

인천경제자유구역 송도국제도시 첨단산업클러스터(C) 실시계획(변경) 승인 및 지형도면 고시

인천광역시경제자유구역청 고시 제2022-6호(2022.2.14.)로 고시된 인천경제자유구역 송도국제도시 첨단산업클러스터(C) 실시계획을 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제9조에 따라 변경 승인한 바, 같은 법 제10조 및 같은 법 시행령 제12조에 따라 실시계획(변경) 사항을 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 4월 4일

인천광역시경제자유구역청장

◆ 변경사유

- 2021년 제36차 경관위원회(2021.12. 2)의 심의·의결사항에 따라 일부 주상복합 및 공동주택 블록에 대한 최고높이 변경사항을 관계법령에 따라 관계기관(부서) 협의 등 제반 행정절차를 완료하고, 그 결과를 실시계획에 반영하는 사항임.

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

1. 단위개발사업지구의 명칭과 개발사업시행자의 성명: 변경 없음

가. 단위개발사업지구의 명칭: 변경 없음

나. 개발사업시행자의 성명: 변경 없음

2. 개발사업의 목적과 개요: 변경 없음

가. 개발사업의 목적: 변경 없음

나. 토지이용에 관한 계획: 변경 없음

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
합				12,452,645	100.0	
주택 건설 용지	소		계	904,153	7.3	
	공	동	주 택	799,908	6.4	
	연	립	주 택	56,395	0.5	타운하우스
	단	독	주 택	47,850	0.4	
근	린	생	활 시 설 용 지	160,321	1.3	
상업 시설 용지	소		계	425,466	3.4	
	상	업	시 설 용 지	212,264	1.7	
	주	상	복 합 용 지	213,202	1.7	
업	무	시	설 용 지	68,098	0.5	
산	업	시	설 용 지	984,320	7.9	
연구 시설 용지	소		계	832,339	6.6	
	연	구	용 지	465,953	3.7	
	교	육	연 구 용 지	366,386	2.9	
공공 시설 용지	소		계	9,077,948	73.0	
	도		로	1,265,123	10.1	
		도	로	1,242,982	9.9	
		보	행 자 도 로	22,141	0.2	
	공		원	7,091,590	57.0	
		육	지 부	1,155,353	9.3	
		수	로 부	3,032,458	24.4	유수지(439,509m)등 중복결정
		습	지 구 역	2,903,779	23.3	
	광		장	1,616	0.1	
	공	공	녹 지	201,752	1.6	
	공	공	공 지	151,444	1.2	
	학		교	146,297	1.2	
	중	교	시 설	8,335	0.1	
	충	전	· 주 유 소	4,786	0.1	
	주		차 장	67,446	0.5	
	자	동	차 정 류 장	23,810	0.2	
	공	공	청 사	55,624	0.4	
	문	화	시 설	7,664	0.1	
	공	급	처 리 시 설	30,624	0.2	
	트	램	역 사	15,001	0.1	
	유	지	관 리 용 지	6,836	0.1	

※ 인천광역시경제자유구역청고시 제2022-6호(2022. 2. 14.)

3. 단위개발사업지구의 위치와 면적: 변경 없음

4. 개발사업시행기간: 변경 없음

5. 수용이나 사용할 토지등의 세목: 해당사항 없음

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 따라 작성된 지구
단위계획에 관한 사항: 변경 <붙임 1>

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

8. 관련도서의 열람방법

가. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제10조제2항 및
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 관련 도서는
인천광역시경제자유구역청 개발계획총괄과(☎032-453-7822)에 갖추어 놓음.

나. 지형도면은 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에
따라 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람 가능

다. 지형도면 고시는 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」
제11조제1항제16호 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조
제5항에 따라 도시관리계획 결정(변경) 도서로 같음.

<붙임 1> 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 따라 작성된 지구
단위계획에 관한 사항: 변경

☐ 지구단위계획에 따른 도시·군관리계획 결정(변경)

1. 토지이용 및 시설에 관한 부분(변경 없음)

2. 획지 및 건축물 등에 관한 계획(변경)

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

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

1) 단독주택용지(Rs): 변경 없음

2) 공동주택용지(Rc): 변경

도면번호	구분	계획내용	
Rc6 Rc7	높이	기정	○ 150m 이하
		변경	○ 150m 이하. 단, 상부의 공작물 등을 포함한 건축물의 최고높이가 지상고도 152.4m(AGL500FT)이내이어야 함.

도면번호	구분	계획내용	
Rc2 Rc3 Rc10 Rc11	높이	기정	○ 45m 이하
		변경	○ 60m 이하 - 단지 중앙에 통경축과 연결한 탑상형(타워형) 적용 주동의 경우 높이 90m이하 중복 적용
	배치	기정	○ 중저층 혼합으로 높이 변화 유도(권장) ○ 내부수로변으로 낮아지는 스카이라인 형성 ○ 단지 내 리듬감 있는 스카이라인 조성을 위해 최고높이 주거동과 최저높이 주거동의 차이는 4개층 이상으로 함 ○ 내부 커뮤니티를 강화하는 중정형 배치 ○ 내부수로의 통경축을 고려한 배치계획 수립 ○ 학교 인접구간: 중저층(45m 이하) 주거동 배치, 교육환경평가에 의해 별도로 제시된 사항을 따르도록 함 ○ 주요 조망점에서의 조망축 및 개방감 확보: 통경축 확보구간(폭 15m, 20m) ○ 근린생활시설 및 주상복합용지 인접구간: 부대복리시설 배치 ○ 환경영향평가 및 환경보전방안검토서(협의결과)에서 제시된 이격거리 및 직각배치 등의 소음저감 방안 등을 검토반영 ○ 「인천광역시 교육청 학교 일조기준 및 분석방법에 관한 규칙」에 따라 학교일조시간 수인한도를 만족하도록 배치 ※ 통경축 확보구간, 부대복리시설 배치구간의 위치는 지구단위계획 결정도 참조 ※ 본 지침 외 사항은 첨단산업클러스터(C) 경관상세계획을 따라야 함
		변경	○ 중저층 혼합으로 높이 변화 유도(권장) ○ 내부수로변으로 낮아지는 스카이라인 형성 ○ 단지 내 리듬감 있는 스카이라인 조성을 위해 최고높이 주거동과 최저높이 주거동의 차이는 4개층 이상으로 함 ○ 수변경관 확보를 위하여 내부수로변 중저층 배치구간 설정(폭 20m) - Rc10 : 45m이하의 중저층 주거동 배치 - Rc11 : 35m이하의 중저층 주거동 배치 ○ 통경축을 제외한 주변으로 최고층 배치구간 설정 ○ 단지 중앙에 탑상형(타워형) 주거동을 계획, 그 외 구간은 판상형, 절곡형(권장) 등을 활용하여 구성 ○ 내부수로의 통경축을 고려한 배치계획 수립 ○ 학교 인접구간 : 중저층(48m 이하) 주거동 배치, 교육환경평가에 의해 별도로 제시된 사항을 따르도록 함 ○ 주요 조망점에서의 조망축 및 개방감 확보: 통경축 확보구간(폭 15m, 20m) ○ 환경영향평가 및 환경보전방안검토서(협의결과)에서 제시된 이격거리 및 직각배치 등의 소음저감 방안 등을 검토반영 ○ 「인천광역시 교육청 학교 일조기준 및 분석방법에 관한 규칙」에 따라 학교 일조시간 수인한도를 만족하도록 배치 ○ 보행환경의 제고와 개방감 확보를 위해 수로변 건축선(6m, 10m) 지정 ※ 통경축 확보구간, 부대복리시설 배치구간의 위치는 지구단위계획 결정도 참조 ※ 본 지침 외 사항은 첨단산업클러스터(C) 경관상세계획을 따라야 함

도면번호	구분	계획내용	
Rc2 Rc3 Rc10 Rc11	건축선	기정	○ 건축한계선 - 6m 건축한계선: 주요가로변, 보행자도로변, 공원 및 녹지변 - 10m 건축한계선: 소음이격거리 반영 ※ 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조
		변경	○ 건축한계선 - 6m 건축한계선: 주요가로변, 보행자도로변, 공원 및 녹지변 - 10m 건축한계선: 소음이격거리 반영 ○ 기타 : 내부수로변 - 6m, 10m 건축지정선 ※ 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도 참조

3) 근린생활시설용지(Cn): 변경 없음

4) 주상복합용지(Rm): 변경

도면번호	구분	계획내용	
Rm1 ~ Rm3	높이	기정	○ 150m 이하
		변경	○ 150m 이하. 단, 상부의 공작물 등을 포함한 건축물의 최고높이가 지상고도 152.4m(AGL500FT)이내이어야 함.

도면번호	구분	계획내용	
Rm4 ~ Rm6	높이	기정	○ 110m 이하
		변경	○ 150m 이하. 단, 상부의 공작물 등을 포함한 건축물의 최고높이가 지상고도 152.4m(AGL500FT)이내이어야 함.
	배치	기정	○ 가로변 연도형 상업시설의 배치로 연속적인 가로경관 연출 ○ 광로 2-21호선과 내부수로 방향으로 열린 통경축 조성 ○ 주상복합용지별 건축물의 타워부는 인접 주상복합용지 타워부 위치와 연계배치 ○ 비주거기능의 건축물은 전면도로변 저층부에 계획하며, 건축물의 벽면은 도로변과 평행하도록 배치 ○ 주거기능의 건축물은 환경영향평가 및 환경보전방안검토서(협의결과)에서 제시된 소음저감 방안 등을 검토반영 ※ 본 지침 외 사항은 첨단산업클러스터(C) 경관상세계획을 따라야 함
		변경	○ 가로변 연도형 상업시설의 배치로 연속적인 가로경관 연출 ○ 광로 2-21호선과 내부수로 방향으로 열린 통경축 조성 ○ 주상복합용지별 건축물의 타워부는 인접 주상복합용지 타워부 위치와 연계배치 - 주상복합 중앙부 주거동(Rm5)에 최고높이(150m이하) 계획 - 주상복합 코너부(Rm4,6용지의 단변으로 도로와 인접한 지역)에 최저높이 주거동(건축물 높이 130m 이하)을 배치하여 텐트형 구조 형성 - Rm4,6블록 최고높이 주거동과 최저높이 주거동의 차이를 4개층 이상으로 함 - Rm5블록 최고높이 주동과 Rm 4,6블록 최저높이 주동 간 20m 이상 높이 차 적용 ○ 비주거기능의 건축물은 전면도로변 저층부에 계획하며, 건축물의 벽면은 도로변과 평행하도록 배치 ○ 주거기능의 건축물은 환경영향평가 및 환경보전방안검토서(협의결과)에서 제시된 소음저감 방안 등을 검토반영 ※ 본 지침 외 사항은 첨단산업클러스터(C) 경관상세계획을 따라야 함

- 5) 업무시설용지(Bs): 변경 없음
- 6) 산업시설용지(Ki): 변경 없음
- 7) 연구시설용지(R&D): 변경 없음
- 8) 교육연구용지(Er): 변경 없음
- 9) 기타시설용지: 변경 없음

다. 기타사항에 관한 도시·군관리계획 결정 조서(변경 없음)

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경 없음)

□ 지구단위계획 운용에 관한 계획(변경)

1. 계획내용 적용의 기본원칙(변경 없음)

2. 용어의 정의(변경)

- “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말함
- “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나, 계획의 수립 및 실현에 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말함
- 가구 및 획지에 관한 용어의 정의는 다음과 같음
 - 대지분할가능선: 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성확보를 위해 일정규모 이상 대형필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말함
 - 획지분할: 본 지구단위계획에서 정한 대지분할가능선에 따라 획지를 분할하는 것을 말함. 다만, 승인권자가 인정하는 경우 획지면적 대비 20% 내에서 변경 가능(단독주택용지 제외)

- 가구번호에 관한 용어의 정의

용어		약어	용어		약어
○ Residential Single 단독주택		Rs	○ 문화시설		문화
○ Town House 연립주택		Th	○ 유치원		유
○ Residential Common 공동주택		Rc	○ 초등학교		초
○ Commerce Neighborhood 근린생활시설		Cn	○ 중학교		중
○ Residential Mixed-Use 주상복합		Rm	○ 고등학교		고
○ Business 업무시설		Bs	○ 종교시설		종
상 업 시 설	- Commerce Landmark 랜드마크	Cl	○ 주차장		주
	- Commerce Retail 일반상업	Cr	○ 충전 · 주유소		주유
	- Commerce Water 수변일반상업	Cw	○ 트램역사		트램
	- Commerce Venice 미니베니스	Cv	○ 자동차정류장		정류장
	- Commerce Malibu 미니말리부	Cm	○ 공동구관리사무소		공
○ Knowledge Industry 산업시설		Ki	○ 유지관리		관리
○ Research & Development 연구		R&D	○ 생활폐기물자동집하장		집하
○ Education & Research 교육연구		Er	○ 전기공급설비		전기
○ 공공청사		청사	○ 오수중계펌프장		오수

○ 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 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

○ 건축물의 배치와 건축선에 관한 용어의 정의는 다음과 같음

＜ 용어의 정의 ＞

구분	용어의 정의
건축한계선	○그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니되는 선(지하부분은 제외)
건축지정선	○가로경관의 연속적인 형태를 유지하거나 가로변의 건물을 가지런하게 하기 위해 건축물의 외벽위치를 지정한 선으로서, 건축물의 외벽면이 건축지정선 길이의 2/3이상에 해당하는 길이만큼 그 선의 수직면에 접하여야 함 단, 다음 각호의 경우 건축지정선에 접한 것으로 인정 - 전면도로의 통로기능 필로티구조 부분, 아케이드 조성 부분 - 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우, 지정선으로부터 3m 이하로 이격된 부분 - 공개공지 및 소공원 조성에 따른 건축물 후퇴 부분
벽면지정선 (지상1층, 지상2층이상, 지상5층이상)	○특정위치의 벽면을 가지런하게 하기 위해 건축물의 외벽면의 위치를 지정한 선으로서, 건축물의 지상1층, 2층 및 지상5층의 외벽면이 벽면지정선의 2/3이상에 해당하는 길이만큼 그 선의 수직면에 접하여야 함 단, 다음 각호의 경우 벽면지정선에 접한 것으로 인정 - 전면도로의 통로기능 필로티구조 부분, 아케이드 조성 부분 - 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우, 지정선으로부터 3m 이하로 이격된 부분 - 공개공지 및 소공원 조성에 따른 건축물 후퇴 부분
지상1층 이상 벽면한계선	○도로의 개방감 확보를 위하여 건축물의 지상1층 이상의 건축선을 후퇴하는 선으로서, 그 선의 수직면을 넘어서 건축물이 돌출되어서는 아니됨

＜ 적용 범위(변경) ＞

구분	규제적용내용	규제적용범위	비고
건축한계선	1m	○미니베니스 내부 6m이상 8m이하 가로변	○가로경관의 향상 및 보행통로 확보를 위하여 가로변에 적용
	2m	○미니베니스 광장 연결구간	○가로경관의 향상 및 유효한 전면공지와 보행통로 확보를 위하여 가로변에 적용
	3m	○주요가로변	○가로경관의 향상 및 유효한 전면공지와 보행통로 확보를 위하여 가로변에 적용
	5m	○주요가로변 및 수로변	○가로경관의 향상 및 유효한 전면공지와 보행통로 확보를 위하여 공공공지 연결구간에 적용
	6m	○주요가로변 및 수로변	○가로경관의 향상 및 데크 확보를 위하여 가로변 및 수로변에 적용
	기 타	○학교연접 공동주택: 9m, 소음이격거리 반영: 10m, 13m	
건축지정선	1m	○미니베니스 광장 연결구간	○광장변 가로경관의 연속성 및 정연한 건축물 조성 ○미니베니스 광장에 연결한 Cv10, Cv11에 한하여 가로변에 적용
	6m	○내부수로변 구간	○내부수로변 가로경관의 연속성 및 정연한 건축물 조성
	8m	○공공공지 연결구간	○수로변 가로경관의 연속성 및 전면공지와 보행통로 확보 ○업무시설용지의 수로변에 적용
	10m	○내부수로변 구간	○내부수로변 가로경관의 연속성 및 정연한 건축물 조성
벽면지정선	4m	○미니베니스 광장 연결구간 (지상1층)	○광장변 특화거리 조성을 위하여 미니베니스 광장변에 적용 ○통로기능의 폭 3m, 지상1층 아케이드 조성
	10m	○산업시설용지 연결구간 (지상5층 이상)	○공공공지변 특화된 가로경관 조성을 위하여 산업시설용지 연결구간에 적용
	16m	○공공공지 연결구간 (지상1층)	○공공공지변 특화된 가로경관 조성을 위하여 업무시설용지의 수로변에 적용
벽면한계선	6m	○공공공지 연결구간 (지상1층)	○공공공지변 특화된 가로경관 조성을 위하여 근린생활시설용지의 수로변에 적용
	8m	○공공공지 연결구간 (지상1층)	○공공공지변 특화된 가로경관 조성을 위하여 근린생활시설용지의 수로변에 적용
	12m	○공공공지 연결구간 (지상1층)	○공공공지변 특화된 가로경관 조성을 위하여 근린생활시설용지의 수로변에 적용

○ 건축물의 배치에 관한 용어의 정의는 다음과 같음

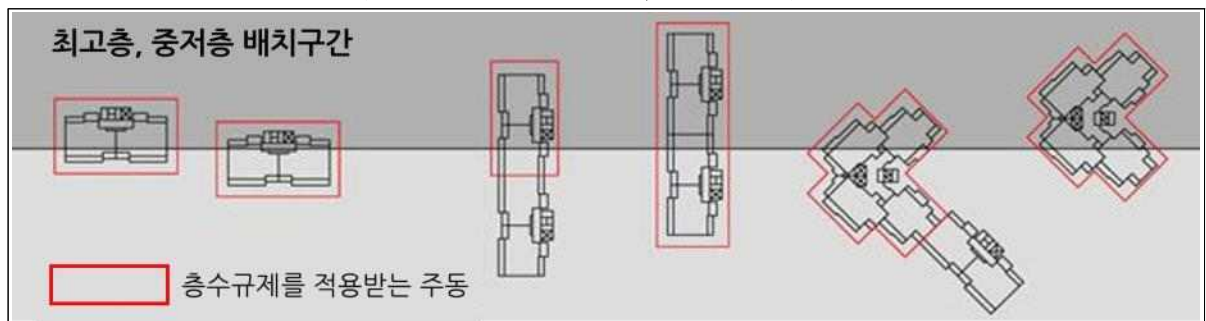
- 최고층 배치구간

- 첨단산업클러스터 내 주요 도시경관축(광로2-첨C2) 구간 및 주요통경축 인접 구간에 폭40m 최고층 배치구간을 적용하여, 지구내 스카이라인 형성 및 상징성, 개방감 확보를 위해 적용함
- 최고층 배치구간에 주거동이 걸친 경우에는 배치구간에 걸친 주동은 모두 최고층으로 적용함

- 중저층 배치구간

- 주변 용도와의 조화, 학교경관 보호, 일조권 확보 등을 위해 중저층으로 배치하는 구간을 말함
- 배치구간 내에는 48m 이하로 배치함
- 중저층 배치구간에 주거동이 걸친 경우에는 배치구간에 걸친 주동은 모두 층수규제를 적용함

〈 주동이 걸친 경우 적용기준 예시도 〉



- 통경축 확보구간

- 단지 내외부에서의 조망 확보와 조화로운 수변경관이 연출될 수 있도록 폭 20m의 통경축 확보 구간을 설정하여 단지와 단지가 서로 소통하고 융합하는 통합경관 연출
- 통경축확보구간 내에는 건축물의 건축을 금지하며, 아케이드, 캐노피, 발코니, 브릿지 등 건축 요소에 의한 차폐가 되지 않아야 함
- 통경축확보구간에 접한 주동은 가급적 통경축에 평행이 되도록 배치(권장)
- 통경축확보구간의 지상부에 보행통로 또는 휴게공간을 조성하기 위하여 수목을 식재하거나 가로 등, 벤치 등의 시설물을 설치하는 것은 가능하나, 보행자의 눈높이에서 시야가 차폐되지 않도록 하여야 함

- 부대복리시설 배치구간

- 상업 활성화와 생기 있는 가로환경을 위해 1층 또는 2층에 부대복리시설(근린생활시설 등을 포함)을 배치하고, 2층 이상이 주거동인 복합건축물을 배치하는 구간을 말함
- 도로에 면한 대지경계선의 경우에는 부대복리시설을 대지경계선 길이의 60% 이상 배치하되, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 해당 블록의 부대복리시설 배치구간의 길이가 지나치게 짧아 해당 면적의 확보가 어렵다고 인정하는 경우에는 제외함
- 부대복리시설 배치구간에 설치되는 부대복리시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 관리사무소, 근린생활시설, 유치원, 주민공동시설을 말함

< 부대복리시설 배치구간 조성 예시 >



- 연도형 배치구간

- 수변 보행 및 상업활동 활성화를 위해 휴먼스케일의 연속적인 가로경관을 형성할 수 있도록 저층부의 연도형 건축물을 배치하는 구간을 말함
- 공공공지에 면한 대지경계선의 경우에는 연도형 상가를 대지경계선 길이의 60% 이상 배치하 되, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 해당 블록의 부대복리시설 배치구간의 길이가 지나치게 짧아 해당 면적의 확보가 어렵다고 인정하는 경우에는 제외함
- 수로변의 건축물은 판상형 건축물을 수로변과 평행하게 배치하는 것을 권장함
- 연도형 건축물의 높이는 20m 이하로 함

< 연도형 배치구간 조성 예시 >



- 개방형 공동주택

- 배후 Watermark Zone에 대한 동경구간을 확보를 위해 내부수로로 시각적 · 공간적 방향성 및 개방감을 형성하는 건축물 배치
- 혼합형 건축배치(도시경관축변 탑상형(타워형) 주거동 배치, 중저층 배치구간으로 판상형, 절곡형 주거동의 직각배치)를 통해 변화감 있는 건축경관 형성

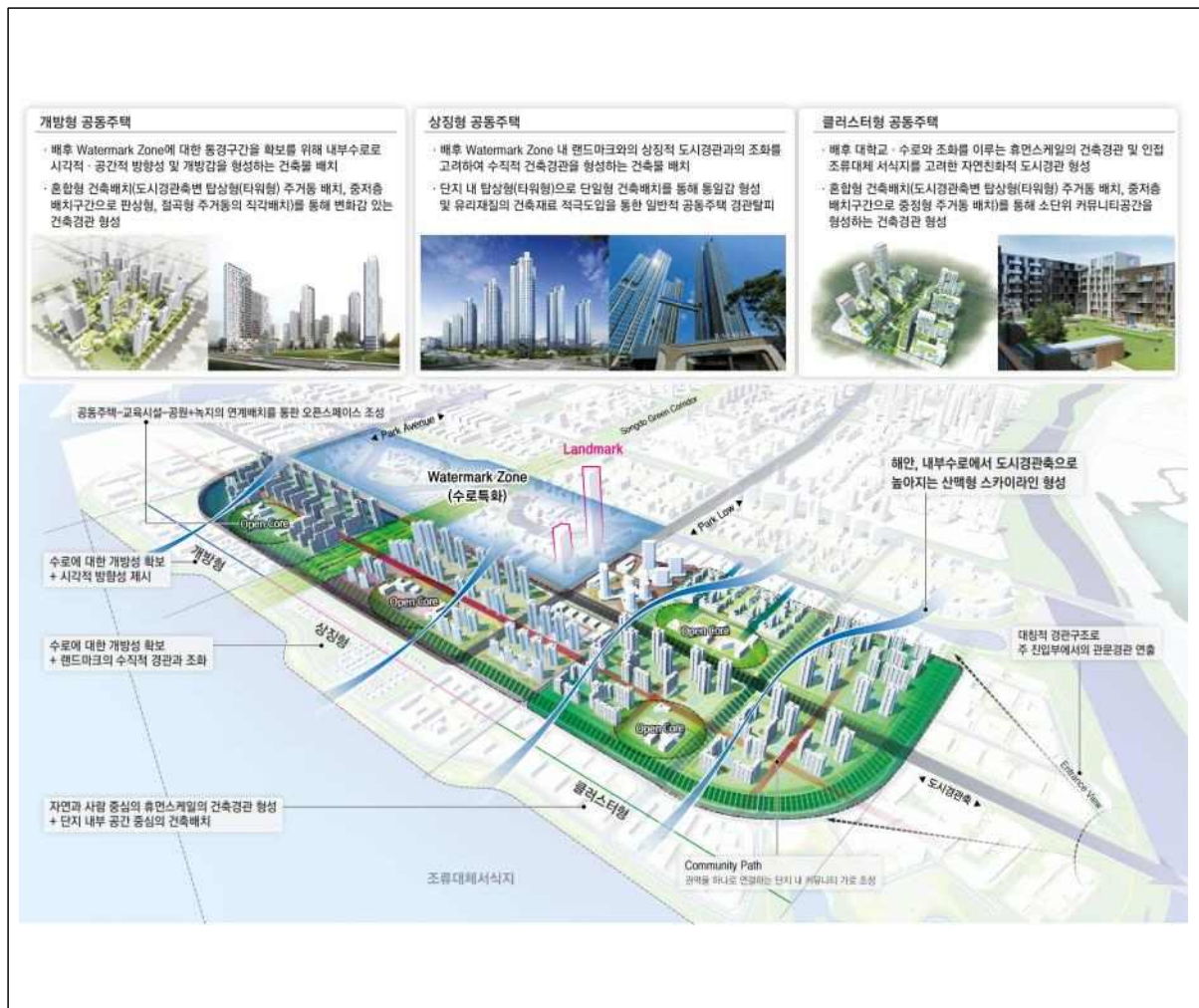
- 상징형 공동주택

- 배후 Watermark Zone 내 랜드마크와의 상징적 도시경관과의 조화를 고려하여 수직적 건축경관을 형성하는 건축물 배치
- 단지 내 탑상형(타워형)으로 단일형 건축배치를 통해 통일감 형성 및 유리재질의 건축재료 적극도입을 통한 일반적 공동주택 경관탈피

- 클러스터형 공동주택

- 배후 대학교 · 수로와 조화를 이루는 휴먼스케일의 건축경관 및 인접조류대체 서식지를 고려한 자연친화적 도시경관 형성
- 혼합형 건축배치(도시경관축변 탑상형(타워형) 주거동 배치, 중저층 배치구간으로 중정형 주거동 배치를 통해 소단위 커뮤니티공간을 형성하는 건축경관 형성

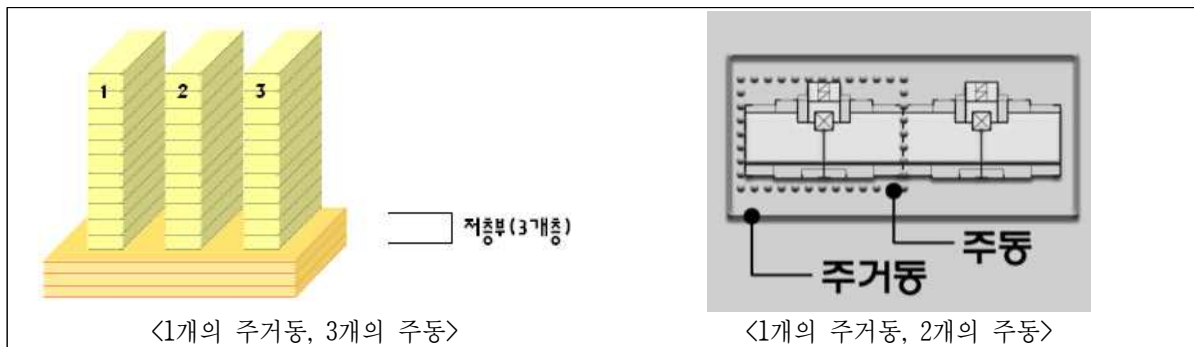
< 유형별 공동주택 >



○ 건축물의 형태와 외관에 관한 용어의 정의는 다음과 같음

- 주거동: 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말함
- 주동: 공동주택용지에서 동일 코어를 사용하는 세대들로 이루어진 독립된 공동주택을 말하며 1코어 1주동을 원칙으로 함

< 주거동 및 주동 개념도 >



- 건축물의 전면: 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행출입구)가 설치되는 면
- 주거동의 유형은 다음 표에 따름

< 주거동의 정의 및 형태, 높이 >

구분	정의	형태	높이
탑상형 (타워형)	각 주호가 하나의 코어를 공유하는 형태		 1) $1.2A \leq H$ (15층 이상) 2) $A \leq 50m$
판상형	주거동 내 주호가 한곳으로 바라보며 일자형으로 배치된 형태		 1) $A = 6$ 호 이하 (단, 우수한 건축경관 형성을 위해 6호를 초과할 경우 경관관련 주무부서와 사전협의 등을 거쳐 완화 가능)
복합형 (절곡형)	2개 이상의 주동이 일정한 각을 이루며 연립하는 형태		 1) $A \leq 60m$ (단, 주거동 내 각 주동의 높이차이(H')가 5개층 이상 차이가 날 경우 경관관련 주무부서와 사전협의 등을 거쳐 완화 가능)

(a : 단변 / b : 장변 / A : 최대장변 / H : 높이)

- 필로티 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 서터: 전체의 3분의 2이상이 투시가 가능하도록 제작된 서터를 말함
- 랜드마크: 도시의 시각적 상징물로서, 주변과 유난히 차이나는 건축물로 주위 경관 속에서 두드러지게 눈에 띄기 쉬워야 함
- 단독형 집합주택: 블록형 단독주택용지로 공급되는 단위 가구 내에서 2세대 이상의 독립된 주택을 건축하여 주택은 단독 소유하되 주택을 소유하기 위한 대지 및 기반시설 등의 설치에 필요한 부지는 공유함으로써, 진입로·주차장 등 기반시설, 상하수도·전기·가스 등 공급처리시설, 관리시설·어린이놀이터 등 공동이용시설의 설치·이용 및 관리상의 효율성을 제고할 수 있도록 가구 단위로 주택을 집합화한 주거형태를 말함
- 타운하우스: 단독주택과 공동주택의 장점을 합한 것으로써 단독주택이 블록별로 10~100가구씩 모여 층벽을 공유하며, 수직적으로는 단일세대가 사용하는 단독주택군을 말함

○ 대지내 공지에 관한 용어의 정의 및 조성 기준은 다음과 같음

■ 전면공지

- 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 연결형 전면공지’라 함은 보도와 접한 전면공지로서 보행자 통행 및 자전거 통행이 가능한 구조로 보도 및 자전거도로로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말함
- ‘전면공지 조성기준 및 방법’은 다음 각호에 따라 조성하여야 함
 - 전면공지에는 원칙적으로 보행지장물을 설치할 수 없으며, 다만, 해당 승인권자가 인정하는 경우에는 전면공지 일부는 보행통행을 위한 공간으로 조성하고, 나머지 부분은 경관상세계획에 따라 가로환경을 위한 식재, 보행자 공간 및 가로활성화를 위한 시설(벤치, 어닝 등) 등을 설치할 수 있도록 함
 - ※ 전면공지 3m 이상: 도로변 2m 이상 보행공간 확보(지식기반제조업용지는 도로변 1m 보행공간 확보)
 - ※ 전면공지 6m 이상: 도로변 4m 이상 보행공간 확보
 - 전면공지의 조성 면적 중 건축법 및 『인천경제자유구역청 공개공지 및 대지안의 조경 건축심의 기준』상의 조경기준에 적합하게 조성된 부분은 조경면적에 산입함
 - 전면공지는 연결한 보도 및 도로(보도가 없는 도로)와 높이차가 없이 조성하여야 함. 이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지함
 - 보도 연결형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간 및 자전거도로의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 함. 다만, 주차출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 함
 - 포장: 보도 연결형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도 및 자전거도로의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 함. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로움이 인정될 경우와 경관계획에서 별도의 포장계획을 제시할 경우 별도의 포장 가능

■ 측면공지

- ‘측면공지’란 인접대지 경계선을 중심으로 건축물과 건축물 사이에 확보된 대지안의 공지를 말함
- 측면공지는 환풍기, 냉각탑, 실외기와 같은 설비시설(이하 설비시설이라 한다)의 설치공간 및 쓰레기 투입구 설치공간, 재활용품 수거공간 등으로 이용하지 않고 전면공지 및 보도와 연계하여 쌈지공원, 휴게공간 등으로 조성
- 기타 측면공지에 대한 조성기준은 첨단산업클러스터(C) 경관상세계획(변경)에 따름

■ 전면형 공지

- ‘전면형 공지’란 산업시설용지 내 건축선, 벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 전면공지 및 공공형 공지, 공개공지 등으로 조성되는 않는 공지를 말함. 이때 전면형 공지는 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축 시 이를 조성하도록 함
- 전면형 공지는 보도변 녹지와 대지변 녹지 2개 유형의 선형 조경공간을 공지 내 양측으로 조성하고 가로에서부터 점차 높아지도록 조경수목을 식재하여 수목을 활용한 자연형 스카이라인 형성
- 기타 전면형 공지에 대한 조성기준은 첨단산업클러스터(C) 경관상세계획(변경)에 따름

■ 공공형 공지

- ‘공공형 공지’란 산업시설용지 내 건축선, 벽면선 등의 지정으로 전면도로로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 전면공지 및 전면형 공지, 공개공지 등으로 조성되는 않는 공지를 말함. 이때 공공형 공지는 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축 시 이를 조성하도록 함
- 공공형 공지는 10m 구간 내 고밀도 녹지대를 조성하고 가로에서부터 점차 높아지도록 조경수목을 식재하여 수목을 활용한 자연형 스카이라인 형성
- 기타 공공형 공지에 대한 조성기준은 첨단산업클러스터(C) 경관상세계획(변경)에 따름

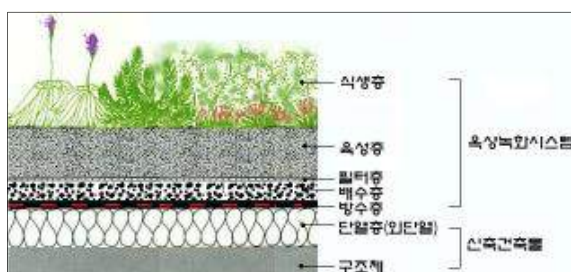
■ 공개공지

- 건축법 제43조에 의하여 설치하는, 일반대중에게 상시 개방되는 공간을 말함
- 보행자도로 및 수변부와 연결한 복합개발용지의 공개공지는 침상형 공개공지로 설치 (권장)
- 공원이거나 보행자 전용도로에 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
- 수로변 공공공간과 연결한 대지의 공개공지는 침상형 공지로 조성
- 공개공지의 조성기준
 - 일반인의 출입이 가능하도록 전면도로의 접한 길이의 1/2 이상에서 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(장단비 9:5 권장)
 - 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 불편감을 주는 환풍기나 냉각탑등의 설비시설을 설치할 수 없음

■ 옥상녹화

- 각종 구조물들로 인한 경관악화를 완화하고 생태적인 환경을 조성하기 위하여 인공지반 상부에 녹화하는 것을 의미하며, 필요에 따라 일반인이 사용할 수 있는 휴게 및 편의시설 등을 조성한 공간을 말함

〈신축건물 예시도〉



〈옥상녹화 사례〉



■ 차폐조경

- 차폐조경의 설치기준

- 획지내 공용주차장이나 부설주차장 등이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출될 경우, 전면도로와 화물적재, 쓰레기하치장 등의 사이에 2m 이상의 폭으로 높이 1m 이상의 관목을 밀식 식재 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

■ 공공조경

- ‘공공조경’이라 함은 지구단위계획에서 건축선 등의 지정으로 확보된 대지안의 공지중 가로미관의 증진, 쾌적한 보행환경의 조성, 소음억제, 생태적 건강성 확보 등을 위하여 지침도에서 공공조경으로 지정된 공지를 말하며, 공공조경 조성기준은 경관상세계획에 따라 식재를 통한 특화길을 조성하여야 함

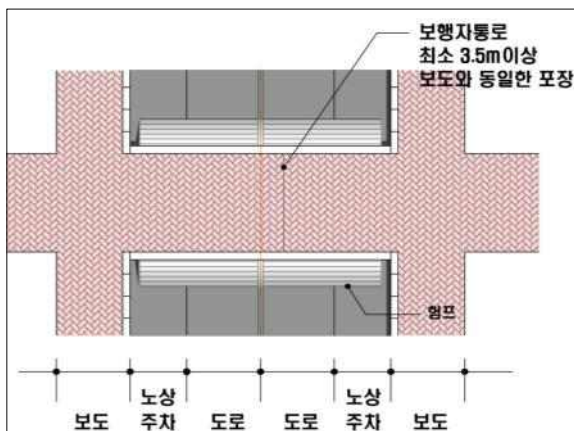
■ 공공보행통로(보행통로)

- ‘공공보행통로’라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성하며, 별도로 언급하지 않은 사항은 “IFEZ 유니버설 디자인 가이드라인”에 따름
- 공공보행통로와 도로(단지내도로 포함)가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’로 조성함
- 공공보행통로에는 ‘보행지장물’을 설치해서는 안됨
- 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 6m 이상으로 조성하되 건물하부를 통과 시 상부는 당초의 건축물 용도로 사용이 가능하도록 하고 유효높이 4.5m 이상으로 설치
- 공공보행통로의 바닥을 잔디블럭과 같은 투수성 포장 등의 환경친화적인 재료를 사용하여 조성하는 경우에는 공공보행통로 면적의 1/2을 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, 보행자 전용도로 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 기능뿐만 아니라, 지역공동체의 동질성 형성을 위한 문화활동기능도 제공되는 보행자 우선도로를 말함
- 부설주차장
 - 주차장 설치기준은 주차장법 및 인천광역시 주차장조례에 따라 설치하여야 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
- 주차장 설치기준 완화구역
 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조제3항 및 동법 시행령 제46조제6항에 의하여 지구단위계획으로 주차장법 제19조제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100% 완화하여 적용하는 구역을 말함

3. 지구단위계획의 적용 범위(변경 없음)
4. 건축계획의 심의(변경 없음)
5. 경관계획의 적용(변경 없음)
6. 조경면적의 완화(변경 없음)
7. 정보통신분야(변경 없음)
8. 특별계획구역 운용방안(변경 없음)
9. 특별계획구역 마스터플랜 내용(변경 없음)