

시 보

선 람	기관의 장

all ways INCHEON

제2151호

시보는 공문서의 효력을 갖습니다.

2023년 7월 10일 월요일

고 시

○ 인천광역시고시 제2023-167호 도시관리계획(도시계획시설: 수도공급설비) 결정(경미한 변경) 지형도면 정정고시	3
○ 인천광역시고시 제2023-169호 도시계획시설(도로 대1-20호선)사업 실시계획인가(변경) 고시	4
○ 인천광역시고시 제2023-171호 지석2지구 국가관리방조제개보수사업 시행계획(변경) 승인 고시	6
○ 인천광역시고시 제2023-172호 도시계획시설(유원지: 송도유원지)사업 시행자 지정(변경) 및 실시계획(변경) 인가 고시	8
○ 인천광역시고시 제2023-173호 도시계획시설(도로: 대2-35호선)사업 실시계획인가 고시	12
○ 인천광역시고시 제2023-174호 인천기계산업단지 관리기본계획 변경 고시	14
○ 인천광역시고시 제2023-175호 도시관리계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시, 도시계획시설(도로)사업 실시계획인가 고시	22
○ 인천광역시경제자유구역청고시 제2023-32호 인천경제자유구역 청라국제도시 실시계획(2-③) 변경승인 및 지형도면고시	26

공 고

○ 인천광역시공고 제2013-1671호 공인등록공고	56
○ 인천광역시공고 제2023-1689호 환경전문공사업 변경등록 공고	58
○ 인천광역시공고 제2023-1690호 도시관리계획(도시계획시설: 전기공급설비, 철도, 도로, 광장) 결정(변경)(안) 재공고·열람	59
○ 인천광역시공고 제2023-1695호 인천 동암역 남측 도심 공공주택 복합지구 지정 및 사업인정 의제에 관한 주민등의 의견 청취 공고	63
○ 인천광역시공고 제2023-1698호 비영리민간단체 등록 말소 공고	66
○ 인천광역시공고 제2023-1700호 '소상공인 집합금지 시설 맞춤형 재난지원금' 환수에 따른 납부 독촉 및 압류예고 공시송달 공고	67
○ 인천광역시공고 제2023-1703호 인천광역시 강화·옹진 성장관리계획구역 및 성장관리계획(안) 주민공람 ..	69
○ 인천광역시공고 제2023-1706호 도시관리계획[공원조성계획: 검단15호공원] 결정(변경) 입안을 위한 주민 재공람·공고 (정정)	70
○ 인천광역시공고 제2023-1708호 환경전문공사업 변경등록 공고	85
○ 인천광역시공고 제2023-1711호 도시계획시설(연희근린공원 4단계) 실시계획(변경) 인가를 위한 서류 열람 공고	86
○ 인천광역시공고 제2023-1713호 인천광역시 도시디자인 진흥계획 수립에 따른 공고	97
○ 인천광역시공고 제2023-1714호 인천광역시 개발제한구역관리계획 변경(경미한 사항) 정정 공고	99

회
람



발행 : 인천광역시 편집 : 공보담당관실

인천광역시경제자유구역청고시 제2023-32호

인천경제자유구역 청라국제도시 실시계획(2-③) 변경승인 및 지형도면고시

인천경제자유구역청고시 제2021-441호(2022. 1. 3.)로 실시계획 변경승인 고시된 인천경제자유구역 청라국제도시 실시계획을 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제9조에 의거 변경 승인하고, 같은법 제10조, 같은법 시행령 제12조의 규정과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 같은법 시행령 제27조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 다음과 같이 고시합니다.

2023년 7월 10일

인천광역시경제자유구역청장

I. 인천경제자유구역 청라국제도시 2-③단계 실시계획 변경

◆ 변경사유

- 특별계획구역의 지정 목적인 청라국제도시의 자족성 및 개발의 유연성 추가확보를 위한 세대수 산정기준 변경
- 기 공공보행통로 및 대지분할가능선을 획지선과 일치시켜 계획정합성 확보 및 통경축 확보
- 공공보행통로 확폭하여 통경축 및 보행여건 개선
- 공공조경을 공공보행통로와 인접하도록 재배치하여 보행자 접근성 향상

1. 단위개발사업지구의 명칭과 개발사업시행자의 성명 【변경없음】
2. 개발사업의 목적과 개요 【변경없음】
3. 단위개발사업지구의 위치와 면적 【변경없음】
4. 개발사업시행기간 【변경없음】
5. 수용이나 사용할 토지 등의 세목 【변경없음】
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 작성된 도시·군관리계획에 관한 사항 【변경없음】
7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 따라 작성된 지구단위계획에 관한 사항 : 붙임1 **【변경】**
8. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제11조에 따라 의제되는 허가 등이 있는 경우에는 그 내용 **【변경】**
 - 법 제11조 ①항 16호에 의한 특별계획구역1(B1, B2, M5)에 대한 세부개발계획 : 붙임1 참조

II. 승인관련 지형도면

- 지형도면 : 게재생략

III. 관련 도서의 열람방법

- 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제10조, 동법 시행령 제3조의 규정, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 동법 시행령 제27조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 동법 시행령 제7조의 규정에 의한 관계도면은 인천경제자유구역청 영종청라계획과(032-453-7612), 한국토지주택공사 청라영종사업단(032-540-1727)에서 열람 가능
- 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 동법 시행령 제7조의 규정에 의한 지형도면은 토지이용(<http://www.eum.go.kr>)에서 열람 가능

붙임1 : 인천경제자유구역 청라국제도시 2-③단계 실시계획(변경) 지구단위계획 결정(변경)에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 **【변경없음】**
2. 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 **【변경없음】**
3. 획지 및 건축물에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 **【변경】**
 - 가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 **【변경없음】**
 - 나. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 지구단위계획 결정(변경)도: 첨부1 참조
 - 다. 건축물 용도건폐율용적률높이배치형태색채건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 **【변경없음】**
 - 라. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 **【변경없음】**
 - 마. 특별계획구역의 지정에 관한 도시관리계획결정(변경)조서 **【변경】**
 - 1) 특별계획구역지정 **【변경없음】**
 - 2) 특별계획구역내 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획 **【변경없음】**
 - 3) 특별계획구역내 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 계획 **【변경】**
 - 가) 국제업무용지 **【변경】**
 - 변경사유 : 특별계획구역의 지정 목적인 청라국제도시의 자족성 및 개발의 유연성 추가확보를 위한 세대수 산정기준 변경

■ 기정

도면번호	위 치	구분	계 획 내 용
B1, B2, B9, B10	B1, B2, B9, B10	용도	· 건축물 용도는 <별표15>의 업무용지에 따라 건축하여야 한다.
		건폐율	· 건폐율은 <별표16>에 따라 건축하여야 한다.
		용적률	· 용적률은 <별표16>에 따라 건축하여야 한다.
		높이	· 건축물의 높이제한은 <별표16>에 따른다. · 1층부의 높이는 4.5미터이상을 권장한다. - 다만, 입체보행공간 조성 등 특별한 사유가 있는 경우에는 높이를 달리할 수 있다.
		배치 및 건축선	· 지침도에 따라 최소한의 도시내의 공간으로서의 역할을 하도록 하며, 특별계획 구역에 대한 지구단위계획 수립시 해당 절차를 통하여 건축물 계획을 수립하도록

도면번호	위 치	구분	계 획 내 용
			<p>록 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> · 건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다. <ul style="list-style-type: none"> - 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면 - 20미터 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 주전면을 면하도록 하되, 20미터 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장(가각이 있는 경우 가각 포함) - 1층벽면 지정선에 면한 외벽면 - 상기 조건들이 겹치는 필지는 각 규정 모두 적용 설치 · 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 20센티미터 이상 단차가 나지 않도록 한다. · 5미터 건축한계선 지정 : <ul style="list-style-type: none"> - 대로 집 3-88호선변 업무시설용지 - 대로 집 3-178호선변 업무시설용지 - 대로 집 3-179호선변 업무시설용지 - 중로 집 1-256호선변 업무시설용지 - 중로 집 1-258호선변 업무시설용지
		형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> · 국제업무용지의 경우 건축물의 형태는 지역중심지로서의 상징성 구현과 이 시대의 역량의 총화를 상징할 수 있는 수준을 지향한다. · 청라국제도시의 가장 중요한 이미지로서 역할이 매우 중요하므로 경관적 고려를 통하여 도시이미지를 창출한다. · 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치할 것을 권장한다.(방송·통신용 안테나 제외) · 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 하여야 한다. · 주운시설과 연계된 파크코어 인접 부지의 시설은 사업계획 수립시 파크코어와 해당 부지의 높이차로 인하여 생기는 공간에 대하여 경관계획 및 경관상세계획, 주운시설 건설공사 및 조경공사 등 관련분야 상위계획에 부합하도록 처리계획을 수립하여 조성해야 한다.

※ 별도의 경관계획을 통하여 제시된 경관관련 지침에 대해서는 이를 따르도록 한다.

도면번호	위 치	구분	계 획 내 용
M5, M6	M5, M6	용도	<ul style="list-style-type: none"> · 건축물 용도는 주거·비주거용도의 수직적 복합 건축물의 경우에는 블록별 세부 기준 <별표18>에 따라야 하며(단, 별도의 비주거용도 건축물의 경우 전층에 대하여 중심상업지역내 허용용도를 건축할 수 있음), 지구단위계획 지침도에 따라 건축하여야 한다. · 공동주택 및 준주택 연면적 비율(연면적의 산정은 인천광역시 도시계획 조례 제65조 산정기준에 따름)이 70%미만일 때 용적률은 800%(주거 560%)이하이며, 상기 비율을 70% 이상 80% 미만으로 할 경우 용적률은 600%(주거 480%) 이하로 한다. · 유흥 및 위락기능은 불허용도로 한다. · 상업기능의 시설은 5층까지만 설치(지하는 2층까지만 허용)할 수 있으며, 주거 환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구계단 등을 다른 주거외 용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 한다.

도면번호	위 치	구분	계 획 내 용
		건폐율	· 건축물의 건폐율은 <별표19>에 규정된 내용을 초과할 수 없다.
		용적률	· 건축물의 용적률은 <별표4>에 규정된 내용을 초과할 수 없다. 다만 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위 계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다. ※ 단, 공동주택 및 준주택 연면적 비율을 70% 이상 80% 미만으로 하는 경우 용적률은 600%(주거 480%) 이하로 한다.
		높이	· 건축물의 층수는 <별표19>에 따라 건축하여야 한다.
		주택의 규모 및 가구수	· 각 아파트 단지의 세대수는 개발계획에서 정한 세대수 이내로 하며(단, 세대수의 경우에는 3%이하의 초과세대수는 허용), 세대수 범위 내에서 주택유형을 조정하여 계획할 수 있다.

< 별표 15 > 국제업무용지 용도분류

구 분	중심업무용지	
	U1-1(간선가로변)	U1-2(간선가로변)
단독주택	X	X
공동주택	X	X
제1종근린생활시설	○	○
제2종근린생활시설	○ 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 제외	○ 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 제외
문화 및 집회시설	○ 공연장, 집회장 (마권관련시설 제외), 전시장에 한함	○ 공연장, 집회장 (마권관련시설 제외), 전시장에 한함
종교시설	○ 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함	○ 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함
판매시설	● (5층 이하 권장) 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	● (5층 이하 권장) 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함
운수시설	X	X
의료시설	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외
교육연구시설	○	○
노유자시설	X	X
수련시설	X	X
운동시설	○	○
업무시설	● 오피스텔제외	●
숙박시설	○	X

구 분	중심업무용지	
	U1-1(간선가로변)	U1-2(간선가로변)
	관광숙박시설에 한함	
위락시설	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함	X
공장	○ 지식산업센터에 한함	X
창고시설	X	X
위험물저장 및 처리시설	X	X
자동차관련시설	X	X
동물 및 식물 관련 시설	X	X
자원순환 관련 시설	X	X
교정 및 군사시설	X	X
방송통신시설	○ 촬영소 제외	○ 촬영소 제외
발전시설	X	X
묘지관련시설	X	X
관광휴게시설	X	X
장례시설	X	X
야영장시설	X	X

주1) ○ : 국토의계획및이용에관한법률에 따라 건축할 수 있는 용도(● : 권장) / X : 불허용도

주2) 건축연면적의 50%이상을 권장용도 기능을 도입하여야 하며, 이외의 허용용도는 50%미만에서 허용

주3) 공동주택 및 준주택 연면적의 산정 및 비율 등은 인천시 도시계획조례 65조 및 별표2의 기준에 따름

주4) 지식산업센터의 입주 업종은 별표17에 따름

주5) 업무시설용지 B1과 주상복합용지 M5의 오피스텔 등 준주택 세대수의 합은 주상복합용지 M5의 공동주택 세대수 이하로 함

주6) 업무시설용지 B10과 주상복합용지 M6의 오피스텔 등 준주택 세대수의 합은 주상복합용지 M6의 공동주택 세대수 이하로 함

주7) 데이터센터는 상·하수도 및 전력공급에 관한 협의를 마친 경우에 한하여 허용

주8) 공모를 통해 공급하는 S5, U1-1, U1-2의 경우 데이터센터는 사업계획서 상 4차산업 관련 Tenant 유치를 위한 부속용도로 설치하는 경우에 한하여 허용

< 별표 16 > 국제업무용지 건축물의 건폐율, 용적률, 높이

구 분	중심업무용지	
	U1-1 (간선가로변)	U1-2 (간선가로변)
건폐율	80%이하	80%이하
용적률	800%이하	800%이하
최저층수	-	-
해당블록	B2, B9	B1, B10

< 별표 17 > 국제업무용지 지식산업센터의 허용업종

구분	표준산업분류코드	
	코드	항목명
4차 산업 관련 허용업종	21	의료용 물질 및 의약품 제조업
	2611	전자집적회로 제조업
	26129	기타 반도체 소자 제조업
	26219	기타 표시장치 제조업
	26293	전자카드 제조업
	26295	전자 감지장치 제조업
	26299	그 외 기타 전자 부품 제조업
	26310	컴퓨터 제조업
	264	통신 및 방송장비 제조업
	26519	비디오 및 기타 영상 기기 제조업
	271	의료용 기기 제조업*
	27211	레이더, 항행용 무선 기기 및 측량 기구 제조업
	27301	광학 렌즈 및 광학 요소 제조업
	28114	에너지 저장장치 제조업
	28119	기타 전기 변환장치 제조업
	28123	배전반 및 전기 자동제어반 제조업
	28202	축전지 제조업
	28519	기타 가정용 전기 기기 제조업
	29222	디지털 적층 성형기계 제조업
	29224	금속 성형기계 제조업
	29280	산업용 로봇 제조업
	29292	고무, 화학섬유 및 플라스틱 성형기 제조업
	29299	그 외 기타 특수 목적용 기계 제조업
	30201	차체 및 특장차 제조업
	303	자동차 신품 부품 제조업**

구분	표준산업분류코드	
	코드	항목명
	313	항공기, 우주선 및 부품 제조업***
	33402	영상게임기 제조업

· 지식산업 : 산업집적법 시행령 제6조 제2항에 따른 입주가능업종
· 정보통신산업 : 산업집적법 시행령 제6조 제3항에 따른 입주가능업종
· 지원시설 : 산업집적법 시행령 제36조의4 제2항에 따른 입주가능업종
· 벤처기업을 운영하기 위한 시설 : 산업집적법 제28조의5 제1항 제2호에 따른 시설
· 그 외 : 산업집적법 시행령 제36조의4 제1항 제2호 나목에 따라 입주가 필요한 사업 또는 같은법 시행령 제36조의4 제6항에 따른 제조업 입주기업의 사무실 또는 창고

* 의료용 가구 제조업(27194)은 제외

** 자동차용 신품 의자 제조업(30393)은 제외

*** 유인 항공기, 항공 우주선 및 보조장치 제조업(31311)은 제외

주1) 공장면적에 관계없이 지식산업센터에 입주하는 모든 기업은 본 '업종분류표'를 준수하여야 함

주2) 지식산업 중 85302(대학교), 85650(직원훈련기관), 85669(기타 기술 및 직업훈련학원)은 제외

주3) 지원시설 중 기숙사용도는 제외

주4) 상기 유치업종 외 향후 미래산업 동향 및 신기술의 출현에 따라 유치업종의 범위를 조정하여 유연성을 유지할 수 있음

주5) 아래의 대기오염 배출시설, 악취배출시설, 폐수배출시설은 입주를 불허함

- 산업집적법 제28조의5에 의한 입주자격을 갖추지 않은 업체
- 산업집적법 시행령 제6조 및 제36조의4 규정에 의한 입주대상이 아닌 업종
- 산업집적법 시행령 제34조에서 규정하고 있는 도시형공장 이외의 공장
- 염색, 피혁, 연탄, 시멘트 및 시멘트제품 제조업, 아스팔트 및 도로포장재 제조업, 도정 및 도축업 등 환경유해물질 배출하는 공장
- 대기환경보전법 제2조에 따른 특정대기유해물질 배출시설 및 대기오염물질 배출하는 공장시설
※ 대기환경보전법 규정에 따른 기준 미만이라도 인근공장에 피해가 없어야 함
- 물환경보전법 제2조에 따른 특정수질유해물질 및 폐수시설을 설치하는 공장시설
- 폐기물관리법 제2조에 따른 지정폐기물을 배출하는 공장시설
- 소음·진동관리법 제7조에 따른 배출허용기준의 이상인 공장시설
- 소방기본법 제15조, 제27조에 의한 일정량 이상의 위험물, 특수가연물을 취급하는 공장시설
- 악취방지법 제2조 제1호에 따른 악취를 배출하는 악취배출시설을 설치하는 업체
- 위험물 제조업체
- 고하중(당해 건축물 설계하중 초과) 기계장치 설치 업체
- 기타 환경관계 법규상 특정 유해물질 또는 중금속 배출업소
- 기타 소음, 진동, 먼지 등이 다량 발생하거나 지식산업센터의 안전유지 및 다른 업체의 생산 활동에 현저하게 지장을 주는 공장시설
- 기타(기계, 전기설비 등) 설계상 입주 용도가 적합하지 않다고 판단하는 업체

<별표18> 주상복합부분의 주택 규모 및 세대수, 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분			주상복합용지
건축물 용도	도면표시		M-1
	허용용도	5층이하	· 중심상업지역내 (불허용도 외의)허용용도
	허용용도 (주용도)	6층이상	· 아파트, 부대복리시설 (근린생활시설 등 제외)

구 분			주상복합용지
	권장용도 (부수용도)	4층, 5층	· 업무시설 중 일반업무시설 · 문화집회시설 중 공연장, 전시장
	불허용도		· 단독주택 · 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 · 문화 및 집회시설 중 마권관련시설, 관람장, 동·식물원 · 운수시설 · 의료시설 중 정신병원 및 요양병원 격리병원 · 숙박시설 · 위락시설 · 공장 · 창고시설 · 위험물저장 및 처리시설 · 자동차관련시설(주차장은 허용, 주차장이외 불허) · 동물 및 식물관련시설 · 자원순환 관련시설 · 교정 및 군사시설 · 발전시설 · 묘지관련시설 · 관광휴게시설 · 장례시설 · 야영장시설

〈별표19〉 주상복합용지의 주택 규모 및 세대수, 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수

블록번호	주택유형	블록면적 (㎡)	세대수 (호)	인구수 (인)	평균면적 (㎡)	최고 층수	건폐율	용적률	비고
M5	60~85㎡	29,180	1,190	3,225	112	-	80%	800%(주거560%)	
	85㎡초과	6,126	297	805	165				
M6	60~85㎡	29,180	1,190	3,225	112	-	80%	800%(주거560%)	
	85㎡초과	6,126	297	805	165				
합 계		70,612	2,974	8,060	-	-	-	-	

주1) 평균면적은 세대수 산정을 위하여 임의로 설정한 것으로 규제대상이 아님

주2) M5, M6용지의 주택유형별 면적배분은 건설호수 산정에 따른 사항으로 이에 따라 획지 등으로 분할하지 않으며 규제대상이 아님.

주3) 세대수는 개발계획에서 정한 세대수 이내로 하며(단, 세대수의 경우에는 3%이하의 초과세대수는 허용), 세대수 범위 내에서 주택유형을 조정하여 계획할 수 있음

주4) 공동주택 및 준주택 연면적의 산정 및 비율 등은 인천광역시 도시계획조례 65조 및 별표2의 기준에 따름

※ 상기 용적률은 공동주택 및 준주택 연면적 비율이 70%미만인 경우이며, 공동주택 및 준주택 연면적 비율을 70% 이상 80% 미만으로 하는 경우 용적률은 600%(주거480%) 이하로 한다.

주5) 업무시설용지 B1과 주상복합용지 M5의 오피스텔 등 준주택 세대수의 합은 주상복합용지 M5의 공동주택 세대수 이하로 함

주6) 업무시설용지 B1과 주상복합용지 M6의 오피스텔 등 준주택 세대수의 합은 주상복합용지 M6의 공동주택 세대수 이하로 함

■ 변 경

도면번호	위 치	구분	계 획 내 용
B1, B2, B9, B10	B1, B2, B9, B10	용도	· 건축물 용도는 <별표15>의 업무용지에 따라 건축하여야 한다.
		건폐율	· 건폐율은 <별표16>에 따라 건축하여야 한다.
		용적률	· 용적률은 <별표16>에 따라 건축하여야 한다.
		높이	· 건축물의 높이제한은 <별표16>에 따른다. · 1층부의 높이는 4.5미터이상을 권장한다. - 다만, 입체보행공간 조성 등 특별한 사유가 있는 경우에는 높이를 달리할 수 있다.
		배치 및 건축선	· 지침도에 따라 최소한의 도시내의 공간으로서의 역할을 하도록 하며, 특별계획 구역에 대한 지구단위계획 수립시 해당 절차를 통하여 건축물 계획을 수립하도록 한다. · 건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다. - 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면 - 20미터 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 주전면을 면하도록 하되, 20미터 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장(가각이 있는 경우 가각 포함) - 1층벽면 지정선에 면한 외벽면 - 상기 조건들이 겹치는 필지는 각 규정 모두 적용 설치 · 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 20센티미터 이상 단차가 나지 않도록 한다. · 5미터 건축한계선 지정 : - 대로 집 3-88호선변 업무시설용지 - 대로 집 3-178호선변 업무시설용지 - 대로 집 3-179호선변 업무시설용지 - 중로 집 1-256호선변 업무시설용지 - 중로 집 1-258호선변 업무시설용지
		형태 및 외관	· 국제업무용지의 경우 건축물의 형태는 지역중심지로서의 상징성 구현과 이 시대의 역량의 총화를 상징할 수 있는 수준을 지향한다. · 청라국제도시의 가장 중요한 이미지로서 역할이 매우 중요하므로 경관적 고려를 통하여 도시이미지를 창출한다. · 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치할 것을 권장한다.(방송·통신용 안테나 제외) · 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 하여야 한다. · 주운시설과 연계된 파크코어 인접 부지의 시설은 사업계획 수립시 파크코어와 해당 부지의 높이차로 인하여 생기는 공간에 대하여 경관계획 및 경관상세계획, 주운시설 건설공사 및 조경공사 등 관련분야 상위계획에 부합하도록 처리 계획을 수립하여 조성해야 한다.

※ 별도의 경관계획을 통하여 제시된 경관관련 지침에 대해서는 이를 따르도록 한다.

도면번호	위 치	구분	계 획 내 용
M5, M6	M5, M6	용도	· 건축물 용도는 주거·비주거용도의 수직적 복합 건축물의 경우에는 블록별 세부 기준 <별표18>에 따라야 하며(단, 별도의 비주거용도 건축물의 경우 전층에 대하여 중심상업지역내 허용용도를 건축할 수 있음), 지구단위계획 지침도에

도면번호	위 치	구분	계 획 내 용
			<p>따라 건축하여야 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> · 공동주택 및 준주택 연면적 비율(연면적의 산정은 인천광역시 도시계획 조례 제65조 산정기준에 따름)이 70%미만일 때 용적률은 800%(주거 560%)이하이며, 상기 비율을 70% 이상 80% 미만으로 할 경우 용적률은 600%(주거 480%) 이하로 한다. · 유흥 및 위락기능은 불허용도로 한다. · 상업기능의 시설은 5층까지만 설치(지하는 2층까지만 허용)할 수 있으며, 주거 환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구계단 등을 다른 주거외 용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 한다.
		건폐율	· 건축물의 건폐율은 <별표19>에 규정된 내용을 초과할 수 없다.
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> · 건축물의 용적률은 <별표4>에 규정된 내용을 초과할 수 없다. 다만 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위 계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다. ※ 단, 공동주택 및 준주택 연면적 비율을 70% 이상 80% 미만으로 하는 경우 용적률은 600%(주거 480%) 이하로 한다.
		높이	· 건축물의 층수는 <별표19>에 따라 건축하여야 한다.
		주택의 규모 및 가구수	· 각 아파트 단지의 세대수는 개발계획에서 정한 세대수 이내로 하며(단, 세대수의 경우에는 3%이하의 초과세대수는 허용), 세대수 범위 내에서 주택유형을 조정하여 계획할 수 있다.

< 별표 15 > 국제업무용지 용도분류

구 분	중심업무용지	
	U1-1(간선가로변)	U1-2(간선가로변)
단독주택	X	X
공동주택	X	X
제1종근린생활시설	○	○
제2종근린생활시설	○ 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 제외	○ 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 제외
문화 및 집회시설	○ 공연장, 집회장 (마권관련시설 제외), 전시장에 한함	○ 공연장, 집회장 (마권관련시설 제외), 전시장에 한함
종교시설	○ 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함	○ 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함
판매시설	● (5층 이하 권장) 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	● (5층 이하 권장) 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함
운수시설	X	X
의료시설	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외
교육연구시설	○	○

구 분	중심업무용지	
	U1-1(간선가로변)	U1-2(간선가로변)
노유자시설	X	X
수련시설	X	X
운동시설	○	○
업무시설	● 오피스텔제외	●
숙박시설	○ 관광숙박시설에 한함	X
위락시설	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함	X
공장	○ 지식산업센터에 한함	X
창고시설	X	X
위험물저장 및 처리시설	X	X
자동차관련시설	X	X
동물 및 식물 관련 시설	X	X
자원순환 관련 시설	X	X
교정 및 군사시설	X	X
방송통신시설	○ 촬영소 제외	○ 촬영소 제외
발전시설	X	X
묘지관련시설	X	X
관광휴게시설	X	X
장례시설	X	X
야영장시설	X	X

주1) ○ : 국토의계획및이용에관한법률에 따라 건축할 수 있는 용도(● : 권장) / X : 불허용도

주2) 건축연면적의 50%이상을 권장용도 기능을 도입하여야 하며, 이외의 허용용도는 50%미만에서 허용

주3) 공동주택 및 준주택 연면적의 산정 및 비율 등은 인천시 도시계획조례 65조 및 별표2의 기준에 따름

주4) 지식산업센터의 입주 업종은 별표17에 따름

주5) 업무시설용지 B1과 주상복합용지 M5의 공동주택 세대수와 오피스텔 등 준주택 세대수의 합은 개발계획
<별표19>에서 정한 M5의 공동주택 세대수의 2배 이하로 함

주6) 업무시설용지 B10과 주상복합용지 M6의 오피스텔 등 준주택 세대수의 합은 주상복합용지 M6의 공동주택
세대수 이하로 함

주7) 데이터센터는 상·하수도 및 전력공급에 관한 협의를 마친 경우에 한하여 허용

주8) 공모를 통해 공급하는 S5, U1-1, U1-2의 경우 데이터센터는 사업계획서 상 4차산업 관련 Tenant 유치를
위한 부속용도로 설치하는 경우에 한하여 허용

< 별표 16 > 국제업무용지 건축물의 건폐율, 용적률, 높이

구 분	중심업무용지	
	U1-1 (간선가로변)	U1-2 (간선가로변)
건폐율	80%이하	80%이하
용적률	800%이하	800%이하
최저층수	-	-
해당블록	B2, B9	B1, B10

< 별표 17 > 국제업무용지 지식산업센터의 허용업종

구분	표준산업분류코드	
	코드	항목명
4차 산업 관련 허용업종	21	의료용 물질 및 의약품 제조업
	2611	전자집적회로 제조업
	26129	기타 반도체 소자 제조업
	26219	기타 표시장치 제조업
	26293	전자카드 제조업
	26295	전자 감지장치 제조업
	26299	그 외 기타 전자 부품 제조업
	26310	컴퓨터 제조업
	264	통신 및 방송장비 제조업
	26519	비디오 및 기타 영상 기기 제조업
	271	의료용 기기 제조업*
	27211	레이더, 항행용 무선 기기 및 측량 기구 제조업
	27301	광학 렌즈 및 광학 요소 제조업
	28114	에너지 저장장치 제조업
	28119	기타 전기 변환장치 제조업
	28123	배전반 및 전기 자동제어반 제조업
	28202	축전지 제조업
	28519	기타 가정용 전기 기기 제조업
	29222	디지털 적층 성형기계 제조업
	29224	금속 성형기계 제조업
	29280	산업용 로봇 제조업
	29292	고무, 화학섬유 및 플라스틱 성형기 제조업
	29299	그 외 기타 특수 목적용 기계 제조업
	30201	차체 및 특장차 제조업
	303	자동차 신품 부품 제조업**

구분	표준산업분류코드	
	코드	항목명
	313	항공기, 우주선 및 부품 제조업***
	33402	영상게임기 제조업

· 지식산업 : 산업집적법 시행령 제6조 제2항에 따른 입주가능업종
· 정보통신산업 : 산업집적법 시행령 제6조 제3항에 따른 입주가능업종
· 지원시설 : 산업집적법 시행령 제36조의4 제2항에 따른 입주가능업종
· 벤처기업을 운영하기 위한 시설 : 산업집적법 제28조의5 제1항 제2호에 따른 시설
· 그 외 : 산업집적법 시행령 제36조의4 제1항 제2호 나목에 따라 입주가 필요한 사업 또는 같은법 시행령 제36조의4 제6항에 따른 제조업 입주기업의 사무실 또는 창고

* 의료용 가구 제조업(27194)은 제외

** 자동차용 신품 의자 제조업(30393)은 제외

*** 유인 항공기, 항공 우주선 및 보조장치 제조업(31311)은 제외

주1) 공장면적에 관계없이 지식산업센터에 입주하는 모든 기업은 본 '업종분류표'를 준수하여야 함

주2) 지식산업 중 85302(대학교), 85650(직원훈련기관), 85669(기타 기술 및 직업훈련학원)은 제외

주3) 지원시설 중 기숙사용도는 제외

주4) 상기 유치업종 외 향후 미래산업 동향 및 신기술의 출현에 따라 유치업종의 범위를 조정하여 유연성을 유지할 수 있음

주5) 아래의 대기오염 배출시설, 악취배출시설, 폐수배출시설은 입주를 불허함

- 산업집적법 제28조의5에 의한 입주자격을 갖추지 않은 업체
- 산업집적법 시행령 제6조 및 제36조의4 규정에 의한 입주대상이 아닌 업종
- 산업집적법 시행령 제34조에서 규정하고 있는 도시형공장 이외의 공장
- 염색, 피혁, 연탄, 시멘트 및 시멘트제품 제조업, 아스팔트 및 도로포장재 제조업, 도정 및 도축업 등 환경유해물질 배출하는 공장
- 대기환경보전법 제2조에 따른 특정대기유해물질 배출시설 및 대기오염물질 배출하는 공장시설
※ 대기환경보전법 규정에 따른 기준 미만이라도 인근공장에 피해가 없어야 함
- 물환경보전법 제2조에 따른 특정수질유해물질 및 폐수시설을 설치하는 공장시설
- 폐기물관리법 제2조에 따른 지정폐기물을 배출하는 공장시설
- 소음·진동관리법 제7조에 따른 배출허용기준의 이상인 공장시설
- 소방기본법 제15조, 제27조에 의한 일정량 이상의 위험물, 특수가연물을 취급하는 공장시설
- 악취방지법 제2조 제1호에 따른 악취를 배출하는 악취배출시설을 설치하는 업체
- 위험물 제조업체
- 고하중(당해 건축물 설계하중 초과) 기계장치 설치 업체
- 기타 환경관계 법규상 특정 유해물질 또는 중금속 배출업소
- 기타 소음, 진동, 먼지 등이 다량 발생하거나 지식산업센터의 안전유지 및 다른 업체의 생산 활동에 현저하게 지장을 주는 공장시설
- 기타(기계, 전기설비 등) 설계상 입주 용도가 적합하지 않다고 판단하는 업체

<별표18> 주상복합부분의 주택 규모 및 세대수, 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분			주상복합용지
건축물 용도	도면표시		M-1
	허용용도	5층이하	· 중심상업지역내 (불허용도 외의)허용용도
	허용용도 (주용도)	6층이상	· 아파트, 부대복리시설 (근린생활시설 등 제외)
	권장용도 (부수용도)	4층, 5층	· 업무시설 중 일반업무시설 · 문화집회시설 중 공연장, 전시장

구 분		주상복합용지
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> · 단독주택 · 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 · 문화 및 집회시설 중 마권관련시설, 관람장, 동·식물원 · 운수시설 · 의료시설 중 정신병원 및 요양병원 격리병원 · 숙박시설 · 위락시설 · 공장 · 창고시설 · 위험물저장 및 처리시설 · 자동차관련시설(주차장은 허용, 주차장이외 불허) · 동물 및 식물관련시설 · 자원순환 관련시설 · 교정 및 군사시설 · 발전시설 · 묘지관련시설 · 관광휴게시설 · 장례시설 · 야영장시설

<별표19> 주상복합용지의 주택 규모 및 세대수, 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수

블록번호	주택유형	블록면적 (㎡)	세대수 (호)	인구수 (인)	평균면적 (㎡)	최고 층수	건폐율	용적률	비고
M5	60~85㎡	29,180	1,190	3,225	112	-	80%	800%(주거560%)	
	85㎡초과	6,126	297	805	165				
M6	60~85㎡	29,180	1,190	3,225	112	-	80%	800%(주거560%)	
	85㎡초과	6,126	297	805	165				
합 계		70,612	2,974	8,060	-	-	-	-	

주1) 평균면적은 세대수 산정을 위하여 임의로 설정한 것으로 규제대상이 아님

주2) M5, M6용지의 주택유형별 면적배분은 건설호수 산정에 따른 사항으로 이에 따라 획지 등으로 분할하지 않으며 규제대상이 아님.

주3) 세대수는 개발계획에서 정한 세대수 이내로 하며(단, 세대수의 경우에는 3%이하의 초과세대수는 허용), 세대수 범위 내에서 주택유형을 조정하여 계획할 수 있음

주4) 공동주택 및 준주택 연면적의 산정 및 비율 등은 인천광역시 도시계획조례 65조 및 별표2의 기준에 따름

※ 상기 용적률은 공동주택 및 준주택 연면적 비율이 70%미만인 경우이며, 공동주택 및 준주택 연면적 비율을 70% 이상 80% 미만으로 하는 경우 용적률은 600%(주거480%) 이하로 한다.

주5) 업무시설용지 B1과 주상복합용지 M5의 공동주택 세대수와 오피스텔 등 준주택 세대수의 합은 개발계획 <별표19>에서 정한 M5의 공동주택 세대수의 2배 이하로 함

주6) 업무시설용지 B1과 주상복합용지 M6의 오피스텔 등 준주택 세대수의 합은 주상복합용지 M6의 공동주택 세대수 이하로 함

나) 중심상업업무용지 【변경없음】

4) 특별계획구역내 기타사항에 관한 계획 【변경없음】

바. 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획결정(변경)도: 첨부1 참조

첨부1. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 【변경】

가. 지구단위계획구역 결정도 【변경없음】

나. 지역·지구의 세분 및 세분된 지역·지구의 변경에 관한 지구단위계획 결정도 【변경없음】

다. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 지구단위계획 결정도 【변경없음】

라. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 지구단위계획 결정도: 게재생략 【기정】

마. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 지구단위계획 결정도: 게재생략 【변경】

바. 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정도: 게재생략 【기정】

사. 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정도: 게재생략 【변경】

첨부2. 지구단위계획 시행지침 【변경】

제 I 편. 총론 【변경없음】

제 II 편. 건축부문 시행지침 【변경】

제1장. 골프장내 주택단지 【변경없음】

제2장. 주상복합용지 【변경】

제1조. 획지의 분할 및 합병 【변경없음】

제2조. 건축물의 용도 및 주거용도의 주택유형 지정 【변경없음】

제3조. 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등 【변경】

■ 기정

- ① 각 아파트 단지의 세대수는 개발계획에서 정한 세대수 이내로 하며(단, 세대수의 경우에는 3%이하의 초과세대수는 허용), 세대수 범위 내에서 주택유형을 조정하여 계획할 수 있다.
- ② 블록별 건폐율, 용적률, 높이의 제한은 중심상업지역에서 허용하는 범위 내에서 블록별로 <표Ⅱ-2-2>를 초과하여 건축할 수 없다. 다만, 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다. 단, 공동주택 및 준주택 연면적 비율을 70% 이상 80% 미만으로 하는 경우 용적률은 600%(주거 480%) 이하로 한다.
- ③ 건축물의 높이는 중심상업·업무용지와와의 조화를 도모토록 한다.

<표Ⅱ-2-15> 청라국제도시 주상복합부분의 주택 규모 및 세대수, 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수

블록번호	주택유형	블록면적 (㎡)	세대수 (호)	인구수 (인)	평균면적 (㎡)	최고 층수	건폐율	용적률	비고
M5	60~85㎡	29,180	1,190	3,225	112	-	80%	800% (주거560%)	
	85㎡초과	6,126	297	805	165				
M6	60~85㎡	29,180	1,190	3,225	112	-	80%	800%	

	85㎡초과	6,126	297	805	165			(주거560%)	
합	계	70,612.0	2,974	8,060	-	-	-	-	

주1) 평균면적은 세대수 산정을 위하여 임의로 설정한 것으로 규제대상이 아님

주2) M5, M6용지의 주택유형별 면적배분은 건설호수 산정에 따른 사항으로 이에 따라 획지 등으로 분할하지 않으며 규제대상이 아님

주3) 각 아파트 단지의 세대수는 개발계획에서 정한 세대수 이내로 하며(단, 세대수의 경우에는 3%이하의 초과세대수는 허용), 세대수 범위 내에서 주택유형을 조정하여 계획할 수 있다.

주4) 공동주택 및 준주택 연면적의 산정 및 비율 등은 인천광역시 도시계획조례 65조 및 별표2의 기준에 따름

※ 상기 용적률은 공동주택 및 준주택 연면적 비율이 70% 미만인 경우이며, 공동주택 및 연면적 비율을 70% 이상 80% 미만으로 하는 경우 용적률은 600%(주거 480%) 이하로 한다.

주5) 업무시설용지 B1과 주상복합용지 M5의 오피스텔 등 준주택 세대수의 합은 주상복합용지 M5의 공동주택 세대수 이하로 함

주6) 업무시설용지 B10과 주상복합용지 M6의 오피스텔 등 준주택 세대수의 합은 주상복합용지 M6의 공동주택 세대수 이하로 함

④ 지구단위계획 지침도에서 지정한 주택의 유형과 용적률, 층수 등에 대한 지침 내용은<그림Ⅱ-2-1>에서 정하는 바와 같이 표기한다.

<그림Ⅱ-2-1> 지침내용 도면 표시 예시도

단지번호		M5		=		- 단지번호 : 주상복합용지의 블록번호 - 용도 : M-1용도의 주상복합용지 - 주택유형(C) = 60~85㎡의 공동주택 - 최고층수 : - - 전체용적률 : 총 800%이하 - 주거용적률 : 560%이하
용도	최고층수	M-1	-			
건폐율 (%)	전체용적률 (%)	80%이하	800%이하			
주택유형	주거용적률 (%)	60~85㎡	560%이하			

■ 변경

- ① 각 아파트 단지의 세대수는 개발계획에서 정한 세대수 이내로 하며(단, 세대수의 경우에는 3%이하의 초과세대수는 허용), 세대수 범위 내에서 주택유형을 조정하여 계획할 수 있다.
- ② 블록별 건폐율, 용적률, 높이의 제한은 중심상업지역에서 허용하는 범위 내에서 블록별로 <표Ⅱ-2-2>를 초과하여 건축할 수 없다. 다만, 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다. 단, 공동주택 및 준주택 연면적 비율을 70% 이상 80% 미만으로 하는 경우 용적률은 600%(주거 480%) 이하로 한다.
- ③ 건축물의 높이는 중심상업·업무용지와와의 조화를 도모토록 한다.

<표Ⅱ-2-16> 청라국제도시 주상복합부분의 주택 규모 및 세대수, 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수

블록번호	주택유형	블록면적 (㎡)	세대수 (호)	인구수 (인)	평균면적 (㎡)	최고 층수	건폐율	용적률	비고
M5	60~85㎡	29,180	1,190	3,225	112	-	80%	800% (주거560%)	
	85㎡초과	6,126	297	805	165				
M6	60~85㎡	29,180	1,190	3,225	112	-	80%	800% (주거560%)	
	85㎡초과	6,126	297	805	165				
합 계		70,612.0	2,974	8,060	-	-	-	-	

주1) 평균면적은 세대수 산정을 위하여 임의로 설정한 것으로 규제대상이 아님

주2) M5, M6용지의 주택유형별 면적배분은 건설호수 산정에 따른 사항으로 이에 따라 획지

등으로 분할하지 않으며 규제대상이 아님

주3) 각 아파트 단지의 세대수는 개발계획에서 정한 세대수 이내로 하며(단, 세대수의 경우에는 3%이하의 초과세대수는 허용), 세대수 범위 내에서 주택유형을 조정하여 계획할 수 있다.

주4) 공동주택 및 준주택 연면적의 산정 및 비율 등은 인천광역시 도시계획조례 65조 및 별표2의 기준에 따름

※ 상기 용적률은 공동주택 및 준주택 연면적 비율이 70% 미만인 경우이며, 공동주택 및 연면적 비율을 70% 이상 80% 미만으로 하는 경우 용적률은 600%(주거 480%) 이하로 한다.

주5) 업무시설용지 B1과 주상복합용지 M5의 공동주택 세대수와 오피스텔 등 준주택 세대수의 합은 개발계획 <별표19>에서 정한 M5의 공동주택 세대수의 2배 이하로 함

주6) 업무시설용지 B10과 주상복합용지 M6의 오피스텔 등 준주택 세대수의 합은 주상복합용지 M6의 공동주택 세대수 이하로 함

④ 지구단위계획 지침도에서 지정한 주택의 유형과 용적률, 층수 등에 대한 지침 내용은<그림Ⅱ-2-1>에서 정하는 바와 같이 표기한다.

<그림Ⅱ-2-2> 지침내용 도면 표시 예시도

단지번호		M5		=	
용도	최고층수	M-1	-		
건폐율 (%)	전체용적률 (%)	80%이하	800%이하		
주택유형	주거용적률 (%)	60~85㎡	560%이하		

- 단지번호 : 주상복합용지의 블록번호
- 용도 : M-1용도의 주상복합용지
- 주택유형(C) = 60~85㎡의 공동주택
- 최고층수 : -
- 전체용적률 : 총 800%이하
- 주거용적률 : 560%이하

제4조. 건축물의 배치 【변경없음】

제5조. 건축물의 형태 및 외관 【변경없음】

제6조. 입면의 구성 및 층수변화 【변경없음】

제7조. 대지내 공지 【변경없음】

제8조. 단지내 차량출입 【변경없음】

제9조. 단지내 차량동선 【변경없음】

제10조. 주차장의 설치 【변경없음】

제11조. 건축물의 기타에 관한 사항 【변경없음】

제12조. 기타사항 【변경없음】

제13조. 유비쿼터스 관련기준 【변경없음】

제14조. 쓰레기 자동집하시설 관련기준 【변경없음】

제15조. 기타사항 【변경없음】

제3장. 상업시설용지 및 업무시설용지 【변경】

제1조. 획지의 분할 【변경없음】

제2조. 건축물의 용도 【변경】

■ 기 정

- ① 필지에 대한 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최저층수 등은 <표Ⅱ-3-1><표Ⅱ-3-2><표Ⅱ-3-3><표Ⅱ-3-4><표Ⅱ-3-5>에 의하며, 규제내용을 지구단위계획 결정도에 <그림Ⅱ-3-1>과 같이 표시한다.
- ② 광장 및 보행자전용도로변은 ‘판매 및 영업시설’ 및 ‘근린생활시설’을 1층 전면권장용도로 지정한다. 1층부 권장용도가 지정된 경우에는 1층 건축연면적의 50%이상 권장용도를 확보하여야 한다. 여기서 말하는 건축연면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정한다.

<그림Ⅱ-3-3> 지구단위계획결정도 표시

용도	최고층수/ 최저층수
건폐율	용적률

<그림Ⅱ-3-4> 표시내용 설명 예

S1	10 / 5
60	500

용 도 : 용도표의 S1내 허용 용도
 건 폐 율 : 60%이하
 용 적 률 : 500%이하
 최저층수 : 5층이상
 최고층수 : 10층이하

<표Ⅱ-3-17> 상업시설용지의 건축물 용도 [2020.04.27] [2020.12.07]

구 분	중심상업용지			일반상업용지
	S1	S2	S5	S6
단독주택	X	X	X	X
공동주택	X	X	X	X
제1종근린생활시설	○	●	○	●
제2종근린생활시설	●	●	●	●
문화 및 집회시설	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함
종교시설	○	○	○	X

구 분	중심상업용지			일반상업용지
	S1	S2	S5	S6
	건물의 부수용도인 경우에 한함	건물의 부수용도인 경우에 한함	건물의 부수용도인 경우에 한함	
판매시설	● 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	● 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	● 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	● 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함
운수시설	X	X	X	X
의료시설	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외
교육연구시설	X	X	X	X
노유자시설	X	X	X	○
수련시설	X	X	X	X
운동시설	○	○	○	○ 골프장, 골프연습장 제외
업무시설	●	○	● 오피스텔 제외	○
숙박시설	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 관광숙박시설에 한함	X	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 관광숙박시설에 한함	● 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 관광숙박시설에 한함
위락시설	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함	X
공장	X	X	X	X
창고시설	X	X	X	X
위험물저장 및 처리시설	X	X	X	X
자동차관련시설	○ 주차장, 세차장에 한함	X	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함
동물 및 식물 관련 시설	X	X	X	X
자원순환 관련 시설	X	X	X	X
교정 및 군사시설	X	X	X	X
방송통신시설	○ 촬영소 제외	○ 촬영소 제외	○ 촬영소 제외	X
발전시설	X	X	X	X
묘지관련시설	X	X	X	X
관광휴게시설	X	X	X	X
장례시설	X	X	X	X
야영장시설	X	X	X	X

주1) ○ : 국토의계획및이용에관한법률에 따라 건축할 수 있는 용도(● : 권장) / X : 불허용도

주2) 데이터센터는 상·하수도 및 전력공급에 관한 협의를 마친 경우에 한하여 허용

주3) 공모를 통해 공급하는 S5, U1-1, U1-2의 경우 데이터센터는 사업계획서 상 4차산업
관련 Tenant 유치를 위한 부속용도로 설치하는 경우에 한하여 허용

〈표Ⅱ-3-2〉 중심업무용지 및 일반업무용지의 건축물 용도 [2020.04.27] [2020.12.07]

구 분	중심업무용지		
	U1(간선가로변)	U1-1(간선가로변)	U1-2(간선가로변)
단독주택	X	X	X
공동주택	X	X	X
제1종근린생활시설	○	○	○
제2종근린생활시설	○	○ 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 제외	○ 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 제외
문화 및 집회시설	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함	○ 공연장, 집회장 (마권관련시설 제외), 전시장에 한함	○ 공연장, 집회장 (마권관련시설 제외), 전시장에 한함
종교시설	○ 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함	○ 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함	○ 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함
판매시설	●(5층 이하 권장) 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	●(5층 이하 권장) 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	●(5층 이하 권장) 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함
운수시설	X	X	X
의료시설	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외
교육연구시설	○	○	○
노유자시설	X	X	X
수련시설	X	X	X
운동시설	○	○	○
업무시설	● 오피스텔제외	● 오피스텔제외	●
숙박시설	○ 관광숙박시설에 한함	○ 관광숙박시설에 한함	X
위락시설	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함	X
공장	X	○ 지식산업센터에 한함	X
창고시설	X	X	X
위험물저장 및 처리시설	X	X	X
자동차관련시설	X	X	X
동물 및 식물 관련 시설	X	X	X
자원순환 관련 시설	X	X	X
교정 및 군사시설	X	X	X
방송통신시설	○ 촬영소 제외	○ 촬영소 제외	○ 촬영소 제외
발전시설	X	X	X

구 분	중심업무용지		
	U1(간선가로변)	U1-1(간선가로변)	U1-2(간선가로변)
묘지관련시설	X	X	X
관광휴게시설	X	X	X
장례시설	X	X	X
야영장시설	X	X	X

주1) ○ : 국토의계획및이용에관한법률에 따라 건축할 수 있는 용도(● : 권장) / X : 불허용도

주2) 건축연면적의 50%이상을 권장용도 기능을 도입하여야 하며, 이외의 허용용도는 50% 미만에서 허용

주3) 공동주택 및 준주택 연면적의 산정 및 비율 등은 인천시 도시계획조례 65조 및 별표2의 기준에 따름

주4) 지식산업센터의 입주업종은 <표Ⅱ-3-3>에 따름

주5) 업무시설용지 B1과 주상복합용지 M5의 오피스텔 등 준주택 세대수의 합은 주상복합용지 M5의 공동주택 세대수 이하로 함

주6) 업무시설용지 B10과 주상복합용지 M6의 오피스텔 등 준주택 세대수의 합은 주상복합용지 M6의 공동주택 세대수 이하로 함

주7) 데이터센터는 상·하수도 및 전력공급에 관한 협의를 마친 경우에 한하여 허용

주8) 공모를 통해 공급하는 S5, U1-1, U1-2의 경우 데이터센터는 사업계획서 상 4차산업 관련 Tenant 유치를 위한 부속용도로 설치하는 경우에 한하여 허용

<표Ⅱ-3-2> 중심업무용지 및 일반업무용지의 건축물 용도 [2020.04.27] [2020.12.07]

구 분	중심업무용지		일반업무용지
	U2 (간선가로변)	U3 (이면도로변)	U4 (간선가로변)
단독주택	X	X	X
공동주택	X	X	○ 기숙사에 한함
제1종근린생활시설	○	●	○
제2종근린생활시설	●	●	●
문화 및 집회시설	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함
종교시설	○ 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함	○ 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함	X
판매시설	○ 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	○ 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	X
운수시설	X	X	X
의료시설	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외
교육연구시설	○	○	○ 직업훈련소, 학원 제외
노유자시설	○	X	○
수련시설	X	X	X
운동시설	○	○	○ 골프장, 골프연습장 제외
업무시설	●	○	●

구 분	중심업무용지		일반업무용지
	U2 (간선가로변)	U3 (이면도로변)	U4 (간선가로변)
	오피스텔제외		오피스텔제외
숙박시설	○ 관광숙박시설에 한함	X	X
위락시설	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함	X
공장	X	X	X
창고시설	X	X	X
위험물저장 및 처리시설	X	X	X
자동차관련시설	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함
동물 및 식물 관련 시설	X	X	X
자원순환 관련 시설	X	X	X
교정 및 군사시설	X	X	X
방송통신시설	○ 촬영소 제외	○ 촬영소 제외	○ 촬영소 제외
발전시설	X	X	X
묘지관련시설	X	X	X
관광휴게시설	X	X	X
장례시설	X	X	X
야영장시설	X	X	X

주1) ○ : 국토의계획및이용에관한법률에 따라 건축할 수 있는 용도(● : 권장) / X : 불허용도

주2) 데이터센터는 상·하수도 및 전력공급에 관한 협의를 마친 경우에 한하여 허용

<표Ⅱ-3-3> 국제업무용지 지식산업센터의 허용업종 [2020.04.27]

구분	표준산업분류코드	
	코드	항목명
4차 산업 관련 허용업종	21	의료용 물질 및 의약품 제조업
	2611	전자집적회로 제조업
	26129	기타 반도체 소자 제조업
	26219	기타 표시장치 제조업
	26293	전자카드 제조업
	26295	전자 감지장치 제조업
	26299	그 외 기타 전자 부품 제조업
	26310	컴퓨터 제조업
	264	통신 및 방송장비 제조업
	26519	비디오 및 기타 영상 기기 제조업
	271	의료용 기기 제조업*
	27211	레이더, 항행용 무선 기기 및 측량 기구 제조업
	27301	광학 렌즈 및 광학 요소 제조업
	28114	에너지 저장장치 제조업
	28119	기타 전기 변환장치 제조업
	28123	배전반 및 전기 자동제어반 제조업
	28202	축전기 제조업
	28519	기타 가정용 전기 기기 제조업
	29222	디지털 적층 성형기계 제조업
	29224	금속 성형기계 제조업
	29280	산업용 로봇 제조업
	29292	고무, 화학섬유 및 플라스틱 성형기 제조업
	29299	그 외 기타 특수 목적용 기계 제조업
	30201	차체 및 특장차 제조업
	303	자동차 신품 부품 제조업**
	313	항공기, 우주선 및 부품 제조업***
	33402	영상게임기 제조업

*지식산업 : 산업집적법 시행령 제6조 제2항에 따른 입주가능업종

·정보통신산업 : 산업집적법 시행령 제6조 제3항에 따른 입주가능업종
 ·지원시설 : 산업집적법 시행령 제36조의4 제2항에 따른 입주가능업종
 ·벤처기업을 운영하기 위한 시설 : 산업집적법 제28조의5 제1항 제2호에 따른 시설
 ·그 외 : 산업집적법 시행령 제36조의4 제1항 제2호 나목에 따라 입주가 필요한 사업 또는 같은법 시행령 제36조의4 제6항에 따른 제조업 입주기업의 사무실 또는 창고

* 의료용 가구 제조업(27194)은 제외

** 자동차용 신품 의자 제조업(30393)은 제외

*** 유인 항공기, 항공 우주선 및 보조장치 제조업(31311)은 제외

주1) 공장면적에 관계없이 지식산업센터에 입주하는 모든 기업은 본 '업종분류표'를 준수하여야 함

주2) 지식산업 중 85302(대학교), 85650(직원훈련기관), 85669(기타 기술 및 직업훈련학원)은 제외

주3) 지원시설 중 기숙사용도는 제외

주4) 상기 유치업종 외 향후 미래산업 동향 및 신기술의 출현에 따라 유치업종의 범위를 조정하여 유연성을 유지할 수 있음

주5) 아래의 대기오염 배출시설, 악취배출시설, 폐수배출시설은 입주를 불허함

- 산업집적법 제28조의5에 의한 입주자격을 갖추지 않은 업체
- 산업집적법 시행령 제6조 및 제36조의4 규정에 의한 입주대상이 아닌 업종
- 산업집적법 시행령 제34조에서 규정하고 있는 도시형공장 이외의 공장
- 염색, 피혁, 연탄, 시멘트 및 시멘트제품 제조업, 아스팔트 및 도로포장재 제조업, 도정 및 도축업 등 환경유해물질 배출하는 공장
- 대기환경보전법 제2조에 따른 특정대기유해물질 배출시설 및 대기오염물질 배출하는 공장시설
 - ※ 대기환경보전법 규정에 따른 기준 미만이라도 인근공장에 피해가 없어야 함
- 물환경보전법 제2조에 따른 특정수질유해물질 및 폐수시설을 설치하는 공장시설
- 폐기물관리법 제2조에 따른 지정폐기물을 배출하는 공장시설
- 소음·진동관리법 제7조에 따른 배출허용기준의 이상인 공장시설
- 소방기본법 제15조, 제27조에 의한 일정량 이상의 위험물, 특수가연물을 취급하는 공장시설
- 악취방지법 제2조 제1호에 따른 악취를 배출하는 악취배출시설을 설치하는 업체
- 위험물 제조업체
- 고하중(당해 건축물 설계하중 초과) 기계장치 설치 업체
- 기타 환경관계 법규상 특정 유해물질 또는 중금속 배출업소
- 기타 소음, 진동, 먼지 등이 다량 발생하거나 지식산업센터의 안전유지 및 다른 업체의 생산 활동에 현저하게 지장을 주는 공장시설
- 기타(기계, 전기설비 등) 설계상 입주 용도가 적합하지 않다고 판단하는 업체

<표Ⅱ-3-4> 상업시설용지 건축물 용도

구 분	상업시설용지
도면표시	S7
해당블럭	C18
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일반상업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> · 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(옥외에 설치하는 골프연습장 제외, 단란주점, 안마시술소 제외) · 판매시설(소매시장, 상점) · 숙박시설 중 일반숙박시설 (객실수 150실 이상, 식음 및 연회시설을 포함하는 시설에 한한다) 및 관광숙박시설 · 위락시설(단, 단란주점, 무도장, 무도학원, 카지노영업소는 제외한다.) · 업무시설
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ■ 허용용도 이외의 용도

■ 변경

- ① 필지에 대한 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최저층수 등은 <표Ⅱ-3-1><표Ⅱ-3-2><표Ⅱ-3-3><표Ⅱ-3-4><표Ⅱ-3-5>에 의하며, 규제내용을 지구단위계획 결정도에 <그림Ⅱ-3-1>과 같이 표시한다.
- ② 광장 및 보행자전용도로변은 ‘판매 및 영업시설’ 및 ‘근린생활시설’을 1층 전면권장용도로 지정한다. 1층부 권장용도가 지정된 경우에는 1층 건축연면적의 50%이상 권장용도를 확보하여야 한다. 여기서 말하는 건축연면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정한다.

<그림Ⅱ-3-5> 지구단위계획결정도 표시

용도	최고층수/ 최저층수
건폐율	용적률

<그림Ⅱ-3-6> 표시내용 설명 예

S1	10 / 5
60	500

용 도 : 용도표의 S1내 허용 용도
 건 폐 율 : 60%이하
 용 적 률 : 500%이하
 최저층수 : 5층이상
 최고층수 : 10층이하

<표Ⅱ-3-22> 상업시설용지의 건축물 용도 [2020.04.27] [2020.12.07]

구 분	중심상업용지			일반상업용지
	S1	S2	S5	S6
단독주택	X	X	X	X
공동주택	X	X	X	X
제1종근린생활시설	○	●	○	●
제2종근린생활시설	●	●	●	●
문화 및 집회시설	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함
종교시설	○ 건물의 부수용도인 경우에 한함	○ 건물의 부수용도인 경우에 한함	○ 건물의 부수용도인 경우에 한함	X
판매시설	● 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	● 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	● 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	● 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함
운수시설	X	X	X	X
의료시설	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외
교육연구시설	X	X	X	X
노유자시설	X	X	X	○

구 분	중심상업용지			일반상업용지
	S1	S2	S5	S6
수련시설	X	X	X	X
운동시설	○	○	○	○ 골프장, 골프연습장 제외
업무시설	●	○	● 오피스텔 제외	○
숙박시설	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 관광숙박시설에 한함	X	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 관광숙박시설에 한함	● 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 관광숙박시설에 한함
위락시설	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함	X
공장	X	X	X	X
창고시설	X	X	X	X
위험물저장 및 처리시설	X	X	X	X
자동차관련시설	○ 주차장, 세차장에 한함	X	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함
동물 및 식물 관련 시설	X	X	X	X
자원순환 관련 시설	X	X	X	X
교정 및 군사시설	X	X	X	X
방송통신시설	○ 촬영소 제외	○ 촬영소 제외	○ 촬영소 제외	X
발전시설	X	X	X	X
묘지관련시설	X	X	X	X
관광휴게시설	X	X	X	X
장례시설	X	X	X	X
야영장시설	X	X	X	X

주1) ○: 국토의계획및이용에관한법률에 따라 건축할 수 있는 용도(●: 권장) / X: 불허용도

주2) 데이터센터는 상·하수도 및 전력공급에 관한 협의를 마친 경우에 한하여 허용

주3) 공모를 통해 공급하는 S5, U1-1, U1-2의 경우 데이터센터는 사업계획서 상 4차산업

관련 Tenant 유치를 위한 부속용도로 설치하는 경우에 한하여 허용

<표Ⅱ-3-2> 중심업무용지 및 일반업무용지의 건축물 용도 [2020.04.27.] [2020.12.07.](변경)

구 분	중심업무용지		
	U1(간선가로변)	U1-1(간선가로변)	U1-2(간선가로변)
단독주택	X	X	X
공동주택	X	X	X
제1종근린생활시설	○	○	○
제2종근린생활시설	○	○ 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 제외	○ 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 제외
문화 및 집회시설	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함	○ 공연장, 집회장 (마권관련시설 제외), 전시장에 한함	○ 공연장, 집회장 (마권관련시설 제외), 전시장에 한함
종교시설	○	○	○

구 분	중심업무용지		
	U1(간선가로변)	U1-1(간선가로변)	U1-2(간선가로변)
	당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함	당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함	당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함
판매시설	●(5층 이하 권장) 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	●(5층 이하 권장) 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	●(5층 이하 권장) 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함
운수시설	X	X	X
의료시설	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외
교육연구시설	○	○	○
노유자시설	X	X	X
수련시설	X	X	X
운동시설	○	○	○
업무시설	● 오피스텔제외	● 오피스텔제외	●
숙박시설	○ 관광숙박시설에 한함	○ 관광숙박시설에 한함	X
위락시설	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함	X
공장	X	○ 지식산업센터에 한함	X
창고시설	X	X	X
위험물저장 및 처리시설	X	X	X
자동차관련시설	X	X	X
동물 및 식물 관련 시설	X	X	X
자원순환 관련 시설	X	X	X
교정 및 군사시설	X	X	X
방송통신시설	○ 촬영소 제외	○ 촬영소 제외	○ 촬영소 제외
발전시설	X	X	X
묘지관련시설	X	X	X
관광휴게시설	X	X	X
장례시설	X	X	X
야영장시설	X	X	X

주1) ○ : 국토의계획및이용에관한법률에 따라 건축할 수 있는 용도(● : 권장) / X : 불허용도

주2) 건축연면적의 50%이상을 권장용도 기능을 도입하여야 하며, 이외의 허용용도는 50%

미만에서 허용

주3) 공동주택 및 준주택 연면적의 산정 및 비율 등은 인천시 도시계획조례 65조 및 별표2의

기준에 따름

주4) 지식산업센터의 입주업종은 <표Ⅱ-3-3>에 따름

구 분	중심업무용지		
	U1(간선가로변)	U1-1(간선가로변)	U1-2(간선가로변)

주5) 업무시설용지 B1과 주상복합용지 M5의 공동주택 세대수와 오피스텔 등 준주택 세대수의 합은

개발계획 <별표19>에서 정한 M5의 공동주택 세대수의 2배 이하로 함

주6) 업무시설용지 B10과 주상복합용지 M6의 오피스텔 등 준주택 세대수의 합은 주상복합용지

M6의 공동주택 세대수 이하로 함

주7) 데이터센터는 상·하수도 및 전력공급에 관한 협의를 마친 경우에 한하여 허용

주8) 공로를 통해 공급하는 S5, U1-1, U1-2의 경우 데이터센터는 사업계획서 상 4차산업

관련 Tenant 유치를 위한 부속용도로 설치하는 경우에 한하여 허용

<표Ⅱ-3-2> 중심업무용지 및 일반업무용지의 건축물 용도 [2020.04.27] [2020.12.07]

구 분	중심업무용지		일반업무용지
	U2 (간선가로변)	U3 (이면도로변)	U4 (간선가로변)
단독주택	X	X	X
공동주택	X	X	○ 기숙사에 한함
제1종근린생활시설	○	●	○
제2종근린생활시설	●	●	●
문화 및 집회시설	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함
종교시설	○ 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함	○ 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함	X
판매시설	○ 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	○ 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	X
운수시설	X	X	X
의료시설	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외
교육연구시설	○	○	○ 직업훈련소, 학원 제외
노유자시설	○	X	○
수련시설	X	X	X
운동시설	○	○	○ 골프장, 골프연습장 제외
업무시설	● 오피스텔제외	○	● 오피스텔제외
숙박시설	○ 관광숙박시설에 한함	X	X
위락시설	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함	X
공장	X	X	X
창고시설	X	X	X
위험물저장 및 처리시설	X	X	X

구 분	중심업무용지		일반업무용지
	U2 (간선가로변)	U3 (이면도로변)	U4 (간선가로변)
자동차관련시설	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함
동물 및 식물 관련 시설	X	X	X
자원순환 관련 시설	X	X	X
교정 및 군사시설	X	X	X
방송통신시설	○ 촬영소 제외	○ 촬영소 제외	○ 촬영소 제외
발전시설	X	X	X
묘지관련시설	X	X	X
관광휴게시설	X	X	X
장례시설	X	X	X
야영장시설	X	X	X

주1) ○ : 국토의계획및이용에관한법률에 따라 건축할 수 있는 용도(● : 권장) / X : 불허용도

주2) 데이터센터는 상·하수도 및 전력공급에 관한 협의를 마친 경우에 한하여 허용

<표Ⅱ-3-3> 국제업무용지 지식산업센터의 허용업종 [2020.04.27]

구분	표준산업분류코드	
	코드	항목명
4차 산업 관련 허용업종	21	의료용 물질 및 의약품 제조업
	2611	전자집적회로 제조업
	26129	기타 반도체 소자 제조업
	26219	기타 표시장치 제조업
	26293	전자카드 제조업
	26295	전자 감지장치 제조업
	26299	그 외 기타 전자 부품 제조업
	26310	컴퓨터 제조업
	264	통신 및 방송장비 제조업
	26519	비디오 및 기타 영상 기기 제조업
	271	의료용 기기 제조업*
	27211	레이더, 항행용 무선 기기 및 측량 기구 제조업
	27301	광학 렌즈 및 광학 요소 제조업
	28114	에너지 저장장치 제조업
	28119	기타 전기 변환장치 제조업
	28123	배전반 및 전기 자동제어반 제조업
	28202	축전지 제조업
	28519	기타 가정용 전기 기기 제조업
	29222	디지털 적층 성형기계 제조업
	29224	금속 성형기계 제조업
	29280	산업용 로봇 제조업
	29292	고무, 화학섬유 및 플라스틱 성형기 제조업
	29299	그 외 기타 특수 목적용 기계 제조업
	30201	차체 및 차량부품 제조업
	303	자동차 부품 제조업**
	313	항공기, 우주선 및 부품 제조업***
	33402	영상게임기 제조업

·지식산업 : 산업집적법 시행령 제6조 제2항에 따른 입주가능업종

·정보통신산업 : 산업집적법 시행령 제6조 제3항에 따른 입주가능업종

·지원시설 : 산업집적법 시행령 제36조의4 제2항에 따른 입주가능업종

·벤처기업을 운영하기 위한 시설 : 산업집적법 제28조의5 제1항 제2호에 따른 시설

·그 외 : 산업집적법 시행령 제36조의4 제1항 제2호 나목에 따라 입주가 필요한 사업 또는 같은법 시행령 제36조의4 제6항에 따른 제조업 입주기업의 사무실 또는 창고

* 의료용 가구 제조업(27194)은 제외

** 자동차용 부품 의자 제조업(30393)은 제외

*** 유인 항공기, 항공 우주선 및 보조장치 제조업(31311)은 제외

주1) 공장면적에 관계없이 지식산업센터에 입주하는 모든 기업은 본 '업종분류표'를 준수하여야 함

주2) 지식산업 중 85302(대학교), 85650(직원훈련기관), 85669(기타 기술 및 직업훈련학원)은 제외

주3) 지원시설 중 기숙사용도는 제외

주4) 상기 유치업종 외 향후 미래산업 동향 및 신기술의 출현에 따라 유치업종의 범위를 조정하여 유연성을 유지할 수 있음

주5) 아래의 대기오염 배출시설, 악취배출시설, 폐수배출시설은 입주를 불허함

- 산업집적법 제28조의5에 의한 입주자격을 갖추지 않은 업체
- 산업집적법 시행령 제6조 및 제36조의4 규정에 의한 입주대상이 아닌 업종
- 산업집적법 시행령 제34조에서 규정하고 있는 도시형공장이외의 공장
- 염색, 피혁, 연탄, 시멘트 및 시멘트제품 제조업, 아스팔트 및 도로포장재 제조업, 도정 및 도축업 등 환경유해물질 배출하는 공장
- 대기환경보전법 제2조에 따른 특정대기유해물질 배출시설 및 대기오염물질 배출하는 공장시설
※ 대기환경보전법 규정에 따른 기준 미만이라도 인근공장에 피해가 없어야 함
- 물환경보전법 제2조에 따른 특정수질유해물질 및 폐수시설을 설치하는 공장시설
- 폐기물관리법 제2조에 따른 지정폐기물을 배출하는 공장시설
- 소음·진동관리법 제7조에 따른 배출허용기준의 이상인 공장시설
- 소방기본법 제15조, 제27조에 의한 일정량 이상의 위험물, 특수가연물을 취급하는 공장시설
- 악취방지법 제2조 제1호에 따른 악취를 배출하는 악취배출시설을 설치하는 업체
- 위험물 제조업체
- 고하중(당해 건축물 설계하중 초과) 기계장치 설치 업체
- 기타 환경관계 법규상 특정 유해물질 또는 중금속 배출업소
- 기타 소음, 진동, 먼지 등이 다량 발생하거나 지식산업센터의 안전유지 및 다른 업체의 생산 활동에 현저하게 지장을 주는 공장시설
- 기타(기계, 전기설비 등) 설계상 입주 용도가 적합하지 않다고 판단하는 업체

<표Ⅱ-3-4> 상업시설용지 건축물 용도

구 분	상업시설용지
도면표시	S7
해당블럭	C18
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 일반상업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> · 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(옥외에 설치하는 골프연습장 제외, 단란주점, 안마 시설소 제외) · 판매시설(소매시장, 상점) · 숙박시설 중 일반숙박시설 (객실수 150실 이상, 식음 및 연회시설을 포함하는 시설에 한한다) 및 관광숙박시설 · 위탁시설(단, 단란주점, 무도장, 무도학원, 카지노영업소는 제외한다.) · 업무시설
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 허용용도 이외의 용도

제3조. 건축물의 규모, 건폐율, 용적률 【변경없음】

제4조. 건축물의 최고높이제한 【변경없음】

제5조. 최고층배치구간 및 저층(10층이하)배치구간 【변경없음】

제6조. 건축한계선 【변경없음】

제7조. 건축물의 외관 【변경없음】

제8조. 옥상구조물 차폐 【변경없음】

제9조. 색채, 옥외광고물, 야간경관 등 【변경없음】

제10조. 전면공지 【변경없음】

제11조. 공개공지 【변경없음】

제12조. 공공조경 【변경없음】

제13조. 공공보행통로 【변경없음】

제14조. 대지내 차량출입 【변경없음】

제15조. 대지내 차량동선 【변경없음】

제16조. 보행출입구 【변경없음】

제17조. 주차장의 설치 【변경없음】

제18조. 유비쿼터스 관련기준 【변경없음】

제19조. 쓰레기 자동집하시설 관련기준 【변경없음】

제20조. 기타사항 【변경없음】

제4장. R&D 및 첨단산업용지 【변경없음】

제5장. 복합유통시설용지 【변경없음】

제6장. 공공건축물 및 기타시설용지 【변경없음】

제Ⅲ편. 특별계획구역 시행지침 【변경없음】

제Ⅳ편. 경관 및 공공부문 시행지침 【변경없음】