

제 Ⅲ 편 특별계획구역

제 1 장 특별계획구역 일반사항

제 1 조 (특별계획구역의 정의)

지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

제 2 조 (특별계획구역의 지정대상)

「지구단위계획수립지침」에 의한 특별계획구역의 지정대상

1. 대규모 쇼핑단지, 전시장, 터미널, 농수산물도매시장, 출판단지 등 일반화되기 어려운 특수기능의 건축시설과 같이 하나의 대지안에 여러 동의 건축물과 다양한 용도를 수용하기 위하여 특별한 건축적 프로그램을 만들어 복합적 개발을 하는 것이 필요한 경우
2. 순차개발하는 경우 후순위개발 대상지역
3. 복잡한 지형의 재개발구역을 종합적으로 개발하는 경우와 같이 지형조건상 지반의 높낮이 차이가 심하여 건축적으로 상세한 입체계획을 수립하여야 하는 경우
4. 지구단위계획구역안의 일정지역에 대하여 우수한 설계안을 반영하기 위하여 현상설계 등을 하고자 하는 경우
5. 주요 지표물 지점으로서 지구단위계획안 작성 당시에는 대지소유자의 개발프로그램이 뚜렷하지 않으나 앞으로 협의를 통하여 우수한 개발안을 유도할 필요가 있는 경우
6. 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 기타 지구단위계획구역의 지정목적 달성을 위하여 특별계획구역으로 지정하여 개발하는 것이 필요한 경우

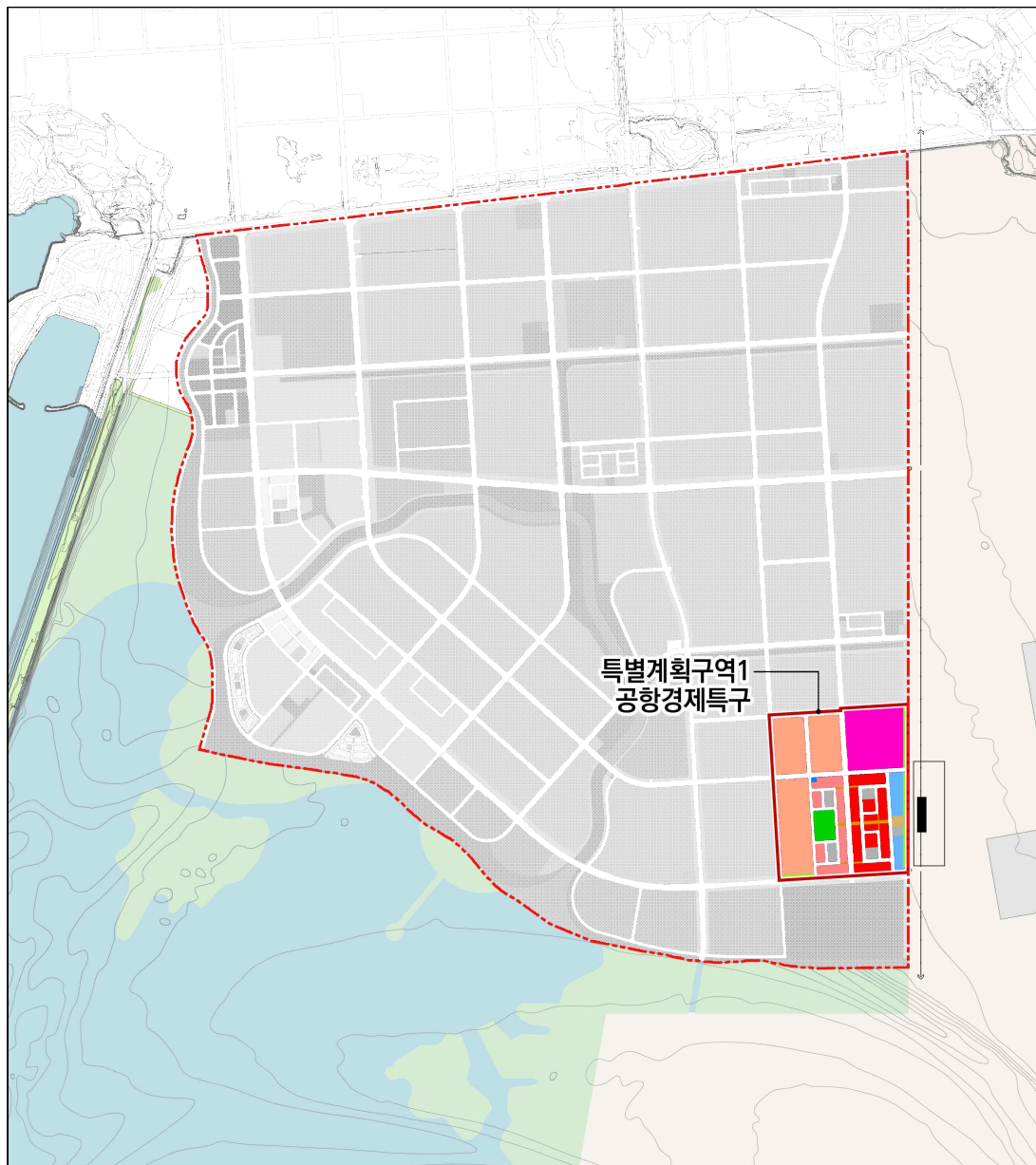
제 3 조 (특별계획구역 지정개요)

세만금지구 국가산업단지 지구단위계획에서 지정한 특별계획구역의 명칭, 지정목적, 주요 도입시설은 <표 III-1-1>와 같으며, 해당 위치는 <그림 III-1-1>과 같다.

〈표Ⅲ-1-1〉 새만금지구 국가산업단지 특별계획구역 지정 개요

구 분	면적(㎡)	지정목적	주요 도입시설(예시)
특1	공항 경제특구	831,599	• 새만금지구 국가산업단지 내 새만금신공항과 연계한 새로운 경제활동 거점공간으로 육성 • 공항과 연계한 연관산업 및 물류기능의 집적과 비즈니스 교류·지원거점 조성 • 공항이용을 위한 진입거점으로 방문객의 편의를 위한 각종 편의서비스 기반 집적 • 새만금 신공항의 조성 및 활성화 시기를 고려, 우수한 개발계획(안)의 수립 유도
			• 공항지원복합단지 (상업,업무,MICE 등) • 공항연계산업시설 • 첨단물류시설 등

〈그림Ⅲ-1-1〉 특별계획구역 지정대상 구분도



제 4 조 (특별계획구역 운용방안)

- ① 특별계획구역의 지정은 사업시행자가 지정대상, 지정목적, 개발방향 등을 수립하여 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 결정할 수 있다.
- ② 특별계획구역으로 지정된 구역은 산업단지 사업시행자 또는 해당 구역의 개발시행자가 마스터플랜을 수립하여야 한다.
- ③ 특별계획구역의 해제는 해당 구역의 마스터플랜 내용을 새만금개발통합심의위원회(또는 새만금개발청에서 정한 자문위원회)의 자문을 거친 후 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 결정할 수 있다.
- ④ 특별계획구역의 일부지역만 마스터플랜이 구체화되어 단계적 해제가 필요한 경우에는, 상기와 동일한 절차를 거쳐 결정된 마스터플랜 내용을 지구단위계획에 반영하여 해제할 수 있다.
- ⑤ 특별계획구역의 해제는 해당 승인권자(또는 허가권자)가 부득이 하다고 인정하는 경우 이외에는 산업단지 개발사업 준공 전에 이루어져야 한다.

제 5 조 (특별계획구역 마스터플랜의 내용)

- ① 특별계획구역 마스터플랜의 내용은 ‘제3편 제2장 특별계획구역별 계획기준’을 기준으로, 별도의 현상설계, 연구용역 또는 조사설계 용역의 지구단위계획 내용 보완을 통해서 수립할 수 있다.
- ② 특별계획구역 마스터플랜에는 다음 각 호에서 정한 상세 계획안을 포함하되, 특별계획구역 특성에 따라 포함내용을 달리 할 수 있다.
 1. 개발계획 및 지구단위계획 변경 반영사항
 2. 사업계획 (복합개발 등의 사업계획이 있을 경우에 한함)
 - 가. 사업시행자, 사업규모, 사업추진일정, 사업비 등
 3. 건축 및 외부공간계획
 - 가. 건축물 배치계획, 주요 공원·광장 등 오픈스페이스 계획, 동선처리계획
 - 나. 주요 조망점에서 바라 본 스카이라인 등 시물레이션 검토자료
 4. 기타 세부계획 (특별계획구역 특성에 따라 필요한 경우에 한함)
 - 가. 수요조사 및 개발수요 검토자료
 - 나. 경관상세계획, 통합설계 필요지역의 디자인 가이드라인
 5. 기타 새만금개발통합심의위원회(또는 새만금개발청에서 정한 자문위원회) 및 승인권자(또는 허가권자)가 요구하는 자료

제 2 장 특별계획구역별 계획기준

제 1 절 특별계획구역1 : 공항경제특구

제 1 조 (지정목적 및 지정대상에 관한 사항)

① 지정목적

1. 새만금지구 국가산업단지 내 새만금신공항과 연계한 새로운 경제활동 거점공간으로 육성
2. 공항과 연계한 연관산업 및 물류기능의 집적과 비즈니스 교류·지원거점 조성
3. 공항진입거점으로 방문객 편의제공을 위한 각종 서비스 집적과 활력적 도시 공간 연출
4. 새만금 신공항의 조성 및 활성화 시기를 고려, 우수한 개발계획(안)의 수립 유도

② 지정개요

1. 위 치 : 새만금지구 국가산업단지 남동측 진입부 일원
2. 지정면적 : 841,129㎡
3. 용도지역 : 일반상업지역, 준공업지역, 일반공업지역
4. 주요용도 : 상업용지, 업무용지, 복합용지, 물류시설용지, 공원 및 광장 등

제 2 조 (개발방향에 관한 사항)

- ① 새만금신공항, 새만금항 인입철도역사와 연계한 경제활동 거점공간으로서 산업, 물류, 비즈니스 교류 및 방문객의 편의지원 등을 위한 다기능 복합단지 구현
- ② 새만금 및 새만금지구 국가산업단지의 중요한 진입거점으로 새만금과 동북아 산업거점을 상징할 수 있는 우수한 도시경관 및 활력적인 도시공간 형성 유도
- ③ 특별계획구역 내 블록간의 유기적 기능연계 및 수직·수평적 입체복합개발 고려
- ④ 새만금항 인입철도역(새만금신공항역)과 특별계획구역 내 광장 간 동선연계 및 환승기반 마련
- ⑤ 광장-상징보행가로-공원의 연속적인 오픈스페이스 네트워크를 형성하고 활력적 교류중심축으로 조성
- ⑥ 탄소저감 및 지속가능한 환경을 고려한 건축물계획 및 신재생에너지 활용계획 수립
- ⑦ 신공항 입지에 따라 장애물표면제한구역 및 공항소음대책지역 등 향후 각종 규제를 고려하여 소음, 진동 등을 고려한 공항연계 적합업종, 도입프로그램 및 적정 개발규모 설정

제 3 조 (가구 및 획지에 관한 사항)

각 용지별 결정사항을 준수하되 특별계획구역의 마스터플랜(안)에 따라 변경할 수 있다.

제 4 조 (건축물의 용도, 규모 및 높이에 관한 사항)

각 용지별 결정사항을 준수하되 특별계획구역의 마스터플랜(안)에 따라 변경할 수 있다.

제 5 조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항)

각 용지별 결정사항을 준수하되 특별계획구역의 마스터플랜(안)에 따라 변경할 수 있다.

제 6 조 (건축물 형태 및 외관에 관한 사항)

각 용지별 결정사항을 준수하되 특별계획구역의 마스터플랜(안)에 따라 변경할 수 있다.

제 7 조 (대지내 공지에 관한 사항)

‘시행지침 [1. 총칙<대지내 공지에 관한 용어>]’의 규정을 준수하여야 한다.

제 8 조 (교통처리에 관한 사항)

- ① 획지 내 외부공간은 보행자를 우선적으로 고려하여 계획한다.
- ② 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행자우선구조로 계획한다.
- ③ 보행동선은 신체약자를 배려한 무장애공간(Barrier-free)으로 디자인하여야 한다.
- ④ 그 외 사항은 ‘제Ⅱ편 건축부문시행지침’의 용지별 기준을 준수하여야 한다.

제 9 조 (저탄소 녹색단지 조성 등에 관한 사항)

‘제Ⅰ편 제2장 저탄소 녹색단지 조성에 관한 사항’의 해당용지에 관련된 사항을 따른다.

제 10 조 (기타사항)

- ① 기타사항은 ‘시행지침 Ⅱ. 건축부문시행지침 및 IV. 경관상세계획’의 규정을 준수하여야 한다.
- ② 기타사항 또한 특별계획구역의 마스터플랜(안)에 따라 변경할 수 있다.