



용지별 지구단위계획

① 상업용지

② 유통시설용지

③ 공공 및 기타시설용지

V. 용지별 지구단위계획

① 상업용지(근린생활시설용지, 업무시설용지, 복합시설용지)

1. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 가구계획

- 근린생활시설용지의 가구계획은 2개 이상의 도로에 접하도록 계획하고, 2열가구로 계획
- 가구의 형태와 크기는 보행거리 및 토지이용, 건축물의 특성, 주변가로의 교통특성, 차량의 진·출입 위치 등을 고려하여 계획
- 업무시설용지는 인천국제공항과 수도권으로의 진·출입이 용이한 경명로 변에 배치하고, 이면도로에서 진출입이 가능하도록 1열가구로 계획
- 근린생활시설용지는 문화·업무시설, 주변의 연희자연공원과 아시아주경기장과와의 기능의 연계를 위하여 대상지 중심에 계획
- 복합시설용지는 중봉로 변에 배치하고, 관광숙박시설, 업무시설 등 허용용도 및 사업지 랜드마크로서의 역할 부여

나. 획지계획

- 획지계획은 용도별 입지규모 및 환지에정지 면적을 반영 획지 계획하고, 자율적 공동개발 유도를 위해 최대 획지 규모는 별도로 정하지 않음
- 토지이용계획에서의 입지/가로별 성격에 적합하게 적정규모로 분할하고 가급적 세장비를 1:1.2~1:1.6으로 계획
- 건축물의 용도, 기능의 다양화 및 부지의 정형화를 위하여 일부획지는 공동개발 권장
- 복합시설은 민간사업자의 창의적인 건축계획을 고려하여 3개의 획지를 합병 허용

다. 가구 및 획지 계획

구분	획지수(필지)	평균획지규모(㎡)	최대획지규모(㎡)	최소획지규모(㎡)
근린생활시설	159	582.2	1,479.2	286.6
업무시설	21	1,156.8	2,960.0	521.6
복합시설	3	16,928.8	26,286.0	10,527.8

2. 건축물 및 기타사항에 관한 계획

가. 건축물의 용도

1) 계획방향

- 근린생활시설은 지역활성화 및 자족성을 위한 테마형 특화상업지구 개발을 위하여 다양한 업종이 입지할 수 있도록 계획
- 업무시설은 주변 서부산단을 지원하는 업무시설과 숙박시설(비즈니스 호텔, 레지던스 호텔 등)을 지구내 이용자의 편의를 위하여 계획
- 복합시설은 관광호텔, 지식산업센터, 업무시설과 이를 지원하는 지원시설 도입

2) 계획내용

도면표시	용도구분	계획내용
A (업무시설)	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 시행령 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제10호 교육연구시설 (교육원, 연수원 기타 이와 유사한 것을 포함한다) - 제14호 업무시설 - 제15호 숙박시설 중 일반숙박시설(여관 및 여인숙제외)
	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
B1 (근린생활시설)	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 시행령 별표1 - 제7호 판매시설 중 상점 : 2층이하 의류관련상점
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 시행령 별표 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설(제조업소·수리점·세탁소 기타 이와 유사한 시설, 장의사, 총포판매사 제외) - 제7호 판매시설 중 상점 - 제13호 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장은 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 일반숙박시설 - 제16호 위락시설(「관광진흥법」에 의한 유원시설 업의 시설 및 이와 비슷한 시설, 투전기업소 및 카지노업소 제외) - 제20호 자동차관련시설(주차장 및 세차장에 한함)
	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도

도면표시	용도구분	계획내용
B2 (근린생활시설)	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 시행령 별표1 - 제7호 판매시설 중 상점 : 2층이하 아웃도어, 스포츠용품, 의류, 신발, 키즈의류 및 장난감 관련 상점
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 시행령 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설(제조업소·수리점·세탁소 기타 이와 유사한 시설, 장의사, 총포판매사 제외) - 제7호 판매시설 중 상점 - 제13호 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장은 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 일반숙박시설 - 제16호 위락시설(「관광진흥법」에 의한 유원시설 업의 시설 및 이와 비슷한 시설, 투전기업소 및 카지노업소 제외) - 제20호 자동차관련시설(주차장 및 세차장에 한함)
	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
B3 (근린생활시설)	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 시행령 별표1 - 제7호 판매시설 중 상점 : 4층이하 전통의상 및 특산품 판매 - 제4호 제2종근린생활시설 중 일반음식점 : 4층이하 국가별 레스토랑, 카페
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 시행령 별표 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설(제조업소·수리점·세탁소 기타 이와 유사한 시설, 장의사, 총포판매사 제외) - 제7호 판매시설 중 상점 - 제13호 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장은 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 일반숙박시설 - 제16호 위락시설(「관광진흥법」에 의한 유원시설 업의 시설 및 이와 비슷한 시설, 투전기업소 및 카지노업소 제외) - 제20호 자동차관련시설(주차장 및 세차장에 한함)
	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
B4 (근린생활시설)	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 시행령 별표1 - 제13호 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장 제외) : Spa 및 Fitness 시설 (28-①~④⑬⑭) - 제2종근린생활시설 중 일반음식점 : 카페 (30-①~③)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 시행령 별표 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설(제조업소·수리점·세탁소 기타 이와 유사한 시설, 장의사, 총포판매사 제외) - 제7호 판매시설 중 상점 - 제13호 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장은 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 일반숙박시설 - 제16호 위락시설(「관광진흥법」에 의한 유원시설 업의 시설 및 이와 비슷한 시설, 투전기업소 및 카지노업소 제외) - 제20호 자동차관련시설(주차장 및 세차장에 한함)
	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도

도면표시	용도구분	계획내용
B5 (근린생활시설)	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법」 시행령 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소·노래연습장, 제조업소·수리점·세탁소 기타 이와 유사한 시설, 장의사, 총포판매사 제외)
	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
E (복합시설)	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법」 시행령 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 제조업소·수리점·세탁소 기타 이와 유사한 시설, 장의사, 총포판매사 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 - 제9호 의료시설(격리병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제13호 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장은 제외) - 제14호 업무시설 - 제15호 숙박시설(관광숙박시설에 한함) - 제17호 공장 * 지식산업센터, 벤처기업 및 벤처기업집적시설, 소프트웨어개발사업 관련시설, 도시형공장, 첨단업종공장
	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도

나. 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모

1) 계획방향

- 건폐율, 용적률, 높이계획은 「시 도시계획조례」에 의거하여 기능의 활성화를 고려하여 계획
- 지구 통과도로에서의 조망시 지구의 Sky-Line 균형을 가질 수 있도록 건축물의 높이 및 층수계획

2) 계획내용

- 구역내 상징성 및 다양한 Sky-Line 계획을 감안하여 업무시설은 사업대상지의 랜드마크를 고려하여 4층이상 10층이하로 계획하였으나, 주민요구사항을 반영하여 경미한 범위내에서 층수를 완화하여 4층이상 12층이하로 변경
- 복합시설은 사업대상지의 랜드마크 및 민간사업자의 창의적인 건축계획을 고려하여 층수를 제한하지 않음

구분	업무시설용지	근린생활시설용지	복합시설용지	비고
도면표시	A	B	E	
건폐율(%)	70	70(20)	70	
용적률(%)	500	330(80)	700	
층수	4층이상 12층이하	3층이상 7층이하 (4층이하)	-	

※ () 는 B5 근린생활시설(준치시설) 임.

다. 건축물의 배치와 건축선

1) 계획방향

- 건축물 배치시 지정된 건축선에서 건축물을 후퇴시키도록 유도하여 가로경관에 개방적 이미지를 가지도록 연출
- 근린생활시설 및 업무시설, 복합시설 내에 건축선을 지정하여 전면공지 조성, 쾌적한 보행공간으로 조성하고, 도로체계를 감안하여 건축선을 계획

2) 계획내용

구분	건축선			비고
	건축한계선	건축지정선	벽면지정선	
광로 및 대로	2~3m	-	-	
중로1류	2m	-	-	
중로2류이하	2~3m	-	-	
보행자전용도로	2m	2m	4m	
광장변	2m	-	-	
완충녹지변	3m	-	-	복합시설용지, 업무시설용지

라. 건축물의 형태 및 색채 계획

1) 건축물의 형태 및 외관

가) 근린생활시설

구 분	계 획 내 용
배치	<ul style="list-style-type: none"> 동일 블록내의 건축물, 연속하여 입지하는 건축물 등은 건축선 일체화를 통해 돌출되는 경관이 최소화되며, 시각적 연속성을 가질 수 있도록 배치 폐쇄적인 건축물 배치는 지양하고, 개방적이고 열린 배치 계획 수립 건축물 전면 공간을 최대한으로 확보하는 배치 계획을 통해 보행 쾌적성 및 편의성 향상 유도
형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> 단조롭고, 획일적인 이미지 연출은 지양하고, 입면 분할 및 돌출 등을 통해 시각적 흥미로움을 제공할 수 있도록 계획 시각적 연속성 부여를 위해 1층부 높이, 형태, 옥외광고물 위치 등을 동일하게 적용하는 것을 권장 과도하게 화려하거나, 1차원적인 이미지를 형성하는 건축물의 도입 지양 단, 주요 가각부 등에 입지하는 건축물의 경우 인지도, 차별성 향상을 위해 상징적인 경관 요소를 간결한 범위 내에서 도입 권장 벽면녹화(권장)
재질 및 색채	<ul style="list-style-type: none"> 주변 경관과의 조화성 향상을 위해 목재 등 자연친화적인 경관 요소의 부분적인 도입을 권장 원색의 화려한 색채 적용은 지양 위압적이고, 삭막한 이미지 최소화를 위해 재질 및 색채의 다양성을 부여하되, 과도한 수량의 적용은 복잡한 경관을 야기시키므로 지양
옥탑부	<ul style="list-style-type: none"> 옥탑부의 형태는 통일성을 가질 수 있도록 함(경사형 지붕과 평지붕의 복합적 적용) 친환경적인 경관 연출을 위해 녹색 경관 요소의 적극적인 도입을 권장
외부공간	<ul style="list-style-type: none"> 테라스, 어닝 등의 도입을 통해 이용자들의 쾌적성이 향상될 수 있도록 유도 전면부 공공공지의 적극적인 확보를 통해 교류, 만남 등 다양한 경관 활동이 이루어질 수 있도록 계획



나) 업무시설

구 분	계 획 내 용
배치	<ul style="list-style-type: none"> • 주요 가로변에서 조망시 폐쇄적인 이미지가 최소화 될 수 있도록 계획 • 건축선 이격 및 설정 등을 통해 정돈된 이미지가 연출될 수 있도록 유도
형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 전체적인 통일성을 가질 수 있도록 함 • 현대적인 이미지로의 연출을 통해 업무시설만의 독창적인 경관 형성 • 위압적이고, 삭막한 이미지 최소화를 위해 입면 분할 및 돌출을 계획 • 부분적인 void space 형성을 통해 시각적인 흥미로움을 제공하며, 더불어 green space, rest space 등의 공간으로 활용될 수 있도록 함 • 저층부, 중층부, 상층부의 구분을 통해 입면의 다양성이 형성될 수 있도록 함 • 연속하는 건축물의 경우, 1층부 높이 등을 통일감 있게 설정하여 시각적 연속성이 확보될 수 있도록 함 • 벽면녹화(권장)
재질 및 색채	<ul style="list-style-type: none"> • 자연친화적인 경관요소의 부분적인 도입을 통해 시각적 쾌적성 및 흥미로운 경관 형성이 가능하도록 함 • 근린생활시설과의 차별성 부여를 위한 색채 적용을 권장 • 원색의 화려한 색채 적용은 지양 • 전면부와 측면부 등은 통일성을 가질 수 있도록 계획
옥탑부	<ul style="list-style-type: none"> • 옥탑부는 평지붕 적용을 권장하며, 전체적으로 통일성을 가질 수 있도록 함 • 근로자 및 방문객들의 휴식, 교류 등이 가능하도록 벤치, 파고라 등의 휴게시설 설치를 권장 • 자연친화적인 이미지 향상을 위해 녹색 경관 요소를 적극적으로 도입하되, 이 경우 건축물의 구조적인 문제가 발생하지 않도록 검토
외부공간	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 외부공간에는 근로자들의 다양한 사고의 교류가 가능한 share space를 적극적으로 확보 • 유니버설 디자인(universal design), 범죄안전디자인(CPTED) 등의 디자인 개념 적용을 통해 편리하고, 안전하며, 이용함에 있어 차별성이 발생하지 않는 공간으로 계획



다) 복합시설

구 분	계 획 내 용
배치	<ul style="list-style-type: none"> • 가로변에서 조망시 위압적인 이미지 최소화를 위해 건축선을 최대한 후퇴하여 배치 계획 수립 • 시각적 쾌적성 향상을 위해 건축물의 분동 배치를 권장
형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지를 대표하는 상징적인 건축물로써 독창적이고, 특색있으며, 인상적인 형태 및 외관 적용을 권장 • 단, 과도하게 화려하거나 1차원적인 이미지의 적용은 지양 • 경관적 쾌적성 향상을 위해 입면 분할을 적용하되, 수평적으로 우세한 건축물의 경우 수직적인 입면분할을 적용하고, 수직적으로 우세한 건축물의 경우 수직적인 입면분할과 수평적인 입면분할을 복합적인 적용을 권장 • 부분적인 1층부 필로티 구조 권장을 통해 보행자 시점에서 개방적인 공간으로 인지될 수 있도록 계획 • 벽면녹화(권장)
재질 및 색채	<ul style="list-style-type: none"> • 목재 등 자연친화적인 소재를 활용한 입면 분할을 적용함으로써 자연친화적인 이미지 부여, 시각적 흥미로움 부여 등을 유도 • 대상지의 상징적인 경관 형성을 위한 색채 적용을 권장하되, 상위계획과의 정합성 및 주변 건축물과의 관계성을 고려하여 계획 • 과도한 재질 및 색채의 조합은 복잡한 경관을 형성할 우려가 있으므로 가급적 지양하고, 2~3가지 패턴의 조합을 권장
옥탑부	<ul style="list-style-type: none"> • 옥탑부는 평지붕 적용을 권장하며, 전체적으로 통일성을 가질 수 있도록 함 • 이용자들의 다양한 경관 활동이 가능한 공간으로 계획 • 자연친화적인 경관 요소의 적극적인 도입을 통해 쾌적성 향상 유도
외부공간	<ul style="list-style-type: none"> • 전면부는 모임, 교류, 휴식 등의 다양한 공유가 이루어질 수 있도록 계획 • 차량 진입부와 보행자 동선이 중복되지 않는 계획 권장 • 녹색 경관 요소의 적극적인 도입을 통해 자연이라는 그릇 내에서 대상지만의 상징성을 가질 수 있는 공간으로 계획



2) 건축물의 색채 계획

가) 근린생활시설

- 주조색은 주변 자연색과 조화되며 쾌적한 이미지를 부여하도록 함
- 전체적으로 밝고 개방적이며 깨끗한 이미지 연출을 위해 주조색 및 보조색은 무채색 · 저채도 계열의 밝은 고 · 중명도 톤을 적용하고, 강조색은 안정감 부여를 위해 저채도 · 중명도 색상을 적용

구분	색상	명도 / 채도	예시
주조색			<div>2.5Y 9/0.5</div> <div>2.5Y 8/0.5</div> <div>5YR 8.5/0.5</div>
보조색			<div>2.5YR 6/0.5</div> <div>9.9YR 6/2</div> <div>7.7YR 4/4</div>
강조색			<div>5YR 4/2</div> <div>8.4YR 6/1</div> <div>5YR 6/2</div>



나) 업무시설

- 기능별 이용형태를 고려하여 편안하고 친근한 느낌이 들 수 있는 색채 연출
- 주조색, 보조색은 주변 자연색과 조화되며, 깨끗한 이미지를 부여하도록 함
- 주변의 연접한 자연경관과의 연계성을 고려하여, 자연성을 띄는 YR계열의 색상을 적용, 건축물 입면 또는 옥탑부, 조형 요소 일부에 포인트 강조색으로 적용

구분	색상	명도 / 채도	예시
주조색			<div>0.35Y 9 / 1</div> <div>7.03Y 8.5 / 1.5</div> <div>5Y 7.7 / 1.5</div>
보조색			<div>4.5Y 6.8 / 1.7</div> <div>9.6YR 6.3 / 3.6</div> <div>8.3YR 4.8 / 3.8</div>
강조색			<div>9.5YR 3.8 / 2.6</div> <div>3.9YR 3.3 / 5.9</div> <div>2.5YR 4.9 / 10</div>



다) 복합시설

- 주조색, 보조색은 고·중명도, 저채도톤의 무채색 계열 적용
- 강조색은 생동감 있는 공간 이미지 조성을 위해 R, YR계열 적용(중명도, 중채도 톤을 포인트 강조색으로 적용
- 근린생활시설 건축물과의 차별성 확보 및 상징성 부여

구분	색상	명도 / 채도	예시
주조색			<p>N 10.0</p> <p>N 9.5</p> <p>N 9.0</p>
보조색			<p>N 8.0</p> <p>9YR 8.0/1.0</p> <p>7.5YR 8.0/1.5</p>
강조색			<p>2.5YR 5.5/4.0</p> <p>10YR 4.0/4.5</p> <p>2.5R 3.5/8.0</p>



마. 기타사항

1) 차량불허구간

- 업무시설
 - 광로, 대로, 중로1류변 전면차량출입불허
 - 도로의 가각부는 차량출입을 불허
- 근린생활시설
 - 대로변은 원칙적으로 차량출입을 불허하나 일부구간 공동차량출입구 지정
 - 도로의 가각부는 차량출입을 불허
- 복합시설
 - 대로변은 원칙적으로 차량출입을 불허하나, 일부구간에 한해서 허용
 - 중로변 차량출입허용구간 및 차량출입구에 한해서 허용
 - 도로의 가각부는 차량출입을 불허

2) 전면공지

- 보행자의 안전 및 보행의 연속성을 고려하여 대지경계로부터 건축선까지 확보되는 전면 공지는 보행자도로로 활용

3) 공공보행통로

- 복합시설용지는 대규모 블록으로 사업지 남측 근린공원으로의 보행축을 고려하여 공공 보행통로(폭 6m)로 지정

② 유통시설용지(대형할인점, 도시지원시설, 공공지원시설)

1. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 가구계획

- 기타지역의 접근성 및 이동성을 고려하여 중봉로변에 배치
- 지역 Needs 및 기존 시설의 면적을 반영하여 가구 설정

나. 획지계획

- 획지계획은 환지에정지 면적을 반영하여 계획을 수립하고,
- 대형할인점용지는 대형할인점, 백화점, 유통센터 등의 입주의향 협의 결과, 입주의사가 없는 것으로 보여짐에 따라 개발이 용이 하도록 공동개발 지정 형태를 조정
- 적정 기능의 면적을 고려하여 최소 획지 규모 이상으로 계획하고, 최대획지규모는 설정하지 않음

다. 가구 및 획지 계획

구분	획지수(필지)	평균획지규모(㎡)	최대획지규모(㎡)	최소획지규모(㎡)
대형할인점	22	725.4	5,122.7	140.0
도시지원시설	21	617.9	1,073.1	353.6
공공지원시설	6	1,102.1	1,112.4	1,100.0

2. 건축물 및 기타사항에 관한 계획

가. 건축물의 용도

1) 계획방향

- 토지이용계획과 용지별 기능의 연계가 가능하도록 허용용도, 불허용도로 구분하여 계획

2) 계획내용

도면표시	용도구분	계획내용
C (대형할인점)	허용용도	○ 「유통산업발전법」 별표1의 대규모 점포
	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
D (도시지원시설)	허용용도	○ 건축법」 시행령 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 제조업소·수리점·세탁소 기타 이와 유사한 시설, 장의사, 총포판매사 제외) - 제7호 판매시설 - 제9호 의료시설(격리병원 제외) - 제13호 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장은 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제17호 공장 * 지식산업센터, 벤처기업 및 벤처기업집적시설, 소프트웨어 개발사업 관련시설, 도시형공장, 첨단업종공장
	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
J (공공지원시설)	허용용도	○ 건축법」 시행령 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 제조업소·수리점·세탁소 기타 이와 유사한 시설, 장의사, 총포판매사 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설 - 제14호 업무시설(오피스텔 제외)
	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도

나. 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모

1) 계획방향

- 건폐율, 용적률, 높이계획은 사업대상지내 토지이용과 건축물의 기능 및 특성을 고려하여 계획

2) 계획내용

구분	대형할인점	도시지원시설	공공지원시설	비고
도면표시	C	D	J	
건폐율(%)	70	70	70	
용적률(%)	300	330	250%	
층수	6층이하	3~7층이하	4층이하	

다. 건축물의 배치와 건축선

1) 계획방향

- 건축선 지정으로 질서정연한 가로와 연속성 및 통일성을 확보
- 환지에정지 획지규모를 고려하여 도시지원시설 건축한계선 계획

2) 계획내용

구분	건축선			비고
	건축한계선	건축지정선	벽면지정선	
대로	2~3m	-	-	
중로1류 및 2류 이하	2~3m	-	-	
광장변	2m			

라. 건축물 형태 및 색채 계획

1) 건축물의 형태 및 외관

가) 대형할인점

구분	계획내용
배치	<ul style="list-style-type: none"> • 주요 가로변에서 조망시 폐쇄적인 이미지가 최소화 될 수 있도록 계획 • 녹색 경관과의 조화성을 고려하여 자연친화적인 이미지 연출이 가능한 배치 계획 수립 • 건축선 이격 및 설정 등을 통해 정돈된 이미지가 연출될 수 있도록 유도 • 시각적 차폐가 최소화 될 수 있도록 분동 배치를 권장 • 도로변 결절부(노드) 20m이상 확보(권장)
형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 과도한 입면적을 가지는 건축물에 대한 위압적이고, 삭막한 이미지 최소화를 위한 입면 분할 및 돌출을 권장 • 구조적인 문제가 발생하지 않는 범위 내에서의 저층부 필로티 조성을 통해 시각적으로 쾌적하고, 미기후적으로도 우수한 이미지 연출 • 수평적 랜드마크로 인지될 수 있도록 간결한 범위 내에서의 상징적이고, 인상적인 경관 요소 도입 • 단, 과도하고 화려하며 영속적인 가치 추구가 곤란한 형태 및 외관 계획은 가급적 지양 • 벽면녹화(권장)
재질 및 색채	<ul style="list-style-type: none"> • 가각부, 옥탑부, 저층부 등에는 자연친화적인 재질의 적용을 통해 인공적인 이미지가 최소화 될 수 있도록 유도 • 재질 자체의 색채가 보여질 수 있도록 계획 • 원색의 화려한 색채 적용 지양 • 도시지원시설, 복합시설과의 관계성을 고려한 색채 적용 권장
옥탑부	<ul style="list-style-type: none"> • 부득이하게 설치되는 옥탑부의 설비는 외부로 노출되지 않도록 함 • 이용자들의 휴식, 교류 등을 위한 휴게시설의 적극적인 도입을 권장 • 자연친화적인 이미지 도입을 통해 쾌적한 건축물 경관 형성
외부공간	<ul style="list-style-type: none"> • 보행자 중심의 계획을 통해 안전하고, 편리하며, 쾌적한 경관 형성 • 녹색 경관 요소의 풍부한 도입을 통해 건축물의 위압적이고, 삭막한 이미지 최소화 유도 • 이용함에 있어 차별성이 발생하지 않는 유니버설 디자인(universal design)의 적극적인 도입을 권장

나) 도시지원시설 / 공공지원시설

구 분	계 획 내 용
배치	<ul style="list-style-type: none"> 배후 구릉지, 근린생활시설, 복합시설, 대형할인점 등과의 연계성을 적극적으로 고려한 배치 계획 수립 녹색 배경으로의 열린 경관 형성을 통해 자연친화적인 이미지 부여 및 쾌적한 도시지원시설 용지 계획 일정 거리 이상의 건축선 set-back을 통해 개방적인 이미지 연출
형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> 과도한 형태 및 외관의 적용은 지양하고, 간결한 이미지로의 경관 연출 유도 전체적인 통일성을 가질 수 있도록 함 위압적이고, 삭막한 이미지가 최소화될 수 있도록 입면 분할, 돌출 등을 계획 연접하여 입지하는 근린생활시설과의 조화성을 고려한 계획 권장 보행자 시점에서 과도하게 돌출되는 입면 형태 및 외관의 적용은 지양 1층부 필로티 적용을 권장하여 시각적으로 쾌적하며, 미기후적으로도 우수한 경관 연출 벽면녹화(권장)
재질 및 색채	<ul style="list-style-type: none"> 기단부 등에 목재 등을 활용한 자연친화적인 경관요소 도입을 통해 인공적인 건축물 경관 이미지 완화 유도 전면부, 측면부, 후면부 등은 통일성을 가질 수 있도록 계획 시각적 흥미로움 제공을 위해 재질 및 색채의 다양성을 부여하되, 과도한 수량의 다양성은 복잡한 경관을 형성하므로 지양 원색의 화려한 색채 적용 지양
옥탑부	<ul style="list-style-type: none"> 옥탑부는 평지붕 적용을 권장하며, 전체적으로 통일성을 가질 수 있도록 계획 자연친화적인 경관 요소를 적극적으로 권장하며, 이용자들의 휴식 및 교류 등이 가능한 개방적인 공간으로 계획 부득이하게 설치되는 옥탑부의 설비는 외부로 노출되지 않도록 함
외부공간	<ul style="list-style-type: none"> 전면부 공간을 최대한으로 확보하여 보행 편의성 향상 등을 유도 다양한 사람들의 만남이 자연스럽게 이루어질 수 있는 개방적인 공간으로 계획



2) 건축물의 색채 계획

가) 도시지원시설 / 대형할인점 / 공공지원시설

- 주조색, 보조색은 고·중명도, 저채도톤의 무채색 계열 적용
- 강조색은 생동감 있는 공간 이미지 조성을 위해 R, YR계열 적용(중명도, 중채도 톤을 포인트 강조색으로 적용)
- 근린생활시설 건축물과의 차별성 확보 및 상징성 부여

구분	색상	명도 / 채도	예시
주조색			<p>N 10.0</p> <p>N 9.5</p> <p>N 9.0</p>
보조색			<p>N 8.0</p> <p>9YR 8.0/1.0</p> <p>7.5YR 8.0/1.5</p>
강조색			<p>2.5YR 5.5/4.0</p> <p>10YR 4.0/4.5</p> <p>2.5R 3.5/8.0</p>



마. 기타사항

1) 차량불허구간

- 대형할인점 : 원활한 교통의 흐름 및 보행안전을 위하여 가각부에서 10m이상 이격하여 차량출입 허용
- 도시지원시설 : 대로, 중로2류변 원칙적으로 차량출입 불허, 일부구간 공동차량출입구가 지정된 구간에 한해서 허용

2) 전면공지

- 보행자의 안전 및 보행의 연속성을 고려하여 대지경계로부터 건축선까지 확보되는 전면공지는 보행자도로로 활용

③ 공공 및 기타시설용지

1. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 가구계획

- 주민이용의 편리성과 접근성 등을 위하여 통과교통이 없고 안전한 접근이 가능하도록 대상지 내부에 분산 배치
- 기타시설용지 및 획지규모와 소요면적에 부합되는 규모의 계획

나. 획지계획

- 각 시설별 소요면적에 따른 적정규모의 획지계획

다. 가구 및 획지 계획

구분	획지수(필지)	평균획지면적(㎡)	최대획지규모(㎡)	최소획지규모(㎡)
주차장	7	2,096.0	4,207.3	1,043.7
위험물 저장 및 처리시설	2	2,172.0	2,282.6	2,061.3

2. 건축물 및 기타사항에 관한 계획

가. 건축물의 용도

1) 계획방향

- 상위계획 및 관련규정에 의해 토지이용상 시설의 기능의 연계와 활성화 할 수 있도록 건축물용도를 계획

2) 계획내용

도면표시	용도구분	계획내용
H (주차장)	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주차장법」 제2조 <ul style="list-style-type: none"> - 제1호 노외주차장 (주차전용 건축물 및 부속용도)에 한 함 ※ 「건축법」 시행령 별표1의 제1·2종 근린생활시설(제조업소, 수리점, 세탁소, 기타 유사한 시설, 단란주점, 안마시술소, 장의사, 총포판매사 제외), 운동시설, 판매시설 중 상점과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70%이상이어야 함(주차장1,4)
	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
I 위험물 저장 및 처리시설	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 시행령 별표1 <ul style="list-style-type: none"> - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소, 액화석유 가스 충전소 (다만, 제1종근린생활시설 및 자동차관련시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 그 연면적은 40%를 초과할 수 없음)
	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도

나. 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모

1) 계획방향

- 건폐율, 용적률 및 높이계획은 「인천광역시 도시계획조례」에 의거하여 계획
- 사업대상지 토지이용과 건축물의 기능 및 용도를 고려하여 계획

2) 계획내용

- 사업대상지내 스카이라인과 건축물의 용도 및 기능을 고려하여 4~5층이하로 계획

구분	주차장	위험물 저장 및 처리시설
도면표시	H	I
건폐율(%)	90	50
용적률(%)	450	80
층수	5층이하	4층이하

다. 건축물의 배치와 건축선

1) 계획방향

- 건축선 지정으로 질서정연한 가로와 연속성 및 통일성을 확보
- 환지에정지 획지규모를 고려하여 건축한계선 계획

2) 계획내용

구분	건축선			비고
	건축한계선	건축지정선	벽면지정선	
중로변	2m	-	-	
그 외 도로	2m	-	-	

라. 건축물의 형태 및 색채 계획

1) 건축물의 형태 및 외관

가) 주차장 / 위험물 저장 및 처리시설

- 과도하고, 화려하며, 1차원적인 건축물 적용 지양
- 자연친화적인 경관요소를 도입하여 쾌적한 이미지 연출
- 원색의 화려한 색채 적용 지양
- 유니버설 디자인, 범죄안전디자인 등을 도입하여 안전하고, 편리한 건축물 경관 형성

2) 건축물의 색채 계획

가) 주차장 / 위험물 저장 및 처리시설

- 기능별 이용형태를 고려하여 편안하고 친근한 느낌이 들 수 있는 색채 연출
- 주조색, 보조색은 주변 자연색과 조화되며, 깨끗한 이미지를 부여하도록 함
- 주변의 연접한 자연경관과의 연계성을 고려하여, 자연성을 띄는 YR계열의 색상을 적용, 건축물 입면 또는 옥탑부, 조형 요소 일부에 포인트 강조색으로 적용

구분	색상	명도 / 채도	예시
주조색			<div>0.35Y 9 / 1</div> <div>7.03Y 8.5 / 1.5</div> <div>5Y 7.7 / 1.5</div>
보조색			<div>4.5Y 6.8 / 1.7</div> <div>9.6YR 6.3 / 3.6</div> <div>8.3YR 4.8 / 3.8</div>
강조색			<div>9.5YR 3.8 / 2.6</div> <div>3.9YR 3.3 / 5.9</div> <div>2.5YR 4.9 / 10</div>



마. 기타사항

1) 차량불허구간

○ 주차장

: 원활한 교통흐름을 가각부에서 일정거리를 이격하여 차량출입 허용

【 건축물 밀도계획(안) 】

토지이용		건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	건축한계선	건축 지정선	벽면 지정선
업무시설용지 A		70	500	4~12층	완충녹지변 : 3m 광로~소로변 : 2m	-	-
근린생활 시설용지	B1, B4	70	330	3~7층	광로~소로변 : 2m	-	-
	B2, B3				광로~중로변 : 2m 광장, 보행자도로변: 1m	보도변 : 1m	보도변 : 3m
	B5	20	80	4층	광로변 : 2m	-	-
대형할인점 C		70	300	6층	대로~중로2류변 : 3m	-	-
도시지원시설 D		70	330	3~7층	대로~중로2류이하 : 2m 광장변 : 2m	-	-
복합시설용지 E		70	700	-	대로~중로, 완충녹지변 : 3m	-	-
주차장용지 H		90	450	5층	중로2~3류변 : 2m	-	-
		-	-	-	-	-	-
위험물저장 및 처리시설 I		50	80	4층	광로~중로변 : 2m 보행자도로변 : 2m	-	-
공공지원시설 J		70	250	4층	중로2류변 : 2m		

【 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도 】

