

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 〉

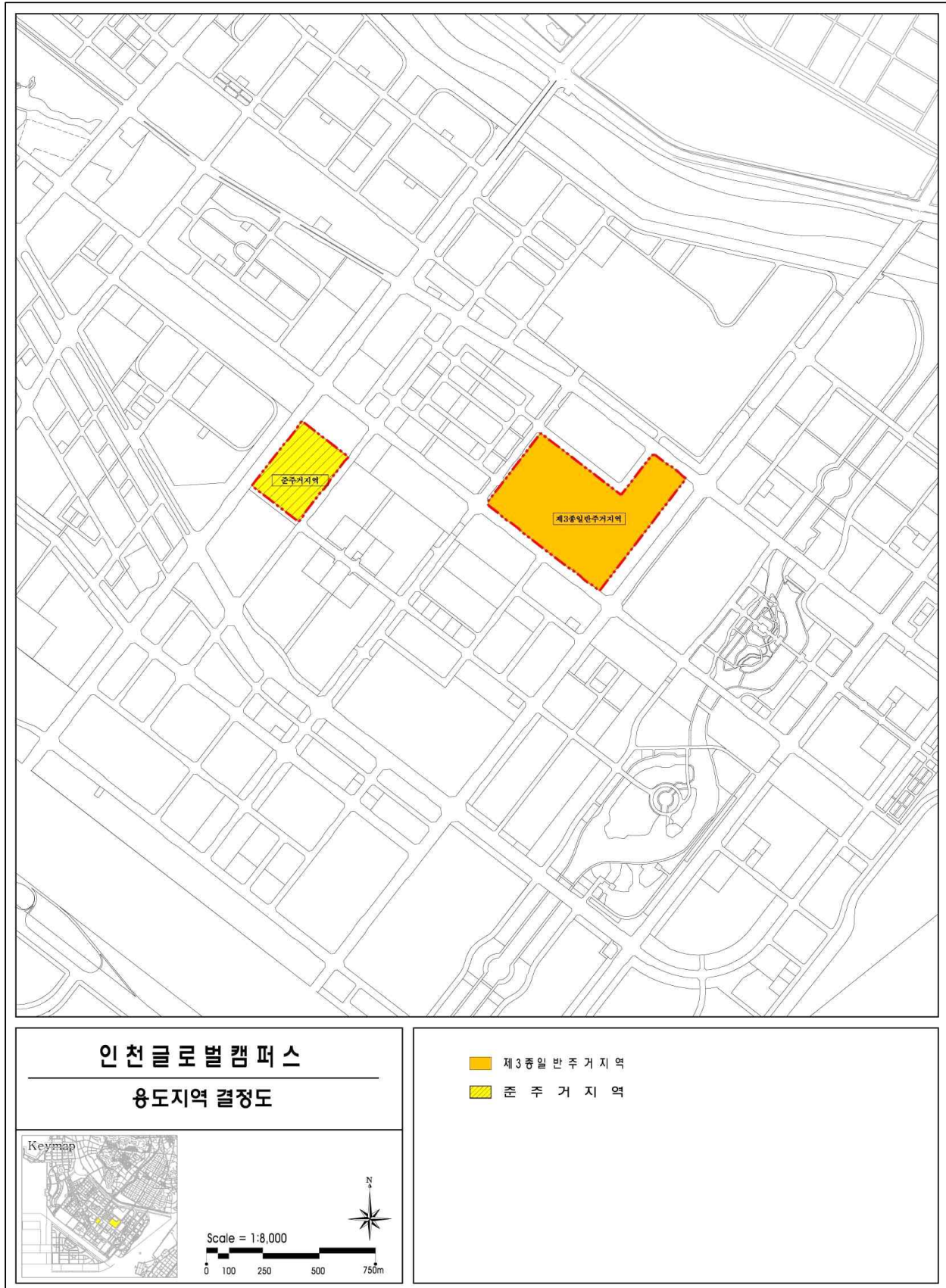


2. 용도지역 결정

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 〉



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

1) 학교(대학) 결정조서

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 결정조서

구분	시설명	위치	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
			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 결정조서

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	

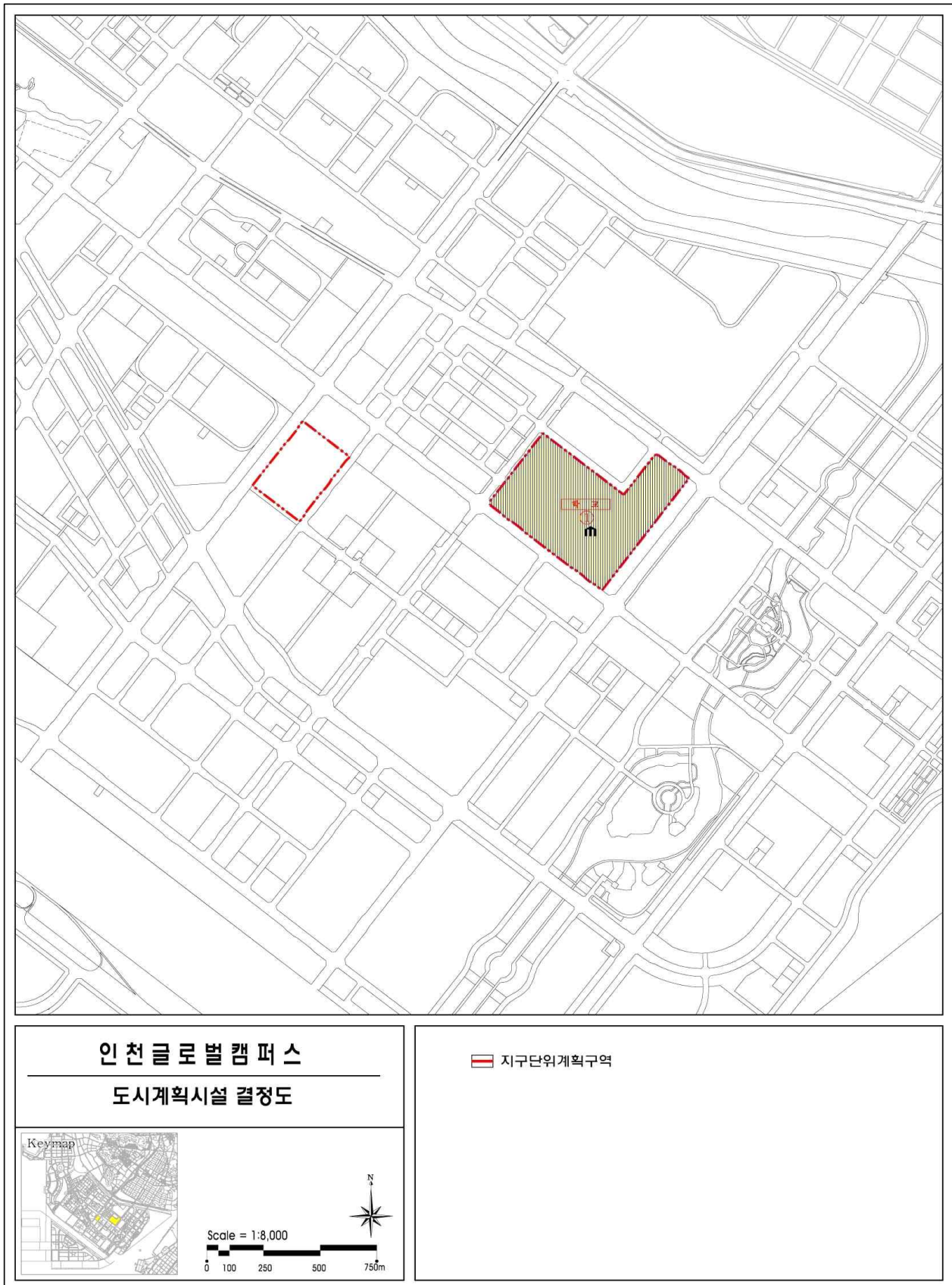
○ 세부시설계획 결정조서 (변경)

구 분	건축물 명칭	세부시설명	건축면적(㎡)	건축연면적(㎡)	비고
합 계	-	-	43,348.18	213,476.21	
교육기본 시설	소 계	-	37,239.20	150,849.11	
	인천글로벌캠퍼스 강의연구동 및 도서관	뉴옥주립대	5,257.82	24,540.5	
	인천글로벌캠퍼스 강의연구 B동	유태대학교 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	
지원시설	소 계	-	5,302.49	53,041.30	
	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	
	학생기숙사	학생기숙사	1,262.08	8,843.33	신설
부속시설	소 계	-	806.49	9,585.8	
	인천글로벌캠퍼스 교수아파트	교수아파트(C동)	256.41	3,188.61	
	인천글로벌캠퍼스 교수아파트	교수아파트	550.08	6,397.19	

○ 결정(변경) 사유서

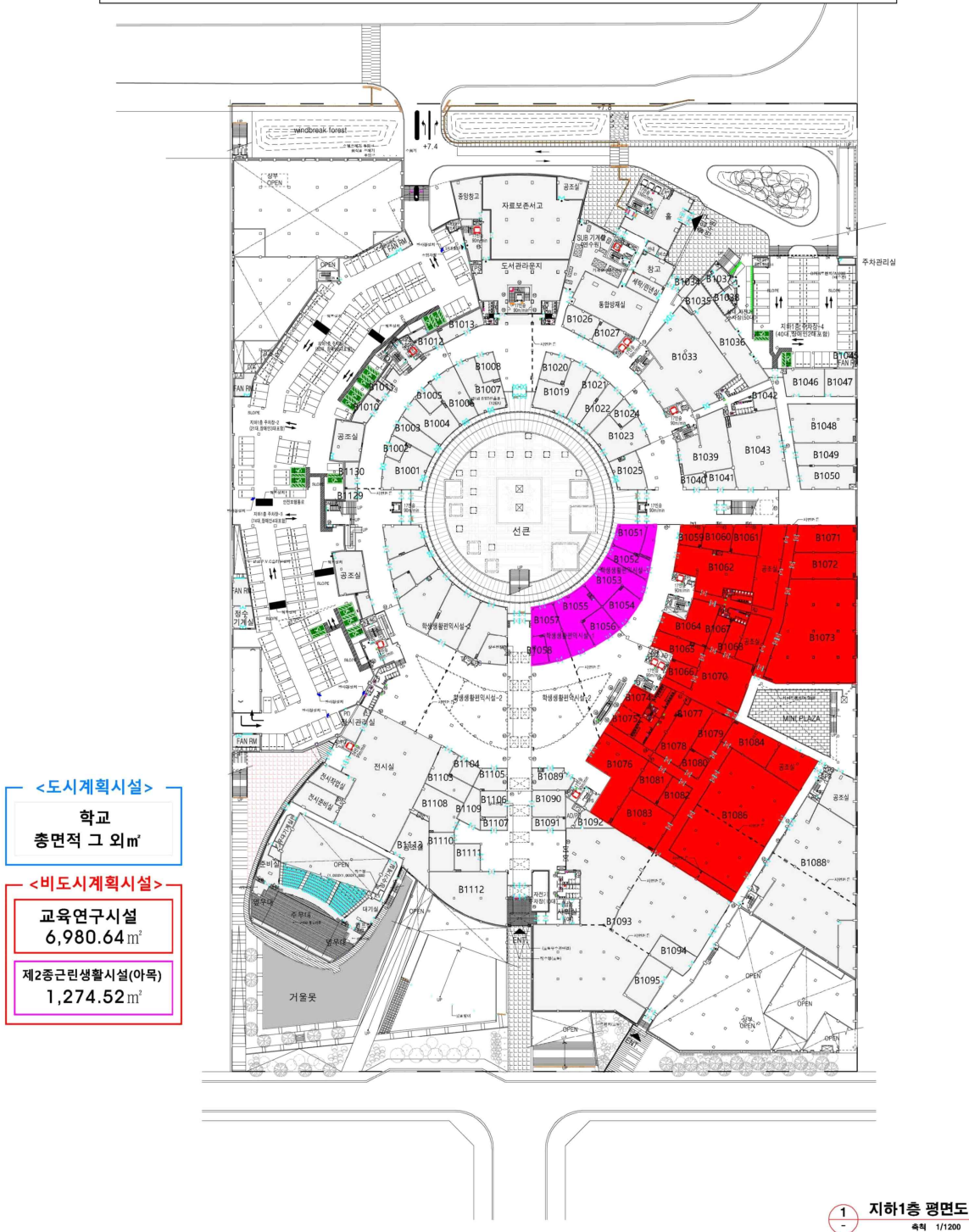
시설명	변경내용	변경사유	비 고
학생 기숙사	○ 지원시설 내 학생기숙사 추가	○ 캠퍼스 내 부족한 기숙사 충족을 위해 세부 시설계획 변경	

〈 도시·군계획시설 결정도 〉



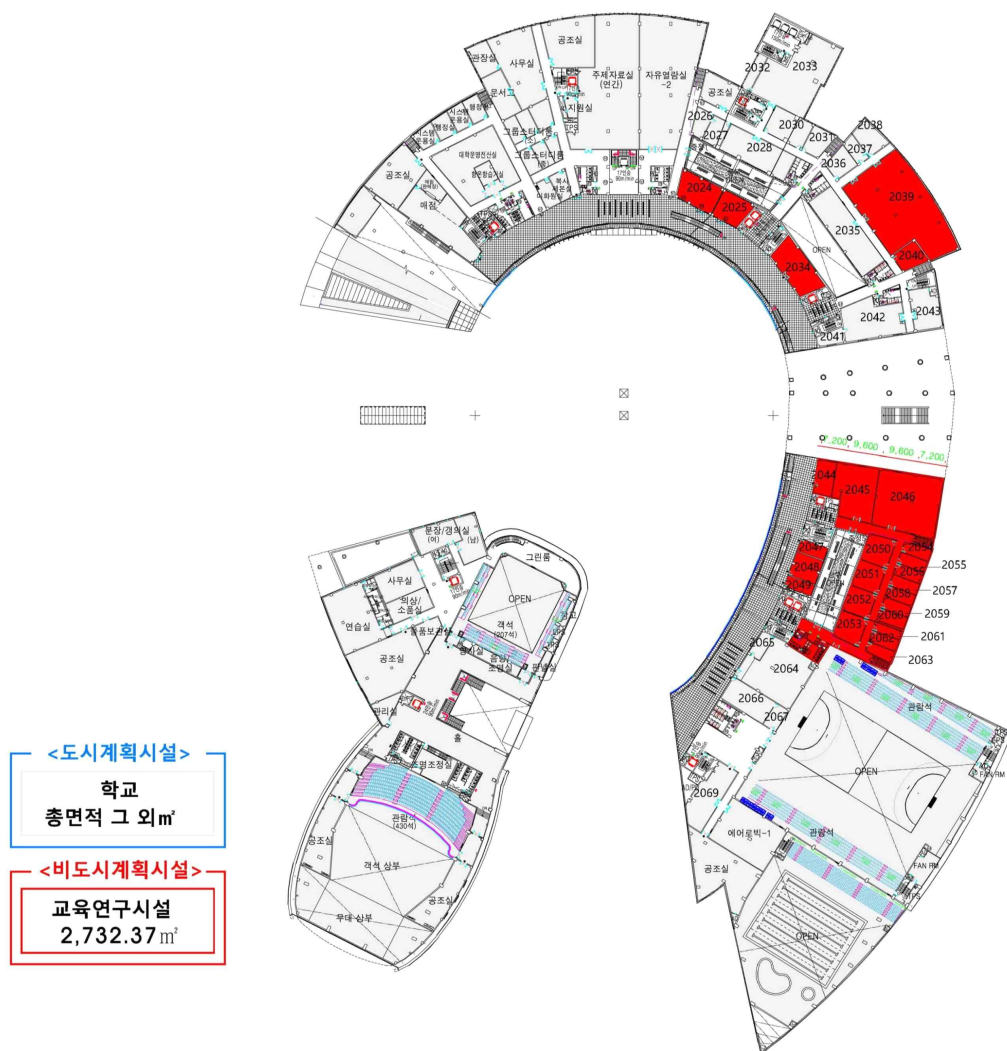
〈 입체적 도시계획시설 결정도(1) 〉

입체적 도시계획시설 결정(안) - 지하1층 변경



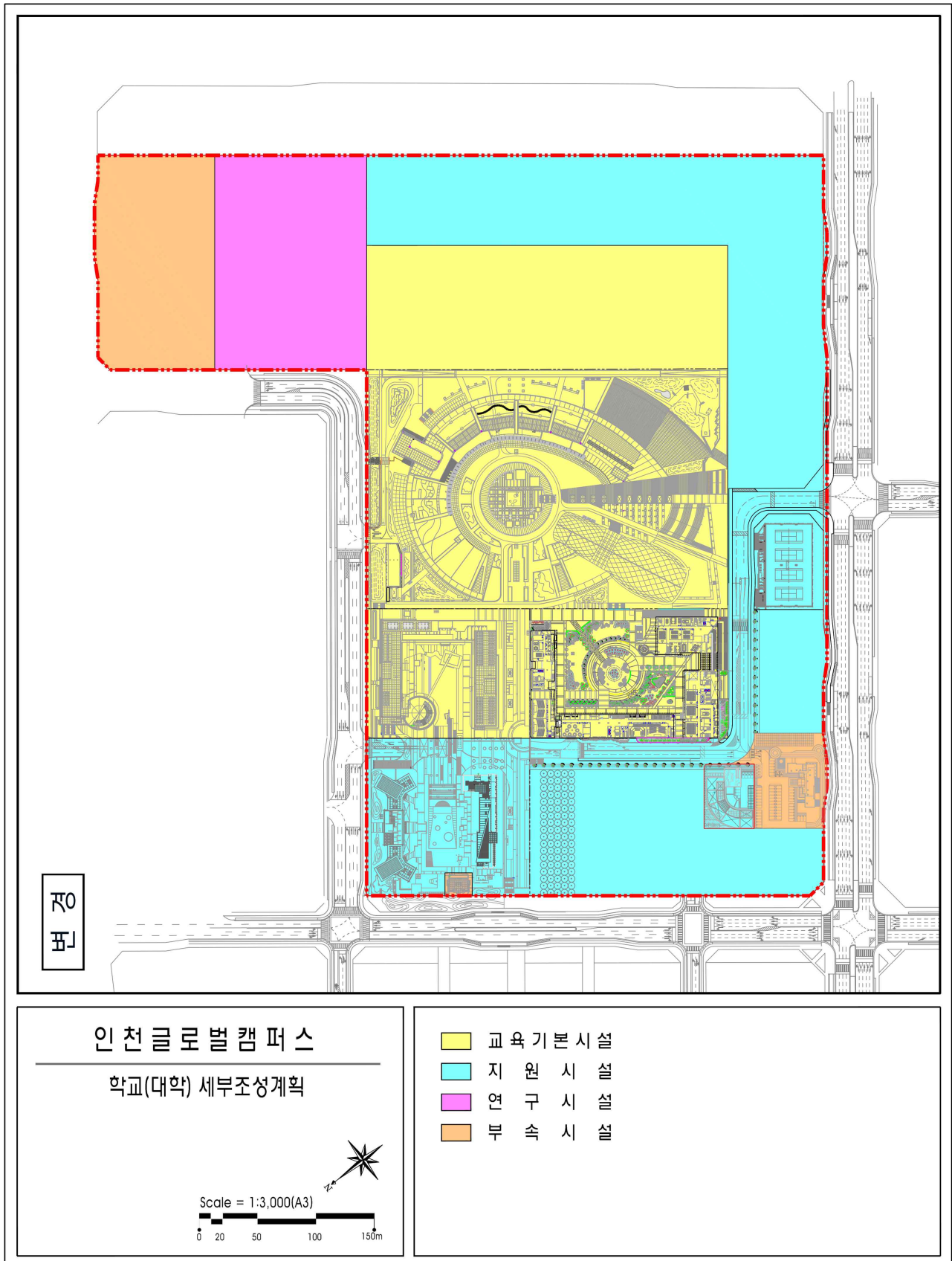
〈 입체적 도시계획시설 결정도(2) 〉

입체적 도시계획시설 결정(안)-지상2층 변경



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(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
Rm1	Rm1	94,273.8	Rm1	94,273.8	획지분할 가능

2) 교육연구시설용지(Er)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
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 조서

1) 주상복합용지(Rm)

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

도면번호	구 분	계 획 내 용
Rm1	형 태	<ul style="list-style-type: none"> ○가로활성화를 위하여 1층은 투시형 벽면이나 투시형 셔터를 사용 <ul style="list-style-type: none"> - 투시형 벽면 : 도로 및 보행자도로 접한 벽면적의 50%이상 - 투시형 셔터 : 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리 ○주요가각부에 랜드마크의 위치가 지정된 경우에는 입면.높이.형태 등에서 주변건축물과 차별화된 건축계획을 수립토록 함 (권장) ○개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로의 개별 설치 불허 ○옥상부분 <ul style="list-style-type: none"> - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 옥상공간을 정원화 하여 도심의 녹화공간 최대한 확보 (권장) ○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) ○1층의 바닥높이 : 도로의 바닥 마감높이와 차이 10cm 이내로 함
	색 채	<ul style="list-style-type: none"> ○색채에 관한 사항은 경관상세계획을 따름
	건축선	<ul style="list-style-type: none"> ○건축선 <ul style="list-style-type: none"> - 6m 건축한계선 : 25m 가로변 - 9m 저층부 벽면지정선 : Park Avenue(광로2-20호선) 및 광로2-11호선변 - 전면 저층부(기단부) 높이 : 3층이상 5층이하

2) 교육.연구시설용지(Er)

도면번호	구 분		계 획 내 용
Er1	용도	허용용도	○ 학교(대학교)
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		○ 30% 이하
	용 적 률		○ 220% 이하
	높 이		○ 150m 이하
	배 치		○ 건축물의 저층부는 도로와 평행하게 배치
	형 태		○ 형태(고층부 및 옥상부) 및 외관(입면)상에서 변화를 가질 수 있도록 권장 함 ○ 옥상부분 <ul style="list-style-type: none"> - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 옥상공간을 정원화 하여 도심의 녹화공간 최대한 확보 ○ 담장 <ul style="list-style-type: none"> - 결정도상에 담장설치불허구간에서는 담장 및 울타리 설치 불허
	색 채		○ 색채에 관한 사항은 경관상세계획을 따름
	건축선		○ 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 3m 건축한계선 : 20m 이하 도로변 - 6m 건축한계선 : 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선 : 35m이상의 도로변

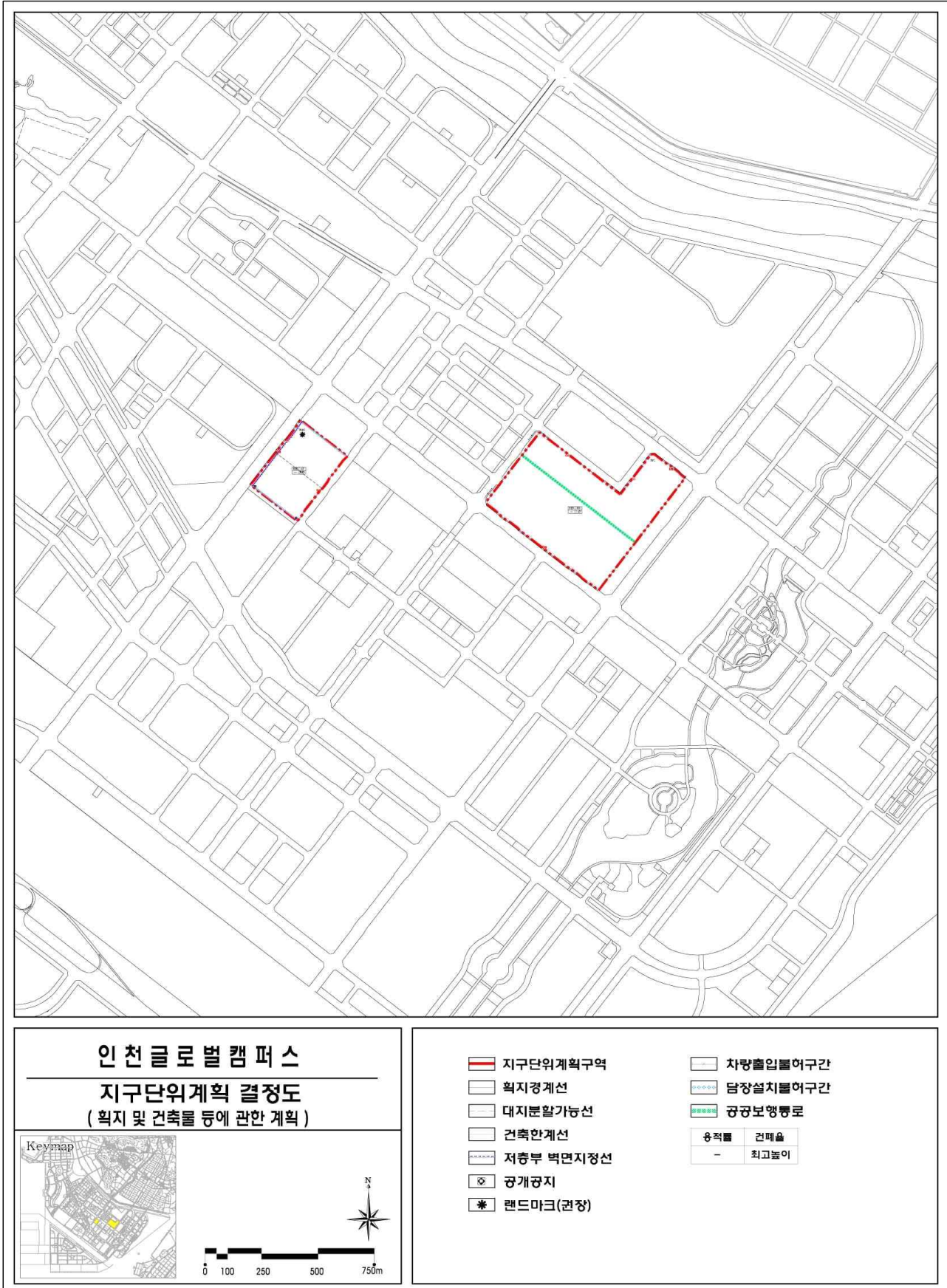
다. 기타사항에 관한 도시·군관리계획 결정 조서

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

■ 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) 〉



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 : 건축면적의 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	<p>○ 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</p> <ul style="list-style-type: none"> - 전면도로의 통로기능 피로티구조 부분, 아케이드 조성 부분 - 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우, 지정선으로부터 3m 이하로 이격된 부분 - 공개공지 및 소공원 조성에 따른 건축물 후퇴 부분 <p>※ 본계획에서는 저층부(기단부)는 1층에서 3~5층 까지로 함</p> <p>○ 광로2-11호선변 주상복합용지 저층부는 광로 2-11호선 경계로부터 폭 20m 구간에는 공개공지, 소공원 또는 2층 이내의 부속건물(알파룸)을 조성하는 것을 권장함</p>

〈 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	<p>○ 특수한 가로경관 등 특화거리의 조성</p> <p>○ 저층부(기단부)는 1층에서 3~5층 까지 형성을 원칙으로하며, 저층부 이상의 고층부 벽면은 저층부 벽면지정선으로 부터 3m이상 후퇴하여야 함</p>

○ 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 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 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 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 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 조화로움이 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 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 조성하며, 식수대에는 관목을 밀식식재하고 3~5m 이하의 간격으로 교목을 식재토록 함
 - 차폐조경의 면적은 전부 조경면적으로 산입함

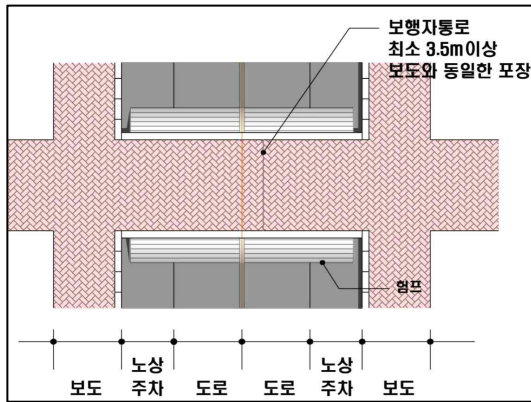
■ 공공보행통로

- ‘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 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 높이는 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