

인천광역시경제자유구역청 고시 제2020-56호

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

인천광역시경제자유구역청 고시 제2019-7호(2019.01.21.)로 변경·고시된 인천경제자유구역 송도국제도시 송도랜드마크시티(6·8공구) 실시계획을 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제9조에 따라 변경 승인한 바, 같은 법 제10조 및 같은 법 시행령 제12조 따라 실시계획(변경) 사항을 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 4월 27일

인천광역시경제자유구역청장

◆ 변경사유

- 송도랜드마크시티 개발여건 변화 등을 반영하기 위한 토지이용 계획 변경
 - A9, A17블럭 최고높이, 평균높이, 용적률 인센티브 변경
 - 송도동 313-7 공공청사(주민센터) → 노유자시설(어린이집) 허용
 - 원단위 지표(2.66→2.55인/세대) 일원화
 - 환경영향평가 협의내용 반영(A5, A6, A7, A8, A16 블록)
 - R1, R2블럭: 철도보호지구 행위 제한
 - 송도동 309-4(학) → 유치원(KG1) 도시계획시설 결정
 - R2블럭: 용적률(800→600%) 및 건폐율(60→70%) 조정
 - R1블럭: 노유자시설(어린이집) 허용
 - 토지처분계획 반영
 - 공원 명칭 변경 및 면적 통합

◆ 「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)

구분	면적(㎡)			구성비(%)		비고
	기정	변경	변경후	기정	변경	
주택건설용지	1,460,664.8	감) 2,300.0	<u>1,458,364.8</u>	25.2	25.2	
단독주택	120,251.0	-	120,251.0	2.1	2.1	
공동주택	1,340,413.8	감) 2,300.0	<u>1,338,113.8</u>	23.1	23.1	
근린생활시설	31,352.1	-	31,352.1	0.5	0.5	
상업업무시설용지	807,133.7	-	807,133.7	13.9	13.9	
일반상업	334,149.2	-	334,149.2	5.8	5.8	
국제업무	51,463.7	-	51,463.7	0.9	0.9	
주상복합	421,520.8	-	421,520.8	7.2	7.2	
공공시설용지	3,496,092.9	증) 2,300.0	<u>3,498,392.9</u>	60.4	60.4	
도로	661,021.6	-	661,021.6	11.4	11.4	
공원	1,761,892.3	감) 2,922.4	<u>1,758,969.9</u>	30.4	30.4	
육지부	992,230.0	감) 2,922.4	<u>989,307.6</u>	17.1	17.1	•3개소 폐지, 1개소 신설, 4개소 변경
수로부	769,662.3	-	769,662.3	13.3	13.3	
녹지	107,956.6	증) 2,922.4	<u>110,879.0</u>	1.9	1.9	•1개소 신설
주차장	35,527.8	-	35,527.8	0.6	0.6	
학교	173,391.1	-	173,391.1	3.0	3.0	
공공청사	12,466.9	감) 3,000.0	<u>9,466.9</u>	0.2	<u>0.1</u>	•1개소 변경
청소년수련시설	-	증) 3,000.0	<u>3,000.0</u>	-	<u>0.1</u>	•1개소 신설
문화시설	11,424.5	-	11,424.5	0.2	0.2	
종교시설	4,994.9	증) 2,300.0	<u>7,294.9</u>	0.1	0.1	•1개소 신설
주유소	1,599.5	-	1,599.5	0.1	0.1	
체육시설	717,402.5	-	717,402.5	12.4	12.4	
공급처리시설	8,415.2	-	8,415.2	0.1	0.1	
합계	5,795,243.5	-	5,795,243.5	100.0	100.0	

※ 기정: 인천광역시경제자유구역청 고시 제2019-7호(2019.1.21.), 송도랜드마크시티 실시계획 변경

3. 단위개발사업지구의 위치와 면적: 변경 없음
4. 개발사업시행기간: 변경 없음
5. 수용이나 사용할 토지 등의 세목: 변경 없음
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획의 결정에 관한 사항: 변경 [붙임 1]
7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 따라 작성된 지구단위계획에 관한 사항: 변경 [붙임 2]
8. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제11조에 따라 의제되는 허가 등이 있는 경우는 그 내용: 변경 없음
9. 개발사업으로 조성되는 토지 및 시설의 사용·수익·관리 및 처분 (처분 방법 및 가격에 관한 사항을 포함)에 관한 계획서: 변경 [붙임 3]
10. 관련도서의 열람방법
 - 가. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제10조 제2항 따라 관계도면은 인천광역시경제자유구역청(개발계획총괄과, ☎032-453-7852)에서 열람 가능합니다.
 - 나. 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따른 지형도면은 토지이용정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람 가능합니다.
 - 다. 지형도면 고시는 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제11조제1항제16호 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 제5항의 규정에 따라 도시관리계획 결정(변경) 도서로 갈음합니다.

[붙임 1] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시
관리계획의 결정: 변경

① 용도지역 대한 도시관리계획 결정 (변경)

1. 용도지역 결정(변경)조서 (변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	
		기정	변경	변경후	기정	변경
합 계		5,795,243.5	-	5,795,243.5	100.0	100.0
주거 지역	소 계	2,336,873.1	증) 1,593.2	<u>2,338,466.3</u>	40.3	40.3
	제1종일반주거지역	207,381.8	-	207,381.8	3.6	3.6
	제2종일반주거지역	418,006.2	-	418,006.2	7.2	7.2
	제3종일반주거지역	1,112,150.4	증) 1,593.2	<u>1,113,743.6</u>	19.2	19.2
	준주거지역	599,334.7	-	599,334.7	10.3	10.3
상업 지역	소 계	861,957.6	-	861,957.6	14.9	14.9
	중심상업지역	178,412.7	-	178,412.7	3.1	3.1
	일반상업지역	683,544.9	-	683,544.9	11.8	11.8
녹지 지역	소 계	2,596,412.8	감) 1,593.2	<u>2,594,819.6</u>	44.8	44.8
	자연녹지지역	2,596,412.8	감) 1,593.2	<u>2,594,819.6</u>	44.8	44.8

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)		결정(변경) 사유
		기정	변경	기정	변경	
-	연수구 송도동 396-6번지 일원	자연 녹지지역	제3종일반 주거지역	-	4,740.5	○ 토지이용계획 변경에 따른 용도지역 변경
-	연수구 송도동 396-11번지 일원	제3종일반주 거지역	자연 녹지지역	-	3,147.3	

② 지구단위계획구역 대한 도시관리계획 결정 (변경 없음)

③ 도시계획시설에 대한 도시관리계획 결정 (변경 없음)

[붙임 2] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 따라 작성된
지구단위계획에 관한 사항: 변경

① 지구단위계획에 따른 도시관리계획 결정 (변경)

1. 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서: 변경

가. 교통시설 (변경 없음)

나. 도시공간시설 (변경)

1) 녹지 (변경)

가) 녹지 결정(변경)조서 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
	합 계				107,956.6	증) 2,922.4	110,879.0		
기정	1	녹지	완충녹지	송도동 308-5공	5,587.0	-	5,587.0	2010.5.11	
기정	2	녹지	완충녹지	송도동 310-4공	4,271.9	-	4,271.9	2010.5.11	
기정	3	녹지	완충녹지	송도동 310-3공	3,445.5	-	3,445.5	2010.5.11	
기정	4	녹지	완충녹지	송도동 308-6공	5,301.4	-	5,301.4	2010.5.11	
기정	5	녹지	완충녹지	송도동 319-2공	5,761.7	-	5,761.7	2010.5.11	
기정	6	녹지	완충녹지	송도동 315-2공	4,724.1	-	4,724.1	2010.5.11	
기정	7	녹지	완충녹지	송도동 315-3공	3,410.7	-	3,410.7	2010.5.11	
기정	9	녹지	완충녹지	송도동 313-2공	3,991.6	-	3,991.6	2010.5.11	
기정	10	녹지	완충녹지	송도동 313-6공	3,043.9	-	3,043.9	2010.5.11	
기정	11	녹지	완충녹지	송도동 392-2공	3,095.1	-	3,095.1	2010.5.11	
기정	12	녹지	완충녹지	송도동 393-2공	4,651.7	-	4,651.7	2010.5.11	
기정	13	녹지	완충녹지	송도동 395-4공	4,930.9	-	4,930.9	2010.5.11	
기정	14	녹지	완충녹지	송도동 394-3공	8,811.8	-	8,811.8	2010.5.11	
기정	15	녹지	완충녹지	송도동 396-2공	912.6	-	912.6	2010.5.11	
기정	16	녹지	완충녹지	송도동 397-12공	3,105.4	-	3,105.4	2010.5.11	
기정	17	녹지	완충녹지	송도동 397-9공	2,861.7	-	2,861.7	2010.5.11	
기정	18	녹지	완충녹지	송도동 397-6공	3,393.6	-	3,393.6	2010.5.11	
기정	19	녹지	완충녹지	송도동 397-3공	6,355.5	-	6,355.5	2010.5.11	
기정	1	녹지	연결녹지	송도동 313-4공	3,501.3	-	3,501.3	2010.5.11	
기정	2	녹지	연결녹지	송도동 390-3공	2,935.0	-	2,935.0	2010.5.11	
기정	3	녹지	연결녹지	송도동 393-9공	15,759.8	-	15,759.8	2010.5.11	
기정	4	녹지	연결녹지	송도동 399-5공	2,525.5	-	2,525.5	2010.5.11	
기정	5	녹지	연결녹지	송도동 395-5공	1,761.4	-	1,761.4	2010.5.11	
기정	6	녹지	연결녹지	송도동 399-7공	1,100.4	-	1,100.4	2010.5.11	
기정	7	녹지	연결녹지	송도동 399-12공	1,099.8	-	1,099.8	2010.5.11	
기정	8	녹지	연결녹지	송도동 399-3공	1,617.3	-	1,617.3	2019.1.21	
신설	9	녹지	연결녹지	송도동 399-9공	-	증) 2,922.4	2,922.4		

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
9	연결녹지	○ 신설 - 위치: 송도동 399-9공 - 면적: 2,922.4㎡	○ 폭원이 협소하여 공원 기능이 어려운 제8호 근린공원을 연결녹지로 변경

2) 공원 (변경)

가) 공원 결정(변경)조서 (변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
	합 계				1,761,892.3	감) 2,922.4	1,758,969.9		
기정	제1	공원	체육공원	송도동 330-1공	189,498.9	-	189,498.9	2019.1.21	
기정	근2	공원	근린공원	송도동 329공	89,970.5	-	89,970.5	2010.5.11	
변경	근3	공원	근린공원	송도동 326공	15,091.0	증) 26,658.4	41,749.4	2010.5.11	· 제3호, 제4호, 제7호 (일부) 근린공원 통합
폐지	근4	공원	근린공원	송도동 326공	19,881.0	감) 19,881.0	-	2010.5.11	· 제4호 → 제3호 근린공원 (19,881.0㎡)
기정	근5	공원	근린공원	송도동 322공	15,974.3	-	15,974.3	2010.5.11	
기정	근6	공원	근린공원	송도동 321공	45,402.0	-	45,402.0	2010.5.11	
변경	근7	공원	근린공원	송도동 325공	88,681.8	감) 59,017.2	29,664.6	2010.5.11	· 제7호(일부) → 제3호 근린공원 (6,777.4㎡) · 제7호(일부) → 제16호 근린공원 (52,239.8㎡)
신설	근16	공원	근린공원	송도동 325공	-	증) 52,239.8	52,239.8		· 신설 · 제7호(일부) → 제16호 근린공원 (52,239.8㎡)
폐지	근8	공원	근린공원	송도동 399-9공	2,922.4	감) 2,922.4	-	2010.5.11	· 제8호 근린공원 → 제9호 연결녹지
기정	근9	공원	근린공원	송도동 321공	14,125.8	-	14,125.8	2010.5.11	
기정	근10	공원	근린공원	송도동 393-10공	17,018.8	-	17,018.8	2010.5.11	
기정	근11	공원	근린공원	송도동 394-6공	18,786.5	-	18,786.5	2010.5.11	
기정	근12	공원	근린공원	송도동 394-8공	18,128.8	-	18,128.8	2010.5.11	
변경	근13	공원	근린공원	송도동 396-6공	94,859.9	-	94,859.9	2010.5.11	· 에코브릿지 면적포함 (537.6㎡) · 선형변경(면적 변경 없음) · 제13호 근린공원 → 종교시설(RL3) (2,300.0㎡) · 공동주택(A17) → 제13호 근린공원 (2,300.0㎡)
기정	해1 (1-1)	공원	해안공원	송도동 396-11공	60,314.4 (90,861.0)	-	60,314.4 (90,861.0)	2019.1.21	· 제3호 유수지와 중복 결정
기정	소1	공원	소공원	송도동 398-1공	10,801.9	-	10,801.9	2010.5.11	
기정	수1	공원	수변공원	송도동 308-2공	262,676.8	-	262,676.8	2010.5.11	· 에코브릿지면적포함
폐지	수2	공원	수변공원	송도동 399-3공	65,854.6	감) 65,854.6	-	2010.5.11	· 제2호 수변공원 → 제3호 수변공원
변경	수3	공원	수변공원	송도동 400공	731,902.9	증) 65,854.6	797,757.5	2010.5.11	· 제2호 → 제3호 수변공원(65,854.6㎡) · 육지부: 65,854.6㎡ · 수로부: 731,902.9㎡ ※ 수로부는 제3호 유수지와 중복결정

※ 제1호 해안공원에 교량[대2-송1(1,938.5㎡), 중1-송12(1,119.9㎡)]하부 중복결정(중복 결정 면적 공원 포함)

※ 송도랜드마크시티(6·8공구)는 유수지와 공원이 중복되어 있음

※ ()는 공원 전체 면적임

■ 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
근3	근린 공원	○ 변경 - 위치: 송도동 326공 - 면적: 15,091.0㎡→41,749.4㎡ 증)26,658.4㎡	○ 공원·녹지계획 재정비에 따른 토지이용계획 변경 - 제3호, 제4호, 제7호(일부) 근린공원 통합
근4	근린 공원	○ 시설폐지 - 위치: 송도동 326공 - 면적: 19,881.0㎡	○ 공원·녹지계획 재정비에 따른 토지이용계획 변경 - 공원 통합에 따른 시설번호 폐지 (제4호 → 제3호 근린공원)
근7	근린 공원	○ 변경 - 위치: 송도동 325공 - 면적: 88,681.8㎡→29,664.6㎡ 감)59,017.2㎡	○ 공원·녹지계획 재정비에 따른 토지이용계획 변경 - 제3호, 제4호, 제7호(일부) 근린공원 통합에 따른 공원 분리 및 면적 변경
근16	근린 공원	○ 시설신설 - 위치: 송도동 325공 - 면적: 52,239.8㎡	○ 공원·녹지계획 재정비에 따른 토지이용계획 변경 - 제7호 근린공원 분리에 따른 공원 신설
근8	근린 공원	○ 시설폐지 - 위치: 송도동 399-9공 - 면적: 2,922.4㎡	○ 공원·녹지계획 재정비에 따른 토지이용계획 변경 - 폭원이 협소하여 공원 기능이 어려운 근린 공원을 연결녹지로 변경함에 따라 폐지
근13	근린 공원	○ 선형변경(면적 변경 없음) - 위치: 송도동 396-6공 - 면적: 94,859.9㎡	○ 종교시설용지 신설(2,300.0㎡)에 따른 면적 축소 및 공원 대체부지 확보(2,300.0㎡)에 따른 선형 변경
수2	수변 공원	○ 시설폐지 - 위치: 송도동 399-3공 - 면적: 65,854.6㎡	○ 공원·녹지계획 재정비에 따른 토지이용계획 변경 - 공원 통합에 따른 시설번호 폐지 (제2호 수변공원 → 제3호 수변공원)
수3	수변 공원	○ 변경 - 위치: 송도동 400공→ 송도동 399-3공, 400공 - 면적: 731,902.9㎡→797,757.5㎡ 증)65,854.6㎡	○ 공원·녹지계획 재정비에 따른 토지이용계획 변경 - 제2호, 제3호 수변공원 통합에 따른 면적 변경

다. 유통 공급시설 (변경 없음)

라. 공공·문화체육시설 (변경)

1) 학교 (변경)

가) 학교 결정(변경)조서 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
	합 계				169,290.8	증) 4,100.3	<u>173,391.1</u>		
기정	1	학교	초등학교	송도동 309-1학	17,985.9	-	17,985.9	2010.5.11	
기정	2	학교	초등학교	송도동 395-1학	12,316.6	-	12,316.6	2010.5.11	
기정	3	학교	초등학교	송도동 396-8학	14,000.0	-	14,000.0	2010.5.11	
기정	4	학교	초등학교	송도동 399-10학	12,682.6	-	12,682.6	2010.5.11	
기정	5	학교	초등학교	송도동 314-1학	17,767.0	-	17,767.0	2010.5.11	
기정	6	학교	중학교	송도동 308-4학	12,054.9	-	12,054.9	2010.5.11	
기정	7	학교	중학교	송도동 396-9학	14,000.0	-	14,000.0	2010.5.11	
기정	8	학교	중학교	송도동 399-11학	12,673.1	-	12,673.1	2010.5.11	
기정	9	학교	초등학교	송도동 320체	13,171.2	-	13,171.2	2015.12.31	
기정	10	학교	고등학교	송도동 395-2학	12,639.2	-	12,639.2	2010.5.11	
기정	11	학교	고등학교	송도동 313-1학	30,000.3	-	30,000.3	2010.5.11	예술 고교
<u>신설</u>	12	학교	유치원	송도동 309-4학	-	증) 4,100.3	<u>4,100.3</u>		

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
12	유치원	○ 시설신설 - 위치: 송도동 309-4학 - 면적: 4,100.3㎡	○ 유치원 도시계획시설로 결정 (누락 반영)

나) 공공청사 결정(변경)조서 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
	합 계				12,466.9	감) 3,000.0	9,466.9		
기정	1	공공청사	공공청사	송도동 398-2대	1,001.0	-	1,001.0	2010.5.11	파출소
기정	2	공공청사	공공청사	송도동 398-3대	2,900.0	-	2,900.0	2010.5.11	주민센터
기정	3	공공청사	공공청사	송도동 313-7대	2,557.4	-	2,557.4	2010.5.11	119안전센터
<u>폐지</u>	4	청소년 수련시설	청소년 수련시설	송도동 313-7대	6,008.5	감) 3,000.0	<u>3,008.5</u>	2019.1.21	(기정) 중복결정 (변경) 중복결정 <u>폐지</u>
<u>변경</u>	5	공공청사	공공청사 (주민센터)						

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
4	청소년 수련시설	○ 시설폐지 - 위치: 송도동 313-7대 - 면적: 6,008.5㎡	○ 제5호 공공청사와 중복결정된 제4호 청소년수련시설을 별도 도시계획시설로 결정함에 따라 시설 및 중복결정 사항 폐지
5	공공청사	○ 변경 - 위치: 송도동 313-7대 - 면적: 6,008.5㎡→3,008.5㎡ 감)3,000.0㎡	○ 제5호 공공청사와 중복결정된 제4호 청소년수련시설을 별도 도시계획시설로 결정함에 따른 공공청사 면적변경

다) 청소년수련시설 결정(변경)조서 (신설)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
	합 계				-	증) 3,000.0	<u>3,000.0</u>		
신설	1	청소년 수련시설	청소년 수련시설	송도동 313-7대	-	증) 3,000.0	<u>3,000.0</u>		

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	청소년 수련시설	○ 시설신설 - 위치: 송도동 313-7대 - 면적: 3,000.0㎡	○ 제5호 공공청사와 중복결정된 청소년수련시설을 별도 도시계획시설로 결정함에 따른 청소년수련시설 신설

마. 환경기초시설 (변경 없음)

2. 획지 및 건축물 등에 관한 부분 (변경)

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

1) 단독주택용지(D) (변경 없음)

2) 공동주택용지(A) (변경)

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)			획지				비고
		기정	증감	변경	위치	면적(㎡)			
						기정	증감	변경	
A1	A1	180,714.8	-	180,714.8	A1	180,714.8	-	180,714.8	
A2	A2	74,023.0	-	74,023.0	A2	74,023.0	-	74,023.0	
A3	A3	122,145.6	-	122,145.6	A3	122,145.6	-	122,145.6	
A4	A4	105,021.9	-	105,021.9	A4	105,021.9	-	105,021.9	
A5	A5	68,619.7	-	68,619.7	A5	68,619.7	-	68,619.7	
A6	A6	55,277.1	-	55,277.1	A6	55,277.1	-	55,277.1	
A7	A7	63,136.8	-	63,136.8	A7	63,136.8	-	63,136.8	
A8	A8	28,058.7	-	28,058.7	A8	28,058.7	-	28,058.7	
A9	A9	67,774.3	-	67,774.3	A9	67,774.3	-	67,774.3	
A10	A10	102,444.6	-	102,444.6	A10	102,444.6	-	102,444.6	
A11	A11	53,022.0	-	53,022.0	A11	53,022.0	-	53,022.0	
A12	A12	53,904.5	-	53,904.5	A12	53,904.5	-	53,904.5	
A13	A13	51,594.6	-	51,594.6	A13	51,594.6	-	51,594.6	
A14	A14	66,046.6	-	66,046.6	A14	66,046.6	-	66,046.6	
A15	A15	59,231.1		59,231.1	A15	59,231.1		59,231.1	
A16	A16	82,542.4	-	82,542.4	A16	82,542.4	-	82,542.4	
A17	A17	106,856.1	감) 2,300.0	<u>104,556.1</u>	A17	106,856.1	감) 2,300.0	<u>104,556.1</u>	공동주택용지 → 제13호 근린공원
계	-	1,340,413.8	감) 2,300.0	<u>1,338,113.8</u>	-	1,340,413.8	감) 2,300.0	<u>1,338,113.8</u>	

3) 주상복합용지(M) (변경 없음)

4) 일반상업용지(R) (변경없음)

5) 국제업무용지(B) (변경 없음)

6) 근린생활시설용지(CN) (변경 없음)

7) 기타시설용지 (변경)

가) 학교용지 (변경 없음)

나) 공공청사용지 (변경)

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)			위치	획지 면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경		기정	증감	변경	
PS1	-	1,001.0	-	1,001.0	PS1	1,001.0	-	1,001.0	파출소
CO1	-	2,900.0	-	2,900.0	CO1	2,900.0	-	2,900.0	주민센터
FS1	-	2,557.4	-	2,557.4	FS1	2,557.4	-	2,557.4	119안전센터
CO2	-	6,008.5	감) 3,000.0	<u>3,008.5</u>	CO2	6,008.5	감) 3,000.0	<u>3,008.5</u>	• (기정) 공공청사, 청소년수련시설 • (변경) 공공청사
계	-	12,466.9	감) 3,000.0	<u>9,466.9</u>	-	12,466.9	감) 3,000.0	<u>9,466.9</u>	

다) 청소년수련시설용지 (신설)

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)			위치	획지 면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경		기정	증감	변경	
Yt1	-	-	증) 3,000.0	<u>3,000.0</u>	Yt1	-	증) 3,000.0	<u>3,000.0</u>	• 신설
계	-	-	증) 3,000.0	<u>3,000.0</u>	-	-	증) 3,000.0	<u>3,000.0</u>	

라) 문화시설용지 (변경 없음)

마) 체육시설용지 (변경 없음)

바) 종교시설용지 (변경)

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)			위치	획지 면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경		기정	증감	변경	
RL1	-	2,594.0	-	2,594.0	RL1	2,594.0	-	2,594.0	
RL2	-	2,400.9	-	2,400.9	RL2	2,400.9	-	2,400.9	
RL3	-	-	증) 2,300.0	<u>2,300.0</u>	RL3	-	증) 2,300.0	<u>2,300.0</u>	• 신설
계	-	4,994.9	증) 2,300.0	<u>7,294.9</u>	-	4,994.9	증) 2,300.0	<u>7,294.9</u>	

사) 주유소용지 (변경 없음)

아) 오수중계펌프장용지 (변경 없음)

자) 공동구용지 (변경 없음)

차) 폐기물처리시설용지(생활폐기물자동집하장) (변경 없음)

카) 주차장용지 (변경 없음)

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

1) 단독주택용지(D) (변경 없음)

2) 공동주택용지(A) (변경)

도면번호	구분	계획내용	
A1 ~ A17	용도	허용용도	○ 아파트 및 부대복리시설
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율		○ 40% 이하
	용적률	기준용적률	160% 이하 A12, A15
			170% 이하 A5, A6
			180% 이하 A17
			190% 이하 A1, A7, A10
			200% 이하 A8, A9, A11, A13, A14, A16
			230% 이하 A2, A3, A4
		허용용적률	165% 이하 A12, A15
			175% 이하 A5, A6
			185% 이하 A17
			195% 이하 A1, A7, A10
			205% 이하 A8, A9, A13, A14, A16
			208% 이하 A11
			235% 이하 A2, A3, A4
	높이	50m 이하 A5, A6	
		80m 이하 A12, A15	
		110m 이하	기정 A1, A11, A16, A17
			변경 A1, A11, A16
		120m 이하 A7, A10	
		130m 이하	기정 A8, A9, A13
			변경 A8, A13, A17(평균높이 중복적용)
		150m 이하	기정 A14 ^{주1)}
			변경 A14 ^{주1)} , A9(평균높이 중복적용)
		180m 이하 A2, A3, A4	
		평균높이 ^{주2)}	130m 이하 A9
			110m 이하 A17
	배치	○ 학교와 인접 구간에 배치되는 주호동은 교육시설의 일조영향을 최소화하는 범위내에서 배치함 ○ 특별계획구역2(위터프런트1-1)와 인접해 있으므로 일조, 소음, 야간조명 등에 영향을 최소화시키는 건축물 배치를 할 것(A17에 한함)	
	형태	○ 공동주택 - 15층 이상: 탑상형(단변과 장변의 비 1:2 이하) - 주호동의 형태: 입면상 차별화된 외관 조성 - 지붕 • 판상형: 경사지붕 또는 곡선형 지붕 권장 - 옥상부분: 건축설비가 노출 되지 않도록 함 ○ 단지내 부대·복리시설 - 부대복리시설: 주보행동선의 결절점에 가능한 집단배치를 권장함 - 어린이놀이터: 분산배치하되, 충분한 일조량이 확보되도록 함 - 근린생활시설: 단지내 진출입구변에 배치를 권장함	

도면번호	구분	계획내용	
A1 ~ A17	건축선	○ 건축한계선 - 3m 건축한계선: 20m 이하 도로변 - 6m 건축한계선: 20m 초과 35m 미만 도로변 - 건축선의 위치는 지구단위계획결정도 참조 - 환경영향평가 등에 의해 별도의 이격 거리가 제시될 경우는 그에 따르도록 함	
	환경영향평가에 따른 별도 이격 거리 등 (주거동에 한함) (신설)	층고제한	○ 5층이하: A5, A6 ○ 6층이하(인천대교 전면부): A7
		건축선 이격거리 확보	○ 인천대교 도로변: A7(186m) ○ 광로3-29호선 도로변: A6(13m) ○ 대로1-송3호선 도로변: A7, A8(16m) ○ 대로2-송1호선 도로변: A16(23m) ※ 이격거리는 도로변에서 건축물까지의 거리임

※ 주1) 경관자문에 따른 높이변경

※ 주2) 평균높이 산정방법 : 평균높이산식 = 각 주거동별 호수높이의 합 / 1층 주거호수 개수의 합(기타 지구단위 계획에 명시되지 않은 사항은 건축법에 따름)

□ 공동주택용지 계획인구 지표 (변경)

구분	면적(m ²)			수용호수(세대)			인구수(인)			비고
	기정	변경	증감	기정	변경	증감	기정	변경	증감	
A1	180,714.8	180,714.8	-	3,100	3,100	-	7,905	7,905	-	
A2	74,023.0	74,023.0	-	1,530	1,530	-	3,902	3,902	-	
A3	122,145.6	122,145.6	-	2,710	2,710	-	6,910	6,910	-	
A4	105,021.9	105,021.9	-	2,100	2,100	-	5,355	5,355	-	
A5	68,619.7	68,619.7	-	650	650	-	1,658	1,658	-	
A6	55,277.1	55,277.1	-	530	530	-	1,352	1,352	-	
A7	63,136.8	63,136.8	-	938	938	-	2,495	2,495	-	
A8	28,058.7	28,058.7	-	436	456	증) 20	1,160	1,161	증) 1	
A9	67,774.3	67,774.3	-	1,068	1,114	증) 46	2,841	2,841	-	
A10	102,444.6	102,444.6	-	1,524	1,524	-	4,054	4,054	-	
A11	53,022.0	53,022.0	-	886	886	-	2,357	2,259	감) 98	
A12	53,904.5	53,904.5	-	662	690	증) 28	1,760	1,760	-	
A13	51,594.6	51,594.6	-	892	892	-	2,372	2,275	감) 97	
A14	66,046.6	66,046.6	-	1,137	1,137	-	3,024	2,899	감) 125	
A15	59,231.1	59,231.1	-	661	734	증) 73	1,759	1,870	증) 111	
A16	82,542.4	82,542.4	-	1,186	1,319	증) 133	3,155	3,363	증) 208	
A17	106,856.1	104,556.1	감) 2,300.0	1,496	1,560	증) 64	3,980	3,980	-	
계	1,340,413.8	1,338,113.8	감) 2,300.0	21,506	21,870	증) 364	56,039	56,039	-	

※ 주) 가구당 인구수: A1~A6, A8, A9, A11, A12, A17, A13~A16블럭 2.55인 적용, A7(국제공모부지), A10(매각 완료) 2.66인 적용. 수용호수, 최고높이, 용적률은 허용범위로서 초과할 수 없음

☐ 공동주택 용적률 인센티브(Incentive) (변경)

구분	인센티브 가산조항		인센티브(%)	비고
기정	국제 및 국내 현상설계 당선작		2	○ 디자인이 우수하다고 건축위원회에서 인정하는 경우
	에너지효율등급	1등급	3	○ 정부인증기관의 인증서를 제출하는 경우 ○ 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 ‘제로에너지빌딩 시범사업’에 선정된 경우 인센티브 5% 추가허용
		2등급	2	
		3등급	1	
변경	위원회 심의 인정		2	○ 디자인이 우수하다고 <u>경관심의위원회</u> 에서 인정하는 경우
	에너지효율등급	1등급	3	○ 정부인증기관의 인증서를 제출하는 경우 ○ 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 ‘제로에너지빌딩 시범사업’에 선정된 경우 인센티브 5% 추가허용
		2등급	2	
		3등급	1	

※ 허용용적률 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

3) 주상복합용지(M) (변경)

☐ M1~M4 : 변경 없음

☐ M5 : 변경 없음

☐ 주상복합용지 계획인구 지표 (변경)

구분	면적(m ²)		수용호수(세대)			인구수(인)			비고
	기정	변경	기정	변경	증감	기정	변경	증감	
M1-1	49,046.1	49,046.1	1,378	1,378	-	3,514	3,514	-	
M1-2	30,259.8	30,259.8	852	852	-	2,173	2,173	-	
M2	66,114.7	66,114.7	1,820	1,820	-	4,641	4,641	-	M2-1 : 994세대, 2,535인 M2-2 : 826세대, 2,106인
M3	37,473.7	37,473.7	626	626	-	1,665	1,665	-	
M4	40,993.0	40,993.0	689	689	-	1,832	1,832	-	
M5	26,879.0	26,879.0	397	414	증)17	1,056	1,056	-	
계	250,766.3	250,766.3	5,762	5,779	증)17	14,881	14,881	-	

※ 주) 가구당 인구수: M1,M2, M5블럭 2.55인 적용, M3~M4블럭(국제공모부지) 2.66인 적용
수용호수, 최고높이, 용적률은 허용범위로서 초과할 수 없음

4) 151인천타워용지(M6) (변경 없음)

5) 일반상업용지(R) (변경)

도면번호	구분		계획내용
R1 (1,2,3)	용도	허용 용도	○ 건축법 시행령 별표1에 따른 숙박시설(가목 및 나목에 한함) (단, 시 도시계획조례 38조 주거지역 경계로부터 이격거리 준수) ○ 제1·2종 근린생활시설(종교집회장, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외) ○ 문화 및 집회시설(마권장외발매소, 마권전화투표소 제외) ○ 판매시설 ○ 업무시설 ○ 운동시설(가목에 한함, 단 옥외골프연습장 제외) ○ 관광휴게시설(가목 및 나목에 한함)
		변경	○ 건축법 시행령 별표1에 따른 숙박시설(가목 및 나목에 한함) (단, 시 도시계획조례 38조 주거지역 경계로부터 이격거리 준수) ○ 제1·2종 근린생활시설(종교집회장, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외) ○ 문화 및 집회시설(마권장외발매소, 마권전화투표소 제외) ○ 판매시설 ○ 업무시설 ○ 운동시설(가목에 한함, 단 옥외골프연습장 제외) ○ 관광휴게시설(가목 및 나목에 한함) ○ 노유자시설(가목에 한함)
		불허 용도	○ 허용용도 이외에 용도
	건폐율		○ 60% 이하
	용적률		○ 800% 이하
	높이		○ 150m 이하
	배치		○ 도로변에 접한 기단부의 벽면은 도로변과 평행 배치를 권장함 ○ 건축물의 주전면은 폭원이 큰 도로 및 유동인구의 흐름이 많은 곳에 면하도록 하되, 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장
	형태		○ 송도국제도시 내에서의 입지적 특성 및 단지의 성격을 고려하여 높이 및 형태에서 차별화될 수 있는 건축물 조성 ○ 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와의 허용단차 10cm 이하 적용 ○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 고려 ○ 건물의 옥상부분의 건축설비 노출을 금지하며, 옥상조경 권장 ○ 건물의 외벽면 실외기 노출을 금지하며, 담장설치는 불허
	건축선		○ 건축한계선 - 6m 건축한계선 : 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선 : 35m 이상 간선가로변 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조

도면번호	구분	계획내용
R1 (1,2,3)	기타사항	■ 교통처리계획 ○ 차량진출입 - 가각부 30m 이내 차량진출입 불허 - 승하차시설, 가감속차로 및 횡단보도, 보행통로등 통행시설 설치구간 10m 이내 차량진출입 불허. 단, 부득이한 경우 도로시설물의 이용에 지장을 주지 않는 범위에서 승인권자가 인정하는 경우 예외로 함 - 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 ○ 전면공지 - 전면공지의 포장시 재료 및 색채는 가급적 전면도보와 동일하거나 유사한 것을 사용 - 전면도로의 보도와 같은 높이로 하고 부득이한 경우 그 차이는 10cm 이내로 함 - 건축선, 벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽면 사이에 확보된 대지안의 공지인 전면공지는 “전면공지 조성기준 및 방법”을 따라야 하며, 전면공지의 조성은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 조성 ○ 공개공지 - 전면도로에 면한 길이의 2분의 1 이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 하며, 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치하여야 함 ○ 차폐조경 - 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치 ○(신설) <u>철도안전법 제45조에 따른 철도보호지구에서의 행위제한 저촉시 철도보호지구에서의 행위신고 절차 이행</u>

□ R3~R7 : 변경없음

6) 국제업무용지(B) (변경 없음)

7) 기타시설용지 (변경)

가) 학교용지 (변경 없음)

나) 공공청사 (변경)

도면번호	구분			계획내용
PS1, FS1, CO1, CO2	용도	허용 용도	기정	○ 제1종근린생활시설(바목에 한함) ○ 업무시설(가목에 한함) ○ 수련시설(가목에 한함)(CO2에 한함)
			변경	○ 제1종근린생활시설(바목에 한함) ○ 업무시설(가목에 한함) ○ 노유자시설(가목에 한함 : 어린이집(거점형) (CO2에 한함)
		불허용도		○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율		○ 60% 이하	
	용적률		○ 250% 이하	
	높이		○ 30m 이하: PS1, CO1 ○ 50m 이하: FS1, CO2	
	배치		○ 주차장 및 주차출입구 등 옥외공간을 공동으로 활용함으로써 토지이용의 효율성 제고 ○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하게 배치	
	형태		○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 서로 조화를 이루어야 함 ○ 옥상부분 - 건물의 옥상·지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등을 포함한 건축설비와 이와 유사한 옥상 구조물의 노출금지, 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치(단, 방송·통신용 안테나는 제외하며 최대한 차폐 권장) - 옥상공간을 정원화하여 도심의 녹지공간 최대한 확보 ○ 건물의 외벽면 실외기 및 건축설비 등 노출 금지 ○ 보행자도로에 인접한 건축물은 보행자도로에서 직접 진출입이 가능하도록 함 ○ 1층 바닥높이: 보행자도로와 같은 높이로 하고, 부득이한 경우 그 차이는 10cm 이내로 하며, 이 경우 신체장애자를 위한 경사로 설치	
	건축선		○ 건축한계선 - 3m 건축한계선: 20m이하 도로변 - 6m 건축한계선: 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선: 35m 초과 도로변 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조	

다) 청소년수련시설 (신설)

도면번호	구분		계획내용
Yt1	용도	허용용도	○수련시설(가목에 한함)
		불허용도	○허용용도 이외의 용도
	건폐율		○ 60% 이하
	용적률		○ 250% 이하
	높이		○ 50m 이하
	배치		○ 주차장 및 주차출입구 등 옥외공간을 공동으로 활용함으로써 토지이용의 효율성 제고 ○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하게 배치
	형태		○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 서로 조화를 이루어야 함 ○ 옥상부분 - 건물의 옥상·지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등을 포함한 건축설비와 이와 유사한 옥상 구조물의 노출금지, 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치(단, 방송·통신용 안테나는 제외하며 최대한 차폐 권장) - 옥상공간을 정원화하여 도심의 녹지공간 최대한 확보 ○ 건물의 외벽면 실외기 및 건축설비 등 노출 금지 ○ 보행자도로에 인접한 건축물은 보행자도로에서 직접 진출입이 가능하도록 함 ○ 1층 바닥높이: 보행자도로와 같은 높이로 하고, 부득이한 경우 그 차이는 10cm 이내로 하며, 이 경우 신체장애자를 위한 경사로 설치
	건축선		○ 건축한계선 - 3m 건축한계선: 20m이하 도로변 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조

라) 문화시설용지 (변경 없음)

마) 체육시설용지 (변경 없음)

바) 종교용지 (변경)

도면번호		구분	계획내용
기정	변경		
RL1	RL1	용도	○ 종교시설(가목에 한함)
			○ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	○ 60% 이하
		용적률	○ 250% 이하
		높이	○ 40m 이하(종탑 포함)
		배치	○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하게 배치
		형태	○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 조화를 이루어야 함
			○ 옥상부분 - 건축설비가 노출되지 않도록 함
		건축선	○ 보행자도로에 인접한 건축물은 보행자도로에서 직접 진출입이 가능하도록 함
			○ 1층 바닥높이: 보행자도로와 같은 높이로 하고, 부득이한 경우 그 차이는 10cm 이내로 하며, 이 경우 신체장애자를 위한 경사로 설치
RL2	RL2	용도	○ 종교시설(가목에 한함)
			○ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	○ 60% 이하
		용적률	○ 250% 이하
		높이	○ 40m 이하(종탑 포함)
		배치	○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하게 배치
		형태	○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 조화를 이루어야 함
			○ 옥상 및 외벽면 부분 - 건물의 옥상 · 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등을 포함한 건축설비와 이와 유사한 옥상 구조물의 노출금지, 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치(단, 방송 · 통신용 안테나는 제외하며 최대한 차폐 권장) - 옥상에 설치되는 조명시설은 인근 주민에게 피해를 주지 않도록 눈부심이 없는 간접조명 등의 방법을 사용하여야 함 - 건물의 외벽면 실외기 및 건축설비 등 노출 금지
		건축선	○ 보행자도로에 인접한 건축물은 보행자도로에서 직접 진출입이 가능하도록 함
			○ 1층 바닥높이: 보행자도로와 같은 높이로 하고, 부득이한 경우 그 차이는 10cm 이내로 하며, 이 경우 신체장애자를 위한 경사로 설치
		용도	○ 종교시설(가목에 한함)
			○ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	○ 60% 이하
		용적률	○ 250% 이하
		높이	○ 40m 이하(종탑 포함)
		배치	○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하게 배치
		형태	○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 조화를 이루어야 함
			○ 옥상 및 외벽면 부분 - 건물의 옥상 · 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등을 포함한 건축설비와 이와 유사한 옥상 구조물의 노출금지, 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치(단, 방송 · 통신용 안테나는 제외하며 최대한 차폐 권장) - 옥상에 설치되는 조명시설은 인근 주민에게 피해를 주지 않도록 눈부심이 없는 간접조명 등의 방법을 사용하여야 함 - 건물의 외벽면 실외기 및 건축설비 등 노출 금지
		건축선	○ 보행자도로에 인접한 건축물은 보행자도로에서 직접 진출입이 가능하도록 함
			○ 1층 바닥높이: 보행자도로와 같은 높이로 하고, 부득이한 경우 그 차이는 10cm 이내로 하며, 이 경우 신체장애자를 위한 경사로 설치

도면번호		구분	계획내용
기정	변경		
-	RL3 (신설)	용도	허용용도 ○ 종교시설(가목에 한함)
			불허용도 ○ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	○ 60% 이하
		용적률	○ 250% 이하
		높이	○ 40m 이하(종탑 포함)
		배치	○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하게 배치
		형태	○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 조화를 이루어야 함
			○ 옥상 및 외벽면 부분 - 건물의 옥상 · 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등을 포함한 건축설비와 이와 유사한 옥상 구조물의 노출금지, 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치(단, 방송 · 통신용 안테나는 제외하며 최대한 차폐 권장) - 옥상에 설치되는 조명시설은 인근 주민에게 피해를 주지 않도록 눈부심이 없는 간접조명 등의 방법을 사용하여야 함 - 건물의 외벽면 실외기 및 건축설비 등 노출 금지
		건축선	○ 보행자도로에 인접한 건축물은 보행자도로에서 직접 진출입이 가능하도록 함 ○ 1층 바닥높이: 보행자도로와 같은 높이로 하고, 부득이한 경우 그 차이는 10cm 이내로 하며, 이 경우 신체장애자를 위한 경사로 설치
			○ 건축한계선 - 6m 건축한계선: 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선: 35m 이상 간선가로 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조

사) 주유소용지 (변경 없음)

아) 오수중계펌프장용지 (변경 없음)

자) 공동구용지 (변경 없음)

차) 폐기물처리시설용지 (생활폐기물자동집하장) (변경 없음)

카) 주차장용지 (변경 없음)

다. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경)

- 1) 특별계획구역 결정(변경) 조서 (변경 없음)
- 2) 특별계획구역내 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시·군관리계획 결정(변경)조서 (변경)

□ 특별계획구역 1(R2, PL1) (변경)

도면번호	구분		계획내용
R2 (1,2,3)	용도	허용 용도	○ 제1·2종 근린생활시설(종교집회장, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외) ○ 문화 및 집회시설 -가목(공연장 중 극장, 영화관에 한함) -나목(집회장 중 예식장에 한함) -라목(전시장 중 박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 박람회장에 한함) ○ 판매시설(다목에 한함) ○ 업무시설(오피스텔, 단, 1,2층 불허) ○ 의료시설 -가목(병원 중 치과병원에 한함) ○ 교육연구시설(라목에 한함) ○ 노유자시설 -가목(아동 관련 시설 중 영유아보육시설 및 유치원에 한함) ○ 관광휴게시설(가목 및 나목에 한함)
		불허 용도	○ 허용용도 이외에 용도
	건폐율	기정	○ 60% 이하
		변경	○ 70% 이하
	용적률	기정	○ 800% 이하
		변경	○ 600% 이하
	높이		○ 최고높이 제한 없음(다만, 높이범위에 따른 세분비율 지정) -최고높이 170m 이상 : 전체 건축물 동수의 20% 이상 -최고높이 130m 초과 150m 이하 : 전체 건축물 동수의 60% 미만 -최고높이 130m 이하 : 전체 건축물 동수의 20% 이상
PL1	기타사항 (신설)		○ 철도안전법 제45조에 따른 철도보호지구에서의 행위제한 저촉시 철도보호지구에서의 행위신고 절차 이행
	용도	허용 용도	○ 주용도 : 지상층 연면적의 70% 이상 - 자동차관련시설(가목의 주차장에 한함) ○ 부용도 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (옥외골프연습장, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 장의사, 총포판매사 제외) - 판매시설(다목에 한함)
		불허 용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율		○ 90% 이하
	용적률		○ 500% 이하
	높이		○ 40m 이하

- 특별계획구역 2(워터프런트1-1) (CN1, CN2, PL5, CP1(일부포함)) (변경 없음)

라. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경)

도면번호		계획내용
기정	변경	
D1~D4		○ 변경 없음
A1~A4, A7~A17		○ 변경 없음
A5, A6		○ 변경 없음
M1-1, M1-2, M2~M5		○ 변경 없음
M6		○ 변경 없음
R1		○ 변경 없음
R3~R6		○ 변경 없음
R7		○ 변경 없음
B1~B2		○ 변경 없음
ES1~ES6, MS1~MS3, HS2~HS3		○ 변경 없음
PS1, CO1, FS1, CO2		○ 변경 없음
-	<u>Yt1</u> (신설)	■ 교통처리계획 ○ 차량진출입 - 각각부 30m 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 경우 예외로 함 - 대지가 접한 도로 중 가장 위계가 낮은 도로로 차량진출입구를 조성 ○ 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 함 ○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보토록 함 ○ 주차장 설치 - 주차장은 자주식 주차장 설치를 원칙으로 함. 다만 소규모 획지(600㎡) 및 자주식 주차가 곤란하다고 판단되는 부지에 대하여는 건축위원회 심의를 거쳐 허용함 ■ 대지내 공지계획 ○ 전면공지 - 전면공지의 포장시 재료 및 색채는 가급적 전면도보와 동일하거나 유사한 것을 사용 - 전면도로의 보도와 같은 높이로 하고 부득이한 경우 그 차이는 10cm 이내로 함 - 건축선, 벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽면 사이에 확보된 대지안의 공지인 전면공지는 “전면공지 조성기준 및 방법”을 따라야 하며, 전면공지의 조성은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 조성 ○ 차폐조경 - 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치 ■ 물 재이용시설 설치 ○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라, 물 재이용시설 의무설치 대상인 경우, 해당법률을 준수할 것
C1		○ 변경 없음
S1~S3		○ 변경 없음

도면번호		계획내용
기정	변경	
RL1, RL2,	RL1, RL2, <u>RL3</u>	■ 교통처리계획 ○ 차량진출입 - 각각부 30m 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 경우 예외로 함 - 대지가 접한 도로 중 가장 위계가 낮은 도로로 차량진출입구를 조성 ○ 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 함 ○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보토록 함 ○ 주차장 설치 - 주차장은 자주식 주차장 설치를 원칙으로 함. 다만 소규모 획지(600㎡) 및 자주식 주차가 곤란하다고 판단되는 부지에 대하여는 건축위원회 심의를 거쳐 허용함 ■ 대지내 공지계획 ○ 전면공지 - 전면공지의 포장시 재료 및 색채는 가급적 전면도보와 동일하거나 유사한 것을 사용 - 전면도로의 보도와 같은 높이로 하고 부득이한 경우 그 차이는 10cm 이내로 함 - 건축선, 벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽면 사이에 확보된 대지안의 공지인 전면공지는 “전면공지 조성기준 및 방법”을 따라야 하며, 전면공지의 조성은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 조성 ○ 차폐조경 - 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치 ■ 물 재이용시설 설치 ○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라, 물 재이용시설 의무설치 대상인 경우, 해당법률을 준수할 것
GS1		○변경 없음
BP2		○변경 없음
GL1, GL2, CD1		○변경 없음
PL2~PL4		○변경 없음
R2(1,2,3)		○변경 없음
CN1, CN2, PL5		○변경 없음

② 지구단위계획 운용에 관한 계획 (변경)

1. 계획내용 적용의 기본원칙 (변경 없음)

2. 용어 정의 (변경)

〈가구번호에 관한 용어의 정의〉

용어	약어	용어	약어
○ 단독주택용지 (Detached house)	D	○ 파출소(Police Stand)	PS
○ 공동주택용지 (Apartment house)	A	○ 청소년수련시설용지 (Youth Training Facility)	Yt
○ 일반상업용지 (General commercial)	R (Retail)	○ 문화시설용지 (Cultural facility site)	C
○ 근린생활시설 (Commerce Neighborhood)	CN	○ 종교시설용지 (Religious facility site)	RL
○ 주상복합용지 (Mixed use)	M	○ 체육시설용지 (Sports facility site)	S
○ 국제업무용지 (International Business)	B	○ 주유소용지 (Gas Station)	GS
○ 초등학교 (Elementary School)	ES	○ 생활폐기물자동집하장 (Automated garbage collection lot)	GL
○ 중학교 (Middle School)	MS	○ 공공하수처리시설 (Public sewage treatment plant)	ST
○ 고등학교 (High School)	HS	○ 오수중계펌프장 (Black water Pump station)	BP
○ 유치원 (Kindergarten)	KG	○ 공동구관리사무소 (Common duct management office)	CD
○ 주민센터 (Civil Office)	CO	○ 주차장 (Parking Lot)	PL

☐ 건축물의 배치와 건축선에 관한 용어의 정의는 다음과 같음 (변경 없음)

☐ 대지내 공지에 관한 용어의 정의 및 조성 기준은 다음과 같음 (변경 없음)

3. 지구단위계획의 적용 범위 (변경 없음)

4. 건축계획의 심의 (변경 없음)

5. 경관형성계획의 적용 (변경 없음)

6. 조경면적의 완화 (변경 없음)

7. 정보통신분야 (변경 없음)

[붙임 3] 개발사업으로 조성되는 토지 및 시설의 사용·수익·관리 및 처분(처분 방법 및 가격에 관한 사항을 포함)에 관한 계획서: 변경

■ 토지용도별 세부처분계획 (변경)

처분대상 토지				처분착수 시기	처분 대상자 자격요건	처분 방법 및 조건	가격기준 결정방법					
구분			면적(㎡)									
합				계	5,795,243.5	-	-	-				
주택 건설 용지	소	계	1,460,664.8	-	-	-	-					
		기정 변경	1,458,364.8									
	단 독 주 택	용 지	120,251.0	2009	일반 수요자	경쟁입찰	낙찰가격					
		공 동 주 택 공 용 지	기정 변경	999,918.4 518,290.4	2009	일반 수요자	경쟁입찰	낙찰가격				
	-		479,328.0	2009	수요기관	경쟁입찰 수의계약	감정가격					
	-		340,495.4	2009	SLC(유)	수의계약	협상가격					
근린생활시설용지				31,352.1	2019	일반 수요자	경쟁입찰	낙찰가격				
상업 업무 용지	소	계	807,133.7	-	-	-	-					
		일 반 상 업 용 지	기정 변경					334,149.2 131,067.4	2009	일반 수요자	경쟁입찰	낙찰가격
			-					203,081.8	2009	수요기관	경쟁입찰 수의계약	감정가격
	국 제 업 무	용 지	51,463.7	2009	일반 수요자	경쟁입찰	낙찰가격					
	주 상 복 합 용 지	기정 변경	421,520.8 342,214.9	2009	일반 수요자	경쟁입찰	낙찰가격					
		-	79,305.9	2009	수요기관	경쟁입찰 수의계약	감정가격					
	공공 시설 용지	소	계	3,496,092.9	-	-	-	-				
기정 변경			3,498,392.9									
도		로	661,021.6	준공시	관리기관	관리청 이관	무상귀속					
		공	원					기정 변경	1,761,892.3 1,758,969.9			
			육지부 공원					기정 변경	992,230.0 989,307.6			
		수로부공원						769,662.3				
녹		지	기정 변경					107,956.6 110,879.0				
		주 차 장						35,527.8	-	해당 공공기관 또는 일반 실수요자	관리청이관, 수의계약 또는 경쟁입찰	무상귀속, 조성원가 또는 낙찰가격
학 교		173,391.1	-	해당 교육기관	수의계약	조성원가 이하						
공 공 청 사		기정 변경	12,466.9 9,466.9	-	해당 공공기관	수의계약	조성원가					
		청 소 년 수 련 설	신설	3,000.0	2020	해당 공공기관	수의계약	조성원가				
문 화 시 설		11,424.5	2010	해당 공공기관	관리청이관 또는 수의계약	무상귀속 또는 조성원가						
종 교 시 설		기정 변경	4,994.9 7,294.9	2019 2020	종교법인(수요자)	공개추첨 공개추첨 수의계약	감정가격					
		주 유 소		1,599.5		2010	일반 수요자	경쟁입찰	낙찰가격			
체 육 시 설		717,402.5	2010	일반 수요자	경쟁입찰	낙찰가격						
공 급 처 리 시 설		8,415.2	준공시	관리기관	관리청 이관	무상귀속						

※ 수요기관(인천시) : A1, A2, A3, A10, R1, R2, M1

SLC(유)(수의계약) : A8, A11, A13, A14, A15, A16