

인천광역시경제자유구역청고시 제2016-61호

인천경제자유구역 송도국제도시 송도랜드마크시티(6·8공구) 실시계획 변경승인 및 지형도면고시

인천광역시경제자유구역청고시 제2015-345호(2016.12.31)로 승인 고시된 인천경제자유구역 송도국제도시 송도랜드마크시티(6·8공구) 실시계획을 『경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법』 제9조에 따라 변경 승인한 바, 같은 법 제10조, 같은 법 시행령 제12조 및 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제32조, 같은 법 시행령 제27조에 따라 다음과 같이 고시합니다.

2016년 03월 28일

인천광역시경제자유구역청장

◆ 변경사유

- 국내외 금융위기 이후 부동산 시장의 수요층 변화에 유연한 대응으로 송도랜드마크시티(6·8공구)의 원활한 사업추진을 도모코자 개발계획의 범위 안에서 주상복합용지(M1) 가구분할 및 그에 따른 인구수, 세대수 변경과 경관상세계획을 반영하기 위한 공동주택용지(A13, A14용지) 높이계획을 변경하고자 함.

◆ 『경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법』 제10조 및 같은 법 시행령 제12조 각호의 사항

1. 개발사업의 명칭과 개발사업시행자의 성명 : 변경없음

가. 개발사업의 명칭 : 송도랜드마크시티(6·8공구)

나. 개발사업시행자의 성명 : 인천광역시, 송도랜드마크시티(유)

2. 개발사업의 목적과 개요 : 변경없음

가. 목 적

- 업무·주거·여가시설 등이 조화된 국제적 복합도시를 조성하여 외국인 투자를 촉진하여 동북아 경제거점지역으로 조성하고자 함.

나. 토지이용에 관한 계획

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	1,471,599.0	25.3	
단독주택	120,251.0	2.1	
공동주택	1,351,348.0	23.2	
상업업무시설용지	805,176.4	13.8	
일반상업	334,149.2	5.7	
국제업무	51,463.7	0.9	
주상복합	419,563.5	7.2	
공공시설용지	3,551,509.5	60.9	
도 로	643,377.0	11.0	
공 원	1,781,066.0	30.6	
육지부	1,049,163.1	18.0	
수로부	731,902.9	12.6	
녹 지	109,062.9	1.9	
주차장	35,122.6	0.6	
학 교	169,602.9	2.9	•고등학교:2개소, 중학교:3개소, 초등학교:6개소
공공청사	16,896.7	0.3	
문화시설	11,424.5	0.2	
종교시설	2,594.0	0.05	
주유소	1,599.5	0.03	
체육시설	717,402.5	12.5	
공급처리시설	63,360.9	1.1	
합 계	5,828,284.9	100.0	

3. 개발사업지역의 위치와 면적 : 변경없음

가. 위 치 : 인천광역시 연수구 송도지구 6·8공구 일원

나. 면 적 : 5,828,284.9㎡

4. 개발사업시행기간 : 변경없음

○ 기 간 : 2008년 ~ 2018년

5. 수용이나 사용할 토지 등의 세목 : 변경없음**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 제1종지구 단위계획에 관한 사항 : 변경 <붙임 2>****8. 관련도서의 열람방법**

가. 『경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률』 제10조제2항에 따른 관계도면은 인천경제자유구역청(032-453-7852~3)에서 열람 가능

<붙임 1> : 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조에 따른
도시관리계획 결정에 관한 사항(의제) : 변경없음

1. 용도지역에 대한 도시관리계획 결정(변경없음)
2. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정(변경없음)
3. 도시계획시설에 대한 도시관리계획 결정(변경없음)

<붙임 2> : 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제52조에 따라 작성된 제1
종지구단위계획에 관한 사항 : 변경

1. 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경없음
2. 획지 및 건축물 등에 관한 계획 : 변경

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

1) 단독주택용지(D)(변경없음)

2) 공동주택용지(A)(**변경**)

< 건축물 규모계획 >

구 분		공 동 주 택 용 지	
건폐율		40% 이하	
용 적 률	기 준 용 적 률	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
	허 용 용 적 률	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
		50m 이하	A5, A6
최고높이	110m 이하	80m 이하	A12, A15
		기정	A1, A11, A13, A14, A16, A17
		변경	A1, A11, A16, A17
	120m 이하		A7, A10
	130m 이하	기정	A8, A9
		변경	A8, A9, A13, A14
	180m 이하		A2, A3, A4
도면 표시 번호	A1 ~ A17		
비고	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역		

3) 주상복합용지(M))(변경)

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)		획 지			비 고
		기 정	변 경	위치	면 적(㎡)		
					기 정	변 경	
M1	M1	79,305.9	－	M1	79,305.9	0	－
M1－1	M1－1	－	49,046.1	M1－1	－	49,046.1	공동개발 권장
M1－2	M1－2	－	30,259.8	M1－2	－	30,259.8	
M2	M2	64,157.4	64,157.4	M2	64,157.4	64,157.4	
M3	M3	37,473.7	37,473.7	M3	37,473.7	37,473.7	
M4	M4	40,993.0	40,993.0	M4	40,993.0	40,993.0	
M5	M5	26,879.0	26,879.0	M5	26,879.0	26,879.0	
M6	M6	170,754.5	170,754.5	M6	170,754.5	170,754.5	
계	계	419,563.5	419,563.5	계	419,563.5	419,563.5	

※ 공동개발에 대해서는 지구단위계획 결정도 참조

※ M1 가구분할에 따른 M1-1, M1-2 신설

4) 일반상업용지(R)(변경없음)

5) 국제업무용지(B)(변경없음)

6) 기타시설용지(변경없음)

가) 학교용지

나) 공공청사

다) 문화시설용지

라) 체육시설용지

마) 종교용지

바) 주유소용지

사) 공공하수처리장용지

아) 오수중계펌프장용지

자) 폐기물처리시설용지(생활폐기물자동집하장)

차) 주차장용지

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채
· 건축선에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경

1) 단독주택용지(D)(변경없음)

2) 공동주택용지(A)(변경)

도면 번호	구 분	계 획 내 용	
A1 ~ A17	용도	허용 용도	○아파트 및 부대복리시설
		불허 용도	○허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		○40% 이하
	용 적 률	기 준 용 적 률	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
		허용 용 적 률	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
	높 이	50m 이하 A5, A6	
		80m 이하 A12, A15	
		110m 이하	기정 A1, A11, A13, A14, A16, A17 변경 A1, A11, A16, A17
		120m 이하	A7, A10
		130m 이하	기정 A8, A9 변경 A8, A9, A13, A14,
		180m 이하	A2, A3, A4
	배 치	○학교와 인접 구간에 배치되는 주호동은 교육시설의 일조영향을 최소화 하는 범위 내에서 배치함	
	형 태	○공동주택	
		- 15층 이상 : 탑상형(단변과 장변의 비 1:2 이하)	
		- 주호동의 형태 : 입면상 차별화된 외관 조성	
		- 지붕	
	건축선	• 판상형 : 경사지붕 또는 곡선형 지붕 권장	
		- 옥상부분 : 건축설비가 노출 되지 않도록 함	
		○단지내 부대복리시설	
		- 부대복리시설 : 주보행동선의 결절점에 가능한 집단배치를 권장함	
	건축선	- 어린이놀이터 : 분산배치하되, 충분한 일조량이 확보되도록 함	
		- 근린생활시설 : 단지내 진출입구변에 배치를 권장함	
	건축선	○건축한계선	
		- 3m 건축한계선 : 20m 이하 도로변	
		- 6m 건축한계선 : 20m 초과 35m 미만 도로변	
		- 건축선의 위치는 지구단위계획결정도 참조	
	건축선	- 환경영향평가 등에 의해 별도의 이격거리가 제시될 경우는 그에 따르도록 함	

3) 주상복합용지(M)(변경)

도면번호		구 분		계 획 내 용		
기정	변경					
M1 ~M 5	M1-1, M1-2, M2~M 5	용도	허용 용도	○ 공동주택 (주거부분으로 사용되는 부분의 연면적이 연면적 합계의 80% 이하 인것) ○ 제1종근린 생활시설 ○ 제2종근린 생활시설 (단, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외) ○ 판매시설(나목 및 다목에 한함) ○ 교육연구시설(라목에 한함) ○ 운동시설(가목 및 나목에 한함) ○ 업무시설		
			불허 용도	○ 허용용도 이외의 용도 ○ 학교환경위생정화구역내 불허용도		
		건 폐 율		○ 60% 이하		
		용 적 륜	기 정	M1, M2		○ 510% 이하
			변 경	M1-1, M1-2 , M2		
					M3~M5	
		높 이		○ 230m 이하		
		배 치		○ 기단부의 벽면은 도로변과 평행 배치를 권장함 ○ Open Space의 집중이 가능하도록 건축물 배치 ○ 보행자전용도로에 면한 건축물은 보행자의 진출입이 가능하도록 함		
		형 태		○ 주거동의 구조 - 향후의 생활여건변화에 따른 다양한 주거환경요구의 원활한 수용을 위하여 다음의 융통형 건축구조 및 설비구조 도입을 권장함 · 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 - 주거동의 형태 : 입면상의 차별화된 외관을 조성하며, 탑상형 권장 - 건축설비 및 구조물은 전면도로에서 보이지 않도록 차폐하도록 함 ○ 입면변화 - 주거동의 입면 : 색채, 창호·발코니 등의 구조물, 외장재료 등의 변화에 의한 입면변화 권장 - 건축물의 외벽면의 의장, 재료는 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화 고려 ○ 가로활성화를 위하여 1층은 투시형 벽면이나 투시형 셔터를 사용 - 투시형 벽면 : 도로 및 보행자도로 접한 벽면적의 50%이상 - 투시형 셔터 : 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리 ○ 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 재질디자인 등에 대하여 협의함) ○ 1층의 바닥높이 : 도로의 바닥 마감높이와 차이 10cm 이내로 함		

도면번호		구 분	계 획 내 용
기정	변경		
M1 ~ M5	M1-1, M1-2, M2~M 5	건축선	○ 건축선 - 3m 건축한계선 : 20m 이하 도로변 - 6m 건축한계선 : 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선 : 35m 이상 간선가로변 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조
		기정	■ 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
		변경	■ 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 ■ 공동개발(신설) - 공동개발을 통하여 토지이용의 효율성이 증대될 수 있도록 유도 ※ 공동개발에 대해서는 지구단위계획 결정도 참조

☐ 주상복합용지 계획인구 지표(변경)

구 분	면 적 (㎡)	주택평균 면적(㎡/호)	수용호수 (세대)			인구수 (인)		
			기정	변경	변경후	기정	변경	변경후
M1	79,305.9	160	2,230	감)2,230	0	5,687	감)5,687	0
M1-1	49,046.1	160	-	증)1,378	1,378	-	증)3,514	3,514
M1-2	30,259.8	160	-	증)852	852	-	증)2,173	2,173
M2	64,157.4	160	1,820		1,820	4,641		4,641
M3	37,473.7	160	626		626	1,665		1,665
M4	40,993.0	160	689		689	1,832		1,832
M5	26,879.0	160	397		397	1,056		1,056
계	248,809.0	-	5,762		5,762	14,881		14,881

주) 가구당 인구수 : M1,M2블럭 2.55인 적용, M3~M5블럭 2.66인 적용

주택 평균 면적은 규제대상이 아니며, 수용호수, 최고높이, 용적률은 허용범위로서 초과 할 수 없음

4) 151인천타워용지(M6)(변경없음)

5) 일반상업용지(R)(변경없음)

6) 국제업무용지(B)(변경없음)

7) 기타시설용지(변경없음)

8) 특별계획구역(R2, PL1)(변경없음)

다. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경없음

3. 지구단위계획 운용에 관한 계획 : 변경없음

가. 계획내용 적용의 기본원칙 : 변경없음

나. 용어의 정의 : 변경없음

다. 지구단위계획의 적용 범위 : 변경없음

라. 건축계획의 심의 : 변경없음

마. 경관형성계획의 적용 : 변경없음

바. 조경면적의 완화 : 변경없음

사. 정보통신분야 : 변경없음

아. 가설건축물 : 변경없음