

한진중공업 대표이사 귀하

본 보고서를 「북항배후부지 제1종지구단위계획」의 최종성과품으로 제출합니다.

2012. 6

(주) 한국종합기술

대표이사 이강록  
책임기술자 류용상



# 목 차

## I. 북항배후부지 제1종지구단위계획 계획설명서

### 제1장 개 요

1. 계획의 명칭	1
2. 계획의 배경 및 목적	1
3. 계획의 범위	1
4. 추진경위	2
5. 추진절차	3

### 제2장 현황 및 계획여건 분석

1. 인천광역시 도시 특성	7
2. 대상지 현황	17
3. 상위 및 관련계획 검토	34
4. 국내외 사례조사	52
5. 현황종합분석	60

### 제3장 기본구상

1. 기본방향	63
2. 계획 컨셉설정	65
3. 기능배치계획	66
4. 토지이용계획 구상	67

## 제4장 부문별 지구단위계획

1. 계획의 명칭

71

2. 계획의 배경 및 목적

73

3. 계획의 범위

83

4. 추진경위

104

5. 추진절차

127

## II. 도시관리계획 결정(변경)조서

1. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 조서

143

2. 도시관리계획(제1종지구단위계획) 결정(변경) 조서

143

## III. 도시관리계획 결정(변경)도

1. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)도

161

2. 제1종지구단위계획구역 결정(변경)도

163

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)도

165

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정도

167

5. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률 등에 관한 결정도

169

## IV. 부록

1. 주요부서 협의의견 및 조치결과

173

# I I . 북항배후부지

## 제1종지구단위계획 계획설명서

제1장 계획의 개요

제2장 현황 및 계획여건 분석

제3장 기본구상

제4장 부문별 지구단위계획

# 제제1장 개요

명칭

배경 및 목적

범위

추진경위

추진절차



# 제1장 계획의 개요

## 계획의 명칭

- 인천 북항배후부지 제1종지구단위계획계획

## 계획의 배경 및 목적

### 1. 계획의 배경

- 세계경제의 국제화 흐름에 따라 동북아시아의 물동량 선점 및 비즈니스 거점화를 위한 주변국간 경쟁 가속화
- 인천시는 인천국제공항, 신항만의 건설 등으로 동북아의 경제 활동과 국제 물류의 최적지로서 물류시설의 확충으로 동북아 물류중심의 거점으로 육성 계획

### 2. 계획의 목적

- 북항 및 항만지원시설 활성화를 위한 배후부지 조성
- 도입기능 및 주변 개발계획을 연계한 합리적 토지이용계획 수립
- 국가 新성장동력산업 유치 및 인천의 산업경쟁력 강화

## 계획의 범위

### 1. 공간적 범위

- 위치 : 인천광역시 서구 원창동, 석남동 일원
- 공간적 범위 : 북항 배후부지
- 면적 : 총 2,097,203m<sup>2</sup>

### 2. 시간적 범위

- 기준년도 : 2012년
- 목표연도 : 2021년

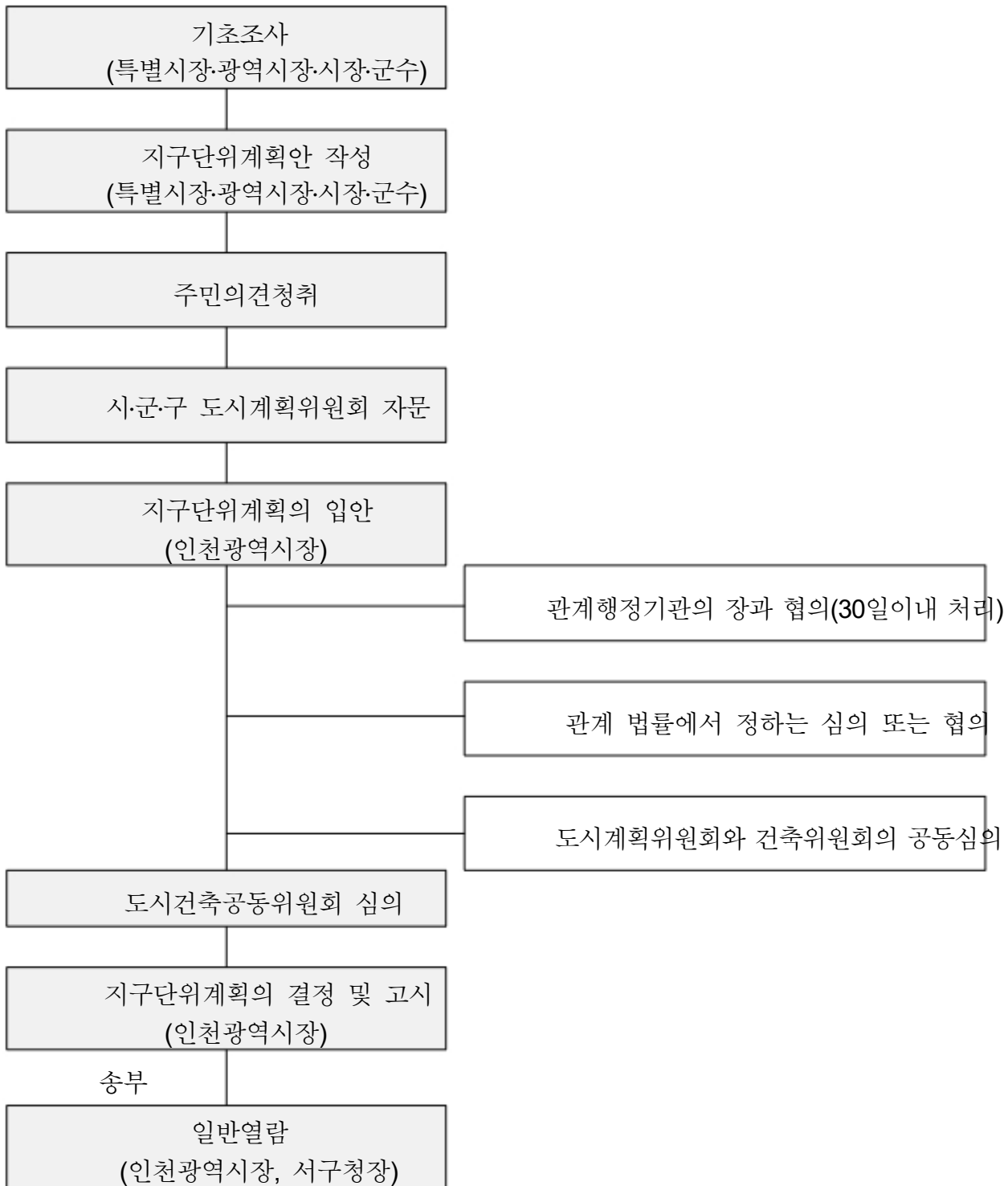


## 추진경위

일 시	추진경위
2005.12.28.	○공업용지 위치변경을 위한 제1차 수도권정비위원회 심의 의결
2006.12.18.	(수래논현 → 인천북향 배후부지 일부) ○인천도시관리계획(용도지역, 제1종지구단위계획구역) 결정(변경) 고시
2007. 4.25.	(인천광역시 제2006-237호) ○공업용지 위치변경을 위한 제2차 수도권정비위원회 심의 의결
2008.12. 1.	(인천북향 배후부지 일부지정) ○공업용지 위치변경을 위한 제3차 수도권정비위원회 심의 의결
2009. 5.14.	○북향일원 제1종지구단위계획(안) 제안서 제출(한진중공업 → 인천시)
2009. 9. 4.	○북향일원 제1종지구단위계획(안) 입안 (인천광역시)
'09. 9. 14~28.	○도시관리계획 입안(안) 공고·열람
2009.10.14.	○시의회 의견 청취 (원안가결)
2009.12.10.	○사전환경성검토 협의 회신 (한강유역환경청 → 인천광역시)
2009.12.22.	○교통영향분석·개선대책 위원회 심의 (수정가결)
2010. 3.10.	○도시·건축공동위원회 심의 (보류)
2010. 9. 8.	○도시·건축공동위원회 재심의 (조건부 가결)
2011.11. 8.	○용도지역 변경 이익환원 최종협의(한진중공업 ⇒ 인천시장)
2011.11.11.	○도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 공고·열람
2011.12. 5.	○도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 공고·열람
2011.12.21.	○도시·건축공동위원회 심의(분과위원회 회부)
2012.12.29.	○분과위원회 개최
2012. 1. 5.	○도시·건축공동위원회 심의(원안 가결)
2012. 1.16.	○도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시(인천광역시고시 제2012-5호)

## 추진절차

### 1. 제1종지구단위계획



# 제2장 현황 및 계획여건 분석

인천광역시 도시특성

대상지 현황

상위 및 관련계획 검토

국내외 사례조사

현황종합분석





## 제2장 현황 및 계획여건 분석

### 인천광역시 도시특성

#### 1. 자연환경

##### 가. 도시특성

- 인천은 지리적으로 한반도의 중앙부 서해안에 위치하고 있는 항구도시로서, 동북아의 관문역할 담당
- 인천광역시의 행정구역은 서해안의 백령도, 덕적도, 연평도 등을 포함하여 동서간 약 192.2km, 남북간 약 117.6km에 달함

< 인천광역시의 위치 >

시청소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지명	극점	
인천광역시 남동구 정각로 29 (구월동 1138)	동 단	계양구 하야동	동경 126° 47' 44"	동서간 192.23 km
	서 단	옹진군 백령면	동경 124° 36' 41"	
	남 단	옹진군 덕적면	북위 36° 55' 10"	남북간 117.60 km
	북 단	옹진군 백령면	북위 37° 58' 55"	

자료 : 인천광역시, 인천통계연보, 2010

< 인천광역시 위치도 >

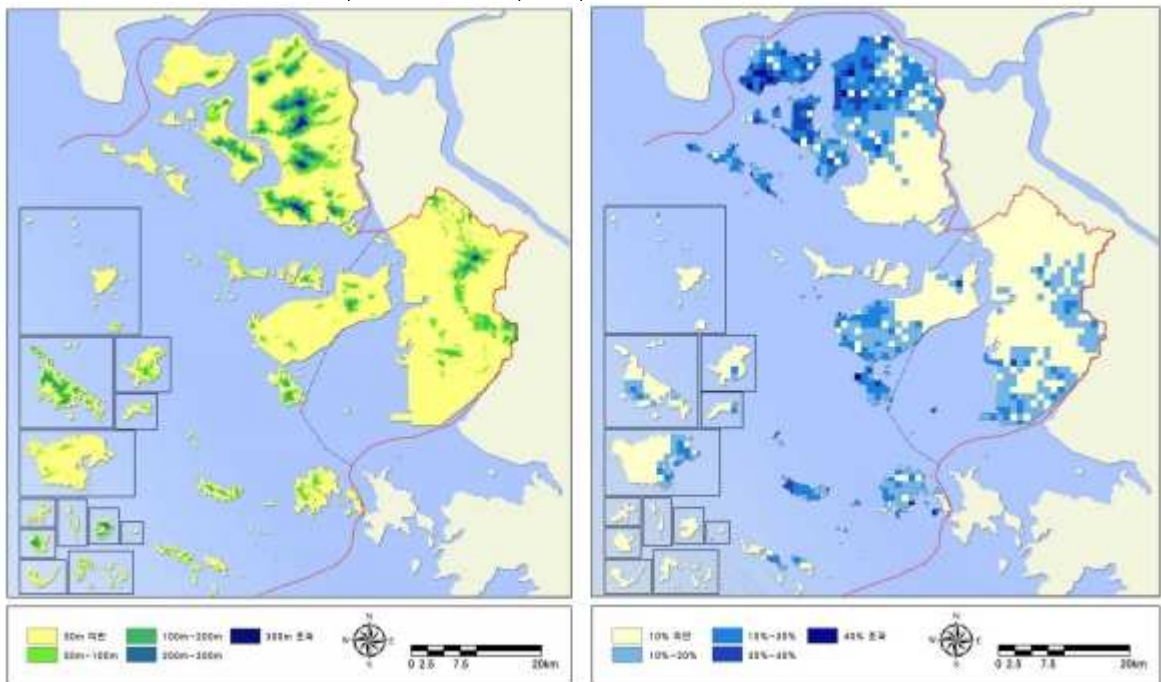


## 2. 자연환경

### 가. 지형·지세

- 육지부는 비교적 평탄하지 않은 지형이며, 계양산(395m)과 철마산(266m), 약사산(180m)으로 이어지는 소산맥이 기존 시가지의 서구와 계양구 및 부평구의 경계를 이루고 있음
- 강화군은 전체면적 411.274km<sup>2</sup>로 인천광역시의 43%를 차지하며, 봉천산(291m), 고려산(436.3m), 퇴모산(338m), 진강산(443m), 마니산(468m), 길상산(336m)이 주요 지세를 형성하고 있음
- 영종·용유지역은 영종도 중앙부의 백운산(255m)을 중심으로 비교적 낮은 구릉형 지형으로 구성되어 있음
- 인천시 전체는 표고 50m 미만이 726.852km<sup>2</sup>로서 전체 행정구역 면적의 약 72.5%를 차지하고 있으며, 경사도 10% 미만이 820.069km<sup>2</sup>로 전체 면적의 약 81.9%를 차지하여 전체적으로 완만한 지형을 형성하고 있음

< 표고분석도 > < 경사분석도 >



### 나. 기상

#### 1) 기온

- 대륙성 기후에 속하면서 해안에 위치하여 다른 내륙지방보다는 해양성 기후의 특성을 보이며, 기온의 연교차가 적은 영향으로 여름의 최고기온은 내륙지방보다 낮은 편이고, 겨울의 최저기온은 높은 경향을 보임

## 2) 강수량

- 해안의 영향으로 대기중에 많은 수증기를 포함하고 있으나, 집중기류의 원인이 되는 기복이 큰 산지가 없어 지형성 강수가 거의 없으며, 대륙에 비하여 일교차가 적기 때문에 소낙성, 전선성 강수가 드물어 내륙지방보다 강수량이 적은 편임

## 3) 풍향·풍속

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

## 4) 안개

- 인천지방의 안개 발생빈도는 내륙에 비해 매우 높은 편이며, 4월부터 안개 발생일수가 증가하기 시작하여 6, 7월에 가장 많으며, 9월부터는 급격히 줄어들고 있음

< 기상 및 기후 >

구 분	기온(℃)			강 수 량 (mm)	평 균 습 도 (%)	바 람(m/s)		천 기 일 수(일)			
	평 균	최 고	최 저			평 균	최 대	맑 음	흐 립	강 수	안 개
2000	12.7	35.2	-11.1	1,159.4	68.7	3.0	19.2	99	93	105	61
2001	12.8	34.0	-18.2	1,144.5	67.5	2.6	14.3	105	84	83	62
2002	13.1	37.0	-10.6	1,033.7	68.0	2.8	15.1	107	98	101	58
2003	12.5	31.0	-14.1	1,702.2	69.0	2.4	13.1	91	118	119	36
2004	12.9	33.9	-14.8	1,307.5	65.0	2.5	13.2	119	88	97	28
2005	12.0	33.8	-13.5	1,155.8	64.0	2.6	12.4	124	81	104	44
2006	12.7	32.5	-13.3	1,300.1	67.0	2.5	12.9	92	97	97	44
2007	12.9	31.8	-8.1	1,120.0	69.0	2.6	13.9	92	113	118	39
2008	12.1	33.6	-11.4	1,137.4	66.0	2.8	14.4	99	90	100	39
2009	12.6	31.4	-10.9	1,382.1	67.0	2.9	14.6	115	78	95	30
평 균	12.6	33.4	-12.6	1,244.3	67.1	2.7	14.3	104	94	102	44.1

자료 : 인천광역시 통계연보, 2010

### 3. 인문환경

#### 가. 인구 및 가구

- 인천광역시의 인구는 2011년 현재 2,808,288명이며, 가구수는 1,059,644가구로 나타남
- 가구당인구는 2000년 3.1명에서 지속적으로 감소하여 현재 가구당 2.6명으로 감소 추세임

**< 인구 및 가구 >**

구 분	인 구 (인)	가 구(호)	가구당인구(인)	비 고
<b>2000</b>	2,562,321	829,164	3.1	
<b>2001</b>	2,581,557	845,739	3.1	
<b>2002</b>	2,596,102	872,057	3.0	
<b>2003</b>	2,601,278	891,606	2.9	
<b>2004</b>	2,610,715	908,673	2.8	
<b>2005</b>	2,632,178	933,686	2.8	
<b>2006</b>	2,624,391	965,302	2.7	
<b>2007</b>	2,710,040	995,712	2.7	
<b>2008</b>	2,741,217	1,014,755	2.7	
<b>2009</b>	2,758,431	1,026,936	2.7	
<b>2010</b>	2,808,288	1,059,644	2.6	
<b>연평균 증가율(%)</b>	0.92	0.8	-	

자료 : 인천광역시 통계, 2011 2/4분기

- 전국의 인구증가율은 둔화되고 있지만 인천광역시의 인구증가율은 전국 인구증가율에 비해 높은 증가율을 보이고 있음

**< 전국 · 인천의 인구변화 >** (단위 : 천명, %)

구 분	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	연평균 증가율			
						`90~`95	`95~`00	`00~`05	`05~`10
<b>전 국</b>	43,411	44,609	46,136	47,279	48,607	0.5	0.7	0.5	0.5
<b>인 천</b>	1,818	2,362	2,562	2,632	2,808	5.4	1.6	0.5	1.3

자료: 통계청 한국통계연감, 2010, 인천광역시 통계연보, 2010

## 나. 토지이용

### 1) 지목별 현황

- 2010년 현재 인천광역시의 총면적은 1,029.44km<sup>2</sup>이며, 지목별로는 임야가 410.48km<sup>2</sup>로서 전체면적의 39.9%를 차지하고 있으며, 답이 184.12km<sup>2</sup>(17.9%), 전이 85.78km<sup>2</sup>(8.3%), 대지가 88.99(8.6%)를 차지하고 있음

**< 지목별 현황 >**

구분	전	답	대지	공장용지	임야	기타
면적(km <sup>2</sup> )	85.78	184.12	88.99	21.69	410.48	238.38
구성비(%)	8.3	17.9	8.6	2.1	39.9	23.2



자료 : 인천광역시 통계자료, 2010.12월

### 2) 용도지역 현황

- 2010년 기준으로 인천시의 용도지역은 도시지역, 비도시지역, 미지정 지역으로 구성되어 있으며 비도시지역과 미지정 지역이 전체 면적의 59.4%를 점유
- 도시지역중 시가화구역 면적은 주거지역이 105.40km<sup>2</sup>(9.5%), 상업지역 17.39km<sup>2</sup>(1.3%), 공업지역 41.04km<sup>2</sup>(3.7%)로 구성되어 있음

**< 용도지역 현황 >**

구분	총계	도시지역				
		계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역
면적(km <sup>2</sup> )	1,105.99	448.81	105.40	17.39	41.04	284.98
구성비(%)	100.0	40.6	9.5	1.3	3.7	25.8
구분	총계	비도시지역			미지정	
		계	관리지역	농림지역		
면적(km <sup>2</sup> )	1,105.99	550.37	292.97	257.35	0.05	106.81
구성비(%)	100.0	49.8	26.5	23.3	0.0	9.6



자료 : 인천광역시 통계연보, 2010

### 3) 제조업 현황

- 인천시의 제조업체중 사업체 기준으로 조립금속제품이 22.12%, 기타기계 및 장비 제조업이 18.79%의 높은 점유율을 보임
- 종사자 기준으로는 기타기계 및 장비가 17.59%, 조립금속제품이 14.37%, 전자부품 영상음향 및 통신장비가 10.06%의 높은 점유율을 보임

산업종분류	인천광역시				서구			
	사업체	구성비	종사자	구성비	사업체	구성비	종사자	구성비
총합계	9,425	100.00	197,778	100.00	3,249	100.00	54,212	100.00
음·식료품	251	2.66	7,033	3.56	64	1.97	1,382	2.55
섬유제품	136	1.44	2,386	1.21	35	1.08	469	0.87
봉제의복 및 모피제품	178	1.89	3,219	1.63	18	0.55	495	0.91
가죽, 가방 및 신발	46	0.49	755	0.38	10	0.31	144	0.27
목재 및 나무제품	436	4.63	7,670	3.88	239	7.36	3,967	7.32
펄프, 종이 및 종이제품	152	1.61	2,180	1.10	59	1.82	779	1.44
출판, 인쇄 및 기록매체	89	0.94	1,111	0.56	18	0.55	215	0.40
코크스, 석유정제품 및 화학물 및 화학제품	13	0.14	522	0.26	4	0.12	428	0.79
의료용물질 및 의약품	280	2.97	6,748	3.41	76	2.34	1,701	3.14
의약품	13	0.14	663	0.34	-	-	-	-
고무 및 플라스틱제품	745	7.90	15,434	7.80	218	6.71	4,074	7.51
비금속광물제품	189	2.01	3,470	1.75	88	2.71	1,608	2.97
제1차 금속산업	404	4.29	12,147	6.14	196	6.03	4,126	7.61
조립금속제품	2,085	22.12	28,425	14.37	714	21.98	8,615	15.89
전기장비	711	7.54	14,145	7.15	179	5.51	3,030	5.59
기타기계 및 장비	1,771	18.79	34,791	17.59	617	18.998	10,756	19.84
전자부품, 영상, 음향, 및 의료, 정밀, 광학기기 및 차량차 및 트레일러	811	8.60	19,895	10.06	282	8.68	5,110	9.43
의약품	194	2.06	3,369	1.70	55	1.69	780	1.44
차량차 및 트레일러	342	3.63	23,354	11.81	94	2.89	2,307	4.26
기타 운송장비	27	0.29	510	0.26	6	0.18	68	0.13
가구 및 기타제품	552	5.86	9,951	5.03	277	8.53	4,158	7.67

자료 : 인천광역시 통계연보, 2008

#### 가) 제조업 우위업종 분석

- 인천광역시내 제조업이 전국수준에 대한 우위업종을 조사하기 위하여 입지계수(LQ)를 산정

< 입지계수(LQ)의 의미 >

구분	입지계수 (LQ)		
	LQ > 1	LQ = 1	LQ < 1
지역내 산업의 특화정도	비교우위업종	평균	하위업종

• 입지계수(LQ)의 계산

- 산업별 업체수를 이용하는 방법 :

$$LQ = \frac{(\text{지역 특정업종 업체수} / \text{전국 특정업종 업체수})}{(\text{지역 특정업종 업체수} / \text{전국 총 업체수})}$$

- 산업별 종사자수를 이용하는 방법 :

$$LQ = \frac{(\text{지역 특정업종 종사자수} / \text{전국 특정업종 종사자수})}{(\text{지역 특정업종 종사자수} / \text{전국 총 종사자수})}$$

- 인천시의 사업체수, 종업원수를 기준으로 상위업종을 분석한 결과 목재 및 나무제품 제조업(16), 제1차 금속제조업(24), 금속가공제품제조업(25), 전기장비제조업(28), 기타 기계 및 장비제조업(29), 가구제조업(32), 기타제품제조업(33)이 입지계수가 높고 증가추세로 분석됨

**< 인천시 제조업 사업체수 및 종사자수 기준 LQ분석 >**

산업종분류	업체수			종사자수		
	인천시	전국	LQ	인천시	전국	LQ
총합계	9,425	61,785		197,778	2,507,598	
음·식료품	251	4,257	0.4	7,033	163,236	0.5
담배	-	12	-	-	2,509	-
섬유제품	136	3,372	0.3	2,386	96,864	0.3
봉제의복 및 모피제품	178	3,264	0.4	3,219	87,778	0.5
가죽, 가방 및 신발	46	762	0.4	755	21,036	0.5
목재 및 나무제품	436	849	3.4	7,670	18,755	5.2
펄프, 종이 및 종이제품	152	1,564	0.6	2,180	50,141	0.6
출판, 인쇄 및 기록매체 복제업	89	1,435	0.4	1,111	30,975	0.5
코크스, 석유정제품 및 핵연료	13	123	0.7	522	9,763	0.7
화학물 및 화학제품	280	2,335	0.8	6,748	99,432	0.9
의료용물질 및 의약품	13	411	0.2	663	26,671	0.3
고무 및 플라스틱제품	745	5,244	0.9	15,434	177,439	1.1
비금속광물제품	189	2,392	0.5	3,470	77,590	0.6
제1차 금속산업	404	2,315	1.1	12,147	115,549	1.3
금속가공제품	2,085	8,492	1.6	28,425	230,862	1.6
전자부품, 영상, 음향, 및 통신기기	811	4,126	1.3	19,895	377,862	0.7
의료, 정밀, 광학기기 및 시계	194	1,712	0.7	3,369	56,455	0.8
전기장비	711	3,747	1.2	14,145	141,533	1.3
기타기계 및 장비	1,771	8,513	1.4	34,791	260,875	1.7
자동차 및 트레일러	342	3,271	0.7	23,354	268,380	1.1
기타 운송장비	27	1,214	0.1	510	136,044	0.0
가구	384	1,441	1.7	6,532	35,878	2.3
기타제품	188	934	1.3	3,419	22,660	1.9

자료 : 인천광역시 통계연보, 2008

#### 4) 교통

##### 가) 도로현황

- 인천지역의 경우 수도권의 관문으로 국도, 고속도로, 철도 등의 우수한 배후수송망을 확보하고 있으며, 또한 육·해·공연계 수송체계로서 인천항만, 인천국제공항, 서해안 고속도로, 제2, 3 경인고속도로, 서울 외곽순환도로, 경인선 등의 폭넓은 수송망을 가지고 있음

< 인천지역 수송망 현황 >

도로명	구간 및 길이	비고	
고속도로	인천공항 고속도로	◦길이 : 40.2km(지선 3.7km 포함) ◦인천시 중구 운서동~고양시 강매동(6~8차선)	
	경인고속도로	◦길이 : 23.9km ◦서울 양천 신월동~서인천~인천 남구 용현동	
	제2경인 고속도로	◦길이 : 26.6km ◦인천 서창JC~경기도 안양(6차선)	
	제3경인 고속도로	◦길이 : 14.3km ◦인천 남동 고잔동~경기 시흥 논곡동(6차선)	
	서해안 고속도로	◦길이 : 27.6km ◦인천~안산(6차선)	
	서울 외곽 순환도로	◦길이 : 92.5km ◦인천시 동부~부천~서울	
	인천시 외곽순환도로	◦길이 : 16.5km ◦인천항~서구~북구(북항진입로 4차선 포함)	
국도	국도 6호선	◦길이 : 40.5km ◦인천~서울	
	국도 42호선	◦길이 : 35.2km ◦인천~반월	
	국도 46호선	◦길이 : 34.7km ◦인천~서울	
지방도	지방도 307호선 (서곶로)	◦길이 : 12.7km ◦인천~양촌	
	지방도 307호선 (가현로)	◦길이 : 11.7km ◦인천~김포	

자료 : 국토해양부

- 경인고속국도, 제2경인고속도로, 제3경인고속도로, 서해안고속도로, 서울외곽순환고속도로, 국도(6호, 42호, 46호선), 지방도307호선, 인천공항고속도로 등을 통하여 수도권내 타지역과 소통
- 현재 건설중이거나 계획중인 도로로서 제2외곽순환도로(김포~청라역~인천역, 2018년)와 계획중인 교량으로 제3연육교(청라~영종, 2020년)의 건설로 대상지에 대한 다각적인 접근 가능
- 대상지 인근으로 제2외곽순환도로IC 계획으로 수도권의 진출입이 용이

### 5) 철도현황

- 광역철도노선은 서울지하철 1호선과 연결되는 경인선 전철이 유일한 실정이며, 서울지하철 1,5,7호선 및 수인선이 인천지하철 1호선과 구상중인 2,3호선과 연계
- 경인선 철도의 도심관통은 지역간 도로교통의 흐름을 단절시키는 장애요소로 작용하고 있어 도시내의 원활한 교통처리 및 체계적인 가로망 구축에 큰 장애요인임
- 1999년에 개통한 도시철도 1호선은 계양역에서 송도 국제업무지구역까지 30개역사(구간32.4km)를 운행하고 있으며, 지상에 집중되어 있는 교통량을 지하로 분산시켜 도심지의 교통혼잡을 완화시키고, 동서중심의 교통을 남과 북으로 연결함으로써 지역간 균형있는 발전 도모
- 현재 대상지내 철도를 이용한 접근은 불가능하며 향후 계획중인 노선도 전무하여 철도를 이용한 접근성 불량

**< 인천광역시 철도현황 >**

구 분	노선	연 장(km)	비 고
계	2	38.57	
경 인 선	1	13.97	• 인천~부개 구간
인천지하철1호선	1	24.60 (지하 22.8, 지상 1.8)	• 송도 연장선 6.5km(2005.2~2009.9) • 굴현 ~계양 1.29km(2000.2~2007.3)

자료 : 인천광역시 대중교통과, 인천시 도시기본계획(2025)

## 6) 상수도

- 2009년 현재 인천광역시의 급수도시내총인구는 2,758,246인, 급수인구는 2,699,718인으로 보급률 97.9%임
- 1일 급수량은 936,802m<sup>3</sup>으로 1일 1인당 급수량 347L 임

### < 상수도 현황 >

구 분	총인구(인)	급수인구(인)	보급률(%)	시설용량(m <sup>3</sup> /일)	급수량(m <sup>3</sup> /일)	1일1인당 급수량(L)
1999	2,524,251	2,428,452	96.2	1,520,800	1,062,000	437
2000	2,562,321	2,466,034	96.2	1,520,800	1,080,984	438
2001	2,581,557	2,483,774	96.2	2,091,800	1,008,610	406
2002	2,596,102	2,498,209	96.2	2,092,800	1,044,975	418
2003	2,601,278	2,507,612	96.4	2,092,800	1,046,118	417
2004	2,610,715	2,531,428	97.0	2,092,800	1,033,310	408
2005	2,632,178	2,554,178	97.0	2,092,800	1,031,860	404
2006	2,624,391	2,600,098	97.6	2,092,800	1,013,199	390
2007	2,710,040	2,644,668	97.6	2,092,800	980,967	371
2008	2,741,219	2,677,906	97.7	2,072,800	951,605	355
2009	2,758,246	2,699,718	97.9	1,998,800	936,802	347

자료 : 인천광역시 통계연보, 2010

## 7) 하수도

- 2009년 인천광역시의 총인구는 2,758,431인이며 하수처리구역 내 인구는 2,678,775인으로 97.1%의 하수도 보급률을 보임

### < 하수도 현황 >

총인구(인)	하수종말처리인구(인)		보급율(%)	비 고
	하수처리구역 내	하수처리구역 외		
2,758,431	2,678,775	79,656	97.1	

자료 : 인천광역시 통계연보, 2010

## 대상지 현황

### 1. 입지여건

- 대상지는 행정구역상 인천광역시 서구 원창동/석남동 일원으로 인천시청에서 약 8km 지점에 위치
- 대상지 동측 부지에 인접하여 중봉로(폭50m)가 남북측으로 통과하며 6km권내에 도화 I.C, 4km 권내에 서인천I.C 입지
- 북항이 대상지 남측과 접하여 있어 본 배후부지와 시너지 효과 기대
- 북측으로는 청라지구 경제자유구역과 인접하여 상호 연계 개발에 따른 국제적 경제력 강화

< 입지여건도 >



## 2. 자연환경

### 가. 표고분석

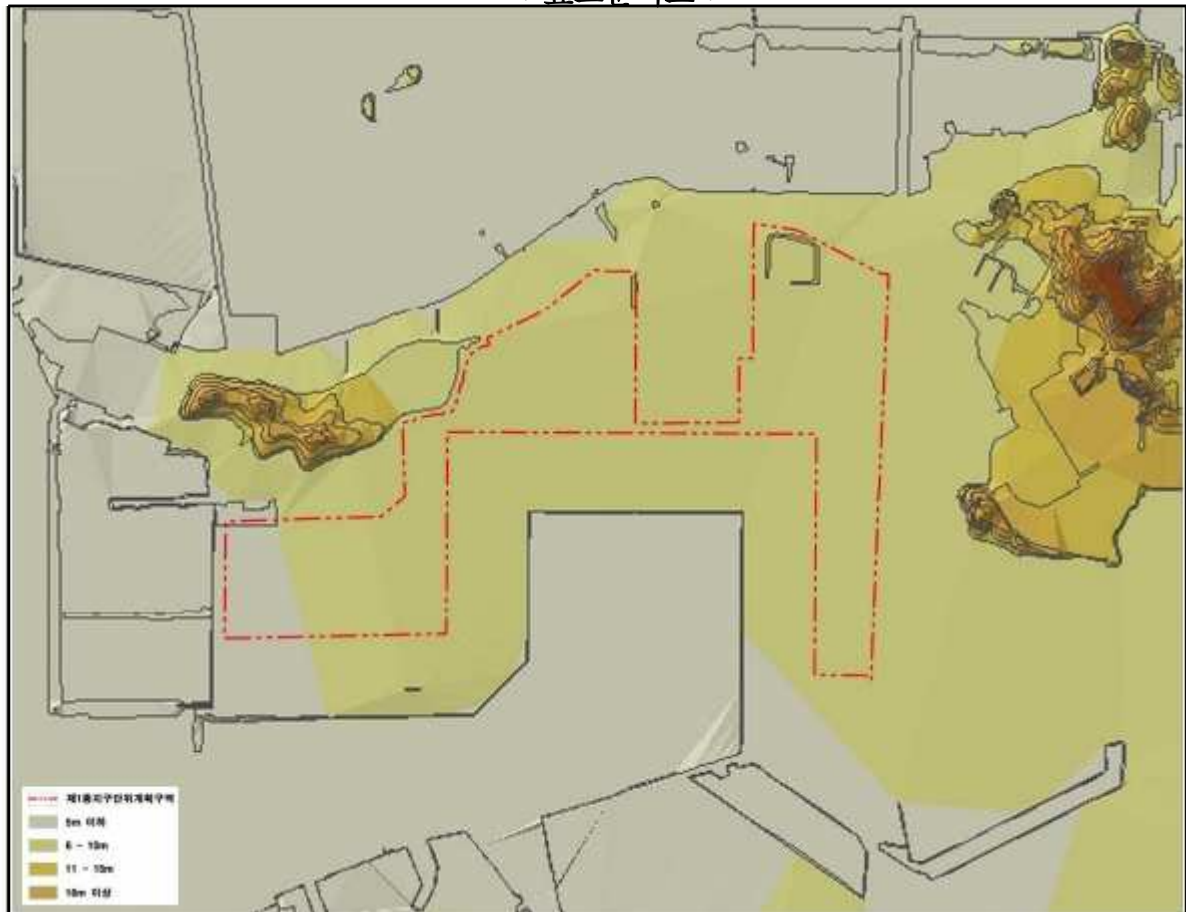
- 대상지는 해안선을 끼고 있는 완만한 평탄지와 일부 매립지로 되어 있으며 대부분이 표고 10m 이하로 개발 여건이 매우 양호함
- 표고분석 결과 10m 이하가 98.7%, 11m 이상이 1.3%를 차지

< 표고 분석 >

구분	면적 (㎡)	구성비 (%)	비고
계	2,097,203	100.0	-
5m 이하	139,364	6.6	-
6 - 10m이하	1,931,823	92.1	-
11 - 15m이하	14,050	0.7	-
16m 이상	11,966	0.6	-

주) 1:5,000 지형도에서 구적한 면적임

< 표고분석도 >



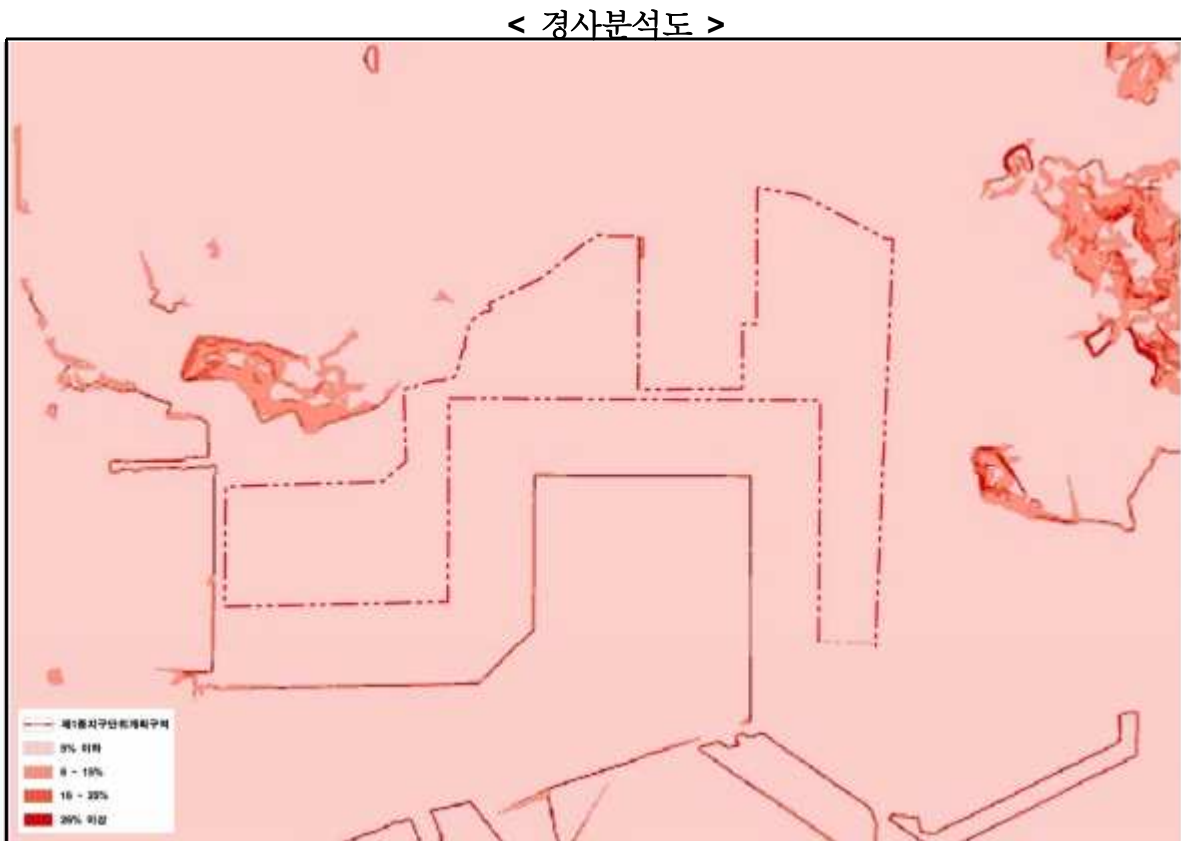
### 나. 경사분석

- 경사분석 결과 5% 이하가 99.9%로 대부분이 완만한 경사임

**< 경사분석 >**

구분	면적 (km <sup>2</sup> )	구성비 (%)	비고
계	2,097,203	100.0	
5% 이하	2,095,300	99.9	
6-15%이하	-	-	
16-25%이하	-	-	
26% 이상	1,903	0.1	

주) 1:5,000 지형도에서 구적한 면적임



### 다. 기상·기후

- 대륙성기후와 해양성기후의 영향으로 기상변화가 심하고 강한 계절풍 현상이 일어나며 주풍향은 북서풍이며 평균풍속은 3.9m/sec
- 강우량은 년중 6~8월에 50~60%가 집중되며 흐린날이 많은 지역

### 3. 인문환경

#### 가. 소유자별 현황

- 대상지 내 토지소유현황은 총 2,097,203㎡중 국유지가 32,664㎡로 1.5%, 공유지가 173,162㎡로 8.3%, 사유지가 1,891,378㎡로 90.2%를 차지

< 소유자별 현황 >

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
총계	2,097,203	100.0	
국유지	32,664	1.5	
공유지	173,162	8.3	
사유지	1,891,378	90.2	

< 소유자별 현황도 >



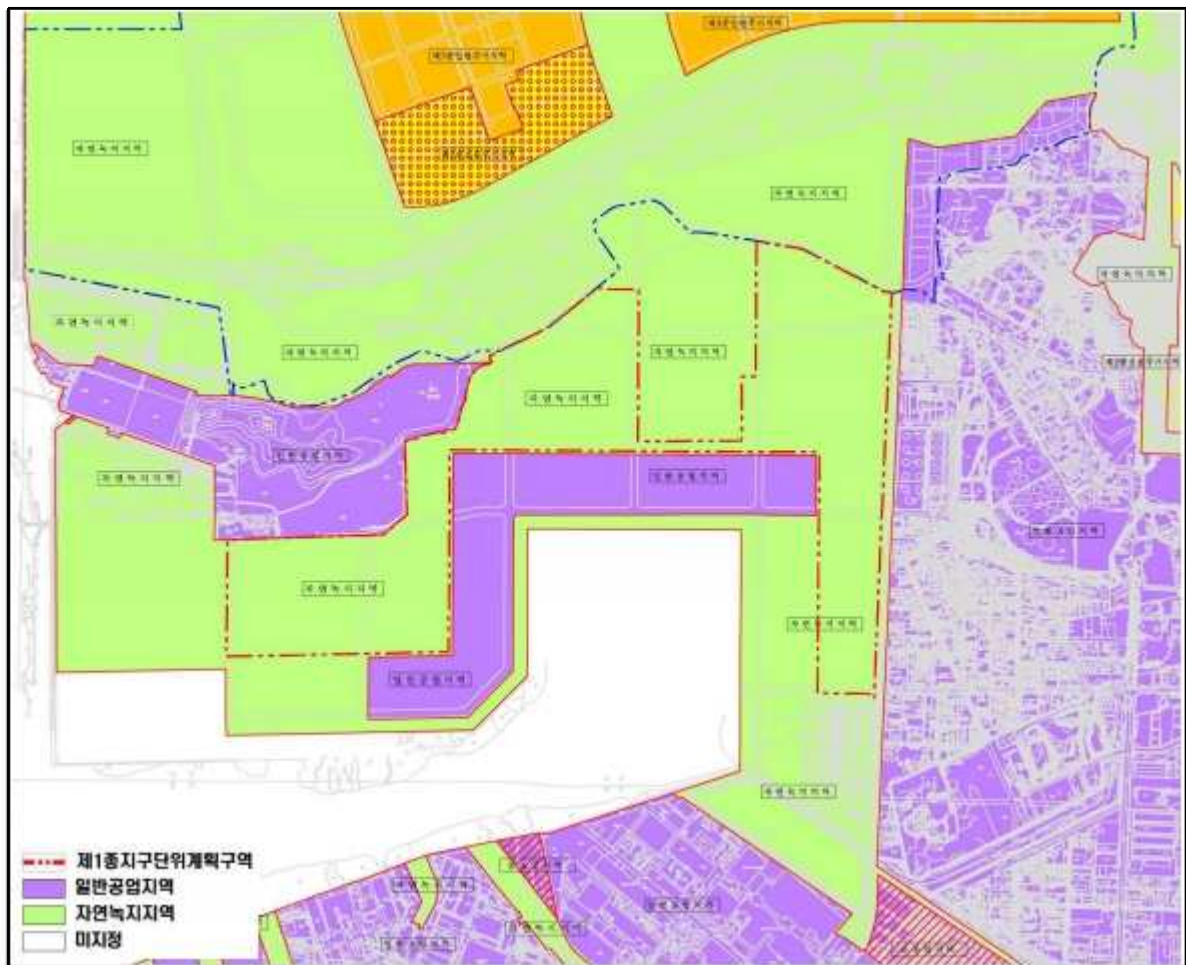
## 나. 용도지역 현황

- 대상지는 현재 자연녹지지역으로 구성되어 있으며 대상지와 접한 북항 항만시설은 자연녹지지역과 일반공업지역으로 지정
- 대상지 및 주변지역은“2020년 인천도시기본계획”에 북항배후물류단지(상업, 공업) 조성을 위하여 시가화예정용지로 계획

< 용도지역현황 >

구분	면적 (㎡)	구성비 (%)	비고
합계	2,097,203	100.0	
자연녹지지역	2,097,203	100.0	

< 용도지역현황도 >



#### 4. 교통 현황

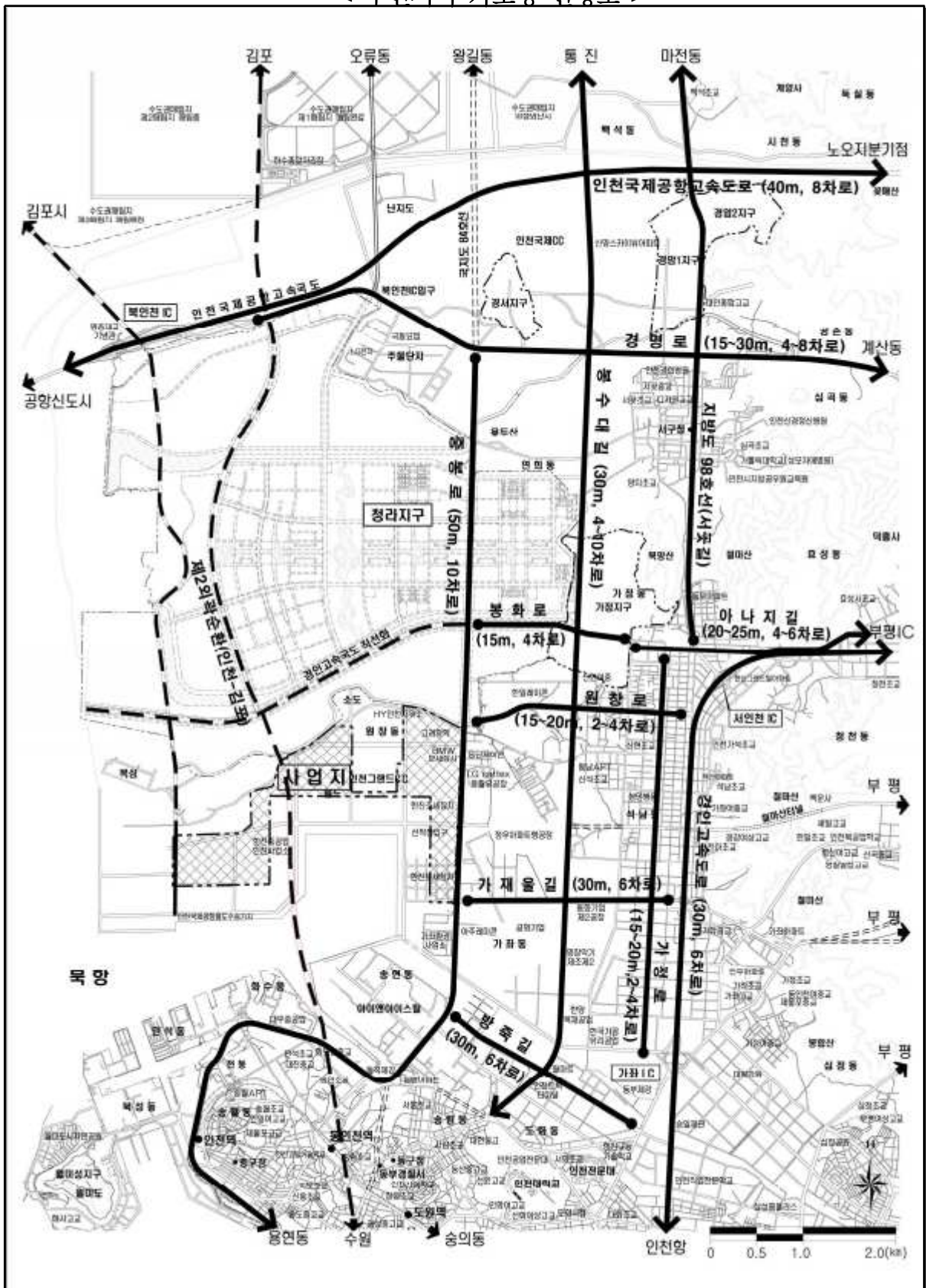
##### 가. 대상지 주변 가로망 및 동선체계 현황

- 대상지 주변 동선체계는 대상지 동측의 중봉로(50m, 10차로) 및 경인고속도로 직선화구간이(40m, 6~8차로) 계획되어 있어 주 접근기능을 담당할 것으로 예측

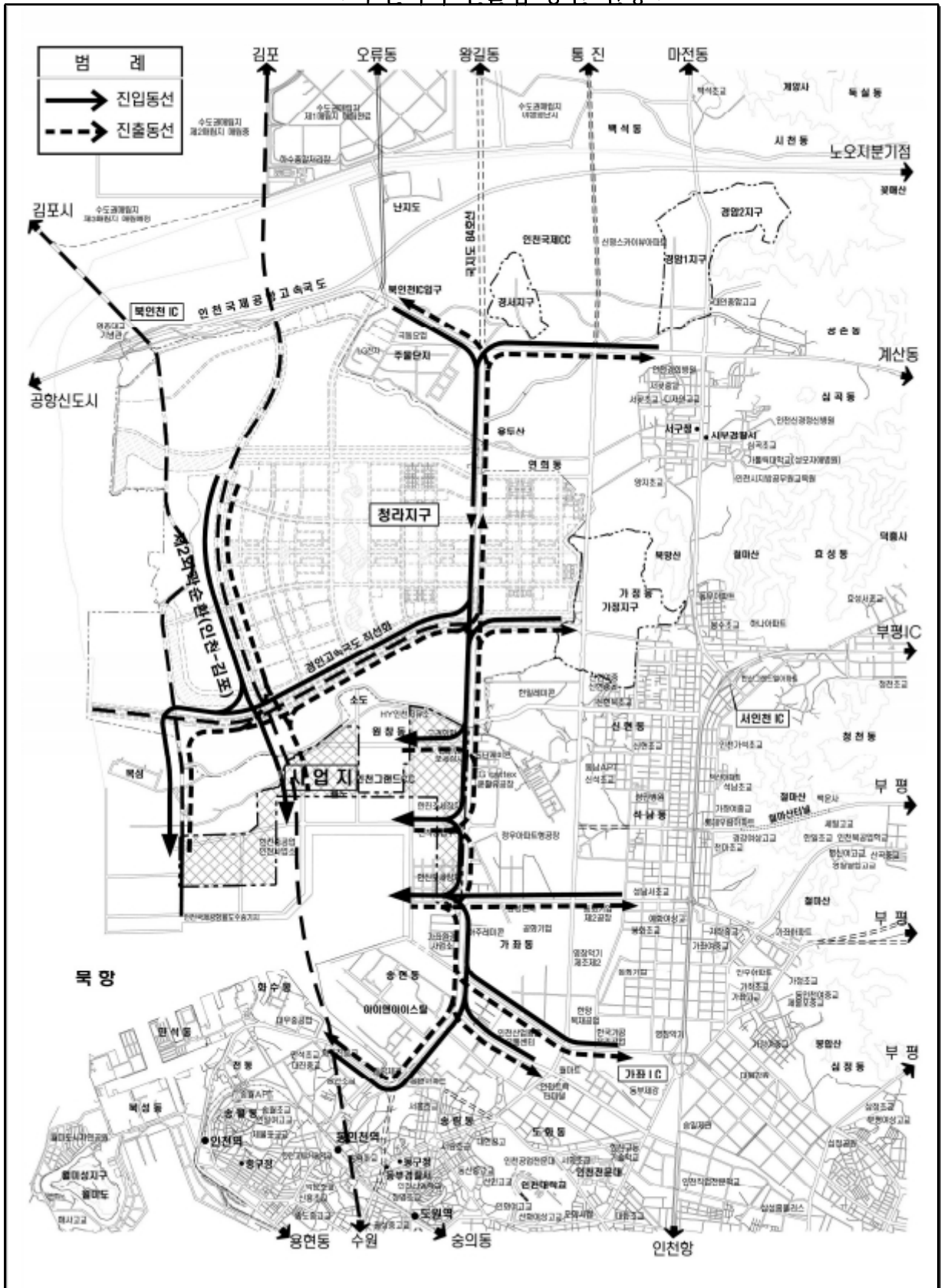
< 대상지 주변 가로망 현황 >

구분	가 로 명	폭(m)	차 로 수(왕복)
남북방향	중봉로	50m	10차로
	봉수대길	18~40m	4~10차로
	서곶길	35m	6차로
	가정로	15~20m	2~4차로
	제2외곽순환도로(계획)	23~30m	4~6차로
동서방향	경명로	15~30m	4~8차로
	봉화로	15m	4차로
	원창로	15~20m	2~4차로
	가재울길	30m	6차로
	방축길	30m	6차로
	경인고속도로직선화(계획)	25~40m	6~8차로

< 주변지역 가로망 현황도 >



< 주변지역 진출입 동선 현황 >



나. 대중교통 이용현황

1) 대중교통 운행 현황

< 대상지 주변가로 시내버스 노선별 운행 현황 >

구분	노선번호	기점	종점	첫차	막차	운행회수 (회/일)	배차간격 (분)
좌석버스	306	을왕해수욕장	인천역	05:30	22:00	66	14~16
간선버스	42-1	동암역	경상지구상베르	05:30	23:00	27	40

자료 : 현장조사자료

2) 대중교통 이용 현황

< 대상지 주변 대중교통 이용현황 >

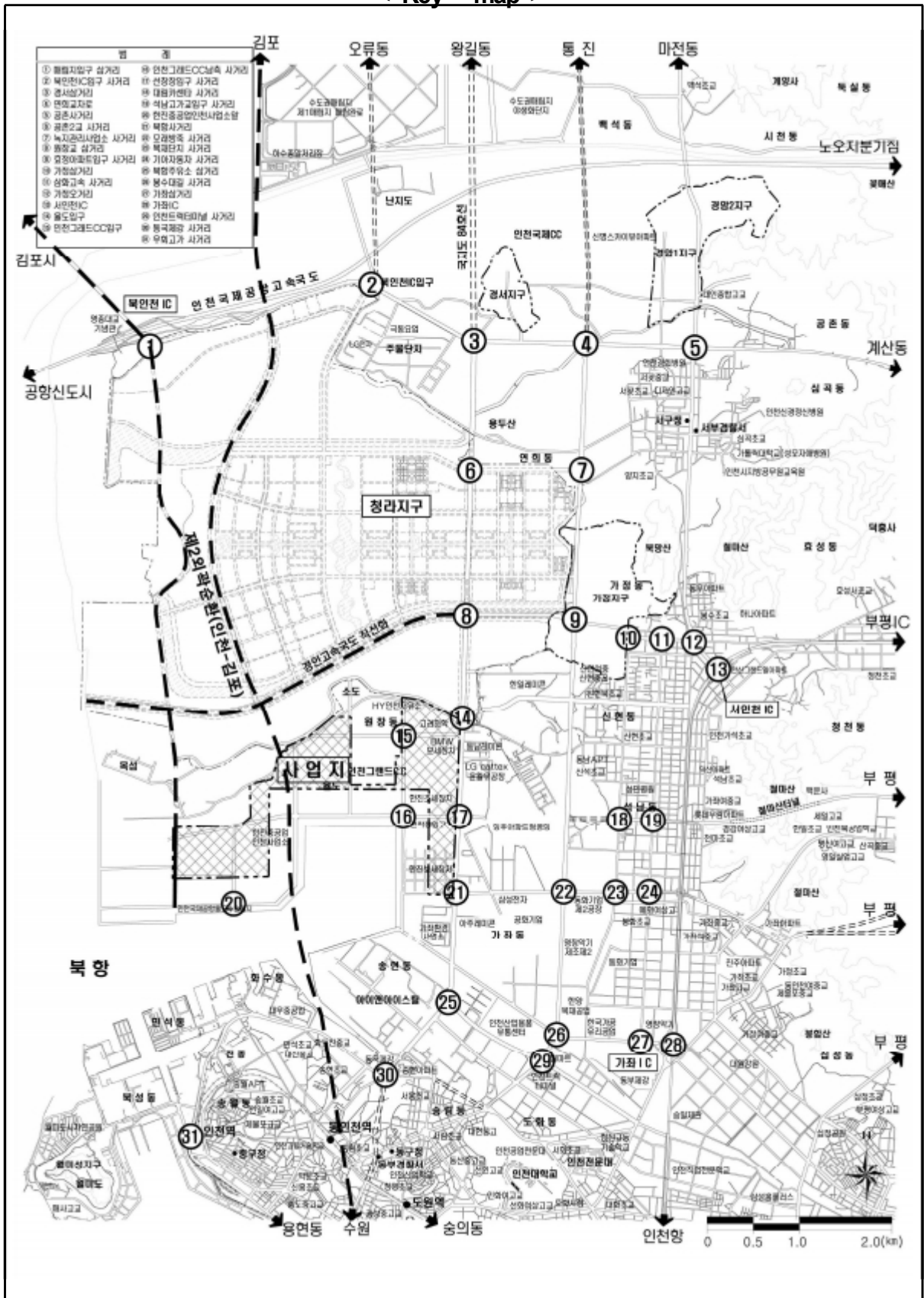
조사지점	노선번호	평균버스정차 대수 (대/시)	평균승차인원 (인/시)	평균하차인원 (인/시)	평균탑승인원 (인/시)
A	42-1	1.2	3.7	4.2	13.4
B	42-1	1.1	4.2	5.4	15.2
C	306	2.7	0.8	1.6	16.2
D	306	2.8	1.2	0.5	19.1

< 대중교통 현황 조사 지점도 >



# 다. 기타현황 및 조사

< Key - map >



1) 화물통행량 현황

< 화물차량 차종구분 내역 >

차 종	내 역
소형 트럭 2.5톤 미만	
중형 트럭 2.5톤 이상	
대형 트럭	세미트레일러 및 트레일러

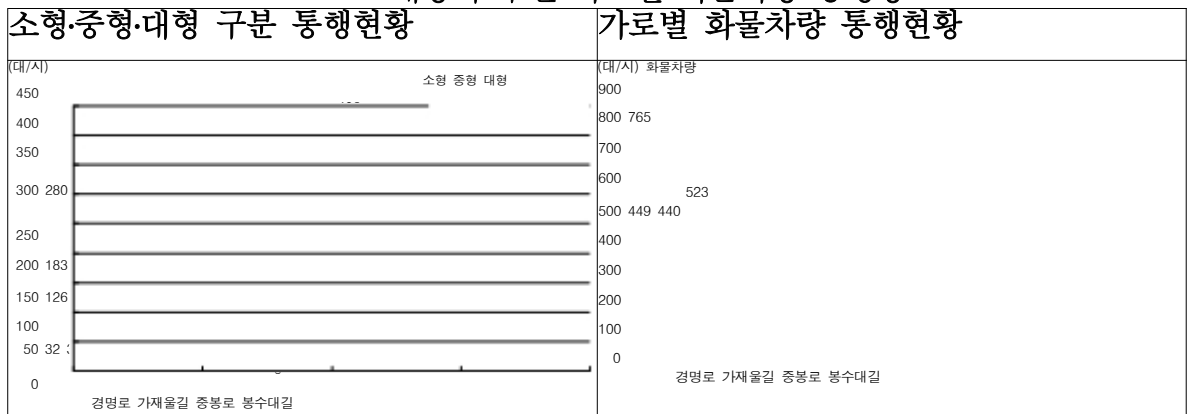
자료 : 국토해양부 교통영향평가지침, 2001. 12. 31

- 대상지 주변 가로별 화물통행량은 평일 오전 침두시인 08:00~09:00시에 중봉로의 화물차량 통행이 765대/시/양방향으로 가장 높게 나타났으며, 봉수대길의 화물통행이 440대/시/양방향으로 가장 낮게 나타남

< 가로별 화물차량 통행현황 >

가 로 명 조 사 구 간	차로수	화 물 차 량 (대/시/양방향)			
		소형	중형	대형	소계
경 명 로 3. 경서삼거리 ~ 4. 연희교차로	8	280	211	32	523
가재울길 21. 가좌삼거리 ~ 22. 모래방죽사거리	6	260	183	6	449
중 봉 로 14. 울도입구사거리 ~ 17. 선착장입구사거리	10	406	322	37	765
봉수대길 9. 효정아파트입구사거리 ~ 22. 모래방죽사거리	10	274	126	40	440

< 대상지 주변 가로별 화물차량 통행량 >



## 2) 재차인원 및 수단별 분담률현황

< 주변가로 재차인원 현황 >

(단위 :인/대)

가 로 명	조 사 구 간	승용차	택시	버스
경 명 로	3. 경서삼거리 ~ 4. 연희교차로	1.38	1.41	1.28
가재울길	21. 가좌삼거리 ~ 22. 모래방죽사거리	1.45	1.37	20.2
중 봉 로	14. 울도입구사거리 ~ 17. 선착장입구사거리	1.27	1.03	14.3
봉수대길	9. 효정아파트입구사거리 ~ 22. 모래방죽사거리	1.29	1.10	-

주 : 현장조사자료

< 주변가로 수단별 분담율 현황 > (단위 : %)

가 로 명	조 사 구 간	승용차	택시	버스	화물차	기타	합계
경 명 로	3. 경서삼거리 ~ 4. 연희교차로	46.8	10.4	18.0	21.2	1.6	100.0
가재울길	21. 가좌삼거리 ~ 22. 모래방죽사거리	43.5	3.2	19.6	25.2	8.5	100.0
중 봉 로	14. 울도입구사거리 ~ 17. 선착장입구사거리	34.1	3.9	11.0	43.2	7.8	100.0
봉수대길	9. 효정아파트입구사거리 ~ 22. 모래방죽사거리	60.2	15.1	10.1	9.6	5.0	100.0

주 : 현장조사자료

## 3) 속도 및 지체도 현황

< 주변지역 속도조사 분석결과 >

가 로 명	조 사 구 간	거리 (Km)	주행 시간 (초)	지체 시간 (초)	통행 시간 (초)	주행속도 (Km/h)	통행속도 (Km/h)	지체율 (%)
경명로	1.매립지입구 ⇔ 5.공촌사거리	6.2	428	189	617	52.15	36.18	30.63
중봉로	3.경서삼거리 ⇔ 31.우회고가사거리	10.9	601	285	886	65.29	44.29	32.17
봉수대길	4.연희교차로 ⇔ 29.인천트럭터미널	7.9	555	361	916	51.24	31.05	39.41
가정로	11.삼화고속사거리 ⇔ 27.가좌삼거리	4.2	479	425	904	31.57	16.73	47.01
봉화로 ~아나 카재울 길	8.월창교삼거리 ⇔ 12.가정오거리	2.8	204	265	469	49.41	21.49	56.50
방죽길	21.북항사거리 ⇔ 24.기아자동차사거리	2.2	234	254	488	33.85	16.23	52.05
	25.북항주유소삼거리 ⇔ 28. 가좌IC	2.7	279	216	495	34.84	19.64	43.64

#### 4) 교통사고 발생현황

< 인천시 도로종류별 교통사고 발생현황 >

시도	도로종류	지점수 (개소수)	발생건수					사상자(명)					
			총계	인피사고			물피 사고	총계	사망 자	부상자			
				소계	사망	부상				소계	중상	경상	
인천	소 계	476	5,820	4,633	62	4,571	1,187	8,102	62	8,040	3,957	4,083	
	일반국도	10	40	27	0	27	13	36	0	36	18	18	
	지 방 도	9	13	12	1	11	1	16	1	15	10	5	
	특별(광역) 시도	457	5,767	4,594	61	4,533	1,173	8,050	61	7,989	3,929	4,060	

자료 : 도로교통안전관리공단 도로종류별 교통사고발생현황, 2005

< 주요지점별 교통사고 발생다발지점 현황 >

지 점 명	발생건수					사상자(명)						
	총계	인피사고			물피 사고	총계	사망 자	부상자				
		소계	사망	부상				소계	중상	경상		
서구 가정동 475번지 가정5거리	44	33	0	33	11	41	0	41	21	20		
서구 연희동 51번지 공촌사거리(연희4거리)	52	40	0	40	12	73	0	73	40	33		
서구 가정동 555번지 서인천고속도로입출구	56	38	0	38	18	64	0	64	26	38		
서구 가좌동 571번지 동부제강 앞 삼거리	11	11	0	11	0	26	0	26	9	17		
서구 가좌동 254번지 가좌3거리	10	9	0	9	1	13	0	13	7	6		
서구 석남동 581번지 석남4거리)	24	18	0	18	6	25	0	25	17	8		
서구 석남동 583번지 석남고가4거리	15	13	0	13	2	21	0	21	5	16		
서구 가정동 541번지 가정 삼희상가 앞	8	7	0	7	1	18	0	18	7	11		
서구 석남동 223번지 목재단지4거리	9	6	0	6	3	15	0	15	6	9		
서구 가좌동 178번지 봉수대길4거리	11	7	0	7	4	12	0	12	6	6		
서구 원창동 382번지 도수송기지입구4거리	8	5	0	5	3	6	0	6	4	2		

자료 : 도로교통안전관리공단 교통사고 잦은 곳 기본개선계획, 2005

## 5. 도시계획시설 현황

### 가. 항만

- 대상지 남측과 서측에 신항만건설촉진법에 의하여 북항과 청라투기장이 도시계획시설(항만)으로 결정

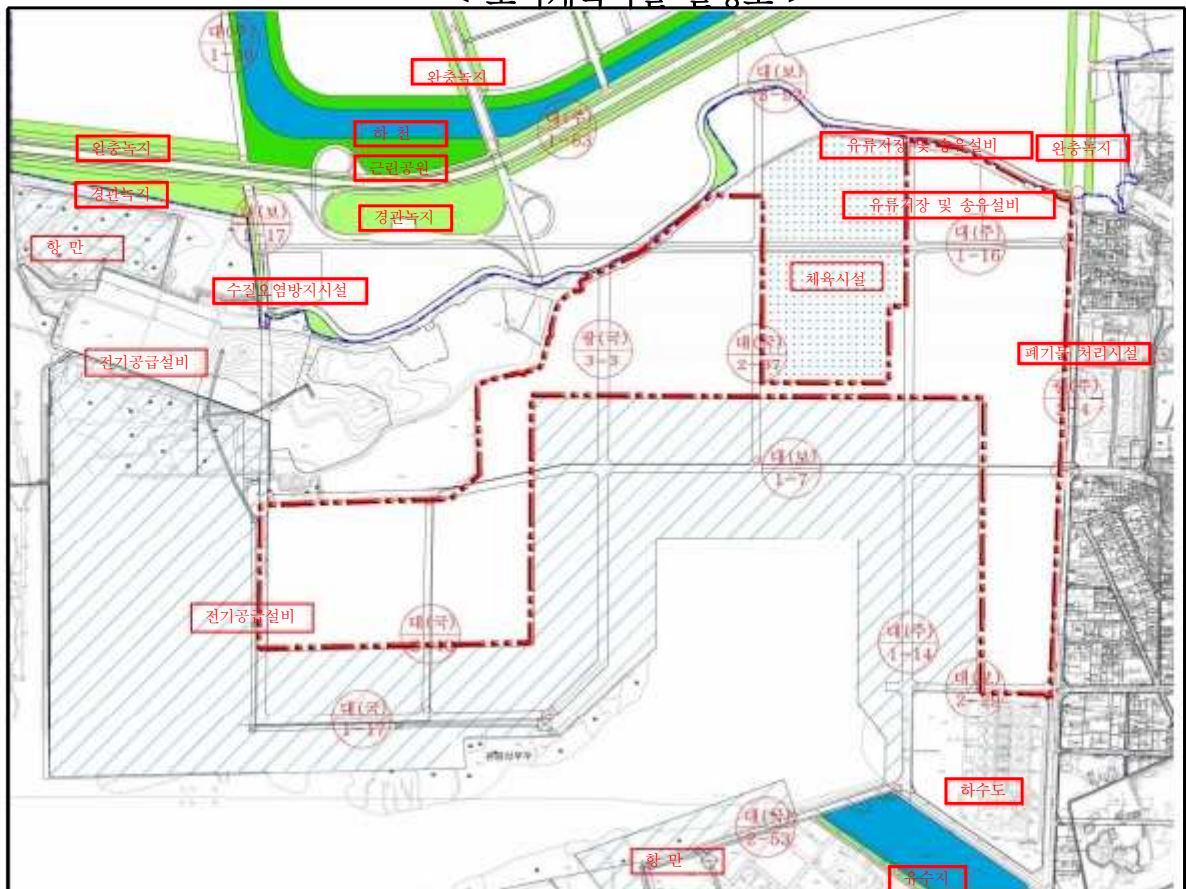
### 나. 가로망

- 대상지는 중봉로(폭50m)에서 접근 가능하며, 동서축 방향의 도시계획도로 3개노선(대로1-16, 대로1-7, 대로2-29), 남북축 방향의 도시계획도로 5개노선(대로1-14, 대로2-37, 광로3-3, 대로2-40, 대로1-17)이 계획

### 다. 공원·녹지

- 대상지내 도시계획시설로 결정된 공원 및 녹지는 현재 없는 상태이며, 인접지에 체육시설(골프장) 1개소 입지

< 도시계획시설 결정도 >











■ 도로결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	비 고
	등	류	번	폭원(						
기정	광	3	3	40	주간선 도로	1,761 (487)	원창동 대1-16	원창동 대1-17	일반도 로	인고158 (‘06.9.11) ( )는 구역내
기정	대	1	7	35	보조간 선 도로	3,100 (570)	석남동 광1-14	원창동 대1-17	일반도 로	( )는 구역내
기정	대	1	14	30 ~35	보조간 선 도로	14,700 (989)	원창동 대2-38	장수동 광3-7	일반도 로	인고13 (‘05.1.25) ( )는 구역내
기정	대	1	16	35	주간선 도로	9,730 (1,040)	광2-4	광3-13(공촌 동)	일반도 로	건고54 (70.2.9) ( )는 구역내
기정	대	1	17	35 ~40	주간선 도로	2,307 (554)	원창동39 5	광3-3 (원창동)	일반도 로	인고158 (‘06.9.11) ( )는 구역내
기정	대	2	29	30	보조간 선 도로	4,250 (267)	대2-32	대1-14 (하수처리장)	일반도 로	( )는 구역내
기정	대	2	37	30	국지도 로	1,500 (728)	대1-7	대2-38(원창 동)	일반도 로	( )는 구역내
기정	대	2	40	30	국지도 로	850 (561)	원창동 대1-17	대1-7(올도)	일반도 로	( )는 구역내

■ 유류저장 및 송유설비

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	명 칭	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	최종결정	비고
기정	-	유류저장 및 송유설비	유류저장 및 송유설 비	한화에너지(1)	원창동 196-7번지 일원	441,514	인고 122 (99.9.30)	올도
기정	-	유류저장 및 송유설비	유류저장 및 송유설 비	현대정유	원창동 379번지 일원	141,125	인고제2003- 166호 (2003.8.25)	

## 6. 현황사진

Key Map	1-1
	
1-2 1-3	
	
2-1 2-2	
	
3-1 3-2	
	

3-3 4-1



4-2 4-3



5-1 5-2



6-1 6-2



7-1 7-2



# 상위 및 관련계획 검토

## 1. 상위관련계획 검토

### 가. 제4차 국토종합계획 수정계획 (2011~2020)

#### 1) 계획의 비전

- 동북아시아 중심에 위치한 한반도의 장점을 최대한 활용하고 FTA시대의 글로벌 트렌드를 수용하여 유라시아-태평양지역을 선도하는 글로벌 국토 실현
- 정주환경 인프라 산업 문화 복지 등 전 분야에 걸쳐 국민의 꿈을 담을 수 있는 국토 공간을 조성하고 저탄소 녹색성장의 기반을 마련하는 녹색국토 실현



#### 2) 기본목표

- 경쟁력있는 통합국토
- 지속가능한 친환경국토
- 품격있는 매력국토
- 세계로 향한 열린국토

#### 3) 6대 추진전략

- 국토경쟁력 제고를 위한 지역특화 및 광역적 협력 강화
- 자연친화적이고 안전한 국토공간 조성
- 쾌적하고 문화적인 도시주거환경 조성
- 녹색교통국토정보 통합네트워크 구축
- 세계로 열린 신성장 해양국토 기반 구축
- 초국경적 국토경영기반 구축

#### 4) 주요 관련내용 (권역별 발전방향-수도권)

##### 가) 기본목표

- 글로벌경쟁력 강화를 위한 지식경제체제 형성
- 동아시아 관문역할을 위한 국제 교통·물류 인프라 구축
- 녹색성장 선행모델과 문화관광 브랜드 구축을 통한 삶의 질 확보
- 자율적인 광역성장관리체제 구축 및 권역간 연계협력 강화

##### 나) 발전방향

- 동아시아경제 선도를 위한 전략거점 및 지식산업클러스터 육성
- 서울 및 인천경제자유구역에 국제업무 거점을 형성하고 경인축을 국제업무축으로 육성
- 인천시 및 경기도 서해안일대는 인천공항, 인천항 및 평택당진항을 이용하여 물류 산업을 육성하고 용의무외시화지역은 관광레저산업을 집중육성
- 문화콘텐츠, 디자인, 소프트웨어산업 등 지식기반서비스산업과 로봇바이오, U-헬스, IT기반융합, 고령친화, 신재생에너지 등 지식기반제조업의 거점으로 육성
- 국제 물류인프라 구축 및 교통인프라 기능 확충
- 인천항과 평택당진항을 대외교역의 거점항만으로 육성하고, 김포공항의 동북아 일일비즈니스 셔틀공항 기능강화
- 국가물류체계의 개선을 위해 수도권에 입지한 물류거점과 지방의 물류거점을 연결하는 물류 간선네트워크 구축
- 경인아라뱃길 건설 등을 통해 수도권 물류효율성 확보
- 환경친화적 도시 정비 및 관광경쟁력 강화
- 노후 항만공업지역은 신개념 복합산업단지로 재개발하여 도심형산업기능의 입지유도 및 활성화
- 수도권에 존재하는 다양하고 풍부한 여가문화 및 관광자원을 특정 주제별로 분류하여 여자관광권역을 설정
- 수도권의 역사문화전통과 지역적 특성을 활용한 고부가가치 관광산업을 육성하고, 도심의 전통 문화공간을 차별화된 역사문화관광 자원화
- 수도권지역을 대상으로 주제별 또는 지역별 관광 상품을 연계하여 공동으로 해외 마케팅을 실시하고 관광산업의 고부가가치화 실현
- 경인아라뱃길과 한강, 경기만일대(강화~옹진~인천국제공항~영흥도~전곡항)를 수상 레저축으로 개발하고 국제해양 관광시설확충

## 나. 제3차 수도권정비계획 (2006~2020)

### 1) 계획의 목표

#### 가) 계획의 방향

- 수도권 인구 안정화를 전제로 수도권의 질적발전 추구
- 높은 국제 경쟁력을 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

< 수도권의 산업 특성화벨트 및 산업배치 전략 >

구분	산업 배치 방향
서울 및 주변지역	동북아 금융·업무기능 중심으로 특화하고, 지식기반산업 및 도시형 제조업을 중심으로 「업무 및 도시형산업 벨트」 조성 ※ 서울에는 「국제금융·비즈니스
수원 인천 지역	수원의 반도체산업 클러스터, 안산, 시흥 부품소재 클러스터, 인천의 경제자유구역 및 인천공항·항만 등을 핵심거점으로 하는 「국제물류 및 첨단산업 벨트」
경기 북부 지역	과주의 LCD단지를 중심으로 디스플레이산업 클러스터를 조성하고 개성공단과의 연계체제를 구축하는 등 「남북교류 중심의 산업벨트」 형성
경기 동부 지역	자연환경을 활용한 전원 휴양관광을 활성화하고 이천, 여주, 광주의 도자산업을 문화관광상품·연계 육성하여 「지원 휴양벨트」로 형성
경기 남부 지역	화성과 안성의 제약산업, 화성과 평택의 자동차부품산업, 평택과 아산만의 디스플레이산업, 평택항을 중심으로 한 물류산업 등이 다양하게 집적하고 있어서



## 2) 권역별 정비방안

### 가) 권역현황

구 분	과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
면 적 11,730km <sup>2</sup>	1,996km <sup>2</sup> (17.0%)	5,902km <sup>2</sup> (50.3%)	3,832km <sup>2</sup> (32.7%)
인 구 23,528천명	19,033천명(80.9%)	3,580천명 (15.2%)	915천명(3.9%)
행 정 구 역	서울특별시, 인천광역시(일부),의정부시, 구리시, 남양주시(일부), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(일부) (16시)	동두천시, 안산시, 오산시, 평택시, 파주시, 남양주시(일부), 용인시(일부), 연천군, 포천시, 양주시, 김포시, 화성시, 안성시(일부), 인천광역시(일부), 시흥시(일부)	이천시, 남양주시(일부), 용인시(일부), 가평군, 양평군, 여주군, 광주시, 안성시(일부) (5시, 3군)
정 비 전 략	과밀화 방지 도시문제 해소	이천기동 수용 자족기반 확충	한강수계 보전 주민불편 해소
권역구분			

나) 권역별 규제 현황

구 분	과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
공 장	- 대기업 신·증설 금지 - 중소기업공장중 도시형업종 허용	- 대기업 신·증설 금지 (아산산단 제외) - 14개 첨단업종 기존 대기업 공장 100% 증설 허용 - 외투 기업 25개업종 한시적 허용 ('07년말까지) - 8개 첨단업종 대기업공장 신·증설 한시적 허용('06년말까지)	- 대기업 신·증설 금지 - 공해없는 중소기업 신·증설 허용 (1천㎡이내)
공장총량 규제			
대 4년 제  학 · 전 문 · 산 업  (증 원 )	신설 금지 (서울로는 이전 금지)	신설금지 소규모(50인)대학 허용	신설 금지 소규모(50인)대학허용
	신설 허용 (단, 서울제외)	신설 허용	산업대 금지, 전문대 허용
	- 정원 총량규제 · 4년제 대학 증원은 심의 후 허용, 산업·전문대학은 전국 입학정원 총증가수의 10%이내 허용, 초과는 심의후 허용		
공공청사	- 신축금지 (중앙부처 제외) - 증축·매입·임차는 심의 후 허용		
대형 건축물	과밀부담금 부과 (서울시에 한함)	규제 폐지	금 지
개 택지 발 조성 사 업  공 업 용 지  관 광 지	100만㎡이상 심의후 허용	3만-6만㎡미만 심의후 허용	
	30만㎡이상 심의후 허용	* 오염총량제 실시 시·군은 택지조성에 한하여 20만㎡까지 심의후 허용	
	10만㎡이상 심의후 허용		
조 세	취·등록세 3배 초과 재산세 5배 초과	-	-

## 다. 인천도시기본계획(2025)

### 1) 4대목표와 10대 전략

#### 가) 경쟁력 있는 활력도시


- 도시성장발전 및 시너지효과 극대화를 위한 공간구조 정비
- 영종-강화-개성을 연결하는 평화벨트의 구축을 위한 기반 조성
- 2014년 인천아시아경기대회의 성공적 개최를 위한 기반시설 조성의 지원
- 항만 기능의 재편으로 해양물류거점 육성
- 영종 및 강화지역의 접근성 확보를 통한 관광·레저 및 물류기능 강화

#### 나) 역사문화자연자원의 활용을 통한 지역활성화 및 도시경쟁력 강화

- 월미지역과 연계하여 노후화된 항만의 전략적 개발로 새로운 거점 창출
- 경인 아라뱃길의 개발과 더불어 주변지역의 계획적 개발
- 도서지역의 풍부한 역사적 문화유산과 자연자원의 활용을 통한 관광·레저 산업 기반 조성
- 강화 및 옹진군 도서지역의 주거환경 개선 및 자족시설 확보 지원

#### 다) 도시재생 활성화 및 활력과 지속가능한 커뮤니티 확보

- 도시재생사업의 전략적 지원으로 신도심과의 균형발전 유도
- 용도 혼재지역의 토지이용 현실화를 통한 도시공간 정비
- 공공기관 및 군부대 이전부지를 활용한 효율적 토지이용
- 서북부 지역 미개발지 주거 및 산업용지의 계획적 개발 지원



## 라. 인천도시기본계획(2020)

### 1) 계획의 목표와 전략

#### 가) 국제적 도시기능 강화 및 미래 신성장기반 구축

- 경제자유구역 송도지구, 영종지구, 청라지구 개발 및 검단신도시 개발의 지원을 통한 새로운 거점 육성
- 영종-강화-개성을 연결하는 평화벨트의 구축을 위한 기반 조성
- 2014년 인천아시아경기대회의 성공적 개최를 위한 기반시설 조성의 지원
- 항만 기능의 재편으로 해양물류거점 육성
- 영종 및 강화지역의 접근성 확보를 통한 관광·레저 및 물류기능 강화

#### 나) 역사문화자연자원의 활용을 통한 지역활성화 및 도시경쟁력 강화

- 월미지역과 연계하여 노후화된 항만의 전략적 개발로 새로운 거점 창출
- 경인 아라뱃길의 개발과 더불어 주변지역의 계획적 개발
- 도서지역의 풍부한 역사적 문화유산과 자연자원의 활용을 통한 관광·레저 산업 기반 조성
- 강화 및 옹진군 도서지역의 주거환경 개선 및 자족시설 확보 지원

#### 다) 도시재생 활성화 및 활력과 지속가능한 커뮤니티 확보

- 도시재생사업의 전략적 지원으로 신도심과의 균형발전 유도
- 용도 혼재지역의 토지이용 현실화를 통한 도시공간 정비
- 공공기관 및 군부대 이전부지를 활용한 효율적 토지이용
- 서북부 지역 미개발지 주거 및 산업용지의 계획적 개발 지원

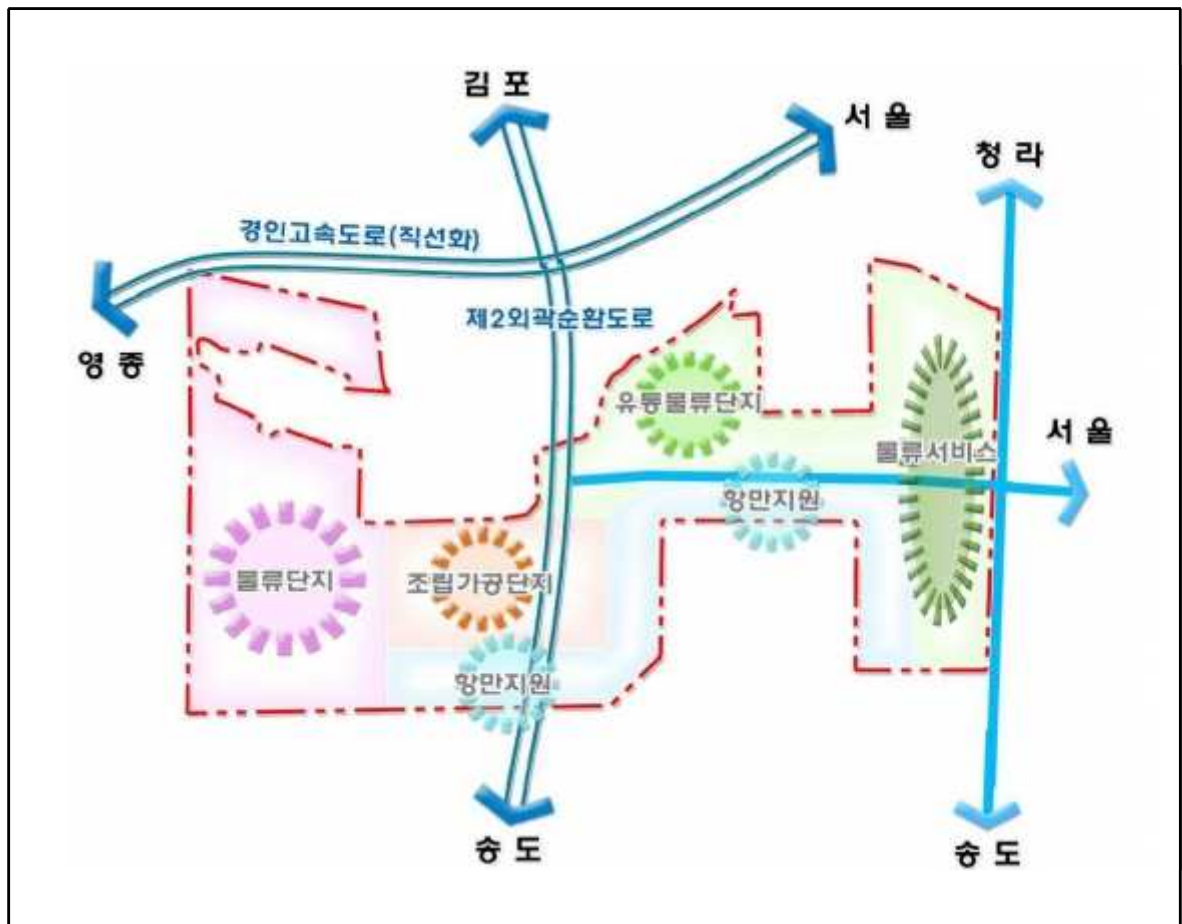
## 2) 전략지구계획 (북항 및 배후물류단지)

### 가) 기본방향

- 항만의 경쟁력 강화를 위한 물류서비스 기능의 도입
- 항만시설의 지원을 위한 물류 기능 확충
- 북항, 청라지구, 인천국제공항을 연결하는 동북아 물류네트워크 구축

### 나) 주요계획

지구면적	토지이용계획	개발계획
4,501km <sup>2</sup>	시가화예정용지	1단계 (2001~2005)



다) 시가화에정용지

위 치	변 경 내 역			변경사유
	기 정	변 경	증 감	
57 서구 원창동 일원	보전용지	시가화에정용지	증)1.156km <sup>2</sup>	북항 배후물류단지(상업·공업) (기전) 1.171km <sup>2</sup> → 변경) 272km <sup>2</sup>
58 서구 원창동·동구	보전용지	시가화에정용지	증)1.228km <sup>2</sup>	북항 준설토투기장(공업)
59 송현동 일원	보전용지	시가화에정용지	증)0.635km <sup>2</sup>	북항 부두시설 확장(공업)
계	-	-	증)3.019km <sup>2</sup>	북항배후부지 총면적 : 5.136km <sup>2</sup>

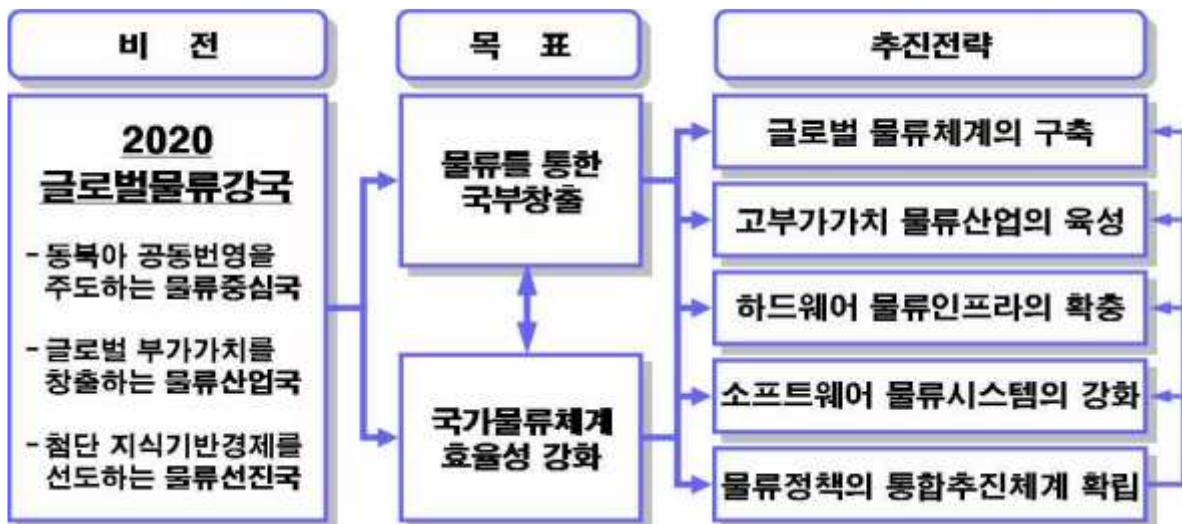
라) 단계별 개발계획

- 제1단계 (2001~2005년)
- 북항배후물류단지 개발 및 북항시설 확장

구 분 (7개소)	제1단계 (2개소)	제2단계 (2개소)	제3단계 (3개소)	제4단계 ( - )
항만물류 및 유통시설	104. 북항시설확장 (1.863km <sup>2</sup> ) 105. 북항배후물류단지 (3.273km <sup>2</sup> )	106. 경서3구역 (0.370km <sup>2</sup> ) 107. 남항물류단지 (0.633km <sup>2</sup> )	108. 연안항부두확장 (0.010km <sup>2</sup> ) 109. 남항시설확장 (0.070km <sup>2</sup> ) 110. ICT물류단지 (0.001km <sup>2</sup> )	-

마. 국가 물류 기본계획 수정계획(2006~2020)

1) 비전과 목표

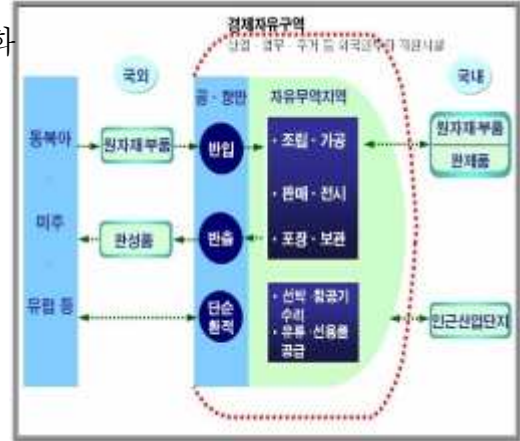


## 2) 5대 추진전략

### 가) 글로벌 물류체계의 구축

- 동북아 및 글로벌 물동량 증가에 대비한 주요 공항과 항만의 인프라 확충 및 국제물류센터화
- 동북아 주요국가간 협력적 경쟁관계 정립을 통한 동북아 물류네트워크 연계 강화
- 남북교류 확대에 따른 물류분야의 대응방안 마련
- 글로벌물류기업을 유치하기 위한 적극적이고 개방적인 영업활동 기반 구축

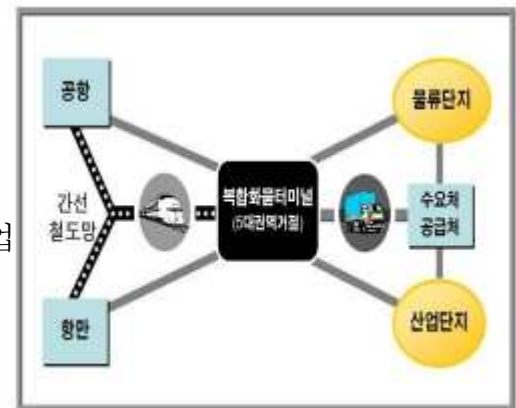
#### < 공항·항만 및 배후단지의 허브화 >



### 나) 하드웨어 물류인프라의 확충

- 물류거점시설 통합개발 및 활성화 추진
- 산업 및 물류 거점간 연계기능 강화
- 대량화물수송체계 활성화
- 친환경 물류체계의 구축
- 지역물류기능 활성화를 위한 지역물류개선사업 추진
- 물류거점의 연계수송체계 효율화를 위한 하역 시설 및 장비 선진화

#### < 내륙거점 물류시스템 >



### 다) 소프트웨어 물류시스템의 강화

- 국가물류체계 효율화 촉진 및 산업물류 연계 강화를 위한 국가물류 정보화 및 네트워크화 추진
- 국가물류 효율성 제고를 위한 표준화 체계의 확대
- 경제적 파급효과가 큰 미래형 첨단물류기술의 개발 및 보급
- 물류산업 고부가가치화, 국제화를 주도할 전문물류인력 육성을 위한 제도적 지원 강화

#### < 국가물류통합정보센터 >



라) 고부가가치 물류산업의 육성

- 물류산업의 활성화, 선진화를 유도하기 위한 물류 전문기업 육성 추진
- 시장왜곡문제 해소를 위해 물류시장의 투명성 제고
- 글로벌 물류부가가치 획득을 위한 국내물류기업의 국제화 지원

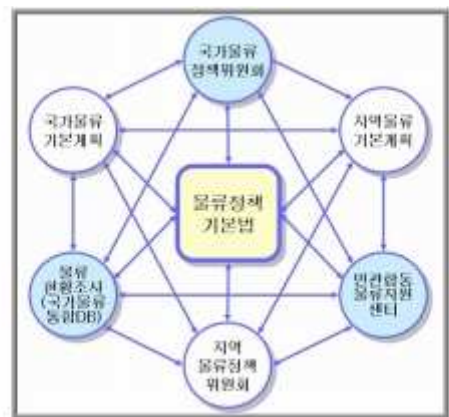
< 종합물류기업의 단계적 육성 전략 >



마) 물류정책의 통합추진체계 확립

- 물류정책 추진과정의 효율성 및 일관성 확보를 위한 물류정책의 통합관리기능 강화
- 정책추진의 신뢰성 확보를 위한 물류 관련 통계 자료 수집체계 정비

< 통합 물류정책 시스템 >



바. 인천항 기본계획 수정계획 (2006~2011)

1) 기본방향

- 환황해권 국제물류 중심항만으로서의 연안화물, 수출입화물 및 컨테이너를 종합적으로 처리하는 복합 항만기능 강화
- 부두기능의 재배치를 통한 항만물류의 재정비 및 항만운영의 효율성 제고
- 선박의 대형화 및 하역기술의 발전에 따른 전용화 추세에 대비한 대형 전용부두의 개발
- 대중국, 동남아 및 북한과의 교역증대에 대비한 환황해권 국제물류 거점항만의 개발
- 항만의 환경정비 및 친수시설 조성으로 항만의 이미지 제고

2) 항만의 관리·운영 계획

가) 항만운영 효율화 방안

- 중장기 개발계획과 이용화물 추이분석을 통하여 항구별로 적정 기능배분 추진
  - 항만시설의 합리적 기능재배치로 사회경제적 비용 부담의 최소화 및 항만생산성 제고
  - 항만시설과 도시기능의 조화를 위하여 비가공 화물과 일반화물의 분리 처리
- 북 항 : 목재, 사료부원료 및 고철, 철재, 잡화 등 배후산업단지 지원항만 기능 부여

나) 부두별 기능특화

- 북항은 배후 산업단지 지원항만 기능을 부여하고 비가공 화물(원목, 철재, 산화물) 및 잡화를 처리
  - 기존 기능 : 원목, 철재, 시멘트 부선하역, 원유, LPG, 디젤 등 처리
  - 기능 재배치 후의 기능 : 배후 산업단지 지원 항만기능
  - 기존 유류부두는 장기적으로 타지역 이전 추진필요

< 부두별 기능재배치 >

구 분	현재의 기능	기능 재배치 후의 기능
내 항	◦원목, 목재, 잡화, 철재, 양곡, 컨테이너, 고철, 산물, 자동차 등 : 클린 카고와 비가공성 화물의 혼재	◦잡화, 철재, 양곡, 자동차, 컨테이너 등 클린카고 ◦위주의 처리기능 ◦장기적으로 국제여객은 남항으로 이전 ◦초장기적으로는 필수시설을 제외한 화물처리기능 남
연안항	◦국제여객 및 연안여객부두, 유·어선, 관공선, 역무선 등의 혼재	◦여객선과 어선의 분리수용 ◦여객부두(국제, 연안) 전용화 : 장기적으로 국제여객은 남항으로 이전 ◦관공선 및 역무선부두 : 국제여객터미널 남측수역
남 항	◦일반화물, 모래, 유연탄, 유류, 유·어선, 관공선 등 연안화물 위주처리	◦컨테이너, 시멘트, 석탄, 모래, 잡화, 유류처리 : 장기적으로 석탄은 타지역으로 이전 ◦국제여객부두 및 유어선부두의 기능특화 : 배후부지
북 항	◦원목, 철재, 시멘트 부선하역 ◦원유, LPG, 디젤 등 처리	◦배후 산업단지 지원 항만기능(잡화, 원목, 철재, 산화물등)을 처리 ◦기존 유류부두는 장기적으로 타지역 이전
경인운하 (계획)	◦굴포천유역의 홍수방지 ◦경인간의 교통체증완화	◦인천항의 보조기능 수행 ◦철강, 컨테이너, 자동차, 모래 처리
신공항지원 항 (계획)	◦국제 Sea&Air 화물 수송기지화	◦항공유 공급 : 공항지원 항만기능 ◦다목적 부두, 국내외여객부두 기능
인천남외항 (계획)	◦시화호 및 송도신도시 매립지 전면	◦수도권 화물처리기능 부여 (컨테이너, 일반잡화 등)

### 다) 항만 환경개선

- 시민 친수공간의 확대
  - 갑문전면에 인천항을 조망 할 수 있는 테마공간 조성 및 갑문시설의 개방
  - 월미도 문화의 거리와 연계한 휴식 및 위락 공간조성
  - 연안항 일원에 시민 휴식공간 조성
  - 남외항 개발시 항만경관을 고려한 친수성 시민휴식공간 조성
- 항만환경 정비
  - 항만구역내 공해방지 시설 설치 및 규제강화
  - 선거내항의 비가공성 화물의 북항 이전
  - 구연안여객터미널 주변을 친수항만공간으로 재정비

### 라) 항만관리·운영체제 개선

- 도시계획과 항만계획의 조정을 위한 상설 협의체 구성
  - 항만건설 및 운영계획 수립 시 인천광역시, 인천항만공사와 사전협의
- 부두 관리 및 운영의 실질적인 민영화 체제 구축
  - 임대부두에 대한 민간투자 효율성 제고 및 서비스의 질적 향상을 위해 임대시설에 관한 모든 권한 및 책임 이양
  - 임대부두에 대한 단일 운영회사체제를 실질적으로 확립하여 부두운영 효율성 극대화 모색
- 사용료 및 임대료 등의 탄력적인 운영 방안 구축

## 3) 항만개발계획

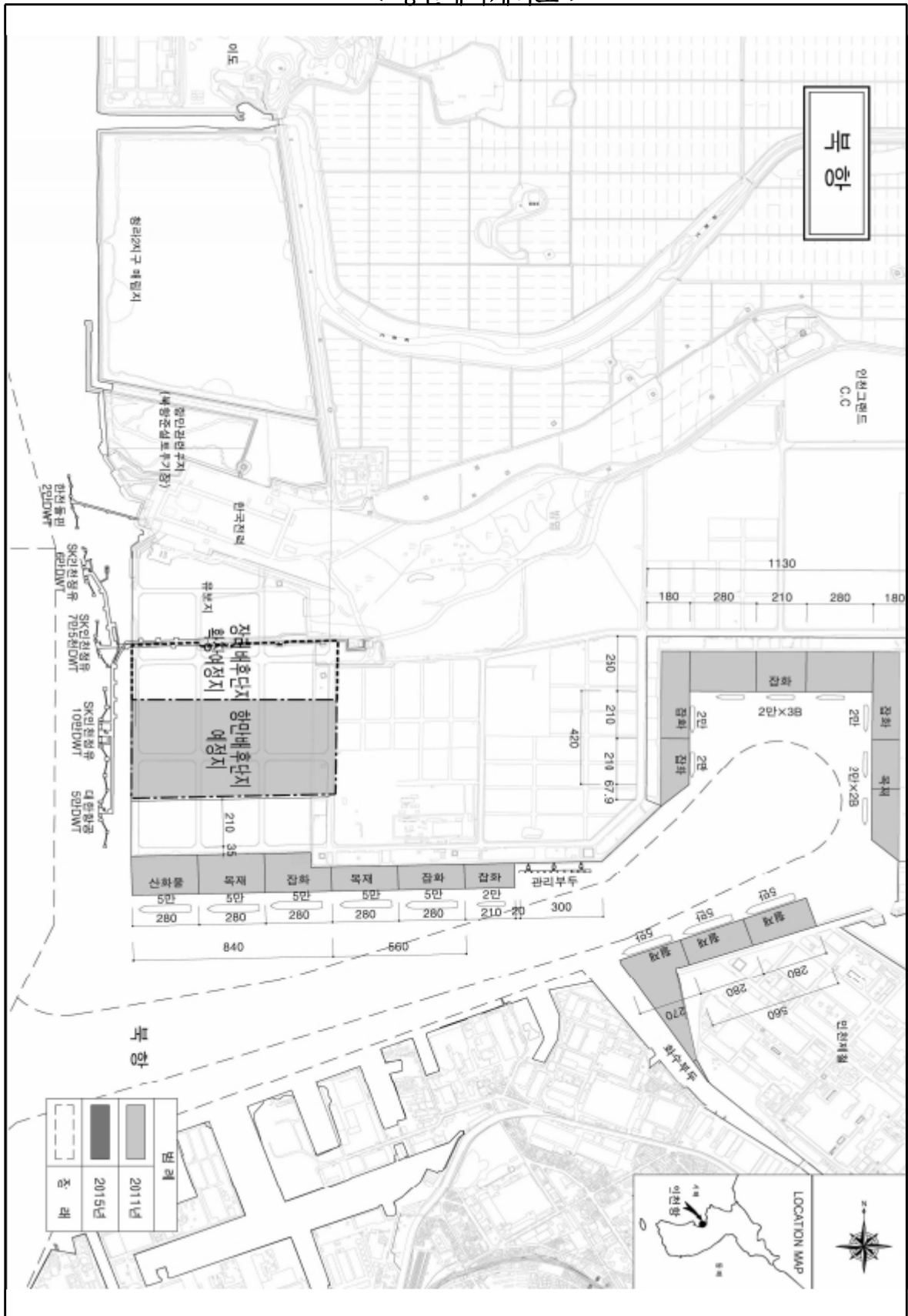
### 가) 사업시행 방법

- 항만법 및 신항만건설촉진법에 의해 정부재정 투자 및 민간자본을 유치하여 개발

### 나) 개발계획

사업기간	부 두	사 업 내 용	비 고
2006 ~ 2011	북 항	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 접안시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 철재부두 : 5만DWT급×3선석</li> <li>- 잡화부두 : 5만DWT급×3선석, 2만DWT급×7선석</li> <li>- 목재부두 : 5만DWT급×2선석, 2만DWT급×2선석</li> </ul> </li> <li>○ 배후시설 건설 : 도로 8.74km, 상수관로 인입 등</li> </ul>	

< 평면배치계획도 >



## 2. 관련법규검토

### 가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

#### 1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

구분	주요 내용
제24조 (도시관리계획의 입안권자)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 관할구역에 대하여 도시관리계획을 입안하여야 한다.</li> </ul>
제25조 (도시관리계획의 입안)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 도시관리계획은 광역도시계획과 도시기본계획에 포함되어야 한다.</li> <li>◦ 국토해양부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시관리계획을 입안할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시관리계획도서와 이를 보조하는</li> </ul>
제27조 (도시관리계획의 입안을 위한 기초조사 등)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 계획설명을 작성하여야 한다.</li> <li>◦ 도시관리계획을 작성하는 경우에는 제13조를 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 입안하는 경우에는 그러하지 아니하다.</li> <li>◦ 국토해양부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 도시관리계획이 환경에 미치는 영향 등에 대한 환경성 검토를 포함</li> </ul>
제28조 (주민과 지방의회의 의견 청취)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 시·도지사, 시장 또는 군수는 제25조에 따라 도시관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시관리계획</li> <li>◦ 국토해양부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.</li> </ul>
제29조 (도시관리계획의 결정권자)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 도시관리계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정한다.</li> <li>다만, 「지방자치법」 제3조제3항에 따라 자치구가 아닌 구가 설치된 시의</li> </ul>
제30조 (도시관리계획의 결정)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 시·도지사는 해당 시장이 직접 결정하려면 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다. 이 경우 협의 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면</li> <li>◦ 시·도지사가 도시관리계획을 결정하려면 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.</li> </ul>
제36조 (용도지역의 지정)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공업지역 : 공업의 편익을 증진시키기 위하여 필요한 지역</li> <li>◦ 녹지지역 : 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역</li> </ul>

## 2) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

구분 주요 내용	
제30조 (용도지역의세분)	·일반상업지역 : 일반적인 상업기능 및 업무기능을 담당하게 하기 위하여 필요한 지역
	·일반공업지역 : 환경을 저해하지 않으면서, 수백채택용·창합여농·합작지역 등의 보완이 필요한 지역
	·자연녹지지역 : 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 개발이 허용되는 지역

## 3) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령, 인천광역시 도시계획조례

### < 건폐율·용적률 >

구분	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령		인천광역시 도시계획조례	
	건 폐 율(%)	용 적 륨(%)	건 폐 율(%)	용 적 륨(%)
일반상업지역	80이하	300~1300	70이하	1000이하
일반공업지역	70이하	200~350	70이하	350이하
준공업지역	70이하	200~400	70이하	400이하
자연녹지지역	20이하	50~100	20이하	80이하

## 3. 주변 개발사업 현황

### 가. 청라지구 경제자유구역 개발계획

#### 1) 개요

- 위 치 : 인천광역시 서구 경서, 원창, 연희동 일원

#### 2) 개발구상

- 자연과 레저가 함께 하는 『국제금융도시』
- 서북부매립지와 인접한 청라매립지 및 사유지를 함께 개발
- 주거·업무·레저·첨단농업기능을 고루 갖춘 복합도시

### 3) 청라지구 내 개발사업 현황

구 분	사업내용	비 고																		
<p>국제과학복합 연구단지 (BIT-PORT) 조성사업</p>	<p>◦청라지구내 BT·IT 융합기술분야 교육·연구·산업화단지 조성</p> <table border="1" data-bbox="544 432 1286 645"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table> <p>◦운영계획 - 교육부지 : 서울대, 카이스트의 교육시설 건립, 운영 - 연구부지 : 서울대, 카이스트의 연구센터 10개소 - 산업화부지 : 국내외 기업연구소에 분양 임대 예정</p> <p>◦기대효과 - 8천여명의 연구원, 직원, 학생 상주를 통한 청라지구의 활성화 주도</p>																			
청라 골프빌리지	<p>◦위 치 : 청라지구내 1,2블럭</p> <p>◦면 적 : 1,522천m<sup>2</sup></p> <p>◦구 성 : 27홀 골프장, 골프빌리지 200호</p> <p>◦사업시행자 : (주)블루아일랜드</p> <p>◦사업비 : 5,315억원</p> <p>◦사업기간 : 2006 ~ 2010.10</p>																			
<p>IHP 도시첨단 산업단지</p>	<p>◦위 치 : 인천시 서구 원창동 일원</p> <p>◦면 적 : 1,131천m<sup>2</sup></p> <p>◦사업시행자 : 한국토지주택공사</p> <p>◦주요 유치업종 : IT관련, 자동차, 로봇 및 신소재관련 업종, R&amp;D기업</p>																			
로봇랜드	<p>◦면적 : 767km<sup>2</sup></p> <p>◦산업연계형 테마파크</p>																			
국제업무타운	<p>◦면적 : 1,274m<sup>2</sup></p> <p>◦103층 랜드마크, 국제업무, 금융단지</p>																			
금융허브	<p>◦면적 : 19.3km<sup>2</sup></p> <p>◦컨벤션센터, 쇼핑몰, 호텔 등</p>																			

나. 기타 개발사업


구 분	사업내용	비 고
인천서부 산업단지	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦위 치 : 인천시 서구 경서동 689 일원</li> <li>◦면 적 : 총면적 : 939천m<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 산업시설 : 767천m<sup>2</sup></li> <li>- 지원시설 : 25천m<sup>2</sup></li> <li>- 공공시설 : 118천m<sup>2</sup></li> <li>- 녹지구역 : 29천m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	
검단 일반산업단지	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦위 치 : 인천시 서구 오류동 410-243 일원</li> <li>◦면 적 : 총면적 : 2,203천m<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 산업시설 : 1,269천m<sup>2</sup></li> <li>- 지원시설 : 180천m<sup>2</sup></li> <li>- 공공시설 : 748천m<sup>2</sup></li> <li>- 기타구역 : 6천m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	
청라제1지구 일반산업단지	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦위 치 : 인천시 서구 경서동 일원</li> <li>◦면 적 : 총면적 : 194천m<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 산업시설 : 129천m<sup>2</sup></li> <li>- 지원시설 : 5천m<sup>2</sup></li> <li>- 공공시설 : 26천m<sup>2</sup></li> <li>- 녹지구역 : 34천m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	
수도권매립지 드림파크조성사 업	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦환경생태공원 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 환경교육장으로서 쓰레기매립지의 기본적인 기능성 제고</li> <li>- 도시공간을 정화할 수 있는 생태적 기능 강화</li> <li>- 시설개발의 최소화로 현재 기능을 유지하면서 장기적인 비전을 실현</li> </ul> </li> <li>◦환경리조트 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시민의 차별화된 여가활동 수용</li> <li>- 도시기능 확대에 따른 지원적 관광시설 도입</li> <li>- 운영비용 충당을 위한 수익시설의 부분 도입</li> </ul> </li> <li>◦타용도 부여 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 장래 주변지역의 대규모 개발사업의 진행에 따라 대상지에 요구되는 기능성 보완</li> </ul> </li> </ul>	
경인아라뱃길	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦서해-운화-한강 연결을 통한 여객 및 화물수송</li> <li>◦한강르네상스 등 인근 개발계획과 연계한 레저공간 창출</li> <li>◦주요시설 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주 운수로 : 18km</li> <li>- 인천터미널(컨테이너, 철강 등), 김포터미널(컨테이너, 해사 등)</li> </ul> </li> </ul>	

# 국내외 사례조사





## 1. 해외사례

<b>Tokyo 'Odaiba'</b>	
<b>개발모습</b>	
<b>개발규모</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦대지면적 : 4,495,888㎡</li> </ul>
<b>추진배경 및 조성목적</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦1995년으로 예정되어있던 국제도시박람회를 목표로 레인보우 브릿지를 건설하면서 Odaiba 개발에 착수</li> <li>◦1997년 후지TV의 드라마 성공으로 지명도가 높아진데다 Odaiba를 연결하는 새로운 전철 노선인 린타이센이 2002년에 새롭게 개통되면서 새로운 랜드마크를 이루는 건물과 시설이</li> </ul>
<b>주요시설</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦Decks Tokyo Beach : 바다에 인접해 있는 대형 여객선을 이미지한 복합시설로서 2개 동 7층 규모(리테일, 레스토랑, 카페, 조이폴리스, 전통거리)</li> <li>◦Aqua City : 토이저러스, 멀티플렉스, 패션잡화, 생활용품, 소니전시관 및 체험관, Dream Studio, 식음시설, 서점</li> <li>◦후지TV본사 : 극장, 후지텔레비전 프라자, 구체전망실 등 다양한 견학코스</li> <li>◦Palette Town               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 라이브 홀인 Zeep Tokyo</li> <li>- 도요타 자동차의 테마파크 MEGA WEB : 전시장 및 시승코너</li> <li>- Venus Port : 여성전용 패션잡화 쇼핑몰, 카지노, Kids Park</li> <li>- 리테일 몰 Sun Walk, 원형관람차</li> </ul> </li> </ul>
<b>기본구상</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦경제교류센터의 정비에 의해 국제비즈니스의 삼각지대 형성</li> <li>◦국제경제활동의 거점으로 복합기능정비, 도시위락지대 형성</li> <li>◦유연한 단층적인 도시정비, 5년마다의 개발계획</li> </ul>
<b>영향 및 효과</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦도시현에서 공존하는 주거공간과 상업공간이 최첨단 엔터테인먼트 콘텐츠와 적절히 조화되어 살고 싶은 최고의 장소로 탈바꿈 하는데 성공</li> </ul>

Yokohama  
' Minato Mirai 21'

개발모습	 <p>PHOTO BY HANG-GAE</p>
개발규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦대지면적 : 약 186ha(558,000평) 기존토지 (110ha) + 매립지 (76ha)</li> </ul>
추진기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦1979년 전체개발개념 마련</li> <li>◦1981년 기본계획 수립</li> <li>◦1983년 개발에 착수</li> </ul>
진행배경 및 목적	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦요코하마의 경제적 자립도 구축</li> <li>◦항만기능의 개선</li> <li>◦동경도심의 집중화 방지</li> </ul>
주요시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦호텔, 컨벤션, 어뮤즈먼트파크, 쇼핑몰, 업무시설, 전시시설, 아울렛몰, 주상복합, 병원, 통시 시설, 박물관, 운동시설</li> </ul>
기본구상	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦24시간 활동하는 국제문화도시</li> <li>◦21세기 정보도시</li> <li>◦물과 자연과 역사가 함께하는</li> </ul>
영향 및 효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦인간환경도시</li> <li>◦매립단계를 해부터 해안선의 선을 살려 매립함으로써, 여러 개의 구획으로 계획</li> <li>◦각 구획들을 매립으로 막지 않고 그 특색 도모</li> <li>◦유원지의 개념을 도입시켜 놀이동산에 온 느낌을 주고 신선한 이미지를 제공</li> <li>◦각 건물군의 사이마다 녹지 도입으로 환경도시, 친환경 녹지개념 창출 및 도시경관 활력 부여</li> <li>◦건물사이에 수변공간에 함선의 이동이 가능하도록 계획하여 활력 부여</li> </ul>



Auckland ' Waterfront'	
개발모습	   
진행배경 및 목적	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦미래에 대한 비전 설립</li> <li>◦공공영역에 대한 디자인 가이드라인 제공</li> <li>◦최우선 도시 디자인의 개발 제안서</li> </ul>
기본구상	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦The Waterfront Axis</li> <li>◦The Park Axis '경관 네트워크 만들기'</li> <li>◦The Wharf Axis '육지와 바다의 연결'</li> <li>◦Waterfront Precincts 'Developing Areas of Distinct</li> </ul>

## 2. 국내사례

### 가. 항만 배후부지

부산신항만 컨테이너 터미널 배후부지	광양항																																																
<p>2011년</p> <table border="1"> <tr> <td>구분</td> <td>면적(천㎡)</td> <td>구성비(%)</td> </tr> <tr> <td>소계</td> <td>1,702</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>복합물류</td> <td>1,037</td> <td>60.9</td> </tr> <tr> <td>북컨 지원시설</td> <td>158</td> <td>9.3</td> </tr> <tr> <td>  녹지</td> <td>118</td> <td>7.0</td> </tr> <tr> <td>  도로</td> <td>389</td> <td>22.8</td> </tr> <tr> <td>소계</td> <td>463</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>남컨 지원시설</td> <td>47</td> <td>10.2</td> </tr> <tr> <td>  녹지</td> <td>41</td> <td>8.9</td> </tr> <tr> <td>  도로</td> <td>93</td> <td>20.0</td> </tr> </table>	구분	면적(천㎡)	구성비(%)	소계	1,702	100.0	복합물류	1,037	60.9	북컨 지원시설	158	9.3	녹지	118	7.0	도로	389	22.8	소계	463	100.0	남컨 지원시설	47	10.2	녹지	41	8.9	도로	93	20.0	<p>2011년</p> <table border="1"> <tr> <td>구분</td> <td>면적(천㎡)</td> <td>구성비(%)</td> </tr> <tr> <td>소계</td> <td>3,878</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>복합물류</td> <td>2,227</td> <td>57.4</td> </tr> <tr> <td>광양항 지원시설</td> <td>451</td> <td>11.6</td> </tr> <tr> <td>  녹지</td> <td>523</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td>  도로</td> <td>677</td> <td>17.5</td> </tr> </table>	구분	면적(천㎡)	구성비(%)	소계	3,878	100.0	복합물류	2,227	57.4	광양항 지원시설	451	11.6	녹지	523	13.5	도로	677	17.5
구분	면적(천㎡)	구성비(%)																																															
소계	1,702	100.0																																															
복합물류	1,037	60.9																																															
북컨 지원시설	158	9.3																																															
녹지	118	7.0																																															
도로	389	22.8																																															
소계	463	100.0																																															
남컨 지원시설	47	10.2																																															
녹지	41	8.9																																															
도로	93	20.0																																															
구분	면적(천㎡)	구성비(%)																																															
소계	3,878	100.0																																															
복합물류	2,227	57.4																																															
광양항 지원시설	451	11.6																																															
녹지	523	13.5																																															
도로	677	17.5																																															
평택 당진항	울산신항																																																
<p>2011년</p> <table border="1"> <tr> <td>구분</td> <td>면적(천㎡)</td> <td>구성비(%)</td> </tr> <tr> <td>소계</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>복합물류</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>지원시설</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  녹지</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  도로</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	구분	면적(천㎡)	구성비(%)	소계			복합물류			지원시설			녹지			도로			<p>2011년</p> <table border="1"> <tr> <td>구분</td> <td>면적(천㎡)</td> <td>구성비(%)</td> </tr> <tr> <td>소계</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>복합물류</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>지원시설</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  녹지</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  도로</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	구분	면적(천㎡)	구성비(%)	소계			복합물류			지원시설			녹지			도로														
구분	면적(천㎡)	구성비(%)																																															
소계																																																	
복합물류																																																	
지원시설																																																	
녹지																																																	
도로																																																	
구분	면적(천㎡)	구성비(%)																																															
소계																																																	
복합물류																																																	
지원시설																																																	
녹지																																																	
도로																																																	



목포항		2011년		포항항		2011년	
구	분	면적(천㎡)	구성비(%)	구	분	면적(천㎡)	구성비(%)
소계		473	100.0	소계		424	100.0
복합물류		331	69.9	복합물류		280	66.0
목포항 지원시설		65	13.7	포항항 지원시설		45	10.6
녹지		16	3.5	녹지		16	3.8
도로		61	12.9	도로		83	19.6

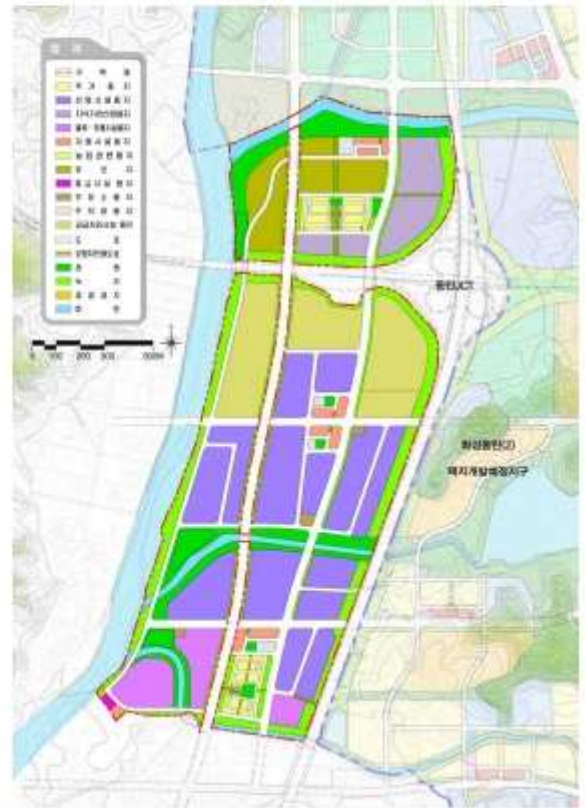
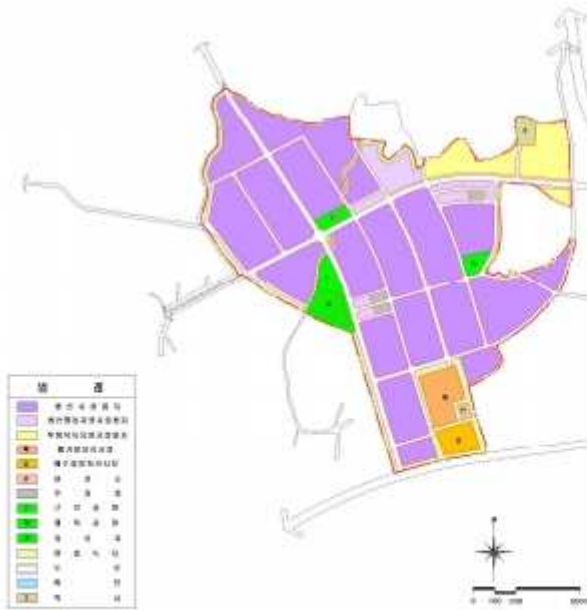


마산항		2011년		인천 남항		2011년	
구	분	면적(천㎡)	구성비(%)	구	분	면적(천㎡)	구성비(%)



나. 산업단지

김포산업단지				화성동탄 산업단지			
				구분	면적 (m <sup>2</sup> )	구성비 (%)	비고
				총계	2,041,531	100.0	
				주택용지	40,289	2.0	
				산업시설용지	604,073	29.6	
				지원시설용지	33,213	1.6	
				물류유통시설용지	95,560	4.7	
				농업관련시설용지	4,669	0.2	
				유보지	107,878	5.3	
				공공시설용지	1,155,849	56.6	
				종교시설용지	2,102	0.1	
				주차장용지	13,000	0.6	
				주유소용지	6,087	0.3	
				폐기물처리시설	89,012	4.4	
				집단에너지공급시설	79,379	3.9	
				하수처리시설	93,623	4.6	
				도로	319,691	15.7	
				보행차도로	14,276	0.7	
				공원	182,251	8.9	
				녹지	266,807	13.0	
				공공공지	882	0.1	
				하천	88,739	4.3	
				저류지	(29,295)	(1.4)	





음성 용산 산업단지	정읍 첨단 지방 산업단지
	구분 면적 (㎡) 구성비(%) 비교 합 계 897,182 100.0 산업시설 418,719 46.7 지원시설 28,113 3.2 지원 시설 19,343 2.2 주차 장 5,659 0.6 주유소 3,111 0.4 주거 및 상업 162,047 18.0 공공시설공간 167,777 18.7 공공청사 3,370 0.4 초등학교 12,000 1.3 도로 152,407 17.0 녹지공간 120,526 13.4 공원 87,416 9.7 녹지 33,110 3.7

울산 미포 산업단지 검토 일반 산업단지

구분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고
합계	48,055,000	100.0	
산업용지	33,621,462	70.0	
지원시설용지	2,273,912	4.7	
공원·녹지	4,973,200	10.4	
근린공원	818,224.2	1.7	
녹지	4,154,975.8	8.7	
공공시설용지	4,719,474	9.8	
도로	2,704,615	5.6	
광장	195,466	0.4	
주차장	3,947	-	
학교	55,314	0.1	
수도공급설비	26,482	-	
하수처리시설	114,670	0.2	
폐기물처리시설	1,509,157	3.1	
폐수종말처리장	59,001	0.1	
전기공급설비	44,778	0.1	
가스공급설비	296	-	
공공공지	4,164	-	
공공청사	1,584	-	
미지정	2,466,492	5.1	

구분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고
합계	2,203,399	100.0	
산업시설	1,222,821	55.5	
산업시설용지	1,106,200	50.2	
임대부지	64,618	2.9	
지식산업센터	52,003	2.4	
지원시설용지	119,324	5.4	
물류·유통·창고시설용지	7,000	0.3	
주거용지	5,687	0.3	
공공시설용지	848,567	38.5	
공원·녹지	326,818	14.8	
공원	93,866	4.3	
완충녹지	214,630	9.7	
저류시설	18,322	0.8	
기타시설	521,749	23.7	
폐기물처리시설	39,852	1.8	
폐수종말처리장	40,000	1.8	
변전소	4,000	0.2	
주차장	21,960	1.0	
공영차고지	10,000	0.5	
도로	405,937	18.4	



## 현황 종합 분석

구 분	장 점 / 기회요인	단 점 / 위협요인
입지환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>수도권 관문항으로서의 유리한 입지 및 높은 항만 인지도</li> <li>수도권의 대규모 소비시장을 보유</li> <li>경제자유구역 중심의 간선교통망 정비 수혜</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천지역 내 개발 낙후 지역으로 도시기반 인프라 부족</li> <li>인천 도심 및 수도권 주요지역을 연결하는 대중교통망 부족</li> </ul>
인문환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천경제자유구역 사업 본격화 이후 서구 인구 증가</li> <li>개발을 위한 배후수요 확보가 용이</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>급격한 인구증가로 인한 주택 및 인프라 용량 부족</li> </ul>
주거 및 상업시설 환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 인근 대규모 개발사업 진행 중</li> <li>대규모 택지개발에 따른 기존 상권 변화 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천지역 대표적 미개발지역으로 주거시설 인프라 및 상업시설 인프라 부족</li> </ul>
산업환경분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존의 제조업 중심에서 서비스업 중심으로 산업환경 변화</li> <li>서구는 제조업 중심의 풍부한 배후 산업시설 및 종사자 보유</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>산업환경 변화에 따른 항만 배후부지의 입지 약화</li> <li>주변 산업단지를 고려한 추가적인 배후 물류 시설의 도입 필요</li> </ul>
항만현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>국내 2위 수준의 항만 시설 및 물류 시설 보유</li> <li>수입 및 연안비중이 높은 항만으로 수도권 대규모 소비시장의 배후항만 기능을 다한다</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>유류, 모래 등 원자재 중심의 물품 취급으로 대규모 물류용지 필요</li> </ul>
상위계획 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>경제자유구역 및 광역교통계획 확충으로 북항 주변지역이 인천의 새로운 중심지로 부상</li> <li>주변지역 개발로 서구 잠재력 강화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>수도권 개발규제에 따른 산업구조 및 도시환경 개선의 곤란</li> <li>북항 및 인천항 전체에 대한 계획적 검토 필요</li> </ul>

# 제3장 기본구상

기본방향

계획컨셉설정

기능배치계획

토지이용계획 구상





## 제3장 기본구상

### 기본방향

#### 1. 기본방향

- 항만의 기능적 조화를 고려하여 토지이용계획 수립
- 항만지원 및 전면부두의 취급화물을 고려하여 1차 가공공장 도입을 위하여 상업지역 및 공업지역 계획
- 新성장동력산업 및 미래선도사업을 유치하여 산업발전을 도모하고 항만의 물류기능과 연계하여 국가경쟁력 강화

#### 2. 기본방향의 설정

##### 가. 항만계획 환경 변화

##### 1) 물류공간 수요 증대

- 동북아 지역은 1997년 외환위기로 주춤하였으나 여전히 높은 경제 성장률을 유지
- 중국의 급속한 경제성장으로 경제적 잠재력이 높게 평가되고 있으며, 동북아 경제가 세계시장에서 차지하는 비중 증가

##### 2) 선박 및 항만의 대형화

- 항만시설은 규모의 경제에 따라 대형화 추세
- 세계주요 항만간 물류거점화를 위한 치열한 경쟁진행으로 항만시설 확충 및 대단위 배후단지 개발 진행중
- 물동량증가 및 항만건조기술의 발달로 인한 선박의 대형화

##### 3) 항만 물류구조의 변화

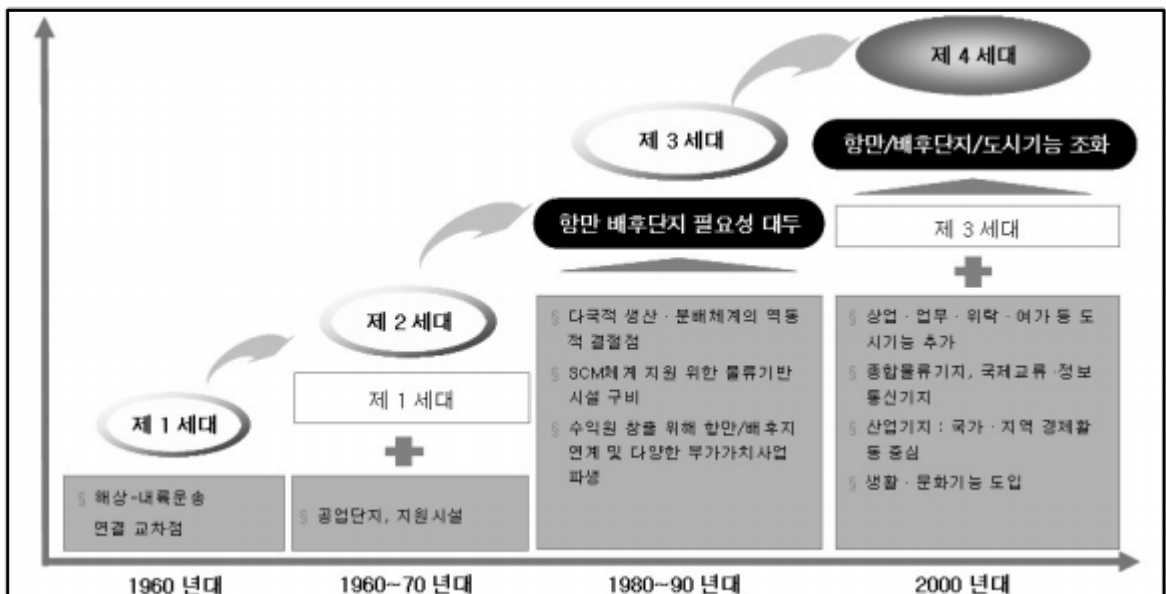
- 경제의 세계화에 따라 기업의 범위 확대 ⇒ 국가를 초월한 교류
- 다국적 생산분배체계의 역동적 결절점 필요성 대두
- 산업구조가 다품종 소량생산체제로 변화하고 물류의 적기공급을 중요시하는 물류경영 추세에 따라 항만의 물류 거점화가 진행

#### 4) 항만 기능의 확대

- 경제수준 및 환경의식 향상으로 항만에 대한 인식과 요구가 종합물류 기능과 상업, 주거 등의 기능이 결합된 종합공간으로 확대
- 항만의 기본적 기능인 물류공간 역할 외에 지역주민의 생활과 이격되지 않는 생활 환경기능이 강화되는 추세

#### 나. 항만배후부지 개발 트렌드

1960년대	○ 단순한 해상과 내륙 운송의 연결 교차점 역할
1970년대	○ 해상과 내륙운송의 연결교차점 + 생산 및 지원시설 기능 추가 ○ 항만시설에 공업기능 추가
1980년대	○ 경제활동 범위확대에 의한 국가간 물동량 증가로 항만 배후부지 개념 도입 (다국적생산, 분배체계의 역동적 결절점)
2000년대	○ 종합물류 거점화, 국가간 무역 중심지로의 기능 추가 - 단순물류기지에서 상업, 업무, 위락, 여가, 생산 등의 모든 도시기능 추가

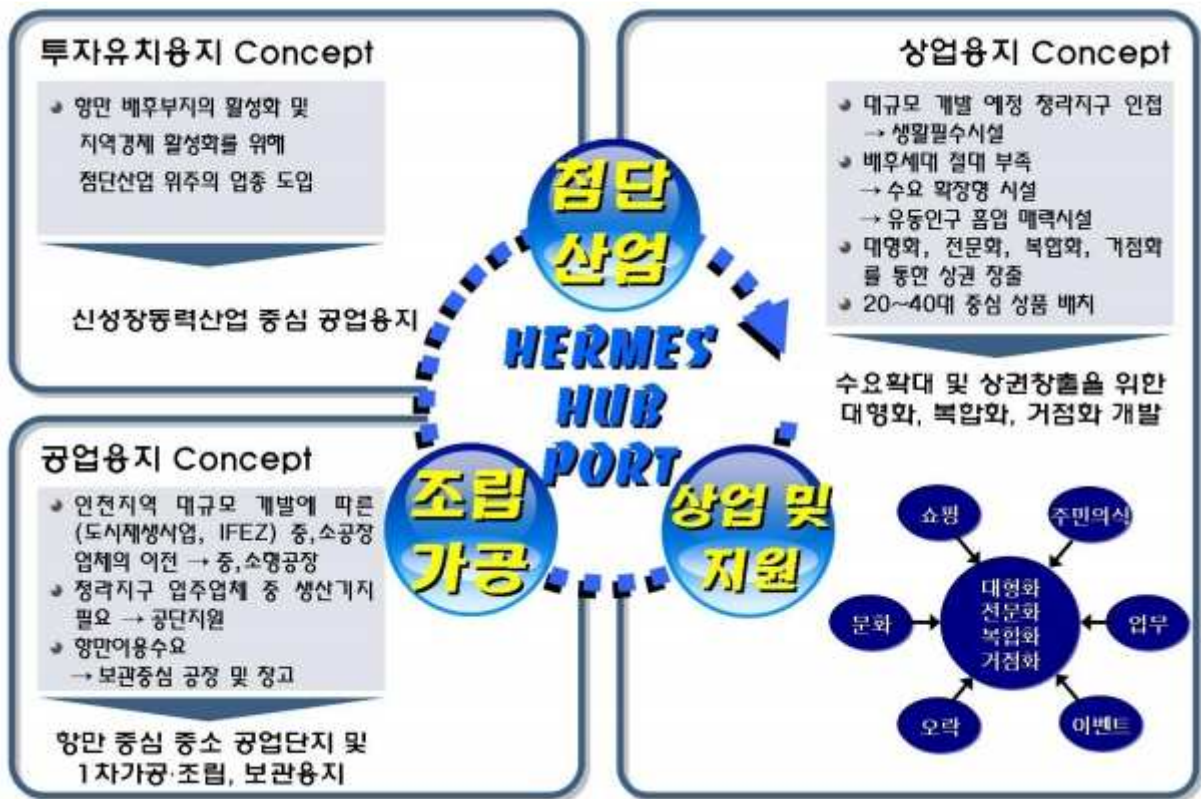


## 계획컨셉 설정

### 1. 기본방향

- 대형화, 복합화, 거점화 개발을 통한 생산, 물류, 소비가 결합된 복합단지로 조성
- 동북아 경제중심지 인천의 미래상에 부합하는 거점 시설로 개발
- 단순한 배후부지가 아닌 생산+상업+첨단산업 기능이 결합된 복합공간으로 개발
- 지역 활성화를 위한 산업 및 국가경쟁력 강화를 고려한 개발

### 2. 계획 컨셉



### 3. 도입기능별 개발 방향

공업용지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국가 신성장동력산업의 유치로 통한 지역 및 국가경쟁력 강화를 고려한 개발</li> <li>○ 항만기능의 적극적인 수용을 통한 항만배후 생산기지로 개발</li> <li>○ 항만 및 주변지역 중소형공장 밀집지역의 입지특성을 고려한 개발</li> </ul>
상업용지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천북항 항만기능과 도시기능의 결합</li> <li>○ 수요확대 및 상권창출을 위한 대형화, 복합화, 거점 개발</li> </ul>

## 기능배치 계획

### 1. 기본방향

- 각 시설별 특성을 고려하여 유사기능을 집단화하여 배치
- 기존 한진중공업 인천사업소의 조립가공기능은 항만의 기능을 고려하여 존치
- 중봉로변 준공업지역은 중소형 공장 수요 및 항만 관련기능의 적극적 수용을 위하여 첨단산업(지식산업센터) 계획
- 新성장동력산업 유치에 위한 투자유치용지 계획으로 인천시의 첨단산업 발전 및 육성
- 항만의 기본기능인 물류기능의 보완을 위하여 기존 물류기능과 항만을 연계
- 중봉로에 인접하여 대상지의 랜드마크 이미지 형성을 위하여 상업기능 부여
- 폐수수탁처리시설의 계획적인 설치 및 관리를 위하여 특별계획구역 지정

< 기능배치구상(안) >



## 토지이용계획 구상

### 1. 기본방향

- 항만 배후부지의 특징을 고려하여 공업 및 상업기능의 계획적 배치
- 新성장동력산업 유치를 위한 첨단업종의 도입으로 산업기능 활성화
- 특성에 적합한 공간기능 선정 및 배치계획을 수립하여 조화된 토지이용체계 구축
- 주변지역의 개발여건 및 지형적 여건을 고려한 공간배분 및 공간체계 확립

### 2. 기본구상

- 인천의 산업발전을 위한 신성장동력산업 유치를 위한 첨단업종의 공업기능 도입
- 가공 및 제조시설은 한진중공업 인천사업소부지와 동측의 인접 부지로 도입하여 항만과 연계한 단순가공 및 조립 등의 공업기능 수행
- 중봉로변 서측으로 전면부두의 용도를 고려하여 첨단업종의 공업기능 도입
- 대상지의 주접근로인 중봉로변으로 상업시설을 도입하여 지역 내 이용자들을 위한 서비스 제고

< 토지이용구상 >





# 제4장 부문별 지구단위계획

토지이용계획

업종 배치계획

도시기반시설계획

건축물에 관한 계획

기타사항에 관한 계획



## 제4장 부문별 지구단위계획

### 토지이용계획

#### 1. 기본방향

- 항만 배후부지로서의 기능과 장기적인 북항의 운영을 고려한 토지이용계획 수립
- 국가경쟁력 및 지역경제 활성화, 토지이용 극대화를 위한 시설배치계획
- 각 기능의 특성을 고려하여 공업, 상업, 항만지원기능의 집산화
- 기능별 연계 및 상충요소를 파악하여 시설배치시 집적 및 분산의 도모
- 배후부지 진입부에 획일적인 공간구성을 방지하기 위한 상업시설 배치로 리드미컬한 단지경관 형성 및 지역주민 구매, 이용 수요 충족

#### 2. 용도별 배분계획

##### 가. 공업용지

- 기존시설인 한진중공업 인천사업소가 입지한 대상지 동측부지는 현황 및 확장계획을 고려한 조립·가공단지로 계획하여 항만기능 지원을 위한 단순조립 및 1차 가공기능 부여
- 대상지 동측 중봉로변으로 지식산업센터, IT관련시설, 도시형 공장의 입지를 위한 공업용지 조성 및 공업용지 지원을 위한 일부 판매기능 부여
- LED단지 및 신재생융합 클러스터를 조성하여 국가 및 인천의 산업경쟁력을 강화할 수 있도록 신성장동력산업 집적배치
- 산업경쟁력을 향상 및 교통망의 연계 가능토록 계획

##### 다. 상업용지

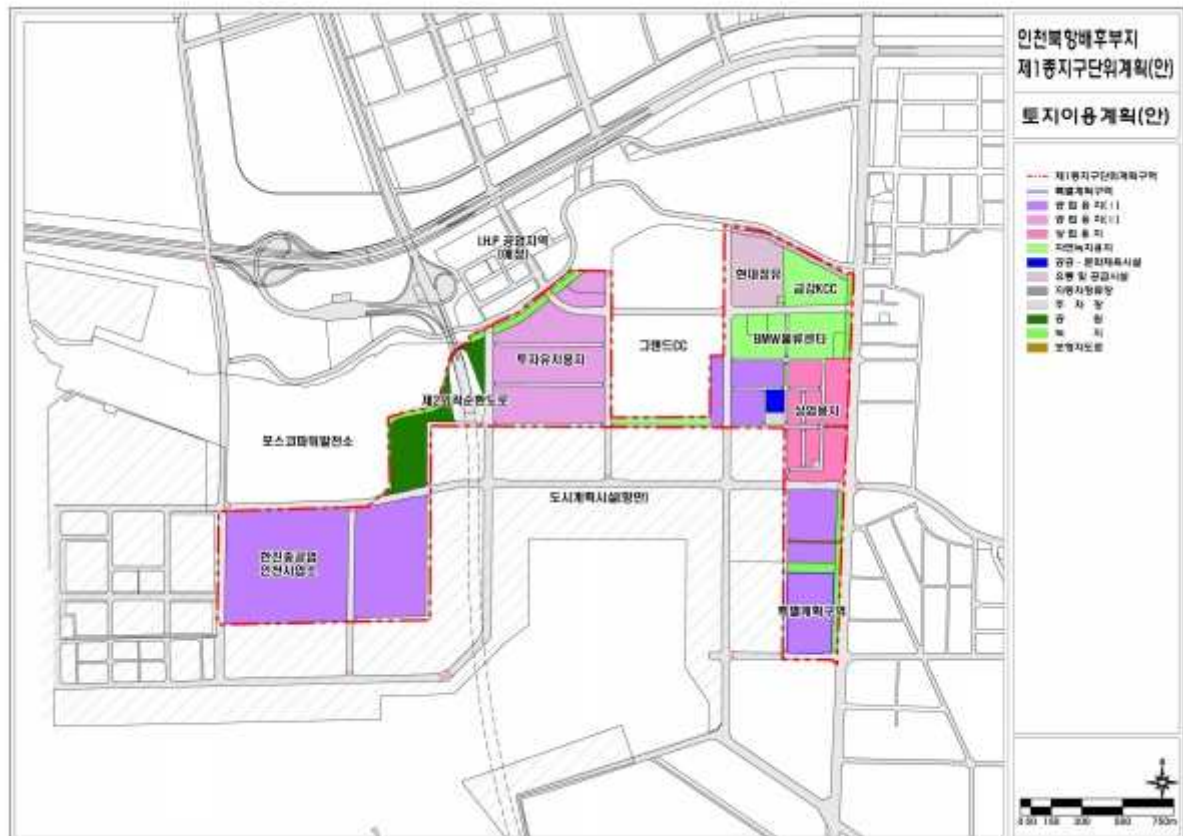
- 항만 배후부지의 원활한 기능수행과 주변지역의 물류서비스 제고를 위한 기능 유치를 위하여 상업용지로 지정하여 물류의 효율성 도모
- 인천 북항주변 공업지역내 입지한 공장들에 대한 지원기능 제고 및 인천 서부개발지의 중심부에 위치하는 지리적 특성을 감안하여 상업용지 지정

##### 라. 자연녹지용지

- KCC, 현대정유, BMW물류센터는 현재의 기능유지를 위하여 자연녹지용지로 계획

### 3. 토지이용계획

구분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)비(%)	비고
총계	2,097,203	100.0	
가용용지 소계	1,346,384	64.2	
상업용지	149,428	7.1	
공업용지	695,401	33.2	
LED 용지	302,174	14.4	
자연녹지용지	199,381	9.5	
공공시설 용지 소계	663,176	31.6	
도로	378,175	18.0	
공원·녹지	169,568	8.1	
주차장	6,942	0.3	
공공·문화체육시설	10,400	0.5	공공청사
유통 및 공급시설	98,091	4.7	유류저장및중유 설비
기타	87,643	4.2	



## 업종 배치계획

### 1. 유치업종 선정

#### 가. 유치업종 선정검토 및 지표설정

##### 1) 기본방향

- 입지계수(LQ)를 통한 지역특화 산업업종, 상위 및 관련계획에서 선정한 업종, 국가新 성장동력산업, 미래성장가능업종, 성장주도업종을 검토하여 선정
- 북항의 취급화물과 관련된 배후지원기능 업종을 검토하여 대상지에 적합한 업종 도출
- 인천시 산업발전을 도모하기 위한 첨단업종의 성장동력산업 도출
- 제9차 한국표준산업분류의 중분류를 기준으로 업종 선정

##### 2) 유치업종 검토

#### 가) 지역특화업종

- 제조업 상위업종 검토(LQ분석)
  - 지역산업에 대한 전국수준의 특화정도를 분석하여 유치업종 검토
  - LQ : 일정지역의 산업간 상대적 특화정도를 나타내는 지표

< 입지계수(LQ)의 의미 >

구분	입지계수(LQ)수(LQ)			비고
	LQ > 1	LQ = 1	LQ < 1	
지역내 산업의 특화정도	비교우위업종	평균	하위업종	

- 입지계수(LQ)의 계산
  - 산업별 업체수를 이용하는 방법
 
$$LQ = \frac{\text{지역 특정업종 업체수} / \text{전국 특정업종 업체수}}{\text{지역 총 업체수} / \text{전국 총 업체수}}$$
  - 산업별 종사자수를 이용하는 방법
 
$$LQ = \frac{\text{지역 특정업종 종사자수} / \text{전국 특정업종 종사자수}}{\text{지역 총 종사자수} / \text{전국 총 종사자수}}$$
- 인천시의 사업체수, 종업원수를 기준으로 상위업종을 분석한 결과 입지계수가 높고 증가추세에 있는 7개 업종 선정
  - 목재 및 나무제품제조업(16), 제1차 금속제조업(24), 금속가공제품제조업(25), 전기장비제조업(28), 기타 기계 및 장비제조업(29), 가구제조업(32), 기타제품제조업(33)

< 인천시 제조업 사업체수 및 종사자수 기준 LQ분석 >

산업종분류	업체수			종사자수		
	인천시	전국	LQ	인천시	전국	LQ
총합계	9,425	61,785		197,778	2,507,598	
음·식료품	251	4,257	0.4	7,033	163,236	0.5
담배	-	12	-	-	2,509	-
섬유제품	136	3,372	0.3	2,386	96,864	0.3
봉제의복 및 모피제품	178	3,264	0.4	3,219	87,778	0.5
가죽, 가방 및 신발	46	762	0.4	755	21,036	0.5
목재 및 나무제품	436	849	3.4	7,670	18,755	5.2
펄프, 종이 및 종이제품	152	1,564	0.6	2,180	50,141	0.6
출판, 인쇄 및 기록매체 복제업	89	1,435	0.4	1,111	30,975	0.5
코크스, 석유정제품 및 핵연료	13	123	0.7	522	9,763	0.7
화학물 및 화학제품	280	2,335	0.8	6,748	99,432	0.9
의료용물질 및 의약품	13	411	0.2	663	26,671	0.3
고무 및 플라스틱제품	745	5,244	0.9	15,434	177,439	1.1
비금속광물제품	189	2,392	0.5	3,470	77,590	0.6
제1차 금속산업	404	2,315	1.1	12,147	115,549	1.3
금속가공제품	2,085	8,492	1.6	28,425	230,862	1.6
전자부품, 영상, 음향 및 통신장비	811	4,126	1.3	19,895	377,862	0.7
의료, 정밀, 광학기기 및 시계	194	1,712	0.7	3,369	56,455	0.8
전기장비	711	3,747	1.2	14,145	141,533	1.3
기타기계 및 장비	1,771	8,513	1.4	34,791	260,875	1.7
자동차 및 트레일러	342	3,271	0.7	23,354	268,380	1.1
기타 운송장비	27	1,214	0.1	510	136,044	0.0
가구	384	1,441	1.7	6,532	35,878	2.3
기타제품	188	934	1.3	3,419	22,660	1.9

자료 : 인천광역시, 인천통계연보, 2008

입지계수(LQ) 특화업종	16) 목재 및 나무제품 제조업 24) 1차 금속 제조업 25) 금속가공제품제조업 28) 전기장비제조업 29) 기타 기계 및 장비제조업 32) 가구제조업 33) 기타제품제조업
------------------	---

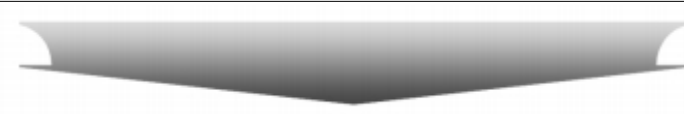
주 : )는 중분류 코드임

나) 상위 및 관련계획 상 유치업종

- 제4차 국토종합계획 수정계획의 인천시 전략산업 및 발전방향으로 제시하는 업종 검토
- 2025 인천시 도시기본계획 및 인천항 기본계획에서 제시한 업종 검토
- 상위 및 관련계획에서 제시하는 업종으로 7개 업종 선정
  - 목재 및 나무제품제조업(16), 금속가공제품제조업(25), 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비제조업(26), 기타 기계 및 장비제조업(29), 가구제조업(32), 기타제품 제조업(33)

< 상위 및 관련계획 상 유치업종 >

구분	개발전략	비고
제4차 국토종합계획 수정계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 수도권 : 지식기반산업 중심지역</li> <li>○ 전략산업(인천) : 물류, 자동차, 기계금속, 정보통신</li> <li>○ 인천시 발전방향 : 물류중심·경제자유도시                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 동북아 국제물류 중심도시</li> </ul> </li> </ul>	
2020 인천시 도시기본계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 미래형 첨단산업구조 개편으로 고부가가치 창출                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국제비즈니스, 국제금융, 관광, 항공, 물류 등 미래형 산업의 육성</li> <li>- 경쟁력을 갖춘 목재·가구, 자동차산업의 육성 지원</li> <li>- 금속 및 기계산업의 메카트로닉스 산업화</li> <li>- 산업구조 고도화를 위한 행정지원 시스템 개선</li> <li>- 지역혁신체제 구축을 통한 과학기술 경쟁력 확보</li> </ul> </li> </ul>	
인천항 기본계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 북항                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 배후산업단지 지원 항만기능(잡화, 원목, 고철, 산화물 등을 처리)</li> <li>- 기존 유투부두는 장기적으로 타지역으로의 이전 필요</li> </ul> </li> </ul>	



상위 및 관련계획상 유치업종	16) 목재 및 나무제품제조업 25) 금속가공제품제조업 26) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비제조업 29) 기타 기계 및 장비제조업 30) 자동차 및 트레일러 제조업 32) 가구제조업 33) 기타제품제조업
-----------------------	---

주 : )는 중분류 코드임

다) 국가 新성장동력사업

- 2003년 국민소득 2만달러 달성을 위한 국가전략사업으로 10대 성장동력산업을 선정하여 육성

< 10대 차세대 성장동력산업 >

사업	제품	기술	주관부처(협조)
디지털TV/방송	DTV 수상기, DMB	데이터 방송 등 15개 기술	지식경제부
디스플레이	OLED, LCD, P에	TFT-LCD 등 5개 기술	지식경제부
지능형 로봇	자동차 제조용 로봇 등 4개 제품	지능로봇 시스템 등 8개 기술	지식경제부
미래형 자동차	지능형 및 하이브리드 자동차	차시제어 등 3개 기술	지식경제부
차세대 반도체	SoC 등 6개 제품	나노신소자 등 13개 기술	지식경제부
차세대 이동통신	휴대단말기 등 5개 제품	다중모드 등 19개 기술	지식경제부
차세대 인터넷	홈플랫폼 등 4개 제품	차세대 인터넷 서버 등 25개 기술	지식경제부
차세대 디지털 콘텐츠/SW	응용 소프트웨어 등 6개 제품	e-러닝 플랫폼 등 30개 기술	지식경제부
차세대 전지	이차전지, 휴대·가정·상업용 연료전지	리튬이차전지 등 13개 기술	지식경제부
바이오 신약/자기	약물전달시스템 등 10개 제품	약물 방출제어 등 16개 기술	지식경제부

자료 : '차세대성장동력사업 추진성과와 향후 과제', 2005.8

- 2008년 시장의 변화를 반영하여 국가경제성장을 선도하는 에너지·환경, 융합 신산업 등 6대분야 22개 신성장동력 산업 발굴

< 국가 新성장동력사업 >

구분	사업 분야	비고	
6대분야 22개 신성장동력	에너지·환경(6)	무공해 석탄에너지, 해양 바이오 연료, 태양전지, 이산화탄소 회수	
	주송시스템(2)	Green Car, 친환경 해양 시스템	
	New IT(5)	반도체, 디스플레이, 차세대 무선통신, LED 조명, RFID/USN	
	융합신산업(4)	로봇, 신소재·나노융합, IT융합 시스템, 방송통신 융합미디어	
	바이오(2)	바이오 신약 및 의료기기	
	지식서비스(4)	소프트웨어, 디자인, Healthcare 문화 콘텐츠	

자료 : 지식경제부, 국가 新성장동력사업

新성장동력사업 도출 25)	20) 화학물질 및 화학제품 제조업 (의약품 제외) 21) 의료용 물질 및 의약품 제조업 22) 비금속 광물제품 제조업 23) 비금속 광물제품 제조업 24) 금속가공제품 제조업;기계 및 가구 제외 25) 금속가공제품 제조업;기계 및 가구 제외 26) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업 27) 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업
-------------------	---

주 : )는 중분류 코드임

라) 미래성장가능업종

- 지식경제부, 산업연구원, 한국개발연구원 등 전문기관에서 전망한 산업 검토
- 자동차, 일반기계, 생물(식품), 환경(서비스) 등 기존 주력산업은 구조 조정 및 지식 집약화를 통해 고부가가치 산업으로 육성하고 지식기반산업 중심으로 산업구조 개편
- 기존의 산업군 가운데 미래에도 유망한 업종은 전자, 자동차, 기계, 정밀화학, 조선, 철강, 섬유산업, 생물, 신소재 등으로 분석

기 관	보 고 서	제 시 업 종
지식 경제부	21세기 한국산업의 비전과 발전 전략	○정보통신, 생물산업, 영상산업 등 지식기반 신산업
	2010 산업비전과 발전 전략	○주력 기간산업(Global Top 지향) - 조선, 반도체, 자동차, 섬유, 석유화학, 철강, 기계, 부품소재 ○미래 전략산업(선택과 집중에 의한 기술 선점) - 디지털전자·전자의료기기(IT), 바이오산업(BT), 나노산업(NT), 항공산업 (ST) ○제조업 관련 서비스(대형화·전문화·지식정보화) - 비즈니스 서비스 e-비즈니스(전자상거래)
	산업집적활성 화 기본 계획	○주력 기간산업 : 석유화학, 철강, 기계, 가전, 자동차, 조선, 섬유, 의류, 신발 ○지식기반 제조업 : 전자정보기기, 반도체, 메카트로닉스, 정밀화학, 생물, 정밀기기, 신소재, 환경, 항공·우주
산업 연구원	2000년대를 향한 국가장기발전 구상	○기계, 전자, 자동차, 조선, 석유화학, 정밀화학, 철강, 섬유, 식품가공 등
한국개발 연구원	미래에의 도전 (산업구조변화 와 전개 대응)	○자동차, 전자, 기계, 정밀화학, 조선 등

미래성장 가능업종 도출	19) 코크스 연탄 및 석유정제품 제조업 20) 화학물질 및 화학제품 제조업 24) 제1차 금속 제조업 25) 금속가공제품 제조업 26) 전자부품 컴퓨터 영상 음향 및 통신장비 제조업 27) 의료 정밀 광학기계 및 시계 제조업 29) 기타기계 및 장비 제조업 30) 자동차 및 트레일러 제조업 31) 기타 운송장비 제조업
--------------------	---

주 : )는 중분류 코드임

마) 성장주도 업종(섬유→자동차→반도체로 변화)

- 1970년대 이후 제조업내 성장주도 산업은 섬유, 자동차, 반도체 및 전자부품으로 변화
- 2000년 이후 전산업 내에서 반도체 및 전자부품의 성장기여도(0.84%)가 가장 높고, 성장기여율 약 16%로 과거 성장주도 업종(섬유, 자동차 등)의 기여율을 상회
- 성장기여도 2위 업종은 전산업 기준으로 통신(성장기여도 0.52%), 제조업 내에서는 영항음향통신기기(성장기여도 0.44%)로 모두 정보통신업종임
- 제조업중 상위 5대 성장주업종의 성장기여율은 80년대 10.8%, 90년대 12.3%에서 2000년 이후에는 32.2%로 크게 성장

<2000년 이후의 성장주도업종 >

구분	5대 성장주도업종				5대 고성장업종	
	전산업기준		제조업기준		전산업기준	
1	반도체 및 전자부품	0.84	반도체 및 전자부품	0.84	영상,음향 및	28.82
2	통신	0.52	영상,음향 및 통신기기	0.44	반도체 및 전자부품	21.80
3	금융 및 보험	0.45	자동차	0.17	통신기계	20.91
4	영상,음향 및	0.44	특수산업용 기계	0.13	특수산업용 기계	15.23
5	사업관련 서비스	0.26	산업용화학물	0.12	가스,증기 및	15.05

주) 국민계정 77부문 기준으로 수치는 성장기여도(%p), 성장기여율(%) 및 성장률(%)임  
 자료 : 강두용, “우리나라 성장주도산업의 변화추이와 특징”, e-Kiet 산업경제정보 제277호

15대 국가 전략 기술개발 사업	20) 화학물질 및 화학제품 제조업;의약품 23) 제외 26) 전자부품,광학제품, 영상,음향 및 통신장비 제조업 29) 기타 기계 및 장비 제조업 30) 자동차 및 트레일러 제조업 31) 기타 운송장비 제조업
-------------------	---

주 : )는 중분류 코드임

바) 북항 항만 관련 산업

- 현재 북항 부두는 목재와 잡화 부선 하역장으로 이용되고 있으며 「인천항 기본계획 (2001~2010)」 상 배후 산업단지 지원 항만기능 중심으로 추진전략

< 인천항 기본계획 추진전략 >

구분	현 재	장 래
북항	○ 원목, 철재, 시멘트 부선하역 ○ 원유, LPG, 디젤 등 처리	○ 배후 산업단지 지원 항만기능(잡화,원목,고철,산화물) ○ 기존 유통부두는 자기적으로 타지역으로의

북항 항만 관련 산업	16) 목재 및 나무제품 제조업 24) 1차금속제조업 33) 기타 제품 제조업
-------------	---

주 : )는 중분류 코드임

3) 북항배후부지 유치업종 계획

- 북항관련 산업인 목재 및 나무제품제조업(16), 1차금속제조업(24), 기타제품제조업(33)을 우선 선정
- 유치업종 선정검토 분석으로 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비제조업(26), 금속가공제품제조업(25), 기타 기계 및 장비제조업(29)을 선정
- 인천시의 新성장동력산업 유치계획을 반영하여 첨단업종 및 공해와 오·폐수 발생이 거의 없는 산업시설 선정

< 유치업종 선정 >

구분	우위 업종	상위 계획	新성장 동력	미래 산업	성장 주도	북항 관련	선정
10	식료품제조업						
11	음료제조업						
12	담배제조업						
13	섬유제품제조업						
14	의복, 의복액세서리 및 모피제품제조업						
15	가죽, 가방 및 신발제조업						
16	목재 및 나무제품제조업	○	○			○	■
17	펄프, 종이 및 종이제품제조업						
18	인쇄 및 기록매체복제업						
19	코크스, 연탄 및 석유정제품제조업				○		
20	화학물질 및 화학제품제조업		○	○	○		
21	의료용물질 및 의약품제조업		○				
22	고무제품 및 플라스틱제품제조업						
23	비금속광물제품제조업		○		○		
24	1차금속제조업	○			○	○	■
25	금속가공제품제조업	○	○	○	○		●
26	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비제조업		○	○	○		●
27	의료, 정밀, 광학기기 및 시계제조업		○	○			
28	전기장비제조업	○					
29	기타기계 및 장비제조업	○	○		○	○	●
30	자동차 및 트레일러제조업		○		○	○	
31	기타운송장비제조업				○	○	
32	가구제조업	○	○				
33	기타제품제조업	○	○			○	■

주) ● - 유치업종 선정기준에 의한 업종, ■ - 북항 관련업종

나. 유치업종 배분계획

- 선정된 업종의 업종별용지규모는 사업체수, 종사자수 등의 점유율을 검토하여 기준 설정

< 업종별 주요 원단위 전망치 >

업종	2015년				
	사업체(개)	종사자(명)	생산액(백만원)	부지면적적((m <sup>2</sup> ))	건물연면적적((m <sup>2</sup> ))
16. 목재 및 나무제품제조업	2,083	24,931	6,334,780	6,973,984	2,005,035
24. 1차 금속 제조업	3,476	101,818	138,133,186	61,662,941	30,512,056
25. 금속가공제품 제조업	24,653	241,978	74,360,918	45,105,280	22,110,602
26. 전자부품, 영상, 음향 및 통신장비	8,108	400,949	313,449,695	38,960,434	23,731,833
29. 기타 기계 및 장비제조업	25,955	365,852	176,118,933	58,844,549	29,202,062
33. 기타제품 제조업	8,601	64,769	16,612,266	11,021,588	7,811,634

자료 : 산업입지 원단위 산정에 관한 연구(2006.12), 한국토지공사

- 업종점유율은 업종별 주요원단위 전망치(산업입지 원단위 산정에 관한 연구, 2006)에서 제시한 사업체별 평균 및 종사자별 평균을 산술평균하여 배분
- 유치업종배분은 목재 및 나무제품제조업 3%, 1차금속제조업 7%, 금속가공제품제조업 27%, 전자부품, 영상, 음향 및 통신장비 22%, 기타기계 및 장비제조업 33%, 기타제품제조업 8%를 기준으로 업종배분

< 업종별 규모설정 >

업종	사업체수 평균 점유비율 : A	종사자수 평균 점유비율 : B	규모 (A+B)/2	대상지 계획
16. 목재 및 나무제품제조업	2.9%	2.1%	2.5%	3%
24. 1차 금속 제조업	4.8%	8.5%	6.6%	7%
25. 금속가공제품 제조업	33.8%	20.2%	27.0%	27%
26. 전자부품, 영상, 음향 및 통신장비	11.1%	33.4%	22.3%	22%
29. 기타 기계 및 장비제조업	35.6%	30.5%	33.0%	33%
33. 기타제품 제조업	11.8%	5.4%	8.6%	8%

## 2. 지원시설 규모 계획

### 가. 기본방향

- “산업입지 원단위 산정에 관한 연구(한국토지공사, 2006)” 에서 제시된 면적산정 방법과 “산업단지 개발 업무편람(2007.12 한국토지공사)” 에서 제시된 면적 산정방법을 비교·검토하여 지원시설 규모 산정

### 나. 지원시설 규모 검토

#### 1) 산업입지원단위 산정에 의한 지원시설 규모 검토

- 산업단지 규모별 토지이용
  - 대상지는 중규모 산업단지에 해당하며, 지원시설의 비중은 5.5%임

< 산업단지 규모별 토지이용 > (단위:%)

규모	총계	산업시설구 역	지원시설구 역	공공시설구 역	녹지구역	기타
소규모	100.0	69.3	3.2	17.2	10.1	0.2
중규모	100.0	65.1	5.5	19.7	8.7	1.0
대규모	100.0	54.4	6.0	13.5	9.1	16.9

자료 : 산업입지 원단위 산정에 관한 연구(한국토지공사, 2006)

- 산업단지 업종군별 토지이용
  - 대상지는 가공조립형과 그 이외의 기타 업종이 혼재되어 있으며, 지원시설의 비중은 5.2~6.2%임

< 산업단지 업종군별 토지이용 > (단위:%)

규모	총계	산업시설구 역	지원시설구 역	공공시설구 역	녹지구역	기타
전체	100.0	56.7	5.8	14.6	9.1	13.9
조립가공형	100.0	63.9	6.2	19.8	9.6	0.5
기타 업종	100.0	46.1	5.2	7.0	8.3	33.3

자료 : 산업입지 원단위 산정에 관한 연구(한국토지공사, 2006)

- 산업단지 생활권별 토지이용

- 대상지는 대도시권에 속하며 생활권별 토지이용상 지원시설의 비중은 8.7%임

< 산업단지 생활권별 토지이용 > (단위:%)

규모	총계	산업시설구 역	지원시설구 역	공공시설구 역	녹지구역	기타
대도시권	100.0	62.2	8.7	15.1	13.8	0.2
중소도시권	100.0	54.7	4.8	14.4	7.5	18.6

자료 : 산업입지 원단위 산정에 관한 연구(한국토지공사, 2006)

## 2) 산업단지 개발 업무편람 상의 면적 검토

- 대상지는 산업단지 규모가 100만㎡규모에 해당하며, 산업단지 면적에 대한 지원시설의 구성비는 4.7~5.2%임

< 산업단지 면적에 대한 지원시설 구성비 >

산업단 지 규모 (만㎡)	30 이하	50	100	150	200	500	800	1000	1500	2000	2500	3000 이상
지원시 설 면적률 (%)	6.5 ~ 8.0	5.2 ~ 6.3	4.7 ~ 5.2	4.5 ~ 4.7	4.1 ~ 4.5	3.9 ~ 4.1	3.9 ~ 4.0	3.8 ~ 3.9	3.8 ~ 3.9	3.8 ~ 3.9	3.8 ~ 3.9	3.7 ~ 3.8

자료 : 산업단지 개발 업무편람(한국토지공사, 2007)

## 다. 지원시설 계획

- 대상지의 지원시설은 상기 검토내용을 토대로 4.7~8.7% 규모로 계획

원단위 산정에 관한 연구			산업단지 개발 업무편람	대상지 계획
규모별	업종군별	생활권별		
5.5%	5.2~6.2%	8.7%	4.7~5.2%	4.7~8.7%

## 도시기반시설 계획

### 1. 교통시설계획

#### 가. 기본방향

- 항만배후부지의 효율적인 기능수행을 위해 교통시설의 적극적 개선
  - 기개설된 현황도로 개선 및 토지이용계획에 따른 신설계획 적극 반영
  - 이면지역 내부에 집산 및 국지도로 신설
- 보행 및 자전거 동선계획 수립
  - 주요 간선변 및 내부도로에 건축한계선 지정으로 보행, 자전거도로 확충
- 도로 유형별 정비계획
  - ① 간선도로 및 보조간선도로
    - 기존 간선도로(중봉로)는 최대한 차량진·출입구간을 축소하여 간선도로의 원활한 흐름 유도
    - 보조 간선도로변(대1-7호선 등)에 가·감속차로 설치하여 원활한 차량의 유입·유출 유도
  - ② 이면도로
    - 간선도로에서 획지별 직접 접근을 억제하기 위해 이면부 도로 적극적 확보
    - 상업용지내 업무, 문화, 상업용지의 접근성을 고려하여 진입도로 15m이상 확보

#### 나. 도로 확보 기준

- 살고싶은도시 건설을 위한 도시개발편람(제2장 개발계획)

구 분	합계계(%)	주간선도로(%)	비 고
주거지역	20 ~ 30	10 ~ 15	-
상업지역	25 ~ 35	10 ~ 15	-
공업지역	10 ~ 20	5 ~ 10	-

주) 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제11조  
 계획인구 50만 이상의 도시에서 상업지역 및 공업지역이 집단화 된 경우 적용

- 산업입지의 개발에 관한 통합지침(제14조제2호)

구 분	도로면적비율(%)	비 고
단지 규모	1km <sup>2</sup> 미만	8% 이상
	1km <sup>2</sup> 이상	10% 이상
공장 부지	1만m <sup>2</sup> 이하	산업단지면적의 2%범위 안에서 상향조정 가능
	10만m <sup>2</sup> 이상	세부도로망 계획 불필요시 하향조정 가능
단지내 간선도로	15미터 이상 확보(단, 3만m <sup>2</sup> 이상의 경우)	-

다. 도로망 계획

1) 대상지내 도시계획도로 개설

- 대상지내의 도로개설은 총 27개소이고, 도로연장은 13,477m임

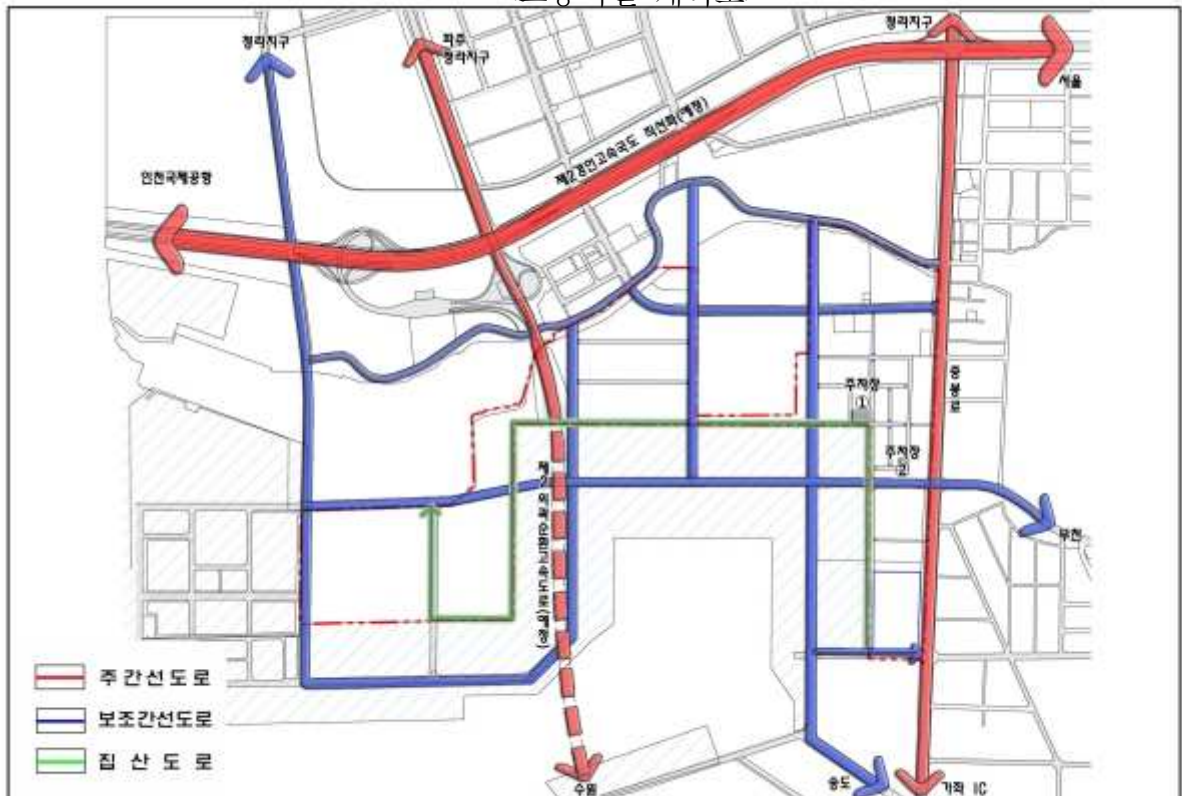
유별	합계		1류		2류		3류	
	개소	연장장(m) (m)	개소	연장장(m) (m)	개소	연장장(m) (m)	개소	연장장(m) (m)
합계	27	13,477	10	6,380	15	6,437	2	660
광로	1	487	-	-	-	-	1	487
대로	7	4,690	4	3,101	3	1,589	-	-
중로	17	7,922	4	2,901	12	4,848	1	173
소로	2	378	2	378	-	-	-	-

라. 주차장 설치계획

- 대상지내 차량의 원활한 소통과 이용객의 편의를 위해 주차장 2개소 설치

구 분	표시번호	위 치	면적적((m <sup>2</sup> )
주차장	1	원창동 381-1번지 일원	5,642
주차장	2	원창동 381-2번지 일원	1,300

<교통시설 계획도>



## 2. 공원·녹지계획

### 가. 기본방향

- 대상지 및 주변지역의 쾌적한 환경 조성을 위하여 적정규모의 공원·녹지 계획
- 항만종사자들의 휴식공간 제공을 위하여 제2외곽순환도로변에 대규모 근린공원 설치
- 주간선도로변에 시설특성을 고려하여 환경에 피해가 발생할 수 있는 시설에 대하여는 완충녹지 설치

### 나. 공원 및 녹지 확보 기준

구분	규모	확보기준	비고	
일반기준	도시지역	-	6㎡/명	-
	도시지역외	개발제한구역 및 녹지지역 제외	3㎡/명	-
개발계획	도시개발사업	100만㎡이상	9㎡/명, 개발부지면적의 12%	2개중 큰 값 적용
	주택건설사업	1천세대 이상	3㎡/세대, 개발부지면적의 5%	
	대지조성사업	10만㎡이상	3㎡/명, 개발부지면적의 5%	
	도시주거환경정비사업	5만㎡이상	2㎡/세대, 개발부지면적의 5%	
	산업단지관련계획	1km <sup>2</sup> ~3km <sup>2</sup>	개발부지면적의 7.5~10%	-
택지개발계획	100만㎡~330만㎡	9㎡/명, 개발부지면적의 18%	2개중 큰 값 적용	
물류단지관련계획	주거용도로 계획시	3㎡/명	-	
	전체구역	산업단지관련계획비율 준수	-	
	지역균형개발 및 지방중소기업 육성사업	주거용도로 계획시	3㎡/명	-
	전체구역	산업단지관련계획비율 준수	-	

다. 공원·녹지 사례 검토

1) 공원·녹지 비율

가) 향만 배후단지



나) 산업단지



2) 간선도로변 완충녹지 설치 사례

가) 배후부지

구분	부산신항	광양항	인천남항	당진항	울산항	목포항	포항항	마산항
녹지폭원	10m	10m	30m	30m	30m	30m	20m	10m

나) 산업단지

구분	화성동탄산업단지	음성용산산업단지	김포산업단지	정읍첨단.단.지방산업단지	검단일반산업단지
녹지폭원	10m	10m	10m	20m	20m

라. 공원계획

- 항만종사자들의 휴식공간 제공 및 주변지역의 쾌적한 환경 조성을 위하여 2개소의 근린공원 설치

구 분	표시번호	위 치	면적(m <sup>2</sup> )
근린공원	1	원창동 392번지 일원	14,801
	2	원창동 392번지 일원	76,299

마. 녹지계획

- 대상지 구역계변으로 녹지 6개소 조성하여 용도간 상충완화 및 중봉로변 소음대책 수립

구 분	표시번호	위 치	면적(m <sup>2</sup> )
완충녹지	1	석남동 642번지 일원	22,522

<공원·녹지계획도>



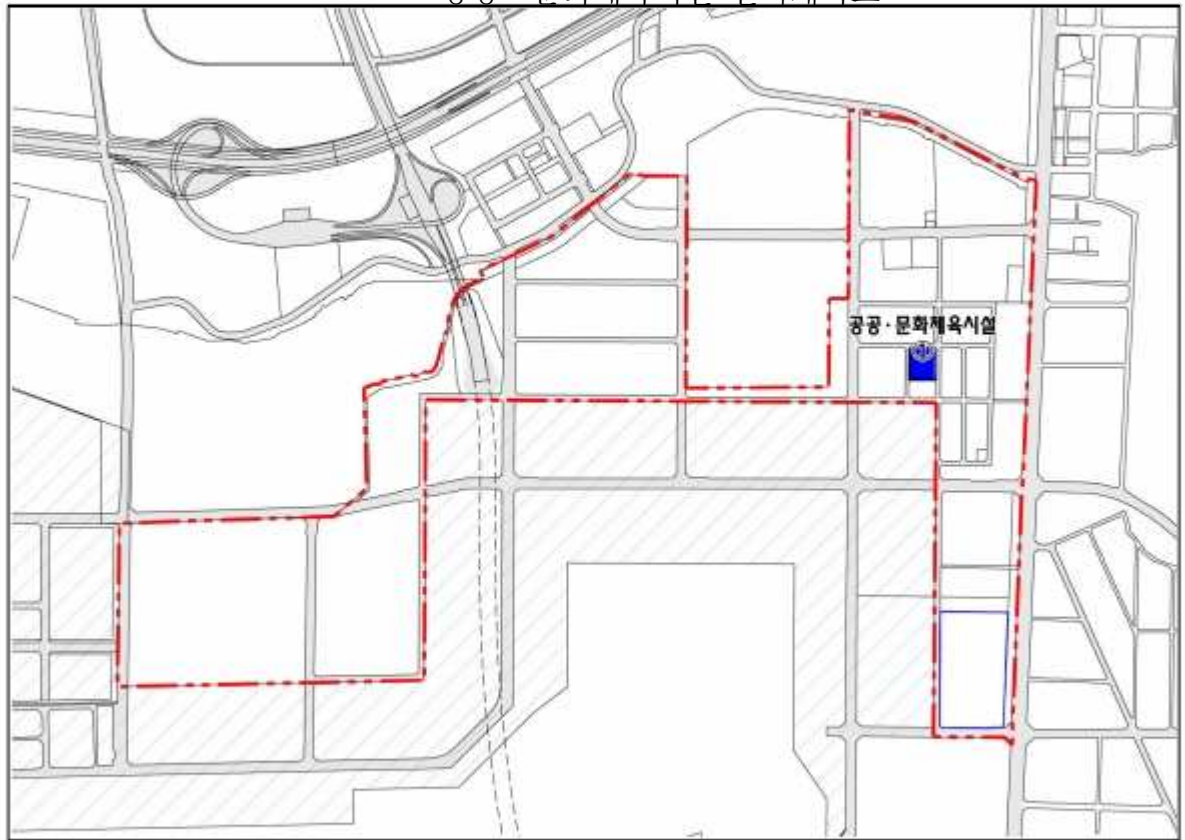
### 3. 공공시설 계획

#### 가. 공공·문화체육시설 계획

- 대상지내 공공업무시설이 입지할 수 있도록 공공·문화체육시설(공공청사) 1개소 설치

구 분	표시번호	위 치	면적적(m <sup>2</sup> )

<공공·문화체육시설 설치계획도>



#### 4. 공급처리시설 계획

##### 가. 상수도 계획

##### 1) 공업용지

##### 가) 기본방향

- 용수 수요량은 공업용수와 생활용수로 구분하여 각각 원단위를 적용하여 추정
- 지원시설의 용수 수요량은 제조업 종사자와 지원시설의 상근인구를 추정하여 생활용수에 산정

##### 나) 용수량 산정

- 공업용수는 『산업단지 원단위 산정에 관한 연구(한국토지공사, 2006)』의 부지면적당 용수원단위 전망치 2015년 계획원단위를 적용하여 산정
- 생활용수는 『산업단지 원단위 산정에 관한 연구(한국토지공사, 2006)』의 부지면적당 종사자 원단위 전망치 2015년 계획원단위를 적용하여 산업시설별 종사자수를 산정하고, 생활용수 원단위는 사례지역을 검토하여 산정

< 용수량 산정 >

구분	부지면적 (천㎡)	공업용수		생활용수			용수량 (㎡/일)		
		원단위 (㎡/천㎡)	계획용수 수량 (㎡)	종사자 수 원단위 (인/천㎡)	종사자 원단위 (인)	원단위 (L/인)		계획용수 수량 (㎡)	
계	695	-	8,788	-	1,883	-	226	9,014	
산업 시설	소계	648	-	8,788	-	1,667	-	200	8,988
	목재및나무제품	3	3.2	11	2.54	9	120	1	12
	1차금속	532	13.5	7,182	1.56	830	120	100	7,282
	금속가공	34	6.7	225	5.68	191	120	23	248
	전자, 컴퓨터, 영 사 등	28	38.3	1,066	12.13	338	120	41	1,107
	기타기계및장비	41	6.0	244	5.33	216	120	26	270
	기타제조제품	10	5.7	60	7.91	83	120	9	69
지원시설	47	-	-	4.6	216	120	26	26	

자료 : 산업입지 원단위 산정에 관한 연구 2006, 국토해양부

##### 다) 용수공급계획

- 대상지의 용수 수요량은 공업용수 8,788㎡/일, 생활용수 226㎡/일로 총 9,014㎡/일이 소요될 전망

##### 라) 상수도계획

- 단지내 상수관은 단지 계획고 및 효율적인 용수 배분을 위하여 D=10~300m로 계획

## 2) 상업용지

### 가) 기본방향

- 지원시설의 용수 수요량은 상주인구와 방문인구, 지원시설의 상근인구를 추정하여 생활용수에 산정

### 나) 용수량 산정

- 생활용수는 상근인구 수를 산정하고, 생활용수 원단위는 공업용지 원단위 적용

< 용수량 산정 >

구 분	부지면적 (m <sup>2</sup> )	생활용수				용수량 (m <sup>3</sup> /일)
		상근인구 (인/천m <sup>2</sup> )	상근인구 (인)	원단위 (L/인)	계획용수량 (m <sup>3</sup> )	
상업용지	149,428	18.5	2,764	120	332	332

### 다) 용수공급계획

- 대상지의 용수 수요량은 생활용수 332m<sup>3</sup>/일이 소요될 전망
- 용수는 인천광역상수도에서 배분 수수하여 단지내로 송출, 자연유하방식으로 각 공장 부지에 공급계획

### 라) 상수도계획

- 단지내 상수관은 단지 계획고 및 효율적인 용수 배분을 위하여 D=10~300m로 계획

## 나. 하수도 계획

### 1) 공업용지

#### 가) 기본방향

- 인천광역시의 하수도정비 기본계획 및 환경부 하수도 시설기준에 의거 계획
- 하수배제방식은 쾌적한 환경조성 및 수질, 토양 등의 오염방지를 위하여 우·오수 분리식으로 계획
- 오수는 각 공장에서 1차 처리 후 차집하여 하수종말처리장에서 최종 처리 후 방류
- 우수배제는 자연유하토록 계획하되 지구의 유입을 고려

나) 우수계획

- 기존의 배수계통을 최대한 활용하는 배수체계로 구성
- 우수의 최종 방류지점은 배수관거를 통하여 본 산업단지 남측에 위치한 가좌하수종말 처리장으로 방류
- 우수량 산정의 합리식을 적용

$$Q = C \cdot I \cdot A$$

• Q : 유출량(m<sup>3</sup>/sec)      • C : 유출계수  
 • I : 강우강도(mm/hr)      • A : 집수면적(ha)

- 유출계수는 대상지가 평탄지임을 감안하여 공종별 유출계수 표준치 중 0.3을 적용

< 공종별 유출계수 표준치 >

공종별	유출계수 공종별	유출계수
지붕	0.85 ~ 0.95 잔디수목이 많은 공원	0.05 ~ 0.25
도로	0.80 ~ 0.90 공지	0.10 ~ 0.30
기타·불투수면	0.75 ~ 0.85 구매가 완만한 산지	0.20 ~ 0.40
수면	1.0 구매가 급한 산지	0.40 ~ 0.60

다) 오·폐수 계획

- 공업용수 오수량은 계획용수량에 하수율 원단위 25% 적용하여 산정
- 생활용수 오수량은 계획용수량에 오수전환율 85%를 적용하여 산정
- 오·폐수량은 단지내 용수공급량을 기준으로 공장오수와 생활오수, 지하수유입량으로 구분하여 산정
- 대상지에서 발생하는 오수량은 2,409m<sup>3</sup>/일, 폐수량은 1,253m<sup>3</sup>/일 발생

< 오·폐수량 산정 >

구 분	공업용수(m <sup>3</sup> /일)		생활용수(m <sup>3</sup> /일)				총오수 량 ( m <sup>3</sup> /일)	폐수량	
	용수량	오수량	용수 량	오수 량	지하 수 유입 량	계		폐수화 율 (%)	폐수발 생 량
계	8,788	2,198	226	192	19	211	2,409	-	1,253
산 소 계	8,788	2,198	200	170	17	187	2,385	-	1,247
업 목 재 및 나 무 제 품	11	3	1	1	0.1	1	4	91.76	3
1 차 금 속	7,182	1,796	100	85	9	94	1,890	47.53	898
금 속 가 공	225	56	23	20	2	21	77	43.17	34
전 자 , 컴 퓨 터 , 영	1,066	267	41	34	3	38	305	75.17	229
기 타 기 계 및 장 비	244	61	26	22	2	24	85	85.88	73
기 타 제 조 제 품	60	15	9	8	1	9	24	43.17	10
지 원 시 설	-	-	26	22	2	24	24	24.52	6

자료 : 산업입지 원단위 산정에 관한 연구 (2006.12 국토해양부 외1)

1. 공업용수의 오수량은 취수율 원단위 25% 적용
2. 생활용수의 오수량은 취수율 원단위 85% 적용
3. 지하수 유입량은 생활오수량의 10% 적용
4. 폐수발생량은 폐수율 원단위 적용(환경부, 공장폐수의 발생과 처리, 2004)

라) 오·폐수 처리계획

- 오·폐수관로는 단지의 지형적 여건을 고려하여 자연유하식으로 계획
- 단지내 오·폐수 최소관경은 오·폐수량을 충분히 고려하여 계획
- 대상지내에서 발생하는 오·폐수는 각 사업장내에서 1차 처리
- 단지 남측입구까지 기 연결된 찾집관로에 연결(하수종말처리장에서 최종처리)

마) 폐수처리시설계획

- 대상지의 폐수량 1,253m<sup>3</sup>/일을 처리할 수 있도록 폐수처리시설이 필요하나 자체 1차 정화처리 후 남측 가좌하수종말처리장에서 최종 처리하는 것으로 계획
- 지구내 각 공장에서 발생하는 폐수 및 생활오수는 관거를 통해 집수 후 정화 및 처리

2) 상업용지

가) 기본방향

- 하수배제 방식은 유지관리, 처리효과 등을 감안하여 완전 분류식으로 계획
- 관련계획 및 토지이용계획, 주변환경 등을 검토하여 배수구역 및 처리구역 설정
- 관거는 최단거리로 유하토록하며, 관로 계산은 전산처리하여 관경, 구배 등을 산정

나) 우수계획

- 기존의 배수계통을 최대한 활용하는 배수체계로 구성
- 우수량 산정은 합리식을 적용

$$Q = \frac{C}{100} \cdot I \cdot A$$

• C : 유출계수

• Q : 유출량(m<sup>3</sup>/sec)

• I : 강우강도(mm/hr)

• A : 집수면적(ha)

다) 우수계획

- 우수량은 상수도 공급계획을 기초로 하여 우수전환율 85%와 지하수 유입량 10%를 적용하여 산정
- 상업용지에서 발생하는 우수량은 310m<sup>3</sup>/일로 계획

< 우수량 계획 >

구분	급수량	오 수 량			비 고
		계	오수량	지하수 유입량	
m <sup>3</sup> /일	332	310	282	28	

다. 전력 및 통신공급

1) 공업용지

가) 전력공급계획

- 전력사용량은 『산업단지 원단위 산정에 관한 연구(한국토지공사, 2006)』의 업종별 월평균 전력사용량을 적용하여 산정
- 대상지의 하루 평균 전력사용량은 1,438천kW로 계획
- 전력공급은 한국전력공사에서 공급

< 월간 전력 사용량 >

구분	부지면적(천㎡)	부지면적당사용량(천kW/㎡)	일평균사용량(천kW)	비고
계	695	-	1,438	
산업	648	-	1,387	
시설	19	0.49	2	
	45	2.41	1,282	
	175	0.57	19	
	214	2.27	63	
	143	0.42	17	
	52	0.37	4	
지원시설	47	1.08	51	

자료 : 산업입지 원단위 산정에 관한 연구 (한국토지공사, 2006)

주 : 지원시설은 제조업 전체평균의 원단위 적용

나) 통신공급계획

- 통신수요는 제조업체에서 사용하는 업무용과 기타 지원시설용으로 구분하여 490회선을 계획

< 통신 수요량 계획 >

구분	종업원(인)	인구당 전화대수	총소요대수(대)	비고
계	1,883	-	490	
산업	1,667	-	377	
시설	9	1대/5인	2	
	830	1대/5인	166	
	191	1대/5인	38	
	338	1대/5인	68	
	216	1대/5인	43	
	83	1대/5인	17	
지원시설	216	1대/3인	43	
예비회선	-	-	113	예비율30%적용

## 2) 상업용지

### 가) 전력공급계획

- 시설별 전력원단위는 한국전력공사의 “신설주택 및 공단지역 전역 수요예측 기준” 상의 주택단지내 주거용의 건축물의 전력수요 예측방법을 사용하여 전력수요량 산정
- 전역수요 산정공식
  - 전력수요(va) = 건축연면적(m<sup>2</sup>) x [전등표준부하(VA/m<sup>2</sup>) + 동력표준부하(VA/m<sup>2</sup>)]  
× 수용율 / 부등율
- 상업용지 운영에 소요되는 전력은 31,028KVA로 추정되며 한국전력공사와의 협의를 거쳐 인근 변전소에서 수전토록 계획

< 전력수요량 계획 >

구 분	연상면적 (m <sup>2</sup> )	전등표준부하 (VA/m <sup>2</sup> )	동력표준부하 (VA/m <sup>2</sup> )	용도별 수용율(%)	용도별 부등율(%)	전력수요량 (KVA)
계	733,391	-	-	-	-	31,028
대규모점포	423,175	30	80	50	130	17,904
전문상가	310,216	30	80	50	130	13,125
기 타	주차장 공원 등 추정치의 1%					310

### 나) 통신공급계획

- 『전기통신설비의 기술기준에 관한 규칙』의 회선수는 업무용 건물의 경우 단위장소 (1실)당 단위면적(10제곱미터)별로 표준회선수 이상 확보
- 예상되는 통신수요가 적은 공연, 상영, 의식, 집회 또는 요식업 등의 경우에는 필요한 회선수 확보
- 위 규정의 기준과 유통시설의 성격을 감안하여 시설별 단위 면적당 전화회선수를 설정하여 총 29,336회선 계획
- 통신공급은 인근 전화국으로부터 인입공급하고, 추가공급시설은 한국통신과 협의 후 설치
- 도로의 교차점, 분기점 및 말단지점에 맨홀이나 핸드홀을 설치하여 케이블 보수 및 증설이 용이하도록 계획

< 통신 수요량 계획 >

구 분	연상면적(적(m <sup>2</sup> ))	연상면적 10m <sup>2</sup> 당 전화회선수	수요량(회선)	비 고
계	733,391	-	29,336	
대규모 점포	423,175	0.4	16,927	
전문상가	310,216	0.4	12,409	

## 5. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획

### 가. 기본방향

- 가구는 도로로 둘러싸인 **BLOCK** 단위로 계획하고, 획지는 이용현황, 지침 및 법규 등을 고려하여 계획
- 가구 및 획지계획은 적정규모의 시설이 설치되도록 하되 입지특성, 기능 등을 고려하여 독립성을 유지하며 상호연계가 가능하도록 전체적인 조화 유도
- 획지분할 기준은 도시특성 및 유치업종을 충분히 수용할 수 있도록 공업입지 유형별 획지기준과 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률의 산업용지 분할면적 기준을 감안하여 설정
- 각 획지는 도로에서 진·출입이 용이하도록 계획

### 나. 가구 및 획지계획

#### 1) 공업용지

- 대상지에는 기운영중인 한진중공업 인천사업소가 입지하고 있어 이를 수용하여 가구 (BLOCK)로 계획하고 획지는 현실을 고려하여 분할하지 않음
- 공업용지의 획지규모는 「산업단지 개발업무 편람,(한국토지공사)」의 획지기준 중 경공업 기준을 적용하여 소형필지와 중형필지 규모로 계획
- 新성장동력산업을 육성을 위한 투자유치용지는 유치업종을 충분히 수용하고 탄력적인 대응을 위하여 대형필지 규모로 계획
- 상업지역과 인접한 중봉로변의 공업용지는 지원시설 기능의 시설물 유치를 고려하여 대형필지로 계획

#### 가) 산업단지 개발업무 편람 검토

- 기본획지, 표준획지, 기본블록, 표준블록으로 구성되어 있으며, 대상지는 경공업의 표준획지를 기준으로 획지 규모검토

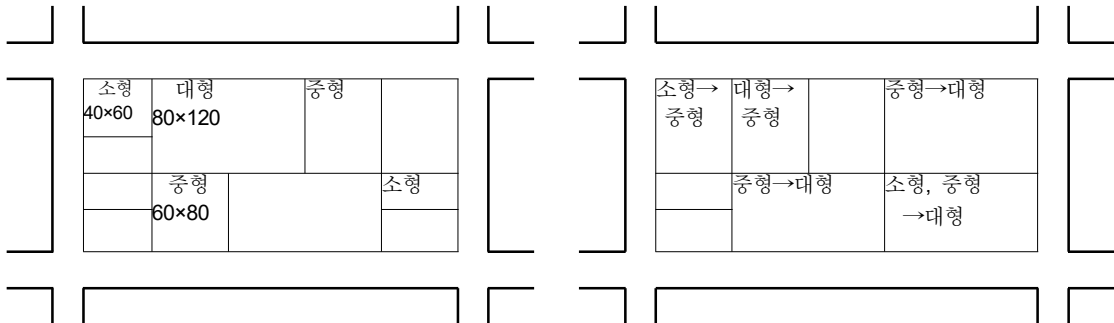
< 내륙형 공업의 산업입지 유형별 획지기준 >

구분	기본획지		표준획지		기본블록		표준블록	
	면적적(( m <sup>2</sup> )	형상상(m ) (m)	면적적(( m <sup>2</sup> )	형상상(m ) (m)	면적적(( m <sup>2</sup> )	형상상(m ) (m)	면적적(( m <sup>2</sup> )	형상상(m ) (m)
경공업	1,600	40X40	9,600	80X120	38,400	160X240	115,200	250X480
중공업	4,800	60x80	19,200	120x150	115,200	240x480	230,400	480x480

자료 : 산업단지개발업무편람,2007,한국토지공사

- 입주업체의 업종 및 규모를 고려하여 획지의 일정모듈을 기준으로 융통성 있게 분할·합병 여지 부여

< 획지 및 가구(Block)의 탄력적 분할·합병 예시도 >



나) 획지분할 기준

- 「산업단지 업무편람」의 획지기준 수용
- 획지 및 가구(Block)의 규모는 업종의 성격과 규모에 맞게 탄력적으로 분할·합병 가능하도록 계획
- 획지는 대형·중형·소형 획지로 구분되며 각각의 도입업종에 맞는 규모로 계획
- 한진중공업 인천사업소는 현황을 고려하여 분할하지 않음

다) 사례검토

① 정읍지방 산업단지

- 수요조사분석 내용(평균 요구면적)을 기초로 하여, 입주업체의 단위 규모에 따라 교환분합이 가능토록 가구 및 획지계획 수립
- 내륙산업단지/ 경공업 표준획지(80×120m)를 기준으로 가구 및 획지계획 수립

<업종별 획지 면적>

구분	면적 (m <sup>2</sup> )
음식료품	7,000 (2,000평)
고무 및 플라스틱 제품	5,000 (1,500평)
기타 기계 및 장비	6,000 (2,000평)
코크스 석유정유제품	8,000 (2,500평)
화합물 및 화학제품	10,000 (3,000평)
기타 전기기계 및 전기변환장치	6,000 (2,000평)
의료정밀 광학기기 및 시계	12,000 (3,500평)

② 수원 일반 지방산업단지


- 획지계획은 유치업종별 규모를 고려하여 대·중·소필지로 분할이 가능하도록 계획
- 획지구모는 분양시 실수요를 감안하여 탄력적인 대처가 가능하게 획지의 교환·분합이 용이하도록 계획
- 획지의 분할기준은 유치희망 업체를 감안하여 「지방산업단지 수요추정을 위한 설문조사」를 근거로 설정

③ 김포 산업단지

- 업종에 따라 블록내에서도 대·중·소 획지로 분할이 가능하도록 배치
- 입주업체의 단위규모에 따라 탄력적으로 대응할 수 있도록 교환, 분합이 가능토록 가구 계획을 수립
- 업종별 규모는 일본의 첨단산업별 용지면적을 기준으로 하여 설정하되, 획지분할 기준은 도시특성 및 유치업종을 충분히 수용할 수 있도록 공업입지 유형별 획지기준을 감안하여 설정

<업종별 용지면적>

첨단산업	생산품목	용지면적(적(m <sup>2</sup> ))
전자전기 및 정보분야	집적회로산업	10,000~200,000
	컴퓨터 산업	70,000~100,000
	워드프로세서	120,000
재료 및 소재분야	파인세라믹스	30,000~150,000
	파인메탈러지	130,000
정밀 기계분야	산업용 로봇트	150,000
	산업용 로봇트(조립)	20,000



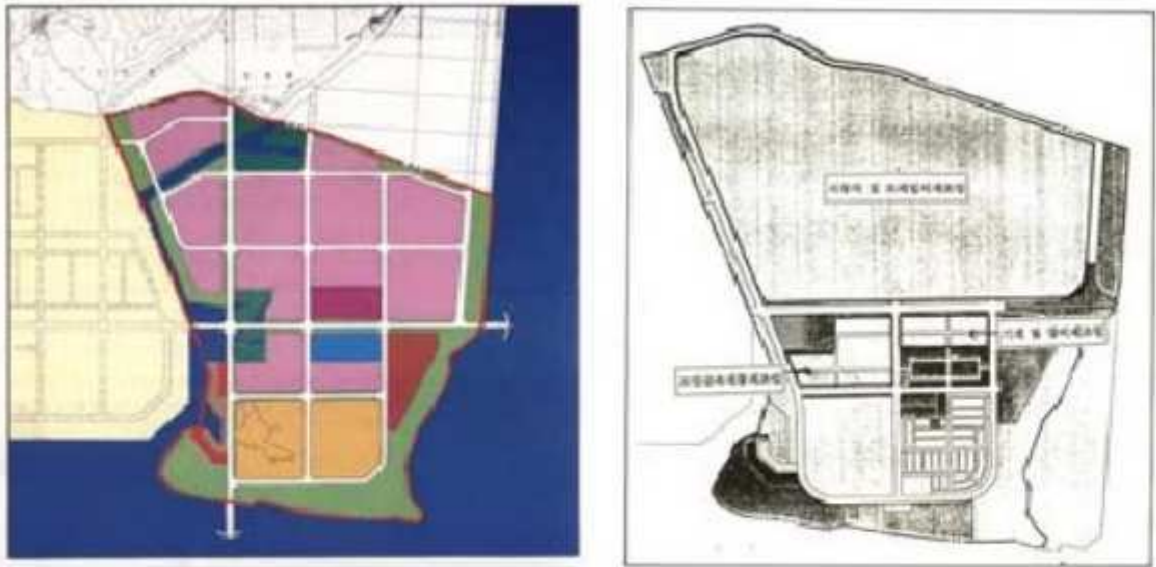
자료 : 산업연구원, 테크노폴리스 기본구상조사 종합보고서(일본테크노폴리스 건설구상 위원회편), 1987.

④ 화성 동탄 산업단지

- 분양시 실수요에 따라 융통성 있게 조정할 수 있도록 획지를 구상
- 블록 및 획지분할의 정형화로 토지이용의 효율성을 제고

⑤ 신호 지방산업단지

- 최초 계획수립당시 일반적인 형태의 공업시설이 입지할 것을 예상하여 400×400m 으로 구성
- 개발계획승인(1994)에서는 초대형의 가구로 수정되어 고시
- 계획단지의 획지구모와 형태가 입주기업이 결정되면서 급격히 변화



계획수립당시(1992) 개발계획승인당시(1994)

⑥ 녹산 국가산업단지

- 기본계획수립 당시 소가구로 계획
- 실제 분양이 이루어진 후와 큰 차이를 보임



계획당시(1992) 분양시(2001) 현재

라) 가구 및 획지분할 계획

- 현행 획지기준
  - 공업의 입지유형에 따라 업종(경공업, 중공업)에 따른 다른 형태를 제시하고 있으며, 획지면적 또한 큰 차이를 보임

- **획지의 변화**
  - 사례검토 결과 조성완료된 산업단지의 경우 대규모획지에서 점차 소규모 획지로 분할 (도시내 고지가지역은 소규모, 외곽지역은 대규모 업체가 입지)
- **산업단지 가구 및 획지계획**
  - 사례 대부분 분양시 실수요에 따라 융통성 있게 조정할 수 있도록 획지를 구상
- **제안부지 획지분할기준 설정**
  - 획지계획은 유치업종별 규모를 고려하여 대·중·소필지로 분할이 가능하도록 계획하고, 획지구모는 분양시 실수요를 감안하여 탄력적으로 대처할 수 있도록 획지의 교환·분합이 용이하도록 계획하며,
  - 획지분할가능선내에서 추가 획지분할시 최소획지구모는 1,000㎡이상이어야 함 (단, 기존 운영중인 시설은 제외)

< 가구 및 획지구모 계획 >

구분	규모	면적	비고
소형필지	40×60m	2,400㎡내외	I-4

※ 수요계층이 불투명한 상태이므로 필지구모를 다양화함

< 가구 및 획지계획도 >



## 2) 상업용지

### 가) 가구계획 기본방향

- 중봉로변 가구는 통과교통을 방지하기 위하여 직접적인 진·출입되지 못하도록 차량 출입을 제한하고 차량접근을 위한 이면도로 설치
- 장래 변화될 토지이용이나 개발의 양상을 예측하고, 변화를 수용할 수 있도록 가구를 가능한 단순한 형태로 구성
- 가구분할은 토지이용의 효율을 증진 및 원활한 교통운영체계 수립을 위해 주변지역의 통행과 각 획지로의 접근 및 서비스가 용이하도록 계획
- 간선도로에 면한 가구는 대규모 건축물이 입지 가능한 규모로 설정하고 차량이 이면 도로를 통해 진출입할 수 있도록 1열 배치(간선도로 내부의 가구는 소규모 건축물이 입지 가능하도록 2열 배치)

### 나) 획지계획 기본방향

- 중봉로변은 가급적 중·대형의 획지규모를 설정하고 이면도로변은 중형규모로 분할
- 내부 집산도로에 접한 획지는 중형획지로 계획하여 판매 및 문화시설의 입지 유도
- 입지/가로별 성격에 적합하게 적정규모로 분할하고 가급적 1:1.0~1.3의 세장비 유지
- 도로의 위계가 높은 도로에 면한 획지일수록 대형획지로 구획하며, 각각획지는 내부 획지보다 크게 구획
- 다양한 규모의 획지배분을 통하여 수요자로 하여금 선택의 폭을 넓히도록 하고, 동일 가로에 접한 획지들은 비슷한 규모로 획지 분할
- 획지형태는 내부도로의 활용 및 차량·보행자의 진·출입을 고려하여 결정하며, 정형화 하여 계획

< 상업·업무용지의 가구분할 개념도 > < 일반상업용지의 가구분할 개념도 >



< 상업지역의 용도별 획지구모 기준 >

건물용도	건물유형	획 지구 모모((m <sup>2</sup> ))
판매시설	백 화점	○ 대규모 : 10,000이상
		○ 중규모 : 4,000 ~ 8,000
		○ 소규모 : 1,500 ~ 4,000
	쇼핑센터	○ 대규모 : 20,000이상
		○ 중규모 : 10,000 ~ 20,000
		○ 소규모 : 4,000 ~ 10,000
	시 장	○ 3,375 ~ 5,625
업무시설	사무소	○ 10층 이하 : 1,000 ~ 3,000
		○ 10층 이상 : 2,000 이상
	금융지점	○ 800 ~ 1,200
의료시설	종합병원	○ 24,000 ~ 28,000
	병 원	○ 500 ~ 1,500
관람집회시설	영화관	○ 1,500 ~ 2,000
	예 식장	○ 1,300 ~ 2,000
교육연구시설	학 원	○ 1,500 ~ 2,500
	도서관	○ 3,000 ~ 5,000
숙박시설	호 텔	○ 대규모 : 8,000이상
		○ 중규모 : 4,000 ~ 6,000
		○ 소규모 : 1,000 ~ 3,000
	여 관	○ 300 ~ 600
근린생활시설	범용건물	○ 300 ~ 600
기 타	주유소	○ 1,000 ~ 1,500

자료 : 한국토지공사, 상업편익시설의 획지구모 및 형상연구, 1993

다) 획지구모에 대한 수도권 신도시 사례

① 유사 신도시 사례

- 수도권 신도시의 경우 상업지역의 획지구모는 획지의 유형별로 소형, 중형, 중대형, 대형으로 중소형규모는 150~300평 규모, 중대형은 300~500평 규모, 대형은 1,000평 이상으로 나타남

구 분	소 형	중 형	중대형	대 형
분 당	200평 이하	200~300평 이하	300~400평 이하	400~500평 이하
평 촌	100~150평 이하	150~200평 이하	200~250평 이하	500~1,000평 이하
산 본	150평 이하	150~250평 이하	250~500평 이하	500~1,000평 이하
중 동	150평 이하	150~300평 이하	300~500평 이하	500~1,500평 이하

② 용도별 신도시 획지구모

구 분	용 도	분포현황 (㎡)	평균 (㎡)	비 고
업무시설	사무소 (10층이하)	104~4,084	1,037	
	사무소 (10층이상)	997~27,081	5,403	
	금융지점	787~1,181	990	
근린생활시설	근린상가	200~2,000	474	
	대중음식점	82~636	398	
	의원	248~877	466	
의료시설	병원	397~3,811	733	
관람집회시설	영화관	879~2,532	1,662	
	예식장	396~1,752	1,528	
숙박시설	호텔	892~8,495	6,371	
	여관	200~900	398	

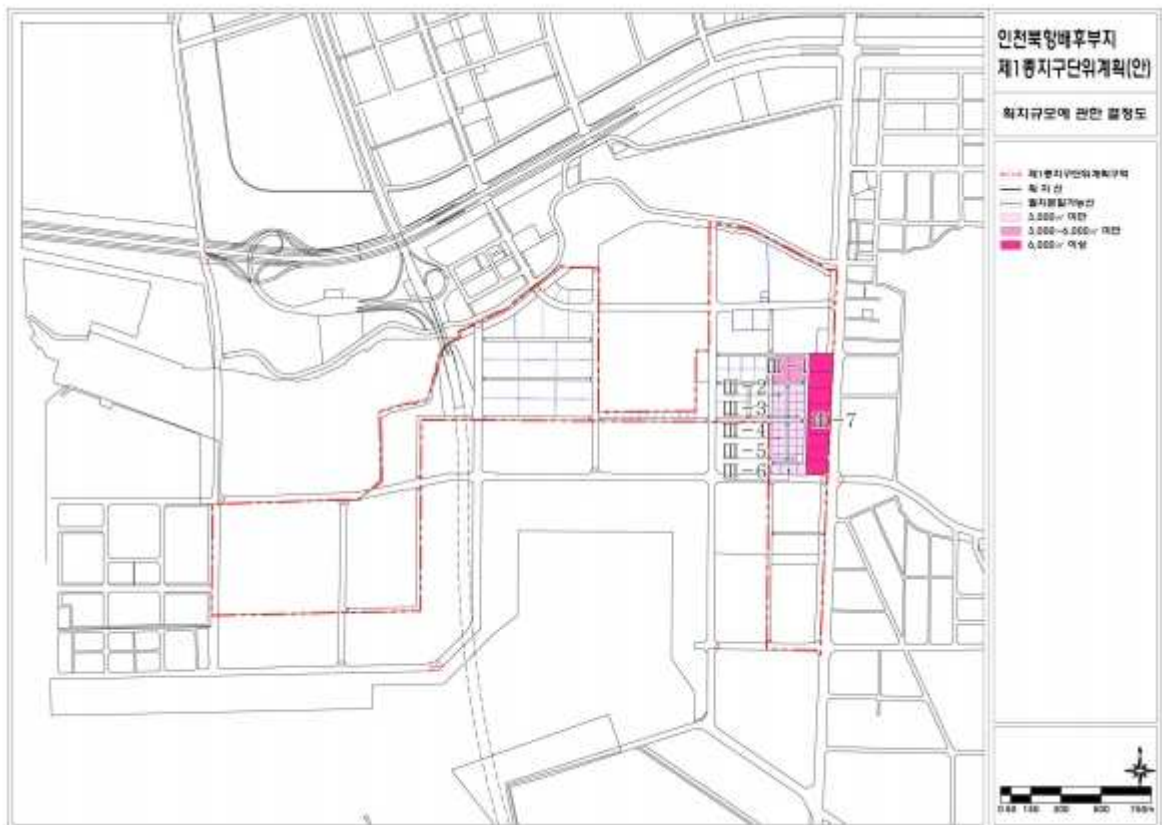
라) 가구 및 획지분할 계획

- 향후 여건변화를 감안하여 대지분할 가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할가능하며, 수요자의 요구에 탄력적인 대응이 가능하도록 대지분할가능선 지정
- 남북측, 동서측 간선도로(중봉로, 대1-7호선)변에 위치한 가구는 큰 규모획지로 분할하고 이면도로에 위치한 가구는 중·소규모로 분할

< 획지분할 기준 >

구분	획지규모(m <sup>2</sup> )
간선도로변	6,000 ~ 10,000m <sup>2</sup>
이면도로변	1,000 ~ 3,000m <sup>2</sup>
북측 상업	4,000 ~ 5,000m <sup>2</sup>

<가구 및 획지 계획도>



## 건축물에 관한 계획

### 1. 기본방향

#### 가. 공업용지

- 공업지역 계획에 적합한 업종배치 및 주변 도시경관과 조화로운 건축물계획 수립
- 첨단산업의 유치 및 적절한 부대시설 계획으로 지역경제 활성화
- 외부여건의 변화 및 시장원리에 따른 자연스런 용도변화에 대응가능토록 규제 최소화

#### 나. 상업용지

- 장래 여건변화에 대응 가능한 용도 및 지구환경조성을 위한 건축물계획 수립
- 지역 및 가로의 여건에 대응하고 지원가능한 용도도입으로 지역 및 가로의 활성화 유도
- 간선도로의 기능 및 역할에 따른 적절한 용도의 도입
- 대형의 복합용도 개발 등 야간 보행활동을 지원할 수 있는 용도 도입

#### 다. 기반시설용지

- 공공시설물의 심미성과 상징성을 제고하고 해당용도에 부합되는 건축물계획 수립
- 규제의 최소화로 탄력적인 건축물의 계획 유도

### 2. 건축물에 관한 계획

#### 가. 건축물의 용도계획

##### 1) 공업용지

##### 가) 기본방향

- 인천광역시 도시계획 조례 제43조 준공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물에 한하여 선정하고 소블럭 단위의 건축물은 동일성이 유지되도록 유도
- 가로별·입지별 조건에 적합한 제조업의 용도와 부대시설 설치를 유도하고 지역의 특성에 부적합한 시설은 배제하여 쾌적한 공업용지가 될 수 있도록 유도
- 미래의 여건변화에 대응 가능한 용도 부여
  - 미래산업(첨단산업)을 고려한 공간배분 및 기능 설정
- 항만 배후부지로서의 기능을 지원·보완·생산하는 용도 결정
  - 항만과 접근이 용이한 서측 공업용지는 단순가공 및 조립, 창고기능 부여
  - 중봉로변 동측 공업용지는 첨단 IT관련시설, 지식산업센터, 도시형공장 입지 가능토록 용도 부여

나) 산업집적 및 활성화에 관한 법률 (과밀억제권역에서의 신설, 증설, 이전이 가능한 공장 범위)

구	내 용
공장의 범위	○ 통계법 제22조 규정에 의한 제조업을 영위하는 시설
설립가능한 공장	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 산집법 시행령 별표 1</li> <li>① 산업단지               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공장의 신설 또는 증설 허용</li> </ul> </li> <li>② 공업지역               <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 중소기업 도시형공장의 신설 또는 증설</li> <li>나. 기존공장의 증설 (대기업의 경우 3,000㎡이내)</li> <li>다. 기타지역에 있는 중소기업공장의 공업지역으로서의 이전 또는 공업지역 상호간의 이전</li> <li>라. <del>기존공장의 기존분기일백이십이십이</del> 업종으로서 지식경제부령으로 정하는 업종(첨단업종)을 제외하고는 대기업의 기존공장으로서 기존공장건축면적의 200퍼센트 범위</li> <li>마. <del>기타지역에서</del> 허용되는 행위</li> </ul> </li> </ul>
도시형공장의 범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 산집법 시행령 제34조</li> <li>1) 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공장 외의 공장               <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 「대기환경보전법」 제2조 제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 대기오염물질배출시설 공장</li> <li>나. 「대기환경보전법」 제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설을 설치하는 공장으로서 같은법 시행령 별표제10의 1종 종사업장에 해당하는 공장 (연료를 <del>직접</del> 사용하는 수생태계보전에 관한 법률」 제2조 제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 배출시설을 설치하는 공장</li> <li>라. (폐수처리 및 탁제에 관한 법률) 제2조 제10호에 따른 폐수배출시설을 설치하는 공</li> </ul> </li> <li>2) 별표 4에 해당하는 업종을 경영하는 공장으로서 제1호에 따른 공장에 해당하지 아니하는 공장</li> </ul>
도시형공장의 레이 제조업, 전자카드 제조업, 전자접속카드 제조업, 컴퓨터 모니터 제조업, 컴퓨터 프린터 제조업, 기타 무선 통신장비 제조업, 텔레비전 제조업, 비디오 및 기타 영상기기 제조업, 기타 주변기기 제조업, 유선 통신장비 제조업, 방송장비 제조업, 이동전화기 제조업, 녹음 및 재생기기 제조업, 기타 음향기기 제조업, 기타공학기기 제조업, 항공기, 우주선 및	<ul style="list-style-type: none"> <li>(「환경영향평가법」 제4조에 따른 환경영향평가대상사업의 범위에 해당하는 공장만 해당한다.)</li> <li>○ <del>산집법</del> 시행령 별표 4 (18개 업종)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전자집적회로 제조업, 다이오드, 트랜지스터 및 유사 반도체소자 제조업, 액정 평판 디스플레이</li> </ul> </li> </ul>
첨단업종 제조 범위 광학	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 산집법 시행령 별표 5 (85개 업종)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전자집적회로 제조업, 다이오드, 트랜지스터 및 유사 반도체 소자 제조업, 액정 평판 디스플레이 제조업, 플라즈마 및 기타 평판 디스플레이 제조업, 컴퓨터 제조업, 기억장치 렌즈 및 광학요소 제조업, 사진기, 영상기 및 광학장비 제조업, 전동기 및 발전기 제조업, 기타 주변기기 제조업, 유선 통신장비 제조업, 방송장비 제조업, 텔레비전 제조업, 반도체 제조용 기계 제조업, 평판디스플레이 제조용 기계 제조업, 산업용 로봇 제조업, 자동</li> </ul> </li> </ul>
	차용 엔진 제조업, 자동차 엔진용 부품 제조업 등

## 2) 상업용지

### 가) 기본방향

- 용도계획은 「건축법시행령 별표1」을 기준으로 각 획지별 허용용도와 불허용도를 제시하며, 제시된 용도에 적합하게 건축되도록 계획
- 가로별 입지조건에 적합한 용도의 입지를 권장·유도하고, 주변환경에 부정적 영향을 미치는 부적격용도, 환경 및 경관을 저해할 우려가 있는 용도 불허
- 인천광역시 도시계획조례 제38조 일반상업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물에 한하여 선정하고 소블럭 단위의 건축물은 동일성이 유지되도록 유도
- 상업지역의 서비스기능인 중·대규모의 판매시설, 업무시설, 금융시설 및 관람집회 문화시설 등 다양한 기능 유치로 특색 있고, 변화로운 지역 유도
- 내부블럭에는 외항기능을 활용하여 위락·숙박기능을 부여하고 업무지원, 근린생활 시설과 의료시설(격리병원 및 장례식장 제외) 등 도입
- 판매, 업무, 문화 및 집회시설 기능 도입으로 항만 지원기능과 서측 공업지역의 지원 상업기능 수행

#### < 상업용지의 수행기능 >

입 지 특 성		개발방향	수 행 기능
지리적 위치	주변기능		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○북항의 동측에 위치</li> <li>○중봉로(50m) 좌측에</li> <li>진입부에 위치</li> <li>○북항의 관문 역할</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○북항 항만시설과 인접하여 위치함</li> <li>○동측과 남측으로 공업 지역 입지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○북항배후부지의 중심생활 권의 거점기능 유도</li> <li>○내항의 구도심 상권과 청라지구 신도시상권의 중간거점으로 도립상권의</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○북항배후단지의 독립서비스 기능 유치</li> <li>○중봉로 동측 기존시가지까지 지원하는 판매·업무기능 시설 유치</li> </ul>

### 나) 타지역 상업지역내 도입용도 사례 검토

구 분	도입용도	비 고
부산 북항	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 업무시설, 문화시설(해양센터), 숙박시설(체류형), 전시시설, 집회시설, 운동시설, 위락시설, 공공청사 등</li> </ul>	
자유공원 주변지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공동주택, 제1,2종근린생활시설, 문화및집회시설, 판매시설, 영업시설, 의료시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설, 단독주택, 교육연구시설, 복</li> </ul>	
청라지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위락시설, 판매 및 영업시설, 숙박시설, 문화 및 집회시설, 운동시설, 위험물저장및처리시설, 자동차관련시설, 교육연구및복지시설, 의료시설,</li> </ul>	

### 3) 자연녹지용지

- 용도계획은 「건축법시행령 별표1」을 기준으로 각 획지별 허용용도와 불허용도를 제시하며, 제시된 용도에 적합하게 건축되도록 계획
- 현재 사용중인 용도의 유지를 원칙으로 하며, 주변 개발계획에 부합하는 용도계획 수립

### 4) 기반시설용지

#### 가) 주차장용지

- 주차장용지의 건축물 용도는 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제29조의 규정에 의한 노외주차장으로 계획

#### 나) 공공·문화체육시설용지

- 공공·문화체육시설용지의 건축물 용도는 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제94조의 규정에 의한 공공청사로 계획

### 나. 건축물의 밀도계획

#### 1) 공업용지

- 준공업지역내 공장용지의 건축물 밀도는 해당 용도지역내에서 허용하는 범위내에서 쾌적한 공업용지 조성이 가능하도록 계획
- 인천광역시 도시계획조례에서 허용하는 범위내에서 건축물의 밀도 허용
- 업종과 용도 및 공장배치에 따라 적용이 가능하도록 별도 계획을 유도
  - 건폐율 50%, 용적률 300%
- 3~7 블록의 건축물은 변화 있는 스카이라인과 시각적 통로를 확보하도록 유도
- 공업용지 건축물의 밀도계획

용적률	최고층수	300	-
건폐율	최저층수	50	-

#### 2) 상업용지

- 북항배후부지 및 주변 생활권 중심으로서 적정한 개발규모 제시
  - 지역의 위상, 주변지역의 계획 및 용도 등 입지적 특성에 맞는 적정 개발밀도를 유도하고, 장래 여건변화에 탄력적으로 대응



- 교통량 유발 및 공간 이용상의 문제 등 부정적인 영향이 최소화될 수 있도록 적절한 개발밀도 제시
- 가구 및 획지별 상황이나 특성을 고려한 밀도 구상
  - 점도상황, 획지의 조건에 따라 현실적이고 합리적인 개발밀도 적용으로 무질서한 건축물 개발 방지
  - 가구별로 균등한 개발밀도의 설정을 통해 정연하고 통일성 있는 도시환경 조성
- 입지특성에 따른 인지성 있는 경관 형성
  - 상업용지는 조망경관 등을 감안하여 적정 밀도로 계획
  - 도로 폭원, 규모 및 성격에 맞는 예상 건물층고를 감안하여 인간적 척도에 적합한 도시이미지를 위한 적정개발 유도
  - 주간선도로변 및 결절부에는 비교적 고층을 유도하여 도심성 부여
- 인천광역시 도시계획 조례에서 허용하는 범위내에서 건축물의 밀도를 허용
- 간선가로변 획지와 이면부 획지의 밀도를 점도조건에 따라 차등 적용하여 변화있는 스카이라인 유도
  - 중봉로 도로변 획지 : 건폐율 70%, 용적률 800%
  - 이면도로내 획지 : 건폐율 70%, 용적률 600%
- 상업용지 건축물 밀도계획

용적률	최고층수	600(800)	-
건폐율	최저층수	70	-

### 3) 자연녹지용지

- 현재 사용중인 건축물의 현황을 고려하고, 주변 지역 개발에 따른 계획적 관리를 위하여 인천광역시 도시계획 조례에서 허용하는 범위내에서 건축물의 밀도 허용
  - 건폐율 20%, 용적률 80%
- 자연녹지용지 건축물 밀도계획

용적률	최고층수	80	-
건폐율	최저층수	20	-

#### 4) 기반시설용지

##### 가) 주차장용지

- 건축물의 밀도계획
  - 건폐율 70%이하, 용적률 400% 이하

<주차장용지의 건축물에 관한 계획>

구 분	주차장용지	비 고
건축물의 허용용도	○ 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 주차장 (단, 주차전용건축물 제외)	
건 폐 율	○ 70%이하	
용 적 률	○ 400%이하	

##### 나) 공공·문화체육시설용지

- 공공청사의 건축물 밀도는 준공업지역에서 허용하는 범위내에서 계획
  - 건폐율 70%, 용적률 400%

<공공·문화체육시설의 건축물에 관한 계획>

구 분	공공·문화체육시설용지	비 고
건축물의 지정용도	○ 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제94조의 규정에	
건축물의 불허용도	○ 지정용도 이외의 용도	
건폐율	○ 50%이하	
용적률	○ 300%이하	

##### 다) 유류저장 및 송유설비

- 현재 시설을 유지하며 자연녹지지역에서 허용하는 범위내에서 계획
  - 건폐율 20%, 용적률 80%

<유류저장 및 송유설비의 건축물에 관한 계획>

구 분	공공·문화체육시설용지	비 고
건축물의 지정용도	○ 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제94조의 규정에	
건축물의 불허용도	○ 지정용도 이외의 용도	
건폐율	○ 20%이하	
용적률	○ 80%이하	

다. 건축물의 배치에 관한 계획

1) 공업용지

가) 1~2 블럭

- 건축한계선은 3m로 계획
- 지구단위계획에서 건축한계선이 지정된 대지에는 그에 합당하도록 건축물 배치
- 대로와 인접한 구간은 되도록 차량출입을 피하고 내부도로로 출입하도록 건축물 배치

나) 3~5 블럭


- 건축한계선은 3m로 계획
- 대로1-14호의 결절부에 공개공지 계획

다) 6, 7블럭

- 건축한계선 6m로 계획
- 가로변 경관수준 제고 및 친환경적인 블록 계획
  - 건축한계선의 확보로 질서정연한 건축물 전면을 유도하여 가로 경관의 통일성과 연속성을 확보함과 동시에 경관수준 제고
  - 중봉로변 시설녹지의 도입으로 소음 차단 및 시각적 즐거움, 도시활력소 작용
- 중봉로변 완충녹지 30m를 계획으로 BUFFER ZONE의 역할
- 보행자도로는 중봉로와 내부 블록을 연결하여 보행자의 안전 및 블록 활성화 유도

< 공업용지 건축한계선 > < 7블럭 중봉로변 건축선후퇴부처리 예시도 >

구분	내용	
1, 3~5블럭	중봉로변	○ 3m
2 블럭	대로1-7호선 변	○ 2m
6,7블럭	중로2-1호선 변	○ 3m



## 2) 상업용지

- 가로변 경관수준 제고 및 친환경적인 블록 계획(중봉로변 획지)
  - 건축한계선, 공공조경을 확보하여 중봉로변의 질서정연한 건축물 전면 유도
  - 가로 경관의 통일성과 연속성을 확보함과 동시에 경관수준 제고
  - 중봉로변 공공조경을 설치하여 시설녹지와와의 연속성 확보하며 전체 단지의 이미지 향상과 소음 차단, 시각적 즐거움, 도시의 활력소로 작용하도록 배치

< 중봉로 도로변 획지 건축선후퇴부처리 예시도 >



- 보행활동의 안전성, 쾌적성 부여 및 가로의 활성화(공공보행통로)
  - 안전하고 쾌적한 보행공간 조성으로 보행활동 증가 및 가로변 상가의 활성화 기대  
: PEDESTRIAN MALL 조성
  - 결절부 주변 건축물은 충분한 공지를 확보하여 오픈스페이스 조성으로 쾌적한 이용공간 확보
  - 가로별 테마 도입으로 차별화된 이미지 구현 및 중심공간으로 유도

< 공공보행통로 부분 예시도 >





- 입지적 특성을 고려한 건축형태 제어
  - 보행자의 활동이 많은 가로변 건축물은 저층부에 공공성을 제공하고 상업활동의 연속성과 상업행위 촉진을 위해 저층부의 형태(입면, 개구부, 외벽처리)를 제어
  - 주요 간선도로의 경관향상과 장소성을 부여하기 위해 주변 건축물과의 형태, 재료, 색채의 조화 유도
- 중봉로변에 공공조경 6m를 계획하여 BUFFER ZONE의 역할
- 중봉로변과 보행자도로에 건축한계선을 계획하여 전면공지와 함께 보행통로 확보
- 보행자도로는 중봉로와 내부 블록을 연결하여 보행자의 안전 및 블록 활성화 유도
- 건축물의 전면방향 제한
  - 보행자 주출입구는 간선도로를 향하도록 계획
  - 각각부지의 건축물은 각각부에 전면성을 갖도록 배치하며 소규모 공개공지를 확보하여 결절부 경관 증진 및 여유로움 창출
  - 지역의 랜드마크 건축물은 조망점에서 시각통로가 형성되는 방향으로 전면을 배치
- 가로의 정연한 경관 형성을 위하여 건축한계선 지정
  - 가로의 개방감 및 쾌적성 증진, 보행공간 강화를 위하여 간선도로변에 건축한계선 지정
- 보행자전용도로변 아케이드가로 조성 권장
  - 구매자들의 구매행위를 유도하고 다양성과 통일감 있는 활기찬 아케이드형 거리가 형성될 수 있도록 피로티 구조 권장

< 건축한계선 >

구 분		내 용
중봉로 도로변 획지 대로1-7호선변	중봉로변	○ 공공조경 6m, 전면공지 9m, 건축한계선 15m
	보행자도로변	○ 건축한계선 6m
	대로1-7호선변	○ 건축한계선 6m
이면도로내 획지	중로2-1호선변	○ 건축한계선 3m
	동서측 도로변	○ 건축한계선 3m
	남북측 도로변	○ 건축한계선 3m

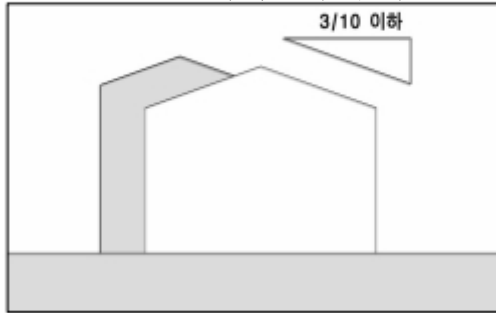
라. 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

1) 공업용지

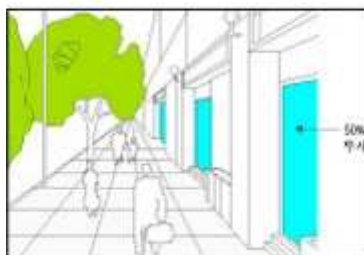
• 건축물의 지붕

- 경사지붕을 설치하도록 하며, 평지붕은 전체지붕의 10분의 3이내에서 허용

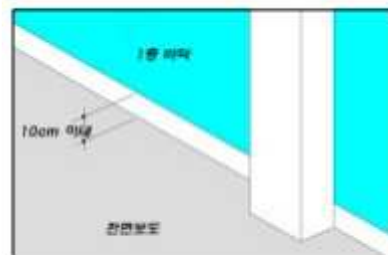
< 경사지붕의 구배 > < 경사지붕 예시 >



- 건축물 외벽면의 의장, 재료는 주변 건축물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려토록 계획
- 건축물의 외벽은 경관적 측면을 고려하여 각이 최대한 발생하지 않도록 라운딩처리나 Hunch처리를 하도록 권장
- 건축물의 외벽에 반사율이 낮은 유리의 사용 권장
- 건축물의 고층부(6층 이상)는 인천의 이미지를 표현할 수 있도록 유리 및 금속재료 등을 통한 미래지향적인(high-tech) 외관을 표현하도록 권장(공업용지 3~7블록)
- 건축물의 저층부(5층 이하)는 활발한 가로활동의 유도할 수 있도록 규모, 디테일의 측면에서 휴먼 스케일(human scale)을 반영하도록 권장(공업용지 3~7블록)
- 계단실과 승강기 및 주차장(주차설비 포함)은 보행자전용도로변 설치 불가. 단, 계단실과 승강기의 경우 외벽의 50%이상 투시형으로 할 경우에는 보행자전용도로변 설치 가능 (공업용지 3~7블록)
- 보행자전용도로변과 공공보행통로 건축물의 1층 외벽은 50% 이상을 투시형 벽면으로 함(공업용지 3~7블록)
- 건축물의 1층 바닥높이와 보행자전용도로변 및 공공보행통로의 고저차는 10cm를 초과할 수 없음 (공업용지 3~7블록)



< 1층 외벽처리 >



< 1층 바닥높이 >

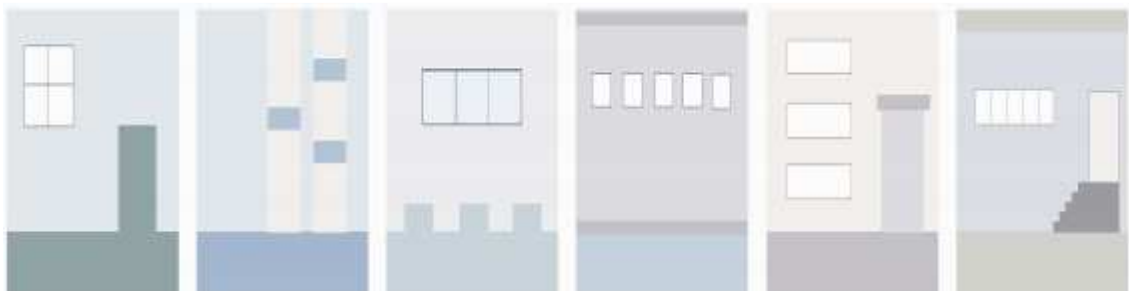
- 건축물의 색채는 지역특성과 동일성을 유지토록 계획
- 외벽은 샌드위치 판넬의 단조로움을 지양하고 무늬와 색채를 가진 외장재 권장
- 건축물 재료 및 입면을 다양화하여 건축물외관을 개선하며, 주변 환경과의 조화 도모
- 건축물 외벽의 색채 기준
  - 대규모 단지의 매스감과 위압감을 해소하여 산뜻함을 유지 할 수 있도록 함
  - 단색보다 2, 3가지 동색계열 색상으로 면을 분할하여, 분절화 하도록 함
  - 대형건물의 경우 명도, 채도는 각각 6이하로 함
  - 건축물의 1층 외벽과 건축물 중 외벽의 70% 이상이 유리로 마감될 경우 위의 기준에도 불구하고 외벽의 색채를 다르게 정할 수 있음

< 외벽의 색채 >

주조색				보조색			강조색	
1002-R	1502-R	0803-Y40R	0907-Y50R	2502-R	2005-Y50R	3005-Y50R	5020-G10Y	5030-B90G
1005-G40Y	0510-G60Y	1005-G	1502-G	3005-G50Y	2005-G60Y	2020-B10G	3040-B10G	3050-B10G
2010-B10G	2005-B30G	1002-B	0505-B	3040-B10G	2020-R90B	2010-R90B	4502-R	5502-R
1502-B	1002-R50B	1005-R50B	1500-N	3502-B	4005-B20G	4000-N	5500-N	4502-B

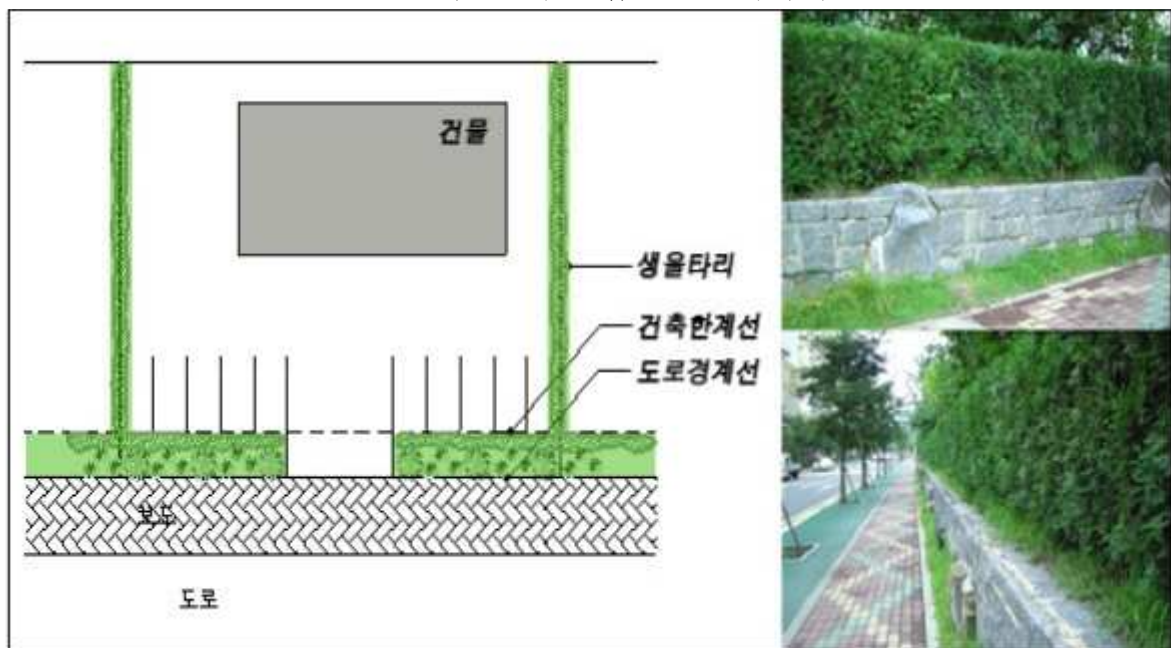
- 권장색상
  - 소음, 공해의 부정적 이미지를 상쇄하는 White, Blue 계열의 청량색 사용을 권장하고, 강조색은 부분적인 윤곽색으로만 사용
- 추천배색
  - 동색계열의 차분한 색조를 사용하도록 하며, 큰 규모는 명도차를 이용한 면분할로 분절
  - 창틀, 문틀, 굴뚝 구조물 등은 장식성을 가미하여 강조색이나 그래픽 처리

< 공업지역 추천 배색 예시 >



- 담장의 설치는 생울타리로 조성 권장
  - 도로변 건축한계선 후퇴부에 조성된 녹지공간과 시각적으로 통합될 수 있도록 1.5m이하의 생울타리로 조성하여 친환경적인 지역으로 유도
  - 단, 공장시설의 보안 및 제품관리 등으로 불가피할 경우 제외
- 식재기준
  - 공해에 잘 적응하고 공장지역 환경오염 물질을 흡착 또는 정화 할 수 있는 수종
  - 공장 내 녹음을 제공할 수 있는 수종
  - 근로환경을 개선할 수 있고 계절감을 느낄 수 있는 수종
  - 인천지역에 잘 자라는 수종

< 녹지공간과 통합된 생울타리 담장 >

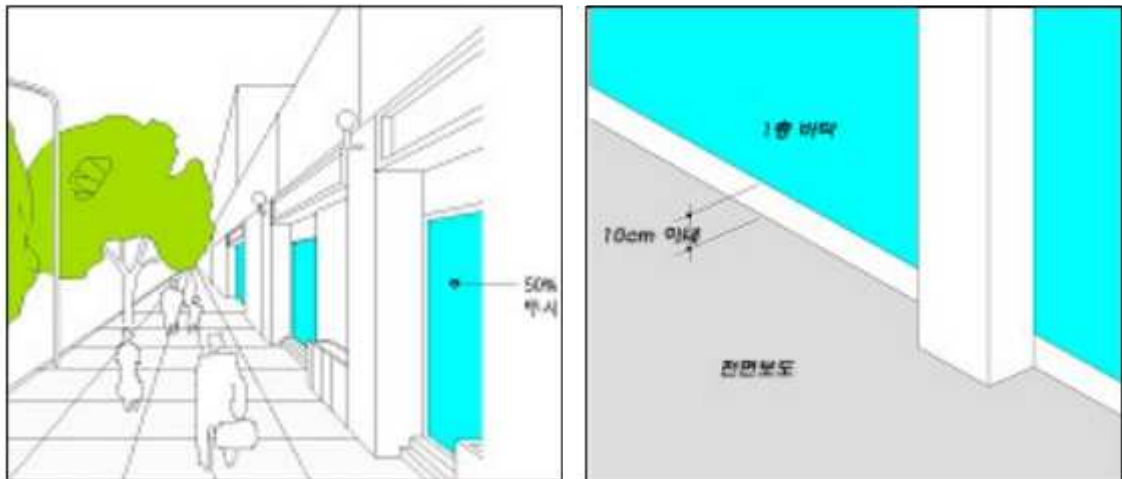


- 식재수종
  - 교 목 : 느티나무, 스트로브 잣나무, 회화나무, 청단풍, 중국단풍, 은행나무, 산수유, 자귀나무, 산사나무 등
  - 관 목 : 사철나무, 철쭉, 영산홍, 자산홍, 매자, 병꽃나무, 수수꽃다리 등
  - 덩굴식물 : 담쟁이, 능소화, 인동덩굴, 덩굴장미 등
  - 지피식물 : 잔디, 맥문동, 야생화(옥잠화, 비비추, 기린초, 하늘매발톱, 별개미취 등) 등

## 2) 상업용지

- 계단실과 승강기 및 주차장(주차설비 포함)은 보행자전용도로변에 설치 불가. 단, 계단실과 승강기 외벽의 50%이상 투시형으로 할 경우에는 보행자전용도로변에 설치할 수 있음
- 보행자전용도로변과 공공보행통로 건축물의 1층 외벽은 50% 이상을 투시형 벽면으로 함
- 건축물의 1층 바닥높이와 보행자전용도로변 및 공공보행통로의 고저차는 10센티미터를 초과할 수 없음

< 1층 외벽처리 > < 1층 바닥높이 >



< 보행자를 고려한 다양한 요소>



<건물출입부분에 수공간 도입> <최소한의 단차> <인도와 차도부분>

- 건축물 외벽에 반사율이 낮은 유리 사용 권장
- 건축물 외벽면의 의장, 재료는 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에 서로 다른 외벽재료 사용시 재료들간의 조화 고려
- 건축물의 색채는 지역특성과 동일성을 유지토록 계획
- 건축물의 고층부(6층 이상)는 인천의 이미지를 표현할 수 있도록 유리 및 금속재료 등을 통한 미래지향적인(high-tech) 외관을 표현하도록 권장
- 건축물의 저층부(5층 이하)는 활발한 가로활동의 유도할 수 있도록 규모, 디테일의 측면에서 휴먼 스케일(human scale)을 반영하도록 권장
- 연도의 건축물은 다양하고 창의력이 가미된 조형미의 건축물의 될 수 있도록 하며, 위압감 방지를 위해 장변의 건축물은 분절 권장
- 각각부의 건축물은 가로의 랜드마크 기능을 발휘할 수 있도록 특색있는 디자인 모색
- 상업시설 1층부는 상업활동의 활성화 및 용지의 차별화를 위해 가급적 투시형 벽면 권장
- 지붕과 옥상부분은 슬라브형을 지양하고 조형적인 디자인을 하거나, 옥상공간을 정원화하여 도시의 녹지공간이 최대한 확보될 수 있도록 권장
- 건축물의 외벽은 경관적 측면을 고려하여 각이 최대한 발생하지 않도록 라운딩 처리나 Hunch처리를 하도록 권장

< 옥상조경 예시도 >





< 상업지역(중봉로변) 예시도 >



< 상업지역(중봉로변) 예시도 >



< 상업지역 예시도 >



- 세탁물건조대 · 장독대 · 철조망 및 이와 유사한 시설물은 도로에서 보이지 않도록 설치
- 굴뚝 · 환기설비 및 이와 유사한 것은 건축물의 전면에 설치 불가
- 급수설비(물탱크), 전기전화통신설비, 안테나 및 이와 유사한 시설은 전면도로에서 보이지 않도록 설치하거나 차폐시설 설치

- 건축물 외벽의 색채 기준
  - 보행에 장애가 되는 과도하고 과도한 자극적인 색상 억제
  - 건축물 색채와 조화가 되도록 유지하며, 건축물별 · 가로별 유사색상 사용으로 통일성 유지
  - 상업지내 녹지공간이나 자연색채와 조화 도모
  - 과도한 무채색, 원색, 형광색 사용 억제
  - 건축물의 1층 외벽과 건축물 중 외벽의 70% 이상이 유리로 마감될 경우 위의 기준에도 불구하고 외벽의 색채를 다르게 정할 수 있음.

< 외벽의 색채 >

주조색				보조색			강조색	
1001-R	1005-Y20R	2005-Y20R	1005-Y30R	2502-R	3010-Y10R	3005-Y20R	4502-R	5005-Y20R
2010-Y40R	0502-Y46R	1002-Y50R	1502-Y50R	3010-Y20R	3010-Y40R	3005-Y50R	5010-Y30R	5010-Y50R
1005-Y50R	2005-Y50R	1005-Y70R	1005-R	4005-Y60R	3502-Y	2501-Y	5020-Y70R	6020-Y90R
1101-G73Y	1002-B	1002-R50B	1500-N	4005-G20Y	3010-R90B	3000-N	5010-B10G	6000-N

- 권장색상
  - 상업지역 특성상 주조, 보조의 색상범위는 비교적 폭넓게 허용하되, 주조는 친근색 권장
  - 밝고 활기찬 도시이미지를 위해 밝고 화사한 Vitamin Color 권장
  - 동일 건물 내에 강조색상이 2개 이상 되지 않도록 지나친 현란함 억제
- 추천배색
  - 차분한 색상을 기조로 하고 명도차를 뚜렷하게 하여 경쾌한 배색이 되도록 함.
  - 건축물색과 간판색이 보색대비가 되지 않도록 하고 같은 층은 동색계열 간판색상 적용

< 상업지역 추천 배색 예시 >



3) 기반시설용지

- 주차장용지의 담장은 1.2m의 투시형 또는 생울타리형 담장 설치 권장

## 마. 대지안의 공지

### 1) 기본계획방향

- 연속된 가로경관 연출
  - 가로경관의 연속성 확보를 위해 간선도로변에는 가급적 외부공간의 다양성 유도
  - 간선부 보행공간이 시각적 상징축 및 구심적 보행공간 역할 수행
  - 상가 이용객의 접근성 및 회유성을 극대화하여 보행 발생량을 높이고 건축물간의 안전한 연결체계 구축
- 쾌적한 보행자 공간의 창출
  - 가로경 관향상과 보행자안전을 위해 간선부 획지는 건축선 후퇴를 통해 여유있는 보행공간 확보
  - 건축물 전면에는 연속적인 가로벽으로 인한 보행활동을 강화하고 내면에는 원활한 차량 진출입 및 이면부 보행흐름의 안전성 도모
- 주요결절부 및 가로변의 특화된 장소감 확보
  - 가로변으로 적극적인 조경요소(쌈지형태의 공개공지)를 도입하여 지구전체의 녹지 체계의 유기적인 관계 유지 및 쾌적한 도시공간 제공

### 2) 전면공지

- 획지경계선과 건축한계선에 의해 후퇴된 공지로써 보행기능 강화 및 가로의 개방감 확보, 조경을 통한 가로경관 제고를 위한 대지안의 공간
- 건축선의 후퇴에 의한 전면공지는 보행자의 통행이 가능토록 조성
- 전면공지의 단차리는 보도 및 도로와 높이 차가 없도록 조성토록 하며, 포장은 인접 지역 보도의 패턴과 조화를 이루도록 계획
- 보도와 전면공지의 경계부는 담장 설치가 불가하며, 차량출입 및 주차가 불가능토록 단주 등을 설치토록 계획
- 대지로의 차량출입을 제외한 주차장, 담장, 계단 등 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 설치 금지(교목의 식재, 벤치 등의 휴게시설, 조명, 장식물 등에 한해 설치 가능하며 그 면적은 차량진출입부를 제외한 면적의 30% 이내)
- 가로의 미관을 해칠 수 있는 가건물이나 물건의 하역 및 적치공간은 관목과 교목 등을 식재하여 가로변에서 시각적으로 차폐될 수 있도록 함(공업용지 1~2블록)
- 가로식재는 녹음이 풍부하고 공해에 강한 향토수종을 선정하여 식재하되 단지경계부 식재와 일체화하여 가로변의 녹지축을 형성할 수 있도록 연계 조성

< 전면공지 시설물 예시도 >



3) 공개공지

- 공개공지에는 주차장과 담장 설치가 불가
  - 차량출입이 우려되는 곳은 차량진입억제시설 설치
- 전면도로에 면한 길이의 2분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능해야 하며, 인접한 보도에서 공개공지의 주요부가 쉽게 인지될 수 있도록 계획
- 지구단위계획 결정도에 의해 공개공지 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 하며 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 하여, 관련 심의위원회의 심의를 받아야 함
- 공개공지 조성방식의 구체적인 형태 및 배치기준은 아래 각호와 같으며, 건축법 제 42조 규정에 의한 조경면적을 건축법 43조에 의한 공개공지의 면적으로 할 수 있음
- 시설기준
  - 접근이 용이한 장소에 설치
  - 피로티 구조로 하는 경우에는 유효높이가 4미터 이상으로 계획

- 공개공지 규모는 최소 45㎡이상으로 하며, 주차장과 담장 설치 불가
- 공개공지면적의 30% 이상을 건축법 제42조제2항의 규정에 의하여 국토해양부장관이 고시한 조경기준에 의하여 식재
- 조도 50룩스 이상의 조명시설 설치
- 공개공지 면적 50㎡ 미만은 10인 이상이 앉을 수 있는 벤치를 설치하며, 50㎡ 이상일 때에는 매 10㎡마다 1인씩 추가 설치
- 식수대는 1개소이상 설치
- 허가권자가 인정하는 긴 의자·파고라·미술장식품·시계탑·분수대 등 공중이 이용할 수 있는 시설을 설치

#### 4) 공공보행통로

- 대지안의 공지에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 대지 또는 건축물 내에 제공되는 통로로서, 안전하고 쾌적한 보행공간 조성
- 버스정류장에서 보행의 원거리 우회 최소화 및 용이한 보행접근을 위하여 공공보행통로로 지정
- 기존의 보행자전용도로와 획지 내부가 연속적으로 연계가 가능하도록 공공보행통로를 지정하고 폭을 3미터 및 5미터 이상으로 함

< 공공보행통로 부분 예시도 >



- 공공보행통로는 다음 기준에 따라 조성하되, 상기 공공보행통로가 단지내 도로와 교차하는 지점은 보행자의 통행이 자동차보다 우선되는 구조가 되도록 계획
- 공공보행통로에는 일반인의 출입이 용이하도록 보행에 지장을 주는 시설물을 설치 불가

- 공공보행통로의 바닥은 블록내 보도의 포장재와 동일한 재료 또는 문양 포장재 사용
- 건축물의벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(지하층 상부, 주유관, 배수관 파이프, 맨홀 뚜껑 등)가 돌출되지 않도록 함
- 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 계획. 다만 양끝의 도로면의 높이가 다를 경우에는 그 사이에서 바닥높이를 정함
- 공공보행통로가 건축물을 통과하는 경우 당해층 이외의 공공보행통로의 상부는 건축물의 본 용도로 사용 가능
- 공공보행통로의 연결동선은 가능한 짧게 하되, 통과노선은 건축물배치에 따라 변경 가능
- 담장, 계단 등 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 설치 금지(교목의 식재, 벤치 등의 휴게시설, 조명, 장식물 등에 한해 설치 가능하며, 그 면적은 면적의 30% 이내)
- 접하는 보도와 단 차이를 두지 않을 것
- 내구성 있는 재료로 포장하되, 블록의 특성을 나타내는 장식포장을 권장
- 차량동선과 교차시 보행우선구조로 조성
- 차량동선과 공통으로 사용되는 부분을 제외한 면적을 조경면적에 산입
- 공공보행통로의 면적은 건축법 제43조 규정에 의한 공개공지의 면적으로 산정 가능

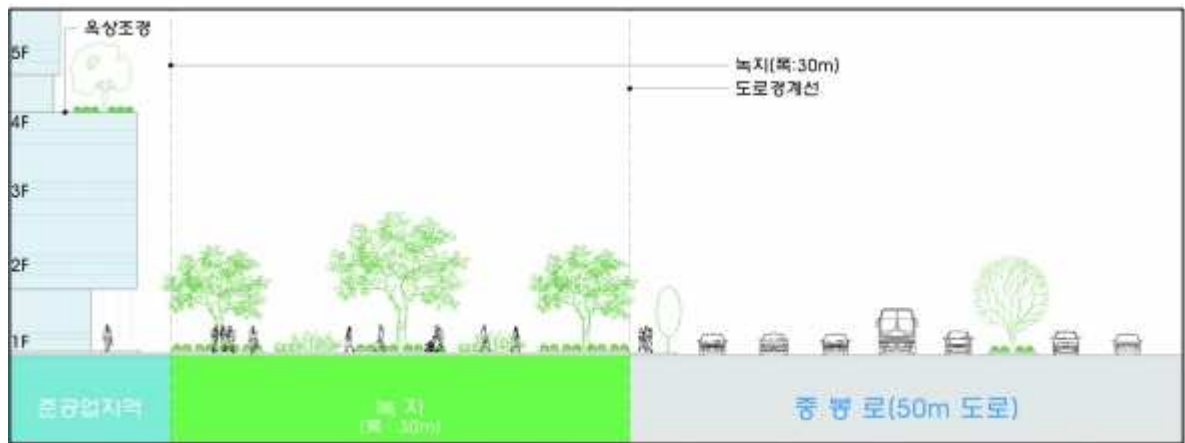
< 상업지역 공공보행통로 예시도 >



< 상업지역 중봉로변 개념도 >



< 준공업지역 중봉로변 개념도 >



## 5) 공개공간

- 획지경계선과 건축한계선에 의해 후퇴(1층부)된 공지로써 보행활성화를 위한 대지안의 공간
- 구매자들의 구매행위를 적극적으로 유도하기 위하여 변화가 있는 가운데 통일감 있는 활기찬 거리(아케이드형 거리)가 형성될 수 있도록 벽면지정선이 지정된 연도건축물의 1층부에 피로티 구조의 건축물 형태를 권장
- 피로티의 천정고는 유효 높이가 4m 이상 되도록 계획
- 공공보행통로의 면적은 건축법 제43조 규정에 의한 공개공지의 면적으로 산정 가능
- 아케이드형 거리에 면한 건물의 1층의 전면은 투시벽으로 처리될 수 있도록 함
- 보도와 별도로 설치되어 있는 도로변 공개공간의 바닥은 도로상의 보도 높이와 같고 내구적인 장식포장을 하여야 하며, 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장 등 장애물을 설치하거나 1층 창호개방시 창호가 공개공간을 침범하여서는 아니됨

## 6) 공공조경

- 공공조경은 중봉로의 가로경관 향상 및 소음, 공해를 완화(BUFFER ZONE)
- 공공조경은 결정도상의 표시된 위치에 관련 법규정에서 정하는 식재기준에 따라 조성하도록 하되, 식재면적은 대지로의 차량 및 보행진출입 부분을 제외한 면적의 70% 이상일 것(나머지 면적은 벤치 등의 휴게시설, 조명, 장식물 등에 한하여 설치 가능)
- 공공조경 부분중 대지로의 차량 및 보행진출입 부분의 제외 면적은 조경면적에 산입
- 가로식재는 녹음이 풍부하고 공해에 강한 향토수종을 선정하여 식재하되 단지경계부 식재와 일체화하여 가로변의 녹지축을 형성할 수 있도록 연계 조성

## 7) 대지안의 조경

- 면적 200㎡이상인 대지에 건축 등을 하는 건축주는 다음의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 함
  - 연면적이 2,000㎡이상 : 대지면적의 15%이상
  - 연면적이 1,000~2,000㎡미만 : 대지면적의 10%이상
  - 연면적이 1,000㎡미만 : 대지면적의 5%이상
- 대지안에 설치하는 조경면적중 식재면적은 조경면적의 100분의 60이상으로 함
- 대지안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 건축법 제 42조제2항의 규정에 의하여 국토해양부장관이 고시한 조경기준(국토해양부고시제 2009-35호)에 의함

## 바. 동선 및 기타

- 차량출입불허구간이 지정된 곳에서는 차량출입구를 설치할 수 없도록 계획
- 대로와의 인접구간은 되도록 차량출입을 피하고 내부도로로 출입하도록 계획(중봉로에서의 직접 진입 금지)
  - 간선도로변은 통행차량에 지장을 주지 않도록 차량 출입불허구간으로 지정
  - 도로의 위계가 낮은 후면 및 이면도로에서 차량 진출입구간 확보
  - 결절부 및 보행활동이 예상되는 보행로 및 녹지경계부에서 5~10m 이내는 차량출입불허구간 지정
  - 도로의 곡선부에서의 차량진출입 제한
- 차량의 출입구는 도로의 가각부에 설치 불가



- 도로에서 각 대지의 주차장으로 직접 주차는 불가하며, 별도의 대지내의 주차통로 계획
- 건축물의 부설주차장은 인천광역시 주차장 조례에 따라 설치토록 계획
  - 보도와 면하는 부분은 포장재료와 다른 종류의 재질로 포장하며, 보행자의 안전을 위해 요철 설치
  - 지상주차장의 주차구획 주위에는 차폐식재 설치
- 자주식 주차장의 설치가 곤란한 경우 “승강기를 이용한 자주식 주차장” (주차장법시행규칙 제6조1항5호)을 허용하고, 이 경우 차량출입이 이하도록 기계식승강기 권장

## 기타사항에 관한 계획

### 1. 경관계획

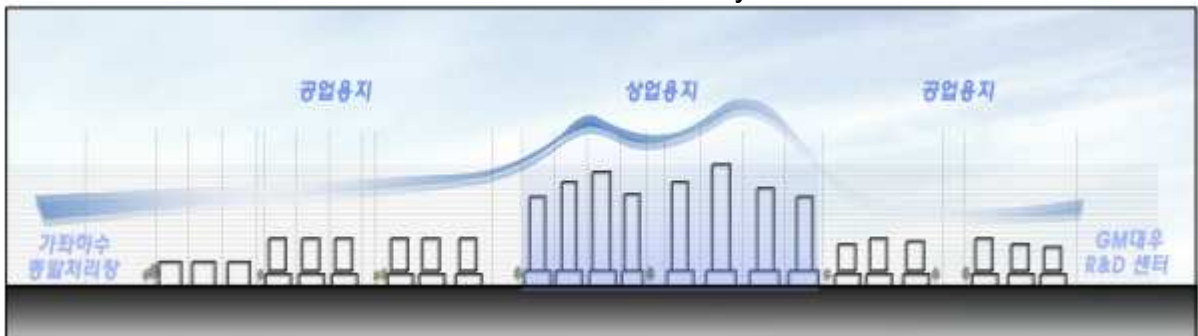
#### 가. 가구별 경관계획

- 중심지로서의 경관형성
  - 북항배후부지의 중심지의 상징성과 정체성을 표현할 수 있도록 가로 체계 및 블록 성격에 따라 독특한 환경 형성을 도모
  - 질서정연한 가로경관 및 진입부 식별성 강화 등을 통해 차별화된 스카이라인 및 경관 형성
- 품위있고 매력있는 건축물이 집합된 도시의 중심공간 조성
  - 북항배후부지를 상징하는 건축물의 형태·배치·디자인·색채 등을 고려하여 매력 있고 품위있는 지역중심으로서 도심지 창출
- 향만과 조화를 이루는 도시의 스카이라인 창출
  - 해안으로 갈수록 점차 저층의 형태를 갖도록 하며, 주변 자연환경의 스카이라인과 어울리는 건축물의 형태 및 배치가 되도록 유도
  - 주요 결절부의 상징적 건축물 및 주요 가로변 건축물의 1층 쇼윈도에는 특색있는 야경이 연출되도록 유도

< 북항에서 바라본 Skyline 예시도 >



< 중봉로에서 바라본 Skyline 예시도 >



- 쾌적한 보행환경 조성
  - 안전하고 쾌적한 보행환경을 조성 및 노약자 및 장애인 등을 고려 보행환경 개선
  - 건축선 후퇴 및 건물의 전면공지 확보 공공건물의 담장설치 불허 등을 통해 여유로움과 도시다움의 분위기 창출
- 중봉로변에 블록은 형태적으로 연속성을 가지도록 가로벽 형성 및 통일감 있는 요소를 설치하여 가로경관 조성
- 보행가로변 건축물에 공개공지 확보 등을 통하여 공공성을 제공하고, 건축한계선 지정으로 공공보행통로 등을 조성하여 연속성 확보
- 주요 간선도로의 경관 향상 등을 고려하여 주변 건축물과의 형태적 조화를 유도하는 등 건축물의 입지적 특성, 규모, 형태 등에 따라 건축요소를 차별화하여 도시경관을 제고
- 단지내의 산업공해를 완화하고, 주변지역의 피해를 최소화하도록 단지내 공원 배치
- 대상지를 둘러싸고 있는 자연경관요소와 조화되도록 계획

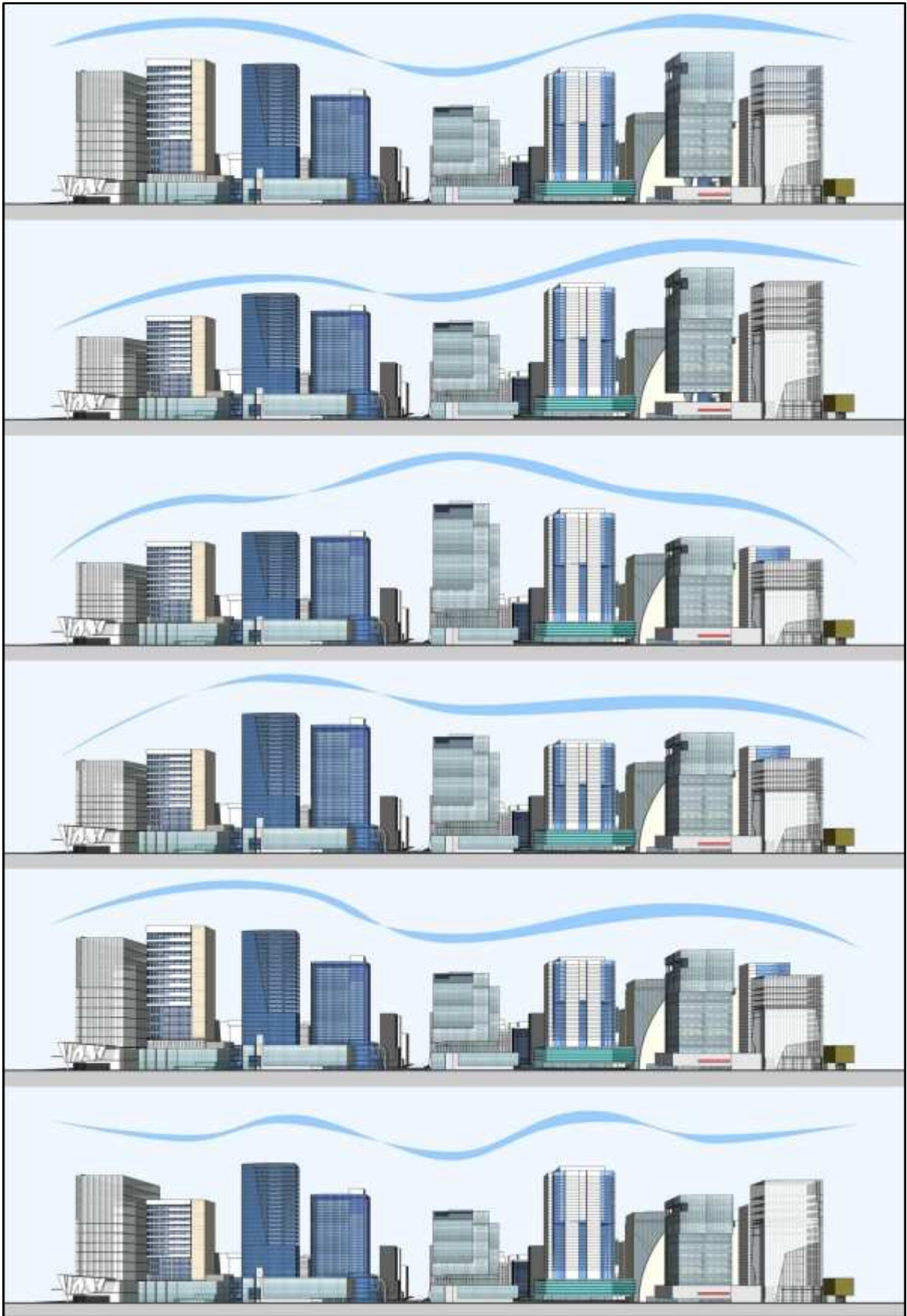
< 공업지역 예시도 >



< 중봉로변 상업지역 전경 예시 >



< 중봉로변 상업지역 Skyline 예시도 >



## 나. 주요가로변 경관계획

- 도로내 보도부분은 보행도로와 자전거도로의 구분이 가능하도록 포장재를 달리 시공하거나 색채를 달리하되 주변 경관을 고려하여 포장재 및 색채 선정
- 종로급 이상의 도로는 가로의 성격 및 지역 특성을 부각할 수 있도록 적합한 수종의 가로수, 가로등 등 가로시설물을 선정하여 설치
- 가로식재는 녹음이 풍부하고 공해에 강한 향토수종을 선정하여 식재하되 단지경계부 식재와 일체화하여 가로변의 녹지축을 형성할 수 있도록 연계 조성
- 공원내에는 휴양시설과 운동시설, 조경휴게시설을 적절히 배치하여 이용객의 건강과 편익을 증진
- 가로변 완충녹지는 소규모 조경휴게공간(파고라, 의자 등)을 조성하여 이용객의 편의와 토지이용의 효율성을 제고하되 주변 가로수와 어울리는 수종을 선택하여 식재
- 건축물의 고층부(6층 이상)는 인천의 이미지를 표현할 수 있도록 유리 및 금속재료 등을 통한 미래지향적인(high-tech) 외관을 표현하도록 권장
- 건축물의 저층부(5층 이하)는 활발한 가로활동의 유도할 수 있도록 규모, 디테일의 측면에서 휴먼 스케일(human scale) 반영하도록 권장
- 건축물 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화 조성 권장

< 상업지역 공공보행통로 개념도 >



< 상업지역 공공보행통로 예시도 >



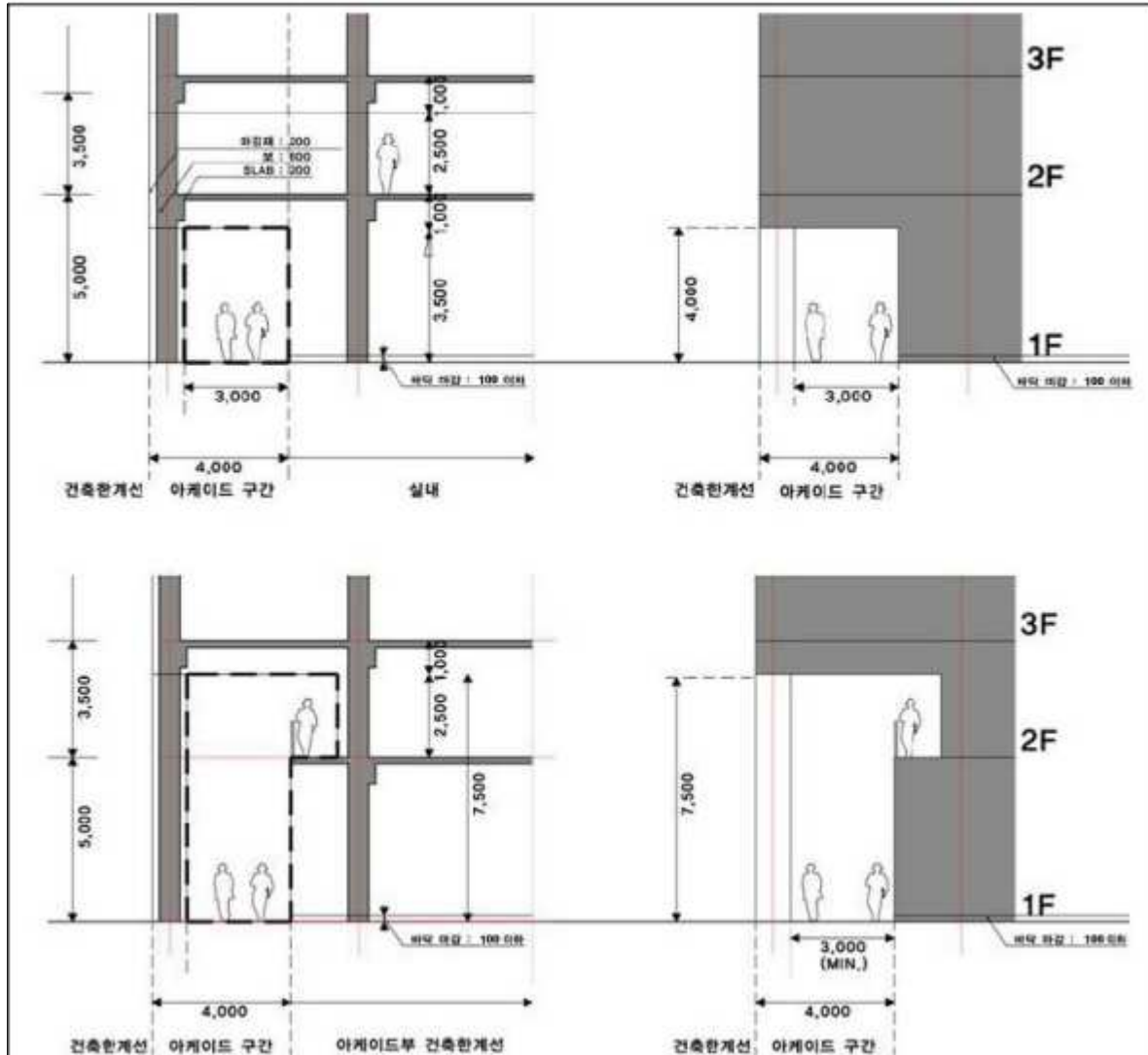
< 상업지역 예시도 >



## 나. 건축물의 저층부 형성

- 상업지역에 상가군(Market Place)이 형성되도록 계획하여 단지의 중심활동공간의 조성을 유도(배치 및 건축선 결정조서 참조)

< 중봉로변 상업지역 아케이드 예시 >



- 중봉로변 및 공공보행통로의 건축물 저층부분은 구매자들의 구매행위를 적극적으로 유도할 수 있도록 변화가 있는 가운데 통일감 있는 활기찬 거리(아케이드형 거리)가 형성될 수 있도록 1층부에 피로티 구조의 건축물 형태 권장
- 공공보행통로 부분은 블록별로 개성있는 테마를 도입하여 단지의 중심공간을 형성하고, 단지의 성격을 표현할 수 있는 특색있는 공간으로 유도
- 피로티의 천정고는 유효 높이가 4m 이상 되도록 계획
- 아케이드형 거리에 면한 건물의 1층의 전면은 투시벽으로 처리될 수 있도록 함

- 보도와 별도로 설치되어 있는 도로변 공개공간의 바닥은 보도의 높이와 같고 내구적 장식포장을 하여야 하며, 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장 등 장애물을 설치하거나 1층 창호개방시 창호가 공개공간을 침범하여서는 아니됨

## 다. 옥외 광고물 계획

### 1) 기본방향

- 옥외 광고물의 수량, 색채, 재질, 규모 및 형태 등을 제한함으로써 고품격 도시미관 조성
- 사각의 판류형 광고물은 지양하고 입체형 광고물 설치를 유도하여 건물의 외관 훼손 방지 및 고품격 광고문화 정착
- 옥상간판, 공공시설물이용, 국가등의 광고물, 선전탑, 아취광고물, 세로형 및 현수막·전단지·벽보 등의 유동광고물의 표시 금지로 고품격 광고문화 조성 도모
- 창문이용광고물에 대한 표시 제한으로 깨끗한 도시이미지 구축

### 2) 옥외광고물 관리 기준

- 업소별 옥외광고물 수량 제한
  - 간판의 총수를 1개 이내로 하며, 가로형 간판 설치 원칙
  - 주출입구에 종합안내표지판 설치시 2개까지 허용하여 정갈한 가로경관 조성
- 간판의 문자 크기 제한
  - 고딕체 유형의 문자사용 지양
  - 상하좌우 여백을 두도록 입체형 문자의 높이는 간판 바탕 높이의 1/2이내, 가로 크기는 간판 바탕 폭의 2/3 이내로 제한
  - 고딕체의 문자로 표시한 딱딱한 느낌의 획일적인 간판은 개성이 없는 가로를 조성하고 있어 간판의 상하좌우 여백을 두도록 하고 문자의 크기를 제한하여 아름다운 간판 설치 유도
- 가로형 간판 설치 형태 제한
  - 간판의 수량을 제한하고, 입체형의 문자로 표시토록 규정함으로써 쾌적한 도시환경 조성 도모
  - 3층 까지 표시 허용, 업소별 1개 설치

- 입체형으로 설치하고 동일층에 부착할 시 1줄로 설치
- 간판바탕의 가로크기는 당해 업소 폭의 80%이내, 간판바탕의 세로 높이는 윗층과 아래층 창문간 벽면 폭의 80%이내
- 돌출 간판 위치 제한 및 허용 규모
  - 간판 난립을 방지하기 위하여 업소별 수량, 위치, 규격통일 및 연립형으로 설치함으로써 건물외관 향상 도모
  - 업소별 1개만 설치 가능하며, 하나의 건물에 2개 이상의 간판을 설치시 상·하 일직선상에 규격을 통일한 연립형으로 설치하고 건물 모서리 부분에 한 줄만 설치
  - 돌출 간판은 4층 이상의 건물에 한하여 설치하며, 표시위치는 4층~10층 사이에 설치
- 지주이용간판의 표시 제한 및 허용규모
  - 지주간판은 5층 이상의 건물에 한하여 설치하며, 당해 건물 부지 내 지주종합안내 광고물로 표시된 하나의 지주간판만 허용하며 한 개 업소만 표시된 지주간판 설치 금지
  - 높이 3m이내, 업소별 6㎡이내 간판의 총량은 24㎡ 이내
  - 간판의 난립에 따른 보행자 보행통행 방해 및 시선 차단요인 사전 방지 및 고품격 광고문화 정착 도모

< 옥외광고물 예시 >



- 전기이용 광고물 규제 및 허용규모
  - 설치금지. 단, 의료기관, 약국은 제외
  - 상업 지역내 위락시설에 한하여 광고물심의위원회의 심의를 거쳐 인정된 네온류 광고물에 한하여 허용

- 창문이용 광고물 규제 및 허용규모
  - 창문이용광고물은 3층 이하에 표시 가능
  - 창문하단부에서 1.3m상단에 높이 20cm이하의 흰색 글자체 허용
  - 1층의 창문하단부에서 1.3m 이내에 검정, 흰색, 빨강, 파랑, 노랑, 녹색 계열의 색상사용을 제외한 그래픽 시트지 사용가능
- 공연간판 규제 및 허용규모
  - 표시금지, 단 위원회의 심의를 거쳐 완화
- 옥상 간판 규제 및 예외 허용 규모
  - 표시금지, 단 의료기관, 종교시설 및 관광숙박시설, 대형 쇼핑몰센터에 한하여 제한적 허용
- 현수막 규제 및 허용 규모
  - 설치 금지. 단, 교통사고 목격자 및 미아 찾는 경우 예외
  - 대형쇼핑센터 등 건물 벽면이용현수막은 광고물심의위원회 심의에서 인정 시 허용
- 애드벌룬, 벽보, 전단지 규제 및 허용 규모
  - 설치금지, 단 교통사고 목격자(미아)를 찾는 전단지만 허용
- 세로형 간판 설치규제
  - 설치금지

#### 라. 야간 경관 계획

- 매력적인 야간경관형성을 통해 국제도시의 브랜드가치와 대외경쟁력 제고
- 특색있는 야간경관을 통한 지역경제 활성화와 활기있는 도시 이미지 창출
- 인천광역시 야간경관의 지향점
  - 안전성 **Safety** : 24시간 도시화
  - 정체성 **Identity** : 도시의 정체성 제고
  - 쾌적성 **Amenity** : 도시 공간과 삶의 질 향상
  - 경제성 **Economy** : 야간경관의 경관자원화
  - 심미성 **Beauty** : 도시 야간경관의 아름다움 추구

< 야간 조명 예시 >



- 다음의 건축물은 야간 경관조명 설치 권장
  - 건축법시행령 제5조제4항제3호의 건축위원회 심의대상 건축물 중 문화 및 집회시설 (전시장 및 동·식물원을 제외), 판매 및 영업시설, 숙박시설 중 관광숙박시설의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상 건축물
  - 공동주택을 제외한 16층 이상인 건축물
  - 문화예술진흥법 제11조 및 문화예술진흥법시행령 제24조의3에 의한 미술장식심의위원회 심의대상 미술장식 중 옥외에 설치되는 분수대, 상징탑 등 환경조형물
- 기타 야간조명과 관련된 설치방법은 인천광역시 조례 및 관련 계획을 따름
- 주요 간선변에는 야간경관의 증진을 위해 상부조명 및 하부조명(상향/측향) 동시 고려

< 야간 조명 예시 >



## 2. 특별계획구역에 관한 계획

### 가. 지정목적 및 대상

#### 1) 지정목적

- 기존 도심에 산재되어 있는 폐수수탁처리업체의 환경오염 및 에너지 절약을 위해 집단화(환경에코단지 조성사업) 이전사업 추진
- 이전대상 폐수수탁처리업체의 적정 부지면적을 확보하여 향후 협의를 통한 폐수수탁처리업체의 계획적 설치 및 관리 필요
- 특별계획구역 지정을 통해 협의완료시 까지 토지주의 타 용도로 임의사용을 방지하여 적정부지를 확보하고, 협의후 잔여 토지가 발생할 경우 다른 용도로 활용 등 합리적 토지이용을 위함

#### 2) 특별계획구역 지정 대상

- 하나의 대지안에 여러동의 건축물과 다양한 용도를 수용하기 위하여 특별한 건축적 프로그램을 만들어 복합적 개발을 하는 것이 필요한 경우
- 지형조건상 지반의 높낮이 차가 심하여 건축적으로 상세한 입체계획이 필요한 경우
- 지구단위계획안 지정당시에는 대지소유자의 개발프로그램이 뚜렷하지 않으나 앞으로 협의를 통하여 우수한 개발안을 유도할 필요가 있는 경우
- 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지이상의 토지소유자의 공동개발 기타 지구단위계획구역의 지정목적에 달성하기 위하여 특별계획구역으로 지정하여 개발하는 것이 필요한 경우

### 나. 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용

구 분		계획내용	비 고
위 치		◦ 석남동 655-2번지 일원	
면 적		◦ 87,643m <sup>2</sup>	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	우선허용	협의기간 협의기간 이후허용
		불허	
	건폐율	◦ 50%이하	
	용적률	◦ 300%이하	

구 분	계획내용		비 고
배치	건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>중 1-1호선변 : 3m</li> <li>대2-29호선변 : 6m</li> </ul>	
기타에 관한 사항	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>대2-29호선, 중1-1호선의 결절부에 공개공지 설치</li> </ul>	
	공공조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>중 1-1호선변 : 3m</li> <li>대2-29호선변 : 6m</li> </ul>	
외 관	외 벽	<ul style="list-style-type: none"> <li>외벽재료는 반사유리, 금속, 타일등 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채를 사용할 것</li> </ul>	
	지 붕	<ul style="list-style-type: none"> <li>경사형 지붕 권장</li> <li>평지붕은 전체지붕의 3/10이내에서 허용</li> <li>평지붕을 설치할 경우 옥상녹화를 할 것</li> </ul>	
	울타리	<ul style="list-style-type: none"> <li>담장의 설치는 1.5m 이하의 생울타리로 권장</li> </ul>	
	보행출입구	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행출입구 1층바닥 마감높이와 도로 마감높이와의 차이는 10센티미터 이하로 조성할 것</li> </ul>	
	색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물에 관한 계획 참조</li> </ul>	
	친환경 계획	대지안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지면적의 30%이상 확보</li> </ul>
친환경 계획	악취경보시스 템 설치	<ul style="list-style-type: none"> <li>방향성 악취발생 유기화합물질 등을 감지하는 악취자동감지 경보시스템을 구축</li> </ul>	
	녹색주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>잔디 등 투수성 재료를 사용하여 녹지공간을 확충하고 도시 환경을 개선할 수 있도록 설치 권장</li> </ul>	
	기타	용도변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐주주탁처리시설의 계획적 설치를 위하여 사업주체와 토지주 간 우선협의하고 협의 불성립시 특별계획구역은 인천시와 협의를 거쳐 공업용도로 변경. 단, 협의기간은 지구단위계획 결정고시일로부터 2년이 경과할 때까지를 원칙으로 하고, 인천시에서 일정기간 연장이 필요하다고 판단할 경우에는는 이에 따른</li> </ul>
기타	개발방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동개발을 원칙으로 하며 업체별 개별건축허가 및 획지분할 금지</li> </ul>	

## 다. 주요 계획내용

### 1) 용도계획

- 특별계획구역내 도입시설은 주변환경을 고려하여 악취자동감지 경보시스템을 갖춘 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령」 제79조 제1호에 따른 폐수수탁처리업 시설 및 중봉로변 공업지역에 도입되는 용도로 함.
- 폐수수탁처리시설의 계획적 설치를 위하여 사업주체와 토지주간 우선협의하고 협의 불성립시 특별계획구역은 인천시와 협의를 거쳐 공업용도로 변경 가능
- ※ 협의기간은 지구단위계획 결정·고시일로부터 2년내(필요시 인천시에서 연장가능)

### 2) 건폐율·용적률


- 「국토의계획및이용에관한법률」, 「인천시 도시계획조례」에서 허용하는 밀도 계획
- 폐수수탁처리시설 이전대상업체들의 사업성 확보, 창의적인 건축계획 등을 고려한 용적률 계획 수립

### 3) 건축물 배치계획

- 도로의 개방감 확보 및 보행공간 확보를 위해 건축한계선 지정
  - 건축한계선의 확보로 질서정연한 건축물 전면을 유도하여 가로경관의 통일성과 연속성을 확보함과 동시에 경관 수준 제고
- 건축한계선에는 주변과의 **BUFFER ZONE**으로서 공공조경구간 계획
- 주요도로 결절점에 공개공지 계획

### 4) 건축물의 외관

- 건축물 외벽면의 의장 및 재료는 주변 건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용시 재료들간의 조화 고려
- 건축물의 외벽은 경관적 측면을 고려하여 각이 최대한 발생하지 않도록 라인딩 처리나 Hunch 처리를 하도록 권장
- 건축물의 색채는 지역특성과 동일성을 유지하도록 계획
- 외벽은 단조로움을 지양하고 무늬와 색채를 가진 외벽재료 권장
- 건축물 재료 및 입면을 다양화 시켜 무표정한 건물 외관을 개선하며, 주요환경과의 조화 도모



## 5) 친환경 계획

- 폐수수탁처리시설의 입지로 인한 환경영향을 최소화하면서 토지이용을 극대화 하기 위하여 처리시설은 지하화하고, 시설부지 지상은 에코단지의 취지에 맞추어 편익·녹지 시설로 배치하고, 특히 지상부지를 지역주민이 누구나 이용할 수 있는 주민친화시설로 운영

## 6) 기타

- 폐수수탁처리시설의 계획적 입지 및 관리를 위하여 개별건축허가를 금지하 공동개발 필수 원칙

# ⅡⅡ. 도시관리계획 결정(변경)조서

도시관리계획(용도지역획) 결정(변경) 조서

도시관리계획(제1종지구단위계획) 결정(변경) 조서





## II. 도시관리계획 결정(변경) 조서(2012.1.16, 인천광역시고시제2012-5호)

### 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)조서

구분	용도지역 결정(변경)조서	면 적적((m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		1,655,311	-	1,655,311	100.0	
일반상업지역		-	증) 191,216	191,216	11.6	
준공업지역		-	증) 1,464,095	1,464,095	88.4	
자연녹지지역		1,655,311	감) 1,655,311	-	-	

도 면 표	의 칩	용도지역	면 적적((m <sup>2</sup> )		결정(변경)사유
			기 정	변 경	
1	서구 원창동 391번지 일원	자연녹지 지역	준공업 지역	1,464,095	○공업 및 물류기능 수행과 향만지원시설 유치에 위하여 준공업지역으로
2	서구 원창동 381-1번지 일원	자연녹지 지역	일반상업 지역	191,216	○상업 및 업무기능을 지원하기 위하여 일반상업지역으로 변경

### 도시관리계획(제1종지구단위계획) 결정(변경)조서

#### 1. 제1종지구단위계획구역 결정(변경)에 관한 결정

구분	도 면 표	구역명	의 칩	면 적 (m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비 고
				결정(변경)조서	기정	변경		
변경	-	북항배후부지 제1종지구단위계획	인천시 서구 원창동, 석남동	1,906,938	증) 190,265	2,097,203	인천광역시 고시 제2006-237호	-

구분	도 면 표	의 칩	변경내용	변경사유
변경	-	인천시 서구 원창동, 석남동	○제1종지구단위계획구역 확장 - 1,906,938m <sup>2</sup> →2,097,203m <sup>2</sup> (증190,265m <sup>2</sup> )	○용도지역변경지역 및 주변지역에 대한 체계적·계획적 개발 또는 관리를 위한



## 2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

### 1) 교통시설

#### 가) 도로

##### □ 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	27	13,477	320,667	10	6,380	175,530	15	6,437	123,059	2	660	22,078
광로	1	487	19,956	-	-	-	-	-	-	1	487	19,956
대로	7	4,690	163,076	4	3,101	113,538	3	1,589	49,538	-	-	-
중로	17	7,922	133,855	4	2,901	58,212	12	4,848	73,521	1	173	2,122
소로	2	378	3,780	2	378	3,780	-	-	-	-	-	-

##### ■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장장(m)	기점	종점	사용형태	비고
	등급	류별	번호	폭원원(원)						
기정	광로	3	3	40	주간선 도로	1,761 (487)	원창동 대1-16	원창동 대1-17	일반도로	인고158 ('06.9.11)
변경	광로	3	3	40~46	주간선 도로	1,761 (487)	원창동 대1-16	원창동 대1-17	일반도로	( )는 구역내
기정	대로	1	7	35	보조간선 도로	3,100 (574)	석남동 광1-14	원창동 대1-17	일반도로	( )는 구역내
변경	대로	1	7	35~41	보조간선 도로	3,100 (574)	석남동 광1-14	원창동 대1-17	일반도로	( )는 구역내
기정	대로	1	14	30~35	보조간선 도로	14,700 (989)	원창동 대2-38	장수동 광3-7	일반도로	인고13 ('05.1.25)
변경	대로	1	14	30~36	보조간선 도로	14,700 (989)	원창동 대2-38	장수동 광3-7	일반도로	( )는 구역내
기정	대로	1	16	35	주간선 도로	9,730 (1,076)	광2-4	광3-13 (공촌동)	일반도로	건고54 (70.2.9)
변경	대로	1	16	35~41	주간선 도로	1,528 (984)	광2-4	대 3-92	일반도로	( )는 구역내
기정	대로	1	17	35~40	주간선 도로	2,307 (554)	원창동395	광3-3 (원창동)	일반도로	인고158 ('06.9.11)

구분	규모			기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	비고
	등급	류별	번호						
기정	대로	2	29	30	보조간선도로 4,250 (267)	대2-32	대1-14 (하수처리장)	일반도로	( )는 구역내
변경	대로	2	29	30~34	보조간선도로 4,250 (267)	대2-32	대1-14 (하수처리장)	일반도로	( )는 구역내
기정	대로	2	37	30	국지도로 1,500 (764)	대1-7	대2-38 원창동	일반도로	( )는 구역내
변경	대로	2	37	30	국지도로 1,085 (764)	대1-7	원창동 395-7	일반도로	( )는 구역내
기정	대로	2	40	30	국지도로 850 (558)	원창동 대1-17	대1-7(율도)	일반도로	( )는 구역내
변경	대로	2	40	30~36	국지도로 850 (558)	원창동 대1-17	대1-7(율도)	일반도로	( )는 구역내
신설	중로	1	1	20	집산도로 803	대1-7	대2-29	일반도로	-
신설	중로	1	2	20	집산도로 550	광3-3	대2-37	일반도로	-
신설	중로	1	3	20	집산도로 578	광3-3	대1-7	일반도로	-
신설	중로	1	4	20	집산도로 970	대1-7	대2-40	일반도로	-
신설	중로	2	1	15	국지도로 219	대1-16	중2-2	일반도로	-
신설	중로	2	2	15	집산도로 1,162	대1-14	중2-8	일반도로	-
신설	중로	2	3	15	국지도로 265	대1-14	중2-4	일반도로	-
신설	중로	2	4	15	국지도로 311	중2-7	중2-2	일반도로	-
신설	중로	2	5	15	국지도로 167	중2-4	중2-2	일반도로	-
신설	중로	2	6	15	집산도로 173	중2-7	중2-5	일반도로	-
신설	중로	2	7	15	집산도로 442	대1-14	중2-2	일반도로	-
신설	중로	2	8	15	국지도로 262	대1-7	중2-7	일반도로	-
신설	중로	2	9	15	국지도로 197	중2-2	중2-7	일반도로	-
신설	중로	2	10	15	국지도로 550	대1-14	대2-37	일반도로	-
신설	중로	2	11	15	국지도로 550	광3-3	대2-37	일반도로	-
신설	중로	2	12	15	국지도로 550	광3-3	대2-37	일반도로	-
신설	중로	3	1	12	국지도로 173	중2-7	중2-3	일반도로	-
신설	소로	1	1	10	특수도로 113	광2-4	중2-2	보행자 전용도로	-
신설	소로	1	2	10	특수도로 265	광2-4	중1-1	보행자 전용도로	-

## ■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 3-3	광로 3-3	○ 변경 ○ B = 40~46m, L = 1,761m	○ 북향배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 가·감속차로
대로 1-7	대로 1-7	○ 변경 ○ B = 35~41m, L = 3,100m	○ 북향배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 가·감속차로
대로 1-14	대로 1-14	○ 변경 ○ B = 30~36m, L = 14,700m	○ 북향배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 가·감속차로
대로 1-16	대로 1-16	○ 변경 ○ B = 35m, L = 1,528m	○ 북향배후부지와 청라지구의 연계를 위하여 도로선형 변경
대로 2-29	대로 2-29	○ 변경 ○ B = 30~34m, L = 4,250m	○ 북향배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 가·감속차로
대로 2-37	대로 2-37	○ 변경 ○ B = 30m, L = 1,085m	○ 교통영향분석·개선대책 심의의견 반영(일부구간 폐지)
대로 2-40	대로 2-40	○ 변경 ○ B = 30~36m, L = 850m	○ 북향배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 가·감속차로
-	중로 1-1	○ 신설 ○ B = 20m, L = 803m	○ 북향배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 이면도로 신설
-	중로 1-2	○ 신설 ○ B = 20m, L = 550m	○ 북향배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 이면도로 신설
-	중로 1-3	○ 신설 ○ B = 20m, L = 578m	○ 북향배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 이면도로 신설
-	중로 1-4	○ 신설 ○ B = 20m, L = 970m	○ 북향배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 이면도로 신설
-	중로 2-1	○ 신설 ○ B = 15m, L = 219m	○ 북향배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 이면도로 신설
-	중로 2-2	○ 신설 ○ B = 15m, L = 1,162m	○ 북향배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 이면도로 신설
-	중로 2-3	○ 신설 ○ B = 15m, L = 265m	○ 북향배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 이면도로 신설
-	중로 2-4	○ 신설 ○ B = 15m, L = 311m	○ 북향배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 이면도로 신설
-	중로 2-5	○ 신설 ○ B = 15m, L = 167m	○ 북향배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 이면도로 신설
-	중로 2-6	○ 신설 ○ B = 15m, L = 173m	○ 북향배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 이면도로 신설
-	중로 2-7	○ 신설 ○ B = 15m, L = 442m	○ 북향배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 이면도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 2-8	○ 신설 ○ B = 15m, L = 262m	○ 북항배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 이면도로 신설
-	중로 2-9	○ 신설 ○ B = 15m, L = 197m	○ 북항배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 이면도로 신설
-	중로 2-10	○ 신설 ○ B = 15m, L = 550m	○ 북항배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 이면도로 신설
-	중로 2-11	○ 신설 ○ B = 15m, L = 550m	○ 북항배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 이면도로 신설
-	중로 2-12	○ 신설 ○ B = 15m, L = 550m	○ 북항배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 이면도로 신설
-	중로 3-1	○ 신설 ○ B = 12m, L = 173m	○ 북항배후부지 차량의 원활한 흐름을 위한 이면도로 신설
-	소로 1-1	○ 신설 ○ B = 10m, L = 113m	○ 북항배후부지 종사자들의 보행환경 확보를 위한 보행자 도로 신설
-	소로 1-2	○ 신설 ○ B = 10m, L = 265m	○ 북항배후부지 종사자들의 보행환경 확보를 위한 보행자 도로 신설

## 나) 주차장

### □ 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정 일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	주차장	원창동 381-1번지 일원	-	증)5,642	5,642	-	-
신설	2	주차장	원창동 381-2번지 일원	-	증)1,300	1,300	-	-

### ■ 주차장 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
1	주차장	○ 신설 ○ 위치 : 원창동 381-1번지 일원	○ 공업용지 및 인근 상업용지 이용객을 고려하여 주차장 신설
2	주차장	○ 신설 ○ 위치 : 원창동 381-2번지 일원	○ 상업용지 이용객을 고려하여 주차장 신설

## 2) 공간시설

### 가) 공원

#### □ 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	제1공원	근린공 원	원창동 392번지 일원	-	증) 14,801	14,801	-	-
신설	2	제2공원	근린공 원	원창동 392번지 일원	-	증) 76,299	76,299	-	-

#### ■ 공원 결정 사유서

도면표시 번호	공원명	결정내용	결정사유
1	제1공원	○신설 ○위치 : 원창동 392번지 일원	○공업용지와 주변시설 이용객을 고려하여 근린공원 신설
2	제2공원	○신설 ○위치 : 원창동 392번지 일원 ○면적 : 76,299㎡	○공업용지 및 항만종사자와 주변시설 이용객을 고려하여 근린공원 신설

### 나) 녹지

#### □ 녹지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정 일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	녹지	완충녹 지	석남동 642번지 일원	-	증) 22,522	22,522	-	-
신설	2	녹지	완충녹 지	원창동 381-1번지 일원	-	증) 1,210	1,210	-	-
신설	3	녹지	완충녹 지	원창동 379-1번지 일원	-	증) 10,184	10,184	-	유류저장및송유설비와 중복결정(659㎡)
신설	4	녹지	완충녹 지	원창동 388번지 일원	-	증) 16,912	16,912	-	유류저장및송유설비와 중복결정(7,727㎡)
신설	5	녹지	완충녹 지	원창동 392번지 일원	-	증) 16,109	16,109	-	유류저장및송유설비와 중복결정(1,857㎡)
신설	6	녹지	완충녹 지	석남동 642번지 일원	-	증) 11,531	11,531	-	-

■ 녹지 결정 사유서

도면표시	시설명	결정내용	결정사유
1	완충녹지	○신설 ○위치 : 석남동 642번지 일원 ○면적 : 22,522㎡	○간선도로에서 발생하는 소음·공해 등의 차단을 위한 완충공간 조성
2	완충녹지	○신설 ○위치 : 원창동 381-1번지 일원 ○면적 : 1,910㎡	○기능이 다른 용도의 분리를 위한 완충공간 조성
3	완충녹지	○신설 ○위치 : 원창동 379-1번지 일원 ○면적 : 10,184㎡	○북항배후부지와 외곽지역과의 완충공간 조성
4	완충녹지	○신설 ○위치 : 원창동 388번지 일원 ○면적 : 16,912㎡	○북항배후부지와 외곽지역과의 완충공간 조성
5	완충녹지	○신설 ○위치 : 원창동 392번지 일원 ○면적 : 16,109㎡	○북항배후부지와 외곽지역과의 완충공간 조성
6	완충녹지	○신설 ○위치 : 석남동 642번지 일원 ○면적 : 11,531㎡	○폐수수탁처리업시설과 완충공간 조성

3) 유통 및 공급시설

가) 유통저장 및 송유설비 (변경없음)

□ 유통저장 및 송유설비 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	유통저장 및 송유설비	원창동 196-7번지 일원	441,514 (25,428)	-	441,514 (25,428)	인고 122 (99.9.30)	( )구역내면 적 녹지3,4,5 와
기정	-	유통저장 및 송유설비	원창동 379번지 일원	141,125	-	141,125	인고 제2003- 1 66호 (2003.8.	-

#### 4) 공공·문화체육시설

##### 가) 공공청사

##### □ 공공청사 결정조서

구분	도면표 시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (m <sup>2</sup> )			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공청 사	공공청 사	원창동 381-1번지 의의	-	증)10,400	10,400	-	-

##### ■ 공공청사 결정 사유서

도면표 시 번 호	시설명	결정내용	결정사유
1	공공청 사	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 신설</li> <li>○ 위치 : 원창동 381-1번지 일원</li> <li>○ 면적 · 10,400m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 항만의 효율적인 지원을 수행하기 위한 공공청사 신설</li> </ul>

### 3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

#### 가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

##### 1) 공업용지

도면번호	가구번호	면 적적((m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위 치	면 적적((m <sup>2</sup> )	
계			30획지	695,401	
I	I -1	334,652	1	334,652	
			2		
	I -2	197,530	1	197,530	
			2		
	I -3	21,849	1	10,084	
			2	11,765	
	I -4	31,792	1	3,992	
			2	3,976	
			3	3,965	
			4	3,969	
			5	3,983	
			6	3,976	
			7	3,964	
			8	3,967	
	I -5	27,133	1	6,778	
2			6,799		
3			6,769		
4			6,787		
I -6	22,888	1	22,888		
I -7	59,557	1	59,557		

도면번호	가구번호	면 적적((m <sup>2</sup> )	획 지		비고		
			위 치	면 적적((m <sup>2</sup> )			
계			20획지	302,174			
II	II-1	16,600	1	16,600			
			II-2	16,323	1	4,166	
					2	4,142	
	II-3	71,914	3	8,015			
			1	12,392			
			2	24,004			
			3	19,029			
	II-4	99,497	4	16,489			
			1	16,563			
			2	16,626			
			3	16,579			
			4	16,584			
			5	16,572			
	II-5	97,840	6	16,573			
			1	16,635			
			2	16,524			
			3	16,570			
			4	15,974			
			5	16,027			
				6	16,110		

2) 상업용지

도면번호	가구번호	면 적적((m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위 치	면 적적((m <sup>2</sup> )	
계			51획지	149,428	
III	III-1	20,837	1	5,210	
			2	5,257	
			3	5,240	
			4	5,130	
	III-2	11,908	1	1,486	
			2	1,552	
			3	1,439	
			4	1,491	
			5	1,520	
			6	1,550	
			7	1,419	
			8	1,451	
	III-3	13,844	1	1,820	
			2	1,817	
			3	1,754	
			4	1,700	
			5	1,808	
			6	1,681	
			7	1,713	
			8	1,551	
	III-4	13,991	1	1,380	
			2	1,379	
			3	1,404	
			4	1,391	
			5	1,417	
			6	1,391	
			7	1,430	
			8	1,391	
			9	1,426	
			10	1,382	
	III-5	13,281	1	1,501	
			2	1,471	
			3	1,525	
4			1,455		
5			1,525		
6			1,406		
7			1,525		
8			1,357		
9			1,516		

도면번호	가구번호	면 적적((m <sup>2</sup> ))	획 지		비고
			위 치	면 적적((m <sup>2</sup> ))	
III	III-6	8,534	1	2,000	
			2	2,077	
			3	2,196	
			4	2,261	
	III-7	67,033	1	10,964	
			2	9,118	
			3	9,036	
			4	8,954	
			5	7,171	
			6	7,121	
			7	6,956	
		8	7,713		

3) 녹지용지

도면번호	가구번호	면 적적((m <sup>2</sup> ))	획 지		비고
			위 치	면 적적((m <sup>2</sup> ))	
계			20획지	199,381	
IV	IV-1	64,783	1	62,946	
			2	1,137	
			3	700	
	IV-2	56,580	1	37,820	
			2	9,972	
			3	8,788	
	IV-3	62,057	1	55,689	공동개발(지정)
			2	6,368	
	IV-4	15,961	1	1,438	
			2	1,416	
			3	1,395	
			4	1,373	
5			1,352		
6			1,331		
7			1,309		
8			1,288		
9			1,266		
10			1,245		
		11	1,223		
		12	1,325		

#### 4) 기반시설용지

##### □ 공공·문화체육시설(공공청사)

도면번호	가구번호	면 적적((m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위 치	면 적적((m <sup>2</sup> )	
계			1획지	10,400	
V	1	10,400	1	10,400	

##### □ 주차장

도면번호	가구번호	면 적적((m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위 치	면 적적((m <sup>2</sup> )	
계			2획지	6,942	
V	2	5,642	1	5,642	
V	3	1,300	1	1,300	

##### □ 유통 및 공급시설(유류저장 및 송유설비)

도면번호	가구번호	면 적적((m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위 치	면 적적((m <sup>2</sup> )	
계			1획지	98,091	
V	4	98,091	1	98,091	

※ 유류저장 및 송유설비(141,125m<sup>2</sup>) 결정면적과 획지 면적차이는 송유관로(43,034m<sup>2</sup>)면적에 의한 차이임

#### 5) 특별계획구역

도면번호	가구번호	면 적적((m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위 치	면 적적((m <sup>2</sup> )	
계			1획지	87,643	
VI	1	87,643	1	87,643	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 공업용지

도면번호	위치	구분	계획내용	비고	
I	I-1, 2	용도	허용	○ 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 공동주택 중 기숙사	
			불허	○ 허용용도 외의 용도	
		건폐율		○ 50% 이하	
		용적률		○ 300% 이하	
		건축한계선		○ 3m	

도면번호	위치	구분	계획내용	비고	
I	I-3, 4, 5	용도	허용	○ 공장(「산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률」의 도시형 공장에 한함), 창고시설, 위험물저장및처리시설, 자동차관련시설, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설	
			불허	○ 허용용도 외의 용도	
		건폐율		○ 50% 이하	
		용적률		○ 300% 이하	
		건축한계선		○ 3m, 보행자도로 : 6m	

도면번호	위치	구분	계획내용	비고	
I	I-6, 7	용도	허용	○ 공장(「산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률」의 도시형 공장에 한함), 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 판매시설(당해 공장에서)	
			불허	○ 허용용도 외의 용도	
		건폐율		○ 50% 이하	
		용적률		○ 300% 이하	
		건축한계선		○ 6m	

도면번호	위 치	구 분	계획내용	비고	
II	II- 1, 2, 3, 4, 5	용 도	허용	○ 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 별표1 제2호 마목의 첨단업종의 공장에 한함), 창고	
			불허	○ 허용용도 외의 용도	
		건폐율		○ 50% 이하	
		용적률		○ 300% 이하	
		건축한계선		○ 2m, 광로3-3호변 : 5m	

## 2) 상업용지

도면번호	위 치	구 분	계획내용	비고	
III	III- 1~6	용 도	허용	○ 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 문화및집회시설, 판매시설, 의료시설(정신병원, 격리병원 제외), 교육 연구시설, 운동시설, 업무시설(오피스텔제외), 숙박시설 (관광숙박시설에 한함), 위락시설	
			불허	○ 허용용도 외의 용도	
		건폐율		○ 70% 이하	
		용적률		○ 600% 이하	
		형태		○ 건축물에 관한 계획 참조	
		색채		○ 건축물에 관한 계획 참조	
		건축한계선		○ 3m, 대로1-7호변 : 6m ○ 공공보행통로 : 3m, 5m	

도면번호	위 치	구 분	계획내용	비고	
III	III- 7	용 도	허용	○ 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 문화및집회시설, 판매시설, 의료시설(정신병원, 격리병원 제외), 교육 연구시설, 운동시설, 업무시설(오피스텔제외), 숙박시설	
			불허	○ 허용용도 외의 용도	
		건폐율		○ 70% 이하	
		용적률		○ 800% 이하	
		형태		○ 건축물에 관한 계획 참조	
		색채		○ 건축물에 관한 계획 참조	
건축한계선		○ 중봉로변 : 공공조경 6m, 건축한계선 15m ○ 보행자도로변 : 건축한계선 6m ○ 대로1-7호변 : 건축한계선 6m ○ 중로2-1호변 : 건축한계선 3m			

3) 자연녹지 용지

도면번호	위치	구분	계획내용	비고
Ⅳ	Ⅳ-1~4	용도	허용 ○ 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매시설(농수산물공판장, 농수산물직판장, 대형할인점, 중소기업공동판매시설), 공장(첨단업종의 공장, 지식산업센터, 도정공장, 식품공장), 의료시설, 교육연구시설, 우도시설, 차고시설	
		불허		
		건폐율	○ 20% 이하	
		용적률	○ 80% 이하	
		건축한계선	○ 3m, 보행자도로 : 6m ○ VI-1블럭 북측변 : 20m	

4) 기반시설용지

도면번호	위치	구분	계획내용
Ⅴ	V-1 (공공·문화체육시설)	지정용도	○ 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른
		불허용도	○ 지정용도 이외의 용도
		건폐율	○ 50% 이하
		용적률	○ 300% 이하
		형태	○ 담장은 1.2m의 투시형 담장이나 생울타리형을
		건축선	○ 건축한계선 : 3m

도면번호	위치	구분	계획내용
Ⅴ	V-2, 3 (주차장)	지정용도	○ 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른
		불허용도	○ 지정용도 이외의 용도
		건폐율	○ 70% 이하
		용적률	○ 400% 이하
		형태	○ 담장은 1.2m의 투시형 담장이나 생울타리형을

도면번호	위치	구분	계획내용
Ⅴ	V-4 (유류저장 및 송유설비)	지정용도	○ 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른
		불허용도	○ 지정용도 이외의 용도
		건폐율	○ 20% 이하
		용적률	○ 80% 이하
		형태	○ 담장은 1.2m의 투시형 담장이나 생울타리형을
		건축선	○ 건축한계선 : 3m, 북측 청라경계부 건축한계선

5) 특별계획구역

도면위 치 번호	구 분	계획내용	비 고	
VI  (특별계 획 구역역 )	도입목적	○산채되어 있는 폐수수탁처리업체의 계획적 ○공창(폐수수탁처리업시설)		
	용도	우선허용	협의기 간 협의기 간 이후허 용	
		허용		○제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마 시술소는 제외), 문화및집회시설, 판매시설, 의료시설(정 신병원, 격리병원은 제외), 교육연구시설, 운동시설, 업무
		불허		○허용용도 이외의 용도
	건폐율		○50% 이하	
	용적률		○300% 이하	
	배치	건축한계선	○중 1-1호선변 : 3m / 대2-29호선변 : 6m	
		공개공지	○대2-29호선, 중1-1호선의 결절부에 공개공지	
		공공조경	○중 1-1호선변 : 3m / 대2-29호선변 : 6m	
	외 관	외 벽	○외벽재료는 반사유리, 금속, 타일등 반사성 재질의 사용	
		지 붕	○경사형 지붕 권장 ○평지붕은 전체지붕의 3/10이내에서 허용 ○평지붕을 설치할 경우 옥상녹화를 할 것	
		울타리	○담장의 설치는 1.5m 이하의 생울타리로 권장	
		보행출입구	○보행출입구 1층바닥 마감높이와 도로 마감높이와의 차이	
		색 채	○건축물에 관한 계획 참조	
		친환 경 계 획	대지안의 조경	○대지면적의 30%이상 확보
	악취경보 시스템 설치		○방향성 악취발생 유기화합물질 등을 감지하는 악취자동감 지 경보시스템을 구축	
	녹색주차장		○잔디 등 투수성 재료를 사용하여 녹지공간을 확충하고 도	
기타	용도변경	○폐수수탁처리시설의 계획적 설치를 위하여 사업주체와 토 지주간 우선협의하고 협의 불성립시 특별계획구역은 인천 시와 협의를 거쳐 공업용도로 변경. 단, 협의기간은 지구 단위계획 결정고시일로부터 2년이 경과할 때까지를 원칙		
	개발방식	○공동개발을 원칙으로 하며 업체별 개별건축허가 및 획지		

## ⅢⅢ. 도시관리계획 결정(변경)도

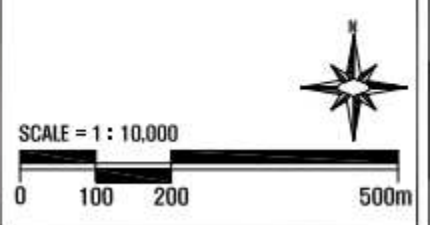
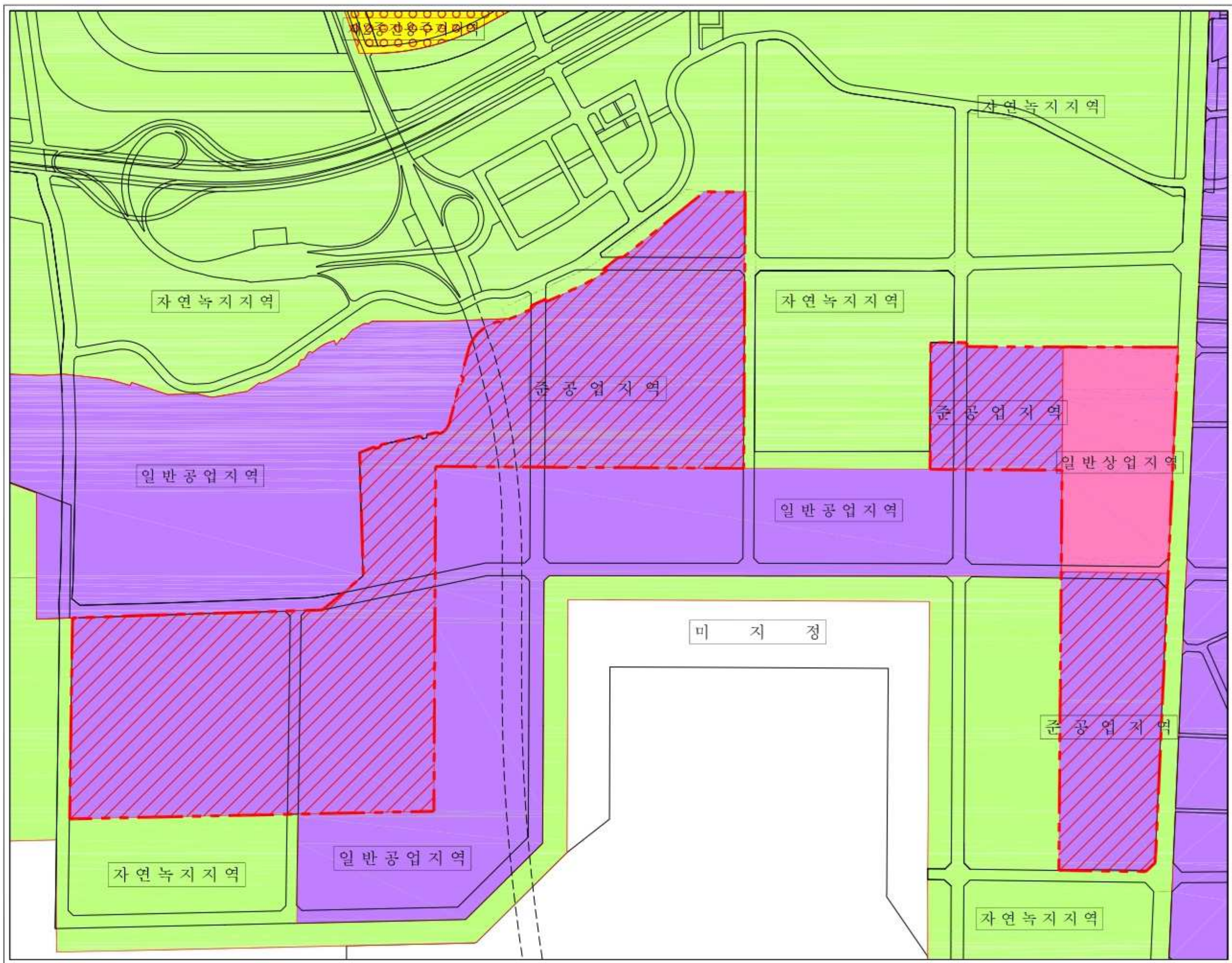
- 용도지역 결정(변경)도(S = 1:10,000)
- 제1종지구단위계획구역 결정(변경)도(S = 1:10,000)
- 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)도(S = 1:10,000)
- 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정도(S = 1:10,000)
- 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률 등에 관한 결정도(S = 1:10,000)



# 북항배후부지 도시관리계획

## 용도지역 결정(변경)도

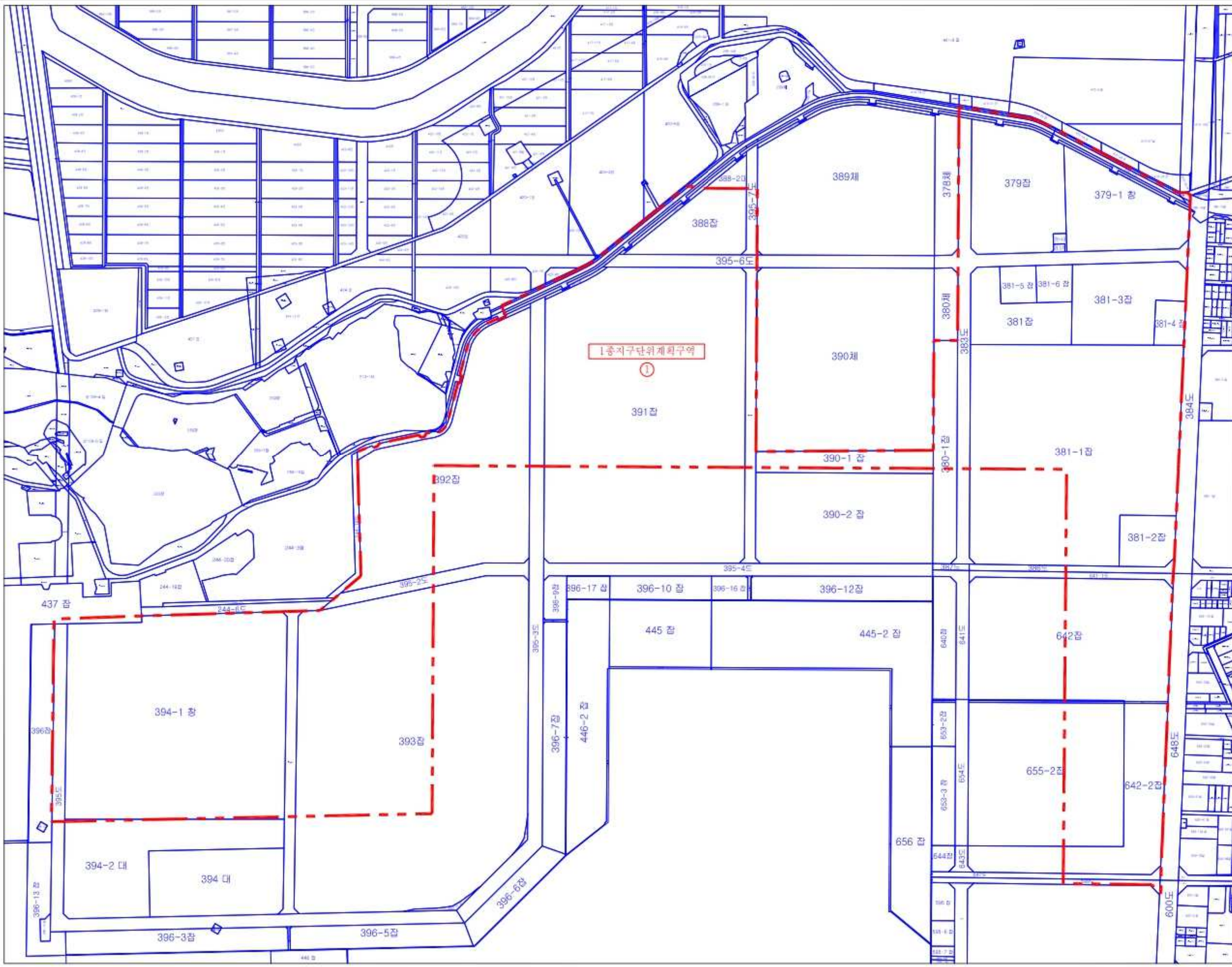
- 용도지역 변경구역
- 준공업지역
- 일반공업지역
- 자연녹지지역



# 북향배후부지 제1종지구단위계획






제1종지구단위계획구역  
결정(변경)도

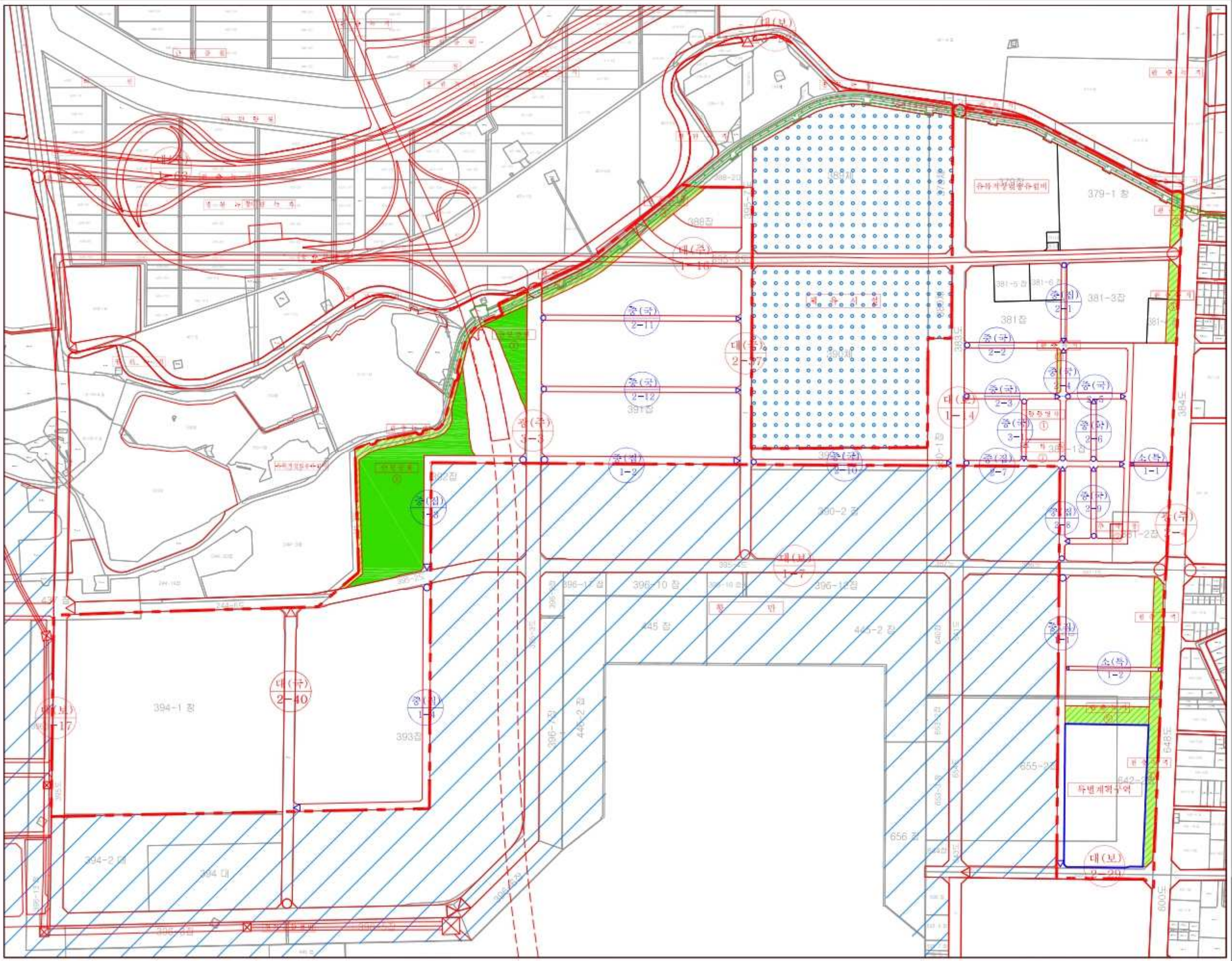
--- 제1종지구단위계획구역




# 북향배후부지 제1종지구단위계획

기반시설의 배치와 규모에  
관한 결정변경도

-  제1종지구단위계획구역
-  특별계획구역
-  도시계획도로
-  공 원
-  녹 지

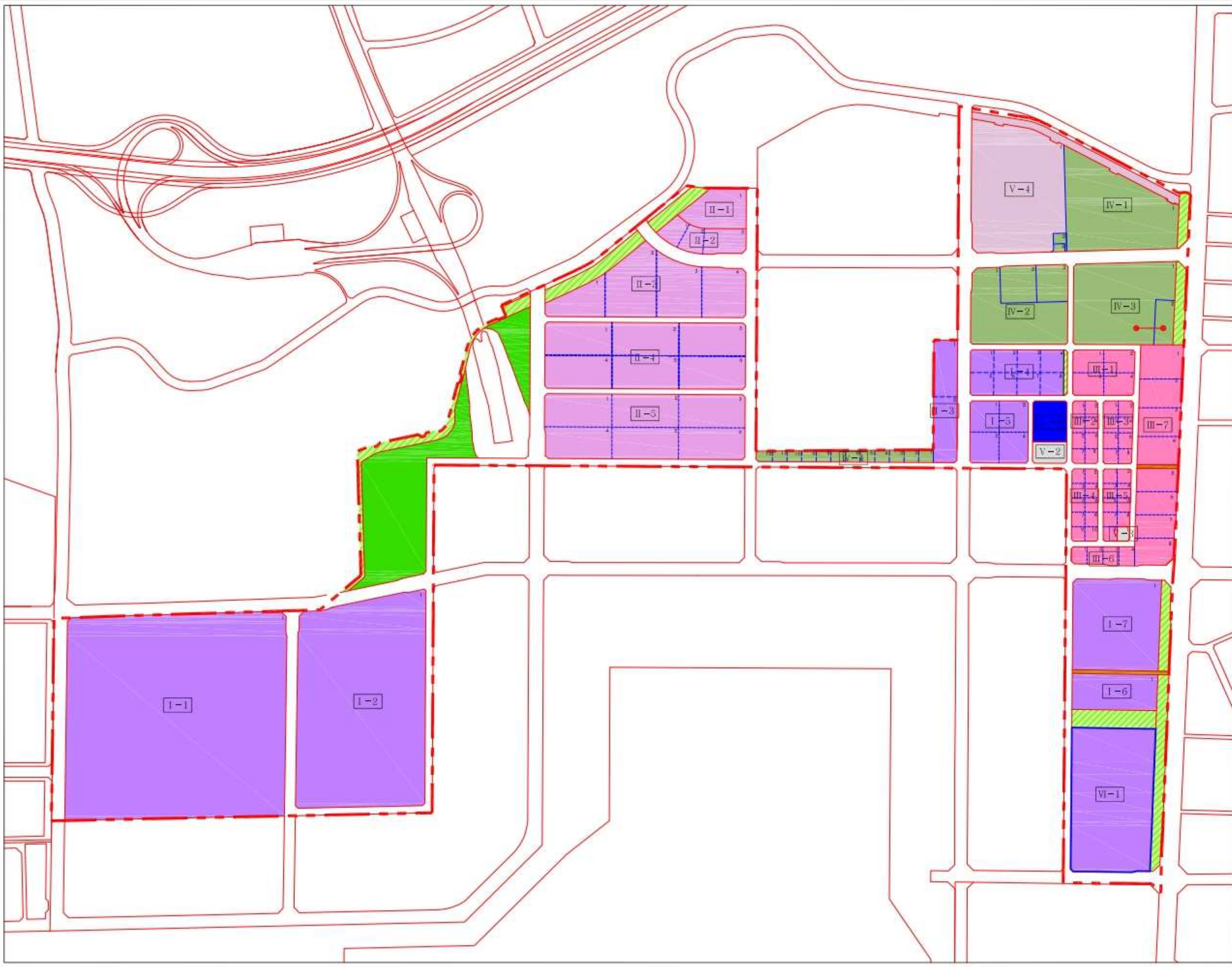


SCALE = 1 : 10,000



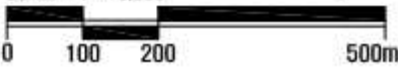

# 북향배후부지 제1종지구단위계획

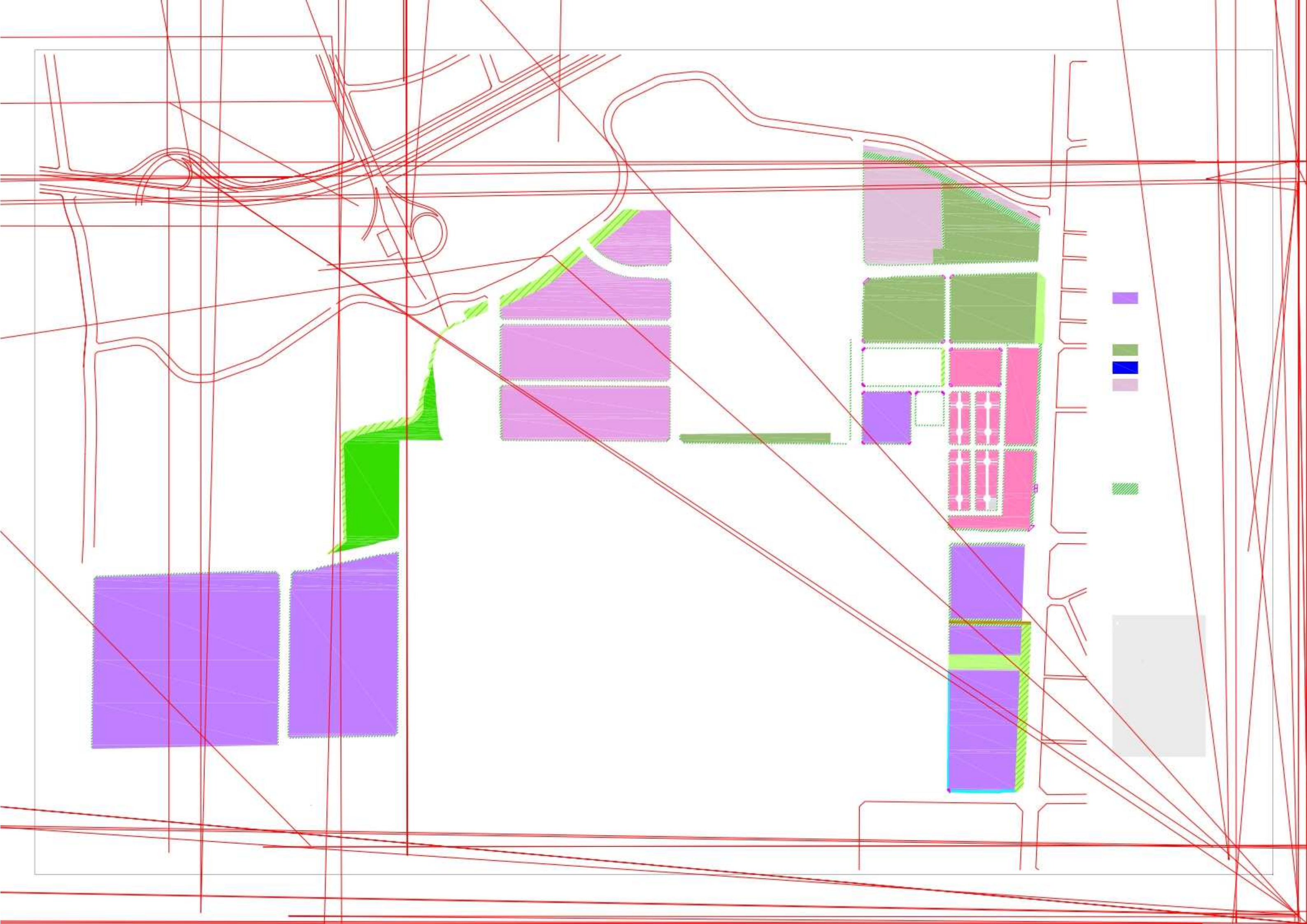
가구 및 획지의 규모와  
조성에 관한 결정도



- 제1종지구단위계획구역
- 가 구 선
- 획 지 선
- 획지분할가능선
- 특별계획구역
- I 공업용지(I)
- II 공업용지(II)
- III 상업용지
- IV 자연녹지용지
- 공공·문화체육시설
- V 유통 및 공급시설
- 주차장
- 공원
- 녹지
- 공동개발(지정)

SCALE = 1 : 10,000





# IVIV. 부 록

주요부서 협의의견 및 조치결과





## 주요부서 협의의견 및 조치결과

### 1. 주민·관련부서(기관) 협의의견 및 조치계획

#### 가. 도시관리계획(용도지역, 제1종지구단위계획) 입안(안) 공람·공고

- 일자 및 게재신문 : 2009년 9월 14일 / 시민일보, 서울일보
- 의견청취기간 : 2009.09.14 ~ 2009.09.28

#### ▶ 주민 의견 및 조치계획

구분	주민의견	조치계획	비고
포스코 과워 발전소	<p>◦LNG복합발전소 5,6호기 건설사업이 시행중에 있고, 현재 동 부지(원창동 437-1 일원)는 “인천시 2020 도시기본계획” 상 시가화예정용지(공업)로 확정되어 있어 공업지역을 전제로 향후 사업계획을 수립중이므로 금회 입안(안)에 동 사업부지를 포함하여 공업지역을 입안을 요청함</p>	<p>◦동지역은 수도권정비계획법상 과밀억제권역으로 공업지역의 지정을 위해서는 수도권권정비위원회 심의를 득하여야 하나 수도권정비위원회 심의시('05~'08) 제외된 지역으로 향후 우리시 공업지역 재배치계획에 따라 추가적으로 검토할 계획</p>	미반영
(주)세화 엔스텍 외2	<p>◦폐수수탁처리시 필요한 에너지원(폐열)이 처리원가 면에서 50%로 가장 많이 차지하고 있는바 저렴한 폐열을 이용할 수 있도록 특별계획구역에 대한 내용에서 우선 허용용도에</p>	<p>◦폐기물 처리시설(소각시설)을 도입할 경우 폐기물운반차량이 북항 내 집중되어 경제자유구역 주거지 및 항만배후부지로 계획된 북항 물류/상업용지 등에 부정적 영향이 우려되므로 신중한 검토가 필요함</p>	미반영
	<p>◦악취유발시설은 지하화하면 국소배기를 통해 악취를 최대한 억제할수 있지만 모든 시설을 지하화할 경우 엄청난 건설비용 등으로 지하화가 곤란하므로 지하화가 곤란한 일부 시설(증발탑 등)에 대하여 지상에 설치할 수 있도록 조치 바람</p>	<p>◦폐수수탁처리 집단화시설은 처리시설에 대하여 지하화하고 지상은 편익·녹지시설로 배치하여 지상부를 주민 누구나 이용할 수 있는 주민친화시설로 운영하고 오염저감방안 및 환경민원해소를 목적으로</p>	일부 반영
	<p>◦우선허용대상시설(폐수수탁처리업)부지를 제외한 잔여토지가 발생한 경우 사업주체와 토지구간의 협의 후 사업주체가 다른 용도(허용대상시설 항목)로 활용 등 합리적 토지이용을 위한 용도변경이</p>	<p>◦계획한 당초 취지에 맞춰 사업을 진행한 환경오염저감 및 에너지 재이용을 목표로 추진중인 폐수수탁처리업체 집단화 이전 사업을 위해 특별계획구역으로 결정한 사항으로 타용도로의 변경은 불가함</p>	미반영
	<p>◦특별계획구역에 계획된 완충녹지 폭원을 50m에서 10m로 축소하고 잔여부지는 근로자들의 편익시설로 조정요구</p>	<p>◦특별계획구역내 폐수수탁처리시설과 인접한 공업용지간의 완충기능을 위하여 계획</p>	미반영

구분	주민의견	조치계획	비고
(주)세화 엔스텍 외2	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐수수탁처리업체는 처리용량, 폐수처리 방법(시스템) 등이 서로 다르고 이에 비례하여 획지가 각각 달라지므로 공동건축허가를 할 수 없고, 또한 획지를 동일하게 분할할 수 없으므로 개별적으로 건축허가 및 획지분할을 허용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>개별업체별로 건축허가를 받아 시설 설치시 폐수수탁처리시설 집단화에 대한 취지가 약화되며, 업체의 관리에도 문제점이 발생할 것으로 예상되므로</li> <li>처리방식이 상이하어 전체 처리시설에 대한 집단화가 곤란한 경우 유사한 처리조를 보유한 시설(화학적처리/생물학적처리 등)에 대하여 각각 집단화하는 것이</li> </ul>	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별계획구역에 대한 내용의 개발방식 항목에 이전비용 등에 대한 지자체 부담을 명시토록 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>개별업체의 이전으로 인해 발생된 비용에 대한 시비 지원은 타 업체와의 형평성 등을 고려할 때 불가함</li> </ul>	미반영
인천 생태 산업 단지 조합	<ul style="list-style-type: none"> <li>공장(폐수수탁처리업시설)과 생태산업단</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐기물처리시설은 환경에 미치는 부정적</li> </ul>	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>지 효과를 낼 수 있는 관계시설(업) 환경영향을 최소화할 수 있는 시설(일반 무 처리시설, 사 관리공간 등)은 지상화가 가능토록하고, 생태산업단지에 맞게 사업장 타리, 단지경계 등에 충분한 녹지를 조성함에도 불구하고</li> <li>입주기업에 대한 이전비용 지원, 토지가격 책 마련의 고 정 등에 대한 안전장치가</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>인 영향을 고려하여 도입 배제하였으며, 특별계획구역내 폐수수탁처리업시설은 이후 에코단지 조성시 환경영향을 최소화 할 수 있는 시설은 지상화 설치를 검토할 계획이며</li> <li>완충녹지는 북측공업용지내 입지에정인 트 질 출 아과 형 공장 등 오염물 배 이 없는</li> <li>이전비용 지원은 타업체의 형평성 등에 따라 불가함</li> </ul>	일부 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>공익성을 가지는 사업으로 토지가격에 대한 협상시 조정가능토록 할수 있는 제 3자가 필요하므로 별도의 협상 차를 수</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지매입가격은 감정가에 의하여 결정하 여야 할 사항임</li> </ul>	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>일방적 가격제시 등으로 협상결렬시 기존 속 사업장에 대한 도시계획결정의 조 한 이행과 추진과정에 임비용 등을 배</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>감정평가지 평가위원을 상호 추천하여 진행 로 합의한 사항임</li> </ul>	미반영
오진환	<ul style="list-style-type: none"> <li>환경건에코단지에서 발생하는 폐수로</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐수수탁처리시설 입지로 인한 해양오염</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>척남동 및 원창동은 악취관리지역으로 관리되고 있는 환경에코단지로 집단화 될 경우 악취심화로 지역주민의 의 파 및 재산권 행사에 해하기</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>악취발생유발시설인 폐수수탁처리시설 중 처리조 및 저장조는 지하화하여 악취 발생을 차단토록 계획하였으며, 불가 하게 지상에 설치되는 시설에 대하여도 악취저감시설을 필수적으로 설치토록</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐기물 소각에 따른 환경질병(다이옥신 등) 체우려</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐기물처리시설은 북항내 미도입하였음</li> </ul>	기반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>적재된 폐기물을 운반하는 차량의 잦은 운행으로 통체증 발생 및 도로오염 유</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐기물처리시설은 북항내 미도입하였음</li> </ul>	기반영

▶ 관련부서(기관) 의견 및 조치계획

구분	관련부서(기관) 의견	조치계획	비고
경제자유구역청	<p>◦청라지구 하단부 좌측(준설토투기장)은 테마 크터 파 확정예정지역에 포함하여 위 프론트 로 활용을 검토하고 있는 지역으로 화물처리단지계획에서 제외</p> <p>◦공영차고지는 경제자유구역의 정주환경 을 저해하는 환경유해시설로 자유치 래 등 경제자유구역 활성화에 지장을 초 하는바, 경계부와 이 하여 본 도시관리 계획 입안부지</p> <p>◦유류저장고(현대정유) 북측지역은 청라 지구의 단산업단지( )지역으로 기 능간 상충되므로 완충녹지를 충 분 설 치하거나 위치 조정이 필요 (하단부 배</p>	<p>◦북항 일원 제1종지구단위계획 구역에 미 포함되었 음</p> <p>◦공영차고지의 특성(접근성)을 고려하여 결정한 사항으로 정주환경을 저해하지 않 였음</p> <p>◦도시계획시설로 결정되어 현재 운영중에 있는 시설로서 위치조정은 곤란하며, 유 류저장고 부지내 완충녹지가 기 설치되어 있 음</p>	<p>반영</p> <p>미반영</p> <p>반영</p>
인천항만공사	<p>◦용도지역간 상충완화를 위해 사업대상지</p> <p>◦항만공사차의 휴식공간 제공을 위하여 조성되는 공원의 배치는 이용거리 및 이용제고를 위하여 현 집중배치된 공원을 물류 공업 상업용지 주변에 분산배치 필요</p>	<p>◦북항일원 제1종지구단위계획은 항만의 활성화를 위한 용도로 계획된 항만배후 부지로서 항만공사에서 추진중인 북항 배후단지 개발사업과는 사업방식 및 도입시설이 상이하며,</p> <p>◦향후 도입용도가 유사한 항만(도시계획 시설)에 대한 세부개발계획 수립시 재협 겠음</p> <p>◦상업용지 북측 공업용지는 아파트형 공 장 등 오염물 배 이 없는 도시형공장을 계획한 사항으로 용도지역간 완충공</p> <p>◦근린공원은 주변 토지이용현황(체육시 설)등을 감안하여 공원의 규 모 및 이용 권을 고려하여 배치하</p>	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>미반영</p>
항만공항시설과	<p>◦용도지역간 상충완화를 위해 사업대상지</p> <p>◦항만공사차의 휴식공간 제공을 위하여 조성되는 공원의 배치는 이용거리 및 이용제고를 위하여 현 집중배치된 공원을 물류 공업 상업용지 주변에 분산배치 필요</p>	<p>◦상업용지 북측 공업용지는 아파트형 공 장 등 오염물 배 이 없는 도시형공장을 계획한 사항으로 용도지역간 완충공</p> <p>◦근린공원은 주변 토지이용현황(체육시 설)등을 감안하여 공원의 규 모 및 이용 권을 고려하여 배치하</p>	<p>미반영</p> <p>미반영</p>

구분	관련부서(기관) 의견	조치계획	비고
항만 공항 시설과	<ul style="list-style-type: none"> <li>북항은 배후산업단지 지원항만으로 비</li> <li>가공(원목, 고청 산화물 등) 및 화물</li> <li>송· . .</li> <li>처리함에 따라 운 보관 하역 등의</li> <li>처리과정에 발생하는 분진 악취 소</li> <li>등을 차단하기 위한 녹지공간 확보 필</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>항만 부두운영과 관련하여 화물의 하</li> <li>역·보관·운 등에서 발생하는 분진·악</li> <li>취·소 은 원인시설인 항만내에서 저감</li> <li>방안을 수립하는 것이 타당하며, 향후</li> <li>만 세부조성계획수립시 재협의 하여야</li> </ul>	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업대상지의 물류비용 절감 및 교통환</li> <li>경 개선을 위하여 통유발이 많은 물류</li> <li>용지 부근에서 제2외 환도로 청라</li> <li>JCT 직 ·출</li> <li>에 접 진 입 동선으로 배후부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>제2외곽순환고속도로의 남청라 JCT와</li> <li>직 속 터널 격</li> <li>접적인 접 은 과의 이 거리, 영</li> <li>업소 설치, 기 와의 관계 등을 감안</li> <li>할 때 접 이 어려운 것으로 검토</li> </ul>	미반영
인천시 서구청	<ul style="list-style-type: none"> <li>근린공원이 서측에 집중조성됨으로써</li> <li>주민들의 접근 및 이용이 어려운 바 근</li> <li>린 육</li> <li>공원 조성위치를 공공문화체 시설과</li> <li>인접하게 위치변경 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지내 근린공원은 항만 및 물류용지</li> <li>사자 등의 지원 및 이용을 위하여 계</li> <li>획한 사항으로 주변 토지이용현 등을</li> <li>감안할 때 위치변경은 불합리함</li> </ul>	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>중봉로변 공업용지 및 상업용지 우측에</li> <li>환경 및 공해방지를 위하여 조성되는 완</li> <li>충녹지는 50m폭으로 확폭하고 북 측 경</li> <li>계지역도 50m폭 완충녹지 화 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>중봉로변 공업용지는 청라지구 완충녹</li> <li>지와의 계성을 고려하여 폭30m로 완</li> <li>충녹지를 계획하 고</li> <li>북측경계지역은 지상돌출 송유관 등으</li> <li>로 완충녹지의 조성이 곤란하여 건축선</li> <li>이 및 대지내 조경을 통하여 완충공간</li> </ul>	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공·문화체육시설 용지면적 추가 확</li> <li>보 (10,400 30,000 )</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주민편의시설인 체육 및 문화시설용지</li> <li>의 추가검토는 현재 계획된 토지용도와</li> <li>공원 및 공공청사 등을 감안하여 반영하</li> <li>않았음</li> </ul>	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별계획구역의 우선허용용도에</li> <li>폐수수</li> <li>탁처리시설 및 폐기물(소각)시설을 함께</li> <li>표기 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐기물 처리시설(소각시설)을 도입할</li> <li>경우 폐기물운반차량이 북항 내 집중되</li> <li>어 경제자유구역 주거지 및 항만배후부</li> <li>지로 계획된 북항 물류,상업용지 등에</li> <li>부</li> <li>정적 영향이 우려되므로 신중한 검토가</li> <li>필요하</li> </ul>	미반영

구분	관련부서(기관) 의견	조치계획	비고
인천시 서구청	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦에코단지 면적이 협소하므로 특별계획 구역내 계획된 완충녹지를 100m에서 10m로 축소필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦특별계획구역내 북측 완충녹지(폭50m)는 폐수수탁처리시설 사업자와 토지소유주 간 우선 협의를 거쳐 적정면적을 결정 후 특별계획구역내 폐수수탁처리시설과 잔여 공업용지간의 완충기능을 일회성 계획된 시설을 축소중점으 부분으로 확보할 수 있는 시설은 지상화 설치를 검토할 계획임</li> </ul>	일부 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦입주업체들의 이전 및 신규 시설투자(최 단 최적화시설 설치 등)유도, 부지 조성 목적 달성 등을 위해 처리조를 제외한 시설에 대해 지상에서 완전밀폐식키투로 안한 유척</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦향후 에코단지 조성시 환경영향을 최소화 할 수 있는 시설은 지상화 설치를 검토할 계획임</li> </ul>	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦주변지역 개발사업(청라지구 및 가정오택 봉 거리, 가정 지 등)으로 인한 중 로 및 봉 수대로가 포화상태로서 별도의 전용 도로 개설필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦대상지에서 중봉로 및 봉수대로를 이용하 않 IC 속 하지 고 원장 를 통해 경인고 도로 직 관순 속 선화구간과 제2외 환고 도로와 속 접 가능하며</li> <li>◦교통영향분석·개선대책 심의를 통해 주</li> </ul>	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦제2외관순환고속도로를 활용하여 사업 직 연 IC 지구내에 접 결할 수 있는 북항 설치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦제2외관순환고속도로는 남청라 JCT 남 측 터널 으로 약 500m 구간이 인천 구간 터널 격 으로서 구간과의 이 거리 협소 및 존 남 JCT 격 기 청라 와의 이 거리 협소</li> </ul>	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦사업지구내 도로개설을 통하여 중봉로 남측 남 남 ( )를 이용하지 고 동공단 등 존 연 될 기 시가지로 결 수 있는 방안검</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦남동공단 등 기존 시가지와의 연결은 봉 남 JCT 중 로 이외 대안으로 청라 를 관순 속 통하여 제2외 환 고 도로로 접근이</li> </ul>	반영
버 스 책 과	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦하수박스 신설(사업비 :9,065백만원)</li> <li>◦펌프장신설</li> <li>◦북항배후부지내(한진중공업 부지) 기</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦향후 실시계획인가 신청시 재협의할 계 획임</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦차고지의 공공기능 등을 감안하여 기반 시설설치비용 부과대상에서 제외하여 주시기 바람</li> <li>◦부지매입시 용도지역 변경전 공시지가 매 이하로 입할 수 있도록 조건부여 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦기반시설부담금 부과대상에서 제외되며, 매 격 매 토지 입가 은 공시지가로 입할 수 있는 방안을 검토할 계획임</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦북항배후지 미개설 도로중 차고지 진입 로로 이용할 대2-37호선 및 대1-16호 선을 최우선 개설되도록 조치하고 차고 지 조성 전 2010 초부 우선 임시차</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦현재 북항 일원 기반시설부담계획을 수 립중으로 기반시설 설치계획에 따라 우 선 위 등을 검토할 계획임</li> </ul>	미반영

구분	관련부서(기관) 의견	조치계획	비고
도로과	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 개발시 중봉로(주간선도로 폭 50m)의 통집중이 예상되므로 중로에 대한 통분 및 개선대책을 검토 하시기 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지에서 중봉로를 이용하지 않고 IC 속 직 창틀 통해 경인고 도로 선화구간 과 제2외 환고 도로와 접시 중</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 상단의 중로(15m)는 장래 중봉로상 고가차도(북향 고가차도)를 설치 예정이므로 위 ( ) 거리가 부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지역 상단의 중로(15m)는 교통영</li> </ul>	반영
물관리과	<ul style="list-style-type: none"> <li>상수 및 우·오수관련 협의의견에 대한 조치계획이 누</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시관리계획의 변경을 위한 행정계획</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별계획구역에 수탁처리업체와 폐기물 처리업체(소각시설)도 이 수용할 수 있도록 변경이 필요함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐기물 처리시설(소각시설)은 환경에 미치는 부정적인 영향을 고려하여 도입 배제하</li> </ul>	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별계획구역내 50m 완충녹지지역 조성 후 기부채납 이전업체에 대한 시설부담을 주게 되는데, 완충지역은 용도 표기 시 녹지지역으로 표기하고 특별 계획구역에서 배제 되어야 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별계획구역내 폐수수탁처리시설과 여 공업용지간의 완충기능을 위하여 계획된 녹지로서 폐수수탁처리시설 규모가 확정되면 도면에 표기할 계획임</li> </ul>	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물한계선(중1-1호선변 3m, 대-29호선 6m 시설 등)은 건축물 대비 조경 부지에 포함되어야 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>향후 건축허가시 별도 협의하여야 할 사항임</li> </ul>	반영

다. 사전환경성 검토 : 조건부 동의(2009.12.10)

1) 사전환경성검토 협의회 의견청취(2009.9.8~2009.9.14)

▶ 서면 검토의견

<div style="text-align: center; font-size: small;">                 시민권 집중유역 중선계획 수립용  <b>한강유역환경청</b> </div> <p>수신자 인천광역시청(도시계획과장)                  [경유]                  제목 [인천북항 일원 도시관리계획] 환경성검토협의회 서면의견 알람</p> <p>1. 도시계획과-4167(2009.9.8.)호와 관련입니다.</p> <p>2. 과 사무처 요청한 서구 분창동·석남동 일원내 도시관리계획 변경공고 「인천북항 일원 도시관리계획(용도지역 변경, 제1종지구단위계획)」에 대한 환경성검토 협의의 심의결과를 아래와 같이 보내니, 향후 사전환경성검토서 작성시 반영하시기 바랍니다.</p> <p>○ 동 사업은 대부분 용도변경 사업으로, 아예 사할을 사전환경성검토에 제시, - 동 사업권은 추진계획을 구체적으로 제시                  - 제시된 토지이용계획이 심의계획과 부합하는지 여부 제시                  - 토지이용현황을 제시하고, 현재까지 나머지 해당한 지역은 각 협의현황을 비롯한 그 권역 추진상황 상세히 제시, 끝.</p> <div style="text-align: center; font-weight: bold; margin-top: 20px;">한강유역환경청장</div> <hr/> <table style="width: 100%; font-size: x-small;"> <tr> <td>주소</td> <td>과사무</td> <td>과장</td> <td>연락처</td> </tr> <tr> <td>인천 환경계획과-4167 (2009. 09. 15.)</td> <td>인천 도시계획과-4167 (2009. 09. 11.)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>우. 400-150</td> <td>우. 40141</td> <td>인천광역시 중구 남동로 221번지 한강유역환경청</td> <td>/ http://hgan.go.kr</td> </tr> <tr> <td>전화 02-790-2652</td> <td>전화 02-790-2629</td> <td>/ atopen@hgan.go.kr</td> <td>/ 02-790-2611</td> </tr> </table>	주소	과사무	과장	연락처	인천 환경계획과-4167 (2009. 09. 15.)	인천 도시계획과-4167 (2009. 09. 11.)			우. 400-150	우. 40141	인천광역시 중구 남동로 221번지 한강유역환경청	/ http://hgan.go.kr	전화 02-790-2652	전화 02-790-2629	/ atopen@hgan.go.kr	/ 02-790-2611	<div style="text-align: center; font-weight: bold; margin-bottom: 10px;">인천북항 일원 도시관리계획 (용도지역 변경, 제1종 지구단위계획) 결정안공(안) 사전환경성 검토의견</div> <p>1. 검토일자 : 2009년 9월 10일                  2. 협의기관 : 인천광역시                  3. 검토자 : 인천발전연구원 선임연구위원 조경주 </p> <p>4. 검토의견</p> <p>○ 계획의 적정성 검토 - 국가 환경기준 - 계획과의 부합성                  - 67쪽 인천광역시 시구는 수도권대기환경관리관역에 포함되며, 부지 내 입구일대의 대기오염 배출량에 따라 대기오염 총량관리제도에 의한 담당부처를 준수할 위한 노력 -이 필요할 것임.</p> <p>○ 계획의 적정성 검토 - 지역 환경기준 - 계획과의 부합성                  - 67쪽 "석남동·원창동 일반공업지역"의 약취관리지역 지정이유는 상당부분 폐수수거 일체에 의한 영향에 기인함. 폐수처리일체의 집단화 부지로 계획하고 있는 특별계획 구역에 의한 악취영향 등에 대한 평가와 예측, 저감방안이 편밀하게 검토되어야 하므로, 국가 및 지역 환경기준 - 계획과의 부합성에 대한 검토가 필요함.</p> <p>○ 미지정지역과 자연녹지지역 303.6만고를 관공업지역과 일반공업지역으로 용도지역을 변경하는 계획으로, 보다 적극적인 녹지 확보 노력이 충분한 완충녹지 조성을 통해 대성주지와 주변지역과의 상호간 환경영향을 최소화할 필요가 있음.</p> <p>○ 특별계획구역 내 공공시설계획에서 폐수수거처리시설인 복곡 공업지역 정계에 관공업지(복 50m)를 설치하고 조성 후 기거해남하는 것으로 되어 있는데, 복곡 정계 뿐 아니라 다른 정계지역에도 충분한 완충녹지 확보가 적극적으로 검토되어야 할 것임.</p>		
주소	과사무	과장	연락처																
인천 환경계획과-4167 (2009. 09. 15.)	인천 도시계획과-4167 (2009. 09. 11.)																		
우. 400-150	우. 40141	인천광역시 중구 남동로 221번지 한강유역환경청	/ http://hgan.go.kr																
전화 02-790-2652	전화 02-790-2629	/ atopen@hgan.go.kr	/ 02-790-2611																
<div style="text-align: center; font-weight: bold; margin-bottom: 10px;">사전환경성검토 의견서</div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <tr> <td style="width: 15%;">사 업 명</td> <td>인천북항 일원 용도지역변경 도시관리계획(용도지역변경, 제1종지구단위계획, 자연시설부담구역) 수립</td> </tr> <tr> <td>주요기관</td> <td>인천광역시 도시계획과</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">검토의견</td> <td>○ 사전환경성검토 부지지역에 관한 환경(변표)에 제시된 사전환경성검토 사항 못함(타이어 타는 내용 중 1호의 '나'에 관한 사항 중 발생시킬 영향에 대하여 검토되어야 함.</td> </tr> <tr> <td>○ 해당지역의 땅과 일 및의지 특성과 해당지역의 특성(신식수 고관관 배, 운영 시 사업내용의 특성)에 해당지역에 적합한 방안의 검토와 제안이 있는 바, 공기상용량(중, 고, 저)에 제시된, 또한 부하(중, 저, 고), 비점 유출 등지 해당지역에 적합한 방안이 검토되어야 할 것임.</td> </tr> <tr> <td>○ 수질 수중에 대해 국외지역에 예상되는 용수 수질에 대해 제시하고 또한 (1) 시설부담이 있는지, 제수에 대한 환경영향 적정성(타이어 타는) 검토.</td> </tr> <tr> <td>○ 용도지역 내 예상되는 (1) 환경영향(1) 해당지역에 대해 용수 수질에 대해 제시하고 또한 (1) 시설부담이 있는지, 제수에 대한 환경영향 적정성(타이어 타는) 검토.</td> </tr> </table> <p>위와 같이 「인천북항 일원 도시관리계획(용도지역변경, 제1종 지구단위계획) 결정안공(안)」에 따른 사전환경성검토협의회의 검토의견을 제출합니다.</p> <p style="text-align: center;">2009. 9.</p> <p style="text-align: right;">사전환경성검토협의회의 위원 :  (인) 또는 (서명)                  인천발전연구원</p>	사 업 명	인천북항 일원 용도지역변경 도시관리계획(용도지역변경, 제1종지구단위계획, 자연시설부담구역) 수립	주요기관	인천광역시 도시계획과	검토의견	○ 사전환경성검토 부지지역에 관한 환경(변표)에 제시된 사전환경성검토 사항 못함(타이어 타는 내용 중 1호의 '나'에 관한 사항 중 발생시킬 영향에 대하여 검토되어야 함.	○ 해당지역의 땅과 일 및의지 특성과 해당지역의 특성(신식수 고관관 배, 운영 시 사업내용의 특성)에 해당지역에 적합한 방안의 검토와 제안이 있는 바, 공기상용량(중, 고, 저)에 제시된, 또한 부하(중, 저, 고), 비점 유출 등지 해당지역에 적합한 방안이 검토되어야 할 것임.	○ 수질 수중에 대해 국외지역에 예상되는 용수 수질에 대해 제시하고 또한 (1) 시설부담이 있는지, 제수에 대한 환경영향 적정성(타이어 타는) 검토.	○ 용도지역 내 예상되는 (1) 환경영향(1) 해당지역에 대해 용수 수질에 대해 제시하고 또한 (1) 시설부담이 있는지, 제수에 대한 환경영향 적정성(타이어 타는) 검토.	<div style="text-align: center; font-size: small;">                 인천북항 일원 도시관리계획 용도지역 변경, 제1종 지구단위계획 결정안공(안)  <b>사전환경성검토서 초안 작성에 대한 의견</b> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">구 분</th> <th>검 토 의 견</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 대안제 종류</td> <td>특정 배후부지의 용도 지역 변경 및 제 1종 지구 단위 계획 준-불합 거정 확보 및 참가 지원 등상과 측면에서 다양한 것으로 판단된다. -&gt; 대안 1</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2. 검토사항의 세부 검토사항</td> <td>1. 계획지역의 토양은 상당수 오염 토양이 분포 되어 있을 것으로 판단된다. 따라서 사업기간에 대한 시료를 채취하여 pH, Cd, Cu, As, Hg, Pb, Cr<sup>6+</sup>, CN, PCB, 폐물 등기인 등의 토양환경오염물질생량에 대한 지질학 15개항목에 대해 오염도를 분석하는 것이 필요하고 오염구간에 대한 저감대책 수립이 필요하다.</td> </tr> <tr> <td>2. 본 사업시행시 사업에 필요한 지원규격적인 토질조사 실시하여 연차별의 세부 확인하고 이의 결과에 도시이용계획에 반영하고 필요시 거한인(거정)에반영할 계획의 토양 및 토질 등)을 수립 시행하여야 함. - 부지 및 주변에 지주권, 공공관입시설등을 실시하여 지반의 특성을 파악하고 연차별, 지반관찰 및 토지이용의 존재확인 - 연차별 확인시 토양의 상태 및 토질 분포, 지반의 구성 그리고 구조물의 크기와 공기 및 주변환경을 파악하여 연차별 연차별 토양지정치를 수립하여야 할 것으로 판단된다.</td> </tr> <tr> <td>3. 기타의 견</td> <td>3. 본 사업 시행시 발생하는 타이어 타는에 대한 저감대책이 필요 할 것으로 판단된다. 사업시행시에 발생하는 타이어 타는 및 시설구간에서 토양을 함으로써 토양이 오염이 수질에 및 시외지역까지도 수질에 오염 부하 또는 타이어 타는으로 인한 주변 환경 훼손을 사전에 예방하여야 함.</td> </tr> </tbody> </table> <p>위와 같이 「인천북항 일원 도시관리계획(용도지역 변경, 제1종 지구단위계획) 결정안공(안)」에 따른 환경성검토 의견을 제출합니다.</p> <p style="text-align: center;">2009. 9.</p> <p style="text-align: right;">환경성검토협의회의 검토위원 : </p>	구 분	검 토 의 견	1. 대안제 종류	특정 배후부지의 용도 지역 변경 및 제 1종 지구 단위 계획 준-불합 거정 확보 및 참가 지원 등상과 측면에서 다양한 것으로 판단된다. -> 대안 1	2. 검토사항의 세부 검토사항	1. 계획지역의 토양은 상당수 오염 토양이 분포 되어 있을 것으로 판단된다. 따라서 사업기간에 대한 시료를 채취하여 pH, Cd, Cu, As, Hg, Pb, Cr <sup>6+</sup> , CN, PCB, 폐물 등기인 등의 토양환경오염물질생량에 대한 지질학 15개항목에 대해 오염도를 분석하는 것이 필요하고 오염구간에 대한 저감대책 수립이 필요하다.	2. 본 사업시행시 사업에 필요한 지원규격적인 토질조사 실시하여 연차별의 세부 확인하고 이의 결과에 도시이용계획에 반영하고 필요시 거한인(거정)에반영할 계획의 토양 및 토질 등)을 수립 시행하여야 함. - 부지 및 주변에 지주권, 공공관입시설등을 실시하여 지반의 특성을 파악하고 연차별, 지반관찰 및 토지이용의 존재확인 - 연차별 확인시 토양의 상태 및 토질 분포, 지반의 구성 그리고 구조물의 크기와 공기 및 주변환경을 파악하여 연차별 연차별 토양지정치를 수립하여야 할 것으로 판단된다.	3. 기타의 견	3. 본 사업 시행시 발생하는 타이어 타는에 대한 저감대책이 필요 할 것으로 판단된다. 사업시행시에 발생하는 타이어 타는 및 시설구간에서 토양을 함으로써 토양이 오염이 수질에 및 시외지역까지도 수질에 오염 부하 또는 타이어 타는으로 인한 주변 환경 훼손을 사전에 예방하여야 함.
사 업 명	인천북항 일원 용도지역변경 도시관리계획(용도지역변경, 제1종지구단위계획, 자연시설부담구역) 수립																		
주요기관	인천광역시 도시계획과																		
검토의견	○ 사전환경성검토 부지지역에 관한 환경(변표)에 제시된 사전환경성검토 사항 못함(타이어 타는 내용 중 1호의 '나'에 관한 사항 중 발생시킬 영향에 대하여 검토되어야 함.																		
	○ 해당지역의 땅과 일 및의지 특성과 해당지역의 특성(신식수 고관관 배, 운영 시 사업내용의 특성)에 해당지역에 적합한 방안의 검토와 제안이 있는 바, 공기상용량(중, 고, 저)에 제시된, 또한 부하(중, 저, 고), 비점 유출 등지 해당지역에 적합한 방안이 검토되어야 할 것임.																		
	○ 수질 수중에 대해 국외지역에 예상되는 용수 수질에 대해 제시하고 또한 (1) 시설부담이 있는지, 제수에 대한 환경영향 적정성(타이어 타는) 검토.																		
○ 용도지역 내 예상되는 (1) 환경영향(1) 해당지역에 대해 용수 수질에 대해 제시하고 또한 (1) 시설부담이 있는지, 제수에 대한 환경영향 적정성(타이어 타는) 검토.																			
구 분	검 토 의 견																		
1. 대안제 종류	특정 배후부지의 용도 지역 변경 및 제 1종 지구 단위 계획 준-불합 거정 확보 및 참가 지원 등상과 측면에서 다양한 것으로 판단된다. -> 대안 1																		
2. 검토사항의 세부 검토사항	1. 계획지역의 토양은 상당수 오염 토양이 분포 되어 있을 것으로 판단된다. 따라서 사업기간에 대한 시료를 채취하여 pH, Cd, Cu, As, Hg, Pb, Cr <sup>6+</sup> , CN, PCB, 폐물 등기인 등의 토양환경오염물질생량에 대한 지질학 15개항목에 대해 오염도를 분석하는 것이 필요하고 오염구간에 대한 저감대책 수립이 필요하다.																		
	2. 본 사업시행시 사업에 필요한 지원규격적인 토질조사 실시하여 연차별의 세부 확인하고 이의 결과에 도시이용계획에 반영하고 필요시 거한인(거정)에반영할 계획의 토양 및 토질 등)을 수립 시행하여야 함. - 부지 및 주변에 지주권, 공공관입시설등을 실시하여 지반의 특성을 파악하고 연차별, 지반관찰 및 토지이용의 존재확인 - 연차별 확인시 토양의 상태 및 토질 분포, 지반의 구성 그리고 구조물의 크기와 공기 및 주변환경을 파악하여 연차별 연차별 토양지정치를 수립하여야 할 것으로 판단된다.																		
3. 기타의 견	3. 본 사업 시행시 발생하는 타이어 타는에 대한 저감대책이 필요 할 것으로 판단된다. 사업시행시에 발생하는 타이어 타는 및 시설구간에서 토양을 함으로써 토양이 오염이 수질에 및 시외지역까지도 수질에 오염 부하 또는 타이어 타는으로 인한 주변 환경 훼손을 사전에 예방하여야 함.																		




▶ 사전환경성검토 협의회 의견 및 조치계획

구분	협의회 심의 의견	조치계획	비고
강 한 유역 환경청	<ul style="list-style-type: none"> <li>동 사업은 대부분 운영중인 시설로 래 아 사항을 사전환경성검토에 제시 련</li> <li>- 동 사업관 추진경위를 구체적으 로 제시</li> <li>- 제시된 토지이용계획이 상위계획과 부합하는지 여부 제시</li> <li>- 토지이용현 황 을 제시하되, 현재 지 나대지 상태인 지역은 각 협의</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>동 사업관련 추진경위, 상위계획과의 연 계성, 토지이용현 황 을 제시하 - 사업지역은 현재 보세창고 및 야적창고 등으로 개발행위를 득한 후 창고 등 가 건물과 목재 및 철 재 야적용도로 이용 하고 있 음.</li> </ul>	제1장 계획의 개요  6.2.1 토지 이용
인천발전 연 구원 두박 조경 사	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획의 적정성 검토 - 국가 환경기 준·계획과의 부합성 광</li> <li>- 인천 역시 서구는 수도권대기환경 관리권역에 포함되며, 부지 내 입 주업체의 대기오염 배 출 량에 따라 대기오염 총 량관리제도에 의한 할 당부하량 수 를 위한 이 필요 할 것임</li> <li>계획의 적정성 검토 - 지역 환경기 준·계획과의 부합성 섬남</li> <li>- “ 동·원창동 일반공업지역 ” 의 악취관리지역 지정이유는 상당부 분 폐수수탁업체에 의한 영향에 기인함 폐수처리업체의 집단화 부 지로 계획하고 있는 특별계획구역 에 의한 악취영향 등에 대한 평가 측 와 예, 저감방안이 면밀하게 검 토되어야 하므로, 국가 및 지역 환 준 경기·계획과의 부합성에 대한 검 토가 필요함</li> <li>미지정지역과 자연녹지지역 373.6만</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>추후 개별공장 입지시 “수도권 대기오 질 총 염물 량제” 에 따른 관리대상 사업 장이 입주할 경우, 개별 사업장별로 관 법에 따라 조치하도록 할 것임</li> <li>계획구역 주변 3개 지점을 대상으로 악 취 현 황 을 조사한 결과 배수는 최대 7로 공업지역의 염 출 한 악취배 허용기 준 범 ~ 있 위 15 20이하로 조사되 으며, 추 후 악취 유발 사업장이 입주할 경우 일 차적으로 악취물 질 의 증발방지, 악취 발 생원의 밀폐 등 악취발생원 제어를 통해 악취영향이 최소화되도록 할 것임</li> <li>현재 제시된 토지이용계획은 도시계획시 설로 기 지정된 항만부지를 제외한 배후</li> </ul>	6.2.2 질 대기  6.2.8 악취  6.2.1 토지 이용

구분	협의회 심의 의견	조치계획	비고
인천발전연구원 두박조경사	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 특별계획구역 내 공공시설계획에서 폐수수탁처리업시설 북 공업지역 경계에 완충녹지(폭 50m)를 설치하고 조성 후 기부하는 것으로 되어 있는, 북 경계 아래 다른 경계지역에도 충분한 완충녹지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 특별계획구역은 북측(공업지역) 경계와 동 경계(중로변)에 각각 폭 50m 및 30m의 완충녹지를 조성하여 기부하고, 항만과 인접하고 있는 서쪽 경계부는 건축선 이 등을 통한 공공조경구간을 결정하여 완충기능을</li> </ul>	
인천전문대학교 김진한 수	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사전환경성검토 구비서류에 관한 규정 별표1에 제시된 사전환경성검토서에 포함되어야 하는 내용 중 1호의 “다” 목에 관한 사항 중 영향저감방안에 대하여 검토되어야 함</li> <li>○ 대상지의 형태 및 입지적 특성과 예정된 사업 특성을 고려할 때 운영사업대상지 대부분이 해 생태계 영향권에 포함된 것으로 예상되는바, 플랑크톤, 조식물, 조하대 저서동물, 조간대 부 동물, 해조류, 어란 및 치자어 등의 해 생태계 현을 파악하고 용도지역 변경에 따른 해 생태계 변화를 최소화할 수 있는 계획수립이 필요함</li> <li>○ 수질 부분에 당해 용도지역 내 예상 시설의 용수 수 계획을 제시하고 또한 이들 시설로부 의 오수, 폐수에 대한 환경영향 저감방안의 검토가 필요함</li> <li>○ 용도지역 내 예상시설 및 점오염원과 비점오염원으로부터 유입이 예상되는 오염원인 물에 대한 배 부하량에 따른 해 물리, 해 화학, 해 생</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획시행에 따른 항목별 환경영향을 예측하였음. 하고 저감방안을 제시함</li> <li>○ 현 단계는 현재의 토지이용 상태 및 항만 배후시설을 고려하여 용도지역을 변경하고 지구단위계획을 수립하는 단계인 바, 구체적인 공사시기와 시기별 공사 진행 모를 파악하기 어려운바 추후 개별 단위로 개발사업 진행시 해 생태계 현황을 파악하고 계획 시행에 따른 해 생태계 변화를 최소화할 수 있는 대책을 마련 겠음. 토록 하</li> <li>○ 용수 수급계획, 오폐수 처리계획을 수립하였음. 제시하</li> <li>○ 현 단계는 현재의 토지이용 상태 및 항만 배후시설을 고려하여 용도지역을 변경하고 지구단위계획을 수립하는 단계인 바, 구체적인 공사시기와 시기별 공사 진행</li> </ul>	6.2.3 질 수



구분	협의회 심의 의견	조치계획	비고
인천환경 운동 연합 강희 조 무 사 처장	<ul style="list-style-type: none"> <li>○친환경적인 항만의 이미지를 위해 주변 공원조성 및 녹지지역 확대, 시민여가시설 확충이 필요함</li> <li>○각 구획별 경계선을 녹지축으로 이어질 수 있는 조성방안 제시 필요</li> <li>○최근 신규항만 배후부지의 경우 친환경성 및 녹지확대가 추세임에도 불구하고 전체적으로 녹지 모가 부족함</li> <li>○일본 요코하마 항만 배후부지에 대한 벤 마킹 치 을 통한 대안수립 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○인천 북항 배후부지는 항만의 운송보관 하역 기능을 담당하는 항만으로 북항은 인천항 기본계획상 배후산업단지 지원항</li> <li>급 화</li> <li>만으로서의 기능을 수행하며 주 취 화</li> <li>물은 비가공화물(원목, 재, 산화물) 및 잡 화임</li> <li>○북항은 항만의 지원기능을 수행하기 위해 물류, 보관, 1차 가공 등의 기능을 수행하여 일반시민의 접근이 자유 지 하며,</li> <li>○현재 제시된 토지이용계획은 항만을 제외한 배후부지만을 대상으로 수립되어</li> <li>있으며, 전국 4대항만의 공원·녹지 비</li> <li>율 9.3%</li> </ul>	제1장 계획의 개요  6.2.1 토지 이용
광 인천 역시 책 환경정 과 강 의구	<ul style="list-style-type: none"> <li>○인천 북항 일원의 동 지역은 공장지역의 밀집과 대형화물차의 통행량이 많아 대기 의 저하, 악취발생요인</li> <li>존 매</li> <li>상 등 환경적으로 우 열악한 지</li> <li>역임</li> <li>○현 토지이용계획상 공원, 녹지가 차지하는 비 이 현재 계획(전</li> <li>체 구성비 대비 2.1%)되어 있어 공</li> <li>원 녹지가 차지하는 비 을 이는</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○현재 제시된 토지이용계획은 항만을 제외한 배후부지만을 대상으로 수립되어</li> <li>있으며, 전국 4대항만의 공원·녹지 비</li> <li>율 9.3%</li> <li>(부산항 7.3%, 산항 7%, 인천 항</li> <li>교</li> <li>7.6%)과 비 할 때(대상지 공원·녹지비</li> <li>율 : 8.1%) 적정 모로 계획하</li> </ul>	제1장 계획의 개요  6.2.1 토지 이용

2) 사전환경성검토서(초안) 공고·공람(2009.9.15~9.28)

▶ 의견수렴 내용 및 조치계획

구 분	검토의견	조치계획	비 고
서구청	<p>○ 중봉로변의 30m 완충녹지는 마운딩을 5m 이상으로 조성하고 대형 수목으로 조밀 식재하여야 함</p>	<p>○ 중봉로변 소음검토 등을 통해 폭 30m 완충녹지로 설치하고 음 준 즉 소 기 을 만 하 못 마 덩 지 할 시 운 조성 과 수 목 식 재 를 음 강 겠 음</p>	
	<p>○ 공사시 비산먼지의 발생농도를 공사현장</p> <p>실 니터 링 과 구 청 에서 시 간 으 로 모 할 수 먼 측 있는 지 자 동 정 기 를 설 치 하 고, 이 에 먼 농 작 따 른 지 발 생 도 별 업 계 획 을 수 립 시 행 하 고, 인 천 역 시 의 비 산 지 엄 격 준' 준 한 관 리 기 을 수 할 것</p> <p>-공사차량의 지제거를 위한 자동식 세 룬·세차시 설 을 설 치 하 고, 특 히 수 송 차 량 측 돌 출 착 의 면 과 후 면 부 위 에 부 된 분 체 질 래 상 물, 모 등 이 도 로 주 행 시 비 산 되 지 도 록 2 2m 이 상 수 할 수 있 도 록 설 치 할 것</p> <p>-세 룬·세 차 상 을 확 인 할 수 있 는</p>	<p>○ 공사시행시 세 룬·세 차 시 설 설 치, 공 사 장 주 변 도 로 일 정 구 간 에 대 한 청 소 시 행 등 광 ‘ 먼 격 인 천 역 시 의 비 산 지 엄 한 관 리 기 준’ 준 을 수 하 여 공 사 시 발 생 되 는 비 산 먼 지 로 인 한 주 변 지 역 에 미 치 는 영 향 을 겠 음. 최 소 화 하 한 편, 한 시 적 인 공 사 현 장 의 경 우 는 CCTV 않 음. 설 치 운 영 대 상 에 해 당 되 지</p>	
	<p>○ 사업지구 조성에 따라 온실가스 발생이 될 증가 것이므로 저감방안 등 기후변화 에 대 하 는 구 체 적 계 획 을 수 립 시 행 할 것</p> <p>-사업지구 내 모든 에너지원은 화 석 연 료 P 줄 (전 기, 도 시 가 스, L G 등)의 사 용 을 이 고 신·재 생 에 너 지 를 사 용 하 는 방 안 으 로 연 료 양 광 양 수 소 전 지, 태 발 전 시 스템, 태 열</p>	<p>○ 사업지구 조성에 따라 에너지 사용에 따 른 온 실 될 른 가 스 발 생 이 증 가 것 으 로 예 상 되 는 바, 에 너 지 사 용 량 을 최 소 화 하 기 위 해 고 효 단 절 비 와 기 기 를 설 치 토 록 련 추 후 건 축 물 관 인 허 가 시 반 영 토 록 하 겠 음</p>	

구 분	검토의견	조치계획	비 고
서구청	<p>사업지구 내 모든 건축물은 인 나 버터  <ul style="list-style-type: none"> <li>램프 ED 을 첨                고효 (L 조명) 등 고효 단                설비와 기기를 설치하여 에너지의 이용                을 높                효 을 이고,</li> <li>조명자동제어시스템, 광 피 선반, 이중의                시스템, 공기 시스템 등을 도입하여 열                손실 극 절                을 소화하는 에너지 약형 건물로                설계 시공하고, 건축물에 사용되는 모든                트 착                내장재 및 페인, 접 제 등은 친환경                건축자재를 사용하여야 함</li> <li>친수공간 확보, 지하수 함 양, 하천오염                의 감소 등을 위해 빗 물을 조경용 폭포                수, 잔 수, 화장 용수, 소방용수, 건                냉                물 각수 등으로 이용할 수 있는 우수저                장 및 재이용 시설을 설치함으로 물                율 채 마려</li> </ul> </p>	<p>○ 친수공간 확보, 지하수 함양,          하천오염의          감소 등을 위해 빗 물을 재이용할 수 있          도록 우수저장조 등을 설치하는 방안을          강          구할 것임</p> <p>○ 사업시행시 빗물로 인한 하수도 부담          및          공공수역 오염이 경감 될 수 있도록 우수          침투 디 량          가 가능한 식생포장 및 잔 도 설          옥 붕 벽          치, 상(지)·담장( 면) 녹화 등의 방          강          안을 구할 것임</p>	
	<p>○ 건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률          제2조 및 동법 시행 령 규 제4조 정에 의          거 부지 및 항만시설 건설공사의 성토용          복토용, 기초다 용, 용 등으로 환          골 극          재를 적 사용할 것</p>	<p>○ 건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률          제2조 및 동법 시행 령 규 제4조 정에 의          거 부지 및 항만시설 건설공사의 성토용          복토용, 기초다 용, 용 등으로 환          골 겠음          재 사용을 우선 고려하</p>	
	<p>○ 연약지반은 건설에 따른 지반 침하 등으          피          로 인한 해 및 저감방안을 구체적으로          제시한 후 사업을 추진할 것</p>	<p>○ 연약지반 분포여부를 조사하고          연약지반          침          지역이 분포할 시 건설에 따른 지반          하 등으로 인한 해 및 저감방안을 제          될 겠</p>	

구 분	검토의견	조치계획	비 고
서구청	<p>○공사시 사업장 경계에 높이 9m이상의 흙음뿔(방)효과가어나며 도시미관에 알음벽 맞은 방을 설치하고, 공사차량 및 장비 이동시 정 시설이 있는 지역을 회피하여 이동로를 선정 운행하고, 사업장에서 발생하는 소음측을 상시 정하여 결과를 외부에서 시간으로 확인할 수 있도록 조치</p>	<p>○공사에 따른 주변지역에 미치는 소음영향을 검토하여 음규준족킬시 수 있는 적정 이와 도시미관에 맞은 가설방을 부지경계부에 설치하고, 공사차량 및 장비 이동시 가능한 정 시설이 있는 지역을 회피하여 이동로를 선정 운행할 수 있도록 하겠음. 또한, 공사시 주기적으로 정한 소도를 현장내 비치하여 확인이 가능할 수</p>	
	<p>○사업과정에서 발생하는 폐기물은 위탁 처리할 경우 폐기물의 수집·운반과정에서 발생할 수 있는 도로 통체중, 폐기물 흘날림 등으로 인한 주변 환경오염이 예상되므로 환경오염물 저감을 위하여 서구 관내에 소재하고 있는 건설폐기물 중간처리업체 및 소각업체에서 처리</p>	<p>○사업시행시 발생하는 폐기물을 위탁 처리할 경우 수집·운반과정에서 발생할 수 있는 환경오염 저감을 위하여 업체선정 시 폐기물처리능을 파악하여 서구관내 업체 중 가능한 업체를 통해 처리하</p>	
	<p>○쾌적하고 건강한 도시 생활기반시설을 조성하기 위하여 국토해양부의 친환경적 인 도로건설지을 활용하여 도로를 설치하고, 주차장·록산로 등 지상시설을 조성할 때에는 친환경적 포장공법을 적용하여 녹지공간 확충, 복사열 발산감쇄도록 설계 시공되어야 함</p>	<p>○도로설치 공사시 국토해양부의 친환경적 인 도로건설지을 활용토록 하고, 주차장·록산로 등 지상시설을 조성할 때에는 친환경적 포장공법을 고려하여 녹지공간을 확충하고 복사열 발산을 감쇄킬 것 시 수 있도록 설계 및 시공토록 하</p>	
	<p>○지역경제 활성화를 위하여 사업발주시 인천지역업체(서구업체)의 일정지분여 명기 및 방안 제시</p>	<p>○사업시행 및 발주시 수행능력요건을 만족킬 시 수 있는 인천지역업체(서구업체)가 여할 수 있는 방안을 구토록 할 것임</p>	
	<p>○기타 관련법에 의거 인·허가를 득할 것</p>	<p>○기타 관련법에 의거 인·허가를 득한 후 사업이 시행 수 있도록 하</p>	

구 분	검토의견	조치계획	비 고
인천시 물관리 과	<p>1 공통분야(하수, 오수 및 지하수)</p> <p>가 사업구역내(건축물)의 우수 및 오수 관</p> <p>를 공공하수도 지 각각 분리 접합</p> <p>1) 사업구역 외 지역이 합류식 지역일 경우, 향후 분리식 하수관거 정비시 를 감안하여, 단지 의 공공하수도</p>	<p>○ 각 사업구역내(건축물)의 우수수 관로</p> <p>밖 까</p> <p>공사시 단지 공공하수도 지 별도 분</p> <p>리되어 접합 수 있도록 할 것임</p>	
	<p>2 하수분야</p> <p>가 하수도시설의 계획 및 설계 시공 시</p> <p>「준」</p> <p>에는 하수도시설기 ( 05 11 환경</p> <p>부 제정), 하수도시설 설치사업 업</p> <p>무 칙, 「</p> <p>처리 일반지 ( 07 10), 하수</p> <p>도정비기본계획(변경)보고서( 07 11</p> <p>광, 인</p> <p>천 역시) 및 부분 변경( 08 5</p> <p>」 「 광」</p>	<p>○ 하수도시설의 계획 및 설계·시공 시에</p> <p>는 상위 기, 지, 조례 및 기본계획</p> <p>준 칙</p> <p>등을 적용하고, 동 기 및 지 등이</p> <p>변경 될 준</p> <p>경우에는 변경된 기 을 적용도</p> <p>록 할 것임</p>	
	<p>나 우수배제의 유 계수는 배수유역별</p> <p>총괄 출 강 강</p> <p>유 계수를 적용하고, 우 도</p> <p>공식 및 하수량 원단위 등은 하수도</p> <p>정비기본계획을 적용</p> <p>출 :</p> <p>유 계수 주요 토지이용 계획(거무</p>	<p>○ 개별사업에 따른 우수배제계획 수립시</p> <p>출</p> <p>우수유 계수는 토지이용 계획을 고려한</p> <p>총괄 출</p> <p>배수유역별 유 계수를 적용하고,</p> <p>강 강</p> <p>우 도 공식 및 하수량 원단위 등은</p> <p>련</p> <p>관 계획은 적용토록 한 것임</p>	
	<p>다 하수배제 방식은 우수수 분류식으로</p> <p>계획하고 건축공사 시 발생 수 있</p> <p>는 우수수관 오접합 방지를 위한 방</p> <p>가</p>	<p>○ 하수배제 방식은 우수수 분류식으로 계</p> <p>획하고, 추후 건축공사시 우수수관이</p> <p>오</p> <p>접합되지 않도록 관 정을 수할 것</p> <p>않 려 규 준</p>	
	<p>라 공공하수도 설치 등 관 사항은 인</p> <p>광」</p> <p>천 역시 하수도 사용조례 제2조(공</p> <p>범 규</p> <p>공하수도 설치 및 관리 위) 정에</p> <p>의거 공공하수도관리청(서구청장)과</p>	<p>○ 공공하수도 설치 등 관련사항은 공공하</p> <p>수도관리청(서구청장)과 협의후</p> <p>설치할</p> <p>것임</p>	

구 분	검토의견	조치계획	비 고
인천시 물관리 과	<p>마. 좌 사업지구에서 발생된 하수를 가 로 유입하기 위하여 인천 역시 서구청 에서 북항 주변( , 원창동) 하수 관거(우오수관거) 정비공사를 계획하</p>	<p>○사업지구에서 발생된 하수처리를 위한 관거설치시 서구청과 협의 후 시공할 것 임</p>	
바	<p>공인능비천스관거 지하오 서구청 하수처리용 축 아 중 로 우 목재단지일원의 하수처리를 위하여 현재 본 사업구역 축 린 (우 )내 근 공원계획 부지에 하수 암 □ . × . 매 거( 3 0 2 0)가 설되어 있는 바, 원활한 우수처리를 위한 본 하수 암 거 이설계획을 수립하여 이설토록 하며 소요비용은 북항 사업시행자 부 담으로 시행하시기 바라며 사업계획 은 현재 서구청에서 북항주변( ,</p>	<p>○본 사업지역내 근린공원계획 부지에 기 설치된 하수 거(3 0 2 0)에 대해서는 암 . × . 원활한 우수처리를 위한 본 하수 거 이 설계획이 필요할 경우에 이설토록하며, 이설계획 수립 및 시 시 관 기관과 협 행 련 의하여 진행할 것임</p>	
3	<p>오수분야 가 하수도법 제34조에 의거 수세식 변 기에서 발생하는 오수를 기 합류식 연 관거에 결하는 등 개인하수처리시설 설치 대상일 경우 환경부 이 정하는</p>	<p>○개인하수처리시설 설치 대상에 해당될 경우 환경부 이 정하는 바에 따라 사전 에 서구청에 신고후 설치할 것임</p>	
나	<p>오수배관로 설치계획 등을 도면으로 제시하는 등 공사 시에는 적정 유 속 루 저 과 수밀시공이 이 어 오수누수 및 역류현상 등으로 인한 오염이 없도록 케 미려 카</p>	<p>○오수배관로 설치공사시 공사전 설치계획 등을 도면으로 제시하고, 관거시공시에 는 적정 유 과 수밀시공이 이 어 오 수누수 및 역류현상 등으로 인한 오염이</p>	
다	<p>작 공사 시 현장 업인부에 의한 오수 발생량 및 처리대 을 구하여야 함 착 ( 공 전)</p>	<p>○공사작업인부에 의한 오수를 적정 처리 책 강 하기 위하여 공전 현장내 오수처리시 착 설을 설치하는 등 오수처리대 을 구 책 강</p>	

구 분	검토의견	조치계획	비 고
인천시 물관리 과	4 지하수분야 가 지하수법 제 9조의2에 의거 공사(전력구, 통신구 등 지하시설물을 설치하거나, 수가 21 이상이거나 면적이 10만 제 미 이상인 건축물 설	○ 지하시설물(전력구, 통신구 등) 공사, 층 수가 21 이상이거나 면적이 10만 제 미 이상인 건축물 설치가 이어질 경우 지하수 유 을 감소시 수 있는 대 (차수 등)을 수립 시행토록 할	
	나 시설물이나 건축물 등의 공 후 동 법 시행 제 9조의2 제2항에 의한 규 출 모 이상으로 지하수가 유 되는 때	○ 지하수법 제9조의2에서 정한 시설물, 건축물 등을 설치할 경우에는 공 후 동 법 시행 제 9 규 제 2항에 의한	
	다 지하수법 제 9조의4 및 동법 시행 제14조의3에 의거 지하수에 영향을 미 치는 행위시 사전에 해당 구청에	○ 「지하수법」 제9조의4 및 동법 시행령 제14조의3에 의거 지하수에 영향을 미 치는 행위를 할 경우에 사전에 해당	
	라 공事后 현장에 방치 수 있는 방치 공에 대한 태과약과 조치계획 및 관 리대 을 수립 시행하되, 방치공은 현 장조사 후 지하수 업 수행지 제6장	○ 공事后 현장대 지하관정 및 시추공이 있 을 경우 원상복구(폐공조치)할 것임	
5 수 분야	가 개발사업과 관 하여 환경정 기본법 제25조 및 수 및수생태계보전에 관한 른 책 질 규 교 법 제53조 정에 의거 환경· 통제 해 등에 관한 영향평가법 제21조제2 항에 따라 사전환경성검토 협의대상	○ 사업시행시 환경영향평가 또는 사전환경성 검토 협의대상에 해당 경우 관 사업에 대하여 별도의 협의 차를 거 것임	
	나 개발지역 내 가배수로와 합류되는 지 점에 토사 사지 저류지 설치 시 펜 크린 중 차단 스 및 스 을 설치하여 각 쓰레 질 기 및 부유물, 유분 등이 유수	○ 사업시행시 개발지역 내 가배수로와 합 류되는 지점에 토사 사지 저류지 설 치 시 차단 스나 스 을 설치하여 각 쓰레 질 기 및 부유물, 유분 등이 유수	

구분	검토의견	조치계획	비고
인천시 물관리 과	출 다 사업수행 시 유류유 등 환경오염 사고발생에 대비한 대 수립	공사시 공사차량 정비 및 오일교환시 유 출 양 류유 에 따른 토 오염 등을 방지하기	
	료 속 라 사업완 후에도 지 적으로 비점오 염원이 저감 수 있는 방안이 반영	사업완료후 지속적으로 비점오염원을 저 감할 수 있도록 여 방안을 검토하 리 겠음	
	마. 빗 물 재이용 방안 및 물 유 저감 방안을 검토하여야 함	사업시행시 사업지구내 발생우수에 대하 여 지구외로 유 되는 것을 최소화하기 출 빗 출 투 인하여 문 은 건가 바아/ 스선 포자	

### 3) 사전환경성검토서(보완) 조치내용(2009.11.11)

구분	보완의견	조치내용	비고
상위계획, 급 용수공, 하수처리 련 관 내용 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>동 사업은 인천광역시 서구 원창동, 석남 동 일원에 항만시설 및 북항 배후부지 조성을 위한 도시관리계획 결정·변경 용도지역 변경 및 제1 지구단위계획구역(변경) 결정 및 계획수립 사항으로,</li> <li>사업부지 조성시 상위계획(인천시 도시기본계획, 상·하수도기본계획 등) 반영여부에 대한 자 제시</li> <li>용수공, 하수처리계획 등 입지 타당성에 대한 구체적인 자 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천도시기본계획(2020), 인천항 기본계획 수정계획(2006~ 2011) 등 상위계획에 반영된 본 사업관련 었음. 내용을 제시하</li> <li>계획구역 내 급수량을 추정하고, 인천역시 상수도 현 (시설용량, 수량, 여유용량)을 제시하 으며, 급수계획의 구체적인 사항에 대하여는 기본 및 시설계 진행시 상수도사업본부와 협의 후 시행할 계획임</li> <li>계획구역 내 오·폐수발생량을 추정 과 종말 황 하고, 가 하수 처리장 현 (시설용량, 계획하수량, 여유용량)을</li> </ul>	4~10  10~13
	<ul style="list-style-type: none"> <li>※ 급용수공 계획(상수도시설용량, 여유용량, 계획구역 내 용수량 등), 하수처리계획(가 하수처리구역 포</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>향후, 건축허가시 건축법 제42조 및 인천시 건축조례 정을 수하여 충분한 조경면적이 확보되도록 할 것임</li> </ul>	14~21
시설용지 내 건축한계선 활용방안 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지구 내 자연녹지지역을 대폭 축소하여 공업용지, 상업용지를 확대함에 따라, 시설용지 내 건축한계선을 여유 있게 확보하는 등 공개공지(녹지조성 등)로 활용하는 방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>향후, 건축허가시 건축법 제42조 및 인천시 건축조례 정을 수하여 충분한 조경면적이 확보되도록 할 것임</li> </ul>	22~23

4) 사전환경성검토 협의의견 조치결과

구분	협 의 의 건	조치결과(사업계획승인내용)			비 고
		시행주체	시행방법	시행시기	
총괄	<p>○ 금번 인천시 도시관리계획 결정(안)은 인천 서구 원창동, 동 일원에 항만시설 및 북항 배후부지 조성을 위한 용도지역 변경(자연녹지지역, 미지정지역 → 공업지역, 상업지역) 및 제1종 지구단위계획 구역 결정(변경) 및 계획을 수립하고자 하는 사항으로,</p> <p>- 인접한 해역에 미치는 영향을 고려하여 비점오염원 저감방안 및 토사유 방지대를 충분히 강구하여 사업을 시행하여야 함</p> <p>- 사업지구 인접한 지역에 대규모 택지(청라지구 등)가 조성 중에</p>	인천광역시	<p>○ 개별법에 의한 부지조성, 건축물 공사 등을 시행할 경우 인접한 해역에 미치는 영향을 고려하여 비점오염원 저감방안 및 토사유 방지대를 충분히 강구하여 사업을 시행하겠음.</p> <p>○ 지구단위계획구역 북측 택지개발지구와의 완충기능을 고려하여 완충녹지를 설치하고, 건축선을 충분히 이격(20m)하는 것으로 계획하였음.</p>	사업계획 승인 및 개별법에 의한 사업시행시	-
	<p>○ 건축법 등 개별법에 의한 부지조성, 건축물 공사 등을 시행할 경우에는 아래와 이 환경영향저감방안을 구한 후 시행되도록 조치하여야 함</p>	인천광역시	<p>○ 건축법 등 개별법에 의한 부지조성, 건축물 공사 등을 시행할 경우에는 질서(대기, 수, 소음진동 등)별 환경영향저감방안을 구한 후 사업을 시행하겠음.</p>	개별법에 의한 사업시행시	-

구분	협 의 의 건	조치결과(사업계획승인내용)			비 고
		시행주체	시행방법	시행시기	
세부 건의 협의의	<p>1)도시관리계획 변경 결정에 관한 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 용도지역(변경)계획, 지구단위계획구역 지정, 도로 등 기반시설 준설치·정비계획은 계획(안)을 기련으로 하되, 결정내용 변경 관련 협의의 은 이를 반영·조정하여야 함</li> <li>- 개별 도시관리계획 변경사항 중 사전환경성검토 대상이 되는 경우에는 도시관리계획 결정 전 별</li> </ul>	인천광역시	○ 도시관리계획 변경시 협의 의 의 을 반영·조정할 것이며 개별법에 의하여 사전환경성검토 대상이 될 경우, 별도 협의 후 사업을 시행하겠음.	사업계획 승인시 및 도시관리계획 변경시	-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업지구(공업용지, 특별계획구역) 내 충분한 폭의 건축한계선을 두어 전면공지를 확보(공개공지, 최소 폭 5m 이상 추가확보)하여,</li> <li>- 완충기능의 녹지대를 추가 조성하여 폐수수탁업체 입지 등 공업지역 조성으로 인한 환경영향(대기, 악취 등)을 최소화 하여야 함</li> <li>- 제시한 바와 이 완충녹지 3개소, 공원녹지 2개소, 공개공지 조성 등 녹지 조성계획(건연 m<sup>2</sup> 축 면적 2,000 이상 구간 15% 조경확보)을 반영</li> </ul>	인천광역시	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 구역내 건축한계선은 획규 지 모 및 전면도로폭, 도입용도 등을 고려하여 탄력 성 있게(2~6m) 지정하는 것이 타당하다고 판 틀 단되어 건축선의 일 적인 5m이상 이 은 배 였 제하 으며,</li> <li>- 향후 공업지역입지로 인한 환경영향을 최소화하기 위해 개별획지 내에서 완충기능의 녹 지대를 추가 조성하 음</li> <li>- 특별계획구역 북 측 50m, 동 으로 30m 의 완충녹지를 계획하 여 환경영향으 최소화</li> </ul>	사업계획 승인시 및 개별법에 의한 사업시행시	-



구분	협 의 의 건	조치결과(사업계획승인내용)			비 고
		시행주체	시행방법	시행시기	
	<b>&lt; 토지이용계획(안) &gt;</b> 면 적적((m <sup>2</sup> ) 구성비				
시 설					
공 공					
용					

구분	협 의 의 건	조치결과(사업계획승인내용)			비고
		시행주 체	시행방법	시행시기	
	2)도시관리계획구역 내 개별 사업·시행에 관한 사항 ○ 도시계획시설 결정 후 건축법 등 개별법에 의한 부지조성 및 건축물 공사 등을 시행할 경우에는 아래와 이 환경영향저감방안을 구한 후 시행되도록 조치하여야 함	인천광역시	○ 협의의견을 준수하여 사업을 시행하겠음.	개별법에 의한 사업시행시	-
	○ 공사시 비산먼지를 최소화하기 위하여 대기환경보전법 등 관련 법에 의한 필요한 조치 및 채 철 히 제시한 저감대 을 저 이 행하여야 함 - 공사시 수시설 설치(일 4회 이상), 세 세차시설 설치,	인천광역시	○ 협의의견을 준수하여 사업을 시행하겠음.	공사시	-
	○ 운영시 개별공장 등에서 발생 되는 환경영향(대기, 소, 악취 등)에 대한 구체적인 저감방안을 하여 환경기이내로 유지하여야 함	인천광역시	○ 입주업체의 업종, 규모 결정 후 개별공장 등에서 발생되는 환경영향(대기, 소, 악취 등)에 대한 구체적인 저감방안을 하여 환경기	운영시	-
	○ 도로 등 사업지구 내 공사시 인접한 해역에 미치는 영향을 고려하여 부지조성으로 인한 출 책 마련 토사유 방지대 을 후 사업을 시행하여야 함 - 사지 상등수 방류지점 하부 칩 에 오탉방지 설치, 다단 시키 설키 천자선건은 구면	인천광역시	○ 협의의견을 준수하여 사업을 시행하겠음.	공사시	-

구분	협 의 의 건	조치결과(사업계획승인내용)			비고
		시행주	시행방법	시행시기	
	<p>○ 제시한 바와 같이 사업지구 내 배 시설의 입지를 제한 (도시형공장, 주변 폐수수탁업</p> <p>체 이전목적의 특별대 구역 지정 등)하여야 하며,</p> <p>- 동 사업지역 내에서 발생하는 오·폐수(발생폐수 1차 처리 후)는 전량 가 하수</p>	인천광역시	<p>○ 사전환경성검토서에 제시한 바와 같이 사업지구 내 배 시설의 입지를 가 적 제한하 으며, 사업지역 내에서 발생하는 오·폐수(발생폐수 1차 처리 후)는 전량 가 하수 처리시설로 유 입·처리토록 하</p>	입주업체 선정시 및 운영시	-
	<p>○ 사업지구 내 도로, 개별공장 등 조성시 초기우수 (5~10mm) 및 우수량 증가에 따른 인접한 해역으로의 비점 오염원 유 방지대 (식생여과대, 저류시설)을 수립·시행하여야 함</p> <p>※ 「령 비점오염원관리요령 ‘.’」 준 ( 06 12, 환경부) 을 수 하여 현지여건에 적합한 비점오염원 저감시설 설치(생</p>	인천광역시	<p>○ 사업지구 내 도로, 공장조성 등 개별사업 시행시 인접한 해역으로의 비점오염원 유 을 방 지하기 위하여 「비점오염원관리요령 ‘.’」 준 ( 06 12, 환경부) 을 수하여 현지여건에 적합한 비점오염원 저감시설(식생여과대, 저류시설 등 생태형 저감시설) 을 설치토록 하</p>	개별법에 의한 사업시행시	-
	<p>○ 도로, 주차장 등 포장시설은 최소화 하고 포장이 불가 한 지역은 생태계보전 및 수원함양 투 증진을 위해 수성 포장</p>	인천광역시	<p>○ 협의의견을 준수하여 사업을 시행하</p>	공사시	-
	<p>○ 공원, 녹지 등 숲이 조성되는 지역은 자생 을 활용한 식생 을 조성하여 향토식생 경관을 복원하는 등 자 친화적인 녹지계획을 수립하여야 함</p> <p>- 전면공지에 충분한 폭의 완충기능의 녹지대(가 적 수 고 4m 이상, 관목 2열</p>	인천광역시	<p>○ 도입되는 용도를 감안하여 전면공지에 차폐가 필요한 구간에 대하여 밀집식재 하</p>	공사시	-

구분	협 의 의 건	조치결과(사업계획승인내용)		비고	
		시행주체	시행방법		시행시기
	<p>○ 운영시 지붕, 옥상 등 불투수층에서 집수한 우수를 저장시설 등을 설치하여 조정·청소·우수 등으로 재이용하는 방안 강구</p> <p>※ 「 」 규칙 수도법 시행 제7조 빗주</p>	인천광역시	<p>○ 개별사업 시행시 건축물의 용도 및 구조를 고려하여 「수도법 시행 제7조( 물이용 시설의 시설기준 등)에 따른 우수저장시설 등의 설치가 가능한 건축물에는 우수저장시설</p>	개별법에 의한 사업시행시	-
	<p>○ 공사 및 운영시 발생하는 각종 폐기물(폐유, 일반생활폐기물, 건설폐기물 등)은 “폐기물관리법” 및 “건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률”에 의거 적정처리(재활용 포함)하여야 함</p> <p>존 칩 - 기 건축물 거시 발생되는 폐 면에 대하여 지정폐</p>	인천광역시	<p>○ 협의의견을 준수하여 사업을 시행하겠음.</p> <p>철 석 - 거대상 건축물의 폐 면(지정폐기물) 함유여부를 파악하고, 폐 면 발생시 지정폐기물 처리업체에 위탁 등 적정처리토록 하겠음.</p>	공사시 및 운영시	-
	<p>○ 전체면적의 매립과 함께 생겨난 선화된 해안선을 완화하기 위한 자 적인 요소(녹지 조성 등)를 적 배치하고 스 카 이라인과 수평선 등을 고</p>	인천광역시	<p>○ 사업지역 내 직선화된 해안선을 완화하기 위한 자 적인 요소(녹지 조성 등)를 적 배 치하고 스 이라인과 수평선 등을 고려하여 건물 이 및 배</p>	개별법에 의한 사업시행시	-
	<p>○ 건축물은 주변 경관과의 조화 될 질 수 있도록 배치하고 이 색 감 최소화를 위한 형태 및 채 강</p>	인천광역시	<p>○ 협의의견을 준수하여 사업을 시행하겠음.</p>	개별법에 의한 사업시행시	-
	<p>○ 부지조성 후 이용시 자천거이용이 활성화 수 있도록 전 용도로를 설치하는 등 친환경 색 책 응 녹 성장 정 에 부 하는 단</p>	인천광역시	<p>○ 협의의견을 준수하여 사업을 시행하겠음.</p>	개별법에 의한 사업시행시	-

구분	협 의 의 견	조치결과(사업계획승인내용)			비 고
		시행주체	시행방법	시행시기	
기 타	<p>○본 협의의견 및 사전환경성 검토서에 제시된 환경영향 저감방안은 사업계획에 반영·시행되도록 조치하여야 함</p> <p>○본 협의의견을 반영할 수 없는 특별한 사유가 있을 경우에는 반영하지 아 하는 부분에 대해 별도로 협의한 후 협의내용을 사업계획에 반영하도록 하여야 함(단, 구적오차로 인한 경미한 변경 또는 녹지 등 환경보전용지 추가 확보를 위한 변경은</p>	인천광역시	○ 협의의견을 준수하여 사업을 시행하겠음.	사업계획 승인시 및 사업계획 변경시	-
	<p>○사업시행과정에서 사전환경성검토시 예 하지 한 상황이 발생하여 이 지역 또는 주변지역의 자연 및 생활환경이 악화되거나 악화될 우려가 있을 경우에는 일시 공사 중단 및 이에 대한 별도의 환경영향 저감대책 (민원방지 및 민원해소방</p>	인천광역시	○ 협의의견을 준수하여 사업을 시행하겠음.	공사시	-

라. 사전재해영향성검토

- 협의대상에서 제외 : 공유수면 매립 준공시 완료

마. 교통영향분석·개선대책

○ 교통영향분석·개선대책 심의위원회 심의 : 수정가결 (2009. 12. 22)

구 분	심의 내용	비고
주변지역가로 교 및 차로	○ 대2-37호선 일부구간 도시계획시설 폐지 (대상지 북측 구역외 구간)	
사업지 내부가로 교 및 차로	○ 가·감속차선 추가 설치 (8개소) ○ 진·출입불허구간 확대 (획지계획 일부 변경) ○ 상업지역 북측 중봉로 연결도로(중로 2-2호선) 폐쇄 (공공보행통로신설) ○ 상업지역 연결도로(L=220.0m, B=15m) 신설	
교 대중 통	○ 버스페이 설치 (2개소)	
및 보행 주차시설	○ 노외주차장 1개소 추가 (증 1,300㎡)	

※ 수정가결된 내용을 반영하여 지구단위계획 입안

바. 도시관리계획(용도지역) 재입안(안) 공고·열람

● 공고 및 열람 : 2011. 11. 11 ~ 2011. 11. 25(14일간)

▶ 주민 의견 및 검토의견

제출자	제출의견	검토의견
KCC	○ 건축자재 백화점인 홈씨씨 인천점의 개장을 <div style="text-align: center;">착</div> 위해 건축허가를 득하고 공사 공하여 과일 공사 등 공사가 진행된 건물이 완충녹지에 정지에 위치하게 되어 ○ 인천시의 계획대로 진행될 것을 믿고 행정 기관의 행정행위에 협조차원에서 건물위치 <div style="text-align: center;">료였 데</div> 를 이동하여 시축을 완 하는 보거 토	○ 지구단위계획구역중 한진중공업 소유부지에 한정하여 용도지역 변경을 우선 추진하고 KCC 부지 등에 대하여는 용도지역 변경 이익 환수 협의가 종료 될 경우 검토코자 함 ○ 완충녹지는 당초계획대로 지구단위계획
대한 목재협회	○ 용도지역 변경 대상지역에서 제외된 인천항 <div style="text-align: center;">변</div> 만공사의 북항배후 물류단지를 금 도시계 <div style="text-align: center;">드 준</div> 획관리계획 입안시 반 시 공업지역으로	○ 항만공사에서 추진중에 있는 북항배후단지 <div style="text-align: center;">월</div> 는 1 중에 입안을 추진할 계획임
한진 중공업	○ 인천시와 개발이익 협의를 진행하여 기본적 <div style="text-align: center;">칙 루 짐</div> 이고 원 적인 협의가 이 위 ○ 북항배후지역 용도지역 변경결정 절차를 조	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 <div style="text-align: center;">련질</div> 관 차를 추진할 계획임

▶ 관련부서(기관) 의견 및 검토의견

제출부서	제출의견	검토의견
항만공항 시설과	<p>○ 인천항만공사는 '09. 9.14 준공업지역 입안중인 지역임을 감안하여 북항배후단지에 대한 단지조성 및 임대업체를 선정하여 추진 중에 있으나 금 재입안 공고한 지역에는 제외되어 있어 선정업체의 반발과 사업추진의 어려움이 예상되 북항배후단지를 용도지역 변경 대상지역에 포함하여 결정추진</p>	<p>○ 항만공사에서 추진중에 있는 북항배후단지 월 는 1 중에 용도지역 변경 입안을 추진할 계획임</p>
하수과	<p>○ 공공하수도 설치 등은 공공하수도관리청과 협의후 시공 ○ 공공하수도의 이설이 부득이 발생할 경우</p>	<p>○ 향후 용도지역 변경후 세부사업시행 단계에 련 령 서 관 법 에 따라 추진할 계획임</p>
도로과	<p>○ 경인고속도로 직선화 도로와 연결이 필요한 북항배후부지의 대1-17호선과 대1-7호선 도로개설사업비 부담시행 ○ 수도권제2외곽순환도로의 남청라IC와 관련</p>	<p>○ 북항용도지역 변경에 따른 지가차익에 대한 채납 여 변경되는 지역의 일부를 토지로 기부 하도록 합의된 사항으로 향후 토지소유자와 협의하여 추진할 계획임</p>
저구청	<p>○ 개발이의 환수 사항에 대하여는 저구청과 출 한여 북항배후부지에서 지 이신 수오되는 협의를 철 차이행 ○ 침수지역 해소를 위한 배수펌프장 및 유수지 설치요청 ○ 제2외곽순환도로상 북항 IC설치 요청 ○ 완충녹지 확폭(30m⇒50m) 및 공공시설 확대</p>	<p>○ 북항용도지역 변경에 따른 지가차익 환수방 칙 안에 대하여는 원 적으로 합의된 사항으로 채납 향후 기부 된 토지에 대한 활용방안에 대 련 해서는 관 부서 및 기관과 협의하여 추진할 계획임 ○ 기반시설 설치와 관련하여서는 지구단위계</p>
항만공사	<p>○ 항만법에 따라 지정고시된 북항배후단지 m<sup>2</sup> 57만 는 국가 및 항만공사에서 재정 564 투 역원 입하여 조성중인 국유지로 ○ 사업자의 입주 및 사업개시가 2012년 상반기 음 준 기로 예정되어 있 을 감안하여 공업지역</p>	<p>○ 항만공사에서 추진중에 있는 북항배후단지 월 는 1 중에 용도지역 변경 입안을 추진할 계획임</p>

사. 도시관리계획(지구단위계획)결정(변경) : 2011.12. 5 ~ 12.19

▶ 주민 의견 및 검토의견

제출자	제출의견	검토의견
강세식	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천정유 소유권과 발전소를 출입하는 도로</li> <li>에 인접한 토지에 자동차 부분 정비업을</li> <li>년째</li> <li>11 운영중에 있는 토지를 완충녹지로</li> <li>계획하는 것은 부당하므로 완충녹지에서</li> <li>해</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 청라경제자유구역과 연계하여</li> <li>중봉로변의</li> <li>가로환경 정비 등을 위해 30m 폭원으로</li> <li>완충녹지를 계획한 사항임</li> </ul>
한진중공업	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 첨단산업 유치를 위해 건폐율, 용적률 조정</li> <li>요구</li> <li>율 : →</li> <li>- 건폐 50% 70%이하</li> <li>률 : →</li> <li>- 용적 300% 400%이하</li> <li>○ 간선도로와 접하고 있는 지역으로</li> <li>일반판매</li> <li>중 종 린</li> <li>시설 및 제1·제2 근 생활시설 허용요구</li> <li>I II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 첨단산업 유치를 위해 건폐율, 용적률을</li> <li>조</li> <li>정한 사항임</li> <li>○ 공업지역과 접하여 일반상업지역이</li> <li>계획되</li> <li>어 있어 생산기능과 서비스 기능을 분리하</li> <li>여 계획함</li> <li>○ 대규모 공업지역이 입지한 지역으로</li> </ul>
KCC	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도로변에 건축허가를 득하고 파일공사를</li> <li>하</li> <li>던</li> <li>중 인천시에서 완충녹지를 계획하고</li> <li>있어</li> <li>크 곱</li> <li>완충녹지 폭원만 이 하여 건축물을 신축</li> <li>한 사항을 감안하고</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지구단위계획구역중 한진중공업</li> <li>소유부지에</li> <li>한정하여 용도지역 변경을 우선 추진하고</li> <li>종료 될</li> <li>용도지역 변경 이익 환수 협의 경우</li> <li>검토할 계획임</li> </ul>

▶ 관련부서(기관) 의견 및 검토의견

제출부서	제출의견	검토의견
항만공항 시설과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천항만공사는 '09. 9.14 준공업지역 입</li> <li>안중인 지역임을 감안하여</li> <li>북항배후단지에</li> <li>대한 단지조성 및 임대업체를 선정하여 추</li> <li>변</li> <li>진중에 있으나 금 재입안 공고한 지역</li> <li>에 는 제외되어 있어 선정업체의 반발과 사업</li> <li>움 니</li> <li>추진의 어려 이 예상되 북항배후단지를</li> <li>용도지역 변경 대상지역에 포함하여</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 항만공사에서 추진중에 있는</li> <li>북항배후단지</li> <li>월</li> <li>는 1 중에 용도지역 변경 입안을 추진할</li> <li>계획임</li> </ul>
하수과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공하수도 설치 등은</li> <li>공공하수도관리청과</li> <li>협의후 시공</li> <li>○ 공공하수도의 이설이 부득이 발생할 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 향후 용도지역 변경후 세부사업시행</li> <li>단계에</li> <li>련 령</li> <li>서 관 법 에 따라 추진할 계획임</li> </ul>

제출부서	제출의견	검토의견
도로과	<p>○경인고속도로 직선화 도로와 연결이 필요한 북향배후부지의 대1-17호선과 대1-7호선 도로개설사업비 부담시행</p> <p>○수도권제2외곽순환도로의 남청라IC와 관련 하여 북향배후부지에서 <sup>출</sup>진 입시 소요되는</p>	<p>○북향용도지역 변경에 따른 지가차익에 대한 <sup>채납</sup>여 변경되는 지역의 일부를 토지로 기부 하도록 합의된 사항으로 향후 토지소유자와 협의하여 추진할 계획임</p>
공원 녹지과	<p>○항만중사자들에게 쾌적한 환경 및 휴식공간 <sup>린</sup>제공을 위한 근 공원 위치조정 등 재배치 방안 검토</p> <p>○완충녹지와 유류저장 및 송유설비와 중복 결정된 지역은 완충녹지 최소폭 확보</p>	<p>○북향지역은 항만과 인접한 지역으로 일반시 <sup>출</sup>민들의 입이 제한되어 있어 인근주민들의 <sup>측</sup>중 이용 면보다는 공업지역에서 하하는 근로 <sup>휴</sup>자의 식공간 확보차원에서 지구의 중심에 <sup>계획</sup>함</p>
서구청	<p>○개발이익 환수 사항에 대하여는 서구청과 <sup>절</sup>협의후 차이행</p> <p>○침수지역 해소를 위한 배수펌프장 및 우수지 설치요청</p> <p>○제2외곽순환도로상 북향 IC설치 요청</p> <p>○완충녹지 확폭(30m⇒50m) 및 공공시설 확대</p>	<p>○북향용도지역 변경에 따른 지가차익 환수방 <sup>칙</sup>안에 대하여는 원 적으로 합의된 사항으로 향후 <sup>채납</sup>기부 된 토지에 대한 활용방안에 대 <sup>련</sup>해서는 관 부서 및 기관과 협의하여 추진할 계획임</p> <p>○기반시설 설치와 관련하여서는</p>

#### 아. 도시·건축공동위원회

- 도시·건축공동위원회 심의(2012.1.5, 조건부 원안가결)

구분	내용	비고
심의 결과	<p>○제2외곽순환도로 계획에 따라 도로, 공원 등 지구단위계획을 탄력적으로 조정</p> <p>○항만배후부지가 새로운 공업단지임을 감안하여 향후 경관가이드라인 설정 검토</p> <p>○기반시설부담구역 지정 및 기반시설설치계획 별도수립</p>	
건의 사항	<p>○상업지역 내에 오피스텔을 전면적으로 불허함으로써 야간공동화 현상이 우려되므 <sup>루</sup>로 추 일부 허용 검토</p>	