

품격 있는 도시경관 창출을 위한

# IFEZ 경관심의 매뉴얼

2021. 1.

**인천경제자유구역청**  
【도시디자인단】

# 목 차

## <IFEZ 경관심의 체크리스트, 단계별 경관심의 절차>

### 제1장 총칙

1.1 목적 .....	1
1.2 적용 범위 .....	1
1.3 매뉴얼 개정 .....	1

### 제2장 경관심의 대상

2.1 심의(자문)대상 .....	2
2.2 경관심의 생략 및 경미한 변경기준 .....	3

### 제3장 심의운영 절차

3.1 경관위원회 운영 .....	4
3.2 심의절차 .....	4
3.3 회의절차 .....	5

### 제4장 심의도서 작성방법

4.1 작성원칙 .....	6
4.2 작성방법 .....	6
1) 구성항목 .....	6
2) 항목별작성요령 .....	7
3) 사전검토의견 조치계획 작성방법 .....	27
4) 심의결과 조치계획서 작성방법 .....	28

### 붙임

1. 경관 심의 신청서 .....	29
2. 건축허가도서 작성방법 .....	30

# IFEZ 경관심의 체크리스트

구분		경관심의 체크리스트	
1. 심의신청 준비			
도서 작성 준비	<input type="checkbox"/> 사업시행 관련 유관부서 협의를 하였는가? - 사업시행, 지구단위계획 및 건축법규 관련 저촉여부 등 <input type="checkbox"/> 경관심의 부서와 사전협의를 하였는가? - 협의 시 통합지침도와 개략적 주변현황 조사자료 구비		
2. 심의도서 작성			
표지	<input type="checkbox"/> 표지 서식에 따라 작성하였는가? - 안전명: 지역명_블록_용도_신축공사 순으로 기입		
통합지침도 및 중합계획도	<input type="checkbox"/> 설계시 고려해야 할 핵심 경관지침을 작성하였는가?(통합지침도) <input type="checkbox"/> 경관계획 및 주변특성을 고려 중점적으로 설계한 내용을 알기 쉽게 작성 하였는가?(중합계획도)		
목차	<input type="checkbox"/> 심의도서 작성방법에 따른 22개 세부항목을 빠짐없이 작성하였는가?		
I.사업 개요		<input type="checkbox"/> 경관심의 요건을 파악할 수 있도록 사업규모, 위치도 표기, 추진경위 등을 명확하게 표기 하였는가? - 변경 또는 증축일 경우 관련내용, 정보를 구체적으로 표기	
	지구 단위 계획	<input type="checkbox"/> 배치계획이 지구단위계획 기준에 적합한가? - 건축한계선, 건축지정선 등 <input type="checkbox"/> 형태 및 외관계획이 지구단위계획 기준에 적합한가? - 랜드마크, 투시형 외벽면 처리, 담장, 지붕 형태 등 처리 <input type="checkbox"/> 기타 대지 내 공지, 용도, 교통처리 관련 기준에 적합한가?	
II.현황 분석	경관 계획	<b>【우선순위: 경관상세계획&gt;중점경관관리구역&gt;가이드라인】</b> <input type="checkbox"/> 경관상세계획 블록별 가이드라인을 반영하였는가? - 기본방향, 스카이라인 배치, 대지내공지, 형태 및 외관 색채, 조명, 광고물 등 <input type="checkbox"/> 중점경관관리구역 등 IFEZ 경관가이드라인을 반영하였는가?	
	현황 조사	<input type="checkbox"/> 대상지 주변 건축물의 배치, 규모, 형태계획과 조화로운가? <input type="checkbox"/> 사업전·후 경관시뮬레이션 분석은 적절한가?	

구분	경관심의 체크리스트
III.배치 규모 형태 입면 계획	<input type="checkbox"/> 송도, 영종, 청라, 경관이미지 구현을 위한 구체적 건축디자인 적용내용을 제시하였는가? - 예: 청라국제도시 → 「국제도시」, 「보석의 도시」 구현을 위한 검토 <input type="checkbox"/> 배치도 건축선 표기, 진출입동선을 알기 쉽게 표기되었는가? <input type="checkbox"/> 입면색채계획은 가이드라인을 준수하였는가? - 주·보조, 강조색 사용색상(먼셀기호) 및 비율, 재료표기 <input type="checkbox"/> 수치, 층수 등 기본정보들을 기입하였는가? <input type="checkbox"/> 옥상구조물 및 부속설비 처리계획을 작성하였는가?
IV.외부 공간 계획	<input type="checkbox"/> 외부공간 조성 개념 및 조경계획(기본계획수준)을 수립하였는가? <input type="checkbox"/> 공개공지의 위치, 공공성, 세부조성계획을 작성 하였는가? - 법정대비 계획면적 표기, 위치 표기
V.옥외 광고물 계획	<input type="checkbox"/> 옥외광고물 설치를 고려한 건축입면 구성을 하였는가?
VI.야간 경관 계획	<input type="checkbox"/> 야간경관현황 조사 및 연출구상을 하였는가? <input type="checkbox"/> 조명기구 배치도, 휘도·조도시물레이션, 운영계획은 있는가?
3. 안전접수 및 심의용 도서 제출	
안전 접수	<input type="checkbox"/> 접수기한(매달 5일)까지 심의서류를 제출하였는가? - 심의신청서, 접수용 심의도서 2부(A4, 좌철), 파일
심의용 도서 제출	<input type="checkbox"/> 사전검토의견을 검토반영한 심의용 도서를 정해진 날까지 제출하였는가? - 심의용 도서 2부(A4, 좌철), 파일
4. 심의결과 조치계획서 제출	
조치 계획	<input type="checkbox"/> 심의결과(조건부 의결된 사항)에 대한 조치내용을 경관부서에 제출하였는가?
5. 경관심의 이후 절차	
건축심의	<input type="checkbox"/> 경관심의 결과에 대해 임의변경 없이 건축심의를 접수하였는가?
건축허가 (준공)	<input type="checkbox"/> 허가 협의시 경관심의를 받은 내용 중 변경된 사항은 없는가? - 경미한 사항의 변경 범위 초과 또는 변경사항이 현저한 경관변화를 수반할 경우에는 경관심의를 다시 받아야 함

# 단계별 경관심의 절차

구분	절차	체크리스트
심의 신청 준비	사업시행 관련 유관부서 경유	○ 사업시행 관련 토지사용 관계, 지구단위계획, 건축법규 저촉여부 확인
	경관부서 사전협의	○ 건축계획, 경관계획 통합지침도, 개략적 주변 현황 조사 자료 구비
↓ 협의완료		
접수	안전접수 (매월 5일)	○ 심의신청서, 접수용 심의도서 2부(파일포함) ○ 파일명은 안전명과 동일
심의 개최	↓ 개최계획 및 심의위원 구성	○ 10이상 20명 이내 구성
	↓ 안전배부 및 사전검토의견 회신	○ 경관위원 사전검토 및 의견회신 (심의부서 → 사업시행자)
	↓ 사전검토의견 반영검토	○ 사전검토의견 관련 심의도서 보완 (사업부서, 사업시행자)
	↓ 심의용 심의도서 제출	○ 심의용 도서 2부, 파일제출
	↓ 회의개최	
	↓ 개최결과 통보	
	↓	
결과 처리	조치계획서 제출	○ 심의 의견 반영 적합성 확인
↓ 검토결과 회신		
심의 이후	건축위원회 심의 접수	○ 경관심의 이후 임의변경 금지
	↓ 건축허가 경관협의	○ 경관심의 내용 반영 여부 확인 및 변경 사항 검토
	↓ 건축준공 시 경관협의 (공동주택에 한함)	○ 경관심의 내용 반영 여부 확인 및 변경 사항 체크

# 제1장 총칙

## 1.1 목적

- 이 매뉴얼은 국제도시를 지향하는 품격 있는 인천경제자유구역(이하 “IFEZ”) 경관을 창출하는데 「인천경제자유구역 경관위원회」 심의·자문(이하 “경관심의”) 대상 및 절차를 체계적으로 알기 쉽게 정리함
- 또한, IFEZ 경관계획 체계 및 도시개발 특성을 고려한 경관심의도서 작성방법을 구체화하여 사업초기 단계에서부터 경관을 고려한 양질의 계획수립을 유도하고 IFEZ 경관계획 목표에 따라 일관된 심의운영을 목적으로 함

## 1.2 적용범위

- 이 매뉴얼은 경관법령, 「인천광역시 경관 조례」, 「경관심의 운영지침(국토교통부)」에 따라 IFEZ 경관심의를 수행할 때 적용함

## 1.3 매뉴얼 개정

- 이 매뉴얼은 경관심의의 효율적 운영과 도서작성의 이해를 돕기 위해 수시로 업데이트함
  - \* 심의도서 작성에시 삽도 추가, 변경 등 개정이력을 참조 최신버전으로 활용
  - \* 인천경제자유구역청 홈페이지(IFEZ경관>IFEZ경관위원회)

버전	개정이력	시행
V. 1.0	○ IFEZ 경관심의 매뉴얼 마련·시행	2021.1
	---	

# 제2장 경관심의 대상

## 2.1 심의(자문)대상

- IFEZ 관할구역 안에서 발생하는 다음 사항은 「인천경제자유구역 경관위원회」 심의 또는 자문을 거침

구분		심의	자문
경관계획에 관한 사항	경관계획의 수립 및 변경		○
	경관상세계획의 수립 및 변경	○	
	사전경관계획의 수립		○
경관정책, 기획, 연구, 조사에 대한 자문			○
경관사업의 계획에 관한 사항		○	
경관협정의 인가		○	
경관조례의 제정 및 개정			○
사회기반시설	도로법에 의한 총사업비 100억 이상의 도로 하천법에 의한 총사업비 50억원 이상의 하천	○	
건축물	건축위원회 심의대상 건축물	○	
	일반건축물	연면적 5,000㎡이상	○
	공공건축물	연면적 1,000㎡이상	○
	중점경관관리구역 내의 건축물	○	
공공시설물 공공시각매체	총 사업비 10억 이상의 공사	○	
야간경관사업	총 사업비 1억원 이상의 야간경관 형성 및 장비를 위한 사업	○	
변경사항	경미한 변경기준을 초과하는 변경사항	○	
기타	위원장이 필요하다고 인정하는 경우	○	
	사업자가 별도 자문을 요청하는 경우		○

※ 건축허가사항을 변경하여 위 기준에 해당하는 경우 심의대상 등에 포함

※ 경관심의대상이 아닌 건축물을 증축할 경우 기준 초과시 심의 대상

※ 경관심의를 득한 건축물을 증축할 경우 증축부가 기준에 해당할 경우 심의 대상

## 2.2 경관심의 생략 및 경미한 변경 기준

### 1) 심의생략

1. 경관심의 이후 경미한 변경에 해당하는 건축물
2. 기존 시설물에 대한 단순 보수·보강 및 교체공사로 외부 디자인의 변경이 수반되지 않는다고 인정하는 경우
3. 지하 시설물 또는 가설건축물 등의 용도로 경관의 형성 및 관리에 영향이 없다고 인정하는 경우
4. 인천시 또는 경제청에서 통일성 유지를 위하여 정하는 표준 디자인

### 2) 경미한 변경 기준

1. 건축물 입면적의 10%미만의 변경(건축물 외장재료 또는 색채 변경, 공동주택 창호규격 및 위치변경의 경우에는 30%)
2. 건축물 연면적 10%미만의 변경
3. 건축물 높이의 10%미만의 변경

※ 입면적 산정은 원칙적으로 하나의 건축물에 각 입면별 변경면적으로 한다. 단, 공동주택과 같이 여러 개의 건축물로 이루어진 경우 변경이 있는 건축물 입면의 총합에서 변경되는 면적비율로 산출한다.

※ 단, 변경사항이 경미한 변경 기준에 해당하지만, 당초 경관위원회 심의의결 내용 및 취지에 불 부합하거나, 경관에 미치는 영향이 크다고 판단될 경우에는 경관심의를 생략하지 아니할 수 있다.



# 제3장 심의운영 및 절차

「IFEZ 경관심의 체크리스트」에 따라 단계별 심의업무를 추진하세요

## 3.1 경관위원회 운영

- (위원회 개최) 매월 1~3회, 신청한 다음달 1~2째주 개최
- (심의신청) 매월 5일까지 경관부서에 제출
  - \* 접수용 도서: 경관심의 신청서(별지서식), 심의도서(좌철제본\_A4, 2부), pdf파일
  - \* 심의용 도서: 사전검토의견 보완 심의도서(좌철제본\_A4, 2부), pdf파일
- (심의시기) 건축위원회 심의 신청 전
  - \* 건축위원회 심의를 받지 않는 건축물은 건축허가(협의) 신청 전, 사회 기반시설은 기본설계 완료 전

## 3.2 심의절차

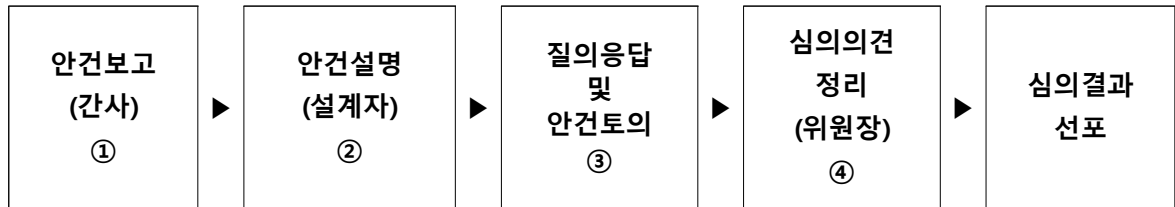
- 신청안건에 대한 사전검토를 실시하고 이를 보완한 계획안을 심의 날에 최종 검토



- ① 사전협의: 경관심의 서류 충족여부 등 사전 검토(경관부서)
- ② 사전검토: 심의위원, 경관부서 상정안건 사전검토
- ③ 도서보완: 사전검토의견에 대한 조치내용 검토 및 도서 보완(신청자)
- ④ 회의개최: 사전검토의견을 중심으로 검토·확인
- ⑤ 조치계획: 심의결과에 따라 조치내용 제출(신청자)

### 3.3 회의절차(심의 날)

- 전반적인 안전설명은 생략, 사전검토의견에 대한 조치내용 위주로 검토·확인 진행



- ① 안전보고: 안전별 심의주안점 보고(간사)
- ② 안전설명: 사전검토의견에 대한 미(부분)반영 사항만 간단히 설명(설계자)
- ③ 질의응답 및 안전토의: 사전검토의견을 중점으로 질의 및 검토
- ④ 심의의견 정리: 위원장이 심의의결 내용 정리 및 결과선포

# 제4장 심의도서 작성방법

## 4.1 작성원칙

- IFEZ 경관(상세)계획 및 주변 경관현황과 연계·반영한 설계내용을 검토·확인할 수 있도록 심의도서 작성
- 현황자료는 최신의 것을 사용
- 사용한 자료는 출처를 명시하고, 도면은 범례, 축척, 수치표기 등을 통해 검토자가 이해하기 쉽도록 작성

## 4.2 작성방법

### 1) 구성항목

- 경관심의 도서는 접수용과 심의용으로 구분
- 심의용도서는 안전접수 이후 심의위원 및 부서 사전검토의견에 대한 조치내용[①]을 추가하고, 세부계획 등을 보완[②]하여 작성

접수용 도서 구성	심의용 도서 구성
① 표지 ② 통합지침도 및 종합계획도 ③ 목차 ④ 세부계획 I. 건축물 개요 II. 현황분석 III. 배치·규모·형태계획 IV. 외부공간계획 V. 옥외광고물계획 VI. 야간경관계획 ⑤ 부록	① 표지 ② 통합지침도 및 <u>종합계획도(보완)【②】</u> ③ 목차 ④ <u>사전검토의견 조치내용【①】</u> ⑤ <u>세부계획(보완)【②】</u> I. 건축물 개요 II. 현황분석 III. 배치·규모·형태계획 IV. 외부공간계획 V. 옥외광고물계획 VI. 야간경관계획 ⑥ 부록

\* 재심의 안전은 <심의용도서 구성> ‘④ 사전검토의견 조치내용’ 양식과 같이 재검토의결에 대한 조치내용을 포함하여 접수용 도서를 작성

## 2) 항목별 작성요령

표지서식 및 작성항목(의무), 항목별 세부내용은 작성예시를 참고하여 작성

### ① 표지

□ 안건명, 제출일, 제출자 등을 표시한다(접수와 심의용도서 구분)

\* 안건명: 지역명\_블록\_용도\_신축공사 순으로 기입

접수도서	심의도서
21-0-0 본도·차주·환경번호	21-1-1
영종 A-1-2블록 오피스텔 신축공사	
(신규) 변경 / 재심의 (00구 00동 1234-5)	
승도, 영종, 청라중 택1	
2020. 00	
신청자	

접수도서	심의도서
21-0-0 본도·차주·환경번호	21-1-1
영종 A-1-2블록 오피스텔 신축공사	
(신규) 변경 / 재심의 (00구 00동 1234-5)	
- 2021년 제00차 인천경제자유구역 경관위원회 -	
2021. 00	
신청자	

### ② 통합지침도 및 종합계획도

□ 경관계획(가이드라인 포함), 현황분석 결과에 따라 설계 시 반영해야 할 핵심 지침을 통합지침도로 작성한다.

- \* 국토교통부 경관체크리스트, IFEZ 경관설계지침 체크리스트는 통합지침도로 대체
- \* 경관계획, 주변현황을 면밀히 검토하여 설계 시 고려해야할 핵심 경관지침이 누락되지 않도록 하고 시각적으로 알기 쉽게 표현
- \* 경관형성 기본방향, 배치, 규모, 형태, 대지내공지, 색채, 야간경관 등 경관관련 지침을 2장 이내로 작성
- \* 경관상세계획이 없는 지역은 IFEZ 경관계획 및 경관가이드라인을 토대로 작성

□ 통합지침도를 토대로 반영한 핵심 설계내용을 종합계획도로 알기 쉽게 작성한다.

- \* 설계에 반영한 내용을 시각적으로 알기 쉽게 표현
- \* 핵심사항은 굵게 표시하거나 색채를 사용하여 강조

□ 조감도 또는 투시도는 설계내용을 효과적으로 표현할 수 있는 이미지 컷으로 제시한다.

통합지침도

[한정] > [부속본문] > [지역별] > [목/책장별] > [1]

The diagram illustrates the integrated planning for the K33 public facility site. Key elements include:

- B-2**: 경관핵을 기준으로 Active Road 방향으로 점차 낮아지는 스카이라인 (Skyline gradually lowering towards Active Road based on landscape core).
- D-2**: 보행자 전용도로를 고려하여 주출입구 배치 (Place main entrance considering pedestrian-only road).
- D-3**: 주요 조망점에서의 통감속 확보 (Ensure sight speed at major viewpoints).
- E-1**: 보행에 지장을 주는 시설물 배치 금지 (Prohibit placement of facilities obstructing pedestrians).
- E-2**: Park Avenue에 면한 친면공지에 이접나무 식재 (Plant native trees adjacent to friendly face land facing Park Avenue).
- E-3**: 6m이상의 친면공지를 연속친계선으로 부터 조광공간 조성 (Create sunlit space from continuous friendly face line on land more than 6m wide).
- E-4**: 차선조성 - 원경차표시를 식재, 녹지 외곽부에 설치할 수 있는 단 조성 (Lane formation - plant distant traffic signs, can be installed on greenery outer edge).
- E-5**: 차면구배의 미끄러움 방지 조치 (Anti-slip measures for grade slope).
- E-6**: 교각 중에서도 수고가 높은 수층 식재 - 마당등을 통해 수층 높이 변화 유도 (Plant tall canopy trees among bridge piers - guide change in canopy height through courtyard lights).
- E-7**: 숲속의 공간 느낌의 산업단지 조성을 위해 교육용 군집 식재 (Plant educational cluster for industrial complex feeling of space in forest).
- E-8**: Active Road 상압 활성화를 고려한 계획 (Plan considering activation of Active Road).
- E-9**: 공개공지를 연결하여 소규모 광장 조성 (K33의 공개공지 형태 고려) (Connect public open spaces to create small plaza (consider form of K33's public open space)).

A. 기본방향	반영여부	C. 진출입부	반영여부
A-1 활력있는 도시공간 창출, 중심형규모 자작기반서비스기능 도입	<input type="radio"/>	C-1 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 보도와 단차가 없는 구조로 설치, 주변 보도와 일체화 시공 및 디자인 연계되는 체질 및 디자인으로 조성	<input type="radio"/>
A-2 숲속의 공간 - 수축 시설기 대규모 밀서 등을 통해 친환경 산업단지 조성	<input type="radio"/>	C-2 대피로의 진출입 특성을 최소 6m 확보	<input type="radio"/>
		C-3 만주 또는 간판의 등방한 설치 권장	<input type="radio"/>
		C-4 전면공지를 활용하여 문주 앞에 2m 이상의 조광공간을 조성하여 공개공지화	<input type="radio"/>

B. 규모 및 스카이라인	반영여부	D. 제치	반영여부
B-1 외교내저항의 경관환경을 유도하며 첨단산업 클러스터 이미지 형성	<input type="radio"/>	D-1 건축물의 벽면은 가로와 평행하도록 배치	<input type="radio"/>
B-2 경관핵을 기준으로 Active Road, Active Axis 방향으로 점차 낮아지는 스카이라인	<input type="radio"/>	D-2 주변 모란소매시스의 연한 경우 반드시 출입구를 두거나 개구부 계획 : 접근성을 고려하여 공공공간과의 인접 지향	<input type="radio"/>
		D-3 Park Avenue와 Civic Axis결합부에 경관핵 조성 : 주요 조망점에서의 통감속 확보	<input type="radio"/>
		D-4 지층부 상압기능 도입 (상압기능 건축물 우선 배치)	<input type="radio"/>
		D-5 국제비즈니스 기능 활성화를 위해 Street Gallery형 입세보행로 조성	<input type="radio"/>

E. 대지 내 공지	반영여부
E-1 보행에 지장을 주는 시설물 배치 금지	<input type="radio"/>
E-2 Park Avenue에 면한 친면공지에 이접나무 식재	<input type="radio"/>
E-3 6m이상의 친면공지를 연속친계선으로 부터 조광공간 조성	<input type="radio"/>
E-4 차선조성 - 원경차표시를 식재, 녹지 외곽부에 설치할 수 있는 단 조성	<input type="radio"/>
E-5 차면구배의 미끄러움 방지 조치	<input type="radio"/>
E-6 교각 중에서도 수고가 높은 수층 식재 - 마당등을 통해 수층 높이 변화 유도	<input type="radio"/>
E-7 숲속의 공간 느낌의 산업단지 조성을 위해 교육용 군집 식재	<input type="radio"/>
E-8 Active Road 상압 활성화를 고려한 계획	<input type="radio"/>
E-9 공개공지를 연결하여 소규모 광장 조성 (K33의 공개공지 형태 고려)	<input type="radio"/>

F. 형태 및 외관	반영여부
F-1 형태고층부 및 옥상부 및 외관(일단) 상세서 반영 권함	<input type="radio"/>
F-2 개별 정교로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로의 개발 설치 허용	<input type="radio"/>
F-3 외벽의 재료 및 색상은 건물 전반과 어울리게 통일하게나 조화되도록 조성	<input type="radio"/>
F-4 부속구조물이나 첨가하는 건축물 디자인의 조화를 이루도록 조성	<input type="radio"/>
F-5 건축물의 폭이 25m 이상인 경우, 최소 1구간의 시각적 분할 구간 조성	<input type="radio"/>

옥상부	반영여부
F-6 건축설비 노출 지양	<input type="radio"/>
F-7 옥상공원 청빙하(도시) 녹화(농업) 확대한 확보	<input type="radio"/>
F-8 생산물의 지붕은 경사 지붕으로 계획	--
F-9 옥탑구조물을 기업을 지칭하는 나타내는 독창적인 형태로 계획하고 과도한 구조물 설치 지양	<input type="radio"/>
고층부	반영여부
F-10 일면 길이만 부여하면 디자인 도모 : 층의 위상을 건물 배색적으로 시공하거나 입세구조물 설치	<input type="radio"/>

지층부	반영여부
F-11 보행자전용도로에 면한 건축물은 보행자의 진출입이 가능하도록 계획	<input type="radio"/>
F-12 건축물의 1층 외벽면은 50%이상을 투시열로 함	<input type="radio"/>
F-13 입세보행로에서 설치되는 구간에 대해 1층부와 2층부의 가로를 면한 외벽의 50%이상을 투시열을 바탕으로 계획하고 보행로에서 바로 출입 가능한 출입구 설치	<input type="radio"/>

## 【종합계획도 작성예시】



### ③ 목차

□ 세부계획은 <다음 표>와 같이 구성하고, 세부항목은 심의도서에 반드시 포함 되도록 작성한다.(순서 변경 가능)

\* 지하주차장 색채(그래픽)계획, 공사가림막 계획, 외부사인 계획, UD계획은 「인천광역시 도시디자인 가이드라인」, 「IFEZ 경관가이드라인」 등 관련 계획을 준수 하고 심의도서에는 포함하지 않음

(다만, 관련 가이드라인을 준수하지 못 할 경우에는 제시)

#### 【세부계획 목차】

I.사업 개요	II.현황분석	III.배치·규모·형태계획	IV.외부공간계획	V.옥외광고물계획	VI.야간경관계획
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건축물 개요 및 위치도</li> <li>■ 지구단위 계획 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ IFEZ경관계획</li> <li>■ 경관상세계획</li> <li>■ 경관현황분석 (광역, 주변)</li> <li>■ 경관시뮬레이션</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 경관기본구상</li> <li>■ 배치계획</li> <li>■ 입면/형태계획</li> <li>■ 색채계획</li> <li>■ 옥탑부 및 부속 설비 처리계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 종합계획도</li> <li>■ 조경(식재)계획</li> <li>■ 시설물 및 포장 계획</li> <li>■ 공개공지계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 옥외광고물 가이드라인</li> <li>■ 광고물 설치 계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 야간경관가이드라인</li> <li>■ 야간경관현황</li> <li>■ 야간경관연출 방향</li> <li>■ 조명계획</li> <li>■ 휘도, 조도 시뮬레이션</li> </ul>



## 4 세부계획

### I. 사업개요

□ 건축물 개요는 법정기준과 계획내용을 병행표기 한다.

- \* 경관심의 요건을 파악할 수 있도록 사업규모, 위치도 표기, 추진경위 등 작성
- \* 변경계획의 경우 기존사업 대비 변경된 사항을 구체적으로 제시
- \* 위치도는 (송도, 영종, 청라)지구계 또는 구역계에서 사업대상지 위치를 파악할 수 있도록 표시

### 【작성예시】

#### ■ 건축개요

구분	내 용		비고		
사업명	인천광역시 중구 중산동 1873-19번지 근생, 숙박시설 신축공사				
대지위치	인천광역시 중구 중산동 1873-19번지				
대지면적	1,700.70 ㎡		514.46평		
지역지구	중심상업지역, 제1종지구단위계획구역(영종하늘도시)				
도로현황	북측:15m도로, 남측:40m도로				
용도	근린생활시설, 숙박시설				
구조	철근 콘크리트				
층수	지하4층 / 지상27층 (최고높이 110.9M)				
건축면적	1,038.09 ㎡		314.02평		
연면적	22,393.07 ㎡				
지상 연면적	16,962.83 ㎡				
용도별 면적	숙박: 10,670.86㎡ (490실) / 부대복리: 870.01㎡ / 근생: 298.28㎡				
계 획			법 정		
건폐율	61.04 %		70 % 이하		
용적률	998.58 %		1,000 % 이하		
조경면적	285.34㎡ (16.77%)		1,700.70 x 0.15 = 255.11㎡ 대지면적 15%		
공개공지	119.42㎡ (7.02%)		1,700.70 x 0.07 = 119.05㎡ 대지면적 7%		
주차계획	주차방식	계획주차대수	용도별	계획주차대수	법정대비
	자주식	107대	숙박시설	130대	109%
			숙박시설 (부대시설)	12대	120%
	기계식	40대	근생시설	5대	125%
	합계	147대	합계	147대	112%

#### ■ 사업지위치






□ 지구단위계획 지침과 설계내용의 적합여부를 확인할 수 있도록 작성한다.

\* 결정도면 세부내용을 도면상 확인 할 수 있도록 확대 표기

\* 지구단위계획 시행지침의 세부내용을 기술하고, 설계에 적용한 내용을 표기

## 【지구단위계획 검토: 작성예시】

### ■ 지구단위계획검토

지구단위계획도	도면번호	구분	계획 내용	반영
	Sr7	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>주용도 : 건축연면적의 90%이상(주차장 및 기계실 제외)</li> <li>- 교육연구시설(다목적 포함), 업무시설</li> <li>공장(건축연면적의 40%미만)</li> <li>부용도 : 건축연면적의 10%이상(주차장 및 기계실 제외)</li> <li>- 지원시설(근린생활시설 등)</li> </ul>	업무,연구,공장 근린생활시설
		건폐율	60% 이하	53.19%
		용적률	350% 이하	349.49%
		높이	80m 이하	53.10m
		배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 벽면은 접한 도로변과 병행하도록 하는 것을 원칙으로 함</li> <li>건축물의 주건물은 폭이 큰 도로에 면한 외벽면으로 하되, 기타 외벽면도 주건면에 준한 외관설계 권장</li> </ul>	적합
		형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>24시간 R&amp;D 및 벤처활동이 가능한 방안을 강구하여 건축계획 수립시 포함</li> <li>건축물의 1층 외벽면은 50%이상을 투시형으로, 서터 설치시 투시형으로 처리</li> <li>건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 즉, 후면이 통일하거나 최소한 서로 조화를 고려</li> <li>건물의 옥상부분의 건축설비 노출을 금지하며, 옥상조정 권장</li> <li>건물 외벽면 실외기 노출을 금지하며, 당장설치는 불허함</li> <li>1층 바닥높이는 도로의 바닥 마감높이와 차이 10cm 이내로 권장</li> </ul>	적합
		색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>*9.0YR 8.0/3.0 3.0RP 9.0/2.0 4.5P 8.0/1.5 5.0P 9.5/2.0 6.0P 9.0/0.5</li> <li>*8.0YR 7.0/0.5 4.0YR 7.5/1.0 6.5PB 7.5/1.5 9.0PB 8.0/1.5 3.0Y 9.0/0.5</li> <li>*5.5R 6.5/2.0 *3.0YR 7.0/2.0 4.5PB 7.5/2.0 *5.0GY 7.0/1.5 7.0Y 8.5/1.0</li> <li>*8.5YR 4.0/3.0 *8.0YR 6.0/1.5 1.0G 5.5/1.0 *7.5GY 7.0/3.5 4.0G 8.0/0</li> <li>*5.0G 5.0/1.5 *6.0B 3.0/1.0 *0.5P 3.0/0.5 *7.5GY 5.5/6.0 *1.5G 3.5/4.0</li> </ul>	적합
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 6m 건축한계선 : 20m초과 35m미만의 도로변</li> <li>- 지중부(기단부) 높이 : 3층이하</li> </ul>	적합
		기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>교통처리계획</li> <li>- 대지의 자량 건물인구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 보도와의 단차 없는 구조로 설치할 것 (원형식 횡단보도 등 설치)</li> <li>- 대지의 건물입목원은 최소 6m를 확보토록 함</li> <li>대지내 공지계획</li> <li>- 전면공지 : 보행에 지장을 주는 시설물 배치를 금지함</li> <li>- 자폐조경 : 공공주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에 자폐조경 설치</li> </ul>	적합

### ■ 지구단위계획 결정도



### ■ 지구단위계획 시행지침

위치	구분	시행지침	설계적용
F6-1	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>업무시설(건축연면적의 70%이상) : 지정용도</li> <li>숙박시설 (C8-1)F6-2C1, C2(물류에 한함)</li> <li>판매시설</li> <li>위탁시설</li> <li>위탁주차장 및 차리시설</li> <li>운동시설</li> <li>문화 및 집회시설</li> <li>제1,2종 근린생활시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>업무시설(지정용도)</li> <li>건축연면적의 70%이상</li> <li>판매시설</li> </ul>
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>전용연구 60%미만 오피스텔</li> <li>제1종 근린생활시설 중 안마방</li> <li>제2종 근린생활시설 중 종교회관, 종교판매소, 사육, 장의사, 목욕탕장이 있는 골프연습장</li> <li>다중생활시설고시원(단원주택노래연습장)</li> </ul>	적합하게 적용
	건폐율	60%이하	62.20%
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준 : 75%이하 / 외곽: 70%</li> <li>-에-지(토)를 등급 인입을 받는 경우 완화</li> <li>-에-지(토)를 2등급 적용 시 : 2% 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>76.89%</li> <li>-에-지(토)를 2등급 확보로 용적률 70% 완화</li> </ul>
	높이	125M(8) 이하	119.5M
	배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>기단부 조성</li> <li>전면도로변 건축한계선의 350이상 접하여 3층이상~6층이하의 기단부 조성</li> <li>전면도로에 필로티 아케이드 조성시에도 건축한계선 접한 것으로 간주</li> <li>설치할 공지 및 아트트리 설치</li> <li>B4, C3, C5, C7, F6(물류)</li> </ul>	설치기준에 적합하게 계획
	형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>옥상부분</li> <li>건축설비가 노출되지 않도록 함</li> <li>건축한계선</li> <li>9M : 광대변 및 65% 교통공간, 대로 1-4, 1-51호선변</li> <li>6M : 대로 1-43, 1-45, 1-48호선변</li> <li>3M : 기타 도로변</li> <li>차량전출입</li> <li>대로(급)상 도로, 도로의 가변에서의 차량전출입 불허</li> <li>차량전출입구 폭원은 최소 10m(보)</li> <li>보행공간</li> <li>공인 등과 연결되는 보행통로 조성</li> <li>단차간 또는 건축물간 직접 연결하는 입체보행통로의 설치권장</li> <li>주차장</li> <li>간선도로변의 주차장 노출 금지</li> <li>주차장은 자주식 주차장 설치를 원칙</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>옥상설비공간 차폐계획</li> <li>광대변 : 건축한계선 9m</li> <li>7호도로 : 건축한계선 3m</li> <li>설치기준에 적합하게 계획</li> </ul>
	건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>6m : 광대변 및 65% 교통공간, 대로 1-4, 1-51호선변</li> <li>6M : 대로 1-43, 1-45, 1-48호선변</li> <li>3M : 기타 도로변</li> <li>차량전출입</li> <li>대로(급)상 도로, 도로의 가변에서의 차량전출입 불허</li> <li>차량전출입구 폭원은 최소 10m(보)</li> <li>보행공간</li> <li>공인 등과 연결되는 보행통로 조성</li> <li>단차간 또는 건축물간 직접 연결하는 입체보행통로의 설치권장</li> <li>주차장</li> <li>간선도로변의 주차장 노출 금지</li> <li>주차장은 자주식 주차장 설치를 원칙</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>광대변 : 건축한계선 9m</li> <li>7호도로 : 건축한계선 3m</li> </ul>
	교통 처리 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지의 자량 건물인구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 보도와의 단차 없는 구조로 설치할 것 (원형식 횡단보도 등 설치)</li> <li>-대지의 건물입목원은 최소 6m를 확보토록 함</li> <li>대지내 공지계획</li> <li>- 전면공지 : 보행에 지장을 주는 시설물 배치를 금지함</li> <li>- 자폐조경 : 공공주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에 자폐조경 설치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>설치기준에 적합하게 계획</li> </ul>
	기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>교통처리계획</li> <li>- 대지의 자량 건물인구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 보도와의 단차 없는 구조로 설치할 것 (원형식 횡단보도 등 설치)</li> <li>-대지의 건물입목원은 최소 6m를 확보토록 함</li> <li>대지내 공지계획</li> <li>- 전면공지 : 보행에 지장을 주는 시설물 배치를 금지함</li> <li>- 자폐조경 : 공공주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에 자폐조경 설치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>설치기준에 적합하게 계획</li> </ul>

## II. 현황분석

### □ 사업대상지와 관련이 있는 경관계획 및 가이드라인을 조사·분석한다.

- \* 경관계획은 IFEZ 경관계획(권역, 축, 거점) → 중점경관관리구역 가이드라인 → 경관상세계획(경관구조, 블록별 가이드라인) 순으로 조사·분석

#### 【조사 및 분석결과를 통합지침도로 요약정리】

- \* 경관구조(권역, 축, 거점), 스카이라인, 건축계획(배치, 규모, 형태 등), 외부공간조성(조경, 전면공지 등) 관련 경관형성 지침을 종합적으로 조사
- \* 사업대상지 위치를 표기하여 경관계획과의 연관성을 검토확인

### 【경관계획현황: 작성예시】

- ▶ IFEZ 경관계획 권역, 축, 거점계획상 경관형성방향 조사(예: 송도 국제업무권역)
- ▶ 사업대상지 위치를 반드시 표기



- ▶ 중점경관관리구역 경관형성방향 조사
- ▶ 경관상세계획 조닝계획, 주요부

### Ⅰ 상위계획분석 「DCP 인천경제자유구역 송도지구 국제업무단지 경관상세계획, 2007」

#### CBD (간선도로변 ZONE)

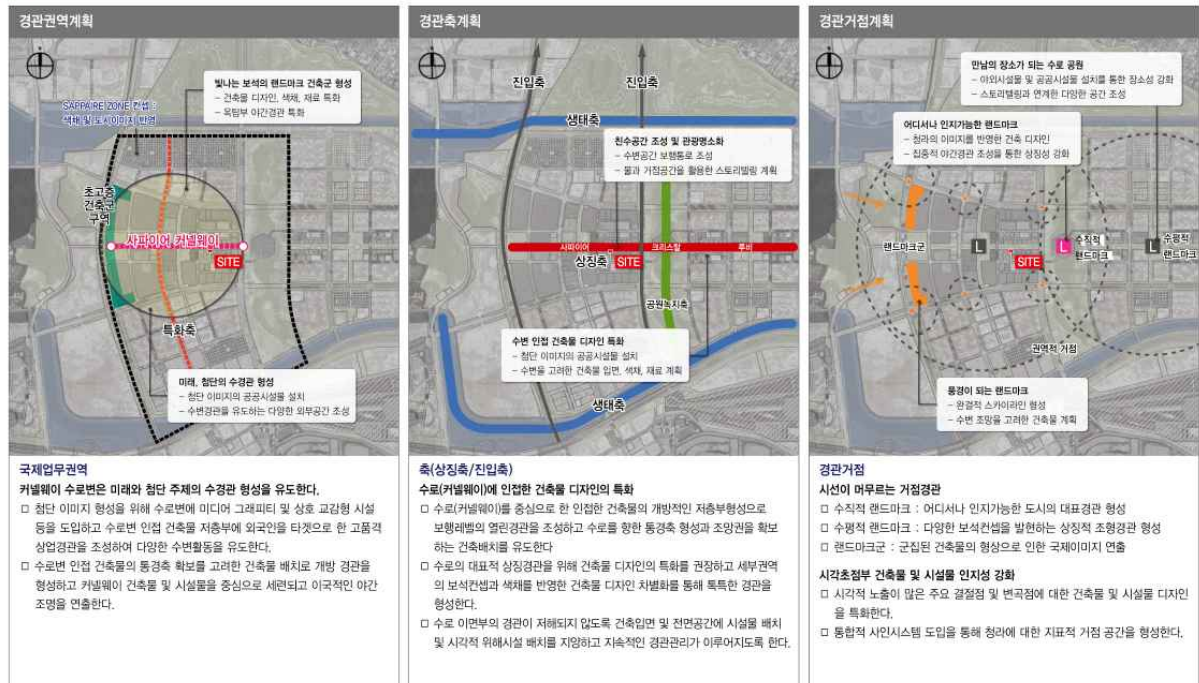


- 경관특성
  - 국제금융센터 및 컨벤션 업무의 중심지
  - 평균업무용지의 2배 이상 크기의 거대 업무 지역
  - 고층 건물 밀집 지역(커튼월)
  - 평균 높이 24m의 저층부 블록 형성
- 옥외광고물 계획방향
  - 건축물 고유의 디자인과 상징성의 보존
  - 광고물 표기의 국제화
  - Park Avenue / Park Row / View Corridor

- Open Space 상세계획
  - 일반지침
    - 질 높은 외부공간의 창출
    - 오픈스페이스의 다양화로 네트워크 형성
  - 계획방향
    - 가로공간의 쾌적성 확보: 일조와 그늘, 바람과 통풍, 소음에의 대비
    - 다양한 활동 유도: 충분한 보행공간의 확보 / 이용자 중심의 공공공간 / 보행공간의 연속성 유지 / 도심 건축물의 공공성 확보
    - 국제업무단지로서의 상징: 국제도시의 첨단화를 상징하는 실험적 공간 조성
  - 보도확장
    - 위치 및 성격: DCP 건축계획상 내용에 준함 / 보행자 편의도로 / 상시 대중 접근 가능 / 안전보도와 동일 높이
    - 보도모양: 보도와 일체화된 공간 조성 (단차 및 볼라드 금지, 보도와 같은 포장재료 권장)
  - 도시광장
    - 도시공간 활성화에 기여하며 공공성 제고
    - 광장으로서의 파급효과가 큰 공간에 설치
    - 용도: 소규모 광장들의 조성으로 다이나믹한 외부공간
  - 블록 내 보행동로
    - DCP 공공보행동로 관련내용에 준하여 설치
    - 거대 건축물로 발생한 도시공간과의 단절 해소
  - 건물 내 공공공간
    - CBD내의 대규모 건축물 침지층에 설치하여 공공성 확보
  - 선로광장
    - 지하철 개구부에 인접 설치
    - 지하부분에서의 빛, 공기와 보행동선 접근 용이
    - 지하기반시설과의 보행연계성 확보
    - 지하철과 인접 건축물들의 매개공간 조성

- Axis 1 : Permeable Digital Avenue
  - 가로성격: 개인 지향적 지식제공
    - 개개인의 특성과 선호에 맞춘 정보를 첨단 유무선 인프라를 통하여 실시간 공급
    - 유비쿼터스 컴퓨팅 기술 보급
  - 건축물 형태: 사적 공적 공간의 공존
    - 유리 입면으로 투과성 및 접근성 높임
    - 전면 도량면 건축면적에 2/3 이상 접하여 높이 3층 이상 6층이하, 대지도면의 40%이상 공간로 거점부 조성
  - 건물외관: 투과적인 거리의 경계
    - 건물 내외부간의 투과성을 증진시켜 가로환경과 건물의 상호작용 제고
  - 용도: 용도의 복합
    - 허용 용도 내에서 유연한 기능의 혼합
    - 같은 공간 내에 기능 혼합
  - 가로모양
    - Park Avenue : Light grey tiled 500 X 500mm China granite pavers
    - Signage
      - 주요 노드가 형성되는 4개소에만 미디어보드 설치 가능
      - 그 밖의 건축물의 입면에는 미디어 보드 설치 금지
- Core
  - 건물형태
    - 국제업무단지 내의 주요한 시설로서 랜드마크적인 형태 제언
- Sky line
  - 전체
    - 중심부를 향해 높아지는 텐트구조
  - 조닝 내
    - 러들강의 변화유도

▶ 청라 경 관상세계 획 경 관구조계 획(예시)





## ■ 경관상세계획 - F6 BLOCK

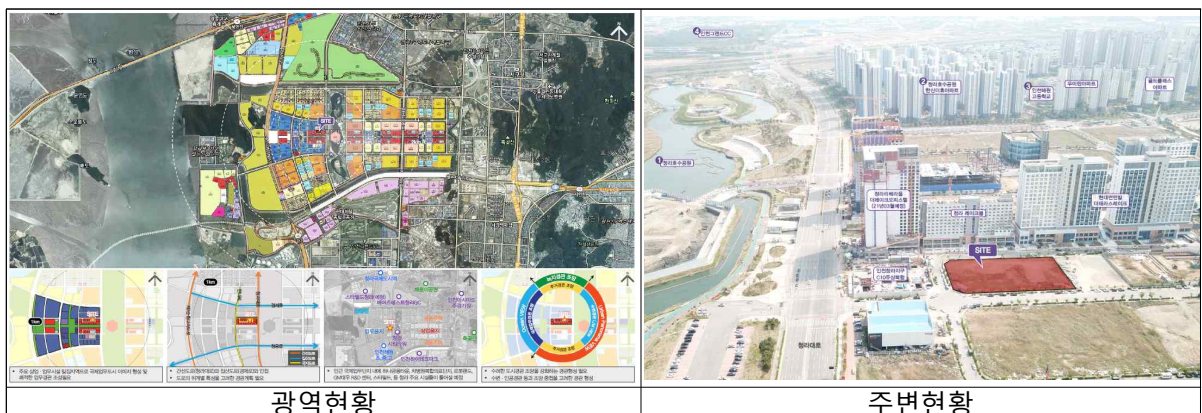


□ 경관현황은 건축물 설계에 영향을 미치는 사업대상지 및 주변부 경관특성을 조사·분석한다.

\* 사업대상지 주변 기반시설, 경관자원, 인접건축물 특성, 공공시설물, 경계부 현황 등 조사내용 및 분석결과 제시(광역현황, 주변 현황, 경계부 현황 등)

【경관현황분석: 작성예시】

- ▶ IFEZ 3차원공간정보서비스 3D지도 또는 드론사진 등을 활용 미개발지와 개발지를 종합적으로 파악할 수 있도록 입체적인 검토를 한다.
- ▶ 현황 상 미개발지 → IFEZ 3차원공간정보서비스 심의업무지원, 경관 시계열 정보를 확인하여 인접지 개발계획 유무, 사업진행 현황을 검토 한다.

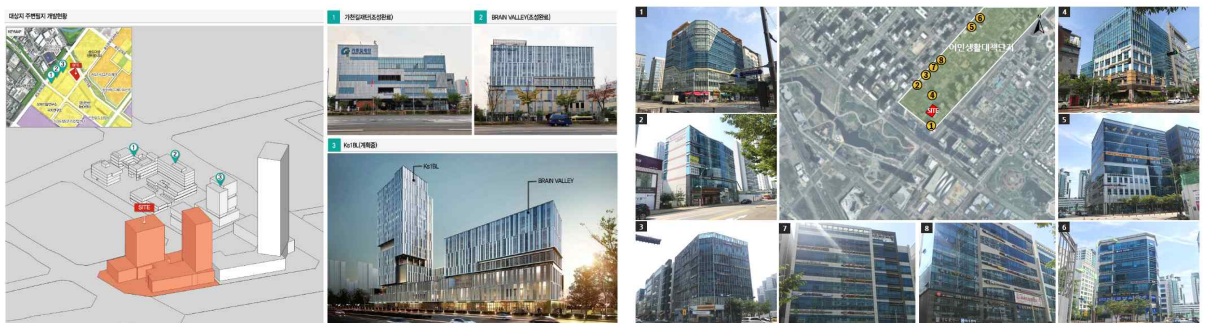




# ■ 대상지주변현황



## 주변 경관현황



□ 경관변화가 예측되는 조망점을 선정하고, 사업 전후 경관시뮬레이션을 통해 경관영향을 조사·분석 한다.

\* 시뮬레이션을 통한 원경, 중경, 근경에서의 경관변화를 검토

\* 배치계획(통경축 확보), 형태계획(Mass계획), 입면계획(패턴, 분절, 색채)등 설계내용의 효과성을 검토하고 경관부조화 요인은 면밀히 검토하여 대책 마련

#### 【조망점 선정 및 분석방법】

구분	내용
조망점 선정기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 경관계획에서 제시하는 조망점 우선선정</li> <li>■ 공원, 주요도로 교차점 등 유동인구가 많은 지점</li> <li>■ 주변지역 특성에 따라 경관분석이 필요한 지점</li> </ul>
분석방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 사람의 눈높이로 촬영(지장물 등이 조망을 가리거나, 착시효과가 발생하지 않도록 함)</li> <li>■ 사람 시야각과 유사한 표준화각 렌즈규격 사용</li> <li>■ 현장사진과 모델링 이미지를 합성하여 경관영향 검토               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 거리별로 실제 눈으로 인지되는 범위까지 합성, 파노라마 이미지로 왜곡되지 않도록 주의</li> </ul> </li> <li>■ 사업대상지 주변이 미개발지일 경우, IFEZ 3차원 공간정보서비스(경관시계열정보, 심의지원 업무)를 통해 인접 개발계획을 확인하고, 이를 포함하여 경관영향 분석</li> </ul>



[파노라마 왜곡 사례: 신호등주 참조]



### Ⅲ. 배치 · 규모 · 형태 · 입면계획

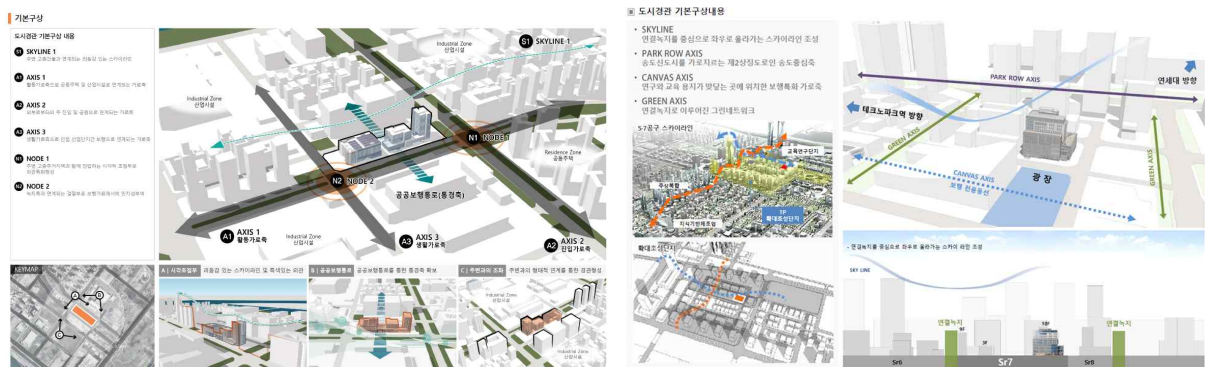
□ 경관기본구상은 경관계획, 현황에 대한 조사·분석 내용에 기초하여 설계(디자인) 방향성을 제시한다.

\* 사업초기단계(기획설계)부터 경관계획(경관구조, 세부지침)을 고려한 건축디자인 방향을 설정하고, 설계시 반영한 중점사항과 계획의도를 알기 쉽게 표현

【통합지침도 및 종합계획도와 연계 검토】

#### 【경관기본구상: 작성예시】

▶ 도시경관구조와 연계한 사업대상지 경관기본구상 설정



□ 경관특화, 조화성(형태, 입면 등)등 도시이미지 형성 및 제고방안을 반드시 제시한다.

\* 청라국제도시는 경관계획에 따른 “국제도시 이미지”, “보석의 도시” 구현을 위한 구체적 건축디자인 적용내용 제시(송도, 영종은 공구별, 사업지구별 도시이미지 설정과 구현방법을 참고)

**다. “보석의 도시” 이미지 구현방안**

**기본방안**

- 보석의 심리적, 물리적 특징을 파악하여 경관적 이미지로 부연
- 회귀하고 도드라지며 절제된 가치를 투영하거나 반사되는 물성을 고려하여 건축적으로 반영
- 과도하지 않고 현실적으로 도입가능한 효과적인 적용방안 모색
  - 공명위하고 무질서한 이미지의 재분배는 국소적 재분
  - 대규모, 블록의 질이 단순하지만 강렬한 오버레이된 요소로서 파빌리온 도입
  - 주요 조형면에서 인지도가 높은 부분에 집중적용

**구현방안**

차종	구현방안
타워	다수의 타워조성시 파빌리온에 채움 상징성 극대화
포디움	포디움은 주요 교차로의 오세라 디자인
파빌리온	대규모 블록 오버레이된 네 파빌리온 형태

**■ 경관계획**

**STEP 1. 자연의 보석을 담은 옥상정원**  
건물 옥상과 중간의 개방된 공간에 옥상정원을 조성하여 녹지 공간을 확보

**STEP 2. 일체화된 보석의 이미지 (CUBE IN CUBIC)**  
정해진 디자인을 유지하면서, 건축적 표현과 재료의 차이를 디자인을 지향  
복합구조의 특성을 리스펙트하여 '정해진' 디자인을 구현

**STEP 3. 균형과 조화를 고려한 입면디자인**  
정해진 디자인을 유지하면서, 건축적 표현과 재료의 차이를 디자인을 지향  
복합구조의 특성을 리스펙트하여 '정해진' 디자인을 구현

**STEP 4. 휴먼스케일을 고려한 저층부 보행공간**  
주요 도로와 인접한 공간에 보행공간을 조성하여 보행자의 편의를 제공하고 안전한 보행 환경을 조성

\* 경관계획과 연계한 경관특화 또는 주변과의 조화성 등 도시 이미지 구현을 위한 건축계획 반영내용을 반드시 표기

청라경관상세계획 총괄보고서(2020) p.109

□ 배치(형태)계획에는 대지경계선, 접한도로 폭원, 건축물별 층수를 표시하고, 지구단위계획 주요지침을 표기한다.

- \* 건축선(벽면지정선, 건축한계선 등), 공개공지 위치, 공공보행통로 등 표시
- \* 보행 및 차량 동선은 지상1층 평면도
- \* 사업대상지에 경사가 있거나 인접대지와 지반고가 다를 경우 주요지점에 계획고 표시

### 【배치도 작성예시】

- ▶ 배치도 베이스도면은 IFEZ 3차원공간정보서비스 위성지도(2D)등 주변 건축물 현황이 표현된 위성지도를 활용한다.



#### 동선계획

##### 차량동선



##### 보행동선



□ 입면(형태)계획은 매스, 패턴디자인 개념, 재료, 색채 등을 통합적으로 알기 쉽게 작성한다.

- \* 색채계획은 경관계획 지침에 따른 색채팔레트와 주변환경색 분석결과를 기초로 설계시 적용한 주조, 보조, 강조색상과 적용비율과 먼셀기호를 표기(4방향)
- \* 유리창이 건물의 70%이상을 차지할 경우 유리색을 주조색으로 설정
- \* 외부마감재료 상세기술



## 【입면도, 색채계획 작성예시】



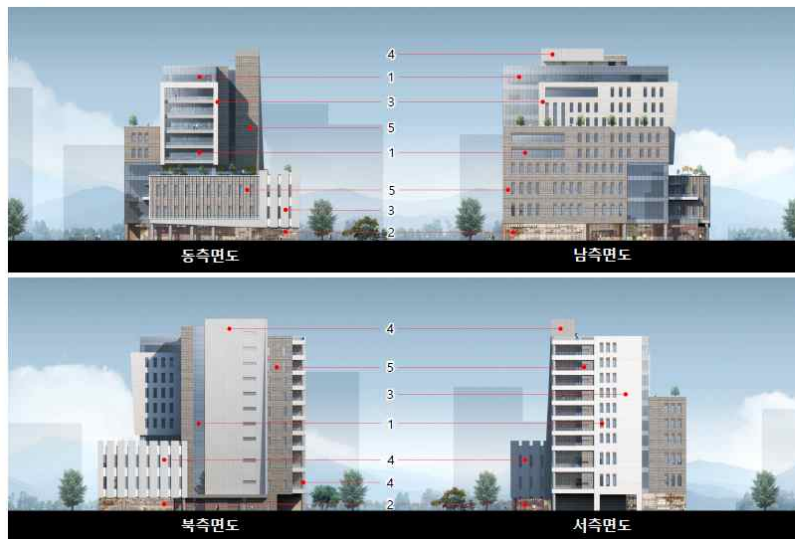
### ■ 계획방향

- 자본함이 느껴지고 주변의 경관을 해치지 않도록 배려하여 중재도의 색채 사용
- 투명유리를 저층부에 사용하여 열려있는 연구시설 이미지 연출
- 매스위주 면 분할 및 안정감 있는 저채도 색상 사용

### ■ COLOR PLATE



### ■ 입면계획 적용안



### ■ 지향이미지(Sr7)



### ■ 외장재료계획



## □ 옥상구조물 및 부속설비 처리계획을 작성한다.

- \* 옥상부 코어, 난간, 태양광패널 등 옥상구조물, 실외기 등 부속설비가 경관을 저해하지 않도록 처리계획 제시

#### IV. 외부공간계획

□ 외부공간 조성 개념을 제시하고 식재계획, 시설물 및 포장 계획 등을 기본설계 수준으로 작성한다.

- \* 대상지 인접 주변지역 현황을 포함한 외부공간계획 제시
- \* 건축계획과 연계한 조경계획, 시설물 및 포장계획 제시
- \* 공개공지는 경계를 명확히 표시하고, 구체적인 조성계획 제시

#### 【외부공간계획 작성예시】

▶ 종합계획도, 조경면적 구적도



#### 4.2/ 조경면적구적도



#### 조경개요

구 분	법 적 산 출 근 거	법정면적	계획면적
대 지 면 적		12,546.40㎡	
조 경 면 적	대지면적의 15% 이상	1,881.96㎡	2,204.97㎡ (17.57%)
자연지반면적	조경의무면적의 10% 이상	188.19㎡	223.25㎡
식재의무면적	조경의무면적의 50% 이상	940.98㎡	2,204.97㎡
공개공지면적	대지면적의 10%이상	1,254.64㎡	1,256.32㎡ (10.01%)

\*NOTE.1 : 국토교통부장관 고시 / 인천시 건축조례 지침 준용

#### 조경구적표

구 분		기호	계획면적	비 고
자상 조경	식재면적	①	223.25㎡	자연지반
		②	1,040.74㎡	인공지반
		소 계	1,263.99㎡	
옥상 조경	식재면적	③	1,691.66㎡	지상4층
			1,127.77㎡	옥상조경면적의 2/3 적용
		소 계	940.98㎡	법정조경면적 1/2의면적 (940.98㎡)초과불가
조경면적		합 계	2,204.97㎡	①+②+③

\*NOTE.1 : 옥상조경면적은 법정 조경면적의 50/100를 초과할수 없음:  
12,546.40㎡(법정조경면적) x 50/100 = 940.98㎡



▶ 조경(식재)계획 예시



식재수량표-지상층

구 분	명 칭	규 격	단위	인정수량	수량	비 고
상목교목	서양목백	H2.0xW0.6	주	11	11	
	소나무	H6.0xW3.5xR30	주	8	2	4주인정
	소나무	H5.5xW2.5xR25	주	22	11	2주인정
	스트로브자나무	H3.0xW1.5	주	9	9	
낙엽교목	상목교목합계		주	50	33	
	꽃사과	H3.0xR8	주	9	9	
	노티나무	H5.0xR20	주	12	3	4주인정
	마가목	H3.5xR10	주	5	5	
	매화나무	H3.0xR8	주	6	6	
	국련	H3.5xR12	주	8	8	
	목백합	H5.5xR18	주	28	14	2주인정
	배롱나무	H3.5xR20	주	1	1	
	산딸나무	H3.0xR8	주	8	8	
	산수유	H2.5xR8	주	6	6	
	이팝나무	H3.5xR12	주	22	22	
	청단풍	H4.0xR20	주	30	15	2주인정
	청단풍	H3.0xR10	주	5	5	
	팔배나무	H3.5xR8	주	6	6	
	팽나무	H6.0xR30	주	24	3	8주인정
	낙엽교목합계		주	170	111	
상목관목	교목합계		주	220	171	
	낙천	H1.2x5가지	주		110	
낙엽관목	화양목	H0.3xW0.3	주	500		
	상목관목합계		주		610	
	목수국	H1.5xW1.0	주	32		
	수수물다리	H2.0xW1.0	주	33		
	황령강	H0.5xW0.3	주	200		
	낙상홍	H1.2xW0.5	주	100		
	명자나무	H0.6xW0.3	주	400		
	백철목	H0.3xW0.3	주	200		
	병꽃나무	H1.0xW0.4	주	220		

▶ 시설물 및 포장계획 예시

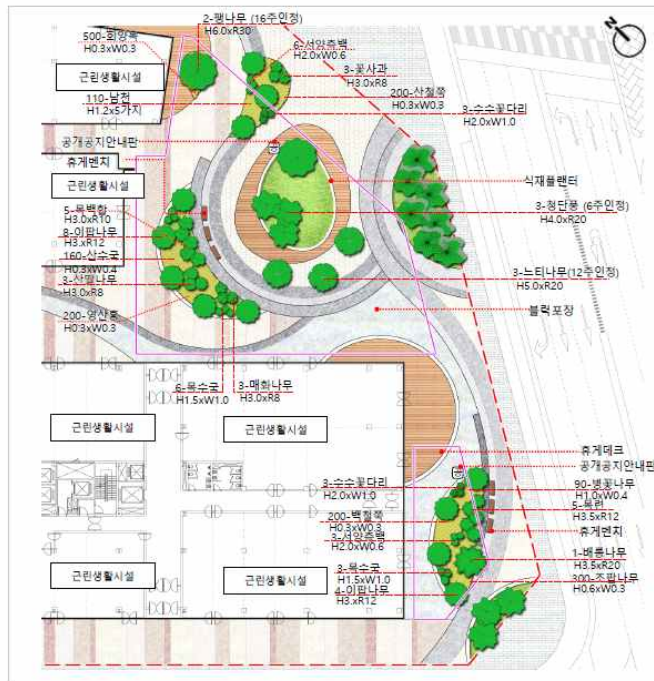


시설/포장계획도

구 분	시설명	단 위	수 량	비 고
시 설	휴게벤치	개소	15	
	휴게앉음벽	식	1	
	식재플랜터	식	1	
	휴게데크	식	1	
	옥상녹화	식	1	
포 장	블록포장	㎡	-	



▶ 공개공지계획 예시



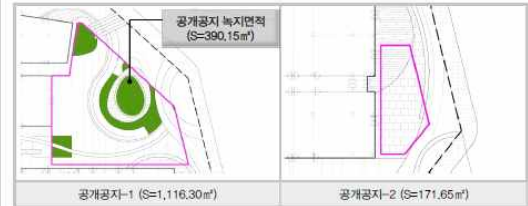
- 주변 도시 보행흐름 유입하는 커뮤니티광장 조성
- 다수의 이용자가 쉽게 이용될 수 있는휴게/녹음공간조성
- 보행흐름 내 쉼터 및 광장을 조성하여 공공기능 증진

공개공지 개요

구 분	법 적 산 출 근 거	법정면적	계획면적
대 지 면 적		12,546.40㎡	
공개공지면적	대지면적의 10%이상	1,254.64㎡	1,256.32㎡
공개공지녹지면적	공개공지면적의 30%이상	376.39㎡	377.35㎡

\*NOTE.1 : 국토교통부장관 고시 / 인천시 건축조례 차질 준용

공개공지 구적도



공개공지 식재계획표

구 분	법 적 산 출 근 거	법정수량	계획수량
식 재 면 적	공개공지면적의 30%이상	376.39㎡	377.35㎡ (30.07%)
식 재 기 준	교 목	조경면적의 0.1주 이상	38주 75주
	상 목 수	교목수량의 20% 이상	8주 9주
	특 성 수	교목수량의 10% 이상 (목백합)	4주 5주
	관 목	조경면적의 1.0주 이상	377주 1,775주
	상 목 수	관목수량의 20% 이상	76주 610주

## V. 옥외광고물계획

- 옥외광고물 설치를 위한 가이드라인을 조사하고, 광고물 부착 시 입면디자인의 적정성을 검토하고, 구체적인 설치방법, 위치 및 크기 등을 표현한다.

\* IFEZ 경관(상세)계획 옥외광고물 가이드라인 조사

\* 건축물명, 근린상가 옥외광고물의 설치방법, 위치 및 크기 등을 입면도에 표현

### 【작성예시】

#### 옥외광고물 계획

##### · 송도지구 국제업무단지 옥외광고물 가이드라인

거로형 설치광고물 설치기준			
구분	기준	하위(심의 후)	참고
수량	- 업소 당 총 수량 1개(국가지정 2개 가능) - 국가지정의 경우 2면을 나눠서 설치	- 전용도로에 접한 업소는 1개 추가 설치 가능	
위치	- 3층 이하 설치 가능 - 건물 정면 상단 설치 - 공용공간 (계단실, 공용홀, 주차장, 출입구 등)에 개별업소 광고물 설치 금지 - 인접한 정보 간 광고물의 폭 일치	- 전용도로에 접한 업소는 1개 추가 설치 가능	- 동일건물 내 광고물간 위치의 조화를 고려하여 설치
재료	- 1층은 일반적 기준을 따름 - 2~3층 열화 부식방지를 위해 도장마감 함		
색	- 1층은 일반적 기준을 따름 - 2~3층 은색계열(무채색)		
형태	- 편류형 설치금지 - 국가지정의 경우 형상과 높이 일치 - 접합부위는 미려하게 마감처리 함	- 건축을 외관디자인 후 광고물설치 시 건물외관과 조화되는 광고물 형태 허용	- 조형성을 살린 디자인 장려 - 개성있고 다양한 입체·조각 광고물 장려
크기	- 세로크기 50cm 이하 - 휘아래 청문간 벽폭의 80% 이내 - 벽면으로부터의 돌출폭은 0.3m 이내		- 여백을 고려한 광고물 장려

※ 인천자유구역 송도지구 국제업무단지 경관상세계획, PART2 옥외광고물(변경) 가이드라인

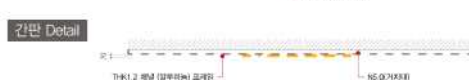
일반권장사항	
<b>경관과의 조화를 위한 권장사항</b> ※ 건물 입면 색채와의 조화를 고려하여 광고물의 색채 선정 시 다음을 고려 A. 가급적 배경색과 표기 요소 간 무채색을 배색하여 조화시킬 것을 권장함 B. 유채색을 적용할 경우 지정된 건축인면색채에 대한 입면 혹은 유사색을 배색한다 ※ 야간경관과의 조화를 고려하여 광고물의 조명은 아래의 유형을 권장 A. 광고물의 후면에 빛을 비추어 반사된 빛이 광고물을 직접적으로 조명하도록 한다 B. 광고물의 표기내용을 글자으로 오히려 내부에 광원을 적용한다 C. 일체형 광고물에 LED와 같이 발광체를 넣어 표기내용만을 강조한다 D. 스포트라이트spotlight와 같은 국부조명을 활용하여 광고물을 직접 비추도록 한다 (단, 이러한 조명방식이라도 표기요소와 주변환경과 광고물 간의 휘도비는 최대 1:10을 초과할 수 없다)	<b>건축물과의 조화를 위한 권장사항</b> ※ 커튼월과의 조화를 고려하여 측면이 유리인 경우 아래 유형의 광고물 설치 권장 A. 입면에 평면과 혹은 유사한 구조물을 활용하여 입체형 채광 시간을 부착한다 B. 커튼월 내부의 벽면 혹은 구조물을 활용하여 유리면 안쪽으로 채광시간 혹은 스키시 시간을 부착한다 C. 유리면에 직접 아크릴 스키시, 합치트 혹은 일체형 채광물자를 부착한다 D. 1층 이하에 한하여 유리면 유사한 재료의 플레이트 설치 후 일체형 채광 시간 혹은 아크릴 스키시 시간을 부착한다 ※ 건물 입면의 주재료가 석재인 경우 조화를 고려하여 아래 유형의 광고물 설치 권장 A. 석재면에 아크릴 스키시 혹은 금속의 채광 시간을 부착한다 B. 석재와 조화를 이루는 질감과 색상을 고려하여 플레이트를 설치 후 아크릴스키시 혹은 일체형 시간을 부착한다 ※ 건물 입면의 주재료가 금속재인 경우 조화를 고려하여 아래 유형의 광고물 설치 권장 A. 금속면에 아크릴 스키시 혹은 금속의 채광 시간을 직접 부착한다 B. 금속면에 표기내용을 글자으로 오히려 후면에 아크릴 혹은 조명을 넣어 표기요소를 강조한다

#### 적용 계획

##### · 입체형간판 사례이미지



간판 적용계획





## Ⅶ. 야간경관계획

□ 야간경관 현황과 가이드라인을 기초로 경관조명 연출내용을 작성한다.

- \* 야간경관가이드라인 제시
- \* 사업대상지 주변 야간경관현황 조사 및 분석결과(휘도, 색온도) 제시
- \* 야간경관 연출계획 및 색온도계획, 등기구 배치계획(기구별, 공간별), 기구사양(규격, 배광곡선, IP지수 등) 제시
- \* 조명연출부에 대한 시뮬레이션 결과(조도 및 휘도 평균값, 최대값 표기 및 KS 조도 기준 체크), 운영계획 제시

### 【작성예시】

발명사 허용기준(발광에 방지법)

1. 영 제2조제1호의 조명기구(도로, 보행로, 공원녹지, 옥외공간)					
측정기준	적용시간	기준값	조명환경관리구역		
			제1종	제2종	제3종
주거지 연식면 조도	해진 후 60분 ~ 해뜨기 전 60분	최대값	10 이하	10 이하	25 이하
					lx (lm/m <sup>2</sup> )
2. 영 제2조제2호의 조명기구(옥외광고물 및 광고를 투영기구 장치)가, 광원 또는 등광상 변화가 있는 인공광 광도를					
측정기준	적용시간	기준값	조명환경관리구역		
			제1종	제2종	제3종
주거지 연식면 조도	해진 후 60분 ~ 해뜨기 전 60분	최대값	10 이하	10 이하	25 이하
					lx (lm/m <sup>2</sup> )
발광표면 휘도	해진 후 60분 ~ 24:00 ~ 해뜨기 전 60분	평균값	400 이하	800 이하	1000 이하
			50 이하	400 이하	800 이하

나. 그 밖의 조명기구

측정기준	적용시간	기준값	조명환경관리구역		
			제1종	제2종	제3종
발광표면 휘도	해진 후 60분 ~ 해뜨기 전 60분	최대값	50 이하	400 이하	800 이하
					cd/m <sup>2</sup>

3. 영 제2조제3호의 조명기구

측정기준	적용시간	기준값	조명환경관리구역		
			제1종	제2종	제3종
발광표면 휘도	해진 후 60분 ~ 해뜨기 전 60분	평균값	5 이하	15 이하	25 이하
			20 이하	60 이하	180 이하
					300 이하

■ 조명환경관리구역 총별 정의

조명환경관리구역	용도구역
1종	자연환경보전지역, 생태환경보전지역, 습지보호지역
2종	농지지역, 관리지역
3종	일반주거지역, 준주거지역
4종	일반상업지역, 공업지역

IFZ 경관디자인 가이드라인 야간경관(공통지침)

1	사람들의 야간활동을 지원 및 안전성을 고려한 조명계획을 수립한다.
	□ 사람들의 야간활동을 본래의 미로 단계적·영역적 조명계획을 수립한다.
	□ 보행자의 안전을 확보할 수 있는 최소한의 조도를 확보한다.
	
	
2	주변과 조화를 이루는 조명계획을 강화할 수 있는 조명계획을 수립한다.
	□ 주변환경을 고려한 연속적이고 다채로운 야간경관을 연출한다.
	□ 도시를 대표하는 건축물, 구조물 등의 조형미를 강조할 수 있는 조명을 연출한다.
	
	

3. 과도한 조명계획에 의한 광공해가 발생하지 않도록 계획한다.

	□ 인공조명에 의한 빛공해 방지법에 의거하여 조명계획을 수립한다.
	□ 사람들의 휴식 및 활동을 저해하는 조명계획은 지양한다.
	□ 과도한 움직임으로 눈에 피로를 주는 조명연출은 지양한다.
	
	

IFZ 경관디자인 가이드라인 야간경관(연계 요소 가이드라인)

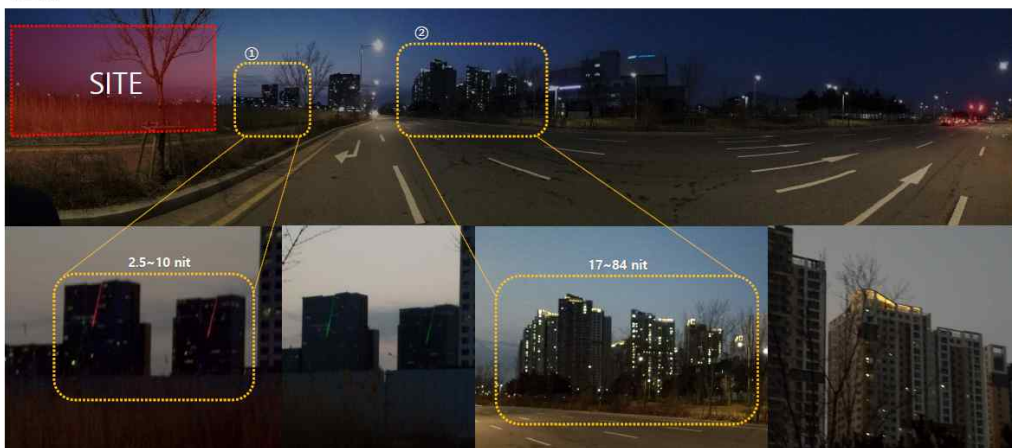
상업·업무시설 야간활동을 고려한 밝고 활기찬 분위기 연출	
1	사람들의 야간활동을 지원하는 활동적이고, 안전한 조명으로 계획한다.
	□ 상업·업무 기구 이전부 및 변곡점 등에 과도한 조명 밝기의 대비로 인하여 눈자가 발생되지 않도록 한다.
2	주변과 조화를 이루는 조명계획 범위 내에서 개별적 상업·업무 특성이 나타나는 조명으로 연출한다.
	□ 인접 건축물의 주요 색채 및 빛기 등을 고려하여 야간경관을 연출한다.
	□ 건축 옥외부, 주출입부 등에 한하여 각 건축물의 상업·업무적 특성을 고려하여 특화 조명을 계획한다.
	
	
3	건축물 저층부는 경관조명으로 연속성 있고 다채로운 가로경관을 연출한다.
	□ 가로물 중심으로 인접하는 건축물 저층부의 조광상태 및 조광높이를 고려하여 연속성 있는 가로경관을 형성한다.
	□ 각 건축물의 용도 및 특성을 고려하여 조명 패턴 등의 최소한의 변화를 통해 다채로운 가로경관을 형성하도록 한다.
	
	

1. 연속적인 야간경관 연출

#### 대상지 주변 휘도 측정

• 휘도 분석



#### • 대상지 주변의 경관조명 현황

- 대상지 주변 오피스빌 ②의 경우 건물 중상부분에 컬러변환과 움직임을 동시에 연출하는 경관조명 연출을 하고 있으며 컬러에 따라 2.5~10nit 밝기로 인지됨
- 대상지 맞은편의 주거용 건물 ③의 경우 옥상층에 경관조명이 집중되어 있으며, 17~84nit의 밝기로 인지됨
- 평면도 88필의 현재 위의 ①, ② 건축물을 제외한 경관조명 연출이 되어있는 건축물이 없음.

## 건축조명 연출계획

• 건축조명 연출계획

**도시와 자연의 흐름이 조화되는 상징적 빛 공간 연출**  
건물과 일체화된 조명, 규모와 용도를 고려한 연출로 쾌적한 빛환경 조성



**2차景觀조명계획**



**상층부 - Beacon Light**  
원거리 인지성 확보를 위한 옥탑 조명 연출  
오스텍 사옥의 상징적 빛

**중층부 - Harmonious Light**  
커튼월 건물의 투시성을 살리는  
실내빛을景觀조명화하는 자연스러운 빛의 연출

**저층부 - Landscape Light**  
저층부 회랑에서 조경공간으로 이어지는  
조화로운 보행 야간경관 조성

**1차景觀조명계획**

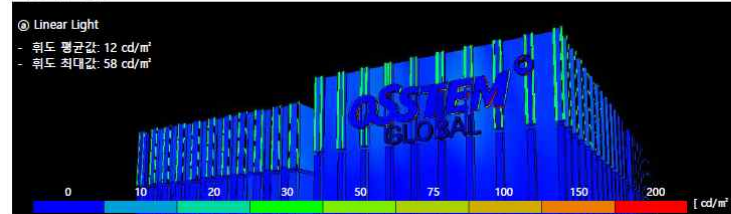


## 위도시뮬레이션 및 조명기구 사양

• 빛 연출 이미지



• 위도시뮬레이션



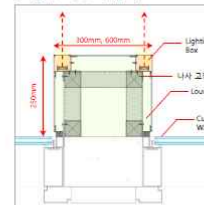
• 조명기구 사양

⑥ Linear Light(⑥건물 파라넷 상부)

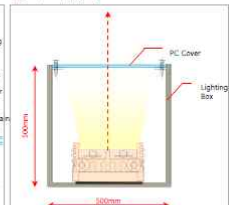
원거리 인지성 확보를 위한 Beacon Light 연출 및 오스텍의 상징적 이미지 연출

- TYPE : Linear light
- LAMP : LED 12W/m
- SIZE : L1000x18.25x19 (mm)
- BODY : AL DIE-CASTING
- BEAM ANGLE: 120°
- CCT : 4,000K
- IP RATE: 67

[조명기구 설치 개념도]



[등박스 개념도]



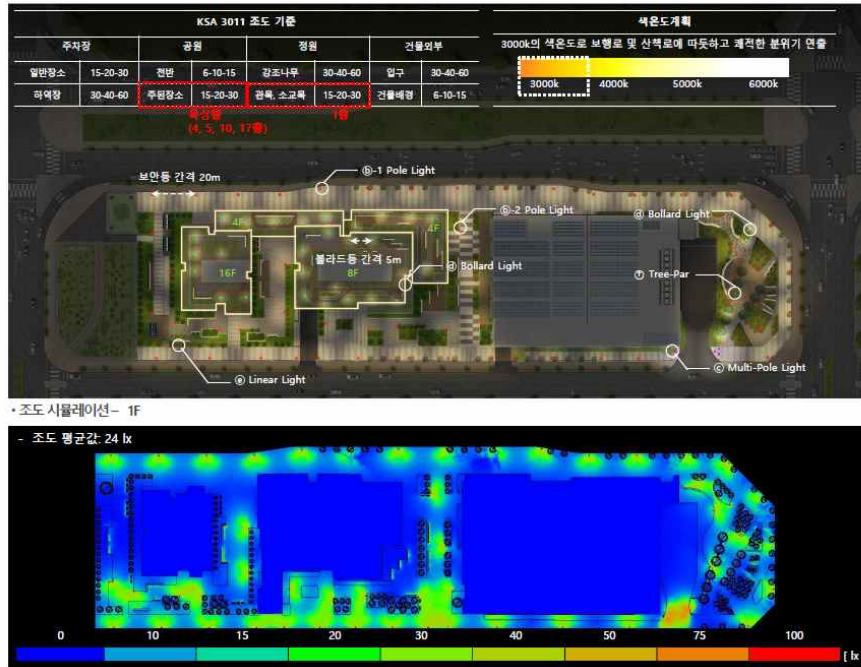
[Reference: LG Electronics Gangnam R&D Center]





## 조경조명 연출계획

### 조경조명 연출계획



### 조명기구 사양

⑤-1, ⑤-2 Pole Light (@대지바운더리, 공개공지, 보행로)  
안전 조도 확보로 쾌적하고 안전한 야간 빛환경 조성

- TYPE : POLE LIGHT
- LAMP : LED S1.5W
- SIZE : W497xH665x4500(mm)
- BODY : AL DIE-CASTING
- CCT : 3000k
- IP RATE : IP 66

⑥ Multi-Pole Light (@하역장 진출입부)

3개소 헤드 보안등 설치로 보행자의 안전을 위한 조도 확보

- TYPE : POLE LIGHT
- LAMP : LED 36W x 3ea
- SIZE : W350x200xH6000(mm)
- BODY : AL DIE-CASTING
- CCT : 4000k
- IP RATE : IP 67

④ Bollard Light (@대지바운더리, 공개공지, 보행로)

주계공간에 보행자를 위한 볼라드를 설치하여 동선 유도

- TYPE : BOLLARD LIGHT
- LAMP : LED 14W
- SIZE : W150 x H700 (mm)
- BODY : AL DIE-CASTING
- CCT : 3000k
- IP RATE : IP 65

⑦ Linear Light (@조경공간 벤치 및 앉을벽 하부)

주계공간에 간접조명을 연출하여 아늑한 분위기 형성

- TYPE : LINEAR LIGHT
- LAMP : LED 9.5W
- SIZE : L150-1200xØ18xH16(mm)
- BODY : Anodized Aluminium
- CCT : 3000k
- IP RATE : IP 67

⑧ Tree-Par (@조경공간 수목 하부)

수목 투사등을 설치하여 입면이 자연스럽게 밝은 공간 연출

- TYPE : TREE-PAR
- LAMP : LED 8W
- SIZE : W65 x H87 (mm)
- BODY : AL DIE-CASTING
- CCT : 3000k
- IP RATE : IP 65

## 시간대별 조명연출

### 건축 조명 연출계획



### 조경 조명 연출계획



## 운영계획

### 연출 스케줄

구분	SUNSET	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	SUNRISE
건축	④						
조경	⑤						
	⑥						
	⑦						
	⑧						
	⑨						

### 전력량 및 전기료

타입	조명방식	전력량(W)	수량
건축	④ Linear Light	12W	244
	⑤ Pole Light	31.5W	48
	⑥ Multi-Pole Light	36x3W	6
조경	⑦ Bollard Light	14W	32
	⑧ Linear Light	8.3W	255
	⑨ Tree-Par	8W	33

타입	일 사용량	전력사용량 및 운용비용
건축	④ 3.660kW * 4hr	14.640kWh/일 대당 전력사용량: 14.640 kWh/일 대당 전력비용: 439.2 kWh/월 대당 전력비용: 37,332 원 대당 전력비용: 4,432.06 원
조경	⑤ 1.890kW * 11hr	20.79kWh/일 대당 전력사용량: 20.79 kWh/일 대당 전력비용: 67.254 kWh/월 대당 전력비용: 1,714.98 원 대당 전력비용: 2,057.973 원
	⑥ 0.810kW * 11hr	8.91kWh/일 대당 전력사용량: 8.91 kWh/일 대당 전력비용: 27.254 kWh/월 대당 전력비용: 714.98 원 대당 전력비용: 857.973 원
	⑦ 0.438kW * 11hr	4.818kWh/일 대당 전력사용량: 4.818 kWh/일 대당 전력비용: 14.454 kWh/월 대당 전력비용: 373.32 원 대당 전력비용: 44.3206 원
	⑧ 2.646kW * 11hr	29.106kWh/일 대당 전력사용량: 29.106 kWh/일 대당 전력비용: 87.318 kWh/월 대당 전력비용: 2,314.98 원 대당 전력비용: 2,777.973 원
	⑨ 0.330kW * 4hr	3.63kWh/일 대당 전력사용량: 3.63 kWh/일 대당 전력비용: 10.89 kWh/월 대당 전력비용: 297.32 원 대당 전력비용: 35.676 원

월간 사용 전기료 약 171,498 (원)  
연간 사용 전기료 약 2,057,973 (원)  
※ 전력계통: 1월 건축조명 4시간, 조경조명 11시간, 정동 기준  
※ 연평균 전력공사: 2017년 11월 21일 시행기준  
※ 일반용 전력(월), 고압B-전력 B-중간부하기준  
※ 전력량 요금은 계절별 평균요금 기준산출

## 부록

□ 건축도면 등 검토에 필요한 참고자료는 부록으로 제출한다.

\* (공통사항) 방위, 도면 치수

\* (필수도면) 각층 평면도, 건물단면도 1개 이상, (반복되는)표준입면부분 상세도



### 3) 사전검토의견 조치계획 작성방법

□ 사전검토의견의 유형별로 구분하고 해당위원을 표기한 총괄표를 작성한다.

\* 부서 및 심의위원 사전검토의견을 유형별로 묶어서 정리

\* 조치내용과 반영여부, 참조 페이지 표기

#### 경관심의 사전검토의견 조치계획

2020년 제 19차 경관위원회 3번 안건

조치계획 총괄표 - 1

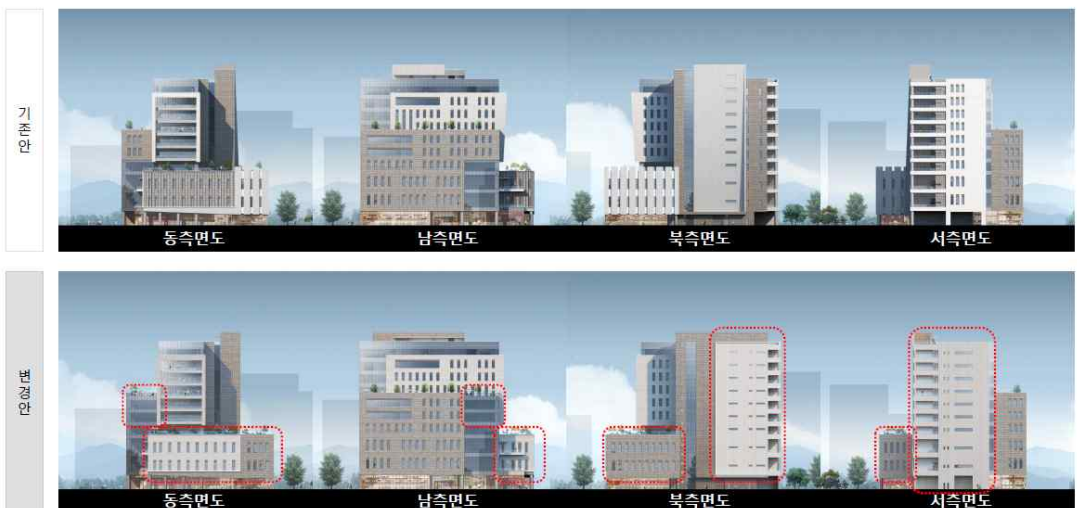
사전검토 의견 내용		반 영	부분반영	미반영	
24		23	0	1	
구 분		사전검토의견		조치내용	반영여부
시물레이션 및 매스계획	위원5	- 준주거지역임을 감안하여 남쪽에 위치한 대지의 대응방안을 고려하여 매스계획 검토		- 계단형식의 매스를 통하여 남쪽에 위치한 인접지 건축물의 채광 및 개방성을 확보함	반 영 (P 13)
	위원9	- 건축물의 독자적 정체성을 구축한 프로젝트로, 주변과의 조화를 검토하기 위한 시물레이션 도서를 제출		- 주변현황 포함 시물레이션 도서 제출	
배치 및 평면계획	위원3	- 건물 뒤쪽 휴게공간으로의 접근로는 실내 및 실외 확보를 권장		- 보행자전용도로에 면하여 대면상가가 형성되어있는 인접지와 공동으로 휴게공간에 이르는 접근로 설치 반영함.	반 영 (P 14)
	위원4	- 1층 부 바닥 패턴을 주변(인접부지) 상황에 맞추어 조정 검토		- 인접부지(22-18번지)와 어울리는 패턴으로 변경 반영함.	반 영 (P 15)
입면계획	위원1	- 전체적으로 입면이 조화롭게 되었지만 끝부분 라운드로 되어있는 코너가 옥상부분에는 일자로 표현되므로 최고층 층고를 조금 조정하는 것 검토		- 최상층 옥상 코너 끝부분 라운드 변경 대안 제시함	반 영 (P 16)
	위원3	- 전체적인 디자인 강조어휘는 적어진 'ㄱ'자형태를 유지하되, 디자인 컨셉에 저해되지 않으며, 2층 바닥의 서측 발코니를 돌출도 검토 권장		- 2층 바닥의 서측 발코니 돌출 대안 제시함	
		- 전면의 알루미늄패널의 입체성을 조금 더 강조(조금 더 돌출의 어필지요?)		- 원형기둥 지름 800 → 600으로 축소 반영함.	반 영 (P 17)
	위원8	- 전면부의 입면이 측면에 비해서 너무 평면적		- 알루미늄패널의 마감두께 200 → 300으로 변경 반영하여 전면부의 입체감을 강조함.	
		위원4	- 북측 입면 편창창의 패턴 변화에 대한 대안 제시 요망 검토(솔리드 매스에 볼륨 /창호의 세장비 및 패턴 조정 권장)		- 북측면의 매스볼륨을 축소하고 편창창의 패턴을 조정하여 제시함.
	위원	- 입면요소와 분절된 매스볼륨간의 조화가 이루어 질 수 있도록 검토			

□ 의견별(해당위원 표기)로 반영/미반영 여부를 알기 쉽게 작성한다.

#### 경관심의 사전검토의견 조치계획

2020년 제 22차 경관위원회 1번 안건

구 분	사전검토의견	조치내용	반영여부
위원 6	전체적인 identity를 위해 부자연스럽게 다양한 외관 패턴의 통일성 검토	- 건축물의 용도(공장, 연구) 기능을 수행할 수 있는 조건에서 입면 계획을 조정함.	반영
위원 1	입면계획 대체 안 제출 검토 (골라쥔 외관 이미지 지양 바람직하며, 재료, 형태, 장문 타입에서 조금 단순화된 입면으로 하는 대체 안)	- 입면을 이루는 구성 요소에 대한 단순화와 창호 셰이프 조정 등을 통하여 반영함. - 부분적으로 마감재를 변경(반전)하여 입면 조정을 하였음.	



#### 4) 심의결과 조치계획서 작성방법

□ 경관위원회 의결내용(조건부의결) 관련 조치한 내용을 작성한다.

\* (구성내용) 표지-이미지컷-조치계획 총괄표-항목별 조치계획-(필요시)검토확인서

\* 변경 전후 이미지컷(조감도 또는 투시도), 배치도 포함

조치계획서  
**21-1-1**

영종 A-1-2블록 오피스텔 신축공사

(신규) 변경 / 재심의
(00구 00동 1234-5)

- 2021년 제00차 인천광역시유구역 경관위원회 -

2021. 00

신청자

조치계획서 표지

00년 00차 경관위원회 심의결과에 대한 조치내용

구분	의결내용	조치내용	비고
1			반영 (페이지)
2			부분반영 (페이지)
3			미반영 (페이지)
4			

조치계획서 총괄표

□ 경관위원 검토확인서(서식)

\* 검토확인 받도록 결정한 의결내용에 대한 조치내용을 작성한 후 해당위원의 검토 확인을 받는다.

\* 검토확인서는 조치계획서 포함하여 제출한다.

구분	의결내용	조치내용	비고
1			반영 (페이지)
2			
3			
4			

의결 내용에 대한 조치내용을 검토·확인하였음.	○○○ 위원	인
	○○○ 위원	인

(붙임 1.)

## 경관 심의 신청서

신청인	상 호(명 칭)		사업자(주민)등록번호	
	성 명(대표자)			
	주 소(사무실)			
설계자 (경관)	상 호(명 칭)		사업자등록번호	
	성 명(대표자)	(인)	핸드폰	
	주 소(사무실)		전화번호/팩스	
설계자 (건축)	상 호(명 칭)		사업자등록번호	
	성 명(대표자)	(인)	핸드폰	
	주 소(사무실)		전화번호/팩스	
사업구분	구 분	<input type="checkbox"/> 신규 <input type="checkbox"/> 변경 <input type="checkbox"/> 재심의		
	대상시설			
	사 업 명			
	사업위치	인천광역시 연수구 송도 블록 (송도동 번지 호)		
신청내용	○건물명(상호명):			
	○대지위치: 인천광역시 연수구 송도동 번지 ( 블록 롯트)			
	○대지면적:			
	○경관구역: IFEZ 경관계획에서 정한 구역 표기			
	○건축물 (주용도) :			
	○건축면적/연면적 :		건폐율/용적율:	
	○규모(층수) : 지하 층/ 지상 층			
	○건물높이 : 최고 m/ 최저 m			
	○주요마감재:			
○색채 : (주조색) (보조색) (강조색)				
*다수 필지일 경우엔 필지별로 작성 기재할 것				
상기와 같이 경관위원회 심의를 신청합니다.				
<div style="text-align: right;">2021년 월 일</div> <div style="text-align: center;">신청자 :</div> <div style="text-align: right;">(서명 또는 날인)</div>				
인천경제자유구역청장 귀하				
구비서류 1. 경관 심의 도서 2부, 심의도서 파일 2. 재심의 신청 취지 및 사유 1부(재심의 경우에 한정함)				

(붙임 2.)

## 건축허가 협의 도서 작성 방법

제출양식: A4 좌철 책 제본 2부(PDF파일, CD 1부)

⇒ 경관위원회 최종 조치계획서와 변경 사항이 없을 경우 CD는 미첨부

1. 표지[송도동 ○○블럭(○○번지), ○○시설 건축허가 협의도서] ---- (맨 위)
2. 속지[송도동 ○○블럭(○○번지), ○○시설 건축허가 협의도서]
  - 날인(페이지 우측 하단)
    - 건축주: ○○○ (인)
    - 설계자(건축): ○○○ (인)
    - 설계자(경관): ○○○ (인)
3. 조감도, 투시도, 배치도, 입면도, 야간투시도
  - 배치순서
    - ① 변경 후(최종) 도면(조감도, 투시도, 배치도, 입면도, 야간투시도 등)
      - ⇒ 건축심의 의결 반영 또는 경관심의 이후 실시설계 시 변경된 경우 작성
      - \* 변경사항을 알기 쉽게 변경내용과 사유 정리 작성 제시
    - ② 변경 전 도면(조감도, 투시도, 배치도, 입면도, 야간투시도 등)
      - ⇒ 경관심의 의결(조건) 내용 반영된 도면으로 작성
4. 건축위원회 심의 의결내용 최종 조치계획서
  - 건축 심의 대상이 아닐 경우 최종 허가 접수 도서
5. 경관위원회 심의 의결내용 최종 조치계획서
6. 경관위원회 경관 계획(경관심의, 건축심의 반영한) 최종 도서 ---- (맨 밑)