

- 1장 계획의 개요
- 제2장 계획의 여건분석
- 제3장 기본구상
- 제4장 부문별 계획

Contents

석남역 주변

제1장

계획의 개요

- ① 계획의 배경 및 목적 2
- ② 계획의 범위 3
- ③ 계획의 성격 5
- ④ 과업의 추진경위 5
- ⑤ 수립절차 6

제2장

계획의 여건분석

- ① 지역의 특성분석 8
- ② 상위 및 관련계획 43
- ③ 관련법규 및 지침 58
- ④ 여건분석 종합 65

제3장

기본구상

- ① 기본방향 70
- ② 공간구상 71
- ③ 실천전략 77

제4장

부문별 계획

- ① 지구단위계획구역에 관한 계획 88
- ② 토지이용 및 시설에 관한 계획 90
- ③ 가구 및 건축물 등에 관한 계획 102
- ④ 기타사항에 관한 계획 137

제1장. 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 범위
3. 계획의 성격
4. 과업의 추진경위
5. 수립절차

제1장. 계획의 개요

① 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

경인고속도로 일반도로화 배경

- 1968 개통된 경인고속도로는 인천광역시의 중심부를 가로질러 인천을 동서남북으로 단절하고 상습정체로 인한 고속도로 기능저하와 소음, 진동, 먼지 등 환경 악영향으로 주변지역의 슬럼화를 가속시켰음
- 이에 대중교통의 개편과 연계하여 고속도로 기능이 저하된 경인고속도로에 대하여 인천기점(미추홀구 용현동)부터 서인천 나들목(서구 가정동) 구간 시설물을 인천광역시로 이관하기로 2015년 12월 인천광역시와 국토교통부간 협약을 체결함
- 인천광역시는 일반도로화구간에 공원·문화시설을 조성함으로써 주민의 소통·문화 공간으로 활용하고, 주변지역에 합리적인 토지이용방안을 제시함으로써 주민의 정주여건을 개선하고 지역발전을 견인하는 것으로 목표를 설정함

인천대로에 따른 도시공간구조의 변화

- 동서 지역간의 단절로 인해 주변지역 내 개발사업으로 인한 신규주택과 고속도로개설 당시 건축된 노후주택의 공존, 주민 상시이용·접근성이 미흡하게 반영돼 설치된 기반시설 등 토지이용의 격차가 심각한 상황임
- 주변지역을 개발·관리하는 계획수단이 없어 인천대로 일반화가 완료되면 산발적인 난개발이 예상됨

주변지역에 대한 공간관리지침 마련

- 지구단위계획을 통해 인천대로 일반화에 따른 주변지역의 난개발 제어 및 지구단위계획구역 외 지역에 계획적 개발·관리의 연쇄효과를 유도
- 석남역을 중심으로 분포되어 있는 일반상업지역과 주변 주거지역의 체계적 관리(인천대로변 근린상업기능 유도, 주변 재개발 및 재건축 해제지역 포함 관리) 및 보행환경 개선 필요성 대두

나. 계획의 목적

도시공간구조 변화에 대한 대응

- 인천대로의 옹벽 및 방음벽 철거로 인한 가로환경 변화, 그에 따른 유동인구 증가가 예상됨에 따라 인천대로변 근린상업기능 활성화 및 효율적 토지이용

지구단위계획 수립을 통한 보행환경 개선 유도

- 인천대로의 기능전환과 연계하여 그간 단절되었던 고속도로 인접지역의 가로환경 및 보행환경 개선

주변지역 파급효과 확대

- 석남역 더블역세권 개발을 통한 주변지역으로 파급력 확산

생활권 내 지구단위계획구역을 제외한 지역은 인천대로변 지구단위계획구역의 변화 추이를 지속적으로 확인 및 관찰하고 반영하여 추후 지구단위계획으로 관리

② 계획의 범위

가. 공간적 범위

- 치 : 인천광역시 서구 석남동 495-8번지 일원
- 면 적 : 214,235㎡

나. 시간적 범위

- 기준년도 : 2017년
- 목표연도 : 2035년(공사완료 후 10년)

다. 내용적 범위

【 계획수립의 내용적 범위 】

구 분	내 용
현황분석 및 여건분석	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권정비계획, 인천도시기본계획 등 각종 상위계획과 관련제반법규 검토 • 자연·지리적인 측면, 인문·사회적인 측면, 공간적 측면 등 현황여건 분석
기본구상	<ul style="list-style-type: none"> • 도시기본계획과 대상지 기본구상 및 지리적 여건 등을 고려하여 추진 목표 및 방향 설정 • 지역특성에 기반한 지구단위계획 정비 방향 설정
부문별 지구단위계획	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역·지구, 도시기반시설 배치와 규모에 관한 계획 • 가구 및 획지에 관한 계획 • 건축물 용도·밀도·높이·배치 등에 관한 계획 • 경관, 교통처리계획 등 • 특별계획구역 등 기타사항에 관한 계획
시행계획	<ul style="list-style-type: none"> • 민간부문 및 공공부문에 대한 지구단위계획 시행 및 운영을 위한 지침

【 지구단위계획 수립목적 및 실현방안 】

수립목적	실현방안(관리지침 제시)
<p>인천대로에 따른 합리적인 공간구조의 변화를 견인</p> <p>도시계획 (공간적계획 (토지이용계획)) → 체계적 계획적 관리 (입체적계획 (건축물계획)) → 건축계획</p> <p>“지구단위계획에 적합한 개발 실현”</p>	

【 위치도 】



③ 계획의 성격

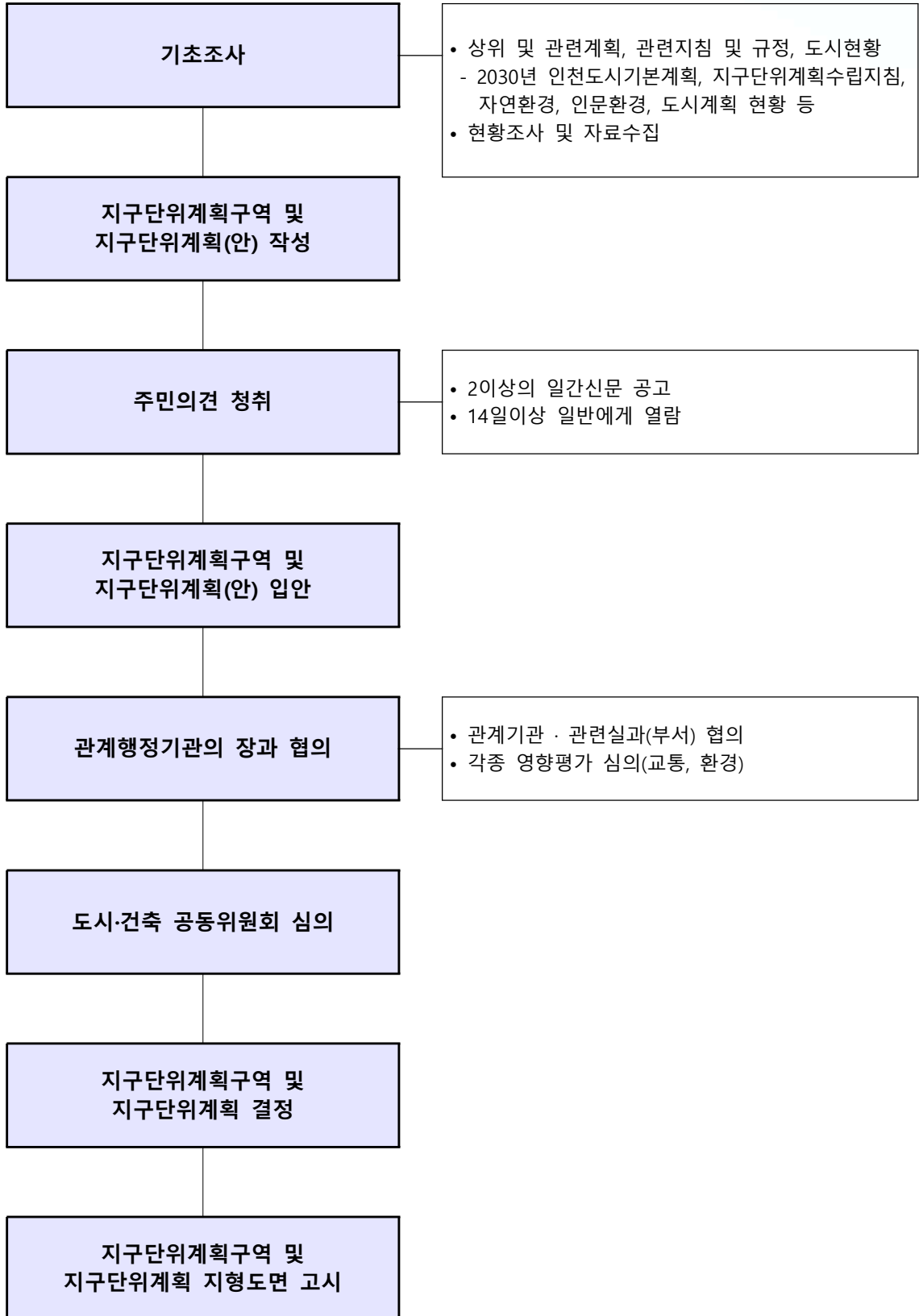
가. 지구단위계획의 성격

- 군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말함
- 지구단위계획에는 기반시설의 배치와 규모, 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율·용적률 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도 등의 내용이 포함되어야 하며, 아래의 사항을 고려하여 수립함
 - 도시의 정비·관리·보전·개발 등 지구단위계획구역의 지정 목적
 - 주거·산업·유통·관광휴양·복합 등 지구단위계획구역의 중심기능
 - 해당 용도지역의 특성
 - 지역 공동체의 활성화
 - 안전하고 지속가능한 생활권의 조성
 - 해당 지역 및 인근 지역의 토지 이용을 고려한 토지이용계획과 건축계획의 조화
- 지구단위계획은 공공시설의 배치와 규모, 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율·용적률 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도 등의 내용을 포함하여 수립함

④ 과업의 추진경위

- 1967. 03. : -인천고속도로 착공
- 1969. 07. : 서울·인천고속도로 완전개통(29.5km)
- 1970. 03. : 관리권 이양(경인고속도로주식회사→한국도로공사)
- 1983. 10. : 토지구획정리사업 준공
- 2015. 12. : 국토교통부, 인천구간(10.45km) 인천시로 이관협약 체결(국토교통부→인천광역시)
- 2017. 03. ~ 6. : 찾아가는 주민설명회 개최(18개소, 1,130여명 참석)
- 2017. 08. : 기본구상 시민참여협의회 개최
- 2017. 09. : 일반화 및 주변지역 개발 기본구상(안) 확정
- 2017. 09. : 일반화 및 주변지역 개발 기본계획 용역착수
- 2018. 02. : 찾아가는 주민설명회 개최(9개소, 450여명 참석)
- 2018. 03. ~ 12. : 범시민참여협의회(4회) 및 운영위원회(7회) 개최
- 2019. 04. : 도시관리계획(도시계획시설:도로, 광장) 결정(변경) 입안
- 2020. 01. : 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 입안

수 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 수립절차



제2장. 계획의 여건분석

1. 지역의 특성분석
2. 상위 및 관련계획
3. 관련법규 및 지침
4. 여건분석 종합

제2장. 계획의 여건 분석

1 지역 특성분석

가. 광역적 여건

1) 위치 및 세력권

- 지리적으로 한반도의 중앙부 서해안에 위치하고 있는 항구도시로서 동북아의 관문 역할을 담당하고 있음
- 인천광역시의 행정구역은 서해안의 백령도, 덕적도, 연평도 등을 포함하여 동서간 약 192.2km, 남북간 117.6km에 달하는 넓은 지역을 포함하고 있음

【 인천광역시 위치 】

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

: 통계연보, 인천광역시, 2018

【 세력권 】

구분	내용
행정권	• 1914년 인천의 행정구역이 최초 결정된 이후, 행정구역이 확장 또는 변경 되었으며 2016년 12월 기준 행정조직은 8개구, 2개군, 1개읍, 19개면, 130개동으로 구성됨
경제권	• 물류중심지와 경제자유지역을 조성하여 남쪽으로는 시흥.남양만, 북쪽으로는 개성공단과 연결해 동북아 경제중심지로 발전시킬 계획임 • 경인 아라뱃길 개통으로 인하여, 서울 서남부지역과 경기도 김포를 비롯해 부천, 광명, 시흥이 직접적인 경제적 영향권을 형성하며, 수도권 및 서해안권이 간접영향권을 형성함
사회·문화권	• 역사적·문화적 동질성을 갖는 지역으로 서해 도서지역, 김포시 서남부지역이 직접적인 영향권임



2) 도시계획

① 용도지역 현황

- 도시지역내 용도지역은 녹지지역이 51.2%로 가장 많으며, 주거지역 21.1%, 공업지역 11.4%, 상업지역 4.0% 미지정지역 12.3%로 나타남

【 용도지역 현황 】

(: km², %)

구분	도시계획 면적	구성비	비고	
합계	560.39	100	-	
소계	118.98	21.1	-	
주거지역	전용	계 3.10	0.6	-
	주거지역	1층 1.05	0.2	-
		2층 2.04	0.4	-
	일반	계 102.37	17.5	-
		1층 15.34	2.7	-
		2층 42.69	7.5	-
3층 40.70	7.3	-		
준주거지역	17.19	3.0	-	
상업지역	소계	23.39	4.0	-
	중심상업지역	3.51	0.6	-
	일반상업지역	18.02	3.1	-
	근린상업지역	0.84	0.1	-
	유통상업지역	1.03	0.2	-
공업지역	소계	64.51	11.4	-
	전용공업지역	3.97	0.7	-
	일반공업지역	35.69	6.3	-
	준공업지역	24.85	4.4	-
녹지지역	소계	287.84	51.2	-
	보전녹지지역	46.75	8.3	-
	자연녹지지역	7.41	1.3	-
	생산녹지지역	233.69	41.6	-
미지정지	69.52	12.3	-	

자료 : 인천광역시, 통계연보, 2018

【 군구별 용도지역 현황 】

(단위:km²)

구분	도시계획구역	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
합계	560.39	118.98	23.39	64.51	287.84	69.52
중구	141.23	12.30	5.96	13.14	109.62	0.21
동구	7.62	2.41	0.46	3.84	0.91	-
미추홀구	24.84	14.58	3.19	2.65	4.42	-
연수구	123.33	21.67	4.70	4.49	23.56	68.91
남동구	56.94	16.14	2.00	10.31	28.47	0.02
부평구	31.99	14.54	1.92	5.02	10.51	-
계양구	45.54	9.29	0.64	1.41	34.12	-
서구	131.51	26.12	4.32	19.21	61.67	0.29
강화군	17.31	1.94	0.20	0.54	14.57	0.06
옹진군	3.93	-	-	3.90	-	0.03

자료 : 인천광역시, 통계연보, 2018

③ 용도지구 현황

- 인천시 내 용도지구는 총 194.95km²이며 고도지구가 81.92km² 약 42.02% 차지함

【 용도지구 현황 】

(단위: km²)

구분	경관	미관	고도	방화	방재	보존	시설보호	취락	개발진흥	문화	특정용도제한
2008	3.35	6.79	107.01	9.06	0.41	0.04	33.21	0.12	3.22	-	-
2009	2.59	6.01	118.30	7.77	0.41	0.03	33.23	0.18	2.60	-	0.04
2010	2.72	5.67	118.59	7.17	-	0.15	32.66	0.21	2.61	-	0.04
2011	2.75	5.48	118.74	6.95	-	0.14	32.66	0.20	2.62	-	0.04
2012	2.97	6.70	119.35	11.31	-	0.45	32.66	0.09	3.99	-	0.04
2013	2.97	6.70	119.35	11.26	-	0.45	32.93	0.09	3.99	-	0.04
2014	2.72	4.68	118.72	6.12	-	0.13	32.72	0.21	3.35	-	0.04
2015	2.75	5.27	118.04	7.38	-	0.14	32.99	0.35	3.45	-	0.04
2016	2.76	6.09	122.74	7.38	-	0.14	32.99	0.35	3.46	-	-
2017	2.13	5.01	81.92	6.92	-	100.93	32.77	0.34	3.03	-	-

자료 : 인천광역시, 통계연보, 2018

※ 종전 경관지구+미관지구 → 시가지경관지구 통합(2018.12.)

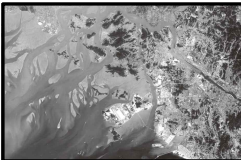
3) 자연환경

① 지형 · 지세

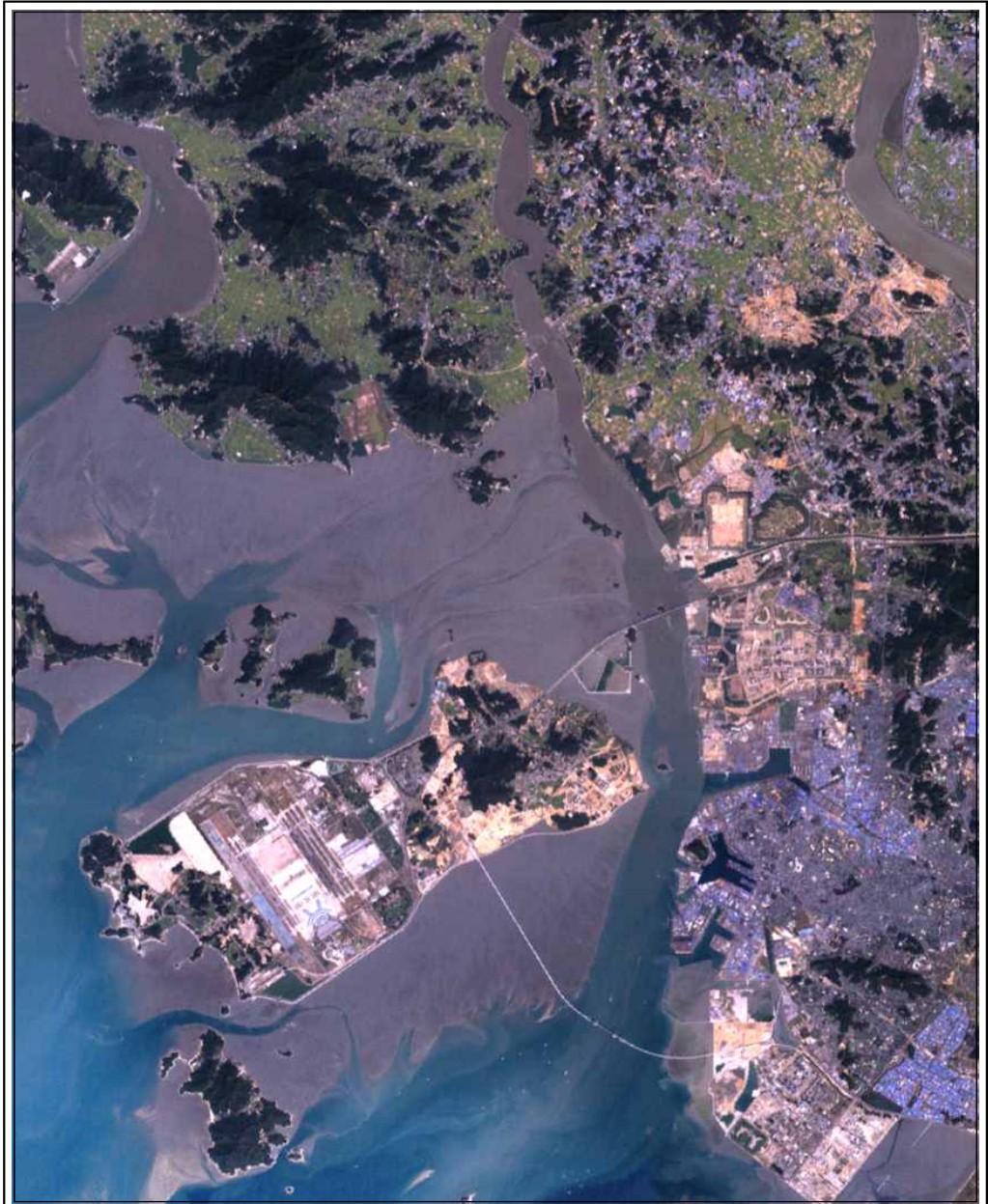
- 50m이하, 경사 20%이하가 약 90%로 대부분이 완만한 지형 및 경사지로 형성
- 인천의 산지는 마식령산맥과 광주산맥에서 이어져오고 있으며 마니산(469m), 북측의 계양산(396m), 동남측의 철마산(205m) 및 관모산(299m)을 줄기로 구릉성 산지를 이루고 있음
- 한강으로 유입되는 하천은 굴포천, 청천천, 계산천 등이 있고 서해로 유입되는 하천으로는 북쪽의 사천천, 공촌천과 남쪽의 승기천, 만수천, 장수천, 운연천 등이 있으며 굴포천(12.7km), 승기천(10.3km), 검단천(10km)을 제외하면 대부분 유로가 10km미만임



1910년대 인천광역시



2000년대 인천광역시



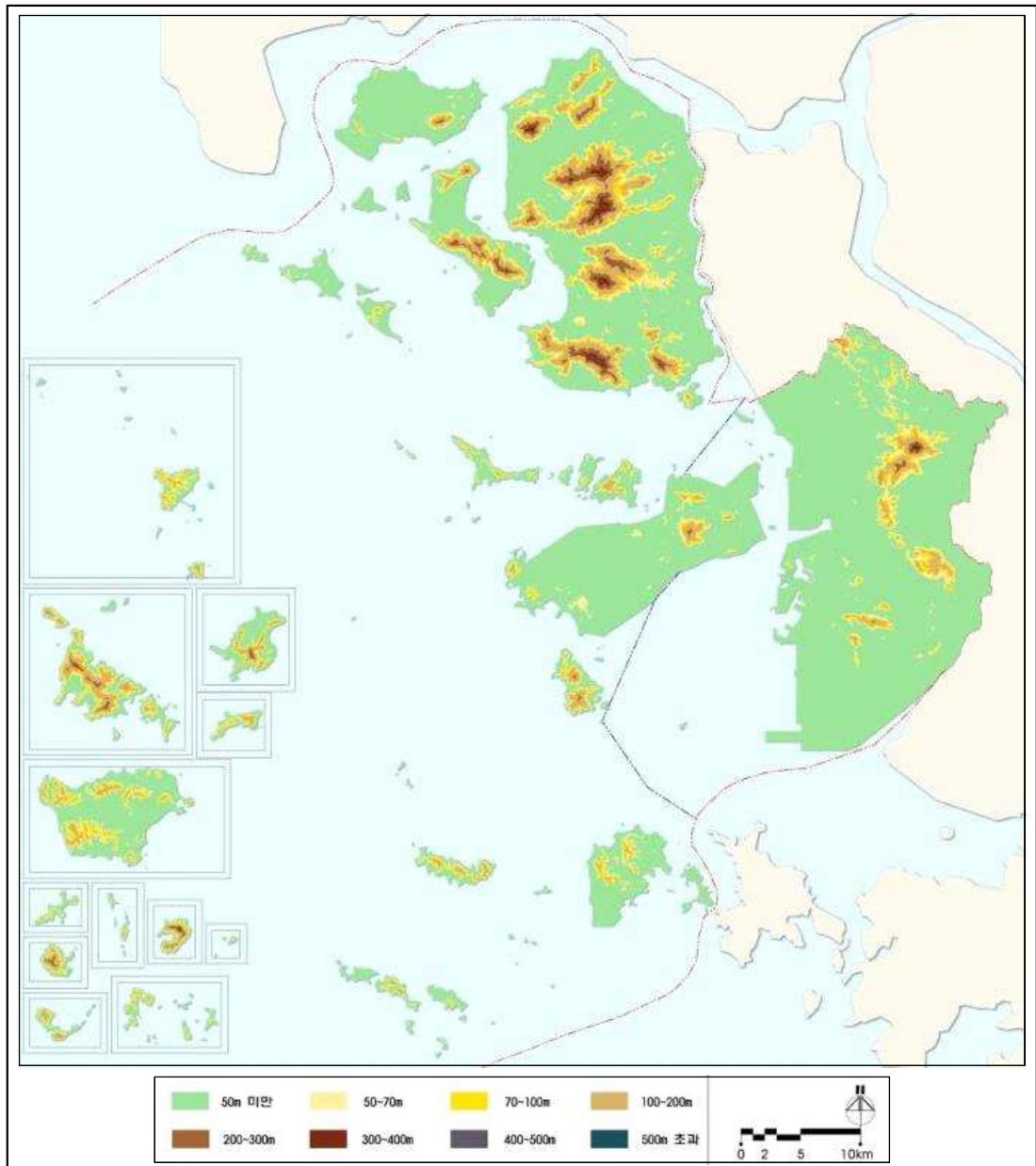
② 표고분석

- 표고분석결과 표고 50m 미만이 72.5%를 차지하여 S자 녹지축을 제외한 대부분의 지역이 평탄한 지형으로 나타남

【 인천광역시 표고분석 】

구 분	면 적(km ²)	구성비(%)	비 고
계	1002.067	100.0	-
50m 미만	726.852	72.5	-
50~100m	174.173	17.4	-
100~200m	83.786	8.4	-
200~300m	14.306	1.4	-
300m 초과	2.951	0.3	-

【 인천광역시 표고분석도 】



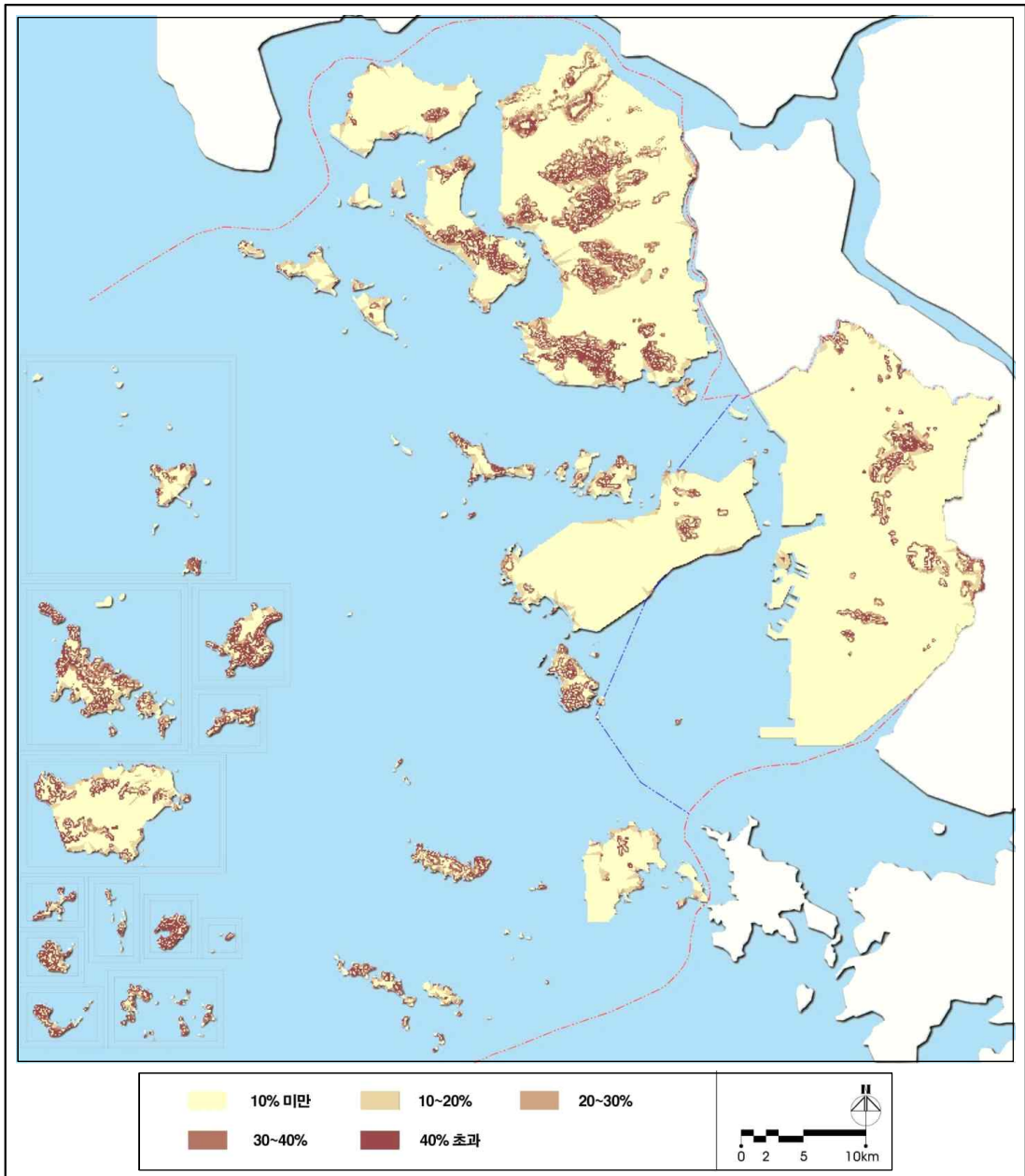
③ 경사분석

- 경사분석결과 경사 10% 미만인 81.9%를 차지하여 S자 녹지축을 제외한 대부분의 지역의 경사도는 완만한 것으로 나타남

【 인천광역시 경사분석 】

구 분	면 적(km ²)	구성비(%)	비 고
계	1,002.067	100.0	-
10% 미만	820.069	81.9	-
10~20%	22.303	2.2	-
20~30%	39.437	3.9	-
30~40%	52.568	5.2	-
40% 초과	67.691	6.8	-

【 인천광역시 경사분석도 】



④ 기상 · 기후

- 대륙성 기후에 속하면서도 해안에 위치하여 다른 내륙지방보다는 해양성 기후의 특성도 일부 가지고 있어서 기온의 연교차가 적은 편임
- 평균기온은 12.5°C이며, 강수량은 연 1,028.9mm로 2008년과 비교하여 적게 나타남
- 바람을 살펴보면 중위도 편서풍에 위치한 인천은 연중 북서풍이 우세하여 주풍이 되고, 다음으로 북북서, 서북서풍이 우세함. 또한 연중 북동계열 바람의 발생빈도가 아주 적은 편이며, 연평균풍속은 3.1m/s임
- 강수량은 과거 10년간 평균 1,195.8mm로 내륙지방에 비해 강수량이 적은 편이며 이중 절반 이상이 하계(6~8월)에 집중

【 기상개황 】

(: km, %)

구 분	기온(°C)			강수량 (mm)	평균습도 (%)	일조 시간	바 람(m/s)		천 기 일 수(일)			
	평균	최고	최저				평균	최대	맑음	흐림	강수	안개
2008	12.8	16.6	9.5	1,137.4	66.0	2,284.4	2.8	14.2	99	84	100	24
2009	12.6	16.3	9.4	1,382.1	67.0	2,334.1	2.9	14.6	115	78	95	30
2010	12.3	15.9	9.1	1,777.7	68.0	2,075.9	3.1	17.5	94	115	125	45
2011	12.0	15.6	9.0	1,725.5	66.0	2,150.1	3.0	12.8	109	113	104	60
2012	12.1	16.0	8.8	1,415.1	69.0	1,966.7	3.2	16.1	99	78	97	29
2013	11.9	15.5	8.7	1,186.6	77.0	2,517.8	3.2	14.2	107	96	107	61
2014	12.8	16.5	9.6	788.1	78.0	2,559.9	3.1	14.9	106	84	96	40
2015	13.1	17.0	9.9	652.0	79.0	2,671.4	3.1	13.4	112	94	98	43
2016	13.3	17.1	10.0	864.3	76.0	2,594.7	3.1	14.2	81	90	91	38
2017	12.5	16.3	9.3	1,028.9	66.0	2,751.8	3.1	12.2	121	73	99	42
평균	12.5	16.3	9.3	1,195.8	71.2	2,390.7	3.1	14.4	104	91	101	41

: 인천광역시, 통계연보, 2018

- 인천지방은 해안의 영향을 받아 대기 중에 많은 수증기를 포함하고 있으나 큰 산지가 없어 지형성 강수가 거의 없으며 소낙성 강수가 드물어 내륙지방보다 강수량이 적은 편임
- 인천지방의 연평균 강수량은 1,028.9mm로 서울, 강릉, 수원, 원주에 비해 적은 편임

【 기상개황 】

(단위:mm)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2008	13.7	4.9	45.8	48.5	63.9	102.3	522.8	165.7	76.0	55.7	18.0	20.1
2009	6.1	25.1	64.1	40.4	134.5	91.4	470.6	316.0	51.0	88.5	77.0	17.4
2010	29.2	50.1	62.9	57.3	104.9	200.2	275.4	485.1	454.1	29.0	13.4	16.1
2011	7.0	32.5	14.5	127.6	44.2	307.6	864.2	208.4	26.4	30.3	55.7	7.1
2012	4.0	0.0	26.6	104.5	14.0	90.8	425.3	365.2	161.1	77.7	95.5	50.4
2013	25.5	68.9	30.7	52.5	126.2	36.9	447.4	120.7	204.5	5.1	44.8	23.4
2014	7.9	16.7	8.5	44.1	74.3	62.8	227.2	122.1	93.9	60.3	46.0	24.3
2015	10.3	22.8	10.0	53.7	30.1	63.6	175.8	45.5	13.5	87.0	107.7	32.0
2016	2.8	43.1	44.1	80.8	148.5	19.5	300.5	26.5	34.5	78.7	18.2	67.1
2017	20.6	16.2	9.7	57.0	21.6	49.3	478.3	250.5	21.6	21.8	42.2	40.1

자료 : 인천광역시, 통계연보, 2018

4) 인문환경

① 인구 및 가구 현황

- 2017년 12월 말 인구는 3,011,138인이며 최근 10년간의 연평균 인구증가율은 약 1.2%를 보이고 있음
- 2017년 12월 말 인천광역시의 세대수는 1,188,917세대이며, 최근 10년간의 연평균 세대수 증가율은 약 2.6% 증가한 반면, 세대당 인구수는 2.7명에서 2.5명으로 감소되는 경향을 보이고 있음

【 인천광역시 인구 및 가구현황 】

구 분	세대수	인 구 수(인)			인 구 증가율(%)	세대당 인구수	인구밀도 (인/㎢)
		합 계	남	여			
2008	1,014,755	2,741,217	2,741,217	1,386,673	1.15	2.7	2,721
2009	1,026,936	2,758,431	1,394,068	1,364,363	0.63	2.6	2,686
2010	1,059,664	2,808,288	1,421,439	1,386,849	1.81	2.6	2,728
2011	1,077,563	2,851,491	1,441,503	1,409,988	1.54	2.6	2,762
2012	1,097,491	2,891,286	1,459,692	1,431,594	1.40	2.6	2,754
2013	1,118,988	2,930,164	1,478,862	1,451,302	2.76	2.6	2,815
2014	1,136,280	2,957,931	1,492,104	1,465,827	0.95	2.6	2,824
2015	1,154,004	2,983,484	1,503,639	1,479,845	0.86	2.6	2,847
2016	1,171,399	3,002,172	1,512,065	1,490,107	0.63	2.6	2,789
2017	1,188,917	3,011,138	1,515,950	1,495,188	0.30	2.5	2,832

: 인천광역시, 통계연보, 2018

【 각 군구별 인구현황 】

구 분	면 적(㎢)	인 구		세대당 인구 (인/세대)	인구밀도 (인/㎢)	비 고
		인구수(인)	구성비(%)			
계	1,063.09	3,011,138	100.0	2.53	2,832	
중 구	140.27	121,838	4.0	2.23	869	
동 구	7.19	70,387	2.3	2.36	9,790	
미추홀구	24.83	427,604	14.2	2.35	17,221	
연 수 구	54.95	344,277	11.4	2.78	6,265	
남 동 구	57.05	548,759	18.3	2.56	9,619	
부 평 구	32.01	552,162	18.3	2.57	17,250	
계 양 구	45.57	326,892	10.9	2.60	7,173	
서 구	116.91	527,935	17.6	2.65	4,516	
강 화 군	411.43	69,543	2.3	2.18	169	
용 진 군	172.88	21,741	0.7	1.83	126	

자료 : 인천광역시, 통계연보, 2018

② 주택

- 2017 12월 인천광역시의 가구수는 1,080,285세대, 총 주택수는 1,084,187호로 주택 보급률이 100.4%로 나타남
- 다가구주택을 제외한 단독주택은 감소하는 반면, 다세대주택과 아파트는 증가추세임
- 사업구역이 속한 서구의 총 주택수는 2017년 12월 기준 179,489호로 주택 보급률이 110.4%이며 이중 아파트가 108,915호로 주택보급률은 2008년 99.7%에서 2017년 110.4%로 상승함

【 인천광역시 주택현황 】

구 분	가 구 수	주 택 수(호)						
		계	보급률 (%)	단독주택 (다가구주택)	아파트	연립주택	다세대 주택	비주거용 건물내주택
2008	875,189	872,442	99.7	204,907	447,951	21,320	189,978	8,286
2009	892,366	894,397	100.2	206,069	462,217	21,833	195,992	8,286
2010	918,850	936,688	101.9	222,451	483,847	24,923	197,957	7,510
2011	943,548	964,615	102.2	223,031	503,520	25,428	205,126	7,510
2012	965,499	1,003,230	103.9	224,129	534,675	25,937	210,979	7,510
2013	988,200	1,008,237	102.0	223,901	538,937	26,175	211,714	7,510
2014	1,011,700	1,027,220	101.5	223,517	555,076	26,673	214,444	7,510
2015	1,028,722	1,039,357	101.0	223,031	563,372	27,499	217,945	7,510
2016	1,101,034	1,077,162	100.9	217,048	593,637	29,247	226,701	10,529
2017	1,080,285	1,084,187	100.4	215,467	597,929	25,079	237,716	7,996

: 인천광역시, 통계연보, 2018

【 서구 주택현황 】

구 분	가 구 수	주 택 수(호)						
		계	보급률 (%)	단독주택 (다가구주택)	아파트	연립주택	다세대 주택	비주거용 건물내주택
2008	129,230	128,866	99.7	20,259	70,723	4,973	31,849	-
2009	133,385	131,416	98.5	21,020	70,920	5,251	33,163	-
2010	128,975	140,734	109.1	21,263	79,499	5,250	33,501	-
2011	132,005	150,505	114.9	21,819	87,178	5,557	35,951	-
2012	155,134	156,125	101.4	22,338	93,621	3,118	37,048	-
2013	137,242	168,977	123.1	21,927	103,010	6,516	37,524	-
2014	140,114	169,988	121.3	22,665	101,919	6,907	38,497	-
2015	143,047	174,329	121.9	23,768	103,471	7,430	39,660	-
2016	174,173	179,344	103.0	25,323	103,954	8,591	40,255	1,221
2017	198,236	179,489	110.4	25,396	108,915	4,144	40,954	80

자료 : 서구청, 통계연보, 2018

③ 토지이용 현황

- 2017 현재 인천광역시의 지목별 면적 합계는 1,063,115,335.4㎡임
- 지목별 토지이용현황을 보면 임야가 394,539,983.0㎡로 전체의 37.1%를 차지하고 있으며, 전과 답이 7.6%, 15.4%를 차지하고 있으나, 대부분 강화군 및 옹진군에 포함됨

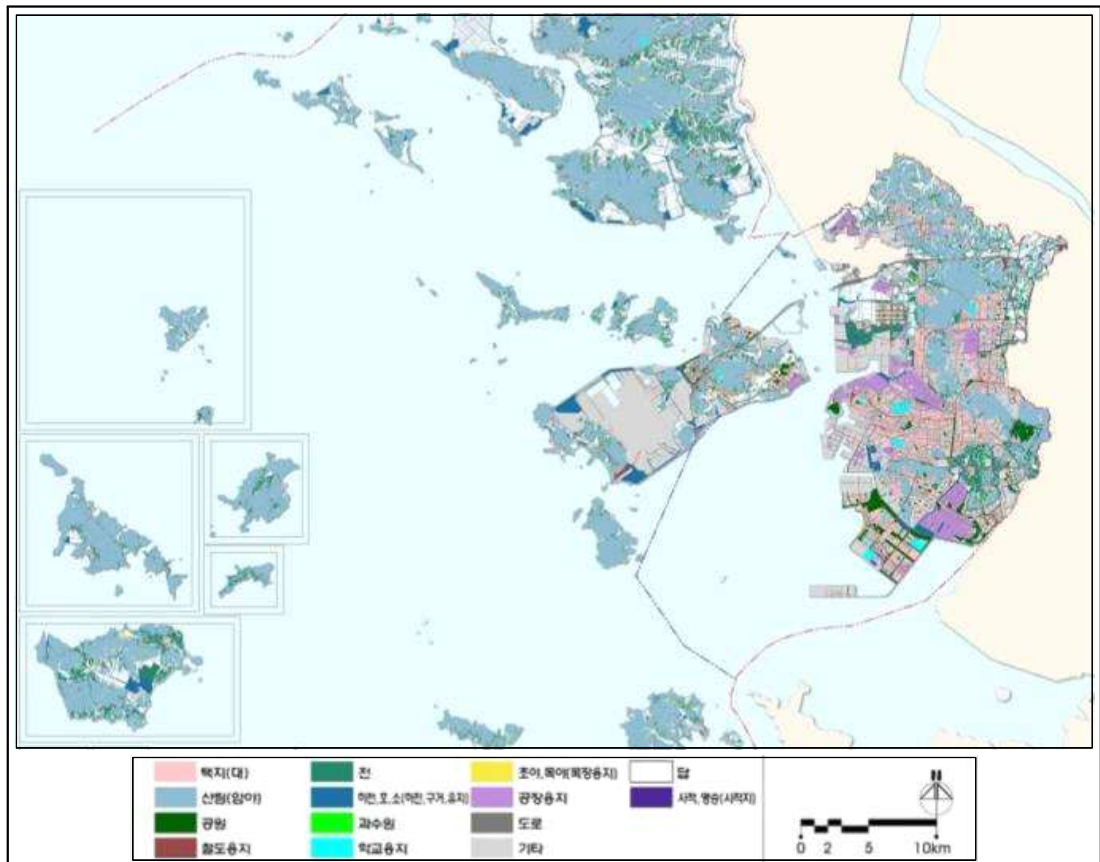
【 지목별 토지이용현황 】

(: ㎡, %)

구분	면적	구성비	구분	면적	구성비
합계	1,063,115,335.4	100.0	대지	108,647,896.5	10.2
전	80,925,963.8	7.6	공장용지	25,063,500.9	2.4
답	164,128,627.8	15.4	학교용지	11,569,392.3	1.1
과수원	1,567,637.8	0.1	주차장	1,303,698.6	0.1
목장용지	2,689,022.7	0.3	주유소용지	692,503.6	0.1
임야	394,539,983.0	37.1	창고용지	3,889,913.2	0.4
철도용지	2,535,020.6	0.2	도로	79,178,165.6	7.5
하천	6,429,607.0	0.6	공원	25,683,118.9	2.4
제방	3,832,781.1	0.4	체육용지	10,421,363.1	1.0
구거	21,610,752.8	2.0	유원지	1,336,715.8	0.1
유지	20,799,332.6	2.0	종교용지	1,465,017.4	0.1
양어장	420,740.8	0.0	사적지	335,571.8	0.0
수도용지	1,295,963.8	0.1	묘지	2,772,563.8	0.3
염전	4,717,238.0	0.5	잡종지	85,263,242.1	8.0

: 인천광역시, 통계연보, 2018

【 토지이용 현황도 】



④ 도로시설

- 3축 및 동서4축의 광역간선도로 계획
- 경인고속도로 지하화 및 수도권 제2순환고속도로와 제2경인고속도로, 제3연륙교의 연결체계 정비를 통한 도심교통문제의 해소
- 영종~청라 간 제3연륙교 건설을 통한 경제자유구역 활성화 및 광역교통체계 구축

【 광역간선도로 계획 】

구 분	도로명	노 선	비 고
남 북 축	서울외곽 순환고속도로	김포시계(김포IC) ~시흥시계(월곶JC)	광역교통체계 강화 도시교통문제 해결위한 장수~서창간 고속도로건설
	수도권 제2 순환고속도로	시화~송도~아암물류단지~청라 ~남청라 IC~검단~일산	제2경인고속도로와 연계체계 정비
	서부광역 간선도로	영종~강화~개성(장기검토노선)	
동 서 축	인천국제공항 고속도로	인천국제공항(신불IC) ~김포공항IC	노오지 IC 개선 서울방향접속 방법 개선
	경인고속도로	영종~남청라 IC~서운 JCT	서인천~신월 나들목 구간 경인고속도로지하화 제3연륙교 연계강화
	제2경인고속도로	남항(능해IC)~시흥시계	-
	제3경인 고속화도로	영종~송도지구~고잔~시흥시계	-

: 2030 인천도시기본계획

【 연도별 도로현황 】

구 분	계		고속도로		일반국도		지방도/시군도	
	연장(m)	포장률(%)	연장(m)	포장률(%)	연장(m)	포장률(%)	연장(m)	포장률(%)
2008년	3,175,905	92.0	78,310	100.0	76,771	97.7	3,020,824	91.5
2009년	3,215,250	92.6	78,310	100.0	76,771	97.7	3,060,169	92.2
2010년	3,711,022	94.3	99,690	100.0	76,771	97.7	3,594,561	94.0
2011년	3,722,436	99.9	119,260	100.0	76,771	97.7	3,526,385	100.0
2012년	3,540,904	78.7	119,280	83.6	76,771	97.7	2,963,642	92.5
2013년	3,540,904	99.9	119,280	100.0	76,771	97.7	3,344,853	100.0
2014년	3,823,808	99.9	119,280	100.0	76,771	97.7	3,627,757	100.0
2015년	3,819,601	99.9	119,920	100.0	76,771	97.7	3,622,910	100.0
2016년	3,806,812	99.9	119,920	100.0	76,771	97.7	3,610,121	100.0
2017년	3,988,835	93.4	109,480	100.0	74,853	100.0	3,804,502	84.0

자료 : 인천광역시, 통계연보, 2018

⑤ 주차장

- 공급현황은 총 1,217,585면으로 노상주차장 64,234면(5.3%), 노외주차장 45,259면(3.7%), 건축물 부설주차장 1,108,092면(91.0%)으로 구성
- 사업구역이 속한 서구의 주차장은 229,230면으로 인천광역시 총 주차장의 약 18.8%를 차지

【 군구별 주차장 공급현황 】

(: 면수)

구 분	계 (면수)	노상주차장		노외주차장		부설주차장
		유료	무료	공영	민영	
2017년	1,217,585	5,825	58,409	28,989	16,270	1,108,092
중 구	61,752	224	2,718	3,468	4,408	50,914
동 구	31,734	318	1,468	1,364	1,402	27,182
미추홀구	139,012	1,710	11,350	2,645	1,198	122,109
연수구	171,495	52	1,340	2,797	1,263	166,043
남동구	225,088	169	22,349	6,362	1,816	194,392
부평구	167,022	1,035	6,931	3,844	1,312	153,900
계양구	171,390	1,705	4,675	2,043	221	162,746
서 구	229,230	466	7,433	2,322	3,568	215,441
강화군	13,875	126	-	2,324	1,082	10,343
옹진군	6,987	-	145	1,820	-	5,022

: 인천광역시, 통계연보, 2018

⑥ 공원

- 인천광역시 공원은 2017년 총 1,140개소, 43,252천㎡의 현황을 보이고 있으며, 당해 구역이 속한 서구는 194개소, 3,672천㎡의 공원이 분포

【 공원현황 】

(단위 : 천㎡)

구분	계		어린이 공원		소공원		근린공원		도시자연 공원		묘지공원		체육공원		역사공원		문화공원		수변공원		기타공원	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
2017년	1,140	43,252	592	1,877	157	264	328	34,477	1	606	3	2,340	16	404	5	218	14	803	21	1,309	3	954
중 구	12	100	9	29	2	2	1	69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
동 구	28	61	22	55	6	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
미추홀구	114	605	76	280	23	35	11	283	-	-	-	-	-	-	-	-	1	7	-	-	-	-
연수구	59	510	44	202	2	1	10	278	-	-	-	-	1	20	-	-	2	9	-	-	-	-
남동구	153	1,949	110	210	14	34	23	1,611	-	-	-	-	1	35	1	4	-	-	4	54	-	-
부평구	136	687	92	275	23	34	21	378	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
계양구	87	855	45	133	28	19	11	678	-	-	-	-	2	17	-	-	1	8	-	-	-	-
서 구	194	3,672	114	437	21	30	51	2,999	-	-	-	-	-	-	2	50	1	72	5	84	-	-
강화군	7	33	3	5	-	-	-	-	-	-	-	-	1	10	-	-	1	9	2	9	-	-
옹진군	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
경제자유구역	353	35,780	77	251	38	103	200	29,181	1	606	3	2,340	11	321	4	164	8	698	10	1,162	3	954

자료 : 인천광역시, 통계연보, 2018

⑦ 상·하수도

- 자체수원 없이 한강에 의존하고 있으며, 팔당댐에서 원수를 공급받아 남동 등 5개 정수장에서 정수를 생산
- 인천광역시 전체 상수도 보급률은 2017년말 98.8%이며 서구의 경우 상수도 보급률이 99.9%로 인천시 보급률보다 높음

【 인천광역시 상수도현황 】

(단위 : 인,%,천㎡/일,ℓ)

구 분	급수도시 내 총인구	급수인구	보급률	시설용량	급수량	1일1인당 급수량	급수전수
2017년	3,011,138	2,974,416	98.8	1,958.1	1,021	343	410,210
중구	121,838	121,241	99.5	-	-	-	-
동구	70,387	70,387	100.0	-	-	-	-
미추홀구	427,604	427,604	100.0	-	-	-	-
연수구	344,277	344,277	100.0	-	-	-	-
남동구	548,759	548,210	99.9	-	-	-	-
부평구	552,162	552,162	100.0	-	-	-	-
계양구	326,892	326,892	100.0	-	-	-	-
서구	527,935	527,419	99.9	-	-	-	-
강화군	69,543	49,723	71.5	-	-	-	-
옹진군	21,741	6,501	29.9	-	-	-	-

: 인천광역시, 통계연보, 2018

- 서구의 하수도 보급률은 2017년 말 98.5%로 인천광역시 하수도 보급률 97.0%에 비하여 높은 수준임

【 인천광역시 하수도현황 】

(단위 : 인,%)

구 분	총인구	비처리 인구	처리대상 인구	하수종말처리인구			보급률
				총 계	생물학적처리 (2차)	고도처리 (3차)	
2017년	3,011,138	91,509	2,919,629	2,919,629	-	2,919,629	97.0
중구	121,838	16,198	105,640	-	-	105,640	86.7
동구	70,387	-	70,387	-	-	70,387	100.0
미추홀구	427,604	-	427,604	-	-	427,604	100.0
연수구	344,277	1,552	342,725	-	-	342,725	99.5
남동구	548,759	4,251	544,508	-	-	544,508	99.2
부평구	552,162	-	552,162	-	-	552,162	100.0
계양구	326,892	1,647	325,245	-	-	325,245	99.5
서구	527,935	7,764	520,171	-	-	520,171	98.5
강화군	69,543	48,023	21,520	-	-	21,520	30.9
옹진군	21,741	12,074	9,667	-	-	9,667	44.5

자료 : 인천광역시, 통계연보, 2018

⑧ 교통

✎ 항공

- 영종도에 위치해 있음

✎ 항구

- 갑문식 도크를 보유하고 있는 인천항이 중구에 위치해 있음
- 인천항은 제2차 한일협약에 의해 1883년에 ‘제물포항’이란 이름으로 개항되었으며, 인천과 중국을 오가는 여객선이 취항하는 국제여객터미널이 있음
- 인천국제여객터미널에서 중국의 톈진, 칭다오 등 운행

✎ 철도

- 서울지하철 1호선
 - 인천역에서 시작하여 부개역까지 총 11개 역이 위치해 있음
 - 인천역, 동인천역, 도원역, 제물포역, 도화역, 주안역, 간석역, 동암역, 백운역, 부평역, 부개역 순으로 11개역으로 중구(인천, 동인천) → 동구(도원) → 미추홀구(제물포~주안) → 남동구(간석) → 부평구(동암~부개) 순으로 지남
 - 서울특별시 인근에 위치해서 서울로 출퇴근하는 사람들이 많기 때문에 수도권 전철 1호선의 경인선구간은 항상 과포화 상태임
- 수인선
 - 수인선은 경기도 시흥시의 오이도역과 인천광역시 중구의 인천역을 잇는 노선임
 - 2012년 6월 오이도~송도, 2016년 2월 송도~인천 구간이 점진적으로 개통함
 - 오이도, 달월, 월곶, 소래포구, 인천논현, 호구포, 남동인더스파크, 원인재, 연수, 송도, 인하대, 송의, 신포, 인천역 순으로 14개역으로 시흥시(오이도~월곶)→남동구(소래포구~남동인더스파크)→연수구(원인재~송도)→미추홀구(인하대, 송의)→중구(신포, 인천) 순으로 지남
- 인천국제공항철도
 - 인천공항2터미널에서 시작하여 서울역까지 연결하며 총 13개 역이 위치해 있음
 - 역마다 정차하는 일반열차, 인천국제공항과 서울역간 무정차로 운행하는 직통열차를 운영함
- 인천1호선
 - 국제업무지구에서 시작하여 계양역까지 연결하며 총 29개 역이 위치해 있음
 - 인천광역시의 남북축으로 가로지르며, 1호선, 7호선, 인천국제공항철도, 인천2호선, 수인선 등과의 환승이 가능함

- 2호선
 - 서구 검단오류역에서 시작, 남동구 운연역까지 연결하며 총 27개 역사로 구성
 - 1호선(주안), 7호선(석남예정), 인천국제공항철도(검암), 인천1호선(인천시청) 등과의 환승이 가능
- 서울지하철 7호선
 - 인천 부평구청역에서 시작하여 서울 장암역까지 연결하며 총 51개 역사로 구성
 - 1호선, 인천2호선(석남) 등과의 환승이 가능하며 청라국제도시까지의 연장 계획중
- 서구 통과 철도
 - 서구 통과 철도 노선 총 3개선(공항철도, 인천2호선, 7호선), 역사 20개소임 (환승역1개소(검암) 포함)
 - 서구 통과 철도 역사는 공항철도(검암, 청라국제도시역) 2개 역사, 인천2호선(주안국가산단, 가재울, 인천가좌 등) 17개 역사, 7호선(석남역) 1개 역사임

【 서구 철도 현황 】

노선명	기종점		서구내 정차역	비고
	기점	종점		
공항철도	서울역	인천공항2터미널	검암(환승역), 청라국제도시역	2개소
인천2호선	운연	검단오류	주안국가산단, 가재울, 인천가좌, 서부여성회관, 석남, 가정중앙시장, 가정, 서구청, 아시아드경기장, 검바위, 검암(환승역), 독정, 완정, 마전역, 검단사거리, 왕길, 검단오류역	17개소
7호선	장암	석남(공사중)	석남(공사중)	1개소

고속도로

- 경인고속도로는 제3경인고속화도로 개통에 따라 2010년에는 소폭 감소가 나타남
- 제2경인고속도로는 수도권제2외곽순환고속도로, 제3경인고속화도로 등의 광역교통망 확충에 따른 교통패턴 변화로 전환수요 발생
- 제3경인고속화도로는 경기도 시흥시 정왕동과 목감동을 거쳐 인천광역시 남동구 논현동을 잇는 지방도로써 인천대교, 서울외곽순환고속도로, 영동고속도로 등 주요도로로의 접근이 용이
- 수도권제2외곽순환도로는 총길이 약263km로 수도권의 교통량을 분산하기 위하여 계획되었으며, 2005년에 착공하여 2020년에 완공될 예정임
- 인천국제공항고속도로는 총길이 약40km로 인천광역시 중구 인천국제공항과 경기도 고양시를 연결하며 2000년도 개통

나. 경인고속도로 및 토지구획정리사업

경인고속도로 건설개요

- : 1967.4월 ~ 1968. 12월(약20개월)
- 개통(일부) : 1968.12월(영등포동 7가~가좌동), 1969.7월(가좌동~제2도크)
- 도로연장(개통당시) : 29.33km(인천광역시17.70km, 서울특별시4.25km, 경기도7.38km,)

연혁

- 1967. 03. : 서울-인천고속도로 착공
- 1968. 10. : 서울·인천 고속도로 토공사 완료
- 1969. 07. : 서울·인천고속도로 완전개통(29.5km)
- 1970. 03. : 관리권 이양(경인고속도로주식회사→한국도로공사)
- 2015. 12. : 국토교통부,인천구간(10.45km)인천시에 이관협약 체결(한국도로공사→인천시)

【 경인고속도로 조감도 】



토지구획정리사업

- 고속도로 개통에 따른 주변지역의 무질서한 시가화를 우려하여 1967년 11월 11일 『서울-인천간 토지구획정리사업지구』를 결정·고시함
- 1968년 1월부터 고속도로 인천구간을 5개 공구로 나누어 토지구획정리사업을 시행하여 도로용지를 확보하고, 고속도로 주변을 시가지로 개발함

소재지	지구별	인가별	완료일	면적(m ²)	비고
미추홀구	고속1	68.1.27	78.4.10	3,489,041	
	고속2	68.1.27	80.6.4	3,727,531	공구분할(2-1,2-2)
서구	고속3	68.1.27	78.12.28	4,152,719	공구분할(3-1,3-2)
	고속4	68.1.27	83.10.25	2,892,430	
계양구	고속5	68.1.27	77. 8. 8	2,741,086	

- 「인천대로 일반화사업」에 따른 도시공간구조 변화를 고려해 주변지역의 난개발을 방지하고, 체계적 관리를 위하여 지구단위계획을 수립하고자 함

다. 주변지역(석남 생활권) 여건

1) 인문환경

① 인구 및 가구 현황

- (석남 생활권)은 622천㎡로 약 19,000인으로 조사됨

【 석남 생활권 개요 】

구분	면적(천㎡)	인구(명)	가구수(가구)	인구밀도(인/ha)
석남 생활권	622	19,204	8,626	308.6

출처 : 행정안전부(2018. 9)

2) 일반현황

- 석남생활권은 인천대로 서측의 석남1동, 석남2동과, 인천대로 동측의 석남3동으로 구성된 생활권으로 면적은 622,284㎡임
- 생활권 중앙부에 남북방향의 인천대로를 따라 인천도시철도2호선이 지나가고 동서방향으로 길주로를 따라 7호선 연장선이 공사중에 있으며, 교차부에 석남역이 위치하고 있음
- 길주로는 생활권 내에서 석남제1고가교를 통해 동서방향으로 지나가며, 석남역 일원에 길주로를 따라 형성된 상업시설을 제외하고 대부분 주거시설로 구성되어 있음
- 생활권 남서측의 석남2동 일원에서 추진중이던 주택재개발 정비사업은 사업추진이 부진하여 2018.3. 정비구역이 해제되었음

【 생활권 위치 및 주변현황 】



3) 주변지역 주요 사업계획 현황

① 서울도시철도 7호선 연장

- 명칭 : 서울도시철도 7호선 연장
- 위치 : 부평구청역 ~ 마장사거리 ~ 석남동(인천2호선 환승)
- 규모 : 4.165km, 정거장 2개소(산곡, 석남)

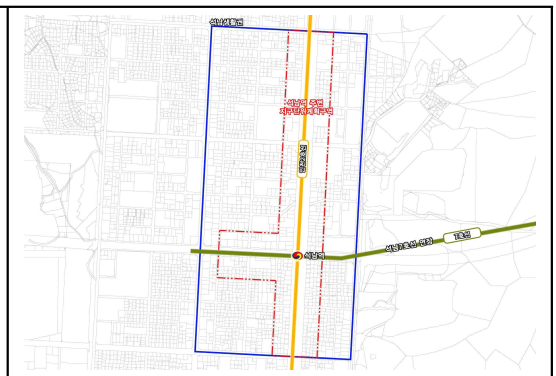
•사업의 목적

- 도시철도망 네트워크 강화로 서·북부지역 주민의 교통편의 증진 및 지역균형 발전 도모

【 위치도 】



【 계획도 】



② 도시재생 뉴딜사업(중심시가지형)

•사업개요

- 명칭 : 50년을 돌아온, 사람의 길
- 위치 : 인천 서구 석남동 484-4번지 일원
- 면적 : 213,392㎡
- 사업기간 : 2019~2023
- 사업비 : 1,733.3(억원)

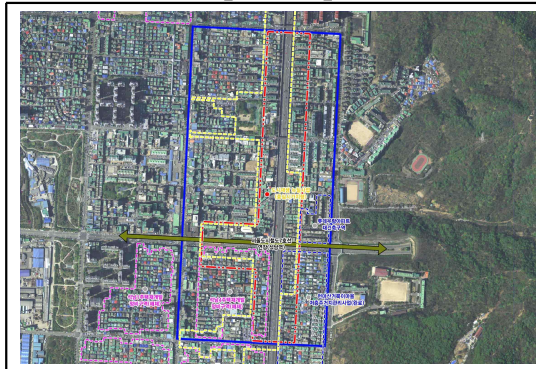
•추진경위

- 2018. 08 : 도시재생 뉴딜사업 선정

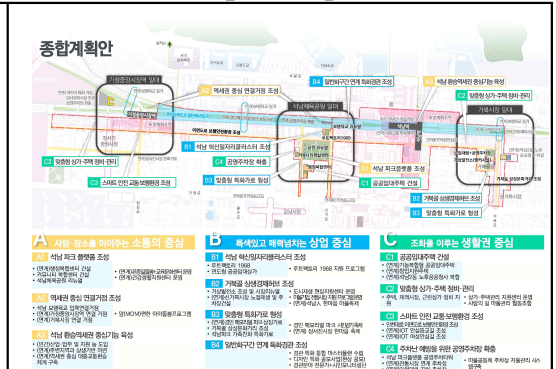
•사업의 목적

- 고속도로 일반화사업 + 뉴딜사업으로 제2의 도약을 위한 기반마련
- 인천의 중심으로서 공간적·기능적 재정립
- 물리적 + 사회·경제적 도시재생, 대규모 재개발해제지에 대한 도시재생관점의 관리 및 네트워크 형성

【 위치도 】



【 계획도 】



③ 롯데우람아파트 주택재건축

- - 명칭 : 롯데우람아파트 주택재건축정비구역
 - 위치 : 서구 석남동 491-3번지 일원
 - 면적 : 15,244.5㎡
 - 계획인구 : 315세대
- 추진경위
 - 2012. 06. 11. : 정비구역 지정
 - 2019. 05. : 사업시행 인가
- 사업의 목적
 - 재건축사업은 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업으로 기존 아파트 9개동을 철거 후 신축 계획임

【 위치도 】

【 조감도 】



④ 천마산 거북이마을 저층주거지 관리사업

- 사업개요
 - 명칭 : 천마산 거북이마을 저층주거지관리사업
 - 위치 : 인천광역시 석남동 551번지 일원
 - 면적 : 127,660.0㎡
- 추진경위
 - 2012. 06. 11. : 천마초교 서측 주택재개발 정비예정구역 해제
 - 2013. ~ 2015. : 저층주거지 관리사업
 - 2015. 12. 31. : 사업 준공
- 사업의 목적
 - 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비예정구역에서 해제된 원도심지역의 기반시설 정비 및 주민공동이용시설 확충을 통한 정주여건 개선 및 마을공동체 문화를 형성 하고자 함.

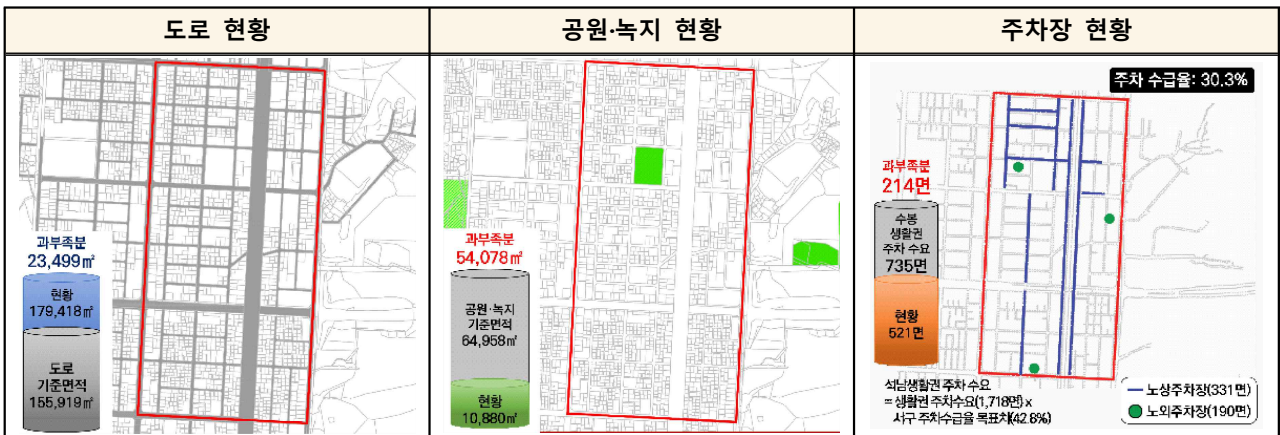
【 위치도 】

【 조감도 】

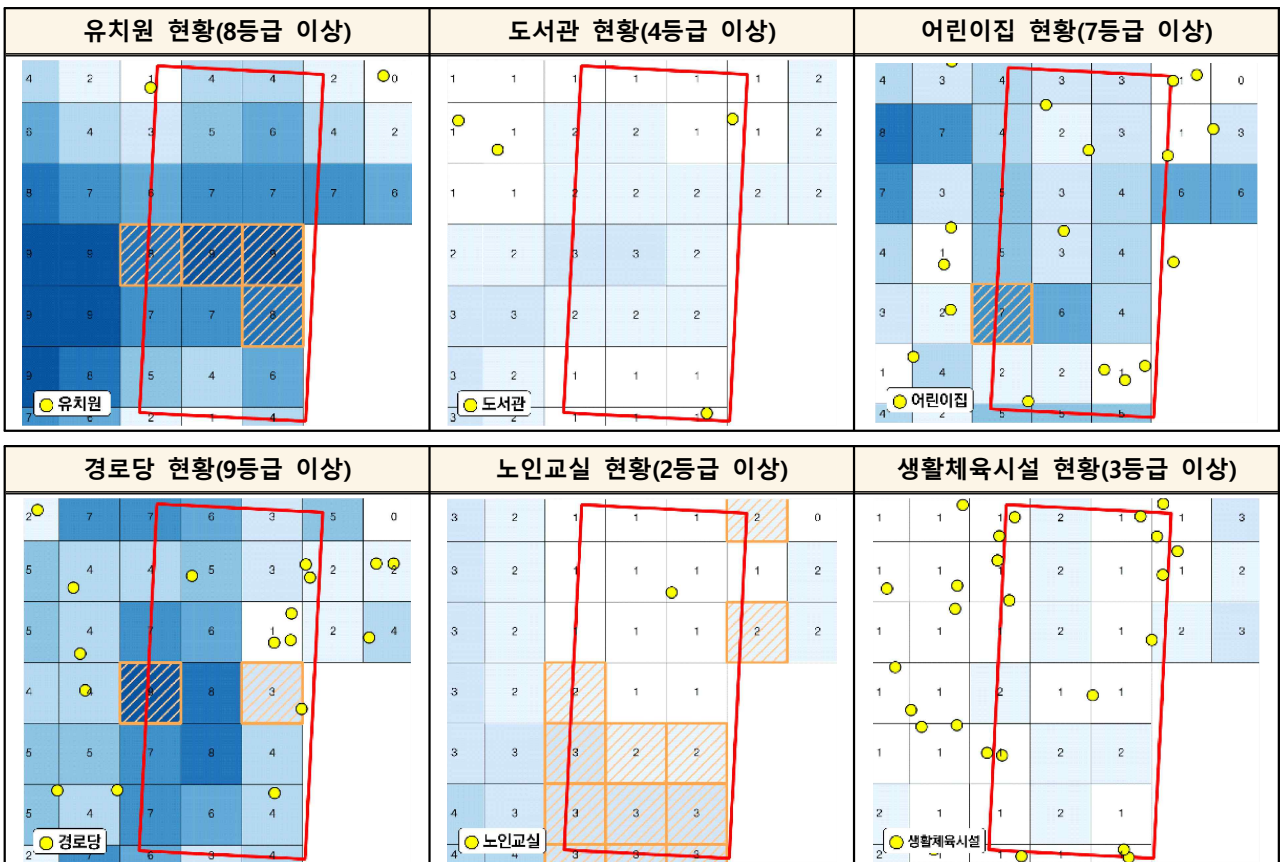


4) 공공기반시설 현황

- (“도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙” 용도지역별 도로율 중위값 적용)
 - 기준면적 대비 도시계획도로는 115.1%로 부족하지 않은 것으로 나타남
 - 단, 대부분 이면도로로 폭원이 좁고, 상시 불법주차가 있어 이용성이 낮음
- 공원·녹지(“도시공원 및 녹지 등에 관한 법률” 1인당 공원녹지 최소면적 3㎡ 적용)
 - 기준면적 대비 18.9%로 매우 부족한 것으로 나타남
 - 석남체육공원이 공원시설의 전체에 해당하여 시설 접근성 측면도 균형적이지 않음
- 주차장(각 구별 주차수급실태조사 및 노상·노외주차장 현황조사 결과치 적용)
 - 목표수급률(42.8%) 대비 현재 수급률은 30.3%로 10개 생활권 가운데 가장 낮은 수준임



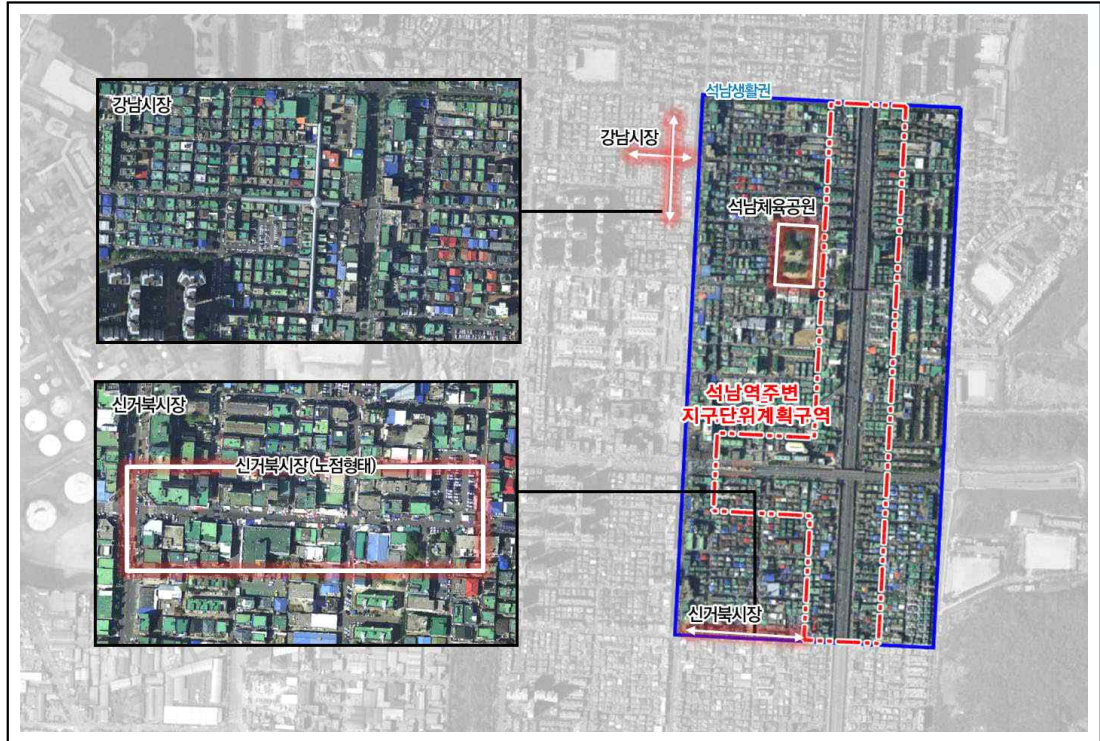
- 생활 SOC 국가적 최저기준
 - “국가도시재생기본방침”에서 정하는 기초생활인프라의 국가적 최저기준 적용
 - 1인당 도달거리 기준 유치원·어린이집 및 경로당 노인교실이 부족한 것으로 나타남



5) 사회환경

- 및 강남시장이 위치함

【 생활권 사회환경 현황 】



① 신거북시장

- 신거북시장은 1970년대 중반 서구 석남동 540번지를 중심으로 형성된 전통시장으로 정식으로 인정된 것은 2005년이지만, 그 전까지 30년이 넘는 시간동안 전통시장으로의 역할을 해왔음

【 신거북시장 】



② 강남시장

- 주택밀집지역에 형성된 근린형시장으로 1985년경부터 인천 서구 주변 농가의 농민들이 직접 기른 농산품을 가져와서 팔기 시작한 것이 자연스럽게 전통시장의 모습을 갖추기 시작함

【 강남시장 】



③ 석남체육공원

- 석남체육공원은 서구 석남동 483번지에 석남1동주민센터와 서구 민방위교육장과 인접하여 위치한 공원(도시계획시설 : 어린이공원)로 1979년 12월 30일에 조성되었으며 배드민턴 코트, 농구코트, 운동기구 등 운동시설과 그네, 미끄럼틀 등의 놀이기구, 벤치 및 정자등 휴식공간이 조성되어 있어 다양한 연령층의 이용이 가능한 문화공간임

【 석남체육공원 】



2) 도시계획 현황

① 용도지역·지구 현황

- 제1종일반주거지역 50.0%, 제2종일반주거지역 14.5%, 석남역 일대에 일반상업지역이 35.5%로 구성되어 있음
- 길주로 변으로 시가지 경관지구 지정되어 있음

【 용도지역 현황 】

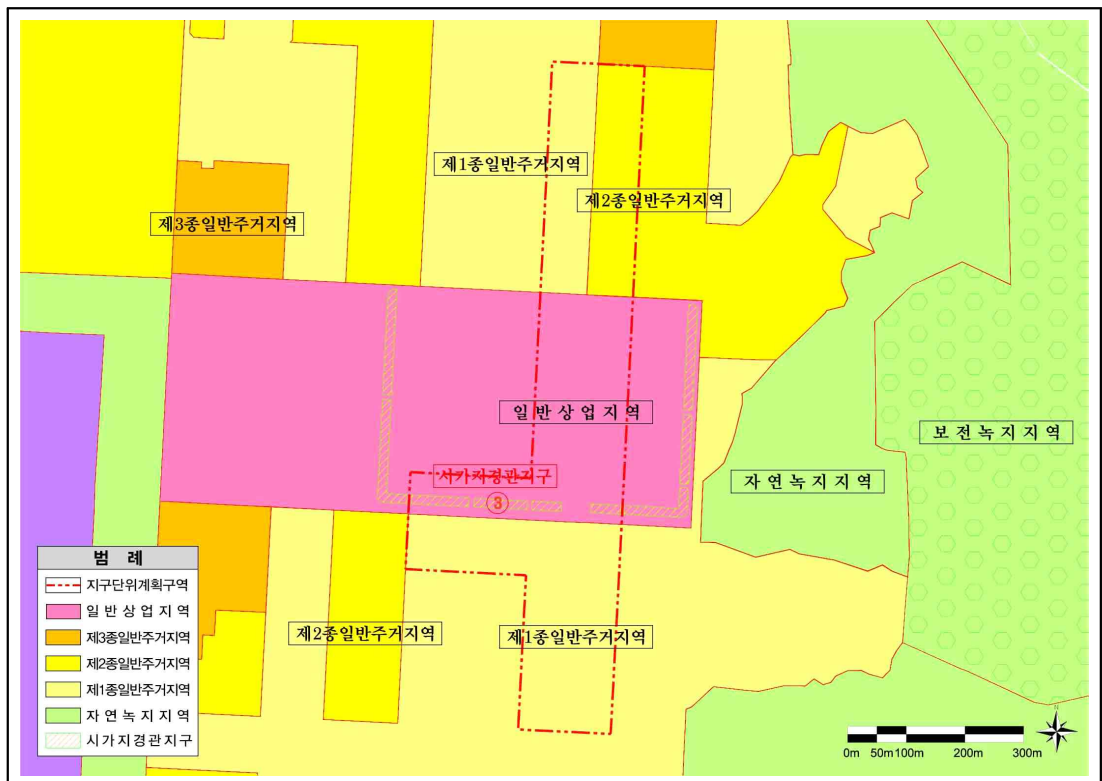
구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계	214,235	100.0	
제1종일반주거지역	107,072	50.0	
제2종일반주거지역	31,074	14.5	
일반상업지역	76,089	35.5	

【 용도지구 현황 】

구분	도면표시번호	지구명	지구의세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	3	길주로	시가지경관지구	석남동 526-3번지, 석남동 493번지	4,307 (9,900)	660	편측 15	인고제1,063호 (1987.1.8)	

()는 전체 면적임

【 용도지역·지구 현황도 】



② 도시계획시설 현황

- 내 도로는 총 27개 노선으로 광로1, 대로1, 중로3, 소로 22개 노선이 위치하고 있으며 주차장, 공원 등의 도시계획 시설은 구역 외에 위치하고 있음

【 도로 현황 】

구 분	노선수	연장(m)	비고
합 계	27	4,314	
광로	1	1,140	
대로	1	364	
중로	3	370	
소로	22	2,440	

【 도시계획시설 현황도 】



3) 인구 현황

- (석남 생활권)은 면적 622,284㎡, 19,024인, 석남역 주변 지구단위계획구역은 면적 214,235㎡, 5,816인으로 조사됨

【 생활권 개요 】

구분	면적(㎡)	인구수(명)	가구수(가구)	인구밀도(인/ha)
석남 생활권	622,284	19,204	8,626	308.6
석남역 주변 지구단위계획구역	214,235	5,816	2,741	271.5

출처 : 행정안전부(2018. 9)

- 지구단위계획구역 인구 5,816인 중 50세~65세가 29.3%로 가장 많은 비율을 차지함

【 구역 내 연령대별 인구수 】

구분	인구수(명)	비율(%)
합계	5,816	100.0
20세 미만	802	13.8
20세~30세	883	15.2
30세~40세	689	11.8
40세~50세	949	16.3
50세~65세	1,700	29.3
65세 이상	793	13.6

- 성별 구분은 구역 내 전체 인구 5,816인 중 남자가 52.0%, 여자 48.0% 비율을 보임

【 구역 내 성별 인구수 】

구분	인구수(명)	비율(%)
합계	5,816	100.0
남	3,022	52.0
여	2,794	48.0

- 가구원별 구분은 구역 내 전체 가구수 2,741가구 중 1인가구가 42.2%로 가장 많은 비율을 차지함

【 구역 내 가구원수별 가구수 】

구분	가구수(가구)	비율(%)
합계	2,741	100.0
1인 가구	1,156	42.2
2인 가구	682	24.9
3인 가구	467	17.0
4인 가구	319	11.6
5인 이상 가구	117	4.3

4) 지형 현황

- 표고분포는 15~20m구간이 61.4%로 가장 많이 나타나며, 동측 원적산의 영향으로 대상지 동측의 표고가 높게 나타남
- 경사도 15° 미만이 99.0%로 평탄한 지형임

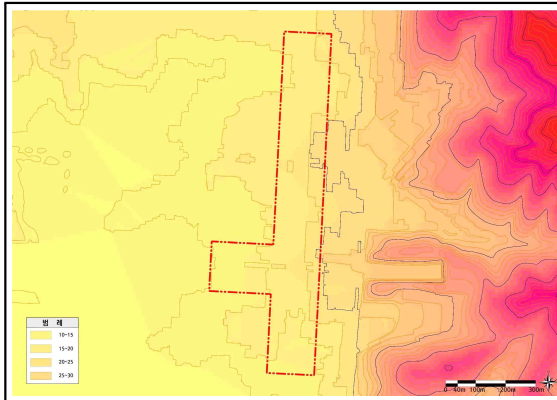
【 표고분포 현황 】

표 고(m)	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
계	214,235.0	100.0	-
10~15	28,098.3	13.1	-
15~20	131,536.4	61.4	-
20~25	48,244.2	22.5	-
25~30	6,356.3	3.0	-

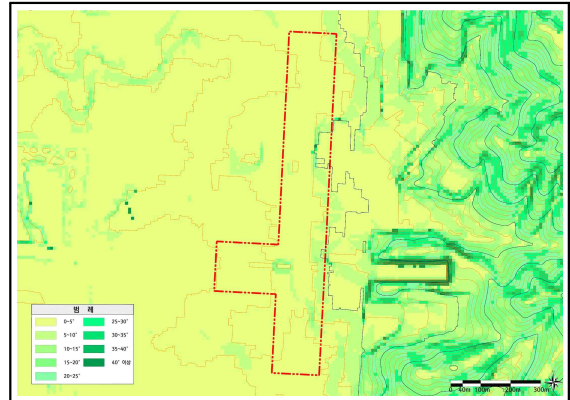
【 경사분포 현황 】

경사도(°)	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
계	214,235.0	100.0	-
0~5	190,212.3	88.8	-
5~10	18,044.3	8.5	-
10~15	3,700.4	1.7	-
15~20	1,376.4	0.6	-
20~25	601.6	0.3	-
25~30	200.0	0.1	-
30~35	-	-	-
35~40	-	-	-
40이상	100.0	0.0	-

【 표고현황 분석도 】



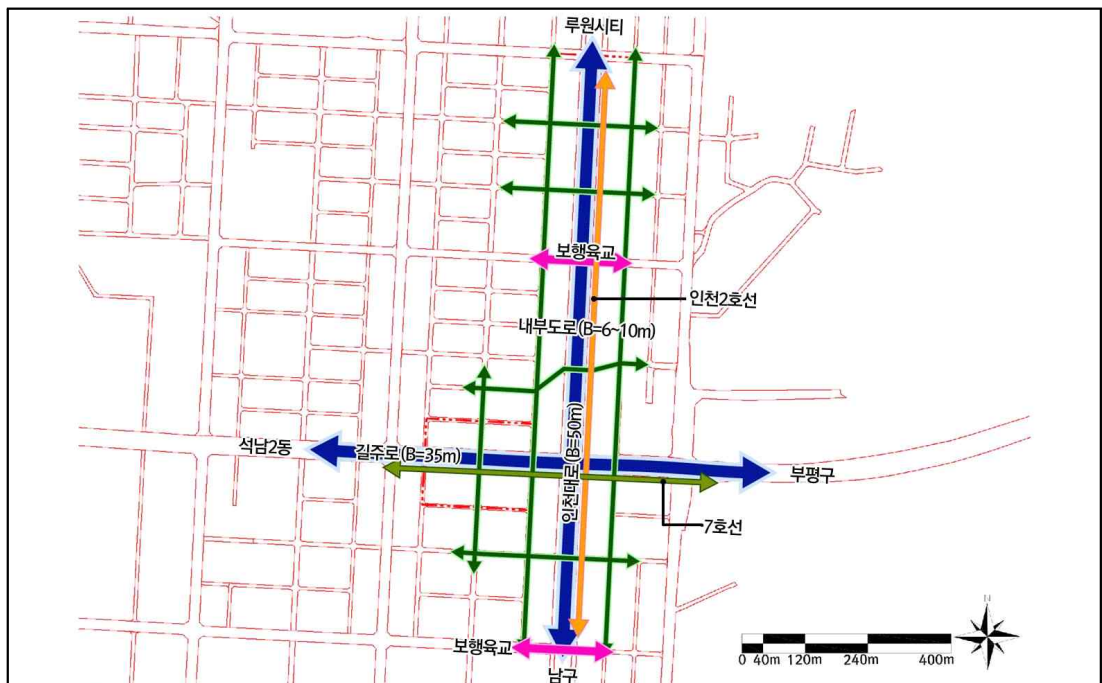
【 경사현황 분석도 】



5) 교통현황

- 대상지 내로 광역적 교통이용이 가능한 인천대로 및 인천2호선, 7호선이 위치하며 내부의 소로(6~10m), 중로를 통하여 인천대로와 연결, 육교 2개소를 통해 인천대로 동서를 연결

【 주변 교통 현황도 】



6) 토지현황

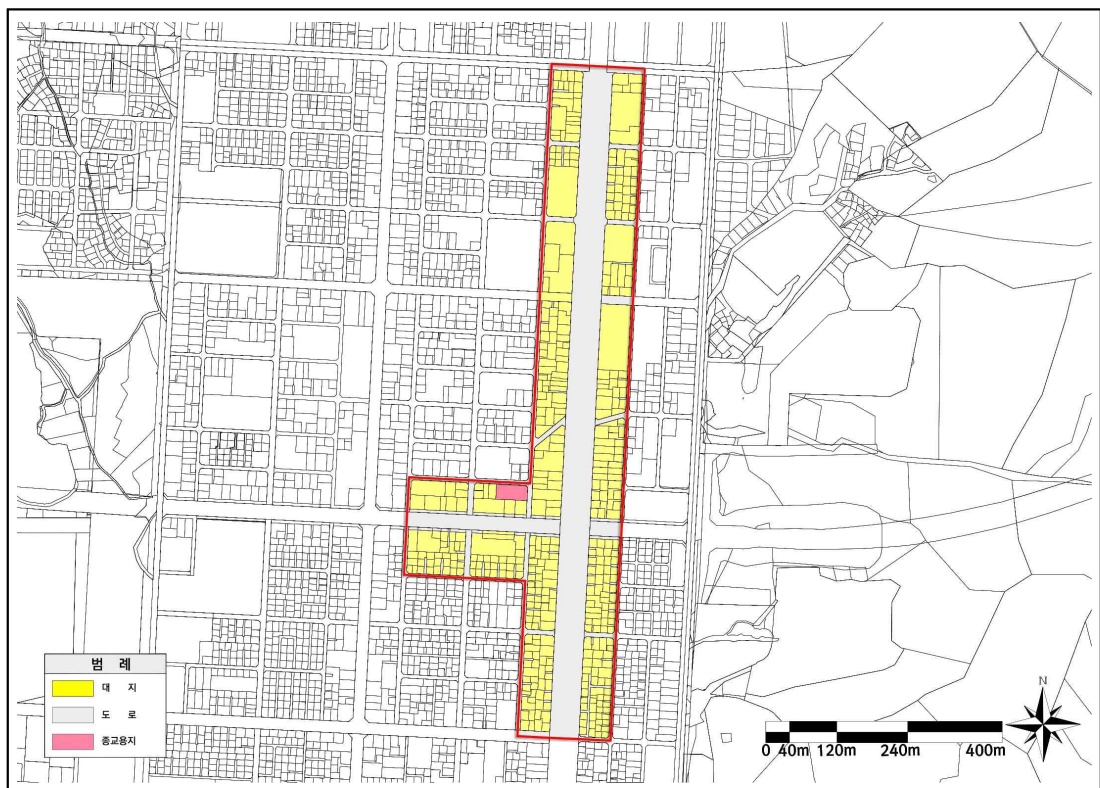
① 지목별 토지이용 현황

- 목상 대지, 도로, 종교용지로 구성되어 있으며, 대지가 전체면적의 57.6%로 가장 많은 비율을 차지하고 있음
 - 종교용지 : 길주로 이면부에 석남 중앙성결교회 위치

【 지목별 토지이용현황 】

구분	필지수	구성비(%)	면적(m ²)	구성비(%)
계	519	100.0	214,235.0	100.0
대지	434	83.6	123,374.8	57.6
도로	84	16.2	89,505.5	41.8
종교용지	1	0.2	1,354.7	0.6

【 지목별 토지이용현황도 】



② 필지규모별 토지이용 현황

- 400㎡이상의 규모의 토지가 63.2%를 차지하며, 필지수는 64필지로 나타나나 200㎡미만 필지가 292개(56.3%)로 가장 많은 비율을 차지하고 있음
- 대규모 필지는 대지가 가장 많이 차지하고 있음
 - 평균필지규모 : 284㎡

【 규모별 토지이용현황 】

구분		필지수	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)
계		519	100.0	214,235.0	100.0
200㎡미만	소계	292	56.3	36,592.9	17.0
	대지	227	43.7	32,794.2	15.3
	도로	65	12.5	3,798.7	1.7
200~300㎡	소계	128	24.7	29,740.7	13.9
	대지	124	23.9	28,725.4	13.4
	도로	4	0.8	1,015.3	0.5
300~400㎡	소계	35	6.7	12,542.6	5.9
	대지	35	6.7	12,542.6	5.9
	도로	-	-	-	-
400㎡이상	소계	64	12.3	135,358.8	63.2
	대지, 종교용지	49	9.4	50,667.3	23.7
	도로	15	2.9	84,691.5	39.5

【 규모별 토지이용현황도 】



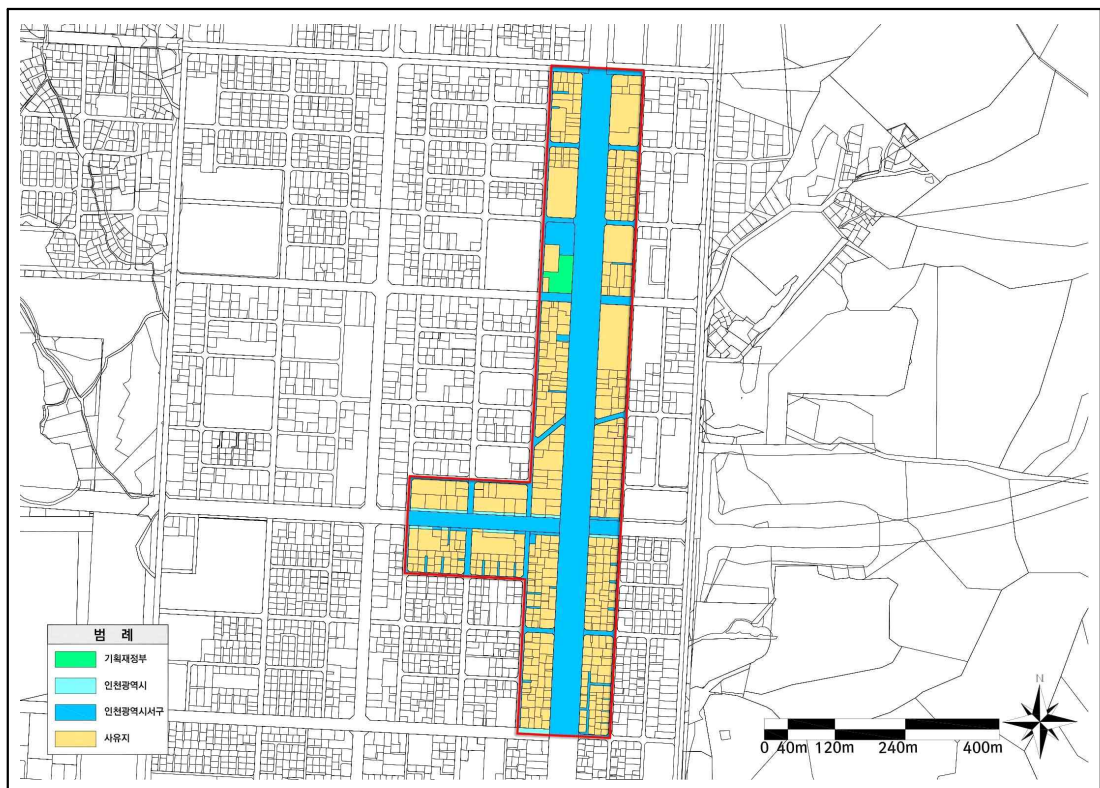
③ 소유자별 토지이용 현황

- 전체면적의 57.7%로 도로를 제외한 대부분 사유지로 나타남
- 국공유지는 전체면적의 42.34%로 대부분 도로로 사용되는 토지임

【 소유자별 토지이용현황 】

구분		필지수	면적(m ²)	구성비(%)
계		519	214,235.00	100.0
국유지	기획재정부	1	2,224.30	1.0
공유지	소계	52	88,417.50	41.3
	인천광역시	15	2,619.30	1.2
	인천광역시 서구	37	85,798.20	40.0
사유지		466	123,593.20	57.7

【 소유자별 토지이용현황도 】



7) 건축물 현황

① 용도별 현황

- 주용도 중 주거용도(아파트, 빌라 등)가 79.0%로 대부분임
- 대상지를 동서로 관통하는 길주로변에 상업시설이 집중되어 있음
 - 내부 이면도로변에 근린생활시설 선형 분포

【 건축물 용도별 현황 】

구분	개수(동)	구성비(%)
계	436	100.0
단독주택	151	34.6
공동주택	193	44.3
상업시설	82	18.8
업무시설	2	0.5
기 타	8	1.8
정보없음	-	-

【 건축물 용도별 현황도 】



) 기타 : 노유자시설, 종교시설, 자동차관련시설

② 건축 년도별 현황

- 20 초과 노후건축물이 377동(86.4%)임
- 7호선 석남역 개통(2020년 10월 예정)과 인천대로 개량사업 후 변화 예상

【 건축물 년도별 현황 】

구분	개수(동)	구성비(%)
계	436	100.0
5년 미만	7	1.6
5~10년	2	0.5
10~20년	38	8.7
20~30년	200	45.9
30년 이상	177	40.5
정보없음	12	2.8

【 건축물 년도별 현황도 】



③ 건축 층수별 현황

- 3 이하의 저층건축물이 342동(78.4%)로 주로 주거용도의 건축물임
 - 평균층수 : 약3.0층
- 7~10층 건축물 3동은 일반상업지역에 위치하고, 10층 초과 건축물은 4동(14층, 18층)으로 일반상업지역 및 제2종일반주거지역에 위치함
 - 18층 : 신광1차아파트
 - 14층 : 하모니캐슬, 해경스테이, 오피스텔

【 건축물 층수별 현황 】

구분	개수(동)	구성비(%)
계	436	100.0
3층 이하	342	78.4
4~6층	87	20.0
7~10층	3	0.7
10층 초과	4	0.9

【 건축물 층수별 현황도 】



④ 건폐율 현황

- 60%미만인 건축물은 395동(90.6%)를 차지하고 있으며 전 지역에 고르게 분포
- 건폐율 60%이상인 건축물은 일반상업지역에 주로 분포하며 39동(9.0%)임
 - 일반상업지역의 비효율적 토지이용(일반상업지역 건폐율 70%)

【 건축물 건폐율 현황 】

구분	개수(동)	구성비(%)
계	436	100.0
50% 미만	234	53.7
50~60%	161	36.9
60~70%	38	8.7
70%이상	2	0.5
정보없음	1	0.2

【 건축물 건폐율 현황도 】



⑤ 용적률 현황

- 88.3% 건축물이 200%미만으로 저밀도 사용
- 평균용적률은 제1종일반주거지역 110.9%, 제2종일반주거지역 203.3%, 일반상업지역 191.6%임

【 건축물 용적률 현황 】

구분	개수(동)	구성비(%)
계	436	100.0
100%미만	180	41.3
100~150%	144	33.0
150~200%	61	14.0
200~250%	27	6.3
250~300%	15	3.4
300%이상	8	1.8
정보없음	1	0.2

【 건축물 용적률 현황도 】



② 상위 및 관련계획

가. 상위계획

1) 제5차 국토종합계획 (2019. 12.)

① 계획의 비전 : 「모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터」

- 위한 국토
 - 다양한 세대와 계층, 지역이 소외되거나 차별받지 않는 포용국가 기반을 갖추고, 좋은 일자리와 안전하고 매력적인 정주환경을 갖춰 글로벌 경쟁력이 있는 지속가능한 국토를 조성
- 함께 누리는 삶터
 - 삶의 질, 건강 등 우리 국민이 중요시하는 가치를 주거공간, 생활공간, 도시공간 등 다양한 국토공간에서 구현하고, 깨끗하고 품격있는 국토 경관 조성(산지, 해양, 토지 등 국토자원의 효율적인 이용·관리로 행복한 삶터를 구현

② 국토형성의 기본목표

어디서나 살기 좋은 균형국토

- 국토균형발전 정책에 대한 성과와 체감도를 높이는 한편, 인구 감소와 저성장 시대에 체계적으로 대비하여 어디서나 살기좋은 균형국토를 조성
- 중앙정부 주도의 획일적 정책 추진의 한계와 부작용을 최소화하기 위해 지역의 다양성과 자율성을 기반으로 하는 균형 국토를 조성

안전하고 지속가능한 스마트국토

- 접근성 기반의 생활 SOC 확충, 국토의 회복력 제고 등 국민 누구나 어디에서나 품격 있고 안전한 삶을 누릴 수 있는 안심 생활국토 조성
- 초연결·초지능화 시대로의 전환과 4차 산업혁명에 따른 기술발전을 국토관리와 이용에 활용하여 국민의 편리함과 국토의 지능화 실현

건강하고 활력있는 혁신국토

- 신산업 육성기반 조성, 지역산업 생태계의 회복력 제고 등 여건 변화에 맞는 산업기반을 구축하고, 문화·관광 활성화를 통한 일자리 창출 및 활력 제고
- 3대 경제벨트를 중심으로 한반도 신경제구상을 이행하고, 유럽까지 이어지는 교통·물류기반 조성(국제협력 강화 등 글로벌 위상 강화

【 인구감소에 대응하는 국토공간 형성 전략 】



③ 6대 추진전략

📦 개성있는 지역발전과 연대·협력 촉진

- 간 연대·협력을 통한 경쟁기반 구축
- 지역 특성을 살린 상생형 균형발전 추진

📦 지역 산업혁신과 문화·관광 활성화

- 4차 산업혁명 시대의 신산업 육성기반 조성과 지역산업생태계 회복력 제고
- 매력있는 문화공간 조성 and 협력적 관광 활성화

📦 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성

- 인구 감소에 대응한 유연한 도시개발·관리
- 인구구조 변화에 대응한 도시·생활공간 조성
- 수요 맞춤형 주거복지와 주거공간의 선진화
- 안전하고 회복력 높은 국토대응체계 구축

📦 품격있고 환경 친화적 공간 창출

- 깨끗하고 지속가능한 국토환경 관리
- 국토자원의 미래가치 창출과 활용도 제고
- 매력 있는 국토·도시 경관 창출

📦 인프라의 효율적 운영과 국토 지능화

- 네트워크형 교통망의 효율화와 대도시권 혼잡 해소
- 인프라의 전략적 운영과 포용적 교통정책 추진
- 지능형 국토·도시공간 조성

📦 대륙과 해양을 잇는 평화국토 조성

- 한반도 신경제구상 이행과 경제 협력
- 한반도-유라시아 경제공동체 육성과 글로벌 위상 제고

2) 2020년 수도권 광역도시계획 (2006~2020) 2009. 04.

① 목 표

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

② 추진전략

- 선진국형 지식경제체제를 구축하여 동북아 중심도시로 육성
- 다핵공간구조로의 개편과 지역별 자족도시권 형성
- 공간구조구상과 도시성장관리를 고려, 개발제한구역 해제 사업구역 설정
- 광역 생태녹지축을 구성하고, 녹지 및 여가공간과 연결되는 생태여가·관광벨트 구축
- 대중교통 중심의 광역교통체계 구축
- 광역시설 서비스를 협력적으로 공급하고 체계적으로 관리하는 시스템 구축
- 광역적 차원에서 대기질·수질·생태계 보전 체계 구축

③ 주요정책과제

- 서울 의존형 단핵공간구조의 개편과 자족도시권 형성
- 환경보전과 친환경적 도시개발
- 개발제한구역 등 토지이용의 효율성 제고를 통한 경쟁력 강화
- 남북통일과 세계화시대에 대응하는 공간구조 개편

④ 공간구조개편 구상

수도권 거점도시 육성

- 주핵도시 서울은 중추관리기능을 집적시키되, 현재 서울도심, 영등포, 상암(수색), 영동, 청량리(왕십리) 등을 포함하는 다심체계로 개편 유도
- 1차 거점으로 인천, 수원을 2차 거점으로 남북축에 파주, 동두천, 평택을 육성하고 남양주, 이천을 지역중심으로 거점도시별로 기능을 부여

교통축 중심의 개발축 설정

- 주축 : 남북방향 2개축(경의-서해안축, 경원-경부축), 동서방향 2개축(서울의 도심·거점지역을 관통하는 경인-경춘축, 인천·수원·여주의 수인-영동축)
- 부축 : 순환축으로 서울외곽순환고속도로, 남북방향 강화-평택, 철원-용이-세종(제2경부고속도로), 철원-여주(중부내륙고속도로), 동서방향 강화-김포-포천, 안중-평택-제천축

초국경적 국토경영 기반 구축

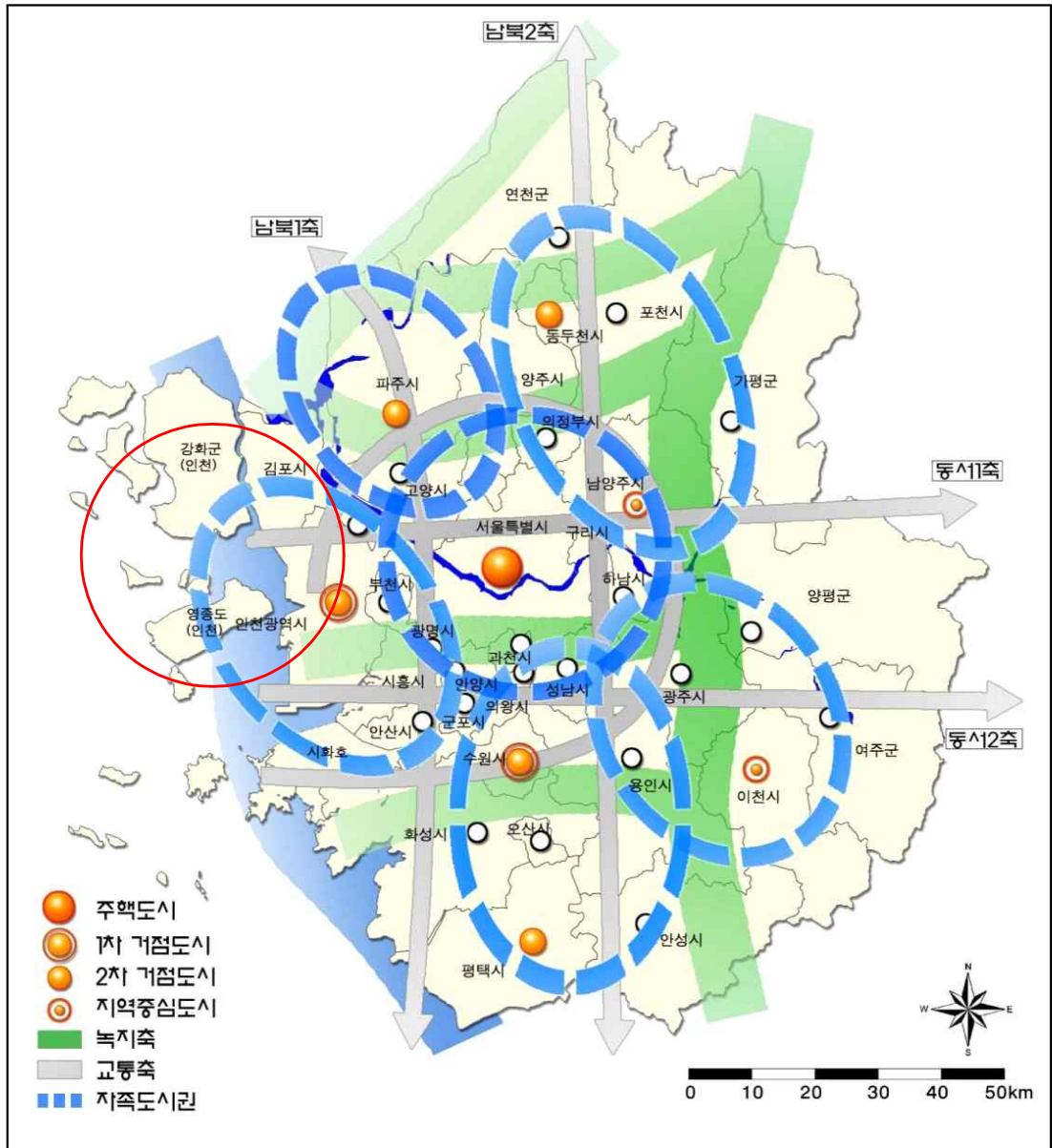
- 녹지축 : 비무장지대, 광덕산, 북한산, 팔당지역, 관악산, 남산, 삼봉산, 서운산 일대 등 8개 지역을 녹지거점

⑤ 다핵화 추진전략

거점도시 중심의 다핵화, 권역별 다핵화(수도권 서남권역)

- 1 거점도시 인천광역시를 국제교류관문으로 설정하여 서울과 연결하는 국제교류 중심축으로 육성하되, 인근 지역의 안양·광명·김포·부천·시흥·안산시의 산업지역과 연계를 강화하여 서울 서남권에 집중된 통행을 분산하고 수도권의 지식산업벨트를 형성
- 인천경제자유구역(영종지구, 송도지구, 청라지구)의 성공적 조성을 통하여, 동북아 비즈니스 중심국가 실현을 위한 국제물류, 수송, 정보, 금융 및 첨단기술 수용의 거점역할을 부여
- 대부도, 시화간척지 등의 서해연안지역과 용유·무의지구 및 강화군 내 해양, 역사, 문화, 전력 유적 등을 연계하여 국제적인 임해관광·레저단지 조성

【 수도권 공간구조 골격 구상도 】



3) 제3차 수도권정비계획 (2006~2020)

① 기본방향

- 인구 안정화를 전제로 수도권의 질적발전 추구
- 높은 국제경쟁력을 갖추고 지방과 상생 발전하는 수도권을 지향

② 4대 정비목표

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

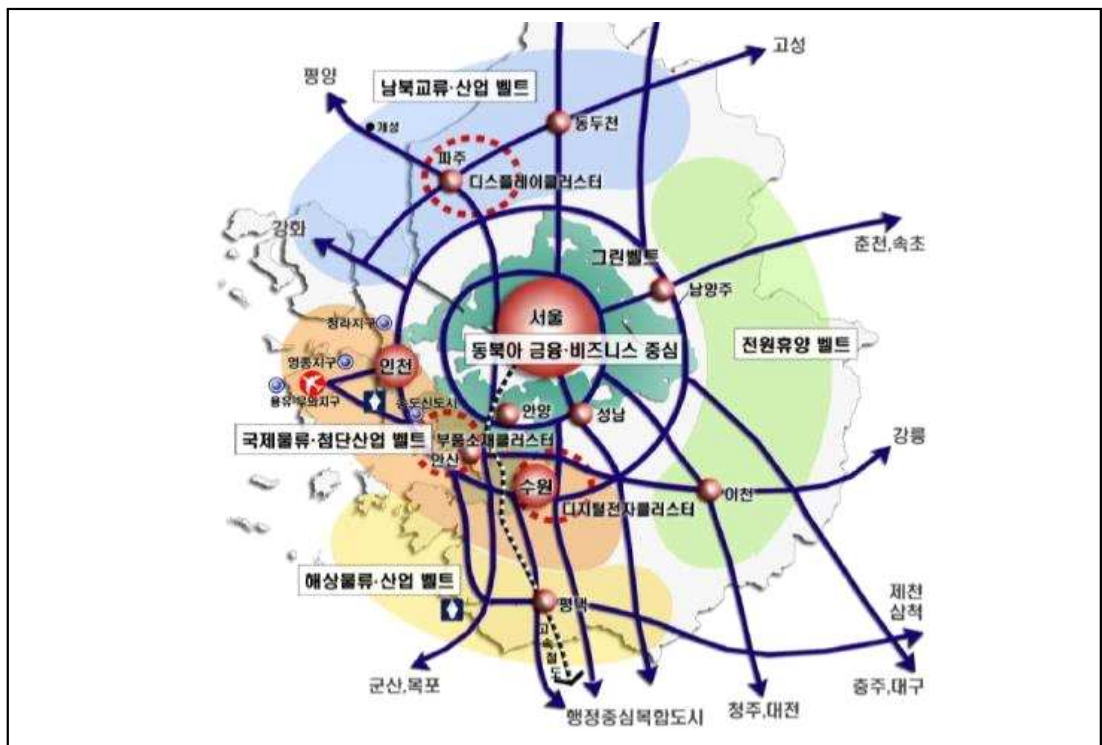
③ 추진 전략

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

④ 주요 관련내용

- 통근권과 생활권, 역사성 등을 고려하여 인천-부천-김포권에 자립적인 도시권을 형성
- 인천~수원지역을 국제물류·첨단산업벨트로 육성
- 인천국제공항이 동북아 중심공항으로 기능할 수 있도록 공항시설의 단계적 확충
- 인천공항 내 자유무역지역 지정 및 접근 교통시설 확충
- 인천항은 연안화물, 수출입화물 및 컨테이너를 종합적으로 처리할 수 있는 복합화물 수송체계를 정비하고 항구별 기능특화를 통하여 항만운영의 효율성 제고

【 수도권 공간구조 골격 구상도 】



4) 2030년 인천도시기본계획 2015. 11.

① 도시 미래상

- 및 지역자원을 활용한 맞춤형 원도심 사업 추진
- 누구나 공감하고 우리가 지켜가는 친환경 녹색도시 조성
- 공항, 해양 등 지역별 특성을 살린 산업진흥과 경제활성화
- 인천 고유의 문화 및 관광 인프라 구축
- 지속가능한 교통·물류체계를 갖춘 세계적인 해양도시
- 생애주기별 맞춤형 사회복지 정책 추진
- 다양한 교육의 질적 향상

【 2030년 미래상 및 중점전략 】

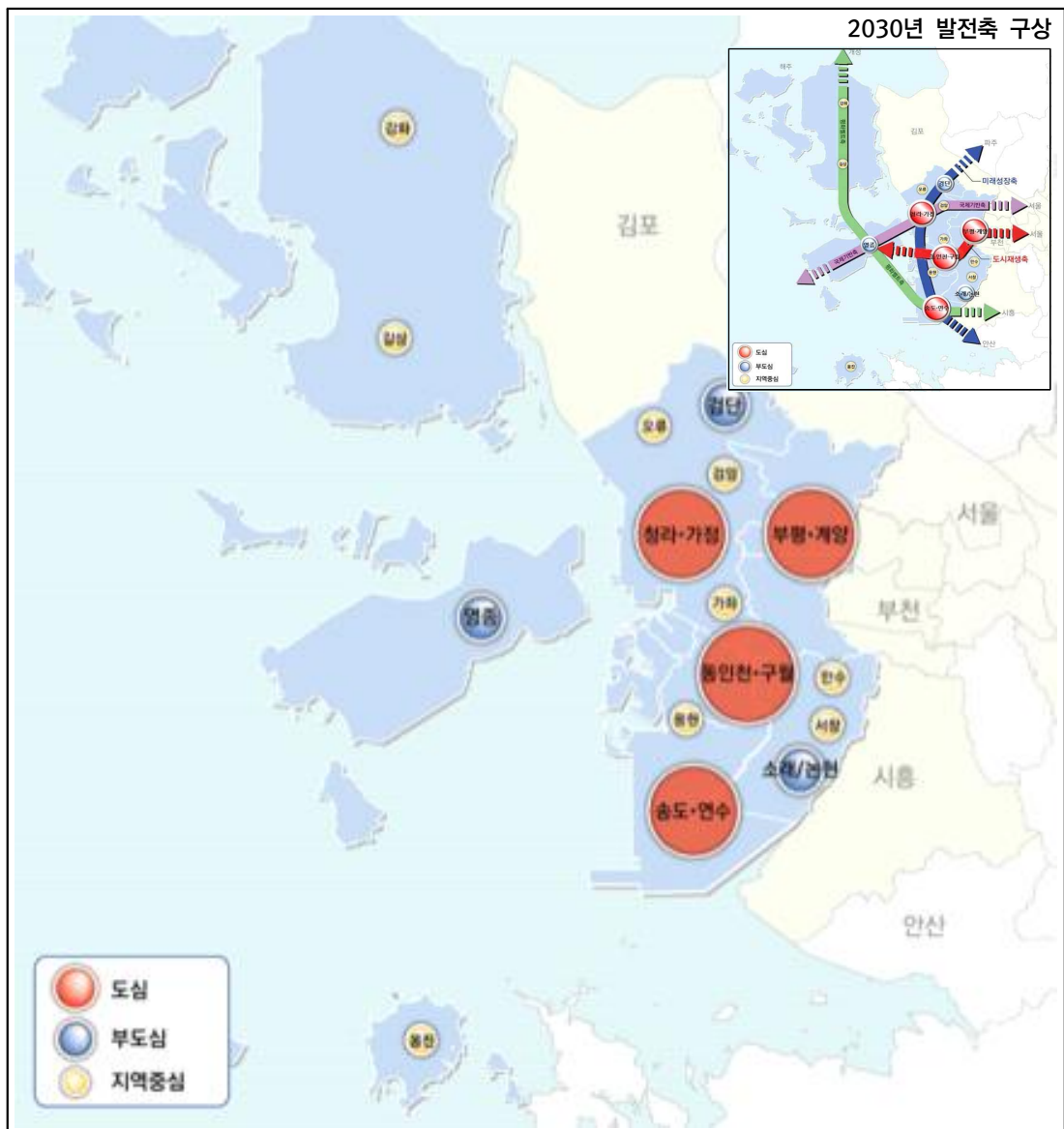


② 도시공간구조 구상

4도심 3부도심 9지역중심 4발전축

- 4 : 동인천·구월, 청라·가정, 부평·계양, 송도·연수
- 3부도심 : 영종, 소래·논현, 검단
- 9지역중심 : 강화, 길상, 오류, 검암, 가좌, 용현, 만수, 서창, 웅진
- 영종·동인천·구월·부평·부천·서울을 연계하는 도시재생축
- 일산·검단·청라·동인천·송도·안산을 연계하는 미래성장축
- 영종·청라·검암·계양·서울을 연계하는 국제기반축
- 개성·강화·길상·영종·송도·안산을 연계하는 평화벨트축

【 2030년 도시공간구조 구상 】



③ 생활권 계획

7개 생활권으로 설정

- , 남부생활권, _____, 동북생활권, 영종생활권, 강화생활권, 오진생활권

④ 서북생활권 발전전략

▣ 수도권매립지 및 경인아라뱃길 관광기능 강화

- 수도권매립지 매립완료 예정부지에 관광, 레저, 휴양 등의 기능을 도입
- 경인아라뱃길 주요 관광거점별로 관광객 유치를 위한 정기적인 이벤트 개최, 집객력 강화를 위한 시설 및 관광 프로그램 도입 등을 통해 경인아라뱃길 관광 명소화를 추진함

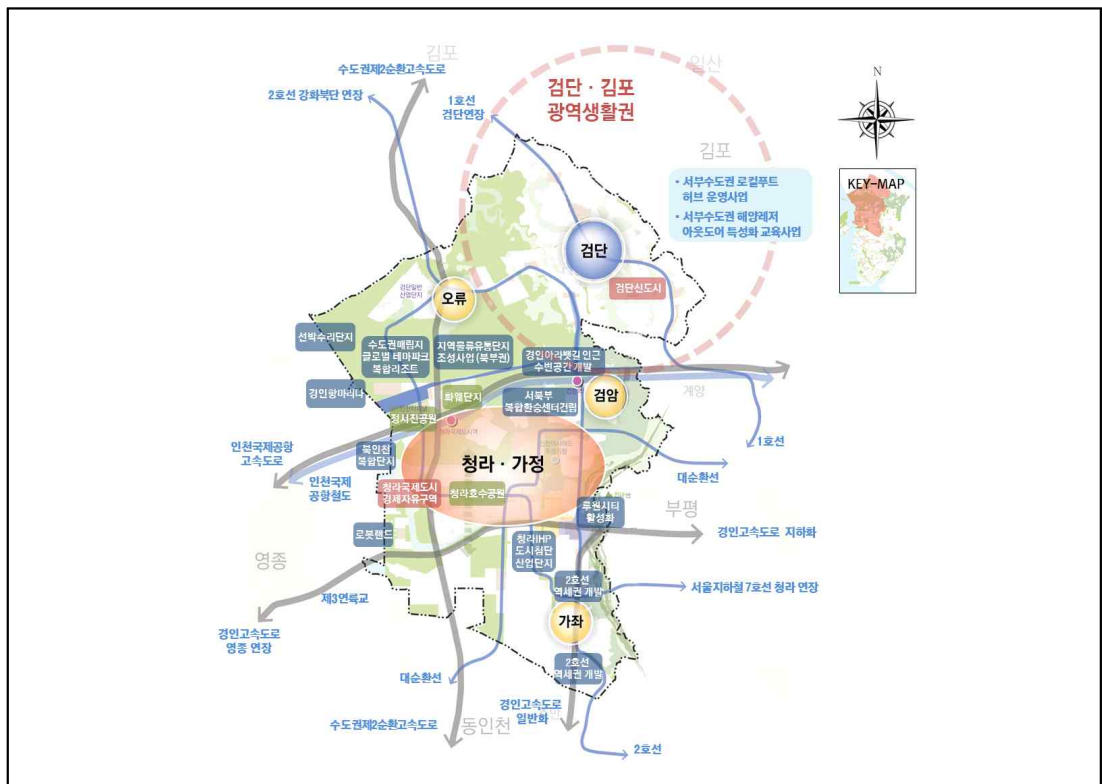
▣ 루원시티의 지역중심 기능 강화

- 루원시티 도시개발사업의 원활한 사업추진을 위해 용도제한 규제를 최소화할 수 있는 '입지 규제 최소구역' 지정을 추진함
- 루원시티 내 호텔, 컨벤션, 복합문화시설, 대형상업시설, 업무시설 등을 유지하여 지역 중심의 기능을 강화함

▣ 검단·김포 광역생활권의 도시기능 강화

- 검단신도시 일대와 김포한강신도시가 조성된 김포 남부중생활권 및 중부중생활권 일대를 검단·김포 광역생활권으로 형성함
- "송도 ~ 동인천 ~ 청라 ~ 검단" 을 잇는 미래성장축과의 연계 강화를 통해 광역생활권 차원의 동반성장이 가능한 미래성장기반을 구축함
- 검단·김포 광역생활권 차원의 지역동반성장을 위한 연계협력사업 추진 검토
 - : 서부수도권 로컬푸드 허브 운영사업
 - : 아웃도어 특성화 교육사업 등

【 서북생활권 발전구상 】



⑤ 주요 계획지표

- 2030 목표로 한 단계별 계획인구는 자연적 증가분과 사회적 증가분을 고려하여 2020년 310만명, 2025년 332만명, 2030년 350만명으로 설정
- 가구당 인구는 현재 2.60인에서 2.35인으로, 고용률은 현재 63.0%에서 70.0%로, 버스이용 및 지하철이용 부담율은 각각 현재 23.2%, 14.9%에서 23.6%, 15.0%로, 생태하천복원율은 현재 10%에서 40%로, 평생교육기관수는 현재 180개에서 250개로 설정

【 주요 계획지표 】

구분	계획지표	단위	2010년	2015년	2020년	2025년	2030년
도시주택	가구당인구	인/가구	3.06	2.60	2.52	2.44	2.35
	주택노후도	%	-	37.0	34.0	30.0	27.0
	공공임대주택비율	%	3.5	5.0	7.5	9.0	10.5
안전환경	생태하천복원율	%	-	10.0	20.0	30.0	40.0
	미세먼지농도 (PM10)	µg/m ³	55	50	45	40	35
	온실가스BAU 감축목표량 (2005년대비)	%	-	15.5	30.0	35.0	40.0
산업경제	고용률	%	59.3	63.0	65.0	68.0	70.0
	외국계기업	개	382	1,000	1,700	2,500	3,200
	전국대비 연구개발비 비중	%	3.8	4.9	6.6	8.3	10.0
문화관광	공공문화기반시설	개소/10만명	3.8	4.1	4.5	5.0	5.5
	외국인관광객	천명	1,022	1,500	2,500	3,500	5,000
	문화활동 소비지출 비중	개	8.2	9.0	11.0	13.0	15.0
교통물류	버스이용 부담률	%	23.2	23.2	23.4	23.4	23.6
	지하철이용 부담률	%	8.1	14.9	14.9	15.0	15.0
	공동물류센터	개소	1	2	4	6	8
복지의료	공공보건기관	개소/10만명	2.0	2.1	2.2	2.3	2.5
	국공립보육시설 보육부담률	%	5.3	10.5	15.5	20.5	25.5
	보건기관 이용률	%	20.8	21.0	22.0	23.5	25.0
교육	평생교육기관	개소	136	180	200	225	250
	평생학습프로그램	개/천명	-	3.0	5.0	7.0	10.0
	외국계 대학 유치	개소	-	4	6	8	10

⑥ 생활권 인구배분 계획

- 2025년 인구배분계획 332만명, 2030년 인구배분계획 350만명으로 계획
- 인천광역시의 7개 대생활권중 대상지는 서북생활권에 속함

(: 만명)

생활권	기준년도(현재)	1단계(2015년)	2단계(2020년)	3단계(2025년)	4단계(2030년)
합계	296	298	310	332	350
중부생활권	95	95	96	98	99
남부생활권	45	46	48	53	55
동북생활권	90	90	91	93	93
서북생활권	51	52	54	58	61
영종생활권	6	6	12	20	89
강화생활권	7	7	7	8	10
옹진생활권	2	2	2	2	3

⑦ 토지이용계획

- 도시기본계획구역은 지정 1,439,349km²에서 용유무의 개발계획 2단계 제척 및 왕산마리나 해변부, 무의 슐레어리조트 해변부, 삼목항, 예단포항 등 어항구역이 추가로 반영되어 1,381.348km²로 변경됨
- 시가화용지는 지정 287.997km²에서 24.637km² 감소한 263.360km²로, 시가화예정용지는 장래 인구 및 경기전망을 고려하여 개발사업을 축소함에 따라 지정 125.405km²에서 92.512km²로 32.893km² 감소하였으며, 보전용지는 지정 1,025,947km²에서 1,025.476km²로 0.471km² 감소

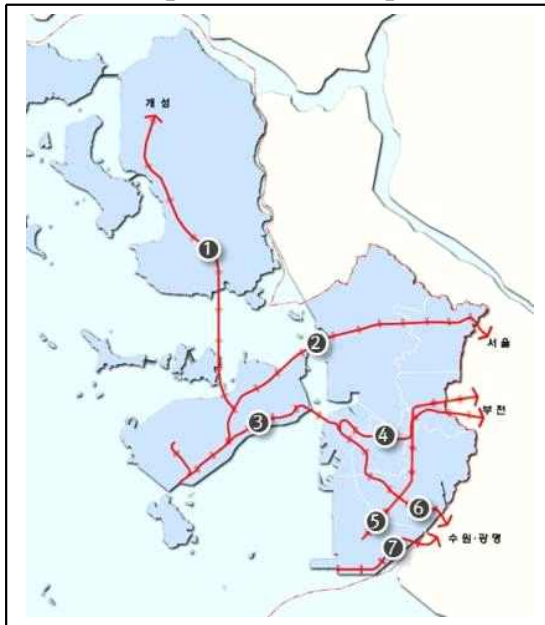
【 토지이용계획 면적 】

구 분		면 적(km ²)			구성비(%)
		기 정	변 경	증 감	
계		1,439,349	1,381,348	감) 50,001	100.0%
시가화 용지	소계	287.997	263.360	감) 24.637	19.1%
	주거용지	145.225	132.342	감) 12.883	9.6%
	상업용지	26.473	28.012	증) 1.539	2.0%
	공업용지	61.718	67.660	증) 5.942	4.9%
	관리용지	2.578	2.578	증) 0.000	0.2%
	근린공원	52.003	32.768	감) 19.235	2.4%
시가화예정 용지	계	125.405	92.512	감) 32.893	6.7%
	시가화예정용지	107.462	74.005	감) 33.457	5.4%
	비도시지역지구단위계획	17.943	18.507	증) 0.564	1.3%
보 전 용 지		1,025.947	1,025.476	감) 0.471	74.2%

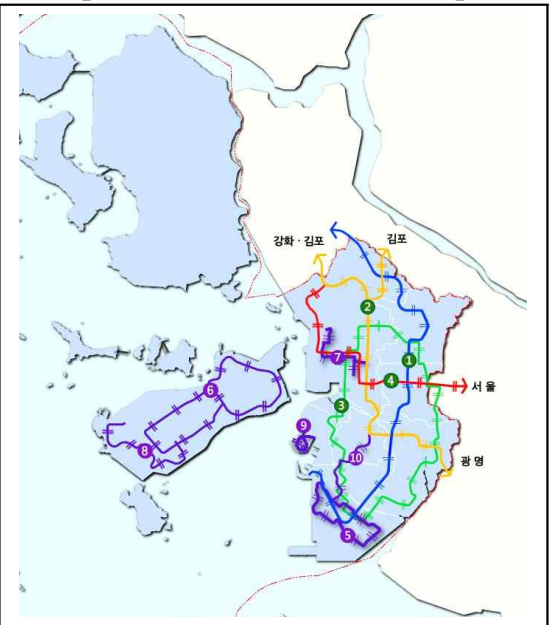
⑧ 교통계획

- 남북 3축 및 동서 4축으로 기정계획을 유지하고, 서부광역 간선도로 무의도 남측구간을 현실성 결여로 폐지하였고, 간선도로망은 남북 4축 동서 9축에서 남북 6축, 동서 12축으로 확대하여 도시공간구조변화에 따른 가로망 계획을 수립
- 철도망은 경인선 지하화 및 인천발 KTX 및 서울 9호선 공항연장을 통한 대중교통 중심의 철도네트워크 구축과 서울 7호선을 석남 및 청라를 거쳐, 수도권 매립지 및 검단산업단지로 연장하는 계획을 수립

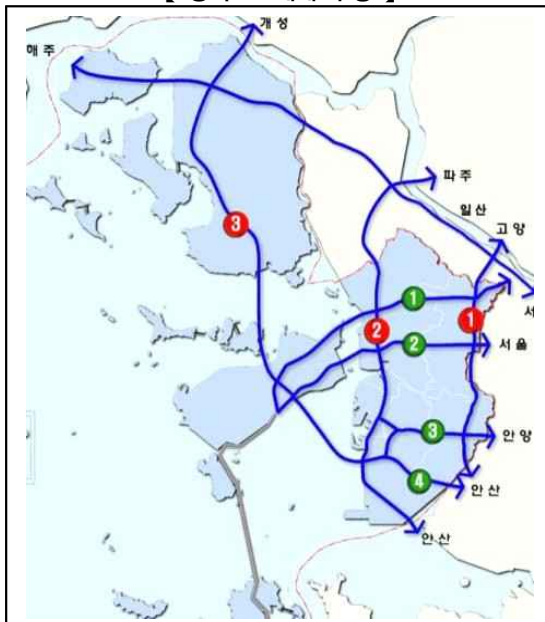
【 광역철도체계 구상 】



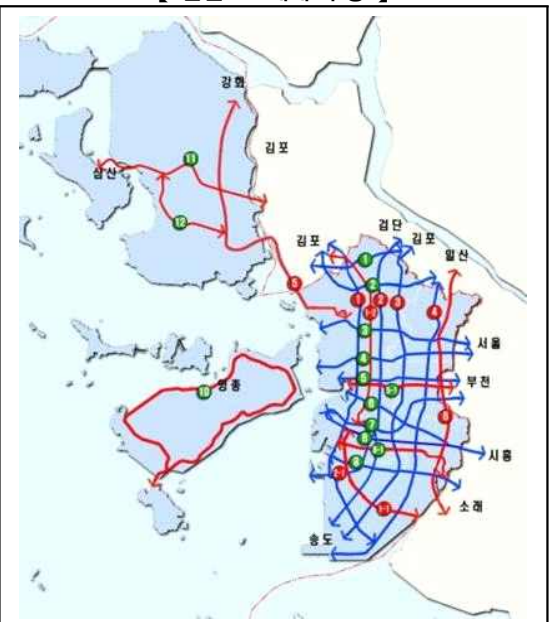
【 도시철도망 및 신교통시스템 구상 】



【 광역도로체계 구상 】



【 간선도로체계 구상 】



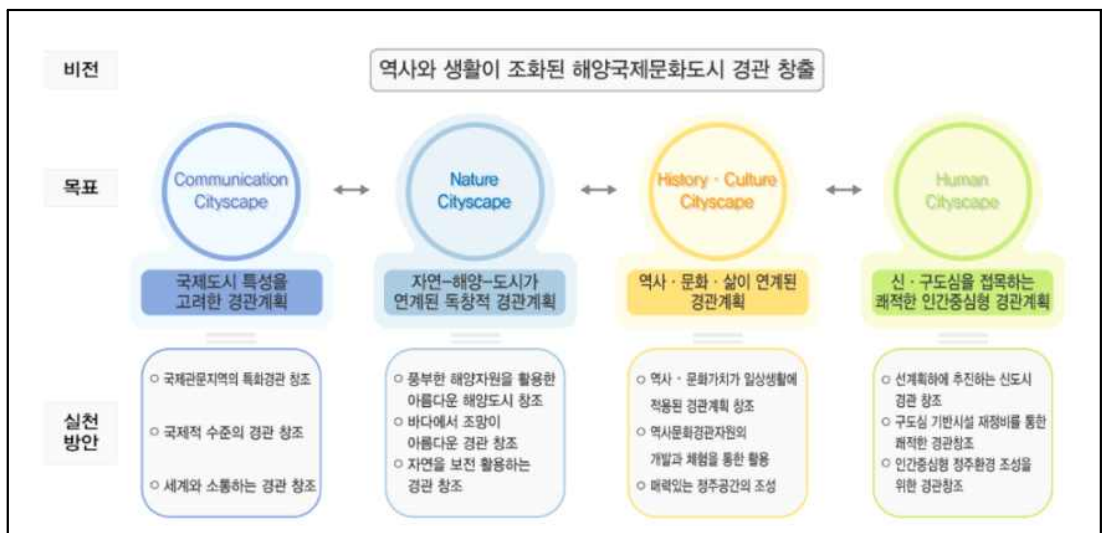
5) 2025 인천광역시 기본경관계획(2010.)

① 인천시 경관비전 및 목표

- 특성을 고려한 경관계획
- 자연-해양-도시가 연계된 독창적 경관계획
- 역사·문화·삶이 연계된 경관계획
- 신·구도심을 접목하는 쾌적한 인간중심형 경관계획

VISION
역사와 생활이 조화된
해양 국제문화도시 경관창출

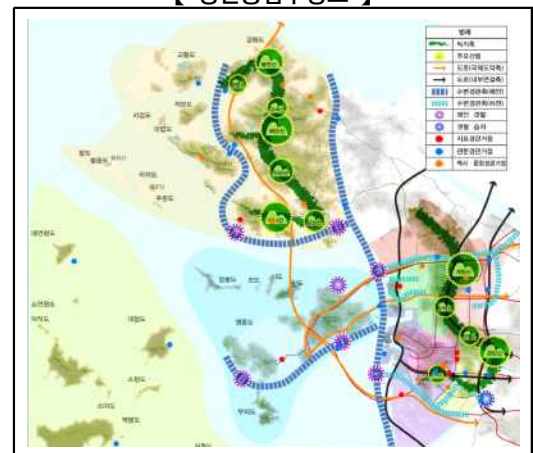
【 경관목표 및 실천방안 】



② 경관축 구상

- 인공 경관축
 - 도로축 : 장래의 도로계획을 반영하고 인천시의 진출입 도로를 고려한 축 설정
- 자연경관축
 - 녹지축 : S자형의 녹지를 유기적으로 연계하여 친환경적인 녹지경관 창출
 - 수변축 : 주요 항만의 어매니티를 강조한 수변 경관의 조성

【 경관종합구상도 】



③ 경관중점관리구역 설정 및 관리방안

- , SWOT분석, 현황조사, 문헌조사를 통해 도출된 지역들 중에서 중요도, 인식성, 인지도 등을 감안하여 경관중점관리구역 설정

【 경관중점관리구역 대상지역 및 관리방안 】

유형	대상지	관리방안
공업단지	11. 인천지방산업단지(공단외곽부)	경관위화감 해소 공업지별 경관특화디자인 야간경관특화
	13. 주안산업단지(주거지역 연접부)	



6) 2030 인천광역시 경관계획(가이드라인)

① 목적

- 우수한 경관 형성과 경관미래상 구현을 위해 지켜야 할 최소한의 기준제공
- 인천광역시 경관자원에 대한 보전·관리·형성에 기여하고 주변과 조화로운 도시경관 구성과 외부환경 조성을 유도
- 인천광역시 내 신규 건축물 조성, 시설물 설치, 개발사업 추진 시 구상 및 계획단계에서부터 주변 경관에 대한 배려, 경관의 질적 수준 향상 및 통합적인 환경디자인을 도모
- 경관관리단위별 관리대상을 고려한 체계적인 가이드라인을 설정하여 관리의 용이성 확보

② 성격

- 경관가이드라인의 내용은 규제가 아닌 권장 또는 유도 성격으로 최소한의 기준을 제시함
- 경관가이드라인 적용시 경관법 제9조 ④항에 따라 도시·군기본계획의 내용과 다른 경우 도시·군 기본계획을 우선으로 적용함

③ 가이드라인 적용지역

구분		대상지역
경관구조	경관권역	<ul style="list-style-type: none"> · 신도시경관 특화권역 : IFZ지역 서구, 중구, 연수구, 동구계양구 일부지역 · 원도시경관 정비권역 : 계양구, 부평구, 남동구, 미추홀구 지역 · 역사·문화경관 관리권역 : 강화군 지역, 중·동구 일부지역 · 도서경관 창출권역 : 용진군, 강화군 일부지역
	경관축	<ul style="list-style-type: none"> · 녹지경관축 · 수변경관축 · 가로경관축
	경관거점	<ul style="list-style-type: none"> · 지표경관거점 · 도시진입거점 · 역사·문화경관거점
중점경관관리구역	송도 중점경관관리구역	· 연수구 송도1동, 송도2동
	인천항 중점경관관리구역	· 중구 북성동, 연안동, 신포동, 신흥동, 동인천동, 송월동
	소래포구 중점경관관리구역	· 남동구 논현1동, 논현고잔동
	마니산 중점경관관리구역	· 강화군 화도면, 길상면
	문학산 중점경관관리구역	· 연수구 옥련1동, 옥련2동, 청학동, 동춘1동, 연수1동, 선학동, 미추홀구 학익1동, 문학동
	계양산 중점경관관리구역	· 계양구 계양1동, 계양2동, 계양3동, 계산2동, 서구 검암경서동, 연희동

④ 신도시경관 특화 권역

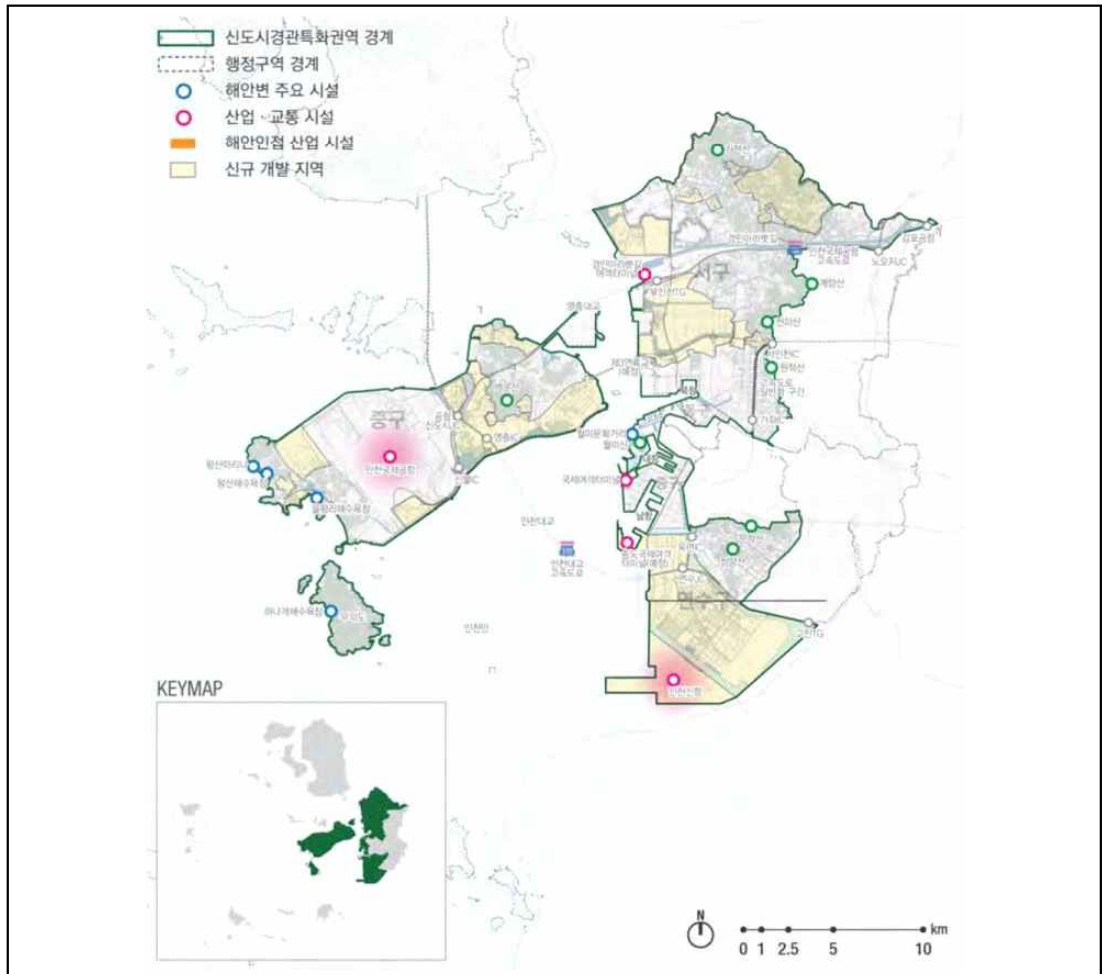
목표

- 상징적 도시경관 연출·관리

계획방향

- 신도시의 상징적 진출입 경관 특화
 - 도시매력을 증진시키는 상징적 스카이라인 연출
 - 상징적 야간경관 연출을 통한 도시매력 창출
 - 상징적 파노라믹 경관 형성 강화
- 해안의 매력적인 친수, 항만산업경관 특화
 - 매력적 해안경관을 향유하는 친수공간 조성 및 접근 강화
 - 항만주변 기존·신규시설의 통합경관 형성
- 신규개발과 변화에 대응하는 경관관리
 - 경관 시뮬레이션을 통한 신규 개발지역 경관 관리
 - 경관 변화에 적극 대응하는 산업·주거지역 경관 관리

【 적용대상지 】



③ 관련법규 및 지침

가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

관련조항	주요내용
구역지정 조건 및 지구단위 계획내용	<p>법 제51조(지구단위계획 구역의 지정 등)</p> <p>① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.</p> <p>8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역</p> <p>- 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역</p> <p>9. 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역</p> <p>법 제52조(지구단위 계획의 내용)</p> <p>① 지구단위계획구역의 지정목적에 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다.</p> <p>1. 용도지역이나 용도지구로 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항</p> <p>1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항</p> <p>2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모</p> <p>3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획</p> <p>4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도</p> <p>5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획</p> <p>6. 환경관리계획 또는 경관계획</p> <p>7. 교통처리계획</p> <p>8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>시행령 제45조(지구단위계획의 내용)</p> <p>④ 법 제52조제1항제8호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>1. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모</p> <p>2. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채</p> <p>3. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질</p> <p>4. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획</p> <p>5. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획</p> <p>6. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획</p> <p>7. 문화재 및 역사문화환경 보호에 관한 계획</p> <p>▶ 석남역 주변 지구단위계획구역 지정 조건</p> <p>① 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역</p> <p>② 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역</p> <p>▶ 법령에서 정하고 있는 지구단위계획 내용에 부합하도록 계획 수립</p>
관리 계획의 입안	<p>법 제25조(도시·군관리계획의 입안)</p> <p>① 도시·군관리계획은 광역도시계획과 도시·군기본계획에 부합되어야 한다.</p> <p>② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시·군관리계획도서(계획도와 계획조서를 말한다. 이하 같다)와 이를 보조하는 계획설명서(기초조사결과·재원조달방안 및 경관계획 등을 포함한다. 이하 같다)를 작성하여야 한다.</p> <p>④ 도시·군관리계획의 수립기준, 도시·군관리계획도서 및 계획설명서의 작성기준·작성방법 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다.</p>

[]

관련조항	주요내용
관리 계획의 입안	<p>도시·군관리계획수립지침 1-6-2-1 계획설명서에는 기초조사결과서, 토지적성평가검토서, 재해취약성분석 결과서, 교통성검토서, 환경성검토서, 경관검토서, 도시·군계획시설 재검토서(장기미집행 시설을 해제하는 경우에는 해제 이후의 관리방안을 포함한다)가 첨부되어야 한다. 다만, 도시·군관리계획이 「도시교통정비촉진법」 제15조에 따른 교통영향평가 대상인 경우에는 교통성 검토서를 교통영향분석 및 개선대책으로 대체할 수 있다.</p> <p>▶ 도시·군관리계획도서 및 계획설명서 ① 도시·군관리계획도서 : 계획도, 계획조서 - 계획조서 : 도시·군관리계획지침 [별첨1]에 따름 - 계획도 : S = 1:1,000 또는 1:5,000의 지형도를 이용하여 작성 ▶ 계획설명서 : 지구단위계획에 관한 설명서, 기초조사 결과 등을 포함</p>
주민 및 지방의회 의견청취	<p>법 제28조 (주민과 지방의회의 의견 청취) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제25조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시·군관리계획안에 반영하여야 한다. ⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.</p> <p>시행령 제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제28조제4항에 따라 도시·군관리계획의 입안에 관하여 주민의 의견을 청취하고자 하는 때에는 도시·군관리계획안의 주요내용을 전국 또는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 지역을 주된 보급지역으로 하는 2 이상의 일간신문과 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 인터넷 홈페이지 등에 공고하고 도시·군관리계획안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다. ⑦ 법 제28조제5항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경 결정하는 사항은 제외한다. 1. 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정 2. 광역도시계획에 포함된 광역시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정 3. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정</p> <p>▶ 주민과 지방의회 의견 청취 시행 여부 ① 주민 의견 청취 : 14일 이상 공람·공고 ② 의회 의견 청취 : 지구단위계획으로 결정하는 사항으로 해당사항 없음 ※ 특별계획구역은 별도의 관리계획 결정(변경) 절차 이행</p>
도시·군 관리 계획의 결정	<p>법 제29조(도시·군관리계획의결정권자) ① 도시·군관리계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정한다.</p> <p>법 제30조(도시·군관리 계획의 결정) ③ 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)이나 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.</p> <p>▶ 도시·군관리계획의 결정(지구단위계획 수립) ① 시·도지사(인천광역시)가 직접 결정 가능 ② 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐야 함</p>

[]

관련조항	주요내용
<p>기존 건축물에 대한특례</p>	<p>법 제82조(기존 건축물에 대한 특례) 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 기존 건축물이 이 법에 맞지 아니하게 된 경우에는 대통령령으로 정하는 범위(령 제93조(기존의 건축물에 대한 특례))에서 증축, 개축, 재축 또는 용도변경을 할 수 있다.</p> <p>▶ 기존 건축물의 특례 적용</p>
<p>기초조사</p>	<p>법 제27조(도시·군관리 계획의 입안을 위한 기초조사 등) ④ 도시·군관리계획으로 입안하려는 지역이 도심지에 위치하거나 개발이 끝나 나대지가 없는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하면 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 기초조사, 환경성 검토, 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 하지 아니할 수 있다.</p> <p>시행령 제21조(도시·군관리 계획의 입안을 위한 기초조사 면제사유 등) ② 법 제27조제4항에서 "대통령령으로 정하는 요건"이란 다음 각 호의 구분에 따른 요건을 말한다. 1. 기초조사를 실시하지 아니할 수 있는 요건: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 가. 해당 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우 나. 해당 지구단위계획구역 안의 나대지면적이 구역면적의 2퍼센트에 미달하는 경우 다. 해당 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지가 다른 법률에 따라 지역·지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우 라. 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 해당 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12미터 이상 도로의 설치계획이 없는 경우 마. 기존의 용도지구를 폐지하고 지구단위계획을 수립 또는 변경하여 그 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 그대로 대체하려는 경우 바. 해당 도시·군계획시설의 결정을 해제하려는 경우 사. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 요건에 해당하는 경우 2. 환경성 검토를 실시하지 아니할 수 있는 요건: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 가. 제1호가목부터 사목까지의 어느 하나에 해당하는 경우 나. 「환경영향평가법」 제9조에 따른 전략환경영향평가 대상인 도시·군관리계획을 입안하는 경우 3. 토지적성평가를 실시하지 아니할 수 있는 요건: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 가. 제1호가목부터 사목까지의 어느 하나에 해당하는 경우 나. 도시·군관리계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우 다. 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우 라. 법 또는 다른 법령에 따라 조성된 지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우 마. 개발제한구역에서 조정 또는 해제된 지역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하는 경우 바. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 경우 사. 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지에서 도시·군관리계획을 입안하는 경우 4. 재해취약성분석을 실시하지 아니할 수 있는 요건: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 가. 제1호가목부터 사목까지의 어느 하나에 해당하는 경우 나. 도시·군관리계획 입안일부터 5년 이내에 재해취약성분석을 실시한 경우 다. 제3호아목에 해당하는 경우(방재지구의 지정·변경은 제외한다) 라. 다음의 어느 하나에 해당하는 기반시설을 설치하는 경우 - 제3호자목1)의 기반시설 - 제3호자목2)의 기반시설(도시지역에서 설치하는 것은 제외한다) - 공간시설 중 녹지·공공공지</p> <p>▶ 기초조사 면제 항목 ① 기초조사 면제 → 대상지 도심지에 위치, 개발계획이 수립된 경우(토지구획정리사업) 등 ② 환경성 검토 면제 → 전략환경영향평가 수행 등 ③ 토지적성평가 면제 → 대상지 도심지에 위치, 주거상업지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우 등 ④ 재해취약성분석 면제 → 대상지 도심지에 위치, 개발계획이 수립된 경우(토지구획정리사업) 등</p>

나. 도시관리계획 수립지침

관련조항	주요내용
1-5-3-3 (지구단위계획과의 관계)	<ul style="list-style-type: none"> •지구단위계획은 광역도시계획·도시기본계획·도시관리계획 및 관련계획에서 제시한 내용을 지구단위로 구체화·합리화하는 계획으로서, 도시관리계획에서는 대상지역과 계획방향을 제시하도록 하고 필요한 경우 구역지정을 함 •지구단위계획과 관련하여 이 지침에서 정하지 아니하는 사항에 대하여는 「지구단위계획수립지침」을 적용
3-18-1~3-18-4 (기존 건축물의 특례에 관한 사항)	<ul style="list-style-type: none"> •지구단위계획구역내 건축물의 기존용도가 건축물대장에 따라 확인되는 경우 등에 대하여는 종전의 용도로 계속 사용할 수 있도록 허용 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 건축물의 대수선은 건폐율·용적률이 증가되지 않는 범위에서 허용 - 해당 건축물이 지구단위계획의 건축제한 규정(건축선, 건축물의 용도)에 적합하지 아니하게 된 경우에도 해당 지구단위계획에서 허용되는 건축물의 용도로는 변경가능 •지구단위계획 수립 시 해당 지구단위계획구역 지정 목적을 훼손하지 않는 범위에서 기존 건축물 특례에 관한 사항을 별도로 정할 수 있음

다. 지구단위계획 수립지침

관련조항	주요내용												
지정목적	<p>2-1-2. 도시지역에서 지구단위계획구역을 지정할 때에는 지구단위계획구역의 지정목적, 중심기능, 해당 용도지역의 특성과 도시의 관리정책, 도시공간구상 등을 종합적으로 고려하여야 하며, 다음과 같이 기존시가지의 정비관리보전 또는 신시가지의 개발, 복합용도개발, 유휴토지 및 이전적지개발, 비시가지 관리개발, 용도지구대체 등으로 그 목적을 분명히 한다.</p> <p>(2) 기존시가지의 관리 : 도시성장 및 발전에 따라 그 기능을 재정립할 필요가 있는 곳으로서 도로 등 기반시설을 재정비하거나 기반시설과 건축계획을 연계시키고자 하는 경우</p>												
용적률 완화	<p>2-3-6. 지구단위계획의 내용중 기존의 용도지역 또는 용도지구를 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경하는 사항이 포함되어 있는 경우 당해 변경되는 구역의 용적률은 용도지역 또는 용도지구가 변경되기 전의 용적률을 적용하되, 공공시설부지를 제공하는 현황 등을 감안하여 용적률을 완화하도록 계획할 수 있다.</p>												
지구단위 계획 포함사항	<p>3-1-2. 지구단위계획에 포함하는 사항은 다음의 기준에 따른다.</p> <p>(1) 지구단위계획은 지구단위계획구역의 지정목적 및 유형에 따라 계획내용의 상세정도에 차등을 두되, 시장군수는 당해 구역의 지정목적의 달성에 필수적인 항목 이외의 사항에 대해서도 필요시 포함하여야 한다.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">구역지정 목적</th> <th colspan="2">계획에 포함하는 사항</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">기존시가지의 관리</td> <td style="width: 35%;">-용도지역·용도지구</td> <td style="width: 35%;">-기반시설</td> </tr> <tr> <td>-교통처리</td> <td>-경관</td> </tr> <tr> <td>-공동개발 및 맞벽건축</td> <td>-건축물의 배치와 건축선</td> </tr> <tr> <td colspan="2">-건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모</td> </tr> </tbody> </table>	구역지정 목적	계획에 포함하는 사항		기존시가지의 관리	-용도지역·용도지구	-기반시설	-교통처리	-경관	-공동개발 및 맞벽건축	-건축물의 배치와 건축선	-건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모	
구역지정 목적	계획에 포함하는 사항												
기존시가지의 관리	-용도지역·용도지구	-기반시설											
	-교통처리	-경관											
	-공동개발 및 맞벽건축	-건축물의 배치와 건축선											
	-건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모												

라. 인천광역시 도시계획 조례

관련조항	주요내용
도시지역 내 지정대상	<p>제15조(도시지역 내 지구단위계획구역의 지정대상) 영 제43조제4항제8호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 지구단위계획구역으로 지정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 철도역을 중심으로 반경 500미터 이내의 지역과 주변지역 2. 건축선의 지정 등을 통한 도로의 확보 등 공공시설의 정비 및 시가지 환경정비가 필요한 지역 3. 건축물의 용도제한 및 유지가 필요한 지역 4. 문화기능 및 벤처산업 유치 등으로 지역활성화를 도모할 필요가 있는 지역 5. 독특한 자연적 특성에 따른 개발유도가 필요한 지역 6. 도시경관의 정비나 경관계획수립이 필요하다고 인정되는 지역 7. 「전통시장 및 상점이 육성을 위한 특별법」 제2조제8호에 따른 시장정비구역 8. 준공업지역안의 주거·공장 등이 혼재한 지역으로서 계획적인 환경정비가 필요한 지역 9. 공장·학교·군부대·공공기관이 이전 또는 폐지되는 부지로서 1만 제곱미터 이상인 지역 <p>▶ 1, 2, 3 해당</p>
건폐율 등의 완화적용	<p>제17조의2(도시지역 내 지구단위계획 구역에서의 건폐율 등의 완화적용)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 영 제46조제1항의 규정에 따라 도시계획조례가 정하는 기반시설이라 함은 영 제2조제1항의 기반시설 중 주차장(주차전용건축물을 포함하는 주차장은 제외한다), 공공청사, 문화시설, 공공필요성이 인정되는 체육시설, 사회복지시설, 폐기물처리시설, 연구시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설, 종합의료시설, 방송·통신시설 및 방재시설을 말한다. ③ 제2항의 산정방법 등 그 밖의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 따로 정한다. <p>시행규칙 제3조(지구단위계획구역안의 용적률)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 지구단위계획구역안에서 지구단위계획 수립시 적용하는 기준용적률·허용용적률 및 상한용적률은 다음 각호에서 정하는 비율로 한다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 『국토의계획및이용에관한법률시행령』(이하 “영”이라 한다)제30조에 의한 기존의 용도지역이 용적률이 높은 지역으로 변경(세분을 포함한다. 이하 같다)되거나 변경된 경우에는 조례 제65조제1항의 규정에 의한 당해 지역의 용적률을 초과하지 아니하는 범위안에서 다음 각목에서 정하는 기준을 적용한다. <ol style="list-style-type: none"> 가. 기준용적률 : 용도지역 변경전 조례 제65조제1항의 규정에 의한 용적률 범위안에서 별도로 정한 용적률 나. 허용용적률 : 용도지역 변경전 용적률 + (용도지역 변경후 용적률 - 용도지역 변경전 용적률)×2/3이내 다. 상한용적률 : 허용용적률+[1.5×(공공시설등의 부지로 제공하는 면적×공공시설등 제공 부지의 용적률)÷공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내 2. 영 제30조에 의한 용도지역 변경이 없는 경우와 용적률이 같은 용도지역으로 변경되거나 변경된 경우 <ol style="list-style-type: none"> 가. 기준용적률 : 조례 제65조제1항의 규정에 의한 용적률 범위안에서 별도로 정한 용적률 나. 허용용적률 : 조례 제65조제1항에서 규정한 용적률 이내 다. 상한용적률 : 허용용적률+[1.5×(공공시설등의 부지로 제공하는 면적×공공시설등 제공 부지의 용적률)÷공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내 3. 영 제30조에 의한 기존의 용도지역이 용적률이 낮은 지역으로 변경되거나 변경된 경우 <ol style="list-style-type: none"> 가. 기준용적률 : 용도지역 변경후 조례 제65조제1항의 규정에 의한 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률 나. 허용용적률 : 용도지역 변경후 조례 제65조제1항의 규정에 의한 용적률 이내 다. 상한용적률 : 허용용적률+[1.5×(공공시설등의 부지로 제공하는 면적×공공시설등 제공 부지의 용적률)÷공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내

[]

관련조항		주요내용							
건폐율 · 용적률	용도지역구분		국토의 계획 및 이용에 관한 법률			인천광역시 도시계획조례 제64조(용도지역안에서의 건폐율) 제65조(용도지역안에서의 용적률)			
	대구분	세구분	건폐율 (% 이하)	용적률 (% 이하)	최고층수 (층 이하)	건폐율 (% 이하)	용적률 (% 이하)	최고층수 (층 이하)	
	주거 지역	전용 주거	제1종	50	50~100	-	50	80	-
			제2종	50	100~150	-	50	120	-
		일반 주거	제1종	60	100~200	4	60	200	4
			제2종	60	150~250	-	60	250	-
			제3종	50	200~300	-	50	300	-
	준주거		70	200~500	-	60	500 (순수주거용 공동주택300)	-	
	상업 지역	중심상업	90	400~1,500	-	80	1,300	-	
		일반상업	80	300~1,300	-	70	1,000	-	
		근린상업	70	200~ 900	-	70	700	-	
		유통상업	80	200~1,100	-	60	800	-	
	공업 지역	전용공업	70	150~300	-	70	300	-	
		일반공업	70	200~350	-	70	350	-	
		준공업	70	200~400	-	70 (아파트50)	400 (아파트300)	-	
녹지 지역	보전녹지	20	50~80	4	20	50	3		
	생산녹지	20	50~100	4	20	80	4		
	자연녹지	20	50~100	4	20	80	4		
준주거 지역과 상업지역 내 주거복합 건축물의 용적률	제65조(용도지역 안에서의 용적률)								
	④ 제1항에도 불구하고 준주거지역 및 상업지역에서 주거복합건축물과 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택의 용적률은 별표 2에 따른다. <개정 2010-2-22><개정 2014-1-9><개정 2019-02-20>								
	[별표 2]준주거지역과 상업지역내 주거복합건축물 및 준주택의 용적률(%) <small>(제65조제4항 관련)</small>								
	공동주택 및 준주택 연면적 비율(%)		준주거지역 (% 이하)	중심상업지역 (% 이하)	일반상업지역 (% 이하)	근린상업지역 (% 이하)			
	10 미만		500	1,300	1,000	700			
	10 이상~20 미만		480	1,250	950	650			
	20 이상~30 미만		460	1,200	900	600			
	30 이상~40 미만		440	1,150	850	550			
	40 이상~50 미만		420	1,100	800	500			
	50 이상~60 미만		400	1,000	750	450			
60 이상~70 미만		380	950	700	400				
70 이상~80 미만		330	600	510	350				
80 이상~90 미만		300	500	440	320				
※ 중심·일반·근린상업지역에서 주거복합건축물의 공동주택 연면적 비율은 80퍼센트 미만으로 한다. 다만, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」의 도시재생사업에 따른 주거복합건축물의 공동주택 연면적 비율은 90퍼센트 미만으로 한다. ※ 주거복합건축물의 용적률을 차등하여 적용하는 경우 공동주택 및 준주택의 연면적 산정 - 준주택 중 「주택법 시행령」 제4조제4호에 따른 오피스텔은 해당 연면적의 2분의 1을 준주택 연면적으로 한다. - 공동주택 또는 오피스텔 외의 준주택은 해당 연면적 전부를 공동주택 또는 준주택 연면적으로 한다. - 공동주택 및 준주택 연면적은 1) 및 2)에 따라 산정한 공동주택과 준주택의 연면적을 합산한 연면적으로 한다. ※ 공동주택과 준주택의 합산 연면적이 주거복합건축물 연면적의 90퍼센트 이상인 경우에는 제4호에 따른 해당 용도지역의 최저 용적률(공동주택 및 준주택 연면적 비율란의 80퍼센트 이상~90퍼센트 미만 용적률.)을 적용한다.									

마. 인천광역시 건축 조례

관련조항	주요내용
건축물 최고높이 지정기준	<p>제30조(가로구역별 건축물 높이제한)</p> <p>① 시장이 도시관리를 위하여 법 제60조제2항에 따라 정하는 가로구역별 건축물의 최고높이는 다음 각 호와 같다.</p> <p>2. 상업지역·경관지구 및 시장이 도시경관 조성을 위하여 필요하다고 인정하는 구역 안에서의 가로구역(해당 지역·지구가 속해 있는 가로구역을 포함한다)별 건축물의 최고높이는 시장이 지정·공고한다. 이 경우 사전에 지정하고자 하는 내용을 15일 이상 주민에게 공람한 후 시위원회의 심의를 거쳐야 한다. [조례 제5954호 부칙 제5조에 따른 개정 2018-04-19]</p> <p>3. 가로구역별 건축물의 최고높이가 지정·공고되지 아니한 지구단위계획구역 안에서의 건축물의 최고높이는 당해 구역안의 건축계획에서 정하는 기준에 따른다.</p> <p>② 제1항제2호 및 제3호에 따라 동일한 가로구역 안에서 건축물의 최고높이를 정하는 때에는 건축물의 용도 및 형태에 따라 건축물의 높이를 다르게 정할 수 있다.</p> <p>③ 가로구역별 건축물의 최고높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 법 제60조제1항 단서 및 영 제82조에 따라 위원회의 심의를 거쳐 최고높이를 완화하여 적용할 수 있다.</p>
	<p>제32조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)</p> <p>① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역 또는 일반주거지역안에서 건축물을 건축하는 경우에는 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지 경계선으로부터 다음 각 호에서 정하는 거리 이상 띄어 건축하여야 한다. 다만, 담장·연면적 10제곱미터 이하인 부속건축물 및 영 제119조제1항제5호에 따라 높이에 산입되지 아니하는 부분의 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>2. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1.5미터 이상</p> <p>3. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상</p> <p>② 영 제86조제3항 단서에 따라 다세대주택의 경우 영 제86조제3항제1호의 규정에 불구하고 채광을 위한 창문(창넓이가 세대당 0.5제곱미터 이상의 창을 말한다. 이하 “채광창”이라 한다) 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지 경계선까지의 수평거리는 1.5미터 이상으로 한다. <개정 2007.7.30> <개정 2016-02-22></p>

바. 기타 관련법규

관련조항	주요내용	검토결과
도시 교통정비 촉진법	<p>시행령 별표1 (교통영향평가 대상사업)</p> <p>1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따른 도시지역 내 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획의 결정</p> <p>- 부지면적 10만㎡ 이상</p> <p>2. 협의시기 : 도시지역 내 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획의 결정 전</p>	·대상지 면적은 10만㎡ 이상으로 교통영향평가 대상
자연재해 대책법	<p>시행령 별표1(재해영향평가 등의 협의 대상 행정계획 및 개발사업의 범위 및 협의 시기)</p> <p>1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조에 따른 도시·군관리계획</p> <p>- 도시·군관리계획의 정비(지구단위계획만 따로 정비하는 경우는 제외)</p> <p>- 녹지지역을 주거지역·상업지역 또는 공업지역으로 변경하는 경우</p> <p>- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조에 따른 도시·군계획시설</p> <p>2. 협의시기 : 관계 행정기관의 장과 협의 시</p>	·대상지는 지구단위계획구역 결정 및 지구단위계획수립으로 재해영향평가(행정계획) 제외
환경영향 평가법	<p>시행령 별표2(전략환경영향평가 대상사업)</p> <p>1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획</p> <p>- 도시지역(녹지지역제외) 6만㎡ 미만 제외</p> <p>2. 협의시기 : 시·도지사가 관계 행정기관의 장과 협의하는 때</p>	·대상지 면적은 6만㎡ 이상으로 전략환경영향평가 대상

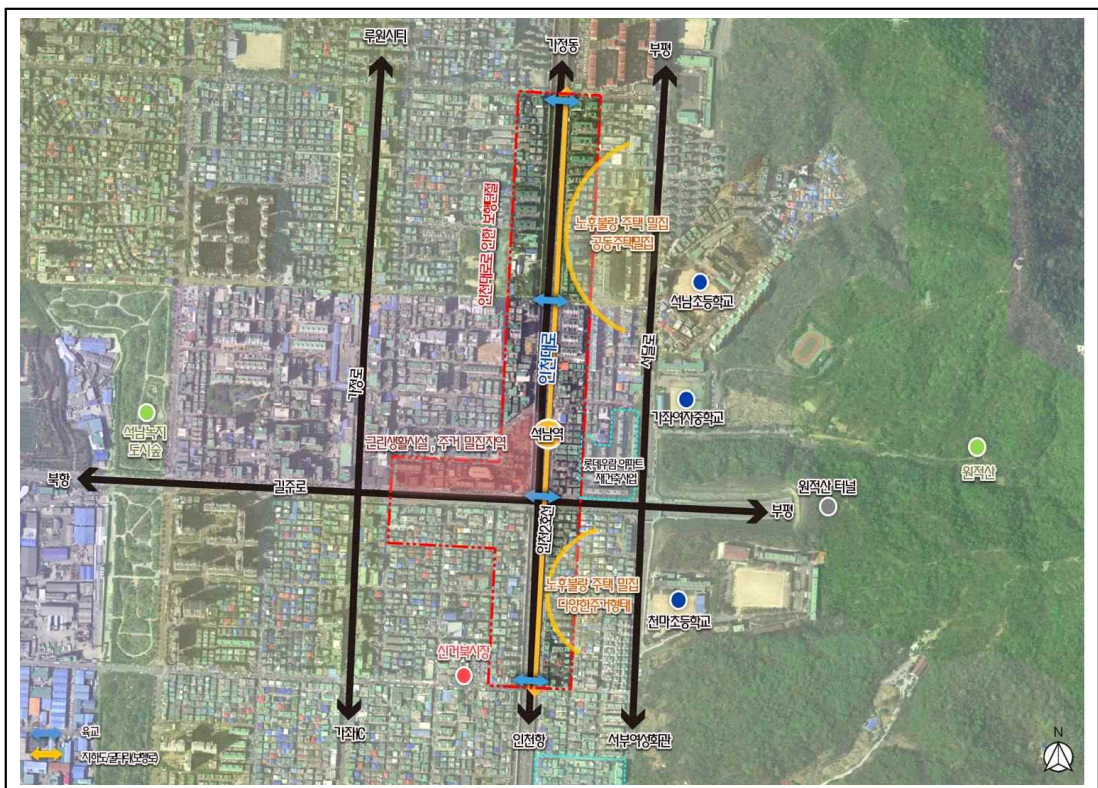
4] 여건분석 종합

가. 대상지 현황 분석

1) 현황여건 종합검토

- 상업지역으로 상업기능 및 주거복합기능 다수 입지
- 석남역(인천도시철도 2호선) 출구는 방음벽 및 석남 제1고가로 단절되어 역세권을 형성하지 못하고 있음.
- 동측의 원적산(211m)과 서측에 석남체육공원이 위치하고 있어 대상지 및 주변지역 주민들에게 휴식공간 제공
- 비효율적 토지이용
 - 평균용적률 : 제1종일반주거(110.9%), 제2종일반주거(203.3%), 일반상업(191.6%)
 - ※ 용도지역별 용적률(인천광역시 도시계획조례)
 - : 제1종일반주거지역(200%), 제2종일반주거지역(250%), 일반상업지역(1,000%)
- 인천대로 주변은 저층, 저밀, 노후 주거밀집지역
 - 주거용도 비율 79%(3~4층빌라, 중저층 아파트)
 - 3층이하 : 전체의 72.4%
 - 20년이상 : 전체의 86.9%
- 인천대로로 인한 동서측의 교류 단절(석남1동, 석남역 주변동, 석남3동)
- 노후 주거환경 개선을 위한 정비사업 진행중(진행구역, 해제구역 혼재)

【 현황종합 분석도 】



2) 상위계획 및 관련법규 종합검토

상위계획 검토 종합

항목	주요내용	검토결과
상위계획	<p>제4차 국토종합 계획 수정계획</p> <p>■ 추진전략</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 국토경쟁력 제고를 위한 지역특화 및 광역적 협력 강화 2. 자연친화적이고 안전한 국토공간 조성 3. 쾌적하고 문화적인 도시·주거환경 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 인구 감소 및 기존 도심 쇠퇴에 대응하는 도심재생 활성화로 도시경쟁력 제고 - 도시경쟁력 제고를 위한 용도지역체계의 탄력적 적용 4. 녹색교통·국토정보 통합네트워크 구축 5. 세계로 열린 신성장 해양국토 기반 구축 6. 초국경적 국토경영 기반 구축 	<p>▶ 도심재생 활성화를 위하여 현황 및 구역 특성을 고려한 지구단위 계획 수립 및 효율적 토지이용을 위한 용도 지역계획</p>
	<p>2020년 수도권 광역도시 계획</p> <p>■ 추진전략</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 선진국형 지식경제체제를 구축하여 동북아 중심 도시로 육성 2. 다핵공간구조로의 개편과 지역별 자족도시권 형성 3. 공간구조구상과 도시성장관리를 고려, 개발제한 구역 해제 사업구역 설정 4. 광역 생태녹지축을 구성하고, 녹지 및 여가공간과 연결되는 생태여가·관광벨트 구축 5. 대중교통 중심의 광역교통체계 구축 6. 광역시설 서비스를 협력적으로 공급하고 체계적으로 관리하는 시스템 구축 7. 광역적 차원에서 대기질·수질·생태계 보전 체계 구축 	<p>▶ 인천대로변 지구단위 계획구역 및 특별계획 구역을 지정하여 역세권 개발을 통한 지역 활성화 도모</p>
	<p>제3차 수도권 정비계획</p> <p>■ 추진 전략</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 수도권 인구 안정화 및 수도권 주민의 삶의 질 개선 2. 수도권 경쟁력 강화 및 수도권 규제의 합리적 개선 	<p>▶ 주거와 인접하여 오픈 스페이스의 확보 등 휴식 및 여가기능 충족</p>
	<p>2030년 인천도시 기본계획</p> <p>■ 서북생활권 발전전략</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 수도권매립지 및 경인아라뱃길 관광기능 강화 2. 루원시대의 지역중심 기능 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 루원시티 도시개발사업의 원활한 사업추진을 위해 용도제한 규제를 최소화할 수 있는 '입지규제 최소구역' 지정을 추진함 - 루원시티 내 호텔, 컨벤션, 복합문화시설, 대형 상업시설, 업무시설 등을 유치하여 지역 중심의 기능을 강화함 3. 검단·김포광역생활권의도시기능강화 	<p>▶ 루원시티의 개발압력 파생이 예상됨에 따라 역세권 등 거점지역에 복합시설 등 유치를 위한 특별계획구역 지정으로 지역 중심의 기능 강화</p>

● 관련법규 검토 종합

● 계획 및 이용에 관한 법률

관련조항	주요내용
구역의 지정조건	법 제51조(지구단위계획 구역의 지정 등) ① 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역 ② 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 - 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역
지구단위 계획내용	법 제52조(지구단위 계획의 내용) ① 용도지역이나 용도지구 세분 ② 기반시설의 배치와 규모 ③ 일단의 토지구획 및 조성계획 ④ 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 배치, 형태, 색채, 건축선계획 ⑤ 환경관리계획, 경관계획, 교통처리계획, 기타 대통령령으로 정하는 사항
기초조사	령 제21조(도시·군관리 계획의 입안을 위한 기초조사 면제사유 등) ① 기초조사 면제 → 대상지 도심지에 위치, 개발계획이 수립된 경우(토지구획정리사업) 등 ② 환경성 검토 면제 → 전략환경영향평가 수행 등 ③ 토지적성평가 면제 → 대상지 도심지에 위치, 주거상업지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우 등 ④ 재해취약성분석 면제 → 대상지 도심지에 위치, 개발계획이 수립된 경우(토지구획정리사업) 등
관리 계획의 입안	법 제25조(도시·군관리계획의 입안) ① 관리계획의 입안시 도시·군관리계획도서 및 계획설명서를 작성하여야 한다. · 도시·군관리계획도서 : 계획도, 계획조서 - 계획조서 : 도시·군관리계획지침 [별첨1]에 따름 - 계획도 : S = 1:1,000 또는 1:5,000의 지형도를 이용하여 작성 · 계획설명서 : 지구단위계획에 관한 설명서, 기초조사 결과 등을 포함
주민 및 지방의회 의견청취	법 제28조 (주민과 지방의회의 의견 청취) ① 주민 의견 청취 : 14일 이상 공람·공고(2이상의 일간신문, 인터넷 홈페이지) ② 의회 의견 청취 : 지구단위계획으로 결정·변경하는 사항중간 용도지역 변경으로 해당사항 없음
도시·군 관리 계획의 결정	법 제29조(도시·군관리계획의결정권자) ① 시·도지사(인천광역시장)가 직접 결정 가능 법 제30조(도시·군관리 계획의 결정) ① 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐야 함(지구단위계획의 결정)
기존 건축물에 대한특례	법 제82조, 영 제93조(기존 건축물에 대한 특례) ① 법령 또는 도시·군계획조례의 제정·개정, 도시·군관리계획의 결정·변경 시 기존 건축물이 이 법에 맞지 아니한 경우(건축용도, 건폐율 용적률 등) 증축, 개축, 재축 또는 용도변경 가능

●기타 관련 법규

관련조항	주요내용
지구단위 계획과의 관계	관리계획수립지침 1-5-3-3 ① 지구단위계획과 관련하여 이 지침에서 정하지 아니하는 사항에 대하여는 「지구단위 계획수립지침」을 적용
지구단위 계획구역 안의 용적률	인천시 조례 시행규칙 제3조 ① 지구단위계획 수립시 적용하는 기준용적률·허용용적률 및 상한용적률은 조례 시행규칙 제3조에 따른다.
건축물 최고높이	제30조(가로구역별 건축물 높이제한) ① 건축물의 최고높이가 지정·공고되지 아니한 지구단위계획구역 안에서의 건축물의 최고높이는 당해 구역안의 건축계획에서 정하는 기준에 따른다.

3) SWOT 분석

【 SWOT 분석 】



☞ 계획과제 도출

- 연립주택 등 노후 주거시설 및 상업 혼재지역으로 저밀 위주의 도시활동, 인천대로변 옹벽 및 방음벽으로 인한 단절 및 유동인구 저하에 따른 원도심 쇠퇴
→ 침체된 상업기능의 활성화를 통한 도시의 활력 제고
- 석남역 7호선 연장(2020년 개통예정)으로 더블역세권 형성이 예상되어 지역성장거점(특별 계획구역) 지정하여 지역 성장 유도

나. 현황 분석 종합

- 대상지는 석남역 가정로, 서달로, 및 길주리로 접근이 용이하나 인천대로 옹벽(방음벽)과 저밀의 토지이용 및 그에 따른 유동인구 등으로 인해 효율적 토지이용이 이루어지지 못하고 있으며 부동산 경기 악화로 인해 정비사업지구의 해제 및 사업추진이 지연되고 있는 상황임
- 인천대로 개량에 따른 공간구조 변화가 예상됨에 따라 지구단위계획을 통해 지역주민에 의한 자발적 개발참여로 근린 상업활동 활성화와 쾌적한 보행환경 유도가 필요한 지역임
- 열악한 환경에 반해 용도지역(상업지역) 및 역세권 등 개발가능요소가 충분하여 석남역 인근은 특별계획구역 지정을 통해 상업업무 복합시설 등 랜드마크 건축이 가능토록 유도

제3장. 기본구상

1. 기본방향
2. 공간구상
3. 실천전략

제3장. 기본구상

① 기본방향

가. 지구단위계획 수립방향

- ① 지역의 특성을 고려한 정비방안 수립
 - 용도의 특성반영
- ② 대상지 여건을 고려한 유연성 있는 계획
 - 기존 시가지의 문제점을 진단하여 개선책 강구
 - 구역의 미래상을 정립하여 도시의 사회적·물리적환경 개선
- ③ 지역상권의 활성화
 - 가로별 특화계획 수립
 - 가로경관 개선 및 공공디자인 강화
- ④ 공공환경의 질적개선 및 시행방안을 위한 접근
 - 인접 주거생활환경 보호를 위하여 위해한 용도 규제
 - 주요 간선도로의 기능 및 구역 내부도로 기능 향상

나. 지구단위계획에 의한 실현방안

- ① 가로경관 개선
 - 건축물 배치 : 건축선 지정
 - 옥외 광고물 : 개수 및 표현방식 제한, 통합 설치 유도
- ② 보행환경 개선 및 휴게공간 확보
 - 대지 내 공지 : 전면공지, 공개공지 등을 활용
 - 교통처리 : 공동주차장 설치를 권장하여 보행환경개선
- ③ 교통체계 개선
 - 차량출입구는 접하는 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치를 권장하여 혼잡방지
- ④ 특화기능 부여
 - 건축물 용도 : 층별·구역별 권장용도 활용
- ⑤ 개발규모 유도를 통한 가로변 통일감 확보
 - 조성계획 : 최소 최대 개발규모 설정, 자율적 공동개발
- ⑥ 개발방식의 다양성 확보
 - 특별계획구역 : 창의적 개발, 거점기능 부여, 체계적 관리

다. 목표 및 계획방향 설정

- 주변 지구단위계획은 도시변화에 대응하고 침체되어있는 가로 상업활동의 재생 및 가로 환경의 개선, 인천2호선과 7호선연장선(2020년 개통예정)의 교차가 예상되는 더블 역세권의 지역성장거점으로 특별계획구역 지정관리를 목표로 함

2 공간구상

가. 생활권 공간구상

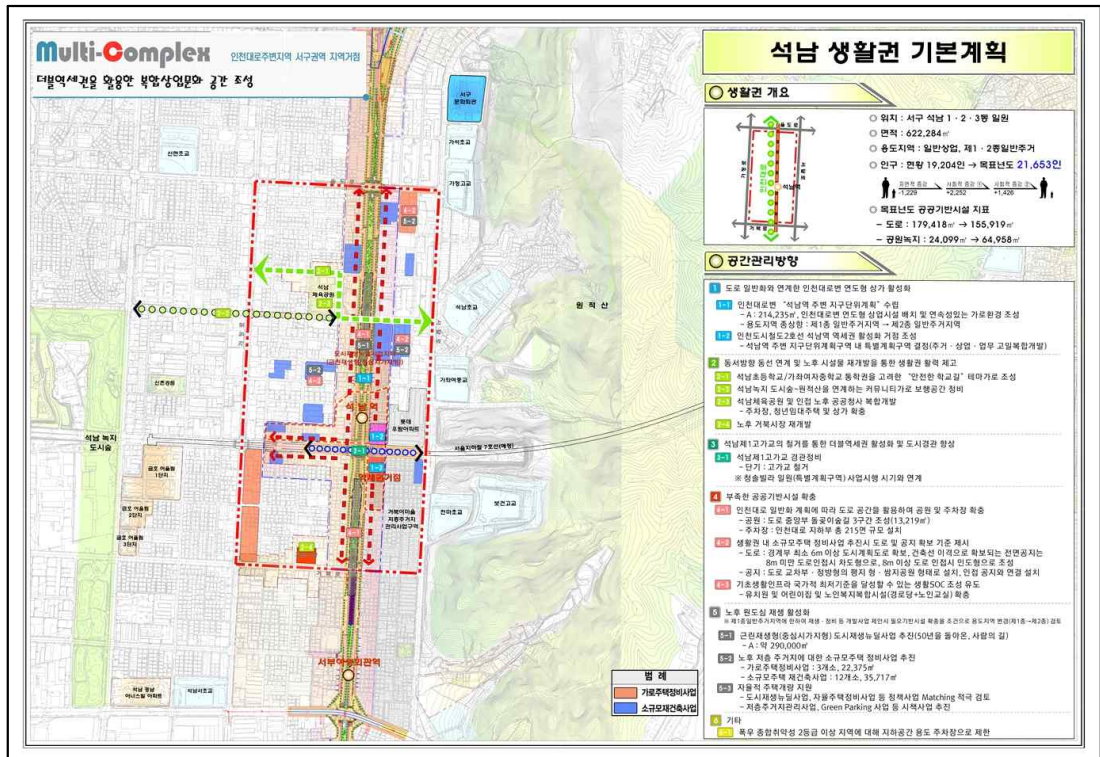
① 석남 생활권 기본구상

- 도로 일반화와 연계한 인천대로변 연도형 상가 활성화
- 동서방향 동선 연계 및 노후 시설물 재개발을 통한 생활권 활력 제고
- 석남제1고가교의 장기적 철거를 통한 도시경관 향상
- 부족한 공공기반시설 확충
- 노후 원도심 재생 활성화
- 폭우 종합취약성 2등급 이상 지역에 대해 지하공간 용도 주차장으로 제한

Multi-Complex - 더블역세권을 활용한 복합상업문화공간 조성

- 석남역 일대 복합상업업무거점 조성으로 역세권 활성화
- 더블역세권 환승 거점 개발을 통한 지역성장의 중심지역으로 육성

【 생활권 구상도 】



② 도로·교통 구상(석남 생활권)

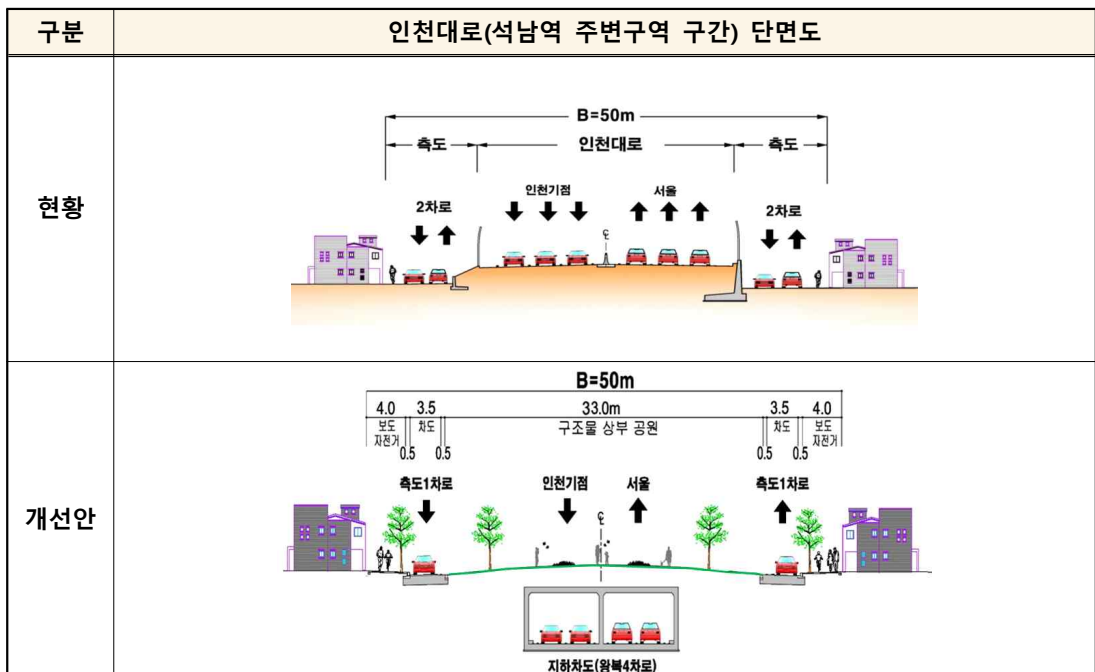
도로계획

- /도시지역 보조간선도로
- 설계속도(V) = 60 km/h 적용

【 도로계획 내용 】

구분	과업내용
도로구분	• 일반도로 / 도시지역 보조간선도로
설계속도	• 보조간선도로 기준 : 60~80 km/h • 도심내 제한속도 기준 : 60km/h (국토교통부, 경찰청 기준) • 설계속도(V) = 60 km/h 적용
위치 (시.중점)	• 인하대병원사거리(인천기점) ~ 서인천IC : 인천광역시 미추홀구 용현동 ~ 서구 가정동 일원
연장	• 10.45km - 인천기점~도화IC : 3.7km, 도화IC~가좌IC : 2.55km 가좌IC~서인천IC : 4.2km
차로수	• 인천기점 ~ 독배로(송도육교) : 4차로 • 독배로(송도육교) ~ 서인천IC : 6차로 (대중교통차로 포함)
기하구조	• 도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙, BRT, IN-TRAM 시설기준 반영 - 평면선형 : 인천대로 평면선형 반영 - 종단선형 : 현재 측도 종단과 최대한 일치 (기하구조 미달시 개량) IN-TRAM 종단경사기준(S=6.5%) 반영 (※ 트램 종류에 따라 최대 종단경사 및 기하구조 변경 필요) - 시설한계 : h=4.75m(무가선 트램 기준 반영)
표준횡단	• 도시계획 폭원 : 50m
교차로	• 20개소 - 기존횡단시설 : 12개소 - 주요지점 접근성 : 3개소 - 양방향 4차로이상 : 5개소

【 표준 횡단면도 】



③ 공원 기본구상

① 석남생활권 컨셉-돌꽃이 숲길 3구간

- 주변으로 일반상업지역이 지정되어 있고 그 주변으로 주거지역 및 원적산의 자연녹지지역과 석남녹지도시숲이 양측으로 배치되어 있으며 신촌공원과 석남체육공원이 설치되어 지역주민들이 여가휴식을 즐길 수 있도록 계획
- 석남역의 더블역세권이 형성되어 많은 유동인구가 있을 것으로 예상되어 상권과 연계된 커뮤니티 활성화를 위한 공간이 마련되어 지역주민의 화합의 장이 되도록 계획한다.
- 공원의 테마는 여러 가지 실로 짜 넣은 그림을 뜻하는 ‘테피스트리 원(園)’으로 다양한 문화와 식물 등이 어우러져 하나의 그림이 그려지는 공원으로 계획

【 공원계획(안) 】



나. 지구단위계획 공간 구상

① 석남역 주변 지구단위계획구역

인천대로변 도시환경 개선

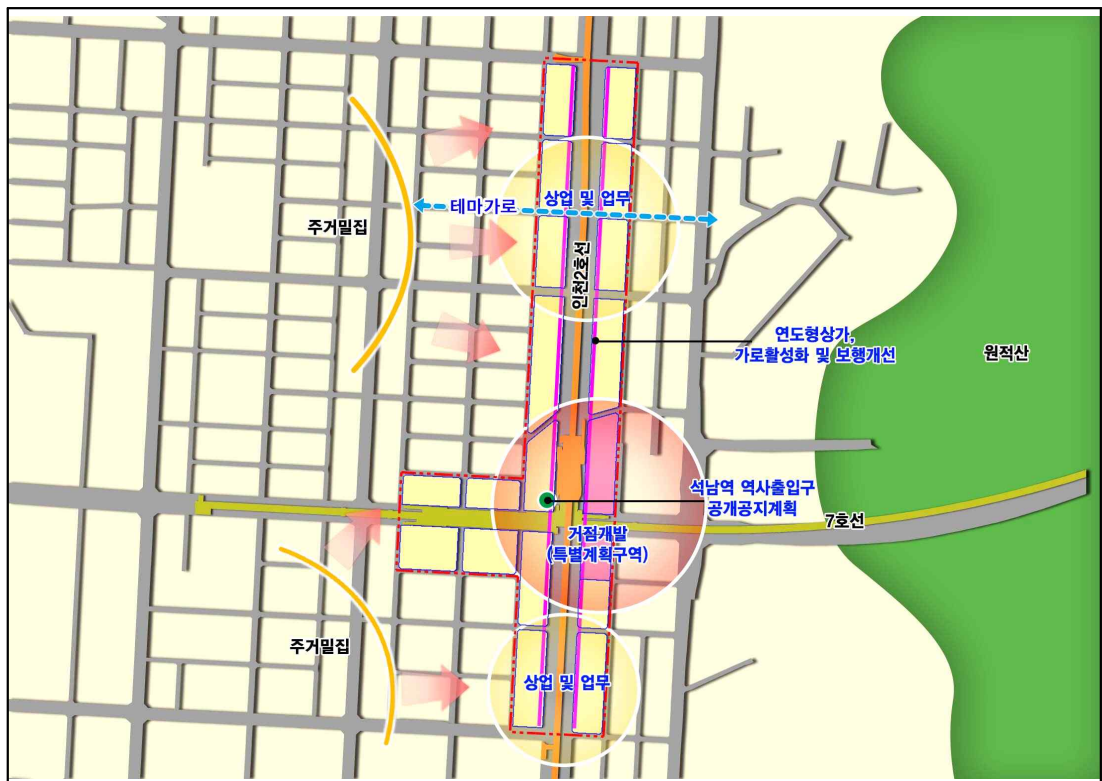
- 가로활성화를 위한 인천대로변 상업활동 유도
- 인천대로변 개방된 오픈스페이스(전면공지, 공개공지) 확보
- 공원계획과 연계한 쾌적한 보행환경 조성

석남 더블역세권 거점개발

- 석남 랜드마크, 상업 및 업무 복합, 멀티-스퀘어
- 특별계획구역으로 지정, 관리

- 업무상업 복합공간 - 주요교통결절점에 업무/상업공간의 집중
- 조정을 통한 근린상업기능 활성화 유도 및 업무공간의 집중

【 지구단위계획 구상도 】

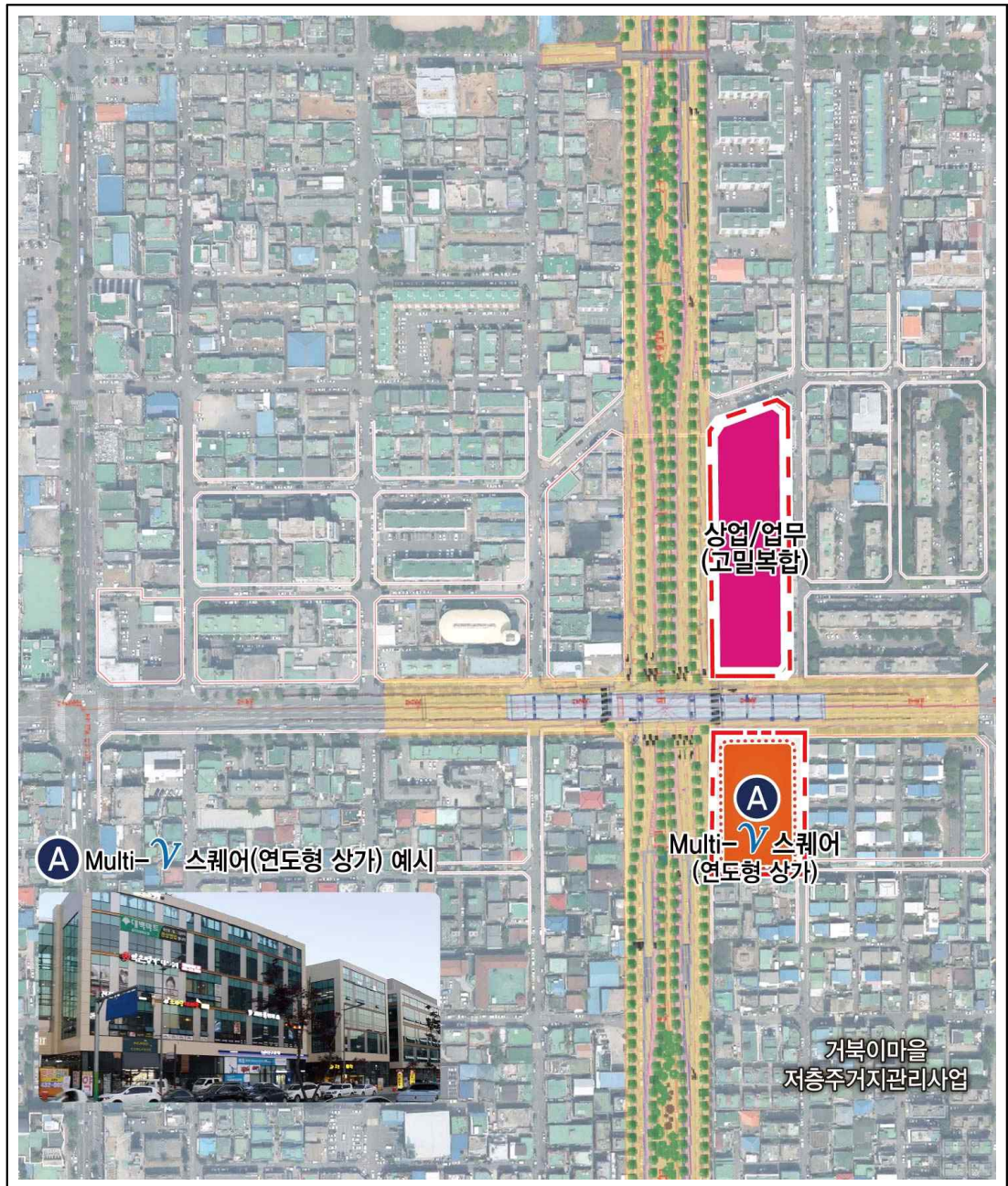


☛ 석남 더블역세권 거점개발 구상(특별계획구역)

- 역세권 인근은 특별계획구역으로 지정하여 거점개발이 가능토록 계획

구 분	도입기능	비 고
상업업무 복합시설	업무시설, 판매시설, 대형상점 등	
멀티-V 스퀘어	연도형 상가(패션아이템 로드샵, 뷰티샵, F&B)	

【 구상도 】



③ 실천전략

가. 지구단위계획구역 지정

1) 기본방향

- 공동개발을 통한 적정규모의 상권 형성 유도
- 석남역 주변 지구단위계획구역은 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역 및 일반상업지역으로 대부분 사유지로 오픈스페이스 확보 한계
- 건축선 지정 등 지구단위계획 요소 반영으로 보행공간 추가 확보 유도
- 인천대로변 근린상업기능 활성화를 위한 건축물 용도 권장
- 이면도로 차량 진출입 유도를 통한 간선도로변 원활한 교통 흐름 유도
- 인천대로변 재건축 해제 지역 포함 관리
- 석남역 더블역세권 특별계획구역 지정

2) 계획구상

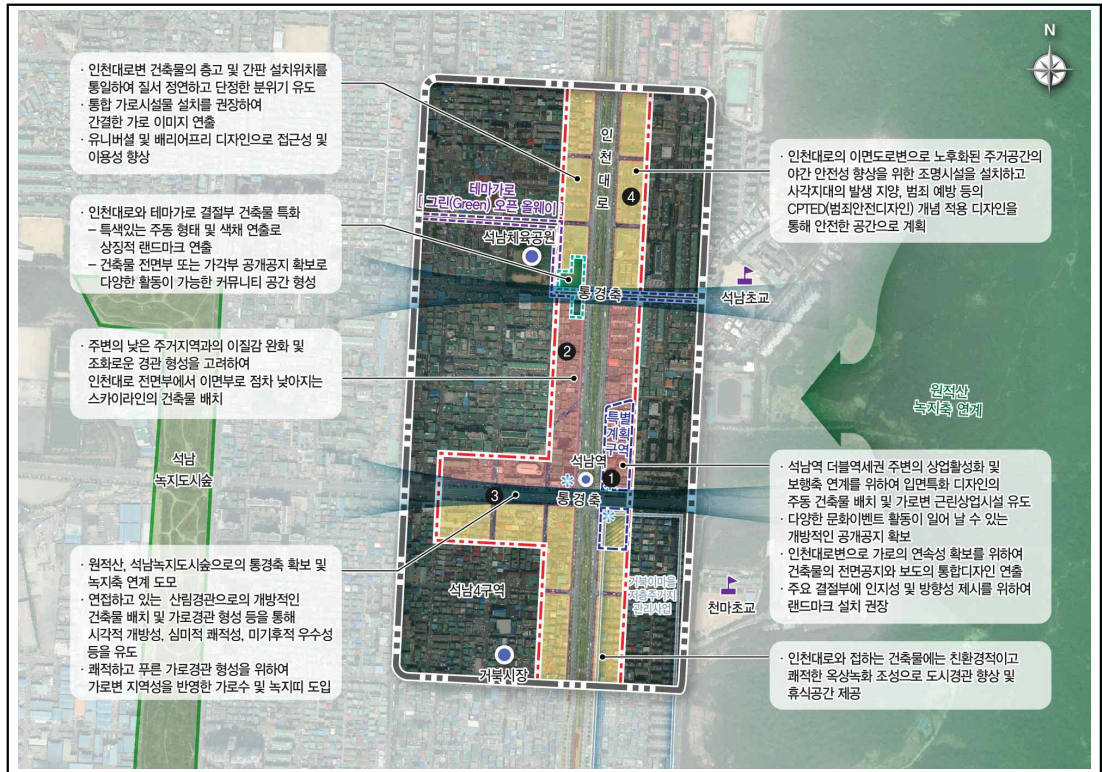
구 분	계획구상	비 고
인천대로변	<ul style="list-style-type: none"> • 이면도로 차량 진출입 유도를 통한 간선도로변 원활한 교통 흐름 유도 • 인천대로변 근린상업기능 활성화 유도 • 건축선 지정으로 보행공간 추가 확보 	-
배후필지	<ul style="list-style-type: none"> • 공동개발 권장을 통한 적정 필지구모 유도 	-
개발사업 해제지역	<ul style="list-style-type: none"> • 개발사업 해제구역(석남4 재개발 사업구역)일부 포함 관리 	-
석남역세권	<ul style="list-style-type: none"> • 특별계획구역 지정을 통한 건축사업 유도 	

나. 경관관리 기본계획

1) 경관계획

- 석남역 더블역세권 주변의 상업활성화 및 보행축 연계를 위하여 근린상업시설을 유도하고 건축물의 층고 및 간판 설치 위치를 통일하여 질서 정연하고 단정한 분위기 유도
- 주변의 낮은 주거지역과의 이질감 완화 및 조화로운 경관 형성을 고려하여 인천대로 전면 부에서 이면부로 점차 낮아지는 스카이라인의 건축물 배치
- 인천대로변으로 가로의 연속성 확보를 위하여 건축물의 전면공지와 보도의 통합디자인 연출
- 주요결절부에 다양한 문화이벤트 활동이 일어날 수 있는 개방적인 공개공지를 확보하고 인지성 및 방향성 제시를 위한 상징조형물 설치 권장
- 통합 가로시설물 설치를 권장하여 간결한 가로 이미지를 연출하고 유니버설 및 배리어프리 디자인으로 접근성 및 이용성 향상 도모
- 인천대로와 테마가로의 결절부에 특색있는 건축물 형태 및 색채 연출로 상징적 랜드마크를 연출하고 건축물 전면부 또는 각각부 공개공지 확보로 다양한 활동이 가능한 커뮤니티 공간 형성
- 인천대로의 이면도로변으로 노후화된 주거공간의 야간 안전성 향상을 위한 조명시설을 설치하고 사각지대의 발생 지양 등의 CPTED(범죄안전디자인)개념적용을 통해 안전한 공간 계획
- 원적산, 석남녹지도시숲으로의 통경축 확보 및 녹지축 연계도모를 위한 가로수 및 녹지띠 도입
- 연결하고 있는 산림경관으로의 개방적인 건축물 배치 및 가로 경관 형성 등을 통해 시각적 개방성, 심미적 쾌적성, 미기후적 우수성 등을 유도

【 경관 기본계획 】



2) 테마거리(그린(Green) 오픈 올웨이) 연계

지구단위계획구역 내 테마가로 교차지점 활성화

- 구역 내 테마가로 및 교차지점 공개공지 권장 등 활성화 유도

그린(Green) 오픈 올웨이

- 학생, 노인의 세대간 소통을 위한 열린가로
- 불필요한 공간의 효율성을 위한 공지 활용
- 학교, 복지시설 프로그램 연계 공간 조성

【 대상지 위치 및 주변현황 】



- 석남체육공원 경계부에 조성되어 있는 철재 힝스 철거로 어디서나 접근 가능한 공원 조성
- 가로와 접한 공원경계부에 불필요하고 미정비된 낮은 녹지공간 정비 및 특화된 공공시설물 설치
- 노상주차 구간 중 차량 진출입이 없고, 상가시설과 접해 있는 구간은 노상주차 지정구간을 폐지하고 소규모의 휴식공간을 조성하되, 보도와의 단차가 발생되지 않도록 계획
- 보도변 주민 포켓쉼터로 이용되는 공간은 연결 보행로로부터 바닥조명을 연속하여 설치 및 주변보다 밝은 조도의 조명시설을 설치하여 범죄를 예방하고, 연속적인 테마가로의 인지성 강화
- 자연적 감시가 일어날 수 있도록 아파트 단지 내부는 수고가 높은 수종을 식재하여 보도와의 시각적 차폐가 발생되지 않도록 하며, 보도에서 가시되는 구간은 화훼 식재 권장
- 상업시설은 진출입부, 창문 등 인접 건축물과 동일한 위치에 색채를 적용하여 통일성 확보



다. 높이구상

1) 기본방향

대상지 현황

- 제1종일반주거지역(50.0%), 제2종일반주거지역(14.5%), 일반상업지역(35.5%)임

공간구조 변화 및 용도지역 조정

- 인천대로변 옹벽 및 방음벽 철거로 가로환경 변화 예상
- 효율적 토지이용을 위하여 용도지역 조정 계획
 - 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역
 - 제2종일반주거지역 → 준주거지역(특별계획구역)
- 인천대로변 전면도로 폭 확장(10m→50m)으로 인한 건축물 높이 증가 가능

효율적 토지이용 및 근린상업기능 활성화 유도

- 인천대로변 옹벽 및 방음벽 철거로 인한 가로환경 변화, 그에 따른 유동인구 증가가 예상됨에 따라 인천대로변 근린상업활동 활성화 및 효율적 토지이용을 위한 고밀유도 필요

2) 계획구상

자율적인 근린상업활동 유도를 위하여 높이 규제 배제

- 인천대로변 주변지역 주거기능 보호, 근린상업기능 활성화 및 효율적인 토지이용을 위해 별도 높이규제를 하지 않음

서구 가로구역별 건축물 높이 고시

- 「가로구역별 건축물 높이」 지정 및 지형도면 고시(인천시 서구 고시 제 2016-153호)
- 대상지역 : 관내 일반상업지역, 준공업지역 중 건축물 높이 미 지정 지역
(예외 : _____, 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역 등 **그 밖에 건축물의 높이계획을 별도 정하고 있는 경우에는 그 해당 계획기준에 따름**)

○ 기준높이 산출식 $H = (W+L/2) \times \alpha$			
○ 도로폭원별 높이계수(α)			
용도지역	도로폭원별 높이계수(α)		
	4M이하	6M이하	6미터 초과
일반상업지역	2.0	1.8	1.5
준공업지역			
H : 기준높이(높이 설정을 위해 기준이 되는 높이로서 개별 대지(필지)에 기본적으로 허용되는 높이) W : 대지가 접한 도로의 너비 L : 가로구역 내 당해 필지 기준 좌우 2필지씩 합계 5필지내 평균 종심(縱深)길이			

라. 합리적 밀도기준

1) 기본지침

건폐율 기본 방향

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「인천광역시 도시계획조례」에 따른 용도지역별 건폐율 적용

용적률 기본 방향

- 용도지역 변경이 없는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제 52조 및 동법 시행령 46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)에 따라 용적률 완화적용
- 용도지역 변경 시 「인천광역시 도시계획조례 시행규칙」 제3조(지구단위계획구역안의 용적률) 제1항 제1호에 따라 용적률 완화적용

2) 계획구상

용도지역 조정 계획

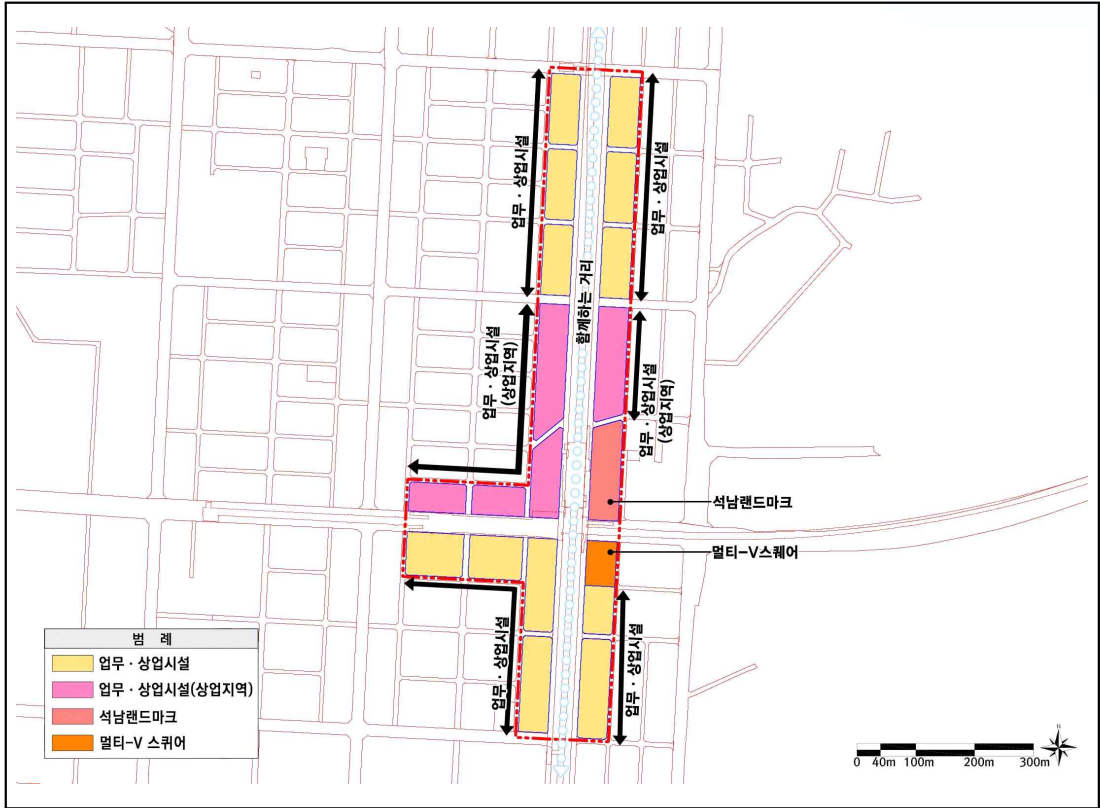
- 역세권 : 석남역(더블역세권) 인근 역세권 활성화를 위하여 특별계획구역으로 지정
 - 제2종일반주거지역 → 준주거지역(2030도시기본계획 : 상업용지)
역세권 범위 설정 : 1차역세권 : 승강장 중심으로부터 250m, 2차역세권 : 승강장 중심으로부터 500m
- 역세권 이외 구역 : 인천대로변 도시환경 변화(옹벽, 방음벽 철거)를 반영하여 근린상업기능 활성화 유도코자 제2종일반주거지역으로 변경
 - 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(2030도시기본계획 : 주거용지)

구역명	용도지역		건폐율(%)	용적률(%)	비 고
	현황	변경			
석남역 주변	제1종일반주거	제2종일반주거	60	기준:200 허용:230 상한:250	
	제2종일반주거	제2종일반주거	60	250	상한용적률은 법령에 따름
	제2종일반주거	준주거	60	기준:250 허용:410 상한:500	특계
	일반상업	일반상업	70	1,000	상한용적률은 법령에 따름

※ 석남 역세권 주변은 특별계획구역으로 지정하며 준주거지역 및 일반상업지역으로 계획
- 특별계획구역은 세부계획 수립 후 별도의 관리계획 결정절차를 이행하여야 하며, 용도지역 변경은 사업시행과 연계하여 시행

용도지역 적정성 검토

【 석남역 주변구역 도입기능 구상 】



- 및 조례에서 불허하는 용도, 가로경관 및 미관저해 용도(다중주택, 다중생활시설, 1층 숙박시설 등)를 제외한 용도를 허용하며, 건축물용도 권장을 통해 석남역 주변구역 테마컨셉이 실현될 수 있도록 함.(업무 및 상업기능의 집중)

【 석남역 주변구역 도입기능 구상 】

구분		석남역 주변구역 권장용도
F1	업무·상업시설	· 제1종근린생활시설 중 소매점 · 제2종근린생활시설 중 일반업무시설
F2	업무·상업시설 (상업지역)	· 제1종근린생활시설 중 소매점 · 제2종근린생활시설 중 일반업무시설 · 판매시설 다목 1)의 상점 · 업무시설 중 나목 일반업무시설 1)의 사무소 등
F3	석남 랜드마크	· 판매시설 중 다목 1)의 상점 · 업무시설 중 나목 일반업무시설 1)의 사무소 등
F4	멀티-V스퀘어 (연도형 상가)	· 공동주택 중 아파트(주거복합건축물) · 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설 · 판매시설 중 다목 1)의 상점

건축법시행령 별표1에 따른 분류

【 용도지역별 권장용도 실현여부 검토 】

건축물용도		2종주거 허용건축물	준주거지역 허용건축물	일반상업 허용건축물	석남역 주변구역 권장용도	비 고
공동 주택	아파트	●	●	X		
	주거복합건축물	X	●	●	●	F4
	연립주택	●	●	X		
	다세대주택	●	●	X		
	기숙사	●	●	X		
제1종 근생	1. 소매점	●	●	●	●	F1, F2, F4
	2. 휴게음식점 등	●	●	●	●	F4
	3. 이용, 미용원 등	●	●	●	●	F4
	4. 치료등을 위한 시설	●	●	●	●	F4
	5. 탁구장, 체육도장	●	●	●	●	F4
	6. 공공업무시설	●	●	●	●	F4
	7. 주민 공동이용시설	●	●	●	●	F4
	8. 에너지 공급시설 등	●	●	●	●	F4
	9. 일반업무시설	●	●	●	●	F4
제2종 근생	1. 공연장	●	●	●	●	F4
	2. 종교집회장	●	●	●	●	F4
	3. 자동차영업소	●	●	●	●	F4
	4. 서점	●	●	●	●	F4
	5. 총포판매소	●	●	●	●	F4
	6. 사진관, 표구점	●	●	●	●	F4
	7. 게임관련시설	●	●	●	●	F4
	8. 휴게음식점 등	●	●	●	●	F4
	9. 일반음식점	●	●	●	●	F4
	10. 장의사, 동물병원 등	●	●	●	●	F4
	11. 학원 등	●	●	●	●	F4
	12. 독서실, 기원	●	●	●	●	F4
	13. 체육시설	△	●	●	●	F4
	14. 일반업무시설	●	●	●	●	F1, F2, F4
	15. 다중생활시설	●	●	●	●	F4
	16. 제조업소, 수리점 등	●	●	●	●	F4
	17. 단란주점	X	X	●	●	F4
	18. 안마시술소, 노래연습장	△	△	●	●	F4
판매 시설	1. 도매시장	△	●	●		
	2. 소매시장	△	●	●		
	3. 상점	1) 소매점 2) 게임업소 등	△ X	● X	● ●	F2, F3, F4
업무 시설	1. 공공업무시설	△		●		
	2. 일반 업무시설	1) 사무소 2) 오피스텔	△ X	● ●	● ●	F2, F3

● 허용, △ 조건부허용(일부허용), × 불허

마. 지구단위계획 기준

항 목		계획기준	비 고
지구단위계획구역		지구단위 계획구역	
		특별계획구역	
지구단위 계획	용도지역	지구단위계획 구역	
		특별계획구역	
	도시계획시설		
	가구 및 획지계획		

지구단위 계획구역	<ul style="list-style-type: none"> 인천대로변 근린상업기능 활성화 및 연속성 유지 및 보행환경 개선 역세권 활성화 도모 구역설정 기준 <ul style="list-style-type: none"> - 인천대로 연결가구, 도로로 둘러싸인 가구 경계(일부 필지경계) - 인천대로 직접영향권 50m 설정(서구권역 가구 폭원) - 경계정형화, 연속성 유지(노후 아파트 등 포함) - 진행중인 정비사업구역 제외(해제구역 일부 포함) 																							
특별계획구역	<ul style="list-style-type: none"> 역세권 활성화 도모, 국·공유지 유희부지의 거점개발 가능지역 - 민간참여유도, 공공기여(기반시설 기부채납)를 통해 공공성 확보 - 별도의 도시관리계획(지구단위계획) 입안 결정 절차를 거쳐 심의 후 결정 - 일정기간 사업(정비계획, 주민제안 등) 미추진시 필지별 개발에 의한 지구단위계획으로 환원 - 특별계획구역세분화로 민간참여 유도 																							
용도지역	<ul style="list-style-type: none"> 상위계획 (2030인천도시기본계획) 반영 인천대로변 근린상업기능 활성화 및 연속성 확보 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역 - 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 - 제3종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 - 준주거지역, 일반상업지역 → 준주거지역, 일반상업지역 - 준공업지역 → 준공업지역 																							
특별계획구역	<ul style="list-style-type: none"> 상위계획 (2030 인천도시기본계획) 단계적 반영 역세권 형성에 따른 토지이용변화 예상 지역 및 지구 도시관리 정책적으로 용도지역 조정 																							
도시계획시설	<ul style="list-style-type: none"> 건축선 지정을 통한 보행공간 확보 기 결정된 도시계획시설은 기존 계획 유지 																							
가구 및 획지계획	<ul style="list-style-type: none"> 가구경계 : 도시계획도로로 구분된 블록(일부구역 현황도로 및 지적경계) 획지계획 : 획지계획 원칙적 배제(필지(대지의 단위)계획 수립) 공동개발 <ul style="list-style-type: none"> - 인천대로 전면진출입 불허 및 인천대로변 근린상업기능 활성화 유도 - 지구단위계획구역 권장용도 입지가 가능 적정면적 개발유도 ▶ 공동개발 지정 <ul style="list-style-type: none"> - 공동개발(지정)이 표시된 대지는 하나의 대지로 통합하여 개발 - 인천대로-테마가로 교차점 공개공지확보 및 적정규모 건축물 유도 ▶ 자율적 공동개발 <ul style="list-style-type: none"> - 최소개발규모 이상 최대개발규모 이내의 범위 토지소유기간 합에 의해 자율적 공동개발 가능 - 간선부 필지와 이면부 필지 상호 공동개발 할 경우 전면도로 폭이 넓은 필지의 지침을 준용 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> ※ 자율적 공동개발 제외 ·당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우 </div> <ul style="list-style-type: none"> · 최소대지규모 설정 : 최소대지규모 이하 필지 건축 불허 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>주거지역</th> <th>상업지역</th> <th>공업지역</th> <th>녹지지역</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>면적</td> <td>90㎡</td> <td>150㎡</td> <td>150㎡</td> <td>200㎡</td> <td>인천광역시 건축조례 제28조 (대지의 분할 제한)</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> · 가좌역주변구역 일부(A9)가구 660㎡ · 최대개발규모 설정 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>일반주거지역</th> <th>준주거지역</th> <th>일반상업지역</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>최대개발규모</td> <td>1,000㎡</td> <td>1,500㎡</td> <td>2,000㎡</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> ※ 최대개발규모 적용 예외 ·제3종일반주거지역, 준공업지역 제외 ·지구단위계획 최초 결정 이전에 개발된 대지 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 개발된 하나의 필지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 - 여러개의 필지위에 하나의 건축물이 건축된 경우 ·가구단위 개발 ·공동주택 개발(기숙사 제외) <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 개발 시 구역계는 정형화되어야 하며 부득이하게 요철(凹凸)형 구역계일 경우 요철부분은 주변 주민들이 이용할 수 있도록 공개공지 또는 공원 등 Open Space로 조성하여 나머지 부분이 정형화 될 수 있도록 유도 - 구역계의 정형화 여부는 현지현황을 종합적으로 고려하여 허가권자가 판단 </div>	구분	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	비고	면적	90㎡	150㎡	150㎡	200㎡	인천광역시 건축조례 제28조 (대지의 분할 제한)	구분	일반주거지역	준주거지역	일반상업지역	비고	최대개발규모	1,000㎡	1,500㎡	2,000㎡		
구분	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	비고																			
면적	90㎡	150㎡	150㎡	200㎡	인천광역시 건축조례 제28조 (대지의 분할 제한)																			
구분	일반주거지역	준주거지역	일반상업지역	비고																				
최대개발규모	1,000㎡	1,500㎡	2,000㎡																					

항 목		계획기준	비 고
지구단위 계획	건축물계획	건축물용도 <ul style="list-style-type: none"> • 계획내용 <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 : 도시계획조례 허용용도 - 권장용도 : 구역별 구상에서 제시된 공간기능 실현을 위한 권장용도 부여 - 불허용도 : 국토의 계획 및 이용에 관한법률, 인천광역시 도시계획조례에 따른 불허용도 및 교육환경보호구역 내 금지시설, 시가지경관지구 내 금지시설, 지구단위계획요소 반영 <ul style="list-style-type: none"> ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름 - 지정용도 : 근린상업기능 활성화를 위한 건축물 1층 용도지정 • 전면부 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 서구 : 지하철역사 출입구 인접가구 중 인천대로 및 대로변 건축물1층의 전면부에 한하여 제1, 2층 근린생활시설 지정 - 미추홀구 : 주요도로교차로 인접가구 중 인천대로 및 대로변 건축물1층의 전면부에 한하여 제1, 2층 근린생활시설 지정 - 공동사항 : 테마가도가 설정된 도로변 건축물1층의 전면부에 한하여 제1, 2층 근린생활시설 지정 - 상가구간을 제외한 구간은 건축물 1층에 구역별 건축물용도 권장 - 일반상업지역 및 준공업지역은 근린생활시설 지정계획 배제 <ul style="list-style-type: none"> ※ 건축물용도지정구간 : 건축물 주된벽면이 인천대로와 일치하게 배치(나머지 구간은 권장) 	
		건축물밀도 <ul style="list-style-type: none"> • 건폐율 <ul style="list-style-type: none"> - 국토계획법 및 인천시 조례의 용도지역·지구별 건폐율 적용 • 용적률(용도지역 유지) <ul style="list-style-type: none"> - 기준용적률 : 조례에서 정한 용적률 범위안에서 별도로 정함 - 허용용적률 : 조례에서 정한 용적률 범위안에서 별도로 정함 - 상한용적률 : 기반시설 기부채납 및 공개공지 추가제공에 대한 인센티브 적용 <ul style="list-style-type: none"> ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름 • 용적률(용도지역 변경) <ul style="list-style-type: none"> - 기준용적률 : 변경전 용적률 - 허용용적률 : 변경전 용적률+((변경후 용적률-변경전 용적률)*2/3)이내 - 상한용적률 : 변경후 용적률 이내 <ul style="list-style-type: none"> ※ 인천광역시 도시계획조례 시행규칙 제3조 적용 ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름 	
		건축물높이 <ul style="list-style-type: none"> • 기본방향 <ul style="list-style-type: none"> - 공간구조 변화 및 용도지역 반영 - 효율적 토지이용 및 자율적 근린상업기능 활성화 유도 • 높이계획 <ul style="list-style-type: none"> - 자율적인 건축행위 및 근린상업기능 활성화 유도를 위하여 별도 높이규제 배제(인천대로변에 한하여 건축물 1층 층고는 4m 이하로 함) - 구역별 밀도(건폐율, 용적률) 범위 내 자율적 활용 유도 <ul style="list-style-type: none"> ※ 수봉2구역 준주거지역 15층이하(수봉산 인근 고도지구 고려) 	
		건축선 <ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 구역 내의 특색 있는 가로경관 연출, 보행이동성 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 확보 - 인천대로변 : 주거지역 2m(보행공간 확보), 상업지역 3m(상업활동 유도) 적용 - 이면도로변 : 0.6m~1.0m(보차혼용통로 차량 교행 및 보도공간 확보) - 테마가로변 : 1m(보행공간 확보) • 전면공지 활용계획 <ul style="list-style-type: none"> - 전면공지 : 보도부속형, 차도부속형, 테라스형 - 일반주거지역 : 보도부속형, 차도부속형 - 준주거지역, 일반상업지역 : 테라스형 	
		용적률 완화 <ul style="list-style-type: none"> • 종류 <ul style="list-style-type: none"> - 유도형 : 자율적공동개발, 건축물용도 권장 - 규제형 : 공동개발 지정, 건축물 용도 지정, 건축한계선, 보차혼용통로 개설, 옥상녹화 - 의무형 : 환경친화적 건축물 • 실현가능한 항목 설정 <ul style="list-style-type: none"> • 유도형 + 규제형 = 총량의 70%이내 • 의무형(환경친화적 건축물) = 총량의 30%이상 - 의무형 미달시 유도형 적용불가 	

항 목		계획기준		비 고
지구단위 계획	기타사항	교통처리	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입 <ul style="list-style-type: none"> 차량출입구는 접하는 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치 가구단위로 개발하는 경우 통과성 이면도로 설치 또는 이면도로에 주차서비스도로(폭원 4.0m 이상) 조성 주차장 <ul style="list-style-type: none"> 주차장은 보행활동에 저해되지 않도록 연접필지와 공동주차장 설치하는 것을 권장 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획에 명시 공동주차통로는 폭이 좁은 이면도로에 설치 	
		공지	<ul style="list-style-type: none"> 전면공지 <ul style="list-style-type: none"> 보도부속형 : 전면공지가 인도와 접하는 경우 보행자의 원활한 통행을 위하여 보도기능을 담당토록 조성 테라스형 : 휴식공간의 제공이 가능할 수 있도록 조성(준주거지역, 일반상업지역) 차도부속형 : 전면공지가 차도 또는 보차혼용통로에 접하는 경우 차량 또는 보행자의 통행이 원활하도록 조성 공개공지 <ul style="list-style-type: none"> 공개공지는 인천광역시 건축조례 제36조 규정을 준수 보행결절점, 테마가로변 휴게공간의 확보가 필요한 구간에 배치 ▶ 조성위치 <ul style="list-style-type: none"> 공개공지는 지상부 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(한 면이 4분의 1이상 접할 것)으로서 일반인의 접근(계단 이용 제외) 및 이용이 편리한 장소에 설치 중로 이상의 도로가 교차하는 대지는 교차지점에 설치 위치가 지정된 경우 지정 위치에 조성 	
		경관	<ul style="list-style-type: none"> 간판 및 기타구조물 <ul style="list-style-type: none"> 「옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한 . 완화 규정 고시」 내용을 준수하여야 하며, 그 외 사항은 「옥외광고물 등 관리법」 및 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」를 준수 상기 항에서 정하지 아니한 사항은 「인천광역시 옥외광고물 가이드라인」을 준수 녹색주차장 <ul style="list-style-type: none"> 일조량이 하루 4시간 이상 되는 곳으로, 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설을 설치하도록 함 대지안의 조경 <ul style="list-style-type: none"> 「건축법」제42조(대지의 조경) 제2항, 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), 「인천광역시 건축조례」제22조(조경면적 등) 및 제23조(식재 등 조경기준) 등을 따름 옥상녹화 <ul style="list-style-type: none"> 인천대로와 접한 필지에서 건축할 경우 인천대로와 인접한 부분에 옥상면적의 20% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 하며, 건축법에 따른 범위 내에서 대지안의 조경면적으로 인정 가능 (아파트의 경우 제외) 	
		기타	<ul style="list-style-type: none"> 기존 건축물이 지구단위계획 결정으로 적합하지 아니하게 된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령에 따라 증축, 개축, 재축, 대수선 또는 용도변경은 가능하나, 시행령에서 정하지 않은 사항은 지구단위계획을 따라야 함 	



제4장. 부문별 계획

1. 지구단위계획구역에 관한 계획
2. 토지이용 및 시설에 관한 계획
3. 가구 및 건축물 등에 관한 계획
4. 기타사항에 관한 계획

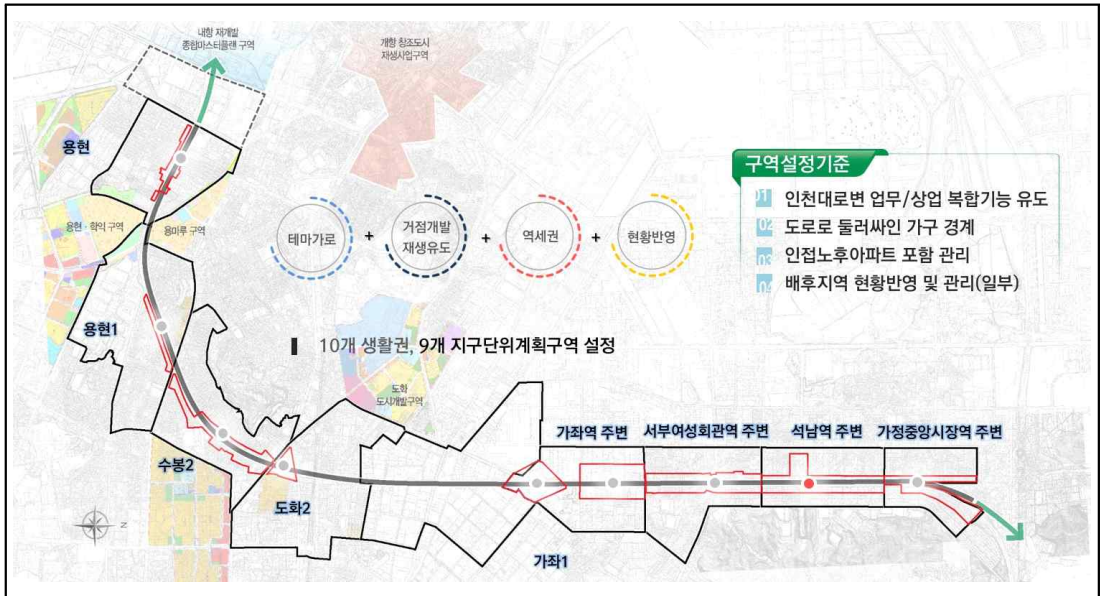
제4장. 부문별 계획

1 지구단위계획 구역에 관한 계획

가. 기본방향

-  인천대로의 공간구조변화에 대응하여 당해구역의 체계적 관리를 위한 구역설정
 - 필지의 근린상업기능 활성화 유도, 가로환경 및 보행환경 개선을 목표
-  역세권 및 거점개발로 인한 파급효과 기대
 - 역세권 및 거점개발 구상 지역은 특별계획구역 지정하여 주변지역 파급 효과 기대

【 지구단위계획 구역 설정 구상 】



【 지구단위계획 구역 설정 기준 】

항목	계획기준
지구단위 계획구역	<ul style="list-style-type: none"> • 인천대로변 근린상업기능 활성화 및 연속성 유지 • 역세권 활성화 도모 • 구역설정 기준 <ul style="list-style-type: none"> - 인천대로 연접가구, 도로로 둘러싸인 가구 경계 - 인천대로 직접영향권 50m 설정(서구권역 가구 폭원) - 경계정형화, 연속성 유지(노후 아파트 등 포함) - 진행중인 정비사업구역 제외(해제구역 일부 포함)
특별 계획구역	<ul style="list-style-type: none"> • 역세권 활성화 도모, 국·공유지 유휴부지의 거점개발 가능지역 <ul style="list-style-type: none"> - 민간참여유도, 공공기여(기반시설 기부채납)를 통해 공공성 확보 - 별도의 도시관리계획(지구단위계획) 입안·결정 절차를 거쳐 심의 후 결정 - 일정기간 사업(정비계획, 주민제안 등) 미추진시 필지별 개발에 의한 지구단위계획으로 환원 - 특별계획구역세분화로 민간참여 유도

☐ 석남 지구단위계획구역

- 양측 도로로 구획된 연접 블록
- 주변 주택재개발 해제구역(석남4구역) 포함 관리
- 개통 예정(2020년)인 7호선 연장 계획 반영, 더블역세권 지역에 특별계획구역 지정 관리

나. 지구단위계획 구역에 관한 계획

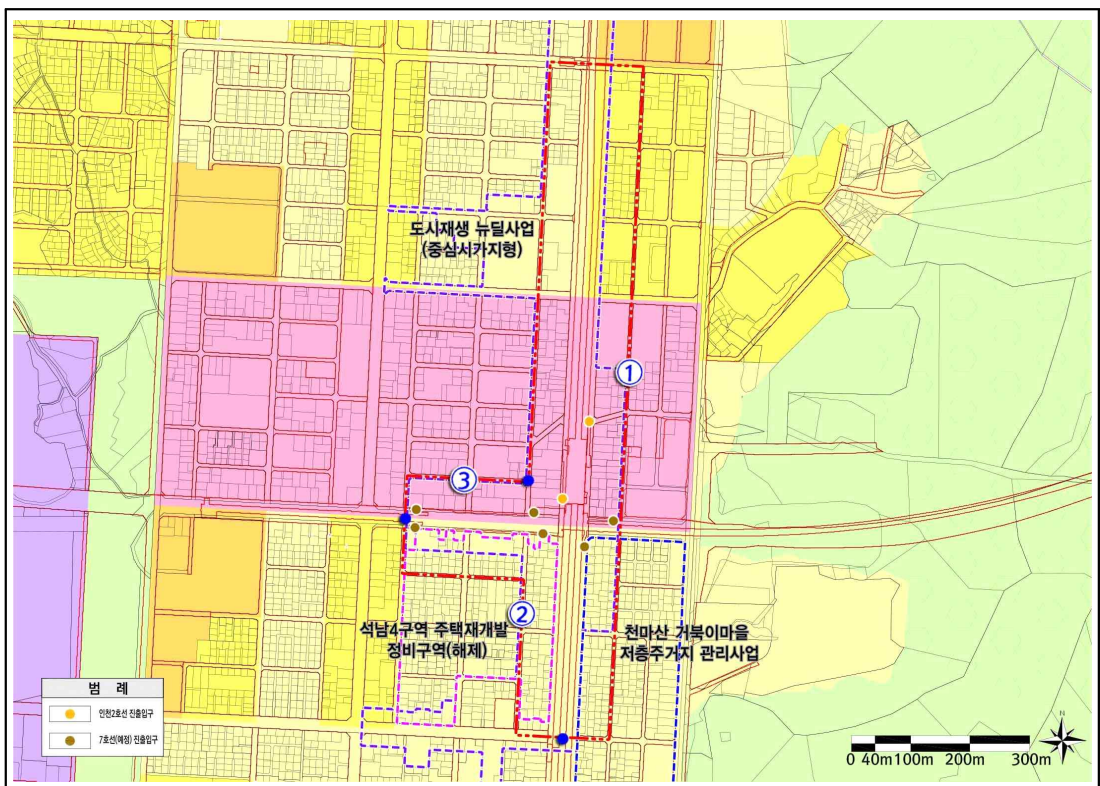
① 지구단위계획구역 결정

도면표시 번호	구역명	위 치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
-	석남역 주변	서구 석남동 495-8번지 일원	-	증) 214,235	214,235	-

② 지구단위계획구역 경계설정 사유

연번	결정사유
①	인천대로변 근린상업활동 유도 및 가로환경 개선 구간(도로중심선)
②	석남4주택재개발정비구역 해제구역 포함관리(도로중심선)
③	서울7호선 석남역(예정) 주변지역 관리(도로중심선)

【 지구단위계획 구역에 관한 계획도 】



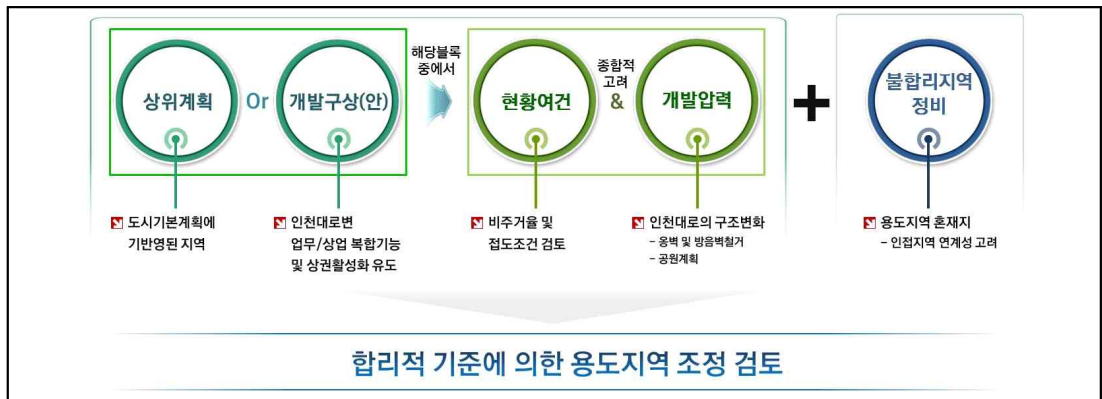
② 토지이용 및 시설에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 계획

1) 용도지역 조정기준 설정

기본방향

- 조정기준을 설정하여 필요지역에 한해 용도지역 조정 검토
 - 상위계획에 반영되었거나 개발구상에서 개발거점 등으로 제시된 지역
 - 비주거용, 접도조건 등 현황여건과 역세권 개발압력을 종합적으로 고려하고, 블록 내 용도지역 혼재지 정비 등 감안하여 설정
- 개별 조건들을 종합적으로 분석·검토하여 적정 용도지역 설정
- 민간부문의 활력 제고 및 형평성에 대한 주민민원 방지
- 용도지역 조정을 통해 지역정비 및 역세권 활성화 도모
- 2030도시기본계획 반영



용도지역 조정기준

- 상위계획, 개발구상, 현황여건(비주거용), 현황여건(접도조건), 개발압력, 기타사항(주변여건고려)

항목	계획기준
용도지역	<ul style="list-style-type: none"> • 상위계획 (2030인천도시기본계획) 반영 • 인천대로변 근린상업기능 활성화 유도(기존 용도지역 가급적 유지) <ul style="list-style-type: none"> - 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역 - 제2종일반주거지역 → 제2종일반주거지역 - 제3종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 - 준주거지역, 일반상업지역 → 준주거지역, 일반상업지역 - 준공업지역 → 준공업지역



특별계획구역 용도지역 조정 검토

- 추정(서구)
 - 2016년 현재 상업지역 면적 : 4.33km²
 - 2025년 (사업시행 후) 상업지역 면적(추정) : 4.84km² (증 0.51km²)

【인천시 서구 2025년 상업용지 면적 산정】

구분	2016년	2025년	비고
인구(인)	52만	58만	증) 6만
상업지역 면적(km ²)	4.33	4.84	증) 0.51

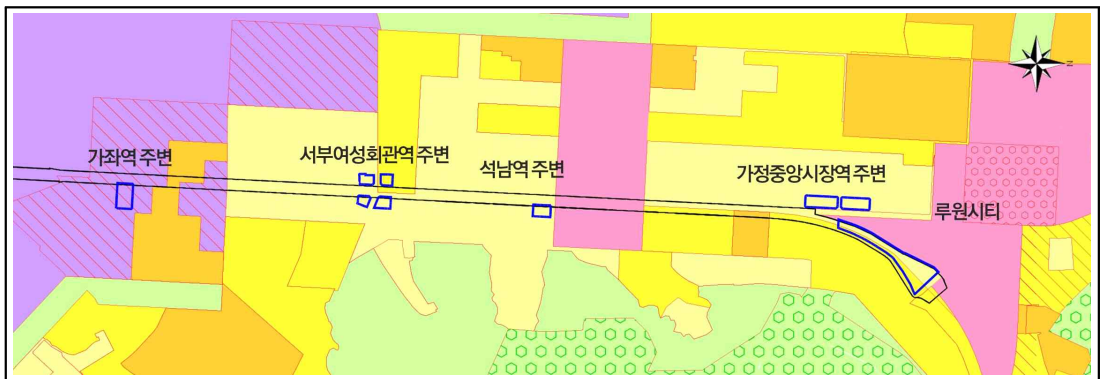
2016년 인구 및 상업지역 면적 : 2017년 서구 통계자료
 ※ 2025년 상업용지 추정 : 2030인천도시기본계획 상업용지 소요면적 산정식

•상업용지 추정(생활권)

- 서구생활권(인천대로 주변지역 기본계획)면적 / 서구 면적 = 2.8%
- 서구상업지역 면적대비 생활권 적정 상업지역 면적 = 4.84km² × 2.8% = 0.135km²
- 인천대로 주변 생활권 상업지역 면적(현황) : 0.212km² (기확보) (+0.077km²)

【서구 생활권 상업용지 면적 산정】

구분	서구/생활권 면적비율		적정 상업지역 면적		생활권 상업지역 면적(km ²)	비고
	면적(km ²)	비율(%)	면적(km ²)	비율(%)		
서구	131.51	100.0	4.84	100.0	-	-
생활권	3.70	2.8	0.135	2.8	0.212(+0.077)	면적 기 확보



•서구 생활권 특별계획구역 계획

- 용도지역 : 준주거지역(대상지의 권장 도입기능은 공공문화공간 및 상업, 업무시설 등으로 서 준주거지역에서 건축물 용도계획의 목적 실현가능)으로 계획

※ 서구지역 내 상업지역 면적 대비 생활권 내 상업지역은 면적비율 이상 확보하고 있고, 대상지 주변으로 루원시티, 석남역 주변 등 대규모 상업지역이 분포하여 상업기능을 이미 수행중임

법적근거

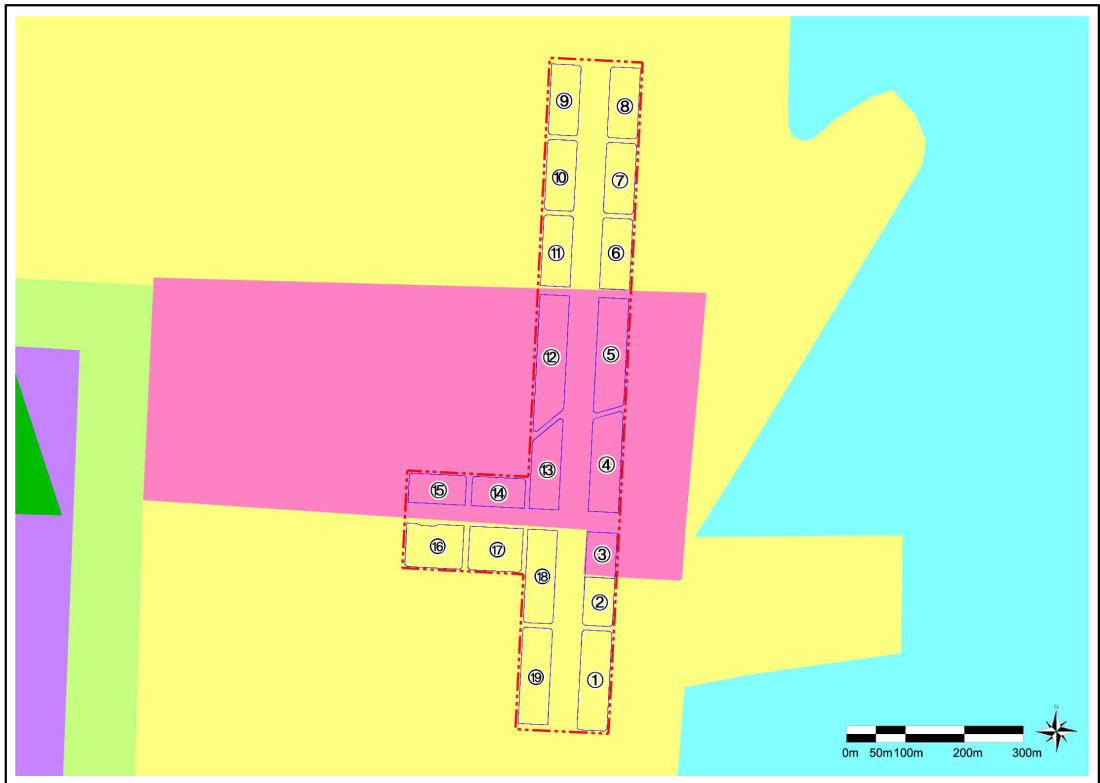
- 3-3-3에 따라 해당 용도지역의 테두리 안에서 세분화된 용도지역으로 변경 가능
 - 예) 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역
특별계획구역은 세부계획 수립 후 별도의 관리계획 결정절차를 이행하여야 하며, 용도지역은 관리계획 결정(변경)시 변경

2) 조정여건분석

① 상위계획

- 석남역 주변구역은 「2030년 인천도시기본계획」 상 주거용지 및 상업용지로 계획되어 있음
 - 인천대로변 : 석남역주변지역 및 북측의 대규모상업용지 주변을 제외한 토지는 주거용지로 계획되어 있음
 - 역세권 : 석남역 주변 토지는 상업용지로 계획되어 있음

【 2030 인천도시기본계획 토지이용계획도 】



② 개발구상

- 개발구상을 통해 당해 구역의 미래상과 활성화 전략을 검토하고, 실행수단으로써 인천대로변 근린상업기능 활성화 방안 등을 제시
- 인천대로의 도로구조 변화에 따라 인천대로 주변지역으로 개발압력 가중이 예상되며, 인천대로변의 현 용도지역 적정성을 검토하고, 필요시 이의 조정을 통해 개발구상의 실현성 제고가 필요

③ 주거지역 내 용도지역 조정의 적정성 검토

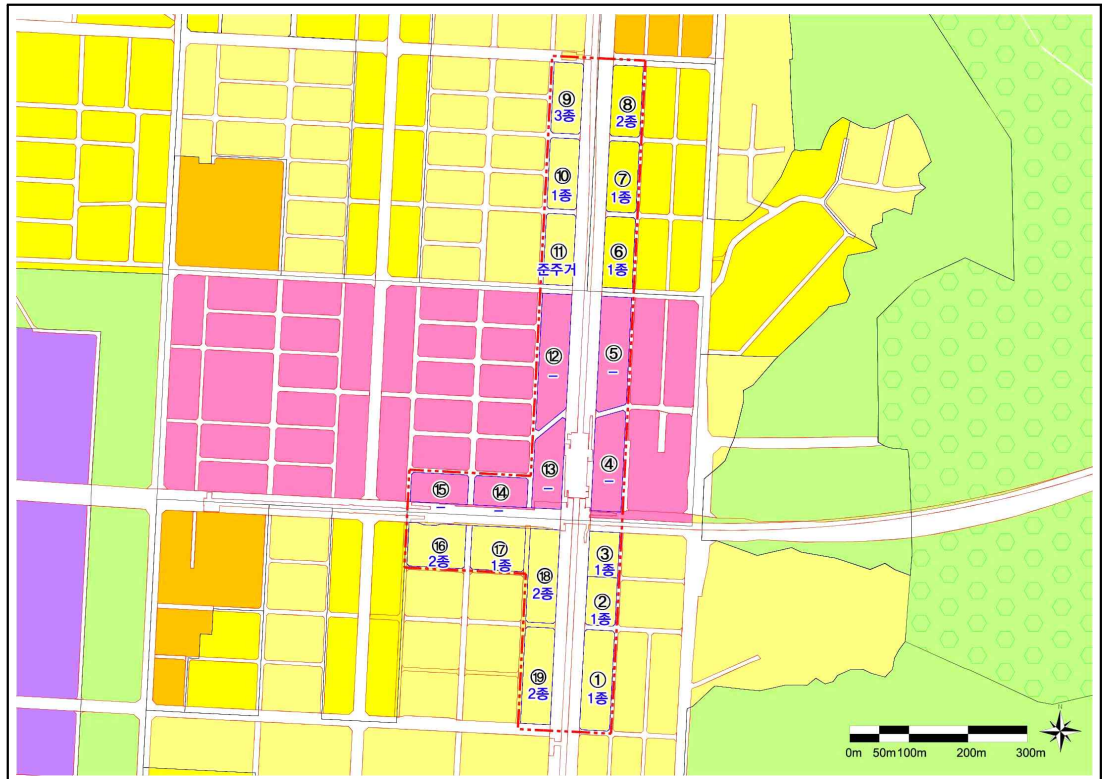
입지특성에 의한 분석

- 입지특성에 의한 판정기준 및 지표 검토결과
 - 각각의 후보 대상지는 제1, 2, 3종 및 준주거후보로 나타남

【 입지특성에 의한 검토기준 및 판정결과 】

판정기준 및 지표	판정결과	비고
· 자연경관지구내부, 최고고도지구(15m이하)내부 · 집단역사문화미관지구 및 문화재보호구역, 문화자원보존지구 · 공원 및 녹지 내부	제1종 확정	-
· 단독주택 · 다가구 · 다세대 및 연립주택이 주로 입지한 지역 · 비주거율 20%이하인 지역	제1종 후보	특성 혼재지
· 비주거율 20~30%이하인 지역 · 제1종 및 제3종후보 입지특성에 해당되지 아니한 지역	제2종 후보	
· 계획적으로 중·고층주택지(15층이상)로서 정비가 완료되었거나 정비하는 것이 바람직한 지역 및 그 주변지역 · 중·고층주택을 입지시켜 인근의 주거 및 근린생활 시설 등이 조화될 필요가 있는 지역(비주거율 30~50%이하)	제3종 후보	
· 주거용도와 상업용도가 혼재된 지역(비주거율 50%초과)	준주거 후보	
· 역세권 포함지역, 간선도로(폭 25m이상)변		⑪

2025 인천광역시 도시관리계획 정비」, 용도지역 조정기준 매뉴얼(2016. 09.) : 도시균형계획과
 ※ 판정결과와 후보 확정 중 준주거 후보는 판정기준 및 지표 기준을 모두 충족해야 함
 ※ 비주거율(%) : 비주거건축물동수 ÷ 총건축물동수 × 100 (건축물1동의 주용도를 기준으로 주택, 비주택으로 구분)
 ※ ④, ⑤, ⑫, ⑬, ⑭, ⑮ 구간은 일반상업지역으로 검토제외



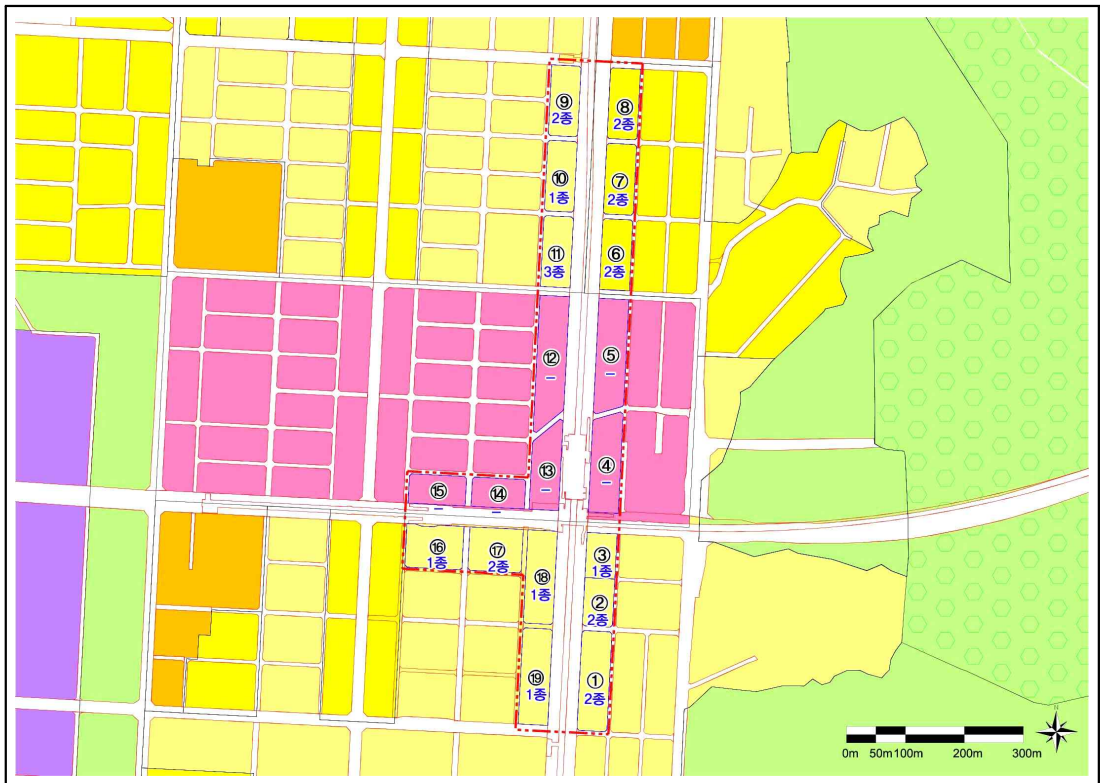
개발밀도에 의한 분석

- 의한 분석은 입지특성에 의한 분석 결과를 토대로 각 후보지 분석
 - 각각의 후보 대상지는 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역으로 검토됨

【 개발밀도에 의한 검토기준 및 판정결과 】

입지특성 판정결과	용 적 륜	판정결과				판정결과
		1종	2종	3종	준주거	
제1종 후보	· 용적률 150%이하 건물이 총 건물의 90%이상	○				⑩, ③
	· 용적률 200%이하 건물이 총 건물의 90%이상		○			②, ⑦, ⑱
	· 용적률 200%초과 건물이 총 건물의 10%이상		○			①, ⑥
제2종 후보	· 용적률 200%이하 건물이 총 건물의 90%이상	○				⑯, ⑱, ⑲
	· 용적률 250%이하 건물이 총 건물의 90%이상		○			⑧
	· 용적률 250%초과 건물이 총 건물의 10%이상			○		-
제3종 후보	· 용적률 250%이하 건물이 총 건물의 90%이상		○			⑨
	· 용적률 300%이하 건물이 총 건물의 90%이상			○		-
	· 용적률 300%초과 건물이 총 건물의 10%이상				○	-
준주거 후보	· 용적률 300%이하 건물이 총 건물의 90%이상			○		⑪
	· 용적률 300%초과 건물이 총 건물의 10%이상				○	-

2025 인천광역시 도시관리계획 정비, 용도지역 조정기준 매뉴얼(2016. 09.) : 도시균형계획과
 ※ ④, ⑤, ⑫, ⑬, ⑭, ⑮ 구간은 일반상업지역으로 검토 제외



조정대상지 기준에 의한 분석 검토

- , 용적률 및 층수에 의한 판정결과 현 지정된 용도지역과 별다른 차이점을 보이지 않는 지역 중 건축물 용도현황(비주거용 등), 주변지역 개발 등으로 파급효과가 예상되는 지역, 준주거지역 및 상업지역으로 둘러싸인 지역을 대상으로 종 상향 조정 검토

•조정대상지 기준에 의한 분석검토 블록

- ③, ⑩, ⑯, ⑱, ⑲

•검토결과

- ③ : 인접지역이 상업용지이며, 특별계획구역으로 지정하여 고밀복합개발계획 수립지역
- ⑩ : 제1종일반주거지역 적합으로 분석되나, 현재 제1종일반주거지역의 높이 규제인 4층에 부적합한 6층높이의 아파트로 이용되고 있는 점을 고려하여 제2종으로 조정
- ⑯ : 비주거용 22.6%, 길주로(폭35m)인접, 석남역세권(250m반경) 내 100% 포함된 지역으로 조정대상지 기준에 적합하므로 제2종일반주거지역으로 조정
- ⑱ : 비주거용 25.6%, 인천대로(폭50m)인접, 석남역세권(250m반경) 내 100% 포함된 지역으로 조정대상지 기준에 적합하므로 제2종일반주거지역으로 조정
- ⑲ : 비주거용 29.7%, 인천대로(폭50m)인접, 석남역세권(250m반경) 내 57.3% 포함된 지역으로 조정대상지 기준에 적합하므로 제2종일반주거지역으로 조정

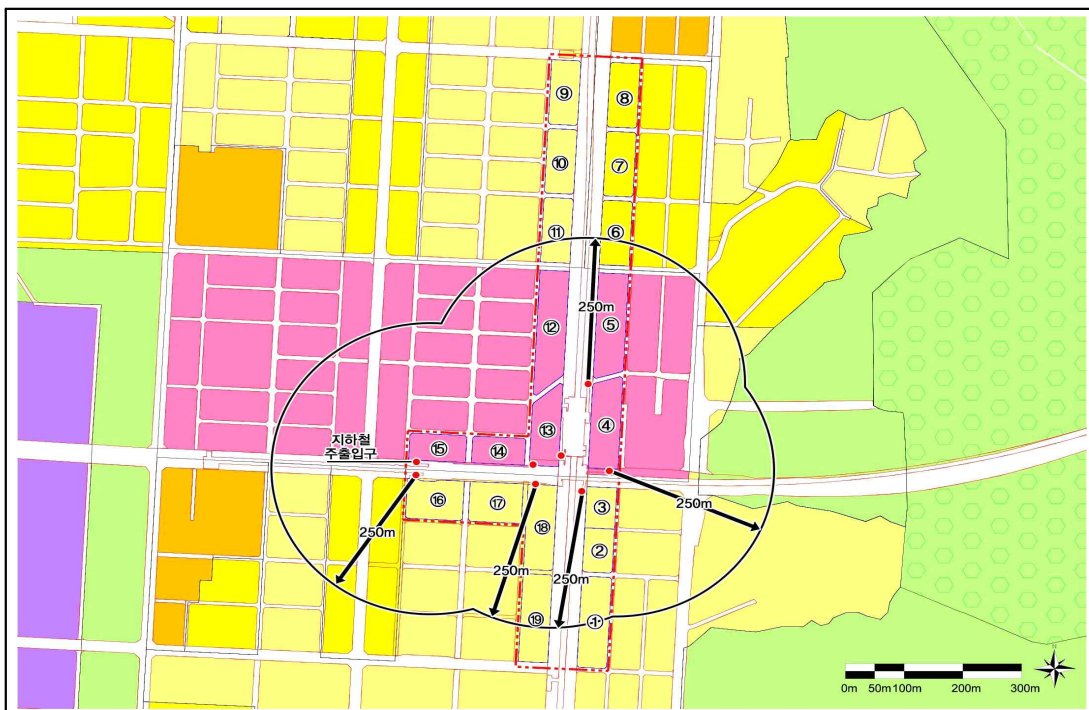
역세권 범위 : 서울특별시지구단위계획수립기준(2017) 2-5-3 용어의 정의 - 1차역세권:250m, 2차역세권:500m

【 조정대상지 기준에 의한 분석 기준】

용적률 판정결과	판정기준 및 지표		판정결과			
			제1종	제2종	제3종	준주거
제1종일반 주거지역	비주거용20% 이상인 지역 · 인접지역이 고층의 주거 및 상업용지로 개발 되었거나 계획이 수립된 지역 · 준주거지역 및 일반상업지역으로 둘러싸인 지역	· 간선도로(폭 25m이상)에 1면이상 인접한 지역	×	○	×	×
		· 블록내 50%이상인 역세권에 포함된 지역	×	○	×	×
제2종일반 주거지역	비주거용30% 초과한 지역	· 간선도로(폭 25m이상)에 1면이상 인접한 지역	×	×	○	×
제3종일반 주거지역		· 블록내 50%이상인 역세권에 포함된 지역	×	×	×	○
	비주거용50% 초과한 지역	· 간선도로(폭 25m이상)에 1면이상 인접한 지역	×	×	×	×
		· 블록내 50%이상인 역세권에 포함된 지역	×	×	×	×

※ 후보 확정은 후보별 판정기준 및 지표 기준을 모두 충족해야 함

【 역세권 범위 검토 】

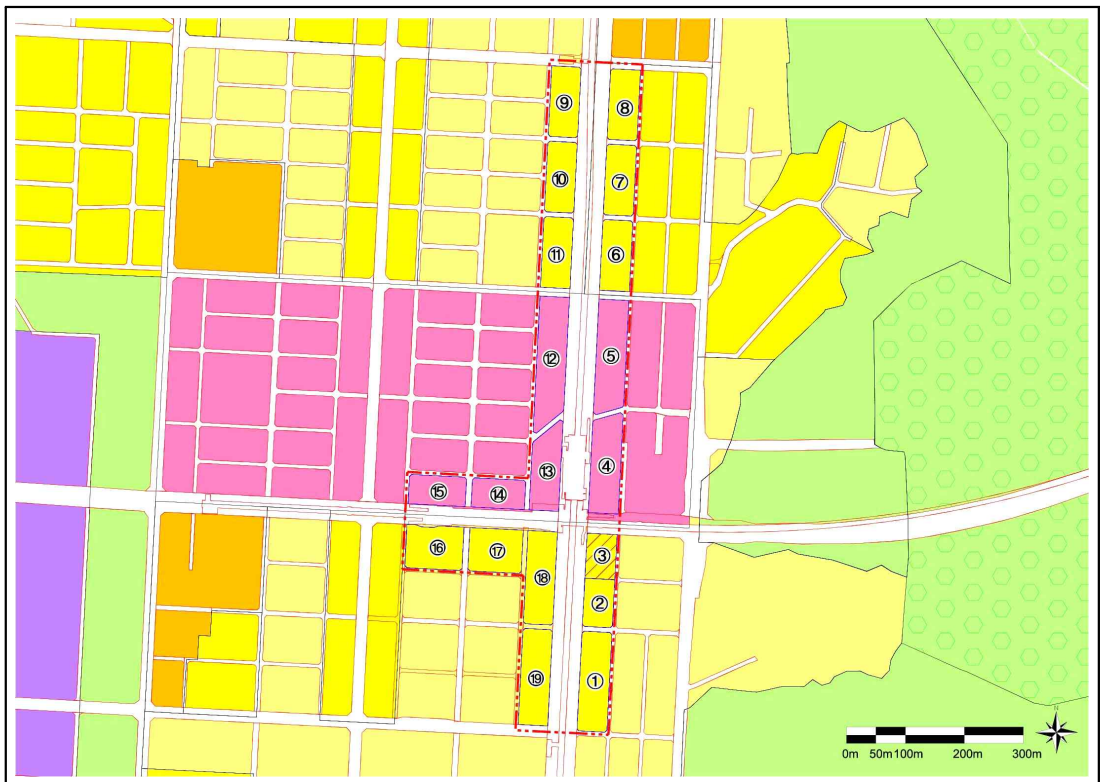


3) 조정검토지 선정

- 주변구역 주거지역의 용도지역조정 검토결과 , 제2종일반주거지역으로 검토된 12개 블록은 인천대로변 근린상업기능 활성화를 위하여 제2종일반주거지역으로 계획, 제3종일반주거지역으로 검토된 ⑪ 구간은 구역내 용도지역 연속성을 위하여 제2종일반주거지역으로 계획, 1종일반주거지역으로 검토된 ⑩구간은 현재 건축물의 이용형태를 고려하여 제2종일반주거지역으로 조정
- ③구간은 제2종일반주거지역으로 검토결과가 나오나 역세권 활성화를 위하여 특별계획구역으로 결정 후 준주거지역으로 계획(제2종일반주거지역 변경후 특별계획구역 개발시 준주거반영)

위치	현재 용도지역	상위계획	개발구상	입지여건	개발밀도	기타	변경검토 용도지역
①	제1종일반	주거용지	인천대로정비	제1종 후보	제2종일반	-	제2종일반
②	제1종일반	주거용지	인천대로정비	제1종 후보	제2종일반	-	제2종일반
③	제1종일반	상업용지	역세권활성화	제1종 후보	제1종일반	조정대상지	준주거
④	일반상업	상업용지	역세권활성화	-	-	-	일반상업
⑤	일반상업	상업용지	인천대로정비	-	-	-	일반상업
⑥	제2종일반	주거용지	인천대로정비	제1종 후보	제2종일반	-	제2종일반
⑦	제2종일반	주거용지	인천대로정비	제1종 후보	제2종일반	-	제2종일반
⑧	제2종일반	주거용지	인천대로정비	제2종 후보	제2종일반	-	제2종일반
⑨	제1종일반	주거용지	인천대로정비	제3종 후보	제2종일반	-	제2종일반
⑩	제1종일반	주거용지	인천대로정비	제1종 후보	제1종일반	건축현황고려조정	제2종일반
⑪	제1종일반	주거용지	인천대로정비	준주거 후보	제3종일반	용도지역 통일	제2종일반
⑫	일반상업	상업용지	인천대로정비	-	-	-	일반상업
⑬	일반상업	상업용지	역세권활성화	-	-	-	일반상업
⑭	일반상업	상업용지	역세권활성화	-	-	-	일반상업
⑮	일반상업	상업용지	역세권활성화	-	-	-	일반상업
⑯	제1종일반	주거용지	인천대로정비	제2종 후보	제1종일반	조정대상지	제2종일반
⑰	제1종일반	주거용지	인천대로정비	제1종 후보	제2종일반	-	제2종일반
⑱	제1종일반	주거용지	인천대로정비	제2종 후보	제1종일반	조정대상지	제2종일반
⑲	제1종일반	주거용지	인천대로정비	제2종 후보	제1종일반	조정대상지	제2종일반

【 용도지역 변경검토 】

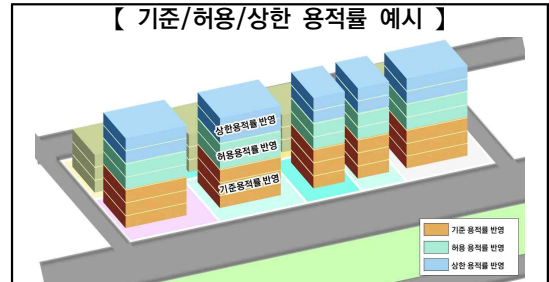


4) 적용방안

① 종상향에 따른 용적률 적용

- 용도지역 및 지구단위계획요소 반영(인센티브 적용)에 따른 용적률 차등 적용
- 적정개발규모 공동개발, 건축선확보, 건축물 용도 준수 등 지구단위계획 요소를 충족하였을 때에 한하여 허용용적률을 적용

구분	제1종일반주거지역→제2종일반주거지역		
	기준	허용	상한
용적률	200%	최대 230%	최대 250%
	변경전 용적률	인센티브 적용시	토지 기부채납시



허용용적률 산정식 : (변경후 용적률 - 변경전 용적률) × 2/3 이내

5) 용도지역 상황에 따른 공공기여(기부채납)

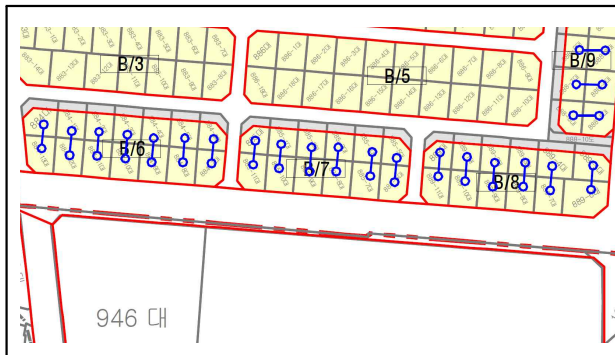
① 용도지역변경(지가상승)에 대한 이익환수방안 검토

- 지구단위계획수립지침 3-3-4

3-3-3. 후단에 따라 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역으로 변경되는 경우 또는 법 제43조에 따른 도시군계획시설 결정의 변경 등으로 행위제한이 완화되는 사항이 포함되어 있는 경우에는 해당 지구단위계획구역 내 기반시설의 부지를 제공하거나 기반시설을 설치하여 제공하는 것을 고려하여 용적률 또는 건축제한을 완화할 수 있도록 계획할 것.
- 토지가치 상승분의 범위 내에서 기반시설 확보 및 기반시설의 설치비용 부담

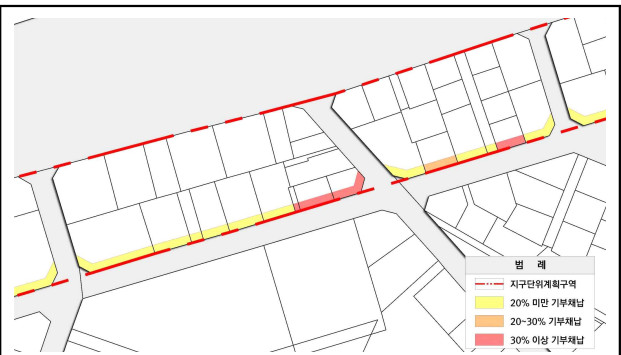
- 이익환수의 한계(기준시가지 정비)로 일괄적인 기부채납 불가
 - 토지의 비정형화로 균등한 기부채납 어려움
 - 개발사업에 의한 용도지역 변경(용적률 상승)과 상이
 - 취약계층 밀집지역(소규모 및 노후 건축물 밀집)

【 기부채납 사례_굴포천 지구단위계획 사례 】



- 공동개발 지정
- 기부채납 배제 용도지역 상향불가 주민동의 절차 이행 (전부 동의시에 해당블럭 용도지역 변경)

【 기부채납 적용 한계 (현황 분석) 】



- 토지구획정리사업으로 조성된 필지로 필지규모 상이 (필지별 동일한 기부채납 불가)
- 일부필지는 기부채납에 따른 토지축소로 건축행위 불가

6) 용도지역 계획

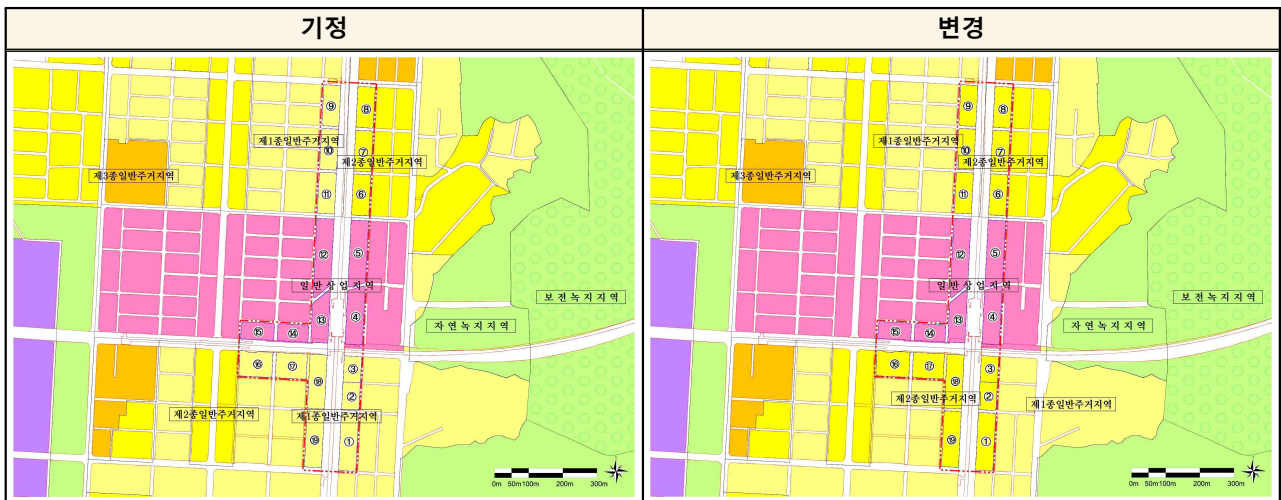
① 인천대로변

- ~ 19 : 인천대로변 근린상업기능 및 상권활성화 유도
 - ①~③, ⑨~⑪, ⑯~⑰ : 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역
 - ④, ⑤, ⑫~⑭ : 일반상업지역(변경없음)
 - ⑥~⑧ : 제2종일반주거지역(변경없음)

② 거점개발구역(석남역)

- ③, ④ : 역세권 활성화 유도
 - ③ : 제2종일반주거지역 → 준주거지역
 - ④ : 일반상업지역(변경없음)

【 용도지역 결정(기정, 변경)도 】




특별계획구역은 세부계획 수립 후 별도의 관리계획 결정절차를 이행하여야 하며, 용도지역은 관리계획 결정(변경)시 변경

7) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(m ²)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	214,235	-	214,235	100.0	
주거 지역	소계	138,146	-	138,146	64.5
	제1종일반주거	107,072	감) 107,072	-	-
	제2종일반주거	31,074	증) 107,072	138,146	64.5
상업 지역	소계	76,089	-	76,089	35.5
	일반상업지역	76,089	-	76,089	35.5

나. 용도지구에 관한 계획

1) 기본방향

-  인천대로 개량 구간 기본방향
 - 대한 내용 변경 없음(용도지구 통·폐합 반영)

2) 용도지구에 관한 계획

① 대상지 용도지구 현황

- 길주로변 일반상업지역 내 시가지경관지구 결정되어 있음
- 철도보호지구 : 철도 경계로부터 30m
 - 철도보호지구에 해당하는 필지는 건축행위시 해당법률(철도안전법)에서 정하는 바를 이행하여야 함.

② 용도지구 계획

- 기존 용도지구는 지구단위계획구역 및 주변지역의 연계성을 고려하여 용도지구 제한사항 유지하며 인천대로에 대하여 미관보호를 위하여 시가지경관지구에 준하는 규제 적용

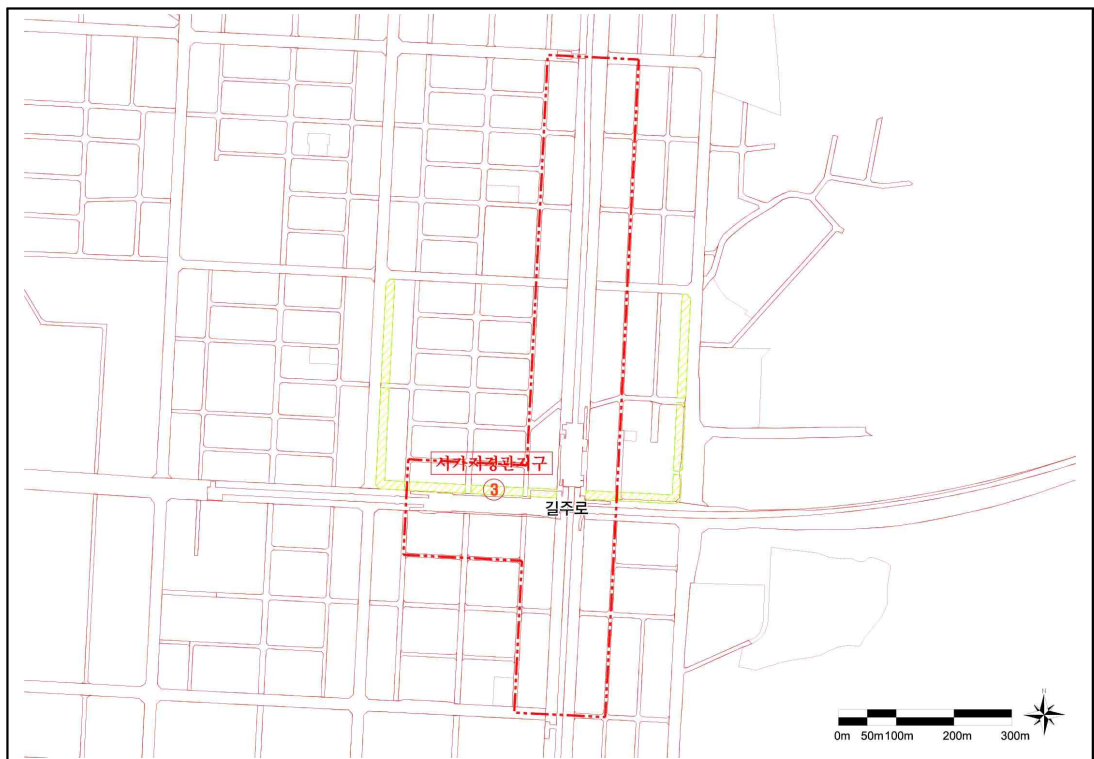
③ 용도지구 결정

경관지구

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초결정일	비고
기정	3	길주로	시가지 경관지구	석남동 526-3번지, 석남동 493번지	4,307 (9,900)	660	편측15	인고제1,063호 (1987.1.8)	

면적 ()는 전체 면적임

【 용도지구에 관한 계획도 】



다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

1) 기본방향

- 결정된 도시계획시설은 기존 계획 유지

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

① 교통시설

도로

•도로 총괄표

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)
합계	27	4,314 (26,992)	86,458	4	653 (9,632)	13,372	18	2,390 (15,658)	69,311	5	1,271 (1,702)	3,775
광로	1	1,140 (10,450)	57,165	-	-	-	1	1,140 (10,450)	57,165	-	-	-
대로	1	364 (7,152)	10,967	1	364 (7,152)	10,967	-	-	-	-	-	-
중로	3	370 (3,050)	3,257	2	212 (2,150)	1,638	1	158 (900)	1,619	-	-	-
소로	22	2,440 (6,340)	15,069	1	77 (330)	767	16	1,092 (4,308)	10,527	5	1,271 (1,702)	3,775

연장 ()는 전체 연장임

•도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	25	50 (35.1~ 150.6)	보조 간선	1,140 (10,450)	용현동 광3-4	가정동 587-1	일반 도로	-	인고 제2020-178호 (2020.6.1.)	중복결정 -경인선(990m) -인천도시철도2호선 (586m, 213~215 정거장 지상부시설) -30호교통광장(8,824m ²) -68호 근린공원(6,379m ²) -2호 근린공원(1,434m ²) -3호 근린공원(1,711m ²)
기정	대로	1	11	35~76	주간선	364 (7,152)	석남동 광3-9	부천 시계	일반 도로	-	건고 제1975-75호 (75.5.20.)	
기정	중로	1	43	20	국지 도로	54 (690)	광2-25	중1-27	일반 도로	-	건고 제1971-546호 (1971.09.13)	
기정	중로	1	54	20	국지 도로	158 (1,460)	석남동 광3-9	석남동 중1-57	일반 도로	-	건고 제1968-8호 (1968.10.23)	
기정	중로	2	38	15	-	158 (900)	석남동 중1-27	석남동 중1-57	-	-	-	
기정	소로	1	13	10	국지 도로	77 (330)	석남동 151-17	석남동 548-10	일반 도로	-	건고 제1967-736 (1967.11.11)	
기정	소로	2	11	10	국지 도로	54 (364)	석남동 대1-11	석남동 중2-38	-	-	-	
기정	소로	2	34	6~ 10	국지 도로	54 (364)	석남동 중2-38	석남동 대1-11	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	37	8	국지 도로	54 (313)	석남 중1-56	광2-25	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	40	8	국지 도로	314 (314)	석남동 중1-54	석남동 중2-38	-	-	-	
기정	소로	2	41	8	국지 도로	54 (314)	석남 중1-56	광2-25	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	44	8	국지 도로	364 (364)	석남동 중2-38	석남동 대1-11	-	-	-	
기정	소로	2	48	8	국지 도로	71 (275)	석남 소2-34	광2-25	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	49	8	국지 도로	198 (198)	석남동 소2-34	석남동 소2-44	-	-	-	
기정	소로	2	50	8	국지 도로	54 (164)	광2-25	석남 중1-57	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	51	8	국지 도로	54 (165)	광2-25	석남 중1-57	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	52	8 (8~12)	국지 도로	56 (167)	광2-25	중1-57	일반 도로	-	-	

[]

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	54	8	국지 도로	77 (330)	석남동 539-23	석남동 540-28	일반 도로	-	건고 제1967-736 (1967.11.11)	
기정	소로	2	55	8	국지 도로	54 (310)	석남동 540	석남동 549-1	일반 도로	-	건고 제1967-736 (1967.11.11)	
기정	소로	2	56	8	국지 도로	336 (336)	석남동 550	석남동 549-10	일반 도로	-	건고 제1967-736 (1967.11.11)	
기정	소로	2	57	8	국지 도로	54 (165)	광2-25	석남동 1-57	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	58	8	국지 도로	54 (165)	광2-25	석남동 1-57	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	32	6	국지 도로	376 (376)	석남동 1-54	석남동 2-38	-	-	-	
기정	소로	3	34	6~10	국지 도로	363 (363)	석남동 2-38	석남동 1-11	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	41	6	국지 도로	200 (200)	석남동 543-1	석남동 545-1	일반 도로	-	건고 제1967-736 (1967.11.11)	
기정	소로	3	44	6	국지 도로	174 (605)	석남동 2-57	석남동 2-29	-	-	-	
기정	소로	3	a	6	국지 도로	158 (158)	석남동 1-11	석남동 2-57	-	-	-	

()는 전체시설 내용임

철도

- 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	-	철도	도시철도 (인천도시철도2호선)	인천광역시 서구 오류동 291-5	인천광역시 남동구 193	검암역 가림오거리 주안역 시청역	1,140 (30,901)	15,544 (536,010.7)	인고 제2009-136호 (09.04.27)	• 중북결정 - 광2-25호선 (586㎡) - 213~215 정거장 차상부시설
기정	-	철도	도시철도 (서울도시철도7호선 석남연장)	인천광역시 청천동 112	인천광역시 서구 석남동 609	-	364 (4,165)	11,139 (63,886.0)	2014.04.30. 제2014-225호	

※ ()는 전체시설 내용임

【 기반시설 결정도 】



③ 가구 및 건축물 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 계획기준

① 가구계획

- 구분된 블록을 기준으로 가구 설정
 - 8m이상 도시계획도로로 구분된 블록 기준
 - 부득이한 경우 구역 현황을 고려하여 일부구간 8m미만도로(4~6m 도시계획도로 및 현황 도로) 및 지적경계로 가구 설정

② 획지계획

- 획지계획이 필요한 일부구역에 한하여 획지계획

③ 조성계획

공동개발

- 공동개발이라 함은 2이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하는 것을 말함

자율적 공동개발

- 자율적 공동개발이라 함은 대지경계선을 접하는 인접 필지간에 서로 합의하여 건축주가 선택적으로 공동개발을 추진하는 것을 말함. 단 공동개발로 인하여 최소개발규모 미만 잔여 필지 발생, 맹지발생, 부정형, 세장형 등 불합리한 대지형태의 개발은 불허

기본방향

- 인천대로변 근린상업기능 활성화유도
- 자율적 공동개발을 기본원칙으로 하되, 계획실현을 위하여 필요한경우에 한하여 공동개발지정 및 획지계획 수립

2) 가구, 획지 및 공동개발에 관한 계획

① 공동개발 지정

기본방향

- 공동개발(지정)이 표시된 대지는 하나의 대지로 통합하여 개발
 - 인천대로-테마가로 교차점 공개공지확보 및 적정규모 건축물 유도

② 자율적 공동개발

기본방향

- 이상 최대개발규모 이내의 범위에서 적정면적 개발 유도
- 대지경계선을 접하는 필지소유자 간 합의가 성립되어 하나의 대지로 통합하여 최대규모 내에서 개발
- 간선부 필지와 이면부 필지간 자율적 공동개발을 하는 경우 전면도로의 폭원이 넓은 필지의 계획 내용을 이행

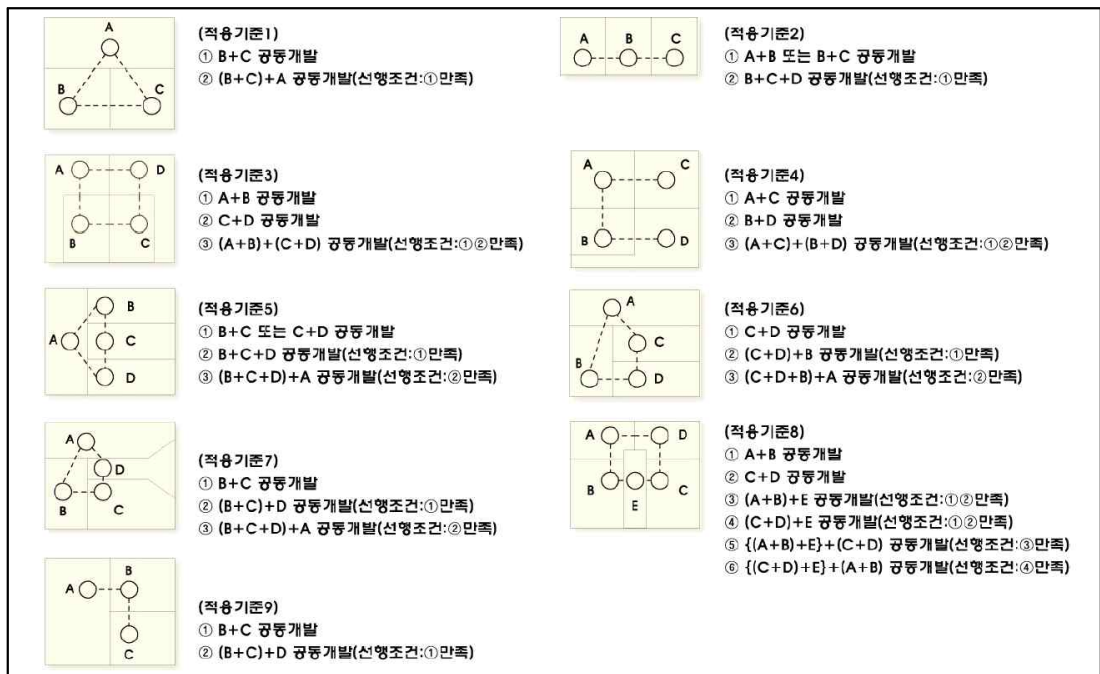
적용을 우선으로 하는 필지

- 당해 필지 면적 또는 인접필지가 최소대지규모에 미달하는 필지
- 도로모퉁이변 또는 가구 내부의 필지로서 차량 진출입이 곤란한 필지
- 주민의 자발적 동의에 의한 가구단위 개발

공동개발 불허

- 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우

【 자율적 공동개발 적용기준 】



상기 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 함

③ 최소개발규모 설정

- 이하 필지 건축 불허
- 인천광역시 건축조례 제28조(대지의 분할 제한)기준

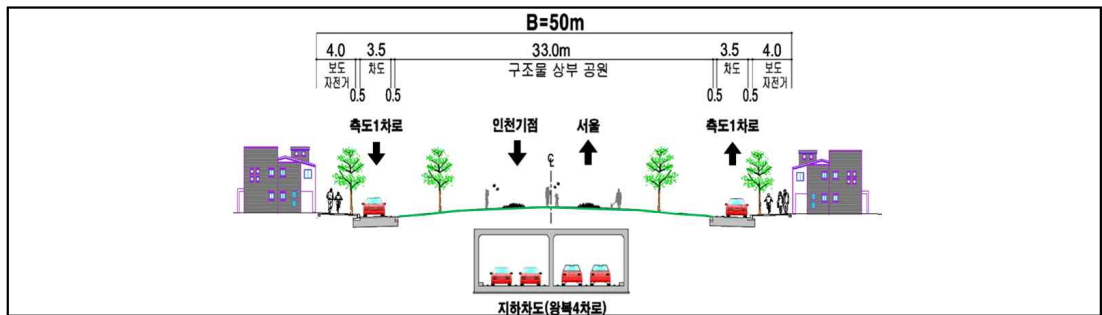
구분	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	비고
면적	90㎡	150㎡	150㎡	200㎡	인천광역시 건축조례 제28조

④ 용도지역별 최대개발규모 설정

검토전제

- 인천대로 폭원 : 50m (중앙공원 33m, 도로17m)

【 인천대로 】



- 적정개발규모 검토기준 : 종로(17m)

규모검토

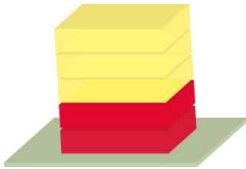
- “살고싶은 도시 건설을 위한 도시개발편람”의 획지 및 가구계획 참고
- 가구 및 획지의 기준을 주거용지와 상업·편익시설용지로 구분하여 정의하며, 인천대로변 업무/상업 복합기능 활성화를 위하여 “상업·편익시설용지”의 “종로변 선형 상업지역의 가구구성”을 참고

【 살고싶은 도시 건설을 위한 도시개발편람(한국토지공사, 2007.11) 】

구분		내용	
주거 용지	단독주택용지	사용목적 및 세장비 등 고려	
	공동 주택 용지	연립주택	연립주택의 유형과 주호 당 평형규모를 고려
		아파트	도시의 특성, 주변여건, 도로, 어린이공원 및 놀이터, 가구내 상가배치 필요성 등을 고려
상업· 편익 시설 용지	집중형 상업 지역	대로변	업무시설, 백화점 등 대형필지를 배치
		종로변	전문상업 및 일반상업 등 중형필지를 배치
		소로변	소규모 숙박시설, 기타 서비스시설 등 소형필지를 배치
	선형 상업 지역	대로변	대로변에 접하는 가구는 차량이 전면도로 대신 이면도로에서 진출입하도록 하고 판매시설이나 업무시설 등 대규모 건축물을 수용할 수 있는 중대형 필지로 획지를 분할한다.
		종로변	종로 이하의 가로에 접하는 가구에서는 대규모 건축물의 입지가 어려우므로 중소규모의 필지를 수용하도록 획지를 분할한다.

• 2층 일반주거지역

- 건축물 1~2층 근린생활시설 건축시 부지면적 도출
- 건축법 시행령 별표 제1, 2종 근린생활시설 연면적(300㎡, 500㎡, 1,000㎡)중 최대면적 1,000㎡기준
- 1층 바닥면적 500㎡(1,000㎡/2개층) 활용 가능한 부지면적 833㎡ → 1,000㎡ 적용



- 대지면적 : 833㎡
- 건폐율 : 60%
- 연면적 : 2개층 연면적 1,000㎡ (바닥면적 : 500㎡)

→ 최대개발규모 : 1,000㎡ 적용(대지면적 833㎡)

【 상업·편익시설용지 획지의 규모 】

구분	소규모	중규모	대규모
면적	300~1,000	1,000~2,000	2,000이상

살고싶은 도시 건설을 위한 도시개발편람(한국토지공사, 2007.11)

• 일반상업지역

- 상업·편익시설용지 중 대규모 최소인 2,000㎡ 적용

【 상업·편익시설용지 획지의 규모 】

구분	소규모	중규모	대규모
면적	300~1,000	1,000~2,000	2,000이상

※ 살고싶은 도시 건설을 위한 도시개발편람(한국토지공사, 2007.11)

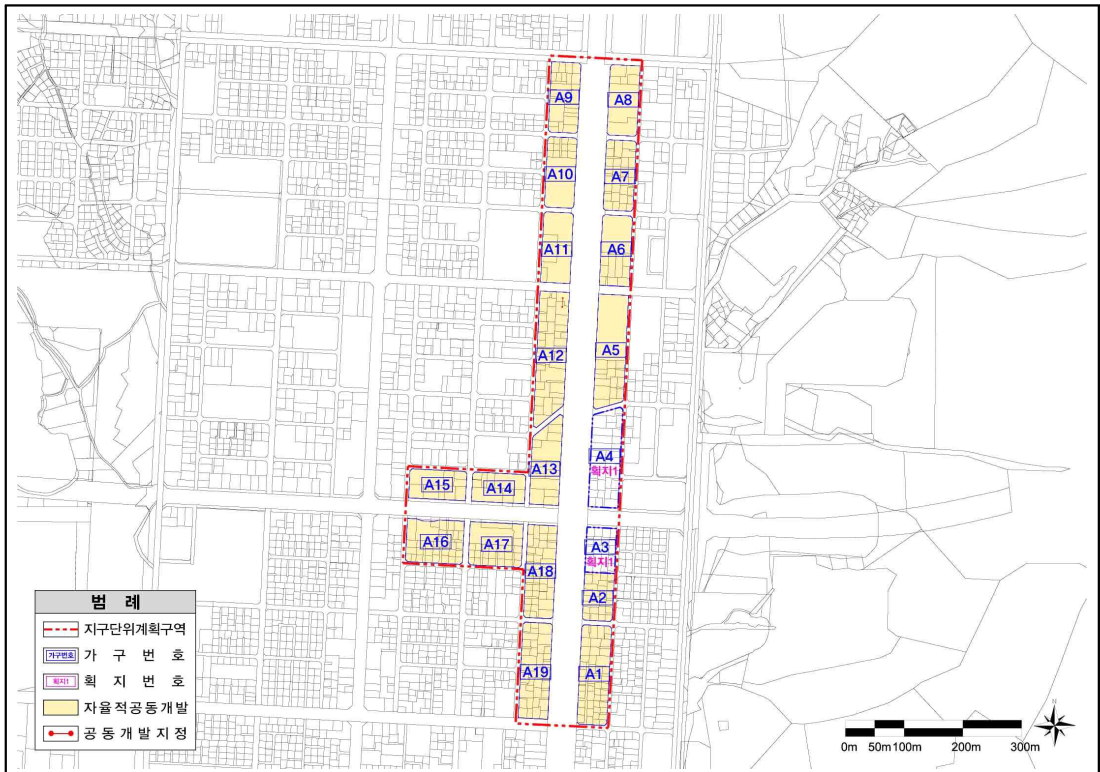
☛ 최대개발규모 설정

- 이상 필지 건축 불허
 - 경미한 사항은 완화계획 가구에 한하여 적용
- 「살고싶은 도시 건설을 위한 도시개발편람」 상업·편익시설용지 획지의 규모의 소규모, 중 규모 획지크기 적용

용도지역	최대개발규모(m ²)	비고
제2종일반주거지역	1,000	·최대개발규모 적용 예외 -지구단위계획 최초 결정 이전에 개발된 대지 ※기존 개발된 하나의 필지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 ※여러개의 필지위에 하나의 건축물이 건축된 경우 -가구단위 개발 -공동주택 개발(기숙사 제외) ※공동주택 개발 시 구역계는 정형화되어야 하며 부득이하게 요철(凹凸)형 구역계일 경우 요철부분은 주변 주민들이 이용할 수 있도록 공개공지 또는 공원 등 Open Space로 조성하여 나머지 부분이 정형화 될 수 있도록 유도 ※구역계의 정형화 여부는 현지현황을 종합적으로 고려하여 허가권자가 판단
제3종일반주거지역	-	
준주거지역	1,500	
준공업지역	-	
일반상업지역	2,000	

순번	구역	컨셉		용도지역		도입기능 (권장)	개발규모		용도완화시 권장항목
		생활권	지구단위계획구역	현황	계획		최소	최대	
-	석남역 주변	Multi-Complex 더블역세권을 활용한 복합 상업문화공간 조성	업무상업복합공간 주요교통절점에 업무상업공간의 집중 - 쇼핑, 업무 등	1중주거 2중주거 일반상업	2중주거 2중주거 일반상업	판매/업무	90 90 150	1,000 1,000 2,000	-

【 가구 및 획지에 관한 계획도 】



3) 가구 및 획지 결정 조서

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획지		필지		비고
			위치	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
					석남동 556대	270.4	
					석남동 556-1대	254.4	
					석남동 556-3대	101.0	
					석남동 556-4대	239.1	
					석남동 556-5대	175.8	
					석남동 556-6대	182.4	
					석남동 556-7 대	172.0	
					석남동 556-8대	413.7	
					석남동 556-9대	143.7	
					석남동 556-10대	285.0	
					석남동 556-12대	53.8	
					석남동 556-13대	104.7	
					석남동 556-14대	186.1	
					석남동 556-15대	113.6	
					석남동 556-16대	108.2	
					석남동 556-17대	153.2	
					석남동 556-18대	141.6	
					석남동 556-19대	151.7	
					석남동 556-20도	7.0	
					석남동 556-21도	641.4	
					석남동 556-22대	158.2	
					석남동 556-23대	157.0	
					석남동 556-25대	148.9	
					석남동 556-27대	135.9	
					석남동 556-28대	113.0	
					석남동 556-29대	18.7	
					석남동 556-30대	147.8	
					석남동 556-31대	146.2	
					석남동 556-32대	147.5	
					석남동 556-35대	153.3	
					석남동 556-36대	155.2	
					석남동 556-38대	255.5	
					석남동 556-40도	39.0	
					석남동 556-41대	239.3	
					석남동 556-42대	241.1	
					석남동 556-43대	226.9	
	A1	8,601.7					

[]

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획지		필지		비고
			위치	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
A1	8,601.7				석남동 556-44도	60.2	
					석남동 556-45대	225.8	
					석남동 556-46대	255.6	
					석남동 556-47대	124.4	
					석남동 556-48대	115.7	
					석남동 556-49대	111.3	
					석남동 556-50대	111.9	
					석남동 556-51도	31.6	
					석남동 556-52대	128.1	
					석남동 556-53대	123.0	
					석남동 556-54대	117.1	
					석남동 556-55대	116.9	
					석남동 556-56도	34.7	
					석남동 556-57대	120.5	
					석남동 556-58대	109.6	
					석남동 556-59대	112.5	
					석남동 556-60대	119.2	
					석남동 556-61도	32.1	
			석남동 556-64대	167.2			
			석남동 556-65도	2.0			
A2	4,147.4				석남동 551-3대	150.4	
					석남동 551-5대	146.6	
					석남동 551-6대	133.2	
					석남동 551-7대	348.6	
					석남동 551-10대	253.5	
					석남동 551-11대	253.5	
					석남동 551-20대	147.2	
					석남동 551-21대	143.6	
					석남동 551-22대	130.0	
					석남동 551-23도	48.4	
					석남동 551-24대	130.0	
					석남동 551-25대	130.1	
					석남동 551-26대	134.3	
					석남동 551-27대	133.6	
			석남동 551-28대	194.3			
			석남동 551-29대	146.5			
			석남동 551-30대	172.7			
			석남동 551-31대	165.2			

[]

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획지		필지		비고
			위치	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
A2	4,147.4				석남동 551-32대	145.9	
					석남동 551-33대	190.8	
					석남동 551-34대	160.0	
					석남동 551-35도	18.1	
					석남동 551-37도	40.8	
					석남동 551-38대	219.7	
					석남동 551-39대	236.6	
					석남동 551-58대	169.5	
					석남동 551-60도	1.3	
					석남동 551-61도	3.0	
A3	3,895.4	획지1	3,895.4	석남동 551대	202.9	특별계획구역① (3,895.4m ²)	
				석남동 551-1대	173.9		
				석남동 551-8대	183.5		
				석남동 551-9대	224.5		
				석남동 551-12대	158.9		
				석남동 551-13도	48.6		
				석남동 551-14대	156.8		
				석남동 551-15대	173.9		
				석남동 551-16대	173.9		
				석남동 551-17대	158.8		
				석남동 551-19도	48.4		
				석남동 551-20대	6.6		
				석남동 551-21대	30.1		
				석남동 551-40대	224.5		
				석남동 551-41도	40.8		
				석남동 551-42대	183.4		
				석남동 551-43도	40.8		
				석남동 551-46대	199.6		
				석남동 551-47대	199.4		
				석남동 551-48대	160.5		
				석남동 551-49도	33.4		
석남동 551-50대	134.9						
석남동 551-51대	179.9						
석남동 551-52대	180.1						
석남동 551-53도	33.4						
석남동 551-54대	135.2						
석남동 551-55도	35.8						
석남동 551-56대	165.7						

[]

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획지		필지		비고
			위치	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
A3	3,895.4	획지1	3,895.4	석남동 551-57대	204.5	특별계획구역① (3,895.4m ²)	
				석남동 551-59도	2.0		
				석남동 551-60도	0.7		
A4	8,375.8	획지1	8,375.8	석남동 494-5대	328.2	특별계획구역② (8,375.8m ²)	
				석남동 494-6대	221.1		
				석남동 494-7대	200.1		
				석남동 494-15대	200.5		
				석남동 494-16대	221.1		
				석남동 494-17대	200.5		
				석남동 494-18대	364.4		
				석남동 494-20대	240.8		
				석남동 494-21대	221.1		
				석남동 494-22도	42.8		
				석남동 494-23대	221.1		
				석남동 494-24대	240.8		
				석남동 494-27대	200.4		
				석남동 494-28대	200.0		
				석남동 494-29대	200.0		
				석남동 494-4대	274.0		
				석남동 494-30대	270.0		
				석남동 494-31대	270.0		
				석남동 494-32대	269.8		
				석남동 494-33대	273.9		
				석남동 494-34대	274.0		
				석남동 494-3대	446.9		
				석남동 494-10대	203.4		
석남동 494-11대	203.4						
석남동 494-12대	446.9						
석남동 494-13대	447.1						
석남동 494-14대	203.6						
석남동 494대	240.3						
석남동 494-1대	122.5						
석남동 494-2대	495.9						
석남동 494-19대	221.5						
석남동 494-25대	208.5						
석남동 494-26대	201.2						
A5	9,616.6			석남동 490대	5,669.7		
				석남동 490-1대	201.7		

[]

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획지		필지		비고
			위치	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
A5	9,616.6	석남동	490-2대	330.6			
		석남동	490-3대	165.3			
		석남동	490-4대	330.7			
		석남동	490-5대	393.3			
		석남동	490-6대	614.9			
		석남동	490-7대	200.8			
		석남동	490-8대	228.0			
		석남동	490-9대	210.8			
		석남동	490-10대	210.7			
		석남동	490-11대	204.1			
		석남동	490-12대	200.5			
		석남동	490-13도	38.1			
		석남동	490-14대	200.4			
		석남동	490-15대	201.6			
		석남동	490-16도	50.1			
A6	6,109.7	석남동	485대	3,210.9			
		석남동	485-5대	315.1			
		석남동	485-6대	265.8			
		석남동	485-7대	158.3			
		석남동	485-8대	253.7			
		석남동	485-9대	477.1			
		석남동	485-10대	476.7			
		석남동	485-11대	301.6			
		석남동	485-12대	252.1			
		석남동	485-13대	248.4			
A7	6,079.5	석남동	473대	189.5			
		석남동	473-1대	329.7			
		석남동	473-2대	295.0			
		석남동	473-3도	77.5			
		석남동	473-4대	220.7			
		석남동	473-5대	173.2			
		석남동	473-6대	173.5			
		석남동	473-7대	218.5			
		석남동	473-8대	186.1			
		석남동	473-9도	33.4			

[]

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획지		필지		비고
			위치	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
	A7	6,079.5			석남동 473-10대	153.8	
					석남동 473-11대	216.9	
					석남동 473-12대	210.8	
					석남동 473-13대	173.3	
					석남동 473-14도	52.9	
					석남동 473-15대	170.5	
					석남동 473-16대	199.3	
					석남동 473-17대	216.9	
					석남동 473-18대	170.3	
					석남동 473-19도	52.9	
					석남동 473-20대	171.7	
					석남동 473-21대	210.2	
					석남동 473-22대	173.7	
					석남동 473-23대	241.8	
					석남동 473-25대	381.9	
					석남동 473-27대	33.9	
					석남동 473-28대	188.8	
					석남동 473-29대	18.0	
					석남동 473-30대	136.3	
					석남동 473-31대	220.6	
		석남동 473-32대	136.2				
		석남동 473-33대	220.5				
		석남동 473-34대	136.3				
		석남동 473-35대	150.5				
		석남동 473-36대	144.4				
	A8	6,085.8			석남동 468대	533.4	
					석남동 468-1대	224.2	
					석남동 468-2대	536.2	
					석남동 468-3대	3,183.2	
					석남동 468-5대	1,275.9	
					석남동 468-10대	332.9	
	A9	5,985.7			석남동 467대	232.6	
					석남동 467-1대	202.7	
					석남동 467-2대	203.2	
					석남동 467-3대	259.5	
					석남동 467-4대	266.5	
					석남동 467-5대	142.0	
					석남동 467-6대	332.4	

[]

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획지		필지		비고
			위치	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
A9	5,985.7			석남동 467-7대	199.8		
				석남동 467-8대	200.2		
				석남동 467-9대	153.9		
				석남동 467-10대	346.0		
				석남동 467-11대	155.4		
				석남동 467-12대	1,004.8		
				석남동 467-13도	38.9		
				석남동 467-14대	558.6		
				석남동 467-16대	369.5		
				석남동 467-19도	109.0		
				석남동 467-20대	154.6		
				석남동 467-21대	133.8		
				석남동 467-22대	135.4		
				석남동 467-23대	133.1		
				석남동 467-29대	149.0		
				석남동 467-30대	148.8		
		석남동 467-31대	354.0				
		석남동 467-33도	2.0				
A10	5,979.8			석남동 466대	113.4		
				석남동 466-1대	4,270.1		
				석남동 466-2대	119.9		
				석남동 466-3대	120.4		
				석남동 466-4대	120.5		
				석남동 466-5대	120.5		
				석남동 466-6대	120.6		
				석남동 466-7도	103.4		
				석남동 466-8대	120.4		
				석남동 466-9대	120.5		
				석남동 466-10대	120.6		
				석남동 466-11대	183.1		
				석남동 466-12대	183.6		
		석남동 466-13대	162.8				
A11	6,013.5			석남동 484대	2,332.5		
				석남동 484-1대	1,190.0		
				석남동 484-2대	266.7		
				석남동 484-4대	2,224.3		
A12	10,767.9			석남동 496대	399.1	공동개발 지정	
				석남동 496-1대	442.1		

[]

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획지		필지		비고
			위치	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
					석남동 496-2대	379.3	
					석남동 496-3대	241.6	
					석남동 496-4대	143.8	
					석남동 496-5대	106.7	
					석남동 496-6대	294.6	
					석남동 496-8대	213.0	
					석남동 496-9대	380.9	
					석남동 496-10대	289.7	
					석남동 496-12대	938.2	
					석남동 496-13도	92.9	
					석남동 496-16대	431.7	
					석남동 496-17대	452.2	
					석남동 496-18대	395.9	
					석남동 496-19대	165.6	
					석남동 496-20대	138.4	
					석남동 496-23대	435.5	
					석남동 496-24대	162.3	
					석남동 496-25대	161.8	
					석남동 496-26대	264.6	
	A12	10,767.9			석남동 496-27대	181.2	
					석남동 496-28대	200.2	
					석남동 496-29대	89.4	
					석남동 496-30대	205.0	
					석남동 496-31대	289.7	
					석남동 496-32대	448.1	
					석남동 496-36대	30.8	
					석남동 496-37대	205.0	
					석남동 496-38도	32.8	
					석남동 496-39대	209.9	
					석남동 496-40대	310.0	
					석남동 496-41도	40.5	
					석남동 496-42대	387.8	
					석남동 496-43대	208.3	
					석남동 496-46대	243.6	
					석남동 496-47대	239.5	
					석남동 496-49대	357.1	
					석남동 496-50대	208.2	
					석남동 496-51대	350.9	

[]

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획지		필지		비고
			위치	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
A13	6,865.4	석남동	495대	254.2			
		석남동	495-1대	344.2			
		석남동	495-2대	409.2			
		석남동	495-3대	200.1			
		석남동	495-4대	278.1			
		석남동	495-5대	301.7			
		석남동	495-8대	1,506.7			
		석남동	495-10대	277.9			
		석남동	495-11대	897.7			
		석남동	495-12대	660.1			
		석남동	495-14대	389.3			
		석남동	495-15대	389.2			
		석남동	495-16대	352.0			
		석남동	495-19대	382.4			
석남동	495-23대	222.6					
A14	4,496.2	석남동	502대	188.0			
		석남동	502-1대	328.2			
		석남동	502-2중	1,354.7			
		석남동	502-4대	475.1			
		석남동	502-5대	439.2			
		석남동	502-6대	1,271.1			
		석남동	502-11대	11.9			
		석남동	502-12대	200.0			
A15	4,816.8	석남동	503대	1,482.4			
		석남동	503-1대	448.6			
		석남동	503-2대	278.0			
		석남동	503-3대	267.3			
		석남동	503-4대	438.5			
		석남동	503-5대	438.7			
		석남동	503-6대	231.1			
		석남동	503-7대	637.8			
A16	7,141.3	석남동	544대	561.7			
		석남동	544-1대	1,243.7			
		석남동	544-2대	200.0			
		석남동	544-5도	73.8			
		석남동	544-6대	165.3			

[]

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획지		필지		비고
			위치	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
A16	7,141.3				석남동 544-7대	136.0	
					석남동 544-8도	35.4	
					석남동 544-9대	132.1	
					석남동 544-10대	151.0	
					석남동 544-11대	146.4	
					석남동 544-12대	144.1	
					석남동 544-13대	142.9	
					석남동 544-14대	131.8	
					석남동 544-15대	156.9	
					석남동 544-16대	174.0	
					석남동 544-17도	111.5	
					석남동 544-18대	171.4	
					석남동 544-19대	153.0	
					석남동 544-20대	131.4	
					석남동 544-21대	169.6	
					석남동 544-22대	155.4	
					석남동 544-23대	155.9	
					석남동 544-24도	112.7	
					석남동 544-25대	144.7	
					석남동 544-26대	142.2	
					석남동 544-27대	162.4	
					석남동 544-28대	224.7	
					석남동 544-29대	205.8	
					석남동 544-30대	144.2	
					석남동 544-31대	144.1	
					석남동 544-32대	193.7	
			석남동 544-33도	61.4			
			석남동 544-34대	175.5			
			석남동 544-35대	272.3			
			석남동 544-38대	126.1			
			석남동 544-39대	113.4			
			석남동 544-44대	125.6			
			석남동 544-45대	149.2			
A17	6,669.3				석남동 545대	2,273.3	
					석남동 545-1대	156.8	
					석남동 545-2대	161.0	
					석남동 545-3대	167.9	
					석남동 545-4도	75.0	

[]

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획지		필지		비고
			위치	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
A17	6,669.3				석남동 545-5대	180.0	
					석남동 545-6대	162.4	
					석남동 545-7대	164.9	
					석남동 545-8대	163.3	
					석남동 545-9대	137.9	
					석남동 545-10대	159.9	
					석남동 545-11도	75.1	
					석남동 545-12대	164.4	
					석남동 545-13대	141.1	
					석남동 545-14대	168.1	
					석남동 545-15대	130.0	
					석남동 545-16대	122.5	
					석남동 545-17대	134.9	
					석남동 545-18도	102.1	
					석남동 545-19대	126.2	
					석남동 545-20대	125.9	
					석남동 545-21대	136.7	
					석남동 545-22대	125.1	
					석남동 545-23대	125.8	
		A18	7,933.6				석남동 545-24대
					석남동 545-25대	452.7	
					석남동 545-27대	200.1	
					석남동 545-28대	408.6	
					석남동 550-1대	209.5	
					석남동 550-2대	164.8	
					석남동 550-4대	152.1	
					석남동 550-5대	382.5	
					석남동 550-6도	37.1	
					석남동 550-7대	180.9	
					석남동 550-8대	259.3	
					석남동 550-9대	455.8	
			석남동 550-10대	385.9			
			석남동 550-11대	137.1			
			석남동 550-12대	134.1			
			석남동 550-13대	119.9			
			석남동 550-14도	73.9			
			석남동 550-15대	166.9			
			석남동 550-16대	123.1			

[]

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획지		필지		비고
			위치	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
A18	7,933.6	석남동	550-17대	134.5			
		석남동	550-18대	134.4			
		석남동	550-19대	125.2			
		석남동	550-20대	159.2			
		석남동	550-21대	174.9			
		석남동	550-22대	121.5			
		석남동	550-23대	147.9			
		석남동	550-24도	73.7			
		석남동	550-25대	157.5			
		석남동	550-26대	9.9			
		석남동	550-27대	8.6			
		석남동	550-28대	175.3			
		석남동	550-29대	124.2			
		석남동	550-30대	121.6			
		석남동	550-31대	117.7			
		석남동	550-32대	161.4			
		석남동	550-33대	202.6			
		석남동	550-34대	382.5			
		석남동	550-35대	202.5			
		석남동	550-36대	225.6			
		석남동	550-37대	174.6			
		석남동	550-38대	175.8			
		석남동	550-39대	175.3			
		석남동	550-40도	51.0			
석남동	550-41대	175.3					
석남동	550-42대	198.5					
석남동	550-43대	414.8					
석남동	550-44대	165.4					
석남동	550-45대	144.8					
석남동	550-46대	138.2					
석남동	550-47대	137.5					
석남동	550-48도	38.8					
A19	8,198.4	석남동	549대	147.4			
		석남동	549-1대	423.0			
		석남동	549-2대	217.8			
		석남동	549-3대	246.9			
		석남동	549-4대	224.3			
		석남동	549-5대	224.1			

[]

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획지		필지		비고
			위치	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
					석남동 549-7대	212.9	
					석남동 549-8대	259.8	
					석남동 549-9대	158.2	
					석남동 549-10대	254.0	
					석남동 549-11대	207.9	
					석남동 549-12대	118.8	
					석남동 549-13대	98.8	
					석남동 549-14대	144.9	
					석남동 549-15대	149.5	
					석남동 549-16대	140.3	
					석남동 549-17도	56.9	
					석남동 549-18대	141.7	
					석남동 549-19대	395.7	
					석남동 549-20대	175.1	
					석남동 549-21대	296.3	
					석남동 549-22대	216.7	
					석남동 549-23대	120.1	
					석남동 549-24대	201.3	
					석남동 549-25도	49.1	
	A19	8,198.4			석남동 549-26대	175.1	
					석남동 549-27대	163.5	
					석남동 549-28대	163.5	
					석남동 549-29도	40.0	
					석남동 549-30대	389.1	
					석남동 549-31대	130.8	
					석남동 549-32대	422.9	
					석남동 549-33대	297.5	
					석남동 549-34대	224.3	
					석남동 549-35대	169.0	
					석남동 549-36도	52.6	
					석남동 549-37대	168.8	
					석남동 549-38도	52.6	
					석남동 549-39대	146.7	
					석남동 549-40대	130.9	
					석남동 549-41도	39.1	
					석남동 549-42대	130.8	
					석남동 549-43대	219.6	
					석남동 549-45대	200.1	

나. 건축물 용도에 관한 계획

1) 기본방향

계획방향

- 근린상업기능 활성화 유도를 위한 건축물 용도계획(지구단위계획에서 제시한 권장용도 이행시 용적률 완화)

계획내용

- 허용용도 : 인천광역시 도시계획 조례에 따른 허용용도
- 권장용도 : 개발구상에서 제시된 공간의 기능에 따라 권장용도 부여(용적률 완화 연계)
- 지정용도 : 근린상업기능 활성화를 위한 건축물 1층 용도지정
- 불허용도 : 국토의 계획 및 이용에 관한법률, 인천광역시 도시계획 조례에 따른 불허용도 및 교육환경보호구역 내 금지시설, 시가지경관지구 내 금지시설, 지구단위계획요소 반영
- 지구단위계획요소 반영
 - 인천대로변 주변지역 주거기능 보호, 근린상업기능 및 상권활성화 유도
 - 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

전면부계획

- 서구 : 지하철역사 출입구 인접가구 중 인천대로 및 대로변 건축물1층의 전면부에 한하여 제1, 2종 근린생활시설 지정
- 공통사항 : 테마가도가 설정된 도로변 건축물1층의 전면부에 한하여 제1, 2종 근린생활시설 지정
- 건축물 1층에 구역별 건축물용도 권장
 - 일반상업지역은 근린생활시설 지정계획 배제

2) 건축물 용도에 관한 계획

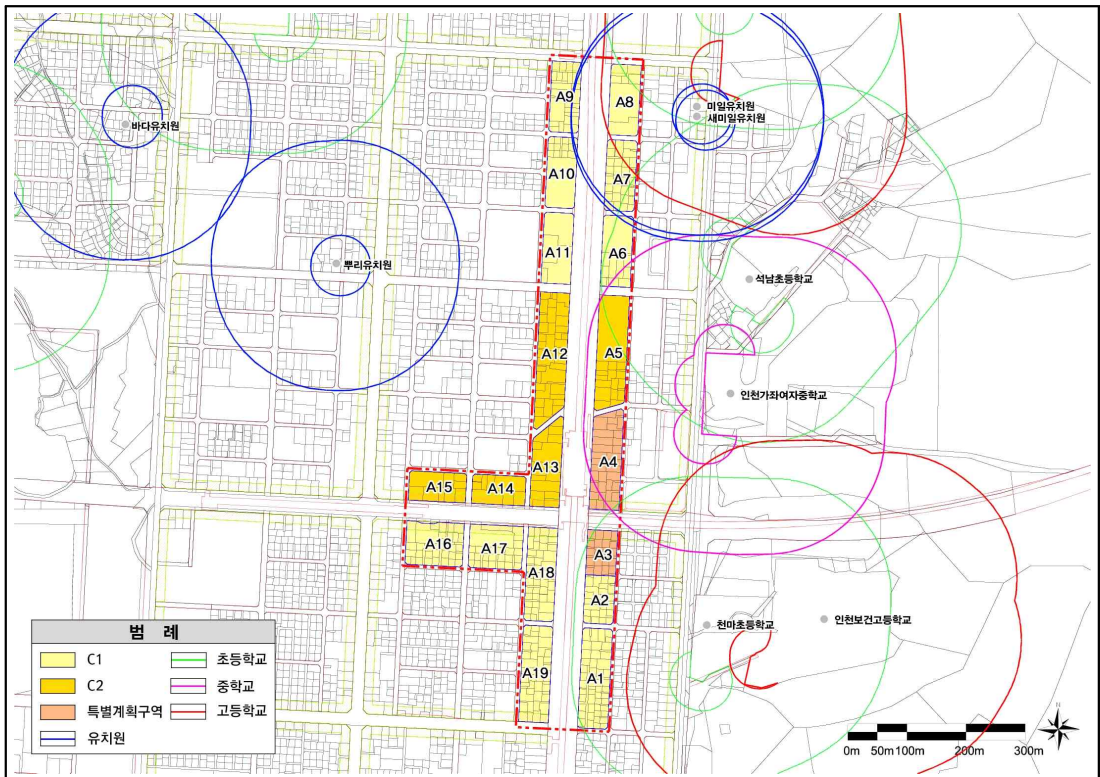
도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용	
-	A1 A2 A6 A7 A8 A9 A10 A11 A16 A17 A18 A19	용도	허용	· 불허용도 이외의 용도
			1층 권장	· 제1종근린생활시설 중 소매점 · 제2종근린생활시설 중 일반업무시설
		1층 지정	· 제1종근린생활시설 또는 제2종근린생활시설 ※인천대로변 건축물의 전면부분, 대로 1-11번 건축물의 전면부분에 한함 -A2, A16, A17, A18가구 ※중로 2-38번 건축물의 전면부분, 소로 2-40번 건축물의 전면부분에 한함-A6, A11가구	
		불허	· 단독주택 중 다중주택 · 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 · 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) · 인천대로변 불허용도 - 공장 - 창고시설 - 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외)	
-	A5 A12 A13 A14 A15	용도	허용	· 불허용도 이외의 용도
			1층 권장	· 제1종근린생활시설 중 소매점 · 제2종근린생활시설 중 일반업무시설 · 판매시설 중 다목 1)의 상점 · 업무시설 중 일반업무시설 1)의 사무소 등
		불허	· 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 · 단독주택 중 다중주택 · 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 · 숙박시설 중 다중생활시설 · 숙박시설 중 생활숙박시설 · 위락시설 중 단란주점, 유흥주점 및 유사시설, 카지노영업소 · 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함) · 인천대로변 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장 - 의료시설 중 격리병원 - 운동시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장 - 공장 - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리 시설. 다만, 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유판매소, 액화가스취급소·판매소, 도료류 판매소 및 「대기환경보전법」에 의한 저공해자동차의 연료공급시설은 제외한다. · 자동차관련시설 (단, 주차장은 제외) - 발전시설	

특별계획구역은 특별계획구역 계획내용조서를 따름

【 가로경관 예시도 】



【 건축물 용도에 관한 계획도 】



다. 건축물 높이에 관한 계획

1) 기본방향

대상지 현황

- 제1종일반주거지역(50.0%), 제2종일반주거지역(14.5%), 일반상업지역(35.5%)임

공간구조 변화 및 용도지역 조정

- 인천대로변 옹벽 및 방음벽 철거로 가로환경 변화 예상
- 효율적 토지이용을 위하여 용도지역 조정 계획
 - 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역
 - 제2종일반주거지역 → 준주거지역(특별계획구역)
- 인천대로변 전면도로 폭 확장(10m→50m)으로 인한 건축물 높이 증가 가능

효율적 토지이용 및 근린상업활동 유도

- 인천대로변 옹벽 및 방음벽 철거로 인한 가로환경 변화와 유동인구의 증가가 예상됨에 따라 인천대로변 상업활동 활성화 및 효율적 토지이용 유도

2) 계획구상

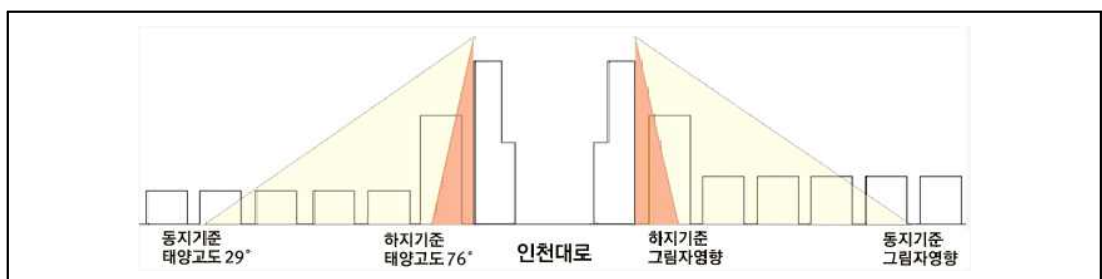
자율적인 근린상업활동 유도를 위하여 높이 규제 배제

- 인천시 서구 「가로구역별 건축물 높이」 지정 및 지형도면고시(인천시 서구 고시 제2016-153호)에 따라 지구단위계획구역 내 상업지역에 대해 별도 높이계획 수립
- 서구 가로구역별 건축물 높이 고시 내용
 - 대상지역 : 관내 일반상업지역, 준공업지역 중 건축물 높이 미 지정 지역
 - 예외 : 지구단위계획구역, 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역 등 그 밖에 건축물의 높이계획을 별도 정하고 있는 경우에는 그 해당 계획기준에 따름

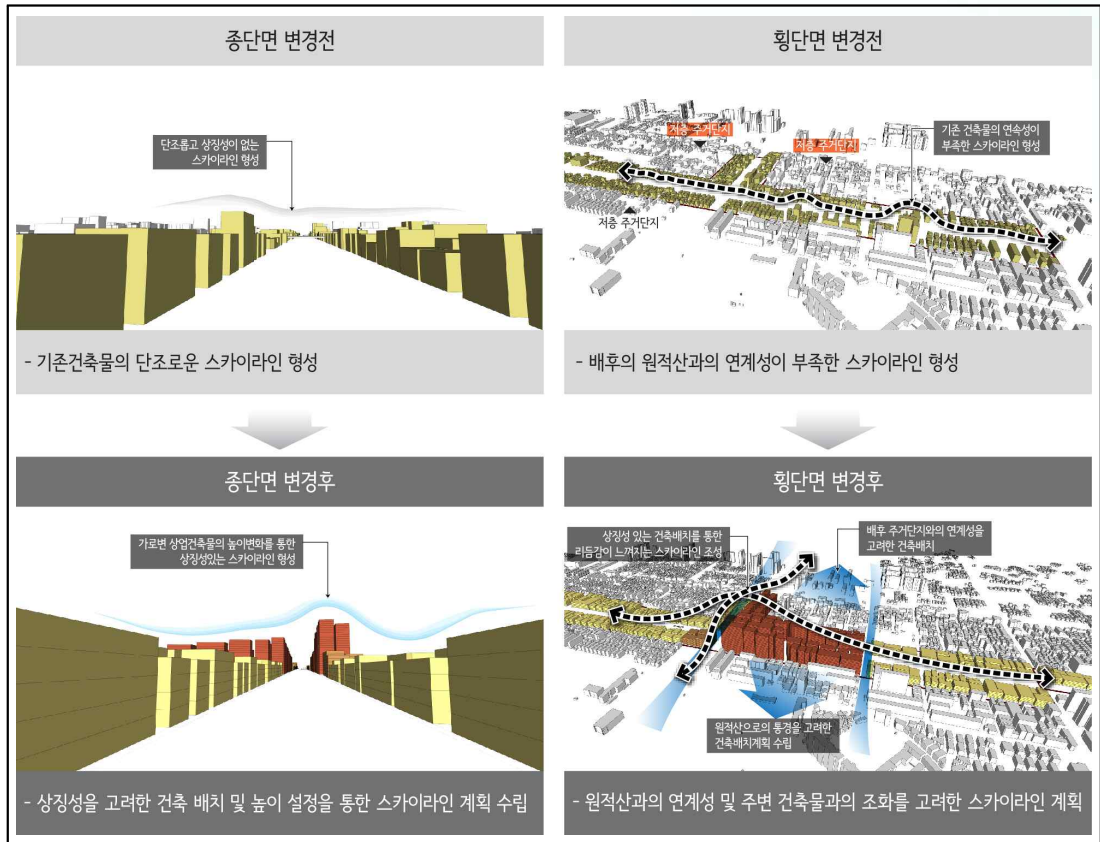
석남역 주변 구역 높이 구상

- 석남역 일원 특별계획구역(일반상업지역)은 고밀개발, 인천대로변 지구단위계획구역(제2종일반주거지역)은 근린상업활동 유도가 가능토록 건축물 밀도계획 및 옹벽(방음벽) 철거, 전면도로폭원 변경(10m→50m) 등 현황 고려 반영한 건축물 높이 반영

【 높이구상 】



【 시뮬레이션 】



라. 건축물 밀도에 관한 계획

1) 기본방향

- 현황, 기반시설, 실현가능성을 고려한 밀도계획 수립
- 기 건축된 건축물과의 형평성을 고려하여 도시계획조례가 정하는 바에 따라 건폐율 계획 수립
- 도시계획조례가 정하는 기준 이하에서 용적률 완화(허용 및 상한) 계획 수립
 - 현황조사를 통한 각 구역별 평균용적률 및 최대용적률 이내의 범위에서 별도로 정함
- 용도지역 조정구역: 근린상업기능 활성화 유도 및 복합기능 도입
 - 인천대로변 가로구간: 제2종일반주거지역으로 조정
 - 역세권 거점: 특별계획구역 지정, 일반상업지역 및 준주거지역으로 계획
- 용도지역 유지구역: 근린상업 기능 활성화 유도

2) 건축물 밀도에 관한 계획

① 건폐율 계획

- 인천광역시 도시계획조례」 제6장 제5절 제64조(용도지역 안에서의 건폐율) 적용

구분		위치	건폐율 (%이하)	비고
기정	변경			
제1종일반주거	제2종일반주거	A1, A2, A9, A10, A11 A16, A17, A18, A19	60	
제2종일반주거	제2종일반주거	A6, A7, A8	60	
제2종일반주거	준주거	A3	60	특별계획구역 세부개발계획 수립시 적용
일반상업	일반상업	A4, A5, A12, A13 A14, A15	70	

구역 내 기 도시계획시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「도시군계획시설의 결정구조 및 설치기준」 등 관계 법령에 따른 결정·인가 사항을 따름
※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름

② 용적률 계획

용도지역 유지구역

- 「인천광역시 도시계획조례」 제65조제1항 적용

용도지역 조정이 있는구역

- 「인천광역시 도시계획조례 시행규칙」 제3조 제1항 제1호 적용
- 기준용적률 : 용도지역 변경전 조례 제65조제1항의 규정에 의한 용적률 범위안에서 별도로 정한 용적률
- 허용용적률 : 용도지역 변경전 용적률 + (용도지역 변경후 용적률 - 용도지역 변경전 용적률) × 2/30이내
- 상한용적률 : 허용용적률 + [1.5 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내

구분		용적률(%)			비고
		기준	허용	상한	
제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	200	230	250	
제2종일반주거지역	준주거지역	250	410	500	특별계획구역
일반공업지역	준공업지역	350	380	400	
준공업지역	준주거지역	400	460	500	

☛ 석남역 주변 지구단위계획구역 용적률 계획

구분		위치	용적률 (% 이하)	비고
기정	변경			
제1종일반주거	제2종일반주거	A1, A2, A9, A10, A11 A16, A17, A18, A19	기준:200, 허용:230 상한:250	
제2종일반주거	제2종일반주거	A6, A7, A8	250	상한용적률은 법령에 따름
제2종일반주거	준주거	A3	기준:250, 허용:410 상한:500	특별계획구역 세부개발계획 수립시 적용
일반상업	일반상업	A4, A5, A12, A13 A14, A15	1,000	상한용적률은 법령에 따름

상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항을 따름
(공공시설 등 기반시설 및 주요 침수지역의 기반시설 설치, 제공 등 포함)

- ※ 주거복합건축물의 경우 [준주거·상업지역에서 주거복합건축물 및 준주택의 용적률]을 따름
- ※ 아파트의 경우 [아파트의 용적률 적용기준]을 따름
- ※ 주차전용건축물은 주차장법을 따름

☛ 준주거·상업지역에서 주거복합건축물 및 준주택의 용적률

- 내용 이행 및 이면도로를 확보하여야 하며, 상업지역에 건축하는 주거복합 건축물은 상한용적률 적용대상에서 제외
- 「주택법」 주택사업승인 대상인 경우: 「주택법 지구단위계획 의제처리기준(2019. 3.)」 준용

주택연면적비율(%)	준주거	일반상업	비고
10%미만	400%	800%	
20%미만	380%	760%	
30%미만	370%	720%	
40%미만	350%	680%	
50%미만	340%	640%	
60%미만	320%	600%	
70%미만	300%	560%	
80%미만	260%	410%	

- 「주택법」 주택사업승인 대상이 아닌 경우: 「인천광역시 도시계획 조례」 별표2 준용

공동주택 및 준주택 연면적 비율(%)	주거복합건축물 및 준주택의 용적률(% 이하)			
	준주거지역 (A3가구)			일반상업지역
	기준	허용	상한	
10 미만	250	410	500	1,000
10 이상~20 미만	240	394	480	950
20 이상~30 미만	230	377	460	900
30 이상~40 미만	220	361	440	850
40 이상~50 미만	210	344	420	800
50 이상~60 미만	200	328	400	750
60 이상~70 미만	190	312	380	700
70 이상~80 미만	165	271	330	510
80 이상~90 미만	150	246	300	440

아파트의 용적률 적용기준

- 공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침(2018. 11.) 준용
- 용적률 체계

【 용도지역 유지지역에서 공동주택 건립 시 용적률 】

(: %)

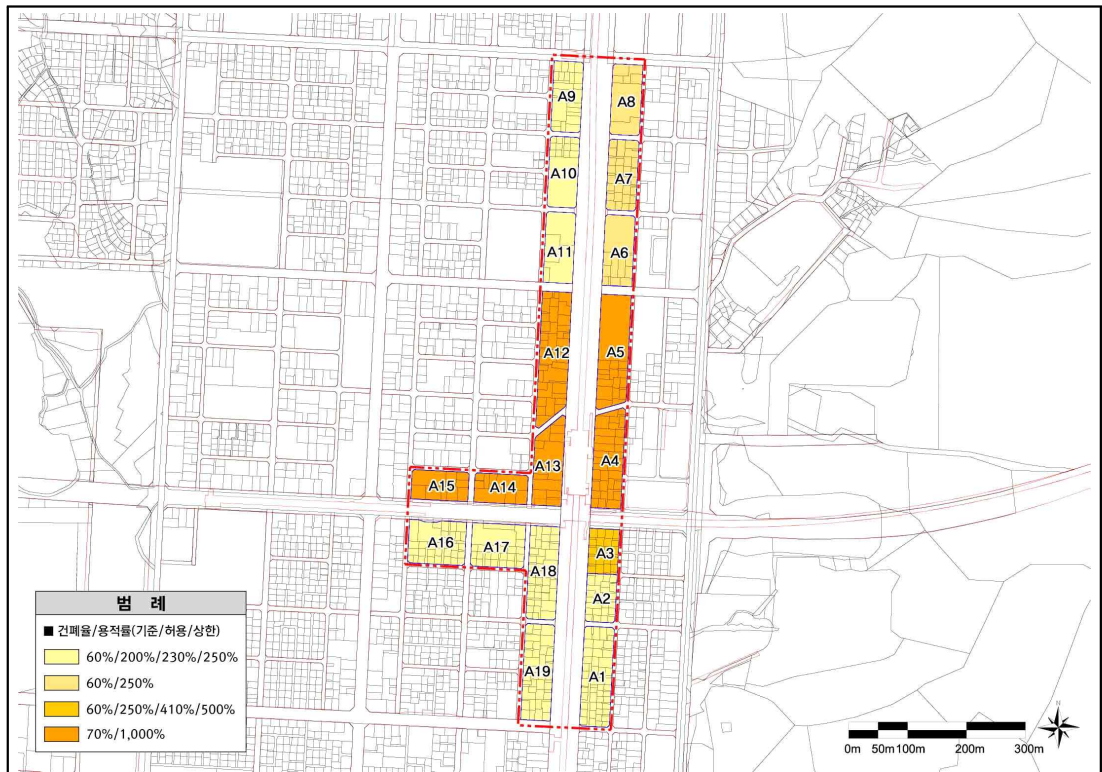
구 분	1종	2종	3종	준주거	준공업	비고
기준(계획) 용적률	180	210	230	230	230	
상한(최대) 용적률	200	250	300	300	300	

【 용도지역 상향지역에서 공동주택 건립 시 용적률 】

구 분	기준용적률(%)	상한용적률(%)	비고
제1종 일반주거지역 ⇒ 제2종	180	250	
제2종 일반주거지역 ⇒ 제3종	210	300	
제1종 일반주거지역 ⇒ 제3종	180	300	

- 상한용적률 적용방법
 - 완화할 수 있는 용적률 = 당해 용도지역에 적용되는 용적률 + [1.5×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적×공공시설 등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설 등의 부지 제공후의 대지면적] 이내
- 공공시설 등 부담 기준
 - 사유토지를 공공시설 및 기반시설부지로 기부채납하는 것을 의미
 - * 국·공유지를 매각하는 경우는(국·공유지를 관리하는 부서와 사업계획 수립 이전에 협의를 완료한 것에 한함)포함하며, 무상양여를 하는 국·공유지는 제외함
 - 관계법규에 따라 사업자가 의무적으로 설치하여 관리청으로 무상귀속 시키는 경우는 제외
 - 예시) 순부담률 = [기부채납 총면적(공공시설+기반시설) - 법정으로 확보할 의무시설 면적 - 무상양여 대상 면적] / 총 사업계획 면적

【 건축물의 밀도에 관한 계획도 】



3) 용적률 완화 계획

기본방향

- 용적률은 관련법규상 용도지역상의 용적률 규정에도 불구하고 계획 지침에서 정하는 용적률 계획에 따름
- 기준용적률과 각 완화항목 이행에 따른 용적률 가산의 합은 허용용적률 이하로 함
- 완화 항목 범위 내 적용은 유리한 하나의 항목을 적용, 중복하여 계상할 수 없음.
(예 : 공개공지와 전면공지)

용적률 계획

- 허용용적률: 완화 항목 이행에 따라 용도지역별 허용용적률 달성
- 상한용적률: 기반시설 부지 기부채납 시 조례에 따라 상한용적률 적용

완화 계획

- 실현가능한 항목 설정
- 항목 유형
 - 유도형 : 자율적공동개발, 건축물용도 권장
 - 규제형 : 공동개발 지정, 건축물 용도 지정, 건축한계선, 보차혼용통로 개설, 옥상녹화
 - 의무형 : 환경친화적 건축물
- 유도형 + 규제형 = 총량의 70%이내
- 의무형(환경친화적 건축물) = 총량의 30%이상

계획한 허용용적률의 의무형 항목이 30% 미달하는 경우, 부족분은 유도·규제형으로 대체 적용 불가
 ※ 계획한 허용용적률의 의무형 항목이 30% 초과되는 경우, 초과분은 유도·규제형으로 대체 적용 가능

- 항목
 - 적용지역 : 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역
 - 적용위치 : A1, A2, A9, A10, A11, A16, A17, A18, A19

유형	항목	구분		완화기준	비고
유도형	공동개발	공동개발지정/ 자율적공동개발	준수시	기준용적률×0.5×α	•2필지 : α=0.1 •3~4필지 : α=0.15 •5필지이상 : α=0.2
유도형	건축물 용도	1층 지정	준수시	기준용적률×(권장용도면적 ÷해당층 바닥면적)×0.2	•권장용도가 해당층 바닥면적의 50% 이상시 인정
		1층 권장	준수시	기준용적률×(권장용도면적 ÷해당층 바닥면적)×0.2	•권장용도가 해당층 바닥면적의 50% 이상시 인정
유도형	대지 내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률×0.1	•결정도상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×((설치면적-의무면적) ÷대지면적)×α	•개방형구조: α=1.2
		섬지형공지	위치준수시	기준용적률×0.1	•결정도상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×(제공면적 ÷대지면적)×α	•개방형구조: α=1.2
규제형	건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	•개방형구조: α=1.2	
규제형	대지 내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	•개방형구조: α=1.0
			보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	
유도형	건축물형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	기준용적률×0.05	
의무형	환경친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.6	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
		녹색주차장	준수시	기준용적률 × (설치면적÷대지면적)×0.2	•기준용적률×0.05 이내
		자연지반보존 또는 투수성포장	준수시	기준용적률 × (제공면적÷대지면적) × 0.2	•자연토양 및 투수성 포장 •지하구조물 미설치시
		중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률 × 0.1	•중수도 - 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외 •빗물이용시설 - 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
		자전거보관소	준수시	기준용적률 × 0.025	•법정 자동차 주차대수 × 15%
		녹색건축 인증	준수시	최우수(그린 1등급) : 기준 × 0.12 이내 우수(그린 2등급) : 기준 × 0.08 이내 우량(그린 3등급) : 기준 × 0.04 이내	•녹색건축 인증 기준 준용 (국토교통부)
		에너지 효율등급인증	준수시	에너지 효율 1등급 : 기준 × 0.08 이내 에너지 효율 2등급 : 기준 × 0.06 이내 에너지 효율 3등급 : 기준 × 0.04 이내	•건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 (국토교통부)
유도형	건물내 일정공간을 공공에 사용권으로 제공	제공시	기준용적률×0.2		

1. 기준용적률과 각 완화항목 이행에 따른 용적률 가산의 합은 허용용적률의 한도를 초과할 수 없음
2. 대지내 공지 내 각 항목은 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 조성 등)
3. 허용용적률에는 의무형과 유도·규제형을 3:7로 계획하여야 하며, 의무형을 초과하는 경우에 한하여 유도·규제형으로 대체 적용 가능
4. 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
5. 자전거보관소는 스마트 모빌리티(전기로 움직이는 차세대 교통수단)의 보관을 포함
6. 최대개발규모를 초과(10%이내)하여 개발하는 경우 공동개발 항목 적용 제외
7. 주요침수지역에서 건축시 지구별 내수재해 위험지구 저감대책에 따라 기반시설을 설치하여 제공할 경우 국토법 제52조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제1항에 따라 용적률 완화

- 항목
 - 적용지역 : 제2종일반주거지역 → 준주거지역(특별계획구역)
 - 적용위치 : A3

유형	항목	구분		완화기준	비고
규제형	획지계획	획지단위개발	준수시	기준용적률×0.4	
유도형	대지 내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률×0.1	•결정대상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×(설치면적-의무면적)÷대지면적)×α	•개방형구조: α=1.2
		쌈지형공지	위치준수시	기준용적률×0.1	•결정대상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	•개방형구조: α=1.2
규제형	건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	•개방형구조: α=1.2	
규제형	대지 내 도로	보행도로	공공보행도로	기준용적률×(조성/대지)×α	•개방형구조: α=1.0
		보차혼용도로	기준용적률×(조성/대지)×α		
유도형	건축물형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	기준용적률×0.05	
		지하철관련	준수시	기준용적률×0.15	•지하철출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지내 설치
의무형	환경친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.6	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
		녹색주차장	준수시	기준용적률 × (설치면적÷대지면적)×0.2	•기준용적률×0.05 이내
		자연지반보존 또는 투수성포장	준수시	기준용적률 × (제공면적÷대지면적) × 0.2	•자연토양 및 투수성 포장 •지하구조물 미설치시
		중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률 × 0.1	•중수도 - 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외 •빗물이용시설 - 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
		자전거보관소	준수시	기준용적률 × 0.025	•법정 자동차 주차대수 × 15%
		녹색건축 인증	준수시	최우수(그린 1등급) : 기준 × 0.12 이내 우수(그린 2등급) : 기준 × 0.08 이내 우량(그린 3등급) : 기준 × 0.04 이내	•녹색건축 인증 기준 준용 (국토교통부)
		에너지 효율등급인증	준수시	에너지 효율 1등급 : 기준 × 0.08 이내 에너지 효율 2등급 : 기준 × 0.06 이내 에너지 효율 3등급 : 기준 × 0.04 이내	•건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 (국토교통부)
유도형	주차 및 차량 동선	공동주차도로 및 출입구	준수시	기준용적률×0.2	•지정시 적용
		공동주차장	준수시	기준용적률×0.2	•지정시 적용
유도형	건물내 일정공간을 공공에 사용권으로 제공	제공시	기준용적률×0.2		

1. 기준용적률과 각 완화항목 이행에 따른 용적률 가산의 합은 허용용적률의 한도를 초과할 수 없음
2. 대지내 공지 내 각 항목은 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 조성 등)
3. 허용용적률에는 의무형과 유도·규제형을 3:7로 계획하여야 하며, 의무형을 초과하는 경우에 한하여 유도·규제형으로 대체 적용 가능
4. 인천대로변 건축물의 전면부분 필로티 구조 금지
5. 자전거보관소는 스마트 모빌리티(전기로 움직이는 차세대 교통수단)의 보관을 포함
6. 최대개발규모를 초과(10%이내)하여 개발하는 경우 공동개발 항목 적용 제외
7. 주요침수지역에서 건축시 지구별 내수재해 위험지구 저감대책에 따라 기반시설을 설치하여 제공할 경우 국토법 제52조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제1항에 따라 용적률 완화

마. 건축물의 배치에 관한 계획

1) 기본방향

- 내의 특색 있는 가로경관 연출, 보행이동성 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 확보
 - 인천대로변 : 주거지역 2m(보행공간 확보), 상업지역 3m(상업활동 유도) 적용
 - 이면도로 : 0.6m~1.0m(보차혼용통로 차량 교행 및 보도공간 확보)
 - 테마가로변 : 1.0m(보행공간 확보)

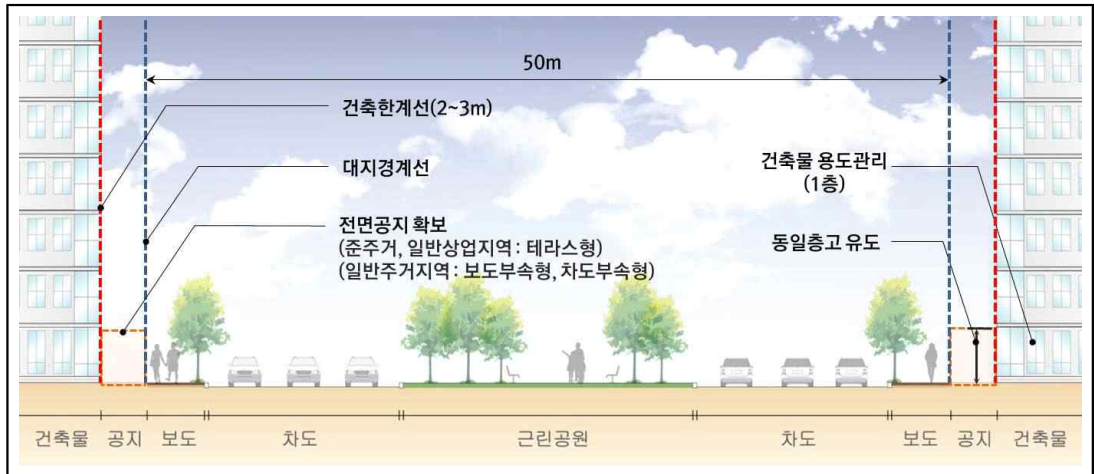
2) 전면공지 활용계획

- 전면공지 : 보도부속형, 차도부속형, 테라스형
- 일반주거지역 : 보도부속형, 차도부속형
- 준주거지역, 일반상업지역 : 테라스형

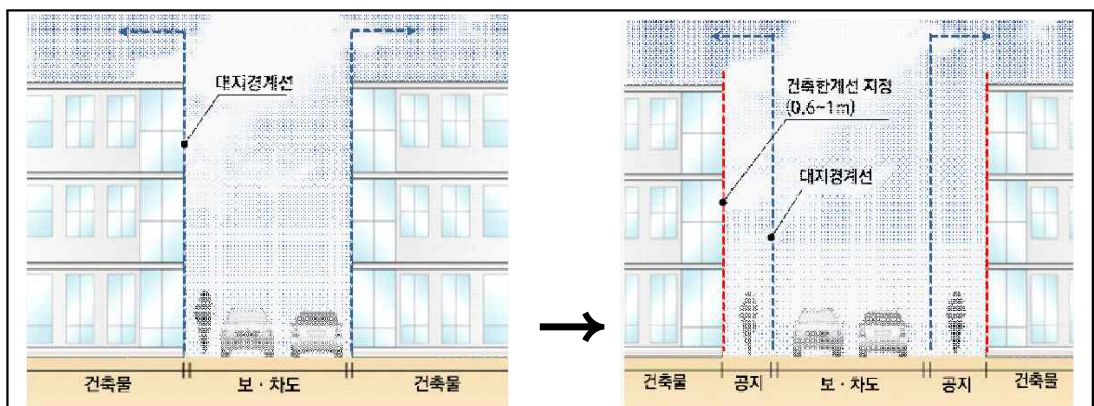
3) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	기본방향	비고
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> • 간선가로의 시각적 개방감 확보, 쾌적한 보행환경, 보·차도 확보를 위해 계획 • 인천대로변 : 2~3m (보행 및 테라스형 확보) <ul style="list-style-type: none"> - 주거지역 2m - 상업지역 3m • 테마가로(그린오픈올웨이)변 : 1m (보행공간 확보) • 길주로변 : 3m (특별계획구역) 	-

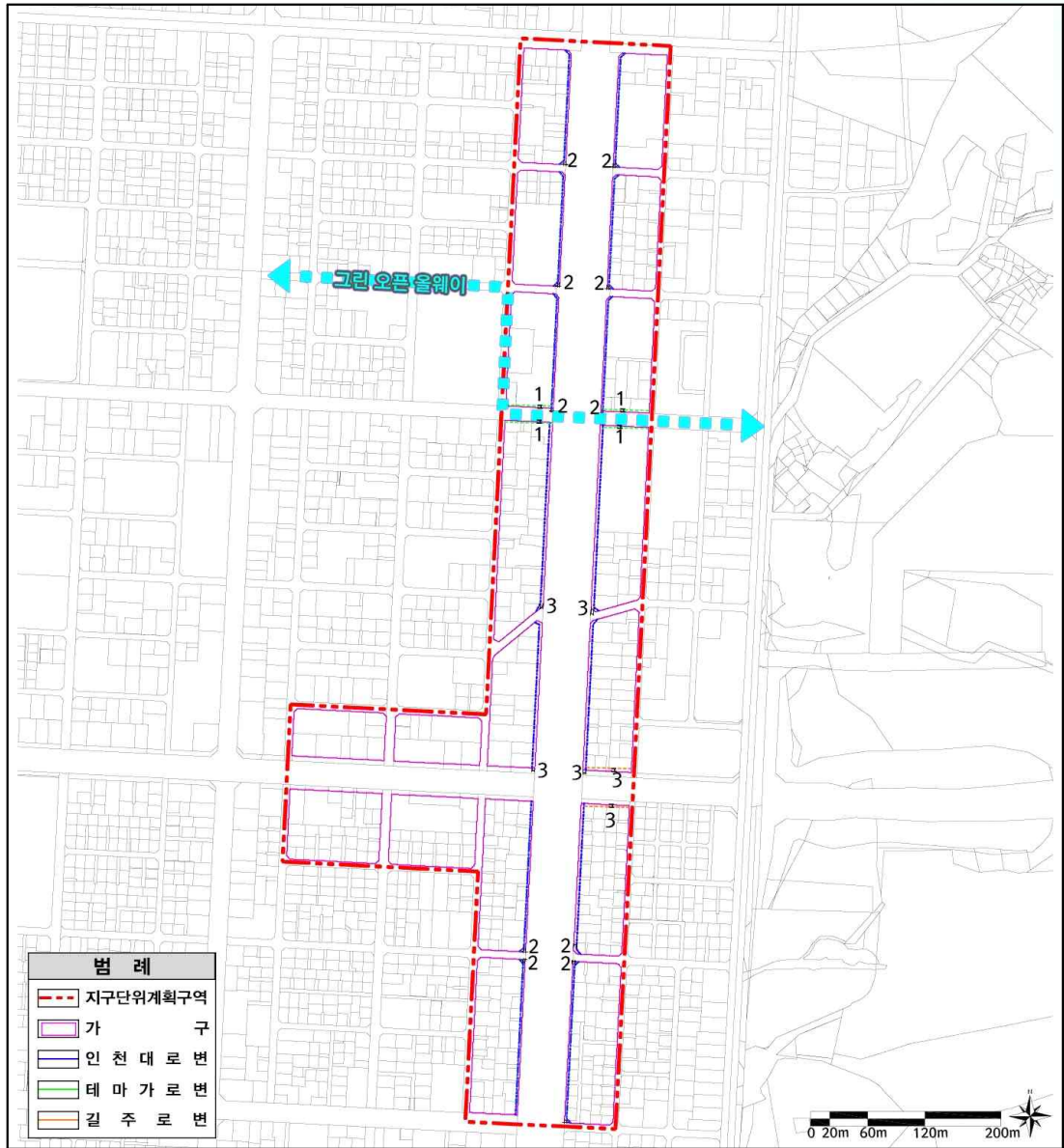
【 건축선 계획 : 인천대로변 】



【 건축선 계획 : 이면도로변 】



【 건축물의 배치에 관한 계획도 】

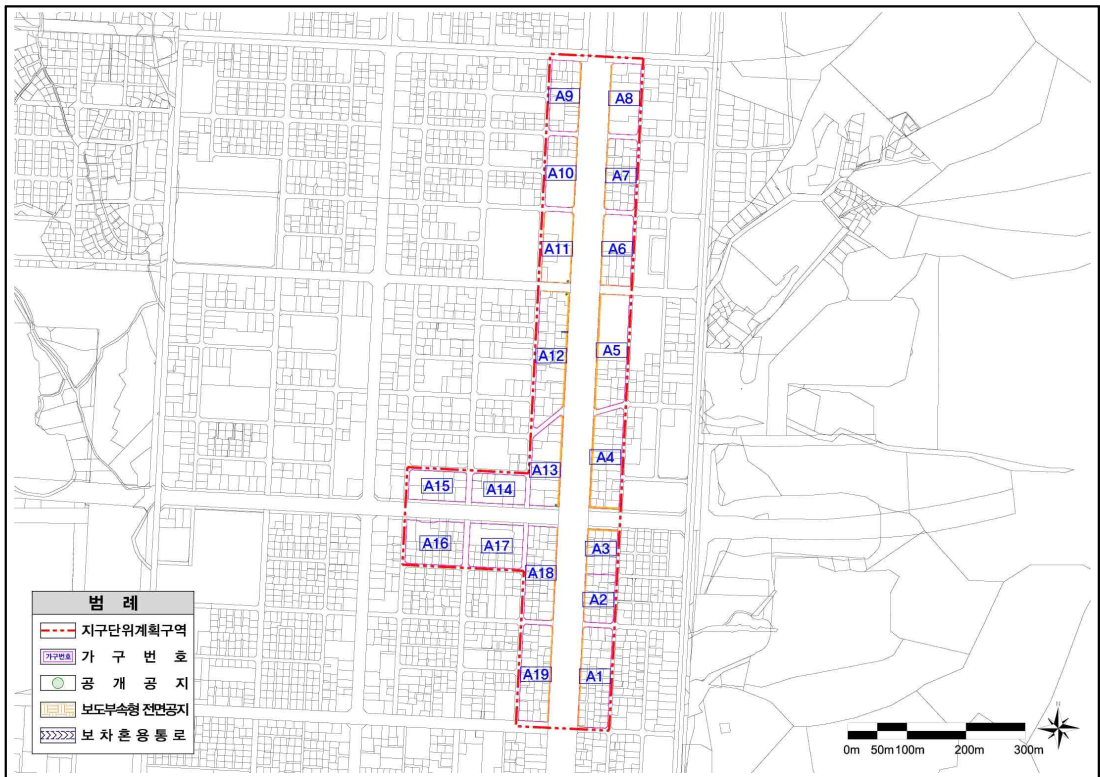


바. 대지 내 공지에 관한 계획

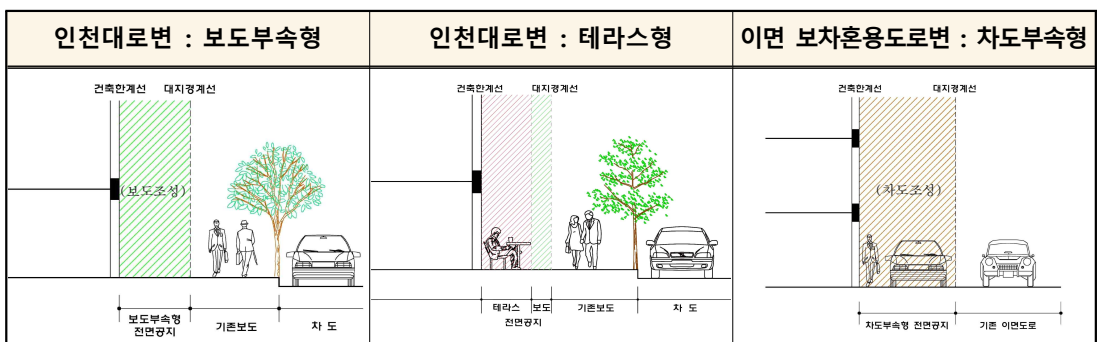
1) 전면공지

- 등으로 확보된 공지로 보행환경 및 차량통행 제고를 위해 계획
- 전면공지는 보도부속형 전면공지와 차도부속형, 테라스형 전면공지로 구분하며 연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성(조성시 용적률 인센티브 부여)
- 전면공지 내에는 일체의 장치물(상품전시를 포함)을 설치 불가(테라스형 제외)
- 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장

【 기타사항에 관한 결정도 】



전면공지】



2) 공개공지

- 설치하는 대상건축물 및 면적, 설치방식 등에 관하여는 건축법 제43조 및 동법 시행령 제27조의2, 인천광역시 건축조례 제36조 규정을 준수
- 조성위치
 - 공개공지는 지상부 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(한 면이 4분의 1이상 접할 것)으로서 일반인의 접근(계단 이용 제외) 및 이용이 편리한 장소에 설치
 - 중로 이상의 도로가 교차하는 대지는 교차지점에 설치
 - 위치가 지정된 경우 지정 위치에 조성
- 보행결절점, 테마가로변 휴게공간의 확보가 필요한 구간에 배치

3) 대지의 조경

- 대지의 조경면적 확보기준은 「건축법」 제42조(대지의 조경) 제2항, 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), 「인천광역시 건축조례」 제22조(조경면적 등) 및 제23조(식재 등 조경기준) 등에 의한 국토교통부 조경기준 적용
- 조성방향
 - 수종은 인천시 향토수종을 주 수종으로 하되 계절감과 지역적 특성이 나타날 수 있도록 보조식재를 하고 수경공간을 조성

사. 환경친화적 건축물에 관한 계획

1) 옥상녹화

- 인천대로와 접한 필지에서 건축할 경우 인천대로와 인접한 부분에 옥상면적의 20% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 하며, 건축법에 따른 범위 내에서 대지안의 조경면적으로 인정 가능 (아파트의 경우 제외)

2) 녹색주차장

- 일조량이 하루 4시간 이상 되는 곳을 선정, 잔디는 주차면보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설 설치
- 잔디 등 투수성재료를 사용한 주차장 설치 권장

3) 신재생 에너지

- 건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지 사용량의 1%이상을 부담
- 신재생 에너지 설치 권장

4) 건축물 에너지 효율등급 및 녹색건축 인증

- 에너지 효율등급 인정
 - 녹색건축물 조성 지원법, 건축물의 에너지효율등급 인정에 관한 규칙, 건축물 에너지 효율 등급 인증기준 등 관련 법령에 의거 건축물 에너지 효율등급 인정을 권장
- 녹색건축 인증
 - 녹색건축물 조성 지원법, 녹색건축 인증에 관한 규칙, 녹색건축 인증기준 등 관련 법령에 의거 녹색건축 인증을 권장

아. 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

1) 1층 바닥높이

- 건물의 1층 바닥높이는 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 접한 보도 또는 도로와 10cm 이상 차이를 둘 수 없으며, 휠체어의 이동이 가능하도록 조성하여야 함
- 경사지와 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함

2) 건축물 외벽면 처리

- 개구부 없는 외벽면의 처리
 - 인천대로 및 폭원 20m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 있는 벽면을 가로에 노출하여야 함
- 투시벽
 - 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 함
- 측면공지의 차폐
 - 필지측면 경계선과 건축물 사이의 이격공간은 보행통로로 사용하지 않을 경우 건물의 벽면과 조화되는 재료로 차폐하여야 함
- 투시형 셔터
 - 폭원 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용하여야 함

3) 간판 및 기타구조물

- 옥외광고물 설치는 「옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 규정 고시」 내용을 준수하여야 하며, 그 외 사항은 「옥외광고물 등 관리법」 및 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」를 준수
- 상기 항에서 정하지 아니한 사항은 “인천광역시 옥외광고물 가이드라인”을 준수

4) 건축물 방향

- 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 배치
(건축물 1층 용도지정 구간에 한함)
- 20이상의 도로에 접한 필지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치
(건축물 1층 용도지정 구간에 한함)

5) 건축물의 외부형태와 야간경관조명

- 20m 이상의 도로에 면한 필지에 신축되는 건물은 쇼윈도를 설치하는 등 가로외부의 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설 설치를 권장
- 폭 20m 이상의 도로에 면하는 신축 또는 재건축되는 건물은 가로변 외벽을 배려할 수 있는 야간조명등 설치를 권장(조명의 방향은 상향)
- 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 야간조명등 설치를 권장
- 「인천광역시 색채디자인 기본계획2010」 준용
- 「인천광역시 야간경관계획」, 「2025 인천광역시 기본경관계획」 등 관련 내용 준용

6) 1층 전면부 입면처리

- 폭 20m 이상의 도로에 접한 필지의 경우 1층 전면에는 투시형태의 개구부를 설치
- 인천대로변 건축물의 1층 층고는 4m 이하로 함

자. 경미한 변경에 관한 사항

경미한 변경사항

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안) 제4항, 「인천광역시 도시계획조례」 제16조(지구단위계획 중 경미한 변경사항) 등의 규정에 의함
- 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함
- 법령절차에 따라 규제사항이 변경시 완화기준을 적용

【 경미한 변경에 관한 사항 】

구 분	경미한 변경
지구단위계획에서 정하는 경미한 사항	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시계획시설 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 제외한다. ① 지구단위계획구역 면적의 5% 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경 ② 필지의 분할·교환에 관한 사항 ③ 공동개발 지정/권장 간의 상호변경 ④ 공개공지의 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치 ⑤ 대지의 조경 위치·조성방법의 변경 및 신규 설치 ⑥ 구역과 연결한 대지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함) ⑦ 주차장 진입 공동 출입로의 조성방법 <ul style="list-style-type: none"> - 법 제52조 제1항 제7호의 규정에 의한 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치 지정·변경 ⑧ 지구단위계획 운영지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내) ⑨ 최대개발규모 면적의 10%이내 변경 ⑩ 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우

④ 기타사항에 관한 계획

가. 동선 및 주차에 관한 사항

1) 차량 출입

- 접하는 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치
- 가구단위로 개발하는 경우 이면도로에 주차서비스도로(폭원 4.0m 이상) 조성
- 인천대로변과 이면도로변의 필지가 공동개발하는 경우에는 이면도로에 차량출입구 설치

나. 특별계획구역에 관한 계획

1) 석남역 주변 특별계획구역

① 특별계획구역

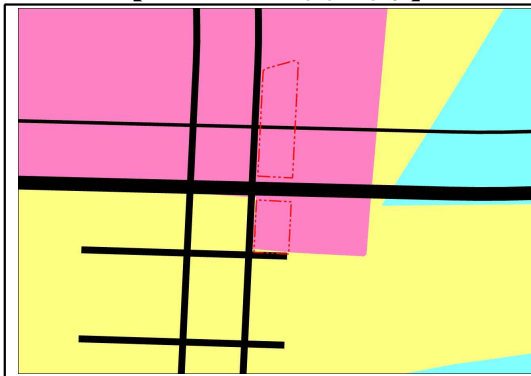
- 지구단위계획 수립지침 3-15-1

- 특별계획구역이란 지구단위계획구역중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획의 수립 및 실현에 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역

② 도시계획 현황

- 대상지는 2030년 인천도시기본계획상 시가화(상업)용지로서 현재 용도지역상 제1종일반주거지역 및 일반상업지역이며 구역 내 도로를 제외한 도시계획시설은 없음

【 2030 인천도시기본계획 】



【 도시관리계획 현황 】



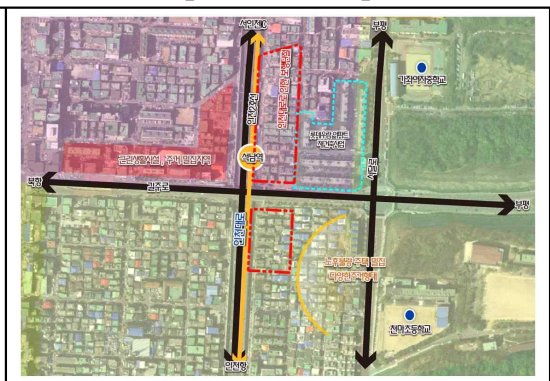
② 토지이용 현황

- 대상지는 일부 도로를 제외한 사유지로 구성되어 있으며, 300㎡ 미만의 저층 주거 및 근린 생활시설 밀집지역임

【 소유자별 현황 】



【 토지이용 현황 】

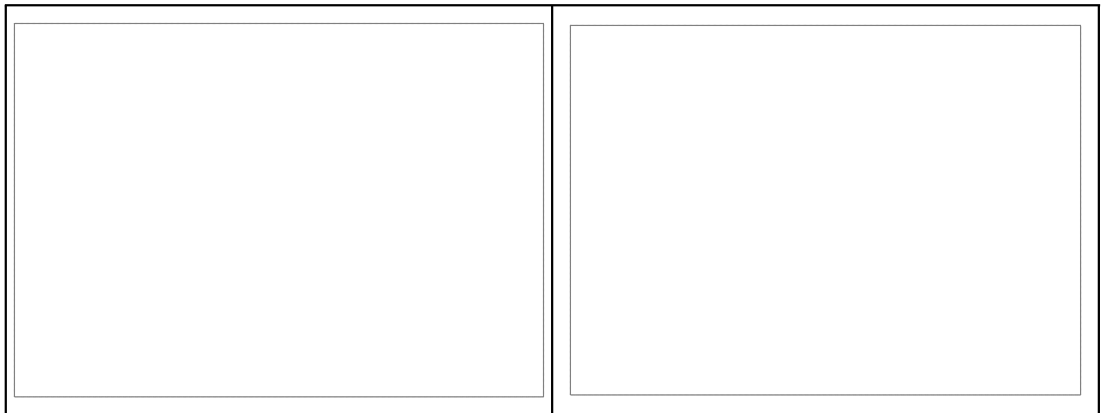


③ 계획내용

현황분석, 계획수립 배경 및 기본방향

- 더블역세권 중심으로 대중교통 접근성은 양호하나 주거시설 노후, 부동산 경기 악화로 인근 정비사업지구 해제된 주상혼재지역임
- 석남역세권 상징성을 고려하여 거점개발유도 및 판매시설, 업무시설, 근린상가 등 복합기능 부여(일반상업지역)
- 인천2호선, 7호선 석남역 주변으로 역세권 거점개발유도를 위한 특별계획구역 지정
 - 대규모 공유지 및 유희지의 거점개발 및 역세권에 설정(민간참여 유도)
 - 사업시행시 세부계획 수립 후 별도의 관리계획 결정, 사업추진시 용도지역 변경
 - 구역세분화로 민간참여 유도 및 사업 시행가능성 확보
 - 일정기간 세부계획 미수립시 구역 해제
- 용도지역 변경은 세부개발계획 수립하여 별도의 도시관리계획결정(변경) 절차를 이행하여야 함

【 개발구상안 및 예시도 】



특별계획구역 결정

- 특별계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	A3	특별계획구역1	인천 서구 석남동 551번지 일원	-	증) 3,895.4	3,895.4	
신설	A4	특별계획구역2	인천 서구 석남동 494-5번지 일원	-	증) 8,375.8	8,375.8	

결정사유서

구분	도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
신설	A3	특별계획구역1	•특별계획구역 신설 (증 3,895.4㎡)	•석남역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고
신설	A4	특별계획구역2	•특별계획구역 신설 (증 8,375.8㎡)	•석남역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고

•특별계획구역 지정목적 및 지정대상에 관한 사항

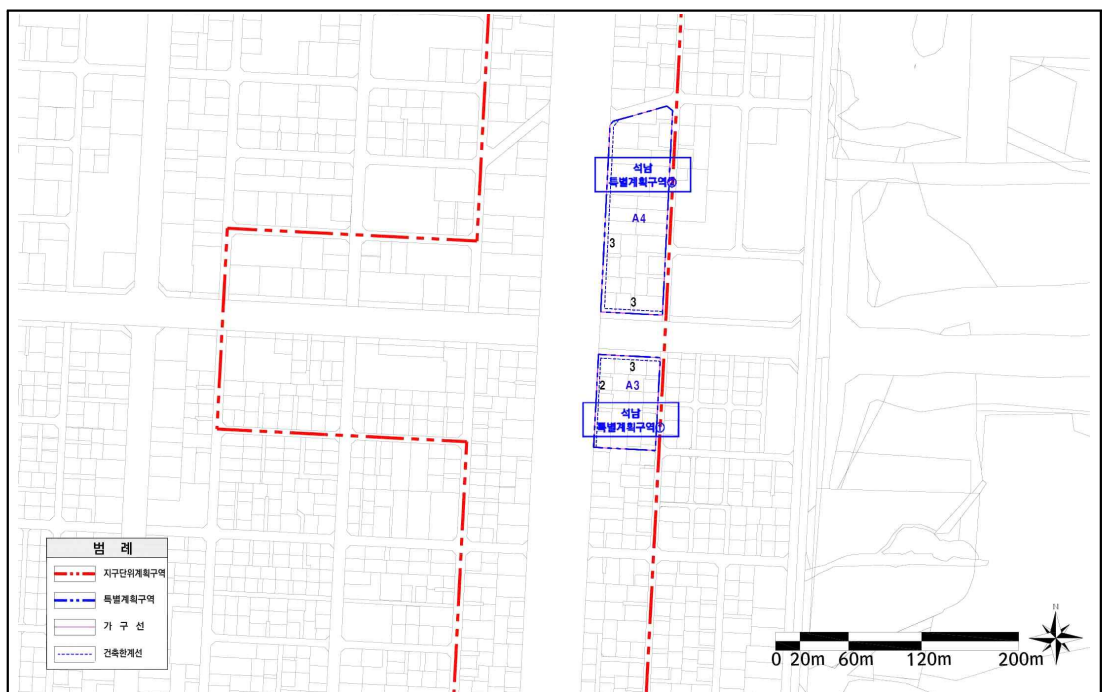
도면 번호	위 치	계획내용	
특별 계획 구역	석남동 551번지 일원	지 정 목적	<ul style="list-style-type: none"> •석남역 더블역세권을 활용, 복합상업문화공간(Multi-Complex) 조성을 위한 특별계획구역 지정 - 석남역 일대 복합상업업무거점 조성으로 역세권 활성화 - 더블역세권 환승 거점 개발을 통한 지역성장의 중심지역으로 육성
		지정 대상지에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> •위 치: 서구 석남동 494, 551번지 일원 •면 적: 12,271.2㎡ •용도지역: 제2종일반주거지역→준주거지역 일반상업지역
		개발 방향에 관한사항	<ul style="list-style-type: none"> •업무/상업 복합공간 - 상업/업무 복합시설 : 업무시설, 판매시설, 대형상점 등 - 멀티V-스퀘어 : 연도형 상가(패션아이템 로드샵, 뷰티샵, F&B)

특별계획구역 지침

위치	구분	용 도	
A3	용도지역	· 제2종일반주거지역→준주거지역(세부개발계획 수립시 적용)	
	용도지구	· 해당없음	
	밀도	건폐율	· 60% 이하
		용적률	· 기준용적률 250%이하, 허용용적률 410%이하, 상한용적률 500%이하 · 주거복합건축물의 경우 별표3을 따름
	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> · 공동주택 중 아파트(주거복합건축물) · 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설 · 판매시설 중 다목 1)의 상점
		불허	· 허용용도 이외의 용도
	높이	· 세부개발계획 수립시 제시	
	건축선	· 인천대로 경계, 대로 1-11 경계로부터 3m	
	공개공지	· 해당없음	
	공공시설부담률	· 용도지역 변경에 따른 순부담률 20%이상 제공	

위치	구분	용도	
A4	용도지역	· 일반상업지역(변경없음)	
	용도지구	· 시가지경관지구(변경없음)	
	밀도	건폐율	· 70% 이하
		용적률	· 1,000%이하 · 주거복합건축물의 경우 별표3을 따름
	용도	허용	· 불허용도 이외의 용도
		권장	· 판매시설 중 다목 1)의 상점
			· 업무시설 중 일반업무시설 1)의 사무소 등
		불허	· 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물
			· 단독주택 중 다중주택
			· 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소
· 숙박시설 중 다중생활시설 및 유사시설			
· 숙박시설 중 생활숙박시설			
· 위락시설 중 단란주점, 유흥주점 및 유사시설, 카지노영업소			
· 교육환경보호구역에서의 금지시설(단, 교육환경보호구역에 한함)			
· 인천대로변 불허용도			
· 제2종근린생활시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장			
· 의료시설 중 격리병원			
· 운동시설 중 옥외에 설치하는 골프연습장			
· 공장 - 창고시설			
· 위험물 저장 및 처리 시설. 다만, 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유판매소, 액화가스취급소·판매소, 도료류 판매소 및 「대기환경보전법」에 의한 저공해자동차의 연료공급시설은 제외한다.			
· 자동차관련시설 (단, 주차장은 허용) - 발전시설			
높이	· 세부개발계획 수립시 제시		
건축선	· 인천대로 경계, 대로 1-11 경계로부터 3m		
공개공지	· 해당없음		
공공시설부담률	· 순부담율 : 해당없음		

5년내 사업이 추진(장비계획, 주민제안 등) 시 특별계획구역은 해제되며, 필지별 지구단위계획 내용으로 적용(특별계획구역 해제 고시일 기준)
 - 특별계획구역 해제시 A3가구는 A2가구 계획내용을 따르며, A4가구는 A5가구 계획내용을 따름
 ※ 추후 세부개발계획 수립시 전문가 지문을 통한 공공여방안 등을 검토하며, 도시경관 및 건축 디자인 수준 제고를 위해 경관심의를 득할 것
【 특별계획구역 지침도 】



다. 경관관리계획

1) 건축물 가이드라인

① 기본방향

대상지의 아이덴티티를 확립하고 주변과 조화되며 다양한 이용성을 고려

정체성
일체감 있는 건축물을 통한 통일성 및 연속성 부여

조화성
인천대로와의 연계성을 고려한 개방감 있는 배치계획 수립

연속성
일체감 있는 건축물을 통한 통일성 및 연속성 부여

- 용도별 특색을 반영한 외관 디자인을 통해 개성 있는 랜드마크 경관 창출
- 주변과의 조화성 및 연속성을 고려한 디자인으로 통합적 경관 형성
- 이용의 안전을 고려하여 CPTED 디자인 적용
- 가변적이고 간결한 디자인 적용으로 유지관리의 효율성 향상
- 친환경 소재의 적극 도입으로 쾌적한 도시경관 조성



2) 가로경관 가이드라인

① 기본방향

인천대로와 연계되며
지역 고유의 장소성이
부여될 수 있는 가로환경 창출

정체성
지역 고유의 장소성이 부여될 수 있는 가로환경 창출

조화성
자연친화적 분위기를 조성하며 통합적인 가로 이미지 부여

연속성
보행 시점에서의 개방감 확보를 고려한 건축물, 시설물 계획 수립

- 지역의 명소성 부여를 위해 건축물, 시설물을 통한 매력적인 초점경관 조성
- 보행구간을 최대한 확보하여 개방적이며 안전한 보도 도입
- 보행에 지장을 주지 않도록 최소한의 시설물 설치
- 자연친화적이며 가로별 특색이 부여될 수 있는 가로수, 녹지대 도입
- 각 블록, 권역별로 다양한 접근성이 가능한 접근거점 조성



3) 색채 가이드라인

① 기본방향

권역별 고유의 색채를 도입하여
특색있는 분위기 조성

정체성

권역별 건축물 및
시설물의 일관성 있는
색상 계열 적용

조화성

배경이 되는 색채와
조화되는 권역별 특성을
부여한 색채경관 조성

통일성

권역별 건축물 및
시설물의 일관성 있는
색상 계열 적용

- 주변 자연 및 경관과 조화될 수 있는 색채계획 수립
- 인공 색상 및 화려한 색상 최소화를 통해 쾌적한 이미지 부여
- 조화성, 연속성을 고려한 색채 디자인으로 통합적 경관을 조성
- 절제되고 질서 있는 가이드라인 설정을 통해 지속성 있는 경관 유도
- 권역별 고유의 색채를 일부 도입하여 특색있는 이미지 부여



② 상위계획검토

2030 인천광역시 경관계획(가이드라인)

- - 인천시의 우수한 경관 형성과 경관미래상 구현을 위해 지켜야 할 최소한의 기준제공
 - 인천광역시 경관자원에 대한 보전·관리·형성에 기여하고 주변과 조화로운 도시경관 구성과 외부환경 조성을 유도
 - 인천광역시 내 신규 건축물 조성, 시설물 설치, 개발사업 추진 시 구상 및 계획단계에서부터 주변 경관에 대한 배려, 경관의 질적 수준 향상 및 통합적인 환경디자인을 도모
 - 경관관리단위별 관리대상을 고려한 체계적인 가이드라인을 설정하여 관리의 용이성 확보
- 성격
 - 경관가이드라인의 내용은 규제가 아닌 권장 또는 유도 성격으로 최소한의 기준을 제시함
 - 경관가이드라인 적용시 경관법 제9조 ④항에 따라 도시·군기본계획의 내용과 다른 경우 도시·군 기본계획을 우선으로 적용함

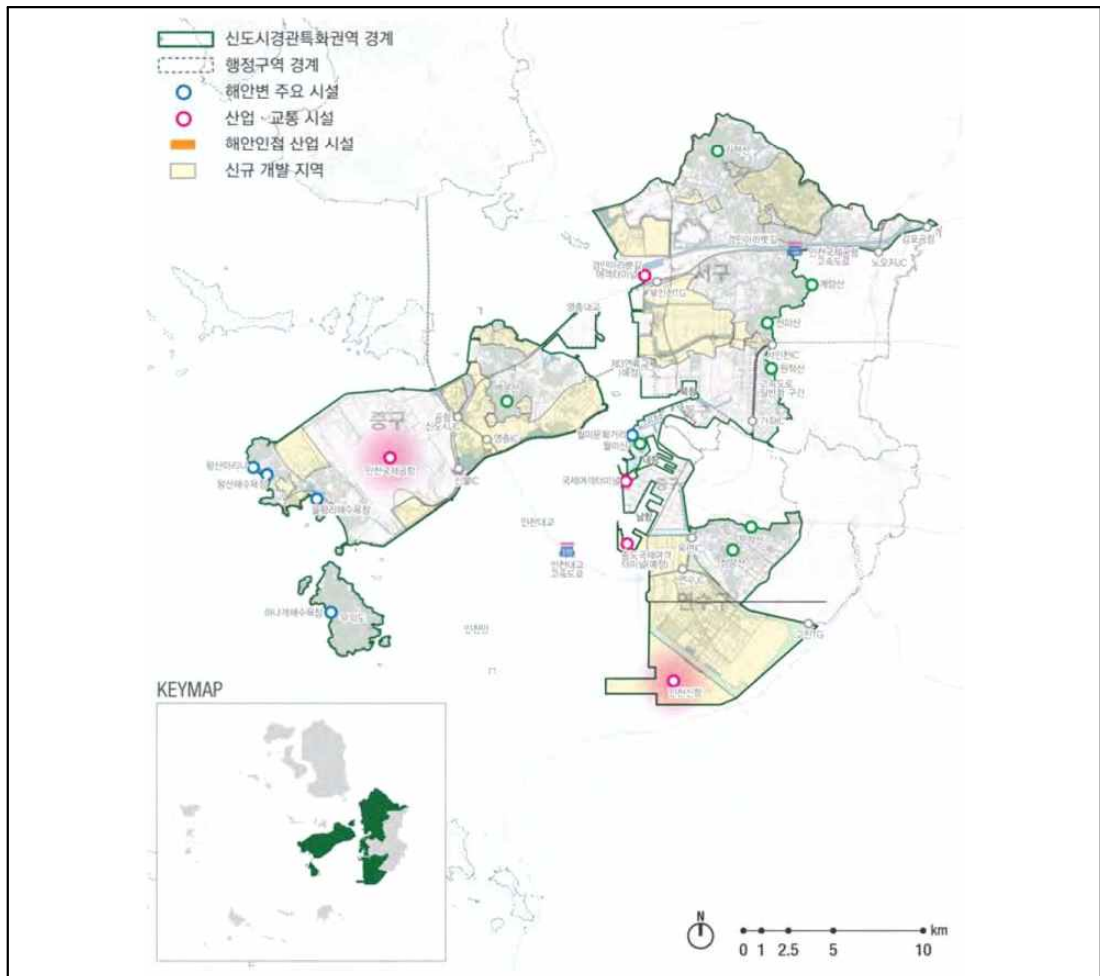
•가이드라인 적용지역

구분		대상지역
경관구조	경관권역	· 신도시경관 특화권역 : IFZ지역 서구, 중구, 연수구, 동구계양구 일부지역 · 원도시경관 정비권역 : 계양구, 부평구, 남동구, 미추홀구 지역 · 역사·문화경관 관리권역 : 강화군 지역, 중·동구 일부지역 · 도서경관 창출권역 : 용진군, 강화군 일부지역
	경관축	· 녹지경관축 · 수변경관축 · 가로경관축
	경관거점	· 지표경관거점 · 도시진입거점 · 역사·문화경관거점
중점경관관리구역	송도 중점경관관리구역	· 연수구 송도1동, 송도2동
	인천항 중점경관관리구역	· 중구 북성동, 연안동, 신포동, 신흥동, 동인천동, 송월동
	소래포구 중점경관관리구역	· 남동구 논현1동, 논현고잔동
	마니산 중점경관관리구역	· 강화군 화도면, 길상면
	문학산 중점경관관리구역	· 연수구 옥련1동, 옥련2동, 청학동, 동춘1동, 연수1동, 선학동, 미추홀구 학익1동, 문학동
	계양산 중점경관관리구역	· 계양구 계양1동, 계양2동, 계양3동, 계산2동, 서구 검암경서동, 연희동

- 경관 특화 권역
 - 목표 : 인천시의 상징적 도시경관 연출·관리


- 계획방향
 - 신도시의 상징적 진출입 경관 특화
 도시매력을 증진시키는 상징적 스카이라인 연출
 상징적 야간경관 연출을 통한 도시매력 창출
 상징적 파노라믹 경관 형성 강화
 - 해안의 매력적인 친수, 향만산업경관 특화
 매력적 해안경관을 향유하는 친수공간 조성 및 접근 강화
 향만주변 기존·신규시설의 통합경관 형성
 - 신규개발과 변화에 대응하는 경관관리
 경관 시뮬레이션을 통한 신규 개발지역 경관 관리
 경관 변화에 적극 대응하는 산업·주거지역 경관 관리

【 적용대상지 】



인천광역시 색채디자인 가이드라인 2018

- 정합성 유지를 위해 ‘인천광역시 색채디자인 가이드라인 2018’을 반영하여 주변 환경 및 맥락을 고려한 색상, 명도, 채도를 설정하여 전체적으로 조화로우며, 특색있는 경관형성을 유도하도록 함

적용대상지	권장색 범위																																				
	<table border="1"> <tr> <td>주조색 영역</td> <td>KCC-0104 명도 50이상 채도 2.5이하</td> <td>KCC-0102 명도 50이상 채도 2.5이하</td> <td>KCC-0103 명도 50이상 채도 2.5이하</td> <td>KCC-0104 명도 50이상 채도 2.5이하</td> <td>KCC-0105 명도 50이상 채도 2.5이하</td> <td>KCC-0106 명도 50이상 채도 2.5이하</td> <td>KCC-0107 명도 50이상 채도 2.5이하</td> <td>KCC-0108 명도 50이상 채도 2.5이하</td> </tr> <tr> <td>보조색 영역</td> <td>KCC-0109 명도 30이상 채도 4이하</td> <td>KCC-0110 명도 30이상 채도 4이하</td> <td>KCC-0111 명도 30이상 채도 4이하</td> <td>KCC-0112 명도 30이상 채도 4이하</td> <td>KCC-0113 명도 30이상 채도 4이하</td> <td>KCC-0114 명도 30이상 채도 4이하</td> <td>KCC-0115 명도 30이상 채도 4이하</td> <td>KCC-0116 명도 30이상 채도 4이하</td> </tr> <tr> <td>강조색 영역</td> <td>KCC-0117 명도 30이하 채도 5이하</td> <td>KCC-0118 명도 30이하 채도 5이하</td> <td>KCC-0119 명도 30이하 채도 5이하</td> <td>KCC-0120 명도 30이하 채도 5이하</td> <td>KCC-0121 명도 30이하 채도 5이하</td> <td>KCC-0122 명도 30이하 채도 5이하</td> <td>KCC-0123 명도 30이하 채도 5이하</td> <td>KCC-0124 명도 30이하 채도 5이하</td> </tr> <tr> <td>특색강조색 영역</td> <td>KCC-0125 명도 30이하 채도 5이하</td> <td>KCC-0126 명도 30이하 채도 5이하</td> <td>KCC-0127 명도 30이하 채도 5이하</td> <td>KCC-0128 명도 30이하 채도 5이하</td> <td>KCC-0129 명도 30이하 채도 5이하</td> <td>KCC-0130 명도 30이하 채도 5이하</td> <td>KCC-0131 명도 30이하 채도 5이하</td> <td>KCC-0132 명도 30이하 채도 5이하</td> </tr> </table>	주조색 영역	KCC-0104 명도 50이상 채도 2.5이하	KCC-0102 명도 50이상 채도 2.5이하	KCC-0103 명도 50이상 채도 2.5이하	KCC-0104 명도 50이상 채도 2.5이하	KCC-0105 명도 50이상 채도 2.5이하	KCC-0106 명도 50이상 채도 2.5이하	KCC-0107 명도 50이상 채도 2.5이하	KCC-0108 명도 50이상 채도 2.5이하	보조색 영역	KCC-0109 명도 30이상 채도 4이하	KCC-0110 명도 30이상 채도 4이하	KCC-0111 명도 30이상 채도 4이하	KCC-0112 명도 30이상 채도 4이하	KCC-0113 명도 30이상 채도 4이하	KCC-0114 명도 30이상 채도 4이하	KCC-0115 명도 30이상 채도 4이하	KCC-0116 명도 30이상 채도 4이하	강조색 영역	KCC-0117 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0118 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0119 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0120 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0121 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0122 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0123 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0124 명도 30이하 채도 5이하	특색강조색 영역	KCC-0125 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0126 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0127 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0128 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0129 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0130 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0131 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0132 명도 30이하 채도 5이하
주조색 영역	KCC-0104 명도 50이상 채도 2.5이하	KCC-0102 명도 50이상 채도 2.5이하	KCC-0103 명도 50이상 채도 2.5이하	KCC-0104 명도 50이상 채도 2.5이하	KCC-0105 명도 50이상 채도 2.5이하	KCC-0106 명도 50이상 채도 2.5이하	KCC-0107 명도 50이상 채도 2.5이하	KCC-0108 명도 50이상 채도 2.5이하																													
보조색 영역	KCC-0109 명도 30이상 채도 4이하	KCC-0110 명도 30이상 채도 4이하	KCC-0111 명도 30이상 채도 4이하	KCC-0112 명도 30이상 채도 4이하	KCC-0113 명도 30이상 채도 4이하	KCC-0114 명도 30이상 채도 4이하	KCC-0115 명도 30이상 채도 4이하	KCC-0116 명도 30이상 채도 4이하																													
강조색 영역	KCC-0117 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0118 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0119 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0120 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0121 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0122 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0123 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0124 명도 30이하 채도 5이하																													
특색강조색 영역	KCC-0125 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0126 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0127 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0128 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0129 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0130 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0131 명도 30이하 채도 5이하	KCC-0132 명도 30이하 채도 5이하																													
<ul style="list-style-type: none"> • 인천시 차원에서 관리해야 할 특정시가지, 특정가로, 랜드마크 등을 지닌 신도시경관으로서 인천시의 상징적 도시경관 연출 • 대상지 : IFEZ지역, 서구, 중구, 연수구 지역, 동구-계양구 일부지역 	<p>지향 이미지 및 색채 방향</p> <p>‘자유롭고 활기찬, 모던한 색채’ 다양성이 보여지는 공간으로 주변 공간과 연계, 역동적이고 활기찬 이미지 연출</p>																																				


【 인천 공공시설물 색 】

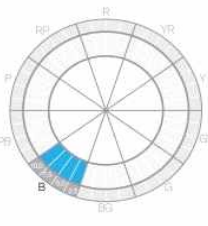
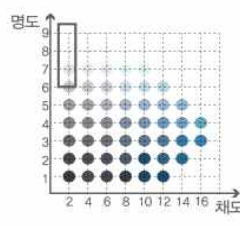
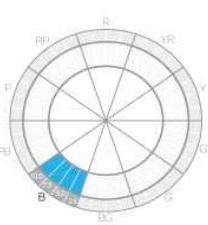
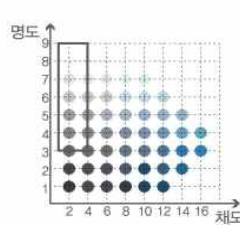

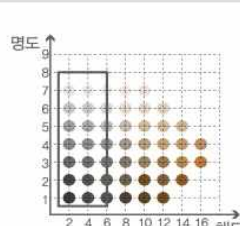
Base Color	Sub Color
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="background-color: #333; color: white; padding: 10px;">강화갯벌색</div> <div style="background-color: #ccc; color: black; padding: 10px;">기능색1-Gray</div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="background-color: #eee; color: black; padding: 10px;">첨단미래색</div> <div style="background-color: #fff; color: black; padding: 10px;">기능색2-White</div> </div>

Accent Color
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="background-color: #000080; color: white; padding: 10px;">인천바다색</div> <div style="background-color: #ff4500; color: white; padding: 10px;">정서진석양색</div> <div style="background-color: #ffff00; color: black; padding: 10px;">기능색3-Yellow (안전색)</div> </div>

③ 생활권 색채 가이드라인

☞ 석남생활권역

<ul style="list-style-type: none"> · 산업과 문화가 공존하는 생활권을 고려한 색채계획 수립 · 생동감 있는 색채계획 수립을 통한 생활권역의 정체성 부여 · 주거공간 및 다양한 문화와 함께하는 쾌적한 색채계획 수립 	 <p>석남2 지구단위계획</p>
---	---

구분	색상	명도/채도	예시(안)
주조색	 B / N계열	 명도 6이상 / 채도 2.5이하	<div style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">N 9.5</div> <div style="background-color: #d0d0d0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">N 9</div> <div style="background-color: #c0c0c0; padding: 5px;">2.8B 8.5 / 0.6</div>
보조색	 B / N계열	 명도 3~9 / 채도 40이하	<div style="background-color: #808080; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">N 6</div> <div style="background-color: #608080; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">5.2B 5.3 / 2.2</div> <div style="background-color: #408080; padding: 5px;">3.3B 6.2 / 2.8</div>
강조색	 YR계열	 명도 80이하 / 채도 60이하	<div style="background-color: #804020; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">7.2YR 3.2 / 2.3</div> <div style="background-color: #603010; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">5.2YR 2.8 / 4.3</div> <div style="background-color: #401000; padding: 5px;">10.0YR 2.2 / 5.0</div>



4) 오픈스페이스 가이드라인

① 기본방향

풍부한 녹화와 인천대로와의 연계성으로 도시와 자연이 어우러지는 경관 형성

정체성
공간의 특성을 고려한 비우는 디자인으로 열린공간 형성

조화성
다양한 소재 및 시설물 디자인 적용으로 차별화된 경관 형성

지속성
공간의 특성을 고려한 비우는 디자인으로 열린공간 형성

- 오픈스페이스의 열린경관 형성을 위한 최소한의 공공시설물 및 시각매체 사용
- 주변 자연경관과의 조화를 고려한 풍부한 녹지공간 조성으로 쾌적한 도시경관 형성
- 공간의 개방감 확보를 위해 지나친 규모 및 돌출시설물 지양
- 시설물 및 포장 색채의 통합적 계획을 통한 공간감 형성
- 주변과 조화되는 오픈스페이스 조성으로 다양한 활동이 가능한 거점 공간 형성



5) 가로시설물 가이드라인

① 기본방향

권역의 정체성을 반영하고 부각시키는 디자인

정체성

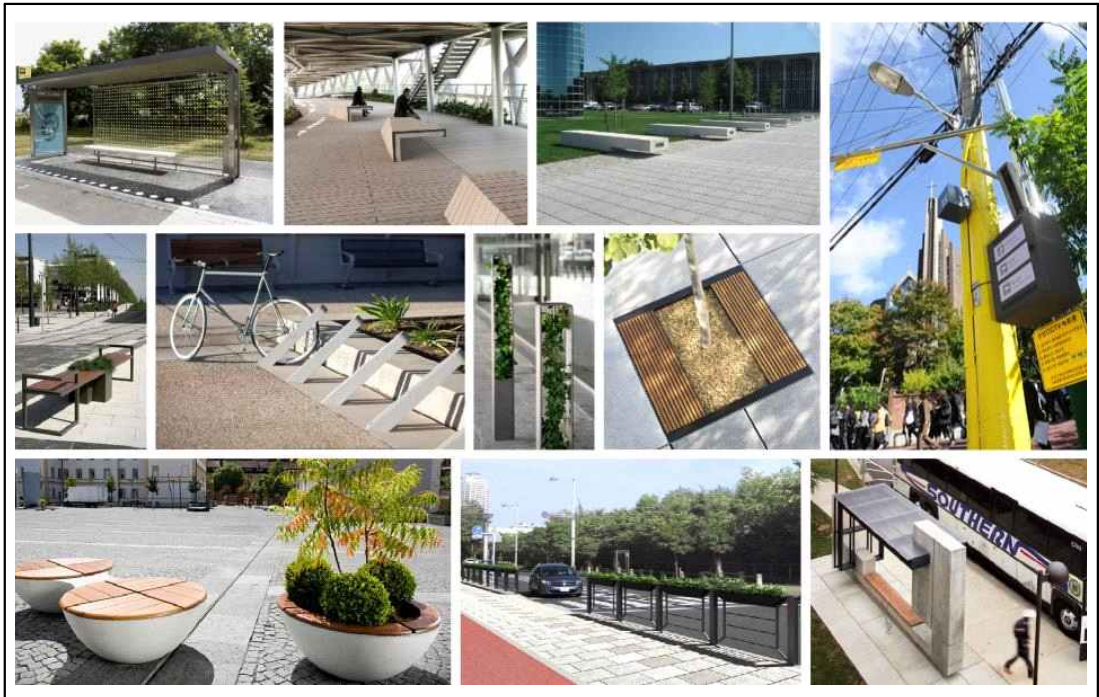
안전성

CPTED기법의 디자인으로
공공을 위한
가로환경 조성

보편성

이용하기 편리한
유니버설디자인의
가로시설물

- 지역별, 블록별 특성이 강화되고, 정체성이 표출되는 디자인
- 시설 본연의 기능성과 사용자 안전성을 최우선으로 간결한 디자인 지향
- 가로별 시설물색채, 재료, 형태 등 통일요소를 설정한 통합디자인실현
- 주변환경 및 시설물과 조화로운 재질 선택
- 주변환경과 조화를 고려한 저채도 / 공간의 효율성 및 기능성 고려



6) 옥외광고물 가이드라인

① 기본방향

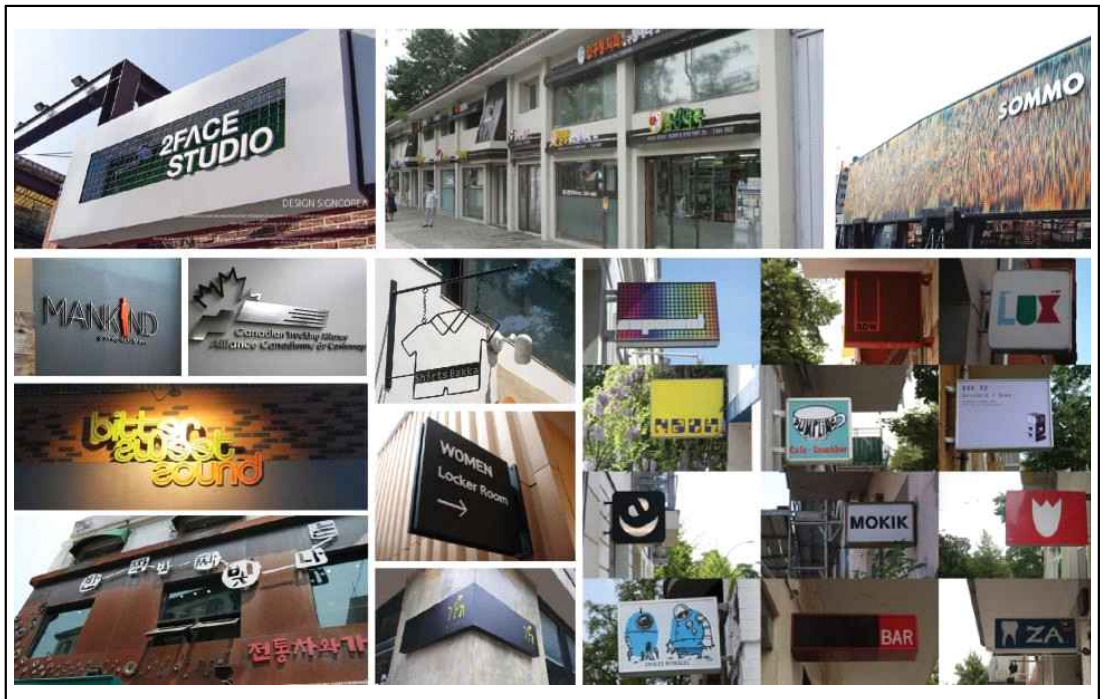
업소의 개성이 반영된 디자인으로 예술의 가치를 하는 도시 미관 계획

정체성
업소의 개성이 반영된 디자인으로 예술의 가치를 하는 도시 미관 계획

효율성
정보전달 및 유지관리의 효율성을 고려한 간결하고 가변적인 디자인 적용

가독성
간판 수량·규격 및 여백 확보로 옥외광고물의 가독성 향상

- 생활권별 건축물별 옥외광고물의 유사한 형태를 통해 통일감 형성
- 옥외광고물의 설치수량은 최소화하며, 건축물 외벽에 과도한 설치 지양
- 건축물 외관과 조화를 이루는 디자인 및 재료 사용
- 유지관리를 위한 가변성있는 디자인 적용을 통하여 광고물의 효율성을 극대화
- 지나친 규모 및 돌출 규제를 통한 안전한 가로경관 형성



7) 야간경관 가이드라인

① 기본방향

각 권역의 아이덴티티를 반영한 상징적 의미가 담긴 이미지 조성

정체성

조화성

주변 경관요소들과 연계되는 계획으로 쾌적하고 안전한 야간 경관 형성

경제성

낮은 소비전력과 빛공해가 최소화되는 조명시설 도입

- 환경에 대한 배려 및 빛공해 방지를 위한 직접적 광원 노출 지양
- 과도한 조명계획에 의한 광공해 발생 지양
- 주변과 조화되고 대상지의 아이덴티티를 충족하는 조화로운 야간경관 연출
- 유지관리가 용이한 야간경관계획으로 지속가능한 계획 수립
- 사람들의 야간활동을 지원 및 안전성을 고려한 조명계획 수립



1.

석남역 주변

경관성 검토서

별첨. 경관성 검토서