

VI

도시관리계획결정(변경없음)

① 도시관리계획 결정

VI. 도시관리계획결정 (변경없음)

1 도시관리계획 결정

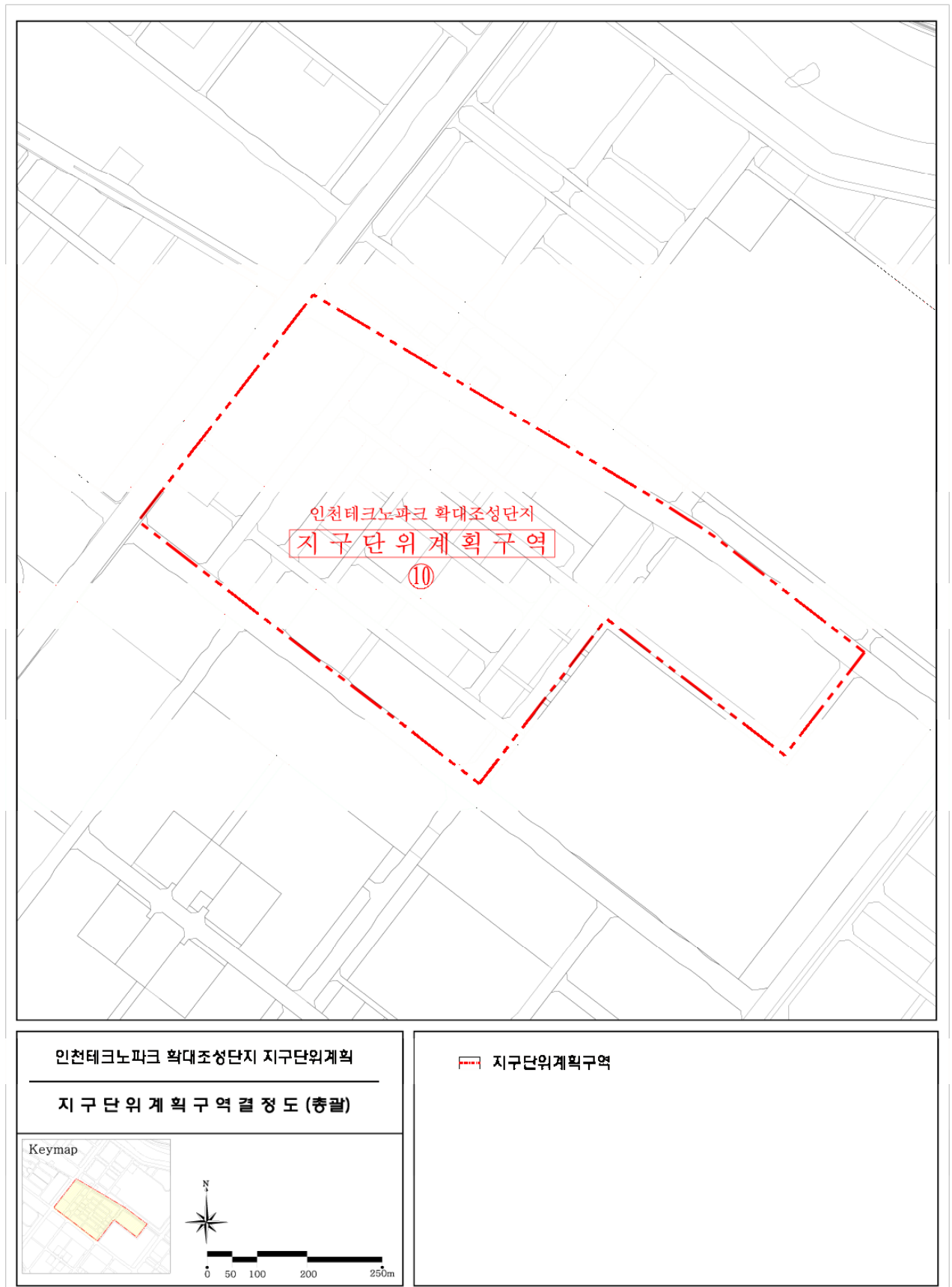
1. 지구단위계획구역 결정

- 구 역 명: 인천테크노파크확대조성단지
- 위 치: 인천광역시 연수구 송도동 168-1번지 일원

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기 정	⑩	인천테크노파크 확대조성단지 지구단위계획구역	인천광역시 연수구 송도동 168-1번지 일원	651,758.2	

<지구단위계획구역 결정도>

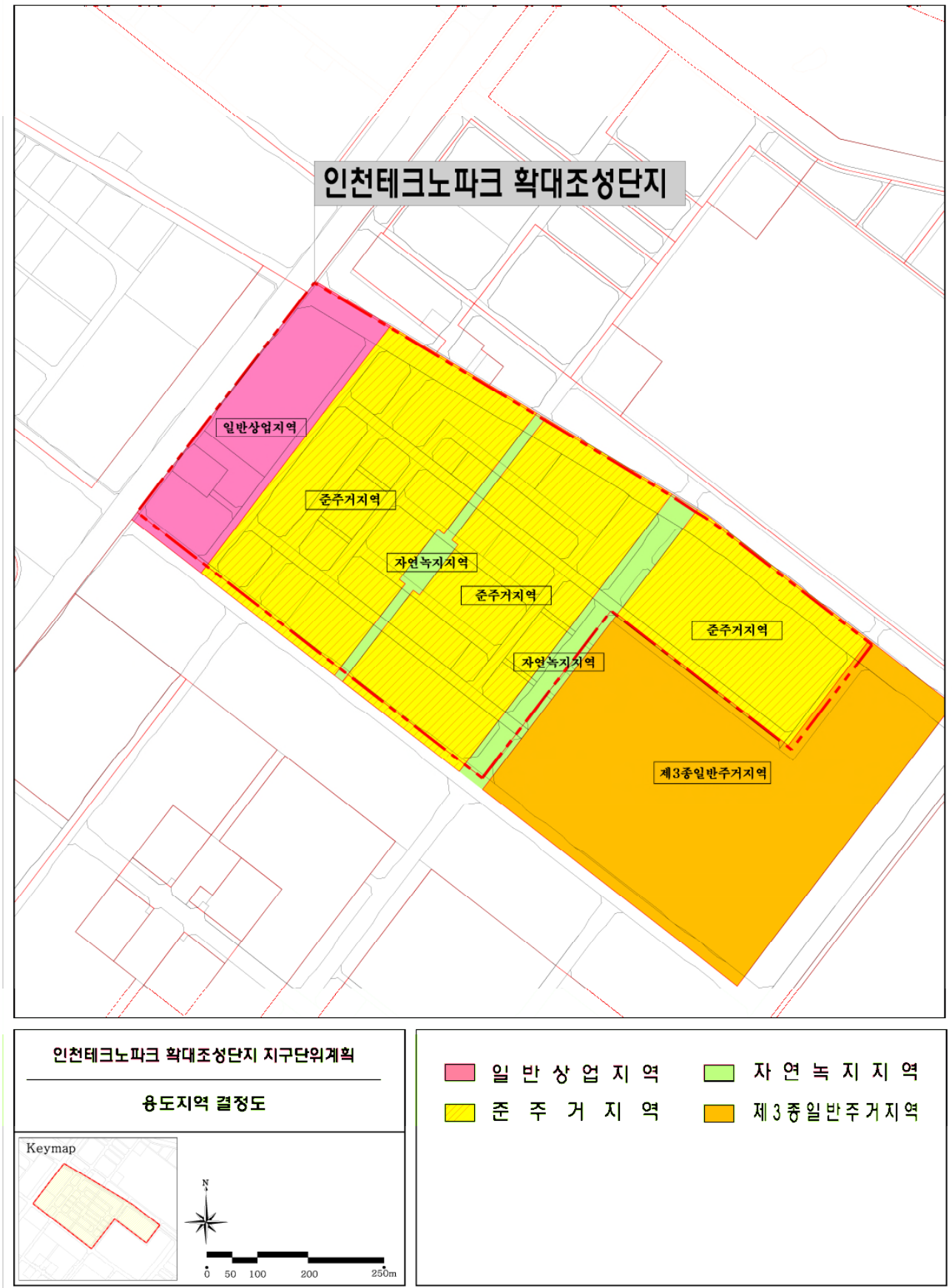


2. 용도지역 결정

가. 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)	구성비(%)
합 계		651,758.2	100.0
주거지역	소 계	502,252.9	77.1
	준주거지역	502,252.9	77.1
상업지역	소 계	100,082.0	15.3
	일반상업지역	100,082.0	15.3
녹지지역	소 계	49,423.3	7.6
	자연녹지지역	49,423.3	7.6

< 용도지역 결정도 >



VII

지구단위계획결정(변경)

- ① 지구단위계획에 따른
도시관리계획 결정(변경)
- ② 지구단위계획 운용에 관한 계획(변경없음)

VII. 지구단위계획결정 (변경)

Ⅰ 지구단위계획에 따른 도시관리계획 결정 (변경)

1. 토지이용 및 시설에 관한 부분 (변경)

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로총괄표

< 도로총괄표 >

구 분		합계			1류			2류			3류			기타
		노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	면적 (㎡)
합계		19	7,641	199,562.85	14	3,920	81,221.45	2	1,163	34,890	3	2,558	77,718.3	5,733.1
일반 도로	소계	15	7,325	190,503.3	10	3,604	78,084.75	2	1,163	34,890	3	2,558	77,718.3	-
	광로	2	2,003	62,178.3	-	-	-	-	-	-	2	2,003	62,178.3	-
	대로	4	2,375	63,491	1	657	13,061	2	1,163	34,890	1	555	15,540	-
	중로	9	2,947	64,834	9	2,947	65,023.75	-	-	-	-	-	-	-
특수 도로	소계	4	316	3136.7	4	316	3136.7	-	-	-	-	-	-	-
	소로	4	316	3136.7	4	316	3136.7	-	-	-	-	-	-	-
기타		-	-	5,733.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,733.1

※ 1. 기타는 가각 및 가감속차로, Bus Bay 등 면적임

나) 도로 결정 조서

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번호	폭원								
기정	광로	3	첨B38	41	보조간선	690 (1,559)	광로2-11	광로3-첨B35	일반도로		2008.5.9	일부폭 포함
기정	광로	3	첨B39	44	주간선	1,313 (1,567)	광로2-11	광로2-첨B21	일반도로		2008.5.9	
기정	대로	1	첨B1	35	보조간선	657	광로3-첨B39	대2-첨B85	일반도로		2009.8.4	일부폭 포함
기정	대로	2	TP84	30	보조간선	542	광로3-첨B39	광로3-첨B38	일반도로		2008.5.9	
기정	대로	2	첨B85	30	보조간선	621	광로3-첨B39	광로3-첨B38	일반도로		2008.5.9	
기정	대로	3	TP135	28	보조간선	555	광로3-첨B39	광로3-첨B38	일반도로		2008.5.9	
기정	중로	1	TP338	22	집산도로	68	대로3-TP135	대로2-TP84	일반도로		2008.5.9	
기정	중로	1	TP339	22	집산도로	74	대로3-TP135	대로2-TP84	일반도로		2008.5.9	
기정	중로	1	TP340	22 (22~25)	국지도로	492	중로1-TP348	중로1-TP348	일반도로		2008.5.9	
기정	중로	1	TP346	22	집산도로	533	대로2-첨B85	대로3-TP135	일반도로		2008.5.9	
기정	중로	1	TP347	22	국지도로	283	중로1-TP348	중로1-TP346	일반도로		2008.5.9	
기정	중로	1	TP348	22	집산도로	540	대로2-첨B85	대로3-TP135	일반도로		2008.5.9	
기정	중로	1	TP349	22	국지도로	337	중로1-TP350	중로1-TP347	일반도로		2008.5.9	
기정	중로	1	TP350	22	국지도로	283	중로1-TP348	중로1-TP346	일반도로		2008.5.9	
기정	중로	1	TP351	22	국지도로	337	중로1-TP350	중로1-TP347	일반도로		2008.5.9	
기정	소로	1	TP25	10	특수도로	79	대로3-TP135	중로1-TP347	보행자 전용도로		2008.5.9	
기정	소로	1	TP26	10	특수도로	79	대로3-TP135	중로1-TP347	보행자 전용도로		2008.5.9	
기정	소로	1	TP30	10	특수도로	79	대로2-첨B85	중로1-TP350	보행자 전용도로		2008.5.9	
기정	소로	1	TP31	10	특수도로	79	대로2-첨B85	중로1-TP350	보행자 전용도로		2008.5.9	

2) 주차장 (변경없음)

가) 주차장 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	TP5	주차장	인천광역시 연수구 송도동 177-4	3,292.9	2008.5.9	

나. 공간시설 (변경없음)

1) 녹 지

가) 녹지 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	TP7	녹지	연결녹지	인천광역시 연수구 송도동 172-4 일원	6,479.6	2008.5.9	
기정	TP8	녹지	연결녹지	인천광역시 연수구 송도동 180-2 일원	2,205.1 (6,489)	2008.5.9	
기정	TP9	녹지	연결녹지	인천광역시 연수구 송도동 172-2 일원	7,468.9	2008.5.9	

2) 공 원

가) 공원 결정 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	소TP2	공원	소공원	인천광역시 연수구 송도동 176-4	5,150.7	2008.5.9	

다. 공공·문화체육시설 (변경)

1) 공공청사

가) 공공청사 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	TP1	공공청사	공공청사	인천광역시 연수구 송도동 168-1번지 일원	-	증)7,159	7,159		

나) 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
TP1	공공청사	<ul style="list-style-type: none"> 신설 - 위치 : 송도동 178-1번지 일원 - 면적 : 7,159㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 연수구청 송도 별관 건립에 따른 공공청사 신설

라. 유통 및 공급시설 (변경없음)

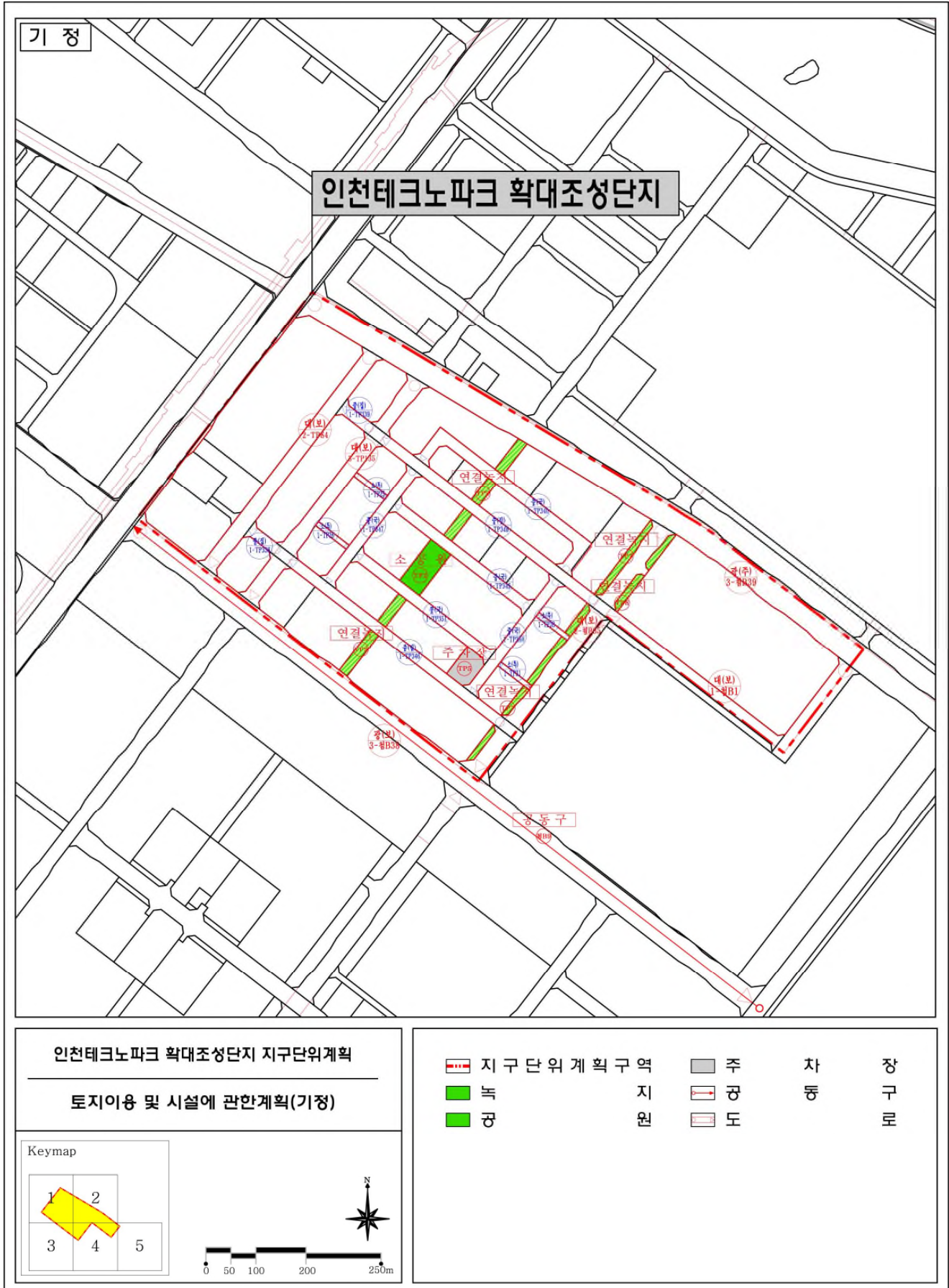
1) 공동구

가) 공동구 결정 조서

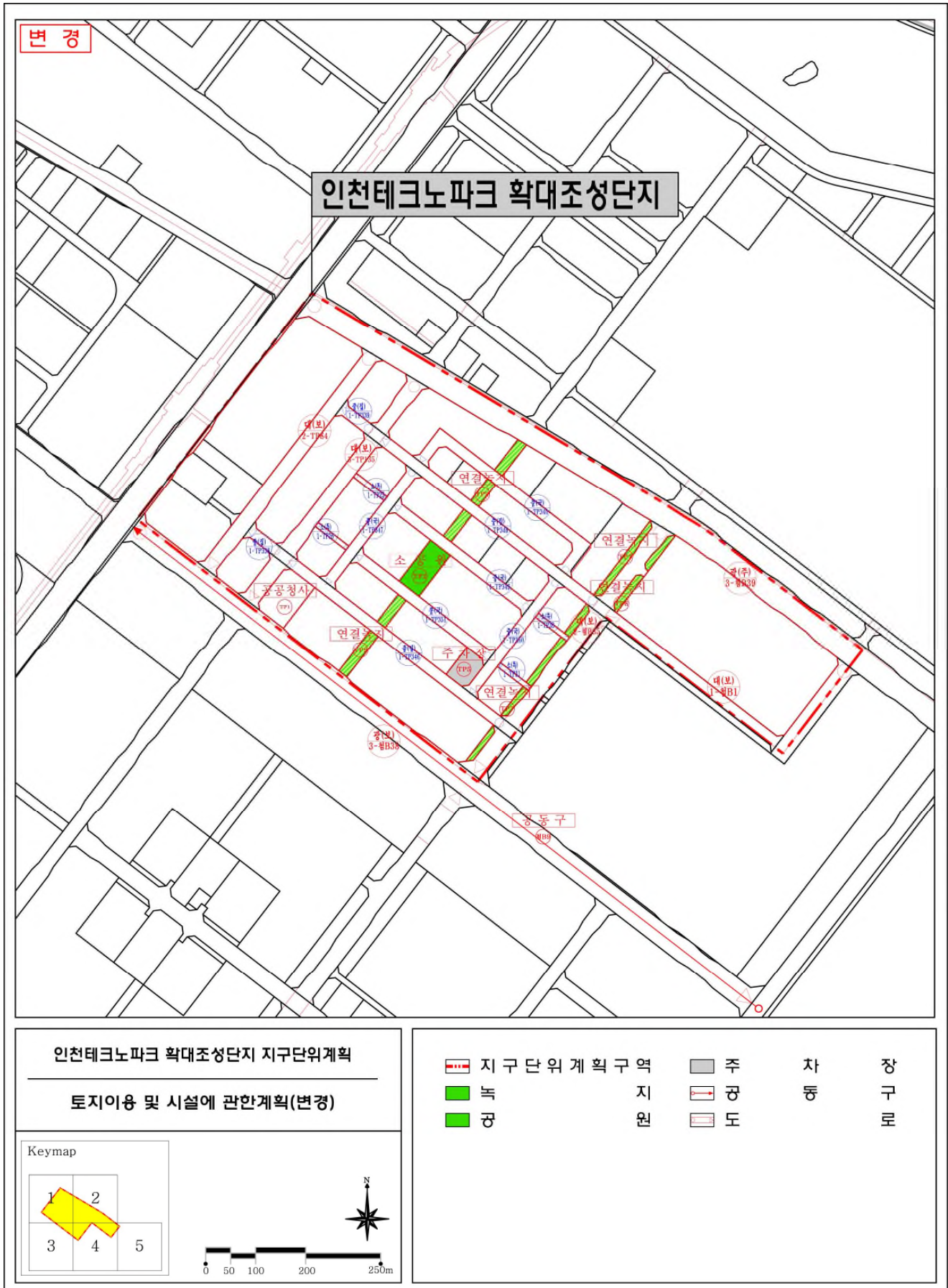
구분	도면표시번호	시설명	위치			연장(km)	폭원(m)	최 초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	첨B9	공동구	광로3-첨B35	광로2-11	-	0.845 (1.582)	7.90	-	

※ ()안의 길이는 총연장 길이임

<지구단위계획결정도(토지이용 및 시설에 관한 계획)(기정)>



<지구단위계획결정도(토지이용 및 시설에 관한 계획)(변경)>



2. 획지 및 건축물 등에 관한 계획 (변경)

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 일반상업용지(Cr) (변경없음)

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
Cr1	Cr	81,073.0	Cr1	58,546.81	획지분할 불허
Cr2			Cr2	5,997.32	
Cr3			Cr3	15,643.47	
Cr4			Cr4	885.40	
계	-	81,073.0	-	81,073.00	

※ Cr4 획지는 관련법에 따라 도로로 지정하여 사용할 수 있음

2) 복합지원용지(Sm) (변경없음)

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
Sm1	Sm1	8,550.9	Sm1	8,550.9	획지분할 가능
Sm2	Sm2	20,926.1	Sm2	20,926.1	
Sm3	Sm3	7,114.9	Sm3	7,114.9	
Sm4	Sm4	8,931.3	Sm4	8,931.3	
Sm5	Sm5	10,179.9	Sm5	10,179.9	
Sm6	Sm6	19,216.3	Sm6	19,216.3	
Sm7	Sm7	7,493.9	Sm7	7,493.9	
계	-	82,413.3	-	82,413.3	

3) 연구시설용지(Sr) (변경없음)

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
Sr1	Sr1	18,998.8	Sr1	18,998.8	획지분할 가능
Sr2	Sr2	32,440.65	Sr2	32,440.65	
Sr3	Sr3	6,285.8	Sr3	6,285.8	
Sr4	Sr4	11,115.9	Sr4-a	6,611.9	획지분할 불어
			Sr4-b	4,504	획지분할 불어
Sr5	Sr5	5,623.2	Sr5	5,623.2	획지분할 가능
Sr6	Sr6	7,691.1	Sr6	7,691.1	
Sr7	Sr7	13,630.6	Sr7	13,630.6	
Sr8	Sr8	4,756.2	Sr8	4,756.2	
Sr9	Sr9	5,536.2	Sr9	5,536.2	
Sr10	Sr10	7,776.2	Sr10	7,776.2	
Sr11	Sr11	10,604.2	Sr11	10,604.2	
Sr12	Sr12	4,827.9	Sr12	4,827.9	
Sr13	Sr13	14,716.8	Sr13	14,716.8	
Sr14	Sr14	30,413.8	Sr14	30,413.8	
Sr15	Sr15	82,535.5	Sr15	82,535.5	획지분할 불어
계	-	256,952.85	-	256,952.85	

4) 청소년수련시설(Yt) (폐지)

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)			획지				비고
		기정	변경	변경후	위치	면적(㎡)			
						기정	변경	변경후	
Yt1	Yt1	7,159.0	감)7159.0	-	Yt1	7,159.0	감)7159.0	-	획지분할 가능

5) 주차장용지 (변경없음)

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
주5	-	3,292.9	주5	3,292.9	획지분할 불어

6) 공공청사(Po) (신설)

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)			획지				비고
		기정	변경	변경후	위치	면적(㎡)			
						기정	변경	변경후	
Po1	Po1	-	증)7159.0	7,159.0	Po1	-	증)7159.0	7,159.0	

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리 계획 결정조서 (변경없음)

1) 일반상업용지(Cr)

도면번호	구분		계획내용							
Cr1~Cr4	용도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none">○ 판매시설○ 업무시설[단, 오피스텔의 경우 아래의 건축연면적(주차장 및 기계실등 제외)이하에 한함]<table><tr><td rowspan="3">오피스텔</td><td>Cr1</td><td>건축연면적의 15%이하</td></tr><tr><td>Cr2</td><td>건축연면적의 60%이하</td></tr><tr><td>Cr3</td><td>건축연면적의 20%이하</td></tr></table>○ 숙박시설(관광호텔 일반숙박시설에 한함. 단, 일반숙박시설은 공중위생 관리법 시행령 제4조1의 나목에서 정한 “생활숙박업”에 한함)○ 제1종근린생활시설○ 제2종근린생활시설(종교집회장, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외)○ 문화 및 집회시설(마권장외발매소, 마권전화투표소 제외)○ 교육연구시설(다목 내지 다목에 한함)○ 운동시설(가목 및 다목에 한함. 단, 육상장, 구기장, 승마장, 사격장, 궁도장, 육외골프연습장 제외)○ 방송통신시설○ 관광휴게시설(가목 및 다목에 한함)○ 위락시설 중 다목에 한함. 단, 관광진흥법에 따른 ‘일반·기타유원시설업’에 한하며, 다음 사항을 지켜야 함<ul style="list-style-type: none">- 외부 도시경관을 해치지 아니하고 스카이라인을 침해하지 아니하는 범위에서 설치 가능- 옥외에 설치하는 경우 관련 부서의 협의 및 경관심의 등 필요○ 자동차관련시설(다목에 한함. 단, 지하에 설치하고 스텝주차장에 한함)	오피스텔	Cr1	건축연면적의 15%이하	Cr2	건축연면적의 60%이하	Cr3	건축연면적의 20%이하
			오피스텔		Cr1	건축연면적의 15%이하				
	Cr2	건축연면적의 60%이하								
	Cr3	건축연면적의 20%이하								
	불허용도	○ 허용용도 이외에 용도								
	건 폐 율	○ 60% 이하	Cr1, Cr2, Cr3, Cr4							
	용 적 률	○ 650% 이하	Cr1(주), Cr2, Cr3, Cr4							
	높 이	○ 250m 이하	Cr1, Cr2, Cr3, Cr4							

주) Cr1획지의 건폐율 완화는 ‘건폐율 인센티브 조건’을 충족시 법적 건폐율까지 부여

※ 건폐율 인센티브 조건

구분	완화기준	적용기준	비고
Cr1	신·재생에너지 이용 건축물 인증 획득시	1%	· 인증등급 2등급 이상
	녹색건축 인증 및 에너지 효율인증 획득시	1%	· 녹색건축 인증: 우수등급 이상 · 에너지 효율인증: 2등급 이상
	중수도시설 설치시	0.5%	· 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 (관련법상 의무설치시 법적량의 20%이상 추가시)
	빗물이용시설 설치시 (저류·침투·이용)	0.5%	· 지붕의 빗물 집수 면적 × 0.05미터 이상의 용량 또는 대지면적 × 0.02 이상 되도록 설치
	옥상조경 또는 잔디식재 설치시	1%	· 슬라브(경사 슬라브 포함)의 경우 옥상 전체에 설치 하였을 경우
	지하주차장 고효율조명기기 설치시	1%이상	· 1개층당 전체설치: 1%
	지하통로 설치시 (단, 도로부분은 제외)	3%	· Sm부지와 지하철역사 지하연결통로

도면번호	구분	계획내용
Cr1~Cr4	배 치	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 벽면은 접한도로변과 평행하도록 하는 것을 원칙으로 함. ○ 건축물의 주전면은 폭원이 큰 도로 및 유동인구의 흐름이 많은 곳(예 진입광장, 공공보행통로 등)에 면하도록 하되, 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장 단, 건축위원회 심의 또는 경관심의시 예외로 함.
	형 태	<ul style="list-style-type: none"> ○ 높이 및 형태에서 차별화될 수 있는 랜드마크 건축물 조성 ○ 용지내에 지하철역사 및 인접한 보행자전용도로(Street Mall)와 연결되는 진입광장 (Gate Square)을 조성하여야 하며 이를 고려하여 건축물 계획 ○ 획지와 인접한 지하철역사를 연결하는 공공보행통로를 지상에 설치 ○ 지하에는 지하철, 스트리트몰(SM)의 지하상가, 동부지 지하공간이 유기적으로 연결되도록 (Barrier Free 기준에 적합) 설치 권장 ○ 건축물의 1층 외벽면은 70%이상을 투시형으로 하며, 셔터 설치시 투시형으로 처리하여야 함. 단, 건축현상 설계 또는 건축위원회 심의를 통하여 조정할 수 있음 ○ 차량진출입을 위한 완화차로 설치시 획지를 set-back하여 완화차로 공간 확보 ○ 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와의 허용단차 10cm 이하 적용 ○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 조화 고려 ○ 건물의 옥상부분의 건축설비 노출을 금지하며, 옥상조경 권장 ○ 건물의 외벽면 실외기 노출을 금지하며, 담장설치는 불허
	색 채	<ul style="list-style-type: none"> ○ 색채에 관한 사항은 경관상세계획에 따름 단, 건축위원회 심의 또는 경관심의시 예외로 함.
	건축선	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 6m 건축한계선: 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선: 35m 이상 간선가로변 단, 획지 인접도로 차선을 set-back하여 완화차로를 조성할 경우 건축한계선은 완화차로 경계부터 적용 (다만, Cr1 ~Cr4 획지 동(우)측부 건축한계선은 4.0m로 할 것)

주) 색채의 만셀값은 『송도지구 국제업무단지 컬러 가이드 60』을 적용함

- ●:액센트 컬러로의 사용을 권장하며, 넓은 면적 사용시 주의를 요하는 컬러, ★:넓은 면적 사용시, 대단히 주의를 요하는 컬러

2) 복합지원용지(Sm)

도면 번호	구분		계획내용					
Sm1 ~ Sm7	용도	허용 용도	<div><div><div><div><div>○ 제1종 근린생활시설</div><div>○ 제2종 근린생활시설(종교집회장, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외)</div><div>○ 문화 및 집회시설(마권장외발매소, 마권전화투표소 제외)</div><div>○ 판매시설</div><div>○ 교육·연구시설(다목 및 라목에 한함)</div><div>○ 운동시설(가목에 한함, 단 옥외골프연습장 제외)</div><div>○ 업무시설[단, 오피스텔의 경우 아래의 건축연면적(주차장 및 기계실등 제외)이하에 한함]</div></div><div><table><tr><td rowspan="2">오피스텔</td><td>Sm1, Sm3, Sm,7</td><td>획지별 건축연면적의 80%이하</td></tr><tr><td>Sm2</td><td>획지별 건축연면적의 25%이하</td></tr></table></div><div><div>○ 방송통신시설</div><div>○ 관광휴게시설(가목 및 나목에 한함)</div></div></div></div></div>	오피스텔	Sm1, Sm3, Sm,7	획지별 건축연면적의 80%이하	Sm2	획지별 건축연면적의 25%이하
		오피스텔	Sm1, Sm3, Sm,7		획지별 건축연면적의 80%이하			
	Sm2		획지별 건축연면적의 25%이하					
	불허 용도	<div><div>○ 허용용도 이외의 용도</div></div>						
	건폐율	<div><div>○ 60% 이하</div></div>						
	용적률	<div><div>○ 300% 이하</div></div>	Sm5 ~ Sm7					
		<div><div>○ 350% 이하</div></div>	Sm1 ~ Sm4					
	높 이	<div><div>○ 60m 이하</div></div>	Sm5 ~ Sm7					
		<div><div>○ 80m 이하</div></div>	Sm1 ~ Sm4					
	배 치	<div><div><div>○ 건축물의 벽면은 접한도로변과 평행하도록 하는 것을 원칙으로 함.</div><div>○ 건축물의 주전면은 공공보행통로에 면하도록 하되, 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장. 단, 건축위원회 심의 또는 경관심의시 예외로 함.</div></div></div>						
형 태	<div><div><div>○ 건축물의 1층 외벽면은 70%이상을 투시형으로 하며, 셔터 설치시 투시형으로 처리하여야 함. 단, 건축현상 설계 또는 건축위원회 심의를 통하여 조정할 수 있음.</div><div>○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 고려</div><div>○ 건물의 옥상부분의 건축설비 노출을 금지하며, 옥상조경 권장</div><div>○ 건물 외벽면 실외기 노출을 금지하며, 담장설치 불허 함</div><div>○ 1층 바닥높이는 도로의 바닥 마감높이와 차이 10cm 이내로 함</div></div></div>							
색 채	<div><div><div>○ 색채에 관한사항은 경관상세계획에 따름.</div><div>단, 건축위원회 심의 또는 경관심의시 예외로 함.</div></div></div>							
건축선	<div><div><div>○ 건축선</div><div><div>- 3m 건축한계선: 20m 이하 도로변</div><div>- 6m 건축한계선: 20m초과 35m미만의 도로변</div><div>- 9m 건축한계선: 35m 이상 간선가로변</div><div>- 공공보행통로 설치구간에 한하여 건축한계선 적용배제</div></div></div></div>							

주) 색채의 면셀값은 『송도지구 국제업무단지 컬러 가이드 60』을 적용함

- ●:액센트 컬러로의 사용을 권장하며, 넓은 면적 사용시 주의를 요하는 컬러, ★:넓은 면적 사용시, 대단히 주의를 요하는 컬러

3) 연구시설용지(Sr)

도면 번호	구분		계획내용					
Sr1 ~ Sr8	용도	허용 용도	○ 주용도: 건축연면적(주차장 및 기계실등 제외)의 90% 이상 - 교육연구시설(마목에 한함), 업무시설 - 공장(건축물연면적의 40%미만이며, 도시계획조례에서 당해 용도지역에 허용하는 공장의 범위 이내 허용) · 도시형공장: 『산업기술단지지원에 관한 특례법』 제8조 제2항의 도시형공장 · 지식산업센터: 『산업기술단지지원에 관한 특례법』 제8조 제2항의 도시형공장 범위 이내 (단, 『산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률』에 의한 지원시설 용도 불허) ※ 공장의 유지업종: IT,BT,NT/신소재, 메카트로닉스, 자동차부품, 정밀기기 ⇒ 산업기술단지 사업시행자의 심사 및 승인후 입주 가능 ○ 부용도: 건축연면적(주차장 및 기계실등 제외)의 10% 미만 - 『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』 제28조의5 제1항 제3호 및 같은법 시행령 제36조의4 제2항 각호에 해당하는 시설의 용도 ※ 단, 『산업기술단지지원에 관한 특례법』 제9조 및 동법시행령 제6조에 해당하는 건물 및 시설은 불허					
		불허 용도	○ 허용용도 이외의 용도					
	건 폐 율		○ 60% 이하		Sr1~Sr8			
	용 적 률	○ 350% 이하		Sr3~Sr8				
		○ 450% 이하		Sr1, Sr2				
	높 이	○ 80m 이하		Sr3~Sr8				
		○ 180m 이하		Sr1, Sr2				
	배 치		○ 건축물의 벽면은 접한 도로변과 평행하도록 하는 것을 원칙으로 함 ○ 건축물의 주전면은 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면으로 하되, 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장					
	형 태		○ 24시간 R&D 및 벤처활동이 가능한 방안을 강구하여 건축계획 수립시 포함하여야 함 ○ 건축물의 1층 외벽면은 50%이상을 투시형으로 하며, 셔터 설치시 투시형으로 처리하여야 함 ○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 고려 ○ 건물의 옥상부분의 건축설비 노출을 금지하며, 옥상조경 권장 ○ 건물 외벽면 실외기 노출을 금지하며, 담장설치는 불허함 ○ 1층 바닥높이는 도로의 바닥 마감높이와 차이 10cm 이내로 권장					
	색 채		◎9.0YR 8.0/3.0 ★8.0YR 7.0/0.5 ◎5.5R 6.5/2.0 ★8.5YR 4.0/3.0 ★5.0G 5.0/1.5	3.0RP 9.0/2.0 4.0YR 7.5/1.0 ◎3.0YR 7.0/2.0 ◎8.0YR 6.0/1.5 ★6.0B 3.0/1.0	4.5P 8.0/1.5 6.5PB 7.5/1.5 4.5PB 7.5/2.0 1.0G 5.5/1.5 ★0.5P 3.0/0.5	5.0P 9.5/2.0 9.0PB 8.0/1.5 ◎5.0GY 7.0/1.5 ◎7.5GY 7.0/3.5 ★7.5GY 5.5/6.0	6.0P 9.0/0.5 3.0Y 9.0/0.5 7.0Y 8.5/1.0 4.0G 8.0/0.5 ★1.5G 3.5/4.0	
	건축선		○ 건축선 - 3m 건축한계선: 20m 이하 도로변 - 6m 건축한계선: 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선: 35m 이상 간선가로변 - 9m 저층부벽면지정선: 35m 이상 간선가로(광로3-첨B38호선, 광로3-첨B39호선)변 · 저층부(기단부) 높이: 3층이하					

주) 색채의 명셀값은 『송도지구 국제업무단지 컬러 가이드 60』을 적용함

- ●:엑센트 컬러로의 사용을 권장하며, 넓은 면적 사용시 주의를 요하는 컬러, ★:넓은 면적 사용시, 대단히 주의를 요하는 컬러

주) 변경사유: 중소벤처기업부 고시 제2020-45(2020.6.5.)에 따른 산업기술단지 면적 축소 반영 및 건축물의 허용용도 변경

도면 번호	구분		계획내용																												
Sr9 ~ Sr14	용도	허용 용도	○ 주용도 : 건축연면적(주차장 및 기계실등 제외)의 90% 이상 - 교육연구시설(연구소에 한함), 업무시설(오피스텔 제외) - 공장(건축물연면적의 40%미만이며, 도시계획조례에서 당해 용도지역에 허용하는 공장의 범위 이내 허용) · 『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』의 도시형공장 · 공장의 유지업종 한국표준산업분류 코드는 20(2042*만 적용), 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33 적용 (*2042: 세제, 화장품 및 광택제 제조업) ※ 인천테크노파크 도시형공장 관리규정 근거(개정2019. 10. 1.) ※ 인천광역시 도시계획조례 제36조에 의해 건축할 수 있는 공장에 한함. 악취방지법 제2조 제3호 규정에 의한 악취배출시설 제외 ○ 부용도 : 건축연면적(주차장 및 기계실등 제외)의 10% 미만 - 『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』 제28조의5 제1항 제3호 및 같은법 시행령 제36조의4 제2항 각호에 해당하는 시설의 용도																												
		불허 용도	○ 허용용도 이외의 용도																												
	건 폐 율		○ 50% 이하	Sr13, Sr14																											
			○ 60% 이하	Sr9~Sr12																											
	용 적 률		○ 350% 이하	Sr9~Sr12																											
			○ 450% 이하	Sr13, Sr14																											
	높 이		○ 80m 이하	Sr9~Sr12																											
			○ 180m 이하	Sr13, Sr14																											
	배 치		○ 건축물의 벽면은 접한 도로변과 평행하도록 하는 것을 원칙으로 함 ○ 건축물의 주전면은 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면으로 하되, 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장																												
	형 태		○ 24시간 R&D 및 벤처활동이 가능한 방안을 강구하여 건축계획 수립시 포함하여야 함 ○ 건축물의 1층 외벽면은 50%이상을 투시형으로 하며, 셔터 설치시 투시형으로 처리하여야 함 ○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 고려 ○ 건물의 옥상부분의 건축설비 노출을 금지하며, 옥상조경 권장 ○ 건물 외벽면 실외기 노출을 금지하며, 담장설치는 불허함 ○ 1층 바닥높이는 도로의 바닥 마감높이와 차이 10cm 이내로 권장																												
	색 채		<table><tr><td>●9.0YR 8.0/3.0</td><td>3.0RP 9.0/2.0</td><td>4.5P 8.0/1.5</td><td>5.0P 9.5/2.0</td><td>6.0P 9.0/0.5</td></tr><tr><td>★8.0YR 7.0/0.5</td><td>4.0YR 7.5/1.0</td><td>6.5PB 7.5/1.5</td><td>9.0PB 8.0/1.5</td><td>3.0Y 9.0/0.5</td></tr><tr><td>●5.5R 6.5/2.0</td><td>●3.0YR 7.0/2.0</td><td>4.5PB 7.5/2.0</td><td>●5.0GY 7.0/1.5</td><td>7.0Y 8.5/1.0</td></tr><tr><td>★8.5YR 4.0/3.0</td><td>●8.0YR 6.0/1.5</td><td>1.0G 5.5/1.5</td><td>●7.5GY 7.0/3.5</td><td>4.0G 8.0/0.5</td></tr><tr><td>★5.0G 5.0/1.5</td><td>★6.0B 3.0/1.0</td><td>★0.5P 3.0/0.5</td><td>★7.5GY 5.5/6.0</td><td>★1.5G 3.5/4.0</td></tr></table>					●9.0YR 8.0/3.0	3.0RP 9.0/2.0	4.5P 8.0/1.5	5.0P 9.5/2.0	6.0P 9.0/0.5	★8.0YR 7.0/0.5	4.0YR 7.5/1.0	6.5PB 7.5/1.5	9.0PB 8.0/1.5	3.0Y 9.0/0.5	●5.5R 6.5/2.0	●3.0YR 7.0/2.0	4.5PB 7.5/2.0	●5.0GY 7.0/1.5	7.0Y 8.5/1.0	★8.5YR 4.0/3.0	●8.0YR 6.0/1.5	1.0G 5.5/1.5	●7.5GY 7.0/3.5	4.0G 8.0/0.5	★5.0G 5.0/1.5	★6.0B 3.0/1.0	★0.5P 3.0/0.5	★7.5GY 5.5/6.0
●9.0YR 8.0/3.0	3.0RP 9.0/2.0	4.5P 8.0/1.5	5.0P 9.5/2.0	6.0P 9.0/0.5																											
★8.0YR 7.0/0.5	4.0YR 7.5/1.0	6.5PB 7.5/1.5	9.0PB 8.0/1.5	3.0Y 9.0/0.5																											
●5.5R 6.5/2.0	●3.0YR 7.0/2.0	4.5PB 7.5/2.0	●5.0GY 7.0/1.5	7.0Y 8.5/1.0																											
★8.5YR 4.0/3.0	●8.0YR 6.0/1.5	1.0G 5.5/1.5	●7.5GY 7.0/3.5	4.0G 8.0/0.5																											
★5.0G 5.0/1.5	★6.0B 3.0/1.0	★0.5P 3.0/0.5	★7.5GY 5.5/6.0	★1.5G 3.5/4.0																											
건축선		○ 건축선 - 3m 건축한계선: 20m 이하 도로변 - 6m 건축한계선: 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선: 35m 이상 간선가로변 - 9m 저층부벽면지정선: 35m 이상 간선가로(광로3-첨B38호선, 광로3-첨B39호선)변 · 저층부(기단부) 높이: 3층이하																													

주) 색채의 명셀값은 『송도지구 국제업무단지 컬러 가이드 60』을 적용함

- ●:엑센트 컬러로의 사용을 권장하며, 넓은 면적 사용시 주의를 요하는 컬러, ★:넓은 면적 사용시, 대단히 주의를 요하는 컬러

주) 변경사유: 중소벤처기업부 고시 제2020-45(2020.6.5.)에 따른 산업기술단지 면적 축소 반영 및 건축물의 허용용도 변경

도면 번호	구분		계획내용																									
Sr15	용도	허용 용도	○ 교육연구시설(마목에 한함), 업무시설 ○ 공장 - 『산업기술단지지원에 관한 특례법』 제8조 제2항의 도시형공장(단, 건축연면적의 40% 미만이며, 도시계획조례에서 당해 용도지역에 허용하는 공장의 범위 이내) ⇒ 산업기술단지 사업시행자의 심사 및 승인 후 입주가능 ○ 공동주택(라목에 한함) ○ 문화 및 집회시설(나목에 한함, 마권장외발매소, 마권전화투표소 제외)																									
		불허 용도	○ 허용용도 이외의 용도																									
	건 폐 율		○ 50% 이하																									
	용 적 률		○ 300% 이하																									
	높 이		○ 140m 이하																									
	배 치		○ 건축물의 벽면은 접한 도로변과 평행하도록 하는 것을 원칙으로 함 ○ 건축물의 주전면은 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면으로 하되, 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관 설계 권장																									
	형 태		○ 24시간 R&D 및 벤처활동이 가능한 방안을 강구하여 건축계획 수립시 포함하여야 함 ○ 실험동을 제외한 건축물의 1층 외벽면은 50%이상을 투시형으로 하며, 셔터 설치시 투시형으로 처리하여야 함 ○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 고려 ○ 건물의 옥상부분의 건축설비 노출을 금지하며, 옥상조경 권장 ○ 건물 외벽면 실외기 노출을 금지하며, 담장설치는 불허함(실험동 주변은 생활타리 내 투시형 담장으로 설치시 가능) ○ 1층 바닥높이는 도로의 바닥 마감높이와 차이 10cm 이내로 권장																									
	색 채		<table><tr><td>◎9.0YR 8.0/3.0</td><td>3.0RP 9.0/2.0</td><td>4.5P 8.0/1.5</td><td>5.0P 9.5/2.0</td><td>6.0P 9.0/0.5</td></tr><tr><td>★8.0YR 7.0/0.5</td><td>4.0YR 7.5/1.0</td><td>6.5PB 7.5/1.5</td><td>9.0PB 8.0/1.5</td><td>3.0Y 9.0/0.5</td></tr><tr><td>◎5.5R 6.5/2.0</td><td>◎3.0YR 7.0/2.0</td><td>4.5PB 7.5/2.0</td><td>◎5.0GY 7.0/1.5</td><td>7.0Y 8.5/1.0</td></tr><tr><td>★8.5YR 4.0/3.0</td><td>◎8.0YR 6.0/1.5</td><td>1.0G 5.5/1.5</td><td>◎7.5GY 7.0/3.5</td><td>4.0G 8.0/0.5</td></tr><tr><td>★5.0G 5.0/1.5</td><td>★6.0B 3.0/1.0</td><td>★0.5P 3.0/0.5</td><td>★7.5GY 5.5/6.0</td><td>★1.5G 3.5/4.0</td></tr></table>	◎9.0YR 8.0/3.0	3.0RP 9.0/2.0	4.5P 8.0/1.5	5.0P 9.5/2.0	6.0P 9.0/0.5	★8.0YR 7.0/0.5	4.0YR 7.5/1.0	6.5PB 7.5/1.5	9.0PB 8.0/1.5	3.0Y 9.0/0.5	◎5.5R 6.5/2.0	◎3.0YR 7.0/2.0	4.5PB 7.5/2.0	◎5.0GY 7.0/1.5	7.0Y 8.5/1.0	★8.5YR 4.0/3.0	◎8.0YR 6.0/1.5	1.0G 5.5/1.5	◎7.5GY 7.0/3.5	4.0G 8.0/0.5	★5.0G 5.0/1.5	★6.0B 3.0/1.0	★0.5P 3.0/0.5	★7.5GY 5.5/6.0	★1.5G 3.5/4.0
	◎9.0YR 8.0/3.0	3.0RP 9.0/2.0	4.5P 8.0/1.5	5.0P 9.5/2.0	6.0P 9.0/0.5																							
	★8.0YR 7.0/0.5	4.0YR 7.5/1.0	6.5PB 7.5/1.5	9.0PB 8.0/1.5	3.0Y 9.0/0.5																							
◎5.5R 6.5/2.0	◎3.0YR 7.0/2.0	4.5PB 7.5/2.0	◎5.0GY 7.0/1.5	7.0Y 8.5/1.0																								
★8.5YR 4.0/3.0	◎8.0YR 6.0/1.5	1.0G 5.5/1.5	◎7.5GY 7.0/3.5	4.0G 8.0/0.5																								
★5.0G 5.0/1.5	★6.0B 3.0/1.0	★0.5P 3.0/0.5	★7.5GY 5.5/6.0	★1.5G 3.5/4.0																								
건축선		○ 건축한계선 - 6m 건축한계선: 20m 초과 35m 미만 도로변 - 9m 건축한계선: 35m 이상 간선가로변																										

주) 색채의 명셀값은 『송도지구 국제업무단지 컬러 가이드 60』을 적용함

- ◎:엑센트 컬러로의 사용을 권장하며, 넓은 면적 사용시 주의를 요하는 컬러, ★:넓은 면적 사용시, 대단히 주의를 요하는 컬러

4) 청소년수련시설용지 (폐지)

도면 번호	구분		계획내용																								
Yt1	용도	허용용도	○ 청소년수련시설 · 『청소년활동진흥법』 제10조에 해당하는 건물 및 시설 · 『건축법』 제3조의5 관련 (별표1) 용도별 건축물의 종류의 12.수련시설 가. 생활권 수련시설(「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련관, 청소년문화의 집, 청소년 특화시설, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다.) 다. 「청소년활동진흥법」에 따른 유스호스텔																								
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도																								
	건 폐 율		○ 50% 이하																								
	용 적 률		○ 450% 이하																								
	높 이		○ 180m 이하																								
	배 치		○ 건축물의 벽면은 접한 도로변과 평행하도록 하는 것을 원칙으로 함 ○ 건축물의 주전면은 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면으로 하되, 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장																								
	형 태		○ 24시간 청소년 출입 및 활동이 가능한 방안을 강구하여 건축계획 수립시 포함하여야 함 ○ 건축물의 1층 외벽면은 50%이상을 투시형으로 하며, 셔터 설치시 투시형으로 처리하여야 함 ○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 고려 ○ 건물의 옥상부분의 건축설비 노출을 금지하며, 옥상조경 권장 ○ 건물 외벽면 실외기 노출을 금지하며, 담장설치는 불허함(실험동 주변은 생활타리 내 투시형 담장으로 설치시 가능) ○ 1층 바닥높이는 도로의 바닥 마감높이와 차이 10cm 이내로 권장																								
	색 채		<table><tr><td>●9.0YR 8.0/3.0</td><td>3.0RP 9.0/2.0</td><td>4.5P 8.0/1.5</td><td>5.0P 9.5/2.0</td><td>6.0P 9.0/0.5</td></tr><tr><td>★8.0YR 7.0/0.5</td><td>4.0YR 7.5/1.0</td><td>6.5PB 7.5/1.5</td><td>9.0PB 8.0/1.5</td><td>3.0Y 9.0/0.5</td></tr><tr><td>●5.5R 6.5/2.0</td><td>●3.0YR 7.0/2.0</td><td>4.5PB 7.5/2.0</td><td>●5.0GY 7.0/1.5</td><td>7.0Y 8.5/1.0</td></tr><tr><td>★8.5YR 4.0/3.0</td><td>●8.0YR 6.0/1.5</td><td>1.0G 5.5/1.5</td><td>●7.5GY 7.0/3.5</td><td>4.0G 8.0/0.5</td></tr><tr><td>★5.0G 5.0/1.5</td><td>★6.0B 3.0/1.0</td><td>★0.5P 3.0/0.5</td><td>★7.5GY 5.5/6.0</td><td>★1.5G 3.5/4.0</td></tr></table>	●9.0YR 8.0/3.0	3.0RP 9.0/2.0	4.5P 8.0/1.5	5.0P 9.5/2.0	6.0P 9.0/0.5	★8.0YR 7.0/0.5	4.0YR 7.5/1.0	6.5PB 7.5/1.5	9.0PB 8.0/1.5	3.0Y 9.0/0.5	●5.5R 6.5/2.0	●3.0YR 7.0/2.0	4.5PB 7.5/2.0	●5.0GY 7.0/1.5	7.0Y 8.5/1.0	★8.5YR 4.0/3.0	●8.0YR 6.0/1.5	1.0G 5.5/1.5	●7.5GY 7.0/3.5	4.0G 8.0/0.5	★5.0G 5.0/1.5	★6.0B 3.0/1.0	★0.5P 3.0/0.5	★7.5GY 5.5/6.0
●9.0YR 8.0/3.0	3.0RP 9.0/2.0	4.5P 8.0/1.5	5.0P 9.5/2.0	6.0P 9.0/0.5																							
★8.0YR 7.0/0.5	4.0YR 7.5/1.0	6.5PB 7.5/1.5	9.0PB 8.0/1.5	3.0Y 9.0/0.5																							
●5.5R 6.5/2.0	●3.0YR 7.0/2.0	4.5PB 7.5/2.0	●5.0GY 7.0/1.5	7.0Y 8.5/1.0																							
★8.5YR 4.0/3.0	●8.0YR 6.0/1.5	1.0G 5.5/1.5	●7.5GY 7.0/3.5	4.0G 8.0/0.5																							
★5.0G 5.0/1.5	★6.0B 3.0/1.0	★0.5P 3.0/0.5	★7.5GY 5.5/6.0	★1.5G 3.5/4.0																							
건축선		○ 건축한계선 - 6m 건축한계선: 20m 초과 35m 미만 도로변 - 9m 건축한계선: 35m 이상 간선가로변																									

주) 색채의 명셀값은 『송도지구 국제업무단지 컬러 가이드 60』을 적용함

- ●:액센트 컬러로의 사용을 권장하며, 넓은 면적 사용시 주의를 요하는 컬러, ★:넓은 면적 사용시, 대단히 주의를 요하는 컬러

5) 주차장용지

도면 번호	구분		계획내용
주5	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주용도: 지상층 연면적의 70% 이상 <ul style="list-style-type: none"> -자동차관련시설(가목의 주차장에 한함) ○ 부용도 <ul style="list-style-type: none"> -제1종 근린생활시설 -제2종 근린생활시설(옥외골프연습장, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외) -판매시설(다목에 한함) -운동시설 -자동차관련시설
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		○ 90% 이하
	용 적 른		○ 350% 이하
	높 이		○ 80m 이하
	배 치		○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하게 배치
	형 태		<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 조화를 이루어야 함 ○ 옥상부분 <ul style="list-style-type: none"> - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 옥상공간을 정원화 하여 도심의 녹지공간 최대한 확보
	색 채		<ul style="list-style-type: none"> ○ 해당가구의 주용도의 색채를 준용함 - 연구시설(Sr)의 색채범위 내
	건축선		<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 6m 건축한계선: 20m 초과 35m 미만 도로변

주) 색채의 면셀값은 『송도지구 국제업무단지 컬러 가이드 60』을 적용함

- ●:액센트 컬러로의 사용을 권장하며, ◆은 면적 사용시 주의를 요하는 컬러, ★:넓은 면적 사용시, 대단히 주의를 요하는 컬러

6) 공공청사 (신설)

도면 번호	구분		계획내용																								
Po1	용도	허용용도	○ 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조의 공공청사																								
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도																								
	건 폐 율		○ 50% 이하																								
	용 적 률		○ 450% 이하																								
	높 이		○ 180m 이하																								
	배 치		○ 건축물의 벽면은 접한 도로변과 평행하도록 하는 것을 원칙으로 함 ○ 건축물의 주전면은 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면으로 하되, 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장																								
	형 태		○ 건축물의 1층 외벽면은 50%이상을 투시형으로 하며, 셔터 설치시 투시형으로 처리하여야 함 ○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 고려 ○ 건물의 옥상부분의 건축설비 노출을 금지하며, 옥상조경 권장 ○ 건물 외벽면 실외기 노출을 금지하며, 담장설치는 불허함(실험동 주변은 생활타리 내 투시형 담장으로 설치시 가능) ○ 1층 바닥높이는 도로의 바닥 마감높이와 차이 10cm 이내로 권장																								
	색 채		<table><tr><td>●9.0YR 8.0/3.0</td><td>3.0RP 9.0/2.0</td><td>4.5P 8.0/1.5</td><td>5.0P 9.5/2.0</td><td>6.0P 9.0/0.5</td></tr><tr><td>★8.0YR 7.0/0.5</td><td>4.0YR 7.5/1.0</td><td>6.5PB 7.5/1.5</td><td>9.0PB 8.0/1.5</td><td>3.0Y 9.0/0.5</td></tr><tr><td>●5.5R 6.5/2.0</td><td>●3.0YR 7.0/2.0</td><td>4.5PB 7.5/2.0</td><td>●5.0GY 7.0/1.5</td><td>7.0Y 8.5/1.0</td></tr><tr><td>★8.5YR 4.0/3.0</td><td>●8.0YR 6.0/1.5</td><td>1.0G 5.5/1.5</td><td>●7.5GY 7.0/3.5</td><td>4.0G 8.0/0.5</td></tr><tr><td>★5.0G 5.0/1.5</td><td>★6.0B 3.0/1.0</td><td>★0.5P 3.0/0.5</td><td>★7.5GY 5.5/6.0</td><td>★1.5G 3.5/4.0</td></tr></table>	●9.0YR 8.0/3.0	3.0RP 9.0/2.0	4.5P 8.0/1.5	5.0P 9.5/2.0	6.0P 9.0/0.5	★8.0YR 7.0/0.5	4.0YR 7.5/1.0	6.5PB 7.5/1.5	9.0PB 8.0/1.5	3.0Y 9.0/0.5	●5.5R 6.5/2.0	●3.0YR 7.0/2.0	4.5PB 7.5/2.0	●5.0GY 7.0/1.5	7.0Y 8.5/1.0	★8.5YR 4.0/3.0	●8.0YR 6.0/1.5	1.0G 5.5/1.5	●7.5GY 7.0/3.5	4.0G 8.0/0.5	★5.0G 5.0/1.5	★6.0B 3.0/1.0	★0.5P 3.0/0.5	★7.5GY 5.5/6.0
●9.0YR 8.0/3.0	3.0RP 9.0/2.0	4.5P 8.0/1.5	5.0P 9.5/2.0	6.0P 9.0/0.5																							
★8.0YR 7.0/0.5	4.0YR 7.5/1.0	6.5PB 7.5/1.5	9.0PB 8.0/1.5	3.0Y 9.0/0.5																							
●5.5R 6.5/2.0	●3.0YR 7.0/2.0	4.5PB 7.5/2.0	●5.0GY 7.0/1.5	7.0Y 8.5/1.0																							
★8.5YR 4.0/3.0	●8.0YR 6.0/1.5	1.0G 5.5/1.5	●7.5GY 7.0/3.5	4.0G 8.0/0.5																							
★5.0G 5.0/1.5	★6.0B 3.0/1.0	★0.5P 3.0/0.5	★7.5GY 5.5/6.0	★1.5G 3.5/4.0																							
건축선		○ 건축한계선 - 6m 건축한계선: 20m 초과 35m 미만 도로변 - 9m 건축한계선: 35m 이상 간선가로변																									

주) 색채의 명색값은 『송도지구 국제업무단지 컬러 가이드 60』을 적용함

- ●:액센트 컬러로의 사용을 권장하며, 넓은 면적 사용시 주의를 요하는 컬러, ★:넓은 면적 사용시, 대단히 주의를 요하는 컬러

다. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

도면번호	계획내용
Cr1~Cr4	<ul style="list-style-type: none"> ■ 교통처리계획 <ul style="list-style-type: none"> ○ 완화차로 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 동측 도로는 건축 시 1개 차선을 전면 SET-BACK하여 주변 교통에 영향을 최소화할 것. 단, 필요시 기존 도로와 분리할 수 있는 시선유도봉 등을 설치할 수 있음. ○ 차량진출입 <ul style="list-style-type: none"> - 간선가로(폭 35m 이상)변 및 가각부 50m 이내 차량진출입 불허 단, 결정도상에 차량진출입불허구간 이외의 구간에 대하여는 예외(Cr1, Cr3 남측, 북측 도로는 진입만 허용, Cr1 서측도로변 진출입구간 1개소 허용)로 함 ※ 2014.9. 교통영향분석개선대책 통합보고서 상 관련부서에서 제출된 조건을 사업자 부담으로 건축물 사용승인 전까지 조성 완료 ※ 향후 교통량 증가로 인한 차량흐름 지체시 인천경제자유구역청에서 현대백화점에 교통영향 분석개선대책을 요청할 수 있으며, 또한 교통영향 분석에서 서비스수준(LOS)"D"등급이하일 경우 차량 진출입불허 구간 재조정할 수 있음 - 승하차시설, 가감속차로 및 횡단보도, 보행통로등 통행시설 설치구간 10m 이내 차량진출입 불허. 단, 부득이한 경우 도시시설물의 이용에 지장을 주지 않는 범위에서 승인권자가 인정하는 경우는 예외로 함 - 대지가 접한 도로 중 가장 위계가 낮은 도로로 차량진출입구를 조성 ○ “기타 사업부지 주변도로의 교통안전시설(횡단보도, 신호등 등) 등 교통관련 사항은 관할관청과 협의 후 설치” 추가 가능 ○ 대지의 차량 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 보도와의 단차가 없는 구조로 설치할 것 (험프식 횡단보도 등 설치) ○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보토록 함 ○ 차량 진출입구간과 보행통로가 만나는 지역은 보행통로에 차량 진출입이 불가하도록 교통약자의 이동편의 증진법 등에 적합한 블라드(자동차 진입 억제용 말뚝) 를 설치할 것 ○ 인접건물간 상호 맞벽건축 또는 연결통로를 통하여 연결가능하며, 필요시 지하주차장을 공동으로 이용할 수 있도록 권장 ○ 주차장은 지하에 설치 권장 ■ 대지내 공지계획 <ul style="list-style-type: none"> ○ 전면공지 <ul style="list-style-type: none"> - 보행에 지장을 주는 시설물 배치를 금지함 ○ 공공보행통로 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획 결정도 참조 - 단, 부득이한 경우 지정목적에 부합하는 범위 내에서 승인권자가 인정하는 경우 해당 획지내에서 위치 변경 가능 - 획지내 공공보행통로는 지하철 출입구와 연계하여 조성 ○ 차폐조경 <ul style="list-style-type: none"> - 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치

도면번호	계획내용
Sr1~Sr15 주5	<p>■ 교통처리계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 간선가로(폭 35m 이상)변으로부터의 차량진출입은 원칙적으로 불허함 단, 결정도상에 차량진출입불허구간 이외의 구간에 대하여는 예외로 함 ○ 대지가 접한 도로 중 가장 위계가 낮은 도로로 차량진출입구를 조성 ○ 버스정차대, 횡단보도, 보행통로등 통행시설 설치구간 10m 이내 차량진출입 불허 단, 부득이한 경우 도로시설물의 이용에 지장을 주지 않는 범위에서 승인권자가 인정하는 경우는 예외로 함 ○ 대지의 차량 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 보도와의 단차가 없는 구조로 설치할 것 (험프식 횡단보도 등 설치) ○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보토록 함 ○ 차량 진출입구간과 보행통로가 만나는 지역은 보행통로에 차량 진출입이 불가하도록 교통약자의 이동편의 증진법 등에 적합한 블라드(자동차 진입 억제용 말뚝) 를 설치할 것 <p>■ 대지내 공지계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 전면공지 <ul style="list-style-type: none"> - 보행에 지장을 주는 시설물 배치를 금지함 ○ 공공보행통로 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획 결정도 참조 - 단, 부득이한 경우 지정목적에 부합하는 범위 내에서 승인권자가 인정하는 경우 해당 획지내에서 위치 변경 가능 ○ 차폐조경 <ul style="list-style-type: none"> - 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치
Yt1(폐지) → Po1(신설)	<p>■ 교통처리계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 차량진출입 <ul style="list-style-type: none"> - 간선가로(폭 35m 이상)변 및 가각부 50m 이내 차량진출입 불허 단, 결정도상에 차량진출입불허구간 이외의 구간에 대하여는 예외로 함 - 승하차시설, 가감속차로 및 횡단보도, 보행통로등 통행시설 설치구간 10m 이내 차량진출입 불허 단, 부득이한 경우 도로시설물의 이용에 지장을 주지 않는 범위에서 승인권자가 인정하는 경우는 예외로 함 - 대지가 접한 도로 중 가장 위계가 낮은 도로로 차량진출입구를 조성 ○ 대지의 차량 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 보도와의 단차가 없는 구조로 설치할 것 (험프식 횡단보도 등 설치) ○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보토록 함 ○ 차량 진출입구간과 보행통로가 만나는 지역은 보행통로에 차량 진출입이 불가하도록 교통약자의 이동편의 증진법 등에 적합한 블라드(자동차 진입 억제용 말뚝)를 설치할 것 ○ 주차장은 지하에 설치 권장 ○ 서측 차량진출입 허용구간에 대하여는 진입구로만 허용 <p>■ 대지내 공지계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 전면공지 <ul style="list-style-type: none"> - 보행에 지장을 주는 시설물 배치를 금지함 ○ 차폐조경 <ul style="list-style-type: none"> - 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치

도면번호	계획내용
Sm1~Sm7	<ul style="list-style-type: none"> ■ 교통처리계획 <ul style="list-style-type: none"> ○ 간선가로(폭 35m 이상)변으로부터의 차량진출입은 원칙적으로 불허함 단, 결정도상에 차량진출입불허구간 이외의 구간에 대하여는 예외로 함 ○ 대지가 접한 도로 중 가장 하위기능(1)의 도로로 차량 진출입구를 조성 단, 교통영향분석·개선대책 수립을 통해 차량 진출입구의 적정위치를 제시하여 심의를 거친 경우 예외로 함 (1)도시관리계획으로 결정된 도로의 기능(주간선도로, 보조간선도로, 집산도로, 국지도로) ○ 버스정차대, 횡단보도, 보행통로등 통행시설 설치구간 10m 이내 차량진출입 불허 단, 부득이한 경우 도로시설물의 이용에 지장을 주지 않는 범위에서 승인권자가 인정하는 경우는 예외로 함 ○ 대지의 차량 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 보도와의 단차가 없는 구조로 설치할 것 (험프식 횡단보도 등 설치) ○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보토록 함 ○ 차량 진출입구간과 보행통로가 만나는 지역은 보행통로에 차량 진출입이 불가하도록 교통약자의 이동편의 증진법 등에 적합한 볼라드(자동차 진입 억제용 말뚝)를 설치할 것 ■ 대지내 공지계획 <ul style="list-style-type: none"> ○ 전면공지 <ul style="list-style-type: none"> - 보행에 지장을 주는 시설물 배치를 금지함 ○ 공공보행통로 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획 결정도 참조 - 단, 부득이한 경우 지정목적에 부합하는 범위 내에서 승인권자가 인정하는 경우 해당 획지내에서 위치 변경 가능 ○ 차폐조경 <ul style="list-style-type: none"> - 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치 ■ Fun Street 조성기준(1) <ul style="list-style-type: none"> - 인천이 동북아 최고의 비즈니스 중심, 한국경제를 이끄는 주도적 역할을 달성하기 위하여 글로벌 마인드 및 창의적 마인드 필요 - 내·외국인이 어울려 즐겁고 영어상용화가 가능한 특별하지만 자연스러운 Fun & Easy 영어존의 전략적 조성으로 Global City 환경을 제공하며 젊음이 넘치는 집적지로서 문화·상업의 멀티공간으로 계획 ■ Fun Street 조성기준(2) <ul style="list-style-type: none"> ○ 컨셉에 부합하는 전략적 시설 배치 <ul style="list-style-type: none"> - 몰조성시 외국식클럽(재즈카페 등), 세계음식전문점, 외국브랜드 상품점 등 외국인 집객에 효율적인 업종배치 고려 - 내국인을 위한 어학원, 유학원, 영어학원, 영어기숙사 등 영어교육시설 집적화(블럭단위 또는 건물 단위) - 테마가 있는 문화공연 프로그램 마련(각 국의 거리공연 Festival 도입 등) ○ 특화된 외국인 자원시스템 개발 <ul style="list-style-type: none"> - 외국인 자원시설 집적화 및 One stop service 제공 - U-City 기술을 적용한 외국인 맞춤형 서비스 정보시스템 제공 <ul style="list-style-type: none"> • Fun Street 내 쇼핑, 여가, 생활, 행정정보 등을 제공하는 휴대용 단말기 지원 • 무인 Help Box 운영 및 도우미 Call 시스템 마련 ○ Global standard에 부합된 Street Design <ul style="list-style-type: none"> - Street Design시 이국적 분위기 연출(건축방식, 상가조성, 표지판, 색채, 영문표기 등) - Fun Street의 상징로고 및 심볼 제정, 각종 디자인시 적용 - 상업시설에 적용가능한 간판-메뉴 등의 영어표준 기준 제공 - 외국인 베스트 서비스시설 선정, 인증제 실시 ■ 공공보행통로 설치계획 <ul style="list-style-type: none"> - 사업시행자 부담으로 단지간 또는 건축물을 통합적으로 연결할 수 있는 공공보행통로 및 입체(공중 및 지하) 보행통로의 설치(권장) - 보행자전용도로 폐지부분에 지정되는 공공보행통로 지상부의 폭은 15m 이상으로 조성하여 당초 보행자전용 도로의 기능을 유지토록 함 단, 공공보행통로 지상부 15m이상 폭원 내에는 보행에 지장을 주지않는 범위내에서 보행자의 편의를 위한 교목식재, 벤치, 공공디자인시설물, 입체적 보행을 위한 시설, 지하연결시설물의 설치를 허용토록 한다. - 소공원 내 공공보행통로 설치는 공원관리부서와 협의하여 가능한 경우 추진함

<지구단위계획결정도(획지 및 건축물 등에 관한 계획)(기정)>



<지구단위계획결정도(획지 및 건축물 등에 관한 계획)(변경)>



② 지구단위계획 운용에 관한 계획(변경없음)

1. 계획내용 적용의 기본원칙

- 환경영향평가, 교통영향평가, 에너지 사용계획 등 과업추진 과정에서 협의 완료·승인된 내용 중 본 계획과 관련된 사항은 수용하여야 함.
- 본 계획에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 현행 법령이나 자치법규를 따르고, 본 계획의 내용이 현행 법령이나 자치법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행 법령이나 자치법규에서 허용하는 범위 안에서 적용함.

2. 용어의 정의

- “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말함
- 가구 및 획지에 관한 용어의 정의는 다음과 같음
 - 가구번호에 관한 용어의 정의

용어	약어	용어	약어
○ Residential Common 공동주택	Rc	○ Government Office 공공청사	Go
○ Residential Mixed-Use 주상복합	Rm	○ 유치원	유
○ Commerce Retail 상업시설	Cr	○ 초등학교	초
○ Commerce Neighborhood 근린생활시설	Cn	○ 중학교	중
○ Knowledge Industry 지식기반산업	Ki	○ 고등학교	고
-Knowledge Service 지식기반서비스	Ks	○ 사회복지시설	복
-Knowledge Research 지식기반R&D	Kr	○ 주차장	주
○ 연구시설	Sr	○ 종교시설	종
○ 청소년수련시설(Youth Training Center)	Yt	○ 주유소	주유
○ 복합지원	Sm	○ 생활폐기물자동집하장	집하
○ Education & Research 교육연구시설	Er	○ 전기공급시설	전기
		○ 오수중계펌프장	오수

- 대지분할 가능선: 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성확보를 위해 일정규모 이상 대형필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말함
- 획지분할: 본 지구단위계획에서 정한 대지분할가능선에 따라 획지를 분할하는 것을 말함
- 건축물의 용도에 관한 용어의 정의는 다음과 같음
 - 허용용도: ‘국토의 계획 및 이용에 관한법률’의 규정에 의하여 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없음
 - 1층 권장용도: 가로의 보행활동 활성화를 위하여 1층 전면부에 필요한 용도를 권장하는 용도를 말함
 - 불허용도: ‘국토의 계획 및 이용에 관한법률’의 규정에 의하여 허용되더라도 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말함
 - 주용도: 건축연면적의 일정 부분을 지구단위계획에서 정한 비율 이상으로 사용하는 용도를 말함
 - 부용도: 건축물의 주용도 이외의 용도를 말함

○ 건축물의 배치와 건축선에 관한 용어의 정의는 다음과 같음

< 용어의 정의 >

구분	용어의 정의
건축한계선	○ 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니되는 선 (지하부분은 제외)
저층부 벽면 지정선	○ 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니하며, 건축물의 저층부 외벽면이 벽면지정선 길이의 2/3이상에 해당하는 길이만큼 그 선의 수직면에 접하여야 함 (건축위원회 심의를 거쳐 1/2이상까지 완화 할 수 있다) 단, 다음 각호의 경우 지정선에 접한 것으로 인정 - 전면도로의 통로기능 피로티구조 부분, 아케이드 조성 부분 - 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우, 지정선으로 부터 3m 이하로 이격된 부분 - 공개공지 및 소공원 조성에 따른 건축물 후퇴 부분 ※ 본 계획에서는 저층부(기단부)는 1층에서 3~5층 까지로 함

< 적용 범위 >

구분	규제적용내용	규제적용범위	비고
건 축 한 계 선	9m	○ 광로 및 대로변(35m 이상)	○ 가로경관의 연속성 확보 및 보행통로 확보를 위하여 주요간선도로변에 적용
	6m	○ 보조간선 및 집산도로변 (20m초과 35m미만)	○ 가로경관의 향상 및 보행통로 확보를 위하여 집산도로변에 적용
	3m	○ 국지도로 및 보행자전용도로 (20m 이하)	○ 가로경관의 향상 및 유효한 전면공지와 보행통로 확보를 위하여 보조간선도로와 집분산로 이하의 위계를 가진 도로변
	기 타	○ 학교연접 공동주택: 9m	
저층부 벽면지정선	9m	○ 간선가로변 일부	○ 특수한 가로경관 등 특화거리의 조성 ○ 저층부(기단부)는 1층에서 3~5층 까지 형성을 원칙으로하며, 저층부 이상의 고층부 벽면은 저층부 벽면지정선으로 부터 3m이상 후퇴하여야 함

○ 건축물의 형태와 외관에 관한 용어의 정의는 다음과 같음

- 건축물의 전면: 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행출입구)가 설치되는 면
- 탑상형(타워형) 아파트: 판상형이 아닌 경우로서 단변과 장변의 비가 1:1.5 이하인 것
- 피로티 구조: 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽·설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서, 천정고의 유효높이가 4.5m 또는 2개층 이상이며, 폭 6m 또는 주거동1호 너비 이상이어야 함
- 아케이드: 열주에 의해 지탱되는 아치 또는 반원형의 천장 등을 연속적으로 가설한 구조물과 그것이 조성하는 개방된 통로 공간을 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 아케이드에 면한 필지의 사업자가 건축 건설시 아케이드를 설치함
 - 아케이드 공간내의 보도면은 인접한 포장면과 같은 높이로 하고 부득이한 경우 그차이는 10cm 이내로 하며, 장애인을 위한 경사로 설치를 원칙으로 함
 - 아케이드 공간에는 보행지장물의 설치를 불허하며, 영업공간으로 활용할 수 없음
- 투시형 셔터: 전체의 3분의 2이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말함
- 랜드마크: 도시의 시각적 상징물로서, 주변과 유난히 차이나는 건축물로 주위 경관 속에서 두드러지게 눈에 띄기 쉬워야 함

○ 대지내 공지에 관한 용어의 정의 및 조성 기준은 다음과 같음

■ 전면공지

- 건축선, 벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지(공동주택용지의 경우는 제외)를 말함
이때, 전면공지는 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축 시 이를 조성하도록 함
- ‘보도 연결형 전면공지’ 라 함은 보도와 접한 전면공지로서 보행자 통행 및 자전거 통행이 가능한 구조로 보도 및 자전거도로로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말함
- ‘전면공지 조성기준 및 방법’ 은 다음 각호에 따라 조성하여야 함
 - 자유로운 통행의 보장: 전면공지에는 대지로의 차량출입을 제외한 주차장, 담장 등 ‘보행지장물’ 을 설치할 수 없으며, 전면도로와 3분의 2이상 접하여야 함. 단, 자전거도로, 식재조성공간, 보행자공간 등 공공을 위한 시설 및 옥외공간 활용을 위한 Deck 등의 시설을 설치할 수 있으며 시설의 조성 및 관리에 따른 구체적인 계획은 경관상세계획을 따르도록 함
 - 단, 교목의 식재, 벤치등의 휴게시설, 조명, 장식물 등에 한하여 설치 할 수 있음
 - 전면공지의 조성 면적 중 건축법 및 『인천경제자유구역청 공개공지 및 대지안의 조경 건축심의 기준』 상의 조경기준에 적합하게 조성된 부분은 조경면적에 산입함
 - 전면공지는 연결한 보도 및 도로(보도가 없는 도로)와 높이차가 없이 조성하여야 함.
이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지함
 - 보도 연결형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간 및 자전거도로의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 함. 다만, 주차출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 함
 - 포장: 보도 연결형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도 및 자전거도로의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 함. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장 패턴의 조화로우미 인정될 경우와 경관상세계획에서 별도의 포장계획을 제시할 경우 별도의 포장 가능
- 광로2-11호선 및 광로3-35호선 대로변 전면공지에는 ‘전면공지 조성기준 및 방법’ 에 따라 녹지공간 확보

■ 공개공지

- 건축법 제67조에 의하여 설치하는, 일반대중에게 상시 개방되는 공간을 말함
- 공원이나 보행자전용도로에 접한 대지등의 특별한 경우 이외에는 다음 각호의 상위 순으로 대지의 조건에 따라 배치하여야 함
 - 교차로 가각부(2개 이상의 교차로 일 때 가장 넓은 교차로 가각부에 배치)에 배치함
 - 2개 이상의 도로와 접한 경우 가장 넓은 도로쪽 부분에 배치함
 - 1개의 도로와 접한 경우 도로쪽 부분에 배치함
- 인접대지나 도로 건너편 대지에 공개공지가 있는 경우 인접 또는 건너편 공개공지와 연계되게 배치함
- 1개소로 집중 배치함을 원칙으로 하며, 부득이한 경우 2개소로 분산배치 할 수 있음. 단, 결정도에 의해 공개공지 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 함
- 공개공지의 조성기준
 - 일반인의 출입이 가능하도록 전면도로의 접한 길이의 1/2이상에서 진입이 가능해야 하며, 인접한 공개공지 및 광장 등 공공공간에서도 일반인의 출입이 용이하도록 하여야 함

- 공개공지 규모는 최소 45㎡이상이어야 하며, 최소폭은 5m 이상 이어야 함
- 공개공지에는 담장을 설치할 수 없음
- 녹지 및 조경시설물 공간을 제외한 공개공지의 바닥은 전면도로의 보도와 같은 높이로 포장하여야 함
- 공개공지에는 휴식시설과 경관조성을 위한 조경시설물 및 조명시설을 설치하여야 함
- 공개공지 내에는 이용자에게 불쾌감을 주는 환풍기나 냉각탑등의 설비시설을 설치할 수 없음

■ 차폐조경

- 차폐조경의 설치기준

- 획지내 화물적재공간, 쓰레기하치장, 기계식주차장 등이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출될 경우, 전면도로와 화물적재, 쓰레기하치장 등의 사이에 2m 이상의 폭으로 높이 1m 이상의 관목을 밀식식재 하여야 함
- 폭 20m 이상의 도로변에는 폭 2m 이상, 폭 20m 미만의 도로에는 폭 1m 이상의 식수대를 조성 하며, 식수대에는 관목을 밀식식재하고 3~5m 이하의 간격으로 교목을 식재토록 함
- 차폐조경의 면적은 전부 조경면적으로 산입함

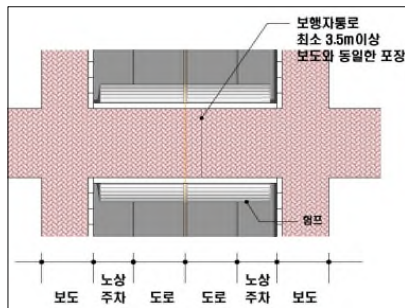
■ 공공보행통로

- ‘공공보행통로’ 라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성함
 - 공공보행통로와 도로(단지내도로 포함)가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’ 로 조성함
 - 공공보행통로에는 ‘보행지장물’ 을 설치해서는 아니됨
 - 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 함.
다만, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있음. 이때, 계단과 함께 일부 구간에는 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 함
 - 폭 6m이상으로 조성하되 건물하부를 통과 시 상부는 당초의 건축물 용도로 사용이 가능하도록 하고 유효 높이 4.5m 이상으로 설치
 - 공공보행통로의 바닥을 잔디블럭과 같은 투수성 포장 등의 환경친화적인 재료를 사용하여 조성하는 경우에는 공공보행통로면적의 1/2을 조경면적으로 산입함
- ‘입체(공중 및 지하)공공보행통로’ 라 함은 ‘건축물과 건축물 사이’ 또는 ‘보행로와 차도의 교차구간의 공중이나 지하’ 에 설치되어 일반인이 차량과 보행의 직접교차 없이 이용할 수 있는 보행통로를 말함. 이때, 건축물 내·외에 입체공공보행통로가 지정되면 인접한 건물 간에는 같은 높이(같은 높이의 허용 오차는 50센티미터 이내이며, 계단 설치 불허함)로 연결되어야 하며, 조성 후 일반인의 보행에 항상 이용될 수 있도록 개방되어야 함

○ 교통처리에관한 용어의 정의는 다음과 같음

- ‘차량출입 허용구간’ 이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구 설치가 허용되는 구간을 말함
- ‘차량출입 불허구간’ 이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말함

- ‘전면도로’ 라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말함
- ‘보행우선구조’ 라 함은 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분(이하 ‘보행자우선구간’ 이라 한다)의 구조로서 다음의 각호의 규정에 따라 조성한 구조를 말함
 - 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성
 - 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 함
 - 보행자를 위한 동선의 폭은 최소 3.5미터 이상으로 함
- ‘보행지장물’ 이라 함은 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장, 화단, 이동식 화분, 등의 시설물과 건물외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 배수관 파이프, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보행 및 보행흐름에 지장을 주는 시설물을 말함



<보행자우선구조 예시도>



<보행자우선구조 예시안>

- ‘보행 주출입구’ 는 보행자가 건물 출입을 위해 주로 사용하는 출입구를 말함
- ‘생활가로’ 라 함은 지역주민들의 일상생활에 중심이 되는 도로로서 통학/통근 및 생활편익 위주의 기능 뿐만 아니라, 지역공동체의 동질성 형성을 위한 문화활동기능도 제공되는 보행자우선도로를 말함
- 부설주차장
 - 주차장 설치기준은 주차장법 및 인천광역시 조례에 따라 설치하여야 함
 - 주차를 위한 대기장소나 차량용 램프진입을 위한 여유공간 역할을 수행할 수 있도록 차량출입 여유 공간을 고려하여야 함
 - 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안됨. 특히, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 함
 - 건축물 부설주차장은 자주식 주차를 원칙으로 함. 다만 소규모 획지(600㎡) 및 자주식 주차가 곤란하다고 판단되는 부지에 대하여는 건축위원회 심의를 거쳐 허용함
- 물 재이용시설의 설치기준은 다음과 같음
 - 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조 내지 10조 규정에 정한 규모 이상은 물 재이용시설〔빗물이용, 중수도, 하·폐수 재이용〕을 설치 운영하여야 함

3. 지구단위계획의 적용 범위

- 신축건물 및 신축구조물
- 새로운 용도로의 대지이용
- 재축 또는 개축하는 건축물 및 구조물
- 증축 또는 대수선의 해당부분

4. 건축계획의 심의

- 지구단위계획구역에서 건축허가를 받고자 하는 자는 건축법 및 관련조례에 따라 심의 해당 건축물은 건축위원회 심의를 받아야 함
- 상기 규정에 의해 건축허가를 받는 자는 그 건축물에 대한 건축허가용 도서 외에 다음과 같은 도서를 건축허가권자에게 제출하여야 함
 - 지구단위계획 지침도상의 해당부분 표시
 - 지구단위계획지침 중 해당 규제사항 및 권장사항의 명시
 - 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
 - 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
 - 외부공간의 이용 및 조성계획도(축척 1/100 이상)
 - 건축물의 외관에 관한 사항(색채, 마감재료, 지붕형태, 광고물 등)
 - 지구단위계획 지침의 반영여부 검토서류

5. 경관형성계획의 적용

- 인천경제자유구역청과 사업시행자는 경관협의체를 운영하고, 이를 통해 모든 경관관련 사항을 협의함
- 인천경제자유구역청과 사업시행자는 경관협의체를 통해 협의한 사항을 ‘경관상세계획(DCP)’에 수록하고 이를 시행함
- 인천경제자유구역청과 사업시행자가 협의하여 기 수립한 ‘경관상세계획(DCP)’에 대한 변경은 경관협의체를 통해 작성 및 운영하도록 함
- 인천경제자유구역청과 사업시행자는 필지별 경관상세계획 및 지침도를 수립하고 이를 필지별 건축 및 옥외공간 계획에 적극 반영토록 함

6. 조경면적의 완화

- 전면공지: 전면공지의 조성 면적 중 건축법 및 『인천경제자유구역청 공개공지 및 대지안의 조경 건축심의 기준』 상의 조경기준에 적합하게 조성된 부분은 조경면적에 산입함
- 차폐조경: 차폐조경의 면적은 전부 조경면적으로 산입함
- 공공보행통로: 공공보행통로의 바닥을 잔디블럭과 같은 투수성 포장 등의 환경친화적 재료를 사용하여 조성하는 경우에는 공공보행통로 면적의 1/2을 조경면적으로 산입함
- 옥상녹화: 『인천경제자유구역청 공개공지 및 대지안의 조경 건축심의 기준』에 의거 옥상조경면적은 설치면적의 1/2을 조경면적에 산정하며, 법상 설치의무 조경면적의 1/3까지만 산정함

7. 정보통신분야

- 인천경제자유구역 유비쿼터스 도시건설을 위하여 반영되어야 할 유시티 시설물 및 구내 정보통신설비에 관한 설치 계획은 인천경제자유구역청에서 제정한 「u-City인프라 시행지침(2007. 6. 1 제정)」에 적합하게 설치하여야 하며 본 지구단위계획 구역안에서 각종 u-City건설과 관련된 행위시 다음사항을 기준으로 관련부서와 협의하도록 함.

- 구내 정보통신설비의 적정 설치여부(공동주택 특등급, 업무용건축물 1등급 이상)
- 공동주택 홈네트워크 설비의 적정 설치여부(분양주택 AA등급, 임대주택 A등급 이상)
- 원격검침 설비의 적정 설치여부
- u-City인프라 시설물의 설치에 관한 사항

※ 각종 등급은 정보통신부 “초고속 정보통신건물 인증업무처리 지침”을 기준으로 함