

[별첨 1]

용유 왕산마리나 지구단위계획

목 차

I . 계획의 개요

① 계획수립의 개요	01
② 추진경위	03
③ 계획의 접근방법	04

II . 현황분석

① 현황분석	08
② 상위 및 관련계획 검토	12
③ 관련법규 검토	17
④ 현황종합분석	25

III . 기본구상

① 계획목표의 설정	27
② 기본구상	32

IV . 부문별 계획

① 토지이용계획	36
② 용도지역계획	38
③ 기반시설계획	40
④ 환경에 대한 검토 결과	51

V. 지구단위계획

① 가구 및 획지에 관한 계획	53
② 건축물 규제에 관한 계획	55
③ 기타사항에 관한 계획	60
④ 자원조달방안	71

VI. 지구단위계획결정

① 도시관리계획 결정(변경)	73
② 지구단위계획 결정(변경)	77
③ 도시관리계획 결정(변경)도	81
④ 지구단위계획 결정(변경)도	83



I. 계획의 개요

1. 계획수립의 개요
2. 추진경위
3. 계획의 접근방법

1. 계획수립의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

- 왕산마리나 예정지는 접근성이 유리하고 접근수단이 다양하며, 용유·무의 관광지구 개발과 연계되어 주변지역 인프라 구축이 유리하고 주변에 관광 선호지역 다수 분포
- 2014년 인천아시아경기대회 관련시설 설치 이용지역(요트경기장)으로 기 반영고시(1차 : 2009.6, 2차 : 2012.12)되었으며,
- 용유·무의 문화·관광·레저·복합도시에 포함되어 개발계획 승인(산업통상자원부, 2012.12) 및 실시계획 승인(인천경제자유구역청, 2012.07)을 득하였음
- 또한, 제1차 마리나항만기본계획 기 반영고시(국토해양부, 2010.01)된 지역임
- 이에 따라 왕산마리나를 조성하여 2014년 인천아시아게임의 성공적 개최 및 인천경제자유구역의 외국 방문객 및 투자 유치 위한 휴식과 비즈니스 시설을 겸비한 마리나 조성을 하기 위하여 경제자유구역 실시계획 승인 추진

2) 계획의 목적

- 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제9조제4항 및 동법 시행령 제8조제1항제5호의 규정에 따라 왕산마리나 건립을 위한 지구단위계획을 수립하게 되었으며,
- 이에 따라 도심 거점형 마리나로 개발하여 인근 공항신도시 및 영종하늘도시, 공항국제업무단지 및 관광단지개발계획과 연계하여 수도권을 배후지로 한 도시형 첨단마리나로 개발
- 인천국제공항 및 인천경제자유구역(송도, 청라, 영종)의 장점을 최대한 활용하여 내국인뿐만 아니라 외국인 수요까지 유입 가능한 국제적 감각의 마리나로 개발
- 인천경제자유구역의 외국 방문객 및 투자자 유치를 위한 휴식과 비즈니스 시설을 겸비한 마리나로 개발
- 또한, 본 왕산마리나 지구단위계획은 영종국제도시 용유·무의 문화·관광·레저 복합도시 개발계획중 「왕산마리나지구(운동오락시설)」의 개발을 위한 구체적인 가이드라인(Guideline)을 제시하여 영종국제도시가 쾌적하고 신도시다운 도시경관을 형성할 수 있도록 하는데 그 목적이 있음

나. 계획의 범위

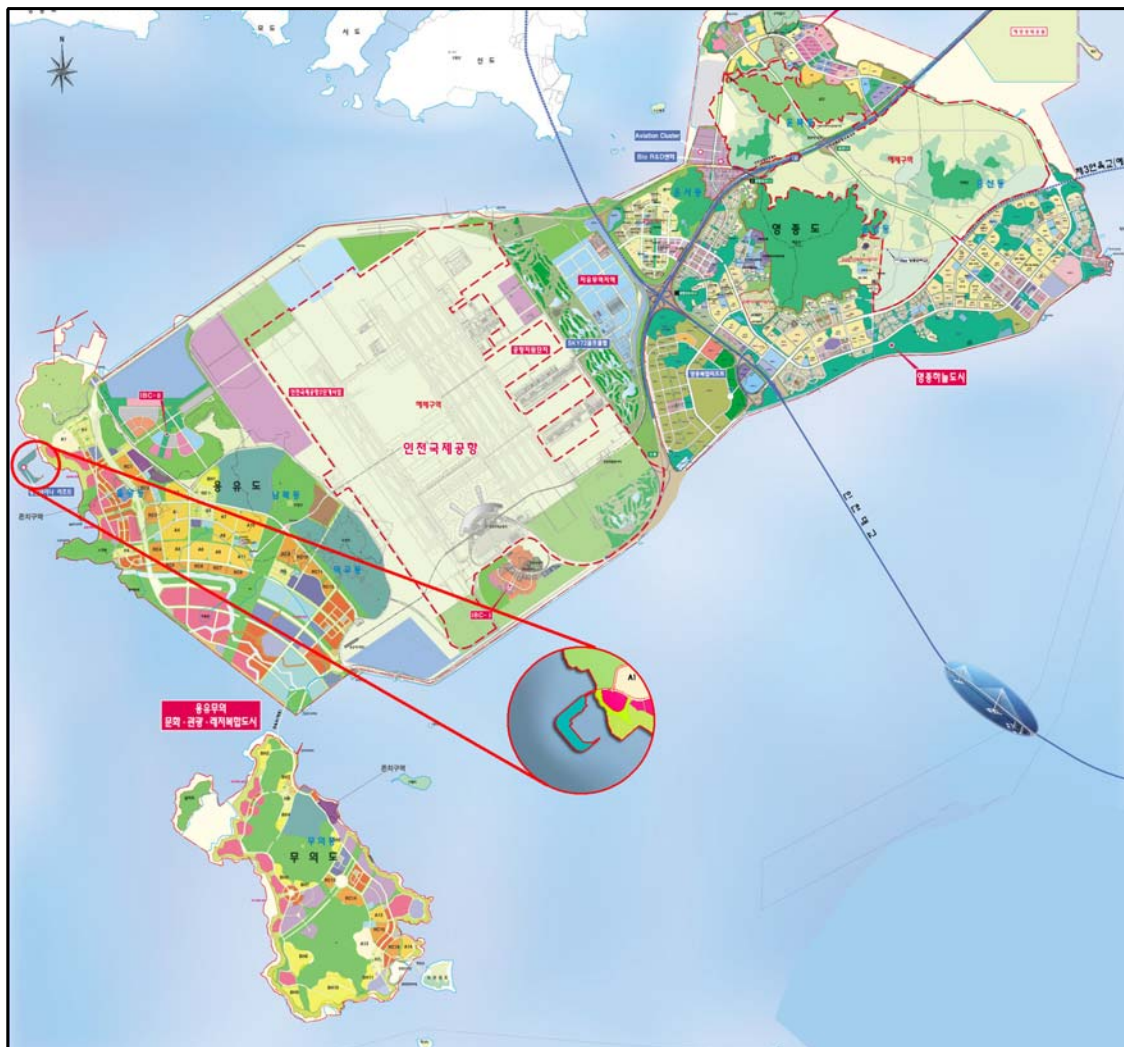
1) 공간적 범위

- 위 치 : 인천광역시 중구 을왕동 산143번지 전면 해역
- 면 적 : 98,604m²

2) 시간적 범위

- 기준년도 : 2014년
- 목표년도 : 2016년

< 위치도 >



2. 추진 경위

- 2009. 06. 29 : 인천아시아경기대회 관련시설 계획 고시
- 2010. 01. 27 : 제1차 마린나항만기본계획 고시(국토해양부고시 제2010-41호)
 - 왕산마리나 기본계획 반영(거점형, 300척 규모)
- 2010. 12. 29 : 제3차 공유수면매립기본계획 반영예정지 결정(KMI)
- 2011. 10. 06 : 환경부 사전환경성검토 협의 완료
- 2012. 01. 04 : 중앙연안관리심의 완료(국토해양부)
- 2012. 02. 01 : 사전재해영향성검토 협의완료(재난관리과-1408)
- 2012. 02. 27 : 인천경제자유구역 영종지구 용유·무의 문화·관광·레저복합도시 개발계획 변경 승인 고시
(인천경제자유구역청 제2012-58호) - 왕산마리나 위치 및 면적 변경
- 2012. 04. 04 : 해상교통안전진단 협의완료(인천지방해양항만청 선원해사안전과-2329)
- 2012. 04. 27 : 인천경제자유구역 영종지구 용유·무의 문화·관광·레저복합도시 개발계획 변경 승인 정정고시
(인천경제자유구역청 제2012-112호)
- 2012. 07. 10 : 환경영향평가 협의완료(한강유역환경청 환경평가과-8115)
- 2012. 07. 30 : 인천경제자유구역 영종지구 용유·무의 문화·관광·레저복합도시 왕산마리나실시계획 승인 고시
(인천경제자유구역청 제2012-185호)
- 2012. 08. 01 : 2014인천AG 요트경기장(왕산마리나) 공사 착공
- 2012. 12. 31 : 2014인천AG 사업계획 2차 변경승인(문화체육관광부)
- 2012. 12. 31 : 공유수면매립기본계획 반영 의제 완료(국토해양부)
- 2012. 05. 13 : 인천경제자유구역 영종지구 용유·무의 문화·관광·레저 복합도시 왕산마리나 실시계획 변경승인 - 공유수면 매립면허 및 매립실시계획 승인 의제협의 완료
- 2014. 06. 16 : 인천경제자유구역 영종지구 용유·무의 문화·관광·레저 복합도시 왕산마리나 실시계획 변경승인 - 도시계획시설(항만:마리나) 결정
- 2014. 09~10 : 제17회 2014 인천아시아경기대회 개최(요트경기장으로 활용)
- 2015. 12. 30 : 인천경제자유구역 영종지구 용유 왕산마리나 개발계획 변경(산업통상자원부)

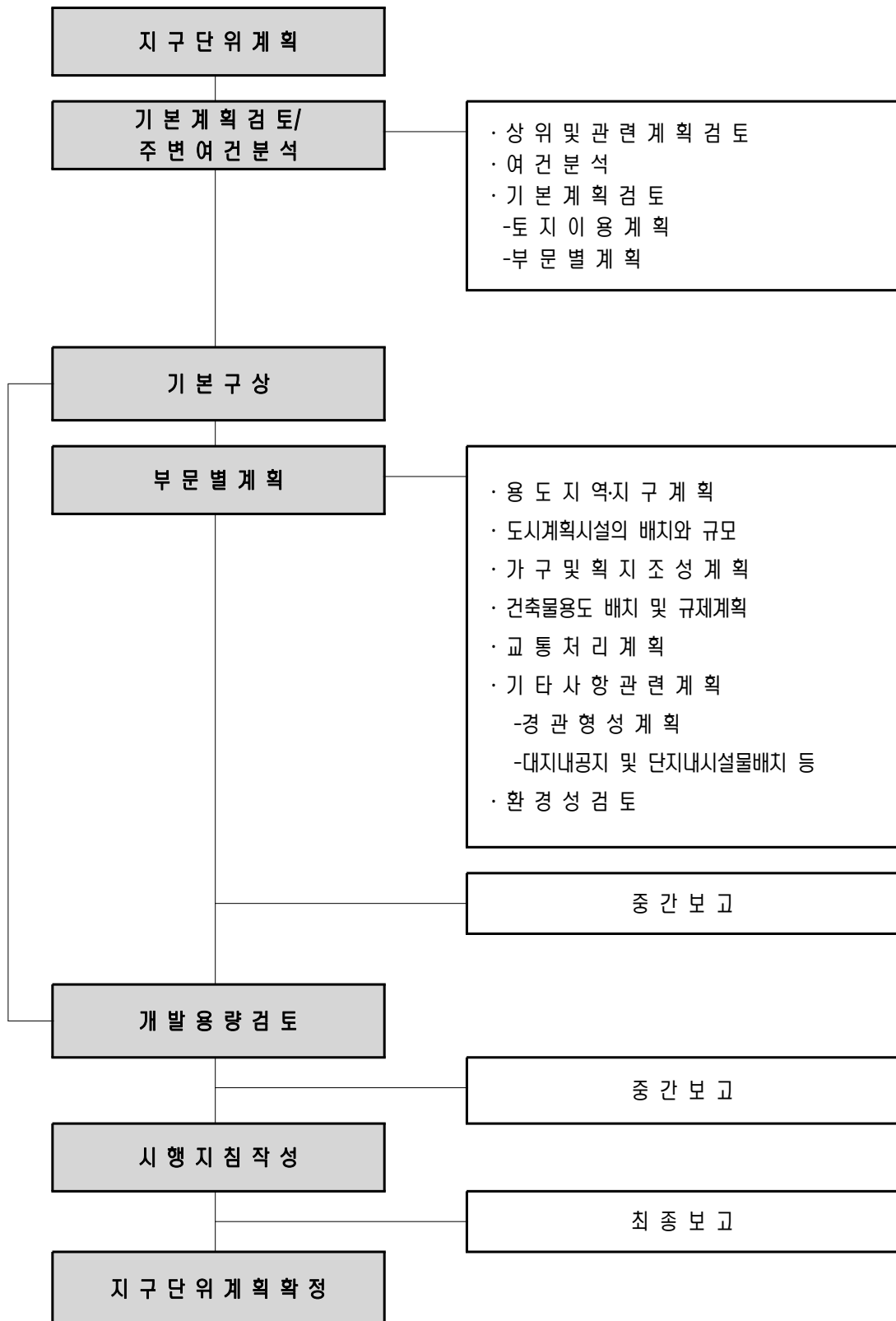
3. 계획의 접근방법

1) 지구단위계획의 내용

- 지구단위계획은 토지이용을 합리화·구체화하고 도시 기능의 증진, 미관의 개선 및 양호한 환경 확보를 위하여 도시관리계획의 내용을 구체화 하여 토지이용, 기반시설, 건축물 등에 대한 계획을 일체적이고 종합적으로 수립함으로써 도시건설을 유도하고 관리

구 분	계 획 내 용
용도지역·지구계획	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역·지구의 세분화 • 상위계획 및 주변 토지이용을 고려한 용도지역 결정
기반시설계획	<ul style="list-style-type: none"> • 장래 개발지표 및 인구조표를 반영한 공급처리시설 등에 대한 계획 수립 • 상위계획 및 관련계획과 주변지역의 성장가능성을 고려한 규모설정
가구 및 획지계획	<ul style="list-style-type: none"> • 보행 및 차량통행을 감안한 가구계획 • 토지이용계획상 용도별 경제성 및 연계성을 고려한 획지계획 • 조화로운 가로경관 조성을 위한 적정규모의 획지계획
건축물용도 및 규모	<ul style="list-style-type: none"> • 구역의 지정목적, 용도지역·지구의 특성을 고려한 건축물 용도지정 • 지정/허용용도 및 불허용도의 지정을 통한 도시기능 활성화 도모 • 인구수용규모와 기반시설 용량을 감안한 건축규모계획 • 연속성 있는 가로경관 및 지역이미지 부각을 위한 색채계획
건축물계획	<ul style="list-style-type: none"> • 가로경관을 고려한 건축물의 배치계획 • 주변 자연경관과 부합하는 건축물의 형태 및 색채계획
기타 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 구역의 특성에 부합하는 경관형성계획 • 차량출입불허공간, 주차출입방향, 보행동선계획 등 • 대지내공지, 공개공지, 공공조경계획 등

2) 지구단위계획 수립절차



3) 지구단위계획의 접근방법

- 개발계획을 토대로 지구단위계획 측면에서 고려되어야 할 현황, 관련계획, 관련법규 등의 여건 분석 및 검토
- 계획의 목표와 방향을 설정한 후 부문별 및 요소별로 향후 시행될 사항의 지구단위계획을 수립
- 계획의 내용을 제도화하는 제반도서 작성





II. 현황분석

1. 현황분석
2. 상위 및 관련계획 검토
3. 관련법규 검토
4. 현황종합분석

1. 현황분석

가. 입지여건분석

1) 위치 및 세력권

- 계획구역은 중구 을왕동 일원으로 서해 중부연안에 위치한 공유수면 매립지로서 인천국제공항과 인접하고 있고, 서울 도심과 약 55km, 인천 도심과는 약 30km 떨어진 지점에 위치하고 있음
- 서울 서남부지역과 김포를 비롯해 경기도 부천, 광명, 시흥이 직접적인 경제적 영향권을 형성하며, 수도권 및 서해안권이 간접영향권을 형성하고 있음
- 인천국제공항 고속도로 · 철도 및 인천대교에 의하여 인천, 서울 등 수도권과 직접 연결되는 광역교통망 형성

< 입지여건분석도 >



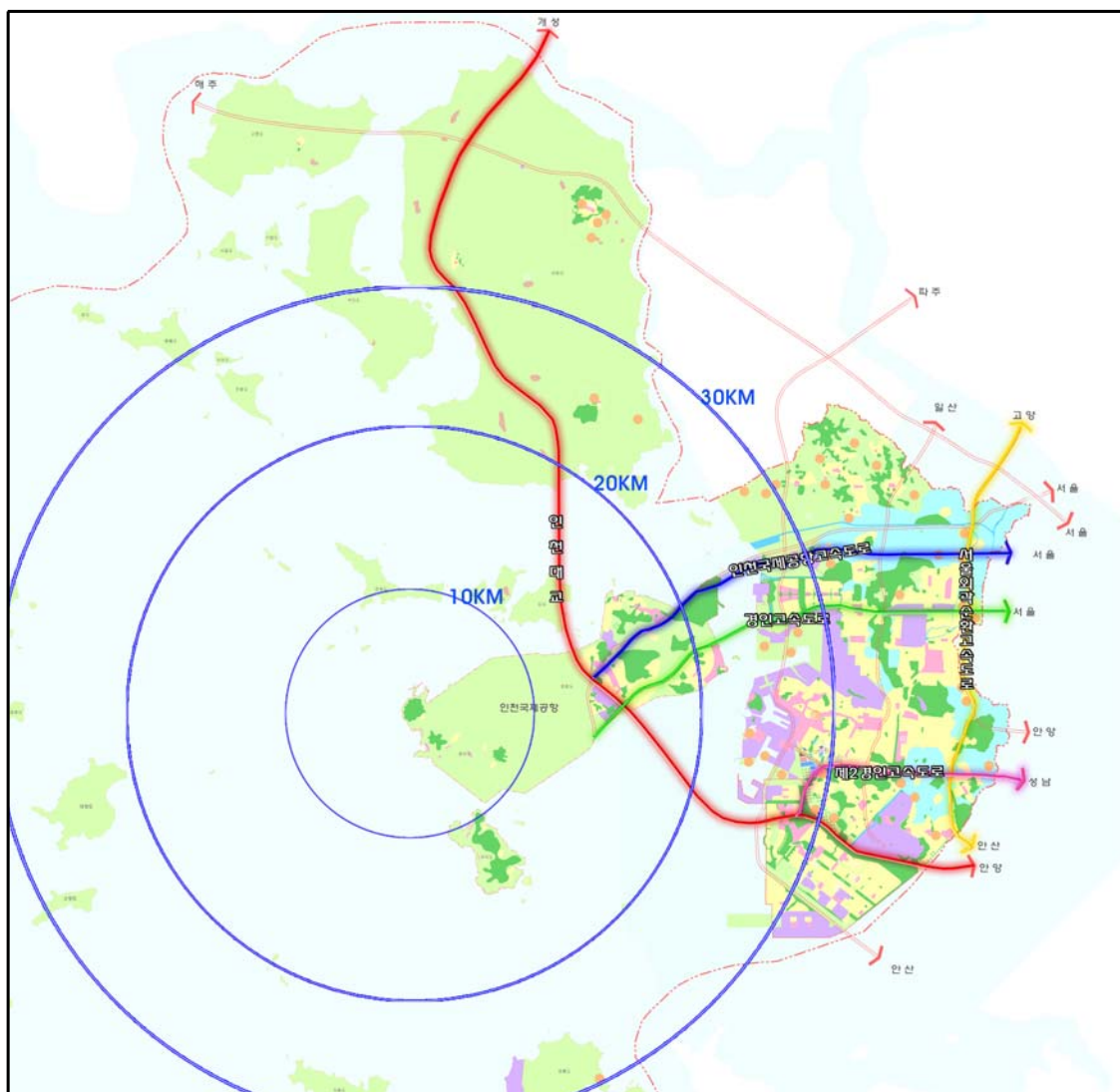
2) 주변지역과의 관계

구 분	입 지 현 황
장 점	<ul style="list-style-type: none"> 수도권 북부의 관광 중심지에 위치하여 각종 서비스 제공에 유리하고 상시 접안가능 지역
교 통	<ul style="list-style-type: none"> 영종도 공항고속도로가 근접하여 있고 바로 해안접근도로가 되어 있어 공항과의 접근이 편리하고 인천·서울과의 교통이 좋아 향후 높은 활용도 기대
숙 박 시 설	<ul style="list-style-type: none"> 공항과 인근 을왕리 해수욕장 등에 다양한 숙박시설이 있어 요트장 이용객들에 편의제공에 유리함
연 계 관 광 지	<ul style="list-style-type: none"> 영종도 인근의 모든 관광지와 1~2시간 내 접근이 가능하여 방문선들의 수요를 손쉽게 충족시킬 수 있으며, 용유무의 문화관광레저 복합도시 개발과 연계시 시너지 효과 기대
기존이용과의 관 계	<ul style="list-style-type: none"> 이미 을왕리 해수욕장이 수도권 최대 해수욕장이고 왕산해수욕장이 인천시 해양 레포츠 협회가 있는 장소로서 요트, 윈드 서핑장으로 활용되고 있음. 또한 수도권에 마땅한 요트 경기장이 없어 조성시 각종 대회유치도 유리 따라서 요트장이 조성되면 이러한 지역의 다양한 해양활동을 지원하게 되어 향후 수도권 해양관광 중심지가 될 것으로 예상
인 근 예 상 간 섭 효 과	<ul style="list-style-type: none"> 인근에 어항이 있어 다소 간섭효과 있겠으나 큰 문제는 되지 않을 것이며 다만 군사 보호지역이 인접해 있어 야간 활동 등의 제약이 예상되나, 야간에 마리나 이용 인구는 거의 없을 것으로 판단
기 능	<ul style="list-style-type: none"> 수도권 북부지역의 거점시설

3) 교통현황

- 주변에 경인고속도로, 제2경인고속도로, 서해안고속도로 및 인천국제공항 고속도로 등이 통과하며, 인천국제공항 고속도로를 이용하여 계획대상지로 접근 가능
- 인천공항철도의 운행으로 서울역에서 인천공항까지 열차로 40~50분대로 진입가능
- 계획대상지는 현재 해상교통으로 진출입이 가능한 실정이며, 대상지 진입부의 도시계획도로(중로 1-632, 중로 2-801)를 통해 차량 접근이 가능함

< 광역교통현황도 >



나. 자연환경분석

1) 기상 및 기후

- 대륙성 기후와 해양성 기후의 영향으로 강한 계절풍 현상이 일어남
- 주풍향은 북서풍이나 낮에는 해풍(서풍), 밤에는 육풍(동풍)이 불어옴
- 연간평균 풍속은 2.7m/sec이며, 최대풍속은 14.3m/sec임
- 최근 10년간의 연평균 강수량은 1,218mm로 전국 평균보다 다소 적으며, 6~8월에 79%가 집중

2) 해양환경

- 인천의 해안은 노년기의 산지가 침강하여 된 리아스식 해안으로 굴곡이 심하고 간만의 차가 심할 뿐 아니라(평균 8~9m), 해안의 경사가 지극히 완만하고 근해의 수심이 낮음
- 간조시 해수면위로 나타나는 간석지는 해발1~6m 높이로 대상지역 섬 주변에 넓게 분포되어 있으며, 무의도 동남측으로는 수심 20m 정도로 팔미도 부근에서 인천항에 이르는 수로가 형성
- 1984년부터 해수온이 점증적으로 상승하는 추세로 연평균 0.6℃정도씩 증가

3) 조석간만의 차

- 조석은 반일주조가 우세한 형태로서, 일조부등은 일반적으로 적으며, 평균조차는 572cm, 대조차와 소조차는 각각 798cm 및 347cm로서, 대조는 삭망 후 2일, 소조는 상·하현 후 2일에 각각 일어남

2. 상위 및 관련계획 검토

가. 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020) - 국토해양부

1) 추진전략 : 세계로 열린 신성장 해양국토 기반 구축

- 해양자원 확보를 위한 활동영역 확장과 해양산업의 국제경쟁력 강화
 - 북극해 항로 개발에 적극 참여하고 태평양권역 국가와 남극대륙 및 북극해 해양자원에 대한 공동개발 추진
 - 풍력, 조류, 파력 등을 활용한 해양 신재생에너지 개발, 해양산업의 클러스터 및 네트워크화 추진과 해양 관광산업 활성화 기반 조성



<문화관광권역 및 관광벨트>

2) 수도권 발전방향 : 인천광역시 관련사항

- 인천시 및 경기도 서해안 일대는 인천공항, 인천항 및 평택·당진항을 이용, 물류산업을 육성하고 용유·무의·시화지역은 관광레저산업 집중 육성
- 환황해만 지역에 대응하여 인천·황해경제자유구역 및 시화·화성지역을 포함하는 경기만 일대를 대중국 전략기지로 특성화 발전

나. 제3차 수도권 정비계획(2006 ~ 2020)

1) 기본방향

- 인구 안정화를 전제로 수도권의 「질적 발전」 추구
- 높은 국제 경쟁력을 갖추고 지방과 상생 발전하는 수도권을 지향

2) 주요관련내용

- 수도권의 경쟁력 강화를 위하여 인천은 경제자유구역 활성화를 통해 동북아 국제물류 중심도시로 건설
- 인천국제공항이 동북아 중심공항으로서 기능할 수 있도록 공항시설의 단계적 확충
- 인천항은 연안화물, 수출입화물 및 컨테이너를 종합적으로 처리할 수 있는 복합화물 수송체제를 정비하고 항구별 기능특화를 통하여 항만운영의 효율성 제고



다. 수도권 광역도시계획(2006 ~ 2020)

1) 기본방향

- 수도권 주민의 삶의 질 제고
- 수도권의 지속가능한 도시발전 도모
- 수도권의 국제경쟁력 강화

2) 주요관련내용

- 서울도심, 거점지역, 인천을 연결하는 지역을 국제기능축으로 설정
천은 국제교역 정보도시로 기능 제고
- 신규도시개발은 중저밀도 수준으로 환경친화적 개발을 추진하며, 도시연담화를 지양하고 도시기반시설과 연동하여 단계적으로 추진
- 서해안의 해양 하천생태 녹지체계의 보전을 반영하여 교통축 및 개발축 형성
- 서부지역은 150인/ha 내외의 개발밀도로 시가지개발 및 정비 추진
- 도시용지 내 인구밀도는 현재 240인/ha에서 170인/ha 내외로 저밀화 유도
- 1인당 계획공원면적을 20㎡, 조성공원면적을 10㎡로 각각 확대



<전국간선도로망 계획>

하고 인

라. 2030 인천도시기본계획 (2015.11)

1) 도시 미래상 : “사람 중심의 국제 · 문화 · 관광도시 인천”

2) 도시 미래상의 의미

- 사 람 중 심 : 시민의 눈높이에서 도시정책 및 계획 수립
정보공개와 시민의 참여 속에서 투명하게 정책 추진
인본주의에 바탕을 둔 휴먼 도시(Human City) 지향
궁극적인 목표는 인천시민의 삶의 질 향상
- 국 제 : 관문도시로서의 교류, 다문화의 의미
- 문화 · 관광도시 : 인천의 지역특성과 문화정체성을 보존 활용한 독창적이고 매력적인 도시 조성
외국인들이 방문하고 싶은 세계인의 교류의 장으로서 세계도시의 문화 · 관광 중심으로 발전

3) 부문별 핵심이슈

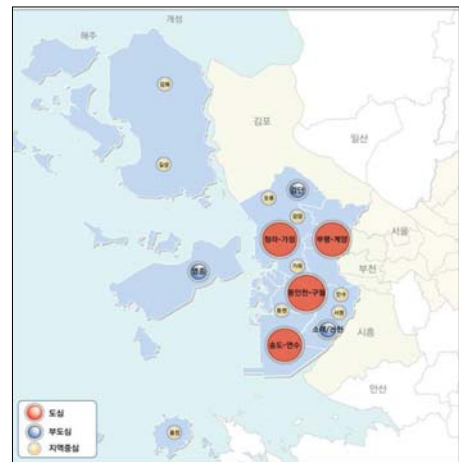
- 도시·주택분야 : 주민참여 및 지역자원을 활용한 맞춤형 원도심 사업 추진
 - 원도심 내 특화된 맞춤형 개발, 원도심 유휴공간을 활용한 세대공감 공원문화시설 보급, 1인가구 및 고령친화형 거주공간 조성, 대규모 개발사업 취소지역에 대한 도시성장관리, 특색있는 도시디자인 및 색채관리, 역세권 중심의 도시공간 재창조, 중점경관관리구역 선정을 통한 도시디자인 특화, 입지규제최소구역 제도를 활용한 맞춤형 복합 개발
- 안전·환경분야 : 누구나공감하고 우리가 지켜가는 친환경 녹색도시 조성
 - 사람 중심의 친환경 생태하천 조성, 지속적인 생활안전교육 및 환경안전에 대한 인식 고취, 기후변화에 대비하는 안전예방대책 수립, 인천 고유의 특화공원 조성, 민간공원을 통한 공원 활성화, 해안선 개방 및 친수공간 조성
- 산업·경제분야 : 공항, 해양 등 지역별 특성을 살린 산업진흥과 경제활성화
 - 일자리 창출을 위한 기업유치 및 육성정책 추진, 산업경쟁력 재고를 위한 산업인프라 구축, 다양한 특성을 살린 일자리 창출, 노후 산업단지의 스마트혁신산업단지 개편, 광역교통망을 활용한 대규모 유통단지 조성, 경제자유구역 중심의 미래형 전략산업 육성
- 문화·관광분야 : 인천 고유의 문화 및 관광인프라 구축
 - 풍부한 섬을 활용한 명품섬·가교섬은 섬 만들기, 다양한 관광자원을 활용한 관광활성화, 국제수준의 해양관광도시 조성, 수도권 매립지의 시민여가공간 조성, 외국인 정주환경 조성을 통한 글로벌 문화거점 형성, 특화거리 및 인천형 테마마을 조성, 공공디자인 혁신을 통한 인천 브랜드 업그레이드, 송도위터프론트 사업 추진, 경인아라뱃길을 활용한 친수공간 조성
- 교통·물류분야 : 지속가능한 교통·물류체계를 갖춘 세계적인 해양도시
 - 인천항만 등 해양물류시설의 세계화, 인천 중심의 교통체계 구축, 대중교통 시설의 효율적 운영, 경인선·경인고속도로 지하화 및 입체복합화, 경인고속도로 일반도로화 및 주변지역 활성화, 공항 물류체계의 강화 및 지원, 해양관광도시다운 합리적인 토지이용, 도서지역 접근체계 확충
- 복지·의료분야 : 생애주기별 맞춤형 사회복지정책 추진
 - 누구나 이용할 수 있는 문화·복지시설 확충, 주민 소통·친화형 사회복지행정체계 구축, 생애주기별 맞춤형 사회복지체계 구축, 여성이 살기좋은 행복한 복지사회 조성, 지역사회 통합건강관리로 건강한 도시 조성
- 교육분야 : 다양한 교육의 질적 향상
 - 학생교육 정상화를 위한 공교육 강화, 글로벌 교육인프라 확대 및 다양화, 지역 맞춤형 평생교육 활성화

< 미래상 및 분야별 중점전략 >



4) 2030년 도시공간구조

- 4도심, 3부도심, 9 지역중심
- 4도심 : 동인천+구월, 청라+ 가정, 부평+계양, 송도+연수
 - 도심기능 차별화 및 상호연계로 도시 중추기능 강화
 - 원도심 재생 및 신도시(청라, 송도) 발전을 통한 지역 간 균형 발전 및 동반성장 도모
- 3부도심 : 영종 / 소재·논현 / 검단
 - 글로벌 도시발전을 위한 부도심 지원기능 육성
- 9지역중심 : 강화/길상/오류/검암/가좌/용현/만수/서창/웅진
 - 역세권 중심으로 지역별 자족 발전 가능성 확보



5) 주요 지표

☑ 생활권 설정

- 도시기본계획이 갖는 마스터플랜 성격을 감안하여 생활권을 중부생활권, 남부생활권, 서북생활권, 영종생활권, 강화생활권, 옹진생활권 등 7개 생활권으로 설정

☑ 생활권별 인구배분계획

- 대규모 신규 개발사업이 포함된 생활권은 사회적 인구의 유입이 예상되어 단계별 증가 현상을 고려하여 배분하고, 기존 시가지 중심으로 형성된 생활권은 사회적 인구 유출에 따른 감소를 감안하여 배분함

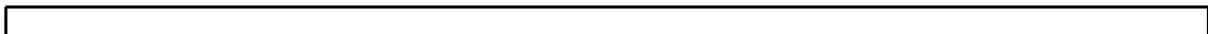


<생활권별 단계별 인구배분계획>

(단위 : 만명)

생활권 (현재인구)	2030년 기본계획				증감 (계획인구-현재인구)	2025년 변경 기본계획
	2015년	2020년	2025년	2030년		
계 (296만)	298	310	332	350	증) 54	340
중부생활권 (95만)	95	96	98	99	증) 5	82
남부생활권 (95만)	46	48	53	55	증) 10	60
동북생활권 (95만)	90	91	93	93	증) 3	78
서북생활권 (95만)	52	54	58	61	증) 10	69
영종생활권 (95만)	6	12	20	29	증) 23	41
강화생활권 (95만)	7	7	8	10	증) 3	8
옹진생활권 (95만)	2	2	2	3	증) 1	2

< 2025년 인천도시기본구상도 >



3. 관련법규검토

가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

☑ 지구단위계획

구 분	내 용	비 고
구 역 지 정	지구단위계획 : 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군 관리계획	법 제2조 제③항
지 정 대 상 사 업	<ol style="list-style-type: none"> 1. 제37조의 따라 지정된 용도지구 2. 도시개발법 제3조에 따라 지정된 도시개발구역 3. 도시및주거환경정비법 제4조에 따라 정비구역 4. 택지개발촉진법 제3조에 따라 지정된 택지개발예정지구 5. 주택법 제16조에 따른 대지조성사업지구 6. 산업입지및개발에관한법률 제2조제8호의 산업단지와 같은 조 제12호의 준산업단지 7. 관광진흥법 제52조에 따라 지정된 관광단지와 같은 법 제70조에 따라 지정된 관광특구 8. 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역 9. 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역 10. 그 밖에 양호한 환경의 확보 또는 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역 <ul style="list-style-type: none"> - 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역 - 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역 - 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역 - 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역 	법 제51조 제①항 령 제43조
지구단위 계획내용	<ol style="list-style-type: none"> 1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령이 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항 2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모 3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획 4. 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적률·건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도 5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 6. 환경관리계획 또는 경관계획 7. 교통처리계획 8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농산·어촌의 기능 증진 등 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 <ul style="list-style-type: none"> - 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모 - 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채 - 간판의 크기·형태·색채 또는 재질 - 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획 - 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획 - 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획 	법 제52조 제①항 령 제45조

▣ 지정목적, 건폐율 및 용적률 등의 제한기준

구 분 (법36조)	지 정 목 적 (형30조)	건폐율 (%)이하		용적률 (%)이하		대지분할최소면적(㎡)상		비고
		국토법 (령 제84조)	조 례 (제64조)	국토법 (령 제85조)	조 례 (제65조)	건축법 (령 제80조)	조 례 (제28조)	
3종일반 주거지역	중·고층주택 중심의 편리한 주거환경조성	50	50	200~300	300	60	90	
준 주 거 지 역	주거기능을 위주로 하되 상업기능 보완	70	60	200~500	500	60	90	
중심상업 지 역	도심·부도심의 업무· 상업기능 확충	90	80	400~1500	1,300	150	150	
일반상업 지 역	일반적인 상업 및 업무 기능확장 담당	80	70	300~1300	1,000	150	150	
준 공 업 지 역	공업을 수용하되, 주거· 상업·업무 기능 보완	70	70	200~400	400	150	150	
자연녹지 지 역	녹지보전 범위내 제한적 개발	20	20	50~100	80	200	200	

▣ 건축용도 분류

구 분	건 축 물 용 도	
	권 장	불 허
제3종일반주거지역	· 공동주택 · 제2종 근린생활시설 · 교육연구 및 복지시설	· 숙박, 위락, 동·식물, 분뇨, 묘지관련,관광휴게시설
준주거지역	· 제1종, 제2종 근린생활시설 · 업무시설 · 관광 · 문화 및 집회시설 · 교육연구 및 복지시설 · 업무시설 · 공공용시설	· 위락, 분뇨, 묘지관련시설
중심상업지역	· 문화 및 집회시설 · 업무시설 · 숙박, 위락 · 공공용 시설	· 동·식물, 분뇨, 묘지, 관광휴게소
일반상업지역	· 제2종 근린생활시설 · 판매 및 영업, 의료시설	· 동·식물, 분뇨, 묘지관련시설
준공업지역	· 업무시설 · 공장 · 공공용시설	· 숙박, 위락, 분뇨, 묘지관련시설
자연녹지지역	· 관광휴게시설	· 숙박, 위락, 시설물

주)세부사항 : 인천광역시 도시계획조례 참조

▣ 건축물에 관한 사항

구분	법조항	규 정 내 용	목 적
건 폐 율	법 제77조	제36조의 규정에 의하여 지정된 용도지역에서 건폐율의 최대한도는 관할구역의 면적 및 인구규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각호의 범위에서 대통령령이 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정한다. 1. 도시지역 가. 주거지역 : 70퍼센트 이하 나. 상업지역 : 90퍼센트 이하 다. 공업지역 : 70퍼센트 이하 라. 녹지지역 : 20퍼센트 이하 2. 관리지역 가. 보전관리지역 : 20퍼센트 이하 나. 생산관리지역 : 20퍼센트 이하 다. 계획관리지역 : 40퍼센트 이하 3. 농림지역 : 20퍼센트 이하 4. 자연환경보전지역 : 20퍼센트 이하	<ul style="list-style-type: none"> • 대지내 공지의 확보로 도시민의 건전한 생활환경 조성
	령 제84조	법 제77조제3항에 따라 다음 각 호의 지역에서의 건폐율은 각 호에서 정한 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다. 1. 취락지구 : 60퍼센트 이하(집단취락지구에 대하여는 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법령이 정하는 바에 의한다) 2. 도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구 : 40퍼센트 이하 3. 수산자원보호구역 : 40퍼센트 이하 4. 「자연공원법」에 따른 자연공원 : 60퍼센트 이하 5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호 라목에 따른 농공단지 : 70퍼센트 이하 6. 공업지역안에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호 가목부터 다목까지의 규정에 따른 국가산업단지·일반산업단지·도시첨단산업단지 및 같은 조 제12호에 따른 준산업단지 : 80퍼센트 이하	
용 적 률	법 제78조	제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다. 1. 도시지역 가. 주거지역 : 500퍼센트 이하 나. 상업지역 : 1천500퍼센트 이하 다. 공업지역 : 400퍼센트 이하 라. 녹지지역 : 100퍼센트 이하 2. 관리지역 가. 보전관리지역 : 80퍼센트 이하 나. 생산관리지역 : 80퍼센트 이하 다. 계획관리지역 : 100퍼센트 이하 3. 농림지역 : 80퍼센트 이하 4. 자연환경보전지역 : 80퍼센트 이하	<ul style="list-style-type: none"> • 도시미관 제고 • 토지이용의 효율화
	령 제85조	법 제78조제3항의 규정에 의하여 다음 각 호의 지역 안에서의 용적률은 각 호에서 정한 범위 안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다. 1. 도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구 : 100퍼센트 이하 2. 수산자원보호구역 : 80퍼센트 이하 3. 「자연공원법」에 의한 자연공원 및 공원보호구역 : 100퍼센트 이하 4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호 라목에 따른 농공단지(도시지역외의 지역에 지정된 농공단지에 한한다) : 150퍼센트 이하	

나. 건축법

☑ 대지에 관한 사항

구분	법조항	규 정 내 용	목 적
규모	법 제57조	① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다. ② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.	•토지의 과소대지로 인한 건축물의 과밀화 방지
	령 제80조	- 주거지역 : 60㎡ - 상업지역 : 150㎡ - 공업지역 : 150㎡ - 녹지지역 : 200㎡ - 기타지역 : 60㎡	
	조례 제28조	대지면적의 최소한도는 다음 항목에서 정한 규모이상이어야 한다. - 주거지역 : 90㎡ - 상업지역 : 150㎡ - 공업지역 : 150㎡ - 녹지지역 : 200㎡ - 기타지역 : 60㎡	
대지 안의 조경	법 제42조	① 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상 조경 등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 따른다. ② 국토해양부장관은 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법, 옥상조경의 방법 등 조경에 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있다.	
	조례 제22조	대지면적 200㎡이상에 의무 조경 1. 연면적 2,000㎡이상인 건축물 : 15%이상 2. 연면적 1,000~2,000㎡미만인 건축물 : 대지면적의 10%이상 3. 연면적 1,000㎡미만인 건축물 : 대지면적의 5%이상 4. 보전지역안의 건축물 : 대지면적의 40%이상 제1호 내지 제3호의 규정에 불구하고 대지면적의 40퍼센트 이상. 다만, 허가권자가 대 지 및 주변의 수림상태가 양호하다고 인정하는 경우에는 그 기준을 완화할 수 있다.	
공개공지	법 제67조	① 대상지역 : 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역, 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역	
	령 제2조의2	① 용도 및 규모 - 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물유통시설은 제외한다), 운수시설(여객용 시설만 해당한다), 업무시설 및 숙박시설 ② 면적 - 대지면적의 10%이하에서 건축조례로 규정 - 법32조에 의한 조경면적을 공개공지 면적으로 산정 가능 ③ 시설 - 건축조례에 의한 시설 설치, 피로티 구조 가능 ④ 공개공지 설치시 완화규정 - 용적률 : 1.2배 이하의 범위에서 조례로 규정 - 높이 : 1.2배 이하의 범위에서 조례로 규정 ※적용대상 건축물외의 건축물의 대지에 공개공지 확보시에도 완화규정을 동일하게 적용	

구분	법조항	규 정 내 용	목 적
공개 공지	조례 제36조	<p>① 영 제27조의2제1항제2호에 따라 연면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 판매시설 (「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조의 규정에 의한 농수산물유통시설을 제외한다)·운수시설·업무시설·숙박시설·문화 및 집회시설·종교시설·위락시설·운동시설·장례식장 및 16층 이상인 건축물(공동주택을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)은 다음 각 호의 어느 하나에서 정하는 면적 이상의 공개공지 또는 공개공간을 확보하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 판매시설(농수산물유통및가격안정에관한법률 제2조의 규정에 의한 농수산물종합 유통시설을 제외한다)·문화 및 집회시설·업무시설 및 16층이상인 건축물로서 <ul style="list-style-type: none"> - 연면적의 합계가 10,000㎡미만인 경우 대지면적의 6% - 연면적의 합계가 10,000㎡이상인 경우 대지면적의 8% 2. 숙박시설 및 운동시설 <ul style="list-style-type: none"> - 연면적의 합계가 10,000㎡미만인 경우 대지면적의 5% - 연면적의 합계가 10,000㎡이상인 경우 대지면적의 7% 3. 위락시설 및 장례식장 <ul style="list-style-type: none"> - 연면적의 합계가 10,000㎡미만인 경우 대지면적의 4% - 연면적의 합계가 10,000㎡이상인 경우 대지면적의 6% 4. 하나의 대지안에 서로 다른 용도의 건축물을 건축하는 경우에는 각각의 용도로써 제1호 내지 제3호의 규정을 적용하여 그 중 가장 큰 비율에 해당하는 면적을 확보하여야 한다. 5. 제1호 내지 제4호의 규정에 불구하고 연면적의 합계가 3만제곱미터 이상인 경우에는 대지면적의 10퍼센트에 해당하는 면적을 확보하여야 한다. 6. 제1호부터 제5호까지의 규정을 적용할 때 공개공지 또는 공개공간은 2개소 이내로 설치하며, 1개소의 면적은 최소 45제곱미터 이상으로서 최소 길이 및 폭은 5미터 이상으로 한다. <p>② 5천제곱미터 이상인 대지에 건축하는 건축물로서 허가권자가 제1항의 규정에 의한 공개공지 또는 공개공간이 주변여건 등을 감안할 때 지나치게 크다고 인정하는 경우에는 350제곱미터 이상의 범위안에서 그 기준을 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>③ 영 제113조제3항의 규정에 의하여 공개공지 또는 공개공간에는 다음 각호의 기준에 따라 공중이 이용할 수 있는 시설을 설치하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공개공지 또는 공개공간은 접근이 용이한 장소에 설치하여야 한다. 2. 공개공지 또는 공개공간을 피로티 구조로 하는 경우에는 유효높이가 4미터 이상이 되도록 하여야 한다. 3. 공개공지 또는 공개공간의 30퍼센트이상에 해당하는 부분에 제23조의 규정에 의한 식재를 하여야 한다. 다만, 제2호의 경우에는 그러하지 아니하다. 4. 조명시설을 설치하여야 한다. 5. 허가권자가 인정하는 긴 의자·파고라·미술장식품·시계탑·분수대 등 공중이 이용할 수 있는 시설을 설치하여야 한다. <p>④ 법 제43조제2항 및 영 제27조의2제4항에 따라 공개공지 또는 공개공간을 확보한 건축물에 법 제56조(「인천광역시 도시계획 조례」 제65조제6항에 따른 용적률을 제외한다) 및 법 제60조의 규정을 완화하여 적용하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 기준에 의한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 용적률 : $[1 + (\text{공개공지 또는 공개공간의 면적} - \text{설치 의무 면적. 다만, 설치 의무대상이 아닌 경우는 대지면적의 5퍼센트}) \div \text{대지면적}] \times \text{인천광역시도시계획조례 규정에 의한 기준용적률}$ 2. 건축물의 높이제한 : $[1 + (\text{공개공지 또는 공개공간의 면적} - \text{설치 의무 면적. 다만, 설치의무대상이 아닌 경우는 대지면적의 5퍼센트}) \div \text{대지면적}] \times \text{법 제60조에 따른 높이기준}$ 	

다. 인천광역시 조례

1) 도시계획조례 (2014. 5. 26. 개정)

☑ 국토이용 및 관리의 기본방향

- 국토이용 및 관리의 기본원칙을 바탕으로 환경친화적이며 지속가능한 도시성장과 체계적인 관리를 지향하는 것을 기본방향으로 한다.

☑ 도시관리계획의 입안

- 주민이 도시관리계획 입안 제안절차 명문화
- 신문공고이외에 시·구·군 게시판 및 홈페이지 게재, 변경시 재공람

☑ 지구단위계획

- 지구단위계획구역 지정 범위
 - 문화기능 및 벤처산업 유지 등으로 지역활성화를 도모할 필요가 있는 지역
- 지구단위계획운용 등에 관한 사항을 도시계획조례시행규칙으로 정함

☑ 지역·지구 안에서의 행위제한

- 용도지역안의 건축제한
- 건폐율·용적률

구 분	일반주거 (제3종)	준 주 거	중심상업	일반상업	준공업	자연녹지
건 폐 율 (%이하)	50	60	80	70	70 ¹⁾	20
용 적 률 (%이하)	300	500 ²⁾	1,300	1,000	400	80 ³⁾

1) 준공업지역에서 아파트를 건축하는 경우에는 건폐율 50%,용적률 300% 임

2) 준주거지역에서 순수 주거용 공동주택의 경우에는 용적률 300% 임

3) 자연녹지지역에서 유원지, 문화시설의 경우 용적률 100% 임

- 용도용적제 (주·상 복합건축물)

구 분	주거비율 10% 미만	10~20%	20~30%	30~40%	40~50%	50~60%	60~70%	70~80%	80~90%
준주거 (%이하)	500	480	460	440	420	400	380	330	300
일반상업 (%이하)	1000	950	900	850	800	750	700	510	440

주) 상업지역내 주택연면적 비율 80퍼센트 이상은 「도시 및 주거환경정비법」의 정비구역과 「인천광역시 도시재생과 균형발전지원에 관한 조례」의 사업지구에 한함.

2) 건축조례 (2014. 3. 10. 개정)

☑ 목적

- 당해 지방자치단체의 건축에 관한 조례를 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 관한 필요사항 규정

☑ 대지내 조경

- 조경면적의 규제 : 면적 200㎡이상인 대지에 건축시

구 분	연면적 1,000㎡ 미만	1,000 ~ 2,000㎡	2,000㎡ 이상	자연녹지지역 보전녹지지역	비 고
대지면적기준	5% 이상	10% 이상	15%이상	40%이상	

- 조경기준 : 국토해양부장관이 고시한 조경기준에 준함

☑ 대지와 건축물과의 관계

- 건폐율, 용적률 : 도시계획조례 기준
- 대지의 분할제한

구 분	주거지역	상업지역	공업지역	자연지역	비 고
대지최소 분할면적	90㎡이하	150㎡이하	150㎡이하	200㎡이하	

☑ 공개공지 등

- 연면적 5,000㎡ 이상인 건축물

구 분	확 보 기 준	비 고
판매및영업시설, 문화및집회시설, 16층이상인 건축물(공동주택 제외)	•연면적 10,000㎡미만 : 대지면적의 6%이상 •연면적 10,000㎡이상 : 대지면적의 8%이상	공개공지(공개공간)의 개소당 45㎡만인 경 우 면적산입을 안함
숙박시설, 운동시설	•연면적 10,000㎡미만 : 대지면적의 5%이상 •연면적 10,000㎡이상 : 대지면적의 7%이상	
위락시설 및 장례식장	•연면적 10,000㎡미만 : 대지면적의 4%이상 •연면적 10,000㎡이상 : 대지면적의 6%이상	

- 공개공지 확보의 완화 : 350㎡이상의 범위안에서 기준완화 (허가권자)
- 공개공지 확보에 따른 건축물의 용적률 및 높이제한 완화

구 분	완 화 기 준	비 고
용 적 륜	$[1 + (\text{공개공지 또는 공개공간의 면적} - \text{설치 의무 면적}) \div \text{대지면적}] \times \text{인천광역시도시계획조례 규정에 의한 기준용적률}$	
높이제한	$[1 + (\text{공개공지 또는 공개공간의 면적} - \text{설치 의무 면적}) \div \text{대지면적}] \times \text{법 제60조에 따른 높이기준}$	

3) 주차장 설치 및 관리 조례 (2014. 1. 9. 개정)

☑ 주차전용건축물

- 주차전용건축물의 건축제한

구 분	건폐율	최소대지면적	용적률	높 이 제 한	비고
주차전용 건축물	90%이하	45㎡이상	1,500%이하	<ul style="list-style-type: none"> •12m미만의 도로 : 반대경계선까지 수평거리 3배이하 •12m이상의 도로 : 반대경계선까지 수평거리의 비율 (36/도로너비)이하 (최소비율 1.8배) 	

☑ 부설주차장

- 주차장설치기준

< 부설주차장의 설치대상시설물 종류 및 설치기준(별표2) >

시 설 물		설 치 기 준
1.	•위락시설	시설면적 70㎡당 1대
2.	<ul style="list-style-type: none"> •문화 및 집회시설(관람장 제외), •종교·판매·운수시설 •의료시설(정신병원, 요양소, 격리병원 제외) •운동시설(골프장, 골프연습장, 옥외수영장 제외) •업무시설(오피스텔제외) •방송통신시설 중 방송국 	시설면적 100㎡당 1대
3.	<ul style="list-style-type: none"> •제1종근린생활시설 (건축법시행령 별표1 제3호 바목 및 사목 제외) •제2종근생활시설 •숙박시설 	시설면적 134㎡당 1대
3외2.	•「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 의한 경제자유구역내 신축하는 제3호 시설물(숙박시설 제외)에 한함	시설면적 100㎡당 1대
4.	•단독주택 (다가구주택 제외)	시설면적 50㎡초과 150㎡이하는 1대, 시설면적 150㎡초과의 경우는 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수
5.	<ul style="list-style-type: none"> •다가구주택 •다세대주택 	85㎡ 이하는 1대, 85㎡ 초과인 경우는 전용면적 합계를 기준으로 70㎡당 1대
	<ul style="list-style-type: none"> •공동주택 (다세대주택, 기숙사 제외) •업무시설 중 오피스텔 	70㎡당 1대, 다만, 1세대당 주차대수가 1대에 미달되는 경우에는 1세대(호실)당 1대 이상으로 한다.
6.	<ul style="list-style-type: none"> •골프장 •골프연습장 •옥외수영장 •관람장 	골프장 1홀당 15대 골프연습장 0.7타석당 1대 옥외수영장 정원 10인당 1대 관람장 정원 70인당 1대
7.	<ul style="list-style-type: none"> •수련시설 •공장(아파트형 공장 제외), 발전시설 	시설면적 350㎡당 1대
8.	•창고시설	시설면적 400㎡당 1대
9.	•그 밖의 건축물	시설면적 200㎡당 1대

4. 현황종합분석

가. 개발잠재력

구 분	개발잠재력	비고
입지 여건	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지리적으로 수도권과 인접하며, 인천대교 등의 건설계획에 따라 수도권과 국제공항과의 접근성이 더욱 향상되어 인천지역의 주요한 신개발지로 발전이 예상됨 ○ 동북아 HUB인 인천국제공항이 영종도에 입지하고 있으며 인천남항 및 인천신항간 접근성이 높아 도시로서의 성장 잠재력이 매우 높음 ○ 풍부한 시장(판매, 자본, 지식, 정보, 노동력 등)이 주변지역에 위치함 ○ 대상지 대부분이 천혜의 자연환경을 보존하고 있음 	
교통	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주변 인천국제공항 및 인천항 등의 입지로 국제적 접근성이 우수함 ○ 인천대교를 통해 수도권과의 연결성 및 접근성 향상 	
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인천경제자유구역 영종지구는 문화관광레저복합도시라는 구상으로 타 개발사업과 차별화의 위상이 확립될 전망이다 	
기 타	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공유수면을 매립하여 부지를 조성하는 지역으로, 매립공사에 따른 환경적 피해에 관한 사항이 고려되어야 할 것임 	

나. SWOT 분석

Strength

- 양호한 거대시장 접근성
- 국제적 물류시설 인근에 위치
- 배후경쟁력 및 시장이 풍부
- 천혜의 자연환경 보유

Opportunity

- 광역교통시설의 확충
- 문화관광복합도시로 타개발 사업과 차별화
- 관광인구의 빠른 증가

Weakness

- 관광레저 수요예측의 어려움
- 고유의 역사문화자원 빈약
- 국제적 인지도 낮음
- 기반시설 설치시 고비용 필요

Threat

- 중국, 동남아와 외자유치 경쟁
- 후발경제자유구역의 증가
- 주변국에 비해 제도 지원 미흡

III. 기본구상

1. 계획목표의 설정

2. 기본구상

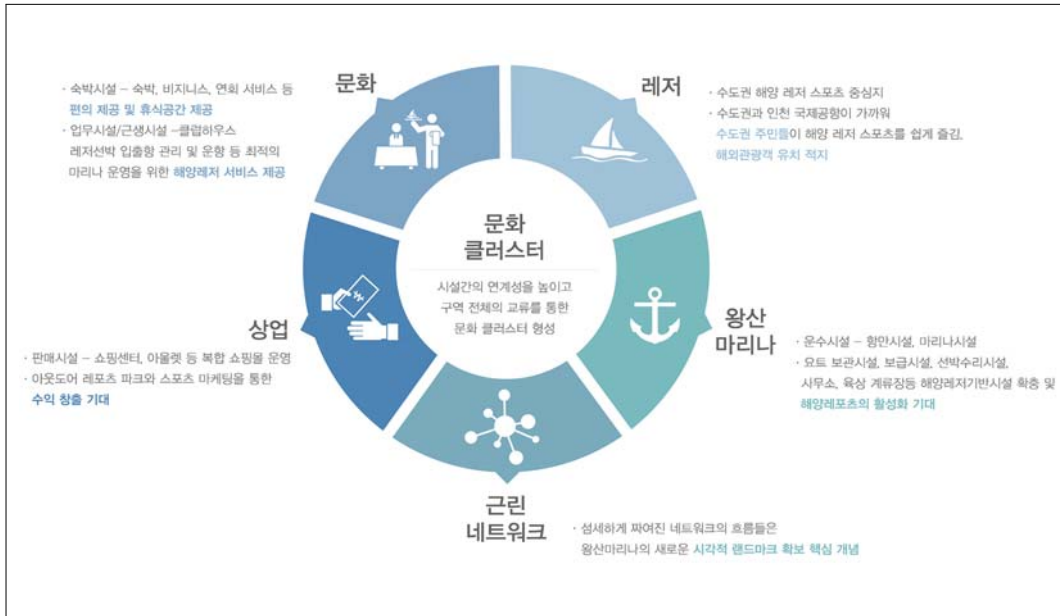
1. 계획목표의 설정

가. 계획의 목표

영 종 국 제 도 시 기 본 계 획 의 수 용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기 수립된 영종국제도시 기본계획을 최대한 수용하여 영종국제도시 전체의 개발목표를 달성하고 왕산마리나의 활성화를 이룰 수 있도록 제고
환 경 친 화 적 인 마 리 나 조 성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 마리나로서의 기본기능에 충실하고, 마리나지원시설(호텔 및 판매시설)을 중심으로 서비스기능과 레포츠기능의 연계성 확보로 레저단지의 기틀을 마련 ○ 본 사업대상지가 매립지를 활용한 부지이므로 계획적인 공원 및 녹지가 풍부한 친환경 지향적인 마리나 조성
효 율 적 인 토 지 이 용 계 획 수 립	<ul style="list-style-type: none"> ○ 입지특성에 적합한 개발유형을 제시함으로써 도시경관을 제고하고, 획지별 입지 특성에 적합한 용도를 배분하되, 적절한 개발규모의 산정으로 효율성 제고
쾌 적 한 단 지 조 성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주변의 양호한 자연환경을 고려한 건축물의 배치 및 형태와 계획적인 스카이라인의 형성으로, 마리나의 특성있는 이미지 형성 ○ 도시기반시설의 적정용량에 적합한 시설의 규모와 밀도를 제시함으로써 쾌적한 휴양환경을 조성
쾌 적 한 가 로 환 경 조 성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 층수 등 규모의 제어와 원활한 교통처리를 통해 쾌적한 가로환경의 조성 ○ 개방적인 외부공간의 조성을 통해 쾌적한 도시가로환경 조성 ○ 보행자를 위한 보행자위주의 보행동선을 정립하여 안전과 쾌적한 보행활동을 보장
충 분 한 공 공 시 설 및 휴게시설의 제 공	<ul style="list-style-type: none"> ○ 생활권 형성에 필수적인 공공시설의 유지 및 개별시설간 기능적 연계성 강화 ○ 민간이 개발주체인 경우 공익성의 측면에서의 제어로 주변지역에 미치는 환경 고려 ○ 공원기능의 차별화 및 시설의 다양화로 적극적 이용공간 조성

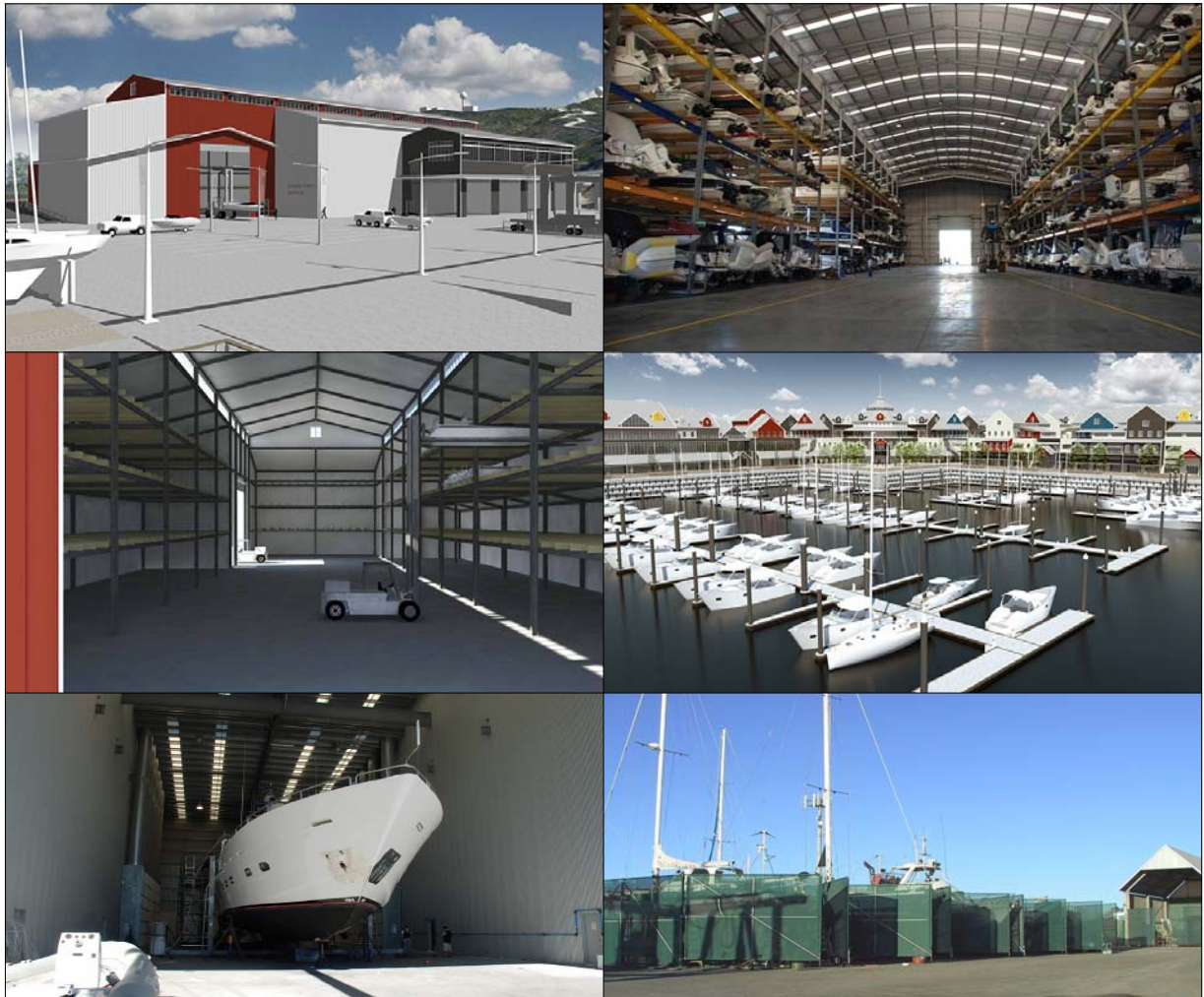
나. 계획의 방향

1) 개발 Concept



2) 관광위락시설용지(육상보관시설/선박보급시설)

- 국제적 수준의 마리나 추구
- 레저보트의 건식보관시설(Dry Stack Storage) 및 보트야드(Boat Yard), 수리소 조성
- 단지내 보행환경을 이하여 단지내 보행자통로를 적극적으로 조성 유도
- 부대편익시설의 계획적 배치를 통해 이용자 편의 도모
- 최신식 설비 도입으로 기존 국내의 마리나시설과 차별화 추구



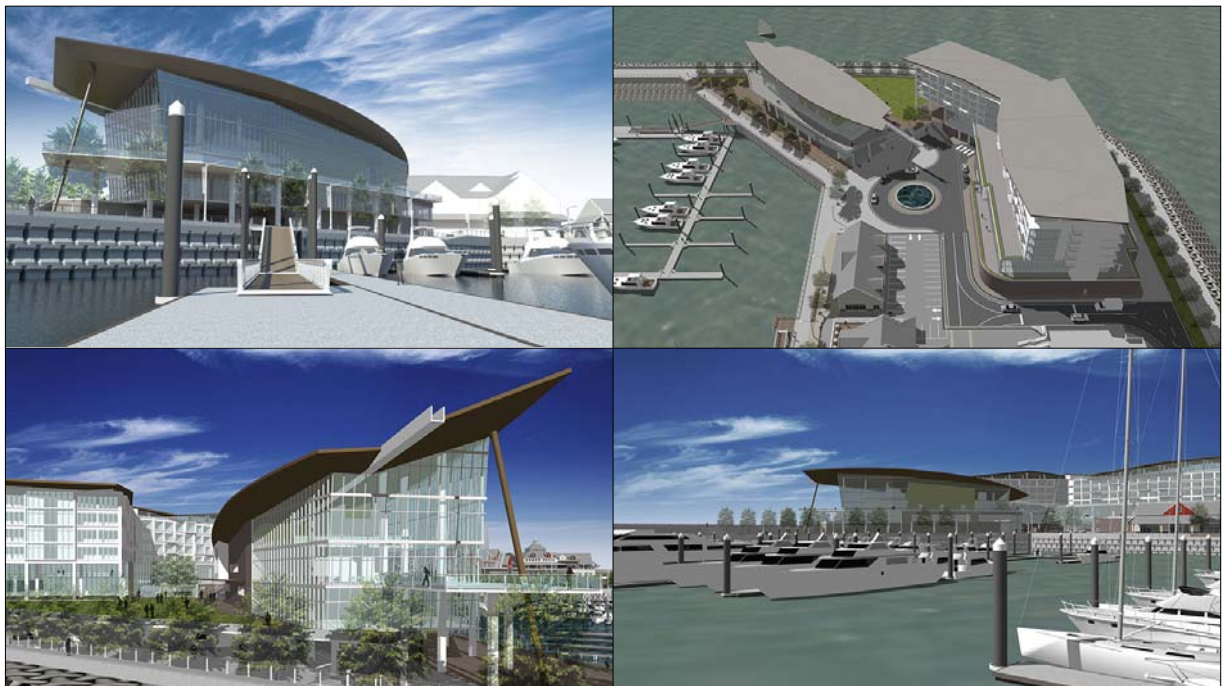
3) 관광위락시설용지(판매시설)

- 입지적 장점을 활용하여 해양관광자원을 최대한 활용할 수 있는 시설로 편의시설, 레저시설 등 복합관광기능 도입
- 레저보트 이용자 및 관광객 등을 위한 서비스 편의시설 및 판매시설 도입
- 인천국제공항, 을왕리 및 왕산해수욕장과의 접근성을 활용하여 명품쇼핑, 특화상업(Theme형 Mall), 레스토랑 등 다양한 형태의 상업기능을 복합화하여 공방이용객 유인
- 쇼핑센터, 아울렛 등 복합쇼핑몰 운영, 아웃도어 레포츠 파크와 스포츠 마케팅을 통한 수익 창출 기대



4) 관광위락시설용지(숙박·업무)

- 왕산마리나 내 숙박시설은 그 자체가 관광객을 유인할 수 있는 매력요소(Attraction)이므로 조망조건 등을 고려하여 해안에 배치하고, 위락·판매시설과 연계 배치하여 시너지 효과를 창출할 수 있도록 유도
- 주변 관광자원(Beach 등)의 활용성과 조망조건, 숙박객의 프라이버시 및 업무활용의 편의성 등을 감안하여 배치
- 레저선박 입출항 관리 및 운항 등 최적의 마리나 운영을 위한 해양레저 서비스 제공을 위한 클럽하우스(Club House) 도입



5) 공공기반시설용지

- 지구내 기반시설용지는 도로, 광장, 녹지, 주차장, 방파호안 등으로 분류하여 계획
 - 도로 : 왕산마리나 부지내 원활한 진·출입을 위하여 도로 계획
[B=8~15m, L=1,902m(왕산마리나 진입도로구간 포함)]
 - 광장 : 왕산마리나 방문객을 위한 경관 광장 조성
 - 녹지 : 자연스러운 경관 연출을 위한 사업지구 경계변 경관녹지계획 수립
 - 주차장 : 주차수요를 위한 노외주차장 계획(개별 건축시 별도 주차공간 확보)
 - 항만(방파호안) : 해안특성상 월파 방지 및 내수면 정온도 유지를 위한 방파호안 계획

2. 기본구상

가. 가구 및 획지에 관한 사항

☑️ 가구계획구상

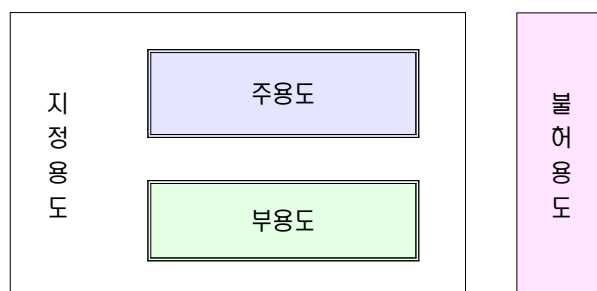
- 용지별 개발규모를 고려하여 적절한 가구규모를 설정
- 용유·무의 개발계획의 토지이용체계 및 주요 도로망체계를 유지할 수 있도록 가구체계를 형성
- 획지체계를 고려하여 가구의 폭과 넓이를 설정하고, 보행동선 및 차량동선을 고려하여 과도한 가구길이가 발생하는 것을 방지

☑️ 획지계획구상

- 획지체계는 모든 획지로의 차량접근이 가능하도록 계획하며, 차량 및 보행자 통행의 특성을 고려하여 장래변화에 적응 가능하게 계획 수립
- 획지규모는 토지이용별로 적절한 시설규모를 설정하고, 각각의 시설이 입지하기 용이 하도록 규모를 설정하되, 도로의 위계와 토지이용을 고려하여 계획
- 획지의 세장비는 1:1에 가까운 세장비를 유도하되, 전면폭이 과다하게 넓은 경우 획지 분할가능선을 통해 획지분할이 가능하도록 유도

나. 건축물의 용도에 관한 사항

- 토지이용계획에 따라 주용도 및 부용도로 구분하고, 용지별로 입지 가능한 적정용도를 설정
- 용도는 용지별 입지특성에 따라 지정, 불허, 권장용도로 구분하여 지정하고, 왕산마리나 조성목적에 적합한 용도와 이를 보조하는 용도로 계획



다. 건축물의 밀도 및 높이에 관한 사항

☑ 밀도계획구상

- 건폐율 및 용적률에 대한 밀도계획은 용도지역과 관련하여 관련법규에서 허용하는 밀도 내에서 계획하되, 구체적인 사업계획상의 소요밀도를 반영하여 밀도계획을 수립
- 획지의 규모 및 형태에 따라 건축물의 밀도를 반영하고, 건축물의 이용행태를 고려하여 블록단위 밀도계획을 획지 별로 구분하여 지정

☑ 높이계획구상

- 스카이라인을 고려하여 건축물의 높이를 계획하되, 차별화된 스카이라인을 구성할 수 있도록 계획
- 밀도계획과 연계하여 개발의 밀도를 충분히 수용할 수 있는 높이계획을 구상
- 인천국제공항의 고도제한높이에 따른 높이계획 구상

라. 건축물의 배치 및 형태에 관한 사항

☑ 배치계획구상

- 주요 도로변의 쾌적한 가로환경을 조성하기 위해 건축선 지정을 통한 일정규모의 공개공간을 조성
- 가로변의 경관 및 보행환경을 고려하여 도로 위계별로 건축선 범위를 지정하며, 도로의 위계, 보행활동 특성, 가로시설 물 등에 따라 건축선의 형태를 차별화하여 지정

☑ 형태계획구상

- 건축물의 종류에 따라 차별화된 외관을 구성하도록 하며, Land-mark가 될 수 있는 건축물과 가로경관을 형성할 건축물로 구분하여 계획
- 건축물의 특성을 반영하되, 대규모 건축물의 단조로운 외관 구성을 지양하는 형태의 가이드라인 작성

마. 기타 사항

☑ 대지내공지계획구상

- 건축물의 배치계획에 따라 조성되는 공개공간을 가로 성격에 따라 보도형, 차도형 또는 가로공원 성격을 구분하여 조성하도록 계획
- 구분된 성격에 따라 포장, 식재, 가로시설물 등 필요한 시설이 설치될 수 있도록 계획 방향을 설정

☑ 교통처리계획구상

- 원활한 단지내 교통처리를 위해 주차출입방향 등을 설정하고, 보행자의 안전한 보행환경을 조성
- 주차차량은 획지내에서 수용하는 것을 원칙으로 하되, 방문객 등을 위한 주차수요의 증가를 고려하여 별도의 주차장을 설치
- 지구내 시설간 연결성 제고를 위한 계획 도모

바. 경관에 관한 사항

☑ 경관특화방안구상

- 저층을 위주로 한 도시경관을 형성하고, 계획적인 Land-mark를 조성하여 지역적 특성을 강화
- 주요 도로변으로 시각회랑을 형성할 수 있도록 계획하며, 높이계획과 연계하여 스카이라인을 조성하는 경관계획을 수립
- 대규모 도시기반시설의 외곽 경계부에 특색 있는 조형 식수를 통하여 도시가로 경관의 향상 도모

☑ 색채계획구상

- 지구의 정체성 및 쾌적한 시각 환경을 고려하여 지역적 특성이 강화될 수 있는 색채 계획을 조정
- 인천광역시 색채디자인 기본계획을 준수하여 구상



IV. 부문별 계획

1. 토지이용계획
2. 용도지역계획
3. 기반시설계획
4. 환경에 대한 검토 결과

1. 토지이용계획

가. 기본방향

- 주변지역여건을 고려하여 토지이용의 체계를 수립함으로써 도시공간 배분에 차질이 없도록 계획
- 도입기능 및 시설 등이 상호유기적인 관계를 유지, 기능간의 적정배분치를 도모
- 기 수립된 영종국제도시 기본계획을 고려하고 인접한 용유·무의관광단지의 토지이용계획을 감안하여 계획

나. 용도별 배분계획

☑️ 관광위락시설용지(육상보관시설/선박보급시설)

- 왕산마리나 조성목적에 따라 마리나를 유지하기 위한 필수 시설로 육상보관시설(주정장,보트창고), 선박작업용시설(수리시설,세정시설), 선박 보급시설(급수시설, 급전시설, 급유시설)등의 마리나 지원시설 입지
- 관광위락시설용지(육상보관시설/선박보급시설)는 왕산마리나 초입부에 위치하는 판매시설과 연계하여 용지 배분

☑️ 관광위락시설용지(판매시설)

- 판매기능, 관광휴양기능, 마리나지원기능 등을 수행하는 판매시설을 유치
- 마리나 이용객을 위한 음식점, 상점, 편의시설, 공연장등의 시설을 확보함으로써 마니라 이용객의 편의 제공
- 관광위락시설용지(판매시설)는 단지의 Landmark 역할을 수행하고 이용의 접근성을 감안하여 사업지구 중앙부에 배치

☑️ 관광위락시설용지(숙박·업무)

- 호텔 및 클럽하우스를 배분함으로써 인천경제자유구역 및 왕산마리나의 외국 방문객 및 내국인을 위한 휴식과 비즈니스 시설을 겸비한 마리나로 개발
- 클럽하우스(관리운영시설)는 해상계류시설과 연계하여 왕산마리나 남측에 배치

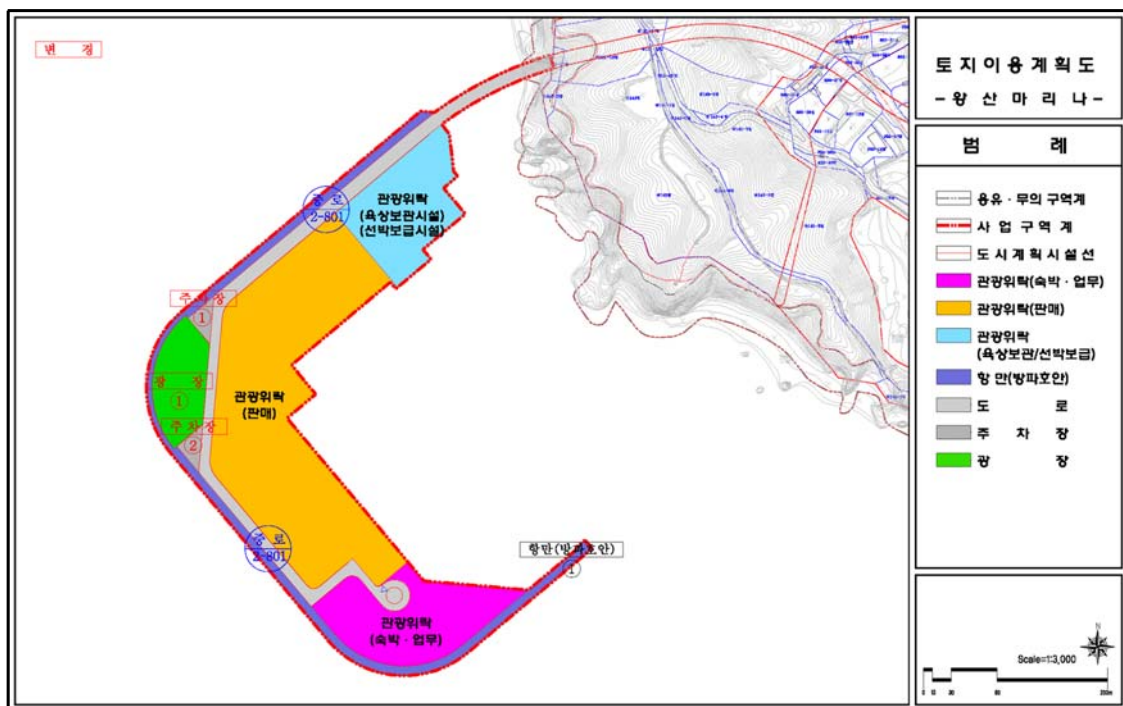
☐ 공공기반시설용지

- 항만시설과 마리나 내부시설간 사고나 자연재해등의 방지를 위해 완충녹지(4m) 계획
- 왕산마리나의 주요 결절부에 공원을 계획하여 마리나이용객의 휴식공간 제공
- 각시설간의 접근성 제고를 위해 폭원 8m~15m의 도로 계획
- 주차수요의 발생이 많을 것으로 예상되는 공원 및 판매시설과 인접하여 주차장 배치

< 토지이용계획표 >

구 분			면 적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계			98,604	100.0	
관광 위락 시설 용지	기타	소계	69,228	70.2	
		숙박·업무	13,853	14.0	
		판매	43,064	43.7	
		육상보관시설 /선박보급시설	12,311	12.5	
공공 기반 시설 용지	소 계		29,376	29.8	
	도 로		11,243	11.4	
	주 차 장		1,350	1.4	
	광 장		6,295	6.4	
	항만(방파호안)		10,488	10.6	

< 토지이용계획도 >



2. 용도지역계획

가. 기본방향

- 토지이용계획상의 용도 및 개발밀도 구상에 알맞는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 용도지역을 검토
- 인천도시기본계획과 도시관리계획의 용도지역 선정기준에 부합하고 도시공간구조와의 일체성을 강조
- 용도지역의 경계선은 도시관리계획수립지침을 근거하여 도로의 중심선이나 시설경계선을 기준으로 설정

나. 용도지역계획

1) 용도지역 구분

- 왕산마리나의 개발 목적에 부합토록 도입시설의 입지 가능한 3개 용도지역(일반상업지역, 준주거지역, 자연녹지지역)으로 구분
- 각 용도지역별 허용되는 건축행위에 대하여 인천광역시 도시계획조례, 건축조례 등에 명시된 기준으로 지정·권장·허용·불허 등의 규제로서 왕산마리나내 토지이용별 적정 건축행위가 이루어지도록 함

☑ 일반상업지역

- 마리나서비스편의를 위해 휴게시설(호텔) 및 관리운영시설(클럽하우스) 등이 입지할 수 있도록 일반상업지역 지정

☑ 준주거지역

- 마리나 관련 장비 판매시설 및 음식점 등의 입지가 가능하도록 관광위락시설용지(판매시설)는 준주거지역으로 지정

☑ 자연녹지지역

- 관광위락시설용지 중 육상보관시설/선박보급시설용지, 공원 및 주차장, 방파제, 완충녹지는 자연녹지지역으로 지정

< 용도지역계획 >

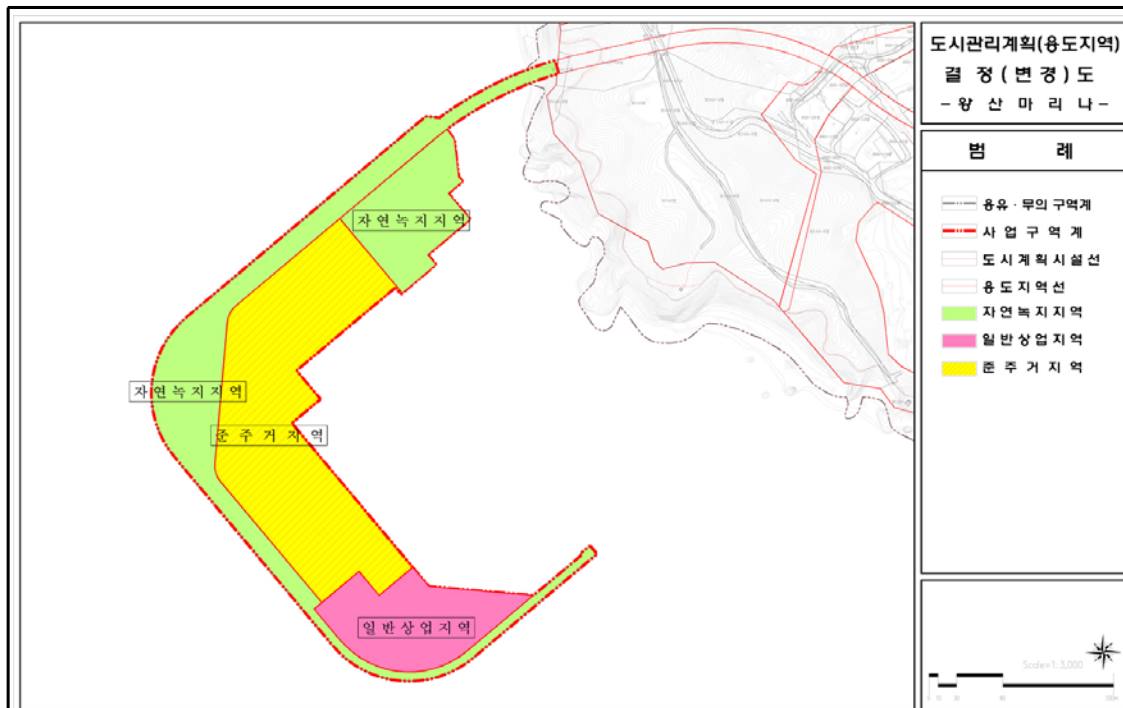
구 분	면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계	98,604	100.0	
일 반 상 업 지 역	15,246	15.5	
준 주 거 지 역	43,616	44.2	
자 연 녹 지 지 역	39,742	40.3	

2) 용도지역별 조례상 건축행위 제한

☐ 지정목적, 건폐율 및 용적률 등의 제한기준

구 분 (법32조)	지 정 목 적 (령30조)	건 폐 율 (%:이하)		용 적 률 (%:이하)		대지분할최소면적 (㎡:이상)		비고
		국토법 (령 제84조)	조 례 (제64조)	국토법 (령 제85조)	조 례 (제65조)	건축법 (령 제80조)	조 례 (제28조)	
일반상업 지역	일반적인 상업 및 업무기능 담당	80	70	300~1,300	1,000	150	150	
준주거 지역	상업기능 및 업무기능 보완	70	60	200~500	500	60	90	
자연녹지 지역	도시녹지보전 범위내 제한적 개발 허용	20	20	50~100	80	200	200	

< 용도지역계획도 >



3. 기반시설계획

가. 교통처리계획

1) 광역도로망계획

☑ 기본방향

- 용유 · 무의 개발계획의 주요 도로망체계와 연계토록 계획
- 체계적인 가로망체계를 구축하여 육상보관시설용지 및 판매시설용지, 숙박 · 업무용지, 공원 등을 상호 유기적으로 연계되도록 가로망 정립

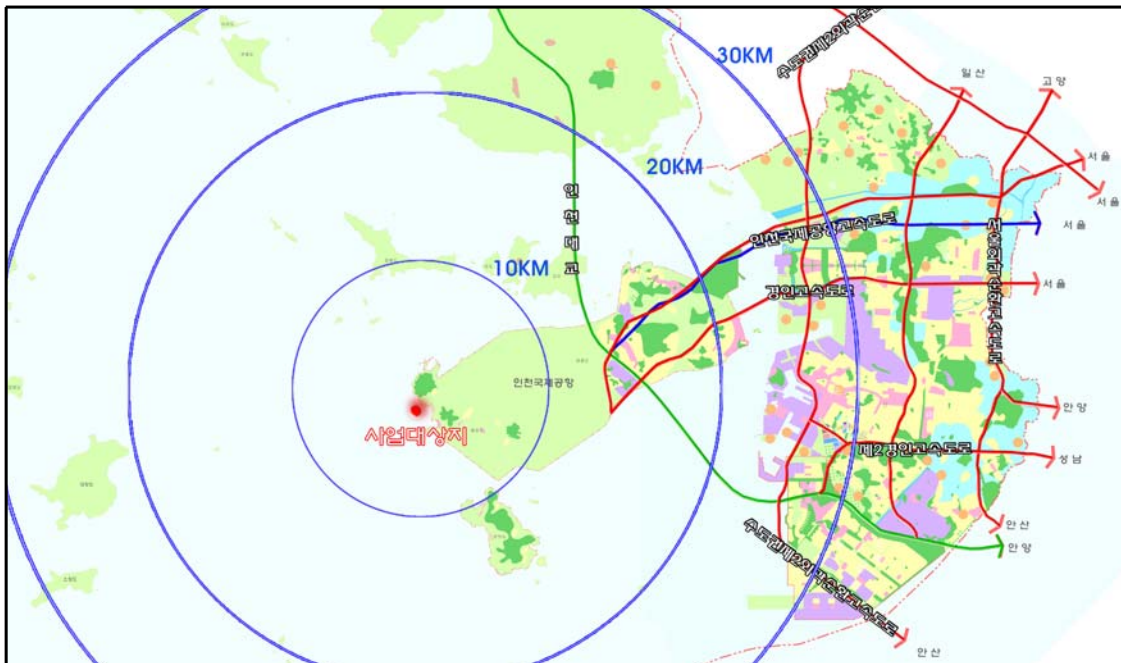
☑ 가로망계획

- 외부 접근교통수단 : 철도, 도로, 여객선 등의 교통수단으로 총 6개 노선 운영 · 계획
 - 광역접근도로 : 인천공항고속도로, 인천대교(제3경인고속도로 연계) 등 운영 및 계획
 - 대중교통 : 공항철도, 제2공항철도 운영 및 계획

< 광역접근체계 >

구 분	도 로			철 도(전철)		해상 운송
	공항고속도로	인천대교 (제2연육교)	제3연륙교	공항철도	제2공항철도	
계획내용	왕복8차선 고속도로	왕복6차선 고속도로	왕복6차선 고속도로	고속전철 (김포공항)	광역전철	월미도, 울도
개통시기	기 개통	2009년	2016년(구상)	기 개통	2016년(장기구상)	기 운항

< 광역교통 개선(안)도 >

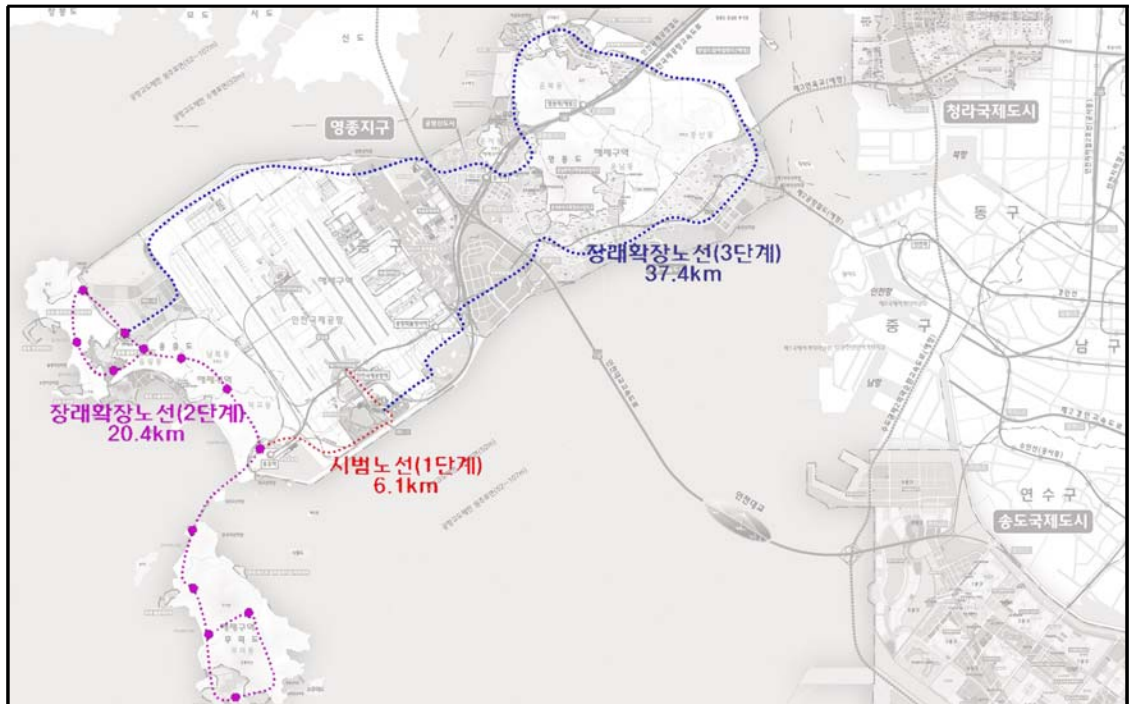


2) 신교통수단(장기구상)

- 노면교통을 대체하고, 지하철 건설에 따른 막대한 자원조달 등에 비해 상대적으로 신교통수단(자기부상열차)은 적은 비용으로 대량수송이 가능함
- 용유·무의지역의 신교통수단은 공항철도와 연계하여 여러 관광지를 연결하는기능을 부여하여 계획함
- 현재 자기부상열차의 정확한 설계가 제시되어 있지 않으나, 자기부상열차가 고가방식으로 별도의 도로 차선 확보가 아닌 최소한의 녹지 폭만 확보하면 가능한 만큼, 향후 설계가 제시될 경우 이와 연계하여 현 도로체계에 영향이 최소화되게 계획예정

구 분	내 용
특성	<ul style="list-style-type: none"> •바퀴 없이 떠서 가는 신 교통 시스템으로 환경 친화적 궤도 교통시스템 •주행성능이 우수하며 유지보수가 저렴한 시스템
차량규격	•길이 12~13.5m, 폭 2.7~3.0m, 높이 3.45~3.50m
승객인원	•좌석 22~40인/량 , 최대 93~120인/량
속도	•최고 설계 속도 : 110km/h이상, 운행 최고 속도 : 70~100km/h
지원요청사항	<ul style="list-style-type: none"> •기 확정 시범노선 구간 : 인천 국제공항 ~용유역 (2012년까지 완료 예정) •자기부상열차 노선 1 : 용유지구 내 순환선, 자기부상열차 노선 2 : 무의순환선
정 거 장	•용유도 : 8개 , 무의도 : 5개

< 자기부상열차 구상도 >

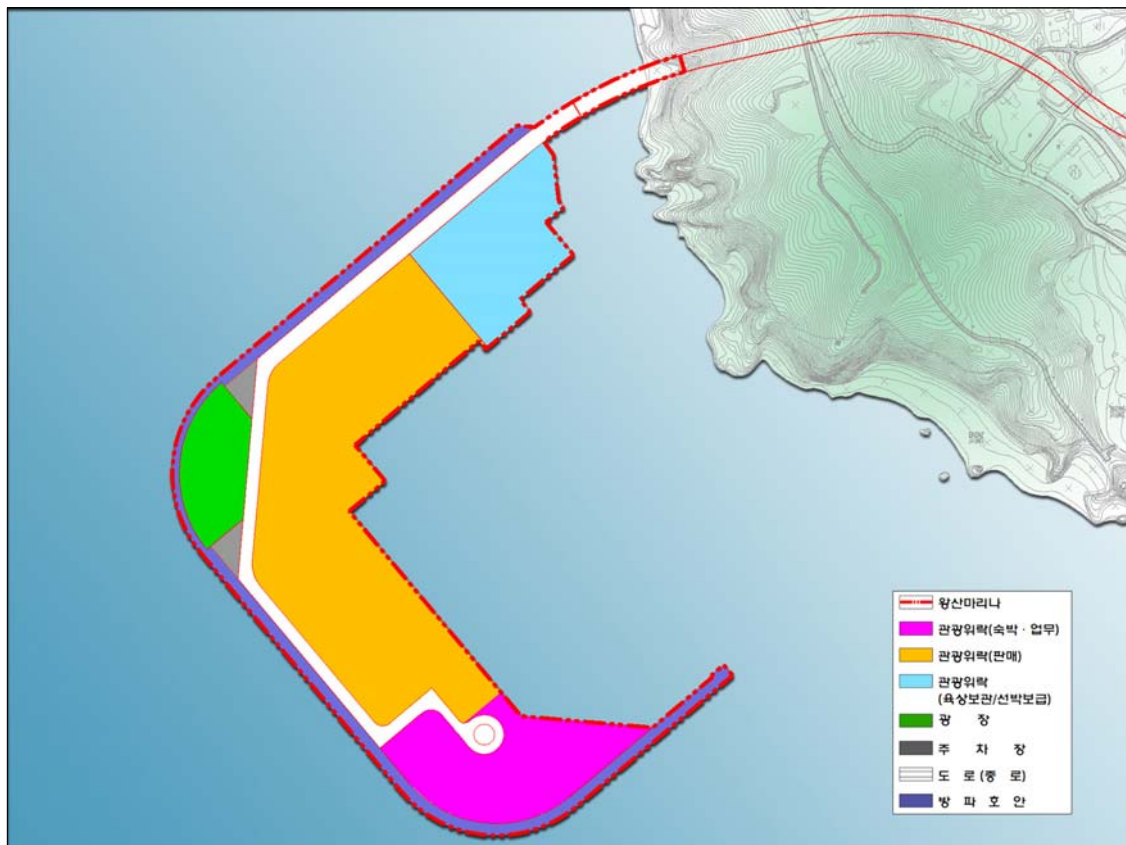


나. 왕산마리나 교통처리계획

1) 가로 및 교차로

- 사업지 입구 교차로 기하구조(왕산요트경기장 진입도로 개설공사)반영
- 사업지 신설교차로 최적신호 운영방안제시(1개소, 지점)
- 기능시설용지 및 서비스편의시설용지 등 각시설간 연결을 통해 접근성 제고(차로 2~3차로, 폭원 8~15m)
- 보도를 계획함으로써 공원, 녹지, 주요시설등의 보행접결지와의 연계성 확보하고 보행자의 흐름을 단절시키지 않으면서 보행자의 편의증진을 위한 환경 조성
- 주차장은 이용권을 감안하여 공원과 상업시설용지와 연접하여 왕산마리나 중심부에 계획

구분	개소	계 획 내 용
합계	3	
도로	1	<ul style="list-style-type: none"> ●중로2-801호선(왕산마리나 구간내) -연장 : 862m, 폭원 : 8~15m, 면적 : 11,243m²
주차장	2	<ul style="list-style-type: none"> ●주차장 신설 -면적 : 1,350m²



2) 진 · 출입 동선

- 각 시설별 주차장 진출입 교차로 및 사업지내 도로 차로운영계획 수립 (지점)
- 아울렛몰, 근린생활시설, 호텔 회차 및 주차장 진입을 위한 cul-de-sac 적용방안 수립(지점)
- 각 시설별 주차장 진출입구 적절한 회전반경 확보($R=12.0m$)

3) 대중교통 및 보행

- 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(13개소)
- 보행편의를 위한 편측 보도 설치($B=3.0m$)
- 주요횡단지점 험프형 횡단보도 설치(3개소)

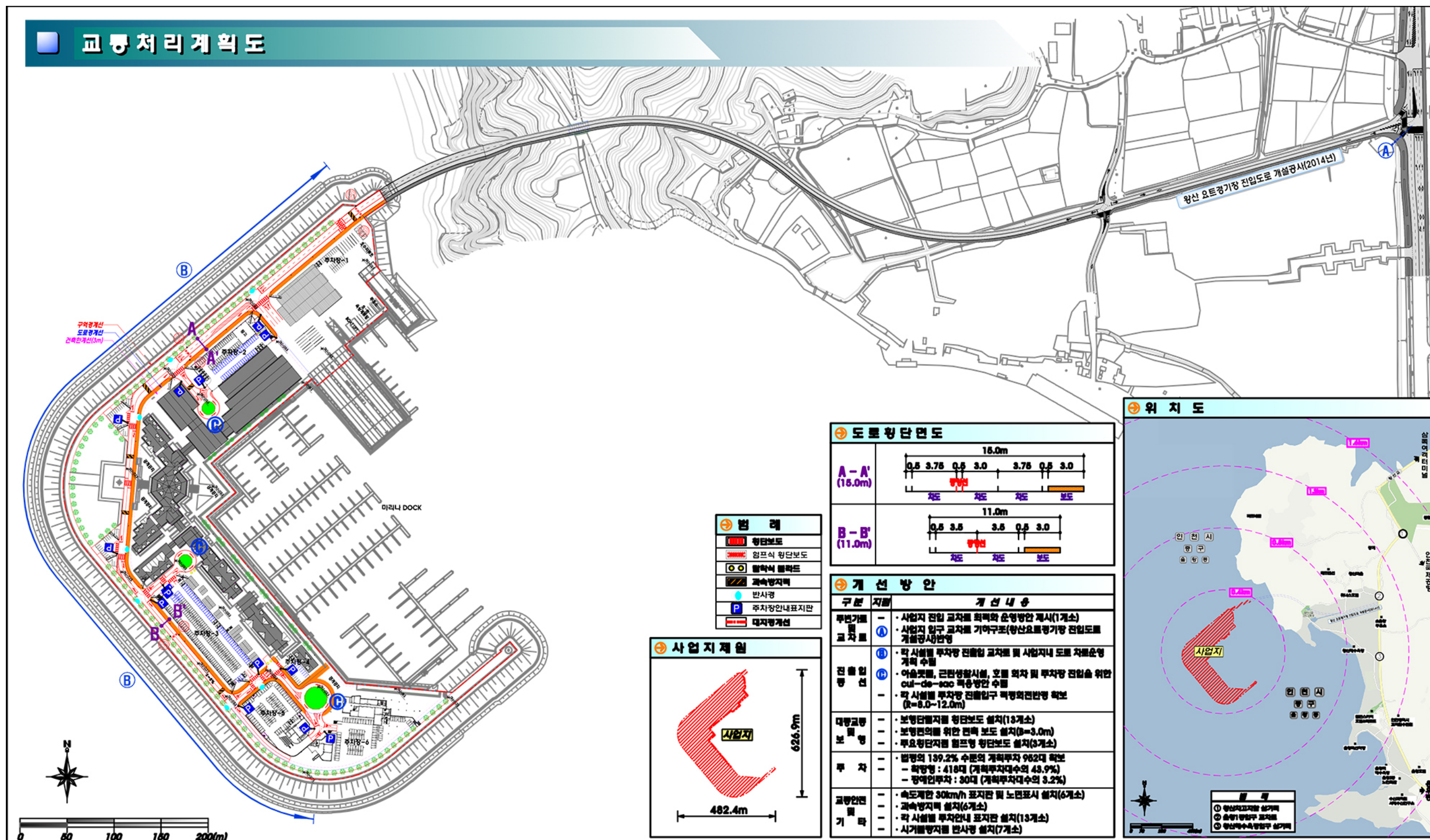
4) 주차시설

- 법정주차대수의 139.4% 수준의 계획주차 952대 확보
 - 확장형 : 418대(계획주차대수의 43.9%)
 - 장애인주차 : 30대(계획주차대수의 3.2%)

5) 교통안전 및 기타

- 속도제한 30km/h 표지판 및 노면표시 설치(6개소)
- 과속방지턱 설치(6개소)
- 각 시설별 주차안내 표지판 설치(13개소)
- 시거불량지점 반사경 설치(7개소)

< 교통처리계획도 >



다. 공원 · 녹지계획

☑ 기본방향

- 광역적 녹지체계에 부합된 공원녹지체계 확립
- 주변 수변공간과 연계성을 고려하여 공원 계획
- 해수변의 항만시설과 내부시설간 녹지대 조성

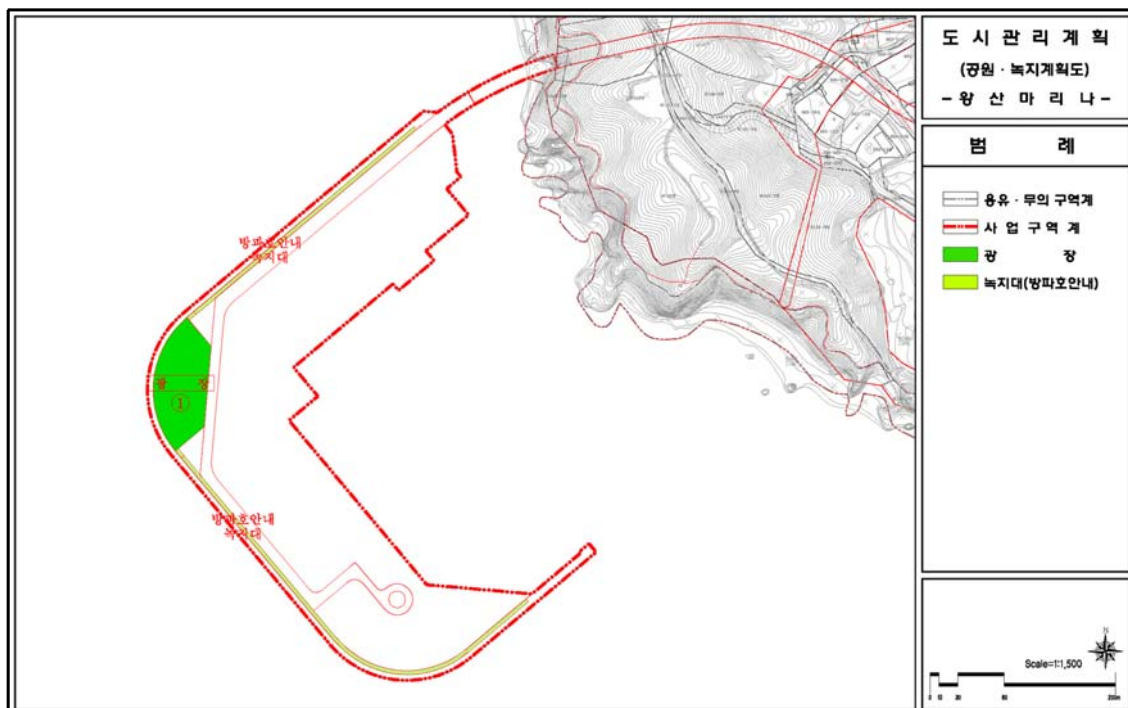
☑ 공원 · 녹지계획

- 경관광장 - 수변공간을 활용하여 양산마리나 이용객의 여가 및 휴식 공간 제공을 위해 수변공원 설치
- 녹지대 - 항만시설내 방풍림 조성 및 자연재해등의 방지를 위하여 폭원 4m의 녹지대 설치

< 공원 · 녹지계획 >

구분	개소	면 적 (㎡)	비고
합계	3	9,604	
경관광장	1	6,295	
녹지대	2	3,309	항만(방파호안)내

< 공원 · 녹지계획도 >



라. 공급처리시설계획

1) 상수도계획

☑ 기본방향

- 본사업지역의 용수 공급은 인천시상수도관(배수 관로)에서 분기하여 용수를 공급하는 것으로 계획
- 용수량 산정시 적용한 각종 원단위는 “상수도 시설기준(2010, 환경부)” 및 “2020년 인천수도정비 기본계획(2009.2, 인천광역시 상수도사업본부)” 상 원단위를 검토 적용

☑ 용수 수요량 추정

- 사업구역의 급수량의 총 산정 결과 일최대 급수량은 2,987m³/일로 산정되었음

구 분	급수량(m ³ /일)			비고
	일평균(m ³ /일)	일최대(m ³ /일)	시간최대(m ³ /일)	
합계	2,520	2,987	4,386	
선박용수량	188	188	188	
세정시설 이용용수	2	2	2	
상업시설	1,311	1,575	2,362	
호텔	949	1,138	1,708	
클럽하우스	70	84	126	

☑ 배수관망계획

- 배수관망은 급수의 원활한 운송과 배분기능, 등압성등의 편리를 도모할 수 있도록 계획하며 본 계획지역의 배수관 망 계획은 수지상식과 격자식을 비교 검토하여 전기, 오수, 우수관등과의 간섭이 적고 경제적인 수지상식으로 계획

구 분	수지상식	격자식
개요	○ 저수조 관망시설의 전형적 형태로 전 관로에 대하여 급수분기를 허용하는 방식	○ 수지상식에 비하여 유지관리 기능을 높이기 위한 관망형태
수압조정	○ 본관에서 수압조정을 행하므로 수압 조정의 영향범위가 전체구역으로 확산	○ 지관에서 수압조정을 행하므로 지형에 따른 수압 조정과 국지적 수압조정 가능

구 분	수지상식	격자식
관망의 유지관리	○ 단수지역이 넓어져 관로의 개량 및 시설이 난이	○ 단수구역의 설정이나 관로의 개량 및 신설이 용이
관망해석	○ 관망해석시 전체 관망 대상으로 함으로써 다소 해석이 난이	○ 관망 해석시 본관 망과 지관 망을 구분하여 행함으로써 해석이 용이
관부설비	○ 급수관망 조직이 단순하므로 관로 부 설비가 경제적인	○ 구간별 관망의 연결이 필요하므로 부설관로수가 많아져 관로부설비가 증가
선정	◎	
검토의견	○ 소요급수원이 넓게 산재하고 있어 지하 매설물(전기, 배수, 오수, 가스 등)의 간섭을 최소화하고 경제적인 설계가 될 수 있도록 수지상식으로 결정	

2) 하수도

☑ 기본방향

- 인천시 하수도 정비 기본계획 변경에 의거하여 처리계획 수립
- 하수배제 방식은 해역의 수질오염 방지를 위하여 우·오수 분류식으로 계획
- 우수는 자연유하가 가능하도록 하며, 배수관망 계획 및 배수구설치등과 관련한 세부 검토를 통해 최적의 배수체계를 구축
- 오수처리는 계획 지구내 통합배치방안 모색

☑ 우수 배제계획

- 우수 배제방식은 자연유하 방식을 채택
- 본 과업의 대상구역의 총 배수면적은 9.86ha며, 부지내 배수구역을 총 3개 구역으로 나누어 최종 방류는 방파호 안으로 방류토록 계획
- 최종 방류구 측면에 비점오염원(초기우수처리시설)을 설치하여 모든 오염원으로부터 해양으로의 유출을 방지
- 본 계획에서 설정한 우수배수를 위한 설계 외수위는 다음과 같음
 - 평균해면(M · S · L) : (+)4.484m, 약최고고조위(APPROX.H.W.L) : (+)8.968m
- 밀물시에도 우수배수가 원활히 이루어지도록 방류부 관저고 계획을 수립하였고, 역류방지시설 설치 고려
- 비점오염원(초기우수처리시설) 처리계획
 - 집중 강우시 마리나 지역내에는 대량의 우수가 발생되어 우수관을 통하여 해상으로 방류되는데, 이때 다량의 오염물 질도 같이 방류되며, 주로 강우초기 상태에 가장 많은 양의 오염물질이 방류됨

- 오염물질에는 기름, 그리이즈(Grease), 중금속, 퇴적물, 영양염, 살충제, 배설물속의 대장균 등이 존재해 해수를 오염시킬 수 있으므로 초기우수가 직접 해상으로 방류되지 못하게 하거나 우수방류 시스템과 연계하여 처리토록 하는 것이 바람직함
- 고농도의 비점오염물질을 함유하고 있는 초기 강우유출수를 침전, 여과, 흡착 등의 오염물질 제거기작에 의해 정화하여 배출함으로써 수자원의 오염을 방지하고 하천과 호소 및 해수수질향상에 기여 할 수 있는 비점오염물질 처리시설을 법적으로 설치해야 함
- 본 설계에서는 (비점오염 저감시설의 설치 및 관리·운영매뉴얼 2008. 12주요비점오염원 관리방안 2005. 10 비점오염원 관리 업무편람 2006. 12 환경부)을 참고하여 저감방안을 수립·제시하게 되어있어 비점오염원 처리시설을 계획하였음.

☐ 우수처리계획(변경)

가) 기본방향

- 우수량 산정시 적용한 각종 원단위는 “인천시 하수도정비 기본계획(2007. 11. 16, 인천광역시)” 및 “2020년 인천수도정비 기본계획(2009. 2, 인천시상수도 사업본부)” 상 급수원단위에 우수율 및 오수전환율을 적용하여 우수량 원단위를 산정 후 적용
- 본 사업지역은 “2020인천광역시 하수도정비기본계획” 상 용유하수처리구역으로, 발생 오수는 하수도 정비기본계획에 따라 인천경제자유구역 노을빛타운 내 용유하수처리시설(건립예정)로 압송·연계처리하는 것을 원칙으로 하되, 공공 하수처리시설 설치전까지 임시운반처리 및 자체처리(왕산마리나 혹은 블루라군리조트 부지 내)
- 본 계획 사업지구에서 발생되는 오수는 선박오수, 세정시설오수, 상업시설 및 호텔 등에서 발생하는 생활오수 등이 있음
- 우수량 원단위를 이용하여 오수발생량을 산정하면 약 2,119m³/일로 추정

구 분	오수량(m ³ /일)			비고
	일평균(m ³ /일)	일최대(m ³ /일)	시간최대(m ³ /일)	
합계	1,752	2,119	3,042	
선박오수량	86	86	86	
세정시설 오수량	2	2	2	
판매시설	1,198	1,462	2,125	
호텔(숙박시설)	403	492	716	
클럽하우스(업무시설)	63	77	113	

주) 1. 「환경부고시 제2012 - 144호」 참조

2. 「하수도법」 제34조제3항 및 같은 법 제35조제2항에 따른 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법」참조
(2012.07.31 고시)

나) 오수처리계획

- 마리나항만 운영을 위하여 최소한의 서비스편의시설 설치를 위하여 2018년도에 완공되는 판매시설A동(현 건축물 리모델링)에서 발생하는 오수량의 처리방안이 시급한 상황임
 - 일최대오수량 : 476m³/일(88m³/일+388m³/일)
- 2020년 이후에도 노을빛다운 내 용유공공하수처리장 건립시기가 장기화될 경우, 왕산마리나 부지 혹은 블루라군리조트 부지내 자체처리장을 건립하여 자체 처리
 - 일최대 476m³/일까지 운반처리하고 잔여 물량은 왕산마리나 부지 혹은 블루라군리조트 부지내에서 자체처리

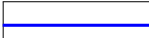

< 왕산마리나 연도별 오수발생량(계획) >

구분		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	비고(오수 배출시기)
1단계	건축 단계	1단계 준공							AG개척 및 마리아운영시
	오수량(m ³ /일)	88.0	88.0	88.0	88.0	88.0	88.0	88.0	
2단계 (1차)	건축 단계	2-1차 착공	2-1차 공사	2-1차 준공					판매시설A동 신축 완료시
	오수량(m ³ /일)			388.0	388.0	388.0	388.0	388.0	
2단계 (2차)	건축 단계			2-2차 착공	공사		2-2차 준공		판매시설B동 신축 완료시
	오수량(m ³ /일)						540.0	540.0	
2단계 (3차)	건축 단계				2-3차 착공	공사	2-3차 준공		판매시설C동 신축 완료시
	오수량(m ³ /일)						534.0	534.0	
2단계 (4차)	건축 단계					2-4차 착공	2-4차 준공		클럽하우스 신축 완료시
	오수량(m ³ /일)						77.0	77.0	
2단계 (5차)	건축 단계						2-5차 착공	2-5차 준공	호텔 및 보트수리소 신축 완료시
	오수량(m ³ /일)							492.0	
누계		88.0	88.0	476.0	476.0	476.0	1,627.0	2,119.0	
운반처리							자체처리 혹은 공공하수처리장 연계처리		



<왕산마리나 연도별 오수발생량(조정안)>

구분	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	비고
총괄	88.0	88.0	476.0	476.0	476.0	1,627.0	2,119.0	
운반처리	88.0	88.0	476.0	476.0	476.0			공공하수처리장 또는 자체처리장 건설시기까지 운반처리
자체처리 (또는 연계처리)				처리장 공사기간		1,627.0	2,119.0	

※  운반처리
 자체처리(또는 연계처리)

※ 처리장 공사기간내 2-3차, 2-4차 공사 진행

다) 운반처리 유지·관리계획

■ 시설개선

- 정부지원단지 인근의 유입맨홀 및 펌프용량 협소로 인한 월류 발생을 방지하고자 펌프 1기 추가 증설 등 시설 개선 지원
- ※ 구체적인 시설개선 항목 및 설치 비용에 관하여는 별도 협의하여 지원

■ 연계처리비용

- 연계처리비용 산정을 위한 자동계근 시스템 및 운반차량의 통제·관리를 위한 감시인력 사업소내 배치 지원

■ 인력배치

- 운반처리시 왕산마리나에서 발생한 오수가 아닌 타지에서 발생한 오수까지 처리되지 않도록 위탁운반업체에 대한 엄격한 관리 시행
- 왕산마리나 오수저류조 인근 CCTV설치 및 오수처리 계측기 설치를 통해 1회 처리량에 관한 엄격한 관리 시행

■ 염분농도에 관한 사항

- 오수처리시 염분농도가 높아지지 않도록 저류지내 지속적 모니터링을 실시하였으며, 오수저류조 인근에 염분농도 계측기를 설치하여 오수에 염분이 유입되지 않도록 관리

3) 집단에너지 공급에 관한 계획

☑ 전력공급계획

- 영종도 내 현재 전력공급은 인천 육지부에서 영종대교를 경유하여 공급중으로 향후 한국전력공사 영종지점과 인천전력관리처와 협의를 거쳐 공급할 계획임

☑ 도시가스 공급계획

- 현재 인천시 중구의 LNG 공급은 인천도시가스(주)에서 공급하고 있음
- LNG 공급이 되지않아 LPG로 공급을 할 계획이며, 향후, 용유 · 무의 문화 · 관광 · 레저복합도시 개발과 연계하여 본 사업지구내 LNG 공급시 가스 배관망을 구성, 인천도시가스(주)와 협의하여 각 수요처로 공급할 계획임

4) 정보통신 및 정보화 계획

- 21세기 정보화사회 구현에 부응하여 핵심인프라시설인 정보통신망 구축 등을 통해 쾌적한 산업환경과 생활여건 제공
- 초고속통신망 설치를 위한 관계기관 협의를 통하여 고속 및 양질의 통신서비스가 가능한 환경 구축
- 단지내 통신 회선수는 「전기통신설비의 기술기준에 관한규칙」의 구내통신회선수 확보기준을 참고하여 산정
- 통신 회선수는 건축물 내용연한까지의 최대설비수와 연면적, 수용인원, 건물의 용도 및 장래증설 등을 고려하여 소요 회선수 산정.
- 대상지의 필요회선은 기존 한국통신에서 직접 공급받거나 대상지내 분국을 설치하여 공급토록 계획

4. 환경에 대한 검토 결과 _ 환경보전방안 검토서 참조



V. 지구단위계획

1. 가구 및 획지에 관한 계획
2. 건축물 규제에 관한 계획
3. 기타사항에 관한 계획
4. 자원조달방안

1. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 기본방향

1) 가구계획

- 위계별 가로망체계와 토지이용계획상 용도별 기능의 효율성 및 차량, 보행동선의 체계적 접근성을 고려하여 BLOCK규모 설정
- 가구 용도상의 유연성 확보 - 도로 확장등 장래의 도시관리계획 변경에 의한 가구크기의 변화를 고려하고, 용도지역이나 토지이용의 변경에 따른 필지의 분합이 가능토록 가구를 가능한 단순화
- 차량이나 보행 통행시 시계차단, 통행방해 등의 장애요소가 발생하지 않도록 가구 분할
- 가구형태와 크기는 가구내 수용용도와 건축물의 특성, 주변가로의 교통특성, 보행자의 통행 및 차량진출입 위치 등을 고려
- 가구의 길이가 긴 경우 등에는 보행자 편의 및 가로 활성화를 위해 보행자전용도로가 가구를 관통하도록 계획
- 차량과 공공서비스시설(전기, 상하수도, 가스 등)을 효과적으로 공급할 수 있도록 가로망과 획지의 결합 관계를 감안하여 계획

2) 획지계획

- 획지규모는 건축물의 용도에 맞는 적정규모로 계획
- 토지이용계획상 용도별 경제성등을 고려한 획지분할계획
- 획지형태는 건물의 규모와 배치, 인동간격, 높이, 토지이용, 차량진출입 동선 및 보행자동선을 고려하여 결정
- 다양한 수요와 변화된 도시경관 창출에 대비하기 위해 위치별 잠재력을 파악하고 가로별 성격에 부합하는 획지 규모 설정
- 위치별 잠재력과 연결가로의 성격에 부응하는 획지규모를 확보하여 획지이용의 효율성 제고
- 획지분할은 획지분할가능선이 표시된 획지에 한하여 가능하며, 획지분할시 획지선의 위치는 기존획지의 면적비율 5:5 ~ 6:4내에서 정하는 것을 원칙으로 하나, 토지이용상황을 고려하여 융통성있게 계획

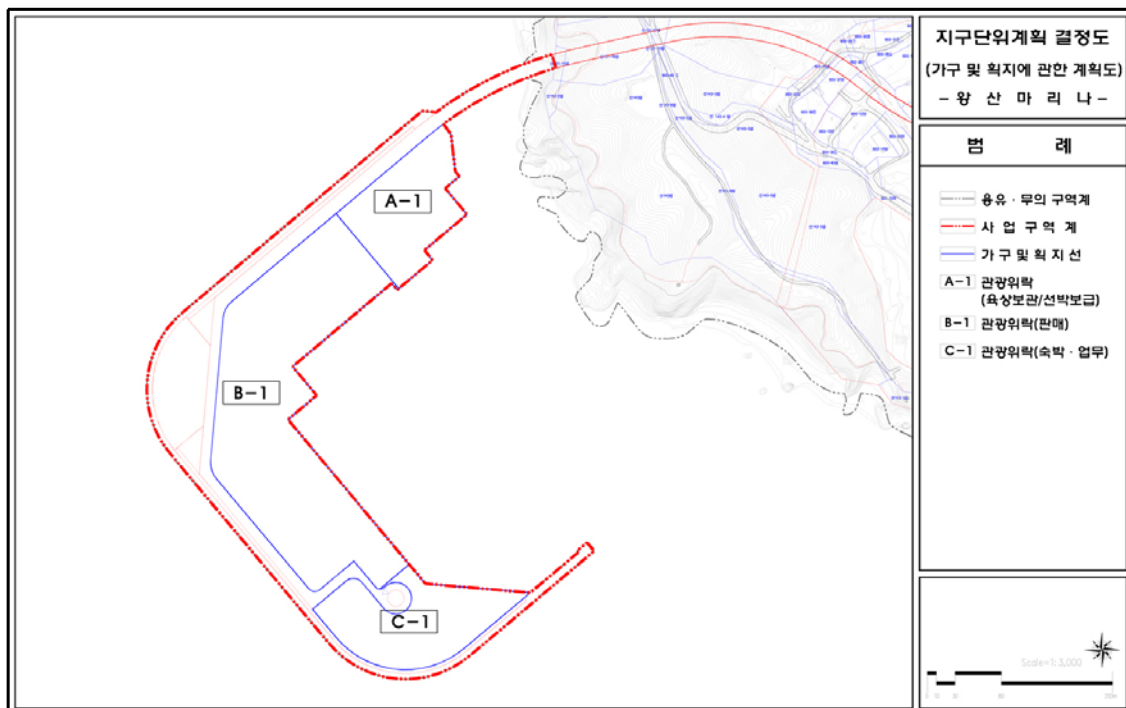
나. 가구 및 획지 계획

- 왕산마리나내 도입시설의 각 특성에 알맞은 가구를 계획하되 편익시설, 공급처리시설의 이용편의 및 경제성, 교통량 등을 고려하여 적절한 규모로 계획
- 가구형상은 가로망 계획에 맞추어 가능한 한 정형화된 형상을 유지
- B-1은 다양한 상업지원기능의 수요와 용도별 입지 및 규모등을 고려하여 대규모 단일 획지로 계획

< 획지계획 >

가 구 번 호	획 지 번 호	면 적 (㎡)	비 고
총 계	-	69,228	
	A-1	12,311	관광위락시설용지(육상보관시설/선박보급시설)
	B-1	43,064	관광위락시설용지(판매시설)
	C-1	13,853	관광위락시설용지(숙박·업무)

< 가구 및 획지계획도 >



2. 건축물 규제에 관한 계획

가. 건축물 용도계획

1) 기본방향 및 전제조건

☑ 기본방향

- 도입기능 및 유치시설 등이 상호유기적인 관계를 유지, 기능간의 적정배치를 도모
- 건축물의 입지별 특성에 맞게 지정, 권장, 허용, 불허용도로 구분하여 계획
- 개발파급효과등 주변여건 및 왕산마리나 조성목적을 고려한 용도계획을 수립

☑ 전제조건

- 토지이용별 건축물의 용도제한은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법규에 의거 용도규정을 준수하여 이를 지정·권장·불허용도로 등으로 구분하여 적용
 - 허용용도 : 해당가구의 계획 목적을 고려하여 선정된 건축물 용도로 그 가구내에서 허용되는 건축용도
 - 불허용도 : 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 그 가구내에서는 허용되지 않는 건축용도

2) 건축물 용도계획

☑ 관광위락시설용지(육상보관시설/선박보급시설)

- 마리나시설을 유지 하기 위한 필수 시설로 육상보관시설, 선박작업용시설, 선박 보급시설등 마리나 지원시설을 고려하여 건축물 용도 지정

도면번호	위치	구분		계획내용
A-1	A-1	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> -건축법 시행령 별표1에 의한 운수시설, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설 -마리나항만법 시행령 제2조제1호에 의한 기본시설 -마리나항만법 시행령 제2조제2호에 의한 기능시설
			불허용도	○ 허용용도 이외의 용도

▣ 관광위락시설용지(판매시설)

- 마리나 이용객을 위한 일반상업기능, 관광휴양기능, 마리나지원기능등을 고려하여 건축물 용도 지정

도면번호	위치	구분		계획내용
B-1	B-1	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1에 의한 3.제1종근린생활시설 ○ 건축법 시행령 별표1에 의한 4.제2종근린생활시설 ○ 건축법 시행령 별표1에 의한 5.문화 및 집회시설 ○ 건축법 시행령 별표1에 의한 7.판매시설 ○ 건축법 시행령 별표1에 의한 20.자동차 관련 시설 ○ 건축법 시행령 별표1에 의한 27.관광휴게시설 ○ 마리나항만법 시행령 제2조제2호에 의한 기능시설 ○ 마리나항만법 시행령 제2조제3호에 의한 서비스편의시설
			불허용도	○ 허용용도 이외의 용도

▣ 관광위락시설용지(숙박·업무)

- 인천경제자유구역 및 왕산마리나의 외국 방문객, 내국인을 위한 휴식과 비즈니스 시설을 겸비한 마리나 개발목적을 고려하여 건축물 용도 지정

도면번호	위치	구분		계획내용
C-1	C-1	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1에 의한 3.제1종근린생활시설 ○ 건축법 시행령 별표1에 의한 4.제2종근린생활시설 ○ 건축법 시행령 별표1에 의한 7.판매시설 ○ 건축법 시행령 별표1에 의한 15.숙박시설 ○ 건축법 시행령 별표1에 의한 27.관광휴게시설 ○ 마리나항만법 시행령 제2조제2호에 의한 기능시설 ○ 마리나항만법 시행령 제2조제3호에 의한 서비스편의시설
			불허용도	○ 허용용도 이외의 용도

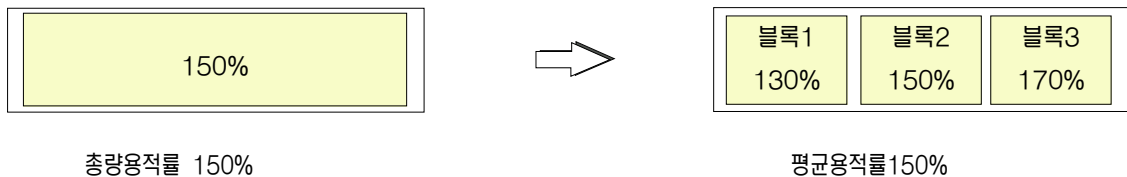
나. 건축물 밀도계획

1) 기본방향 및 전제조건

▣ 기본방향

- 밀도배분계획은 건축물의 높이와 직접 관련되므로 스카이라인계획을 고려하여 적정하게 계획
- 용도별 용적률은 용도별 전체에 대한 총량용적률이므로 이를 평균용적률 개념으로 설정하여 각 블록별로 용적률을 차등화
- 도시의 계획적인 스카이라인 형성은 층수의 변화로 인해 조성되며, 층수는 밀도와 상관관계가 밀접하므로 밀도와 층수를 동시에 규정
- 용적률 및 건폐율의 병행규제를 통한 가로경관 제어

< 용적률의 차등적용 예시 >



▣ 전제조건

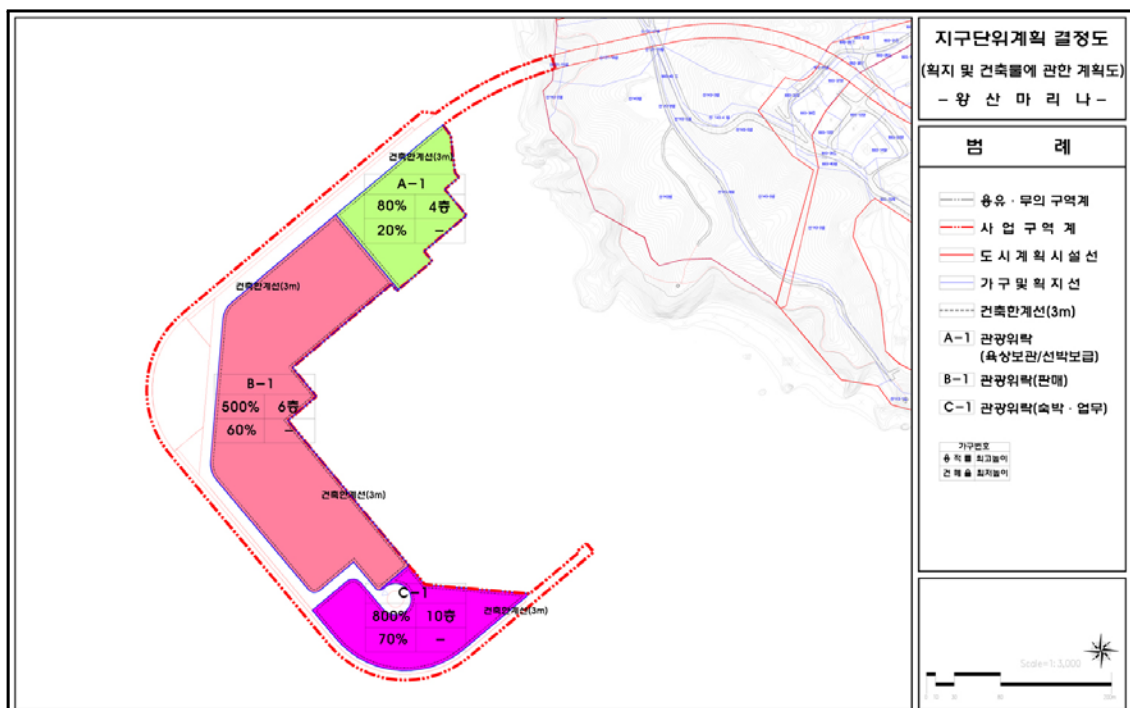
- 용도지역과 관련하여 관련법규(인천도시계획조례)에서 허용하는 건폐율 및 용적률 범위 내에서 계획
 - 건폐율 제한 : 건축물을 건축하는 경우 대지단위로 최소한도의 공지를 확보케 함으로서 시가지 건축물의 무질서한 과밀을 방지하여 일조, 채광, 통풍등이 잘되게 함은 물론 화재시 연소의 차단, 소화작업, 피난 및 식목을 위한 공간을 확보하기 위한 평면적 제한을 하는 규정
 - 용적률 제한 : 건축물의 연면적 한도를 제한함으로써 시가지의 과밀화 방지는 물론 대지규모에 따라 어느 정도 통일된 공간을 확보하도록 하여 균형 잡힌 도시의 발전을 가능케 하고 일조, 채광, 통풍이나 연소방지에 유효한 공간을 확보하기 위하여 건축물의 입체적 제한을 하는 규정
- 인천국제공항의 공항고도제한높이 적용 지역으로 이를 고려하여 건축물의 높이를 계획

2) 건축물 밀도 계획

- 건폐율 및 용적률에 대한 밀도계획은 용도지역과 관련하여 관련법규(인천시 도시계획조례)에서 허용하는 밀도 내에서 계획
- 관광위락시설용지(숙박·업무)(C-1)는 용도지역상 일반상업지역으로 도시계획조례상의 건폐율 및 용적률 기준을 고려하여 건폐율 70%이하, 용적률 800%이하로 계획하고 관광위락시설용지(육상보관시설/선박보급시설)(A-1)는 자연녹지지역으로 건폐율 20%이하, 용적률 80%이하로 계획하고 관광위락시설용지(판매시설)(B-1)는 준주거지역으로 건폐율 60%이하, 용적률 500%이하로 계획
- 사업구역은 인천국제공항과 인접한 지역으로 최고고도지구로 지정되어 있는바 공항고도제한높이를 고려하여 A-1 4층 이하, B-1은 6층이하, C-1은 10층 이하로 계획
- 공항고도제한 높이 : 해발 52.0m ~ 107.0m(1/20경사)[원추표면]

< 건축물 밀도계획 >

가구번호	위치	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
A-1	A-1	20	80	4층이하	
B-2	B-2	60	500	6층이하	
C-3	C-3	70	800	10층이하	



다. 건축물 배치 및 형태의 계획

1) 기본방향

- 조화롭고 쾌적한 도시환경의 조성을 위하여 건축물 배치 및 건축물의 형태, 지붕형태, 외벽 등에 대한 사항을 계획하고 개별건축 허가시 준수토록 유도
- 보행환경을 개선하고 가로미관을 향상시키기 위하여 건축물의 전면이 도로를 향하도록 하며, 이에 따라 정연한 가로 경관을 조성함으로써 계획대상지의 이미지를 제고

2) 건축선 계획

☑ 건축선 지정 범위

- 가로변의 보행환경 제고와 개방감 확보, 주거부문 소음 저감 및 재해시 비상동선의 확보를 위하여 건축한계선을 지정
- 도로의 위계 및 특성에 따라 건축선 후퇴부분에 대한 조성방안을 제시

☑ 건축한계선의 설정

- 도로경계선까지의 거리는 다음과 같이 적용

가구번호	규 제 내 용	규 제 적 용 범 위
A-1	3m이상	도로변(종로2-801호선)변 적용
B-1	3m이상	도로변(종로2-801호선)변 적용
C-1	3m이상	도로변(종로2-801호선)변 적용

3) 배치 및 형태의 계획

☐ 배 치

- 주변 자연환경 및 건축물과의 연계성을 고려하여 배치할 것을 권장
- 도로변에 면한 건축물은 도로변으로부터 보행자의 진출입이 가능 하도록 할 것
- 마리나항만특성상 건축물의 방향은 도로 뿐만 아니라 해안변에도 건축물 전면성을 부여토록 권장

☐ 형 태

- 형태(고층부 및 옥상부) 및 외관(입면상태)상에서 변화를 줄 것(권장)
- 지붕형태는 경사형 또는 평지붕을 자유롭게 활용하여 차별화된 외관을 조성하되 조형적으로 처리할 것(권장)
- 경사지붕을 사용할 경우 가급적 인접한 건축물과 물매를 통일할 것(권장)
- 옥상부분은 냉각탑등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것

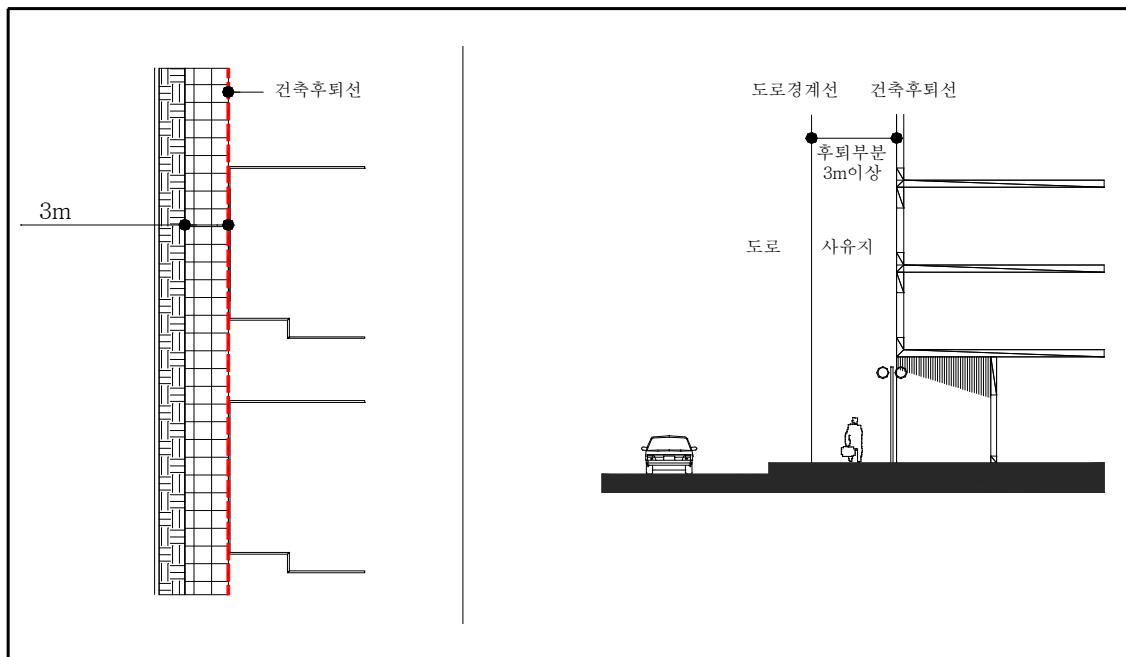
3. 기타사항에 관한 계획

가. 대지내 공지

☐ 전면공지(권장)

- 전면도로 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지내 공지로서 전면공지에 시설물 설치를 최소화

< 3m이상 후퇴 건축선 >



나. 교통처리계획

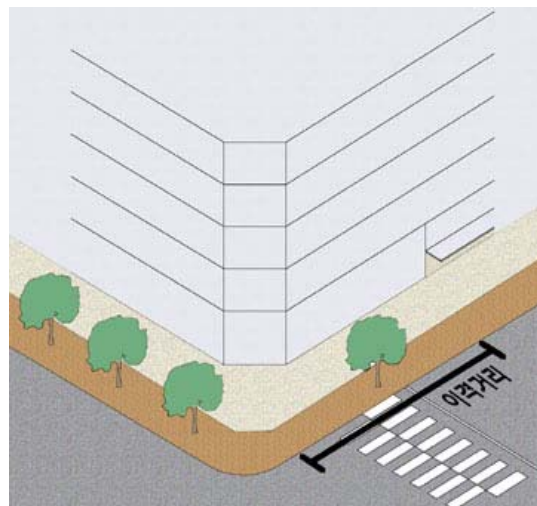
▣ 차량진출입구의 조성

- 공동주차출입구 설치를 원칙으로하나, 부득이한 경우 도로시설물의 이용에 지장을 주지 않는 범위내에서 승인권자가 인정하는 경우는 예외로 함
- 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지되도록 설치하고 주변보도와 연관된 이미지가 연출되는 재질 및 디자인으로 포장할 것(권장)
- 차량 진출입구간과 보행통로가 만나는 지역은 안전사고 예방 등을 위하여 도로구조기준 등에 적합하게 유지·관리 할 것

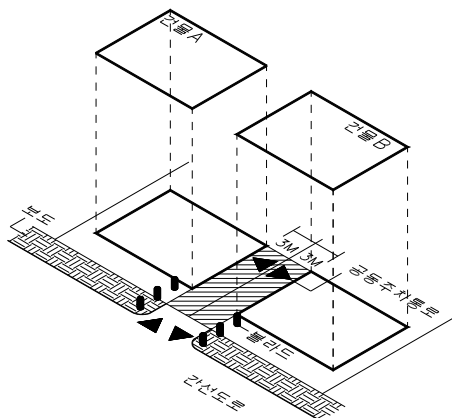
<가각부 출입금지 예시>



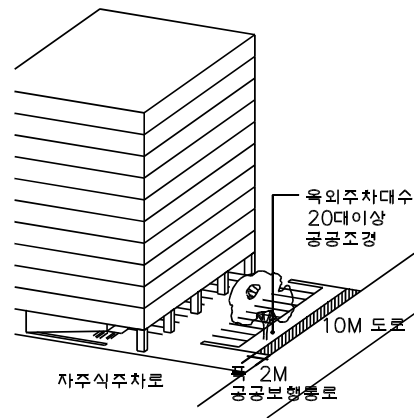
<교차로 이격거리 예시>



<공동주차출입구 예시>



<대지내 단일주차장 예시>



다. 경관계획

1) 기본방향

- 기존 자연경관을 최대한 보전 및 활용하여 이용자의 쾌적성 증진 및 지속가능한 경관 창출
- 지역의 특성을 표출하는 랜드마크적 경관 창출 및 주변과 조화로운 경관 유도

2) 경관 분석

- 왕산마리나는 인천의 대표 관광지로서 수상계류시설, 상업시설, 수변 리조트, 아울렛 등 다양한 레저, 관광, 휴식 등 복합적 경험 제공을 통한 도심 속 복합 레포츠 공간제공을 목적으로 함
- 해안경관 및 자연경관과 더불어 새로운 경관을 창출하고 계절풍 현상 등의 지역 특성을 고려한 경관 계획 수립 필요
- 친환경성, 개방성, 간결성, 지역성 확보에 주안점을 두고 이를 실천하기 위한 유형별 경관 계획 수립



3) 경관기본구상


☑ CI

- 왕산마리나 요트경기장을 떠올릴 수 있는 순풍을 만난 배의 형상을 요트의 깃으로 함축하여 표현

☑ Main Color




- CI를 활용할 경우 적용환경, 주변경관 등과 조화될 수 있도록 하고 색채를 변형하여 조닝별 적용
- 색채를 변형하여 사용할 경우 컬러계획을 따르며 권장 색채 외 색채 사용 지양

(1) CI




· 왕산 마리나 요트 경기장을 떠올릴 수 있는 순풍을 만난 배의 형상을 요트의 깃으로 함축하여 표현하였다.

(2) Main color

		
CMYK 100,80,0,0	CMYK 5,100,100,0	CMYK 0,0,0,0

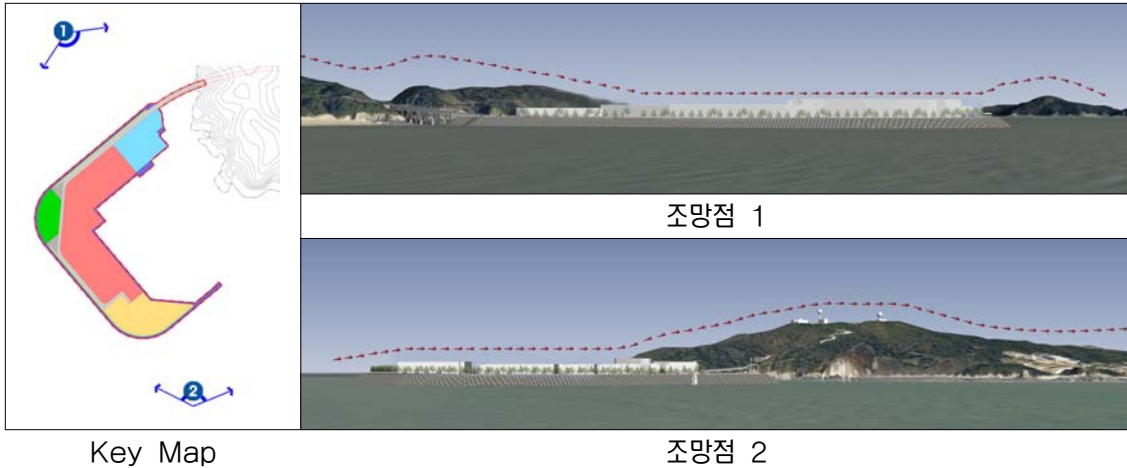
· CI를 활용할 시에는 적용환경, 주변경관 등과 조화될 수 있도록 하며, 색채를 변형하여 조닝별 적용할 수 있다.
· 색채를 변형하여 사용할 시에는 컬러계획을 따르며 권장 색채 외 색채를 사용하지 않는다.

(3) 활용안



☐ 스카이라인(Skyline)의 조성

- 주변 구릉지 및 해안등 자연경관을 고려하여 스카이라인(Skyline) 계획
- 해안과 사업대상지의 건축물, 주변 구릉지로 연결되는 자연스러운 스카이라인을 계획



☐ 랜드마크의 조성

- 왕산마리나 조성을 통하여 용유무의 지역의 랜드마크로 인지될 수 있도록 계획



4) 색채계획(권장)

☑ 기본방향

- 입면의 다양성을 위해 차분한 보조색을 바탕으로 리듬감있는 강조색의 조화를 연출

OCEAN SCAPE	바다와 만나다	아름다운 서해의 일몰과 조화를 이루는 MARINA의 느낌을 강조한 색채계획
COMMUNITY SCAPE	사람과 만나다	커뮤니티공간과 판매, 숙박공간의 차분한 컬러와 리듬감 있는 컬러의 조화를 연출
NATURAL SCAPE	자연과 만나다	바다와어울리는 잔디 데크공간과 야외광장공간에 어울리는 컬러계획

< 공항진출입권역 색채계획(2020인천 색채디자인 기본계획) >

주거지역								
	0804-R70B 7.0PB 9.3/1.3	1002-B 9.3B 9.1/0.7	1000N 0.7Y 8.4/0.2	1002-Y 5.3Y 7.9/0.7	1505-Y40R 9.2YR 9.1/1.3	1002-Y50R 10.0YR 8.2/0.7	1505-Y20R 3.4Y 8.8/1.1	2502-Y 6.5Y 7.1/0.6
상업지역	1502-B 8.8B 8.6/0.8	1502-R 4.0R 8.6/0.8	2002-Y 5.5Y 7.5/0.6	2005-R80B 3.4PB 8.1/1.4	2500N 5.2Y 6.9/0.2	2005-Y10R 3.6Y 6.9/1.3	3010-Y20R 1.2Y 7.2/2.1	3010-Y30R 9.4YR 7.2/2.3
	4502-B 3.0PB 6.2/0.7	5502-Y 5.8Y 4.9/0.4	2502-B 1.0PB 7.8/0.9	4502-R 3.0RP 6.2/0.6	4010-Y50R 6.1YR 6.4/2.0	4010-Y10R 2.9Y 5.3/1.3	6010-Y10R 1.3Y 4.1/1.4	5010-Y30R 8.9YR 5.6/2.2
	0502-R50B 7.4P 9.6/0.9	0510-R70B 6.1PB 9.3/2.0	1005-R80B 3.5PB 9.0/1.3	1010-R80B 3.1PB 8.8/2.1	1002-Y 5.3Y 7.9/0.7	1002-R 8.2R 9.2/0.8	1005-Y 5.6Y 8.0/1.3	1502-B 8.8B 8.6/0.8
	1510-R90B 2.2PB 8.3/2.2	2005-R70B 5.7PB 8.1/1.4	2010-R70B 6.5PB 7.9/2.6	2005-R90B 2.2PB 8.1/1.5	2005-B 0.2PB 8.1/1.4	3005-R50B 2.2P 7.2/1.6	3010-Y20R 1.2Y 7.2/2.1	3500N 0.8Y 6.2/0.2
	4010-R90B 2.9PB 6.2/2.5	4010-R70B 6.7PB 6.2/2.2	5005-R80B 5.3PB 5.6/1.3	6020-R90B 3.7PB 4.1/3.7	3020-R90B 2.9PB 6.5/4.1	4010-R30B 1.1RP 6.2/2.3	4010-Y50R 46.1YR 6.4/2.0	4502-B 3.0PB 6.2/0.7

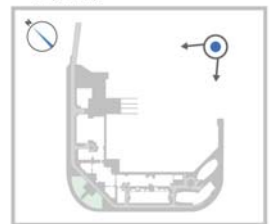
▣ 마린항만시설 색채계획

- 국제 관문도시의 깨끗하고 청결한 이미지 부여를 위하여 백색/크림색 계통을 주조색으로 하고, 보조색은 차분한 느낌의 청색계통으로 변화를 주어 지루함, 극복정체성을 부여
- 다만, 획일적인 색상은 지양하되, 건축물별 포인트로서 Blue, Green, Yellow 색상을 강조색으로 사용 권장 하고, 건축물의 보다 상세한 색상 선택은 건축물에 의한 경관심의 내용을 기준으로 설정
- 색채계획(권장사항)

LIGHT GREY STYLE COLOR – 차분한 모노톤색상과 서해바다색과의 조화를 이룬 색채

주조색 MAIN COLOR		보조색 SUB COLOR		강조색 ACCENT COLOR			강조색 ACCENT COLOR		
									
N 9	5Y 9/12	N 8	5YR 7/2	7.5PB 4/10	2.5GY 7/16	5R 4/12	N4	N7	N3

■ key map



5) 담 또는 울타리

- 담장 또는 울타리를 설치하고자 하는 경우는 1.5m 이하의 투시형(넝쿨장미 등을 포함) 또는 생울타리로 조성

6) 옥외광고물

☑ 기본방향

- 옥외광고물의 정비를 통하여 정연한 가로환경을 확보하고 동시에 상업지역의 활성화를 도모하는 광고물 계획 수립

☑ 옥외광고물 계획

- 광고물의 위치
 - 부지경계선 바깥으로의 돌출과 이동식 간판의 사용을 금지
- 광고물의 수량 및 설치방법 등
 - 1개 업소의 간판 총 수량은 2개이내이며, 옥외광고물등관리법 및 조례에 의한 규정에 적합하게 설치할 것
- 광고물의 색채 및 재질
 - 형광색 및 형광도료의 사용 금지
 - 광고물 등의 바탕색은 적색류 또는 흑색류 사용을 2분의1이내이어야 한다. 다만, 광고물관리심의위원회의 심의를 거쳐 가로상의 미관상 지장이 없다고 인정되는 경우에 허용
 - 외벽색과 조화를 이루는 중간색의 사용과, 같은 건축물 내에서는 동일 색상 계통의 광고물을 설치하도록 할 것
- 광고물의 설치형태
 - 가로형 간판(판류형)의 경우 한 건물의 같은 층에 설치되는 간판의 세로폭은 동일하게 표시. 다만, 입체형·조각형은 예외
 - 가로형 간판(판류형)은 위층과 아래층의 창문간 세로(벽면)폭의 80% 이내로 할 것. 단, 층간 벽면높이가 1m 미만인 경우엔 창문을 가리지 않는 범위내에서 할 수 있음
 - 지주이용간판은 1개의 건물에 2개이상의 점포가 있는 경우 1개의 지주를 이용한 종합간판(종합사인보드)만 허용
- 기 타
 - 본 계획에서 규정하지 않는 사항에 대해서는 옥외광고물등관리법·동법시행령·인천광역시 옥외광고물등관리조례 및 관할 구 옥외광고물등관리조례에 의하며, 본 지구단위계획 내용에도 불구하고 경관심의 및 광고물관리심의위원회 심의 등의 의견 반영을 위한 옥외광고물의 설치 심의결과에 따름

< 옥외광고물 계획 예시도 >

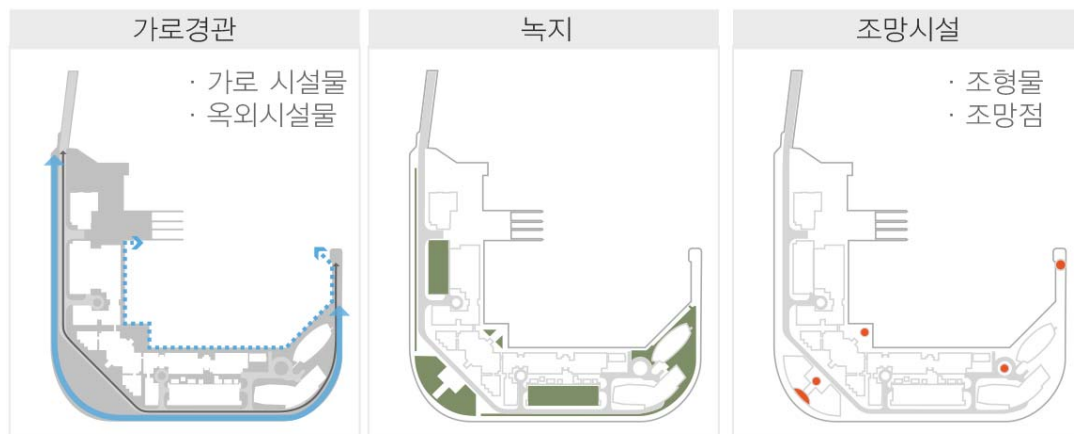


7) 외부공간/시설물계획

☐ 기본방향

- 왕산마리나의 특성이 반영된 공공시설물 및 조형물을 이용한 디자인
- 주변환경 및 기후를 고려한 시설물 계획
- 왕산마리나에서의 전망관계/대지의 역할 등을 고려하며, 건축물 내부와 외부의 공간 연관관계도 고려하여 이용자 중심으로 구성

☐ 경관구분



경관구분



계획의 주안점

마감재	
A	종 류 콘크리트 마감 구 역 운수시설 및 육외 주차장 바닥
B	종 류 콘크리트 마감 구 역 단지 내부 차도
C	종 류 인터로킹 블록 구 역 보도
D	종 류 방부 데크 구 역 마리나 DOCK, HOTEL, 클럽하우스 OCEAN PARK
E	종 류 인터로킹 블록 구 역 판매시설 바닥
F	종 류 화강석 구 역 OCEAN PARK 조형물 광장바닥
G	종 류 잔디블럭 구 역 육외 주차장 바닥 및 클럽하우스 앞
H	종 류 사구석 포장 구 역 OCEAN PARK 주차장

8) 식재계획

- 중앙 Ocean Park 중심으로 좌우 단지 외곽 방파제 해안로를 녹지축으로 높이 2~4m의 해송을 식재하여 해안 경관 형성
- 마리나 내부 Dock부분은 플랜터를 이용한 식재로 녹지축 형성



중앙 OCEAN PARK 중심으로 좌우 단지 외곽 방파제 해안로를 녹지축으로 높이 2~4m 해송을 식재하여 해안 경관 형성. 내부 마리나 DOCK 쪽에는 플랜터를 이용한 식재로 녹지축 형성하여 휴게시설과 조화를 중 숙박시설 주위에는 소규모 잔디 광장을 형성하여 휴게공간으로 이용함



계획의 주안점

조경 식재	
A	종 류 해송 구 역 방파제 해안 완충녹지
B	종 류 잔디 구 역 OCEAN PARK
C	종 류 주목 구 역 운수시설 / 판매시설 로터리
D	종 류 물렌터 (20ea) 구 역 마리나 DOCK, HOTEL, 클럽하우스



9) 기타계획

가설건축물

- 가설건축물은 재해복구, 공사용 가설건축물, 견본주택 및 공작물과 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 공공용 가설응행장·가설전람회장 기타 이와 유사한 것에 한하여 허용하되, 본 지구단위계획상의 배치, 건축선, 교통처리계획 등은 준수하여야 함

4. 재원조달방안

- 왕산마리나 조성을 위한 총 소요자금은 약 1,554억원이며, 민간[(주)왕산레저개발] 1,387억원 국·시비 167억원임

< 소요자금내역 >

(단위 : 백만원)

구분	합계	보상비	조성비	각종부담금 등	기타
사업비	155,362	4,115	141,178	851	9,218

< 연도별 투자계획 >

구분	합계	연도별 투자계획(백만원)			
		기투자	2014	2015	2015이후
사업비	155,362	155,362	-	-	-

< 재원조달계획 >

(단위 : 백만원)

합계	국비	지방비	민간
155,362	5,000	11,700	138,662

VI. 지구단위계획결정

1. 도시관리계획 결정(변경)
2. 지구단위계획 결정(변경)
3. 도시관리계획 결정(변경)도
4. 지구단위계획 결정(변경)도

1. 도시관리계획 결정 (변경)

가. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 (변경없음)

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구분	도면표시 번 호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
기정	①	왕산마리나 지구단위계획구역	중구 을왕동 산143번지 전면 해역	-	증)98,604	98,604	

나. 용도지역에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경)

1) 용도지역 결정(변경) 조서 (변경)

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	98,604	-	98,604	100.0	
일반상업지역	-	증) 15,246	15,246	15.5	
준주거지역		증) 43,616	43,616	44.2	
자연녹지지역	-	증) 39,742	39,742	40.3	
용도지역미지정	98,604	감) 98,604	-	-	

2) 용도지역 결정(변경) 사유서 (변경)

도면표시 번호	위치	변경내용		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
합 계				98,604	-	
-	중구 을왕동 산143번지 전면 해역	-	일반상업지역	15,246	-	○ 매립부지 용도지역 신설
-		-	준주거지역	43,616	-	○ 매립부지 용도지역 신설
-		-	자연녹지지역	39,742	-	○ 매립부지 용도지역 신설

다. 도시계획시설에 대한 도시관리계획 결정(변경)

1) 교통시설 (변경)

(1) 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	801	8~15	보조간선 도로	862	대3-503 (을왕동812-17번지)	왕산마리나 클럽하우스 입구	일반 도로	-	2012. 05.14	왕산마리나 구간내

(2) 항만 (변경)

☒ 항만 결정(변경) 조서 (변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	왕산마리나	항만	중구 을왕동 산143번지 전면 해역	98,604	감)88,116	10,488	2014. 06.16	

☒ 항만 결정(변경) 사유서 (변경)

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	항만	○ 항만시설 면적 축소(방파호안) - 면적 : 98,604㎡ → 10,488㎡	○ 용유 왕산마리나 개발계획 변경에 따른 토지이용계획 반영

(3) 주차장 결정 조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
합계				1,350	-	
기정	①	주차장	중구 을왕동 산143번지 전면 해역	675		
기정	②	주차장	중구 을왕동 산143번지 전면 해역	675		

2) 공간시설 (변경)

(1) 공원 결정 조서(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	수변공원	중구 을왕동 산143번지 전면 해역	6,295	감)6,295	-	2014. 06.16	

(2) 공원 결정 사유서(변경)

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공원	○ 수변공원 폐지 - 면적 : 6,295㎡	○ 관련부서 협의의견(인천경제자유구역청 영종관리과)에 따라 광장으로 변경하기 위하여 공원 폐지

(3) 광장 결정 조서(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	광장	경관광장	중구 을왕동 산143번지 전면 해역	-	증)6,295	6,295		

(4) 광장 결정 사유서(변경)

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	광장	○ 경관광장 신설 - 면적 : 6,295㎡	○ 관련부서 협의의견(인천경제자유구역청 영종관리과)에 따라 광장으로 변경

(5) 녹지 결정 조서(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
					3,309	감) 3,309	-		
폐지	①	녹지	완충녹지	중구 을왕동 산143번지 전면 해역	1,276	감) 1,276	-		
폐지	②	녹지	완충녹지	중구 을왕동 산143번지 전면 해역	2,033	감) 2,033	-		

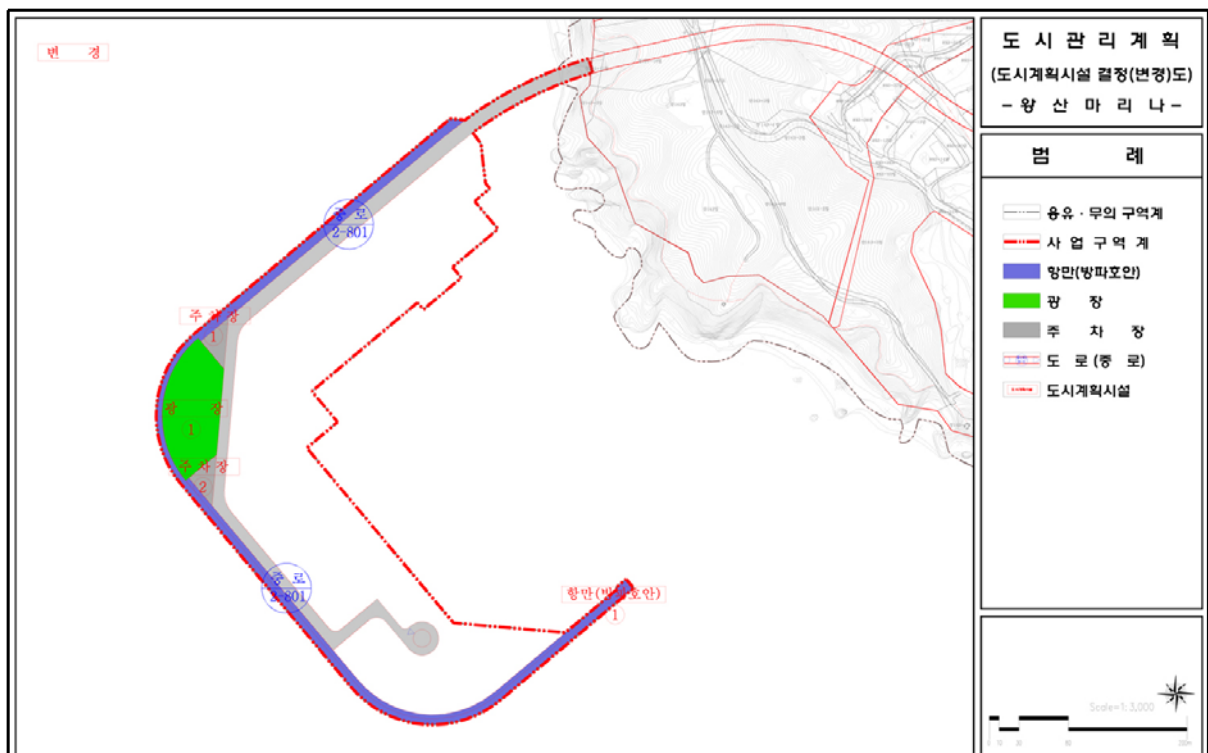
(6) 녹지 결정 사유서(변경)

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	완충녹지	○ 완충녹지 폐지 - 면적 : 1,276㎡	○ 관련부서 협의의견(인천경제자유구역청 영종관리과)에 따라유지관리 일원화를 위해 항만시설(방파호안)로 편입
②	완충녹지	○ 완충녹지 폐지 - 면적 : 2,033㎡	

< 도시계획시설 결정(변경)도 (기정)>



< 도시계획시설 결정(변경)도 (변경)>



2. 지구단위계획 결정(변경)

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 조서

번호	가구번호	면 적 (㎡)	획 지		비고
			위치	면적	
	합계	69,228	-	69,228	
-	-	12,311	A-1	12,311	획지분할가능
-	-	43,064	B-1	43,064	획지분할가능
-	-	13,853	C-1	13,853	획지분할가능

나. 건축물에 관한 결정(변경) 조서

☑️ 관광위락시설용지(육상보관시설/선박보급시설) [A-1]

가구번호	위치	구분	비고
A	-1	용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> -건축법 시행령 별표1에 의한 운수시설, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설 -마리나항만법 시행령 제2조제1호에 의한 기본시설 -마리나항만법 시행령 제2조제2호에 의한 기능시설 ○ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> -허용용도 이외의 용도
		건폐율	○ 20% 이하
		용적률	○ 80% 이하
		높이	○ 4층 이하
		배치	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주변 건축물과의 연계성을 고려한 배치(권장) ○ 보행자전용도로변에 면한 건축물은 보행자전용도로변으로부터 보행자의 진출입이 가능 하도록 할 것 ○ 건축물의 방향 : 마리나항만 특성상 인접도로뿐만 아니라 해안변을 향할 수 있도록 양방향의 전면성 부여(권장)
		형태	<ul style="list-style-type: none"> ○ 형태(고층부 및 옥상부) 및 외관(입면형태)상에서 변화를 줄 것(권장) ○ 지붕 : 경사형 또는 평지붕을 자유롭게 활용하여 차별화된 외관을 조성하되 조형적으로 처리할 것(권장) ○ 경사지붕을 사용할 경우 가급적 인접한 건축물과 물매를 통일할 것(권장) ○ 옥상부분은 냉각탑등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것
		색채	○ 인천경제자유구역청 경관심의결과에 따름
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축한계선 (3m이상) -도로변(중로2-801)변에 적용

☐ 관광위락시설용지(판매시설) [B-1]

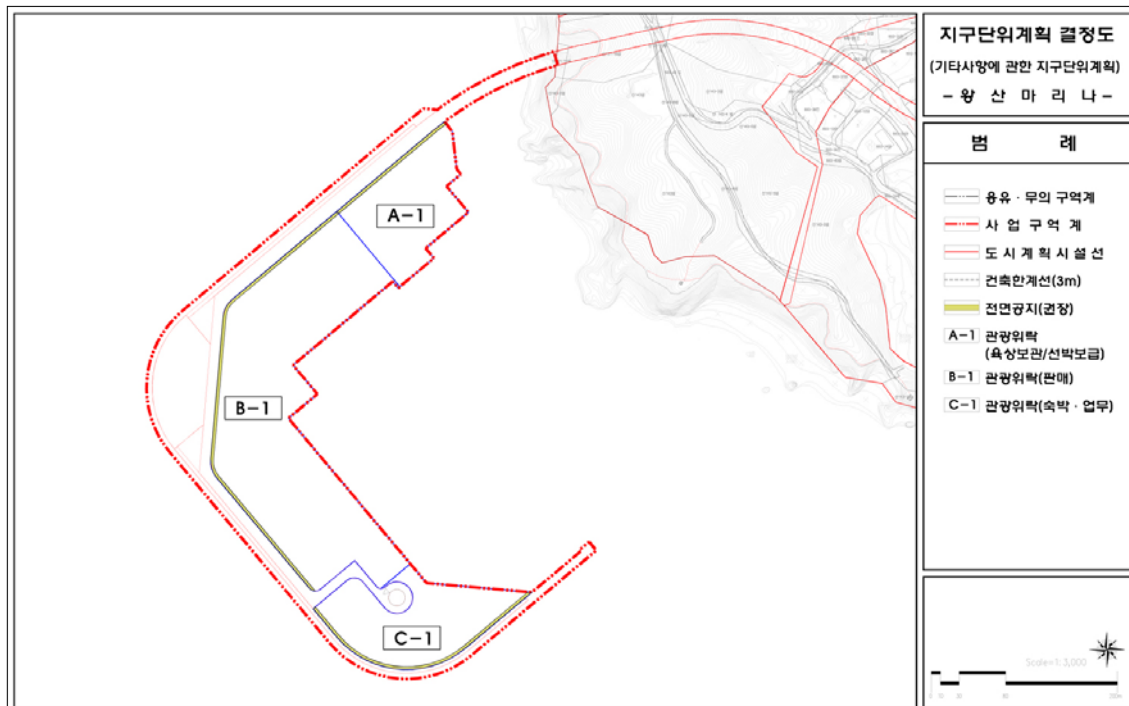
가구번호	위치	구분	비고
B	-1	용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> -건축법 시행령 별표1에 의한 제1,2종근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매시설, 자동차관련시설, 관광휴게시설 -마리나항만법 시행령 제2조제2호에 의한 기능시설 -마리나항만법 시행령 제2조제3호에 의한 서비스편의시설 ○ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> -허용용도 이외의 용도
		건폐율	○ 60% 이하
		용적률	○ 500% 이하
		높이	○ 6층 이하
		배치	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주변 건축물과의 연계성을 고려한 배치(권장) ○ 보행자전용도로변에 면한 건축물은 보행자전용도로변으로부터 보행자의 진출입이 가능 하도록 할 것 ○ 건축물의 방향 : 마리나항만 특성상 인접도로뿐만 아니라 해안변을 향할 수 있도록 양방향의 전면성 부여(권장)
		형태	<ul style="list-style-type: none"> ○ 형태(고층부 및 옥상부) 및 외관(입면형태)상에서 변화를 줄 것(권장) ○ 지붕 : 경사형 또는 평지붕을 자유롭게 활용하여 차별화된 외관을 조성하되 조형적으로 처리할 것(권장) ○ 경사지붕을 사용할 경우 가급적 인접한 건축물과 물매를 통일할 것(권장) ○ 옥상부분은 냉각탑등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것
		색채	○ 인천경제자유구역청 경관심의결과에 따름
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축한계선 (3m이상) -도로변(중로2-801)변에 적용

☐ 관광위락시설용지(숙박·업무) [C-1]

가구번호	위치	구분	비고
C	-1	용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> -건축법 시행령 별표1에 의한 제1,2종근린생활시설, 판매시설, 숙박시설, 관광휴게시설 -마리나항만법 시행령 제2조제2호에 의한 기능시설 -마리나항만법 시행령 제2조제3호에 의한 서비스편의시설 ○ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> -허용용도 이외의 용도
		건폐율	○ 70% 이하
		용적률	○ 800% 이하
		높이	○ 10층 이하
		배치	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주변 건축물과의 연계성을 고려한 배치(권장) ○ 보행자전용도로변에 면한 건축물은 보행자전용도로변으로부터 보행자의 진출입이 가능 하도록 할 것 ○ 건축물의 방향 : 마리나항만 특성상 인접도로뿐만 아니라 해안변을 향할 수 있도록 양방향의 전면성 부여(권장)
		형태	<ul style="list-style-type: none"> ○ 형태(고층부 및 옥상부) 및 외관(입면형태)상에서 변화를 줄 것(권장) ○ 지붕 : 경사형 또는 평지붕을 자유롭게 활용하여 차별화된 외관을 조성하되 조형적으로 처리할 것(권장) ○ 경사지붕을 사용할 경우 가급적 인접한 건축물과 물매를 통일할 것(권장) ○ 옥상부분은 냉각탑등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것
		색채	○ 인천경제자유구역청 경관심의결과에 따름
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축한계선 (3m이상) -도로변(중로2-801)변에 적용

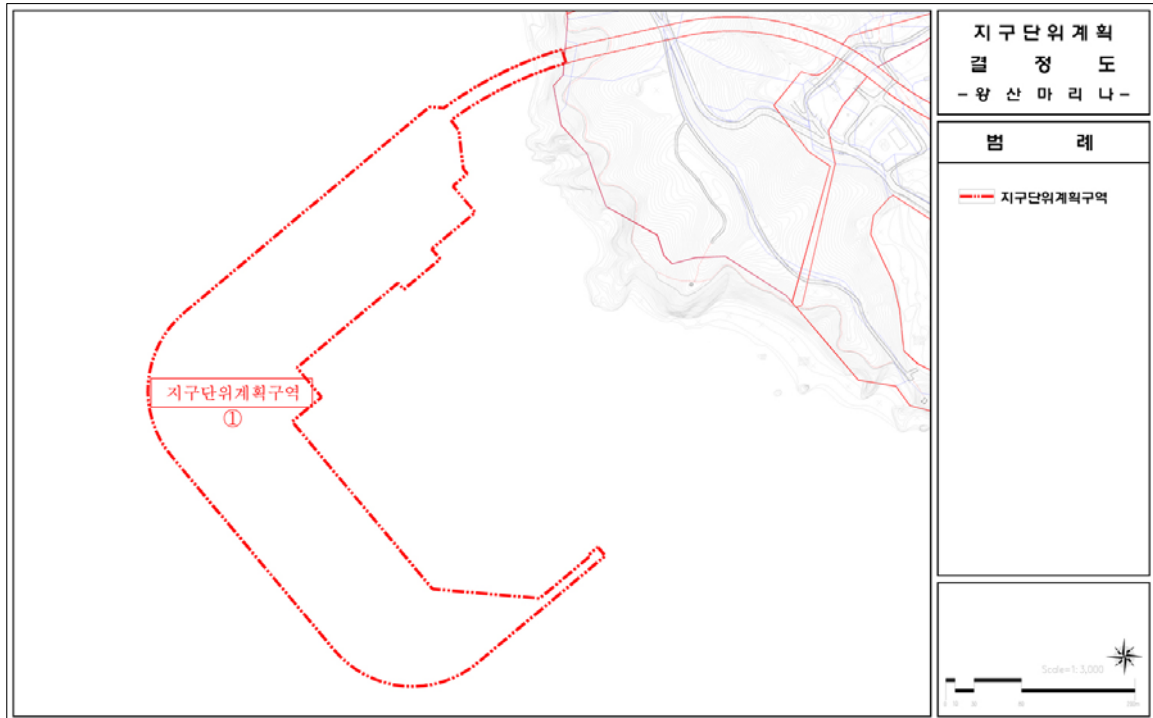
다. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

도면 번호	위치	계 획 내 용
-		☑ 대지내 공지 ○ 전면공지(권장) - 전면도로 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지내 공지로서 전면공지에 시설물설치를 최소화할 것
	A-1	☑ 단지내 기타시설 ○ 재료의 질감, 패턴, 색채, 크기 등에 있어서 각 블록별로 특성을 가질 수 있도록 할 것
	B-1	
	C-1	☑ 교통처리계획 ○ 차량출입구의 조성 - 공동주차출입구 설치를 원칙으로하나 부득이한 경우 도로시설물의 이용에 지장을 주지 않는 범위내에서 승인권자가 인정하는 경우는 예외로 함 - 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지되도록 설치하고 주변보도와 연관된 이미지가 연출되는 재질 및 디자인으로 포장할 것 - 차량 진출입구간과 보행통로가 만나는 지역은 보행통로에 차량 진출입이 불가하도록 도로구조기준 등에 적합하게 유지관리할 것

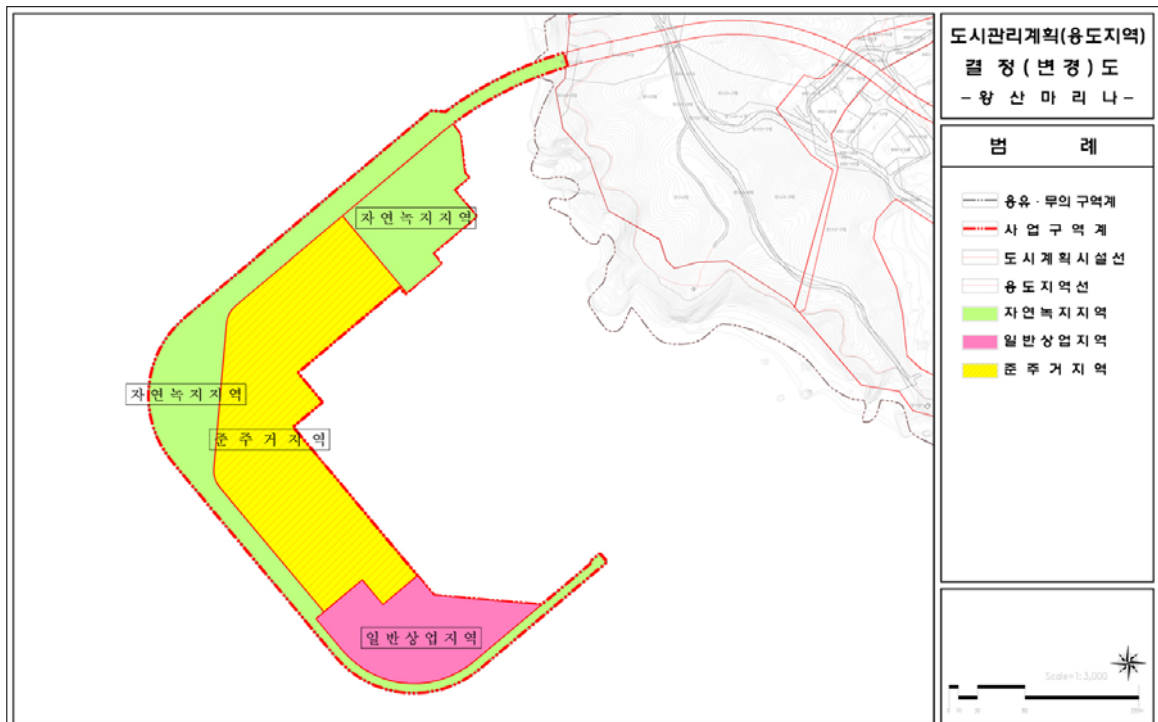


3. 도시관리계획 결정(변경)도

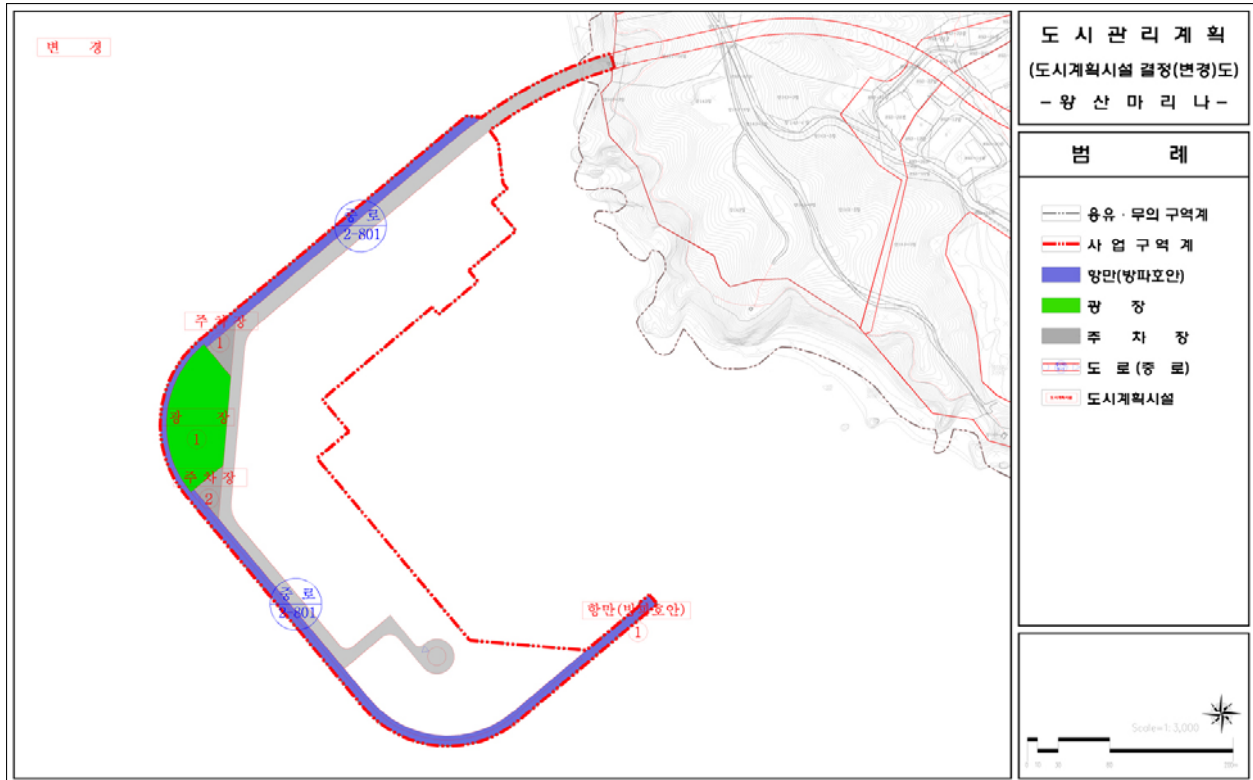
가. 지구단위계획구역 결정(변경)도



나. 용도지역 결정(변경)도

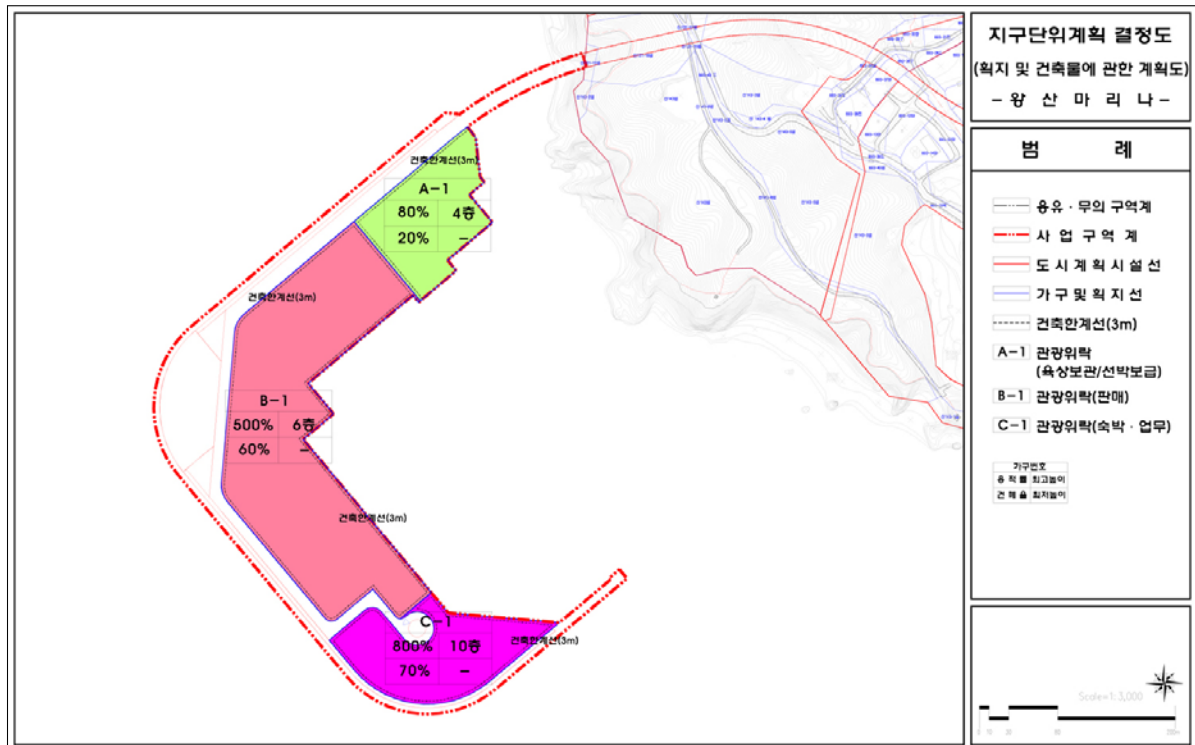


다. 도시계획시설 결정(변경)도

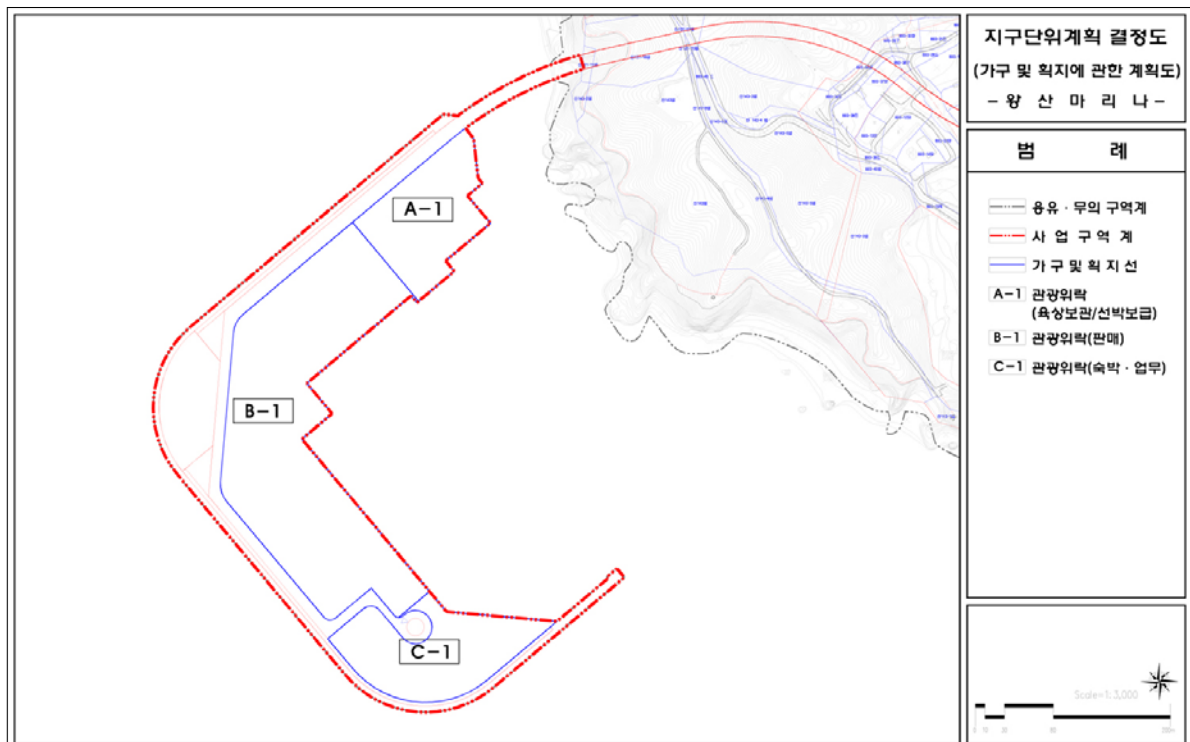


4. 지구단위계획 결정(변경)도

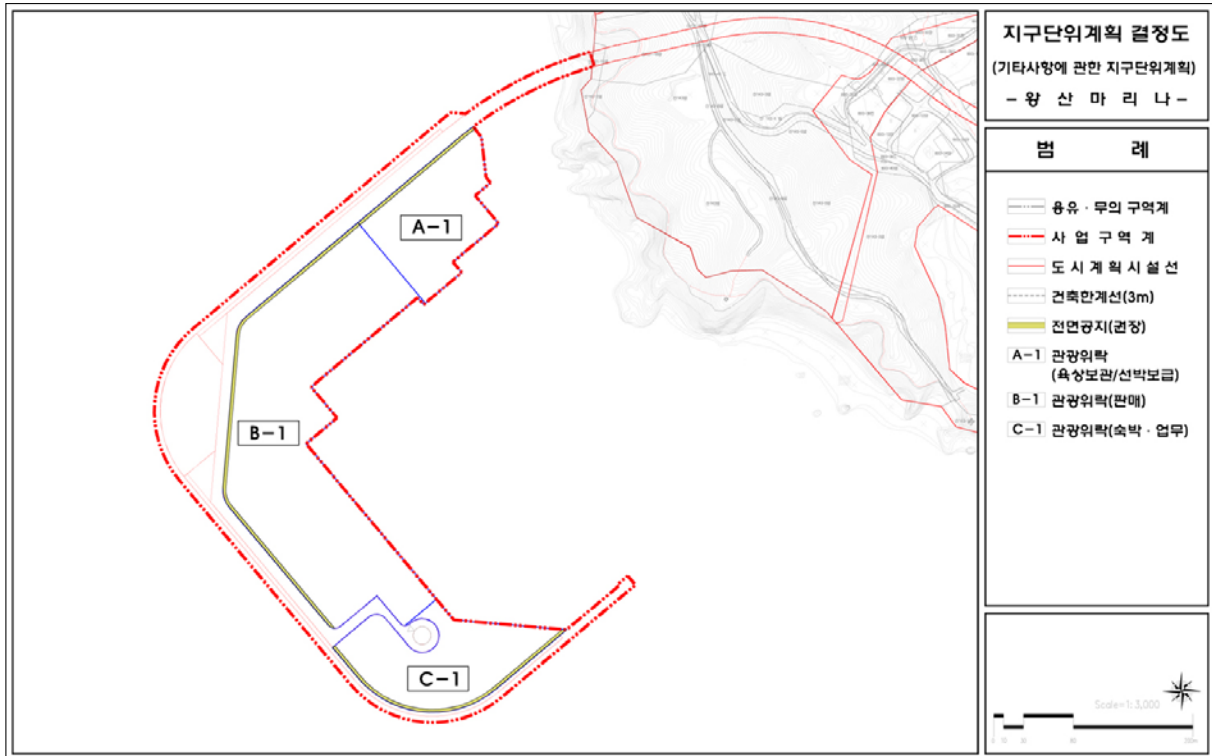
가. 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도



나. 가구 및 획지에 관한 계획도



다. 기타사항에 관한 지구단위계획도



라. 개발계획 평면도

