치	. 기준용적률 × (공개공지면적 ÷ 대지면적) × 계수

라) 계수의 결정

- 인센티브 계수는 가구별(필요시 획지별)로 해당 인센티브량의 120%내외에서 시뮬레이션 후 조정하여 결정하며, 가구 및 획지별(필지별) 특성에 따라 120% ±10% 이내에서 조정할 수 있음

- 인센티브 시뮬레이션을 통해 허용용적률 인센티브의 120%까지 계획하되 적용시에는 허용용적률을 초과할 수 없음

- 계수조정은 항목별 중요도에 따라 인센티브를 먼저 배분하고, 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 인센티브 항목별 중요도에 따라 인센티브를 배분 및 차등 적용할 수 있음

【 시뮬레이션(예시) 】

- 기준용적률에서 허용용적률에 도달하기 위한 용적률 차이 300%를 허용용적률 인센티브로 하며,
- 허용용적률 인센티브 300%를 기준으로 도달할 수 있는 시뮬레이션은 1.2배를 적용하여 360% ±10% 까지 인센티브 요소 및 계수를 조절할 허용용적률 인센티브를 산정 함
- 다만 실제 적용 시에는 허용용적률인 800%를 초과할 수 없음

구 분	적용예시
기준용적률 500% 허용용적률 800% 경우	· 허용용적률 인센티브 300% = 800% - 500% · 허용용적률 인센티브 300%의 1.2배에 도달할 수 있는 360%의 인센티브계획 ※ 300% × 120/100 = 360% 단, 인센티브 적용은 허용용적률(800%)을 초과할 수 없음

나. 계획기준

▮ 허용용적률 인센티브

- 기준/허용/상한용적률 체계에 적용되며, 기준용적률에서 허용용적률 달성을 위한 인센티브로써 계획유도 인센티브와 친환경 인센티브로 구성
- 현황여건, 상위 및 관련계획, 계획 유형 등에 따라 지구단위계획의 계획 목적의 실현을 위하여 인센티브 항목 도출
- 다음의 항목을 기준으로 계획하되, 계획 목적 달성을 위하여 필요한 경우 새로운 구분과 항목을 추가할 수 있음
- 시뮬레이션을 통해 인센티브의 도달가능성 검토 및 실현성을 고려한 계획

【 인센티브 항목 】

구 분		항 목
계획유도 인센티브	획 지 계 획	· 획지단위 개발
	필 지 계 획	· 공동개발(지정/권장), 맞벽건축, 필지분할가능선, 필지교환
	건축물 용도	· 지정 또는 권장용도, 특정층(지정/권장)
	건축물 형태 및 색채	· 옥탑디자인, 경사지붕등 지붕옥탑디자인, 지하철 관련
	주차 및 차량동선	· 공동주차통로, 공동주차장 설치
	건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분상권) 제공	· 건축물 구분지상권(공공에 제공) 설정
	역사문화 건축물 보전	· 역사문화 건축물 등 건축자산의 보전
	노약자·장애자 배려시설	· 교통약자의 편의 제공
친환경 인센티브		· 녹색건축 인증, 에너지 효율등급 인증, 중수도 및 빗물이용 시설 설치, 옥상녹화, 자연지반 보전, 녹색주차장 설치 등

▮ 친환경 인센티브 30%이상 의무 확보

- 기후변화에 대응하고 친환경적 개발 유도를 위해 허용용적률 적용을 위한 인센티브 용적률 중에서 친환경 인센티브를 30%이상 의무 적용하여야 함
  - 친환경 인센티브 적용 후 계획유도 인센티브를 적용하며, 친환경 인센티브를 확보하지 못한 경우에도 계획유도 인센티브로 친환경 인센티브의 부족 부분을 확보할 수 없음
  - 역사문화형 지구단위계획 수립시 건축자산의 보호 등을 위해서는 친환경 인센티브 의무 확보 비율을 조정할 수 있음
- 지역여건, 계획요소별 중요성에 따라 인센티브 항목, 계수를 차등 적용할 수 있음
- 공동주택 및 복합건축물은 녹색건축인증, 에너지효율등급인증, 신재생에너지보급확대 등의 항목을 강화하여 녹색건축물 및 친환경건축물 설계 유도
- 녹색건축예비인증을 통한 지속적 관리유도

인센티브항목 설정

- 인센티브 선정항목 및 세부기준별 계수(사례)를 적용하여 산정
- 아래 항목별 기준은 계획의 일반적 예시이며, 구역별 계획방향과 여건을 고려하여 인센티브 세부 기준 및 계수를 차별적으로 적용하여 계획할 수 있음

【 인센티브 항목별 세부기준(사례) 】

항 목			기준(안)	수립목적
획지계획	획지단위개발	획지단위 공동개발	기준용적률×0.1~0.4	적정규모 개발유도
필지계획	공동개발(지정/권장)	준수시	기준용적률×0.05~0.15×a	적정규모 개발유도 a=필지수별
	맞벽건축	맞벽건축	기준용적률×0.1~0.15	효율적 토지이용
건축물 용도	지정/권장 용도	전층 (지정/권장)	기준용적률× (권장용도면적÷주차장 제외 건축연면적)×0.2	구역의 개발방향 유도
		특정층 (지정/권장)	기준용적률×(권장용도면적÷ 해당층바닥면적)×0.1	구역의 개발방향 유도
대지내 공지	공개공지	위치준수	기준용적률×0.1	구역의 개발방향 유도
		조성형태, 규정준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)÷대지면적}×a	구역내 휴게공간 및 보행공간 등 확보 a=필로티, 침상형, 개방형
	대지의 조경	전면가로 및 가각부조성시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)÷대지면적}×a	구역내 휴게공간 및 녹지율 확보 a=필로티, 침상형, 개방형
	건축한계선/ 건축지정선	전면공지	기준용적률× (제공면적÷대지면적)×a	구역내 휴게공간 및 보행공간 등 확보 a=필로티, 개방형
	보행통로	공공보행통로	기준용적률× (조성면적÷대지면적)×a	구역내 보행공간 등 확보 a=필로티, 개방형
		보차혼용통로		
건축물 형태 및 외관	옥탑디자인	준수시	기준용적률×0.05	가로경관 형성
	경사지붕 등 지붕·옥탑디자인	준수시	기준용적률×0.05	가로경관 형성
	지하철관련	준수시	기준용적률×0.1~0.15	구역내 보행공간 등 확보
주차 및 차량동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률×0.05	교통혼잡 완화
		위치,규모준수	기준용적률×0.05	
		출입구조성개방	기준용적률×0.05	
		부설주차장확보	기준용적률×0.05	
	공동주차장	준수시	기준용적률×0.05	

【 인센티브 항목별 세부기준(사례) 】 (표계속)

항 목				세부 기준	수립목적
건물 내 일정공간을공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우		제공시		기준용적률×0.2~0.3	공공기여
역사문화 자산보전	역사문화건축물등 보전(건축자산)	보전시		기부채납 기준적용 (지단지침3-2-2)	지역자산 보전
노약자.장애자 배려시설		준수시		기준용적률×0.05	교통약자 편의제공
환 경 친화적 건축물	자연지반보존	준수시		기준용적률×(자연지반보존면적÷ 대지면적)×0.1~0.2	환경 보전 및 녹지율 확보
	옥상녹화	준수시		기준용적률× (제공면적÷대지면적)×0.3	환경 보전 및 녹지율 확보
	중수도 또는 빗물이용시설	준수시		기준용적률 ×0.05~0.1	환경 보전
	녹색주차장	준수시		기준용적률×0.05	환경 보전 및 녹지율 확보
	신.재생에너지 (건축물 총에너지 사용량중 신재생에너지를 이용하여 공급되는 비율)	신재생 에너지 공급률	35%초과	기준용적률×0.05	환경 보전
			20%초고 30%이하	기준용적률×0.03	
			10%초과 20%이하	기준용적률×0.01	
	에너지 성능지표	1등급		기준용적률×0.08	
		2등급		기준용적률×0.06	
	에너지 효율등급인증	1등급		기준용적률×0.08	
		2등급		기준용적률×0.06	
		3등급		기준용적률×0.04	
	녹색건축 인증	1등급		기준용적률×0.12	
		2등급		기준용적률×0.08	
	제로에너지건축물	1등급		기준용적률×0.10	
		2등급		기준용적률×0.09	
		3등급		기준용적률×0.08	
		4등급		기준용적률×0.07	
		5등급		기준용적률×0.06	
	자원순환 자재사용	준수시		기준용적률×0.05	

친환경 인센티브 30%이상 확보

- 기후변화에 대응하고 친환경적 개발 유도를 위해 허용용적률 적용을 위한 인센티브 용적률 중에서 친환경 인센티브를 30%이상 의무 적용하여야 함
  - 친환경 인센티브 적용 후 계획유도 인센티브를 적용하며, 친환경 인센티브를 확보하지 못한 경우에도 계획유도 인센티브로 친환경 인센티브의 부족 부분을 확보할 수 없음
  - 역사문화형 지구단위계획 수립시 건축자산의 보호 등을 위해서는 친환경 인센티브 의무 확보 비율을 조정할 수 있음
- 지역여건, 계획요소별 중요성에 따라 인센티브 항목, 계수를 차등 적용할 수 있음
- 공동주택 및 복합건축물은 녹색건축인증, 에너지효율등급인증, 신재생에너지보급확대 등의 항목을 강화하여 녹색건축물 및 친환경건축물 설계 유도

【 친환경 인센티브 항목(예시) 】

항 목	인센티브 항목 설정 근거
자연지반 보존	·「지구단위계획 수립지침」 3-4-1에 따라 자연환경을 보전하기 위함 · "자연지반"이란 암반층을 제외한 자연 상태의 토양층으로 구성되어 지하에 인공구조물이 없고, 빗물의 침투와 식물의 생장에 장애가 없는 원지반 또는 원지반에 자연상태로 보전되거나 인공적으로 조성한 녹지를 뜻함(도시개발업무지침 별표1의2 녹색도시개발 계획수립 및 평가기준 1-2-3)
옥상녹화	·「지구단위계획 수립지침」 3-11-4에 따른 옥상공간의 녹지공간 보완 ·「건축법」, 「인천광역시 건축조례」 준용
중수도	.「지구단위계획 수립지침」 3-4-1에 따라 자연환경을 보전하기 위함 .「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 준용: 물사용량의 10%이상을 재이용시 적용
빗물이용 시설	.「지구단위계획 수립지침」 3-4-1에 따라 자연환경을 보전하기 위함 .「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 준용: 빗물저류조 용량(㎥) = 지붕의 빗물 집수 면적 × 0.05m 이상
녹색 주차장	·「지구단위계획 수립지침」 3-4-1에 따라 자연환경을 보전하기 위함 · 식생형 포장 및 투수성 포장 시 적용
신.재생 에너지	·「지구단위계획 수립지침」 3-4-1에 따른 환경친화단지를 위한 에너지활용 ·「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조에 따른 신·재생에너지 시설 도입 ·「인천광역시 친환경·에너지 건축기준에 관한 조례」
에너지 성능지표	·「녹색건축물 조성 지원법」, 「건축물의 에너지절약 설계기준」에 따른 에너지성능지표 작성 및 배점
에너지 효율등급인증	·「녹색건축물 조성 지원법」「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증기준」 [별표 2]
제로에너지 건축물인증	·「녹색건축물 조성 지원법」「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증기준」 [별표 2의2]
녹색건축 인증	·「녹색건축 인증 기준」 (국토교통부)
자원순환 자재사용	·「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」「친환경건축물 인증기준: 공동주택 인증심사기준(안)」, 환경부
기 타	· 인공지반녹지, 수공간(투수기능), 투수포장, 벽면녹화 등

▣ (참고) 녹색건축 예비인증

(1) 녹색건축 인증 및 대상

- 지속가능한 개발을 실현하고 자연친화적 건물의 건축을 유도하기 위해 쾌적한 거주환경에 영향을 미치는 요소를 평가하는 제도
- 관련법률: 녹색건축물 조성지원법률 및 녹색건축 인증에 관한 규칙, 녹색건축인증 기준
- 녹색건축물 인증대상 건축물의 건축법상 건축물로 하며, 인증대상과 의무대상으로 구분

구 분	내 용
인증대상	· 「녹색건축물 조성지원법」에 따라 건축법 제2조제1항제2호 따른 건축물
의무대상	· 중앙행정기관, 지방자치단체, 공공기관 등에서 연면적의 합이 3,000㎡ 이상의 건축물을 신축하거나 별도의 건축물을 증축하는 경우 * 500세대 이상의 공동주택은 공동주택성능등급 의무대상

(2) 녹색건축 예비인증 절차

- 인증은 예비인증과 본인증으로 구분되며, 녹색건축 예비인증 절차를 통한 지속적인 관리 및 친환경 건축 유도
- 건축주는 녹색건축예비 인증 신청서를 작성 예비인증기관에 제출하여 예비인증서를 발급받고 사용승인일 또는 사용검사일 전까지 본 인증을 실시해야 함
- 최우수(그린 1등급) 우수(그린 2등급), 우량(그린 3등급), 일반(그린 4등급)중 2등급이상 인센티브 부여

【 녹색건축 예비인증 절차 】

예비인증 절차	주요내용	비 고
녹색건축 예비인증 신청 (건축주)	· 건축물 설계도서에 반영된 내용만을 대상으로 녹색건축 예비인증 신청서 제출 - 녹색건축 자체평가서 - 포함된 내용이 사실임을 증명할 수 있는 서류	녹색건축 인증에 관한 규칙 제11조
녹색건축 예비인증서 발급 (인증기관 장 →건축주)	· 예비인증을 통한 제도적·재정적 지원 가능	녹색건축 인증에 관한 규칙 제11조
본인증 (발급후 5년간 효력)	· 예비인증서를 발급한 날부터 사용승인일 또는 사용검사일 전까지 본인증 해야함	녹색건축 인증에 관한 규칙 제11조

【 녹색건축 인증기관 】

구 분	인증기관	비 고
녹 색 건 축 인 증 기 관	· 한국감정원, 한국토지주택연구원, 한국시설안전공단 · 한국에너지기술연구원, 한국환경산업기술원 · (사)한국교육녹색환경연구원, (사)그린빌딩협의회 · 크레비즈인증원, 한국환경건축연구원	녹색건축 인증에 관한 규칙 제4조

인센티브 시뮬레이션 예시(기준용적률 250%, 허용용적률 400%인 경우)

- 허용용적률 인센티브 용적률은 150%(친환경 45%이상, 계획유도 105%내외)
- 허용용적률 인센티브 중에서 30%이상 친환경 인센티브 적용
- 인센티브 시뮬레이션
- 허용용적률 인센티브 150%의 1.2배 내외의 인센티브 시뮬레이션을 통한 항목 설정 및 계수 조정을 통한 적용항목 설정
- 친환경 인센티브(45%)의 1.2배 이상(54%), 계획(시뮬레이션: 65%)
- 유도형 인센티브(105%)의 1.2배 이상(126%), 계획(시뮬레이션: 133%)

【 인센티브 시뮬레이션 예시 】

- 허용용적률에 도달하기 위해 150%에 해당하는 인센티브중에 친환경 인센티브는 45%이상 확보
- 친환경 인센티브 시뮬레이션 결과 65% 확보 가능하므로 친환경 인센티브 적용후 추가 인센티브는 유도형 인센티브를 적용하여 완화 적용함
- 용적률 인센티브는 허용용적률에 도달하기 위해 필요한 용적률 150%를 초과할 수 없음

구 분		적용계수	적용항목	적용(산정) 기준	인센티브량	시뮬레이션
친환경	자연지반보존	0.2	-	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.2	0	
	옥상녹화	0.1	-	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.1	2.5	
	녹색주차장	0.2	-	기준용적률×(설치면적÷대지면적) (기준용적률 × 0.04이내)	0	
	중수도시설설치	0.04	○	기준용적률 × 0.04	10	**10.0**
	신재생에너지	0.04	○	기준용적률 × 0.04	10	**10.0**
	에너지절감율	0.06	○	1등급:기준용적률×0.06이내 2등급:기준용적률×0.04이내	15	**15.0**
	에너지효율등급	0.06	○	1등급:기준용적률×0.06이내 2등급:기준용적률×0.04이내	15	**15.0**
	녹색건축물인증	0.06	○	1등급:기준용적률×0.06이내 2등급:기준용적률×0.04이내	15	**15.0**
	소 계					**65.0**
유도형	공동개발	0.5	○	기준용적률×0.2	18.75	**18.8**
	용도권장(권장)	0.1	○	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.1	25	**25.0**
	공개공지조성	1.2	-	기준용적률×{(설치면적-의무면적)÷대지면적)}×A	0	
	쌈지형공지(위치)	0.1	-	기준용적률×0.1	25	
	쌈지형공지조성	1.1	-	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×A	27.5	
	건축한계선	1.2	○	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×A	64.2	**64.2**
	대지내통로	1	-	기준용적률×(제공면적/대지면적)×A	0.0	
	옥외광고물	0.05	-	기준용적률×0.05	12.5	
	건축물의 색채	0.1	○	기준용적률×0.1 (별도계획 수립시 적용)	25	**25.0**
	공동주차통로 및 출입구	0.15	-	기준용적률×0.15	37.5	
	공동주차장	0.15	-	기준용적률×0.15	37.5	
	구분지상권	0.2	-	기준용적률×0.2	50	
	소 계					**133.0**

▣ (참고) 허용용적률 인센티브 적용 사례

【 인센티브 적용사례 】

인천광역시 지구단위계획 매뉴얼(2007)					적용사례							
항목			완화기준		주안역 구역		수봉구역		굴포천역~부평구청역 (주거지역 인센티브)		월미구역	
					완화기준	비고	완화기준	비고	완화기준	비고	완화기준	비고
획지계획	획지단위 개발	획지단위 공동개발	기본용적률× 0.1~0.4		기 준 용적률 ×0.5a	.2필지: a=0.10 .3~4필지: a=0.15 .5필지~: a=0.20					기준용적률 × 0.2	.획지계획 준수시
	획지간 공동 개발 (지정/ 권장)	준수시	기본용적률× 0.05~0.15								기준용적률× (공동개발 면적 ÷금회 결정하는 공동개발 계획 전체면적) × 0.2	.공동개발 면적에 따라 차등적용
	필지 교환	준수시	기본용적률× 0.2									
필지분할	필지 분할 가능선	준수시	-				기준용적률 × 0.05					
공동개발 및 맞벽건축	공동 개발 (지정/ 권장)	준수시	기본용적률× 0.5a	.2필지: a=0.1 .3~4필지: a=0.15 .5필지~: a=0.2	기 준 용적률 ×0.5a	.2필지 :a=0.10 .3~4필지 :a=0.15 .5필지~: a=0.20	기준용적률 × 0.5a	.2필지 a=0.10 .3~4필지: a=0.15 .5필지~ :a=0.20	지정 기준용적률 ×0.5a 권장 기준용적률 ×0.2a		.2필지: a=0.10 .3~4필지: a=0.15 .5필지~: a=0.20	
	맞벽 건축		기본용적률× 0.1~0.15		기준용적률 ×0.1~0.15		기준용적률 × 0.1					
건축용도	권장 용도	전층권장	기준용적률× (권장용도면적÷주차장제외건축연면적)×0.2	.전층권장용도는 건축연면적의 20%이상시 인정	기준용적률× (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적) ×0.75a	.전지역: a=0.1 .지역별: a=0.2	기준용적률× (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적) ×0.2		기준용적률×(권장용도면적 ÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.1	.전층권장용도의 건축연면적 20%이상시 인정	기준용적률×(권장용도 면적 ÷건축 연면적)×0.2	.총 연면적 20% 이상시 인정 .부설주차장면적 제외
		특정층 권장	기준용적률× (권장용도면적÷해당층바닥면적)×0.1	.특정층권장용도는 해당층 바닥 면적의 30%~50%이상시 인정					기준용적률× (권장용도면적 ÷해당층 바닥 면적)×0.1	.특정층권장용도의 바닥 면 적 50%이상시 인정	기준용적률× (1층 권장용도 면적÷1층 건축연면적) × 0.2	.1층 연면적 30% 이상시 인정 .부설주차장면적 제외

【 인센티브 적용사례 】 (표계속)

인천광역시 지구단위계획 매뉴얼(2007)					적용사례							
항목			완화기준		주안역 구역		수봉구역		굴포천역~부평구청역 (주거지역 인센티브)		월미구역	
					완화기준	비고	완화기준	비고	완화기준	비고	완화기준	비고
대지내 공지	공개 공지	위치 준수	기본용적률 ×0.1	.위치 지정시	기준용적률 ×0.025						기준용적률 × 0.1	.결정도상 적용 대지
		조성 형태, 규정 준수시	기준용적률 ×{(설치면적-의무면적)÷대지면적}×a	.필로티 구조: a=0.5 .개방형 구조: a=1.0~1.2	기준용적률 ×(제공면적/대지면적) × a	.필로티: a=0.7 .침상형: a=1.0 .개방형: a=1.2			기준용적률× {(설치면적-의무면적)/대지면적}×a	.필로티: a=0.5 .개방형: a=1.2	기준용적률× [(설치면적-의무면적, 의무면적이 아닌 경우 대지면적의 5%) ÷대지면적]×a	.필로티:a=0.5, 개방형:a=1.2
	대지의 조경	전면 가로 및 가각부 조성시	-								기준용적률 × 0.025	
	쌈지형, 침상형 공지	위치 준수	기본용적률 ×0.1	.위치 지정시								
		조성 형태, 규정 준수시	기준용적률× (제공면적÷대지면적)×a	.필로티 구조: a=0.5 .침상형 구조: a=0.8~1.0 .개방형 구조: a=1.0~1.2								
	건축한계선/건축지정선	전면 공지	기준용적률× (제공면적÷대지면적)×a	.피로티 구조: a=0.5 .개방형 구조: a=1.0~1.2	기준용적률 ×(제공면적/대지면적) ×1.2		기준용적률× (제공면적/대지면적)×1.2		기준용적률× (제공면적/대지면적)×a	.필로티: a=0.5 .개방형: a=1.2	기준용적률× (제공면적÷대지면적)× 1.2	
대지내 통로	보행 통로	지상형	기준용적률× (조성면적÷대지면적)×a	.필로티: a=0.5 .개방형: a=1.0 ※지하 공공보행 통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계시					기준용적률× (제공면적/대지면적)×a	.필로티: a=0.5 .개방형: a=1.0		
		입체형 (공중/지하)	기준용적률× (조성면적÷대지면적)×a		기준용적률 ×0.1							
		보차혼용 통로	기준용적률× (조성면적÷대지면적)×a		기준용적률 ×(제공면적/대지면적) ×1.2a	.피로티: a=0.7 .개방형: a=1.2			기준용적률× (제공면적/대지면적)×a	.필로티: a=0.5 .개방형: a=1.0		
건축물 형태 및 외관	옥외 광고물 및 통합 간판등 설치	준수시	기준용적률 ×0.05		기준용적률 ×0.025		기준용적률 × 0.025		기준용적률×0.05	.인천광역시 조례적용		
	옥탑 디자인	준수시	-		기준용적률 ×0.025							
	경사지붕 등 지붕 옥탑 디자인	준수시	-				기준용적률 × 0.025					
	지하철 관련	준수시	기준용적률 ×0.1~0.15	지하철 출입구 및 연결 통로를 건물내부 또는 대지 내 설치시								

【 인센티브 적용사례 】 (표계속)

인천광역시 지구단위계획 매뉴얼(2007)					적용사례							
항목			완화기준		주안역 구역		수봉구역		굴포천역~부평구청역 (주거지역 인센티브)		월미구역	
					완화기준	비고	완화기준	비고	완화기준	비고	완화기준	비고
환경 친화적 건축물	자연 지반 보존	준수시	기준용적률×(자연지반 보존면적÷대지면적)×0.1~0.2		기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.25		기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.25		기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2			
	옥상 녹화	준수시	기준 용적률×(제공면적÷대지면적)×0.3		기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.2		기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.2		기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1	.녹화면적은 대지면적 20% 이내 적용 .법적조경으로 산입된 면적 제외	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.3	.녹화면적은 대지면적 20% 이내 적용 .법적조경으로 산입된 면적 제외
	중수도 또는 빗물 이용 시설	준수시	기준 용적률 ×0.05~0.1		기준용적률×0.025		기준용적률 ×0.025		기준용적률×0.04	.총사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 .관련법률에 의한 의무 설치시 미적용		
	녹색 주차장	준수시	기준용적률 ×0.05		기준용적률 ×0.05		기준용적률 ×0.05		기준용적률×(설치면적÷대지면적)	.기준용적률 ×0.04이내 .전면공지 면적 제외		
	빗물이용 시설설치	준수시	-						기준 용적률 × 0.04	.빗물저류탱크 용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치		
	신.재생 에너지	준수시	-						기준 용적률 × 0.04	.건축공사비의 1%이상 또는 총에너지사용량의 1%이상을 부담		
	에너지 절감율	1등급	-						기준용적률 ×0.06	.에너지절감, 에너지성능지표 및 녹색건축 인증의 등급설정 및 등급별 인센티브 차등 적용 .각 요소의 인센티브 산정시 중복 계상 불허		
		2등급	-						기준용적률 ×0.04			
	에너지 성능지표	1등급	-						기준용적률 ×0.06			
		2등급	-						기준용적률 ×0.04			
	녹색 건축물 인증	1등급	-						기준용적률 ×0.06			
		2등급	-						기준용적률 ×0.04			

【 인센티브 적용사례 】 (표계속)

인천광역시 지구단위계획 매뉴얼(2007)					적 용 사 례							
항목			완화기준		주안역 구역		수봉구역		굴포천역~부평구청역 (주거지역 인센티브)		월미구역	
					완화기준	비고	완화기준	비고	완화기준	비고	완화기준	비고
환경친화적 건축물	태양열 이용시설	준수시	-		기준용적률 × 0.025		기준용적률 × 0.025					
	자전거 보관소	준수시	-		기준용적률 × 0.025		기준용적률 × 0.025					
	이산화 탄소 배출 저감	준수시	-		기준용적률 × 0.025		기준용적률 × 0.025					
	정보 통신 및 첨단 생활설비	준수시	-		기준용적률 × 0.025		기준용적률 × 0.025					
	노약자. 장애자 배려시설	준수시	-		기준용적률 × 0.025		기준용적률 × 0.025					
	순환골재사용	준수시	-		기준용적률× (순환골재 사용량/전체 골재사용량) × 0.025		기준용적률× (순환골재 사용량/전체골재 사용량)× 0.025					
주차 및 차량 동선	공동주 차통로 및 출입구	준수시	기준용적률 ×0.1~0.2	.지정시 적용	기준용적률 ×0.05		기준용적률 × 0.05		기준용적률 ×0.15			
		위치 규모 준수	-								기준용적률 ×(제공면적 ÷대지면적) × a	.필로티: a=0.5, 개방형: a=1.2
		출입구 조성개방	-								기준용적률 × 0.1	.적용대지
		부설 주차장 확보	-								기준용적률 × 0.1	
	공동주 차장	준수시	기준용적률 ×0.1~0.2						기 준 용 적 률 ×0.15			
건물 내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우		제공시	기준용적률 ×0.2~0.3									

▌상한용적률 인센티브

- 계획구역내 기반시설부지 또는 기반시설을 설치하여 제공하는 경우 건폐율·용적률·높이를 완화할 수 있음(국토계획법 시행령 제46조 및 인천광역시 도시계획조례 제65조)
- 용도지역이 상향되는 경우(예: 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역)로서 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하지 아니하는 경우에는 용적률의 완화를 적용하지 않음 (지구단위계획수립지침 3-2-2 단서 규정)
- 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회에서 공공시설 확보 등 지구단위계획의 목적을 달성하기 위하여 특별히 필요하다고 인정하는 경우에는 기준용적률·허용용적률 및 상한용적률의 범위 안에서 상한용적률의 산출식을 지구단위계획으로 따로 정할 수 있음
- 미 개설된 기반시설 부지의 국공유지를 매입한 토지는 소유권이 이전된 것으로 공공시설 등 제공면적에 포함하여 산정함 다만, 무상 귀속된 국공유지는 제외함
- 「도시개발법」에 의한 도시개발구역 및 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발예정지구에 지정된 지구단위계획구역 안에서는 당해 개발계획이 정하는 기준에 따름

▌건축법에 의한 공개공지 설치에 따른 인센티브 계획

- 도시지역 내 지구단위계획구역에서 공개공지 또는 공개공간을 의무면적을 초과하여 설치한 경우에는 용적률 및 높이제한을 각각 완화할 수 있음(인천광역시 건축조례 제36조 제4항)

- 용적률 = 건축법 제43조제2항에 따라 완화된 용적률 + (조례로 정하는 용적률×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내
- 높 이 = 건축법 제43조제2항에 따라 완화된 높이 + (건축법 제60조에 따른 높이×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

- 「건축법」에 따른 공개공지 확보 대상 이외의 건축물이 공개공지를 설치할 경우에도 인센티브 적용 가능
- 공개공지 설치로 용적률 및 높이를 완화 받는 경우에는, 용적률의 완화는 허용용적률 인센티브에 해당하며, 높이는 완화 범위를 명확히 명시하여야 함.
- 지구단위계획에 따라 설치하는 전면공지와 중복적용은 불가함

상한용적률 인센티브

가) 적용대상

- 구역내 기반시설부지 또는 기반시설을 설치하여 제공하는 경우 건폐율·용적률·높이를 완화할 수 있음(국토계획법 시행령 제46조 및 인천광역시 도시계획조례 제65조)
- 용도지역이 상향되는 경우(예: 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역)로서 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하지 아니하는 경우에는 용적률의 완화를 적용하지 않음(지구단위계획수립지침 3-2-2 단서 규정)
- 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회에서 공공시설 확보 등 지구단위계획의 목적을 달성하기 위하여 특별히 필요하다고 인정하는 경우에는 기준용적률·허용용적률 및 상한용적률의 범위 안에서 상한용적률의 산출식을 지구단위계획으로 따로 정할 수 있음
- 미 개설된 기반시설 부지의 국공유지를 매입한 토지는 소유권이 이전된 것으로 공공시설 등 제공면적에 포함하여 산정함 다만, 무상 귀속된 국공유지는 제외함
- 「도시개발법」에 의한 도시개발구역 및 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발예정지구에 지정된 지구단위계획구역 안에서는 당해 개발계획이 정하는 기준에 따름

【 지구단위계획구역의 용적률 완화 】

구 분	관련규정
기존의 용도지역이 용적률이 높은 지역으로 변경(세분 포함)되거나 변경된 경우	가. 기준용적률: 용도지역 변경 전의 용적률 범위에서 별도로 정한 용적률 나. 허용용적률: 용도지역 변경전 용적률 + (용도지역 변경후 용적률 – 용도지역 변경전 용적률)×2/3이내 다. 상한용적률: 허용용적률(허용용적률이 없는 경우에는 기준용적률을 말한다) + [1.5 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공부지의 용적률) ÷ 공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내
용도지역 변경이 없는 경우와 용적률이 같은 용도지역으로 변경되거나 변경된 경우	가. 기준용적률: 해당 용도지역 등의 용적률 범위에서 별도로 정한 용적률 나. 허용용적률: 해당 용도지역 등의 용적률 이내 다. 상한용적률: 허용용적률(허용용적률이 없는 경우에는 기준용적률을 말한다) + [1.5 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공부지의 용적률) ÷ 공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내
기존의 용도지역이 용적률이 낮은 지역으로 변경되거나 변경된 경우	가. 기준용적률: 용도지역 변경 후의 용적률 범위에서 별도로 정한 용적률 나. 허용용적률: 용도지역 변경 후의 용적률 이내 다. 상한용적률: 허용용적률(허용용적률이 없는 경우에는 기준용적률을 말한다) + [1.5 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공부지의 용적률) ÷ 공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내

※ 도시계획조례 시행규칙 제3조

건축법에 의한 공개공지 설치에 따른 인센티브

- 지구단위계획의 행위제한 완화범위는 지구단위계획으로 결정되어야 하며, 지구단위계획에서 완화범위가 반영되어 있지 않은 경우에는 건축허가시 행위제한을 완화할 수 없음
- 도시지역 내 지구단위계획구역에서 공개공지 또는 공개공간을 의무면적을 초과하여 설치한 경우에는 용적률 및 높이제한을 각각 완화할 수 있음(인천광역시 건축조례 제36조 제4항)

- 용적률 = 건축법 제43조제2항에 따라 완화된 용적률 + (조례로 정하는 용적률×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

- 높 이 = 건축법 제43조제2항에 따라 완화된 높이 + (건축법 제60조에 따른 높이×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

- 「건축법」에 따른 공개공지 확보 대상 이외의 건축물이 공개공지를 설치할 경우에도 인센티브 적용 가능
- 공개공지 설치로 용적률 및 높이를 완화 받는 경우에는, 용적률의 완화는 허용용적률 인센티브에 해당하며, 높이는 완화 범위를 명확히 명시하여야 함.
- 지구단위계획에 따라 설치하는 전면공지와 중복적용은 불가함

【 공개공지 등의 확보 】

구 분	공개공지 등의 확보관련 규정 (건축법 제43조)	
용도지역 및 규모	· **용도지역** -일반주거지역, 준주거지역 -상업지역, 준공업지역	· **규 모** -해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 위락시설, 운동시설, 의료시설 및 장례식장
용도·규모 의무면적	· **용도 및 규모** -문화 및 집회시설, 종교시설, -판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설은 제외), -운수시설(여객용 시설만 해당) -업무시설 및 숙박시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천㎡ 이상인 건축물 -그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물	· **의무면적** -해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천㎡ 이상 1만㎡ 미만인 경우: 5퍼센트 -해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1만㎡ 이상 3만㎡ 미만인 경우: 7퍼센트 -해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 3만㎡ 이상인 경우: 10퍼센트 ※건축선 후퇴부분의 면적은 공개공지 등의 면적에 포함하지 않으며, 공개공지 설치 시 건축물 출입 및 대지 내 이동을 위해 필요한 통로는 공개공지 면적에 포함하지 아니함.

14. 기부채납

가. 기본방향

- 기부채납은 개발사업자가 기반시설 또는 공공시설을 조성하여 국가나 지방자치단체에 소유권을 이전하는 행위로 해당 지역과 주변의 생활여건 개선과 쾌적한 도시환경 조성을 목적으로 함
- 개발사업으로 인해 얻게 되는 개발수익은 개발사업자를 비롯한 공공이 향유하며, 과도한 개발이익을 일정부분 환수함으로써 공공성을 확보하고, 개발사업으로 인해 발생하는 기반시설용량의 증가를 해소함
- 개발사업자의 정당한 재산권행사를 제한하거나 사업추진에 지장을 초래하는 과도한 기부채납은 지양하며, 원칙적으로 당해 개발사업과 관련이 있는 기반시설을 기부채납하도록 하고, 특별한 사유가 없는 한 해당 사업과 관련이 없는 기부채납 역시 지양함
- 기반시설의 기부채납 시에는 설정된 부담기준을 원칙으로 하여 관련 지자체와의 협의를 통해 기부채납의 규모, 시설의 종류 및 위치, 방식 등을 결정하되, 도시·건축공동위원회 심의 시에도 동 부담기준의 범위 내에서 검토하는 것을 원칙으로 함
- 기부채납시설은 주민들이 편리하게 이용하고 시설의 기능을 충분히 수행할 수 있는 규모와 위치에 지정되어야 하며, 개발사업 대상지 내 특정건축물에 의해 배타적으로 이용되지 않도록 하고, 기반시설의 효용성이 낮은 자투리형 토지의 기부채납은 지양함

기부채납계획의 기본방향

공공성 확보와 개발이익이 조화를 이룰 수 있도록
과도한 기부채납(공공시설 무상귀속)요구를 방지하도록 계획

개발수익의 사업자와 공공이 향유	협의를 통한 기부채납 범위 설정	주민 이용 및 효용성을 고려한 기부채납
•과도한 개발이익의 일정부분 환수 •공공성 확보, 기반시설 용량증가 해소 •정당한 재산권 행사 제한을 방지 •과도한 기부채납 지양	•당해 개발사업과 관련 있는 기반시설을 대상 •해당 사업과 관련 없는 기부채납 지양 •지자체와 협의를 통해 규모, 시설의 종류 및 위치, 방식 등을 결정	•주민들이 편리하게 이용하고 시설의 기능을 충분히 수행할 수 있는 규모와 위치에 지정 •기반시설의 효용성이 낮은 자투리 토지의 기부채납은 지양

▣ (참고) 기부채납의 개념

▮ 무상귀속

- 무상귀속은 개발행위허가를 받은 자 등이 새로이 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 때에 새로이 설치된 공공시설이 그 시설을 관리할 관리청에게 무상으로 귀속 되는 것

▮ 기부채납

- “기부채납”은 국유재산법제2조 제2호, 공유재산 및 물품관리법 제2조 제3호에 따라 국가 또는 지방자치단체 외의 자가 부동산을 비롯한 재산의 소유권을 무상으로 국가 또는 지방자치단체에 이전하여 국가 또는 지방자치단체가 이를 취득 하는 것

  * 대법원 1996. 11. 7 선고 96다 20581, 대법원 1999. 2. 5 선고 98다 24136 판결 등

【 기부채납과 무상귀속 비교 】

구 분		대 상
기부채납		· 도시관리계획 -개발행위허가 -용도지역, 지구, 구역의 지정 및 변경 -도시계획시설 사업 -지구단위계획 -도시계획사업(도시개발사업, 정비사업 등)
무상귀속		· 계획에 의하여 관리청에 기반시설 무상 제공 -개발행위허가에 의한 기반시설 무상 제공 -도시계획시설사업 -도시개발사업, 정비사업, 택지개발사업 등
	무상양도	· 공공소유 토지를 민간에 무상 제공 -민간주체 정비사업 등
	무상양여	· 공공소유 토지를 공공에 무상 제공 -공공주체 정비사업 등

【 기부채납과 무상귀속의 차이 】

구 분	무상귀속	기부채납
법 정 성 격	· 법률규정에 의한 물권변동 및 원시취득 · 입법에 의한 소유권 박탈 행위 · 일방적 이전	· 사법상 법률 행위 및 공법상 법률 행위 · 상호동의 및 합의가 전제
대 상	· 시설 및 토지	· 부동산, 각종 권리
인센티브 적용	· 인센티브 조건이 수반되지 않음	· 인센티브 부여 가능
권리 이전 절차	· 준공검사를 받음과 동시에 귀속 간주	· 채납에 필요한 서류를 받은후 일정 기간후 권리 이전절차 이행
관 련 법 령	· 국토계획법 및 각종 개발관련 법령	· 국유재산법, 공유재산 및 물품관리법

※자료: 적정한 기부채납 가이드라인 마련을 위한 연구. 국토교통부(2013)

나. 계획기준

▮ 기부채납 비율

- 기부채납은 공공성 확보와 적정 이익의 조화를 이룰 수 있도록 함
- 지구단위계획입안 및 결정권자와 개발사업자 등이 기반시설 기부채납을 협의하여 결정함에 있어 적용하는 기준으로 지역여건 또는 사업의 특성 등을 고려하여 자체 실정에 맞는 별도의 기준을 마련하여 운영할 수 있음
- 기부채납 총 부담은 토지면적의 최대 25%를 초과하지 않는 것을 원칙으로 10~20% 내에서 협의를 통해 결정
- 주거·상업·공업지역의 경우 10~15% 수준에서 협의를 통해 결정하고 그 외의 지역은 10~20%범위에서 협의를 통해 결정
- 도시계획시설 해제에 따른 기부채납은 대상토지 면적의 5%내에서 협의를 통해 결정하되, 최대 10%를 초과하지 않는 것을 원칙으로 함

▮ 실질적인 공공기여 계획수립

- 주변지역과 관계없는 대상지만을 위한 기부채납이나, 자투리 토지의 기부채납을 지양하고, 실질적인 공공기여 되도록 계획함
- 문화/복지시설 등 삶의 질 향상을 위한 시설 기부채납 유도, 실효성 없는 소규모 기부채납 지양

▮ 기부채납 대상 및 방법

- 「국토계획법」 제51조제1항제8의2, 8의3에 따라 수립되는 지구단위계획은 해당 지구단위계획구역에 공공시설등이 충분할 경우, 관할 군구의 고도지구, 개발제한구역 등에 설치비용을 현금으로 공공기여 할 수 있음(국토계획법 시행령 제46조의2)
- 도시계획변경 사전협상 대상 사업은 관련 조례에 따라 「인천광역시 도시계획변경 사전협상형 운영기준」에 따름
- 공동주택 건립관련 용도지역 변경에 대한 사항은 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침」에 따름

▮ 공공시설 설치비용등 산정

- 공공시설등 설치비용은 시설설치에 소요되는 재료비, 노무비, 경비 등 제반 비용을 고려하여 산정함(「인천광역시 도시계획조례 시행규칙」 제4조의2)
- 부지가액은 감정평가 금액을 기준으로 산정하고, 이에 소요되는 비용은 공공시설 등을 설치하여 제공하는 자가 부담
- 공공시설등의 설치비용은 국토교통부장관이 「수도권정비계획법」에 따라 매년 고시하는 표준건축비를 기준으로 산정함. 다만, 체육시설, 문화시설 등 특별한 구조나 성능이 필요하여 표준건축비의 적용이 적절하지 않은 경우에는 설계내역 등 객관적인 산출근거를 통해 따로 산정할 수 있음

▣ (참고) 기부채납 운영기준

• 지구단위계획수립지침 제17절, 도시·군관리계획수립지침 제10장에 따른 운영기준

구 분	관련내용
지구단위계획수립지침 제17절	· 기부채납 총부담은 대상 부지 토지면적을 기준으로 10~20%(주거·상업·공업지역은 10~15%) 수준에서 협의를 통하여 결정하되 용도지역 변경 등을 수반하는 개발사업의 경우 이를 고려할 수 있음 · 최대 25%를 초과하지 않는 것을 원칙으로 함 -기반시설을 설치하여 기부채납을 하는 경우에는 기반시설 설치비용을 토지면적으로 환산함
도시·군관리계획수립지침 제10장	· 도시·군계획시설 해제에 따른 기부채납은 대상 토지면적으로 5% 내외에서 협의를 통하여 결정 · 최대 10%를 초과하지 않는 것을 원칙으로 함(다만, 결정 고시일로부터 10년이내에 집행되지 아니한 도시·군계획시설, 청사 이전 등으로 국유재산법 제40조제1항에 의해 용도폐지된 공공청사에 대한 도시·군계획시설의 결정을 해제하는 경우는 기부채납 대상에서 제외하는 것을 원칙으로 함) · 기부채납 시설은 개발사업 대상지 및 주변지역 주민들이 편리하게 이용할 수 있는 위치에 입지하도록 하고, 개발사업 대상지내 건축물 등을 위해 배타적으로 이용될 우려가 있는 지역은 배제한함 · 기부채납 시설은 그 시설의 기능을 충분히 수행할 수 있는 적정규모로 계획하고, 기반시설의 효용성이 낮은 자투리형 토지의 기부채납은 지양함

▣ (참고) 공공시설 등의 설치비용 산정기준

• 「인천광역시 도시계획조례 시행규칙」제4조의 2에 따른 공공시설 등의 설치비용의 산정기준은 아래 표와 같다.

구 분	공공시설 등의 설치비용 산정기준
부지가액 산 정	· 서로 다른 2개의 감정평가기관이 감정평가한 감정평가액의 산술평균값 적용 · 공공시설등 설치비용은 시설설치에 소요되는 재료비, 노무비, 경비 등 제반 비용을 고려하여 산정함
설치비용 산 정	· 공공시설등의 설치비용 및 부지가액의 산정은 건축허가 시점을 기준으로 함. 다만, 구체적인 개발안을 전제로 지구단위계획을 수립하는 경우(변경하는 경우 포함)에는 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 공공시설등의 설치비용과 부지가액을 결정할 수 있음 -「건축법」상 건축물: 표준건축비 × 건축연면적 - 입체적 구조물: 설계도서(도면, 산출내역)에 의거 재료비, 노무비, 경비 등을 고려한 총공사비

기부채납비율 산정 예시

• 폐지되는 도시계획시설은 시설면적의 100% 대체(부족분은 비용으로 부담)하고, 공공성 확보 및 체계적 지역개발 위해 공공기여 하는 것에 대해 기부채납으로 인정할 수 있음

1) 공공시설 등의 귀속: 국토계획법 제65조, 제99조

구 분	면적(㎡)	비 고
합 계	(감) 500	무상귀속 부족분 → 비용으로 부담
폐지되는 도시계획시설	2,000	
신설되는 도시계획시설	1,500	(구역내) 도로 1,300㎡, 공원 200㎡

2) 기부채납: 국토계획법 시행령 제46조

구 분		토지환산 면적(㎡)	금 액 (억원)	비 고
기 부 채 납		1783.8	60	사업부지 면적의 10.1%
공공 시설	토 지	400.0	13.4	-감평가: 336만원/㎡
	건축물	907.7	30.5	-설치비용: 1,271㎡(연면적) × 240(만원/㎡) = 30.5(억원) -환산면적: 30.5(억원) ÷ 336(만원/㎡) = 907.7㎡
	시설물	205.3	6.9	-설치비용: 6.9(억원) -환산면적: 6.9(억원) ÷ 336(만원/㎡) = 205.3㎡
하수관	공사비	253.0	8.5	-설치비용: 2m×1.5m×110m × 단가 = 7(억원) 0.3m×1.5m×160m × 단가 = 1.5(억원) -환산면적: 8.5(억원) ÷ 336(만원/㎡) = 253.0㎡
도 로 확 장		17.8	0.6	-설치비용: 108m×3.5m×146천원/㎡ = 0.6(억원) -환산면적: 0.6(억원) ÷ 336(만원/㎡) = 17.8㎡

기부채납에 따른 용적률 완화비율 검토(예시)

1) 준주거지역내 기부채납 비율에 따른 용적률 변화 검토: 부지규모 1,000㎡(약 300평)

- 공공시설 부지제공 용적률 완화 = 허용용적률 + [1.5 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설 등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설 등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내
- 연면적 증가 = (법적기부채납 후 대지면적 × 완화용적률) - (당초 대지면적×법정 용적률)

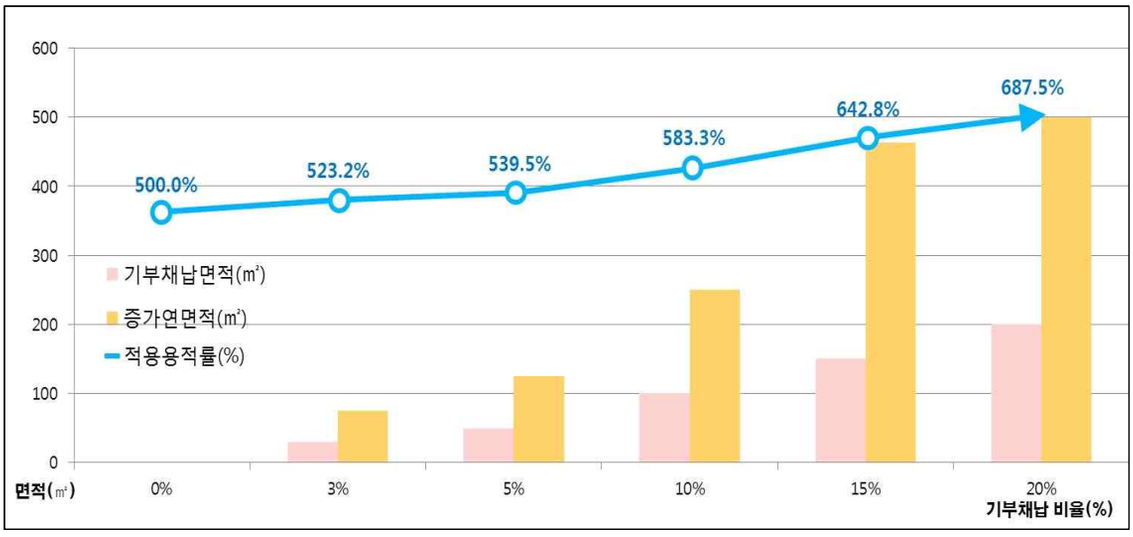
*기부채납(3%)시 연면적 증가(75㎡) 산정 예시

연면적 증가(75㎡)= [기부채납후 면적(970㎡) × 완화용적률(523.2%)] - [종전대지 면적(1,000㎡) × 당초 용적률(500%)]

- 부지 기부채납에 따른 연면적 증가는 10%~15% 기부채납 시 가장 효율적인 것으로 나타남
- 기부채납 면적에 따라 용적률은 제공비율 이상으로 증가하나 15%이상 기부채납 시 가용부지 면적이 감소하면서 연면적 증가 효과가 상대적으로 적게 산출됨

【 기부채납 비율에 따른 연면적 증가 】

부지 면적 (㎡)	건폐율 (%)	완화사항					용적률(%) 완화					
		기부채납 면적(㎡)					법정	기부채납				
		3%	5%	10%	15%	20%		3%	5%	10%	15%	20%
1,000	60	30.0	50.0	100	150	200	500%	523.2	539.5	583.3	642.8	687.5
							용적률 증가	23.2	39.5	83.3	142.8	187.5
							연면적 증가	75.0	125.0	250.0	463.8	500.0



2) 용도지역 혼재(제2종 및 제3종일반주거)지역 기부채납에 따른 용적률 완화검토

- 공공시설 부지제공 용적률 완화 = 허용용적률 + [1.5 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설 등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설 등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내
- 허용용적률 = [{(2종일반주거지역 면적×250%)+(제2종일반주거지역 면적×300%)}÷부지면적]

【 전체 사업부지 면적 1,000㎡(제2종 일반주거지역 500㎡, 제3종일반주거지역 500㎡) 검토예시 】

구분	부지면적(㎡)	건폐율(%)	완화사항					용적률(%) 완화					
			기부채납 면적(㎡)					법정	기부채납 비율별 완화				
			3%	5%	10%	15%	20%		3%	5%	10%	15%	20%
2종	500	60	15.0	25.0	50.0	75.0	100.0	250	261.6	269.7	291.7	316.2	343.8
3종	500	60	15.0	25.0	50.0	75.0	100.0	300	313.9	323.7	350.0	379.4	412.5
합계	1,000	60	30.0	50.0	100.0	150.0	200.0	275	287.8	296.7	320.8	347.8	378.1

참 여 자

인천광역시

시장	박 남 춘		
균형발전정부무시장	조 택 상		
도시계획국장	정 동 석	(전)김 기 문	
도시계획과장	김 범 수	(전)천 준 홍	
지구단위계획팀장	김 주 환	(전)강 유 정	(전)김 도 연
지구단위계획담당	이 선 오	(전)정 미 현	
	성 호 섭		
	박 민 지		

수 행 기 관

(주)장 원	사업책임기술자	김 용 일		
	분야책임(도시계획)	장 양 훈		
	참여기술자	강 완 기	이 해 균	우 승 면
		김 상 민	여 정 용	황 소 윤
	분야책임(도로 및 공항)	양 승 열		
	참여기술자	전 해 진		
	분야책임(상하수도)	조 형 근		
	참여기술자	주 문 택		
(주)한승엔지니어링	분야책임(교통)	고 연 옥		
	참여기술자	유 종 한		

살고싶은 도시
함께 만드는 인천

인천광역시
Incheon Metropolitan City