Ⅵ 도시·군관리계획 결정(변경없음)

1. 도시 · 군관리계획 결정(변경없음)

Ⅵ 도시·군관리계획 결정(변경없음)

1. 도시·군관리계획 결정(변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

1) 지구단위계획구역 지정

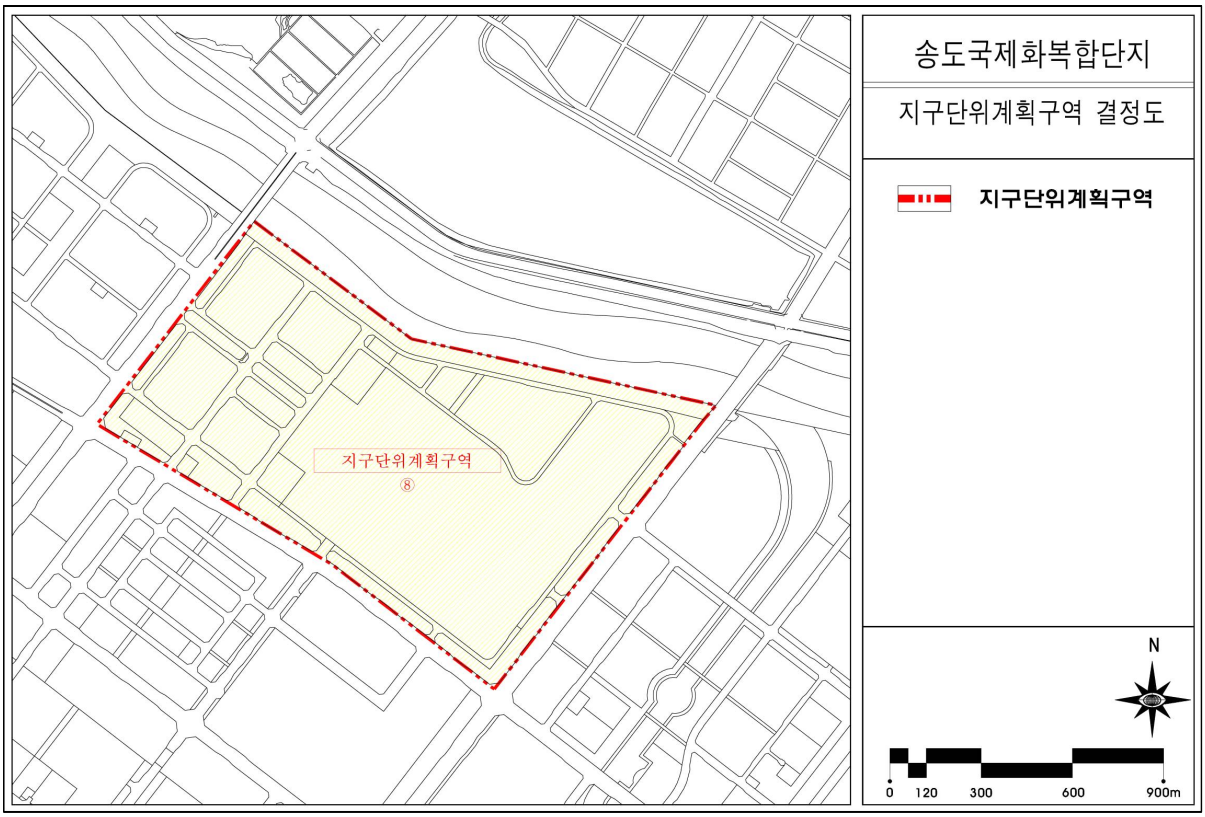
- 구 역 명 : 송도국제화복합단지 지구단위계획구역
- 위 치 : 인천경제자유구역 송도국제도시 7공구 일원

2) 지구단위계획구역 결정조서

결정조서

도면표시 번 호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
8	송도국제화복합단지	송도국제도시 7공구 일원	1,416,713.6	-	1,416,713.6	

지구단위계획구역 결정도

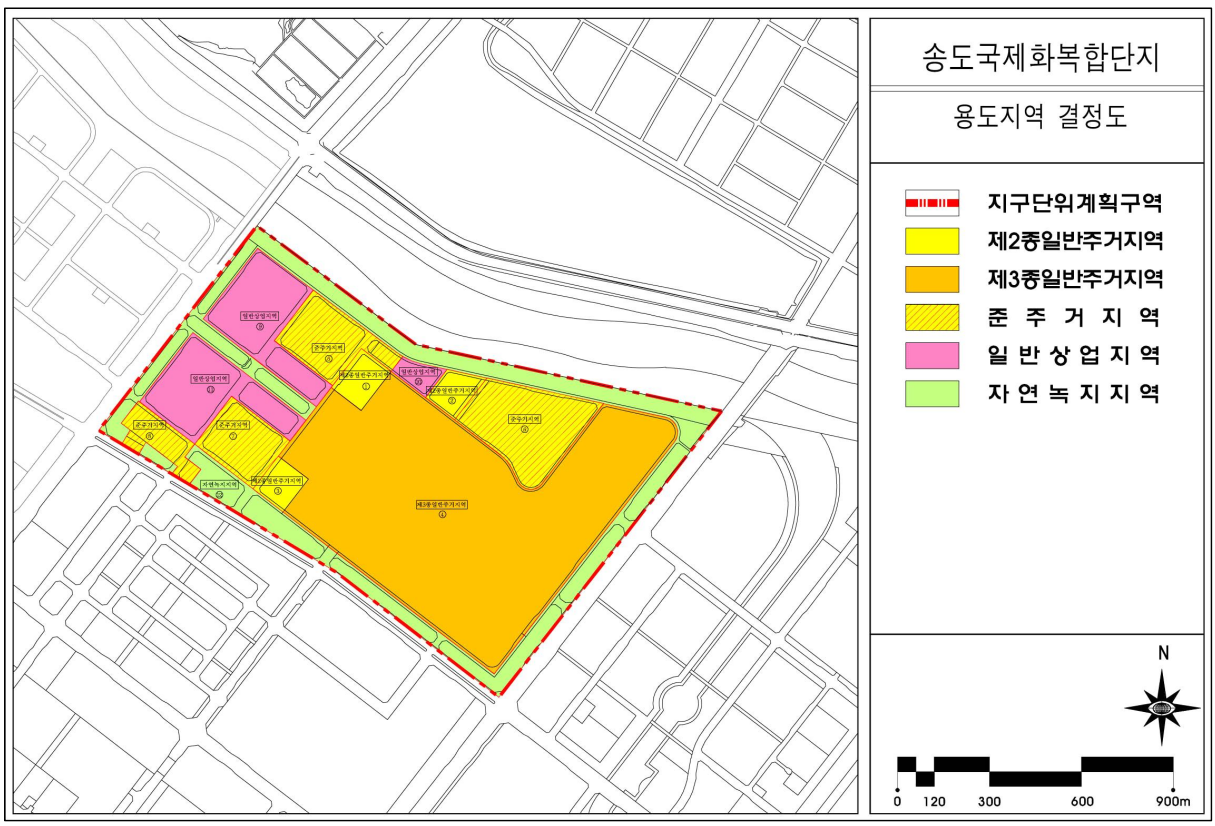


나. 용도지역 결정조서(변경없음)

결정조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,416,713.6	-	1,416,713.6	100.0	
주거지역	소 계	919,053.6	-	919,053.6	64.8	
	제2종일반주거지역	53,923.2	-	53,923.2	3.8	
	제3종일반주거지역	637,520.7	-	637,520.7	45.0	
	준 주 거 지 역	227,609.7	-	227,609.7	16.0	
상업지역	소 계	185,001.8	-	185,001.8	13.1	
	일 반 상 업 지 역	185,001.8	-	185,001.8	13.1	
녹지지역	소 계	312,658.2	-	312,658.2	22.1	
	자 연 녹 지 지 역	312,658.2	-	312,658.2	22.1	

용 도 지 역 결 정 도



다. 도시·군계획시설 결정조서(변경없음)

1) 공공·문화체육시설(변경없음)

•학교 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	4	학교	대학교	송도동 162-1	610,702.2	2008.11.10	

•조성계획 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시번호	세부시설명	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
합 계	-	-		610,702.2		
	소계			152,722.5		
	36	강의동 1		11,282.0		
	37	강의동 4		9,580.7		
	1	제1강의연구동	-	12,135.6	2008.11.10	
	2	제2강의연구동		10,771.4		
	10	종합강의동 1		6,983.1		
	11	종합강의동 2		7,759.1		
	12	종합강의동 3		8,926.5		
교육 기본 시설	13	종합강의동 4		8,408.2		
	9	도서관		15,602.9		
	7	문화센터		7,887.6		
	35	어학당		2,766.1		
	19	대학본부/교수회관	송도동 162-1	7,631.3	2008.11.10	
	22	자매학교 1		10,323.4		
	23	자매학교 2		10,271.2		
	39	자매학교 3		11,017.5		
	40	자매학교 4		11,375.9		

구 분	도면표시번호	세부시설명	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
지원 시설	**소계**		송도동 162-1	**150,311.8**	2008.11.10	
	3	제1기숙사		17,206.3		
	18	제2기숙사		26,323.8		
	16	YSP기숙사		14,376.8		
	38	컨퍼런스센터		6,689.7		
	6	파워플랜트		8,710.6		
	20	실내수영장		-		
	14	스터디하우스 2		1,333.5		
	24	스터디하우스 3		1,385.6		
	35	복합문화센터		6,272.4		
	25	운동장		26,203.4		
	28	다목적홀		5,066.2		
	32	노천극장(복합문화시설)		14,881.1		
	48	농구장		3,640.4		
	-	기타		18,222.0		
연구 시설	**소계**		송도동 162-1	**96,930.6**	2008.11.10	
	41	R&D Campus 1		24,356.2		
	15	R&D Campus 2		10,884.8		
	21	R&D Campus 3		10,740.3		
	34	R&D Campus 4		12,561.1		
	30	저에너지친환경실험주택		7,766.1		
	31	포스코그린빌딩		1,485.7		
	33	바이오대안 의학연구소		4,204.0		
	29	제약바이오 실용화센터		9,964.0		
	43	바이오공정 인력양성센터		6,399.0		
	4	양자컴퓨팅센터		4,319.7		
	47	양자연구동		4,249.7		

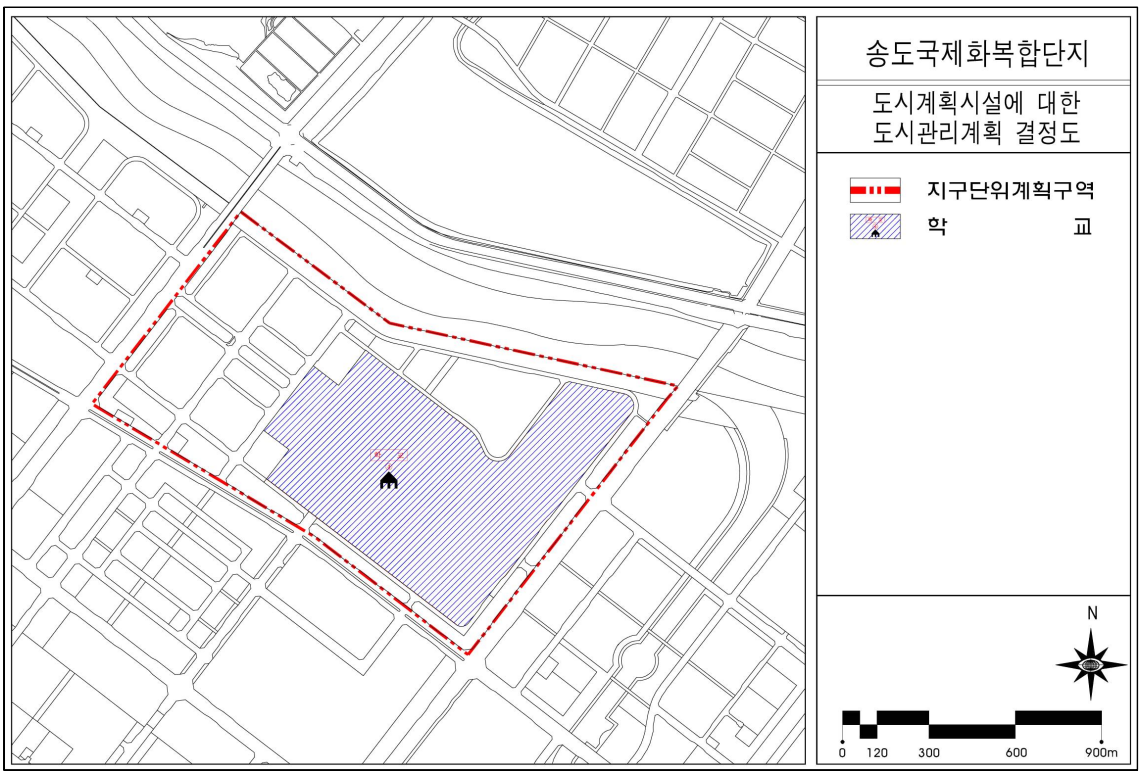
구 분	도면표시 번 호	세부시설명	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
부속 시설	**소계**		송도동 162-1	**99,856.5**	2008.11.10	
	5	GAC기념관		5,580.7		
	42	종합병원		85,951.0		
	27	한옥		8,324.8		
	8	주차장 1단계		-		
	17	주차장 2단계		-		
	26	게이트		-		
광장	**소계**		송도동 162-1	**56,099.4**	2008.11.10	
	45-1	진입광장1		23,678.9		
	45-2	진입광장2		22,211.4		
	46	잔디광장		10,209.1		
녹지	-	-	송도동 162-1	**3,593.0**	2008.11.10	
도로	-	-	송도동 162-1	**51,188.4**	2008.11.10	

• 세부시설계획 결정조서(변경없음)

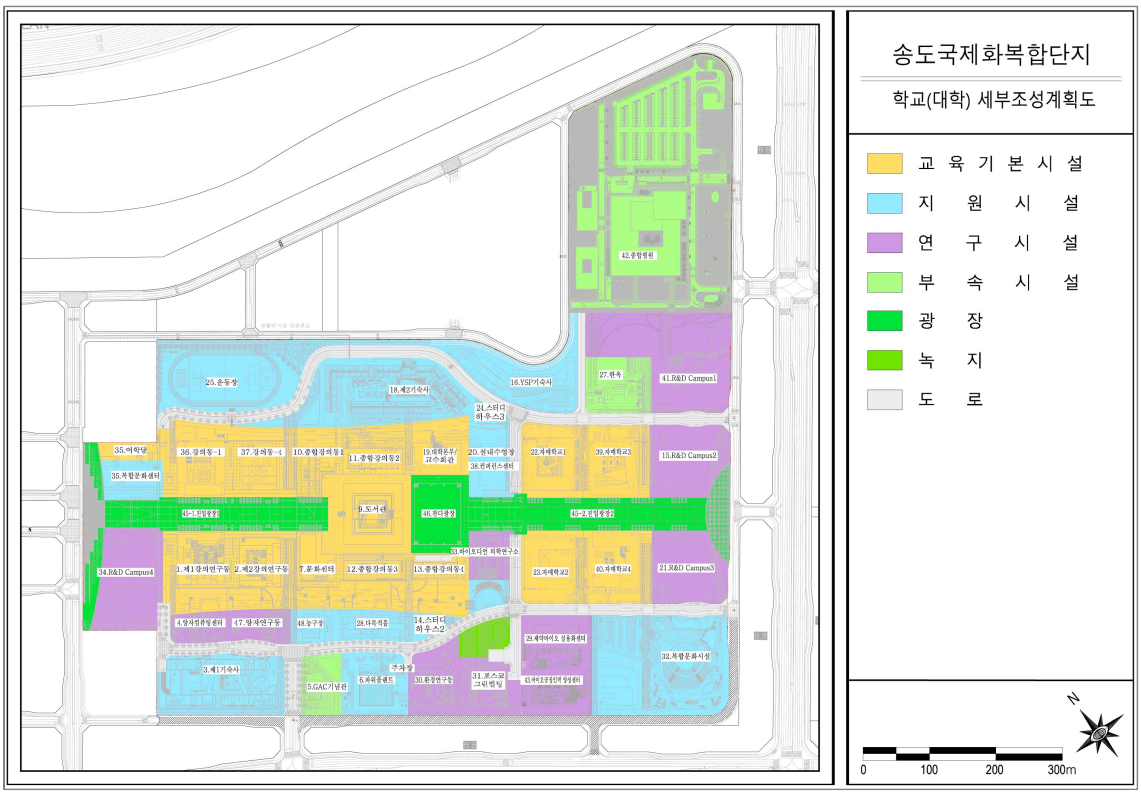
구분	건 물 명	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	비 고
1	제1강의연구동	3,608.29	14,053.21	
2	제2강의연구동	3,567.24	14,143.12	
3	제1기숙사	7,525.32	58,771.63	
4	양자컴퓨팅센터	669.80	735.47	
5	GAC 기념관	371.11	1,287.42	
6	파워플랜트	2,564.40	5,785.20	
7	문화센터	3,141.94	10,518.31	
8	주차장 (1단계)	106.03	38,309.94	
9	도서관	1,777.94	13,094.80	
10	종합강의동-1	2,901.77	9,653.15	
11	종합강의동-2	3,645.74	9,911.33	
12	종합강의동-3	3,282.36	10,950.67	
13	종합강의동-4	2,768.67	9,240.22	
14	스터디하우스-2	253.34	250.00	
15	R&D 캠퍼스-2	4,971.00	33,058.00	
16	YSP기숙사	3,300.00	30,000.00	
17	주차장 (2단계)	123.04	39,508.87	
18	제2기숙사	10,947.81	63,742.36	
19	대학본부/교수회관	2,622.00	8,926.00	
20	실내수영장	3,082.00	5,667.00	
21	R&D 캠퍼스-3	4,971.00	40,530.00	
22	자매학교-1	4,261.00	13,224.00	
23	자매학교-2	3,894.00	13,224.00	
24	스터디하우스-3	378.83	336.06	

구분	건 물 명	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	비 고
25	운동장	-	-	
26	게이트	-	-	
27	한 옥	132.00	132.00	
28	다목적홀	718.90	718.90	
29	제약바이오 실용화센터	3,081.98	18,101.70	
30	환경연구동	968.76	1,860.70	
31	포스코 그린빌딩	1,967.33	5,571.20	
32	노천극장 (복합문화시설)	1,317.11	1,317.11	
33	바이오디언 의학연구소	2,215.19	10,127.22	
34	R&D 캠퍼스-4	5,772.00	8,953.00	
35	복합문화센터	4,015.00	22,867.00	
36	강의동 1	5,717.00	17,596.00	
37	강의동 4	3,430.00	9,894.00	
38	컨퍼런스센터	3,700.00	11,037.00	
39	자매학교 3	5,579.00	27,626.00	
40	자매학교 4	3,806.00	27,962.00	
41	R&D Campus 1	5,768.00	60,456.00	
42	종합병원	18,756.79	195,317.83	
43	바이오공정인력 양성센터	1,861.50	6,598.16	
45	진입광장	-	-	
46	잔디광장	-	-	
47	양자연구동	1,600.00	2,400.00	
48	농구장	-	-	
합계		145,141.19	873,456.58	

도시계획시설 결정도



학교시설(대학교) 세부조성계획도



Ⅶ 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)

1. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시·군관리계획 결정
2. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시·군시관리계획 결정(변경)
3. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시·군관리계획 결정(변경)
4. 기타사항에 관한 도시·군관리계획 결정
5. 도시관리계획 결정(변경)도

Ⅶ 지구단위계획에 대한 도시·군관리계획 결정(변경)

1. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시·군관리계획 결정

가. 교통시설

1) 도로

총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	29	8,763.75	175,128.5	4	594	14,108.0	14	4,269.75	65,563.6	11	3,900.0	72,402.6
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	5	1,689.00	48,883.0	1	64	2,484.0	1	68.00	2,201.0	3	1,557	44,198.0
중로	22	6,984.75	102,703.7	3	530	11,624.0	13	4,201.75	63,362.6	6	2,253	27,717.1
소로	2	90.0	487.5	-	-	-	-	-	-	2	90.0	487.5
기타	-	-	23,054.3	가각부, 버스정차대, 가감속차선								

도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	1	36	집산도로	64	광로3-39	중로2-7	일반도로		2008.11.10	
기정	대로	2	1	31	집산도로	68	광로2-21	중로2-9	일반도로		2008.11.10	
기정	대로	3	1	28	집산도로	765	광로3-39	중로3-2	일반도로		2008.11.10	
기정	대로	3	2	28	집산도로	740	광로3-39	중로2-3	일반도로		2008.11.10	
기정	대로	3	3	25	특수도로	52	광로2-21	중로2-9	보행자전용도로		2008.11.10	
기정	중로	1	1	22	집산도로	261	광로2-11	대로3-1	일반도로		2008.11.10	
기정	중로	1	2	22	집산도로	211	대로3-1	대로3-2	일반도로		2008.11.10	
기정	중로	1	3	20	특수도로	58	광로3-39	중로2-13	보행자전용도로		2008.11.10	
기정	중로	2	1	15	집산도로	261	광로2-11	대로3-1	일반도로		2008.11.10	

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	2	15	집산도로	261	광로2-11	대로3-1	일반도로		2008.11.10	
기정	중로	2	3	15	국지도로	211	대로3-2	대로3-1	일반도로		2008.11.10	
기정	중로	2	4	15	국지도로	211	대로3-1	대로3-2	일반도로		2008.11.10	
기정	중로	2	5	15	국지도로	211	대로3-1	대로3-2	일반도로		2008.11.10	
기정	중로	2	6	15	국지도로	110	대로3-2	중로2-12	일반도로		2008.11.10	
기정	중로	2	7	15	특수도로	427	대로1-1	중로1-3	보행자전용도로		2008.11.10	
기정	중로	2	8	15	국지도로	165	중로2-13	중로2-9	일반도로		2008.11.10	
기정	중로	2	9	15~16	국지도로	308	대로3-3	대로2-1	일반도로		2008.11.10	
기정	중로	2	10	15~16	국지도로	1,389	대로2-1	대로3-2	일반도로		2008.11.10	
기정	중로	2	11	15	국지도로	114.75	중로2-10	중로3-6	일반도로		2008.11.10	
기정	중로	2	12	15	특수도로	187	중로2-6	대로1-1	보행자전용도로		2010.12.02	
기정	중로	2	13	15	특수도로	346	중로1-3	중로2-8	보행자전용도로		2010.12.02	
기정	중로	3	1	12	국지도로	267	중로1-1	중로2-1	일반도로		2008.11.10	
기정	중로	3	2	12	국지도로	499	대로3-1	중로2-2	일반도로		2008.11.10	
기정	중로	3	3	12	국지도로	211	대로3-1	대로3-2	일반도로		2008.11.10	
기정	중로	3	4	12	국지도로	211	대로3-1	대로3-2	일반도로		2008.11.10	
기정	중로	3	5	12~12.75	국지도로	244	대로3-2	중로2-11	일반도로		2008.11.10	
기정	중로	3	6	12~12.75	국지도로	821	중로2-11	중로2-10	일반도로		2008.11.10	
기정	소로	3	1	6.5	국지도로	51	광로2-21	중로2-10	일반도로		2015.06.01	
기정	소로	3	2	4	국지도로	39	중로2-1	중로2-2	일반도로		2019.12.02	

2) 주차장

주차장 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
계			1개소	17,499.0	-	17,499.0		
기정	1	주차장	송도동 158-1	17,499.0	-	17,499.0	2008.11.10	

나. 공간시설

1) 공원

공원 결정 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합계				4개소	131,464.0	-	131,464.0		
기정	1	1호공원	근린공원	송도동 147	83,541.5	-	83,541.5	2008.11.10	
기정	2	2호공원	근린공원	송도동 158-3	12,214.4	-	12,214.4	2008.11.10	
기정	3	3호공원	근린공원	송도동 159-2	16,357.8	-	16,357.8	2008.11.10	
기정	4	4호공원	근린공원	송도동 166	19,350.3	-	19,350.3	2008.11.10	

2) 녹지

녹지 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합계				9개소	118,826.3		118,826.3	-	
기정	1	녹지	완충녹지	송도동 148	9,705.7	-	9,705.7	2008.11.10	
기정	4	녹지	완충녹지	송도동 154	9,548.4	-	9,548.4	2008.11.10	
기정	5	녹지	완충녹지	송도동 167	17,152.3	-	17,152.3	2008.11.10	
기정	6	녹지	완충녹지	송도동 165	25,362.4	-	25,362.4	2008.11.10	
기정	7	녹지	완충녹지	송도동 164	14,897.4	-	14,897.4	2008.11.10	
기정	8	녹지	완충녹지	송도동 163	20,757.3	-	20,757.3	2008.11.10	
기정	9	녹지	완충녹지	송도동 161-2	3,717.8	-	3,717.8	2008.11.10	
기정	1	녹지	경관녹지	송도동 152	9,583.0	-	9,583.0	2011.05.11	
기정	2	녹지	경관녹지	송도동 153	8,102.0	-	8,102.0	2011.05.11	

다. 공공·문화체육시설

1) 학 교

학교 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합계				3개소	43,418.5	-	43,418.5		
기정	1	학교	초등학교	송도동 162-2	16,459.9	-	16,459.9	2008.11.10	
기정	2	학교	중학교	송도동 161-1	12,957.1	-	12,957.1	2008.11.10	
기정	3	학교	고등학교	송도동 162-3	14,001.5	-	14,001.5	2008.11.10	

라. 환경기초시설

1) 폐기물처리시설

폐기물처리시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합계				1개소	2,993.3	-	2,993.3		
기정	1	폐기물 처리시설	생활폐기물 자동집하장	송도동 159-1	2,993.3	-	2,993.3	2008.11.10	

2. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시군관리계획 결정조서(변경)

가. 주택건설용지

1) 공동주택

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
A-1	A-1	40,548.5	-	40,548.5	
A-2	A-2	83,467.6	-	83,467.6	
A-3	A-3	36,411.7	-	36,411.7	

나. 상업업무시설용지(변경)

1) 일반상업(변경)

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획지				비고
			기정		변경		
			위 치	면 적(㎡)	위 치	면 적(㎡)	
C-1	C-1	14,833.7	1	7,465.0	1	14,833.7	획지분할가능
			2	7,368.7	-	-	-
C-2	C-2	14,684.2	1	7,367.9	1	14,684.2	획지분할가능
			2	7,316.3	-	-	-
C-3	C-3	9,178.4	1	1,999.3	1	1,999.3	합병가능 (1~6)
			2	1,705.5	2	1,705.5	
			3	1,516.4	3	1,516.4	
			4	1,324.4	4	1,324.4	
			5	1,324.4	5	1,324.4	
			6	1,308.4	6	1,308.4	

2) 주상복합

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
M-1	M-1	57,091.6	-	57,091.6	
M-2	M-2	53,724.3	1	28,924.3	주거복합
			2	24,800.0	주거

다. 산업유통시설용지

1) 교육연구

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지		비고
			위치	면 적(㎡)	
대1	대1	610,702.2	-	610,702.2	

라. 공공시설용지

1) 학교

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
초1	초1	16,459.9	-	16,459.9	
중1	중1	12,957.1	-	12,957.1	
고1	고1	14,001.5	-	14,001.5	

2) 공공청사

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획지		비고
			위치	면 적(㎡)	
Po-1	Po-1	827.0	1	827.0	

3) 체육시설

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획지		비고
			위치	면 적(㎡)	
체1	체1	4,131.5	1	4,131.5	

4) 주차장

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획지		비고
			위치	면 적(㎡)	
주1	주1	17,499.0	-	17,499.0	

5) 공급처리시설

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획지		비고
			위치	면 적(㎡)	
집하1	집하1	2,993.3	-	2,993.3	

5) 주유소

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획지		비고
			위치	면 적(㎡)	
주유1	주유1	1,783.3	-	1,783.3	

3. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

가. 주택건설용지

1) 공동주택

도면번호	위치	구분		계획내용
A-1 A-2 A-3	A-1 A-2 A-3	용도	허용	[「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」] •아파트 및 부대·복리시설
			불허	•허용용도 이외의 용도 •「학교보건법」규정에 의한 학교환경위생정화구역내 입지제한시설
		건폐율		•30% 이하
		용적률		•기준용적률 : 220% 이하, 허용용적률 : 225%이하
		높이		•150m 이하
		배치		•공동주택의 지표 참조 •공원·녹지·하천변은 접근성과 이용성을 고려하여 탑상형 배치 •블록 내·외에서의 개방감 확보 등을 고려한 배치 •단지 내·외부 통경축 확보 및 리드미컬한 경관형성을 위해 탑상형과 판상형 혼합배치 (권장) •중·저층 배치구간(25층 이하) : 교육용지와 면한 구간
		형태		•필로티 조성시 2개층(6m) 이상으로 할 것 (권장) •주호동내 형태·입면상 차별화된 외관조성 (권장) •지붕 : 경사지붕(권장)(단, 경관을 고려하여 탑상형 주동이나 일부 주동의 지붕은 디자인 차별화 가능)
		색채		•주조색 : 10YR~10Y 8이상/2이하 •보조색 : 30% 이상 - 황록색(GY) 계열 : 2.5GY~7.5GY 6~8/2~4 - 청색(B) 계열 : 2.5B~7.5B 6~8/2~4 •강조색 : 10% 이하 - 자주색(RP) 계열 : 2.5RP~7.5RP 3~5/4~9 - 적색(R) 계열 : 2.5R~7.5R 3~5/4~9 - 주황색(YR) 계열 : 2.5YR~7.5YR 3~5/4~9 - 황색(Y) 계열 : 2.5Y~7.5Y 3~5/4~9
		건축선		•20m 이상 도로변 : 건축한계선 10m •기타 도로변 : 건축한계선 6m

< 공동주택 용적률 인센티브(Incentive) >

인센티브 가산조항		인센티브(%)	비 고
국제 및 국내 현상설계 당선작		2	•디자인이 우수하다고 건축위원회에서 인정하는 경우
에너지효율등급	1등급	3	•정부인증기관의 인증서를 제출하는 경우
	2등급	2	
	3등급	1	

•허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(인센티브 가산조항 준수시)

공동주택의 지표

구분	면적 (㎡)	수용호수 (호)	인구수 (인)	인구밀도 (인/ha)	평균규모 (㎡)	최고 높이	용적률(%)		비고
							기준	허용	
계	160,427.8	2,720	6,936	432	-	-	-	-	
A-1	40,548.5	643	1,640	404	116	150m	220	225	분양
A-2	83,467.6	1,439	3,669	440	122	150m	220	225	분양
A-3	36,411.7	638	1,627	447	136	150m	220	225	분양

주1)평균평형은 규제대상이 아님. 수용호수, 최고높이, 용적률은 허용범위로서 초과할 수 없음

나. 상업업무시설용지(변경)

1) 일반상업(변경)

기정

도면번호	위치	구분		계 획 내 용
C-1 C-2 C-3	C-1 C-2 C-3	용도	허용	[건축법 시행령] 별표1 •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(비디오감상실, 옥외골프연습장, 안마시술소 및 단란주점 제외) •판매시설 중 "나" 목의 소매시장, "다" 목의 상점 •문화 및 집회시설 중 "가" 목의 공연장 및 "라" 목의 전시장 •교육연구시설 중 "라" 목의 학원 •운동시설 중 "가" 목의 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장 •방송통신시설 •노유자시설 중 "가" 목의 아동관련시설 •관광휴게시설 중 "가" 목의 야외음악당, "나" 목의 야외극장 •**(기정)** 업무시설 중 "나" 목의 일반업무시설(오피스텔 용도로 쓰이는 건축물 연면적의 합이 전체의 50% 이하가 되도록 할 것)
			불허	•허용용도 이외의 용도 •「학교보건법」규정에 의한 학교환경위생정화구역내 입지제한시설(학교환경위생정화구역에 해당하는 구역에 한함)
		건폐율		•60% 이하
		용적률		•350% 이하
		높 이		•150m 이하
		배 치		•건축물의 벽면은 도로변과 50% 이상 평행하게 배치 •고층부의 배치는 북측으로 배치하여 조망권을 확보하고 남측의 12m 도로 이용시 개방감 확보(권장)(C-3)
		형 태		•저층부(1층)는 투시형 벽면과 투시형 셔터를 사용 - 투시형 벽면 : 도로에 접한 벽면에 한하여 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 - 투시형 셔터 : 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리 •옥상부분은 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것
		색 채		•공동주택용지와 동일하게 적용
		건축선		•건축한계선 - 12m이상 도로변 : 3m 단, 중로2-4호선, 중로 2-5호선변은 건축지정선 3m

변경

도면번호	위치	구분		계 획 내 용
C-1 C-2 C-3	C-1 C-2 C-3	용도	허용	[건축법 시행령] 별표1 •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(비디오감상실, 옥외골프연습장, 안마시술소 및 단란주점 제외) •판매시설 중 "나" 목의 소매시장, "다" 목의 상점 •문화 및 집회시설 중 "가" 목의 공연장 및 "라" 목의 전시장 •교육연구시설 중 "라" 목의 학원 •운동시설 중 "가" 목의 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장 •방송통신시설 •노유자시설 중 "가" 목의 아동관련시설 •관광휴게시설 중 "가" 목의 야외음악당, "나" 목의 야외극장 •**(변경)** 업무시설 중 "나" 목의 일반업무시설(오피스텔 용도로 쓰이는 건축물 연면적의 합이 전체의 70% 이하가 되도록 하며, 그중 전체의 20%는 전용면적 40㎡ 미만으로 할 것) •**(신설)** 의료시설 중 "가" 목의 병원(정신병원 및 요양병원, 부수시설 중 장례식장 제외)
			불허	•허용용도 이외의 용도 •「학교보건법」규정에 의한 학교환경위생정화구역내 입지제한시설(학교환경위생정화구역에 해당하는 구역에 한함)
		건폐율		•60% 이하
		용적률		•350% 이하
		높 이		•150m 이하
		배 치		•건축물의 벽면은 도로변과 50% 이상 평행하게 배치 •고층부의 배치는 북측으로 배치하여 조망권을 확보하고 남측의 12m 도로 이용시 개방감 확보(권장)(C-3)
		형 태		•저층부(1층)는 투시형 벽면과 투시형 셔터를 사용 - 투시형 벽면 : 도로에 접한 벽면에 한하여 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 - 투시형 셔터 : 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리 •옥상부분은 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것
		색 채		•공동주택용지와 동일하게 적용
		건축선		•건축한계선 - 12m이상 도로변 : 3m 단, 중로2-4호선, 중로 2-5호선변은 건축지정선 3m

2) 주상복합

도면번호	위치	구 분		계 획 내 용
M-1 M-2	M-1 M-2	용도	허용	[건축법시행령] 별표1 •공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 80퍼센트 미만인 것 •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(비디오감상실, 옥외골프연습장, 안마시술소, 안마원, 단란주점, 수리점, 고시원 제외) •교육연구시설(락목 학원에 한함) •노유자시설(아동관련시설에 한함) •운동시설(옥외골프연습장 제외) •업무시설 •문화 및 집회시설 •판매시설중 “나”목의 소매시장, “다”목의 상점 •숙박시설 중 “가”목의 일반숙박시설(호텔) - M-2-1에 한하며 인접 주거지역 경계로부터 100미터 이내에는 배치할 수 없으며 주거지역의 주거환경제고를 위해 차폐식재(폭 15m이상)를 설치
			불 허	•허용용도 이외의 용도
		건폐율		•70% 이하
		용적률		•450% 이하
		높이		•300m 이하
		수용호수 (세대)		•M1 : 1,230세대, M2 : 1,328세대 - 획지별 수용호수(세대)를 초과할 수 없음
		배치		•비주거 저층부(주상복합이 아닌 경우의 “비주거 저층부”는 5층 이하로 함)는 전면도로와 평행하게 배치 •중저층 배치구간(15층 이하) :15m 도로변
		형태		•주거를 포함하는 복합용도일 경우 주거부분은 형태 및 입면상에 있어서 변화를 주어 조형성이 뛰어난 외관을 가질 수 있도록 할 것 (권장) •옥상부분은 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것
		색 채		•공동주택용지와 동일하게 적용
		건축선		•건축한계선 - 20m이상 도로변 : 10m - 12m 도로변 : 6m 단, 중로 2-1호선, 중로 2-2호선변은 건축지정선 : 6m

다. 산업유통시설용지

1) 교육연구

도면번호	위치	구 분		계 획 내 용
대1	대1	용도	허용	[건축법 시행령] 별표1 •교육연구시설 중 "가" 목의 학교 및 부대시설 - 세부조성계획으로 결정된 교사시설 - 「대학설립·운영 규정」에서 허용하는 시설
			불허	•허용용도 이외의 용도
		건폐율		•30% 이하
		용적률		•150% 이하
		높 이		•150m 이하
		배 치		•교육환경을 위하여 25m 도로변에 강의동 배치 지양 •통경구간에 건물 배치 지양 •중정형태의 건축물 배치 (권장)
		형 태		•옥상부분은 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것 •사선 건축형태 지양 •1층 부분은 공공통행을 위한 피로티 권장
		색 채		•공동주택용지와 동일하게 적용
		건축선		•건축한계선 - 도로변 : 10m, 중로 3-5, 6호선변 : 9.25m - 중로 2-9, 10호선변 일부구간 : 9m

라. 공공시설용지(변경)

1) 학 교(변경)

기정

도면번호	위치	구 분		계 획 내 용
초1 중1 고1	초1 중1 고1	용도	허용	[건축법 시행령] 별표1 •교육연구시설 중 "가" 목의 학교 및 부대시설
			불허	•허용용도 이외의 용도
		건폐율		•30% 이하
		용적률		•200% 이하
		높 이		•30m 이하
		배 치		•교육환경의 제고를 위해 폭 25m 이상의 도로변에의 교실의 배치 지양 (권장) •건축물의 벽면을 도로와 평행하게 배치 (권장)
		형 태		•옥상부분은 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것 •고층부(옥상부)는 경사지붕이나 조형적 처리를 할 것 (권장)
		색 채		•공동주택용지와 동일하게 적용
		건축선		•건축한계선 - 도로변 : 10m

변경

도면번호	위치	구 분		계 획 내 용
초1 중1 고1	초1 중1 고1	용도	허용	[건축법 시행령] 별표1 •교육연구시설 중 "가" 목의 학교 및 부대시설
			불허	•허용용도 이외의 용도
		건폐율		•30% 이하
		용적률		•200% 이하
		높 이		•30m 이하
		배 치		•교육환경의 제고를 위해 폭 25m 이상의 도로변에의 교실의 배치 지양 (권장) •건축물의 벽면을 도로와 평행하게 배치 (권장)
		형 태		•옥상부분은 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것 •고층부(옥상부)는 경사지붕이나 조형적 처리를 할 것 (권장)
		색 채		•공동주택용지와 동일하게 적용
		건축선		•건축한계선 - 초1, 중1 도로변 : 3m - 고1 도로변 : 10m

2) 공공청사

도면번호	위치	구 분		계 획 내 용
Po-1	Po-1	용도	허용	[건축법 시행령] 별표1 •제1종근린생활시설 중 "바" 목 •업무시설 중 "가" 목의 공공업무시설
			불허	•허용용도 이외의 용도
		건폐율		•60% 이하
		용적률		•250% 이하
		높 이		•30m 이하
		배 치		•건축물의 벽면은 도로와 평행하게 배치 •외부에서의 접근을 용이하게 할 수 있도록 할 것
		형 태		•건축물의 전후면과 측면은 동일한 재료, 색채 사용 •옥상부분은 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것
		색 채		•공동주택용지와 동일하게 적용
		건축선		•건축한계선 - 12m이상 도로변 : 3m

3) 체육시설

도면번호	위치	구 분		계 획 내 용
체1	체1	용도	허용	•운동시설 "나" 목(체육관), "다" 목(수영장) •제1종 근린생활시설 "가" 목(소매점), "나" 목(휴게음식점) •제2종 근린생활시설 "파" 목(골프연습장) ※ 각각의 근린생활시설 바닥면적 총 합계는 1,000㎡ 초과 할 수 없음
			불허	•허용용도 이외의 용도
		건폐율		•60% 이하
		용적률		•250% 이하
		높 이		•30m 이하
		배 치		•건축물의 벽면은 도로와 평행하게 배치 •외부에서의 접근을 용이하게 할 수 있도록 할 것
		형 태		•건축물의 전후면과 측면은 동일한 재료, 색채 사용 •옥상부분은 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것
		색 채		•공동주택용지와 동일하게 적용
		건축선		•건축한계선 - 12m이상 도로변 : 3m

4) 주차장

도면번호	위치	구 분		계 획 내 용
주1	주1	용도	허용	[건축법 시행령] 별표1 •주용도 : 지상층 연면적의 70% 이상 - 자동차관련시설 중 "가" 목의 주차장 •부용도 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(옥외골프연습장, 안마시술소, 안마원 및 단란주점 제외) - 판매시설 중 "다" 목의 상점 - 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 자동차관련시설
			불허	•허용용도 이외의 용도
		건폐율		•90% 이하
		용적률		•250% 이하
		높 이		•80m 이하
		배 치		•건축물의 벽면은 도로와 평행하게 배치
		형 태		•건축물 외벽의 재료 및 색상은 조화를 이루어야 함 •옥상부분은 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것
		색 채		•공동주택용지와 동일하게 적용
		건축선		•건축한계선 - 40m이상 도로변 : 9m - 25m이상 도로변 : 6m

5) 공급처리시설

도면번호	위치	구 분		계 획 내 용
집하1	집하1	용도	허용	[건축법 시행령] 별표1 •분뇨 및 쓰레기처리시설 "가" 목의 분뇨·쓰레기처리시설에 한함 (생활쓰레기 자동집하장 및 부속시설)
			불허	•허용용도 이외의 용도
		건폐율		•60% 이하
		용적률		•100% 이하
		높 이		•20m 이하
		배 치		•건축물의 벽면은 도로와 평행하게 배치 •도로 및 대지와의 접경부에는 마운딩 또는 구조물을 통해 차폐식재를 하도록 함
		형 태		•건축물 외벽의 재료 및 색상은 조화를 이루어야 함 •옥상부분은 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것
		색 채		•공동주택용지와 동일하게 적용
		건축선		•건축한계선 - 40m이상 도로변 : 9m - 25m이상 도로변 : 6m

6) 주유소

도면번호	위치	구분		계 획 내 용
주유1	주유1	용도	허용	[건축법시행령] 별표1 •위험물 저장 및 처리시설 중 "가" 목의 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 그 부대시설(제1종근린생활시설 중 가목의 소매점, 나목의 휴게음식점, 제2종근린생활시설 중 사목의 수리점, 문화 및 집회시설 중 라목의 전시장)과 위험물안전관리법 [별표13]에 따른 주유취급소의 부대시설
			불허	•허용용도 이외의 용도
		건폐율		•50% 이하
		용적률		•200% 이하
		높 이		•20m 이하
		배 치		•건축물의 벽면은 도로와 평행하게 배치
		형 태		•건축물 외벽의 재료 및 색상은 조화를 이루어야 함 •옥상부분은 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것
		색 채		•공동주택용지와 동일하게 적용
		건축선		•건축한계선 - 도로변 : 3m

4. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 대지내 공지에 관한 계획

도면번호	위치	계 획 내 용
송도 국제화 복합 단지	송도 국제화 복합 단지	•대지내 조경 - 대지내 조경은 분산 배치되지 않도록 하며, 주변 녹지와 연계하거나 도로와 접한 부분에 집중적으로 설치 •단지내 공지 - 공동주택용지의 경우 단지내 도로 및 주 보행통로의 결절부는 광장을 조성하여 단지의 중심성 강화 •전면공지 - 전면도로 경계선과 건축선 지정으로 건축선 후퇴 공간 사이에 생기는 대지내 공지로서, 시설물 설치를 금하고 일반인에 상시 개방되는 구조로 조성 - 일반인의 원활한 통행환경 및 휴식을 위해 다음과 같이 설치함 · 전면공지의 바닥은 전면도로의 보도와 같은 높이로 하고 부득이한 경우에 그 차이는 10㎝ 이내로 함 · 보행활동을 저해하는 주차장, 담장, 계단, 지하환기구, 쓰레기적치장 등과 같은 시설은 설치할 수 없음 - 건축물의 1층 창호 개방시 창호가 공공공지를 침범하지 않도록 함 - 건축선과 보도 사이의 공지는 턱에 의한 경계와 단차가 없는 구조로 인접한 도로시설과 조화를 이룰 수 있게 조성 •차폐조경 - 공용의 주차장, 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경을 하도록 할 것 - 차폐조경은 다음 기준의 식수대를 설치하고 조례기준에 따라 관목 및 교목 식재 · 폭 20m 이상의 도로변 : 폭 2m 이상의 식수대 · 기타 도로변 : 폭 1m 이상의 식수대 •공개공지 - 공개공지가 지정된 위치에 조성 - 설치시설은 벤치, 파고라 등 공중이 이용할 수 있는 시설로서 건축조례로 지정하는 시설을 설치 •담장의 설치 - 담장 또는 울타리를 설치하지 않는 것을 원칙으로 하며, 설치가 필요한 경우에는 1.5m 이하의 생울타리로 조성할 것

나. 교통처리에 관한 계획

도면번호	위치	계 획 내 용
송도 국제화 복합 단지	송도 국제화 복합 단지	•차량진출입불허구간 - 차량진출입불허구간이 지정된 곳에서는 대지로의 차량진출입을 금함 •주차장 - 간선가로변에 면한 곳에는 옥외주차장을 가급적 설치하지 않도록 하며, 부득이한 경우에는 별도의 차폐조경을 조성하여야 함 - 보도를 단절하여 차량진출입구를 조성할 경우에는 보도 단절부에 대하여 보도와 동일한 바닥포장을 하여야 함 - 건축물 부설주차장은 자주식 주차를 원칙으로 함. 다만 소규모 획지(600㎡ 미만) 및 자주식 주차가 곤란하다고 판단되는 부지에 대하여는 건축위원회 심의를 거쳐 허용함 •공공보행통로 - 공공보행통로가 지정된 경우 40m 범위내에서 4m 이상의 공공보행통로를 조성하야 함 •단지내 보행동선(공동주택용지) - 보행자동선 : 보차분리포장을 원칙, 안전성과 연속성 확보 - 주보행통로(6m) 이상을 조성하고 부대복리시설 등과 연계 - 학교, 어린이공원 및 근린공원 등과 연결되는 보행통로 조성

다. 경관에 관한 계획

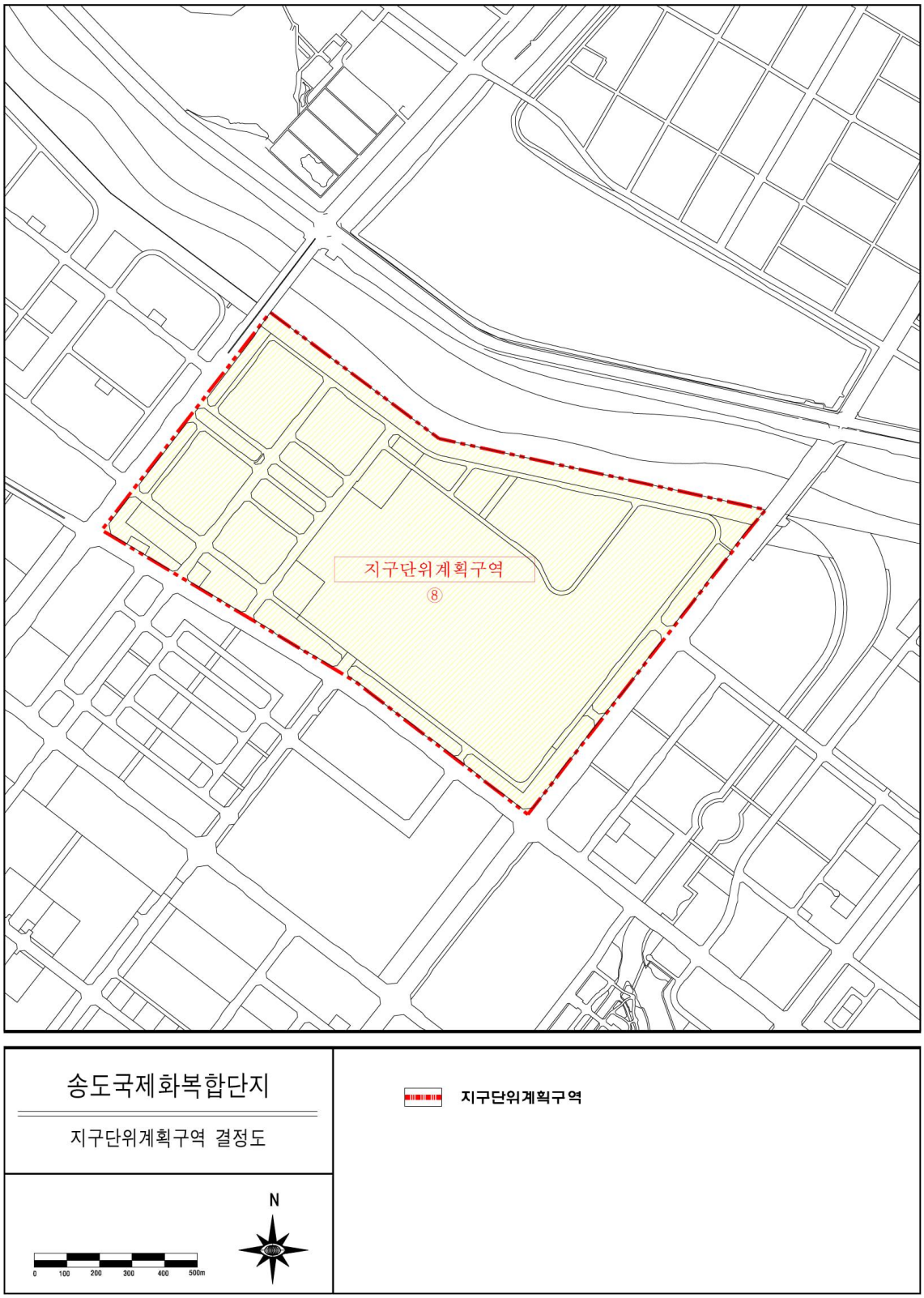
도면번호	위치	계 획 내 용
송도 국제화 복합 단지	송도 국제화 복합 단지	•건축물 경관 - 송도국제도시 경관계획을 근간으로 하여, 중·저층 위주의 정제된 건축물 경관 조성 - 대학교 등 대규모의 건축물이 예상되는 시설에 대하여는 단조로운 외관 구성에서 탈피하여 건축물의 고층부/옥상부가 형태적 측면에서 저층부와 달리하거나 조형성을 가질 수 있도록 계획 •색채계획 - 송도국제도시의 기본색인 백색/크림색 계통을 주조색으로 하고, 보조색은 황록색과 청색으로 변화를 주어 지루함을 없애고 정체성을 부여 - 주조색 : 10YR~10Y 8이상/2이하 - 보조색 : 30% 이상 · 황록색(GY) 계열 : 2.5GY~7.5GY 6~8/2~4 · 청색(B) 계열 : 2.5B~7.5B 6~8/2~4 - 강조색 : 10% 이하 · 자주색(RP) 계열 : 2.5RP~7.5RP 3~5/4~9 · 적색(R) 계열 : 2.5R~7.5R 3~5/4~9 · 주황색(YR) 계열 : 2.5YR~7.5YR 3~5/4~9 · 황색(Y) 계열 : 2.5Y~7.5Y 3~5/4~9

라. 기타사항에 관한 계획

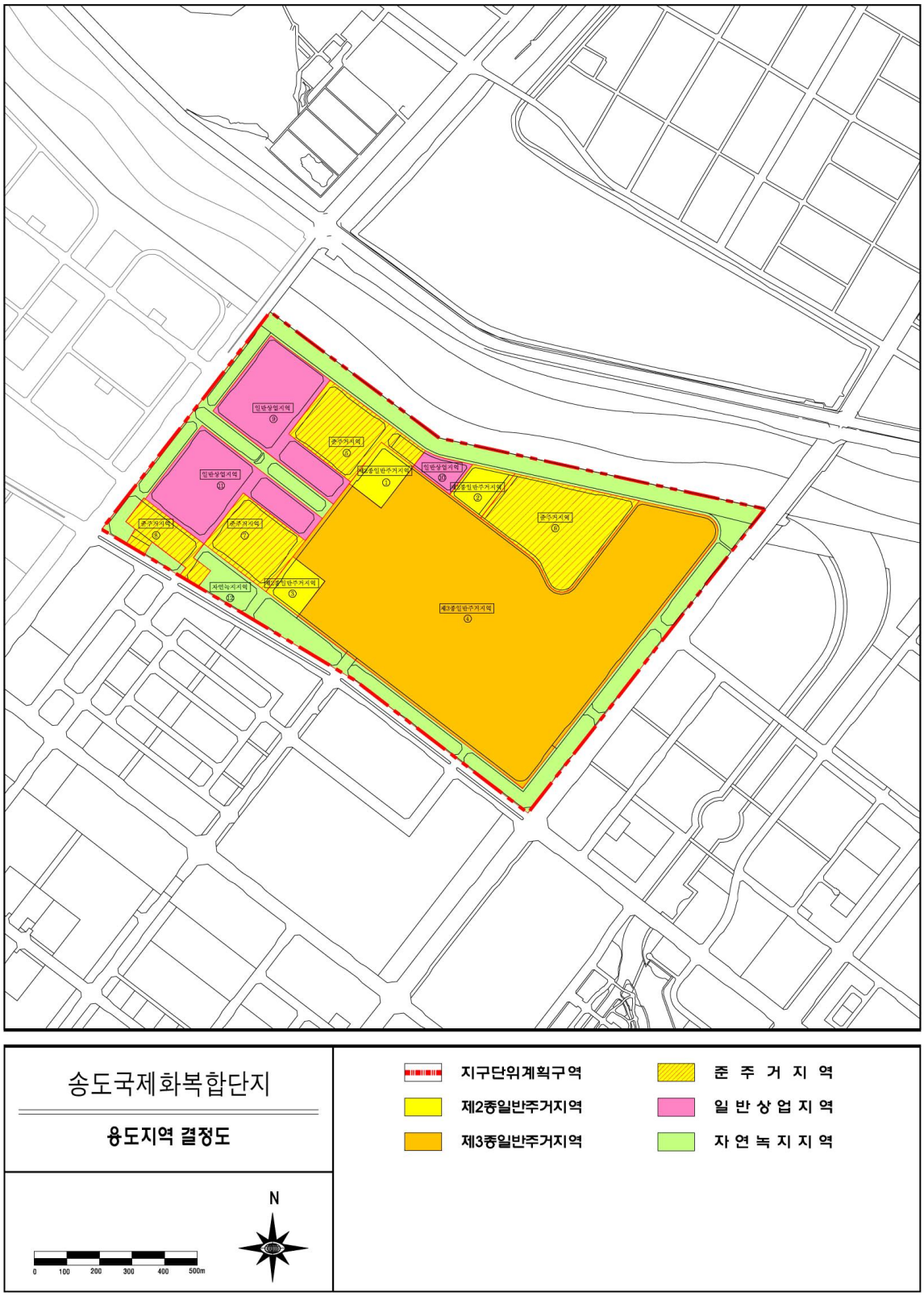
도면번호	위치	계 획 내 용
송도 국제화 복합 단지	송도 국제화 복합 단지	•옥외광고물 계획 - 대상지내 옥외광고물에 대한 아래와 같은 표시방법은 인천광역시경제자유구역청에서 고시(제2006-130호)한 '옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화' 내용에 따르도록 함 · 광고물 등의 문자 및 숫자 · 광고물 등의 도안 등 · 광고물 등의 재료 및 형태 등 · 광고물 등의 색채 · 광고물 등의 표시장소·위치 · 광고물 등의 수량·면적 · 기타사항 - 기타 정하지 않은 사항에 대하여는 옥외광고물관리법·동법시행령 및 인천광역시 경제자유구역청 옥외광고물 등 관리 조례 및 인천광역시 경제자유구역청고시 (제2006-130호 '옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화)에 따르도록 함 •가설건축물 - 가설건축물은 재해복구, 공사용 가설건축물, 견본주택 및 공작물에 한하여 허용하되, 본 지구단위계획상의 배치, 건축선, 교통처리계획 등은 준수하여야 함 •건축계획심의 - 지구단위계획구역내에서 건축허가를 받고자 하는 자는 건축법 및 관련조례에 따라 건축위원회 심의를 받아야 함

5. 도시관리계획 결정(변경)도

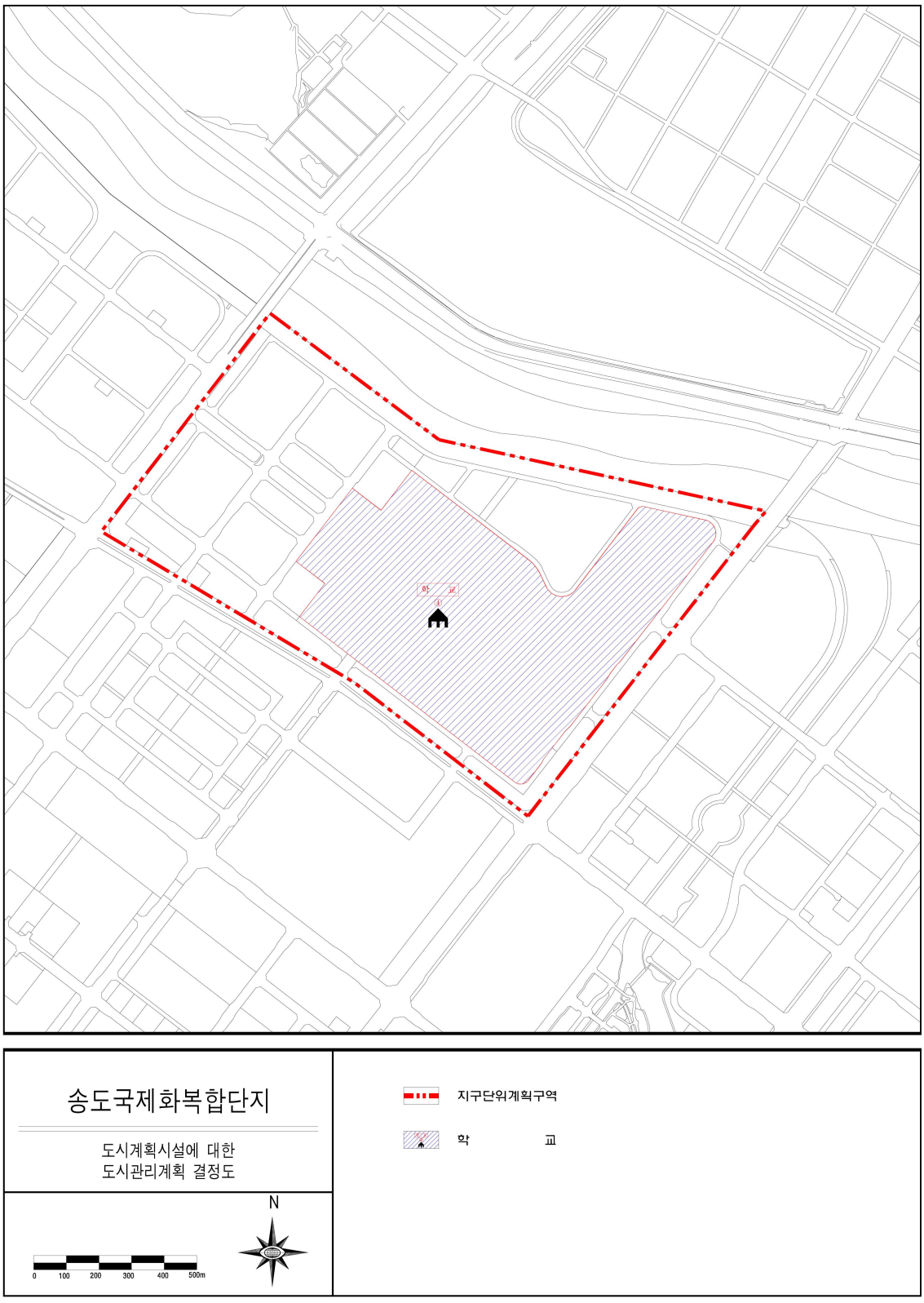
가. 지구단위계획구역 결정도



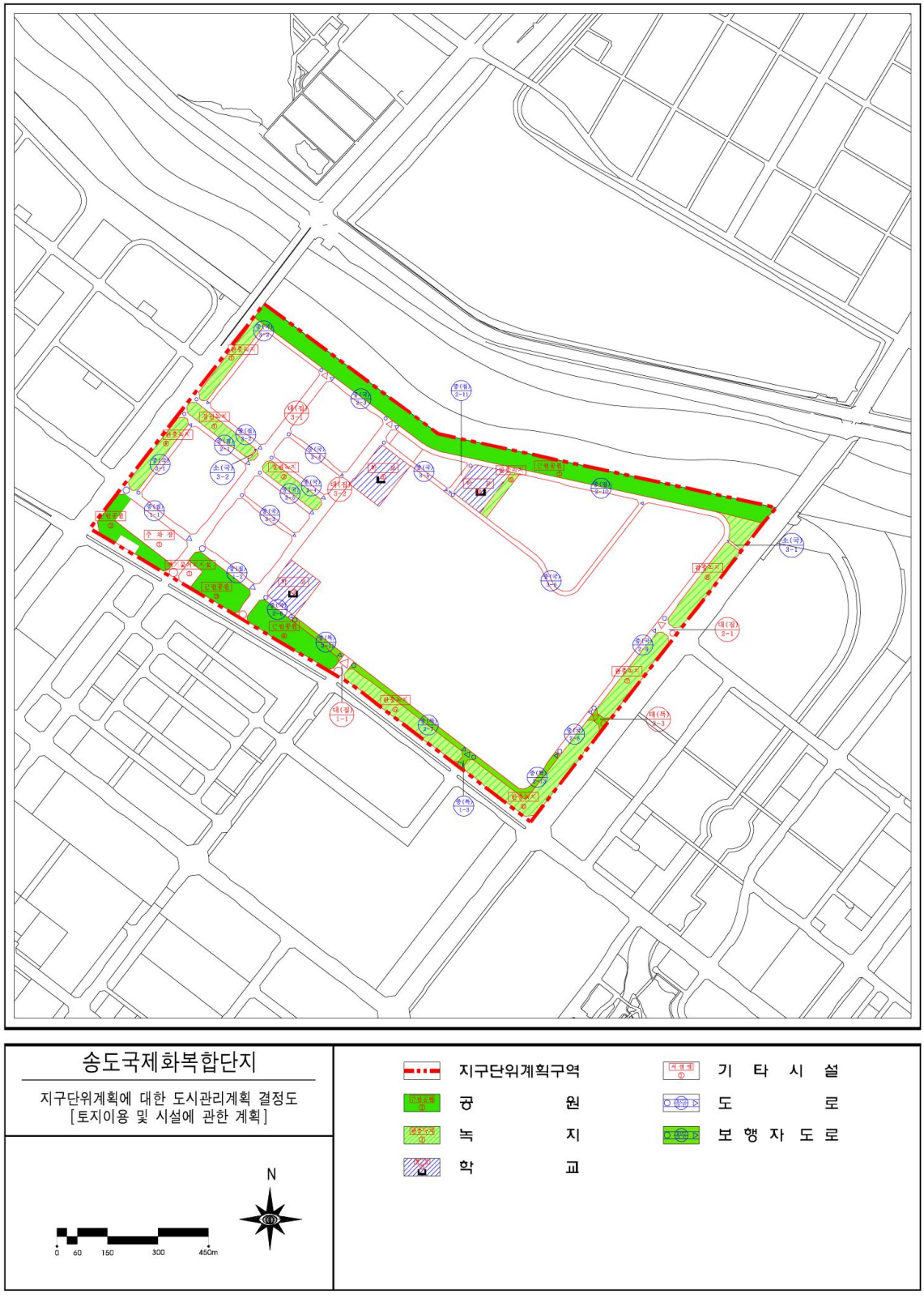
나. 용도지역 결정도


송도국제화복합단지
용도지역 결정도
N
0 100 200 300 400 500m
지구단위계획구역
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
준 주 거 지 역
일 반 상 업 지 역
자 연 녹 지 지 역

다. 도시계획시설 결정도

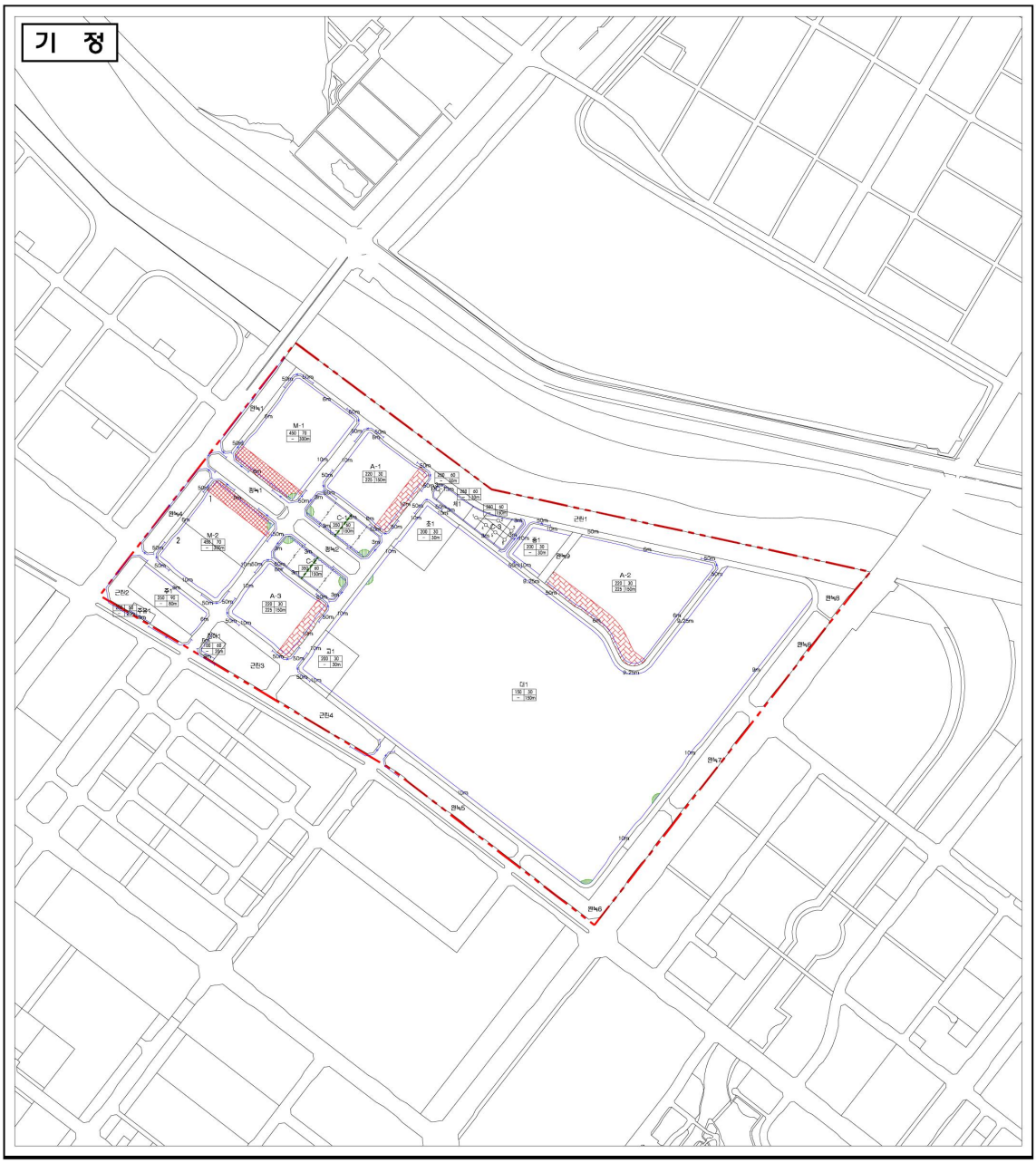

송도국제화복합단지
도시계획시설에 대한
도시관리계획 결정도
N
0 100 200 300 400 500m
지구단위계획구역
학 교

라. 지구단위계획 결정도(토지이용 및 시설에 관한 계획)



마. 지구단위계획 결정(변경)도(획지 및 건축물에 관한 계획)

기정



송도국제화복합단지

지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(기정)도
[획지 및 건축물 등에 관한 계획]

N

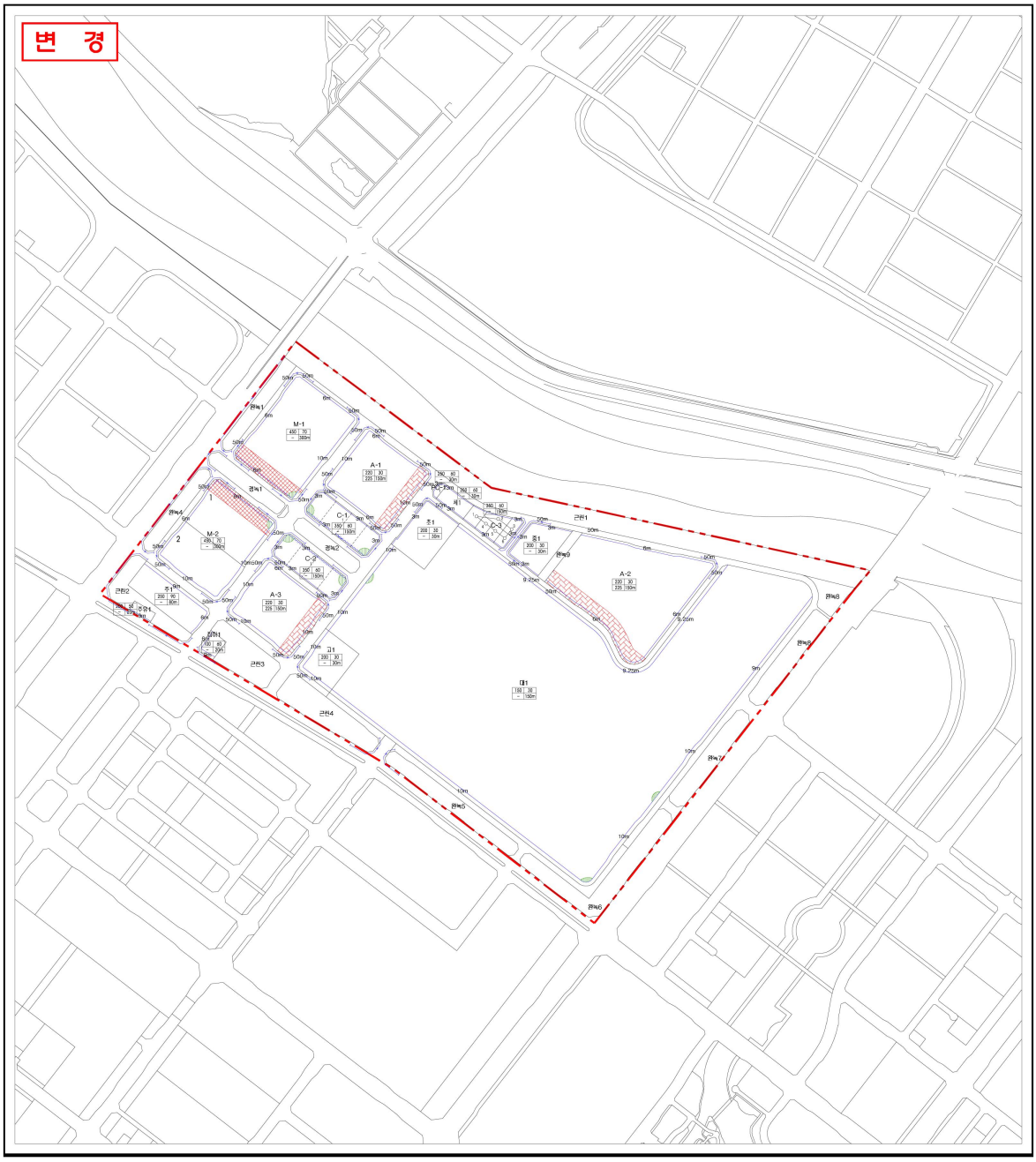
0 60 150 300 450m

지구단위계획구역
획 지 경 계 선
획지분할가능선
건 축 한 계 선
건 축 지 정 선
차량출입불허구간
공공보행통로
합 필 가 능

공 개 공 지
중저층 배치구간(10 ~15층)
중저층 배치구간(25층 이하)

기준용적률	건 폐 율
허용용적률	최고높이

변경



송도국제화복합단지

지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)도
[획지 및 건축물 등에 관한 계획]

N

0 60 150 300 450m

지구단위계획구역
획 지 경 계 선
획지분할가능선
건 축 한 계 선
건 축 지 정 선
차량출입불허구간
합 필 가 능

공 개 공 지
중저층 배치구간(10 ~15층)
중저층 배치구간(25층 이하)

기준용적률	건 폐 율
허용용적률	최고높이