

2020 인천광역시

# 도시·주거환경정비기본계획(안)

2012. 2. 20

# I. 과업의 배경 및 목적

## 1] 과업의 배경

### 1. 기본계획의 재정비

- ‘2010 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획’의 목표년도가 종료됨에 따라 기본계획의 재정비 및 여건 변화에 따른 새로운 기본계획의 수립 필요

### 2. 정비사업 추진 방향의 변화

- 기 추진 중인 정비사업의 효율적인 관리와 노후된 기성 시가지의 정비를 통한 도시민 삶의 질 향상에 기여
- 전면 철거방식에서 지역 특성을 살리는 수복형 개발로 변화되는 정비개발 방향의 수용
- 민간 위주의 정비사업에서 공공의 역할이 확대된 정비사업 추진을 위한 주거환경정비계획 수립 필요
- 정비사업과 관련된 민원의 해소 및 기존 도시·주거환경정비기본계획 운영상의 문제점에 대한 개선방향 제시

## ② 과업의 성격

### 1. 기본계획에 대한 재정비 차원의 새로운 계획 수립

- 「先계획-後개발」에 입각한 도시관리를 위하여 시행된 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 따라 10년마다 수립되어야 할 기본계획임
- 본 기본계획은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 10년마다 새롭게 수립되는 것이나, 2006년 8월에 수립된 기존의 ‘2010 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획’의 내용을 그동안 변화된 제도 및 인천광역시 정책 등에 따라 수정·보완하는 것을 포함하고 있음
- 금번 계획은 ‘2010 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획’에 반영된 정비예정구역의 재선정 및 해제되는 사항과 국토해양부에서 추진하는 시범사업인 도시활력증진사업을 새로이 반영하는 내용으로 한정함
- 정비사업이 새로이 필요한 지역은 도시 및 주거환경정비법 개정에 따라 새로운 기본계획 수립시 반영할 계획임

### 2. 법적 지위

- 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 제1항 및 같은법 시행령 제8조의 규정에 따라 수립되는 ‘2020 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획’은 ‘인천광역시 도시기본계획’의 하위계획이며 정비구역 및 정비계획의 상위계획임

### 3. 구속력

- ‘2020 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획’은 시가지정비사업의 기본적인 정책방향을 제시하는 계획으로서, 향후 정비계획을 수립하고 정비구역을 지정하는데 있어 구속력을 지님

#### 4. 과업의 목적

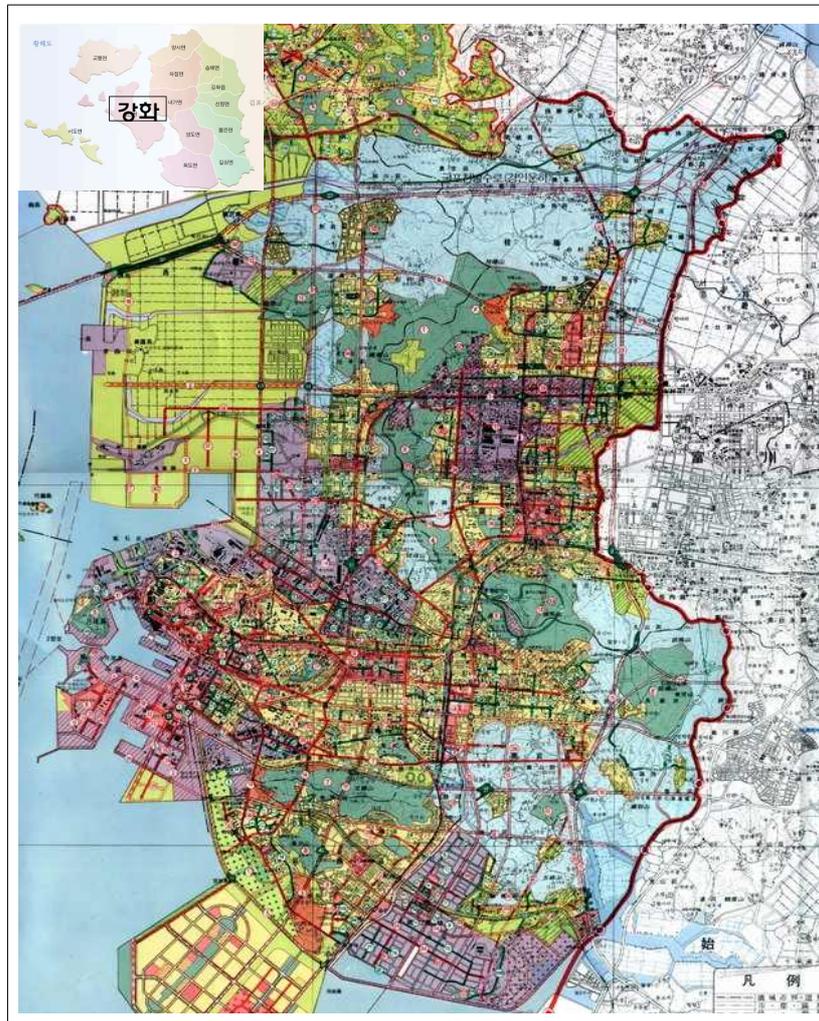
- 도시기본계획 등 상위계획의 이념과 내용이 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업으로 실현될 수 있도록 도시정비의 미래상과 목표를 명확히 설정하고 실천전략을 구체적으로 제시
- 2006년 8월에 수립된 ‘2010 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획’ 등 시행된 관련계획 내용을 평가·분석하고, 그 동안의 제도와 여건 변화를 수용한 기본방향을 제시하여 도시 및 주거환경정비의 장기적인 발전방향과 도시전체의 균형개발에 기여
- 유형별 정비구역 지정대상과 정비방향을 재설정하고, 정비기반시설의 기준, 개발 밀도 기준, 정비방법 등 정비사업의 기본원칙 및 개발지침을 제시
- 정비사업의 시행이 완료된 구역과 사업이 미진한 구역을 정비예정구역에서 제외하는 등 정비사업의 탄력성을 부여하도록 정비예정구역을 재정비하며, 사업추진구역의 사업효과와 문제점을 분석하여 정비사업의 기본방향을 제시

### ③ 과업의 범위

#### 1. 공간적 범위

- 인천광역시 행정구역의 8개구 및 1개군(강화군)
- 기본계획범위 : 시가화구역(163.83km<sup>2</sup>, 기준년도 : 2009년)
  - 주거지역 : 105.40km<sup>2</sup>
  - 상업지역 : 17.39km<sup>2</sup>
  - 공업지역 : 41.04km<sup>2</sup>

공간적 범위



## 2. 시간적 범위

- 기준년도 : 2010년 (기초조사 기준)
- 목표년도 : 2020년 (도시 및 주거환경정비기본계획수립지침 1-5-1에 근거  
목표년도는 기준년도로부터 10년을 기준으로 한다.)
- 기본계획은 5년마다 타당성 검토

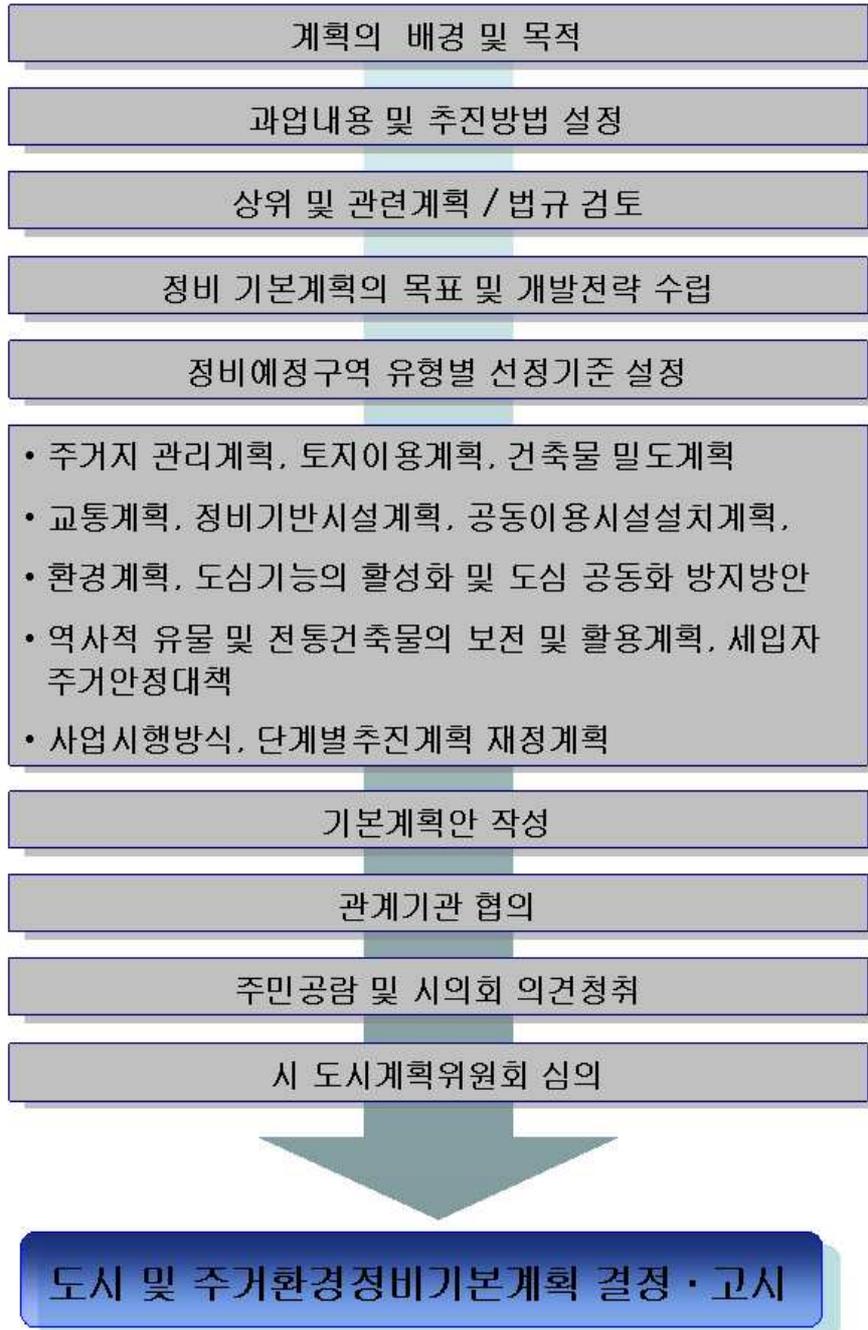
## 3. 내용적 범위

- 내용적 범위는 「도시 및 주거환경정비법」 제3조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) 및 같은법 시행령 제8조(기본계획의 내용)에 따른 항목을 내용으로 하고 있음

계획의 내용적 범위

구 분	내 용
계획의 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획의 배경, 계획의 성격, 계획의 범위, 계획수립절차</li> </ul>
기초조사	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인구현황, 토지이용현황, 정비기반시설 현황, 지형 및 환경 등 현황</li> </ul>
계획의 목표 및 기본구상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획의 비전과 목표, 목표실현을 위한 정책기조</li> <li>• 2010 기본계획의 평가, 지표설정</li> </ul>
부문별 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거지 관리계획</li> <li>• 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 계획</li> <li>• 교통계획</li> <li>• 사회복지 및 주민문화시설 등의 설치계획</li> <li>• 정비예정구역의 개략적인 범위</li> <li>• 사업추진단계 및 단계별 집행계획</li> <li>• 건축물의 밀도계획</li> <li>• 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지방안</li> <li>• 역사적 유물 및 전통건축물 보존계획</li> <li>• 공공 및 민간부분의 역할</li> <li>• 토지이용계획</li> <li>• 환경계획</li> <li>• 자원조달에 관한 사항</li> <li>• 거주민 및 세입자 주거안정대책</li> </ul>

#### 4. 과업수행 진행체계



(간지)

(간지)

## II. 기초현황

### 1. 인구현황

#### 1. 인구 및 가구현황

##### 가. 인구현황

- 인천광역시 총인구는 2009년말기준 2,758,431인이며 과거10년간(1998~2009년)연평균 0.95% 증가를 보이고 있으며, 연평균 23,418인이 증가 추세로 전국 연평균증가율 0.45%보다 높은 증가율로 현황분석
- 행정구역의 구·군별 인구현황은 부평구가 571,700인으로 20.7%로 가장 높은 비율을 차지하며, 인구가 가장 적은 지역은 용진군으로 18,328인으로 0.7%의 비율을 보이고 있음

##### 나. 가구현황

- 2009년말기준 가구수는 1,026,936가구 과거10년간(1999~2009년) 연평균 증가율 2.4%증가를 보이고 있으며 연평균 21,427가구로 증가분석
- 가구당 인구는 핵가족화 현상에 따라 1999년 가구당 3.1인에서 2009년말 2.6인으로 감소추세

### 인구 및 가구현황

구 분	인 구		가 구		가구당 인구 (인)	비 고
	인구(인)	증가율(%)	세대수	증가율(%)		
1999	2,524,251	-	809,671	-	3.1	
2000	2,562,321	1.51	829,164	2.4	3.1	
2001	2,581,557	0.75	845,739	2.0	3.0	
2002	2,596,102	0.56	872,057	3.1	3.0	
2003	2,601,278	0.20	891,606	2.2	2.9	
2004	2,610,715	0.36	908,673	1.9	2.8	
2005	2,632,178	0.82	933,686	2.8	2.8	
2006	2,663,854	1.20	965,302	3.4	2.7	
2007	2,710,040	1.73	995,712	3.2	2.8	
2008	2,741,217	1.15	1,014,755	1.9	2.7	
2009	2,758,431	0.63	1,026,936	0.9	2.6	
평 균	-	0.81	-	2.4	-	

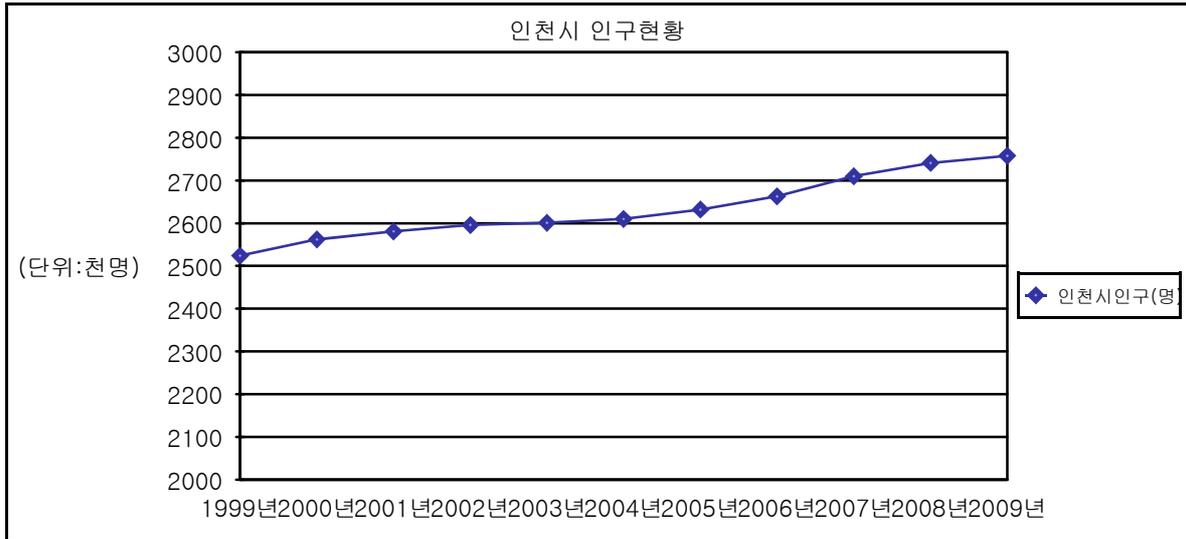
\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년)

### 군·구별 인구 및 가구현황

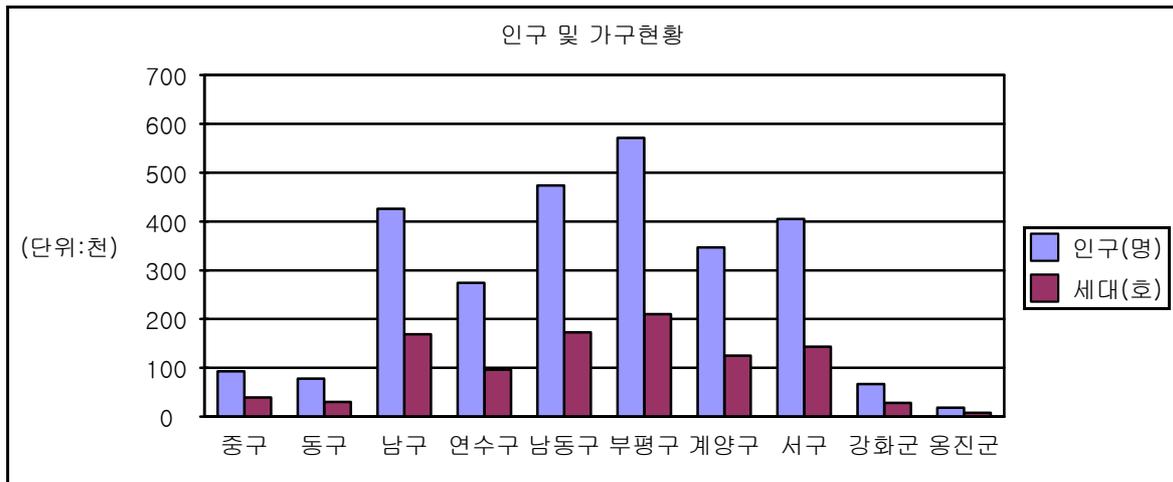
구 분	인 구(인)	구성비(%)	가 구		비 고
			가구수	가구당 인구(인)	
계	2,758,431	100.0	1,026,936	2.64	
구 계	2,672,506	96.9	989,674	2.70	
중 구	93,550	3.4	39,991	2.24	
동 구	78,496	2.8	30,943	2.50	
남 구	426,449	15.5	169,510	2.48	
연수구	274,596	10.0	96,504	2.81	
남동구	474,885	17.2	173,529	2.67	
부평구	571,700	20.7	210,135	2.68	
계양구	347,296	12.6	125,826	2.73	
서 구	405,534	14.7	143,236	2.76	
군 계	85,925	3.1	37,262	2.31	
강화군	67,597	2.5	28,506	2.35	
옹진군	18,328	0.7	8,756	2.08	

\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년)

인 구 현 황



군 · 구 별 인 구 및 가 구 현 황



## 2. 주택현황

### 가. 주택현황

- 인천광역시 2009년말 기준 총 주택수는 894,397호이며 주택보급률은 100.2%로, 과거 4년간(2005~2009년) 연평균증가율 5.6%증가 추세로 현황분석

### 나. 유형별 주택현황

- 2009년말 기준 총 주택수 894,397호 중 아파트가 462,217호(51.7%) 가장 많은 비율을 차지하고 비주거용 건물내 주택이 8,286호(0.9%)로 가장 적게 차지
- 과거 4년간(2005~2009년) 유형별 연평균 주택변화는 단독주택이 감소 6.3%, 다가구 1.8%, 아파트 3.9%, 연립주택 0.4%, 다세대 1.7% 증가, 비주거용 건물내 주택은 변화 없음

### 주 택 현 황

구 분	가구수	보급률 (%)	유 형 별 주 택 수 (호)						
			합 계	단독 주택	다가구 주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	비주거용 건물내 주택
2005	672,492	107.6	723,601 (100.0)	113,733 (15.7)	-	396,480 (54.8)	21,508 (3.0)	183,585 (25.4)	8,295 (1.1)
2006	679,275	108.0	733,618 (100.0)	112,778 (15.4)	-	408,092 (55.6)	21,189 (2.9)	183,273 (25.0)	8,286 (1.1)
2007	685,072	110.7	758,603 (100.0)	111,928 (14.8)	-	433,206 (57.1)	21,076 (2.8)	184,107 (24.3)	8,286 (1.1)
2008	875,189	99.7	872,442 (100.0)	86,933 (10.0)	117,974 (13.5)	447,951 (51.3)	21,320 (2.4)	189,978 (21.8)	8,286 (0.9)
2009	892,366	100.2	894,397 (100.0)	85,975 (9.6)	120,094 (13.4)	462,217 (51.7)	21,833 (2.4)	195,992 (21.9)	8,286 (0.9)
연평균 증가율(%)	7.9	감)1.6	5.6	감)6.3	1.8	3.9	0.4	1.7	0

\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년) ( )는 구성비임

다. 군·구별 주택현황

- 군·구별 주택수는 부평구가 가장 많은 182,026호(20.4%)를 차지하고 가장 적은지역은 용진군으로 6,719호(0.8%)로 분포
- 군·구별 주택보급률은 용진군지역이 가구수 5,181세대, 주택수 6,719호로 주택보급률 129.7%로 가장 높으며, 가장 낮은 지역은 남구지역으로 가구수 155,666세대, 주택수 143,414호로 주택보급률 92.1% 현황분석
- 인천광역시 평균 주택보급률(100.2%)은 전국 주택보급률(2009년말) 101.2%보다 다소 낮고, 수도권 95.4%보다 높음

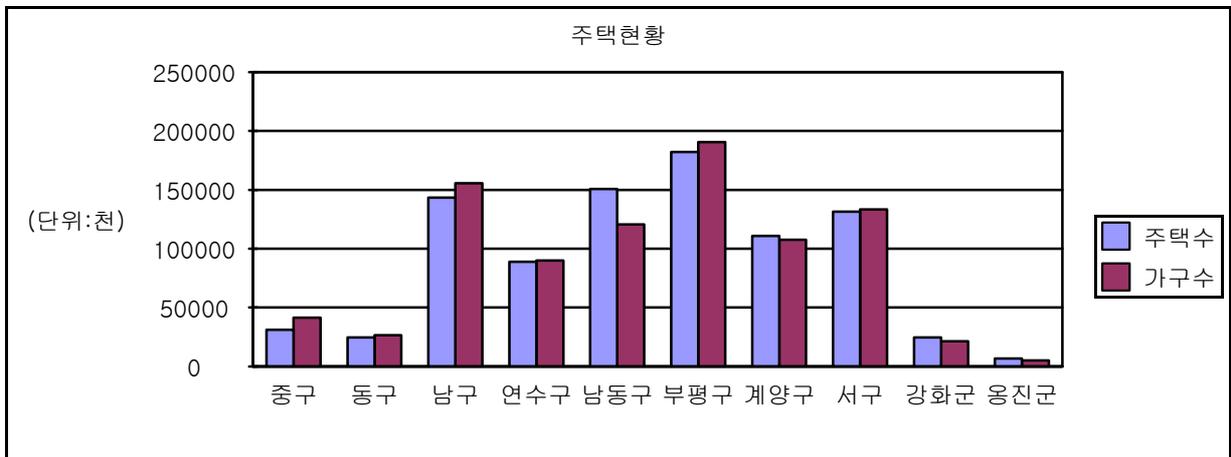
군·구별 주택현황

(단위 : 호, 가구)

구분	합계	중구	동구	남구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구	강화군	용진군
주택수	894,397 (100.0)	31,125 (3.5)	24,728 (2.8)	143,414 (16.0)	88,822 (9.9)	150,670 (16.8)	182,026 (20.4)	110,757 (12.4)	131,416 (14.7)	24,720 (2.8)	6,719 (0.8)
가구수	892,366 (100.0)	41,448 (4.6)	26,453 (3.0)	155,666 (17.4)	90,019 (10.1)	120,545 (13.5)	190,605 (21.4)	107,698 (12.1)	133,385 (14.9)	21,366 (2.4)	5,181 (0.6)
보급률(%)	100.2	75.1	93.5	92.1	98.7	125.0	95.5	102.8	98.5	115.7	129.7

\* 참고 : 인천광역시 통계연보 (2010년) ( )는 구성비임

군·구별 주택현황



## 2 토지이용현황

### 1. 토지이용

#### 가. 지목별 토지이용현황

- 2009년12월말기준 인천광역시의 총면적은 1,027.005km<sup>2</sup>이며, 지목별로는 임야가 412.867km<sup>2</sup>로서 전체면적의 40.2%를 차지하고 있으며, 논이 186.336km<sup>2</sup>(18.1%), 밭이 87.225km<sup>2</sup>(8.5%), 대지가 89.595km<sup>2</sup>(8.7%)를 차지
- 지목별 현황 중 시가화용지(대지, 공장, 도로, 학교)면적은 183.654km<sup>2</sup>(17.9%), 농경지는 273.561km<sup>2</sup>(26.6%) 현황분석
- 인천광역시의 지목별 녹지지수인 비시가화 용지는 843.351km<sup>2</sup>(82.1%)로서 대부분을 차지하고 있어 개발 잠재력은 높은 도시로 분석 됨

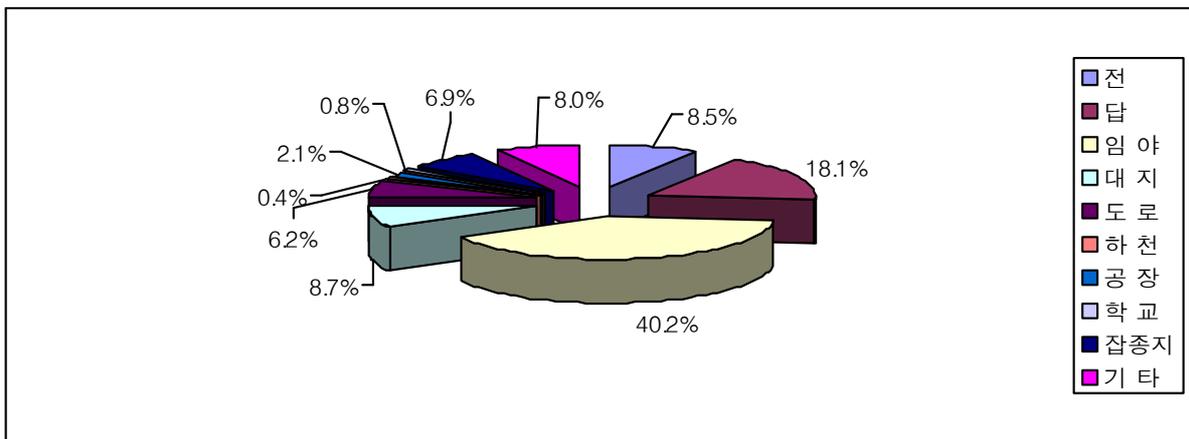
지목별 토지이용 현황

(단위 : km<sup>2</sup>, %)

구분	합계	전	답	임야	대지	도로	하천	공장	학교	잡종지	기타
면적	1,027.005	87.225	186.336	412.867	89.595	64.103	3.849	21.525	8.431	71.037	82.033
구성비	100.0	8.5	18.1	40.2	8.7	6.2	0.4	2.1	0.8	6.9	8.0

\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년)

지목별 토지이용 현황



나. 도시관리계획 현황

1) 용도지역 현황

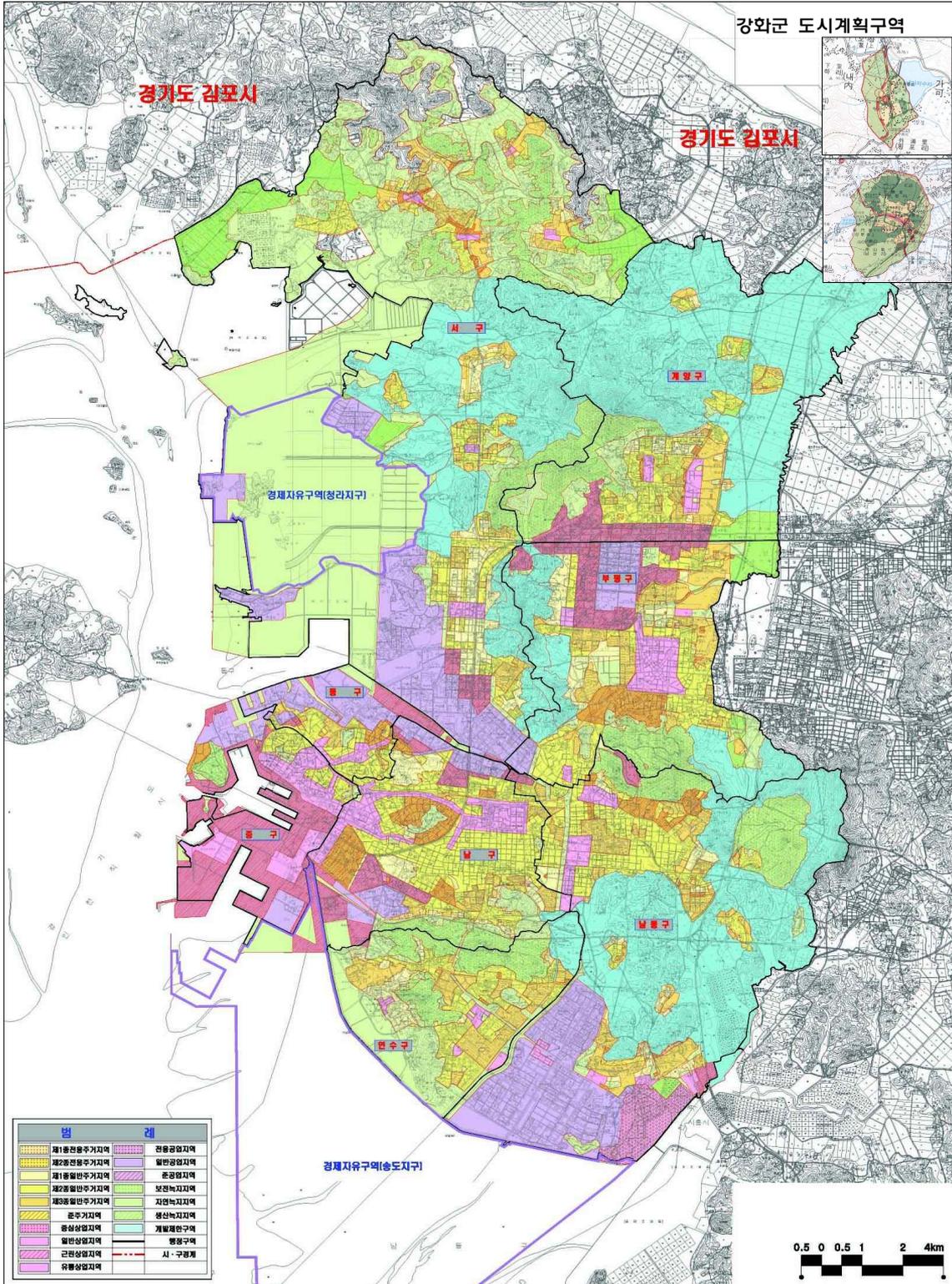
- 2009년 기준 인천광역시에 결정된 용도지역 현황 중 시가화구역 면적은 163.83km<sup>2</sup>(14.28%)이며, 이중 주거지역 105.40km<sup>2</sup>(9.18%), 상업지역 17.39km<sup>2</sup>(1.52%), 공업지역이 41.04km<sup>2</sup>(3.58%) 각각 계획되어 있음
- 주거지역은 제1종전용주거지역 0.25%, 제2종전용주거지역 0.03%, 제1종일반주거지역 1.42%, 제2종일반주거지역 4.39%, 제3종일반주거지역 2.30%, 준주거지역 0.77%로 계획되어 있음

용도지역 총괄표

구 분		면적(km <sup>2</sup> )	구성비(%)	비 고
합 계		1,147.58	100.00	
주 거 지 역	소 계	105.40	9.18	
	제1종전용주거지역	2.90	0.25	
	제2종전용주거지역	0.40	0.03	
	제1종일반주거지역	16.33	1.42	
	제2종일반주거지역	50.40	4.39	
	제3종일반주거지역	26.44	2.30	
	준주거지역	8.78	0.77	
상 업 지 역	소 계	17.39	1.52	
	중심상업지역	1.99	0.17	
	일반상업지역	14.97	1.30	
	근린상업지역	0.42	0.04	
	유통상업지역	0.00	0.00	
공 업 지 역	소 계	41.04	3.58	
	전용공업지역	1.19	0.10	
	일반공업지역	27.57	2.40	
	준공업지역	12.24	1.07	
녹 지 지 역	소 계	284.98	24.83	
	보전녹지지역	51.59	4.50	
	생산녹지지역	8.83	0.77	
	자연녹지지역	224.52	19.56	
관 리 지 역		292.97	25.53	
농 립 지 역		257.35	22.43	
자연환경보전지역		0.05	0.004	
미 지 정		106.81	9.31	

\* 참고 : 인천광역시 통계연보 (2010년)

용도지역 총괄도



\* 참고 : 인천광역시 내부자료 (2005년 기준)

2) 용도지구 현황

□ 자연경관지구, 최고고도지구, 역사문화미관지구현황

○ 현재 인천광역시에 결정된 용도지구현황은 자연경관지구 7개지구, 최고고도지구 7개지구, 역사문화미관지구 1개 지구로 결정되어 있음

자연경관지구

지구명	위 치	면 적(㎡)	비 고
합 계	7개지구	2,906,538	
1. 계 양 지 구	계양구 계산동 산57-1번지 일원	675,000	
2. 월 미 지 구	중구 북성동 106번지 일원	295,520	
3. 심 곡 지 구	서구 심곡동 산63번지 일원	338,000	
4. 문 학 지 구	남구 학익동 산142번지 일원	319,980	
5. 가 정 지 구	서구 가정동 550번지 일원	243,000	
6. 송 도 지 구	남구 동춘동 산42번지 일원	767,051	
7. 청 량 지 구	연수구 동춘동 62번지 일원	267,987	

\* 참고 : 인천광역시 내부자료 (2010년 기준)

최고고도지구

지구명	위 치	면 적(㎡)	비 고
합 계	7개지구	106,839,211	
1. 증 양 지 구	중구 북성동 3가 1번지 일원	372,000	
2. 수 봉 지 구	남구 주안동 산21-1번지 일원	551,436	
3. 월 미 지 구	중구 북성동 98번지 일원	465,975	
4. 김 포 공 항	계양구 계산동 외 19개동 일원	29,268,000	
5. 인 천 공 항	중구 영종, 용유동 일원	75,877,000	
6. 송 립 지 구	동구 송림동 235-13번지 일원	873	
7. 청 량 지 구	연수구 동춘동 62번지 일원	303,927	

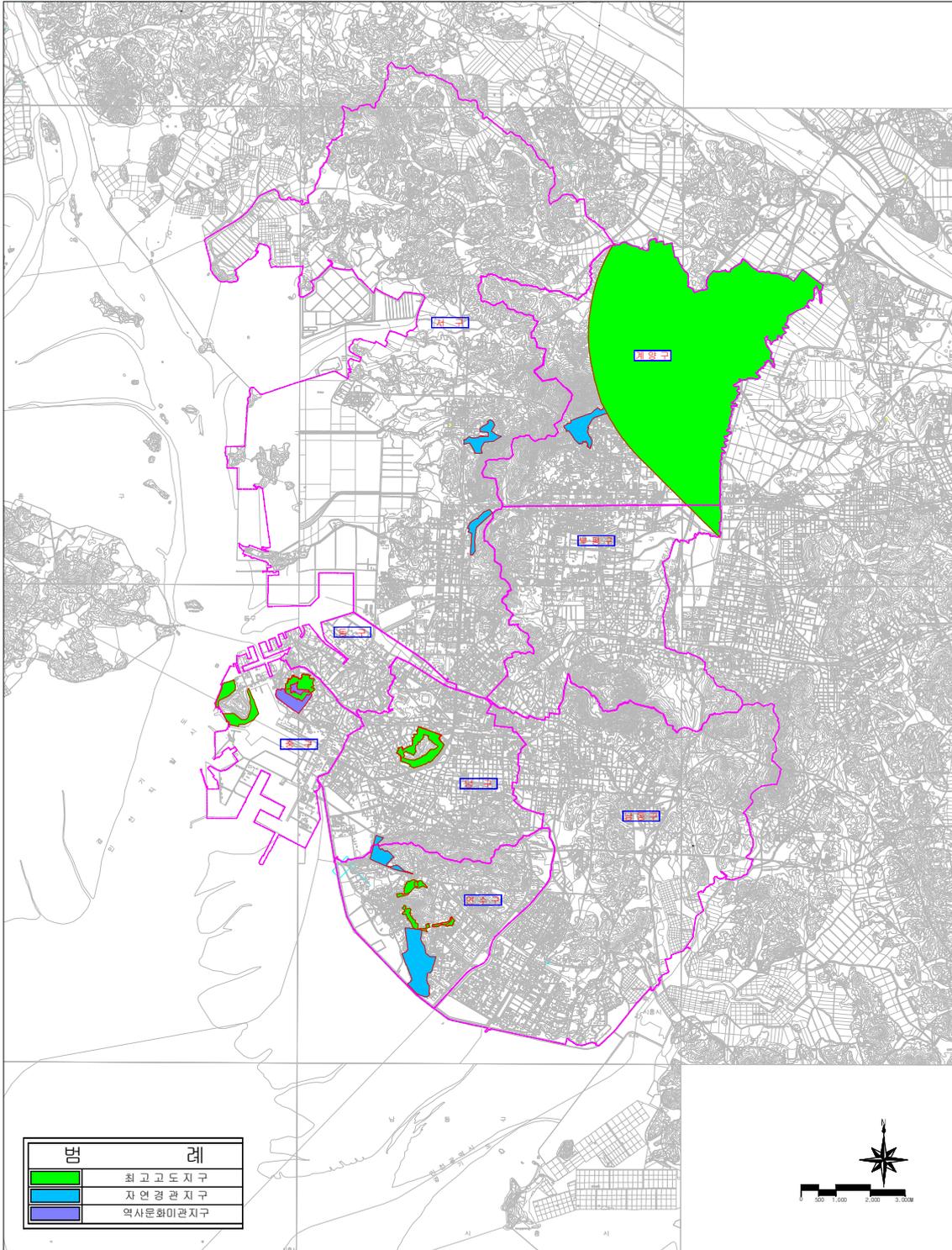
\* 참고 : 인천광역시 내부자료 (2010년 기준)

역사문화미관지구

지구명	위 치	면 적(㎡)	비 고
합 계	1개지구	537,114	
개항기 근대건축물	개항기 근대건축물 제1종지구단위계획구역	537,114	

\* 참고 : 인천광역시 내부자료 (2010년 기준)

용도지구 총괄도



\* 참고 : 인천광역시 내부자료 (2010년)

3) 지구단위계획구역 현황

- 2010년말기준 인천광역시에 결정된 지구단위계획구역은 총 101개 구역으로 중구 9개, 동구 2개, 남구 14개, 연수구 11개, 남동구 17개, 부평구 13개, 계양구 11개, 서구 29개 구역으로 결정

지구단위계획구역 총괄

구 별	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	결 정 근 거		사 업 별
				구 역	계 획	
<b>총 계</b>			<b>80,091,249</b>	<b>105개구역</b>	<b>99개구역</b>	
중 구	<b>소 계</b>		<b>9,298,853</b>	<b>9개구역</b>	<b>8개구역</b>	
	공항배후	운서동 1996번지 일원	2,754,295	97-232('97.10.11)	99-156('99.11.1)	시가지(상세)
	운 남	운남동 688번지 일원	487,600	98-143('98.7.3)	03-157('03.8.4)	구획(지구)
	운 서	운서동 86-1번지 일원	306,580	98-143('98.7.3)	02-156('02.7.16)	구획(지구)
	영 중1	운북동 779-1번지 일원	813,000	98-141('98.7.3)	-	시가지(상세)
	항 동	항동 76-1번지 일원	874,430	01-114('01.7.12)	04-83('04.5.10)	지구단위
	월 미	북성동 98-50번지 일원	262,382	02-312('02.12.31)	07-7('07.1.15)	지구단위
	자유공원주변	신포동 일원	599,743	02-312('02.12.31)	05-244('05.12.19)	지구단위
	개항기근대건축물 밀집지역	항동6가 1번지 일원	471,476	03-96('03.5.28)	03-96('03.5.28)	지구단위
	운북종합레저단지 (인도공)	운북동 일원	2,729,347	재경부고시 06-41 (2006.10.31)	재경부고시 06-41 (2006.10.31)	경제자유 구역(지구)
남 동 구	<b>소 계</b>		<b>377,172</b>	<b>2개구역</b>	<b>1개구역</b>	
	동 산	송림동 45-1번지 일원	66,925	04-234('04.12.27)	04-234('04.12.27)	주거환경
	동인천역주변	송현동 100번지 일원	310,247	07-101('07.5.21)	-	도시개발
부 평 구	<b>소 계</b>		<b>4,450,595</b>	<b>14개구역</b>	<b>13개구역</b>	
	학 익	학익동 일원	399,094	95-130('95.7.15)	00-115('00.6.30)	구획(상세)
	문 학	문학동 328-1번지 일원	477,003	95-130('95.7.15)	01-40('01.4.9)	구획(지구)
	도화역	도화동 686번지 일원	195,140	01-173('01.10.18)	01-173('01.10.18)	지구단위
	용현8-1	용현동 292-2번지 일원	30,000	04-61('04.4.17)	04-61('04.4.17)	지구단위
	학익시장	학익1동 일원	150,155	07-122('07.6.18)	07-122('07.6.18)	지구단위
	수봉	송의4동 일원	586,000	07-149('07.7.23)	07-149('07.7.23)	지구단위
	주안역	주안5동 일원	68,000	07-121('07.6.18)	07-121('07.6.18)	지구단위
	학익	학익동 468번지 일원	123,850	00- ('00.6.30)	04-59('04.4.6)	도시개발(지구)
	용현·학익3블럭	학익동 430-47번지 일원	54,532	06-183('06.10.16)	07-59('07.3.27)	도시개발(지구)
	용현·학익4블럭	학익동 510-2번지 일원	37,812	07-1('07.1.8)	07-180('07.9.3)	도시개발(지구)
	송의운동장	송의동 180-6번지 일원	90,072	07-68('07.4.16)	09-93('09.3.9)	도시개발
	도화구역	도화동 43-7번지 일원	881,990	06-91('06.5.29)	09-297('09.9.21)	도시개발
	주안2·4동	주안동 2·4동 일원	1,274,169	08-91('08.5.26)	10-139('10.5.24)	재개발 (도시환경정비)
	문학	문학동 141-1번지 일원	82,778	06-90('06.5.29)	-	도시개발(지구)

## 지구단위계획 수립현황(계속)

구 별	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	결 정 근 거		사 업 별
				구 역	계 획	
연 수 구	소 계		15,430,171	14개구역	13개구역	
	연 수	연수동, 동춘동 일원	6,211,331	94-246('94.12.30)	94-246('94.12.30)	택 지(상세)
	선 학	선학동 일원	422,696	95-130('95.07.15.)	02-30('02.2.19.)	택+구(상세)
	청 학	청학동 537-1번지 일원	340,191	"	01-41('01.04.3.)	구 획(지구)
	송 도	옥련동, 동춘동 일원		'00.7.1. 지구단위계획에 편입		도시설계
	송도1	송도동 일원	1,780,765	99-198('99.12.28)	00-239('00.12.28)	시가지(지구)
	송도5-1	송도동 일원	206,453	99-198('99.12.28)	03-28('03.2.3)	시가지(지구)
	송도5-2	송도동 일원	1,317,863	99-198('99.12.28)	03-28('03.2.3)	시가지(지구)
	송도시식정보 산업단지	송도동 일원	2,655,143	02-282('02.12.9)	02-282('02.12.9)	산업단지(지구)
	송도2-1	송도동 일원	314,342	03- ('03.12.23)	03- ('03.12.23)	시설(지구)
	동춘2	동춘동 210번지 일원	240,925	05-62('05.4.20)	09-112('09.4.6)	도시개발(지구)
	청학주택지	청학동 103번지 일원	24,671	04-14('06.1.16)	06-14('06.1.16)	일단의주택지조성(지구)
	동춘1	동춘동 752-4번지 일원	408,757	06-212('06.11.27)	08-270('08.11.24)	도시개발(지구)
	옥골	옥련동 104번지 일원	298,187	08-283('08.12.1)	-	도시개발(지구)
	송도대우자판	옥련동, 동춘동 일원	538,600	08-310('08.11.17)	10-52('10.2.16)	도시개발(지구)
만 수 구	소 계		11,673,980	17개구역	17개구역	
	구 월	구월동 1350번지 일원	1,259,353	95-66('95.4.15)	96-226('96.12.5)	택지(상세)
	만 수	만수동 29번지 일원	586,323	95-66('95.4.15)	98-4('98.1.14)	택지(상세)
	만수2	만수동 1005번지 일원	148,140	95-130('95.7.15)	00-115('00.6.30)	택 +구(상세)
	만수3	만수동 1017번지 일원	717,780	95-130('95.7.15)	97-269('97.12.10)	택 +구(상세)
	장 수	장수동 567번지 일원	185,400	95-130('95.7.15)	98-11('98.1.19)	구획(상세)
	장 수	장수도 일원	42,597	97-219('97.9.19)	97-219('97.9.19)	택지(상세)
	서 창	서창동 380번지 일원	427,415	95-130('95.7.15)	98-113('98.6.8)	구획(상세)
	서 창	서창동 일원	49,930	97-237('97.10.9)	97-237('97.10.9)	택지(상세)
	서창2	서창동, 운연동, 논현동 일원	2,099,859	05-68('05.3.25)	07-492('07.11.9)	택지(지구)
	도 림	도림동 249번지 일원	155,240	95-130('95.7.15)	00-113('00.6.30)	구획(상세)
	도 림	도림동 일원	72,198	97-280('97.12.11)	97-280('97.12.11)	택지(상세)
	논현1	논현동 일원	248,501	95-130('95.7.15)	98-213('98.11.27)	택지(상세)
	논현2	논현동, 고잔동 일원	2,543,055	02-14('02.1.25)	02-14('02.1.25)	택지(지구)
	향촌	만수동 80번지 일원	203,241	99-124('00.10.22)	07-36('07.7.19.)	주거환경(지구)
	구월업무	구월동 1135번지 일원	458,000	'00.7.1 지구단위계획에 편입		지구단위
	소래논현	고잔동 591번지 일원	2,393,748	04-789('04.12.27)	06-133('06.8.7.)	도시개발(지구)
고잔	논현동 179-37번지 일원	83,200	06- ('06.11.6)	07-145('07.7.16)	도시개발(지구)	

지구단위계획 수립현황(계속)

구 별	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	결 정 근 거		사 업 별
				구 역	계 획	
구 평 구	소 계		4,031,883	13개구역	13개구역	
	삼산1	삼산동, 갈산동, 부개동 일원	1,189,110	95-66('95. 4. 15)	00-152('00. 9. 6)	택지(지구)
	삼산2	삼산동 일원	347,298	95-66('95. 4. 15)	96-191('96. 10. 25)	택지(상세)
	삼산3	삼산동 113-16번지 일원	176,163	03-263('03. 12. 31)	05-258('06. 1. 2)	택지(지구)
	부 평	부평동 487번지 일원	346,034	95-66('95. 4. 15)	96-239('96. 12. 23)	택지(상세)
	갈 산	갈산동 368번지 일원	659,734	"	96-244('96. 12. 26)	택지(상세)
	갈산1	갈산동 7번지 일원	119,642	10-79('10. 3. 22)	10-79('10. 3. 22)	지구단위
	갈산2	갈산동 171번지 일원	254,614	10-80('10. 3. 22)	10-80('10. 3. 22)	지구단위
	부 개	부개동 일원	605,036	95-130('95. 7. 15)	98-213('98. 11. 27)	택지(상세)
	일 신	일신동 일원	81,922	95-130('95. 7. 15)	96-201('96. 11. 6)	택지(상세)
	구 산	구산동 90번지 일원	87,779	03-110('03. 11. 17)	04-163('04. 9. 10)	개발(지구)
	십 정	십정동 135-2번지 일원	22,657	05-147('05. 8. 1)	05-147('05. 8. 1)	기성시가지(지구)
	삼 산	삼산동 62-3번지 일원	50,310	04-43('04. 3. 29)	05-9('05. 1. 24)	도시개발(지구)
	부 개	부개동 120-342번지 일원	91,584	06-56('06. 4. 17)	06-168('06. 9. 18)	도시개발(지구)
계 양 구	소 계		3,8,12,498	11개구역	11개구역	
	장 기	장기동 6-18번지 일원	320,448	99-147('99. 10. 19)	99-147('99. 10. 19)	구획(상세)
	굴 현	굴현동 265번지 일원	176,010	95-130('95. 7. 15)	01-50('01. 4. 10)	구획(지구)
	동 양	동양동 309번지 일원	277,654	95-130('95. 7. 15)	01-49('01. 4. 13)	구획(지구)
	동 양	동양동 일원	179,295	97-195('97. 8. 21)	97-195('97. 8. 21)	택지(상세)
	계 양	임학동, 병방동, 서운동일원	164,045	95-66('95. 4. 15)	97-66('97. 3. 26)	택지(상세)
	계 산	계산동, 병방동, 서운동일원	1,614,008	95-66('95. 4. 15)	96-249('96. 12. 19)	택지(상세)
	살나리	서운동 951번지 일원	63,629	00-96('00. 6. 10)	00-96('00. 6. 10)	구획(상세)
	경인교대역	계산동 942번지 일원	645,400	01-98('01. 6. 20)	04-84('04. 5. 10)	지구단위
	굴 현	굴현동 306-1번지 일원	182,304	07-178('07. 8. 27)	08-267('08. 11. 24)	도시개발(지구)
	서 운	서운동 203번지 일원	17,205	10-77('10. 3. 22)	10-77('10. 3. 22)	지구단위
	효 성	효성동 78-1번지 일원	172,500	10-78('10. 3. 22)	10-78('10. 3. 22)	지구단위

지구단위계획 수립현황(계속)

구 별	구역명	위치	면적(㎡)	결정근거		사업별
				구역	계획	
서 구	소계		31,015,097	25개구역	23개구역	
	검암1	검암동 635번지 일원	663,648	95-130('95. 7. 15)	00-113('00. 6. 30)	구획(상세)
	검암2	검암동 236번지 일원	408,642	95-130('95. 7. 15)	00-113('00. 6. 30)	구획(상세)
	연희1,2	연희동, 심곡동 일원	783,090	95-130('95. 7. 15)	01-42('01. 4. 9)	구획(지구)
	연희3	연희동, 심곡동, 공촌동 일원	557,806	95-130('95. 7. 15)	01-225('01.12. 4)	구획(지구)
	가좌	가좌동 230번지 일원	322,126	95-66('95. 4. 15)	97-73('97. 3.31)	택지(상세)
	마전	마전동 일원	253,145	96-182('96.10.17)	96-182('96.10.17)	택지(상세)
	검단1	마전동 일원	404,593	99-18('99. 3. 4)	00-185('00.10.21)	구획(지구)
	검단2	마전동 일원	999,838	99-18('99. 3. 4)	01-140('01. 8.30)	구획(지구)
	원당	당하동, 원당동 일원	944,776	99-18('99. 3. 4)	01-142('01. 8.30)	구획(지구)
	마전	마전동 일원	609,404	99-18('99. 3. 4)	00-143('00. 8.30)	구획(지구)
	불로	불로동 일원	384,801	99-18('99. 3. 4)	02-145('02. 6.29)	구획(지구)
	당하	당하동 일원	802,720	99-18('99. 3. 4)	01-141('01. 8.30)	구획(지구)
	오류	오류동, 왕길동 일원	671,640	99-18('99. 3. 4)	06-172('06. 9.25)	구획(지구)
	경서	경서동 173번지 일원	343,700	01-51('01. 4.13)	01-51('01. 4.13)	구획(지구)
	당하	당하동 874-1번지 일원	80,105	99-187('99.12.20)	02-262('02.11.20)	시가지(지구)
	경서2	경서동 272번지 일원	34,845	04-218('04.12. 6)	08-294('08.12.8)	도시개발(지구)
	청라1-1 (토공주체수립)	청라지구 일원	2,377,913	재경부고시 06-49 (2006. 11. 21)	재경부고시 06-49 (2006. 11. 21)	경제자유 구역(지구)
	청라1-2 (토공주체수립)	청라지구 일원	13,768,879	재경부고시 06-49 (2006. 11. 21)	재경부고시 06-49 (2006. 11. 21)	경제자유 구역(지구)
	북항배후	원창동 일원	1,906,938	06-237('06.12.18)		지구단위
	가정	가정동, 신현동, 원창동 일원	1,325,429	05-136('05. 5.30)	07-462('07.11. 6)	택지(지구)
	한들	백석동 일원	562,051	07-102('07. 3.28)	08-371('09. 1. 5)	택지(지구)
	경서국민임대	경서동 산14번지 일원	149,000	07-267('07. 7. 4)	07-470('07.11. 6)	국민임대(지구)
	검단산업단지	오류동 410-243번지 일원	2,203,399	08-366('08.12.29)	08-366('08.12.29)	산업단지(지구)
	당하	당하동 875-31번지 일원	80,195	99- ('99.12.20)	04-29('04. 2.23)	도시개발(지구)
	경서3	경서동 124-66번지 일원	376,414	08-250('08.11.17)	-	도시개발(지구)

\* 참고 : 인천광역시 내부자료 (2010년 기준)

## 2. 산업경제

### 가. 경제활동인구 현황

- 인천광역시 2009년 기준 총인구 2,758천인 중 15세이상 경제활동인구는 2,192천인 이고, 경제활동 참가 인구는 1,355천인으로 경제활동 참가율은 61.8%이며, 실업인구는 62천인으로 실업률 4.6%로 현황분석 됨
- 경제활동 참가율은 2004년 61.9%에서 2009년까지 감소와 증가가 반복되는 추세이며 실업율은 4.5%에서 4.6%로 매년 감소 추세였으나 2009년에 실업률이 증가 됨

경제활동인구 현황

구 분	인 구 (천인)	15세이상 인구(천인)					경제활동 참가율 (%)	실업률 (%)	비고
		합 계	경 제 활 동 인 구			비경제 활동인구			
			소 계	취업자	실업자				
2004	2,610	2,016	1,249	1,192	57	767	61.9	4.5	
2005	2,632	2,045	1,257	1,200	57	787	61.5	4.6	
2006	2,663	2,078	1,285	1,228	57	793	61.8	4.4	
2007	2,710	2,114	1,311	1,258	54	803	62.0	4.1	
2008	2,741	2,146	1,317	1,265	52	829	61.4	3.9	
2009	2,758	2,192	1,355	1,293	62	838	61.8	4.6	

\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년)

### 나. 산업별 취업구조 현황

- 인천광역시 2009년말기준 산업별 취업인구는 1,293천인 중 사회 간접자본 및 기타서비스업 종사자가 가장 많은 958천인(74.1%)이고, 그 다음으로 광업·제조업 종사자 316천인(24.4%), 농업·어업 종사자가 18천인(1.4%)으로 3차산업에 종사하는 인구가 가장 많은 비중을 차지
- 취업인구는 2009년말기준 1,293천인으로, 2004년 1,192천인에서 평균 1.6%의 증가율을 보이고 있음

### 산업별 취업구조 현황

구 분	취업인구 (천인)	1차산업 농업·어업		2차산업 광업·제조업		3차산업 사회간접자본 및 기타서비스업		비 고
		인구 (천인)	구성비 (%)	인구 (천인)	구성비 (%)	인구 (천인)	구성비 (%)	
2004	1,192	15	1.3	335	28.1	842	70.6	
2005	1,200	12	1.0	333	27.8	855	71.3	
2006	1,228	10	0.8	340	27.7	878	71.5	
2007	1,258	11	0.9	338	26.9	909	72.3	
2008	1,265	19	1.5	328	25.9	918	72.6	
2009	1,293	18	1.4	316	24.4	958	74.1	

\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년)

### 다. 지역별 총생산액

- 인천광역시의 2009년말 기준 총생산액은 50조2천억원으로서 전국의 4.7% 차지하며, 울산광역시와 전라남도예 이어 9번째 순위임
- 2009년말 기준 과거 6년간('2003~2009년) 연평균 5.6% 증가로 전국 평균보다 다소 높음

### 지역별 총생산액

(단위 : 10억원, %)

구 분	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	구성비(%)	증가율(%)
전 국	772,221	829,468	869,305	912,926	983,030	1,028,500	1,065,665	100.0	5.5
서울특별시	194,892	198,926	208,899	220,135	236,517	248,383	257,598	24.2	4.8
부산광역시	43,855	45,984	48,069	49,434	52,680	56,182	55,526	5.2	4.0
대구광역시	26,123	27,715	28,756	30,244	32,261	32,714	32,797	3.1	3.9
인천광역시	36,349	38,842	40,398	43,311	47,780	47,827	50,256	4.7	5.6
광주광역시	16,407	17,392	18,896	20,299	21,281	21,745	22,066	2.1	5.1
대전광역시	18,260	19,314	20,030	20,802	22,186	23,218	24,211	2.3	4.8
울산광역시	35,483	40,947	41,697	43,214	48,059	52,408	51,271	4.8	6.5
경 기 도	147,644	162,200	169,315	180,852	193,658	198,948	208,296	19.5	5.9
강 원 도	21,469	22,452	23,015	24,133	25,989	26,311	27,348	2.6	4.1
충청북도	23,592	26,213	26,721	27,997	30,001	30,105	31,175	2.9	4.8
충청남도	39,251	43,706	47,497	51,361	55,148	57,974	65,134	6.1	8.8
전라북도	22,890	24,548	25,221	26,488	28,586	29,471	31,855	3.0	5.7
전라남도	36,001	39,706	42,816	42,182	47,021	52,387	51,048	4.8	6.2
경상북도	51,518	58,734	61,757	62,643	63,969	67,712	69,223	6.5	5.1
경상남도	51,523	55,268	58,251	61,735	69,157	74,280	77,213	7.2	7.0
제 주 도	6,965	7,523	7,966	8,096	8,736	8,833	9,648	0.9	5.6

\* 참고 : 통계청(2011년)

### ③ 정비기반시설 현황

#### 1. 교통현황

##### 가. 도로현황

##### 1) 광역교통

- 인천광역시 광역도로망체계는 현재 동서방향으로 제1경인고속도로와 제2경인고속도로, 인천국제공항고속도로 등이 있고, 남북방향으로 영동고속도로, 서울외곽순환고속도로, 국지도로 98호선 등이 인천시의 교통축을 이루며 서울 및 경기도와 연결
- 국도의 경우 간석오거리를 중심으로 방사형을 이루어 지역간 연결되어 있지만 대부분의 노선이 도심을 관통하도록 되어 있어 우회도로 및 순환도로의 확충 필요

광역도로망 체계

(단위 : m)

구 분		노 선	폭 원	차로수
고속도로	고속국도130호선 (인천국제공항고속도로)	공항~서울	50	8
	고속국도 50호선 (영동고속도로)	인천~강릉	30~50	6~8
	고속국도100호선 (서울외곽순환고속도로)	구리~일산	30	6
	고속국도120호선 (제1경인고속도로)	인천~서울	25~50	4~8
	고속국도110호선 (제2경인고속도로)	인천항~서울	30	6
일반국도	일반국도 6호선	인천~서울	30	6
	일반국도42호선	인천~반월	30	6
	일반국도46호선	인천~서울	25	4
	일반국도48호선	강화~서울	10~30	2~6
	일반국도77호선	인천~시흥	30	6~8
국가지원지방도	국지도 98호선	인천~김포	30	6
	국지도 84선	인천~강화	10~50	2~8

\* 참고 : 2025년 인천도시기본계획

## 2) 도시내 교통체계

- 도시내부의 도로망은 도로폭원이 협소하고 산발적인 반면 신개발지역은 기존시가지의 도로체계와는 달리 격자형으로 구성되어 가로망체계의 전체적인 조화가 미흡함
- 인천항과 공단에서 발생하는 대형화물 교통을 처리할 순환도로망 체계와 남북간 교통의 연결도로 체계가 미흡하며, 화물교통과 시내교통이 혼재되어 교통혼잡이 발생함
- 교통량의 급증에도 불구하고 기존도심의 주요도로인 경인로, 주안로 등의 시가지도로는 확장이나 신설이 어려운 실정임
- 기존시가지의 송도·연수지구를 연결하는 남동로와 능해로 등이 교통 수요에 비해 도로용량이 부족하고, 시가지와 검단방향의 연결도로는 지방도 305호선에 불과하여 교통 혼잡이 발생함
- 도로연장은 2009년 현재 약 3,215km, 자동차 증가율이 도로 증가율 보다 매우 높은 것을 감안할 경우, 장래 전체적으로 교통문제가 더욱 심화될 것으로 전망됨

### 도로연장 증가 추이

(단위 : km, %)

구 분	합 계	포 장		미 포 장	비고
		연 장	포 장 륜		
2001년	2,322	1,917	82.6	405	
2002년	2,758	2,598	94.2	160	
2003년	2,856	2,704	94.7	152	
2004년	2,899	2,739	94.5	159	
2005년	2,970	2,792	94.0	178	
2006년	3,119	2,144	92.9	164	
2007년	3,160	2,204	93.6	152	
2008년	3,176	2,196	92.0	191	
2009년	3,215	2,389	92.6	191	

\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년)

3) 도로현황

○ 2010년말기준 도시계획도로 총연장은 3,749km이고 그 중 포장된 연장은 3,025km로 포장률은 94.3%임

도로현황

구분	합 계				고속 도로 (m)	일 반 국 도				지 방 도 / 시 군 도			
	연 장 (m)	포 장(m)	포장률 (%)	미포장 (m)		연 장 (m)	포 장 (m)	포장률 (%)	미포장 (m)	연 장 (m)	포 장(m)	포장률 (%)	미포장 (m)
인천시	3,749,642	3,025,628	94.3	183,548	78,310	76,771	76,771	100	-	3,594,561	2,870,547	94.0	183,548
중구	391,924	371,570	100.0	-	12,100	6,305	6,305	100	-	373,519	353,165	100.0	-
동구	64,576	59,681	100.0	-	-	4,260	4,260	100	-	60,316	55,421	100.0	-
남구	242,801	230,673	100.0	-	12,490	8,175	8,175	100	-	222,136	210,008	100.0	-
연수구	382,190	375,598	100.0	-	-	5,380	5,380	100	-	376,810	370,218	100.0	-
남동구	469,565	452,543	99.3	2,952	11,300	13,230	13,230	100	-	445,035	428,013	99.3	2,952
부평구	454,597	244,983	99.7	722	4,600	5,000	5,000	100	-	444,997	235,383	99.7	722
계양구	312,442	249,718	99.7	638	20,710	11,235	11,235	100	-	280,497	217,773	99.7	638
서 구	668,501	524,286	99.0	5,136	17,110	5,490	5,490	100	-	645,901	501,686	99.0	5,136
강화군	464,074	308,276	78.2	85,900	-	17,696	17,696	100	-	446,378	290,580	77.2	85,900
옹진군	298,972	208,300	70.3	88,200	-	-	-	-	-	298,972	208,300	70.3	88,200

\* 참고 : 인천광역시 내부자료 (2010년 기준)

## 나. 자동차 현황

### 1) 자동차 보급현황

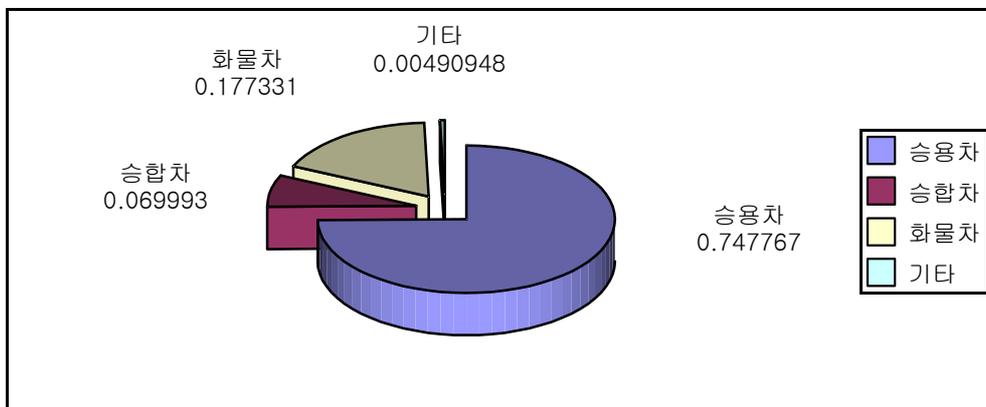
- 인천광역시의 자동차 보유대수는 2005년 800,149대에서 2009년말기준 895,818대로 연평균 2.9%의 증가추세를 보이고 있으며, 이중 자가용 승용차가 74.6%를 차지
- 차량대비 도로연장 주차면수는 지속적인 감소추세를 보이고 있는 반면, 자동차의 증가는 매우 높아 시설공급과 교통수요의 극심한 불균형을 이루고 있으며 우리나라 자동차 보유수준은 선진국에 비해 낮아 자동차의 증가추세는 당분간 지속될 전망

자동차 보급현황

구 분	합 계	구성비 (%)	승용차		승합차		화물차		기 타	
			대 수	구성비(%)	대 수	구성비(%)	대 수	구성비(%)	대 수	구성비(%)
2005년	800,149	100.0	577,649	72.2	66,058	8.3	152,396	19.0	4,046	0.5
2006년	822,317	100.0	598,936	72.8	64,628	7.9	154,582	18.8	4,171	0.5
2007년	853,226	100.0	625,829	73.3	64,897	7.6	158,351	18.6	4,149	0.5
2008년	870,322	100.0	643,363	73.9	64,017	7.4	158,594	18.2	4,348	0.5
2009년	895,818	100.0	669,863	74.8	62,701	7.0	158,856	17.7	4,398	0.5

\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년), 이륜자동차 미포함

자동차 보급현황



2) 주차장 공급현황

- 주차장의 공급현황은 2009년말 기준 총781,012면으로 노상주차장 75,383면(9.7%), 노외주차장 39,339면(5.0%), 건축물부설주차장 666,290면(85.3%)으로 구성, 전체 주차장 수급비는 87.2%를 보이고 있음
- 군·구별 주차장 수급비를 살펴보면 중구(155.7%), 연수구(115.1%), 동구(97.5%) 순이며, 강화군, 옹진군이 각각 43.8%, 31.0%로 가장 낮은 수준을 보이고 있음

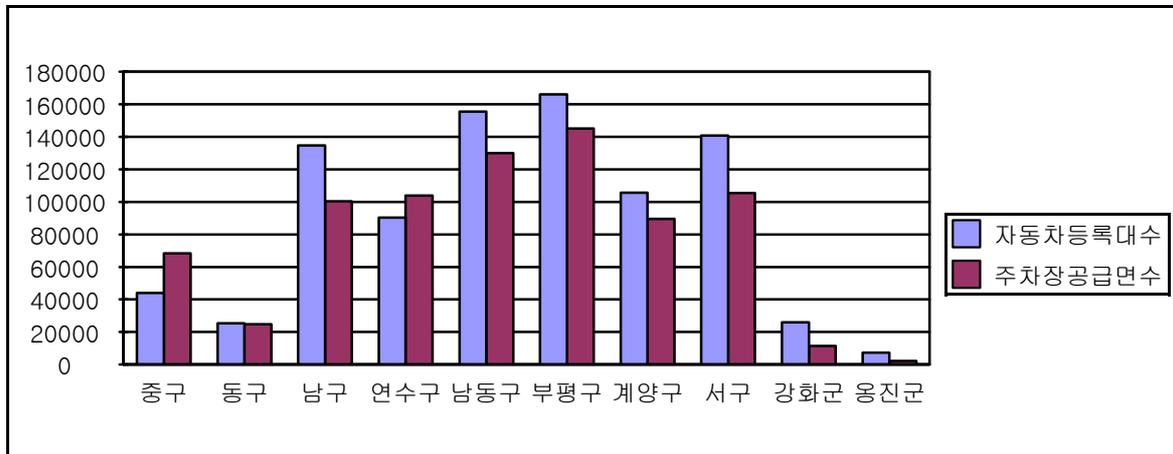
주차장 공급현황

(단위 : 대, 면, %)

구 분	자동차등록대수	주차장 공급면수	주차장 수급비	비 고
합 계	895,818	781,012	87.2	
중 구	43,915	68,381	155.7	
동 구	25,313	24,687	97.5	
남 구	134,748	100,272	74.4	
연수구	90,268	103,928	115.1	
남동구	155,581	129,933	83.5	
부평구	166,130	145,131	87.4	
계양구	105,691	89,652	84.4	
서 구	140,871	105,387	74.8	
강화군	25,988	11,377	43.8	
옹진군	7,313	2,264	31.0	

\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년)

자동차 및 주차장 현황



## 2. 공원 · 녹지현황

### 가. 공원현황

- 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률로 결정된 도시공원수는 총 765개소로 면적은 65,956km<sup>2</sup>이고 1인당 공원면적은 23.91m<sup>2</sup>/인으로 분석
- 조성이 완료된 공원수는 437개소이고 면적은 26,145km<sup>2</sup>로서 개소대비 공원 조성율은 58.4%, 면적대비 공원조성율은 39.6%로서 낮은 현황을 보이고 있음
- 조성공원면적은 9.48m<sup>2</sup>/인 으로서 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에서 정하고 있는 도시계획 구역안에서의 조성공원 면적기준은 6.0m<sup>2</sup>/인 임

#### 도시공원 현황

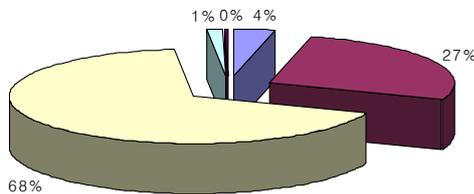
(단위 : 개, km<sup>2</sup>, %, m<sup>2</sup>/인)

구 분	도시계획결정 공원				조성공원			조성비율	
	개 소	면 적	구성비	인당면적	개 소	면 적	인당면적	개소대비	면적대비
계	765	65,956	100.0	23.91	437	26,145	9.48	58.4	39.6
도시자연공원	22	36,303	55.0	13.16	1	15,663	5.68	4.5	43.1
근 린 공원	252	25,414	38.5	9.21	90	7,660	2.78	35.7	30.1
어린이공원	477	1,495	2.3	0.54	338	0.954	0.35	70.8	63.8
체 육 공원	11	0.349	0.5	0.13	7	0.200	0.07	33.3	57.3
묘 지 공원	3	2,395	3.6	0.87	1	1,668	0.60	33.3	70.5

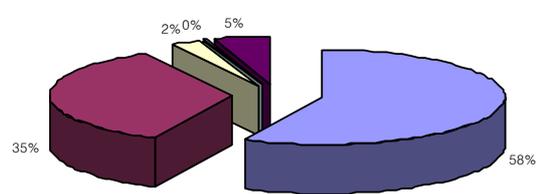
\* 참고 : 인천광역시 도시공원현황 (2010년 기준)

#### 도시 공원 현황

시설별 (개소)



시설별 (면적)



■ 도시자연공원 ■ 근린공원 □ 어린이공원 □ 체육공원 ■ 묘지공원

■ 도시자연공원 ■ 근린공원 □ 어린이공원 □ 체육공원 ■ 묘지공원

- 군·구별 공원현황은 경제자유구역청이 194개소로 가장 많이 지정되어 있으며 공원면적 또한 경제자유구역청, 중구, 서구 순으로 도시공원이 결정되어 있음
- 특히 동구와 같이 공장이 많고 결정된 공원수가 절대적으로 적은지역은 공장 이전지역을 공원화하며, 자투리땅의 이용, 공장인접지의 녹화 등으로 녹지확보가 필요함
- 소규모 자투리땅을 활용한 문화·휴식·모임·대화 등의 장소로 ‘푸른마을 쉼터녹지’를 1997~2001년까지 실시하여 182개소를 조성함으로써 도시 소공원의 역할을 담당함

군·구별 도시공원현황

(단위 : km<sup>2</sup>)

구 분	계		도시자연공원		근린공원		어린이공원		체육공원		묘지공원	
	개소	면 적	개소	면 적	개소	면 적	개소	면 적	개소	면 적	개소	면 적
계	765	4,812.735	22	36.829	252	25,414	477	1.489	11	0.348	3	2,396
중 구	31	12.277	8	10.542	9	1.695	14	0.040	-	-	-	-
동 구	24	0.251	-	-	5	0.204	19	0.047	-	-	-	-
남 구	47	2.825	1	1.633	8	1.098	38	0.094	-	-	-	-
연수구	54	4.337	1	3.163	13	0.964	39	0.190	1	0.020	-	-
남동구	132	9.530	2	5.268	26	3.966	103	0.261	1	0.035	-	-
부평구	116	1,672.949	2	2.396	33	1.317	80	0.236	-	-	1	1,669
계양구	51	3.779	1	2.897	10	0.667	36	0.108	4	0.107	-	-
서 구	136	3,089.787	4	6.816	49	3,082	79	0.279	3	0.065	1	0.627
강화군	10	3.503	2	2.784	5	0.713	3	0.006	-	-	-	-
옹진군	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
경제자유구역	164	13.497	1	1.330	94	11,708	66	0.228	2	0.121	1	0.110

\* 참고 : 인천광역시 통계연보 (2010년)

## 나. 녹지현황

- 완충녹지는 639개소에 면적 7,731km<sup>2</sup>이고 경관녹지는 183개소에 면적 1,477km<sup>2</sup>로 결정됨
- 완충녹지 조성률은 개소대비 47.1%, 면적대비 32.9%이고, 경관녹지 조성률은 개소대비 49.1%, 면적대비 17.6%로서 공원조성률 보다는 높음

### 녹지현황

(단위 : 개소, km<sup>2</sup>, %)

구 분	결 정		조 성		조 성 율	
	개 소	면 적	개 소	면 적	개소대비	면적대비
계	822	7,731	391	2,319	47.6	30.0
완충녹지	639	6,254	301	2,059	47.1	32.9
경관녹지	183	1,477	90	260	49.1	17.6

\* 참고 : 인천광역시 내부자료(2010년)

- 구별 완충녹지는 경제자유구역청이 면적이 가장 넓고 강화군, 계양구가 가장 적은 것으로 나타나고 있음
- 경관녹지는 구별로 편차가 심하게 나타나고 있음. 서구, 경제자유구역청 등은 조성이 되지 않았으며, 남구, 남동구, 부평구는 면적대비 90% 이상의 조성률을 보이고 있음

### 군·구별 녹지현황

(단위 : m<sup>2</sup>, %)

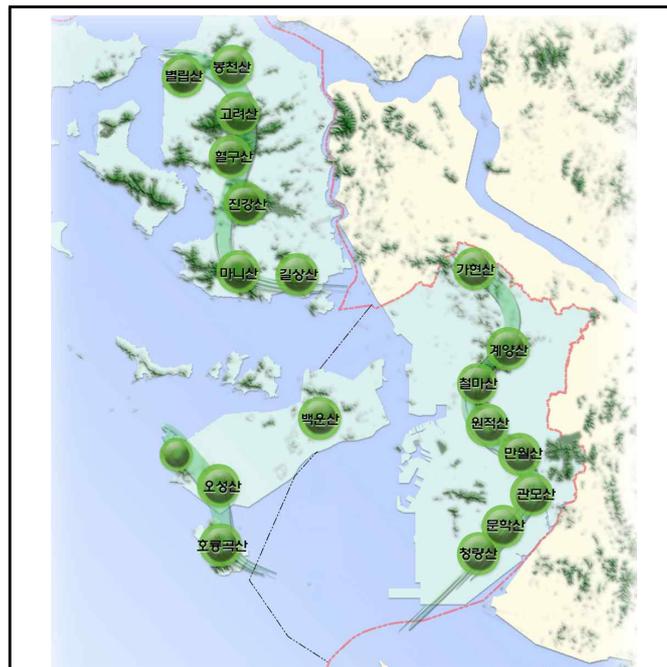
구 분	완 충 녹 지				경 관 녹 지				조 성 율			
	결 정		조 성		결 정		조 성		완충녹지		경관녹지	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소대비	면적대비	개소대비	면적대비
계	555	5,926,223	232	1,885,598	181	1,565,396	69	205,989	41.8	31.8	38.1	13.2
중 구	21	1,193,241	6	374,254	8	93,478	5	84,912	28.6	31.4	62.5	90.8
동 구	8	171,781	3	161,849	7	9,563	1	645	37.5	94.2	14.3	6.7
남 구	11	260,133	4	27,637	5	10,020	1	9,400	36.4	10.6	20.0	93.8
연수구	16	320,735	14	297,028	2	19,650	1	3,250	87.5	92.6	50.0	16.5
남동구	134	413,087	96	302,623	26	70,435	24	68,501	71.6	73.3	92.3	97.3
부평구	61	226,038	57	189,691	28	45,642	25	28,487	93.4	83.9	89.3	62.4
계양구	17	59,033	17	59,033	12	10,794	12	10,794	100.0	100.0	100.0	100.0
서 구	84	769,223	28	213,837	25	26,795	-	-	33.3	27.8	-	-
강화군	2	10,909	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
경제자유 구역	201	2,502,044	7	259,646	68	1,279,020	-	-	3.5	10.4	-	-

\* 참고 : 인천광역시 내부자료(2010)

### 다. 공원·녹지체계 현황

- 인천광역시는 도시중심부를 남북으로 관통하는 S자형의 녹지축이 형성
  - 강화지역에 별립산-고려산-혈구산-진강산-마니산-길상산으로 이어지는 공원 녹지축이 있으며, 육지부에 가현산-계양산-원적산-호봉산-만월산-관모산-소래산-문학산-청량산이 중심의 S자형 공원녹지축으로서 도시생태계 보전과 시민여가활동공간으로서 중요한 역할을 하고 있고, 영종도에 백운산, 용유-무의도가 있음
  - 그러나 남북 S자형 공원녹지축상의 녹지는 광역 및 간선도로망, 철도로 인한 녹지축의 단절, 주택단지, 소규모 공장 등으로 녹지축의 연계 미흡, 시가지내 공원 및 연결녹지 등의 부족으로 연계상태 미흡 등의 문제를 갖고 있음
- 이 밖에도 공원 녹지축상의 저지대 산림은 주택건설로 잠식되었고 산림내부는 군부대 및 훈련장, 통신시설, 송전탑 등에 의해 심각한 녹지훼손이 발생
- 또한 생활권 도시공원의 부족으로 인해 공원 녹지축상의 공원녹지에서 과도한 이용이 일어나 많은 훼손이 일어나고 있는 실정임

공원·녹지체계 현황도



\* 참고 : 2025년 인천도시기본계획

### 3. 공공이용시설

#### 가. 학교시설

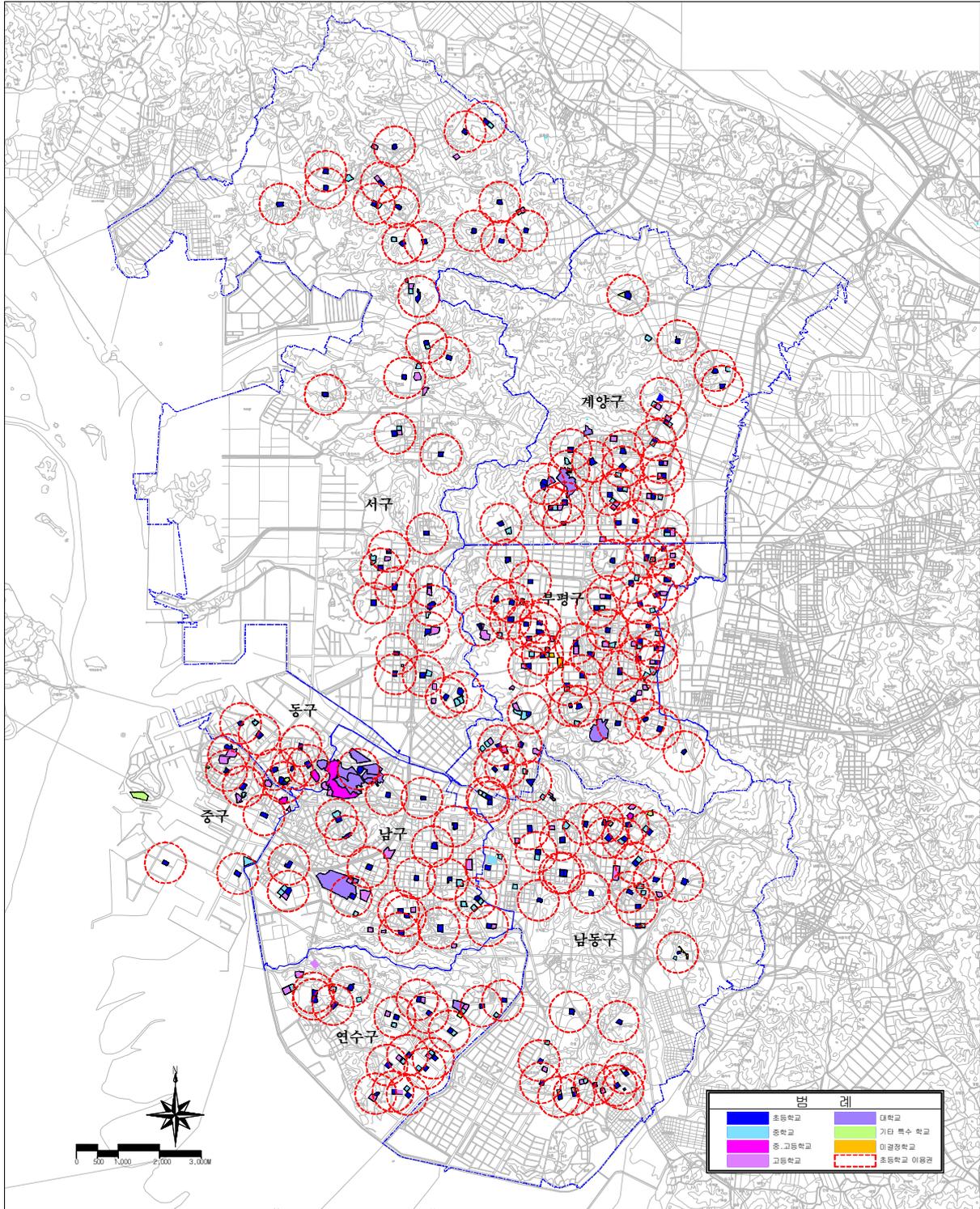
- 인천광역시의 2008년말 기준 교육시설은 888개교로 유치원 370개교, 초등학교 235개교, 중학교 127개교, 고등학교 111개교, 전문대학 5개교, 교육대학 1개교, 대학교 4개교, 대학원 23개교, 기타학교 12개교로 현황분석
- 2008년말 기준 학급수 14,802학급, 학생수 520,680인으로 전체인구의 약 19.0%차지
- 2008년말 기준 총 인구는 2,741,217인 대비 교육시설은 유치원 7,409인/개원, 초등학교는 11,665인/개교, 중학교 21,584인/개교, 고등학교 24,696인/개교로 현황분석 됨.

학교시설 현황

구 분	학교수 (개교)	학급수 (학급)	학생수 (인)	학·원교당 학생수(인/개교)	학급당학생수 (인/학급)	총인구대비 학교수(인/개교)
계	888	14,802	520,680	586	35	3,087
유치원	370	1,352	31,858	86	24	7,409
초등학교	235	7,011	193,210	822	28	11,665
중학교	127	2,999	115,198	907	38	21,584
고등학교	111	2,700	114,382	1,030	42	24,696
전문대학	5	94	21,558	4,312	229	548,243
교육대학	1	43	1,943	1,943	45	2,741,217
대학교	4	106	34,308	8,577	324	685,304
대학원	23	281	6,763	294	24	119,183
기타학교	12	216	1,460	122	7	228,435

\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년)

학교시설분포현황도



## 나. 도서관 현황

- 인천광역시 2009년말기준 총 인구 2,758,431인으로 도서관 24개소, 좌석 수 15,076좌석, 장서 수 2,311,479권을 보유하고 있음
- 공공도서관은 24개소로 도서관 1개소당 인구수는 114,935인, 좌석1개석당 183인, 인구1.2인당 장서수 1권을 확보하고 있음

도서관 현황

구 분	인 구 (인)	도서관수 (개소)	좌석수 (좌석)	장서수 (권)	도서관당 인구수 (인/개소)	좌석당 인구수 (인/좌석)	장서당 인구수 (인/장서수)
2004년	2,610,278	11	11,162	1,490,244	237,298	234	1.8
2005년	2,632,178	11	10,951	1,728,128	239,289	240	1.5
2006년	2,663,854	12	11,251	1,749,917	221,988	237	1.5
2007년	2,710,040	15	12,561	1,917,451	180,669	216	1.4
2008년	2,741,217	15	12,614	1,983,552	182,748	217	1.4
2009년	2,758,431	24	15,076	2,311,479	114,935	183	1.2

\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년)

다. 문화시설 현황

- 인천광역시 2009년말 기준 문화시설은 총 90개소이며, 이중 영화관 15개소, 공공 공연장 22개소, 화랑 32개소 등이 각각 분포
- 이중 남구지역이 16개소의 문화시설이 소재하여 가장 많은 분포를 보이고 있고, 옹진군을 제외한 동구가 가장 적은 4개소의 분포현황을 보이고 있음

문화시설 현황

(단위 : 개소)

구 분	계	공공 공연장	민간 공연장	영화관	미술관	화랑	구·군민 회관	복지 회관	청소년 회관	기타
2008년	198	22	3	102	4	31	3	15	7	11
2009년	90	22	4	15	4	32	3	-	-	10
중 구	15	6	3	1	-	3	-	-	-	2
동 구	4	1	-	1	-	2	-	-	-	-
남 구	16	4	-	3	1	6	-	-	-	2
연수구	7	-	-	2	1	3	-	-	-	1
남동구	14	5	-	2	-	6	-	-	-	1
부평구	12	1	1	4	-	5	-	-	-	1
계양구	6	3	-	1	-	-	1	-	-	1
서 구	8	5	-	1	-	-	1	-	-	1
강화군	12	1	-	-	2	7	1	-	-	1
옹진군	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년)

## 라. 복지시설

- 인천광역시 2009년말기준 복지시설은 총196개소가 입지하며, 수용인원은 7,103명 임
- 복지시설 중 가장 많은 시설은 노인복지시설로 154개소가 입지하고, 가장 적은 시설은 정신질환자 요양 시설로 2개소가 입지하고 있음
- 수용인원으로는 노인복지시설에 4,866인이 생활하여 가장 많은 인원을 수용할 수 있으며, 가장 적은 시설로는 여성복지시설로 9개소에 177명을 수용하고 있음
- 복지시설의 각 구군별 시설현황으로 가장 많은 지역으로는 부평구에 41개소가 분포되어 있으며, 가장 적은 지역은 동구가 1개소 입지 분포로 입지하고 있음

복지시설 현황

구 분	계		아동복지시설		노인복지시설		장애인복지시설		여성복지시설		정신질환자요양시설		부랑인시설		기 타	
	시설수	수용인원	시설수	수용인원	시설수	수용인원	시설수	수용인원	시설수	수용인원	시설수	수용인원	시설수	수용인원	시설수	수용인원
2004년	39	3,139	8	651	15	1,152	10	624	3	129	2	288	1	355	-	-
2005년	46	3,519	8	678	21	1,708	10	632	6	151	2	222	1	343	-	-
2006년	57	3,705	8	665	26	2,171	12	646	8	146	2	214	1	370	-	-
2007년	82	3,768	9	666	57	2,289	12	669	7	74	2	214	1	354	-	-
2008년	133	5,579	10	661	96	3,480	14	749	8	105	2	209	3	375	-	-
2009년	196	7,103	10	653	154	4,866	16	804	9	177	2	215	5	388	-	-
중 구	9	238	2	61	6	157	-	-	1	20	-	-	-	-	-	-
동 구	1	52	1	52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
남 구	24	1,028	4	284	14	658	-	-	4	68	-	-	2	18	-	-
연수구	17	1,113	-	-	14	898	2	156	1	59	-	-	-	-	-	-
남동구	24	533	-	-	23	511	1	22	-	-	-	-	-	-	-	-
부평구	41	1,322	2	163	31	846	6	298	2	15	-	-	-	-	-	-
계양구	14	225	-	-	13	210	-	-	1	15	-	-	-	-	-	-
서 구	30	1,344	-	-	26	855	1	43	-	-	1	80	2	366	-	-
강화군	30	1,093	1	93	25	724	3	141	-	-	1	135	-	-	-	-
옹진군	6	155	-	-	2	7	3	144	-	-	-	-	1	4	-	-

\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년)

## 4. 공급처리시설

### 가. 상·하수도 현황

#### 1) 상수도 현황

- 2009년말 기준 인천시의 상수도 급수율은 97.9%로 높은편이나, 강화군 및 옹진군은 각각 44.5%, 21.6%의 낮은 급수율을 보이고 있음
- 옹진군은 지하수를 용수로 활용하는 사업을 추진 중에 있고, 백령면은 취수원 확보 사업을 추진중임
- 인천시는 풍납, 팔당, 강화길상 3개취수장에서 원수를 취수하여 7개 정수시설에서 정수하여 급수하고, 이중 강화길상은 지하수를 원수로 활용하고 있음
- 인천지역은 강화길상을 제외하고는 자체수원 없이 한강에 의존하고 있었으나, 1994년부터는 한강상류의 풍납 취수장으로부터 자체 취수를 하고 있는 동시에, 광역 상수도인 팔당댐에서 원수를 공급받아 남동 등 5개 정수장에서 정수를 생산하여 상수도를 공급하고 있음

상수도 현황

구 분	총인구(인)	급수인구(인)	보급률(%)	시설용량(㎥/일)	급수량(㎥/일)	1인1일급수량(L)
2005년	2,632,178	2,554,178	97.0	2,092,800	1,031,860	404
2006년	2,663,854	2,600,098	97.6	2,092,800	1,013,199	390
2007년	2,710,040	2,644,668	97.6	2,092,800	980,967	371
2008년	2,741,219	2,677,906	97.7	2,072,800	951,605	355
2009년	2,758,246	2,699,718	97.9	1,998,800	936,802	347
중 구	93,540	87,953	94.0	-	-	-
동 구	78,500	78,500	100.0	-	-	-
남 구	426,494	426,494	100.0	-	-	-
연수구	274,574	274,574	100.0	-	-	-
남동구	474,687	474,177	99.9	-	-	-
부평구	571,718	571,718	100.0	-	-	-
계양구	347,311	347,311	100.0	-	-	-
서 구	405,499	404,995	99.9	-	-	-
강화군	67,597	30,044	44.5	-	-	-
옹진군	18,326	3,952	21.6	-	-	-

\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년)

### 상수도시설 현황

(단위 : 천<sup>3</sup> /일)

구 분	공칭시설용량	생산가능 시설용량	원 수	비 고
계	2,092.8	1,804.4		
부평 정수장	소계	600.0	374.6	
	1공장	170.0	150.0	팔당, 풍납
	2공장	280.0	95.0	팔당, 풍납
	3공장	150.0	129.6	팔당, 풍납
노은정수장	75.0	75.0	팔당	2009년 광명시 이관
남동정수장	542.0	479.0	팔당	
공촌정수장	250.0	250.0	풍납	
수산정수장	623.0	623.0	팔당	
강화정수장	0.8	0.8	지하수	
길상정수장	2.0	2.0	지하수	

\* 참고 : 2025년 인천도시기본계획

### 상수도공급 시설도



\* 참고 : 2025년 인천도시기본계획

2) 하수도 현황

- 인천광역시 2009년말 기준 총인구 2,758천인 중 하수처리 인구는 2,679천  
인으로 보급률 97.1%이며, 남구와 남동구, 부평구지역은 보급률 100.0%임
- 하수도 보급률이 평균 보다 낮은 지역은 중구, 동구, 강화군, 옹진군지역으  
로서 시급한 시설확충이 필요함

하수도 현황

구 분	총인구(인)	하수처리인구(인)	보급률(%)	비 고
2005년	2,632,178	2,280,710	86.6	
2006년	2,663,854	2,282,633	86.6	
2007년	2,710,040	2,456,292	90.6	
2008년	2,741,217	2,619,785	95.6	
2009년	2,758,431	2,678,775	97.1	
총 구	93,550	82,846	88.6	
동 구	78,496	73,102	93.1	
남 구	426,449	426,449	100.0	
연수구	274,596	271,773	99.0	
남동구	474,885	474,885	100.0	
부평구	571,700	571,700	100.0	
계양구	347,296	342,517	98.6	
서 구	405,534	402,235	99.2	
강화군	67,597	30,174	44.6	
옹진군	18,328	3,094	16.9	

\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년)

- 현재 총 7개소 하수처리시설의 규모는 1,115,000m<sup>3</sup>/일 하수처리시설을 가동 중에 있으며 가좌하수처리장을 비롯한 6개 기존하수처리장의 증설과 학익 125,000m<sup>3</sup>/일, 검단 40,000m<sup>3</sup>/일, 나진포 76,000 m<sup>3</sup>/일 등 8개소 신설 계획으로 총 379,100m<sup>3</sup>/일의 하수처리시설을 신·증설할 계획임
- 현재 신·증설중이고, 향후 하수처리시설이 계획대로 확충될 경우, 2025년의 처리용량은 1,695,100m<sup>3</sup>/일 규모가 되어 수질개선에 많은 도움이 될 것으로 전망됨
- 현재 계획하고 있는 하수종말처리시설이 모두 완공되면, 하천의 건천화 문제가 심각하게 대두될 것으로 전망됨
- 하수배제방식의 기존시가지는 합류식으로, 대규모 토지구획정리사업 및 택지개발사업에 의해 새로이 개발되는 지역은 분류식으로 추진되고 있음

### 하수처리시설 현황 및 증설계획

(단위 : m<sup>3</sup>/일)

구 분		시설용량	2010년	2015년	2020년	2025년	증 감
계		1,115,000	1,445,000	1,675,100	1,695,100	1,695,100	증) 540,100
증 설	가 좌	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	-
증 설	승 기	240,000	275,000	275,000	275,000	275,000	증) 35,000
증 설	공 촌	26,000	36,000	65,000	65,000	65,000	증) 39,000
증 설	굴 포	427,000	427,000	427,000	427,000	427,000	-
증 설	만 수	70,000	70,000	77,000	77,000	77,000	증) 7,000
증 설	송 도	30,000	99,000	99,000	99,000	99,000	증) 69,000
증 설	운 북	12,000	23,000	23,000	23,000	23,000	증) 11,000
신 설	학 익	-	125,000	125,000	125,000	125,000	증) 125,000
신 설	검 단	-	40,000	40,000	40,000	40,000	증) 40,000
신 설	나 진 포	-	-	76,000	76,000	76,000	증) 76,000
신 설	송 도 2	-	-	40,000	40,000	40,000	증) 40,000
신 설	송 도 3	-	-	18,000	31,000	31,000	증) 31,000
신 설	영 종	-	-	24,000	31,000	31,000	증) 31,000
신 설	송 산	-	-	30,000	30,000	30,000	증) 30,000
신 설	용 유	-	-	6,100	6,100	6,100	증) 6,100

\* 참고 : 2025년 인천도시기본계획

## 4 지형 및 환경 등의 현황

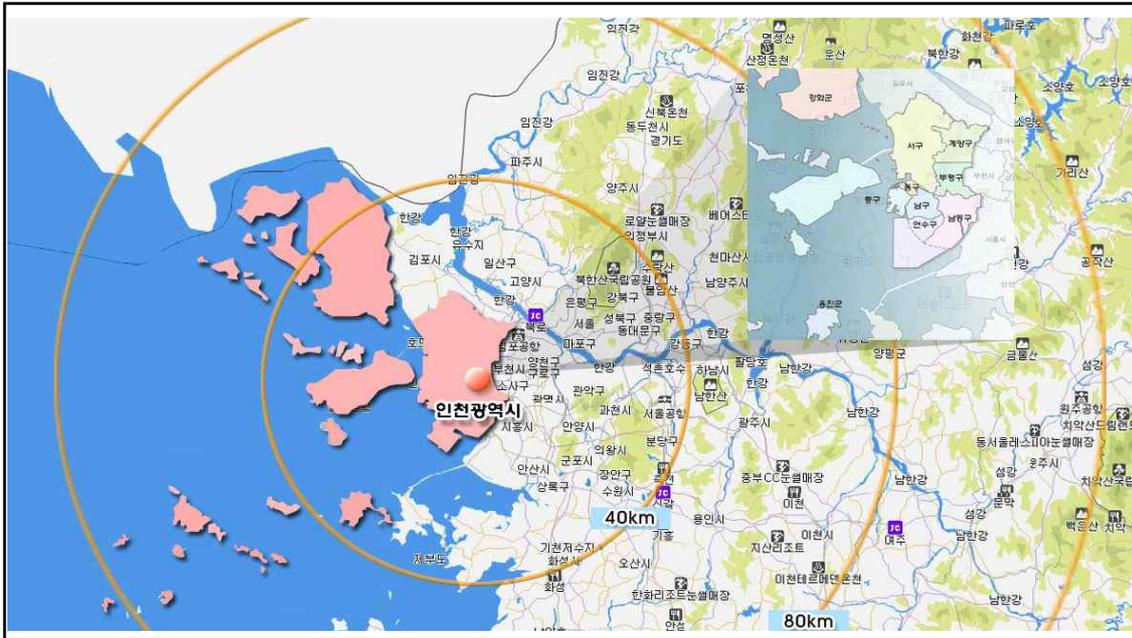
### 1. 자연환경현황

#### 가. 위치 및 세력권

##### 1) 위 치

- 인천광역시는 지리적으로 한반도 중앙부의 서해안에 위치하고 있는 항구도시로서, 동북아의 관문역할을 담당
- 인천광역시의 행정구역은 서해안의 백령도, 덕적도, 연평도 등을 포함하여 동서간 약 192.23km, 남북간 약 117.60km에 달하는 지역임

#### 위 치 도



인천광역시 위치

구 분	지 명	극 점	연 장 거 리
동 단	계양구 하야동	동경 126° 47' 44"	동서간 192.23km
서 단	옹진군 백령면	동경 124° 36' 41"	
남 단	옹진군 덕적면	북위 36° 55' 10"	남북간 117.60km
북 단	옹진군 백령면	북위 37° 58' 55"	

\* 참고 : 인천광역시 통계연보 (2010년)

## 2) 세력권

### □ 위 치

- 1949년 인천시로 행정구역이 결정되었으며 1981년 7월 1일 직할시로 승격
- 1995년 1월 1일 광역시 승격, 행정구역이 최초 결정된 이후, 5차에 걸쳐 행정구역이 확장 또는 개편되었으며, 2009년 12월 현재 인천광역시의 행정구역 면적은 1,027.01km<sup>2</sup>, 행정조직은 8개구와 2개 군으로 편성

### □ 경제권

- 물류중심지와 경제자유구역을 조성하여 남쪽으로는 기흥·남양만, 북쪽으로는 개성공단과 연결해 동북아 경제중심지로 발전 전망
- 서울 서남부지역과 김포를 비롯해 경기도 부천, 광명, 시흥시가 직접적인 경제적 영향권을 형성하며, 수도권 및 서해안권이 간접영향권에 포함

### □ 사회 · 문화권

- 사회 · 문화권은 역사적 · 문화적 동질성을 갖는 지역으로 서해 도서지역 및 김포시 서남부지역이 직접적인 영향권으로 형성

### 인천광역시 행정구역

(단위 : km<sup>2</sup>, %)

구 분	면적	구성비	군	구	읍	면	행정동	법정동	행정리	법정리
계	1,027.01	100.0	2	8	1	19	121	135	260	122
중 구	121.15	11.8	-	1	-	-	10	52	-	-
동 구	7.19	0.7	-	1	-	-	11	7	-	-
남 구	24.85	2.4	-	1	-	-	21	7	-	-
연수구	42.75	4.2	-	1	-	-	11	6	-	-
남동구	56.86	5.5	-	1	-	-	18	11	-	-
부평구	31.99	3.1	-	1	-	-	22	9	-	-
계양구	45.57	4.4	-	1	-	-	11	23	-	-
서 구	113.62	11.1	-	1	-	-	17	20	-	-
강화군	411.33	40.1	1	-	1	12	-	-	185	96
옹진군	171.70	16.7	1	-	-	7	-	-	75	26

\* 참고 : 인천광역시 통계연보 (2010년)

3) 지형지세

□ 표 고

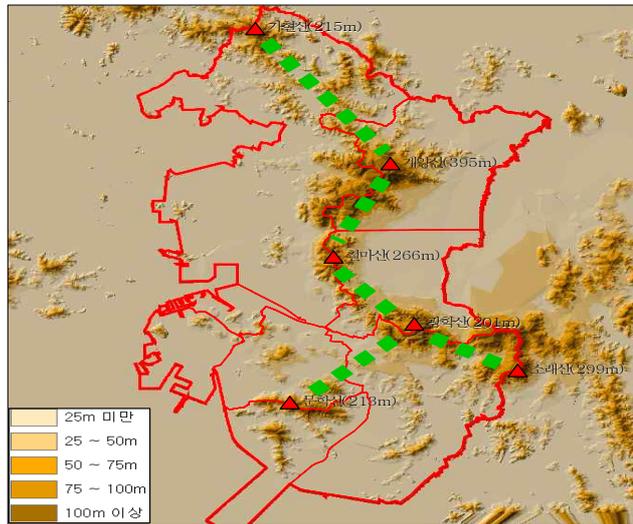
- 도시중앙을 남북으로 잇는 소산맥으로 연결되어 있으며 동서지역이 분리
- 북측으로는 가현산(215m), 계양산(395m), 철마산(266m), 광학산(201m), 문학산(213m), 소래산(299m)등 남북으로 연결
- 인천광역시 행정구역 면적 992.783km<sup>2</sup> 중 육지부면적 314.993km<sup>2</sup> 분리 되었으며, 표고분석은 25m미만이 213.032km<sup>2</sup>(67.6%) 가장 많은 비율을 보이고 있으며, 100m이상으로는 13.732km<sup>2</sup>(4.4%) 분포 분석

표 고 분 석

구 분	면 적(km <sup>2</sup> )	구성비(%)	비 고
합 계	314.993	100.0	
25m미만	213.032	67.6	
25~50m	56.960	18.1	
50~75m	20.202	6.4	
75~100m	11.067	3.5	
100m 이상	13.732	4.4	

\* 참고 : 면적은 육지부 구적면적임(행정구역면적 : 992.783km<sup>2</sup>)

- 표고분석도 -



□ 경사

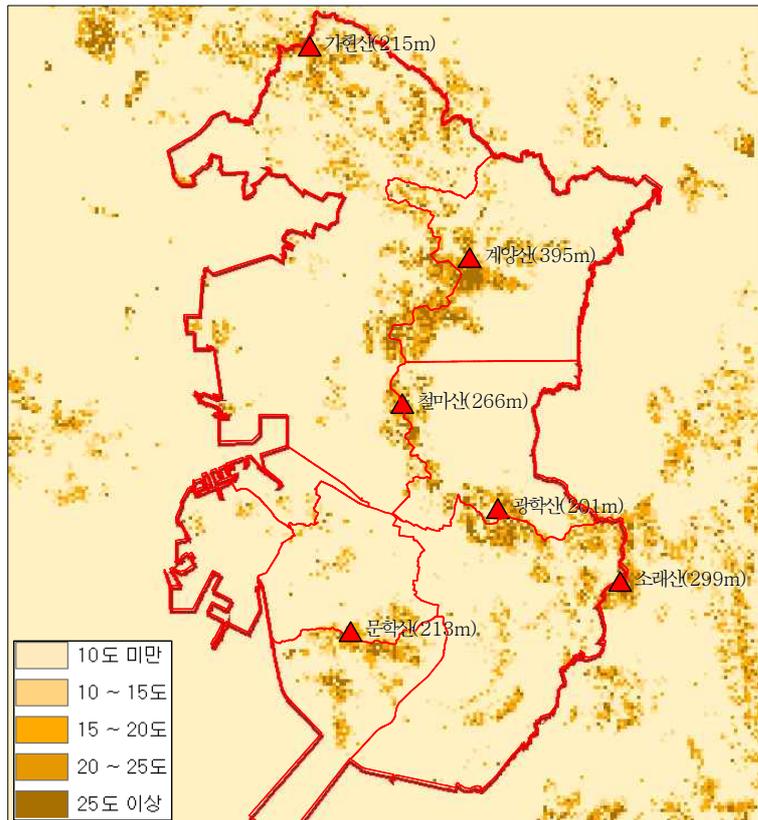
- 경사는 육지부면적 314.993km<sup>2</sup> 중 10%미만이 258.254km<sup>2</sup>(82.0%), 이며 20% 이상은 19.727km<sup>2</sup>(6.3%) 분석

경 사 분 석

구 분	면 적(km <sup>2</sup> )	구성비(%)	비 고
합 계	314.993	100.0	
10% 미만	258.254	82.0	
10~15%	20.907	6.6	
15~20%	16.105	5.1	
20~25%	10.085	3.2	
25% 이상	9.642	3.1	

\* 참고 : 면적은 육지부 구적면적임(행정구역면적 : 992.783km<sup>2</sup>)

- 경사분석도 -



4) 기상개황

□ 기상

- 기상현황은 대륙성 기후에 속하며 해안에 위치하여 내륙도시 보다 해양성 기온에 특성을 보이고 있으며, 기온의 연교차는 적으나 여름의 최고기온은 내륙 도시 보다 낮은 편임

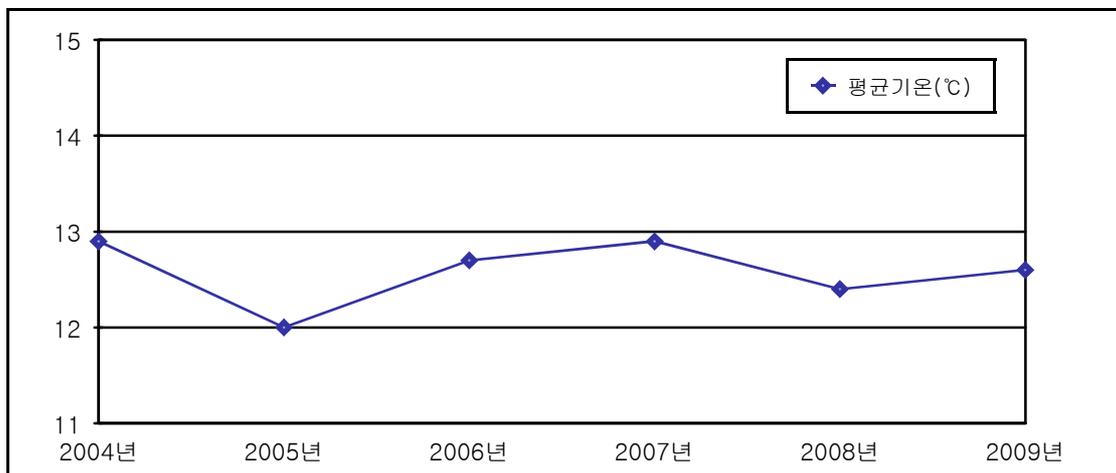
기 온 현 황

(단위 : °C)

연 별	평 균	평균최고	최 고	최 저	비 고
2004년	12.9	17.8	33.9	-14.8	
2005년	12.0	17.1	33.8	-13.5	
2006년	12.7	16.6	32.5	-13.3	
2007년	12.9	16.5	31.8	-8.1	
2008년	12.1	16.6	33.6	-11.4	
2009년	12.6	16.3	31.4	-10.9	
평 균	12.5	16.8	32.8	-12.0	

\* 참고 : 인천시광역시 통계연보 (2010년)

기온현황도(평균기온)



□ 강수량

- 강수량은 해안의 영향으로 대기 중에 많은 수증기를 포함하고 있으나 집중 기류의 원인이 되는 큰 산지가 없어 지형성 강수량이 차이가 없으며 대륙에 비하여 일교차가 적기 때문에 소나기형 강수가 드물어 내륙지방 보다 적은 편임

□ 풍향 · 풍속

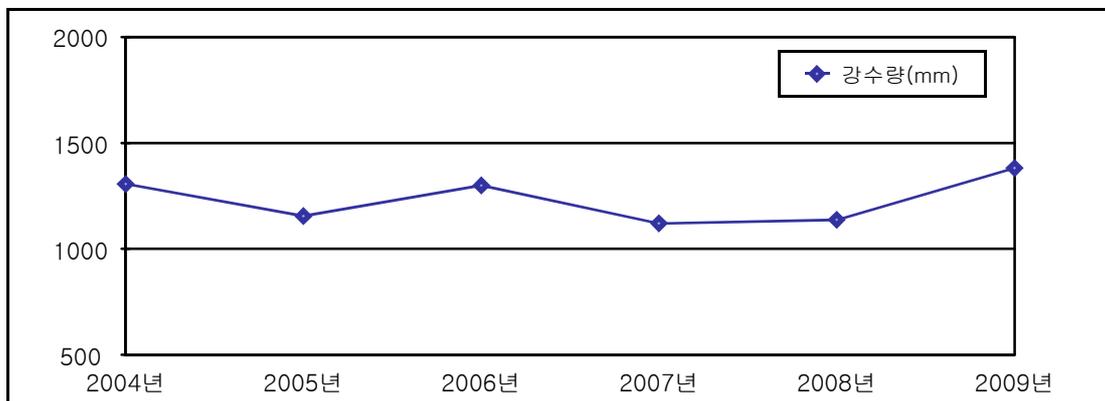
- 중위도 편서풍대에 위치하여 연중 북서풍이 주로 불고, 그 다음 북북서풍, 서북서풍이 우세하며, 임해지역의 경우 지역특성으로 인하여 낮에는 해풍(서풍), 밤에는 육풍(동풍)이 주로 발생

강수 및 풍속현황

연 별	강수량 (mm)	평균습도 (%)	바 람(m/s)		비 고
			평균풍속	최대풍속	
2004년	1,307.5	64.9	2.5	13.2	
2005년	1,155.8	64.3	2.6	12.4	
2006년	1,300.1	67.4	2.5	12.9	
2007년	1,120.0	68.8	2.6	13.9	
2008년	1,137.4	66.0	2.8	14.4	
2009년	1,382.1	67.0	2.9	14.6	
평 균	1,233.8	66.4	2.7	13.6	

\* 참고 : 인천광역시 통계연보 (2010년)

강수현황도



## 나. 군·구별 지역특성

### 1) 중 구

- 1883년 개항 이후 항구를 중심으로 인천 최초로 도시화된 지역
- 경제활동이 많은 산업중심지이며 해양관광도시의 잠재력 내재
  - 해수욕장, 유원지, 문화유적 풍부 (월미도, 실미도, 차이나타운, 자유공원 등)
- 주요 간선도로가 정비되어 있고, 경인고속도로의 진입로가 인천항과 연결되어 있는 교통의 요충지
- 동양최대의 갑문시설을 갖춘 인천항은 해운항만의 전진기지로 중요한 요충지
- 영종·용유지역은 인천국제공항의 개항, 국제공항 도시로의 변화와 함께 관광지 조성사업으로 국제적 공항, 항만, 휴양도시로의 발전 전망

### 2) 동 구

- 서부지역은 바다에 접해 일찍이 해상교통을 이용한 공업이 발달하였으나 최근 신흥지역에 비하여 상대적으로 도시활동이 침체
- 임해공업지역으로 목재, 제철, 중공업이 발달
  - 서해안의 임해공단과 이를 지원하는 서비스 기능이 자연발생적으로 형성된 공업, 주거, 상업의 복합적인 시가지로서 과밀주거형태를 이룸
- 지역내 대부분이 70년대 개설된 재래시장으로 현대적 유통시설이 부족
- 인천교 매립지에 대규모 공구상가 및 산업유통단지 유치

### 3) 남 구

- 문학산, 인천도호부청사, 인천향교 등이 소재하고 있는 문화의 중심지인 동시에 인천역사의 태동지
- 행정도시, 교육도시
  - 법원, 검찰청, 인하대학교 등이 위치하고 있는 행정과 교육의 중심지
- 금융·상권·공단이 밀집된 인천 발전의 선진기지이며 인천 경제의 중추적 역할

#### 4) 연수구

- 도심권 외곽에 인접한 정감있고 쾌적한 신흥도시지역
  - 해안선과 청량산, 문학산을 경계로 도시화된 전형적인 주거 도시지역으로 현대적 도시계획에 따라 조성된 미래형 도시
- 자연산림 · 녹지공간 · 대단위아파트가 조화된 계획도시
  - 대단위 아파트 밀집지역이나 근린공원과 자연공원의 조화로 어우러진 계획도시
- 국제정보도시송도 건설로 첨단정보 · 통신산업의 중심으로 부상
  - 21세기를 주도할 첨단, 정보, 통신의 미래형 도시 및 교육, 문화의 도시
- 중국 · 러시아 · 북한 및 동남아시아를 연결하는 환태평양지역의 요충지
  - 아시아 교역의 관문지역일 뿐만 아니라 최첨단 관광문화의 요충지로 급성장할 관광도시

#### 5) 남동구

- 도시와 농촌이 공존하는 지역으로 상공업중심의 도심지역과 택지개발, 대단위 아파트단지 조성 등 쾌적한 신 주거환경을 형성해 나가고 있는 개발 잠재력이 풍부한 지역
- 행정, 문화, 금융, 경제의 주요기관 밀집 (시청, 교육청, 종합문화 예술회관, 농수산물도매시장, 소래포구, 해양생태공원 등)
- 대규모 공업단지인 남동공단이 위치하고 있어 황해권의 대외교역의 교두보로서의 역할
- 제2경인고속도로, 서해안 고속도로, 외곽순환도로 및 도시전철연결지역으로 교통의 요충지로서 중핵도시기능을 담당

#### 6) 부평구

- 인천시에서 동북부의 구심점으로 인천발전을 선도
  - 청천동 : 수출4공단등 대단위 공업지역 위치
  - 삼산동 : 삼산농산물도매시장 입지

- 경인전철, 인천도시철도, 서울외곽순환도로개통 등으로 수도권 연결 교통의 요충지
- 지역발전에 제약요인이었던 부평미군부지의 2008년 반환 확정으로 발전 잠재력이 무한한 도시

### 7) 계양구

- 풍부한 녹지공간을 보유한 도·농 복합지역으로 계양산과 녹지축으로 연결되는 쾌적한 전원도시로 부상
- 인천국제공항과 수도권을 연계하는 교통·물류 중심지로서 테마관광, 레저, 유통산업의 발전 잠재력을 보유
- 지역 문화재를 보유하고 있어 인천 동북부지역 향토문화역사의 중심지로서의 위상을 갖추 (부평도호부청사, 계양산성, 부평향교 등)
- 개발제한구역과 군사시설보호구역이 구 전체 면적의 58%를 차지, 지역발전에 많은 제약요인으로 작용

### 8) 서구

- 도시형태 : 4대권역으로 형성

구역	도시형태	발전여건
중부	주거 및 상업지역	인천중심부에 위치 : 세계화의 중심
남부	공업지역	인천국제공항 건설 : 국내 및 국제 교통의 관문
서부	해안·매립지역	광활한 매립지 : 개발 및 성장가능성 확보
북부	농경·개발지역	신흥도시개발지역 : 도시계획, 토지구획정리사업

- 북항 신항만 건설과 공항철도 등 국책사업이 추진되고 있어 물류거점도시로 급부상하게 될 것이며, 나아가서는 동북아 비즈니스 중심도시로 발전될 수 있는 잠재력을 갖추

### 9) 강화군

- 한반도의 중앙부 서단에 위치하고 있으며, 지역상으로 수도 서울을 기점으로 북쪽의 북한과 접하고, 우리나라에서 다섯 번째로 큰 섬으로 강화대교 및 초지대교를 통하여 내륙과 연결

- 강화본도는 한강, 임진강, 예성강 하류를 경계로 북한의 연백군과 개풍군이 인접
- 동쪽은 염하를 사이에 두고 김포시와 서쪽은 서해바다 그리고 남쪽은 대규모 해안의 갯벌 등이 있으며 옹진군의 여러 섬들과 인천국제공항이 위치
- 인삼, 화문석, 순무, 약쑥 등 지역특산물이 풍부한 친환경농업을 구현하는 청정지역

## 2. 문화재현황

- 인천광역시 2009년말 기준 문화재는 총 226개소이며 국가지정 문화재가 62개소(27.4%), 시지정 문화재 159개소(70.4%), 등록문화재 5개소(2.2%)가 지정
- 각 군·구별 문화재 분포현황으로는 강화군 지역이 전체 226개소 중 102개소(45.1%)로 많이 분포되어 있으며, 부평구 지역이 2개소(0.9%)로 문화재가 가장 적게 분포된 것으로 현황분석

문화재 현황

(단위 : 개)

구 분	총계	국가지정 문화재				시지정 문화재				등록 문화재
		소 계	국보	보물	기타	소 계	유형 문화재	기념물	기타	
2004년	202	57	1	21	35	145	54	53	38	-
2005년	201	57	1	21	35	144	54	52	38	-
2006년	208	58	1	22	35	146	55	53	38	4
200~7년	209	58	1	22	35	147	55	54	38	4
2008년	217	58	1	22	35	154	55	55	44	5
2009년	226	62	1	23	38	159	56	56	47	5
중 구	22	1	-	-	1	17	10	4	3	4
동 구	6	-	-	-	-	6	3	1	2	-
남 구	6	-	-	-	-	5	3	2	-	1
연수구	18	14	1	13	-	4	2	1	1	-
남동구	6	-	-	-	-	6	1	4	1	-
부평구	2	2	-	2	-	-	-	-	-	-
계양구	9	-	-	-	-	9	2	5	2	-
서 구	9	2	-	-	2	7	1	6	-	-
강화군	102	29	-	8	21	73	29	32	12	-
옹진군	8	8	-	-	8	-	-	-	-	-
본 청	38	6	-	-	6	32	5	1	26	-

\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년)

### 3. 재해현황

#### 가. 화재현황

- 2009년말 기준 인천광역시의 화재발생 건수는 총 1,905건으로 하루 평균 5.2건이 발생됨
- 화재의 원인으로서는 전기, 석유, 담배 등에 따른 실화이며, 피해액은 11,124,075천원에 이르고 있음
- 지속적인 인구 증가와 도시성장으로 위험시설물이 산재해 있으며, 가스·석유기구의 대량보급 등으로 화재발생 요인 증가와 시가지의 고밀화로 화재의 양상이 점차 대형화되고 있음

#### 화재 발생현황

(단위 : 건, 천원)

구 분	발 생				피해액	비 고
	계	실 화	방 화	기 타		
2000년	1,681	1,284	167	230	7,607,136	
2001년	1,637	1,373	177	87	7,091,960	
2002년	1,679	1,381	196	102	6,148,571	
2003년	1,576	1,146	248	182	7,575,068	
2004년	1,582	1,183	239	160	5,620,757	
2005년	1,565	1,240	273	52	5,272,308	
2006년	1,612	1,246	304	62	5,702,687	
2007년	2,157	1,761	330	66	10,590,798	
2008년	2,139	1,732	312	95	11,240,963	
2009년	1,905	1,596	217	92	11,124,075	

\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년)

## 나. 풍수해

- 풍수해 발생현황은 해당년도의 기상여건에 따라 그 피해가 유동적으로 나타나고 있으며 2009년의 경우 풍수해 피해는 사망 및 실종, 침수피해는 없으나, 이재민 5명, 피해액은 1,526,531천원에 이르고 있음
- 풍수해의 피해는 인명피해 뿐만 아니라, 대규모의 재산피해를 일으키고 있어 이에 대한 대책마련이 필요

### 풍수해 발생현황

(단위 : 명, ha, 천원)

구 분	사망 및 실종	이재민	침수면적	피해액	비 고
2000년	21	22	217	17,834,281	
2001년	4	173	161	20,209,743	
2002년	-	-	22	1,270,845	
2003년	1	-	10	3,093,306	
2004년	-	3	0.4	478,576	
2005년	-	2	-	470,172	
2006년	-	7	24,938	2,116,067	
2007년	-	7	-	1,538,209	
2008년	-	14	-	388,286	
2009년	-	5	-	1,526,531	

\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년)

## 다. 재난사고

- 인천광역시 2009년말 기준 재난사고는 111건으로서, 익사사고, 환경오염, 건물붕괴 등으로 재난이 발생하고 있음
- 노후 건축물, 교량, 화재, 위험시설, 축대 등 재난 위험 시설물에 대한 관리행정이 진행되고 있으나, 위험시설물에 대한 종합적이고 효과적인 관리가 미흡
- 각종공사 시행시 안전수칙 미준수, 전문기술인력의 부족, 무리한 공기단축 관행 등으로 많은 안전사고가 발생하고 있으며, 화재안전에 대한 시민의식 부족 및 예방 행정의 부족으로 인하여 각종 도시형 재난사고가 발생

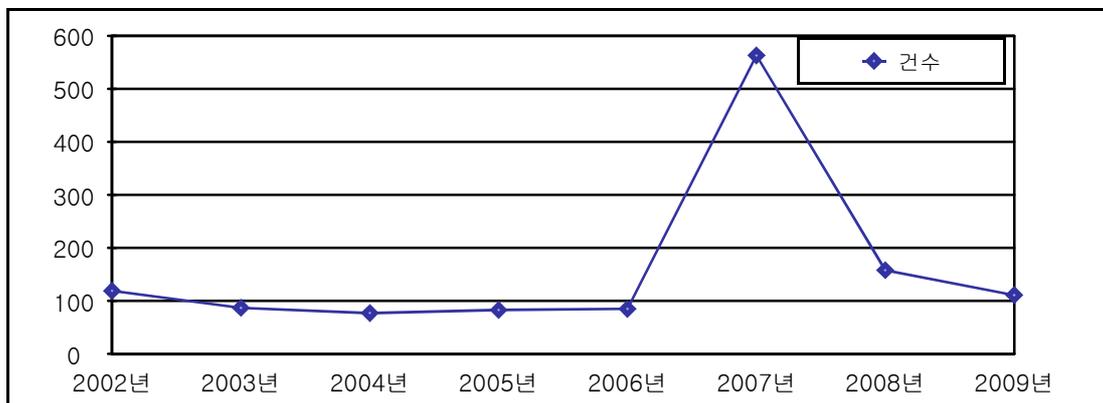
재난사고 발생현황

(단위 : 건)

구 분	합 계	건물붕괴	안전사고	폭발사고	환경오염	산불사고	익사사고	기타사고	비고
2002년	119	-	21	1	-	26	4	67	
2003년	87	-	-	2	4	17	39	25	
2004년	77	2	-	1	5	13	31	25	
2005년	83	1	-	1	4	23	23	31	
2006년	85	2	-	-	-	27	7	49	
2007년	563	5	-	9	5	88	25	431	
2008년	158	2	-	1	2	13	3	137	
2009년	111	1	-	-	4	-	11	95	

\* 참고 : 인천광역시 통계연보(2010년)

재난사고 발생현황



(간지)

(간지)

(간지)

### Ⅲ. 관련법규 및 상위계획 · 관련계획

#### ① 관련법규

##### 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

###### 가. 법제의 기초

- 도시지역은 「도시계획법」, 비도시지역은 「국토이용관리법」으로 이원화하여 운영하여 왔으나 국토의 계획적·체계적인 관리를 위하여 2002년 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 통합하여 제정
- 법 개정으로 전 국토는 기존의 5개 용도지역에서 준농림지역과 준도시지역이 관리지역으로 통합되어 4개 용도지역으로 변경

법상 국토체계 변화

(2002.2.4이전) 법률 제정전		(2002.2.4이후) 법률 제정후	
국 토 체 계	관 리 법 령	관 리 법 령	국 토 체 계
도 시 지 역	도시계획법	국토의계획 및 이용에관한법률	도 시 지 역
준 도시 지역	국토이용관리법		관 리 지 역
준 농 림 지 역			농 림 지 역
농 림 지 역			자 연 환 경
자연환경보전지역			보 전 지 역

###### 나. 정비사업 관련내용

###### 1) 정비사업과 도시관리계획의 관계

- 정비사업은 도시계획사업이며, 도시관리계획으로 결정됨(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제4호 및 제11호)

###### 2) 용적률 적용

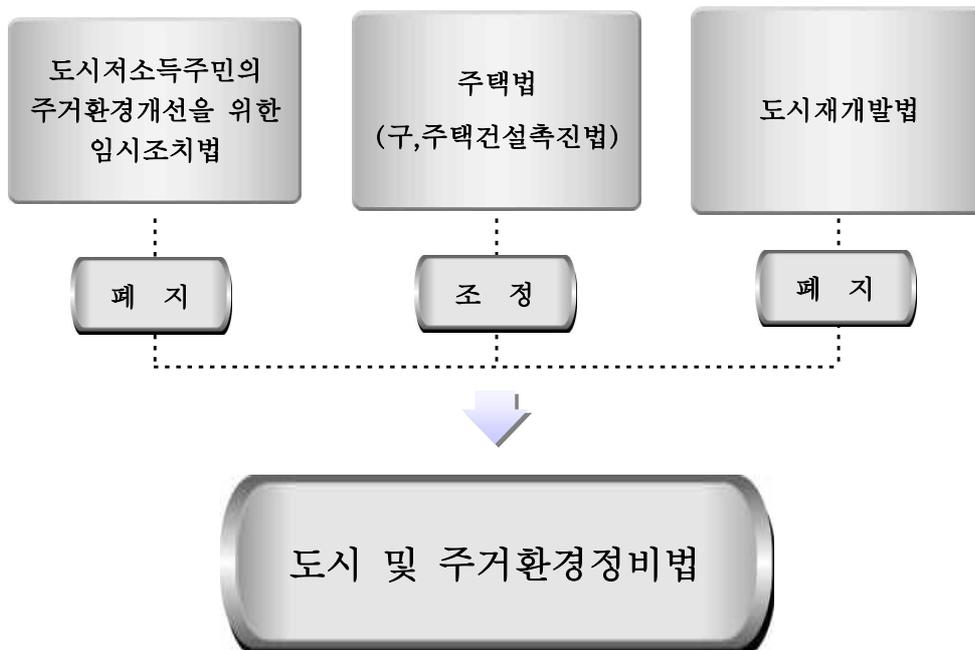
- 정비구역의 경우 대지의 일부를 공공시설부지로 제공시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 과 도시계획조례에서 정하는 해당 용도지역의 용적률의 200% 이하의 범위에서 조례에서 정하는 비율로 정할 수 있음(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 제3항 및 같은법 시행령 제85조 제7항)

## 2. 도시 및 주거환경정비법

### 가. 법제의 기초

- 정비사업은 종전 「도시재개발법」에 따른 재개발사업, 「도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」에 따른 주거환경개선사업 그리고 「주택법(구,주택건설촉진법)」에 따른 재건축사업으로 추진되어 왔음
- 개별법으로 시행되어 온 재개발·재건축·주거환경개선사업 등 각종 정비 관련 사업의 체계적 추진과 시행의 일관성을 유지하기 위하여 「도시재개발법」과 「도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」을 폐지하고 그 내용을 「도시 및 주거환경정비법」으로 통합하고, 「주택법」중 재건축 관련 조항을 통합하여 보완·발전
- 법 제정의 원칙은 크게 네가지로 「선계획-후개발」 원칙에 따른 종합적 도시관리 지향, 사업추진절차 개선으로 각종 비리 및 분쟁방지, 조합원의 권익 보호 장치 강화, 저소득 주민의 주거환경개선 지원 확대 등임

#### 주택관련 법령체계 개편



## 나. 사업유형별 비교

구 분	주거환경개선사업	주택재개발사업	주택재건축사업	도시환경정비사업
사업 방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>•현지개량방식</li> <li>•공동주택건설방식</li> <li>•환지방식,관리처분방식</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•관리처분방식</li> <li>•환지방식</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•관리처분방식</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•관리처분방식</li> <li>•환지방식</li> </ul>
주민 동의	<ul style="list-style-type: none"> <li>•시행자지정:토지 또는 건축물 소유자 2/3이상의 동의와 세입자 과반수 이상 동의</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•구역지정:토지등소유자의 과반수이상</li> <li>•추진위원회:토지등소유자의 과반수이상</li> <li>•조합설립:토지등소유자의 3/4이상,토지면적의 1/2이상의 토지소유자</li> <li>•시행자지정 : 조합원 과반수이상의 동의를 얻어 주택공사등과 공동 시행가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•추진위원회:토지등소유자의 과반수 이상</li> <li>•조합설립: 동별 구분 소유자 및 토지면적의 1/2 이상의 토지소유자와 전체 구분소유자 및 토지면적의 3/4이상 토지소유자</li> <li>※주택단지가 아닌지역:토지 또는 건축물 소유자의 3/4이상 및 토지면적 2/3이상 토지 소유자 동의</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•추진위원회:토지등소유자의 과반수 이상</li> <li>•조합설립: 토지등 소유자의 3/4이상,토지면적의 1/2이상의 토지소유자</li> </ul>
조합원 자격	-	•토지등 소유자	•토지등 소유자	•토지등 소유자
사업시행자	•시장·군수, 구청장, 주택공사등	•조합 •조합+지자체, 주택공사등건설업자, 등록사업자와 공동시행	•조합 •조합+지자체, 주택공사등	•토지등 소유자 •조합 •조합+지자체, 주택공사등, 건설업자, 등록사업자
임시수용 대책	•임시수용시설 설치 또는 주택자금 융자 알선	•임시수용시설 설치 또는 주택자금 융자 알선	-	-
주택공급	•1세대 1주택	•1세대 1주택	•1세대 1주택	-
정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>•임대주택비율                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건설하는 전체세대수의 30%이하</li> <li>- 임대주택의 50%이상을 40㎡이하 건설</li> </ul> </li> <li>•주택규모별 건설비율                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건설하는 전체세대수의 10%이하 범위안에서 85㎡를 초과 건설할 수 있다</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•임대주택비율                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건설하는 전체세대수의 17%이하</li> <li>- 임대주택의 40%이상을 40㎡이하 건설</li> </ul> </li> <li>•주택규모별 건설비율                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건설하는 전체세대수의 80%이상을 85㎡이하 건설</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택규모별 건설비율                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 85㎡이하 주택을 60% 이상 건설하되 85㎡이하 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율이 50%이상 건설</li> </ul> </li> </ul>	

\* 참고 : 도시 및 주거환경정비법, 시행령

## 다. 용어의 정의

- 정비예정구역 : 기본계획에 반영된 정비예정구역의 범위(경계)는 포괄적이고 개념적으로 설정한 것으로서 개별 토지이용계획과는 직접적인 관계가 없으며 향후 정비구역지정단계에서 추가포함 또는 제외될 수 있는 구역
- 정비구역 : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정에 따라 고시된 구역
- 정비사업 : 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 또는 가로구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 사업 (주택재건축사업은 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축사업 포함)
- 주거환경개선사업 : 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 주택재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 주택재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 도시환경정비사업 : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 주거환경관리사업 : 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기

반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을  
보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

- 가로주택정비사업 : 노후 · 불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

## 라. 도시 · 주거환경정비기본계획 관련내용

### □ 기본계획 수립권자

- 인천광역시장(「도시 및 주거환경정비법」 제3조 제1항)

### □ 기본계획 수립 대상도시 및 목표년도

- 대상도시 : 인구 50만 이상 도시, 다만 도지사가 「도시 및 주거환경정비법」 제3조제1항에 따라 도시 · 주거환경정비기본계획의 수립이 필요하다고 인정하여 지정하는 시 (자치단체)
- 목표년도 : 기준연도로부터 10년을 기준으로 한다. 다만 법 시행 후 최초로 수립하는 기본계획의 목표연도는 2010년으로 계획하고 기본계획은 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 반영
  - 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 및 도시 · 주거환경정비기본계획수립지침 제5절

### □ 기본계획의 지위와 성격

- 도시 · 주거환경정비 기본계획은 도시기본계획의 하위계획이며 정비계획의 상위계획임

### □ 기본계획의 수립의 일반원칙

- 광역도시계획 및 도시기본계획 등 상위계획을 수용하고 도시관리계획과 서로 연계되도록 수립
- 여건변화에 유연하게 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립

- 기본계획은 정비의 기본방향, 목표, 단계별 추진계획, 부문계획 등 기본계획의 전 과정은 합리적 근거에 따라 수립

#### 마. 계획수립절차

- 기초조사 → 기본계획(안) 작성 → 주민 및 전문가의견 청취 → 주민공람공고(공람기간, 14일 이상) → 지방의회의견 청취 → 관련기관 협의 → 시도시계획위원회 심의 → 기본계획수립 고시(공보에 공고)

### 3. 도시재정비 촉진을 위한 특별법

#### 가. 법제의 기초

- 급속한 도시발전 변화에 따라 새로 개발되는 신시가지는 도로·공원·학교·문화시설 등 도시기반시설을 계획적으로 조성함으로써 교통·주거·교육여건 등 생활환경이 양호한 반면, 기존의 구시가지는 상대적으로 생활환경이 열악한 실정임
- 현재 주로 낙후된 기존의 구시가지에서 시행되고 있는 재개발 등 각종 정비사업은 개별적인 소규모 구역단위로 시행되어 도시기반시설 등을 계획적으로 설치하는데 한계가 있어 근본적인 생활환경 개선이 요구됨
- 따라서, 『도시재정비 촉진을 위한 특별법』의 제정을 통하여 열악한 구시가지의 재개발등 각종 정비사업을 광역적으로 계획함으로써 효율적으로 개발할 수 있는 체계를 확립하고 도시기반 시설을 획기적으로 개선함으로써 기존도시에서의 주택공급 확대와 도시의 균형발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여하고자 함

#### 나. 용어의 정의

- 재정비촉진지구 : 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적

이고 효율적으로 추진하기 위하여 법제5조의 규정에 의하여 지정하는 지구

- 재정비촉진계획 : 재정비촉진지구의 재정비촉진사업을 계획적이고 체계적으로 추진하기 위한 재정비촉진지구의 토지이용, 기반시설의 설치 등에 관한 계획
- 재정비촉진사업 : 재정비촉진지구 안에서 시행되는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업·주택재개발사업·주택재건축사업·도시환경정비사업·주거환경관리사업·가로주택관리사업, 「도시개발법」에 의한 도시개발사업, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획시설 사업을 말함
- 재정비촉진구역 : 재정비촉진사업별로 결정된 구역

## 다. 주요내용

### □ 재정비촉진지구의 지정

- 재정비촉진지구는 시장·군수·구청장이 주민공람과 지방의회의 의견을 청취한 후 시·도지사에게 신청하고, 시·도지사는 관계행정기관과의 협의와 시·도 도시계획위원회 등의 심의를 거쳐 지정
- 도시기본계획, 도시·주거환경정비기본계획 고려
- 촉진 규모 : 주거지형 50만㎡이상, 중심지형 20만㎡이상, 고밀복합형 10만㎡이상

### □ 재정비촉진계획의 수립 및 결정

- 재정비촉진계획은 시장·군수·구청장이 주민공람과 공청회 등을 거쳐 시

- 도지사에게 신청하고, 시·도지사는 관계행정기관과의 협의와 시·도 도시재정비위원회 등의 심의를 거쳐 결정

- 재정비촉진계획 수립을 위한 총괄 계획가 (MP : Master Planner) 위촉 운영

#### □ 재정비촉진사업의 시행

- 사업의 시행자 : 정비사업의 경우 토지등소유자의 과반수 동의시 특별자치도지사, 시장·군수·구청장이 직접시행하거나 한국토지주택공사 또는 지방공사 지정 가능, 우선사업구역의 경우 토지등소유자의 과반수 동의시 특별자치도지사, 시장·군수·구청장이 직접시행하거나 총괄사업관리자를 지정 가능
- 민간투자사업 : 기반시설의 확충을 촉진하기 위하여 일단의 기반시설부지를 대상으로 「사회기반시설에 대한 민간 투자법」 제4조에 따른 민간투자사업으로 설치

#### □ 재정비촉진사업의 시행을 위한 특례

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로서 용도지역 및 지구의 건축제한 예외, 조례의 건폐율 및 용적률 상한 예외
- 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시개발법」 으로서 주택의 규모 및 건설비를 완화 및 구역지정 요건 완화
- 「초·중등 교육법」, 「주택법」, 「주차장법」 으로서 중심지형 재정비 촉진지구 내 학교시설 기준, 주차장 설치기준 완화
- 취득세, 등록세 감면 및 과실부담금 면제

#### □ 개발이익 조정을 위한 임대주택의 건설

- 기반시설 설치비용을 원칙적으로 사업시행자가 부담하도록 하고, 증가된 용적률의 일정비율을 임대주택으로 건설·공급하도록 하는 등 원활한 사업시행을 저해하지 않는 범위 내에서 개발이익 환수

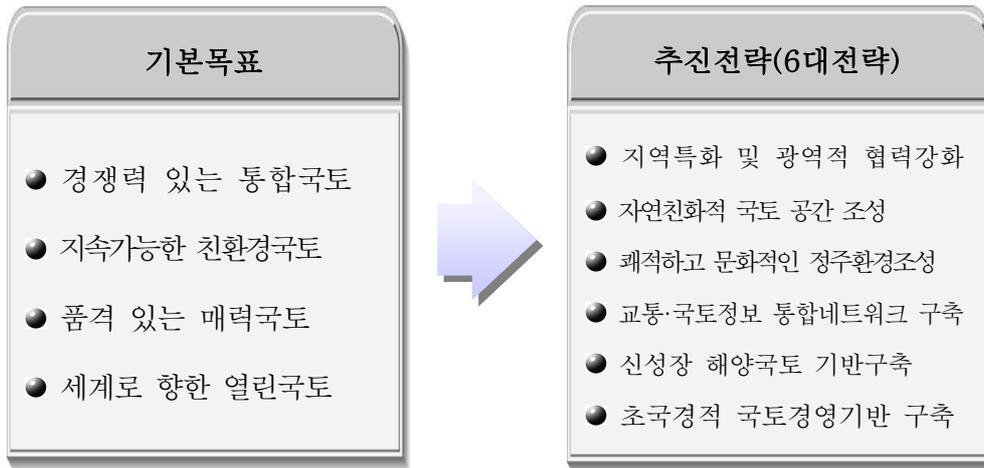
## 라. 계획수립 절차

- 기초조사 → 촉진계획(안) 작성 → 주민공람(14일 이상) 및 지방의회 의견 청취 → 공청회 개최 → 관계기관 협의 → 시·도 도시재정비위원회 심의 → 촉진계획 결정 → 지자체 공보에 고시 및 국토해양부 장관 보고

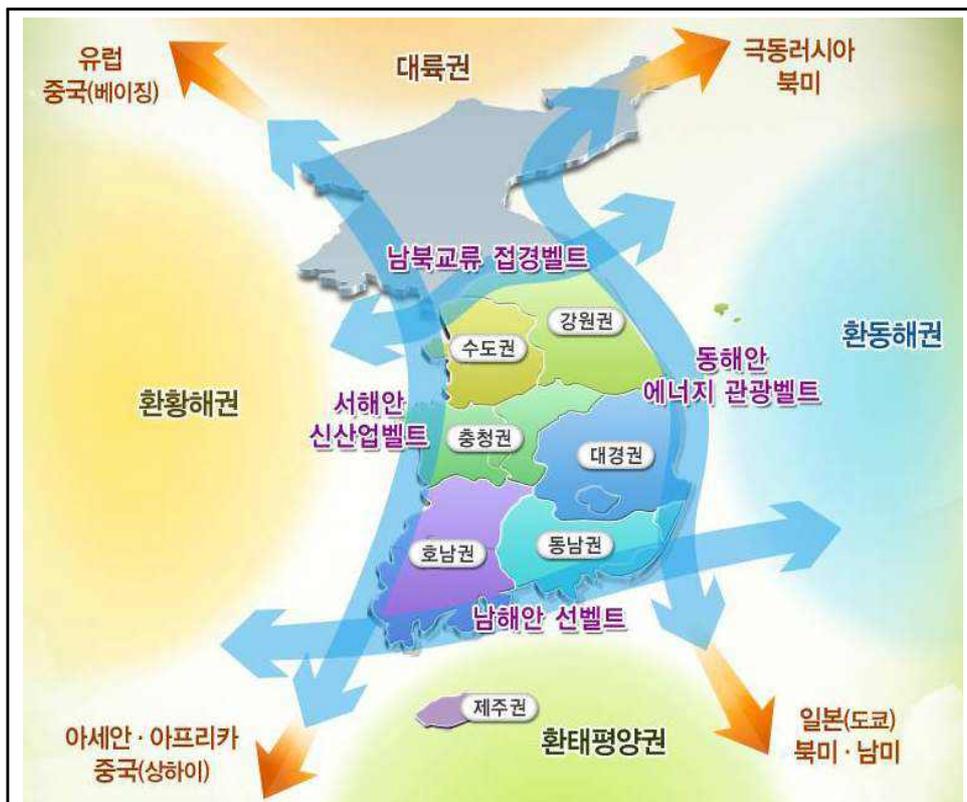
## ② 상위계획

### 1. 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020년)

#### 가. 기본목표 및 추진전략



제4차국토종합계획(국토형성 기본골격도)



\* 참고 : 제4차 국토종합계획 수정계획(2011.1.27)

## 나. 주요 관련내용

### 1) 기본목표

- 경쟁력있는 통합국토
- 지속가능한 친환경 국토
- 품격있는 매력국토
- 세계를 향한 열린국토

### 2) 발전방향

#### □ 경쟁력 있는 통합국토

- 개발지역이 통합된 광역적 공간 단위에 기초한 新국토골격을 형성하여 지역특화 발전 및 동반성장을 유도
- 남북간 신뢰에 기반한 경제 협력과 국토 통합을 촉진

#### □ 지속가능한 친환경국토

- 경제성장과 환경이 조화되고 에너지·자원 절약적인 친환경국토 형성
- 기후변화로 인한 홍수·가뭄 등 재해에 안전한 국토 구현

#### □ 품격있는 매력국토

- 역사·문화자원을 우리 국토공간에 접목한 품격있는 국토 조성
- 정주환경을 개선하여 국민 모두가 쾌적한 삶을 누리는 매력있는 국토 조성

#### □ 세계로 향한 열린국토

- 유라시아-태평양 시대에 물류, 금융, 교류의 거점국가로 도약하기 위해 글로벌 개발거점 확충
- 대륙-해양 연계형 인프라 구축을 통한 유라시아-태평양 지역의 관문기능 강화

## 2. 제3차 수도권정비계획(2006~2020)

### 가. 기본방향

- 수도권 인구안정화를 전제로 수도권의 질적 발전 추구
- 높은 국제경쟁력을 갖추고 지방과 상생 발전하는 수도권을 지향

### 나. 4대 정비목표

- 선진국 수준의 삶의 질을 갖춘 수도권으로 정비
- 동북아 경제중심지로서의 경쟁력 있는 수도권 형성
- 지방과 더불어 발전하는 수도권 구현
- 지속가능한 수도권 성장관리기반 구축

### 다. 추진 전략

- 수도권 인구 안정화
- 수도권 주민의 삶의 질 개선
- 수도권 경쟁력 강화
- 수도권 규제의 합리적 개선

### 라. 주요 관련내용

- 통근권과 생활권, 역사성 등을 고려하여 인천-부천-김포권에 자립적인 도시권을 형성
- 인천~수원지역을 국제물류·첨단산업벨트로 육성
- 인천국제공항이 동북아 중심공항으로 기능할 수 있도록 공항시설의 단계적 확충

### 3. 2020년 수도권광역도시계획

#### 가. 기본방향

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

#### 나. 주요전략

- 수도권공간구조를 다핵공간구조로 하고, 지역별로 자족도시권 형성
  - 주핵도시 : 서울
  - 1차거점도시 : 인천, 수원
  - 2차거점도시 : 파주, 동두천, 평택
  - 지역중심도시 : 남양주, 이천
- 공간구조구상과 도시성장관리를 고려하여 개발제한구역 조정가능지역 설정
- 광역생태녹지축을 구성하고, 녹지 및 여가공간과 연결되는 생태여가·관광 벨트 구축

#### 다. 주요관련내용

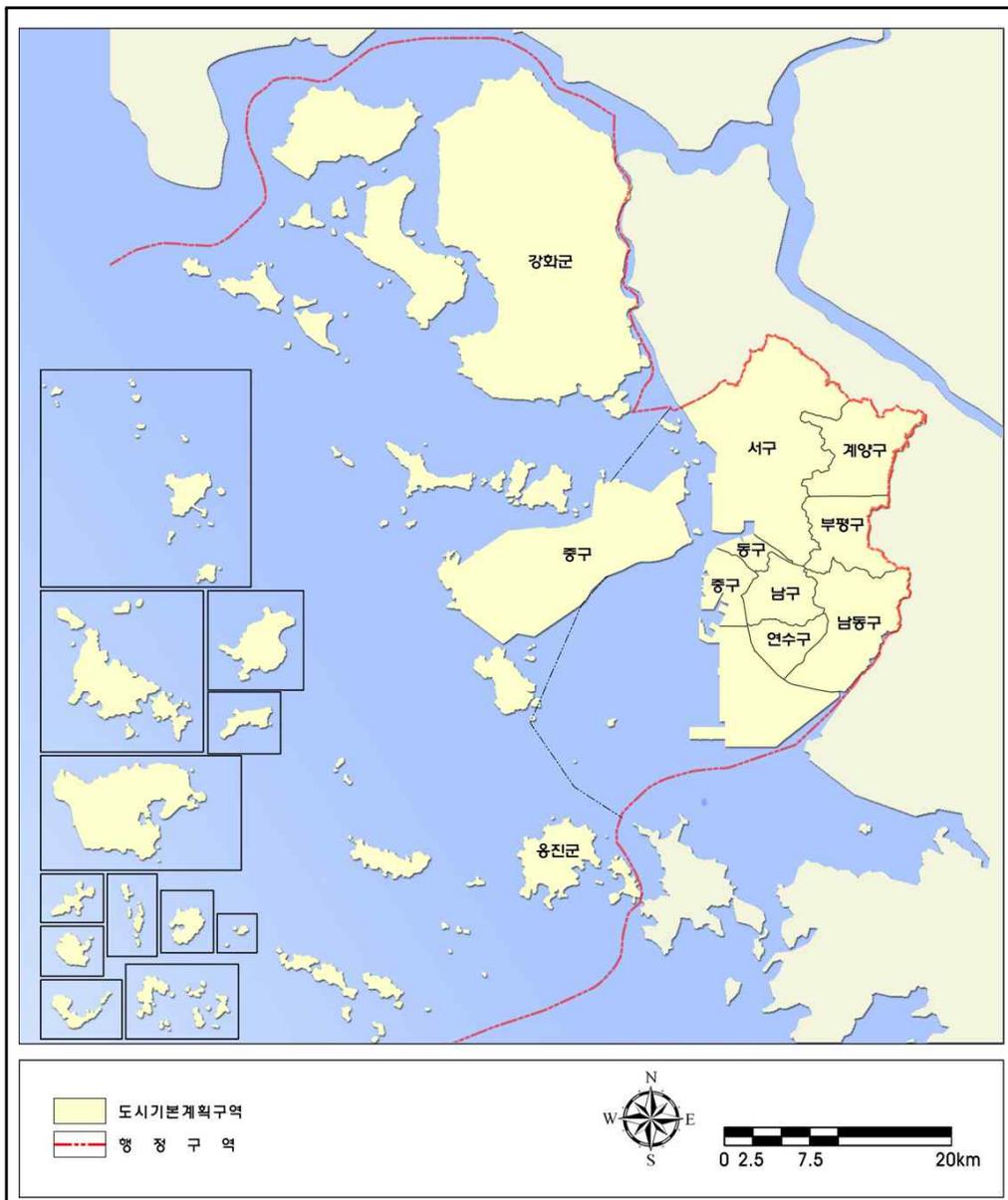
- 서울도심, 거점지역, 인천을 연결하는 지역을 국제 기능축으로 설정하고 인천은 국제교역 정보도시로 기능 제고
- 신규 도시개발은 중저밀도 수준으로 환경친화적 개발을 추진하며, 도시 연담화를 지양하고 도시기반시설과 연동하여 단계적으로 추진
- 서부지역은 150인/ha 내외의 개발밀도로 시가지개발 및 정비를 추진
- 도시용지 내 인구밀도는 현재 240인/ha에서 180인/ha 내외로 저밀화 유도
- 기존 시가지 내 공공시설 확충을 위하여 조정가능지역으로 이전 가능한 시설을 선별하여 이전하고, 이전적지에 공공시설 설치를 도모
- 준공업지역내 도시형산업을 보호하고 지구단위계획을 통한 토지이용관리 강화
- 1인당 공원면적을 20㎡, 조성공원면적을 10㎡으로 각각 확대

## 4. 2025년 인천도시기본계획

### 가. 과업의 범위

- 시간적 범위 : 목표연도 2025년
- 공간적 범위 : 인천광역시 관할구역 1,396.827km<sup>2</sup>

공간적 범위



## 나. 계획의 목표와 전략

### □ 도시미래상 달성을 위한 4대 목표

- 도시미래상이 함축하고 있는 시대적 패러다임과, 인천의 다양한 잠재요소를 바탕으로 세계 경쟁도시가 지향하고 있는 주요 정책방향에 대한 벤치마킹 요소를 고려하여 설정

### □ 목표실천을 위한 10대 전략

- 목표에 대한 실천 전략으로서 도시여건을 합리적으로 반영하고 향후 도시 발전 및 시민의 삶의 질을 증진 할 수 있도록 하며, 하위 집행계획의 정책적 방향을 제시할 수 있도록 설정



### 다. 공간구조 구상

#### □ 공간구상 : 1도심 6부도심 10지역 중심구상

##### ○ 중심지별 주요 기능

구 분		기 능
1 도심	구 월	교통 및 행정 중추 기능
6 부도심	내 향	전통적 역사 기능
	검 단	교육문화 • 주거기능
	영 중	항공물류 • 관광기능
	청 라	국제금융 • 관광기능
	부 평	문화 • 자동차산업기능
	송 도	국제업무 • 첨단산업 • 물류기능

도시공간구조 구상도



## 라. 생활권인구 배분계획

- 목표연도 2025년 인구배분계획 370만명, 2020년 인구배분계획 310만명으로 계획
- 인천광역시의 생활권은 7개 대생활권, 11개중생활권으로 구분하여 인구배분계획

### 생활권 인구배분 계획

(단위 : 만명)

구 분	행 정 구 역	배분인구
합 계		370
도심대권	임해중권 중 구 : 영종, 용유동을 제외한 전지역 동 구 : 전지역	11
	주안중권 남 구 : 전지역	49
	구월중권 남동구 : 남촌·도림동, 논현·고잔동을 제외한 전지역	31
남부대권	송도중권 경제자유구역 송도지구	30
	남동중권 남동구 : 남촌·도림동, 논현·고잔동	11
	연수중권 연수구 : 옥련1·2동, 선학동, 연수1·2·3동, 청학동, 동춘1·2·3동	23
동북대권	부평중권 부평구 : 전지역	50
	계양중권 계양구 : 전지역	30
서북대권	청라중권 서 구 : 검암경서동, 연희동, 가정1·2·3동	19
	검단중권 서 구 : 검단1·2·3동	43
	가좌중권 서 구 : 신현·원창동, 석남1·2·3동, 가좌1·2·3·4동	12
영종대권	중 구 : 영종동, 용유동	51
강화대권	강화군 : 전지역	8
옹진대권	옹진군 : 전지역	2

생활권인구배분 계획도



## 마. 토지이용계획

### 1) 주요목표

- 국제적 도시기능 강화 및 미래 신성장기반 구축
- 역사·문화·자연자원의 활용을 통한 지역활성화 및 도시경쟁력 강화
- 도시재생 활성화 및 활력과 지속가능한 커뮤니티 확보

### 2) 주거용지 기본방향

- 개발제한구역 우선해제취락 38개소 반영
- 추진중인 경제자유구역 송도, 영종, 청라지구의 개발계획 변경사항의 반영
- 공업용지 내 주거 및 공업용도 혼재지역의 토지이용 합리화 유도
- 도심내 난개발지 계획적 정비를 위한 용도변경 추진
- 노후화된 주변 항만의 재개발을 추진
- 인천시 내 추진 개발사업 중 개발계획 승인지역의 용도 반영

### 3) 상업용지

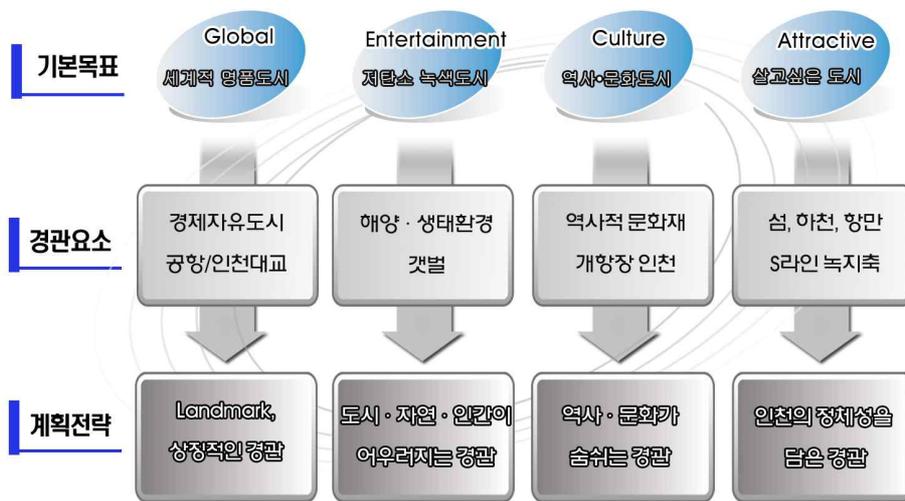
- 추진중인 경제자유구역 송도, 영종, 청라지구의 개발계획 변경사항의 반영
- 노후화된 주변 항만의 재개발 추진을 위한 상업용지 공급
- 해양도시 인천을 대표하고 홍보할 수 있는 인천해양과학관 및 홍보관 건립을 위한 상업용지 공급
- 기존도심 내 역세권의 계획적 개발을 위한 상업용지 공급을 통해 균형발전 도모

## 바. 경관계획

### 1) 기본방향

#### 가) 계획의 목표 설정

- 기본계획의 목표 및 전략에 부합하는 인천광역시의 경관요소들의 유형별 검토를 통하여 인천의 4가지 경관의 목표 설정



계획의 목표 및 전략

#### 나) 세부전략

- 세계적 명품도시로서의 상징적 이미지 창출
  - 도시의 첫 이미지를 결정짓는 도시경관 창출
  - 인천을 의미하는 이미지의 차별화 및 상징성 부각
- 환경친화적 저탄소 녹색성장에 부합하는 도시환경 조성
  - 시가지내 산지 및 녹지경관의 적극적 보존
  - 수변경관 정비를 통한 친수경관 조성
- 역사·문화적으로 매력적인 인천의 도시경관 연출

- 역사·문화 경관자원들의 연계체계 구축
- 역사·문화자원 및 주변지역의 정비를 통한 도시미 창출
- 시민생활에 있어 정주의식을 고취시킬 수 있는 시가지 경관 형성
  - 주거지 경관 정비를 통한 쾌적한 주거환경 제공
  - 시가지 녹지경관의 확보 유도
  - 상업지 건축물 및 시설의 정비로 깨끗한 도심환경 조성
- 경관관리체계 구축
  - 권역별 경관중점관리지역 구분 및 경관형성 계획 마련
  - 경관요소별 경관형성 전략 마련
- 정비계획 수립시 「2025 인천광역시 기본경관계획」에 따라 수립될 수 있도록 정비계획수립 단계에서 협의

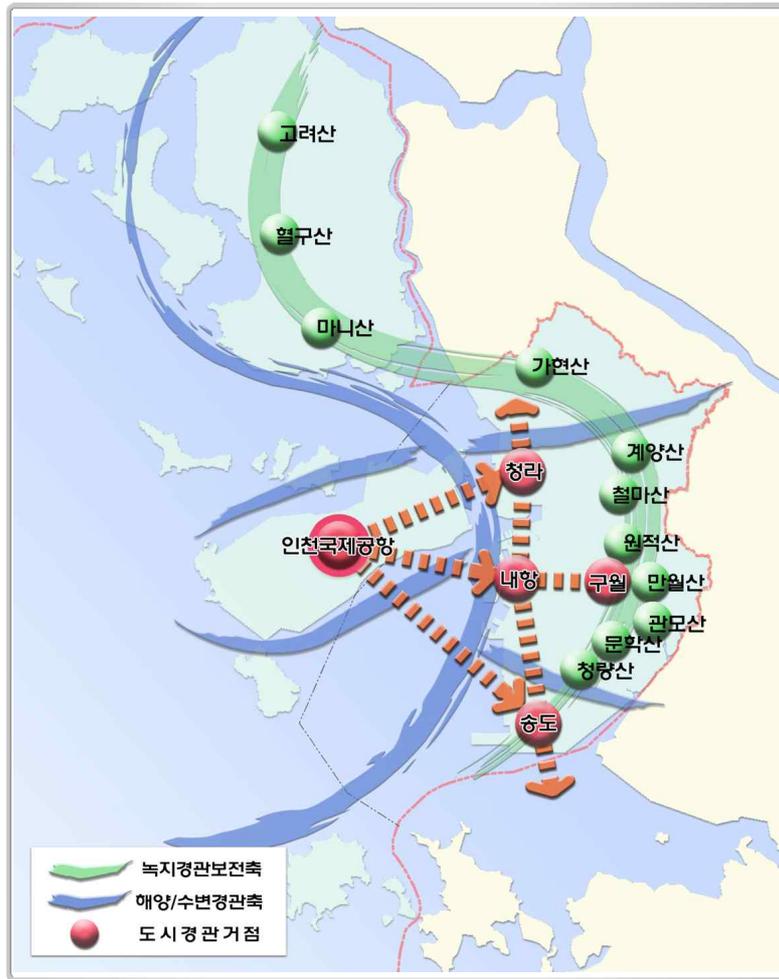
## 2) 경관기본구상 및 주요 지표 설정

- 인천광역시 내 경관적 특징을 지닌 요소들을 유형별로 구분한 후 녹지경관 보전축, 해양·수변경관축, 도시 경관거점 등으로 설정
- 인천의 주요진입부인 인천국제공항을 축으로 인천대교와 인천국제공항고속도로, 경인고속도로, 공항철도 등의 교통경관축을 통해 인천을 상징하는 도심경관축으로 연계되어 세계적 도시 인천의 경관이미지를 강화하는 인천시만의 특성화된 도시경관 조성을 추진

주요 지표

구 분	단위	합 계	2010년	2015년	2020년	2025년
중점 관리대상지역	개소	44	13	11	10	10
조 망 점	개소	18	5	5	4	4
경 관 축	개소	23	6	6	6	5

### 경관 기본 구상도



## 사. 교통계획

### 1) 기본방향

- 상위 및 관련계획의 교통계획 반영
- 도시공간구조 개편에 따른 교통체계 구상
- 각 교통노선의 연계성 강화를 위한 노선정비

## 2) 세부계획

### □ 도로망계획

- 남북3축, 동서4축으로 격자 · 순환 광역간선도로망 체계강화
- 간선 순환도로망을 구축하여 준 도시고속도로화 함으로서 시가지내 통과 교통량을 억제하고 고속도로와의 효율적인 연결성을 확보할 수 있도록 계획
- 향후, 수도권 매립지역의 활용성 증대를 위해 해안도로



광역간선도로망 계획도

### □ 철도망계획

- 서울지하철 7호선과 인천도시철도 2호선과의 연결
- 영종~강화간 연결도로를 활용하여 강화지역 접근성 강화
- 광역급행 대심도 철도계획을 통한 인천~서울간 급행 대중교통체계 구축
- 인천 기존도심과 경제자유구역, 검단신도시 등을 유기적으로 연결하는 도시순환 철도계획을 통한 도시철도 체계 구축



철도망 계획도

### □ 교통체계 운영 및 관리계획

- 교통체계의 안정성 확보를 통한 쾌적한 교통환경 조성방안 강구
- 지능형 교통체계(ITS)를 통한 도로의 효율성 제고
- 교통약자를 위한 교통편의 제고
- 승용차 이용의 실태를 통한 교통 수요 관리
- 대중교통 전용지구(환승거점) 운영

- BRT(Bus Rapid Transit)시스템 도입
- 자전거, 보행 친환경적 교통수단 확충 유도



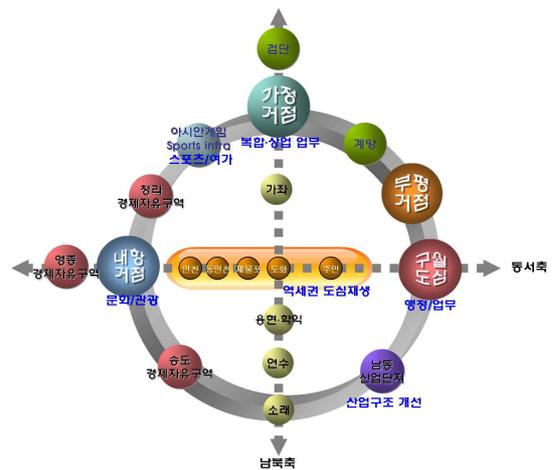
도시내 간선도로망 계획도

## 아. 도심 및 주거환경계획

### 1) 도심 및 시가지 정비

#### □ 기본방향

- 도시재생 활성화를 통한 균형발전 도모
- 활력과 지속가능한 커뮤니티 확보
- 도서지역의 계획적 관리 도모



도심 및 시가지 정비구상

### 2) 주거환경계획

#### □ 기본방향

- 주거환경의 질적 향상 제고
- 기존 주택재고를 활용한 주택공급 활성화
- 저소득층을 위한 주택공급계획으로 주택공급의 안정성 확보

## 자. 공원 · 녹지계획

### 1) 공원계획

- 도시자연공원을 도시자연공원구역, 생활권공원 및 주제공원으로 변경 및 해제 추진
- 개발사업지구 및 시설변경, 공공시설 이전 부지를 활용하여 근린공원이 변경되었으며, 소래 논현공원을 당초 유원지에서 근린공원으로 변경되어 신설 계획함
- 2014년 아시안게임 대비하여 경기장 및 훈련장 조성계획을 포함하여 10개소의 체육공원을 신설

### 2) 녹지계획

- 계획적 개발사업에 의한 완충녹지, 경관녹지, 연결녹지의 확보
- 인천광역시 주요 관문에 경관녹지 조성
- 간선수로변 녹지체계 구축을 위한 연결녹지 확충
- 장기미집행시설인 녹지의 조성

목표년도의 공원 · 녹지 주요지표

구 분	단위	2006년	2010년	2015년	2020년	2025년	비 고
인구수	만명	266	302	307	310	370	
공원면적	km <sup>2</sup>	23.2	32.2	41.2	50.2	59.2	
1인당 공원면적	m <sup>2</sup> /인	8.7	10.7	13.4	16.2	16.0	
공원조성면적	km <sup>2</sup>	9.1	13.8	19.8	26.7	35.9	
1인당 공원조성면적	m <sup>2</sup> /인	3.4	4.6	6.4	8.6	9.7	
공원조성율	%	39.1	43.0	48.0	53.2	60.6	

주)도시자연공원구역 제외하여 산정

## 자. 주택계획

### 1) 목 표

#### □ 주거환경의 질적 향상 제고

- 라이프사이클에 맞춘 다양한 주택유형의 공급
- 품격있는 고급주거지 개발
- 자연에 순응하는 녹색 친환경 주택의 개발

#### □ 기존 주택재고를 활용한 주택공급 활성화

- 기존 주거지 정비의 활성화
- 현지개량방식의 주거환경개선사업의 확대
- 노후주택의 리모델링 사업 지원

#### □ 기존 주택재고를 활용한 주택공급 활성화

- 주택건설사업의 지속적인 추진과 주거환경의 정비
- 저소득층을 위한 최저주거수준의 확보
- 수요에 맞는 충분한 양의 임대주택 공급

### 2) 계 획

#### □ 주택의 공급 및 배분

- 주택공급계획은 주택 멸실률을 고려하여 인천광역시 전체의 순 주택공급량을 산정함
- 인천광역시는 경제자유구역, 택지개발사업, 도시개발사업, 도시재생사업, 정비사업 등 도시개발이 활발히 추진되고 있으므로 지속적인 주택공급이 예상되며,
- 향후, 주거수요 변화에 대비하여 단독주택 확충 등 다양한 유형의 주택공급이 이루어질 수 있도록 배분계획 수립

## □ 주거환경의 질적 향상 제고

- 지역특성에 따라 외국인주거지역, 문화체육주거지역, 생태주거지역등을 조성
- 사회적 약자를 위한 주택공급 확대
- 실버타운 개발을 추진
- 신호부부에 적합한 주택, 자녀를 양육하기 적합한 주택, 1인가구, 고령자에 적합한 주택을 공급
- 신재생에너지를 활용하여 에너지 생산단계에서부터 이산화탄소의 배출을 최소화 하는 그린 홈의 공급확대
- 자연지형의 일조 및 채광, 바람의 방향 등 도시 차원의 광범위한 분석을 통해 건축물의 배치 및 밀도의 조정으로 녹색단지의 개발유도

## □ 기존주택 재고를 활용한 주택공급 활성화

- 택지의 공급을 통한 주택공급의 정책에서 벗어나 기존 시가지 내 주택지의 통합적인 정비사업의 추진을 통해 주택공급 추진
- 저밀도의 기존 주택지의 정비를 활성화함으로써 도심내 주거환경의 개선 및 기반시설의 효과적인 공급 추진
- 공동주택지 개발 위주의 재개발방식을 탈피하여 저밀의 민간위주의 현지개발 방식의 주거환경개선사업을 통해 지역의 정체성 및 토지이용의 지속성 확보
- 신규 택지공급이 어려워며 재건축의 사업성이 낮은 노후 공동주택을 대상으로 기존 주택을 활용하여 환경 친화적인 주택개발을 유도하기 위해 공동주택 리모델링 사업을 추진
- 지하주차장, 엘리베이터의 신설과 교체, 노인정, 탁아시설 등 커뮤니티시설과 녹지 확충을 통하여 주거환경의 수준 제고

계획의 주요지표

구 분	단 위	2006년	2010년	2015년	2020년	2025년	비 고
계획인구	만인	266	302	307	310	370	
가구당 인구 (총가구기준)	인	2.76	2.71	2.65	2.60	2.54	
가 구 수 (보통가구수)	천가구	839	1,082	1,111	1,118	1,323	
주택보급률	%	98.3	108.8	109.2	109.6	119.1	
거 처 수	천호	825	1,177	1,213	1,255	1,576	

\* 참고 : 2006년 주택보급률 및 주택수는 새로운 주택보급률 산정방법 적용(국토해양부)

주택 멸실률 예측

(단위 : 호)

구 분	2000~2010	2010~2020	2020~2030	비 고
멸 실 률(%)	1.50	1.28	1.48	

\* 참고 : 주택공사, 가구중심형 주택소요 예측모형 개발, 2001.8

주택공급 계획

(단위 : 호)

구 분	2010년	2015년	2020년	2025년	비 고
주 택 수	1,195,000	1,247,000	1,276,000	1,651,000	
신 규 공 급	352,000	36,000	12,000	351,000	
멸실 주택수	18,000	16,000	17,000	24,000	
주택 순증가분	370,000	52,000	29,000	375,000	

### 주거유형별 주택배분계획

(단위 : 호)

구 분	2010년	2015년	2020년	2025년	비 고
계	1,195,000	1,247,000	1,276,000	1,651,000	
단 독	154,000	128,000	97,000	83,000	
아 파 트	689,000	737,000	773,000	1,024,000	
연립주택	35,000	37,000	38,000	50,000	
다 세 대	317,000	345,000	368,000	494,000	

### 주택유형별 주택배분계획

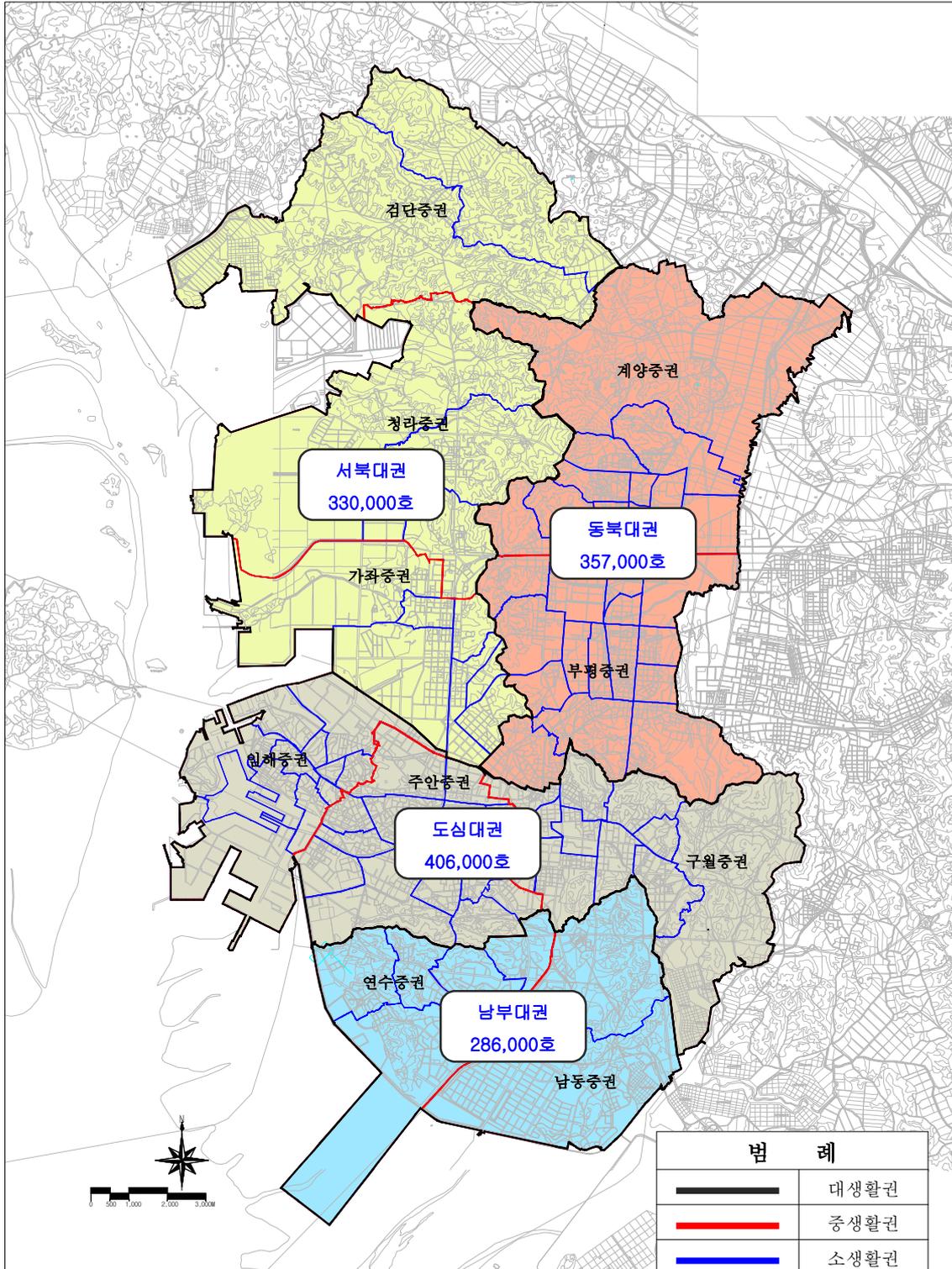


### 생활권별 주택배분계획

(단위 : 호)

구 분	2010년	2015년	2020년	2025년	비 고
계	1,195,000	1,247,000	1,276,000	1,651,000	
도심대권	348,000	333,000	330,000	406,000	
남부대권	166,000	195,000	227,000	286,000	
동북대권	340,000	329,000	321,000	357,000	
서북대권	227,000	265,000	268,000	330,000	
영종대권	80,000	90,000	95,000	228,000	
강화대권	26,000	27,000	27,000	35,000	
옹진대권	8,000	8,000	8,000	9,000	

생활권 주택배분 계획도 (2025년)



### ③ 관련계획

#### 1. 인천시 지역균형발전전략 기본구상

##### 가. 목적 및 추진전략

###### 1) 목 적

- 지역간 갈등관계를 벗어난 인천시민의 통합유도
- 지역성장을 통한 인천시 도시경제력 향상
- 인천경제자유구역 파급효과 극대화

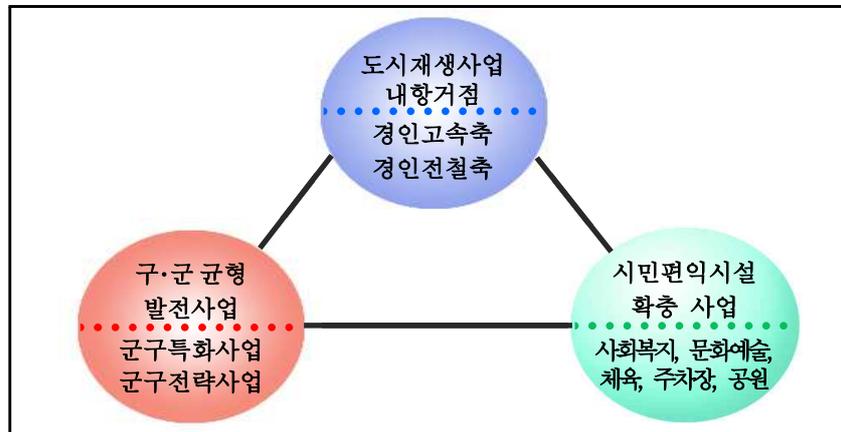
###### 2) 추진전략

- 인천의 고유재를 활용한 도시재생사업 추진
- 지역경제성장 및 도시이미지 전환을 위한 구·군 균형발전 사업
- 문화·복지환경 강화를 위한 시민 편의시설 확충

##### 나. 추진방향

- 지역주민 및 민간의 적극적인 참여유도
- 다양한 사업방식과 자원조달 방안 강구
- 지역균형발전 추진을 위한 조직 및 제도의 마련

인천시 지역균형발전전략 기본구상



## 다. 도시재생사업의 범위

- 1단계 : 2008년도(북경올림픽 개최년도)
- 2단계 : 2020년도(도시기본계획 목표년도)
- 4거점 4축사업 중 핵심 앵커사업 위주로 추진하되, 도시재생사업에 추진의 지가 강한 사업자가 있는 경우 우선 포함
- 사업성격상 민원 등의 사유로 개발의 필요성 및 기대효과가 큰 사업
- 단독 토지소유주이거나 국·공유지를 포함하는 등 토지소유주가 소수인 대단위 토지 중 앵커사업으로 추진이 필요한 사업

## 라. 도시재생사업 계획

### 1) 배 경

- '80년 이전 시가화된 지역과 신시가지의 격차심화로 정비사업 필요

### 2) 목 적

- 기성시가지의 지역간 불균형 해소를 위해 공공의 적극적 참여로 구도심 활성화를 위한 도시재생사업 필요

### 3) 범 위

- 4거점 4축 사업으로 총11개 재생사업계획
- 4거점사업 : 내항거점(5개사업), 주안·구월거점(4개사업)  
부평거점, 가정거점(2개사업)
- 4축사업 : 경인고속도로축, 경인전철축  
도시재생1축, 도시재생2축

## 마. 도시재생사업계획

### □ 내항거점

구 분	사 업 명	위 치	사업비 (억원)	기 간	추진사항	
연 번	5개사업				총12개사업	
내항거점	1	인천역주변 도시재생사업	중구 북성동	-	04~13	2010.2 (지구지정해제)
	2	동인천역주변 도시재생사업	동구 송현동	-	05~13	추진중
	3	자유공원 주변 근대건축물 재현사업	자유공원일원	277	09~13	추진중
	4	월미은하레일 사업	월미도~인천역 ~동인천역	853	06~11	완 료
	5	신포~월미 문화의 거리 상징보행축 조성사업	월미순환~인 천역	53	08~11	공사완료

\* 참고 : 인천광역시 홈페이지 (2011년), 음영부분은 앵커사업임

### □ 주안 · 구월거점

구 분	사 업 명	위 치	사업비 (억원)	기 간	추진사항	
주안 · 구월거점	6	제물포 역세권 도시재생사업	도화동	22,795	05~13	2010.2 (지구지정해제)
	7	송의운동장 도시재생사업	송의동	5,950	05~13	경기장준공 진행중
	8	도화구역 도시재생사업	도화동	12,806	06~14	철거 및 보상 진행중
	9	주안2,4동 도시재생사업	주안동	-	08~15	추진중

\* 참고 : 인천광역시 홈페이지 (2011년)

### □ 가정거점

구 분	사 업 명	위 치	사업비 (억원)	기 간	추진사항	
가정거점	10	루원씨티 도시재생사업	서구 가정동	-	04~13	보상완료 향후단계추진
	11	경인고속도로 직선화사업	서구가정동~ 원창동일원	5,047	04~13	고속도로연결 허가신청

\* 참고 : 인천광역시 홈페이지 (2011년)

(간지)

(간지)

## IV. 계획의 목표 및 기본구상

### 1 계획의 목표

- 주민의 관심과 참여를 유도하여, 주민이 직접 주도하는 사업방식 추진
- 지역 고유자산을 활용하여, 개별 사업단위의 차별성과 다양성 확보
- 공공의 행정·재정적 기반을 강화하여 적극적 지원시스템 구축

## ② 목표 실현을 위한 정책기조

### 1. 주민 주도의 사업화

#### 가. 마을단위 커뮤니티 활성화

- 커뮤니티 조직화 유도를 위한 커뮤니티 활성화사업 공모 유도
  - 마을단위 지역자산을 조사하고 활용하여 마을의 주거환경을 개선하기 위한 사업 발굴
  - 커뮤니티 단위의 공익사업을 유도하여 커뮤니티의 지속가능성 확보
- 문화·예술프로그램 및 교육프로그램 지원을 통한 주민간 화합 및 참여 기회를 제공하여 커뮤니티 활성화 유도
- 커뮤니티를 기반으로 자발적 주택관리를 통한 주택수명 연장
  - 공동주택 관리의 투명성 제고를 위한 행정지원
  - 마을단위 환경개선 및 개별 주택의 유지·보수를 위한 정보 제공

#### 나. 주민의 관심과 참여 유도를 위한 교육프로그램 운영

- ‘민간-행정-시민단체-전문가 협력’에 의한 「도시정비 시민대학」 운영
  - 인천시, 구청, 지역대학, 연구원, 민간전문가 등으로 구성된 「도시정비 시민대학」을 개설하여 지역주민과 시민단체 참여 유도
  - 도시정비사업에 대한 주민, 시민단체, 공무원의 이해를 높이고, 직접 참여하여 계획할 수 있는 도시정비사업 프로그램 운영
- 주민이 참여하는 도시정비사업 프로그램 운영을 통하여 주민 스스로 제안하고 만들어가는 주거정비사업 시행
  - 「도시정비 시민대학」에 참여하여 주민이 스스로 계획한 마을에 우선적으로 지원프로그램을 개발하여 지원하고, 적용방안 확대 시행

## 다. 주민을 위한 각종 정보공개기능 활성화

- 「인천광역시 재개발 재건축」 홈페이지 기능 강화
  - 인천시가 운영하는 도시정비사업 관련 홈페이지를 통해 정비사업별 추진상황 및 각종 공지사항 상세 공개
  - 조합원의 정보공개사항 인터넷 접수 및 즉각적인 대응시스템 마련
- 개별 조합원의 사업진행 과정과 변화에 대한 이해도를 높이기 위하여 신속하고 정확한 정보 업데이트 유도
  - 정보공개의 신속한 확인을 위한 전담직원을 배치하고, 정보의 정확성을 파악할 수 있도록 담당자의 전문성 강화
  - 단계별 정보공개 시기의 적절성과 신속한 정보의 업데이트 여부를 확인할 수 있도록 주기적인 모니터링 실시
  - 정보공개 거부에 대한 법적 제재 방안 마련

## 2. 사업단위 차별성 및 다양성 확보

### 가. 전면철거방식에서 수복·보존 등의 사업방식 다양화

- 필지단위 또는 소규모 정비방식 도입
  - 대규모 철거방식이 아닌 우선 정비가 요구되는 노후·불량주택에 대하여 개별 개선을 위한 집수리 등 주택개선 유도를 통한 점진적 도시정비사업 추진
  - 디자인주택단지, 실버타운, 배리어프리타운, 그린홈, 도시형 타운하우스 등 차별화된 소규모 단위의 특성화 주거정비방식 도입
  - 소규모 임대형 다세대주택, 도시형생활주택 등 임대형 저가주택 공급을 위한 지원체도를 마련하여 원주민 재정착 유도
- 개별 주택에 대한 유지·보수 및 공동 관리를 위한 주거서비스 종합지원센터 설치 유도

- 개별 주택의 개보수 및 재건축시 필요한 설계, 인테리어, 자재, 소요비용 등 관련된 분야별 상담 및 전문업체 연계
  - 개별 소형주택의 리모델링을 활성화시키기 위하여 리모델링에 필요한 매뉴얼 및 설계, 시공, 비용 등 관련 전문가의 참여를 통한 정보제공
  - 소규모 개발 추진에 따른 정비방식 및 제도적 검토 지원
- 용도지역상 제2종 또는 제3종일반주거지역에서 제1종일반주거지역으로 변경하거나, 전용주거지역으로 변경하여 단독주택지로 보존·정비하는 지역에 주차장, 공원, 도로 등 공공시설의 우선지원 실시

## 나. 지역의 고유자산을 활용한 사업모델 개발 및 시범사업 추진

- 지역의 역사·문화적 특성을 지닌 창조적 장소 발굴사업 추진
- 지역주민, 시민단체, 전문가가 함께 참여하고 공공이 지원하여 지역의 고유자산을 발굴함으로써 지역적 특성을 감안한 사업모델의 기초자료로 활용
  - 지역의 고유자산을 활용하여 전면철거 정비방식에서 기존 마을조직을 유지하는 보존형 정비방식으로 전환 유도
- 역세권 활성화를 통한 인접 정비사업구역과의 연계
- 도시 중심기능에 대한 토지수요가 상대적으로 높은 역세권 일대의 고유자산과 잠재력을 바탕으로 활성화 방안 모색
  - 지역의 거점기능을 수행할 수 있는 역세권과 인접한 정비사업구역과의 연계방안을 마련하여 정비사업 활성화 유도
- 발굴된 지역의 자산을 활용한 시범사업 추진
- 「도시정비 시민대학」과 연계하여 지역주민, 공공기관, 전문가가 참여하는 주민제안 지역밀착형 마을 만들기 추진
  - 우리 동네라는 지역에 대한 관심을 유발하여 원주민의 지속적 거주와 마을환경의 지속적 개선 유도

- 주차장, 소규모 공원, 복지시설 등에 대한 우선 지원 및 공무원, 민간전문가, 시민단체 등으로 구성된 전문가 파견제도 운영

#### 다. 구역별 도시농업 접목 방안 유도

- 농사활동을 통해 먹고, 보고, 즐기는 사람 중심의 생산적 여가 활동 추구
  - 도시내 텃밭이나 옥상 및 발코니 등의 공간에 다양한 형태의 식물이나 채소를 가꾸어 식량자급과 생태계 복원기능 도모
  - 장애인, 노인 등 취약계층의 일자리 창출 등 복지사업으로 기여

#### 라. 주민의 요구에 따른 구역해제와 기반시설 지원

- 정비구역 해제절차 마련 및 지원 프로그램 운영
  - 추진위원회가 미설립된 지역이나 주민이 해제를 요청하는 지역 등에 대한 정비구역 해제절차 마련(일몰규정 + 동의절차 간소화)
  - 정비사업구역 해제 후 주민이 참여하는 「마을 만들기 프로그램」 운영을 통해 주거환경의 질적 수준 향상 도모
- 해제구역에 기반시설과 편익시설 우선 공급
  - 도로, 주차장, 공원 등 기반시설 및 편익시설 설치 지원
  - 도시개발법에서 결합개발 도입시 개발이익 공유를 통한 기반시설 확보 모색

### 3. 적극적 지원시스템 구축

#### 가. 생활권단위 주거정비종합계획 수립

- 주거지역을 대상으로 환경 유지 및 개선을 위한 생활권단위의 구체적인 정비계획을 수립하여 보다 광역차원의 중장기 주거정비 지침으로 활용
- 권역별 생활권 주거정비종합계획을 순차적으로 수립하여, 권역별 주거지종합관리체계로 전환

- 단기적이고 개별 사업단위 주거정비가 아닌 전체 주거지역에 대한 종합적이고 중장기적 관점에서의 주거정비정책 추진

## 나. 단계별, 유형별 기반시설 및 편익시설 공급계획 및 설치비 지원

- 기반시설 설치 및 임대주택 매입, 안정적 공공관리제를 도입하여 운영할 수 있는 최소 도시주거환경정비기금 확보
- 공공의 선투자를 통한 도로와 공원 등의 공공용지를 확보하고, 추후 사업추진 과정에서 선투자 비용을 회수하는 방안 마련
- 개별 사업구역 단위 기반시설 및 편익시설의 공급계획은 생활권단위 기본계획을 수립하여 이와 연계한 단계별 추진
- 생활권계획에서 계획된 도로, 공원, 상하수도, 학교 등의 건설에 대한 공공의 재정 지원 방안 마련
- 도시기반시설 지원 외에 주민의 삶의 질과 관련 있는 교육, 문화, 복지기능을 수행하는 복합 커뮤니티시설 운영

## 다. 정비사업의 원활한 추진을 위한 지원체계 개선

- 교육기능 강화를 통한 담당 공무원의 전문성 확보
  - 정보 공개 및 관리, 주민대표 선거 위탁, 분쟁조정위원회 운영, 협력업체 선정, 재정적 지원 등의 분야별 전문적 교육 실시
  - 분야별 매뉴얼 작성을 통한 신규 담당자 담당업무 공백 방지
- 분쟁조정위원회의 전문성 및 권한 강화
  - 분쟁조정시 필요한 변호사, 회계사, 감정평가사, 건축시공 및 설계 전문가 등 다양한 분야의 전문가 및 실무자 참여
  - 분쟁조정위원회의 조정기능을 강화하여 실효성 제고

## 라. 주거정비 관련 전문가로 구성된 주거환경정책자문단 운영

- 주거정비 관련 전문가 집단으로 구성된 주거환경정책자문단 운영
  - 주거환경정책자문단은 변호사, 회계사, 감정평가사, 관련분야 교수 등 전문가가 참여하고, 전문적인 사업 분석과 법률쟁점에 대한 검토
- 주거환경정책자문단은 다양한 분야의 분과위원회를 구성하고, 실제 정비사업 참여 경험이 있는 현장 실무자를 중심으로 실무위원회 운영
- 주거환경정책자문단을 지속적, 정기적으로 운영하면서, 분과별로 여건변화에 따른 새로운 주거정비 정책대안을 모색하고, 주요 정책에 대한 논의와 연구 성과를 바탕으로 선도적인 주거환경정책 시행

### ③ 2010 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획의 평가

#### 1. 기본계획의 성과

##### 가. 체계적이고 적극적인 정비사업 유도

- 개별법으로 진행되던 정비사업이 「도시 및 주거환경정비법」의 시행으로 통합되고, 관련법을 기반으로 한 ‘도시·주거환경정비기본계획’이 수립되어 체계적인 정비사업이 시행됨
- 인센티브제 적용을 통한 도시기반시설 확보를 유도하고 용적률을 상향하는 등 규제 완화로 정비사업이 촉진되도록 함

##### 나. 정비예정구역 확대를 통한 균형적 도시발전에 기여

- 인접 정비예정구역을 광역계획구역으로 설정하여 정비계획을 수립하고 도로 등 기반시설의 연속성을 갖도록 함
- 광역계획구역 설정으로 개별 정비계획의 변경을 방지하고 생활권 규모의 정비계획을 유도함

##### 다. 협의대상지 설정 등으로 수복개발 유도 및 옥외공간 확보

- 도로변 양호한 상가 등 비주거용 건축물은 협의대상지로 설정하여 수복개발 형태를 유도하였으며 전면철거에 따른 경제적 손실 방지를 유도함
- 단순한 공동주택 건축 개념에서 벗어나 공원 및 녹지를 확보하도록 구체적인 기준을 제시하였으며, 외부 공간을 확보하여 환경 친화적이고 쾌적한 생태주거지 조성을 유도함

## 2. 기본계획의 문제점

### 가. 구체적인 기본방향 설정 미흡

- 정비사업 유형에 대한 구체적인 기본방향이 미흡하고 정비예정구역을 중점으로 계획
- 정비사업 유형에 관계없이 전면철거방식으로 추진
- 주택재개발예정구역에 포함된 아파트정비 기준미비로 사업추진 시 혼선이 발생함
- 도시환경정비사업의 경우 주거기능인 상권보다 주거기능이 우선

### 나. 목표연도 단축으로 단계별 집행계획 미흡

- 수요예측에 따른 단계별 정비계획 및 장래의 개발수요에 대처가 미흡함
- 사업단계 구분에서 주민 추진의사가 반영되지 않고 건축물 노후도를 기준으로 정하여 단계별 집행계획의 실효성이 낮음
- 단계별 집행기준이 정비사업의 어느 단계인지 불분명함

### 다. 다양한 정비방식에 따른 정비사업 추진 부족

- 양호한 건축물은 존치, 보전 등 수복재개발을 유도하였으나 전면철거방식으로 추진되어 유형구분의 실효성이 낮음
- 사업유형유보 시행방식을 제시하였으나 사업 추진 시 혼선을 야기 시킴

## 3. 기본계획의 개선 과제

### 가. 사업유형별 기본방향 제시

- 사업이 미진하거나 여건이 비교적 양호한 정비예정구역을 재검토하여 효율적인 정비사업 추진 유도

- 정비사업에 기본방향을 제시하고 유형에 맞는 구체적인 기본방향 제시가 필요
- 정비예정구역 설정은 주거지관리계획으로 전환이 필요함
- 주택재개발예정구역에 포함된 아파트정비 기준을 구체적으로 제시
- 도시환경정비사업의 경우 주기능인 상권이 형성되도록 정비계획 수립
- 추가 지정이 요청되는 정비예정구역에 대한 선정기준을 강화하여 기반시설 및 주거환경이 양호한 주택지역 보존
- 정비방향이 모호한 사업유형유보구역은 구체적인 사업시행방식을 지정하여 원활한 사업 추진이 가능하도록 개선

#### 나. 수요예측에 따른 단계별 집행계획 필요

- 장래 수요예측에 따른 단계별 집행계획을 수립하여 주택 공급
- 사업단계 구분에서 주민 추진의사가 반영되는 방안 필요
- 단계별 집행기준이 정비사업의 어느 단계인지 명확히 제시
- 지역 특성이 훼손되는 전면 개발방식의 정비사업을 지양하기 위한 다양한 정비 유도 지침 필요
- 기존 광역계획구역에 대한 정비와 광역구역별 특성에 맞는 개발 방안 제시 필요

#### 다. 다양한 정비방식에 따른 정비사업 추진

- 기 지정된 정비예정구역에서 사업이 지연되고 있는 구역은 양호한 건축물의 준치·보전 등 다양한 정비방식이 도입되도록 유도
- 사업유형유보 시행방식은 지역여건을 반영하여 확정 필요

## 4 정비사업의 추진현황 및 분석

### 1. 정비사업 추진 현황

○ 2010년 총 212개소의 정비예정구역은 정비사업 추진구역이 176개소로 약 83%의 추진율을 보이고 있고, 미 추진 구역은 36개소로 약 17%이며 추진된 구역 중 계획이 수립되지 않은 구역은 27개 구역으로서 약 12.7%에 이르고 있음

○ 유형별, 구별 정비사업 추진현황(2011. 10. 30현재)

(단위 : 개소)

구 분	미추진	소계	추진 중인 사업							추진율 (%)	
			추진위성구	정비구역지정	조합설립인가	사업시행인가	관리처분계획인가	준공			
계	212	36	176	27	42	53	27	8	19	83.01	
주거환경개선사업	소 계	14	2	12	-	1	-	4	4	3	85.71
	동 구	7	1	6	-	1	-	2	1	2	
	남 구	1	-	1	-	-	-	1	-	-	
	남동구	4	1	3	-	-	-	-	2	1	
	부평구	2	-	2	-	-	-	1	1	-	
주택재개발사업	소 계	121	17	104	14	24	41	20	2	3	85.95
	중 구	8	2	6	-	2	3	1	-	-	
	동 구	8	-	8	-	2	4	1	-	1	
	남 구	38	10	28	5	8	9	4	1	1	
	연수구	2	1	1	-	-	-	1	-	-	
	남동구	12	2	10	-	4	3	3	-	-	
	부평구	38	2	36	5	7	16	6	1	1	
	계양구	6	-	6	2	-	-	4	-	-	
주택재건축사업	소 계	45	6	39	11	6	6	2	1	13	86.60
	중 구	1	-	1	1	-	-	-	-	-	
	동 구	2	1	1	-	-	1	-	-	-	
	남 구	9	1	8	2	1	-	1	1	3	
	연수구	1	-	1	-	-	1	-	-	-	
	남동구	7	1	6	-	-	1	-	-	5	
	부평구	9	1	8	1	3	2	1	-	1	
	계양구	8	2	6	6	-	-	-	-	-	
도시환경정비사업	소 계	24	3	21	2	11	6	1	1	-	87.50
	중 구	8	3	5	-	3	2	-	-	-	
	동 구	3	-	3	-	-	2	-	1	-	
	남 구	10	-	10	1	7	1	1	-	-	
	부평구	3	-	3	1	1	1	-	-	-	
사업유형유보	소 계	8	8	-	-	-	-	-	-	-	0
	중 구	1	1	-	-	-	-	-	-	-	
	동 구	1	1	-	-	-	-	-	-	-	
	남 구	4	4	-	-	-	-	-	-	-	
	남동구	1	1	-	-	-	-	-	-	-	
서 구	1	1	-	-	-	-	-	-	-		

## 2. 정비사업 추진에 따른 성과 및 문제점

- 인천광역시에서 추진된 정비사업은 ‘2010 인천광역시 도시·주거환경정비 기본계획’의 수립으로 정비예정구역의 확대와 다양한 밀도 완화 제도 등이 시행되어 민간 참여의 정비사업이 활발히 진행됨
- 정비사업 유형과 무관하게 전면개발 형태의 사업 방식으로 획일화 되어 지역적 특성이 훼손되고 고밀도의 공동주택 단지를 양산하는 결과로 나타남
- 그 결과 사업성 위주의 정비사업 추진으로 주민 갈등과 원주민 이주 현상 등이 심화되고, 최근에는 건설경기 침체로 인해 정비사업의 추진이 불투명하게 되어 열악한 주거지의 방치와 주민 재산권 침해에 대한 문제가 제기되고 있음

### 가. 주거환경개선사업

#### ○ 현황

(2011. 10. 30현재)

번호	구별	구역명	세대수변화			임대주택	진행
			기존	계획	증감		
계		1 2 개 구 역	13,337	16,788	3,451	3,851	
1	동 구	대 건 학 교 옆	103	178	75	28	착 공
2		송림초교주변	828	1,384	556	312	미착공
3		대 헌 학 교 뒤	352	682	330	120	미착공
4		송 립 시 영	822	1,011	189	253	준 공
5		동 산	908	1,173	265	310	준 공
6		송 립 4	211	426	215	94	미착공
7	남 구	용 마 루	2,563	2,740	177	592	미착공
8	남 동 구	향 촌	2,641	3,646	1,005	783	준 공
9		대 우 재	118	120	2	-	준 공
10		간 석	1,299	1,379	80	316	철 거
11	부 평 구	부 개	721	1,001	280	417	착 공
12		십 정 2	2,771	3,048	277	626	미착공

○ 원주민 계약현황

번호	구역명	건설호수	원주민	계약세대	준공년도	원주민 계약률
계	5개 구역	6,513	5,301	4,156	-	78%
1	송 립	1,011	714	612	2009	85%
2	동 산	1,173	803	481	2010	60%
3	향 촌	3,208	2,825	2,420	2011	86%
4	부 개	1,001	583	557	2011	96%
5	대 우 재	120	106	86	2011	81%

- 공공자금의 지원으로 추진된 주거환경개선사업은 주거환경이 극히 열악한 지역에 기반시설 등을 확충하여 쾌적한 주거환경 조성에 기여함
- 주거환경개선사업의 성과로는 기존 주택 13,337세대에서 16,788세대로 계획되어 약 25.8%의 주택 3,451세대가 증가되고, 건설계획 16,788세대에 약 23%에 해당하는 공공임대 3,851세대를 확보할 수 있게 되었음
- 원주민 분양계약률은 분양이 완료된 주거환경개선사업 5개 구역에서 계획세대는 6,513세대이고 원주민은 5,301세대이며, 계약세대는 4,156세대로 원주민의 계약률이 78%로 나타났음
- 중앙정부의 양적 공급정책이 공공만이 참여하는 주거환경개선사업이 전면철거 방식으로 개발되어 지역의 역사와 문화를 간직한 마을 공동체가 사라지고, 일부 소득이 낮은 원주민들은 재정착이 어려움
- 건설경기의 침체와 미분양 증가에 따라 공공기관이 재무구조개선과 사업구조조정으로 사업이 지연되면서 건축물붕괴로 인한 안전사고 위험이 증가되고 주민피해가 발생
- 정부의 주택정책의 일관성 및 예측가능성이 부족하고 자치단체의 열악한 재정에서 지원한 기반시설비가 사용되지 않아 예산효율의 문제점이 나타남

## 나. 주택재개발사업

- ‘2010 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획’ 수립 이후 건설경기의 활성화와 지역 주민의 적극적인 참여로 정비구역 지정 및 조합설립 등 사업 추진이 활발하게 진행되었으나, 경기 침체와 함께 사업추진이 지연되고 있음
- 사업성 확보를 고려하여 대부분 전면개발 방식의 고밀 공동주택 형태로 추진되고 있어 단독 주택지의 특성이 사라지고 고밀개발에 따른 경관 침해의 우려가 있음
- 사업성이 낮은 정비예정구역들은 기본계획 고시 이후 현재까지 미추진 구역으로 남아있어 슬럼화 현상이 지속됨으로서 주거환경이 악화되고 있음
- 기본계획에서 정비예정구역을 설정함으로써 모든 정비사업이 전면철거를 전제로 정비계획이 수립되고 주변여건과 조화되는 정비계획이 미흡한 상태임
- 제도적, 사회적 여건변화가 급속히 이루어짐에 따라 정비사업에 대한 지역 주민 간 이해대립으로 갈등과 혼란이 발생하고 정비사업의 이해 부족과 개별 분담금 과다로 사업이 지연되고 있음

## 다. 주택재건축사업

- 재건축 사업은 도시미관 및 주거환경개선과 주택공급에 기여할 것으로 예상되나, 사업이 완료된 구역의 경우, 건축비 추가부담에 따른 아파트 입주부담이 증가하였으며 아파트 거주에 따른 유지 관리비 상승 등으로 원주민 재정착의 문제점이 발생됨
- 사업성 확보를 위한 용적률 상승과 입면차폐의 악화로 주변 주택지와의 일조권 및 경관 침해 등 분쟁발생이 잠재되어 있음

### 라. 도시환경정비사업

- 대부분 고밀 주상복합건축물을 계획하여 상업기능이 저하되고 상업지역이 고밀 주거지로 변화될 것으로 예상되며 정비사업에 대한 전반적인 문제점은 주택재개발사업과 유사함
- 상업지역 본래의 기능 회복을 위한 상업시설의 확충과 저층부의 연도형 상가 개발을 통한 다양하고 특성있는 상권 형성을 위한 방법이 모색되어야 할 것임

### 마. 사업유형유보구역

- 지역 여건에 부합한 사업이 진행되도록 사업유형의 유연성 확보 차원에서 구역을 분류하여 지정하였으나, 정비사업은 건설경기 침체로 사업이 지연되고 있음
- 유형유보 대부분은 도시재생사업인 재정비촉진지구 대상지로서 수용방식에 따른 주민반발로 촉진지구지정 후 해제되는 등 사업방식 개선이 요구됨

## 3. 정비사업 추진에 대한 개선과제

### 가. 지역특성을 고려한 정비사업 추진

- 전면개발 방식을 지양하고 현지개량 방식 또는 수복개발 방식을 확대하기 위한 제도 개선 필요
- 정비가 시급한 지역에 대한 우선순위를 선정하고 지역에 맞는 개발계획을 수립하여 집중적으로 개발함으로써 정비사업 효과를 극대화하도록 유도
- 사업 규모와 지역여건에 따라 사업비 지원을 차등화하여 효율적인 정비사업 추진
- 대규모의 정비예정구역은 사업의 분할시행 또는 소규모 부분개발 방식으로 사업을 추진하여 지역특성의 점진적인 변화 유도

## 나. 공공의 역할 및 지원 강화

- 정비기금을 활용한 공공과 민간 공동 정비시범사업의 확대 추진 등 공공자금 지원을 통한 다양한 정비방식의 사업 추진
- 사업이 지연되고 있는 정비구역은 다양한 정비방식을 도입하여 정비계획변경을 유도
- 주민과 공공기관·전문가가 참여하는 협의체 구성 및 활성화를 통하여 주민의 참여를 유도하고, 정비사업 추진 방향에 대한 다양한 의견수렴 필요
- 정비예정구역을 생활권 계획으로 대체하여 주변여건에 대응할 수 있는 방안 마련

## 수 지표설정

### 1. 인 구

- 2025 인천도시기본계획에서 제시한 인가지표를 수용
- 단계별 인가지표인 2025년 370만인 수용계획

#### 인천광역시 목표연도별 인구계획

(단위 : 만명)

구 분		2010년	2015년	2020년	2025년
추정 인구	소 계	281	295	310	370
	자연증가분(순증가)	281	291 (5)	307 (3)	329 (1)
	사회증가분		9	12	29
계 획 인 구		281	295	310	370

\* 참고 : 2025년 인천도시기본계획

## 2. 환경지표

### 가. 생활환경관련 계획지표

구 분		단 위	2006년	2010년	2015년	2020년	2025년
주 택	가구당인구 (총가구기준)	인	2.76	2.71	2.65	2.60	2.54
	가 구 수 (총가구수)	천가구	839	1,082	1,111	1,118	1,323
	주택보급율	%	98.3	108.8	109.2	109.6	119.1
	총공급주택수	천호	825	1,195	1,247	1,276	1,651
상수도	급 수 인 구	천인	260	296	304	307	370
	상수도보급률	%	97.6	98.0	99.0	99.0	100.0
	1인1일 평균급수량	L pcd	390	381	377	372	366
하수도	하 수 처 리 율	%	89.4	99.5	99.9	99.9	99.9
	처리시설용량	천 m <sup>3</sup> /일	1,164	1,445	1,675	1,695	1,695
환 경	미세먼지농도	μg/m <sup>3</sup>	67	50	40	35	30
	소각처리장	개소	1	3	3	3	3
	분뇨처리장	개소	10	10	10	10	10
청 소	생활폐기물배출량	톤/일	2,269	2,212	2,383	2,533	2,690
	소각처리장	개소	0	2	3	3	3
	분뇨처리장	개소	3	3	1	1	1
교 통	간선도로 통행속도	km/h	24.4	25.5	26.6	33.0	37.5
	도 로 율	%	21.9	24.7	26.6	28.6	31.8
	주택가 주차장 확보율	%	73.4	88.7	95.0	100.0	100.0
	대중교통수송 분담률	%	51.9	52.3	52.9	55.2	59.1
정 보 통	전화가입자수	천명	1,067	1,238	1,259	1,302	1,554
	사이버정보화시범 마을	개소	1	11	20	30	40
	전신전화국	개소	16	22	22	22	27
	우 체 국	개소	104	216	219	221	261
	방 송 국	개소	2	2	2	2	2

\* 참고 : 2025년 인천도시기본계획

나. 복지환경관련 계획지표

구 분		단 위	2006년	2010년	2015년	2020년	2025년	
교육	유치원	학 교 수	개 소	334	337	341	345	349
		학급당학생수	인	26	25	23	21	19
	초등학교	학 교 수	개 소	227	246	272	300	332
		학급당학생수	인	31	27	23	20	17
	중 학교	학 교 수	개 소	120	133	150	169	192
		학급당학생수	인	39	37	35	33	30
	고등학교	학 교 수	개 소	105	118	137	159	184
		학급당학생수	인	34	29	23	19	15
	대 학		개 소	5	7	8	9	10
	대 학 교		개 소	5	11	14	18	25
공 공 도 서 관		개 소	12	60	61	62	74	
사회 복지	공립어린이집		개 소	65	98	185	281	353
	아동복지시설		개 소	8	13	17	22	26
	아 동 복 지 관		개 소	1	2	4	6	7
	청 소 년 회 관		개 소	1	1	2	3	3
	노인복지시설		개 소	26	30	35	39	43
	노인복지관		개 소	10	10	13	15	16
	장애인복지시설		개 소	12	15	18	21	22
	장애인종합복지관		개 소	1	4	8	11	14
	여성복지시설		개 소	8	10	13	15	17
	여성문화회관		개 소	3	6	9	11	14
	종합사회복지관		개 소	17	19	22	24	26
의료	병 상 수		병 상	19,133	22,348	23,332	24,180	29,600
	의 사 수		인	2,961	3,624	3,991	4,340	5,550
	병상당 인구수		인	139	135	132	128	125
	의사당 서비스인구		인	900	833	769	714	667
	종 합 병 원		개 소	13.0	15	17	19	21
	보 건 소		개 소	10	10	10	10	10
문화 체육	종합 문화 회관		개 소	6	7	8	9	10
	박 물 관		개 소	9	11	16	20	25
	종 합 운 동 장		개 소	2	2	4	4	4
	실 내 체 육 관		개 소	9	11	12	14	15
	동 식 물 원		개 소	1	1	2	2	2
공공 시설	읍·면·동사무소		개 소	142	212	216	218	260
	경 찰 서		개 소	9	11	12	12	14
	파 출 소		개 소	97	222	226	228	272
	소 방 서		개 소	6	29	30	30	36
	소 방 파 출 소		개 소	41	154	157	158	189
	세 무 서		개 소	4	7	9	12	14

\* 참고 : 2025년 인천도시기본계획

### 다. 여가환경관련 계획지표

구 분		단 위	2006년	2010년	2015년	2020년	2025년
공원 녹지	공 원 면 적	km <sup>2</sup>	23.2	32.2	41.2	50.2	59.2
	1인당 공원면적	m <sup>2</sup> /인	8.7	10.7	13.4	16.2	16.0

\* 참고 : 2025년 인천도시기본계획

(간지)



## V. 부문별 계획

### 1] 주거지관리계획

#### 1. 주거지관리계획의 목표

##### 가. 주거지 유형별 특성을 감안한 주거지관리방안 추진

- 전면철거 방식의 획일적 정비방식을 지양하고, 주거지의 유형별 특성을 감안하여 마을가꾸기, 리모델링, 소규모 정비 등 다양한 정비방식 적용

##### 나. 마을단위 커뮤니티 활성화 프로그램 개발

- 노후한 건축물의 물리적 개선뿐만 아니라 마을단위의 커뮤니티 활성화를 유도하기 위한 커뮤니티비즈니스와 마을지원센터 등의 마을단위 자립경제 지원정책 병행 추진

#### 2. 목표 실현을 위한 실천계획

##### 가. 주거지 유형별 관리방안

##### 1) 주거지 유형 분류

- ‘2010 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획’의 주거지 유형 분류기준인 건축물의 노후도, 기반시설의 확보, 주택유형을 활용하여 총 8가지의 주택 유형으로 구분

구 분			기 반 시 설	
			부 족	양 호
건축물	공동주택지	불량	유형A (2.5%)	유형B (0.6%)
		양호	유형C (7.4%)	유형D (5.6%)
	단독·혼재주택지	불량	유형E (21.6%)	유형F (17.3%)
		양호	유형G (21.0%)	유형H (24.1%)

※ 자료 : 2010 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획(P.199) 재작성

## 2) 유형별 관리 기본방향

- 정비사업 적용대상의 다양화 및 축소
- 정비사업의 대상유형은 A유형, B유형, E유형, F유형 등이 될 수 있으나, B유형과 F유형은 기반시설이 양호한 지역으로 기존 정비사업을 시행하는 관리방안 이외에도 주택수명 연장을 유도하는 방안 추진
- E유형, F유형에 대해서는 종전의 정비방식에 추가하여 근거법률 개정으로 새로 도입되는 소규모정비사업 방식 적용

구분	특 징			관리방안
	주택노후도	기반시설	주택유형	
A유형	노후불량	부족	공동주택지	주택재건축 유도
B유형	노후불량	양호	공동주택지	주택수명 연장 리모델링 유도
C유형	주택양호	부족	공동주택지	기반시설 확충 유도
D유형	주택양호	양호	공동주택지	지역 커뮤니티형성 유도
E유형	노후불량	부족	단독·혼재지	주거환경개선 또는 주택재개발 유도 소규모정비사업
F유형	노후불량	양호	단독·혼재지	주택재개발 또는 주택재건축 유도 소규모정비사업 주택수명 연장
G유형	주택양호	부족	단독·혼재지	기반시설 확충 및 지구단위계획을 통한 관리 유도
H유형	주택양호	양호	단독·혼재지	지속적 주거관리 필요

### 3) 주거지 유형별 관리방향

#### □ 유형A

- 과거 공동주택 조성시 소규모로 건립되어, 지역전체의 기반시설이 부족하고, 주택이 노후한 지역임
- 앞으로 소규모의 재건축사업이 진행되는 경우 기반시설 부족 문제가 지속될 우려가 있음
- 주변지역을 포함하여 일정규모 이상의 정비사업을 진행하고, 사업내용에 기반시설 정비 항목을 포함하도록 유도함

#### □ 유형B

- 기존 택지개발사업 등으로 조성된 공동주택단지로서, 지역전체의 기반시설이 갖추어져 있으나, 주택이 노후한 지역임
- 향후 정비사업 진행시 적정 개발밀도를 유지하고, 개발시기를 조정하여 주택재건축 정비사업을 진행하도록 함
- 주택재건축 정비사업 추진은 가능하도록 하되, 주택의 노후 정도를 파악하여 주택수명을 연장하는 것이 바람직함

#### □ 유형C

- 비교적 근래에 주택건설사업이 소규모로 진행된 공동주택지역임
- 기반시설 부족 문제가 악화될 우려가 있으므로, 도시계획시설사업 또는 지구단위계획을 통한 기반시설 확충을 유도하도록 함

#### □ 유형D

- 근래 건축되어 주택상태가 양호하고, 기반시설이 갖추어진 양호한 공동주택 단지 지역임

- 이미 양호한 물리적인 환경 조건을 갖추고 있으므로, ‘마을가꾸기’ 등 지역의 커뮤니티 형성을 위한 주거정책을 유도하도록 함

**□ 유형E**

- 노후 불량주택이 밀집하고 기반시설이 부족한 주거지역임
- 기존 주거환경개선사업 또는 주택재개발사업이 가능하도록 함
- 지방자치단체가 도로, 주차장, 커뮤니티센터 등을 설치하고, 주민이 스스로 저층 주거지를 개량하는 소규모 정비사업 유도

**□ 유형F**

- 기반시설이 양호하나 주택이 노후한 지역임
- 기존 주택재개발 또는 주택재건축 사업이 가능하도록 함
- 소규모 정비사업 유도
- 주택재건축 정비사업 추진은 가능하도록 하되, 주택의 노후 정도를 파악하여 주택수명을 연장하는 것이 바람직함

**□ 유형G**

- 건축물은 양호하나 기반시설이 부족한 주거지역임
- 도시계획시설사업으로 기반시설을 확충하고, 지구단위계획으로 관리 유도

**□ 유형H**

- 주택이 양호하고, 기반시설이 갖추어진 주택지역
- 지속적인 주거환경을 관리하도록 함
- 향후 주택 노후도 진행시점에 주택재개발 또는 주택재건축사업 등 정비 유도

#### 4) 특별관리지역

##### □ 역세권지역

- 경인전철, 인천지하철1호선, 인천지하철2호선(예정), 수인선(예정)이 통과하는 지역으로 전철역까지 거리가 500m 이내인 지역
- 전철역과 가까우면서 주택이 노후하고, 기반시설이 부족한 지역에 대해 역세권개발과 연계하여 기반시설을 확충하도록 함
- 개발계획에서 상업기능, 주거기능을 동시에 수용하여 복합적인 개발 허용

##### □ 상업지역 내 주거지 정비

- 구도심 상업지역내 단독주택, 일반건축물, 상업건축물이 혼재되어 다수 분포하고 있음
- 구도심 지역의 상업지역내 도심기능이 약화되고, 주요시설 이전으로 공동화 현상이 나타나고 있음
- 도심지역의 정비사업을 추진하여 다양한 용도와 기능이 혼합하도록 함
- 도심의 공동화를 방지하기 위하여 기존 주민의 재정착 또는 신규 도입이 가능하도록 상업지역내 정비사업 추진시 상업비율의 완화를 검토하도록 함

##### □ 구릉지

- 시가지내 도시경관 및 자연환경보호가 필요한 지역에 대해서 개발사업 추진으로 과도한 자연지형 훼손이 발생하지 않도록 함
- 구릉지, 급경사지 등 개발여건이 불리한 지역은 저밀도로 개발을 추진하고, 고층개발을 지양하도록 함
- 가급적 원래의 자연지형이 개발이후에도 유지되도록 함

**□ 역사보전지역**

- 문화재보호구역 등 정비구역 내 위치한 문화유산 등에 대해서는 보존 및 지원대책을 수립하도록 함
- 보존대상 문화재 또는 건축물에 대해서는 정비계획수립시 보존하도록 하고, 해당 건축물에 대해서 건폐율, 용적률 산정에 제외하도록 함

**나. 마을단위 커뮤니티 활성화 프로그램 개발**

**1) 커뮤니티비즈니스 개발 및 운영 지원**

**□ 지역특성을 반영한 커뮤니티비즈니스 모델 개발**

- 지역내 고유자산을 기반으로 지역내에서 생산과 소비가 이루어짐으로써 지역사회에서 순환하는 커뮤니티비즈니스 개발
- 보건, 복지, 교육, 문화, 환경 등 다양한 분야의 지역사회 현안을 중심으로 사업화 방안 모색
- 커뮤니티비즈니스를 통한 마을단위 커뮤니티 활성화 유도

**□ 커뮤니티비즈니스 활성화를 위한 지원**

- 지속적 수익성 확보를 위한 재정지원 및 교육훈련 프로그램 지원
- 비영리기관과 전문가 그리고 행정조직의 유기적인 연계체제를 조성하여 기업의 자발적 참여 유도
- 지식경제부, 행정안전부, 농림수산식품부, 고용노동부 등에서 추진하는 각종 지원정책과 연계가 가능한 사업 발굴

□ 마을활동 지원센터 설치 추진

- 마을단위 자립경제를 지원할 수 있는 마을지원센터 설립 지원
- 주민, 전문가, 공공, 시민단체 등 다양한 주체가 함께 하는 공간으로서, 지역단위 고유자산 발굴과 지역 커뮤니티 활성화의 연계방안 모색
- 주민의 참여와 소통을 유도하고, 주민이 중심이 되어 지역의 중장기 전략 설정과 실행방안 구축 지원

2) 주민의 관심과 참여 유도를 위한 교육프로그램 운영

□ ‘민간-행정-시민단체-전문가 협력’에 따른 「도시정비 시민대학」 운영

- 인천시, 구청, 지역대학, 연구원, 민간전문가 등으로 구성된 「도시정비 시민대학」을 개설하여 지역주민과 시민단체 참여 유도
- 정비사업에 대한 주민, 시민단체, 공무원의 이해를 높이고, 직접 참여하여 계획할 수 있는 정비사업 프로그램 운영

□ 마을주민의 아동교육 및 평생학습 프로그램 지원

- 마을단위 아동과 학생을 대상으로 공동육아 및 방과후 교실 등을 운영함으로써 주민의 자립활동 지원
- 노인층과 소외계층은 물론 마을주민 모두가 평생학습이 가능하도록 필요 공간은 물론 강사 선정과 운영시스템 개발 지원

## ② 토지이용계획

### 1. 기본방향

- 인천도시기본계획의 계획기조를 반영하고 지역특성을 고려하여 건축물 및 토지이용에 관한 정비방향 제시
- 각 정비예정구역별로 내·외부 주거환경, 토지이용규제, 주변지역과의 관계 및 개발현황 등 지역적, 입지적 특성을 종합적으로 고려하여 구역의 특성에 부합하는 유형설정 및 관리방안 제시
- 토지이용계획은 이후 진행되는 각종 부문별 계획의 기준으로 적용하여 각 부문별 계획이 원활히 이루어질 수 있도록 함
- 주거지 관리계획상 주거환경 정비사업이 필요한 것으로 분류된 지역을 대상으로 토지이용계획을 수립하며 건축밀도계획, 정비기반시설계획, 사업시행방법의 수립에 있어서 토지이용계획에 반영

### 2. 정비예정구역의 유형 분류

#### 가. 특별관리구역

- 지역 개발시 도시경관 및 자연환경보호가 필요한 지역으로 저밀도 개발이 요구되는 지역
- 구릉지, 급경사지 등으로 개발 여건이 불리한 지역
- 자연녹지, 제1종일반주거지역, 문화재보호구역, 자연경관지구, 최고고도지구, 역사문화미관지구 및 인접지, 기타 저밀 개발이 필요한 지역

### 나. 주거환경정비구역

- 기반시설이 부족하고 노후건축물이 밀집하여 주거환경개선이 시급히 요구되는 지역
- 단독주택, 일반건축물 및 공동주택 혼재지역으로 기반시설과 주거환경이 열악한 주거환경개선사업구역 및 주택재개발 사업구역

### 다. 주거기능개선구역

- 비교적 기반시설이 양호하나 일부 정비기반시설 확충이 필요하고 건축물이 노후불량한 지역과 준공업지역내 주거지기능 개선이 필요한 지역
- 제2종, 제3종일반주거지역 및 준공업지역에서의 단독주택 또는 공동주택 재건축사업구역

### 라. 복합개발유도구역

- 상업 및 업무지원 기능 등의 상업지역과 역세권에 인접하여 복합용도개발이 요구되는 지역
- 상업지역 및 준주거지역 등 도시재생사업과 관련한 광역적개발이 요구되는 지역

## 3. 토지이용계획

### 가. 목 적

- 지리적, 입지적 특성을 고려한 정비가 필요한 구역에 공공의 적극적인 지원을 통해 지형 순응형 주거지로 정비

- 저층·저밀개발 지역 중 기반시설이 양호한 구역은 지속적인 건축활동으로 일정 수준이상 유지 관리
- 기반시설이 열악한 지역은 인센티브 적용을 통한 불량부분 정비유도
- 평지형에 고밀도로 개발된 지역으로 도로, 공원, 주차장 등 기반시설이 열악한 구역은 전면 개발을 통해 토지이용 효율성 증대

## 나. 특별관리구역

- 개발시 도시경관 및 자연환경보호가 필요한 지역으로 제1종일반주거지역, 문화재보호구역, 자연경관지구, 최고고도지구, 역사문화미관지구 내부 및 인접지역
- 저층·저밀 단독주택 위주의 밀집지역으로 경관 훼손 방지와 자연환경보호를 위해 정비사업시 적정한 건축물 밀도 관리 및 주변경관을 고려한 건축물 배치를 유도
- 경제적 측면으로 접근하기가 어려워 공공부문의 지원을 통한 도로, 공원, 주차장 등의 공공시설을 정비하고자 하는 지역

## 다. 주거환경정비구역

- 제2종일반주거지역의 특성지로 비교적 평지인 구역이며 노후건축물이 밀집된 구역으로서 정비기반시설이 부족하고 시급한 정비가 필요한 구역
- 사업의 실현성을 높이기 위하여 주민의사를 적극 반영하고 공공부문의 지원 및 인센티브를 통한 공익성 확보가 유도되어야 하는 구역

## 라. 주거기능개선구역

- 비교적 기반시설이 양호한 제2종, 제3종일반주거지역, 준공업지역내 공동주택 구역

- 노후한 건축물의 개량을 통하여 주거기능을 향상시킬 수 있는 지역으로 개발유도

#### 마. 복합개발유도구역

- 도시 공간구조상 도심·부도심에 인접한 지역으로 상업·업무 기능의 활성화가 요구되는 구역
- 도심공동화 현상을 방지하기 위하여 기존의 주거 기능 회복과 상업기능의 활성화를 위하여 계획이 필요한 구역
- 지역의 중심으로서 토지의 고도이용과 동시에 인접 주택지와의 조화를 이룰 수 있는 개발이 필요한 구역

### ③ 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획

#### 1. 기본방향

- 기본계획 범위와 시설의 종류를 선정하여 한계를 명확히 함
- 생활권, 계획인구와 토지이용, 교통, 건축계획 등을 종합적으로 고려하여 장래 필요 시설의 수요를 예측하고 확보하여야 할 기반시설의 종류, 규모, 입지 등에 대한 가이드라인을 제시
- 민간개발에 따른 정비사업으로 사회복지시설, 문화시설, 도서관 등은 확보하기 곤란하므로 도시관리 차원에서 필요하다고 판단되는 경우 국·공유지를 최대한 이용
- 가급적 필요한 시설이 생활권별로 형평성 있게 배분될 수 있도록 하고, 사업여건이 불리한 지역에 대하여는 공공지원 확대방안 검토
- 인근주민과 이용이 가능하도록 시설규모가 설치되도록 공공지원 강화

#### 2. 기반시설의 범위

- 도시·주거환경정비 기본계획 수립지침상 시설확보에 대하여 언급된 내용은 정비기반시설, 공공이용시설, 사회복지시설, 주민문화시설 등이 있으며, 각 항목에 대하여 정비사업시 확보 필요성 및 가능성을 감안하여 기본계획에서 범위를 설정
- 검토필수 항목의 경우는 시설의 수요 및 규모 등을 필수적으로 검토하되 본 기본계획에서 제시하는 계획지표를 감안하여 필요하다고 판단되는 경우 설치토록 계획
- 정비구역 내 블록으로 분할되는 경우에는 시설수요 산정시 전체 정비구역을 대상으로 하여, 블록별로 적정 배분 계획

기반시설 검토기준

구분	지침상시설	유사관련계획	비고
정비기반시설	<도시및주거환경정비법제2조제4항>		
	•도로, 주차장	•다른 계획부문(교통계획)에서 검토	
	•공원, 녹지	•다른 계획부문(환경계획)에서 검토	
	•광장, 공공공지	•정비계획 수립시 정비구역내 확보가능 하며, 이에 따른 인센티브 제공	
	•상·하수도, 공동구, 가스공급시설	•다른 계획부문(환경계획)에서 검토	
	•하천	•도시관리계획상 내용은 반영하도록 하고, 친자연형 하천으로 유도	
	•소방용수시설, 비상대피시설	•사업계획 수립시 각 항목에 대한 구체적 설치방안 검토	
공동이용시설	<도시및주거환경정비법제2조제5항>		
	•놀이터	•정비계획 수립시 정비구역내 확보	
	•마을회관, 경로당	•정비계획 수립시 정비구역내 확보	
	•어린이집	•정비계획 수립시 정비구역내 확보	
	•공동작업장, 공동구판장, 공동세탁장, 공동화장실, 공동수도 등	•정비계획 수립시 각 정비구역내 확보할 수 있음	
사회복지시설	<기본계획수립지침 4-15-2>		
	•어린이집	•정비계획시 검토할 수 있으며 이때 요건을 갖추는 경우 확보에 따른 인센티브 제공 가능	
	•양로원		
	•모자보건시설		
	•심신장애자수용시설		
	•노인복지시설		
	•직업훈련원		
주민문화시설	<기본계획수립지침 4-15-2>		
	•교육시설(학교)	•규모, 입지, 구역별 배분기준 마련 •정비계획시 확보 검토하며, 이때 확보에 따른 인센티브 제공	
	•도서관	•정비계획 수립시 각 정비구역내 확보 할 수 있으며 이때 요건을 갖추는 경우 확보에 따른 인센티브 제공	
	•공공청사(동사무소, 파출소 등)	•정비계획 수립시 각 정비구역내 확보 할 수 있으며 이때 요건을 갖추는 경우 확보에 따른 인센티브 제공	
	•문화시설	•정비계획 수립시 각 정비구역내 확보 할 수 있음	
	•종교, 의료, 판매시설	•정비계획 수립시 각 정비구역내 확보 할 수 있음	
	•운동시설	•정비계획 수립시 각 정비구역내 확보 할 수 있음	

### 3. 지표검토

구 분		2010	2015	2020	확보방안	비 고
교통	도로율(%)	24.7	26.6	28.6	도로 확보유도	전 구역
	주차장확보율	78.9	84.9	100.0	-	-
공원	공원면적 (km <sup>2</sup> )	32.2	41.2	50.2	상위계획상 검토할 내용	-
	1인당공원 면적(㎡/인)	10.7	13.4	16.2	대규모 개발시 근린공원 확보유도	-
교육	초등학교 (개소)	246	272	300	대규모 개발시 확보유도	교육청과 협의
	중 학교 (개소)	133	150	169	대규모 개발시 확보유도	교육청과 협의
	고등학교 (개소)	118	137	159	대규모 개발시 확보유도	교육청과 협의
	공공도서관 (개소)	60	61	62	-	관련실과협의
사회 복지	아동복지시설 (개소)	13	17	22	-	관련실과협의
	노인복지시설 (개소)	30	35	39	-	관련실과협의
	장애인 복지시설 (개소)	15	18	21	-	관련실과협의
	종합복지관 (개소)	19	22	24	-	관련실과협의
문화	종합문화회관 (개소)	7	8	9	-	관련실과협의
	박물관 (개소)	11	16	20	-	관련실과협의
공공 청사	읍·면·동사무소	212	216	218	-	관련실과협의
	파출소 (개소)	222	226	228	-	관련실과협의

\* 참고 : 2025 인천광역시 도시기본계획

## 4. 학교시설 계획

### 가. 수요검토

- 교육시설인 학교는 사회, 문화 발전의 주요 사항으로 사회복리를 구성하는 주요 요소임
- 특히 초등학교는 기초교육과정으로서 입지, 거리 등 지역적인 검토를 요하는 시설로서 신중히 검토할 필요가 있음
- OECD 기준의 교육조성을 위한 학교설치기준 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한규칙, 2025년 인천도시기본계획상 지표 등을 수용하며 통학권, 개발규모를 검토하여 계획

학교수요계획

구 분	학교규모	내 용	비 고
A유형 • 도시계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한규칙	초등학교	근린주구 단위로 설치	•2,000~3,000세대를 근린주구로 본다
	중학교	2개의 근린주구 단위로 설치	•2,000~3,000세대를 근린주구로 본다
	고등학교	2개의 근린주구 단위로 설치	
B유형 • 2025년 인천도시 기본계획	초등학교	12,000인/개교	
	중학교	20,000인/개교	
	고등학교	23,000인/개교	

### 학교 수요 계획



## 나. 확보계획

### 1) 학교설치기준

- 학교시설 필요권역은 과다 지정을 지양하되 필요권역에 대해서는 시설수요 증가분에 대한 시설확보 부담금등 구역별 분담 방안을 정비계획수립시 검토
- 학교필요권역 설정 : 통학권(반경 500m 내외)을 고려하여 설정된 근린생활권
- 학교필요권역이 분석되면 확보하도록 하며 이때 기존 과밀학교, 미집행학교 시설 등을 감안하여야 함

- 각 구청은 정비사업에 따른 학교시설 확보를 위하여 관할 교육청과 매년 정비사업시행에 따른 학교신설 필요권역에 대하여 사전협의토록 함

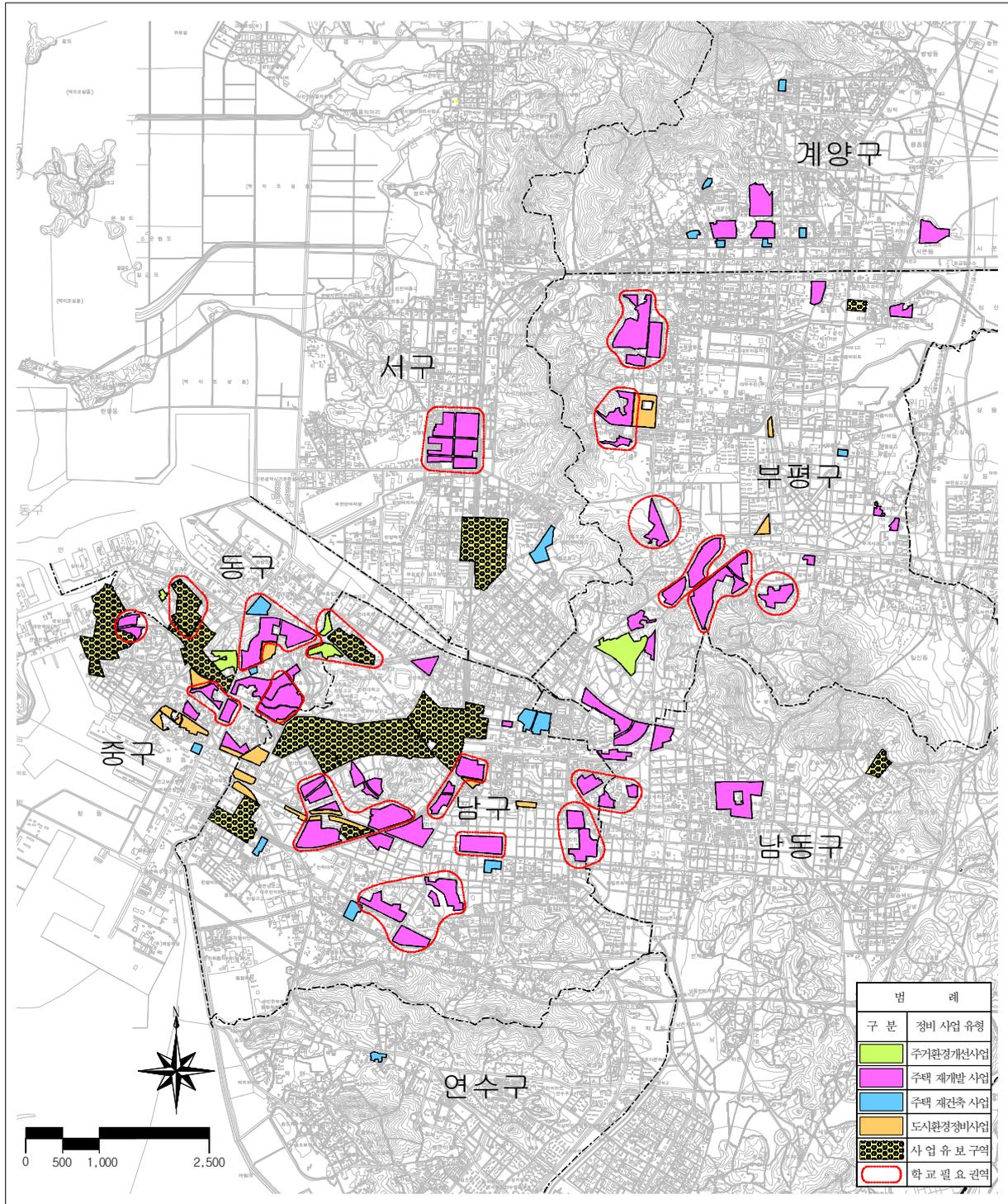
## 2) 배치기준

- 학교필요권역 내 사업시 : 권역내 사업대상지가 1개소인 경우 구역 내 확보를 유도하고 시설부지 제공에 따른 인센티브를 제공
- 권역내 사업대상지가 2개소 이상인 경우 가장 큰 구역에 확보하도록 유도함
- 행정구역 및 관리청이 분리되어 있는 경우에는 협의에 따라 결정하고 사업대상지가 연결되어 있는 경우는 경계선에 접하도록 배치계획
- 건축물 형태 및 배치 등 시설물 디자인은 ‘인천광역시 공공디자인 가이드라인’(2009)을 준용

## 3) 학교 확보시기

- 단일 정비예정구역으로서 정비사업 시행시 확보
- 학교부지가 필요한 구역을 우선 추진하거나 동시 추진하도록 하되, 소규모 사업지가 먼저 추진되는 경우 일시적으로 주변학교를 이용하거나 미니학교를 운영가능 하도록 함
- 학교필요 권역 외 사업시 : 인근학교 또는 기존학교의 이용을 권장하고, 필요한 경우 학군의 조정 유도

학교필요구역 설정도



## 4 교통계획

### 1. 기본방향

#### 가. 기존 교통체계의 연계성

- 도시기본계획, 광역교통계획 등 기존 교통체계에 부합하도록 하고 기존 도로의 확폭 등으로 효율성을 높임
- 현재 토지이용상황은 물론 토지이용계획, 밀도계획, 기반시설계획 등과 연계한 계획수립으로 사업시행 이후 교통여건변화를 감안하여 계획
- 정비예정구역이 집중 되었거나 대규모 개발이 예상되는 경우 도시계획과 연계 검토

#### 나. 보행자의 교통여건 개선

- 보행자의 쾌적성 및 안전을 고려하고 보행환경 개선을 위한 각종 지침 제시 (가로변 휴식공간 확보 등)
- 보행자 위주의 교통계획 수립으로 차량중심의 교통정책이 아닌 사람중심의 교통환경을 조성하고 공익시설(공공보행통로, 보행자 전용도로)설치를 최대한 고려하여 보행활성화 유도

#### 다. 도로여건 개선

- 정비구역지정 및 계획수립시 도로의 위계, 진입도로 확보, 구역 내 내부도로 소통원활 등 다양한 계획적 요소를 포함
- 장래 교통량 수요에 대비하여 시설확대 또는 효율성 증진 등 필요한 조치를 취할 수 있도록 계획
- 환경과 지형여건을 고려한 도로계획수립으로 주변지역의 피해와 부정적 영향을 최소화

## 라. 도시관리계획 현실화

- 도시계획도로는 가능한 수용하는 것을 원칙으로 하되 향후 정비사업시행시 필요한 도로를 추가 확보
- 주변지역과 연계를 위한 간선가로망계획
- 정비사업과 접하고 있는 도로의 경우 주택건설 기준 등에 관한 규정상의 진입 도로이상 확보계획

## 2. 교통계획 기준

### 가. 기존 교통체계와 교통수요예측을 통한 계획 수립

#### 1) 교통수요예측

- 정비사업시행에 따른 교통량 추정 및 도로용량 검토, 이에 따른 확보방안 마련
- 도시교통정비기본계획 등 관련계획 기존 도시계획도로 등 최대한 반영하여 교통수요예측 계획

#### 2) 교통량 추정

- 정비구역의 발생 교통량은 기존 사업사례를 통하여 예정세대수, 절정시의 유입, 유출량과 원단위를 고려하여 산정

도로용량 산정기준

구 분	용 량	자 료
1차로 기본용량	400대 / 시	•도시가로망의 기능별 설계기준 적용방안 연구 (국토개발연구원, 1994)
택지개발등 도로용량 (진출입부)	600대 / 시	•교통영향평가 효과분석 협조요청에 따른 효과 분석 자료(건설교통부, 1994)
기 타		- 매 1m 증가시 100대/시 증진 - 이면도로 일방통행 : 600대/시 증진

### 나. 진입도로 설치기준 강화

- 보행자 및 자전거 통행 활성화를 위하여 보도확장을 고려하여 진입도로 폭원 강화유도
- 법에서 정한 기준 이상의 폭원을 도로로 공제하기 어려운 경우, 건축한계선의 지정 등으로 대체 가능하고, 여건상 법 기준 이상으로 확보가 어려운 경우 공동위원회 심의를 거쳐 결정토록 정함

#### 진입도로 설치기준

세대수	구 분	주택건설기준등에 관한 규정		강화유도	
		1개 설치시	2이상	1개설치시	2이상
300미만		6 m	-	10 m	-
300~500		8 m	12 m	12 m	15 m
500~1,000		12 m	16 m	15 m	20 m
1,000~2,000		15 m	20 m	20 m	25 m
2,000이상		20 m	25 m	25 m	30 m

\* 참고 : 주택건설기준등에 관한 규정

### 다. 적정 도로율 확보 유도

- 도시계획시설기준에 관한 규칙상 용도지역별 적정 도로율을 감안하여 계획
- 용도지역별 도로율은 건축물의 용도, 밀도, 주택형태 및 지역여건에 따라 조정 가능

#### 도로율 산정

구 분	적정도로율(%)	주간선도로(%)
주 거 지 역	20~30 미만	10~15 미만
상 업 지 역	25~35 미만	10~15 미만
공 업 지 역	10~20 미만	5~10 미만

\* 참고 : 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

## 라. 기존 도로체계에 부합하는 계획

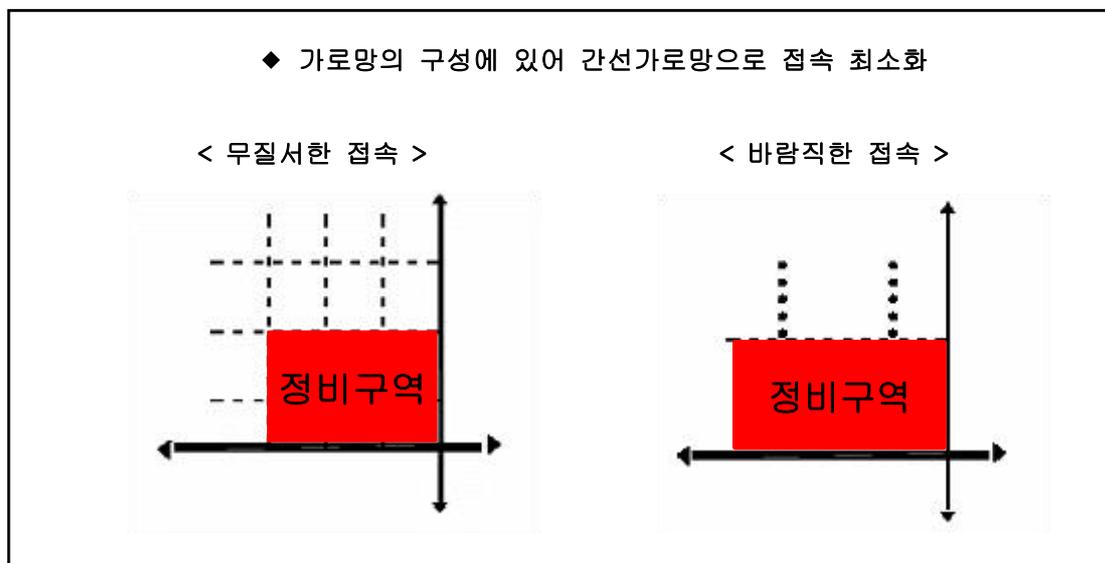
- 구역간 연결, 구역내·외의 연결 등 도로가 단절되거나 중복설치 되지 않도록 하되, 주변지역과의 연계가 가능토록 계획
- 각 도로의 효율성을 위하여 가급적 획지가 정형화 되도록 계획
- 계획도로는 도로의 구조 및 시설에 관한 규칙에 적합하게 개설되도록 함
- 도로확보시 각 도로가 갖는 지역적 위계를 검토하여 각 기능별로 적절하게 연결되도록 계획하고 특히, 진입도로가 간선도로에서 직접 접속되지 않도록 함

### 도로의 기능별 구분에 따른 배치간격

구 분	배 치 간 격
• 주간선도로와 주간선도로	1,000m 내외
• 주간선도로와 보조간선도로	500m 내외
• 보조간선도로와 집산도로	250m 내외
• 국지도로간	장변 : 90~150m, 단변 : 30~60m

\* 참고 : 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

### 도로망 계획



## 마. 보행여건 개선

- 보행자의 안전을 고려하여 차도와 보도의 분리를 원칙으로 하고, 10m 이상의 도로는 3m이상 보도확보를 원칙으로 함
- 도로폭이 협소한 경우는 진출입로를 분리하는 등 일방통행 유도로 보도확보 방안을 적극 검토하고, 부득이한 경우 보·차 공존시에는 차량속도를 낮추어 보행자의 안전 확보
- 소규모 쌈지공원의 조성으로 휴식공간 제공
- 주변지역과 연계되는 외부 보도의 경우 보행자 또는 자전거 통행을 감안하여 가급적 보도폭원을 확폭

## 바. 주차여건 개선

- 정비계획시 구역 내 주차용량을 감안하여 충분한 주차장을 확보하며, 가급적 주차대수의 110% 이상 확보토록 유도
- 주변지역이 주차장이 부족한 지역인 경우 인접지 주차환경 개선을 위하여 공공 또는 민영주차장을 건립 계획

## 사. 구역내 도로 및 진입도로 계획

### 1) 수립기준

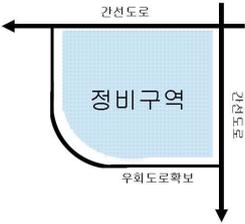
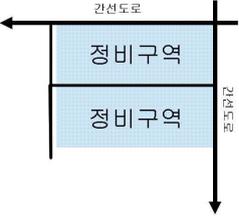
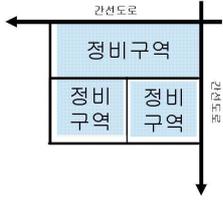
- 도로의 기본적인 용량산정을 위한 원단위는 600대/시/차로를 적용
- 진입도로는 교차로에서 30~40m이내는 금지하고 불가능시는 이면도로를 통해 진입도로를 계획
- 근린생활권 단위의 기본도로 폭은 중로급(폭12m)이상으로 계획하는 것을 원칙

- 개별단지의 진입을 위한 주진입도로는 최소 폭 10m이상의 도로로 계획하여 보차분리가 가능하도록 계획
- 정비예정구역과 접한 도로는 확장을 통해 인근주민의 이용에 편의를 도모하고 확장이 곤란한 경우 3m이상 건축선 후퇴를 통해 보행 및 녹지공간 확충

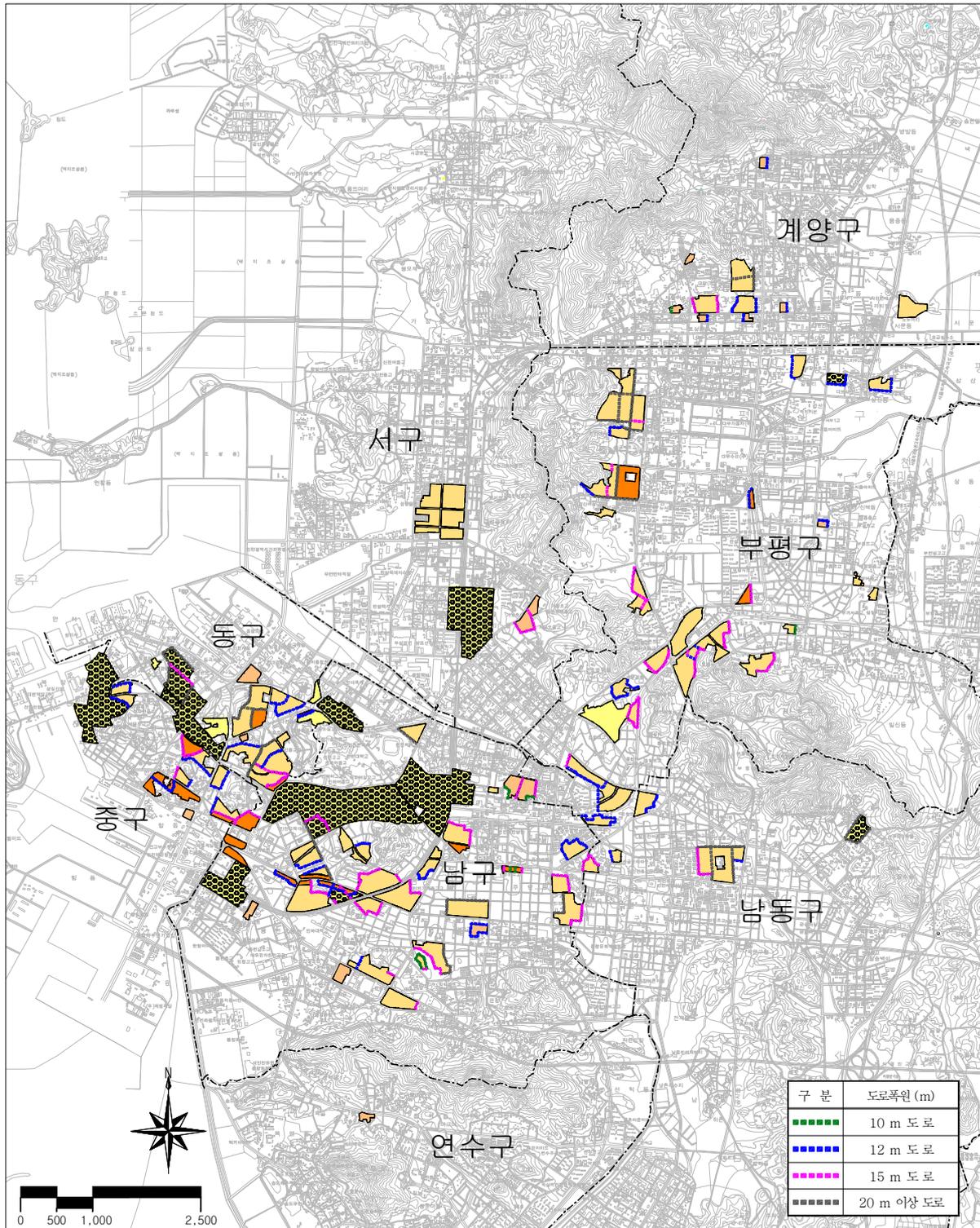
## 2) 교통계획

- 간선도로와 접하는 도로 또는 진입도로 폭원 계획은 주택건설기준 등에서 정한 규정보다 여유폭원으로 계획
- 단독으로 형성된 소규모구역으로써 단독주택과 인접된 구역은 간선도로와 연결 가능한 소로급 도로를 확폭하고 우회도로 확보
- 2~3개 구역으로 형성된 중규모구역과 인근아파트단지와 연결된 구역은 간선도로와 연결가능한 주진입도로 계획
- 3개 구역 이상이 형성된 근린생활권 규모는 기존 간선도로와 연계개발이 가능한 경우 간선도로와 연결, 중로급 이상 우회도로를 확보하고 단시간 부담계획을 통한 진입도로를 확보하며 단지내 도시계획도로의 개설시 블록형태로 구획

교통계획 예시도

소규모(단독 구역)	중규모(2~3개 구역)	근린 생활권(3개 구역이상)
		

도시·주거환경정비 기본계획 도로계획



## 수 환경계획

### 1. 공원 · 녹지계획

#### 가. 기본방향

- 2020년 인천광역시 공원녹지기본계획 준용
  - 공원기본계획, 녹지기본계획 각종 설계지침 등을 확인하고 반영
- 2010 도시 · 주거환경정비기본계획의 환경계획을 대체

#### 나. 2020년 인천광역시 공원녹지기본계획

##### 1) 공원 기본계획

###### 가) 기본방향

- 'Green Design City Incheon'에 알맞은 개성과 품격있는 녹지 조성을 위해 공원정비 및 확충계획을 수립
- 기존 도시자연공원이 2010년 도시자연공원구역으로 변경됨으로써 1인당 공원조성 면적이 법적 확보면적 6m<sup>2</sup>/인 이하로 감소함에 따라 공원면적 확보방안을 마련함
- 자치구별 1인당 공원조성면적 부족지역인 동구, 남구, 서구, 부평구, 계양구에 균형있는 공원배분을 위해 부족자치구 우선 공원조성 면적 확보
- 인천광역시 근대 역사 · 문화유적지 및 자연생태자원이 풍부한 지역적 특성에 부합하도록 특색있는 주제공원을 선정함
- 도시의 변화에 대응하여 인천광역시에서 진행되고 있는 각종 개발사업에 일정규모 이상의 공원면적을 확보하도록 하며 공원녹지기본계획에 반영함
- 군부대 등 이전적지에서 공원으로 이용가능한 부지를 공원으로 계획하여 주민들에서 삶의 질을 향상시킴

## 나) 공원기본계획 주요내용

- 공원정비계획
  - 기 조성된 도시공원의 정비계획
  - 장기미집행 도시공원의 단계별 조성계획 수립
  - 기존 도시공원의 도시계획시설 변경 및 폐지
  - 구)도시자연공원의 재정비 계획
- 공원확충계획
  - 2014년 아시아 경기대회 준비를 위한 체육공원 계획 반영
  - 각종 개발사업에 의한 공원계획 반영
  - 공원서비스 소외지역 공원확충 계획
  - 개발제한구역내 공원확충계획
  - 쉼터 및 보호수의 소공원화

## 2) 녹지기본계획

### 가) 기본방향

- “시민생활을 윤택하게 하는 녹지를 육성”, “인천광역시가 지닌 녹지의 골격 형성”에 기여하는 녹지 보전과 복원, 확충계획
- 주요 산림자원인 S자 녹지축 등 자연자원의 보전과 활용방안에 대한 계획을 수립
- 대기오염·소음·진동·악취 그 밖에 이에 준하는 공해와 각종 사고나 자연재해 등의 방지를 위하여 완충녹지를 계획함
- 도시의 자연환경을 보전하거나 이미 자연이 훼손된 지역을 복원·개선하기 위한 경관녹지계획을 수립
- 도시안의 공원·하천산지 등을 유기적으로 연결하고 시민에게 산책공간 역할 등 여가·휴식을 제공하는 선형녹지인 연결녹지를 계획함

- 녹지보전지구를 지정하여 보전지구 활용방안을 제시하고 산림과 농지의 보전과 활용계획을 수립
- 가로수 정비와 효율적인 식재 및 관리계획을 수립하여 지역적 여건에 맞는 가로수 계획
- 생활환경 개선을 위하여 녹도와 보행자도로는 도시공원, 시설녹지와 연계
- 도로와 도시개발사업 등으로 단절된 S자 녹지축을 연계하기 위해 지역별 특성에 맞게 생태통로 계획
- 녹지 · 하천과 유기적으로 연계되도록 보행자도로와 자전거도로, 경관도로 계획

#### 나) 공원기본계획 주요내용

- 녹지보전계획 : 생태적 환경 우수지역 선별, 녹지보전지구 지정 및 활용방안 제시
- 녹지 확충계획 : 장기미집행 시설녹지의 단계적 조성계획 수립, 신규 경관 녹지 · 완충녹지 · 연결녹지의 확충계획
- 녹지복원계획 : 산림의 생태복원 모델을 제시
- 가로수계획 : 기존 가로수의 보완식재 및 특화가로수 계획
- 녹도 및 보행자도로계획 : 기존 녹도의 정비 및 특화가로의 녹도 조성 계획
- 생태통로계획 : S자 녹지축 단절구간 생태통로 계획
- 자전거도로계획 : 주요하천, 녹도, 공원을 연계하는 자전거도로 계획
- 경관도로계획 : 우수한 경관요소별 수변형, 도시형, 테마형 경관도로 계획

## ⑥ 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획

### 1. 기본방향

- 필수시설에 대한 공공의 설치·관리 역할 강화
  - 사업시행자가 자발적으로 확보하기 어려운 문화·복지시설을 필요시설로 선정하고, 이들 시설에 대한 설치 및 관리에 대한 공공의 역할을 강화
- 공공편익시설과의 연계 유도
  - 문화 및 복지시설을 공원, 학교 등과 연계되도록 설치함으로써 커뮤니티 존을 형성하도록 하여 시설 상호간의 효용성이 증대되도록 유도
  - 경제적인 시설계획과 시설 이용률을 높이기 위해 유사 시설들 간 복합화를 유도하고, 다양한 세대와 계층 간 활발한 교류를 통하여 문화공동체의 부활과 문화적 특성화 유도
- 지역별 인구 특성을 고려한 문화·복지시설 계획
  - 거주지별 사회계층, 연령별 인구구성의 특성을 충분히 고려하여 문화·복지시설의 종류 및 유형을 계획하고 어린이, 노약자, 임산부등 사회적 약자들의 접근이 용이한 최적의 입지선정 및 시설계획이 되도록 유도

### 2. 시설계획

- 필수시설 선정
  - ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 등 현행법상 의무적 확보시설이 아닌 탁아시설, 경로당을 필수시설로 선정
- 설치 계획
  - 어린이집과 경로당의 경우 정비구역의 여건에 따라 시설규모를 확보하며, 1개 구역에 1개소 이상의 시설설치를 원칙으로 함

- 도서관, 문화센터(커뮤니티센터) 등은 광역계획구역을 기준으로 1개 구역당 1개소 이상 설치를 원칙으로 함
- 문화 및 복지시설의 입지선정은 접근성, 문화시설 연계성, 문화지원시설 및 공원 연계성을 충분히 고려해 결정
- 지역사회 중심의 생활밀착형 도서관계획을 위해 대형·단독시설 위주의 도서관 건립방향을 지양하고, 중소형·접근성이 높은 복합건물 형태의 도서관 건립 유도
- 건축물의 형태 및 배치 등 시설물 디자인은 ‘인천광역시 공공디자인가이드라인(2009)’을 준용

### 3. 운용방안

- 공동이용시설은 학교·오픈스페이스·공원과 인접하여 설치하거나, 인접할 오픈스페이스가 없는 경우 주민 접근이 용이한 중심부에 설치하여 커뮤니티 존이 형성되도록 하며, 설치 후 상업시설 등 타 용도로 전환하는 것을 방지하고 사업완료 후 공공의 지속적인 관리와 지원을 강화
- 이용자의 접근성과 편의성이 부합될 수 있도록 시설 간 연계성을 강화하여 시설기능이 극대화·효율화 되도록 계획
- 주변지역의 시설 현황을 고려하여 시설 간 연계성을 높이거나 일부 지역에 시설이 집중되지 않도록 공공에서 시설의 입지 조정 가능
- 도심지재생 및 주거지계획 시 거주민들의 주 연령층과 사회, 경제적 특성을 고려하여, 단독주택지역, 공동주택지역의 거주인구의 특성별 탁아소와 경로당 등의 문화·복지시설의 종류와 개소, 시설 규모를 적정하게 산정하여 배치하도록 유도

## 7] 정비예정구역의 개략적 범위

### 1. 기본방향

#### 가. 합리적인 정비예정구역 선정

- 무분별한 정비예정구역의 선정에 따른 난개발과 사업 지연에 따른 주거환경의 악화를 방지하기 위하여 기 지정된 정비예정구역 사업 추진이 어려운 구역에 대한 재검토
- 기존 도시·주거환경정비기본계획 보다 강화된 정비예정구역 선정 기준을 마련하여 양호하거나 보존가치가 있는 주거지에 대한 주거지 보전

#### 나. 관련법 및 시 조례의 선정기준 반영

- 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 및 수립지침과 ‘인천광역시 도시 및 주거환경정비조례’의 정비구역 지정 기준(노후·불량건축물 비율, 호수밀도, 주택접도율 등)에 근거한 정비예정구역 선정

### 2. 정비예정구역 선정기준의 설정

#### 가. 정비예정구역의 선정 기준

- ‘2010 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획’과의 정합성을 유지하기 위해 정비예정구역 선정 기준 설정 시, 기 선정된 정비예정구역과 자치구에서 요청한 정비예정구역을 구분하여 선정기준을 마련함

#### 1) 기존 정비예정구역

##### 가) 정비예정구역 재선정 구역

- 추진위원회 설립 등 사업 추진을 위한 행정절차가 진행 중인 구역
- 공공지원에 따른 사업 추진이 가능한 주거환경개선사업구역

나) 정비예정구역 해제 구역

- 정비예정구역 지정 후 사업추진 지연으로 재산권행사 저해와 도시가스 등의 공급시설 설치 중단으로 정비예정구역 해제요청 민원이 발생되어 해당 구청장으로부터 해제가 요청된 미추진 구역은 해제
- 주민 및 자치구의 해제 요청 구역(사업 미 추진구역 포함)
- 정비사업이 완료되어 준공된 지역은 정비예정구역에서 제외

2) 신규 정비예정구역

가) 법적 선정기준 적용

- 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 및 ‘인천광역시 도시 및 주거환경정비 조례 제4조’에 근거한 선정 기준 적용

정비예정구역 선정기준

구 분	주거환경개선사업	주택재개발사업	주택재건축사업	도시환경정비사업
기 정비 예정구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업 추진구역(추진위원회 구성 이후 단계 추진 구역)</li> <li>• 공공지원에 따른 사업 추진이 가능한 주거환경개선사업구역</li> </ul>			
신규 정비 예정 구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후불량건축물 70% 이상,</li> <li>• GB지정 이전의 노후불량 건축물 50%이상</li> <li>• 철거민 50세대 이상</li> <li>• 호수밀도 70호/ha이상,</li> <li>• 접도율 30%이하</li> <li>• 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지 50%이상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후불량건축물 60% 이상인 지역</li> <li>• 주택밀도 70호/ha이상</li> <li>• 접도율 40%이하</li> <li>• 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지 40%이상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택</li> <li>- 붕괴 및 안전사고의 우려가 있는 곳</li> <li>- 재해의 위험이 있어 신속한 정비사업이 필요한 곳</li> <li>- 노후불량 건축물로써, 기존 또는 개발 후 300 세대 이상</li> <li>- 3이상 아파트, 연립주택 밀집지역으로 면적 1만㎡ 이상</li> <li>• 단독주택</li> <li>- 200호이상 또는 1만㎡이상</li> <li>- 재해 등 우려가 있는 지역</li> <li>- 부지면적 5천㎡이상 1만㎡ 미만으로 정비기반시설 불필요 지역, 노후불량률 2/3이상, 노후불량건축물이 1/2이상으로서 15년이상 경과한 다세대 주택 및 다가구 주택이 3/10 이상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축대지로서 효용이 없거나 과소토지로 도시 환경을 현저히 불량하게 하는 지역</li> <li>• 인구·산업의 과도한 집중으로 도시기능 회복이 필요한 지역</li> <li>• 건축물의 노후불량, 과도한 밀집</li> <li>• 최저고도지구의 토지가 전체 면적의 50%초과, 전체 건축물 바닥면적 합계의 2/3이상</li> </ul>

## 나. 정비예정구역의 선정 절차

### 1) 대상구역의 현황분석

- 기존 정비예정구역
  - ‘2010 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획’ 내용으로 같음
- 신규 정비예정구역
  - 지역여건에 부합하는 적정한 선정기준 설정하여 합리적 선정
  - 현장조사를 통한 실제현황을 반영한 선정
  - 효율적 관리를 위한 적정 규모로 지정
  - 기존 정비체계의 연속성 유지

## 다. 기본계획의 정비예정구역 범위

- 기존 정비예정구역
  - ‘2010 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획’에서 정한 기준과 범위를 반영하  
되 사업추진에 따라 구역범위가 변경된 경우에는 변경된 범위로 설정
- 신규 정비예정구역
  - 주거환경개선이 절실히 필요한 지역으로 주민의 공동체 생활과 지역특성을 고려  
한 범위로 설정

## 3. 선정기준

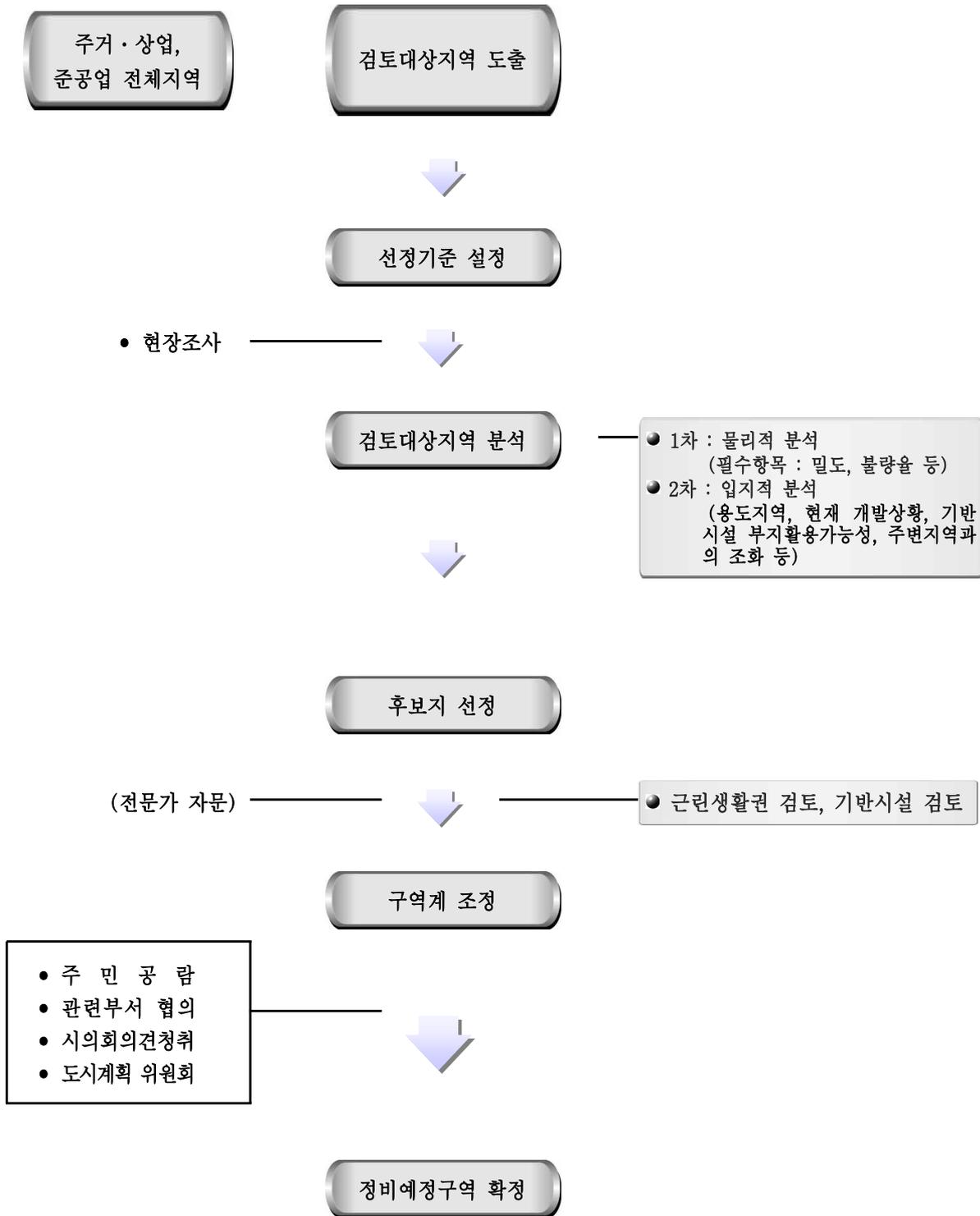
### 가. 일반적인 선정기준

- 정비예정구역의 선정은 「도시 및 주거환경정비법」 과 ‘도시·주거환경정비  
기본계획수립지침’, ‘인천광역시 도시 및 주거환경정비조례’의 기준에 따름

## 나. 선정과정

- 기존 정비예정구역
  - ‘2010 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획’에서 정한 기준으로 일괄 재선정함
- 신규 정비예정구역
  - 주거환경개선이 절실히 필요한 지역으로 주민의 공동체 생활과 지역특성을 반영할 수 있는 지역 우선 검토
  - 정비사업이 시급하고 정비사업별 예정구역 선정기준에 따라 관할 구청의 요청 및 거주민의 개발의사가 강한 지역을 선정
  - 정비예정구역 검토대상지 선정안은 생활권, 기반시설을 검토하여 구역계 조정
- 조정안을 각종 행정절차 이행과정(주민공람, 관련부서 협의, 의회의견청취, 도시계획위원회 심의 등) 거쳐 최종안 확정

정비예정구역 선정과정



## 4. 사업 유형별 선정기준

### 가. 사업유형별 지정 요건(도시 및 주거환경정비법, 인천시 조례)

구 분	정 의	지 정 요 건			
		주거환경 개선사업	주 택 재개발사업	주택재건축사업	도시환경정비사업
노후 · 불량 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건물의 훼손 및 멸실로 안전사고의 우려가 있는 건축물</li> <li>• 공동주택 : 1985년 이전건축물</li> <li>• 기타건축물 : 1989년 이전건축물</li> </ul>	70% 이상	60% 이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공동주택의 재건축시                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 300호 이상 또는 부지 1만㎡ 이상</li> <li>- 3이상의 아파트 또는 연립주택지역 1만㎡ 이상일 때 2/3 이상 재건축 판정을 받은 경우</li> <li>- 건축물의 붕괴우려</li> <li>- 재해우려가 있는 지역</li> </ul> </li> <li>•단독주택의 재건축시                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 200호 이상 또는 부지 1만㎡ 이상</li> <li>- 재해등 우려가 있는 지역</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•상업·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복이 필요한 지역</li> <li>- 과소토지 등으로 대지 효율이 불량한 지역</li> <li>- 노후불량건축물 과다 밀집지역</li> <li>- 인구 산업의 집중으로 합리적인 토지 이용이 필요한 지역</li> <li>- 최저고도지구의 토지가 50%를 초과하고, 최저고도미달 건축물이 2/3이상인 지역</li> <li>- 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존무허가건축물 : 1989,1.24이전건축물</li> <li>• 신발생무허가건축물</li> </ul>		-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비기반시설의 추가 설치 불필요(시행자 부담시 제외)</li> <li>- 노후불량건축물2/3 이상</li> <li>- 노후불량건축물1/2 이상으로 15년이상 다세대 및 다가구 3/10 이상</li> <li>- 5천㎡ 이상 1만㎡ 미만 (정비기반시설 추가설치 불필요, 노후불량건축물 60% 이상, 준공후 15년 이상 다세대, 다가구 25% 이상)</li> </ul>	
호 수 밀 도	• 1ha당 건축되어 있는 건축물의 호수	70호/ha 이상	70호/ha 이상		
주 택 접도율	• 폭4m 이상의 도로에 접한 건축물의 비율	30% 이하	40% 이하		
과소 · 부정형 세장형 필 지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과소형 : 주거지역 90㎡미만 상업공업 지역 150㎡미만</li> <li>• 세장형 : 대지폭 3m 미만</li> <li>• 부정형: 건축불가 및 기형적필지</li> </ul>	50% 이상	40% 이상		

## 나. 사업 유형별 선정기준

### 가) 주거환경개선사업

#### □ 기존 정비예정구역

- 현재 추진 중인 주거환경개선사업은 정비예정구역으로 일괄 수용함

#### □ 신규 검토구역

- 법령개정에 따른 상위계획(도시정비법 제2조의3) 확정이후 선정
- 국토해양부에서 선정한 도시활력증진사업은 반영

주거환경개선정비예정구역 선정기준

구 분	기 준 내 용
노후·불량 건축물비 (무허가 포함)	• 70% 이상
호수밀도	• 70호/ha 이상
주택 접도율	• 30% 이하
과소 필지율	• 50% 이상
기 타	• 정비기반시설이 열악한 지역 • 주거지로서의 기능을 할 수 없는 곳 • 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역

### 나) 주택재개발사업

#### □ 기존 정비예정구역

- 현재 추진 중인 주택재개발사업은 정비예정구역으로 일괄 수용함
- 현재 추진되지 아니하는 정비예정구역으로 구역의 확장, 축소, 분할, 통합 등 변경을 요구하는 구역의 경우는 정비예정구역 선정기준을 충족하는 경우 수용
- 공동주택이 노후연한이 도래되지 아니한 경우에는 정비계획 수립시 종합적 검토를 통한 존치 또는 리모델링할 수 있도록 함

## □ 신규 검토구역

- 법령개정에 따른 상위계획(도시정비법 제2조의3) 확정이후 선정

## □ 주택재개발 예정구역의 아파트 정비

- 사업승인을 받은 아파트단지는 주택법 제5장(주택의 관리)과 같은법 제42조(공동주택 관리 등)제2항 규정 적용
- 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당시설의 전부 또는 일부를 철거행위를 하고자 하는 경우 구청장의 허가를 받도록 규정하고 있어 임의 철거는 불가능
  - 허가 : 공동주택 파손 및 철거(주택법 시행령 제47조 제1항)별표3 위해의 방지 등을 위하여 구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 당해 동의 입주자 2/3이상의 동의를 얻을 때

## □ 정비사업 시행방법

- 주택재개발 정비구역내 아파트의 정비사업방식은 노후·불량건축물의 인정 여부에 따라 전면철거방식과 리모델링방식으로 결정
  - 리모델링방식은 주택법에 따라 가능하므로 정비예정구역 지정 여부와 관계없음
- 구역지정 절차없이 재건축이 가능한 소규모 아파트단지(300세대 미만)중 주변지역과 부조화가 발생하여 난개발의 우려가 예상되는 아파트는 인접한 지역과 공동으로 개발할 수 있도록 주택재개발 예정구역으로 반영
- 주택재건축사업으로 추진되어야 하는 아파트단지(300세대 이상)중 사업부지가 부정형으로 형성되어 토지이용의 효율성이 떨어지고 개발시 인접지역과의 부조화가 우려되는 단지는 인접지역을 포함하여 계획적인 개발이 이루어 질 수 있도록 주택재개발 예정구역으로 반영

□ 양호한 아파트단지

- 정비예정구역 계획시 경계부에 접한 양호한 공동주택단지는 제척을 원칙으로 함
- 정비예정구역 내부에 양호한 공동주택단지는 제척에 어려움이 있어 정비계획수립시 존치 또는 리모델링 방식을 도입하도록 정비예정구역에 포함

주택재개발 정비예정구역 선정기준

구 분	기 준 내 용
노후·불량 건축물비	• 60% 이상
호수밀도	• 70호/ha 이상
주택 접도율	• 40% 이하
과소 필지율	• 40% 이상
기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비기반시설이 열악한 지역</li> <li>• 건축물이 노후·불량하여 기능을 다 할 수 없는 곳</li> <li>• 주거지로서의 기능을 할 수 없는 곳</li> <li>• 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역</li> </ul>

3) 주택재건축사업

□ 기존 정비예정구역

- 현재 추진 중인 주택재건축사업은 정비예정구역으로 일괄 수용함
- 다만, 기본계획에 반영하지 아니하여도 재건축이 가능한 구역은 기본계획에서 제외

□ 신규 검토구역

- 법령개정에 따른 상위계획(도시정비법 제2조의3) 확정이후 선정

□ 공동주택지

- 노후·불량건축물로서 기존 세대수 또는 재건축사업후의 예정세대수가 300세대이상 이거나 그 부지면적이 10,000㎡ 이상인 지역
- 주택재건축예정구역의 아파트단지와 인접한 일반주택지역이 주택재건축사업의 계획적 정비가 필요하다 판단되어 공동으로 정비사업이 필요한 경우와 일반주택 토지등소유자가 원하는 경우는 협의에 의하여 정비계획수립시 추가포함 할 수 있음

주택재건축 정비예정구역 선정기준(공동주택지)

구 분	기 준 내 용
노후·불량 건축물비	-
부지면적	• 10,000㎡ 이상
세대수 (예정세대수)	• 300세대 이상
기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물이 노후 · 불량하여 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역</li> <li>• 3 이상의 공동주택단지가 밀집되어 있는 지역으로서 시행령 제20조에 따른 의한 안전진단 실시결과 3분의 2 이상의 주택 및 주택단지가 재건축 판정을 받은 지역</li> </ul>

□ 단독주택지

- 단독주택재건축은 기존의 토지구획정리사업, 택지개발사업 등 개발에 따른 일정규모의 기반시설이 확보된 지역에 대하여 재건축예정구역으로 설정
- 기존의 단독주택(나대지 및 단독주택이 아닌 건축물을 일부 포함할 수 있다)을 재건축하고자 하는 경우에는 단독주택 200호 이상 또는 그 부지면적이 10,000㎡이상인 지역. 다만, 해당 지역안의 건축물의 상당수가 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있거나 재해 등으로 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역은 정비계획을 수립할 수 있음

주택재건축 정비예정구역 선정기준(단독주택지)

구 분	기 준 내 용
노후·불량 건축물비	• 2/3 이상
부지면적	• 10,000㎡ 이상
세대수 (예정세대수)	• 200호 이상
기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 지역의 주변에 도로 등 정비기반시설이 충분히 갖추어져 있어 해당 지역을 개발하더라도 인근지역에 정비기반시설을 추가로 설치할 필요가 없을 것. 다만, 추가로 설치할 필요가 있는 정비기반시설을 정비사업시행자가 부담하여 설치하는 경우에는 그러하지 아니함</li> <li>• 노후 · 불량건축물이 해당 지역안에 있는 건축물수의 3분의 2 이상이거나, 노후·불량건축물이 해당 지역 안에 있는 건축물의 2분의 1 이상으로서 준공 후 15년 이상이 경과한 다세대 주택 및 다가구 주택이 당해 지역 안에 있는 건축물 수의 10분의 3 이상일 것</li> <li>• 조례 제4조제3항</li> </ul>

#### 4) 도시환경정비사업

##### □ 기존 정비예정구역

- 현재 추진 중인 도시환경정비사업은 정비예정구역으로 일괄 수용함

##### □ 신규 검토구역

- 법령개정에 따른 상위계획(도시정비법 제2조의3) 확정이후 선정

도시환경정비 예정구역 선정기준

구 분	기 준 내 용
노후·불량 건축물비	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% 이상</li> </ul>
과소 필지율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% 이상</li> </ul>
기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비기반시설이 열악한 지역</li> <li>• 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역</li> <li>• 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역안의 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2이상인 지역</li> <li>• 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형 업종이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하고자 하는 공업지역</li> </ul>

## 5) 사업유형 유보구역

### □ 기존 정비예정구역

- 기 결정된 사업유형 유보구역은 정비예정구역으로 일괄 수용함

### □ 지정목적

- 도시 · 주거환경정비기본계획수립시, 여건상 사업유형을 확정하지 못하는 불가피한 경우로서 사업유형을 유보하고, 추후 정비계획 수립권자가 정비계획수립시 정비구역 지정요건을 검토하여 정비계획 및 정비구역지정을 신청할 수 있도록 함

### □ 사업유형 유보구역 대상(기존 정비예정구역)

- 도시계획시설(도로) 미결정에 따른 유보구역
  - 도시계획시설(도로)이 아직 결정되지 않아 사업유형 및 구역면적 등이 결정되지 않은 구역
  - 도시계획시설(도로)의 결정에 따라 정비계획 수립시 사업방법 및 범위 등을 조정
  - 대상구역
    - 남 구 : 도화3구역
    - 남동구 : 성현구역

## 5. 정비예정구역 선정

### 가. 총괄

- 정비예정구역은 총167개 구역이며 면적은 9,594,813㎡로 계획
- 이중 가장 많은 사업유형은 주택재개발사업으로 103개 구역에 면적 7,067,759㎡(73.7%)를 차지하며 가장 적은 유형은 주거환경개선 사업으로 12개 구역에 면적 997,840㎡(10.4%)으로 계획
- 각 군·구별 정비예정구역은 부평구가 48개 구역으로 면적 3,114,539㎡(32.5%)를 차지하여 가장 많이 선정되었으며, 가장 적은 지역은 연수구로 2개 구역이 선정

정비예정구역선정

구분	계			주거환경개선사업			주택재개발사업			주택재건축사업			도시환경정비사업			사업유형 유보구역		
	구역수 (개소)	면적 (㎡)	구성비 (%)															
계	167	9,594,813	100	12	997,840	10.4	103	7,067,759	73.7	30	728,084	7.6	20	587,430	6.1	2	213,700	2.2
중 구	12	374,448	3.9	-	-	-	6	204,432	2.1	1	15,500	0.2	5	154,516	1.6	-	-	-
동 구	18	982,647	10.2	6	180,592	1.9	7	686,179	7.2	2	60,627	0.6	3	55,250	0.6	-	-	-
남 구	45	2,594,735	27.0	1	207,863	2.2	28	1,799,890	18.8	6	218,719	2.3	9	218,463	2.3	1	149,800	1.6
연수구	2	35,188	0.4	-	-	-	1	8,548	0.1	1	26,640	0.3	-	-	-	-	-	-
남동구	17	1,152,464	12.0	3	332,531	3.5	11	709,677	7.4	2	46,356	0.5	-	-	-	1	63,900	0.7
부평구	48	3,114,539	32.5	2	276,855	2.9	35	2,569,640	26.8	8	108,842	1.1	3	159,201	1.7	-	-	-
계양구	12	517,248	5.4	-	-	-	6	432,748	4.5	6	84,500	0.9	-	-	-	-	-	-
서 구	13	823,544	8.6	-	-	-	9	656,644	6.8	4	166,899	1.7	-	-	-	-	-	-

### □ 세부조서

연번	구역번호	구별	정비사업유형	구역명	위치	면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	비고
1	1	중구	주택재개발	경동울목구역	경동 40번지 일원 울목동 150번지 일원	34,218	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	학교필요권역
2	2		주택재개발	도원구역	유동 14-5번지 일원	41,058	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	학교필요권역
3	3		주택재개발	송월구역	송월동1가 12-16번지 일원 (당초 : 송월동 11번지 일원)	27,338	210	60	
4	4		주택재개발	송월아파트구역	송월동1가 10-1번지 일원	33,683	210	60	
5	5		주택재개발	신흥2구역	신흥동 20번지 일원	27,714	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	
6	6		주택재개발	신흥3구역	신흥동3가 11번지 일원	40,421	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	
7	7		주택재건축	신흥삼익아파트구역	신흥동2가 54-5번지 일원	15,500	560	70	
8	8		도시환경정비	경동구역	경동 96번지 일원	41,970	800	70	
9	9		도시환경정비	답동구역	답동 18번지 일원	26,320	800	70	
10	10		도시환경정비	신흥1구역	신흥동 38번지 일원	44,047	800	70	
11	11		도시환경정비	신흥4구역	신흥동 18-16번지 일원	21,553	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	
12	12		도시환경정비	인천여상주변구역	사동 24번지 일원	20,626	800	70	
13	14	동구	주거환경개선	(구)대건학교옆구역	만석동 22번지 일원	11,304.5	240	50	
14	15		주거환경개선	대현학교뒤구역	송림동 37,121번지 일원	37,260	240	50	학교필요권역
15	16		주거환경개선	송림4구역	송림동 2,4번지 일원	23,915	240	50	학교필요권역
16	17		주거환경개선	송림초교구역	송림동 185번지 일원	72,666.2	240	50	
17	18		주택재개발	금송구역	송림동 80-34번지 일원	114,084.6	210	60	학교필요권역
18	19		주택재개발	금창구역	금창동 48번지 일원	78,225	210	60	
19	20		주택재개발	셋골구역	송림동 69번지 일원	48,545	210	60	학교필요권역
20	21		주택재개발	서림구역	송림동 64,55번지 일원	19,477.1	210	60	
21	22		주택재개발	송림1,2동구역	송림동 160번지 일원	152,856	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	학교필요권역
22	23		주택재개발	송림3구역	송림6동 42-215번지 일원	54,852.7	230	60	학교필요권역
	23-1		주택재개발	송림3-1구역	송림동 35-1번지 일원	37,140.3	230	60	
23	24		주택재건축	송림삼익아파트구역	송림동 228-1	10,000	560	70	
24	25		주택재건축	송현1,2차아파트구역	송현동 1번지 일원	50,627	210	60	학교필요권역
25	26		도시환경정비	송림5구역	송림4동 29번지 일원	5,848.5	800	70	
26	27		도시환경정비	송림현대상가구역	송림2동 55-11번지 일원	39,254.7	800	70	
27	29		주택재개발	화수화평구역	화평동 1번지 일원	180,998	210	60	학교필요권역
28	158		주거환경개선	박문여고교주변구역	송림동 101번지 일원	15,200	250	50	
29	159		도시환경정비	송림6구역	송림동 31-3번지 일원	10,146.4	800	70	
30	-	주거환경개선	만석동괭이부리마을구역	만석동 9번지 일원	20,246	250	50	신규	

IV. 계획의 목표 및 기본구상

연번	구역번호	구별	정비사업유형	구역명	위치	면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	비고
31	30	남 구	주택재개발	공단시장주변구역	주안동 15번지일원	9,401.4	210	60	
32	31		주택재개발	도화1구역	도화동372-18일원	81,858.3	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	학교필요권역
33	32		주택재개발	도화4구역	도화동53-28일원	36,066.6	210	60	
34	34		주택재개발	송의2구역	송의동 289번지 일원	48,500	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	학교필요권역
35	35		주택재개발	송의3구역	송의4동 18번지 일원	32,950	230	60	
36	37		주택재개발	송의5구역	송의동284번지일원	33,832.9	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	학교필요권역
37	39		주택재개발	용현1구역	용현3동340번지일원	160,202	210	60	학교필요권역
38	40		주택재개발	용현5구역	용현동 61번지 일원	134,100	180	60	학교필요권역
39	41		주택재개발	용현6구역	용현동 491번지 일원	22,640	210	60	학교필요권역
40	42		주택재개발	용현7구역	용현동 98번지 일원	50,526	210	60	
41	43		주택재개발	전도관구역	송의동 116번지 일원	69,429	210	60	학교필요권역
42	44		주택재개발	주안10구역	주안동 1545-2 일원	50,017	210	60	학교필요권역
43	45		주택재개발	주안4구역	주안동 1577번지 일원	90,438	준주거지역:230 주거지역 :210	60	학교필요권역
44	46		주택재개발	주안3구역	주안동 830번지 일원	96,583.1	210	60	학교필요권역
45	47		주택재개발	주안6구역	주안2동 690번지일원	126,300	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	
46	48		주택재개발	주안8구역	주안동 622-10일원	36,440.2	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	학교필요권역
47	50		주택재개발	학익1구역	학익1동 220번지 일원	77,464	210	60	학교필요권역
48	51		주택재개발	학익2구역	학익2동 15번지 일원	14,862	210	60	학교필요권역
49	52		주택재개발	학익3구역	학익1동 321번지 일원	100,800	준주거지역:230 주거지역 :210	60	학교필요권역
50	53		주택재건축	남광로얄아파트구역	주안동 458번지 일원	29,589.4	210	60	
51	54	주택재건축	용현8구역	용현5동 610번지 일원	23,316	230	60		
52	55	주택재건축	주안5구역	주안5동 18번지 일원	47,400	210	60	학교필요권역	
53	56	주택재건축	주안7구역	주안동 19-2번지 일원	57,858.5	210	60	학교필요권역	
54	58	주택재건축	학익장미아파트구역	학익동 413-1번지	39,300	230	70		
55	59	도시환경정비	도화6구역	도화동 378-15 일원	11,927	800	70		
56	60	도시환경정비	송의1구역	송의1동 360번지 일원	33,860.6	800	70		
57	61	도시환경정비	송의6구역	송의1동 432번지 일원	50,047	800	70		
58	62	도시환경정비	송의8구역	송의1동 438번지 일원	26,162	상업지역:800 준주거지역:230	상업지역:70 준주거지역:60		
59	63	도시환경정비	용현10구역	용현2동 475-3 일원	18,700	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60		
60	64	도시환경정비	용현2구역	용현3동 450번지 일원	9,400	800	70		

연번	구역번호	구별	정비사업유형	구역명	위치	면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	비고
61	65	남구	도시환경정비	용현3구역	용현동 139-3번지 일원	31,087.2	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	
62	66		도시환경정비	용현9구역	용현동 453-28번지 일원	21,420	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	
63	67		도시환경정비	전도관2구역	송의3동 103번지 일원	15,859.5	800	70	
64	69		사업유형유보	도화3구역	도화3동 24번지 일원	149,800	230	60	학교필요권역
65	70-1		주택재개발	도화9구역	도화동 573-1번지 일원	28,207	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	
66	70-2		주택재개발	도화역북측구역	도화동 106-4번지 일원	293,600	221	공업지역:50 주거지역:60	
67	71		주택재개발	여의구역	송의동 232번지 일원	61,200	210	60	
68	72		주택재개발	용현4구역	용현동 155번지 일원	47,951	210	60	학교필요권역
69	127		주택재개발	학익4구역	학익2동 290번지 일원	20,658	230	60	학교필요권역
70	162		주택재개발	용일사거리남동측구역	주안동 757번지 일원	208,000	준주거지역:230 주거지역:210	60	학교필요권역
71	164		주택재개발	삼영아파트주변구역	주안동 1574번지 일원	33,500	202	60	학교필요권역
72	166		주택재개발	연학초교북측구역	주안동 868번지 일원	32,700	219	3종주거:50 2종주거:60	학교필요권역
73	204		주거환경개선	용마루구역	용현2동 528번지 일원	207,863	250	50	
74	206		주택재개발	도화제2구역	도화동 578-1번지 일원	10,439.9	282.4	30	
75	224		주택재건축	우진아파트	주안동 1344-1번지 일원	15,917	250	25	
76	75	연수구	주택재건축	송도영남아파트구역	청학동 96-4번지	26,640	210	60	
77	128		주택재개발	옥련대진빌라주변구역	옥련동 271-17번지 일원	8,548	210	60	
78	76	남동구	주택재개발	간석2구역	간석4동 586번지 일원	69,244.5	210	60	
79	77		주택재개발	간석성락아파트구역	간석동 514번지 일원	20,637.1	210	60	학교필요권역
80	78		주택재개발	간석초교주변구역	구월동 70-33번지 일원	166,708	210	60	학교필요권역
81	79		주택재개발	백운주택구역	간석동 900번지 일원	32,528.9	210	60	학교필요권역
82	80		주택재개발	삼희아파트일원구역	간석동 253번지 일원	51,961.9	210	60	
83	81		주택재개발	연와마을구역	간석동 391번지 일원	32,858.6	210	60	
84	82		사업유형유보	성현구역	만수동 5-305번지 일원	63,900	230	60	
85	129		주택재개발	대토단지구역	만수동 64번지 일원	66,849.9	180	60	
86	130		주택재개발	상인천초교주변구역	간석1동 311-1번지 일원	137,841.9	210	60	
87	131		주택재개발	우신구역	간석동 159-3번지 일원	104,320.3	210	60	
88	132		주택재건축	간석한진아파트구역	간석1동 519-4번지 일원	22,000	230	50	학교필요권역
89	133		주택재개발	구월삼보구역	구월동 1086번지 일원	14,716.8	210	60	학교필요권역
90	169		주거환경개선	만부지구구역	만수동 1번지 일원	49,800	250	50	

IV. 계획의 목표 및 기본구상

연번	구역번호	구별	정비사업유형	구역명	위치	면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	비고
91	170	남동구	주택재개발	간석자유시장주변구역	간석동 224-500번지 일원	12,100	230	60	
92	210		주거환경개선	향촌지구	만수동 80번지 일원	203,241	250	30	
93	212		주거환경개선	간석구역	간석동 224번지 일원	79,489.7	180 ~ 250	25 ~ 50	
94	215		주택재건축	범양아파트재건축	간석동 616-6번지	24,356.2	250	20	
95	83	부평구	주거환경개선	십정2구역	십정동 216번지 일원	193,066.3	230~300	20~50	
96	84		주택재개발	갈산1구역	갈산동 112-93번지 일원	50,005	210	60	
97	85		주택재개발	백운1구역	십정동 182-304번지	156,922	준주거지역:230 주거지역 :210	60	학교필요권역
98	86		주택재개발	백운2구역	십정동 186-423번지일원	57,749.3	준주거지역:230 주거지역 :210	60	학교필요권역
99	87		주택재개발	부개3구역	부개동 191번지 일원	23,109.7	210	60	
100	88		주택재개발	부개2구역	부개동 120번지	13,911.1	210	60	
101	89		주택재개발	부평2구역	부평동 760-700번지	59,954	230	60	학교필요권역
102	90		주택재개발	부평4구역	부평동 665번지 일원	80,720.2	준주거지역:230 주거지역 :180	60	학교필요권역
103	91		주택재개발	부평목련아파트주변구역	부평6동 608번지 일원	13,700	230	60	
104	92		주택재개발	산곡2구역	산곡동 178번지 일원	58,464.3	180	60	학교필요권역
	92-1		주택재개발	산곡2-2구역	산곡동 178번지 일원	44,462	180	60	
105	93		주택재개발	산곡3구역	산곡1동 180번지 일원	24,802	190	60	학교필요권역
106	94		주택재개발	산곡5구역	산곡동 370-58번지 일원	88,025.5	210	60	학교필요권역
107	95		주택재개발	산곡4구역	산곡동 63-58일원	39,381.8	210	60	학교필요권역
108	96		주택재개발	삼산2구역	삼산동 79-2번지 일원	44,200	210	60	
109	97		주택재개발	십정3구역	십정동 432번지	34,271	210	60	
110	98		주택재개발	십정4구역	십정동 166-1번지 일원	45,139.5	210	60	
111	99		주택재개발	십정5구역	십정동 460-22번지 일원	92,954	210	60	
112	100		주택재개발	청천1구역	청천동 104번지 일원	75,338	210	60	학교필요권역
113	101		주택재개발	청천2구역	청천동 36-3번지 일원	219,139.8	210	60	학교필요권역
114	102	주택재건축	부평아파트구역	부평5동 98-64번지	12,006.3	560	70		
115	103	도시환경정비	부평1구역	부평동 341-89번지 일원	28,500	800	70		
116	104	도시환경정비	부평3구역	부평동 42-2번지 일원	15,600	800	70		
117	105	도시환경정비	산곡구역	산곡동 87-956번지 일원	115,100.5	800	70		
118	106	주택재개발	삼산1구역	삼산동 221-6번지 일원	32,653.3	210	60		
119	126	주택재개발	신촌구역	부평동 283-66번지 일원	129,300	230	60	학교필요권역	
120	134	주택재개발	부개4구역	부개동 13-5번지 일원	66,688.8	210	60		

연번	구역번호	구별	정비사업유형	구역명	위치	면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	비고
121	135	부평구	주택재개발	부개5구역	부개동381-15번지일원	117,300	210	60	
122	136		주택재개발	부개삼이구역	부개동 90-1번지 일원	114,046	210	60	
123	137		주택재개발	부개인우구역	부개동 88-2번지 일원	39,461.5	210	60	
124	138		주택재개발	부평6구역	부평동 61-39번지일원	10,925	210	60	
125	139		주택재개발	산곡6구역	산곡동 10번지 일원	122,971	210	60	학교필요권역
126	140		주택재개발	산곡7구역	산곡동 225-2번지일원	85,395	210	60	
127	141		주택재개발	십정6구역	십정동 392번지 일원	71,693.9	210	60	
128	142		주택재건축	산곡새사미아파트구역	산곡1동 180-469번지	10,708	210	60	학교필요권역
129	143		주택재건축	산곡재원아파트구역	산곡1동 180-329번지	10,500	210	60	
130	144		주택재건축	삼산대보아파트구역	삼산동 191번지	16,830	210	60	
131	145		주택재건축	삼산부영아파트구역	삼산동 74-2,7번지	13,898	210	60	
132	146		주택재건축	청천3구역	청천동 392번지 일원	11,029.4	230	70	
133	147		주택재건축	청천대진아파트구역	청천2동 236번지 일원	18,600	230	70	
134	171		주택재개발	부평아울렛남측구역	청천동 19-14번지 일원	60,374	210	60	
135	173		주택재개발	동수초교북측구역	부평동 623번지 일원	87,400	210	60	
136	174		주택재개발	부광초교서측구역	부개동 16-58번지일원	112,000	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	
137	176		주택재개발	부평북초교주변구역	갈산동 30-1번지 일원	97,000	210	60	
138	177		주택재개발	동소정사거리북동측구역	부평동 614-16번지 일원	59,018	210	60	
139	178		주택재개발	부개서초교북측구역	부개동 145-10번지 일원	76,216	210	60	
140	219		주거환경개선	부개지구	부개동 445번지 일원	83,788.5	169.3	16.6	
141	221	주택재개발	부평제5구역	부평동 38-166번지 일원	64,750.7	280	22		
142	223	주택재건축	한마음재건축	부평동 758-31번지외 7	16,100.7	250	25		
143	107	계양구	주택재개발	계양1구역	작전동 765번지 일원	122,432.5	210	60	
144	108		주택재개발	서운구역	서운동 19번지 일원	88,810	210	60	
145	109		주택재개발	작전현대아파트구역	작전동 439-7번지외 주변	64,004.9	210	60	
146	110		주택재개발	효성1구역	효성동 264-14번지 일원	73,301	210	60	
147	111		주택재건축	계산한우리아파트구역	계산동 898-5,7번지	14,900	210	60	
148	112		주택재건축	작전우영아파트구역	작전동 869-17번지일원	12,000	210	60	
149	113		주택재건축	작전태림연립구역	작전동 443-2번지 주변	10,300	230	70	
150	115		주택재건축	효성미도아파트구역	효성동 228-7번지외 주변	15,200	230	70	

연번	구역 번호	구별	정비사업유형	구역명	위치	면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	비고
151	148		주택재건축	효성뉴서울아파트구역	효성동 99-11번지	17,400	230	70	
152	149		주택재건축	효성새사미아파트구역	효성동 623-16번지	14,700	230	70	
153	179		주택재개발	작전시장주변구역	작전동 862번지 일원	15,900	210	60	
154	180		주택재개발	계양문화회관동측구역	계산동 897번지 일원	68,300	준주거지역:230 주거지역:210	60	
155	117	서 구	주택재개발	석남1구역	석남2동 529번지 일원	55,792	200	60	학교필요구역
156	118		주택재개발	석남2구역	석남2동 582번지 일원	51,447.2	180	60	학교필요구역
157	119		주택재개발	석남3구역	석남동592번지일원	20,450	210	60	학교필요구역
158	120		주택재개발	석남4구역	석남동 546번지일원	72,269	180	60	학교필요구역
159	121		주택재개발	석남5구역	석남동570-15일원	58,652	180	60	학교필요구역
160	122		주택재개발	석남6구역	석남동 578번지일원	32,177	210	60	학교필요구역
161	123		주택재건축	가좌주공2차아파트구역	가좌동308번지 일원	75,002.2	210	60	
162	150		주택재건축	가좌라이프빌라구역	가좌동 344번지 일원	53,855	210	60	
163	151		주택재건축	가좌진주1차아파트구역	가좌동 30-2번지	22,870	230	50	
164	152		주택재건축	롯데우람아파트구역	석남동 491-3번지 일원	15,200	560	70	
165	182		주택재개발	신현초교주변구역	신현동 288번지 일원	132,476	185	60	
166	183		주택재개발	가정여중교주변구역	가좌동 410번지 일원	107,010	180	60	
167	184		주택재개발	천마초교서측구역	석남동 551번지 일원	127,700	180	60	

## 나. 해제구역

- '2010 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획'에 반영되었던 총 212개 구역 15,325,853㎡ 중 46개 구역에 면적 5,239,097㎡를 해제하여 면적대비 34.2%가 감소됨
- 이중 가장 많은 사업유형은 주택재개발사업으로 18개 구역에 면적 1,227,981㎡를 차지하며 가장 적은 유형은 주거환경개선 사업으로 3개 구역에 면적 126,944㎡를 해제함
- 각 군·구별 해제구역은 남구가 17개 구역으로 면적 2,210,508㎡를 차지하여 가장 많은 구역이 해제되며, 가장 적은 지역은 연수구로 1개 구역이 해제됨
- 해제사유로는 준공에 따른 제외구역이 19개소, 사업미추진에 따른 해제구역이 24개소, 도시재정비촉진지구 중복지정에 따른 해제구역이 3개소임

정비예정구역 해제현황

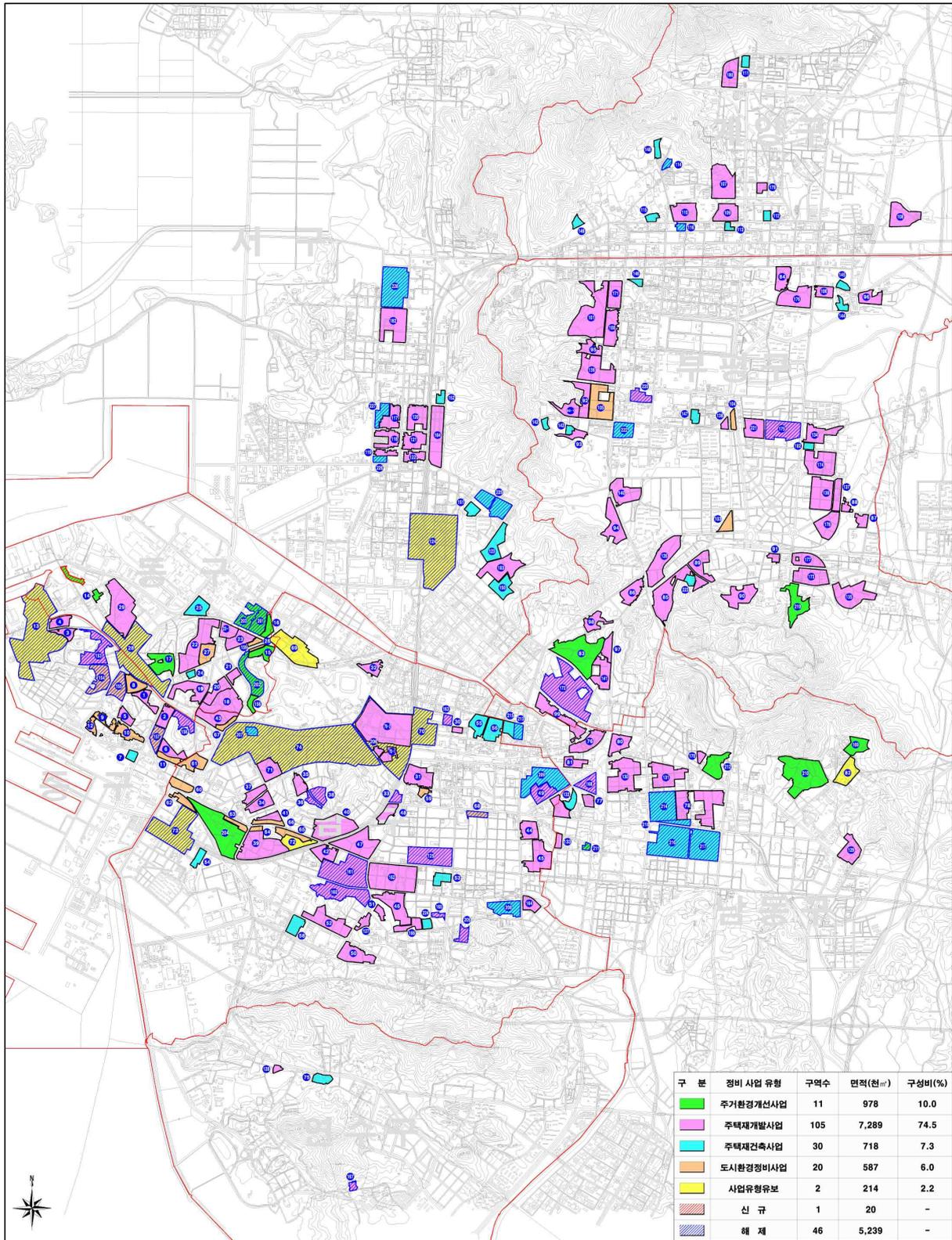
구분	계		주거환경개선사업		주택재개발사업		주택재건축사업		도시환경정비사업		사업유형 유보구역	
	구역수 (개소)	면적 (㎡)										
계	46	5,239,097	3	126,944	18	1,227,981	15	1,092,834	4	191,391	6	2,599,947
중 구	6	732,000	-	-	2	123,700	-	-	3	168,000	1	440,300
동 구	4	481,208	2	118,719	1	52,242	-	-	-	-	1	310,247
남 구	17	2,210,508	-	-	10	606,874	3	210,343	1	23,391	3	1,369,900
연수구	1	10,300	-	-	1	10,300	-	-	-	-	-	-
남동구	7	556,915	1	8,225	1	42,400	5	506,290	-	-	-	-
부평구	4	442,353	-	-	3	392,465	1	49,888	-	-	-	-
계양구	2	22,300	-	-	-	-	2	22,300	-	-	-	-
서 구	5	783,513	-	-	-	-	4	304,013	-	-	1	479,500

□ 세부조서

연번	구역 번호	구별	정비사업유형	구역명	위치	면적(㎡)	진행단계	비고
1	13	중 구	사업유형유보	인천역주변구역	북성동 4번지 일원	440,300	미추진	
2	153		주택재개발	전동구역	전동 15-1번지 일원	86,600	미추진	
3	154		도시환경정비	내리교회주변구역	내동 29번지 일원	71,000	미추진	
4	155		도시환경정비	용동구역	용동 186-1번지 일원	56,700	미추진	
5	156		주택재개발	도원역주변구역	도원동 12-11번지 일원	37,100	미추진	
6	157		도시환경정비	신흥시장주변구역	신흥동2가 1-89번지 일원	40,300	미추진	
7	28	동 구	사업유형유보	동인천주변구역	금창동 4번지 일원	310,247	재정비촉진지구	
8	201		주거환경개선	송림구역	송림동 8-375번지 일원	51,868	준공	
9	202		주거환경개선	동산구역	송림동 45-1번지 일원	66,851.1	준공	
10	203		주택재개발	송림제2구역	송림동 8-374번지 일원	52,242	준공	
11	33	남 구	주택재개발	도화5구역	도화동471-3번지 일원	16,900	미추진	
12	36		주택재개발	송의4구역	용현1동10-7번지일원	15,000	미추진	
13	38		주택재개발	송의7구역	송의4동 8번지 일원	32,600	미추진	
14	49		주택재개발	주안9구역	주안동 922-5번지 일원	56,000	미추진	
15	68		도시환경정비	주안11구역	주안동 431-9번지 일원	23,391	재정비촉진지구	
16	70		사업유형유보	도화거점구역	도화동 557번지 일원	236,100	미추진	
17	73		사업유형유보	용현거점구역	용현동 574번지 일원	207,600	미추진	
18	74		사업유형유보	제물포역세권구역	도화동 272번지 일원	926,200	미추진	
19	125		주택재개발	주안1구역	주안2동 538번지 일원	129,300	재정비촉진지구	
20	160		주택재개발	정석항공고교주변구역	용현동 47번지 일원	119,000	미추진	
21	161		주택재개발	용일초교주변구역	용현동 646번지 일원	188,400	미추진	
22	163		주택재개발	주안북초교북측구역	주안동 8번지 일원	15,000	미추진	
23	165		주택재개발	신기시장남측구역	주안동 1342번지 일원	9,800	미추진	
24	205		주택재개발	주안제2구역	주안동 1229-22번지 일원	24,874	준공	
25	207		주택재건축	송의주공아파트	송의동 86-1번지	16,064	준공	
26	208		주택재건축	안국.우전.신청운아파트	주안동 1196번지외 57	66,339	준공	
27	209		주택재건축	주안주공1,2단지아파트	주안동 906-1번지외 37	127,940	준공	

연번	구역 번호	구별	정비사업유형	구역명	위치	면적(㎡)	진행단계	비고
28	167	연수구	주택재개발	농원마을구역	동춘동 222번지 일원	10,300	미추진	
29	168	남동구	주택재개발	주원삼거리구역	간석동 553번지 일원	42,400	미추진	
30	211		주거환경개선	대우재구역	구월동 179번지 일원	8,224.8	준공예정	
31	213		주택재건축	이화아파트재건축	간석동 616-7번지	21,854	준공	
32	214		주택재건축	간석주공아파트재건축	간석동 203번지	129,089	준공	
33	216		주택재건축	구월주공재건축아파트(1단지)	구월동 23번지	188,912	준공	
34	217		주택재건축	구월주공재건축아파트(2단지)	구월동 24번지	145,647	준공	
35	218		주택재건축	구월주공재건축아파트(3단지)	구월동 20번지	20,788	준공	
36	172		부평구	주택재개발	십정초교주변구역	십정동 355-1번지 일원	254,800	미추진
37	175	주택재개발		부평고교주변구역	부평동 12-53번지 일원	102,800	미추진	
38	220	주택재개발		산곡제1구역	산곡동 106번지 일원	34,865	준공	
39	222	주택재건축		한양아파트	산곡동 152번지	49,888	준공	
40	114	계양구	주택재건축	효성동남아파트구역	효성동 25-20번지의 주변	11,100	미추진	
41	116		주택재건축	효성신진아파트구역	효성동 242-6번지	11,200	미추진	
42	124	서구	사업유형유보	가좌거점구역	가좌3동 556-15번지 일원	479,500	미추진	
43	225		주택재건축	가좌주공1단지	가좌동 7,11,19번지	87,063	준공	
44	226		주택재건축	새인천아파트	석남동 593, 593-1번지	14,777	준공	
45	227		주택재건축	석남주공1단지	석남동 532, 528, 528-1번지	33,015	준공	
46	228		주택재건축	신현주공	신현동254,264-5,273-9,	169,158	준공	

2020 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획 총괄도



## 다. 정비예정구역 조서

### 1) 중 구

#### □ 총괄조서

구 분	개소	면적 (㎡)	비고
<b>합 계</b>	<b>12</b>	<b>374,448</b>	
주거환경정비사업예정구역	-	-	
주택재개발사업예정구역	6	204,432	
주택재건축사업예정구역	1	15,500	
도시환경정비사업예정구역	5	154,516	
사업유형유보구역	-	-	

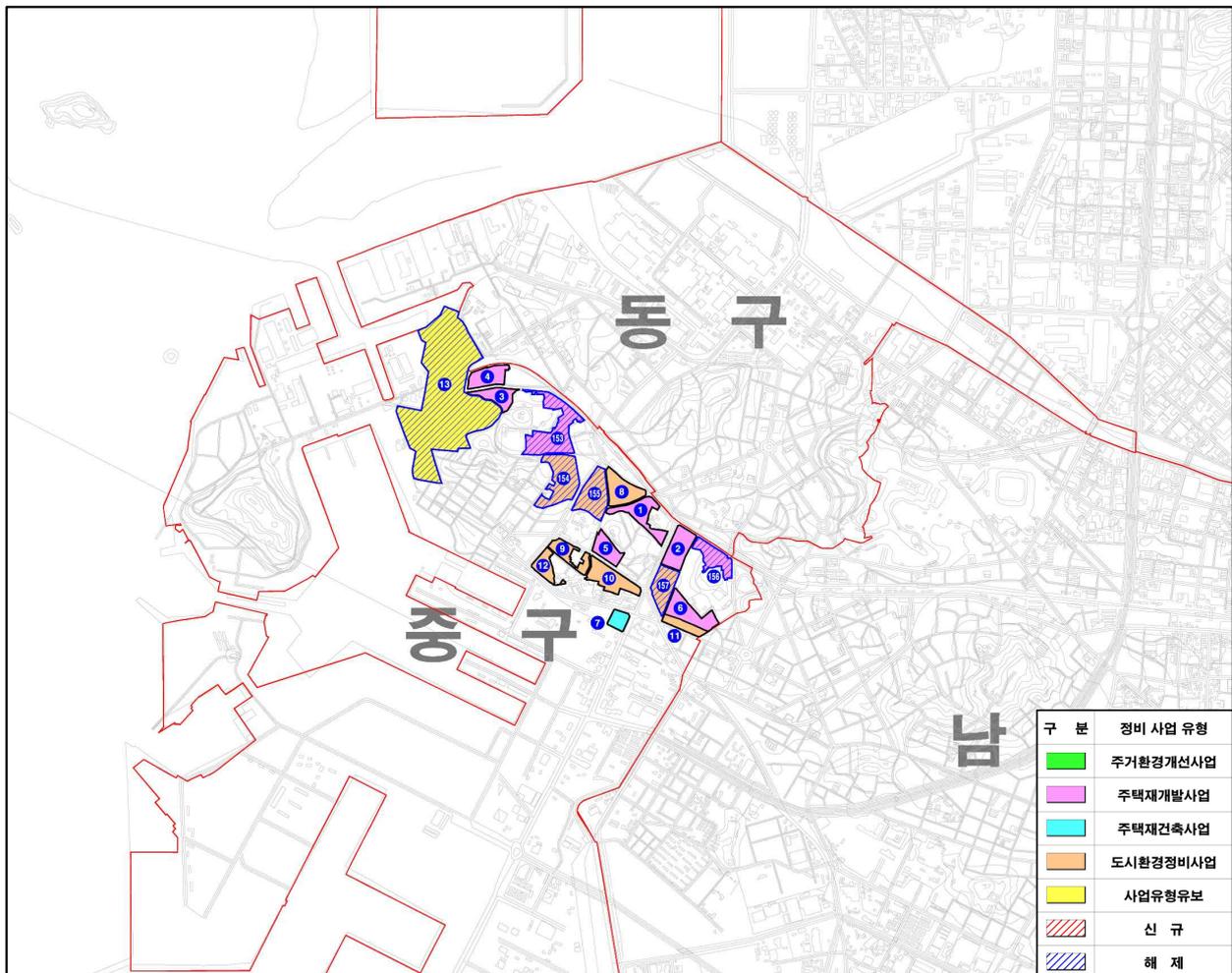
#### □ 세부조서

연번	구역번호	정비사업유형	구역명	위 치	면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	비고
1	1	주택재개발	경동울목구역	경동 40번지 일원 울목동 150번지 일원	34,218	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	학교필요권역
2	2	주택재개발	도원구역	유동 14-5번지 일원	41,058	상업지역:350 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	학교필요권역
3	3	주택재개발	송월구역	송월동1가 12-16번지 일원 (당초 : 송월동 11번지 일원)	27,338	210	60	
4	4	주택재개발	송월아파트구역	송월동1가 10-1번지 일원	33,683	210	60	
5	5	주택재개발	신흥2구역	신흥동 20번지 일원	27,714	상업지역:350 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	
6	6	주택재개발	신흥3구역	신흥동3가 11번지 일원	40,421	상업지역:350 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	
7	7	주택재건축	신흥삼익아파트구역	신흥동2가 54-5번지 일원	15,500	560	70	
8	8	도시환경정비	경동구역	경동 96번지 일원	41,970	800	70	
9	9	도시환경정비	답동구역	답동 18번지 일원	26,320	800	70	
10	10	도시환경정비	신흥1구역	신흥동 38번지 일원	44,047	800	70	
11	11	도시환경정비	신흥4구역	신흥동 18-16번지 일원	21,553	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	
12	12	도시환경정비	인천여상주변구역	사동 24번지 일원	20,626	800	70	

□ 해제구역조서

연번	구역 번호	정비사업유형	구 역 명	위 치	면적(㎡)	진행단계	비고
1	13	사업유형유보	인천역주변구역	북성동 4번지일원	440,300	미추진	
2	153	주택재개발	전동구역	전동 15-1번지 일원	86,600	미추진	
3	154	도시환경정비	내리교회주변구역	내동 29번지 일원	71,000	미추진	
4	155	도시환경정비	용동구역	용동 186-1번지 일원	56,700	미추진	
5	156	주택재개발	도원역주변구역	도원동 12-11번지 일원	37,100	미추진	
6	157	도시환경정비	신흥시장주변구역	신흥동2가 1-89번지 일원	40,300	미추진	

도시·주거환경정비 기본계획도 (중구)



## 2) 동 구

### □ 총괄조서

구 분	개소	면적(㎡)	비고
<b>합 계</b>	<b>18</b>	<b>982,647</b>	
주거환경정비사업예정구역	6	180,592	
주택재개발사업예정구역	7	686,179	
주택재건축사업예정구역	2	60,627	
도시환경정비사업예정구역	3	55,250	
사업유형유보구역	-	-	

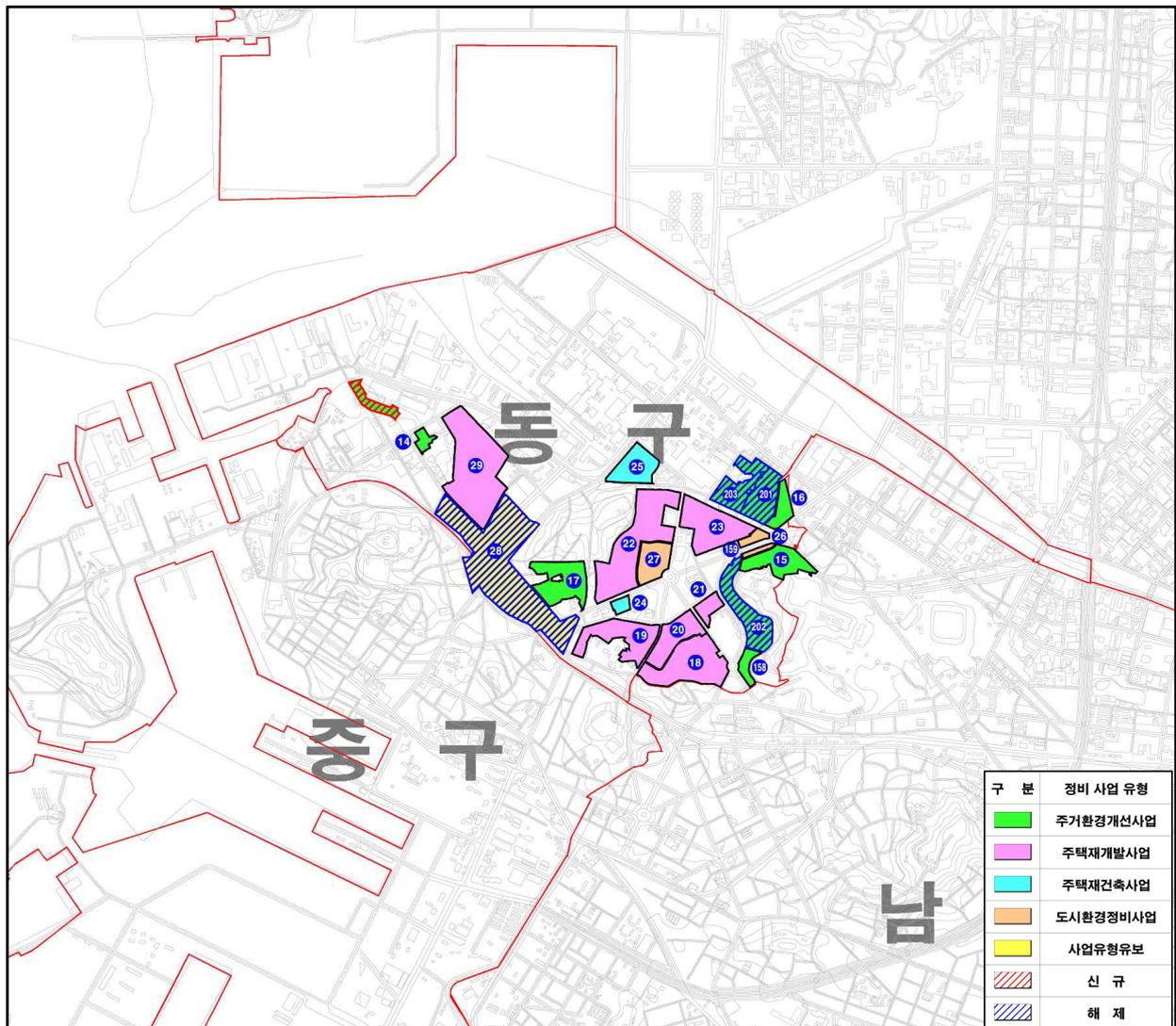
### □ 세부조서

연번	구역 번호	정비사업유형	구역명	위 치	면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	비고
13	14	주거환경개선	(구)대건학교옆구역	만석동 22번지 일원	11,304.5	240	50	
14	15	주거환경개선	대헌학교뒤구역	송림동 37,121번지 일원	37,260	240	50	학교필요권역
15	16	주거환경개선	송림4구역	송림동 2,4번지 일원	23,915	240	50	학교필요권역
16	17	주거환경개선	송림초교구역	송림동 185번지 일원	72,666.2	240	50	
17	18	주택재개발	금송구역	송림동 80-34번지 일원	114,084.6	210	60	학교필요권역
18	19	주택재개발	금창구역	금창동 48번지 일원	78,225	210	60	
19	20	주택재개발	셋골구역	송림동 69번지 일원	48,545	210	60	학교필요권역
20	21	주택재개발	서림구역	송림동 64,55번지 일원	19,477.1	210	60	
21	22	주택재개발	송림1,2동구역	송림동 160번지 일원	152,856	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	학교필요권역
22	23	주택재개발	송림3구역	송림6동 42-215번지 일원	54,852.7	230	60	학교필요권역
	23-1	주택재개발	송림3-1구역	송림동 35-1번지 일원	37,140.3	230	60	
23	24	주택재건축	송림삼익아파트구역	송림동 228-1	10,000	560	70	
24	25	주택재건축	송현1,2차아파트구역	송현동 1번지 일원	50,627	210	60	학교필요권역
25	26	도시환경정비	송림5구역	송림4동 29번지 일원	5,848.5	800	70	
26	27	도시환경정비	송림현대상가구역	송림2동 55-11번지 일원	39,254.7	800	70	
27	29	주택재개발	화수화평구역	화평동 1번지 일원	180,998	210	60	학교필요권역
28	158	주거환경개선	박문여고교주변구역	송림동 101번지 일원	15,200	250	50	
29	159	도시환경정비	송림6구역	송림동 31-3번지 일원	10,146.4	800	70	
30	-	주거환경개선	만석괘이부리마을구역	만석동 9번지 일원	20,246	250	50	신규

□ 해제구역조서

연번	구역 번호	정비사업유형	구역명	위치	면적(㎡)	진행단계	비고
7	28	사업유형유보	동인천주변구역	금창동 4번지일원	310,247	재정비촉진지구	
8	201	주거환경개선	송림구역	송림동 8-375번지 일원	51,868	준공	
9	202	주거환경개선	동산구역	송림동 45-1번지 일원	66,851.1	준공	
10	203	주택재개발	송림제2구역	송림동 8-374번지 일원	52,242	준공	

도시·주거환경정비 기본계획도 (동구)



### 3) 남 구

#### □ 총괄조서

구 분	개소	면적(㎡)	비고
<b>합 계</b>	<b>45</b>	<b>2,594,735</b>	
주거환경정비사업예정구역	1	207,863	
주택재개발사업예정구역	28	1,799,889.9	
주택재건축사업예정구역	6	218,719	
도시환경정비사업예정구역	9	218,463	
사업유형유보구역	1	149,800	

#### □ 세부조서

연번	구역 번호	정비사업유형	구 역 명	위 치	면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	비고
31	30	주택재개발	공단시장주변구역	주안동 15번지일원	9,401.4	210	60	
32	31	주택재개발	도화1구역	도화동372-18일원	81,858.3	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	학교필요권역
33	32	주택재개발	도화4구역	도화동53-28일원	36,066.6	210	60	
34	34	주택재개발	송의2구역	송의동 289번지 일원	48,500	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	학교필요권역
35	35	주택재개발	송의3구역	송의4동 18번지 일원	32,950	230	60	
36	37	주택재개발	송의5구역	송의동284번지일원	33,832.9	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	학교필요권역
37	39	주택재개발	용현1구역	용현3동340번지일원	160,202	210	60	학교필요권역
38	40	주택재개발	용현5구역	용현동 61번지 일원	134,100	180	60	학교필요권역
39	41	주택재개발	용현6구역	용현동 491번지 일원	22,640	210	60	학교필요권역
40	42	주택재개발	용현7구역	용현동 98번지 일원	50,526	210	60	
41	43	주택재개발	전도관구역	창영동 116-1번지 일원	69,429	210	60	학교필요권역
42	44	주택재개발	주안10구역	주안동 1545-2 일원	50,017	210	60	학교필요권역
43	45	주택재개발	주안4구역	주안4동 1577번지 일원	90,438	준주거지역:230 주거지역 :210	60	학교필요권역
44	46	주택재개발	주안3구역	주안동 830번지 일원	96,583.1	210	60	학교필요권역

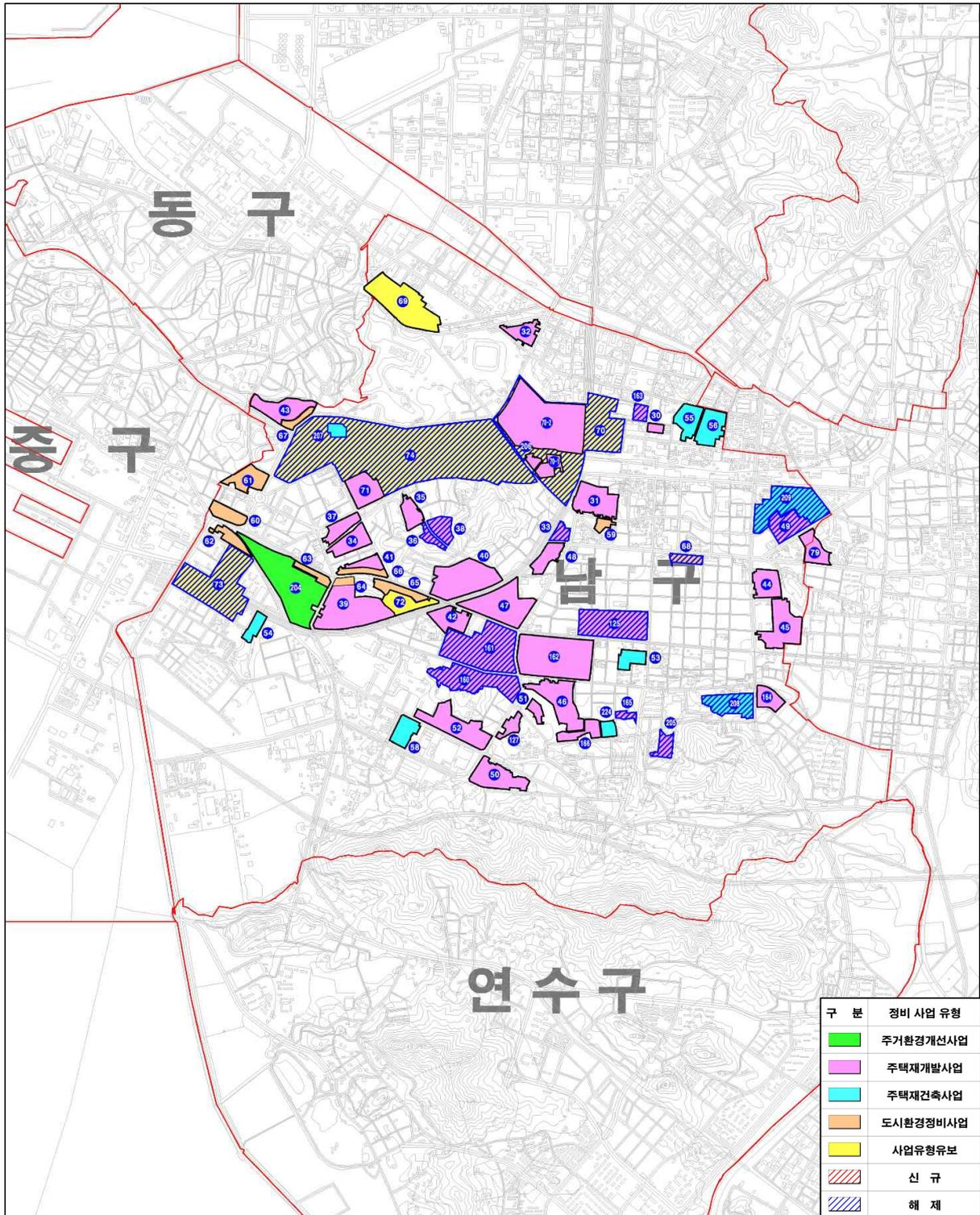
IV. 계획의 목표 및 기본구상

연번	구역 번호	정비사업유형	구역명	위치	면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	비고
45	47	주택재개발	주안6구역	주안2동 690번지일원	126,300	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	
46	48	주택재개발	주안8구역	주안동 622-10일원	36,440.2	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	학교필요권역
47	50	주택재개발	학익1구역	학익1동 220번지 일원	77,464	210	60	학교필요권역
48	51	주택재개발	학익2구역	학익2동 15번지 일원	14,862	210	60	학교필요권역
49	52	주택재개발	학익3구역	학익1동 321번지 일원	100,800	준주거지역:230 주거지역 :210	60	학교필요권역
50	53	주택재건축	남광로알아파트구역	주안동 1458번지 일원	30,500	210	60	
51	54	주택재건축	용현8구역	용현5동 610번지 일원	23,316	230	60	
52	55	주택재건축	주안5구역	주안5동 18번지 일원	47,400	210	60	학교필요권역
53	56	주택재건축	주안7구역	주안5동 19-2번지 일원	57,872.9	210	60	학교필요권역
54	58	주택재건축	학익장미아파트구역	학익동 413-1번지	39,300	230	70	
55	59	도시환경정비	도화6구역	도화동 378-15번지일원	11,927	800	70	
56	60	도시환경정비	송의1구역	송의1동 360번지 일원	33,860.6	800	70	
57	61	도시환경정비	송의6구역	송의1동 432번지 일원	50,047	800	70	
58	62	도시환경정비	송의8구역	송의1동 438번지 일원	26,162	상업지역:800 준주거지역:230	상업지역:70 준주거지역:60	
59	63	도시환경정비	용현10구역	용현2동 475-3번지 일원	18,700	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	
60	64	도시환경정비	용현2구역	용현3동 450번지 일원	9,400	800	70	
61	65	도시환경정비	용현3구역	용현동 139-3번지 일원	31,087.2	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	
62	66	도시환경정비	용현9구역	용현동 453-28번지일원	21,420	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	
63	67	도시환경정비	전도관2구역	송의3동 103번지 일원	15,859.5	800	70	
64	68	사업유형유보	도화3구역	도화3동 24번지 일원	149,800	230	60	학교필요권역
65	70-1	주택재개발	도화9구역	도화동 573-1번지 일원	28,207	상업지역 : 800 주거지역 : 210	상업지역 : 70 주거지역 : 60	
66	70-2	주택재개발	도화역북측구역	도화동 106-4번지 일원	293,600	221	공업지역 : 50 주거지역 : 60	
67	71	주택재개발	여의구역	송의동 232번지 일원	61,200	210	60	
68	72	주택재개발	용현4구역	용현동 155번지 일원	47,951	210	60	학교필요권역
69	127	주택재개발	학익4구역	학익2동 290번지일원	20,658	230	60	학교필요권역
70	162	주택재개발	용일사거리남동측구역	주안동 757번지 일원	208,000	준주거지역:230 주거지역:210	60	학교필요권역
71	164	주택재개발	삼영아파트주변구역	주안동 1574번지 일원	33,500	202	60	학교필요권역
72	166	주택재개발	연학초교북측구역	주안동 868번지 일원	32,700	219	3종주거:50 2종주거:60	학교필요권역
73	204	주거환경개선	용마루구역	용현2동 528번지 일원	207,863	250	50	
74	206	주택재개발	도화제2구역	도화동 578-1번지 일원	10,439.9	282.4	30	
75	224	주택재건축	우진아파트	주안동 1344-1번지 일원	20,330	250	25	

### □ 해제구역조서

연번	구역 번호	정비사업유형	구역명	위 치	면적(㎡)	진행단계	비고
11	33	주택재개발	도화5구역	도화동471-3일원	16,900	미추진	
12	36	주택재개발	송의4구역	용현1동10-7번지일원	15,000	미추진	
13	38	주택재개발	송의7구역	송의4동 8번지 일원	32,600	미추진	
14	49	주택재개발	주안9구역	주안동 922-5일원	56,000	미추진	
15	68	도시환경정비	주안11구역	주안동 431-9번지 일원	23,391	재정비촉진지구	
16	70	사업유형유보	도화거점구역	도화동 557번지 일원	236,100	미추진	
17	73	사업유형유보	용현거점구역	용현동 574번지 일원	207,600	미추진	
18	74	사업유형유보	제물포역세권구역	도화동 272번지 일원	926,200	미추진	
19	125	주택재개발	주안1구역	주안2동 538번지 일원	129,300	재정비촉진지구	
20	160	주택재개발	정석항공공고교주변구역	용현동 47번지 일원	119,000	미추진	
21	161	주택재개발	용일초교주변구역	용현동 646번지 일원	188,400	미추진	
22	163	주택재개발	주안북초교북측구역	주안동 8번지 일원	15,000	미추진	
23	165	주택재개발	신기시장남측구역	주안동 1342번지 일원	9,800	미추진	
24	205	주택재개발	주안제2구역	주안동 1229-22번지 일원	24,874	준공	
25	207	주택재건축	송의주공아파트	송의동 86-1번지	16,064	준공	
26	208	주택재건축	안국.우전.신청운아파트	주안동 1196번지외 57	66,339	준공	
27	209	주택재건축	주안주공1,2단지아파트	주안동 906-1번지외 37	127,940	준공	

도시·주거환경정비 기본계획도 (남구)



#### 4) 연수구

##### □ 총괄조서

구 분	개소	면적(㎡)	비고
<b>합 계</b>	<b>2</b>	<b>35,188</b>	
주거환경정비사업예정구역	-	-	
주택재개발사업예정구역	1	8,548	
주택재건축사업예정구역	1	26,640	
도시환경정비사업예정구역	-	-	
사업 유형 유 보 구 역	-	-	

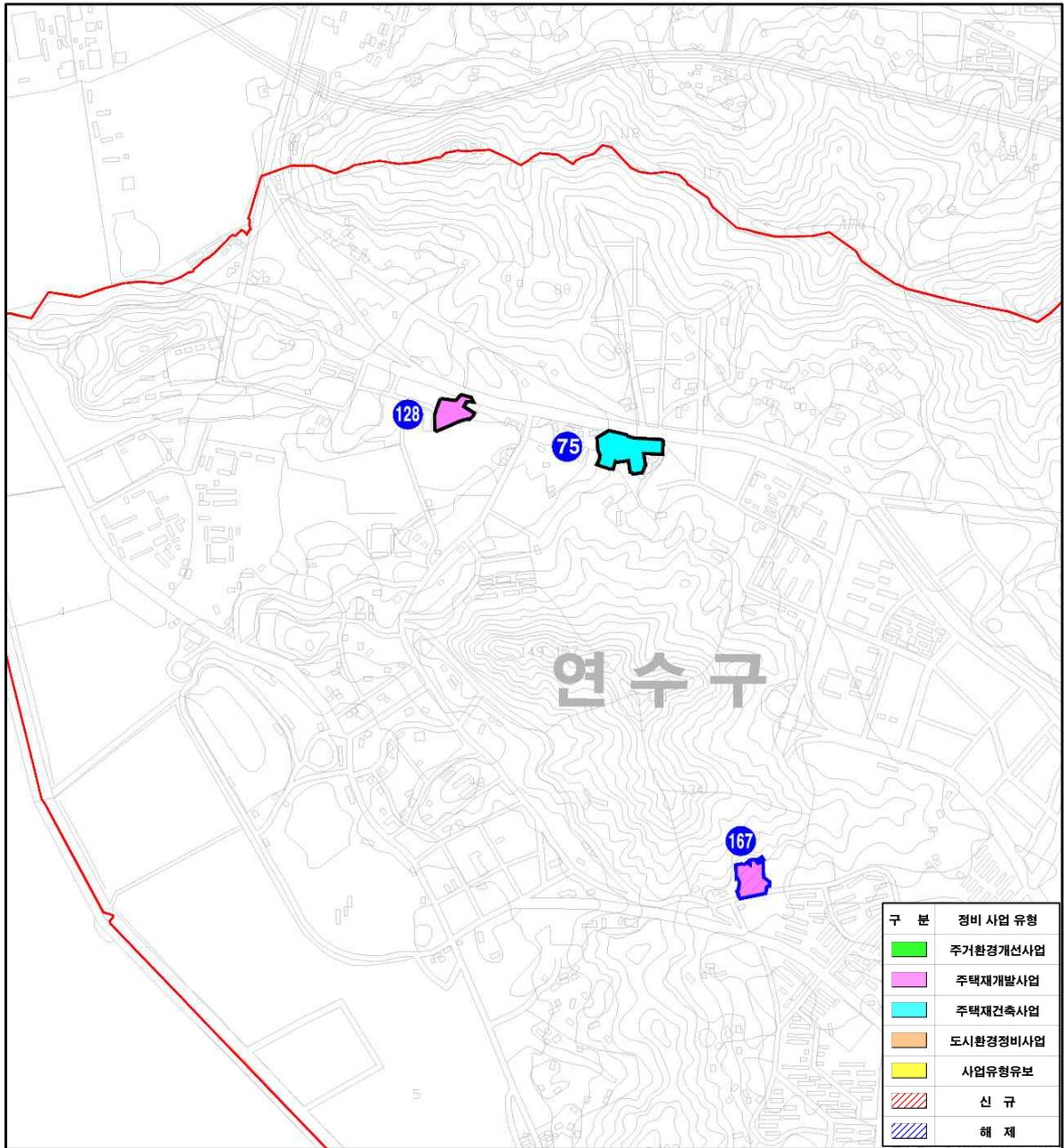
##### □ 세부조서

연번	구역 번호	정비사업유형	구 역 명	위 치	면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	비고
76	75	주택재건축	송도영남아파트구역	청학동 96-4번지	26,640	210	60	
77	128	주택재개발	옥련대진빌라주변구역	옥련동 271-17번지 일원	8,548	210	60	

##### □ 해제구역조서

연번	구역 번호	정비사업유형	구 역 명	위 치	면적(㎡)	진행단계	비고
28	167	주택재개발	농원마을구역	동춘동 222번지 일원	10,300	미추진	

도시·주거환경정비 기본계획도 (연수구)



## 5) 남동구

### □ 총괄조서

구 분	개소	면적(㎡)	비고
합 계	17	1,142,664	
주거환경정비사업예정구역	3	322,731	
주택재개발사업예정구역	11	709,677	
주택재건축사업예정구역	2	46,356	
도시환경정비사업예정구역	-	-	
사업유형유보구역	1	63,900	

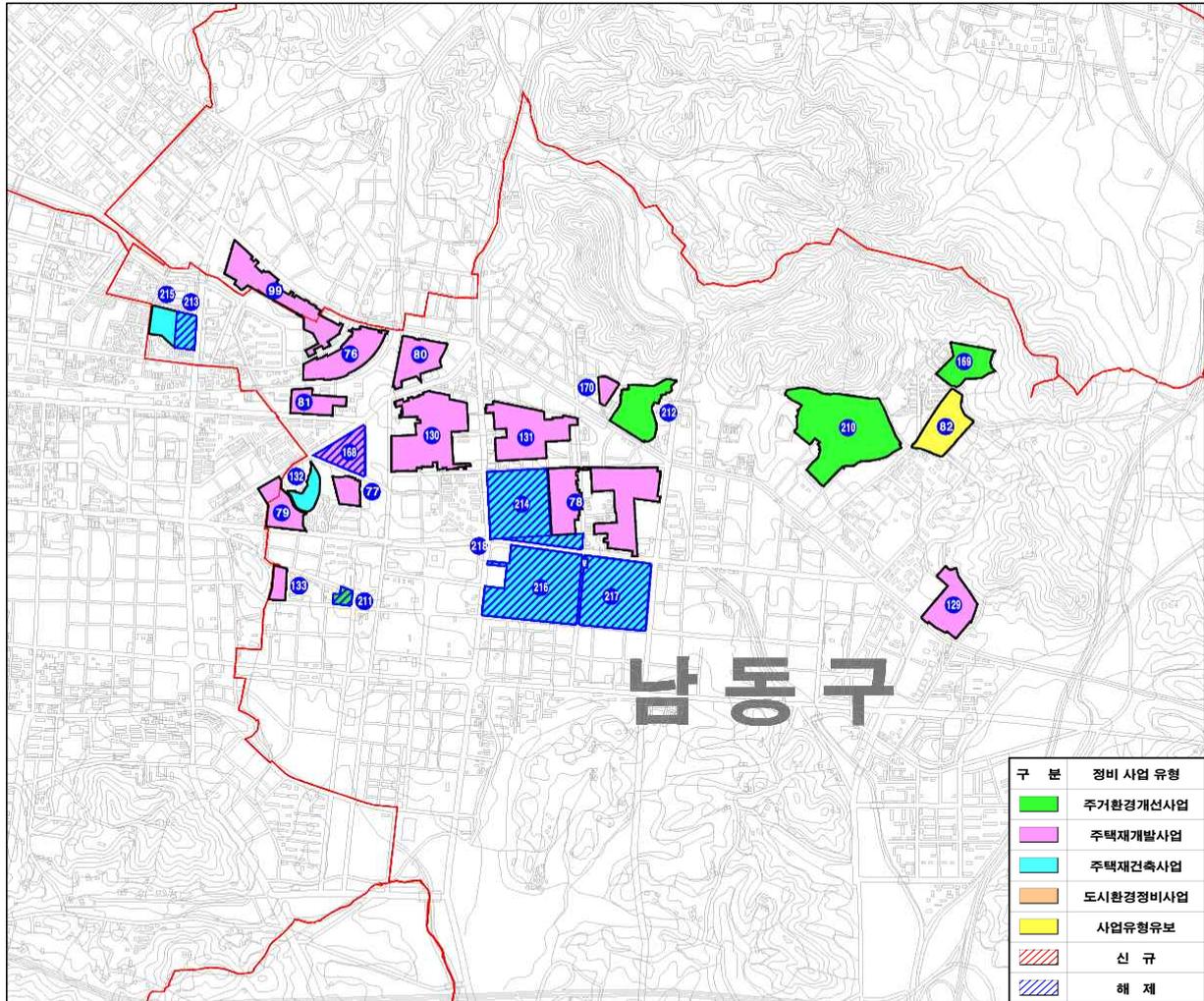
### □ 세부조서

연번	구역 번호	정비사업유형	구 역 명	위 치	면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	비고
78	76	주택재개발	간석2구역	간석4동 586번지 일원	69,244.5	210	60	
79	77	주택재개발	간석성락아파트구역	간석동 514번지 일원	20,637.1	210	60	학교필요권역
80	78	주택재개발	간석초교주변구역	구월동 70-33번지 일원	166,617	210	60	학교필요권역
81	79	주택재개발	백운주택구역	간석동 900번지 일원	32,528.9	210	60	학교필요권역
82	80	주택재개발	삼희아파트일원구역	간석동 253번지 일원	51,961.9	210	60	
83	81	주택재개발	연와마을구역	간석동 391번지 일원	32,858.6	210	60	
84	82	사업유형유보	성현구역	만수동 5-305번지 일원	63,900	230	60	
85	129	주택재개발	대토단지구역	만수동 64번지 일원	66,849.9	180	60	
86	130	주택재개발	상인천초교주변구역	간석1동 311-1번지 일원	137,841.9	210	60	
87	131	주택재개발	우신구역	간석동 159-3번지 일원	104,320.3	210	60	
88	132	주택재건축	간석한진아파트구역	간석1동 519-4번지 일원	22,000	230	50	학교필요권역
89	133	주택재개발	구월삼보구역	구월동 1086번지 일원	14,716.8	210	60	학교필요권역
90	169	주거환경개선	만부지구구역	만수동 1번지 일원	40,000	250	50	
91	170	주택재개발	간석자유시장주변구역	간석동 224-500번지 일원	12,100	230	60	
92	210	주거환경개선	향촌지구	만수동 80번지 일원	203,241	250	30	
93	212	주거환경개선	간석구역	간석동 224번지 일원	79,489.7	180 ~ 250	25 ~ 50	
94	215	주택재건축	범양아파트재건축	간석동 616-6번지	24,356.2	250	20	

□ 해제구역조서

연번	구역 번호	정비사업유형	구역명	위치	면적(㎡)	진행단계	비고
29	168	주택재개발	주원삼거리구역	간석동 553번지 일원	42,400	미추진	
30	211	주거환경개선	대우재구역	구월동 179번지 일원	8,224.8	준공	
31	213	주택재건축	이화아파트재건축	간석동 616-7번지	21,854	준공	
32	214	주택재건축	간석주공아파트재건축	간석동 203번지	129,089	준공	
33	216	주택재건축	구월주공재건축아파트(1단지)	구월동 23번지	188,912	준공	
34	217	주택재건축	구월주공재건축아파트(2단지)	구월동 24번지	145,647	준공	
35	218	주택재건축	구월주공재건축아파트(3단지)	구월동 20번지	20,788	준공	

도시·주거환경정비 기본계획도 (남동구)



## 6) 부평구

### □ 총괄조서

구 분	개소	면적(㎡)	비고
합 계	48	3,114,539	
주거환경정비사업예정구역	2	276,855	
주택재개발사업예정구역	35	2,569,640	
주택재건축사업예정구역	8	108,842	
도시환경정비사업예정구역	3	159,201	
사업유형유보구역	-	-	

### □ 세부조서

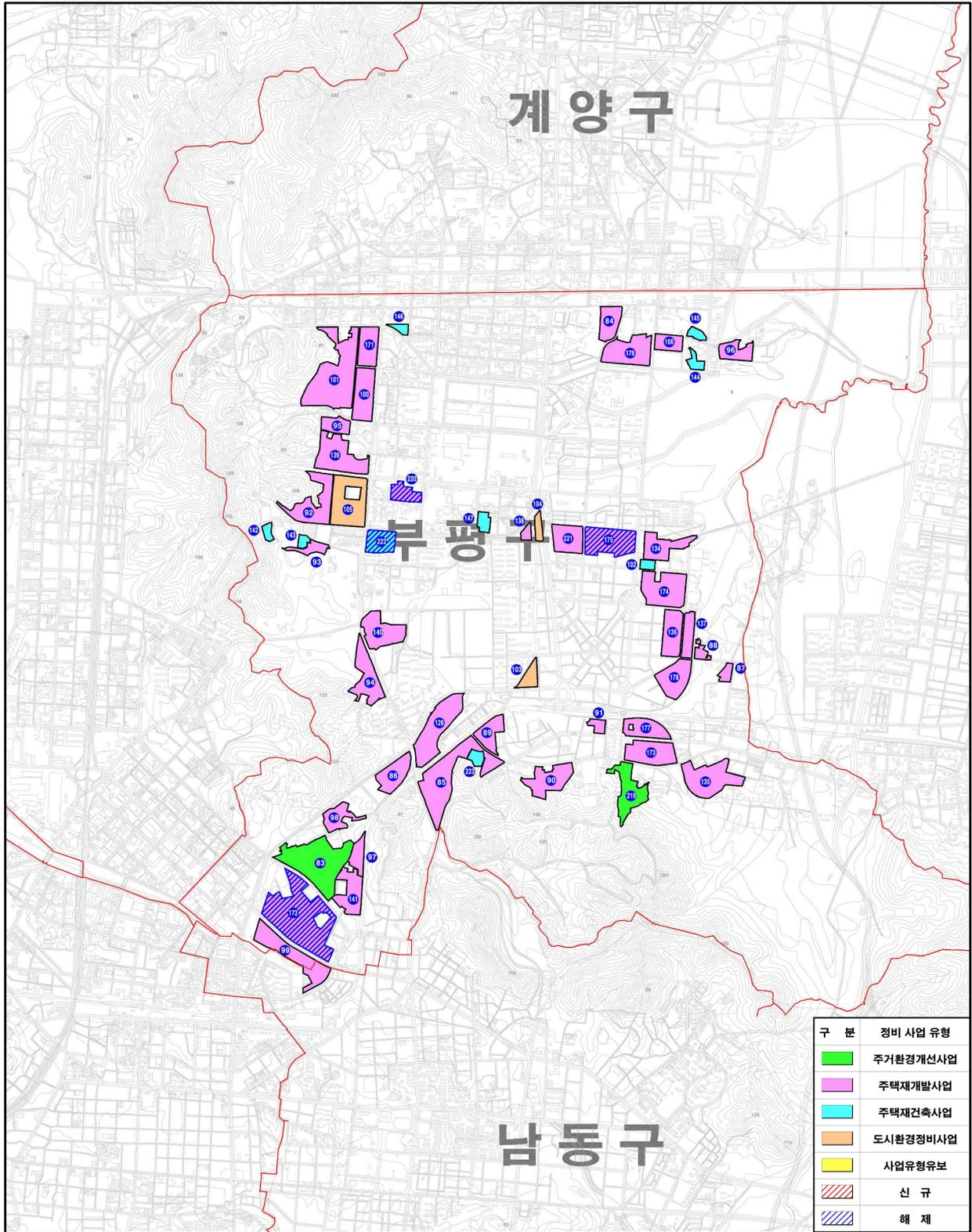
연번	구역번호	정비사업유형	구역명	위 치	면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	비고
95	83	주거환경개선	십정2구역	십정동 216번지 일원	193,066.3	230~300	20~50	
96	84	주택재개발	갈산1구역	갈산동 112-93번지 일원	50,005	210	60	
97	85	주택재개발	백운1구역	십정동 182-304번지	156,922	준주거지역:230 주거지역 :210	60	학교필요권역
98	86	주택재개발	백운2구역	십정동 186-423번지일원	57,947.2	준주거지역:230 주거지역 :210	60	학교필요권역
99	87	주택재개발	부개3구역	부개동 191번지 일원	23,109.7	210	60	
100	88	주택재개발	부개2구역	부개동 120번지	13,911.1	210	60	
101	89	주택재개발	부평2구역	부평동 760-700번지	59,954	230	60	학교필요권역
102	90	주택재개발	부평4구역	부평동 665번지 일원	80,720.2	준주거지역:230 주거지역 :180	60	학교필요권역
103	91	주택재개발	부평목련아파트주변구역	부평6동 608번지 일원	13,700	230	60	
104	92	주택재개발	산곡2구역	산곡동 178번지 일원	58,464.3	180	60	학교필요권역
	92-1	주택재개발	산곡2-2구역	산곡동 178번지 일원	44,462	180	60	
105	93	주택재개발	산곡3구역	산곡1동 180번지 일원	24,802	190	60	학교필요권역
106	94	주택재개발	산곡5구역	산곡동 370-58번지 일원	88,025.5	210	60	학교필요권역
107	95	주택재개발	산곡4구역	산곡동 63-58일원	39,381.8	210	60	학교필요권역
108	96	주택재개발	삼산2구역	삼산동 79-2번지 일원	44,200	210	60	
109	97	주택재개발	십정3구역	십정동 432번지	34,271	210	60	
110	98	주택재개발	십정4구역	십정동 166-1번지 일원	45,139.5	210	60	
111	99	주택재개발	십정5구역	십정동 460-22번지 일원	92,954	210	60	
112	100	주택재개발	청천1구역	청천동 104번지 일원	75,338	210	60	학교필요권역
113	101	주택재개발	청천2구역	청천동 36-3번지 일원	219,139.8	210	60	학교필요권역
114	102	주택재건축	부평아파트구역	부평5동 98-64번지	12,006.3	560	70	

연번	구역 번호	정비사업유형	구역명	위치	면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	비고
115	103	도시환경정비	부평1구역	부평동 341-89번지 일원	28,500	800	70	
116	104	도시환경정비	부평3구역	부평동 42-2번지 일원	15,600	800	70	
117	105	도시환경정비	산곡구역	산곡동 87-956번지 일원	115,101.2	800	70	
118	106	주택재개발	삼산1구역	삼산동 221-6번지 일원	32,653.3	210	60	
119	126	주택재개발	신촌구역	부평동 283-66번지 일원	129,300	230	60	학교필요권역
120	134	주택재개발	부개4구역	부개동 13-5번지 일원	66,688.8	210	60	
121	135	주택재개발	부개5구역	부개동 381-15번지 일원	117,300	210	60	
122	136	주택재개발	부개삼이구역	부개2동 90-1번지 일원	114,046	210	60	
123	137	주택재개발	부개인우구역	부개2동 88-2번지 일원	39,461.5	210	60	
124	138	주택재개발	부평6구역	부평동 61-39번지 일원	10,925	210	60	
125	139	주택재개발	산곡6구역	산곡동 10번지 일원	122,971	210	60	학교필요권역
126	140	주택재개발	산곡7구역	산곡동 225-2번지 일원	85,395	210	60	
127	141	주택재개발	십정6구역	십정동 392번지 일원	71,693.9	210	60	
128	142	주택재건축	산곡새사미아파트구역	산곡1동 180-469번지	10,708	210	60	학교필요권역
129	143	주택재건축	산곡재원아파트구역	산곡1동 180-329번지	10,500	210	60	
130	144	주택재건축	삼산대보아파트구역	삼산동 191번지	16,830	210	60	
131	145	주택재건축	삼산부영아파트구역	삼산동 74-2,7번지	13,898	210	60	
132	146	주택재건축	청천3구역	청천동 392번지 일원	11,029.4	230	70	
133	147	주택재건축	청천대진아파트구역	청천2동 236번지 일원	18,600	230	70	
134	171	주택재개발	부평아울렛남측구역	청천동 19-14번지 일원	60,374	210	60	
135	173	주택재개발	동수초교북측구역	부평동 623번지 일원	87,400	210	60	
136	174	주택재개발	부광초교서측구역	부개동 16-58번지 일원	112,000	상업지역:800 주거지역:210	상업지역:70 주거지역:60	
137	176	주택재개발	부평북초교주변구역	갈산동 30-1번지 일원	97,000	210	60	
138	177	주택재개발	동소정사거리북동측구역	부평동 614-16번지 일원	59,018	210	60	
139	178	주택재개발	부개서초교북측구역	부개동 145-10번지 일원	76,216	210	60	
140	219	주거환경개선	부개지구	부개동 445번지 일원	83,788.5	169.3	16.6	
141	221	주택재개발	부평제5구역	부평동 38-166번지 일원	64,750.7	280	22	
142	223	주택재건축	한마음재건축	부평동 758-31번지외 7	16,100.7	250	25	

□ 해제구역조서

연번	구역 번호	정비사업유형	구역명	위치	면적(㎡)	진행 단계	비고
36	172	주택재개발	십정초교주변구역	십정동 355-1번지 일원	254,800	미추진	
37	175	주택재개발	부평고교주변구역	부평동 12-53번지 일원	102,800	미추진	
38	220	주택재개발	산곡제1구역	산곡동 106번지 일원	34,865	준공	
39	222	주택재건축	한양아파트	산곡동 152번지	49,888	준공	

도시·주거환경정비 기본계획도 (부평구)



7) 계양구

□ 총괄조서

구 분	개소	면적(㎡)	비고
합 계	12	517,248	
주거환경정비사업예정구역	-	-	
주택재개발사업예정구역	6	432,748	
주택재건축사업예정구역	6	84,500	
도시환경정비사업예정구역	-	-	
사업유형유보구역	-	-	

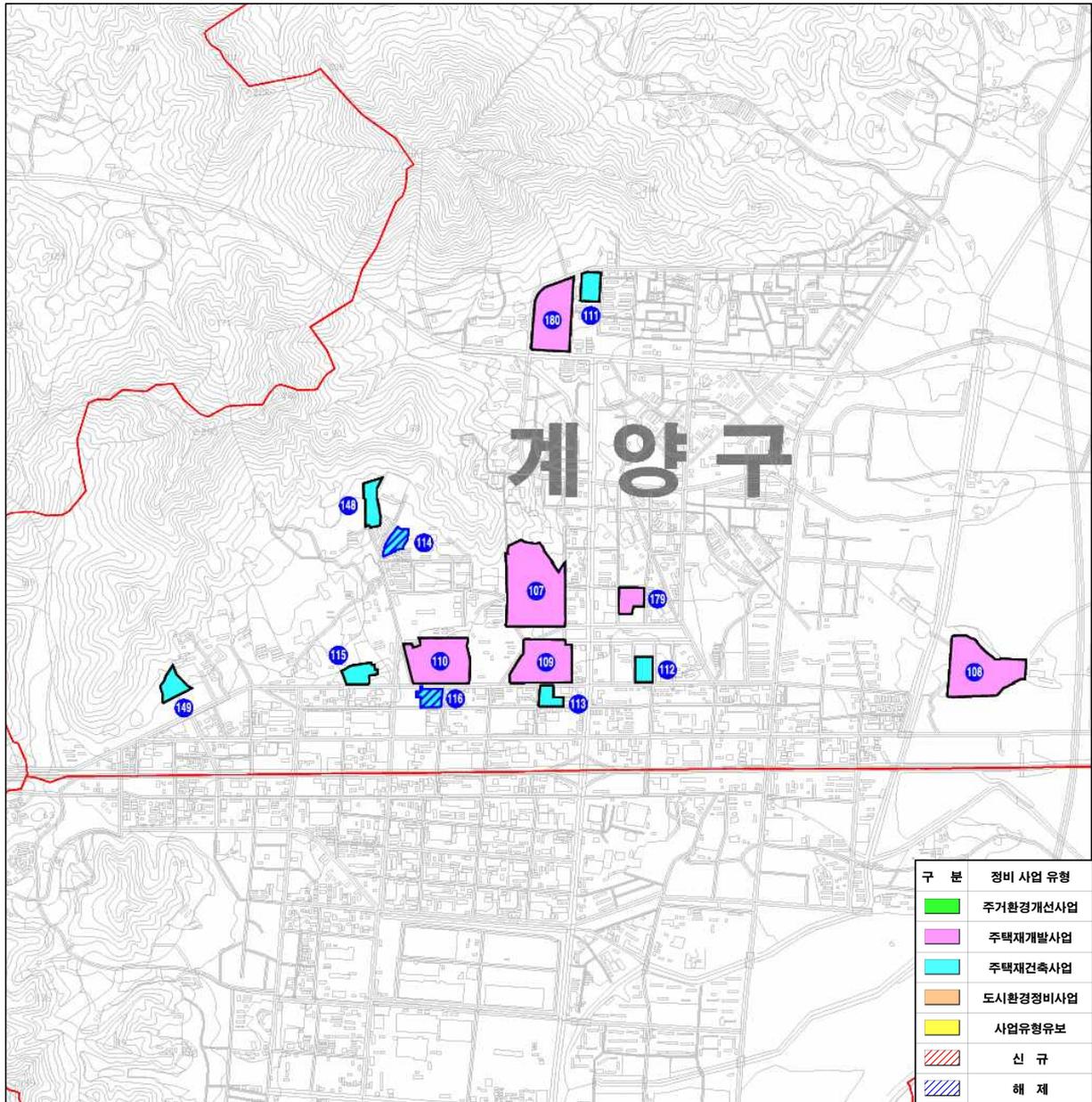
□ 세부조서

연번	구역 번호	정비사업유형	구역명	위 치	면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	비고
143	107	주택재개발	계양1구역	작전동 765번지 일원	122,432.5	210	60	
144	108	주택재개발	서운구역	서운동 19번지 일원	88,810	210	60	
145	109	주택재개발	작전현대아파트구역	작전동 439-7번지의외 주변	64,004.9	210	60	
146	110	주택재개발	효성1구역	효성동 264-14번지 일원	73,301	210	60	
147	111	주택재건축	계산한우리아파트구역	계산동 898-5,7번지	14,900	210	60	
148	112	주택재건축	작전우영아파트구역	작전동 869-17번지의외 주변	12,000	210	60	
149	113	주택재건축	작전태림연립구역	작전동 443-2번지 주변	10,300	230	70	
150	115	주택재건축	효성미도아파트구역	효성동 228-7번지의외 주변	15,200	230	70	
151	148	주택재건축	효성뉴서울아파트구역	효성동 99-11번지	17,400	230	70	
152	149	주택재건축	효성새사미아파트구역	효성동 623-16번지	14,700	230	70	
153	179	주택재개발	작전시장주변구역	작전동 862번지 일원	15,900	210	60	
154	180	주택재개발	계양문화회관동측구역	계산동 897번지 일원	68,300	준주거지역:230 주거지역:210	60	

### □ 해제구역조서

연번	구역 번호	정비사업유형	구역명	위치	면적(㎡)	진행단계	비고
40	114	주택재건축	효성동남아파트구역	효성동 25-20번지 일원	11,100	미추진	
41	116	주택재건축	효성신진아파트구역	효성동 242-6번지	11,200	미추진	

도시·주거환경정비 기본계획도 (계양구)



## 8) 서 구

### □ 총괄조서

구 분	개소	면적(㎡)	비고
<b>합 계</b>	<b>13</b>	<b>823,544</b>	
주거환경정비사업예정구역	-	-	
주택재개발사업예정구역	9	656,644	
주택재건축사업예정구역	4	166,899	
도시환경정비사업예정구역	-	-	
사 업 유 형 유 보 구 역	-	-	

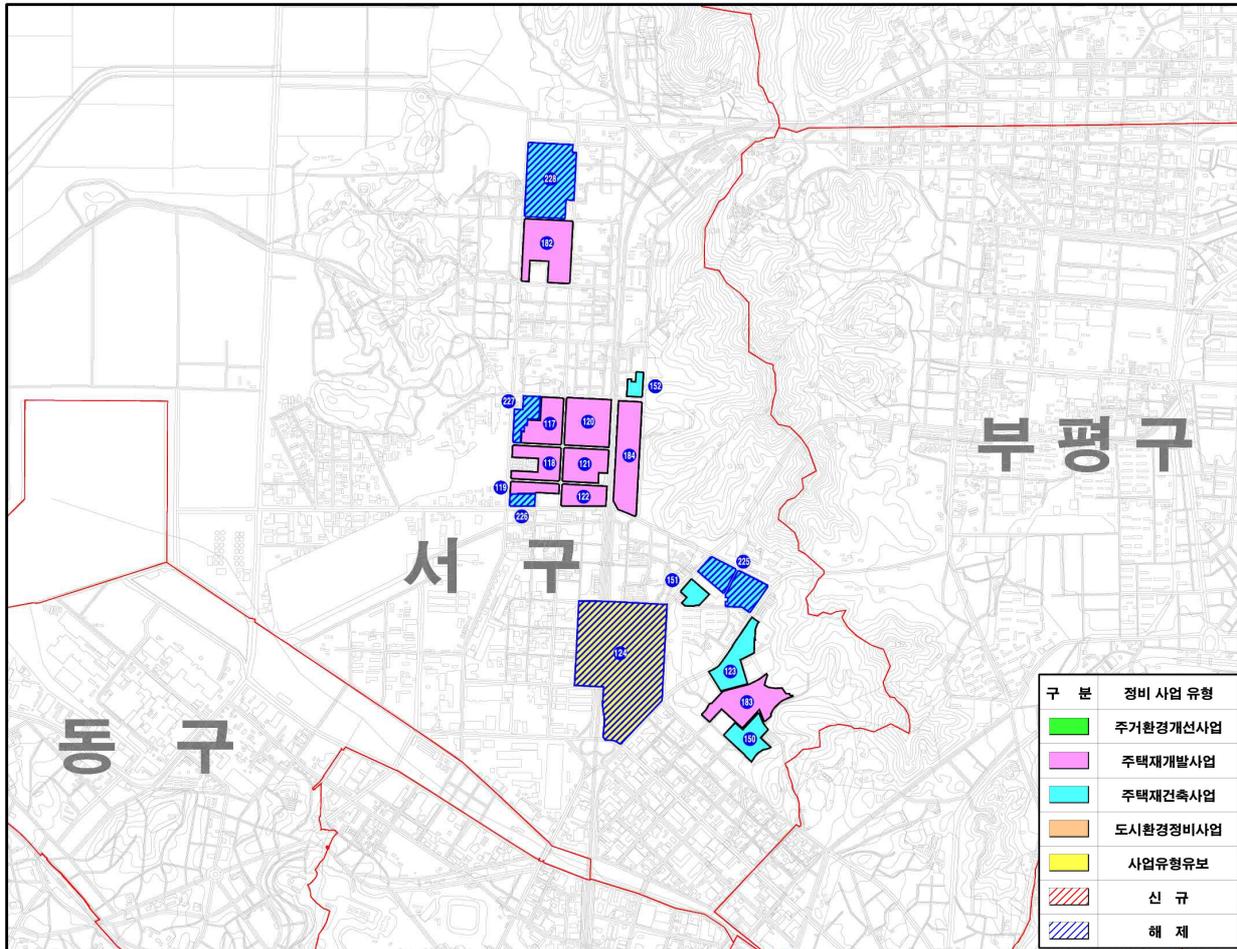
### □ 세부조서

연번	구역 번호	정비사업유형	구 역 명	위 치	면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	비고
155	117	주택재개발	석남1구역	석남2동 529,537번지 일원	5,818	200	60	학교필요권역
156	118	주택재개발	석남2구역	석남2동 582,586번지 일원	51,447.2	180	60	학교필요권역
157	119	주택재개발	석남3구역	석남동592번지일원	20,450	210	60	학교필요권역
158	120	주택재개발	석남4구역	석남동 546번지일원	72,269	180	60	학교필요권역
159	121	주택재개발	석남5구역	석남동570-15일원	58,652	180	60	학교필요권역
160	122	주택재개발	석남6구역	석남동 578번지일원	33,198.1	210	60	학교필요권역
161	123	주택재건축	가좌주공2차아파트구역	가좌동 308번지 일원	74,974.3	210	60	
162	150	주택재건축	가좌라이프빌라구역	가좌동 344번지 일원	53,855	210	60	
163	151	주택재건축	가좌진주1차아파트구역	가좌동 30-2번지	22,870	230	50	
164	152	주택재건축	롯데우람아파트구역	석남동 491-3번지 일원	15,200	560	70	
165	182	주택재개발	신현초교주변구역	신현동 288번지 일원	130,100	185	60	
166	183	주택재개발	가정여중교주변구역	가좌동 410번지 일원	107,010	180	60	
167	184	주택재개발	천마초교서측구역	석남동 551번지 일원	127,700	180	60	

### □ 해제구역조서

연번	구역 번호	정비사업유형	구 역 명	위 치	면적(㎡)	진행단계	비고
42	124	사업유형유보	가좌거점구역	가좌3동 556-15번지 일원	479,500	미추진	
43	225	주택재건축	가좌주공1단지	가좌동 7,11,19번지	87,063	준공	
44	226	주택재건축	새인천아파트	석남동 593, 593-1번지	14,777	준공	
45	227	주택재건축	석남주공1단지	석남동 532, 528, 528-1번지	33,015	준공	
46	228	주택재건축	신현주공	신현동254,264-5,273-9,	169,158	준공	

도시·주거환경정비 기본계획도 (서구)



## 6. 정비구역 지정시 고려사항

### 가. 용어의 정의

#### 1) 정비예정구역과 정비구역

- 정비예정구역 : 본 기본계획에 반영된 범위(경계)는 포괄적이고 개념적으로 설정한 것으로서 개별토지의 구체적인 토지이용계획과는 직접적인 관계가 없으며 향후 정비구역지정단계에서 추가 포함 또는 제외될 수 있음
- 정비구역 : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 의하여 지정·고시된 구역
- 학교필요권역 : 정비계획수립시 학교용지를 필요로하는 권역으로서 교육청과 협의를 통하여 학교필요권역의 범위 또는 시기 등이 조정될 수 있음

#### 2) 경미한 변경

- 정비예정구역의 범위는 정비구역지정시 변경이 가능하며 기본계획상 경미한 변경은 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제9조에 따라 해당 구역면적의 20%미만이며 정비구역 지정 후 경미한 변경은 구역의 변경 범위가 10%미만 임
- 구적면적과 공부상 면적이 상이하더라도 기본계획상 정비예정구역고시도면의 범위가 변경이 없는 경우 경미한 변경에 해당되며 정비계획수립시 공부상 면적을 정비예정구역 면적으로 함
- 정비구역의 경미한 변경이라 하더라도 같은법 시행령 제23조에 따라 정비사업을 시행할 범위의 확대 또는 축소되는 경우 토지등소유자의 과반수 또는 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자의 2/3이상의 동의가 필요

### 3) 정비예정구역의 통합 및 분할시행

#### □ 정비예정구역의 분할시행

- 정비예정구역의 정비계획 수립 및 구역지정 후 정비구역 분할시행은 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제12조에 따라 경미한 변경임
- 기본계획수립 전 동일 구역내 각각 다른 추진위원회가 구성되어 진행 중인 구역이거나, 구역의 범위가 대규모로서 정비구역이 하나의 조합으로 추진하기에는 불합리하여 분할이 필요한 구역은 정비예정구역 특기사항에 명시한 하나의 구역에 대한 정비계획을 수립하는 조건으로 분할시행이 가능한 구역으로 계획

#### □ 정비예정구역의 통합시행

- 지역적 특성으로 정비예정구역의 범위 및 정비사업유형을 구분하여 기본계획에 반영하였으나 정비구역의 통합시행은 해당지역 토지등소유자가 원하는 경우 하나의 정비계획을 수립함으로써 계획적인 기반시설 확보 등이 유리한 정비사업을 추진할 수 있음
- 정비구역 통합변경은 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제12조에 따라 경미한 변경에 해당
- 용도지역 특성에 따라 사업시행방법이 다른 2개 이상의 정비예정구역을 하나의 정비구역으로 시행하고자 하는 경우 해당 사업시행방법의 기준을 각각 적용

### 4) 정비사업의 사업유형변경

- 주택재개발사업에서 주거환경개선사업으로 또는 주거환경개선사업에서 주택재개발사업으로의 정비사업 유형변경은 선정기준 및 정비방향의 취지를 훼손하지 않는 범위내에서 가능하나
- 사업유형변경시 기준용적률 등 적용기준이 상이함으로 기본계획 변경절차

를 이행하도록 하되 경미한 변경절차를 통하여 원활한 정비사업을 추진할 수 있도록 함

- 정비사업의 유형변경은 수립권자인 구청장이 관련규정(법규, 조례, 지침 등)의 적합여부 등을 판단하여 시장에게 변경될 정비사업 유형으로 구역지정 신청

## 나. 기본계획변경 사전절차

- 정비구역 분할 또는 통합은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 같은법 시행령 제12조에 따라 경미한 변경에 해당하므로 주민공람 등 행정절차를 생략할 수 있음
- 기본계획의 분할 또는 통합은 경미한 변경사항에 해당되지 아니하여 주민공람 등 행정절차를 이행하여야 하나 본 계획에서는 도시 및 주거환경정비 기본계획 수립지침 2-4-2 에 따라 광역적 계획수립을 위하여 동일유형의 정비사업을 통합하여 하나의 정비예정구역으로 지정하고 종합적인 계획을 수립하는 전제로 분할시행이 가능하도록 정함
- 따라서 기본계획에 있어 정비예정구역의 분할 또는 통합에 대한 변경은 경미한 변경사항으로 추진함으로써 행정절차를 간소화하여 원활한 정비사업을 추진할 수 있도록 정함

## 다. 정비예정구역내 도로변 비주거용 건축물의 제척 및 수용방안

### 1) 현 황

- 간선도로변과 토지구획정리사업이 이루어진 지역내 도로변의 비주거용건축물은 대부분 대형화 되어 있고, 신축 또는 리모델링 등으로 양호한 건축물로 형성, 해당지역 서비스업종의 근린생활시설로 이용되고 있음
- 도로변에 위치한 비주거용 건축물은 도시미관 또는 도시기능의 회복과 연계하여 주거용 건축물과 함께 공동개발이 필요하여 정비예정구역으로 기본

계획에 포함하여 계획하였으나

- 정비사업을 반대 또는 제척을 요구하는 경우가 대부분으로, 해당 토지 등 소유자의 의사와 관계없이 비주거용건축물을 전면철거방식으로 정비사업을 추진할 경우 주민들간의 갈등으로 정비사업이 장기화되거나 소모성 분쟁의 우려가 있어 재원의 낭비와 경제적인 손실 및 사유재산권 침해 발생
- 비주거용건축물이 많은 정비예정구역 내에서 정비사업을 추진할 경우 정비계획수립시 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 근린생활시설의 제한규정에 따라 정비사업 전 기존 규모의 비주거용건축물을 수용하지 못하는 경우가 발생

## 2) 계 획

- 기본계획에 따른 정비예정구역은 포괄적, 개념적으로 설정, 정비구역지정 단계에서 추가포함 또는 제외될 수 있으며
- 정비예정구역의 양호한 건축물의 경우는 정비계획수립시 철거방식보다는 존치 또는 리모델링 방안을 검토할 필요가 있음
- 정비예정구역의 도로경계부에 위치한 교회, 업무빌딩, 상가 등 비주거용 건축물은 정비사업에서 제척되는 것을 원칙으로 정함
- 다만 해당건축물 등은 정비예정구역의 협의대상지로 구분함으로써 정비계획수립시 사업시행자와 토지등소유자 당사자간에 협의하여 정비사업에 포함여부를 결정할 수 있도록 함

## 라. 사업유형별 정비계획수립방안

### 1) 주거환경개선사업

#### □ 밀도계획

- 도시계획조례상의 용도지역에서 허용하고 있는 용적률 범위내에서 설정함을 원칙으로 계획

- 전면개발방식을 통한 공동주택개발의 경우 제3종일반주거지역의 용적률 범위내에서 기준용적률을 계획하며 도시기본계획에서 정하고 있는 기준용적률 250% 범위내로 설정
- 공공용지의 기부채납을 확보, 인센티브 부여항목을 적용했을 경우 인센티브량이 기존의 용도지역 용적률을 초과하여 종상향을 필요로 하는 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정
- 고도지구는 조례기준 층수 범위 내에서 계획함

□ 공공용지(도로, 공원, 녹지 등)

- 정비계획수립시 법적 기준 이상으로 계획하되 기부채납을 원칙으로 정함
- 공동주택지단지내 기반시설은 주택건설기준등에 관한 규정에 따라 확보

□ 기타 편익시설

- 정비계획수립시 관리주체와 협의를 통해 필요시설을 확보토록 하되 확보시 인센티브 부여
- 생활권계획에 따라 제반 기반시설의 시설별 설치 기준에 따라 확보계획

2) 주택재개발사업 및 주택재건축사업

□ 밀도계획

- 기존의 용도지역에서 허용하고 있는 조례기준 범위내에서 기준용적률 선정
  - 제1종 일반주거지역 : 180% 이내
  - 제2종 일반주거지역 : 210% 이내
  - 제3종 일반주거지역 : 230% 이내
- 준주거지역, 준공업지역의 순수주거용도와 일반상업지역의 주거복합건축물로 개발시
  - 준공업지역 및 준주거지역은 도시계획조례에서 순수주거용도로 정비사업시 조례

기준 용적률 범위 내에서 제3종일반주거지역과 동일한 230%를 기준용적률로 설정 계획

- 일반상업지역의 주거복합용도로 정비되는 지역
  - 기존에 지구단위계획으로 기수립구역은 지구단위계획에서 설정하고 있는 용적률 수용 계획
  - 지구단위계획이 수립되지 않은 지역은 상업지역의 주거복합건축물의 기준용적률을 따른다.

#### □ 공공시설용지(도로, 공원, 녹지 등)

- 정비계획수립의 법적기준 이상으로 하되 기부채납을 원칙
- 공동주택단지내 기반시설은 주택건설기준등에 관한 규정에 따라 확보

#### □ 기타 생활편익시설

- 정비계획 수립시 관리주체와 협의를 통하여 필요시설을 확보토록 하되 확보시 인센티브 부여
- 생활권계획에 따른 제반기반시설의 시설별 기준에 따라 확보계획

### 3) 도시환경정비사업

#### □ 밀도계획

- 과밀을 방지하고 공개공지 등의 확보를 유도하기 위해 기존 용도지역의 조례상 용적률의 80% 수준으로 기준용적률을 설정
- 인센티브 부여에 따른 용적률은 기존 용도지역에서 허용하고 있는 조례기준 용적률 범위내에서 용적률 계획
- 주거복합건축물의 용적률은 주거연면적 비율에 따라 차등 적용

#### □ 공공시설용지(도로, 공원, 녹지 등)

- 정비계획수립의 법적기준 이상으로 하되 기부채납이 원칙
- 공동주택단지내 기반시설은 주택건설기준등에 관한 규정에 따라 확보

#### 4) 사업유형 유보구역

- 향후 정비계획수립시 정비사업유형 결정에 따라 밀도, 공공시설, 기타 생활 편의시설 확보
- 사업유형 유보구역은 사업에 대한 당위성은 확정되었으나 사업유형에 대한 선정기준에 부합되어야함

#### 마. 용도지역 혼재시 용적률 산정

- 평균용적률(용도용적제) 적용은 세분화된 용도지역만 가능하고 주거지역과 상업지역 등 대분류에 따라 구분되는 용도지역은 적용할 수 없음
  - 혼재지역의 용적률은 평균용적률(용도용적제)을 적용할 수 있으나, 그 외의 해당 지역 건축규제사항(높이, 건폐율, 건축물용도 등)은 해당 용도지역 규제사항을 준수
  - 준주거지역의 경우에는 순수공동주택 건축일 경우 주거지역간 평균용적률을 적용하고, 주거복합건축물의 경우는 상업지역간 평균용적률을 적용
- 준주거지역과 용도지역이 혼재된 구역은 준주거지역의 건축물 유형에 따라 평균용적률 적용이 달라질 수 있으므로 기준용적률 별도 표기

#### □ 평균용적률 적용가능 여부

평균용적률 적용가능여부	용도지역 혼재 사항
적용가능 사례	제1종일반주거지역+제2종일반주거지역 제2종일반주거지역+제3종일반주거지역 준주거지역(순수공동주택)+제1,2종일반주거지역 준주거지역(주거복합건축물)+일반상업지역
적용불가 사례	제2종일반주거지역+일반상업지역 준주거지역(순수공동주택)+일반상업지역

□ 평균용적률 산출식

$$\frac{(A\text{면적} \times A\text{기준용적률}) + (B\text{면적} \times B\text{기준용적률})}{\text{구역전체 면적}}$$

□ 평균용적률 적용사례 (주거혼재지역)

주거지역 혼재시 (구역면적 10,000㎡)		
현 황	제2종일반주거지역 기준용적률 : 210% 면적 : 2,500㎡	제3종일반주거지역 기준용적률 : 230% 면적 : 7,500㎡
	평균용적률 = $\frac{(2,500\text{㎡} \times 210\%) + (7,500\text{㎡} \times 230\%)}{(2,500\text{㎡} + 7,500\text{㎡})} = 225.0\%$	

□ 평균용적률 적용사례 (주거·상업혼재지역)

준주거, 상업지역 혼재시 (구역면적 10,000㎡)		
현 황	준주거지역 기준용적률 : 230%(순수주거용) 주택연면적 50% 미만시 : 340% 면적 : 2,500㎡	일반상업지역 기준용적률 : 800% 주택연면적 50% 미만시 : 640% 면적 : 7,500㎡
	평균용적률 = $\frac{(2,500\text{㎡} \times 340\%) + (7,500\text{㎡} \times 640\%)}{(2,500\text{㎡} + 7,500\text{㎡})} = 565.0\%$	

## ⑧ 재원조달에 관한 검토

### 1. 법규검토

구 분	주 요 내 용
<p>국토의계획 및 이용에 관한법률 제67조, 제68조</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기반시설부담구역 지정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축 또는 공작물설치 등 개발행위가 집중되는 지역</li> <li>- 10만㎡이상 토지의 형질변경이 이루어지거나 예상되는 지역 또는 주변지역</li> </ul> </li> <li>• 기반시설부담구역내에서 개발행위자가 설치 확보하여야 할 기반시설 또는 필요한 용지                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로(간선도로부터 진입도로까지)</li> <li>- 공원 및 녹지</li> <li>- 학교용</li> <li>- 수도, 하수도, 폐기물처리시설 설치</li> <li>- 시장·군수가 기반시설부담계획에서 정하는 시설</li> </ul> </li> <li>• 부담금 감면                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 타 법률에서 별도로 정하는 경우 이법에서 정한 부담분에서 타 법률상 부담분을 감면</li> </ul> </li> <li>• 적용제외                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기반시설부담구역내에서는 주택법 제23조제1항제1목 규정에 의한 지자체의 도로 및 상하수도 설치에 관한 규정을 적용하지 아니함</li> </ul> </li> </ul>
<p>도시 및 주거환경 정비법 제60조, 제62조, 제63조</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업시행자 부담원칙                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단, 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우 제외</li> </ul> </li> <li>• 시장, 군수의 비용부담이 가능한 시설                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시계획시설 중 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장</li> </ul> </li> <li>• 정비기반시설 관리자 비용부담가능 : 정비사업으로 현저한 이익을 받는 경우 비용의 일부 부담 가능</li> <li>• 보조 및 용자                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국가, 시, 도는 시장, 군수 주택공사 등이 시행하는 정비사업에 기초조사사업비 및 기반시설사업비용의 일부를 보조, 용자할 수 있음(각각 80% 이내의 보조, 용자)</li> </ul> </li> <li>• 주거환경개선사업 보조                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시장, 군수는 주택공사 등 시행자에게 정비기반시설에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 보조하여야 함</li> </ul> </li> </ul>
<p>개발이익 환수에 의한 개발부담금</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상사업                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 택지개발, 산업단지조성, 관광단지조성, 도시환경정비사업, 물류시설용지조성, 온천개발, 지목변경수반 등</li> </ul> </li> <li>• 범위 및 규모                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 특별시 및 광역시의 도시계획구역내 시행사업 : 660㎡이상</li> <li>- 개발부담금 배분 해당지자체 : 50%, 국가균형발전특별회계 : 50%</li> </ul> </li> </ul>

구 분	주 요 내 용															
<p>주택법 제24조 시행령 제25조</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 간선시설의 설치 및 비용상환 사업주체가 다음과 같은 사업을 시행하는 경우               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100호 이상 주택건설사업</li> <li>- 16,500㎡ 이상 주택건설사업</li> </ul> </li> <li>• 간선시설 설치주체 및 해당 간선시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 설치의무자 부담</li> <li>- 지방자치단체 : 도로 및 상하수도 건설(국가가 1/2범위 내에서 보조 : 기간도로로부터 출입구까지의 도랑 길이 200m 초과분, 기간 상하수도 시설부터 단지경계선까지 200m 초과분)</li> <li>- 해당지역에 전기, 통신, 가스, 난방을 공급하는 자 : 전기, 통신, 가스, 지역난방시설</li> <li>- 국가 : 우체통</li> </ul> </li> <li>• 사업주체 설치의무부담 : 주택경계 주출입구부터 기간도로까지의 200m 이내</li> <li>• 간선시설 설치의무자가 사용검사일까지 설치완료료를 못할 특별한 사유가 있는 경우 사업주체는 당해 간선시설을 자기부담으로 설치하고 비용 상환을 요구 할 수 있음</li> </ul>															
<p>학교용지확보등에 관한 특례법 (제3조, 제4조, 제5조, 시행령 제2조, 제3조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조성 및 개발               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 300가구 이상개발사업자는 사업시행을 위해 수립하는 계획에 학교용지 조성 및 개발사항을 포함해야 함</li> <li>- 특별시·광역시·도 또는 특별자치도 교육감은 학교시설설치기준 미만의 개발사업으로 학교용지를 확보할 수 없을 때에는 사업지의 인접한 곳(사업경계선으로부터 1,000m 이내)에 확보토록 함</li> </ul> </li> <li>• 용지확보 및 경비의 부담               <table border="1" data-bbox="454 1200 1417 1639"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>시행자(시·도)</th> <th>시행자(시·도 외)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>용지확보</td> <td>• 학교용지 확보 → 시·도교육비 특별회계 소관의 공유재산</td> <td>• 학교용지 공급 → 시·도 확보 → 시·도교육비특별회계 소관의 공유재산</td> </tr> <tr> <td>감정가격</td> <td>• 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 적용</td> <td>• 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 적용</td> </tr> <tr> <td>경비부담</td> <td>• 시·도 일반회계와 교육비 특별회계가 각각 1/2씩부담</td> <td>• 시·도 일반회계와 교육비 특별회계가 각각 1/2씩부담</td> </tr> <tr> <td>공급가액</td> <td>• 무상공급 • 정비사업의 경우(2천가구 이상) - 초등학교: 조성원가의 50/100 - 고등학교: 조성원가의 70/100 - 2천가구 미만: 조성원가</td> <td>• 감정평가 가액</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>• 부담금 산정기준               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택 : 가구별 공동주택분양가격 × 8/1,000</li> <li>- 단독주택건축을 위한 토지 : 단독주택지 분양가격 × 14/1,000</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 정비사업구역의 기존거주자, 토지 및 건축물의 소유자에게 분양하는 경우, 주거환경정비사업의 경우 제외</p>	구 분	시행자(시·도)	시행자(시·도 외)	용지확보	• 학교용지 확보 → 시·도교육비 특별회계 소관의 공유재산	• 학교용지 공급 → 시·도 확보 → 시·도교육비특별회계 소관의 공유재산	감정가격	• 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 적용	• 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 적용	경비부담	• 시·도 일반회계와 교육비 특별회계가 각각 1/2씩부담	• 시·도 일반회계와 교육비 특별회계가 각각 1/2씩부담	공급가액	• 무상공급 • 정비사업의 경우(2천가구 이상) - 초등학교: 조성원가의 50/100 - 고등학교: 조성원가의 70/100 - 2천가구 미만: 조성원가	• 감정평가 가액
구 분	시행자(시·도)	시행자(시·도 외)														
용지확보	• 학교용지 확보 → 시·도교육비 특별회계 소관의 공유재산	• 학교용지 공급 → 시·도 확보 → 시·도교육비특별회계 소관의 공유재산														
감정가격	• 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 적용	• 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 적용														
경비부담	• 시·도 일반회계와 교육비 특별회계가 각각 1/2씩부담	• 시·도 일반회계와 교육비 특별회계가 각각 1/2씩부담														
공급가액	• 무상공급 • 정비사업의 경우(2천가구 이상) - 초등학교: 조성원가의 50/100 - 고등학교: 조성원가의 70/100 - 2천가구 미만: 조성원가	• 감정평가 가액														

## 2. 부족재원조달 방안

### 가. 도시·주거환경정비 기금의 활용

- 도시·주거환경정비기금의 법적 요율 적립과 함께 적립된 기금의 사용계획을 수립하여 기금의 고갈을 방지하고, 정비사업을 촉진시키는 정책수립이 요구
- 정비기금의 재원
  - 정비사업과 관련된 교부금
  - 정비사업으로 발생한 개발부담금 중 지방자치단체의 귀속분 50%
  - 국·공유지 매각대금 중 적립금
  - 인천광역시 도시개발사업 설치 및 운영조례에 따른 특별회계 전입금
  - 타 회계로부터의 전입금

도시·주거환경정비 기금조성 및 계획

(단위 : 천원)

연도별	출연금	운용수입액	지출액	누계
2006	-	455,971	-	18,903,654
2007	-	34,208	3,153,000	16,184,862
2008	-	1,868,784	-	18,053,646
2009	1,000,000	1,833,905	8,900	20,878,651
2010	1,000,000	370,934	5,234,201	17,015,384
2011	-	375,000	1,657,000	15,733,384
2012	50,000,000	384,335	3,748,000	62,369,719
2013	50,000,000	1,488,630	25,000,000	88,000,000
2014	50,000,000	2,000,000	25,000,000	115,000,000
2015	10,000,000	2,500,000	40,000,000	87,500,000
2016	10,000,000	2,000,000	35,000,000	64,500,000
2017	10,000,000	1,700,000	32,000,000	44,200,000
2018	10,000,000	1,500,000	22,000,000	33,700,000
2019	10,000,000	1,000,000	15,000,000	29,700,000
2020	10,000,000	700,000	10,000,000	30,400,000

\* 참고 : 인천광역시 내부자료 (2011년)

## 나. 기타 부족재원조달 방안

조달재원	조달방안	비고
차입금 도입	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민임대주택기금에서 임대주택 건설비용 차입</li> </ul>	
국고 보조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택재개발 사업시 임대주택 건설비용 국고보조 요청</li> </ul>	
일반회계 전입금	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대주택건설사업에 일반회계 및 일반회계 전입금 활용</li> </ul>	
지방채 활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비기반시설, 임대주택건설비용을 위한 지방채 발행</li> </ul>	

## 순 사업추진단계 및 단계별 집행계획

### 1. 사업추진 단계의 구분

#### 가. 정비사업의 추진 단계(정비계획 수립 기준)

- 기존 정비예정구역은 기 추진 중에 있으므로 별도의 추진단계를 설정하지 않음
- 신규 정비예정구역은 국토해양부 시범사업인 도시활력증진사업 1개 구역이므로 2012년으로 정함

#### 나. 정비계획 수립시기

- 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조에 따른 정비계획의 수립 시기는 기존 정비예정구역이 2010년으로 설정되어 있으므로 별도의 수립시기는 정하지 않음
- 신규 정비예정구역은 국토해양부 시범사업인 도시활력증진사업으로서 정비계획수립 시기를 2012년으로 정함

### 2. 단계별 집행계획

- 기 사업추진구역 166개 구역과 신규 정비예정구역 1개 구역을 선정함
- 기존 정비예정구역은 사업추진 중이거나 준비 중인 구역이며 신규 정비예정구역은 국토해양부 시범사업인 도시활력증진사업으로서 2012년까지 정비계획수립

## 10 건축물의 밀도계획

### 1. 기본방향

- 기존 ‘2010 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획’과의 연속성 및 정합성을 유지하기 위하여 정비예정구역별로 적용된 용적률 산출 기법 적용함
- 본 기본계획에서는 기존 기본계획 및 시 조례와의 정합성을 유지하기 위하여 공공시설 제공에 따른 인센티브 적용 방식을 유지함
- 밀도계획은 2025년 인천도시기본계획 내용과 도시관리계획상 용도지역 및 용도지구, 시 도시계획조례를 수용하여 계획
- 정비예정구역별 특성을 반영하고 과밀화 방지와 공공시설 확보를 위해 공익요소에 따른 인센티브제도의 활용이 가능토록 기준용적률을 하향하여 밀도계획
- 밀도 및 층수계획은 지구단위계획으로 수립함

### 2. 현황

인천광역시 도시계획조례상 용적률 기준

용도지역		용 적 률	비 고
주 거 지 역	제1종일반주거지역	200% 이하	
	제2종일반주거지역	250% 이하	
	제3종일반주거지역	300% 이하	
	준주거지역	500% 이하	순수주거용 공동주택의 경우 300%이하
상 업 지 역	중 심 상 업 지 역	1,300% 이하	
	일 반 상 업 지 역	1,000% 이하	
준 공 업 지 역		400% 이하	아파트를 건축하는 경우 300%이하

준주거지역과 상업지역내 주거복합 건축물의 용적률

주택연면적 비율 (%)	준주거지역 (% 이하)	중심상업지역 (% 이하)	일반상업지역 (% 이하)	근린상업지역 (% 이하)
10미만	500	1,300	1,000	700
10이상~20미만	480	1,250	950	650
20이상~30미만	460	1,250	900	600
30이상~40미만	440	1,150	850	550
40이상~50미만	420	1,100	800	500
50이상~60미만	400	1,000	750	450
60이상~70미만	380	950	700	400
70이상~80미만	330	600	510	350
80이상~90미만	300	500	440	320

\* 참고 : 인천광역시 도시계획조례, 상업지역내 주택연면적 비율 80퍼센트 이상은 「도시 및 주거환경정비법」의 정비구역과 「인천광역시 도시재생과 균형발전지원에 관한 조례」의 사업지구에 한함

### 3. 용적률 계획

#### 가. 기준용적률 계획

- ‘2010 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획’에서 정한 용적률 기준을 일괄 수용하여 기존 정비예정구역과 일관성 및 형평성을 고려하고 용적률 적용의 혼란을 방지함

용도지역별 기준용적률 적용계획

사업유형	용도지역	기준용적률	비고
주거지관련 정비사업	제1종일반주거지역	180% 이하	
	제2종일반주거지역	210% 이하	
	제3종일반주거지역	230% 이하	
	준주거지역	230% 이하	순수주거용공동주택
	준공업지역	230% 이하	순수주거용공동주택
	일반상업지역	560% 이하	공동주택단지재건축 사업
도시환경 정비사업	일반상업지역	800% 이하	
혼재지역	$\frac{(A\text{면적} \times A\text{기준용적률}) + (B\text{면적} \times B\text{기준용적률})}{\text{구역 전체 면적}}$		

#### 나. 용적률 완화제도(인센티브) 운용

##### 1) 운영방안

- ‘2010 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획’에서 정한 용적률 기준을 일괄 수용하여 기존 정비예정구역과 일관성 및 형평성을 고려하고 용적률 적용의 혼란을 방지함
- 공공시설부지의 확보로 쾌적한 생활환경조성을 위해 인센티브를 도입
- 용적률 운영체계는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은법 시행령에서 정한 용도지역의 용적률 적용기준과 인천광역시 도시계획조례에서 정하는

기준비율 이하의 범위에서 구역별 특성에 따라 인센티브제도의 활용이 가능하도록 설정

- 인천광역시 도시계획조례에서 정한 해당용도지역 용적률을 반영하여 지역여건에 맞는 차등적인 개발밀도 부여로 도시 관리적 측면을 강화하고 종세분화 기조를 반영

## 2) 합리적인 공공시설 확보 방안 마련

- 정비구역내에서 공익성 확보를 위하여 공공시설 확보시 개발가능밀도가 낮아지고 정비구역마다 공공시설 확보 비율이 달라 형평성 문제가 제기됨. 이러한 문제를 해결하기 위해 공공시설부지 제공에 따른 용적률 완화 내용을 다르게 적용 (공공시설, 공공이용시설, 공개공지, 지하주차장 등)
- 공공시설부지 제공에 따른 용적률 인센티브 운영은 공공시설부지 제공에 따른 개발가능 연면적 감소로 개발가능 용적률은 완화를 받지만 개발가능 연면적은 공공시설 부지제공비율이 높아질수록 감소가 되어 사업경제성은 떨어지는 상황임
- 기준용적률 개념은 개발밀도를 보전하는 측면이 있으나 적극적인 유도방안으로는 부족하여 적극적인 공익성을 확보하기 위하여 추가적인 완화조치가 필요함. 즉 개발밀도 유지는 물론 공공시설 확보에 따른 인센티브로서 일정요율을 더해주는 적극적인 유도방안을 마련하는 개념이 다른 시·도에서도 도입하고 있음
- 기존시가지 개발여건(기반시설 확보 및 도로율, 가로망체계 등)과 다른 법률과의 형평성, 주택법 및 건축법에 따른 민간주택사업과 형평성을 고려하여 개발가능 연면적을 보전하는 방안으로 인센티브제도 운영 계획함

## 3) 인센티브 항목 선정

- 도시·주거환경정비 기본계획의 목표를 달성하기 위하여 정비전략의 중요도 및 지역적 특성을 고려해 적정항목을 선정하고 기준을 명확히 제시하여

인센티브 제도에 대한 활용도를 높이고 계획의 실효성을 증진시킴

- 공공시설의 범위 설정은 「도시 및 주거환경정비법」 상 정비기반 시설로 정의한 도로, 공원, 공용주차장, 공공공지, 녹지와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 에서 정의한 기반시설 중 문화시설, 운동장, 학교, 공공청사, 사회복지시설이 주 대상임
- 공공시설부지 제공에 따른 용적률 완화는 정비구역에 새로이 설치하는 공공시설부지를 대상으로 하여 구역간 형평성 문제 및 운영의 효율성을 극대화
- 공공시설부지 제공에 따른 용적률 인센티브 적용대상 범위를 도로, 공원, 녹지뿐만 아니라, 학교, 공공청사 등의 공공에게 매각하는 용지도 포함. 이 경우 매각용지 면적의 일정비율에 대하여도 인센티브를 부여할 수 있도록 하여 부지매각에 대한 민간부문의 손실을 보상함

### 인센티브 도입 계획

구분	인센티브	적용지역	적용사유	대상시설
① 공공시설 부지제공	·기준용적률+[1.5 × (공공시설제공부지 / 공공시설제공 후 부지) × 기준용적률]	주거지역 상업지역 공업지역	·공공시설기부체납으로 미집행시설 양산방지	·도로, 공원, 녹지, 광장, 하천 등
② 공공이용 시설 확보	·기준용적률+[0.5 × (공공시설제공부지 / 공공시설제공 후 부지) × 기준용적률]	주거지역 상업지역 공업지역	·확보가 힘든 부족한 공공이용시설부지 확보로 쾌적한 생활환경 조성	·학교, 도서관, 공공청사, 사회복지시설, 공연장, 박물관 및 관리주체가 필요로 하는 시설 등
③ 공개공지 확보	·기준용적률+[0.3 × (공공시설제공부지 / 공공시설제공 후 부지) × 기준용적률] ※법적 공개공지 초과 확보시 적용	주거지역 상업지역 공업지역	·도시의 개방감 확보 및 경관확보를 위해 도입	·일반건축물
④ 지하 주차장 확보	·기준용적률 + 10% : 화물용, 비상용, 장애인용 주차장을 제외한 모든 차량의 지하주차장 확보시	·주거지역 (공동주택지)	·주차장의 지하화 공동주택단지의 외부공간을 확보하여 다양한 생태공간 조성(비오톱, 수생, 육생, 보행자, 자전거도로, 조경공간 등)으로 쾌적한 주거환경 조성	·공동주택단지 내 주차장
⑤ 탐상형 주택	·기준용적률 + 5% : 연면적기준 탐상형주택 60%이상 도입시	·주거지역 (공동주택)	·내부에서 외부로의 조망권 확보 바람골 형성이 가능 하도록 하여 에너지 효율성 증대	·공동주택
⑥ 기타	·기준용적률 + 10%이내	주거지역 상업지역 공업지역	·정비계획 수립시 공익적 지역개발 사업이 필요로 하는 경우와 에너지 절약방안 도입등 기타 여건변화에 유연하게 대응할 수 있도록 용적률에 대한 인센티브를 도입	·정비구역 지정시 심의를 통하여 인센티브의 규모를 결정함

□ 인센티브 적용 예시

예시 1)	공공시설부지 제공 (구역면적 10,000㎡)
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>제2종일반주거지역</li> <li>기준용적률 : 210%</li> <li>공공시설부지제공 : 500㎡</li> </ul>
평균용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>완화할 수 있는 용적률 산식 기준용적률 + [1.5 × (공공시설 제공부지/공공시설 제공후부지)×기준용적률]</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 공공시설부지 제공에 따른 인센티브 적용</li> </ul> $\left( 210\% + \left[ 1.5 \times \frac{500\text{㎡}}{9,500\text{㎡}} \right] \right) \times 210\% = 226.58\%$

예시 2)	공공시설부지제공+탑상형+지하주차장확보 (구역면적 10,000㎡)
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>제2종일반주거지역</li> <li>기준용적률 : 210%</li> <li>공공시설부지제공 : 500㎡</li> <li>탑상형주택, 주차장 지하화</li> </ul>
평균용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>완화할 수 있는 용적률 산식 기준용적률 + [1.5 × (공공시설 제공부지/공공시설 제공후부지)×기준용적률]</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 공공시설부지 제공에 따른 인센티브 적용</li> </ul> $\left( 210\% + \left[ 1.5 \times \frac{500\text{㎡}}{9,500\text{㎡}} \right] \right) \times 210\% = 226.58\%$
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 연면적 60%이상 탑상형주택 도입시 인센티브 : 5.0%</li> <li>▶ 장애인 및 비상용을 제외한 주차장 지하화시 인센티브 : 10.0 %</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>적용용적률 = 226.58% + 5.0% + 10.0% = 241.58 %</li> </ul>

### □ 용도지역 혼재시 인센티브 적용예시

- 용도지역 혼재시 인센티브는 각 용도지역에서 인센티브 항목을 각각 적용한 후에 평균용적률을 적용

주거지역 혼재시 (구역면적 10,000㎡)			
현 황	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <p>A : 제2종일반주거지역</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 : 210%</li> <li>• 면적 : 2,500㎡</li> <li>• 공공시설부지제공 : 200㎡</li> </ul> </td> <td style="width: 50%;"> <p>B : 제3종일반주거지역</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 : 230%</li> <li>• 면적 : 7,500㎡</li> <li>• 공공시설부지제공 : 500㎡</li> </ul> </td> </tr> </table>	<p>A : 제2종일반주거지역</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 : 210%</li> <li>• 면적 : 2,500㎡</li> <li>• 공공시설부지제공 : 200㎡</li> </ul>	<p>B : 제3종일반주거지역</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 : 230%</li> <li>• 면적 : 7,500㎡</li> <li>• 공공시설부지제공 : 500㎡</li> </ul>
<p>A : 제2종일반주거지역</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 : 210%</li> <li>• 면적 : 2,500㎡</li> <li>• 공공시설부지제공 : 200㎡</li> </ul>	<p>B : 제3종일반주거지역</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 : 230%</li> <li>• 면적 : 7,500㎡</li> <li>• 공공시설부지제공 : 500㎡</li> </ul>		
평균용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 완화할 수 있는 용적률 산식  <math display="block">\text{기준용적률} + [1.5 \times (\text{공공시설 제공부지}/\text{공공시설 제공후부지}) \times \text{기준용적률}]</math> </li> <li>▶ A : 공공시설부지 제공에 따른 인센티브 적용  <math display="block">210\% + [1.5 \times (\frac{200\text{㎡}}{2,300\text{㎡}}) \times 210\%] = 237.39\%</math> </li> <li>▶ B : 공공시설부지 제공에 따른 인센티브 적용  <math display="block">230\% + [1.5 \times (\frac{500\text{㎡}}{7,000\text{㎡}}) \times 230\%] = 254.64\%</math> </li> <li>• 평균용적률 적용  <math display="block">\frac{(2,500\text{㎡} \times 230.16\%) + (7,500\text{㎡} \times 254.64\%)}{(2,500\text{㎡} + 7,500\text{㎡})} = 250.33\%</math> </li> </ul>		

## 4. 건폐율 계획

### 가. 기본방향

- 건폐율은 용적률 및 높이 계획에 따라 연동되므로 별도로 정하지 않음
- 도시의 개방감 조망권 등 쾌적한 주거환경을 위하여 정비계획 수립시 건폐율을 낮추도록 계획

### 나. 계획

- 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 도시계획조례에서 정한 건폐율 적용기준범위 내에서 계획
- 건폐율 계획은 공개공지 확보와 탐상형 주택건설, 주차장 지하화 등을 통하여 녹지공간을 확보함으로써 건폐율이 낮아질 경우 간접적으로 용적률을 상향할 수 있도록 인센티브 제도를 도입

## 5. 높이 · 층수 계획

### 가. 기본방향

- '2010 인천광역시 도시 · 주거환경정비기본계획'에서 정한 기준을 일괄 수용하여 기존 정비예정구역과 일관성 및 형평성을 고려함
- 건축물의 높이 층수는 경관을 형성하는 주요 요소이자 사업성에 영향을 미치는 주요 요소로서 일률적인 기준으로 높이를 결정하는 경우에는 오히려 경관을 저해할 우려가 있으며, 원칙적으로 높이에 대한 기준을 따로 정하지 않음
- 기본계획상 건축물 높이는 정하지 않으나 정비계획 수립 및 정비구역지정시 지역특성을 감안하여 높이계획은 지구단위계획으로 반영함
- 도시경관 또는 미관의 보호를 위하여 공공관리 측면에서 높이 또는 층수규제가 필요한 구역의 경우 도시관리계획상 용도지구를 수용하여 적정 높이에 대한 가이드라인 제시

- 정비계획수립시 ‘2025 인천광역시 기본경관계획’에서 제안하고 있는 조망 통제점과 랜드마크가 대상지내 포함되거나 개발사업의 영향범위내 포함될 경우 경관 시뮬레이션을 수행하여 스카이라인 결정

## 나. 높이계획

- 건축물의 높이는 기본방향에 따라 구역별 높이 또는 층수를 정하지 않고, 정비계획 수립 및 정비구역지정시 지역의 특수성을 감안하여 지구단위 계획으로 수립
- 주거지역은 종 세분화 계획에 따라 적합한 용도지역 층수규제 적용을 원칙
- 가로구역별 건축물의 높이제한이 있거나 용도지구 최고고도지구 경관지구 (자연, 수변) 미관지구 등 관련법상 별도의 높이에 대한 규제가 있는 지구는 별도로 정한 높이규정을 수용
- 기본계획에서는 정비계획 수립시 높이설정에 대한 가이드라인 제시
  - 건축물의 높이는 주위의 일조 및 경관, 스카이라인을 고려하고 위화감·폐쇄감이 없도록 하여야 하며 건축물의 높이를 층수와 병행하여 지정토록 함
  - 계획단지내 여러 동의 건축물이 건립된 경우 가능한 한 외곽부 건축물의 높이는 낮게 하고 중심부를 높이 계획하도록 하여 주변의 피해를 최소화
  - 일정 용적률이 정해졌을 경우 주변경관에 영향이 적을 경우는 개방감을 높이기 위해 높이는 올리고 건폐율과 입면차폐율을 낮추도록 유도
  - 단지내 개방감 확보와 지상층 휴식공간 조성을 위하여 필로티를 설치하는 경우는 전체 건축물의 높이에서 필로티의 높이를 공제

인천시 도시계획조례상 층수규제 현황

지 구 명		층 수 규 제 현 황	비 고
제1종일반주거지역		4층 이하	
제2종일반주거지역		-	
제3종일반주거지역		-	
경관지구	자 연	4층 또는 14m이하	
	수 번	5층 이하, 17m이하	
미관지구	중심지 및 일반	2층 이상	

6. 경관계획

가. 기본방향

- ‘2025 인천광역시 기본경관계획’ 준용
- 건축물의 색채계획은 ‘2010 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획’을 준용

나. 2025 인천광역시 기본경관계획 주요내용

1) 주거지 경관계획

가) 공동주택지역(계획 주거지)

- 생활권별로 생활영역의 아이덴티티(Identity)를 부여한 일관성 있는 주거경관 형성
- 경관 지표동(Landmark) : 도시외부에서 원경을 고려하는 형과 도시내부에서 생활경관을 고려하는 형으로 구분하여 설정
- 주거지 가로와 주거단지 연결경관 : 보행로와 주거단지 사이에 녹지와 수로 등의 조경공간을 두어 주거동 저층부의 경관과 조경공간이 중첩되도록 계획

- 주거단지 가로변은 가급적 주거동을 저층화하여 가로에서의 이동 및 생활에 거주자들이 억압감을 느끼지 않도록 배려하고 가로변에는 상가, 부대복리시설 등을 배치하여 가로 공간의 활성화를 유도
- 주거단지의 생활가로변 주거동 입면의 3단(저층부, 중층부, 고층부) 구성
  - 저층부 : 저층부는 변화있는 가로 이미지로 보행자의 휴먼스케일 및 시각적 즐거움 제공과 친 인간적인 입면, 마감재, 형태를 도입하여 보행공간의 정감부여
  - 중층부 : 통일성 있는 디자인과 선 분할을 통한 다양한 이미지 연출
  - 고층부 : 건물과 지붕의 입체적 입면연출과 주거동 지붕 및 옥탑의 매스화
- 보행레벨에서의 건축물, 조경시설물 디자인 특화
  - 보행로와 주거동 건물 사이에는 식재 등 조경, 부대시설 등 건축물 등 시각적 완충을 두어 수목, 건축물과 주거동의 저층부가 중첩되는 경관 형성
  - 시각적 모뉴먼트로서 상가, 부대시설의 특화설계 및 주거동, 부대시설 등 보행가로에 면한 건축물 저층의 매스분절에 의한 스케일 다운(scale down) 유도
  - 주거동 현관, 1층 발코니 등의 개성적 디자인으로 보행가로의 활력 부여
  - 옹벽 전면의 환경친화적 처리 및 지형을 활용한 데크형 주차장 조성 권장

## 나) 구릉지 주변 주거지역

- 구릉지 순응형 주거지경관구역 설정-가치 구릉지의 보존 및 복원
  - 구릉의 조망이 가능한 지역차원의 경관축 설정(경관축상에 구릉지 표출)
  - 경관관리: 소규모 통경축 설정, 건물높이 규제, 경사지활용 주거유형 권장
- 구릉지 강조형 주거지경관구역 설정-개발로 인해 구릉 형태만 남은 지역에 구릉의 형상에 따른 주거경관 형성
  - 도시전체 경관관점에서 전략지역 선택, 구릉지 보존 극대화

- 최소 건폐율, 용적률 확보(산기슭 : 중층타워, 정상 : 고층타워)
- 경관관리 : 지형 순응형 건축형태로 타운하우스나 저층형 주거형태로 권장

## 다) 주거와 공업혼재지역

- 주거지 주변의 영세공장 이전 및 단지화(이전적지 공원 · 녹지화, 여가시설 배치)
- 공장업종의 순화 : 무소음 · 무진동 · 무공해 첨단공장으로서의 전환
- 주거단지와 공업지 상이에 완충녹지 확충 : 그린벨트형 가로경관 형성
- 개방적 주거지와 공업단지 형성
  - 주거와 공업의 분리(완충녹지), 공업지 담장제거(녹지 및 친수공간 계획)
- 지역의 특색있는 소재를 활용하여 조화로운 주거지와 공업지 경관 창출
  - 주동의 형태와 색채를 공장 이미지를 고려하여 단순한 형태로 유도
  - 공장의 높이를 감안한 주동 높이 조절 : 공장 위로 중첩된 저층 · 중층 · 고층형 주동 스카이라인 형성

## 2) 상업지 경관계획

### 가) 경관 형성 공통 세부 전략

- 주요 교차로에 랜드마크 건축물을 유도하고 조경 가능한 공개공지 마련
- 박스형 건축물이 나열되지 않도록 건축물의 다양한 입면 유도
- 옥상 광고물 지양, 옥상시설의 색채규제 및 옥상디자인 유도
- 작은 필지로 구획화된 지역은 합필 및 합벽개발을 유도하여 일정규모 이상의 건축물이 되도록 유도

## 나) 구시가지 지역 경관형성

- 생활권역별 특성에 적합한 건축물 형태계획 마련
- 역사적 건축물 주변의 일정 지역을 지구(경관지구, 보존지구 또는 미관지구 등)로 지정하여 건축물의 형태, 높이, 색채, 야간 조명계획 지침 마련
- 충분한 인도 폭이 확보될 수 있도록 개축 시 건축선을 지정하고 중대형 건축물은 충분한 공개공지를 확보하게 하여 보행자를 위한 공간 마련
- 경관지구의 건축물은 엄격한 색채계획이 이루어질 수 있도록 유도
- 옥외 광고물 정비, 전선 지중화로 시각적 혼란 최소화
- 환경 친화적인 인도 바닥재의 사용 및 불법 노상적치물 정비
- 지역 특성에 맞는 가로수 식재 계획 마련

## 다) 일반 시가지 지역 경관형성

- 주요 가로변 건축물의 높이 기준 마련, 나홀로 건축물이 되지 않도록 선적, 면적 개발 유도를 통한 스카이라인 형성
- 건물의 형태 및 색채계획을 통하여 흥미 있는 가로의 이미지 형성
- 충분한 공개 공지를 확보하여 보행자들을 위한 휴식공간 조성
- 지역별 보도 디자인을 통한 인지성 개선, 흥미 유도, 불법 노상 적치물 정비
- 노후화된 건축물은 리모델링 또는 개축 유도
- 공사 중 건축물의 가림막 디자인, 색채 지침을 마련, 이를 준수하도록 유도
- 지역특성에 맞는 가로수 식재계획을 마련하고 나대지로 인한 도시미관 저해 저감을 위한 계절식물 파종 및 차폐식재, 가림막 설치

### 라) 신 시가지 지역 경관형성

- 나홀로 건축물이 되지 않도록 선적, 면적 개발 유도로 일정 스카이라인 형성
- 노후화된 건축물의 증, 개축, 리모델링을 통한 가로이미지 개선 및 최저고도지구 지정을 통해 가로의 일정한 스카이라인 유지
- 주요간선도로 및 이면도로에 접하는 건물 옥외광고물 정비 및 전선 지중화
- 소규모 필지는 합필 및 합벽개발로 일정 규모 이상의 건축물이 되도록 하고 충분한 인도 폭 확보 및 공개공지 확보로 보행환경 개선
- 건물의 형태 또는 지붕의 형태변화를 통해 다양한 입면의 건물 가로 경관 형성
- 디자인된 인도 바닥재, 거리시설물 교체 및 불법 노상적치물 수시 정비
- 건물의 색채 계획을 통한 주변과 부조화를 이루는 색채 규제

## II 거주민 및 세입자 주거안정대책

### 1. 기본방향

- 정비사업 시행에 따라 주민에 미치는 악영향 최소화
- 정비사업 시행으로 기존 거주자인 저소득층(기초생활수급자, 차상위계층, 소년소녀가장세대, 한부모가정 등)은 일반 이주대상자와 달리하여 이주대책 및 생활보상의 기준 유도
- 특히 주거지를 상실하게 되는 세입자의 이주대책 마련
- 저소득층을 위한 저렴한 임대주택 건립 유도
- 임시수용시설 등 실질적인 거주자 이주대책 필요

### 2. 주거안정대책

#### 가. 임대주택의 적극적 확보 유도

- 정비예정구역의 경우 해당 정비예정구역의 세입자를 위한 임대주택건설이 가능한지 여부를 미리 판단
- 사업의 유형에 따라 공공건설부문 임대주택과 민간건설부문 임대주택으로 구분하고, 필요한 경우 공공 및 민간의 공동참여, 제3섹터방식 등 다양한 확보방안 검토
- 이주대상자의 소득능력과 이주수요에 맞춘 소형 저가주택 임대주택 건설비율을 확대하고 세입자에 대한 주택자금 저리융자 등의 실질적 이주대책 지원 강화 필요
- 민간 미분양아파트 및 임대아파트를 매입하여 거주자 이주대책으로 활용 검토

- 거주자, 주거세입자, 상가 세입자로 구분하여 현실적인 이주 및 보상비 지급 유도
- 순환용주택 이주 희망 대상자는 지방공사 등 공공임대주택을 우선공급

### 나. 순환정비방식 고려

- 대상 구역내 세입자용 임대주택을 건설하기가 곤란한 경우 인근의 임대주택 활용여부 등을 검토하여 연계하고, 세입자 및 주민의 주거안정을 위하여 순환정비방식의 시행 고려
- 대규모의 정비사업 예정구역은 동시에 개발이 곤란하거나 정비기반시설의 설치단계가 구분되는 경우 세입자의 주거안정을 위한 순환정비방식 제도를 적극 활용하여 단계별 추진계획에 순환정비방식을 반영하여 계획

### 다. 공급대상 및 공급방식

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 도시 및 주거환경정비조례의 임대주택 공급 대상 및 규모를 수용하여 결정
- 근린생활권을 기준으로 한 공공임대주택의 적정 배분이 될 수 있도록 정비 예정구역의 사업방식별 분류 및 분석 시행
- 세부 정비사업별 임대주택의 형태(단독 또는 공동주택), 규모 등을 지역적 여건 및 주택 선호도 조사 등을 통한 적정 배분 마련

### 라. 공공지원방안

- 세입자용 임대주택 건설 및 임대주택 확보를 위하여 정비기금을 확보
- 하나의 정비예정구역에 임대주택 건설계획이 없거나, 주변지역에 임대주택을 건설할 수 없을 경우 세입자 주거대책비 확충 지원

- 세입자가 거주지역에 계속 거주하기를 희망하거나, 이주하게 될 경우 거주 유지비 제공을 위해 정비기금의 지원을 통한 대책 마련
- 정비사업과 관련하여 이주하게 되거나, 일자리를 잃게 되는 세입자나 저소득층을 위하여 장기저리 용자를 확대하고 취업을 알선하여 경제적 자생력 배양
- 임대주택에 대한 범정의무비율 초과 확보시 인센티브 부여 방안 검토
- 정비사업을 추진하기 위한 컨설팅 비용(물리적 진단과 조사보고서, 사회변화 동향에 따른 생활환경의 검토, 제안, 조정 등)은 주민이 충분하게 인지하고 있지 않은 현실과 비용계상 방법에 관해서도 명확하지 않다는 점을 감안하여 지원 대책 마련
- 재생관점의 정비를 통할 경우 해체, 철거, 폐기물처리 비용, 일시 이전비용, 가설공사비용 발생 등 신축시에 비해 공사비가 높아질 우려가 있으며, 공사비 절감을 위해 구조체를 활용한 수선, 개량공사를 통한 재생관점의 정비시 정비기금의 지원 대책 마련
- 주택재개발에 있어서의 공공임대주택이 단기임을 감안하여 공공이 주도적으로 참여하여 이를 장기화하는 방안의 제도적 모색 필요

## 마. 계획의 유연성 확보

### 1) 주변지역과의 연계

- 지역별, 사업별 임대주택의 수요 파악 후 주변지역에 임대주택의 건설계획이 있는 경우 그 수용여부를 판단할 수 있는 기준 제시
- 1개의 근린생활권내 2개의 정비사업 예정구역 중 하나의 정비사업 예정구역에 근린생활권내 세입자 수요를 충족하는 일정부분의 공공임대주택 건설계획을 수립할 경우, 다른 하나의 정비사업예정구역에는 2개의 구역이 만족할 수 있는 학교용지 제공 등 공공기반시설 제공을 충분히 확보하는 것으로 임대주택건설비율을 차감해 주는 방식

## 2) 규모 및 배치계획

- 임대주택은 세입자 선호도를 최대한 반영하고 정비구역 여건에 따라 규모를 다양화
- 임대주택과 일반분양 주택은 분리배치하고 관리처분에 따른 관리가 가능하도록 동별로 분리계획

## 12 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지방안

### 1. 기본방향

- 도심지 활성화의 장애요소를 파악하고 이를 해소하여 원활한 도심지 정비가 가능토록 함
- 도심환경의 질적 향상으로 도시경쟁력을 강화하고 문화적 다양성 보전으로 복잡 다양한 도시수요의 충족
- 보행자 우선을 고려한 환경친화적 개발 유도

### 2. 현황 및 문제점

#### 가. 현황

- 인천시의 도심체계는 ‘2025 도시기본계획’상 1도심과 5개 부도심으로 구성되어 있음
- 기존 도심의 경우 도로협소, 주차장 등 각종 기반시설의 부족과 더불어 이용효율이 저하되고 있어 개선이 시급함
- 그러나, 기존의 도심재개발, 현재의 도시환경정비사업의 추진은 저조한 실정으로 기존 유동인구를 다른 상권에 빼앗기는 등 주간인구의 감소로 이어지고 있어 명실상부한 인천의 중심지 기능을 수행하는데 지장을 초래하고 있음
- 또한 도심지 내에는 지하철, 버스 등 수송수단의 연계는 원활하나, 문화 및 휴식공간의 미비, 주거환경 저하 등으로 주거공간으로서의 기능도 잃어가고 있어 야간인구의 감소로 도심공동화 현상이 나타남

## 나. 정비사업 추진의 문제점

- '90년 이후 도시인구는 지속적으로 증가하고 있으나 기존시가지(구도심)는 지속적으로 감소하고 도시외곽의 대규모 도시개발로 기존시가지내 인구감소는 지속될 전망이다
- 기존 구도심의 대규모 도시개발 계획은 실현가능성이 낮음
- 주거지역에 상업용도의 침입으로 주거환경 악화가 지속적으로 진행되고 있고, 상업지역에 주거용도의 침입으로 실제 용도지역규정 보다 토지이용 효율이 낮음
- 주차장, 공원, 녹지 등 생활환경기반시설의 부족으로 접근성과 쾌적성이 떨어지고, 기반시설 설치를 위한 용지확보에 어려움이 있음

## 3. 정비방안

### 가. 도심활성화 계획

#### 1) 공공의 역할 수행

- 인천광역시에서 추진하고 있는 도시재생사업을 적극적으로 추진하여 기존 도심(원도심)의 기능 활성화와 도심공동화를 방지
- 도심부의 정비사업의 추진을 위하여 민간자체의 정비사업 노력으로는 불가하므로 공공이 직접 또는 함께 시범사업 등을 추진하여 도심부 활성화 유도

#### 2) 각종 규제의 완화

- 도심지의 공동화를 방지하기 위해서는 기존 주민의 재정착 또는 신규도입이 가능하도록 법상 상업지역내 건축시 상업비율 완화 검토
- 다양한 기반시설의 추가 확보, 문화공간 도입 등이 가능하도록 유도

- 상업지역의 밀도규제 및 인센티브 방안에서 기반시설 등을 확보하는 경우 혜택을 주어 각종 필요시설을 확보하도록 유도
- 상업지역의 도시환경정비사업추진 및 가로환경정비사업 등 공공부문 환경정비로 쾌적한 쇼핑공간 조성
- 상업지역 중 입지여건 및 기존토지이용상황을 고려 지역특성에 맞는 용도지역의 하향조정(예. 상업지역내 공동주택 및 단독주택지)

### 3) 상위계획 및 관련계획의 연계검토

- 인천도시기본계획상의 도심 및 부도심별 기능배분과 각 자치구별 장기발전계획상의 해당지역 개발방향과 부합하도록 유도
- 도시재생사업에 따른 내항거점, 경인고속도로, 역세권 개발계획인 경인전철, 수인선 축을 중심으로 연계하여 수용

## 나. 도시의 잠재력 발굴 및 활성화

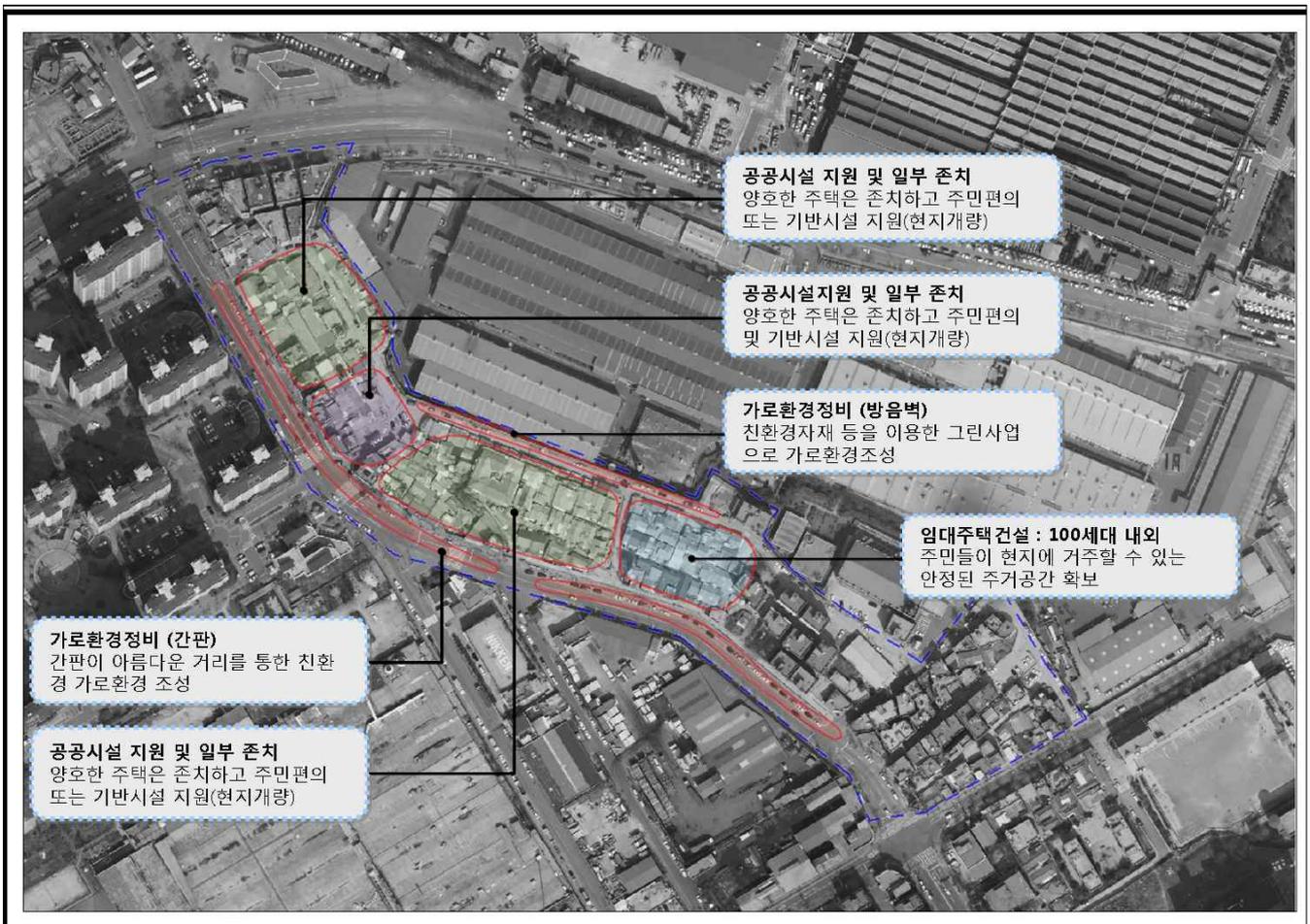
### 1) 거점확산형 주거환경개선사업의 추진

- 민간 주도의 사업추진과 전면개발 방식의 정비사업 추진에 따른 문제점을 개선하기 위해 최근 국토해양부에서는 거점확산형 주거환경개선사업을 시행하고 있으며, 인천광역시의 경우 동구 만석동 9번지 일원에 구도심 시범사업인 도시활력증진사업 계획을 수립 중에 있음
- 거점확산형 주거환경개선사업은 도시기반시설에 대한 정비뿐만 아니라 노후 불량 주택 정비를 위한 예산지원을 실시하여, 기반시설 정비 후 여전히 노후불량 주거지역으로 남게 되는 기존 개발방식에 대한 개선방향을 설정함

만석동 거점확산형 주거환경개선사업 주요 내용

사업 방식	• 수복방식
사업시행자	• 인천광역시 동구청
임시수용대책	• 단기거주용 주거용 순환주택 확보 및 운영
기반시설설치주요내용	• 주택개량, 영구임대주택, 공공시설 설치(도로, 공원, 주차장, 공동이용 시설 등)

만석동 거점확산형 주거환경개선사업 개발 구상



## 2) 도심의 구역별 특화개발 추진

- 도심 상업지역의 쇠퇴한 기능 회복을 위해 추진할 수 있는 정비방식으로 도시환경정비사업이 추진되고 있으나, 대부분 민간 주도로 사업이 추진되어 전면개발방식에 따른 고밀 주상복합 건설로 집중되고 있음
- 이러한 도심개발의 문제점 해결을 위해 서울시에서는 수복형 부분개발 형태를 제안하고, 도시환경개선사업 유형을 신설하도록 하는 제도 개선을 검토 중임
- 인천광역 시도 최근 도심 기능회복을 위해 공공의 적극적인 개입으로 전면개발을 지양하고, 구도심이 가지고 있는 특성을 극대화할 수 있도록 각 구역별 거점확산형 정비사업 추진을 마련하고 있음

## 3) 도시재생기법의 개발 및 선정

- 기존 재개발사업 등 획일화된 도시정비사업의 근본적인 문제점 해결을 위해 국토해양부에서는 유형별 도시재생기법을 개발하고 선정함
- 특히, 사업성 약화로 인한 지방도시의 쇠퇴를 예방하기 위해 파트너십 중심의 지역 커뮤니티 강화를 통한 효율적인 도시재생을 위해 16가지의 도시재생기법을 제안하였으며, 도시재생 사업 추진 시 활용되도록 함

효율적인 도시재생을 위한 도시재생기법

도시재생기법	기법의 개념
지주중심 상가개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 상가 지주 중심의 추진협의회를 구성한 후 상가개발 코디네이터와 협력</li> </ul>
소규모 공동투자방식 맞춤형 상가개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>상업 수요 및 상가개발수요를 바탕으로 개별 필지별로 공동개발 방식을 도입하여 맞춤형 테마상가 개발</li> </ul>
상가 활성화 신탁	<ul style="list-style-type: none"> <li>상가 리모델링·재개발 등을 상가재생회사에 신탁하고, 신탁회사 지역상가의 재생 책임과 권한을 갖고 추진</li> </ul>
블록단위 주차시스템	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역공동주차시스템</li> <li>필지별 주차 진출입구 통합 운영</li> </ul>
탄소저감형 가로매칭	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행자 전용거리 조성 및 교통운영 기반의 가로변 상가 재생</li> <li>보행공간 확장을 위한 필로티 등 다양한 설계 기법 적용</li> </ul>
탄소저감형 입체공원 조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>사회·문화적 거점 지역의 전략적 공원화</li> <li>상업·문화·공공시설의 배치를 통한 수익 창출</li> </ul>
도농연계 도심형 산업육성	<ul style="list-style-type: none"> <li>1차산업 - 경관농업지구 조성</li> <li>2차산업 - 지역 특화산업단지 조성</li> <li>3차산업 - 도심형 복합문화단지 조성</li> </ul>
산업유산 활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>산업유산을 활용한 산업단지 및 도시재생</li> <li>등록문화재 제도 활용</li> </ul>
산업단지 중심의 Spoke 개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>쇠퇴산업단지 및 시설의 클러스터 육성</li> <li>지역선도기업 육성 지원 및 정보/생산 네트워크 구축</li> </ul>
라운드 테이블 파트너십	<ul style="list-style-type: none"> <li>멀티네트워크 기법 개발방식</li> <li>MRC 활용기법 개발방식</li> <li>카운슬링 기법 개발방식</li> </ul>
지역 미디어 마케팅	<ul style="list-style-type: none"> <li>U-SB 개발방식</li> <li>테마 멘토링 개발방식</li> </ul>
주민주도형 커뮤니티디자인	<ul style="list-style-type: none"> <li>주민주도의 지역공공디자인 마케팅 방식</li> <li>지역민 주도적인 생활공간 디자인 방식</li> <li>도심 커뮤니티 형성을 위한 개발방식</li> </ul>
신성장 거점도시 자족기능 보완	<ul style="list-style-type: none"> <li>권역별 자족성 평가에 기반한 도시별 기능특화 및 특화산업 육성</li> </ul>
창업상가 인큐베이터	<ul style="list-style-type: none"> <li>쇠퇴상가의 챌린지샵 조성, 창업자금 및 컨설팅 지원, 종합적인 지원육성</li> </ul>
도시재생채권 기반	<ul style="list-style-type: none"> <li>광범위한 대상을 통한 도시재생채권 발행 및 재원확보</li> </ul>
상가공공건축물 저탄소화	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 자연채광 설계, 남향배치</li> <li>고단열 및 고기밀 시공</li> </ul>

※ 국토해양부 자료

## 다. 도심공동화방지 방안

### 1) 도시재생기법을 활용한 종합 마스터플랜 수립

- 도시정비는 단시간에 이룰 수 있는 사업이 아니므로 도시재생기법에서 제시하는 가이드라인을 활용하여 장기적이고 종합적인 도시재생계획을 수립하고, 다양한 재생기법 중 지역개발 특성에 맞는 재생기법을 적용
- 도시재생기법에서 제시한 지방자치단체 테스크 포스(Task Force)팀을 구성하여 도시재생사업의 지속적인 업그레이드 기반 마련
- 도시기본계획, 관리계획 등 관련계획에 순응하는 도심 정비사업의 추진으로 정비계획 및 지구단위계획 수립 시 지침으로 활용

### 2) 광역적인 단위의 공동정비사업유도

- 현재의 소규모·개별적 정비사업 추진 시 학교, 공원, 도로 등의 기반시설 확보가 용이하지 않으므로 인접된 구역간의 주민 협약 등으로 생활권 단위의 개발방향을 설정하여 공공시설 확보가 용이하도록 계획
- 단위사업구역 내에서는 사업의 시행을 단계적으로 할 수 있도록 조정하여 동시 시행에 따른 주민의 피해를 최소화하고 주변지역의 경제적 공황을 방지함
- 공공의 주도에 따라 도시기반시설의 확보와 주택 개선 지원이 가능한 거점 확산형 주거환경개선사업의 확대 실시

### 3) 도심의 특성을 활용한 계획 수립

- 구릉지를 보존하고 활용하는 기법의 개발 및 적용
- 유형문화재를 적극 보존하고 조화시킬 수 있도록 문화재를 활용한 정비구역과 연계 계획 수립 및 지속적인 컨설팅 실시
- 자연환경을 적극 고려할 수 있는 조례제정, 지침, 매뉴얼의 개발

#### 4) 도심 주요 추진사업 및 역세권과 연계된 개발계획 수립

- 지하철 1호선 및 2호선 예정지와 수인선과 연계되는 도시철도 역세권 개발 유도
- 자전거, 보행환경 등 녹색교통과 친화적인 도심정비사업 유도
- 향후 개발 가능한 공원자원과 연계 및 미 조성 공원을 활용한 공원조성프로그램 마련

#### 5) 입체적이고 복합적인 도시개발 유도

- 현재의 재개발 방식은 수익성 위주로 계획되어 쾌적한 환경을 조성하는데 한계가 있으므로, 도시의 기능회복과 개발에 따른 역작용을 방지하기 위하여 지역여건을 고려한 복합개발방식의 도입이 필요함
- 주상복합 건축물은 복합개발의 대표적인 추진방식이나, 현재 추진되고 있는 계획은 주거 기능이 강화되어 상업기능을 회복하는 도심 정비사업의 취지에 맞지 않으며, 상업기능의 활성화를 위해 주거와 상업이 분리하는 블록형 개발이나 인접 상업시설과 입체적으로 연계되는 보행로의 연계체계 구축 등 상업지역의 개발방식을 제시
- 단일용도를 주 용도로 지정하는 방식을 지양하고 ‘다수용도구역제’ 방식을 도입하여 토지이용의 효율성을 향상
- 아파트형 공장, 산업시설, 주상복합단지, 공동주거단지 등의 다양한 용도의 건축물이 들어서기 위한 주 용도의 검토가 필요
- 복합개발방식은 지역여건에 맞는 다양한 개발방식을 적절히 혼합하여 사업의 효율성과 적절한 도시기능을 유지할 수 있는 장점이 있음. 또한 자원의 낭비를 최소화하고 재개발 사업을 활성화시킬 수 있을 것으로 예상됨

## 6) 정비구역 건축계획의 경관향상 프로그램 유도

- 판상형의 일률적인 단일 고층아파트보다는 경관다양성이 강조된 탑상형, 다양한 층수계획, 복합입면 등의 건축의 질을 향상
- MA(Master Architect)방식, 현상설계공모방식, 건축의 수준을 높일 수 있는 심의제 등의 시행이 가능하도록 관련 조례 제·개정 및 디자인 심사제, 심사가이드라인, 매뉴얼 제작 등 정책의 연구개발

## 7) 주민참여의 활성화

- 시민참여를 적극적으로 유도하여 사업에 대한 이해를 높이고 시민이 동참할 수 있는 종합적인 프로그램을 계획하고 운영함
- 주민을 포함하는 지역공동체와 전문가로 구성된 시민단체 등의 참여를 활성화
- 도심공동화와 주거기능의 약화에 대처하고 도심활성화를 위한 주거환경 개선이 민간과 공공의 공동노력으로 가능하도록 주거기능유지를 위한 전담조직을 구성

## 13 역사적 유물 및 전통건축물 보존계획

### 1. 기본방향

- 국가 및 시 지정문화재는 원형보존을 원칙으로 함
- 정비예정구역 내 위치한 문화유산 등의 보존에 대한 대책마련
- 문화유산 등의 보존에 따른 지원대책 수립

### 2. 보존방안

#### 가. 보존대상의 기준마련

- 인천시의 보존이 필요한 문화유산에 대하여 문화재위원회 등의 자문을 얻어 보존의 근거를 만들고 정비사업 추진시 검토하도록 계획

#### 나. 보존에 따른 지원대책

- 보전정비방식 도입 : 보전대상 유물 또는 건축물을 보전하고 연계하여 정비사업을 시행하는 경우, 해당 건축물은 해당 지구의 건폐율, 용적률 산정시 포함하지 않도록 계획
- 정비기금융자의 우선순위 확보가 가능하게 하고, 세제혜택 부여 등의 지원책을 마련하여 관련 규정에 반영토록 함

#### 다. 보존 및 활용계획

- 국가 및 시 지정문화재는 원형보존을 원칙으로 함
- 정비예정구역 내 유형문화재는 경관자원화가 가능하도록 건축물과 충분한 거리를 이격하고 문화재 주변에 공원 등 오픈스페이스나 커뮤니티시설을 도입

하여 주변과 조화를 이루고 문화재의 접근이 용이한 토지이용계획 수립

- 문화재와 인접한 정비예정구역은 계획 수립 시 문화재와 연계성을 위한 배치 및 건축물 계획을 수립하고 거리를 두고 인접한 정비예정구역은 문화재와 네트워크 연계 및 통경축을 검토하는 계획을 수립
- 정비예정구역 밖의 문화재는 경관자원화 가능 여부를 검토하고 자원의 품격이 높으면 통경축과 맥락적인 가이드라인을 수립
- 구역 내 역사 유물이 있는 경우, 정비계획 수립 시 역사유물의 보존 및 활용을 위한 계획을 수립하고, 기존 도시골격을 이루는 요소를 최대한 유지
- 등록문화재와 근대건축문화자원의 외관은 보존하고 내부는 활용하는 계획 수립
- 문화재 밀집 지역은 도심의 상징성과 연관시킬 수 있는 주요 소재이므로 이를 활용하여 기능을 상생할 수 있는 종합계획을 수립하고 도심 관광자원과의 연계·유지를 위한 보행 및 도로 계획 수립

## 14 공공 및 민간부문의 역할

### 1. 기본방향

- 정비사업을 지나친 사업성 위주로 접근하는 것을 방지하기 위해 공공부문의 참여가 필요
- 정비사업의 지침적 역할을 하는 기본계획에서 공공과 민간 각각의 역할을 명시하여 정비사업 시행의 원활화 및 활성화 유도

### 2. 공공부문의 역할제시

#### 가. 공공참여확대

- 현행법상 공공관리제를 도입하여 투명하고 공정한 개발체계를 확립하고 공공부문이 중심이 되는 다원화된 공동개발방식을 적극 활용하도록 유도
- 공공부문에서의 사업비의 일부 부담 또는 공공시설투자비를 확대하는 만큼 상업업무기능 등 수익성 확보가 가능한 방안 마련

#### 나. 정비사업의 이상적 모델 제시

- 사업성 측면의 전면철거를 탈피한 존치, 개량, 정비의 도시적인 관점에서 정비사업의 모델 구축이 필요
- 특히 정비사업 유형별 특성과 문제점을 분석하고 원주민이 재정착할 수 있는 바람직한 정책 방향 제시

#### 다. 공공지원 확대

- 공공관리제 범위를 확대하여 행정적 지원을 강화
- 지역여건을 감안하여 사업추진이 어려운 구역은 정비기금을 활용하여 기반시설설치비 등 공공시설비를 적극적으로 지원

## 라. 민간부문 정비사업 활성화 유도

- 민간의 투자 확대를 유도하기 위해서는 용적률 완화와 공공시설물 설치 부담 축소 등의 규제완화 조치가 필요
- 규제완화는 도시의 과밀과 공공시설 부족 등의 문제를 초래할 수 있으므로, 규제 완화 보다는 공공부문의 투자 확대 또는 세제감면 등을 통한 재개발·재건축사업의 활성화를 도모하는 방법이 장기적으로 필요
- 사업의 시행과정 및 이들 사업을 통해 건축된 건축물의 거래, 소유 등 재산권 관련 활동에 대한 조세 부담을 경감하는 등 사업자들의 경제적 부담을 완화시켜 사업을 추진
- 특히, 도시 내에 부족한 공원, 녹지, 학교 등의 공공시설 부담이 큰 사업은 공공기능 확충에 대한 기여도를 인정토록 계획

## 마. 민간부문의 역할제시

- 민간부문 중 주민은 사업의 최대 이해관계인으로서 토지를 제공하고, 개발 수익을 배분받으며, 민간 기업은 사업대행자로 참여하며 사업수행제안 및 실질적 사업수행
- 이 과정에서 개발이익의 극대화를 추구하게 되나, 사업자체가 도시의 정비라는 공공의 목적을 수행하여야 함을 감안하여 이를 이행토록 계획

(간지)



## VI. 부 록

### 1. 계획수립 경위

- 2011. 5. 16 : 구도심 정비사업의 구조개선 추진계획 수립
- 2011. 5. 24 : 구도심 정비사업의 구조개선 추진계획 시달
- 2011. 6. ~ 8. 30 : 정비예정구역 해제 후보지 선정
- 2011. 9.~ 10. 30 : 2020 인광역시 도시·주거환경정비 기본계획(안) 수립
- 2011. 11. 11 : 2020 인광역시 도시·주거환경정비 기본계획 수립
- 2011.11. 11 ~ 11. 30 : 관계기관 및 관련부서 협의
- 2011.11. 14 ~ 11. 28 : 주민공람
- 2011. 12. 5 : 시의회 의견청취
- 2012. 1. 11 : 인천광역시 도시계획위원회 심의 1차
- 2012. 2. 1 : 인천광역시 도시계획 분과위원회 심의
- 2012. 1. 15 : 인천광역시 도시계획위원회 심의 2차
- 2012. 2. 20 : 2020 도시·주거환경정비기본계획 고시

## 2. 공람의견 및 관계기관 협의결과

### 가. 주민공람 및 조치계획

- 의견청취 방법 : 시 홈페이지(공보) 게재
- 공람기간 : '01. 11. 14 ~ 11. 28
- 장 소 : 시청, 각 구청 해당부서
- 공람결과 : 7건
- 제출의견 및 조치계획

연번	신청자	제시의견	검토의견 및 조치계획	반영 여부
1	전 원 일 외 31인	○ 신흥4구역 도시환경정비사업을 제외  ○ 서울에서 시행한 재개발사업 일몰제를 도입	○ 신흥4구역은 추진위원회 구성 및 정비구역지정이 완료된 구역으로 「2020 도시·주거환경정비기본계획안」 수립에 따른 주민공람 의견에 따른 해제대상이 아니며, 정비구역 해제를 위해서는 추진위원회 해산이 우선되어야 할 것으로 판단됨.  ○ 새로이 제정되는 「도시재정비 및 주거환경정비법」에 일몰제에 관한 규정이 신설되어 있으며, 12월말 국회통과를 목표로 진행되고 있음.	미반영
2	김문화 외 647인	○ 용일사거리남동측 정비예정구역 해제 반대	○ 용일사거리남동측 구역은 208,000㎡의 대규모 정비예정구역으로 반영된 지역이나 주민갈등지역으로 향후 구청장이 정비계획수립 시 정비사업에 대한 가능여부를 판단하고 주민의견을 수렴하여 대단위 정비구역을 분할시행 하는 방안을 검토하여 추진	반영
3	박청길	○ 도화3구역을 도화도시개발사업에 포함 요청	○ 도화3구역은 도정법 제3조에 의한 정비예정구역으로 고시된 구역이나 도시개발법에 의한 개발사업으로 진행할 경우 별도의 검토 및 협의가 필요한 사항임	미반영
4	우승리 외 48인	○ 성현구역내 노후불량주택(무궁화주택, 삼부@, 송원빌라 일부 등)지역을 분리하여 개발 할 수 있도록 유보구역해제 및 재개발예정구역 재지정	○ 2020 기본계획 수립 이후 정비계획수립권자인 구청에서 주민의 의견에 따라 존치구역과 철거구역 등을 분리하여 혼합형 정비방식으로 정비계획을 수립할 수 있는 방안 검토	반영

연 번	신청자	제시의견	검토의견 및 조치계획	반영 여부
5	장 병삼 외 341 인	○ 정비구역 해제 요구 및 재개발 정비 사업 중단 요구	○ 작전현대아파트구역은 조합설립 및 사업승인가 후 관리처분계획 수립중인 구역으로 「2020 도시 · 주거환경정비기본계획안」 수립에 따른 주민공 람 의견에 따른 해제대상이 아니며, 정비구역 해 제를 위해서는 조합설립인가 해제가 우선되어야 할 것으로 판단됨.	미반영
6	송윤정 외54인	○ 루원시티 인근 동우,성광,현광,한성A 지역을 정비예정구역으로 지정 건의	○ 금번 공람대상이 아님.  ○ 금번 기본계획은 기존정비예정구역 재선정 및 국토부 시범사업인 도시활력증진사업에 한정하여 수립하였으며, 새로운 정비예정구역 반영은 새로 이 제정되는 「도시재정비 및 주거환경정비법」이 12월말 국회통과를 목표로 진행되고 있어 추후 법 령제정 후 검토하여 반영할 계획임.	미반영
7	김병해 외39인	○ 정비예정구역지정 시 잘못된 노후도 적용으로 정비구역 지정은 부당	○ 석남4구역은 조합설립 이후 사업시행인가 준비 중으로 정비구역 해제를 위해서는 조합해산이 우선 되어야 할 것임.	미반영

## 나. 관계기관(부서) 협의의견 조치계획

- 일 시 : 2011. 11. 14 ~ 11. 30.
- 협의부서 : 도시디자인추진단 외 38개부서
- 협의내용 : “붙임내용”
- 제출의견 및 조치계획

구분	관계 기관 (부서)	협 의 내 용	반 영 의 견
1	도시디자인추진단	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 관련법규 및 상위계획·관련계획에서 「2025 인천광역시 기본경관계획」 검토가 선행되어야 함</li> <li>○ 부문별계획 정비기반시설계획 및 공동이용시설 설치계획 중 학교시설계획, 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획 중 2.시설계획에 건축물 형태 및 배치 등 시설물 디자인은 「인천광역시 공공디자인가이드라인(2009)」을 준용하도록 명기 바람</li> <li>○ 부문별 계획 건축물의 밀도계획 중 5.높이·층수계획에 아래의 내용을 반영하여주시기 바람               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비계획수립 시, 「2025 인천광역시 기본경관계획」에서 제안하고 있는 조망통제점과 랜드마크가 대상지내 포함되거나 개발사업의 영향범위내 포함되는지 여부를 검토하고, 포함될 시에는 경관시뮬레이션을 수행하여 주요 조망대상이나 랜드마크 방향으로의 사업전후에 대한 영향을 분석하여 스카이라인계획을 수립하도록 할 것</li> </ul> </li> <li>※ 2025 인천광역시 기본경관계획 제4장 경관계획 나. 조망점 및 랜드마크 부분 참조</li> <li>○ 부문별 계획 건축물의 밀도계획 6. 경관계획 가. 기본방향은 「2025 인천광역시 기본경관계획」을 준용하도록 수정하기 바람 (205쪽)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비계획 수립시 「2025 인천광역시 기본경관계획」을 준용하도록 기본계획에 반영</li> <li>○ 「인천광역시 공공디자인가이드라인(2009)」을 준용하도록 명기</li> <li>○ 정비계획이 수립 시, 「2025 인천광역시 기본경관계획」에 따라 수립될 수 있도록 기본계획에 반영</li> <li>○ 「2025 인천광역시 기본경관계획」을 준용하도록 수정</li> </ul>

		<p>○ 나. 주요내용은 2025 인천광역시 기본경관계획을 참고하시고 아래와 같이 수정하시기 바람</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 205쪽 가) 공동주택지역(계획주거지) 내용 중 ‘생활권별로 생활영역의 아이덴티티를 부여하여 유사한 건축경관형성’ 을 ‘생활권별로 생활영역의 아이덴티티를 부여한 일관성있는 주거경관 형성’ 으로 수정</li> <li>- 206쪽 나) 구릉지 주변 주거지역 내용 중 ‘타워형 주거동 형태 권장’ 내용을 재검토하여주시기 바람. 스카이라인 부조화 문제가 야기될 우려가 있음. 특히 주요산림이 연결할 경우, 산림에 의한 스카이라인이 훼손될 여지가 있으므로, 가급적 지형 순응형 건축형태로 타운하우스나 저층 주거형태를 권장하는 것이 바람직하다고 판단됨</li> <li>- 207쪽 2) 상업지 경관계획 나) 구시가지 지역경관형성 내용 중 ‘해양도시 이미지에 맞는 건축물 형태, 색채계획 지침 마련’ 내용은 삭제하여주시기 바람. 생활권역별 특성에 맞게 계획하는 것이 바람직하다고 판단됨</li> <li>- 건축물의 색채계획은 「인천광역시 색채 디자인 기본계획 2010」을 준용하도록 제시하여주시기 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 수정하여 반영</li> <li>○ 지형 순응형 건축형태로 타운하우스나 저층 주거형태를 권장할 수 있도록 수정</li> <li>○ 생활권역별 특성에 적합한 건축물 형태 계획으로 수정</li> <li>○ 「인천광역시 색채 디자인 기본계획 2010」을 준용하도록 반영</li> </ul>
2	예산담당관실	-	
3	정보화통계담당관실	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 부문별계획에 초고속정보통신망계획에 대한 구축계획 수립이 필요하며, 아래의 사항을 최대한 반영하여 기본계획안에 포함될수 있도록 협조하여 주시기 바람.</li> <li>- 인천광역시 유비쿼터스 실현을 위한 정보통신인프라 환경조성과 이용자의 정보통신 수요욕구에 부응할 수 있도록 계획</li> <li>- 기간통신사업자와 협의하여 초고속정보통신망을 구축 다양한 정보통신서비스를 입주인에게 제공할 수 있도록 향후 유비쿼터스 계획에 반영하기 바람.</li> <li>- 공동주택의 정보통신기반시설(구내망) 설치시 『초고속정보통신건물 인증제도』의 <b>1등급</b> 이상으로 계획 하여 주민생활편의 제공 [특등급 권고] , 『홈네트워크건물 인증제도』</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 초고속정보통신망계획에 대한 구축계획은 정비계획수립 및 사업계획 수립시 반영될 수 있도록 행정지도</li> </ul>

		<p>의 A등급 이상을 구축하여 정보통신서비스 이용편의 제공 [권고사항]</p> <p>- 상업·업무용건축물의 정보통신기반시설(구내망) 설치시 『초고속정보통신건물 인증제도』의 <b>1등급</b> 이상으로 획하여 국제적 기능을 갖춘 업무환경 제공[권고사항]</p> <p>- 향후 u-서비스 제공편의를 위해 IT기초인프라 구축을 계획에 반영[권고사항]</p> <p>- 초고속정보통신건물 인증제도 대상건물 공동주택 : 20세대이상, 업무시설 : 연면적3,300㎡ 이상</p>	
4	신성장 동력과	의견없음	
5	농축산유통과	<p>○ 최근 저탄소 녹색성장의 일환으로 도시농업의 중요성이 부각되고 있으며, 특히 동 사업은 도시민에게 쾌적한 녹색공간 제공, 소일거리 및 정서순화 등 다양한 기능과 장점을 가지고 있는바 다양한 유형의 도시농업에 대비하여 “도시·주거환경 정비계획안” 작성시 반영될 수 있도록 협조.</p> <p>○ 특히, 지난 10월 28일 「도시농업의 육성 및 지원에 관한 법률」이 제정되어 향후 주택활용형, 근린생활권, 도심형 등 도시농업의 수요가 많을 것으로 판단되는바 이에 따른 관련 규정 완화 또는 정비를 통하여 도시농업이 조기에 활성화될 수 있도록 검토바람.</p>	<p>○ 10월 28일 「도시농업의 육성 및 지원에 관한 법률」이 제정 공포된 상태로 세부적인 내용은 정비계획수립 및 사업시행인가 시 협의하여 반영될 수 있도록 별도의 행정지도</p>
5	재산관리과	<p>○ 2020 인천광역시 도시주거환경정비 기본계획(안) 국.공유지 관련사항에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제4조, 제38조, 제40조, 제60조 내지 제66조 규정에 의거 정비계획의 수립, 구역지정, 사업 인가 시 재산 총괄부서와 반드시 사전 협의 절차를 이행하는 등 사업 추진에 차질이 없도록 조치하시기 바람.</p>	<p>○ 정비계획 수립 및 사업시행인가 시 협의하여 반영될 수 있도록 별도의 행정지도</p>
6	사회복지봉사과	의견없음	
7	장애인복지과	의견없음	
8	여성정책과	<p>○ 복지환경관련 계획지표 중</p> <p>- 검토의견 : 우리시 국공립 어린이집 중장기 확충계획에 맞게 수정 요함</p>	<p>○ 여성정책과 중장기 확충계획에 적합하게 수정</p>

		<p>· 공립 어린이집 : 2006년 65개소, 2010년 98개소, 2015년 185개소, 2020년 281개소, 2025년 353개소</p> <p>○ 부문별 계획의 기반시설의 범위 “기반시설 검토기준” 사회 복지시설 “유아원”, “탁아소” → “어린이집” 으로 용어 변경 : 영유아보육법에 적합한 법률용어 사용</p> <p>○ 사회복지시설 설치계획(141쪽) 중</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보육시설과 경로당의 경우 정비구역의 여건에 따라 시설규모를 확보하며, 1개 구역당 1개소 이상의 시설 설치를 원칙으로 함.             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 검토의견 : 우리 시 무상보육 정책의 안정적 추진과 부모의 어린이집 선택권 보장을 위해, 단지의 공동시설내의 무설치 어린이집 이외 단설 어린이집 부지 의무 확보규정 신설</li> </ul> </li> <li>- (변경) 어린이집과 경로당의 경우 정비구역의 여건에 따라 시설규모를 확보하며, 1개 구역당 1개소 이상의 시설 설치를 원칙으로 함. 다만, 공동주택내 이외의 이외의 부지에 단설 어린이집 신축부지를 1개의 근린주구 단위로 수용인구 규모를 감안 확보를 원칙으로 함</li> </ul>	<p>○ 법령에 적합하게 용어 변경</p> <p>○ 신규로 수립되는 정비계획에 대해서는 공동주택단지 외에 별도의 획지를 구분하여 어린이집 부지가 확보될 수 있도록 여성정책과와 협의 후 반영토록 하겠음</p>																					
9	노인 정책과	<p>○ 변경항목 : 복지환경 관련 계획지표(109쪽)상 노인복지회관 명칭 : 노인복지회관을 노인복지관으로 변경 (2007.8.3 노인복지법 제36조 개정, 2008.8.4부터 사용)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연도별 지수(시1, 군·구별 9개 설치완료, 웅진군 제외)</li> </ul> <table border="1" data-bbox="347 1400 997 1503"> <thead> <tr> <th>변경전·후</th> <th>단위</th> <th>2006년</th> <th>2010년</th> <th>2015년</th> <th>2020년</th> <th>2025년</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>변경전</td> <td>개소</td> <td>10</td> <td>12</td> <td>13</td> <td>15</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>변경후</td> <td>개소</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>	변경전·후	단위	2006년	2010년	2015년	2020년	2025년	변경전	개소	10	12	13	15	16	변경후	개소	10	10	10	10	10	○ 반영
변경전·후	단위	2006년	2010년	2015년	2020년	2025년																		
변경전	개소	10	12	13	15	16																		
변경후	개소	10	10	10	10	10																		
10	교통 기획과	<p>○ 계획(안)에 포함된 교통계획은 사업특성과는 별도로 교통측면에서 일반적으로 요구되는 사항들을 나열하고 있어 이에 대한 별다른 검토의견 없음.</p> <p>○ 다만, 권역별(구별)로 개별 정비구역들을 연계한 종합적인 교통계획이 검토되지 못하여 개별적으로 사업계획을 수립하여 추진할 경우 교통체계 및 시설 등이 불합리하게 계획될 소지가 있으므로 권역별로 종합적인 교통체계가 구상될 수 있도록 추진절차를 보완할 필요가 있으며,</p>	○ 정비예정구역 165개소 중 164개소가 구역지정 완료된 지역으로 신규 기본 계획 수립시에는 개별구역과 연계된 종합적인 교통계획이 검토되도록 하겠음.																					

		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 이에 대한 보완 전까지는 교통영향분석개선대책, 교통성 검토 등의 협의절차를 통하여 교통문제가 최소화 될 수 있도록 조치하여 주시기 바람.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비계획 수립 및 사업시행인가시 관련부서와 협의하여 교통문제 최소화 될 수 있도록 조치</li> </ul>														
11	교통관리과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획 지표명 및 내용 수정(p.108) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2010년말 현재 주차장 확보율은 89.7%이며, 주택가 주차장 확보율은 64.2%로 계획 지표명을 주차장 확보율로 수정 필요</li> <li>- 주차장 확보율 지표 내용 수정</li> </ul> <table border="1" data-bbox="367 705 986 795"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>단위</th> <th>2006년</th> <th>2010년</th> <th>2015년</th> <th>2020년</th> <th>2025년</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주차장 확보율</td> <td>%</td> <td>73.4</td> <td>89.7</td> <td>95.0</td> <td>100.0</td> <td>100.0</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>○ 주차여건 개선 내용 수정(p.135) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비계획시 구역 내 주차용량을 감안하여 충분한 주차장을 확보하여, 가급적 법정 주차대수의 110% 이상 확보토록 유도 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 가급적 “주차수요 대수”로 변경</li> <li>· 정비계획 수립시 교통성분석 또는 교통영향평가를 받아야 하며, 주차수요 예측 대수의 평균 110% 이상을 계획하고 있음.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	구 분	단위	2006년	2010년	2015년	2020년	2025년	주차장 확보율	%	73.4	89.7	95.0	100.0	100.0	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 반영</li> <li>○ 반영.</li> </ul>
구 분	단위	2006년	2010년	2015년	2020년	2025년											
주차장 확보율	%	73.4	89.7	95.0	100.0	100.0											
12	건설심사과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획부분 기반시설 중 도로부분은 계획이전의 지구 내 도로면적 이상으로 정비구역 계획에 반영될 수 있도록 조치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비계획 수립시 도시계획, 도로, 교통 관련부서와 협의를 거쳐 도로폭원 등을 결정할 계획임</li> </ul>														
13	도로과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비사업지구는 개별적인 소규모 구역단위로 시행시 도시기반시설 등을 계획적으로 설치하는데 한계가 있으므로 실질적인 교통환경개선 등을 위해서는 단독으로 형성된 소규모 구역을 2 ~ 3개구역 이상이 형성된 근린생활권 규모로 정비사업을 통합 유도하여, 계획 수립 및 사업시행시 『교통계획기준(132 ~136쪽)』이 준수될 수 있도록 조치 요망</li> <li>○ 자전거 이용 활성화를 위하여 보행여건 개선과 관련하여 보도는 3m이상(자전거보행자겸용도로 폭은 분리시 보행자의 유효보도폭 2.0m, 자전거도로 폭1.5m이고, 비분리시는 3.0m) 확보를 원칙으로 함(135쪽)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비계획수립시 구역지정이 완료된 구역과 연계된 계획을 수립하여 실질적인 교통환경 개선이 되도록 하고</li> <li>○ 신규로 지정되는 정비예정구역에 대해서는 교통환경개선 대책을 관련부서와 사전협의 후 선정</li> <li>○ 정비계획 수립시 협의하여 반영</li> </ul>														
14	문화예술과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치 계획 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기본방향 : 장래 수요를 감안한 문화용지 및 문화시설 확보</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비계획수립시 관련부서 협의 후 필요시 확보</li> </ul>														

		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개발면적 100,000㎡ 이상일 경우 개발면적 1% 범위내 문화시설 확보(최소 1,000㎡이상)하여 소통의 문화 공간 조성</li> <li>- 시설계획             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공도서관은 인구 5만명당 1개관 설치를 목표로 함</li> <li>※ 도서관발전종합계획(대통령 소속 도서관정보정책위원회, 2008. 7)</li> <li>· 문화시설은 복합 건축물 건립 유도</li> </ul> </li> </ul> <p>○ 정비구역의 개략적 범위</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비구역 지정시 고려사항 : 공공용지(도로, 공원, 녹지 등)에 문화시설을 추가하여 지역 문화도시 인프라 기반 마련 필요</li> </ul> <p>○ 건축물의 밀도계획 : 용적률계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 용적률 완화제도(인센티브) 운용             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 합리적인 공공시설 확보 방안 마련 : 인센티브 항목 선정</li> <li>- 문화시설 부지 제공은 물론 문화시설을 건립하여 기부채납 시 인센티브 적용을 추가하여 문화도시 인프라 기반조성 마련 필요</li> </ul> </li> </ul>	<p>○ 복합건축물 형태의 문화시설 유도</p> <p>○ 법령에서 규정한 기반시설이 이외에 임의로 기반시설 신설은 불가하고 필요시 정비계획수립 시 협의하여 결정</p> <p>○ 「2020 도시·주거환경정비기본계획」은 정비예정구역의 신규 지정 보다는 「2010 도시·주거환경정비기본계획」의 내용을 갈음하도록 계획하고 있음.</p> <p>○ 2012년 도시재정비법 공포 이후 기본계획 재수립 시 검토 후 반영하도록 하겠음</p>
15	문화재과	<p>○ 매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 제6조 규정에 의거 매장문화재 지표조사 대상 사업은 3만제곱미터 이상인 경우와 과거에 매장문화재가 출토되거나 발견신고된 지역에서 건설공사를 하는 경우에 해당하며, 지표조사 시행시기는 사업시행계획서 작성 완료전에 하여야 함</p> <p>○ 아울러, 국가 및 시지정 문화재주변에서 정비사업을 하는 경우에는 문화재별로 고시된 문화재현상변경 허용기준(높이 기준)을 참고하여 최대한 반영하여 시행될 수 있도록 조치</p>	<p>○ 정비계획수립 시 문화재 관련부서와 협의하여 반영토록 하겠음.</p>
16	도시계획과	<p>○ 2020인천광역시 도시·주거환경정비기본계획(안) 보고서 P107 ~ P110에 수록된 인구지표 등은 현재 “2025년 인천도시기본계획 정비용역”이 진행중에 있으므로 향후 확정되는 내용으로 수정이 필요함.</p>	<p>○ 「2025년 인천도시기본계획 정비용역」에서 계획지표가 확정되면 내용 수정 하겠음</p>
17	개발계획과	<p>의견없음</p>	
18	도시재생과	<p>○ 기초현황 : 지구단위계획구역 현황에 도시재생사업 누락(21쪽)</p>	<p>○ 기초현황에 반영</p>

	<p>- 동인천 및 주안2,4동 재정비촉진사업 및 송의, 도화구역 도시개발사업 등</p> <p>○ 부문별계획 : 주거지관리계획(특별관리지역) 및 토지이용계획에 결합정비지역 및 결합정비구역 추가 검토(113쪽)</p> <p>- 도시 및 주거환경정비법 제34조(정비구역의 분할 및 결합) 규정에 의한 지정</p> <p>- 역세권 중심의 고밀복합개발과 자연환경 및 문화재 보존지역 등의 서로 떨어진 지역·구역을 하나의 정비구역으로 지정</p> <p>※ 도시재생사업추진계획[도시재생과-1079(2011.4.6)]에 따른 결합 및 순환개발 추진</p> <p>- 자연환경 및 문화재 보호 등과 결합된 정비사업의 효율적인 추진 및 활성화</p> <p>○ 정비예정구역 선정</p> <p>- 2020 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획(안)에 『주안 2·4동 일원 재정비촉진지구내 15개 구역(주택재개발정비사업구역 10개소, 도시환경정비사업구역 5개소)』을 포함 검토필요</p> <p>※ 근거 : 도촉법 제13조 제1항 제1호</p> <p>○ 주안 2·4동 일원 재정비 촉진계획 결정 (2010. 5. 24, 인고 제2010-139호)</p>	<p>○ 2012년 도시재정비 및 주거환경정비법이 공포될 예정으로 새로운 법령에 적합한 기본계획 수립(변경)시 반영토록 하겠음</p> <p>○ 도촉법 제13조제1항제1호에 촉진계획이 결정·고시된 때에는 도정법제3조에 의한 기본계획은 결정 등이 있는 것으로 본다고 정하고 있으므로 신규로 기본계획에 포함하기 보다는 2012년 도시재정비 및 주거환경정비법이 공포될 예정으로 새로운 법령에 적합한 기본계획 수립(변경)시 반영토록 하겠음</p>																																																																												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #e0f2f1;"> <th style="width: 10%;">구분</th> <th style="width: 15%;">사업유형</th> <th style="width: 20%;">구역명</th> <th style="width: 15%;">면적(㎡)</th> <th style="width: 10%;">비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">총계</td> <td>1,274,169</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="16">촉진구역 (16개소)</td> <td rowspan="10">주택재개발 정비사업 (10개소)</td> <td>미추1구역</td> <td>64,558</td> <td>5.1</td> </tr> <tr> <td>미추2구역</td> <td>112,618</td> <td>8.8</td> </tr> <tr> <td>미추3구역</td> <td>117,636</td> <td>9.2</td> </tr> <tr> <td>미추4구역</td> <td>72,106</td> <td>5.7</td> </tr> <tr> <td>미추5구역</td> <td>167,486</td> <td>13.1</td> </tr> <tr> <td>미추6구역</td> <td>94,224</td> <td>7.4</td> </tr> <tr> <td>미추7구역</td> <td>106,560</td> <td>8.4</td> </tr> <tr> <td>미추8구역</td> <td>118,459</td> <td>9.3</td> </tr> <tr> <td>주안1구역</td> <td>129,323</td> <td>10.2</td> </tr> <tr> <td>미추10구역</td> <td>138,640</td> <td>10.9</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">도시환경 정비사업 (5개소)</td> <td>미추A구역</td> <td>22,051</td> <td>1.7</td> </tr> <tr> <td>미추B구역</td> <td>22,314</td> <td>1.8</td> </tr> <tr> <td>미추C구역</td> <td>23,253</td> <td>1.8</td> </tr> <tr> <td>주안11구역</td> <td>23,391</td> <td>1.8</td> </tr> <tr> <td>미추D구역</td> <td>20,043</td> <td>1.6</td> </tr> <tr> <td>도시개발사업</td> <td>도시개발1</td> <td>24,440</td> <td>1.9</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">준치관리구역 (4개소)</td> <td>준치1구역</td> <td>3,992</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td>준치2구역</td> <td>2,663</td> <td>0.2</td> </tr> <tr> <td>준치3구역</td> <td>5,521</td> <td>0.4</td> </tr> <tr> <td>준치4구역</td> <td>4,891</td> <td>0.4</td> </tr> </tbody> </table>			구분	사업유형	구역명	면적(㎡)	비율(%)	총계			1,274,169	100.0	촉진구역 (16개소)	주택재개발 정비사업 (10개소)	미추1구역	64,558	5.1	미추2구역	112,618	8.8	미추3구역	117,636	9.2	미추4구역	72,106	5.7	미추5구역	167,486	13.1	미추6구역	94,224	7.4	미추7구역	106,560	8.4	미추8구역	118,459	9.3	주안1구역	129,323	10.2	미추10구역	138,640	10.9	도시환경 정비사업 (5개소)	미추A구역	22,051	1.7	미추B구역	22,314	1.8	미추C구역	23,253	1.8	주안11구역	23,391	1.8	미추D구역	20,043	1.6	도시개발사업	도시개발1	24,440	1.9	준치관리구역 (4개소)	준치1구역	3,992	0.3	준치2구역	2,663	0.2	준치3구역	5,521	0.4	준치4구역	4,891	0.4
구분	사업유형	구역명	면적(㎡)	비율(%)																																																																										
총계			1,274,169	100.0																																																																										
촉진구역 (16개소)	주택재개발 정비사업 (10개소)	미추1구역	64,558	5.1																																																																										
		미추2구역	112,618	8.8																																																																										
		미추3구역	117,636	9.2																																																																										
		미추4구역	72,106	5.7																																																																										
		미추5구역	167,486	13.1																																																																										
		미추6구역	94,224	7.4																																																																										
		미추7구역	106,560	8.4																																																																										
		미추8구역	118,459	9.3																																																																										
		주안1구역	129,323	10.2																																																																										
		미추10구역	138,640	10.9																																																																										
	도시환경 정비사업 (5개소)	미추A구역	22,051	1.7																																																																										
		미추B구역	22,314	1.8																																																																										
		미추C구역	23,253	1.8																																																																										
		주안11구역	23,391	1.8																																																																										
		미추D구역	20,043	1.6																																																																										
	도시개발사업	도시개발1	24,440	1.9																																																																										
준치관리구역 (4개소)	준치1구역	3,992	0.3																																																																											
	준치2구역	2,663	0.2																																																																											
	준치3구역	5,521	0.4																																																																											
	준치4구역	4,891	0.4																																																																											

19	건축 계획과	-	
20	토지 정보과	의견없음	
21	환경 정책과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비계획 수립 및 정비사업 시 환경성 검토 절차 이행             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사전환경성 검토 협의 대상(환경정책기본법 시행령)</li> <li>· 도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비계획 및정비 구역의 지정(환경영향평가 대상사업 규모 이상인 경우) → 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제2항에 따라 시·도지사가 지방도시계획위원회와 건축위원회의 공동 심의를 요청하기 전</li> </ul> </li> <li>○ 환경영향평가 협의 대상(환경영향평가법 시행령)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다) 중 사업면적이 30만 제곱미터 이상인 사업</li> <li>· 지방자치단체가 시행하는 경우 : 「도시 및 주거환경정비법」 제28조제4항에 따른 사업시행 인가의 고시 전</li> <li>· 지방자치단체 외의 자가 시행하는 경우: 「도시 및 주거환경정비법」 제28조제1항에 따른 사업시행의 인가 전</li> </ul> </li> <li>○ 정비사업 시행 시 산업안전보건법 제38조의2, 4에 따라 사업자는 건축물의 철거 전에 해체·제거계획 수립하여 승인 기관 및 해당 군·구 환경부서 제출 하여야함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비계획 수립 시 환경성 검토에 대하여 협의절차 이행</li> <li>○ 사업면적이 30만 제곱미터 이상인 사업에 대해서는 사업시행인가 시 환경영향평가 협의토록 행정지도</li> <li>○ 사업시행계획인가 시 이행될 수 있도록 행정지도</li> </ul>
22	대기 보전과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사전             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 환경 유해시설과 주거시설과의 이격거리 검토(먼지, 악취, 소음, 일조, 조망권 등)</li> <li>- 주거지역 배치 시 대기오염 확산을 위한 바람골 등 마련</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 신규 정비예정구역 선정시 협의 하여 선정</li> </ul>

		<p>검토</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가급적 개별난방을 배제하고 지역난방을 공급할 수 있도록 계획에 반영 요망</li> <li>- 시행 시 태양광 등 친환경에너지시설을 도입하여 공용전기의 경우 30% 이상 대체할 수 있도록 시행하기 바람</li> </ul> <p>○ 사업 시행 중</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공사 진행 시 대기오염 발생 최소화 : 대기환경보전법에서 정한 비산먼지의 엄격한 기준을 적용한 억제시설 설치 등</li> <li>- 주변 반경 1km범위 내 도로는 고압살수차 등을 운영하여 청소 실시</li> </ul> <p>○ 완료 후</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 환경정책기본법에서 정한 환경기준 준수 : 미 준수 시 대책 시설 마련</li> <li>- 환경오염측정망 신규 설치 지역 대상여부 검토 : 측정망 설치주체 사전 확인.</li> </ul>	<p>○ 사업시행계획인가 시 이행될 수 있도록 행정지도 하겠음</p>
23	청소과	의견없음	
24	수질하천보전과	의견없음	
25	하수과	<p>○ 하수도시설 분야는 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 제1항 제3, 5호에서 정비기반시설(하수도시설) 현황 및 계획을 수립토록 되어 있으나, 기본계획(안)에서는 V. 부문별 계획에 반영되어 있지 않은 바</p> <p>○ 부문별계획(정비기반시설계획)에 하수도 정비기본계획에서 계획된 하수처리구역별로 정비예정구역을 분류하여 처리구역별 정비사업의 현황을 파악할 수 있도록 수립하여 주시기 바람.</p> <p>○ 아울러 건폐율·용적률 등에 관한 건축물 밀도계획 수립 시 정비예정구역별 인구변화(개발전, 후) 예측이 가능하다면 이를 바탕으로 한 정비기반시설(하수도시설)계획이 수립될 수 있도록 조치하여 주시기 바람.</p>	<p>○ 2012년 도시재정비 및 주거환경정비법이 공포될 예정으로 새로운 법령에 적합한 기본계획 수립(변경)시 반영토록 하겠음</p>
26	공원녹지과	<p>○ 각종 개발사업 추진 시 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』 규정에 의한 일정규모 이상의 도시공원(또는 녹지) 확보계획을 개발계획에 포함</p> <p>○ 사업구역 내 공원(또는 녹지) 배치는 지역주민의 공원이용이 편리하도록 주변 공원(또는 녹지)과의 연계성 및 네트워크화를 통해 상호 보완적인 생태계로 작용할 수 있도록 배치</p>	<p>○ 정비계획수립 시 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』에 적합한 공원녹지를 확보하고 있으며 배치 등에 관한 사항은 관련부서와 협의하여 결정토록 행정지도</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인접한 소규모 정비예정구역은 가능한 범위 내에서 하나의 사업구역으로 지정하는 등 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』에 의한 공원·녹지비율 적용제외 대상이 최소화 되도록 하여야 함.</li> </ul>	
27	인천광역시교육청	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 학교용지 필요 권역 : 금송구역· 전도관구역, 용마루구역, 용현1구역.</li> <li>○ 학교용지 필요 권역은 우리교육청 학생수용계획 및 인천광역시 각종 개발사업에 따라 변경될 수 있음.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 금송구역· 전도관구역, 용마루구역, 용현1구역은 학교용지가 확보되어 정비구역지정 완료된 지역으로 변경사항 발생시 협의하여 결정</li> </ul>
28	인천발전연구원	-	
29	인천광역시개발공사	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주거지 유형별 관리 기본방향, 114p                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 소규모 정비사업방식 도입(E유형, F유형)                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>· 향후 관련법 개정 시 적용가능한 정비구역을 명시하고, 인천시의 시범사업 등으로 추진 필요</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 사업유형별 정비계획수립방안, 187p                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거환경개선사업의 공공용지(도로, 공원, 녹지 등) : 법적 기준 이상 계획하고, 기부채납 원칙                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업 추진 시 기부채납하는 공공용지 비율이 높아 사업성 악화</li> <li>· 공익성 강한 사업임을 고려, 재개발·재건축사업과 별개로 설치비율 적용 완화 필요</li> <li>· 주거환경개선사업은 무상귀속·양여되는 국공유지 비용과 형평성 맞춰 기부채납하거나, 구역 내 국공유지는 전면 무상양여 가능도록 근거 마련</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 재원조달에 관한 검토, 191p                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도정법 상 보조 및 용자 : 국가, 시 도는 공공이 시행하는 정비사업에 기초조사사업비 및 기반시설사업비 일부를 보조·용자 가능(각각 80% 이내)                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>· 현재 추진 중인 주거환경개선사업에 인천시 도시정비기금 지원 근거 마련 (公社 등이 선투입한 정비계획수립 용역비, 정비기반 시설 공사비 등)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기본계획 수립 이후 소규모 정비사업을 발굴하여 추진</li> <li>○ 구청장이 정비계획 수립시 공공성과 사익성이 조화를 이룰 수 있는 정비계획이 되도록 행정지도</li> <li>○ 기금확보 시 적극 검토</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 거점확산형 주거환경개선사업의 추진, 214p             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 만석동 거점확산형 주거환경개선사업 시행자 : 동구청, 도시개발공사</li> <li>· 현재 공사는 당 주거환경개선사업의 시행자가 아님 (임대주택 건설을 위한 설계부분만 인천시 대행사업으로 수행 중)</li> <li>· 현재 사업추진 없는 타 주거환경개선사업에 인천시 시범사업으로 추가 적용 검토 필요</li> </ul> </li> <li>○ 정비사업의 공공참여 확대, 222P             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인천시 공공관리제 도입 검토</li> <li>· 현재 서울 및 경기도는 공공관리제 관련 제도 수립하여 전면 시행 중</li> <li>· 인천시 현황 상 공공관리제를 도입하되 부분적 혹은 시범 도입 검토 필요(기존구역 일부, 신규지정구역 등)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 수정</li> <li>○ 인천시 실정에 적합한 공공관리제 도입 예정</li> </ul>
30	LH공사	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 진행사업 : 우리공사에서 사업추진중인 7개구역 중 3개지구(향촌, 간석, 부개)는 진행 중이며, 보상착수 전 사업지구(용마루, 십정2, 송림4, 대현학교 뒤)는 분양수요제고방안 수립 및 사업추진여건을 개선하여 사업추진 예정</li> <li>○ 신규사업 : 우리공사의 경영 및 자금여건상 현재 신규사업에 대한 참여는 어려운 실정임</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LH공사 사업 참여여부는 향후 검토</li> </ul>
31	인천광역시 소방안전본부	-	
32	중구	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비구역 해제절차 및 지원사항에 대한 실질적 주민지원방안 마련 요청</li> <li>- 기반시설 및 편익시설 설치 지원 보다는 실질적 정비구역 해제를 위한 추진위원회 및 조합운영비 재정지원 방안 마련</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비구역 해제 시 조합운영비등 재정지원방안에 대하여 2020년 공포예정인 도시재정비 및 주거환경정비법에 반영될 수 있도록 국토해양부에 건의하였음.</li> </ul>
33	동구	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2020 인천광역시 도시주거환경정비기본계획(안) 협의에 대하여 「만석괘이마을 주거환경개선 정비예정구역(신규)」의 밀도계획은 관련규정(도시계획조례)보다 강화된 건폐율 50%, 용적을 250% 이하로 계획되어 있으나,</li> <li>○ 위 구역은 전면개량방식의 공동주택개발이 아닌 현지개량으로 추진할 예정이므로 도시계획조례상 건폐율, 용적률보다</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 밀도계획 중 건폐율을 60%로 수정하여 반영</li> </ul>

		<p>밀도계획을 강화하는 것은 타당하지 않다고 판단.</p> <p>○ 현지개발사업의 밀도계획은 관련규정(도시계획조례)상의 건폐율, 용적률로 지정하되 「도시및주거환경정비법」 제43조(다른 법령의 적용 및 배제)에 의한 정비계획상 용도지역 결정에 따른다는 조건사항 등으로 조서에 명시될 수 있도록 검토바람</p>	
34	남구	<p>○ 주안11구역의 경우 2010 도시·주거환경정비 기본계획상 면적과 상이 하므로 면적 수정 필요(23,391㎡→19,400㎡)</p> <p>○ 「2020 도시·주거환경정비 기본계획」 공람공고 내용중 주안1구역 및 주안11구역의 정비예정구역 해제 사유가 명확치 않아 주안2·4동 재정비촉진지구가 해제되는 것으로 주민들이 오해를 하고 있으므로 주민오해가 없도록 구체적으로 해제사유를 명시 요망</p> <p>○ 도화역복측구역이 기본계획도에 누락되어 있으므로 표기하여 줄 것.</p>	<p>○ 면적수정</p> <p>○ 주안1, 11구역은 『주안 24동 일원 재정비촉진지구내에 포함된 구역으로 중복지정으로 해제되었으며, 촉진지구는 도축법 제13조 제1항 제1호에 따라 정비예정구역 결정 등이 있는 것으로 본다고 정하고 있음.</p> <p>○ 기본계획 총괄도면 수정하여 고시예정</p>
35	연수구	<p>의견없음</p>	
36	남동구	<p>○ 성현구역(구역번호 : 82) - 사업유형선정을 위한 주민여론(주민설명조사, 주민설명회 개최 등)수령 후 기본계획 변경 및 정비계획수립 추진</p> <p>○ 만부지구구역(구역번호 : 169) - 2010. 4. 5.고시(인천광역시 고시 제2010 - 88호)된 사업면적 오기(誤記) 수정 요망 (면적(㎡) : 40,000 → 49,800)</p> <p>○ 간석자유시장주변구역(구역번호 : 170) - 정비계획수립과 관련한 주민설명회 개최(2회) 및 주민설명조사 실시(2011.9. 5~11. 4)결과 토지등소유자 동의율 부족(38.9%)으로 정비계획수립 추진이 불가한 바, 정비예정구역 해제 검토 요망</p>	<p>○ 정비계획수립시 존치·보전·개량 등 혼합형 정비방식으로 추진</p> <p>○ 면적수정</p> <p>○ 주민설명 결과 동의율 부족(38.9%)으로 정비계획수립이 불가 하므로 해제가 타당하나 기본계획 변경시 반영</p>

37	부평구	의견없음	
38	계양구	의견없음	
39	서구	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비예정구역 해제와 신규 지정에 대해서는 의견 없음</li> <li>○ 계획의 목표 및 기본구상(P91~P97) 내용 중 아래 사항에 대해서는 실효를 거둘 수 있는 구체적인 세부시행 방안이나 제도의 마련이 필요하다고 판단됨.</li> <li>○ <b>전면 철거 방식에서 수복·보존 등의 사업방식 다양화</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업성 악화, 주민 의식 변화 등의 사유로 정비사업은 필요하나 전면 철거 방식 적용이 어려운 사업장이 증가되고 있으므로 새로운 사업방식(수복형 개발, 주거지재생사업, 소규모 주택정비사업 등)을 주민들에게 홍보하고 안내하기 위한 사업의 세부 시행 내용과 절차 및 모델의 제시가 필요함.</li> </ul> </li> <li>○ <b>주민의 요구에 따른 구역 해제와 기반시설 지원</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비구역 해제는 제정될 「도시재정비 및 주거환경정비법」이 마련되면 주민 갈등 해소를 위해 요건 충족 시 조속한 행정처리로 해제할 수 있으나, 그 간 소요된 비용의 지원을 위해서는 시조례의 개정이 필요하고 『마을 만들기 프로그램』 도입 시 실행을 위한 구체적 업무 프로세스와 운영 방법 등이 사전에 마련되어야 한다고 사료됨.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기본계획의 목표 및 기본구상은 국회에 개류중인 「도시재정비 및 주거환경정비법」이 공포되면 법령에 적합하게 세부적인 계획을 수립(변경)하여 시행할 계획임</li> </ul>

### 3. 시의회 의견청취

- 일 시 : 2011. 12. 5.
- 청취결과 : **원안과 의견을 달리 하기로 함**(재석위원 전원찬성 : 8명)
- 의견내용 : 예정구역 해제구역 중에서 노후도 60%이상, 토지등 소유자 1,000명이상, 주민설문 회수율 40%이상, 회수율에 대한 찬성 동의율 75%이상 되는 경우 해제에서 제외하고 이외에도 노후도 60%이상이 해제되는 곳은 아카사키촌과 같이 현지 개량방식을 활용한 보안대책을 강구하여 도시계획위원회에 상정할 것.

### 4. 도시계획위원회 심의

#### 가. 도시계획위원회 1차

- 일 시 : 2012. 1. 11
- 장 소 : 영상회의실
- 심의결과 : 분과위원회 회부
- 심의내용 : 인천시 도시주거환경정비 정책 및 방향 설정을 위한 심도 있는 검토 필요

#### 나. 도시계획(소)위원회

- 일 시 : 2012. 2. 1
- 장 소 : 도시계획과 회의실
- 심의결과
  1. 안전진단비 등 정비사업에 대한 시의 재정지원 방안 강구
  2. 정비사업 대상지를 직주근접의 일자리 창출과 연계검토 필요

## 다. 도시계획위원회 2차

- 일 시 : 2012. 2. 15
- 장 소 : 영상회의실
- 심의결과 : 조건부 가결
- 심의조건
  - 「도시 및 주거환경정비법」 및 도시 및 주거환경정비기본방침(2012. 2. 1일 공포) 규정에 따라 새로이 기본계획 수립시
  - 정비사업에 대한 시 차원의 재정지원방안과 일자리 창출 방안을 연계 검토

## 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획

수립권자 : 인천광역시

- 시 장 : 송 영 길
- 행정부시장 : 조 명 우
- 정무부시장 : 김 진 영
- 도시계획국장 : 유 영 성
- 주거환경정책관 : 김 명 구
- 주거환경관리팀장 : 김 영 섭
- 주거환경정비팀장 : 채 기 병
- 주택정비팀장 : 김 기 문
- 담 당 : 정성균, 장영재, 신미경, 이미경  
배연식, 임채경, 신경희, 고원주