

도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)도서

II

① 도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)(안)조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정
2. 지구단위계획에 관한 결정
 - 토지이용 및 시설에 관한 결정
 - 획지 및 건축물 등에 관한 결정

② 도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)(안)도

- 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정도
- 용도지역·용도지구에 관한 도시관리계획 결정(기정)도
- 용도지역·용도지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)도
- 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도
- 가구·획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도



1 도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)(안)조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

지구단위계획 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
신설	-	인천서부일반산업단지 지구단위계획구역	서구 경서동 381번지 일원	-	증) 938,624.5	938,624.5	

지구단위계획 결정사유서

구분	도면표시 번호	위 치	면적(㎡)	결정사유
신설	-	인천서부일반산업단지 지구단위계획구역	938,624.5	<ul style="list-style-type: none"> • 인천서부일반산업단지 토지이용현황 및 주변환경 고려, 여건변화에 대응하는 종합적 계획수립을 위한 지구단위 계획구역 신설 - 인천서부일반산업단지의 저공해/친환경 유도 및 주변 여건변화에 부합하는 용도지역으로 계획적 개발

【 지구단위계획구역 결정도(안) 】





2. 지구단위계획에 관한 결정

1) 토지이용 및 시설에 관한 결정

① 용도지역 결정(변경) 조서

용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	938,624.5	-	938,624.5	100.0	
공업 지역	소계	938,624.5	-	938,624.5	100.0
	일반공업지역	938,624.5	감)938,624.5	-	-
	준공업지역	-	증)938,624.5	938,624.5	100.0

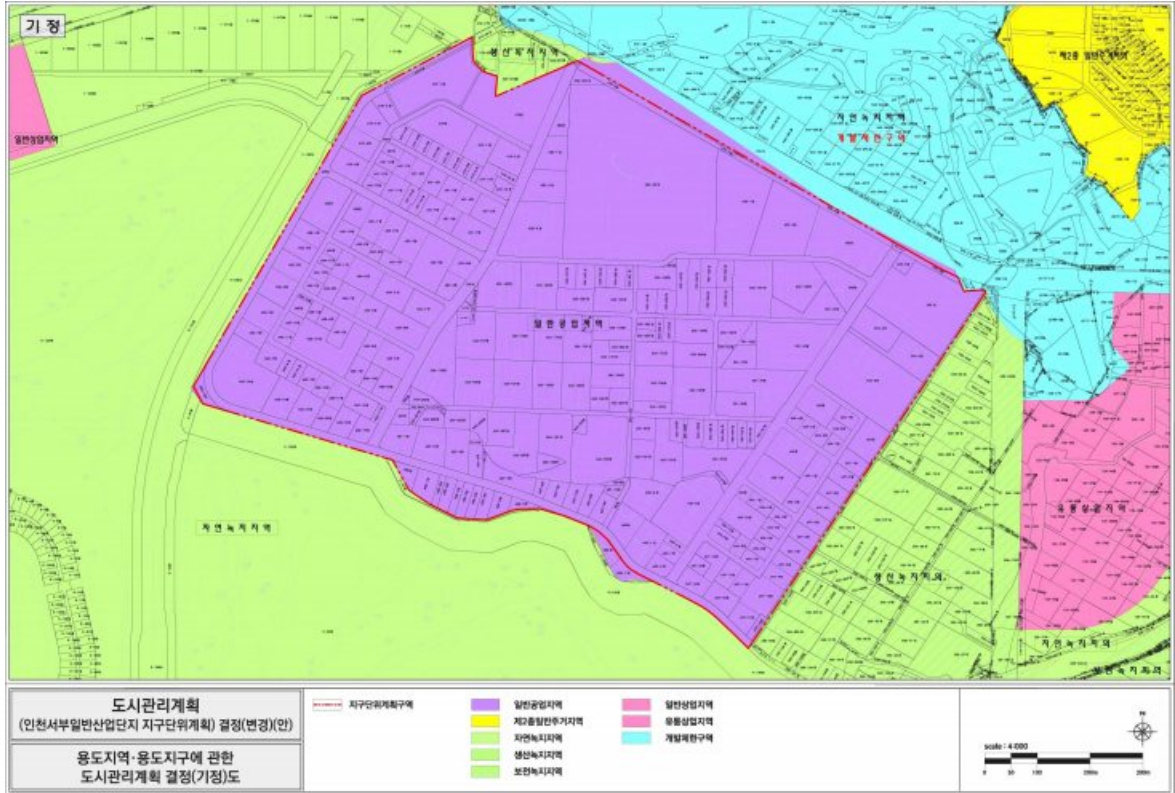
용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률			결정(변경)사유
		기정	변경		기준	허용	상한	
-	서구 경서동 381번지 일원	일반공업지역	준공업지역	938,624.5	350	380	400	•저공해/친환경업종 유치, 환경 오염 최소화를 위한 용도지역 변경

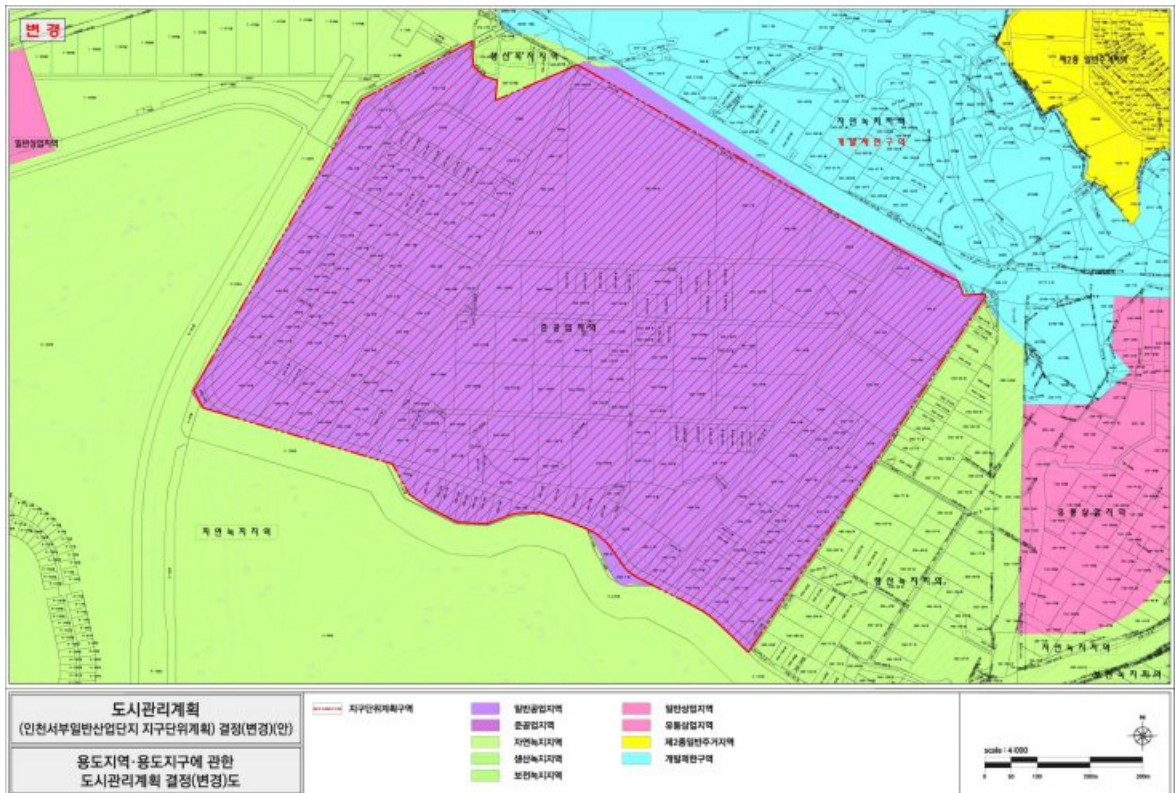
② 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음



【 용도지역·지구 결정(기정)도 】



【 용도지역·지구 결정(변경)도 】





③ 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경) 조서

(1) 교통시설

(가) 도로

도로 총괄표

구분	합 계						1 류						2 류						3 류					
	노선수		연장(m)		면적(㎡)		노선수		연장(m)		면적(㎡)		노선수		연장(m)		면적(㎡)		노선수		연장(m)		면적(㎡)	
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경
합계	19	23	9,874 (7,734)	11,856 (9,716)	102,176.6	118,563.6	14	14	4,995	5,117	66,310	67,306	4	6	2,375	3,970	66,310	67,306	1	3	2,500 (360)	2,769 (629)	1,706.6	3,794.6
광로	1	1	2,500 (360)	2,500 (360)	1,706.6	1,706.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	2,500 (360)	2,500 (360)	1,706.6	1,706.6
중로	4	4	3,743	3,743	64,341.0	64,341.0	2	2	1,580	1,580	31,792	31,792	2	2	2,163	2,163	31,792	31,792	-	-	-	-	-	-
소로	14	18	3,631	5,613	36,129.0	52,516.0	12	12	3,419	3,537	34,518	35,514	2	4	212	1,807	34,518	35,514	-	2	-	269	-	2,088

※ ()는 구역 내 연장, 면적은 구역 내 편입부분임

도로 결정조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	13	40~85 (주요폭원) 42m	보조 간선	2,500 (360)	광로3-9	대로1-62	일반 도로	-	건설부 472호 (1986.9.29.)	준공 후 가급속 차로 포함 인천시보1532호 (2016.5.2.)
기정	중로	1	154	20	집산 도로	826	광3-13	중2-123 (주물공단)	일반 도로	주물 공단내	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	준공 후 가급속 조정 인천시보1532호 (2016.5.2.)
기정	중로	1	155	20	집산 도로	754	광3-13	중2-123 (주물공단)	일반 도로	기능 변경	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	준공 후 가급속 조정 인천시보1532호 (2016.5.2.)
기정	중로	2	123	15	보조 간선	1,824	남동측 지구계	소2-2	일반 도로	-	인천직할시 제1994-78호 (1994.6.1.)	기점변경 인고 제1997-26호 (1997.2.12.)지적승인고시
기정	중로	2	155	15	보조 간선	339	중1-154	중2-123	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	소로	1	2	10	국지 도로	581	중1-154	중2-155	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	소로	1	3	10	국지 도로	249	중1-154	소1-2	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	소로	1	4	10	국지 도로	255	중1-154	소1-2	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	소로	1	6	10	국지 도로	256	중1-154	소1-7	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	소로	1	7	10	국지 도로	420	중1-154	중2-155	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	



[표계속]

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	8	10	국지 도로	726	중1-154	중1-155	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	소로	1	10	10	국지 도로	596	중1-155	중1-155	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	소로	1	11	10	국지 도로	114	중1-155	소1-10	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	소로	1	12	10	국지 도로	115	중1-155	소1-10	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	소로	1	14	10	국지 도로	99	중2-123	기존공단 남측지구계	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
변경	소로	1	14	8~10	국지 도로	217	중2-123	소2-1	일반 도로	-		기(조성완료), 무상귀속완료 현황도로 도시계획시설결정(변경)
기정	소로	1	301	10	국지 도로	4	경서동 699	경서동 678-2	일반 도로	경서동	인천광역시서구 제2007-42호 (2007.9.28.)	
기정	소로	1	302	10	국지 도로	4	경서동 698	경서동 678-2	일반 도로	경서동	인천광역시서구 제2007-42호 (2007.9.28.)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	21	중1-154	기존공단 서측지구계	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	연장변경 인고 제1997-26호 (1997.2.12.)지적승인고시
변경	소로	2	1	8	국지 도로	711	중1-154	중1-155	일반 도로	-		기(조성완료), 무상귀속완료 현황도로 도시계획시설결정(변경)
기정	소로	2	2	8	국지 도로	191	중2-123	복서측 지구계	일반 도로	-	인천직할시 제1994-207호 (1994.11.26.)	중점변경 인고 제1997-26호 (1997.2.12.)지적승인고시
신설	소로	2	3	8	국지 도로	725	중1-154	중1-155	일반 도로	-		기(조성완료), 무상귀속완료 현황도로 도시계획시설결정(신설)
신설	소로	2	4	8	국지 도로	180	소2-1	소2-3	일반 도로	-		기(조성완료), 무상귀속완료 현황도로 도시계획시설결정(신설)
신설	소로	3	1	8	국지 도로	180	소2-1	소2-3	일반 도로	-		기(조성완료), 무상귀속완료 현황도로 도시계획시설결정(신설)
신설	소로	3	2	8	국지 도로	89	소2-3	소1-8	일반 도로	-		기(조성완료), 무상귀속완료 현황도로 도시계획시설결정(신설)

※ () 는 구역 내 연장

※ 2022. 10. 토지이음(<http://www.eum.go.kr/web/am/amMain.jsp>) 기준

(2) 공간시설

(가) 공원

▣ 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	서부산단공원	근린공원	서구 경서동 678	14,801.3	-	14,801.3	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	



(나) 녹지

■ 녹지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	녹지	완충녹지	서구 경서동 692-2번지 일원	8,044.1	-	8,044.1	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	2	녹지	완충녹지	서구 경서동 693-3	3,018.6	-	3,018.6	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	3	녹지	완충녹지	서구 경서동 678-2번지 일원	1,845.3	-	1,845.3	인천직할시교시 제1994-207호 (1994.11.26.)	
기정	4	녹지	완충녹지	서구 경서동 682-15	1,238.6	-	1,238.6	인천직할시교시 제1994-207호 (1994.11.26.)	
기정	5	녹지	완충녹지	서구 경서동 691	221.8	-	221.8	인천직할시교시 제1994-207호 (1994.11.26.)	

(3) 환경기초시설

(가) 폐기물처리 및 재활용시설

■ 폐기물처리 및 재활용시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	폐기물 처리장	폐기물 처리장	서구 경서동 678-1	11,405.3	-	11,405.3	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	

(4) 유통 및 공급시설

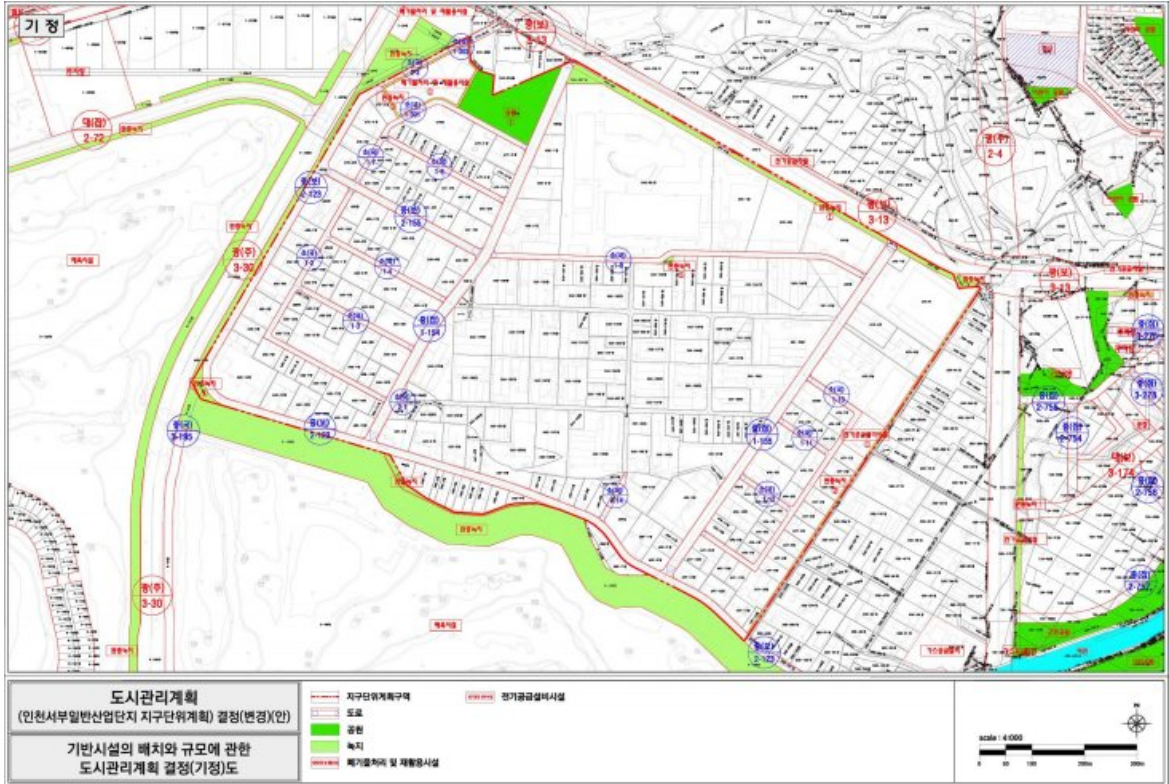
(가) 전기공급설비시설

■ 전기공급설비시설 결정조서

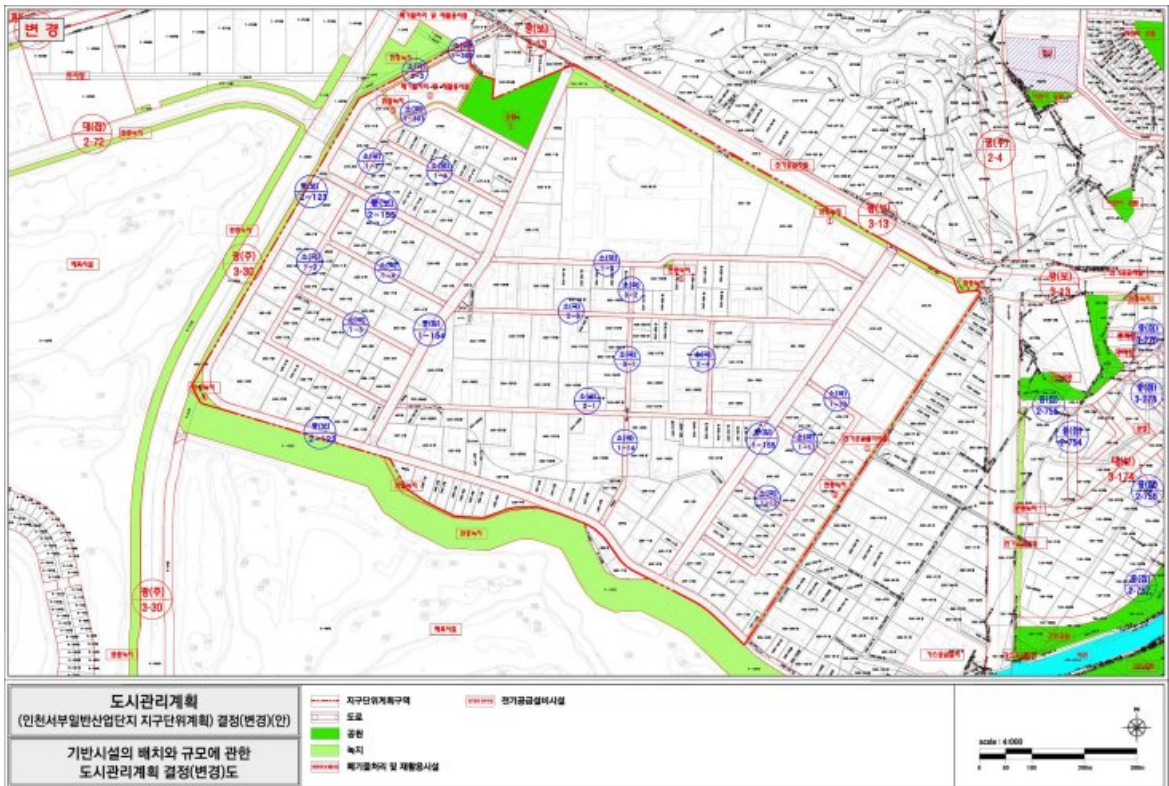
구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	변전소	전기공급설비	서구 경서동 697	3,637	-	3,637	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	



【 기반시설 결정(기정)도 】



【 기반시설 결정(변경)도 】





2) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

① 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

결정조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		필지		비고
			위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
	A1	9,969.1			경서동 678-3	1,658.8	
					경서동 678-4	2,853.9	
					경서동 678-5	2,627.8	
					경서동 678-6	2,828.6	
	A2	25,515.2			경서동 681	823.6	
					경서동 681-1	1,338.4	
					경서동 681-2	1,652.6	
					경서동 681-3	1,651.5	
					경서동 681-4	1,651.8	
					경서동 681-5	1,823.8	
					경서동 681-6	2,640.7	
					경서동 681-7	3,540.4	
					경서동 681-8	1,653.3	
					경서동 681-9	1,805.2	
					경서동 681-10	991.9	
					경서동 681-11	1,978.3	
					경서동 681-12	988.9	
					경서동 681-13	994.3	
					경서동 681-14	988.7	
		경서동 681-15	991.8				
	A3	22,625.5			경서동 679	6,731.2	
					경서동 679-1	3,301.6	
					경서동 679-2	3,308.8	
					경서동 679-3	1,502.3	
					경서동 679-4	711.9	
					경서동 679-5	711.2	
					경서동 679-6	712.1	
					경서동 679-7	711.9	
					경서동 679-8	711.3	
					경서동 679-9	712.9	
					경서동 679-10	711.5	
					경서동 679-11	991.2	
					경서동 679-12	662.1	
		경서동 679-13	1,145.5				



도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		필지		비고
			위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
B1	55,442.0				경서동 682	5,619.8	
					경서동 682-1	1,980.9	
					경서동 682-2	1,982.0	
					경서동 682-3	2,439.3	
					경서동 682-4	3,321.5	
					경서동 682-5	3,316.0	
					경서동 682-6	1,998.7	
					경서동 682-7	2,020.2	
					경서동 682-8	1,011.2	
					경서동 682-9	1,349.0	
					경서동 682-10	1,326.5	
					경서동 682-11	1,639.8	
					경서동 682-12	2,967.4	
					경서동 682-13	3,635.0	
					경서동 682-14	11,559.8	
					경서동 682-16	2,134.1	
					경서동 682-17	560.5	
					경서동 682-18	2,132.8	
					경서동 682-19	1,784.7	
					경서동 682-20	1,651.7	
					경서동 682-21	1,011.1	
B2	25,419.4				경서동 685	991.5	
					경서동 685-1	824.7	
					경서동 685-2	1,180.2	
					경서동 685-3	1,814.7	
					경서동 685-5	1,647.1	
					경서동 685-6	3,309.3	
					경서동 685-7	1,646.6	
					경서동 685-10	8,376.0	
					경서동 685-11	995.2	
					경서동 685-12	1,051.0	
					경서동 685-13	274.0	
					경서동 685-14	1,321.9	
					경서동 685-15	1,987.2	
B3	24,912.0				경서동 684	658.9	
					경서동 684-1	1,428.3	
					경서동 684-2	3,300.8	
					경서동 684-3	3,307.9	
					경서동 684-4	3,319.1	



도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		필지		비고
			위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
	B3	24,912.0			경서동 684-5	4,295.8	
					경서동 684-6	2,314.0	
					경서동 684-7	2,320.4	
					경서동 684-8	1,480.4	
					경서동 684-9	836.3	
					경서동 684-10	991.3	
					경서동 684-11	658.8	
	B4	25,404.4			경서동 683	2,212.5	
					경서동 683-1	2,549.1	
					경서동 683-2	2,555.0	
					경서동 683-3	3,140.8	
					경서동 683-4	6,270.1	
					경서동 683-5	1,982.3	
					경서동 683-6	1,812.9	
					경서동 683-7	1,620.7	
					경서동 683-8	657.3	
					경서동 683-9	989.5	
		경서동 683-10	1,614.2				
	C1	13,125.4			경서동 688	1,311.1	
					경서동 688-1	2,338.3	
					경서동 688-2	731.0	
					경서동 688-3	1,380.4	
					경서동 688-4	993.7	
					경서동 688-5	1,315.0	
					경서동 688-6	1,148.6	
					경서동 688-7	1,387.5	
					경서동 688-8	1,526.9	
		경서동 688-9	992.9				
	D1	26,580.0			경서동 363-155	6,674.0	
					경서동 363-205	320.0	
					경서동 375-72	370.0	
					경서동 363-156	6,301.0	
					경서동 363-157	1,653.0	
					경서동 363-158	992.0	
					경서동 363-159	3,307.0	
					경서동 363-350	1,653.0	
					경서동 363-351	662.0	
					경서동 363-357	1,653.0	
		경서동 363-358	2,995.0				



도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		필지		비고
			위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
D2	69,528.8			경서동	363-172	3,307.0	
				경서동	363-173	2,460.0	
				경서동	363-174	4,304.0	
				경서동	363-359	660.0	
				경서동	363-175	4,964.0	
				경서동	363-176	6,633.0	
				경서동	363-177	5,740.0	
				경서동	363-279	200.0	
				경서동	375-74	702.0	
				경서동	363-178	8,466.0	
				경서동	363-180	6,621.0	
				경서동	363-181	6,621.0	
				경서동	363-182	4,964.0	
				경서동	363-183	4,964.0	
				경서동	363-184	3,307.0	
				경서동	363-185	1,654.0	
				경서동	363-266	1,169.0	
				경서동	686	292.8	
				경서동	363-307	1,653.0	
				경서동	363-354	847.0	
D3	62,265.6			경서동	산212	295.0	
				경서동	363-192	12,213.0	
				경서동	350-100	1,181.0	
				경서동	363-199	6,609.0	
				경서동	363-193	996.0	
				경서동	363-200	7,130.0	
				경서동	687-5	3,158.3	
				경서동	363-201	3,301.0	
				경서동	363-202	1,644.0	
				경서동	363-274	430.0	
				경서동	363-203	1,575.0	
				경서동	363-221	660.0	
				경서동	687	836.7	
		경서동	363-222	1,359.0			
		경서동	363-269	80.0			



도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		필지		비고
			위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
D3	62,265.6			경서동	687-1	3,310.7	
				경서동	687-2	3,920.7	
				경서동	687-3	3,558.4	
				경서동	687-4	1,657.7	
				경서동	687-13	171.9	
				경서동	687-6	829.2	
				경서동	687-7	1,618.2	
				경서동	687-8	1,759.9	
				경서동	687-9	1,658.7	
				경서동	687-10	659.2	
				경서동	687-11	1,653.0	
D4	52,040.3			경서동	363-189	1,653.0	
				경서동	363-190	5,209.0	
				경서동	363-197	644.0	
				경서동	381-91	6,117.0	
				경서동	353-195	3,117.0	
				경서동	363-216	1,157.0	
				경서동	363-286	1,530.0	
				경서동	363-336	992.0	
				경서동	363-337	994.0	
				경서동	381-86	1,868.0	
				경서동	381-92	929.0	
				경서동	381-93	765.0	
				경서동	381-94	829.0	
				경서동	381-96	341.0	
				경서동	689	3,318.2	
				경서동	689-1	3,981.7	
				경서동	689-2	1,494.9	
				경서동	689-3	10,507.1	
				경서동	689-5	4,792.9	
				경서동	689-6	662.0	
		경서동	689-7	1,138.5			
D5	26,472.0			경서동	363-169	3,310.0	
				경서동	363-170	991.0	
				경서동	363-171	3,307.0	
				경서동	363-186	4,964.0	
				경서동	363-187	1,656.0	
				경서동	363-188	6,617.0	
				경서동	363-246	3,311.0	



도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		필지		비고
			위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
	D5	26,472.0			경서동 363-352	827.0	
					경서동 363-353	827.0	
					경서동 363-356	662.0	
	D6	30,744.0			경서동 363-166	2,295.0	
					경서동 381-76	1,019.0	
					경서동 363-167	976.0	
					경서동 381-77	2,335.0	
					경서동 381-75	11,335.0	
					경서동 381-78	9,472.0	
					경서동 381-80	3,312.0	
	D7	43,014			경서동 363-160	3,307.0	
					경서동 363-161	1,653.0	
					경서동 363-162	2,482.0	
					경서동 363-163	1,653.0	
					경서동 363-164	7,979.0	
					경서동 363-165	7,241.0	
					경서동 381-72	5,052.0	
					경서동 690	4,549.0	
					경서동 363-304	1,653.0	
					경서동 363-305	1,653.0	
					경서동 363-306	1,656.0	
					경서동 363-326	1,654.0	
	E1	140,112.5			경서동 363-335	2,482.0	
					경서동 363-80	80,464.0	
					경서동 692-1	15,339.4	
					경서동 692-3	12,232.0	
					경서동 680	1,983.0	
					경서동 680-1	3,306.0	
					경서동 680-2	4,541.1	
					경서동 680-3	11,134.0	
	F1	88,261.1			경서동 692	11,113.0	
					경서동 693	21,381.1	
					경서동 693-1	1,006.3	
					경서동 693-4	4,262.4	
					경서동 693-5	19,834.8	
					경서동 693-6	5,654.9	
		경서동 697	3,637.0	전기공급설비			



도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		필지		비고
			위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
F1	88,261.1				경서동 697-1	1,727.7	
					경서동 697-2	1,727.8	
					경서동 697-3	1,724.2	
					경서동 697-4	1,724.8	
					경서동 697-5	1,722.4	
					경서동 697-6	1,722.4	
					경서동 697-7	1,718.0	
					경서동 697-8	1,382.9	
					경서동 697-9	1,504.5	
					경서동 697-10	3,832.5	
					경서동 697-11	1,496.5	
					경서동 697-12	1,655.3	
					경서동 697-13	2,309.1	
					경서동 697-14	2,148.0	
					경서동 697-15	2,436.5	
					경서동 697-16	661.0	
					경서동 697-17	1,999.3	
					경서동 697-18	991.7	
F2	13,920.0				경서동 696	672.5	
					경서동 696-1	673.6	
					경서동 696-2	673.6	
					경서동 696-3	993.5	
					경서동 696-4	986.4	
					경서동 696-5	993.6	
					경서동 696-6	991.9	
					경서동 696-7	992.2	
					경서동 696-8	1,001.5	
					경서동 696-9	1,289.4	
					경서동 696-11	693.4	
		경서동 696-10	3,958.4				
F3	13,729.5				경서동 695	4,958.7	
					경서동 695-1	2,489.8	
					경서동 695-2	1,322.3	
					경서동 695-3	4,958.7	
F4	9,811.1				경서동 694	3,619.3	
					경서동 694-1	1,203.8	
					경서동 694-2	1,015.3	
					경서동 694-3	993.4	
					경서동 694-4	988.6	
					경서동 694-5	992.9	
					경서동 694-6	997.8	



최소개발규모

구분	최소개발규모(㎡)	비고(평균규모)
준공업지역	660㎡	인천서부일반산업단지 관리기본계획 변경 고시 (인천광역시 고시 제2019-367호)

※ 최소개발규모의 설정 근거

- 「건축법」 제57조 및 「인천광역시 건축조례」 제28조에 따라 공업지역에서는 150㎡ 이하로 대지 분할할 수 없음
- 인천서부일반산업단지 관리기본계획 변경 고시(인천광역시 고시 제2019-367호)

마. 산업용지 분할

- 법 시행규칙 제39조의3 제2항 규정에서 “관리기본 계획에서 정하는 면적”이라 함은 법 제15조 각항의 규정에 의한 공장설립완료 또는 사업개시 신고후의 산업용지(건축물이 있는 것을 말한다)의 최소분할 기준면적은 660㎡ 이상으로 한다.
- 건축물이 있는 산업용지를 분할하고자 하는 입주기업체는 사전에 관리기관에 산업용지 분할도면을 제출하여 관리기관의 동의를 득한 후 산업용지를 분할하여야 한다.

☞ 인천서부일반산업단지 관리기본계획 변경 고시의 산업용지 분할 기준을 고려하여 최소개발규모를 660㎡로 설정

공동개발

- 자율적 공동개발을 원칙으로 함
- 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우 불허(건축허가시 적용)



② 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

결정조서

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
A	-1	용 도	•건축물 용도분류표【별표 1】
	-2		
	-3		
B	-1	건 폐 율	•80% 이하
	-2		
	-3	용 적 률	•350%/380%/400% 이하 ※ 용적률 완화계획은【별표 3】을 따름
	-4		
C	-1	높 이	•6층이하(45m이하) - 지식산업센터 : 15층이하(90m이하)
D	-1	배 치	•가로변 및 인접 대지에서 창고 및 기타 부대시설의 직접적인 노출 지양 •건축물의 배치를 통한 전면 및 측면공지의 공공제공을 위해 후면공지 조성을 피함 •공개공지의 위치지정 (결정도면 참조)
	-2		
	-3		
	-4	형 태	•외벽면의 의장, 재료는 주변 건축물과 조화 고려 •외벽은 샌드위치 패널의 단조로움을 지양하고 무늬와 색채를 가진 외장재 권장 •건축물 재료 및 입면을 다양화하여 외관 개선 권장 •주요 구조부 및 지붕·외벽은 내화 구조를 권장 •간판, 광고판, 지붕위에 설치하는 공작물이나 3m 이상 공작물의 주요부는 불연재료를 권장
	-5		
	-6		
	-7		
E	-1	색 채	•건축물의 색채는【별표 2】에 따름
F	-1	건 축 선	•중로 변 : 건축한계선 3m •소로 변 : 건축한계선 2m (결정도면 참조) ※ 공원 및 완충녹지 변 제외 •공공보행통로 : 필지선 기준으로 양측에 각각 건축한계선 1.5m 지정 (결정도면 참조)
	-2		
	-3		
	-4		



③ 기타사항에 관한 결정조서

가구단위개발에 관한 계획

도면번호	위치	계획 내용
-	준공업지역	<ul style="list-style-type: none"> 가구단위개발 시 가구면적의 1%*에 해당하는 면적의 주차장을 확보하여야 함 * 건축물 부설주차장을 제외한 면적임

차량동선에 관한 계획

도면번호	위치	구분	계획 내용
-	결정도면 참조	차량출입불허구간	<ul style="list-style-type: none"> 도로 교차 각각부에 차량진출입 불허구간 설정 - 각각부 10m(필지 전면길이 20m이하인 경우 5m)

전면공지 등에 관한 계획

도면번호	위치	계획 내용	
-	준공업 지역	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> 전면도로 경계선 또는 필지 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지내 공지로서 일반에게 향시 개방되는 공지로, 접한 도로의 보도와 전면공지의 높이 차이가 없어야 함 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성, 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 및 진 열장, 적치물 등 설치금지 포장패턴은 연접보도의 포장패턴과 조화를 고려, 동일 색채 및 재질 사용 권장 전면공지는 대지면적에 산입, 전면공지에 의한 보도 확폭은 신축 시 개발주체가 이를 시행함
		공공조경	<ul style="list-style-type: none"> 인천광역시 건축조례에서 정하는 식재기준에 따라 식재, 보행이 가능한 구조로 하여야 함 접한 도로의 보도와 공공조경 내 보행로의 높이 차이가 없어야 함 공공조경 면적은 조경면적에 포함됨
		공개공지	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법」제43조 및 「인천시 건축조례」제36조에 따라 공개공지를 설치하여야 함. 교차로에 접한 대지는 각각부에, 그 외 대지는 대지경계선을 기준으로 주된 도로(폭원이 넓은 도로)에 연접하여 배치하여야 하며, 대지별 분산 배치가 되지 않도록 한다. 단, 대지의 조건상 분산배치를 할 필요가 있다고 허가권자가 인정한 경우에는 허가권자가 지정하는 위치에 설치가 가능(지구단위계획 결정도에서 지정한 곳에 우선 조성하여야 함) 공개공지는 건축선 후퇴부분(전면공지, 공공조경)과 연계, 쾌적한 보행공간이 되도록 하여야 함 진출입부는 단차가 없도록 구성하고 레벨차가 큰 경우 경사면 설치를 통해 보행동선을 유도 보행자들의 편의를 고려하여 조경·벤치·파고라·시계탑·분수·야외무대·소규모 공중화장실 등의 시설을 설치하고, 안내표지판을 1개소 이상 설치함 야간 이용시 우범지대가 되지 않고 자연적인 감시가 될 수 있도록 개방적인 디자인으로 계획 하며 우범방지 및 사용편의를 위해 CCTV, 조명 등을 설치함 시설물 디자인 및 색채 등은 인천광역시 공공디자인기준을 활용 공개공지 1개소의 면적은 최소 45제곱미터 이상으로서 최소 길이 및 폭은 5미터 이상으로 함

도면번호	위치	계획 내용	
-	준공업 지역	공공 보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> •연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성하며, 관련된 대지의 건축물 신축 시 개발주체가 이를 시행하고 조성 후 관리하여야 함 •도시공간 구조 및 도로와 연계하여 조성하고 인근 주변지역과 단절되지 않도록 설치 •부득이하게 필로티 형으로 조성할 경우 유효 높이 6m이상 확보 •필요시 볼라드 설치 및 완충재 바닥 재질 사용 •야간 이용시 우범지대가 되지 않고 자연적인 감시가 될 수 있도록 개방적인 디자인으로 계획하며 우범방지 및 사용편의를 위해 CCTV, 조명 등을 설치함 <p style="text-align: center;">【 공공보행통로 예시도 】</p>
		녹지조성	<ul style="list-style-type: none"> •대지면적의 3%이상 녹지를 확보할 것 •공업단지 조성 관련 승인조건 건의사항 검토서(1995.7. 산업단지계획 승인조건) 반영 <ul style="list-style-type: none"> - 공공녹지로 부족한 녹지를 각 업체별 분양면적의 3%이상 확보하고 건축법 및 조례에 의한 녹지는 별도로 이행 <p>※ 용적률 인센티브 완화 : 녹지 3%이상 초과 조성분에 한함</p>

기타사항에 관한 계획

구분	계획 내용		비고
경관	경관	<ul style="list-style-type: none"> •건축물의 장면이 도로에 면할 경우, 건축물 외벽 요철을 통한 변화감 형성 및 식재를 통한 분절/단순 박스형태의 건축물 디자인 지양 •가로변 및 인접 대지에서 창고 및 기타 부대시설의 직접적 노출 지양 •「2030인천광역시 경관계획」의 신도시경관 특화구역 경관계획 준용 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 상징적 파노라믹 경관형성 강화(건축물) - 공간변화에 적극 대응하는 산업 경관관리(도로변 산업시설 및 노후건축물) •가로변 노출이 많은 산업시설은 가이드라인*에 따라 차폐시설, 완충식재, 외관정비 권장 <p>*인천광역시 색채 가이드라인(2018), 인천광역시 도시디자인 가이드라인(2017)</p>	
	야간경관	<ul style="list-style-type: none"> •진입로 <ul style="list-style-type: none"> -가로등 및 수목 조명을 활용하여 안전성 확보 및 야간 공동화를 방지 하는 조명 연출 -도로 및 진입로 방향으로 직접적인 광원 노출을 지양 •담장, 경계부 <ul style="list-style-type: none"> -광원의 직접 노출을 지양, 외벽 및 담장부가 배경이 되도록 연출 •표지판 및 안전관련 시설물을 고려하여 혼선이 발생하지 않도록 조명 계획 	
옥외광고물	<ul style="list-style-type: none"> •옥외광고물 : 「인천광역시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 규정을 적용 		

전력공급에 관한 계획

- 전력이 추가로 필요한 입주업체는 한국전력공사와 전력공급에 관한 사항을 사전에 협의하여야 하며, 산업단지 전력공급에 문제가 없도록 하여야 함

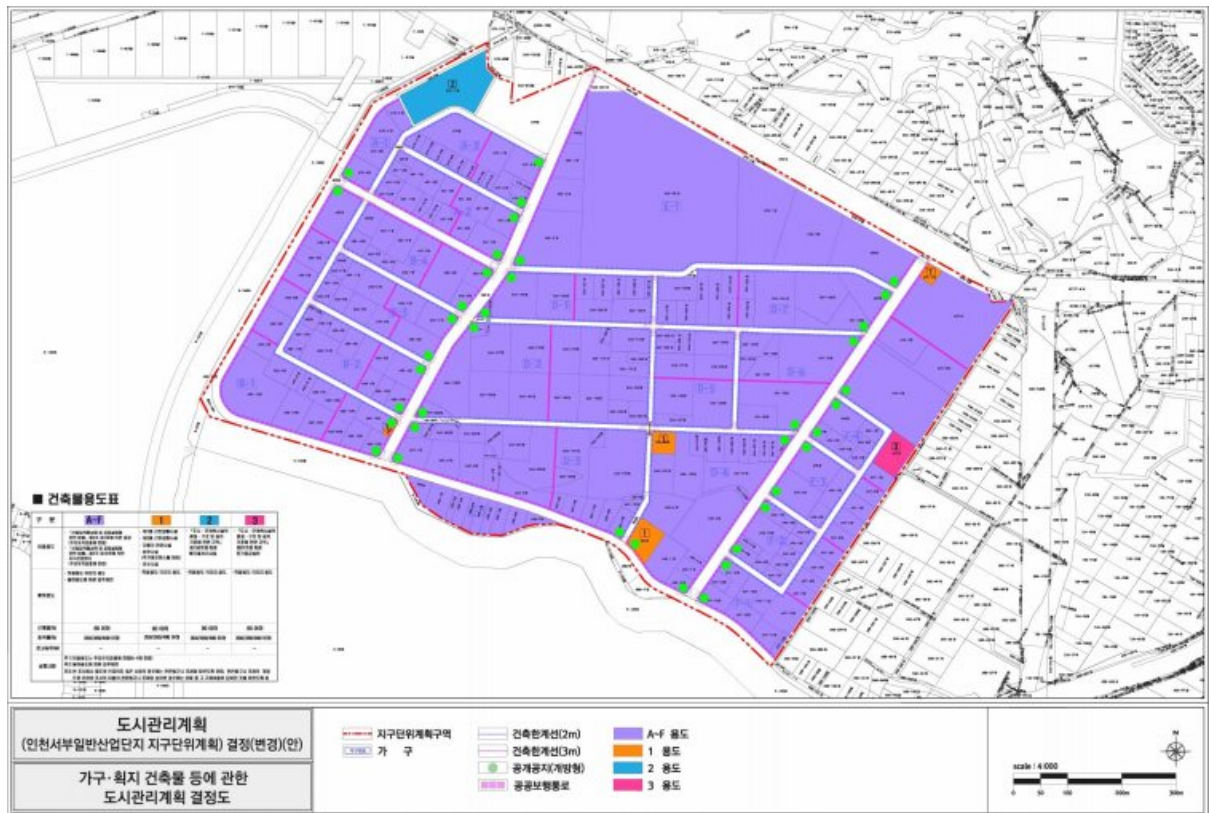
④ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제5항, 「동법시행령」 제25조 제4항 제1호 부터 제14호에 의한 지구단위계획의 경미한 사항과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 제9호에 의한 지구단위계획에서 정하는 사항은 아래와 같음
- 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함
- 법령절차에 따라 규제사항이 변경 시 완화기준을 적용

【 경미한 변경사항 】

계획내용	비고
• 공개공지의 위치, 조성방법의 변경(단, 공개공지 위치 및 조성방법 이행으로 용적률 인센티브를 받은 경우 제외)	
• 공공보행통로의 위치 변경	

【 건축물 등에 관한 결정도 】





⑤ 기존건축물에 대한 지구단위계획의 적용

- 건축허가 등이 처리되는 경우에 본 지구단위계획의 적용은 다음과 같다.
 - 단, 기존 용도를 유지하는 기존 건축물의 개축재축이전의 경우에는 본 지구단위계획을 적용하지 아니한다.
 - 기존 건축물의 증축개보수(리모델링)의 경우에는 증축하는 당해 부분에 대하여 본 지구단위계획의 【별표1 건축물 용도분류표】를 적용하여야 한다.
 - 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획의 【건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·건축선에 관한 결정조서】 중 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다.
 - 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획의 【별표1 건축물 용도분류표】를 적용하여야 한다.



【별표1】 건축물 용도 분류표

도면표시	용도구분	계 획 내 용
A~F	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호에 의한 공장 (주요유치업종에 한함)^{주1)} • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호에 의한 지식산업센터 (주요유치업종에 한함)^{주1)}
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 불허용도에 따른 입주제한
1	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설 • 자동차 관련시설 • 업무시설(주거형 오피스텔 제외) • 운수시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
2	허용용도	• 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」 제156조에 따른 폐기물처리시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
3	허용용도	• 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」 제67조에 따른 전기공급설비
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도

주1) 허용용도는 주요유치업종에 한함(A~F에 한함)

주2) 불허용도에 따른 입주제한

주3) 본 조서에서 별도로 언급하지 않은 사항의 경우에는 관련 법규나 조례에 따르도록 하며, 관련법규나 조례의 개정으로 인하여 조서의 내용이 관련법규나 조례와 상이한 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따르도록 함

주1) 주요유치업종

기정	변경
(25) 금속 가공제품 제조업	-
(26) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	(26) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
(27) 의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업	(27) 의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업
(28) 전기장비제조업	-
(29) 기타 기계 및 장비제조업	(29) 기타 기계 및 장비제조업
(30) 자동차 및 트레일러 제조업	(30) 자동차 및 트레일러 제조업
(31) 기타 운송장비 제조업	(31) 기타 운송장비 제조업
(32) 가구 제조업	-
(33) 기타 제품 제조업	-



기정	변경
(52) 보관·창고업을 영위하기 위한 산업	(H52) 보관·창고업을 영위하기 위한 산업
(70) 연구개발업	(M70) 연구개발업
<p>※산업집적법 제28조의2 규정에 의한 지식산업센터 임대 및 공급업, 산업집적법 시행령 제43조 제6항에 따른 신재생에너지발전업, 산업집적법 시행령 제21조 제2항 제2호 가목 2)의 태양에너지발전업은 허용</p> <p>※상기 입주대상 업종이라 할지라도 대기환경보전법, 물환경보전법, 악취방지법, 폐기물관리법 등에 의한 환경오염물질 유발업종은 관리기관에서 입주를 제한할 수 있다.</p> <p>※환경오염물질 배출이 없다고 인정되는 업종과 산업단지의 발전에 필요하다고 인정하는 업종은 상기 업종 이외의 업종이라 할지라도 관리기관에서 입주를 허용할 수 있다.</p> <p>※입주대상업종 이외의 업종에 대한 제한은 양도·양수, 임대차 등에 의한 신규입주자에 한한다.</p> <p>※기준에 입주한 업체가 입주대상 업종이 아닌 업종으로 변경 또는 추가 할 수 없다.</p>	<p>※산업집적법 제28조의2 규정에 의한 지식산업센터 임대 및 공급업, 산업집적법 시행령 제43조 제6항에 따른 신재생에너지발전업, 산업집적법 시행령 제21조 제2항 제2호 가목 2)의 태양에너지발전업은 허용</p> <p>※산업집적법 시행령 제6조 제2항(지식산업) 및 제3항(정보통신산업)에 해당하는 업종은 허용</p> <p>※주요유치업종 및 입주제한사항은 산업단지관리기본계획을 따름</p> <p>※입주대상업종 이외의 업종에 대한 제한은 양도·양수, 임대차 등에 의한 신규입주자에 한한다.</p> <p>※기준에 입주한 업체가 입주대상 업종이 아닌 업종으로 변경 또는 추가 할 수 없다.</p>

주2) 입주제한

구분	입주제한	
특정대기 유해물질	•「대기환경보전법」 제2조 제9호에 따른 특정대기 유해물질 배출업체	
특정수질 유해물질	•「물환경보전법」 제2조 제8호에 따른 특정수질 유해물질 배출업체	
유해화학물질	•「화학물질관리법」 제2조 제7호에 따른 유해화학물질 취급업체	
지정폐기물	•「폐기물관리법」 제2조 제4호에 따른 지정폐기물 배출업체	
악취 배출	복합 악취	•「인천광역시 악취의 엄격한 배출허용기준 조례」 제2조에 따른 복합악취 배출 100U를 초과하는 배출업체
	지정 악취	•「악취관리법」 제2조 제2호에 따른 지정악취물질 배출업체
비산먼지	•「대기환경보전법」 시행령 제44조에 따른 비산먼지 발생사업(건설업 제외)	
대기오염 물질	•「대기환경보전법」 제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은법 시행령 별표 1의3에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 업체	
수질오염 물질	•「물환경보전법」 제2조 제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은법 시행령 별표13에 따른 제1종사업장부터 제5종사업장까지에 해당하는 업체 (단, 발생폐수를 전량 위탁 처리하는 사업장은 제외)	



【별표2】 건축물의 색채

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용																														
		기본방향	<ul style="list-style-type: none"> 과도한 건축 규제를 유발할 수 있는 색채 지정 계획을 지양, 지침적 계획 수립을 통하여 구역 전체의 통일성을 유지 및 특색있고 조화된 개별 건축 색채계획 유도 단일 색상을 적용하되 유사색상군을 형성할 수 있도록 하여 시각적 단순화 2030 인천광역시 경관계획 가이드라인 인천광역시 색채디자인 가이드라인 2018 																														
공통	공통	색채 (권장 색채 팔레트)	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">주조색</th> <th colspan="2">보조색</th> <th colspan="2">특화강조색</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8.2R 9.2/0.8</td> <td>10.0YR 9.1/0.7</td> <td>7.8R 7.0/1.9</td> <td>3.8PB 7.3/1.5</td> <td>9.2YR 5.9/9.9</td> <td>2.3B 8.1/2.0</td> </tr> <tr> <td>8.1RP 8.0/1.2</td> <td>9.3B 9.1/0.7</td> <td>7.0Y 7.3/1.6</td> <td>8.6BG 6.9/0.8</td> <td>4.3YR 5.2/10.5</td> <td>6.6R 2.0/7.5</td> </tr> <tr> <td>5.3Y 8.8/0.7</td> <td>2.2PB 8.1/1.5</td> <td>1.2YR 5.7/0.9</td> <td>3.0PB 6.2/0.7</td> <td>6.5Y 6.7/9.4</td> <td>7.5PB 1.5/9.5</td> </tr> <tr> <td>4.0R 8.6/0.8</td> <td>4.7B 8.3/0.3</td> <td>0.2GY 5.2/0.9</td> <td>3.3P 5.0/1.3</td> <td>3.0GY 5.9/8.2</td> <td>6.0PB 2.0/5.1</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 권역별 색채팔레트에 따른 주, 보, 강조색 사용 (주조색60~90%, 보조색 20~30%) 특화강조색은 지붕, 광고물, 건축물의 포인트적 요소로 제한적으로 사용 권장 	주조색		보조색		특화강조색		8.2R 9.2/0.8	10.0YR 9.1/0.7	7.8R 7.0/1.9	3.8PB 7.3/1.5	9.2YR 5.9/9.9	2.3B 8.1/2.0	8.1RP 8.0/1.2	9.3B 9.1/0.7	7.0Y 7.3/1.6	8.6BG 6.9/0.8	4.3YR 5.2/10.5	6.6R 2.0/7.5	5.3Y 8.8/0.7	2.2PB 8.1/1.5	1.2YR 5.7/0.9	3.0PB 6.2/0.7	6.5Y 6.7/9.4	7.5PB 1.5/9.5	4.0R 8.6/0.8	4.7B 8.3/0.3	0.2GY 5.2/0.9	3.3P 5.0/1.3	3.0GY 5.9/8.2	6.0PB 2.0/5.1
		주조색		보조색		특화강조색																											
		8.2R 9.2/0.8	10.0YR 9.1/0.7	7.8R 7.0/1.9	3.8PB 7.3/1.5	9.2YR 5.9/9.9	2.3B 8.1/2.0																										
		8.1RP 8.0/1.2	9.3B 9.1/0.7	7.0Y 7.3/1.6	8.6BG 6.9/0.8	4.3YR 5.2/10.5	6.6R 2.0/7.5																										
5.3Y 8.8/0.7	2.2PB 8.1/1.5	1.2YR 5.7/0.9	3.0PB 6.2/0.7	6.5Y 6.7/9.4	7.5PB 1.5/9.5																												
4.0R 8.6/0.8	4.7B 8.3/0.3	0.2GY 5.2/0.9	3.3P 5.0/1.3	3.0GY 5.9/8.2	6.0PB 2.0/5.1																												
배색 적용 예시	<ul style="list-style-type: none"> 지붕색은 벽면색채와 동일 또는 어두운 색상으로 적용하며 무분별한 패턴적용은 지양 입면색상은 재료 특성을 그대로 사용하는 재료마감은 권장 소재 및 지정 색상 범위 내 소재를 사용하되 협의에 따라 색상변경이 가능 입면 패턴은 벽면색채와 동일색 또는 포인트 색상 적용 																																
공장	<ul style="list-style-type: none"> 전체적으로 밝고 화사한 색조를 주조로 하되 색상의 변화를 주고, 답답한 분위기를 탈피하여 친근함 부여 폐쇄감, 위압감을 줄이는 개방적인 투명소재 사용 획일적 소재와 색채사용을 지양하고 다양한 소재 및 색채사용 유도 <ul style="list-style-type: none"> 시각적 노출이 많은 입면에 획일적인 소재 및 색채 사용 지양 넓은 면적의 입면의 경우 입면 패턴, 소재, 색채를 통한 입면분절로 시각적 개방감 유도 																																
창고 시설	<ul style="list-style-type: none"> 단조로운 형태의 건축물일 경우 입면 색채를 통해 다양한 경관 연출 <ul style="list-style-type: none"> 일반 공장형 건축물의 획일적인 색채 사용 지양 유사한 주조색, 보조색을 사용하여 통일감을 유도하고, 각 건축물의 특성에 따라 강조색을 사용하여 단조로움 완화 대규모 건축물 및 구조물의 경우 2~3가지 동일계열 색상을 활용한 면분할을 통해 획일적 색채에 의한 위압감 완화 																																



【별표3】 용적률 완화계획

■ 완화 항목

- 적용지역 : 준공업지역

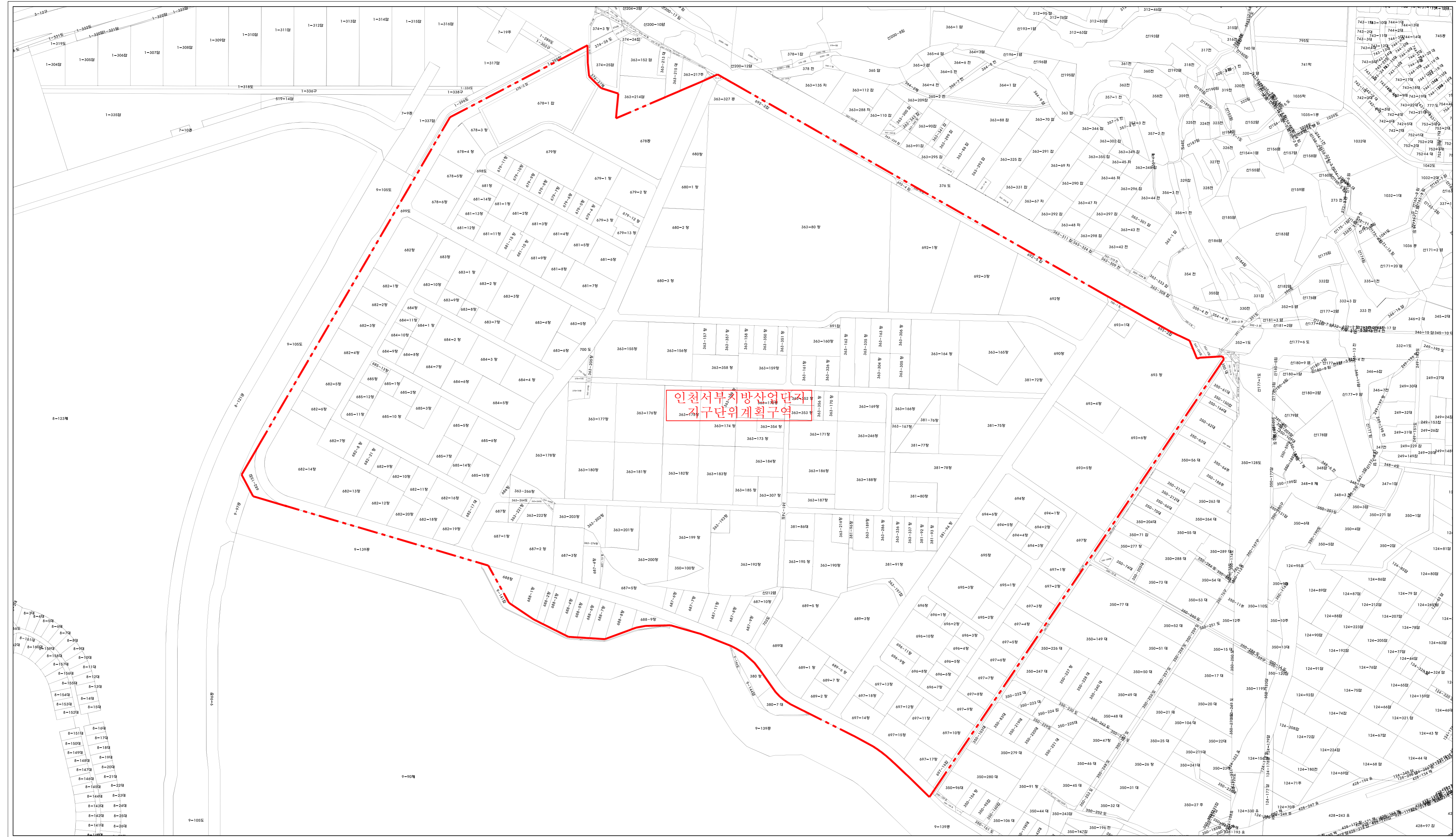
유형	항목	구분		완화기준	비고
		지정/권장	준수시		
유도형	공동개발	지정/권장	준수시	기준용적률×0.5×α	•2개필지: α=0.05
유도형	대지 내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률×0.02	•결정대상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×((설치면적-의무면적)÷대지면적)×α	•개방형구조: α=0.5
규제형		건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	•개방형구조: α=0.7
규제형	대지 내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α	•개방형구조: α=0.5
의무형	환경친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.07	•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 × 0.03	•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
		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)

- ※ 기준용적률과 각 완화항목 이행에 따른 용적률 가산의 합은 허용용적률의 한도를 초과할 수 없음
- ※ 대지내 공지 내 각 항목은 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 조성 등)
- ※ 허용용적률에는 의무형과 유도·규제형을 3:7로 계획하여야 하며, 의무형을 초과하는 경우에 한하여 유도·규제형으로 대체 적용 가능
- ※ 완화항목에 따른 용적률 완화 이외에 개별법에 의한 용적률 완화가 가능하나, 본 지구단위계획의 완화 항목과 중복하여 적용할 수 없으며, 허용용적률 범위를 초과할 수 없음



② 도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)(안)도

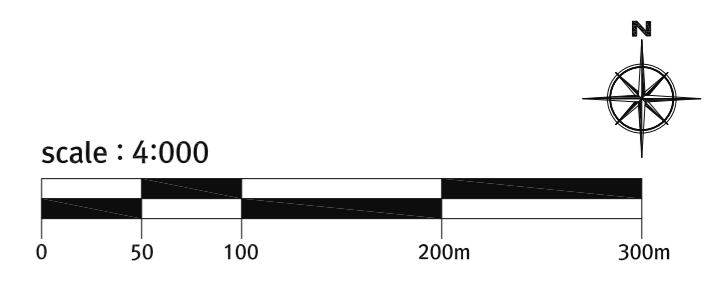
- 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정도
- 용도지역·용도지구에 관한 도시관리계획 결정(기정)도
- 용도지역·용도지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)도
- 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(기정)도
- 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도
- 가구·획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도

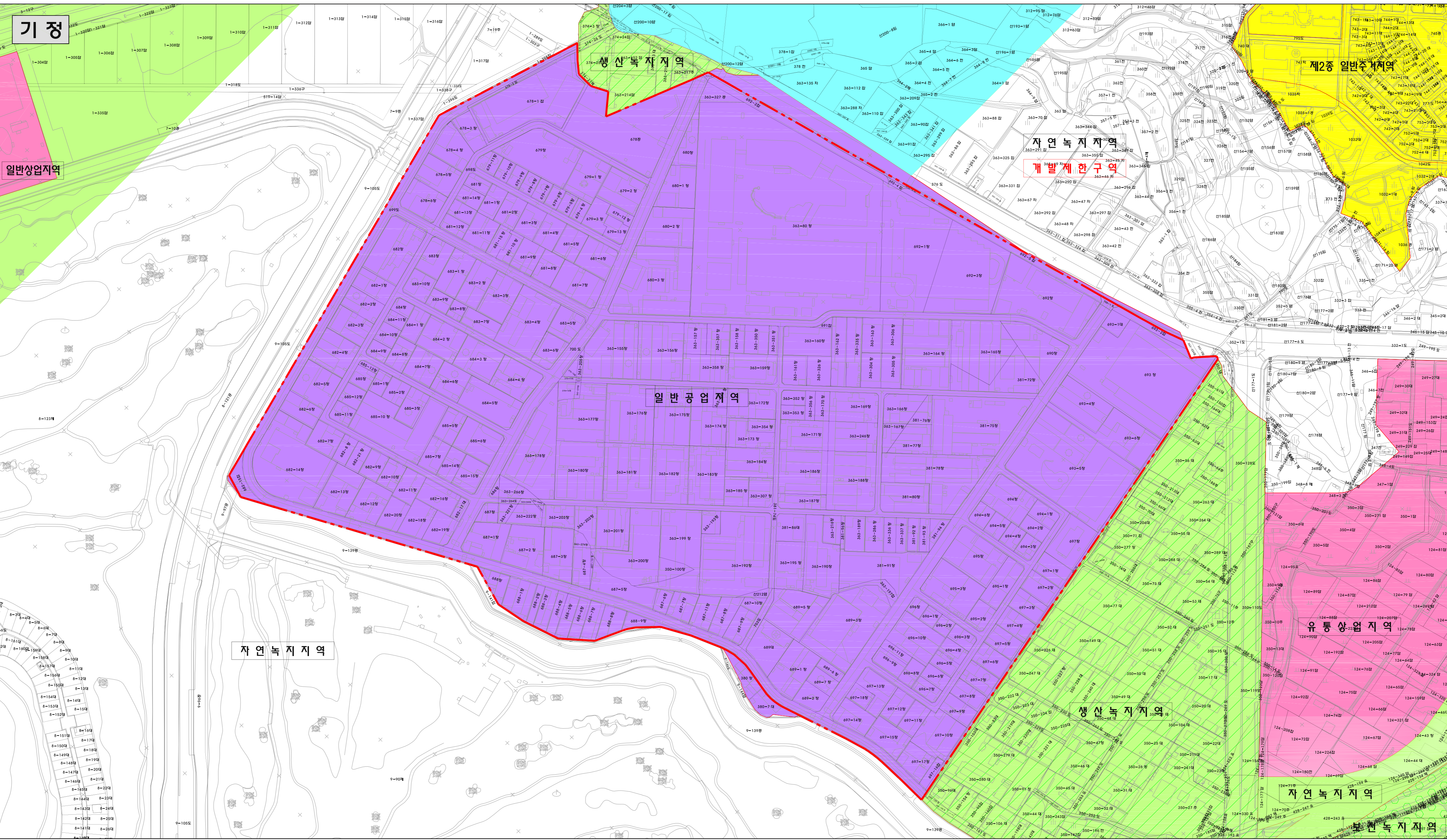


도시관리계획
(인천서부일반산업단지 지구단위계획) 결정(변경)(안)

--- 지구단위계획구역

지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정도(안)

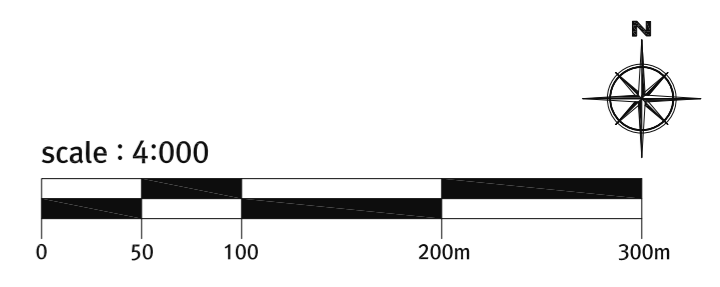


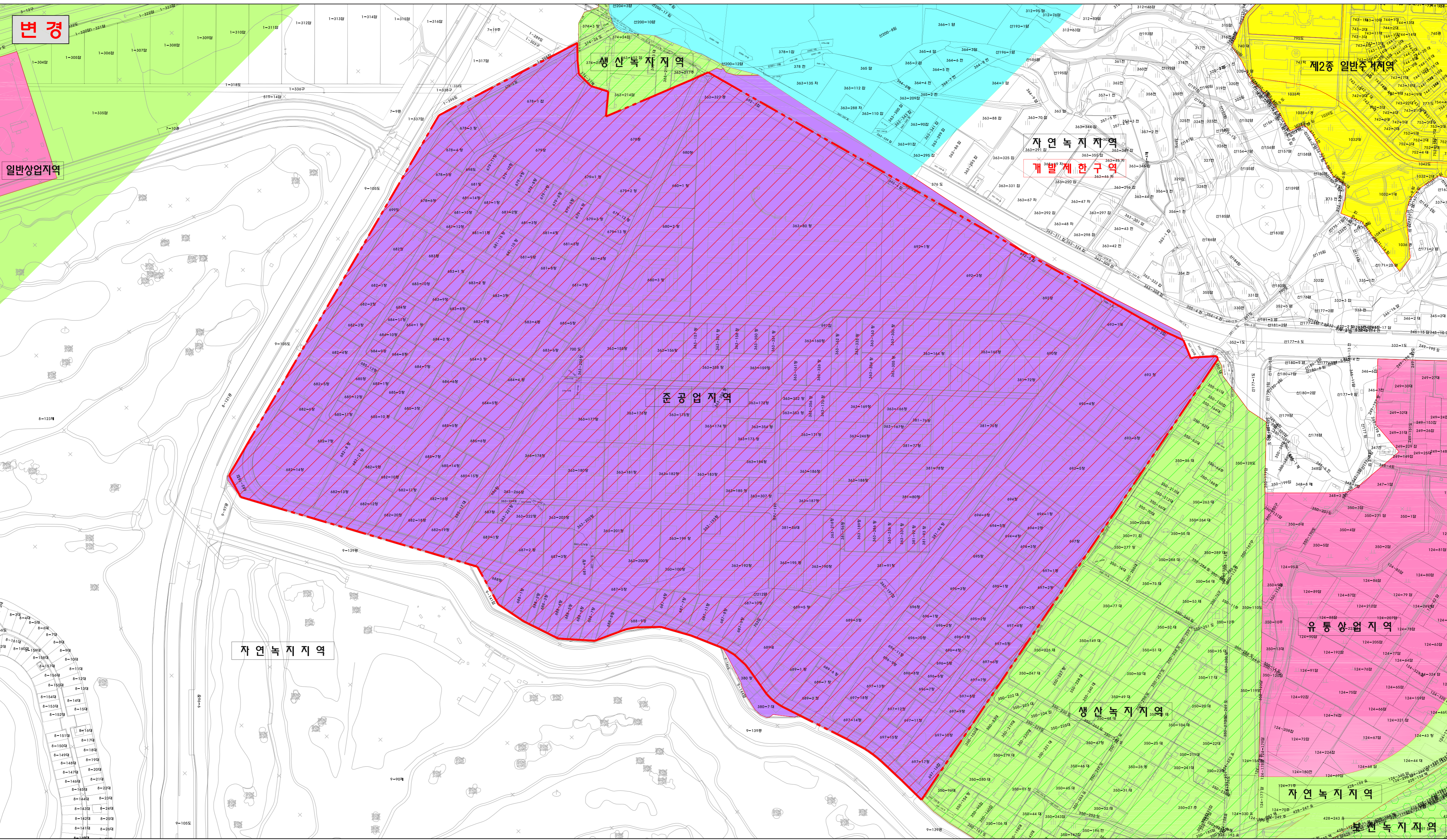


도시관리계획
 (인천서부일반산업단지 지구단위계획) 결정(변경)(안)

용도지역·용도지구에 관한
 도시관리계획 결정(기정)도

- 지구단위계획구역
- 일반공업지역
- 제2종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 생산녹지지역
- 보전녹지지역
- 일반상업지역
- 유통상업지역
- 개발제한구역

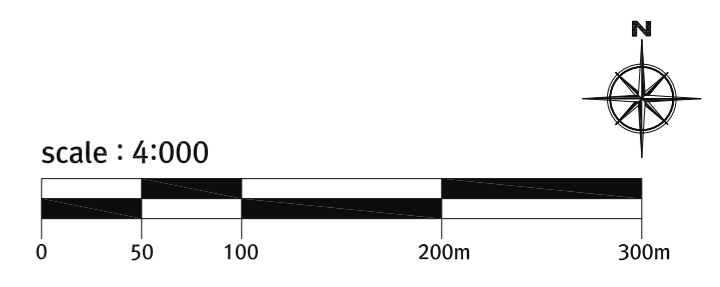


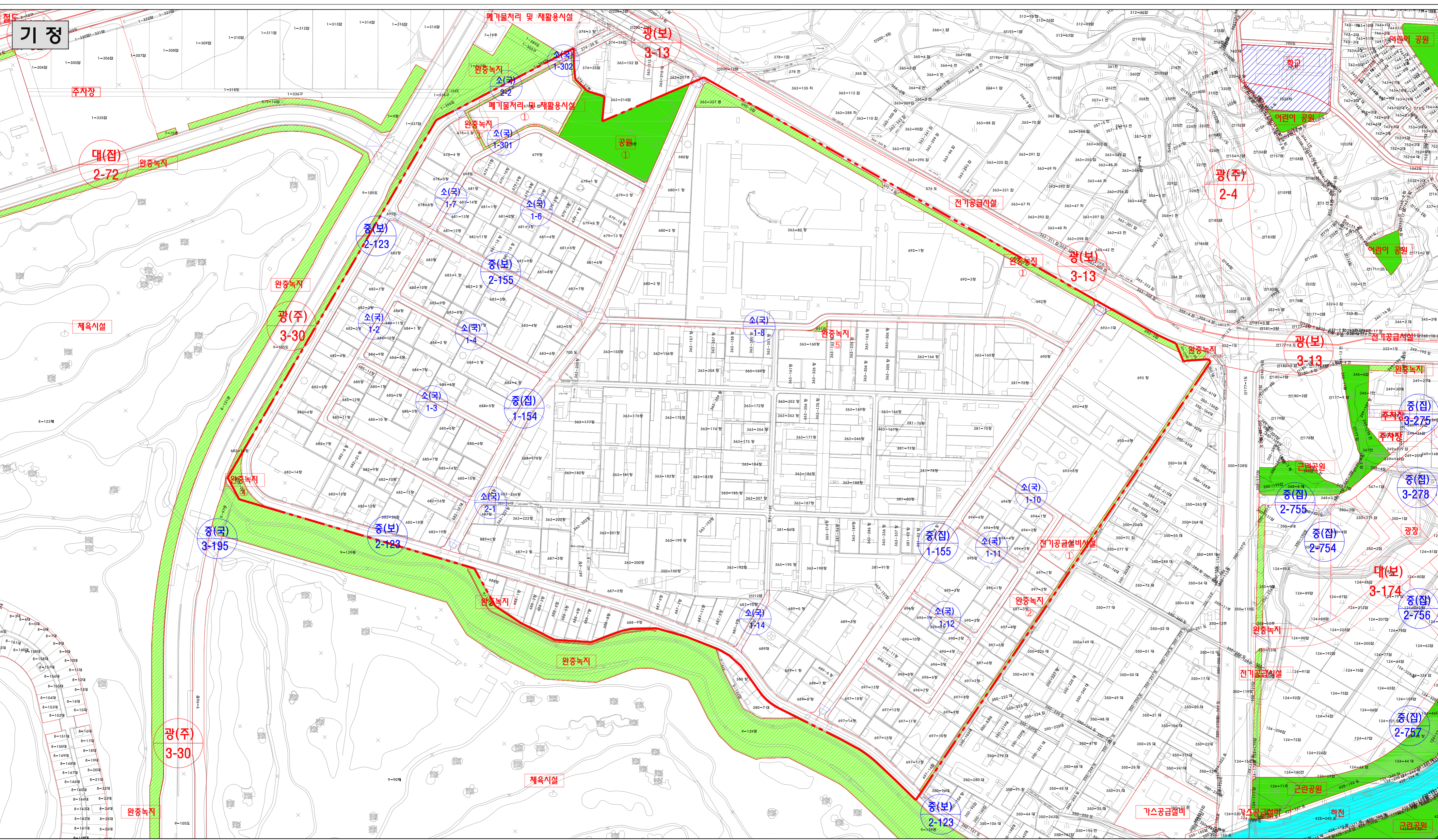


도시관리계획
 (인천서부일반산업단지 지구단위계획) 결정(변경)(안)

용도지역·용도지구에 관한
도시관리계획 결정(변경)도

-  지구단위계획구역
-  일반공업지역
-  일반상업지역
-  준공업지역
-  유통상업지역
-  자연녹지지역
-  제2종일반주거지역
-  생산녹지지역
-  개발제한구역
-  보전녹지지역

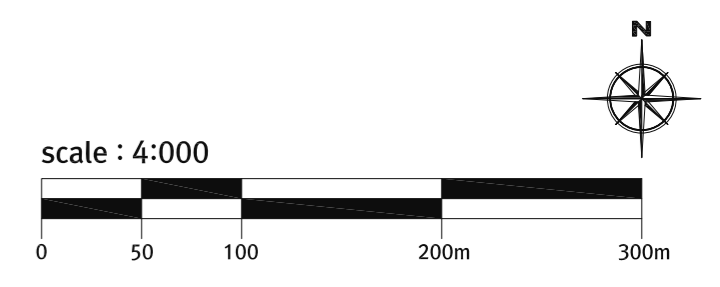


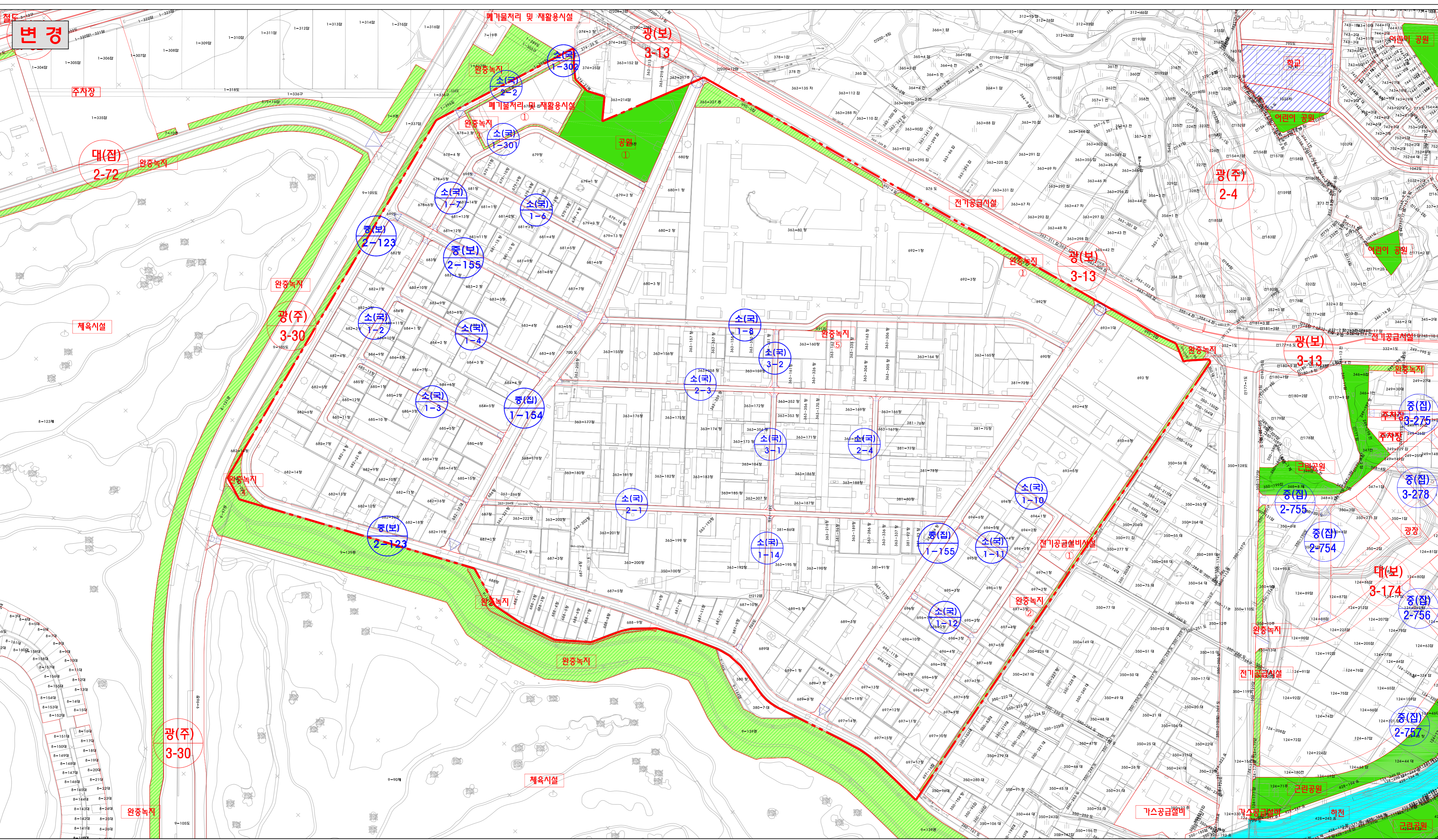


도시관리계획
 (인천서부일반산업단지 지구단위계획) 결정(변경)(안)

기반시설의 배치와 규모에 관한
 도시관리계획 결정(기정)도

- 지구단위계획구역
- 도로
- 공원
- 녹지
- 폐기물처리 및 재활용시설
- 전기공급설비
- 전기공급설비

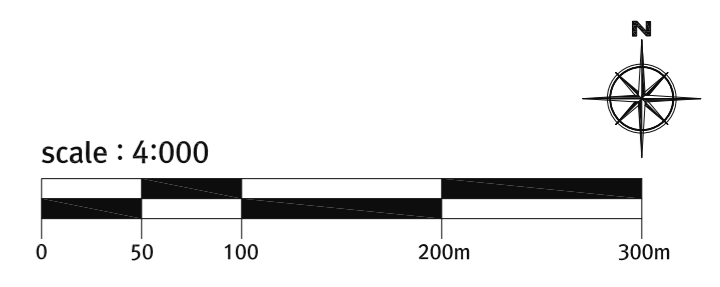


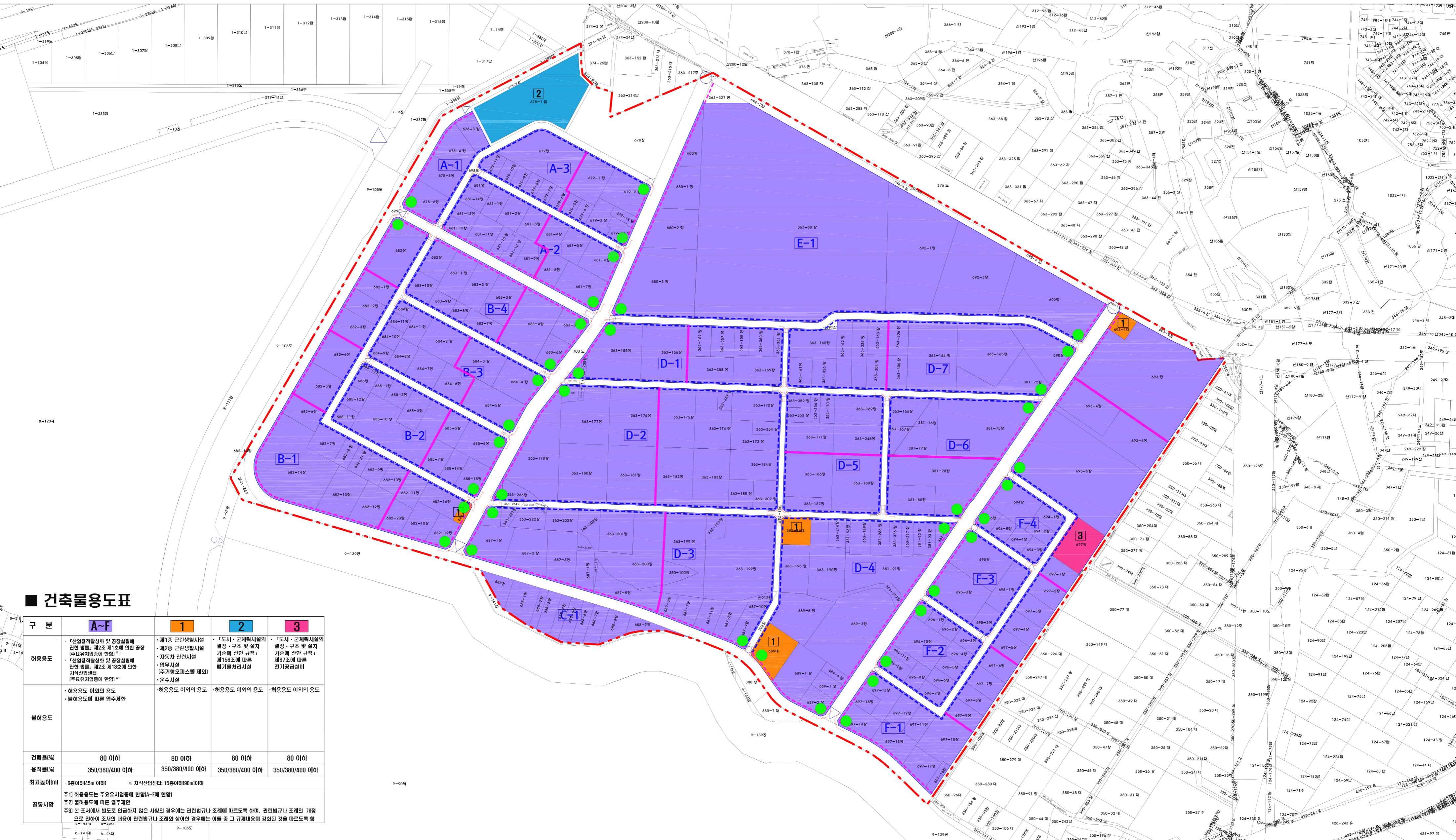


도시관리계획
 (인천서부일반산업단지 지구단위계획) 결정(변경)(안)

기반시설의 배치와 규모에 관한
 도시관리계획 결정(변경)도

- 지구단위계획구역
- 도로
- 공원
- 녹지
- 폐기물처리 및 재활용시설
- 전기공급설비
- 전기공급설비시설



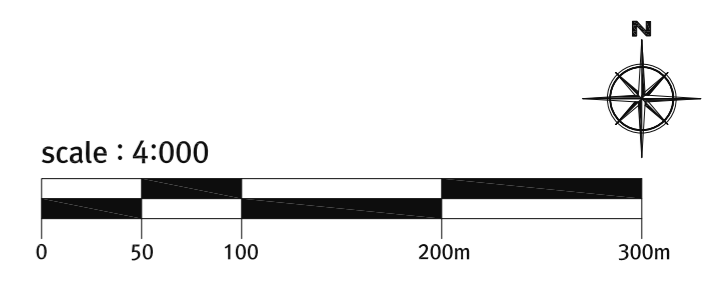


■ 건축물용도표

구분	A~F	1	2	3
어용용도	· 「산업단지활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호에 의한 공장(주요유지업종에 한함) 31) · 「산업단지활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제18호에 의한 지식산업단지(주요유지업종에 한함) 32)	· 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 · 자동차 관련시설 · 업무시설(주거형오피스텔 제외) · 운수시설	· 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」 제165조에 따른 폐기물처리시설	· 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」 제167조에 따른 전기공급설비
불어용용도	· 허용용도 이외의 용도 · 불어용도에 따른 임주제한	· 허용용도 이외의 용도	· 허용용도 이외의 용도	· 허용용도 이외의 용도
건적률(%)	80 이하	80 이하	80 이하	80 이하
용적률(%)	350/380/400 이하	350/380/400 이하	350/380/400 이하	350/380/400 이하
최고높이(m)	· 6층(이하)45m(이하) ※ 지식산업단지: 15층(이하)90m(이하)			
공통사항	주1) 허용용도는 주요유지업종에 한함(A~F에 한함) 주2) 불어용도에 따른 임주제한 주3) 본 조에서 별도로 언급하지 않은 사항의 경우에는 관련법규나 조례에 따른다. 관련법규나 조례의 개정으로 언급여 조사항 내용이 관련법규나 조례와 상이한 경우에는 이를 중 규준내용이 강화된 것을 따른다. 합			

도시관리계획
(인천서부일반산업단지 지구단위계획) 결정(변경)(안)
가구·획지 건축물 등에 관한
도시관리계획 결정도

- 지구단위계획구역
- 건축한계선(2m)
- A~F 용도
- 가 구
- 건축한계선(3m)
- 1 용도
- 공개공지(개방형)
- 2 용도
- 공공보행통로
- 3 용도



지구단위계획 설명서

III

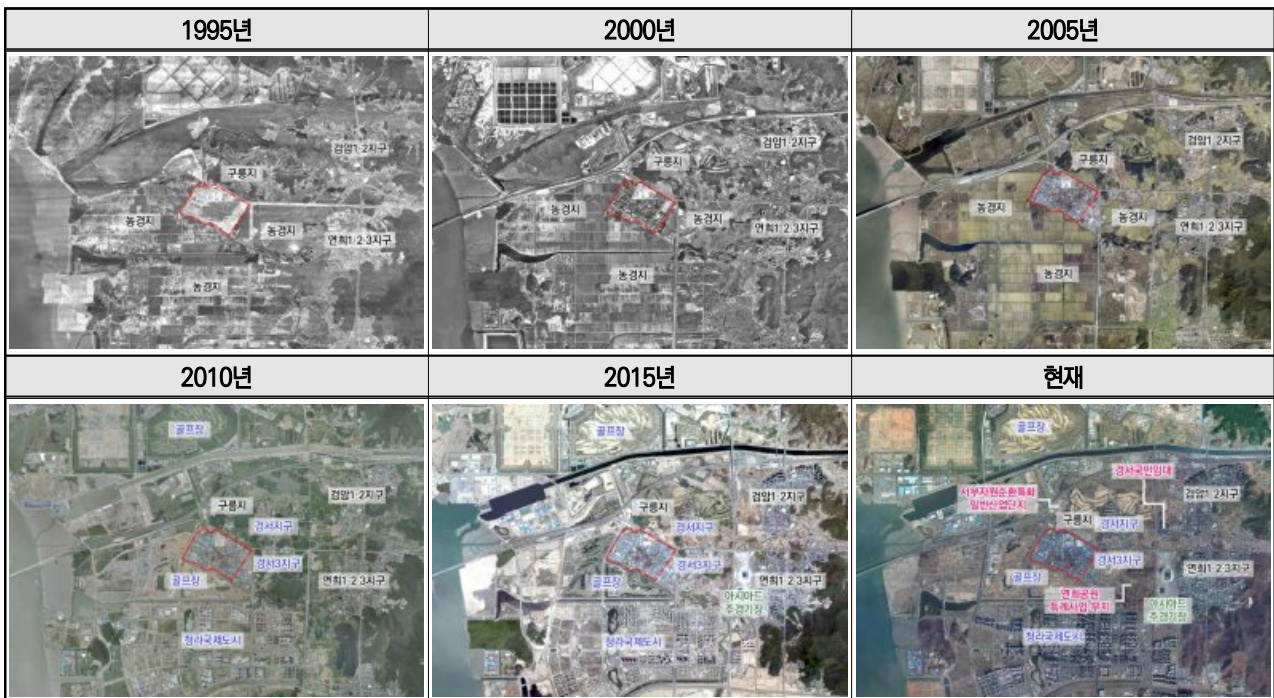
1. 지구단위계획에 관한 설명서
2. 기초조사 결과
3. 자원조달 방안
4. 환경에 대한 검토결과
5. 도시·군관리계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유
6. 사업시행자·시행기간 및 시행방법
7. 기타 필요한 사항

1 지구단위계획에 관한 설명서

1. 계획의 배경 및 목적

1) 주변여건 변화

- 인천서부일반산업단지(경서동 689번지 일원)는 1992년 수도권 주물공장 등을 인천에 유치하고자 조성된 (구)주물공단으로, 조성 당시 주변지역은 주로 미개발 농경지와 공유수면이었음
- 그 후 본 대상지 남측에는 2003년부터 청라국제도시가 건설되고, 동·북측에는 경서1·2·3지구 및 검암지구가 개발되면서 주변이 주거지역 및 상업지역으로 변모하면서 인구 약 20만 명의 도시가 형성되었음
- 이같은 주변 환경변화에도 불구하고, (구)주물공단은 그대로 존치되어 산업단지와 주거지역이 가까운 거리에 혼재, 미관을 해칠 뿐만 아니라 환경 문제를 야기해 계속 집단민원이 제기되고 있음



2) 여건변화에 따른 대응방안 필요

- 청라국제도시·경서지구 등 인접한 주민의 건강 보호 및 삶의 질 개선을 위하여 저공해·친환경 산업단지로의 전환을 통해 쾌적한 도시환경의 조성과 공공복리 증진에 기여하고자 함

3) 환경개선을 위한 실행방안

- 산업단지계획 변경
 - 유치업종 및 입주제한 계획(친환경 업종 유도)
 - 용도지역 계획(일반공업지역→준공업지역)
 - 토지이용 계획(현황도로→도시계획시설(도로)결정)
 - 지구단위계획(건축한계선, 공개공지, 공공보행통로, 가구단위개발 등)
 - 교통처리 및 경관 계획(노상주차장 확보를 위한 일방통행계획)



2. 계획의 범위

1) 공간적 범위

- 구역명 : 인천서부일반산업단지 지구단위계획구역
- 위 치 : 인천광역시 서구 경서동 381번지 일원
- 면 적 : 938,624.5㎡

2) 시간적 범위

- 기준년도 : 2022년
- 목표연도 : 2023년

3) 내용적 범위

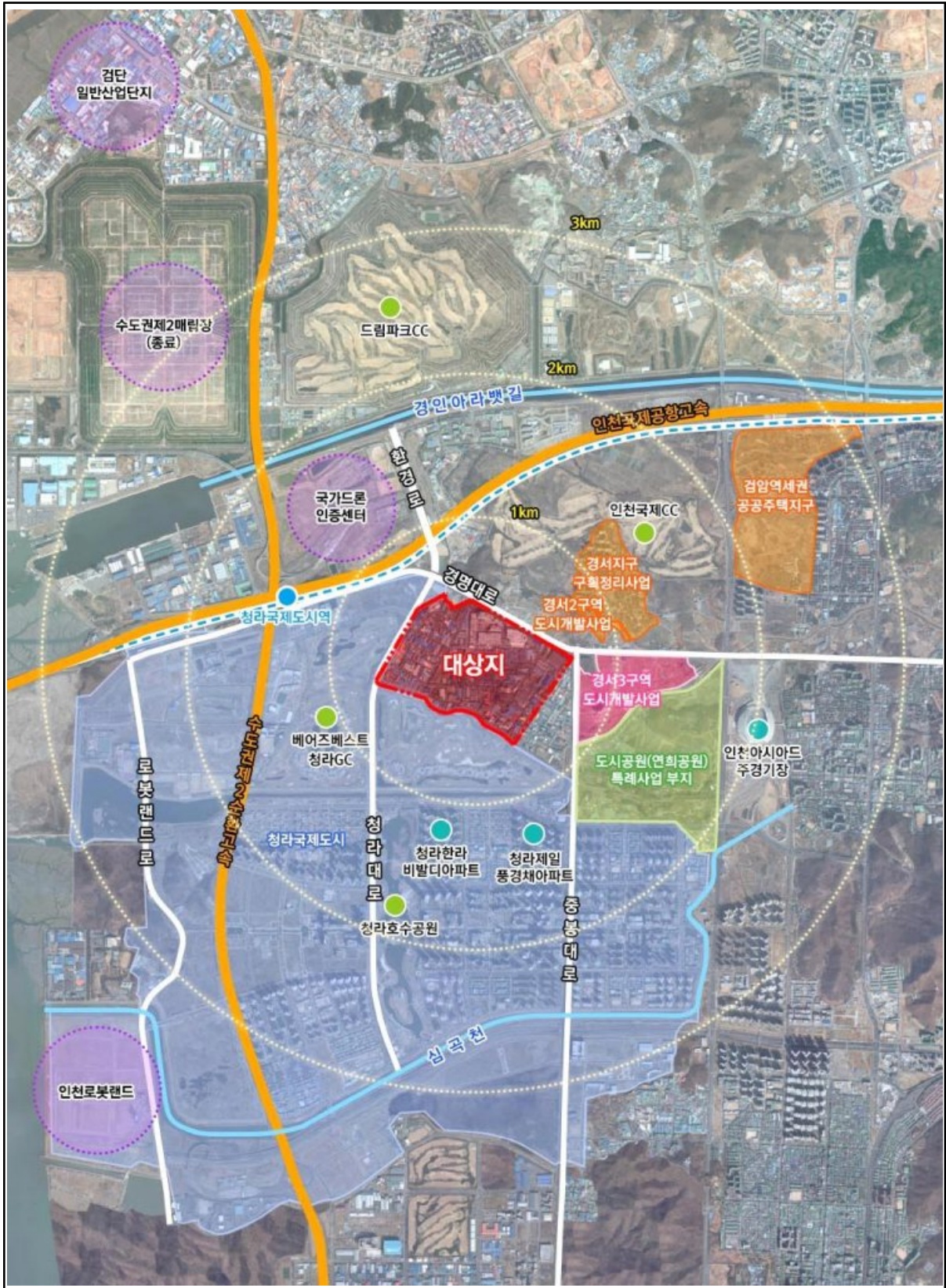
- 인천서부일반산업단지 지구단위계획구역지정
- 인천서부일반산업단지 지구단위계획 수립
 - 용도지역·지구 계획
 - 기반시설의 배치 및 규모 계획
 - 건축물의 용도, 밀도, 높이, 배치, 형태 등에 관한 계획
 - 교통처리 및 경관에 관한 계획 등
- 교통영향평가, 경관성검토

3. 인천서부일반산업단지 연혁

- 1990.10.14 : 인천광역시 도시계획변경(안)수립 및 동지역의 용도지역 변경(녹지지역→공업지역)
- 1991.07.20 : 도시계획 및 용도지역 변경결정(건설부 고시 제410호, 면적 480,000㎡)
- 1992.04.14 : 지방공업단지지정 및 기본계획 수립·승인 신청 (건설부)
- 1992.07.29 : 지방공업단지지정 및 개발기본계획 승인 (건설부)
- 1992.08.19 : 지방공업단지지정 및 개발기본계획 고시(인천시 고시 1992-137호)
- 1992.12.23 : 인천주물지방공업단지 관리공단 설립인가
- 1993.02.08 : 공업단지개발 사업의 시행자 지정(시행자 - 인천주물지방공단관리공단)
- 1993.06.12 : 공업단지 조성사업 실시계획 승인
- 1993.09.01 : 공업단지 조성사업 착공
- 1995.12.29 : 공단개발 사업 준공
- 1999.03.22 : 산업단지 명칭 변경(인천주물지방산업단지 → 인천서부지방산업단지)
- 1999.06.03 : 지방산업단지 관리기본계획고시(고시 제68호)
- 2015.06.15 : 인천서부지방산업단지 입주관리요령 고시(고시 제2015-135호)
- 2019.06.04 : 인천서부지방산업단지 관리기본계획 변경고시(고시 제2019-130호)



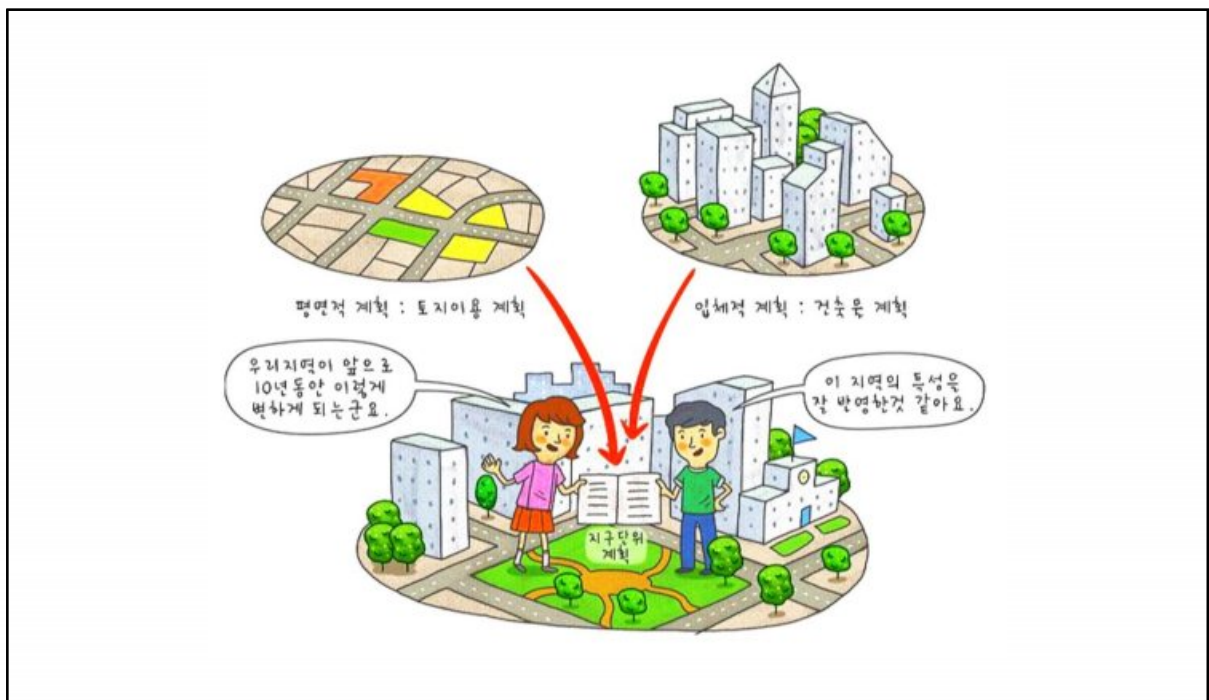
【 위치도 】



4. 지구단위계획의 성격

- 도시·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

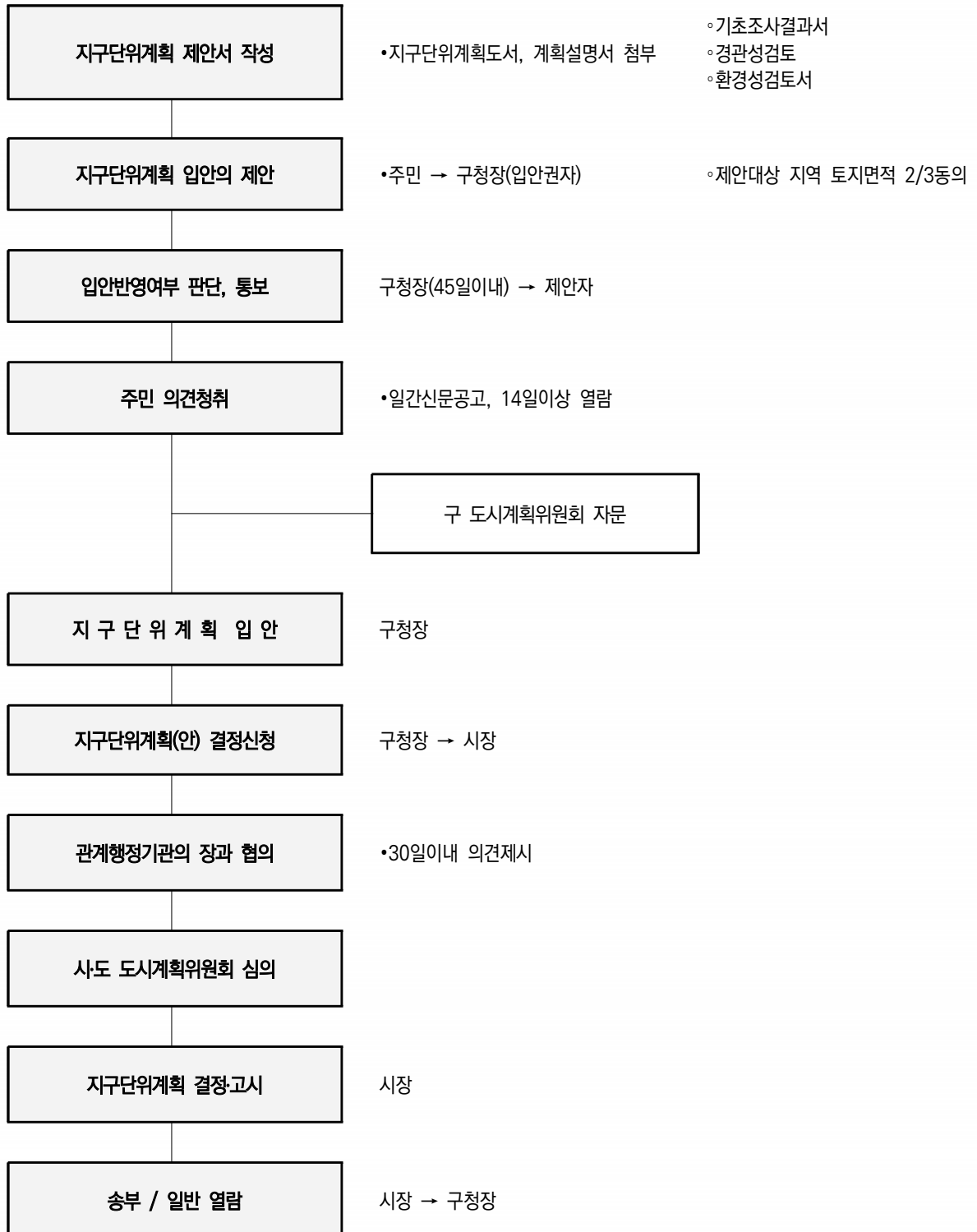
【 지구단위계획 】





5. 계획수립 과정

1) 계획의 수립 절차





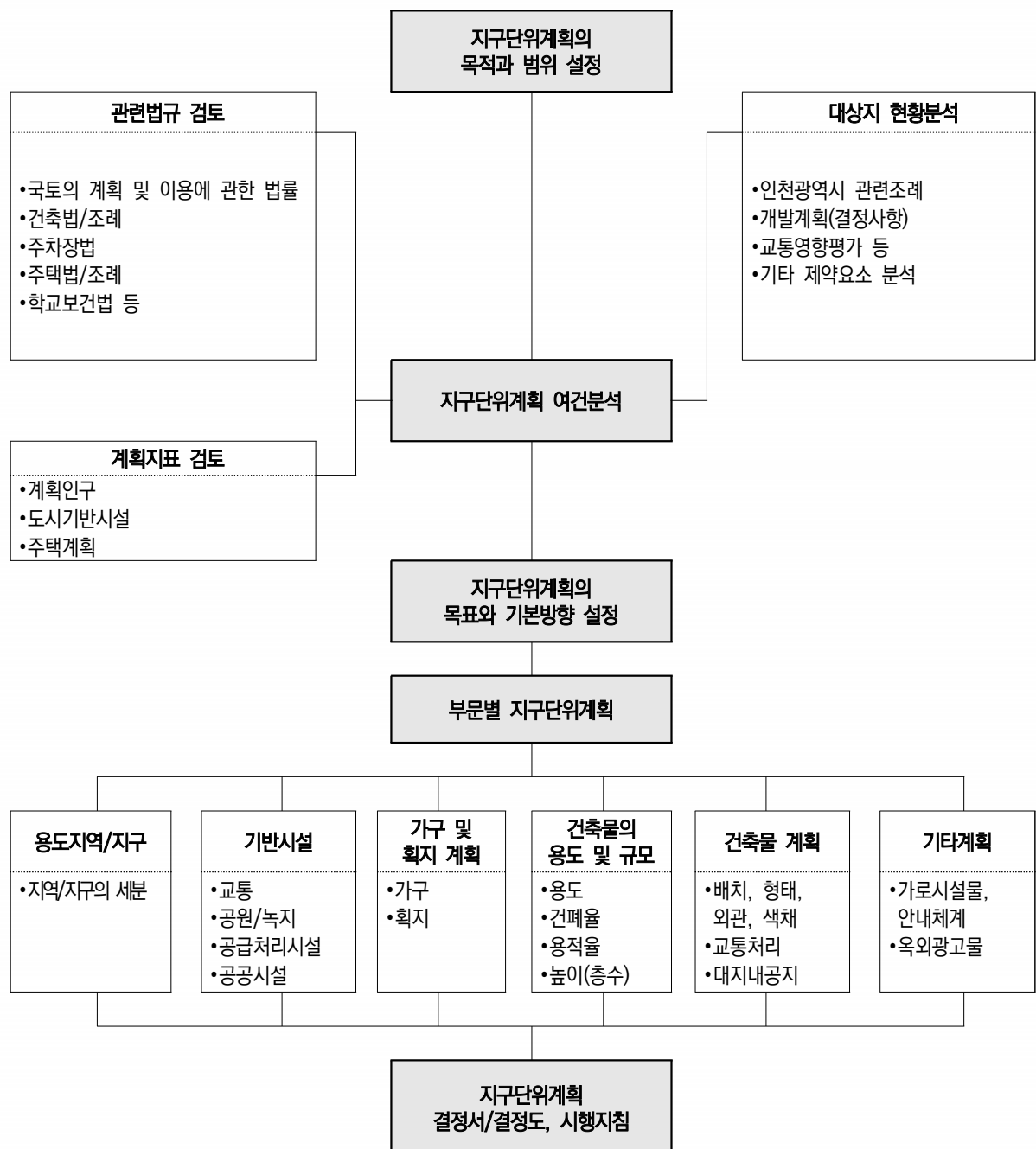
2) 계획의 접근방법

가. 1단계

- 지구단위계획 측면에서 고려되어야 할 현황, 관련계획 등의 여건 분석 및 검토

나. 2단계

- 1단계를 근거로 계획의 목표 및 기본방향을 설정한 후 부문별 및 요소별 향후 시행될 지구단위계획 작성





3) 계획수립 내용

- 대상지의 토지이용을 합리화, 구체화하고 도시의 기능·미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위하여 토지이용, 도시기반시설, 건축물 등에 대한 계획을 일체적이고 종합적으로 수립

【 지구단위계획 수립내용 】

구 분	계 획 내 용
용도지역·지구	<ul style="list-style-type: none"> • 상위계획 및 관련계획, 주변현황 및 민원을 고려한 용도지역 결정(변경) • 용도지역의 세분화
기 반 시 설	<ul style="list-style-type: none"> • 상위계획 및 관련계획과 주변지역의 성장가능성을 고려한 규모 설정
가구 및 획지	<ul style="list-style-type: none"> • 보행 및 차량교통 소통을 감안한 가구계획 • 조화로운 가로경관 조성을 위한 적정규모의 획지계획
건축물 용도 및 규모	<ul style="list-style-type: none"> • 구역의 지정목적, 용도지역·지구의 특성을 고려한 건축물 용도지정 • 권장/지정용도 및 불허용도의 지정을 통한 도시기능 활성화 도모 • 도시경관에 통일감 및 변화 있는 스카이라인 형성을 고려한 건축물 높이 계획 검토
건축선배치 형태색채	<ul style="list-style-type: none"> • 가로경관의 연속성 및 공지 확보를 위한 건축선 계획 • 구역의 특성에 부합하는 건축물의 배치계획 • 도시전체의 경관, 스카이라인 등과 균형을 이루는 건축물 형태계획 • 연속성 있는 가로경관 및 지역이미지 부각을 위한 색채계획
대지내 공지 및 단지내 시설물 배치	<ul style="list-style-type: none"> • 대지 내 공지, 공공조경 계획
가로환경 및 조경	<ul style="list-style-type: none"> • 구역의 특성에 부합되는 경관형성계획 • 건축물 외관 및 공원녹지 배치, 도시가로경관계획 수립
기 타	<ul style="list-style-type: none"> • 각 용지별 관련법령에 따른 주차장 확보 계획



7. 기본구상

1) 지구단위계획의 내용

계획내용	계획요소	계획요소별 고려사항	
용도지역 지정변경	용도지역지구	• 기존 용도지역지구 검토 후 세부적인 토지이용구상 및 용도지역 변경(안) 마련	
도시계획시설의 배치와 규모	시설의 배치	• 「도시계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」을 참조하여 계획	
가구 및 획지의 규모와 조성계획	가구	• 보행 및 차량교통 소통을 감안한 적정 가구 계획 • 기반시설을 감안한 적정 규모 유도	
	획지	• 건물의 용도에 맞는 적정규모로 계획 • 도시경관을 고려한 최소 획지	
건축물에 관한 사항	용도	지정용도	• 도시미관 조성이나 도시기능 활성화 등을 위하여 특정용도의 입지를 지정할 필요가 있을 때에 사용
		권장용도	• 사업지구의 개발방향에 따라 특정 용도건물의 건축을 유도하는 것이 바람직하다고 판단될 경우에 지정
건축물에 관한 사항	규모	용적률	• 가급적 지구단위로 용적률을 제시하며, 건축물과 토지를 종합적으로 감안하여 지구단위계획요소가 반영되도록 기준/허용/상한 용적률 제시 • 「인천광역시 도시계획조례」를 준용한 용적률 기준
		건폐율	• 각 건축물의 대지에 여유 공지를 확보하여 평면적인 과밀화를 억제하고 일조·채광·통풍 등의 공간을 만들어 쾌적한 생활환경 조성 • 「인천광역시 도시계획조례」를 준용한 건폐율 기준
		높이	• 입지적 특성을 고려하여 적정하게 계획
	배치	건축한계선	• 가로의 개방감을 확보하기 위하여 건축물을 후퇴시킬 필요가 있는 곳에 사용 • 건축선 후퇴로 확보한 공간을 보도/차도/공개공지 등으로 활용
	건축물의 색채	• 정연한 가로경관 창출	



2) 계획의 목표

○ 용도지역 변경을 통한 신소재 디지털 업종 유치 유도

- 인천서부일반산업단지는 공업단지 지정 약 30년(1992년 11월 창립총회 : 당시 인천주물공업단지)이 경과한 산업단지로 주물이 전략사업이었으며, 당시 경제성장을 위해 환경을 양보해야 했던 상황이었음
- 당초 44업체이던 주물공장은 현재 12업체이며, 나머지는 기계장비 업종 및 임대사업으로 변환되었음
- 이 과정에서 낡은 공장이 방치되어 석면 슬레이트가 분리되는 등 환경문제가 발생하고 있으며, 아직도 320개 업체 중 100여개 업체가 악취배출 업체임
- 서부산단의 환경문제는 주변에 입지한 청라 경제자유구역과 경서도시개발사업구역에 영향을 미칠 우려가 있으며 실제 민원이 발생하고 있는 실정임
- LG전자 인천캠퍼스 등 입지로 환경저해 이미지를 탈바꿈 할 수 있는 격변기에 있으나, 산업단지 전체가 일반공업지역이며 지원시설용지는 전체면적의 0.4%로 전체적인 근무환경을 개선하기에는 한계가 있음
- 따라서, 과감한 정책적 지원(용도지역 변경) 등을 통한 환경저해 업종 축소, 신소재 디지털 업종 유치, 지원시설 확충 등 유도방안 마련이 시급한 상황임.

○ 지구단위계획 수립을 통한 기반시설 확보 및 쾌적한 생산환경 유도

- 방치공장 및 악취배출 업체, 대형차량 통행 등에서 유발되는 환경문제가 대두되고 있음
- 환경개선 공동사업, 대기오염 방지시설 설치(산업단지 입주 업체_경인환경에너지(주)), 등 자체적인 환경저감 방안을 마련하여 실천하고 있으나 한계가 있음
- 환경개선을 위한 건축물 용도계획, 기반시설 확보를 위한 건축한계선 계획 등 구체적인 관리방안의 필요성이 대두됨

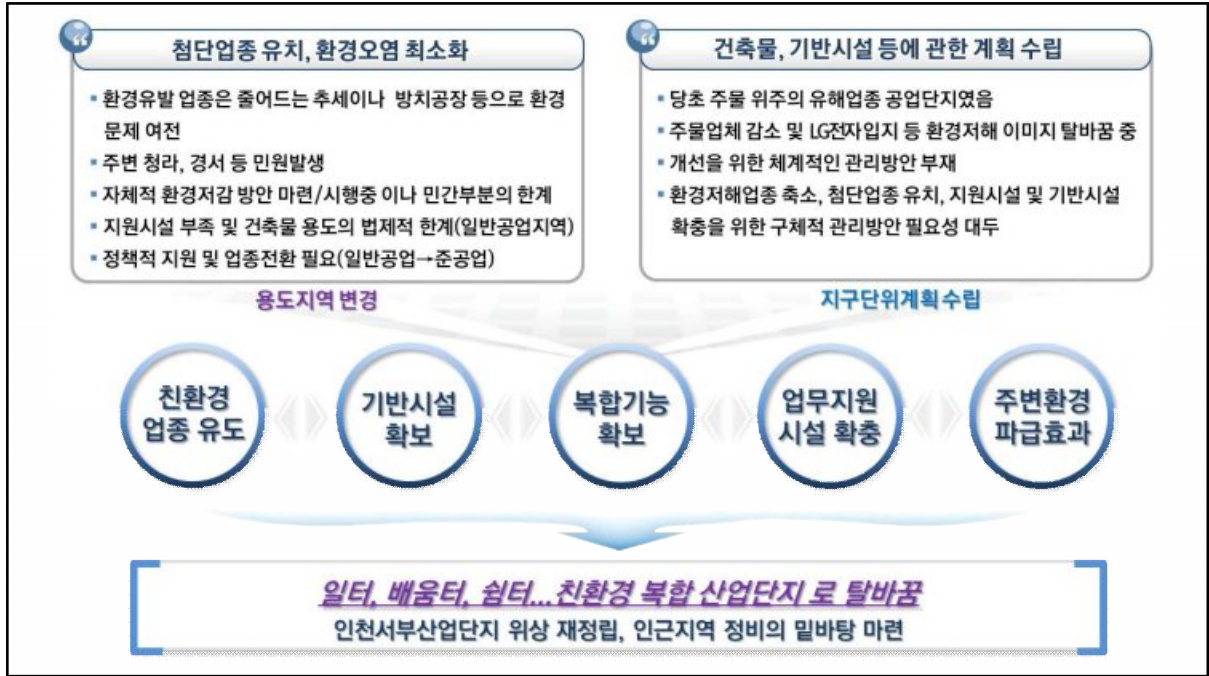
○ 주변지역과 조화되는 복합 산업단지로 탈바꿈

- 용도지역 변경 및 지구단위계획수립을 통하여 단순한 제조업 보다는 산업단지의 기능을 일터, 배움터, 쉼터가 서로 어우러지는 단지 조성

○ 인근 생산녹지 환경개선(2단계 정비)의 밀바탕 마련

- 인천서부일반산업단지 지구단위계획 수립을 통한 정비로 인근 생산녹지의 환경문제 해소를 위한 2단계정비의 밀바탕 마련 필요

○ 테마 및 계획의 방향 설정



3) 권역 검토

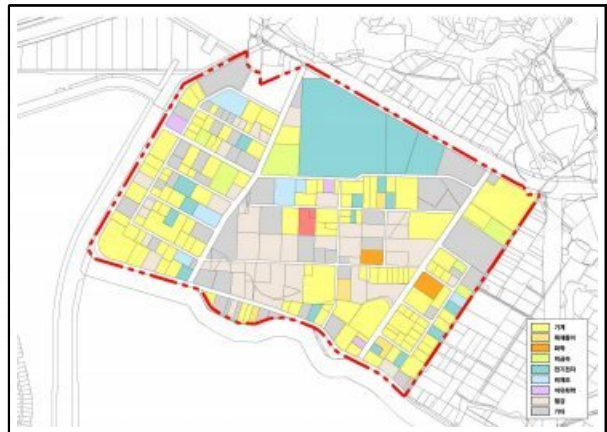
① 토지이용 현황 및 업체별 현황

- 토지이용현황(인천일반단지 관리공단 자료)상 산업시설구역, 지원시설구역, 녹지구역 등이 각각 집약되지 못한 형태로 산재되어 있고, 업체별 현황 상 기계(52.1%), 철강(12.4%)이 대부분을 차지하고 있으며, 역시 산발적으로 분포되어 있음
- 기존업체의 생산활동 연속성 보장을 위해 별도의 권역구분은 하지 않으며, 건축물 용도 권장을 통한 산업단지 기능전환 유도

【 토지이용현황 】



【 업체별 현황도 】



4) 전략 및 실행계획 설정

① 산업시설용지

- 건축물 용도계획을 통한 친환경 업종 유치를 위해 적정용도지역으로 상향조정
- 보행동선 및 차량동선을 고려하여 가구계획
- 가급적 기존 기반시설을 유지하는 범위 내 가구 계획

② 지원시설용지

- 기존 기능의 유지 및 적극적인 지원시설 도입을 위해 적정용도지역으로 상향조정
- 쾌적한 휴식환경 제공을 위한 Open-space 확보
- 복합용도 지원(일터, 배움터, 쉼터)이 가능하도록 건축물 용도계획 수립

③ 공공시설용지

- 가급적 기존 형태를 유지하며 건축선계획 등을 통해 기반시설 확충 유도
- 운영중인 산업단지로 신설 공원 지정에 한계가 있으므로 전면공지 활용방안 등 강구

【 기본구상 】



8. 부문별계획

1) 지구단위계획구역에 관한 계획

① 지구단위계획구역 지정 목적

- 해당 지구단위계획구역은 기존 시가지(인천서부일반산업단지)의 관리를 위하여 지정함
- 도시성장 및 발전에 따라 그 기능을 재정립하고 획지계획 및 건축물에 관한 계획을 수립함으로써 해당구역의 문제점 개선 및 잠재력 있는 지역의 체계적·계획적 개발 또는 관리 도모
- 도시지역의 체계적·계획적 관리 또는 개발이 필요한 지역으로서 지구단위계획구역 지정이 가능함(지구단위계획수립지침 2-2-4. (7))

② 지구단위계획구역 지정 계획

- 인천서부일반산업단지 토지이용현황 및 주변환경을 고려한 여건변화에 순응하는 종합적 계획 수립을 위해 인천서부일반산업단지(인천서부지방산업단지 관리기본계획 인천시 고시 제2019-367호) 경계로 설정
- 인천서부일반산업단지의 친환경 업종 유치 유도, 가로환경 및 보행환경 개선을 위한 지구단위 계획구역 설정

○ 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
신설	-	인천서부일반산업단지 지구단위계획구역	서구 경서동 381번지 일원	-	증) 938,624.5	938,624.5	



2) 토지이용계획

① 용도지역/용도지구

가. 기본방향

- 노후화된 산업단지 생산환경을 개선하기 위한 토지용도 변경

【 용도지역의 정의 】

구분	내용
일반공업지역	· 취업자들의 통근교통수단에 대한 접근성이 양호하고 노동력의 공급이 용이한 지역 · 시설의 공동이용, 관리 및 외부규모의 경제성을 살릴 수 있는 도시의 외곽 또는 근교지역으로서 화물교통과 도시내 일반통행 발생과의 마찰을 최소화할 수 있는 지역
준공업지역	· 주민의 일상용품을 생산·수리·정비하는 공장과 환경오염의 가능성이 가장 적은 제조업을 수용하는 지역으로서 시가화지역에 인접한 지역 · 주문생산품의 생산자 또는 이용자가 함께 편리하고 신속하게 연결될 수 있도록 소규모 분산적 입지도 가능한 지역

나. 용도지역 계획

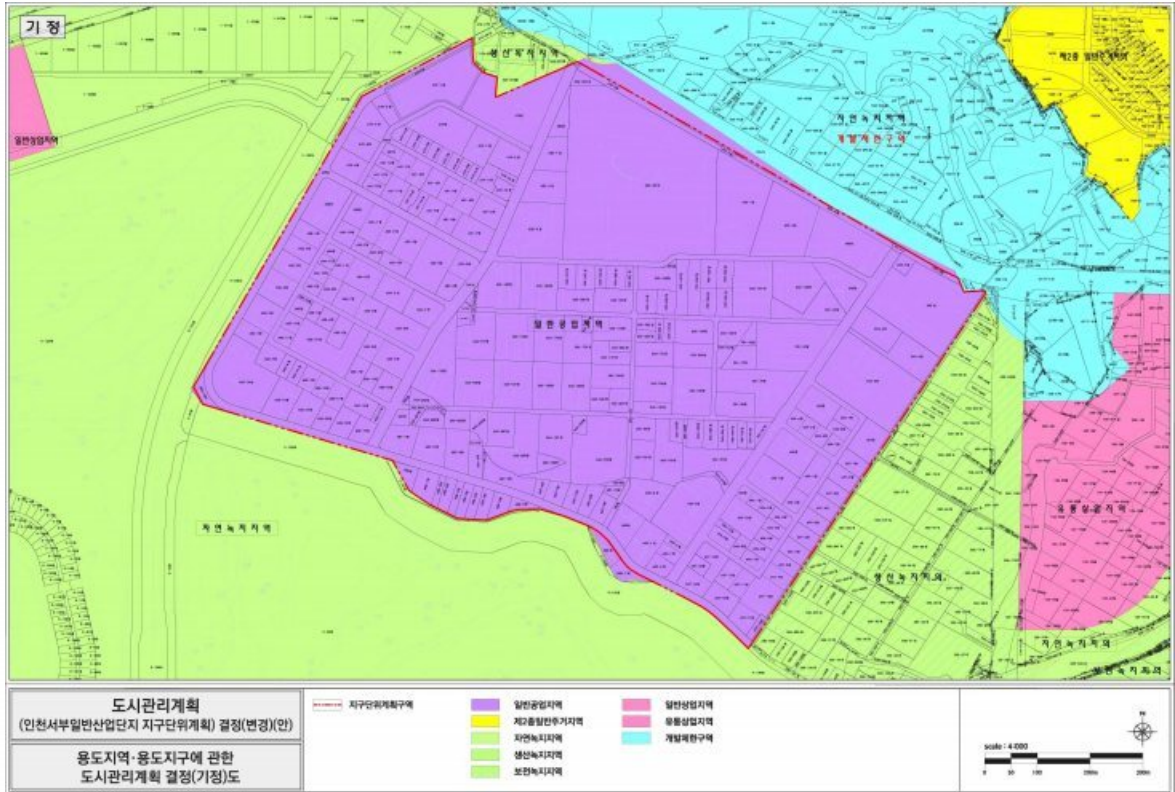
- 인천서부일반산업단지는 전부 일반공업지역으로 지정되어 있음
- 청라국제도시의 주변 환경이 개선돼 국제도시에 걸맞는 쾌적한 도시로 변모해 나갈 수 있도록 용도지역 변경을 통한 저공해·친환경업종 유치, 환경오염 최소화 등 방안을 지구단위계획 수립에 반영하고자 함
- 지속적으로 환경문제가 발생하고 있고, 악취배출 업체(320개 업체 중 100여개 업체)가 남아 있는 실정이며 친환경적인 업종으로 전환할 수 있는 용도지역 계획
 - 일반공업지역 → 준공업지역
- 용도지구 : 해당사항 없음

○ 용도지역 결정조서

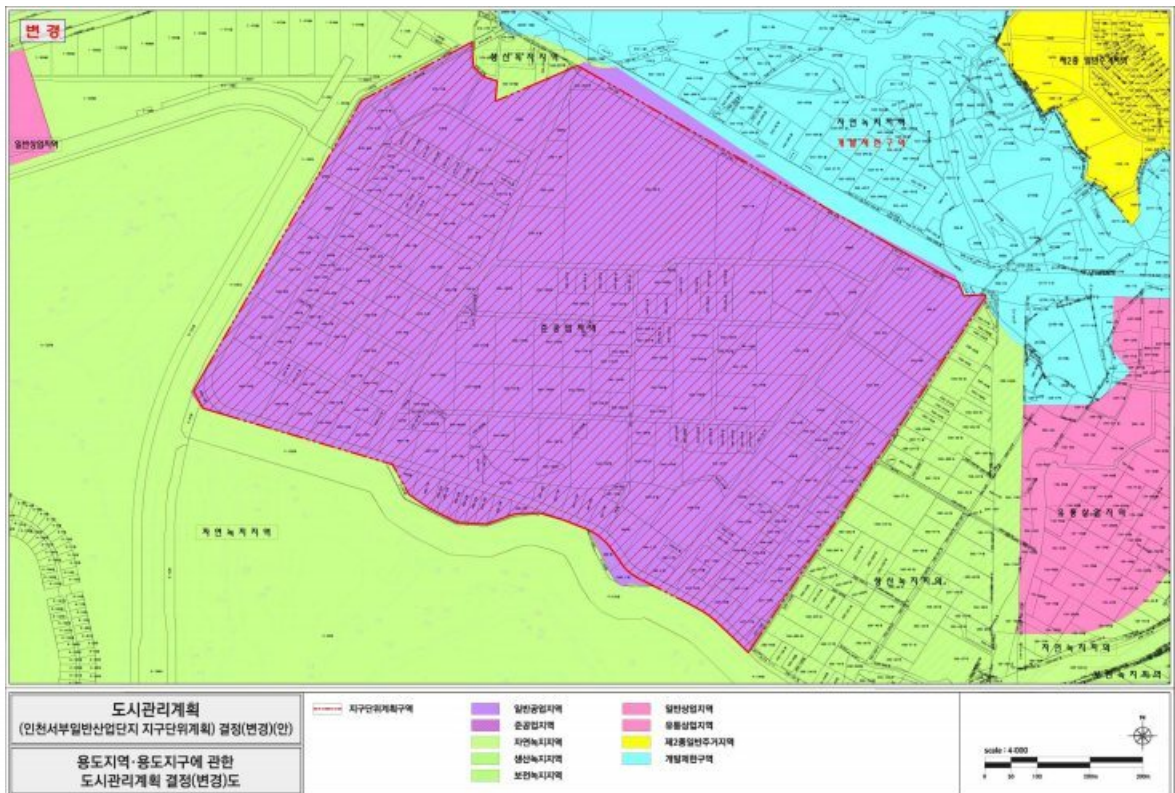
구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	938,624.5	-	938,624.5	100.0	
공업 지역	소계	938,624.5	-	938,624.5	100.0
	일반공업지역	938,624.5	감)938,624.5	-	-
	준공업지역	-	증)938,624.5	938,624.5	100.0



【 용도지역 결정(기정)도 】



【 용도지역 결정(변경)도 】





3) 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

① 도로

가. 기본방향

- 기개설된 현황도로 및 도시계획도로의 적극적인 수용
- 이면도로의 보행공간 확보 및 경관 개선
- 주요 간선변 도로 및 이면도로에 건축한계선 지정으로 보행공간 확보

나. 관련법령 및 기준

(1) 용도지역별 도로율

- 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제11조에 따라 용도지역별 도로율은 아래의 표와 같으며, 교통영향평가, 건축물의 용도, 밀도, 주택의 형태 및 지역여건에 따라 적절히 증감이 가능함

【 용도지역별 도로율 】

구 분	도로율(%)		비 고
	계	주간선도로·보조간선도로	
주거지역	15 ~ 30	8 ~ 15	
상업지역	25 ~ 35	10 ~ 15	
공업지역	8 ~ 20	4 ~ 10	지구단위계획구역 내 도로율 약 12.6%

주1) 도로율 : 도시계획시설(도로) : 10.8%, 도시계획시설(도로)+현황도로 : 12.6%

(2) 산업단지 규모별 도로율

- 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 제14조에 따라 산업단지 규모별 도로율은 아래의 표와 같으며, 단지 여건을 고려하여 도로면적 비율을 하향 조정 가능

【 산업단지 규모별 도로율 】

구 분	산업단지 규모	계획기준
도로율	100만㎡ 이상	10% 이상
	100만㎡ 미만	8% 이상

다. 도로계획

- 기존의 도시계획도로를 유지하며, 건축한계선을 통한 공간 확보로 공업지역 가로망체계 개선 도모

【 도로 계획 】

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	23	11,856 (9,716)	118,536	14	5,117	67,306	6	3,970	67,306	3	2,769 (629)	3,794.6
광로	1	2,500 (360)	1,706.6	-	-	-	-	-	-	1	2,500 (360)	1,706.6
중로	4	3,743	64,341	2	1,580	31,792	2	2,163	31,792	-	-	-
소로	18	5,613	52,516	12	3,537	35,514	4	1,807	35,514	2	269	2,088

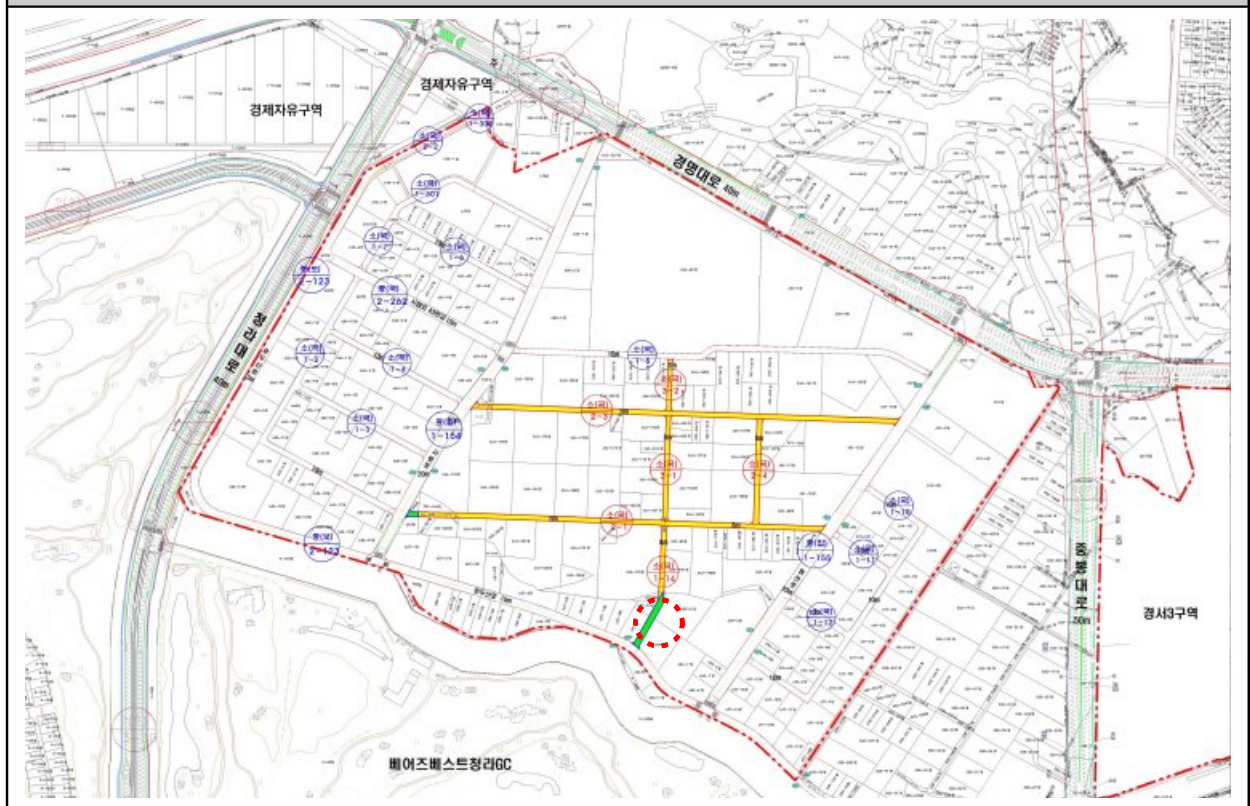
※ ()는 구역 내 연장, 면적은 구역 내 편입부분임

■ 도시계획시설(도로) 신설 및 변경 계획

계획(안) 개요	범례
<p>■ 도시계획시설 현황</p> <ul style="list-style-type: none"> - 도로 : 19개 노선(광로1, 중로4, 소로14) - 공원 : 근린공원 1개소 - 녹지 : 완충녹지 5개소 - 환경기초시설 : 폐기물 처리 및 재활용시설 1개소 - 유통 및 공급시설 : 전기공급설비시설 1개소 <p>■ 도시계획시설(도로) 변경 및 신설계획</p> <ul style="list-style-type: none"> - 산업단지 내부 8m 현황도로 → 도시계획시설 결정 <ul style="list-style-type: none"> ① 신설 : 소로 4개노선(소로2-3, 2-4, 3-1, 3-2) ② 변경 : 소로 2개노선(소로1-14, 소로 2-1) 연장변경 <p>■ 토지보상비</p> <ul style="list-style-type: none"> - 소(국)1-14호선 연장 - 토지보상비 : 45㎡ × 145만원/㎡ = 6.5백만원(공시지가1.5배) ※ 산212임 340㎡ 중 45㎡편입 ※ 963,500원/㎡(공시지가) 	<p>■ 범례</p> <ul style="list-style-type: none"> 도로(기존시설) - 19개노선 도로(신설, 변경시설) - 6개노선 기존시설(도로) 연장 <p style="text-align: center;">도시관리계획(도시계획시설: 도로) 결정 현황</p>







도시계획시설(도로) 신설 및 변경 계획(안)



② 주차장

- 도로를 제외한 모든 필지가 사유지 및 현재 공장으로 이용중인 토지로 주차장 계획은 배제
- 공원부지를 활용한 주차장 확보 계획

계획(안) 개요	현황
<p>■ 공원 내 주차장 확보계획 개요</p> <p>① 주차공간 부족(산업단지 내 불법 노상주차)</p> <p>② 근린공원 주차장</p> <p>■ 공원 내 주차장 확보계획 목적</p> <p>① 산업단지 내 주차면수 추가 확보</p> <p>② 기존 근린공원 내 주차장 활용도 극대화</p> <p>■ 공원 내 주차장 확보</p> <p>- 주차장 계획 : 56면 → 90면 2,425㎡</p> <p>- 공사비 : 3.5억원</p>	
	Key Map
	
공원 내 주차장 조성계획(안)도	
【기정】	【조정안】
	



③ 환경기초시설

- 대상지 내 운영 중인 경인환경에너지는 폐기물처리 및 재활용시설로 결정되어 있음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	폐기물 처리장	폐기물 처리장	서구 경서동 678-1	11,405.3	-	11,405.3	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	

④ 유통공급시설

- 대상지 내 운영 중인 경서변전소는 전기공급설비 시설로 결정되어 있음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	변전소	전기 공급설비	서구 경서동 697	3,637	-	3,637		

⑤ 공원/녹지

가. 공원/녹지 현황

(1) 공원

- 서부산단공원 1개소가 도시계획시설(공원)으로 결정되어 있음

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	서부산단공원	근린공원	서구 경서동 678	14,801.3	-	14,801.3	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	

(2) 녹지

- 녹지 1개소가 도시계획시설(완충녹지)으로 결정되어 있음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	녹지	완충녹지	서구 경서동 692-2번지 일원	8,044.1	-	8,044.1	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	2	녹지	완충녹지	서구 경서동 693-3	3,018.6	-	3,018.6	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	3	녹지	완충녹지	서구 경서동 678-2번지 일원	1,845.3	-	1,845.3	인천직할시교시 제1994-207호 (1994.11.26.)	
기정	4	녹지	완충녹지	서구 경서동 682-15	1,238.6	-	1,238.6	인천직할시교시 제1994-207호 (1994.11.26.)	
기정	5	녹지	완충녹지	서구 경서동 691	221.8	-	221.8	인천직할시교시 제1994-207호 (1994.11.26.)	

나. 공원녹지 계획

(1) 산업단지 내 녹지율

- 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 제14조에 따라 산업단지 규모별 녹지율은 아래의 표와 같으며, 인천서부 일반산업단지의 경우 약3.1%의 녹지를 확보하고 있음(1995년준공_기조성)
- 공원 14,801.3㎡, 녹지 14,368.4㎡ / 산업단지 면적 938,624.5㎡ = 약3.1%

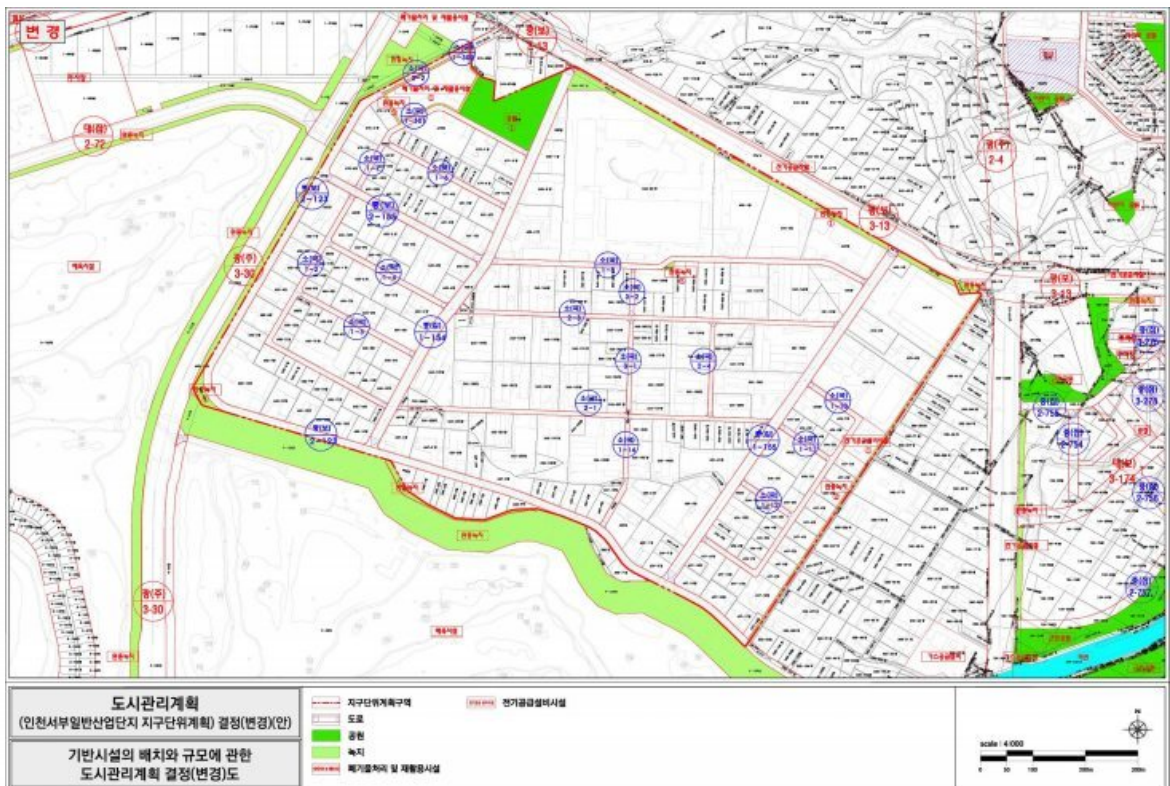
【 산업단지 규모별 녹지율 】

구분	산업단지 규모	계획기준
녹지율	300만㎡ 이상	10% 이상 ~ 13% 미만
	300만㎡ 이상 ~ 300만㎡ 미만	7.5% 이상 ~ 10% 미만
	100만㎡ 미만	5% 이상 ~ 7.5% 미만

(2) 산업단지 내 녹지 확보계획

- 대상지는 준공된 산업단지로서 공원 및 녹지 확보가 어려운 실정임
 - 공개공지 39개소(위치지정)×최소면적 45㎡→환경개선 효과 (최소 약 1,700㎡ 녹지 확보)
 - 지구단위계획을 통해 추후 건축 시 녹지 확보
 - 대지면적의 3%이상 녹지를 확보할 것
 - 공업단지 조성 관련 승인조건 건의사항 검토서(1995.7. 산업단지계획 승인조건) 반영
 - 공공녹지로 부족한 녹지를 각 업체별 분양면적의 3%이상 확보하고 건축법 및 조례에 의한 녹지는 별도로 이행
- ※ 용적률 인센티브 완화 : 녹지 3%이상 초과 조성분에 한함

【 기반시설 계획도 】



4) 가구 및 획지 계획

가. 기본방향

- 가구는 도로로 둘러싸인 BLOCK 단위로 계획함
- 산업단지관리기본계획에 의해 관리하고 있는 지역으로 현재 토지이용 현황을 가급적 반영
- 입지특성, 기능 등을 고려하여 독립성을 유지하며 상호 연계가 가능하도록 전체적인 조화 유도
- 각 획지 및 필지는 도로에서 진·출입이 용이하도록 계획

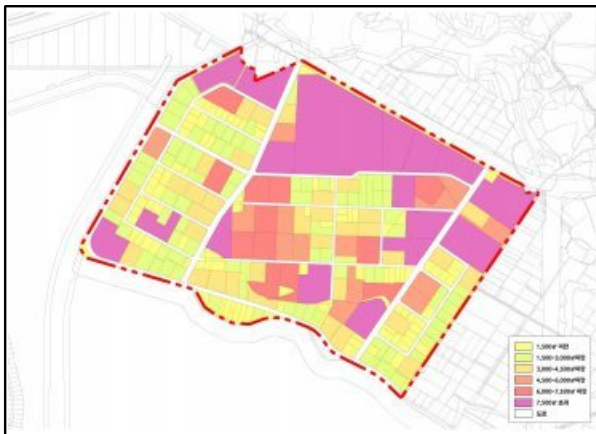
나. 가구 및 획지계획

- 도시계획시설(도로) 및 현황도로를 수용하여 가구로 계획함
- 현재 토지이용 현황을 반영하며, 획지계획 배제
 - 이미 필지 간 공동개발로 사용중인 토지가 많아 면적규모를 기준으로 획지지정 불가(ex: 엘지마그나)
- 획지계획 및 공동개발계획이 필요한 필지는 필지현황, 산업단지 개발 업무편람, 산업입지 유형별 획지기준 등을 고려하여 계획
- 최소개발규모를 설정하여 효율적인 공업기능 유지 유도

(1) 최소개발 규모

(가) 대상지 내 평균 필지규모 : 약 3,240㎡

【 규모별 현황도 】



【 지목별 현황도 】



(나) 관련계획

- 건축법 및 인천광역시 건축 조례
 - 「건축법」 제57조 및 「인천광역시 건축조례」 제28조에 따라 공업지역에서는 150㎡ 이하로 대지 분할 할 수 없음
- 인천서부지방산업단지 관리기본계획 변경 고시(인천광역시 고시 제2019-367호)

마. 산업용지 분할

- 법 시행규칙 제39조의3 제2항 규정에서 “관리기본 계획에서 정하는 면적”이라 함은 법 제15조 각항의 규정에 의한 공장설립완료 또는 사업개시 신고후의 산업용지(건축물이 있는 것을 말한다)의 **최소분할 기준면적은 660㎡ 이상**으로 한다.
- 건축물이 있는 산업용지를 분할하고자 하는 입주기업체는 사전에 관리기관에 산업용지 분할도면을 제출하여 관리기관의 동의를 득한 후 산업용지를 분할하여야 한다.

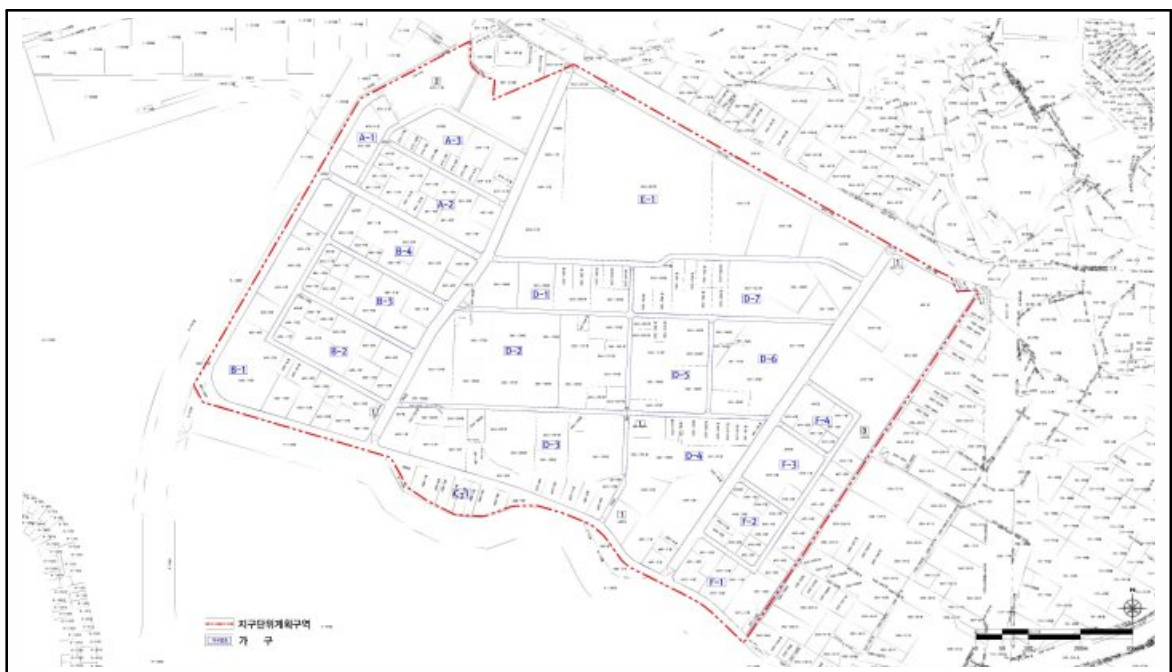
(다) 최소개발규모 설정

- 인천광역시 건축조례 및 인천서부지방산업단지 관리기본계획 고시 내용을 반영하여 최소개발 규모를 660㎡로 설정

다. 공동개발 지정/권장계획

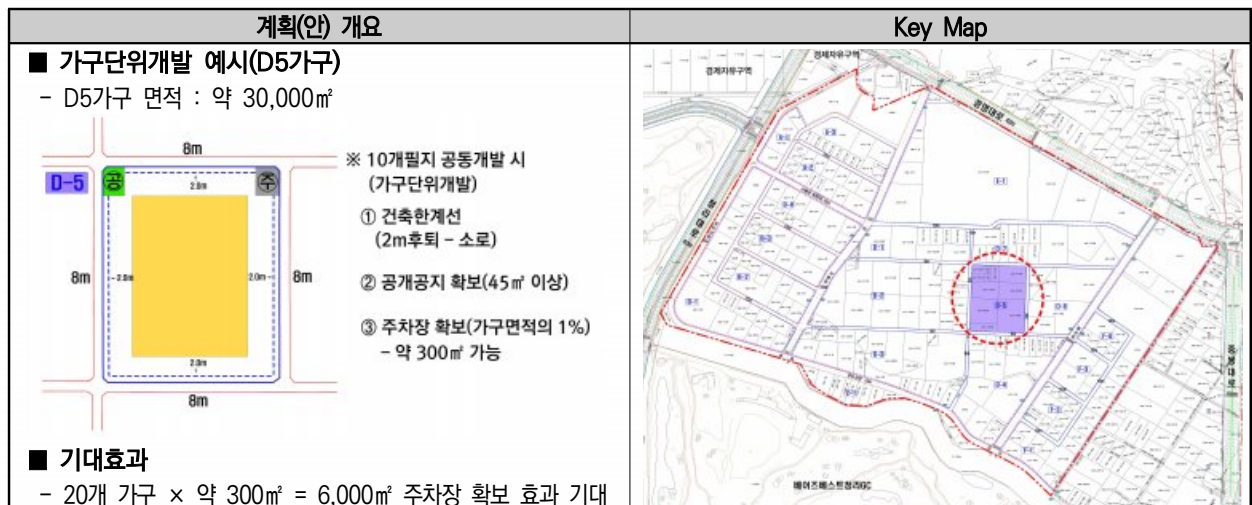
- 자율적 공동개발을 원칙으로 함
- 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우 불허(건축허가 시)

【 가구 및 획지 계획도 】



라. 가구단위개발 계획

- 가구단위개발 시 가구면적의 1%를 주차장으로 조성하여야 함





5) 건축물에 관한 계획

① 건축물 용도

가. 기본방향

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 제1항 제13호 및 「인천광역시 도시계획 조례」 제43조에 따라 용도지역에서 건축 가능한 건축물 범위 내에서 계획
- 산업단지계획의 주요 유치업종 및 입주제한 반영
- 지구단위계획의 목표연도를 고려했을 때 인천서부일반산업단지 기능이 유지될 것으로 예상되므로, 지원시설 기능을 지원·보완·생산을 장려하는 용도 결정
- 미래의 여건변화에 대응 가능한 용도 부여
- 건축물 용도계획은 가구별 허용용도와 불허용도를 제시
- 입지 조건에 적합한 용도의 설치를 유도하고, 주변 환경에 부정적인 영향을 미치는 부적격 용도, 환경 및 경관을 저해할 우려가 있는 용도 불허

나. 인천서부지방산업단지 관리기본계획 검토

- 「인천서부지방산업단지 관리기본계획」에서 허용하고 있는 건축물 용도는 다음과 같음

【 구획별 건축물의 범위 】

구분	건축물의 범위
산업시설 구역	· 공장 및 물류·지식산업시설용도 : 제조업을 영위하기 위한 공장 및 부대시설, 보관창고업 및 연구개발업을 영위하기 위한 건축물 및 관련시설 · 폐기물처리시설용도 : 폐주물사 재생처리업을 영위하기 위한 건축물 · 산업집적법 제2조 제13호에 따른 지식산업센터
지원시설 구역	· 법 제2조 제19호의 규정에 의한 지원기관이 그 사업을 영위하기 위한 건축물과 법 제44조 제1항의 규정에 의거 관리기관이 입주기업체의 지원사업을 위하여 설치하는 건축물·건축법 시행령 별표(건축물의 용도 분류)에 의한 근린생활시설, 업무시설, 운수시설, 자동차 관련 시설
공공시설 구역	· 공공기관의 설치하는 공공시설
녹지구역	· 녹지구역 유지관리에 필요한 건축물

다. 건축물 허용용도 계획

- 「도시첨단산업단지 유치업종 가이드라인(국토교통부)」참고
- 산업단지계획(변경) 승인 후 신규건축물에 대해 적용



라. 산업단지계획(변경) 주요 유치업종

① 기본방향

- 친환경적인 산업단지로의 전환이 필요하여 당초 주물/제조업에서 제조업축소, 지식산업, 정보통신산업을 추가하여 유치업종 변경

② 주요 유치업종

기정	변경
(25) 금속 가공제품 제조업	-
(26) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	(26) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
(27) 의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업	(27) 의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업
(28) 전기장비제조업	-
(29) 기타 기계 및 장비제조업	(29) 기타 기계 및 장비제조업
(30) 자동차 및 트레일러 제조업	(30) 자동차 및 트레일러 제조업
(31) 기타 운송장비 제조업	(31) 기타 운송장비 제조업
(32) 가구 제조업	-
(33) 기타 제품 제조업	-
(52) 보관·창고업을 영위하기 위한 산업	(H52) 보관·창고업을 영위하기 위한 산업
(70) 연구개발업	(M70) 연구개발업
※산업집적법 제28조의2 규정에 의한 지식산업센터 임대 및 공급업, 산업집적법 시행령 제43조 제6항에 따른 신재생에너지발전업, 산업집적법 시행령 제21조 제2항 제2호 가목 2)의 태양에너지발전업은 허용	※산업집적법 제28조의2 규정에 의한 지식산업센터 임대 및 공급업, 산업집적법 시행령 제43조 제6항에 따른 신재생에너지발전업, 산업집적법 시행령 제21조 제2항 제2호 가목 2)의 태양에너지발전업은 허용
※상기 입주대상 업종이라 할지라도 대기환경보전법, 물환경보전법, 약취방지법, 폐기물관리법 등에 의한 환경오염물질 유발업종은 관리기관에서 입주를 제한할 수 있다.	※주요유치업종 및 입주제한사항은 산업단지관리기본계획을 따름
※환경오염물질 배출이 없다고 인정되는 업종과 산업단지의 발전에 필요하다고 인정하는 업종은 상기 업종 이외의 업종이라 할지라도 관리기관에서 입주를 허용할 수 있다.	
※입주대상업종 이외의 업종에 대한 제한은 양도·양수, 임대차 등에 의한 신규입주자에 한한다.	※입주대상업종 이외의 업종에 대한 제한은 양도·양수, 임대차 등에 의한 신규입주자에 한한다.
※기준에 입주한 업체가 입주대상 업종이 아닌 업종으로 변경 또는 추가 할 수 없다.	※기준에 입주한 업체가 입주대상 업종이 아닌 업종으로 변경 또는 추가 할 수 없다.



③ 입주제한

- 저공해·친환경적인 산업단지 전환이 필요함에 따라 관련법령을 명확히 적용하여 입주제한 강화

구분		입주제한
특정대기 유해물질		• 「대기환경보전법」 제2조 제9호에 따른 특정대기 유해물질 배출업체
특정수질 유해물질		• 「물환경보전법」 제2조 제8호에 따른 특정수질 유해물질 배출업체
유해화학물질		• 「화학물질관리법」 제2조 제7호에 따른 유해화학물질 취급업체
지정폐기물		• 「폐기물관리법」 제2조 제4호에 따른 지정폐기물 배출업체
약취 배출	복합 약취	• 「인천광역시 약취의 엄격한 배출허용기준 조례」 제2조에 따른 복합약취 배출 100U를 초과하는 배출업체
	지정 약취	• 「약취관리법」 제2조 제2호에 따른 지정약취물질 배출업체
비산먼지		• 「대기환경보전법」 시행령 제44조에 따른 비산먼지 발생사업(건설업 제외)
대기오염 물질		• 「대기환경보전법」 제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은법 시행령 별표 1의3에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 업체
수질오염 물질		• 「물환경보전법」 제2조 제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은법 시행령 별표13에 따른 제1종사업장부터 제5종사업장까지에 해당하는 업체 (단, 발생폐수를 전량 위탁 처리하는 사업장은 제외)

【건축물 용도 분류표】

도면표시	용도구분	계 획 내 용
A~F	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호에 의한 공장 (주요유치업종에 한함)^{주1)} • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호에 의한 지식산업센터 (주요유치업종에 한함)^{주1)}
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 불허용도에 따른 입주제한
1	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설 • 자동차 관련시설 • 업무시설(주거형 오피스텔 제외) • 운수시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
2	허용용도	• 「도시계획시설의 결정구조 및 설치 기준에 관한 규칙」 제56조에 따른 폐기물처리시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
3	허용용도	• 「도시계획시설의 결정구조 및 설치 기준에 관한 규칙」 제67조에 따른 전기공급설비
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도

주1) 허용용도는 주요유치업종에 한함(A~F에 한함)

주2) 불허용도에 따른 입주제한

주3) 본 조서에서 별도로 언급하지 않은 사항의 경우에는 관련 법규나 조례에 따르도록 하며, 관련법규나 조례의 개정으로 인하여 조서의 내용이 관련법규나 조례와 상이한 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따르도록 함



주1) 주요유치업종

기정	변경
(25) 금속 가공제품 제조업	-
(26) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	(26) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
(27) 의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업	(27) 의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업
(28) 전기장비제조업	-
(29) 기타 기계 및 장비제조업	(29) 기타 기계 및 장비제조업
(30) 자동차 및 트레일러 제조업	(30) 자동차 및 트레일러 제조업
(31) 기타 운송장비 제조업	(31) 기타 운송장비 제조업
(32) 가구 제조업	-
(33) 기타 제품 제조업	-
(52) 보관·창고업을 영위하기 위한 산업	(H52) 보관·창고업을 영위하기 위한 산업
(70) 연구개발업	(M70) 연구개발업
<p>※산업집적법 제28조의2 규정에 의한 지식산업센터 임대 및 공급업, 산업집적법 시행령 제43조 제6항에 따른 신재생에너지발전업, 산업집적법 시행령 제21조 제2항 제2호 가목 2)의 태양에너지발전업은 허용</p> <p>※상기 입주대상 업종이라 할지라도 대기환경보전법, 물환경보전법, 약취방지법, 폐기물관리법 등에 의한 환경오염물질 유발업종은 관리기관에서 입주를 제한할 수 있다.</p> <p>※환경오염물질 배출이 없다고 인정되는 업종과 산업단지의 발전에 필요하다고 인정하는 업종은 상기 업종 이외의 업종이라 할지라도 관리기관에서 입주를 허용할 수 있다.</p> <p>※입주대상업종 이외의 업종에 대한 제한은 양도·양수, 임대차 등에 의한 신규입주자에 한한다.</p> <p>※기존에 입주한 업체가 입주대상 업종이 아닌 업종으로 변경 또는 추가 할 수 없다.</p>	<p>※산업집적법 제28조의2 규정에 의한 지식산업센터 임대 및 공급업, 산업집적법 시행령 제43조 제6항에 따른 신재생에너지발전업, 산업집적법 시행령 제21조 제2항 제2호 가목 2)의 태양에너지발전업은 허용</p> <p>※산업집적법 시행령 제6조 제2항(지식산업) 및 제3항(정보통신산업)에 해당하는 업종은 허용</p> <p>※주요유치업종 및 입주제한사항은 산업단지관리기본계획을 따름</p> <p>※입주대상업종 이외의 업종에 대한 제한은 양도·양수, 임대차 등에 의한 신규입주자에 한한다.</p> <p>※기존에 입주한 업체가 입주대상 업종이 아닌 업종으로 변경 또는 추가 할 수 없다.</p>

주2) 입주제한

구분		입주제한
특정대기 유해물질		• 「대기환경보전법」 제2조 제9호에 따른 특정대기 유해물질 배출업체
특정수질 유해물질		• 「물환경보전법」 제2조 제8호에 따른 특정수질 유해물질 배출업체
유해화학물질		• 「화학물질관리법」 제2조 제7호에 따른 유해화학물질 취급업체
지정폐기물		• 「폐기물관리법」 제2조 제4호에 따른 지정폐기물 배출업체
악취 배출	복합 악취	• 「인천광역시 악취의 엄격한 배출허용기준 조례」 제2조에 따른 복합악취 배출 100U를 초과하는 배출업체
	지정 악취	• 「악취관리법」 제2조 제2호에 따른 지정악취물질 배출업체
비산먼지		• 「대기환경보전법」 시행령 제44조에 따른 비산먼지 발생사업(건설업 제외)
대기오염 물질		• 「대기환경보전법」 제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은법 시행령 별표 1의3에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 업체
수질오염 물질		• 「물환경보전법」 제2조 제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은법 시행령 별표13에 따른 제1종사업장부터 제5종사업장까지에 해당하는 업체 (단, 발생폐수를 전량 위탁 처리하는 사업장은 제외)

【 건축물 용도 계획도 】



② 건축물 밀도

가. 기본방향

- 준공업지역 내 건축물 밀도는 「인천광역시 도시계획조례 시행규칙」제3조에 따른 기준/허용/상한 용적률을 적용하여 용적률 인센티브 적용을 통한 쾌적한 공업용지 조성이 가능하도록 계획
- 준공업지역 : 건폐율 80% 이하, 용적률 350%/380%/400% 이하(기준/허용/상한)

나. 용적률 계획

○ 기준용적률

- 용도지역 변경 전 용적률 적용 : 일반공업지역 350% 적용

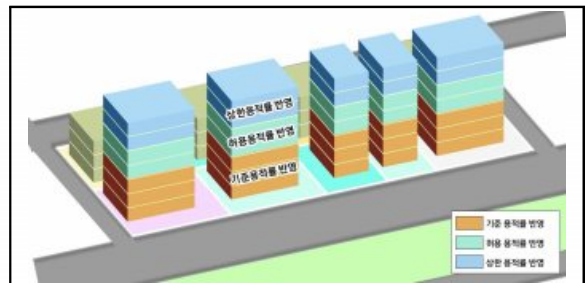
○ 허용용적률

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

【 기준/허용/상한 용적률 】

구분	일반공업지역 → 준공업지역		
	기준	허용	상한
용적률	350%	최대 380%	최대 400%
	변경전 용적률	인센티브 적용시	토지 기부채납시

【 기준/허용/상한 용적률 예시 】



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

○ 상한용적률

(가) 개념

- 건축주가 토지를 공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우 또는 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우 용적률을 완화하여 적용

(나) 상한용적률 산정기준

- 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(기부채납에 한함)하는 경우 상한용적률은 아래의 「인천광역시 도시계획조례 시행규칙」제2조에 따른 산식에 따름



$\text{상한용적률} = \text{기준용적률} + [1.5 \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{공공시설 등 제공 부지의 용적률}) \div \text{공공 시설 등의 부지 제공 후의 대지면적}]$
--

- 기부채납에 따라 완화되는 용적률은 상한용적률(400%)을 초과할 수 없음

(다) 공공시설 등 기부채납 운영기준

- 개발사업자에게 과도한 기부채납(공공시설 무상귀속 포함) 요구를 방지하고 개발사업을 시행함에 있어 공공성의 확보와 적정 수준의 개발이익이 조화될 수 있도록 하고, 개발사업자의 정당한 재산권 행사를 제한하거나 사업 추진에 지장을 초래하는 과도한 기부채납은 지양
- 원칙적으로 당해 개발사업과 관련이 있는 기반시설을 기부채납 하도록 하고 특별한 사유가 없는 한 해당 사업과 관련이 없는 기부채납 지양
- 기부채납의 총부담은 대상 부지의 토지면적을 기준으로 10~15% 수준에서 건축허가권자, 지구단위계획 입안권자 등과 협의를 통하여 결정
- 기반시설의 기부채납 시에는 관련 지자체와의 협의를 통해 기부채납의 규모, 시설의 종류 및 위치, 방식 등을 결정
- 기부채납 시설은 개발사업 대상지 및 주변지역 주민들이 편리하게 이용할 수 있는 위치에 입지하도록 하고, 개발사업 대상지 내 건축물 등을 위해 배타적으로 이용될 우려가 있는 지역은 배제
- 기부채납 시설은 그 시설의 기능을 충분히 수행할 수 있는 적정규모로 계획하고, 기반시설의 효용성이 낮은 자투리형 토지의 기부채납 지양

【 건축물 밀도계획 】

구 분	건폐율	용적률
준공업지역	80% 이하	350%/380%/400% 이하

다. 용적률 완화 계획

○ 기본방향

- 해당구역별 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

○ 용적률 완화 항목

- 적용지역 : 일방공업지역 → 준공업지역

유형	항목	구분		완화기준	비고
유도형	공동개발	지정/권장	준수시	기준용적률×0.5×α	•2개필지: α=0.05
유도형	대지 내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률×0.02	•결정도상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×((설치면적-의무면적)÷대지면적)×α	•개방형구조: α=0.5
규제형	대지 내 통로	건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	•개방형구조: α=0.7
규제형		보행통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α	•개방형구조: α=0.5
의무형	환경친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.07	•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 •지하구조를 미설치시
		중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률 × 0.03	•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
		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)

- ※ 기준용적률과 각 완화항목 이행에 따른 용적률 가산의 합은 허용용적률의 한도를 초과할 수 없음
- ※ 대지내 공지 내 각 항목은 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 조성 등)
- ※ 허용용적률에는 의무형과 유도·규제형을 3:7로 계획하여야 하며, 의무형을 초과하는 경우에 한하여 유도·규제형으로 대체 적용 가능
- ※ 완화항목에 따른 용적률 완화 이외에 개별법에 의한 용적률 완화가 가능하나, 본 지구단위계획의 완화항목과 중복하여 적용할 수 없으며, 허용용적률 범위를 초과할 수 없음



③ 건축물 높이

가. 인천광역시 지구단위계획 수립기준

- 인천광역시 지구단위계획수립기준에 따라 가로구역별 최고높이를 산정할 경우 주변지역의 현황과 부합하지 않은 최고높이가 산출됨에 따라,
- 대상지 현황 및 경관계획 등의 계획내용을 고려하여 높이계획

나. 건축물 밀도 및 건축물 높이 현황

- 산업단지 내 평균 건폐율 : 57.6%
 - 용도지역별 건폐율의 82.3% 사용
- 산업단지 내 평균 용적률 : 83.9%
 - 용도지역별 용적률의 23.9% 사용
- 산업단지 내 건축물 층수 : 2.3층
 - ※ 산업단지 내 220개 동 검토자료

다. 건축물 높이계획

- 2030인천광역시 경관계획 상의 경관권역, 경관축, 경관거점, 중점경관관리구역에 저촉사항 없으며,
- 바닥면적이 연면적보다 중요도가 높은 공업지역 특성 상 용적률보다 건폐율 활용도가 높아 용도지역별 허용 건폐율을 하향 조정하여 건축물 층수를 확보하는 건축계획은 배제될 것으로 예상되나, 산업단지 내 평균건폐율(약60%), 허용용적률(380%)을 고려하여 건축물 최고높이는 6층이하(45m이하)로 계획함
 - $380\%(\text{허용용적률}) \div 60\%(\text{평균건폐율현황}) = \text{약}6\text{층 이하}$
 - 높이 45m 이하 (층고7m적용)
- 지식산업센터의 경우 인근산업단지(계양산단) 사례를 적용하여 15층 이하로 계획함
 - 높이 90m 이하 (층고6m*적용)
 - * 관내 지식산업센터 평균층고 약 6m

【 건축물 높이계획 】

구 분	건축물 최고높이	비고
준공업지역	•6층이하(45m이하) - 지식산업센터 : 15층이하(90m이하)	-



④ 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

가. 건축물의 배치

- 도로 규모별 건축한계선 및 공개공지(위치 권장) 계획을 준수하여 배치

나. 건축물의 형태

- 외벽면의 의장, 재료는 주변 건축물과 조화 고려
- 외벽은 샌드위치 패널의 단조로움을 지양하고 무늬와 색채를 가진 외장재 권장
- 건축물 재료 및 입면을 다양화하여 외관 개선 권장
- 주요 구조부 및 지붕·외벽은 내화 구조를 권장
- 간판, 광고판, 지붕위에 설치하는 공작물이나 3m 이상 공작물의 주요부는 불연재료를 권장

다. 건축물의 색채

○ 기본방향

- 인천광역시 색채디자인 가이드라인 2018 준용
- 과도한 건축 규제를 유발할 수 있는 색채 지정 계획을 지양하고 지침적 계획 수립을 통하여 구역 전체의 통일성을 유지하면서 특색있고 조화된 개별 건축 색채계획 유도
- 단일 색상을 적용하되 유사색상군을 형성할 수 있도록 하여 시각적 단순화

적용대상		내용							
색채	권장 색채 팔레트	주조색		보조색			특화강조색		
		8.2R 9.2/0.8	10.0YR 9.1/0.7	7.8R 7.0/1.9	3.8PB 7.3/1.5	9.2YR 5.9/9.9	2.3B 8.1/2.0		
		8.1RP 8.0/1.2	9.3B 9.1/0.7	7.0Y 7.3/1.6	8.6BG 6.9/0.8	4.3YR 5.2/10.5	6.6R 2.0/7.5		
		5.3Y 8.8/0.7	2.2PB 8.1/1.5	1.2YR 5.7/0.9	3.0PB 6.2/0.7	6.5Y 6.7/9.4	7.5PB 1.5/9.5		
		4.0R 8.6/0.8	4.7B 8.3/0.3	0.2GY 5.2/0.9	3.3P 5.0/1.3	3.0GY 5.9/8.2	6.0PB 2.0/5.1		
배색방안	세로 열 권장 배색			대각선 권장 배색			가로 행 권장배색		
* 특화강조색은 지붕, 광고물 등 건축물의 포인트 요소로 제한적으로 사용 * 권역별 색채팔레트에 따른 주, 보, 강조색 사용 (주조색60~90%, 보조색 20~30%) * 3가지색 조합일 때 강조색이 1가지만 적용되도록 사용권장 * 3색이하 사용권장 주조, 보조색 사용 권장									

적용대상	내용
배색적용예시	<ul style="list-style-type: none"> • 지붕색은 벽면색채와 동일 또는 어두운 색상으로 적용하며 무분별한 패턴적용은 지양함 • 입면색상은 재료 특성을 그대로 사용하는 재료마감은 권장 소재 및 지정 색상 범위 내 소재를 사용하되 협의에 따라 색상변경이 가능함 • 입면 패턴은 벽면색채와 동일색 또는 포인트 색상 적용함

○ 색채계획

- 깨끗하고 산뜻한 느낌을 주는 밝은 무채색 계열을 주조색으로 사용한 배색으로 개방감있는 공업단지 색채경관 연출

적용대상	내용		
	주조색	보조색	특화강조색
권장색채 범위			
	<ul style="list-style-type: none"> • 명도 : 5.0 ~ 9.0 • 채도 : 4이하 	<ul style="list-style-type: none"> • 명도 : 3.0 ~ 9.0 • 채도 : 4이하 	<ul style="list-style-type: none"> • 명도 : 3.0 ~ 8.0 • 채도 : 10이하
배색방안			
배색적용예시			

○ 건축유형별 색채계획

(가) 공장용지 건축물

- 획일적 소재와 색채사용을 지양하고 다양한 소재 및 색채사용 유도

(나) 창고시설 건축물

- 단조로운 형태의 건축물일 경우 입면 색채를 통해 다양한 경관 연출
- 대규모 건축물 및 구조물의 경우 2~3가지 동일계열 색상을 활용한 면분할을 통해 획일적 색채에 의한 위압감 완화

라. 건축선

○ 기본방향

- 건축선 지정을 통하여 도시공간의 공공성 확보를 위한 틀을 마련
- 도로에서 개방감 및 보행공간 확보, 전면공지의 일체화된 조경공간 조성을 위해 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축

○ 건축선의 지정목적 및 내용

【 건축선의 지정목적 및 내용 】

구분	지정목적	건축제한	예시도
건축지정선	가로경관의 연속적인 형태를 유지, 중요 가로변의 건축물 정돈	건축물의 전층 또는 저층부의 외벽면이 일정 비율 이상 접해야 함	
건축한계선	가로경관이 연속적인 형태를 유지하거나 상업지역에서 중요 가로변의 건물을 가지런하게 할 필요가 있는 경우에 사용 가능	건축한계선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안 됨	
벽면지정선	특정지역에서 상점가의 1층 벽면을 가지런히 하거나 고층부 벽면의 위치를 지정하는 등 특정층 벽면의 위치를 규제하는 선	건축물의 1층 또는 특정층에서 건축물의 외벽면이 일정 비율 이상 접해야 함	
벽면한계선	특정한 층에서 보행공간(공공보행통로 등) 등을 확보하기 위한 선	건축물의 1층 또는 특정층에서 벽면의 위치가 넘어서는 안 됨	

【건축한계선을 통한 전면공지의 활용방안 예시】

보도부속형 전면공지	차도부속형 전면공지	테라스형 전면공지

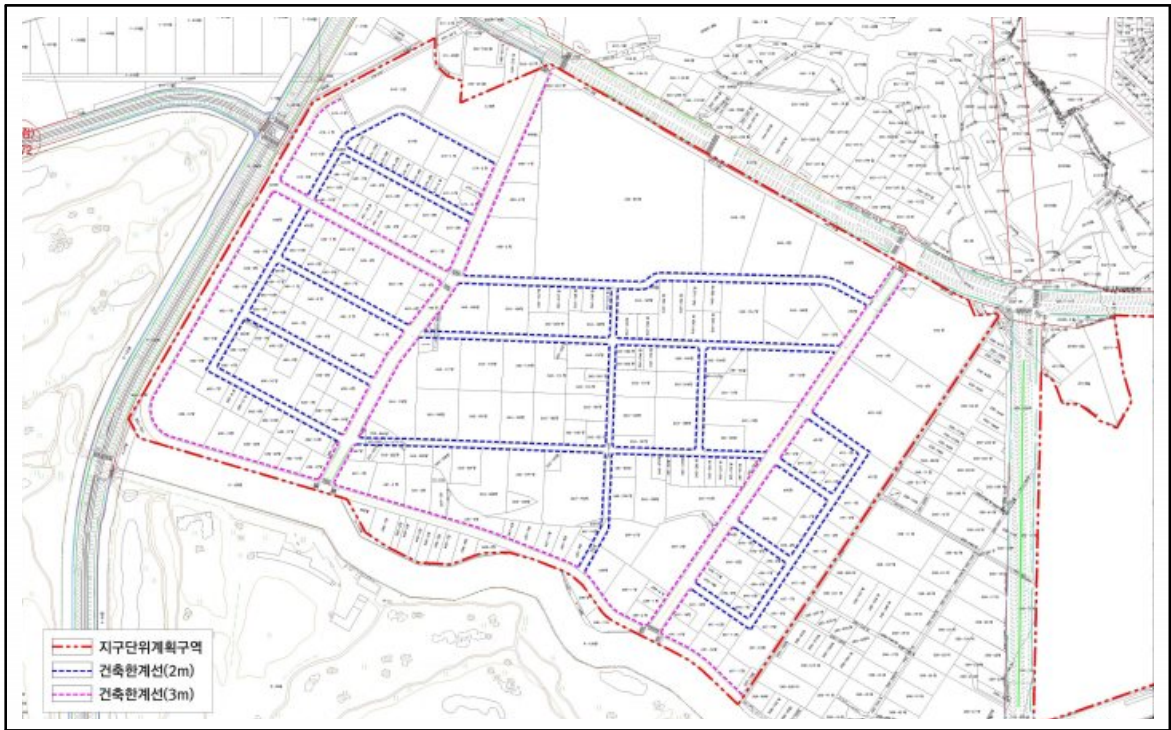
○ 건축선 계획

- 도로의 개방감 및 통행공간 추가 확보를 위하여 건축한계선을 지정하고, 대지 내 공지를 지침에 맞게 조성하여 공공보행통로 또는 공공조경공간 등으로 활용
- 도로규모(폭원)에 따라 건축한계선을 2m ~ 3m 지정

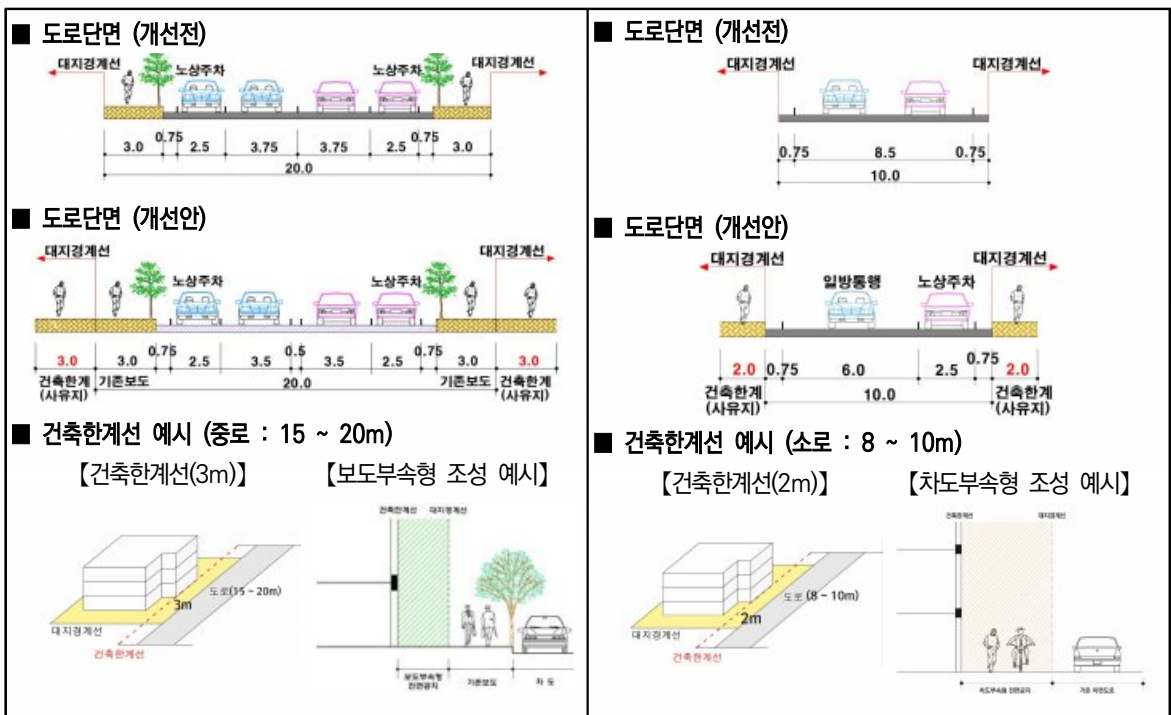
【 건축한계선 계획 】

구분	계획 내용
중로변	건축한계선 3m (보도부속형)
소로변	건축한계선 2m (차도부속형)

【 건축선 계획도 】



【 건축한계선 예시도 】





2 기초조사 결과

1. 상위 및 관련계획 검토

1) 제5차 국토종합계획(2020~2040)

① 계획의 비전 : 「모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터」

■ 모두를 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 국토 공간에서 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, 문화관광 활성화를 통한 일자리 창출 및 활력 제고
- 3대 경제벨트를 중심으로 한반도 신경제구상을 이행하고, 유럽까지 이어지는 교통·물류기반 조성
과 국제협력 강화 등 글로벌 위상 강화

【 인구감소에 대응하는 국토공간 형성 전략 】



③ 6대 추진전략

- 개성 있는 지역발전과 연대·협력 촉진
 - 지역 간 연대·협력을 통한 경쟁기반 구축
 - 지역 특성을 살린 상생형 균형발전 추진
- 지역 산업혁신과 문화관광 활성화
 - 4차 산업혁명 시대의 신산업 육성기반 조성
 - 지역산업생태계 회복력 제고
 - 매력있는 문화공간 조성
 - 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
- 품격 있고 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

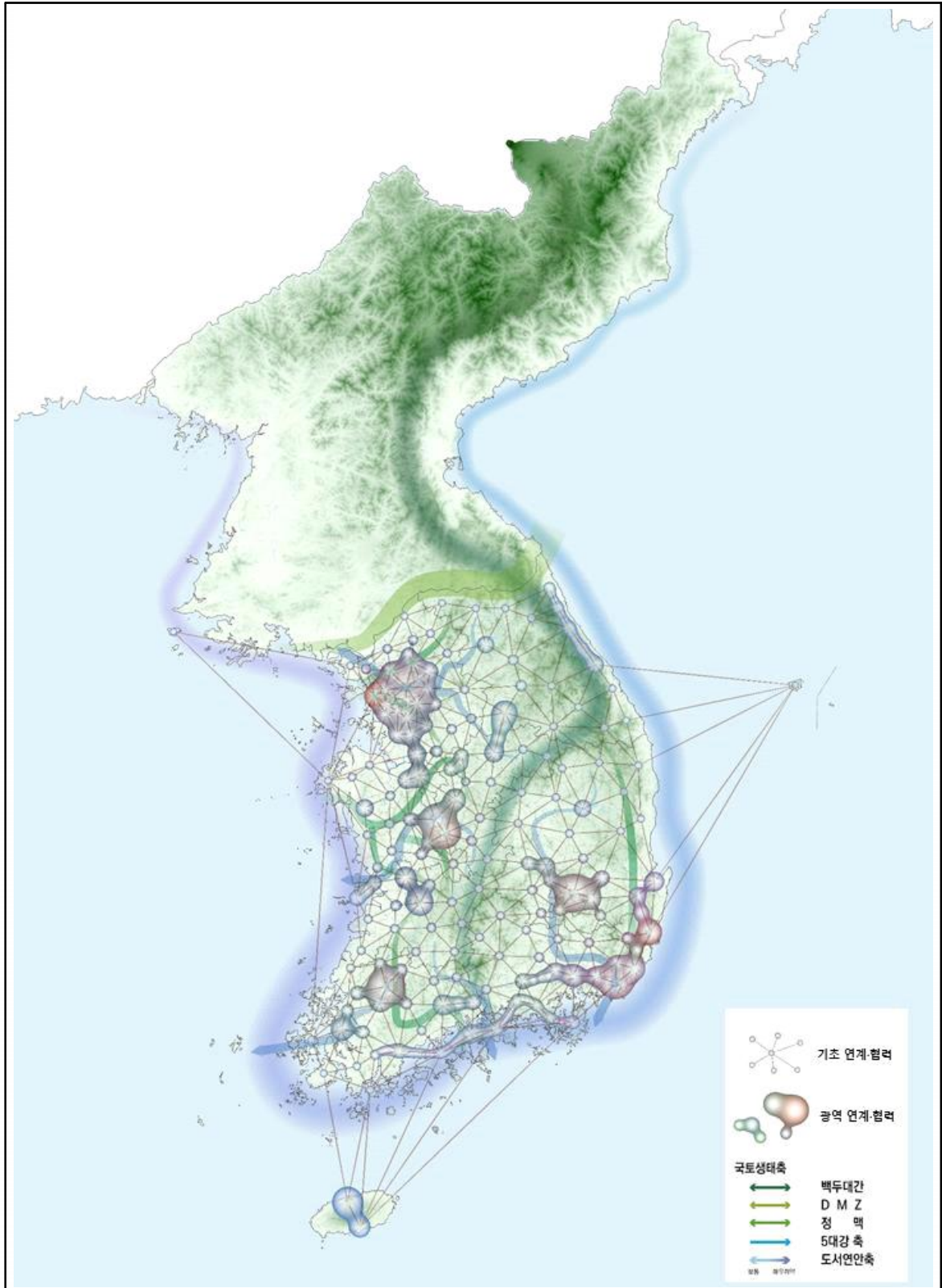


시도별 발전방향 (인천 : 시민이 만드는 글로벌 플랫폼 도시)

- 기본목표
- 모두가 함께하는 활기찬 공동체도시
 - 세계가 찾아오는 글로벌 일자리도시
 - 세계적 경쟁력을 갖춘 쾌적한 관광도시
 - 자연이 살아있는 건강한 녹색해양도시
- 발전방향
- 지역특성을 고려한 도시관리 및 원도심 재생사업 추진
 - 공항, 항만 등의 입지적 강점을 충분히 살린 지역산업 진흥
 - 국제 해양관광도시로 발전을 위한 인프라 확충과 개선
 - 국제수준의 교통·물류체계 구축과 중장기 경쟁력 확보
 - 대도시권으로서 수도권 경쟁력 제고 및 상생발전 도모



【 국토-환경계획 통합관리 구상 】





2) 2020년 수도권 광역도시계획(변경)(2006~2020) 2009. 10.

① 목 표

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

② 추진전략

- 선진국형 지식경제체제를 구축하여 동북아 중심도시로 육성
- 수도권 공간구조를 다핵공간구조로 하고, 지역별 자족도시권 형성
- 공간구조구상과 도시성장관리를 고려, 개발제한구역 해제대상지역을 설정
- 광역 생태녹지축을 구성하고, 녹지 및 여가공간과 연결되는 생태여가 · 관광벨트 구축
- 효율적이며 친환경적인 대중교통중심의 광역교통체계를 구축
- 광역시설 서비스를 협력적으로 공급하고 체계적으로 관리하는 시스템 구축
- 광역적 차원에서의 대기질 · 수질 · 생태계 보전하는 체계를 구축

③ 주요정책과제

- 수도권 위상강화와 공간구조 재편
- 광역적 차원의 성장관리와 도시개발
- 자연환경보전과 녹색성장 지원체계 구축

④ 공간구조개편 구상

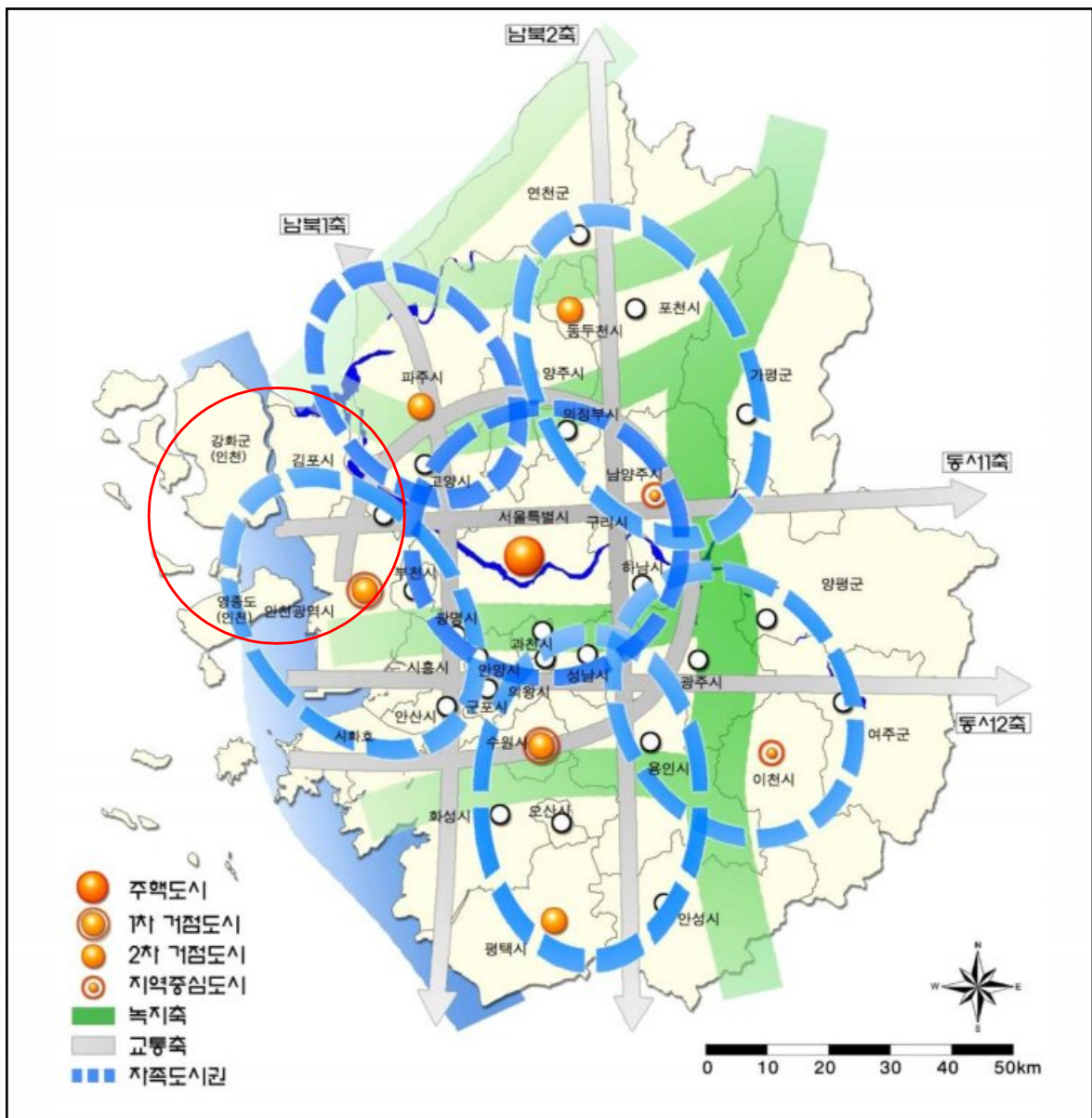
- 수도권 거점도시 육성
 - 주핵도시 서울은 중추관리기능을 집적시키되, 현재 도심부, 영등포, 상암(수색), 영동, 청량리(왕십리) 등을 포함하는 다심체계로 개편 유도
 - 1차 거점으로 인천, 수원을 2차 거점으로 남북축에 파주, 동두천, 평택을 육성하고 남양주, 이천을 지역중심으로 거점도시별로 기능을 부여
- 교통축 중심의 개발축 설정
 - 주축 : 남북방향 2개축(경의-서해안축, 경원-경부축), 동서방향 2개축 (서울의 도심 · 거점지역을 관통하는 경인-경춘축, 인천 · 수원 · 여주의 수인-영동축)
 - 부축 : 순환축으로 서울외곽순환고속도로 설정, 남북방향 강화-평택, 철원-용이-세종(제2경부고속도로), 철원-여주(중부내륙고속도로)의 3개 보조축 설정, 동서방향 강화-김포-포천, 안중-평택-제천축의 2개 보조축 설정
- 녹지축의 설정
 - 녹지축 : 비무장지대, 광덕산, 북한산, 팔당지역, 관악산, 남산, 삼봉산, 서운산 일대 등 8개 지역을 녹지거점
 - 개발제한구역 해제대상지역 검토시 다핵화 추진과 경인축, 경수축상의 시가지 연담화 방지를 위한 녹지체계 형성을 전제하고, 도시 간 연담화를 방지하기 위하여 특별한 사유가 없는 한 권역별 개발제한구역 최소 폭을 5km 이상 유지하는 것을 원칙으로 함

⑤ 다핵화 추진전략

■ 거점도시 중심의 다핵화, 권역별 다핵화(수도권 서남권역)

- 1차 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 중심 국가 실현을 위한 국제물류, 수송, 정보, 금융 및 첨단기술 수용의 거점역할을 부여
- 대부도, 시화간척지 등의 서해연안지역과 용유·무의지구 및 강화군 내 해양, 역사, 문화, 전적유적 등을 연계하여 국제적인 임해관광·레저단지 조성

【 수도권 공간구조 골격 구상도 】





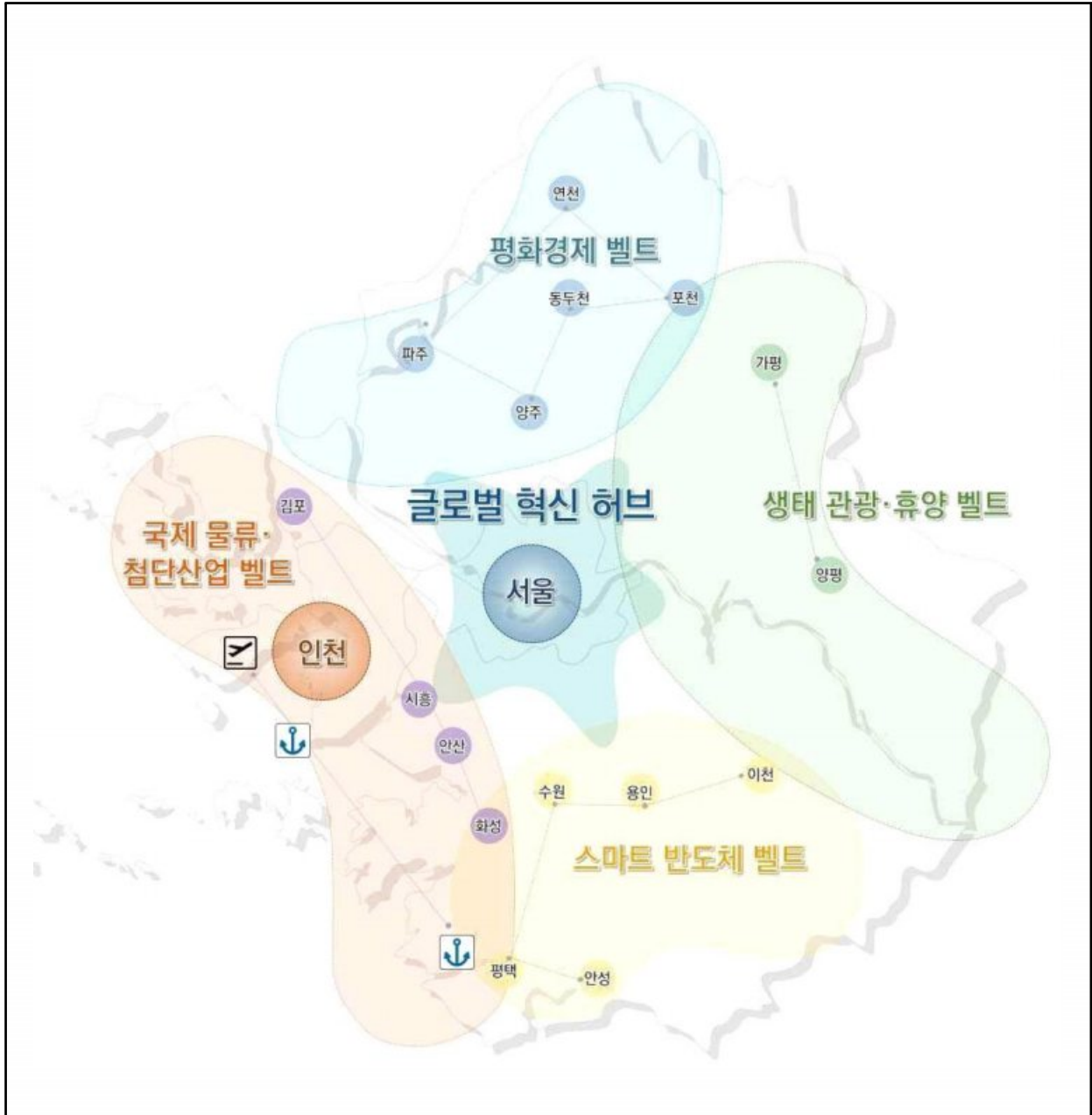
3) 제4차 수도권정비계획(2021~2040)

가. 인구와 산업의 배치

- 특화산업 분포 및 네트워크 분석, 수도권 지자체별 공간계획 및 주요 개발 예정지 검토 등을 통해 수도권 공간구조 구상
 - 글로벌 혁신 허브
 - 경기도 주요 거점도시의 자적기능 확보 및 테크노밸리 혁신 역량 강화를 통해 서울에서 거점지역을 중심으로 확산해 나가는 형태의 글로벌 혁신 허브 구축
 - 국제 물류·첨단산업 벨트
 - 인천국제공항 확장 및 스마트화 등을 통해 초격차 확보하고, 인천항·평택항 배후단지 조성 및 거점유통·물류단지 조성
 - 수도권 남서부 지속적인 집적화 추진, 산업고도화를 통해 첨단산업 도약
 - 인천 서부지역을 중심으로 혁신형 첨단산업 유치 및 산학협력 지원, 이를 기반으로 인천 기존 도심의 전통적인 산업 중심지로 혁신역량 확대 도모
 - 스마트 반도체 벨트
 - 경기 남부 스마트 제조업 부문의 집적·연계를 통한 특화벨트 구축
 - 용인 반도체 클러스터 신규조성을 통해 산업 거점 마련하고 수원·화성·평택·이천 등 반도체 생산·지원시설 확충 및 제도적 지원 등을 통해 연계기능 강화
 - 평화경제 벨트
 - 수도권 북부지역에서 산업특화도가 높은 의류·식품·화장품 등 생활밀착형 산업 등 지역 특화산업 육성 지원
 - 인천 강화옹진 및 경기북부 등 접경지역이 평화경제의 중심지 역할을 수행할 수 있도록 종합적 발전 지원
 - 생태 관광·휴양 벨트
 - 수도권 식수원 안전확보와 수질개선 및 양호한 생태·자연환경 보전 등을 위해 경기 동부지역 관리
 - 신규 개별입지 억제 및 기존 개별입지의 계획입지 유도 등을 통한 난개발 방지 및 계획적 성장 지원
 - 친환경 관광산업 육성, 휴양단지 조성 등을 통해 생태 관광·휴양벨트 조성



【 제4차 수도권정비계획 공간구조 구상 】





나. 권역의 구분과 정비

○ 권역별 정비방안

- 수도권을 과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역 등 3개 권역으로 구분, 인천시는 과밀억제권역 및 성장관리권역에 포함
- 인천광역시
 - 과밀억제권역 : 강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역(경제자유구역에서 해제된 지역을 포함) 및 남동 국가산업단지는 제외
 - 성장관리권역 : 강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역(경제자유구역에서 해제된 지역을 포함) 및 남동 국가산업단지만 해당

【 권역별 정비방향 】

구 분	내 용
1. 과밀억제권역	<ul style="list-style-type: none"> ■ 인구집중유발시설 및 대규모 개발사업 등에 대한 입지제한, 수도권정비위원회 심의 등을 통해 지속적으로 관리 ■ 서울의 경우 인구는 감소하고 있지만 여전히 높은 인구밀도 등을 고려하여, 과밀부담금 부과 및 서울로의 대학이전 제한 등 관리제도를 통해 과밀완화 지속 추진 ■ 과밀억제권역 주변지역으로의 과밀화 확산을 관리하기 위해 중장기적으로 과밀화 추세를 평가하여 과밀억제권역 범위 조정 등 검토
2. 성장관리권역	<ul style="list-style-type: none"> ■ 성장관리권역 공업지역 공급물량은 권역내 균형발전을 고려하여 배정하고, 북부지역에 공업지역 물량 추가공급 근거를 마련하는 등 수도권 남부지역 개발수요를 북부로 유도 ■ 현재는 공장총량제로 관리중인 산업단지 외 공업지역도 산업단지와 함께 “공업지역 공급물량”으로 관리하여 계획입지 유도기능 강화 ■ 성장관리권역 공업용지 관리를 위해 타법상의 주요 난개발 방지 정책들과 연계하여 운영함으로써 난개발 방지 및 해소 중심 운영
3. 자연보전권역	<ul style="list-style-type: none"> ■ 공장총량제 운영시 자연보전권역에 대해서는 성장관리방안 수립과 연계하여 공장물량을 배정하는 등 신규 개별입지 공장을 억제하고 계획적으로 관리 유도 ■ 기존 개별입지 공장 정비 목적의 경우 공업용지 조성 허용면적 조정 등 유도방안을 마련하여 개별입지 공장 집산화 및 기반시설 확충 등을 통한 난개발 해소 추진 ■ 팔당 상수원 수질 및 자연환경에의 영향정도 등 지역특성 차이를 고려한 차등 관리방안 검토
4. 인구집중유발 시설의 관리	<ul style="list-style-type: none"> ■ 공장: 수도권 제조업 집중 지속 관리, 신규 개별입지 공장 억제 및 계획입지화 추진 ■ 대학: 신설 및 이전 엄격하게 제한하고 입학정원은 총량 제도 활용 ■ 공공청사: 권역별로 기관 종류에 따라 청사 신축·증축·용도변경 등 제한, 수도권정비위원회 심의 등을 통해 지속적 관리 ■ 연수시설: 과밀억제권역에서는 입지를 금지하고, 성장관리권역·자연보전권역에서는 심의를 통해 신·증축 관리 ■ 대형건축물: 일정규모 이상 과밀부담금 부과 ■ 종전대지 관리: 선계획 및 후이용 원칙

4) 2040인천도시기본계획

① 계획의 목표와 전략

○ 도시미래상

- 행복하게 세계로 나아가는 환경도시 인천

○ 3대 목표

- 다같이 누리는 시민행복도시
- 글로벌 플랫폼 기반의 국제해양도시
- 건강하고 지속가능한 환경도시

○ 목표 및 전략 도출

【 3대 목표 】



【 3대 목표 및 12개 핵심전략 】

3대 목표		12개 핵심전략
목표1	다같이 누리는 시민행복도시	<ul style="list-style-type: none"> • 핵심전략1 : 성장관리형 토지이용계획 • 핵심전략2 : 원도심 활성화 및 거점개발 • 핵심전략3 : 스마트 기반 디지털 혁신도시 조성 • 핵심전략4 : 모두가 누리는 맞춤형 복지실현
목표2	글로벌 플랫폼 기반의 국제해양도시	<ul style="list-style-type: none"> • 핵심전략5 : 해양도시 위상 강화 • 핵심전략6 : 첨단산업 생태계 구축 • 핵심전략7 : 공항·항만 경쟁력 강화 • 핵심전략8 : 역사·문화벨트 조성
목표3	건강하고 지속 가능한 환경도시	<ul style="list-style-type: none"> • 핵심전략9 : 자원순환 환경도시 조성 • 핵심전략10 : 행복 체감 녹색도시 조성 • 핵심전략11 : 친환경 미래 교통기반 구축 • 핵심전략12 : 고유의 경관가치 창출



○ 분야별 달성전략

■ 다같이 누리는 시민행복도시

- 성장관리형 토지이용계획: 도시공간 관리를 통한 쾌적성 강화, 도시의 자족가능성 확보, 주택공급 계획의 체계적 관리
- 원도심 활성화 및 거점개발: 도심재생축 거점개발, 역세권 입체·복합화를 통한 집약개발, 토지이용 효율성 제고 및 집약적 도시공간 마련
- 스마트 기반 디지털 혁신도시 조성: 지역별 맞춤형 스마트 공간 구축, 다양한 분야별 맞춤형 스마트 서비스 구축 및 통합관리센터 운영
- 모두가 누리는 맞춤형 복지실현: 생활권별 기초생활인프라 접근성 강화, 맞춤형 복지실현, 의료보건체계 강화

■ 글로벌 플랫폼 기반의 국제해양도시

- 해양도시 위상 강화: 해양친수공간 조성, 생태네트워크 구축
- 첨단산업 생태계 구축: 융합형 미래첨단산업공간 조성, 산업단지 재생 및 구조고도화
- 공항·항만 경쟁력 강화: 공항과 지역의 융합 플랫폼, 인천공항경제권 조성, 항만별 특화 및 활성화
- 역사·문화벨트 조성: 해양역사문화거점 조성, 다양한 문화인프라 확충

■ 건강하고 지속 가능한 환경도시

- 자원순환 환경도시 조성: 친환경 자원순환 체계 확립, 폐기물 관리체계 선진화
- 행복 체감 녹색도시 조성: 공원·녹지·해안변의 유기적 연결, 도시를 숨쉬게하는 바람통로 조성
- 친환경 미래 교통기반 구축: 도심 하늘길 조성, 친환경 교통수단 확대, 대중교통 연계를 위한 접근성 강화, 도심 어디서든 15분 이내 접근 가능한 철도망 확충, 지역간 통행을 확보하는 도심순환형 도로망 체계 구축
- 고유의 경관가치 창출: 한남정맥 일원 경관보전 방안 마련, 중점경관관리구역 정비 및 계획 실행수단 마련

② 도시공간구조 구상

- 3도심, 5부도심, 8지역중심 12지구중심의 다핵 분산형 중심지 체계 공간구조 설정
 - 3도심 : 구월, 송도, 부평
 - 5부도심 : 영종, 청라, 계양, 검단, 동인천
 - 8지역중심 : 연수, 주안, 계산, 가정, 검암, 오류, 강화, 소래·논현
 - 12지구 : 심곡, 송의, 학익, 간석, 가좌, 만수, 동춘, 서창, 남동, 굴현, 길상, 영흥
 - 미래성장축 : 송도를 중심으로 동인천~고양, 남동~김포의 2개발전축을 설정
 - 국제기반축 : 인천의 입지적 강점 및 국제, 해양 인프라를 바탕으로 인천국제공항과 서울을 연결하는 국제금융·업무/문화 기능 강화 축을 설정하여 도시 경쟁력을 강화함
 - 도시재생축: 경인선축, 인천대로축의 2개재생축을 설정
 - 남북 교류협력의 기반조성을 위하여 송도~영종~강화~개성을 연결하는 축을 설정

【 2040년 도시공간구조 구상 】





③ 생활권 계획

■ 8개 권역생활권으로 설정

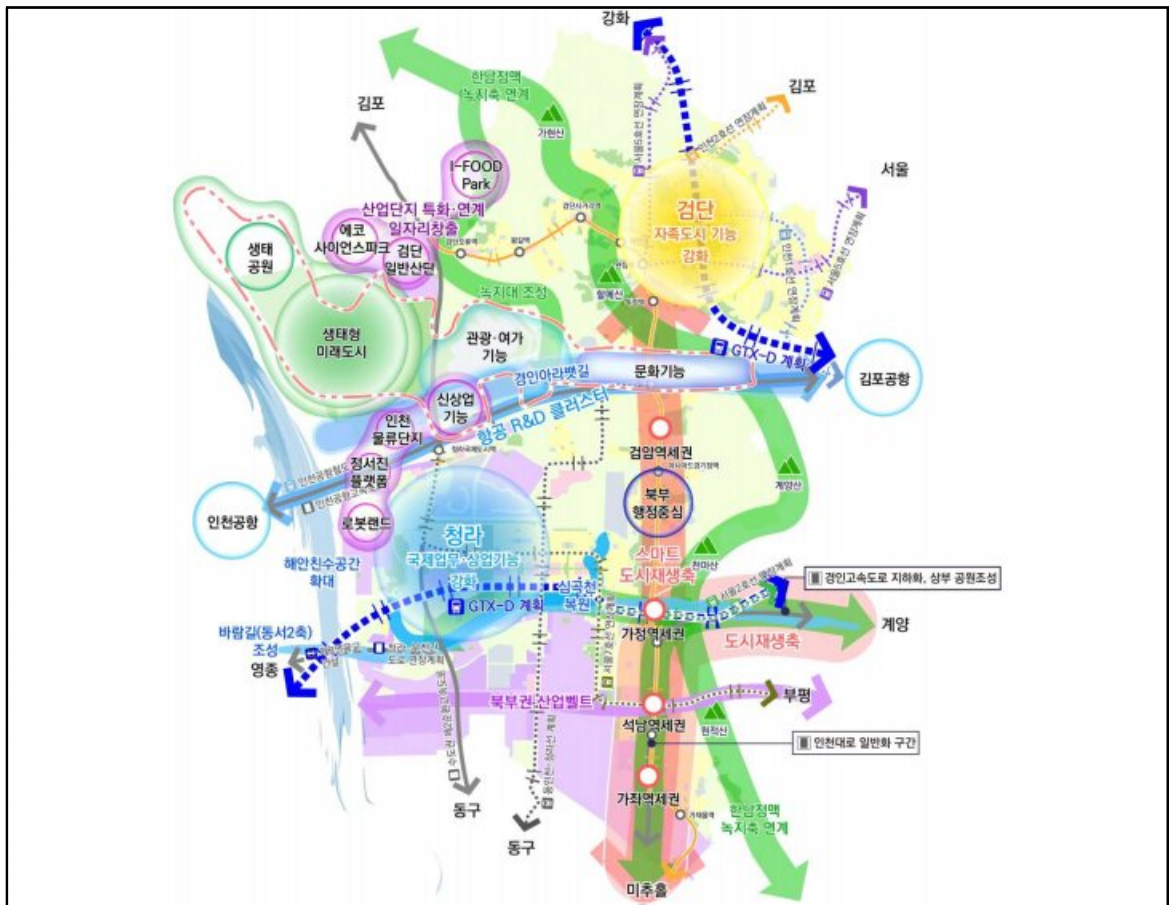
- 서북권, 동북권, 중부권, 동남권, 서남권, 영종권, 강화권, 옹진권

④ 서북생활권 핵심전략

【 서북생활권 핵심전략 】

분 야	핵심전략
도시주택	• 규제 완화를 통한 원도심·신도심의 균형발전 도모
교통물류	• 지역 활성화를 위한 교통인프라 확보
안전환경	• 유해환경으로부터 안전한 서구 만들기
산업경제	• 청년층 일자리 확보 및 창업지원, 미래 산업 공간 조성
문화관광	• 누구나 찾아오는 아름다운 아라뱃길

【 서북생활권 발전구상 】





⑤ 주요 계획지표

- 2040년을 목표로 한 단계별 계획인구는 자연적 증가분과 사회적 증가분을 고려하여 2025년 302만명, 2030년 327만명, 2035년 330만명, 2040년 330만명으로 설정
- 가구당 인구는 현재 2.64에서 2.30인으로, 고용률은 현재 61.3%에서 70.0%로, 생활폐기물 순환이용률은 현재 59.6%에서 72.0%, 평생교육기관수는 현재 1,194개에서 2,194개로 설정

【 주요 계획지표 】

구분	계획지표	단위	2020년 (현재)	2025년	2030년	2035년	2040년
경제	계획인구	만명	295	302	327	330	330
	경제활동 참가율	%	64.2	70.4	73.5	76.6	79.7
	고용률	%	61.3	63.2	65.0	67.0	70.0
	실업률	%	4.6	4.2	3.8	3.4	3.0
환경	지역내총생산	십억원	92,101	105,867	121,690	139,877	160,783
	가구당인구	인/가구	2.64	2.52	2.44	2.37	2.30
	주택보급률	%	101.2	103.0	104.0	104.5	105.0
	상수도보급률	%	99.1	99.4	99.5	99.5	99.5
	노후하수도관 정비	km	15	38	352	429	506
	신재생에너지 보급률	%	5.8	17.8	35.8	40.0	50.0
	온실가스 감축목표량	천톤 CO2eq	2,693	7,915	22,951	33,150	43,348
	생활폐기물 순환이용률	%	59.6	61.1	68.0	70.0	72.0
	녹색교통분담률	%	50	60	70	75	80
	컨테이너물동량	만TEU	375	438	500	585	684
	화재발생 건수	건/1만명	5.2	5.1	5.0	4.9	4.8
	복지	보건기관 이용률	%	25	27	28	30
평생교육기관		개소	1,194	1,494	1,694	1,994	2,194
찾아가는 보건복지 서비스		건	100,000	160,150	220,300	320,550	473,452
여가	GRDP내 관광산업비중	%	1.0	2.0	3.0	3.5	4.0
	외국인관광객	천명	1,400	2,495	4,446	7,924	14,121
	백만명당 문화기반시설	개	43.6	48.8	54.0	59.2	64.4
	1인당 공원조성 면적	㎡/인	12.17	13.16	14.22	15.17	15.62
뉴딜	디지털 기반 교육 인프라 조성	%	10	15	20	30	50
	공공시설 제로에너지화	개소	1	5	10	20	30
	디지털·그린 인재 양성 지원	건	-	10	15	20	25
	바이오융합&헬스케어 분야 육성 프로그램	개소	-	2	5	10	15



⑥ 생활권 인구배분 계획

- 2025년 인구배분계획 302만명, 2030년 인구배분계획 327만명, 2035년 330만명, 240년 330만명으로 계획
- 인천광역시의 7개 대생활권 중 대상지는 서북생활권에 속함

(단위 : 만명)

생활권	2020년도(현재)	1단계(2025년)	2단계(2030년)	3단계(2035년)	4단계(2040년)
합계	295	302	327	330	330
중부권	52	52	54	55	55
영종권	9	12	16	17	17
서남권	37	43	46	46	46
동남권	53	52	55	56	56
동북권	81	80	83	82	82
서북권	54	54	63	64	64
강화권	7	7	8	8	8
옹진권	2	2	2	2	2

⑦ 토지이용계획

- 도시기본계획구역은 1,381,348km²으로 시가화용지 269.581km², 시가화예정용지 59.589m², 보전용지 1,052.178km²로 계획

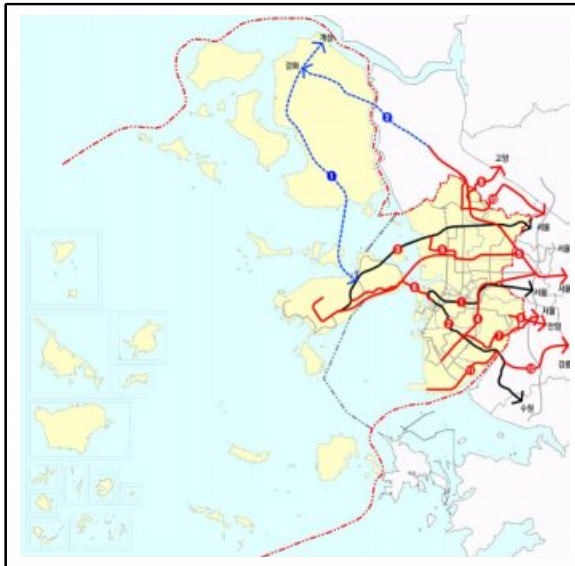
【 토지이용계획 면적 】

구 분	면 적(km ²)			구성비(%)	
	기 정	변 경	증 감		
계	1,381.348	1,381.348	-	100.0	
시가화 용지	소계	263.360	269.581	증) 6.221	19.6
	주거용지	132.342	133.729	증) 1.387	9.7
	상업용지	28.012	25.752	감) 2.260	1.9
	공업용지	67.660	64.076	감) 3.584	4.6
	관리용지	2.578	2.139	감) 0.439	0.2
	공 원	32.768	43.885	증) 11.117	3.2
시가화예정 용지	소계	95.861	59.589	감) 36.272	4.3
	주거형	34.022	22.178	감) 11.844	1.6
	상업형	13.632	10.065	감) 3.567	0.7
	공업형	29.700	25.137	감) 4.563	1.8
	비시가화지역지구단위계획	18.507	2.209	감) 16.298	0.2
보 전 용 지	1,022.127	1,052.178	증) 30.051	76.1	

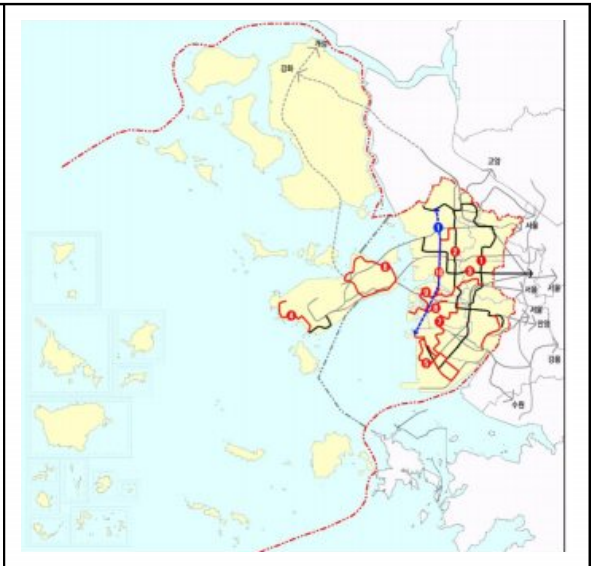
⑧ 교통계획

- 광역간선도로망은 남북 3축 및 동서 6축, 순환1축으로 광역순환 도로망체계 구축, 간선도로망은 남북 6축 동서 11축, 순환3축으로 기존 도시내 간선도로망 유지
- 철도망은 원도심과 신도심간의 균형발전을 위한 내부철도망 구축, 인천형 트램 구축을 위한 노선 계획, 철도서비스 취약지역의 추가 노선 신설

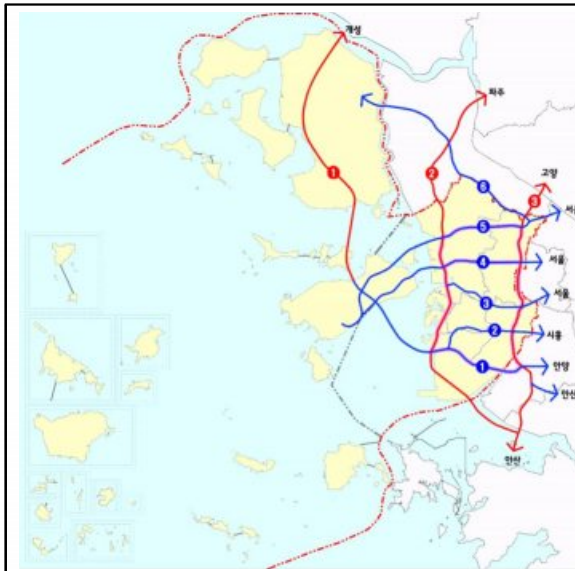
【 광역철도망 계획 】



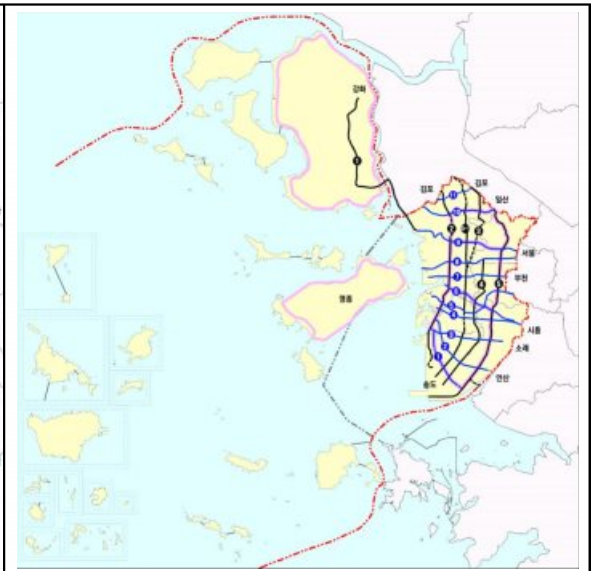
【 도시철도망 계획 】



【 광역간선도로 계획 】



【 도시내간선도로 계획 】



2. 인천시 현황분석(광역적 여건)

1) 입지여건

가. 위치

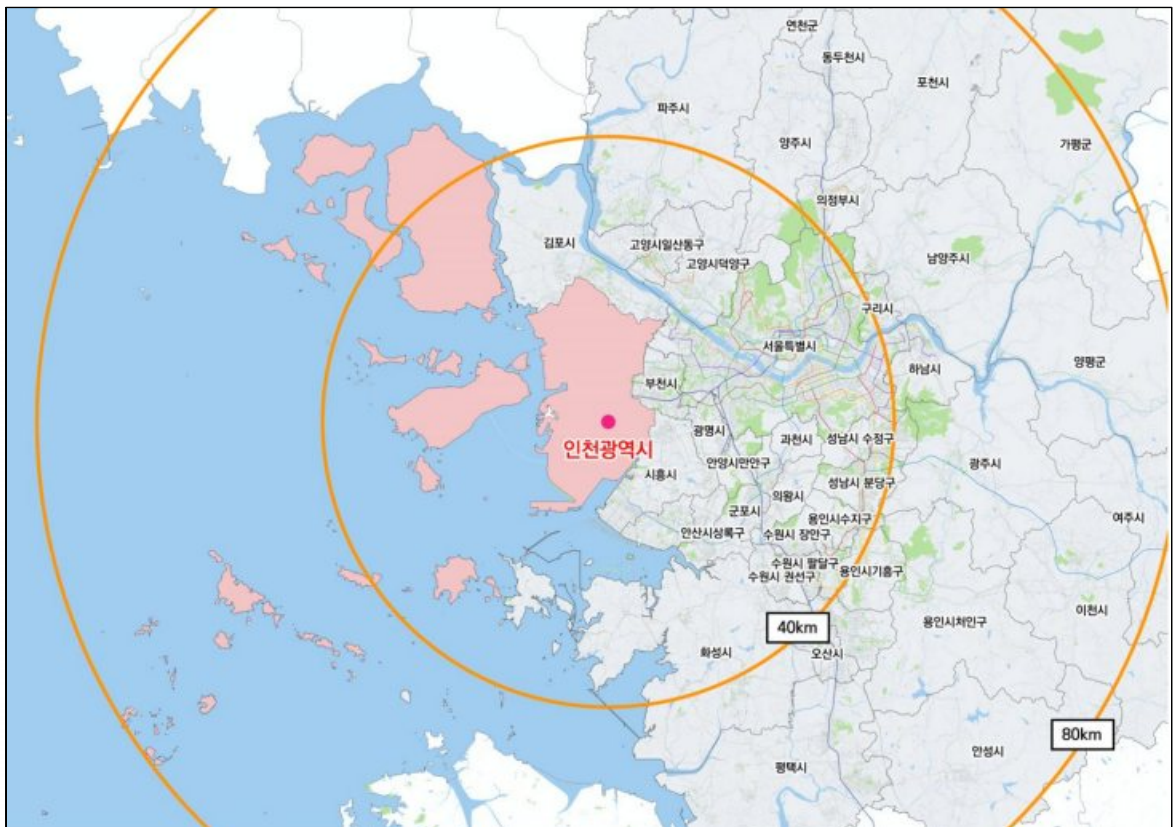
- 인천광역시는 지리적으로 한반도의 중앙부 서해안에 위치하고 있는 항구도시로서, 동북아의 관문역할을 담당하고 있음
- 행정구역은 서해안의 백령도, 덕적도, 연평도 등을 포함하여 동서간 약 192.23km, 남북간 약 117.60km에 달하는 넓은 지역임

【 위치 】

구 분	지 명	극 점	연 장 거 리
동단	계양구 하야동	동경 126°47'44"	동서간 192.23km
서단	옹진군 백령면	동경 124°36'41"	
남단	옹진군 덕적면	북위 36°55'10"	남북간 117.60km
북단	옹진군 백령면	북위 37°58'55"	

자료 : 통계연보, 인천광역시, 2022

【 위치도 】





나. 세력권

○ 행정권

- 1914년 인천광역시 행정구역이 최초 결정된 이후, 5차에 걸쳐 행정구역이 확장 또는 변경되었으며, 2020년 기준 인천광역시의 행정구역 면적은 1,065.23km², 행정 조직은 8개구와 2개 군으로 구성되어 있음

○ 경제권

- 물류중심지와 경제자유구역을 조성하여 남쪽으로는 시흥시·남양만, 북쪽으로는 개성공단과 연결되어 동북아 경제중심지로 발전될 수 있는 높은 잠재력 내재하고 있음
- 서울 서남부 지역과 경기도 김포시를 비롯해 부천시, 광명시, 시흥시가 직접적인 경제적 영향권을 형성하며, 수도권 및 서해안권이 간접영향권을 형성하고 있음

○ 사회·문화권

- 역사적·문화적 동질성을 갖는 지역으로 서해 도서지역, 김포시 서남부지역이 직접적인 영향권으로 형성되어 있음

【 행정 구역 】

(단위 : km², %, 개)

구 분	면 적	구성비	군	구	읍	면	행정동	법정동	행정리
2020년	1,065.23	100	2	8	1	19	135	136	266
중 구	140.36	13.2	-	1	-	-	12	52	-
동 구	7.20	0.7	-	1	-	-	11	7	-
미추홀구	24.84	2.3	-	1	-	-	21	7	-
연수구	56.19	5.3	-	1	-	-	15	6	-
남동구	57.45	5.4	-	1	-	-	20	11	-
부평구	32.00	3.0	-	1	-	-	22	9	-
계양구	45.57	4.3	-	1	-	-	12	23	-
서 구	117.27	11.0	-	1	-	-	22	21	-
강화군	411.42	38.6	1	-	1	12	-	-	188
옹진군	172.93	16.2	1	-	-	7	-	-	78

자료 : 통계연보, 2021, 인천광역시



2) 도시계획

① 용도지역 현황

- 인천광역시 도시지역내 용도지역은 녹지지역이 55.4%로 가장 많으며, 주거지역 22.9%, 공업지역 12.8%, 상업지역 4.5% 미지정지역 4.4%로 나타남

【 용도지역 현황 】

(단위: km², %)

구 분		도시계획 면적	구성비	비 고	
합 계		529.64	100	-	
주거지역	소 계	121.14	22.9	-	
	전용 주거지역	계	3.12	0.6	-
		1종	1.04	0.2	-
		2종	2.07	0.4	-
	일반 주거지역	계	100.29	18.9	-
		1종	15.00	2.8	-
		2종	43.66	8.2	-
		3종	41.62	7.9	-
	준주거지역		17.73	3.3	-
	상업지역	소 계	23.72	4.5	-
중심상업지역		3.59	0.7	-	
일반상업지역		18.26	3.4	-	
근린상업지역		0.68	0.1	-	
유통상업지역		1.19	0.2	-	
공업지역	소 계	67.64	12.8	-	
	전용공업지역	4.06	0.8	-	
	일반공업지역	35.79	6.8	-	
	준공업지역	27.79	5.2	-	
녹지지역	소 계	293.65	55.4	-	
	보전녹지지역	51.67	9.8	-	
	자연녹지지역	6.23	1.2	-	
	생산녹지지역	235.75	44.5	-	
미 지정지	미 지정지	23.49	4.4	-	

자료 : 통계연보, 2021, 인천광역시



【 군·구별 용도지역 현황 】

(단위:km²)

구분	도시계획구역	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
합계	529.64	121.14	23.72	67.64	293.65	23.49
중구	141.23	12.30	5.96	13.24	109.63	0.10
동구	7.60	2.40	0.46	3.90	0.83	0.00
미추홀구	24.84	14.60	3.22	2.60	4.42	-
연수구	73.29	23.04	4.99	7.85	30.09	7.32
남동구	68.65	16.16	2.01	10.30	28.45	11.72
부평구	31.99	14.55	1.92	5.02	10.50	-
계양구	45.55	9.68	0.64	1.41	33.81	-
서구	111.60	26.44	4.32	19.21	61.35	0.29
강화군	17.31	1.95	0.20	0.54	14.56	0.06
옹진군	7.59	0.01	-	3.57	-	4.01

자료 : 통계연보, 2021, 인천광역시

② 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	보호	시설보호	취락	개발진흥	문화	특정용도제한	복합용도지구
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	-	-	-
2018	3.44	-	1.69	7.44	-	133.84	-	0.99	3.33	-	-	-
2019	3.44	-	1.69	7.44	-	133.84	-	3.11	2.48	-	-	0.01
2020	3.44	-	1.69	7.44	-	133.84	-	3.64	2.50	-	-	0.01

자료 : 통계연보, 2021, 인천광역시



3) 자연환경

가. 지형·지세

- 인천광역시 서쪽으로는 서해에 접하며, 북쪽으로는 한강의 하류에 위치함. 산지는 마식령 산맥과 광주산맥에서 이어져 오고 있으며, 마니산(469m)과 계양산(395m), 삼각산(343m) 등 3개의 산을 제외하고는 해발 300m이내의 구릉성 산지이며, 따라서 큰 하천의 발달도 없음.
- 전반적인 도시 전체의 지형으로는 평지라고 할 수 있는 표고는 50m 미만이 841.0km²로서 전체 행정구역 면적의 약 79.1%를 차지하고 있으며, 경사도 10%미만이 826.66km²로 전체 면적의 약 77.7%를 점유하여 전체적으로 완만한 지형을 형성

【 지 형 표 고 분 석 표 】

구 분	면 적 (km ²)	구성비 (%)
계	1,063.3	100.0
50m 미만	841.0	79.1
50m~100m	129.3	12.2
100m~200m	73.0	6.9
200m~300m	16.6	1.6
300m 이상	3.4	0.3

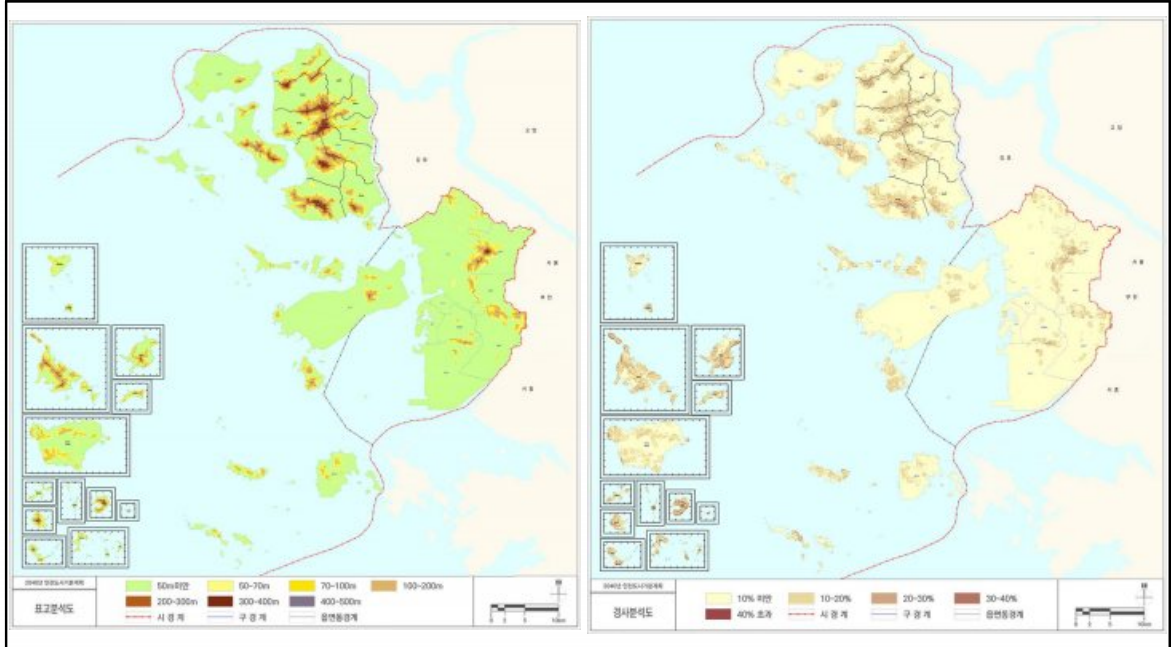
자료 : 2040년 도시기본계획, 2022, 인천광역시

【 경 사 분 석 표 】

구 분	면 적 (km ²)	구성비 (%)
계	1,063.26	100.0
10% 미만	826.65	77.7
10%~20%	51.21	4.8
20%~30%	45.51	4.3
30%~40%	55.91	5.3
40% 이상	83.98	7.9

자료 : 2040년 도시기본계획, 2022, 인천광역시

【 지평 표고분석도 및 경사분석도 】



자료 : 2040년 도시기본계획, 2022, 인천광역시

나. 기상

○ 기상개황

- 인천광역시는 대륙성 기후에 속하면서도 해안에 위치하여 다른 내륙지방보다는 해양성 기후의 특성도 일부 가지고 있어서 기온의 연교차가 적은 편임
- 평균기온은 12.8℃이며, 강수량은 연 1,311.9mm로 2019년과 전년대비 많은편임
- 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 1,102.6mm 로 내륙지방에 비해 강수량이 적은 편이며 이중 절반 이상이 하계(6~8월)에 집중

【 기상개황 】

(단위 : km², %)

구 분	기온(℃)			강수량 (mm)	평균습도 (%)	일조 시간	바 람(m/s)		천 기 일 수(일)			
	평균	최고	최저				평균	최대	맑음	흐림	강수	안개
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
2018	12.5	16.3	9.2	1,134.4	65.0	2,715.5	3.1	12.1	99	95	96	52
2019	13.2	17.1	9.9	919.5	65.0	2,672.9	2.9	18.7	89	95	89	56
2020	12.8	16.3	9.8	1,311.9	67.0	2,616.5	3.1	13.2	95	110	109	55

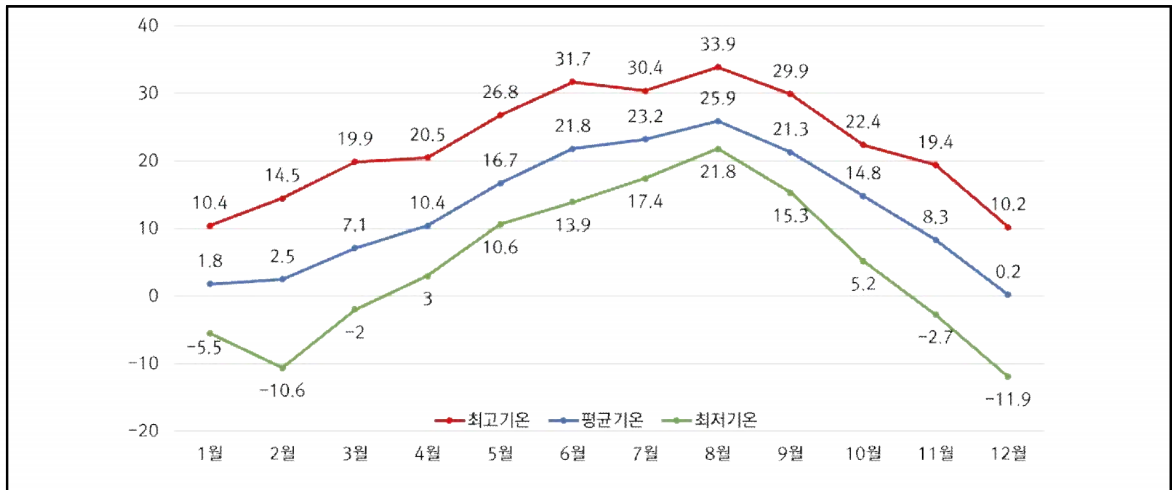
자료 : 통계연보, 2021, 인천광역시



○ 기온

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

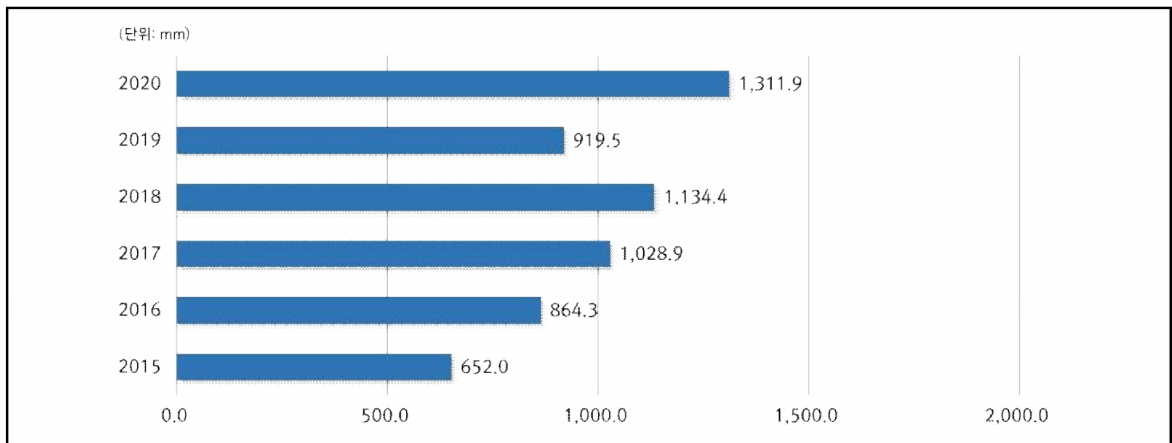
【 월 평균 기온 】



○ 강수량

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

【 강 수 량 】



○ 풍향·풍속

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



○ 안개

- 인천지방의 안개 발생빈도는 내륙에 비해 매우 높은 편이며, 3월부터 안개 발생일수가 증가하기 시작하여 6, 7월에 가장 많으며, 9월부터는 급격히 줄어들고 있음

【 기 후 변 동 추 이 】

구분	기 온(℃)			강수량 (mm)	풍 속 (m/sec)	평균습도 (%)
	평 균	최 고	최 저			
2016	13.3	34.0	-16.3	864.3	3.1	76.0
2017	12.5	34.0	-11.1	1,028.9	3.1	66.0
2018	12.5	35.9	-17.1	1,134.4	3.1	65.0
2019	13.2	36.0	-10.4	919.5	2.9	65.0
2020	12.8	33.9	-11.9	1,311.9	3.1	67.0

자료 : 통계연보, 2021, 인천광역시

다. 수계

- 국가하천으로는 아라천과 굴포천이 있으며, 지방하천이 30여개 흐르고 있으나. 그중 14개 하천은 강화도에 위치한 하천임
- 인천광역시의 하천은 대부분 연장이 짧으며 대부분 서해안과 한강으로 유입되며, 총 유로연장은 106.88km임.
- 대표적인 하천으로는 연장 순으로 아라천 15.95km, 굴포천 11.5km, 공촌천 8.64km, 심곡천 7.67km, 검단천 6.65km, 승기천 6.24km이며, 총 30개소의 하천이 입지해 있음

라. 해양환경

- 인천 지역의 연안은 강화도, 백령도, 대청도, 영흥도, 덕적도, 굴업도 등 총 168개의 섬들이 산재하고 있으며, 이 중 사람이 거주하지 않는 무인도는 128개임
- 해안선의 형태가 복잡한 리아스식 해안이며, 해저지형은 남-북, 남서-북동 방향으로 흐르는 강한 왕복성 조류작용으로 수로를 따라 깊은 골이 형성되어 있음
- 연안으로 유입되는 하천의 하구가 나팔모양으로 바다로 향하여 넓은 갯벌이 발달되어 있음
- 연안의 갯벌은 인천국제공항, 산업단지 및 경제자유구역 등의 조성을 위해 많은 지역이 이미 매립되어 해안선의 형태가 단조로우면서 짧아짐



4) 인문환경

가. 인구추이

- 2020년 기준 인천광역시 인구는 301만 명으로 인구 증가율은 2016년 0.63%에서 점차 하락하여 2020년 -0.62%에 이름
- 세대당 인구는 2016년 2.56명에서 지속적으로 감소하는 현상을 보이며 2020년 기준 세대당 2.37명으로 향후 일정기간 감소 경향이 예상됨

【 인 구 추 이 】

구분	세대수(가구)	인구수(인)	인구 증가율(%)	세대당 인구
2016년	1,171,399	3,002,172	0.63%	2.56
2017년	1,188,917	3,011,138	0.30%	2.53
2018년	1,213,201	3,022,511	0.38%	2.49
2019년	1,238,641	3,029,285	0.22	2.45
2020년	1,267,956	3,010,476	-0.62	2.37
서 구	223,229	553,890	-	2.48

자료 : 통계연보, 2021, 인천광역시

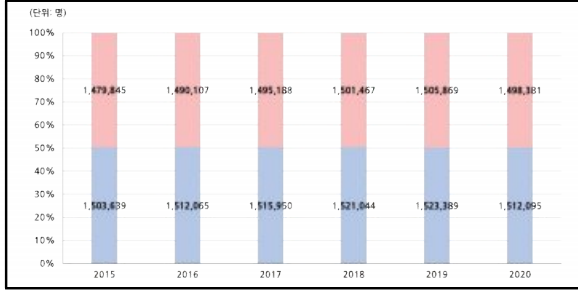
【 각 군·구별 인구현황 】

구분	면적(k㎡)	인구		세대당 인구 (인/세대)	인구밀도 (인/k㎡)	비고
		인구수(인)	구성비(%)			
계	1,065.23	3,010,476	100.00	2.37	2,826	
중 구	140.36	143,656	4.8	2.10	1,023	
동 구	7.20	63,397	2.1	2.20	8,805	
미추홀구	24.84	413,246	13.7	2.19	16,636	
연수구	56.19	399,869	13.3	2.63	7,116	
남동구	57.45	536,938	17.8	2.38	9,346	
부평구	32.00	508,881	16.9	2.41	15,903	
계양구	45.57	299,904	10.0	2.41	6,581	
서구	117.27	553,890	18.4	2.48	4,723	
강화군	411.42	70,025	2.3	2.06	170	
옹진군	172.93	20,670	0.7	1.72	120	

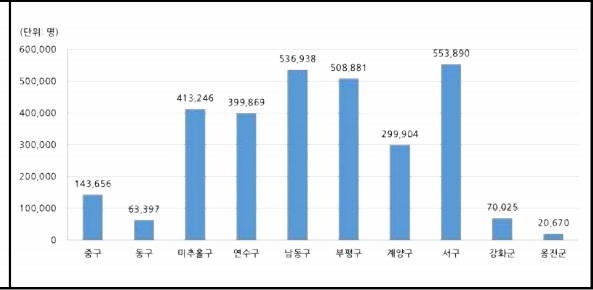
자료 : 통계연보, 2021, 인천광역시



【 인천시 인구추이 】



【 인천시 군·구별 인구 】



나. 주택

- 인천광역시의 2020년 12월말 기준 주택보급율은 98.9%로 2015년 주택보급율 101.0%를 고려하면 감소하고 있음
- 2015~2020년 사이의 주택수 증가는 9.6%의 증가율을 나타냄
- 2040 인천도시기본계획상 2030년 주택보급율은 104.0%로 계획
- 인천광역시 주택소유형태는 현재 동일시군구 거주자 소유주택 수가 많은 것으로 나타나며 가구 주택 소유율이 점점 떨어지고 있음

【 주택현황 】

구분	세대수 (호)	주택수 (동)						보급율 (%)
		계	단독주택	아파트	연립주택	다세대 주택	비주거용 주택	
2015	1,045,417	942,244	102,914	577,346	21,589	232,346	8,049	101.0
2016	1,062,828	958,072	102,632	588,563	23,268	235,653	7,956	100.9
2017	1,080,285	969,588	100,868	597,929	25,079	237,716	7,996	100.4
2018	1,094,785	997,959	100,433	624,332	25,984	238,998	8,212	101.2
2019	1,238,641	1,019,365	97,302	648,403	26,309	238,301	9,050	100.2
2020	1,267,956	1,032,774	95,700	661,611	27,704	238,777	8,982	98.9

자료 : 통계연보, 2021, 인천광역시

【 주택소유현황 】

연별	개인소유 주택수	동일시군구 거주자 소유주택	동일시도내 타시군구 거주자 소유주택	타시도 거주자 소유주택	총가구 (일반가구)	주택소유가구	가구주택 소유율(%)
2015	846,873	-	-	-	1,045,417	611,847	58.5
2016	865,592	626,922	90,842	147,828	1,062,828	617,040	58.1
2017	880,133	642,606	88,227	149,300	1,080,285	630,228	58.3
2018	895,255	656,061	89,518	149,676	1,094,749	642,745	58.7
2019	908,703	664,366	91,925	152,412	1,120,576	650,209	58.0
2020	919,273	673,494	91,893	153,886	1,147,200	659,295	57.5

자료 : 통계연보, 2021, 인천광역시



5) 토지이용현황

가. 지목별 현황

- 2020년 기준 인천광역시의 총 면적은 1,065.2km²임
- 지목별 토지이용현황은 임야가 392.0km²로서 전체면적의 36.8%를 차지하고 있으며, 그 다음은 답 159.0km²(14.9%), 대지 112.1km²(10.5%), 전 79.8km²(7.5%)의 순으로 토지이용이 이루어지고 있음
- 대지는 최근 5년간 증가추세를 보이고 있는 반면, 임야·답 등의 보전·생산용지는 점진적인 감소추세를 보이고 있음

【 지목별 현황 】

구분	계(km ²)	전	답	과수원	임야	대지	공장용지	학교용지	기타용지
2016	1,062.5	81.2	165.9	1.6	396.1	107.5	24.6	11.5	274.1
2017	1,063.1	80.9	164.1	1.6	394.5	108.6	25.0	11.5	276.9
2018	1,063.2	80.4	162.6	1.6	393.1	109.8	25.8	11.6	278.3
2019	1,063.3	80.2	161.1	1.6	392.5	110.9	26.4	11.4	279.2
2020	1,065.2	79.8	159.0	1.6	392.0	112.1	26.8	11.5	282.4
중 구	140.4	4.6	5.2	0.1	31.1	13.9	1.8	1.1	82.6
동 구	7.2	0.0	-	-	0.0	1.8	2.4	0.3	2.7
미추홀구	24.8	0.2	0.0	-	1.7	11.0	1.2	1.6	9.1
연수구	56.2	0.8	0.3	0.0	3.9	16.7	1.4	2.8	30.3
남동구	57.5	5.6	0.9	0.3	10.2	12.0	6.5	1.0	21.0
부평구	32.0	0.5	0.6	-	7.1	10.4	2.2	1.1	10.1
계양구	45.6	5.3	8.8	0.0	12.6	7.1	0.4	0.9	10.5
서 구	117.3	8.4	10.3	0.2	26.8	18.2	9.8	1.3	42.3
강화군	411.4	38.7	120.1	0.3	177.0	16.8	1.1	1.1	56.3
옹진군	172.9	15.6	12.7	0.5	121.3	4.2	0.0	0.3	18.3

자료 : 통계연보, 2021, 인천광역시



6) 교통현황

가. 광역교통

- 인천광역시 광역도로망체계는 현재 동서방향으로 제1경인고속도로와 제2경인고속도로, 인천국제공항고속도로 등이 있고, 남북방향을 영동고속도로, 서울외곽순환도로, 국지도로 98호선 등이 인천광역시의 교통축을 이루어 서울 및 경기도와 연결
- 국도의 경우 간석오거리를 중심으로 방사형으로 각 지역과 연계되고 있지만 대부분의 노선이 도심을 관통하도록 되어 있어 우회도로 및 순환도로의 확충이 필요한 실정임

【 광역도로망 체계 】

구분		구간	연장(km)	차로수
고속도로	고속도로130호선 (인천국제공항고속도로)	인천국제공항~김포공항C	31.87	6~8
	고속도로50호선 (영동고속도로)	서창JCT~시흥시계	3.76	8
	고속도로100호선 (서울외곽순환고속도로)	김포시계~시흥시계	12.51	8
	고속도로120호선 (제1경인고속도로)	서인천IC~서운JCT	17.59	6~8
	고속도로110호선 (제2경인고속도로)	축항대로~시흥시계	12.58	6
		영종~송도지구(인천대교)	21.27	6
고속도로400호선(수도권제2순환고속도로)	인천~김포	28.57	4~6	
일반국도	일반국도 6호선	인천~강릉	17.19	6
	일반국도39호선	부여~의정부	4.89	2~6
	일반국도42호선	인천~동해	15.10	6
	일반국도46호선	인천~고성	7.00	4
	일반국도48호선	강화~서울	17.70	2~4
	일반국도77호선	부산~파주	14.90	6
국가지원지방도	국지도 98호선	수원~수원	12.27	4~6
	국지도 84호선	강화~원주	50.72	4~8
고속화도로	송도해안도로(일반국도77호선)	인천대교~제3경인	5.92	6
	지방도330호선(제3경인고속화도로)	인천~시흥	1.12	4~6
	청라지구 진입도로	가정IC~청라지구	7.49	6

자료 : 도시교통종합계획(2017~2036), 2018, 인천광역시

나. 도시 내 교통체계

- 도시내부의 도로망은 도로폭원이 협소하고 무계획적으로 이루어져 있는 반면, 신개발지역은 기존시가지의 도로체계와는 달리 격자형으로 구성되어 가로망체계의 전체적인 조화가 이루어지지 못한 실정임
- 인천항과 공단에서 발생하는 대형화물 교통을 처리할 순환도로망체계와 남북간 교통의 연결도로체계가 미흡하며, 화물교통과 시내교통이 혼재되어 교통 혼잡을 야기하고 있음
- 교통량의 급증에도 불구하고 기존도심의 주요도로인 경인로, 주안로 등의 시가지도로는 확장이나 신설이 어려운 상황임
- 기존시가지와 송도·연수지구를 연결하는 남동로, 능해로 등도 교통수요에 비해 도로용량이 부족하고 시가지와 검단방향의 연결도로는 지방도 305호선에 불과하여 교통 혼잡이 발생하고 있음
- 도로연장은 2020년 현재 약 3,489km로 이중 시군도가 3,304km(94.7%), 일반국도가 76km(2.2%), 고속도로가 109km(3.1%)를 차지함.

【 도로 현황 】

(단위 : km, %)

구분	합계			고속도로	일반국도			광역시도/지방도/시군구도		
	연장	포장	포장률		연장	포장	포장률	연장	포장	포장률
2015	3,820	3,091	99.9	120	77	75	97.7	3,623	2,916	100.0
2016	3,806	3,240	99.9	120	77	75	97.7	3,610	3,065	100.0
2017	3,988	3,392	93.4	109	75	75	100.0	3,804	3,208	84.0
2018	3,244	3,159	97.0	109	76	76	100.0	3,059	3,059	100.0
2019	3,462	3,395	98.0	109	76	76	100.0	3,277	3,210	98.0
2020	3,489	3,422	98.0	109	76	76	100.0	3,304	3,237	98.0

자료 : 통계연보, 2021, 인천광역시

- 2020년 기준 인천광역시의 차량등록현황은 1,676,442대로서 2011년의 983,508대에 비해 692,934대가 늘어났고 승용차가 1,426,203대로 전체의 85%를 차지하며 승합차 비중은 감소하고 있는 추세임
- 인천광역시의 세대당 차량보유량은 1.32대수/세대로서 증가로 꾸준히 증가하고 있음

【 자동차 등록 현황 】

구분	총계	세대당차량	승용차	승합차	화물차	특수차	2륜자동차
2011	983,508	0.91	757,149	58,031	163,661	4,667	57,485
2012	1,049,444	0.95	822,007	58,127	164,447	4,863	62,719
2013	1,142,351	1.02	911,395	59,164	166,763	5,029	63,234
2014	1,247,485	1.10	1,010,828	58,644	172,696	5,317	64,469
2015	1,355,207	1.17	1,113,338	57,812	178,489	5,568	67,371
2016	1,437,373	1.22	1,191,581	56,399	183,445	5,948	69,882
2017	1,510,319	1.27	1,260,876	55,526	187,537	6,380	71,751
2018	1,577,607	1.30	1,324,817	54,173	191,826	6,791	73,658
2019	1,635,323	1.32	1,383,849	51,756	192,622	7,096	75,874
2020	1,676,442	1.32	1,426,203	49,339	193,261	7,639	79,420

자료 : 통계연보, 2021, 인천광역시



7) 주차장

- 주차장 공급현황은 총 1,309,960면으로 노상주차장 62,541면(4.8%), 노외주차장 47,335면(3.6%), 건축물 부설주차장 1,200,084면(91.6%)으로 구성

【 군.구별 주차장 공급현황 】

(단위 : 면수)

구 분	계 (면수)	노상주차장		노외주차장		부설주차장
		유료	무료	공영	민영	
2019년	1,309,960	6,855	55,686	29,362	17,973	1,200,084
중 구	59,643	558	2,471	3,101	6,101	47,412
동 구	32,481	355	1,349	1,325	1,369	28,083
미추홀구	150,803	1,730	9,735	1,279	1,279	135,179
연수구	192,851	184	1,759	1,156	1,156	186,905
남동구	244,383	308	22,280	1,889	1,889	213,415
부평구	189,687	1,411	6,831	844	844	176,772
계양구	132,492	1,766	3,757	221	221	125,003
서 구	275,997	438	7,504	4,032	4,032	261,604
강화군	14,721	105	-	1,082	1,082	11,053
옹진군	16,902	-	-	-	-	14,658

자료 : 인천광역시 홈페이지

8) 유통공급시설현황

가. 상수도

- 2020년 기준 인천광역시의 보급율은 99.1%로 높은편이나 강화군은 강화읍과 길상면, 선원면만이 급수되고 있어 급수 보급율은 79.0%이고 옹진군 영흥면은 수지정수장(화성시)에서 공급받고 있음
- 2020년 인천광역시 1인 1일 급수량은 361 ℓ 임
- 인천광역시는 풍납, 강화, 길상 3개취수장에서 원수를 취수하여 7개 정수시설에서 정수하여 급수하고, 이중 강화, 길상은 지하수를 원수로 활용
- 인천지역은 강화, 길상을 제외하고는 자체수원 없이 한강에 의존하고 있었으나, 1994년부터는 한강상류의 풍납 취수장으로부터 자체 취수하고 있는 동시에, 광역상수도인 팔당댐에서 원수를 공급받아 남동 등 5개 정수장에서 정수를 생산하고 있음

【 급수현황 】

(단위 : 명, ℓ, m³)

구분	총인구(명)	급수인구(명)	보급율(%)	1인1일급수량(ℓ)	2019년 생산량(천m³)		비고
					최대	평균	
2020년	3,014,739	2,987,177	99.1	361	1,184	1,073	
시	2,923,748	2,923,287	100.0	-	-	-	
강화	70,456	55,631	79.0	-	-	-	
옹진	20,535	8,259	40.2	-	-	-	

자료 : 인천광역시 상수도사업본부



나. 하수도

- 2020년 현재 인천광역시 하수도 보급률은 97.2%이며, 생물학적(2차) 및 고도(3차) 처리됨
- 인천광역시 하수배제방식은 대부분 합류식으로 되어 있고, 연수택지개발사업지구, 남동공단, 계산택지개발사업지역은 우·오수 분류식으로 처리

【 하수처리시설 현황 】

(단위 : 1000m³/일)

구분	명칭	소재지	시설용량	
			생물학적	고도
계	26개소	-	1,135	9
가좌	가좌 공공하수처리시설	중봉대로 211	350	350
승기	승기 공공하수처리시설	능허대로 484	275	275
송도2	송도2공공하수처리시설	송도국제대로 372번길 6	42.5	42.5
남항	남항 공공하수처리시설	서해대로 94번길 93	125	125
공촌	공촌공공하수처리시설	장도로 138	65	65
운북	운북공공하수처리시설	영종해안북로 1204번길105	23	23
영종	영종공공하수처리시설	영종해안남로 797	24	24
송산	송산공공하수처리시설	영종대로 842-57	30	30
강화	강화공공하수처리시설	선원면 고식이길 177	9	9
진두	진두공공하수처리시설	영흥면 내리 7866번지	2	2
만수	만수공공하수처리시설	서창남순환로16번길 78	70	70
송도1	송도1공공하수처리시설	송도국제대로 372번길 6	30	30
검단	검단공공하수처리시설	서구 길무로 24	40	40
검단지설	검단지설공공하수처리시설	서구 길무로 24	46	46
온수	온수공공하수처리시설	강화군 길상면 해안동로 239-81	0.7	0.7
동막	동막공공하수처리시설	강화군 화도면 해안남로 1502번길 19	0.24	0.24
교동	교동공공하수처리시설	강화군 교동면 교동서로 9-48	0.12	0.12
가을	가을공공하수처리시설	옹진군 백령면 북포리 673	0.75	0.75
진촌	진촌공공하수처리시설	옹진군 백령면 진촌리 310-1	0.56	0.56
대연평	대연평공공하수처리시설	옹진군 연평면 연평리 325-160	0.3	0.3
서포1	서포1공공하수처리시설	옹진군 서포리 569-20	0.3	0.3
선진1	선진1공공하수처리시설	옹진군 덕전면 서포리 569-20	0.13	0.13
자월1	자월1공공하수처리시설	옹진군 자월면 자월리 1089-7	0.13	0.13
장봉3	장봉3공공하수처리시설	옹진군 장봉리 909	0.11	0.11
소청	소청공공하수처리시설	옹진군 대청면 소청리 264-1	0.08	0.08
사탄1	사탄1공공하수처리시설	옹진군 대청리 산280	0.05	0.05

자료 : 통계연보, 2021, 인천광역시



9) 공공시설현황

가. 교육시설

- 인천광역시의 2021년 현재 교육시설은 유치원 399개교, 초등학교 268개교, 중학교 139개교, 고등학교 126개교, 기타학교 15개교 등 총 947개의 학교가 있음
- 2021년 현재 인천광역시의 학생 수는 410,731명으로 전체인구의 약 13.9%를 차지하고 있으나, 전문대학 이상의 교육기관의 학교 수는 44개교, 학생 수는 67,384명으로 전체인구의 약 2.3%로 고등교육시설이 타 시·도에 비해 상대적으로 매우 열악한 실정이며, 대학교의 경우 타 광역시와 비교할 때 인구에 비하여 가장 취약한 것으로 나타남
- 각 급 학교의 공급은 지속적으로 증가되어 학급당 학생 수, 교사 당 학생 수는 점차 감소하는 등 인천의 전반적인 학교시설 수준은 향상되어지고 있으나, 다른 대도시에 비해 상대적으로 교육여건이 열악한 실정
- 교육의 열과 양은 높은 수준이나, 신규 도심권, 도시지역과 비도시지역의 양극화로 학생 수용의 과밀화, 공동화 초래 등의 전반적인 교육여건이 불균형한 상태를 보임

【 인천광역시 교육시설 현황 】

구분	학교수	학급(과)수	교실수	학생수	교직원수		교사당 학생수	
					교원	사무직원		
2016년	956	15,537	21,238	381,124	26,833	2,752	14.2	
2017년	962	15,409	21,432	373,040	26,861	2,772	13.9	
2018년	957	15,750	21,515	364,338	27,070	2,532	13.5	
2019년	966	16,091	23,175	423,728	29,883	3,426	14.2	
2020년	974	16,003	21,063	424,041	29,961	3,471	13.5	
2021년	947	15,396	21,826	410,731	29,228	3,426	14.1	
2019년	소계	947	15,396	21,826	410,731	29,228	3,426	14.1
	유치원	399	1,936	1,759	36,170	2,891	283	12.5
	초등학교	268	6,979	9,526	155,271	10,081	956	15.4
	중학교	139	2,932	4,444	78,333	5,789	472	13.5
	일반고등학교	81	2,136	3,363	51,784	4,858	340	10.7
	특수목적고등학교	10	174	438	3,713	548	78	6.8
	특성화고등학교	28	709	1,515	13,638	1,699	156	8.0
	자율고등학교	7	173	272	4,438	388	29	11.4
	전문대학	3	74	-	15,320	656	265	23.4
	교육대학	1	14	-	1,202	131	180	9.2
	대학교	4	132	-	42,276	1,377	568	30.7
	대학원	21	385	-	6,666	138	29	48.3
	기타학교	15	357	509	1,920	672	70	2.9

자료 : 통계연보, 2021, 인천광역시



나. 문화시설

- 2020년 기준 인천광역시의 공공도서관은 61개소로서, 2019년에 비해 8개소 감소함.
- 종합공연장, 소공연장, 체육공원 등이 유사 도시에 비해 시설 수 자체에서 부족한 현실임
- 문화재는 국가지정 문화재 69점, 시도지정 문화재 164점, 문화재 자료 26점을 보유
- 공공체육시설은 육상경기장 4개소, 체육관 37개소, 수영장 22개소 등의 체육시설을 보유하고 있으나, 체육시설 이용수요에 미치지 못하고 시설이 낙후되어 있으며, 쉽게 이용할 수 있는 생활 체육시설이 부족

다. 의료시설

- 2020년 현재 인천광역시의 의료 시설수는 종합병원 19개소, 병원 59개소, 의원 1,591개소, 보건소 8개소, 기타 1,691개소 등 총 3,399개소이며, 병상수는 35,392개로 나타나고 있음
- 공공 의료서비스를 제공하는 보건소는 중구, 옹진군을 제외하고 군구에 1개소씩 8개소가 있고, 보건지소는 미추홀구 1개소, 연수구 1개소, 남동구 1개소, 부평구 1개소, 계양구 1개소, 강화군 13개소 총 18개소가 있고, 보건진료소는 강화군에 총 13개소가 있음.
- 인천광역시의 의료서비스의 수준은 타 시·도와 비교해 볼 때 상대적으로 의료서비스 수준이 열악한 실정을 보임

【 인천광역시 의료시설 현황 】

구분	의료기관										보건소	보건지소	보건진료소
	계		종합병원		병원		의원		기타				
	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수			
2015	3,029	32,940	19	7,902	56	6,644	1,432	7,289	1,522	11,105	10	28	27
2016	3,145	32,447	18	7,869	57	7,100	1,476	5,065	1,593	12,471	9	26	27
2017	3,481	33,732	19	8,195	63	7,345	1,489	4,367	1,630	14,769	10	27	27
2018	3,346	33,458	19	8,108	61	6,893	1,543	4,196	1,661	14,261	10	27	25
2019	3,371	34,667	19	8,252	66	7,728	1,564	3,831	1,659	14,793	10	28	25
2020	3,399	35,392	19	8,125	59	6,140	1,591	4,689	1,691	16,399	8	18	13
서구	534	6,386	5	1,716	9	746	249	668	270	3,255	1	-	-

자료 : 통계연보, 2021, 인천광역시



10) 공원현황

가. 도시공원현황

- 1인당 공원조성면적 12.17㎡로 조성률 52.14%로 타시도 보다 높은 편에 속함
- 인천의 도시공원 지정현황은 총 1,164개소(41,501천㎡)이며, 근린공원 325개소, 어린이공원 578개소, 소공원 180개소, 도시자연공원 17개소, 묘지공원 등 5개의 주제공원 72개소와 기타공원 9개소 지정
- 생활수준 향상에 따른 여가 욕구를 충족할 수 있도록 주거지 인근 및 도심지역에 실질적 이용이 가능한 공원조성이 요구됨

【 인천광역시 도시공원 현황 】

(단위 : 개소, 천㎡)

구분	합계		도시공원									
			계		어린이공원		소공원		근린공원		도시자연공원	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
2015	1,058	49,310	1,058	49,310	557	1,801	128	213	320	35,089	3	954
2016	1,142	47,349	1,142	47,349	586	1,856	156	251	339	36,509	3	954
2017	1,155	44,157	1,155	44,160	595	1,885	156	270	339	35,364	3	954
2018	1,140	43,252	1,140	43,252	592	1,877	157	264	328	34,477	3	954
2019	1,173	45,187	1,173	45,187	589	1,811	170	310	336	36,305	3	931
2020	1,164	41,501	1,181	64,870	578	1,763	180	313	325	32,114	17	23,369
구분	도시공원										기타공원	
	역사공원		문화공원		수변공원		묘지공원		체육공원			
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
2015	3	5,737	4	2,513	15	483	4	192	12	692	12	1,636
2016	1	606	4	4,089	17	451	6	242	12	735	18	1,656
2017	1	606	3	2,340	15	391	6	243	13	800	24	1,307
2018	1	606	3	2,340	16	404	5	218	14	803	21	1,309
2019	1	606	3	2,382	14	346	6	263	25	933	26	1,300
2020	5	125	24	1,127	24	1,809	2	1,653	17	630	9	1,967

자료 : 통계연보, 2021, 인천광역시



3. 서구 현황분석

1) 지역적 특성

가. 서구의 지역적 특성

- 동쪽에 계양산, 북망산, 천마산 등이 솟아 있어 그 동쪽의 계양구 및 부평구와 경계를 이루며, 공촌천, 시천천, 심곡천 등의 하천이 구의 동북쪽 계양산 줄기에서 발원해 서쪽으로 흐르면서 평야를 발달시키고 있음.

2) 입지여건

- 중부의 주거·상업지역, 목재단지 및 수출5·6공단의 공업지역, 청라국제도시가 위치한 해안 매립지역, 검단신도시의 농경·신흥개발지역 등 4대권역으로 형성되어 있으며, 발전여건으로는 무한한 잠재력을 보유하고 있음.
- 인천국제공항의 관문인 북인천IC가 위치하고 있어 국내·외 교통의 요충지임은 물론, 관내 약 25,000여개의 사업체와 석남동·가좌동·경서동 일대의 공업지역과 더불어 검단일반산업단지의 조성으로 인천최대의 산업입지를 자랑하고 있음.

가. 위치

- 동쪽은 계양구, 서쪽은 황해, 남쪽은 동구와 남구, 북쪽은 경기도 김포시에 접하고 있으며, 연장거리는 각각 동서쪽 13.2km, 남북쪽 18.4km임.

【 위치 (서구) 】

구분		지명	극점	연장거리
인천광역시 서구 서곶로 307 (심곡동 244)	극동	원당동	동경 126° 43' 28" 북위 37° 35' 21"	동서간 13.2km
	극서	원창동	동경 126° 33' 11.9" 북위 37° 34' 28.5"	
	극남	가좌3동	동경 126° 60' 59.6" 북위 37° 28' 13.5"	남북간 18.4km
	극북	대곡동	동경 126° 39' 15" 북위 37° 38' 13"	

자료: 서구 홈페이지



나. 면적

○ 총면적은 117.08km²이며, 법정동 21개, 행정동 22개, 통 727개, 반 3,057개로 구성되어 있음.

【 행정구역 (서구) 】

구 분	면 적(km ²)	구성비(%)	동		통	반	출장소	
			행정	법정				
서구	검암경서동	16.69	14.26	1	4	53	215	-
	연희동	9.50	8.11	1	3	57	217	-
	청라1동	2.28	1.95	1	1	33	108	-
	청라2동	4.94	4.22	1		46	192	-
	청라3동	10.49	8.96	1		31	108	-
	가정1동	2.60	2.22	1	1	45	177	-
	가정2동	1.29	1.11	1		12	52	-
	가정3동	0.58	0.49	1		21	91	-
	신현원창동	9.82	8.39	1	2	44	190	-
	석남1동	1.10	0.94	1	1	35	165	-
	석남2동	2.71	2.31	1		30	135	-
	석남3동	1.46	1.25	1		26	123	-
	가좌1동	4.34	3.70	1	1	27	119	-
	가좌2동	0.73	0.62	1		28	121	-
	가좌3동	1.94	1.66	1		31	145	-
	가좌4동	1.91	1.63	1		25	104	-
	검단동	8.09	6.91	1	2	45	173	1
	블로대곡동	10.79	9.22	1	2	28	119	-
	원당동	6.59	5.62	1	2	25	116	-
	당하동	2.36	2.02	1	2	28	136	-
오류왕길동	15.74	13.44	1	2	35	126	-	
마전동	1.13	0.97	1	1	22	125	-	
계	117.08	100.0		22	21	727	3,057	1

자료: 제33회 서구통계연보(2020년기준), 2022, 인천광역시 서구

3) 자연환경

가. 기후

○ 2020년 기준 평균기온은 12.8℃이며, 강수량은 1,311.9mm로 2019년도에 비해 많이옴

【 기후변동 추이 】

구 분	기 온(℃)			강수량 (mm)	풍 속 (m/sec)	평균습도 (%)	일조시간 (hr)	
	평 균	최 고	최 저					
서구	2016	13.3	34.0	-16.3	864.3	3.1	76.0	2,594.7
	2017	12.5	34.0	-11.1	1,028.9	3.1	66.0	2,751.8
	2018	12.5	35.9	-17.1	1,134.4	3.1	65.0	2,715.5
	2019	13.2	36.0	-10.4	919.5	2.9	65.0	2,672.9
	2020	12.8	33.9	-11.9	1,311.9	3.1	67.0	2,616.5
평균	12.9	34.8	-13.4	1,051.8	3.1	67.8	2,670.3	

자료: 제33회 서구통계연보(2020년기준), 2022, 인천광역시 서구



4) 인문환경

가. 인구

○ 2020년 기준 현재 서구 인구수는 553,890명으로 전년대비 인구수가 적어졌음

【 인구 및 세대수 현황 】

구 분	총인구 및 세대수				세대당 인구수	
	계	남	여	세대수		
서구	2016년	522,360	266,226	256,134	194,008	2.63
	2017년	527,935	268,924	259,011	199,152	2.59
	2018년	551,311	280,945	270,366	211,847	2.54
	2019년	557,415	283,696	273,719	217,887	2.50
	2020년	553,890	281,666	272,224	223,229	2.43
	검암경서동	46,836	24,038	22,798	19,449	2.35
	연희동	41,886	21,306	20,580	18,986	2.18
	청라1동	31,772	15,812	15,960	11,794	2.66
	청라2동	49,297	24,520	24,777	17,757	2.76
	청라3동	30,684	15,173	15,511	10,423	2.92
	가정1동	28,679	14,386	14,293	11,965	2.37
	가정2동	6,684	3,513	3,171	3,032	2.19
	가정3동	9,888	4,959	4,929	4,360	2.25
	신현원창동	32,856	16,588	16,268	12,931	2.49
	석남1동	23,377	12,069	11,308	10,886	2.09
	석남2동	14,391	7,735	6,656	6,340	2.12
	석남3동	14,423	7,255	7,168	6,592	2.15
	가좌1동	13,675	7,655	6,020	5,953	2.06
	가좌2동	20,541	9,989	10,552	7,761	2.63
	가좌3동	16,867	8,616	8,251	7,744	2.14
	가좌4동	11,059	5,726	5,333	5,002	2.17
	검단동	34,194	17,781	16,413	14,517	2.27
	불로대곡동	23,160	11,817	11,343	9,061	2.52
원당동	24,799	12,549	12,250	9,694	2.54	
당하동	28,707	14,306	14,401	10,871	2.61	
오류왕길동	26,812	14,395	12,417	9,754	2.54	
마전동	23,303	11,478	11,825	8,357	2.78	

자료: 제33회 서구통계연보(2020년기준), 2022, 인천광역시 서구



나. 주택

- 2020년 기준 서구 가구수는 223,229호이며 아파트가 118,872호로 가장 많음.

【 주택현황 】

구분	가구 수	주 택 수(호)				
		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	
서구	2016	174,173	6,229	103,954	8,591	40,255
	2017	198,236	6,192	108,915	4,144	40,954
	2018	211,847	6,197	115,824	4,306	41,654
	2019	217,887	6,412	117,974	3,653	41,946
	2020	223,229	6,427	118,872	3,773	42,343

자료: 제33회 서구통계연보(2020년기준), 2022, 인천광역시 서구

5) 교통환경

가. 도시교통현황

- 도로연장은 2019년 기준 847,034m이며 포장율은 91%임. 지방도/시군도가 816,494m(96.4%), 고속도로가 25,050m(3.0%), 일반국도가 5,490m(0.6%)를 차지함.

【 도로현황 】

(단위:m,m²,%)

구분	연 장	합 계				고속도로 연 장	일반국도 연 장	지방도/시군도 연 장	
		포 장		미포장	미개통				
		포장률	포장률						
서구	2015	617,166	489,071	79	128,095	196,007	11,560	5,490	600,116
	2016	804,304	598,861	74	205,443	196,007	11,560	5,490	787,254
	2017	804,357	611,612	76	192,745	196,007	11,560	5,490	787,307
	2018	817,847	642,797	79	175,050	3,415	25,050	5,490	787,307
	2019	847,034	671,984	91	9,489	3,415	25,050	5,490	816,494

자료: 제33회 서구통계연보(2020년기준), 2022, 인천광역시 서구

나. 주차장

- 주차장 공급현황은 2020년 기준 총 278,506면으로 노상주차장 7,270면(2.61%), 노외주차장 6,757면(2.43%), 건축물부설주차장 264,479면(94.96%)로 구성됨.

【 주차장 현황 】

연별	합계		노상				노외				건축물 부설		
	계		유료		무료		공영		민영				
	개소	면수	개소	면수	개소	면수	개소	면수	개소	면수	개소	면수	
서구	2016	10,059	217,500	6	784	278	8,608	44	2,171	128	8,030	9,603	197,907
	2017	13,257	254,679	7	546	440	6,436	50	2,360	129	8,357	12,631	236,980
	2018	13,895	267,693	7	438	299	7,504	60	2,610	55	3,717	13,474	253,424
	2019	14,235	275,997	7	438	299	7,504	57	2,419	59	4,032	13,813	261,604
	2020	14,562	278,506	7	438	303	6,832	59	2,604	55	4,153	14,138	264,479

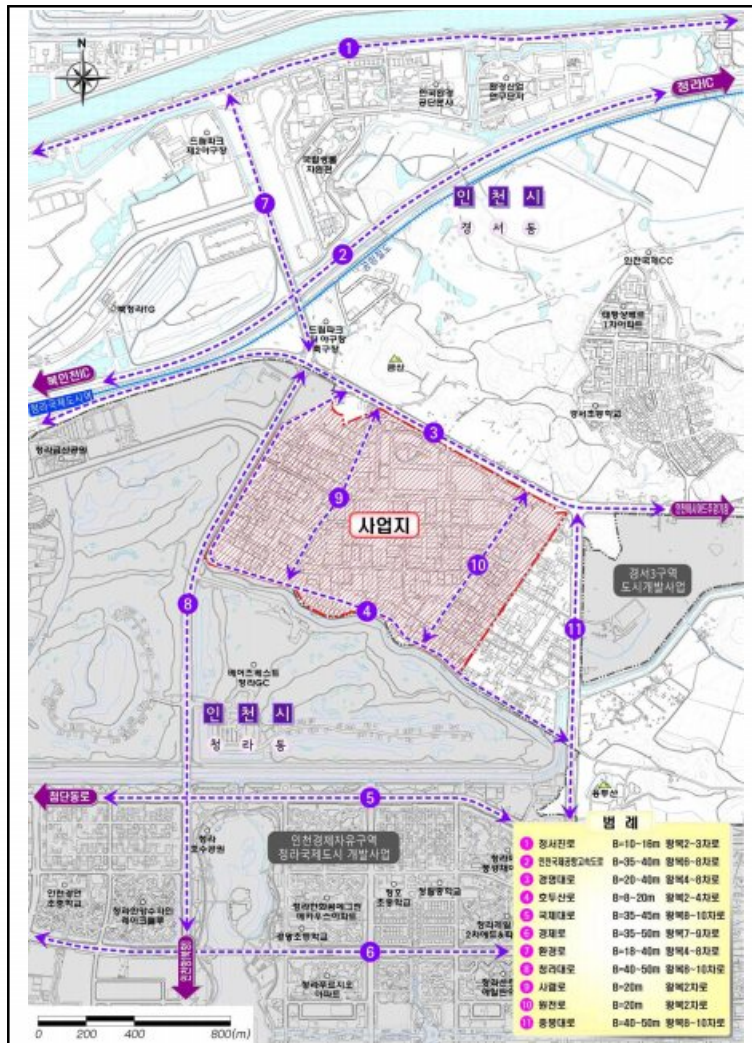
자료: 제33회 서구통계연보(2020년기준), 2022, 인천광역시 서구

다. 가로망 및 동선 체계 현황

○ 본 사업지 주변지역의 가로망 현황을 살펴보면, 사업지의 북측으로 경명대로(4~8차로, 20~40m), 남측으로 호두산로(2~4차로, 8~20m), 동측으로 중봉대로(8~10차로, 40~50m), 서측으로 청라대로(8~10차로, 40~50m)가 위치하고 있으며 사업지 내 사렘로 (2차로, 20m) 및 원전로(2차로, 20m)가 위치하고 있다.

【 사업지 주변 가로망체계 현황 】

	가 로 명	차로수(왕복)	폭원(m)	비 고
동서방향	정서진로	2~3	10~16	-
	인천국제공항고속도로	6~8	35~40	-
	경명대로	4~8	20~40	사업지 북측도로
	호두산로	2~4	8~20	사업지 남측도로
	국제대로	8~10	35~45	-
남북방향	경제로	7~9	35~50	-
	환경로	4~8	18~40	-
	청라대로	8~10	40~50	-
	사렘로	2	20	사업지 내부도로
	원전로	2	20	사업지 내부도로
	중봉대로	8~10	40~50	사업지 내부도로





라. 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

○ 교차로 기하구조

- 본 사업의 시행으로 인해 직·간접적인 영향을 받을 것으로 예상되는 사업지 주변 12개 교차로를 분석대상 교차로로 선정하였으며, 교차로의 형태는 3지교차로 8개소, 4지교차로 4개소로 조사됨

○ 교차로 신호운영 현황

- 본 사업지 주변 분석대상 교차로에 대한 조사결과, 신호교차로는 9개소, 비신호교차로 3개소로 운영중에 있으며, 신호교차로의 신호현시는 2~5현시로, 신호주기는 100~180초인 것으로 나타남

【 사업지 주변 교차로 시설 현황 】

교차로명	교차로형태	신호등 설치여부	횡단보도 설치유무	신호주기	신호현시	교통성 설치유무
① 정서진로 교차로	3지	○	○	100초	2현시	○
② 북인천C입구 사거리	4지	○	○	180초	5현시	○
③ 인천서부산업단지 서측 출입구	3지	○	○	180초	3현시	X
④ LG마그나 앞 교차로	3지	○	○	180초	3현시	X
⑤ 인천서부산업단지 동측 출입구	3지	○	○	180초	4현시	X
⑥ 경서삼거리	3지	○	○	180초	3현시	○
⑦ 사렐로 교차로	4지	○	○	점멸신호		X
⑧ 사업지 남서측 교차로	3지	○	○	점멸신호		X
⑨ 사업지 남동측 교차로	3지	○	○	점멸신호		X
⑩ 공촌2교 앞 교차로	3지	○	○	160초	3현시	○
⑪ 공촌3교 앞 교차로	4지	○	○	160초	5현시	○
⑫ 연희공원 앞 교차로	4지	○	○	160초	4현시	X

6) 공원조성환경

가. 공원조성현황

- 서구의 공원 지정현황은 총 265개소(7,387천㎡)이며, 어린이공원 129개소, 근린공원 80개소, 소공원 39개소, 체육공원 등 주제공원 17개소, 도시자연공원 1개소 등이 지정 되어있음.

【 공원 조성현황 】

(단위:천㎡)

구분	총계		어린이공원		소공원		근린공원		도시자연공원		체육공원 등	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
서구	246	4,532	125	451	39	81	68	3,748	1	605	14	252

자료: 제33회 서구통계연보(2020년기준), 2022, 인천광역시 서구

4. 대상지 현황분석

1) 입지여건

가. 주변지역 현황분석

- 동측 : 원전로, 중봉대로, 공촌천, 연희근린공원
- 서측 : 청라대로, 베어즈베스트청라GC, 수도권제2순환고속도로
- 남측 : 호두산로, 베어즈베스트청라GC, 공촌천, 청라호수공원
- 북측 : 경명대로, 금산, 인천국제CC, 인천국제공항고속도로

【 입지여건 】



2) 자연환경

가. 표고분석

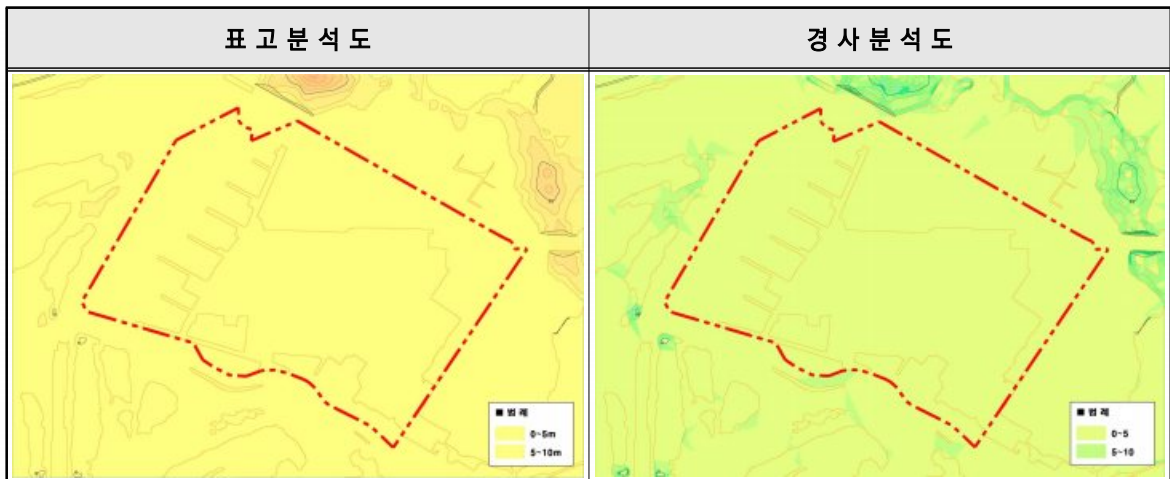
○ 대상지 전체가 표고15미터 미만임

구분	합계	15m 미만	15m ~ 30m	30m ~ 45m	45m ~ 60m	60m 이상
면적 (㎡)	938,624.5	336,387.9	602,236.6	-	-	-
구성비 (%)	100.0	35.8	64.2	-	-	-

나. 경사분석

○ 대상지 전체의 대부분이 경사 5°미만으로 평탄한 지형임

구분	합계	5° 미만	5° ~ 10°	10° ~ 15°	15° ~ 20°	20° 이상
면적 (㎡)	938,624.5	938,335.1	289.4	-	-	-
구성비 (%)	100.0	99.9	0.1	-	-	-



3) 토지이용 현황

가. 지목별/소유자별 현황

- 지목상 공장이 전체면적의 83.8%, 도로가 12.6%, 잡종지가 2.8%, 대지가 0.7%, 임야가 0.1%로 공장이 가장 많은 면적을 차지하고 있음
- 총 필지 수는 290필지로 공유지 24필지(8.3%), 사유지 266필지(91.7%)로 구성됨.
- 총 필지 면적은 938,624.5㎡로 공유지 148,060.5㎡(15.8%), 사유지 790,564㎡(84.2%)로 구성됨.
- 공유지는 도로 및 녹지 등 공공시설로 나타남

【 지목별 토지이용현황 】

구분	필지수	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)
합계	290	100.0	938,624.5	100.0
대지	4	1.4	6,753.0	0.7
임야	2	0.7	420.0	0.1
공장	257	88.6	785,972.2	83.8
잡종지	12	4.1	26,640.4	2.8
도로	15	5.2	118,838.9	12.6

【 소유자별 토지이용현황 】

구분	필지수	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)
합계	290	100.0	938,624.5	100.0
공유지	24	8.3	148,060.5	15.8
사유지	266	91.7	790,564	84.2

【 지목별 현황도 】



【 소유자별 현황도 】



나. 규모별/용도별 현황

- 필지규모 1,500㎡ 미만 필지의 총 면적은 102,785.7㎡이며, 전체 면적의 42.1%로 가장 많이 분포하고 있음.(도로 제외)
- 대상지 내 건축물은 총 235개동이며 공장이 228개동, 근생·폐기물처리시설 각각 2개동, 변전소·폐기물재활용시설·사무실이 각각 1개동 입지해 있음 (필지별 주용도 기준 작성)

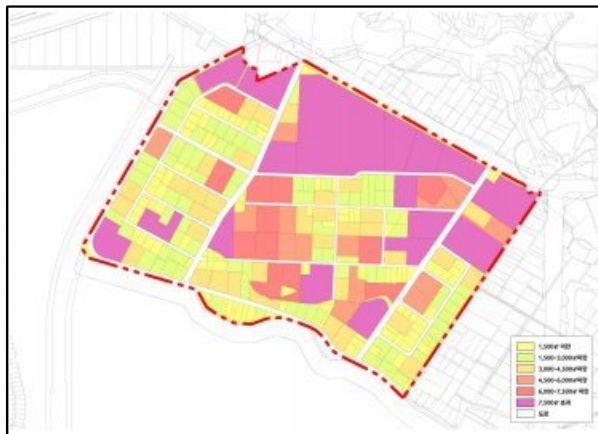
【 규모별 토지이용현황 】

구분	필지수	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)
합계	290	100.0	938,624.5	100.0
1,500㎡ 미만	122	42.1	102,785.7	11.0
1,500~3,000㎡	84	29.0	163,772.6	17.4
3,000~4,500㎡	37	12.7	128,181.8	13.7
4,500~6,000㎡	14	4.8	70,932.1	7.5
6,000~7,500㎡	13	4.5	86,369.1	9.2
7,500㎡ 초과	20	6.9	386,583.2	41.2

【 건축물 용도별 토지이용현황 】

구분	개수(동)	구성비(%)
합계	235	100.0
근린생활시설	2	0.9
변전소	1	0.4
폐기물처리시설	2	0.9
폐기물재활용시설	1	0.4
사무실	1	0.4
공장	228	97.0

【 규모별 현황도 】



【 건축물 용도별 현황도 】



다. 층수별/업종별 현황

- 대상지 내 1~3층 건축물이 93.6%로 대부분을 차지하고 있음
- 대상지 내 업체는 기계(52.1%), 기타(16.7%), 철강(12.4%) 등 차지하고 있음.

【 층수별 토지이용현황 】

구분	개수(동)	구성비(%)
합계	235	100.0
1~3층	220	93.6
4~6층	13	5.5
7~10층	2	0.9

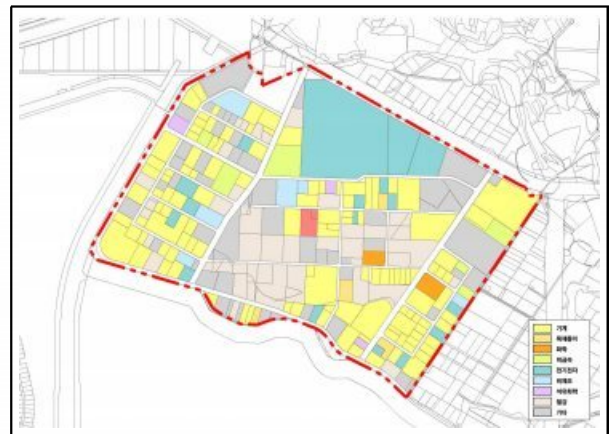
【 업체별 토지이용현황 】

구분	업체 수	구성비(%)
합계	330	100.0
기계	172	52.1
목재종이	9	2.7
비금속	10	3.0
비제조	10	3.0
석유화학	4	1.2
섬유 의복	4	1.2
전기전자	23	7.0
철강	41	12.4
화학	2	0.7
기타	55	16.7

【 층수별 현황도 】



【 업체별 현황도 】



4) 도시계획 현황

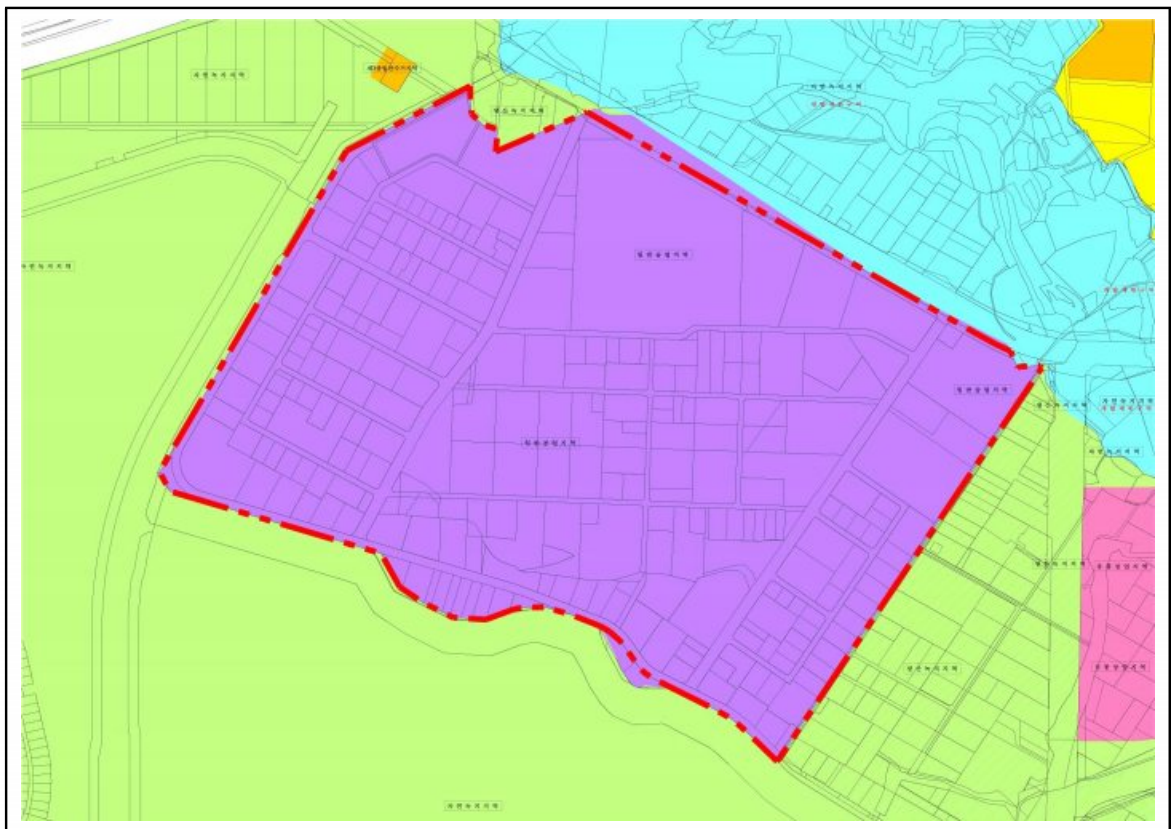
가. 용도지역·지구 현황

○ 대상지 용도지역은 일반공업지역이며, 주변지역으로 자연녹지지역 및 생산녹지지역이 분포함

【 용도지역 현황 】

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계	938,624.5	100.0	
일반공업지역	938,624.5	100.0	

【 용도지역·지구 현황도 】



나. 도시계획시설 현황

○ 대상지 내 도로는 총 19개 노선으로 광로 1개, 중로 4개, 소로 14개 노선이 위치하고 있으며, 폐기물처리 및 재활용시설, 공원 시설이 대상지 내 입지하고 있음

【 도로 현황 】

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	19	9,874 (7,734)	102,176.6	14	4,999	66,310	4	2,375	66,310	1	2,500 (360)	1,706.6
광로	1	2,500 (360)	1,706.6	-	-	-	-	-	-	1	2,500 (360)	1,706.6
중로	4	3,743	64,341	2	1,580	31,792	2	2,163	31,792	-	-	-
소로	14	3,631	36,129	12	3,419	34,518	2	1,807	34,518	-	-	-

※ ()는 구역 내 연장, 면적은 구역 내 편입부분임

【 기타 기반시설 현황 】

구분	개 소 수 (개)	면 적 (㎡)	비 고
근린공원	1	14,801.3	
완충녹지	5	14,368.4	
폐기물처리시설	1	11,405.3	
유통 및 공급시설	1	3,637.0	

【 도시계획시설 현황도 】



4) 주변지역 현황사진

【 주변지역 현황사진 】

Key Map	
① 완충녹지	② 서부산단공원
③ 대상지 내부(사림로43번길)에서 본 전경	④ 대상지 내부(사림로12번길)에서 본 전경



<p>⑥ 대상지 서측(청라대로)에서 본 전경</p>	<p>⑥ 대상지 내부(사렴로)에서 본 전경</p>
<p>⑦ 대상지 북측(청라대로)에서 본 전경</p>	<p>⑧ 대상지 내부(사렴로44번길)에서 본 전경</p>
<p>⑨ 대상지 내부(원전로37번길)에서 본 전경</p>	<p>⑩ 대상지 남측(호두산로)에서 본 전경</p>
<p>⑪ 대상지 북동측(원전로)에서 본 전경</p>	<p>⑫ 대상지 내부(원전로)에서 본 전경</p>
<p>⑬ 대상지 남측(원전로)에서 본 전경</p>	<p>⑭ 대상지 북동측(호두산로58번길)에서 본 전경</p>



5) 현황종합분석

구 분	현황 및 문제점	잠재력 및 정비방향
토지이용 (기능)	<ul style="list-style-type: none"> 산업단지 내 건축물의 97%가 공장용도로 이용 근린생활시설 약1%, 지원시설 5개소, 근린공원 1개소로 지원 기능 열악 기계관련 업체가 약52%로 소음 등 환경저해 	<ul style="list-style-type: none"> 패적인 생산환경을 위한 지원시설 확충 및 공공서비스 강화를 위한 토지이용계획 수립 건축물 용도계획을 통한 저공해 업체 유치 유도
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> 8m도로는 도시계획시설 미지정 	<ul style="list-style-type: none"> 건축선 확보 등을 통한 기반시설 확충
도시경관 (도시환경)	<ul style="list-style-type: none"> 보행자도로 관리 미흡 등 정비되지 않는 가로 경관 건축물 노후화로 인한 도시이미지 노후화 오픈스페이스, 공원·녹지 부족 	<ul style="list-style-type: none"> 보차분리, 가로환경 개선을 통한 가로경관 이미지 제고 건축물의 배치, 형태, 높이 등에 대한 가이드라인 설정을 통한 경관 관리 공개공지 조성을 통한 오픈스페이스 확보
가구·획지	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용 특성에 따른 대규모 필지 다수 한 면의 길이가 3~400m인 슈퍼블록으로 구획 	<ul style="list-style-type: none"> 현 필지 단위 유지를 원칙으로 가구계획 수립 기반시설 확보를 위한 공동개발 유도
건축물 등	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 대부분이 공장건축물임 지원시설 건축물은 약3%로 전체면적에 비해 부족 	<ul style="list-style-type: none"> 공업기능 유지 및 점진적 기능 변화에 대응할 수 있는 건축물 용도 계획 지원시설 유도를 위한 기능 설정 공해발생 업종의 입지를 제한하여 계획적 개발 유도

6) 기초조사 항목 검토

구 분	관 련 규 정	해 당 여 부	비 고
기초조사	<ul style="list-style-type: none"> 「국토계획법」 제27조제4항, 같은 법 시행령 제21조제2항제1호, 「지구단위계획 수립지침」 2-5-3 	<ul style="list-style-type: none"> 정비/관리 지구단위계획으로 12m이상 도로 설치계획 없음 나대지 면적 2%미만 다른 법률에 따라 지역·지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우 	해당 없음
토지적성평가	<ul style="list-style-type: none"> 「국토계획법」 제27조제4항, 같은 법 시행령 제21조제2항제3호, 「지구단위계획 수립지침」 2-5-3 	"	해당 없음
재해취약성 분석	<ul style="list-style-type: none"> 「국토계획법」 제27조제4항, 같은 법 시행령 제21조제2항제4호, 「지구단위계획 수립지침」 2-5-3 	"	해당 없음
전략 환경영향평가	<ul style="list-style-type: none"> 「환경영향평가법 시행령」 제7조 제2항, 별표2 비교4.가. 	<ul style="list-style-type: none"> 도시지역 안에서 같은 법 시행령 제30조에 따라 세분된 용도지역 간 변경이 발생하는 경우 	해당 없음
소규모 환경영향평가	<ul style="list-style-type: none"> 「환경영향평가법 시행령」 제59조, 제61조 제2항, 별표3 	<ul style="list-style-type: none"> 도시·군관리계획(사업면적 6만㎡ 이상 지구단위 계획에 따라 시행하는 사업) 	해당 없음
교통 영향평가	<ul style="list-style-type: none"> 「도시교통정비 촉진법」 제15조, 동법 시행령 제13조의2의 제3항, 별표1 	<ul style="list-style-type: none"> 도시지역 내 지구단위계획에 관한 도시·군관리 계획의 결정(10만㎡ 이상) 	이행
환경성 검토	<ul style="list-style-type: none"> 「국토계획법」 제27조제4항, 같은 법 시행령 제21조제2항제2호, 「지구단위계획 수립지침」 2-5-3 	<ul style="list-style-type: none"> 정비/관리 지구단위계획으로 12m이상 도로 설치계획 없음 나대지 면적 2%미만 다른 법률에 따라 지역·지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우 	해당 없음
교통성 검토	<ul style="list-style-type: none"> 「도시·군관리계획 수립지침」 1-6-2-1 	<ul style="list-style-type: none"> 교통영향평가로 대체 	이행
경관성 검토	<ul style="list-style-type: none"> 「도시·군관리계획 수립지침」 1-6-2-1 	<ul style="list-style-type: none"> 경관성검토 대상 	대상
재해 영향성검토	<ul style="list-style-type: none"> 「자연재해대책법」 제5조, 같은 법 시행령 제6조, 별표1 	<ul style="list-style-type: none"> 국토계획법 제34조에 따른 도시관리계획의 정비에 해당되지 않아 대상에서 제외 	해당 없음



5. 관련법규 검토

1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

가. 용도지역 지정목적, 건폐율 및 용적률 등의 제한기준

구 분	내 용	
용도지역 지정목적 (영 제30조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦일반공업지역 ◦준공업지역 	<ul style="list-style-type: none"> ◦환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역 ◦경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거기능·상업기능 및 업무기능의 보완이 필요한 지역
건 폐 율 (영 제84조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦일반공업지역 : 70%이하 ◦준공업지역 : 70%이하 	
용 적 률 (영 제85조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦일반공업지역 : 150%~350%이하 ◦준공업지역 : 150%~400%이하 	

나. 지구단위계획 관련사항

구 분	내 용	
지정목적 (법 제49조) (영 제42조의3)	<ul style="list-style-type: none"> ◦도시의 정비·관리·보전·개발 등 지구단위계획의 지정목적 ◦주거산업·유통·관광휴양·복합 등 지구단위계획구역의 중심기능 ◦해당 용도지역의 특성 ◦그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 <ul style="list-style-type: none"> - 지역 공동체의 활성화 - 안전하고 지속가능한 생활권의 조성 - 해당 지역 및 인근 지역의 토지 이용을 고려한 토지이용계획과 건축계획의 조화 	
지정대상 (법 제51조) (영 제43조)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 지정가능지역 <ul style="list-style-type: none"> ◦1호 : 법 제37조에 따라 지정된 용도지구 ~ 10호 : 대통령령으로 정하는 지역 <ul style="list-style-type: none"> ※ 6호 : 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호의 산업단지와 같은 조 제12호의 준산업단지 ◦1호 : 시범도시 ~ 8호 : 특별사·광역사시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 지역 ■ 의무지정지역 <ul style="list-style-type: none"> ◦1호 : 정비구역, 택지개발예정지구에서 시행되는 사업이 끝난 후 10년이 지난 지역 ◦2호 : 대통령령으로 정하는 지역 (30만㎡ 이상 지역) <ul style="list-style-type: none"> ▶ 1호 : 시가화조정구역, 공원해제지역 ▶ 2호 : 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 지역 	
지구단위 계획내용 (법 제52조) (영 제45조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦용도지역·지구의 세분·변경 ◦기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도종류 등의 제한을 대체하는 사항 ◦기반시설의 배치와 규모 ◦일단의 토지의 규모와 조성계획 ◦건축물의 용도제한, 건폐율 및 용적률과 높이의 최고·최저한도 ◦건축물의 배치·형태·색채와 건축선에 관한 계획 ◦환경관리계획 또는 경관계획 ◦교통처리계획 ◦대통령령이 정하는 사항 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모 ▶ 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채 ▶ 간판의 크기·형태·색채 또는 재질 ▶ 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획 ▶ 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획 ▶ 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획 ▶ 문화재 및 역사문화환경 보호에 관한 계획 	



다. 도시·군 관리계획 입안 및 결정에 관한 사항

구 분	내 용
관리계획 입안 (법 제25조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦도시관리계획은 광역도시계획 및 도시기본계획에 부합되어야 함 ◦국토해양부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시관리계획을 입안하는 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 도시관리계획도서(계획도 및 계획조사)와 이를 보조하는 계획설명서(기초조사 결과, 재원조달방안 등)작성
관리계획 입안 제안 (법 제26조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다) 제24조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 수 있는 자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있음다. 이 경우 제안서에는 도시·군관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여야 함 <ul style="list-style-type: none"> ▶기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항 ▶지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항 ▶용도지구의 지정 및 변경에 관한 사항 <ul style="list-style-type: none"> - 개발진흥지구 중 공업기능 또는 유통물류기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위한 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 개발진흥지구 - 제37조에 따라 지정된 용도지구 중 해당 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 지구단위계획으로 대체하기 위한 용도지구
주민 및 지방의회 의견청취 (법 제28조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제25조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시·군관리계획안에 반영하여야 함 ◦국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 함(경미한사항 또는 지구단위계획으로 결정·변경하는 사항 제외) <ul style="list-style-type: none"> ▶ 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정 ▶ 광역도시계획에 포함된 광역시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정 ▶ 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정
지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정(법 제50조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정함.
관리계획의 결정 (법 제30조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함 ◦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 함
지형도면의 고시 (법 제32,33조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 도시관리계획의 고시가 있을 때에는 지적이 표시된 지형도에 도시관리계획의 사항을 명시하여 2년 이내에 고시해야 함

2) 건축법

구 분	내 용
규 모 (법 제57조) (영 제80조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 미달되게 분할할 수 없음 ◦건축물이 있는 대지는 동법의 규정에 의한 기준에 미달되게 분할할 수 없음 <ul style="list-style-type: none"> - 주거지역 : 60㎡ - 상업지역 : 150㎡ - 공업지역:150㎡ - 녹지지역 : 200㎡ - 기타지역 : 60㎡
건축물의 높이제한 (법 제60조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦허가권자는 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역을 말한다. 이하 같다)을 단위로 하여 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 건축물의 최고높이를 지정·공고할 수 있음 ◦도시관리를 위하여 필요한 경우에는 가로구역별 건축물의 최고높이를 특별시 또는 광역시의 조례로 정할 수 있음



[표계속]

구 분	내 용
대지의 조경 (법 제42조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦면적 200㎡ 이상 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례가 정하는 기준에 따라 대지의 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 함(다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물 제외, 옥상 조경 등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 의함) ◦국토해양부장관은 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법, 옥상조경의 방법 등 조경에 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있음.
공개공지 (법 제43조) (영 제27조의2)	<ul style="list-style-type: none"> ◦대상지역 <ul style="list-style-type: none"> - 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역 ◦용도 및 규모 <ul style="list-style-type: none"> - 연면적 합계가 5,000㎡ 이상인 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(농수산물 유통시설 제외), 운수시설, 업무시설 및 숙박시설 ◦면 적 <ul style="list-style-type: none"> - 대지면적의 10% 이하에서 건축조례로 규정 - 조경면적을 공개공지 면적으로 산정 가능 ◦시 설 <ul style="list-style-type: none"> - 건축조례에 의한 시설 설치(피로티 구조 가능) ◦공개공지 설치시 완화규정 <ul style="list-style-type: none"> - 용적률 : 1.2배 이하 범위에서 건축조례로 규정 - 높 이 : 1.2배 이하 범위에서 건축조례로 규정 <p>※ 적용대상 건축물 외에 공개공지 확보 시에도 완화규정을 동일하게 적용</p>

3) 인천광역시 조례

가. 도시계획조례

구 분	내 용									
도시지역 내 지구단위계획 구역 지정대상 (제15조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦영 제 43조 제4항 제8호의 규정 수용 <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 유지 등으로 지역활성화를 도모할 필요가 있는 지역 5. 독특한 자연적 특성에 따른 개발유도가 필요한 지역 6. 도시경관의 정비나 경관계획수립이 필요하다고 인정되는 지역 7. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제8호에 따른 시장정비구역 8. 준공업지역안의 주거·공장 등이 혼재한 지역으로서 계획적인 환경정비가 필요한 지역 									
건폐율 (제64조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦건폐율은 영 제 84조 제1항의 규정을 수용하여 조례에서 정한 비율 이하로 함 <ul style="list-style-type: none"> -조례 제64조 제2항 제6호 : 공업지역 내 산업단지 건폐율 80%이내 ◦용적률은 영 제 85조 제1항의 규정을 수용하여 조례에서 정한 비율 이하로 함 									
용적률 (제65조)	(단위:%이하)									
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">구분</th> <th style="width: 33%;">건폐율</th> <th style="width: 33%;">용적률</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>일반공업지역</td> <td style="text-align: center;">70</td> <td style="text-align: center;">350</td> </tr> <tr> <td>준공업지역</td> <td style="text-align: center;">70</td> <td style="text-align: center;">400</td> </tr> </tbody> </table>	구분	건폐율	용적률	일반공업지역	70	350	준공업지역	70	400
구분	건폐율	용적률								
일반공업지역	70	350								
준공업지역	70	400								
	-조례 제64조 제2항 제6호 : 공업지역 내 산업단지 건폐율 80%이내									



나. 건축조례

구 분	내 용
조경면적 (제22조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 200㎡ 이상 대지에 건축시 확보하여야 하는 조경면적 <ul style="list-style-type: none"> - 연면적 합계가 2천㎡ 이상 : 대지면적의 15%이상 - 연면적 합계가 1천㎡ 이상, 2천㎡ 미만 : 대지면적의 10%이상 - 연면적 합계가 1천㎡ 미만 : 대지면적의 5%이상
조경기준 (제23조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 법 제42조제2항에 따라 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 따름
가로구역별 건축물 높이제한 (제30조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 가로구역별 건축물의 최고높이 <ol style="list-style-type: none"> 1. 전용주거지역 건축물 최고높이 : 2층 이하 또는 8미터이하(다만, 다음 각 목은 제외) <ul style="list-style-type: none"> 가. 1층의 바닥이 지표면으로부터 0.5미터를 넘는 높이에 있는 건축물로서 그 0.5미터를 넘는 높이에 8미터를 가산한 높이가 12미터 이하인 건축물 나. 지붕의 경사가 3:10이상인 건축물로서 높이 12미터 이하인 건축물 다. 주택이외의 용도에 쓰이는 건축물(주택의 용도와 다른 용도가 복합된 건축물을 제외한다)로서 높이 11미터 이하인 건축물 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·공고함. 3. 가로구역별 건축물의 최고높이가 지정·공고되지 아니한 지구단위계획구역 안에서의 건축물의 최고높이는 당해 구역안의 건축계획에서 정하는 기준에 따름 ◦ 제1항제2호 및 제3호에 따라 동일한 가로구역 안에서 건축물의 최고높이를 정하는 때에는 건축물의 용도 및 형태에 따라 건축물의 높이를 다르게 정할 수 있음 ◦ 가로구역별 건축물의 최고높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 법 제60조제1항 단서 및 영 제82조에 따라 위원회의 심의를 거쳐 최고높이를 완화하여 적용할 수 있음
공개공지 등의 확 보 (제36조)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공개공지 또는 공개공간(이하 “공개공지등”이라 한다)을 확보하여야 하는 대상건축물 <ul style="list-style-type: none"> - 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 위락시설, 운동시설, 의료시설 및 장례식장 - 확보하여야 하는 공개공지등의 면적 : 대지면적에 대한 다음 각 호의 비율 이상 <ol style="list-style-type: none"> 1. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만인 경우: 5퍼센트 2. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만인 경우: 7퍼센트 3. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 3만제곱미터 이상인 경우: 10퍼센트 4. 하나의 대지안에 서로 다른 용도의 건축물을 건축하는 경우에는 해당 용도별 면적 중 가장 많은 면적의 용도를 적용한다. 5. 제1호부터 제4호까지의 규정을 적용할 때 공개공지 또는 공개공간은 2개소 이내로 설치하며, 1개소의 면적은 최소 45제곱미터 이상으로서 최소 길이 및 폭은 5미터 이상으로 한다. - 건축선 후퇴부분의 면적은 공개공지 등의 면적에 포함하지 아니함 ◦ 5천제곱미터 이상인 대지에 건축하는 건축물로서 허가권자가 제1항의 규정에 의한 공개공지 또는 공개공간이 주변여건 등을 감안할 때 지나치게 크다고 인정하는 경우에는 350제곱미터 이상의 범위안에서 그 기준을 완화하여 적용할 수 있음 ◦ 공개공지 또는 공개공간을 확보한 건축물 완화 적용 <ol style="list-style-type: none"> 1. 용적률의 완화: [1 + (공개공지등 면적 ÷ 대지면적)] × 「인천광역시 도시계획 조례」 제65조에 따른 기준용적률 2. 건축물높이의 제한 완화: [1 + (공개공지등 면적 ÷ 대지면적)] × 법 제60조에 따른 높이제한 기준 3. 공개공지등의 면적은 조경의무면적을 제외한 면적으로 산정(필로티 구조, 지하공간에 설치된 공개공지 등의 면적은 2분의 1만 산입)



3. 재원조달 방안

1. 재원조달 방안

① 재원조달 기본구조

- 산업단지계획(개발계획 및 실시계획) 변경에 따른 조성 사업비는 서부지방산업단지조합에서 재원조달을 분담토록 함.

② 총 사업비

가. 사업비 내역

○ 근린공원 내 주차장 확보 계획

- 주차장 계획 : 56면 → 90면
- 공사비 : 350백만원

○ 도시계획시설(도로) 연장 변경 토지보상비

- 소(국)1-14호선 연장 토지보상비
- 보상비 : $45\text{m}^2 \times 145\text{만원}/\text{m}^2 = 65\text{백만원}$ (공시지가1.5배)
- ※ 산212입 340 m^2 중 45 m^2 편입, 공시지가 = 963,500원/ m^2

○ 노상주차장 확보를 위한 일방통행 라인마킹

- 일방통행 라인마킹 : 60백만원

나. 연차별 투자계획

(단위: 백만원)

구 분	합 계	연차별계획	
		2022년	2023년
계	475	-	475
공원 내 주차장 조성비	350	-	350
도시계획시설(도로) 연장변경 토지보상비	65	-	65
노상주차장 확보를 위한 일방통행 라인마킹	60	-	60

※ CCTV설치는 전체 공사비에 포함 처리(사업비 초과시 총 사업비 변경)

다. 자금조달계획

- 총 소요사업비 475백만원
- 서부지방산업단지조합에서 재원조달



4 환경에 대한 검토 결과

1. 환경에 대한 검토 결과

○ 환경성 검토 제외 대상임

- 정비/관리 지구단위계획으로 12m이상 도로 설치계획 없음
- 나대지 면적 2%미만
- 다른 법률에 따라 지역·지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우

5 도시·군관리계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

지구단위계획 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
신설	-	인천서부일반산업단지 지구단위계획구역	서구 경서동 381번지 일원	-	증) 938,624.5	938,624.5	

지구단위계획 결정사유서

구분	도면표시 번호	위 치	면적(㎡)	결정사유
신설	-	인천서부일반산업단지 지구단위계획구역	938,624.5	<ul style="list-style-type: none"> • 인천서부일반산업단지 토지이용현황 및 주변환경 고려, 여건변화에 대응하는 종합적 계획수립을 위한 지구단위 계획구역 신설 - 인천서부일반산업단지의 저공해/친환경 유도 및 주변 여건변화에 부합하는 용도지역으로 계획적 개발

【 지구단위계획구역 결정도(안) 】





2. 지구단위계획에 관한 결정

1) 토지이용 및 시설에 관한 결정

① 용도지역 결정(변경) 조서

용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	938,624.5	-	938,624.5	100.0	
공업 지역	소계	938,624.5	-	938,624.5	100.0
	일반공업지역	938,624.5	감)938,624.5	-	-
	준공업지역	-	증)938,624.5	938,624.5	100.0

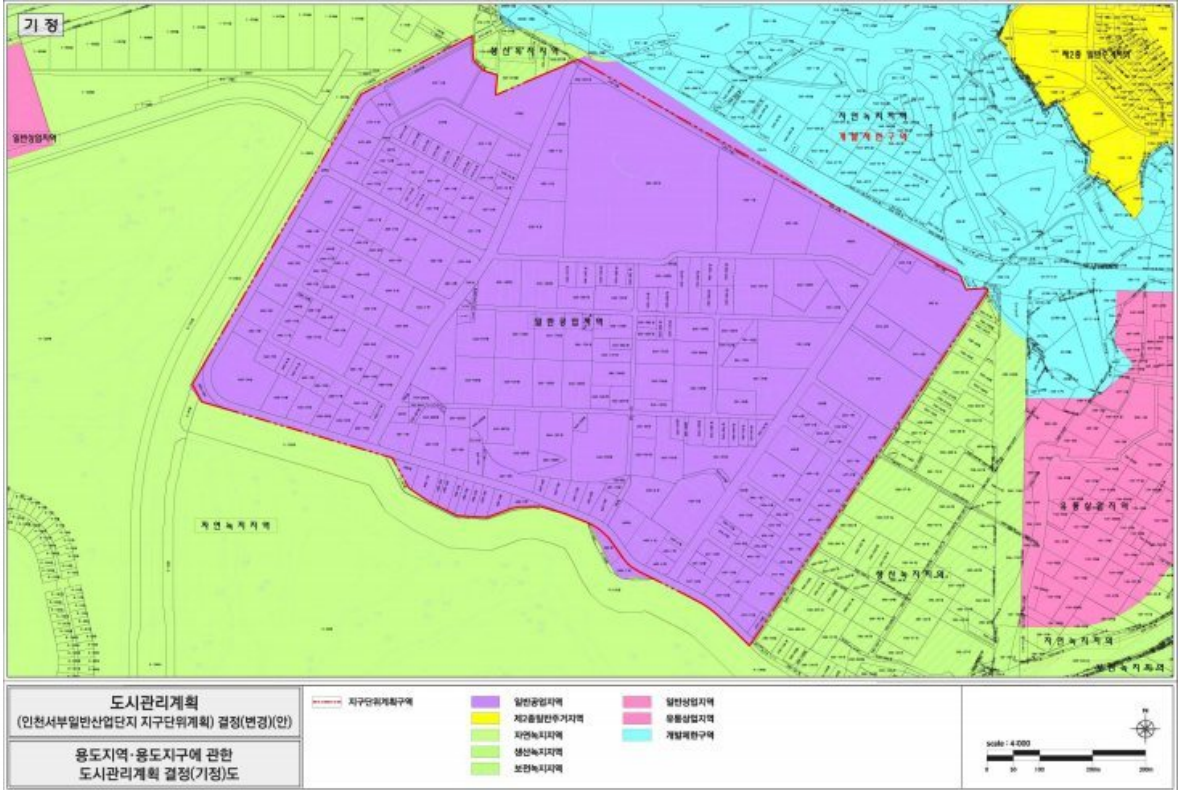
용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률			결정(변경)사유
		기정	변경		기준	허용	상한	
-	서구 경서동 381번지 일원	일반공업지역	준공업지역	938,624.5	350	380	400	•저공해/친환경업종 유치, 환경 오염 최소화를 위한 용도지역 변경

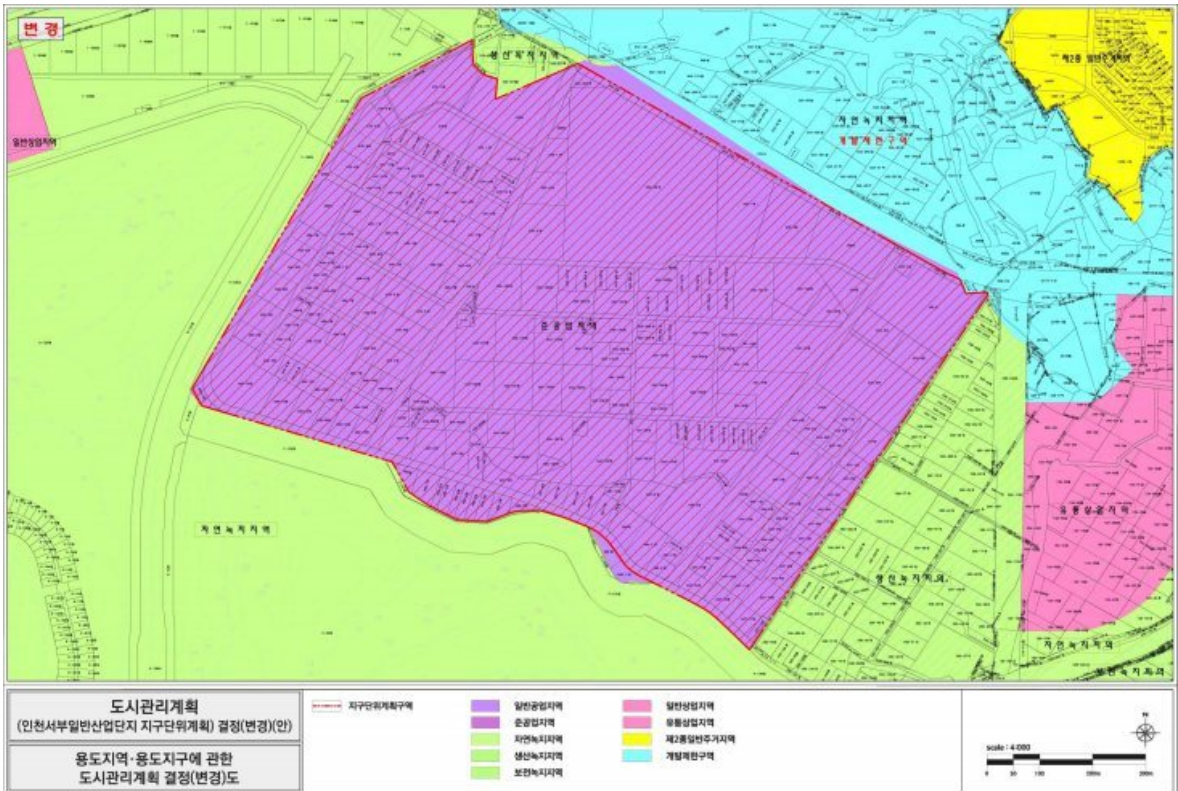
② 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음



【 용도지역·지구 결정(기정)도 】



【 용도지역·지구 결정(변경)도 】





③ 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경) 조서

(1) 교통시설

(가) 도로

도로 총괄표

구분	합 계						1 류						2 류						3 류					
	노선수		연장(m)		면적(㎡)		노선수		연장(m)		면적(㎡)		노선수		연장(m)		면적(㎡)		노선수		연장(m)		면적(㎡)	
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경
합계	19	23	9,874 (7,734)	11,856 (9,716)	102,176.6	118,563.6	14	14	4,999	5,117	66,310	67,306	4	6	2,375	3,970	66,310	67,306	1	3	2,500 (360)	2,769 (629)	1,706.6	3,794.6
광로	1	1	2,500 (360)	2,500 (360)	1,706.6	1,706.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	2,500 (360)	2,500 (360)	1,706.6	1,706.6
중로	4	4	3,743	3,743	64,341.0	64,341.0	2	2	1,580	1,580	31,792	31,792	2	2	2,163	2,163	31,792	31,792	-	-	-	-	-	-
소로	14	18	3,631	5,613	36,129.0	52,516.0	12	12	3,419	3,537	34,518	35,514	2	4	212	1,807	34,518	35,514	-	2	-	269	-	2,088

※ ()는 구역 내 연장, 면적은 구역 내 편입부분임

도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	13	40~85 (주요폭원) 42m	보조 간선	2,500 (360)	광로3-9	대로1-62	일반 도로	-	건설부 472호 (1986.9.29.)	준공 후 가감속 차로 포함 인천시보1532호 (2016.5.2.)
기정	중로	1	154	20	집산 도로	826	광3-13	중2-123 (주물공단)	일반 도로	주물 공단내	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	준공 후 가감부 조정 인천시보1532호 (2016.5.2.)
기정	중로	1	155	20	집산 도로	754	광3-13	중2-123 (주물공단)	일반 도로	기능 변경	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	준공 후 가감부 조정 인천시보1532호 (2016.5.2.)
기정	중로	2	123	15	보조 간선	1,824	남동측 지구계	소2-2	일반 도로	-	인천직할시 제1994-78호 (1994.6.1.)	기점변경 인고 제1997-26호 (1997.2.12.)지적승인고시
기정	중로	2	155	15	보조 간선	339	중1-154	중2-123	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	소로	1	2	10	국지 도로	581	중1-154	중2-155	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	소로	1	3	10	국지 도로	249	중1-154	소1-2	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	소로	1	4	10	국지 도로	255	중1-154	소1-2	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	소로	1	6	10	국지 도로	256	중1-154	소1-7	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	소로	1	7	10	국지 도로	420	중1-154	중2-155	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	



[표계속]

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	8	10	국지 도로	726	중1-154	중1-155	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	소로	1	10	10	국지 도로	596	중1-155	중1-155	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	소로	1	11	10	국지 도로	114	중1-155	소1-10	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	소로	1	12	10	국지 도로	115	중1-155	소1-10	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	소로	1	14	10	국지 도로	99	중2-123	기존공단 남측지구계	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
변경	소로	1	14	8~10	국지 도로	217	중2-123	소2-1	일반 도로	-		기(조성완료), 무상귀속완료 현황도로 도시계획시설결정(변경)
기정	소로	1	301	10	국지 도로	4	경서동 699	경서동 678-2	일반 도로	경서동	인천광역시서구 제2007-42호 (2007.9.28.)	
기정	소로	1	302	10	국지 도로	4	경서동 698	경서동 678-2	일반 도로	경서동	인천광역시서구 제2007-42호 (2007.9.28.)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	21	중1-154	기존공단 서측지구계	일반 도로	-	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	연장변경 인고 제1997-26호 (1997.2.12.)지적승인고시
변경	소로	2	1	8	국지 도로	711	중1-154	중1-155	일반 도로	-		기(조성완료), 무상귀속완료 현황도로 도시계획시설결정(변경)
기정	소로	2	2	8	국지 도로	191	중2-123	복서측 지구계	일반 도로	-	인천직할시 제1994-207호 (1994.11.26.)	중점변경 인고 제1997-26호 (1997.2.12.)지적승인고시
신설	소로	2	3	8	국지 도로	725	중1-154	중1-155	일반 도로	-		기(조성완료), 무상귀속완료 현황도로 도시계획시설결정(신설)
신설	소로	2	4	8	국지 도로	180	소2-1	소2-3	일반 도로	-		기(조성완료), 무상귀속완료 현황도로 도시계획시설결정(신설)
신설	소로	3	1	8	국지 도로	180	소2-1	소2-3	일반 도로	-		기(조성완료), 무상귀속완료 현황도로 도시계획시설결정(신설)
신설	소로	3	2	8	국지 도로	89	소2-3	소1-8	일반 도로	-		기(조성완료), 무상귀속완료 현황도로 도시계획시설결정(신설)

※ () 는 구역 내 연장

※ 2022. 10. 토지이음(<http://www.eum.go.kr/web/am/amMain.jsp>) 기준

(2) 공간시설

(가) 공원

▣ 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	서부산단공원	근린공원	서구 경서동 678	14,801.3	-	14,801.3	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	



(나) 녹지

녹지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	녹지	완충녹지	서구 경서동 692-2번지 일원	8,044.1	-	8,044.1	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	2	녹지	완충녹지	서구 경서동 693-3	3,018.6	-	3,018.6	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	
기정	3	녹지	완충녹지	서구 경서동 678-2번지 일원	1,845.3	-	1,845.3	인천직할시교시 제1994-207호 (1994.11.26.)	
기정	4	녹지	완충녹지	서구 경서동 682-15	1,238.6	-	1,238.6	인천직할시교시 제1994-207호 (1994.11.26.)	
기정	5	녹지	완충녹지	서구 경서동 691	221.8	-	221.8	인천직할시교시 제1994-207호 (1994.11.26.)	

(3) 환경기초시설

(가) 폐기물처리 및 재활용시설

폐기물처리 및 재활용시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	폐기물 처리장	폐기물 처리장	서구 경서동 678-1	11,405.3	-	11,405.3	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	

(4) 유통 및 공급시설

(가) 전기공급설비시설

전기공급설비시설 결정조서

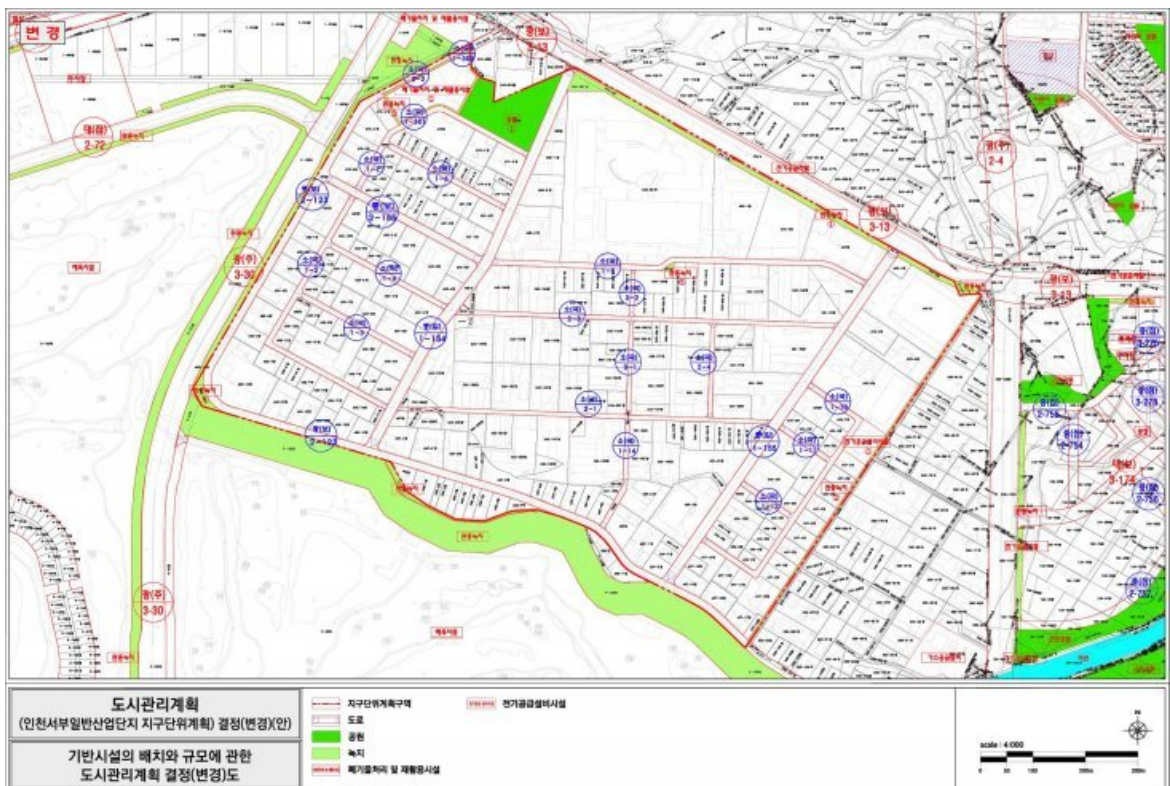
구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	변전소	전기공급설비	서구 경서동 697	3,637	-	3,637	인천직할시 제1993-69호 (1993.6.19.)	



【 기반시설 결정(기정)도 】



【 기반시설 결정(변경)도 】





2) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

① 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서

결정조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		필지		비고
			위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
	A1	9,969.1			경서동 678-3	1,658.8	
					경서동 678-4	2,853.9	
					경서동 678-5	2,627.8	
					경서동 678-6	2,828.6	
	A2	25,515.2			경서동 681	823.6	
					경서동 681-1	1,338.4	
					경서동 681-2	1,652.6	
					경서동 681-3	1,651.5	
					경서동 681-4	1,651.8	
					경서동 681-5	1,823.8	
					경서동 681-6	2,640.7	
					경서동 681-7	3,540.4	
					경서동 681-8	1,653.3	
					경서동 681-9	1,805.2	
					경서동 681-10	991.9	
					경서동 681-11	1,978.3	
					경서동 681-12	988.9	
					경서동 681-13	994.3	
					경서동 681-14	988.7	
		경서동 681-15	991.8				
	A3	22,625.5			경서동 679	6,731.2	
					경서동 679-1	3,301.6	
					경서동 679-2	3,308.8	
					경서동 679-3	1,502.3	
					경서동 679-4	711.9	
					경서동 679-5	711.2	
					경서동 679-6	712.1	
					경서동 679-7	711.9	
					경서동 679-8	711.3	
					경서동 679-9	712.9	
					경서동 679-10	711.5	
					경서동 679-11	991.2	
					경서동 679-12	662.1	
		경서동 679-13	1,145.5				



도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		필지		비고
			위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
B1	55,442.0				경서동 682	5,619.8	
					경서동 682-1	1,980.9	
					경서동 682-2	1,982.0	
					경서동 682-3	2,439.3	
					경서동 682-4	3,321.5	
					경서동 682-5	3,316.0	
					경서동 682-6	1,998.7	
					경서동 682-7	2,020.2	
					경서동 682-8	1,011.2	
					경서동 682-9	1,349.0	
					경서동 682-10	1,326.5	
					경서동 682-11	1,639.8	
					경서동 682-12	2,967.4	
					경서동 682-13	3,635.0	
					경서동 682-14	11,559.8	
					경서동 682-16	2,134.1	
					경서동 682-17	560.5	
					경서동 682-18	2,132.8	
					경서동 682-19	1,784.7	
					경서동 682-20	1,651.7	
					경서동 682-21	1,011.1	
B2	25,419.4				경서동 685	991.5	
					경서동 685-1	824.7	
					경서동 685-2	1,180.2	
					경서동 685-3	1,814.7	
					경서동 685-5	1,647.1	
					경서동 685-6	3,309.3	
					경서동 685-7	1,646.6	
					경서동 685-10	8,376.0	
					경서동 685-11	995.2	
					경서동 685-12	1,051.0	
					경서동 685-13	274.0	
					경서동 685-14	1,321.9	
					경서동 685-15	1,987.2	
B3	24,912.0				경서동 684	658.9	
					경서동 684-1	1,428.3	
					경서동 684-2	3,300.8	
					경서동 684-3	3,307.9	
					경서동 684-4	3,319.1	



도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		필지		비고
			위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
	B3	24,912.0			경서동 684-5	4,295.8	
					경서동 684-6	2,314.0	
					경서동 684-7	2,320.4	
					경서동 684-8	1,480.4	
					경서동 684-9	836.3	
					경서동 684-10	991.3	
					경서동 684-11	658.8	
	B4	25,404.4			경서동 683	2,212.5	
					경서동 683-1	2,549.1	
					경서동 683-2	2,555.0	
					경서동 683-3	3,140.8	
					경서동 683-4	6,270.1	
					경서동 683-5	1,982.3	
					경서동 683-6	1,812.9	
					경서동 683-7	1,620.7	
					경서동 683-8	657.3	
					경서동 683-9	989.5	
		경서동 683-10	1,614.2				
	C1	13,125.4			경서동 688	1,311.1	
					경서동 688-1	2,338.3	
					경서동 688-2	731.0	
					경서동 688-3	1,380.4	
					경서동 688-4	993.7	
					경서동 688-5	1,315.0	
					경서동 688-6	1,148.6	
					경서동 688-7	1,387.5	
					경서동 688-8	1,526.9	
		경서동 688-9	992.9				
	D1	26,580.0			경서동 363-155	6,674.0	
					경서동 363-205	320.0	
					경서동 375-72	370.0	
					경서동 363-156	6,301.0	
					경서동 363-157	1,653.0	
					경서동 363-158	992.0	
					경서동 363-159	3,307.0	
					경서동 363-350	1,653.0	
					경서동 363-351	662.0	
					경서동 363-357	1,653.0	
		경서동 363-358	2,995.0				



도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		필지		비고
			위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
D2	69,528.8			경서동	363-172	3,307.0	
				경서동	363-173	2,460.0	
				경서동	363-174	4,304.0	
				경서동	363-359	660.0	
				경서동	363-175	4,964.0	
				경서동	363-176	6,633.0	
				경서동	363-177	5,740.0	
				경서동	363-279	200.0	
				경서동	375-74	702.0	
				경서동	363-178	8,466.0	
				경서동	363-180	6,621.0	
				경서동	363-181	6,621.0	
				경서동	363-182	4,964.0	
				경서동	363-183	4,964.0	
				경서동	363-184	3,307.0	
				경서동	363-185	1,654.0	
				경서동	363-266	1,169.0	
				경서동	686	292.8	
				경서동	363-307	1,653.0	
				경서동	363-354	847.0	
D3	62,265.6			경서동	산212	295.0	
				경서동	363-192	12,213.0	
				경서동	350-100	1,181.0	
				경서동	363-199	6,609.0	
				경서동	363-193	996.0	
				경서동	363-200	7,130.0	
				경서동	687-5	3,158.3	
				경서동	363-201	3,301.0	
				경서동	363-202	1,644.0	
				경서동	363-274	430.0	
				경서동	363-203	1,575.0	
				경서동	363-221	660.0	
				경서동	687	836.7	
		경서동	363-222	1,359.0			
		경서동	363-269	80.0			



도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		필지		비고
			위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
D3	62,265.6			경서동	687-1	3,310.7	
				경서동	687-2	3,920.7	
				경서동	687-3	3,558.4	
				경서동	687-4	1,657.7	
				경서동	687-13	171.9	
				경서동	687-6	829.2	
				경서동	687-7	1,618.2	
				경서동	687-8	1,759.9	
				경서동	687-9	1,658.7	
				경서동	687-10	659.2	
				경서동	687-11	1,653.0	
D4	52,040.3			경서동	363-189	1,653.0	
				경서동	363-190	5,209.0	
				경서동	363-197	644.0	
				경서동	381-91	6,117.0	
				경서동	353-195	3,117.0	
				경서동	363-216	1,157.0	
				경서동	363-286	1,530.0	
				경서동	363-336	992.0	
				경서동	363-337	994.0	
				경서동	381-86	1,868.0	
				경서동	381-92	929.0	
				경서동	381-93	765.0	
				경서동	381-94	829.0	
				경서동	381-96	341.0	
				경서동	689	3,318.2	
				경서동	689-1	3,981.7	
				경서동	689-2	1,494.9	
				경서동	689-3	10,507.1	
				경서동	689-5	4,792.9	
				경서동	689-6	662.0	
		경서동	689-7	1,138.5			
D5	26,472.0			경서동	363-169	3,310.0	
				경서동	363-170	991.0	
				경서동	363-171	3,307.0	
				경서동	363-186	4,964.0	
				경서동	363-187	1,656.0	
				경서동	363-188	6,617.0	
				경서동	363-246	3,311.0	



도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		필지		비고
			위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
	D5	26,472.0			경서동 363-352	827.0	
					경서동 363-353	827.0	
					경서동 363-356	662.0	
	D6	30,744.0			경서동 363-166	2,295.0	
					경서동 381-76	1,019.0	
					경서동 363-167	976.0	
					경서동 381-77	2,335.0	
					경서동 381-75	11,335.0	
					경서동 381-78	9,472.0	
					경서동 381-80	3,312.0	
	D7	43,014			경서동 363-160	3,307.0	
					경서동 363-161	1,653.0	
					경서동 363-162	2,482.0	
					경서동 363-163	1,653.0	
					경서동 363-164	7,979.0	
					경서동 363-165	7,241.0	
					경서동 381-72	5,052.0	
					경서동 690	4,549.0	
					경서동 363-304	1,653.0	
					경서동 363-305	1,653.0	
					경서동 363-306	1,656.0	
					경서동 363-326	1,654.0	
	E1	140,112.5			경서동 363-335	2,482.0	
					경서동 363-80	80,464.0	
					경서동 692-1	15,339.4	
					경서동 692-3	12,232.0	
					경서동 680	1,983.0	
					경서동 680-1	3,306.0	
					경서동 680-2	4,541.1	
					경서동 680-3	11,134.0	
	F1	88,261.1			경서동 692	11,113.0	
					경서동 693	21,381.1	
					경서동 693-1	1,006.3	
					경서동 693-4	4,262.4	
					경서동 693-5	19,834.8	
					경서동 693-6	5,654.9	
		경서동 697	3,637.0	전기공급설비			



도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		필지		비고
			위치	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
F1	88,261.1				경서동 697-1	1,727.7	
					경서동 697-2	1,727.8	
					경서동 697-3	1,724.2	
					경서동 697-4	1,724.8	
					경서동 697-5	1,722.4	
					경서동 697-6	1,722.4	
					경서동 697-7	1,718.0	
					경서동 697-8	1,382.9	
					경서동 697-9	1,504.5	
					경서동 697-10	3,832.5	
					경서동 697-11	1,496.5	
					경서동 697-12	1,655.3	
					경서동 697-13	2,309.1	
					경서동 697-14	2,148.0	
					경서동 697-15	2,436.5	
					경서동 697-16	661.0	
					경서동 697-17	1,999.3	
					경서동 697-18	991.7	
F2	13,920.0				경서동 696	672.5	
					경서동 696-1	673.6	
					경서동 696-2	673.6	
					경서동 696-3	993.5	
					경서동 696-4	986.4	
					경서동 696-5	993.6	
					경서동 696-6	991.9	
					경서동 696-7	992.2	
					경서동 696-8	1,001.5	
					경서동 696-9	1,289.4	
					경서동 696-11	693.4	
		경서동 696-10	3,958.4				
F3	13,729.5				경서동 695	4,958.7	
					경서동 695-1	2,489.8	
					경서동 695-2	1,322.3	
					경서동 695-3	4,958.7	
F4	9,811.1				경서동 694	3,619.3	
					경서동 694-1	1,203.8	
					경서동 694-2	1,015.3	
					경서동 694-3	993.4	
					경서동 694-4	988.6	
					경서동 694-5	992.9	
					경서동 694-6	997.8	



최소개발규모

구분	최소개발규모(㎡)	비고(평균규모)
준공업지역	660㎡	인천서부지방산업단지 관리기본계획 변경 고시 (인천광역시 고시 제2019-367호)

※ 최소개발규모의 설정 근거

- 「건축법」 제57조 및 「인천광역시 건축조례」 제28조에 따라 공업지역에서는 150㎡ 이하로 대지 분할 할 수 없음
- 인천서부지방산업단지 관리기본계획 변경 고시(인천광역시 고시 제2019-367호)

마. 산업용지 분할

- 법 시행규칙 제39조의3 제2항 규정에서 “관리기본 계획에서 정하는 면적”이라 함은 법 제15조 각항의 규정에 의한 공장설립완료 또는 사업개시 신고후의 산업용지(건축물이 있는 것을 말한다)의 **최소분할 기준면적은 660㎡ 이상**으로 한다.
- 건축물이 있는 산업용지를 분할하고자 하는 입주기업체는 사전에 관리기관에 산업용지 분할도면을 제출하여 관리기관의 동의를 득한 후 산업용지를 분할하여야 한다.

☞ 인천서부지방산업단지 관리기본계획 변경 고시의 산업용지 분할 기준을 고려하여 최소개발규모를 660㎡로 설정

공동개발

- 자율적 공동개발을 원칙으로 함
- 당해 공동개발로 인하여 잔여 필지가 최소규모 미만, 맹지, 부정형, 세장비 과다 등 불합리한 대지 형태를 유발하는 경우 불허(건축허가시 적용)

② 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

결정조서

도면 번호	위치 (가구)	구 분	계 획 내 용
A	-1	용 도	•건축물 용도분류표【별표 1】
	-2		
	-3		
B	-1	건 폐 율	•80% 이하
	-2		
	-3	용 적 률	•350%/380%/400% 이하 ※ 용적률 완화계획은【별표 3】을 따름
	-4		
C	-1	높 이	•6층이하(45m이하) - 지식산업센터 : 15층이하(60m이하)
D	-1	배 치	•가로변 및 인접 대지에서 창고 및 기타 부대시설의 직접적인 노출 지양 •건축물의 배치를 통한 전면 및 측면공지의 공공제공을 위해 후면공지 조성을 피함 •공개공지의 위치지정 (결정도면 참조)
	-2		
	-3		
	-4		
	-5	형 태	•외벽면의 의장, 재료는 주변 건축물과 조화 고려 •외벽은 샌드위치 패널의 단조로움을 지양하고 무늬와 색채를 가진 외장재 권장 •건축물 재료 및 입면을 다양화하여 외관 개선 권장 •주요 구조부 및 지붕·외벽은 내화 구조를 권장 •간판, 광고판, 지붕위에 설치하는 공작물이나 3m 이상 공작물의 주요부는 불연재료를 권장
	-6		
	-7		
E	-1	색 채	•건축물의 색채는【별표 2】에 따름
F	-1	건 축 선	•중로 변 : 건축한계선 3m •소로 변 : 건축한계선 2m (결정도면 참조) ※ 공원 및 완충녹지 변 제외 •공공보행통로 : 필지선 기준으로 양측에 각각 건축한계선 1.5m 지정 (결정도면 참조)
	-2		
	-3		
	-4		



③ 기타사항에 관한 결정조서

가구단위개발에 관한 계획

도면번호	위치	계획 내용
-	준공업지역	<ul style="list-style-type: none"> 가구단위개발 시 가구면적의 1%*에 해당하는 면적의 주차장을 확보하여야 함 * 건축물 부설주차장을 제외한 면적임

차량동선에 관한 계획

도면번호	위치	구분	계획 내용
-	결정도면 참조	차량출입불허구간	<ul style="list-style-type: none"> 도로 교차 각각부에 차량진출입 불허구간 설정 - 각각부 10m(필지 전면길이 20m이하인 경우 5m)

전면공지 등에 관한 계획

도면번호	위치	계획 내용	
-	준공업 지역	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> 전면도로 경계선 또는 필지 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지내 공지로서 일반에게 향시 개방되는 공지로, 접한 도로의 보도와 전면공지의 높이 차이가 없어야 함 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성, 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 및 진 열장, 적치물 등 설치금지 포장패턴은 연접보도의 포장패턴과 조화를 고려, 동일 색채 및 재질 사용 권장 전면공지는 대지면적에 산입, 전면공지에 의한 보도 확폭은 신축 시 개발주체가 이를 시행함
		공공조경	<ul style="list-style-type: none"> 인천광역시 건축조례에서 정하는 식재기준에 따라 식재, 보행이 가능한 구조로 하여야 함 접한 도로의 보도와 공공조경 내 보행로의 높이 차이가 없어야 함 공공조경 면적은 조경면적에 포함됨
		공개공지	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법」제43조 및 「인천시 건축조례」제36조에 따라 공개공지를 설치하여야 함. 교차로에 접한 대지는 각각부에, 그 외 대지는 대지경계선을 기준으로 주된 도로(폭원이 넓은 도로)에 연접하여 배치하여야 하며, 대지별 분산 배치가 되지 않도록 한다. 단, 대지의 조건상 분산배치를 할 필요가 있다고 허가권자가 인정한 경우에는 허가권자가 지정하는 위치에 설치가 가능(지구단위계획 결정도에서 지정한 곳에 우선 조성하여야 함) 공개공지는 건축선 후퇴부분(전면공지, 공공조경)과 연계, 쾌적한 보행공간이 되도록 하여야 함 진출입부는 단차가 없도록 구성하고 레벨차가 큰 경우 경사면 설치를 통해 보행동선을 유도 보행자들의 편의를 고려하여 조경·벤치·파고라·시계탑·분수·야외무대·소규모 공중화장실 등의 시설을 설치하고, 안내표지판을 1개소 이상 설치함 야간 이용시 우범지대가 되지 않고 자연적인 감시가 될 수 있도록 개방적인 디자인으로 계획 하며 우범방지 및 사용편의를 위해 CCTV, 조명 등을 설치함 시설물 디자인 및 색채 등은 인천광역시 공공디자인기준을 활용 공개공지 1개소의 면적은 최소 45제곱미터 이상으로서 최소 길이 및 폭은 5미터 이상으로 함

도면번호	위치	계획 내용	
-	준공업 지역	<p>공공 보행 통로</p> <ul style="list-style-type: none"> •연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성하며, 관련된 대지의 건축물 신축 시 개발주체가 이를 시행하고 조성 후 관리하여야 함 •도시공간 구조 및 도로와 연계하여 조성하고 인근 주변지역과 단절되지 않도록 설치 •부득이하게 필로티 형으로 조성할 경우 유효 높이 6m이상 확보 •필요시 볼라드 설치 및 완충재 바닥 재질 사용 •야간 이용시 우범지대가 되지 않고 자연적인 감시가 될 수 있도록 개방적인 디자인으로 계획하며 우범방지 및 사용편의를 위해 CCTV, 조명 등을 설치함 <p style="text-align: center;">【 공공보행통로 예시도 】</p>	
		<p>녹지조성</p> <ul style="list-style-type: none"> •대지면적의 3%이상 녹지를 확보할 것 •공업단지 조성 관련 승인조건 건의사항 검토서(1995.7. 산업단지계획 승인조건) 반영 <ul style="list-style-type: none"> - 공공녹지로 부족한 녹지를 각 업체별 분양면적의 3%이상 확보하고 건축법 및 조례에 의한 녹지는 별도로 이행 <p>※ 용적을 인센티브 완화 : 녹지 3%이상 초과 조성분에 한함</p>	

기타사항에 관한 계획

구분	계획 내용		비고
경관	경관	<ul style="list-style-type: none"> •건축물의 장변이 도로에 면할 경우, 건축물 외벽 요철을 통한 변화감 형성 및 식재를 통한 분절/단순 박스형태의 건축물 디자인 지양 •가로변 및 인접 대지에서 창고 및 기타 부대시설의 직접적 노출 지양 •「2030인천광역시 경관계획」의 신도시경관 특화구역 경관계획 준용 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 상징적 파노라믹 경관형성 강화(건축물) - 공간변화에 적극 대응하는 산업 경관관리(도로변 산업시설 및 노후건축물) •가로변 노출이 많은 산업시설은 가이드라인*에 따라 차폐시설, 완충식재, 외관정비 권장 <p>*인천광역시 색채 가이드라인(2018), 인천광역시 도시디자인 가이드라인(2017)</p>	
	야간경관	<ul style="list-style-type: none"> •진입로 <ul style="list-style-type: none"> -가로등 및 수목 조명을 활용하여 안전성 확보 및 야간 공동화를 방지 하는 조명 연출 -도로 및 진입로 방향으로 직접적인 광원 노출을 지양 •담장, 경계부 <ul style="list-style-type: none"> -광원의 직접 노출을 지양, 외벽 및 담장부가 배경이 되도록 연출 •표지판 및 안전관련 시설물을 고려하여 혼선이 발생하지 않도록 조명 계획 	
옥외광고물	<ul style="list-style-type: none"> •옥외광고물 : 「인천광역시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 규정을 적용 		

전력공급에 관한 계획

- 전력이 추가로 필요한 입주업체는 한국전력공사와 전력공급에 관한 사항을 사전에 협의하여야 하며, 산업단지 전력공급에 문제가 없도록 하여야 함

④ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제5항, 「동법시행령」 제25조 제4항 제1호 부터 제14호에 의한 지구단위계획의 경미한 사항과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 제9호에 의한 지구단위계획에서 정하는 사항은 아래와 같음
- 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함
- 법령절차에 따라 규제사항이 변경 시 완화기준을 적용

【 경미한 변경사항 】

계획내용	비고
• 공개공지의 위치, 조성방법의 변경(단, 공개공지 위치 및 조성방법 이행으로 용적률 인센티브를 받은 경우 제외)	
• 공공보행통로의 위치 변경	

【 건축물 등에 관한 결정도 】





⑤ 기존건축물에 대한 지구단위계획의 적용

- 건축허가 등이 처리되는 경우에 본 지구단위계획의 적용은 다음과 같다.

단, 기존 용도를 유지하는 기존 건축물의 개축·재축이전의 경우에는 본 지구단위계획을 적용하지 아니한다.

- 기존 건축물의 증축개보수(리모델링)의 경우에는 증축하는 당해 부분에 대하여 본 지구단위계획의 【별표1 건축물 용도분류표】를 적용하여야 한다.
- 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획의 【건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배차·건축선에 관한 결정조서】 중 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다.
- 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획의 【별표1 건축물 용도분류표】를 적용하여야 한다.



【별표1】 건축물 용도 분류표

도면표시	용도구분	계 획 내 용
A~F	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호에 의한 공장 (주요유치업종에 한함)^{주1)} • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호에 의한 지식산업센터 (주요유치업종에 한함)^{주1)}
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 불허용도에 따른 입주제한
1	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설 • 자동차 관련시설 • 업무시설(주거형 오피스텔 제외) • 운수시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
2	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「도시군계획시설의 결정구조 및 설치 기준에 관한 규칙」 제156조에 따른 폐기물처리시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
3	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「도시군계획시설의 결정구조 및 설치 기준에 관한 규칙」 제67조에 따른 전기공급설비
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도

주1) 허용용도는 주요유치업종에 한함

주2) 불허용도에 따른 입주제한

주3) 본 조서에서 별도로 언급하지 않은 사항의 경우에는 관련 법규나 조례에 따르도록 하며, 관련법규나 조례의 개정으로 인하여 조서의 내용이 관련법규나 조례와 상이한 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따르도록 함

주1) 주요유치업종

기정	변경
(25) 금속 가공제품 제조업	-
(26) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	(26) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
(27) 의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업	(27) 의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업
(28) 전기장비제조업	-
(29) 기타 기계 및 장비제조업	(29) 기타 기계 및 장비제조업
(30) 자동차 및 트레일러 제조업	(30) 자동차 및 트레일러 제조업
(31) 기타 운송장비 제조업	(31) 기타 운송장비 제조업
(32) 가구 제조업	-
(33) 기타 제품 제조업	-



기정	변경
(52) 보관·창고업을 영위하기 위한 산업	(H52) 보관·창고업을 영위하기 위한 산업
(70) 연구개발업	(M70) 연구개발업
<p>※산업집적법 제28조의2 규정에 의한 지식산업센터 임대 및 공급업, 산업집적법 시행령 제43조 제6항에 따른 신재생에너지발전업, 산업집적법 시행령 제21조 제2항 제2호 가목 2)의 태양에너지발전업은 허용</p> <p>※상기 입주대상 업종이라 할지라도 대기환경보전법, 물환경보전법, 악취방지법, 폐기물관리법 등에 의한 환경오염물질 유발업종은 관리기관에서 입주를 제한할 수 있다.</p> <p>※환경오염물질 배출이 없다고 인정되는 업종과 산업단지의 발전에 필요하다고 인정하는 업종은 상기 업종 이외의 업종이라 할지라도 관리기관에서 입주를 허용할 수 있다.</p> <p>※입주대상업종 이외의 업종에 대한 제한은 양도·양수, 임대차 등에 의한 신규입주자에 한한다.</p> <p>※기준에 입주한 업체가 입주대상 업종이 아닌 업종으로 변경 또는 추가 할 수 없다.</p>	<p>※산업집적법 제28조의2 규정에 의한 지식산업센터 임대 및 공급업, 산업집적법 시행령 제43조 제6항에 따른 신재생에너지발전업, 산업집적법 시행령 제21조 제2항 제2호 가목 2)의 태양에너지발전업은 허용</p> <p>※산업집적법 시행령 제6조 제2항(지식산업) 및 제3항(정보통신산업)에 해당하는 업종은 허용</p> <p>※주요유치업종 및 입주제한사항은 산업단지관리기본계획을 따름</p> <p>※입주대상업종 이외의 업종에 대한 제한은 양도·양수, 임대차 등에 의한 신규입주자에 한한다.</p> <p>※기준에 입주한 업체가 입주대상 업종이 아닌 업종으로 변경 또는 추가 할 수 없다.</p>

주2) 입주제한

구분	입주제한	
특정대기 유해물질	•「대기환경보전법」 제2조 제9호에 따른 특정대기 유해물질 배출업체	
특정수질 유해물질	•「물환경보전법」 제2조 제8호에 따른 특정수질 유해물질 배출업체	
유해화학물질	•「화학물질관리법」 제2조 제7호에 따른 유해화학물질 취급업체	
지정폐기물	•「폐기물관리법」 제2조 제4호에 따른 지정폐기물 배출업체	
악취 배출	복합 악취	•「인천광역시 악취의 엄격한 배출허용기준 조례」 제2조에 따른 복합악취 배출 100U를 초과하는 배출업체
	지정 악취	•「악취관리법」 제2조 제2호에 따른 지정악취물질 배출업체
비산먼지	•「대기환경보전법」 시행령 제44조에 따른 비산먼지 발생사업(건설업 제외)	
대기오염 물질	•「대기환경보전법」 제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은법 시행령 별표 1의3에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 업체	
수질오염 물질	•「물환경보전법」 제2조 제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제5종사업장까지에 해당하는 업체 (단, 발생폐수를 전량 위탁 처리하는 사업장은 제외)	



【별표2】 건축물의 색채

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용																														
		기본방향	<ul style="list-style-type: none"> 과도한 건축 규제를 유발할 수 있는 색채 지정 계획을 지양, 지침적 계획 수립을 통하여 구역 전체의 통일성을 유지 및 특색있고 조화된 개별 건축 색채계획 유도 단일 색상을 적용하되 유사색상군을 형성할 수 있도록 하여 시각적 단순화 2030 인천광역시 경관계획 가이드라인 인천광역시 색채디자인 가이드라인 2018 																														
공통	공통	색채 (권장 색채 팔레트)	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">주조색</th> <th colspan="2">보조색</th> <th colspan="2">특화강조색</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8.2R 9.2/0.8</td> <td>10.0YR 9.1/0.7</td> <td>7.8R 7.0/1.9</td> <td>3.8PB 7.3/1.5</td> <td>9.2YR 5.9/9.9</td> <td>2.3B 8.1/2.0</td> </tr> <tr> <td>8.1RP 8.0/1.2</td> <td>9.3B 9.1/0.7</td> <td>7.0Y 7.3/1.6</td> <td>8.6BG 6.9/0.8</td> <td>4.3YR 5.2/10.5</td> <td>6.6R 2.0/7.5</td> </tr> <tr> <td>5.3Y 8.8/0.7</td> <td>2.2PB 8.1/1.5</td> <td>1.2YR 5.7/0.9</td> <td>3.0PB 6.2/0.7</td> <td>6.5Y 6.7/9.4</td> <td>7.5PB 1.5/9.5</td> </tr> <tr> <td>4.0R 8.6/0.8</td> <td>4.7B 8.3/0.3</td> <td>0.2GY 5.2/0.9</td> <td>3.3P 5.0/1.3</td> <td>3.0GY 5.9/8.2</td> <td>6.0PB 2.0/5.1</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 권역별 색채팔레트에 따른 주, 보, 강조색 사용 (주조색60~90%, 보조색 20~30%) 특화강조색은 지붕, 광고물, 건축물의 포인트적 요소로 제한적으로 사용 권장 	주조색		보조색		특화강조색		8.2R 9.2/0.8	10.0YR 9.1/0.7	7.8R 7.0/1.9	3.8PB 7.3/1.5	9.2YR 5.9/9.9	2.3B 8.1/2.0	8.1RP 8.0/1.2	9.3B 9.1/0.7	7.0Y 7.3/1.6	8.6BG 6.9/0.8	4.3YR 5.2/10.5	6.6R 2.0/7.5	5.3Y 8.8/0.7	2.2PB 8.1/1.5	1.2YR 5.7/0.9	3.0PB 6.2/0.7	6.5Y 6.7/9.4	7.5PB 1.5/9.5	4.0R 8.6/0.8	4.7B 8.3/0.3	0.2GY 5.2/0.9	3.3P 5.0/1.3	3.0GY 5.9/8.2	6.0PB 2.0/5.1
		주조색		보조색		특화강조색																											
		8.2R 9.2/0.8	10.0YR 9.1/0.7	7.8R 7.0/1.9	3.8PB 7.3/1.5	9.2YR 5.9/9.9	2.3B 8.1/2.0																										
		8.1RP 8.0/1.2	9.3B 9.1/0.7	7.0Y 7.3/1.6	8.6BG 6.9/0.8	4.3YR 5.2/10.5	6.6R 2.0/7.5																										
5.3Y 8.8/0.7	2.2PB 8.1/1.5	1.2YR 5.7/0.9	3.0PB 6.2/0.7	6.5Y 6.7/9.4	7.5PB 1.5/9.5																												
4.0R 8.6/0.8	4.7B 8.3/0.3	0.2GY 5.2/0.9	3.3P 5.0/1.3	3.0GY 5.9/8.2	6.0PB 2.0/5.1																												
배색 적용 예시	<ul style="list-style-type: none"> 지붕색은 벽면색채와 동일 또는 어두운 색상으로 적용하며 무분별한 패턴적용은 지양 입면색상은 재료 특성을 그대로 사용하는 재료마감은 권장 소재 및 지정 색상 범위 내 소재를 사용하되 협의에 따라 색상변경이 가능 입면 패턴은 벽면색채와 동일색 또는 포인트 색상 적용 																																
공장	<ul style="list-style-type: none"> 전체적으로 밝고 화사한 색조를 주조로 하되 색상의 변화를 주고, 답답한 분위기를 탈피하여 친근함 부여 폐쇄감, 위압감을 줄이는 개방적인 투명소재 사용 획일적 소재와 색채사용을 지양하고 다양한 소재 및 색채사용 유도 <ul style="list-style-type: none"> 시각적 노출이 많은 입면에 획일적인 소재 및 색채 사용 지양 넓은 면적의 입면의 경우 입면 패턴, 소재, 색채를 통한 입면분절로 시각적 개방감 유도 																																
창고 시설	<ul style="list-style-type: none"> 단조로운 형태의 건축물일 경우 입면 색채를 통해 다양한 경관 연출 <ul style="list-style-type: none"> 일반 공장형 건축물의 획일적인 색채 사용 지양 유사한 주조색, 보조색을 사용하여 통일감을 유도하고, 각 건축물의 특성에 따라 강조색을 사용하여 단조로움 완화 대규모 건축물 및 구조물의 경우 2~3가지 동일계열 색상을 활용한 면분할을 통해 획일적 색채에 의한 위압감 완화 																																



【별표3】 용적을 완화계획

■ 완화 항목

- 적용지역 : 준공업지역

유형	항목	구분		완화기준	비고
유도형	공동개발	자정/권장	준수시	기준용적률×0.5×α	•2개필지: α=0.05
유도형	대지 내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률×0.02	•결정도상 적용 필지
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×((설치면적-의무면적)÷대지면적)×α	•개방형구조: α=0.5
규제형		건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	•개방형구조: α=0.7
규제형	대지 내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α	•개방형구조: α=0.5
의무형	환경친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.07	•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 × 0.03	•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
		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)

- ※ 기준용적률과 각 완화항목 이행에 따른 용적률 가산의 합은 허용용적률의 한도를 초과할 수 없음
- ※ 대지내 공지 내 각 항목은 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 조성 등)
- ※ 허용용적률에는 의무형과 유도·규제형을 3:7로 계획하여야 하며, 의무형을 초과하는 경우에 한하여 유도·규제형으로 대체 적용 가능
- ※ 완화항목에 따른 용적률 완화 이외에 개별법에 의한 용적률 완화가 가능하나, 본 지구단위계획의 완화항목과 중복하여 적용할 수 없으며, 허용용적률 범위를 초과할 수 없음



⑥ 사업시행자·시행기간 및 시행방법

1. 사업시행자

- 시행자 : 서부지방산업단지조합
 - 환경개선을 위한 산업단지계획(변경),
지구단위계획구역지정 및 지구단위계획 수립

나. 시행기간

- 2022년 ~ 2023년

다. 시행방법

- 이와 관련, 청라국제도시의 주변 환경이 개선돼 국제도시에 걸맞는 쾌적한 도시로 변모해 나갈 수 있도록(환경오염 최소화) 위해업종을 이전하여 저공해·친환경업종 유치방안 등을 산업단지계획에 반영하고자 함
 - 산업단지계획 변경
 - 유치업종 및 입주제한(친환경 업종 유도)
 - 용도지역 계획(일반공업지역→준공업지역)
 - 토지이용 계획(현황도로→도시계획시설(도로)결정)
 - 지구단위계획(건축한계선, 공개공지, 공공보행통로, 지구단위개발 등)
 - 교통처리 및 경관 계획(노상주차장 확보를 위한 일방통행계획)

7 기타 필요한 사항

1. 공개공지 등 대지 내 공지

1) 공개공지

○ 개념

- 일반대중에게 상시 개방되는 대지의 공지로서 「건축법」 제43조 규정 및 동법시행령 제27조의2, 「인천광역시 건축조례」 제36조 규정에서 정의하는 공지를 말함

○ 관련법령

■ 「건축법」 제43조 공개공지 등의 확보

- 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역 등에 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개공지 (공지 : 공터) 또는 공개공간을 설치하여야 함
- 공개공지나 공개공간을 설치하는 경우에는 설치면적에 따라 용적률, 건축물의 높이제한 등을 완화하여 적용할 수 있음

○ 공개공지 설치유형

【 공개공지 설치유형 】

구분	개방형 공개공지	침상형 공개공지	필로티형 공개공지
지정목적	보행로와 간선도로 변에 인접하여 개방된 공개공지	지하철 역사 및 지하보도(상가) 등의 시설과 연계하여 일반인의 이용이 상시 가능하도록 썬큰(sunken)수법 등으로 조성된 옥외로 개방된 형태의 공개공지	접지층에 있어서 기둥 등의 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조
예시도			

○ 공개공지의 위치

- 교차로에 접한 대지는 각각부에, 그 외 대지는 대지경계선을 기준으로 주된 도로(폭원이 넓은 도로)에 연접하여 배치하여야 하며, 대지별 분산 배치가 되지 않도록 함 (단, 대지의 조건상 분산배치를 할 필요가 있다고 허가권자가 인정한 경우에는 허가권자가 지정하는 위치에 설치 가능하며 지구단위계획 결정도에서 지정한 곳에 우선 조성할 것)
- 공개공지는 건축선 후퇴부분(전면공지, 공공조경)과 연계되어 쾌적한 보행공간으로 조성

○ 공개공지 계획

- 최근 건축허가 시 일반인의 이용이 어려운 위치에 공개공지를 설치하는 사례가 있어, 지구단위계획 수립 시 공개공지에 대한 위치규제 필요성 증가
- 공개공지의 설치 여부, 방식 등은 「건축법」 및 「인천광역시 건축조례」에 따르도록 하고, 지구단위계획(결정도) 상 공개공지의 위치가 권장된 획지·필지에 대해서는 해당 위치에 공개공지가 설치될 수 있도록 함
- 공개공지를 설치하는 경우에는 관련 법령 등에 따라 용적률 등을 완화하여 적용함

【 공개공지 계획 】

구 분	계 획 내 용
간선도로의 교차로 각각부, 보행통로의 결절점	공개공지 지정

【 건축한계선, 공개공지 계획 】



계획(안) 개요	범례
<p>■ 공개공지</p> <ul style="list-style-type: none"> - 대지안에서 확보되는 공지(휴게공간) <p>■ 공개공지 설치기준</p> <ul style="list-style-type: none"> - 45㎡ 이상, 최소 길이 및 폭은 5m 이상 - 인접한 도로 중 교차로 위치에 설치 계획 - 보행자가 쉽게 접근 가능하고 이용이 편리하도록 함 <p>■ 효과</p> <ul style="list-style-type: none"> - 보행자 및 입주업체의 휴게공간 확보 - 건축물 용적률 완화(350%→최대380%) - 녹지 확보로 환경 개선 효과 <p>■ 공개공지 환경개선효과</p> <ul style="list-style-type: none"> - 공개공지 39개소 × 최소면적 45㎡ → 환경개선 효과 (약 1,700㎡ 녹지 확보) <p>■ 녹지조성 의무</p> <ul style="list-style-type: none"> - 공공녹지로 부족한 녹지를 각 업체별 분양면적의 3%이상 확보하고 건축법 및 조례에 의한 녹지는 별도로 이행 ※ 공업단지 조성 관련 승인조건 건의사항 검토서 (1995.7. 산업단지계획 승인조건) 반영 	<p>■ 범례</p> <p> 공개공지(개방형) - 39개소</p>
Key Map	

공개공지 유형 및 사례

■ 공개공지 설치 유형

구 분	개방형 공개공지	침상형 공개공지	필로티형 공개공지
지정목적	보행로와 간선도로 변에 인접하여 개방된 공개공지	지하철 역사 및 지하보도(상가) 등의 시설과 연계하여 일반인의 이용이 상시 가능하도록 썬큰(sunken)수법 등으로 조성된 옥외 개방된 형태의 공개공지	접지층에 있어서 기둥 등의 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조
예시도			

■ 개방형 공개공지 유형

정원형	광장형	공원형	삼지형		사례

2) 공공보행통로

○ 개념

- 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로로, 지상부 설치 또는 지하통로형, 필로티형 등으로 설치·이용될 수 있음

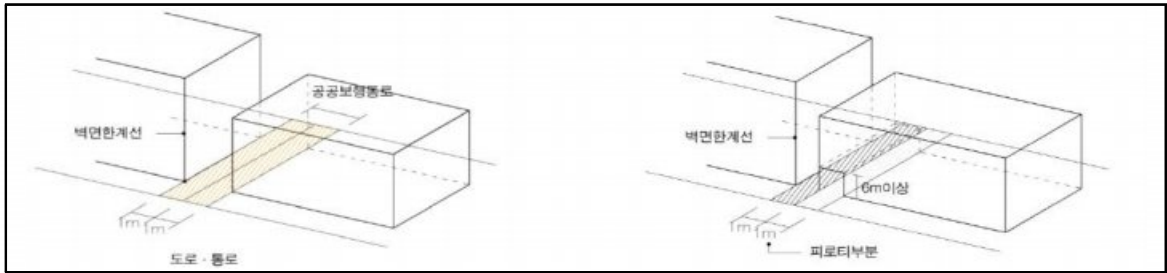
○ 공공보행통로의 조성원칙

- 건축계획시 인근 주변지역과 단절이 되지 않도록 우선적으로 고려하여 설치함
- 도시공간구조 맥락과 연계하여 기존가로 위치 내 조성
- 인근 주변 쌈지공원, 공개공지, 공원 등에 인접 설치하여 효율성 및 편리성을 높이도록 계획
- 단차가 없는 것을 원칙으로 하며, 바닥 포장재료를 차별화 하여 인지도를 높이도록 계획
- 주변 공원 및 공지 등 지역주민을 고려한 휴식공간이 연계될 수 있도록 함

○ 공공보행통로의 조성형태

- 공공보행통로는 필지 또는 획지선 기준으로 양측에 각각 건축한계선 지정하여 확보
- 전면공지 또는 공개공지와 연계하여 이용효율을 높일 수 있도록 계획
- 차량의 접근 및 어린이 등 보행약자 안전을 고려하여 필요시 볼라드 설치 및 완충재 바닥재질을 사용하여 설치
- 보행안전을 위하여 가로등 설치 및 보안시설을 설치함

【 공공보행통로 예시 】


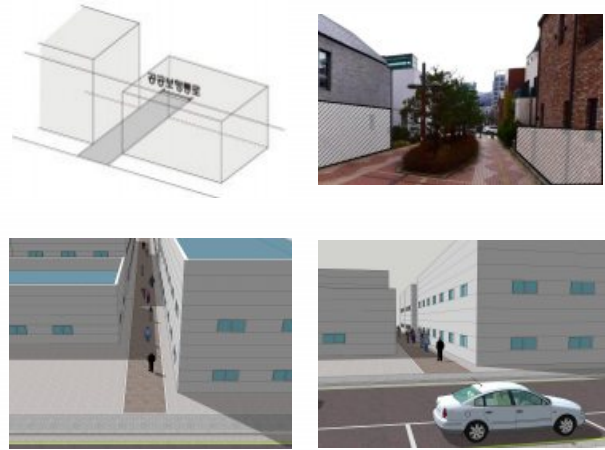
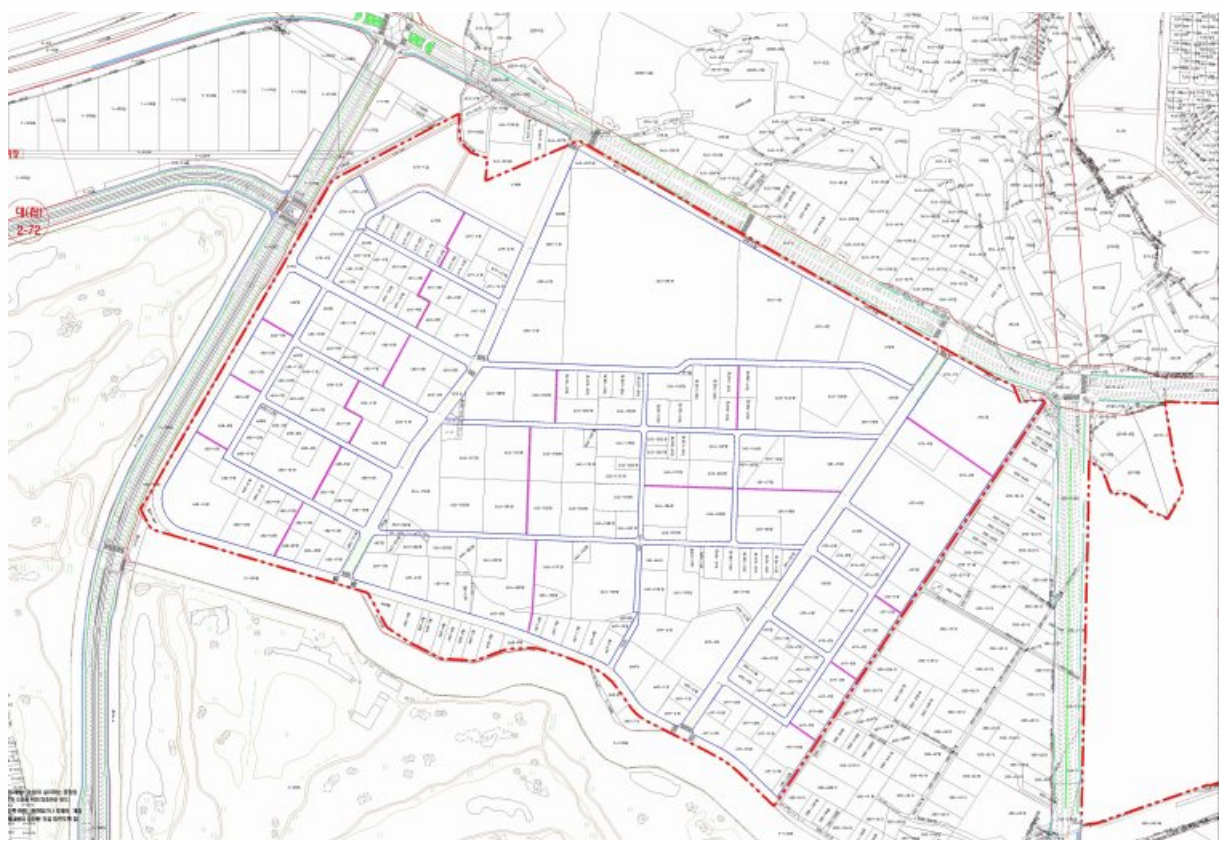


○ 공공보행통로 계획

- 공업지역 특성 상 보행자도로 및 보행여건이 열악함
 - 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 계획하고 공개공지 및 보행자도로와 연계될 수 있도록 함
 - 약150m마다 1개소 계획 (필지형상 고려)
- ※ 19개 가구의 평균길이 약320m

【 공공보행통로 계획 】

구분	지정 기준	계획 내용
보행통로 확보/연계 필요 지역	가구의 길이가 100m 이상시면서 보행통로의 연결이 필요한 구간에 설치	공공보행통로 지정 (필지/획지선 양측에 건축한계선 지정)

계획(안) 개요	범례
<p>■ 공공보행통로 계획 기본 방향</p> <p>① 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로로, 지상부 설치 또는 지하통로형, 필로티형 등으로 설치·이용</p> <p>■ 조성원칙</p> <ul style="list-style-type: none"> - 인근 주변지역과 단절이 되지 않도록 고려 - 주변 공개공지 등에 인접 설치하여 효율성 및 편리성을 높이도록 계획 - 단차가 없는 것을 원칙으로 하며, 바닥 포장재료를 차별화하여 인지도를 높이도록 계획 <p>■ 공공보행통로 계획(안)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 공업지역 특성 상 보행자도로 및 보행여건이 열악함 - 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 계획하고 공개공지 및 보행자도로와 연계될 수 있도록 함 - 약150m마다 1개소 계획 (필지형상 고려) ※ 19개 가구의 평균길이 약320m 	<p>■ 범례</p> <p> 공공보행통로(3m 확보, 양측 각1.5m)_19개소</p> <p>예시도</p> 
공공보행통로 위치(안)	
	

3) 보차혼용통로

○ 개념

- 일반인 및 차량이 통행할 수 있도록 대지 안에 조성한 통로로, 보도나 혹은 차도와 단차가 없어야 하며, 인접대지와 공동으로 설치될 경우에도 단차가 없어야 함

○ 보차혼용통로 계획

- 현황도로로 이용되고 있는 사도 등에 보차혼용통로를 지정하여 지속적인 도로기능 유지 도모 하여야 하나 내부 도로를 제외한 가구 중앙에 보차혼용통로 지정을 위한 별도의 사도가 없어 공공보행통로로 대체

라. 공공조경

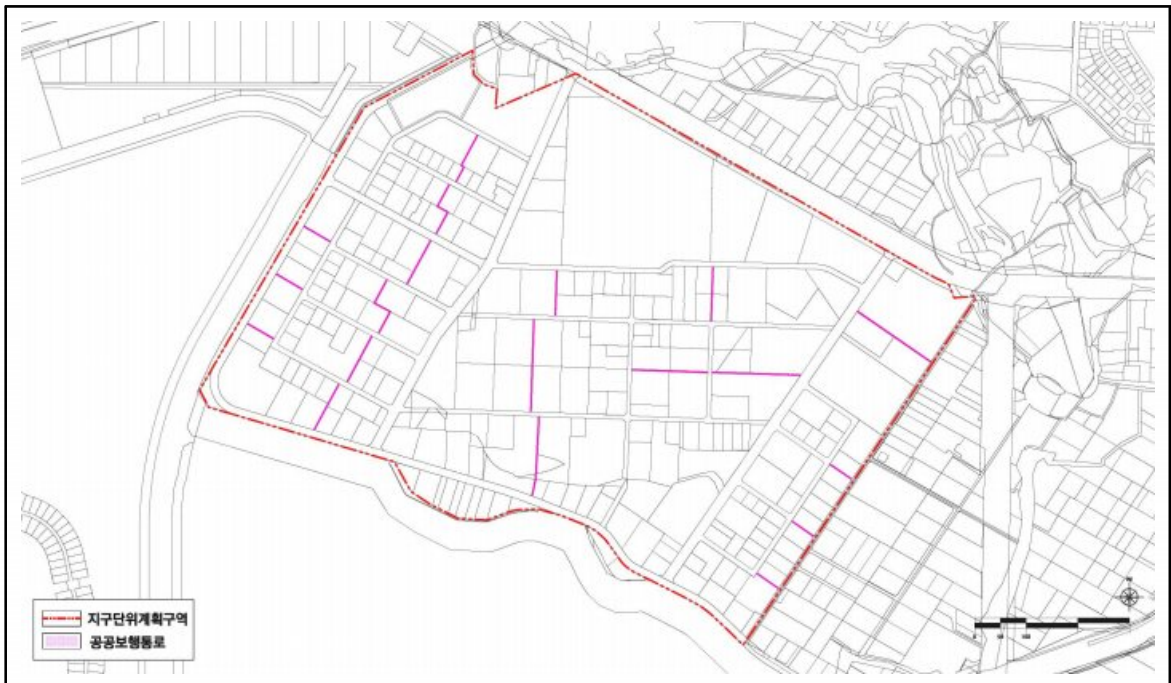
○ 개념

- 지구단위계획에서 건축한계선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽 사이에 확보된 대지 안의 공지 중 가로미관의 증진, 쾌적한 보행환경 조성, 소음·분진 등 환경피해 저감 등을 위하여 지구단위계획 결정도에 공공조경으로 지정된 대지 안의 공지

○ 공공조경 계획

- 건축한계선 지정에 따라 발생하는 대지 내 공지에 조경 설치를 통하여 환경영향 저감 및 경관 개선

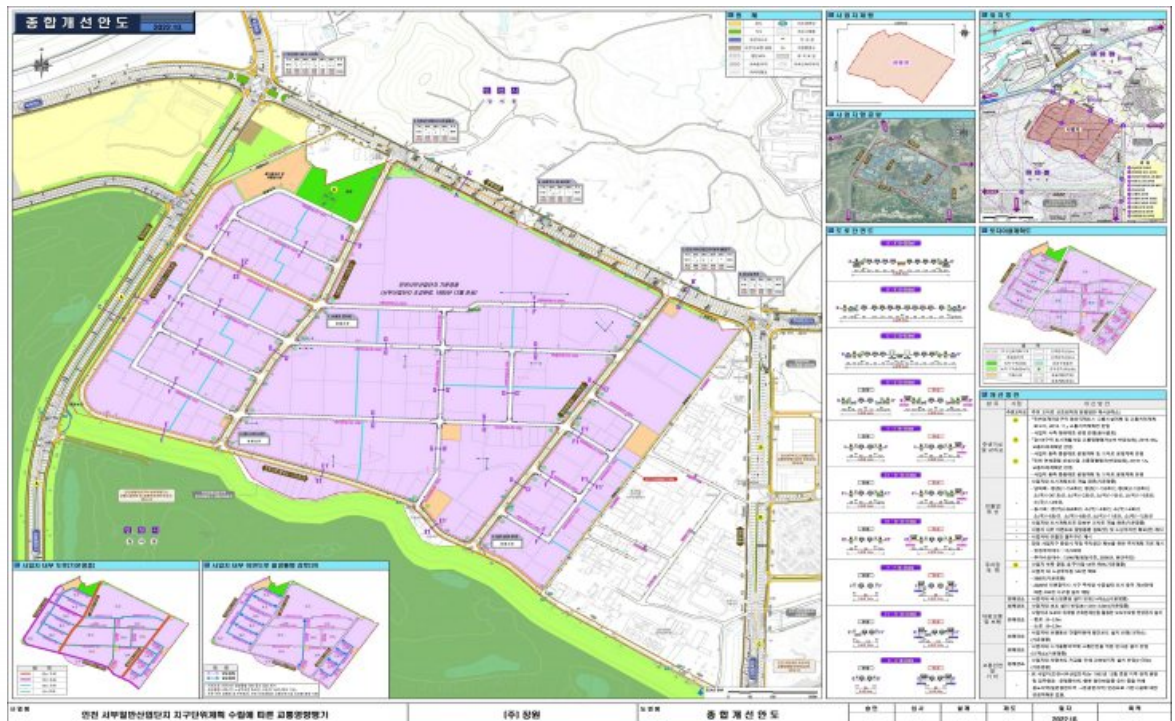
【 공공보행통로 등 계획도 】



4) 교통처리계획

구분	지점	개선방안 내용	
사업지구 외부	주변 교차로	•주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(9개소)	
	주변 가로 및 교차로	① 『인천경제자유구역 청라국제도시 교통시설계획 및 교통처리계획 보고서, 2018. 11』 교통처리계획안 반영 - 사업지 서측 청라대로 운영 반영(공사완료)	
		② 『경서3구역 도시개발사업 교통영향평가(변경심의), 2016. 05』 교통처리계획안 반영 - 사업지 동측 중봉대로 운영계획 및 교차로 운영계획 반영	
		③ 『인천 연희공원 조성사업 교통영향평가(변경심의), 2019. 12』 교통처리계획안 반영 - 사업지 동측 중봉대로 운영계획 및 교차로 운영계획 반영	
사업지구 내부	진출입 동선	•사업지내 도시계획도로 개설 완료(기운영중) - 남북축 : 중집1-154호선 중집 1-155호선 경보2-123호선 소국 1-301호선 소국1-2호선 소국1-7호선 소국1-10호선 소국1-14호선 - 동서축 : 중(국)2-262호선, 소(국)1-3호선, 소(국)1-4호선, 소(국)1-6호선, 소(국)1-8호선, 소(국)1-11호선, 소(국)1-12호선	
		•사업지내 도시계획도로 접속부 교차로 개설 완료(기운영중)	
		•사업지 내부 이면도로 일방통행 검토(안) 및 노상주차면 확보(안) 제시	
		•사업지내 진출입 불허구간 제시	
	주차장 계획	-	•장래 사업지 준공시 적정 주차공간 확보를 위한 주차계획 지표 제시 - 법정주차대수 : 10,189대 - 주차수요대수 : 7,046대(평일기준, 2036년, 원단위법)
		④	•사업지 서북측 공원부지 내 주차장 계획 수립 (90대) •사업지내 노상주차장 592면 확보 - 388면(기운영중) - 2020년 인천광역시 서구 주차장 수급실태 조사 용역 개선안에 따른 204면 서구청 설치 예정
	대중 교통 및 보행	범례존	•사업지내 버스정류장 설치 반영(14개소) (기운영중)
		범례존	•사업지내 보도 설치 반영(B=1.8m~3.0m) (기운영중)
		범례존	•사업지내 도로의 위계별 건축한계선을 활용한 보도부속형 전면공지 설치 - 중로 : B=3.0m - 소로 : B=2.0m
	교통 안전 및 기타	범례존	•사업지내 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치 반영 (13개소) (기운영중)
범례존		•사업지내 시거불량지역에 교통안전을 위한 반사경 설치 반영 (57개소) (기운영중)	
범례존		•사업지내 차량속도 저감을 위해 과속방지턱 설치 반영(21개소)(기운영중)	
범례존		•사업지 북측 경명대로상 불법주정차 단속카메라 설치(2개소)	
범례존		•사업지 내 이면도로 교차부상 교차로안내 노면표시 설치	
범례존		•사업지 서북측 공원부지 내 주차안내표지판 설치(2개소)	
범례존		•본 사업지(인천서부산업단지)는 1995년 12월 준공 이후 현재 분양 및 입주완료 운영중이며, 향후 저공해친환경업종 유치 등을 위해 용도지역(일반공업지역→준공업지역) 변경으로 기반시설에 대한 변경계획은 없음	

주 : 음영부분은 금번 사전검토보완시 변경내용임



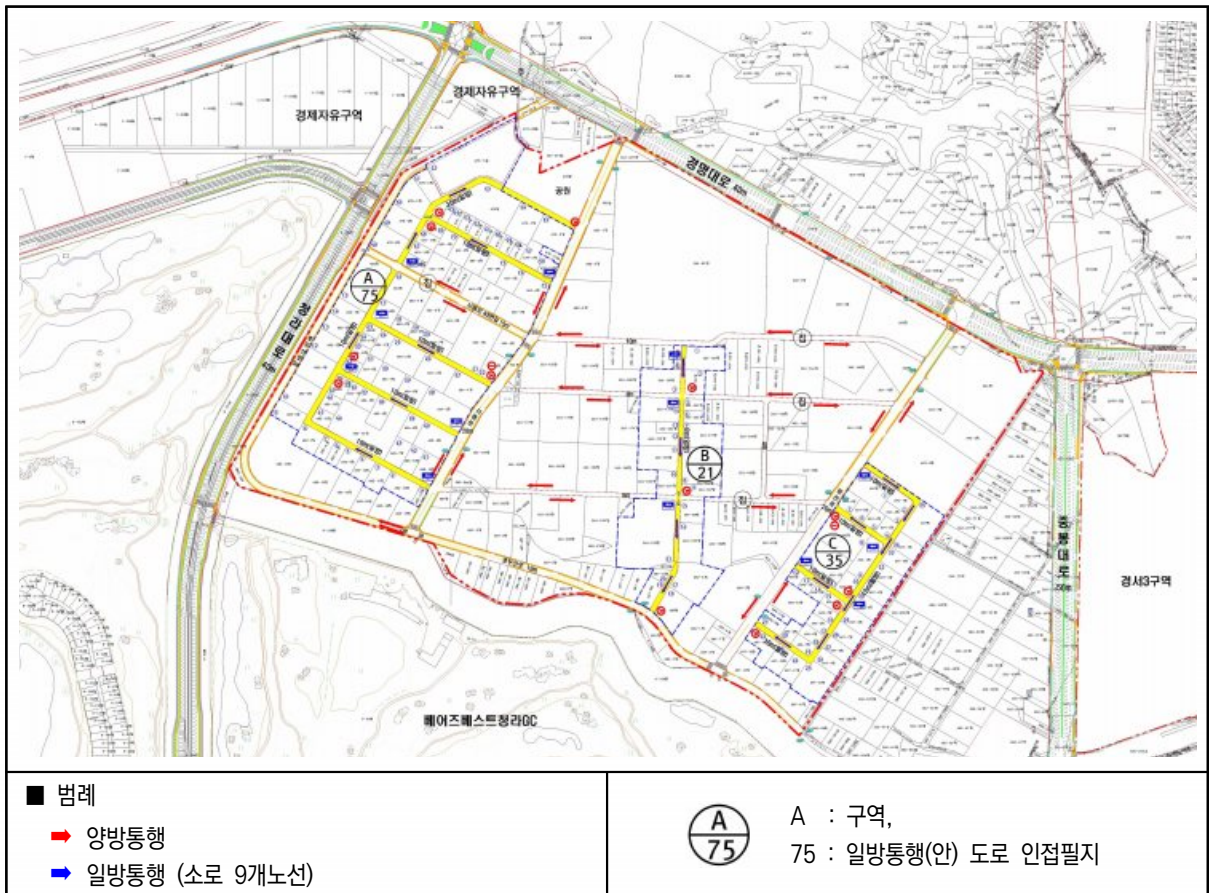
나. 일방통행 및 노상주차장 확보계획

○ 노상주차 확보를 위한 일방통행 계획

- 서부산업단지 내 일방통행도로 계획 목적
 - 서부산업단지 내 원활한 교통통행
 - 서부산업단지 내 도로주차(노상주차) 공간 확보
- 일방통행 도로 설정 기준
 - 가구를 구성하는 도로(개별필지에 접근하는 도로)
 - 주차공간 확보를 위한 노상주차(폭2.5m) 설치 시 대형차량 교행이 어려운 구간 (폭10m이하도로)
 - 집산도로 및 연장500m이상 국지도로 제외
- 일방통행 도로를 결정할 경우(경찰청)
 - 해당 소유자(업체) 1/2이상 동의서 제출 계획
 - 교통안전시설 심의(위원회)를 통해 결정
- 일방통행 라인마킹 및 표지판 설치
 - 라인마킹 : 2천만원
 - 표지판 29개 설치 : 4천만원



【 일방통행 계획(안) 도 】

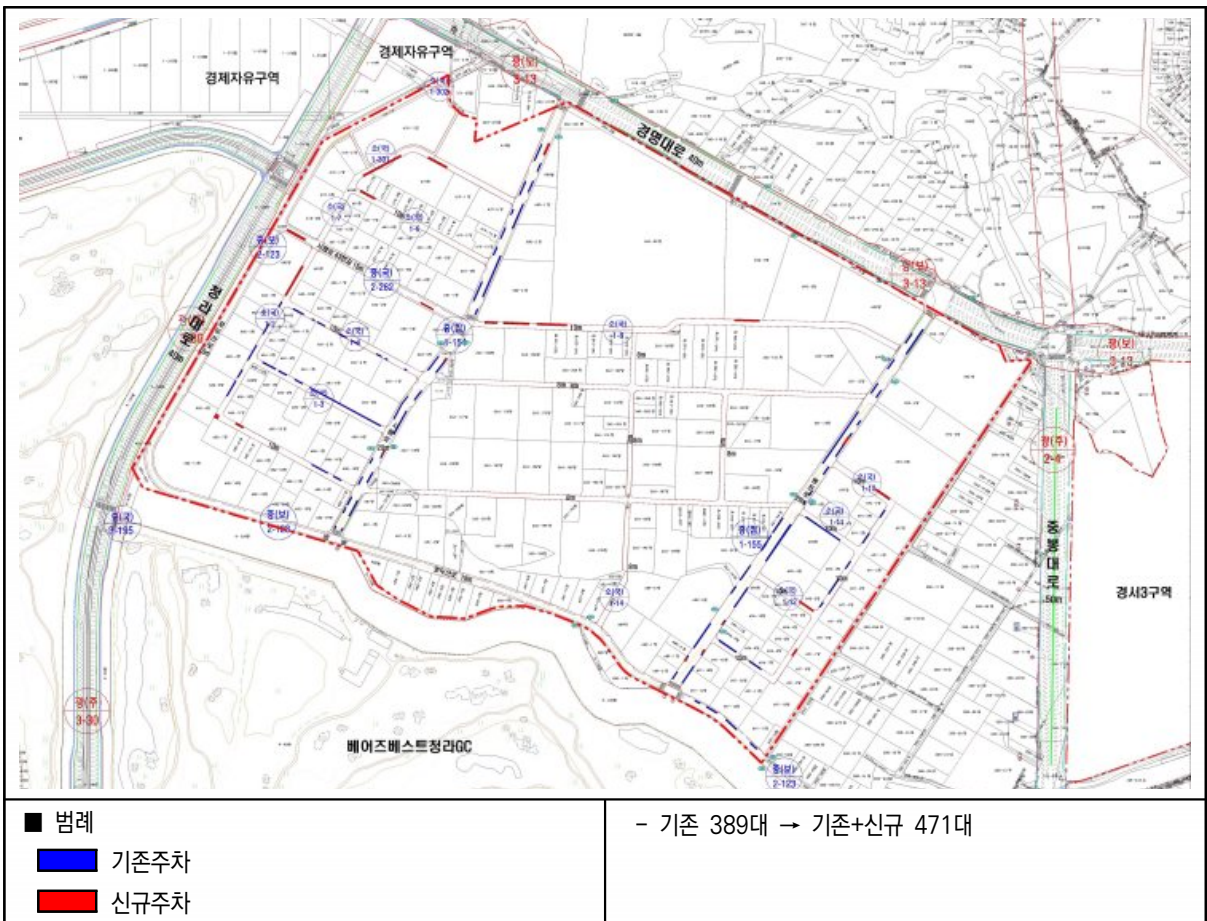


○ 노상주차장 확보계획(안)

- 서부산업단지 내 주차구획 계획 목적
 - 서부산업단지 내 도로주차(노상주차) 공간 확보
- 라인마킹

구분	기정	신규	합계
중로1-154	117	5	122
중로1-155	128	5	133
중로2-123	14	0	14
중로2-262	0	8	8
소로1-2	30	12	42
소로1-3	38	0	38
소로1-4	18	0	18
소로1-6	0	4	4
소로1-7	0	15	15
소로1-8	0	23	23
소로1-10	30	6	36
소로1-11	14	0	14
소로1-12	0	4	4
합계	389	82	471

【 주차구획 계획(안) 도 】

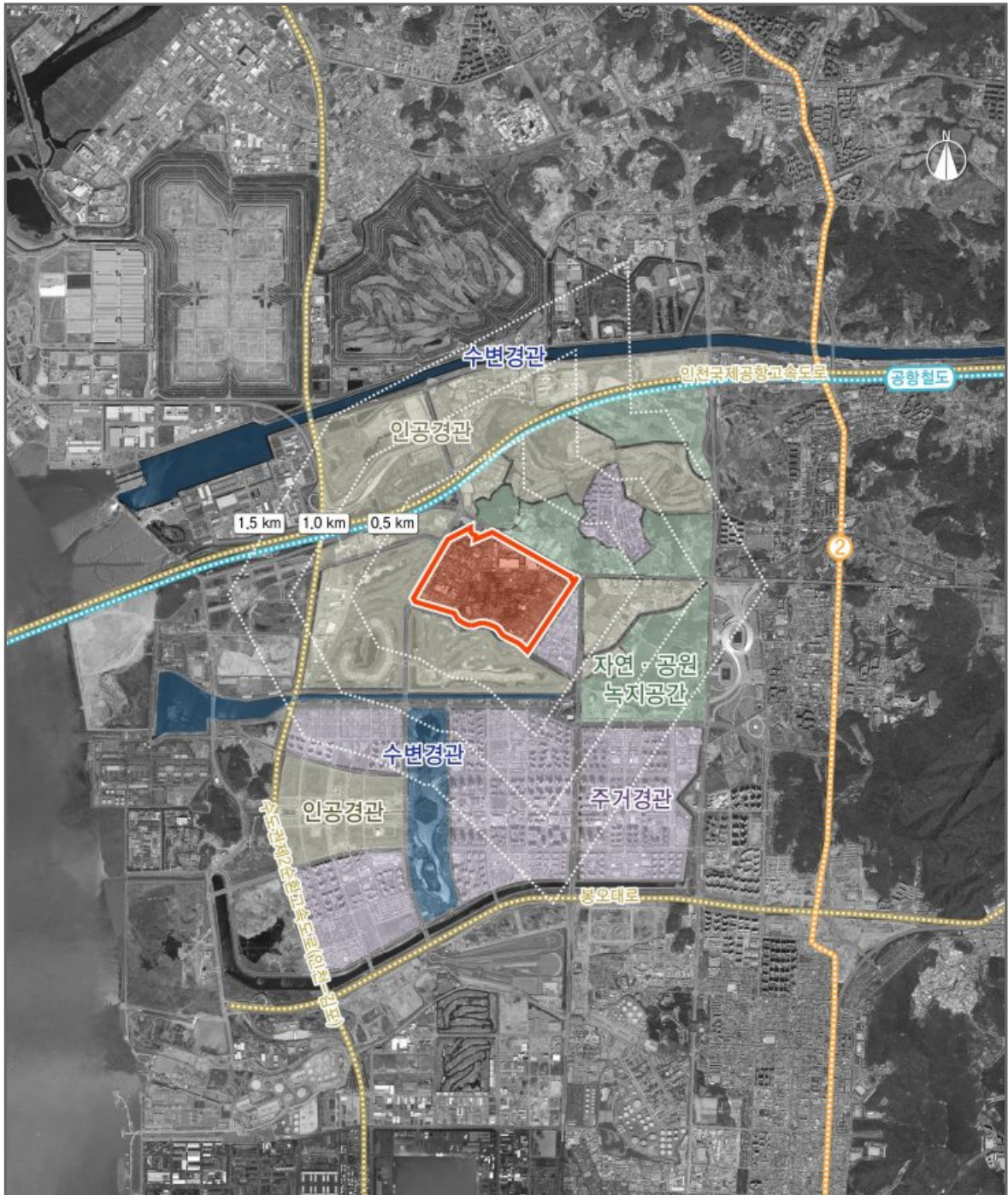


5) 경관에 관한 계획

가. 경관종합 분석

- 사업대상지의 인공경관과 인근 주변경관과의 비조화.
- 주변 녹지경관을 고려한 조화로운 경관적 개선이 필요.
- 사업대상지 내 개발 및 정비 계획을 고려하여 주변과 조화되는 경관이 요구됨.

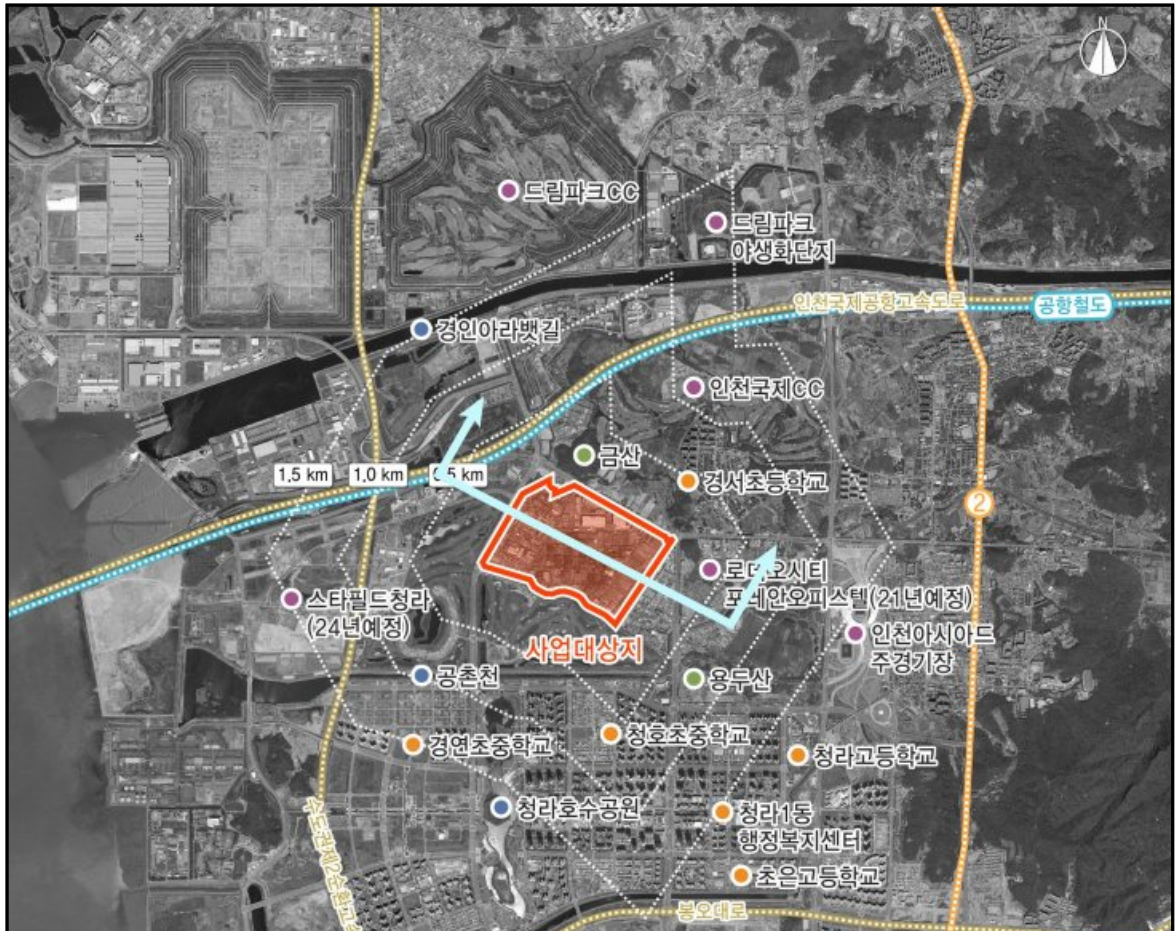
【 경관종합 분석도 】



나. 스카이라인 및 지형분석

- 사업대상지 주변 공동주택 및 사업시설 건축물들과 현재 시공 중인 건축물들의 미래 스카이라인의 변화를 예측 검토함.

【 Key-Map 】



【 단면 】



- 검토의견
 - 사업대상지 동측에서 서측을 바라보는 단면으로, 대상지 배후면에 위치한 낮은 산지경관이 주요 스카이라인으로 형성됨.
 - 사업대상지 건축물로 인한 높이 변화로 인한 스카이라인의 변화는 없을 것으로 예측됨.

다. 조망점별 경관시뮬레이션 및 영향 예측

■ 조망점 1

구분	분석내용		Keymap	
위치	사령로 (산업단지 내부)	X	550713.9270	
		Y	168216.3860	
		Z	6.3m	
		D	0m	
조 망	근 경			
분석	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내부 도로에서 조망한 것으로 용도변경으로 인한 건축물 높이 변화는 예상되나 주변 수목으로 인해 차폐되어 그 변화가 적을 것으로 예측됨. 			
시 행 전				
시 행 후				



■ 조망점 2

구분	분석내용		Keymap	
위치	경명대로	X	550518.7129	
		Y	168907.9706	
		Z	18.7m	
		D	46m	
조 망	근 경			
분석	<p>•경명대로에서 조망한 것으로 대상지가 수목에 차폐되어 조망되지 않으나 상층부 일부는 조망 될 것으로 예측됨.</p>			
시 행 전				
시 행 후	<p style="text-align: center;">사업대상지</p>			



■ 조망점 3

구분	분석내용		Keymap	
위치	경서 삼거리	X	544382.2976	
		Y	187327.9221	
		Z	10.5m	
		D	65m	
조 망	근 경			
분석	<ul style="list-style-type: none"> 경서삼거리에서 조망한 것으로 전면 건축물과 수목으로 인해 차폐되어 조망되지 않으며 스카이라인의 변화가 없을 것으로 예측됨. 			
시 행 전				
시 행 후				



■ 조망점 4

구분	분석내용		Keymap	
위치	청라대로	X	550115.4225	
		Y	167465.0285	
		Z	7.2m	
		D	115m	
조 망	근 경			
분석	<p>•청라대로에서 조망한 것으로 수목에 차폐되어 사업대상지는 조망되지 않으며, 상층부 일부는 조망 될 것으로 예측됨.</p>			
시 행 전				
시 행 후				



■ 조망점 5

구분	분석내용		Keymap	
위치	북인천 IC입구 사거리	X	551040.9949	
		Y	167958.2804	
		Z	10.6m	
		D	203m	
조 망	근 경			
분석	<p>•북인천 IC입구 사거리에서 조망한 것으로 전면에 수목, 건축물에 차폐되어 조망되지 않으며 건물 상층부 일부는 조망 가능할 것으로 예측됨.</p>			
시 행 전				
시 행 후				



■ 조망점 6

구분	분석내용		Keymap	
위치	산업단지 입구 교차로	X	549410.7821	
		Y	169097.7472	
		Z	9.6m	
		D	588m	
조망	중경			
분석	<ul style="list-style-type: none"> 산업단지 입구 교차로에서 조망한 것으로 전면에 건축물과 수목에 차폐되어 조망되지 않음. 			
시행 전				
시행 후				



■ 조망점 7

구분	분석내용		Keymap	
위치	국제대로, 청라대로 교차로	X	549194.7292	
		Y	167453.1873	
		Z	12.4m	
		D	956m	
조망	중경			
분석	<ul style="list-style-type: none"> •국제대로, 청라대로교차로에서 조망한 것으로 전면 수목에 의해 차폐되어 조망되지 않음. 			
시행 전				
시행 후				



■ 조망점 8

구분	분석내용		Keymap	
위치	아시아드 사거리	X	550376.8845	
		Y	170328.8125	
		Z	9.8m	
		D	1107m	
조 망	원 경			
분석	<p>•아시아드사거리에서 조망한 것으로 전면 건축물과 수목에 차폐되어 조망되지 않음.</p>			
시 행 전				
시 행 후				



■ 조망점 9

구분	분석내용		Keymap	
위치	청라호수공원	X	548775.3593	
		Y	167605.5098	
		Z	8.5m	
		D	1260m	
조 망	원 경			
분석	<p>•청라호수공원 내 중앙 교량에서 조망한 것으로 전면 수목으로 대부분 차폐되어 조망되지 않으며 경관적 변화가 적을 것으로 예측됨.</p>			
시 행 전				
시 행 후				



라. 종합

(가) 스카이라인 및 지형분석

- 사업대상지 주변 및 배후면에 위치하고 있는 자연경관 높이가 주요 스카이라인으로 형성됨.
- 또한, 대상지의 용도변경으로 인한 건축물의 높이 변화에도 배후면의 산지보다 높지 않을 것으로 예상됨으로 사업대상지 변화에도 스카이라인의 큰 변화는 없을 것으로 예측됨.

(나) 경관시뮬레이션 분석

- 사업대상지 전면에 위치하고 있는 수목 및 주변 시설물 (건물, 도로시설물)들로 인해 대부분 조망점에서 사업대상지 조망이 어려움.
- 대상지 내부 건축물들의 변화에도 주요 조망점에서의 경관적 변화는 주변 차폐물들로 인해 시각적으로 보이는 부분이 크지 않아 경관변화에 다른 영향이 적을 것으로 예측됨.

(다) 종합

- 사업대상지는 대지의 고저차가 적은 평지에, 여러 종류의 시설(체육시설, 산업단지, 공동주택 등) 및 경관요소(자연녹지경관, 수변경관, 주거지 경관등)들이 위치하며, 사업대상지의 용도 변경으로 인해 대상지 내부 및 외부에 경관적 변화가 예상됨.
- 사업대상지는 시간이 변화됨에 따라 주변의 경관적 요소들이 변화되어 대상지와 주변 경관 요소들과의 이질감이 적은 조화로운 경관이 필요하며, 주변 경관을 고려해 대상지 내 색채 계획, 가로경관을 위한 식재계획과 단지내 차량 및 보행자를 위한 안전한 동선계획을 반영하여 구성한다면 경관의 이질적인 요소가 최소화 될 뿐 아니라, 주변 도로 조망과 건축물에 긍정적 영향을 줄 수 있을 것으로 예측됨.



6) 경미한 변경사항

가. 경미한 변경에 관한 사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제5항, 「동법시행령」 제25조 제4항 제1호 부터 제14호에 의한 지구단위계획의 경미한 사항과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 제9호에 의한 지구단위계획에서 정하는 사항은 아래와 같음
- 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함
- 법령절차에 따라 규제사항이 변경 시 완화기준을 적용

【 경미한 변경사항 】

계획내용	비고
• 공개공지의 위치, 조성방법의 변경(단, 공개공지 위치 및 조성방법 이행으로 용적을 인센티브를 받은 경우 제외)	
• 공공보행통로의 위치 변경	