

인천경제자유구역 청라국제도시 개발사업 2-③단계
지구단위계획 결정(변경)조서

2024. 12.

목 차

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	1
가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서	1
나. 지구단위계획구역 결정(변경)도(S=1/10,000)	1
2. 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	2
가. 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	2
나. 용도지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	2
다. 지역·지구의 세분 및 세분된 지역·지구의 변경에 관한 지구단위계획 결정(변경)도 (S=1/5,000) ..	2
라. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	3
마. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 지구단위계획 결정(변경)도(S=1/5,000)	11
3. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	12
가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	12
나. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 지구단위계획 결정(변경)도(S=1/5,000)	24
다. 건축물 용도 및 건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 ·	25
라. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	51
마. 특별계획구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	60
바. 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도(S=1/5,000)	76

□ 첨부

1. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)도
2. 지구단위계획 시행지침

1. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서【변경없음】

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서【변경없음】

구 분	지구단위계획구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
기 정	인천경제자유구역 청라국제도시(2-③단계) 지구단위계획구역	인천광역시 서구 청라동 일원	4,458,280.6	

나. 지구단위계획구역 결정(변경)도 (S=1/10,000)

◦첨부 1-가

2. 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 **【변경】**

가. 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 **【변경없음】**

용 도 지 역	용도지역 세분	면 적 (㎡)	구성비(%)	비고
총 계		4,458,280.6	100.0	
주거지역	계	149,578.2	3.3	
	1종전용주거지역	14,885.0	0.3	
	1종일반주거지역	7,401.0	0.2	
	2종일반주거지역	6,273.0	0.1	
	3종일반주거지역	32,219.1	0.7	
	준주거지역	88,800.1	2.0	
상업지역	계	710,176.2	16.0	
	일반상업지역	26,948.6	0.6	
	중심상업지역	683,227.6	15.3	
공업지역	계	341,423.2	10.1	
	일반공업지역	272,139.3	6.1	
	준공업지역	69,283.9	4.0	
녹지지역	자연녹지지역	3,257,103.0	70.6	

나. 용도지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

◦해당사항 없음

다. 지역·지구의 세분 및 세분된 지역·지구의 변경에 관한 지구단위계획 결정(변경)도 (S=1/5,000) : 첨부 1-나

라. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 **【변경】**

1) 교통시설 **【변경】**

가) 도로 **【변경】**

■ 도로 총괄표

○ 기정

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	48	37,143	835,340.8	25	10,616	227,312.7	11	13,845	341,132.7	12	12,682	165,793.3
자동차 전용 도로	계	2	5,689	138,334.8	1	1,419	33,066.4	1	4,270	105,268.4	-	-
	대로	2	5,689	138,334.8	1	1,419	33,066.4	1	4,270	105,268.4	-	-
일 반 도 로	계	40	30,966	591,144.5	20	8,760	189,821.3	10	9,575	235,864.3	10	12,631
	대로	10	8,764	255,651.2	3	1,304	39,484.1	4	6,023	179,175.1	3	1,437
	중로	28	22,037	333,936.0	15	7,291	148,779.9	6	3,552	56,689.2	7	11,194
	소로	2	165	1,557.3	2	165	1,557.3	-	-	-	-	-
보행자 전용 도로	계	6	488	4,759.4	4	437	4,425.0	-	-	-	2	51
	소로	6	488	4,759.4	4	437	4,425.0	-	-	-	2	51
가각 및 기타	-	-	101,102.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-

주) 가각, 가감속차로등 면적 포함

주) 제2외곽지하차도 상부공간 경관녹지 중복결정 면적 제외

주) 교량면적 포함

○ 변경

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	49	37,171	835,631.2	26	10,644	227,603.1	11	13,845	341,132.7	12	12,682	165,793.3
자동차 전용 도로	계	2	5,689	138,334.8	1	1,419	33,066.4	1	4,270	105,268.4	-	-
	대로	2	5,689	138,334.8	1	1,419	33,066.4	1	4,270	105,268.4	-	-
일 반 도 로	계	41	30,966	591,434.9	21	8,788	190,111.7	10	9,575	235,864.3	10	12,631
	대로	10	8,764	255,651.2	3	1,304	39,484.1	4	6,023	179,175.1	3	1,437
	중로	29	22,065	334,226.4	16	7,319	149,070.3	6	3,552	56,689.2	7	11,194
	소로	2	165	1,557.3	2	165	1,557.3	-	-	-	-	-
보행자 전용 도로	계	6	488	4,759.4	4	437	4,425.0	-	-	-	2	51
	소로	6	488	4,759.4	4	437	4,425.0	-	-	-	2	51
가각 및 기타	-	-	101,102.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-

주) 가각, 가감속차로 등 면적 포함

주) 제2외곽지하차도 상부공간 경관녹지 중복결정 면적 제외

주) 교량면적 포함

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	17	35	주간선 도 로	3,061 (362)	중로3-194 청라동1-295	광로3-3	일반도로		1986 9.29	
기정	대로	1	54	35	보조간선 도 로	1,142 (193)	중로3-269 청라동1-722	광로3-30 청라동84-11	일반도로	14호 공공공지	2006 11.21	
기정	대로	1	61	37	보조간선 도 로	749	중로3-269 청라동1-881	대로2-73 청라동1-371	일반도로	21호 근린공원	2006 11.21	대로2-94 중복결정
기정	대로	1	63	30.6	주간선 도 로	4,544 (1,419)	서측구역계 (청라2매립지구)	원창동 31호광장	자 동 차 전용도로	심곡천	2006 11.21	교통광장7 중복결정
기정	대로	2	38	30	국지도로	1,129 (152)	광로3-9	광로2-4 청라동1-1264	일반도로		2005 8.24	()는 사업구역내
기정	대로	2	67	30	보조간선 도 로	796	대로1-60 청라동103-12	대로1-54 청라동84-11	일반도로	3호 문화공원	2006 11.21	
기정	대로	2	73	30	주간선 도 로	4,241 (4,148)	대로1-17 청라동1-295	북측구역계 청라동1-280	일반도로	2호 근린공원	2006 11.21	()는 사업구역내
기정	대로	2	94	33.5	주간선 도 로	4,270	광장3호 청라동101-8	북측구역계 청라동1-366	자동차 전용도로	3호 문화공원	2006 11.21	경관녹지2-64, 65 대로1-61, 대로1-63 대로2-95, 중로1-254 중로2-28, 중로2-28 중로1-45, 중로1-46 중로3-20 중복결정
기정	대로	2	95	30	집산도로	927	중로3-269 청라동1-523	대로2-73 청라동1-564	일반도로		2013 8.12	대로2-94 중복결정
기정	대로	3	88	28	집산도로	962	대로1-60 청라동103-12	대로1-54 청라동84-11	일반도로	3호 문화공원	2006 11.21	
기정	대로	3	178	25	집산도로	242	대로2-67 청라동1-773	대로3-88 청라동1-764	일반도로	31호 주차장	2006 11.21	
기정	대로	3	179	25	집산도로	233	대로2-67 청라동1-804	대로3-88 청라동1-812	일반도로	32호 주차장	2006 11.21	
기정	중로	1	252	20	집산도로	357	광로3-30 청라동106-4	중로1-254 청라동1-786	일반도로	25호 주차장	2006 11.21	
기정	중로	1	253	20	집산도로	357	광로3-30 청라동106-4	중로1-254 청라동1-796	일반도로	27호 주차장	2006 11.21	
기정	중로	1	254	20	집산도로	680	대로1-60 청라동103-12	대로1-54 청라동84-11	일반도로	3호 문화공원	2006 11.21	
기정	중로	1	256	20	집산도로	245	중로3-270 청라동1-728	대로3-88 청라동1-764	일반도로	3호 문화공원	2006 11.21	대로2-94 중복결정
기정	중로	1	258	20	집산도로	245	중로3-270 청라동1-811	대로3-88 청라동1-812	일반도로	3호 문화공원	2006 11.21	대로2-94 중복결정
기정	중로	1	268	21.75	집산도로	1,081	중로3-269 청라동1-393	대로2-95 청라동6-18	일반도로		2006 11.21	대로2-94 중복결정
기정	중로	1	445	21	집산도로	1,552	대로2-38 청라동1-1079	중로1-447 청라동1-1289	일반도로		2010 5.12	
변경	중로	1	445	21	집산도로	1,552	대로2-38 청라동1-1079	중로1-447 청라동1-1289	일반도로		2010 5.12	가감속차로 설치
기정	중로	1	446	21	집산도로	369	중로1-447 청라동1-1168	중로1-447 청라동1-1175	일반도로		2010 5.12	

인천경제자유구역 청라국제도시 개발사업 2-③단계 지구단위계획 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	447	21	집산도로	348	중로1-51 청라동1-1294	중로1-447 청라동1-1143	일반도로		2010 5.12	
기정	중로	1	448	23.5	집산도로	471 (242)	중로2-750 청라동1-1085	대로2-38 청라동1-1081	일반도로		2010 5.12	()는 사업구역내
기정	중로	1	464	20	집산도로	170	중로1-268 청라동1-428	중로1-465 청라동6-11	일반도로		2013 8.12	
기정	중로	1	465	20	집산도로	578	중로 3-270 청라동1-512	중로 1-268 청라동1-507	일반도로		2013 8.12	대로2-94 중복결정
기정	중로	1	469	20	집산도로	664	중로3-270 청라동산5-48	대로2-73 청라동1-701	일반도로		2014 7.29	대로2-94 중복결정
기정	중로	1	474	24.6	국지도로	25	중로3-269	투자3-4	일반도로		2015 11.09	
기정	중로	1	475	21	집산도로	378	중로1-447 청라동1-1288	중로1-445 청라동1-1297	일반도로		2010 5.12	
신설	중로	1	476	25	집산도로	301 (28)	대로2-94 청라동1-724도	대로2-73 청라동1-148입	일반도로			()는 사업구역내
기정	중로	2	390	18	국지도로	358	중로1-252 청라동1-786	중로1-254 청라동1-743	일반도로	25호 주차장	2006 11.21	
기정	중로	2	393	15	국지도로	358	중로1-253 청라동1-796	중로1-254 청라동1-846	일반도로	28호 주차장	2006 11.21	
기정	중로	2	402	15	국지도로	2,188	대로2-73 청라동1-452	대로2-73 청라동1-676	일반도로	2호 경관녹지	2006 11.21	하천1 중복결정 (1,837.2㎡)
기정	중로	2	403	15	국지도로	16	중로2-402 청라동1-581	서측 구역계 청라동11-7	일반도로	2호 경관녹지	2006 11.21	
기정	중로	2	404	15	국지도로	126	광로3-30 청라동9-105	청라동8-167	일반도로		2009 4.2	
기정	중로	2	405	15-18	국지도로	506	광로3-30 청라동9-105	청라동9-137	일반도로		2009 4.2	
기정	중로	3	191	12	보조간선 도 로	259	대로1-63 청라동101-11	광로3-30 청라동101-11	일반도로		2010 5.12	남청래C측도 교통광장7 중복결정 단계 내 제척
기정	중로	3	193	12	보조간선 도 로	261	대로1-63 청라동101-11	광로3-30 청라동101-11	일반도로		2010 5.12	남청래C측도 교통광장7 중복결정 단계 내 제척
기정	중로	3	268	13	국지도로	34	중로1-450 청라동1-1084	청라동1-1314	일반도로		2010 5.12	
기정	중로	3	269	14	보조간선 도 로	4,177	중로3-191 청라동101-8	북측구역계 청라동1-367	일반도로	3호 문화공원	2006 11.21	대로1-61, 대로2-95 중로2-28, 중로2-29 중로2-28, 중로2-45 중로2-45 중복결정
기정	중로	3	270	14	보조간선 도 로	4,194	중로3-191 청라동101-8	북측구역계 청라동1-366	일반도로	3호 문화공원	2006 11.21	대로1-61, 대로2-95 대로2-94, 중로2-28 중로2-28, 중로2-45 중로2-45, 중로2-45 중복결정
기정	중로	3	324	12	보조간선 도 로	433	대로2-68 청라동101-11	대로2-94 청라동101-8	일반도로			남청래C측도
기정	중로	3	325	12	보조간선 도 로	436	대로2-68 청라동101-11	대로2-94 청라동101-8	일반도로			남청래C측도

인천경제자유구역 청라국제도시 개발사업 2-③단계 지구단위계획 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	326	12	보조간선 도 로	950	대로2-94 청라동101-8	광장(남청래C) 청라동101-8	일반도로			남청래C측도 교통광장7 중복결정
기정	중로	3	327	12	보조간선 도 로	970	대로2-94 청라동101-8	광장(남청래C) 청라동101-8	일반도로			남청래C측도 교통광장7 중복결정
기정	소로	1	35	10	국지도로	145	대로2-73 청라동1-893	서측 구역계 청라동1-267	일반도로		2006 11.21	
기정	소로	1	36	10	국지도로	20	중로2-402 청라동1-675	서측 구역계 청라동1-675	일반도로		2006 11.21	
기정	소로	1	37	10	특수도로	206 (30)	중로3-269 청라동1-723	중로1-231 청라동82-3	보행자 전용도로		2006 11.21	
기정	소로	1	49	10	특수도로	132	광로2-4 청라동1-1165	중로1-445 청라동1-1167	보행자 전용도로		2010 5.12	
기정	소로	1	50	10	특수도로	195	중로1-445 청라동1-1183	중로1-447 청라동1-1175	보행자 전용도로		2010 5.12	
기정	소로	1	51	10	특수도로	80	중로1-445 청라동1-1184	청라동4-17	보행자 전용도로		2010 5.12	
기정	소로	3	92	6	특수도로	43 (27)	중로3-269 청라동1-719	소로1-1 청라동13-26	보행자 전용도로		2006 11.21	
기정	소로	3	228	4	특수도로	24	철도시설1 청라동7-2	북측구역계 청라동7-12	보행자 전용도로		2014 7.29	

■ 도로 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
중로 1-445	중로 1-445	• 첨단산업용지 (F3-2-2) 차량 진출입구 가감속차로 확보에 따른 선형 조정	• 첨단산업용지 (F3-2-2) 교통영향평가 반영
중로 1-476	중로 1-476	• 도시계획시설(도로) 신설 - L = 301(28)m, B = 24.0 ~ 27.0m (24.3)m	• 신설 학교용지의 진·출입을 위한 도로의 신설

주) 0는 사업구역(2-3단계) 내 거리 및 도로폭 임.

2) 공간시설【변경】

가) 광장【변경없음】

■ 광장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치(인천광역시)	면 적(㎡)	최 결 정 일	비 고
소 계			-	-	201,242.4	-	
기정	89	광장	교통광장	청라동 194-2도 일원	113,530.1	2010.5.12	
기정	91	광장	교통광장	청라동 194-2도 일원	23,754.5	2010.5.12	
기정	92	광장	교통광장	청라동 194-2도 일원	3,255.8	2010.5.12	
기정	93	광장	교통광장	청라동 101-8도 일원	60,702.0	2010.5.12	대로1-63, 중로3-191, 중로3-193 중복결정

■ 광장 결정(변경) 사유서

- 변경없음

나) 공원【변경】

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치(인천광역시)	면 적(㎡)			최 결 정 일	비 고
					기정	변경	변경후		
계			-	-	448,699.3 (444,947.5)	감)145.0	448,554.3 (444,802.5)	-	()는 도로중복 결정면적 제외시
소 계			-	-	3,751.8 (-)	-	3,751.8 (-)	-	()는 도로중복 결정면적 제외시
기정	3	공원	문화공원	청라동 92-20공 일원	3,751.8 (-)	-	3,751.8 (-)	2010.5.12	()는 도로중복 결정면적 제외시
소 계			-	-	437,207.4	감)145.0	437,062.4	-	
기정	2	해변 공원	근린공원	청라동 산5-19임 일원	189,914.9	감)145.0	189,769.9	2006.11.21	
기정	3	노을 공원	근린공원	청라동 산5-9임 일원	225,188.2	-	225,188.2	2006.11.21	
기정	32	원창 공원	근린공원	청라동 1-1173전 일원	22,104.3	-	22,104.3	2010.5.12	
소 계			-	-	7,740.1	-	7,740.1	-	
기정	2	갯말 공원	소공원	청라동 1-1312구 일원	7,740.1	-	7,740.1	2010.5.12	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	공원 (근린공원)	<ul style="list-style-type: none"> 시설면적 감소 - 189,914.9㎡ → 189,769.9㎡ (감 145.0㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> 2-4단계 도로(중로 1-476)신설에 따른 공원 면적 편입

다) 녹지 【변경】

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치(인천광역시 서구)	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
계			-	-	486,832.4 (407,066.8)	감)145.4	486,687.0 (406,921.4)		() 단계 내 면적
소 계			-	-	399,552.7 (319,787.1)	감)145.4	399,407.3 (319,641.7)		() 단계 내 면적
기정	1	녹지	완충녹지	청라동 1-501답 일원	22,331.1	-	22,331.1	2006.11.21	
변경	2	녹지	완충녹지	청라동 1-811답 일원	29,766.3	감)145.4	29,620.9	2006.11.21	
기정	3	녹지	완충녹지	청라동 1-982전 일원	34,079.4	-	34,079.4	2006.11.21	
기정	8	녹지	완충녹지	청라동 1-824답 일원	11,143.8	-	11,143.8	2006.11.21	
기정	9	녹지	완충녹지	청라동 1-132잡 일원	11,119.0	-	11,119.0	2006.11.21	
기정	10	녹지	완충녹지	청라동 82-2공 일원	7,789.6 (4,510.7)	-	7,789.6 (4,510.7)	2006.11.21	() 단계 내 면적
기정	11	녹지	완충녹지	청라동 1-720답 일원	3,612.8	-	3,612.8	2006.11.21	
기정	12	녹지	완충녹지	청라동 13-1공 일원	7,403.8 (3,296.5)	-	7,403.8 (3,296.5)	2006.11.21	() 단계 내 면적
기정	13	녹지	완충녹지	청라동 8-121공 일원	54,047.5 (14,908.3)	-	54,047.5 (14,908.3)	2006.11.21	() 단계 내 면적
기정	14	녹지	완충녹지	청라동 7-9공 일원	8,250.7 (5,405.7)	-	8,250.7 (5,405.7)	2006.11.21	() 단계 내 면적
기정	15	녹지	완충녹지	청라동 1-317답 일원	129,831.5 (99,436.3)	-	129,831.5 (99,436.3)	2006.11.21	() 단계 내 면적
기정	96	녹지	완충녹지	청라동 1-1131도 일원	66,511.6	-	66,511.6	2005.8.24	
기정	97	녹지	완충녹지	청라동 1-1335전 일원	4,263.7	-	4,263.7	2005.8.24	
기정	118	녹지	완충녹지	청라동 1-1160구 일원	2,577.1	-	2,577.1	2010.5.12	
기정	127	녹지	완충녹지	청라동 7-11공 일원	6,824.8	-	6,824.8	2012.12.24	
소 계			-	-	82,069.6	-	82,069.6	-	
기정	1	녹지	경관녹지	청라동 1-280도 일원	1,496.9	-	1,496.9	2006.11.21	
기정	3	녹지	경관녹지	청라동 1-652답 일원	4,411.9	-	4,411.9	2006.11.21	
기정	33	녹지	경관녹지	청라동 1-1077제 일원	407.4	-	407.4	2006.11.21	
기정	34	녹지	경관녹지	청라동 1-295제 일원	1,060.9	-	1,060.9	2006.11.21	
기정	35	녹지	경관녹지	청라동 1-268임 일원	1,233.3	-	1,233.3	2006.11.21	
기정	36	녹지	경관녹지	청라동 1-692답 일원	2,965.9	-	2,965.9	2006.11.21	
기정	46	녹지	경관녹지	청라동 1-701답 일원	3,135.6	-	3,135.6	2006.11.21	
기정	47	녹지	경관녹지	청라동 1-1026전 일원	8,756.4	-	8,756.4	2006.11.21	
기정	48	녹지	경관녹지	청라동 101-9공	9,654.9	-	9,654.9	2006.11.21	
기정	60	녹지	경관녹지	청라동 6-12공	4,094.4	-	4,094.4	2013.8.12	
기정	61	녹지	경관녹지	청라동 1-249전 일원	14,165.7	-	14,165.7	2014.7.29	

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치(인천광역시 서구)	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	62	녹지	경관녹지	청라동 7-18도 일원	9,607.4	-	9,607.4	2015.3.26	제2외곽순환(인천-김포)고속도로 지하차도 상부 녹지 중복지정 관청:국토교통부 ※고속도로 가능 유지·관리 등이 필요한 경우 변경
기정	64	녹지	경관녹지	청라동 7-18도 일원	6,448.2	-	6,448.2	2015.3.26	
기정	65	녹지	경관녹지	청라동 7-18도 일원	11,538.6	-	11,538.6	2015.3.26	
기정	72	녹지	경관녹지	청라동 1-1161도 일원	3,092.1	-	3,092.1	2018.9.27	
소 계			-	-	5,210.1	-	5,210.1	-	
기정	1	녹지	연결녹지	청라동 1-809답 일원	5,210.1	-	5,210.1	2006.11.21	

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	녹지 (완충녹지)	<ul style="list-style-type: none"> 시설면적 감소 - 29,766.3㎡ → 29,620.9㎡ (감 145.4㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> 2-4단계 도로(중로2-409)신설에 따른 녹지 면적 편입

라) 공공공지 【변경없음】

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치(인천광역시)	면 적(㎡)	최 초 결정일	비 고
계		-	-	24,564.9	-	
기정	1	공공공지	청라동 1-722잡 일원	1,400.8	2006.11.21	
기정	2	공공공지	청라동 1-747구 일원	3,700.1	2006.11.21	
기정	3	공공공지	청라동 89-3공 일원	284.9	2006.11.21	
기정	4	공공공지	청라동 89-7공 일원	435.4	2006.11.21	
기정	5	공공공지	청라동 1-839답 일원	2,886.8	2006.11.21	
기정	6	공공공지	청라동 1-876잡 일원	1,423.0	2006.11.21	
기정	7	공공공지	청라동 92-21공 일원	3,159.0	2006.11.21	
기정	8	공공공지	청라동 92-28공 일원	3,211.4	2006.11.21	
기정	9	공공공지	청라동 1-845답 일원	580.4	2006.11.21	
기정	10	공공공지	청라동 99-8공	3,391.4	2006.11.21	
기정	13	공공공지	청라동 1-743답 일원	3,516.2	2006.11.21	
기정	14	공공공지	청라동 1-743답 일원	575.5	2006.11.21	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	공공공지	<ul style="list-style-type: none"> 청라사파이어로 우회전 전용차로 확보에 따른 선형 조정 - 3,824.4㎡ → 3,700.1㎡ (감 124.3㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> 청라 국제업무단지(2-③단계, 특별계획구역1) 교통영향평가 심의결과 반영
7	공공공지	<ul style="list-style-type: none"> 업무시설용지 B3-1 차량 진출입구 추가 개설 및 가감속차로 확보에 따른 선형 조정 - 3,176.4㎡ → 3,159.0㎡ (감 17.4㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> 업무시설용지 B3-1 교통영향평가 반영
8	공공공지	<ul style="list-style-type: none"> 업무시설용지 B8 차량 진출입구 추가 개설 및 가감속차로 확보에 따른 선형 조정 - 3,220.6㎡ → 3,211.4㎡ (감 9.2㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> 업무시설용지 B3-1, B8 교통영향평가 반영

3) 유통·공급시설 【변경없음】

가) 전기공급설비

■ 전기공급설비 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치(인천광역시)	면적(㎡)	최초결정일	비고
계			-	13,484.2	-	-
기정	2	전기공급설비	청라동 1-892잡 일원	5,499.2	2006.11.21	변전시설
기정	3	전기공급설비	청라동 1-1314전 일원	7,985.0	2006.11.21	변전시설

■ 전기공급설비 결정(변경) 사유서

- 변경없음

나) 통신공급설비

■ 통신공급설비 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치(인천광역시)	면적(㎡)	최초결정일	비고
계			-	69.0	-	-
기정	1	통신공급설비	청라동 1-812답 일원	69.0	-	분기국사

■ 통신공급설비 결정(변경) 사유서

- 변경없음

4) 환경기초시설【변경없음】

가) 폐기물처리시설

■ 폐기물처리시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시 설 명	위 치(인천광역시)	면 적(㎡)	최 초 결정일	비 고
계			-	2,616.2		
기정	2	폐기물처리시설	청라동 1-892잡 일원	2,616.2	2010.5.12	

■ 폐기물처리시설 결정(변경) 사유서

- 변경없음

5) 방제시설【변경없음】

가) 하 천

■ 하천 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치			연장 (km)	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주경과지				
기정	1	하 천	지 방 2급하천	서구 공촌동 293-39	서구 경서동 해안	5호 근린공원	8.64	883,976.4 (657,733.4)	1992. 2.15	공촌천 ()는 사업구역내 교량 제외면적
기정	2	하 천	지 방 2급하천	서구 연희동 621-2	서구 경서동 672제	-	6.59	866,584 (784,434.3)	2005 8.24	심곡천 ()는 사업구역내 교량 제외면적

주 : 공촌천 2-3단계 교량부분 포함시 678,900.2㎡

심곡천 2-3단계 교량부분 포함시 829,116.7㎡

기점, 종점, 연장은 인천광역시 고시 제2019-162호(검단천 등 8개 하천기본계획(변경) 등 고시) 따름

■ 하천 결정(변경) 사유서

- 변경없음

마. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 지구단위계획 결정(변경)도 (S=1/5,000) : 첨부1-다

3. 획지 및 건축물에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 **【변경】**

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 **【변경】**

■ 한국토지주택공사 사업시행분 **【변경】**

1) 상업시설용지 **【변경없음】**

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
C1(상1)	-	16,297.5	-	16,297.5	대지분할 가능선에 의한 필지분할 가능
C2(상4)	-	15,820.4	-	15,820.4	대지분할 가능선에 의한 필지분할 가능
C18(상38)	-	12,127.2	-1	6,263.4	필지 합병 가능 (지상부분은 지구단위계획에서 정한 각 획지에서의 건축 제한에 부합하여야 함)
			-2	5,863.8	
소계	-	44,245.1	-	44,245.1	

2) R&D 및 첨단산업용지 **【변경】**

■ 변경사유 : 첨단산업용지 F3-2-2 교통영향평가 반영

■ 기정

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
F3	① (첨단12)	15,786.5	-	15,786.5	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정)
	② (첨단13)	32,833.8	-1	16,322.8	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-2	16,511.0	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
	③ (첨단14)	9,969.9	-	9,969.9	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정)
	④ (첨단15)	49,560.5	-1	13,388.2	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-2	24,780.3	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-4	11,392.0	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
	⑤ (첨단16)	26,883.8	-1	13,710.5	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정)
			-2	6,482.0	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-3	6,691.3	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
	⑥ (첨단17)	38,854.1	-1	13,399.5	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정)
			-2	7,499.2	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
					필지합병허용
			-3	6,630.5	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
F3			-4	6,289.6	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-5	5,035.3	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
	⑦ (첨단18)	26,394.0	-1	8,798.0	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-3	4,399.0	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-4	6,598.5	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-5	6,598.5	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
	⑧ (첨단19)	25,758.6	-1	10,535.3	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-2	4,104.0	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-3	4,513.9	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-4	6,605.4	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
	⑨ (첨단20)	13,865.9	-1	4,951.3	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-2	4,842.0	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-3	4,072.6	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
	⑩ (첨단21)	6,976.5	-	6,976.5	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정)
합계	-	246,883.6	-	246,883.6	-

■ 변경

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
F3	① (첨단12)	15,786.5	-	15,786.5	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정)
	② (첨단13)	32,481.9	-1	16,322.8	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-2	16,159.1	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
	③ (첨단14)	9,969.9	-	9,969.9	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정)

인천경제자유구역 청라국제도시 개발사업 2-③단계 지구단위계획 결정(변경) 조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
	④ (첨단15)	49,560.5	-1	13,388.2	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-2	24,780.3	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-4	11,392.0	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
	⑤ (첨단16)	26,883.8	-1	13,710.5	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정)
			-2	6,482.0	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-3	6,691.3	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
	⑥ (첨단17)	38,854.1	-1	13,399.5	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정)
			-2	7,499.2	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-3	6,630.5	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-4	6,289.6	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-5	5,035.3	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
	⑦ (첨단18)	26,394.0	-1	8,798.0	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-3	4,399.0	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-4	6,598.5	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-5	6,598.5	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
	⑧ (첨단19)	25,758.6	-1	10,535.3	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-2	4,104.0	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-3	4,513.9	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-4	6,605.4	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
	⑨ (첨단20)	13,865.9	-1	4,951.3	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-2	4,842.0	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
			-3	4,072.6	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정) 필지합병허용
	⑩ (첨단21)	6,976.5	-	6,976.5	필지분할 불허(단, 시행지침 II-3-1-①의 경우 예외 인정)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
합계	-	246,531.7	-	246,531.7	-

3) 업무시설용지 【변경없음】

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
B2(업2)	-	67,493.3	-1	67,493.3	필지합병가능
B3(업3)	-	13,264.9	-1	13,203.9	필지합병가능
			-3	61.0	필지합병가능
B5(업5)	-	33,166.6	-1	5,230.3	필지합병가능
			-2	4,049.6	필지합병가능
			-3	23,886.7	대지분할 가능선에 의한 필지분할 가능
B8(업10)	-	10,254.5	-	10,254.5	대지분할 가능선에 의한 필지분할 가능
소계	-	124,179.3	-	124,179.3	-

※ B3-2 : 2-②단계 : B3-1, B3-3용지와 필지합병가능

4) 공공시설용지 【변경없음】

가) 공공업무시설용지

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
청1(공공업무1)	-	12,330.8	-1	12,330.8	경제자유구역사무소
소계	-	12,330.8	-	12,330.8	-

※ 청1 -2,3 : 2-②단계

나) 근린공공시설용지

도면번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
공공2	-	2,999.1	-1	1,500.0	소방파출소
			-2	1,499.1	지구대
공공13	-	2,000.0	-	2,000.0	행정복지센터
공공14	-	1,999.6	-	1,999.6	
공공15	-	360.5	-	360.5	공촌천 수문관리동
공공18	-	360.4	-	360.4	심곡천 수문관리동
소계	-	7,719.6	-	7,719.6	-

5) 기타시설용지 【변경없음】

가) 주차장용지 【변경없음】

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
주31	-	2,827.6	인천광역시 서구 청라동 1-773답 일원	2,827.6	
주32	-	2,835.8	인천광역시 서구 청라동 1-804답 일원	2,835.8	
주50	-	1,951.3	인천광역시 서구 청라동 92-15대 일원	1,951.3	
소계	3개소	7,614.7	-	7,614.7	

나) 복합환승센터용지 【변경없음】

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
환승	-	6,950.8	인천광역시 서구 청라동 1-844답 일원	6,950.8	
소계	1개소	6,950.8	-	6,950.8	

다) 전기공급시설용지 【변경없음】

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
변2	-	5,499.2	인천광역시 서구 청라동 1-892잡 일원	5,499.2	변전소
변3	-	7,985.0	인천광역시 서구 청라동 1-1314전 일원	7,985.0	변전소
소계	2개소	13,484.2	-	13,484.2	

라) 통신공급시설용지 【변경없음】

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
통1	-	69.0	인천광역시 서구 청라동 1-812답 일원	69.0	분기국사
소계	1개소	69.0	-	69.0	

마) 생활폐기물자동집하장 【변경없음】

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
집2	-	2,616.2	인천광역시 서구 청라동 1-892잡 일원	2,616.2	
소계	1개소	2,616.2	-	2,616.2	

바) 주유소용지 【변경없음】

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
주유3	-	2,044.8	인천광역시 서구 청라동 7-19주	2,044.8	
소계	1개소	2,044.8	-	2,044.8	

사) 문화·의료·복지시설용지 【변경없음】

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
문1	-	12,237.5	인천광역시 서구 청라동 1-783답 일원	12,237.5	
소계	1개소	12,237.5	-	12,237.5	

아) 골프장용지 【변경없음】

도면 번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적	
골프장 1	2	29,775.3	인천광역시 서구 청라동 8-139대	29,775.3	· 2-⑤BL 근린생활시설(주택법 제2조에 의한 부대복리시설에 한함) · 2-⑥BL 내부도로 · 3-⑥BL 근린생활시설(주택법 제2조에 의한 부대복리시설에 한함) · 3-⑦BL 내부도로
	①	5,764.8	인천광역시 서구 청라동 8-139대	5,764.8	
	-1	444.7	인천광역시 서구 청라동 8-139대	444.7	
	-2	444.7	인천광역시 서구 청라동 8-140대	444.7	
	-3	444.8	인천광역시 서구 청라동 8-141대	444.8	
	-4	444.7	인천광역시 서구 청라동 8-142대	444.7	
	-5	444.7	인천광역시 서구 청라동 8-143대	444.7	
	-6	444.8	인천광역시 서구 청라동 8-144대	444.8	
	-7	441.7	인천광역시 서구 청라동 8-145대	441.7	
	-8	442.4	인천광역시 서구 청라동 8-146대	442.4	
	-9	442.6	인천광역시 서구 청라동 8-147대	442.6	
	-10	442.4	인천광역시 서구 청라동 8-148대	442.4	
	-11	442.3	인천광역시 서구 청라동 8-149대	442.3	
	-12	442.4	인천광역시 서구 청라동 8-150대	442.4	
	-13	442.6	인천광역시 서구 청라동 8-151대	442.6	
	②	6,131.0	인천광역시 서구 청라동 8-28대	6,131.0	
	-1	471.4	인천광역시 서구 청라동 8-28대	471.4	
	-2	471.4	인천광역시 서구 청라동 8-27대	471.4	
	-3	471.4	인천광역시 서구 청라동 8-26대	471.4	
	-4	471.5	인천광역시 서구 청라동 8-25대	471.5	
	-5	471.3	인천광역시 서구 청라동 8-24대	471.3	
	-6	471.2	인천광역시 서구 청라동 8-23대	471.2	
	-7	471.3	인천광역시 서구 청라동 8-22대	471.3	
	-8	471.4	인천광역시 서구 청라동 8-21대	471.4	
	-9	471.3	인천광역시 서구 청라동 8-20대	471.3	
	-10	471.3	인천광역시 서구 청라동 8-19대	471.3	
	-11	471.3	인천광역시 서구 청라동 8-18대	471.3	
	-12	471.2	인천광역시 서구 청라동 8-17대	471.2	
	-13	475.0	인천광역시 서구 청라동 8-16대	475.0	

인천경제자유구역 청라국제도시 개발사업 2-③단계 지구단위계획 결정(변경) 조서

도면 번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적	
골프장 1	2	③	6,761.7 인천광역시 서구 청라동 8-152대	6,761.7	· 2-⑤BL 근린생활시설(주택법 제2조에 의한 부대복리시설에 한함)
		-1	452.4 인천광역시 서구 청라동 8-152대	452.4	
		-2	451.0 인천광역시 서구 청라동 8-153대	451.0	
		-3	451.5 인천광역시 서구 청라동 8-154대	451.5	
		-4	459.8 인천광역시 서구 청라동 8-155대	459.8	
		-5	459.7 인천광역시 서구 청라동 8-156대	459.7	
		-6	459.6 인천광역시 서구 청라동 8-157대	459.6	
		-7	466.3 인천광역시 서구 청라동 8-158대	466.3	
		-8	469.6 인천광역시 서구 청라동 8-159대	469.6	
		-9	494.1 인천광역시 서구 청라동 8-160대	494.1	
		-10	491.9 인천광역시 서구 청라동 8-161대	491.9	
		-11	568.0 인천광역시 서구 청라동 8-162대	568.0	
		-12	552.8 인천광역시 서구 청라동 8-163대	552.8	
		-13	536.2 인천광역시 서구 청라동 8-164대	536.2	
		-14	448.8 인천광역시 서구 청라동 8-165대	448.8	
		④	7,014.4 인천광역시 서구 청라동 8-15대	7,014.4	· 2-⑥BL 내부도로 · 3-⑥BL 근린생활시설(주택법 제2조에 의한 부대복리시설에 한함) · 3-⑦BL 내부도로
		-1	465.4 인천광역시 서구 청라동 8-15대	465.4	
		-2	467.9 인천광역시 서구 청라동 8-14대	467.9	
		-3	467.9 인천광역시 서구 청라동 8-13대	467.9	
		-4	467.9 인천광역시 서구 청라동 8-12대	467.9	
		-5	467.9 인천광역시 서구 청라동 8-11대	467.9	
		-6	467.9 인천광역시 서구 청라동 8-10대	467.9	
		-7	467.9 인천광역시 서구 청라동 8-9대	467.9	
		-8	467.9 인천광역시 서구 청라동 8-8대	467.9	
		-9	467.9 인천광역시 서구 청라동 8-7대	467.9	
		-10	467.9 인천광역시 서구 청라동 8-6대	467.9	
		-11	467.9 인천광역시 서구 청라동 8-5대	467.9	
		-12	467.9 인천광역시 서구 청라동 8-4대	467.9	
		-13	464.6 인천광역시 서구 청라동 8-3대	464.6	
		-14	467.7 인천광역시 서구 청라동 8-2대	467.7	
		-15	469.8 인천광역시 서구 청라동 8-1대	469.8	
		⑤	362.1 인천광역시 서구 청라동 8-29대	362.1	
		⑥	3,741.3 인천광역시 서구 경서동 8-166도	3,741.3	

인천경제자유구역 청라국제도시 개발사업 2-③단계 지구단위계획 결정(변경) 조서

도면 번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적	
골프장 1	3	47,019.1	인천광역시 서구 청라동 8-72대	47,019.1	· 2-⑤BL 근린생활시설(주택법 제2조에 의한 부대복리시설에 한함) · 2-⑥BL 내부도로 · 3-⑥BL 근린생활시설(주택법 제2조에 의한 부대복리시설에 한함) · 3-⑦BL 내부도로
	①	7,759.9	인천광역시 서구 청라동 8-72대	7,759.9	
	-1	461.3	인천광역시 서구 청라동 8-72대	461.3	
	-2	469.6	인천광역시 서구 청라동 8-73대	469.6	
	-3	460.3	인천광역시 서구 청라동 8-74대	460.3	
	-4	460.4	인천광역시 서구 청라동 8-75대	460.4	
	-5	460.3	인천광역시 서구 청라동 8-76대	460.3	
	-6	461.5	인천광역시 서구 청라동 8-77대	461.5	
	-7	469.7	인천광역시 서구 청라동 8-78대	469.7	
	-8	474.9	인천광역시 서구 청라동 8-79대	474.9	
	-9	535.5	인천광역시 서구 청라동 8-80대	535.5	
	-10	536.5	인천광역시 서구 청라동 8-81대	536.5	
	-11	537.5	인천광역시 서구 청라동 8-82대	537.5	
	-12	484.9	인천광역시 서구 청라동 8-83대	484.9	
	-13	494.5	인천광역시 서구 청라동 8-84대	494.5	
	-14	484.6	인천광역시 서구 청라동 8-85대	484.6	
	-15	484.4	인천광역시 서구 청라동 8-86대	484.4	
	-16	484.0	인천광역시 서구 청라동 8-87대	484.0	
	②	7,035.9	인천광역시 서구 청라동 8-102대	7,035.9	
	-1	445.3	인천광역시 서구 청라동 8-102대	445.3	
	-2	445.3	인천광역시 서구 청라동 8-101대	445.3	
	-3	445.4	인천광역시 서구 청라동 8-100대	445.4	
	-4	445.3	인천광역시 서구 청라동 8-99대	445.3	
	-5	445.4	인천광역시 서구 청라동 8-98대	445.4	
	-6	445.4	인천광역시 서구 청라동 8-97대	445.4	
	-7	485.0	인천광역시 서구 청라동 8-96대	485.0	
	-8	484.9	인천광역시 서구 청라동 8-95대	484.9	
	-9	485.0	인천광역시 서구 청라동 8-94대	485.0	
	-10	484.9	인천광역시 서구 청라동 8-93대	484.9	
	-11	485.2	인천광역시 서구 청라동 8-92대	485.2	
	-12	485.0	인천광역시 서구 청라동 8-91대	485.0	
	-13	484.8	인천광역시 서구 청라동 8-90대	484.8	
	-14	485.0	인천광역시 서구 청라동 8-89대	485.0	
	-15	484.0	인천광역시 서구 청라동 8-88대	484.0	

인천경제자유구역 청라국제도시 개발사업 2-③단계 지구단위계획 결정(변경) 조서

도면 번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적	
골프장 1 3	③	8,257.6	인천광역시 서구 청라동 8-53대	8,257.6	· 2-⑤BL 근린생활시설(주택법 제2조에 의한 부대복리시설에 한함)
		-1 434.5	인천광역시 서구 청라동 8-53대	434.5	
		-2 434.7	인천광역시 서구 청라동 8-54대	434.7	
		-3 434.6	인천광역시 서구 청라동 8-55대	434.6	
		-4 434.6	인천광역시 서구 청라동 8-56대	434.6	
		-5 434.6	인천광역시 서구 청라동 8-57대	434.6	
		-6 434.6	인천광역시 서구 청라동 8-58대	434.6	
		-7 434.6	인천광역시 서구 청라동 8-59대	434.6	
		-8 434.6	인천광역시 서구 청라동 8-60대	434.6	
		-9 434.6	인천광역시 서구 청라동 8-61대	434.6	
		-10 434.7	인천광역시 서구 청라동 8-62대	434.7	
		-11 434.5	인천광역시 서구 청라동 8-63대	434.5	
		-12 434.6	인천광역시 서구 청라동 8-64대	434.6	
		-13 434.6	인천광역시 서구 청라동 8-65대	434.6	
		-14 434.6	인천광역시 서구 청라동 8-66대	434.6	
		-15 434.6	인천광역시 서구 청라동 8-67대	434.6	
		-16 434.6	인천광역시 서구 청라동 8-68대	434.6	
		-17 434.6	인천광역시 서구 청라동 8-69대	434.6	
		-18 434.6	인천광역시 서구 청라동 8-70대	434.6	
		-19 434.8	인천광역시 서구 청라동 8-71대	434.8	
	④	8,031.9	인천광역시 서구 청라동 8-120대	8,031.9	· 2-⑥BL 내부도로 · 3-⑥BL 근린생활시설(주택법 제2조에 의한 부대복리시설에 한함) · 3-⑦BL 내부도로
		-1 456.9	인천광역시 서구 청라동 8-120대	456.9	
		-2 457.1	인천광역시 서구 청라동 8-119대	457.1	
		-3 454.7	인천광역시 서구 청라동 8-118대	454.7	
		-4 435.2	인천광역시 서구 청라동 8-117대	435.2	
		-5 435.2	인천광역시 서구 청라동 8-116대	435.2	
		-6 435.2	인천광역시 서구 청라동 8-115대	435.2	
		-7 435.1	인천광역시 서구 청라동 8-114대	435.1	
		-8 439.4	인천광역시 서구 청라동 8-113대	439.4	
		-9 448.3	인천광역시 서구 청라동 8-112대	448.3	
		-10 448.3	인천광역시 서구 청라동 8-111대	448.3	
		-11 448.2	인천광역시 서구 청라동 8-110대	448.2	
		-12 448.4	인천광역시 서구 청라동 8-109대	448.4	
		-13 448.2	인천광역시 서구 청라동 8-108대	448.2	
		-14 448.4	인천광역시 서구 청라동 8-107대	448.4	
		-15 448.3	인천광역시 서구 청라동 8-106대	448.3	
		-16 448.4	인천광역시 서구 청라동 8-105대	448.4	
		-17 448.3	인천광역시 서구 청라동 8-104대	448.3	
		-18 448.3	인천광역시 서구 청라동 8-103대	448.3	

인천경제자유구역 청라국제도시 개발사업 2-③단계 지구단위계획 결정(변경) 조서

도면 번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적	
골프장 1	3	⑤	9,393.2 인천광역시 서구 청라동 8-31대	9,393.2	· 2-⑤BL 근린생활시설(주택법 제2조에 의한 부대복리시설에 한함) · 2-⑥BL 내부도로 · 3-⑥BL 근린생활시설(주택법 제2조에 의한 부대복리시설에 한함) · 3-⑦BL 내부도로
		-1	442.2 인천광역시 서구 청라동 8-31대	442.2	
		-2	438.0 인천광역시 서구 청라동 8-32대	438.0	
		-3	427.3 인천광역시 서구 청라동 8-33대	427.3	
		-4	421.5 인천광역시 서구 청라동 8-34대	421.5	
		-5	421.5 인천광역시 서구 청라동 8-35대	421.5	
		-6	421.5 인천광역시 서구 청라동 8-36대	421.5	
		-7	421.5 인천광역시 서구 청라동 8-37대	421.5	
		-8	425.9 인천광역시 서구 청라동 8-38대	425.9	
		-9	426.7 인천광역시 서구 청라동 8-39대	426.7	
		-10	426.6 인천광역시 서구 청라동 8-40대	426.6	
		-11	426.6 인천광역시 서구 청라동 8-41대	426.6	
		-12	426.7 인천광역시 서구 청라동 8-42대	426.7	
		-13	426.7 인천광역시 서구 청라동 8-43대	426.7	
		-14	426.7 인천광역시 서구 청라동 8-44대	426.7	
		-15	426.7 인천광역시 서구 청라동 8-45대	426.7	
		-16	426.7 인천광역시 서구 청라동 8-46대	426.7	
		-17	426.7 인천광역시 서구 청라동 8-47대	426.7	
		-18	426.7 인천광역시 서구 청라동 8-48대	426.7	
		-19	426.7 인천광역시 서구 청라동 8-49대	426.7	
		-20	426.7 인천광역시 서구 청라동 8-50대	426.7	
		-21	426.9 인천광역시 서구 청라동 8-51대	426.9	
		-22	426.7 인천광역시 서구 청라동 8-52대	426.7	
		⑥	889.9 인천광역시 서구 청라동 8-30대	889.9	
		⑦	5,650.7 인천광역시 서구 청라동 8-167도	5,650.7	
골프장 2	2	2	55,630.9 인천광역시 서구 청라동 9-1대	55,630.9	· 2-⑦BL 근린생활시설(주택법 제2조에 의한 부대복리시설에 한함) · 2-⑧BL 내부도로
		①	8,126.4 인천광역시 서구 청라동 9-1대	8,126.4	
		-1	409.2 인천광역시 서구 청라동 9-1대	409.2	
		-2	409.2 인천광역시 서구 청라동 9-2대	409.2	
		-3	406.0 인천광역시 서구 청라동 9-3대	406.0	
		-4	406.0 인천광역시 서구 청라동 9-4대	406.0	
		-5	406.0 인천광역시 서구 청라동 9-5대	406.0	
		-6	406.0 인천광역시 서구 청라동 9-6대	406.0	
		-7	406.0 인천광역시 서구 청라동 9-7대	406.0	
		-8	406.0 인천광역시 서구 청라동 9-8대	406.0	
		-9	406.0 인천광역시 서구 청라동 9-9대	406.0	
		-10	406.0 인천광역시 서구 청라동 9-10대	406.0	
		-11	406.0 인천광역시 서구 청라동 9-11대	406.0	
		-12	406.0 인천광역시 서구 청라동 9-12대	406.0	
		-13	406.0 인천광역시 서구 청라동 9-13대	406.0	
		-14	406.0 인천광역시 서구 청라동 9-14대	406.0	
		-15	406.0 인천광역시 서구 청라동 9-15대	406.0	
		-16	406.0 인천광역시 서구 청라동 9-16대	406.0	
		-17	406.0 인천광역시 서구 청라동 9-17대	406.0	
		-18	406.0 인천광역시 서구 청라동 9-18대	406.0	
		-19	406.0 인천광역시 서구 청라동 9-19대	406.0	
		-20	406.0 인천광역시 서구 청라동 9-20대	406.0	

인천경제자유구역 청라국제도시 개발사업 2-③단계 지구단위계획 결정(변경) 조서

도면 번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적	
골프장 2	2	②	6,213.5 인천광역시 서구 청라동 9-135대	6,213.5	· 2-⑦BL 근린생활시설(주택법 제2조에 의한 부대복리시설에 한함) · 2-⑧BL 내부도로
		-1	414.3 인천광역시 서구 청라동 9-135대	414.3	
		-2	414.3 인천광역시 서구 청라동 9-134대	414.3	
		-3	414.3 인천광역시 서구 청라동 9-133대	414.3	
		-4	414.3 인천광역시 서구 청라동 9-132대	414.3	
		-5	414.3 인천광역시 서구 청라동 9-131대	414.3	
		-6	414.2 인천광역시 서구 청라동 9-130대	414.2	
		-7	414.2 인천광역시 서구 청라동 9-129대	414.2	
		-8	414.2 인천광역시 서구 청라동 9-128대	414.2	
		-9	414.2 인천광역시 서구 청라동 9-127대	414.2	
		-10	414.2 인천광역시 서구 청라동 9-126대	414.2	
		-11	414.2 인천광역시 서구 청라동 9-125대	414.2	
		-12	414.2 인천광역시 서구 청라동 9-124대	414.2	
		-13	414.2 인천광역시 서구 청라동 9-123대	414.2	
		-14	414.2 인천광역시 서구 청라동 9-122대	414.2	
		-15	414.2 인천광역시 서구 청라동 9-121대	414.2	
		③	8,122.0 인천광역시 서구 청라동 9-21대	8,122.0	
		-1	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-21대	406.1	
		-2	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-22대	406.1	
		-3	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-23대	406.1	
		-4	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-24대	406.1	
		-5	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-25대	406.1	
		-6	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-26대	406.1	
		-7	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-27대	406.1	
		-8	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-28대	406.1	
		-9	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-29대	406.1	
		-10	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-30대	406.1	
		-11	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-31대	406.1	
		-12	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-32대	406.1	
		-13	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-33대	406.1	
		-14	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-34대	406.1	
		-15	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-35대	406.1	
		-16	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-36대	406.1	
		-17	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-37대	406.1	
		-18	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-38대	406.1	
		-19	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-39대	406.1	
		-20	406.1 인천광역시 서구 청라동 9-40대	406.1	

인천경제자유구역 청라국제도시 개발사업 2-③단계 지구단위계획 결정(변경) 조서

도면 번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적	
골프장 2	2	④ 8,513.5	인천광역시 서구 청라동 9-120대	8,513.5	· 2-⑦BL 근린생활시설(주택법 제2조에 의한 부대복리시설에 한함) · 2-⑧BL 내부도로
		-1 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-120대	405.4	
		-2 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-119대	405.4	
		-3 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-118대	405.4	
		-4 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-117대	405.4	
		-5 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-116대	405.4	
		-6 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-115대	405.4	
		-7 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-114대	405.4	
		-8 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-113대	405.4	
		-9 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-112대	405.4	
		-10 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-111대	405.4	
		-11 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-110대	405.4	
		-12 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-109대	405.4	
		-13 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-108대	405.4	
		-14 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-107대	405.4	
		-15 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-106대	405.4	
		-16 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-89대	405.4	
		-17 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-88대	405.4	
		-18 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-87대	405.4	
		-19 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-86대	405.4	
		-20 405.4	인천광역시 서구 청라동 9-85대	405.4	
		-21 405.5	인천광역시 서구 청라동 9-84대	405.5	
		⑤ 8,740.2	인천광역시 서구 청라동 9-41대	8,740.2	
		-1 400.5	인천광역시 서구 청라동 9-41대	400.5	
		-2 400.5	인천광역시 서구 청라동 9-42대	400.5	
		-3 400.5	인천광역시 서구 청라동 9-43대	400.5	
		-4 400.5	인천광역시 서구 청라동 9-44대	400.5	
		-5 400.5	인천광역시 서구 청라동 9-45대	400.5	
		-6 400.5	인천광역시 서구 청라동 9-46대	400.5	
		-7 400.5	인천광역시 서구 청라동 9-47대	400.5	
		-8 400.5	인천광역시 서구 청라동 9-48대	400.5	
		-9 400.6	인천광역시 서구 청라동 9-49대	400.6	
		-10 400.6	인천광역시 서구 청라동 9-50대	400.6	
		-11 400.5	인천광역시 서구 청라동 9-51대	400.5	
		-12 400.5	인천광역시 서구 청라동 9-52대	400.5	
		-13 400.6	인천광역시 서구 청라동 9-53대	400.6	
		-14 400.6	인천광역시 서구 청라동 9-54대	400.6	
		-15 400.6	인천광역시 서구 청라동 9-55대	400.6	
		-16 391.4	인천광역시 서구 청라동 9-56대	391.4	
		-17 382.0	인천광역시 서구 청라동 9-57대	382.0	
		-18 382.0	인천광역시 서구 청라동 9-58대	382.0	
		-19 381.8	인천광역시 서구 청라동 9-59대	381.8	
		-20 382.8	인천광역시 서구 청라동 9-60대	382.8	
		-21 406.0	인천광역시 서구 청라동 9-61대	406.0	
		-22 406.2	인천광역시 서구 청라동 9-62대	406.2	

인천경제자유구역 청라국제도시 개발사업 2-③단계 지구단위계획 결정(변경) 조서

도면 번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적	
골프장 2	2	⑥	8,768.9 인천광역시 서구 청라동 9-83대	8,768.9	· 2-⑦BL 근린생활시설(주택법 제2조에 의한 부대복리시설에 한함) · 2-⑧BL 내부도로
		-1	401.6 인천광역시 서구 청라동 9-83대	401.6	
		-2	401.8 인천광역시 서구 청라동 9-82대	401.8	
		-3	401.8 인천광역시 서구 청라동 9-81대	401.8	
		-4	401.8 인천광역시 서구 청라동 9-80대	401.8	
		-5	401.8 인천광역시 서구 청라동 9-79대	401.8	
		-6	401.8 인천광역시 서구 청라동 9-78대	401.8	
		-7	401.8 인천광역시 서구 청라동 9-77대	401.8	
		-8	401.8 인천광역시 서구 청라동 9-76대	401.8	
		-9	401.8 인천광역시 서구 청라동 9-75대	401.8	
		-10	401.8 인천광역시 서구 청라동 9-74대	401.8	
		-11	401.8 인천광역시 서구 청라동 9-73대	401.8	
		-12	401.8 인천광역시 서구 청라동 9-72대	401.8	
		-13	401.8 인천광역시 서구 청라동 9-71대	401.8	
		-14	401.8 인천광역시 서구 청라동 9-70대	401.8	
		-15	401.8 인천광역시 서구 청라동 9-69대	401.8	
		-16	401.8 인천광역시 서구 청라동 9-68대	401.8	
		-17	401.8 인천광역시 서구 청라동 9-67대	401.8	
		-18	401.8 인천광역시 서구 청라동 9-66대	401.8	
		-19	479.0 인천광역시 서구 청라동 9-65대	479.0	
		-20	528.8 인천광역시 서구 청라동 9-64대	528.8	
		-21	528.9 인천광역시 서구 청라동 9-63대	528.9	
		⑦	722.9 인천광역시 서구 청라동 9-136대	722.9	
		⑧	6,423.5 인천광역시 서구 청라동 9-137도	6,423.5	

※ 골프장용지 2-②단계

자) 오수중계펌프장용지 【변경없음】

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
오수3	-	43.8	인천광역시 서구 청라동 1-1160구 일원	43.8	경관녹지 72
-	1개소	43.8	-	43.8	

■ 투자유치2BL 조성사업시행분 【변경없음】

1) 복합유통시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
복유1	①	82,507.3	①	82,507.3	가구/획지간 공동개발 허용
	②	72,033.0	②	72,033.0	
	③	8,214.1	③	8,214.1	
-	-	162,754.4	-	162,754.4	

2) 투자유치용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
투자2-1	-	33,079.8	-	33,079.8	필지분할 허용(단, 3개 이상의 필지 분할은 불허, 분할 후 단위필지의 대지면적은 50,000㎡를 초과하여야 함)
-	-	33,079.8	-	33,079.8	

나. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 지구단위계획 결정(변경)도(S=1/5,000)

◦첨부 1-라

다. 건축물 용도건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 【변경없음】

■ 한국토지주택공사 사업시행분

1) 골프장내주택용지

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
골프장내 주택단지	골프장내 주택단지	용도	• 건축물 용도는 <별표1>에 따라 건축하여야 한다.
		건폐율	• 건축물의 건폐율은 <별표1>에 따라 건축하여야 한다.
		용적률	• 건축물의 용적률은 <별표1>에 따라 건축하여야 한다.
		높이	• 건축물의 층수는 <별표1>에 따라 건축하여야 한다.
		1필지당 세대수	• 1필지당 가구수는 <별표1>에 따라 건축하여야 한다. • 획지의 합병에 의한 공동개발시는 당초 지정된 필지당 가구수를 합한 가구수를 초과할 수 없다. • 골프장내 주택단지로 개발되는 단독주택지의 규모와 수용세대수는 <별표2-1>을 초과할 수 없으며, 필지분할을 할 경우 분할된 필지의 세대수의 합은 당초 사업단위별 계획세대수를 초과할 수 없다.
		배치 및 건축선	• 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지침도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 한다. • 건축한계선 지정 - 단지 내 도로변 : 2미터
		형태 및 외관	• 지붕 - 경사지붕을 설치하는 경우 건축물의 지붕 형태 및 높이는 다음 기준에 따라 건축되도록 권장한다. • 경사지붕의 구배는 세로:가로의 비율이 1:2~1:3이 되도록 한다. • 계단실, 물탱크실 등의 옥탑구조물 설치시 경사지붕과 조화를 이루어야 한다. • 외벽의 재료 및 형태 - 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. - 지붕재료 : 재료의 물성과 색상이 그대로 드러나는 자연소재의 재료를 권장한다. - 건축물 외벽에 페인트 사용은 지양한다. • 1층 바닥높이 등 - 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로 평균 지반고와의 차이를 1미터 이내로 한다. • 담장 및 대문, 계단 등 - 건축물의 담장 및 대문의 높이는 1.2미터 이하가 되도록 한다. - 담장의 재료는 화관목류의 생울타리로 한다. • 다락 - 다락을 설치할 경우, 층고의 최고높이를 1.8미터이하로 한다(경사지붕에 한함)
		색채	• 지붕 및 외벽의 주조색은 원색의 사용을 지양하며 블록별로 흰색, 베이지색, 지붕색(회색)으로 구분한다. 단, 지붕과 외벽이 일체화된 형태의 경우, 외벽은 지붕 색상에 따른다. • 건축물의 외벽은 되도록 페인트의 사용을 지양하며, 재료의 물성과 자연스런 색상이 그대로 드러나는 것을 권장한다. 단 필요에 의하여 채색을 할 경우 주변 경관에 조화를 이루어야 한다. • 건축물 외벽의 재료 및 색채는 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. • 위 항목 이외의 구체적인 사항은 골프장 주택단지 조성계획서를 준용한다.

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

< 별표 1 > 단독주택용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·높이

구분		단독주택용지
건축물 용도	도면 표시	R4 (골프장 내 주택단지)
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 제2종전용주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택(다중주택 제외) - 근린생활시설(주택법 제2조에 의한 부대복리시설에 한함)
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
건폐율		30%이하
용적률		80%이하
최고층수		3층
최고높이		14m(필지별 기준지표면 레벨로부터 높이)
1필지당 가구수		1가구

< 별표 2 > 골프장내 주택단지 조성기준

구 분	조 성 기 준
골프장내 주택단지	<ul style="list-style-type: none"> 획지의 분할 및 합병 <ul style="list-style-type: none"> - 필지의 분할은 원칙적으로 불허하며, ‘연접한 2필지’ 또는 ‘연접한 3개의 필지를 합병 후 2개의 필지로 분할하고자 할 경우’에 한하여 허용 (분할·합병은 1회에 한한다.)하며, 각 필지에 지정된 지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다. 차량 진출입 <ul style="list-style-type: none"> - 골프장 주택단지의 도로는 사도로 개설토록 한다. 조성원칙 <ul style="list-style-type: none"> - 본 지구단위계획에서 제시되지 않은 사항은 산업통상자원부 지침인 “경제자유구역 개발지침(제44조 골프장주택단지 조성계획서의 작성)” 및 국토교통부 지침인 “택지개발업무처리지침”에 의거하여 계획·조성되어야 한다. 이때, 두 지침의 동일사항에 대한 지침에 대해서는 산업통상자원부 지침인 “경제자유구역 개발지침”에서 정한 내용이 우선한다.

< 별표 2-1 > 골프장 내 주택단지의 규모 및 세대수

도면번호	규모유형	획지번호	허용세대수	비고
	계	-	264 세대	-
	골프장1	2-1, 2-2, 2-3, 2-4, 3-1, 3-2, 3-3, 3-4, 3-5	145 세대	-
	골프장2	2-1, 2-2, 2-3, 2-4, 2-5, 2-6	119 세대	-

2) 상업시설용지

도면번호	위치	구 분	계 획 내 용
C18	C18	용도	• 건축물 용도는 <별표3>에 따라 건축하여야 함
		건폐율	• 건축물의 건폐율은 <별표3>에 따라 건축하여야 함
		용적률	• 건축물의 용적률은 <별표3>에 따라 건축하여야 함
		높이	• 건축물의 층수는 <별표3>에 따라 건축하여야 함
		배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다. <ul style="list-style-type: none"> - 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 한다. - 20미터 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 주전면을 면하도록 하되, 20미터 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계를 권장(가각이 있는 경우 가각 포함)한다. - 공공보행통로와 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계를 권장한다. • 위향의 조건이 겹치는 필지는 각 규정 모두 적용한다. • 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 20센티미터 이상 단차가 나지 않도록 한다. • 3m 건축한계선 : 중로1-465호선변 • 5m 건축한계선 : 중로 1-268호선, 중로1-464호선
		형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 너비 20미터이상의 도로에 면한 건축물의 1층은 전면 벽면적의 50%이상을 투시형창문과 투시형서터로 처리하여야 하며, 유색이나 반사유리의 사용은 원칙적으로 금지한다. 단, 미관상 지장이 없다고 인정되어 건축허가권자의 승인을 득한 경우에는 그러하지 아니하다. • 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다. • 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. • 담장 <ul style="list-style-type: none"> - 상업시설용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다. • 장애인을 위한 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 상업·업무시설용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 장애인 편의시설 및 설비의 설치 기준에 관한 규칙과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용한다. • 옥외광고물 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 옥외광고물(간판) 설치기준은 <별표10>을 따른다.

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
C1 ~ C2	C1 ~ C2	용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 용도는 <별표5>에 따라 건축하여야 한다. 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.
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 건폐율은 <별표4>에 따라 건축하여야 한다.
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 용적률은 <별표4>에 따라 건축하여야 한다.
		높이	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 층수는 <별표4>에 따라 건축하여야 한다. 1층부의 높이는 4.5미터를 권장하며, 특히 벽면지정선(1층)이 지정된 경우에는 반드시 1층부의 높이를 4.5미터로 하여야 한다.
		배치 및 건축선	<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 중심상업용지 - 대로 집 3-178~179호선변 중심상업용지 지하1층부 높이 <ul style="list-style-type: none"> - 가로공원에 접하여 지하1층 벽면지정선이 지정된 경우에는 지하1층부 높이를 4.4미터로 권장한다. 저층배치구간 <ul style="list-style-type: none"> - 문화공원 변, 단독주택지 또는 학교시설과 인접한 주변에 경관적 위압감의 저감, 일조권 확보등을 위하여 “저층(10층이하) 배치구간”을 지정할 수 있다 - 저층배치구간이 지정된 경우, 시행지침 제I편 제1장 제10조의 규정을 준용하여 10층 이하의 건축물을 배치하도록 한다.

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
C1 ~ C2	C1 ~ C2	형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> 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. 너비 20미터이상의 도로에 면한 건축물의 1층은 전면 벽면적의 50%이상을 투시형창문과 투시형 셔터로 처리하여야 하며, 유색이나 반사유리의 사용은 원칙적으로 금지한다. 단, 미관상 지장이 없다고 인정되어 건축허가권자의 승인을 득한 경우에는 그러하지 아니하다. 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.
		형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> 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. 담장 <ul style="list-style-type: none"> 상업·업무시설용지내 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 달릴 수 있다. 장애인을 위한 계획 <ul style="list-style-type: none"> 상업·업무시설용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 장애인 편의시설 및 설비의 설치기준에 관한 규칙과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용한다. 옥외광고물 <ul style="list-style-type: none"> 건축물의 옥외광고물(간판) 설치기준은 <별표10>을 따른다. 야간경관조명 <ul style="list-style-type: none"> 야간경관조명 설치기준은 <별표11>를 따른다.

주1) 보행지장물 : 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장, 화단, 이동식 화분, 등의 시설물과 건물 외벽이나 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.

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

〈별표 3〉 (C18) 상업시설용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구 분	상업시설용지
도면표시	S7
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	• 허용용도 이외의 용도
용적률	• 600% 이하
건폐율	• 60% 이하
높 이	-

〈 별표 4 〉 상업시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 높이

구 분	중심상업용지			일반상업용지
	S1	S2	S5	S6
건폐율	50%이하	60%이하	50%이하	60%이하
용적률	800%이하	600%이하	700%이하	600%이하
최고층수	-	-	-	-
최저층수	10층이상	5층이상	-	5층이상

< 별표 5 > 상업시설용지 용도분류표

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	○
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

3) R&D 및 첨단산업용지

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
F3	F3	용 도	• 건축물 용도는 〈별표6〉에 따라 건축하여야 함
		건폐율	• 건축물의 건폐율은 〈별표6〉에 따라 건축하여야 함
		용적률	• 건축물의 용적률은 〈별표6〉에 따라 건축하여야 함
		높 이	• 건축물의 층수는 〈별표6〉에 따라 건축하여야 함
		배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다. <ul style="list-style-type: none"> - 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 한다. - 20미터 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 주전면을 면하도록 하되, 20미터 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계를 권장(가각이 있는 경우 가각 포함)한다. - 공원, 보행자전용도로와 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계를 권장한다. • 위향의 조건이 겹치는 필지는 각 규정 모두 적용한다. • 태양력발전업 관련 시설 및 설비의 지상부 설치시 휴식 및 통행 등을 위한 공간, 조경공간, 개별법에서 확보하여야 하는 공간(건축법에 따른 공지 등) 및 도로(보행자도로를 포함한다)에 면한 부분에는 설치를 제한한다.
		형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 창고 및 공장의 외벽은 단조로움을 피하기 위하여 다양한 재료의 혼합 또는 색채 변화 및 개성있는 외관디자인을 적용하도록 함 • 담장 설치가 필요한 경우, 투시형 담장 또는 화관목류의 생울타리로 하며, 담장의 높이는 1.2m 이하로 제한함 • 옥외광고물 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 옥외광고물(간판) 설치기준은 〈별표10〉을 따른다. • 건물에 설치하는 태양광모듈은 BIPV를 권장하고, 구조물 설치 시 태양광모듈은 건축물의 외장 마감재(지붕, 벽, 창호 등)와 조화롭고 통일감 있는 디자인으로 계획하여야 함
		경관계획 (경관상세 계획)의 운용	• 본 지구단위계획 및 청라국제도시 개발계획에 따라 별도로 작성된 경관계획(또는 경관상세계획) 중에서 R&D 및 첨단산업용지 내 건축물의 형태 및 외관에 대하여 별도의 지침을 제시하거나, 경관계획(또는 경관상세계획)상의 지침과 본 지구단위계획상의 지침이 서로 상충될 경우에는 별도로 작성된 경관계획(또는 경관상세계획)을 우선적으로 따르도록 하며, 이 경우 지구단위계획 지침을 이행한 것으로 봄

〈별표 6〉 R&D 및 첨단산업용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구 분		R&D 및 첨단산업용지(외국인 및 국내 투자기업)	
도면표시		F	
건축물 용도	허용 용도	<p>■ 일반공업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도</p> <ul style="list-style-type: none"> • 공장(도시형공장에 한함) • 공동주택 중 기숙사(부수 용도에 한함) • 교육연구시설(연구소에 한함) • 위험물 저장 및 처리시설(부수 용도에 한함) <p>■ 「벤처기업 육성에 관한 특별 조치법」에 의한 벤처기업집적시설</p> <p>■ 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 관련시설</p> <p>■ 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장</p> <p>■ 한국표준산업분류에 의한 태양력발전업(D35114) 관련된 시설 및 설비</p> <p>※ 유치업종</p> <ul style="list-style-type: none"> • IT(정보통신) 관련업종 • 자동차 관련업종 • (신)소재 관련업종 • 로봇 관련업종 • R&D기업 • 신·재생에너지(태양력발전업에 한함)는 단독유치(도입)은 불허하며, 상기유치업종과 함께 유치(도입)가능 	
	권장 용도	<ul style="list-style-type: none"> • (신)소재 관련업종 • 로봇 관련업종 • IT(정보통신) 관련업종 	
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 권장 및 허용용도 이외의 용도 	
건폐율		70% 이하	
최저용적률 / 용적률		F3-⑤, ⑥, ⑧~⑩	- / 350% 이하
		F3-④, F3-⑦	50% 이상 / 350% 이하
최고층수		F3-⑤ (-1제외), F3-⑥ (-1제외), F3-⑧~⑩	5층 이하
		F3-④, F3-⑤-1, F3-⑥-1, F3-⑦	7층 이하
해당블럭		F3-④~⑩	
주석		<p>주1) 허용용도상의 ‘벤처기업집적시설, 소프트웨어진흥시설, 도시형공장’은 「산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률」 시행규칙 제15조에 의거한 첨단업종을 유치하는 시설, 공장으로 하되, 첨단외의 업종에 대해서는 IHP 환경영향평가서에서 정한 ‘환경기준제한사항’에서 제시된 기준을 충족하는 업종으로 함.</p> <p>주2) 허용용도상의 ‘유치업종’은 동 지구단위계획 시행지침에서 정하는 유치업종을 말함.</p> <p>주3) F3-⑤-3 필지는 연구개발에 필요한 시설 (물류취급설비 TEST동)에 한하여 최고층수를 적용하지 아니함.</p>	

구 분		R&D 및 첨단산업용지(외국인 및 국내 투자기업)
도면표시		AF
건축 물 용 도	허용 용 도	<p>■ 준공업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도</p> <ul style="list-style-type: none"> • 공장(도시형공장에 한함) • 제1종근린생활시설(연면적의 20%이하에 한함) • 교육연구시설(연구소에 한함) • 업무시설(오피스텔 제외) • 창고시설 • 운수시설(집배송시설에 한함) • 위험물 저장 및 처리시설(부수 용도에 한함) <p>■ 「벤처기업 육성에 관한 특별 조치법」에 의한 벤처기업집적시설</p> <p>■ 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 관련시설</p> <p>■ 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장, 지식산업센터(입주 지원시설 포함)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 기숙사, 제2종근린생활시설 등 관계법령에 따라 지식산업센터 내 입주가능한 지원시설(단, 2종근린생활시설의 경우 단란주점 및 안마시술소 제외) <p>■ 한국표준산업분류에 의한 태양력발전업(D35114) 관련된 시설 및 설비</p>
	불허용도	<p>※ 유치업종</p> <ul style="list-style-type: none"> • IT(정보통신) 관련업종 • 자동차 관련업종 • (신)소재 관련업종 • 로봇 관련업종 • R&D기업 • 신·재생에너지(태양력발전업에 한함)는 단독유치(도입)은 불허하며, 상기유치업종과 함께 유치(도입)가능
	건폐율	70% 이하
최저용적률 / 용적률		- / 400% 이하
최고층수		10층 이하
해당블럭		F3-①~③
주석		<p>주1) 허용용도상의 ‘벤처기업집적시설, 소프트웨어진흥시설, 도시형공장, 지식산업센터’는 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행규칙 제15조에 의거한 첨단업종을 유치하는 시설, 공장으로서 하되, 첨단외의 업종에 대해서는 IHP 환경영향평가서에서 정한 ‘환경기준제한사항’에서 제시된 기준을 충족하는 업종으로 함.</p> <p>주2) 허용용도상의 ‘유치업종’은 동 지구단위계획 시행지침에서 정하는 유치업종을 말함</p>

4) 업무시설용지

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
B3, B8	B3, B8	용도	• 건축물 용도는 <별표7>에 따라 건축하여야 한다.
		건폐율	• 건축물의 건폐율은 <별표8>에 따라 건축하여야 한다.
		용적률	• 건축물의 용적률은 <별표8>에 따라 건축하여야 한다.
		높이	• 건축물의 층수는 <별표8>에 따라 건축하여야 한다. • 1층부의 높이는 4.5미터이상을 권장한다.
		배치 및 건축선	<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 - 중로 집 1-254호선변 업무시설용지 - 중로 집 1-253호선변 업무시설용지 - 중로 집 1-252호선변 업무시설용지 • 3미터 건축한계선 지정 : <ul style="list-style-type: none"> - 중로 국 2-390호선변 업무시설용지 - 중로 국 2-393호선변 업무시설용지
		형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

〈 별표 7 〉 업무용지 용도분류

구 분	중심업무용지	일반업무용지
	U1(간선가로변)	U4(간선가로변)
단독주택	X	X
공동주택	X	○ 기숙사에 한함
제1종근린생활시설	○	○
제2종근린생활시설	○	●
문화 및 집회시설	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함
종교시설	○ 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함	X
판매시설	● (5층 이하 권장) 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	X
운수시설	X	X
의료시설	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외
교육연구시설	○	○ 직업훈련소, 학원 제외
노유자시설	X	○
수련시설	X	X
운동시설	○	○ 골프장, 골프연습장 제외
업무시설	● 오피스텔제외	● 오피스텔제외
숙박시설	○ 관광숙박시설에 한함	X
위락시설	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함	X
공장	X	X
창고시설	X	X
위험물저장 및 처리시설	X	X
자동차관련시설	X	○ 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) / X: 불허용도
주2) 데이터센터는 상·하수도 및 전력공급에 관한 협의를 마친 경우에 한하여 허용

〈 별표 8 〉 업무용지 건축물의 건폐율, 용적률, 높이

구 분	중심업무용지		일반업무용지
	U1(간선가로변)		U4(간선가로변)
건폐율	80%이하	80%이하	60%이하
용적률	1,500%이하	500%이하	600%
최저층수	-	-	-
해당블록	B3-1, B8	B3-2-3	B11, B12, B13

5) 기타시설용지

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
공통	공통	담장	<ul style="list-style-type: none">도로등 건축이 금지된 공지에 면한 대지경계부와 공공공지의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며 필요시 녹지공간이나 수공간을 두어 담장의 역할을 대신하도록 한다.대지경계부에 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 1.2미터 높이의 화판목류 생울타리로 설치할 것을 권장한다.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.타 법령에 따라 방재나 보안 등을 위해 설치가 필요한 담 또는 벽은 해당 관련법규에 규정된 사항을 따르도록 한다.
주31, 주32	주31, 주32	허용 용도	<ul style="list-style-type: none">주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용 건축물 및 부속용도)에 한하며, 해당 용도지역에서 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, 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 안마원과 문화및집회시설중 마권관련시설은 제외)
		불허 용도	<ul style="list-style-type: none">허용용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none">80% 이하
		용적률	<ul style="list-style-type: none">800% 이하
		높이	<ul style="list-style-type: none">15층 이하
		배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none">건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지침도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 한다.5미터 건축한계선 지정<ul style="list-style-type: none">- 대로3-178, 대로3-179, 중로1-252, 중로1-253호선변3미터 건축한계선 지정<ul style="list-style-type: none">- 중로2-390, 중로2-391, 중로2-393호선변건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 20센티미터 이상 단차가 나지 않도록 한다.
형태 및 외관	-		
주50	주50	허용 용도	<ul style="list-style-type: none">주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용 건축물 및 부속용도)에 한하며, 해당 용도지역에서 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, 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 안마원, 종교집회장과 문화및집회시설중 마권관련시설은 제외)
		불허용도	<ul style="list-style-type: none">허용용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none">80% 이하
		용적률	<ul style="list-style-type: none">500% 이하
		높이	<ul style="list-style-type: none">5층 이하
		배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none">건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 20센티미터 이상 단차가 나지 않도록 한다.
형태 및 외관	-		

인천경제자유구역 청라국제도시 개발사업 2-③단계 지구단위계획 결정(변경) 조서

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
변2, 변3	변2, 변3	허용 용도	• 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제67조의 전기공급설비 중 변전시설에 한하여 건축하여야 한다.
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율	• 30% 이하
		용적률	• 80% 이하
		높이	• 4층 이하
		배치 및 건축선	-
		형태 및 외관	• 건축물의 외벽의 처리 - 건축물의 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다. - 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.
집2	집2	허용 용도	• 생활폐기물자동집하시설에 한하여 건축하여야 한다.
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율	• 30% 이하
		용적률	• 80% 이하
		높이	• 4층 이하
		배치 및 건축선	-
		형태 및 외관	• 건축물의 외벽의 처리 - 건축물의 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다. - 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.
환승	환승	허용 용도	• 복합환승센터용지의 용도는 <별표9>에 한하며, 교통체계효율화법에 따라 설치하여야 한다.
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율	• 80% 이하
		용적률	• 1,500% 이하
		높이	-
		배치 및 건축선	-
		형태 및 외관	-

인천경제자유구역 청라국제도시 개발사업 2-③단계 지구단위계획 결정(변경) 조서

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
주유3	주유3	허용 용도	• 주유소 및 부대시설 (부대시설 : 위험물 안전관리법 시행규칙 37조, 별표13에 의한 부대시설)
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율	• 50% 이하
		용적률	• 250% 이하
		높이	• 5층 이하
		배치 및 건축선	-
		형태 및 외관	• 건축물의 외벽의 처리 - 건축물의 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다. - 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.
문1	문1	권장 용도	• 건축법 시행령 별표1 제5호에 의한 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 및 그 부속편의시설(제1,2종 근린생활시설) • 건축법 시행령 별표1 제9호에 의한 의료시설 중 병원(단, 정신병원 격리병원 제외) • 건축법 시행령 별표1 제11호에 의한 노유자시설 • 건축법 시행령 별표1 제13호에 의한 운동시설 • 권장용도의 시설과 복합하는 경우, 연면적의 50%이상을 권장용도 시설로 하고, 나머지에 한해서 허용용도내 시설을 설치할 수 있다.
		허용 용도	• 제1,2종 근린생활시설, 판매시설 중 소매시장, 상점, 업무시설 중 일반업무시설(단, 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 안마원과 문화및집회시설 중 마권관련시설은 제외)
		불허용도	• 허용 및 권장용도 이외의 용도
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 500% 이하
		높이	• 10층 이하
		배치 및 건축선	-
		형태 및 외관	-
공공2	공공2	권장 용도	• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 바목 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것에 한해 건축하여야 한다. • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설 • 권장용도의 시설과 복합하는 경우, 연면적의 50%이상을 권장용도 시설로 하고, 나머지에 한해서 허용용도내 시설을 설치할 수 있다.
		허용 용도	• 제1,2종 근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외) • 업무시설 중 공공업무시설
		불허 용도	• 허용 및 권장용도 이외의 용도
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 200% 이하
		높이	• 5층 이하
		배치 및 건축선	• 공공시설의 경우에는 건축물의 주 출입구에 면한 대지경계선에서 2미터 이상 건축선을 후퇴하여 공공조경을 조성하도록 권장한다.
		형태 및 외관	-

인천경제자유구역 청라국제도시 개발사업 2-③단계 지구단위계획 결정(변경) 조서

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
공공13, 공공14	공공13, 공공14	권장 용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설로서 같은 건축물에 해당용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것에 한해 건축하여야 한다. 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설 및 일반업무시설 중 공공기관의 운영에 관한 법률 제4조에 따른 공공기관의 업무시설 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 권장용도의 시설과 복합하는 경우, 연면적의 50%이상을 권장용도 시설로 하고, 나머지에 한해서 허용용도내 시설을 설치할 수 있다.
		허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 제1,2종 근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외하며 부속용도에 한함)
		불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용 및 권장용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 200% 이하
		높이	<ul style="list-style-type: none"> 4층 이하
		배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설의 경우에는 건축물의 주 출입구에 면한 대지경계선에서 2미터 이상 건축선을 후퇴하여 공조경을 조성하도록 권장한다.
		형태 및 외관	-
공공15, 공공18	공공15, 공공18	권장 용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 변전소, 도시가스배관시설, 정수장, 양수장 등 주민의 생활에 필요한 에너지공급이나 급수·배수와 관련된 시설 권장용도의 시설과 복합하는 경우, 연면적의 50%이상을 권장용도 시설로 하고, 나머지에 한해서 허용용도내 시설을 설치할 수 있다.
		허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 제1, 2종근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외)
		불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용 및 권장용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 30%이하
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 80%이하
		높이	<ul style="list-style-type: none"> 4층이하
		배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설의 경우에는 건축물의 주 출입구에 면한 대지경계선에서 2미터 이상 건축선을 후퇴하여 공조경을 조성하도록 권장한다.
청1 (청1 -1)	청1 (청1 -1)	권장 용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1의 업무시설 중 공공업무시설로 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것에 한해 건축하여야 한다.
		허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 업무시설
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용 및 권장용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 500% 이하
		높이	<ul style="list-style-type: none"> 10층 이하
※청1 -2획지 2-②단계		배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설의 경우에는 건축물의 주 출입구에 면한 대지경계선에서 2미터 이상 건축선을 후퇴하여 공조경을 조성하도록 권장한다.
		형태 및 외관	-

인천경제자유구역 청라국제도시 개발사업 2-③단계 지구단위계획 결정(변경) 조서

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
통1		허용용도	• 건축법 시행령 별표1 방송통신시설 중 라목 통신용시설
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율	• 80% 이하
		용적률	• 80% 이하
		높이	-
		배치 및 건축선	-
오수3		허용 용도	• 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제154조의 하수도시설
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율	• 30% 이하
		용적률	• 80% 이하
		높이	• 4층 이하
		배치 및 건축선	-
		형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 외벽의 처리 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다. - 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.

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

< 별표 9 > 복합환승센터용지 허용용도 분류

구 분	복합환승센터
	CT
제1종근린생활시설	○
제2종근린생활시설	○
문화 및 집회시설	○ 공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함
판매시설	○ 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함
운수시설	○ 여객자동차 터미널에 한함
의료시설	○ 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외
교육연구시설	○
노유자시설	○
운동시설	○
업무시설	○
자동차관련시설	○ 주차장, 세차장, 차고 및 주기장에 한함
방송통신시설	○ 촬영소 제외

주1) ○: 국토의계획및이용에관한법률에 따라 건축할 수 있는 용도(●: 권장) / X: 불허용도
 주2) 데이터센터는 상·하수도 및 전력공급에 관한 협의를 마친 경우에 한하여 허용

< 별표 10 > 옥외광고물(간판) 설치기준

도 면 번 호	위 치	구 분	계 획 내 용
공 통	-	기본원칙	<ul style="list-style-type: none"> • 새롭게 조성되는 청라경제자유구역내의 옥외광고물에 대한 세부 기준을 제시함으로써 광고물의 고유목적인 정확한 정보전달과 함께 도시경관의 질적 향상을 꾀하도록 한다. • 청라경제자유구역내의 옥외광고물은 청라만의 정체성(Identity)을 확립할 수 있는 독특한 개성과 통일감이 조화를 이룰 수 있는 선도적인 지구가 되도록 한다. • 옥외광고물등관리법시행령 제3조에 제시한 광고물에 대하여는 경제자유구역내 표시제한 완화고시에서 정하는 바에 따라 표시하여야 한다. • 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.
	-	광고물등의 재질 및 색채 등	<ul style="list-style-type: none"> • 광고물의 재료등은 양질의 자재로 마감하고 구조적·시각적으로 안정감을 확보하고 불량재질 및 저질자재를 사용하여서는 아니된다. • 광고물의 바탕색은 주변 건물 및 광고물과 어울리지 않는 색상과 순도 높은 원색을 사용하여서는 아니되며, 당해 건물의 외장색채와 조화를 이루도록 계통색을 사용하되 가급적 명도 5이상 채도 4이하로, 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 고유색채의 사용은 흑색 또는 적색의 경우 전체 표시면적 2분의 1 이내로 하거나 가장순도 높은 원색을 사용하지 않는 경우는 예외로 한다. • 형광도료 또는 야광도료(도료를 바른 테이프를 포함한다)를 사용하여서는 아니된다.
	-	광고물등의 형태 및 규모 등	<ul style="list-style-type: none"> • 건물등의 벽면을 이용하는 광고물은 벽면의 상태를 고려하여 크기와 위치를 정하여야 하며, 동일 건물에 설치되는 광고물은 형태의 조화 및 통일된 규격으로 설치하여야 한다. • 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 10cm 이내로 견고하게 하여 부착할 수 있다. • 광고물등은 미관풍치와 안전에 지장이 없는 범위안에서 장방형·정방형·타원형 기타 모형 등으로 변형하여 표시할 수 있다. 이 경우 변형된 광고물은 규정된 면적과 높이를 초과할 수 없다. • 광고물등은 교통통행등에 지장이 없도록 표시하여야 하며, 풍압이나 충격등에 의하여 떨어지거나 넘어지지 아니하도록 하여야 한다. • 지면이나 건물 기타 공작물등에 고정되지 아니하고 이동이 가능한 광고물은 표시하여서는 아니된다.

도 면 번 호	위 치	구 분	계 획 내 용
공 통		광고물 등의 문자등	<ul style="list-style-type: none"> • 딱딱한 느낌을 주는 사각형체의 문자는 가급적 사용을 억제하고, 상품이나 업소를 상징하는 픽토그램과 심벌을 개발하여 활용한다. • 공공표지판으로 오인될 수 있는 문자, 도형 등은 표기할 수 없다. • 광고물바탕의 상·하좌우에 여백을 두되, 문자의 높이는 바탕 높이의 3분의 2 이내가 되도록 한다. 다만, 입체형광고물을 표시할 경우에는 그러하지 아니한다. • 문자의 크기등이 당해 건물공작물 및 다른 광고물등과 조화를 이루어야 한다. • 건물을 사용하고 있는 자의 성명·주소·상호·상표·영업내용등과 관련이 없는 것을 부착하거나, 출입문 또는 창문을 막아서는 아니된다. 이 경우 영업내용은 광고물의 표시 면적중 각 면의 4분의 1 이내로 표시하여야 한다.
		전기를 이용하는 간판의 표시방법	<ul style="list-style-type: none"> • 전기 또는 조명을 이용하는 광고물은 경제자유구역내 표시제한·완화 고시 제 3조 제2항 11조 규정에 의한다.
		광고물 종류별 표시방법	<ul style="list-style-type: none"> • 경제자유구역내 표시제한·완화 고시에서 정하는 바에 따른다.
		옥외광고물 등 설치계획	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행자는 부지공급시 지구단위계획에 포함된 옥외광고물 등(간판)에 관한 사항을 계약서에 명시하여야 한다. • 건축허가 신청시 다음 각호의 옥외광고물등의(간판) 설치계획을 작성하여 제출하여야 하며, 청장은 이를 검토하여야 한다. <ol style="list-style-type: none"> 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. • 건축물을 분양임대할 경우 분양임대 계약서 등에 지구단위계획의 옥외광고물등에 관한 사항과 건축허가시 승인된 옥외광고물등의 설치계획을 명시하여야 한다. • 공동주택 단지내 근린생활시설(단지내 상가등)에 표시하는 옥외광고물등의 표시방법은 동 규정을 준용한다.

도 면 번 호	위 치	구 분	계 획 내 용
공통		허가 및 신고절차 등	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외광고물등관리법시행령 제7조 제1항 및 동시행령 제9조 제1항에 의해 광고물 또는 게시시설(이 지침에서 “광고물등”이라 한다)의 신규 또는 변경에 관하여 허가를 받거나 신고를 하고자 하는 자는 제10조 제3항의 옥외광고물등 설치 계획을 기준으로 옥외광고물등의 설치계획서·원색도안 및 설계도서등을 작성 제출하여야 한다. • 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. • 청장은 건축주등이 옥외광고물등의 허가 또는 신고시 동 사안이 지구단위 계획수립 내용과 적합한지를 반드시 확인하여 허가 또는 신고수리 하여야 한다.
		옥외광고물 등의 추가 설치방법	<ul style="list-style-type: none"> • 본 지침에서 정한 옥외광고물등의 표시방법외에 도시경관 향상 등을 위하여 추가적인 표시방법 등이 필요할 경우에는 인천광역시 경제자유구역청 광고물 관리심의위원회의 심의를 거쳐 광고물 등을 설치(표시)할 수 있다.

〈 별표 11 〉 야간경관조명 설치기준

도 면 번 호	위 치	구 분	계 획 내 용
공통		기본원칙	<ul style="list-style-type: none"> • 야간 경관조명 설치 권장지역으로 지정된 용지는 건축심의시 야간 경관조명 개요, 경관조명 디자인개념, 경관조명설치계획 등이 포함된 야간경관연출계획서를 수립하여 제출하여야 한다. 이때, 야간경관계획은 조명설비 설치를 위주로 하며, 경관효과 극대화를 위해 문화예술진흥법에 의한 미술장식품 설치와 연계하여 계획한다. • 별도의 경관계획에서 제시된 사항에 대해서는 이를 우선적으로 따르도록 한다.

도 면 번 호	위 치	구 분	계 획 내 용								
공통		기본원칙	<p style="text-align: center;">〈야간 경관조명 설치 권장지역〉</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>대 상 용 지</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>상업 시설 용지</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 중심상업용지중 건축심의 대상 시설물이 입지하는 지역 </td></tr> <tr> <td>국제 업무 용지</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 업무시설용지 중 특별설계구역으로 지정된 블록 </td></tr> <tr> <td>아파트 용지</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 중앙공원 인접 공동주택단지 - A5 </td></tr> </tbody> </table>	구 분	대 상 용 지	상업 시설 용지	<ul style="list-style-type: none"> 중심상업용지중 건축심의 대상 시설물이 입지하는 지역 	국제 업무 용지	<ul style="list-style-type: none"> 업무시설용지 중 특별설계구역으로 지정된 블록 	아파트 용지	<ul style="list-style-type: none"> 중앙공원 인접 공동주택단지 - A5
구 분	대 상 용 지										
상업 시설 용지	<ul style="list-style-type: none"> 중심상업용지중 건축심의 대상 시설물이 입지하는 지역 										
국제 업무 용지	<ul style="list-style-type: none"> 업무시설용지 중 특별설계구역으로 지정된 블록 										
아파트 용지	<ul style="list-style-type: none"> 중앙공원 인접 공동주택단지 - A5 										

■ 투자유치2BL 조성사업시행분

1) 복합유통시설용지

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
복유1	복유1	용 도	• 건축물 용도는 <별표12>에 따라 건축하여야 한다.
		건폐율	• 건축물의 건폐율은 <별표12>에 따라 건축하여야 한다.
		용적률	• 건축물의 용적률은 <별표12>에 따라 건축하여야 한다.
		높 이	• 건축물의 층수는 <별표12>에 따라 건축하여야 함
		배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 대지내의 가로경관 형성을 위하여 건축한계선을 지정하며 건축한계선을 초과하여 건축물을 돌출 또는 배치 할 수 없으며 건축한계선은 인천시 건축조례를 준용한다. • 3미터 건축한계선 지정 <ul style="list-style-type: none"> - 대로(주) 2-95호선변 - 중로(집) 1-268호선변 - 중로(집) 1-465호선변
		형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다. • 건축물의 미관을 저해하는 시설물은 외부에 노출되지 않도록 외부디자인을 권장한다. • 장애인을 위한 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 복합유통시설용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 장애인 편의시설 및 설비의 설치기준에 관한 규칙과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용한다. • 옥외광고물 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 옥외광고물(간판) 설치기준은 <별표11>을 따른다.

〈별표 12〉 복합유통시설용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구 분		복합유통시설용지		
도면표시		MD1 (준주거지역)	MD2 (자연녹지지역)	MD3 (일반상업지역)
건축물 용도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> •준주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 의료시설 중 병원(요양병원, 정신병원, 격리병원 제외) - 교육연구시설 중 학원 및 도서관 - 노유자시설 중 아동관련시설 - 창고시설 중 창고 및 하역장 - 자동차관련시설 중 주차장, 세차장, 매매장(자동차영업소에 한함) - 관광휴게시설 중 야외음악당, 야외극장, 어린이회관 - 관광진흥법 제16조 제5항에 따른 관광숙박시설 및 그 시설안의 위락시설(위락시설은 나목, 다목에 한함) - 유통산업발전법 제2조 제3호에 따른 대규모점포 및 같은 법 시행령 제2조에 따른 용역제공장소의 범위에 해당하는 시설 - 제1종 근린생활시설 중 나목부터 마목 - 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) - 문화 및 집회시설 - 운동시설 - 일반업무시설(오피스텔 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> •자연녹지지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 위험물저장 및 처리시설 중 가목과 나목 - 자동차관련시설 중 주차장, 세차장, 매매장(자동차영업소에 한함) - 관광휴게시설 - 관광진흥법 제16조 제5항에 따른 관광숙박시설 및 그 시설안의 위락시설(위락시설은 나목, 다목에 한함) - 유통산업발전법 제2조 제3호에 따른 대규모점포 및 같은 법 시행령 제2조에 따른 용역제공장소의 범위에 해당하는 시설 - 제1종 근린생활시설 중 나목부터 마목 - 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) - 문화 및 집회시설 - 운동시설 	<ul style="list-style-type: none"> •일반상업지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 - 문화 및 집회시설 - 판매시설 중 소매시장 및 상점 - 의료시설 중 병원(요양병원, 정신병원, 격리병원 제외) - 교육연구시설 중 학원 및 도서관 - 운동시설 - 업무시설 중 일반업무시설 - 숙박시설 중 관광숙박시설 - 위락시설 중 나목과 다목 - 자동차관련시설 중 주차장, 세차장, 매매장(자동차영업소에 한함) - 관광휴게시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율		60% 이하	30% 이하	70% 이하
용적률		300% 이하	80% 이하	1,000% 이하
최고층수		-	4층 이하	-
해당블럭		①	②	③

2) 투자유치용지

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
투자2-1	투자2-1	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 인천광역시 도시계획조례 제46조에 의하여 자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 용도에 한하여 건축하여야 한다. 단, 외자유치 결과에 의하여 투자유치시설이 결정된 용지에 대해서는 <별표13>의 투자유치시설에 따른 허용용도 분류표에 따라 건축하여야 한다. 또한 <별표13>에서 제시되어 있지 않은 투자유치시설에 대해서는 사업계획승인권자의 별도의 승인을 얻어 건축하여야 한다.
		불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 30% 이하 (노외주차장 : 80% 이하)
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 100% 이하 (노외주차장 : 600% 이하)
		높이	- (노외주차장 : 10층 이하)
		배치 및 건축선	-
		형태 및 외관	-

※ 투자2-2 ~ 4 : 2-④단계

〈 별표 13 〉 투자유치시설에 따른 허용용도 분류

구분	허용용도
테마파크형 골프장	<ul style="list-style-type: none"> • 골프장 • 골프장 관련시설 및 부대시설 • 골프장과 연계된 테마형시설 • 골프장 주택단지
테마파크	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 테마파크 관련시설 및 부속시설 • 해당 테마파크와 연계된 건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 및 제4호 제2종근린생활시설 • 해당 테마파크와 연계된 건축법시행령 별표1 제15호 숙박시설 • 건축법시행령 별표1 제27호 관광휴게시설
체육시설	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 • 체육시설의 설치·이용에 관한 법률시행령 별표1의 체육시설(골프장제외) • 건축법시행령 별표1 제27호 관광휴게시설
외국교육기관 및 외국인학교	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설(단, 다목 제외) • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 • 경제자유구역의지정및운영에관한법률에 의한 외국교육기관 및 국제고등학교 • 초·중등교육법에 의한 외국인학교 등
외국병원	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 종합병원, 병원, 치과병원 및 한방병원 • 건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설
사회복지시설	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원 • 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 • 건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설
주차시설	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 (폐차장제외) • 노외주차장의 경우 주차장법 제2조 및 인천광역시 주차장조례에서 허용하는 건축물 용도
대형할인점	<ul style="list-style-type: none"> • 국토의계획및이용에관한법률 시행령 별표17 자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 중 지식경제부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 대형할인점

라. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서【변경없음】

■ 한국토지주택공사 사업시행분

1) 단독주택용지

도 면 번 호	위 치	구 분	계 획 내 용
골프장 내 주택단지	골프장 내 주택단지	대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 단지내 도로변 2m는 보도로 조성되어야 한다. • 대지내 공지의 포장 패턴은 3가지 색상(라이트그레이7, 그레이2, 블랙1)의 투수성 블록으로 시공한다.
		대지내 차량출입	<ul style="list-style-type: none"> • 골프장에서 보이는 대지 경계면을 법면처리하는 경우 잔디식재 또는 옹벽 (자연석쌓기)으로 조성하여야 한다.
		대지내 차량동선	<ul style="list-style-type: none"> • 차량의 출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다. • 차량의 출입구는 대지당 1개소만 하며, 위치는 인접대지 경계선에 인접하여 배치 하여야 한다.
		부설 주차장의 설치	<ul style="list-style-type: none"> • 주거용도의 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 ‘1필지 당 2대 이상’ 과 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’ 에 의하여 확보하여야 하는 대수’ 중 많은 것 이상 설치하여야 한다. • 주거이외의 용도로 사용하는 경우 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 위의 규정에 의한 설치대수에 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시주차장설치및관리조례’ 에 의한 근린생활시설의 연면적에 따라 확보하여야 하는 주차대수를 더한 대수 이상을 설치하여야 한다. • 주차장의 형태 및 위치 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택용지내 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 이때 필지연접도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다. - 지붕과 벽체가 없는 외부주차장 계획 시 바닥 포장재는 보도 바닥재와 조화되도록 설치해야 한다. (단, 피로티 하부 주차장 제외)
		유비쿼터스 관련사항	<ul style="list-style-type: none"> • 인천경제자유구역 유비쿼터스 도시건설을 위하여 반영되어야 할 유시티 시설물 및 구내 정보통신설비에 관한 설치 계획은 인천경제자유구역청에서 제정한 『u-City 인프라 시행지침(2007.6.1 제정)』 에 적합하게 설치하여야 하며 본 지구단위계획 구역안에서 각종 u-City건설과 관련된 행위시 다음사항을 기준으로 관련부서와 협의 하여야 한다. <ul style="list-style-type: none"> - 구내 정보통신설비의 적정 설치여부(공동주택 특등급, 업무용건축물 1등급 이상) - 공동주택 홈네트워크 설비의 적정 설치여부(분양주택 AA등급, 임대주택 A등급이상) - 원격검침 설비의 적정 설치 여부 - u-City인프라 시설물의 설치에 관한 사항 ※ 각종 등급은 정보통신부 “초고속 정보통신건물 인증업무처리 지침” 을 기준으로 함.

주1) 투수성포장 : 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, 투수성 포장이라 하더라도 경사도가 3%를 초과하는 곳은 불투수포장으로 본다.

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

2) 상업시설용지 및 업무시설용지

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용
C1, C2 B3, B8	C1, C2 B3, B8	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> 전면공지는 <별표14>의 기준을 따르며, 벽면지정선(1층)에 의해 확보된 전면공지와 건축한계선에 의해 확보된 전면공지 중 공개공지나 공공조경으로 지정되지 않은 경우는 공공보행통로로 지정된 것으로 본다.
		공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> 공개공지는 ‘인천광역시 건축조례’를 준용하며, 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다. 상업·업무시설용지의 전면공지에 공개공지 설치가 가능하다.
		공공 조경	<ul style="list-style-type: none"> 공공조경은 <별표14>의 기준을 따른다.
		대지 내 공지	<ul style="list-style-type: none"> 공공보행통로의 바닥은 인접한 보도 또는 건축물 내부의 바닥과 동일한 포장재료나 포장패턴 등으로 포장하는 것을 원칙으로 하며, 바닥의 높이는 인접보도의 높이와 같게 하여야 한다. 공공보행통로는 선형이 지정된 것과 선형이 지정되지 않은 것으로 나뉘며, 이에 대한 구분은 지침도에 의한다. 건축물을 통과하여 공공보행통로가 지정된 경우 지정된 공간(층단위 공간)이 외의 부분은 건축물의 본 용도로 사용할 수 있다. ‘1층 벽면지정선’과 ‘지하1층 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 <별표14>을 따른다.
		대지 안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> 면적 200㎡이상인 대지에 건축 등을 하는 건축주는 다음 각호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다. <ul style="list-style-type: none"> - 연면적 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 15%이상 - 연면적 1,000㎡ ~ 2,000㎡미만 : 대지면적의 10%이상 - 연면적 1,000㎡미만 : 대지면적의 5%이상 대지안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 법 제42조제2항의 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의한다.
		차량동선	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 지구단위계획 지침도를 따른다. 다만, 도로교통법 시행령 제2조 제1항 제6호에 의한 긴급차량으로 지정된 차량을 위한 진출입은 허용할 수 있다. 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.
		부설주차장	<ul style="list-style-type: none"> 주차장의 형태 및 위치 <ul style="list-style-type: none"> - 필지의 규모 및 여건에 따라서 불가피한 경우를 제외하고는 상업지역내 설치하는 건축물 부설주차장은 자주식주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 이때 필지연접도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다. - 위의 규정에 의해 주차장을 설치할 경우 자동차의 회전이 용이하도록 주차출입구와 도로가 접하는 부분에 1미터 이상의 가각 전제를 한 곳 이상 두어야 한다. 지하주차장 진출입시 안전시계 확보 : 대지내 지하주차장을 설치할 경우 지하주차장 출입구의 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터 입구)은 전면도로 측 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.

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	
C1, C2 B3, B8	C1, C2 B3, B8	부설주차장	<ul style="list-style-type: none">• 안전시설 : 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.• 주차장 설치기준은 주차장법 및 ‘인천시주차장설치및관리조례’에 따라 설치하여야 한다.• 안전시설: 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.• 옥외주차장의 조정(1) : 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자통로 사이공간에는 다음 각호의 기준에 따라 조정을 하여야 하며 그 면적은 조정면적으로 산정된다.<ul style="list-style-type: none">- 폭 1미터이상, 높이 0.5미터 내지 0.6미터의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고3미터 이상, 수관폭 1.5미터 이상의 교목을 대상면적에 대하여 제곱미터당 0.1본을 식재 하여야 한다.- 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1미터 이하가 되도록 한다.• 옥외주차장의 조정(2) : 20대미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지 내 보행자통로와의 경계선에는 다음 각호의 기준에 의해 조정을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5미터 간격으로 단주를 설치하여야 한다.	
		유비쿼터스 관련사항	<ul style="list-style-type: none">• 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.<ul style="list-style-type: none">- 구내 정보통신설비의 적정 설치여부(공동주택 특등급, 업무용건축물 1등급 이상)- 공동주택 홈네트워크 설비의 적정 설치여부(분양주택 AA등급, 임대주택 A등급 이상)- 원격검침 설비의 적정 설치 여부- u-City인프라 시설물의 설치에 관한 사항 <p>※ 각종 등급은 정보통신부 “초고속 정보통신건물 인증업무처리 지침”을 기준으로함.</p>	
C18	C18	대지 내 공지	전면 공지	<ul style="list-style-type: none">• 건축한계선에 의해 확보된 전면공지의 위치와 폭은 지침도를 따르며, 조성기준은 <별표14>를 따른다.
		공개 공지	<ul style="list-style-type: none">• 공개공지는 ‘인천광역시 건축조례’을 준용하며, 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.	
		차량동선	<ul style="list-style-type: none">• 차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 지구단위계획 지침도를 따른다.• 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.	

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

3) R&D 및 첨단산업용지

도면번호	위 치	구 분	계획 내용
F3	F3	대지내 공지 (공공보행도로 등)	<ul style="list-style-type: none"> 조성기준은 <별표14>를 따른다.
		대지 안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> 면적 200㎡이상인 대지에 건축 등을 하는 건축주는 다음 각호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 함 <ul style="list-style-type: none"> 연면적 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 15%이상 연면적 1,000㎡~2,000㎡미만 : 대지면적의 10%이상 연면적 1,000㎡미만 : 대지면적의 5%이상 대지 안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 인천광역시 건축조례 제23조 및 건축법 제42조제2항의 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의함
		LF	<ul style="list-style-type: none"> 해당없음
		대지 내 차량출입	<ul style="list-style-type: none"> 차량의 출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없음

4) 공공시설물 및 기타시설용지

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용
공통	-	대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> 전면공지는 <별표14>의 내용을 따른다. 건축한계선에 의한 공지조성 <ul style="list-style-type: none"> 대지경계부의 담장설치는 원칙적으로 불허하며 필요시 녹지공간이나 수공간을 두어 담장의 역할을 대신하도록 한다. 공공 및 기타시설 중 대형공공시설은 야간활동지원 및 주요공간의 장소성 강화를 위해 독특한 소재, 형태, 광원을 지닌 밝은 조명들을 설치한다.
		공공 조경	<ul style="list-style-type: none"> 공공조경은 <별표14>의 내용을 따른다.
		공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> 공개공지는 <별표14>의 내용을 따른다.
		차량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. 다만, 도로 모퉁이에서 10미터 이내에는 두지 아니한다. 면적 1,000제곱미터 이하의 대지에서는 차량출입허용구간 1개소마다 1개의 차량출입구만을 허용한다.
공통	-	차량동선 및 주차에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> 지하주차장 진출입시 안전시계 확보 : 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. 안전시설 : 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. 옥외주차장의 조경(1): 20대 이상의 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로사이 또는 대지내에 확보되는 보행자통로 사이에는 다음 각호의 기준에 의해 조경을 하여야 하며 그 면적은 조경면적으로 산정된다. <ul style="list-style-type: none"> 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. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1미터 이하가 되도록 한다. 옥외주차장의 조경(2): 20대 미만을 주차시킬 수 있는 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지내 보행자통로와의 경계선에는 상기 조경기준에 의하여 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 단주를 1.5미터 간격으로 설치하여야 한다. 주차장은 주차장법 및 인천광역시주차장설치및관리조례에 따라 설치한다.
		차량출입 및 주차	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입구는 위계가 낮은 도로에서의 진입을 원칙으로 한다. 진출입차량의 안전을 위해 교차로 및 인접대지로부터 10내지 20미터 이상 이격하여 차량진출입구간을 지정한다.
		대지내 조경	<ul style="list-style-type: none"> 주간선도로 혹은 보조간선도로변에 건축물을 배치하는 경우 그 외곽부에 수림대를 설치하여 방음효과를 높이되, 주변가로와 동일수종을 식재하여 수목에 의한 독특한 가로경관이 창출될 수 있도록 한다. 보행자전용도로변으로는 계절감을 느낄 수 있는 초화 및 지피류를 선정하여 식재하되 보행자전용도로와 가능한 동일 또는 유사수종을 식재한다. 생활가로변에 면한 학교의 경우 쾌적한 보행환경 조성 및 가로미관 증진을 위하여 공공조경을 설치토록 한다.

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
공통	-	보행자 동선	<ul style="list-style-type: none"> 차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주 출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다. 위의 규정에 의하여 설치되는 보행자 출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하되, 보행자 전용도로나 공원에 면한 학교의 경우에는 그와 연결되게 설치하도록 권장한다.
		유비쿼터스 관련사항	<ul style="list-style-type: none"> 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. <ul style="list-style-type: none"> - 구내 정보통신설비의 적정 설치여부(공동주택 특등급, 업무용건축물 1등급 이상) - 공동주택 홈네트워크 설비의 적정 설치여부(분양주택 AA등급, 임대주택 A등급이상) - 원격검침 설비의 적정 설치 여부 - u-City인프라 시설물의 설치에 관한 사항 <p>※ 각종 등급은 정보통신부 “초고속 정보통신건물 인증업무처리 지침”을 기준으로함.</p>

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

■ 투자유치2BL 조성사업시행분

1) 복합유통시설용지

도 면 번 호	위 치	구 분	계 획 내 용
복유1	① ② ③	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선에 의해 확보된 전면공지의 위치와 폭은 지침도를 따르며, 조성기준은 <별표14>를 따른다.
		공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> 공개공지는 ‘인천광역시 건축조례’를 준용하며, 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.
		대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> 면적 200㎡이상인 대지에 건축 등을 하는 건축주는 다음 각호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다. <ul style="list-style-type: none"> - 연면적 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 15%이상 - 연면적 1,000㎡ ~ 2,000㎡미만 : 대지면적의 10%이상 - 연면적 1,000㎡미만 : 대지면적의 5%이상 대지 안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 인천광역시 건축조례 제23조 및 건축법 제42조제2항의 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의함
		차량동선	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 지구단위계획 지침도를 따른다. 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.
		부설주차장	<ul style="list-style-type: none"> 주차장의 형태 및 위치 <ul style="list-style-type: none"> - 필지의 규모 및 여건에 따라서 불가피한 경우를 제외하고는 복합유통시설용지내 설치하는 건축물 부설주차장은 자주식주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 이때 필지연접도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다. - 위의 규정에 의해 주차장을 설치할 경우 자동차의 회전이 용이하도록 주차 출입구와 도로가 접하는 부분에 1미터 이상의 가각 전제를 한 곳 이상 두어야 한다. 안전시설 : 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안된다. 주차장 설치기준은 주차장법 및 ‘인천시 주차장 설치 및 관리 조례’에 따라 설치하여야 한다.

< 별표 14 > 전면공지, 공개공지, 공공보행통로, 공공조경 조성기준

구 분	조 성 기 준
전면공지	<ul style="list-style-type: none"> “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. “보도 연결형 전면공지”라 함은 보도와 접한 전면공지로서 보행자 통행이 가능한 구조로 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말한다. “차도 연결형 전면공지”라 함은 보도가 없는 도로와 접한 전면공지로서 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 조성한 전면공지를 말한다. “전면공지 조성기준 및 방법” <ul style="list-style-type: none"> 자유로운 통행의 보장 전면공지에는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우와 통행이 가능한 조경식재(가로수 등)의 설치는 가능하다. 경계부 처리 전면공지는 연결한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지한다. 다만, 부득이한 경우 차량출입을 허용할 수 있고, 일반형주택(R1)은 전면공지의 주차장이용이 허용된다. 보도 연결형 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. 포장 보도 연결형 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. 위의 조성방법에 의해 조성된 전면공지의 경우 건축법 제43조의 공개공지 면적으로 할 수 있다.
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> 공개공지는 건축법 제43조에 의하여 설치하는, 일반대중에게 상시 개방되는 공간을 말함 공개공지의 설치 대상인 경우에도 불구하고 그 위치가 표시되지 않은 경우에는 접한 도로 중 가장 넓은 도로나 각각부에 설치하는 것을 원칙으로 하되, 협의에 의하여 변경할 수 있도록 함 ‘공개공지 조성 기준 및 방법’은 다음의 기준에 따라 조성하여야 한다. <ul style="list-style-type: none"> ‘인천광역시 건축조례’ 제36조에 의해 조성하여야 한다. 지침도상에 지정된 공개공지가 교통영향평가시 가감속차로 확보 등 협의사항 이행을 위해 위치를 변경하는 경우로서 공개공지의 폭과 연속성이 유지되는 경우에는 관련사항을 준수한 것으로 본다. 공공부문의 오픈스페이스(공원, 녹지, 광장, 보행자전용도로 등)와 인접한 경우 연계하여 조성될 수 있도록 공개공지를 배치하도록 권장한다. 공개공지는 다중의 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.
공공조경	<ul style="list-style-type: none"> “공공조경”이라 함은 지구단위계획에서 건축선·벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역사회 의 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. “공공조경 조성기준 및 방법”은 다음에서 제시한 지반처리 및 식수방법에 따라 조성하여야 한다. <ul style="list-style-type: none"> 공공조경구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 넝쿨식물) 등을 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성하여야 한다. 단, 차량의 진출입부분은 잔디블록과 같은 ‘투수성 포장’¹⁾으로 공공조경의 취지에 부합되도록 한다. (공공조경구간내 자연지반의 면적확보 기준은 건축법 및 동법 시행령, 인천광역시 건축조례에 따름)

구 분	조 성 기 준									
공공조경	<ul style="list-style-type: none">- 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.- 식재는 다음 표에서 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.									
	〈공공조경의 식재기준〉									
	<table><tr><th>수목구분</th><th>식재밀도(본/㎡)</th><th>상록비율(%)</th></tr><tr><td>교목 (줄기가 굵고 곧으며, 높이자라는 나무)</td><td>0.3본 이상</td><td>상록수 50%</td></tr><tr><td>관목 (줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)</td><td>0.5본 이상</td><td></td></tr></table>	수목구분	식재밀도(본/㎡)	상록비율(%)	교목 (줄기가 굵고 곧으며, 높이자라는 나무)	0.3본 이상	상록수 50%	관목 (줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	0.5본 이상	
	수목구분	식재밀도(본/㎡)	상록비율(%)							
	교목 (줄기가 굵고 곧으며, 높이자라는 나무)	0.3본 이상	상록수 50%							
관목 (줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	0.5본 이상									
<ul style="list-style-type: none">- 위의 공공조경 조성방법에 맞게 조성된 면적의 3분의 2는 건축법 제42조에 의한 조경면적으로 볼 수 있다.• “공공보행통로”라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음의 기준에 따라 조성한다.- 공공보행통로가 도로(단지내도로 포함)와 교차하는 지점은 ‘보행우선구조2)로 조성한다.- 공공보행통로에는 ‘보행지장물3)을 설치해서는 아니 된다.- 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있다. 다만, 계단과 함께 일부 구간에 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 한다.- 공공보행통로는 공공부문 및 인근 공공보행통로에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하여 포장하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문 등에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로움이 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.• 공공보행통로를 전면공지와 위의 사항에 맞게 조성하였을 경우 건축법 제43조에 의한 공개공지 면적으로 할 수 있다.										

주1) 투수성포장 : 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, 투수성 포장이라 하더라도 경사도가 3%를 초과하는 곳은 불투성포장으로 본다.

주2) 보행우선구조 : 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분(이하 ‘보행자우선구간’이라 한다)의 구조를 말한다.

주3) 보행지장물 : 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장, 화단, 이동식 화분, 등의 시설물과 건물 외벽이나 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.

마. 특별계획구역의 지정에 관한 도시관리계획결정(변경) 조서 【변경없음】

1) 특별계획구역지정 【변경없음】

구 분	구역번호	면 적(㎡)	위 치	비고
-	-	394,931.5		
기정	특1	239,910.1	B1, B2, B9, B10, M5, M6	
기정	특4	155,021.4	B4~B7, 주25, 주28	

○ 특별계획구역 변경사유서

- 변경없음

2) 특별계획구역내 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획【변경없음】

가) 국제업무용지【변경없음】

○ 업무시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
B1(업1)	-	21,085.5	-	21,085.5	특별계획구역 지정
B2(업2)	-	67,493.3	-	67,493.3	대지분할 가능선에 의한 필지분할 가능, 특별계획구역 지정
B9(업11)	-	61,690.8	-	61,690.8	대지분할 가능선에 의한 필지분할 가능, 특별계획구역 지정
B10(업12)	-	19,028.5	-	19,028.5	특별계획구역 지정
-	-	169,298.1	-	169,298.1	-

○ 주상복합용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
M5	-	35,306.0	-	35,306.0	특별계획구역 지정
M6	-	35,306.0	-	35,306.0	특별계획구역 지정
-	-	70,612.0	-	70,612.0	-

나) 중심상업업무용지【변경없음】

○ 업무시설용지【변경없음】

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
B4(업4)	-	26,148.4	-	26,148.4	대지분할 가능선에 의한 필지분할 가능, 특별계획구역 지정
B5(업5)	①	33,166.6	-1	5,230.3	대지분할 가능선에 의한 필지분할 가능, 특별계획구역 지정
			-2	4,049.6	
			-3	23,886.7	
(업6)	②	11,336.1	-	11,336.1	특별계획구역 지정
B6(업8)	①	34,301.5	-1	6,015.1	특별계획구역 지정
			-2	5,653.2	
			-3	5,448.1	
			-4	5,369.5	
			-5	6,600.0	
			-6	2,618.7	
			-7	2,596.9	
(업7)	②	7,347.8	-1	3,811.1	특별계획구역 지정
			-2	3,536.7	
B7(업9)	-	26,124.6	-	26,124.6	대지분할 가능선에 의한 필지분할 가능, 특별계획구역 지정
-	-	138,425.0	-	138,425.0	-

○ 주차장용지 【변경없음】

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
주25	-	8,294.7	인천광역시 서구 청라동 1-786답 일원	8,294.7	
주28	-	8,301.7	인천광역시 서구 청라동 1-796답 일원	8,301.7	
-	2개소	16,596.4	-	16,596.4	

3) 특별계획구역내 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 계획【변경없음】

가) 국제업무용지【변경없음】

도면 번호	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 수립하도 록 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 큰도 로에 주전면을 면하도록 하되, 20미터 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 주전 면에 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 나 지 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 시 대의 역량의 총화를 상징할 수 있는 수준을 지향한다. • 청라국제도시의 가장 중요한 이미지로서 역할이 매우 중요하므로 경관적 고려 를 통하여 도시이미지를 창출한다. • 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포 함), 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 경관상세계 획, 주운시설 건설공사 및 조경공사 등 관련분야 상위계획에 부합하도록 처리 계획을 수립하여 조성해야 한다.

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

도면 번호	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 세부기준 <별표18>에 따라야 하며(단, <u>별동의 비주거용도 건축물의 경우 전층에 대하여 중심상업지역내 허용용도를 건축할 수 있음</u>), 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, 주거환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구계단 등을 다른 주거외 용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 한다.
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 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 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.
		높이	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 층수는 <별표19>에 따라 건축하여야 한다.
		주택의 규모 및 가구수	<ul style="list-style-type: none"> 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	○ 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) 공도를 통해 공급하는 S5, U1-1, U1-2의 경우 데이터센터는 사업계획서 상 4차산업 관련 Tenant 유치에 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**
	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
	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 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】

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
B4~B7	B4~B7	용도	• 건축물 용도는 <별표20>의 업무용지에 따라 건축하여야 한다.
		건폐율	• 건폐율은 <별표21>에 따라 건축하여야 한다.
		용적률	• 용적률은 <별표21>에 따라 건축하여야 한다.
		높이	• 건축물의 높이제한은 <별표21>에 따른다. • 1층부의 높이는 4.5미터이상을 권장한다. - 다만, 입체보행공간 조성 등 특별한 사유가 있는 경우에는 높이를 달리할 수 있다.
		배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <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"> - 중로 집 1-254호선변 업무시설용지(단, B5 ①-1은 가감속차로 설치로 인하여 5-8m) - 중로 집 1-253호선변 업무시설용지 - 중로 집 1-252호선변 업무시설용지 • 3미터 건축한계선 지정 : <ul style="list-style-type: none"> - 중로 국 2-390호선변 업무시설용지 - 중로 국 2-393호선변 업무시설용지
		형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 중심상업업무용지 내의 건축물 외관은 지침서 제2편 제4장 상업·업무시설용지의 내용을 참고로 하되, 중앙공원에 인접한 건축물은 공원에서의 시각적 조망을 고려하여 상징적인 건축물이 되도록 한다. • 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.

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
주25, 주28	주25, 주28	용도	<ul style="list-style-type: none"> 주차장의 경우는 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용 건축물 및 부속용도)에 한하며, 해당 용도지역에서 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, 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 안마원 제외)
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 80%
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 800%
		높이	<ul style="list-style-type: none"> 15층 이하
		배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> 지침도에 따라 최소한의 도시내의 공간으로서의 역할을 하도록 하며, 특별계획 구역에 대한 지구단위계획 수립시 해당 절차를 통하여 건축물 계획을 수립하도록 한다. 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지침도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 한다. 6미터 건축한계선 지정 <ul style="list-style-type: none"> 중로2-390호선변 5미터 건축한계선 지정 <ul style="list-style-type: none"> 중로1-252, 중로1-253호선변 3미터 건축한계선 지정 <ul style="list-style-type: none"> 중로2-390, 중로2-393호선변 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 20센티미터 이상 단차가 나지 않도록 한다.
		형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> 중심상업업무용지 내의 건축물 외관은 지침서 제2편 제4장 상업·업무시설용지의 내용을 참고로 하되, 중앙공원에 인접한 건축물은 공원에서의 시각적 조망을 고려하여 상징적인 건축물이 되도록 한다. 청라국제도시의 가장 중요한 이미지로서 역할이 매우 중요하므로 경관적 고려를 통하여 도시이미지를 창출한다.

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

〈 별표 20 〉 중심상업업무용지 용도분류

구 분	중심업무용지		
	U1(간선가로변)	U2 (간선가로변)	U3 (이면도로변)
단독주택	X	X	X
공동주택	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
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	○ 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함	○ 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
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	○ 공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함
공장	X	X	X
창고시설	X	X	X
위험물저장 및 처리시설	X	X	X
자동차관련시설	X	○ 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

〈 별표 21 〉 중심상업업무용지 건축물의 건폐율, 용적률, 높이

구 분	중심업무용지				
	U1 (간선가로변)	U2 (간선가로변)			U3 (이면도로변)
건폐율	80%이하	60% 이하	60% 이하	80% 이하	60% 이하
용적률	1,500%이하	1,000% 이하	1,000% 이하	1,000% 이하	800% 이하
최저층수	-	-	5층 이상	-	-
해당블록	B4, B7	B5-①-1~2	B6-①	B5-①-3	B5-②, B6-②

4) 특별계획구역내 기타사항에 관한 계획【변경없음】

가) 국제업무용지

도 면 번 호	위 치	구 분	계 획 내 용
B1, B2, B9, B10	B1, B2, B9, B10	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> 전면공지는 <별표14>의 기준을 따르며, 벽면지정선(1층)에 의해 확보된 전면공지와 건축한계선에 의해 확보된 전면공지 중 공개공지나 공공조경으로 지정되지 않은 경우는 공공보행통로로 지정된 것으로 본다.
		공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> 공개공지는 <별표14>의 기준을 따르며, 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다. 상업·업무시설용지의 전면공지에 공개공지 설치가 가능하다.
		공공 조경	<ul style="list-style-type: none"> 공공조경은 <별표14>의 기준을 따른다.
		대지 내 공지	<ul style="list-style-type: none"> 공공보행통로의 바닥은 인접한 보도 또는 건축물 내부의 바닥과 동일한 포장재료나 포장패턴 등으로 포장하는 것을 원칙으로 하며, 바닥의 높이는 인접보도의 높이와 같게 하여야 한다. 공공보행통로는 선형이 지정된 것과 선형이 지정되지 않은 것으로 나뉘며, 이에 대한 구분은 지침도에 의한다. 건축물을 통과하여 공공보행통로가 지정된 경우 지정된 공간(층단위 공간)이 외의 부분은 건축물의 본 용도로 사용할 수 있다. ‘1층 벽면지정선’과 ‘지하1층 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 <별표14>을 따른다.
		대지 안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> 면적 200㎡이상인 대지에 건축 등을 하는 건축주는 다음 각호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다. <ul style="list-style-type: none"> - 연면적 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 15%이상 - 연면적 1,000㎡ ~ 2,000㎡미만 : 대지면적의 10%이상 - 연면적 1,000㎡미만 : 대지면적의 5%이상 대지안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 법 제42조제2항의 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의한다.
		차량 및 보행동선	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 지구단위계획 지침도를 따른다. 다만, 도로교통법 시행령 제2조 제1항 제6호에 의한 긴급차량으로 지정된 차량을 위한 진출입은 허용할 수 있다. 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다. 구역내는 모두 보행자우선공간으로 조성한다. 보행동선은 차도와의 교차를 최소화하며 간선보행로는 입체교차를 권장한다. 주차장은 지하주차장을 원칙으로 하되, 이용자 편의를 위한 경우에는 지상부에 설치할 수 있다. 차량 진출입은 지구단위계획 지침도를 따른다.
		유비쿼터스 관련사항	<ul style="list-style-type: none"> 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. <ul style="list-style-type: none"> - 구내 정보통신설비의 적정 설치여부(공동주택 특등급, 업무용건축물 1등급 이상) - 공동주택 홈네트워크 설비의 적정 설치여부(분양주택 AA등급, 임대주택 A등급 이상) - 원격검침 설비의 적정 설치 여부 - u-City인프라 시설물의 설치에 관한 사항 ※ 각종 등급은 정보통신부 “초고속 정보통신건물 인증업무처리 지침”을 기준으로함.

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

도 면 번 호	위 치	구 분	계 획 내 용						
M5, M6	M5, M6	대지내 공지	<ul style="list-style-type: none">대지 내 공지는 <별표14>의 기준을 따른다. 다만, 아케이드 조성을 위한 구조물과 차량의 진출입을 제한하기 위한 단주 등을 설치할 경우에는 그러하지 아니하다.						
		단지내 차량출입 및 차량동선	<ul style="list-style-type: none">차량의 진출입구는 지구단위계획에서 지정한 구간에 설치하여야 한다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량진출입구의 위치를 변경할 수 있다.차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.<ul style="list-style-type: none">- 대로급 도로 교차로로부터 30미터 이내, 중로급 도로 교차로부터 10미터 이내의 구간- 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳- 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구, 횡단보도 등 공공 보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간차량의 출입구의 폭원은 최소 6.5미터이상을 확보할 수 있도록 한다.단지내 도로와 간선도로의 교차는 직각 교차를 원칙으로 하며, 단지내 도로와 보행로가 교차하는 지점은 ‘보행우선구조’로 조성하여야 한다.단지내 상업기능과 주거기능을 위한 차량동선을 분리하여 계획하여야 한다.						
		부설주차장	<ul style="list-style-type: none">모든 주상복합용지내 건축물 부설주차장의 설치는 ‘주택건설기준등에관한규정’, ‘주차장관련법령’, ‘인천광역시주차장관련조례’ 및 ‘교통영향평가에 의해 산정된 상업기능의 확보대수’와 ‘공동주택용지의 주차장 설치기준’에 의한 주거기능의 주차장 확보대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다. < 주상복합용지 주차장 설치기준 > <table><tr><th>구 분</th><th>주차장 설치기준</th></tr><tr><td>주거용도부분 (85㎡초과)</td><td>교통영향평가에서 규정한 주차대수와 70㎡당 1대로 계산한 주차대수 중 많은 것 이상을 설치</td></tr><tr><td>주택이외의 시설</td><td>인천광역시주차장조례에 따라 부설주차장 설치</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none">주상복합용지 단지내 지하주차장 설치하는 다음 각호에서 정하는 시설기준에 따라 설치하여야 한다.<ul style="list-style-type: none">- 주상복합용지 중 주거용도의 가구수가 300세대 이상인 블록에 설치하는 지하주차장은 법정 주차대수의 80%이상을 지하에 설치하여야 하며, 주거이외 용도의 법정주차대수는 90%이상을 지하에 설치하여야 한다. 단, 건물내 주차시설인 경우에는 지하에 설치한 것으로 본다.- 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 자동진출입 통제장치가 설치되어야 한다.	구 분	주차장 설치기준	주거용도부분 (85㎡초과)	교통영향평가에서 규정한 주차대수와 70㎡당 1대로 계산한 주차대수 중 많은 것 이상을 설치	주택이외의 시설	인천광역시주차장조례에 따라 부설주차장 설치
		구 분	주차장 설치기준						
		주거용도부분 (85㎡초과)	교통영향평가에서 규정한 주차대수와 70㎡당 1대로 계산한 주차대수 중 많은 것 이상을 설치						
		주택이외의 시설	인천광역시주차장조례에 따라 부설주차장 설치						
기타사항	<ul style="list-style-type: none">주상복합용지에 관하여 규정하지 않은 사항은 2-1단계 공동주택용지의 지침을 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.								
유비쿼터스 관련사항	<ul style="list-style-type: none">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.<ul style="list-style-type: none">- 구내 정보통신설비의 적정 설치여부(공동주택 특등급, 업무용건축물 1등급 이상)- 공동주택 홈네트워크 설비의 적정 설치여부(분양주택 AA등급, 임대주택 A등급 이상)- 원격검침 설비의 적정 설치 여부- u-City인프라 시설물의 설치에 관한 사항※ 각종 등급은 정보통신부 “초고속 정보통신건물 인증업무처리 지침”을 기준으로함.								
기타사항	<ul style="list-style-type: none">개별 주상복합용지의 교통영향분석·개선대책 심의결과(차후 변경신고 및 교통영향분석·개선대책 변경심의결과 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.								

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

나) 중심상업업무용지

도 면 번 호	위 치	구 분	계 획 내 용
B4~B7	B4~B7	전면 공지	• 전면공지는 <별표14>의 기준을 따르며, 벽면지정선(1층)에 의해 확보된 전면공지와 건축한계선에 의해 확보된 전면공지 중 공개공지나 공공조경으로 지정되지 않은 경우는 공공보행통로로 지정된 것으로 본다.
		공개 공지	• 공개공지는 <별표14>의 기준을 따르며, 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다. 상업·업무시설용지의 전면공지에 공개공지 설치 가능하다.
		공공 조경	• 공공조경은 <별표14>의 기준을 따른다.
		대지 내 공지	• 공공보행통로의 바닥은 인접한 보도 또는 건축물 내부의 바닥과 동일한 포장재료나 포장패턴 등으로 포장하는 것을 원칙으로 하며, 바닥의 높이는 인접보도의 높이와 같게 하여야 한다. • 공공보행통로는 선형이 지정된 것과 선형이 지정되지 않은 것으로 나뉘며, 이에 대한 구분은 지침도에 의한다. • 건축물을 통과하여 공공보행통로가 지정된 경우 지정된 공간(충단위 공간)이외의 부분은 건축물의 본 용도로 사용할 수 있다. • ‘1층 벽면지정선’과 ‘지하1층 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 <별표14>을 따른다.
		대지 안의 조경	• 면적 200㎡이상인 대지에 건축 등을 하는 건축주는 다음 각호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다. - 연면적 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 15%이상 - 연면적 1,000㎡ ~ 2,000㎡미만 : 대지면적의 10%이상 - 연면적 1,000㎡미만 : 대지면적의 5%이상 • 대지안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 법 제42조제2항의 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의한다.
		차량 및 보행동선	• 차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 지구단위계획 지침도를 따른다. 다만, 도로교통법 시행령 제2조 제1항 제6호에 의한 긴급차량으로 지정된 차량을 위한 진출입은 허용할 수 있다. • 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다. • 구역내 모두 보행자우선공간으로 조성하며, 중심녹지축과의 연계성을 감안한 보행계획을 수립한다. • 보행동선은 차도와의 교차를 최소화하며 간선보행로는 입체교차를 권장한다. • 주차장은 지하주차장을 원칙으로 하되, 이용자 편의를 위한 경우에는 지상부에 설치할 수 있다. • 차량 진출입은 지구단위계획 지침도를 따른다.
		유비쿼터스 관련사항	• 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. - 구내 정보통신설비의 적정 설치여부(공동주택 특등급, 업무용건축물 1등급 이상) - 공동주택 홈네트워크 설비의 적정 설치여부(분양주택 AA등급, 임대주택 A등급 이상) - 원격검침 설비의 적정 설치 여부 - u-City인프라 시설물의 설치에 관한 사항 ※ 각종 등급은 정보통신부 “초고속 정보통신건물 인증업무처리 지침”을 기준으로함.

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

도 면 번 호	위 치	구 분	계 획 내 용
주25, 주28	주25, 주28	대지 내공 지	<ul style="list-style-type: none"> • 전면공지는 <별표14>의 내용을 따른다. • 건축한계선에 의한 공지조성 <ul style="list-style-type: none"> - 대지경계부의 담장설치는 원칙적으로 불허하며 필요시 녹지공간이나 수공간을 두어 담장의 역할을 대신하도록 한다. - 공공 및 기타시설 중 대형공공시설은 야간활동지원 및 주요공간의 장소성 강화를 위해 독특한 소재, 형태, 광원을 지닌 밝은 조명들을 설치한다.
		공공 조경	<ul style="list-style-type: none"> • 공공조경은 <별표14>의 내용을 따른다.
		차량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> • 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. 다만, 도로 모퉁이에서 10미터 이내에는 두지 아니한다. • 면적 1,000제곱미터 이하의 대지에서는 차량출입허용구간 1개소마다 1개의 차량출입구만을 허용한다.
		차량동선 및 주차에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 지하주차장 진출입시 안전시계 확보 : 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. • 안전시설 : 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. • 옥외주차장의 조경(1) : 20대 이상의 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로사이 또는 대지내에 확보되는 보행자통로 사이에는 다음 각호의 기준에 의해 조경을 하여야 하며 그 면적은 조경면적으로 산정된다. <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1미터 이하가 되도록 한다. • 옥외주차장의 조경(2) : 20대 미만을 주차시킬 수 있는 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지내 보행자통로와의 경계선에는 상기 조경기준에 의하여 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 단주를 1.5미터 간격으로 설치하여야 한다. • 주차장은 주차장법 및 인천광역시주차장설치및관리조례에 따라 설치한다.
		차량출입 및 주차	<ul style="list-style-type: none"> • 차량출입구는 위계가 낮은 도로에서의 진입을 원칙으로 한다. • 진출입차량의 안전을 위해 교차로 및 인접대지로부터 10내지 20미터 이상 이격하여 차량진출입구간을 지정한다.
		대지내 조경	<ul style="list-style-type: none"> • 주간선도로 혹은 보조간선도로변에 건축물을 배치하는 경우 그 외곽부에 수림대를 설치하여 방음효과를 높이되, 주변가로와 동일수종을 식재하여 수목에 의한 독특한 가로경관이 창출될 수 있도록 한다. • 보행자전용도로변으로는 계절감을 느낄 수 있는 초화 및 지피류를 선정하여 식재하되 보행자전용도로와 가능한 동일 또는 유사수종을 식재한다. • 생활가로변에 면한 학교의 경우 쾌적한 보행환경 조성 및 가로미관 증진을 위하여 공공조경을 설치토록 한다.

도 면 번 호	위 치	구 분	계 획 내 용
주25, 주28	주25, 주28	보행자 동선	<ul style="list-style-type: none"> 차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주 출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다. 위의 규정에 의하여 설치되는 보행자 출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하되, 보행자 전용도로나 공원에 면한 학교의 경우에는 그와 연결되게 설치하도록 권장한다.
		유비쿼터스 관련사항	<ul style="list-style-type: none"> 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. - 구내 정보통신설비의 적정 설치여부(공동주택 특등급, 업무용건축물 1등급 이상) - 공동주택 홈네트워크 설비의 적정 설치여부(분양주택 AA등급, 임대주택 A등급 이상) - 원격검침 설비의 적정 설치 여부 - u-City인프라 시설물의 설치에 관한 사항 <p>※ 각종 등급은 정보통신부 “초고속 정보통신건물 인증업무처리 지침”을 기준으로함.</p>

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

바. 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획결정(변경)도 (S=1/5,000)

◦첨부 1-마

지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

■ 지구단위계획구역 결정(변경)도 (S=1/10,000)

- 변경없음(도면생략) -

■ 지역지구의 세분 및 세분된 지역지구의 변경에 관한 지구단위계획 결정(변경)도 (S=1/5,000)

- 변경없음(도면생략) -

■ 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 지구단위계획 결정(변경)도 (S=1/5,000)

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 지구단위계획 결정(변경)도 (S=1/5,000)

- 변경없음(도면생략) -

■ 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도 (S=1/5,000)

- 변경없음(도면생략) -

지구단위계획 시행지침