

인천광역시경제자유구역청고시 제2024-88호

인천경제자유구역 송도국제도시 송도랜드마크시티(6·8공구) 실시계획(변경) 승인 고시

인천광역시경제자유구역청 고시 제2024-77호(2024. 08. 19.)로 고시된 인천경제자유구역 송도국제도시 송도랜드마크시티(6·8공구) 실시계획을 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제9조에 따라 변경 승인하고, 같은 법 제10조 및 같은 법 시행령 제12조에 따라 실시계획(변경) 사항을 고시합니다.

2024년 12월 23일

인천광역시경제자유구역청장

◆ 변경사유

○ 사업시행 기간 연장

- 기반시설 설치 등 원활한 사업 추진을 위하여 사업기간 1년 범위 내 연장

○ 건축물의 용도 및 배치에 관한 변경

- 건축물의 허용용도 변경을 통한 개발 활성화 및 주민 편의 증진

◆ 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제10조 및 같은 법 시행령 제12조 각호의 사항

1. 단위개발사업지구의 명칭과 개발사업시행자의 성명: 변경 없음

가. 단위개발사업지구의 명칭 (변경 없음)

나. 단위개발사업지구시행자의 성명 (변경 없음)

2. 개발사업의 목적과 개요: 변경

가. 개발사업의 목적 (변경 없음)

나. 토지이용에 관한 계획 (변경 없음)

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
주택건설용지	1,444,399.8	24.9	
단독주택	120,251.0	2.1	
공동주택	1,324,148.8	22.8	
근린생활시설	31,352.1	0.5	
상업업무시설용지	805,786.5	14.0	
일반상업	334,149.2	5.8	
국제업무	51,463.7	0.9	
주상복합	420,173.6	7.3	
공공시설용지	3,513,705.1	60.6	
도로	661,783.5	11.4	랜드 제3호 수변공원 (7,692.8㎡) 중복결정
공원	1,766,662.7	30.5	
육지부	914,192.4	15.8	
수로부	852,470.3	14.7	중복결정(7,692.8㎡) : 광로2-랜드14(4,116.7㎡), 광로3-국제29(3,576.1㎡)
녹지	109,954.7	1.9	
주차장	34,540.8	0.6	
학교	173,391.1	3.0	
공공청사	17,262.9	0.3	
청소년수련시설	2,972.8	0.1	
문화시설	12,827.4	0.2	
종교시설	7,294.9	0.1	
주유소	1,599.5	0.0	
체육시설	717,402.5	12.4	
공급처리시설	7,012.3	0.1	
합계	5,795,243.5	100.0	

3. 단위개발사업지구의 위치와 면적: 변경 없음

4. 개발사업시행기간: 변경

- 지정 : 2008년 ~ 2024년
- 변경 : 2008년 ~ 2025년

5. 수용이나 사용할 토지 등의 세목: 변경 없음

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 따라 작성된
지구단위계획에 관한 사항: 변경 <붙임1>

7. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제11조에 따라
의제되는 허가 등이 있는 경우에는 그 내용: 변경 없음

8. 관련 도서의 열람방법

가. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제10조제2항 및
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 관련 도서는
인천경제자유구역청 개발계획총괄과(☎ 032-453-7823)에 갖추어 놓음.

〈붙임1〉 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 따라 작성된
지구단위계획에 관한 사항: 변경

① 지구단위계획에 따른 도시관리계획 결정 (변경)

1. 토지이용 및 시설에 관한 부분 (변경없음)

- 가. 교통시설 (변경 없음)
- 나. 공간시설 (변경 없음)
- 다. 유통 및 공급시설 (변경 없음)
- 라. 공공·문화체육시설 (변경 없음)
- 마. 방재시설 (변경 없음)
- 바. 환경기초시설 (변경 없음)

2. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시·군관리계획 결정(변경) 조서 (변경 없음)

- 1) 단독주택용지(D) (변경 없음)
- 2) 공동주택용지(A) (변경 없음)
- 3) 주상복합용지(M) (변경 없음)
- 4) 일반상업용지(R) (변경 없음)
- 5) 국제업무용지(B) (변경 없음)
- 6) 근린생활시설용지(CN) (변경 없음)
- 7) 기타시설용지 (변경 없음)

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에
관한 도시관리계획 결정 조서 (변경)

- 1) 단독주택용지(D) (변경 없음)
- 2) 공동주택용지(A) (변경 없음)
- 3) 주상복합용지(M) (변경 없음)
- 4) 일반상업용지(R) (변경 없음)

5) 국제업무용지(B) (변경)

-기정

도면번호	구분		계획내용
B1~B2	용도	허용 용도	○ 제1종 근린생활시설 ○ 제2종 근린생활시설(자목의 장의사·총포판매사 제외) ○ 업무시설 ○ 판매시설(다목에 한함) ○ 운동시설(가목에 한함) ○ 문화 및 집회시설(가목 및 라목에 한함) ○ 교육연구시설
		불허 용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율		○ 70% 이하
	용적률		○ 500% 이하
	높이		○ 180m 이하
	배치		○ 기반부의 벽면은 보행자전용도로와 평행하게 배치하며, 주출입구가 보행자전용도로로 향하게 하여 공공성 제고
	형태		○ 형태(고층부 및 옥상부) 및 외관(입면)상에서 변화를 가질 수 있도록 권장 함 ○ 건축물의 전후면과 측면은 동일계통의 재료, 색채를 사용하여 최소한의 조화를 이룰 수 있도록 일관성을 지녀야 함 ○ 가로환경의 활성화를 위하여 1층은 투시형 벽면이나 투시형 셔터를 사용 - 투시형 벽면 : 도로에 접한 벽면적의 50%이상을 투시형 벽면으로 처리 - 투시형 셔터 : 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리 ○ 옥상부분 - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 옥상공간을 정원화 하여 도심의 녹지공간 최대한 확보 ○ 담장 또는 울타리 설치 불허. 단, 설치가 필요한 경우 1m이하의 생울타리로 조성 ○ 1층 바닥높이 : 도로의 바닥 마감높이와 차이 15cm 이내로 함
건축선		건축선	○ 건축선 - 6m 건축한계선 : 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선 : 35m 이상 간선가로변 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조

- 변경

도면번호	구분		계획내용
B1	용도	허용 용도	○ 제1종 근린생활시설(라목 중 안마원 제외) ○ 제2종 근린생활시설(마목의 총포판매사, 차목의장 의사, 거목의 다중생활시설, 더목의 단란주점, 러목의 안마시술소, 옥외골프연습장 제외) ○ 업무시설 - 단, 오피스텔은 사무구획별 전용면적이 40㎡ 미만에 한하며, 전체 건축 연면적(주차장 및 기계실 등 제외)의 30% 이하(1,000호실 이하)로 허용 ○ 판매시설 (나목의 소매시장, 다목의상점에 한함) ○ 운동시설 (가목에 한하며, 옥외골프연습장 제외) ○ 문화 및 집회시설 (가목의 공연장, 나목 중 예식장, 라목의 전시장에 한함) ○ 교육연구시설 ○ 의료시설 중 가목의 병원(정신병원 및 요양병원, 부수시설 중 장례식장 제외) ○ 노유자시설 (나목의 노인복지시설 중 노인복지주택에 한함) - 단, 전체 건축 연면적 (주차장 및 기계실 등 제외)의 20% 이하로 허용 ※상기시설 중 「교육환경법」에 의한 교육환경보호구역 내 금지시설은 제외
		불허 용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율		○ 70% 이하
	용적률		○ 500% 이하
	높이		○ 180m 이하
	배치		○ 기단부의 벽면은 보행자전용도로와 평행하게 배치하며, 주출입구가 보행자전용도로로 향하게 하여 공공성 제고
	형태		○ 형태(고층부 및 옥상부) 및 외관(입면)상에서 변화를 가질 수 있도록 권장 함 ○ 건축물의 전후면과 측면은 동일계통의 재료, 색채를 사용하여 최소한의 조화를 이룰 수 있도록 일관성을 지녀야 함 ○ 가로환경의 활성화를 위하여 1층은 투시형 벽면이나 투시형 셔터를 사용 - 투시형 벽면 : 도로에 접한 벽면적의 50%이상을 투시형 벽면으로 처리 - 투시형 셔터 : 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리 ○ 옥상부분 - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 옥상공간을 정원화 하여 도심의 녹지공간 최대한 확보 ○ 담장 또는 울타리 설치 불허. 단, 설치가 필요한 경우 1m이하의 생울타리로 조성 ○ 1층 바닥높이 : 도로의 바닥 마감높이와 차이 15cm 이내로 함
	건축선		○ 건축선 - 6m 건축한계선 : 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선 : 35m 이상 간선가로변 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조

도면번호	구분		계획내용
B2	용도	허용 용도	○ 제1종 근린생활시설 (라목중 안마원제외) ○ 제2종 근린생활시설 (마목의 총포판매사, 차목의 장의사, 거목의 다중생활시설, 더목의 단란주점, 러목의 안마시술소, 옥외골프연습장 제외) ○ 업무시설 (오피스텔 제외) ○ 판매시설 (나목의 소매시장, 다목의 상점에 한함) ○ 운동시설 (가목에 한하며, 옥외골프연습장 제외) ○ 문화 및 집회시설 (가목의 공연장, 나목중 예식장, 라목의 전시장에 한함) ○ 교육연구시설 ○ 의료시설 중 가목의 병원(정신병원 및 요양병원, 부수시설 중 장례식장 제외) ※상기시설 중 「교육환경법」에의한 교육환경보호구역 내 금지시설은 제외
		불허 용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율		○ 70% 이하
	용적률		○ 500% 이하
	높이		○ 180m 이하
	배치		○ 기단부의 벽면은 보행자전용도로와 평행하게 배치하며, 주출입구가 보행자전용도로로 향하게 하여 공공성 제고
	형태		○ 형태(고층부 및 옥상부) 및 외관(입면)상에서 변화를 가질 수 있도록 권장 함 ○ 건축물의 전후면과 측면은 동일계통의 재료, 색채를 사용하여 최소한의 조화를 이룰 수 있도록 일관성을 지녀야 함 ○ 가로환경의 활성화를 위하여 1층은 투시형 벽면이나 투시형 셔터를 사용 - 투시형 벽면 : 도로에 접한 벽면적의 50%이상을 투시형 벽면으로 처리 - 투시형 셔터 : 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리 ○ 옥상부분 - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 옥상공간을 정원화 하여 도심의 녹지공간 최대한 확보 ○ 담장 또는 울타리 설치 불허. 단, 설치가 필요한 경우 1m이하의 생울타리로 조성 ○ 1층 바닥높이 : 도로의 바닥 마감높이와 차이 15cm 이내로 함
건축선		○ 건축선 - 6m 건축한계선 : 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선 : 35m 이상 간선가로변 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조	

6) 근린생활시설용지(CN) (변경 없음)

7) 기타시설용지 (변경 없음)

다. 기타 사항에 관한 도시관리계획 결정 조서 (변경 없음)

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서 (변경 없음)

1) 특별계획구역 결정 조서 (변경 없음)

2) 특별계획구역 내 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시·군 관리계획 결정 조서(변경 없음)

3) 특별계획구역 내 기타 사항에 관한 도시관리계획 결정 조서 (변경 없음)

3. 지구단위계획 운용에 관한 계획 (변경 없음)

가. 계획 내용 적용의 기본원칙 (변경 없음)

나. 용어의 정의 (변경 없음)

다. 지구단위계획의 적용 범위 (변경 없음)

라. 건축계획의 심의 (변경 없음)

마. 경관 형성 계획의 적용 (변경 없음)

바. 조경 면적의 완화 (변경 없음)

사. 정보통신 분야 (변경 없음)

아. 건폐율 및 용적률 산정 기준 (변경 없음)