

6.8공구 중점경관관리구역 경관설계지침

인천광역시 경제자유구역청

6.8공구 중점경관관리구역 경관설계지침

I. 계획의 목적

□ 6.8공구 경관관리의 일관성 확보

- 6.8공구 중점경관관리구역의 개발주체의 다양화로 통합적 경관관리 필요
 - 경제청, 송도랜드마크시티유한개발회사, GE-파트너스 등
- 개발환경 변화에 대한 경관분야 능동적이고 일관성있는 기준 마련
 - 경관상세계획 미수립지 공동주택에 대한 적극적인 경관관리 필요

□ 6.8공구 경관설계지침 제시

- 사전경관계획 수립을 위한 상세한 메뉴얼 제시
 - 사전경관계획 매뉴얼(국토부 경관심의 운영지침)에 대한 이해 부족
- 6.8공구 중점경관관리구역의 경관구상과 경관설계지침 수립
 - 사전경관계획과 경관상세계획 수립을 위한 기본적인 원칙과 구상
 - 공동주택 위주의 개발을 위한 특화된 설계지침 제시

용어 정의

- 사전경관계획 (경관법 시행령 20조)
 - 일정규모이상(대상지 3만 m^2 이상, 연면적 20만 이상 m^2) 개발사업의 경관계획
- 경관상세계획 (지구단위계획수립지침 16절)
 - 지구단위계획수립시 상세한 경관계획을 수립
- 중점경관관리구역 (경관법 9조, IFEZ 경관계획)
 - 특별히 중점적으로 경관을 보전·관리·형성할 필요가 있는 구역 지정

Ⅱ. 계획의 범위

□ 공간적 범위

- 송도국제도시 6·8공구 전체(면적: 330,000m²)

□ 내용적 범위

- 경관자원현황 및 특성
- 경관구조(권역, 축, 거점) 및 경관기본구상의 설정
- 조망점 및 조망축 설정
- 6·8공구 스카이라인 기본구상 및 공동주택 경관설계 지침

Ⅲ. 경관자원현황 및 특성

□ 자연자원

- 풍부한 수경관 활용
 - 서해안 바다경관을 향유하고 동측으로 인공 호수 경관 조망
 - 서해안 영종도, 무의도, 팔미도 등 풍부한 도서경관 파노라마 뷰
- 기후에 의한 경관
 - 잦은 안개는 시각 차폐요소의 단점이 있지만 송도만의 환상적 경관 연출
 - 바람이 많은 지역으로 갈대, 파도 등의 다이내믹한 경관 연출

□ 인공자원

- 국제업무지구를 배후로 고층 스카이라인 형성
 - NEAT Tower, G-Tower, 등 고층 랜드마크 형성
 - 인천아트센터에서 바라보는 조망점 형성
 - 수려한 경관의 잭니클라우스 골프장 인근
- 영종지구와 송도국제도시를 연결하는 인천대교
 - 아시아를 대표하는 해양 랜드마크 인천대교

□ 경관분석

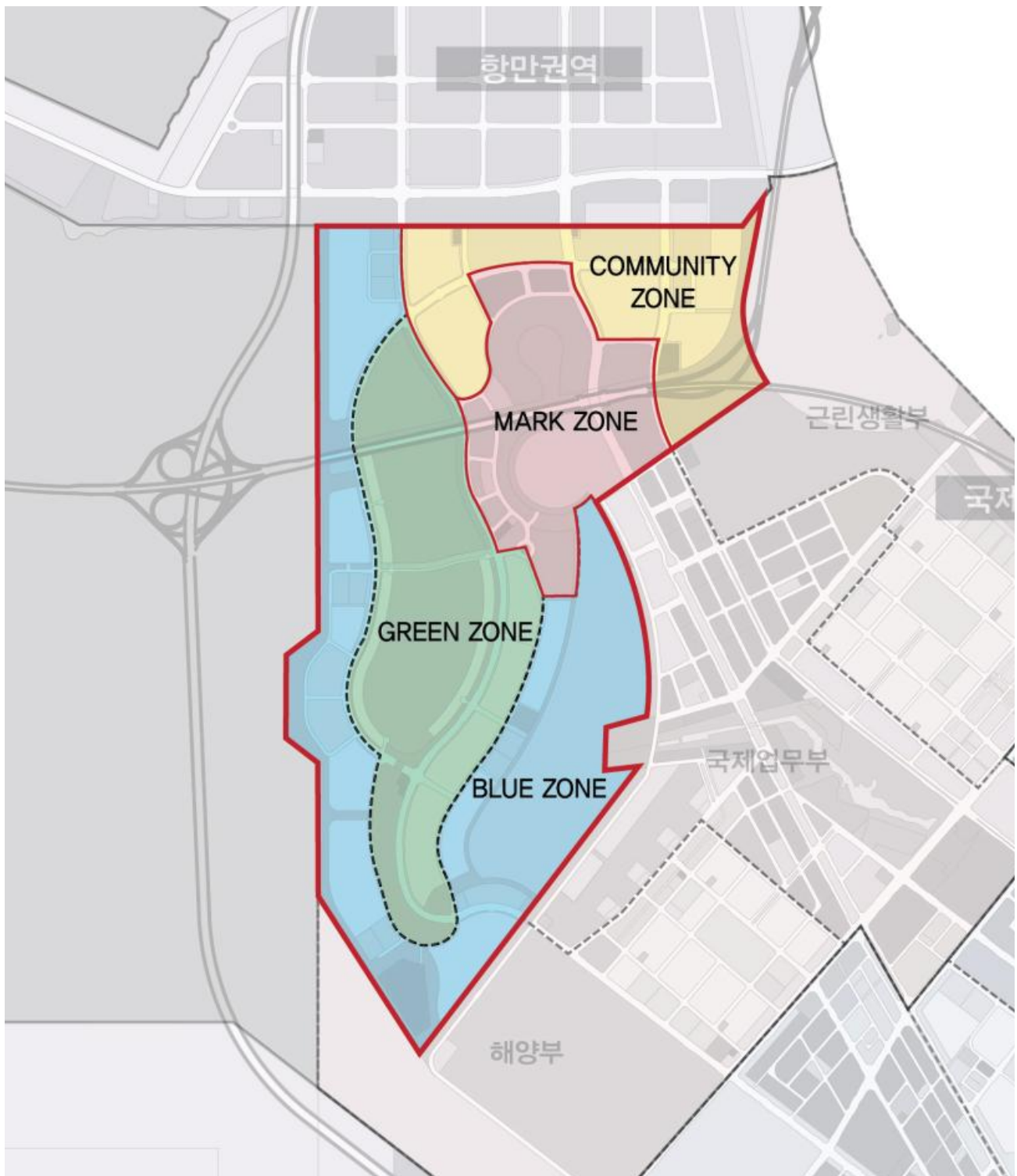
- 풍부한 수경관 자원을 활용한 장소성 확립, 특화방안
- 안개, 낙조, 바람 등의 자연경관요소의 연출, 활용방안
- 국제도시를 상징하는 인공경관자원의 활용 연계
- 상징적 랜드마크에 대한 조망경관계획 필요

IV. 6.8공구 경관기본 구상

□ 경관권역 설정

- 상위계획인 IFEZ 경관계획과 자연경관을 고려한 권역 설정

권역 구분	주요 사항
랜드마크 존 (Landmark Zone)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 6.8 공구 활동의 중심이 되는 상업 업무 권역 - 품격높은 디자인이 적용된 고층건축물을 집중 배치하여 상징화 - 상업업무시설과 연계한 역동적 가로분위기 - 매력과 개성있는 스토리텔링의 장소 - 시각적 초점부에 창의적 건축물 유도
커뮤니티 존 (Community Zone)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 국제수준의 정주환경이 조성되는 주거권역 - 상업, 수변과 연계하여 활력있고, 안전한 주거환경 - 주거단지에 고품격 디자인 적용 - 단지내 주민들을 위한 커뮤니티 경관 조성
그린 존 (Green Zone)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공원 녹지와 체육시설과 접한 친환경 주거권역 - 자연과 인간을 위한 장소 - 정연함과 안전을 기반으로한 장소
블루 존 (Blue Zone)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 인공호수 및 서해와 연접한 친수주거권역 - 물의 동적인 이미지와 생태적 이미지의 조화로운 경관 연출 - 접근성이 좋은 친수 네트워크 조성

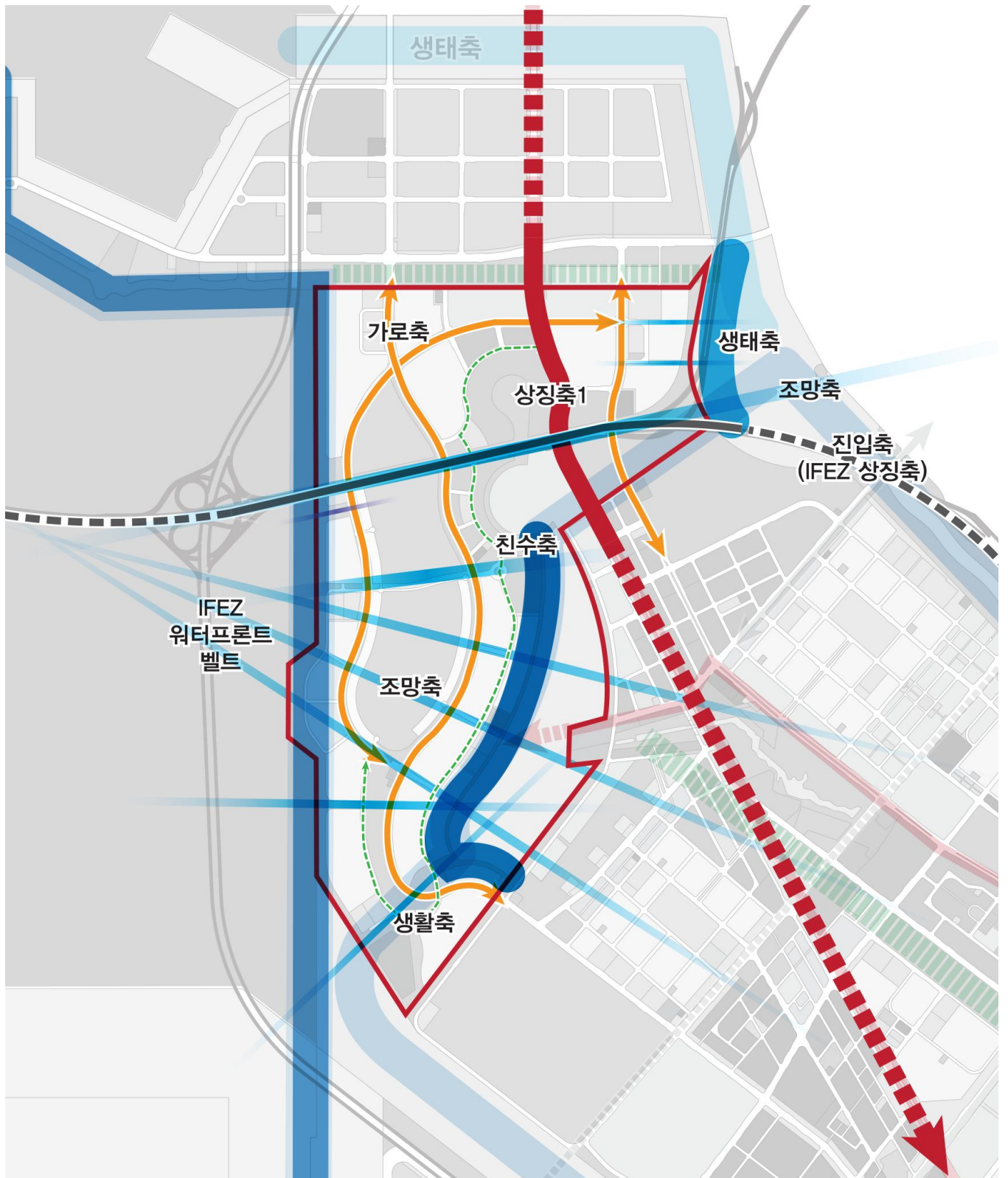


<6.8공구 경관권역 설정>

□ 경관축 설정

- 지구 성격에 따른 위계별 경관축 조성
- IFEZ 경관계획에서 설정한 상징축1, 진입축, 수변축 반영

구 분		주 요 사 항
IFEZ	IFEZ 상징축	<ul style="list-style-type: none"> ◦ IFEZ 각 지구를 연결하는 상징축 <ul style="list-style-type: none"> - IFEZ 공통적 통합적 경관 연출 - 야간경관 연출 등을 통한 상징적 경관 연출 - 교량 하부를 활용한 휴식 및 문화 공간 조성
	IFEZ 워터프론트 벨트	<ul style="list-style-type: none"> ◦ IFEZ 수변부를 연결하는 해양축 <ul style="list-style-type: none"> - IFEZ 수변의 영역성 확보를 위한 통합적 연속적 경관 - 인천공항에서 송도로 진입할 때 노출되는 도시스카이라인
송도국제도시	상징축1	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 송도국제도시의 이미지가 반영된 가로축 <ul style="list-style-type: none"> - 송도국제도시의 연속적인 가로경관 및 야간경관 연출 - 인접한 공구 및 중점경관관리구역 계획과 연계 - 송도의 상징 랜드마크에 대한 통경축
	친수축	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 상업 문화활동이 활발히 일어나는 수변축 <ul style="list-style-type: none"> - 거점 수경관으로 일상생활의 휴식공간 기능 - 공동주택 부대복리시설등 호수변을 활용한 친수축 - 친수활동을 위한 공공보행통로의 조성 - 주변 고층건축물의 통경축 개방방 확보
	생태축	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 자연환경의 보전가치가 요구되는 수변축 <ul style="list-style-type: none"> - 수로 및 녹지의 보존을 통한 수경관 연출 - 수로를 따라 공공보행로 조성
6.8공구 내부	가로축	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 권역의 이미지가 반영된 주요 가로축 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 적절한 배치를 통한 리듬감 있는 가로경관 - 충분한 식재와 연속성있는 경관 연출 - 조깅코스, 산책로 및 자전거 도로 조성을 통한 건강이미지 - Green Zone 야경 특화로 독특한 공동주택 조망 조성
	생활축	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 커뮤니티 활동이 활발한 생활권 내 가로축 <ul style="list-style-type: none"> - 휴먼스케일의 저층부 보행공간 연출 - 생활축에 인접한 공공공간과 연계한 커뮤니티 경관 연출 - 연도형 상가 배치 및 수목터널 등의 위요감 형성
	조망축	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 도시경관이 연속적으로 조망되는 주요 가로축 <ul style="list-style-type: none"> - 단지차원의 우수 조망점 선정 및 조망시설 도입 - 우수한 자연경관을 조망할 수 있는 통경구간 확보 - 조망축 선상의 차폐요소 최소화로 개방적 시야 확보 - 조망축의 영향을 받는 블록은 특별건축구역 지정을 권장한다.



<6.8공구 경관축 설정>

□ 경관거점 설정

- 지구 성격에 따른 위계별 경관거점 조성
- IFEZ 경관계획에서 설정한 수직 랜드마크 및 생태녹지거점 반영

구 분		주 요 사 항
송도국제도시	수직적 랜드마크 (인천타워부지)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 송도국제도시를 대표하는 수직적 랜드마크 <ul style="list-style-type: none"> - 송도국제도시를 대표하는 상징적 건축디자인 - 개발계획 변경에 따른 새로운 스카이라인 계획 고려 필요
	생태녹지거점	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 다양한 문화활동이 일어나는 생태거점 <ul style="list-style-type: none"> - 대규모 생태녹지 공원을 활용한 경관프로그램 연출 - 자연생태계를 위한 자극이 적은 야간경관
6.8공구 내부	6.8공구 랜드마크 (주상복합)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 인천타워를 지원하는 공구내 랜드마크 <ul style="list-style-type: none"> - 공구내 대표성을 갖는 랜드마크로 건축디자인 및 야간경관 - 인접 공공공간과 연계한 활동적 저층부 상업경관
	상업문화거점	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 6.8공구 상업시설로 활동의 중심 거점 <ul style="list-style-type: none"> - 저층부 디자인 및 인접가로와 연계한 휴먼스케일
	교통환승거점	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 인천 1호선역이 위치하는 교통 거점 <ul style="list-style-type: none"> - 유동인구를 고려한 공공공간 계획 및 휴게공간 형성 - 환승객을 고려한 시인성 높은 사인경관
	시각초점부	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공구내 주요도로 및 축의 교차점으로 시각 초점 <ul style="list-style-type: none"> - 시각적 노출이 많은 공공공간 및 상징적 건축디자인 - 시각초점부마다 독특한 경관구분을 통해 공간적 특색 구현

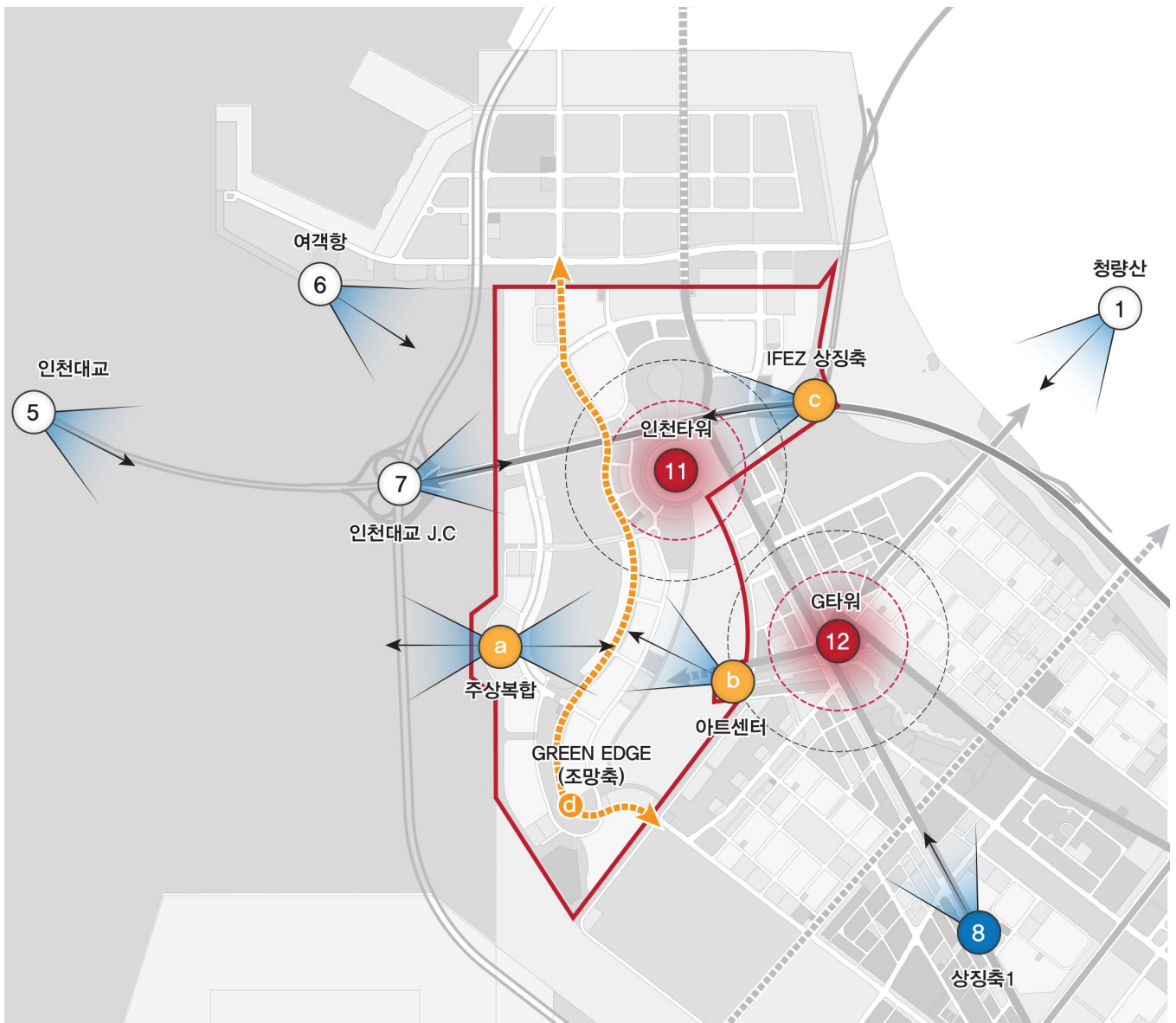


<6.8공구 경관거점 설정>

□ 조망점 설정

- IFEZ 경관계획에서 설정한 조망점(외부조망점, 내부조망점, 고층조망점) 반영
- 서해에 대한 외부조망 및 인공호수 측 스카이관리를 위한 조망점 추가
- 가로축에 대한 경관관리를 위한 조망축을 추가적으로 설정

구 분		주 요 사 항
송도국제도시	외부조망점	① 청량산 ⑤ 인천대교 ⑥ 여객항 ⑦ 인천대교 J.C
	내부조망점	⑧ 상징축1(인천타워대로)
	고층조망점	⑪ 인천타워 ⑫ G 타워
6.8공구 내부	세부조망점	㉑ 주상복합(6.8공구) ㉒ 아트센터 ㉓ IFEZ 상징축
	조망축	㉔ Green Edge

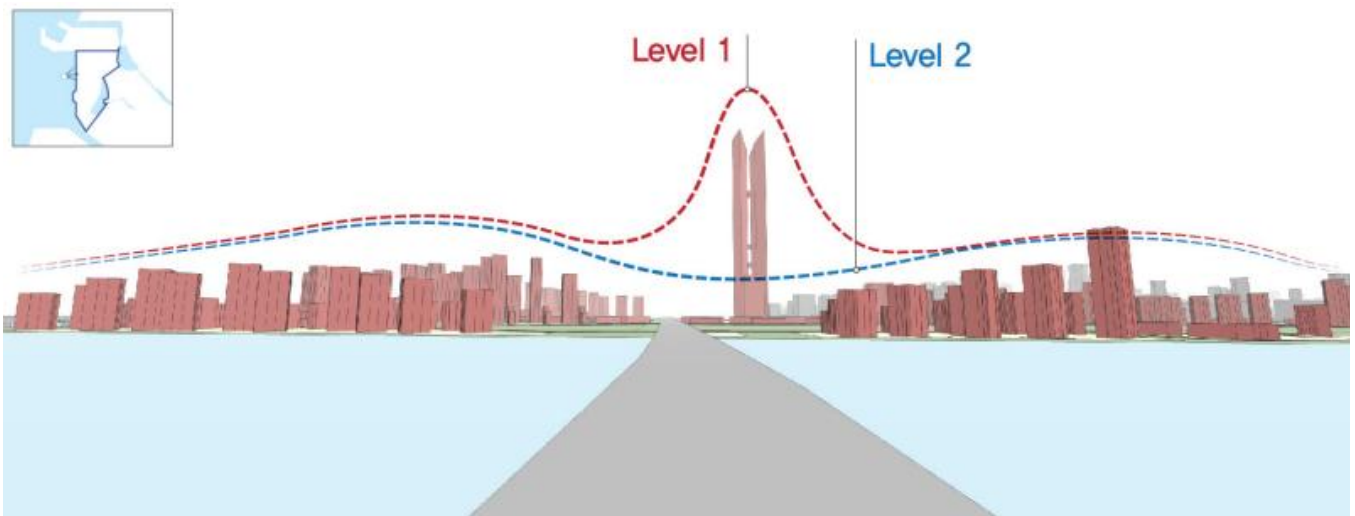


<6.8공구 조망점 설정>

□ 스카이라인 설정

- IFEZ 경관계획에서 설정한 조망점(외부조망점, 내부조망점, 고층조망점) 반영
- 서해에 대한 외부조망 및 인공호수 측 스카이라인을 위한 조망점 추가
- 가로축에 대한 경관관리를 위한 조망축을 추가적으로 설정

구 분		주 요 사 항	스카이라인 계획
송도국제도시	외부조망점	① 청량산 ⑤ 인천대교 ⑥ 여객항 ⑦ 인천대교 J.C	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 커뮤니티존(공동주택)의 분절 유도 ◦ 랜드마크존을 중심으로 높이변화 유도 ◦ 수변을 향한 입면디자인 특화 ◦ 수변을 향한 입면 특화 및 통경 확보
	내부조망점	⑧ 상징축1 (인천타워대로)	◦ 송도랜드마크 시티의 인식성을 강화할 수 있는 시각초점부를 특화
	고층조망점	⑪ 인천타워 ⑫ G 타워	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 오픈스페이스의 면적인 요소를 중점 ◦ 호수공원과 연계하여 통경축을 확보
6.8공구 내부	세부조망점	㉠ 주상복합(6.8공구) ㉡ 아트센터 ㉢ IFEZ 상징축	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 통경축을 확보하고 높이변화 유도 ◦ 수변으로 낮아지는 높이변화 인식 ◦ 상징적 가로경관 연출
	조망축	㉣ Green Edge	◦ 오픈스페이스와 어울리는 변화감 유도

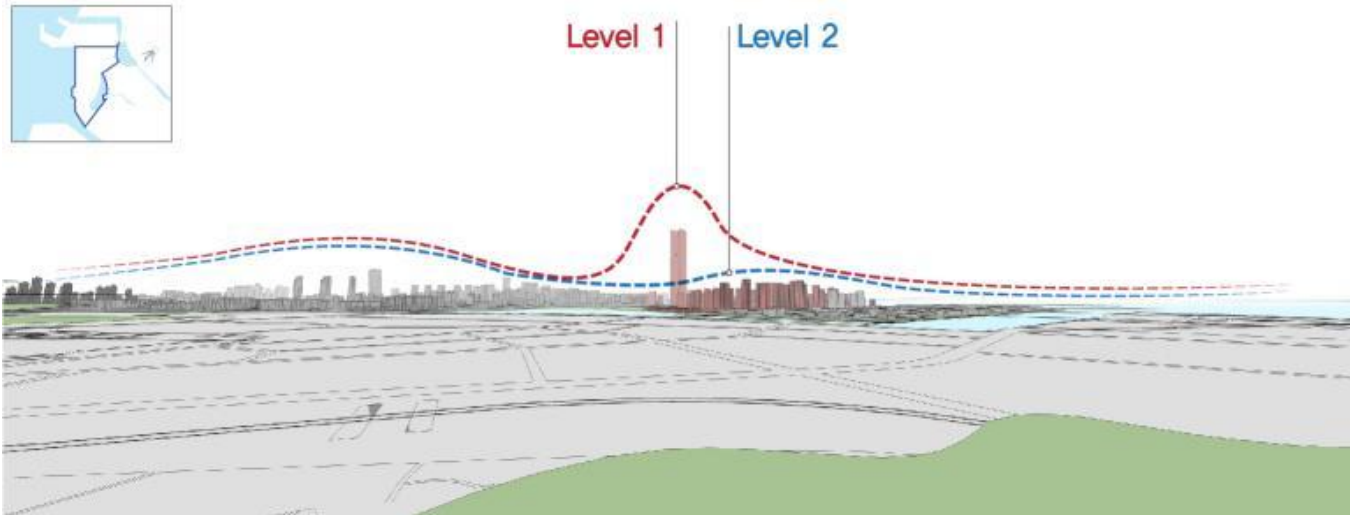


- Level 1 : 원경에서 우선적으로 인식되는 스카이라인
- Level 2 : 원경에서 두번째로 인식되는 스카이라인

□ 스카이라인 조망점 시뮬레이션

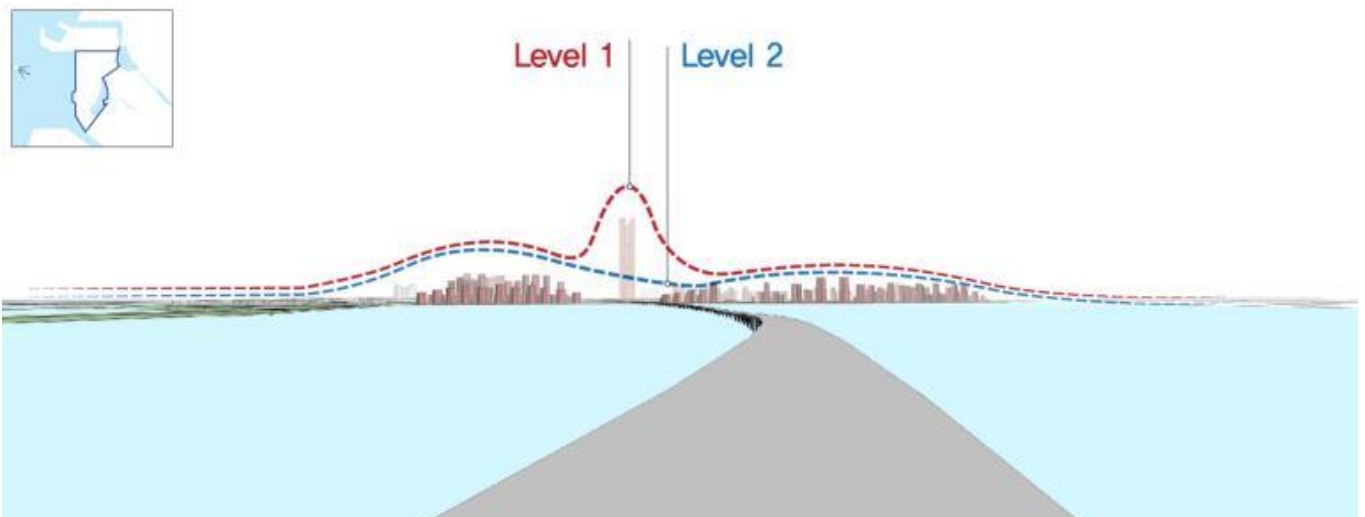
① 청량산 조망점

- 6·8공구 COMMUNITY ZONE과 인천타워, 인천대교를 조망할 수 있는 조망점으로 COMMUNITY ZONE의 건축물의 면적인 요소가 분절되도록 계획한다.



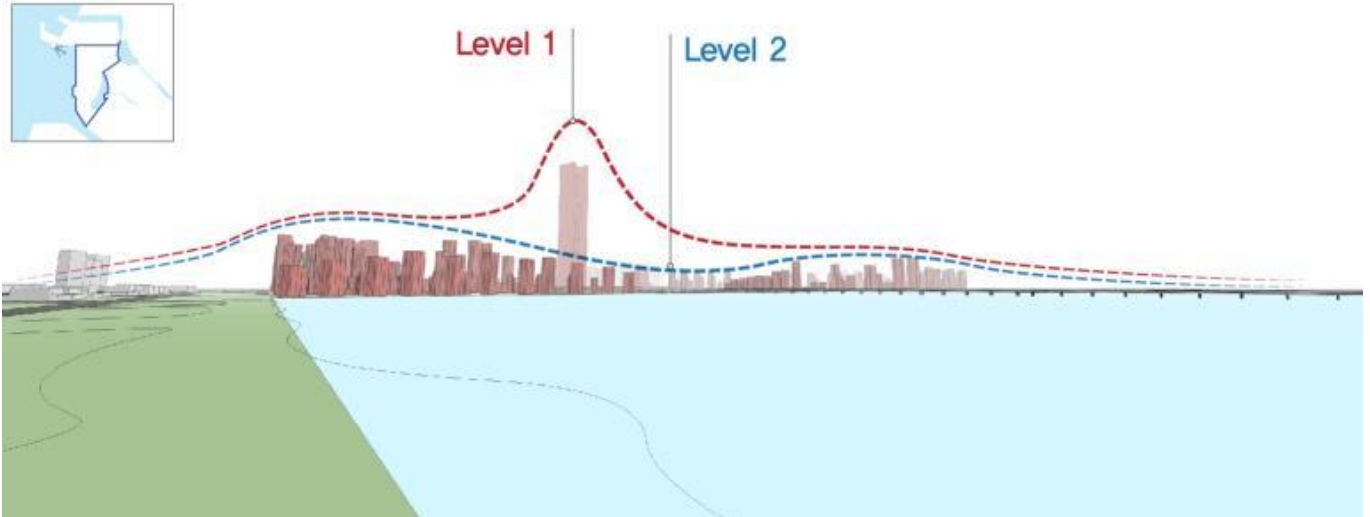
⑤ 인천대교 조망점

- 원경에서 송도국제도시의 도시 윤곽선이 조망되는 조망점으로, 인천타워 계획의 변경에 따른 단조로운 스카이라인을 보강할 수 있도록 건축물의 높이 변화를 유도한다.



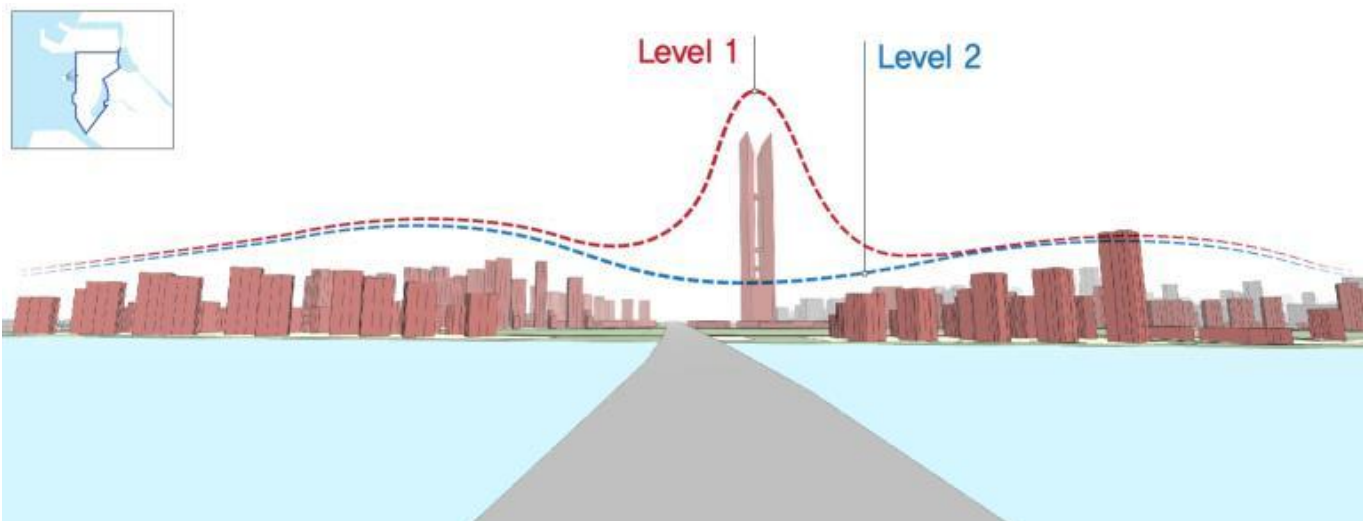
⑥ 여객항 조망점

- 북측에 위치한 송도랜드마크시티의 BLUE ZONE 건축물 입면이 강하게 노출되는 조망점으로 수변을 향한 건축물 입면디자인을 특화한다.



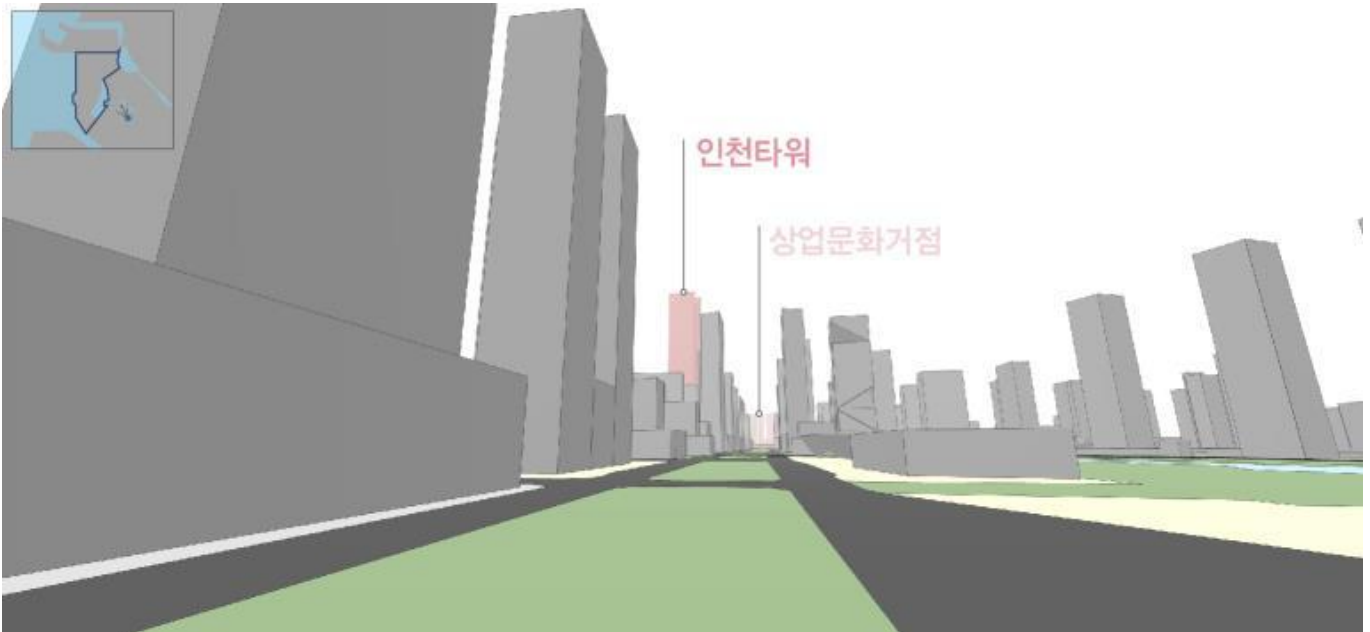
⑦ 인천대교 J.C 조망점

- IFEZ 워터프론트 벨트에 접하는 BLUE ZONE 건축물의 입면이 시각적으로 중요한 요소가 되는 조망점으로 수공간의 특성을 반영한 특색있는 건축입면을 유도한다.



⑧ 상징축 1

- 인천타워와 상업문화거점이 원경으로 노출이 되는 조망점으로 인천타워의 개발 진행 여건에 따라 송도랜드마크 시티의 인식성을 강화할 수 있는 시각 초점부를 특화한다.



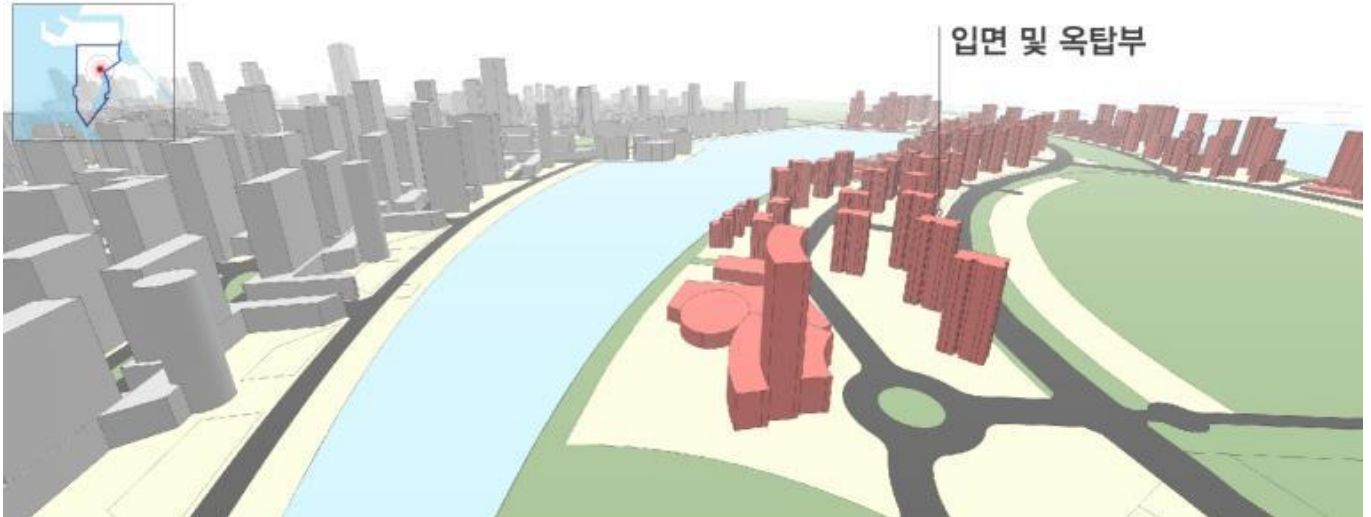
⑪ 인천타워 조망점 (581m)

- 인천타워의 기존 계획을 기준으로 한 고층조망점으로, 건축물의 옥탑부 및 오픈 스페이스의 면적인 요소를 중점으로 계획한다.



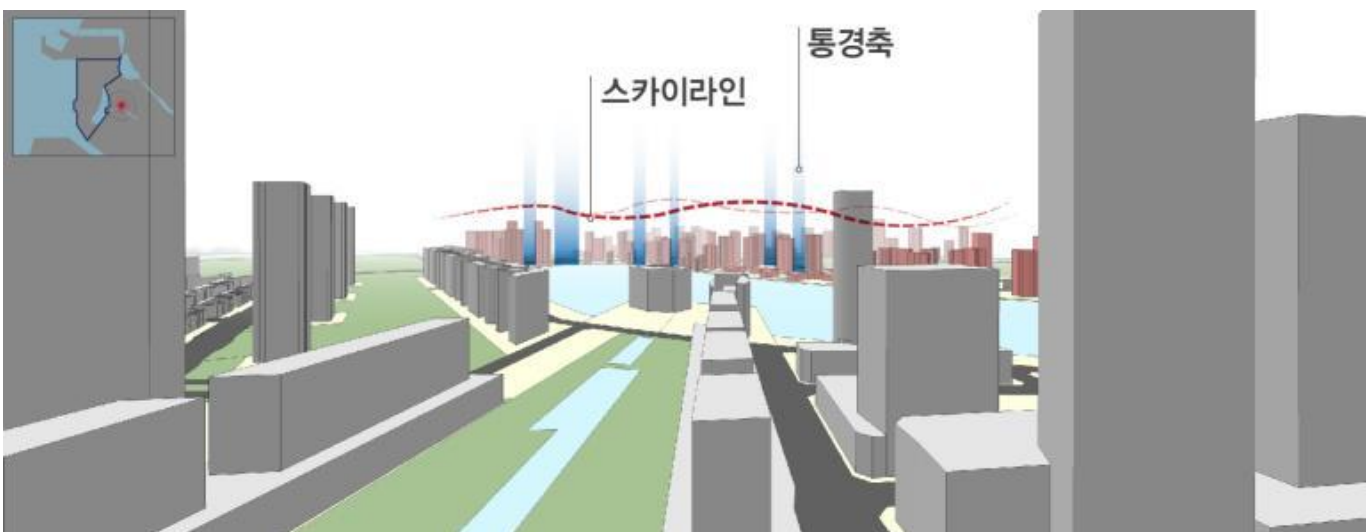
⑪ 인천타워 조망점 (240m)

- 인천타워의 계획 변경 예측에 따른 고층조망점으로, 건축물의 입면 및 옥탑부, 가로와 선형적 연속성을 고려하여 계획한다.



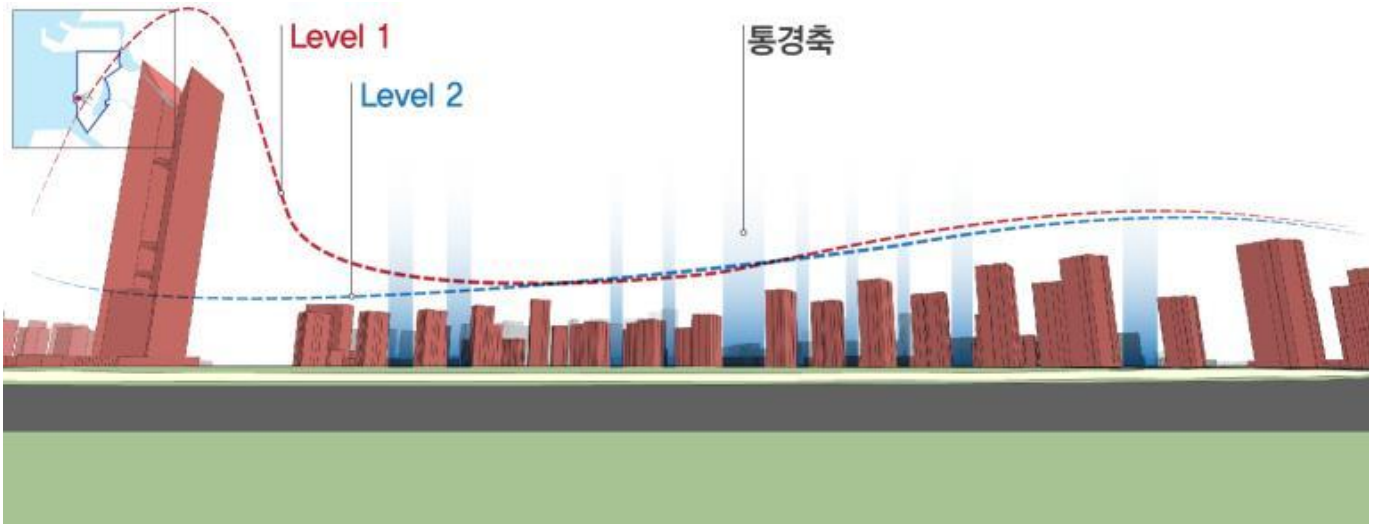
⑫ G타워 조망점

- G타워 28층 전망대에서 볼 수 있는 고층 조망점으로, 호수공원과 연계하여 통경축을 확보하고 건축물의 리듬감있는 스카이라인 변화를 유도한다.



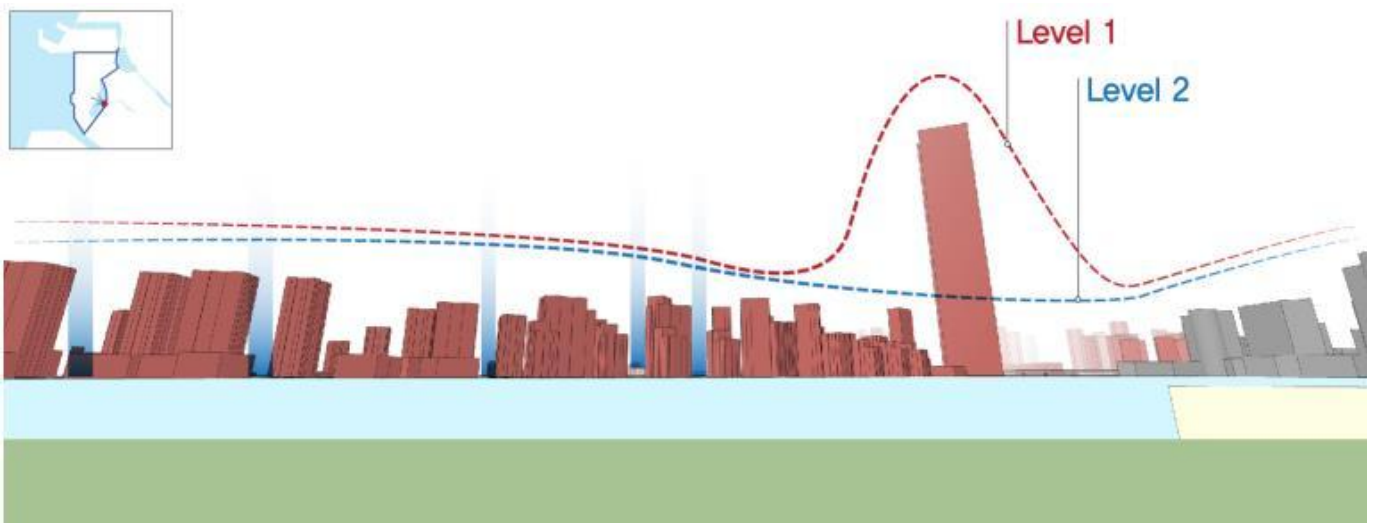
㉠ 주상복합(6·8공구) 조망점

- 대규모 공원·녹지에 의해 중경으로 인식되는 세부 조망점으로 통경축을 확보하고, 각 개별 건축물의 입면, 높이가 변화감 있도록 계획한다. 또한, 서해를 조망할 수 있는 주요 조망점으로 조망시설 설치 등을 계획한다.



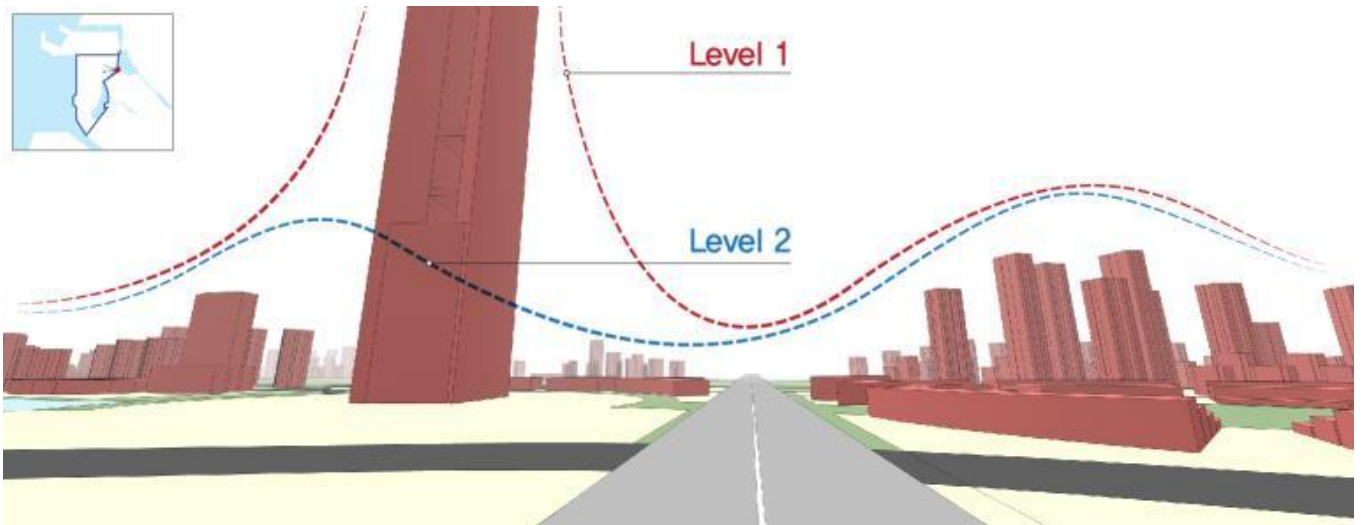
㉡ 아트센터 조망점

- 인공호수에 의해 중경으로 인식되는 세부조망점으로 통경축을 확보하고, 수변 공간과 조화를 이루는 입면계획 및 수변으로 낮아지는 높이변화가 인식되도록 계획한다.



㉔ IFEZ 상징축 조망점

- 인천대교를 이용하는 이용객들이 접하게되는 조망점으로 IFEZ 상징축을 중심으로 개방감 있는 스카이라인을 형성하고, 인접 건축물 및 시설물 디자인 특화를 통해 상징적인 가로 경관을 계획한다.

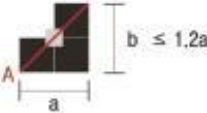
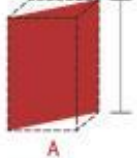
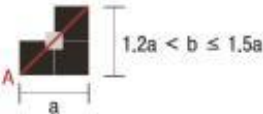


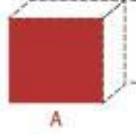
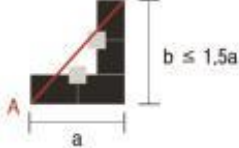
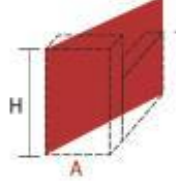


□ 공동주택 경관설계 가이드라인

○ 건축물의 형태

- 건축물의 유형을 정의하고, 각 유형별 형태 및 높이기준을 제시

건축물 유형에 따른 정의 및 기준

구분	정의	형태	높이
타워형	각 주호가 하나의 코어를 공유하는 형태	 $b \leq 1.2a$	 1) $H \geq 2A$ (15층 이상) 2) $A \leq 50m$
탑상형	각 주호가 하나의 코어를 공유하는 형태	 $1.2a < b \leq 1.5a$	 1) $1.5A \leq H < 2A$ (15층 이상) 2) $A \leq 50m$
판상형	주거동 내 주호가 한곳으로 바라보며 일자형으로 배치된 형태	 $a \leq b/2$	 1) $H > 15$ 층 ▶ $A = 50m$ 이하 2) $H \leq 15$ 층 ▶ $A = 4$ 호 이하
복합형 (절곡형)	2개 이상의 주동이 일정한 각을 이루며 연결하는 형태	 $b \leq 1.5a$	 1) $H \geq 1.5A$ 2) $A \leq 50m$ (단, 주거동 내 각 주동의 높이차이(H')가 5개층 이상 차이가 날 경우 경관위원회의 심의를 거쳐 완화 (최대 55m로 제한))

*동일 주동내 층수 차이가 발생할 경우 최고층수를 기준으로 높이를 설정한다.

(a : 단변 / b : 장변 / A : 최대장변 / H : 높이)

*기준에 포함되지 않는 건축물의 경우 경관위원회의 심의에서 정한다.

○ 건축물의 배치

- 건축물 배치 시 주요조망대상(자연, 랜드마크 등) 통경축 확보되도록 배치



○ 건축물의 높이

- 최저층수 주동이 12층 이상일 경우, 복합형의 주거동은 주동의 높이 차이를 최소 5개층, 최대 10개층으로 설정하여 동일 높이에 의한 장벽형 형태를 완화하고 건축물의 입면 분할 유도 (5개층 이상 차이 날 경우 경관위원회 검토)
- 층수 차등적용 대안: 복합형 건축물의 층수 차등 적용 시 최고높이를 기준으로 25%이상의 높이차를 적용(ex. 최고높이 40층의 경우 25% 적용시 10층, 30층의 경우 8층, 25층의 경우 6층, 20층인 경우 5층의 층수차 적용)
- 블록 내 주거동의 최고층수와 최저층수의 차이는 10층 이상

○ 단지 내 건축물의 스카이라인

- 스카이라인 형성 시 한 사업계획 구역 내 건축물들 중 20%(랜드마크, 지표가 되는 주동 등)를 최고높이로 지향하고, 80%(그 외 주거동)는 경관계획에서 제시하는 스카이라인 계획을 반영하여 자연스러운 스카이라인이 형성될 수 있도록 계획
- 최고높이에 대한 설정은 지구단위계획에 따르는 것을 원칙으로 하고 경관위원회에서 위원들의 심의를 거쳐 80% 내외로 완화할 수 있다.