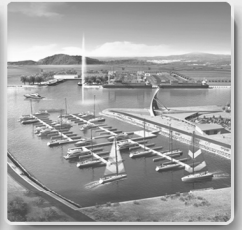


물, 자연 그리고 사람



## 지구단위계획 시행지침



제1장 민간부문 시행지침

제2장 공공부문 시행지침





# 제 1 장 민간부분 시행지침

## 제1편 총 칙

### 제 1 조 (목 적)

본 제1종 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조의 규정에 의하여 작성되는 『경인 아라뱃길 인천터미널 물류단지 제1종 지구단위계획』에 적용하여, 제1종 지구단위계획 구역 내의 용도지역, 도시계획시설, 가구 및 획지, 건축물의 용도·규모·배치·형태와 기타사항 등에 관해 제1종 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 지구단위계획 결정내용을 상세하게 규정함을 목적으로 한다.

### 제 2 조 (적용지역)

이 지구단위계획 시행지침은 『경인 아라뱃길 인천터미널 물류단지 제1종 지구단위계획구역』에 적용된다.

### 제3조(시행지침 적용의 기본원칙)

- ① 이 지침은 제2장으로 구성되는데, 제1장은 민간부분에 적용되며, 제2장은 공공부분에 각각 적용한다.
- ② 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련 법규나 조례에 따른다. 다만 관련법규나 조례가 변경될 시에는 시행지침과 관련법규를 비교하여 강화된 법규나 조례를 따른다.
- ③ 지침의 내용이 관련법규내지 조례와 상이한 경우에는 현행의 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 지침의 규제내용을 따른다.
- ④ 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 환경영향평가, 사전재해영향성검토, 교통영향분석개선대책 등에 의한 물류단지계획승인과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 인천시 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다.
- ⑤ 획지상호간 분할·합병 또는 공동개발의 해제·조정에 의해 획지에 서로 상이한 시행지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 적용되는 지침을 적용하고, 밀도에 관한 사항은 별도로 정한 기준을 적용한다.
- ⑥ 시행지침의 내용 중 규제사항과 권장사항으로 구분되는 경우에는, 규제사항은 반드시 지켜야 되는 것이고, 권장사항은 강요하지 않은 내용들로서 가급적 지침내용을 수용하여 건축할 것을 권장하는 사항이다.

- ⑦ 향후 관련지침 및 법령이 개정·제정 또는 변경될 경우에는 개정·제정 또는 변경된 지침 및 법령을 따른다.
- ⑧ 본 시행지침은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 할 수 있다.

#### 제4조(용어의 정의)

- ① 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
  - 1. “제1종지구단위계획구역”이라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조에 의해 제1종 지구단위계획이 수립되어 동지침이 적용되는 지역적 범위를 말한다.
  - 2. “블록(가구)”이라 함은 도로에 의하여 구획된 토지를 말한다.
  - 3. “용지”이라 함은 인천터미널 물류단지계획에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각호에서 규정한다
    - 가. 물류단지시설용지 : 물류터미널, 집배송시설, 창고시설, 컨테이너시설, 상류시설
    - 나. 지원시설용지 : 가공 및 제조시설, 판매 및 업무시설, 근린생활시설, 차량지원시설
    - 다. 기타공공시설용지 : 가목 내지 나목에 해당되지 아니한 용지
  - 4. “권장용도”이라 함은 당해 획지에서 권장하는 건축물의 용도를 말하며, 규제사항은 아니며 가능한 한 지정된 용도를 따르도록 하는 것을 말한다.
  - 5. “허용용도”이라 함은 당해 획지에서 건축가능한 건축물의 용도를 말하며, 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
  - 6. “불허용도”이라 함은 법규 및 관련규정상 허용되는 용도일지라도 도시기능 및 미관을 고려하여 당해 필지에 건축할 수 없는 용도를 말한다.
  - 7. “건축물의 주용도”라 함은 건축연면적의 50%이상을 사용하는 용도를 말한다.
  - 8. “건축물의 부수용도”라 함은 본 지침에서의 부대시설, 편의시설과 같은 “건축물의 주용도” 이외의 용도를 말하며 독립적인 건축행위를 할 수 없으며 건축연면적의 10%이하를 차지하는 용도를 말한다.
  - 9. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 면을 말한다.
  - 10. “건축한계선”이라 함은 그 선상의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하게 하는 선을 말한다.
  - 11. “대지분할가능선”이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정규모

이상 대형 필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할 할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.

12. “**건폐율**” 이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 건축면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
  13. “**용적률**” 이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 연면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
  14. “**전면공지**” 이라 함은 건축지정선, 건축한계선 등의 지정으로 대지안에 생겨난 공지를 말한다.
  15. “**공개공지**” 라 함은 건축법 제 67조, 동법 시행령 제113조에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개발되는 대지안의 공간을 말한다.
  16. “**공공보행통로**” 라 함은 대지 또는 건축물내에 일반보행자의 통행을 위하여 제공된 통로를 말한다.
  17. “**전면도로**” 이라 함은 당해 대지가 접한 도로중에서 폭원이 가장 큰 도로를 말한다.
  18. “**보행자전용도로**” 라 함은 차량의 통행이 허용되지 않고 보행자의 안전 및 편리성 등을 확보하기 위하여 보행자들이 전적으로 사용하는 도로를 말한다.
  19. “**차량출입불허구간**” 이라 함은 이 구간에서는 접하는 도로로부터 대지로 차량출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
  20. “**주조색**” 이라 함은 건축물의 어느 한면의 외벽면적 중 유리창면적을 제외한 벽면적의 70%이상을 차지하는 색을 말한다.
  21. “**보조색**” 이라 함은 건축물의 어느 한면의 외벽면적 중 유리창면적을 제외한 벽면적의 10%이상 30%미만을 차지하는 색을 말한다.
  22. “**강조색**” 이라 함은 건축물의 의장효과를 위하여 사용되는 색으로서 건축물의 어느 한면의 외벽면적 중 유리창면적을 제외한 벽면적의 10%미만을 차지하는 색을 말한다.
  23. “**투시형셔터**” 라 함은 전체의 1/2이상이 투시가 가능토록 스테인레스파이프 등으로 제작된 셔터를 말한다.
- ② 이 지침에서 정의되지 않는 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

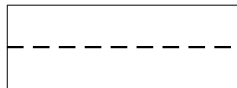
## 제2편 물류단지시설용지

### <가구 및 획지에 관한 사항>

#### 제5조(획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정된 획지(획지분할가능선이 계획된 획지는 예외)를 기본단위로 하여 분할할 수 없으나, 제반여건의 변화로 인하여 토지의 분할이 불가피하다고 인정하는 경우에는 획지분할계획서를 작성하여 승인권자(허가권자)가 인정하는 경우에는 이를 분할 할 수 있다.
- ② 획지를 분할하여 개발하는 경우 분할된 각 획지는 시행지침 및 지침도에 의하여 분할전 획지와 동일하게 적용받는다.
- ③ **획지의 합병은 인접한 동일용도에 한해 허용한다.**
- ④ 획지가 합병될 경우 각 대지에 지정된 시행지침 및 지침도에 의하여 합병전 대지와 동일하게 적용받는다.
- ⑤ 도면표시

획지분할가능선



### <건축물에 관한 사항>

#### 제8조(건축물의 용도제한)

- ① 건축물 용도는 다음표에서 정한바에 적합하여야 한다.

물류터미널	집배송시설	창고시설	컨테이너시설
T1	T2	T3	T4

**물류시설용지**

가구번호	용도	계획내용
T1-1 T1-3	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조에 의한 물류터미널</li> </ul>
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조에 의한 물류터미널</li> <li>물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조 제7호 사목 시설</li> <li>물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조에 의한 창고</li> <li>건축법시행령 별표1 제18호 가목에 의한 창고</li> <li>유통산업발전법 제2조 제14호에 의한 집배송시설</li> <li>유통산업발전법 제2조 제15호에 의한 공동집배송센터</li> <li>부수용도 : 건축법시행령 제2조 제13호에 의한 부속용도</li> </ul>
	불허용도	허용용도 외 용도
T2-1 T2-2 T2-3	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>유통산업발전법 제2조 제14호에 의한 집배송시설</li> <li>유통산업발전법 제2조 제15호에 의한 공동집배송센터</li> </ul>
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조에 의한 창고</li> <li>건축법시행령 별표1 제18호 가목에 의한 창고</li> <li>유통산업발전법 제2조 제14호에 의한 집배송시설</li> <li>유통산업발전법 제2조 제15호에 의한 공동집배송센터</li> <li>부수용도 : 건축법시행령 제2조 제13호에 의한 부속용도</li> </ul>
	불허용도	허용용도 외 용도
T3-1 T3-2 T3-3 T3-4 T3-5	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조에 의한 창고</li> <li>건축법시행령 별표1 제18호의 가목에 의한 창고</li> </ul>
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조에 의한 창고</li> <li>건축법시행령 별표1 제18호의 가목에 의한 창고</li> <li>유통산업발전법 제2조 제14호에 의한 집배송시설</li> <li>유통산업발전법 제2조 제15호에 의한 공동집배송센터</li> <li>부수용도 : 건축법시행령 제2조 13호에 의한 부속용도</li> </ul>
	불허용도	허용용도 외 용도
T4	권장용도	-
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 별표1 제18호의 가목에 의한 창고</li> <li>건축법시행령 별표1 제18호의 라목에 의한 집배송시설</li> <li>부수용도 : 건축법시행령 제2조 13호에 의한 부속용도</li> </ul>
	불허용도	허용용도 외 용도

■ 상류시설용지

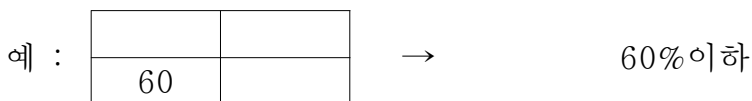
가구번호	용도	계획내용
G	권장용도	-
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 유통산업발전법 제2조제7호에 의한 전문상가단지</li> <li>• 유통산업발전법 제2조제3호에 의한 대규모점포</li> <li>• 농수산물유통및가격안정에관한법률 제2조제2호에 의한 농수산물도매시장</li> <li>• 농수산물유통및가격안정에관한법률 제2조제5호에 의한 농수산물공판장</li> <li>• 자동차관리법 시행규칙 별표25에 의한 자동차경매장</li> </ul>
	불허용도	허용용도 외 용도

제9조(건폐율)

① 건폐율은 인천시도시계획조례 제49조의 규정에 의한 건폐율을 적용한다.

구 분	유통상업지역
건 폐 율	60%이하

② 도면표시방법 : 건축물의 건폐율은 아래표시 그림의 좌측하단에 명기한다.

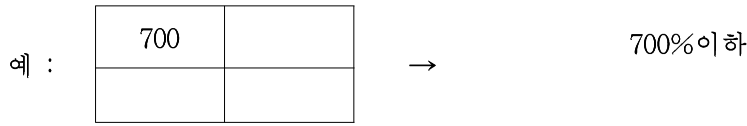


제10조(용적률)

① 용적률을 1종지구단위계획결정도에 제시된 용적률을 초과할 수 없다.

구 분	용 적 륭(%)	
물류단지시설	물류시설	400%이하
	창고시설	
	집배송시설	
	컨테이너시설	200%이하
상류시설	700%이하	

② 도면표시방법 : 건축물의 용적률은 아래표시 그림의 좌측상단에 명기한다.

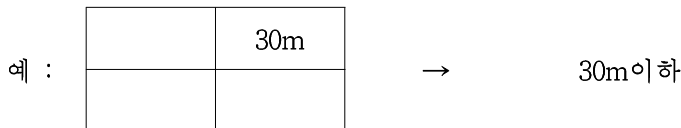


### 제11조(건축물의 높이)

① 제1종지구단위계획지침도에 의하여 건축물높이가 지정된 대지에서는 지정된 높이에 따라 건축하여야 한다.

구 분	높 이 계 획		비 고
	최저높이	최고높이	
물류시설	-	30m 이하	-
상류시설	-	-	

② 도면표시방법 : 건축물의 높이규제는 층수 및 높이로 규제하며 상환선의 경우 이를 아래 표시의 우측상단에 명기한다.

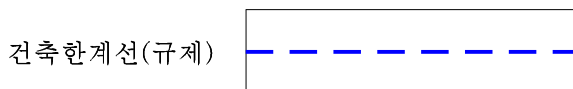


### 제12조(건축한계선)

① 건축한계선이 지정된 대지에서는 그 선의 수직면을 넘어 건축물 벽면이 돌출 되어서는 아니 되는 선을 말한다.

② 건축한계선에 의한 전면공지는 지구단위계획에서 제시하는 용도로 활용하여야 한다.

③ 도면표시



제13조(건축물의 외벽 등)

- ① 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별이 없이 모든 면의 마감을 동일 수준으로 처리하여야 한다. 다만, 맞벽부분이나 인접대지의 기존 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.

제14조(건축물의 색채)

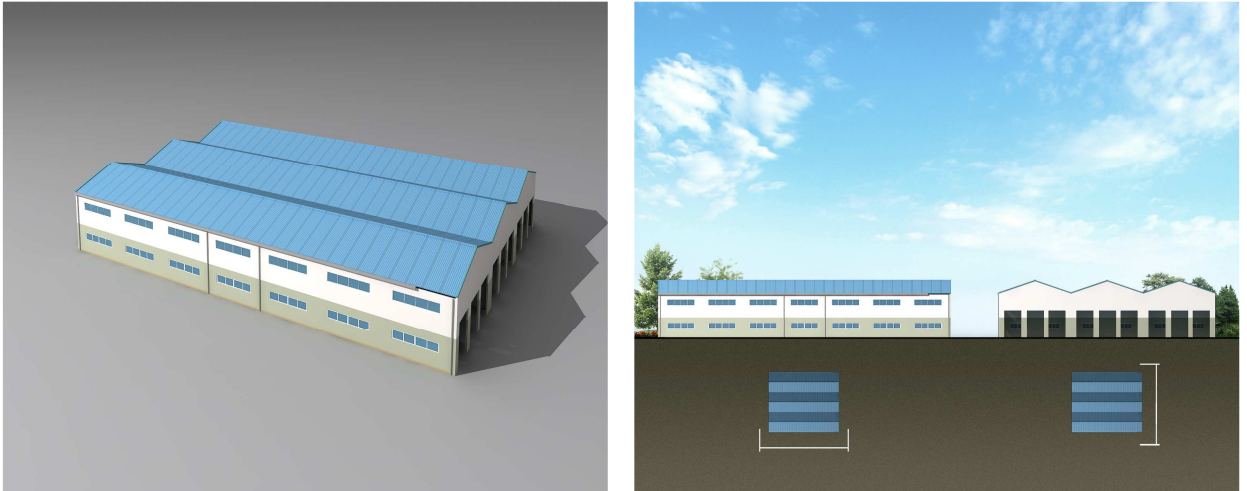
- ① 물류시설

색채 가이드라인(물류시설 및 수변인접시설)

색채가이드라인					색채예시
색채구분	적용대상	명도	채도	색상	
주조색	벽면	9-10	1-4	2.5BG-10BG	
보조색	지붕및벽면	6-7	3-4	2.5BG-10BG	
강조색	강조표시및식별자	2-4	4-8	2.5BG-10BG	

- 색채요소를 감안하여 본 건축물의 주조색은 부드러우며 주변 환경에 배치하지 않는 이미지를 창출할 수 있는 밝은 파스텔톤 블루계열과 이와 유사한 계열의 색채를 색도변화를 주어 계획에 적용토록 하며 단조로움에서 벗어나기 위한 보조색은 채도 변화를 준 청색 계열로써 층고에 따른 무묘함을 극복하고 시설 관련 식별을 위한(안내판 등) 강조색은 밝은 계열의 식별성이 뛰어난 원색계열을 부분적으로 사용하여 안정적인 시야를 제공하여 환경친화적인 이미지 색채계획 수립
- 위에서 언급한 색채요소를 고려하여 대상지의 주조색으로서 벽면은 밝은 청록색 및 채도를 감안한 유사계열의 색채를 고려할 수 있으며 보조색은 채도변화를 준 진청색톤으로로 색감이 선명한 계열 및 이와 유사한 색채를 적용토록 함으로써 시각적으로 안정적이고 부드러운 이미지와 정서적으로 밝은 분위기를 조성토록 계획함
- 기타시설(부대건물, 가로등, 안내탑 등)은 밝은 원색을 부분적으로 사용하여 시각적 이해도를 제고할 수 있도록 함

건물색채예시



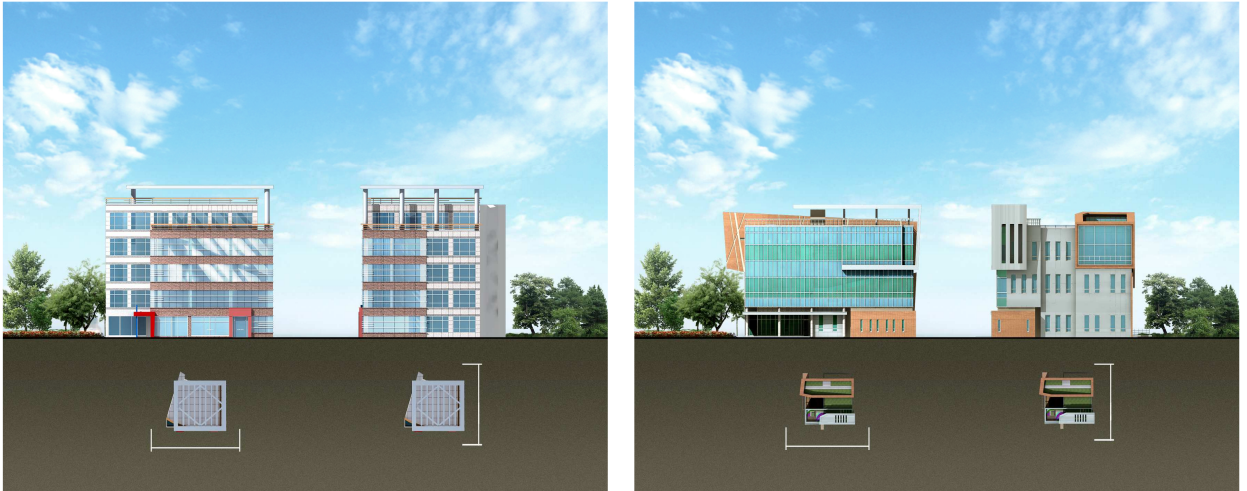
② 상류시설

색채 가이드라인(상류시설)

색채가이드라인					색채예시
색채구분	적용대상	명도	채도	색상	
주조색	벽면	9-10	1-4	10RP-7.5R	
보조색	지붕및벽면	6-7	2-4	10RP-7.5R	
강조색	강조표시및식별자	2-4	2-8	10RP-7.5R	

- 색채요소를 감안하여 본 건축물의 주조색은 부드러우며 주변 환경에 배치하지 않는 이미지를 창출할 수 있는 밝은 파스텔톤 갈색계열과 이와 유사한 계열의 색채를 색도변화를 주어 계획에 적용토록 하며 단조로움에서 벗어나기 위한 보조색은 채도 변화를 준 진갈색계열로써 층고에 따른 무료함을 극복하고 시설 관련 식별을 위한(안내판 등) 강조색은 밝은 계열의 식별성이 뛰어난 원색계열을 부분적으로 사용하여 안정적인 시야를 제공하여 환경친화적인 이미지 색채계획 수립
- 위에서 언급한 색채요소를 고려하여 대상지의 주조색으로서 벽면은 밝은 청갈색 및 채도를 감안한 유사계열의 색채를 고려할 수 있으며 보조색은 채도변화를 준 갈색톤으로 색감이 선명한 계열 및 이와 유사한 색채를 적용토록 함으로써 시각적으로 안정적이고 부드러운 이미지와 정서적으로 밝은 분위기를 조성토록 계획함
- 기타시설(부대건물, 가로등, 안내탑 등)은 밝은 원색을 부분적으로 사용하여 시각적 이해도를 제고할 수 있도록 함

건물색채예시



### 제15조(옥외광고물)

- ① “지구단위계획 부문별 계획 중 「건축물 옥외광고물계획」 준용”

### 제16조(담장)

담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 하나, 설치할 경우에는 1.5미터이하의 투시형 담장 설치를 권장한다. 단, 보안을 요하는 건축물은 제외한다.

## <대지내 공지에 관한 사항>

### 제17조(전면공지)

- ① 건축선, 벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지, 공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다. 이때 전면공지는 해당필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.
- ② “전면공지 조성기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다. 단, 물류시설은 건축을 위한 대지내 조경 및 소형차량의 주차공간으로 활용할 수 있으나, 건축물의 출입구에서 도로에 이르는 공지에 피난에 지장이 있는 주차구획은 설치할 수 없다.

#### 1. 자유로운 통행의 보장

- 전면공지에는 ‘보행 지장물’을 설치할 수 없다.

## 2. 경계부 처리

- 가. 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이 때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지한다. 다만, 맹지 등 부득이한 경우 차량출입을 허용할 수 있다.
- 나. 보도 연접형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.

## 3. 포장

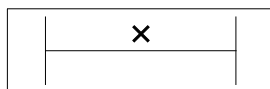
- 보도 연접형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

## <교통처리에 관한 사항>

### 제18조(차량출입불허구간의 적용)

- ① 차량 진출입 불허구간을 제외한 곳에 차량진출입구를 설치할 수 있다. 차량의 진출입구의 폭원은 최소 6m이상 확보할 수 있도록 한다.
- ② 필지의 분할 및 지형조건등 대지여건상 부득이하게 차량출입불허구간에서 차량의 출입이 허용되어야 할 경우 도시계획심의위원회의 심의를 거쳐 이를 조정할 수 있다.
- ③ 도면표시

차량출입불허구간



## 제3편 지원시설용지

### 제1절 가공제조시설, 근린생활시설 등

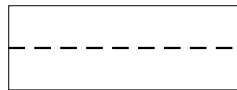
#### < 가구 및 획지에 관한 사항 >

##### 제19조(획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정된 획지(획지분할가능선이 계획된 획지는 예외)를 기본단위로 하여 분할할 수 없으나, 제반여건의 변화로 인하여 토지의 분할이 불가피하다고 인정하는 경우에는 획지분할계획서를 작성하여 승인권자(허가권자)가 인정하는 경우에는 이를 분할 할 수 있다.
- ② 획지를 분할하여 개발하는 경우 분할된 각 획지는 시행지침 및 지침도에 의하여 분할전 획지와 동일하게 적용받는다.
- ③ **획지의 합병은 인접한 동일용도에 한해 허용한다.**
- ④ 획지가 합병될 경우 각 대지에 지정된 시행지침 및 지침도에 의하여 합병전 대지와 동일하게 적용받는다.

⑤ 도면표시

획지분할가능선



#### < 건축물에 관한 사항 >

##### 제20조(건축물의 용도)

- ① 건축물 용도는 다음 표에서 정한 바에 적합하여야한다

##### ■ 가공제조시설

가구번호	용도	계획내용
P	권장용도	-
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제2조 제1호의 공장 및 동법 제2조 제13호의 아파트형 공장</li> <li>• 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 시행령 제2조제3항 제1호에 의한 가공품 생산공장</li> <li>• 수산물품질관리법 제17조에 따른 수산가공품 생산공장 및 동법 제19조에 따른 수산물가공업시설(냉동·냉장업시설 및 선상수산물가공업시설은 제외)</li> <li>• 부수용도 : 산업집적활성화및공장설립에관한법률 시행규칙 제2조의 부대시설</li> </ul>
	불허용도	허용용도 외 용도

■ 차량지원시설

가구번호	용도	계획내용
V1	권장용도	-
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1의 규정에 의한 다음의 건축물               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제19호 위험물 저장 및 처리시설 (단, 위험물 저장 및 처리시설 중 가목 주유소 및 석유 (단, 판매소에 한함))</li> <li>- 제20호 자동차 관련 시설 (단, 자동차 관련시설 중 마목 매매장 및 사목 운전학원 및 정비학원은 제외)</li> </ul> </li> </ul>
	불허용도	허용용도 외 용도

■ 복합시설

가구번호	용도	계획내용
M1	권장용도	-
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1의 제20호 자동차 관련 시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 자동차 관련시설중 마목 매매장을 설치할 경우 연면적의 30%를 초과할 수 없음</li> <li>- 자동차 관련시설중 사목 운전학원 및 정비학원은 제외</li> </ul> </li> </ul>
	불허용도	허용용도 외 용도

■ 근린생활시설

가구번호	용도	계획내용
N	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1의 규정에 의한 다음의 건축물               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1종근린생활시설</li> <li>- 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 게임장, 총포 판매사 제외)</li> </ul> </li> </ul>
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1의 규정에 의한 다음의 건축물               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1종근린생활시설</li> <li>- 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 게임장, 총포 판매사 제외)</li> <li>- 의료시설 중 가목</li> <li>- 교육연구시설 중 라목 (자동차학원 및 무도학원 제외)</li> <li>- 운동시설 중 가목</li> <li>- 업무시설(오피스텔제외)</li> </ul> </li> </ul>
	불허용도	허용용도 외 용도

제21조(건폐율)

① 건폐율은 인천시도시계획조례 제49조의 규정에 의한 건폐율을 적용한다.

구 분	건 폐 율(%)
가공제조시설	70%이하
근린생활시설	60%이하
차량지원시설	70%이하
복합시설	60%이하

② 도면표시방법 : 건축물의 건폐율은 아래표시 그림의 좌측하단에 명기한다.

예 : 

70	

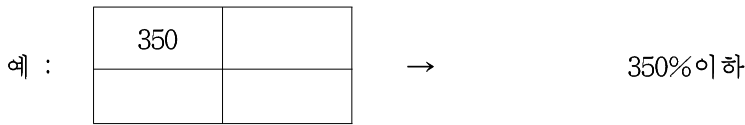
 → 70%이하

**제22조(용적률)**

① 용적률을 제1종지구단위계획결정도에 제시된 용적률을 초과할 수 없다.

구 분	용 적 륭(%)
가공제조시설	350%이하
근린생활시설	300%이하
차량지원시설, 복합시설	200%이하

② 도면표시방법 : 건축물의 용적률은 아래표시 그림의 좌측상단에 명기한다.

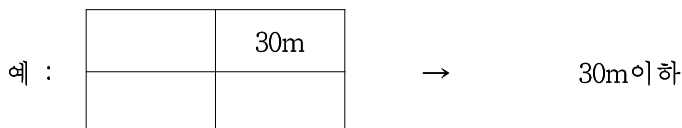


**제23조(건축물의 높이)**

① 제1종지구단위계획지침도에 의하여 건축물높이가 지정된 대지에서는 지정된 높이에 따라 건축하여야 한다.

구 분	높 이 계 획		비 고
	최저높이	최고높이	
가공제조시설	-	30m 이하	건축법상 도로사선제한 적용
근린생활시설	-	5층 이하	
차량지원시설, 복합시설	-	30m 이하	

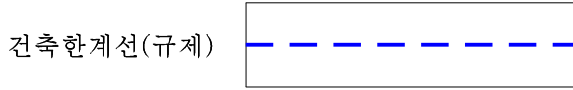
② 도면표시방법 : 건축물의 높이규제는 층수 및 높이로 규제하며 상환선의 경우 이를 아래 표시의 우측상단에 명기한다.



**제24조(건축한계선)**

① 건축한계선이 지정된 대지에서는 그 선의 수직면을 넘어 건축물 벽면이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.

- ② 건축한계선에 의한 전면공지는 지구단위계획에서 제시하는 용도로 활용하여야 한다.
- ③ 도면표시



### 제25조(건축물의 외벽 등)

- ① 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별이 없이 모든 면의 마감을 동일 수준으로 처리하여야 한다. 다만, 맞벽부분이나 인접대지의 기존 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.

### 제26조(서터)

- ① 12m이상의 도로에 인접한 건축물은 이들 도로에 면한 1층 전면의 경우는 벽면 50%이상의 투시형 서터를 사용하여야 한다.

### 제27조(옥외광고물 설치)


- ① 가로형 광고물은 1, 2층만 설치가능하고 판류형 광고물 사용을 지양하며, 입체형 문자사용을 유도한다.
- ② 3층이상의 업소는 돌출형 광고물과 지주형 광고물을 허용한다.
- ③ 옥상광고물과 창문이용광고물, 세로형광고물 설치는 금한다.
- ④ 옥외광고물 설치시 인천시 옥외 광고물 표시 가이드라인 및 옥외광고물 등 관리법, 같은법 시행령, 지구단위계획 부문별계획 중 건축물 옥외광고물계획에 따른다.

### 제28조(색채)

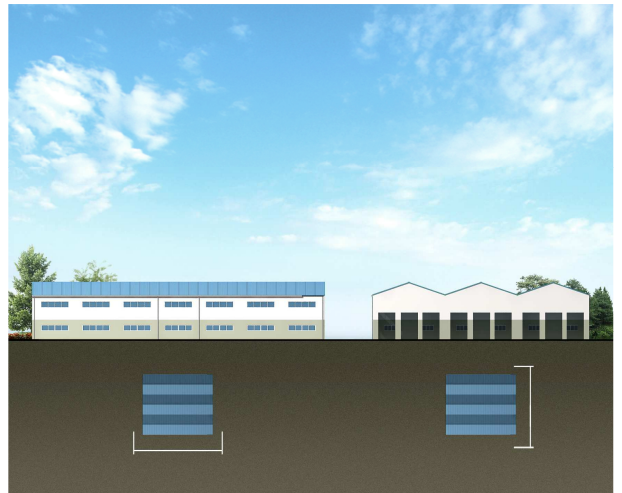
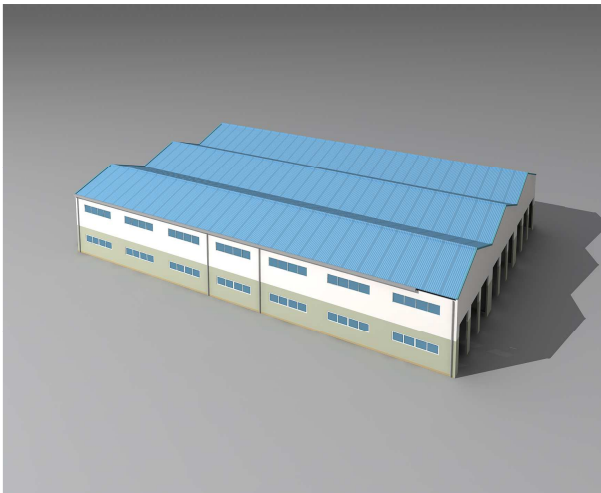
#### ■ 가공제조시설, 차량지원시설, 복합시설

- ① 색채요소를 감안하여 본 건축물의 주조색은 부드러우며 주변 환경에 배치하지 않는 이미지를 창출할 수 있는 밝은 파스텔톤 블루계열과 이와 유사한 계열의 색채를 색도변화를 주어 계획에 적용토록 하며 단조로움에서 벗어나기 위한 보조색은 채도 변화를 준 청색계열로써 층고에 따른 무료함을 극복하고 시설 관련 식별을 위한(안내판 등) 강조색은 밝은 계열의 식별성이 뛰어난 원색계열을 부분적으로 사용하여 안정적인 시야를 제공하여 환경친화적인 이미지 색채계획 수립하여야 한다.

- ② 위에서 언급한 색채요소를 고려하여 대상지의 주조색으로서 벽면은 밝은 청록색 및 채도를 감안한 유사계열의 색채를 고려할 수 있으며 보조색은 채도변화를 준 진청색톤으로 색감이 선명한 계열 및 이와 유사한 색채를 적용토록 함으로써 시각적으로 안정적이고 부드러운 이미지와 정서적으로 밝은 분위기를 조성토록 계획하여야 한다.
- ③ 기타시설(부대건물, 가로등, 안내탑 등)은 밝은 원색을 부분적으로 사용하여 시각적 이해도를 제고할 수 있도록 하여야 함

색채가이드라인					색채예시
색채구분	적용대상	명도	채도	색상	
주조색	벽면	9-10	1-4	2.5BG-10BG	
보조색	지붕및벽면	6-7	3-4	2.5BG-10BG	
강조색	강조표시및식별자	2-4	4-8	2.5BG-10BG	

건물색채예시



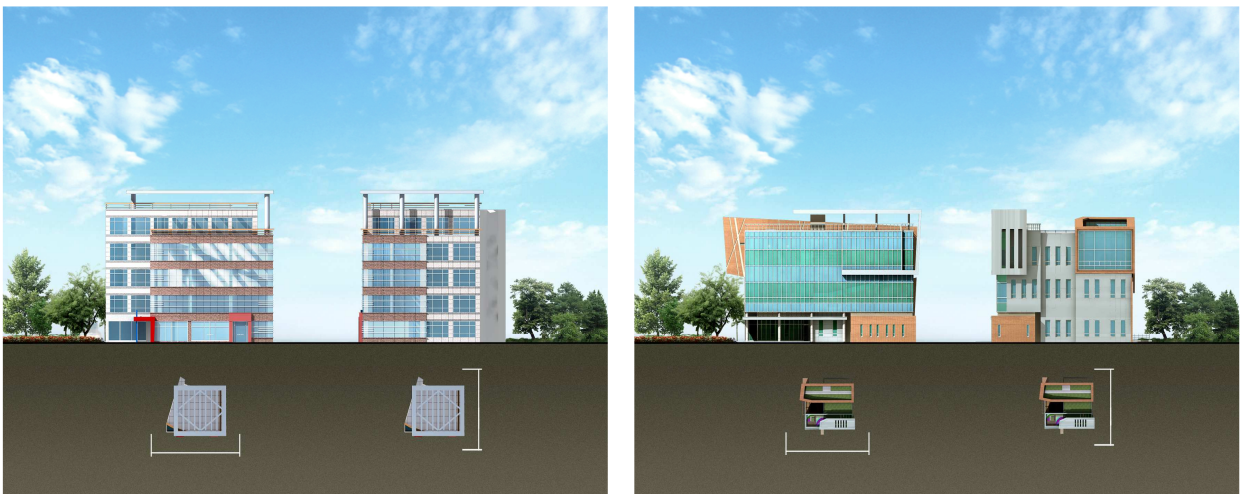
■ 근린생활시설

- ① 색채요소를 감안하여 본 건축물의 주조색은 부드러우며 주변 환경에 배치하지 않는 이미지를 창출할 수 있는 밝은 파스텔톤 갈색계열과 이와 유사한 계열의 색채를 색도변화를 주어 계획에 적용토록 하며 단조로움에서 벗어나기 위한 보조색은 채도 변화를 준 진갈색계열로써 층고에 따른 무료함을 극복하고 시설 관련 식별을 위한(안내판 등) 강조색은 밝은 계열의 식별성이 뛰어난 원색계열을 부분적으로 사용하여 안정적인 시야를 제공하여 환경친화적인 이미지 색채계획 수립하여야 한다.

- ② 위에서 언급한 색채요소를 고려하여 대상지의 주조색으로서 벽면은 밝은 청갈색 및 채도를 감안한 유사계열의 색채를 고려할 수 있으며 보조색은 채도변화를 준 갈색톤으로 색감이 선명한 계열 및 이와 유사한 색채를 적용토록 함으로써 시각적으로 안정적이고 부드러운 이미지와 정서적으로 밝은 분위기를 조성토록 계획하여야 한다.
- ③ 기타시설(부대건물, 가로등, 안내탑 등)은 밝은 원색을 부분적으로 사용하여 시각적 이해도를 제고할 수 있도록 하여야 한다.

색채가이드라인					색채예시
색채구분	적용대상	명도	채도	색상	
주조색	벽면	9-10	1-4	10RP-7.5R	
보조색	지붕및벽면	6-7	2-4	10RP-7.5R	
강조색	강조표시및식별자	2-4	2-8	10RP-7.5R	

#### 건물색채예시



#### 제29조(담장)

- ① 담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 하나, 설치할 경우에는 1.5미터이하의 투시형 담장 설치를 권장한다. 단, 보안을 요하는 건축물은 제외한다.

## <대지내 공지에 관한 사항>

### 제30조(전면공지)

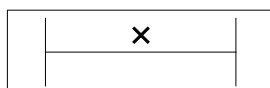
- ① 건축선, 벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지, 공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다. 이때 전면공지는 해당필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.
- ② “전면공지 조성기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다. 단, 가공제조시설은 건축을 위한 대지내 조경 및 소형차량의 주차공간으로 활용할 수 있으나, 건축물의 출입구에서 도로에 이르는 공지에 피난에 지장이 있는 주차구획은 설치할 수 없다.
  1. 자유로운 통행의 보장
    - 전면공지에는 ‘보행 지장물’을 설치할 수 없다.
  2. 경계부 처리
    - 가. 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지한다. 다만, 맹지 등 부득이한 경우 차량출입을 허용할 수 있다.
    - 나. 보도 연접형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.
  3. 포장
    - 보도 연접형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

## <교통처리에 관한 사항>

### 제31조(차량출입불허구간의 적용)

- ① 차량 진출입 불허구간을 제외한 곳에 차량진출입구를 설치할 수 있다. 차량의 진출입구의 폭원은 최소 6m이상 확보할 수 있도록 한다.
- ② 필지의 분할 및 지형조건등 대지여건상 부득이하게 차량출입불허구간에서 차량의 출입이 허용되어야 할 경우 도시계획심의위원회의 심의를 거쳐 이를 조정할 수 있다.
- ③ 도면표시

차량출입불허구간



### 제3절 판매 · 업무용지

#### < 가구 및 획지에 관한 사항 >

##### 제32조(획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정된 획지(획지분할가능선이 계획된 획지는 예외)를 기본단위로 하여 분할할 수 없으나, 제반여건의 변화로 인하여 토지의 분할이 불가피하다고 인정하는 경우에는 획지분할계획서를 작성하여 승인권자(허가권자)가 인정하는 경우에는 이를 분할 할 수 있다.
- ② 획지를 분할하여 개발하는 경우 분할된 각 획지는 시행지침 및 지침도에 의하여 분할전 획지와 동일하게 적용받는다.
- ③ 획지의 합병은 인접한 2개의 획지에 한해 허용한다.
- ④ 획지가 합병될 경우 각 대지에 지정된 시행지침 및 지침도에 의하여 합병전 대지와 동일하게 적용받는다.

⑤ 도면표시

획지분할가능선



#### < 건축물에 관한 사항 >

##### 제33조(건축물의 용도)

- ① 건축물 용도는 다음 표에서 정한 바에 적합하여야한다

##### ■ 판매업무용지

가구번호	용도	계획내용
S1 S2 S3	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1의 규정에 의한 다음의 건축물</li> <li>- 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외)</li> </ul>
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1의 규정에 의한 다음의 건축물</li> <li>- 제1,2종 근린생활시설(안마시술소, 게임장, 총포판매사 제외)</li> <li>- 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 자동차경기장 제외)</li> <li>- 판매시설</li> <li>- 의료시설 (정신병원, 요양소, 격리병원, 장례식장 제외)</li> <li>- 운동시설</li> <li>- 업무시설 (오피스텔 제외)</li> <li>- 숙박시설 중 일반숙박시설 및 관광숙박시설</li> </ul>
	불허용도	허용용도 외 용도

**【 판매 · 업무용지 건축물 권장용도 및 허용용도】**

구분	유통상업지역
	C1 (수변지역)
단독주택	×
공동주택	×
제1종 근린생활시설	○
제2종 근린생활시설	○(안마시술소 제외)
문화 및 집회시설	○ (마권관련시설, 경마장, 자동차경기장 제외)
종교시설	○
판매시설	●
운수시설	×
의료시설	○ (정신병원, 요양소, 격리병원, 장례식장 제외)
교육연구시설	○
노유자시설	×
수련시설	×
운동시설	○ (골프연습장 제외)
업무시설	● (오피스텔 제외)
숙박시설	○ (일반숙박시설 및 관광숙박시설만 가능)
위락시설	○
공장 및 창고시설	×
교정 및 군사시설	×
방송통신시설	×
발전시설	×
위험물저장 및 처리시설	×
자동차관련시설	×
동식물관련시설	×
관광휴게시설	×

주1) ○ : 허용용도 / ● : 권장용도 / X : 불허용도

주2) 학교보건법 제5조 및 제6조의 규정에 의거 학교환경정화구역내에 유해업소 설치를 금한다.

주3) 위의 내용에도 불구하고 인천시 도시계획조례 별표8에 의거 주거지역 경계로부터 100m 이내에 숙박시설과 위락시설의 설치를 금한다.

### 제34조(건폐율)

① 건폐율은 인천시도시계획조례 제49조의 규정에 의한 건폐율을 적용한다.

구 분	유통상업지역
건 폐 율	60%이하

② 도면표시방법 : 건축물의 건폐율은 아래표시 그림의 좌측하단에 명기한다.

예 : 

60	

 → 건축물의 건폐율

### 제35조(용적률)

① 용적률을 제1종지구단위계획결정도에 제시된 용적률을 초과할 수 없다.

구 분	유통상업지역
용 적 률	700%이하

② 도면표시방법 : 건축물의 용적률은 아래표시 그림의 좌측상단에 명기한다.

예 : 

700	

 → 700%이하

### 제36조(건축물의 높이)

① 제1종지구단위계획지침도에 의하여 건축물높이가 지정된 대지에서는 지정된 높이에 따라 건축하여야 한다.

구 분	높 이 계 획		비 고
	최저높이	최고높이	
판매·업무시설	-	-	도로사선제한적용

② 도면표시방법 : 건축물의 높이규제는 층수 및 높이로 규제하며 상환선의 경우 이를 아래 표시의 우측상단에 명기한다.

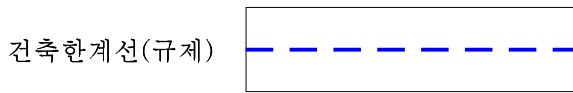
예 : 

	10층

 → 10층 이하

### 제37조(건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 그 선의 수직면을 넘어 건축물 벽면이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.
- ② 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 단, 차량의 진출입을 불허하기 위하여 블라드, 돌의자 등의 설치와 가로수 식재를 할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 건축한계선에 의한 전면공지는 지구단위계획에서 제시하는 용도로 활용하여야 한다.
- ④ 도면표시



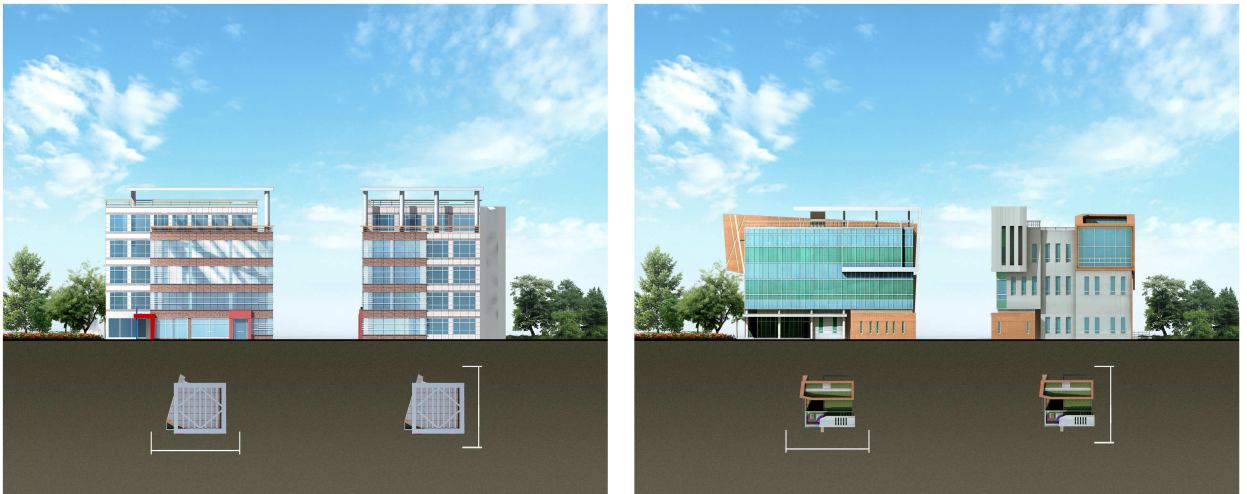
### 제38조(색채)

#### ■ 판매업무시설

- ① 색채요소를 감안하여 본 건축물의 주조색은 부드러우며 주변 환경에 배치하지 않는 이미지를 창출할 수 있는 밝은 파스텔톤 갈색계열과 이와 유사한 계열의 색채를 색도변화를 주어 계획에 적용토록 하며 단조로움에서 벗어나기 위한 보조색은 채도 변화를 준 진갈색계열로써 층고에 따른 무료함을 극복하고 시설 관련 식별을 위한(안내판 등) 강조색은 밝은 계열의 식별성이 뛰어난 원색계열을 부분적으로 사용하여 안정적인 시야를 제공하여 환경친화적인 이미지 색채계획 수립하여야 한다.
- ② 위에서 언급한 색채요소를 고려하여 대상지의 주조색으로서 벽면은 밝은 청갈색 및 채도를 감안한 유사계열의 색채를 고려할 수 있으며 보조색은 채도변화를 준 갈색톤으로 색감이 선명한 계열 및 이와 유사한 색채를 적용토록 함으로써 시각적으로 안정적이고 부드러운 이미지와 정서적으로 밝은 분위기를 조성토록 계획하여야 한다.
- ③ 기타시설(부대건물, 가로등, 안내탑 등)은 밝은 원색을 부분적으로 사용하여 시각적 이해도를 제고할 수 있도록 하여야 한다.

색채가이드라인					색채예시
색채구분	적용대상	명도	채도	색상	
주조색	벽면	9-10	1-4	10RP-7.5R	
보조색	지붕및벽면	6-7	2-4	10RP-7.5R	
강조색	강조표시및식별자	2-4	2-8	10RP-7.5R	

### 건물색채예시



## <대지내 공지에 관한 사항>

### 제39조(전면공지)

- ① 건축선, 벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지, 공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다. 이때 전면공지는 해당필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.
- ② “전면공지 조성기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.
  1. 자유로운 통행의 보장
    - 전면공지에는 ‘보행 지장물’을 설치할 수 없다.

2. 경계부 처리

- 가. 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지한다. 다만, 맹지 등 부득이한 경우 차량출입을 허용할 수 있다.
- 나. 보도 연접형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.

3. 포장

- 보도 연접형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

제40조(공개공지)

- ③ “공개공지”라 함은 ‘건축법 제67조, 동법 시행령 113조’에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.

1. 공개공지의 배치

- 가. 공개공지는 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳의 배치를 원칙으로 하며, 다음 각 호의 상위 순으로 대지의 조건에 따라 배치하여야 한다.
  - 교차로 각각부(2개 이상의 교차로 일 때 가장 넓은 교차로 각각부에 배치)
  - 2개 이상의 도로와 접한 경우 가장 넓은 도로쪽 부분
  - 1개의 도로와 접한 경우 도로쪽 부분
- 나. 인접대지나 도로 건너편 대지에 공개공지가 있는 경우 인접 또는 건너편 공개공지와 연계되게 배치하여야 한다.
- 다. 1개소로 집중 배치함을 원칙으로 하며, 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체장애이용 경사로를 설치하여야 한다.

2. 공개공지 조성 기준

- 가. 전면도로에 접한 길이의 3분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능해야 하며, 인접한 공공공간에서도 출입이 용이하도록 하여야 한다.
- 나. 공개공지 면적은 최소 45㎡ 이상, 최소 폭은 5m 이상이며, 담장을 설치할 수 없다.
- 다. 공개공지 전체면적의 40% 이상을 다음 각 호의 기준에 맞는 녹지로 조성할 것을 권장한다.

- 녹지의 외곽은 높이 35cm ~ 50cm의 이동이 불가능한 구조물로 조성하고, 구조물의 상단은 너비가 25cm 이상으로 사람이 걸터앉기에 불편함이 없는 마감 재료로 하여야 한다.
- 녹지조성 시 녹지지역은 수관투영면적의 합이 녹지 총면적의 200% 이상이 되도록 해야 하며, 이때 교목의 수관투영면적은 녹지 총면적의 100% 이상이 되어야 한다.
- 녹지에 도입할 수목은 고양시지역 자생가능 수종을 원칙으로 하되, 이식과 관리가 용이하고 경관미를 고려하여 선정·식재하여야 한다.
- 녹지의 지표면은 피복되게 지피식물을 식재하여야 한다.

라. 공개공지에는 휴식시설과 경관조성을 위한 조경시설물 및 조명시설을 설치하여야 한다.

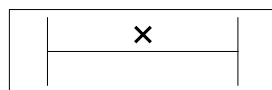
마. 공개공지 내에는 이용자에게 불쾌감을 주는 환풍기나 냉각탑 등의 설비시설(이하 “설비시설”이라 한다)을 설치할 수 없으며, 공개공지 인근에 설비시설을 설치할 경우에는 가리개 등의 시설을 설치하여야 한다.

## <교통처리에 관한 사항>

### 제41조(차량출입불허구간의 적용)

- ① 차량 진출입 불허구간을 제외한 곳에 차량진출입구를 설치할 수 있다. 차량의 진출입구의 폭은 최소 6m이상 확보할 수 있도록 한다.
- ② 필지의 분할 및 지형조건등 대지여건상 부득이하게 차량출입불허구간에서 차량의 출입이 허용되어야 할 경우 도시계획심의위원회의 심의를 거쳐 이를 조정할 수 있다.
- ③ 도면표시

차량출입불허구간



### 제42조 (대지내 차량동선)

- ① 보행로와 교차하는 지점은 ‘보행우선구조’로 조성한다.
- ② 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.

### 제43조 (주차장의 설치)

- ① 판매·업무용지내 부설주차장은 ‘주차장법’ 및 ‘인천시 주차장 설치 및 관리 조례’ 등 관련법규에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

## 제4절 주차장

### <건축물에 관한 사항>

#### 제44조(건축물의 용도)

- ① 주차장용지의 건축물 용도는 ‘주차장법 제2조’의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도)에 한해 건축하여야 한다.
- ② ①항의 규정에 의해 주차전용건축물은 해당용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 ‘건축법 시행령 별표1호’의 제1,2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외), 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 자동차경기장 제외), 판매시설, 운동시설(골프연습장 제외), 업무시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70%이상이어야 한다.

가구번호	용도	계획내용
주	권장용도	-
	허용용도	• 노외주차장 - 주차전용건축물 및 부속용도 ※부속용도 : 제1,2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 게임장, 총포판매사 제외), 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 자동차경기장 제외), 판매시설, 운동시설(골프연습장 제외), 업무시설과 복합건축가능 (단, 건축연면적의 30%이내 허용)
	불허용도	허용용도 외 용도

- ③ 주차전용건축물을 설치할 경우에는 『주차장법』 및 『인천시주차장설치및관리조례』에 적합하게 설치하여야 한다.

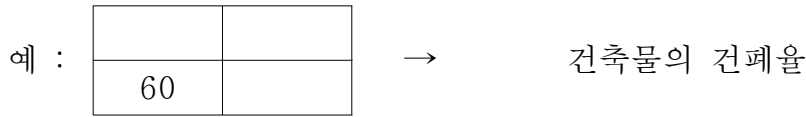
#### 제45조(건폐율)

- ① 건폐율은 인천시도시계획조례 제49조의 규정에 의한 건폐율을 적용한다. 단, 주차장법에 의한 주차전용건축물에 대하여 건폐율 및 용적률 완화 적용한다.

구 분	유통상업지역	일반공업지역
건 폐 율	80%이하	80%이하

주) 주차장법 주차전용건물에 대한 건축법 완화 적용(건폐율 90%, 용적률 1,500%이하 완화)

② 도면표시방법 : 건축물의 건폐율은 아래표시 그림의 좌측하단에 명기한다.



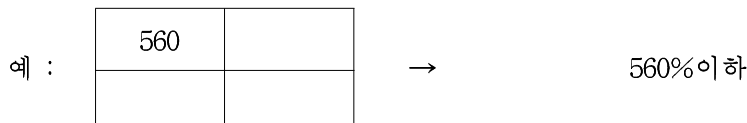
### 제46조(용적률)

① 용적률을 제1종지구단위계획결정도에 제시된 용적률을 초과할 수 없다.

- 주차장법 주차전용건물에 대한 건축법 완화 적용을 받을 수 있다(건폐율 90%, 용적률1,500%)

구 분		용 적 율(%)
주차장	유통상업지역	560%이하
	일반공업지역	560%이하

② 도면표시방법 : 건축물의 용적률은 아래표시 그림의 좌측상단에 명기한다.



### 제47조(건축물의 높이)

① 제1종지구단위계획지침도에 의하여 건축물높이가 지정된 대지에서는 지정된 높이에 따라 건축하여야 한다.

구 분		높 이 계 획		비 고
		최저높이	최고높이	
주차장	유통상업지역	-	7층이하	도로사선제한적용
	일반공업지역	-	7층이하	

② 도면표시방법 : 건축물의 높이규제는 층수 및 높이로 규제하며 상환선의 경우 이를 아래 표시의 우측상단에 명기한다.



### 제3편 기타 공공시설용지

#### 제1절 오수중계펌프장

##### <건축물에 관한 사항>

##### 제52조(건축물의 용도)

가구번호	용도	계획내용
변1	권장용도	-
	허용용도	오수중계펌프장 및 부대시설
	불허용도	허용용도 외 용도

##### 제53조(건폐율)

① 건폐율은 인천시도시계획조례 제49조의 규정에 의한 건폐율을 적용한다.

구 분	일반공업지역, 유통상업지역
건 폐 율	60%이하

② 도면표시방법 : 건축물의 건폐율은 아래표시 그림의 좌측하단에 명기한다.

예 : 

60	

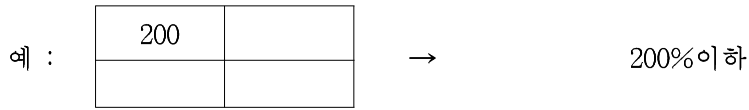
 → 건축물의 건폐율

##### 제54조(용적률)

① 용적률을 제1종지구단위계획결정도에 제시된 용적률을 초과할 수 없다.

구 분	용 적 륜(%)
오수중계펌프장	200%이하

② 도면표시방법 : 건축물의 용적률은 아래표시 그림의 좌측상단에 명기한다.

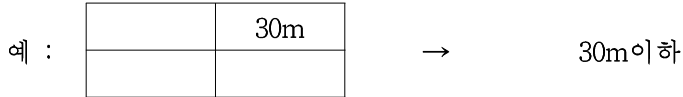


### 제55조(건축물의 높이)

① 제1종지구단위계획지침도에 의하여 건축물높이가 지정된 대지에서는 지정된 높이에 따라 건축하여야 한다.

구 분	높 이 계 획		비 고
	최저높이	최고높이	
오수중계펌프장	-	30m이하	도로사선제한적용

② 도면표시방법 : 건축물의 높이규제는 층수 및 높이로 규제하며 상환선의 경우 이를 아래 표시의 우측상단에 명기한다.



## 제4편 제1종지구단위계획 운용에 관한 사항

### 제56조(제1종지구단위계획 내용의 해석)

- ① 본 제1종지구단위계획 시행시침에서 규정된 사항 중 향후 관련지침 및 법령의 개정·제정 및 변경으로 시행지침 내용이 부적합할 경우는 개정·제정 및 변경된 지침 및 법령에 따른다.
- ② 본 제1종지구단위계획의 내용(건축계획 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 도시계획위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ③ 도시관리계획결정조서와 도시관리계획결정도가 상이한 경우 도시관리계획결정도에 따른다.

### 제57조(제1종지구단위계획의 경미한 변경)

- ① 지구단위계획 내용 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 3항 내지 4항 및 시행규칙 제3조에서 정하는 경미한 사항의 변경은 건축위원회와 도시계획위원회의 공동위원회의 심의를 거치지 않고 제1종지구단위계획 입안권자가 변경할 수 있다.

## 제 2 장 공공부분 시행지침

### 제1편 총 칙

#### 제58조(목적 및 정의)

- ① 본 공공부분 시행지침(이하 ‘시행지침’이라 한다)은 “인천 물류단지 지구단위계획구역의 공공부분에 적용하며, 이의 시행을 위하여 제1종지구단위계획결정도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.
- ② “**공공부분**”이라 함은 도시계획시설을 포함하여 도로 시설물, 녹지, 공공이용시설, 옥외 가로시설물, 포장, 조명, 도시안내체계 등 공공(지방자치단체 또는 국가기관)에 의하여 조성 및 관리되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부분을 말한다.

#### 제59조(지침 적용의 기본원칙)

- ① 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련법규, 조례, 지침 등에 따른다.
- ② 시행지침의 일부 규제내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행법규의 허용범위에서 동 시행지침의 내용을 따른다.
- ③ 단, 시행지침상 규정된 사항이라도 향후 관련법규의 개정에 의거하여 보다 개선된 공공부분 계획, 설계내용이 수립되어 동 계획을 적용함이 불합리하다고 판단될 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 동 시행지침을 융통성 있게 조정하여 적용할 수 있다.

#### 제60조(용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통적으로 사용하는 용어의 정의는 민간부분 시행지침 제4조의 정의를 따른다.

## 제2편 시설별 시행지침

### 제1절 도로시설물

#### 제61조(적용범위)

- ① 본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 도로법, 도로구조및시설기준에관한규정, 해설 및 지침, 도시계획시설의 결정·구조및설치기준에관한규칙 등 관련법규에 따른다.

#### 제62조(일반도로)

- ① 차선폭은 설계속도에 따라 주행차선이 3~3.5m, 보도측 차선은 3.5~4.5m를 기준으로 하되 도로 유형별 폭원에 따라 조정이 가능하다.
- ② 도로의 기능제고를 위하여 건축선 후퇴 부분은 공공을 위한 공간인 차도 및 보도로 조성하되 기설치된 보차도와 일체로 조성한다.
- ③ 차도와 보도 사이의 경계부는 식수대, 가로장치물 및 조명시설을 설치하여 완충공간으로 확보한다.

#### 제63조(보행자전용도로)

- ① 보행자전용도로의 공간구성, 식재, 시설물의 배치, 포장은 입지여건 및 이용특성에 따라 유형별로 특화되어야 한다.
- ② 동일 유형내에서도 생활권 및 단지별로 변화 있는 경관이 제공되어야 한다.
- ③ 보행자전용도로의 분절이 시각적, 기능적으로 방지되어 연속성이 유지되도록 조성하며, 주변 상황을 고려하여 적정시설을 배치함으로써 보행의 안전성이 확보되어야 한다.
- ④ 보행자전용도로의 연변상황에 따라 적정규모의 출입구를 설치하여 비합리적인 보행 동선 발생이 예방되어야 하며, 보행시 방향감과 쾌적함을 제공할 수 있는 식재, 포장, 시설물 배치가 이루어져야 한다.

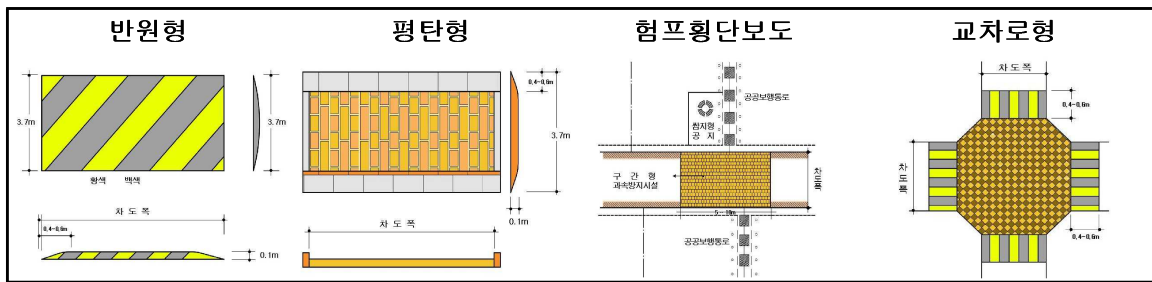
#### 제64조(과속방지 시설)

- ① 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 50m의 범위내에서 적정한 간격으로 설치한다.
- ② 교차로부근 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 않는다.
- ③ 설치위치는 보행자의 통행안전과 통행속도를 시속 30km/h이하로 제한할 필요가 있다고 인정

되는 보행자우선도로 구간에 설치한다.

- ④ 보행자우선도로 진입부에 과속방지시설인 요철포장을 설치하여 진입차량의 속도를 감소시켜 보행자 보호를 도모한다.
- ⑤ 과속방지시설의 설치시 차량 진출입구로부터 일정거리(D = 20m내외)내에는 진출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.
- ⑥ 운전자가 원거리에서도 인식이 가능하도록 밝은색으로 요철포장을 한다.

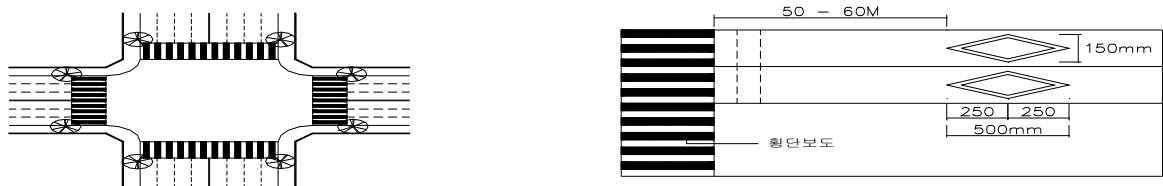
■ 과속방지턱의 예시도



제65조(횡단보도)

- ① 일반적 설치 간격은 100m이하로 계획하고 교차로상 보행동선의 길이를 최소화 하기위해 각각 위치에 최대한 근접시켜 최단거리가 되도록 설치한다.
- ② 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 벨신호기나 횡단보도로 유도하는 점자형보도블럭을 설치한다.
- ③ 차도와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별가능한 블라드 겸 조명등을 설치한다.
- ④ 차량운전자에게 횡단보도를 주의시키기 위해 횡단보도 양쪽에 수목을 배치하여 차도폭을 시각적으로 좁게 한다.
- ⑤ 보행자전용도로에는 따로 횡단보도를 설치하지 않고 전구간에 걸쳐 보행자가 도로를 횡단할 수 있게 하여 보행자전용도로의 기능을 최적화한다.

■ 횡단보도 설치 예시도



## 제2절 도시안내 표지시설

### 제66조(적용범위)

- ① 도시안내표지시설은 보행안내시설과 차량안내시설로 나누어 지침을 작성한다.
- ② 본 지침은 도로, 광장, 공공공지 등에 설치되는 가로정보체계에 관한 것으로 본 지침에 언급되지 않는 사항은 도로법, 도로표지규칙, 도로교통법, 교통안전시설 관리편람(경찰청), 도로교통안전시설 설치편람(건설교통부)등 관련법규에 따른다.

### 제67조(보행안내체계 조성방식)

- ① 기능과 형태가 유사한 시설을 통합설계하여 이용과 관리의 효율성을 도모하고 가급적 보행결절부와 주요시설물 진입부에 집단배치하여 가로시설물의 난립을 방지한다.
- ② 정보위계에 따라 단계적으로 표기하여 동질성과 조화를 갖게하여 효율적 안내체계를 구축할 수 있어야 한다.
- ③ 다른 가로장치물과의 일괄설계 및 통합배치를 통한 형태적 통일성을 기하여 효과적인 정보전달을 할 수 있어야 한다.
- ④ 안내표지판의 높이, 크기, 형태, 색채, 재질 등 식별성을 최대한 확보하고 주행 및 보행속도를 고려하여 합리적으로 설계 배치하여야 한다.
- ⑤ 안내표지판은 지역의 특성을 살리고 유사형태의 안내표지판을 통일하여 일관성을 유지하고 안내판의 크기는 단계를 두어 신축성 있게 규격화하여야 한다.
- ⑥ 식별성과 지역이미지를 높이기 위해 인천광역시 독자적인 심볼, 로고 등 그래픽요소를 개발, 활용하여야 한다.

### 제68조(보행안내체계 설치위치)

- ① 보행 결절점이나 교통 결절점에 종합안내시설을 배치하여 구역전체에 대한 정보와 안내역할을 할 수 있도록 종합안내판으로 계획하여 지구별 전체의 주요도로 및 시설, 대중교통수단 이용 등에 관한 정보를 수록한다.
- ② 보행자도로와 대로가 교차하는 지점에 구역안내판을 설치하여 도보권내에 안내가 이루어지도록 한다.
- ③ 연속적인 안내체계가 이루어질 수 있도록 주요시설물 주변의 결절점 및 교차점에 방향안내판을 설치한다.
- ④ 버스정류장에 설치되는 안내판은 전체 버스노선과 인접주요시설의 안내가 이루어질 수 있도록 한다.

- ⑤ 시설안내 표지판의 난립으로 인한 식별성 및 경관불량을 해소하기 위하여 도로표지 규칙에 의거 규격, 표기방법 등을 통일하여 동일성격의 표지판을 한곳에 집중 설치토록 한다.

### 제69조(보행자 안내시설)

- ① 보행자전용도로 주요 진입부 간에 안내표지판 또는 1m 높이의 안내기둥 형태의 안내 시설을 설치하여 보행우선도로의 위치를 명확히 전달 할 수 있도록 계획하여 차량의 접근을 최소화 한다.
- ② 보행자전용도로 안내기둥 시설은 기타시설물 등과의 관계를 고려하여 장식적이고 조형적인 형태를 지님으로써 시각적으로 눈에 잘 띌 수 있도록 설계·배치한다.

### 제70조(차량안내 체계 조성방식)

- ① 표지판에 표기될 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 설정한다.
- ② 명명체계는 명명단위 우선순위를 지역명 - 시설명 - 도로명 - 구역명 순으로 교차로 위계별로 단계적 안내가 이루어지도록 해야 한다.
- ③ 지구내 일방통행체계 구축에 대비하여 일방통행로 진입부에 색채·조형 등을 고려한 차량안내 기둥을 설치한다.

### 제71조(교통안내표지판 설치방식)

- ① 교통안내표지판의 배치간격은 표지판의 인지도가 좋고 긴급상황에 대응할 수 있도록 예비동작 시간을 충분히 부여할 수 있는 장소에 설치하며, 교차로와 교통량 집중지역에는 배치간격을 줄이도록 한다.
- ② 규제·지시표지는 규제와 지시가 시작되고 끝나는 지점에 각각 설치하고 주의표지는 위험구역 입구나 혹은 위험지점 이전에 안내표지는 교차로 및 교차로 전방에 배치한다.
- ③ 교통안내표지판 설치에 장애를 주는 도로의 부속시설은 그 위치와 규모, 진출입상태 등을 사전에 검토하여 상충되지 않도록 한다.

### 제72조(도로표지판 설치방식)

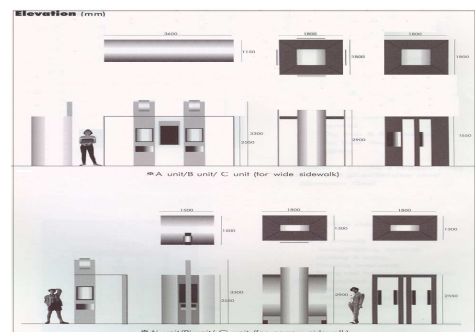
- ① 도로표지판의 설치방향은 차량의 진행방향과 직각으로 하되 도로의 형태에 따라 10도 이내의 안쪽에 설치하며 시각적으로 장애를 주는 시설물을 설치해서는 안 된다.
- ② 운전자가 다음 행동을 결정할 수 있는 충분한 거리에서 읽을 수 있도록 배치한다.
- ③ 방향표지판은 원거리와 근거리의 2개 지명을 표기하고 기존 교통안전시설물을 이용 하거나 부착사용이 가능한 구조로 한다.

### 제3절 가로 장치물

#### 제73조(설계기준)

- ① 가로상에 배치되는 각종 가로장치물간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로변 이미지의 제고를 위해 가로장치물의 형태, 재료, 색상을 통합·조절하는 가로장치물 개발 기본 전략 프로그램으로 구축하고 이를 가로장치물 설계에 반영토록 하여야 한다.
- ② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정가로 단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ③ 도로성격에 따라 상호보완적 가로장치물은 배치유형을 도출하여 가급적 통합설치하여 보도구간내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.
- ④ 주요시설 입구, 대중교통수단 승·하차지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로 장치물을 집중설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.

#### ■ 가로장치물 예시도



#### 제74조(방호 울타리)

보도가 있는 일반도로에서 보행자의 도로횡단이 금지되어 있는 구간이나 불법 승·하차를 방지하기 위하여 교통상황에 따라 간선가로변에 방호울타리를 설치한다.

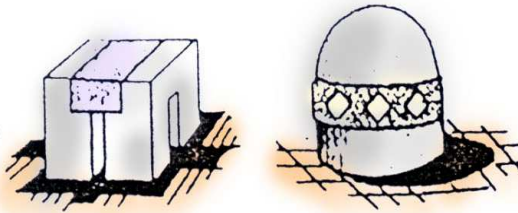
#### ■ 방호울타리 예시



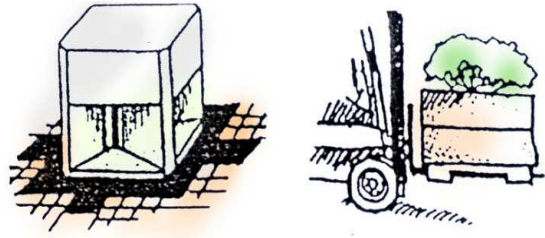
## 제75조(블라드)

- ① 보행자의 안전을 위하여 일반도로 경계부근에 설치하며 1-2m정도 간격으로 배치하여 차량통행을 막도록 한다.
- ② 야간 보행밀도가 높은 지역에서 보행자의 안전과 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 겸한 블라드를 설치한다.
- ③ 교차로 및 횡단보도 각각부분 보도로의 무단 차량진입을 막기 위해 설치하고 비상시 차량진입을 위해 이동식을 권장한다.

■ 조명등을 겸한 고정식 블라드



■ 화분형태의 이동식 블라드

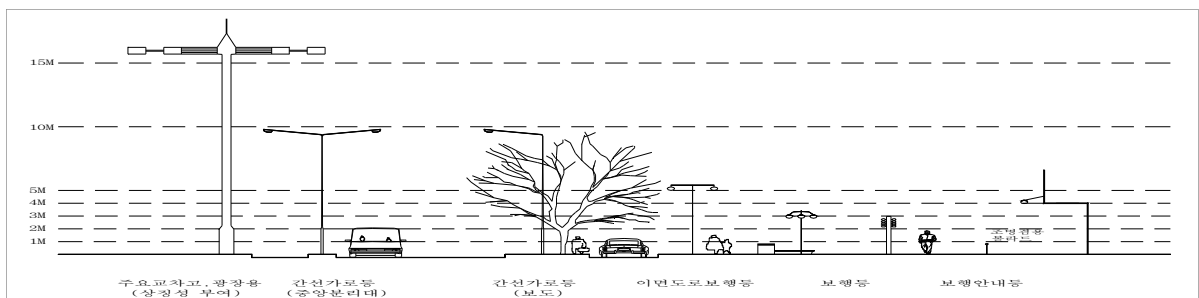


## 제4절 조명

### 제76조(가로등 배치원칙)

- ① 조명시설에 대한 일반적인 기준은 도로구조령중 도로의 조명시설 기준에 의해 설치 하며 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 조도수준을 요구하여야 한다.
- ② 교차로, 횡단보도, 커브길, 로타리등 사고 빈발예상 지점은 강화조명을 설치하여야 한다.
- ③ 일반가로상에는 메탈할라이드의 광원사용을 원칙으로 하며, 공원변에 있어 국부적으로 조정하여 장소별 특색을 갖도록 한다.

#### ■ 조명시설의 종류(가로등 예시)



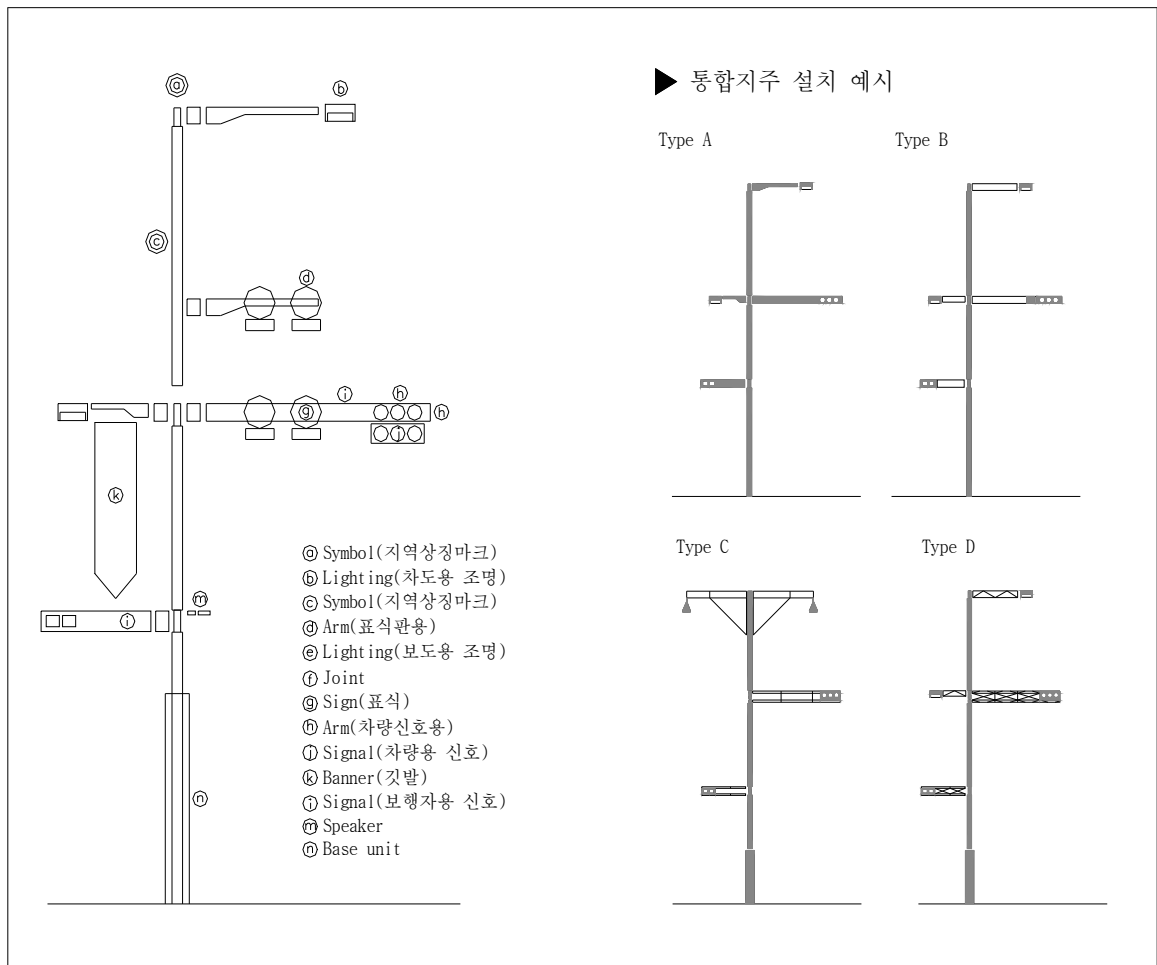
제77조(보행등 배치원칙)

- ① 보행등은 특별한 경우를 제외하고는 7~8m를 초과하지 않는 인간적 척도의 규모로 사용하며 보행인의 통행에 지장을 초래하지 않는 위치에 설치하여야 한다.
- ② 장소적 특질을 고양할 수 있도록 녹지등, 플라드형등, 장식등 등으로 구분 허용하며 유지관리 가 용이한 구조를 선별 적용한다.

제78조(통합지주 배치원칙)

- ① 교통안전과 상충되는 부분을 제외한 교차로, 횡단보도등 교통안전시설의 집중설치가 필요한 지점에는 가로등, 신호등, 교통안전표시 등을 통합 설치하여 가로시설물의 난립을 방지하여야 한다.
- ② 신호등, 교통안전표시등과 조명시설이 통합설치되는 경우에는 지내력, 풍압등에 대한 구조적 안전진단을 실시한 후 설치하여야 한다.

■ 통합지주 설치 예시



## 제79조(야간조명의 강화)

- ① 야간보행등을 독특하게 설계하여 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며, 주요교차로의 보차도 경계석은 형광물질이 부착된 것으로 교체하여 야간에도 쉽게 장소성을 느낄 수 있도록 할 수 있다.
- ② 야간 보행밀도가 많은 공공보행통로 주변 차도측으로 보행등 겸 벤치·볼라드를 설치하여 야간보행자의 안전과 휴게·편익을 도모한다.
- ③ 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.
- ④ 공공이 야간경관을 제고할 수 있도록 민간의 적극적인 조명시설을 설치하도록 유도한다.

## 제5절 공원

### 제80조(적용범위)

- ① 본 지침은 도시계획시설중 공원에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 도시공원및녹지등에관한법률 및 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 등 관련법규에 따른다.

### 제81조(공간구성)

- ① 현대적 시설위주로 조성하며 공원의 규모 및 이용권을 고려하여 공원 진출입구를 작성 배치한다.
- ① 이용형태별로 동적공간, 정적공간으로 구획하여 공간을 구성한다.
- ③ 놀이, 운동, 휴식 등을 위한 공간을 마련한다.

### 제82조(포장)

- ① 부드러운 분위기와 자연적인 소재 위주로 포장한다.
- ② 격자형 패턴 등으로 정형성을 유지한다.
- ③ 부분적으로 장식포장을 가미한다

### 제83조(시설물)

- ① 각 공간구성에 맞는 휴게시설, 운동시설, 조명시설 등을 적재적소에 배치한다.
- ② 시설간의 연계성을 고려하여 배치한다.
- ③ 모든시설물의 설계는 안전성, 편리성, 견고성, 경제성을 고려하고 또한, 유지관리도 편리하도록 한다.

## 제6절 완충녹지

### 제84조(적용범위)

- ① 본 지침은 도시계획시설 중 완충녹지에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 도시공원및녹지등에관한법률, 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 및 인천시 조례 등 관련법규에 따른다.

### 제85조(조성원칙)

- ① 완충녹지는 대기오염, 소음, 진동, 악취 등과 기타 이에 준하는 공해와 각종사고 재해 방지를 위해 설치하며, 도시경관 향상에 기여하는 시각적, 심리적 효과도 증진시키도록 한다.
- ② 완충녹지는 안전하고 원활한 차량운행과 동시에 차광, 명암순응, 시설유도, 방향성 제고 등을 위해 설치한다.

### 제86조(공간구성)

- ① 일체화된 수목의 연속적인 공간으로 구성한다.
- ② 완충녹지의 녹화면적은 80%이상이 되도록 유지한다.

## 제7절 공공공지

### 제87조 (조성원칙)

- ① 수변 공공공지에는 쾌적한 환경조성을 위하여 소음, 공해저감 및 차폐기능을 도모하도록 하고, 수변공간과 연계된 주민 휴게기능을 수행하는 수종을 선정하도록 한다.
- ② 완충기능 및 휴게기능을 수행하는 및 공공공지에는 분진, 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 수종을 선정하도록 한다.

### 제88조 (도입시설)

공공공지는 소음차폐, 경관유지, 친수공간, 보행 및 자전거통행공간 확보 등 인접한 시설 및 기능수행 목적에 따라 적합한 시설을 도입하도록 한다.

## 제3편 지구단위계획 운용에 관한 사항

### 제89조(지침의 운용)

- ① 지구단위계획 지침의 운용은 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의해 준공 후에도 동지침에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한다.

### 제90조(지침의 조정)

- ① 본 지침상의 예시된 사항이라도 향후 별도의 부문별설계, 구역별설계 등의 상세설계가 추진되어 본 지구단위계획지침을 보다 구체화하거나 또는 본 지침에 대한 조정보완의 필요성이 인정될 경우 이들 “상세설계”를 반영하여 본 지침을 조정·수정할 수 있다.
- ② 공공부문에 해당하는 모든 시설은 본 지침을 적용하여야 한다. 다만 다음의 각호에 해당하는 경우는 예외로 한다.
  1. 동 지침 승인 이전에 관계법령에 의거 승인을 얻어 기 시행되었거나 시행중인 사업으로서 동 지침을 적용하기 어려운 경우
  2. 도로교통법에 따른 교통시설등 타 법령의 시설설치에 대한 세부적인 지침이 본 지침과 상충되는 경우
  3. 관계법령등의 개정으로 인하여 본 지침적용이 어려운 경우

### 제91조(지구단위계획의 변경)

- ① 본 사업 준공 이후의 제1종지구단위계획 변경은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 절차를 따른다.
- ① 본 지침 시행이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 관계법령의 내용에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경 절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

### 제92조(인허가 관련도서)

- ① 지구단위계획구역 내 건축물 중 건축계획심의대상 건축물은 다음 각 호의 심의도서를 건축허가권자에게 제출하여야 한다.
  1. 제1종 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표시
  2. 제1종 지구단위계획지침 중 해당규제사항 및 권장사항 명기
  3. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
  4. 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도

5. 외부공간의 이용 및 조성계획도
6. 건축물의 외관에 관한 사항
7. 제1종 지구단위계획 지침의 반영여부 검토 서류
8. 제1항의 규정에 의한 건축심의대상 건축물은 인천시 건축조례에서 정한 심의대상에 한한다.

( 부 칙 )

- ① 본 지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.