

인천경제자유구역 청라국제도시 개발사업 2-①단계
지구단위계획 시행지침

2024. 12.

제 I 편 총론

제1장 총칙 / 01

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항 / 15

제 II 편 건축부문 시행지침

제1장 단독주택용지 및 근린생활시설용지 / 18

제2장 공동주택용지 / 29

제3장 주상복합용지 / 43

제4장 상업시설용지 / 48

제5장 공공건축물 및 기타시설용지 / 55

제 III 편 경관 및 공공부문 시행지침

제1장 건축물의 색채 / 63

제2장 옥외광고물 / 66

제3장 야간경관 / 69

제 1 편 총 론

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목 적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 “인천경제자유구역 청라국제도시 개발사업 지구단위계획”(이하 “청라국제도시 지구단위계획”이라 한다)구역 내의 용도지역·지구, 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·밀도·형태 및 공간활용 등에 관하여 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 건축 및 경관관련 시행지침을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용범위)

청라국제도시 지구단위계획구역 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 이전 등)와 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

제 3 조 (지침의 구성)

제1편 총칙, 지구단위계획 운용에 관한 사항

제2편 단독주택용지 및 근린생활시설용지, 공동주택용지, 주상복합용지, 상업시설용지, 공공건축물 및 기타시설용지

제3편 건축물의 색채, 옥외광고물, 야간경관


제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 통합영향평가(환경, 교통, 인구, 재해), 에너지사용계획 등에 의한 청라국제도시 개발사업계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 인천광역시 관련조례 및 인천경제자유구역청 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다. 또한 별도의 경관계획을 통하여 제시된 경관관련 지침에 대해서는 이를 따르도록 한다. (건축물의 형태 및 외관, 색채, 옥외광고물 등)
- ② 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.

- ③ 시행지침의 내용은 규제사항과 권장사항(유도사항 포함)으로 나누어진다. 이중 “규제사항”은 반드시 지켜야 하는 사항이고, “권장사항”은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말하며 지침을 이행할 때 경우에 따라 지침이 정한 보상이 주어지기도 한다.
- ④ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 “예시도”는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화한 것으로서 지침과 동등한 효력을 지닌다.
- ⑤ 대지상호간 분할·합병 또는 공동건축의 해제·조정에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 하되 건폐율, 용적률, 건축물 용도와 관련된 사항은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 제84조를 준용한다.
- ⑥ 본 지침 시행이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.
- ⑦ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 사업준공 이후 지역여건이나 지역의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 따른 도시계획 변경 절차를 통하여 변경할 수 있다.


< 용어의 정의 >

제 5 조 (공통으로 사용하는 용어의 정의)

- ① “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
- 도면표시 : 
- ② “용지”라 함은 청라국제도시 개발사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각호에
서 규정한다.
1. 단독주택용지 및 근린생활시설용지 : 일반형주택지, 커뮤니티형 단독주택용지, 블록형 단독주택용지, 근린생활시설용지
 2. 공동주택용지 : 아파트용지, 주상복합용지
 3. 상업시설용지 : 일반상업용지
 4. 공공건축물 및 기타시설용지 : 제호 내지 제3호에 해당되지 아니한 용지

제 6 조 (가구 및 획지에 관한 용어의 정의)

- ① “대지분할가능선”이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정규모 이상 대형 필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.

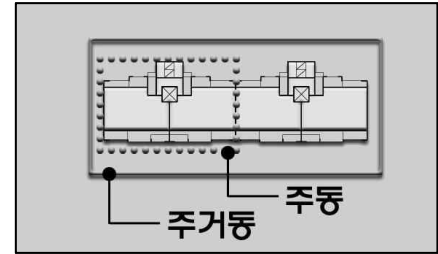
• 도면표시 : 

제 7 조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)

- ① 지구단위계획으로 결정되는 건축물의 용도는 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’, ‘인천시 도시계획조례’에서 정한 허용용도 범위내에서 ‘건축법 시행령 별표’ 및 타 법령에 의한 별도의 건축물 종류를 기준으로 결정하며, 용도분류는 본 지구단위계획 결정고시 시점의 관계법령에 따른다. (결정고시 당시의 관계법령 및 지구단위계획 내용을 기준으로 적용하며, 관계법령의 제·개정 등으로 다른 경우 이들 중 그 규제내용이 강화된 규정에 따른다.)
- ② “허용용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 의하여 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
- ③ “권장용도”라 함은 도시기능의 효율화를 위해 또는 대상지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 지정된 용도로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.
- ④ “1층 전면권장용도”라 함은 가로의 보행활동 활성화를 위하여 1층 전면부에 필요한 용도를 지정한 것으로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.
- ⑤ “불허용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 해당 용도지역·지구 등 계획에 의하여 허용되더라도 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.
- ⑥ “건축물의 주용도”라 함은 건축연면적의 50% 이상을 사용하는 용도를 말한다.
- ⑦ “건축물의 부수용도”라 함은 ‘건축물의 주용도’ 이외의 용도를 말한다.
- ⑧ “점포주택”이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거이외의 용도로 사용되는 부분에 대하여는 다음 각호와 같이 규정한다.
1. 위치 : 1층 또는 지하층에 한한다.
 2. 규모 : 바닥면적의 합계가 총연면적(지하층 포함)의 40%를 초과할 수 없다.
- ⑨ “주택단지”라 함은 ‘주택법’ 제2조 제4호에서 정하고 있는 일단의 대지를 말한다.
- ⑩ “주거동”이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.
- ⑪ “주동”이라 함은 공동주택 용지에서 하나의 코아를 사용하는 독립된 공동주택을 말한다.

- ⑫ “근린생활시설등”은 ‘주택건설기준등에관한규정’ 제50 조에서 정의된 용어를 말한다.

▼ 하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 예시도



제 8 조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의)

- ① “세대(가구)”라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간 단위를 말한다.
- ② “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 최고층수가 지정된 블록의 경우는 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- ③ “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

제 9 조 (건축선에 관한 용어의 정의)

- ① “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.

• 도면표시 :

- ② “건축지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 1층부터 3층까지(단, 근생4, 근생5블록은 1층부터 2층까지)의 외벽면이 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되며, 건축지정선 길이의 3분의 20상이 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다. 다만, 다음 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다.

1. 통로기능의 피로티구조 부분
2. 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우 지정선으로부터 3m 이하로 이격된 부분

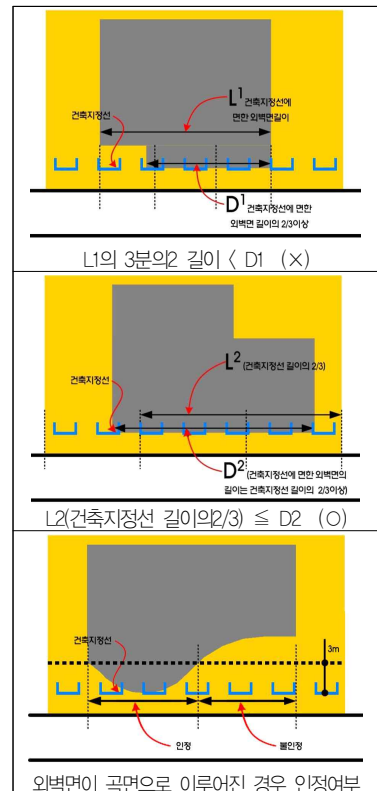
• 도면표시 :

- ③ “1층벽면지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 1층 외벽면이 벽면지정선 길이의 3분의 20상에 해당하는 길이만큼 그선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다. 다만, 상기 ②항의 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다.

• 도면표시 :

- ④ 지하층 벽면지정선”이라 함은 주운수로변 문화공원과 접하는 상업시설용지에 해당하는 자침으로 지정선과 면한 건축물의 지하층 외벽면이 벽면지정선 길이의 3분의 20상에 해당하는 길이만큼 그선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다. 다만, 상기 ②항의 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다.

▼ 건축지정선 예시도



다.

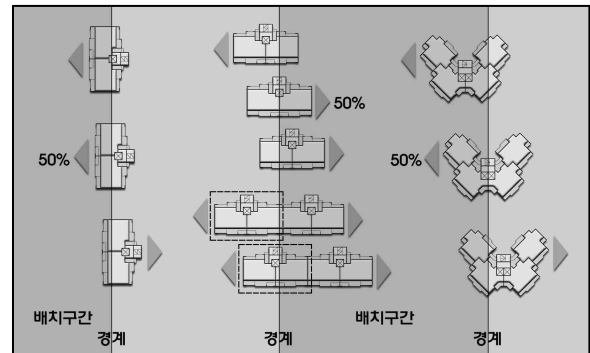
제 10 조 (건축물의 높이와 배치에 관한 용어의 정의)

- ① 공동주택에 의해 이루어지는 스카이라인이 도시경관과 도시의 이미지를 형성하는데 중요한 요소임에도 불구하고 획일적 층고에 의한 '연속적 벽면차폐현상'을 방지하기 위하여 지구단위계획에서는 건축물 높이규제구간인 '최고층 배치구간' 및 '저층(10층이하)배치구간'을 지정하고, 공동주택의 건물군을 크게 최고층건물군, 중층건물군, 저층건물군으로 구분하여 도시경관차원에서의 다양한 경관변화를 유도할 수 있도록 계획한다.
- ② 공동주택용지내 배치구간에 주동이 걸친 경우 적용기준은 각각의 배치구간에서 정한 기준을 따라야 하며, 정해지지 않은 구간에 대하여는 배치구간 경계를 기준으로 주동의 수평투영면적중 50%이상이 포함된 배치구간의 기준을 따라야 한다.

③ 최고층 배치구간

1. 지정목적 : 청라국제도시 스카이라인의 리듬감과 단지의 식별성, 상징성 등을 구현하기 위하여 단지의 위치가 쉽게 인지되고, 도시경관 주도효과가 좋은 중앙공원 및 간선도로변에 공동주택단지의 일부를 최고층 배치구간으로 지정한다.

〈그림 1-1-1〉 공동주택용지 내 배치구간 경계에 주동이 걸친 경우 적용기준 예시도



2. 최고층 배치구간에는 탑상형 아파트를 배치하

는 것을 원칙으로 하며, 이때 배치구간 내에 탑상형 아파트의 연면적이 구간내 전체 연면적의 70% 이상이 되도록 한다. [2020.12.07]

3. 국제업무지구 내에 지정된 최고층배치구간에서는 건축물의 형태를 탑상형으로 하며, 단지내 조성되는 건축물 중 최고층의 건축물을 위치시키도록 한다. 이때 탑상형의 외부형태 기준은 단변과 장변의 비가 1:20이하, 장변과 높이의 비가 1:30이상인 것을 말한다.
4. "최고층 배치구간" 이라 함은 '최고층수에서 3개층 이하' 범위 내의 층수를 가진 아파트를 구간내 배치되는 가구수 중 2분의 10이상 배치하여야 하는 구간을 말한다. 이때 구간경계 밖으로 외벽면이 돌출되더라도 구간내 건축물은 정연한 배치가 되어야 한다.


• 도면표시 :

가. [예시] '최고높이제한'에 의한 ○○블록의 허용최고층수가 25층이라고 하면, 최고층수 배치구간 내

에는 23~25층의 건축물을 구간내 가구수 중 2분의 10이상 배치하여야 한다.


④ 저층(10층이하) 배치구간

1. 지정목적 : 단독주택지 또는 학교시설과 인접한 주변에 경관적 위압감의 저감, 일조권 확보등을 위하여 “저층(10층이하) 배치구간” 을 지정한다.
2. “저층(10층이하) 배치구간” 이라 함은 10층 이하의 아파트를 배치하여야 하는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 


⑤ 연도형 아파트배치구간

1. 지정목적 : 단독주택지 및 학교시설 주변의 생활가로 변으로 대형건축물로 인한 경관적 위압감 저감, 일조권의 확보와 생기있고 활력이 넘치는 휴먼스케일의 가로경관을 형성할 수 있도록 “연도형 아파트배치구간” 을 지정한다.
2. “연도형 아파트배치구간” 이라 함은 ‘저층(10층이하) 배치구간’ 에 해당되는 구간으로서 연도형 아파트를 배치할 수 있는 구간을 말한다.

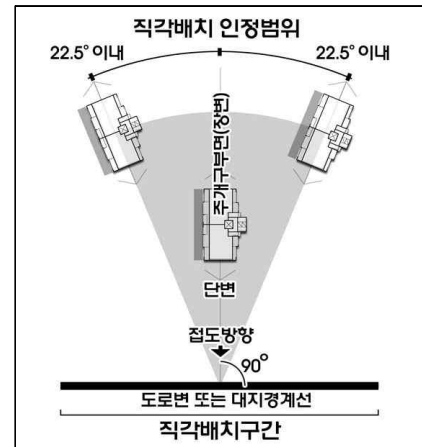
• 도면표시 : 

⑥ 건축물 직각배치구간

1. 지정목적 : 지역간 통과교통을 처리하는 간선도로변 차량소음 등의 환경악영향 및 프라이버시 침해를 최소화하고 가로변의 폐쇄감을 저감토록 하기 위해 간선가로변에 “건축물 직각배치구간” 을 지정한다.
2. “직각배치구간” 이라 함은 직각배치구간의 장변이 면한 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

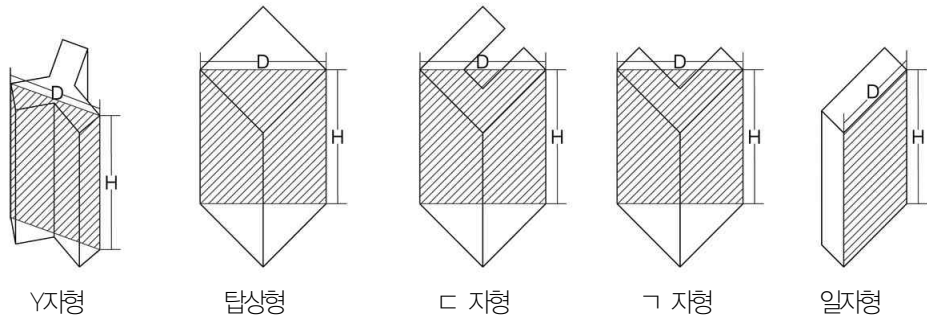
<그림 I -1-2> 판상형(타원형) 예시도



3. 직각배치라 함은 건축물의 수평단면형식에 따라 다음과 같이 정의한다.

- 가. 판상형 절곡형 또는 타원형 : 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 장변(또는 주개구부면)이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도방향에 대해 $\pm 22.5^\circ$ 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.
 - 나. 원형 또는 정방형 : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선(접도방향)에 대하여 건축물 주개구부면의 이등분선이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도방향에 대해 $\pm 22.5^\circ$ 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.
4. 대지형상이나 건축물 배치사항으로 인해 불가피하게 직각을 준수하지 못한다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우, 상기 기준을 준수한 것으로 본다.

〈그림 I -1-5〉 공동주택 1동의 입면적 산정 예시도



1. 입면적 산정은 다음의 산식을 따르며, 건축물의 길이는 건물의 전면에 대한 수평등각선의 길이를 기준으로 하며, 건축물의 형태가 일자형이 아닌 ㄱ, ㄷ, ㄴ, 탑상형으로 된 경우 또는 절곡형의 건물로서 여러 방향에서 수평등각선상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴 것을 그 건물의 길이로 한다.

• 산정방식 : 입면적(A) = 높이(H) × 벽면의 직선거리(D)

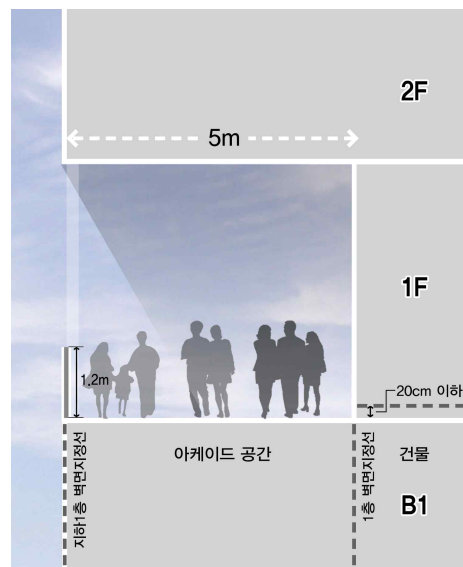
⑥ 피로티 구조

1. 지정목적 : 건물동에 의한 옥외공간의 단절 등에 따른 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소를 통하여 단지내 옥외공간의 경관성 향상을 위해 피로티를 설치한다.
2. “피로티 구조”라 함은 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서, 천정고의 유효높이가 ‘4.5미터 또는 2개층’ 이상이며, 폭 ‘10미터 또는 주거동1호 너비’ 이상이어야 한다.


- ⑦ “아케이드 설치구간”이라 함은 1층 벽면지정선에 의한 후퇴부로서 보행을 위하여 개방된 통로공간을 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 당해 필지의 사업자가 보행동선의 단절이 없도록 건축물 건설시 아케이드를 설치하여야 한다.

1. 아케이드 구조는 〈그림 I -1-6〉을 기준으로 조성하여야 하며, 아케이드가 면한 건축물의 1층부 높이는 4.5미터로 한다.
2. 인접 필지간 건축물과 건축물 사이 공간은 강우, 강설 등으로부터 아케이드에 의해 형성된 공간(이하 ‘아케이드 공간’이라 한다.)이 보호될 수 있도록 차양·캐노피 등을 설치하여야 한다.


〈그림 I -1-6〉 아케이드 조성 구조 예시도



3. 건축물의 1층 바닥의 높이는 연접한 아케이드 공간내 보도면의 높이보다 20센티미터 이하 범위 내에서 높게 조성하여야 한다.
4. 아케이드 설치구간의 난간 높이는 1.2미터로 한다.
5. 아케이드 공간내에는 ‘보행지장물’ 의 설치를 불허하며, 영업공간으로 사용할 수 없다.

• 도면표시 : 

- ⑧ “투시형 셔터” 는 전체의 3분의 20 이상이 투시가 가능토록 제작된 셔터를 말한다.
- ⑨ “담장설치불허구간” 이라 함은 도시미관 및 커뮤니티의 동질성을 높이고자 담장설치를 불허하는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

- ⑩ “주조색” 이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 7/100 이상을 차지하는 색을 말한다.
- ⑪ “보조색” 이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 1/100 이상 3/100 미만을 차지하는 색을 말한다.
- ⑫ “강조색” 이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10 미만을 차지하는 색을 말한다.

제 12 조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의)

- ① “전면공지” 라 함은 건축선, 벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지·공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지(공동주택용지의 경우는 제외)를 말한다. 이때, 전면공지는 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.
1. “보도 연접형 전면공지” 라 함은 보도와 접한 전면공지로서 보행자 통행이 가능한 구조로 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말한다.
2. “차도 연접형 전면공지” 라 함은 보도가 없는 도로와 접한 전면공지로서 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 조성한 전면공지를 말한다.
- ② “전면공지 조성기준 및 방법” 은 다음 각호에 따라 조성하여야 한다.
 1. 자유로운 통행의 보장
전면공지에는 ‘보행지장물’ 을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형 여건상 불가피하다고 인정할 경우와 통행이 가능한 조경식재(가로수 등)의 설치 가능하다.

2. 경계부 처리

가. 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면 공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지한다. 다만, 맹지 등 부득이한 경우 차량출입을 허용할 수 있다.

나. 보도 연접형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.

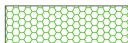

3. 포장

보도 연접형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로움이 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

③ “공개공지”라 함은 건축법 제43조, 동법 시행령 제27조의2에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.

④ “공개공지 조성기준 및 방법”은 다음의 각호에 따라 조성하여야 한다.

1. ‘인천광역시 건축조례’ 제36조에 의해 조성하여야 한다.

• 도면표시 :  (규제) /  (권장)

2. 지침도상에 지정된 공개공지가 교통영향평가시 가감속차로 확보 등 협의사항 이행을 위해 위치를 변경하는 경우로서 공개공지의 폭과 연속성이 유지되는 경우에는 관련사항을 준수한 것으로 본다.

3. 공공부문의 오픈스페이스(공원, 녹지, 광장, 보행자전용도로 등)와 인접한 경우 연계하여 조성될 수 있도록 공개공지를 배치하도록 권장한다.

4. 공개공지는 다종의 접근 및 이용이 편리한 장소에 가로환경과 조화를 이루는 형태로 2개소 이내로 설치하며, 1개소의 면적은 최소 45제곱미터 이상으로 최소 길이 및 폭은 5미터 이상으로 한다. 다만, 개소별 공개공지의 설치면적이 300제곱미터 이상으로서 최소폭 5미터 이상인 경우에는 설치개소의 제한을 받지 아니한다.

⑤ “공공조경”이라 함은 지구단위계획에서 건축선·벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역사회의 동질성 표현, 쾌적한 보행환경 조성, 소음억제, 생태적 건강성 확보 등을 위하여 지침도에서 공공조경으로 지정된 공지를 말한다. 이때 ‘공공조경’은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 시행한다.

⑥ “공공조경 조성기준 및 방법”은 다음 각호에서 제시한 지반처리 및 식수방법에 따라 조성하여야 한다.

1. 공공조경구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연자반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 넝쿨식물) 등을 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성하여야 한다. 단, 차량의 진출입부분은 잔디블록과 같은 '투수성 포장'으로 공공조경의 취지에 부합되도록 한다.
2. 공공조경의 단차리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 보도 및 도로와 높이차가 없이 조성하여야 한다. 단, 보행자전용도로와 공공조경의 경계부에는 경계기능과 휴게기능을 함께 겸할 수 있는 Seating stone(높이 40센티미터 이하)등의 시설을 설치할 수 있다.

• 도면표시 :

〈표 1-1-1〉 공공조경의 식재기준

3. 식재는 〈표 1-1-1〉에서 정하는 기준에 적합하게 이루어져야 한다. 다만, 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하여 수고 5미터 이상, 수관폭 3미터이상의 교목을 60% 이상 식재하여야 하며, 이중 상록수 50%, 낙엽수 50%가 되도록 한다.


수목구분	식재밀도 (본/㎡)	상록비율 (%)
교 목 (줄기가 굵고 곧으며 높이자라는 나무)	0.3본 이상	상록수 50%
관 목 (줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	0.5본 이상	

- ⑦ “공공보행통로” 라 함은 대지안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.
 1. 공공보행통로의 위치는 지침도상의 위치를 가급적 준수하도록 권장하며, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 10M 이내에서 변경 가능하다. 건축물의 배치 등을 고려하여 자유곡선형도 가능하나, 동선이 길어지지 않도록 조성하여야 한다.
 2. 공공보행통로와 도로(단지내도로포함)가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’로 조성한다.
 3. 공공보행통로에는 ‘보행자장물’을 설치해서는 아니 된다.
 4. 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만 양 끝도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있다. 다만, 계단과 함께 일부 구간에 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 한다.

• 도면표시 : 

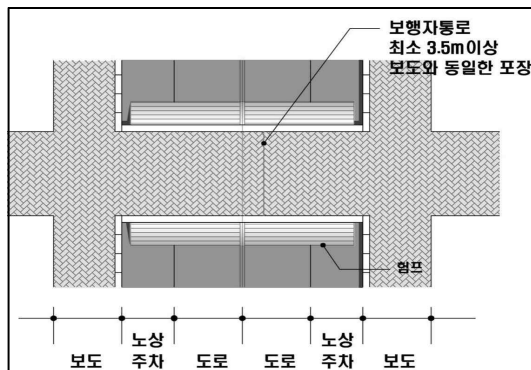
제 13 조 (교통처리에 관한 용어의 정의)

- ① “차량출입 불허구간” 이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

- ② “주차지정구역”이라 함은 대지내에 주차를 할 수 있도록 조치하는 구역을 말하며, 포장은 자연지반 위에 투수성 포장을 사용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 주차지정구역에 지하구조물 또는 지하공간을 설치할 경우 주차지정구역 면적의 2분의 1이하로 하여야 하며, 일정심도(2미터) 아래 구간은 제외한다.
- ③ “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
- ④ “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 말한다.
1. 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성한다.
 2. 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 한다.
 3. 보행자를 위한 동선의 폭은 최소 3.5미터 이상으로 한다.

<그림 I-1-7> 보행자우선구조 예시도



<그림 I-1-8> 보행자우선구조 예시안



- ⑤ “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 말한다.
- ⑥ “보행 주출입구”는 보행자가 건물 출입을 위해 주로 사용하는 출입구를 말한다.
- ⑦ “생활가로”라 함은 지역주민들의 일상생활에 중심이 되는 도로로서 통학/통근 및 생활편익 위주의 기능뿐만 아니라, 지역공동체의 동질성 형성을 위한 문화활동기능도 제공되는 보행자우선도로를 말한다.

제 14 조 (친환경계획에 관한 용어의 정의)

① 지정목적(공통) : '생태적 건강성증진' 과 '주민들의 삶의 질 향상' 을 위하여 정량화로서 지표를 제시하고 이를 기준으로 도시를 관리함으로써 도시환경의 쾌적성을 유도하고자 환경친화적 관련지침을 규정하여, 관련 지침으로 권장한다.

② 녹지면적(식재면적)률(권장)

1. 지정목적 : 단지내 양호한 녹지공간의 조성을 통하여 쾌적하고 환경적으로 건강한 주거환경을 도모
2. “녹지면적”이라 함은 보행로 및 광장, 어린이놀이터, 운동장, 휴게소, 옥상녹화 중 수목이나 초화류 등으로 식재된 면적과 자연녹지면적(순수 식재면적)을 말하며, 녹지면적률의 산출은 다음 산식에 의거한다. 이때 녹지면적률에는 대지면적에 대한 보행로 및 광장(미술장식품, 수경시설포함), 어린이놀이터, 운동장, 휴게소, 옥상녹화 중 식재면적의 비율(건축면적, 도로, 주차장, 지하구조물, 지하주차장, 계단, 램프, 환기구 등은 제외)을 포함한다.

• 산식 : 녹지면적률 = (녹지면적 ÷ 대지면적) × 100

③ 우수활용시설(권장)

1. 지정목적 : 강우시 우수를 저장하여 평시에 수자원으로 전환, 재활용함으로써 상수 소비절감 효과 및 개발로 인한 우수유출을 최소화 하는 등의 효과와 에너지 절감 및 공공시설 규모의 축소 등 수자원의 효율적 활용과 생태적 물순환시스템의 복원에 기여하고자 우수활용시설과 우수유출률을 병행하여 규정할 것을 권장한다.
2. 조성기준 : 다음 각호의 기준에 의거한 우수저류시설, 우수정화시설, 우수재활용시설 등의 설비와, 수생비오톱이나, 저류기능의 연못, 건지(dry pond) 등의 옥외공간의 설치(최소 50제곱미터 이상) 중 최소 2가지를 설치 또는 설비하여야 한다.

가. 우수활용시설의 용량은 우리나라 가정용수의 용도별 사용량(이하 '생활용수량'이라 한다.)의 50%에 해당하는 용량 이상을 확보하여야 한다. 우수활용시설용량 산출은 다음 산식에 의거한다.

• 산식 : 우수활용시설용량(V) = 총 세대수 × 2.7(인/세대) × 177(ℓ /인일) × 0.5

— 1인당 우리나라 가정용수의 용도별 사용량(2004년) : 177ℓ /인일(2005년도상수도통계·환경부), 청라국제도시 세대당 인구수 : 2.7(인/세대)

④ 환경 친화적 자재사용(권장)

1. 지정목적 : 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대 할 수 있도록 환경친화적 자재의 사용을 권장한다.
2. 사용기준 : 환경마크 또는 GR마크를 획득한 9종 이상의 자재를 전체 세대수의 3분의2이상 세대에 적용하여야 한다. 이때, 옥상방수, 외장재와 같이 세대 내부에 적용되지 않는 자재는 전체 동에 적용


했을 경우만을 인정한다. 이때, 새집 증후군을 유발하는 휘발성 유기화합물(VOC)인 벤젠, 톨루엔, 클로로포름, 아세톤, 스티렌, 포름알데히드 등의 발암물질이 포함된 자재의 사용을 금지하는 것을 원칙으로 하며, 사용이 불가피한 경우 사용자재와 유해가능성 및 이의 저감대책 적용여부를 공개하여야 한다.

- ⑤ “투수성 포장”이라 함은 투수성 콘크리트 등의 투수성 포장재료를 사용하여 포장하거나 잔디블록 등과 같이 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투될 수 있는 조립식 포장방식을 사용하여 포장하는 것을 말한다. 다만, 투수성포장이라 하더라도 경사도가 3%를 초과하는 곳은 불투수성포장으로 본다.

제 15 조 (경관에 관한 용어의 정의)

① 통경구간

1. 지정목적 : 고밀환경의 경관분절을 통한 폐쇄감, 차폐감 저감과 양호한 주변 자연환경의 조망 확보 및 바람길 통풍효과를 도모하기 위하여 통경구간을 설치한다.
2. “통경구간”이라 함은 주요 조망축으로의 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 건축을 금지하는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

3. 통경구간의 설치는 다음 각 호에 따라 설치하여야 한다.

가. 통경구간내에는 공동주택 및 단지내 부대복리시설과 같은 일체의 건축물(지상부만 해당됨)을 설치할 수 없다. 다만, 보행자의 휴식을 위한 벤치 및 휴게시설의 설치에 예외로 한다.

제 16 조 (기타 지침과 관련된 용어의 정의)

- ① “공동개발”이라 함은 2 이상 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물로 건축하는 것을 말한다.

제 17 조 (기타사항)

- ① 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 1 조 (지구단위계획의 변경)

- ① 청라 지구단위계획은 준공 전에는 ‘경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법’에 의한 절차를 따른다.
- ② 사업준공 이후 청라 지구단위계획은 ‘경제자유구역개발지침’ 제22조에 따라 ‘경제자유구역 지정 및 운영에 관한 법률’에 의한 절차를 따른다. [2019.07.29]
- ③ ‘경제자유구역 개발지침’ 제48조에 따라 사업준공 이후 2년이 경과할 때까지 공공시설용지의 사업추진이 어려운 경우 개발사업 시행자는 당해 토지의 용도변경을 신청할 수 있다.

제 2 조 (지구단위계획 지침의 운용)

- ① 지구단위계획 지침의 운용은 준공 후 도시관리계획 수립지침 및 지구단위계획 수립지침 등 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한다.
- ② 본 지구단위계획 내의 경관계획과 관련하여 보다 상세한 계획이 별도로 작성될 경우(경관상세계획 등) 이를 우선적으로 따르도록 하며, 이 경우 지구단위계획 지침을 이행한 것으로 봄

제 3 조 (인허가 관련 도서)

- ① 지구단위계획구역내 대지의 주택건설사업 승인 또는 건축물의 건축허가 신청시 다음 각호의 내용이 표 현된 도서를 주택건설사업승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 한다.
 1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
 2. 지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
 3. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
 4. 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
 5. 외부공간의 이용 조성계획도
 6. 건축물의 외관에 관한 사항(색채, 마감재료, 지붕형태, 광고물 등)
 7. 지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 설명서 등의 검토 서류
- ② 제출도서의 축척
 1. 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때는 축척 1/100 이상의 관련 도면을 첨부하 여야 한다. 단, 건축물의 규모에 따라 축척 1/100~1/500 범위까지는 허용한다.
 2. 대지내 공지의 포장도면은 전면보도, 좌우연접대지 전면부 등의 포장배턴이 함께 표시되어야 한다.
- ③ 인천광역시 건축조례에서 정한 건축 심의대상인 경우, 건축위원회에 제출해야 할 도서에는 제1항의 1호 내지 7호에서 제시한 내용이 포함 되어야 하며, 인천광역시경제자유구역청에서 운영중인 “「아름다운 국제도시 건설」을 위한 창의적이고 특색 있는 건축물 도입 개선 방안” 내용을 반영하도록 한다.

제 4 조 (지구단위계획 구역내 건축기준완화)

- ① 본 지구단위계획구역내 건축하는 건축물에 대하여 건축기준의 완화내용은 다음 각호와 같다.
1. 본 지침에 의거 대지내 공지(공개공지 등)를 조성하였을 경우 식재 및 조경으로 처리되는 면적의 2/3를 건축법 제42조 규정에 의한 조경면적으로 보며, 그 외의 방식으로 조성할 경우는 1/2을 조경면적으로 본다. 단, 대지의 조경면적 기준의 1/2에 해당하는 면적까지만 산입한다.
 2. 전면공지 및 공개공지
 - 가. 제장제12조④항(공개공지 조성기준 및 방법)을 만족한 경우 아래 각목 기준에 의거하여 건축완화를 받을 수 있다.
 - 1) 용적률 : 대지면적을 기준으로 공개공지로 제공한 비율을 당해 지역의 용적률에 가산한 비율이 1.2배 이하
 - 산식 : $\{1 + (\text{공개공지면적} - \text{설치의무면적}) \times \text{당해 필지의 지정용적률}(V) \leq 1.2 \times V$

(다만, 설치의무대상이 아닌 경우는 대지면적의 5퍼센트)/대지면적}
 - 2) 건축법 제51조의 규정에 의한 도로폭에 의한 높이제한 : 대지면적을 기준으로 공개공지로 제공한 비율을 당해 건축물 높이제한 기준에 가산한 비율이 1.2배 이하
 - 산식 : $\{1 + (\text{공개공지면적} - \text{설치의무면적}) \times \text{당해 필지의 지정최고층수}(H) \leq 1.2 \times H$

(다만, 설치의무대상이 아닌 경우는 대지면적의 5퍼센트)/대지면적}
 - 나. 전면공지중 제장제12조②항(전면공지 조성기준 및 방법)을 만족한 경우 전면공지 면적을 공개공지의 면적으로 할 수 있다.
 - 다. 공개공지의 면적 범위는 대지면적의 10%이하의 범위내에서 인천광역시건축조례에서 정한 규정에 따른다. 이 경우 건축법 제42조의 규정에 의한 조경면적을 동법 제43조에 의한 공개공지의 면적으로 할 수 있다.
- ② 대지내 공지를 확보하지 않아도 되는 건축물(주택법 제61조항의 규정에 의한 사업계획승인대상인 공동주택을 제외한다)의 경우에도 도로에 접하여 대지내 공지의 조성방식에 따라 일반인이 이용할 수 있는 공지를 조성할 때에도 대지내 공지와 동일한 완화를 받는다.
- ③ 건축선에 의한 전면공지, 공개공지, 공공조경, 공공보행통로 등 일반시민이 상시로 이용할 수 있는 공지부분은 건축허가시 대지면적에 포함하여 용적률 및 건폐율 산정에 포함된다.
- ④ 건축주가 대지의 일부를 공공시설물의 부지로 제공하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제62조 제3항에 따라 그 건축물에 대하여 다음 각호의 비율까지 건폐율, 용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다
1. 완화할 수 있는 건폐율 = 당해 필지에 적용되는 건폐율 $\times (1 + \text{공공시설등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})$ 이내
 2. 완화할 수 있는 용적률 = 당해 필지에 적용되는 용적률 + $[1.5 \times (\text{공공시설등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{공공시설등 제공 부지의 용적률}) \div \text{공공시설등의 부지 제공후의 대지면적}]$ 이내
 3. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 $\times (1 + \text{공공시설등의 부지로 제공하는}$

면적:당초의 대지면적) 이내

- ⑤ 인천광역시경제자유구역청에서 운영중인 “『아름다운 국제도시 건설』을 위한 창의적이고 특색 있는 건축물 도입 개선 방안(2009.9)”에 따라 다음 각호에 해당되는 경우 건축완화를 받을 수 있다.

1. 국제 또는 국내현상설계 당선작으로 디자인이 우수하다고 건축위원회에서 인정하는 경우 : 계획용적률의 2%
2. 에너지효율등급 인증을 받는 경우 : 계획용적률의 3% 범위 내 - 건축법 제66조

구 분	1 등급	2 등급	3 등급
용 적 률	3 %	2 %	1 %

3. 개방감과 통풍권 확보를 위한 피로티 부분, 건축물 중간층에 설치하는 공중정원(대피공간)부분으로서 디자인이 우수하다고 건축위원회에서 인정하는 경우 : 해당면적에 대하여 최고높이(층수) 규정 완화
4. 단지 내 각 건축물 높이(층수)를 달리하여 디자인이 우수하다고 건축위원회에서 인정하는 경우 : 최고높이(층수)는 주용도의 동별 건축물의 평균높이(층수)로 적용(최고높이의 20% 범위 내)

제 5 조 (지구단위계획 구역내 가설건축물) (변경)

- ① 가설건축물은 다음 각호의 기준에 따라 허가권자에게 신고하여 건축 가능하다.
 1. 존치기간(연장된 존치기간을 포함한 총 존치기간) 3년 범위에서의 가설건축물 건축
 2. 국가 또는 지방자치단체가 공익 목적으로 건축하는 가설건축물(횟수별 3년의 범위 연장 가능)
 3. 전사를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것(횟수별 3년의 범위 연장 가능)
 4. 재해복구기간 중 이용하는 재해복구용 가설건축물
 5. 공사기간 중 이용하는 공사용 가설건축물
- ② 본 지구단위계획구역내 도시계획시설 또는 도시계획시설예정지에서 허가를 받아 가설건축물을 건축하는 경우, 다음 각호의 기준에 적합하여야 한다.
 1. 철근콘크리트조 및 철골철근콘크리트조가 아니어야 한다.
 2. 존치기간은 3년 이내이어야 한다. 다만, 도시계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
 3. 전기·수도·가스·하수도 등 새로운 간선공급설비의 설치를 요하지 아니하여야 한다.
 4. 공동주택, 판매시설, 운수시설 및 영업시설 등으로서 분양을 목적으로 하는 건축물이 아니어야 한다.
 5. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제64조 제항 내지 제4항의 규정에 적합하여야 한다.

부 칙

- ① 본 지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.

제 II 편 건축부문 시행지침

제 1 장 단독주택용지 및 근린생활시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다. 다만, 블록형 단독주택용지의 경우와 자침상의 ‘연접한 3개필지 합병한 후 2개의 필지로 분할하고자 할 경우’ 에 한하여 허용한다.
- ② 필지의 합병의 경우 지구단위계획 자침상의 ‘연접한 2필지’ 또는 ‘연접한 3개의 필지를 합병한 후 2개의 필지로 분할하고자 할 경우’ 에 한하여 허용하며, 각 필지에 지정된 자침 및 자침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다. 이때, 분할 또는 합병 후의 단위필지의 최대규모는 660m²를 초과할 수 없다. (단, 근린생활시설용지 제외)
- ③ “커뮤니티형 단독주택용지” 와 “블록형 단독주택용지” 의 필지분할과 합병은 < 커뮤니티형단독주택용지에 관한 사항>과 < 블록형단독주택용지에 관한 사항>에서 별도로 정한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수 등)

- ① 단독주택용지와 근린생활시설용지의 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도·가구수는 <표 II-1-1>과 <표 II-1-2>에 의하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② 단독주택용지의 건축물 용도표시는 R1, R2, R3로 구분하며, 근린생활시설용지는 SR로 구분한다. 세부용도표시는 <표 II-1-1>과 <표 II-1-2>의 내용을 따른다. 이때, R1에서 허용용도로 지정된 점포주택의 경우 ‘재편제장제7조의⑧항(점포주택)’ 의 규정을 따라야 한다. 이때, 지하층 총별면적은 건축면적 이내로 하며, 지하2층 이하는 기계실 및 주차장용도에 한한다.
- ③ 블록형 단독주택용지(R3)의 경우 블록당 전체 용적율의 100분의 5범위 내에서 근린생활시설의 설치가 가능하며, 이때 근린생활시설은 도로변(보행자도로를 포함한다)에 접하여 1층부에만 설치하여야 한다.
- ④ 건축물의 지하층의 용도는 주거 또는 교육용도로 사용할 수 없다.
- ⑤ 합병할 경우에는 당초 지정된 개별 필지당 가구수를 초과할 수 없다.

〈표 II-1-1〉 단독주택용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·높이

구분		단독주택용지		
	도면표시	R1 (일반형 주택지)	R2 (전용주택지, 커뮤니티형)	R3 (블록형 택지)
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택(다중주택제외) - 점포주택(제2종 근린생활시설 제2종 근린생활시설 중 가목 내지 바목 지목 노유자시설) 	<ul style="list-style-type: none"> 제2종전용주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택(다중주택제외) 	<ul style="list-style-type: none"> 제2종전용주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택(다중주택제외) - 단독형 집합주택 - 3층이하 공동주택(아파트, 기숙사제외) - 제2종근린생활시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 학교환경위생정화구역내 금지시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 학교환경위생정화구역내 금지시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
	건폐율	60%이하	50%이하	50%이하
	용적률	150%이하	80%이하	100%이하
	최고층수	3층	2층	3층
	1필지당가구수	3가구이하	2가구이하	-
	해당블럭	D6~D19	D4, D5	FD3, FD5

〈표 II-1-2〉 근린생활시설용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분		근린생활시설용지
건축물 용도	도면표시	SR
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 제3종일반주거지역내(단, 근생6, 7은 제2종일반주거지역내) 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1, 2종 근린생활시설(안마사술소, 안마원 및 단란주점 제외) - 교육시설(유치원에 한함) - 노유자시설(영유아보육시설에 한함)
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 학교환경위생정화구역내 금지시설
	건폐율	60%이하
	용적률	150%이하
	최고층수	3층
	해당블록	근생4, 근생5

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 3 조 (건축한계선 및 건축지정선)

- ① 건축한계선과 건축지정선의 위치는 지침도를 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제 4 조 (외벽의 재료, 형태 등)

- ① 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.
- ② 점포주택 1층 전면부의 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치토록 한다.

제 5 조 (1층 층고)

- ① 건축물의 통일성 및 경관향상과 임의구조변경방지등을 위하여 1층 층고를 4.5m이하로 한다. (단독주택 용지 R1, 근린생활시설용지에 한함)

제 6 조 (1층 바닥높이 등)

- ① 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 되며, 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로 평균 지반고와의 차이를 20센티미터 이내로 한다.

제 7 조 (지붕 및 옥탑 등)

- ① 근린생활시설용지와 단독주택용지의 점포주택에 근린생활시설이 설치될 경우 옥상층의 부대시설(옥탑, 광고돌출물, 철탑 등) 높이는 4.5미터를 초과할 수 없다.
- ② 경사지붕을 설치하는 경우 건축물의 지붕 형태 및 높이는 다음 각호의 기준에 따라 건축되도록 권장한다.
1. 경사지붕의 구배는 세로 : 가로 비율이 1:1~1:3이 되도록 한다.
 2. 계단실, 물탱크실 등의 옥탑구조물 설치시 경사지붕과 조화를 이루어야 한다.
- ③ 다락을 설치할 경우, 층고의 최고높이를 1.8m이하로 한다(경사지붕에 한함)

제 8 조 (담장, 대문, 계단 등)

- ① 단독주택용지내 건축물의 담장 및 대문의 높이는 1.2미터 이하가 되도록 한다.
- ② 단독주택용지내 건축물의 담장 재료는 화관목류의 생울타리로 한다.
- ③ 근린생활시설용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

제 9 조 (색채 및 옥외광고물)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.
- ② 건축물 색채의 세부적인 사항은 '제4편의 제장(건축물의 색채)'의 기준을 따른다.
- ③ 건축물의 옥외광고물(간판)은 '제4편의 제2장(옥외광고물)'의 기준을 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >**제 10 조 (전면공지)**

- ① 지침도에서 지정한 대지내 공지 중 전면공지는 '제4편 제장 제12조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다. 단, 일반형주택(R1)는 전면공지의 주차장이용이 허용된다.

제 11 조 (공공조경)

- ① 지침도에서 지정한 대지내 공지 중 공공조경은 '제4편 제장 제12조의 ⑤항(공공조경) 및 ⑥항(공공조경 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

제 12 조 (공공보행통로)

- ① 지침도에서 지정한 대지내 공지 중 공공보행통로는 '제4편 제장 제12조의 ⑦항(공공보행통로)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >**제 13 조 (대지내 차량출입)**

- ① 차량의 출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.
- ② 차량의 출입구는 대지당 1개소만 하며, 그 폭원은 6.5미터를 초과할 수 없다.(전용주택지, 커뮤니티형(R2)에 한한다)

제 14 조 (주차장 및 주차대수의 설치기준)

- ① 주거용도의 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 '필지당 2대이상' 과 '인천광역시주차장설치및관리조례'에 의하여 확보하여야 하는 대수' 중 많은 것 이상 설치하여야 한다.
- ② 주거이외의 용도로 사용하는 경우 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 제①항의 규정에 의한 설치대수에 '주차장법' 및 '인천광역시주차장설치및관리조례'에 의한 근린생활시설의 연면적에 따라 확보하여야 하는 주차대수를 더한 대수 이상을 설치하여야 한다.
- ③ 단독주택용지와 근린생활시설용지내 주차장은 '주차장법' 및 '인천광역시주차장설치및관리조례'에 따라 설치하여야 한다.

제 15 조 (주차장의 형태 및 위치)

- ① 필지의 규모 및 여건에 따라서 불가피한 경우를 제외하고는 건축물 부설주차장은 자주식주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 이때 필지연접도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.
- ② 제①항의 규정에 의해 주차장을 설치할 경우 자동차의 회전이 용이하도록 주차 출입구와 도로가 접하는 부분에 1미터 이상의 가각 전제를 한 곳 이상 두어야 한다.
- ③ 단독주택용지에서 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 위치하는 것을 권장하며, 이 경우 주차장 사이의 인접 필지 경계부에 담장설치 불허구간을 지정한다. 다만, 필지의 구분을 위하여 경계석 표시는 가능하다.
- ④ 주차장의 포장은 '투수성 포장'을 원칙으로 한다.(단, 피로티 하부 주차장 제외)
- ⑤ 지침도에서 지정한 주차지정구역선은 그 형태와 위치를 따라야 한다.
- ⑥ 근린생활시설 용지 내 지하주차장을 설치할 경우 지하주차장 출입구의 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터 입구)은 전면도로측 대지경계선에서 3m이상 이격하여 설치하여야 한다. 단, 전면도로에서 건축선의 후퇴가 지정된 경우에는 그 벽면한계선(지정선) 또는 건축한계선(지정선)에서 3m 이상 이격하여야 한다. 이때 대지경계선에서 지하주차장 출입구의 시작점까지의 차량동선은 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.
- ⑦ 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.

▼ 예시안 (8세대 단위군)

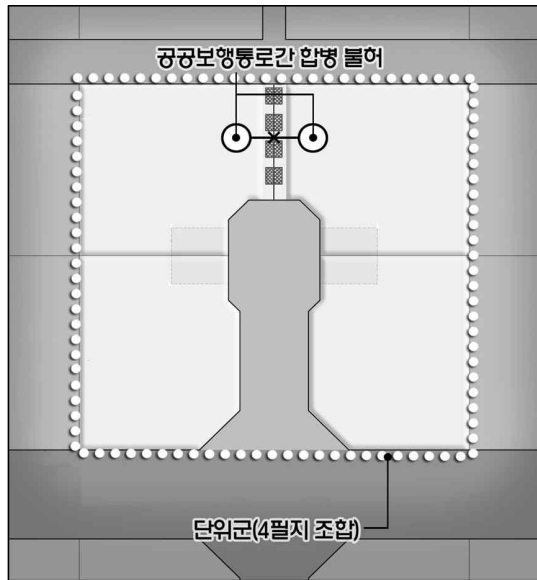


< 커뮤니티형 단독주택용지에 관한 사항 >

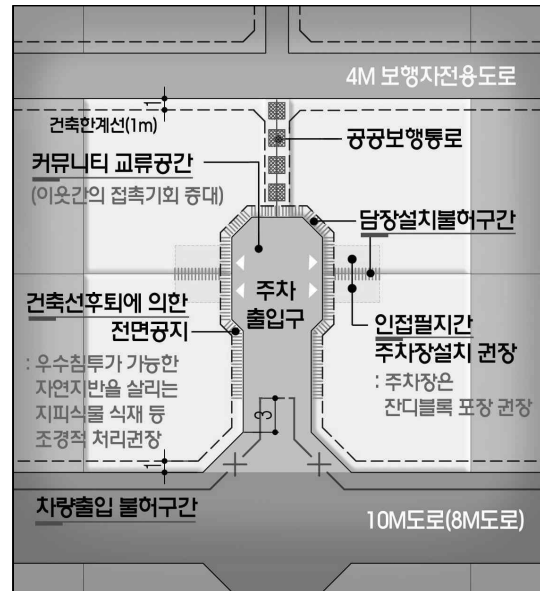
제 16 조 (획지의 분할 및 합병)

단위군 내에서의 인접 필지간 합병은 제①조(획지의분할및합병)의 ②항과 <그림 II-1-1>을 따른다.

<그림 II-1-1> 커뮤니티형 단독주택용지의 단위군 분할 · 합병 예시도 및 세부지침 예시안



▲ 커뮤니티형 4세대 단위군 분할 · 합병 예시도



▲ 커뮤니티형 4세대 단위군 세부지침 예시안

제 17 조 (기타 사항)

- ① 제8조 제①항(담장, 대문, 계단 등)에도 불구하고 단위군 내부도로변의 담장 높이는 0.8미터를 초과할 수 없다.
- ② 담장의 재료는 화목관목류의 생울타리로 한다.
- ③ 이외의 지침은 지침도 및 <그림 II-1-1>의 세부지침 예시도와 단독주택용지의 지침을 준용한다.

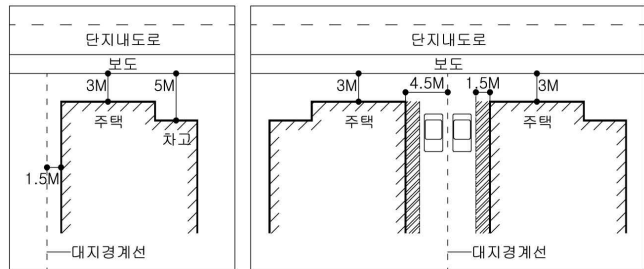
< 블록형 단독주택용지에 관한 사항 >

제 18 조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 인접한 블록형 단독주택용지와의 합병은 불허한다. 다만, 효율적인 가로망계획과 내부공간의 계획을 위해 경제자유구역개발사업 승인권자가 인정하는 경우에는 합병에 의한 개발을 허용한다.
- ② 필지를 분할할 경우 단위필지의 규모는 265㎡(80평)~495㎡(150평)에 한한다.

제 19 조 (배치 및 건축선)

- ① 단지내 도로에 면한 건축물의 지상부분은 전면도로의 경계선으로부터 최소 3m이상 후퇴하여 건축하여야 하며, 주택에 부속된 주차장인 차고의 경우는 도로경계선에서 5m이상 후퇴하여 건축하여야 한다.



- ② 인접 필지와 주차장을 공동으로 설치하고자 할 경우에는 인접대지경계선으로부터 최소 4.5m이상 후퇴하여 건축하여야 하며, 이때 1.5m이상 건축물과 주차장 사이의 공지를 확보하여야 한다.
- ③ 3층이하 공동주택으로 건축하는 경우에는 '주택건설기준 등에 관한 규정 제10조(공동주택의 배치)'에 따른다.

제 20 조 (수용 세대수)

- ① 블록 단위 수용세대수는 '표Ⅱ-1-3' 블록형 단독주택용지의 규모 및 세대수'를 초과할 수 없으며, 필지 분할을 할 경우 분할된 필지의 세대수 합은 당초 블록단위별 계획세대수를 초과할 수 없다.
- ② 블록 단위 수용세대수가 30세대 이상인 경우에는 '주택법 제6조(사업계획의승인)' 규정에 의한 사업 승인을 받아 건축하여야 한다.

제 21 조 (기타사항)

- ① 대지내 차량동선은 주민들간의 커뮤니티 증진을 위한 접촉기회를 증대시킬 수 있도록 조성(예시 : 가지형태의 차량동선 등)하며, 차량출입구는 1개소(합병한 경우에는 2개소 이상)로 한다. 또한 주차장의 경우도 개별주차장보다는 공동주차장 위주로 조성하며, 이때 차량동선이 모이는 부분(또는 공동주차장 주변 등)에는 커뮤니티공간을 조성한다.
- ② 본 지구단위계획에서 제시되지 않은 사항은 국토부 지침인 "환경친화적인 블록형 단독주택용지 조성

요령”에 의거하여 계획조성되어야 한다.

- ③ 설계 공모에 의한 수의계약으로 공급된 경우(FD5에 한한다.)에 계약지(공모 당선자 및 전득자 포함)는 공모 시 제안한 설계내용을 바탕으로 주택을 건설하는 것을 원칙으로 하여야 한다. 세부적인 사항(설계변경 및 부지경계의 경미한 변경 등)은 관련계획과 상위계획을 인천경제자유구역청의 협의내용에 따라 수정보완하여 시행할 수 있다.
- ④ 단독주택과 공동주택의 장점을 제고할 수 있는 특화설계(세대별 정원, 커뮤니티시설 등)를 반영한 경우에는 사업시행자가 승인권자와 협의하여 5% 범위 내에서 허용 세대수를 상향(FD5에 한한다.)할 수 있다.

〈표Ⅱ-1-3〉 블록형 단독주택의 규모, 세대수

블록번호	규모유형	획지번호	대지면적		허용세대수 주1) (호)	평균평형 주2) (평)	개발계획 세대수 주3) (호)	비고
			m ²	평				
계	-	-	85,946.7	26,021	398	100	414	
FD3	265~495m ² 이하	-1	17,783.2	5,385	54	100	54	
FD5	265~495m ² 이하	-1	25,205.8	7,631	127	60	133	대지분할 가능선 : 면적의 5% 내에서 조정가능
		-2	22,729.0	6,881	115	60	120	
		-3	20,228.7	6,124	102	60	107	

주1) 단독주택과 공동주택의 장점을 제고할 수 있는 특화설계(세대별 정원, 커뮤니티시설 등)를 반영한 경우에는 사업시행자가 승인권자와 협의하여 5% 범위 내(개발계획상 세대수)에서 허용 세대수를 상향 가능(FD5에 한함)

주2) 평균평형은 세대수 산정을 위하여 임의로 설정한 것으로 규제대상이 아님

주3) 개발계획상 세대수(414호)의 블록별 세대수로써 주1)에 따른 FD5블록 건축허가 시 상향가능한 세대수임

< 기타에 관한 사항 >

제 22 조 (유비쿼터스 관련기준)

- ① 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 협의하여야 한다.

1. 구내 정보통신설비의 적정 설치여부(공동주택 특등급, 업무용건축물 1등급 이상)
2. 공동주택 홈네트워크 설비의 적정 설치여부(분양주택 AA등급, 임대주택 A등급이상)
3. 원격검침 설비의 적정 설치 여부
4. u-City인프라 시설물의 설치에 관한 사항

※ 각종 등급은 정보통신부 “초고속 정보통신건물 인증업무처리 지침” 을 기준으로함.

제 23 조 (쓰레기 자동집하시설 관련기준)

① 적용범위

본 조항은 도시계획시설 중 쓰레기 자동집하시설의 연결관로 및 투입구 설치에 적용되는 것으로, 본 조항에 언급하지 않은 사항은 「인천청라 자동크린넷 시설공사 시공지침서」에 따른다

② 쓰레기 자동집하시설 정의

1. 자동집하시설의 도입 취지는 편리성 및 위생성 향상과 배출쓰레기량 감소 및 재활용품 재활용율을 증대하기 위함이다.
2. 쓰레기 자동집하시설이라 함은 지정장소에 설치된 쓰레기 투입구에 배출자가 쓰레기를 투입하면 사업지구내 매설된 이송관로를 통하여 집하장내 쓰레기 적치 컨테이너까지 이송하는 일련의 시설과 그 부대시설을 말한다.
3. 쓰레기 자동집하시설은 크게 투입구, 이송관로, 집하장으로 구분되며 본 조항에서는 쓰레기 자동집하 시설에 관한 투입구 설치 기준, 관로 및 집하장의 공사범위 등을 기술한다.

③ 공사 지침

1. 쓰레기 자동집하시설의 집하장 및 주관로는 사업시행자가 설치하고 <표 II-1-4>의 「쓰레기투입구의 설치기준 및 적용지역」의 적용지역 분양자(이하 분양자 또는 소유주)는 해당지역으로부터 발생하는 폐기물 처리를 위한 투입구 및 관로를 본 지침에 따라 설치하여야 한다.
2. 분양자는 건축허가 신청서에 쓰레기 투입구 설치계획을 반영하여야 한다.

④ 공사(업무) 범위

1. 사업시행자는 분기관을 분양필지내 1m까지 설치하며 분양자는 이로부터 연결관로(섹션맨홀 및 점검맨홀 포함) 및 투입구 등을 설치하여야 하며 비용은 분양자가 부담한다.
2. 분양자는 설계 단계부터 본 시설의 적용을 위하여 본 지침에서 제시하는 기준을 반영한 적정 규모를 결정하여 설계에 사전 반영하여야 한다.
3. 분양자가 설치하는 투입구 및 관로가 메인집하시설과 연결되어 있음을 감안하여 반드시 시공지침서에

따라 설계 및 시공을 하여야 한다. 시공중 관로내 토사 및 물 등의 이물질이 유입되는 것을 방지하여야 하며, 배관내 이물질 유입시에는 즉시 제거하여야 한다. 상세한 사항은 집하시설 관리기관 의견을 반영하여 자동집하시설 운영에 지장이 없도록 하여야 한다.

4. 분양자에서 투입금지 쓰레기 투입으로 인하여 관로막힘 및 집하장시설 파손이 일어날 경우에는 분양자 비용부담(원인자 부담)으로 조치하여야 한다.
5. 분양자가 설치한 자동집하시설의 유지관리에 관한 모든사항은 분양자가 하여야 한다.
6. 분양자는 사업시행자가 실시하는 자동집하시설에 대한 호환성 체크 및 시운전, 관련자료제출, 보완사항 조치 등을 분양자 비용부담으로 수행하여야 한다.
7. 분양자는 천재지변 및 사고 등에 의하여 자동집하시설 가동이 안될 경우를 대비하여 별도의 쓰레기 수집 및 운반 수거체계를 확보하여야 한다.
8. 분양자는 자동집하시설 설치와 무관하게 재활용품 수거 체계를 확보하여야 한다.
9. 상가, 산업시설(공장 등), 극장, 학교, 2층이상 고층건물 등 쓰레기 발생량이 많을 것으로 예상되는 건물의 분양자는 필요시에 투입구를 통한 쓰레기 배출 외 별도의 쓰레기 배출체계를 갖추어야 한다.

⑤ 투입구 개수 산정

1. 분양자는 쓰레기의 원활한 처리를 위해서 「인천청라 자동크린넷 시설공사 시공지침서」에 의거 적정한 투입구 개수를 산정하여 설치하여야 한다.
2. 설치하는 투입구수는 <표 II-1-4>를 기준으로 하되 사업시행자와 협의하여 조정할 수 있다.
3. 분양자는 건축허가 신청시 투입구수 산출근거를 첨부하여 투입구 설치계획을 반영하여야 하며 투입구 주변에 쓰레기 적체 현상이 없도록 관리하여야 한다.

〈표 II-1-4〉 쓰레기투입구의 설치기준 및 적용지역 [2020.12.07]

구분	투입구 최소 설치기준	적용지역
일반쓰레기투입구	일반쓰레기 발생량에 따른 투입구 산정	투자유치용지, 유보지, 업무시설, 상업시설, 복합용지, R&D 첨단산업단지, 공동주택(3층이하 공동주택으로 건립하는 블록형단독주택 포함), 공공업무, 근린공공, 철도역사, 문화의료복지시설 주자창(타용도와 복합적인 경우)
	이동반경 50m내외 간격으로 설치 (최소1개소 이상)	단독주택(일반형 및 블록형 포함)
	시설물 개소당(최소 1개소 이상)	공원(중앙공원만 설치), 학교(유치원, 초·중·고), 보육시설, 종교시설, 하수처리시설, 전기공급설비, 열공급시설, 주유소
	설치하지 않는 경우	광장, 근생시설용지(단독주택지 공동이용)
음식물쓰레기투입구	음식물쓰레기 발생량에 따른 투입구 산정	투자유치용지, 유보지, 업무시설, 상업시설, 복합용지, R&D 첨단산업단지, 공동주택(3층이하 공동주택으로 건립하는 블록형단독주택 포함), 공공업무, 근린공공, 철도역사, 문화의료복지시설 주자창(타용도와 복합적인 경우)
	이동반경 50m내외 간격으로 설치 (최소1개소 이상)	공동주택, 주상복합
	시설물 개소당(최소 1개소 이상)	공원(중앙공원만 설치), 학교(유치원, 초·중·고), 보육시설, 종교시설, 하수처리시설, 전기공급설비, 열공급시설, 주유소
	설치하지 않는 경우	광장, 근생시설용지(단독주택지 공동이용), 단체급식소 설치된 경우

※ IHP부지, 친환경복합단지, 투자유치용지5-2, 학교(초10, 중6), 유보지는 적용지역에서 제외

※ 쓰레기수거 및 처리방식 등은 효율적인 운영을 위하여 관리기관과 건축주가 협의하여 변경할 수 있음

- ⑥ 투입구의 위치는 매설되는 내부관로 및 주관로가 직관으로 구성하기 용이한 지점에 설치하여야 하며 주변 지장물이 없고 외부공기 유입이 용이한 곳이어야 한다.

제 2 장 공동주택용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 공동주택용지의 획지는 가구단위로 하며, 모든 획지는 분할할 수 없다. 다만, 주택건설기준등에관한규정 제4조, 제5조 규정의 부대복리시설은 예외로 한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도)

- ① 공동주택용지의 건축물 아파트 및 부대복리시설로 한하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다. 용도표시는 A로 구분한다.(〈표Ⅱ-2-1〉 참조)
- ② 부대복리시설은 주택법 제2조의 제6호, 제7호와 주택건설기준등에관한규정 제4조, 제5조의 부대복리시설과 주택건설사업계획 승인권자가 요구하는 주민공동시설을 포함하여야 한다.

〈표Ⅱ-2-1〉 공동주택용지의 건축물 용도

구 분		공동주택용지
건축물 용도	도면표시	A
	허용용도	•아파트 및 부대복리시설
	불허용도	•허용용도이외의 용도
해당블럭		A6 ~ A39

제 3 조 (주택 유형의 지정)

- ① 공동주택용지로 지정된 필지에는 지정된 유형 이외의 시설은 건축할 수 없다.

제 4 조 (건축물의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수)

- 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 공동주택용지의 블록별 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 〈표Ⅱ-2-2〉에 규정한 내용을 초과할 수 없다.
- ③ 개발계획승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

〈표Ⅱ-2-2〉 청라국제도시 공동주택(아파트)의 주택의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 최고층수

필지 번호	주택유형	필지면적		세대수 (호)	인구수 (인)	평균 평형	최고 층수	건폐율	용적률	비 고
		(㎡)	(평)							
A6	85㎡초과	82,224.0	24,873	992	2,688	45	25	50%	180%	
A7	85㎡초과	79,225.1	23,966	1,172	3,176	45	30	50%	220%	
A8	85㎡초과	51,175.7	15,480	751	2,035	45	-	10%	220%	
A9	85㎡초과	25,305.3	7,669	260	705	45	15	50%	150%	
A10	85㎡초과	25,200.5	7,623	244	661	45	15	50%	150%	
A11	85㎡초과	86,835.0	26,268	1,071	2,902	45	25	50%	180%	
A12	85㎡초과	82,896.0	25,076	1,581	4,285	37	30	50%	220%	
A13	85㎡초과	43,926.1	13,287	476	1,290	45	25	50%	170%	
A14	60㎡초과-85㎡이하	46,930.6	14,196	745	2,019	34	30	50%	180%	
A15	60㎡초과-85㎡이하	19,800.0	5,990	263	713	34	15	50%	150%	
A16	85㎡초과	19,800.0	5,990	174	472	45	15	50%	150%	
A17	60㎡초과-85㎡이하	46,742.5	14,139	692	1,875	34	25	50%	170%	
A18	60㎡이하	48,576.3	14,694	1,051	2,848	24	30	50%	180%	
A19	85㎡초과	39,975.0	12,092	464	1,257	45	30	50%	180%	
A20	60㎡초과-85㎡이하	39,975.0	12,092	620	1,680	34	30	50%	180%	
A21	85㎡초과	78,614.1	23,781	884	2,396	45	25	50%	170%	
A22	60㎡이하	19,800.0	5,990	336	911	24	15	50%	150%	
A23	60㎡초과-85㎡이하	19,800.0	5,990	269	729	34	15	50%	150%	
A24	60㎡이하	66,326.7	20,064	1,284	3,480	24	25	50%	170%	
A25	소계	88,040.0	26,632	1,767	4,789	-	20	50%	180%	
	60㎡초과-85㎡이하	32,140.0	9,722	512	1,388	34	20	50%	180%	
	60㎡이하	55,900.0	16,910	1,255	3,401	24	20	50%	180%	국민임대
A26	85㎡초과	25,200.0	7,623	256	694	45	15	50%	150%	
A27	85㎡초과	25,350.1	7,668	257	696	45	15	50%	150%	
A28	85㎡초과	51,175.8	15,480	766	2,076	45	-	10%	220%	
A29	60㎡초과-85㎡이하	110,834.0	33,527	2,134	5,783	34	30	50%	220%	
A30	60㎡초과-85㎡이하	45,073.0	13,635	898	2,434	34	30	50%	220%	외국인분양
A31	85㎡초과	58,231.0	17,615	879	2,382	45	30	50%	220%	
A32	60㎡초과-85㎡이하	17,159.0	5,191	224	607	34	15	50%	150%	
A33	85㎡초과	16,835.0	5,093	174	472	45	15	50%	150%	
A34	60㎡초과-85㎡이하	12,739.0	3,854	200	542	34	25	50%	180%	
A35	85㎡초과	15,677.0	4,742	192	520	45	25	50%	180%	
A36	85㎡초과	50,253.0	15,201	734	1,989	45	30	50%	220%	
A37	85㎡초과	49,894.0	15,093	754	2,043	45	30	50%	220%	
A38	85㎡초과	39,086.0	11,823	566	1,534	45	30	50%	220%	
A39	85㎡초과	38,192.0	11,553	564	1,528	45	30	50%	220%	
합 계		1,566,866.8	473,990	23,694	64,211	-	-	-	-	

주) 용적률은 부대복리시설이 포함된 것이며, 평균평형은 세대수 산정을 위하여 임의로 설정한 것으로 규제대상이 아님

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

주) 본 지침상의 건폐율은 “인천광역시도시계획조례” 상의 건폐율을 기준으로 한 것이며, 제3종일반주거지역 내 공동주택의 경우 해당 건축심의 결과에 따름

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

<그림 II-2-1> 지침내용 도면 표시 예시도

단지번호		A1		=	
용도	최고층수	A	20		
주택유형	용적률	85㎡초과	180%이하		

- 단지번호 : 공동주택용지의 블록번호
 - 용도 : A용도의 공동주택용지
 - 주택유형 : 85㎡이하의 공동주택
 - 최고층수 : 20층 이하
 - 용적률 : 180% 이하

< 부대복리시설에 관한 사항 >

제 5 조 (부대복리시설 및 근린생활시설등)

- ① 부대복리시설은 ‘주택건설기준등에관한규정’ 의 제25조 내지 제55조에 명기되어 있는 사항을 준수하여 설치하여야 한다.
- ② 부대시설 중 근린생활시설등의 설치기준은 다음 각호의 기준을 따라야 한다.
 1. 근린생활시설등은 각 블록마다 1개소가 배치되는 것을 원칙으로 한다. 다만, 규모가 큰 블록으로서 이용상 불편이 초래될 우려가 있을 경우, 소규모 분산상가를 별도로 설치 할 수 있다.
 2. 단지내 근린생활시설등은 주민의 보행거리와 거주환경을 감안하여 단지출입구에 배치하는 것을 원칙으로 하고, 단지가 생활가로에 면해있는 경우에는 ‘연도형 아파트’ 에 우선 배치한다.
- ③ 복리시설 중 주민운동시설 노인정 등은 공공보행통로나 보행자전용도로변과 같이 보행 접근성이 양호한 위치에 배치하여야 한다.

< 건축물의 높이에 관한 사항 >

제 6 조 (건축물의 최고높이제한)

- ① 공동주택용지내 최고층수는 지구단위계획에서 지정하며, 최고층수가 지정되지 않은 블록(A8, A28블록)의 경우에는 30층 이상에서 최고층수를 정하여 건축한다.
- ② 공동주택용지의 각종 건축물의 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따르며, 배치구간에 대한 사항은 제1편 제1장의 제10조(건축물의높이와배치에관한용어정의)와 아래의 제7조 내지 제12조의 규정을 따른다.

<건축물의 배치에 관한 사항>

제 7 조 (최고층 배치구간)

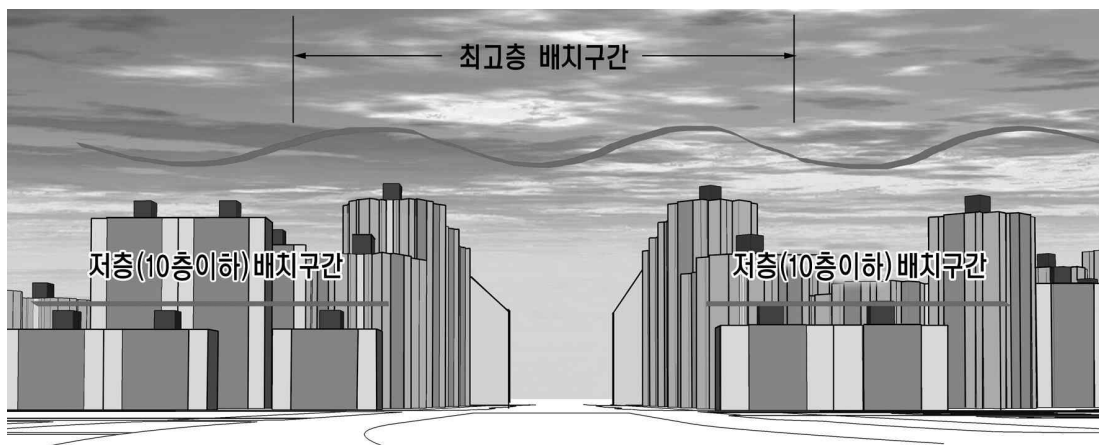
- ① 최고층 배치구간의 위치는 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 최고층 배치구간 내에는 탑상형 아파트를 배치하는 것을 원칙으로 하며, 이때 최고층 배치구간 내 탑상형 아파트의 연면적이 70%이상이 되도록 한다.
- ③ 최고층 배치구간이 아닌 부분에 배치되는 건축물 높이는 최고층 배치구간에 배치된 가장 높은 층수보다 최소 5개층(최고층수 20층이상 지역) 또는 3개층(최고층수 15층 지역) 이상 낮게 차이가 나야 한다.

[예시] ○○블록은 최고높이제한에 의해 최고층수가 24층 이하이고, 최고층수배치구간에 배치된 가장 높은 층수가 23층이라면 최고층수배치구간이 아닌 곳은 최소 5개층 이상 낮은 18층 이하로 배치하여야 한다.

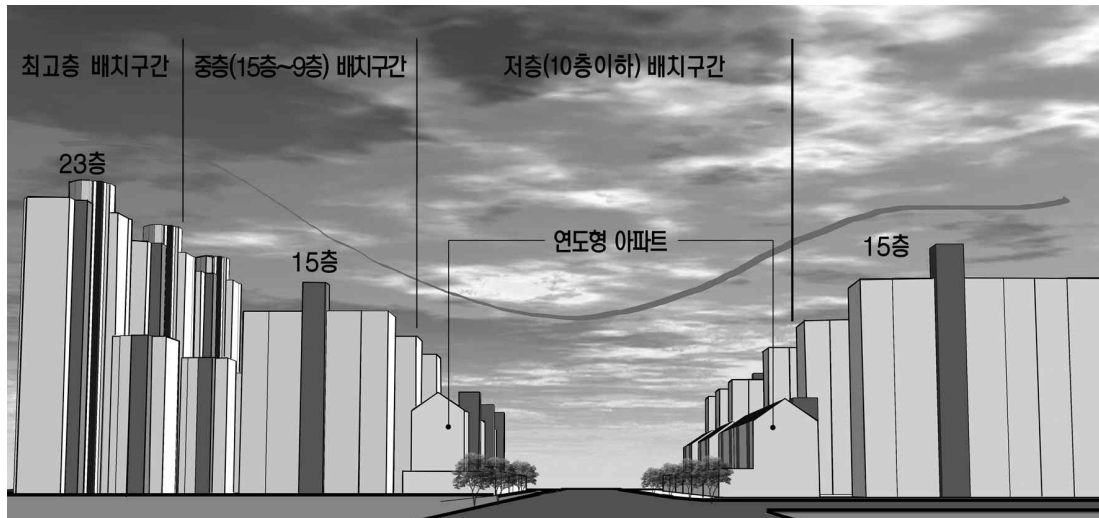
제 8 조 (저층(10층이하) 배치구간)

- ① 저층(10층이하) 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 저층(10층이하)의 판상형아파트(도로측에 한함)와 탑상형아파트(또는 클러스터형아파트도 가능함 : 단 지내측에 한함)를 조합하여 배치할 수 있다.
- ③ 생활가로변에는 연도형 아파트를 배치할 수 있다. 다만, 연도형아파트 배치구간에는 연도형아파트 배치를 권장한다

<그림 II-2-2> 저층(10층이하) 배치구간 예시안 - 시각분절효과를 위한 저층부 배치예시안



〈그림Ⅱ-2-3〉 저층(10층이하) 배치구간 예시안(2)- 생활가로 연도형 아파트 배치예시안



제 9 조 (연도형 아파트배치구간(권장사항))

- ① 연도형 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도에 의한다.
- ② 연도형 아파트에 대한 사항은 '제1편 제2장 제11조의 ④항(연도형 아파트)'의 규정을 따른다.

제 10 조 (건축물 직각배치구간)

- ① 건축물 직각배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 대지형상이나 건축물 배치사항으로 인해 불가피하게 직각을 준수하지 못하다고 주택건설사업계획 승인권자가 타당하다고 인정하는 경우 상기기준을 준수한 것으로 본다.

< 건축선에 관한 사항 >

제 11 조 (건축한계선)

- ① 지정목적
 1. 공동주택용지의 대지와곽 경계중 도로변에는 '프라이버시보호와 주행차량 소음저감을 위한 조치'에 필요한 공간을 확보하고자 건축한계선을 지정한다.
 2. 공동주택용지의 대지와곽 경계중 보행자전용도로와 공원 기타 공공공지변에는 '쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경조성을 지원할 수 있도록 건축한계선을 지정한다.
 3. 공동주택용지의 대지와곽 경계중 모퉁이변에는 결절점으로서의 기능을 수행할 수 있도록 건축한계선을 지정한다.
- ② 지구단위계획에서 지정한 건축한계선은 주거동에 한하며 그 위치와 폭은 지침도에 의한다.

제 12 조 (벽면지정선(1층))

① 지정목적

도로변으로부터의 접근성 증대와 가로환경 활성화, 정연한 가로경관 조성을 위하여 생활가로변에 벽면지정선(1층)을 지정하여 연도형아파트 또는 부대복리시설(근린생활시설등 포함)이 배치될 수 있도록 한다.

② 제①항에서의 부대복리시설이라 함은 ‘주택건설기준등에관한규정’의 주민공동시설, 문고, 관리사무소 등을 말하며, 당해 시설의 1층에만 벽면지정선이 적용된다.

③ 지구단위계획에서 지정한 벽면지정선의 위치와 폭은 지침도에 의한다. (권장사항 준수시 적용)

< 건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항 >

제 13 조 (건축물의 형태)

① 15층을 초과하는 아파트의 경우는 탑상형을 원칙으로 한다. 단, 주택건설건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

제 14 조 (주거동의 길이제한)

① 양호한 일조 및 조망의 확보, 원활한 통행의 보장, 경관 차폐감의 저감 및 질서있는 스카이라인의 조성 등을 달성하기 위하여 건축물 1개층의 호수 및 길이(이하 ‘주거동의 길이’라 한다)를 제한하며 그 기준은 다음 각호에 따라야 한다. 다만, 제3종일반주거지역 및 준주거지역 내 공동주택의 경우, 해당 건축심의 결과에 따른다.

1. 10층 이하 부분 : 100미터 이하
2. 11층~15층 부분 : 80미터 이하
3. 16층 이상 부분 : 50미터를 초과할 수 없음.

제 15 조 (입면의 구성 및 층수변화)

① 지정목적

대형건축물의 시각적 위압감을 저감하고, 단지 경관의 단조로움을 극복하며, 다양하면서 동질감 있는 도시경관을 조성하고자 한다.

② 주거동 입면의 구분

주거동은 최상층부(최상층에서부터 2개층이내), 기준층부(최상층부와 지상층부를 제외한 부분), 지상층부(지상1층에서부터 3개층이내)로 구분하며, 각 부분에 재질, 색채, 입면 디자인 중 2개 이상의 요소를 적용하여 각 부분간의 조화로운 입면변화를 이루어야 한다. 이때, 최상층부는 재질, 색채, 입면 디자인 등에서 지붕과 동질적으로 인식될 수 있도록 설계되어야 한다.

③ 주거동 입면변화의 기준

<표 II-2-3> 입면의 구분과 입면변화의 기준

구 분	최상층부	기준층부	지상층부
15층이하	최상층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 3개층
16층이상	최상층에서부터 2개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 3개층

④ 동일 주거동내의 층수변화

같은 층수의 연속된 길이가 50미터를 초과할 경우 동일 주거동내에서의 층수변화는 다음 각호의 기준 이상이어야 한다. 이때 기준이 되는 아파트는 낮은 층의 아파트를 기준으로 한다. 다만, 10층이하 아파트의 경우에는 제외한다.

1. 16층 이상의 아파트 : 5개층 차이
2. 11층 ~ 15층 아파트 : 3개층 차이

⑤ 인접 주거동간의 층수변화

인접한 동간(각 동의 외벽간 최단거리가 10미터 미만인 경우)의 층수변화는 제④항의 규정을 따른다.

제 16 조 (주거동의 입면적)

- ① 공동주택용지내 건축물 1동의 입면적은 3,200㎡ 이하가 되도록 건축하여야 한다.
(단, 제3종일반주거지역 및 준주거지역 내 공동주택의 경우는 제외한다.)
- ② 주거동의 입면적에 대한 사항은 '재편 제장 제1조의 ⑤항(건축물의 입면적)'의 규정을 따른다.

제 17 조 (피로티)

- ① 주거동의 전용면적이 60제곱미터이상이고, 호수가 6호이상인 경우는 4호마다 1개소씩 '피로티구조'를 설치하여야 한다.
- ② 피로티구조에 대한 사항은 '재편 제장 제1조의 ⑥항(피로티구조)'의 규정을 따른다.

제 18 조 (융통형 구조)

① 지정목적

향후의 생활여건변화, 주민의 다양한 거주환경요구 등의 증가에 따라 기존주택의 개선이 불가 피할 경우 이를 원활히 수용할 수 있는 건축구조 및 설비구조의 도입을 권장한다.

② 융통형 구조의 조건은 다음 각 호에서 정한바와 같다.

1. 기본구조체의 전면철거 없이 리노베이션이 가능한 구조
2. 단위세대의 평면변화가 용이한 구조
3. 인접세대와의 부분 또는 전체 통합이 가능한 구조
4. 설비구조의 교체가 용이한 구조

제 19 조 (지붕형태, 옥탑 등 천공부구조물에 관한 사항)

① 공동주택의 지붕은 경사지붕을 원칙으로 하며, 경사지붕의 형태는 다음 각호의 기준에 의한다. 다만, 평면상 장 단변 비례가 25:10이하의 아파트인 경우와 도시경관형성에 지장이 없다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

1. 지붕의 형태가 경사지붕이 아닌 부분(옥탑 등 천공부구조물 포함)은 옥상면적의 8분의 10이하여야 한다.
2. 경사지붕은 용마루를 갖춘 완전 경사지붕이 되도록 한다.(구배-세로 : 가로 비율 = 1:2.5 범위)
3. 최상층은 다락방설치 또는 복층형을 권장한다. 다만, 전용면적 60㎡이하인 경우는 예외로 한다.

제 20 조 (담장, 계단 등)

① 담장의 높이는 1.2미터 이하로 한다.

② 담장의 재료는 화목류의 생울타리로 한다. 다만, 생울타리 형태를 가지는 넝쿨장미, 개나리나무 등의 지지대역할을 하는 투시형 금속재 담장 설치는 가능하다.

③ 보행자전용도로변이나 공원 등의 공공옥외공간시설과 접한 부분에는 담장을 대신하여 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하도록 한다.

④ 계단의 경우 장애인노안임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용한다.

제 21 조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

① 건축물의 색채, 옥외광고물(간판 포함), 야간경관에 관한 사항은 '제4편의 제1장(건축물의 색채), 제2장(옥외광고물), 제3장(야간경관)'의 기준을 따른다.

<대지내 공지에 관한 사항>

제 22 조 (통경구간)

- ① 지침도상에 지정된 위치에 통경구간을 설치하되 아파트배치상 부득이하게 통경구간의 위치를 준수하기 어렵다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정할 경우 지정 폭의 변화 없이 10미터 범위 내에서 위치를 변경할 수 있다.
- ② 통경구간에 대한 사항은 '제편 제장 제15조의 ①항(통경구간)'의 규정을 따른다.

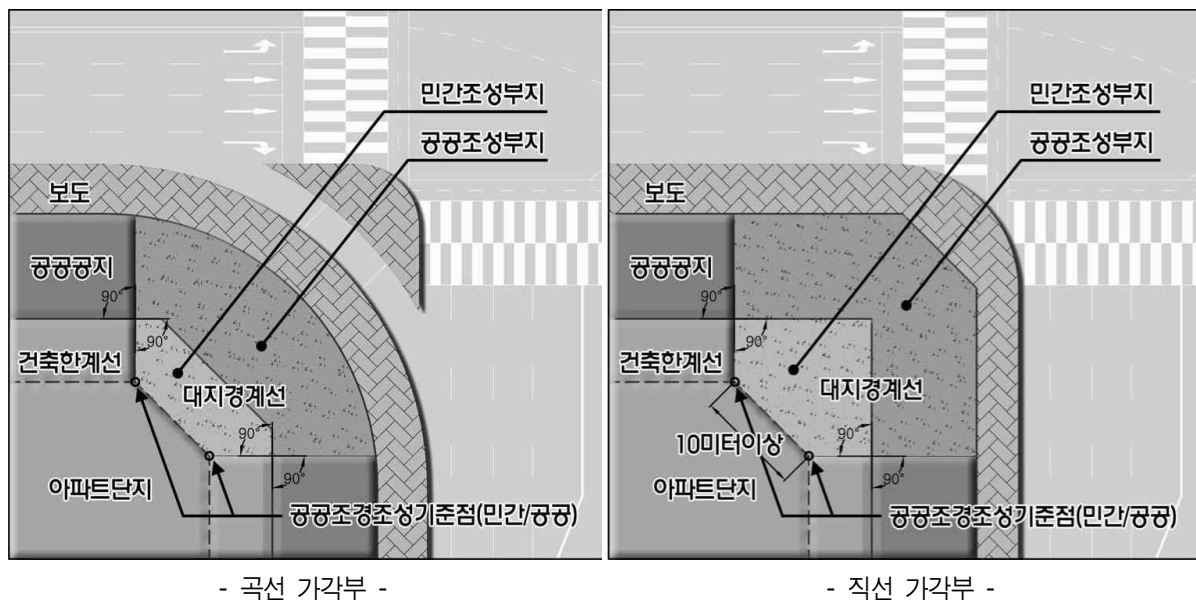
제 23 조 (공개공지)

- ① 지침도상에 지정된 공개공지는 '제편 제장 제2조의 ③항(공개공지) 및 ④항(공개공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

제 24 조 (공공조경)

- ① 지침도상에 지정된 공공조경에는 다음 각호의 기준에 맞게 조성하여야 한다.
 1. 지침도에서 공공조경으로 지정된 위치에는 '제편 제장 제12조의 ⑤항(공공조경) 및 ⑥항(공공조경 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.
 2. 가각부에 지정된 공공조경은 완충녹지(또는 공공공지) 및 보도와 연계하여 휴게공간을 조성한다.
 3. 가각부의 공공조경 조성방식은 '건축법시행령 제13조' 규정과 '인천시 건축조례'를 준용하여 파고라, 벤치, 조명등, 플랜터 등의 시설을 설치하여야 한다.

〈그림 II-2-4〉 아파트단지 가각부의 공공조경 예시도



제 25 조 (공공보행통로)

- ① 지침도에서 공공보행통로로 지정된 위치에는 '제편 제장 제2조의 ⑦항(공공보행통로)' 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 하며, 공공보행통로는 4미터 폭 이상으로 설치한다.

- ② 공공보행통로가 지정되지 아니한 블록(또는 보행자전용도로 및 공원 등을 사이에 둔 연접한 블록 간)의 경우에도 블록(또는 연접한 블록 간)을 가로지르는 연속된 개방공간(인동거리에 의한 개방공간은 제외)을 확보하여야 한다.
- ③ 지구단위계획 지침도에 보행자전용도로 및 공원 등과의 연결을 위하여 공공보행통로로 지정되어 있는 구간은 '장애인노안임산부 등의 편의 증진 보장에 관한 법률' 에서 정한 설치기준에 적합하여야 한다.
- ④ 횡단구배는 최소 1.5%, 최고 5%로 하며, 2%를 표준으로 설치한다.
- ⑤ 보행생태축(녹도 및 실개천 등), 단지내 휴게소, 놀이터, 운동장 등과 인접하여 연계되도록 공공보행통로를 설치할 것을 권장한다.
- ⑥ 학교 등 기타 도시계획시설과 접한 부분에 설치하는 공공보행통로의 경우 인접대지경계선으로부터 별도의 '최소 폭 1미터이상의 녹지구간을 확보' 한 후 공공보행통로를 설치하여야 한다.
- ⑦ 공공보행통로 주변에 옥외주차장, 지하주차램프 및 체육시설을 설치할 경우 일정거리 이상을 이격하여 보행의 안전성을 확보하여야 한다.

< 차량 진 · 출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제 26 조 (대지내 차량출입)

- ① 차량의 진출입구는 지구단위계획에서 지정한 구간에 설치하여야 한다. 다만, 교통영향분석·개선대책 등 관련 (사업)계획 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
 - 1. 대로급 도로 교차로로부터 30미터 이내, 중로급 도로 교차로부터 10미터 이내의 구간
 - 2. 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
 - 3. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구 등 공공 보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간
- ③ 도로 건너편 단지의 차량출입구로부터 50미터 이상의 거리를 이격하여 설치하지 못하는 경우에는 십자형 교차로 한다.
- ④ 단지의 한 면이 생활도로와 접해 있는 경우 생활도로변에 진출입구를 배치하고 그 주변으로 단지내 부대시설 및 근린생활시설등을 배치한다.

제 27 조 (대지내 차량동선)

- ① 보행로와 교차하는 지점은 '보행우선구조' 로 조성한다.
- ② 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.
- ③ 단지내 부대복리시설 중 근린생활시설등의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.(단, 지정용도

로 정한 유치원시설의 경우는 예외로 한다.)

- ④ 지구단위계획에 의해 단지내 차량동선이 지정된 곳에는 가능한 한 지정된 형태로 도로를 설치할 것을 권장한다.
- ⑤ 단지출입구를 이용하는 세대수가 1,000세대 이상이 되고 출입구에 면하여 상가가 배치될 경우, 단지내 도로의 기준 차선에 추가하여 1개의 차선을 상가에 면하여 설치한다.

제 28 조 (보행출입구)

- ① 차도의 교차구간의 ‘보행우선구조’로 조성하며, 도로와 표고 차이가 있을 경우 폭 1.5미터이상과 경사구배 8%이내의 경사로 등을 설치하여야 한다.

제 29 조 (주차장의 설치) (변경)

- ① 모든 공동주택용지의 단지내 주차장 설치는 주택건설기준등에관한규정 및 교통영향평가에 의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다. 다만, 공동주택이외의 시설은 인천광역시주차장설치및관리조례에 따라 부설주차장을 설치한다.
- ② 공동주택용지의 단지내 주차장은 모두 지하에 설치하여야 한다. 단, 장애인, 노약자, 화물, 긴급차량, **환경친화적 자동차** 주차장은 제외한다. (이때, 지상주차장의 경우 ‘투수성 포장’으로 한다.)
- ③ 공동주택용지의 단지내 지하주차장 설치하는 다음 각호에서 정하는 시설기준에 따라 설치하여야 한다. 단, 부대복리시설은 예외로 한다.
 - 1. 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다.

제 30 조 (단지 내 자전거보관소)

- ① 단지 내 자전거 보관소설치기준은 다음과 같다.

<표 II-2-4> 자전거보관소의 1개소당 설치규모

- 1. 자전거보관소의 설치위치는 복지관, 관리소, 상가 건물, 주동, 어린이놀이터, 운동시설마다 1개소 이상 배치하여야 하며, 주동의 경우 피로티 및 출입구에 인접하여 설치한다.
- 2. 자전거보관소의 설치규모는 1개소당 <표 II-2-4>에서 정한 기준 이상으로 설치한다.

구 분	보관가능대수
주 동	주동세대수당 0.3대
상 가	30대
복지관 및 관리소	15대
어린이놀이터 및 운동시설	10대

- ② 자전거 보관소의 구조 및 기타설치기준은 ‘자전거이용시설의구조시설기준에관한규칙’ 제6조의 규정에 따른다.

<친환경 계획에 관한 사항>

제 31 조 (녹지면적률) - 권장

- ① 대지면적에 대하여 최소 30% 이상(전용면적 60㎡이하의 블록인 경우는 최소 20% 이상)을 확보할 것을 권장한다

제 32 조 (우수활용시설)

- ① 공동주택용지내 우수활용시설에 대한 사항은 제편 제장 제4조의 ③항(우수활용시설)의 기준에 따라 설치할 것을 권장한다.
- ② 아파트 옥상위 빗물을 활용할수 있는 저류시설을 설치하여야하며, 단지 중수도 활용계획과 연계될 수 있도록 한다.

제 33 조 (환경 친화적 자재사용) - 권장

- ① 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대 할 수 있도록 ‘제편 제장 제4조의 ④항 (환경친화적자재사용)’ 의 기준에 따라 설치하는 것을 권장한다.

제 34 조 (단지내 조경)

- ① 각 공동주택단지의 조경면적은 다음 각 호에서 정한 주택유형별 대지면적에 대한 조경면적 비율 이상으로 확보하여야 한다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
 1. 전용면적 85㎡ 이하 공동주택 : 30% 이상
 2. 전용면적 85㎡ 초과 공동주택 : 35% 이상
 3. 주거혼합단지의 경우 유형별 대지면적에 대한 적용비율의 평균값이상으로 조경면적을 확보해야 한다.
- ② 본 지침 제22조에 의한 통경구간, 제24조에 의한 공공조경, 제25조에 의한 공공보행통로 등을 조성할 경우(식재 및 조경 처리된 면적은 2/3를 조경면적으로 봄)에는 조성면적의 2분의 1을 제①항의 규정에 따른 조경면적으로 본다.
- ③ 간선도로변에 면한 공동주택용지는 간선도로변에 수림대 조성을 권장한다.
- ④ 어린이 놀이터의 경우 다음 각호의 사항을 준수할 것을 권장한다.
 1. 어린이가 급적 단지내 간선차도를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 한다.
 2. 놀이터 주변은 생명력이 강하고 관상가치가 높은 수종으로 화목관목류를 밀식한 생울타리의 설치를 권장한다.
 3. 동반자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이공간 등을 적절히 구획하고 모래판을 제외한 공간은 안전을 고려하여 고무매트나 고무블록으로 포장할 것을 권장한다.
 4. 놀이시설물은 안전성, 편리성, 견고성을 고려하고 유지관리가 편리하도록 설계한다.
 5. 동일한 단지내 2개소 이상의 어린이 놀이터를 설치할 경우 놀이시설의 종류와 형태는 서로 다르게 설치할 것을 권장한다.
- ⑤ 공동주택용지내 녹지에는 다음 각호의 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.
 1. 보행자전용도로변의 가로수 : 이용자의 보행흐름을 유도하고 계절감을 느낄 수 있는 화목류 또는 교목이면서 수형과 그늘이 좋은 수종을 식재한다.

2. 보행자 전용도로변 녹지 : 관상 효과가 큰 관목류와 교목을 식재하되, 개화시기와 단풍색 등이 다른 다양한 수목을 선택하여 계절감과 경관의 다채로움을 구현할 수 있도록 식재할 것을 권장한다.
3. 단지 외곽도로 경계부녹지 : 수관이 크고 기엽이 밀실한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐식재를 하되, 경관계획에서 정한 가로별 테마수종에 부합되도록 식재하여 수목에 의한 독특한 가로경관이 창출될 수 있도록 한다.
4. 아파트 건물 주변 녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 관목류를 중심으로 하되, 부분적으로 독립수로서 교목류를 식재한다.
5. 주차장 주변 녹지 : 수엽이 치밀하고, 아래가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 식재한다.

제 35 조 (단지내 도로포장)

- ① 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴으로 포장할 것을 권장한다.
- ② 단지 내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장할 것을 권장한다.

제 36 조 (단지내 보도포장)

- ① 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장이 되도록 설치하고, 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장할 것을 권장한다.
- ② '투수성 포장' 을 적극 권장한다.

< 기타에 관한 사항 >

제 37 조 (유비쿼터스 관련기준)

- ① 제Ⅱ편 제장 제21조(유비쿼터스 관련기준)를 준용한다.

제 38 조 (쓰레기 자동집하시설 관련기준)

- ① 제Ⅱ편 제장 제23조(쓰레기 자동집하시설 관련기준)를 준용한다

제 39 조 (기타사항)

- ① 개발사업자는 심의(안허가)시 제Ⅱ편 제장(총칙)에서 규정하는 심의(안허가) 신청서류 중 관련 도서(지침 준수 이행 검토자료 및 관련도서 및 인증서 포함)를 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다.
- ② 개별 공동주택용지의 교통영향분석개선대책 심의결과(차후 변경신고 및 교통영향분석개선대책 변경심 의결과 포함)에 따라 대지경계선 내에 확보된 보도(보행통로, 보행공간 포함), 자전거도로, 식수대 등은 공공시설물로서 해당 필지의 개발 주체가 동 시설물을 조성하되 보도(보행통로, 보행공간 포함) 및 자

전거도로의 경우 일반인의 보행통행에 지장을 주는 ‘보행지장물’ 을 설치할 수 없으며 상시 개방되어야 한다.

제 3 장 주상복합용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 획지는 가구단위로 하며, 모든 획지는 분할하거나 합병할 수 없다. 다만, 획지분할계획을 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 분할 할 수 있다.

< 건축물의 용도에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도 및 주거용도의 주택유형 지정)

- ① 건축물 용도는 주거·비주거용도의 수직적 복합 건축물의 경우에는 블록별 세부기준 <표 II-3-1>에 따라야하며(단, 별도의 비주거용도 건축물의 경우 전층에 준주거지역내 허용용도를 건축할 수 있음), 지구단위계획 지침도에 따라 건축하여야 한다.
1. 주거의 비율(당해 건축물의 연면적 합계에 대한 비율임)은 70% 미만으로 한다.
 2. 유흥 및 위락기능은 불허용도로 한다.
 3. 도면표시는 M으로 표기한다.
- ② 상업기능의 시설은 2층까지만 설치할 수 있다(지하는 2층까지만 허용).
- ③ 주거 환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 다른 주거외 용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 한다.

<표II-3-1> 주상복합용지의 건축물 용도

구 분			주상복합용지
건축물용도	도면표시		M
	허용용도	2층이하	•준주거지역내 허용용도
	허용용도 (주용도)	3층이상	•아파트, 부대복리시설(근린생활시설등 제외)
	권장용도 (부수용도)	3층, 4층	•업무시설 중 일반업무시설 •문화집회시설 중 공연장, 전시장
	불허용도		•숙박시설, 위락시설, 제2종근린생활시설중 단란주점 및 인마사술소, 인마원, 창고시설, 단독주택, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설, 발전시설, 관광휴게시설

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제 3 조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등)

- 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 준주거지역에서 허용하는 범위 내에서 블록별로 <표Ⅱ-3-2>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.
- ③ 건축물의 높이는 중심상업·업무용지와의 조화를 도모토록 한다.

<표Ⅱ-3-2> 청라국제도시 주상복합부분의 주택 규모 및 세대수, 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수

블록번호	주택유형	블록면적		세대수 (호)	인구수 (인)	평균평형 (평)	최고 층수	건폐율	용적률	비고
		m ²	평							
M1	60~85m ²	69,205.6	20,934	1,163	3,152	33평	—	60%	310%(주거206%)	
M2	85m ² 초과	45,873.0	13,876	590	1,599	50평	—	60%	310%(주거206%)	
M3	85m ² 초과	48,543.1	14,684	616	1,669	50평	—	60%	310%(주거206%)	
M4	85m ² 초과	66,535.5	20,127	828	2,244	50평	—	60%	310%(주거206%)	
합 계		230,157.2	69,621	3,197	8,664					

주) 평균평형은 세대수 산정을 위하여 임의로 설정한 것으로 규제대상이 아님

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

- ④ 지구단위계획 지침도에서 지정한 주택의 유형과 용적률, 층수 등에 대한 지침 내용은 <그림Ⅱ-3-1>에 서 정하는 바와 같이 표기한다.

<그림Ⅱ-3-1> 지침내용 도면 표시 예시도

단지번호		M1		=	
용도	최고층수	M	—		
건폐율 (%)	전체용적률 (%)	60%이하	310%이하		
주택유형	주거용적률 (%)	85m ² 초과	206%이하		

— 단지번호 : 주상복합용지의 블록번호

— 용도 : M용도의 주상복합용지

— 주택유형(C) = 85m²초과의 공동주택

— 최고층수 : —

— 전체용적률 : 총 310%이하

— 주거용적률 : 206%이하

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 4 조 (건축물의 배치)

- ① 가로변 전면부의 접지성을 높이기 위하여 지침도에서 지정된 해당 필지의 건축 지정선 길이에 전면부의 외벽면이 3분의 2이상 접하여야 한다.
- ② 지침도에서 지정한 건축한계선과 건축지정선은 다음 각호에서 정한 사항에 대하여 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.
 1. 인근 대지의 일조, 프라이버시 등 주변지역의 거주환경에 영향이 없다고 판단되는 경우
 2. 가로의 활성화를 위하여 변경하는 것이 유효하다고 판단되는 경우
 3. 기타 합리적인 사유가 있는 경우

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제 5 조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 주거동의 입면은 '제2편 제2장 제15조(입면의 구성 및 층수변화)'의 기준을 따른다.
- ② 건축물 외벽면의 의장, 재료는 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽 재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려토록 한다.
- ③ 주거동의 지붕은 경사지붕을 설치하도록 하며(탑상형인 경우 제외), 평지붕은 전체지붕의 8분의 10이내에서 허용한다. 다만, 옥상전체를 녹지공간으로 조성할 경우에는 예외로 한다.
- ④ 지붕의 구배는 세로 : 가로 비율이 1:2.5 범위 내가 되도록 한다.
- ⑤ 주거동의 색채, 옥외광고물(간판 포함), 야간경관에 관한 사항은 '제4편의 제1장(건축물의 색채), 제2장(옥외광고물), 제3장(야간경관)'의 기준을 따른다.
- ⑥ 주상복합용지의 건축물 1층 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다.
- ⑦ 담장설치가 필요한 경우 담장의 높이는 1.2미터 이하의 화목류의 생울타리로 한다. 다만, 생울타리 형태를 가지는 넝쿨장미, 개나리나무 등의 지지대역할을 하는 투시형 금속재 담장 설치 가능하다.
- ⑧ 간선가로변에는 담장을 설치 할 수 없다.
- ⑨ 제①항 내지 제⑧항에서 규정하지 않은 주상복합용지 주거동의 외관 및 형태는 '제2편 제2장(공동주택용지)'의 규정을 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 6 조 (대지내 공지)

- ① 대지내 공지는 ‘제1편 제2장 제12조(대지내공지에관한용어의정의)’ 규정에 따라 조성하여야 한다. 다만, 아케이드 조성을 위한 구조물과 차량의 진·출입을 제한하기 위한 단주 등을 설치할 경우에는 그러하지 아니한다.

< 차량 진·출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제 7 조 (단지내 차량출입)

- ① 차량진출입구는 지구단위계획에서 지정한 구간에 설치하여야 한다. 다만, 교통영향분석·개선대책 등 관련 (사업)계획 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
1. 대로급 도로 교차로로부터 30미터 이내, 중로급 도로 교차로부터 10미터 이내의 구간
 2. 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
 3. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구 등 공공 보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간
- ③ 차량의 출입구의 폭원은 최소 6.5미터이상을 확보할 수 있도록 한다.

제 8 조 (단지내 차량동선)

- ① 단지내 도로와 보행로가 교차하는 지점은 ‘보행우선구조’ 로 조성하여야 한다.
- ② 단지내 도로와 간선도로의 교차는 직각 교차를 원칙으로 한다.
- ③ 단지내 상업기능과 주거기능을 위한 차량동선을 분리하여 계획하여야 한다.

제 9 조 (주차장의 설치)

- ① 모든 주상복합용지내 건축물 부설주차장의 설치는 ‘주택건설기준등에관한규정, 주차장관련법령, 인천광역시주차장설치및관리조례 및 교통영향평가에 의해 산정된 상업기능의 확보대수’ 와 ‘공동주택용지의 주차장 설치기준’ 에 의한 주거기능의 주차장 확보대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다.(<표 II-3-3> 참조)

〈표Ⅱ-3-3〉 주상복합용지 주차장 설치기준

주택규모별(전용면적㎡)	주차장 설치기준
주거용도부분 (85㎡초과)	교통영향평가에서 규정한 주차대수와 70㎡당 1대로 계산한 주차대수 중 많은 것 이상을 설치
주택이외의 시설	인천광역시주차장조례에 따라 부설주차장 설치

② 주상복합용지 단지내 지하주차장 설치는 다음 각호에서 정하는 시설기준에 따라 설치하여야 한다.

1. 주상복합용지 중 주거용도의 세대수가 300세대 이상인 블록에 설치하는 지하주차장은 법적 주차대수의 80%이상을 지하에 설치하여야 하며, 주거이외 용도의 법적주차대수는 90%이상을 지하에 설치하여야 한다. 단, 건물 내 주차시설인 경우에는 지하에 설치한 것으로 본다.
2. 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 자동진출입 통제장치가 설치되어야 한다.

제 10 조 (건축물의 기타에 관한 사항)

- ① 주상복합용지에 관하여 규정하지 않은 사항에 대하여는 '제2편 제2장의 공동주택용지'의 지침을 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

제 11 조 (기타사항)

- ① 개발사업자는 심의(안허가)시 제2편 제2장(총칙)에서 규정하는 심의(안허가) 신청서류 중 관련 도서(지침 준수 이행 검토자료 및 관련도서 및 인증서 포함)를 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다.

< 기타에 관한 사항 >

제 12 조 (유비쿼터스 관련기준)

- ① 제2편 제2장 제21조(유비쿼터스 관련기준)를 준용한다.

제 13 조 (쓰레기 자동집하시설 관련기준)

- ① 제2편 제2장 제23조(쓰레기 자동집하시설 관련기준)를 준용한다

제 14 조 (기타사항)

- ① 개별 주상복합용지의 교통영향분석개선대책 심의결과(차후 변경신고 및 교통영향분석개선대책 변경심 의결과 포함)에 따라 대지경계선 내에 확보된 보도(보행통로, 보행공간 포함), 자전거도로, 식수대 등은 공공시설물로서 해당 필지의 개발 주체가 동 시설물을 조성하되 보도(보행통로, 보행공간 포함) 및 자전거도로의 경우 일반인의 보행통행에 지장을 주는 '보행지장물'을 설치할 수 없으며 상시 개방되어야 한다.

제 4 장 상업시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 대지분할가능선이 지정되지 않은 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없다. 다만, 필지분할계획을 작성하여 건축허가권자에게 승인을 받은 경우에는 분할할 수 있다.
- ② 대지분할가능선이 지정된 필지는 그 선에 따라 분할할 수 있으며, 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우에는 분할계획서를 작성하여 건축허가권자에게 승인을 받아야 한다.
- ③ 획지선에 의하여 분할된 필지의 합병은 불허한다. 단 예외사항으로 C9, C10블록 및 주운수로변의 S4 용도의 획지는 효율적인 지하공간 활용을 위한 합병이 가능하다.(S4용도 획지의 합병시 지상부분은 지구단위계획에서 정한 각 획지에서의 건축제한에 부합하여야 함)

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도)

- ① 필지에 대한 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 규제내용을 지구단위계획 결정도에 <그림Ⅱ-4-1>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-4-1> 지구단위계획결정도 표시

용도	최고층수
건폐율	용적률

<그림Ⅱ-4-2> 표시내용 설명 예

S1	10
60	500

용도 : 용도표의 S1내 허용 용도
 건폐율 : 60%이하
 용적률 : 500%이하
 최고층수 : 10층이하

〈표 II-4-1〉 상업시설용지의 건축물 용도 [2020.12.07]

구 분	일반상업용지	
	S3	S4
단독주택	X	X
공동주택	X	X
제2종근린생활시설	○	●
제2종근린생활시설	●	●
문화 및 집회시설	○ 공연장 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함	● 공연장 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함
종교시설	○ 건물의 부수용도인 경우에 한함	○ 건물의 부수용도인 경우에 한함
판매시설	○ 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	● 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함
운수시설	X	X
의료시설	○ 정신병원 및 요양병원, 각기병원 제외	○ 정신병원 및 요양병원, 각기병원 제외
교육연구시설	○	○
노유자시설	○	○
수련시설	X	X
운동시설	○	●
업무시설	●	○
숙박시설	X	X
위락시설	X	X
공장	X	X
창고시설	X	X
위험물저장 및 처리시설	X	X
자동차관련시설	○ 주차장 세차장에 한함	○ 주차장 세차장에 한함
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) / ◇: 조례에 따라 건축할 수 있는 용도(◆: 권장) / X: 불허용도

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

제 3 조 (건축물의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수)

- ① <표Ⅱ-4-2>에서와 같이 표시된 용적률 및 건폐율은 건축가능한 최대규모로서 별도의 규정이 없는 한 이를 초과하여 건축할 수 없다. 다만, 인천시 도시계획조례 및 건축조례 등에 의거하여 용적률을 완화 받은 경우에는 예외로 한다.
- ② 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

<표Ⅱ-4-2> 건축물 건폐율, 용적률, 층수제한

구 분	일반상업용지	
	S3	S4
건폐율	60% 이하	60% 이하
용적률	600% 이하	400% 이하
최고층수	—	10층 이하
최저층수	—	—

< 건축물의 높이에 관한 사항 >

제 4 조 (건축물의 최고높이제한)

- ① 지구단위계획 결정도에 의하여 건축물의 최고층수 또는 최저층수가 지정된 경우의 모든 건축물은 건축물의 층수를 최고층수보다 높게 건축하거나 최저층수보다 낮게 건축할 수 없다. 다만, 관계법령 및 조례등에 의거하여 높이제한을 완화받은 경우에는 예외로 한다.
- ② 1층부의 높이는 4.5미터를 권장하며, 특히 벽면지정선(1층)이 지정된 경우에는 반드시 1층부의 높이를 4.5미터로 하여야 한다.

< 건축선에 관한 사항 >

제 5 조 (건축한계선)

- ① 지정목적
 1. 간선도로변 등 보행공간이 충분한 경우 공공조경 등을 통하여 쾌적한 가로환경 조성을 위하여 지정한다.
 2. 블록이면부의 경우 차량과 보행 활동이 모이는 곳이므로 보행공간의 충분한 확보를 위하여 지정한다.
- ② 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.

제 6 조 (벽면지정선(1층))

① 지정목적

주운수로변 문화공원에 면하여 공원내의 활동과 연계된 상업활동을 집중하기 위하여 지정한다.

② 지구단위계획에서 지정한 벽면지정선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.

③ 벽면지정선에 의하여 조성되는 대지내 공지는 전면공지로서 공원과 조성방식 및 공간적 연계성을 가지도록 한다.

④ 주운수로변 문화공원에 접하여 지하층 벽면지정선이 지정된 경우에는 지하층부 높이를 4.4미터로 권장한다.

< 건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항 >

제 7 조 (건축물의 외관)

① 1층부 벽면지정선에 면한 외벽면은 70%이상을 투시형으로 한다. 이때 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리하여야 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.

② 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 하여야 한다.

③ 상업 시설용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

제 8 조 (옥상구조물 차폐)

① 건물 옥상의 구조물 및 옥탑은 건너편 도로에서 보이지 않도록 파라펫 등으로 차폐하도록 권장한다.

② 건물 옥상에는 도시생태복원을 위하여 가능한 한 녹지공간으로 조성할 것을 권장한다.

제 9 조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

① 건축물의 색채, 옥외광고물(간판 포함), 야간경관에 관한 사항은 '제4편의 제1장(건축물의 색채), 제2장(옥외광고물), 제3장(야간경관)'의 기준을 따른다.

<대지내 공지에 관한 사항>

제 10 조 (전면공지)

- ① 지구단위계획결정도에 표시된 건축한계선에 의해 확보되는 전면공지는, 일반인의 접근이 용이하도록 전면공지 길이의 3분의 2이상 구간의 바닥은 보도 및 공원의 보행자통로의 포장높이와 같도록 조성하여야 한다.
- ② 전면공지에는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장 등 장애물을 설치하여서는 아니된다. 단, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치 또는 통행이 가능한 조경식재(가로수 등)의 설치에 예외로 한다.

제 11 조 (공개공지)

- ① 지침도상에 지정된 공개공지는 ‘제편 제장 제2조의 ③항(공개공지) 및 ④항(공개공지 조성기준 및 방법)’의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 하며, 상업시설용지의 전면공지에는 공개공지 설치가 가능하다.

제 12 조 (공공조경)

- ① 지침도상에 지정된 공공조경에는 다음 각호의 기준에 맞게 조성하여야 한다.
 1. 지침도에서 공공조경으로 지정된 위치에는 ‘제편 제장 제2조의 ⑤항(공공조경) 및 ⑥항(공공조경 조성기준 및 방법)’의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.
 2. 가각부에 지정된 공공조경은 완충녹지(또는 공공공지) 및 보도와 연계하여 휴게공간을 조성한다.
 3. 가각부의 공공조경 조성방식은 ‘건축법시행령 제113조’ 규정과 ‘인천시 건축조례의 공개공지 지침’을 준용하여 파고라, 벤치, 조명등, 플랜터 등의 시설을 설치하여야 한다.

제 13 조 (공공보행통로)

- ① 지침도에서 공공보행통로로 지정된 위치에는 ‘제편 제장 제2조의 ⑦항(공공보행통로)’ 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 하며, 공공보행통로는 4미터 폭 이상으로 설치한다.
- ② 공공보행통로가 지정되지 아니한 블록(또는 보행자전용도로 및 공원 등을 사이에 둔 연접한 블록 간)의 경우에도 블록(또는 연접한 블록 간)을 가로지르는 연속된 개방공간(인동거리에 의한 개방공간은 제외)을 확보하여야 한다.
- ③ 지구단위계획 지침도에 보행자전용도로 및 공원 등과의 연결을 위하여 공공보행통로로 지정되어 있는 구간은 ‘장애인노안임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률’에서 정한 설치기준에 적합하여야 한다.
- ④ 횡단구배는 최소 1.5%, 최고 5%로 하며, 2%를 표준으로 설치한다.
- ⑤ 보행생태축(녹도 및 실개천 등), 단지내 휴게소, 놀이터, 운동장 등과 인접하여 연계되도록 공공보행통로를 설치할 것을 권장한다.

- ⑥ 학교 등 기타 도시계획시설과 접한 부분에 설치하는 공공보행통로의 경우 인접대지경계선으로부터 별도의 '최소 폭 1미터이상의 녹지구간을 확보' 한 후 공공보행통로를 설치하여야 한다.
- ⑦ 공공보행통로 주변에 옥외주차장, 지하주차램프 및 체육시설을 설치할 경우 일정거리 이상을 이격하여 보행의 안전성을 확보하여야 한다.
- ⑧ 상업시설내 '1층 벽면지정선' 과 '지하층 벽면지정선' 에 의해 조성되는 공공보행통로는 인접 대지와 데크 등을 이용하여 연결되어야 하고, 난간의 높이는 H=1.2m로 하며, 조성후 일반인의 보행에 상시 이용될 수 있도록 개방되어야 한다. 기타 조성기준은 제편 제2장 제2조의 ⑦항(공공보행통로) 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

< 차량 진·출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제 14 조 (대지내 차량출입)

- ① 차량진출입구는 지구단위계획에서 지정한 구간에 설치하여야 한다. 다만, 교통영향분석·개선대책 등 관련 (사업)계획 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
 - 1. 대로급 도로 교차로로부터 30미터 이내, 중로급 도로 교차로로부터 10미터 이내의 구간
 - 2. 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
 - 3. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구 등 공공 보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간
- ③ <삭제> [2020.12.07]

제 15 조 (대지내 차량동선)

- ① 보행로와 교차하는 지점은 '보행우선구조' 로 조성한다.
- ② 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.
- ③ 단지내 부대복리시설 중 근린생활시설등의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.(단, 지정용도로 정한 유치원시설의 경우는 예외로 한다.)
- ④ 지구단위계획에 의해 단지내 차량동선이 지정된 곳에는 가능한 한 지정된 형태로 도로를 설치할 것을 권장한다.
- ⑤ 차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 지구단위계획 지침도를 따른다. 다만, 도로교통법 시행령 제2조 제항 제6호에 의한 긴급차량으로 지정된 차량을 위한 진출입은 허용할 수 있다.

제 16 조 (보행출입구)

- ① 차도의 교차구간에의 '보행우선구조' 로 조성하며, 도로와 표고 차이가 있을 경우 폭 1.5미터이상과 경사구배 8%이내의 경사로 등을 설치하여야 한다.

제 17 조 (주차장의 설치)

- ① 필지의 규모 및 여건에 따라서 불가피한 경우를 제외하고는 건축물 부설주차장은 자주식주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 이때 필지연접도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.
- ② 제①항의 규정에 의해 주차장을 설치할 경우 자동차의 회전이 용이하도록 주차 출입구와 도로가 접하는 부분에 1미터 이상의 가각 전제를 한 곳 이상 두어야 한다.
- ③ 상업시설용지 내 부설주차장은 '주차장법' 및 '인천시주차장설치및관리조례' 등 관련법규에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

< 기타에 관한 사항 >**제 18 조 (유비쿼터스 관련기준)**

- ① 제Ⅱ편 제장 제21조(유비쿼터스 관련기준)를 준용한다.

제 19 조 (쓰레기 자동집하시설 관련기준)

- ① 제Ⅱ편 제장 제23조(쓰레기 자동집하시설 관련기준)를 준용한다

제 20 조 (기타사항)

- ① 개발사업자는 심의(안허가)시 제Ⅱ편 제장(총칙)에서 규정하는 심의(안허가) 신청서류 중 관련 도서(지침 준수 이행 검토자료 및 관련도서 및 인증서 포함)를 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다.

제 5 장 공공건축물 및 기타시설용지

제 1 절 일반시행지침

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 획지를 필지의 기본단위로 하며, 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다.
- ② 제①항의 규정에도 불구하고 대지분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할할 수 있으며, 지정된 대지분할가능성과 다르게 하고자 하는 경우에는 대지분할 가능선에 의한 획지면적의 30% 범위 이내에 서 변경가능하다. 또한, 별도의 획지분할계획을 작성하며 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 그 선에 의해 필지분할을 할 수 있다.

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제 2 조 (용적률, 높이의 표기방식 및 적용사항)

- ① 지구단위계획 지침도에는 <그림 II-5-1>과 같이 정해진 위치에 건폐율(%), 용적률(%), 건축물의 최고층수가 문자나 숫자로 표시되어야 하며, 시행지침서에 별도의 규정이 없는 한 최대용적률, 건축물의 최고층수가 지정된 것으로 한다.

<그림 II-5-1> 지침내용 도면 표시 예시도

용도	최고층수	=	P1	15	- 용도 : P1용도의 주차장용지
건폐율	용적률		90% 이하	800% 이하	- 최고층수 : 15층
					- 건 폐 율 : 90% 이하
					- 용 적 률 : 800% 이하

- ② 지구단위계획 지침도에 표기된 바에 따라 건축하되, 특별히 지정되어 있지 않은 경우에는 기존 관계법 규에 따른다.

< 건축물의 배치 등에 관한 사항 >

제 3 조 (건축물의 배치)

- ① 교육시설의 경우 건축물은 가급적 남향 배치를 권장한다.

제 4 조 (건축한계선)

- ① 종교시설의 경우에는 특정일의 이용객 증가에 대비하여 건축물의 주 출입구에 면한 대지경계선에서 2미터 이상 건축선을 후퇴하여 전면공지를 조성하도록 권장한다.
- ② 공공시설의 경우에는 건축물의 주 출입구에 면한 대지경계선에서 2미터 이상 건축선을 후퇴하여 공공조경을 조성하도록 권장한다.

< 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 >

제 5 조 (건축물의 외벽의 처리)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.
- ② 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
- ③ 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 건축허가시 해당 승인권자의 검토를 받아 조성해야 한다.

< 대지 내 공지 등에 관한 사항 >

제 6 조 (건축한계선에 의한 공지 조성)

- ① 공공 및 기타시설 중 대형공공시설은 야간활동지원 및 주요공간의 장소성 강화를 위해 독특한 소재, 형태, 광원을 지닌 밝은 조명등을 설치하여야 한다.

제 7 조 (공공조경)

- ① 공공조경의 조성방법은 ‘제1편 제2장 제12조⑤항(공공조경) 및 ⑥항(공공조경조성기준및방법)’에 따라 조성한다.

제 8 조 (담장)

- ① 도로등 건축이 금지된 공지에 면한 대지경계부와 공공공지의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며 필요시 녹지공간이나 수공간을 두어 담장의 역할을 대신하도록 한다.
- ② 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 1.2미터 높이의 화목류 생울타리로 설치할 것을 권장한다.
- ③ 교육시설의 경우에 공이 넘어가는 것을 방지하기 위한 안전망을 설치하도록 한다. 단, 생활가로에 면한 교육시설의 경우에는 1.2미터 높이의 화목류 생울타리 설치로 가로변 녹지공간과 조화를 이루도록 한다.

< 차량 동선 및 주차에 관한 사항 >

제 9 조 (차량출입구)

- ① 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있으며, 위계가 낮은 도로에서의 진입을 원칙으로 한다. 다만, 도로 모퉁이에서 10미터 이내에는 두지 아니한다.
- ② 교통영향분석·개선대책 등 관련 (사업)계획 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 ①항에 대하여 예외로 할 수 있다.
- ③ 면적 1,000제곱미터 이하의 대지에서는 차량출입허용구간 1개소마다 1개의 차량출입구만을 허용한다.

제 10 조 (주차장 관련기준)

- ① 대지내 지하주차장을 설치할 경우 지하주차장 출입구의 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터 입구)은 전면도로측 대지경계선에서 3m이상 이격하여 설치하여야 한다. 단, 전면도로에서 건축선의 후퇴가 지정된 경우에는 그 벽면한계선(지정선) 또는 건축한계선(지정선)에서 3m 이상 이격하여야 한다. 이때 대지경계선에서 지하주차장 출입구의 시작점까지의 차량동선은 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.
- ② 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.
- ③ 20대 이상의 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로사이 또는 대지내에 확보되는 보행자통로 사이에는 다음 각 호의 기준에 의해 조경을 하여야 한다.
 1. 폭 1미터 이상, 높이 0.3미터 내지 0.5미터의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고2미터 이상, 수관폭 1.5미터 이상의 교목을 제곱미터당 0.1본을 식재하여야 한다.
 2. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1미터 이하가 되도록 한다.
- ④ 20대 미만을 주차시킬 수 있는 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지내 보행자통로와의 경계선에는 제항의 규정에 의하여 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 단주를 1.5미터 간격으로 설치하여야 한다.
- ⑤ 제항의 기준에 따라 시설을 하였을 경우 조성면적을 조경면적으로 인정할 수 있다.
- ⑥ 건축물내 주차장은 주차장법 및 인천광역시주차장설치및관리조례에 따라 설치하여야 하며, 종교시설의 경우에는 특정일의 이용객 증가에 대비하여 충분한 주차공간을 확보하여야 하며, 전면도로의 차량통행에 지장이 없도록 하여야 한다.

< 기타에 관한 사항 >

제 11 조 (유비쿼터스 관련기준)

- ① 제II편 제장 제21조(유비쿼터스 관련기준)를 준용한다.

제 12 조 (쓰레기 자동집하시설 관련기준)

- ① 제II편 제장 제23조(쓰레기 자동집하시설 관련기준)를 준용한다

제 13 조 (기 타)

- ① 대형공공시설(연면적 2,000제곱미터 이상 또는 대지면적 5,000제곱미터 이상)의 경우는 우수저류 및 활용시설을 설치하여 조경용수 및 관리용수로 활용토록 하여야 하며, 그 기준과 조성방법은 제편 제장 (총칙) 제4조의 ③항(우수활용시설)규정에 맞도록 한다. 단, 산식의 '총세대수 × 2.7(인/세대)' 대신 '계획 유동인구'를 적용하여 산출하도록 한다.

• 산식 : 우수활용시설용량(V) = 계획 유동인구 × 177(ℓ /인일) × 0.5

제 2 절 공공건축물 및 기타시설별 시행지침

< 교육 및 연구시설용지에 관한 사항 >

제 14 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 교육 및 연구시설용지의 건축물 용도는 <표Ⅱ-5-1>에 따른다.
- ② 교육 및 연구시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-5-1>을 초과할 수 없다.

<표Ⅱ-5-1> 교육 및 연구시설의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		교육 및 연구시설용지								
건축물 용도	도면표시	E1			E2			E3		E4
	허용용도	택지개발촉진법 제7조 ④항 제2호에 의한 유치원 또는 보육시설			초등 학교	중학교	초등학교 중학교	고등 학교	외국교육기관, 외국인학교, 특수목적고등학교 (국제고등학교, 외국어고등학교, 과학고등학교, 자율고등학교, 특성화 중고등학교	고등 학교
건폐율		60% 이하	60% 이하	50% 이하	50% 이하	50% 이하	50% 이하	50% 이하	50% 이하 30% 이하	30% 이하
용적률		200% 이하	150% 이하	80% 이하	200% 이하	200% 이하	200% 이하	200% 이하	200% 이하 80% 이하	80% 이하
최고층수		—	3층 이하	2층 이하	—	—	—	—	—	—
해당블럭		유1	유2	유3	초2~초8	중2~중5	초·중2	고2~고3, 고5	외1	외2 체1

제 15 조 (차량출입 및 주차)

- ① 차량출입구는 위계가 낮은 도로에서의 진입을 원칙으로 한다.
- ② 진출입차량의 안전을 위해 교차로 및 인접대지로부터 10내지 20미터 이상 이격하여 차량진출입구간을 지정한다. 단, 인접대지가 공원 녹지 등인 경우 이격거리에 대한 제한을 두지 않는다. [2020.04.27]

제 16 조 (보행자 동선)

- ① 차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주 출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다.
- ② 제항의 규정에 의하여 설치되는 보행자 출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하되, 보행자 전용도로나 공원에 면한 학교의 경우에는 그와 연결되게 설치하도록 권장한다.

< 공공업무·근린공공시설 및 문화·의료·복지시설용지에 관한 사항 >

제 17 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 공공업무·근린공공시설용지 및 문화·의료·복지시설용지 건축물 용도는 <표Ⅱ-5-2>에 따르며, 권장용도 외 시설과 복합하는 경우, 연면적의 50%이상을 권장용도 시설로 하고, 나머지에 한해서 허용용도내 시설을 설치할 수 있다.
- ② 공공업무·근린공공시설용지 및 문화·의료·복지시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-5-2>를 초과할 수 없다.

<표Ⅱ-5-2> 공공업무·근린공공시설 및 문화·의료·복지시설의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표
[2019.07.29] [2022.01.03]

구분		공공업무시설용지	근린공공시설용지					
도면 표시		G1	G2	G2-1	G2-2	G2-3	G2-4	
건축물 용도	권장 용도	건축법시행령 별표의 업무시설 중 공공업무시설로 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 시설	건축법시행령 별표 제3호의 제2종 근린생활시설 중 바둑, 지역자치센터·파출소·지구대·소방서·우체국·방송국·보건소·공공도서관·지역건강보험조합 그 밖에 기타 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것에 한해 건축하여야 한다. 건축법시행령 별표 제4호의 업무시설 중 공공업무시설	건축법시행령 별표 제3호의 제2종 근린생활시설 중 아목, 변전소·양수장, 청수장·대피소, 공중화장실 그 밖에 이와 비슷한 것	건축법시행령 별표 제3호의 제2종 근린생활시설 중 바둑, 지역자치센터·파출소·지구대·소방서·우체국·방송국·보건소·공공도서관·지역건강보험조합 그 밖에 기타 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것에 한해 건축하여야 한다. (마 건축법시행령 별표 제4호의 업무시설 중 공공업무시설	건축법시행령 별표 제3호의 제2종 근린생활시설 중 바둑, 지역자치센터·파출소·지구대·소방서·우체국·방송국·보건소·공공도서관·지역건강보험조합 그 밖에 기타 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것에 한해 건축하여야 한다. (마 건축법시행령 별표 제4호의 업무시설 중 공공업무시설	건축법시행령 별표 제3호의 제2종 근린생활시설 중 바둑, 지역자치센터·파출소·지구대·소방서·우체국·방송국·보건소·공공도서관·지역건강보험조합 그 밖에 기타 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것에 한해 건축하여야 한다. (마 건축법시행령 별표 제4호의 업무시설 중 공공업무시설	건축법시행령 별표 제3호의 제2종 근린생활시설 중 바둑, 지역자치센터·파출소·지구대·소방서·우체국·방송국·보건소·공공도서관·지역건강보험조합 그 밖에 기타 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것에 한해 건축하여야 한다. (마 건축법시행령 별표 제4호의 업무시설 중 공공업무시설
	허용 용도	업무시설	제2종 근린생활시설단, 단란주점, 안마사술소, 안마원 제외, 업무시설 중 공공업무시설	제2종 근린생활시설단, 단란주점, 안마사술소, 안마원 제외, 업무시설 중 공공업무시설	제2종 근린생활시설단, 단란주점, 안마사술소, 안마원 제외, 하부 부속용도에 한함	제2종 근린생활시설단, 단란주점, 안마사술소, 안마원 제외, 업무시설 중 공공업무시설	제2종 근린생활시설단, 단란주점, 안마사술소, 안마원 제외, 업무시설 중 공공업무시설	제2종 근린생활시설단, 단란주점, 안마사술소, 안마원 제외, 업무시설 중 공공업무시설
건폐율		60% 이하	60% 이하	30% 이하	60% 이하 50% 이하	60% 이하	60%	
용적률		500% 이하	200% 이하	80% 이하	200% 이하 80% 이하	200% 이하	200%	
최고층수		10층 이하	5층 이하	4층 이하	4층 이하 2층 이하	5층 이하	5층 이하	
해당블럭		청2	공공4, 공공6	공공7	공공11, 공공12, 공공9	공공10	공공5	공공3

구분		문화의료복지시설용지		
건축물 용도	도면 표시	G3-1	G3-2	G3-3
	권장 용도	문화 및 집회시설 중 공연장 전 시장 및 그 부속편의시설(제2종 근린생활시설), 의료시설 중 병원 (단, 정신병원, 격리병원 제외), 노 유자 시설 운동시설	문화 및 집회시설 중 공연장 전 시장 및 그 부속편의시설(제2종 근린생활시설), 의료시설 중 병원 (단, 정신병원, 격리병원 제외), 노유자 시설 운동시설	문화 및 집회시설 중 공연장 전 시장 및 그 부속편의시설(제2종 근린생활시설), 의료시설 중 병원 (단, 정신병원, 격리병원 제외), 노유자 시설 운동시설
	허용 용도	제2종 근린생활시설 판매시설 중 소매시장 상점 업무시설 중 일반 업무시설(단, 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시설, 안마 원과 문화및집회시설 중 마권관련 시설은 제외)	제2종 근린생활시설 판매시설 중 소매시장 상점 업무시설 중 일반 업무시설(단, 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시설, 안마 원과 문화및집회시설 중 마권관련 시설은 제외)	제2종 근린생활시설 판매시설 중 소매시장 상점 업무시설 중 일반 업무시설(단, 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시설, 안마 원과 문화및집회시설 중 마권관련 시설은 제외)
건폐율		60% 이하	60% 이하	60% 이하
용적률		200% 이하	500% 이하	300% 이하
최고층수		10층 이하	10층 이하	5층 이하
해당블럭		문5	문2, 문4	문3

주) 부속용도로 함은 건축법시행령제2조 제항 14호의 규정에 의해 건축물이 주된용도의 기능에 필수적인 용도이어야 함

< 유통 및 공급시설용지에 관한 사항 >

제 18 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- 유통 및 공급시설용지의 용도는 <표II-5-3>에 한하며, 도시계획시설의 결장구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따라 건축하여야 한다.
- 유통 및 공급시설용지의 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표II-5-3>를 초과하여 건축할 수 없다.

<표II-5-3> 유통 및 공급시설용지의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		전기공급설비
건축물 용도	도면표시	Q1
	허용용도	변전소
건폐율		30% 이하
용적률		80% 이하
최고층수		4층 이하
해당블록		변2

< 주차장용지에 관한 사항 >

제 19 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 주차장용지의 건축물 용도는 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도)에 한해 건축하여야 한다.
- ② 제항의 규정에 의해 주차전용건축물은 해당용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표1호의 제1,2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 운동시설, 업무시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70%이상이어야 한다. (단, P1의 경우에는 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마사술소, 안마원과 문화 및 집회시설 중 마권관련시설은 제외)
- ③ 주차장용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-5-4>을 초과할 수 없으며, P2의 경우 평면주차장으로 계획한다.

<표Ⅱ-5-4> 주차장용지의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		주차장용지		
건축물 용도	도면표시	P1		P2
	허용용도	주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장 (주차전용건축물 및 부속용도)		주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장
건폐율		90% 이하	90% 이하	—
용적률		800% 이하	270% 이하	—
최고층수		15층	3층	—
해당블럭		주15, 주16, 주18~주24	주33, 주39	주7~주14, 주35, 주36

< 기타용지에 관한 사항 >

제 20 조 (기타용지 건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 기타용지의 용도는 <표Ⅱ-5-5>에 한하며, 도시계획시설의 경우 도시계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따라 건축하여야 한다.
- ② 기타용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-5-5>를 초과하여 건축할 수 없다.

〈표Ⅱ-5-5〉 기타용지의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표 [2019.07.29]

구분		하수도	생활폐기물자동집하장	종교시설용지
건축물 용도	도면표시	Z2	Z3	W
	허용용도	하수종말처리장	생활폐기물 자동집하시설	종교집회장, 종교집회장의 부속용도(목회자숙소 등)
건폐율		30% 이하	30% 이하	60% 이하
용적률		80% 이하	80% 이하	200% 이하
최고층수		4층 이하	4층 이하	—
해당블럭		하수1	집1, 집3, 집5	종교1, 종교2, 종교5~종교9

구분		체육시설용지	보육시설용지	
건축물 용도	도면표시	AT	B	
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 제1종 근린생활시설 중 탁구장, 체육도장으로서 같은 건축물에 해당용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 것 제2종 근린생활시설 중 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장(단, 옥외골프연습장은 제외), 놀이형시설(관광진흥법에 따른 기타유원시설업의 시설을 말한다, 이하 같다) 등 주민의 체육활동을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 것 문화 및 집회시설 중 관람장(체육관운동장으로서 바닥면적의 합계가 1천㎡ 이상인 것) 운동시설(단 옥외골프연습장, 골프장 제외) [부수용도] <ul style="list-style-type: none"> 제1종 근린생활시설 (주용도로 허용된 제1종근린생활시설 외에 한함) 제2종 근린생활시설 (주용도로 허용된 제2종근린생활시설 외에 한함. 단란주점 및 안마시술소 제외) 	건축법시행령 별표1 제1호에 의한 노유자시설	
건폐율		30% 이하	60% 이하	60% 이하
용적률		120% 이하	200% 이하	150% 이하
최고층수		—	5층 이하	3층 이하
해당블럭		체육2	보1	보2, 보3

제 III 편 경관 및 공공부문 시행지침

제 1 장 건축물의 색채

< 기본원칙 >

제 1 조 (기본방향)

- ① 색채 가이드라인은 현재 국내 공업규격(KS)으로 제정되어 있으며, 교육용으로 채택된 먼셀(Munsell)표 색계를 기준으로 하여 건축물 용도 및 블록별로 구분하여 제시한다.
- ② 민간 창의성 및 융통성 발휘를 위해 지구단위계획지침의 권장사항으로 반영하며, 사업계획 심의시 또는 별도 색채계획 심의를 통해 충분히 제어될 수 있도록 유도한다.
- ③ 별도의 경관계획에서 생활권별 또는 권역별 색채계획을 제시할 경우, 이를 우선적으로 따른다.

< 건축물의 색채에 관한 사항 >

제 2 조 (공동주택의 색채)

- ① 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분해 <표Ⅳ-1-1>에 제시된 기준을 따른다.
 1. 주조색의 색상은 제시된 색상 범위내에서 자유롭게 선정하며, 우리나라 기후환경에 적합한 고명도(8.0이상), 저채도(2.0이하)의 색상을 사용하여 지역 이미지를 통일한다.
 2. 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상을 사용하고, 중고명도(5.0~7.5), 중채도(2.5~4.0)의 범위내에서 설정한다.
 3. 강조색은 주조색과 보조색의 유형에 관계없이 사용이 가능하나, 건물의 활력과 장식적 효과를 위해 가능한 고명도, 고채도의 색을 사용한다.
 4. 지붕색은 아스팔트싱글, 금속기와 등 기성제품을 사용하는 경우 보조색과 유사한 색상을 선정하여 사용한다.
- ② 건축물의 입면 색채변화는 수직형보다는 수평형을 권장하며, 지상층부(지상1층에서부터 3개층), 기준층부(최상층부와 지상층부를 제외한 부분), 최상층부(16층이상 : 최상층에서부터 2개층, 15층이하 : 최상층)로 구분시 저층부 일수록 색의 명도를 낮추어 안정감을 갖도록 한다.

〈표Ⅳ-1-1〉 건축물 부위별 색채적용 예시

구 분	주 조 색	보 조 색	강 조 색
외벽 측면	●	△	△
외벽 전면	●		
외벽 후면	●(복도난간포함)	●(복도안쪽)	△
발코니 외벽		●	△
발코니 내부 측면		△	△
발코니 내부 천정		●	
발코니 난간		●	△
엘리베이터실 외벽(계단실)	△	●	△
엘리베이터실 외벽(계단실)과 접한 발코니외벽 측벽	△	●	△
지붕		●	
옥탑 외벽	△	●	
돌출된 수위실 외벽	△	●	△(부분적)
캐노피		●	△
차마흙통, 선흙통		●	
외벽 후면 가스파이프		●	
외벽후면 세대별출입문		●	△
주거동 주출입(현관)부분			●
창틀			●

〈표Ⅳ-1-2〉 공동주택 주조색의 설정기준

구 분	색 상
도시 진입부	• 도시의 진입경관을 고려하여 밝고 깨끗한 색상을 사용
생활권 내부	• 도시의 깊은 인상을 남길 수 있도록 온화하고 중후한 색상을 사용
중앙공원 주변부	• 중앙공원 수림과 어울릴 수 있는 차분하고 침착한 분위기의 색상 사용

제 3 조 (단독주택의 색채)

- ① 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분하고 아래에 제시된 기준을 따른다.
1. 주조색의 색상은 제시된 색상 범위내에서 자유롭게 선정하며, 개별건물이 지나치게 튀지 않도록 고명도(7.50이상), 저채도(2.50이하)의 색상을 사용하여 지역 이미지를 통일한다.
 2. 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상을 사용하고, 건물의 변화와 특징을 부여하기 위해 중고명도(5.0~7.5), 중저채도(2.5~4.0)의 범위내에서 사용한다.
 3. 강조색은 주조색과 보조색의 색상에 관계없이 사용이 가능하며, 건물의 활력과 장식적 효과를 위해 가능한 고명도, 고채도의 색을 사용한다.
 4. 지붕색은 아스팔트싱글, 금속기와 등 기성제품을 사용하는 경우 보조색과 유사한 색상을 선정하여 사용한다.
- ② 단독주택의 외부색채는 마감재에 따라 차이가 많으므로, 다음 각호의 사항을 준수한다.
1. 목재, 콘크리트, 드라이비트, 파스텔타일, 알미늄 등의 조색가능한 마감재 사용시 주조색과 보조색은 지침을 준수한다.
 2. 자연상태의 석재, 원목 또는 적벽돌 등의 조색 불가능한 마감재 사용시 주조색은 마감재의 고유색상을 사용하고, 보조색은 마감재와 조화될 수 있는 색상을 사용하되 중고명도(5.0~7.5), 중저채도(2.5~4.0)의 범위에서 사용한다.

〈표Ⅳ-1-3〉 단독주택 주조색의 설정기준

입지여건	색 상	명 도	채 도
도시 진입부	•청라국제도시 각 진입부의 명시성을 높이기 위하여 밝고 깨끗한 색상을 사용	7.50이상	2.50이하
중앙공원 주변부	•중앙공원 주변 지역임을 고려하여 침착하고 차분한 색상을 사용	7.50이상	2.50이상
생활권 내부	•생활권의 중심임을 고려하여 온화하고 중후한 색상을 사용	7.50이상	2.50이하

제 2 장 옥외광고물

< 기본원칙 >

제 1 조 (기본원칙)

- ① 새롭게 조성되는 청라국제도시단위계획구역내의 옥외광고물에 대한 세부 기준을 제시함으로써 광고물의 고유목적인 정확한 정보전달과 함께 도시경관의 질적 향상을 꾀하도록 한다.
- ② 청라국제도시단위계획구역내의 옥외광고물은 청라만의 정체성(identity)을 확립할 수 있는 독특한 개성과 통일감이 조화를 이룰 수 있는 선도적인 지구가 되도록 한다.
- ③ 옥외광고물등관리법시행령 제3조에 제시한 광고물에 대하여는 경제자유구역내 표시제한 완화고시에서 정하는 바에 따라 표시하여야 한다.
- ④ 본 지침에 제시되지 않은 사항은 옥외광고물등관리법(이하 “법”이라 한다), 동법 시행령(이하 “령”이라 한다), 인천광역시경제자유구역청옥외광고물등관리조례(이하 “청조례”라 한다) 및 경제자유구역내 표시제한 완화 고시에 따르며, 별도의 경관계획에서 제시된 사항에 대해서는 이를 우선적으로 따르도록 한다.
- ⑤ 별도의 경관계획에서 옥외광고물에 대한 지침을 제시할 경우에는 이를 우선적으로 따르도록 한다.

< 옥외광고물등의 일반적 표시방법 >

제 2 조 (광고물등의 재질 및 색채등)

- ① 광고물의 재료등은 양질의 자재로 마감하고 구조적·시각적으로 안정감을 확보하고 불량재질 및 저질자재를 사용하여서는 아니된다.
- ② 광고물의 바탕색은 주변 건물 및 광고물과 어울리지 않는 색상과 순도 높은 원색을 사용하여서는 아니되며, 당해 건물의 외장색채와 조화를 이루도록 계통색을 사용하되 가급적 명도 50이상 채도 40이하로, 흑색·적색의 사용은 전체 표시면적 2분의 1 이내로, 동일 건물내 광고물들은 유사한 색상으로 표시하되, 그 지역의 독창성, 정체성(고유색상, C.I.P) 등을 나타낼 수 있도록 표시하여야 한다. 다만, 기업·제품 이미지 등 고유 색채의 사용은 흑색 또는 적색의 경우 전체 표시면적 2분의 1 이내로 하거나 가장순도 높은 원색을 사용하지 않는 경우는 예외로 한다.
- ③ 형광도료 또는 야광도료(도료를 바른 테이프를 포함한다)를 사용하여서는 아니된다.

제 3 조 (광고물등의 형태 및 규모등)

- ① 건물등의 벽면을 이용하는 광고물은 벽면의 상태를 고려하여 크기와 위치를 정하여야 하며, 동일 건물에 설치되는 광고물은 형태의 조화 및 통일된 규격으로 설치하여야 한다.

- ② 건물의 벽면을 보호하고 광고물의 부착과 교체를 용이하게 하기 위하여 광고물을 표시하고자 하는 벽면의 일정위치에 녹이 슬지 않고 내구성이 있는 고급재료를 이용한 광고물 게시시설을 벽면으로부터 돌출폭 10cm이내로 견고하게 하여 부착할 수 있다.
- ③ 광고물등은 미관풍치와 안전에 지장이 없는 범위안에서 정방형정방형타원형 기타 모형 등으로 변형하여 표시할 수 있다. 이 경우 변형된 광고물은 규정된 면적과 높이를 초과할 수 없다.
- ④ 광고물등은 교통통행등에 지장이 없도록 표시하여야 하며, 풍압이나 충격등에 의하여 떨어지거나 넘어지지 아니하도록 하여야 한다.
- ⑤ 지면이나 건물 기타 공작물등에 고정되지 아니하고 이동이 가능한 광고물은 표시하여서는 아니된다.

제 4 조 (광고물등의 문자 등)

- ① 딱딱한 느낌을 주는 사각형체의 문자는 가급적 사용을 억제하고, 상품이나 업소를 상징하는 픽토그램과 심벌을 개발하여 활용한다.
- ② 공공표지판으로 오인될 수 있는 문자, 도형 등은 표기할 수 없다.
- ③ 광고물바탕의 상하좌우에 여백을 두되, 문자의 높이는 바탕 높이의 3분의 2 이내가 되도록 한다. 다만, 입체형광고물을 표시할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ④ 문자의 크기등이 당해 건물공작물 및 다른 광고물등과 조화를 이루어야 한다.
- ⑤ 건물을 사용하고 있는 자의 성명주소상호상표영업내용등과 관련이 없는 것을 부착하거나, 출입문 또는 창문을 막아서는 아니된다. 이 경우 영업내용은 광고물의 표시 면적중 각 면의 4분의 1 이내로 표시하여야 한다.

제 5 조 (전기를 이용하는 광고물등의 표시방법)

- ① 전기 또는 조명을 이용하는 광고물은 경제자유구역내 표시제한완화 고시 제3조 제2항 11조 규정에 의한다.

제 6 조 (광고물 종류별 표시방법)

- ① 경제자유구역내 표시제한완화 고시에서 정하는 바에 따른다.

< 행정사항 >

제 7 조 (옥외광고물등 설치계획)

- ① 사업시행자는 토지 공급시 지구단위계획에 포함된 옥외광고물등(간판)에 관한 사항을 계약서에 명시하여야 한다.

- ② 건축허가 신청시 다음 각호의 옥외광고물등의(간판) 설치계획을 작성하여 제출하여야 하며, 청장은 이를 검토하여야 한다.
1. 건물의 분양임대 등을 감안하여 옥외광고물등의 총소요량을 산정하고, 설치 위치가 부족하지 않도록 업소별 설치계획을 수립하여야 한다.
 2. 건물의 외부마감재료 및 주변과 조화를 이룰 수 있도록 옥외광고물등의 재질, 색채 등에 관한 계획을 수립하여야 한다.
 3. 건물 벽면 상태를 고려하여 옥외광고물등의 형태와 규격에 관한 계획을 수립하여야 한다.
 4. 건물의 벽면을 보호하고 옥외광고물등의 부착과 교체를 용이하게 하기 위하여 건물의 일정 위치에 견고하게 부착하는 광고물 게시시설 설치계획을 수립하여야 한다.
 5. 건축물의 입면도를 활용하여 옥외광고물등의 설치예시도를 칼라로 작성하여야 한다.
- ③ 건축물을 분양임대할 경우 분양임대 계약서 등에 지구단위계획의 옥외광고물등에 관한 사항과 건축허가시 승인된 옥외광고물등의 설치계획을 명시 하여야 한다.
- ④ 공동주택 단지내 근린생활시설(단지내 상가등)에 표시하는 옥외광고물등의 표시방법은 동 규정을 준용한다.

제 8 조 (허가 및 신고절차등)

- ① 옥외광고물등관리법시행령 제7조 제항 및 동시행령 제9조 제항에 의해 광고물 또는 게시시설이 지침에서 “광고물등” 이라 한다)의 신규 또는 변경에 관하여 허가를 받거나 신고를 하고자 하는 자는 제10조 제3항의 옥외광고물등 설치 계획을 기준으로 옥외광고물등의 설치계획서원색도안 및 설계도서 등을 작성 제출하여야 한다.
- ② 타인이 소유 또는 관리하는 토지나 물건등에 옥외광고물등을 표시하고자 하는 경우에는 그 소유자 또는 관리자의 승낙을 받아야 하며, 그 소유자 또는 관리자는 이를 충분히 검토하여야 한다.
- ③ 청장은 건축주등이 옥외광고물등의 허가 또는 신고시 동 사안이 지구단위계획수립 내용과 적합한지를 반드시 확인하여 허가 또는 신고수리 하여야 한다.

제 9 조 (광고물등의 추가 표시방법)

- ① 본 지침에서 정한 옥외광고물등의 표시방법외에 도시경관 향상 등을 위하여 추가적인 표시방법 등이 필요할 경우에는 인천광역시 경제자유구역 광고물관리심의소위원회 광고물 관리심의위원회의 심의를 거쳐 광고물 등을 설치(표시)할 수 있다.

제 3 장 야간경관

제 1 조 (기본원칙)

- ① 도시 야간경관은 조명을 증가시킴으로서 도시를 밝게 하는 것뿐 아니라, 과잉 조명을 적절하게 제어하고 필요 조명을 적재적소에 배치함으로써 에너지 절약, 자연경관의 배려 및 보다 매력적인 야간경관을 연출하는데 있다.
- ② 상업지역은 도시의 활력과 변화함이 강조될 수 있도록 야경을 연출하고, 중앙공원과 인접한 공동주택단지는 상대적으로 조도를 낮추어 안정적이면서도 현대적인 주거환경을 연출하도록 한다.
- ③ 주요 경관축으로부터 청리를 상징하는 대표적인 건축물의 입지가 예상되는 지역은 야간 경관조명설치 권장지역으로 지정한다.
- ④ 별도의 경관계획에서 야간경관에 대한 지침을 제시할 경우에는 이를 우선적으로 따르도록 한다.

< 가로조명에 관한사항 >

제 2 조 (가로등 설치기준)

- ① 조명시설은 한국공업규격 도로조명기준(KSA3701)에서 정한 규정에 따라 설치한다.
- ② 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ③ 가로변 일반구간은 일정간격으로 설치하여 적절한 밝기를 유지하고, 교차로, 횡단보도, 도로구조가 변화하는 곳, 교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 주간과 거의 같은 수준 밝기를 유지하여야 한다.
- ④ 보도의 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 맞게 유도·조정한다.
- ⑤ 도로변의 가로등주는 테이퍼폴이나 주철몰을 사용하고 중심지역, 공원 보행자공간에는 주철몰을 사용한다.

제 3 조 (가로의 조명)

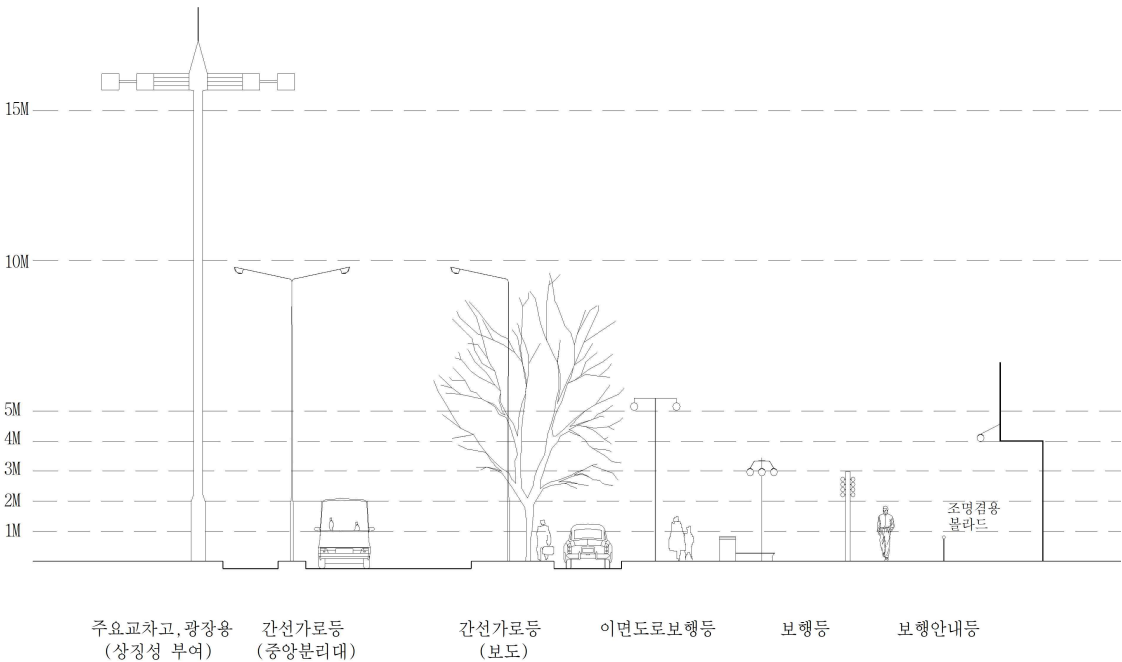
- ① 가로의 조명은 차량의 안전한 교통소통과 아울러 보행자가 안전하게 보행할 수 있도록 범죄 및 재해 방지를 최우선으로 하며, 이와 아울러 도시의 정체성과 도시미관을 고려하여야 한다.
- ② 5개 간선가로경관축의 광원은 효율이 높고 수명이 길어 경제적이며, 안개에 대한 투시성이 좋아 가로조명에 적합한 고압나트륨램프를 기본으로 하되, 상업시설용지, 공원 등과 접한 구간은 중앙분리대 또는 보도측에 메탈헤라이드램프 등 2가지 광원을 혼합하여 독특한 야간경관을 창출한다.

- ③ 가로등의 조도는 최소 20룩스 이상 확보하고 도로의 기능 및 폭원 등을 고려하여 차등적으로 계획한다.
- ④ 중앙분리대가 있는 경우 중앙가로등과 가로변 가로등을 병렬로 마주보기식으로 설치한다.
- ⑤ 구역내 이면도로의 가로등은 중간높이의 자연색조 등을 사용하여 가로변 가로등만 설치하되 조명보강 부분은 보행등을 보완하여 설치한다.

〈표Ⅳ-3-1〉 조명기준의 차별화 방안

구 분	주 간 선 도 로	집분산도로
조 도	30룩스 이상	20룩스 이상
높 이	10 - 20m	5 - 10m
간 격	30 - 40m	40 - 50m
등 종	높은 조도의 등 (예 : 고압 나트륨 등)	자연색조의 등 (예 : 메탈 등)
배 치 방 식	마주보기식	어긋나기식

〈그림Ⅳ-3-1〉 조명시설의 설치예시안



제 4 조 (야간조명의 강화)

- ① 야간의 보행밀도가 높은 상업지역 주변은 보행등겸 벤차볼라드를 설치하여 야간보행자의 안전과 휴가 편익을 도모하고, 도시미관을 고려하여 계획한다.
- ② 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화 하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.

- ③ 상업지역내 간선도로와 면한 5층 이상의 건축물은 건물외벽 및 주변환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투사하여 야간 경관을 제고할 수 있도록 권장한다.

제 5 조 (야간 경관조명 설치 권장지역)

- ① 야간 경관조명 설치 권장지역으로 지정된 용지는 건축심의시 야간 경관조명 개요, 경관조명 디자인개념, 경관조명설치계획 등이 포함된 야간경관연출계획서를 수립하여 제출하여야 한다.
- ② 야간경관계획은 조명설비 설치를 위주로 하며, 경관효과 극대화를 위해 문화예술진흥법에 의한 미술장식품 설치와 연계하여 계획한다.

〈표Ⅳ-3-2〉 야간 경관조명 설치 권장지역

구 분	대 상 용 지
아파트용지	•중앙공원 인접 공동주택단지 - A6, A7, A8, A28, A29, A30, A31
주상복합용지	•주상복합용지중 건축심의 대상 시설물이 입지하는 지역 -M1~M4

〈그림Ⅳ-3-2〉 야간 경관조명 설치 권장지역

