

●국토교통부고시 제2024-623호

국토교통부고시 제2023-637호(2023.11.08.)로 지구계획 변경(2차) 승인 고시된 인천검암역세권 공공주택지구에 대하여 「공공주택 특별법」 제6조 및 제17조에 따라 지구지정 변경(2차) 및 지구계획 변경(3차)을 승인하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 등을 다음과 같이 고시합니다.

2024년 11월 20일

국토교통부장관

인천검암역세권 공공주택지구 지정 변경(2차) 및 지구계획 변경(3차) 승인

1. 공공주택지구 지정 변경(2차)

가. 주택지구의 명칭, 위치 및 면적(변경)

- 1) 명 칭 : 인천검암역세권 공공주택지구
- 2) 위 치 : 인천광역시 서구 검암동, 경서동 일원
- 3) 면 적 : (기정) 810,310.6㎡

(변경) 811,188.3㎡ (변경사유 : 예정지적좌표 경계측량 결과 반영)

나. 주택지구의 지정변경일 : 관보게재일

다. 사업의 종류 : 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공공주택사업(변경없음)

라. 공공주택사업자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명(변경없음)

명 칭	소재지	대표자 성명
인천도시공사	인천광역시 남동구 인주대로 914번길 42(만수동)	조 동 압

마. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소(변경없음) : 게재 생략

바. 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따른 지형도면 등 : 토지이음 홈페이지(<http://www.eum.go.kr>)에서 열람할 수 있음

사. 관계 서류의 열람방법 : 인천도시공사 도시개발처(전화 : 032-260-5413), 인천광역시 도시개발과(전화 : 032-440-4514)에 비치하여 토지소유자 및 이해관계인 등 일반인에게 보이고 있으며, 지형도면 등은 토지이음 홈페이지(<http://www.eum.go.kr>)에서 열람이 가능함

2. 지구계획 변경(3차)

가. 지구계획의 개요(변경)

- 1) 주택지구의 명칭, 위치 및 면적
 - 명 칭 : 인천검암역세권 공공주택지구
 - 위 치 : 인천광역시 서구 검암동, 경서동 일원
 - 면 적 : (기정) 810,310.6㎡(변경) 811,188.3㎡ (변경사유 : 예정지적좌표 경계측량 결과 반영)
- 2) 공공주택사업자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명(변경없음)
 - 명 칭 : 인천도시공사

○ 소재지 : 인천광역시 남동구 인주대로914번길 42(만수동)

○ 대표자 성명 : 조 동 압

3) 사업시행기간(변경없음) : 2019년 9월 27일(지구지정 고시일) ~ 2027년 6월 30일

나. 토지이용계획(변경)

구 분		면적(m²)				
		기정	변경	구성비(%)	증감	
총계		810,310.6	811,188.3	100.0	증) 877.7	
주택 건설 용지	소계	306,220	310,640	38.3	증) 4,420	
	단독주택	31,980	31,262	3.9	감) 718	
	공동주택	263,040	263,040	32.4	-	
	근린생활시설	11,200	16,338	2.0	증) 5,138	
공공 시설 용지	소계	504,090.6	500,548.3	61.7	감) 3,542.3	
	주상복합용지	21,695	21,695	2.7	-	
	일반상업용지	17,152	17,327	2.1	증) 175	
	도시 지원 시설	소계	56,898	57,820	7.1	증) 922
		도시지원시설용지	28,025	28,603	3.5	증) 578
		복합환승센터용지	24,819	24,819	3.1	-
		커뮤니티시설용지	4,054	4,398	0.5	증) 344
	공원 녹지	소계	186,492	178,513	22.0	감) 7,979
		공원	127,127	120,432	14.8	감) 6,695
		녹지	49,509	49,375	6.1	감) 134
		광장	2,714	2,694	0.3	감) 20
		공공공지	2,586	2,952	0.4	증) 366
		보행자전용도로	4,556	3,060	0.4	감) 1,496
		(저류지)	(12,528)	(12,528)	(1.5)	-
	교육 시설	소계	33,771	33,771	4.2	-
		유치원	4,771	4,771	0.6	-
		초등학교	16,000	16,000	2.0	-
		중학교	13,000	13,000	1.6	-
	주차장용지		11,394	13,276	1.6	증) 1,882
	전기공급설비		2,978	2,978	0.4	-
	가스공급설비		25	25	0.0	-
	하수도시설		1,163	1,163	0.1	-
	도로	소계	172,522.6	173,980.3	21.5	증) 1,457.7
		일반도로	172,522.6	173,980.3	21.5	증) 1,457.7
		(입체보행통로)	(1,728)	(305)	(0.0)	감) (1,423)

다. 인구·주택 수용계획(변경)

1) 인구계획(변경)

- (기정) 16,183인 (인구밀도 199인/ha)
- ※ 2030 인천 도시기본계획에서 설정한 2025년 가구당 인구수 적용(2.44인/호)
- (변경) 16,200인 (인구밀도 199인/ha)
- ※ 2030 인천 도시기본계획에서 설정한 2025년 가구당 인구수 적용(2.44인/호)

2) 주택건설 계획(변경)

- (기정) 6,629호 [단독주택 121호, 공동주택 5,954호, 주상복합 554호]
- (변경) 6,636호 [단독주택 119호, 공동주택 5,963호, 주상복합 554호]

구 분		면적(㎡)		건설호수(호)		수용인구(인)		비 고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
합 계		316,715	315,997	6,629	6,636	16,183	16,200	
단독주택		31,980	31,262	121	119	297	292	
일반형	주거전용	18,915	18,379	75	74	184	182	
	점포겸용	13,065	12,883	46	45	113	110	
공동주택		263,040	263,040	5,954	5,963	14,534	14,556	
60㎡ 이하		129,384	108,784	3,512	3,104	8,572	7,576	
60~85㎡ 이하		124,157	144,757	2,307	2,724	5,632	6,650	
85㎡ 초과		9,499	9,499	135	135	330	330	
주상복합		21,695	21,695	554	554	1,352	1,352	
60~85㎡ 이하		21,695	21,695	554	554	1,352	1,352	

3) 주택건설용지에 관한 계획(변경)

가) 단독 및 공동주택(기정)

구 분			면적 (㎡)	용적률 (%)	평균공급 면적(㎡)	건설호수 (호)	비율 (%)	인구 (인)	주택유형
합 계			316,715	-	-	6,629	100.0	16,183	-
단독 주택	소 계		31,980	-	-	121	1.7	297	-
	일반형		18,915	180	250㎡ 내외	75	1.1	184	주거전용
	점포형		13,065	200	280㎡ 내외	46	0.6	113	점포겸용
공동 주택	소 계		263,040	-	-	5,954	89.8	14,534	-
	소계		54,640	-	-	1,740	26.2	4,247	-
	A-1	60㎡ 이하	34,423	185	50	1,273	19.2	3,107	통합공공임대
			20,217	185	80	467	7.0	1,140	통합공공임대
	소계		44,496	-	-	967	14.6	2,360	-
	A-2	60㎡ 이하	29,664	185	85	645	9.7	1,574	공공분양
			14,832	185	85	322	4.9	786	공공임대(6년)
	소계		30,248	-	-	805	12.1	1,965	-
	A-3	60㎡ 이하	20,165	200	75	537	8.1	1,311	공공분양
			10,083	200	75	268	4.0	654	통합공공임대
	B-1	60~85㎡ 이하	24,382	190	105	441	6.7	1,077	공공분양
	B-2	60~85㎡ 이하	34,992	190	105	633	9.5	1,545	민간분양
	B-3	60~85㎡ 이하	26,785	200	105	510	7.7	1,245	민간임대
	소계		47,497	-	-	858	12.9	2,095	-
	S-1	60~85㎡ 이하	37,998	200	105	723	10.9	1,765	민간분양
		85㎡ 초과	9,499	200	140	135	2.0	330	민간분양
주상 복합	M-1	60~85㎡ 이하	21,695	300	105	554	8.4	1,352	민간분양

주) 평균공급면적은 「공공주택 업무처리지침」 제20조의 건설호수 산정을 위한 면적이고, 향후 주택건설사업계획 승인 내역에 따름

가) 단독 및 공동주택(변경)

구 분			면적 (㎡)	용적률 (%)	평균공급 면적(㎡)	건설호수 (호)	비율 (%)	인구 (인)	주택유형
합 계			315,997	-	-	6,636	100.0	16,200	-
단독 주택	소 계		31,262	-	-	119	1.8	292	-
	일반형		18,379	180	250㎡ 내외	74	1.1	182	일반단독
	점포형		12,883	200	285㎡ 내외	45	0.7	110	점포겸용
공동 주택	소 계		263,040	-	-	5,963	89.9	14,556	-
	소계		54,640	-	-	1,740	26.3	4,247	-
	A-1	60㎡ 이하	34,423	185	50	1,273	19.2	3,107	통합공공임대
			20,217	185	80	467	7.1	1,140	통합공공임대
	소계		44,496	-	-	1,032	15.6	2,518	-
	S-2	60㎡ 이하	30,396	210	85	750	11.3	1,830	공공분양
		60~85㎡ 이하	14,100	210	105	282	4.2	688	공공임대(6년)
	소계		30,248	-	-	749	11.3	1,829	-
	S-3	60㎡ 이하	23,748	220	85	614	9.3	1,499	공공분양
		60~85㎡ 이하	6,500	220	105	135	2.0	330	공공분양
	B-1	60~85㎡ 이하	24,382	190	105	441	6.6	1,077	공공분양
	B-2	60~85㎡ 이하	34,992	190	105	633	9.5	1,545	민간분양
	B-3	60~85㎡ 이하	26,785	200	105	510	7.7	1,245	민간임대
	소계		47,497	-	-	858	12.9	2,095	-
	S-1	60~85㎡ 이하	37,998	200	105	723	10.9	1,765	민간분양
		85㎡ 초과	9,499	200	140	135	2.0	330	민간분양
주상 복합	M-1	60~85㎡ 이하	21,695	300	105	554	8.4	1,352	민간분양

주) 평균공급면적은 「공공주택 업무처리지침」 제20조의 건설호수 산정을 위한 면적이고, 향후 주택건설사업계획 승인 내역에 따름

나) 근린생활시설(변경)

구 분	번호	위 치	면 적(㎡)		비 고
			기정	변경	
합 계	-	4개소	11,200	16,338	
근린생활시설	근생1	서구 검암동 452-3 일원	5,945	6,095	
	근생2	서구 경서동 35-13 일원	5,255	5,255	
	근생3	서구 검암동 283-1 일원	-	3,172	
	근생4	서구 검암동 302 일원	-	1,816	

라. 상업시설에 관한 계획(변경)

구 분	번호	위 치	면 적(㎡)		비 고
			기정	변경	
합 계	-	2개소	17,152	17,327	
일반상업용지	상업1	서구 검암동 402 일원	6,503	6,503	
	상업2	서구 검암동 411-2 일원	10,649	10,824	

마. 도시지원시설에 관한 계획(변경)

구 분	번호	위 치	면 적(㎡)		비 고
			기정	변경	
합 계	-	4개소	56,898	57,820	
도시지원시설용지	소계	2개소	28,025	28,603	
	지원1	서구 검암동 414-23 일원	7,522	7,640	
	지원2	서구 검암동 412-1 일원	20,503	20,963	
복합환승센터용지	복합환승	서구 검암동 390-1 일원	24,819	24,819	
커뮤니티시설용지	커뮤니티	서구 검암동 302 일원	4,054	4,398	

바. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획(변경)

1) 교통시설 계획(변경)

가) 도로(기정)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	43	8,670	177,078.6	27	3,776	66,696.6	10	2,648	48,910	6	2,246	61,472
대로	2	2,171	60,793	-	-	-	-	-	-	2	2,171	60,793
중로	14	4,983	100,931.6	4	2,335	52,021.6	10	2,648	48,910	-	-	-
소로	27	1,516	15,354	23	1,441	14,675	-	-	-	4	75	679

가) 도로(변경)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	33	8,578	177,040.3	20	3,665	64,988	10	2,734	51,176	3	2,179	60,876.3
대로	2	2,164	60,836.3	-	-	-	-	-	-	2	2,164	60,836.3
중로	14	5,069	102,682	4	2,335	51,506	10	2,734	51,176	-	-	-
소로	17	1,345	13,522	16	1,330	13,482	-	-	-	1	15	40

나) 주차장(변경)

구 분	번호	위 치	면 적(㎡)		비 고
			기정	변경	
합 계	-	8개소	11,394	13,276	
주차장용지	주1	서구 검암동 403-4 일원	1,802	1,802	
	주2	서구 검암동 401-3 일원	2,148	2,148	
	주3	서구 검암동 387-4 일원	1,174	1,354	
	주4	서구 검암동 302 일원	1,590	1,557	
	주5	서구 경서동 15-1 일원	1,143	1,143	
	주6	서구 경서동 8-3 일원	2,373	2,366	
	주7	서구 경서동 5-8 일원	1,164	1,579	
	주8	서구 검암동 406-1 일원	-	1,327	

2) 공간시설 계획(변경)

가) 광장(변경)

구 분	번호	위 치	면 적(㎡)		비 고
			기정	변경	
합 계	-	1개소	2,714	2,694	
일반광장	광장	서구 검암동 370-1 일원	2,714	2,694	

나) 공원(변경)

구 분	번호	위 치	면 적(m ²)		비 고
			기정	변경	
합 계	-	7개소	127,127	120,432	
근린공원	소계	3개소	118,555	111,860	
	근공1	서구 검암동 388-2 일원	27,684	26,168	
	근공2	서구 검암동 293-1 일원	65,771	60,028	
	근공3	서구 경서동 27-6 일원	25,100	25,664	
소공원	소계	1개소	351	351	
	소공3	서구 경서동 12-1 일원	351	351	
문화공원	소계	3개소	8,221	8,221	
	문공1	서구 검암동 450-5 일원	4,419	4,419	
	문공2	서구 검암동 402-1 일원	1,894	1,894	
	문공3	서구 검암동 413-7 일원	1,908	1,908	

다) 녹지(변경)

구 분	번 호	위 치	면 적(m ²)		비 고
			기정	변경	
합 계	-	14개소	49,509	49,375	
경관녹지	소계	9개소	11,795	10,746	
	경녹1	서구 검암동 400 일원	1,293	-	
	경녹2	서구 검암동 409-9 일원	3,270	2,441	
	경녹3	검암동 405 일원	-	338	
	경녹4	서구 검암동 321 일원	867	904	
	경녹5	서구 경서동 19 일원	1,157	1,157	
	경녹6	서구 경서동 34 일원	1,810	1,810	
	경녹7	서구 경서동 35-13 일원	295	295	
	경녹8	서구 경서동 14-13 일원	749	749	
	경녹9	서구 경서동 8-2 일원	174	174	
연결녹지	경녹10	서구 경서동 7 일원	2,180	2,878	
	소계	4개소	37,714	38,305	
	연녹1	서구 검암동 448-14 일원	17,793	18,078	
	연녹2	서구 검암동 474-10 일원	2,406	2,535	
	연녹3	서구 경서동 50-18 일원	12,810	12,799	
완충녹지	연녹4	서구 경서동 35-12 일원	4,705	4,893	
	소계	1개소	-	324	
	완녹1	경서동 산43-2 일원	-	324	

라) 공공공지(변경)

구 분	번호	위 치	면 적(m')		비 고
			기정	변경	
합 계	-	7개소	2,586	2,952	
공공공지	공공1	서구 검암동 396-1 일원	262	262	
	공공2	서구 검암동 401-1 일원	455	455	
	공공3	서구 검암동 403-3 일원	379	379	
	공공4	서구 검암동 404-4 일원	262	262	
	공공5	서구 검암동 410 일원	624	624	
	공공6	서구 검암동 413-10 일원	604	604	
	공공7	서구 검암동 400 일원	-	366	

3) 유통공급시설계획(변경)

가) 전기공급설비(변경)

구 분	번호	위 치	면 적(m')	비 고
합 계	-	1개소	2,978	
전기공급설비	1	서구 검암동 414-90 일원	2,978	변전소 (선형변경)

나) 가스공급설비(변경 없음)

구 분	번호	위 치	면 적(m')	비 고
합 계	-	1개소	25	
가스공급설비	1	서구 경서동 8-2 일원	25	정압기

4) 공공·문화체육시설 계획(변경 없음)

가) 교육시설(변경 없음)

구 분	번호	위 치	면 적(m')	비 고
합 계	-	3개소	33,771	
유치원	유	서구 경서동 10 일원	4,771	
초등학교	초	서구 검암동 312-15 일원	16,000	
중학교	중	서구 경서동 19 일원	13,000	

5) 방제시설계획(변경없음)

가) 유수지(변경없음)

구 분	번호	위 치	면 적(m²)	비 고
합 계	-	1개소	12,528	
저류지	1	근린공원3	12,528	

6) 환경기초시설계획(변경)

가) 폐기물처리시설(변경)

구 분	번호	위 치	면 적(m²)	비 고
합 계	-	1개소	1,163	
하수도시설	1	서구 검암동 405 일원	1,163	오수중계펌프장 (선형변경)

사. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획(변경 없음)

1) 녹색도시기반 조성계획(변경 없음)

○ 녹지확보

- 주변지역과 연계되며 어우러질 수 있도록 지구 내 녹지공간 조성
- 공원, 가로수, 녹지를 연결하는 계획을 통해 다양한 규모와 기능의 생물 서식공간 창출
- 빗물 지표면 흡수유도를 통한 우수유출 저감

○ 바람길 확보

- 건축물의 배치 시 바람의 흐름을 고려하여 배치
- 계양산, 경인아라뱃길 등에서 발생하는 신선한 공기를 유입하고, 더운 공기를 배출하여 사업지구 내 대기질 순환과 열섬현상을 방지

○ 우수의 저류 및 침투를 위한 시설 확대

- 오염물질을 함유한 초기 빗물유출수에 대한 정화를 위해 장치형 비점오염원 방지시설의 설치
- 원지반 유지, 투수성 포장 확대를 통해 토양의 수원함양 제고 및 우수배제 원활화

2) 탄소감축기반 조성계획(변경 없음)

○ 탄소배출여건 분석

- 각 시설물 난방 시 가스연료 사용과 전력에너지 사용으로 인한 온실가스 배출
- 사업지구 내 흡수원은 식재수목 및 자연지반에서 일부 온실가스를 흡수하고 있음

○ 탄소감축목표 설정

- 계획세대수를 바탕으로 세대당 연간 전력 수요량 및 연간 열에너지 수요량 등으로 탄소배출 기준선을 설정하여 산정
- 전력 절감, 열에너지 절감, 신재생에너지 사용, 공원·녹지 확보를 통한 이산화탄소 감축계획 수립

- 신재생에너지 활용
 - 자연에너지를 최대한 활용한 신재생에너지(태양광, 태양열, 지열 등)의 적용을 적극 권장하여 지속 가능한 도시환경 조성
- 에너지효율화
 - 고효율 조명기기 사용, 단열 강화 등 건축물 에너지 효율화 기술도입을 통한 탄소감축 조성
- 저탄소·에너지 절약형 지속가능한 교통체계 구축
 - 대중교통 중심의 체계적인 교통인프라 구축을 우선 고려
 - : 복합환승센터 및 보행거리를 고려한 대중교통중심의 교통인프라 구축
 - 보행 및 자전거 네트워크 구축
 - : 지구 내 주요시설을 중앙공원축 주변에 배치하여 자전거·보행 접근 시 안전성과 쾌적성을 제공
 - Traffic Calming기법의 적용
 - : 교통섬식, 고원식 교차로 및 횡단보도 설치로 보행 및 자전거 이용자의 안전과 차량속도 저감을 유도
- 저탄소 친환경단지 조성
 - 지구 내외의 양호한 자연환경을 활용하여 오픈스페이스 및 녹지공간을 확보하고, 지구 내 공공건축물 및 근린생활시설 등의 건축물 옥상녹화를 적극 유도
 - 신재생에너지 사용 권장 등 탄소감축을 위한 내용을 지구단위계획에 반영하여 실천력 강화

아. 조성된 토지의 공급에 관한 계획(변경)

1) 공급내용(기정)

공급용도구분		공급면적 (㎡)	필지수	공급대상자	공급방법	공급가격결정방법	비고	
합계		416,362	175	-	-	-		
주택 건설 용지	단독주택		31,980	121	협의양도인	수의계약	· 감정가격	
					이주대책대상자	수의계약	· 조성원가 이하	
					기타 실수요자(점포겸용)	경쟁입찰	· 감정가격(주거) · 낙찰가격(비주거)	
					기타 실수요자(일반)	추첨	· 감정가격	
	공동주택	60㎡ 이하	129,384	7	자체사용(공공임대)	-	· 조성원가 60%(공공임대)	
					공공주택사업자	수의계약		
					자체사용(공공분양)	-	· 감정가격(공공분양)	
		공공주택사업자			수의계약			
		60~85㎡ 이하			자체사용(공공분양)	-	· 감정가격(공공분양)	
					공공주택사업자	수의계약		
					기타 실수요자	추첨	· 감정가격	
					공모에 의한 당선자	수의계약		
	85㎡ 초과	9,499			기타 실수요자	추첨	· 감정가격	
					공모에 의한 당선자	수의계약		
	근린생활시설		11,200	15	생활대책대상자	수의계약	· 감정가격	
					기타 실수요자	경쟁입찰	· 낙찰가격	
공공 시설 용지	주상복합용지		21,695	1	공모에 의한 당선자	수의계약	· 감정가격(주거) · 낙찰가격(비주거)	
	일반상업용지		17,152	13	대토보상신청자	수의계약	· 감정가격 x 평균낙찰율	
					기타 실수요자	경쟁입찰	· 낙찰가격	
	도시지원시설용지		28,025	7	국가, 지자체	수의계약	· 조성원가	
					중소기업진흥공단	수의계약	· 조성원가 (단, 상업시설 및 근린생활 시설은 감정평가액)	
					기타 실수요자 (지자체 추천)	수의계약	· 감정가격	
					기타 실수요자	추첨	· 감정가격	
					대토보상신청자	수의계약	· 감정가격	
	복합환승센터용지		24,819	1	공모에 의한 당선자	수의계약	· 낙찰가격	
	주차장용지		11,394	7	기타 실수요자	경쟁입찰	· 낙찰가격	
	커뮤니티시설용지		4,054	1	국가, 지자체	수의계약	· 조성원가	
	전기공급설비		2,978	1	전기사업법에 의한 실수요자	수의계약	· 감정가격	
가스공급설비		25	1	도시가스사업법에 의한 실수요자	수의계약	· 감정가격		

※ 「공공주택업무처리지침」, 「택지개발업무처리지침」 기준 적용

※ 점포겸용 단독주택은 이주대책대상자 및 기타 실수요자에 한하여 공급

※ 도시지원시설용지 중 중소기업진흥공단은 중소기업협동조합법에 의한 중소기업중앙회가 국가 또는 지자체로부터 재정지원을 받아 관련 시설을 설치하는 경우를 포함한다.

1) 공급내용(변경)

공급용도구분			공급면적 (㎡)	필지수	공급대상자	공급방법	공급가격결정방법	비고
합계			457,532	182	-	-	-	
주택 건설 용지	단독주택		31,262	119	협의양도인	수의계약	· 감정가격	
					이주대책대상자	수의계약	· 조성원가 이하	
					기타 실수요자(점포겸용)	경쟁입찰	· 감정가격(주거) · 낙찰가격(비주거)	
					기타 실수요자(일반)	추첨	· 감정가격	
	공동주택	60㎡ 이하	108,784	7	자체사용(공공임대)	-	· 조성원가 60%(공공임대)	
					공공주택사업자	수의계약		
					자체사용(공공분양)	-	· 감정가격(공공분양)	
					공공주택사업자	수의계약		
		60~85㎡ 이하	144,757		자체사용(공공분양)	-	· 감정가격(공공분양)	
					공공주택사업자	수의계약		
					자체사용(공공임대)	-	· 조성원가 90%(공공임대)	
					공공주택사업자	수의계약		
					기타 실수요자	추첨	· 감정가격	
					공모에 의한 당선자	수의계약		
		85㎡ 초과	9,499		기타 실수요자	추첨	· 감정가격	
					공모에 의한 당선자	수의계약		
	근린생활시설		16,338	20	생활대책대상자	수의계약	· 감정가격	
					기타 실수요자	경쟁입찰	· 낙찰가격	
공공 시설 용지	주상복합용지		21,695	1	공모에 의한 당선자	수의계약	· 감정가격(주거)	
					기타 실수요자	경쟁입찰	· 낙찰가격(비주거)	
	일반상업용지		17,327	13	대토보상신청자	수의계약	· 감정가격 x 평균낙찰율	
					기타 실수요자	경쟁입찰	· 낙찰가격	
	도시지원시설용지		28,603	7	국가, 지자체	수의계약	· 조성원가	
					중소기업진흥공단	수의계약	· 조성원가 (단, 상업시설 및 근린생활 시설은 감정평가액)	
					기타 실수요자 (지자체 추천)	수의계약	· 감정가격	
					기타 실수요자	추첨	· 감정가격	
					대토보상신청자	수의계약	· 감정가격	
	복합환승센터용지		24,819	1	공모에 의한 당선자	수의계약	· 낙찰가격	
					기타 실수요자	경쟁입찰		
	주차장용지		13,276	8	기타 실수요자	경쟁입찰	· 낙찰가격	
					국가, 지자체	수의계약	· 조성원가	
					대토보상신청자	수의계약	· 감정가격 x 평균낙찰율	
	학교, 유치원		33,771	3	국가, 지자체	수의계약	· 무상	
	커뮤니티시설용지		4,398	1	국가, 지자체	수의계약	· 조성원가	
전기공급설비		2,978	1	전기사업법에 의한 실수요자	수의계약	· 감정가격		
가스공급설비		25	1	도시가스사업법에 의한 실수요자	수의계약	· 감정가격		

※ 「공공주택업무처리지침」, 「택지개발업무처리지침」 기준 적용

※ 점포겸용 단독주택은 이주대책대상자 및 기타 실수요자에 한하여 공급

※ 도시지원시설용지 중 중소기업진흥공단은 중소기업협동조합법에 의한 중소기업중앙회가 국가 또는 지자체로부터 재정지원을 받아
관련 시설을 설치하는 경우를 포함한다.

2) 공급시기 : 토지공급 승인 후(변경 없음)

자. 지구단위계획(변경) : [붙임 1] (도면생략)

차. 토지의 단계별 조성에 관한 계획 (변경 없음)

○ 단계구분 없이 일체로 개발 추진

카. 연차별 자금투자 및 재원조달에 관한 계획(변경)

1) 연차별 자금투자계획(기정)

(단위 : 억원)

구분	계	연차별 계획							비고
		2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년 이후	
합계	8,394	27	4,857	1,291	875	852	160	172	

1) 연차별 자금투자계획(변경)

(단위 : 억원)

구분	계	연차별 계획							비고
		~ 2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년 이후	
합계	9,261	1,719	1,963	1,425	1,174	1,344	1,103	533	

2) 재원조달계획 : 공공주택사업자 자체자금(변경 없음)

타. 집단에너지의 공급에 관한 계획(변경 없음)

- 1) 전력공급계획 : 한국전력공사와 협의하여 전력 공급 예정
- 2) 열공급계획 : 집단에너지 공급 대상자와 협의하여 공급 예정
- 3) 도시가스공급계획 : 인천도시가스(주) 협의하여 공급 예정

파. 도시관리계획 결정(변경) : [붙임 2] (도면생략)

하. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명, 주소 (변경 없음) : 게재생략

거. 법 제29조에 따른 공공시설 등의 명세서 및 처분계획서(변경) : [붙임 2] (도면생략)

[붙임 1] 인천검암역세권 공공주택지구 지구단위계획에 관한 사항(변경)

1. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정 조서(변경)

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	인천검암역세권 지구단위계획구역	인천광역시 서구 검암동, 경서동 일원	810,310.6	증) 877.7	811,188.3	

○ 지구단위계획구역 변경사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	인천검암역세권 지구단위계획구역	· 지구단위계획구역 면적 변경 · 면적 : 810,310.6㎡ → 811,188.3㎡	예정지적좌표측량 결과 반영

2. 지구단위계획구역 결정(변경)도 : 게재생략

3. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역·지구의 세분 및 세분된 용도지역·지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정 조서
: 게재생략(변경) (도시관리계획 결정(변경)조서와 같음)

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
: 게재생략(변경) (도시관리계획 결정(변경)조서와 같음)

다. 가구 및 획지구모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 단독주택(변경)

○ 기정

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		31,980	-	31,980	
R-1(1)	1	1,690	①	243	
			②	243	
			③	243	
			④	243	
			⑤	243	
			⑥	243	
			⑦	232	
	2	963	①	231	
			②	244	
			③	244	
			④	244	

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면적(㎡)	
R-1(1)	3	2,187	①	221	
			②	221	
			③	221	
			④	221	
			⑤	390	
			⑥	230	
			⑦	230	
			⑧	230	
			⑨	223	
	4	3,232	①	224	
			②	232	
			③	232	
			④	232	
			⑤	232	
			⑥	232	
			⑦	232	
			⑧	224	
			⑨	232	
			⑩	232	
			⑪	232	
			⑫	232	
			⑬	232	
			⑭	232	
	5	1,695	①	284	
			②	284	
			③	278	
			④	285	
			⑤	285	
			⑥	279	
	6	444	①	238	
			②	206	
	7	506	①	250	
			②	256	
	8	973	①	244	
			②	244	
			③	244	
			④	241	

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면적(㎡)	
R-1(2)	1	2,467	①	328	
			②	289	
			③	328	
			④	289	
			⑤	328	
			⑥	289	
			⑦	327	
			⑧	289	
	2	1,710	①	243	
			②	243	
			③	243	
			④	243	
			⑤	243	
			⑥	243	
			⑦	252	
	3	1,230	①	327	
			②	289	
			③	325	
			④	289	
	4	1,818	①	228	
			②	227	
			③	227	
			④	227	
			⑤	227	
			⑥	227	
			⑦	227	
			⑧	228	
R-2	1	1,741	①	308	
			②	291	
			③	291	
			④	291	
			⑤	291	
			⑥	269	
	2	771	①	255	
			②	261	
			③	255	
	3	2,252	①	278	
			②	285	
			③	285	
			④	278	
			⑤	278	
			⑥	285	
			⑦	285	
			⑧	278	

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면적(㎡)	
R-2	4	1,759	①	309	
			②	292	
			③	291	
			④	291	
			⑤	291	
			⑥	285	
	5	1,759	①	309	
			②	292	
			③	291	
			④	291	
			⑤	291	
			⑥	285	
	6	771	①	255	
			②	261	
			③	255	
	7	2,254	①	279	
			②	285	
			③	285	
			④	278	
			⑤	279	
			⑥	285	
			⑦	285	
			⑧	278	
	8	1,758	①	309	
			②	291	
			③	291	
			④	291	
			⑤	291	
			⑥	285	

○ 변경

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		31,262	-	31,262	
R-1(1)	1	1,690	①	243	
			②	243	
			③	243	
			④	243	
			⑤	243	
			⑥	243	
			⑦	232	
	2	963	①	231	
			②	244	
			③	244	
			④	244	
	3	2,187	①	221	
			②	221	
			③	221	
			④	221	
			⑤	390	
			⑥	230	
			⑦	230	
			⑧	230	
			⑨	223	
	4	3,232	①	224	
			②	232	
			③	232	
			④	232	
			⑤	232	
			⑥	232	
			⑦	232	
			⑧	224	
			⑨	232	
			⑩	232	
			⑪	232	
			⑫	232	
			⑬	232	
			⑭	232	
	5	1,695	①	284	
			②	284	
			③	278	
			④	285	
			⑤	285	
			⑥	279	
	6	444	①	238	
			②	206	
	7	506	①	250	
			②	256	
	8	973	①	244	
			②	244	
			③	244	
			④	241	

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면적(㎡)	
R-1(2)	1	1,708	①	244	
			②	244	
			③	244	
			④	244	
			⑤	244	
			⑥	244	
			⑦	244	
	2	1,708	①	244	
			②	244	
			③	244	
			④	244	
			⑤	244	
			⑥	244	
			⑦	244	
	3	1,646	①	262	
			②	276	
			③	276	
			④	276	
			⑤	276	
			⑥	280	
	4	1,627	①	287	
			②	269	
			③	269	
			④	270	
			⑤	270	
			⑥	262	
R-2	1	1,802	①	304	
			②	304	
			③	304	
			④	304	
			⑤	304	
			⑥	282	

도면번호	가구번호	면적(m²)	획 지		비고
			위 치	면적(m²)	
R-2	2	3,076	①	248	
			②	255	
			③	248	
			④	292	
			⑤	292	
			⑥	292	
			⑦	286	
			⑧	292	
			⑨	292	
			⑩	292	
			⑪	287	
	3	3,082	①	248	
			②	254	
			③	248	
			④	293	
			⑤	293	
			⑥	293	
			⑦	286	
			⑧	293	
			⑨	293	
			⑩	293	
			⑪	288	
	4	3,089	①	248	
			②	255	
			③	248	
			④	294	
			⑤	294	
			⑥	294	
			⑦	286	
			⑧	294	
			⑨	294	
			⑩	294	
			⑪	288	
	5	1,834	①	306	
			②	307	
			③	307	
			④	307	
			⑤	307	
			⑥	300	

2) 공동주택(변경)

○ 기 정

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		263,040	-	263,040	
S-1	-	47,497	S-1	47,497	
A-1	-	54,640	A-1	54,640	
A-2	-	44,496	A-2	44,496	
A-3	-	30,248	A-3	30,248	
B-1	-	24,382	B-1	24,382	
B-2	-	34,992	B-2	34,992	
B-3	-	26,785	B-3	26,785	

○ 변 경

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		263,040	-	263,040	
S-1	-	47,497	S-1	47,497	
A-1	-	54,640	A-1	54,640	
S-2	-	44,496	S-2	44,496	
S-3	-	30,248	S-3	30,248	
B-1	-	24,382	B-1	24,382	
B-2	-	34,992	B-2	34,992	
B-3	-	26,785	B-3	26,785	

3) 근린생활시설용지(변경)

○ 기 정

도면번호	가구번호	면적(㎡)	확 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		11,200	-	11,200	
근 생1	1	2,646	①	662	
			②	662	
			③	661	
			④	661	
	2	3,299	①	663	
			②	663	
			③	663	
			④	663	
			⑤	647	
	근 생2	1	3,439	①	835
②				868	
③				868	
④				868	
2		718	①	718	
3		1,098	①	1,098	

○ 변 경

도면번호	가구번호	면적(㎡)	확 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		16,338	-	16,338	
근 생1	1	2,646	①	662	
			②	662	
			③	661	
			④	661	
	2	3,449	①	693	
			②	693	
			③	693	
			④	693	
			⑤	677	
	근 생2	1	3,439	①	835
②				868	
③				868	
④				868	
2		718	①	718	
3		1,098	①	1098	
근 생3	1	3,172	①	1,086	
			②	1,096	
			③	990	
근 생4	1	1,816	①	910	
			②	906	

4) 일반상업용지(변경)

○ 기 정

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		17,152	-	17,152	
상업1	1	6,503	①	1,004	
			②	1,090	
			③	1,027	
			④	1,057	
			⑤	1,145	
			⑥	1,180	
상업2	1	4,991	①	1,799	대지분할가능선에 의한 획지분할 가능
			②	3,192	
	2	5,658	①	1,173	
			②	1,169	
			③	1,424	
			④	919	
			⑤	973	

※ 획지의 합병은 연접한 2개의 획지 내에서 허용하며, 획지합병의 경우에 각 획지에 지정된 지구단위계획 시행지침 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

○ 변 경

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		17,327	-	17,327	
상업1	1	6,503	①	1,004	
			②	1,090	
			③	1,027	
			④	1,057	
			⑤	1,145	
			⑥	1,180	
상업2	1	4,991	①	1,799	대지분할가능선에 의한 획지분할 가능
			②	3,192	
	2	5,833	①	1,260	
			②	1,257	
			③	1,424	
			④	919	
			⑤	973	

※ 획지의 합병은 연접한 2개의 획지 내에서 허용하며, 획지합병의 경우에 각 획지에 지정된 지구단위계획 시행지침 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

5) 도시지원시설용지(변경)

○ 기정

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		28,025	-	28,025	
지 원1	1	7,522	①	1,594	획지의 합병 가능
			②	2,790	
			③	3,138	
지 원2	1	6,253	①	2,935	획지의 합병 가능
			②	3,318	
	2	14,250	①	7,203	획지의 합병 가능
			②	7,047	

※ 가구 내 획지의 합병을 허용하며, 획지 합병의 경우에 각 획지에 지정된 지구단위계획 시행지침 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

○ 변경

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		28,603	-	28,603	
지원1	1	7,640	①	1,594	획지의 합병 가능
			②	2,790	
			③	3,256	
지원2	1	6,713	①	3,108	획지의 합병 가능
			②	3,605	
	2	14,250	①	7,203	획지의 합병 가능
			②	7,047	

※ 가구 내 획지의 합병을 허용하며, 획지 합병의 경우에 각 획지에 지정된 지구단위계획 시행지침 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

6) 주상복합용지 : 변경없음(생략)

7) 복합환승센터용지 : 변경없음(생략)

9) 주차장용지(변경)

○ 기정

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		11,394	-	11,394	
주1	-	1,802	주1	1,802	
주2	-	2,148	주2	2,148	
주3	-	1,174	주3	1,174	
주4	-	1,590	주4	1,590	
주5	-	1,143	주5	1,143	
주6	-	2,373	주6	2,373	
주7	-	1,164	주7	1,164	

○ 변경

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		13,276	-	13,276	
주1	-	1,802	주1	1,802	
주2	-	2,148	주2	2,148	
주3	-	1,354	주3	1,354	
주4	-	1,557	주4	1,557	
주5	-	1,143	주5	1,143	
주6	-	2,366	주6	2,366	
주7	-	1,579	주7	1,579	
주8	-	1,327	주8	1,327	

10) 커뮤니티시설용지(변경)

○ 기정

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		4,054	-	4,054	
커뮤니티시설	-	4,054	커뮤니티	4,054	

○ 변경

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		4,398	-	4,398	
커뮤니티시설	-	4,398	커뮤니티	4,398	

11) 유치원용지 : 변경없음(생략)

12) 학교용지 : 변경없음(생략)

라. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 단독주택(변경) - 별표1 변경

도면 번호	위치	구 분	계 획 내 용
단독1 ~ 단독3	-	용도	· 건축물 용도는 <별표 1>에 따라 건축하여야 한다. · 점포겸용 단독주택의 근린생활시설 용도는 1층 및 지하1층에 한하여 허용하며, 건축물 연면적의 40% 이하에 한하여 설치할 수 있다. · 건축물 지하의 용도는 주거용도로 사용할 수 없다
		건폐율	· 건축물의 건폐율은 <별표 1>에 따라 건축하여야 한다.
		용적률	· 건축물의 용적률은 <별표 1>에 따라 건축하여야 한다.
		높이	· 건축물의 높이는 <별표 1>에 따라 건축하여야 한다.
		가구수	· 1획지당 가구수는 <별표 1>에 따라 건축하여야 한다.
		배치 및 건축선	· 건축한계선의 위치 및 폭원은 「지구단위계획 결정도」를 따른다. · 「지구단위계획 결정도」에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「인천광역시 건축 조례」 별표 2(대지안의 공기기준)를 따른다.
		형태 및 외관	· 외벽의 재료에 관한 사항은 다음과 같다. - 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이룰 수 있게 한다. - 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기반부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리한다. · 점포겸용 단독주택 1층 전면부의 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 설치토록 권장하며, 셔터를 설치할 경우 투시형으로 하여야 한다. (1층을 주거용도로 사용하는 경우 해당하지 않음) · 에어컨 실외기는 외부에 노출되지 않도록 하여야 한다. · 점포겸용 단독주택 1층 바닥높이는 보도와 10cm 이내로 하되, 가급적 단차 없는 무장애공간으로 조성하는 것을 권장한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다. (단, 지형 여건상 등을 고려하여 허가권자가 인정하는 경우에는 예외로 한다.) · 점포겸용 단독주택 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 된다. · 건축물 옥상층 부속시설(승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑 등) 높이는 4.5m를 초과할 수 없다. · 건축물의 지붕 형태 및 높이는 다음 각 호의 기준에 따라 건축되도록 한다. 1. 단독주택용지 건축물의 지붕은 경사지붕 또는 평지붕으로 설치하여야 한다. 2. 지붕을 평지붕으로 계획 할 경우 테라스 혹은 정원 조성, 옥상녹화를 권장한다. 3. 경사지붕을 설치할 경우 박공형식의 경사지붕을 원칙으로 하며, 평지붕은 전체 지붕면적의 30%이내 설치 할 수 있다. 4. 경사지붕의 경우에는 경사구배를 최소 10분의 3이상 최대 10분의 7이하가 되도록 하되, 난간높이의 경사지붕면을 평지붕 외곽에 설치하는 것을 금지한다. 5. 실외기, 안테나 등 각종 설비는 공중 또는 외부에서 보이지 않도록 설치하거나 차폐하여 설치하여야 한다. · 담장 설치시 높이는 2m 이하로 하여야 한다.
		색채, 조명 및 옥외광고물	· 건축물 색채의 세부적인 사항은 <별표10>을 따른다. · 건축물 야간경관의 세부적인 사항은 <별표11>을 따른다. · 옥외광고물(간판) 설치기준은 <별표12>을 따른다.

<별표 1> 단독주택용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수, 가구수(기정)

구분		단독주택용지	
건축물 용도	도면표시	R1(일반 단독주택)	R2(점포겸용 단독주택)
	허용용도	· 당해 용도지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제1호 단독주택(다중주택 제외)	· 당해 용도지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제1호 단독주택(다중주택 제외) - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외)* - 제4호 제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 제조업소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소, 옥외에 설치하는 골프연습장, 지상층에 설치하는 노래연습장 제외)*
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도	
건폐율		· 60% 이하	· 60% 이하
용적률		· 180% 이하	· 200% 이하
최고층수		· 4층 (필로티 포함)	· 4층 (필로티 포함)
1획지 당 가구수		· 5가구 이하	· 4가구 이하
해당블록		· 단독2, 단독3	· 단독1

주) 점포겸용 단독주택의 근린생활시설은 건축물 연면적의 40% 이내 설치 가능(1층 및 지하1층에 한함)

<별표 1> 단독주택용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수, 가구수(변경)

구분		단독주택용지	
건축물 용도	도면표시	R1(일반 단독주택)	R2(점포겸용 단독주택)
	허용용도	· 당해 용도지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제1호 단독주택(다중주택 제외)	· 당해 용도지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제1호 단독주택(다중주택 제외) - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외)* - 제4호 제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 제조업소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소, 옥외에 설치하는 골프연습장, 지상층에 설치하는 노래연습장 제외)*
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도	
건폐율		· 60% 이하	· 60% 이하
용적률		· 180% 이하	· 200% 이하
최고층수		· 4층 (필로티 포함)	· 4층 (필로티 포함)
1획지 당 가구수		· 5가구 이하	· 5가구 이하
해당블록		· 단독2, 단독3	· 단독1

주) 점포겸용 단독주택의 근린생활시설은 건축물 연면적의 40% 이내 설치 가능(1층 및 지하1층에 한함)

2) 근린생활시설용지(변경) - 별표2 변경

도면번호		위 치	구 분	계 획 내 용
근생1 ~ 근생2	근생1 ~ 근생4	-	용도	· 건축물 용도는 <별표 2>에 따라 건축하여야 한다.
			건폐율	· 건축물의 건폐율은 <별표 2>에 따라 건축하여야 한다.
			용적률	· 건축물의 용적률은 <별표 2>에 따라 건축하여야 한다.
			높이	· 건축물의 높이는 <별표 2>에 따라 건축하여야 한다.
			배치 및 건축선	· 건축선의 위치 및 폭원은 「지구단위계획 결정도」를 따른다. · 「지구단위계획 결정도」에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「인천광역시 건축 조례」 별표 2(대지안의 공지기준)를 따른다.
			형태 및 외관	· 건축물의 외관은 다음의 기준을 따라야 한다. - 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측 · 후면이 동일하거나 서로 조화를 이룰 수 있게 한다. - 도로, 공원에 면한 건축물 1층 전면부의 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 설치하여야 하고, 셔터를 설치할 경우 투시형으로 하여야 한다. · 전면 가로에 면한 부분의 입면은 연속된 가로경관 연출을 위하여 주변 건축물의 1층 층고 및 건축선, 색채 및 외장재 등을 고려하여 계획할 것을 권장한다. · 냉난방 실외기는 건축물 외벽면에 노출되는 것을 불허하고, 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하여야 하며, 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다. · 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기 전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하고 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치한다.(방송 · 통신용 안테나 제외) · 지붕 · 옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고, 녹지공간으로 활용되도록 조경시설 조성을 권장한다. · 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 10cm 이내로 하되, 가급적 단차없는 무장애공간으로 조성하는 것을 권장한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.(단, 지형여건상 등을 고려하여 건축허가권자가 인정하는 경우에는 예외로 한다.) · 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 된다. · 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하여거나 부득이한 사유가 있을 경우는 예외로 한다.
				· 건축물 외벽의 재료 및 색상은 원색의 사용을 지양하며, 건물전면과 측 · 후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 자연 경관과 조화를 유지할 수 있는 재료 및 색상을 사용할 것을 권장하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다. · 건축물 색채의 세부적인 사항은 <별표10>을 따른다. · 건축물 야간경관의 세부적인 사항은 <별표11>을 따른다. · 옥외광고물(간판) 설치기준은 <별표12>을 따른다.

<별표 2> 근린생활시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수(기정)

구분		근린생활시설용지
건축물 용도	도면표시	SR
	허용용도	· 당해 용도지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 제조업소, 다중생활시설, 옥외에 설치하는 골프 연습장, 단란주점, 안마시술소 제외) - 제10호 교육연구시설 중 학원
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
건 폐 율		· 60% 이하
용 적 률		· 250% 이하
최 고 층 수		· 5층
해당블록		· 근생1, 근생2

<별표 2> 근린생활시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수(변경)

구분		근린생활시설용지	
건축물 용도	도면표시	SR1	SR2
	허용용도	· 당해 용도지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 제조업소, 다중생활시설, 옥외에 설치하는 골프 연습장, 단란주점, 안마시술소 제외) - 제10호 교육연구시설 중 학원	· 당해 용도지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 제조업소, 다중생활시설, 옥외에 설치하는 골프 연습장, 단란주점, 안마시술소 제외) - 제10호 교육연구시설 중 학원, 도서관 - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설(옥외에 설치하는 골프연습장 제외)
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
건 폐 율		· 60% 이하	· 60% 이하
용 적 률		· 250% 이하	· 200% 이하
최 고 층 수		· 5층	· 4층
해당블록		· 근생1, 근생2	· 근생3, 근생4

3) 공동주택(변경) - 별표 3-1, 3-2 변경

도면번호 기정변경	위 치	구 분	계 획 내 용
S-1, S-1 A-1 ~ ~ S-3, A-3, A-1, B-1 B-1 ~ ~ B-3 B-3	-	용도	- 건축물 용도는 <별표 3-1>에 따라 건축하여야 한다. - 부대복리시설은 「주택법」 제2조의 제13호, 제14호와 주택건설사업계획 승인권자가 요구하는 주민공동시설을 포함하여야 한다.
		건폐율	건축물의 건폐율은 <별표 3-2>에 따라 건축하여야 한다.
		용적률	건축물의 용적률은 <별표 3-2>에 따라 건축하여야 한다.
		높 이	- 건축물의 높이는 <별표 3-2>에 따라 건축하여야 한다. - 건축물의 높이제한 - 자연스럽고 점증적인 스카이라인 형성, 주요 자연경관으로의 개방감 및 통경축 확보, 주요 결절점의 랜드마크 형성 등을 위해 각종 배치구간을 지정에 따른 높이를 제한하며, 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.
		주택의 규모 및 세대수	주택의 규모 및 세대수는 <별표3-2>에 따라 건축하여야 한다.
		부대복리 시설	- 부대복리시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 제25조 내지 제55조의 2 사항을 준수하여 설치하여야 한다. - 복리시설 중 ‘근린생활시설 등’을 배치할 경우에는 다음 각 호의 기준을 따라야 한다. ‘근린생활시설 등’은 주민의 보행거리와 거주환경을 감안하여 단지 내 차량주출입구 또는 보행 주출입구에 배치하는 것을 원칙으로 한다. ‘공동주택단지에 설치하는 ‘근린생활시설 등’의 면적은 세대당 0.5㎡의 비율로 산정한 면적을 초과하여서는 아니 된다. 다만, 그 비율로 산정한 근린생활시설 등의 면적이 500㎡ 미만인 경우에는 500㎡ 까지 할 수 있다. - 복리시설 중 주민 운동시설, 경로당 등은 보행 접근성이 양호한 위치에 배치하여야 한다.
		배치 및 건축선	- 직각 배치구간 - 직각배치구간의 위치와 폭은 ‘지구단위계획 결정도’에 따른다. - 대지형상이나 건축물 배치 등으로 직각을 준수하지 못할 경우 주택건설사업자가 별도의 소음예측 등 소음 저감 대책을 수립하여 주택건설사업계획 승인권자와 협의한 경우에는 기준을 준수한 것으로 본다. - 직각 배치구간 내 공동주택 단위세대의 개구부면은 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 직각으로 배치되어야 하며, 도로를 바라보는 벽면에 개구부 및 창호를 설치하지 아니한다. - 직각 배치구간의 경계에 주거동이 걸친 경우에는 구간에 걸친 모든 단위세대의 개구부면이 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 직각으로 배치되어야 한다. - 층수제한 배치구간

도면번호 기정변경	위 치	구 분	계 획 내 용
			- 층수제한 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획결정도를 따른다. - 층수제한 배치구간은 「지구단위계획 결정도」 상에 표시된 층수 이하의 공동주택을 배치하여야 한다. · 통경구간 - 고밀 환경의 경관 분절을 통한 폐쇄감 저감, 양호한 주변 자연환경의 조망 확보 및 바람길 효과를 도모하기 위하여 통경구간을 지정한다. - 통경구간은 주요 조망축으로의 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 건축을 금지한다. 단, 지하주차장 램프, 높이 3m 이하의 조형물, 보행자의 휴식을 위한 벤치 및 휴게시설, 입체공공보행통로, 공동주택용지의 2층 이하 부대복리시설의 설치에 예외로 한다. - 통경구간내 폭원 4m이상의 공공보행통로를 설치하여야 하며, 외부의 보행체계 또는 자전거도로와 연계되도록 한다. - 통경구간의 위치와 폭은 「지구단위계획 결정도」를 따른다. - 「지구단위계획 결정도」 상에 지정된 위치에 통경구간을 설치하되, 아파트 배치상 부득이하게 통경구간의 위치를 준수하기 어렵다고 주택건설 사업계획 승인권자가 인정할 경우 지정 폭의 변화 없이 10m 범위 내에서 위치를 변경할 수 있다. · 건축한계선 - 공동주택용지내 건축한계선은 공동주택(주거동)에 한하며 위치 및 폭원은 「지구단위계획 결정도」를 따른다. - 「지구단위계획 결정도」에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우와 부대복리시설의 경우에는 「인천광역시 건축 조례」 별표2(대지안의 공지기준)를 따른다.
		형태 및 외관	· 주거동 입면적 - 건축물의 위압감 방지 및 경관을 고려하여 주거동의 입면적은 4,500㎡ 이하가 되도록 건축하여야 한다. - 입면적 산정은 다음의 산식을 따르며, 건축물의 길이는 건축물의 전면에 대한 수평등각선의 길이를 기준으로 하며, 건축물의 형태가 일자형이 아닌 Γ, ㄷ, Y, 타워형으로 된 경우 또는 절곡형의 건축물로서 여러 방향에서 수평등각선상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴 것을 그 건축물의 길이로 한다. - 산식 : 입면적(A) = 높이(H) × 건축물의 길이(D) · 지붕, 옥탑 등 - 지붕형태는 다양한 형태의 지붕이 가능하도록 하되 비상시 최상층 또는 옥상으로 대피할 수 있는 구조로 한다. - 경사지붕은 용마루를 갖춘 완전 경사지붕(물매 1:3이상)이 되도록 한다. - 옥상은 아치형이나 돔형 등으로 건물의 상징성을 강조하고, 도시의 변화있는 스카이라인을 창출할 수 있도록 한다. · 필로티 - 주거동에 의한 옥외공간의 단절, 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소가 필요한 곳에는 필로티 구조 설치를 권장한다. - 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽·설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로 조성하여야 한다. - 천정고의 유효높이가 4.5m 이상 또는 2개층 이상이며, 폭은 10m 또는 주호 1호 너비 이상으로 조성하여야 한다.

도면번호 기정변경	위 치	구 분	계 획 내 용
			- 공동주택의 채광창(개구부)이 없는 건축물(층벽)과 건축물(층벽) 사이에 6m 이상 이격 거리 확보가 어려운 경우, 필로티 구조를 설치하여 개방감을 확보하여야 한다. · 담장, 계단 - 공동주택 단지의 경계는 식재 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하되, 담장으로 조성할 경우에는 다음 각 호의 기준을 준수하여야 한다. 1. 담장은 0.8m 이하의 화관목류 생울타리, 목재 등의 친환경 소재 등으로 조성하여야 하며, 시각적 개방감(투시율 30% 이상)을 유지하여야 한다. 2. 인접대지 또는 도로 등과 0.5m 이상 고저차가 발생할 경우 안전을 위하여 해당 승인 권자(또는 허가권자)가 인정할 경우에는 달리 적용할 수 있다. - 계단의 경우 장애인, 노인, 임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용한다.
		색채, 조명 및 옥외 광고물	· 건축물 색채의 세부적인 사항은 <별표10>을 따른다. · 건축물 야간경관의 세부적인 사항은 <별표11>을 따른다. · 옥외광고물(간판) 설치기준은 <별표12>을 따른다.

<별표 3-1> 공동주택용지 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수(기정)

구분		공동주택용지
건축물 용도	도면표시	A
	허용용도	· 당해 용도지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 다음의 용도 - 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 - 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
해당블록		· S-1, A-1~A-3, B-1~B-3

<별표 3-1> 공동주택용지 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수(변경)

구분		공동주택용지
건축물 용도	도면표시	A
	허용용도	· 당해 용도지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 다음의 용도 - 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 - 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
해당블록		· S-1~S-3 A-1, B-1~B-3

<별표 3-2> 공동주택용지 주택의 규모, 세대수, 건폐율, 용적률, 최고층수(기정)

획지 번호	주택규모 (전용면적)	획지면적 (㎡)	세대수 (호)	평균규모 (㎡)	최고층수	건폐율 (%)	용적률 (%)	공급 유형
계	-	263,040	5,954	-	-	-	-	-
A-1	소계	54,640	1,740	-	25층	50% 이하	185% 이하	통합공공임대
	60㎡ 이하	34,423	1,273	50				
		20,217	467	80				
A-2	소계	44,496	967	-	30층	50% 이하	185% 이하	-
	60㎡ 이하	29,664	645	85				공공분양
		14,832	322					공공임대(6년)
A-3	소계	30,248	805	-	30층	50% 이하	200% 이하	-
	60㎡ 이하	20,165	537	75				공공분양
		10,083	268					통합공공임대
B-1	60-85㎡ 이하	24,382	441	105	25층	50% 이하	190% 이하	공공분양
B-2	60-85㎡ 이하	34,992	633	105	25층	50% 이하	190% 이하	민간분양
B-3	60-85㎡ 이하	26,785	510	105	25층	50% 이하	200% 이하	민간임대
S-1	소계	47,497	858	-	25층	50% 이하	200% 이하	민간분양
	60-85㎡ 이하	37,998	723	105				
	85㎡ 초과	9,499	135	140				

주) 평균공급면적은 「공공주택 업무처리지침」 제20조의 건설호수 산정을 위한 면적이고, 향후 주택건설사업계획 승인 내역에 따름

<별표 3-2> 공동주택용지 주택의 규모, 세대수, 건폐율, 용적률, 최고층수(변경)

획지 번호	주택규모 (전용면적)	획지면적 (㎡)	세대수 (호)	평균규모 (㎡)	최고층수	건폐율 (%)	용적률 (%)	공급유형
계	-	263,040	5,963	-	-	-	-	-
A-1	소계	54,640	1,740	-	25층	50% 이하	185% 이하	통합공공임대
	60㎡ 이하	34,423	1,273	50				
		20,217	467	80				
S-2	소계	44,496	1,032	-	30층	50% 이하	210% 이하	-
	60㎡ 이하	30,396	750	85				공공분양
	60-85㎡ 이하	14,100	282	105				공공임대(6년)
S-3	소계	30,248	749	-	30층	50% 이하	220% 이하	공공분양
	60㎡ 이하	23,748	614	85				
	60-85㎡ 이하	6,500	135	105				
B-1	60-85㎡ 이하	24,382	441	105	25층	50% 이하	190% 이하	공공분양
B-2	60-85㎡ 이하	34,992	633	105	25층	50% 이하	190% 이하	민간분양
B-3	60-85㎡ 이하	26,785	510	105	25층	50% 이하	200% 이하	민간임대
S-1	소계	47,497	858	-	25층	50% 이하	200% 이하	민간분양
	60-85㎡ 이하	37,998	723	105				
	85㎡ 초과	9,499	135	140				

주) 평균공급면적은 「공공주택 업무처리지침」 제20조의 건설호수 산정을 위한 면적이고, 향후 주택건설사업계획 승인 내역에 따름

4) 주상복합용지 : 변경없음(생략)

5) 일반상업용지(변경) - 별표5 변경

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
일반상업	-	용도	· 건축물 용도는 <별표 5>에 따라 건축하여야 한다.
		건폐율	· 건축물의 건폐율은 <별표 5>에 따라 건축하여야 한다.
		용적률	· 건축물의 용적률은 <별표 5>에 따라 건축하여야 한다.
		높 이	· 건축물의 높이는 <별표 5>에 따라 건축하여야 한다.
		배치 및 건축선	· 건축선(건축한계선, 벽면지정선)의 위치 및 폭원은 「지구단위계획 결정도」를 따른다. · 「지구단위계획 결정도」에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「인천광역시 건축 조례」 별표 2(대지안의 공지기준)를 따른다.
		형태 및 외관	· 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우 예외로 할 수 있다. · 다음의 경우에는 주전면에 준하는 외관설계를 하여야 한다. 단, 차폐되어 가로변에서 인식할 수 없거나, 특별한 디자인으로 인해 불가피하다고 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우 예외로 할 수 있다. - 20m 이상 도로에 면한 외벽면 - 벽면지정선에 면한 외벽면 - 공원, 보행자전용도로에 면한 외벽면 · 건축물의 외관은 다음의 기준을 따라야 한다. - 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측 · 후면이 동일하거나 서로 조화를 이룰 수 있게 한다. - 전면도로에 면한 건축물 1층 전면부의 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 설치하여야 하고, 셔터를 설치할 경우 투시형으로 하여야 한다. - 전면가로에 면한 부분의 입면은 연속된 가로경관 연출을 위하여 주변 건축물의 1층 층고 및 건축선, 색채 및 외장재 등을 고려하여 계획할 것을 권장한다. - 냉난방 실외기는 건축물 외벽면에 노출되는 것을 불허하고, 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하여야 하며, 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다. · 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기 전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하고 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치한다.(방송 · 통신용 안테나 제외) · 지붕 · 옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고, 녹지공간으로 활용되도록 조경시설 조성을 권장한다. · 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 10cm 이내로 하되, 가급적 단차없는 무장애공간으로 조성하는 것을 권장한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.(단, 지형여건상 등을 고려하여 허가권자가 인정하는 경우에는 예외로 한다.)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
			· 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 된다. · 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우는 예외로 한다.
		색채, 조명 및 옥외광고물	· 건축물 외벽의 색상은 원색의 사용을 지양하며, 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 자연 경관과 조화를 유지할 수 있는 재료 및 색상을 사용할 것을 권장한다. · 건축물 색채의 세부적인 사항은 <별표10>을 따른다. · 건축물 야간경관의 세부적인 사항은 <별표11>을 따른다. · 옥외광고물(간판) 설치기준은 <별표12>을 따른다.

<별표 5> 일반상업용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수(기정)

구분		일반상업용지
건축물 용도	도면표시	C
	허용용도	· 당해 용도지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 제조업소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소 제외) - 제6호 종교시설(불안당 제외) - 제7호 판매시설 - 제9호 의료시설 중 가목에 의한 병원(정신병원 및 요양병원 제외) - 제10호 교육연구시설(학교 제외) - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장, 체육관, 운동장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔은 지상층 건축연면적 30% 이하, 전용면적 40㎡ 이하에 한함) - 제20호 자동차 관련시설 중 주차장 - 제24호 방송통신시설
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
건 폐 율		· 70% 이하
용 적 률		· 400% 이하
최 고 층 수		· 10층
해 당 블 록		· 상업1, 상업2

<별표 5> 일반상업용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수(변경)

구분		일반상업용지
건축물 용도	도면표시	C
	허용용도	· 당해 용도지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 제조업소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소 제외) - 제6호 종교시설(불안당 제외) - 제7호 판매시설 - 제9호 의료시설 중 가목에 의한 병원(정신병원 및 요양병원 제외) - 제10호 교육연구시설(학교 제외) - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장, 체육관, 운동장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔은 지상층 건축연면적 30% 이하, 전용면적 40㎡ 이하에 한함) - 제20호 자동차 관련시설 중 주차장 - 제24호 방송통신시설
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
건 폐 율		· 70% 이하
용 적 률		· 450% 이하
최 고 층 수		· 15층
해당블록		· 상업1, 상업2

6) 복합환승센터용지 : 변경없음(생략)

7) 도시지원시설용지(변경) - 별표8 변경

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
지원1, 지원2	-	용도	· 건축물 용도는 <별표 8>에 따라 건축하여야 한다. · 지식산업센터, 도시형공장, 벤처기업집적시설은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 경우에 한하여 허용한다. 1. 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질이 같은 법 시행령 제11조제1항 제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것 2. 「대기환경보전법」 제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로써 동법 시행령 별표1에 따른 1종사업장부터 4종사업장에 해당하는 것 3. 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항 제1호에 따른 기준 이상으로 배출하는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
			시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다. 4. 「물환경보전법」 제2조 제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로써 같은 법 시행령 별표 13에 따른 1종사업장부터 4종사업장에 해당하는 것 5. 「폐기물관리법」 제2조 제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것 6. 「소음진동 관리법」 제7조에 따른 배출허용기준 2배 이상인 것
		건 폐 율	· 건축물의 건폐율은 <별표 8>에 따라 건축하여야 한다.
		용 적 륜	· 건축물의 용적률은 <별표 8>에 따라 건축하여야 한다.
		높 이	· 건축물의 높이는 <별표 8>에 따라 건축하여야 한다.
		배 치 및 건축 선	· 건축선(건축한계선, 벽면지정선)의 위치 및 폭원은 「지구단위계획 결정도」를 따른다. · 「지구단위계획 결정도」에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「인천광역시 건축 조례」 별표 2(대지안의 공지기준)를 따른다.
		형 태 및 외 관	· 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우 예외로 할 수 있다. · 다음의 경우에는 주전면에 준하는 외관설계를 하여야 한다. 단, 차폐되어 가로변에서 인식할 수 없거나, 특별한 디자인으로 인해 불가피하다고 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우 예외로 할 수 있다. - 20m 이상 도로에 면한 외벽면 - 공원, 보행자전용도로에 면한 외벽면 · 건축물의 외관은 다음의 기준을 따라야 한다. - 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측 · 후면이 동일하거나 서로 조화를 이룰 수 있게 한다. - 전면도로에 면한 건축물 1층 전면부의 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 설치하여야 하고, 서터를 설치할 경우 투시형으로 하여야 한다. · 전면가로에 면한 부분의 입면은 연속된 가로경관 연출을 위하여 주변 건축물의 1층 층고 및 건축선, 색채 및 외장재 등을 고려하여 계획할 것을 권장한다. · 냉난방 실외기는 건축물 외벽면에 노출되는 것을 불허하고, 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하여야 하며, 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다. · 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기 전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하고 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치한다.(방송 · 통신용 안테나 제외) · 지붕 · 옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고, 녹지공간으로 활용되도록 조경시설 조성을 권장한다. · 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 10cm 이내로 하되, 가급적 단차없는 무장애공간으로 조성하는 것을 권장한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.(단, 지형여건상 등을 고려하여 허가권자가 인정하는 경우에는 예외로 한다.) · 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
			설치해서는 아니 된다. · 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하여거나 부득이한 사유가 있을 경우는 예외로 한다.
		색채, 조명 및 옥외광고물	· 건축물 외벽의 색상은 원색의 사용을 지양하며, 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 자연 경관과 조화를 유지할 수 있는 재료 및 색상을 사용할 것을 권장한다. · 건축물 색채의 세부적인 사항은 <별표10>을 따른다. · 건축물 야간경관의 세부적인 사항은 <별표11>을 따른다. · 옥외광고물(간판) 설치기준은 <별표12>을 따른다.

<별표 8> 도시지원시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수(기정)

구분		도시지원시설용지
건축물 용도	도면표시	O
	허용용도	· 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 및 공장부지 안에 설치하는 부대시설 · 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한 시설 · 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업집적시설 · 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 · 당해 용도지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장 - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설(노인복지시설 제외) - 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제20호 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장에 한함 - 제24호 방송통신시설
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
건 폐 율		· 60% 이하
용 적 률		· 350% 이하
최 고 층 수		· 10층
해 당 블 록		· 지원1, 지원2

주1) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 생산활동을 지원하기 위한 시설 연면적의 합은 건축물 전체 연면적의 10% 이하로 설치할 수 있음

<별표 8> 도시지원시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수(변경)

구분		도시지원시설용지
건축물 용도	도면표시	O
	주 용 도	· 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 · 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 · 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업집적시설 · 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 · 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)
	허용 용도 부 용 도	· 당해 용도지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제2호 공동주택(기숙사에 한함) - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설(장 의사, 옥외골프장, 단란주점, 안마시술소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장 전시장 - 제7호 판매시설(「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모점포 포함, 일반게임제공업의 시설 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설(노인복지시설 제외) - 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제20호 자동차 관련 시설 중 주차장 및 세차장에 한함 - 제24호 방송통신시설
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
건 폐 율		· 60% 이하
용 적 률		· 400% 이하
최고층수		· 15층
해당블록		· 지원1, 지원2

주1) 주용도 비율은 전체 건축물 연면적의 70% 이상으로 함

주2) 근린생활시설 및 판매시설은 지상2층 이하에 한하여 설치할 수 있으며, 건축물 지상층 연면적의 10% 이하에 한하여 설치 가능

주3) 공동주택 중 기숙사는 입주기업체 소속 근로자 사용분에 한하여 설치하여야 하며, 분양형 기숙사는 불허하며 또한 연면적은 건축물 지상층 연면적의 5% 이하에 한하여 설치 가능

8) 공공건축물 및 기타시설용지(변경)

가) 교육시설용지 : 변경없음(생략)

나) 커뮤니티시설용지 : 변경없음(생략)

다) 주차장용지(변경) - 별표9 변경

도면번호 가정	변경	위치	구 분	계 획 내 용
주1 ~ 주7	주1 ~ 주8	-	용도	· 건축물 용도는 <별표 9>에 따라 건축하여야 한다. · 주차전용건축물은 당해 용도지역내 건축할 수 있는 건축물의 범위내에서 「건축법 시행령」 별표 1의 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 장의사, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외), 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외), 업무시설(오피스텔 제외) 또는 자동차관련시설(세차장, 폐차장, 정비공장 제외)(이하 ‘비주차장용도’라 한다)과 복합적으로 건축할 수 있으며, 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축물 연면적의 70% 이상이어야 한다. · 「자전거 이용 활성화에 관한 법률」에 의한 자전거 주차장을 노외주차장 일부에 확보하여야 하며, 이용자의 편의를 고려하여 가급적 1층에 배치토록 권장한다.
			건폐율	· 건축물의 건폐율은 <별표 9>에 따라 건축하여야 한다.
			용적률	· 건축물의 용적률은 <별표 9>에 따라 건축하여야 한다.
			최고층수	· 건축물의 높이(높이는 <별표 9>에 따라 건축하여야 한다.
			배치 및 건축선	· 건축선(건축한계선, 벽면지정선)의 위치 및 폭은 「지구단위계획 결정도」를 따른다. · 「지구단위계획 결정도」의 건축선(건축한계선, 벽면지정선)이 지정되지 않은 경우에는 「인천광역시 건축 조례」 별표 2(대지 안의 공지 기준)를 따른다.
			형태 및 외관	· 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측 · 후면이 동일하거나 서로 조화를 이룰 수 있게 한다. · 전면도로에 면한 건축물 1층 전면부 근린생활시설 등을 설치 시 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 설치하여야 하고, 셔터를 설치할 경우 투시형으로 하여야 한다. · 냉난방 실외기는 건축물 외벽면에 노출되는 것을 불허하고, 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하여야 하며, 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다. · 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화 통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하고 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치한다.(방송 · 통신용 안테나 제외) · 지붕 · 옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고, 녹지공간으로 활용되도록 조경시설 조성을 권장한다.
			색채, 조명 및 옥외광고물	· 건축물 외벽의 재료 및 색상은 원색의 사용을 지양하며, 건물전면과 측 · 후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 자연 경관과 조화를 유지할 수 있는 재료 및 색상을 사용할 것을 권장하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다. · 건축물 색채의 세부적인 사항은 <별표10>을 따른다. · 건축물 야간경관의 세부적인 사항은 <별표11>을 따른다. · 옥외광고물(간판) 설치기준은 <별표12>을 따른다.

<별표 9> 주차장용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수(기정)

구분		주차장용지	
건축물 용도	도면표시	P1	P2
	허용용도	· 「주차장법」 제2조에 의한 노외주차장 (주차전용건축물 허용)	· 「주차장법」 제2조에 의한 노외주차장 (주차전용건축물 허용)
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도	
건폐율		· 80% 이하	· 80% 이하
용적률		· 400% 이하	· 300% 이하
최고층수		· 10층	· 4층
해당블록		· 주1, 주2	· 주3~주7

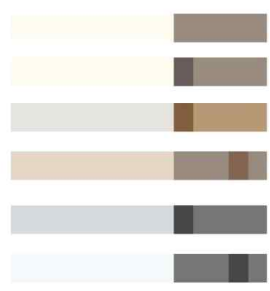
<별표 9> 주차장용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수(변경)

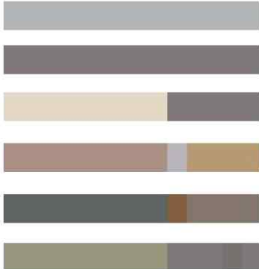
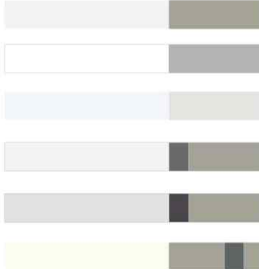
구분		주차장용지	
건축물 용도	도면표시	P1	P2
	허용용도	· 「주차장법」 제2조에 의한 노외주차장 (주차전용건축물 허용)	· 「주차장법」 제2조에 의한 노외주차장 (주차전용건축물 허용)
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도	
건폐율		· 80% 이하	· 80% 이하
용적률		· 400% 이하	· 300% 이하
최고층수		· 10층	· 4층
해당블록		· 주1, 주2	· 주3~주8

<별표 10> 건축물 색채 세부기준

구 분	계 획 내 용
기본방향	· 상위계획인 「2030 인천시 경관기본계획」, 「인천광역시 색채디자인 가이드라인」 색채 경관가이드라인 내용을 준용한다. - 김암역세권 색채팔레트는 신도시권역 표준 색채 팔레트 중 일반지역의 색채범위 내에서 구성한다. - 신도시권역의 색채 환경과 조화되는 색을 지향한다. - 색상간의 대비가 크지 않은 배색이 될 수 있도록 계획한다. · 역세권의 이미지를 고려하여 주변 경관과 조화를 이루는 색채를 적용한다.

구 분		계 획 내 용
		<신도시권역 표준 색채 팔레트> 주조색 영역 명도 6이상 채도 2.5이하 ICC-신주1 8.2R 9.2/0.8 S 1002-R ICC-신주2 5.3Y 8.8/0.7 S 1002-Y ICC-신주3 10.0YR 9.1/0.7 S 1002-Y50R ICC-신주4 4.7Y 9.2/0.3 S 1500-N ICC-신주5 9.3B 9.1/0.7 S 1002-B ICC-신주6 N 9.5 S 0500-N ICC-신주7 3.5PB 9.0/1.3 S 1005-R80B ICC-신주8 6.6RP 8.1/1.4 S 2005-R10B ICC-신주9 8.1RP 8.0/1.2 S 1005-R ICC-신주10 4.0R 8.6/0.8 S 1502-R ICC-신주11 9.2YR 8.1/1.4 S 2005-Y40R ICC-신주12 5.5Y 8.4/0.6 S 2002-Y ICC-신주13 2.2PB 8.1/1.5 S 2005-R90B ICC-신주14 3.3Y 8.6/0.2 S 2000-N ICC-신주15 4.7B 8.3/0.3 S 1005-R80B ICC-신주16 5.2Y 8.6/0.2 S 2500-N 보조색 영역 명도 3-9 채도 4이하 ICC-신보1 7.8R 7.0/1.9 S 3010-Y90R ICC-신보2 7.0Y 7.3/1.6 S 2005-Y80R ICC-신보3 1.3YR 7.3/1.2 S 3005-Y80R ICC-신보4 5.3Y 7.0/1.7 S 2010-Y90R ICC-신보5 3.8PB 7.3/1.5 S 3005-R80B ICC-신보6 0.8Y 7.3/0.2 S 3500-N ICC-신보7 8.6BG 6.9/0.8 S 2005-R70B ICC-신보8 8.0B 7.8/0.8 S 1502-B ICC-신보9 7.5R 6.2/1.8 S 4010-Y90R ICC-신보10 4.4Y 6.4/1.9 S 3005-Y50R ICC-신보11 1.9Y 5.8/1.6 S 4005-Y80R ICC-신보12 7.2Y 5.8/2.6 S 4010-Y10R ICC-신보13 5.5Y 5.6/0.5 S 4502-Y ICC-신보14 8GY 7.0/0.1 S 3000-N ICC-신보15 3.0PB 6.2/0.7 S 4502-B ICC-신보16 2.2P 7.2/1.6 S 3005-R50B ICC-신보17 1.2YR 5.7/0.9 S 5005-Y80R ICC-신보18 1.4Y 5.1/2.8 S 5010-Y10R ICC-신보19 6.8YR 5.7/1.0 S 5005-Y50R ICC-신보20 0.2GY 5.2/0.9 S 5005-G80Y ICC-신보21 2.5GY 4.6/0.5 S 6000-N ICC-신보22 4.4PB 4.9/1.4 S 6005-R80B ICC-신보23 9.6YR 4.6/0.9 S 7500-N ICC-신보24 3.3P 5.0/1.3 S 6005-R50B 강조색 영역 명도 8이하 채도 6이하 ICC-신강1 0.7Y 4.4/0.8 S 6000-N ICC-신강2 8.6YR 5.0/2.1 S 6010-Y30R ICC-신강3 5.5YR 4.8/1.8 S 6010-Y50R ICC-신강4 6.1YR 5.1/1.2 S 6005-Y50R ICC-신강5 6.1GY 4.0/0.5 S 8502-Y ICC-신강6 9.0B 4.0/1.3 S 6005-B20G ICC-신강7 4.3G 3.4/0.1 S 7502-B ICC-신강8 1.0R 2.7/0.7 S 7502-R ICC-신강9 1.1GY 3.2/0.6 S 7502-B ICC-신강10 5.8YR 2.5/1.5 S 7010-Y70R ICC-신강11 5.1YR 3.3/1.0 S 7005-Y50R ICC-신강12 9.4YR 4.6/3.1 S 6020-Y20R ICC-신강13 0.9G 2.8/0.7 S 7500-N ICC-신강14 6.8B 2.0/1.8 S 8005-R80B ICC-신강15 6.1BG 2.2/0.7 S 7502-B ICC-신강16 7.2P 2.2/1.0 S 8005-R50B
기본구상		· 건축물 색채 적용 시 주조색, 보조색, 강조색의 3종류로 구분하여 적용한다. · 주조색은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 대부분을 차지하는 색상으로 안정감을 형성하는 색상을 적용한다. · 보조색은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 일부를 차지하는 색으로 세련된 배색미를 연출하는 색상을 적용한다. · 강조색은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 특정부분에 적용하는 색으로 건축물에 활력과 명확성을 형성하는 색상을 적용한다. · 자연소재 표면에 이질적 도색 및 마감을 지양하고, 재료 본연의 색을 최대한 활용하여 계획한다. · 다양하면서도 절제된 색채 적용으로 질서있는 도시경관 형성한다.
공통가이드라인		· 주조색은 면적의 70%이상, 보조색은 면적의 15~30%, 강조색은 면적의 10%이하로 사용할 것을 권장한다. · 과도한 원색의 사용 및 슈퍼그래픽 사용은 지양한다.
유형별 가이드라인	공동주택	· 모던하고 차분한 신도시권역의 분위기 연출을 위해 고채도 색상 사용을 지양한다. · 동별 간 유사색에 의한 색상 변화를 연출한다. · 수직적 구조로 인한 위압감을 완화하는 아늑하고 편안한 저채도의 색채를 적용한다. · 건축물의 저층부로 갈수록 풍부한 색채를 적용하여 휴먼스케일을 고려한 색채계획을 권장한다. · 외장색의 주조색은 70% 이상, 보조색은 20~30% 이내, 강조색은 5% 이내의 면적으로 연출을 권장한다. · 탑상형은 동별 강조색을 달리하여 단조로운 입면에 변화감을 주도록 연출한다.

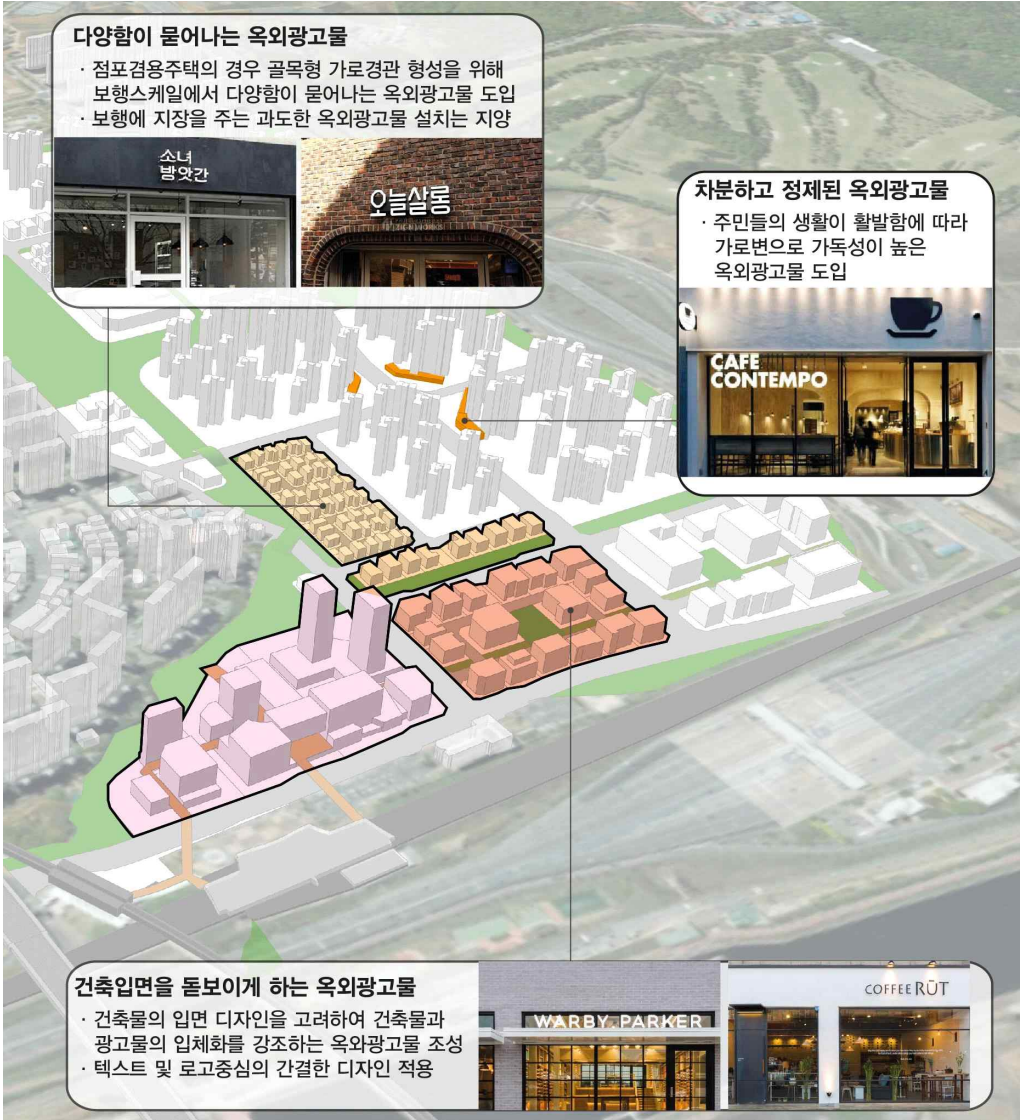
구 분	계 획 내 용
	· 관상형은 건축 입면의 면 분할을 통한 분절효과로 단조로운 입면에 변화감을 주도록 연출한다. · 측벽 및 입면에 문양, 그림, 글씨 등과 같은 과도한 그래픽 사용은 지양한다. ① 사용색 선정 주조색 ICC-신주3 ICC-신주4 ICC-신주5 ICC-신주10 ICC-신주11 ICC-신주13 보조색 ICC-신보11 ICC-신보12 ICC-신보14 ICC-신보15 ICC-신보17 ICC-신보21 강조색 ICC-신강1 ICC-신강2 ICC-신강3 ICC-신강8 ICC-신강7 ICC-신강13 ② 적용 범위 예시  ③ 배색예시 

구 분	계 획 내 용
	① 사용색 선정 주조색 ICC-신주4 ICC-신주6 ICC-신주10 ICC-신주11 ICC-신주14 ICC-신주16 보조색 ICC-신보2 ICC-신보9 ICC-신보15 ICC-신보20 ICC-신보21 ICC-신보22 강조색 ICC-신강3 ICC-신강5 ICC-신강7 ICC-신강10 ICC-신강12 ICC-신강16 ② 적용 범위 예시  ③ 배색예시  도시지원 시설 · 사용자의 편의성을 고려하여, 상징성과 신뢰감을 높이는 쾌적한 이미지를 연출한다. · 주조색과 보조색은 명도 3이상 차이가 나지 않는 색을 권장한다. · 외부에 노출되는 창틀과 설비시설은 입면색과 유사계열을 사용한다. · 담장, 펜스 등은 채도 4이하의 저채도색을 2가지 이내로 사용하며 수목보다 돌출되지 않도록 계획한다. · 유리창이 건물의 70%이상을 차지할 경우(커튼월) 유리색을 주조색으로 적용하며, 소재색을 사용할 경우 보조색 범위 내에서도 주조색을 사용할 것을 권장한다. · 연구시설의 경우 인근 주거지역과 유사한 계열의 소재를 사용하며, 저명도 색은 지양한다. ① 사용색 선정 주조색 ICC-신주3 ICC-신주4 ICC-신주6 ICC-신주7 ICC-신주10 ICC-신주16 보조색 ICC-신보6 ICC-신보7 ICC-신보8 ICC-신보13 ICC-신보14 ICC-신보15 강조색 ICC-신강5 ICC-신강7 ICC-신강9 ICC-신강13 ICC-신강15 ICC-신강16 ② 적용 범위 예시  ③ 배색예시 

구 분	계 획 내 용
기본방향	· 상위계획인 「2030 인천시 경관기본계획」, 「빛이 아름다운 국제도시 인천만들기」 경관가이드라인 내용을 준용한다. · 정연한 정주환경 조성 및 생태환경 보호를 위한 절제된 야간경관을 연출한다. · 친환경적인 조명시설을 도입하여 에너지 절감과 효율적인 광원계획을 수립한다.
권역별 가이드라인	권역별 가이드라인 주거문화 권역 <단독주택(점포겸용) 및 근린생활시설 용지> · 과도한 조명을 억제하고 주거공간으로의 침입광이 발생하지 않도록 계획한다. · 상가 내부 조명을 활용하거나 중·저층부 은은한 간접조명을 활용하여 야간경관을 조성한다. · 안정감 형성을 위해 높은 색온도(푸른 계열)와 과도한 경관조명 연출을 지양한다. · 야간 안전성 확보를 위해 충분한 조도를 유지한다. <단독주택(주거전용)용지> · 쾌적한 야간 정주환경 조성을 위해 과도한 색상 및 광량의 조명은 지양한다. · 기 조성된 주변 주거지와 조화를 이루며 휴식과 안전을 지향하는 편안하고 아늑한 분위기를 연출한다. · 과도한 조명을 억제하고 주거공간으로의 침입광이 발생하지 않도록 한다. · 간접조명 위주의 편안하고 아늑한 조명을 연출한다. · 건축물 내부 조명을 유도하며 장식조명은 최소화하거나 지양한다.

구 분	계 획 내 용						
	· 단독주택의 입구는 최소 조도 기준이상으로 조명을 설치하여 안전한 가로환경을 조성한다. · 오픈스페이스와 연계하여 주민의 안전성과 방법성을 확보한다. <공동주택용지> · 고층 건축물은 주변 환경 및 건축물과의 휘도비를 검토하여 조성한다. · 건축물의 형태 및 특성을 드러내는 조명방식을 사용하되, 옥상부만 강조하는 직접조명은 지양한다. · 상부층의 LED 또는 장식성이 강한 조명 연출은 지양한다. · 강한 원색의 광원 사용을 자제하고 백색계열의 편안한 조명계획을 적용한다. · 건축물 표면 휘도 대비 상층부 휘도를 건물의 높이에 따라 달리 계획한다. · 진입경관 형성지역의 인지성 확보를 고려한 조명계획을 연출한다. · 공동주택 진입로 변 보행유도조명 및 휴먼스케일 고려한 조명을 설치하여 우범화를 방지한다. · 고위도 선조명을 금지하며, 건축물 미관을 해치는 조명기구 노출 지양한다. · 공동주택의 건설사 명칭, 로고, 브랜드의 사용은 가급적 지양하며, 발광조명체는 간접조명 방식으로 하고 판류형이 아닌 입체문자형 설치 권장한다. · 거주자의 생활패턴 등을 고려하여 시간에 따라 빛의 양을 변화하여 운영한다. · 지하주차장의 벽, 천장, 바닥 등은 조명을 반사 할 수 있는 밝은 색으로 계획하여 조명효과를 높인다. <table><tr><th>단독주택(점포겸용) 및 근린생활시설</th><th>단독주택(주거전용)</th><th>공동주택</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>	단독주택(점포겸용) 및 근린생활시설	단독주택(주거전용)	공동주택			
단독주택(점포겸용) 및 근린생활시설	단독주택(주거전용)	공동주택					
							
중심 생활 권역	<공동주택용지> · 주거문화권역의 공동주택용지와 일반적인 사항을 통용하여 적용한다. · 주요 거점부 주변으로 야간활동을 고려한 스텝조명, 보행등 등을 추가 계획한다. · 생태보호가 필요한 공원주변으로 생태계 안정성을 고려한 조명을 연출한다. · 주변 자연환경과 조화되는 형태 및 색채의 조명환경을 유도한다. <단독주택(주거전용)용지> · 주거문화권역S1의 단독주택(주거전용)용지와 일반적인 사항을 통용하여 적용한다. · 인접한 학교를 고려하여 우범화를 대비한 범죄예방 조명을 계획한다. · 우범화가 예상되는 구간은 수목/시설물로 인한 그림자나 사각지대가 생기지 않도록 조명을 설치한다. · 조명은 균일성이 유지되고 명암의 차이가 적도록 조성한다. <table><tr><th>공동주택</th><th>단독주택(주거전용)</th></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	공동주택	단독주택(주거전용)				
공동주택	단독주택(주거전용)						
							
역세권 특화권역	<상업용지> · 활기 있고 쾌적한 분위기를 연출할 수 있는 조명을 권장한다. · 기본적으로 내부조명을 활용하며 외부에는 광원이 노출되는 직접조명의 사용을 지양한다. · 식별성 향상을 위해 중심가로축에 인접한 상업건축물은 조도와 연색성을 높인다. · 건축물조명, 간판조명, 쇼윈도 조명 등을 활용하여 충분한 조도를 확보한다. · 과도한 휘도로 인해 주변 건축물의 입면에 빛이 반사되지 않도록 조성한다.						

구 분		계 획 내 용				
		<도시지원시설> · 건축물 내부 조명을 활성화하여 자연스럽게 밝은 가로 분위기 형성을 유도한다. · 부분적인 조명 연출보다는 전체적인 건축물의 균형미를 고려한 조명계획을 수립한다. · 상층부 및 옥상부 강조하는 직접조명설치 지양하고 형태를 은은하게 드러내는 조명방식을 적용한다. · 광원이 직접 노출되는 조명을 지양하고 LED 조명기구는 건축물 입면에 매립사용을 권장한다. · 주요 결절부 인지성을 고려한 야간조명 연출계획을 적용한다. <table><tr><th>상업용지</th><th>도시지원시설</th></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	상업용지	도시지원시설		 
상업용지	도시지원시설					
	 					
	역세권 특화권역 (특별계획 구역)	<주상복합> · 주거문화권역의 공동주택 용지와 단독주택(점포겸용) 및 근린생활시설 용지의 일반적인 사항을 통용하여 적용한다. · 진입부 상징거점의 인지성을 확보할 수 있는 조명연출을 계획하되 과도한 연출을 지양한다. · 옥탑부만 과도하게 강조하거나 휘도차이가 큰 조명 설치를 지양한다. <복합환승센터> · 역세권특화권역(상업, 도시지원시설)의 일반적인 사항을 통용하여 적용한다. · 현란하고 빠른 빛의 움직임을 지양한다. · 옥외광고물이 건축물 입면을 과도하게 넓은 면적으로 점유하는 것을 지양한다. · 수목 등 및 바닥조명을 활용한 아름다운 야간 보행환경 조성한다. · 건축물의 특성을 활용한 야간경관을 연출한다. <table><tr><th>주상복합</th><th>복합환승센터</th></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	주상복합	복합환승센터	 	 
주상복합	복합환승센터					
 	 					
유형별 가이드라인	공원 (녹지 보행축)	<진입부 광장> · 광장의 모습 그대로를 자연스럽게 드러낼 수 있는 야간경관을 계획한다. · 방문객의 자연스러운 동선을 유도하는 조명을 계획한다. · 광장입구와 녹지보행축(산책로) 안내 표지판 등은 야간에도 쉽게 인지될 수 있도록 조명을 설치한다. <산책로> · 야간 안전 확보를 위하여 산책로를 따라 유도등 및 보행등을 설치한다. · 벤치 하부에 조명기구를 설치하여 정돈된 야간경관을 연출한다. · 보행량이 많은 공간은 바닥조명을 설치하여 조명기구의 부피를 줄이고 시각적으로 여유로운 보행 환경을 조성한다. · 수목이나 관목 등 조경 요소에 의해 조명시설이 간섭받지 않도록 배치한다. · 신재생 에너지 및 친환경 LED 조명시설 설치를 권장한다. <table><tr><th>진입부 광장</th><th>산책로</th></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	진입부 광장	산책로	 	
진입부 광장	산책로					
 						

구 분	계 획 내 용
기본방향	· 상위계획인 「2030 인천시 경관기본계획」 옥외광고물 가이드라인 내용을 준용한다. · 시가지 경관 형성을 위해 세련되고, 통일성 있는 옥외광고물을 계획한다.  다양함이 묻어나는 옥외광고물 · 점포겸용주택의 경우 골목형 가로경관 형성을 위해 보행스케일에서 다양함이 묻어나는 옥외광고물 도입 · 보행에 지장을 주는 과도한 옥외광고물 설치의 지양 차분하고 정제된 옥외광고물 · 주민들의 생활이 활발함에 따라 가로변으로 가독성이 높은 옥외광고물 도입 건축입면을 돋보이게 하는 옥외광고물 · 건축물의 입면 디자인을 고려하여 건축물과 광고물의 입체화를 강조하는 옥외광고물 조성 · 텍스트 및 로고중심의 간결한 디자인 적용
공통가이드라인	· 옥외광고물은 1개 업소 당 1개의 옥외광고물 설치(벽면 이용간판 기준)를 원칙으로 한다. · 광고물의 바탕색은 주변 건물 및 광고물과 어울리지 않는 색상 및 원색 사용을 금지한다. · 광고물 표기는 상호 및 로고를 중심으로 간결하게 표기하도록 표기한다. · 네온, 점멸 등의 광원이 직접적으로 노출되거나 빛공해를 유발하는 조명연출은 금지한다. · 가로 경관을 고려하여 옥상간판 설치를 금지한다. · 본 지침에 제시되지 않은 사항은 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다.), 인천시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례(이하 “시조례”라 한다.) 및 인천시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화 고시에 따른다.
유형별 가이드라인	벽면 이용 간판 · 1개의 업소에서 하나의 간판만 표시할 수 있다. · 건축물의 디자인 요소로 입체형 간판을 권장한다. · 건축물의 7층 이하 중 도로에 접한 면은 판류형 또는 입체형으로 표시할 수 있으나 건물의 4층 이상에는 입체형으로 표시한다. · 출입문 또는 창문을 간판이 막지 않아야 하며 벽면에 밀착시키되 벽면으로부터 돌출 폭은 30cm

구 분	계 획 내 용
	이내로 한다. · 건축물의 외장재의 조화를 고려하여 색채 및 재료를 사용한다. · 면적 요소를 최소화 하고, 실사이미지 및 슈퍼그래픽을 사용한 디자인은 지양한다. · 점포주택의 주거부분으로 쓰이는 해당 층에는 설치를 금지한다. <벽면 이용 간판 예시> 
돌출간판	· 간판의 아랫부분과 지면과의 간격이 3m 이상이어야 하고 윗부분은 건물 벽면의 높이를 초과하지 않도록 한다.(다만 의료기관, 약국, 이·미용업소의 표시 등의 간판은 건축물과 통행에 지장이 없도록 설치한다.) · 1개의 업소에서 하나의 간판만을 표시하여야 한다. · 간판의 크기는 벽면으로부터 1.2m를 초과하지 않으며 세로의 크기는 20m 이내, 간판의 두께는 50cm 이내여야 한다. · 점포주택의 주거부분으로 쓰이는 해당 층에는 설치를 금지한다. <돌출 간판 예시> 
지주 이용 간판	· 단일 건축물 내 개별 시설들이 벽면 이용 간판을 설치하기 어려울 경우 건축물 내 시설들을 통합하여 지주 이용 간판을 설치한다. · 1개 건축물 당 1개의 지주 이용 간판을 설치하며, 건축물 내 각 시설들의 개별적 지주 이용 간판 설치를 금한다. · 지주 이용 간판은 지면으로부터 6m 이내의 높이로 설치하고 보도 경계선으로부터 50cm 이상 거리를 두어 보행 및 차량 통행에 지장이 없도록 한다. · 광고전달의 기능만이 아닌 조형물로서의 기능도 함께 갖춰 가로경관과의 조화를 이루도록 디자인 한다. · 동일 지주 내 표기되는 상호, 상표는 크기 및 색채를 유사하게 표기한다. · 층별 업소 정보를 알 수 있는 개별 상호, 상표(로고 및 심볼)를 간결하게 표기한다. <지주 이용 간판 예시> 

마. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 단독주택 : 변경없음(생략)

2) 근린생활시설용지(변경)

도면번호		위치	구 분	계 획 내 용
기 정	변 경			
근 생 1 ~ 근 생 2	근 생 1 ~ 근 생 4	-	대지내 공지	· 전면공지 - 건축한계선, 2층 이하 벽면지정선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말하며 해당 획지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성하며 조성한다. - 전면공지내 쾌적한 보행환경 조성을 위해 벤치, 화단, 조명시설, 테크 등 보행자 편의시설을 설치할 수 있다. - 전면공지에는 "보행지장물"을 설치할 수 없다, 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우 그러하지 아니한다. - 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 도로)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다.
			차량 진·출입	· 차량출입불허구간으로 지정된 구간은 차량의 출입구를 설치할 수 없으며, 차량의 출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간 및 보행자전용도로변에는 설치할 수 없다.
			부설 주차장	· 근린생활시설용지의 부설주차장은 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장조례」에 따라 설치하여야 한다. (단, 기계식 주차장은 불허한다.) · 지상에 설치하는 주차장(옥외주차장)의 포장은 친환경 소재(투수성포장)의 사용을 권장하고, 장애인 등의 이용에 불편이 없도록 설치하여야 한다.
			환경부문 및 기타사항	· 생태면적률 - 환경영향평가에 적용된 기준을 따라야 한다.

3) 공동주택용지(변경)

도면번호		위치	구 분	계 획 내 용
기 정	변 경			
S1, A1 ~ A3, B1 ~ B3	S1 ~ S3, A1, B1 ~ B3	-	대지내 공지	· 전면공지 - 건축한계선, 2층 이하 벽면지정선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말하며 해당 획지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성하며 조성한다. - 전면공지내 쾌적한 보행환경 조성을 위해 벤치, 화단, 조명시설, 테크 등 보행자 편의시설을 설치할 수 있다. - 전면공지에는 "보행지장물"을 설치할 수 없다, 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우 그러하지 아니한다. - 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 도로)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. · 차폐조경 - 지구단위계획에서 건축선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 소음 저감, 주거환경 보호, 상충되는 용도의 시각적 차단 및 공간적 구분 등을 위하여 지침도에서 차폐조경으로 지정된 공지를 말한다. 이때, 차폐조경은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 시행한다.

도면번호		위치	구 분	계 획 내 용									
기 정	변 경												
				- 차폐조경구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 냉쿨식물) 등을 적절히 혼식하고, 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성하여야 한다. - 식재는 아래 표(차폐조경의 식재기준)에서 정하는 기준에 적합하게 이루어져야 한다. 다만, 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하여 높이 4m 이상 또는 흉경 6cm 이상(근원직경을 측정하는 수목은 근원직경 8cm 이상)의 교목을 60%이상 식재하여야 한다. <표> 차폐조경의 식재기준 <table><tr><th>수목 구분</th><th>식재밀도 (본/㎡)</th><th>상록비율(%)</th></tr><tr><td>교 목 (줄기가 굵고 곧으며, 높이자라는 나무)</td><td>0.4본 이상</td><td>상록수 60% 이상</td></tr><tr><td>관 목 (줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)</td><td>0.6본 이상</td><td>계절감 부여를 위한 식재계획</td></tr></table> · 공공공지형 조경 - 지구단위계획에서 건축선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 경관의 유지, 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간의 확보를 위하여 설치하는 시설을 말한다. 이때, 공공공지형 조경은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 시행한다. - 시설기준 1. 지역의 경관을 높일 수 있도록 할 것 2. 이용자를 고려하여 긴의자, 등나무·담쟁이 등의 조경물, 조형물, 옥외에 설치하는 생활체육 시설 등 공중이 이용할 수 있는 시설을 설치할 것 3. 지역 주민의 접근이 쉬운 개방된 구조로 설치하고 일상생활에 있어 쾌적성과 안전성을 확보할 것 4. 바닥은 녹지로 조성하거나 투수성 포장을 하여 이용자에게 편안함을 주고 미관을 높일 수 있도록 할 것	수목 구분	식재밀도 (본/㎡)	상록비율(%)	교 목 (줄기가 굵고 곧으며, 높이자라는 나무)	0.4본 이상	상록수 60% 이상	관 목 (줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	0.6본 이상	계절감 부여를 위한 식재계획
수목 구분	식재밀도 (본/㎡)	상록비율(%)											
교 목 (줄기가 굵고 곧으며, 높이자라는 나무)	0.4본 이상	상록수 60% 이상											
관 목 (줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	0.6본 이상	계절감 부여를 위한 식재계획											
			단지내 보행동선	· 단지내 보행출입구 - 단지 내 보행출입구의 유효폭원은 4m 이상으로 조성한다. - 단지 내 보행출입구의 마감높이는 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있다. - 제2호에 의해 계단을 설치하는 경우 계단과 함께 일부 구간에 장애인을 위한 경사로를 설치하여 교통약자의 편의를 도모하여야 한다.									
			차량진·출입	· 단지내 차량진·출입 - 차량진·출입구는 차량진출입불허구간 이외의 범위에 설치하여야 하며, 차량진출입 권장구간에 설치를 권장한다. - 차량진출입불허구간 및 차량진출입 권장구간의 위치는 ‘지구단위계획 결정도’에 따른다. - 단지진·출입구 전면도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 하며, 보행로와 교차하는 지점은 ‘보행자 우선구조’로 조성한다. - 차량진·출입구 가감속차로 설치 후 해당 관리청에 기부채납 할 경우, 용적률 및 건폐율·세대수는									

도면번호		위치	구 분	계 획 내 용
기 정	변 경			
				가감속차로 설치 전 당초 대지면적을 기준으로 산정한다. - 진입차량의 대기로 인한 교통영향을 최소화하기 위하여 경비초소 또는 차량진출입 통제장치는 차도에서 15m이상 후퇴하여 설치한다. 단, 대지의 형상 등에 의해 이격거리 확보가 곤란하다고 승인권자가 인정하는 경우는 예외로 한다. · 단지내 차량동선 - 단지 내 부대복리시설 중 근린생활시설 등의 주차장은 전면도로에서의 직접 출입을 금한다.
			부설 주차장	· 주거용도의 주차대수는 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장조례」에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 교통영향평가에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다. · 주거용도 이외의 주차대수는 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장조례」에 의해 확보하여야 하는 주차대수 이상을 설치한다. · 주차장 설치는 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장조례」에서 규정된 설치기준 및 다음의 기준을 따른다. - 공공동주택용지의 단지 내 주차장은 비상용(화물, 긴급차량) 또는 장애인·노인·임산부의 편의를 위한 주차장을 제외하고 지하주차장 설치를 원칙으로 하여 지상주차장을 최소화 한다. (단, 장기공공임대주택 중 행복주택 및 국민임대주택은 주차대수 기준 20% 범위 내 지상주차장을 허용한다.) 지상주차장의 경우 환경친화형 조성기법을 활용한 투수성 포장, 식재 등을 설치할 것을 권장한다. - 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치하고, 지하주차장은 계단실, 채광창 등을 설치하여 자연채광이 가능하고 범죄예방에 도움이 될 수 있는 구조로 설계한다. - 지하주차장에는 탄소배출 저감을 위하여 자연채광 및 자연환기 시설 설치를 권장한다.
			단지내 자전거 보관소	· 자전거 보관소의 설치위치는 주동의 경우 피로티 및 출입구에 인접하여 설치한다. · 자전거 보관소의 구조 및 기타설치기준은 「자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」 제16조의 규정에 따른다.
			환경부문 및 기타사항	· 환경 친화적 자재사용 - 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대 할 수 있도록 환경친화적 자재의 사용을 권장한다. · 단지내 도로포장 - 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장 패턴으로 포장할 것을 권장한다. - 단지 내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장할 것을 권장한다. · 단지내 보도포장 - 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장이 되도록 설치하고, 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장할 것을 권장한다. - 지하구조물이 없는 부분의 보도는 '투수성 포장'을 적극 권장한다. · 생태면적률 - 환경영향평가에 적용된 기준을 따라야 한다.

- 4) 주상복합용지 : 변경없음(생략)
- 5) 일반상업용지 : 변경없음(생략)
- 6) 복합환승센터용지 : 변경없음(생략)
- 7) 도시지원시설용지 : 변경없음(생략)
- 8) 공공건축물 및 기타시설용지(변경)

도면번호		위치	구 분	계 획 내 용
유, 유, 초, 중, 커뮤니티, 주 1 ~ 주 7	유, 유, 초, 중, 커뮤니티, 주 1 ~ 주 8	-	대지내 공지	· 전면공지 - 건축한계선, 2층 이하 벽면지정선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말하며 해당 획지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성하며 조성한다. - 전면공지내 쾌적한 보행환경 조성을 위해 벤치, 화단, 조명시설, 테크 등 보행자 편의시설을 설치할 수 있다. - 전면공지에는 "보행지장물"을 설치할 수 없다, 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우 그러하지 아니한다. - 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 도로)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. · 공개공지 설치 시 다음의 기준을 따른다. - 배치기준 1. 교차로 가각부, 교차로가 2개 이상일 때 가장 넓은 교차로 가각부에 배치 2. 2개 이상의 도로와 접한 경우, 가장 넓은 도로에 면한 부분에 배치 3. 1개의 도로와 접한 경우, 도로에 면한 부분에 배치 4. 공공부문의 오픈스페이스(공원, 녹지, 보행자전용도로 등)와 인접한 경우, 연계하여 조성될 수 있도록 공개공지를 배치하여야 한다. - 진입부의 설치 1. 전면도로에 접한 길이의 1/2 이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다. 2. 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되, 부득이하게 높이차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치하여야 한다. 단, 침상형 공개공지는 예외로 한다. - 시설기준 1. 공개공지는 필로티 구조로도 설치할 수 있으며, 이 경우 필로티 구조의 유효높이는 6m 이상 또는 2개층 이상이어야 한다. 2. 공개공지는 침상형 구조로도 설치할 수 있으며, 이 경우 지하층 또는 공공공간(보행자전용도로 등)과 연결되는 개방형 계단 또는 경사로를 설치 하여야 한다. 단, 계단 및 경사로의 수평투영면적은 공개공지 면적에서 제외한다. 3. 공개공지 내에는 물건을 쌓아 놓거나 출입을 차단하는 시설, 주차장, 담장, 이용자에게 불쾌감을 주는 환풍기나 냉각탑 등의 설비시설(이하 "설비 시설"이라 한다)을 설치할 수 없으며, 공개공지 인근에 설비시설을 설치할 경우에는 차폐시설을 설치하여야 한다. - 기타 시설기준은 「건축법 시행령」 제27조의2 및 「인천광역시 건축 조례」 제29조를 따른다.
			차량 진·출입	· 차량출입불허구간으로 지정된 구간은 차량의 출입구를 설치할 수 없으며, 차량의 출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간 및 보행자전용도로변에는 설치할 수 없다. · 차량의 출입구는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접 획지 경계부에 설치하는 것을 권장한다.
			부설	· 지원시설용지의 부설주차장은 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장조례」에 따라 설치하여야 한다.

도면번호	위치	구 분	계 획 내 용
		주차장	· 지상에 설치하는 주차장(옥외주차장)의 포장은 친환경 소재(투수성포장)의 사용을 권장하고, 장애인 등의 이용에 불편이 없도록 설치하여야 한다.
		환경부문 및 기타사항	· 생태면적률 - 환경영향평가에 적용된 기준을 따라야 한다.

바. 특별계획구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

2) 특별계획구역 결정(변경)조서

○ 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역	검암동 392 일원	85,500	감) 520	84,980	

○ 특별계획구역 변경 사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	특별계획구역	· 특별계획구역 면적 변경 - 면적: 85,500㎡ → 84,980㎡ 감) 520㎡	예정지적좌표측량 결과 반영

2) 특별계획구역 지침(기정)

도면번호	위치	구 분	계 획 내 용
특별 계획 구역	-	위치 및 면적	· 위치 : 인천검암역세권지구 북측 · 면적 : 85,500㎡ - 주상복합용지 : 21,695㎡ - 근린공원 : 21,725㎡ - 복합환승센터용지 : 24,819㎡ - 광장 : 2,714㎡ - 주차장용지 : 1,174㎡ - 도로 : 13,373㎡
		지정목적	· 검암역, 복합환승센터 등 지구 내 주요 시설 간 연계와 통합된 건축물 디자인 특화를 통하여 인천 서북부 랜드마크를 형성하고자 함
		개발방향	· 풍부한 녹지를 품고 주변지역과 상생하는 “검암역세권 공공주택지구”의 실현을 위해 검암지구 및 주변 지역 주민들을 고려한 마스터플랜 수립 · 효율적이며 친환경적인 대중교통중심의 교통체계 구축을 위한 주변(검암역 등)연계, 블록단 유기적인 기능부여 및 동선 연계를 위한 수직 · 수평적 입체복합개발 추진 · 인근 상업, 지원시설용지 등과의 보행 및 기능 연계와 조망 및 휴게공간 등을 고려한 공공의 공유 공간으로 입체보행테크 설치를 의무화하며, 입체적으로 끊이지 않는 보행을 위한 창의적 개념의 동선을 계획하여 지구의 중심역할을 수행토록 한다. · 아라뱃길, 계양산, 천마산 등 주변 자연 환경을 고려하여 적극적인 옥상녹화 등 공유공간(조망공간)을 설치하여 쾌적하고 상징적인 랜드마크 이미지를 연출한다.

도면 번호	위치	구 분	계 획 내 용
		획지의 분할 및 합병	· 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에 의하며, 향후 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따라 변경될 수 있다.
		건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항	· 특별계획구역 내 용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 대한 지침내용은 해당 용지별 지침의 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항을 따른다. · 단일용지로 통합하여 개발시 용적률, 건폐율, 층수 등을 조정할 수 있다. 1. 단일용지로 통합개발 하는 경우 - 용적률 400% 이하, 건폐율 70% 이하, 층수 20층 이하 - 여객자동차터미널 연면적 : 13,194㎡ 내외 ※ 특별계획구역 내 도로계획 등 기반시설계획을 포함한다.
		소음에 관한 사항	· 소음에 관한 사항은 환경영향평가에 적용된 기준을 따라야 한다.

2) 특별 계획구역 지침(변경)

도면 번호	위치	구 분	계 획 내 용
특별 계획 구역	-	위치 및 면적	· 위치 : 인천검암역세권지구 북측 · 면적 : 84,980㎡ - 주상복합용지 : 21,695㎡ - 근린공원 : 21,026㎡ - 복합환승센터용지 : 24,819㎡ - 광장 : 2,694㎡ - 주차장용지 : 1,354㎡ - 도로 : 13,392㎡
		지정목적	· 검암역, 복합환승센터 등 지구 내 주요 시설 간 연계와 통합된 건축물 디자인 특화를 통하여 인천 서북부 랜드마크를 형성하고자 함
		개발방향	· 풍부한 녹지를 품고 주변지역과 상생하는 “검암역세권 공공주택지구”의 실현을 위해 검암지구 및 주변 지역 주민들을 고려한 마스터플랜 수립 · 효율적이며 친환경적인 대중교통중심의 교통체계 구축을 위한 주변(검암역 등)연계, 블록간 유기적인 기능부여 및 동선 연계를 위한 수직 · 수평적 입체복합개발 추진 · 인근 상업, 지원시설용지 등과의 보행 및 기능 연계와 조망 및 휴게공간 등을 고려한 공공의 공유 공간으로 입체보행데크 설치를 의무화하며, 입체적으로 끊이지 않는 보행을 위한 창의적 개념의 동선을 계획하여 지구의 중심역할을 수행토록 한다. · 아라뱃길, 계양산, 천마산 등 주변 자연 환경을 고려하여 적극적인 옥상녹화 등 공유공간(조망공간)을 설치하여 쾌적하고 상징적인 랜드마크 이미지를 연출한다.
		획지의 분할 및 합병	· 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에 의하며, 향후 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따라 변경될 수 있다.
		건축물의	· 특별계획구역 내 용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 대한 지침내용은 해당 용지별 지침의

도면 번호	위치	구 분	계 획 내 용
		용도 및 규모 등에 관한 사항	건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항을 따른다. · 단일용지로 통합하여 개발시 용적률, 건폐율, 층수 등을 조정할 수 있다. 1. 단일용지로 통합개발 하는 경우 - 용적률 400% 이하, 건폐율 70% 이하, 층수 20층 이하 - 여객자동차터미널 연면적 : 13,194㎡ 내외 ※ 특별계획구역 내 도로계획 등 기반시설계획을 포함한다.
		소음에 관한 사항	· 소음에 관한 사항은 환경영향평가에 적용된 기준을 따라야 한다.

아. 특별계획구역 세부개발계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

: 게재생략(지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서와 같음)

4. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)도

가. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 게재생략

나. 가구 및 획지 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 게재생략

다. 건축물 및 기타사항 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 게재생략

[붙임 2] 인천검암역세권 공공주택지구 도시관리계획 결정(변경)에 관한 사항

1. 용도지역 결정 조서(변경)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
총 계		810,310.6	증) 877.7	811,188.3	100.0	
주거 지역	소 계	509,647	증) 6,841	516,488	63.7	
	제1종일반주거지역	115,165	감) 380	114,785	14.2	
	제2종일반주거지역	321,519	증) 6,529	328,048	40.4	
	제3종일반주거지역	3,685	증) 104	3,789	0.5	
	준 주 거 지 역	69,278	증) 588	69,866	8.6	
상업 지역	소 계	79,407	-	79,407	9.8	
	일반상업지역	79,407	-	79,407	9.8	
녹지 지역	소 계	221,256.6	감) 5,963.3	215,293.3	26.5	
	자연녹지지역	221,256.6	감) 5,963.3	215,293.3	26.5	

2. 지구단위계획구역 결정 조서(변경) : 게재생략 (지구단위계획 결정(변경)조서와 같음)

3. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설(변경)

1) 도로(변경)

○ 도로 총괄표(기정)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	43	8,670	177,078.6	27	3,776	66,696.6	10	2,648	48,910	6	2,246	61,472
대로	2	2,171	60,793	-	-	-	-	-	-	2	2,171	60,793
중로	14	4,983	100,931.6	4	2,335	52,021.6	10	2,648	48,910	-	-	-
소로	27	1,516	15,354	23	1,441	14,675	-	-	-	4	75	679

○ 도로 총괄표(변경)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	33	8,578	177,040.3	20	3,665	64,988	10	2,734	51,176	3	2,179	60,876.3
대로	2	2,164	60,836.3	-	-	-	-	-	-	2	2,164	60,836.3
중로	14	5,069	102,682	4	2,335	51,506	10	2,734	51,176	-	-	-
소로	17	1,345	13,522	16	1,330	13,482	-	-	-	1	15	40

○ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	1	24~30	국지도로	957	대로 1-19	소로 3-12	일반도로	-	2004.2.23	
변경	대로	3	1	24~30	국지도로	957	대로 1-19	소로 3-12	일반도로	-	2004.2.23	선형 변경
기정	중로	2	184	22~30	보조 간선도로	2,417 (614)	검암동 5-1	대로 1-19	일반도로	-	1993.9.28	
변경	중로	2	184	22~30	보조 간선도로	2,417 (601)	검암동 5-1	대로 1-19	일반도로	-	1993.9.28	선형 변경
기정	대로	3	2	27~33	집산도로	1,214	중로 2-184	대로 3-1	일반도로	-	2021.11.12	

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	대로	3	2	27~33	집산도로	1,207	중로 2-184	대로 3-1	일반도로	-	2021.11.12	선형 변경
기정	중로	1	1	15~20	국지도로	533	대로 1-22	중로 1-2	일반도로	-	2021.11.12	
변경	중로	1	1	15~20	국지도로	533	검암동 414-304	중로 1-2	일반도로	-	2021.11.12	선형 변경
기정	중로	1	2	21~30	집산도로	1,257	중로 2-184	대로 3-1	일반도로	-	2021.11.12	
변경	중로	1	2	21~30	집산도로	1,257	중로 2-184	대로 3-1	일반도로	-	2021.11.12	선형 변경
기정	중로	1	3	22~28	국지도로	224	중로 1-2	대로 3-2	일반도로	-	2021.11.12	
기정	중로	1	4	20	국지도로	321	중로 1-2	대로 3-2	일반도로	-	2021.11.12	
변경	중로	1	4	20	국지도로	321	중로 1-2	대로 3-2	일반도로	-	2021.11.12	선형 변경
기정	중로	2	1	15	국지도로	468	대로 3-2	대로 3-2	일반도로	-	2021.11.12	
기정	중로	2	2	17	국지도로	222	중로 1-2	대로 3-2	일반도로	-	2021.11.12	
기정	중로	2	3	15	국지도로	228	중로 1-2	대로 3-2	일반도로	-	2021.11.12	
기정	중로	2	4	15	국지도로	218	중로 1-1	중로 2-3	일반도로	-	2021.11.12	
기정	중로	2	5	15~18	국지도로	342	중로 1-4	대로 3-2	일반도로	-	2021.11.12	
변경	중로	2	5	15~18	국지도로	342	중로 1-4	대로 3-2	일반도로	-	2021.11.12	선형 변경
기정	중로	2	6	15	국지도로	226	중로 1-4	중로 1-4	일반도로	-	2021.11.12	
기정	중로	2	7	15	국지도로	265	중로 2-2	중로 2-2	일반도로	-	2021.11.12	
기정	중로	2	8	15	특수도로	35	중로 1-3	중로 2-7	보행자전 용	-	2021.11.12	
변경	소로	1	24	10	특수도로	35	중로 1-3	중로 2-7	보행자전 용	-	2021.11.12	노선 변경
기정	중로	2	9	15	특수도로	30	중로 2-3	문화공원1	보행자전 용	-	2021.11.12	
변경	소로	1	25	10	특수도로	30	중로 2-3	문화공원1	보행자전 용	-	2021.11.12	노선 변경
기정	소로	1	1	10	국지도로	79	소로 1-12	중로 2-4	일반도로	-	2021.11.12	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	1	1	10	국지도로	333	중로 2-4	중로 2-4	일반도로	-	2021.11.12	선형 변경
폐지	소로	1	2	10	국지도로	39	소로 1-3	소로 1-1	일반도로	-	2021.11.12	
기정	소로	1	3	10	국지도로	79	소로 1-13	중로 2-4	일반도로	-	2021.11.12	
변경	중로	2	10	17	국지도로	82	중로 2-4	소로 1-1	일반도로	-	2021.11.12	
기정	소로	1	4	10	국지도로	79	소로 1-15	중로 2-4	일반도로	-	2021.11.12	
변경	중로	2	11	17	국지도로	82	중로 2-4	소로 1-1	일반도로	-	2021.11.12	
폐지	소로	1	5	10	국지도로	39	소로 1-6	소로 1-4	일반도로	-	2021.11.12	
폐지	소로	1	6	10	국지도로	79	소로 1-16	중로 2-4	일반도로	-	2021.11.12	
기정	소로	1	7	10	국지도로	17	소로 1-8	중로 2-5	일반도로	-	2021.11.12	
기정	소로	1	8	10	국지도로	167	소공원3	소로 1-9	일반도로	-	2021.11.12	
기정	소로	1	9	10	국지도로	236	소로 1-8	소로 1-8	일반도로	-	2021.11.12	
기정	소로	1	10	10	국지도로	27	중로 1-4	소로 1-9	일반도로	-	2021.11.12	
기정	소로	1	11	10	국지도로	244	중로 1-2	중로 1-4	일반도로	-	2021.11.12	
변경	소로	1	11	10	국지도로	245	중로 1-2	중로 1-4	일반도로	-	2021.11.12	선형 변경
폐지	소로	1	12	10	특수도로	9	근린공원1	소로 1-1	보행자전 용	-	2021.11.12	
폐지	소로	1	13	10	특수도로	9	근린공원1	소로 1-3	보행자전 용	-	2021.11.12	
폐지	소로	1	14	10	특수도로	88	근린공원1	중로 2-4	보행자전 용	-	2021.11.12	
폐지	소로	1	15	10	특수도로	9	근린공원1	소로 1-4	보행자전 용	-	2021.11.12	
폐지	소로	1	16	10	특수도로	9	근린공원1	소로 1-6	보행자전 용	-	2021.11.12	
기정	소로	1	17	10	특수도로	36	소로 1-9	소로 1-8	보행자전 용	-	2021.11.12	
기정	소로	1	18	10	특수도로	27	중로 1-4	소로 1-9	보행자전 용	-	2021.11.12	
기정	소로	1	19	10	특수도로	30	중로 2-6	소로 1-4	보행자전 용	-	2021.11.12	
변경	소로	1	19	10	특수도로	30	중로 2-6	중로 1-4	보행자전 용	-	2021.11.12	
기정	소로	1	20	10	특수도로	24	중로 2-6	대로 3-2	보행자전 용	-	2021.11.12	
기정	소로	1	21	10	특수도로	18	소로 1-11	근린공원2	보행자전 용	-	2023.11.08	

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	1	21	10	특수도로	18	소로 1-11	근린공원2	보행자전 용	-	2023.11.08	선형 변경
기정	소로	1	22	10	특수도로	39	중로 1-2	소로 1-11	보행자전 용	-	2023.11.08	
변경	소로	1	22	10	특수도로	29	중로 1-2	소로 1-11	보행자전 용	-	2023.11.08	선형 변경
기정	소로	1	23	10	특수도로	58	중로 2-1	대로 3-1	보행자전 용	-	2023.11.08	
변경	소로	1	23	10	특수도로	58	중로 2-1	대로 3-1	보행자전 용	-	2023.11.08	선형 변경
신설	소로	1	26	10	특수도로	18	소로 1-11	근린공원2	보행자전 용	-		
폐지	소로	3	1	6	국지도로	20	경서동 5-4	소로 1-11	일반도로	-	2021.11.12	
폐지	소로	3	2	6	국지도로	20	경서동 5-4	소로 1-11	일반도로	-	2021.11.12	
폐지	소로	3	3	6	국지도로	20	경서동 5-4	소로 1-11	일반도로	-	2021.11.12	
기정	소로	3	4	6	국지도로	450 (15)	중로 1-2	소로 2-1	일반도로	-	1993.9.28	
변경	소로	3	4	6	국지도로	450 (15)	중로 1-2	소로 2-1	일반도로	-	1993.9.28	선형 변경

주) ()는 사업지구 내 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로3-1호선	대로3-1호선	·도로 선형 변경	·지구계획 변경에 따른 도로 선형 변경
중로2-184호 선	중로2-184호 선	·도로 선형 변경	·지구계획 변경에 따른 도로 선형 변경
대로3-2호선	대로3-2호선	·도로 선형 변경	·지구계획 변경에 따른 도로 선형 변경
중로1-1호선	중로1-1호선	·도로 선형 변경	·지구계획 변경에 따른 도로 선형 변경
중로1-2호선	중로1-2호선	·도로 선형 변경	·지구계획 변경에 따른 도로 선형 변경
중로1-4호선	중로1-4호선	·도로 선형 변경	·지구계획 변경에 따른 도로 선형 변경
중로2-5호선	중로2-5호선	·도로 선형 변경	·지구계획 변경에 따른 도로 선형 변경
중로2-8호선	소로1-24호선	·폭원 축소 및 노선 변경 - 노선: 중로2-8호선 → 소로1-24호선 - 폭원: 15m → 10m 감)5m	·지구계획 변경에 따른 도로 폭원 축소 및 노선 변경
중로2-9호선	소로1-25호선	·폭원 축소 및 노선 변경 - 노선: 중로2-9호선 → 소로1-25호선 - 폭원: 15m → 10m 감)5m	·지구계획 변경에 따른 도로 폭원 축소 및 노선 변경
소로1-1호선	소로1-1호선	·도로 선형 변경 - 연장: 79m → 333m 증)254m	·지구계획 변경에 따른 도로 선형 변경
소로1-3호선	중로2-10호선	·도로 선형 변경 - 노선: 소로1-3호선 → 중로2-10호선 - 폭원: 10m → 17m 증)7m - 연장: 79m → 82m 증)3m	·지구계획 변경에 따른 도로 폭원 확대 및 노선 변경

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
소로1-4호선	중로2-11호선	·도로 선형 변경 - 노선: 소로1-4호선 → 중로2-11호선 - 폭원: 10m → 17m 증)7m - 연장: 79m → 82m 증)3m	·지구계획 변경에 따른 도로 폭원 확대 및 노선 변경
소로1-11호선	소로1-11호선	·도로 선형 변경 - 연장: 244m → 245m 증)1m	·지구계획 변경에 따른 도로 선형 변경
소로1-19호선	소로1-19호선	·종점 변경 - 소로1-4 → 중로1-4	·종점 오기사항 변경
소로1-21호선	소로1-21호선	·도로 선형 변경	·지구계획 변경에 따른 도로 선형 변경
소로1-22호선	소로1-22호선	·도로 선형 변경	·지구계획 변경에 따른 도로 선형 변경
소로1-23호선	소로1-23호선	·도로 선형 변경	·지구계획 변경에 따른 도로 선형 변경
소로3-4호선	소로3-4호선	·도로 선형 변경	·지구계획 변경에 따른 도로 선형 변경
-	소로1-26호선	·노선 신설 - 폭원: 10m - 연장: 18m	·지구계획 변경에 따른 노선 신설
소로1-2호선	-	·노선 폐지 - 폭원: 10m - 연장: 39m	·지구계획 변경에 따른 노선 폐지
소로1-5호선	-	·노선 폐지 - 폭원: 10m - 연장: 39m	·지구계획 변경에 따른 노선 폐지
소로1-6호선	-	·노선 폐지 - 폭원: 10m - 연장: 79m	·지구계획 변경에 따른 노선 폐지
소로1-12호선	-	·노선 폐지 - 폭원: 10m - 연장: 9m	·지구계획 변경에 따른 노선 폐지
소로1-13호선	-	·노선 폐지 - 폭원: 10m - 연장: 9m	·지구계획 변경에 따른 노선 폐지
소로1-14호선	-	·노선 폐지 - 폭원: 10m - 연장: 88m	·지구계획 변경에 따른 노선 폐지
소로1-15호선	-	·노선 폐지 - 폭원: 10m - 연장: 9m	·지구계획 변경에 따른 노선 폐지
소로1-16호선	-	·노선 폐지 - 폭원: 10m - 연장: 9m	·지구계획 변경에 따른 노선 폐지
소로3-1호선	-	·노선 폐지 - 폭원: 6m - 연장: 20m	·지구계획 변경에 따른 노선 폐지
소로3-2호선	-	·노선 폐지 - 폭원: 6m - 연장: 20m	·지구계획 변경에 따른 노선 폐지
소로3-3호선	-	·노선 폐지 - 폭원: 6m - 연장: 20m	·지구계획 변경에 따른 노선 폐지

2) 철도(변경 없음) : 게재 생략

나. 공간시설(변경)

1) 광장(변경)

○ 광장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(m²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합계			1개소	2,714	감) 20	2,694	-	
변경	1	일반광장	검암동 370-1 일원	2,714	감) 20	2,694	2021.11.12	

○ 광장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	일반광장	·광장 면적 변경 - 면적 : 2,714m ² → 2,694m ² 감)20m ²	· 예정지적좌표측량 결과 반영

2) 녹지(변경)

○ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(m²)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
합 계			14개소	49,509	감) 134	49,375		
폐지	1	경관녹지1	검암동 400 일원	1,293	감) 1,293	-	2021.11.12	
변경	2	경관녹지2	검암동 409-9 일원	3,270	감) 829	2,441	2021.11.12	
변경	4	경관녹지4	검암동 321 일원	867	증) 37	904	2021.11.12	
기정	5	경관녹지5	경서동 19 일원	1,157	-	1,157	2021.11.12	
기정	6	경관녹지6	경서동 34 일원	1,810	-	1,810	2021.11.12	
기정	7	경관녹지7	경서동 35-13 일원	295	-	295	2021.11.12	
기정	8	경관녹지8	경서동 14-13 일원	749	-	749	2021.11.12	
기정	9	경관녹지9	경서동 5-2 일원	174	-	174	2021.11.12	
변경	10	경관녹지10	경서동 7 일원	2,180	증) 698	2,878	2021.11.12	
변경	1	연결녹지1	검암동 448-14 일원	17,793	증) 285	18,078	2021.11.12	
변경	2	연결녹지2	검암동 474-10 일원	2,406	증) 129	2,535	2021.11.12	
변경	3	연결녹지3	경서동 50-18 일원	12,810	감) 11	12,799	2021.11.12	
변경	4	연결녹지4	경서동 35-12 일원	4,705	증) 188	4,893	2021.11.12	
신설	3	경관녹지3	검암동 405 일원	-	증) 338	338		
신설	1	완충녹지1	경서동 산43-2 일원	-	증) 324	324		

○ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	경관녹지1	·경관녹지 폐지 - 면적 : 1,293㎡	·지구계획 변경에 따라 경관녹지를 공공공지 및 주차장으로 변경
2	경관녹지2	·경관녹지 면적 변경 - 면적 : 3,270㎡ → 2,441㎡ 감)829㎡	·지구계획 변경에 따른 경관녹지 면적 변경
4	경관녹지4	·경관녹지 면적 변경 - 면적 : 867㎡ → 904㎡ 증)37㎡	·지구계획 변경에 따른 경관녹지 면적 변경
10	경관녹지10	·경관녹지 면적 변경 - 면적 : 2,180㎡ → 2,878㎡ 증)698㎡	·지구계획 변경에 따른 경관녹지 면적 변경
1	연결녹지1	·연결녹지 면적 변경 - 면적 : 17,793㎡ → 18,078㎡ 증)285㎡	·지구계획 변경에 따른 연결녹지 면적 변경
2	연결녹지2	·연결녹지 면적 변경 - 면적 : 2,406㎡ → 2,535㎡ 증)129㎡	·지구계획 변경에 따른 연결녹지 면적 변경
3	연결녹지3	·연결녹지 면적 변경 면적 : 12,810㎡ → 12,799㎡ 감)11㎡	·지구계획 변경에 따른 연결녹지 면적 변경
4	연결녹지4	·연결녹지 면적 변경 - 면적 : 4,705㎡ → 4,893㎡ 증)188㎡	·지구계획 변경에 따른 연결녹지 면적 변경
3	경관녹지3	·경관녹지 신설 - 면적 : 324㎡	·지구계획 변경에 따른 경관녹지 신설
1	완충녹지1	·완충녹지 신설 - 면적 : 338㎡	·지구계획 변경에 따른 완충녹지 신설

3) 공원(변경)

○ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합계			7개소	127,127	감) 6,695	120,432	-	
기정	3	소공원3	경서동 12-1 일원	351	-	351	2021.11.12	
변경	1	근린공원1	검암동 388-2 일원	27,684 (21,725)	감) 1,516	26,168 (21,026)	2021.11.12	
변경	2	근린공원2	검암동 293-1 일원	65,771	감) 5,743	60,028	2021.11.12	
변경	3	근린공원3	경서동 27-6 일원	25,100	증) 564	25,664	2021.11.12	저류시설 포함
기정	1	문화공원1	검암동 450-5 일원	4,419	-	4,419	2021.11.12	
기정	2	문화공원2	검암동 402-1 일원	1,894	-	1,894	2021.11.12	
기정	3	문화공원3	검암동 413-7 일원	1,908	-	1,908	2021.11.12	

주) ()는 특별계획구역 내 면적임

○ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	근린공원1	·근린공원 면적 변경 - 면적 : 27,684㎡ → 26,168㎡ 감)1,516㎡	·지구계획 변경에 따른 근린공원 면적 변경
2	근린공원2	·근린공원 면적 변경 - 면적 : 65,771㎡ → 60,028㎡ 감)5,743㎡	·지구계획 변경에 따른 근린공원 면적 변경
3	근린공원3	·근린공원 면적 변경 - 면적 : 25,100㎡ → 25,664㎡ 증)564㎡	·지구계획 변경에 따른 근린공원 면적 변경

4) 공공공지(변경)

○ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합 계			7개소	2,586	증) 366	2,952		
기정	1	공공공지1	검암동 396-1 일원	262	-	262	2021.11.12	
기정	2	공공공지2	검암동 401-1 일원	455	-	455	2021.11.12	
기정	3	공공공지3	검암동 403-3 일원	379	-	379	2021.11.12	
기정	4	공공공지4	검암동 404-4 일원	262	-	262	2021.11.12	
기정	5	공공공지5	검암동 410 일원	624	-	624	2021.11.12	
기정	6	공공공지6	검암동 413-10 일원	604	-	604	2021.11.12	
신설	7	공공공지7	검암동 400 일원	-	증) 366	366	-	

○ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
7	공공공지7	·공공공지 신설 - 면적 : 366㎡	·지구계획 변경에 따른 공공공지 신설

다. 유통 및 공급시설(변경)

1) 전기공급설비

가) 간선시설(변경없음) : 개재생략

나) 단위시설

○ 전기공급설비 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1	전기공급설비	검암동 414-90 일원	2,978	-	2,978	-	선형변경

○ 전기공급설비 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	전기공급설비	· 전기공급설비 선형 변경	· 지구계획 변경에 따른 전기공급설비 선형 변경

2) 가스공급설비(변경없음) : 게재생략

라. 공공·문화체육시설(변경없음) : 게재생략

마. 방재시설(변경없음) : 게재생략

바. 환경기초시설(변경)

1) 하수도

가) 간선시설(변경없음) : 게재생략

나) 단위시설(변경)

○ 하수도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1	하수도	검암동 405 일원	1,163	-	1,163	-	선형변경

○ 하수도 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	하수도	· 하수도 선형 변경	· 지구계획 변경에 따른 하수도 선형 변경

4. 용도지역 결정(변경)도 : 게재생략

5. 도시계획시설 결정(변경)도 : 게재생략

[붙임 3] 인천검암역세권 공공주택지구 공공시설 등의 명세서 및 처분계획서

1. 무상귀속 및 대체에 관한 공공시설물 및 토지 등의 조서총괄(변경)

가. 무상귀속(사업시행자) 총괄(변경 없음) : 게재생략

나. 대체시설 총괄(기정)

시설의 구분	면적(m ²)	비고
계	393,948.6	
공원	127,127	· 근린공원 3개소, 소공원 1개소, 문화공원 3개소
녹지	49,509	· 경관녹지 9개소, 연결녹지 4개소
광장	2,714	· 일반광장 1개소
공공공지	2,586	· 공공공지 6개소
(저류지)	(12,528)	· 저류시설 1개소(근린공원 내 중복결정)
하수도시설(오수중계펌프장)	1,163	· 오수중계펌프장 1개소
교육시설용지(유,초,중)	33,771	· 유치원, 초등학교, 중학교 각 1개소
도로(보행자전용도로 포함)	177,078.6	· 도로 43개 노선

나. 대체시설 총괄(변경)

시설의 구분	면적(m ²)	비고
계		
공원	120,432	· 근린공원 3개소, 소공원 1개소, 문화공원 3개소
녹지	49,375	· 경관녹지 9개소, 연결녹지 4개소, 완충녹지 1개소
광장	2,694	· 일반광장 1개소
공공공지	2,952	· 공공공지 7개소
(저류지)	(12,528)	· 저류시설 1개소(근린공원 내 중복결정)
하수도시설(오수중계펌프장)	1,163	· 오수중계펌프장 1개소
교육시설용지(유,초,중)	33,771	· 유치원, 초등학교, 중학교 각 1개소
도로(보행자전용도로 포함)	177,040.3	· 도로 33개 노선

2. 대체시설물을 시행할 자 및 시행방법(변경 없음) : 게재생략

3. 대체시설물 관리할 자 : 관계법령에 따라 대체시설을 관리할 해당 관리청(변경 없음) : 게재생략

4. 무상귀속 및 대체공공시설의 조서 및 도면(변경 없음)

가. 사업시행자 귀속분 조서(변경 없음) : 게재생략

나. 사업시행자 귀속분 도면(변경 없음) : 게재생략

다. 국가 및 지방자치단체 귀속분 조서(변경)

1) 도로(변경)

○ 도로 총괄표(기정)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	43	8,670	177,078.6	27	3,776	66,696.6	10	2,648	48,910	6	2,246	61,472
대로	2	2,171	60,793	-	-	-	-	-	-	2	2,171	60,793
중로	14	4,983	100,931.6	4	2,335	52,021.6	10	2,648	48,910	-	-	-
소로	27	1,516	15,354	23	1,441	14,675	-	-	-	4	75	679

○ 도로 총괄표(변경)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	33	8,578	177,040.3	20	3,665	64,988	10	2,734	51,176	3	2,179	60,876.3
대로	2	2,164	60,836.3	-	-	-	-	-	-	2	2,164	60,836.3
중로	14	5,069	102,682	4	2,335	51,506	10	2,734	51,176	-	-	-
소로	17	1,345	13,522	16	1,330	13,482	-	-	-	1	15	40

2) 철도[기존시설] (변경 없음) : 게재생략

3) 광장(변경)

구 분	번호	위 치	면 적(㎡)		비 고
			기정	변경	
합 계	-	1개소	2,714	2,694	
일반광장	광장	서구 검암동 370-1 일원	2,714	2,694	

4) 녹지(변경)

구 분	번 호	위 치	면 적(m ²)		비 고
			기정	변경	
합 계	합계	14개소	49,509	49,375	
경관녹지	소계	9개소	11,795	10,746	
	경녹1	서구 검암동 400 일원	1,293	-	
	경녹2	서구 검암동 409-9 일원	3,270	2,441	
	경녹4	서구 검암동 321 일원	867	904	
	경녹5	서구 경서동 19 일원	1,157	1,157	
	경녹6	서구 경서동 34 일원	1,810	1,810	
	경녹7	서구 경서동 35-13 일원	295	295	
	경녹8	서구 경서동 14-13 일원	749	749	
	경녹9	서구 경서동 5-2 일원	174	174	
	경녹10	서구 경서동 7 일원	2,180	2,878	
	경녹3	서구 검암동 405 일원	-	338	
연결녹지	소계	4개소	37,714	38,305	
	연녹1	서구 검암동 448-14 일원	17,793	18,078	
	연녹2	서구 검암동 474-10 일원	2,406	2,535	
	연녹3	서구 경서동 50-18 일원	12,810	12,799	
	연녹4	서구 경서동 35-12 일원	4,705	4,893	
완충녹지	소계	1개소	-	324	
	완녹1	서구 경서동 산43-2 일원	-	324	

5) 공원(변경)

구 분	번호	위 치	면 적(m ²)		비 고
			기정	변경	
합 계	-	7개소	127,127	120,432	
근린공원	소계	3개소	118,555	111,860	
	근공1	서구 검암동 388-2 일원	27,684	26,168	
	근공2	서구 검암동 293-1 일원	65,771	60,028	
	근공3	서구 경서동 27-6 일원	25,100	25,664	
소공원	소계	1개소	351	351	
	소공3	서구 경서동 12-1 일원	351	351	
문화공원	소계	3개소	8,221	8,221	
	문공1	서구 검암동 450-5 일원	4,419	4,419	
	문공2	서구 검암동 402-1 일원	1,894	1,894	
	문공3	서구 검암동 413-7 일원	1,908	1,908	

6) 공공공지(변경)

구 분	번호	위 치	면 적(m ²)		비 고
			기정	변경	
합 계	-	7개소	2,586	2,952	
공공공지	공공1	서구 검암동 396-1 일원	262	262	
	공공2	서구 검암동 401-1 일원	455	455	
	공공3	서구 검암동 403-3 일원	379	379	
	공공4	서구 검암동 404-4 일원	262	262	
	공공5	서구 검암동 410 일원	624	624	
	공공6	서구 검암동 413-10 일원	604	604	
	공공7	서구 검암동 400 일원	-	366	

7) 학교시설(변경 없음) : 계재생략

8) 유수지(변경 없음) : 계재생략

9) 하수도 (변경 없음) : 계재생략

라. 국가 및 지방자치단체 귀속분 도면 : 계재생략

5. 기존 공공시설의 폐지로 인한 인근시설의 지장 유무(변경 없음) : 없음

6. 용도폐지 되는 기존 공공시설(변경 없음) : 계재생략

7. 대체시설로 새로이 설치되는 공공시설(변경)

가. 시설의 종류 및 내용(기정)

시설의 구분	면적(m ²)	비고
계	393,948.6	
공원	127,127	· 근린공원 3개소, 소공원 1개소, 문화공원 3개소
녹지	49,509	· 경관녹지 9개소, 연결녹지 4개소
광장	2,714	· 일반광장 1개소
공공공지	2,586	· 공공공지 6개소
(저류지)	(12,528)	· 저류시설 1개소(근린공원 내 중복결정)
하수도시설(오수중계펌프장)	1,163	· 오수중계펌프장 1개소
교육시설용지(유,초,중)	33,771	· 유치원, 초등학교, 중학교 각 1개소
도로(보행자전용도로 포함)	177,078.6	· 도로 43개 노선

가. 시설의 종류 및 내용(변경)

시설의 구분	면적(m ²)	비고
계	387,427.3	
공원	120,432	· 근린공원 3개소, 소공원 1개소, 문화공원 3개소
녹지	49,375	· 경관녹지 9개소, 연결녹지 4개소, 완충녹지 1개소
광장	2,694	· 일반광장 1개소
공공공지	2,952	· 공공공지 7개소
(저류지)	(12,528)	· 저류시설 1개소(근린공원 내 중복결정)
하수도시설(오수중계펌프장)	1,163	· 오수중계펌프장 1개소
교육시설용지(유,초,중)	33,771	· 유치원, 초등학교, 중학교 각 1개소
도로(보행자전용도로 포함)	177,040.3	· 도로 33개 노선

나. 시설이용계획(변경 없음) : 계재생략