

**인천 당하 시가지조성사업지구  
제 1 종 지구단위계획 시행지침**

2009. 9

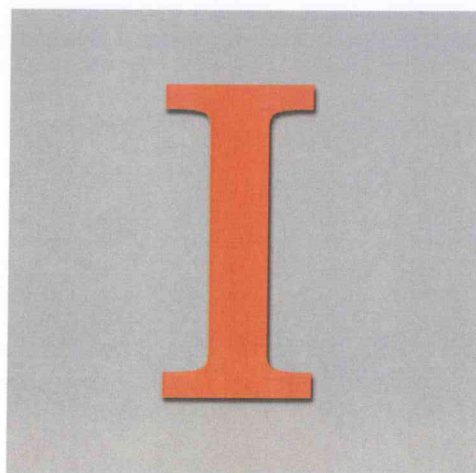
# 목 차

## 제 I 편 총론

- 제1장 총칙 / 01
- 제2장 지구단위계획운용에 관한 사항 / 03

## 제 II 편 부문별 시행지침

- 제1장 단독BL / 준주2BL / 04
- 제2장 공동BL / 06
- 제3장 준주1BL / 08
- 제4장 공공시설물 / 10



# 총 론

---

제1장 총 칙

제2장 지구단위계획운용에 관한 사항

## 제1장 총 칙

### 제 1 조 (목적)

- 본 지구단위계획 시행지침(이하“지침”이라 한다)은 도시계획법 제43조의 규정에 의해 작성되는 “인천 당하시가조성사업지구 지구단위계획구역”을 대상으로 용도지역·지구, 도시계획시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용에 관한 사항을 시행함에 있어 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표시되지 아니한 건축 및 경관 관련지침을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

### 제2조 (지침의 적용범위)

- 본 지침은 인천 당하시가조성사업지구 전체에 적용함을 원칙으로 한다.

### 제3조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 교통영향평가, 환경성 검토 등에 의한 시가지조성사업 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용 중 본 계획과 관련된 사항은 수용하여야 하며, 지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 관련법규나 인천광역시 관련조례에 따른다.
- ② 지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 지침의 내용은 규제사항과 권장사항으로 구분된다. 이 중 규제사항은 반드시 지켜야하는 사항이고, 권장사항은 강요하지 않는 내용들로서 대상지의 효율적인 발전을 위하여 가능한 한 지정된 사항을 따르도록 하는 것을 말한다.
- ④ 공공시설에 관하여 본 지침에서 제시되는 내용은 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 가시화하는 것으로 각 시행주체에 대해 권장사항적 성격을 지닌다.

### 제4조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
  1. 「지구단위계획」이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
  2. 「지정용도」라 함은 당해 획지의 특정한 목적을 달성하기 위해 특정한 용도만을 정한 것을 말한다.
  3. 「권장용도」라 함은 대상지역의 기능, 주변시설과의 연계성 등을 감안하여 효율적인 용도로 선정된 것을 말하며 가능한 한 권장된 용도로 건축하는 것을 말한다.
  4. 「불허용도」라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 그 획지에서는 허용되지 않는 건축용도를 말한다.
  5. 「차량출입 불허구간」이란 개별 획지에 있어서 이 구간에 접하는 도로로부터 대지로 차량출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
  6. 「건축한계선」이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.

7. 「전면공지」란 건축한계선이 지정된 곳에서 대지경계선까지의 구간으로서 보행환경의 개선 등을 위하여 확보한 대지내 공지를 말하며 해당획지의 용도에 따라 조성방법을 정할 수 있다. 이때 당해 소유자는 본 지침에 의해 조성할 의무를 가진다.
  8. 「최고층수」라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- ② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

## 제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

### 제5조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

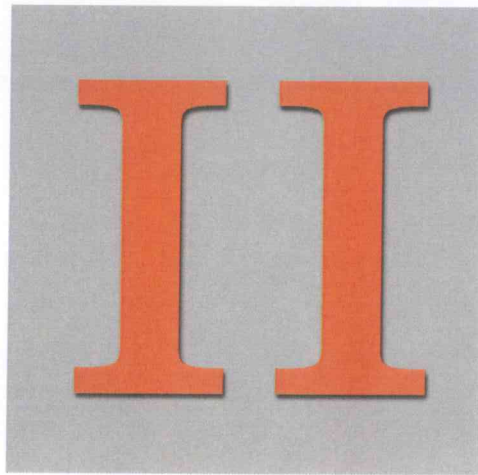
- 지구단위계획 지침은 구역내에서 행하는 모든 건축물의 건축행위에 적용된다.

### 제6조 (지구단위계획의 변경)

- ① 지구단위계획의 변경은 도시계획법규에 의한 절차를 따른다.
- ② 본 지침 시행 이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따르며, 이 경우 별도의 변경절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

### 제7조 (건축계획 심의)

- 지구단위계획구역내 건축물 중 건축계획심의대상 건축물은 다음과 같은 심의도서를 건축허가권자에게 제출하여야 한다.
  1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
  2. 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. 지구단위계획 지침의 반영여부 검토 서류



## 부문별 시행지침

---

제1장 단독BL / 준주BL

제2장 공동BL

제3장 준주BL

## 제1장 단독BL / 준주BL

### <대지에 관한 사항>

#### 제1조 (조성의 기본 원칙)

- 주변 도로변에서 설비 배관이 노출되지 않도록 하고, 지하층에 주택용도를 불허하여 주거환경 개선 및 1층 주차활용시 용이하게 한다.

#### 제2조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 획지는 원칙적으로 분할할 수 없다. 다만, 분할계획서를 작성하여 건축허가권자의 승인을 득한 경우는 예외로 한다.
- ② 획지의 합병은 허용되며, 단독주택블록은 합병 후의 대지면적이 660㎡, 준주거블럭은 합병후 대지면적이 1,000㎡를 초과할 수 없다. 획지의 합병 후 지침의 적용은 지침내용이 강화된 규정을 따른다.

### <건축물에 관한 사항>

#### 제3조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 각 용지별 건축물의 용도 규제, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 <표1>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 지구단위계획 결정도에서 다음과 같이 표시한다.

50
----

 : 건폐율 50%이하
 

250
-----

 : 용적률 250%이하
 

가-A-1
-------

 : 건축물의 용도 (지정-불허-권장)
 

18
----

 : 최고층수 18층 이하

- ③ 다가구 주택을 건설하고자 하는 경우에는 1획지당 총 가구수는 3가구를 초과할 수 없다.

<표1> 단독BL / 준주BL 건축용도, 건폐율·용적률·높이

BL	용도						건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층)
	분류 기호	지정용도	분류 기호	불허용도	분류 기호	권장용도			
단독BL	나	·단독주택 ·다중주택 ·다가구주택 ·근린생활시설	B	·지정용도이외의 용도 ·근린생활시설중 단란주점, 안마시술소, 종교집회장	-	-	60 이하	200 이하	4 이하
준주BL	다	·준주거지역에서의 허용용도	B	·지정용도이외의 용도 ·근린생활시설중 단란주점, 안마시술소, 종교집회장	2	·제1종 근린생활 시설 ·제2종 근린생활 시설	60 이하	300 이하	6 이하

#### 제4조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한시 적용 항)

- 단독주택용지에 있어 건축법 제53조에 의해 일조 등의 확보를 위하여 인접대지경계선으로부터 건축물의 높이를 제한할 때 적용되는 항은 정남방향을 적용한다.

#### 제5조 (지붕 및 옥탑 등)(권장)

- 건축물의 지붕형태는 다음 각호의 기준에 따라 건축되도록 한다.
  1. 경사지붕의 구배는 10분의 3이상, 10분의 7이하가 되도록 한다.
  2. 경사지붕의 색깔은 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하되 원색의 사용은 지양한다.
  3. 계단실, 물탱크실 등의 옥탑 구조물은 외부설치를 지양한다.

#### <대지내 공지에 관한 사항>

##### 제6조 (전면공지)

- ① 전면공지는 전면도로로부터 일반인의 출입이 용이하도록 전면도로에 접한 대지 길이의 3분의 2이상 구간이 일반인의 출입이 용이하도록 조성되어야 한다.
- ② 전면공지의 바닥높이는 전면공지와 접한 보도의 높이와 같게하고 내구적인 장식포장을 하여야 하며, 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장 등 장애물을 설치하거나 1층 창호 개방시 창호가 전면공지를 침범하여서는 아니된다. 단, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치에 예외로 한다.

#### <차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항>

##### 제7조 (차량출입구)

- ① 차량출입불허구간으로 지정된 구간은 차량의 진출입을 할 수 없으며, 차량의 출입구는 위계가 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 기존건물이 인접하여 있는 경우는 보행의 잦은 단절을 막기 위해 이웃의 주차공간에 접하여 주차공간을 계획하고 주차출입용 경계구조물이나 포장 등을 공동으로 설치하도록 한다.(권장)

##### 제8조 (주차장의 설치기준)

- 단독BL 및 준주2BL내 주차장은 주차장법 및 인천광역시 주차장 설치 및 관리 조례에 따라 설치하여야 한다.

#### <부대시설에 관한 사항>

##### 제9조 (담장)

- 1.5m이하의 투시형 담장 또는 생울타리로 설치하여야 한다.

## 제2장 공동BL

### <대지에 관한 사항>

#### 제10조 (획지의 분할과 합병)

- 모든 획지는 분할하거나 합병할 수 없다. 다만 획지분할계획을 작성하여 주택건설사업계획승인권자가 그 타당성을 인정할 경우에는 분할할 수 있다.

### <건축물에 관한 사항>

#### 제11조 (건폐율, 용적률, 높이)

- ① 공동주택용지의 주택유형은 <표2>의 내용에 따른 주택규모 이내로 하되 인구수용계획상의 세대수를 초과하지 않는 범위 내에서 결정한다.
- ② 공동주택용지의 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 <표2>에 따른다. 다만, 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과 할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

<표2> 공동주택의 유형, 세대수, 건폐율, 용적률, 높이

구 분	주 택 유 형	세 대 수	건 폐 율 (%)	용 적 률 (%)	최 고 층 수 (층)	주 택 형 태
공동1BL	85㎡ 이하 85㎡ 초과	265 이하 265 이하 (총 530 이하)	30이하	250이하	18	아파트
공동2BL	85㎡ 이하	528 이하	30이하	250이하	18	태평아파트 (기존)

#### 제12조 (지붕형태)(권장)

- ① 공동주택의 지붕은 경사지붕이 되도록 권장하고, 이 경우 용마루를 갖춘 완전 경사지붕이 되도록 하되(물매 1:3이상) 최상층은 다락방설치 또는 복층형을 권장한다. 다만, 다양하게 변화를 주고 경관에 지장이 없다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 부대복리시설의 지붕은 경사지붕이 되도록 권장하며, 지붕의 형태는 제1항의 규정에 의한다. 단, 경사지붕으로 하기에 부적합하다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

### <대지내 공지에 관한 사항>

#### 제13조 (건축한계선에 의한 공지 조성)

- 건축한계선이 설정된 경우 대지경계선과 건축한계선 사이 구간의 폭 2분의 1이상을 도로변에 접하여 녹지로 조성한다.

<차량·보행동선 및 주차장에 관한 사항>

제14조 (차량출입구)

- 차량출입불허구간으로 지정된 곳에는 차량의 진출입이 불허된다. 다만, 주택건설사업계획 승인 권자가 관련심의위원회의 심의를 거쳐 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제15조 (공공보행통로)

- ① 지구단위계획 결정도에 공공보행통로가 지정되어 있는 구간은 보행자통로를 확보하도록 한다.
- ② 보행자통로의 폭은 최소 3m 이상이어야 하며, 장애인 통행에 장애가 되지 않고 안전하게 이용가능 하도록 하여야 한다.
- ③ 주택단지내 차량동선과 보행자동선이 교차하는 부분은 보행자동선이 차량동선 보다 우선시 되는 구조로 설치하여야 한다.

제16조 (주차시설)

- 공동주택용지에는 주차장법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 규정된 면적 이상의 주차시설을 확보하여야 한다.

<부대·복리시설에 관한 사항>

제17조 (조성의 기본원칙)

- 장애인, 노인 등의 사용빈도가 높은 공동주택부지내의 용지에 건축되는 건축물은 단차가 10센티미터 이내가 되도록하며 1/12이하의 경사로를 설치하여 접근성이 용이하도록 하여야 한다.

제18조 (담장)

- ① 외곽도로에 접한 담장은 재료와 형태를 한가지로 통일시키도록 한다.
- ② 담장의 형태는 설치 위치에 따라 다음 각 호의 형태를 갖추어야 한다.(권장)
  1. 외곽도로에 면한 담장 : 투시형 담장으로서 블록 내부가 보일 수 있도록 하거나 생울타리로 하고, 높이는 1.5m 이하로 한다.
  2. 보행자전용도로 및 공원에 면한 담장 : 생울타리로 하며, 높이는 1미터 이하로 한다. 단, 단지내 안전 및 보안을 위해 조경수목 및 낮은 담장 등으로 경계를 구분한다.

### 제3장 준주1BL(대형할인점)

#### <대지에 관한 사항>

##### 제19조 (획지의 분할과 합병)

- 획지는 둘 이상의 독립된 획지로 분할할 수 없다. 다만 획지분할계획을 작성하여 건축허가권자의 승인을 득한 경우에는 분할할 수 있다.

#### <건축물에 관한 사항>

##### 제20조 (허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 준주1BL 건축물의 용도규제, 건폐율·용적율·높이의 최고한도는 <표3>에 의하며, 획지별 세부 기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 단, 준주1-2BL은 준주1-1BL의 부속 주차전용 건축물이므로 건폐율 및 용적율은 “인천광역시 주차장설치 및 관리 조례”에 의한다.

<표3> 준주1BL 건축물용도·건폐율·용적률·높이

BL	용도						건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (층)
	분류 기호	지정용도	분류 기호	불허용도	분류 기호	권장용도			
준주1-1	다	·준주거지역에서의 허용용도	C	·단독·공동주택 ·주상·복합건물	1	·판매 및 영업시설 (소매시장 중 대형점) ·문화 및 집회시설 (공연장 및 전시장) ·업무시설 (금융업소에 한함)	60 이하	300 이하	6 이하
준주1-2	라	·주차전용건축물	D	·자동차 매매장 ·골프연습장	-	-	-	-	6 이하

#### <대지내 공지에 관한 사항>

##### 제21조 (전면공지)

- ① 전면공지는 전면도로로부터 일반인의 출입이 용이하도록 전면도로에 접한 길이의 3분의 2이상 구간이 일반인의 출입이 용이하도록 조성되어야 한다.
- ② 전면공지의 바닥높이는 전면공지와 접한 보도의 높이와 가능한 한 같게 하고 내구적인 장식포장을 하여야 하며, 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장 등 장애물을 설치하거나 1층 창호 개방시 창호가 전면공지를 침범하여서는 아니된다. 단, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치에 예외로 한다.

## 제22조 (쌈지공원)(권장)

- ① 건축법 및 인천광역시 건축조례에 의한 대지안의 조경을 쌈지공원 형태로 가급적 도로변 각각 부, 보행동선의 결절 지점에 우선 조성토록 권장한다.
- ② 쌈지공원 조성방식은 건축법 시행령 제113조에서 규정된 공개공지 조성방식에 의거하여 설치하는 것을 원칙으로 한다.

### <차량동선 및 주차에 관한 사항>

## 제23조 (차량출입구)

- 차량출입불허구간이 지정된 곳에는 차량출입구를 설치할 수 없다. 다만, 건축허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

## 제24조 (주차장)

- ① 대형할인점 부설주차장(준주1-2BL)은 주차장법 및 '인천광역시 주차장 설치 및 관리 조례'에 따라 설치하여야 한다.
- ② 준주1-1BL(대형할인점)과 준주1-2BL(대형할인점 부설주차장) 사이에 하수도와 중복결정되어 있는 383㎡의 노외주차장 부지 사용은 향후 관리청의 점용허가 등을 받아 사용하여야 한다.

### <대형할인점과 주차전용건축물에 관한 사항>

## 제25조 (연결복도)

- ① 대형할인점(준주1-1BL)과 대형할인점 부설주차장(준주1-2BL)의 개발 시, 두 건축물의 기능 향상과 사용자의 편의 증진을 위하여, 건축법에서 정하는 기준에 의한 연결복도를 설치 할 수 있다.
- ② 연결복도는 두 건축물의 기능향상을 위해 보행자 및 차량의 이동에 사용되어야 한다.
- ③ 그 설치 위치 와 개소는 제 법규정에 적법한 범위 내에서, 건축물의 기능 향상과 사용자의 편의 증진을 위하여 필요한 위치 및 개소로 한다.

## 제4장 공공시설물

### <자전거도로에 관한 사항>

#### 제26조 (기본원칙)

- 도시계획 도로, 단지내 도로, 공원 및 녹지계획에서 보도, 접근로의 기울기, 재질과 마감 등은 “장애인·노인·임산부 등의 편의 증진 보장에 관한 법률”에 적합토록 조성하여야 한다.

### <보행자전용도로에 관한 사항>

#### 제27조 (보도 조성의 기본원칙)

- ① 보행자 뿐만 아니라 자전거 및 휠체어 이용에 불편이 없도록 계단 및 단차가 없도록 하며, 부득이하게 계단을 설치한 경우 경사로를 동시에 설치하여야 한다.
- ② 보도에 인접한 시설 중 공원 및 어린이 놀이터 등과 같은 오픈스페이스 요소뿐만 아니라 다중이용시설과의 연계성 향상을 위한 통로를 적극적으로 확보하도록 한다.
- ③ 지구단위계획 구역내 보도 조성은 교통영향평가 심의 결과를 반영하여야 한다.

### 부칙

- 본 시행지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.