

인천경제자유구역 청라국제도시 개발사업 2-④ 단계
지구단위계획 시행지침

2024. 12.

목 차

제 I 편 총 론

제1장 총칙 / 01

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항 / 20

제 II 편 건축부문 시행지침

제1장 R&D 및 첨단산업용지 / 24

제2장 지원시설용지 / 33

제3장 인천로봇랜드 조성사업 관련용지 / 39

제4장 친환경복합단지 조성사업 관련용지 / 50

제5장 청라의료복합타운 관련 용지 / 55

제6장 공공건축물 및 기타시설용지 / 67

제 III 편 경관 및 공공부문 시행지침

제1장 건축물의 색채 / 78

제2장 옥외광고물 / 78

제3장 야간경관 / 81

제 I 편 총 론

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목 적)

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

제 2 조 (지침의 적용범위)

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

제 3 조 (지침의 구성)

제 I 편 총칙, 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 II 편 R&D 및 첨단산업용지, 지원시설용지, 인천로봇랜드 조성사업 관련용지, 친환경복합단지 조성사업 관련용지, 청라의료복합타운 관련용지, 공공건축물 및 기타시설용지

제 III 편 건축물의 색채, 옥외광고물, 야간경관


제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

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

- ③ 시행지침의 내용은 규제사항과 권장사항(유도사항 포함)으로 나누어진다. 이 중 “규제사항”은 반드시 지켜야 하는 사항이고, “권장사항”은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말하며 지침을 이행할 때 경우에 따라 지침이 정한 보상이 주어지기도 한다.
- ④ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 “예시도”는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화한 것으로서 지침과 동등한 효력을 지닌다.
- ⑤ 대지상호간 분할·합병 또는 공동건축의 해제·조정에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 하되 건폐율, 용적률, 건축물 용도와 관련된 사항은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 제84조를 준용한다.
- ⑥ 개발계획 승인 후 확정측량시 대지면적 감소에 따라 특정 가구의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.
- ⑦ 본 지침 시행이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.
- ⑧ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 사업준공 이후 지역여건이나 지역의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 따른 도시계획 변경 절차를 통하여 변경할 수 있다.

< 용어의 정의 >


제 5 조 (공통으로 사용하는 용어의 정의)

- ① “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
- 도면표시 : 
- ② “용지”라 함은 청라국제도시 개발사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각호에서 규정한다. [2022.06.13]
1. 상업시설용지 및 업무시설용지 : 중심상업용지, 일반상업용지, 중심업무용지, 일반업무용지
 2. 복합유통시설용지 : 복합유통시설용지
 3. 산업시설용지 : R&D 및 첨단산업용지, 의료복합서비스산업용지
 4. 지원시설용지 : 지원시설
 5. 로봇산업진흥시설용지 : 로봇산업진흥시설용지
 6. 공공건축물 및 기타시설용지 : 제1호 내지 제5호에 해당되지 아니한 용지

- ③ “최저용적률”이라 함은 적정밀도의 관리, 경관성의 향상 등을 위하여 최소한 확보해야 하는 대지면적에 대한 건축물 연면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다. [2020.04.27]

제 6 조 (가구 및 획지에 관한 용어의 정의)

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

• 도면표시 : 

- ② 가구 및 획지에 관한 용어의 정의는 <표 I-1-1>과 같다.

<표 I-1-1> 가구 및 획지에 관한 용어 정의

용 어	약 어
단독 주택 (Detached house)	D
공동 주택 (Apartment house)	A
상업시설용지 (Commercial)	C
주상복합용지 (Mixed use)	M
업무시설용지 (Business)	B
R&D 및 첨단산업용지 (Factory(industry))	F
로봇산업진흥시설용지 (RoBot industry)	RB
의료복합서비스산업용지 (Medical Factory(industry))	MF
화훼산업용지 (Flower Factory(industry))	FF
휴양용지 (Recreation)	FR
이외 용지	한글표기 준용

제 7 조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)

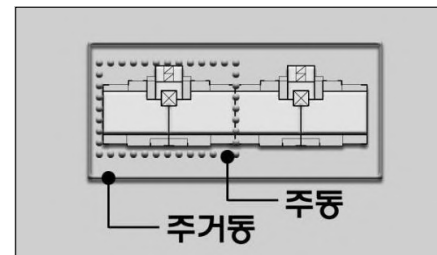
- ① 지구단위계획으로 결정되는 건축물의 용도는 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’, ‘인천시 도시계획 조례’에서 정한 허용용도 범위내에서 ‘건축법 시행령 별표1’ 및 타 법령에 의한 별도의 건축물 종류를 기준으로 결정하며, 용도분류는 본 지구단위계획 결정고시 시점의 관계 법령에 따른다. (결정고시 당시의 관계법령 및 지구단위계획 내용을 기준으로 적용하며, 관계 법령의 제·개정 등으로 다른 경우 이들 중 그 규제내용이 강화된 규정에 따른다.)
- ② “허용용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 의하여 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.

- ③ “권장용도”라 함은 도시기능의 효율화를 위해 또는 대상지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 지정된 용도로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.
- ④ “1층 전면권장용도”라 함은 가로외 보행활동 활성화를 위하여 1층 전면부에 필요한 용도를 지정한 것으로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.
- ⑤ “불허용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 해당 용도지역·지구 등 계획에 의하여 허용되더라도 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.
- ⑥ “건축물의 주용도”라 함은 건축연면적의 50% 이상을 사용하는 용도를 말한다.
- ⑦ “건축물의 부수용도”라 함은 ‘건축물의 주용도’ 이외의 용도를 말한다.
- ⑧ “점포주택”이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거이외의 용도로 사용되는 부분에 대하여는 다음 각호와 같이 규정한다.

1. 위치 : 1층 또는 지하1층에 한한다.

2. 규모 : 바닥면적의 합계가 총연면적(지하층 포함)의 40%를 초과할 수 없다.

▼ 하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 예시도




- ⑨ “주택단지”라 함은 ‘주택법’ 제2조 제12호에서 정하고 있는 일단의 대지를 말한다.
- ⑩ “주거동”이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.
- ⑪ “주동”이라 함은 공동주택 용지에서 하나의 코아를 사용하는 독립된 공동주택을 말한다.
- ⑫ “근린생활시설 등”은 건축법 시행령 별표1의 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(장 의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 및 다중생활시설은 제외) 및 판매시설 중 소매시장, 상점을 말한다.

제 8 조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의)

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


제 9 조 (건축선에 관한 용어의 정의)

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


• 도면표시 : 

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


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

• 도면표시 : 


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

• 도면표시 : 

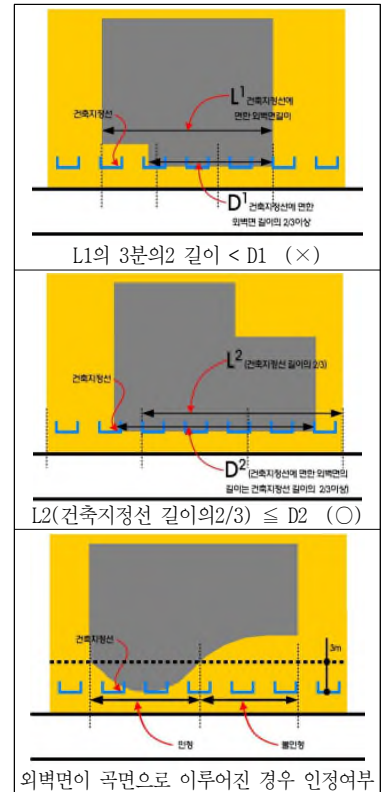
- ④ “2층벽면지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 2층 외벽면이 벽면지정선 길이의 3분의 2 이상에 해당하는 길이만큼 그선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다. 다만, 상기 ②항의 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다. [2022.06.13]

• 도면표시 : 


- ⑤ “지하1층 벽면지정선”이라 함은 주운수로변 문화공원과 접하는 상업시설용지에 해당하는 지침으로 지정선과 면한 건축물의 지하1층 외벽면이 벽면지정선 길이의 3분의 2 이상에 해당하는 길이만큼 그선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다. 다만, 상기 ②항의 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다.

• 도면표시 : 

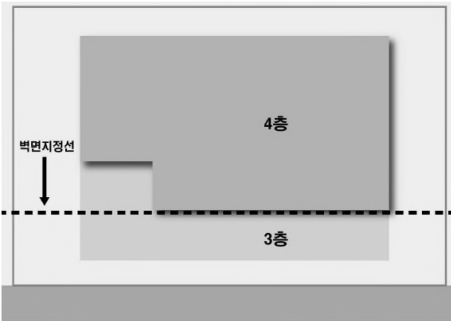
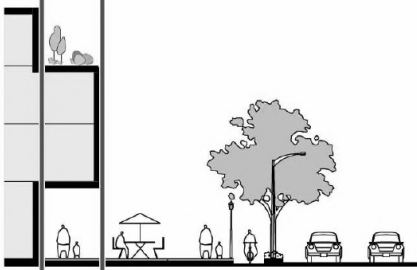
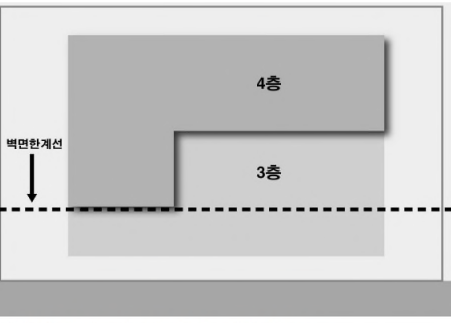
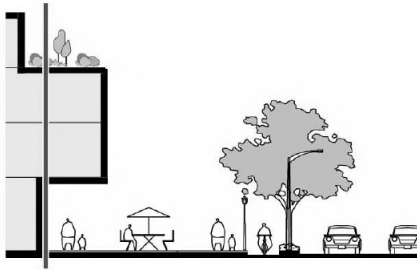
▼ 건축지정선 예시도



- ⑥ “2층이하 벽면한계선” 이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 2층 외벽면이 벽면한계선의 수직면을 넘어서 돌출되지 못하게 하는 선을 말한다. [2022.06.13]

• 도면표시 : 

▼ 벽면지정선, 벽면한계선 예시도

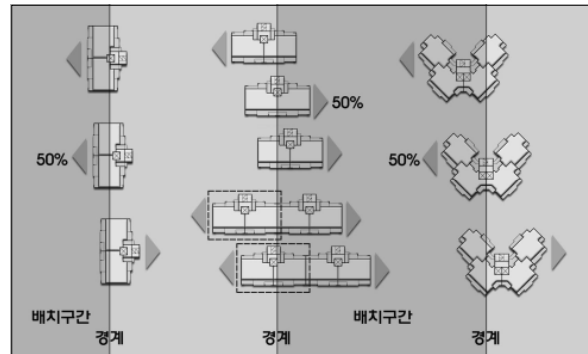
구 분	조성예시도	조성방법
벽면 지정선	 <p>벽면지정선에 건축물이 2/3이상 접해야 함</p>	 <p>1,4층 벽면지정선 2~3층 벽면지정선 층별로 벽면지정선 지정할 수 있음</p>
벽면 한계선	 <p>벽면한계선 내 자율적 건축허용</p>	 <p>1,4층 벽면한계선 층별로 벽면한계선을 지정할 수 있음</p>

제 10 조 (건축물의 높이와 배치에 관한 용어의 정의)

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

③ 최고층 배치구간

<그림 I-1-1> 공동주택용지 내 배치구간 경계에 주동이 걸친 경우 적용기준 예시도



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

2. 최고층 배치구간에는 탑상형 아파트를 배치하는 것을 원칙으로 하며, 이때 배치구간 내에 탑상형 아파트의 연면적이 구간내 전체 연면적의 70% 이상이 되도록 한다. [2020.12.07]
3. 중심업무용지 내에 지정된 최고층배치구간에서는 건축물의 형태를 탑상형으로 하며, 단지내 조성되는 건축물 중 최고층의 건축물을 위치시키도록 한다. 이때 탑상형의 외부형태 기준은 단변과 장변의 비가 1:2이하, 장변과 높이의 비가 1:3이상인 것을 말한다.
4. “최고층 배치구간” 이라 함은 ‘최고층수에서 3개층 이하’ 범위 내의 층수를 가진 아파트를 구간내 배치되는 가구수 중 2분의 1이상 배치하여야 하는 구간을 말한다. 이때 구간경계 밖으로 외벽면이 돌출되더라도 구간내 건축물은 정연한 배치가 되어야 한다.

• 도면표시 :

가. [예시] ‘최고높이제한’에 의한 ○○블록의 허용최고층수가 25층이라고 하면, 최고층수 배치구간 내에는 23~25층의 건축물을 구간내 가구수 중 2분의 1이상 배치하여야 한다.

④ 저층(10층이하) 배치구간

1. 지정목적 : 문화공원 변, 단독주택지 또는 학교시설, 유원지와 인접한 주변에 경관적 위압감의 저감, 일조권 확보 등을 위하여 “저층(10층이하) 배치구간”을 지정할 수 있다. [2022.06.13]
2. “저층(10층이하) 배치구간” 이라 함은 10층 이하의 건축물을 배치하여야 하는 구간을 말한다.

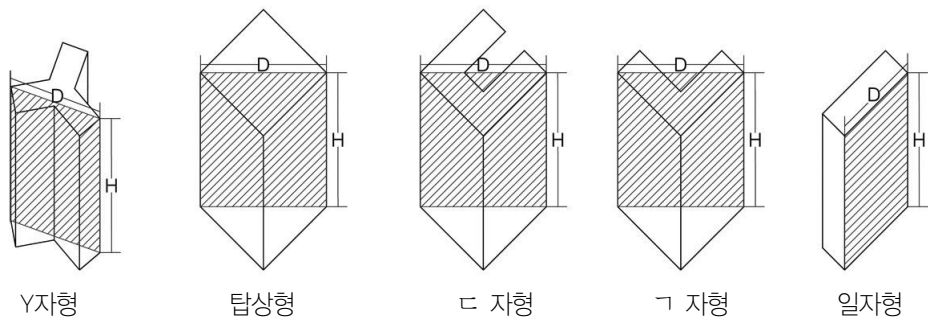
• 도면표시 :

제 11 조 (건축물의 형태와 색채에 관한 용어의 정의)

- ① “건축물의 전면” 이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 면을 말한다.

- ② 주거동의 “주정면” 이라 함은 ‘건축법 시행령 86조 3항의 2호 가목’ 에서 말하는 채광을 위한 창문 등 주개구부가 있는 벽면을 말한다.
- ③ “탑상형 아파트” 라 함은 판상형이 아닌 경우로서, 엘리베이터 및 계단실로 구성된 단일 코아에서 직접 단위세대로 출입할 수 있거나, 평면상 단변과 장변의 비례가 1:2.5 이하인 것을 말한다.
- ④ “건축물의 입면적” 이라 함은 건축물의 위압감을 방지하기 위하여 개별 건축물의 높이(경사지붕 등 평슬라브 지붕이 아닌 경우에는 처마높이)와 건축물 벽면의 직선거리를 연동해서 관리하는 경관적 기준을 말한다.

<그림 I-1-2> 공동주택 1동의 입면적 산정 예시도



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

• 산정방식 : 입면적(A) = 높이(H) × 벽면의 직선거리(D)

⑤ 피로티 구조

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

⑥ “투시형 셔터” 는 전체의 3분의 2이상이 투시가 가능토록 제작된 셔터를 말한다.

⑦ “담장설치불허구간” 이라 함은 도시미관 및 커뮤니티의 동질성을 높이고자 담장설치를 불허하는 구간을 말한다.

• 도면표시 :

- ⑧ “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 7/10이상을 차지하는 색을 말한다.
- ⑨ “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 1/10이상 3/10미만을 차지하는 색을 말한다.
- ⑩ “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10 미만을 차지하는 색을 말한다.

제 12 조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의)

- ① “전면공지”라 함은 건축선, 벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지·공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지(공동주택용지의 경우는 제외)를 말한다. 이때, 전면공지는 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.
 - 1. “보도 연결형 전면공지”라 함은 보도와 접한 전면공지로서 보행자 통행이 가능한 구조로 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말한다.
 - 2. “차도 연결형 전면공지”라 함은 보도가 없는 도로와 접한 전면공지로서 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 조성한 전면공지를 말한다.
- ② “전면공지 조성기준 및 방법”은 다음 각호에 따라 조성하여야 한다.
 - 1. 자유로운 통행의 보장

전면공지에는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우와 통행이 가능한 조경식재(가로수 등)의 설치는 가능하다.
 - 2. 경계부 처리
 - 가. 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 있다.
 - 나. 보도 연결형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.
 - 3. 포장



보도 연결형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로

준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

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

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

1. ‘인천광역시 건축조례’ 제36조에 의해 조성하여야 한다.

• 도면표시 :  (규제) /  (권장)

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

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

4. 공개공지는 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.


- ⑤ “공공조경”이라 함은 지구단위계획에서 건축선·벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선 및 공공공지 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역사회 동질성 표현, 쾌적한 보행환경 조성, 소음억제, 생태적 건강성 확보 등을 위하여 지침도에서 공공조경으로 지정된 공지를 말한다. 이때, ‘공공조경’은 해당 필지의 개발주체가 건축물의 신축시 이를 시행한다. [2022.06.13]

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

1. 공공조경구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 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’으로 공공조경의 취지에 부합되도록 한다.

(공공조경구간내 자연지반의 면적확보 기준은 건축법 및 동법 시행령, 인천광역시 건축조례에 따름)

2. 공공조경의 단차리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 보도 및 도로와 높이차가 없이 조성하여야 한다. 단, 보행자전용도로와 공공조경의 경계부에는 경계기능과 휴게기능을 함께 겸할 수 있는 Seating stone(높이 40센티미터 이하)등의 시설을 설치할 수 있다.

• 도면표시 : 


3. 식재는 <표 I-1-2>에서 정하는 기준에 적합하게 이루어져야 한다. 다만, 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하여 수고 5미터 이상, 수관폭 3미터이상의 교목을 60% 이상 식재하여야 하며, 이중 상록수 50%, 낙엽수 50%가 되도록 한다.

<표 I-1-2> 공공조경의 식재기준

수목구분	식재밀도 (본/㎡)	상록비율 (%)
교목 (줄기가 굵고 곧으며, 높이 자라는 나무)	0.3본 이상	상록수 50%
관목 (줄기와 가지의 구별이 분명 하지 않고 키가 낮은 나무)	0.5본 이상	

- ⑦ “공공보행통로” 라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.

1. 공공보행통로의 위치는 지침도상의 위치를 가급적 준수하도록 권장하며, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 10M 이내에서 변경 가능하다. 건축물의 배치 등을 고려하여 자유곡선형도 가능하나, 동선이 길어지지 않도록 조성하여야 한다.
2. 공공보행통로와 도로(단지내도로포함)가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’ 로 조성한다.
3. 공공보행통로에는 ‘보행지장물’ 을 설치해서는 아니 된다.
4. 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.
5. 공공보행통로는 공공부문 및 인근 공공보행통로에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하여 포장하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문 등에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.


• 도면표시 : 

- ⑧ “중양가로조경” 이라 함은 대지안의 조경 중 준공업지역과 준주거지역간의 완충공간 및 보행공간의 연결 및 조성을 위하여 설치된 조경으로 지침도에서 중양가로조경으로 지정된 조경을 말한다. 이때, ‘중양가로조경’ 은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 시행하고 관리하여야한다.

- ⑨ “중앙가로조경 조성기준 및 방법”은 제Ⅱ편 청라의료복합타운 관련용지 지구단위계획에서 제시한 방법에 따라 조성하여야 한다.

제 13 조 (교통처리에 관한 용어의 정의)

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

• 도면표시 : 

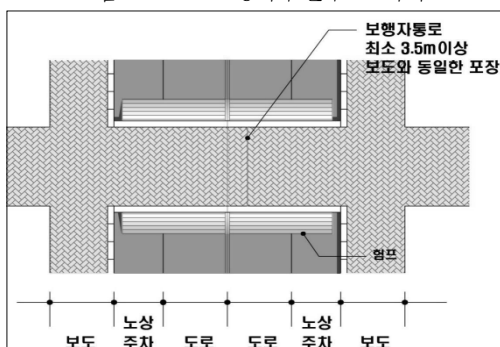
- ② “주차지정구역”이라 함은 대지내에 주차를 할 수 있도록 조치하는 구역을 말하며, 포장은 자연지반 위에 투수성 포장을 사용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 주차지정구역에 지하구조물 또는 지하공간을 설치할 경우 주차지정구역 면적의 2분의 1이하로 하여야 하며, 일정심도(2미터) 아래 구간은 제외한다.

- ③ “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

- ④ “보행우선구조”라 함은 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분(이하 ‘보행자우선구간’이라 한다)의 구조로서 다음의 각호의 규정에 따라 조성한 구조를 말한다.

1. 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성한다.
2. 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 한다.
3. 보행자를 위한 동선의 폭은 최소 3.5미터 이상으로 한다.

<그림 I-1-3> 보행자우선구조 예시도



<그림 I-1-4> 보행자우선구조 예시안



- ⑤ “보행지장물”이라 함은 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장, 화단, 이동식 화분, 등의 시설물과 건물외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 배수관 파이프, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보

행 및 보행흐름에 지장을 주는 시설물을 말한다.

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

제 14 조 (친환경계획에 관한 용어의 정의)

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

② 녹지면적(식재면적)률(권장)

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

• 산식 : $\text{녹지면적률} = (\text{녹지면적} \div \text{대지면적}) \times 100$

③ 우수활용시설(권장)

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

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

에 의거한다.

- 산식 : 우수활용시설용량(V) = 총 세대수 × 2.71(인/세대) × 177(ℓ/인·일) × 0.5
- 1인당 우리나라 가정용수의 용도별 사용량(2004년) : 177 ℓ/인·일(2005년도상수도통계:환경부), 청라국제도시 세대당 인구수 : 2.71(인/세대)

④ 환경 친화적 자재사용(권장)


1. 지정목적 : 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대 할 수 있도록 환경 친화적 자재의 사용을 권장한다.
2. 사용기준 : 환경마크 또는 GR마크를 획득한 9종 이상의 자재를 전체 세대수의 3분의 2이상 세대에 적용하여야 한다. 이때, 옥상방수, 외장재와 같이 세대 내부에 적용되지 않는 자재는 전체 동에 적용했을 경우만을 인정한다. 이때, 새집 증후군을 유발하는 휘발성 유기화합물(VOC)인 벤젠, 톨루엔, 클로로포름, 아세톤, 스티렌, 포름알데히드 등의 발암물질이 포함된 자재의 사용을 금지하는 것을 원칙으로 하며, 사용이 불가피한 경우 사용자재와 유해가능성 및 이의 저감대책 적용여부를 공개하여야 한다.

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

제 15 조 (경관에 관한 용어의 정의)

① 통경구간

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

- 도면표시 : 

3. 통경구간의 설치는 다음 각 호에 따라 설치하여야 한다.

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

제 16 조 (기타 지침과 관련된 용어의 정의)

- ① “공동개발” 이라 함은 2 이상 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물로 건축하는 것을 말한다.
- ② “유치업종” 이라 함은 <표 I-1-3>에 따른 업종을 말한다.

<표 I-1-3> 유치업종 [2022.06.13.]

■ IHP 도심첨단산업단지 유치업종

구분	유치업종 분야	한국표준산업 분류
IT	• 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	26
	• 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업	27
	• 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업 중 태양력발전업	35114
자동차	• 기타 자동차 부품관련 IT 제조업	26, 27, 28, 29
	• 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업 중 태양력발전업	35114
	• 엔진용 부품 제조업 및 차체용 부품 제조업	30
	• 동력전달장치 제조업 및 전기장치 제조업	35114
로봇	• 그 외 기타 자동차부품 제조업	30
	• 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업 중 태양력발전업	35114
	• 기타 기계 및 장비 제조업	29
	• 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업 중 태양력발전업	35114
(신)소재	• 고무제품 및 플라스틱제품 제조업	22
	• 비금속 광물제품 제조업	23
	• 1차 금속 제조업	24
	• 금속가공제품 제조업	25
	• 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업 중 태양력발전업	35114
R&D 기업	• 금속, 플라스틱 Mould Design, 다이/어셈블리 지그 설계 분야	70, 71, 72, 73 35114
	• 공장 라인 설계 분야 및 디자인 전문 분야	
	• 성능 및 내구 관련 시험 전문 분야 및 설계 관련 엔지니어링기술 보유 분야	
	• 자동차 및 부품 해석(구조, 성능 등) 관련 분야	
	• 첨단 부품·소재기술 연구분야 및 자동차관련 소프트웨어 개발 분야	
	• IT 및 전기, 전자 관련 분야 및 기타 정밀기계, 신소재, 메카트로닉스 관련 분야	
	• 기타 소프트웨어 개발분야	
	• 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업 중 태양력발전업	

※ 산·재생에너지(태양력발전업)는 단독 유치(도입)는 불허하며, IT, 자동차, 로봇, (신)소재, R&D기업 유치업종과 함께 유치(도입)하는 경우에만 허용

■ 인천로봇랜드 로봇산업진흥시설용지 유치업종

유치업종 분야					로봇산업특수
로봇산업(로봇산업 특수분류)			로봇 연관 산업(한국표준산업 분류)		중분류 상
대분류		중분류	세세분류		해당업종
1	제조 업용 로봇	11 이적재용 및 핸들링 로봇 제조	27212	전자기 측정, 시험 및 분석기구 제조업	17
		12 공작물 장착 및 탈착용 로봇 제조	27213	물질 검사, 측정 및 분석기구 제조업	16,17
		13 용접 및 납땜용 로봇 제조	27216	산업처리공정 제어장비 제조업	19

유치업종 분야				로봇산업특수
로봇산업(로봇산업 특수분류)		로봇 연관 산업(한국표준산업 분류)		중분류 상
대분류	중분류	세세분류		해당업종
	14 조립 분해 접착 마킹 및 라벨링용 로봇 제조 15 물품 안착·정렬·등가공 및 표면처리용 로봇 제조 16 생명공학기술 공정용 로봇 제조 17 측정, 검사, 시험용 로봇 제조 19 기타 제조업용 로봇 제조	27219 기타 측정, 시험, 항해, 제어 및 정밀기기 제조업		16,17
		28909 그외 기타 전기장비 제조업		13
		29169 기타 물품취급장비 제조업		11
		29192 용기세척, 포장 및 충전기 제조업		14,19
		29193 분사기 및 소화기 제조업		15
		29221 전자응용 절삭기계 제조업		15,19
		29222 디지털 적층 성형기계 제조업		19
		29223 금속 절삭기계 제조업		15
		29224 금속 성형기계 제조업		15
		29229 기타 가공공작기계 제조업		12,14,15,19
		29261 산업용 섬유세척, 염색, 정리 및 가공 기계 제조업		15,19
		29271 반도체 제조용 기계 제조업		15
		29280 산업용 로봇 제조업		19
		29292 고무, 화학섬유 및 플라스틱 성형기 제조업		19
		29299 그외 기타 특수목적용 기계 제조업		12,14,15,16,19
2	전문 서비 스용 로봇	25200 무기 및 총포탄 제조업		25
		27111 방사선 장치 제조업		23
		27112 전기식 진단 및 요법 기기 제조업		23
		27191 치과용 기기 제조업		23
		27192 정형외과용 및 신체보정용 기기 제조업		23
		27199 그외 기타 의료용 기기 제조업		23
		27213 물질 검사, 측정 및 분석기구 제조업		24,29
		27219 기타 측정, 시험, 항해, 제어 및 정밀기기 제조업		24
		29161 산업용 트럭 및 적재기 제조업		25,29
		29169 기타 물품취급장비 제조업		25,29
		29180 사무용 기계 및 장비 제조업		21,29
		29210 농업 및 임업용 기계 제조업		26
		29241 건설 및 채광용 기계·장비 제조업		24
		29250 음·식료품 및 담배 가공기계 제조업		29
		29280 산업용 로봇 제조업		29
		29299 그외 기타 특수목적용 기계 제조업		21,22,25,26,29
		31312 무인 항공기 및 무인 비행장치 제조업		25
		31910 전투용 차량 제조업		25
		33209 기타 악기 제조업		27
		33401 인형 및 장난감 제조업		27
		33402 영상게임기 제조업		27
		33409 기타 오락용품 제조업		27
		33932 전시용 모형 제조업		27,29
		33999 그외 기타 달리 분류되지 않은 제품 제조업		27,29
3	개인 서비 스용 로봇	27192 정형외과용 및 신체보정용 기기 제조업		32
		28511 주방용 전기기기 제조업		31,39
		28519 기타 가정용 전기기기 제조업		31,32,39
		28901 전기경보 및 신호장치 제조업		31
		31999 그외 기타 달리 분류되지 않은 운송장비 제조업		33
		33301 체조, 육상 및 체력단련용 장비 제조업		32,33
		33401 인형 및 장난감 제조업		33,34
		33402 영상게임기 제조업		33
		33409 기타 오락용품 제조업		33

유치업종 분야				로봇산업특수
로봇산업(로봇산업 특수분류)		로봇 연관 산업(한국표준산업 분류)		중분류 상
대분류	중분류	세세분류		해당업종
		33932 전시용 모형 제조업		33,34
		33999 그외 기타 달리 분류되지 않은 제품 제조업		33,39
4	로봇 부품 및 소프트 웨어	25200 무기 및 총포탄 제조업		41
		25929 그 외 기타 금속 가공업		43
		26295 전자감지장치 제조업		43
		26410 유선 통신장비 제조업		49
		26429 기타 무선 통신장비 제조업		43,49
		27111 방사선 장치 제조업		41
		27112 전기식 진단 및 요법 기기 제조업		41
		27191 치과용 기기 제조업		41
		27192 정형외과용 및 신체보정용 기기 제조업		41
		27199 그외 기타 의료용 기기 제조업		41
		27211 레이더, 항행용 무선 기기 및 측량기구 제조업		43
		27212 전자기 측정, 시험 및 분석기구 제조업		41
		27213 물질 검사, 측정 및 분석기구 제조업		41
		27215 기기용 자동측정 및 제어장치 제조업		43,44
		27216 산업처리공정 제어장비 제조업		41,44
		27219 기타 측정, 시험, 항해, 제어 및 정밀기기 제조업		41,43
		28111 전동기 및 발전기 제조업		42
		28121 전기회로 개폐, 보호 장치 제조업		49
		28123 배전반 및 전기 자동제어반 제조업		49
		28202 축전지 제조업		49
		28302 기타 절연선 및 케이블 제조업		49
		28511 주방용 전기기기 제조업		41
		28519 기타 가정용 전기기기 제조업		41
		28901 전기경보 및 신호장치 제조업		41
		28909 그 외 기타 전기장비 제조업		41,49
		29120 유압기기 제조업		42
		29141 구름베어링 제조업		42
		29142 기어 및 동력 전달장치 제조업		42
		29161 산업용 트럭 및 적재기 제조업		41
		29169 기타 물품취급장비 제조업		41
		29180 사무용 기계 및 장비 제조업		41
		29192 용기세척, 포장 및 충전기 제조업		41
		29193 분사기 및 소화기 제조업		41
		29210 농업 및 임업용 기계 제조업		41
		29221 전자용용 절삭기계 제조업		41
		29222 디지털 적층 성형기계 제조업		41
		29223 금속 절삭기계 제조업		41
		29224 금속 성형기계 제조업		41
		29229 기타 가공공작기계 제조업		41,42
		29241 건설 및 채광용 기계·장비 제조업		41
		29250 음·식료품 및 담배 가공기계 제조업		41
		29261 산업용 섬유세척, 염색, 정리 및 가공 기계 제조업		41
		29271 반도체 제조용 기계 제조업		41
		29292 고무, 화학섬유 및 플라스틱 성형기 제조업		41
		29299 그외 기타 특수목적용 기계 제조업		41
	41 로봇 구조용 부품 제조			
	42 로봇 구동용 부품 제조			
	43 로봇용 감지(센싱)장치 및 관련 부품 제조			
	44 로봇 제어용 부품 제조			
	45 로봇용 작동 소프트웨어 개발 및 공급			
	49 기타 로봇부품 제조			

유치업종 분야				로봇산업특수
로봇산업(로봇산업 특수분류)		로봇 연관 산업(한국표준산업 분류)		중분류 상
대분류	중분류	세세분류		해당업종
		31312 무인 항공기 및 무인 비행장치 제조업		41
		31910 전투용 차량 제조업		41
		31991 자전거 및 환자용 차량 제조업		41
		31999 그외 기타 달리 분류되지 않은 운송장비 제조업		41
		33209 기타 악기 제조업		41
		33301 체조, 육상 및 체력단련용 장비 제조업		41
		33401 인형 및 장난감 제조업		41
		33402 영상게임기 제조업		41
		33409 기타 오락용품 제조업		41
		33932 전시용 모형 제조업		41
		33999 그외 기타 달리 분류되지 않은 제품 제조업		41
		58221 시스템 소프트웨어 개발 및 공급업		45
		58222 응용 소프트웨어 개발 및 공급업		45
5	로봇 시스 템	25200 무기 및 총포탄 제조업		52
		26295 전자감지장치 제조업		59
		27111 방사선 장치 제조업		52
		27112 전기식 진단 및 요법 기기 제조업		52
		27199 그 외 기타 의료용 기기 제조업		52
		27212 전자기 측정, 시험 및 분석기구 제조업		51
		27213 물질 검사, 측정 및 분석기구 제조업		51,52
		27216 산업 처리공정 제어 장비 제조업		51
		27219 기타 측정, 시험, 항해, 제어 및 정밀기기 제조업		51,52
		28511 주방용 전기기기 제조업		59
		28519 기타 가정용 전기기기 제조업		59
		28901 전기경보 및 신호장치 제조업		59
		28909 그 외 기타 전기장비 제조업		51
		29161 산업용 트럭 및 적재기 제조업		52
		29169 기타 물품 취급장비 제조업		51,52
		29192 용기 세척, 포장 및 충전기 제조업		51
		29210 농업 및 임업용 기계 제조업		52
		29221 전자 응용 절삭기계 제조업		51
		29222 디지털 적층 성형기계 제조업		51
		29223 금속 절삭기계 제조업		51
		29229 기타 가공 공작기계 제조업		51
		29241 건설 및 채광용 기계·장비 제조업		52
		29261 산업용 섬유 세척, 염색, 정리 및 가공 기계 제조업		51
		29271 반도체 제조용 기계 제조업		51
		29272 디스플레이 제조용 기계 제조업		51
		29280 산업용 로봇 제조업		51,52,59
		29292 고무, 화학섬유 및 플라스틱 성형기 제조업		51
		29299 그외 기타 특수목적용 기계 제조업		51,52
		31910 전투용 차량 제조업		52
		33209 기타 악기 제조업		52
		33301 체조, 육상 및 체력 단련용 장비 제조업		59
		33401 인형 및 장난감 제조업		52
		33409 기타 오락용품 제조업		52
		33932 전시용 모형 제조업		52
		33999 그 외 기타 달리 분류되지 않은 제품 제조업		52,59

유치업종 분야				로봇산업특수
로봇산업(로봇산업 특수분류)		로봇 연관 산업(한국표준산업 분류)		중분류 상
대분류	중분류	세세분류		해당업종
6	로봇 임베 디드	61 로봇임베디드 교통수단 제조 62 로봇임베디드 가전제품 제조 63 로봇임베디드 운동기기 제조 64 로봇임베디드 정보통신기술 적용 제품 제조 69 기타 로봇임베디드 제품 제조	26310 컴퓨터 제조업	64
			26322 기억장치 제조업	64
			26323 컴퓨터 프린터 제조업	64
			26329 기타 주변기기 제조업	64
			26511 텔레비전 제조업	64
			26519 비디오 및 기타 영상기기 제조업	64
			26521 라디오, 녹음 및 재생 기기 제조업	64
			26529 기타 음향기기 제조업	64
			27215 기기용 자동측정 및 제어장치 제조업	69
			28519 기타 가정용 전기기기 제조업	63
			28903 교통 신호장치 제조업	61
			29172 공기 조화장치 제조업	62
			29229 기타 가공 공작기계 제조업	69
			29299 그 외 기타 특수목적용 기계 제조업	69
			30121 승용차 및 기타 여객용 자동차 제조업	61
			31311 유인 항공기, 항공 우주선 및 보조장치 제조업	69
			31910 전투용 차량 제조업	61
			31920 모터사이클 제조업	61
			33301 제조, 육상 및 체력단련용 장비 제조업	62,63
9	로봇 서비 스	94 로봇공학 연구개발 및 기술서비스	70121 전기·전자공학 연구 개발업	94
			70129 기타 공학 연구개발업	94
			72129 기타 엔지니어링 서비스업	94
			73202 제품 디자인업	94
			73909 그 외 기타 분류 안된 전문, 과학 및 기술 서비스업	94

■ 친환경 복합단지 유치업종

구분	유치업종 분야	한국표준산업 분류 (중분류)
IT (친환경복합단지)	• 전자제품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업 • 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업	26
		27
BT (친환경복합단지)	• 연구개발업(자연과학 및 공학연구 개발업)	70
R&D 기업 (친환경복합단지)	• 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업	72
유기농	• 식료품 제조업 • 음료 제조업	10
		11

제 17 조 (기타사항)

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

제 2 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 1 조 (지구단위계획의 변경)

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

제 2 조 (지구단위계획 지침의 운용)

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

제 3 조 (지구단위계획 구역내 건축기준완화)

- ① 본 지구단위계획구역내 건축하는 건축물에 대하여 건축기준의 완화내용은 다음 각호와 같다.
 1. 본 지침에 의거 대지내 공지(공개공지 등)를 조성하였을 경우 식재 및 조경으로 처리되는 면적의 2/3를 건축법 제42조 규정에 의한 조경면적으로 보며, 그 외의 방식으로 조성할 경우는 1/2을 조경면적으로 본다. 단, 대지의 조경면적 기준의 1/2에 해당하는 면적까지만 산입한다.
 2. 전면공지 및 공개공지
 - 가. 제1장제12조④항(공개공지 조성기준 및 방법)을 만족한 경우 아래 각목 기준에 의거하여 건축완화를 받을 수 있다.
 - 1) 용적률 : 대지면적을 기준으로 공개공지로 제공한 비율을 당해 지역의 용적률에 가산한 비율이 1.2배 이하
 - 산식 : $\{1 + (\text{공개공지면적} - \text{설치의무면적}) \cdot \text{다만, 설치의무대상이 아닌 경우는 대지면적의 5퍼센트}\} / \text{대지면적} \times \text{당해 필지의 지정용적률}(V) \leq 1.2 \times V$

2) 건축법 제60조의 규정에 의한 도로폭에 의한 높이제한 : 대지면적을 기준으로 공개공지로 제공한 비율을 당해 건축물 높이제한 기준에 가산한 비율이 1.2배 이하

- 산식 : $\{1 + (\text{공개공지면적} - \text{설치의무면적, 다만, 설치의무대상이 아닌 경우는 대지면적의 5퍼센트}) / \text{대지면적}\} \times \text{당해 필지의 지정최고층수(H)} \leq 1.2 \times H$

나. 전면공지중 제1장제12조②항(전면공지 조성기준 및 방법)을 만족한 경우 전면공지 면적을 공개공지의 면적으로 할 수 있다.

다. 공개공지의 면적 범위는 대지면적의 10%이하의 범위내에서 인천광역시건축조례에서 정한 규정에 따른다. 이 경우 건축법 제42조의 규정에 의한 조경면적을 동법 제43조에 의한 공개공지의 면적으로 할 수 있다.

② 대지내 공지를 확보하지 않아도 되는 건축물의 경우에도 도로에 접하여 대지내 공지의 조성방식에 따라 일반인이 이용할 수 있는 공지를 조성할 때에도 대지내 공지와 동일한 완화를 받는다.

③ 건축선에 의한 전면공지, 공개공지 등 일반시민이 상시로 이용할 수 있는 공지부분은 건축허가시 대지면적에 포함하여 용적률 및 건폐율 산정에 포함된다.

④ 건축주가 대지의 일부를 공공시설물의 부지로 제공하는 경우에는 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 제52조 제3항에 따라 그 건축물에 대하여 다음 각호의 비율까지 건폐율, 용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다

1. 완화할 수 있는 건폐율 = 당해 필지에 적용되는 건폐율 \times (1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 \div 당초의 대지면적) 이내
2. 완화할 수 있는 용적률 = 당해 필지에 적용되는 용적률 + $[1.5 \times (\text{공공시설등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{공공시설등 제공 부지의 용적률}) \div \text{공공시설등의 부지 제공후의 대지면적}]$ 이내
3. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 \times (1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 \div 당초의 대지면적) 이내

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

1. 국제 또는 국내현상설계 당선작으로 디자인이 우수하다고 건축위원회에서 인정하는 경우 : 계획용적률의 2%

2. 에너지효율등급 인증을 받는 경우 : 계획용적률의 3% 범위 내 - 녹색건축물 조성지원법 제15조

구분	1등급	2등급	3등급
용적률	3 %	2 %	1 %

3. 개방감과 통풍권 확보를 위한 피로티 부분, 건축물 중간층에 설치하는 공중정원(대피공간) 부분으로서 디자인이 우수하다고 건축위원회에서 인정하는 경우 : 해당면적에 대하여 최고높이(층수) 규정 완화

4. 단지 내 각 건축물 높이(층수)를 달리하여 디자인이 우수하다고 건축위원회에서 인정하는 경우 : 최고높이(층수)는 주용도의 동별 건축물의 평균높이(층수)로 적용(최고높이의 20% 범위 내)

제 4 조 (인허가 관련 도서)

① 지구단위계획구역내 건축물의 건축허가 신청시 다음 각호의 내용이 표현된 도서를 건축허가권자에게 제출하여야 한다.

1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
2. 지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
3. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
4. 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
5. 외부공간의 이용 조성계획도
6. 건축물의 외관에 관한 사항(색채, 마감재료, 지붕형태, 광고물 등)
7. 지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 설명서 등의 검토 서류

② 제출도서의 축척

1. 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때는 축척 1/100 이상의 관련 도면을 첨부하여야 한다. 단, 건축물의 규모에 따라 축척 1/100 ~ 1/500 범위까지는 허용한다.
2. 대지내 공지의 포장도면은 전면보도, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어야 한다.

③ 인천광역시 건축조례에서 정한 건축 심의대상인 경우, 건축위원회에 제출해야 할 도서에는 제1항의 1호 내지 7호에서 제시한 내용이 포함되어야 하며, 인천광역시경제자유구역청에서 운영 중인 “「아름다운 국제도시 건설」을 위한 창의적이고 특색 있는 건축물 도입 개선 방안” 내용을 반영하도록 한다.

제 5 조 (지구단위계획 구역내 가설건축물) (변경)

- ① 가설건축물은 다음 각호의 기준에 따라 허가권자에게 신고하여 건축 가능하다.
1. 존치기간(연장된 존치기간을 포함한 총 존치기간) 3년 범위에서의 가설건축물 건축
 2. 국가 또는 지방자치단체가 공익 목적으로 건축하는 가설건축물(횡수별 3년의 범위 연장 가능)
 3. 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것(횡수별 3년의 범위 연장 가능)
 4. 재해복구기간 중 이용하는 재해복구용 가설건축물
 5. 공사기간 중 이용하는 공사용 가설건축물
- ② 본 지구단위계획구역내 도시계획시설 또는 도시계획시설예정지에서 허가를 받아 가설건축물을 건축하는 경우, 다음 각호의 기준에 적합하여야 한다.
1. 철근콘크리트조 및 철골철근콘크리트조가 아니어야 한다.
 2. 존치기간은 3년 이내이어야 한다. 다만, 도시계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
 3. 전기·수도·가스·하수도 등 새로운 간선공급설비의 설치를 요하지 아니하여야 한다.
 4. 공동주택, 판매시설, 운수시설 및 영업시설 등으로서 분양을 목적으로 하는 건축물이 아니어야 한다.
 5. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 제64조 제1항 내지 제4항의 규정에 적합하여야 한다.

부 칙

- ① 본 지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.

제 II 편 건축부문 시행지침

제 1 장 R&D 및 첨단산업용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 원칙적으로 분할할 수 없다. 다만, 별도의 획지분할계획을 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 그 선에 의하여 분할할 수 있음
- ② 획지선에 의하여 분할된 필지의 합병은 불허한다. 단, 지구단위계획 결정(변경)조서에 의하여 필지 합병이 허용되는 경우에는 예외로 한다. [2019.07.29]

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수 등)

- ① R&D 및 첨단산업용지의 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 <표Ⅱ-1-1>에 의하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② R&D 및 첨단산업용지의 건축물 용도표시는 F, AF, LF로 구분한다. 세부용도 표시는 <표Ⅱ-1-1>의 내용을 따른다.
- ③ 필지에 대한 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 규제내용을 지구단위계획 결정도에 <그림Ⅱ-1-1>과 같이 표시한다.

<그림Ⅱ-1-1> 지구단위계획결정도 표시 [2020.04.27]

용도	최고층수
건폐율	최저용적률/ 용적률

<그림Ⅱ-1-2> 표시내용 설명 예 [2020.04.27]

F	5
70% 이하	50% 이상/ 350% 이하

용 도 : 용도표의 F내 허용용도
 건 폐 율 : 70% 이하
 최저용적률 : 50% 이상
 용 적 률 : 350% 이하
 최고층수 : 5층 이하

〈표Ⅱ-1-1〉 R&D 및 첨단산업용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이 [2019.07.29] [2020.04.27]

구분		R&D 및 첨단산업용지(외국인투자기업 전용블럭)
도면표시		F
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일반공업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 <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) ■ 「벤처기업 육성에 관한 특별 조치법」에 의한 벤처기업집적시설 ■ 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 관련시설 ■ 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 ■ 한국표준산업분류에 의한 태양력발전업(D35114) 관련된 시설 및 설비
		※ 유치업종 <ul style="list-style-type: none"> • IT(정보통신) 관련업종 • 자동차 관련업종 • (신)소재 관련업종 • 로봇 관련업종 • R&D기업 • 산재에너지(태양력발전업에 한함)는 단독유치(도입)는 불허하며, 상가유치업종과 함께 유치(도입)가능
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
건폐율		70% 이하
최저용적률 / 용적률		- / 350% 이하
최고층수		5층 이하
해당블럭		F2

주1) 허용용도상의 '벤처기업집적시설, 소프트웨어진흥시설, 도시형공장'은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행규칙 제15조에 의거한 첨단업종을 유치하는 시설, 공장으로 하되, 첨단외의 업종에 대해서는 IHP 환경영향평가서에서 정한 '환경기준제한사항'에서 제시된 기준을 충족하는 업종으로 함.

주2) 허용용도상의 '유치업종'은 동 지구단위계획 시행지침에서 정하는 유치업종을 말함

구분		R&D 및 첨단산업용지(외국인 및 국내 투자기업)
도면표시		F
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일반공업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 <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) ■ 「벤처기업 육성에 관한 특별 조치법」에 의한 벤처기업집적시설 ■ 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 관련시설 ■ 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 ■ 한국표준산업분류에 의한 태양력발전업(D35114) 관련된 시설 및 설비
		※ 유치업종 <ul style="list-style-type: none"> • IT(정보통신) 관련업종 • 자동차 관련업종 • (신)소재 관련업종 • 로봇 관련업종 • R&D기업 • 산재생에너지(태양력발전업에 한함)는 단독유치(도입)은 불허하며, 상기유치업종과 함께 유치(도입)가능
	권장용도	-
	불허용도	• 권장 및 허용용도 이외의 용도
건폐율		70% 이하
최저용적률 / 용적률		50% 이상 / 350% 이하
최고층수		5층 이하
해당블럭		F1

주1) 허용용도상의 '벤처기업집적시설, 소프트웨어진흥시설, 도시형공장, 지식산업센터'는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행규칙 제15조에 의거한 첨단업종을 유치하는 시설, 공장으로 하되, 첨단외의 업종에 대해서는 IHP 환경영향평가서에서 정한 '환경기준제한사항'에서 제시된 기준을 충족하는 업종으로 함.

주2) 허용용도상의 '유치업종'은 동 지구단위계획 시행지침에서 정하는 유치업종을 말함

구분		R&D 및 첨단산업용지(장기임대 산업용지)
도면표시		LF
건축물 용도	허용용도	<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>■ 한국표준산업분류에의한 태양력발전업(D35114) 관련된 시설 및 설비</p>
	권장용도 LF-① ~ ②	<p>※ 유치업종</p> <ul style="list-style-type: none"> • IT(정보통신) • 자동차 • 신소재 • 로봇 관련업종 • R&D기업 • 산재생에너지(태양력발전업에 한함)는 단독유치(도입)은 불허하며, 상기유치업종과 함께 유치(도입) 가능 <p>• IT(정보통신)·자동차·신소재·로봇 관련업종</p>
	불허용도	• 권장 및 허용용도 이외의 용도
건폐율		70% 이하
최저용적률 / 용적률		- / 350% 이하
최고층수		5층 이하
해당블럭		LF

주1) 허용용도상의 '벤처기업집적시설, 소프트웨어진흥시설, 도시형공장'은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행규칙 제15조에 의거한 첨단업종을 유치하는 시설, 공장으로 하되, 첨단외의 업종에 대해서는 IHP 환경영향평가서에서 정한 '환경기준제한사항'에서 제시된 기준을 충족하는 업종으로 함.

주2) 허용용도상의 '유치업종'은 동 지구단위계획 시행지침에서 정하는 유치업종을 말함

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 3 조 (건축물의 전면방향 및 태양력발전관련 시설의 배치)

- ① 건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다.
 1. 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 한다.
 2. 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(각각이 있는 경우 각각 포함)한다.
 3. 공원, 보행자전용도로와 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계를 권장한다.
- ② 위 ①항의 조건이 겹치는 필지는 각 규정 모두 적용한다.
- ③ 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.

< 건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항 >

제 4 조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 창고 및 공장의 외벽은 단조로움을 피하기 위하여 다양한 재료의 혼합 또는 색채 변화 및 개성 있는 외관디자인을 적용하도록 한다.
- ② 담장 설치가 필요한 경우, 투시형 담장 또는 화관목류의 생울타리로 하며, 담장의 높이는 1.2m 이하로 제한한다.
- ③ 건물에 설치하는 태양광모듈은 BIPV를 권장하고, 구조물 설치 시 태양광모듈은 건축물의 외장 마감재(지붕, 벽, 창호 등)와 조화롭고 통일감 있는 디자인으로 계획하여야 한다.

제 5 조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

- ① 건축물의 색채, 옥외광고물, 야간경관에 관한 사항은 ‘제Ⅲ편의 제1장(건축물의 색채), 제2장(옥외광고물), 제3장(야간경관)’의 기준을 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 6 조 (공개공지)

- ① 대지내 공지 중 공개공지는 건축법 제43조, 동법 시행령 제27조의 2에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간으로 조성하여야 한다.
- ② 공개공지의 세부조성기준 및 방법은 ‘제 I 편 제1장 제12조의 ③항(공개공지) 및 ④항(공개공지 조성기준 및 방법)’의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

제 7 조 (공공보행통로)

- ① 지침도에서 지정한 대지내 공지 중 공공보행통로는 ‘제 I 편 제1장 제12조의 ⑦항(공공보행통로)’의 규정에 따라 조성하여야 한다.

제 8 조 (대지안의 조경)

- ① 면적 200㎡이상인 대지에 건축 등을 하는 건축주는 다음 각호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 함
 - 1. 연면적 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 15%이상
 - 2. 연면적 1,000㎡ ~ 2,000㎡미만 : 대지면적의 10%이상
 - 3. 연면적 1,000㎡미만 : 대지면적의 5%이상
- ② 대지 안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 인천광역시 건축조례 제23조 및 건축법 제42조제2항의 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의한다.
- ③ 첨단산업용지 LF에는 대지안의 위의 ①, ②항 기준을 적용하지 아니한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제 9 조 (대지내 차량출입)

- ① 차량의 진출입구는 지구단위계획 결정도에서 지정한 차량출입불허구간 이외의 구간에 설치하여야 한다. 다만, 교통영향분석·개선대책 등 관련 (사업)계획 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량의 출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.

< 기타에 관한 사항 >

제 10 조 (쓰레기 자동집하시설 관련기준)

① 적용범위

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

② 쓰레기 자동집하시설 정의

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

③ 공사 지침

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

④ 공사(업무) 범위

1. 사업시행자는 분기관을 분양필지내 1m까지 설치하며 분양자는 이로부터 연결관로(섹션맨홀 및 점검맨홀 포함) 및 투입구 등을 설치하여야 하며 비용은 분양자가 부담한다.
2. 분양자는 설계 단계부터 본 시설의 적용을 위하여 본 지침에서 제시하는 기준을 반영한 적정 규모를 결정하여 설계에 사전 반영하여야 한다.
3. 분양자가 설치하는 투입구 및 관로가 메인집하시설과 연결되어 있음을 감안하여 반드시 시공지침서에 따라 설계 및 시공을 하여야 한다. 시공중 관로내 토사 및 물 등의 이물질이 유입되는 것을 방지하여야 하며, 배관내 이물질 유입시에는 즉시 제거하여야 한다. 상세한 사항은 집하시설 관리기관 의견을 반영하여 자동집하시설 운영에 지장이 없도록 하여야 한다.

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

⑤ 투입구 개수 산정

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

<표Ⅱ-1-2> 쓰레기투입구의 설치기준 및 적용지역 [2020.12.07]

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

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

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

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

제 11 조 (기타사항)

- ① 개발사업자는 심의(인·허가)시 제 I 편 제1장(총칙)에서 규정하는 심의(인·허가) 신청서류 중 관련 도서(지침 준수 이행 검토자료 및 관련도서 및 인증서 포함)를 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다.

제 2 장 지원시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없다. 다만, 필지분할계획을 작성하여 건축허가권자에게 승인을 받은 경우에는 분할할 수 있다.
- ② 획지선에 의하여 분할된 필지의 합병은 불허한다. 단, 지구단위계획 결정(변경)조서에 의하여 필지 합병이 허용되는 경우에는 예외로 한다. [2019.07.29]

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도)

- ① 지원시설용지 필지에 대한 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 지구단위계획 결정도에 <그림Ⅱ-2-1>과 같이 표시한다.
- ② 지원시설용지의 건축물 용도표시는 GC로 구분하며 <표Ⅱ-2-1>의 내용을 따른다.

<그림Ⅱ-2-1> 지구단위계획결정도 표시

용도	최고층수/최저층수
건폐율	용적률

<그림Ⅱ-2-2> 표시내용 설명 예

GC	10 / 5
60	400

용 도 : 용도표의 GC내 허용용도
 건 폐 율 : 60% 이하
 용 적 률 : 400% 이하
 최 고 층 수 : 10층 이하
 최 저 층 수 : 5층 이상

〈표Ⅱ-2-1〉 지원시설용지 건축물 용도

구분		지원시설용지		
도면표시		GC		
해당블럭		GC1 ~ GC2	GC4	GC5
건축물 용도	권장용도	-	-	<ul style="list-style-type: none">• 일반공업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도<ul style="list-style-type: none">- 자동차관련시설(정비공장에 한함)- 창고시설
	허용용도	<ul style="list-style-type: none">• 준공업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도<ul style="list-style-type: none">- 제1종근린생활시설- 제2종근린생활시설(옥외에 설치하는 골프연습장 제외)- 문화 및 집회시설- 판매시설- 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외)- 교육연구시설- 노유자시설- 운동시설(운동장 제외)- 업무시설- 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화가스충전소에 한함)- 자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함)- 기타시설(방송통신시설)	<ul style="list-style-type: none">• 일반공업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도<ul style="list-style-type: none">- 제1종근린생활시설- 제2종근린생활시설(옥외에 설치하는 골프연습장 제외)- 문화 및 집회시설- 판매시설- 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외)- 교육연구시설- 노유자시설- 운동시설(운동장 제외)- 업무시설- 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화가스충전소에 한함)- 자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함)- 기타시설(방송통신시설)	
	불허용도	• 권장용도, 허용용도 이외의 용도		

제 3 조 (건축물의 규모, 건폐율, 용적률)

- ① <표Ⅱ-2-2>에서와 같이 표시된 용적률 및 건폐율은 건축가능한 최대규모로서 별도의 규정이 없는 한 이를 초과하여 건축할 수 없다. 다만, 인천시 도시계획조례 및 건축조례 등에 의거하여 용적률을 완화받은 경우에는 예외로 한다.

〈표Ⅱ-2-2〉 지원시설용지 건축물 건폐율, 용적률, 높이

구분	지원시설용지		
건폐율	60% 이하		
용적률	400% 이하	350% 이하	350% 이하
최고층수	10층 이하	10층이하	10층 이하
최저층수	5층 이상	-	-
해당블럭	GC1 ~ GC2	GC4	GC5

< 건축물의 높이에 관한 사항 >

제 4 조 (건축물의 최고높이제한)

- ① 지구단위계획 결정도에 의하여 건축물의 최고층수 또는 최저층수가 지정된 경우의 모든 건축물은 건축물의 층수를 최고층수보다 높게 건축하거나 최저층수보다 낮게 건축할 수 없다. 다만, 관계법령 및 조례 등에 의거하여 높이제한을 완화받은 경우에는 예외로 한다.

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 5 조 (건축물의 전면방향)

- ① 건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다.
1. 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 한다.
 2. 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(각각이 있는 경우 각각 포함)한다.
 3. 공원, 보행자전용도로와 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계를 권장한다.
- ② 위 ①항의 조건이 겹치는 필지는 각 규정 모두 적용한다.

제 6 조 (건축한계선)

- ① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.

제 7 조 (건축물 1층의 바닥높이)

- ① 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 20cm 이상 단차가 나지 않도록 한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.

< 건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항 >

제 8 조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 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.

- ② 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.
- ③ 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)
- ④ 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 하여야 한다.
- ⑤ 담장
 - 1. 지원시설용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

제 9 조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

- ① 건축물의 색채, 옥외광고물, 야간경관에 관한 사항은 ‘제Ⅲ편의 제1장(건축물의 색채), 제2장(옥외광고물), 제3장(야간경관)’의 기준을 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 10 조 (전면공지)

- ① 전면공지는 전면도로로부터 일반인 출입이 용이하도록 전면도로에 접한 길이의 3분의 2이상 구간이 일반인 출입이 용이하도록 조성되어야 한다.
- ② 건축한계선에 의해 확보된 전면공지의 위치와 폭은 지침도를 따르며, 전면공지의 세부조성기준 및 방법은 ‘제 I 편 제1장 제12조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)’의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

제 11 조 (공개공지)

- ① 대지내 공지 중 공개공지는 건축법 제43조, 동법 시행령 제27조의 2에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간으로 조성하여야 한다.
- ② 공개공지는 인천경제자유구역 건축위원회 운영기준을 준용하며, 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

- ③ 공개공지의 세부조성기준 및 방법은 ‘제 I 편 제1장 제12조의 ③항(공개공지) 및 ④항(공개공지 조성기준 및 방법)’의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 하며, 지원시설용지의 전면공지에는 공개공지 설치가 가능하다.

제 12 조 (대지안의 조경)

- ① 면적 200㎡이상인 대지에 건축 등을 하는 건축주는 다음 각호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 함
1. 연면적 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 15%이상
 2. 연면적 1,000㎡~2,000㎡미만 : 대지면적의 10%이상
 3. 연면적 1,000㎡미만 : 대지면적의 5%이상
- ② 대지 안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 인천광역시 건축조례 제23조 및 건축법 제42조제2항의 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제 13 조 (대지내 차량출입)

- ① 차량의 진출입구는 지구단위계획 결정도에서 지정한 차량출입불허구간 이외의 구간에 설치하여야 한다. 다만, 교통영향분석·개선대책 등 관련 (사업)계획 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량의 출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없음

제 14 조 (건축물 부설주차장)

- ① 주차장의 형태 및 위치
1. 필지의 규모 및 여건에 따라서 불가피한 경우를 제외하고는 지원시설용지내 설치하는 건축물 부설주차장은 자주식주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 이때 필지연접도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.
 2. 위의 규정에 의해 주차장을 설치할 경우 자동차의 회전이 용이하도록 주차 출입구와 도로가 접하는 부분에 1미터 이상의 가각 전제를 한 곳 이상 두어야 한다.

- ② 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 건축한계선(지정선)에서 3m 이상 이격하여야 한다. 이때 대지경계선에서 지하주차장 출입구의 시작점까지의 차량동선은 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.
- ③ 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.
- ④ 주차장 설치기준은 주차장법 및 ‘인천시 주차장 설치 및 관리 조례’에 따라 설치하여야 한다.
- ⑤ 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.

< 기타에 관한 사항 >

제 15 조 (쓰레기 자동집하시설 관련기준)

- ① 제Ⅱ편 제1장 제10조(쓰레기 자동집하시설 관련기준)를 준용한다.

제 3 장 인천로봇랜드 조성사업 관련용지

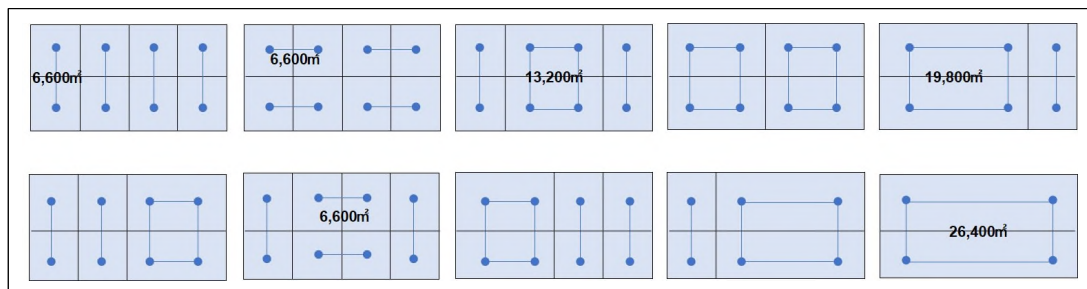
제 1 절 일반시행지침

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다. 다만, 업무시설용지(B21①, ③) 및 로봇산업진흥시설용지(RB1①~5, RB5①~③), 유원지의 경우 다음의 조건에 따라 필지분할을 허용한다. [2022.06.13]
- B21①, B21③ : 3개 이상의 필지분할은 불허하며, 분할 후 단위필지의 대지면적은 9,000㎡를 초과하여야 한다.
 - RB1①~5 : 3개 이상의 필지분할은 불허하며, 분할 후 단위필지의 대지면적은 1,650㎡를 초과하여야 한다.
 - RB1①~③ : 4개 이상의 필지분할은 불허하며, 분할 후 단위필지의 대지면적은 5,000㎡를 초과하여야 한다.
 - 유원지 : 유원지 조성계획에 따른다
- ② 필지의 합병의 경우 상업시설용지(C41 및 C42③은 제외) 및 로봇진흥시설용지(RB1①~1, RB2은 제외)에 한하여 다음의 조건에 따라 허용하며, 각 필지에 지정된 지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다. [2022.06.13]
- C39~C40 : 인접한 2개 필지에 한하여 허용
 - C42①~②, C42④~⑤ : 인접한 3개 필지에 한하여 허용
 - RB3, RB4①~②, RB4⑤~⑥ : 인접한 2개 필지에 한하여 허용
 - RB4③~④ : 필지합병 가능 유형으로 인정되는 경우에 한한다.

〈그림Ⅱ-3-1〉 필지합병 가능유형 [2022.06.13]



※ 필지합병 가능유형외 필지합병 금지

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 인천로봇랜드 사업부지의 세부용도별 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 <표Ⅱ-3-1> ~ <표Ⅱ-3-5>에 의하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② 인천로봇랜드 사업부지의 건축물 용도표시는 RT로 한다. 세부용도 표시는 <표Ⅱ-3-1> ~ <표Ⅱ-3-5>의 내용을 따른다.
- ③ 필지에 대한 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 규제내용을 지구단위계획 결정도에 <그림Ⅱ-3-2>과 같이 표시한다.

<그림Ⅱ-3-2> 지구단위계획결정도 표시

용도	최고층수
건폐율	용적률

<그림Ⅱ-3-3> 표시내용 설명 예 [2022.06.13]

RB1	25
60	400

용 도 : 용도표의 RB1내 허용용도
 건 폐 율 : 60% 이하
 용 적 률 : 400% 이하
 최고층수 : 25층 이하

〈표Ⅱ-3-1〉 인천로봇랜드 상업시설용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이 [2022.06.13]

구분	인천로봇랜드(상업시설용지)
도면표시	RT1
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 일반상업지역에 건축할 수 있는 건축물중 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음에 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종, 제2종 근린생활시설(단, 종교집회장, 총포판매사, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 고시원, 골프연습장, 제조업소, 수리점은 제외) - 문화 및 집회시설(단, 마권장외발매소, 마권전화투표소는 제외) - 판매시설 중 나목 소매시장 및 다목 상점에 한함 - 업무시설(단, 오피스텔은 제외) - 운동시설 중 가목 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내 낚시터, 놀이형시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것에 한함(단, 옥외골프연습장 제외) - 관광 휴게시설 중 가목 야외음악당 및 나목 야외극장에 한함
불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율	70%
용적률	400%
최고층수	8층 이하
해당블럭	C39~C41
도면표시	RT2
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 일반상업지역에 건축할 수 있는 건축물중 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음에 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종, 제2종 근린생활시설(단, 종교집회장, 총포판매사, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 고시원, 골프연습장, 제조업소, 수리점은 제외) - 판매시설 중 다목 상점에 한함 - 관광 휴게시설 중 가목 야외음악당 및 나목 야외극장에 한함 - 숙박시설 중 가목 일반숙박시설에 한함
불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율	60%
용적률	250%
최고층수	5층 이하 (1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우 필로티 부분은 층수에서 제외한다)
해당블럭	C42①~②, C42④~⑤

구분	인천로봇랜드(상업시설용지)
도면표시	RT3
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 일반상업지역에 건축할 수 있는 건축물종 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음에 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종, 제2종 근린생활시설(단, 종교집회장, 총포판매사, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 고시원, 골프연습장, 제조업소, 수리점은 제외) - 문화 및 집회시설(마권장외발매소, 마권전화투표소 제외) - 판매시설 중 나목 소매시장 및 다목 상점에 한함 - 업무시설(단 1,2층 불허, 오피스텔 제외) - 운동시설 중 가목 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내 낚시터, 놀이형시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것에 한함(단, 옥외골프연습장 제외) - 관광 휴게시설 중 가목 야외음악당 및 나목 야외극장에 한함 - 「관광진흥법」에 따른 관광숙박시설 및 그 시설 안의 부대시설
불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율	60%
용적률	1,000%
최고층수	최저 30층 이상(부대시설 제외)
해당블럭	C42③

〈표Ⅱ-3-2〉 인천로봇랜드 업무시설용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이 [2022.06.13]

구분	인천로봇랜드(업무시설용지)
도면표시	RT4
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물종 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음에 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설(단, 종교집회장, 총포판매사, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 고시원, 골프연습장, 제조업소, 수리점은 제외) - 교육연구시설 - 업무시설(단, 오피스텔은 제외) - 방송통신시설 중 가목 방송국 및 마목 데이터센터에 한함. (단, 데이터센터는 상·하수도 및 전력공급에 관한 협의를 마친 경우에 한하여 허용)
불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율	60%
용적률	400%
최고층수	25층 이하
해당블럭	B21

〈표Ⅱ-3-3〉 인천로봇랜드 로봇산업진흥시설용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이 [2022.06.13]

구분	인천로봇랜드(로봇산업진흥시설용지)
도면표시	RT5
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물종 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음에 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설(단, 종교집회장, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 고시원은 제외) - 교육연구시설 - 업무시설(단, 오피스텔을 제외) - 공장 중 다음의 용도(아래의 유치업종에 해당하는 공장에 한함) <ul style="list-style-type: none"> - 『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』 제28조 도시형 공장 ※ 유치업종 <ul style="list-style-type: none"> - 로봇산업 및 표준산업분류 연계표(KSIC)에 제시된 한국표준 산업분류에 해당하는 업종(로봇산업 특수분류 대분류 1~6, 중분류 94)
불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율	60%
용적률	400%
최고층수	25층 이하
해당블럭	RB1~RB2
도면표시	RT6
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 교육연구시설 중 마목 연구소에 한함 • 공장 중 다음의 용도(아래의 유치업종에 해당하는 공장에 한함) <ul style="list-style-type: none"> - 『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』 제28조 도시형 공장 ※ 유치업종 <ul style="list-style-type: none"> - 로봇산업 및 표준산업분류 연계표(KSIC)에 제시된 한국표준 산업분류에 해당하는 업종(로봇산업 특수분류 대분류 1~6, 중분류 94) • 지식산업센터 <ul style="list-style-type: none"> : RB3③블럭에 한함. RB4③~④구역은 산업용지를 블록으로 통합(주차장 및 공원제외) 개발할 경우에 한하여 지식산업센터 조건부 허용 - 『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』 제28조의5에 해당하는 시설의 용도
불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율	60%
용적률	400%
최고층수	10층 이하
해당블럭	RB3~RB5

주1) RB1-RB5 : 허용용도상의 ‘유치업종’은 동 지구단위계획 시행지침에서 정하는 유치업종을 말하며, 환경영향평가서 및 환경보전방안검토서에서 제시된 다음의 각종 기준을 충족하여야 한다.

- 대기오염물질(발암성) 위해도기준 이하의 업종으로 임계배출량의 관리를 통해 입주업종 선정 [환경보전방안검토서(보완)「231~232p」]
- 도시형 공장 지정에 따른 특정대기오염물질 및 특정수질유해물질을 배출하는 배출시설을 설치하는 공장은 입주제한
- 도시형 공장 지정에 따른 사업장 중별 입주제한(대기 1~3종, 수질 1~4종)
- 지정악취물질을 배출하는 악취배출시설을 설치하는 공장은 입주 제한
- 입주업체별 1차 폐수처리시설 설치(“나”지역 배출허용기준 준수) 및 관로 말단부 TMS 설치·운영

〈표Ⅱ-3-4〉 인천로봇랜드 유원지 건축물 용도·건폐율·용적률높이 [2022.06.13]

구분	인천로봇랜드(유원지)
도면표시	RT7
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> “도시군계획시설의 결정 구조 및 설치 기준에 관한 규칙”에 따름
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
건폐율	45%
용적률	150%
최고층수	5층 이하
해당블럭	유원1

〈표Ⅱ-3-5〉 인천로봇랜드 주차장 건축물 용도·건폐율·용적률높이 [2022.06.13]

구분	인천로봇랜드(주차장)
도면표시	RT8
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 주용도 : 지상층 연면적의 70% 이상 <ul style="list-style-type: none"> 자동차관련시설 중 가목 주차장에 한함 부용도 <ul style="list-style-type: none"> 제1종, 제2종 근린생활시설(단, 종교집회장, 총포판매사, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 고시원, 골프연습장, 제조업소, 수리점은 제외) 판매시설 중 다목 상점에 한함
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
건폐율	80%
용적률	800%
최고층수	-
해당블럭	주46~주49

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 3 조 (저층(10층이하)배치구간)

- ① 저층(10층이하) 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다. [2022.06.13]

제 4 조 (건축물의 전면방향)

- ① 건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다.
1. 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 한다.
 2. 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.
 3. 공원, 보행자전용도로와 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계를 권장한다.
 4. 상업시설용지(C39~C41)은 간선도로를 주전면으로 면하도록하며, 상업시설용지(C42)는 수변 공원을 주전면으로 면하도록 한다. [2022.06.13]
- ② 위 ①항 1~3의 조건이 겹치는 필지는 각 규정 모두 적용한다.
- ③ 다만, 인천로봇랜드 조성사업 경관계획 및 경관상세계획을 수립하여 해당 건축허가권자가 인정 하는 경우에는 전면방향을 달리 적용할 수 있다. [2022.06.13]

< 건축선에 관한 사항 >

제 5 조 (건축한계선)

- ① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 의한다. [2022.06.13]

제 6 조 (벽면지정선(1층, 2층), 벽면한계선(2층이하))

- ① 지정목적
- 보행자의 접근성 증대와 가로환경 활성화, 정연한 가로경관 조성을 위하여 상업시설용지(C42 ①,②,④,⑤) 수변공원변에 벽면지정선(1층, 2층) 및 상업시설용지(C39~C40) 대지 경계선 양측 10m폭의 벽면한계선을 지정하여 상업시설이 배치될 수 있도록 한다. [2022.06.13]
- ② 지구단위계획에서 지정한 벽면지정선의 위치와 폭은 지침도에 의한다. [2022.06.13]

< 건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항 >

제 7 조 (건축물의 형태 및 외관)

< 상업시설용지 >

- ① 상업시설용지 내 공공공지 및 수변공원에 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. [2022.06.13]
- ② 상업시설용지 내 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다. [2022.06.13]
- ③ 상업시설용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우 관련 해당 건축허가권자의 승인을 거쳐 달리할 수 있다. [2022.06.13]
- ④ 상업시설용지 내 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) [2022.06.13]
- ⑤ 상업시설용지 내 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 하여야 한다. [2022.06.13]
- ⑥ 수변공원과 면한 상업시설용지(C42①,②,④,⑤)의 건축물의 길이는 공동개발 등을 고려하여 도로(대로3-182호선)변과 평행방향으로 40m 이내로 제한한다. [2022.06.13]
- ⑦ 랜드마크부지(C42③)의 최상위층은 개방형 용도(근린생활시설 및 스카이라운지) 형태로 조성한다. [2022.06.13]

< 기타용지 >

- ⑧ 건축물의 외벽은 단조로움을 피하기 위하여 다양한 재료의 혼합 또는 색채 변화 및 개성있는 외관디자인을 적용하도록 함 [2022.06.13]
- ⑨ 시각적·공간적으로 개방된 건축형태로 다양한 활동이 가능할 수 있도록 조성한다. [2022.06.13]
- ⑩ 담장 설치가 필요한 경우, 투시형 담장 또는 화관목류의 생울타리로 하며, 담장의 높이는 1.2m 이하로 제한함 [2022.06.13]

< 공통사항 >

- ⑪ 본 지구단위계획 및 청라국제도시 개발계획에 따라 별도로 작성된 경관계획(또는 경관상세계획) 중에서 로봇랜드 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 본다. [2022.06.13]

제 8 조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

- ① 건축물의 색채, 옥외광고물, 야간경관에 관한 사항은 ‘제Ⅲ편의 제1장(건축물의 색채), 제2장(옥외광고물), 제3장(야간경관)’의 기준을 따른다.
- ② 다만, 인천로봇랜드 조성사업 경관계획 및 경관상세계획을 수립하여 해당 건축허가권자가 인정하는 경우에는 달리 적용할 수 있다. [2022.06.13]

< 대지내 공지에 관한 사항 >**제 9 조 (대지안의 공지)**

- ① 대지내 공지는 ‘제Ⅰ편 제1장 제12조(대지내 공지에 관한 용어의 정의)’ 규정에 따라 조성하여야 한다. [2022.06.13]
- ② 1층부 벽면지정선 지정에 따라 발생하는 대지안의 공지는 보행에 장애가 되는 일체의 시설 설치 불가(단 기둥 제외)하고, 보도형 및 수변공원과 연계가 가능한 형태로 설치하여야 한다. [2022.06.13]
- ③ 건축한계선 지정에 따라 발생하는 대지안의 공지는 보도형 및 수변공원과 연계가 가능한 형태로 설치하여야 한다. [2022.06.13]

제 10 조 (공개공지)

- ① 대지내 공지 중 공개공지는 건축법 제43조, 동법 시행령 제27조의 2에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간으로 조성하여야 한다.
- ② 공개공지의 세부조성기준 및 방법은 ‘제Ⅰ편 제1장 제12조의 ③항(공개공지) 및 ④항(공개공지 조성기준 및 방법)’의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

제 11 조 (공공조경)

- ① 지침도상에 지정된 공공조경에는 다음 각호의 기준에 맞게 조성하여야 한다. [2022.06.13]
 1. 지침도에서 공공조경으로 지정된 위치에는 ‘제Ⅰ편 제1장 제12조의 ⑤항(공공조경) 및 ⑥항(공공조경 조성기준 및 방법)’의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 하며, 조성은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 조성한다.
 2. 가각부에 지정된 공공조경은 완충녹지(또는 공공공지) 및 보도와 연계하여 휴게공간을 조성한다.
 3. 가각부의 공공조경 조성방식은 ‘건축법시행령 제27조의2’ 규정과 ‘인천시 건축조례의 공개공지 지침’을 준용하여 파고라, 벤치, 조명등, 플랜터 등의 시설을 설치하여야 한다.

제 12 조 (공공보행통로)

- ① 지침도에서 공공보행통로로 지정된 위치에는 ‘제 I 편 제1장 제12조의 ⑦항(공공보행통로)’ 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 하며, 공공보행통로는 6미터 폭 이상으로 설치한다. [2022.06.13]
- ② 공공보행통로가 지정되지 아니한 블록(또는 보행자전용도로 및 공원 등을 사이에 둔 연접한 블록 간)의 경우에도 블록(또는 연접한 블록 간)을 가로지르는 연속된 개방공간(인동거리에 의한 개방 공간은 제외)을 확보하여야 한다. [2022.06.13]
- ③ 지구단위계획 지침도에 보행자전용도로 및 공원 등과의 연결을 위하여 공공보행통로로 지정되어 있는 구간은 ‘장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률’에서 정한 설치기준에 적합하여야 한다. [2022.06.13]
- ④ 횡단구배는 최소 1.5%, 최고 5%로 하며, 2%를 표준으로 설치한다. [2022.06.13]
- ⑤ 보행생태축(녹도 및 실개천 등), 단지내 휴게소, 놀이터, 운동장 등과 인접하여 연계되도록 공공보행통로를 설치할 것을 권장한다. [2022.06.13]
- ⑥ 공공보행통로 주변에 옥외주차장, 지하주차램프 및 체육시설을 설치할 경우 일정거리 이상을 이격하여 보행의 안전성을 확보하여야 한다. [2022.06.13]
- ⑦ 1~2층 벽면한계선과 공공보행통로가 동시에 지정된 구간은 ‘제 I 편 제1장 제12조의 ⑦항(공공보행통로)’ 규정을 따라야 하며, 조성은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 조성한다. [2022.06.13]

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제 13 조 (대지내 차량출입)

- ① 차량의 진출입구는 지구단위계획 결정도에서 지정한 차량출입불허구간 이외의 구간에 설치하여야 한다. 다만, 교통영향분석·개선대책 등 관련 (사업)계획 승인권자가 인정하는 경우에는 차량진출입구의 위치를 변경할 수 있다. [2022.06.13]
- ② 차량의 출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없음

< 기타에 관한 사항 >

제 14 조 (쓰레기 자동집하시설 관련기준)

- ① 제Ⅱ편 제1장 제10조(쓰레기 자동집하시설 관련기준)를 준용한다.

제 4 장 친환경복합단지 조성사업 관련용지

제 1 절 화훼산업용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 원칙적으로 분할할 수 없다. 다만, 별도의 획지분할계획을 작성하여 건축허가권자에게 승인을 받은 경우에는 분할할 수 있다.

< 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수 등)

- ① 화훼산업용지의 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 <그림Ⅱ-4-1>에 의하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② 화훼산업용지의 건축물 용도표시는 FC1로 구분한다. 세부용도표시는 <표Ⅱ-4-1>~<표Ⅱ-4-5>의 내용을 따른다.
- ③ 필지에 대한 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 규제내용을 지구단위계획 결정도에 <그림Ⅱ-4-1>과 같이 표시한다.

<그림Ⅱ-4-1> 지구단위계획결정도 표시

용도	최고층수
건폐율	용적률

<그림Ⅱ-4-2> 표시내용 설명 예

FC1	12
70	400

용 도 : 용도표의 FC1내 허용용도

건 폐 율 : 70% 이하

용 적 률 : 400% 이하

최고층수 : 12층 이하

<표Ⅱ-4-1> 화훼산업용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분		화훼산업용지
도면표시		FC1
해당블럭		FF-① ~ FF-②
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ■ 준공업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 화훼 목적의 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> • 창고시설(창고, 하역장, 물류터미널, 집배송시설) • 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설(옥외에 설치하는 골프연습장 제외, 단란주점, 안마시술소 제외) • 문화 및 집회시설(전시장) • 판매시설(도매시장, 대규모점포, 대형할인점 및 중소기업공판장, 상점) • 교육연구시설 • 동물 및 식물 관련 시설(종묘배양시설, 온실)
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
용적률		• 400% 이하
건폐율		• 70% 이하
최고층수		<ul style="list-style-type: none"> • FF-① : 12층 이하 • FF-② : 7층 이하

주1) 인천경제자유구역청에 건축 인.허가(신규 및 변경) 신청시 한국농어촌공사와 사전 협의하여야 함

주2) 「화훼산업 발전 및 화훼문화 진흥에 관한 법률」 제2조 제1호에 따라 ‘화훼’란 ‘관상용, 가공용 등으로 활용하기 위하여 재배하는 식물’을 말한다.

<표Ⅱ-4-2> 휴양용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분		휴양용지
도면표시		FC2
해당블럭		FR-① ~ FR-④
허용용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ■ 자연녹지지역에 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[(농수산물공판장, 농수산물직판장, 상점(바닥면적 합계 1천㎡ 미만))] • 문화 및 집회시설(전시장) • 교육연구시설(교육원, 연구소, 직업훈련소) • 관광휴게시설(야외음악당, 야외극장, 휴게소) • 동물 및 식물 관련 시설(종묘배양시설, 온실) • 운동시설 • 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외)
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
용적률		• 80% 이하
건폐율		• 30% 이하
높이		• FR-① ~ FR-④ : 4층 이하

주) 인천경제자유구역청에 건축 인.허가 신청시 한국농어촌공사와 협의하여야 함

<표Ⅱ-4-3> 친환경복합단지 R&D 및 첨단산업용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분	친환경복합단지 R&D 및 첨단산업용지
도면표시	FC3
해당블럭	F4-① ~ F4-⑤
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ■ 준공업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> • 공장(아래의 유치업종에 해당하는 공장에 한함) <ul style="list-style-type: none"> － 「벤처기업 육성에 관한 특별 조치법」에 의한 벤처기업집적시설 － 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장, 지식산업센터 • 제1종근린생활시설(공장건축물 내 입주하는 시설에 한함) • 제2종근린생활시설(옥외에 설치하는 골프연습장 제외, 단란주점, 안마시술소 제외)(공장건축물 내 입주하는 시설에 한함) • 문화 및 집회시설 • 교육연구시설(교육원, 연구소) • 위험물 저장 및 처리시설(주유소) ※ 유치업종 <ul style="list-style-type: none"> － IT(전자제품, 정밀, 광학기기) 관련업종 － BT(바이오) 관련업종 － 유기농 관련업종 － R&D기업
불허용도	• 허용용도 이외의 용도
용적률	• 400% 이하
건폐율	• 70% 이하
높이	• F4-① ~ F4-⑤ : 10층 이하

<표Ⅱ-4-4> 친환경복합단지 상업시설용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분	상업시설용지
도면표시	FC4
해당블럭	C17-① ~ C17-②
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
높이	—

<표 II-4-5> 친환경복합단지 주차장 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분	계획내용
도면표시	FC5
허용용도	• 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장에 한한다.
불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율	—
용적률	—
높이	—
도면표시	FC6
허용용도	• 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, 판매시설, 운동시설, 업무시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 80%이상이어야 한다. (단, 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 안마원 제외)
불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율	• 80% 이하
용적률	• 600% 이하
높이	—

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 3 조 (건축물의 전면방향)

① 건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다.

1. 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 한다.
2. 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(각각이 있는 경우 각각 포함)한다.
3. 보행자전용도로와 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계를 권장한다.

② 위 ①항의 조건이 겹치는 필지는 각 규정 모두 적용한다.

제 4 조 (건축한계선)

① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 따른다.

제 5 조 (건축물 1층의 바닥높이)

- ① 친환경복합단지 상업시설용지 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 20센티미터 이상 단차가 나지 않도록 한다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한사항 >

제 6 조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 창고 및 공장건축물의 외벽은 단조로움을 피하기 위하여 다양한 재료의 혼합 또는 색채 변화 및 개성있는 외관디자인을 적용하도록 한다.
- ② 담장 설치가 필요한 경우, 투시형 담장 또는 화관목류의 생울타리로 하며, 담장의 높이는 1.2m 이하로 제한한다.
- ③ 시각적·공간적으로 개방된 건축형태로 다양한 활동이 가능할 수 있도록 조성한다.
- ④ 친환경복합단지 상업시설용지 건축물의 형태 및 외관은 다음과 같다.
- 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.
 - 상업시설용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.
 - 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.

제 7 조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

- ① 건축물의 색채, 옥외광고물, 야간경관에 관한 사항은 ‘제Ⅲ편의 제1장(건축물의 색채), 제2장(옥외광고물), 제3장(야간경관)’의 기준을 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >**제 8 조 (공공보행통로)**

- ① 공공보행통로가 도로(단지내 도로 포함)와 교차하는 지점은 보행우선구조로 조성한다.
- ② 공공보행통로에는 ‘보행지장물’을 설치해서는 아니된다.
- ③ 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있으며, 계단과 함께 일부 구간에 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 한다.

제 9 조 (전면공지)

- ① 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며, 전면공지에 의한 보도확폭은 건축물의 개발주체가 이를 시행한다.
- ② 전면공지는 접한 보도와 높이차이가 없어야 한다
- ③ 건축한계선에 의해 확보된 전면공지의 위치와 폭은 지침도를 따른다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >**제 10 조 (대지내 차량출입)**

- ① 차량의 진출입구는 지구단위계획 결정도에서 지정한 차량출입불허구간 이외의 구간에 설치하여야 한다. 다만, 교통영향분석·개선대책 등 관련 (사업)계획 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량의 출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.

제 5 장 청라의료복합타운 관련용지

제 1 절 일반시행지침

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 원칙적으로 분할할 수 없다.

< 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수 등)

- ① 청라의료복합타운의 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 <그림Ⅱ-5-1>에 의하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② 청라의료복합타운의 건축물 용도표시는 MP로 구분한다. 세부용도표시는 <표Ⅱ-5-1>~<표Ⅱ-5-2>의 내용을 따른다.
- ③ 필지에 대한 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 규제내용을 지구단위계획 결정도에 <그림Ⅱ-5-1>과 같이 표시한다.

<그림Ⅱ-5-1> 지구단위계획결정도 표시

용도	최고층수
건폐율	용적률

<그림Ⅱ-5-2> 표시내용 설명 예

MP	-
70	400

용 도 : 용도표의 MP 내 허용용도

건 폐 율 : 70% 이하

용 적 률 : 400% 이하

최고층수 : -

〈표Ⅱ-5-1〉 청라의료복합타운 의료복합서비스 산업용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분	청라의료복합타운(의료복합서비스산업용지)
도면표시	MF1
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음에 용도 <ul style="list-style-type: none"> 가. 의료시설(종합병원 500병상 이상) 및 의료법에 따른 의료시설 내 설치가능 시설(의료시설의 부대시설 등), 업무시설(오피스텔 제외), 교육연구시설(연구소에 한함) 나. 제1종, 제2종 근린생활시설(단, 종교집회장, 총포판매사, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 고시원, 골프연습장, 제조업소, 수리점은 제외), 문화 및 집회시설(단, 마권장외발매소, 마권전화투표소 제외), 운동시설 중 가목 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내 낚시터, 놀이형시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것에 한함(단, 옥외골프연습장 제외) ※ 상기 허용용도 중 가목에 대하여는 전체 연면적의 80% 이상이어야 한다.
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역 내 금지행위 시설
건폐율	• 70%이하
용적률	• 400%이하
높 이	-
해당블럭	①-1
도면표시	MF1
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역에 건축할 수 있는 건축물중 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음에 용도 <ul style="list-style-type: none"> 가. 교육연구시설(직업훈련소 제외) 및 부속용도, 업무시설(오피스텔 제외), 「벤처기업 육성에 관한 특별 조치법」에 의한 벤처기업직접시설, 신기술창업전문회사, 실험실 공장 나. 수련시설 중 생활권수련시설, 노유자시설(아동관련시설에 한함), 제1종, 제2종 근린생활시설(단, 종교집회장, 총포판매사, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 고시원, 골프연습장, 수리점은 제외), 문화 및 집회시설(단, 마권장외발매소, 마권전화투표소는 제외), 판매시설(바닥면적 2,000㎡ 미만)에 한함, 운동시설 중 가목 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내 낚시터, 놀이형시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것에 한함(단, 옥외골프연습장 제외) ※ 상기 허용용도 중 가목에 대하여는 전체 연면적의 80% 이상이어야 한다.
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역 내 금지행위 시설
건폐율	• 70% 이하
용적률	• 400% 이하
높 이	-
해당블럭	①-2, 3

구분	청라의료복합타운(의료복합서비스산업용지)
도면표시	MF1
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음에 용도 가. 고령친화산업진흥법 제2에 따른 고령친화산업(노인복지시설 등) 및 부속용도, 노유자시설 나. 제1종, 제2종 근린생활시설(단, 종교집회장, 총포판매사, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 고시원, 골프연습장, 제조업소, 수리점은 제외), 문화 및 집회시설(마권장외발매소, 마권전화투표소 제외), 의료시설 중 가목 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원 및 요양병원), 업무시설(오피스텔 제외), 운동시설 ※ 상기 허용용도 중 가목에 대하여는 전체 연면적의 80% 이상이어야 한다.
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역 내 금지행위 시설
건폐율	• 50%이하
용적률	• 300%이하
높이	-
해당블럭	①-4

〈표Ⅱ-5-2〉 청라의료복합타운 지원시설용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분	청라의료복합타운(지원시설용지)
도면표시	GC6(지원11)
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물중 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음에 용도 - 생활숙박시설(의료 지원 목적과 종사들을 위한 숙박시설로 한하며, 개별 호실 분양은 불가하며 700호 규모 내 허용) 및 부속용도 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설(단, 종교집회장, 총포판매사, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 고시원, 골프연습장, 제조업소, 수리점은 제외)
불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율	• 60%이하
용적률	• 420%이하
높이	-
해당블럭	①-1

구분	청라의료복합타운(지원시설용지)
도면표시	GC6(지원11)
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물종 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음에 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 업무시설(오피스텔은 3,000호에 한하여 허용) 및 부속용도 - 제1종, 제2종 근린생활시설(단, 종교집회장, 총포판매사, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 고시원, 골프연습장, 제조업소, 수리점은 제외) - 문화 및 집회시설 - 판매시설(대규모점포, 일반게임제공업시설 제외) - 운동시설(운동장 제외)
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역 내 금지행위 시설
건폐율	• 60%이하
용적률	• 420%이하
높 이	-
해당블럭	①-2

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 3 조 (저층(10층이하)배치구간)

① 저층(10층이하) 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다(GC6(지원11) ①-2)

제 4 조 (건축물의 전면방향)

① 건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다.

1. 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 한다.
2. 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(각각 있는 경우 각각 포함)한다.

② 위 ①항의 조건이 겹치는 필지는 각 규정 모두 적용한다.

③ 다만, 청라의료복합타운 경관계획 및 경관상세계획을 수립하여 해당 건축허가권자가 인정하는 경우에는 전면방향을 달리 적용할 수 있다.

제 5 조 (건축한계선)

- ① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한사항 >

제 6 조 (건축물의 형태 및 외관)

< 의료복합서비스산업용지 >

- ① MF1 ①-1 건축물의 형태 및 외관은 다음과 같다.

1. 의료시설 내에 건축하는 건축물은 노약자, 장애인, 임산부 등이 쉽게 이용할 수 있도록 건축 계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 ‘장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률’과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용하도록 함
2. 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.
3. 수변(유수지)에 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.
4. 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)
5. 산업시설 용지간 대지경계부 사이의 담장설치는 원칙적으로 불허한다.
6. 옥외광고물
 - 건축물의 옥외광고물(간판) 설치기준은 <별표5>을 따른다.

- ② MF1 ①-2,3 건축물의 형태 및 외관은 다음과 같다.

1. 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.
2. 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)
3. 옥외광고물

- 건축물의 옥외광고물(간판) 설치기준은 <별표5>을 따른다.

4. 산업시설 용지간 대지경계부 사이의 담장설치는 원칙적으로 불허하며, 각 건축물과의 조화 및 연계성을 고려하여야 한다

③ MF1 ①-4 건축물의 형태 및 외관은 다음과 같다.

1. 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.

2. 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화 통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치할 것을 권장한다.(방송·통신용 안테나 제외)

3. 산업시설 용지간 대지경계부 사이의 담장설치는 원칙적으로 불허한다.

< 지원시설용지 >

1. 시각적·공간적으로 개방된 건축형태로 다양한 활동이 가능할 수 있도록 조성한다.

2. 지원시설 용지간 대지경계부 사이의 담장설치는 원칙적으로 불허한다.

3. GC6 ①-2 건축물의 외벽은 단조로움을 피하기 위하여 다양한 재료의 혼합 또는 색채 변화 및 개성있는 외관디자인을 적용하도록 한다.

4. GC6 ①-2 학교와 인접한 구간은 조경 및 보도로 설치한다

제 7 조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

① 건축물의 색채, 옥외광고물, 야간경관에 관한 사항은 ‘제Ⅲ편의 제1장(건축물의 색채), 제2장(옥외광고물), 제3장(야간경관)’의 기준을 따른다.

② 다만, 청라의료복합타운 경관계획 및 경관상세계획을 수립하여 해당 건축허가권자가 인정하는 경우에는 달리 적용할 수 있다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 8 조 (공공보행통로)

① 공공보행통로의 바닥은 인접한 보도 또는 건축물 내부의 바닥과 동일한 포장재료나 포장패턴

등으로 포장하는 것을 원칙으로 하며, 바닥의 높이는 인접보도의 높이와 같게 하여야 한다.

- ② 공공보행통로의 위치는 지침도상의 위치를 가급적 준수하도록 권장하며, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m 이내에서 변경 가능하다(건축물의 배치 등을 고려하여 자유곡선형도 가능함)
- ③ 건축물을 통과하여 공공보행통로가 지정된 경우 지정된 공간(충단위 공간)이외의 부분은 건축물의 본 용도로 사용할 수 있다.
- ④ 공공보행통로의 폭은 6m이상으로 하고 기타 조성기준은 <별표11>을 따른다.

제 9 조 (전면공지)

- ① 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며, 전면공지에 의한 보도확폭은 건축물의 개발주체가 이를 시행한다.
- ② 전면공지는 접한 보도와 높이 차이가 없어야 한다.
- ③ 건축한계선에 의해 확보된 전면공지의 위치와 폭은 지침도를 따른다.

제 10 조 (공개공지)

- ① 공개공지는 <별표11>의 기준을 따른다.
 - ② 공개공지는 ‘인천광역시 건축조례’를 준용하며, 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 하며, 별도로 지구단위계획에서 지정된 공개공지는 해당 지침도상의 위치에 추가로 공개공지를 설치할 수 있다.
 - ③ 공개공지와 중앙가로조경이 중복되어 적용되는 구간은 공개공지 제공면적에 한하여 시행지침 제2장지구단위계획 운용에 관한 사항 제3조(지구단위계획 구역내 건축기준완화)를 적용할 수 있다.
1. 공개공지 설치면적에는 포함하되 중앙가로조경 내 의무적으로 확보해야하는 조경 및 보행공간 면적은 용적률 완화면적에서 제외한다.

〈 별표 11 〉 전면공지, 공개공지, 공공보행통로, 공공조경 조성기준

구분	조성기준
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 공지를 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 <ul style="list-style-type: none"> 전면공지에는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 건축허가권자가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우와 통행이 가능한 조정식제(가로수 등)의 설치 가능하다. 경계부 처리 <ul style="list-style-type: none"> 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 있다. 보도 연결형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다. 포장 <ul style="list-style-type: none"> 보도 연결형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로우며 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 경우 그 위치가 지정된 경우 지구단위계획지침도에 따라 해당위치에 우선 설치를 권장하며, 그 외 도로 중 가장 넓은 도로나 가각부에 공개공지를 설치하는 것도 가능하며, 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 하며, 침상형 공지(썬큰 형식)의 공개공지 조성도 가능하다 지침도상에 지정된 공개공지가 교통영향평가지 가감속차로 확보 등 협의사항 이행을 위해 위치를 변경하는 경우로서 공개공지의 폭과 연속성이 유지되는 경우에는 관련사항을 준수한 것으로 본다. 공공부문의 오픈스페이스(공원, 녹지, 광장, 공공보행통로 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 이상(공공조경 내 공공공지는 최소 길이 및 폭은 6미터 이상)으로 한다. 다만, 개소별 공개공지의 설치면적이 350제곱미터 이상으로서 최소폭 5미터 이상인 경우에는 설치개소의 제한을 받지 아니한다. 공개공지 설치에 따라 용역을 완화를 받을 경우 인천광역시 건축조례 제36조 (공개공지등의 확보)을 내용을 적용하여 산정하며, 공공조경 내 공개공지도 동일 기준을 적용할 수 있다.(공개공지등의 면적은 법 제42조에 따른 조경의무면적을 제외한 면적으로 산정하며, 필로티 구조로 구획되거나 지하공간에 설치된 공개공지(Sunken)등의 면적은 2분의 1만 산입)

구분	조성기준
공공 보행통로	<ul style="list-style-type: none"> “공공보행통로”라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된통로를 말하며, 다음의 기준에 따라 조성한다. <ul style="list-style-type: none"> - 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 경사로 또는 장애인 엘리베이터를 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 건물외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 배수관 파이프, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보행 및 보행흐름에 지장을 주는 시설물을 말한다.

제 11 조 (중앙가로조경)

- ① “중앙가로조경”이라 함은 지구단위계획에서 대지안의 조경 중 준공업지역과 준주거지역 간의 완충공간 및 보행공간의 연결 및 조성을 위하여 설치된 조경으로 지침도에서 중앙가로조경으로 지정된 조경을 말한다. 이때, ‘중앙가로조경’은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 시행하고 관리하여야 한다.
- ② 중앙가로조경의 범위는 용도지역 경계선과 가장 가까운 건축물(직선거리)과 용도지역 경계선 사이의 공간으로 한정하며, 중앙가로조경의 형태는 폭원 15m 이상으로 중앙가로조경 내 연속성이 있는 5m이상의 보행공간을 확보하고 그 외 구간에 대하여는 조경을 설치하여야 한다.(예시도 참조)
- ③ 이 경우 보행공간 외의 조경의 설치방법은 조경의 성격 및 건축배치를 감안하여 「도시공원·녹지의 유형별 세부기준 등 에 관한 지침」 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 완충녹지 세부기준을 적용한다. 공개공지 내 조경시설로 설치할 경우에도 해당 기준을 충족하면 이를 이행한 것으로 본다.

- ④ 보행공간의 설치방법은 보행통로로 조성할 경우 공공보행통로 설치기준을 적용하고, 공개공지 형태로 조성할 경우 공개공지 설치기준을 적용한다. 다만 보행공간을 공개공지 형태로 설치하는 경우 용적률 완화면적에서 제외한다.
- ⑤ 학교 인접지와 연접한 중앙가로조경 내 보행통로는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치되, 학교로의 진출입이 가능하도록 교육청과 협의하여 조성토록한다.
- ⑥ 또한, 공동차량 출입구에 따라 불가피하게 도로 등의 설치로 중앙가로조경의 보행동선이 단절될 경우 안전한 보행동선을 확보하기 위하여 횡단보도 등을 설치하여야한다.

구분	“중앙가로조경” 유형 예시도1
일반 개념도	<p>※ 중앙가로조경의 범위는 용도지역 경계선과 가장 가까운 건축물과 용도지역 경계선 사이의 공간으로 한정</p> <p>※ 조경의 설치기준(완충녹지 세부 기준 적용)은 중앙가로조경 중 보행통로를 제외한 구간에서 적용하며, 녹화면적은 조경면적의 80%이상 설치하되 그 외 조경공간 내 20% 미만의 공간은 자유로운 계획 가능</p> <p>※ 완충녹지 설치기준 중 최소폭원 10m 이상의 조건은 중앙가로조경 전체 폭원을 기준으로 산정</p>

제 12 조 (대지안의 조경)

- ① 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
- ② 대지 안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 인천광역시 건축조례 제23조 및 건축법 제42조제2항의 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의한다

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제 13 조 (대지내 차량출입)

- ① 차량출입불허구간과 공동차량출입구 지정구간은 지구단위계획지침도를 따른다.
- ② 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있다.
- ③ 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

제 14 조 (차량동선 및 주차에 관한 사항)

- ① 지하주차장 진출입시 안전시계 확보 : 대지내 지하주차장을 설치할 경우 지하주차장 출입구의 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터 입구)은 전면도로측 대지경계선에서 3m 이상 이격하여 설치하여야 한다. 단, 전면도로에서 건축선의 후퇴가 지정된 경우에는 그 벽면한계선(지정선) 또는 건축한계선(지정선)에서 3m 이상 이격하여야 한다. 이때 대지경계선에서 지하주차장 출입구의 시작점까지의 차량동선은 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.
- ② 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.

제 2 절 공공건축물 및 기타시설별 시행지침

< 교육 용지에 관한 사항 >

제 15 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 교육 건축물 용도는 <표Ⅱ-5-3>에 따른다.
- ② 교육 시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-5-13>을 초과할 수 없다.

<표Ⅱ-5-3> 청라의료복합타운 교육시설용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분	교육시설용지
도면표시	E3
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 유아교육법 제2조의 규정에 의한 유치원 • 초·중등교육법 제2조의 규정에 의한 초등학교, 중학교
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 60%이하
용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 200%이하
높 이	—
해당블럭	초·중3

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 16 조 (건축물의 배치)

- ① 교육시설의 경우 건축물은 가급적 남향 배치를 권장한다.

< 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 >

제 17 조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 건축물의 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.
- ② 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.
- ③ 산업시설 용지에 지정된 중앙가로조경 내 보행통로와 연계가 가능한 형태로 조성하여야 한다

제 6 장 공공건축물 및 기타시설용지

제 1 절 일반시행지침

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할과 합병)

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

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제 2 조 (용적률, 높이의 표기방식 및 적용사항)

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

<그림Ⅱ-5-1> 지침내용 도면 표시 예시도

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

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

< 건축물의 배치 등에 관한 사항 >

제 3 조 (건축물의 배치)

- ① 교육시설의 경우 건축물은 가급적 남향 배치를 권장한다.

제 4 조 (건축한계선)

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

< 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 >**제 5 조 (건축물의 외벽의 처리)**

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.
- ② 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
- ③ 주운시설과 연계된 파크코어 인접 부지의 시설은 사업계획 수립시 파크코어와 해당 부지의 높이차로 인하여 생기는 공간에 대하여 경관계획 및 경관상세계획, 주운시설 건설공사 및 조경공사 등 관련분야 상위계획에 부합하도록 처리계획을 수립하여 건축허가시 해당 승인권자의 검토를 받아 조성해야 한다.

< 대지 내 공지 등에 관한 사항 >**제 6 조 (건축한계선에 의한 공지 조성)**

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

제 7 조 (공공조경)

- ① 공공조경의 조성방법은 ‘제 I 편 제1장 제12조⑤항(공공조경) 및 ⑥항(공공조경조성기준및방법)’에 따라 조성한다.

제 8 조 (담장)

- ① 도로 등 건축이 금지된 공지에 면한 대지경계부와 공공공지의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며 필요시 녹지공간이나 수공간을 두어 담장의 역할을 대신하도록 한다.
- ② 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치되, 1.2미터 높이의 화목류 생울타리로 설치할 것을 권장한다.

- ③ 교육시설의 경우에 공이 넘어가는 것을 방지하기 위한 안전망을 설치하도록 한다. 단, 생활가로에 면한 교육시설의 경우에는 1.2미터 높이의 화목류 생울타리 설치로 가로변 녹지공간과 조화를 이루도록 한다.
- ④ 타 법령에 따라 방재나 보안 등을 위해 설치가 필요한 담 또는 벽은 관련법규에 규정된 사항을 따르도록 한다.

< 차량 동선 및 주차에 관한 사항 >

제 9 조 (차량출입구)

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

제 10 조 (주차장 관련기준)

- ① 대지내 지하주차장을 설치할 경우 지하주차장 출입구의 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터 입구)은 전면도로측 대지경계선에서 3m이상 이격하여 설치하여야 한다. 단, 전면도로에서 건축선의 후퇴가 지정된 경우에는 그 벽면한계선(지정선) 또는 건축한계선(지정선)에서 3m 이상 이격하여야 한다. 이때 대지경계선에서 지하주차장 출입구의 시작점까지의 차량동선은 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.
- ② 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.
- ③ 20대 이상의 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로사이 또는 대지내에 확보되는 보행자 통로 사이에는 다음 각 호의 기준에 의해 조경을 하여야 한다.
 - 1. 폭 1미터 이상, 높이 0.3미터 내지 0.5미터의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고2미터 이상, 수관폭 1.5미터 이상의 교목을 제곱미터당 0.1본을 식재하여야 한다.

2. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1미터 이하가 되도록 한다.
- ④ 20대 미만을 주차시킬 수 있는 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지내 보행자통로와의 경계선에는 제1항의 규정에 의하여 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 단주를 1.5미터 간격으로 설치하여야 한다.
- ⑤ 제1항의 기준에 따라 시설을 하였을 경우 조성면적을 조경면적으로 인정할 수 있다.
- ⑥ 건축물내 주차장은 주차장법 및 인천광역시주차장설치및관리조례에 따라 설치하여야 하며, 종교시설의 경우에는 특정일의 이용객 증가에 대비하여 충분한 주차공간을 확보하여야 하며, 전면도로의 차량통행에 지장이 없도록 하여야 한다.

< 기타에 관한 사항 >

제 11 조 (유비쿼터스 관련기준)

- ① 인천경제자유구역 유비쿼터스 도시건설을 위하여 반영되어야 할 유시티 시설물 및 구내 정보통신설비에 관한 설치 계획은 인천경제자유구역청에서 제정한 『u-City인프라 시행지침(2007.6.1 제정)』에 적합하게 설치하여야 하며 본 지구단위계획 구역안에서 각종 u-City건설과 관련된 행위시 다음사항을 기준으로 관련부서와 협의하여야 한다.
1. 구내 정보통신설비의 적정 설치여부(공동주택 특등급, 업무용건축물 1등급 이상)
 2. 공동주택 홈네트워크 설비의 적정 설치여부(분양주택 AA등급, 임대주택 A등급이상)
 3. 원격검침 설비의 적정 설치 여부
 4. u-City인프라 시설물의 설치에 관한 사항
- ※ 각종 등급은 정보통신부 “초고속 정보통신건물 인증업무처리 지침”을 기준으로 함.

제 12 조 (쓰레기 자동집하시설 관련기준)

- ① 제Ⅱ편 제1장 제10조(쓰레기 자동집하시설 관련기준)를 준용한다.

제 13 조 (기타 사항)

- ① 대형공공시설(연면적 2,000제곱미터 이상 또는 대지면적 5,000제곱미터 이상)의 경우는 우수저류 및 활용시설을 설치하여 조경용수 및 관리용수로 활용토록 하여야 하며, 그 기준과 조성방법은 제Ⅰ편 제1장(총칙) 제14조의 ③항(우수활용시설)규정에 맞도록 한다. 단, 산식의 ‘총세대수 × 2.71(인/세대)’ 대신 ‘계획 유동인구’를 적용하여 산출하도록 한다.

• 산식 : 우수활용시설용량(V) = 계획 유동인구 × 177(ℓ/인·일) × 0.5

제 2 절 공공건축물 및 기타시설별 시행지침

< 교육 및 연구시설용지에 관한 사항 >

제 14 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

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

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

구분		교육 및 연구시설용지		
건축물 용도	도면표시	E4	E3	
	허용용도	교육연구 및 복지시설 중 교육원 및 연구소	초등학교	중학교
건폐율		30% 이하	50% 이하	50% 이하
용적률		80% 이하	200% 이하	200% 이하
최고층수		-	-	-
해당블럭		연구1 ~ 연구3	초10	중6

제 15 조 (차량출입 및 주차)

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

제 16 조 (보행자 동선)

- ① 차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주 출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 설치되는 보행자 출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하되, 보행자 전용도로나 공원에 면한 학교의 경우에는 그와 연결되게 설치하도록 권장한다.

< 주차장용지에 관한 사항 >

제 17 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 주차장용지의 건축물 용도는 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도)에 한해 건축하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 의해 주차전용건축물은 해당용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시

행령 별표1호의 제1,2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70%이상이어야 한다. (단, P3의 경우에는 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 안마원 제외)

- ③ 주차장용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-5-2>를 초과하여 건축할 수 없다.

<표Ⅱ-5-2> 주차장용지의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		주차장용지	
건축물 용도	도면표시	P1	P3
	허용용도	주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도) (단, 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 안마원과 문화 및 집회시설 중 마권관련시설은 제외)	주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장 (주차전용건축물 및 부속용도)
건폐율		80% 이하	80% 이하
용적률		600% 이하	600% 이하
최고층수		10층	10층
해당블럭		주1	주37~주38

제 18 조 (1층 바닥높이 등)

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

< 기타용지에 관한 사항 >

제 19 조 (기타용지 건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이) **【변경】**

- ② 기타용지의 용도는 <표Ⅱ-5-3>, <표Ⅱ-5-4>에 한하며, 도시계획시설의 경우 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따라 건축하여야 한다.
- ③ 기타용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-5-3>, <표Ⅱ-5-4>를 초과하여 건축할 수 없다.

<표Ⅱ-5-3> 기타용지의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표 [2019.07.29] [2020.04.27]

구분		공영차고지	생활폐기물자동집하장	가스공급시설	복합용지	하수도	통신공급설비
건축물 용도	도면 표시	BT	Z3	GA	TW	Z2	TE
	허용 용도	공영차고지	생활폐기물 자동집하시설	가스공급시설	표Ⅱ-5-4의 용도	하수종말처리장	건축법 시행령 별표1 방송통신시설 중 라목 통신용시설
건폐율		30% 이하	30% 이하	30% 이하	60% 이하	30% 이하	20% 이하
용적률		80% 이하	80% 이하	80% 이하	600% 이하	80% 이하	80% 이하
최고층수		4층 이하	4층 이하	4층 이하	—	4층 이하	—
해당블럭		차1	집4	가1	복합1	하수2	통2

구분		체육시설용지	오수중계펌프장	도로관리사업소
건축물 용도	도면 표시	AT	SP	CO
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 제1종 근린생활시설 중 탁구장, 체육도장으로서 같은 건축물에 해당용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 것 제2종 근린생활시설 중 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장(단, 옥외골프연습장은 제외), 놀이형시설(관광진흥법에 따른 기타유원시설업의 시설을 말한다, 이하 같다) 등 주민의 체육활동을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 것 문화 및 집회시설 중 관람장(체육관운동장으로서 바닥면적의 합계가 1천㎡ 이상인 것) 운동시설(단 옥외골프연습장, 골프장 제외) [부수용도] <ul style="list-style-type: none"> 제1종 근린생활시설 (주용도로 허용된 제1종근린생활시설 외에 한함) 제2종 근린생활시설 (주용도로 허용된 제2종근린생활시설 외에 한함. 단란주점 및 안마시설소 제외) 	—도시계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙 제154조의 하수도시설	<ul style="list-style-type: none"> 도로법 제2조제2호다목의 도로관리시설 및 부속 용도
건폐율		30% 이하	30% 이하	20% 이하
용적률		120% 이하	80% 이하	100% 이하
최고층수		—	4층 이하	4층 이하
해당블록		체육1	오수1, 오수2, 오수4	관1

<표Ⅱ-5-4> 복합용지의 건축물 용도 [2020.12.07]

구분	복합용지
단독주택	X
공동주택	X
제1종근린생활시설	○
제2종근린생활시설	●
문화 및 집회시설	○ (공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장, 동·식물원에 한함)
종교시설	○ (건물의 부수용도인 경우에 한함)
판매시설	● (상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터에 한함)
운수시설	X
의료시설	○ (정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외)
교육연구시설	○
노유자시설	○
수련시설	○
운동시설	○
업무시설	●
숙박시설	○ (공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 관광숙박시설에 한함)
위락시설	○ (공원, 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단된 경우에 한함)
공장	X
창고시설	X
위험물저장 및 처리시설	X
자동차관련시설	○ (주차장, 세차장에 한함)
동물 및 식물 관련 시설	X
자원순환 관련 시설	X
교정 및 군사시설	X
방송통신시설	○ (촬영소 제외)
발전시설	X
묘지관련시설	X
관광휴게시설	○
장례시설	X
야영장시설	X

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

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

< 투자유치용지에 관한 사항 >

제 19 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 투자유치용지 건축물의 용도는 <표Ⅱ-5-5>에 따른다.
- ② 투자유치용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-5-5>을 초과할 수 없다.

<표Ⅱ-5-5> 투자유치용지의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		관광·위락·레저 및 교육·의료시설 등 투자유치 용지
건축물 용도	도면 표시	I
	허용 용도	인천광역시도시계획조례 제46조에 의한 자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물. (단, 외자유치 결과에 의하여 투자유치시설이 결정된 용지에 대해서는 <표Ⅱ-5-6>의 투자유치시설에 따른 허용용도 분류표에 따라 건축하여야 함. 또한 <표Ⅱ-5-6>에서 제시되어 있지 않은 투자유치시설에 대해서는 사업계획승인권자의 별도의 승인을 얻어 건축하여야 함.
건폐율		30% 이하 (노외주차장 : 80% 이하)
용적률		100% 이하 (노외주차장 : 600% 이하)
최고층수		- (노외주차장 : 10층 이하)
해당블록		투자1-1, 투자1-2, 투자2-3, 투자2-4, 투자2-5, 투자5-1~4, 투자6

주)부속용도라 함은 건축법 시행령 제2조 제1항 14호의 규정에 의해 건축물이 주된 용도의 기능에 필수적인 용도이어야 함.

<표Ⅱ-5-6> 관광·위락·레저 및 교육·의료시설 등 투자유치시설에 따른 허용용도 분류

구분	허용용도	
테마파크형 골프장	<ul style="list-style-type: none"> •골프장 •골프장 관련시설 및 4부대시설 •골프장과 연계된 테마형시설 •골프장 주택단지 	
테마파크	<ul style="list-style-type: none"> •해당 테마파크 관련시설 및 부속시설 •해당 테마파크와 연계된 건축법시행령 별표1 제3호 제2종근린생활시설 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(직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소는 제외한다) 제외) •건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 •경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법에 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"> •국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표17 자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 중 지식경제부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 대형할인점 	
금융HQ지원시설	<ul style="list-style-type: none"> •건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택중 라목(기숙사) •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 •건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설(단, 다목 및 라목 제외) •건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 •건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설(옥외에 설치하는 골프연습장 제외) •건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 중 가목(창고) 및 라목(집배송시설) 	금융HQ 지원시설
	<ul style="list-style-type: none"> •건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 다목, 라목 <ul style="list-style-type: none"> - 가목 : 식품, 잡화, 의류, 완구, 서적, 건축자재 등 일용품 판매 소매점으로 1,000㎡ 미만 - 나목 : 휴게음식점, 제과점 등의 시설로 300㎡ 미만 - 다목 : 미용원, 세탁소, 목욕장 등의 시설로 1,000㎡ 미만 - 라목 : 의원, 치과, 한의원 등의 시설로 1,000㎡ 미만 •건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 아목, 자목, 파목 및 하목 <ul style="list-style-type: none"> - 아목 : 휴게음식점, 제과점 등의 시설로 1,800㎡ 미만 - 자목 : 일반음식점 2,700㎡ 미만 - 파목 : 테니스장, 체력단련장 등의 시설로 500㎡ 미만 - 하목 : 금융업소, 사무소 등의 시설로 500㎡ 미만 	금융HQ 지원시설 부속시설 (면적제한)

제 III 편 경관 및 공공부문 시행지침

제 1 장 건축물의 색채

< 기본원칙 >

제 1 조 (기본방향)

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

제 2 장 옥외광고물

< 기본원칙 >

제 1 조 (기본원칙)

- ① 새롭게 조성되는 청라국제도시 지구단위계획구역내의 옥외광고물에 대한 세부 기준을 제시함으로써 광고물의 고유목적인 정확한 정보전달과 함께 도시경관의 질적 향상을 꾀하도록 한다.
- ② 청라국제도시 지구단위계획구역내의 옥외광고물은 청라만의 정체성(Identity)을 확립할 수 있는 독특한 개성과 통일감이 조화를 이룰 수 있는 선도적인 지구가 되도록 한다.
- ③ 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률 시행령 제3조에 제시한 광고물에 대하여는 경제자유구역내 표시제한 완화고시에서 정하는 바에 따라 표시하여야 한다.
- ④ 본 지침에 제시되지 않은 사항은 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률(이하 “법”이라 한다), 동법 시행령(이하 “령”이라 한다), 인천광역시경제자유구역청옥외광고물 등관리조례(이하 “청조례”라 한다) 및 경제자유구역내 표시제한 완화 고시에 따르며, 별도의 경관계획에서 제시된 사항에 대해서는 이를 우선적으로 따르도록 한다.

< 옥외광고물등의 일반적 표시방법 >

제 2 조 (광고물등의 재질 및 색채 등)

- ① 광고물의 재료등은 양질의 자재로 마감하고 구조적·시각적으로 안정감을 확보하고 불량재질 및 저질자재를 사용하여서는 아니된다.
- ② 광고물의 바탕색은 주변 건물 및 광고물과 어울리지 않는 색상과 순도 높은 원색을 사용하여서는 아니되며, 당해 건물의 외장색채와 조화를 이루도록 계통색을 사용하되 가급적 명도 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 고유 색채의 사용은 흑색 또는 적색의 경우 전체 표시면적 2분의 1 이내로 하거나 가장순도 높은 원색을 사용하지 않는 경우는 예외로 한다.
- ③ 형광도료 또는 야광도료(도료를 바른 테이프를 포함한다)를 사용하여서는 아니 된다.

제 3 조 (광고물등의 형태 및 규모 등)

- ① 건물등의 벽면을 이용하는 광고물은 벽면의 상태를 고려하여 크기와 위치를 정하여야 하며, 동일 건물에 설치되는 광고물은 형태의 조화 및 통일된 규격으로 설치하여야 한다.
- ② 건물의 벽면을 보호하고 광고물의 부착과 교체를 용이하게 하기 위하여 광고물을 표시하고자 하는 벽면의 일정위치에 녹이 슬지 않고 내구성이 있는 고급재료를 이용한 광고물 게시시설을 벽면으로부터 돌출폭 10cm이내로 견고하게 하여 부착할 수 있다.
- ③ 광고물등은 미관풍치와 안전에 지장이 없는 범위안에서 장방향·정방향·타원형 기타 모형 등으로 변형하여 표시할 수 있다. 이 경우 변형된 광고물은 규정된 면적과 높이를 초과할 수 없다.
- ④ 광고물등은 교통통행등에 지장이 없도록 표시하여야 하며, 풍압이나 충격등에 의하여 떨어지거나 넘어지지 아니하도록 하여야 한다.
- ⑤ 지면이나 건물 기타 공작물등에 고정되지 아니하고 이동이 가능한 광고물은 표시하여서는 아니 된다.

제 4 조 (광고물등의 문자 등)

- ① 딱딱한 느낌을 주는 사각형체의 문자는 가급적 사용을 억제하고, 상품이나 업소를 상징하는 픽토그램과 심벌을 개발하여 활용한다.
- ② 공공표지판으로 오인될 수 있는 문자, 도형 등은 표기할 수 없다.

- ③ 광고물바탕의 상하좌우에 여백을 두되, 문자의 높이는 바탕 높이의 3분의 2 이내가 되도록 한다. 다만, 입체형광고물을 표시할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ④ 문자의 크기등이 당해 건물·공작물 및 다른 광고물등과 조화를 이루어야 한다.
- ⑤ 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.

제 5 조 (전기를 이용하는 광고물등의 표시방법)

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

제 6 조 (광고물 종류별 표시방법)

- ① 경제자유구역내 표시제한완화 고시에서 정하는 바에 따른다.

< 행정사항 >

제 7 조 (옥외광고물등 설치계획)

- ① 사업시행자는 토지 공급시 지구단위계획에 포함된 옥외광고물등(간판)에 관한 사항을 계약서에 명시하여야 한다.
- ② 건축허가 신청시 다음 각호의 옥외광고물등의(간판) 설치계획을 작성하여 제출하여야 하며, 청장은 이를 검토하여야 한다.
 - 1. 건물의 분양임대 등을 감안하여 옥외광고물등의 총소요량을 산정하고, 설치 위치가 부족하지 않도록 업소별 설치계획을 수립하여야 한다.
 - 2. 건물의 외부마감재료 및 주변과 조화를 이룰 수 있도록 옥외광고물등의 재질, 색채 등에 관한 계획을 수립하여야 한다.
 - 3. 건물 벽면 상태를 고려하여 옥외광고물등의 형태와 규격에 관한 계획을 수립하여야 한다.
 - 4. 건물의 벽면을 보호하고 옥외광고물등의 부착과 교체를 용이하게 하기 위하여 건물의 일정 위치에 견고하게 부착하는 광고물 게시시설 설치계획을 수립하여야 한다.
 - 5. 건축물의 입면도를 활용하여 옥외광고물등의 설치예시도를 칼라로 작성하여야 한다.

- ③ 건축물을 분양임대할 경우 분양임대 계약서 등에 지구단위계획의 옥외광고물등에 관한 사항과 건축허가시 승인된 옥외광고물등의 설치계획을 명시 하여야 한다.

제 8 조 (허가 및 신고절차등)

- ① 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률 시행령 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.
- ② 타인이 소유 또는 관리하는 토지나 물건등에 옥외광고물등을 표시하고자 하는 경우에는 그 소유자 또는 관리자의 승낙을 받아야 하며, 그 소유자 또는 관리자는 이를 충분히 검토하여야 한다.
- ③ 청장은 건축주등이 옥외광고물등의 허가 또는 신고시 동 사안이 지구단위계획수립 내용과 적합 여부를 반드시 확인하여 허가 또는 신고수리 하여야 한다.

제 9 조 (광고물등의 추가 표시방법)

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

제 3 장 야간경관

제 1 조 (기본원칙)

- ① 도시 야간경관은 조명을 증가시킴으로서 도시를 밝게 하는 것뿐 아니라, 과잉 조명을 적절하게 제어하고 필요 조명을 적재적소에 배치함으로써 에너지 절약, 자연경관의 배려 및 보다 매력적인 야간경관을 연출하는데 있다.
- ② 별도의 경관계획에서 야간경관에 대한 지침을 제시할 경우에는 이를 우선적으로 따르도록 한다.

< 가로조명에 관한 사항 >

제 2 조 (가로등 설치기준)

- ① 조명시설은 한국공업규격 도로조명기준(KSA3701)에서 정한 규정에 따라 설치한다.

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

제 3 조 (가로의 조명)

- ① 가로의 조명은 차량의 안전한 교통소통과 아울러 보행자가 안전하게 보행할 수 있도록 범죄 및 재해 방지를 최우선으로 하며, 이와 아울러 도시의 정체성과 도시미관을 고려하여야 한다.
- ② 5개 간선가로경관축의 광원은 효율이 높고 수명이 길어 경제적이며, 안개에 대한 투시성이 좋아 가로조명에 적합한 고압나트륨램프를 기본으로 하되, 지원시설용지, 공원 등과 접한 구간은 중앙분리대 또는 보도측에 메탈헬라이드램프 등 2가지 광원을 혼합하여 독특한 야간경관을 창출한다.
- ③ 가로등의 조도는 최소 20룩스 이상 확보하고 도로의 기능 및 폭원 등을 고려하여 차등적으로 계획한다.
- ④ 중앙분리대가 있는 경우 중앙가로등과 가로변 가로등을 병렬로 마주보기식으로 설치한다.
- ⑤ 구역내 이면도로의 가로등은 중간높이의 자연색조 등을 사용하여 가로변 가로등만 설치하되 조명보강 부분은 보행등을 보완하여 설치한다.

<표Ⅲ-3-1> 조명기준의 차별화 방안

구분	주간선도로	집분산도로
조도	30룩스 이상	20룩스 이상
높이	10 - 20m	5 - 10m
간격	30 - 40m	40 - 50m
등종	높은 조도의 등 (예 : 고압 나트륨 등)	자연색조의 등 (예 : 메탈 등)
배치방식	마주보기식	어긋나기식

<그림Ⅲ-3-1> 조명시설의 설치예시안



제 4 조 (야간조명의 강화)

- ① 야간의 보행밀도가 높은 지원시설용지 주변은 보행등겸 벤치·블라드를 설치하여 야간보행자의 안전과 휴게편의를 도모하고, 도시미관을 고려하여 계획한다.
- ② 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.