

시보

선 람	기관의 장

all ways INCHEON

제2179호

2023년 10월 23일 월요일

시보는 공문서의 효력을 갖습니다.

고 시

- 인천광역시고시 제2023-257호 도시관리계획(시설:공원) 결정(변경) 및 지형도면 고시, 도시계획시설 (계양 근린공원) 실시계획(변경) 인가 고시 3
- 인천광역시고시 제2023-258호 - 강화군 고천2, 오상1 - 지적재조사지구 지정(변경) 고시 10
- 인천광역시고시 제2023-259호 도시계획시설(도로: 대1-20호선)사업 실시계획인가(변경) 고시 11
- 인천광역시고시 제2023-260호 도시관리계획(도시계획시설: 폐기물처리 및 재활용시설) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시 13
- 인천광역시고시 제2023-261호 2023년 인천광역시 지능형교통체계(ITS) 구축사업 실시계획 수립 고시 ... 16
- 인천광역시경제자유구역청고시 제2023-60호 인천경제자유구역 청라국제도시 실시계획(2-④단계) 변경 승인 및 지형도면 고시 21
- 인천광역시경제자유구역청고시 제2023-61호 인천경제자유구역 송도국제도시 지식정보산업단지 실시계획(변경) 승인 및 지형도면 고시 50
- 인천광역시경제자유구역청고시 제2023-62호 인천경제자유구역 송도국제도시 첨단산업클러스터(B) 실시 계획(변경) 승인 고시 72

공 고

- 인천광역시공고 제2023-2288호 도로의 유지·관리 허가 공고 77
- 인천광역시공고 제2023-2298호 청문조서 열람·확인 통지 공시송달 공고 82
- 인천광역시공고 제2023-2302호 도로공사 시행허가(변경) 공고 84
- 인천광역시공고 제2023-2303호 부동산개발업 등록말소 공고 85
- 인천광역시공고 제2023-2304호 비영리민간단체 등록 말소 공고 86
- 인천광역시공고 제2023-2309호 도로공사 시행허가(변경) 공고 87
- 인천광역시공고 제2023-2313호 환경전문공사업 신규등록 공고 88
- 인천광역시공고 제2023-2314호 도시계획시설(검단중앙도시자연공원) 실시계획(변경) 인가를 위한 서류 열람 공고 89
- 인천광역시경제자유구역청공고 제2023-343호 건축법 위반 건축물 시정명령 공시송달공고 112
- 인천광역시상수도사업본부 제2023-554호 용유지역 배수지 건설공사 보상계획공고 113

입법예고

- 인천광역시교육청공고 제2023-351호 인천광역시교육감 소속 근로자의 채용 등에 관한 조례 일부개정조례안 입법예고 115
- 인천광역시교육청공고 제2023-355호 인천광역시립학교 설치 조례 일부개정조례안 126

회 람									
--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--



인천광역시경제자유구역청고시 제2023-60호

인천경제자유구역 청라국제도시 실시계획(2-④단계) 변경 승인 및 지형도면 고시

인천광역시경제자유구역청고시 제2022-83호(2022. 12.26.)로 실시계획 변경 승인 고시된 인천경제자유구역 청라국제도시 실시계획을 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제9조에 의거 변경 승인하고, 같은법 제10조, 같은법 시행령 제12조의 규정과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 같은법 시행령 제27조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 다음과 같이 고시합니다.

2023년 10월 23일

인천광역시경제자유구역청장

I. 인천경제자유구역 청라국제도시 2-④단계 실시계획 변경

◆ 변경사유

- 인천경제자유구역 청라국제도시 개발계획 변경(산업통상자원부 고시 제2022-212호) 승인된 계획내용을 실시계획에 반영

1. 단위개발사업지구의 명칭과 개발사업시행자의 성명 **【변경】**

- 개발사업시행자의 성명 변경

사업시행자 명칭	사업시행자 주소	대표자 성명
한국토지주택공사 사장	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	기정 : 김 현 준
		변경 : 이 한 준
한국농어촌공사 사장	전라남도 나주시 그린로 20(빛가람동 358)	기정 : 김 인 식
		변경 : 이 병 호
인천광역시 시장	인천광역시 남동구 정각로 29(구월동 1138)	기정 : 박 남 춘
		변경 : 유 정 복

2. 개발사업의 목적과 개요 **【변경】**

가. 개발사업의 목적 **【변경없음】**

나. 토지이용에 관한 계획 **【변경】**

- 변경사유 : 제34회 개발계획 변경사항(청라의료복합타운 계획) 반영하여 실시계획 변경

■ 2-④단계 토지이용계획(전체)

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
상업 시설 용지	상업시설용지	109,481.6	-	109,481.6	2.4	
	지원시설용지	23,160.8	증) 84,076.0	107,236.8	2.4	
	복합용지	33,058.0	-	33,058.0	0.7	
	소계	165,700.4	증) 84,076.0	249,776.4	5.5	
업무시설용지		69,250.7	-	69,250.7	1.5	
연구교육 및 문화시설용지		506,974.0	-	506,974.0	11.2	
산업 시설 용지	화훼산업용지	101,416.5	-	101,416.5	2.2	
	R&D 및 첨단산업용지	465,942.7	-	465,942.7	10.3	
	로봇산업 진흥시설용지	242,133.2	-	242,133.2	5.3	
	의료복합서비스산업용지	-	증) 176,260.0	176,260.0	3.9	
	소계	809,492.4	증) 176,260.0	985,752.4	21.7	
관광 위락 시설 용지	유원지	153,292.6	-	153,292.6	3.4	
	휴양용지	124,787.9	-	124,787.9	2.7	
	소계	278,080.5	-	278,080.5	6.1	
공공 시설 용지	도로	517,403.1	감) 18,701.0	498,702.1	10.9	
	공원	70,404.7	-	70,404.7	1.6	
	녹지	519,730.6	-	519,730.6	11.4	
	광장	57,014.0	-	57,014.0	1.3	
	공공공지	39,358.2	-	39,358.2	0.9	
	주차장	57,044.5	-	57,044.5	1.3	
	공영차고지	18,573.5	-	18,573.5	0.4	
	학교	-	증) 20,000.0	20,000.0	0.4	
	생활폐기물자동집하장	2,919.5	-	2,919.5	0.1	
	가스공급설비	39,610.0	-	39,610.0	0.9	
	하천	2,129.2	-	2,129.2	0.0	
	체육시설	33,875.3	-	33,875.3	0.7	
	오수중계펌프장	148.6	-	148.6	0.0	
	소계	1,358,211.2	증) 1,299.0	1,359,510.2	29.9	
투자유치용지		1,188,305.1	감) 261,635.0	926,670.1	20.4	
유보지		165,964.1	-	165,964.1	3.7	
합계		4,541,978.4	-	4,541,978.4	100.0	

3. 단위개발사업지구의 위치와 면적 【변경없음】

4. 개발사업시행기간 【변경없음】

5. 수용이나 사용할 토지 등의 세목 【변경없음】

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 작성된 도시·군관리계획에 관한 사항 : 붙임1 【변경】

7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 따라 작성된 지구단위계획에 관한 사항 : 붙임2 **【변경】**
8. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제11조에 따라 의제되는 허가 등이 있는 경우에는 그 내용: 게재생략 **【변경없음】**

II. 승인관련 지형도면

- 지형도면 : 게재생략

III. 관련 도서의 열람방법

- 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제10조의 규정에 의한 관련 도서는 인천 경제자유구역청 영종청라계획과(032-453-7612)에서 열람 가능
- 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 동법 시행령 제7조의 규정에 의한 지형도면은 토지이용 (<http://www.eum.go.kr>)에서 열람 가능

붙임1 : 인천경제자유구역 청라국제도시 2-④단계 실시계획(변경) 도시·군관리계획 결정(변경)에 관한 사항

1. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 조서 **【변경】**
- 가. 인천광역시 도시관리계획(용도지역) 총괄조서 **【변경】**

구분		면적(m ²)			비고	
		기정	변경	변경후		
합계		1,394,594,584.2	-	1,394,594,584.2		
도시지역	주거지역	소계	113,991,205.1	증) 104,076.0	114,095,281.1	
		제1종전용주거지역	2,512,711.0	-	2,512,711.0	
		제2종전용주거지역	1,362,068.0	-	1,362,068.0	
		제1종일반주거지역	14,771,751.7	-	14,771,751.7	
		제2종일반주거지역	39,356,685.4	-	39,356,685.4	
		제3종일반주거지역	40,976,367.5	-	40,976,367.5	
		준주거지역	15,011,621.5	증) 104,076.0	15,115,697.5	
	상업지역	소계	22,101,732.9	-	22,101,732.9	
		중심상업지역	3,438,748.0	-	3,438,748.0	
		일반상업지역	17,092,402.9	-	17,092,402.9	
		근린상업지역	518,045.0	-	518,045.0	
		유통상업지역	1,052,537.0	-	1,052,537.0	
	공업지역	소계	65,206,535.7	증) 176,260.0	65,382,795.7	
		전용공업지역	4,396,906.0	-	4,396,906.0	
		일반공업지역	33,235,429.0	-	33,235,429.0	
		준공업지역	27,574,200.7	증) 176,260.0	27,750,460.7	
	녹지	소계	292,323,841.5	감) 280,336.0	292,043,505.5	

구분		면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
지 지 역	보전녹지지역	44,099,552.0	-	44,099,552.0	
	생산녹지지역	8,831,147.0	-	8,831,147.0	
	자연녹지지역	239,393,142.5	감) 280,336.0	239,112,806.5	
	미세분	7,937,432.0	-	7,937,432.0	
관 리 지 역	소계	318,017,414.0	-	318,017,414.0	
	보전관리지역	127,349,067.0	-	127,349,067.0	
	생산관리지역	26,256,078.0	-	26,256,078.0	
	계획관리지역	156,267,469.0	-	156,267,469.0	
	관리지역	8,144,800.0	-	8,144,800.0	
농림지역		259,089,744.0	-	259,089,744.0	
자연환경보전지역		52,188.0	-	52,188.0	
미지정		315,874,491.0	-	315,874,491.0	

주) 기정은 인천광역시경제자유구역청 고시 제2022-83호(2022.12.26.)에 따름

나. 청라국제도시 2-④단계 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 조서 **【변경】**

용도지역	용도지역 세분	면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		4,541,978.4	-	4,541,978.4	100.0	
주거지역	계	122,056.9	증) 104,076.0	226,132.9	5.0	
	제3종일반주거지역	1,193.9	-	1,193.9	0.0	
	준주거지역	120,863.0	증) 104,076.0	224,939.0	5.0	
상업지역	일반상업지역	198,416.0	-	198,416.0	4.4	
공업지역	계	1,057,796.2	증) 176,260.0	1,234,056.2	27.2	
	일반공업지역	514,042.4	-	514,042.4	11.3	
	준공업지역	543,753.8	증) 176,260.0	720,013.8	15.9	
녹지지역	자연녹지지역	3,163,709.3	감) 280,336.0	2,883,373.3	63.4	

다. 청라국제도시 2-④단계 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 사유서 **【변경】**

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(m ²)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	인천광역시 서구 청라동 일원	제3종일반주거	제3종일반주거	1,193.9	청라의료복합타운 토지 이용계획 수립에 따라 적정 용도지역 부여
		준주거지역	준주거지역	224,939.0 증) 104,076.0	
		일반상업지역	일반상업지역	198,416.0	
		일반공업지역	일반공업지역	514,042.4	
		준공업지역	준공업지역	720,013.8 증) 176,260.0	
		자연녹지지역	자연녹지지역	2,883,373.3 감) 280,336.0	

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

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

구분	지구단위계획구역명	위치(인천광역시 서구)	면적(m ²)	비고
기정	인천 경제자유구역 청라국제도시(2-④단계) 지구단위계획구역	청라동 일원	4,541,978.4	

3. 도시관리계획(도시계획시설) 결정(변경) 조서 **【변경】**

가. 교통시설 **【변경】**

1) 도로 **【변경】**

- 변경사유 : 투자유치용지 내 도로 2개 노선 폐지 반영

□ 도로 총괄표

구분	구분	구분	합계			1류			2류			3류		
			노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)
합계	기정		68	23,152	517,403.1	20	6,240	145,513.2	31	8,246	191,307.5	17	8,666	182,611.4
	변경		66	22,433	498,702.1	18	5,521	126,812.2	31	8,246	191,307.5	17	8,666	182,611.4
	증감		감)2	감)719	감)18,701	감)2	감)719	감)18,701	-	-	-	-	-	-
일반도로	계	기정	57	22,532	513,445.1	16	6,001	143,123.2	26	7,957	188,260.3	15	8,574	182,061.6
		변경	55	21,813	494,744.1	14	5,282	124,422.2	26	7,957	188,260.3	15	8,574	182,061.6
		증감	감)2	감)719	감)18,701	감)2	감)719	감)18,701	-	-	-	-	-	-
	광로	기정	3	1,438	75,805.0	-	-	-	1	1,066	58,791.5	2	372	17,013.5
		변경	3	1,438	75,805.0	-	-	-	1	1,066	58,791.5	2	372	17,013.5
		증감	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	대로	기정	12	7,369	184,533.5	2	691	24,204.5	3	826	30,039.9	7	5,852	130,289.1
		변경	12	7,369	184,533.5	2	691	24,204.5	3	826	30,039.9	7	5,852	130,289.1
		증감	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	중로	기정	41	13,536	250,774.6	13	5,121	116,586.7	22	6,065	99,428.9	6	2,350	34,759.0
		변경	39	12,817	232,073.6	11	4,402	97,885.7	22	6,065	99,428.9	6	2,350	34,759.0
		증감	감)2	감)719	감)18,701	감)2	감)719	감)18,701	-	-	-	-	-	-
	소로	기정	1	189	2,332.0	1	189	2,332.0	-	-	-	-	-	-
		변경	1	189	2,332.0	1	189	2,332.0	-	-	-	-	-	-
		증감	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
보행자전용도로	계	기정	11	620	5,987.0	4	239	2,390.0	5	289	3,047.2	2	92	549.8
		변경	11	620	5,987.0	4	239	2,390.0	5	289	3,047.2	2	92	549.8
		증감	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	중로	기정	1	98	1,472.8	-	-	-	1	98	1,472.8	-	-	-
		변경	1	98	1,472.8	-	-	-	1	98	1,472.8	-	-	-
		증감	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	소로	기정	10	522	4,514.2	4	239	2,390.0	4	191	1,574.4	2	92	549.8
		변경	10	522	4,514.2	4	239	2,390.0	4	191	1,574.4	2	92	549.8
		증감	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
가각 및 기타	기정	-	-	감)2,029.0										
	변경	-	-	감)2,029.0										
	증감	-	-	-										

주) 가각, 가감속차로 등 면적 포함

주) 제2외곽지하차도 상부공간 경관녹지 중복결정 면적 제외 ※ 2-④단계 전체 노선수 및 연장, 면적임

□ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	4	50	주간선 도로	16,180 (1,066)	광로3-2	금곡동구역계	일반도로		1970 2.9	()는 사업구역내
기정	광로	3	3	40	주간선 도로	1,804 (9)	대로 3-92 청라동1-1398	대로 1-17종점	일반도로		1970 2.9	()는 사업구역내
기정	광로	3	30	40-44	주간선 도로	4,048 (363)	중로3-191 청라동1-1257	북측구역계 청라동1-285	일반도로	14호 근린공원	1970 2.9	()는 사업구역내
기정	대로	1	17	35	주간선 도로	3,061 (196)	중로3-194 청라동1-295	광로3-3	일반도로		1986 9.29	()는 사업구역내
기정	대로	1	62	35	주간선 도로	2,230 (495)	광로3-13	대로2-73 청라동1-280	일반도로	58호 광장	2006 11.21	()는 사업구역내
기정	대로	2	73	30	주간선 도로	4,241 (93)	대로1-17 청라동1-295	북측구역계 청라동1-280	일반도로	2호 근린공원	2006 11.21	()는 사업구역내
기정	대로	2	93	34	보조간선 도로	485	대로3-92 청라동211-2	중로3-193 청라동101-11	일반도로		2010 5.12	
기정	대로	2	96	30	집산도로	248	대로2-73 청라동100-51	대로3-183 청라동100-51	일반도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	대로	3	92	25	보조간선 도로	1,705	대로2-93 청라동1-1394	대로1-17 청라동1-1095	일반도로		2006 11.21	
기정	대로	3	177	30 (27)	주간선 도로	4,600 (913)	광장505호	광장90호	일반도로		2012 5.07	()는 사업구역내 교통광장90 중복결정 제3연륙교
기정	대로	3	180	25	주간선 도로	339	중로1-444 청라동1-1356	대로2-93 청라동1-1394	일반도로		2014 7.29	
기정	대로	3	181	27	집산도로	679	대로2-73 청라동100-51	중로2-762 청라동 100-51	일반도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	대로	3	182	27	집산도로	868	중로2-762 청라동100-51	교통광장90 청라동100-56	일반도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	대로	3	183	27	집산도로	907	대로3-181 청라동100-51	중로2-774 청라동100-52	일반도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	대로	3	184	27	집산도로	441	대로3-183 청라동100-51	대로3-182 청라동100-51	일반도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	중로	1	443	23	집산도로	573	대로2-92 청라동1-1398	대로2-93 청라동1-1394	일반도로		2010 5.12	
기정	중로	1	444	21	보조간선 도로	1,588	광로2-4 청라동1-1223	대로3-180 청라동1-1369	일반도로		2010 5.12	
기정	중로	1	448	23.5	집산도로	471 (229)	중로2-750 청라동1-1085	대로2-38 청라동1-1081	일반도로		2010 5.12	()는 사업구역내
기정	중로	1	460	24	국지도로	188	대로2-96 청라동100-51	중로2-751 청라동100-51	일반도로		2013 8.12	로봇랜드
기정	중로	1	462	24	국지도로	73	대로2-73 청라동100-51	중로2-751 청라동100-51	일반도로		2013 8.12	로봇랜드
기정	중로	1	463	24	국지도로	66	대로3-183 청라동100-63	중로2-751 청라동100-51	일반도로		2013 8.12	로봇랜드
폐지	중로	1	466	20	집산도로	359	중로 1-468 청라동1-660	대로 2-95 청라동6-18	일반도로		2013 8.12	
폐지	중로	1	467	20	집산도로	360	중로 1-468 청라동1-643	대로 2-95 청라동6-18	일반도로		2013 8.12	
기정	중로	1	468	20	집산도로	757	중로 3-270 청라동1-637	대로 2-73 청라동1-657	일반도로		2013 8.12	
변경	중로	1	468	20	집산도로	757	중로 3-270 청라동1-637	대로 2-73 청라동1-657	일반도로		2013 8.12	선형변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	470	20	집산도로	268	중로1-471	대로2-73	일반도로		2014 7.29	
기정	중로	1	471	20	집산도로	358	중로1-268	대로1-62	일반도로		2014 7.29	
기정	중로	1	472	20	집산도로	176	중로1-268	대로1-62	일반도로		2014 7.29	
기정	중로	1	473	20	집산도로	125	광로2-4 청라동1-1335	중로1-448	일반도로		2014 7.29	
기정	중로	2	750	16.5	국지도로	76	중로1-448 청라동1-1085	청라동196-1	일반도로		2010 5.12	
기정	중로	2	751	18	국지도로	535	중로1-462 청라동100-51	중로1-462 청라동100-51	일반도로		2013 8.12	로봇랜드
기정	중로	2	754	15	집산도로	447	대로2-73	중로2-402	일반도로		2014 7.29	
기정	중로	2	755	18	집산도로	241	중로1-471	대로2-73	일반도로		2014 7.29	
기정	중로	2	756	18	집산도로	429	중로1-472	중로1-471	일반도로		2014 7.29	
기정	중로	2	757	18	집산도로	341	중로3-270	중로1-472	일반도로		2014 7.29	
기정	중로	2	758	15	집산도로	68	중로1-268	중로2-757	일반도로		2014 7.29	
기정	중로	2	760	16.5	국지도로	127	광로2-4 청라동1-1335	중로1-448	일반도로		2014 7.29	
기정	중로	2	761	16	국지도로	146	광로3-30	시티타워	일반도로		2015 11.09	시티타워와 연계하여 개발 근린공원14 중복결정
기정	중로	2	762	18	국지도로	173	대로3-182 청라동100-51	로봇랜드북측경계 청라동100-51	일반도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	중로	2	763	15	국지도로	496	중로2-762 청라동100-51	중로2-765 청라동100-60	일반도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	중로	2	764	15	국지도로	46	대로3-181 청라동100-51	중로2-763 청라동100-51	일반도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	중로	2	765	15	국지도로	61	대로3-181 청라동100-51	중로2-763 청라동100-51	일반도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	중로	2	766	15	국지도로	209	대로3-182 청라동100-51	중로2-768	일반도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	중로	2	767	15	국지도로	217	대로3-183 청라동100-62	중로2-768	일반도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	중로	2	768	15	국지도로	196	대로3-181 청라동100-51	중로2-769	일반도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	중로	2	769	15	국지도로	441	대로3-183 청라동100-51	대로3-182 청라동100-51	일반도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	중로	2	770	15	국지도로	441	대로3-183 청라동100-62	대로3-182 청라동100-51	일반도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	중로	2	771	15	국지도로	302	대로3-181 청라동100-51	대로3-183 청라동100-62	일반도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	중로	2	772	15	국지도로	441	대로3-183 청라동100-51	대로3-182 청라동100-51	일반도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	중로	2	773	15	국지도로	159	대로3-183 청라동100-51	중로1-460 청라동100-51	일반도로		2022 6.13	로봇랜드

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	774	19	집산도로	472	교통광장90 청라동100-53	대로3-182 청라동100-53	일반도로		2022 6.13	제3연륙교 측도
기정	중로	3	266	13	국지도로	227	중로1-448 청라동1-1337	중로1-473 청라동1-1337	일반도로		2010 5.12	
기정	중로	3	267	13	국지도로	27	중로1-448 청라동1-1330	청라동1-1319	일반도로		2010 5.12	
기정	중로	3	313	13	국지도로	142	중로1-443 청라동1-1412	대2-93 청라동1-1415	일반도로		2014 7.29	
기정	중로	3	314	13	국지도로	1,453	광로2-4 청라동1-1333 청라동1-1356	대로3-180	일반도로		2014 7.29	
기정	중로	3	315	13	국지도로	483	대로2-93 청라동1-1395	대로3-180 청라동1-1390	일반도로		2014 7.29	
기정	중로	3	316	12	국지도로	19	대로2-93 청라동1-1344	대로3-180 청라동1-1332	일반도로		2015 11.09	
기정	소로	1	73	10	국지도로	189	중로1-251	시티타워	일반도로		2015 11.09	시티타워와 연계하여 개발 근린공원14 중복결정
기정	중로	2	759	15	특수도로	98	대로1-62	중로2-756	보행자 전용도로		2014 7.29	
기정	소로	1	75	10	특수도로	30	대로3-182 청라동100-51	수변공원1 청라동100-51	보행자 전용도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	소로	1	76	10	특수도로	30	대로3-182 청라동100-51	수변공원1 청라동100-51	보행자 전용도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	소로	1	77	10	특수도로	58	중로2-769	중로2-770	보행자 전용도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	소로	1	78	10	특수도로	121	중로2-771	대로2-73 청라동100-51	보행자 전용도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	소로	2	16	8	특수도로	41	광로2-4 청라동1-1333	중로3-266 청라동1-1337	보행자 전용도로		2010 5.12	
기정	소로	2	17	8	특수도로	73	중로1-448 청라동1-1337	중로3-266 청라동1-1337	보행자 전용도로		2010 5.12	
기정	소로	2	18	8	특수도로	30	중로2-760 청라동1-1330	중로3-266 청라동1-1337	보행자 전용도로		2010 5.12	
기정	소로	2	19	8	특수도로	47	중로3-313 청라동1-1411	완충녹지116 청라동1-1410	보행자 전용도로		2010 5.12	
기정	소로	3	230	6	특수도로	46	중로2-763 청라동100-51	공공공지40 청라동100-83	보행자 전용도로		2022 6.13	로봇랜드
기정	소로	3	231	6	특수도로	46	중로2-765 청라동100-51	공공공지40 청라동100-83	보행자 전용도로		2022 6.13	로봇랜드

□ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
중로 1-466	-	·도로 폐지 - B = 20m, L = 359m	·청라의료복합타운 토지이용계획 수립에 따른 도로 폐지
중로 1-467	-	·도로 폐지 - B = 20m, L = 360m	·청라의료복합타운 토지이용계획 수립에 따른 도로 폐지
중로 1-468	중로 1-468	·선형 변경(연장 및 시종점 변경없음)	·청라의료복합타운 토지이용계획 수립에 따른 도로 선형 변경

- 2) 주차장 【변경없음】
- 3) 자동차정류장 【변경없음】
- 나. 공간시설 【변경없음】
- 다. 유통·공급시설 【변경없음】
- 라. 공공·문화체육시설 【변경】
 - 1) 연구시설 【변경없음】
 - 2) 체육시설 【변경없음】
 - 3) 학교 【변경】
 - 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치 (인천광역시 서구)	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
계			-	-	-	증)20,000	20,000.0	-	
신설	29	학교	초중 통합학교	청라동 1-640답 일원	-	증)20,000	20,000.0	-	초중통합학교3

- 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
29	학교	·학교(초중통합학교) 신설 - 면적 : 20,000㎡	·인근지역 초등학교 및 중학교 학생 수용 능력 확충과 양질의 교육환경을 조성하기 위하여 학교를 신설하고자 함

- 마. 방재시설 【변경없음】
- 바. 환경 기초시설 【변경없음】
- 4. 관련도면 : 게재생략 【변경】

붙임2 : 인천경제자유구역 청라국제도시 2-④단계 실시계획(변경) 지구단위계획 결정(변경에 관한 사항)

- 1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 【변경없음】
- 2. 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 【변경】 : 붙임1 준용
- 3. 획지 및 건축물에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 【변경】
 - 가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 【변경】
 - 한국토지주택공사 사업시행분 【변경없음】
 - 시티타워복합용지 사업시행분 【변경없음】
 - 인천광역시 로봇랜드 조성사업시행분 【변경없음】
 - 한국농어촌공사 사업시행분 【변경없음】
 - 투자유치2BL 조성사업시행분 【변경】
 - 변경사유 : 청라의료복합타운 계획 반영에 따른 투자유치용지 2BL 폐지

1) 투자유치용지 **【변경】**

■ 기정

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획지		비고
			위치	면적(m ²)	
투자2-3	-	51,930.0	-	51,930.0	필지분할 허용(단, 3개 이상의 필지 분할은 불허, 분할 후 단위필지의 대지면적은 50,000m ² 를 초과하여야 함)
투자2-4	-	107,447.0	-	107,447.0	
투자2-5	-	102,258.0	-	102,258.0	
소계	-	261,635.0	-	261,635.0	

■ 변경 : 폐지

□ 청라의료복합타운 조성사업시행분 **【신설】**

- 변경사유 : 청라의료복합타운 계획 반영

1) 의료복합서비스산업용지 **【신설】**

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획지		비고
			위치	면적(m ²)	
MF	①	176,260.0	-1	99,174.0	필지분할 불허, 필지합병 불허
			-2	30,307.0	필지분할 불허, 필지합병 불허
			-3	4,958.0	필지분할 불허, 필지합병 불허
			-4	41,821.0	필지분할 불허, 필지합병 불허
소계	-	176,260.0	-	176,260.0	

2) 지원시설용지 **【신설】**

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획지		비고
			위치	면적(m ²)	
GC6	① (지원11)	84,076.0	-1	4,656.0	필지분할 불허, 필지합병 불허
			-2	79,420.0	필지분할 불허, 필지합병 불허
소계	-	84,076.0	-	84,076.0	

3) 학교시설용지 **【신설】**

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획지		비고
			위치	면적(m ²)	
초·중3	-	20,000.0	청라동 1-640답 일원	20,000.0	
소계	-	20,000.0	-	20,000.0	

나. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 지구단위계획 결정(변경)도 : 게재생략 **【변경】**

다. 건축물 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 **【변경】**

- 한국토지주택공사 사업시행분 **【변경없음】**
- 인천광역시 로봡랜드 조성사업시행분 **【변경없음】**
- 한국농어촌공사 사업시행분 **【변경없음】**
- 투자유치 2BL 조성사업시행분 **【변경】**

1) 투자유치용지 **【변경】**

■ 기정

도면번호	위치	구분	계획내용
투자2-3, 투자2-4, 투자2-5	투자2-3, 투자2-4, 투자2-5	허용용도	· 인천광역시 도시계획조례 제46조에 의하여 자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 용도에 한하여 건축하여야 한다. 단, 외자유치 결과에 의하여 투자유치시설이 결정된 용지에 대해서는 <별표4>의 투자유치시설에 따른 허용용도 분류표에 따라 건축하여야 한다. · 또한 <별표4>에서 제시되어 있지 않은 투자유치시설에 대해서는 사업계획승인권자의 별도의 승인을 얻어 건축하여야 한다.
		불허용도	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율	· 30% 이하 (노외주차장 : 80% 이하)
		용적률	· 100% 이하 (노외주차장 : 600% 이하)
		높이	- (노외주차장 : 10층 이하)
		배치 및 건축선	-
		형태 및 외관	-

■ 변경 : 폐지

청라의료복합타운 조성사업시행분 **【신설】**

1) 의료복합서비스산업용지 **【신설】**

도면번호	위치	구분	계획내용
MF1	①-1	도면표시	MP1
		허용용도	· 준공업지역에 건축할 수 있는 건축물중 【건축법 시행령 별표1】 에 의한 다음에 용도가. 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, 마권전화투표소는 제외), 운동시설 중 가목 탁구장, 체육도

도면번호	위치	구분	계획내용
			<p>장, 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)</p> <p>※ 상기 허용용도 중 가목에 대하여는 전체 연면적의 80% 이상이어야 한다.</p>
		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
		높이	-
		배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> · 건축한계선 지정 <ul style="list-style-type: none"> - 간선도로변(대로 2-73, 대로 2-95) : 3m - 이면도로변(중로 1-468) : 3m
		형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> · 의료시설 내에 건축하는 건축물은 노약자, 장애인, 임산부 등이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 '장애인·노인·임산부등의 편의증진보장에 관한 법률'과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용하도록 함 · 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다. · 수변(유수지)에 면한 건축물의 1층은 전면 벽면적의 50%이상을 투시형창문과 투시형 서터로 처리하여야 하며, 유색이나 반사유리의 사용은 원칙적으로 금지한다. 단, 미관상 지장이 없다고 인정되어 건축허가권자의 승인을 득한 경우에는 그러하지 아니하다. · 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) · 산업시설 용지간 대지경계부 사이의 담장설치는 원칙적으로 불허한다. · 옥외광고물 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 옥외광고물(간판) 설치기준은 <별표5>을 따른다.
경관계획	· 청라의료복합타운 '경관계획' 및 '경관상세계획'에 따른다.		
MF1	①-2, 3	도면표시	MP2, MP3
		허용용도	<ul style="list-style-type: none"> · 준공업지역에 건축할 수 있는 건축물중 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음에 용도가. 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, 마권장의발매소, 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, 옥외골프연

도면번호	위치	구분	계획내용
			습장 제외) ※ 상기 허용용도 중 가목에 대하여는 전체 연면적의 80% 이상이어야 한다.
		불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역 내 금지행위 시설
		건폐율	· 70%이하
		용적률	· 400%이하
		높이	-
		배치 및 건축선	· 건축한계선 지정 - 간선도로변(대로 2-95) : 3m
		형태 및 외관	· 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 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) · 옥외광고물 - 건축물의 옥외광고물(간판) 설치기준은 <별표5>을 따른다. · 산업시설 용지간 대지경계부 사이의 담장설치는 원칙적으로 불허한다.
경관계획	· 청라의료복합타운 ‘경관계획’ 및 ‘경관상세계획’에 따른다.		
MF1	①-4	도면표시	MP4
		허용용도	· 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	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역 내 금지행위 시설
		건폐율	· 50%이하
		용적률	· 300%이하
		높이	-
		배치 및 건축선	· 건축한계선 지정 - 간선도로변(대로 2-95) : 3m

도면번호	위치	구분	계획내용
		형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> · 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 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) · 산업시설 용지간 대지경계부 사이의 담장설치는 원칙적으로 불허한다
		경관계획	· 청라의료복합타운 '경관계획' 및 '경관상세계획'에 따른다.

2) 지원시설용지 **【신설】**

도면번호	위치	구분	계획내용
GC6 (지원11)	①-1	도면표시	MP5
		허용용도	<ul style="list-style-type: none"> · 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물중 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음에 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 생활숙박시설(의료 지원 목적과 종사자들을 위한 숙박시설로 한하며, 개별 호실 분량은 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	-
		배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> · 건축한계선 지정 - 간선도로변(대로2-95) : 3m
		형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> · 시각적·공간적으로 개방된 건축형태로 다양한 활동이 가능할 수 있도록 조성한다. · 지원시설 용지간 대지경계부 사이의 담장설치는 원칙적으로 불허한다.
		경관계획	· 청라의료복합타운 '경관계획' 및 '경관상세계획'에 따른다.
GC6 (지원11)	①-2	도면표시	MP6
		허용용도	<ul style="list-style-type: none"> · 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물중 【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)

도면번호	위치	구분	계획내용
		불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역 내 금지행위 시설
		건폐율	· 60%이하
		용적률	· 420%이하
		높이	-
		배치 및 건축선	· 건축한계선 지정 - 간선도로변(대로2-95) : 3m - 이면도로변(중로 1-468) : 3m · 저층배치구간(10층이하) 지정 - GC6 ①-2 : 저층(10층이하) 배치구간의 위치와 폭(20m)은 지구단위계획지침도를 따름)
		형태 및 외관	· 건축물의 외벽은 단조로움을 피하기 위하여 다양한 재료의 혼합 또는 색채 변화 및 개성있는 외관디자인을 적용하도록 한다. · 시각적·공간적으로 개방된 건축형태로 다양한 활동이 가능할 수 있도록 조성한다. · 지원시설 용지간 대지경계부 사이의 담장설치는 원칙적으로 불허한다. · 학교와 인접한 구간은 조경 및 보도로 설치한다
		경관계획	· 청라의료복합타운 ‘경관계획’ 및 ‘경관상세계획’에 따른다.

3) 학교시설용지 **【신설】**

도면번호	위치	구분	계획내용
		도면표시	E3
		허용용도	· 유아교육법 제2조의 규정에 의한 유치원 · 초·중등교육법 제2조의 규정에 의한 초등학교, 중학교
		불허용도	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율	· 60%이하
		용적률	· 200%이하
		높이	-
		배치 및 건축선	· 학교시설의 경우 건축물은 가급적 남향배치를 권장한다. · 건축한계선 지정 - 이면도로변(중로 1-468) : 3m
		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. · 산업시설 용지에 지정된 중앙가로조경 내 보행통로와 연계가 가능한 형태로 조성

라. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 **【변경】**

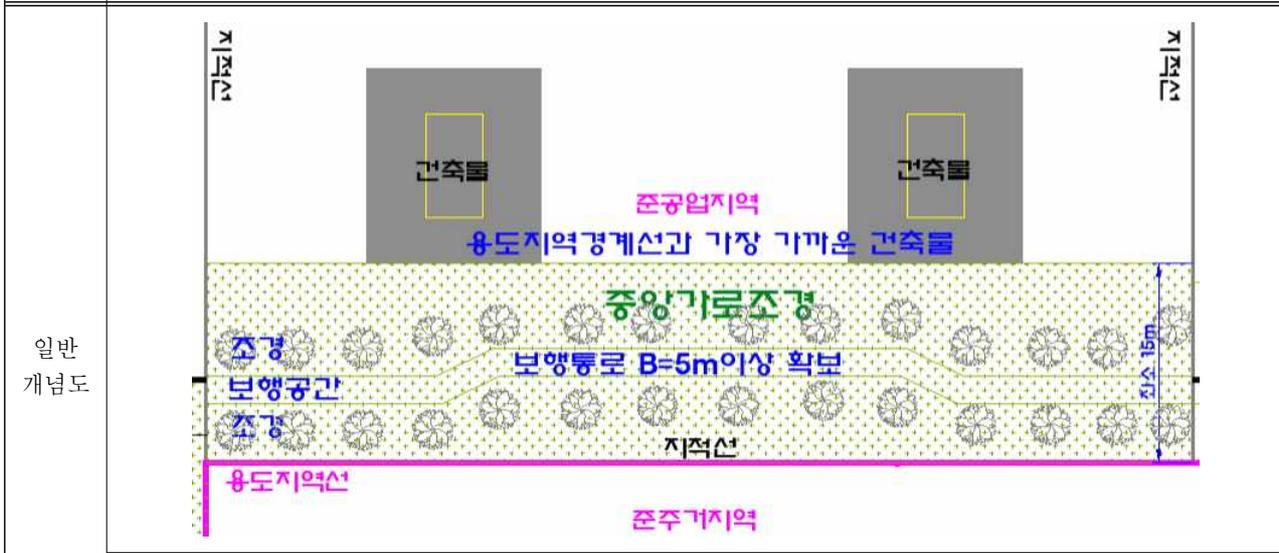
- 한국토지주택공사 사업시행분 **【변경없음】**
- 인천광역시 로봇랜드 조성사업시행분 **【변경없음】**
- 한국농어촌공사 사업시행분 **【변경없음】**
- 청라의료복합타운 조성사업시행분 **【신설】**

1) 의료복합서비스산업용지 **【신설】**

도면번호	위치	구분	계획내용	
MF1	①-1 ①-2 ①-3 ①-4	대지내 공지	전면 공지	· 전면공지는 <별표11>의 기준을 따른다.
		대지내 공지	공개 공지	· 공개공지는 <별표11>의 기준을 따른다. · 공개공지는 ‘인천광역시 건축조례’을 준용하며, 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 각각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 하며, 별도로 지구단위계획에서 지정된 공개공지는 해당 지침도상의 위치에 추가로 공개공지를 설치할 수 있다. · 공개공지와 중앙가로조경이 중복되어 적용되는 구간은 공개공지 제공면적에 한하여 시행지침 제2장지구단위계획 운용에 관한 사항 제3조(지구단위계획 구역 내 건축기준완화)를 적용할 수 있다.
		대지내 공지	중앙 가로 조경	· “중앙가로조경”이라 함은 지구단위계획에서 대지안의 조경 중 준공업지역과 준주거지역간의 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 관리하여야한다. · 중앙가로조경의 범위는 용도지역 경계선과 가장 가까운 건축물(직선거리)과 용도지역 경계선 사이의 공간으로 한정하며, 중앙가로조경의 형태는 폭원 15m 이상으로 중앙가로 조경 내 연속성이 있는 5m이상의 보행공간을 확보하고 그 외 구간에 대하여는 조경을 설치하여야 한다.(예시도 참조) · 이 경우 보행공간 외의 조경의 설치방법은 조경의 성격 및 건축배치를 감안하여 「도시공원·녹지의 유형별 세부기준 등에 관한 지침」 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 완충녹지 세부기준을 적용한다. 공개공지 내 조경시설로 설치할 경우에도 해당 기준을 충족하면 이를 이행한 것으로 본다. · 보행공간의 설치방법은 보행통로로 조성할 경우 공공보행통로 설치기준을 적용하고, 공개공지 형태로 조성할 경우 공개공지 설치기준을 적용한다. 다만 보행공간을 공개공지 형태로 설치하는 경우 용적률 완화면적에서 제외한다. · 학교 인접지와 연결한 중앙가로조경 내 보행통로는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하되, 학교로의 진출입이 가능하도록 교육청과 협의하여 조성토록한다. · 또한, 공동차량 출입구에 따라 불가피하게 도로 등의 설치로 중앙가로조경의 보행동선이 단절될 경우 안전한 보행동선을 확보하기 위하여 횡단보도 등을 설치하여야한다.
		대지내 공지	공공 보행 통로	· 공공보행통로의 바닥은 인접한 보도 또는 건축물 내부의 바닥과 동일한 포장재료나 포장패턴 등으로 포장하는 것을 원칙으로 하며, 바닥의 높이는 인접보도의 높이와 같게 하여야 한다. · 공공보행통로의 위치는 지침도상의 위치를 가급적 준수하도록 권장하며, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m 이내에서 변경 가능하다(건축물의 배치 등을 고려하여 자유곡선형도 가능함) · 건축물을 통과하여 공공보행통로가 지정된 경우 지정된 공간(층단위 공간)이외의 부분은 건축물의 본 용도로 사용할 수 있다. · 공공보행통로의 폭은 6m이상으로 하고 기타 조성기준은 <별표11>을 따른다.

도면번호	위치	구분	계획내용
MF1	①-1 ①-2 ①-3 ①-4	대지내 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
		대지내 차량출입	<ul style="list-style-type: none"> · 차량출입불허구간과 공동차량출입구 지정구간은 지구단위계획지침도를 따른다. · 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. · 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.
		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 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. · 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.

구분 "중앙가로조경" 유형 예시도1



일반
개념도

- ※ 중앙가로조경의 범위는 용도지역 경계선과 가장 가까운 건축물과 용도지역 경계선 사이의 공간으로 한정
- ※ 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
- ※ 완충녹지 설치기준 중 최소폭원 10m 이상의 조건은 중앙가로조경 전체 폭원을 기준으로 산정

2) 지원시설용지 **【신설】**

도면번호	위치	구분	계획내용
GC6	①-1 ①-2	전면 공지	· 전면공지는 <별표11>의 기준을 따른다.
		공개 공지	· 공개공지는 <별표11>의 기준을 따른다. · 공개공지는 ‘인천광역시 건축조례’를 준용하며, 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 각각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 하며, 별도로 지구단위계획에서 지정된 공개공지는 해당 지침도상의 위치에 추가로 공개공지를 설치할 수 있다.
		대지내 공지	· 공공보행통로의 바닥은 인접한 보도 또는 건축물 내부의 바닥과 동일한 포장재료나 포장패턴 등으로 포장하는 것을 원칙으로 하며, 바닥의 높이는 인접보도의 높이와 같게 하여야 한다. · 공공보행통로의 위치는 지침도상의 위치를 가급적 준수하도록 권장하며, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m 이내에서 변경 가능하다(건축물의 배치 등을 고려하여 자유곡선형도 가능함) · 건축물을 통과하여 공공보행통로가 지정된 경우 지정된 공간(층단위 공간) 이외의 부분은 건축물의 본 용도로 사용할 수 있다. · 공공보행통로의 폭은 6m이상으로 하고 기타 조성기준은 <별표11>을 따른다.
		대지내 조경	· 면적 200㎡이상인 대지에 건축 등을 하는 건축주는 다음 각호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 함. - 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.
		대지내 차량출입	· 차량출입불허구간과 공동차량출입구 지정구간은 지구단위계획지침도를 따른다. · 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. · 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.
		차량동선 및 주차에 관한 사항	· 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.

3) 학교시설용지 **【신설】**

도면번호	위치	구분	계획내용
		대지내 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
		대지내 차량출입	<ul style="list-style-type: none"> · 차량출입불허구간과 공동차량출입구 지정구간은 지구단위계획지침도를 따른다. · 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. · 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.
		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 카탈리베이터 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. · 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.

< 별표 11 > 전면공지, 공개공지, 공공보행통로, 공공조경 조성기준(변경없음)

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 · 전면공지에는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 건축허가권자가 지형여건상 불가피하다고

구분	조성기준
	<p>인정할 경우와 통행이 가능한 조경식재(가로수 등)의 설치는 가능하다.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 경계부 처리 <ul style="list-style-type: none"> · 전면공지는 연접한 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 연접형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다. - 포장 <ul style="list-style-type: none"> · 보도 연접형 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. <p>- 위의 조성방법에 의해 조성된 전면공지의 경우 건축법 제43조의 공개공지 면적으로 할 수 있다.</p>
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 각각부에 공개공지를 설치하는 것도 가능하며, 협의에 의하여 변경할 수 있도록 함 <p>· ‘공개공지 조성 기준 및 방법’은 다음의 기준에 따라 조성하여야 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ‘인천광역시 건축조례’ 제36조에 의해 조성하여야 하며, 침상형 공지(썬큰 형식)의 공개공지 조성도 가능하다 - 지침도상에 지정된 공개공지가 교통영향평가시 가속차로 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 공개공지는 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 용적률 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)
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> · “공공보행통로”라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된통로를 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 양 끝 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 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다. <p>· 공공보행통로를 전면공지와 위의 사항에 맞게 조성하였을 경우 건축법 제43조에 의한 공개공지 면적으로 할 수 있다.</p>

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.

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.

마. 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도 : 게재생략 **【변경】**

첨부1 : 지구단위계획 시행지침 **【변경】**

제 I 편 총론 **【변경】**

제1장 총칙 **【변경】**

※ 지침의 구성, 용어의 정의 외 변경사항 없음

- 변경사유 : 제 3조 지침의 구성 내 “청라의료복합타운 관련용지” 추가, 제5조 공통으로 사용하는 용어의 정의 내 “의료복합서비스산업용지” 추가, 제6조 가구 및 획지에 관한 용어의 정의 내 “의료복합서비스산업용지 약어 추가” 제12조 대지내 공지에 관한 용어의 정의 “중앙가로조경의 정의 추가”

■ 기정

제3조 (지침의 구성)

제 I 편 총칙, 지구단위계획 운용에 관한 사항

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

제 III 편 건축물의 색채, 옥외광고물, 야간경관

<용어의 정의>

제5조 (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.

1. 상업시설용지 및 업무시설용지 : 중심상업용지, 일반상업용지, 중심업무용지, 일반업무용지
2. 복합유통시설용지 : 복합유통시설용지
3. 산업시설용지 : R&D 및 첨단산업용지
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]

제6조 (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 정의 는 <표 I-1-1>과 같다.

<표 I-1-1> 가구 및 획지에 관한 용어 정의

용어	약어
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
화훼산업용지 (Flower Factory(industry))	FF
휴양용지 (Recreation)	FR
이외 용지	한글표기 준용

제12조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의) - 신설 외 변경없음

■ 변경

제3조 (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

<용어의 정의>

제5조 (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.

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]

제6조 (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 정의 는 <표 I-1-1>과 같다.

<표 I-1-1> 가구 및 획지에 관한 용어 정의

용어	약어
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

제12조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의)

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

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항 【변경없음】

제Ⅱ편 건축부문 시행지침 【변경】

※ 청라의료복합타운 관련용지 외 변경사항 없음

제1장 R&D 및 첨단산업용지 【변경없음】

제2장 지원시설용지 【변경없음】

제3장 인천로봇랜드 조성사업 관련용지 【변경없음】

제4장 친환경복합단지 조성사업 관련용지 【변경없음】

제5장 청라의료복합타운 관련용지 【신설】

- 변경사유 : 청라의료복합타운 신설에 따른 지구단위계획 수립

제1절 일반시행지침

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제1조 (획지의 분할 및 합병)

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

< 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

제2조 (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

용도 : 용도표의 MP 내 허용용도
 건폐율 : 70% 이하
 용적률 : 400% 이하
 최고층수 : -

<표Ⅱ-5-1> 청라의료복합타운 의료복합서비스 산업용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분	청라의료복합타운(의료복합서비스산업용지)
도면표시	MF1
허용용도	· 준공업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음에 용도 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, 마권장의발매소, 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	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역 내 금지행위 시설
건폐율	· 70%이하
용적률	· 400%이하
높이	-
해당블럭	①-1
도면표시	MF1
허용용도	· 준공업지역에 건축할 수 있는 건축물중 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음에 용도 가. 교육연구시설(직업훈련소 제외) 및 부속용도, 업무시설(오피스텔 제외), 「벤처기업 육 성에 관한 특별 조치법」에 의한 벤처기업직접시설, 신기술창업전문회사, 실험실 공장 나. 수련시설 중 생활권수련시설, 노유자시설(아동관련시설에 한함), 제1종, 제2종 근린 생활시설(단, 종교집회장, 총포판매사, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 고시 원, 골프연습장, 수리점은 제외), 문화 및 집회시설(단, 마권장의발매소, 마권전화투 표소는 제외), 판매시설(바닥면적 2,000㎡ 미만에 한함), 운동시설 중 가목 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내 낚시터, 놀이형 시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설 에 해당하지 아니하는 것에 한함(단, 옥외골프연습장 제외) ※ 상기 허용용도 중 가목에 대하여는 전체 연면적의 80% 이상이어야 한다.
불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역 내 금지행위 시설
건폐율	70%
용적률	400%

구분	청라의료복합타운(의료복합서비스산업용지)
높이	-
해당블럭	①-2, 3
도면표시	MF1
허용용도	· 준공업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음에 용도가. 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	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역 내 금지행위 시설
건 폐 율	· 50%이하
용 적 른	· 300%이하
높이	-
해당블럭	①-4

<표Ⅱ-5-2> 청라의료복합타운 지원시설용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분	청라의료복합타운(지원시설용지)
도면표시	GC6(지원11)
허용용도	· 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물중 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음에 용도 - 생활숙박시설(의료 지원 목적과 중사들을 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
건 폐 율	· 60%이하
용 적 른	· 420%이하
높이	-
해당블럭	①-1
도면표시	GC6(지원11)
허용용도	· 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물중 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음에 용도 - 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	· 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역 내 금지행위 시설
건 폐 율	· 60%이하
용 적 른	· 420%이하
높이	-

구분	청라의료복합타운(지원시설용지)
해당블럭	①-2

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제3조 (저층(10층이하)배치구간)

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

제4조 (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.

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 관한 사항 >

제6조 (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 건축계획을 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), 전기전화통신설비 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 >

제8조 (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(층단위 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)

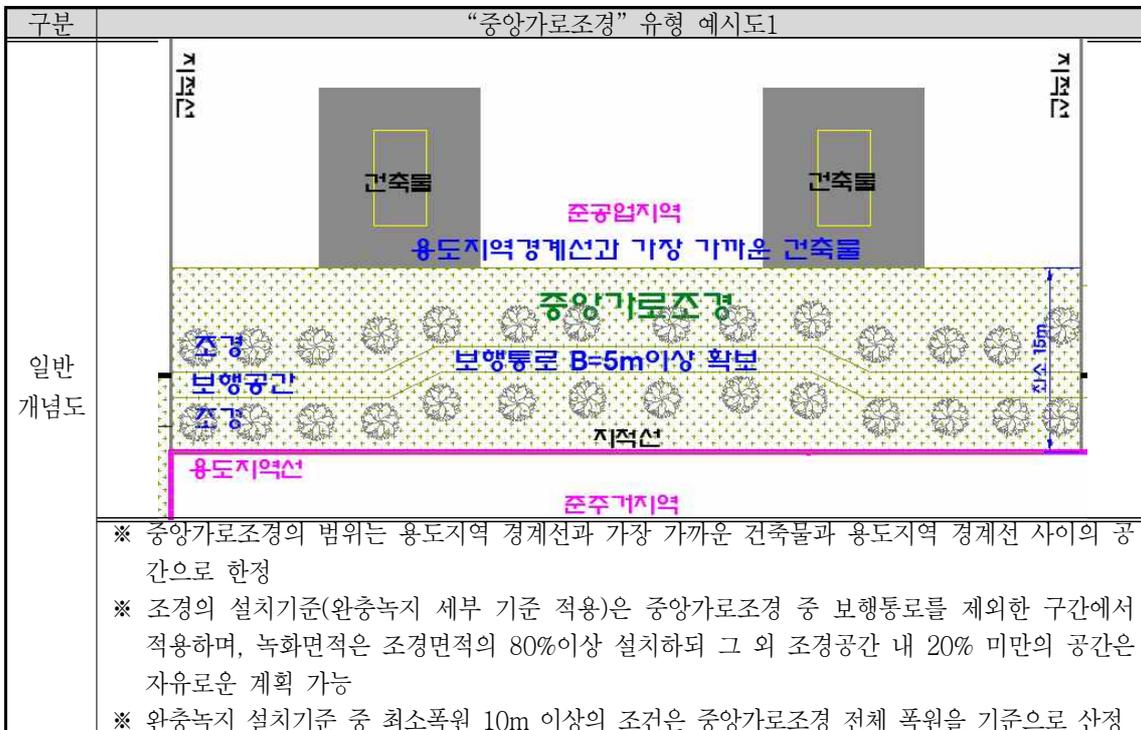
- ① 공개공지는 <별표11>의 기준을 따른다.
- ② 공개공지는 ‘인천광역시 건축조례’를 준용하며, 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 각각 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 하며, 별도로 지구단위계획에서 지정된 공개공지는 해당 지침도상의 위치에 추가로 공개공지를 설치할 수 있다.
- ③ 공개공지와 중앙가로조경이 중복되어 적용되는 구간은 공개공지 제공면적에 한하여 시행지침 제2장지구단위계획 운용에 관한 사항 제3조(지구단위계획 구역내 건축기준완화)를 적용할 수 있다.
 1. 공개공지 설치면적에는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

제 11 조(중앙가로조경)

- ① “중앙가로조경”이라 함은 지구단위계획에서 대지안의 조경 중 준공업지역과 준주거지역간의 원충공간 및 보

행공간의 연결 및 조성을 위하여 설치된 조경으로 지침도에서 중앙가로조경으로 지정된 조경을 말한다. 이 때, ‘중앙가로조경’은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 시행하고 관리하여야한다.

- ② 중앙가로조경의 범위는 용도지역 경계선과 가장 가까운 건축물(직선거리)과 용도지역 경계선 사이의 공간으로 한정하며, 중앙가로조경의 형태는 폭원 15m 이상으로 중앙가로 조경 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 용적을 완화면적에서 제외한다.
- ⑤ 학교 인접지와 연결한 중앙가로조경 내 보행통로는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하되, 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.



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 >

제13조 (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 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 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.

제2절 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	· 유아교육법 제2조의 규정에 의한 유치원 · 초·중등교육법 제2조의 규정에 의한 초등학교, 중학교
불허용도	· 허용용도 이외의 용도
건폐율	· 60%이하
용적률	· 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.

제6장 공공건축물 및 기타시설용지 【변경없음】

제Ⅲ편 경관 및 공공부문 시행지침 【변경없음】