

## Ⅵ. 도시·군관리계획 결정 (변경)

### ① 도시·군관리계획 결정 (변경)

#### 1. 지구단위계획구역 결정

- 구 역 명 : 인천글로벌캠퍼스 지구단위계획구역
- 위 치 : 인천광역시 연수구 송도동 187 일원

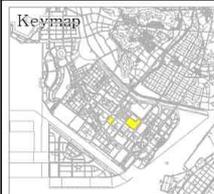
#### 가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
9	인천글로벌캠퍼스 지구단위계획구역	인천광역시 연수구 송도동 187 일원	389,273.8	-	389,273.8	

〈 지구단위계획구역 결정도 〉



**인천글로벌캠퍼스**  
**지구단위계획구역 결정도**



Scale = 1:8,000



 지구단위계획구역

## 2. 용도지역 결정

### 가. 용도지역 결정 조서

구 분		면적 (㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합 계		389,273.8	-	389,273.8	100.0
주거 지역	소 계	389,273.8	-	389,273.8	100.0
	제3종 일반주거지역	295,000.0	-	295,000.0	75.8
	준주거지역	94,273.8	-	94,273.8	24.2

〈 용도지역 결정도 〉



**인천글로벌캠퍼스**  
**용도지역 결정도**

Keymap

Scale = 1:8,000

- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

### 3. 인천글로벌캠퍼스 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획 결정 (변경)

#### 1) 학교(대학) 결정조사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	1	학교	대학	연수구 송도동 187	295,000.0	-	295,000.0	2009.8.4	

#### 2) 학교(대학) 입체적 도시계획시설 결정조사

구분	시설명	위 치	입체적 결정 범위			최초 결정일	비 고
			용도	면적(㎡)	수직적 범위		
최초	학교 (대학)	송도동187번지 건축물대장 주6 글로벌캠퍼스 지원시설 지하1층 일부	건축법 별표1 교육연구시설	6,980.64㎡	(지하1층높이: 6.1m)		
			건축법 별표1 제2종근린생활 시설(아목)	1,274.52㎡	(지하1층높이: 6.1m)		
	학교 (대학)	송도동187번지 건축물대장 주6 글로벌캠퍼스 지원시설 지상2층 일부	건축법 별표1 교육연구시설	2,732.37㎡	(지상2층높이: 4.5m)		

#### 3) 학교(대학) 세부시설 조성계획

##### ○ 조성계획 결정조사

구분	부지면적(㎡)	세부시설	비고
합계	295,000.0	-	
교육기본 시설	132,131.0	강의실, 실험실습실, 교수연구실, 행정실, 도서관, 대학본부(지원센터, 어린이집), 학생회관 및 그 부대시설, 강당, 체육관, 게스트하우스(교수.직원 아파트, 연수원), 수영장, 복합문화시설, 연구소	지원 시설 등 포함
		건축법 시행령 별표1 제4호.제2종근린생활시설 중 아목(휴게음식점, 제과점 등) 건축법 시행령 별표1 제10호.교육연구시설	입체적 도시 계획시설 결정
지원시설	114,353.0	강당, 체육관, 학생기숙사 및 그 부대시설	
연구시설	24,191.0	연구용 실험실, 대학원 연구실, 대학부설연구소 및 그 부대시설	
부속시설	24,325.0	교수.직원 아파트, 연수원	

○ 세부시설계획 결정조서 (변경)

구 분	건축물 명칭	세부시설명	건축면적(㎡)	건축연면적(㎡)	비고
<b>합 계</b>	-	-	<b>43,348.18</b>	<b>213,476.21</b>	
	소 계	-	37,239.20	150,849.11	
교육기본 시설	인천글로벌캠퍼스 강의연구동 및 도서관	뉴옥주립대	5,257.82	24,540.5	
	인천글로벌캠퍼스 강의연구 B동	유타대학교 조지메이슨대학교 켄트대학교 예술대학교	7,403.64	49,962.67	
	인천글로벌캠퍼스 지원시설	중앙도서관, 학생회관, 체육관, 강당, 지원센터, 게스트하우스 (교수·직원 아파트, 연수원) 수영장, 복합문화시설, 연구소, 어린이집	24,577.74	76,345.94	
	소 계	-	<b>5,302.49</b>	<b>53,041.30</b>	
지원시설	인천글로벌캠퍼스 기숙사 A동	기숙사 A동	1,423.71	13,200.24	
	인천글로벌캠퍼스 기숙사 B동	기숙사 B동	2,258.2	30,639.23	
	폐기물집하장	폐기물집하장	79.2	79.2	
	테니스장 관리동	테니스장 관리동	279.3	279.3	
	<b>학생기숙사</b>	<b>학생기숙사</b>	<b>1,262.08</b>	<b>8,843.33</b>	<b>신설</b>
	소 계	-	806.49	9,585.8	
부속시설	인천글로벌캠퍼스 교수아파트	교수아파트(C동)	256.41	3,188.61	
	인천글로벌캠퍼스 교수아파트	교수아파트	550.08	6,397.19	

○ 결정(변경) 사유서

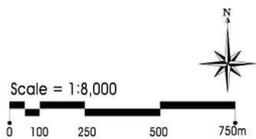
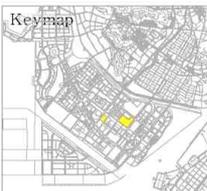
시설명	변경내용	변경사유	비 고
학생 기숙사	○ 지원시설 내 학생기숙사 추가	○ 캠퍼스 내 부족한 기숙사 충족을 위해 세부 시설계획 변경	

〈 도시·군계획시설 결정도 〉



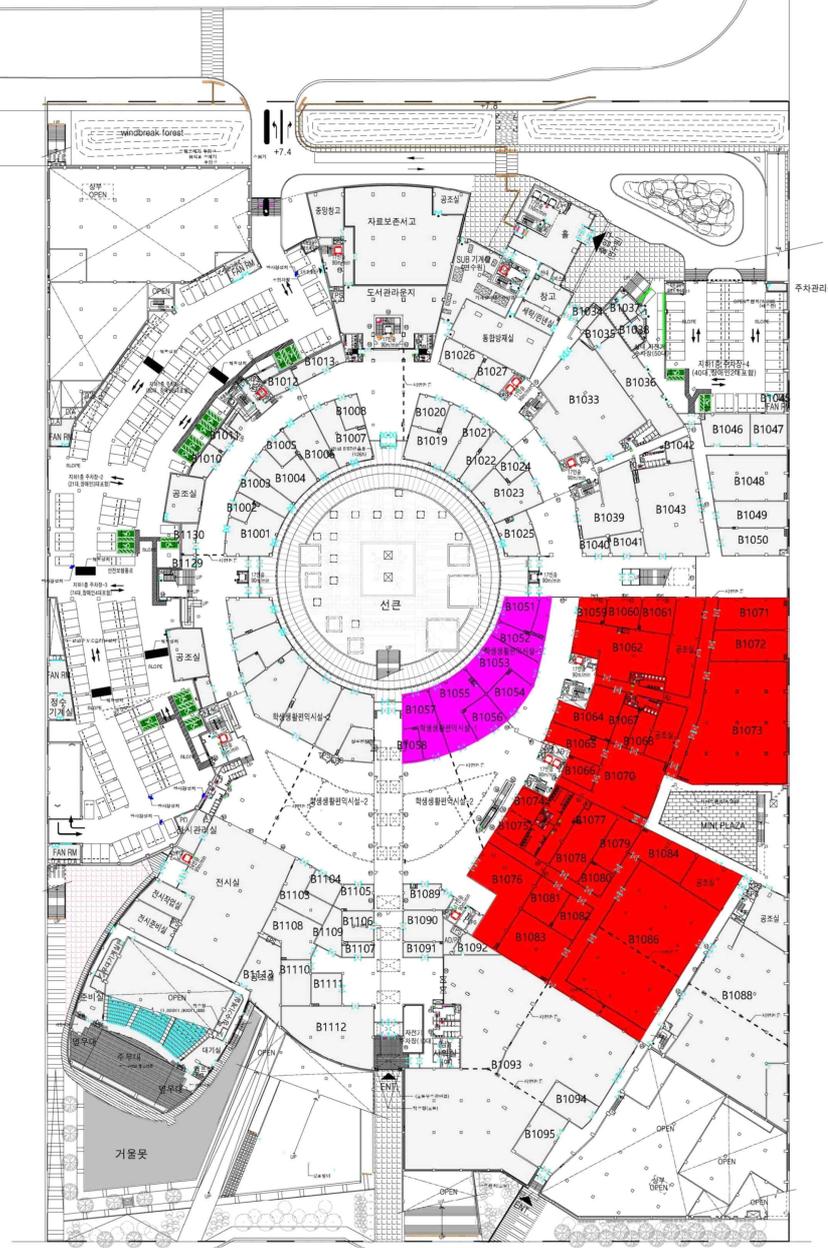
인천글로벌캠퍼스  
도시계획시설 결정도

지구단위계획구역



〈 입체적 도시계획시설 결정도(1) 〉

입체적 도시계획시설 결정(안) - 지하1층 변경

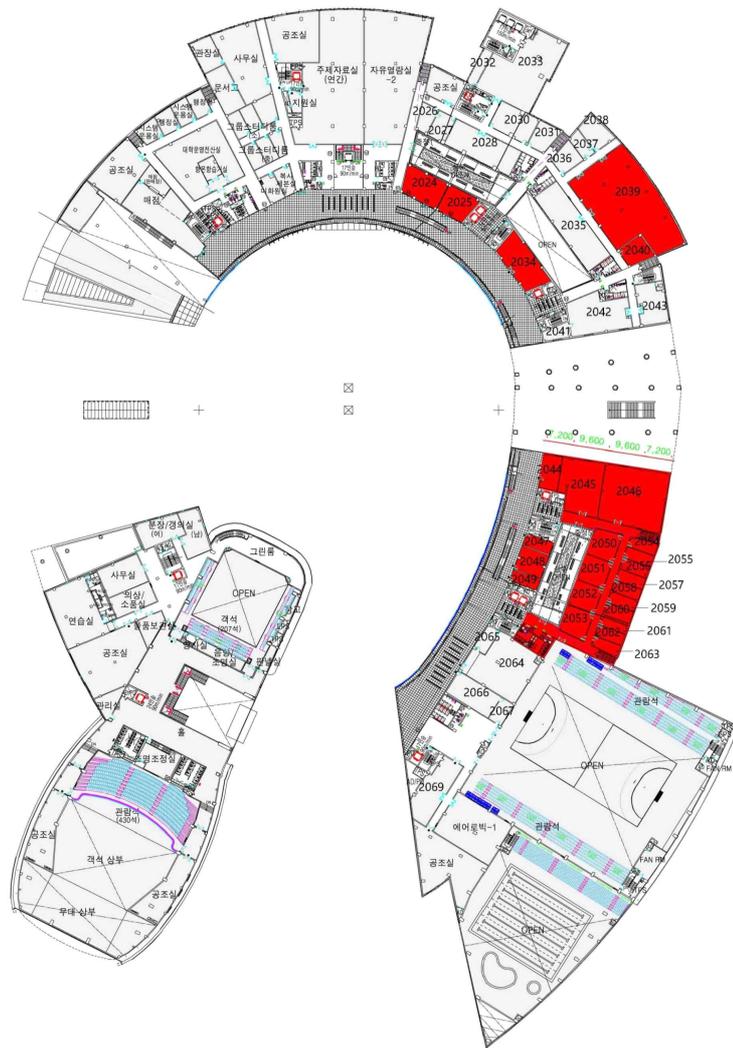


- <도시계획시설>**
- 학교  
총면적 그 외㎡
- <비도시계획시설>**
- 교육연구시설  
6,980.64㎡
- 제2종근린생활시설(아목)  
1,274.52㎡

1 지하1층 평면도  
축척 1/1200

< 입체적 도시계획시설 결정도(2) >

입체적 도시계획시설 결정(안) - 지상2층 변경

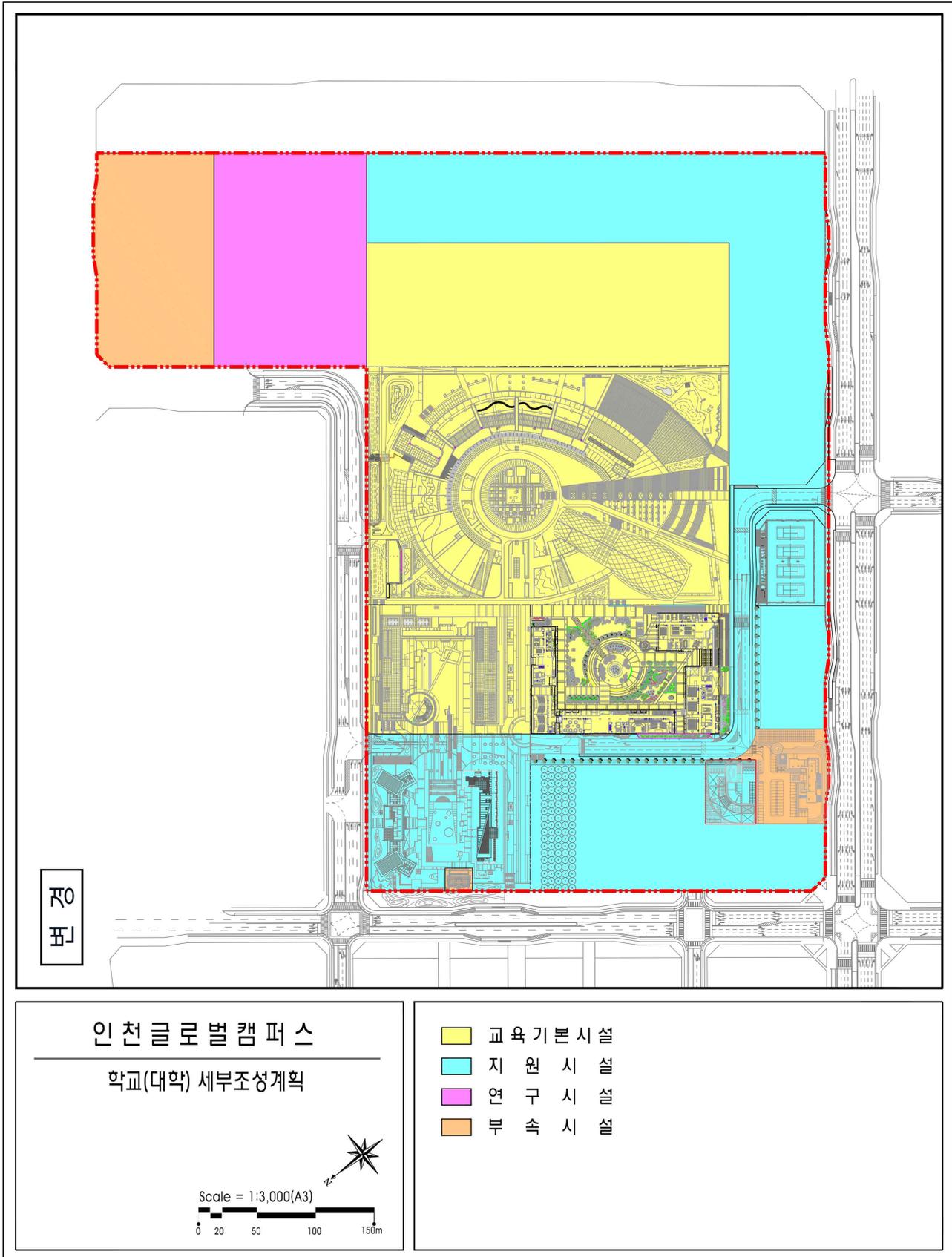


<도시계획시설>  
**학교**  
 총면적 그 외㎡

<비도시계획시설>  
**교육연구시설**  
 2,732.37㎡

1 지상2층 평면도  
 축척 1/1200

〈 학교(대학) 세부시설조성계획도 〉



## VII. 지구단위계획 결정

### Ⅰ 지구단위계획에 따른 도시·군관리계획 결정

#### 1. 토지이용 및 시설에 관한 부분

#### 2. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

##### 가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시·군관리계획 결정 조서

##### 1) 주상복합용지(Rm)

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	
Rm1	Rm1	94,273.8	Rm1	94,273.8	획지분할 가능

##### 2) 교육연구시설용지(Er)

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	
Er1	Er1	295,000.0	Er1	295,000.0	획지분할 불허

## 나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리 계획 결정 조사

### 1) 주상복합용지(Rm)

도면번호	구분	계획내용
Rm1	용도	허용용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 아파트(주거부분으로 사용되는 부분의 연면적이 연면적 합계의 90% 미만인 것)</li> <li>○ 제1종근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>○ 제2종근린생활시설(단, 단란주점, 안마사술소, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외)</li> <li>○ 판매시설(나목 및 다목에 한함)</li> <li>○ 교육연구시설(라목에 한함)</li> <li>○ 운동시설(가목 및 나목에 한함)</li> <li>○ 업무시설(단, 오피스텔은 총 세대수 1,703세대와 별도 적용)</li> </ul>
		불허용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 허용용도 이외의 용도</li> <li>○ 학교환경위생정화구역내 불허용도</li> </ul>
	건 폐 율	○ 50% 이하
	용 적 률	○ 420% 이하
	높 이	○ 230m 이하(기단부 높이 : 3 ~ 5층)
	수용호수(세대)	○ 1,703세대 - 획지별 수용호수(세대)를 초과할 수 없음
	배 치	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대지 외곽부에는 저층건축물을 계획하며, 기단부의 벽면은 도로변과 평행 배치함</li> <li>○ Open Space의 집중이 가능하도록 건축물 배치</li> <li>○ 연결녹지에 면한 건축물은 보행자의 진출입이 가능하도록 함</li> </ul>
	형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주거동의 구조                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 향후의 생활여건변화에 따른 다양한 주거환경요구의 원활한 수용을 위하여 다음의 용통형 건축구조 및 설비구조 도입을 권장함                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기본구조체의 전면철거 없이 리노베이션이 가능한 구조를 갖는 세대 또는 주거동</li> <li>• 설비구조의 교체가 용이한 구조를 갖는 세대 또는 주거동</li> <li>• 단위세대의 평면변화가 용이한 구조를 갖는 세대</li> <li>• 인접세대와의 부분 또는 전체 통합이 가능한 구조를 갖는 세대</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 주거동의 형태                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거동의 형태 : 입면상의 차별화된 외관을 조성하며, 탑상형 권장</li> <li>- 건축설비 및 구조물은 전면도로에서 보이지 않도록 차폐하도록 함</li> </ul> </li> <li>○ 입면변화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거동의의 입면 : 색채, 창호, 발코니 등의 구조물, 외장재료 등의 변화에 의한 입면변화 권장</li> <li>- 건축물의 외벽면의 의장, 재료는 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화 고려</li> </ul> </li> </ul>

도면번호	구 분	계 획 내 용
Rm1	형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>○가로활성화를 위하여 1층은 투시형 벽면이나 투시형 셔터를 사용               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 투시형 벽면 : 도로 및 보행자도로 접한 벽면적의 50%이상</li> <li>- 투시형 셔터 : 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리</li> </ul> </li> <li>○주요가각부에 랜드마크의 위치가 지정된 경우에는 입면.높이.형태 등에서 주변건축물과 차별화된 건축계획을 수립토록 함 (권장)</li> <li>○개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로의 개별 설치 불허</li> <li>○옥상부분               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축설비가 노출되지 않도록 함</li> <li>- 옥상공간을 정원화 하여 도심의 녹화공간 최대한 확보 (권장)</li> </ul> </li> <li>○담장 또는 울타리 설치 원칙적으로 금지 단, 결정도상에 담장설치불허구간 이외의 구간에서 부득이하게 설치가 필요한 경우 1m이하의 생울타리로 조성 (단, 생울타리 외의 재료로 조성시에는 경제자유구역청 내 도시디자인 담당부서와 재질·디자인 등에 대하여 협의 토록함)</li> <li>○1층의 바닥높이 : 도로의 바닥 마감높이와 차이 10cm 이내로 함</li> </ul>
	색 채	<ul style="list-style-type: none"> <li>○색채에 관한 사항은 경관상세계획을 따름</li> </ul>
	건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>○건축선               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6m 건축한계선 : 25m 가로변</li> <li>- 9m 저층부 벽면지정선 : Park Avenue(광로2-20호선) 및 광로2-11호선변</li> <li>- 전면 저층부(기단부) 높이 : 3층이상 5층이하</li> </ul> </li> </ul>

2) 교육·연구시설용지(Er)

도면번호	구분	계획내용
Er1	용도	허용용도 ○ 학교(대학교)
		불허용도 ○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율	○ 30% 이하
	용적률	○ 220% 이하
	높이	○ 150m 이하
	배치	○ 건축물의 저층부는 도로와 평행하게 배치
	형태	○ 형태(고층부 및 옥상부) 및 외관(입면)상에서 변화를 가질 수 있도록 권장 함 ○ 옥상부분 - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 옥상공간을 정원화 하여 도심의 녹화공간 최대한 확보 ○ 담장 - 결정도상에 담장설치불허구간에서는 담장 및 울타리 설치 불허
	색채	○ 색채에 관한 사항은 경관상세계획을 따름
	건축선	○ 건축한계선 - 3m 건축한계선 : 20m 이하 도로변 - 6m 건축한계선 : 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선 : 35m이상의 도로변

### 다. 기타사항에 관한 도시·군관리계획 결정 조서

도면번호	계 획 내 용
Rm1	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 교통처리계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 간선가로(폭 35m 이상)변 및 각각부 50m 이내 차량진출입 불허 단, 결정도상 허용구간은 예외로 함</li> <li>○ 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</li> <li>○ 대지가 접한 도로중 가장 위계가 낮은 도로로 차량진출입구를 조성</li> <li>○ 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 함</li> <li>○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보토록 함</li> <li>○ 주차장은 지하에 설치 권장</li> </ul> </li> <li>■ 대지내 공지계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 전면공지                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보행에 지장을 주는 시설물 배치를 금지함</li> </ul> </li> <li>○ 차폐조경                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>■ 대지내 조명·옥외광고물·기타 경관계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 조명·옥외광고물·기타 경관에 관한 사항은 경관상세계획을 따름</li> </ul> </li> </ul>
Er1	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 교통처리계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차량진출입                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 간선가로(폭 35m 이상)변 및 각각부 50m 이내 차량진출입 불허 단, 결정도상 허용구간은 예외로 함</li> <li>- 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</li> <li>- 대지가 접한 도로중 가장 위계가 낮은 도로로 차량진출입구를 조성</li> </ul> </li> <li>○ 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 함</li> <li>○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보토록 함</li> </ul> </li> <li>■ 대지내 공지계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 전면공지                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보행에 지장을 주는 시설물 배치를 금지함</li> </ul> </li> <li>○ 차폐조경                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>■ 대지내 조명·옥외광고물·기타 경관계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 조명·옥외광고물·기타 경관에 관한 사항은 경관상세계획을 따름</li> </ul> </li> </ul>

■ 가설건축물

- 가설건축물은 제해복구, 공사용 가설건축물, 견본주택 및 공작물에 한하여 허용하되, 본 지구단위계획상의 배치, 교통처리계획, 등은 준수하여야 함.

〈 지구단위계획 결정도(획지 및 건축물 등에 관한 계획) 〉



**인천글로벌캠퍼스**  
**지구단위계획 결정도**  
(획지 및 건축물 등에 관한 계획)

Keymap

지구단위계획구역	차량출입불허구간				
획지경계선	담장설치불허구간				
대지분할가능선	공공보행통로				
건축안계선	<table border="1" style="font-size: small;"> <tr> <th>용적률</th> <th>건폐율</th> </tr> <tr> <td>-</td> <td>최고높이</td> </tr> </table>	용적률	건폐율	-	최고높이
용적률	건폐율				
-	최고높이				
저층부 벽면지정선					
공개공지					
랜드마크(관광)					

## 2 지구단위계획 운용에 관한 계획

### 1. 계획내용 적용의 기본원칙

- 환경영향평가, 교통영향평가, 에너지 사용계획 등 과업추진 과정에서 협의 완료·승인된 내용 중 본 계획과 관련된 사항은 수용하여야 하며, 본 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 승인당시의 법규나 인천광역시 및 자치구 관련조례에 따름
- 시행지침의 내용은 규제사항과 권장사항(유도사항 포함)으로 나누어지며, 이중 규제사항은 반드시 지켜야 하는 것이고, 권장사항은 강요하지 않는 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	용 어	약 어
○ Residential Common 공동주택	Rc	○ 유치원	유
○ Residential Mixed-Use 주상복합	Rm	○ 초등학교	초
○ Commerce Retail 상업시설	Cr	○ 중학교	중
○ Commerce Neighborhood 근린생활시설	Cn	○ 고등학교	고
○ Knowledge Industry 지식기반산업	Ki	○ 주차장	주
- Knowledge Service 지식기반서비스	Ks	○ 종교시설	종
- Knowledge Research 지식기반R&D	Kr	○ 주유소	주유
○ Knowledge Industry Support 지식기반산업지원	Kis	○ 생활폐기물자동집하장	집하
○ Education & Research 교육·연구시설	Er	○ 전기공급시설	전기
○ Government Office 공공청사	Go	○ 가스공급시설	가스
○ 사회복지시설	복	○ 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 관한 법률’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 관한 법률’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 〉

구 분	용 어 의 정 의
건축한계선	○ 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니되는 선 (지하부분은 제외)
저층부 벽면지정선	○ 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니하며, 건축물의 저층부 외벽면이 벽면지정선 길이의 2/3이상에 해당하는 길이만큼 그 선의 수직면에 접하여야 함(송도테크노파크 확대조성단지는 건축위원회 심의를 거쳐 1/2이상까지 완화 할 수 있다) 단, 다음 각호의 경우 지정선에 접한 것으로 인정 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전면도로의 통로기능 피로티구조 부분, 아케이드 조성 부분</li> <li>- 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우, 지정선으로부터 3m 이하로 이격된 부분</li> <li>- 공개공지 및 소공원 조성에 따른 건축물 후퇴 부분</li> </ul> ※ 본계획에서는 저층부(기단부)는 1층에서 3~5층 까지로 함 ○ 광로2-11호선변 주상복합용지 저층부는 광로 2-11호선 경계로부터 폭 20m 구간에는 공개공지, 소공원 또는 2층 이내의 부속건물(알파룸)을 조성하는 것을 권장함

〈 적용 범위 〉

구 분	규제적용내용	규제적용범위	비 고
건 축 한계선	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 벽면지정선으로부터 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 그 차이는 10cm 이내로 하며, 장애인을 위한 경사로 설치를 원칙으로 함
  - 아케이드 공간에는 보행지장물의 설치를 불허하며, 영업공간으로 활용할 수 없음
- 투시형 셔터 : 전체의 3분의 2 이상이 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 이 가능한 구조로 보도 및 자전거도로로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말함
- ‘전면공지 조성기준 및 방법’은 다음 각 호에 따라 조성하여야 함
  - 자유로운 통행의 보장 : 전면공지에는 대지로의 차량출입을 제외한 주차장, 담장 등 ‘보행지장물’을 설치할 수 없으며, 전면도로와 3분의 2 이상 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 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 포장패턴의 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 각각부(2개 이상의 교차로 일 때 가장 넓은 교차로 각각부에 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 배치를 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 조성하며, 식수대에는 관목을 밀식식재하고 3~5m 이하의 간격으로 교목을 식재토록 함
  - 차폐조경의 면적은 전부 조경면적으로 산입함

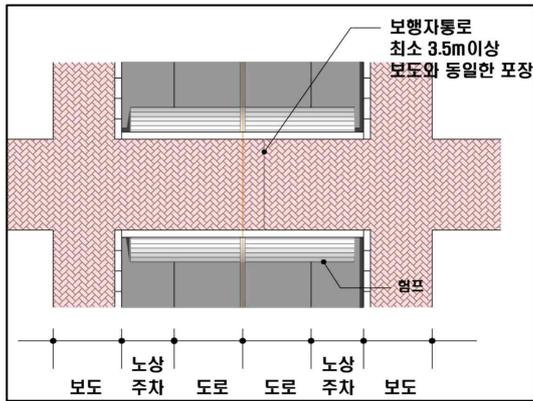
■ 공공보행통로

- ‘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 안됨
  - 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 허용오차는 50센티미터 이내이며, 계단 설치 불허함)로 연결되어야 하며, 조성 후 일반인의 보행에 항상 이용될 수 있도록 개방되어야 함

○ 교통처리에 관한 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, 쓰레기 적치장, 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 기능뿐만 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
- 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