인천경제자유구역청고시 제2019-7호(2019. 1.21.)

인천경제자유구역 송도국제도시 송도랜드마크시티-6 · 8공구

도 시 관 리 계 획 결 정 (변 경)

2019. 1. 21.

인 천 광 역 시

Ⅵ. 도시관리계획결정

1 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정(변경)

2 용도지역에 대한 도시관리계획 결정(변경)

3 도시계획시설에 대한 도시관리계획 결정(변경)

Ⅵ. 지구단위계획 결정(변경)

1 도시관리계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역 결정(변경)

○구 역 명 : 송도랜드마크시티 지구단위계획구역

○위 치 : 송도국제도시 매립 6·8공구 일원

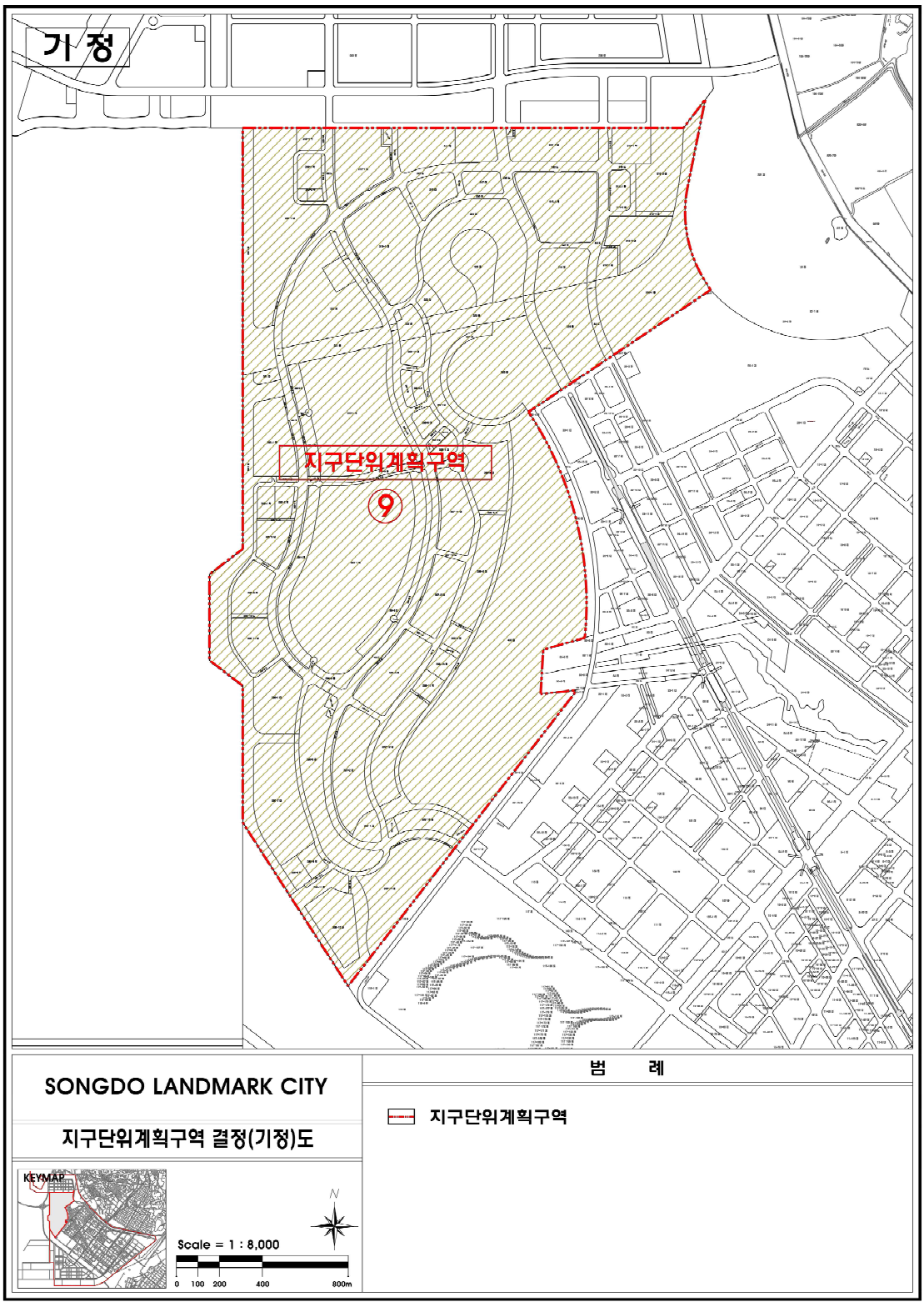
■ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서(변경)

구 분	도면표시번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
변경	⑨	송도랜드마크시티 지구단위계획구역	인천광역시 연수구 송도동 일원	5,828,284.9	감)33,041.4	5,795,243.5	

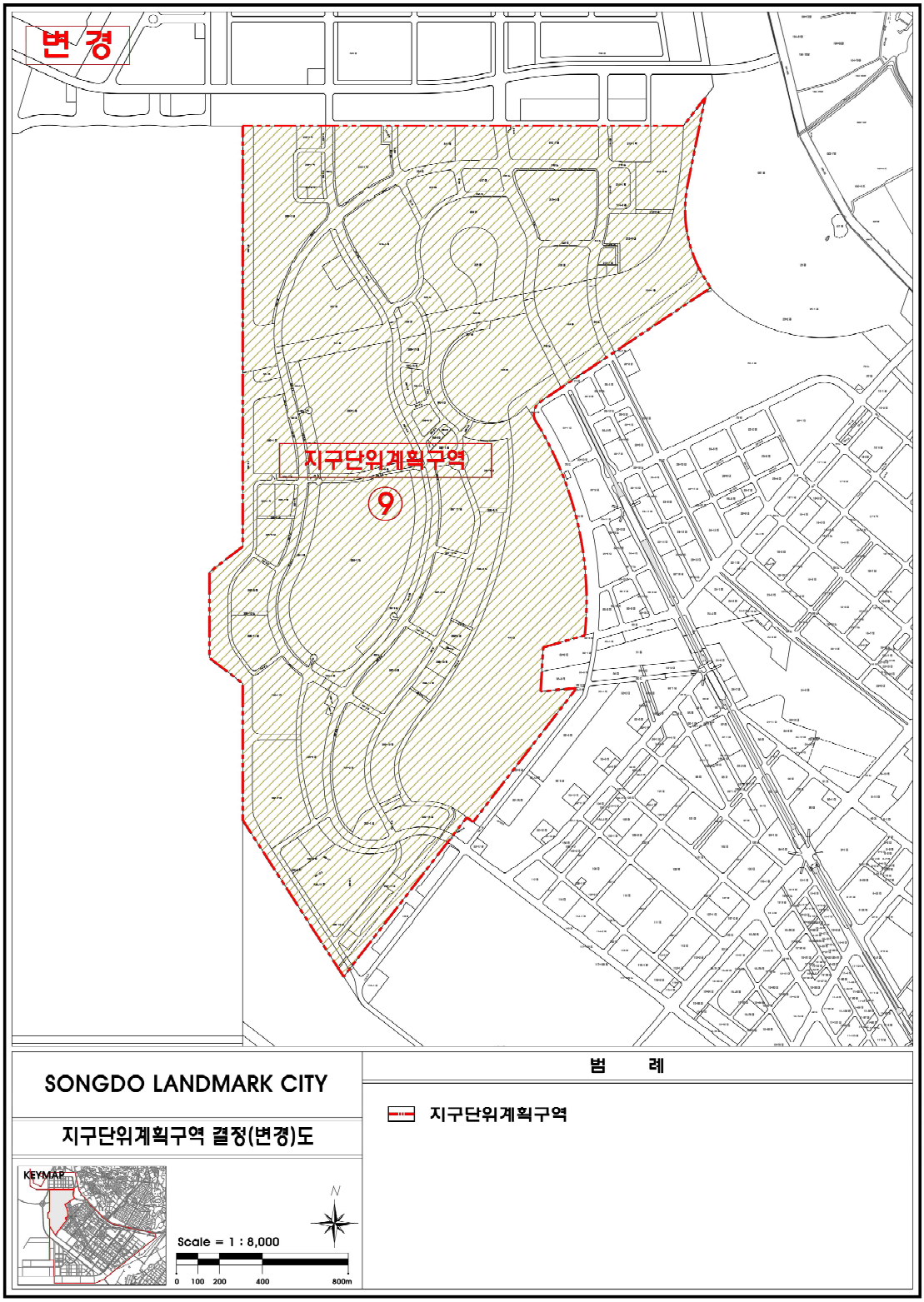
■ 변경사유서

구 분	도면표시번호	위 치	면 적(㎡)	결정(변경) 사유
변경	⑨	인천광역시 연수구 송도동 일원	5,795,243.5	○ 워터프런트 조성사업에 따른 구역계 변경 - 6·8공구→1·3공구: 33,948.2㎡ - 1·3공구→6·8공구: 906.8㎡

<지구단위계획구역 결정도(기정)>



<지구단위계획구역 결정도(변경)>



2. 용도지역 결정(변경)

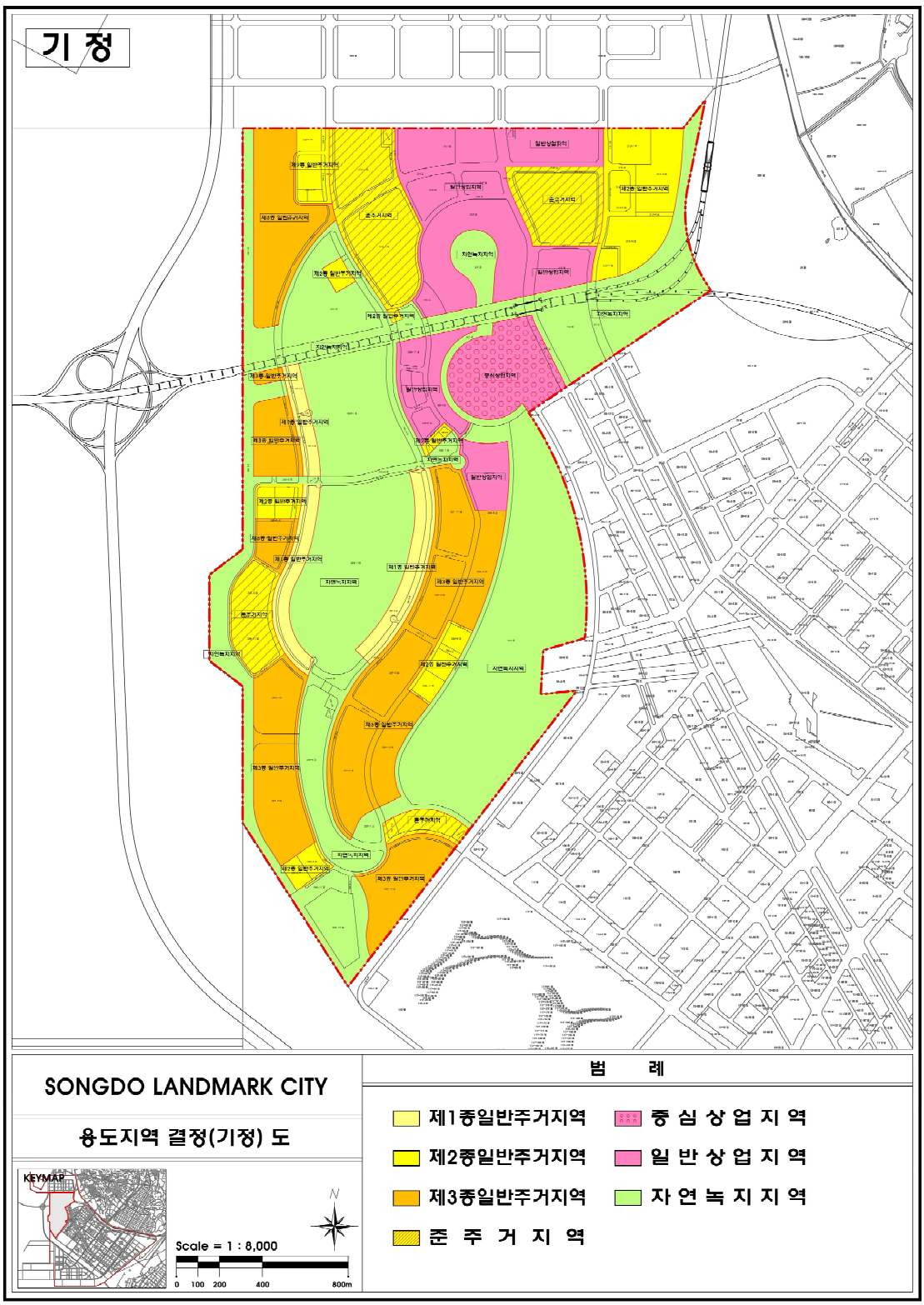
■ 용도지역 결정(변경) 조서(변경)

구 분		면적(㎡)				구성비(%)	
		기 정		변 경	변 경 후	기정	변경
합 계		5,828,284.9	감)	33,041.4	5,795,243.5	100.0	100.0
주거지역	소 계	2,279,284.4	증)	57,588.7	2,336,873.1	39.2	40.3
	제1종전용주거지역	-		-	-	-	-
	제2종전용주거지역	-		-	-	-	-
	제1종일반주거지역	207,381.8		-	207,381.8	3.6	3.6
	제2종일반주거지역	413,276.3	증)	4,729.9	418,006.2	7.1	7.2
	제3종일반주거지역	1,119,268.7	감)	7,118.3	1,112,150.4	19.5	19.2
	준주거지역	539,357.6	증)	59,977.1	599,334.7	9.3	10.3
상업지역	소 계	864,356.9	감)	2,399.3	861,957.6	14.8	14.9
	중심상업지역	180,812.0	감)	2,399.3	178,412.7	3.1	3.1
	일반상업지역	683,544.9		-	683,544.9	11.7	11.8
	근린상업지역	-		-	-	-	-
	유통상업지역	-		-	-	-	-
공업지역	소 계	-		-	-	-	-
	전용공업지역	-		-	-	-	-
	일반공업지역	-		-	-	-	-
	준공업지역	-		-	-	-	-
녹지지역	소 계	2,684,643.6	감)	88,230.8	2,596,412.8	46.0	44.8
	보전녹지지역	-		-	-	-	-
	생산녹지지역	-		-	-	-	-
	자연녹지지역	2,684,643.6	감)	88,230.8	2,596,412.8	46.0	44.8

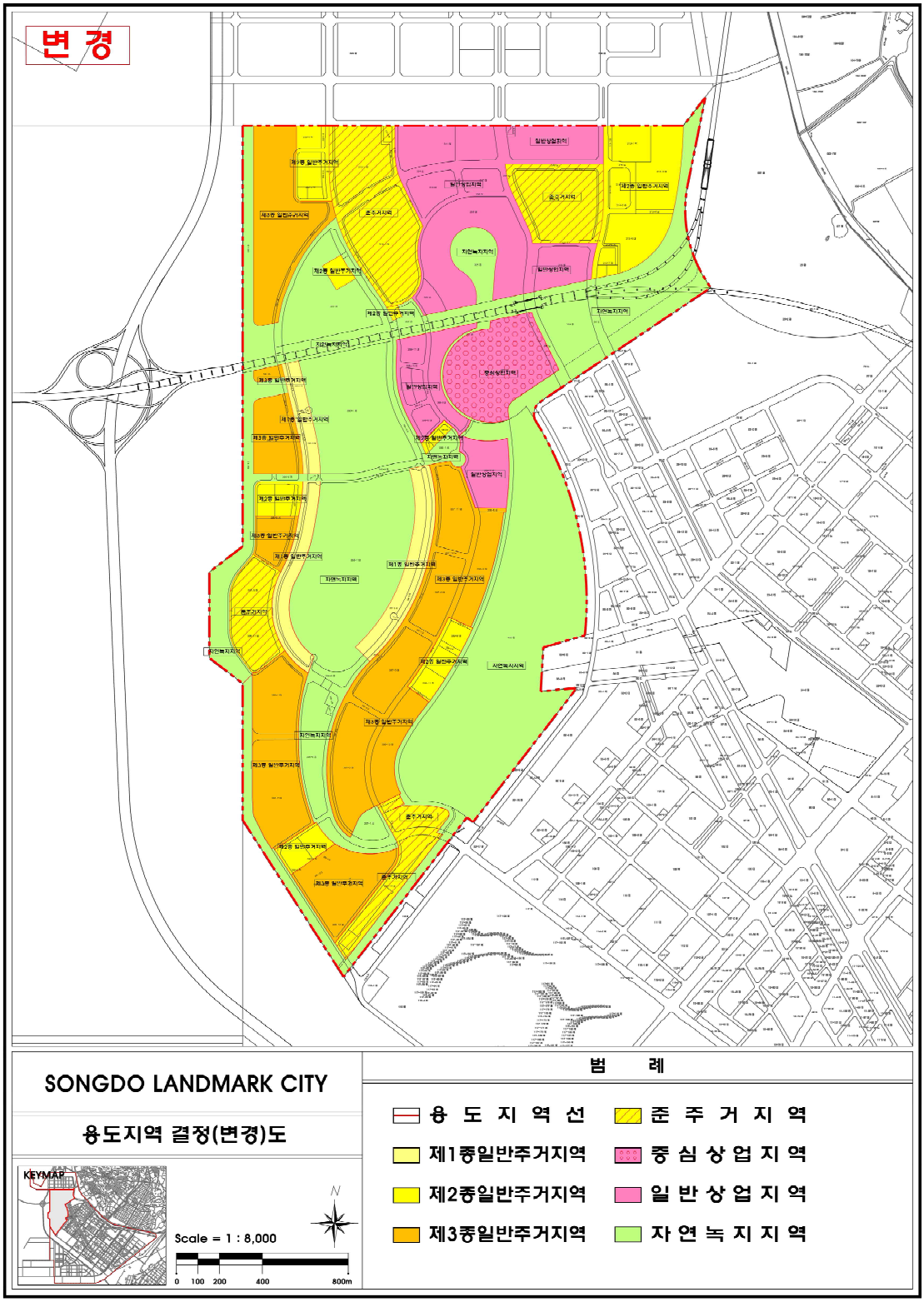
■ 변경사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면 적(㎡)		결정(변경) 사유
		기정	변경	기정	변경	
-	연수구 송도동 80-4번지 일원	-	자연녹지지역	-	906.8	○ 워터프런트 조성사업에 따른 변경 - 구역계 변경 6·8공구→1·3공구: 33,041.4㎡
-	연수구 송도동 396-14번지 일원	준주거지역, 3종일반주거지역, 자연녹지지역	-	33,948.2	-	
-	연수구 송도동 396-7번지 일원	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역	4,729.9	4,729.9	- 토지이용계획 변경: 55,189.4㎡
-	연수구 송도동 396-7번지 일원	제2종·3종일반 주거지역	자연녹지지역	7,118.3	7,118.3	
-	연수구 송도동 396-14번지 일원	준주거지역, 3종일반주거지역, 자연녹지지역	준주거지역	59,977.1	59,977.1	
-	연수구 송도동 328번지 일원	중심상업지역	자연녹지지역	2,399.3	2,399.3	

< 용도지역결정도(기정) >


기 정
SONGDO LANDMARK CITY
용도지역 결정(기정) 도
KEYMAP
N
Scale = 1 : 8,000
0 100 200 400 800m
범 례
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
준 주 거 지 역
중 심 상 업 지 역
일 반 상 업 지 역
자 연 녹 지 지 역

< 용도지역결정도(변경) >


변 경
SONGDO LANDMARK CITY
용도지역 결정(변경)도
KEYMAP
N
Scale = 1 : 8,000
0 100 200 400 800m
범 례
용 도 지 역 선
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
준 주 거 지 역
중 심 상 업 지 역
일 반 상 업 지 역
자 연 녹 지 지 역

3. 도시계획시설 결정(변경)

가. 교통시설(변경없음)

1) 도로

가) 도로총괄표

구 분		합계			1류			2류			3류			기타
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	면적(㎡)
합계		3	17,224	1,103,015	3	17,224	1,103,015	-	-	-	-	-	-	-
일반도로	소계	3	17,224	1,103,015	3	17,224	1,103,015	-	-	-	-	-	-	-
	광로	2	7,695	769,500	2	7,695	769,500	-	-	-	-	-	-	-
	대로	1	9,529	333,515	1	9,529	333,515	-	-	-	-	-	-	-
	중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	소로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

나) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	주요경과지	비 고
	등급	류별	번호	폭원							
-	광로	1	1	100	주간선	3,875	15호광장	대로송2-1	일반도로		
-	광로	1	송1	100	주간선	3,820	6·8공구 15호근린공원	LNG 인수기지	일반도로		
-	대로	1	3	35	주간선	9,529	광로2-9	광로2-14	일반도로		

나. 공간시설(변경없음)

1) 공 원

■ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	공원 명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
-	23	공원	근린공원	송도국제도시	2,940,368.8 (118,197)	-	2,822,171.8 (0)	2000.1.4	
-	24	공원	근린공원	송도국제도시	1,309,408 (2,371)	-	1,307,037 (0)	2000.1.4	

※ ( ) 는 지구내 면적임

다. 방재시설(변경)

1) 유수지(변경)

■ 유수지 결정(변경)조서 (변경)

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	1	유수지	유수지	송도 국제도시	2,359,685 (0)	-	2,359,685 (0)	2000.1.4	
변경	3	유수지	유수지	송도 국제도시	731,902.9 (731,902.9)	증) 52,845.8 (증 45,916.5)	784,748.7 (777,819.4)	2010.5.11	

※ ( ) 는 지구내 면적임

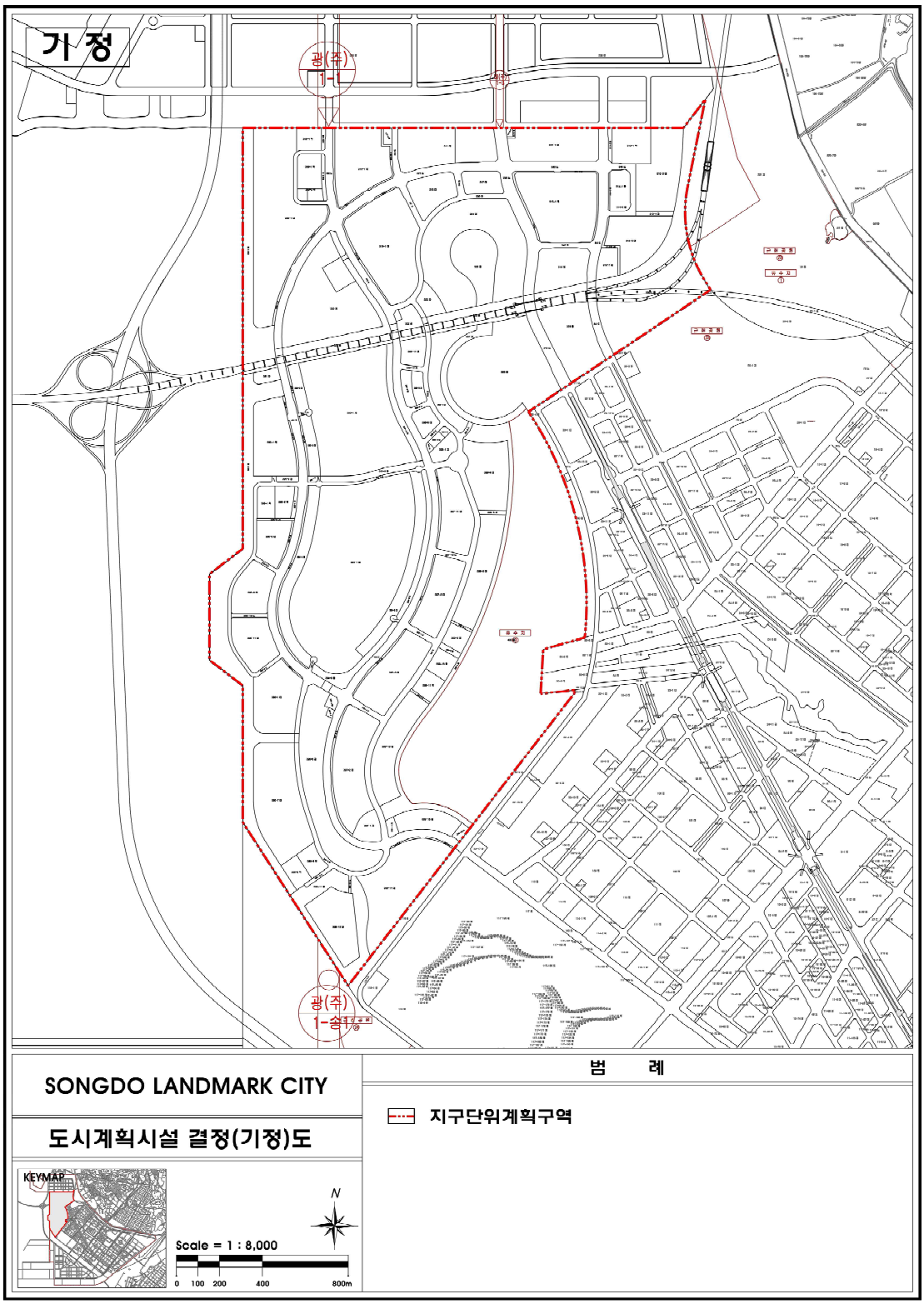
※ 제3호 수변공원(6·8공구호수), 제1호 해안공원 일부 중복결정(면적은 각 시설별 면적임)

■ 변경사유서

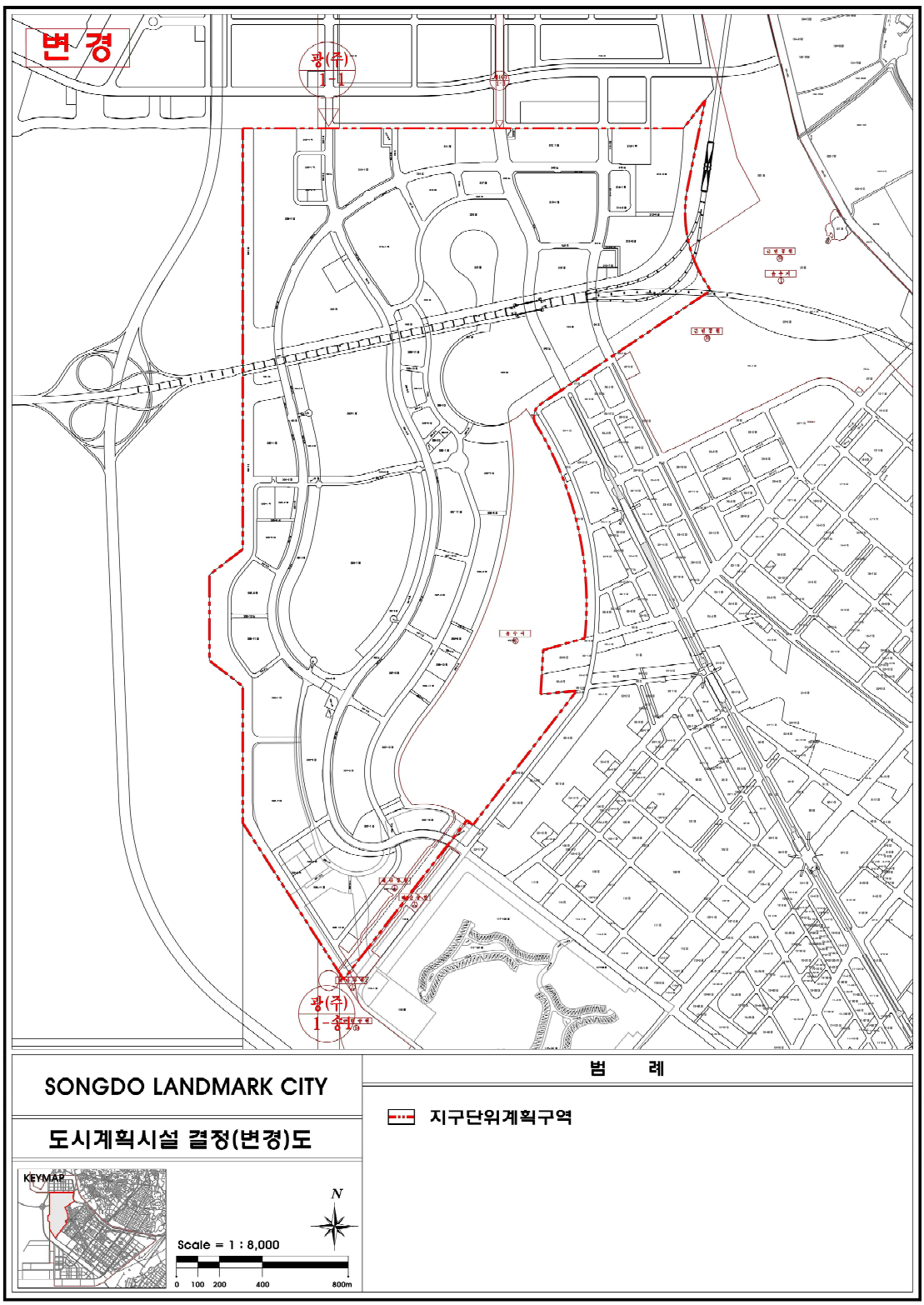
도면 표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
3	유수지	○ 변경 - 위치: 송도국제도시 - 면적: 731,902.9㎡ → 784,748.7㎡ 증) 52,845.8㎡	○ 기존 제3호 유수지(6·8공구호수)와 연결되는 남측수로 개설에 따른 변경 - 국지성 집중호우를 대비한 유수지(남측연결수로)를 조성하고, 100년빈도 계획홍수위(계획고 3.5m)를 기준으로 결정

구분	면적(㎡)	비고
유수지	784,748.7	
송도랜드마크시티	777,819.4	제3호수변공원(6·8공구 호수), 제1호해안공원 일부 중복결정
국제업무단지	6,929.3	제1호해안공원 일부, 제2호해안공원 일부 중복결정

< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경) >



Ⅶ 지구단위계획결정

1 지구단위계획에 따른 도시관리계획 결정(변경)

2 지구단위계획 운용에 관한 계획(변경)

지구단위계획에 따른 도시관리계획 결정(변경)

〈목 차〉

1. 토지이용 및 시설에 관한 부분(변경) ····· 199

가. 교통시설(변경) ····· 199

나. 도시공간시설(변경) ····· 203

다. 유통 공급시설(변경) ····· 206

라. 공공 · 문화체육시설(변경) ····· 207

마. 환경기초시설(변경) ····· 208

2. 획지 및 건축물 등에 관한 부분(변경) ····· 212

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서(변경) ····· 212

나. 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경) ····· 219

다. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서(변경) ····· 242

Ⅶ. 지구단위계획 결정(변경)

1 지구단위계획에 따른 도시관리계획 결정(변경)

1. 토지이용 및 시설에 관한 부분(변경)

가. 교통시설(변경)

1) 도로(변경)

가) 도로총괄표(변경)

구 분			합계			1류			2류			3류			기타
			노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	면적(㎡)
합계		기정	35	20,383 (23,046)	643,377.0 (753,917.0)	15	7,810 (7,810)	224,295.0 (224,295.0)	9	7,831 (8,233)	239,499.0 (259,599.0)	11	4,742 (7,003)	131,678.0 (222,118.0)	47,905.0 (47,905.0)
		변경	36	21,228 (23,892)	661,021.6 (741,218.6)	17	8,844 (8,769)	246,378.4 (247,415.4)	8	7,644 (8,122)	236,046.0 (224,394.0)	11	4,740 (7,001)	131,624.0 (222,436.0)	46,973.2 (46,973.2)
일반도로	소계	기정	35	20,383 (23,046)	595,472.0 (706,012.0)	15	7,810 (7,810	224,295.0 (224,295.0)	9	7,831 (8,233)	239,499.0 (259,599.0)	11	4,742 (7,003)	131,678.0 (222,118.0)	-
		변경	36	21,228 (23,892)	614,048.4 (728,505.4)	17	8,844 (8,769)	246,378.4 (247,415.4)	8	7,644.0 (8,122)	236,046.0 (224,394.0)	11	4,740.0 (7,001)	131,624.0 (222,436.0)	-
	광로	기정	2	2,357 (5,020)	106,970.0 (217,510.0)	-	-	-	1	1,269 (1,671)	63,450.0 (83,550.0)	1	1,088 (3,349)	43,520.0 (133,960.0)	-
		변경	2	2,357.0 (5,020)	106,970.0 (217,882.0)	-	-	-	1	1,269 (1,671)	63,450.0 (83,550)	1	1,088 (3,349)	43,520.0 (134,332.0)	-
	대로	기정	11	10,848 (10,848)	351,258.0 (351,258.0)	3	3,666 (3,666)	131,976.0 (131,976.0)	2	4,228 (4,228)	139,524.0 (139,524.0)	6	2,954 (2,954)	79,758.0 (79,758.0)	-
		변경	11	10,810 (10,886)	350,016.0 (352,524.0)	3	3,666 (3,666)	131,976.0 (131,976.0)	2	4,192 (4,268)	138,336.0 (140,844.0)	6	2,952 (2,952)	79,704.0 (79,704.0)	-
	중로	기정	21	7,103 (7,103)	136,494.0 (136,494.0)	11	4,069 (4,069)	91,569.0 (91,569.0)	6	2,334 (2,334)	36,525.0 (36,525.0)	4	700 (700)	8,400.0 (8,400.0)	-
		변경	23	7,906 (7,986)	155.512.4 (158,099.4)	13	5,023 (5,103)	112,852.4 (115,439.4)	5	2,183 (2,183)	34,260.0 (34,260.0)	4	700 (700)	8,400.0 (8,400.0)	-
	소로	기정	1	75 (75)	750.0 (750.0)	1	75 (75)	750.0 (750.0)	-	-	-	-	-	-	-
		변경	1	155 (155)	1,550.0 (1,550.0)	1	155 (155)	1,550.0 (1,550.0)	-	-	-	-	-	-	-
기타		기정	-	-	47,905.0 (47,905.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,905.0 (47,905.0)
		변경	-	-	46,973.2 (46,973.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,973.2 (46,973.2)

※ 1. 기타는 가각 및 가감속차로, Bus Bay 등 면적임
2. ( )는 도로 전체 연장 또는 면적임
3. 대(보)2-송1, 중(집)1-송12 일부는 제1호 해안공원과 중복 결정되어 공원에 면적산입

나) 도로 결정(변경)조서(변경)

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	주요 경과지	비 고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	광로	2	14	50	주간선	1,269 (1,671)	대로1-3	65호 교통광장	일반도로		
기정	광로	3	29	40	주간선	1,088 (3,349)	광로2-12	6·8공구경계	일반도로		-
변경	광로	3	29	40	주간선	1,088 (3,349)	광로2-12	6·8공구경계	일반도로		· 제1호 체육공원 가감속도로3m확보 · 제3호 공공청사 가감속도로3m확보
기정	대로	1	송1	36	보조간선	406	광로2-14	광로3-29	일반도로		
기정	대로	1	송2	36	보조간선	798	광로2-14	대로2-송1	일반도로		
기정	대로	1	송3	36	보조간선	2,462	대로2-송1	대로2-송1	일반도로		
기정	대로	2	송1	33	보조간선	4,115	6·8공구경계	광로1-1	일반도로		-
변경	대로	2	송1	33	보조간선	4,079 (4,155)	6·8공구경계 (송도랜드 마크시티)	중로1-230 (국제업무 단지)	일반도로		· 제1호 해안공원 (1-1) 일부 중복 결정(1,938.5㎡) · 국제업단지:76m
기정	대로	2	송2	33	집산도로	113	대로1-송2	중로1-송3	일반도로		
기정	대로	3	송1	27	집산도로	2,031	대로2-송1	대로2-송1	일반도로		
변경	대로	3	송1	27	집산도로	2,029	대로2-송1	대로2-송1	일반도로		
기정	대로	3	송2	27	집산도로	225	대로1-송2	6·8공구경계	일반도로		
기정	대로	3	송3	27	집산도로	216	대로1-송2	중로1-송3	일반도로		
기정	대로	3	송4	27	집산도로	155	대로2-송1	대로3-송1	일반도로		
기정	대로	3	송5	27	집산도로	149	대로2-송1	대로3-송1	일반도로		
기정	대로	3	송6	27	집산도로	178	대로2-송1	대로3-송1	일반도로		
기정	중로	1	송1	23	집산도로	415	광로3-29	광로3-29	일반도로		
기정	중로	1	송2	23	집산도로	250	광로2-14	광로3-29	일반도로		
기정	중로	1	송3	23	집산도로	901	광로2-14	대로2-송1	일반도로		
기정	중로	1	송4	23	집산도로	774	대로3-송1	중로1-송3	일반도로		
기정	중로	1	송5	23	집산도로	109	대로2-송1	중로1-송4	일반도로		
기정	중로	1	송6	23	집산도로	100	대로2-송1	중로1-송4	일반도로		
기정	중로	1	송7	23	집산도로	120	대로2-송1	중로1-송4	일반도로		
기정	중로	1	송8	23	집산도로	114	중로1-송4	151인천타워	일반도로		
기정	중로	1	송9	21.5	집산도로	1,227	대로2-송1	대로1-송3	일반도로		
변경	중로	1	송9	21.5	집산도로	682	대로2-송1	대로1-송3	일반도로		
기정	중로	1	송10	20	국지도로	29	중로2-송2	부지경계	일반도로		
기정	중로	1	송11	20	집산도로	30	대로2-송1	초등학교	일반도로		
신설	중로	1	송12	21.5 ~23.0	집산도로	940 (1,020)	대로2-송1 (송도랜드 마크시티)	중1-230 (국제업무 단지)	일반도로		· 제1호 해안공원 (1-1)일부중복 결정(1,119.9㎡) · 국제업단지:80m
신설	중로	1	송13	23.0	집산도로	559	대로2-송1	중1-송12	일반도로		
기정	중로	2	송1	18	집산도로	505	대로2-송1	대로2-송1	일반도로		

※ ( )는 도로 전체 연장임

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	주요 경과지	비 고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	중로	2	송2	15	집산도로	1,312	대로1-송3	대로1-송3	일반도로		
기정	중로	2	송3	15	집산도로	126	대로1-송3	중로2-송2	일반도로		
기정	중로	2	송4	15	집산도로	170	대로1-송3	중로2-송2	일반도로		
기정	중로	2	송5	15	집산도로	70	대로1-송3	골프장부지경계	일반도로		
폐지	중로	2	송6	15	국지도로	151	중로1-송9	초등학교	일반도로		
기정	중로	3	송1	12	집산도로	69	대로1-송3	골프장부지경계	일반도로		
기정	중로	3	송2	12	국지도로	30	중로3-송3	골프장부지경계	일반도로		
기정	중로	3	송3	12	집산도로	555	대로2-송1	대로1-송3	일반도로		
기정	중로	3	송4	12	집산도로	46	대로2-송1	골프장부지경계	일반도로		
폐지	소로	1	송1	10	국지도로	75	중로1-송9	공공하수처리시설	일반도로		
신설	소로	1	송2	10	국지도로	155	광로3-29	종교용지	일반도로		

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
광로3-29	광로3-29	○ 노선 선형 변경 - 폭원: 40m (일부구간 가감속도로 확보) 연장: 1,088m	○ 기반시설 설치에 따른 토지이용계획 변경 - 제23호 근린공원(아암공원A) 출입을 위해 제1호 체육공원을 축소하여 가감속도로 3m 확보 - 제3호 공공청사 출입을 위한 가감속 3m 확보
대로2-송1	대로2-송1	○ 노선 선형 변경 - 폭원: 33m, 연장: 4,115m → 4,155m (1·3공구: 76m, 6·8공구: 4,079m)	○ 워터프런트 조성사업에 따른 구역계 변경으로 편입 ○ 토지이용계획 변경에 따른 노선 및 연장 변경 - 대로1-35호선와 연계를 위한 도로 연장 확장
대로3-송1	대로3-송1	○ 노선 선형 변경 - 폭원: 33m, 연장: 2,031m → 2,029m	○ 워터프런트 조성사업에 따른 토지이용계획 변경 - 남측연결수로 및 근린생활시설(CN1, CN2) 신설에 따른 선형 변경
중로1-송9	중로1-송9	○ 노선 선형 변경 - 폭원: 21.5m, 연장: 1,227m → 682m	
-	중로1-송12	○ 노선신설 - 폭원: 21.5m~23.0m, 연장: 1,020m (1·3공구: 80m, 6·8공구: 940m)	○ 워터프런트 조성사업에 따른 토지이용계획 변경 - 구역계 변경에 따른 일부구간 국제업무단지 편입 - 남측연결수로 및 근린생활시설(CN1, CN2) 신설에 따른 도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	중로1-송13	○ 노선신설 - 폭원: 23m, 연장: 559m	○ 워터프런트 사업에 따른 토지이용계획 변경 - 남측연결수로 및 근린생활시설(CN1, CN2) 신설에 따른 도로 신설
중로2-송6	-	○ 노선폐지 - 폭원: 15m, 연장: 151m	○ 워터프런트 사업에 따른 토지이용계획 변경 - 학교 위치 이동에 따른 진입 도로 폐지
소로1-송1	-	○ 노선폐지 - 폭원: 10m, 연장: 75m	○ 하수도정비기본계획(변경) 반영에 따른 시설폐지 - 하수처리시설 폐지에 따른 진입 도로 폐지
-	소로1-송2	○ 노선신설 - 폭원: 10m, 연장: 155m	○ 기반시설 설치에 따른 토지이용계획 변경 - 제4호 공공청사 신설에 따른 진입 도로 신설

2) 주차장(변경)

▶ 주차장 결정(변경)조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
	합 계			35,122.6	증) 405.2	35,527.8		
기정	1	주차장	송도동 323차	12,770.2	-	12,770.2	2010.5.11	
기정	2	주차장	송도동 391차	6,984.4	-	6,984.4	2010.5.11	
기정	3	주차장	송도동 398-9차	8,129.7	-	8,129.7	2010.5.11	
변경	4	주차장	송도동 399-3공 일원	3,783.7	감) 495.3	3,288.4	2010.5.11	
변경	5	주차장	송도동 399-12잡 일원	3,454.6	증) 900.5	4,355.1	2010.5.11	

▶ 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
4	노외 주차장	○ 위치 및 면적 변경 - 위치: 송도동 399-14차→송도동 399-3공 일원 - 면적: 3,783.7㎡→3,288.4㎡ 감) 495.3㎡	○ 워터프런트 조성사업에 따른 토지이용계획 변경 - 위치 이동 및 면적 변경
5	노외 주차장	○ 위치 및 면적 변경 - 위치: 송도동 399-16차→송도동 396-12잡 일원 - 면적: 3,454.6㎡→4,355.1㎡ 증)900.5㎡	○ 워터프런트 조성사업에 따른 토지이용계획 변경 - 제1호 해안공원 이용 편의를 위해 주차장 위치이동 및 면적 변경

나. 공간시설(변경)

1) 녹 지(변경)

▶ 녹지 결정(변경)조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
	합 계				108,294.7	감) 338.1	107,956.6		
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	
변경	10	녹지	완충녹지	송도동 313-6공	3,211.1	감) 167.2	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	
변경	15	녹지	완충녹지	송도동 396-2공	924.5	감) 11.9	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	
변경	19	녹지	완충녹지	송도동 397-3공	6,101.9	증) 253.6	6,355.5	2010.5.11	
폐지	20	녹지	완충녹지	송도동396-15공	2,029.9	감) 2,029.9	-	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	
신설	8	녹지	연결녹지	송도동 399-3공	-	증) 1,617.3	1,617.3	2019.1.21	

▶ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
10	완충 녹지	○ 변경 - 위치: 송도동 313-6공 - 면적: 3,211.1㎡→3,043.9㎡, 감)167.2㎡	○ 기반시설 설치에 따른 토지이용계획 변경 - 제4호 공공청사의 진입도로 신설에 따른 면적 감소
15	완충 녹지	○ 변경 - 위치: 송도동 396-2공 - 면적: 924.5㎡→912.6㎡, 감)11.9㎡	○ 대로 1-송3 설계를 반영한 도로 가각부 면적 감소
19	완충 녹지	○ 변경 - 위치: 송도동 397-3공 - 면적: 6,101.9㎡→6,355.5㎡, 증)253.6㎡	○ 대로 2-송1호선 설계를 반영한 선형 변경에 따른 면적 감소
-	완충 녹지	○ 시설폐지 - 위치: 송도동 396-15공 - 면적: 2,029.9	○ 워터프런트 조성사업에 따른 토지이용계획 변경 - 주거용지(A17) 위치 이동에 따른 시설 폐지
8	연결 녹지	○ 신설 - 위치: 송도동 399-3공 - 면적: 1,617.3㎡	○ 워터프런트 조성사업에 따른 토지이용계획 변경 - 제13호 근린공원과 제2호 수변공원을 연결하는 녹지 신설

2) 공 원(변경)

▶ 공원 결정(변경)조서(변경)

구분	도면 표시 번호	공원 명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
	합 계				1,779,799.8	감) 17,644.6	1,761,892.3		
변경	근1	공원	근린공원	송도동 330-1공	189,871.6	감)189,871.6	-	2010.5.11	-
	체1		체육공원		-	증)189,498.9	189,498.9	2010.5.11	· 제1호 근린공원→ 제1호 체육공원
기정	근2	공원	근린공원	송도동 329공	89,970.5	-	89,970.5	2010.5.11	
기정	근3	공원	근린공원	송도동 326공	15,091.0	-	15,091.0	2010.5.11	
기정	근4	공원	근린공원	송도동 326공	19,881.0	-	19,881.0	2010.5.11	
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	87,775.0	증) 906.8	88,681.8	2010.5.11	
기정	근8	공원	근린공원	송도동 399-9공	2,922.4	-	2,922.4	2010.5.11	
기정	근9	공원	근린공원	송도동 321공	14,125.8	-	14,125.8	2010.5.11	

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
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	107,534.2	감) 12,974.3	94,859.9	2010.5.11	· 에코브릿지 면적 포함(537.6㎡)
폐지	근14	공원	근린공원	송도동 397-1공	14,513.5	감) 14,513.5	-	2010.5.11	
변경	근15	공원	근린공원	송도동 396-11공	58,768.0	감)58,768.0	-	2010.5.11	
변경	해1 (1-1)	공원	해안공원	송도동 396-11공	-	증)60,314.4 (증90,861.0)	60,314.4 (90,861.0)	2010.5.11	· 제3호유수지와 중복결정 · 제15호근린공원→제1호해안공원(1-1)
기정	소1	공원	소공원	송도동 398-1공	10,801.9	-	10,801.9	2010.5.11	
변경	수1	공원	수변공원	송도동 308-2공	252,091.1	증)10,585.7	262,676.8	2010.5.11	· 에코브릿지 면적 포함
변경	수2	공원	수변공원	송도동 399-3공	69,240.5	감)3,385.9	65,854.6	2010.5.11	
기정	수3	공원	수변공원	송도동 400공	731,902.9	-	731,902.9	2010.5.11	제3호유수지와 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	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
체1	체육 공원	○ 변경 - 위치: 송도동 330-1공 - 면적: 189,871.6㎡→189,498.9㎡ 감) 372.7㎡ - 시설의 세분: 근린공원 → 체육공원	○ 기반시설 설치에 따른 토지이용계획 변경 - 제23호 근린공원(아암공원A) 출입을 위해 광로 3-29호선변 가감속도로 설치에 따른 공원 축소 ○ 공원 조성계획에 맞게 시설의 세분 변경 - 주요시설: 축구장, 다목적구장 등 운동시설 (제1호 근린공원→제1호 체육공원)
근7	근린 공원	○ 변경 - 위치: 송도동 325공 - 면적: 87,775.0㎡→88,681.8㎡ 증) 906.8㎡	○ 워터프런트 조성사업에 따른 토지이용 및 구역계 변경 - 1·3공구→6·8공구: 906.8㎡ (국제업무단지 중로 1-230호선:95.5㎡, 제31호 근린공원:811.3㎡)
근13	근린 공원	○ 변경 - 위치: 송도동 396-6공 - 면적: 107,534.2㎡→94,859.9㎡ 감) 12,974.3㎡ (에코브릿지 면적 포함: 537.6㎡)	○ 워터프런트 조성사업에 따른 토지이용계획 변경 - 남측연결수로 및 근린생활시설(CN1, CN2) 신설에 따른 변경
근14	근린 공원	○ 시설폐지 - 위치: 송도동 397-1공 - 면적: 14,513.5㎡	○ 워터프런트 조성사업에 따른 토지이용계획 변경 - 공원 위치이동에 따른 시설번호 조정 (제14호 근린공원→제13호 근린공원)

도면 표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
해1 (1-1)	해안 공원	○ 변경 - 위치: 송도동 396-11공 - 면적: 58,768.0㎡→60,314.4㎡ 증)1,546.4㎡ - 시설의 세분: 근린공원 → 해안공원 구분 / 면적(㎡) / 비고 계 / 해1 / 90,861.0 / 수로부+육지부 송도랜드마크시티 / 해1(1-1) / 60,314.4 국제업무단지 / 해1(1-2) / 30,546.6	○ 워터프런트 조성사업에 따른 토지이용계획 변경 - 남측연결수로 및 근린생활시설(CN1, CN2) 신설에 따른 변경 ○ 공원 조성계획에 맞게 시설의 세분 변경 - 공원 수로부 친수공간 조성에 따라 시설의 세분 변경 (제15호 근린공원→제1호 해안공원)
수1	수변 공원	○ 변경 - 위치: 송도동 308-2공 - 면적: 252,091.1㎡→262,676.8㎡ 증)10,585.7㎡	○ 워터프런트 조성사업에 따른 토지이용계획 변경 - 남측연결수로 및 근린생활시설(CN1, CN2) 신설에 따른 변경
수2	수변 공원	○ 변경 - 위치: 송도동 399-3공 - 면적: 69,240.5㎡→65,854.6㎡ 감)3,385.9㎡	○ 6·8공구호수변 공원 확폭(20m→30m, A12 축소)에 따른 토지이용계획 변경

다. 유통 및 공급시설(변경)

■ 공동구(변경)

▶ 공동구 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치			연장 (km)	폭원(m) 및 면적(㎡)	최초 결정일	비고
			기 점	종 점	주요경과지				
기정	1	공동구	대로1-송1	6·8공구경계	제1호체육공원[1]	0.9	4.9	2010.5.11	
기정	2	공동구	중로1-송1	광로2-14	-	0.4	4.9	2010.5.11	
기정	3	공동구	제2호근린공원	대로1-송2	151인천타워	0.8	6.9	2010.5.11	
기정	4	공동구	광로2-14	대로2-송1	대로3-송3	0.8	6.9	2010.5.11	
기정	5	공동구	대로1-송2	6공구경계	인천대교	3.7	4.9~6.9	2010.5.11	-
변경	5	공동구	대로1-송2 (송도랜드 마크시티)	대로2-송1 (국제업무 단지)	인천대교	3.7 (3.66)	4.9~6.9	2010.5.11	· 총연장:3.7㎞ -1·3공구:0.04㎞ -6·8공구:3.66㎞
기정	6	공동구	-	-	-	-	1,266.2	2016.12.26	관리 사무소

※ ( )는 지구내 연장임

※ 주1) 제1호 근린공원→제1호 체육공원으로 공원 변경에 따른 공원명 변경

▶ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
5	공동구	○ 변경 ○ 위치: - 기정: 기점 대로1-송2~종점 6공구경계 - 변경: 기점 대로1-송2~종점 대로2-송1 ○ 연장: 3.7㎞ (전체 연장 변경 없음) - 1·3공구: 0.04㎞, 송도랜드마크시티: 3.66㎞	○ 워터프런트 조성사업을 위한 구역계 변경 - 국제업무단지내 일부 연장 포함

라. 공공·문화체육시설(변경)

1) 학교(변경)

▶ 학교 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
	합 계				165,502.6	증) 3,788.2	169,290.8		
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	
변경	3	학교	초등학교	송도동 396-8학	11,868.1	증) 2,131.9	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	
변경	7	학교	중학교	송도동 396-9학	12,343.7	증) 1,656.3	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	예술고교

▶ 변경사유서

도면 표시번호	학교명	변 경 내 용	변 경 사 유
3	초등 학교	○ 변경 - 위치: 송도동 396-8학→송도동 396-8학 일원 - 면적: 11,868.1㎡→14,000㎡ 증)2,131.9㎡	○ 워터프런트 조성사업에 따른 토지이용계획 변경 - 하수처리시설 폐지, 남측연결수로 신설 등 학교 주변 토지이용계획 변경에 따라 위치 이동 및 교사 확장 의견 반영(교육환경영향평가 반영)
7	중학교	○ 변경 - 위치: 송도동 396-9학→송도동396-9학 일원 - 면적: 12,343.7㎡→14,000㎡ 증)1,656.3㎡	

2) 공공청사(변경)

▶ 공공청사 결정(변경) 조서(변경)

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
	합 계				16,896.7	감) 4,429.8	12,466.9		
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
변경	3	공공청사	공공청사	송도동 313-7대	12,995.7	감) 10,438.3	2,557.4	2010.5.11	119안전센터
신설	4	청소년 수련시설	청소년 수련시설	송도동 313-7대	-	증) 6,008.5	6,008.5	2019.1.21	중복결정
신설	5	공공청사	공공청사 (주민센터)						

▶ 변경사유서

도면표시 번호	공공 청사명	변 경 내 용	변 경 사 유
3	공공청사	○ 변경 - 위치: 송도동 313-7대 - 면적: 12,343.7㎡→2,557.4㎡ 감)10,438.3㎡ ○ 공공청사명: 국제소방서→119안전센터	○ 송도국제도시내 공공문화시설부지 전수 수요조사(2014.08.22.) 결과 인천광역시 소방본부의견을 반영하여 변경
4	청소년 수련시설	○ 신설 - 위치: 송도동 313-7대 - 면적: 6,008.5㎡	○ 실·내외 체육활동장 등을 갖춘 종합청소년 수련시설 건립(연수구 요청) (제5호 공공청사와 중복결정)
5	공공청사	○ 신설 - 위치: 송도동 313-7대 - 면적: 6,008.5㎡	○ 송도5동 행복복지센터 건립(연수구 요청) (제4호 청소년수련시설과 중복결정)

마. 환경기초시설(변경)

1) 하수도시설(변경)

▶ 하수도시설 결정(변경)조서(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
	합 계				56,228.7	감) 55,022.8	1,205.9		
변경	오2	하수도	오수 중계펌프장	송도동 396-5잡	1,205.9	-	1,205.9	2010.5.11	
폐지	하	하수도	공공하수 처리시설	송도동 396-12잡	55,022.8	감) 55,022.8	-	2010.5.11	

▶ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
오2	오수 중계펌프장	○ 선형 변경(면적 변경 없음)	○ 대로 2-송1호선 설계를 반영한 선형 변경(면적 변경 없음)
하	공공하수 처리시설	○ 시설폐지 - 위치: 송도동 396-12잡 - 면적: 55,022.8㎡	○ 인천광역시 하수도정비기본계획(변경)상 공공하수 처리시설 통합으로 인한 하수처리시설 폐지 반영

2) 폐기물처리시설(변경)

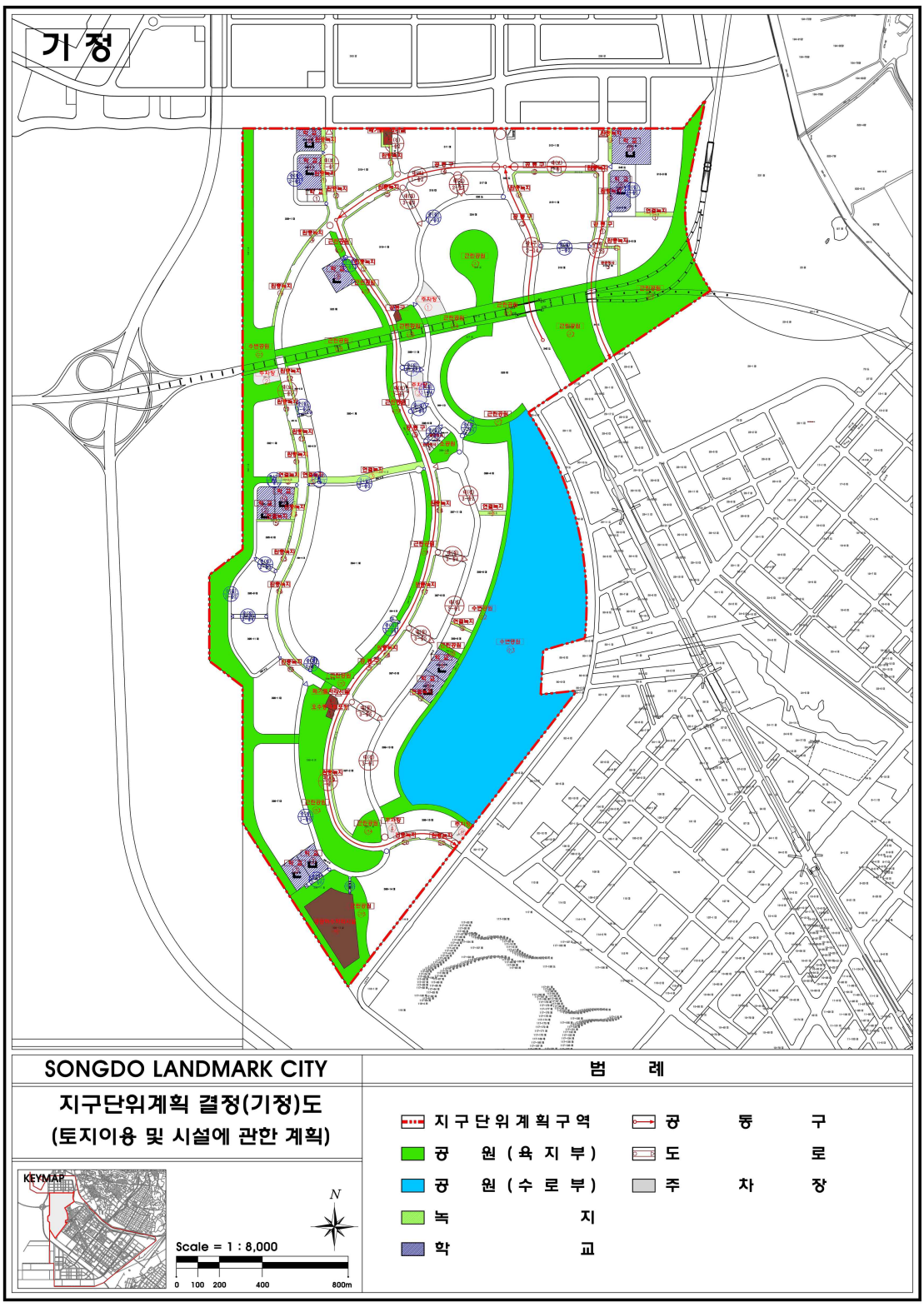
▶ 폐기물처리시설 결정(변경)조서(변경)

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
	합 계				5,943.1	-	5,943.1		
기정	생1	폐기물처리시설	생활폐기물 자동집하장	송도동 310-2대	2,986.2	-	2,986.2	2010.5.11	
변경	생2	폐기물처리시설	생활폐기물 자동집하장	송도동 396-4잡	2,956.9	-	2,956.9	2010.5.11	

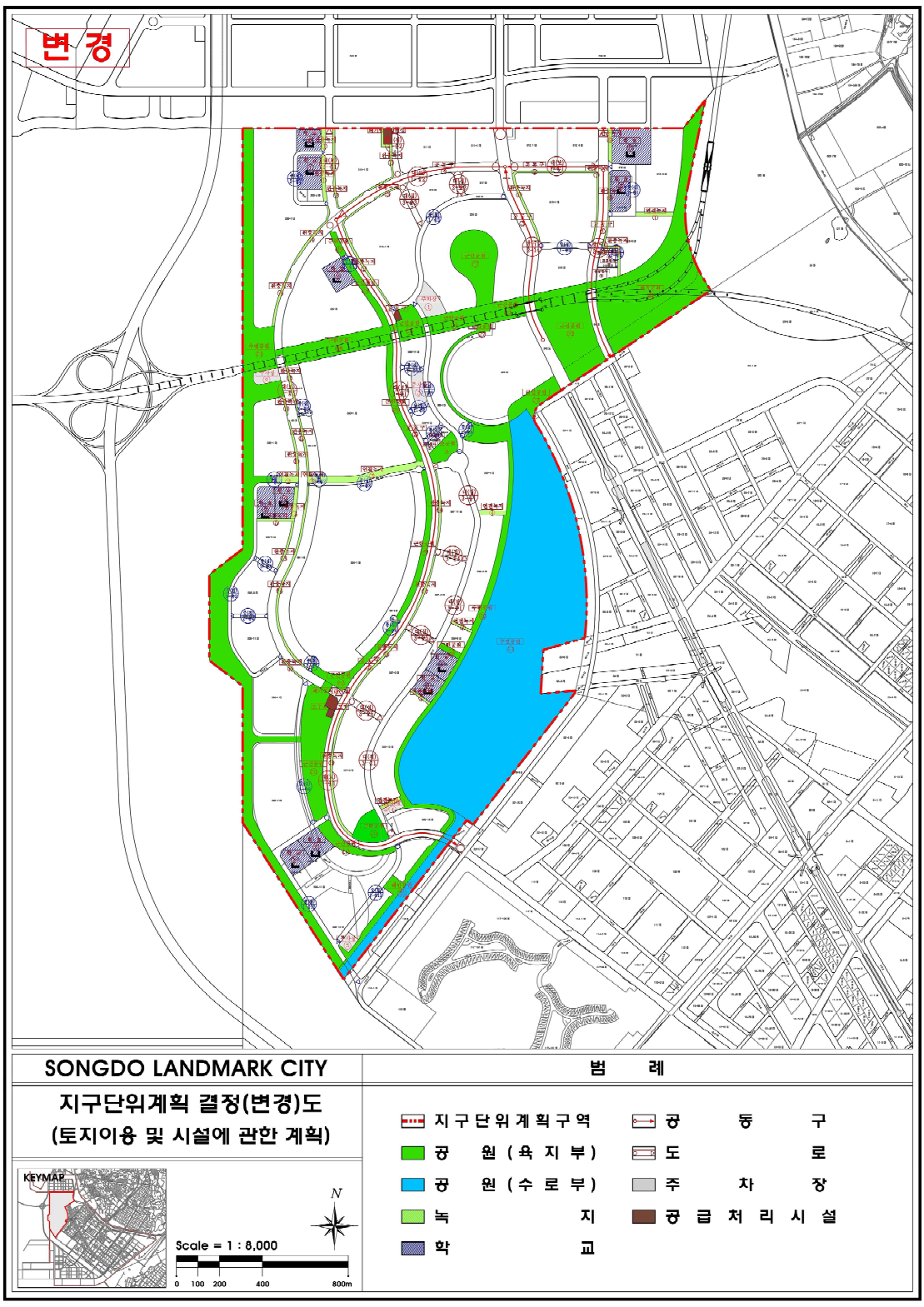
■ 변경사유서

도면 표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
생2	폐기물처리시설	○ 선형 변경(면적 변경 없음)	○ 대로 2-송1호선 설계를 반영한 선형 변경(면적 변경 없음)

< 토지이용 및 시설에 관한 계획(기정) >



< 토지이용 및 시설에 관한 계획(변경) >



2. 획지 및 건축물 등에 관한 계획(변경)

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

1) 단독주택용지(D)(변경없음)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
D1	D1	11,755.2	D1	11,755.2	
D2	D2	14,911.2	D2	14,911.2	
D3	D3	46,050.4	D3	46,050.4	
D4	D4	47,534.2	D4	47,534.2	
계	-	120,251.0	-	120,251.0	

2) 공동주택용지(A)(변경)

도면번호	가구번호	면 적(㎡)			획 지				비 고
		기정	증·감	변경	위치	면 적(㎡)			
						기정	증·감	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	62,894.8	증) 4,879.5	67,774.3	A9	62,894.8	증) 4,879.5	67,774.3	
A10	A10	111,367.9	감) 8,923.3	102,444.6	A10	111,367.9	감) 8,923.3	102,444.6	
A11	A11	53,022.0	-	53,022.0	A11	53,022.0	-	53,022.0	
A12	A12	59,504.2	감) 5,599.7	53,904.5	A12	59,504.2	감) 5,599.7	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	59,636.3	감) 405.2	59,231.1	A15	59,636.3	감) 405.2	59,231.1	
A16	A16	82,542.4	-	82,542.4	A16	82,542.4	-	82,542.4	• 선형변경 (면적 변경 없음)
A17	A17	107,741.6	감) 885.5	106,856.1	A17	107,741.6	감) 885.5	106,856.1	
계	-	1,351,348.0	감) 10,934.2	1,340,413.8	-	1,351,348.0	감) 10,934.2	1,340,413.8	

3) 주상복합용지(M)(변경)

도면번호	가구번호	면 적(㎡)		획 지			비 고
		기정	변경	위 치	면 적(㎡)		
					기정	변경	
M1-1	M1-1	49,046.1	49,046.1	M1-1	49,046.1	49,046.1	• 공동개발 권장
M1-2	M1-2	30,259.8	30,259.8	M1-2	30,259.8	30,259.8	
M2	M2	64,157.4	66,114.7	M2	64,157.4	66,114.7	• 대지분할 가능(1, 2) - M2-1: 36,106.2㎡ - M2-2: 30,008.5㎡ • 공동개발 권장
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	• 위치 및 선형 변경(면적 변경 없음)
M6	M6	170,754.5	170,754.5	M6	170,754.5	170,754.5	
계	-	419,563.5	421,520.8	-	419,563.5	421,520.8	

※ 공동개발에 대해서는 지구단위계획 결정도 참조

4) 일반상업용지(R)(변경없음)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
R1	R1	44,176.2	R1	44,176.2	대지분할 가능
R2	R2	158,905.6	R2	158,905.6	대지분할 가능(1,2,3) R2-1 : 58,016.1㎡ R2-2 : 65,682.7㎡ R2-3 : 35,206.8㎡
R3	R3	14,555.0	R3	14,555.0	
R4	R4	8,506.0	R4	8,506.0	
R5	R5	37,740.8	R5	37,740.8	
R6	R6	11,712.2	R6	11,712.2	
R7	R7	58,553.4	R7	58,553.4	
계	-	**334,149.2**	-	**334,149.2**	

※ 특별계획구역에 대해서는 대지분할전 상세계획을 수립하여 그 계획내용을 도시관리계획으로 결정하여야한다.

5) 국제업무용지(B)(변경없음)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
B1	B1	32,269.7	B1	32,269.7	
B2	B2	19,194.0	B2	19,194.0	
계	-	**51,463.7**	-	**51,463.7**	

6) 근린생활시설용지(CN) (신설)

도면번호	가구번호	면 적(㎡) 기정	면 적(㎡) 증·감	면 적(㎡) 변경	획 지 위치	획 지 면 적(㎡) 기정	획 지 면 적(㎡) 증·감	획 지 면 적(㎡) 변경	비 고
CN1	CN1	-	증) 13,477.0	13,477.0	CN1	-	증) 13,477.0	13,477.0	• 공동개발권장 (특별계획구역)
CN2	CN2	-	증) 17,875.1	17,875.1	CN2	-	증) 17,875.1	17,875.1	
계	-	-	증) 31,352.1	31,352.1	-	-	증) 31,352.1	31,352.1	

※ 특별계획구역에 대해서는 대지분할전 상세계획을 수립하여 그 계획내용을 도시관리계획으로 결정하여야한다.

7) 기타시설용지(변경)

가) 학교용지(변경)

도면번호	가구번호	면 적(㎡) 기정	면 적(㎡) 증·감	면 적(㎡) 변경	획 지 위치	획 지 면 적(㎡) 기정	획 지 면 적(㎡) 증·감	획 지 면 적(㎡) 변경	비 고
ES1	-	17,985.9	-	17,985.9	ES1	17,985.9	-	17,985.9	
ES2	-	12,316.6	-	12,316.6	ES2	12,316.6	-	12,316.6	
ES3	-	11,868.1	증) 2,131.9	14,000.0	ES3	11,868.1	증) 2,131.9	14,000.0	
ES4	-	12,682.6	-	12,682.6	ES4	12,682.6	-	12,682.6	
ES5	-	17,767.0	-	17,767.0	ES5	17,767.0	-	17,767.0	
ES6	-	13,171.2	-	13,171.2	ES5	13,171.2	-	13,171.2	
MS1	-	12,054.9	-	12,054.9	MS1	12,054.9	-	12,054.9	
MS2	-	12,343.7	증) 1,656.3	14,000.0	MS2	12,343.7	증) 1,656.3	14,000.0	
MS3	-	12,673.1	-	12,673.1	MS3	12,673.1	-	12,673.1	
HS2	-	12,639.2	-	12,639.2	HS2	12,639.2	-	12,639.2	
HS3	-	30,000.3	-	30,000.3	HS3	30,000.3	-	30,000.3	
KG1	-	4,100.3	-	4,100.3	KG1	4,100.3	-	4,100.3	
계	-	169,602.9	증) 3,788.2	173,391.1	-	169,602.9	증) 3,788.2	173,391.1	

나) 공공청사(변경)

도면번호	가구번호	면 적(㎡) 기정	면 적(㎡) 증·감	면 적(㎡) 변경	획 지 위치	획 지 면 적(㎡) 기정	획 지 면 적(㎡) 증·감	획 지 면 적(㎡) 변경	비 고
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	-	12,995.7	감) 10,438.3	2,557.4	FS1	12,995.7	감) 10,438.3	2,557.4	119안전센터
CO2	-	-	증) 6,008.5	6,008.5	CO2	-	증) 6,008.5	6,008.5	• 신설 • 공공청사, 청소년수련시설
계	-	16,896.7	감) 4,429.8	12,466.9	-	16,896.7	감) 4,429.8	12,466.9	

다) 문화시설용지(변경없음)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
C1	-	11,424.5	C1	11,424.5	
계	**-**	**11,424.5**	**-**	**11,424.5**	

라) 체육시설용지(변경없음)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
S1	-	125,854.5	S1	125,854.5	
S2	-	223,299.9	S2	223,299.9	
S3	-	368,248.1	S3	368,248.1	
계	**-**	**717,402.5**	**-**	**717,402.5**	

마) 종교용지(변경)

도면번호	가구번호	면 적(㎡)			획 지				비 고
		기정	증·감	변경	위치	면 적(㎡)			
						기정	증·감	변경	
RL1	-	2,594.0	-	2,594.0	RL1	2,594.0	-	2,594.0	
RL2	-	-	증) 2,400.9	2,400.9	RL2	-	증) 2,400.9	2,400.9	• 신설
계	-	2,594.0	증) 2,400.9	4,994.9	-	2,594.0	증) 2,400.9	4,994.9	

바) 주유소용지(변경없음)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
GS1	-	1,599.5	GS1	1,599.5	
계	**-**	**1,599.5**	**-**	**1,599.5**	

사) 공공하수처리장용지(폐지)

도면번호	가구번호	면 적(㎡)			획 지				비 고
		기정	증·감	변경	위 치	면 적(㎡)			
						기정	증·감	변경	
ST1	-	55,022.8	감) 55,022.8	-	ST1	55,022.8	감) 55,022.8	-	• 폐지
계	-	55,022.8	감) 55,022.8	-	-	55,022.8	감) 55,022.8	-	

아) 오수중계펌프장용지(변경)

도면번호	가구번호	면 적(㎡)			획 지				비 고
		기정	증·감	변경	위 치	면 적(㎡)			
						기정	증·감	변경	
BP2	-	1,205.9	-	1,205.9	BP2	1,205.9	-	1,205.9	• 선형변경 (면적 변경 없음)
계	-	1,205.9	-	1,205.9	-	1,205.9	-	1,205.9	

자) 폐기물처리시설용지(생활폐기물자동집하장)(변경)

도면번호	가구번호	면 적(㎡)			획 지				비 고
		기정	증·감	변경	위 치	면 적(㎡)			
						기정	증·감	변경	
GL1	-	2,986.2	-	2,986.2	GL1	2,986.2	-	2,986.2	
GL2	-	2,956.9	-	2,956.9	GL2	2,956.9	-	2,956.9	• 선형변경 (면적 변경 없음)
계	-	5,943.1	-	5,943.1	-	5,943.1	-	5,943.1	

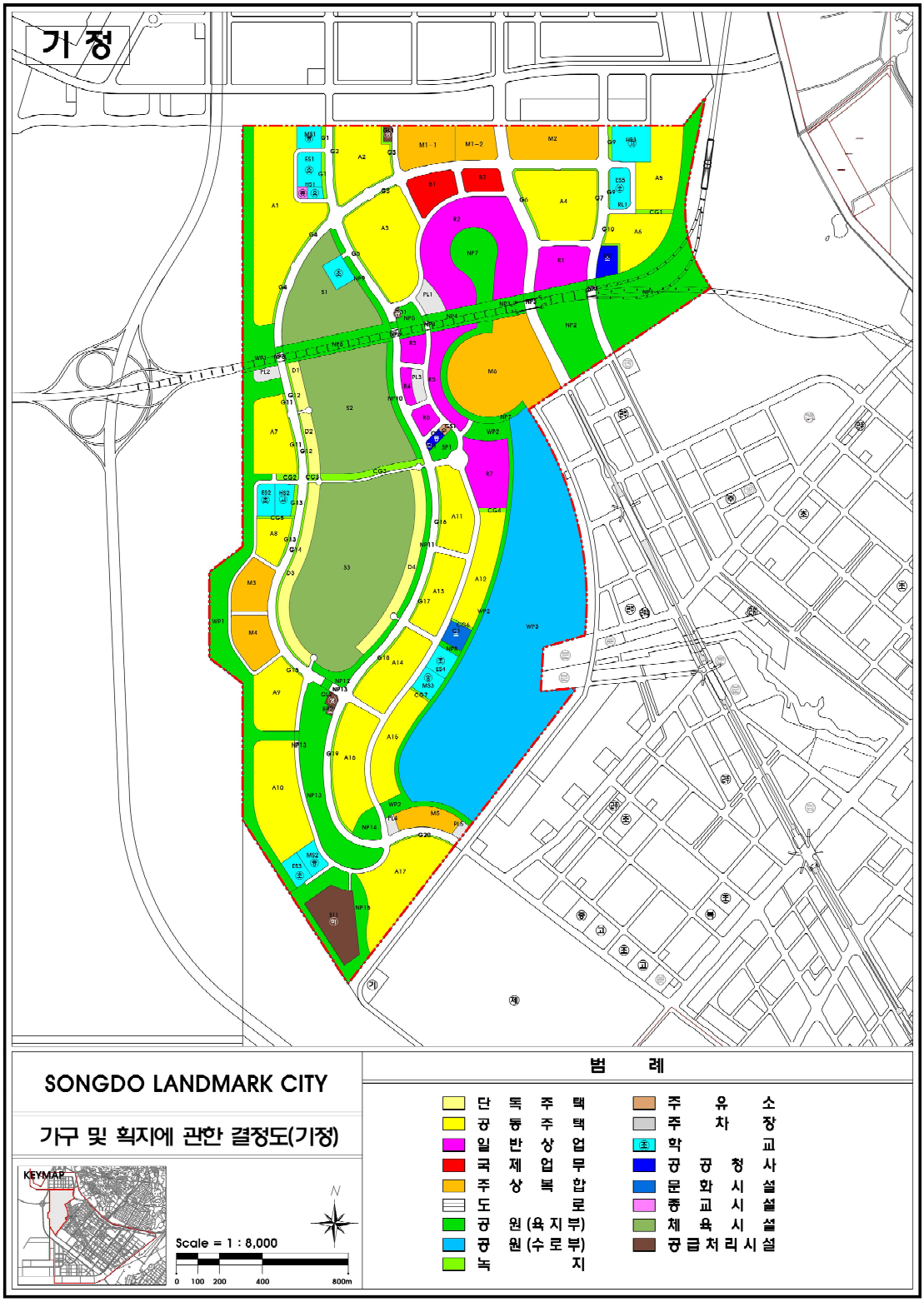
차) 공동구용지(변경없음)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
CD1	-	1,266.2	CD1	1,266.2	-
계	-	1,266.2	-	1,266.2	

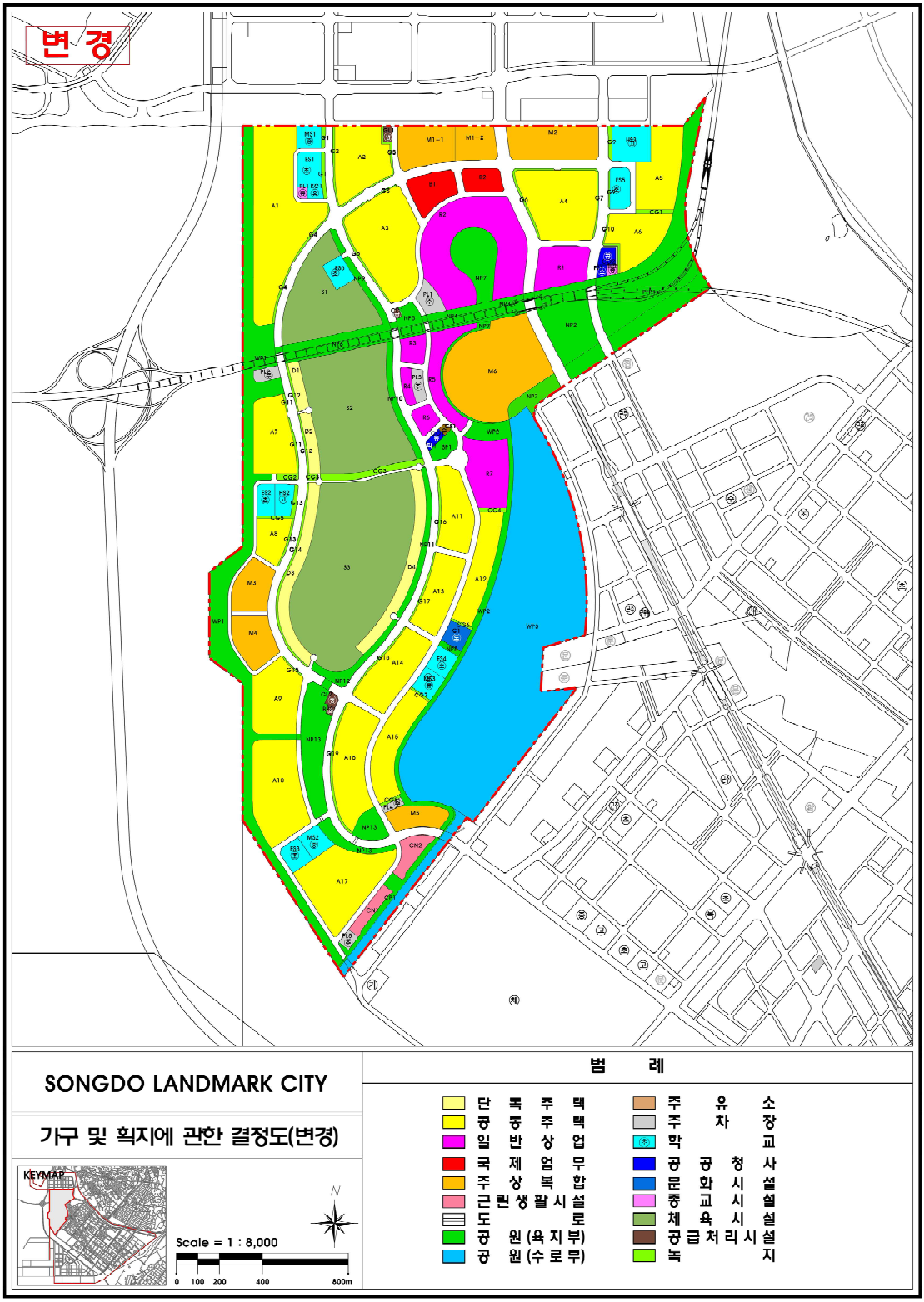
카) 주차장용지(변경)

도면번호	가구번호	면 적(㎡)			획 지				비 고
		기정	증·감	변경	위치	면 적(㎡)			
						기정	증·감	변경	
PL1	-	12,770.2	-	12,770.2	PL1	12,770.2	-	12,770.2	
PL2	-	6,984.4	-	6,984.4	PL2	6,984.4	-	6,984.4	
PL3	-	8,129.7	-	8,129.7	PL3	8,129.7	-	8,129.7	
PL4	-	3,783.7	감) 495.3	3,288.4	PL4	3,783.7	감) 495.3	3,288.4	
PL5	-	3,454.6	증) 900.5	4,355.1	PL5	3,454.6	증) 900.5	4,355.1	
계	-	35,122.6	증) 405.2	35,527.8	-	35,122.6	증) 405.2	35,527.8	

< 가구 및 획지에 관한 결정도(기정) >



< 가구 및 획지에 관한 결정도(변경) >



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

1) 단독주택용지(D)(변경)

도면번호	구 분			계 획 내 용
D1~D4	용도	허용용도	기정	○ 건축법 시행령 별표 1호에 의한 단독주택(다중주택, 다가구주택 제외) ○ 택지개발업무처리지침 별표5에 의한 단독형집합주택
			변경	○ 건축법 시행령 별표 1호에 의한 단독주택(다중주택, 다가구주택 제외) **○ 택지개발업무처리지침 의한 블록형 단독주택용지**
		불허용도		○ 허용용도 이외의 용도
	건 폐 율			○ 50% 이하
	용 적 률			○ 100% 이하
	높 이			○ 18m 이하
	배 치			○ 대지내 발생되는 공지의 일부를 가로변에 유도하여 공공성 확보 ○ 주변 근린공원과 단지 내 Open Space Green Network 연계 ○ 공원, 골프장 등의 조망권 고려 및 건축물 주향의 일조권을 최대한 확보할 수 있도록 배치
	형 태			○ 지역 색 도입을 통해 단지의 Identity 창출을 유도함과 도시에 전체 단지의 전원적인 쾌적한 고급 이미지 부여
	건축선			-

☐ **단독주택용지 계획인구 지표**

구 분	면 적 (㎡)	주택평균 면적(㎡/호)	수용호수 (세대)	인구수 (인)
D1	11,755.2	600	20	53
D2	14,911.2	600	25	66
D3	46,050.4	600	76	202
D4	47,534.2	600	79	211
계	120,251.0	-	**200**	**532**

※ 주) 가구당 인구수 : 2.66인
주택 평균 면적은 규제대상이 아니며, 수용호수, 최고높이, 용적률은 허용범위로서 초과 할 수 없음

2) 공동주택용지(A)(변경)

도면번호	구 분		계 획 내 용	
A1 ~ A17	용도	허용용도	○ 아파트 및 부대복리시설	
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도	
	건 폐 율		○ 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
	높 이		50m 이하	A5, A6
			80m 이하	A12, A15
			110m 이하	A1, A11, A16, A17
			120m 이하	A7, A10
			130m 이하	A8, A9, A13
			150m 이하	A14[주1)]
			180m 이하	A2, A3, A4
	배 치	기 정	○ 학교와 인접 구간에 배치되는 주호동은 교육시설의 일조영향을 최소화 하는 범위내에서 배치함	
		변 경	○ 학교와 인접 구간에 배치되는 주호동은 교육시설의 일조영향을 최소화 하는 범위내에서 배치함 **○ 특별계획구역2(워터프런트1-1)와 인접해 있으므로 일조, 소음, 야간조명 등에 영향을 최소화시키는 건축물 배치를 할 것(A17에 한함)**	
	형 태		○ 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	
	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	

※ 주1) 경관자문에 따른 높이변경

□ 공동주택용지 계획인구 지표 (변경)

구분	면 적(㎡)			수용호수(세대)			인구수(인)			비고
	기정	변경	증·감	기정	변경	증·감	기정	변경	증·감	
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	436	-	1,160	1,160	-	
A9	62,894.8	67,774.3	증) 4,879.5	991	1,068	증) 77	2,636	2,841	증) 205	
A10	111,367.9	102,444.6	감) 8,923.3	1,656	1,524	감) 132	4,405	4,054	감) 351	
A11	53,022.0	53,022.0	-	886	886	-	2,357	2,357	-	
A12	59,504.2	53,904.5	감) 5,599.7	662	662	-	1,760	1,760	-	
A13	51,594.6	51,594.6	-	892	892	-	2,372	2,372	-	
A14	66,046.6	66,046.6	-	1,137	1,137	-	3,024	3,024	-	
A15	59,636.3	59,231.1	감) 405.2	661	661	-	1,759	1,759	-	
A16	82,542.4	82,542.4	-	1,186	1,186	-	3,155	3,155	-	
A17	107,741.6	106,856.1	감) 885.5	1,441	1,496	증) 55	3,834	3,980	증) 146	
계	1,351,348.0	1,340,413.8	감) 10,934.2	21,506	21,506	-	56,039	56,039	-	

※ 주) 가구당 인구수: A1~A6블럭 2.55인 적용, A7~A17블럭 2.66인 적용
수용호수, 최고높이, 용적률은 허용범위로서 초과 할 수 없음

□ 공동주택 용적률 인센티브(Incentive)

인센티브 가산조항		인센티브(%)	비 고
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(신설)
	2등급	2	
	3등급	1	

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

3) 주상복합용지(M)(변경)

□ M1~M4(변경)

도면번호		구 분		계 획 내 용	
기정	변경				
M1-1, M1-2, M2~M5	M1-1, M1-2, M2~M4	용도	허용용도	○ 공동주택(주거부분으로 사용되는 부분의 연면적이 합계의 80% 이하 인것) ○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외) ○ 판매시설(나목 및 다목에 한함) ○ 교육연구시설(라목에 한함) ○ 운동시설(가목 및 나목에 한함) ○ 업무시설	
			불허용도	○ 허용용도 이외의 용도 ○ 학교환경위생정화구역내 불허용도	
		건 폐 율		○ 60% 이하	
		용 적 률		M1-1, M1-2, M2	○ 510% 이하
				M3~M4	○ 330% 이하
		높 이		○ 230m 이하	
		배치	기정	○ 기단부의 벽면은 도로변과 평행 배치를 권장함 ○ Open Space의 집중이 가능하도록 건축물 배치 ○ 보행자전용도로에 면한 건축물은 보행자의 진출입이 가능하도록 함	
			변경	○ 기단부의 벽면은 도로변과 평행 배치를 권장함 ○ Open Space의 집중이 가능하도록 건축물 배치 ○ 보행자전용도로에 면한 건축물은 보행자의 진출입이 가능하도록 함 **○ 환경영향평가 등에 의해 별도의 이격거리가 제시될 경우는 그에 따르도록 함**	
		형 태		○ 주거동의 구조 - 향후의 생활여건변화에 따른 다양한 주거환경요구의 원할한 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, 동일건축물에서 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 재질·디자인 등에 대하여 협의함) ○ 1층의 바닥높이 : 도로의 바닥 마감높이와 차이 10cm 이내로 함	

도면번호		구 분	계 획 내 용
기정	변경		
M1-1, M1-2, M2~ M5	M1-1, M1-2, M2~ M4	건축선	○ 건축선 - 3m 건축한계선 : 20m 이하 도로변 - 6m 건축한계선 : 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선 : 35m 이상 간선가로변 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조
		기타 사항	■ 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 함보행진입이 가능하여야 하며, 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치하여야 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 ■ 공동개발 - 공동개발을 통하여 토지이용의 효율성이 증대될 수 있도록 유도 ※ 공동개발에 대해서는 지구단위계획 결정도 참조

□ M5(변경)

도면번호	구 분			계 획 내 용
M5	용도	허용 용도	기정	○ 공동주택(주거부분으로 사용되는 부분의 연면적이 합계의 80% 이하 인것) ○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외) ○ 판매시설(나목 및 다목에 한함) ○ 교육연구시설(라목에 한함) ○ 운동시설(가목 및 나목에 한함) ○ 업무시설

도면번호	구 분			계 획 내 용
M5	용도	허용용도	변경	○ 공동주택(주거부분으로 사용되는 부분의 연면적 합계의 80% 이하 인것) ○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외) ○ 판매시설(나목 및 다목에 한함) ○ 교육연구시설(라목에 한함) ○ 운동시설(가목 및 나목에 한함) ○ 업무시설(단, 오피스텔은 연면적 30% 이하로 3층 이상에 허용) **○ 「관광진흥법」에 따른 관광숙박시설 및 그 시설 안의 부대시설** **- 단, 관광숙박시설 안의 부대시설 중 해당 지구단위계획 내 불허용도는 입지불가** **- 분양가능 숙박시설 불가**
		불허용도		○ 허용용도 이외의 용도 ○ 학교환경위생정화구역내 불허용도
	건 폐 율			○ 60% 이하
	용 적 률			○ 330% 이하
	높 이			○ 230m 이하
	배 치		기정	○ 기단부의 벽면은 도로변과 평행 배치를 권장함 ○ Open Space의 집중이 가능하도록 건축물 배치 ○ 보행자전용도로에 면한 건축물은 보행자의 진출입이 가능하도록 함
			변경	○ 기단부의 벽면은 도로변과 평행 배치를 권장함 ○ Open Space의 집중이 가능하도록 건축물 배치 ○ 보행자전용도로에 면한 건축물은 보행자의 진출입이 가능하도록 함 **○ 환경영향평가 등에 의해 별도의 이격거리가 제시될 경우는 그에 따르도록 함**
	형 태		기정	○ 주거동의 구조 - 향후의 생활여건변화에 따른 다양한 주거환경요구의 원할한 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, 동일건축물에서 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 재질·디자인 등에 대하여 협의함) ○ 1층의 바닥높이: 도로의 바닥 마감높이와 차이 10cm 이내로 함

도면번호	구 분		계 획 내 용
M5	형 태	변경	○ 주거동의 구조 - 향후의 생활여건변화에 따른 다양한 주거환경요구의 원할한 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 **- 주택과 주택외의 시설(주민공동시설 제외)을 동일 건축물에 복합하여 건설하는 경우에는 주택의 출입구·계단 및 승강기 등을 주택외의 시설과 분리된 구조로 함** ○ 주거동의 형태 - 주거동의 형태: 입면상의 차별화된 외관을 조성하며, 탑상형 권장 - 건축설비 및 구조물은 전면도로에서 보이지 않도록 차폐하도록 함 **○ 주거동은 지상공원형 아파트(주택단지 안의 도로가 설치되지 않은 경우)로 하는 경우에는 지하주차장 출입구 및 차로의 높이를 2.7m이상으로 할 것, 지상에 소방 및 이사차량 동선을 고려할 것** ○ 입면변화 - 주거동의 입면: 색채, 창호·발코니 등의 구조물, 외장재료 등의 변화에 의한 입면변화 권장 - 건축물의 외벽면의 외장, 재료는 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 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 재질·디자인 등에 대하여 협의함) ○ 1층의 바닥높이: 도로의 바닥 마감높이와 차이 10cm 이내로 함 **○ 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록하고, 지역의 상징성·인지성 등을 강화할 수 있는 통합적인 공간구성, 외관, 형태 등을 계획하여 심의결과에 따를 것** **○ 옥상공간을 정원화 하여 도심의 녹지공간 최대한 확보** **○ 호텔과 복합개발시** **- 「관광진흥법」에 따른 관광숙박시설 입지 시 지하 1개층은 대형버스 진입이 가능한 건축높이를 반영하도록 권장** **- 루프탑 레저시설, 전망공간도입 등 권장**
	건축선		○ 건축선 - 3m 건축한계선: 20m 이하 도로변 - 6m 건축한계선: 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선: 35m 이상 간선가로변 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조
	기타 사항	기정	■ 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

도면번호	구 분		계 획 내 용
M5	기타 사항	기정	○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보토록 함. 보행진입이 가능하여야 하며, 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치하여야 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 ■ 공동개발 - 공동개발을 통하여 토지이용의 효율성이 증대될 수 있도록 유도 ※ 공동개발에 대해서는 지구단위계획 결정도 참조
		변경	■ 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 **○ 6·8공구호수 및 제2호 수변공원변의 활동적인 보행환경 조성을 위하여 주상복합용지 내 비주거용도의 주요 보행 동선이 수공간으로 연결되도록 보행통로를 최소 1개 이상 조성하여야 함** ○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보토록 함. 보행진입이 가능하여야 하며, 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치하여야 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 ■ 공동개발 - 공동개발을 통하여 토지이용의 효율성이 증대될 수 있도록 유도 ※ 공동개발에 대해서는 지구단위계획 결정도 참조

□ 주상복합용지 계획인구 지표(변경없음)

구 분	면 적(㎡)		수용호수 (세대)	인구수 (인)	비고
	기정	변경			
M1-1	49,046.1	49,046.1	1,378	3,514	
M1-2	30,259.8	30,259.8	852	2,173	
M2	64,157.4	66,114.7	1,820	4,641	M2-1 : 994세대, 2,535인 M2-2 : 826세대, 2,106인
M3	37,473.7	37,473.7	626	1,665	
M4	40,993.0	40,993.0	689	1,832	
M5	26,879.0	26,879.0	397	1,056	
계	248,809.0	250,766.3	5,762	14,881	

※ 주) 가구당 인구수: M1,M2블럭 2.55인 적용, M3~M5블럭 2.66인 적용
수용호수, 최고높이, 용적률은 허용범위로서 초과 할 수 없음

4) 151인천타워용지(M6)(변경없음)

도면번호	구 분		계 획 내 용
M6	용도	허용용도	○ 공동주택(주거부분으로 사용되는 부분의 연면적이 연면적 합계의 80%이하인 것) ○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설(단, 안마시술소, 안마원, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외) ○ 문화 및 집회시설 ○ 판매시설 ○ 의료시설(가목에 한함) ○ 교육연구시설(라목에 한함) ○ 운동시설(가목 및 나목에 한함) ○ 업무시설 ○ 숙박시설(가목 및 나목에 한함) ○ 방송통신시설 ○ 관광휴게시설(가목 및 나목에 한함) ○ 위락시설
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율		○ 50% 이하
	용적률		○ 350% 이하
	높 이		○ 650m 이하
	배 치		○ Open Space의 집중이 가능하도록 건축물 배치 ○ 보행자전용도로에 면한 건축물은 보행자의 진출입이 가능하도록 함
	형 태		○ 담장 또는 울타리 설치 원칙적으로 금지 단, 결정도상에 담장설치불허구간 이외의 구간에서 부득이하게 설치가 필요한 경우 1m이하의 생울타리로 조성
	건축선		○ 건축선 - 6m 건축한계선 : 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선 : 35m 이상 간선가로변 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조

□ 151인천타워용지 계획인구 지표

구 분	면 적 (㎡)	수용호수(세대)	인구수(인)
M6	170,754.5	477	1,269
계	**170,754.5**	**477**	**1,269**

※ 주) 가구당 인구수 : 2.66인
수용호수, 최고높이, 용적률은 허용범위로서 초과 할 수 없음

5) 일반상업용지(R)(변경없음)

도면번호	구 분		계 획 내 용
R1 (1,2,3)	용도	허용용도	○ 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)
		불허용도	○ 허용용도 이외에 용도
	건 폐 율		○ 60% 이하
	용 적 률		○ 800% 이하
	높 이		○ 150m 이하
	배 치		○ 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
	형 태		○ 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 측·후면이 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
	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

도면번호	구 분		계 획 내 용
R3,R4, R5,R6	용도	허용 용도	○ 제1·2종 근린생활시설(종교집회장, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외) ○ 문화 및 집회시설(마권장외발매소, 마권전화투표소 제외) ○ 판매시설(다목에 한함) ○ 운동시설(가목에 한함, 단 옥외골프연습장 제외) ○ 업무시설(단, 1,2층 불허) ○ 관광휴게시설(가목 및 나목에 한함)
		불허 용도	○ 허용용도 이외에 용도
	건 폐 율		○ 60% 이하
	용 적 률		○ 300% 이하
	높 이		○ 70m 이하
	배 치		○ 건축물의 벽면은 접한 도로변과 평행하도록 하는 것을 원칙으로 함 ○ 건축물의 주전면은 폭원이 큰 도로 및 유동인구의 흐름이 많은 곳(예 진입광장, 공공보행통로 등)에 면하도록 하되, 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장
	형 태		○ 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 측·후면이 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 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조

도면번호	구 분		계 획 내 용
R7	용도	허용용도	○ 제1·2종 근린생활시설(종교집회장, 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원 제외) ○ 문화 및 집회시설(마권장외발매소, 마권전화투표소 제외) ○ 판매시설(다목에 한함) ○ 숙박시설(나목에 한함)
		불허용도	○ 허용용도 이외에 용도
	건 폐 율		○ 60% 이하
	용 적 률		○ 600% 이하
	높 이		○ 100m 이하
	배 치		○ 건축물의 벽면은 접한도로변과 평행하도록 하는 것을 원칙으로 함 ○ 건축물의 주전면은 폭원이 큰 도로 및 유동인구의 흐름이 많은 곳에 면하도록 하되, 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장
	형 태		○ 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 측·후면이 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 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조

6) 국제업무용지(B)(변경없음)

도면번호	구 분		계 획 내 용
B1~B2	용도	허용용도	○ 제1종 근린생활시설 ○ 제2종 근린생활시설(자목의 장의사·종포판매사 제외) ○ 업무시설 ○ 판매시설(다목에 한함) ○ 운동시설(가목에 한함)) ○ 문화 및 집회시설(가목 및 라목에 한함) ○ 교육연구시설
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율		○ 70% 이하
	용적률		○ 500% 이하
	높 이		○ 180m 이하
	배 치		○ 기단부의 벽면은 보행자전용도로와 평행하게 배치하며, 주출입구가 보행자전용도로로 향하게 하여 공공성 제고
	형 태		○ 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

7) 기타시설용지 (변경)

가) 학교용지(변경없음)

도면번호	구 분		계 획 내 용	
ES1~ES5, MS1~MS3, HS2~HS3	용도	허용용도	KG1	○ 교육연구시설(유치원)
			ES1~ES5, MS1~MS3, HS2~HS3	○ 교육연구시설(가목에 한함)
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도	
	건 폐 율		KG1	○ 60% 이하
			ES1~ES5, MS1~MS3, HS2~HS3	○ 30% 이하
	용 적 률		○ 200% 이하	
	높 이		○ 50m 이하	
	배 치		○ 교사동은 가급적 각 도로로부터 직각 또는 평행으로 배치하되 부지여건 및 일조를 감안하여 배치하고 운동장은 운동공간의 효율성을 제고할 수 있도록 배치 ○ 교사동은 환경영향평가 등에 의해 별도의 이격거리가 제시될 경우는 그에 따르도록 함 ○ 폭 20m 이상 도로변에의 강의동/교실동의 배치를 지양, 소음과 무관한 시설 배치	
	형 태		○ 시설의 성격을 부각할 수 있는 형태 권장 ○ 옥상부분 - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 옥상공간을 정원화 하여 도심의 녹지공간 최대한 확보	

나) 공공청사(변경)

도면번호		구 분			계 획 내 용
기정	변경				
PS1, CO1, FS1	PS1, FS1, CO1, CO2	용 도	허용용도	기정	○ 제1종근린생활시설(바목에 한함) ○ 업무시설 중 공공업무시설
				변경	○ 제1종근린생활시설(바목에 한함) ○ 업무시설(가목에 한함) **○ 수련시설(가목에 한함)(CO2에 한함)**
			불허용도		○ 허용용도 이외의 용도
		건 폐 율			○ 60% 이하
		용 적 률			○ 250% 이하
		높 이		기정	○ 30m 이하: PS1, CO1 ○ 50m 이하: FS1
				변경	○ 30m 이하: PS1, CO1 **○ 50m 이하: FS1, CO2**
		배 치			○ 주차장 및 주차출입구 등 옥외공간을 공동으로 활용함으로써 토지이용의 효율성 제고 ○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하게 배치
		형 태		기정	○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 서로 조화를 이루어야 함 ○ 옥상부분 - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 옥상공간을 정원화하여 도심의 녹지공간 최대한 확보 ○ 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
				변경	○ 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		기정	○ 건축한계선 - 6m 건축한계선: 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선: 35m 초과 도로변 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조
				변경	○ 건축한계선 **- 3m 건축한계선: 20m이하 도로변** - 6m 건축한계선: 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선: 35m 초과 도로변 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조

다) 문화시설용지(변경없음)

도면번호	구 분		계 획 내 용
C1	용도	허용용도	○ 교육연구시설(바목에 한함)
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		○ 60% 이하
	용 적 률		○ 250% 이하
	높 이		○ 70m 이하
	배 치		○ 주차장 및 주차출입구 등 옥외공간을 공동으로 활용함으로써 토지이용의 효율성 제고 ○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하게 배치
	형 태		○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 서로 조화를 이루어야 함 ○ 옥상부분 - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 옥상공간을 정원화 하여 도심의 녹지공간 최대한 확보 ○ 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		-

라) 체육시설용지(변경없음)

도면번호	구 분		계 획 내 용
S1~S3	용도	허용용도	○ 운동시설(골프장) 및 부대시설
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		○ 20% 이하
	용 적 률		○ 80% 이하
	높 이		-
	배 치		○ 주차장 및 주차출입구 등 옥외공간을 공동으로 활용함으로써 토지이용의 효율성 제고 ○ 주변경관을 고려하여 시각적인 이미지를 부각시킬 수 있도록 건축물 배치
	형 태		○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 서로 조화를 이루어야 함 ○ 옥상부분 - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 옥상공간을 정원화 하여 도심의 녹지공간 최대한 확보 ○ 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

마) 종교용지(변경)

도면번호		구 분		계 획 내 용
기정	변경			
RL1	RL1	용도	허용용도	○ 종교시설(가목에 한함)
			불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
		건폐율		○ 60% 이하
		용적률		○ 250% 이하
		높 이		○ 40m 이하(종탑 포함)
		배 치		○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하게 배치
		형 태		○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 조화를 이루어야 함 ○ 옥상부분 - 건축설비가 노출되지 않도록 함 ○ 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 - 6m 건축한계선: 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선: 35m 이상 간선가로변 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조
-	RL2 (신설)	용도	허용용도	○ 종교시설(가목에 한함)
			불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
		건폐율		○ 60% 이하
		용적률		○ 250% 이하
		높 이		○ 40m 이하(종탑 포함)
		배 치		○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하게 배치
		형 태		○ 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 ○ 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 이상 간선가로 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조

바) 주유소용지(변경없음)

도면번호	구 분		계 획 내 용
GS1	용도	허용용도	○ 위험물 저장 및 처리 시설(가목에 한함)
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		○ 60% 이하
	용 적 률		○ 250% 이하
	높 이		○ 30m 이하
	배 치		○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하게 배치
	형 태		○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 조화를 이루어야 함 ○ 옥상부분 - 건축설비가 노출되지 않도록 함 ○ 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 - 6m 건축한계선 : 20m초과 35m미만의 도로변 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조

사) 공공하수처리시설용지(폐지)

아) 오수중계펌프장용지(변경없음)

도면번호	구 분		계 획 내 용
BP2	용도	허용용도	○ 하수도(오수중계펌프장)
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		○ 20% 이하
	용 적 률		○ 80% 이하
	높 이		○ 20m 이하
	배 치		○ 1층 바닥높이는 도로와 같은 높이로 하고, 부득이한 경우 그 차이는 20cm 이내로 함
	형 태		○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 조화를 이루어야 함 ○ 지상 및 옥상부분 - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 지상 및 옥상공간을 정원화 하여 도심의 녹지공간 최대한 확보
	건축선		○ 건축한계선 - 6m 건축한계선 : 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선 : 35m 이상 간선가로변 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조

자) 폐기물처리시설용지(생활폐기물자동집하장)(변경없음)

도면번호	구 분		계 획 내 용
GL1, GL2	용도	허용용도	○ 분뇨 및 쓰레기처리서설(가목에 한함) - 생활폐기물 자동집하처리장 및 부속시설
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		○ 20% 이하
	용 적 률		○ 80% 이하
	높 이		○ 20m 이하
	배 치		○ 1층 바닥높이는 도로와 같은 높이로 하고, 부득이한 경우 그 차이는 15cm 이내로 함
	형 태		○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 조화를 이루어야 함 ○ 옥상부분 - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 옥상공간을 정원화 하여 도심의 녹지공간 최대한 확보
	건축선		○ 건축한계선 - 6m 건축한계선 : 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선 : 35m 이상 간선가로변 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조

차) 공동구용지(변경없음)

도면번호	구 분		계 획 내 용
CD1	용도	허용용도	○ 공동구관리사무소 및 부속시설
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		○ 50%이하
	용 적 률		○ 100%이하
	높 이		-
	배 치		-
	형 태		-
	건축선		-

카) 주차장용지 (변경)

도면번호		구 분		계 획 내 용
기정	변경			
PL2 ~PL5	PL2 ~PL4	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
		건 폐 율		○ 90% 이하
		용적률	기정	○ 300% 이하: PL2, PL3 ○ 330% 이하: PL4, PL5
			변경	○ 300% 이하: PL2, PL3 ○ 330% 이하: PL4
		높 이		○ 40m 이하
		배 치		○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하게 배치
		형 태		○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 조화를 이루어야 함 ○ 옥상부분 - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 옥상공간을 정원화 하여 도심의 녹지공간 최대한 확보
		건축선		○ 건축한계선 - 6m 건축한계선: 20m초과 35m미만의 도로변 - 9m 건축한계선: 35m 이상 간선가로변 - 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조

※ PL5는 특별계획구역내 포함 계획내용은 특별계획구역2(워터프런트1-1) 기준에 따름

8) 특별계획구역(변경)

가) 특별계획구역 결정(변경) 조서 (변경)

구분	구역번호	도면번호	위 치	면 적(㎡) 구분	기정	증·감	변경	비 고
기정	특별계획 구역 1	R2, PL1	송도동 324일원	계	171,675.8	-	171,675.8	
				상업용지(R2)	158,905.6	-	158,905.6	
				주차장(PL1)	12,770.2	-	12,770.2	
신설	특별계획 구역 2 (워터프런트 1-1)	CN1, CN2, PL5, CP1	송도동 396-14대 일원	계	-	증)44,951.6	44,951.6	
				근린생활시설 (CN1, CN2)	-	증)31,352.1	31,352.1	
				주차장(PL5)	-	증) 4,355.1	4,355.1	
				공원(CP1)	-	증) 9,244.4	9,244.4	• 제1호 해안공원 일부 포함(도면에 표기)

※ 특별계획구역에 대해서는 대지분할전 상세계획을 수립하여 그 계획내용을 도시관리계획으로 결정하여야한다.

■ 결정사유서

구 분	도면 표시번호	위 치	면적(㎡)	결정(변경) 사유
신설	특별계획 구역 2 (워터프런트1-1)	송도동 396-14대 일원	44,951.6	○ 워터프런트 조성사업을 위한 창의적 개발을 하고자 특별계획 구역으로 지정 - 지정목적: 송도를 대표하는 해안공원과 연계한 수변 근린생활시설 및 보행공간 조성

나) 특별계획구역내 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시·군관리계획 결정(변경)조서 **(변경)**

□ 특별계획구역 1(R2, PL1) (변경 없음)

도면번호		구 분		계 획 내 용
기정	변경			
R2	R2 (1,2,3)	용도	허용용도	○ 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)
			불허용도	○ 허용용도 이외에 용도
		건 폐 율		○ 60% 이하
		용적률		○ 800% 이하
		높 이		○ 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		용도	허용용도	○ 주용도 : 지상층 연면적의 70% 이상 - 자동차관련시설(가목의 주차장에 한함) ○ 부용도 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (옥외골프연습장, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 장의사, 총포판매사 제외) - 판매시설(다목에 한함)
			불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
		건 폐 율		○ 90% 이하
		용 적 률		○ 500% 이하
		높 이		○ 40m 이하

□ 특별계획구역 2(워터프런트1-1) (CN1, CN2, PL5. CP1(일부포함)) (신설)

도면번호	구 분		계 획 내 용
CN1, CN2	용도	허용용도	○ 제1종 근린생활시설(안마원 제외) ○ 제2종 근린생활시설(종교집회장, 장의사, 총포판매소, 골프연습장(옥외), 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 제외) ○ 업무시설(단, 오피스텔은 연면적 35%이하로 1층, 2층 불가) ○ 운동시설(가목. 단 옥외 골프연습장 제외) ○ 판매시설(나목 및 다목. 단 나목 소매시장내 포함되는 근린생활시설 중 해당 지구단위계획 내 불허용도는 제외) ○ 문화 및 집회시설(나목 마권장외발매소, 마권전화투표소 제외, 다목 제외) ○ 관광휴게시설(가목 및 나목)
		불허용도	○ 허용용도 이외에 용도
	건폐율		○ 60% 이하
	용적률		○ 300% 이하(해안공원 계획고 4.5m 접지층은 지하 1층으로 인정)
	높 이		○ 30m 이하(중로1-송13호 도로 계획고 기준)
	건축선		○ 건축한계선 6m: 20m 초과 35m미만의 도로변 ○ 건축지정선 3m~4m: 제1호 해안공원(CP1) 수로부와 연접한 공원 경계변 ○ 1층 벽면한계선(제1호 해안공원 수로부 접지층 기준): 3m ○ 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조 ※ 단, 각종 심의 및 인허가시 별도로 지정하는 경우 그에 따른다.
	기 타		○ 전면공지 설치(보도형 및 해안공원형)
PL5	용도	허용용도	○ 자동차관련시설(지상층 연면적 합의 70% 이상을 주차장으로 사용) - 지정용도 - 제1종 근린생활시설(안마원 제외), 제2종 근린생활시설 (종교집회장, 장의사, 총포판매소, 골프연습장(옥외), 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 제외), 업무시설(오피스텔 제외), 운동시설(가목), 판매시설(다목)
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		○ 80% 이하
	용 적 률		○ 300% 이하(해안공원 계획고 4.5m 접지층은 지하 1층으로 인정)
	높 이		○ 30m 이하(중로1-송13호 도로 계획고 기준)
	배 치		○ 주차장내 버스전용주차면(2대)이상 배치
	형 태		○ 수로변에 접한 주차장건물은 입면을 주변 건축물과 조화를 이루도록 하고, 주차용도 층의 외벽은 차량이 노출되지 않도록 하고, 자동차 배기가스 등이 자연적으로 배출되도록 밀폐시키지 않도록 하여야 함
	건축선		○ 건축한계선 6m: 20m초과 35m미만의 도로변 ○ 건축지정선 3m~4m: 제1호 해안공원(CP1) 수로부와 연접한 공원 경계부 ○ 1층 벽면한계선(제1호 해안공원 수로부 접지층 기준): 3m ○ 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조 ※ 단, 각종 심의 및 인허가시 별도로 지정하는 경우 그에 따른다.
	기 타		○ 전면공지 설치(보도형 및 해안공원형)

※ 토지 매각 공고시 본 가이드라인 등 범위에서 사업시행자가 상세계획을 수립하여 제시할 수 있음

다. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경)

도면번호		계 획 내 용
기정	변경	
D1~D4		■ 교통처리계획 ○ 차량동선 - 차량 속도 감속, 서비스 동선 내 불법주차 방지 등 단독주택 정온화기법을 통하여 단지내 교통환경개선 - 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 보도와의 단차가 없는 구조로 설치하고 주변보도와 같거나 동등이상의 이미지가 연출되는 재질 및 디자인으로 조성토록 함 - 차도율 40%이하 - 단지내 도로는 투수성 포장재로 포장토록 함 ○ 보행동선 - 보도폭은 최소 2.0m 이상 확보 - 단지내 횡단보도는 평탄형 과속방지턱과 횡단보도를 일체화한 험프형으로 설치 ○ 단지내 주차장 - 세대당 1.5대 이상의 주차장 확보 ■ 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
A1~A4, A7~A17		■ 교통처리계획 ○ 차량동선 - 보행통로 및 공원으로 부터 10m 이상 이격하여 차량진출입구를 조성토록 함 - 가각부 30m 이내 차량출입구를 설치할 수 없음. - 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 보도와의 단차가 없는 구조로 설치하고 주변보도와 같거나 동등이상의 이미지가 연출되는 재질 및 디자인으로 조성토록 함 - 차도율 40%이하 - 단지내 도로면적 중 30% 이상을 투수성 포장재로 포장토록 함 ○ 보행동선 - 주보행통로를 조성하고 부대복리시설 등과 연계 - 학교, 공원 등과 연계되는 보행통로 조성 - 보도폭은 최소 2.0m 이상 확보 - 단지내 횡단보도는 평탄형 과속방지턱과 횡단보도를 일체화한 험프형으로 설치 ○ 단지내 주차장 - 세대당 1대 이상의 주차장 확보하며, 지하에 설치 유도 **○ 주차장 설치** **- 주차장은 자주식 주차장 설치를 원칙으로 함. 다만 소규모 획지(600㎡) 및 자주식 주차가 곤란하다고 판단되는 부지에 대하여는 건축위원회 심의를 거쳐 허용함** ■ 단지내 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

도면번호		계 획 내 용
기정	변경	
A1~A4, A7~A17		- 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 ○ 단지내도로 및 주보행통로의 결절부는 광장을 조성하여 단지의 중심성을 강화 권장 ○ 아파트 진출입구와 단지내 도로 및 주보행동선은 교목식재 등으로 방향성 유도 ○ 공공보행통로 - 공원, 학교 등과의 연계성 확보가 필요한 경우 공공보행통로를 설치하여 보행동선 단축도모 ■ 단지내 시설물 ○ 담장 - 담장 및 울타리 설치를 원칙적으로 금지 단, 결정도상에 담장설치불허구간 이외의 구간에서 부득이하게 담장, 울타리 또는 방음벽 등을 설치하는 경우 인접 토지이용 상태를 고려하여 설치위치에 따라 형태, 높이, 재료 등을 선택하도록 함 - 도로에 면한 담장: 투시형 담장 또는 화목류의 생울타리, 높이 1.2m이하 ○ 자전거보관대 - 주호동 단위별 또는 2~3개 주호동별로 자전거보호대를 설치 **■ 물 재이용시설 설치** **○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라, 물 재이용시설 의무설치대상인 경우, 해당법률을 준수할 것**
A5, A6		■ 교통처리계획 ○ 차량동선 - 보행통로 및 공원으로 부터 10m이상 이격하여 차량진출입구를 조성토록 함 - 가각부 30m 이내 차량출입구를 설치할 수 없음 - 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 보도와의 단차가 없는 구조로 설치하고 주변보도와 같거나 동등이상의 이미지가 연출되는 재질 및 디자인으로 조성토록 함 - 차도율 40%이하 - 단지내 도로면적 중 30% 이상을 투수성 포장재로 포장토록 함 ○ 보행동선 - 주보행통로를 조성하고 부대복리시설 등과 연계 - 학교, 공원 등과 연계되는 보행통로 조성 - 보도폭은 최소 2.0m 이상 확보 - 단지내 횡단보도는 평탄형 과속방지턱과 횡단보도를 일체화한 험프형으로 설치 ○ 단지내 주차장 - 세대당 1대 이상의 주차장 확보하며, 지하에 설치 유도 **○ 주차장 설치** **- 주차장은 자주식 주차장 설치를 원칙으로 함. 다만 소규모 획지(600㎡) 및 자주식 주차가 곤란하다고 판단되는 부지에 대하여는 건축위원회 심의를 거쳐 허용함** ■ 단지내 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

도면번호		계 획 내 용
기정	변경	
A5, A6		○ 단지내도로 및 주보행통로의 결절부는 광장을 조성하여 단지의 중심성을 강화 권장 ○ 아파트 진출입구와 단지내 도로 및 주보행동선은 교목식재 등으로 방향성 유도 ○ 공공보행통로 - 공원, 학교 등과의 연계성 확보가 필요한 경우 공공보행통로를 설치하여 보행동선 단축도모 ○ 공원과의 연계성 확보를 위한 대지내조경 25m 조성 ■ 단지내 시설물 ○ 담장 - 담장 및 울타리 설치를 원칙적으로 금지 단, 결정도상에 담장설치불허구간 이외의 구간에서 부득이하게 담장, 울타리 또는 방음벽 등을 설치하는 경우 인접 토지이용 상태를 고려하여 설치위치에 따라 형태, 높이, 재료 등을 선택하도록 함 - 도로에 면한 담장: 투시형 담장 또는 화목류의 생울타리, 높이 1.2m이하 ○ 자전거보관대 - 주호동 단위별 또는 2~3개 주호동별로 자전거보호대를 설치 **■ 물 재이용시설 설치** **○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라, 물 재이용시설 의무설치대상인 경우, 해당법률을 준수할 것**
M1-1, M1-2, M2~M5		■ 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) ○ 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 ○ 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 - 공동개발을 통하여 토지이용의 효율성이 증대될 수 있도록 유도 ※ 공동개발에 대해서는 지구단위계획 결정도 참조 **■ 물 재이용시설 설치** **○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라, 물 재이용시설 의무설치대상인 경우, 해당법률을 준수할 것**

도면번호		계 획 내 용
기정	변경	
M6		■ 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 도로를 우선하여 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 ○ 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 **■ 물 재이용시설 설치** **○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라, 물 재이용시설 의무설치대상인 경우, 해당법률을 준수할 것**
R1		■ 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 **○ 주차장 설치** **- 주차장은 자주식 주차장 설치를 원칙으로 함. 다만 소규모 획지(600㎡) 및 자주식 주차가 곤란하다고 판단되는 부지에 대하여는 건축위원회 심의를 거쳐 허용함** - 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

도면번호		계 획 내 용
기정	변경	
R1		○ 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 **■ 물 재이용시설 설치** **○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라, 물 재이용시설 의무설치대상인 경우, 해당법률을 준수할 것**
R3~R6		■ 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 **○ 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 ○ 공공보행통로 - 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로로 4미터 폭 이상으로 설치하되 위치 및 선형은 조정 가능함 ○ 차폐조경 - 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치 **■ 물 재이용시설 설치** **○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라, 물 재이용시설 의무설치대상인 경우, 해당법률을 준수할 것**
R7		■ 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

도면번호		계 획 내 용
기정	변경	
R7		○ 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 의무설치대상인 경우, 해당법률을 준수할 것**
B1~B2		■ 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 **○ 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 10cm이내로 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 의무설치대상인 경우, 해당법률을 준수할 것**

도면번호		계 획 내 용
기정	변경	
ES1~ES5, S1~MS3, HS1~HS3		■ 교통처리계획 ○ 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지되도록 함 - ES6은 공원내 공공보행통로를 설치하여 보행의 연속성이 유지되도록 함 **○ 주차장 설치** **- 주차장은 자주식 주차장 설치를 원칙으로 함. 다만 소규모 획지(600㎡) 및 자주식 주차가 곤란하다고 판단되는 부지에 대하여는 건축위원회 심의를 거쳐 허용함** **■ 물 재이용시설 설치** **○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라, 물 재이용시설 의무설치대상인 경우, 해당법률을 준수할 것**
PS1, CO1, FS1	PS1, CO1, FS1, CO2	■ 교통처리계획 ○ 차량진출입 - 가각부 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 10cm이내로 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 의무설치대상인 경우, 해당법률을 준수할 것**
C1		■ 교통처리계획 ○ 차량진출입 - 가각부 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

도면번호		계 획 내 용
기정	변경	
C1		○ 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 의무설치대상인 경우, 해당법률을 준수할 것**
S1~S3		■ 교통처리계획 ○ 차량진출입 - 가각부 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 ○ 차폐조경 - 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치 **■ 물 재이용시설 설치** **○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라, 물 재이용시설 의무설치대상인 경우, 해당법률을 준수할 것**

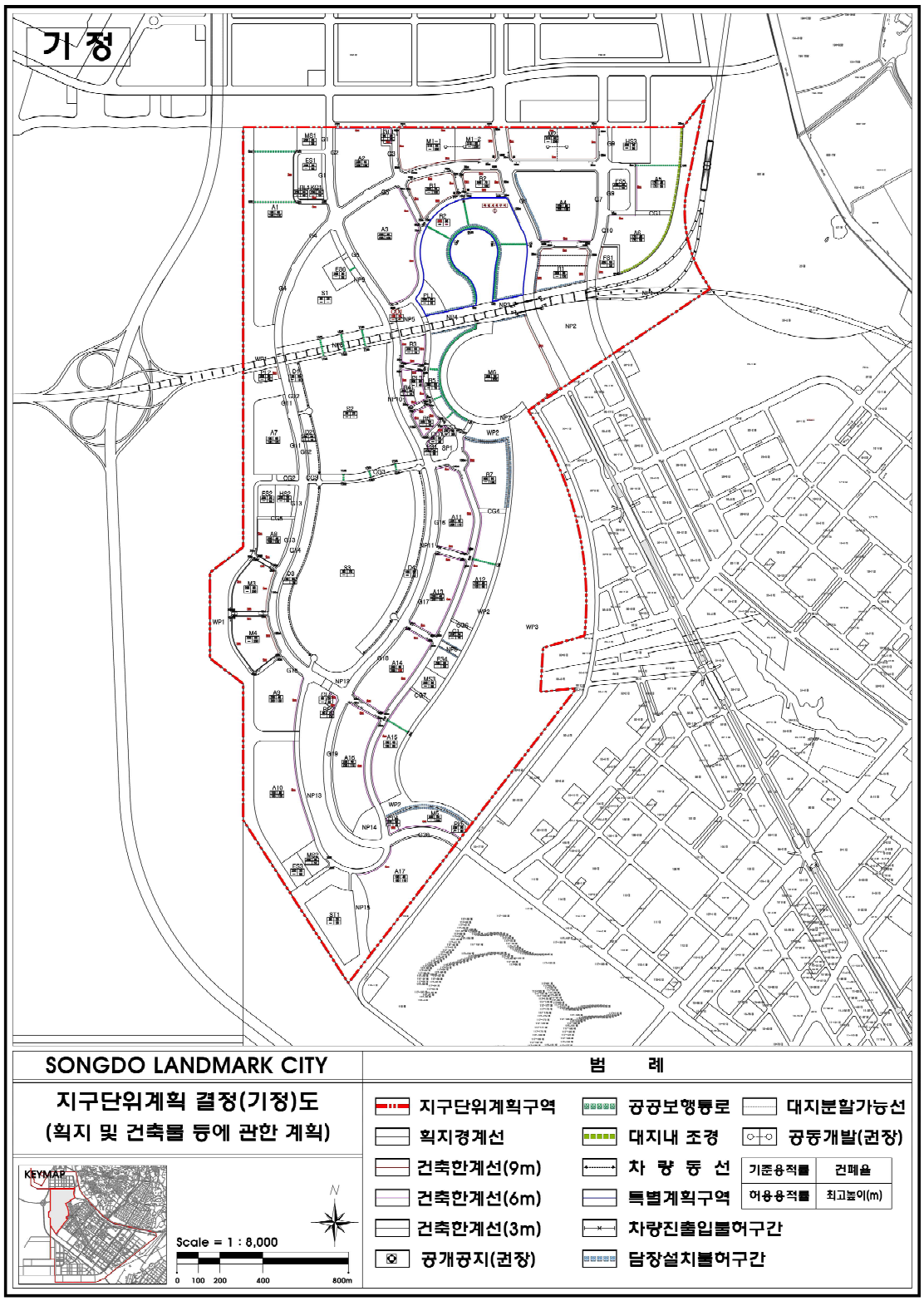
도면번호		계 획 내 용
기정	변경	
RL1	RL1, RL2	■ 교통처리계획 ○ 차량진출입 - 가각부 30m 이내 차량진출입 불허, 단 결정도상에 차량진출입불허구간 이외의 구간에 대하여는 예외로 함 - 승하차시설, 가감속차로 및 횡단보도, 보행통로등 통행시설 설치구간 10m 이내 차량진출입 불허 단, 부득이한 경우 도로시설물의 이용에 지장을 주지 않는 범위에서 승인권자가 인정하는 경우 예외로 함 - 대지가 접한 도로 중 가장 위계가 낮은 도로로 차량진출입구를 조성 ○ 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 함 ○ 대지로의 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 의무설치대상인 경우, 해당법률을 준수할 것**
GS1		■ 교통처리계획 ○ 차량진출입 - 가각부 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**

도면번호		계 획 내 용
기정	변경	
GS1		■ 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 **■ 물 재이용시설 설치** **○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라, 물 재이용시설 의무설치대상인 경우, 해당법률을 준수할 것**
ST1	-	**○ 폐지**
BP2		■ 교통처리계획 ○ 차량진출입 - 가각부 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 ○ 차폐조경 - 주변의 환경영향(악취, 소음, 미관 등)이 최소화 되도록 도로 및 대지와의 접경부에 마운딩 또는 구조물 등을 통해 차폐식재를 하도록 함 - 주차장이 도로면에 면한 부분은 차폐조경 조성 ■ 담장의 설치: 3m 이상의 환경정화수(상록수, 침엽수종 등)로 조성 **■ 물 재이용시설 설치** **○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라, 물 재이용시설 의무설치대상인 경우, 해당법률을 준수할 것**
GL1, GL2, CD1		■ 교통처리계획 ○ 차량진출입 - 가각부 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

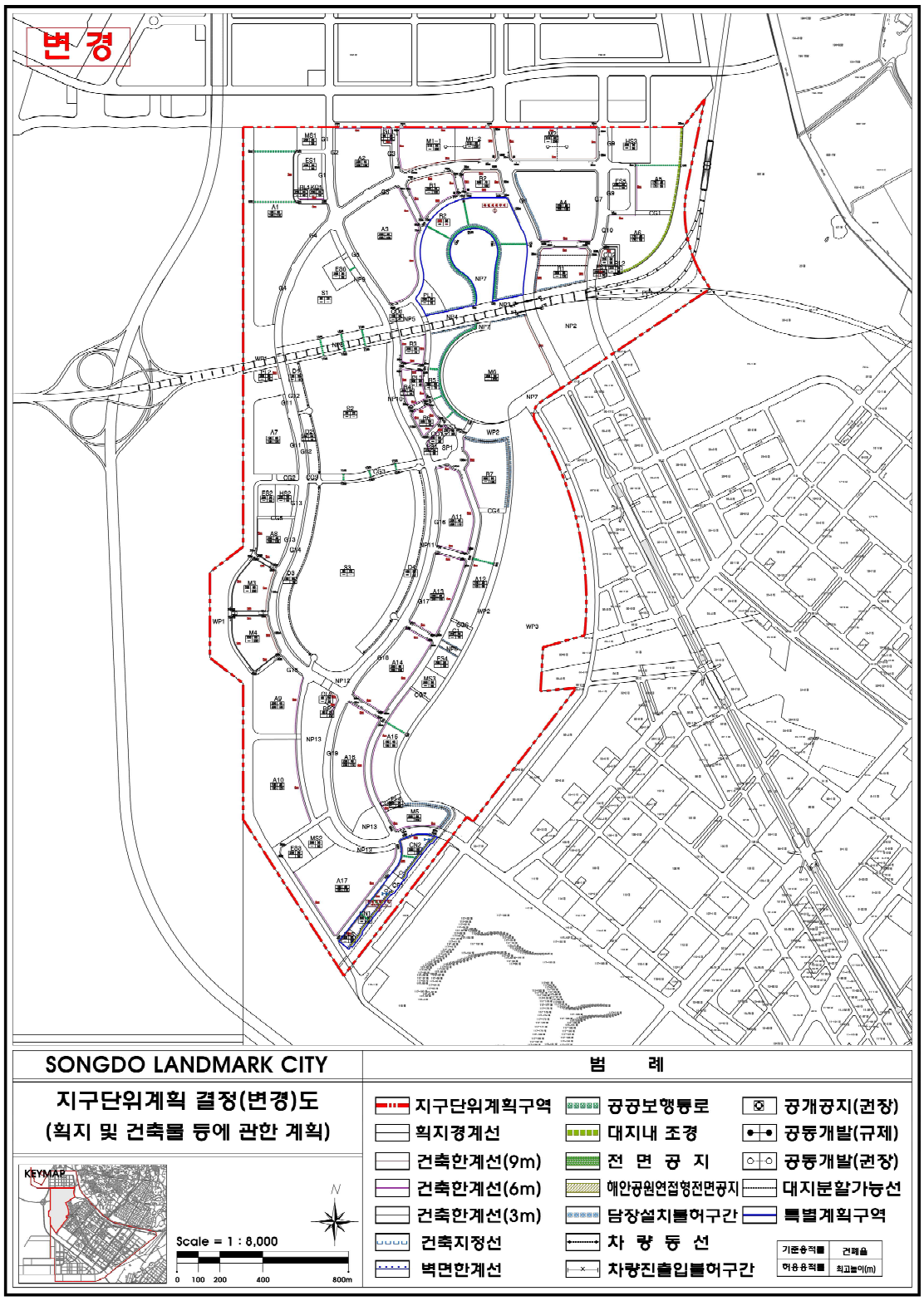
도면번호		계 획 내 용
기정	변경	
GL1, GL2, CD1		○ 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 함 ○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보토록 함 **○ 주차장 설치** **- 주차장은 자주식 주차장 설치를 원칙으로 함. 다만 소규모 획지(600㎡) 및 자주식 주차가 곤란하다고 판단되는 부지에 대하여는 건축위원회 심의를 거쳐 허용함** ■ 대지내 공지계획 ○ 전면공지 - 전면공지의 포장시 재료 및 색채는 가급적 전면도보와 동일하거나 유사한 것을 사용 - 전면도로의 보도와 같은 높이로 하고 부득이한 경우 그 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 - 주변의 환경영향(악취, 소음, 미관 등)이 최소화 되도록 도로 및 대지와의 접경부에 마운딩 또는 구조물 등을 통해 차폐식재를 하도록 함 ■ 담장의 설치: 3m 이상의 환경정화수(상록수, 침엽수종 등)로 조성 ■ 조경: 주변공원 조성계획과 조화롭게 조경 시행 **■ 물 재이용시설 설치** **○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라, 물 재이용시설 의무설치대상인 경우, 해당법률을 준수할 것**
PL2~PL5	PL2~PL4	■ 교통처리계획 ○ 차량진출입 - 가각부 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

도면번호		계 획 내 용
기정	변경	
PL2~PL5	PL2~PL4	■ 물 재이용시설 설치 ○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라, 물 재이용시설 의무설치대상인 경우, 해당법률을 준수할 것
R2(1, 2, 3)		■ 공공보행통로 - 대지안에 일반인이 보행할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로로서 6m 폭 이상으로 설치 - "공공보행통로 조성기준 및 방법"을 따라야 하며, 조성은 해당 필지의 개발주체가 건축물의 신축시 조성 ※ 공공보행통로 위치 및 폭원은 '획지 및 건축물에 관한 결정도' 참조 ■ 주차장 설치 - 주차장은 자주식 주차장 설치를 원칙으로 함. 다만 소규모 획지(600㎡) 및 자주식 주차가 곤란하다고 판단되는 부지에 대하여는 건축위원회 심의를 거쳐 허용함 ■ 물 재이용시설 설치 ○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라, 물 재이용시설 의무설치대상인 경우, 해당법률을 준수할 것
-	CN1, CN2, PL5	○ 토지 매각 공고시 본 가이드라인 등 범위에서 사업시행자가 상세계획을 수립하여 제시할 수 있음

<획지 및 건축물 등에 관한 계획도(기정)>



<획지 및 건축물 등에 관한 계획도(변경)>



2 지구단위계획 운용에 관한 계획(변경)

1. 계획내용 적용의 기본원칙

□ 기정

○ 환경영향평가, 교통영향분석·개선대책의 검토서, 에너지 사용계획 등 과업추진 과정에서 협의 완료·승인된 내용 중 본계획과 관련된 사항은 수용하여야 하며, 본 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 승인당시의 법규나 인천광역시 및 자치구 관련조례에 따름

○ 시행지침의 내용은 규제사항과 권장사항으로 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

□ 변경

○ 환경영향평가, 교통영향평가, 에너지 사용계획 등 과업추진 과정에서 협의 완료·승인된 내용 중 본 계획과 관련된 사항은 수용하여야 함

○ 본 계획에서 정하지 아니한 사항에 대해서는 현행 법령이나 자치법규를 따르고, 본 계획의 내용이 현행 법령이나 자치법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행 법령이나 자치법규에서 허용하는 범위 안에서 적용함

○ 본 지구단위계획의 내용이 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「주택법」, 「학교보건법」, 「인천광역시 도시계획조례」, 「건축조례」, 「도시경관조례」, 「경제자유구역청옥외광고물등 관리조례」 등 관련규정과 상이할 경우 관련규정을 따름

○ 시행지침의 내용은 규제사항과 권장사항으로 나누어지며, 이중 규제사항은 반드시 지켜야 하는 것이고, 권장사항은 강요하지 않는 사항임

2. 용어의 정의(변경)

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

○ 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 필지에는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없음
- 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(변경)

< 용어의 정의 >

구 분	용 어 의 정 의
건축한계선	○ 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니되는 선(지하부분은 제외)
건축지정선 (신설)	**○ 가로경관의 연속적인 형태를 유지하거나 주요 가로변의 건물을 가지런하게 하기 위해 건축물의 외벽위치를 지정한 선** **단, 다음 각호의 경우 건축지정선에 접한 것으로 인정** **- 전면도로의 통로기능 필로티구조 부분, 아케이드 조성 부분** **- 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우, 지정선으로부터 3m 이상로 이격된 부분** **- 공개공지 및 소공원 조성에 따른 건축물 후퇴 부분**
벽면한계선 (신설)	**○ 특정한 층에서 보행공간(공공보행통로 등)등 확보가 필요한 경우와 고층부에 시각적 개방감 확보가 필요한 경우 지정하고,** **건축물의 1층 또는 특정층에서 벽면의 위치가 넘어서는 아니되는 선**

< 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 보행자 전용도로(20m 이하)	○ 가로경관의 향상 및 유효한 전면공지와 보행통로 확보를 위하여 보조간선도로와 집분산로 이하의 위계를 가진 도로변
	기 타	○ 학교연접 공동주택 : 6m	
건 축 지정선(신설)	**3m 이상**	**○ 특정용도의 대지안의 공지**	**○ 가로경관의 향상 및 보행통로 확보를 위하여 수로변 대지안의 공지에 적용**
벽 면 한계선(신설)	**3m 이상**	**○ 특정용도 구간 지정**	**○ 특정한 층에서 보행공간(공공보행통로 등) 등을 확보하기 위함**

○ 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 그차이는 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(변경)

■ 전면공지(변경)

- 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 연접형 전면공지'라 함은 보도와 접한 전면공지로서 보행자 통행 및 자전거 통행이 이 가능한 구조로 보도 및 자전거도로로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말함
- **'해안공원 연접형 전면공지'라 함은 해안공원과 건축선 후퇴 공간 사이에 생기는 전면공지로서 보행자 통행이 가능한 구조로 조성한 전면공지를 말함(신설)**
- '전면공지 조성기준 및 방법'은 다음 각호에 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 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 도로)와 높이차가 없이 조성하여야 함. 이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지함
  - 보도 연접형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간 및 자전거도로의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 함. 다만, 주차출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 함
  - 포장 : 보도 연접형 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

■ 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 가각부(2개 이상의 교차로 일 때 가장 넓은 교차로 가각부에 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

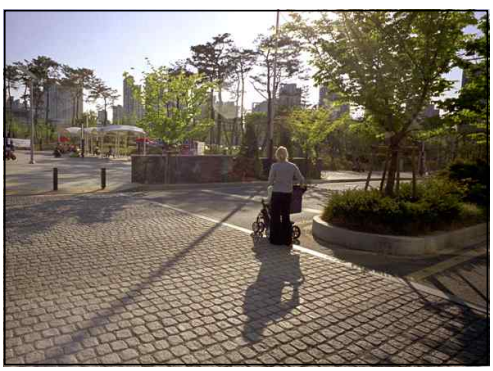
■ **공공보행통로**

- '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 건물아부를 통과 시 상부는 당초의 건축물 용도로 사용이 가능하도록 하고 유효높이 4.5m 이상으로 설치(단, 위치 및 폭원은 획지 및 건축물에 관한 결정도 참조)

○ 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 예시안1>



<보행자우선구조 예시안2>

- '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(DCP)'에 수록하고 이를 시행함

○ 인천경제자유구역청과 사업시행자가 협의하여 기 수립한 '경관상세계획(DCP)'에 대한 변경은 경관협의체를 통해 운영하도록 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