

Ⅵ. 지구단위계획결정

Ⅰ 도시관리계획 결정

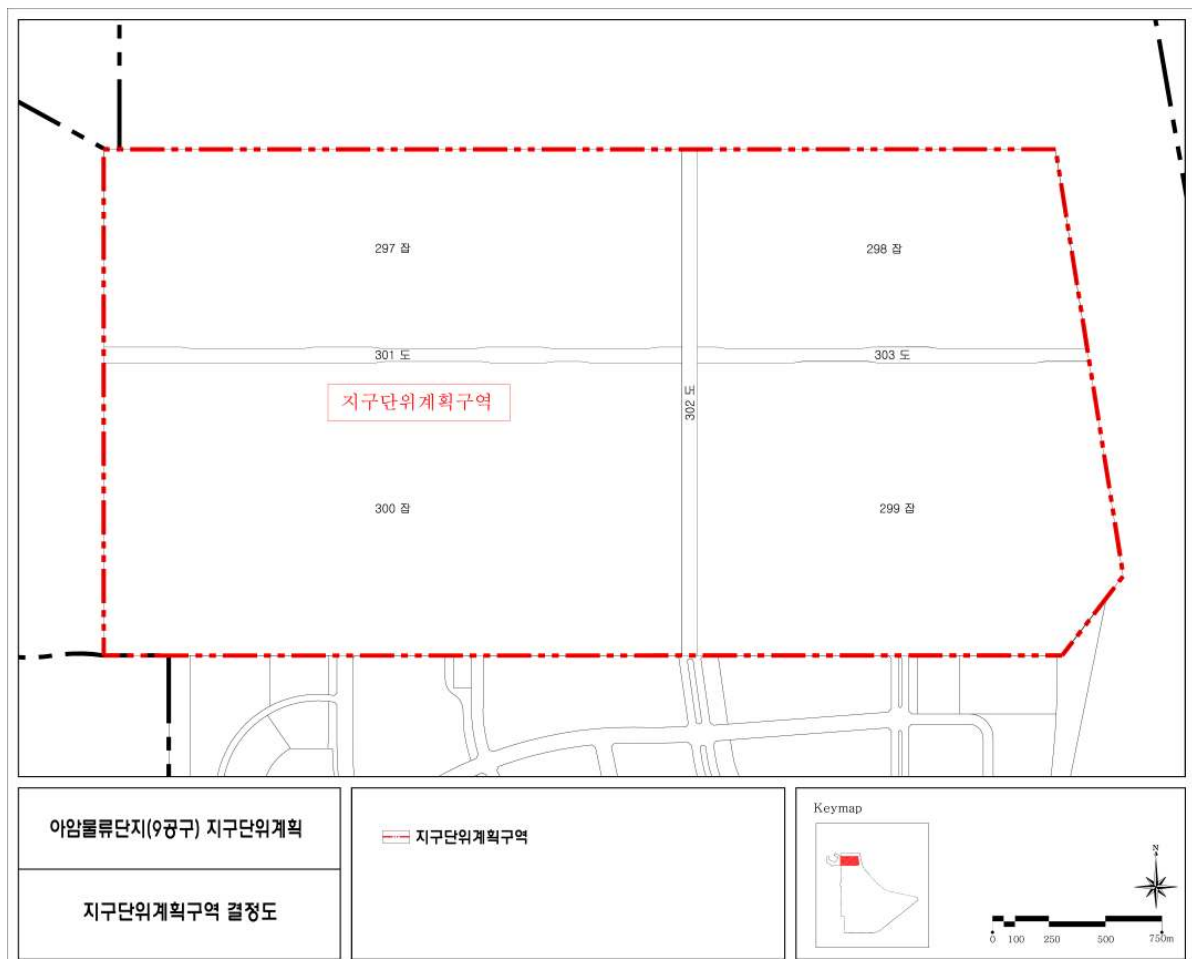
1. 지구단위계획구역 결정

- 구 역 명 : 아암물류2단지(9공구) 지구단위계획구역
- 위 치 : 인천광역시 연수구 송도동 300번지 일원

가. 지구단위계획구역 결정 조서

도면표시 번 호	구 역 명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
1	아암물류2단지(9공구) 지구단위계획구역	인천광역시 연수구 송도동 300번지 일원	—	—	2,625,730	

<지구단위계획구역 결정도>

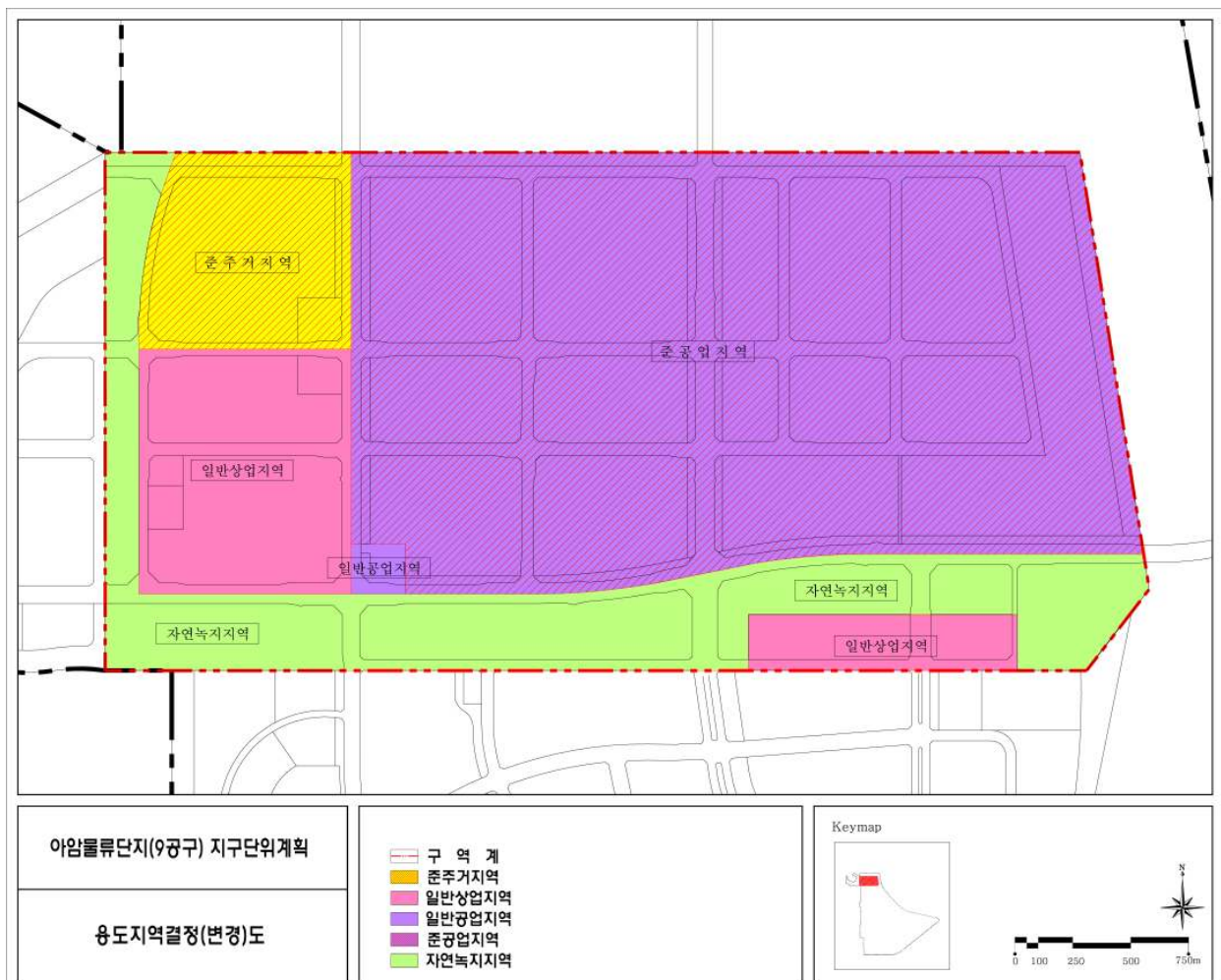


2. 용도지역 결정

가. 용도지역 결정 조서

구	분	면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합	계	2,625,730	—	2,625,730	100.0	
주거 지역	소 계	—	증)198,242	198,242	7.6	
	준주거지역	—	증)198,242	198,242	7.6	
상업 지역	소 계	—	증)336,112	336,112	12.8	
	일반상업지역	—	증)336,112	336,112	12.8	
공업 지역	소 계	—	증)1,602,590	1,602,590	61.0	
	일반공업지역	—	증)13,545	13,545	0.5	
	준공업지역	—	증)1,589,045	1,589,045	60.5	
녹지 지역	소 계	—	증)488,786	488,786	18.6	
	자연녹지지역	—	증)488,786	488,786	18.6	
미지정	소 계	2,625,730	감)2,625,730	—	—	
	미지정	2,625,730	감)2,625,730	—	—	

<용도지역 결정도>



2 지구단위계획에 따른 도시관리계획 결정

1. 토지이용 및 시설에 관한 부분

가. 교통시설

1) 항만

가) 항만 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
계				-	-	증)2,571,180	2,571,180		
신설	1	항만	항만배후단지	연수구 송도동 297	-	증)2,571,180	2,571,180		

※ 항만배후단지 내 주상복합용지 제외(54,550㎡)

나) 항만 세부시설 조성계획 결정조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	-	증)2,571,180	2,571,180		
물류시설용지	-	증)1,156,035	1,156,035		
복합지원용지	-	증)193,912	193,912		
연구시설용지		증)138,687	138,687		
공공용시설	-	증)14,622	14,622		
공공시설	-	증)1,067,924	1,067,924		
도로	-	증)510,298	510,298		
공원	-	증)313,637	313,637		주차장 중복결정 (8,250㎡ 포함)
녹지	-	증)243,989	243,989		

2) 도로

가) 도로총괄표

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	29	15,825	510,298	4	1,948	65,570	1	193	11,073	24	13,684	433,655
광로	4	3,729	169,243	—	—	—	1	193	11,073	3	3,536	158,170
대로	21	10,805	316,558	2	1,067	44,918	—	—	—	19	9,738	271,640
중로	3	1,092	23,306	2	881	20,652	—	—	—	1	211	2,654
소로	1	199	1,191	—	—	—	—	—	—	1	199	1,191

나) 도로결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
합계	29개 노선				—	15,825	—	—	—		
기정	광로	1	1	100	주간선 도로	12,896	15호광장	LNG 인수기지	일반 도로	1993.04.28. (인천직할시교시 제1993-43호)	
변경	광로	1	1	100	주간선 도로	11,736	15호광장	광로3-2(주)	일반 도로		구역외 도로
신설	광로	2	1	56	주간선 도로	193	오펜수처리장	광로3-1(주)	일반 도로		
신설	광로	3	1	42.5	주간선 도로	2,335	국제여객터미널	동쪽교량	일반 도로		
신설	광로	3	2	43.5	주간선 도로	964	광로3-1(주)	수로부공원	일반 도로		
신설	광로	3	3	40	주간선 도로	237	6.8공구	광로3-1(주)	일반 도로		
신설	대로	1	1	36.5	주간선 도로	920	광로3-1(주)	왼쪽복측교량	일반 도로		
신설	대로	1	2	36	주간선 도로	147	6.8공구	광로3-1(주)	일반 도로		
기정	대로	1	3	35	주간선 도로	9,529	광로2-9	광로2-14	일반 도로	1993.04.28. (인천직할시교시 제1993-43호)	
변경	대로	1	3	35	주간선 도로	8,369	광로2-9	대로1-1(주)	일반 도로		구역외 도로
신설	대로	3	1	29.5	보조 간선 도로	530	광로3-2(주)	국제여객터미널	일반 도로		
신설	대로	3	2	29.5	보조 간선 도로	749	광로3-2(주)	대로1-1(주)	일반 도로		

구분	규모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	대로	3	3	28.5	보조 간선 도로	432	광로3-2(주)	중로1-1(집)	일반 도로		
신설	대로	3	4	28.5	보조 간선 도로	749	광로3-2(주)	대로1-1(주)	일반 도로		
신설	대로	3	5	25	보조 간선 도로	283	광로3-1(주)	대로3-4(보)	일반 도로		
신설	대로	3	6	25	보조 간선 도로	190	대로3-4(보)	대로3-2(보)	일반 도로		
신설	대로	3	7	25	보조 간선 도로	366	대로3-2(보)	대로3-8(보)	일반 도로		
신설	대로	3	8	25	보조 간선 도로	753	광로3-2(주)	대로1-1(주)	일반 도로		
신설	대로	3	9	25	보조 간선 도로	531	광로3-2(주)	국제여객터미널	일반 도로		
신설	대로	3	10	25	보조 간선 도로	747	광로2-1(주)	광로1-2(주)	일반 도로		
신설	대로	3	11	29.5	보조 간선 도로	678	대로1-1(주)	대로3-12(보)	일반 도로		
신설	대로	3	12	28.5	보조 간선 도로	739	대로1-1(주)	대로3-13(보)	일반 도로		
신설	대로	3	13	25	집산 도로	1,245	대로3-12(보)	대로1-1(주)	일반 도로		
신설	대로	3	14	25	집산 도로	190	대로3-12(보)	대로3-11(보)	일반 도로		
신설	대로	3	15	25	집산 도로	366	대로3-11(보)	대로3-13(보)	일반 도로		
신설	대로	3	16	25	집산 도로	192	대로3-12(보)	대로3-11(보)	일반 도로		
신설	대로	3	17	25	집산 도로	367	대로3-11(보)	대로3-13(보)	일반 도로		

구분	규모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	대로	3	18	25	보조 간선 도로	435	광로2-1(주)	광로3-3(주)	일반 도로		
신설	대로	3	19	25	보조 간선 도로	196	광로3-3(주)	공원1	일반 도로		
신설	중로	1	1	20	집산 도로	507	광로3-1(주)	대로3-1(보)	일반 도로		
신설	중로	1	2	20	집산 도로	374	대로3-1(보)	대로3-9(보)	일반 도로		
신설	중로	3	1	12	집산 도로	211	대로3-19(보)	광로3-1(주)	일반 도로		
신설	소로	3	1	6	특수 도로	199	광로3-1(주)	대로3-12(보)	보행자 도로		

2) 주차장

가) 주차장 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)	최초 결정일	비 고
계			—	8,250		
신설	1	주차장	연수구 송도동 300	8,250		소공원 중복결정

나. 공간시설

1) 녹 지

가) 녹지 결정 조서

○ 완충녹지

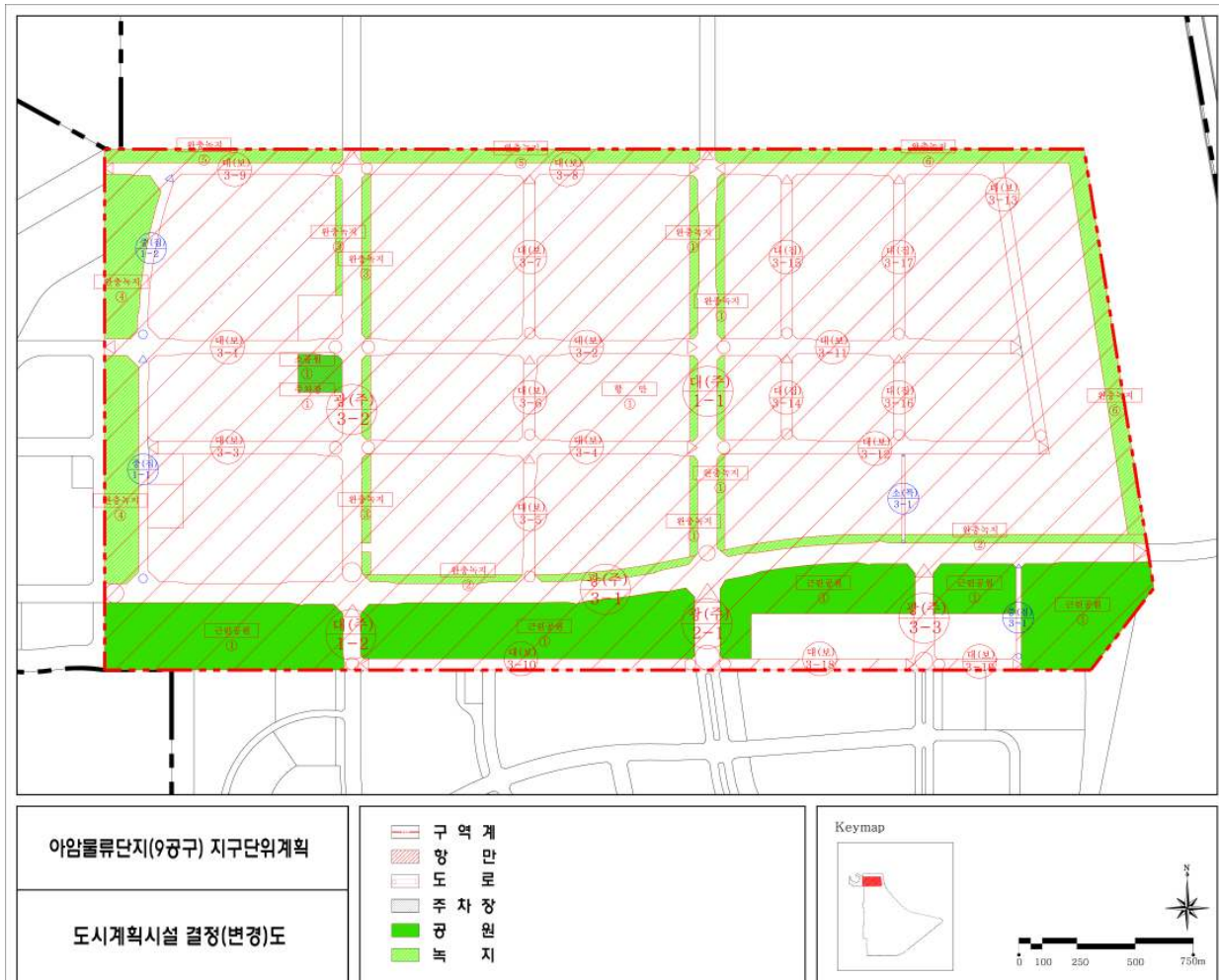
구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
계				—	—	증)243,989	243,989		
신설	1	녹지	완충녹지	연수구 송도동 300	—	증)26,214	26,214		
신설	2	녹지	완충녹지	연수구 송도동 300	—	증)31,000	31,000		
신설	3	녹지	완충녹지	연수구 송도동 300	—	증)19,734	19,734		
신설	4	녹지	완충녹지	연수구 송도동 300	—	증)71,801	71,801		
신설	5	녹지	완충녹지	연수구 송도동 297	—	증)38,585	38,585		
신설	6	녹지	완충녹지	연수구 송도동 298	—	증)56,655	56,655		

2) 공 원

가) 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
계				-	-	증)313,637	313,637		
신설	1	공원	근린공원	연수구 송도동 300	-	증)305,387	305,387		
신설	1	공원	소공원	연수구 송도동 300	-	증)8,250	8,250		주차장 중복결정

<도시계획시설결정도(토지이용 및 시설에 관한 계획)>



2. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 물류시설(Ci)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
총 계	-	1,156,035	-	1,156,035	
Ci1	Ci1	126,091	-1	31,557	공동개발(권장)
			-2	31,650	공동개발(권장)
			-3	31,453	공동개발(권장)
			-4	31,431	공동개발(권장)
Ci2	Ci2	127,624	-1	95,961	
			-2	15,712	공동개발(권장)
			-3	15,951	공동개발(권장)
Ci3	Ci3	66,037	-1	32,956	공동개발(권장)
			-2	33,081	공동개발(권장)
Ci4	Ci4	66,624	-1	10,758	공동개발(권장)
			-2	11,209	공동개발(권장)
			-3	11,263	공동개발(권장)
			-4	10,920	공동개발(권장)
			-5	11,152	공동개발(권장)
			-6	11,322	공동개발(권장)
Ci5	Ci5	91,924	-1	40,111	
			-2	22,772	공동개발(권장)
			-3	23,041	공동개발(권장)
			-4	6,000	
Ci6	Ci6	87,857	-1	22,771	공동개발(권장)
			-2	22,623	공동개발(권장)
			-3	42,463	
Ci7	Ci7	46,298	-1	23,266	공동개발(권장)
			-2	23,032	공동개발(권장)

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
Ci8	Ci8	82,855	-1	41,425	공동개발(권장)
			-2	41,430	공동개발(권장)
Ci9	Ci9	83,865	-1	39,171	공동개발(권장)
			-2	44,694	공동개발(권장)
Ci10	Ci10	23,726	-1	23,726	
Ci11	Ci11	43,314	-1	10,946	공동개발(권장)
			-2	10,770	공동개발(권장)
			-3	10,711	공동개발(권장)
			-4	10,887	공동개발(권장)
Ci12	Ci12	53,752	-1	26,794	공동개발(권장)
			-2	26,958	공동개발(권장)
Ci13	Ci13	74,425	-1	25,545	공동개발(권장)
			-2	25,380	공동개발(권장)
			-3	23,500	
Ci14	Ci14	181,643	-1	17,920	공동개발(권장)
			-2	19,219	공동개발(권장)
			-3	19,219	공동개발(권장)
			-4	19,218	공동개발(권장)
			-5	19,217	공동개발(권장)
			-6	35,032	공동개발(권장)
			-7	27,035	공동개발(권장)
			-8	24,783	공동개발(권장)

2) 복합지원용지(Cs)

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
총 계	—	186,177	—	186,177	
Cs1	Cs1	110,671	-1	17,321	공동개발(권장)
			-2	17,315	공동개발(권장)
			-3	40,922	
			-4	35,113	
Cs2	Cs2	75,506	-1	7,653	공동개발(권장)
			-2	8,206	공동개발(권장)
			-3	8,206	공동개발(권장)
			-4	8,206	공동개발(권장)
			-5	8,109	공동개발(권장)
			-6	8,164	공동개발(권장)
			-7	8,164	공동개발(권장)
			-8	8,164	공동개발(권장)
			-9	10,634	

3) 연구시설용지(Ri)

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
총 계	—	138,687	—	138,687	
Ri1	Ri1	138,687	-1	11,265	
			-2	43,553	공동개발(권장)
			-3	39,441	공동개발(권장)
			-4	11,486	공동개발(권장)
			-5	10,486	공동개발(권장)
			-6	11,228	공동개발(권장)
			-7	11,228	

4) 주상복합용지(Rm)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
총 계	—	54,550	—	54,550	
Rm	Rm1	36,367	-1	9,092	
			-2	9,092	
			-3	9,092	
			-4	9,091	
	Rm2	18,183	-1	9,092	
			-2	9,091	

5) 기타시설용지

■ 공공용시설용지(Go)

도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
총 계	—	14,622	—	14,622	
Go	Go1	9,573	Go1	9,573	
	Go2	5,049	Go2	5,049	

■ 주차장용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면 적(㎡)	
총 계	—	15,985	—	15,985	
주	주1	8,250	주1	8,250	소공원내 중복결정
	주2	7,735	주2	7,735	

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리 계획 결정조서

1) 물류시설용지(Ci)

도면번호	구 분	계 획 내 용	
Ci1~Ci14 (Ci5-4 제외)	용도	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축연면적(주차장 및 기계실 등 제외)의 95% 이상 - 물류시설(「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제1호) - 운수시설 - 창고시설 - 자동차관련시설(Ci2만 해당) - 공장(유치업종분류코드에 의한 용도 이내) - 지식산업센터(유치업종분류코드에 의한 용도 이내) · 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지원시설에 한하여 부용도(불허용도 이외의 용도)의 규모는 건축연면적의 30% 이하로 허용함 - 도시형공장 · 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 도시형공장으로서 유치업종분류표에 의한 용도 이내)
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단독주택 ○ 공동주택 ○ 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장, 단란주점, 안마시술소, 안마원 ○ 문화 및 집회시설(공연장 및 전시장 제외) ○ 종교시설 ○ 판매시설(해당 준공업지역에서 생산되는 제품을 판매하는 시설은 제외) ○ 운동시설 ○ 숙박시설 ○ 위락시설 ○ 동물 및 식물관련시설 ○ 교정 및 군사시설 ○ 묘지관련시설 ○ 관광휴게시설 ○ 학교환경위생정화구역내 불허용도
		허용용도	○ 불허용도 이외의 용도 : 건축연면적(주차장 및 기계실 등 제외)의 5% 이하
Ci5-4	용도	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
		허용용도	○ 교정 및 군사시설(라목에 한함)

※ 허용용도 중 항만배후단지 관리·운영지침에 의거하여 입주업종으로 선정된 용도만 건축가능

도면번호	구 분	계 획 내 용								
Ci1~Ci14 (Ci5-4 제외)	건 폐 율	○ 70% 이하								
	용 적 륜	○ 150% 이하								
	높 이	○ 40m 이하								
	배 치	○ 건축물의 벽면은 가로와 평행하도록 배치 ○ 둘 이상의 도로에 면하고 있을 경우 폭원이 넓은 도로변을 건축물의 전면 방향으로 하되, 동일한 폭원의 도로에 면할 경우에는 획지 및 획지가 포함된 가구의 장변구간을 건축물의 전면 방향으로 권장								
	형 태	○ 형태(고층부 및 옥상부) 및 외관(입면)상에서 변화를 가질 수 있도록 권장 ○ 담장을 설치할 경우 높이는 1m 이하의 투시형 또는 생울타리로 설치할 것을 권장하고, 담장의 개방을 통해 열린공간으로서의 이미지 조성 (단, 보안을 요하는 건축물의 경우 경제자유구역청 내 도시디자인 담당부서와 재질·규격 등에 대하여 협의토록 함) ○ 지붕 : 경사지붕을 3분의 2이상 설치하거나, 평지붕으로 계획시 옥상조경을 설치할 것을 권장 ○ 옥상부분 : 건축설비가 노출되지 않도록 차폐 설치 ○ 굴뚝·환기설비 및 이와 유사한 것은 건축물의 전면에 설치 불허								
	색 채	○ 건축물의 색상은 건물전면과 측·후면이 동일계통을 사용 <table><tr><th>색채구분</th><th>색상 명도/채도</th></tr><tr><td>주조색 / Base color</td><td>N7이상, G-PB 8이상 / 3이하 (above N7, aboveG-PB 8 / below3)</td></tr><tr><td>보조색 / Sub color</td><td>G-PB 4-7 / 2-6</td></tr><tr><td>강조색 / Accent color</td><td>G-PB 4-7 / 5-10</td></tr></table>	색채구분	색상 명도/채도	주조색 / Base color	N7이상, G-PB 8이상 / 3이하 (above N7, aboveG-PB 8 / below3)	보조색 / Sub color	G-PB 4-7 / 2-6	강조색 / Accent color	G-PB 4-7 / 5-10
	색채구분	색상 명도/채도								
	주조색 / Base color	N7이상, G-PB 8이상 / 3이하 (above N7, aboveG-PB 8 / below3)								
	보조색 / Sub color	G-PB 4-7 / 2-6								
	강조색 / Accent color	G-PB 4-7 / 5-10								
건축선	○ 건축한계선 - 20~35m 도로변 : 6m - 35m 이상 도로변 : 9m									
기타사항	■ 교통처리계획 ○ 차량진출입 - 지구단위계획에서 지정한 ‘차량출입 불허구간’을 제외한 구간에 설치 - 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 차량진출입구 조성 - 도로의 가각부에는 설치 불허 ○ 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 함 ○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보토록 함 ○ 건축물 부설주차장은 법정주차대수의 135% 이상 확보토록 함 ■ 대지내 공지계획 ○ 차폐조경 - 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치 ○ 대지내의 조경 - 법상 설치의무 조경면적의 1/2이상 및 식재수량의 1/2이상을 인접필지와 의 경계부에 설치하여야 하며, 이때 인접한 필지의 조경계획을 고려하여 설치하여야 함 ■ 옥외광고물 등 ○ 옥외광고물 등에 대한 사항은 인천광역시 경제자유구역청 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 사항에 따른다.									
Ci5-4	건 폐 율	○ 70% 이하								
	용 적 륜	○ 150% 이하								
	높 이	○ 40m 이하								
	기타사항	■ 대지내 공지계획 ○ 차폐조경 - 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치 ■ 옥외광고물 등 ○ 옥외광고물 등에 대한 사항은 인천광역시 경제자유구역청 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 사항에 따른다.								

< 유치업종분류코드 >

유치업종	한국표준 산업분류	비고
식료품 제조업	10	
음료 제조업	11	
인쇄 및 기록매체 복제업	18	
화합물 및 화학제품 제조업(의약품 제외)	20	
의료용 물질 및 의약품 제조업	21	
고무제품 및 플라스틱제품 제조업	22	
비금속 광물제품 제조업	23	
1차 금속제조업	24	
금속가공제품 제조업	25	
전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	26	
의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업	27	
전기장비 제조업	28	
기타 기계 및 장비 제조업	29	
자동차 및 트레일러 제조업	30	
기타 운송장비 제조업	31	
기타 제품 제조업	33	
연구개발업	70	
전문서비스업	71	
건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업	72	
기타 전문, 과학 및 기술 서비스업	73	
교육서비스업	85	

2) 복합지원용지(Cs)

도면번호	구 분		계 획 내 용
Cs1, Cs2	용도	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단독주택 ○ 공동주택 ○ 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장, 안마시술소, 단란주점, 안마원 (주거지역으로부터 도시계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것 제외) ○ 수련시설 ○ 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설(주거지역으로부터 도시계획 조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것 제외) ○ 위락시설(주거지역으로부터 도시계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것 제외) ○ 공장 ○ 위험물 저장 및 처리시설(나목부터 차목까지 해당하는 것) ○ 자동차관련시설(다목부터 아목까지에 해당하는 것) ○ 동물 및 식물관련시설 ○ 자원순환 관련시설 ○ 교정 및 군사시설(국방·군사시설 제외) ○ 묘지관련시설 ○ 학교환경위생정화구역내 불허용도
		허용 용도	○ 불허용도 이외의 용도
	건 폐 율		○ 70% 이하
	용 적 륜		○ 350% 이하
	높 이		○ 80m 이하
	배 치		<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하도록 배치 ○ 상업기능의활성화를 위하여 2개 이상의 도로 중 폭이 넓은 도로변을 건축물 의 전면방향으로 권장
	형 태		<ul style="list-style-type: none"> ○ 가로환경의 활성화를 위하여 1층은 투시형 벽면이나 투시형 셔터를 사용 <ul style="list-style-type: none"> - 투시형 벽면 : 도로에 접한 벽면적의 50%이상 투시형 벽면으로 처리 - 투시형 셔터 : 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리 ○ 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로의 개별 설치 불허 ○ 지붕 : 경사지붕을 사용할 경우 인접한 건축물의 물매와 통일 권장 ○ 옥상부분 <ul style="list-style-type: none"> - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 옥상조경을 설치할 것을 권장 ○ 1층의 바닥높이 : 도로의 바닥 마감높이와 차이는 10cm 이내로 함 ○ 담장 또는 울타리 설치 불허 ○ 건축물 부설주차장은 자주식 주차를 원칙으로 한다. 다만 자주식 주차가 곤 란하다고 판단되는 부지에 대하여는 건축위원회 심의를 거쳐 허용

도면번호	구 분	계 획 내 용								
Cs1, Cs2	색 채	○ 건축물의 색상은 건물전면과 측·후면이 동일계통을 사용								
		<table><tr><th>색채구분</th><th>색상 명도/채도</th></tr><tr><td>주조색 / Base color</td><td>N7이상, YR-GY 8이상 / 3이하 (above N7, above YR-GY 8 / below3)</td></tr><tr><td>보조색 / Sub color</td><td>YR-GY 5-6 / 2-8</td></tr><tr><td>강조색 / Accent color</td><td>YR-GY 6-8 / 8-10</td></tr></table>	색채구분	색상 명도/채도	주조색 / Base color	N7이상, YR-GY 8이상 / 3이하 (above N7, above YR-GY 8 / below3)	보조색 / Sub color	YR-GY 5-6 / 2-8	강조색 / Accent color	YR-GY 6-8 / 8-10
		색채구분	색상 명도/채도							
		주조색 / Base color	N7이상, YR-GY 8이상 / 3이하 (above N7, above YR-GY 8 / below3)							
		보조색 / Sub color	YR-GY 5-6 / 2-8							
	강조색 / Accent color	YR-GY 6-8 / 8-10								
	건축선	○ 건축한계선								
		－ 20m 이하 도로변 : 3m								
		－ 20~35m 도로변 : 6m								
		－ 35m 이상 도로변 : 9m								
기타사항	－ 40m 이상 도로변 : 15m									
	■ 교통처리계획									
	○ 차량진출입									
	－ 지구단위계획에서 지정한 ‘차량출입 불허구간’을 제외한 구간에 설치									
	－ 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 차량진출입구 조성									
	－ 도로의 가각부에는 설치 불허○대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지 될 수 있도록 함									
	○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보토록 함									
	■ 대지내 공지계획									
	○ 전면공지									
	－ 보행에 지장을 주는 시설물 배치를 금지함									
○ 공공조경										
－ 건축한계선(15m)에 의해 확보된 공지 내 대지경계선으로부터 폭 9m로 공공조경 설치										
○ 차폐조경										
－ 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치										
■ 옥외광고물 등										
○ 옥외광고물 등에 대한 사항은 인천광역시 경제자유구역청 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 사항에 따른다.										

3) 연구시설용지(Ri)

도면번호	구 분	계 획 내 용	
Ri1	용도	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축연면적(주차장 및 기계실 등 제외)의 95% 이상 - 교육연구시설 - 업무시설 - 지식산업센터(유치업종분류코드에 의한 용도 이내) · 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지원시설에 한하여 부용도(불허용도 이외의 용도)의 규모는 건축연면적의 30% 이하로 허용함
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단독주택 ○ 공동주택(기숙사는 제외) ○ 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장, 단란주점, 안마시술소, 안마원 ○ 문화 및 집회시설(공연장 및 전시장 제외) ○ 판매시설 ○ 운수시설 ○ 의료시설 중 격리병원 ○ 숙박시설(생활숙박시설로서 주거지역으로부터 도시계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것 제외) ○ 위락시설 ○ 공장(유치업종분류코드에 의한 용도 제외 및 별표 4 제2호차목 (1)부터 (6)까지의 어느 하나에 해당하는 것) ○ 창고시설 ○ 위험물 저장 및 처리시설 ○ 자동차관련시설 ○ 동물 및 식물관련시설 ○ 자원순환 관련시설 ○ 교정 및 군사시설 ○ 발전시설 ○ 묘지관련시설 ○ 관광휴게시설 ○ 장례식장
		허용용도	○ 불허용도 이외의 용도 : 건축연면적(주차장 및 기계실 등 제외)의 5% 이하
	건 폐 율	○ 60% 이하	
	용 적 률	○ 300% 이하	
	높 이	○ 80m 이하	
	배 치	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 벽면은 가로와 평행하도록 배치 ○ 둘 이상의 도로에 면하고 있을 경우 폭원이 넓은 도로변을 건축물의 전면 방향으로 하되, 동일한 폭원의 도로에 면할 경우에는 획지 및 획지가 포함된 가구의 장변구간을 건축물의 전면 방향으로 권장 	

도면번호	구 분	계 획 내 용								
Ri1	형 태	<ul style="list-style-type: none">○ 연구동, 실험동을 제외한 건축물의 1층 외벽면은 50%이상을 투시형으로 하며, 셔터 설치시 투시형으로 처리○ 담장을 설치할 경우 높이는 1m 이하의 투시형 또는 생울타리로 설치할 것을 권장하고, 담장의 개방을 통해 열린공간으로서의 이미지 조성 (단, 보안을 요하는 건축물의 경우 경제자유구역청 내 도시디자인 담당부서와 재질·규격 등에 대하여 협의토록 함)○ 지붕 : 경사지붕을 3분의 2이상 설치하거나, 평지붕으로 계획시 옥상조경을 설치할 것을 권장○ 옥상부분 : 건축설비가 노출되지 않도록 차폐 설치○ 굴뚝·환기설비 및 이와 유사한 것은 건축물의 전면에 설치 불허○ 1층의 바닥높이는 도로의 바닥 마감높이와 차이 10cm 이내로 함○ 건축물 부설주차장은 자주식 주차를 원칙으로 한다. 다만 자주식 주차가 곤란하다고 판단되는 부지에 대하여는 건축위원회 심의를 거쳐 허용								
	색 채	<ul style="list-style-type: none">○ 건축물의 색상은 건물전면과 측·후면이 동일계통을 사용 <table><tr><th>색채구분</th><th>색상 명도/채도</th></tr><tr><td>주조색 / Base color</td><td>N7이상, YR-GY 8이상 / 3이하 (above N7, above YR-GY 8 / below3)</td></tr><tr><td>보조색 / Sub color</td><td>YR-GY 5-6 / 2-8</td></tr><tr><td>강조색 / Accent color</td><td>YR-GY 6-8 / 8-10</td></tr></table>	색채구분	색상 명도/채도	주조색 / Base color	N7이상, YR-GY 8이상 / 3이하 (above N7, above YR-GY 8 / below3)	보조색 / Sub color	YR-GY 5-6 / 2-8	강조색 / Accent color	YR-GY 6-8 / 8-10
	색채구분	색상 명도/채도								
	주조색 / Base color	N7이상, YR-GY 8이상 / 3이하 (above N7, above YR-GY 8 / below3)								
보조색 / Sub color	YR-GY 5-6 / 2-8									
강조색 / Accent color	YR-GY 6-8 / 8-10									
건축선	<ul style="list-style-type: none">○ 건축한계선<ul style="list-style-type: none">- 20m 이하 도로변 : 3m- 20~35m 도로변 : 6m- 35m 이상 도로변 : 9m									
기타사항	<ul style="list-style-type: none">■ 교통처리계획<ul style="list-style-type: none">○ 차량진출입<ul style="list-style-type: none">- 지구단위계획에서 지정한 ‘차량출입 불허구간’을 제외한 구간에 설치- 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 차량진출입구 조성- 도로의 가각부에는 설치 불허○ 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 함○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보토록 함■ 대지내 공지계획<ul style="list-style-type: none">○ 차폐조경<ul style="list-style-type: none">- 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치■ 옥외광고물 등<ul style="list-style-type: none">○ 옥외광고물 등에 대한 사항은 인천광역시 경제자유구역청 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 사항에 따른다.									

4) 주상복합용지(Rm)

도면번호	구 분		계 획 내 용
Rm1,2	용도	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단독주택 ○ 공동주택(주거용 이외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 80% 미만인 것은 제외) ○ 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 고시원 ○ 수련시설 ○ 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설 ○ 위락시설 ○ 공장 ○ 위험물 저장 및 처리시설(나목부터 차목까지 해당하는 것) ○ 자동차관련시설(다목부터 아목까지에 해당하는 것) ○ 동물 및 식물관련시설 ○ 자원순환 관련시설 ○ 교정 및 군사시설(국방·군사시설 제외) ○ 묘지관련시설 ○ 학교환경위생정화구역내 불허용도
		허용용도	○ 불허용도 이외의 용도
	건 폐 율		○ 60% 이하
	용 적 률		○ 450% 이하
	높 이		○ 180m 이하
	수용호수(세대)		<ul style="list-style-type: none"> ○ 1,650세대 － 획지별 수용호수(세대)를 초과할 수 없음
	배 치		<ul style="list-style-type: none"> ○ 기단부의 벽면은 도로변과 평행 배치함 ○ Open Space의 집중이 가능하도록 건축물 배치
	형 태		<ul style="list-style-type: none"> ○ 주거동의 구조 <ul style="list-style-type: none"> － 향후의 생활여건변화에 따른 다양한 주거환경요구의 원활한 수용을 위하여 다음의 융통형 건축구조 및 설비구조 도입을 권장함 <ul style="list-style-type: none"> • 기본구조체의 전면철거 없이 리노베이션이 가능한 구조를 갖는 세대 또는 주거동 • 설비구조의 교체가 용이한 구조를 갖는 세대 또는 주거동 • 단위세대의 평면변화가 용이한 구조를 갖는 세대 • 인접세대와의 부분 또는 전체 통합이 가능한 구조를 갖는 세대 ○ 주거동의 형태 <ul style="list-style-type: none"> － 주거동의 형태 : 입면상의 차별화된 외관을 조성하며, 탑상형 권장 － 건축설비 및 구조물은 전면도로에서 보이지 않도록 차폐하도록 함 ○ 입면변화 <ul style="list-style-type: none"> － 주거동의 입면 : 색채, 창호·발코니 등의 구조물, 외장재료 등의 변화에 의한 입면변화 권장 － 건축물의 외벽면의 의장, 재료는 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화 고려

도면번호	구 분	계 획 내 용										
	색 채	○ 건축물의 색상은 건물전면과 측·후면이 동일계통을 사용										
		<table><tr><th>색채구분</th><th>색상 명도/채도</th></tr><tr><td>주조색 / Base color</td><td>N7이상, YR-PB 8이상 / 3이하 (above N7, above YR-PB 8 / below3)</td></tr><tr><td>보조색 / Sub color</td><td>YR-PB 4-6 / 2-6</td></tr><tr><td>강조색 / Accent color</td><td>YR-PB 4-8 / 5-12</td></tr><tr><td>지붕색 / Roof color</td><td>YR-Y 2-3/4-6</td></tr></table>	색채구분	색상 명도/채도	주조색 / Base color	N7이상, YR-PB 8이상 / 3이하 (above N7, above YR-PB 8 / below3)	보조색 / Sub color	YR-PB 4-6 / 2-6	강조색 / Accent color	YR-PB 4-8 / 5-12	지붕색 / Roof color	YR-Y 2-3/4-6
		색채구분	색상 명도/채도									
		주조색 / Base color	N7이상, YR-PB 8이상 / 3이하 (above N7, above YR-PB 8 / below3)									
		보조색 / Sub color	YR-PB 4-6 / 2-6									
강조색 / Accent color	YR-PB 4-8 / 5-12											
지붕색 / Roof color	YR-Y 2-3/4-6											
건축선	○ 건축선											
	－ 20m 이하 도로변 : 3m											
	－ 20~35m 도로변 : 6m											
	－ 35m 이상 도로변 : 9m											
	－ Rm1 북측 공원변 : 10m(환경영향평가 : 광로3-1 소음 저감방안)											
Rm1,2	기타사항	<div>■ 교통처리계획</div> <div>○ 차량진출입</div> <div>－ 간선가로(폭 35m 이상)변 및 가각부 50m 이내 차량진출입 불허 단, 결정도상 허용구간은 예외로 함</div> <div>－ 승하차시설, 가감속차로 및 횡단보도, 보행통로등 통행시설 설치구간 10m 이내 차량진출입 불허 단, 부득이한 경우 도로시설물의 이용에 지장을 주지 않는 범위에서 승인권자가 인정하는 경우는 예외로 함</div> <div>－ 대지가 접한 도로 중 가장 위계가 낮은 도로로 차량진출입구를 조성</div> <div>○ 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 함</div> <div>○ 대지로의 진출입폭원은 최소 6m를 확보토록 함</div> <div>○ 주차장은 지하에 설치 권장</div> <div>■ 대지내 공지계획</div> <div>○ 전면공지</div> <div>－ 보행에 지장을 주는 시설물 배치를 금지함</div> <div>○ 공공보행통로 설치계획</div> <div>－ 가구 내 공공보행통로 계획을 통한 보행네트워크 구축</div> <div>■ 옥외광고물 등</div> <div>○ 옥외광고물 등에 대한 사항은 인천광역시 경제자유구역청 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 사항에 따른다.</div>										

■ 주상복합용지 계획인구 지표

구 분	면 적 (㎡)	주택평균 면적(㎡/호)	수용호수 (세대)	인구수 (인)
소계	54,550		1,650	4,390
Rm1	36,367		1,100	2,927
Rm2	18,183		550	1,463

주) 가구당 인구수 : 2.66인

5) 기타시설용지

■ 공공용시설용지(Go)

도면번호	구분	계획내용
Go1	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축연면적(주차장 및 기계실 등 제외)의 50% 이상 - 제1종 근린생활시설(바목에 한함) - 업무시설(가목에 한함) - 노유자시설(나목 제외)
	용도 불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단독주택 ○ 공동주택(기숙사는 제외) ○ 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장, 단란주점, 안마시술소, 안마원 ○ 문화 및 집회시설(공연장 및 전시장 제외) ○ 판매시설 ○ 운수시설 ○ 의료시설 중 격리병원 ○ 숙박시설(생활숙박시설로서 주거지역으로부터 도시계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것 제외) ○ 위락시설 ○ 공장(유치업종분류코드에 의한 용도 제외 및 별표 4 제2호차목(1)부터 (6)까지의 어느 하나에 해당하는 것) ○ 창고시설 ○ 위험물 저장 및 처리시설 ○ 자동차관련시설 ○ 동물 및 식물관련시설 ○ 자원순환 관련시설 ○ 교정 및 군사시설 ○ 발전시설 ○ 묘지관련시설 ○ 관광휴게시설 ○ 장례식장
	허용용도	○ 불허용도 이외의 용도 : 건축연면적(주차장 및 기계실 등 제외)의 50% 미만
Go2	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축연면적(주차장 및 기계실 등 제외)의 50% 이상 - 제1종 근린생활시설(바목에 한함) - 업무시설(가목에 한함) - 노유자시설(나목 제외)
	용도 불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단독주택 ○ 공동주택 ○ 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장, 단란주점, 안마시술소, 안마원 ○ 수련시설 ○ 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설 ○ 위락시설 ○ 공장 ○ 위험물 저장 및 처리시설(나목부터 차목까지 해당하는 것) ○ 자동차관련시설(다목부터 아목까지에 해당하는 것) ○ 동물 및 식물관련시설 ○ 자원순환 관련시설 ○ 교정 및 군사시설(국방·군사시설 제외) ○ 묘지관련시설 ○ 학교환경위생정화구역내 불허용도
	허용용도	○ 불허용도 이외의 용도 : 건축연면적(주차장 및 기계실 등 제외)의 50% 미만

도면번호	구 분	계 획 내 용								
Go1	건 폐 율	○ 60% 이하								
	용 적 륜	○ 250% 이하								
	높 이	○ 80m 이하								
Go2	건 폐 율	○ 70% 이하								
	용 적 륜	○ 250% 이하								
	높 이	○ 80m 이하								
Go1, Go2	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 녹화공간 최대한 확보 ○ 1층 바닥높이 : 도로와 같은 높이로 하고, 부득이한 경우 그 차이는 10cm 이내로 함 ○ 건축물 부설주차장은 자주식 주차를 원칙으로 한다. 다만 자주식 주차가 곤란하다고 판단되는 부지에 대하여는 건축위원회 심의를 거쳐 허용								
	색 채	○ 건축물의 색상은 건물전면과 측·후면이 동일계통을 사용								
		<table><tr><th>색채구분</th><th>색상 명도/채도</th></tr><tr><td>주조색 / Base color</td><td>N7이상, BG-PB 8이상 / 3이하 (above N7, above BG-PB 8 / below3)</td></tr><tr><td>보조색 / Sub color</td><td>BG-PB 4-7 / 2-6</td></tr><tr><td>강조색 / Accent color</td><td>BG-PB 4-7 / 5-10</td></tr></table>	색채구분	색상 명도/채도	주조색 / Base color	N7이상, BG-PB 8이상 / 3이하 (above N7, above BG-PB 8 / below3)	보조색 / Sub color	BG-PB 4-7 / 2-6	강조색 / Accent color	BG-PB 4-7 / 5-10
		색채구분	색상 명도/채도							
주조색 / Base color		N7이상, BG-PB 8이상 / 3이하 (above N7, above BG-PB 8 / below3)								
보조색 / Sub color	BG-PB 4-7 / 2-6									
강조색 / Accent color	BG-PB 4-7 / 5-10									
건축선	○ 건축한계선 - 20m 이하 도로변 : 3m - 20~35m 도로변 : 6m - 35m 이상 도로변 : 9m									
기타사항	■ 교통처리계획 ○ 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 - 보행에 지장을 주는 시설물 배치를 금지함 ○ 차폐조경 - 공용주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 차폐조경 설치 ■ 옥외광고물 등 ○ 옥외광고물 등에 대한 사항은 인천광역시 경제자유구역청 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 사항에 따른다.									

■ 주차장용지

도면번호	구 분	계 획 내 용	
주2	용 도	구분	<div> <div> ○ 건축물 연면적의 95% 이상 주차장으로 사용시 </div> <div> ○ 건축물 연면적의 70% 이상 주차장으로 사용시 </div> </div>
		불허용도	<div> <div> ○ 단독주택 ○ 공동주택 ○ 제2종근린생활시설 중 옥외골프 연습장, 안마시술소, 단란주점, 안마원 ○ 수련시설 ○ 숙박시설 ○ 위탁시설 ○ 공장 ○ 위험물 저장 및 처리시설 ○ 자동차관련시설(폐차장에 한함) ○ 동물 및 식물관련시설 ○ 자원순환 관련시설 ○ 교정 및 군사시설 ○ 묘지관련시설 ○ 학교환경위생정화구역내 불허용도 </div> <div>-</div> </div>
		허용용도	<div> <div> ○ 건축물 연면적의 5% 미만 - 불허용도 이외의 용도 </div> <div> ○ 건축물 연면적의 30% 미만 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(옥외골프연습장, 안마시술소, 단란주점, 안마원 제외) - 문화 및 집회시설 - 판매시설(다목에 한함) - 운동시설 - 자동차관련시설(폐차장 제외) </div> </div>
		※ 주차장 : 건축법 시행령 별표1 제20호 자동차관련시설 가목 주차장	
	건 폐 율	○ 80% 이하	
	용 적 륜	○ 300% 이하	
	높 이	○ 40m 이하	
	배 치	○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하게 배치	
	형 태	<div> ○ 주차전용건축물 건축 시 주변지역에 소음·분진 등의 피해가 발생하지 않도록 외벽 등을 설치 ○ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 조화를 이루어야 함 ○ 옥상부분 - 건축설비가 노출되지 않도록 함 - 옥상공간을 정원화 하여 도심의 녹화공간 최대한 확보 </div>	
	색 채	<div> <div>색채구분</div> <div>색상 명도/채도</div> <div> <div>주조색 / Base color</div> <div>N7이상, G-PB 8이상 / 3이하 (above N7, aboveG-PB 8 / below3)</div> </div> <div> <div>보조색 / Sub color</div> <div>G-PB 4-7 / 2-6</div> </div> <div> <div>강조색 / Accent color</div> <div>G-PB 4-7 / 5-10</div> </div> </div>	
	기타사항	<div> <div> ■ 교통처리계획 ○ 차량진출입 - 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 ○ 차폐조경 - 주차장이 도로와 면한 부분 및 인접대지경계선에는 차폐조경 설치 ■ 옥외광고물 등 ○ 옥외광고물 등에 대한 사항은 인천광역시 경제자유구역청 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 사항에 따른다. </div> </div>	

3 지구단위계획 운용에 관한 계획

1. 계획내용 적용의 기본원칙

- 환경영향평가, 교통영향분석개선대책 등 과업추진 과정에서 협의 완료·승인된 내용 중 본 계획과 관련된 사항은 수용하여야 하며, 본 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 승인당시의 법규나 인천광역시 및 자치구 관련조례에 따름
- 시행지침의 내용은 규제사항과 권장사항(유도사항 포함)으로 나누어지며, 이중 규제사항은 반드시 지켜야 하는 것이고, 권장사항은 강요하지 않는 사항으로 가능한 한 지정된 사항을 따르도록 하는 사항임
- 시행지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 기존의 법규에서 허용하는 범위 안에서 동 시행지침의 규제계획 내용을 따름

2. 용어의 정의

- “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말함
- 가구 및 획지에 관한 용어의 정의는 다음과 같음
 - 가구번호에 관한 용어의 정의

용 어	약 어
○ Complex Supporting facility : 복합지원	Cs
○ Residential Mixed-Use : 주상복합	Rm
○ Research Installation : 연구시설	Ri
○ Circulation Institution : 물류시설	Ci
○ Government Office : 공공용시설	Go
○ 주차장	주

- 대지경계선 : 건축물의 용도에 맞게 적절한 규모가 되도록 가구를 분할하여 지정한 선을 말함
- 공동개발(권장) : 둘 이상의 대지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말함
- 건축물의 용도에 관한 용어의 정의는 다음과 같음
 - 지정용도 : ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 의하여 그 필지 내에서 건축 가능한 용도 중 지정하여 정한 특정한 용도를 말함
 - 허용용도 : ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 의하여 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없음
 - 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

< 용어의 정의 >

구 분	용 어 의 정 의
건축한계선	○ 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니되는 선(지하부분은 제외)

< 적용 범위 >

구 분	적용내용	규제적용범위	비 고
건축한계선	9m	○ 광로 및 대로변(35m 이상)	○ 가로경관의 연속성 확보 및 보행통로 확보를 위하여 도로변에 적용
	6m	○ 보조간선 및 집산도로변(20~35m)	
	3m	○ 국지도로변(20m 이하)	

- 건축물의 형태와 외관에 관한 용어의 정의는 다음과 같음

- 건축물의 전면 : 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행출입구)가 설치되는 면
- 피로티 구조 : 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽·설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서, 천정고의 유효높이가 4.5m 또는 2개층 이상이며, 폭 6m 또는 주거동1호 너비 이상이어야 함
- 아케이드 : 열주에 의해 지탱되는 아치 또는 반원형의 천장 등을 연속적으로 가설한 구조물과 그것이 조성하는 개방된 통로 공간을 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 아케이드에 면한 필지의 사업자가 건축 건설시 아케이드를 설치함
 - 아케이드 공간내의 보도면은 인접한 포장면과 같은 높이로 하고 부득이한 경우 그 차이는 10cm 이내로 하며, 장애인을 위한 경사로 설치를 원칙으로 함
 - 아케이드 공간에는 보행지장물의 설치를 불허하며, 영업공간으로 활용할 수 없음
- 투시형 셔터 : 전체의 3분의 2 이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말함
- 랜드마크 : 도시의 시각적 상징물로서, 주변과 유난히 차이나는 건축물로 주위 경관 속에서 두드러지게 눈에 띄기 쉬워야 함

- 대지내 공지에 관한 용어의 정의 및 조성 기준은 다음과 같음

■ 전면공지

- 건축선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지(복합지원용지에 한함)를 말함. 이때, 전면공지는 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축 시 이를 조성하도록 함
- ‘보도 연결형 전면공지’라 함은 보도와 접한 전면공지로서 보행자 통행 및 자전거 통행이 이 가능한 구조로 보도 및 자전거도로로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말함

－‘전면공지 조성기준 및 방법’은 다음 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 조화로우미 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 각각부(2개 이상의 교차로 일 때 가장 넓은 교차로 각각부에 배치)에 배치함
 - 2개 이상의 도로와 접한 경우 가장 넓은 도로쪽 부분에 배치함
 - 1개의 도로와 접한 경우 도로쪽 부분에 배치함
- － 인접대지나 도로 건너편 대지에 공개공지가 있는 경우 인접 또는 건너편 공개공지와 연계되게 배치함
- － 1개소로 집중 배치함을 원칙으로 하며, 부득이한 경우 2개소로 분산배치 할 수 있음 단, 결정도에 의해 공개공지 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 함
- － 공개공지의 조성기준
 - 일반인의 출입이 가능하도록 전면도로의 접한 길이의 1/2이상에서 진입이 가능해야 하며, 인접한 공개공지 및 광장 등 공공공간에서도 일반인의 출입이 용이하도록 하여야 함
 - 공개공지 규모는 최소 45㎡이상이어야 하며, 최소폭은 5m 이상 이어야 함
 - 공개공지에는 담장을 설치할 수 없음
 - 녹지 및 조경시설물 공간을 제외한 공개공지의 바닥은 전면도로의 보도와 같은 높이로 포장하여야 함
 - 공개공지에는 휴식시설과 경관조성을 위한 조경시설물 및 조명시설을 설치하여야 함
 - 공개공지 내에는 이용자에게 불쾌감을 주는 환풍기나 냉각탑등의 설비시설을 설치할 수 없음

■ 공공조경

- 공공조경의 설치기준

- 획지내 전면도로와 건물 혹은 구조물 등의 사이에 1m 이상의 폭으로 높이 1m 이상의 관목을 밀식 식재 하여야 함
- 폭 40m 이상의 도로변에 대지경계선으로부터 폭 9m의 공지 내 폭 1m 이상의 식수대를 조성하며, 식수대는 관목을 밀식식재하고 3~5m 이하의 간격으로 교목을 식재토록 함
- 공공조경의 면적은 전부 조경면적으로 산입함

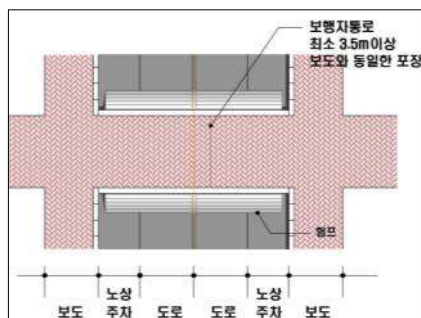
■ 차폐조경

- 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

○ 교통처리에 관한 용어의 정의는 다음과 같음

- ‘차량출입 불허구간’이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말함
- ‘전면도로’라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말함
- ‘보행우선구조’라 함은 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분(이하 ‘보행자우선구간’이라 한다)의 구조로서 다음의 각호의 규정에 따라 조성한 구조를 말함
 - 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성
 - 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 함
 - 보행자를 위한 동선의 폭은 최소 3.5미터 이상으로 함
- ‘보행지장물’이라 함은 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장, 화단, 이동식 화분, 등의 시설물과 건물외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 배수관 파이프, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보행 및 보행흐름에 지장을 주는 시설물을 말함



<보행자우선구조 예시도>



<보행자우선구조 예시안>

- ‘보행 주출입구’는 보행자가 건물 출입을 위해 주로 사용하는 출입구를 말함
- ‘생활가로’라 함은 지역주민들의 일상생활에 중심이 되는 도로로서 통학/통근 및 생활편의 위주의 능뿐만 아니라, 지역공동체의 동질성 형성을 위한 문화활동기능도 제공되는 보행자우선도로를 말함
- 부설주차장
 - 주차장 설치기준은 주차장법 및 인천광역시 조례에 따라 설치하여야 하며, 물류시설용지는 법정주차대수의 135% 이상 확보토록 함
 - 주차를 위한 대기장소나 차량용 램프진입을 위한 여유공간 역할을 수행할 수 있도록 차량출입 여유공간을 고려하여야 함
 - 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안됨. 특히, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 함

3. 지구단위계획의 적용 범위

- 신축건물 및 신축구조물
- 새로운 용도로의 대지이용
- 재축 또는 개축하는 건축물 및 구조물
- 증축 또는 대수선의 해당부분

4. 건축계획의 심의

- 지구단위계획구역에서 건축허가를 받고자 하는 자는 건축법 및 관련조례에 따라 심의 해당 건축물은 건축위원회 심의를 받아야 함
- 상기 규정에 의해 건축허가를 받는 자는 그 건축물에 대한 건축허가용 도서외에 다음과 같은 도서를 건축허가권자에게 제출하여야 함
 - 지구단위계획 지침도상의 해당부분 표시
 - 지구단위계획지침 중 해당 규제사항 및 권장사항의 명시
 - 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
 - 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
 - 외부공간의 이용 및 조성계획도(축척 1/100 이상)
 - 건축물의 외관에 관한 사항(색채, 마감재료, 지붕형태, 광고물 등)
 - 지구단위계획 지침의 반영여부 검토서류

5. 경관형성계획의 적용

- 인천경제자유구역청과 사업시행자는 경관협의체를 운영하고, 이를 통해 모든 경관관련 사항을 협의함
- 인천경제자유구역청과 사업시행자는 경관협의체를 통해 협의한 사항을 '경관상세계획'에 수록하고 이를 시행함
- 인천경제자유구역청과 사업시행자가 협의하여 기 수립한 '경관상세계획'에 대한 변경은 경관협의체를 통해 작성 및 운영하도록 함
- 인천경제자유구역청과 사업시행자는 필지별 경관상세계획 및 지침도를 수립하고 이를 필지별 건축 및 옥외공간 계획에 적극 반영토록 함

6. 조경면적의 완화

- 전면공지 : 전면공지의 조성 면적 중 건축법 및 『인천경제자유구역청 공개공지 및 대지안의 조경 건축심의 기준』 상의 조경기준에 적합하게 조성된 부분은 조경면적에 산입함
- 차폐조경 : 차폐조경의 면적은 전부 조경면적으로 산입함
- 옥상녹화 : 『인천경제자유구역청 공개공지 및 대지안의 조경 건축심의 기준』에 의거 옥상 조경면적은 설치면적의 1/2을 조경면적에 산정하며, 법상 설치의무 조경면적의 1/3까지만 산정함

7. 정보통신분야

- 인천경제자유구역 유비쿼터스 도시건설을 위하여 반영되어야 할 유시티 시설물 및 구내 정보통신설비에 관한 설치 계획은 인천경제자유구역청에서 제정한 「u-City인프라 시행지침(2007. 6. 1 제정)」에 적합하게 설치하여야 하며 본 지구단위계획 구역안에서 각종 u-City건설과 관련된 행위시 다음사항을 기준으로 관련부서와 협의하도록 함
 - 구내 정보통신설비의 적정 설치여부(공동주택 특등급, 업무용건축물 1등급 이상)
 - 공동주택 홈네트워크 설비의 적정 설치여부(분양주택 AA등급, 임대주택 A등급 이상)
 - 원격검침 설비의 적정 설치여부
 - u-City인프라 시설물의 설치에 관한 사항
- ※ 각종 등급은 정보통신부 “초고속 정보통신건물 인증업무처리 지침”을 기준으로 함