

VII

지구단위계획결정

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

VII. 지구단위계획결정

1 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)

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

1) 복합지원용지(Cs)(변경)

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)			획 지					비 고
					위 치		면적(㎡)			
		기정	증감	변경			기정	변경	기정	
총 계	-	429,061.6	-	427,657.1	-		429,061.6	-	427,657.1	
Cs1	Cs1	16,531.8	-	16,531.8	-1	-1	16,531.8	-	16,531.8	획지분할불허
Cs2	Cs2	159,663.1	-	159,663.1	-1	-1	82,151.1	-	82,151.1	가구내 획지합병가능
					-2	-3	35,822.7	-	35,822.7	
					-3	-2	41,689.3	-	41,689.3	
Cs3	Cs3	17,862.7	-	17,862.7	-1	-1	17,862.7	-	17,862.7	획지분할불허
Cs4	Cs4	18,686.2	-	18,686.2	-1	-1	18,686.2	-	18,686.2	획지분할불허
Cs5	Cs5	9,973.8	감) 32.2	9,941.6	-1	-1	9,973.8	감) 32.2	9,941.6	획지분할불허
Cs6	Cs6	44,810.3	감) 63.5	44,746.8	-1	-1	44,810.3	감) 63.5	44,746.8	획지분할불허
Cs7	Cs7	61,261.5	감) 78.2	61,183.3	-1	-1	61,261.5	감) 78.2	61,183.3	2개 획지로 분할가능
Cs8	Cs8	68,624.7	감) 122.0	68,502.7	-1	-1	68,624.7	감) 122.0	68,502.7	3개 획지로 분할가능
Cs9	Cs9	31,647.5	감) 1,108.6	30,538.9	-1	-1	31,647.5	감) 1,108.6	30,538.9	획지분할불허

주1. 획지번호 오기정정(Cs2)

주2. 버스정차대 및 가감속차로 선형 반영(Cs5, Cs6, Cs7, Cs8)

주3. 공유지분 필지 분할에 따른 면적 변경(Cs9)

2) 향만시설용지(변경)

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)			획 지				비 고
					위 치	면 적(㎡)			
		기정	증감	변경		기정	증감	변경	
총 계	-	387,196.8	감) 295.0	386,901.8	-	387,196.8	감) 295.0	386,901.8	
항	항1	367,761.6	감) 295.0	367,466.6	-1	53,937.0	감) 295.0	53,642.0	획지분할불허
					-2	231,221.2	-	231,221.2	획지분할불허
					-3	82,603.4	-	82,603.4	획지분할불허
	항2	19,435.2	-	19,435.2	-1	19,435.2	-	19,435.2	획지분할불허

주1. 공유지분 필지 분할에 따른 면적 변경

3) 기타시설용지(변경)

■ 주차장용지(변경)

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)			획 지				비 고
					위치	면 적(㎡)			
		기정	증감	변경		기정	증감	변경	
총 계	-	7,951.3	감) 46.1	7,905.2	-	7,951.3	감) 46.1	7,905.2	
주	주1	3,980.5	감) 46.1	3,934.4	-1	3,980.5	감) 46.1	3,934.4	획지분할불허
	주2	3,970.8	-	3,970.8	-1	3,970.8	-	3,970.8	획지분할불허

주1. 가감속차로 선형 반영에 따른 면적 변경

■ 하수도용지(변경 없음)

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)			획 지				비 고
					위 치	면 적(㎡)			
		기정	증감	변경		기정	증감	변경	
총계	-	934.1	-	934.1	-	934.1	-	934.1	
하	하1	934.1	-	934.1	-1	934.1	-	934.1	획지분할불허

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

1) 복합지원용지(Cs)

도면번호	구 분		계 획 내 용
Cs1~Cs9	용도	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단독주택 ○ 공동주택 ○ 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사 ○ 의료시설 중 정신병원 및 요양병원, 격리병원 ○ 교육연구시설 중 학교 ○ 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설(단, 생활숙박시설 중 객실수 100실 이상 제외) ○ 위락시설(다만, 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역 경계로부터 100미터 이외의 지역에서는 건축할 수 있으며 거리의 산정은 주거지역 경계선으로부터 대지의 경계선까지로 함) ○ 공장 ○ 창고시설 ○ 위험물 저장 및 처리시설(주유소 및 석유 판매소 제외) ○ 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외) ○ 동물 및 식물관련시설 ○ 자원순환 관련시설 ○ 교정 및 군사시설(국방·군사시설 제외) ○ 발전시설 ○ 묘지관련시설 ○ 장례식장
		허용용도	○ 불허용도 이외의 용도
	건 폐 율		○ 70% 이하
	용 적 률	○ 350% 이하	Cs1~Cs5, Cs7~Cs9
		○ 500% 이하	Cs6
	높 이	○ 15m 이하	Cs4
		○ 35m 이하	Cs9
		○ 40m 이하	Cs2, Cs5
		○ 50m 이하	Cs7
		○ 60m 이하	Cs1
		○ 80m 이하	Cs8
		○ 115m 이하	Cs3
		○ 250m 이하	Cs6
	배 치		<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하도록 배치 ○ 상업기능의활성화를 위하여 2개 이상의 도로 중 폭이 넓은 도로변을 건축물의 전면방향으로 권장
	형 태		<ul style="list-style-type: none"> ○ 가로환경의 활성화를 위하여 1층은 투시형 벽면이나 투시형 셔터를 사용 <ul style="list-style-type: none"> - 투시형 벽면 : 도로에 접한 벽면적의 50% 이상 투시형 벽면으로 처리 - 투시형 셔터 : 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리 ○ 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로의 개별 설치 불허 ○ 지붕 : 경사지붕을 사용할 경우 인접한 건축물의 물매와 통일 권장 ○ 옥상부분 <ul style="list-style-type: none"> - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 옥상조경을 설치할 것을 권장 ○ 1층의 바닥높이 : 도로의 바닥 마감높이와 차이는 10cm 이내로 함 ○ 담장 또는 울타리 설치 불허 ○ 건축물 부설주차장은 자주식 주차를 원칙으로 한다. 다만 자주식 주차가 곤란하다고 판단되는 부지에 대하여는 건축위원회 심의를 거쳐 허용

도면번호	구 분	계 획 내 용								
Cs1~Cs9	색 채	○ 건축물의 색상은 건물전면과 측·후면이 동일계통을 사용								
		<table><tr><th>색채구분 (Cs1~Cs4)</th><th>색상 명도/채도</th></tr><tr><td>주조색 / Base color</td><td>R~Y, N / 7~9 / 30이하 / N7~N9</td></tr><tr><td>보조색 / Sub color</td><td>R~RP, N / 4~8 / 60이하 / N4~N8</td></tr><tr><td>강조색 / Accent color</td><td>R~RP, N / 3~7 / 100이하 / N3~N7</td></tr></table>	색채구분 (Cs1~Cs4)	색상 명도/채도	주조색 / Base color	R~Y, N / 7~9 / 30이하 / N7~N9	보조색 / Sub color	R~RP, N / 4~8 / 60이하 / N4~N8	강조색 / Accent color	R~RP, N / 3~7 / 100이하 / N3~N7
		색채구분 (Cs1~Cs4)	색상 명도/채도							
		주조색 / Base color	R~Y, N / 7~9 / 30이하 / N7~N9							
		보조색 / Sub color	R~RP, N / 4~8 / 60이하 / N4~N8							
		강조색 / Accent color	R~RP, N / 3~7 / 100이하 / N3~N7							
		<table><tr><th>색채구분 (Cs5~Cs9)</th><th>색상 명도/채도</th></tr><tr><td>주조색 / Base color</td><td>R~Y, N / 6~9 / 30이하 / N6~N9</td></tr><tr><td>보조색 / Sub color</td><td>R~G, N / 4~8 / 60이하 / N4~N8</td></tr><tr><td>강조색 / Accent color</td><td>R~G, N / 3~7 / 6.50이하 / N3~N7</td></tr></table>	색채구분 (Cs5~Cs9)	색상 명도/채도	주조색 / Base color	R~Y, N / 6~9 / 30이하 / N6~N9	보조색 / Sub color	R~G, N / 4~8 / 60이하 / N4~N8	강조색 / Accent color	R~G, N / 3~7 / 6.50이하 / N3~N7
		색채구분 (Cs5~Cs9)	색상 명도/채도							
	주조색 / Base color	R~Y, N / 6~9 / 30이하 / N6~N9								
	보조색 / Sub color	R~G, N / 4~8 / 60이하 / N4~N8								
강조색 / Accent color	R~G, N / 3~7 / 6.50이하 / N3~N7									
건 축 선	○ 건축한계선									
	- 20m 이하 도로변 : 3m - 20~35m 도로변 : 6m									
기 타 사 항	■ 교통처리계획									
	○ 차량진출입									
	- 지구단위계획에서 지정한 ‘차량출입 불허구간’을 제외한 구간에 설치									
	- 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 차량진출입구 조성									
	- 도로의 가각부에는 설치 불허									
	○ 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 함									
	○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보토록 함									
	■ 대지내 공지계획									
	○ 전면공지									
	- 보행에 지장을 주는 시설물 배치를 금지함									
○ 공공조경										
- 건축한계선(6m)에 의해 확보된 공지 내 대지경계선으로부터 폭 3m로 공공조경 설치										
○ 차폐조경										
- 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치										
■ 옥외광고물 등										
○ 옥외광고물 등에 대한 사항은 인천광역시 경제자유구역청 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 사항에 따름										

2) 항만시설용지

도면번호	구 분		계 획 내 용								
항1-1, 항1-2, 항1-3	용도	불허 용도	○ 허용용도 이외의 용도								
		허용 용도	○ 운수시설 중 항만시설 - 항만법 제2조제5호의 가목(기본시설) - 항만법 제2조제5호의 나목(기능시설) - 항만법 제2조제5호의 다목(지원시설) - 항만법 제2조제5호의 라목(항만친수시설)								
	건 폐 율		○ 70% 이하								
	용 적 률		○ 350% 이하								
	높 이		○ 80m 이하								
	배 치		○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하게 배치 ○ 항만1-1, 1-2, 1-3용지는 항만시설의 보안통제관리 및 운영을 위한 건축물(갭웨이, 게이트, 보안경계초소 등)을 설치하는 경우 상호 맞벽건축 및 공동개발이 가능함								
	형 태		○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 조화를 이루어야 함 ○ 옥상부분 - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 옥상공간을 정원화 하여 도심의 녹화공간 최대한 확보								
	색 채		<table><tr><th>색채구분</th><th>색상 명도/채도</th></tr><tr><td>주조색 / Base color</td><td>YR~Y, B, N / 7~9 / 30이하 / N7~N9</td></tr><tr><td>보조색 / Sub color</td><td>YR~PB, N / 4~8 / 60이하 / N4~N8</td></tr><tr><td>강조색 / Accent color</td><td>YR~PB, N / 3~7 / 80이하 / N3~N7, White</td></tr></table>	색채구분	색상 명도/채도	주조색 / Base color	YR~Y, B, N / 7~9 / 30이하 / N7~N9	보조색 / Sub color	YR~PB, N / 4~8 / 60이하 / N4~N8	강조색 / Accent color	YR~PB, N / 3~7 / 80이하 / N3~N7, White
	색채구분	색상 명도/채도									
주조색 / Base color	YR~Y, B, N / 7~9 / 30이하 / N7~N9										
보조색 / Sub color	YR~PB, N / 4~8 / 60이하 / N4~N8										
강조색 / Accent color	YR~PB, N / 3~7 / 80이하 / N3~N7, White										
건 축 선		○ 건축한계선 - 20m 이하 도로변 : 3m - 20~35m 도로변 : 6m									
기 타 사 항		■ 교통처리계획 ○ 차량진출입 - 대지가 접한 도로 중 가장 위계가 낮은 도로로 차량진출입구를 조성 ○ 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 함 ○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보도록 함 ■ 대지내 공지계획 ○ 차폐조경 - 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치 ■ 옥외광고물 등 ○ 옥외광고물 등에 대한 사항은 인천광역시 경제자유구역청 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 사항에 따름									

도면번호	구 분		계 획 내 용
항2	용도	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단독주택 ○ 공동주택 ○ 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사 ○ 의료시설 중 정신병원 및 요양병원, 격리병원 ○ 교육연구시설 중 학교 ○ 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설(단, 생활숙박시설 중 객실수 100실 이상 제외) ○ 위락시설(다만, 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역 경계로부터 100미터 이외의 지역에서는 건축할 수 있으며 거리의 산정은 주거지역 경계선으로부터 대지의 경계선까지로 함) ○ 공장 ○ 창고시설 ○ 위험물 저장 및 처리시설(주유소 및 석유 판매소 제외) ○ 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외) ○ 동물 및 식물관련시설 ○ 자원순환 관련시설 ○ 교정 및 군사시설(국방·군사시설 제외) ○ 발전시설 ○ 묘지관련시설 ○ 장례식장
		허용 용도	○ 불허용도 이외의 용도
	건 폐 율		○ 70% 이하
	용 적 률		○ 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 녹화공간 최대한 확보
	색 채	색채구분	색상 명도/채도
		주조색 / Base color	YR~Y, B, N / 7~9 / 30이하 / N7~N9
		보조색 / Sub color	YR~PB, N / 4~8 / 60이하 / N4~N8
		강조색 / Accent color	YR~PB, N / 3~7 / 80이하 / N3~N7, White
	건 축 선		<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 20m 이하 도로변 : 3m - 20~35m 도로변 : 6m
	기 타 사 항		<ul style="list-style-type: none"> ■ 교통처리계획 <ul style="list-style-type: none"> ○ 차량진출입 <ul style="list-style-type: none"> - 대지가 접한 도로 중 가장 위계가 낮은 도로로 차량진출입구를 조성 ○ 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 함 ○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보토록 함 ■ 대지내 공지계획 <ul style="list-style-type: none"> ○ 차폐조경 <ul style="list-style-type: none"> - 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치 ■ 옥외광고물 등 <ul style="list-style-type: none"> ○ 옥외광고물 등에 대한 사항은 인천광역시 경제자유구역청 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 사항에 따름

3) 기타시설용지

■ 주차장용지

도면번호	구 분		계 획 내 용	
주1, 주2	용 도	불어 용도	<p><건축물 연면적의 95% 이상 주차장으로 사용시></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 단독주택 ○ 공동주택 ○ 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장, 안마시술소, 단란주점, 안마원 ○ 수련시설 ○ 숙박시설 ○ 위락시설 ○ 공장 ○ 위험물 저장 및 처리시설 ○ 자동차관련시설(폐차장에 한함) ○ 동물 및 식물관련시설 ○ 자원순환 관련시설 ○ 교정 및 군사시설 ○ 묘지관련시설 ○ 학교환경위생정화구역내 불어용도 	<p><건축물 연면적의 70% 이상 주차장으로 사용시></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 기계식 주차장치 ○ 허용용도 이외의 용도
		허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물 연면적의 5% 미만 - 불어용도 이외의 용도 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물 연면적의 30% 미만 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(옥외골프연습장, 안마시술소, 단란주점, 안마원 제외) - 문화 및 집회시설 - 판매시설(다목적에 한함) - 운동시설 - 자동차관련시설(폐차장 제외)
	건 폐 율		○ 70% 이하	
	용 적 률		○ 350% 이하	
	높 이		○ 80m 이하	
	배 치		○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하게 배치	
	형 태		<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차전용건축물 건축 시 주변지역에 소음·분진 등의 피해가 발생하지 않도록 외벽 등을 설치 ○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 조화를 이루어야 함 ○ 옥상부분 <ul style="list-style-type: none"> - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 옥상공간을 정원화 하여 도심의 녹화공간 최대한 확보 	
	색 채		-	
	기 타 사 항		<p>■ 교통처리계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 차량진출입 <ul style="list-style-type: none"> - 대지가 접한 도로 중 가장 위계가 낮은 도로로 차량진출입구를 조성 ○ 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 함 ○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보도록 함 <p>■ 대지내 공지계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 차폐조경 <ul style="list-style-type: none"> - 주차장이 도로와 면한 부분 및 인접대지경계선에는 차폐조경 설치 <p>■ 옥외광고물 등</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 옥외광고물 등에 대한 사항은 인천광역시 경제자유구역청 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 사항에 따름 	

■ 하수도용지

도면번호	구 분		계 획 내 용
하1	용도	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
		허용용도	○ 오수중계펌프장 및 부속시설
	건 폐 율		○ 20% 이하
	용 적 률		○ 80% 이하
	높 이		○ 20m 이하
	배 치		○ 주차장 및 주차출입구 등 옥외공간을 공동으로 활용함으로써 토지이용의 효율성 제고 ○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하게 배치
	형 태		○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 서로 조화를 이루어야 함 ○ 옥상부분 - 건축설비가 노출되지 않도록 함 ○ 1층 바닥높이 : 도로와 같은 높이로 하고, 부득이한 경우 그 차이는 10cm 이내로 함 ○ 건축물 부설주차장은 자주식 주차를 원칙으로 한다. 다만 자주식 주차가 곤란하다고 판단되는 부지에 대하여는 건축위원회 심의를 거쳐 허용
	색 채		-
	건 축 선		-
	기 타 사 항		■ 교통처리계획 ○ 대지가 접한 도로 중 가장 위계가 낮은 도로로 차량진출입구를 조성 ○ 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 함 ■ 대지내 공지계획 ○ 전면공지 - 보행에 지장을 주는 시설물 배치를 금지함 ○ 차폐조경 - 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 조성 ■ 옥외광고물 등 ○ 옥외광고물 등에 대한 사항은 인천광역시 경제자유구역청 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 사항에 따름

② 지구단위계획 운용에 관한 계획(변경 없음)

1. 계획내용 적용의 기본원칙

- 환경영향평가, 교통영향분석개선대책 등 과업추진 과정에서 협의 완료·승인된 내용 중 본계획과 관련된 사항은 수용하여야 하며, 본 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 승인당시의 법규나 인천광역시 및 자지구 관련조례에 따름
- 시행지침의 내용은 규제사항과 권장사항(유도사항 포함)으로 나누어지며, 이중 규제사항은 반드시 지켜야 하는 것이고, 권장사항은 강요하지 않는 사항으로 가능한 한 지정된 사항을 따르도록 하는 사항임
- 시행지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 기존의 법규에서 허용하는 범위 안에서 동 시행지침의 규제계획 내용을 따름

2. 용어의 정의

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

용 어	약 어
○ Complex Supporting facility : 복합지원시설	Cs
○ 항만시설	항
○ 주차장	주
○ 하수도시설	하

- 대지경계선 : 건축물의 용도에 맞게 적절한 규모가 되도록 가구를 분할하여 지정한 선을 말함
- 건축물의 용도에 관한 용어의 정의는 다음과 같음
 - 불허용도 : ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 의하여 허용되더라도 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말함
 - 허용용도 : ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 의하여 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없음
 - 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 >

구 분	용 어 의 정 의
건축한계선	○ 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니되는 선(지하부분은 제외)

< 적용 범위 >

구 분	적용내용	규제적용범위	비 고
건축 한계선	6m	○ 도로변(20~35m)	○ 가로경관의 연속성 확보 및 보행통로 확보 를 위하여 도로변에 적용
	3m	○ 도로변(20m 이하)	

○ 건축물의 형태와 외관에 관한 용어의 정의는 다음과 같음

- 건축물의 전면 : 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행출입구)가 설치되는 면
- 필로티 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 그 차이는 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 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지(복합지원용지에 한함)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 이 가능한 구조로 보도 및 자전거도로로써의 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, 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 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 도로)와 높이차가 없이 조성하여야 함. 이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지함
 - 보도 연접형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간 및 자전거도로의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 함. 다만, 주차출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 함
 - 포장 : 보도 연접형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도 및 자전거도로의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 함. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로움이 인정될 경우와 경관상세계획에서 별도의 포장계획을 제시할 경우 별도의 포장 가능

■ 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

■ 공공조경

- 공공조경의 설치기준

- 획지내 전면도로와 건물 혹은 구조물 등의 사이에 가급적 1m 이상의 폭으로 높이 1m 이상의 관목을 밀식식재 하거나 식수대를 조성하여야 함
- 폭 20~35m의 도로변에 대지경계선으로부터 폭 3m의 공지 내 폭 1m 이상의 식수대를 조성 하며, 식수대는 가급적 관목을 식재 하여야 함
- 공공조경의 면적은 전부 조경면적으로 산입함

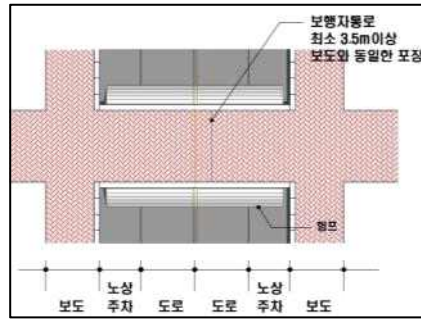
■ 차폐조경

- 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 건축한계선 내지 안쪽으로 설치하고, 조례기준에 따라 관목 및 교목을 식재하여야 함
- 차폐조경의 면적은 전부 조경면적으로 산입함

○ 교통처리에 관한 용어의 정의는 다음과 같음

- ‘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, 쓰레기 적치장, 화단, 이동식 화분, 등의 시설물과 건물외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(가폐식 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 생활편의 위주의 능뿐만 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

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 도서외에 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'에 수록하고 이를 시행함
- 인천경제자유구역청과 사업시행자가 협의하여 기 수립한 '경관상세계획'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
- 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 방송통신위원회 “초고속정보통신건물 인증 업무처리 지침”을 기준으로 함