

인천광역시 서구 가정동 루원시티 북측구역
소규모주택정비 관리계획

2024. 03.

인천광역시 서구청

- 목 차 -

I. 소규모주택정비 관리계획

① 관리지역의 규모와 정비방향	2
② 토지이용계획	5
③ 정비기반시설·공동이용시설 설치계획	6
④ 교통계획	7
⑤ 소규모주택정비사업에 대한 추진계획	9
⑥ 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획	10
⑦ 임대주택의 공급 및 인수계획	13
⑧ 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획	14
⑨ 특별건축구역에 관한 계획	14
⑩ 정비기반시설·공동이용시설 설치를 위한 자원조달에 관한 사항	14

II. 소규모주택정비 관리계획 설명서

① 소규모주택정비 관리계획의 개요	17
② 상위 및 관련계획	21
③ 대상지 여건분석	30
④ 소규모주택정비 관리계획	45

III. 별첨

① 도시관리계획 결정(변경) 도서	
② 편입토지조서	
③ 경관성 검토서	
④ 교통성 검토서	
⑤ 건축배치계획(안)	
⑥ 주민의견 및 관계기관(부서)협의의견에 대한 조치계획서	
⑦ 통합심의	

소규모주택정비 관리계획

I

- ① 관리지역의 규모와 정비방향
- ② 토지이용계획
- ③ 정비기반시설·공동이용시설 설치계획
- ④ 교통계획
- ⑤ 소규모주택정비사업에 대한 추진계획
- ⑥ 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획
- ⑦ 임대주택의 공급 및 인수계획
- ⑧ 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획
- ⑨ 특별건축구역에 관한 계획
- ⑩ 정비기반시설·공동이용시설 설치를 위한
 자원조달에 관한 사항

1 관리지역의 규모와 정비방향

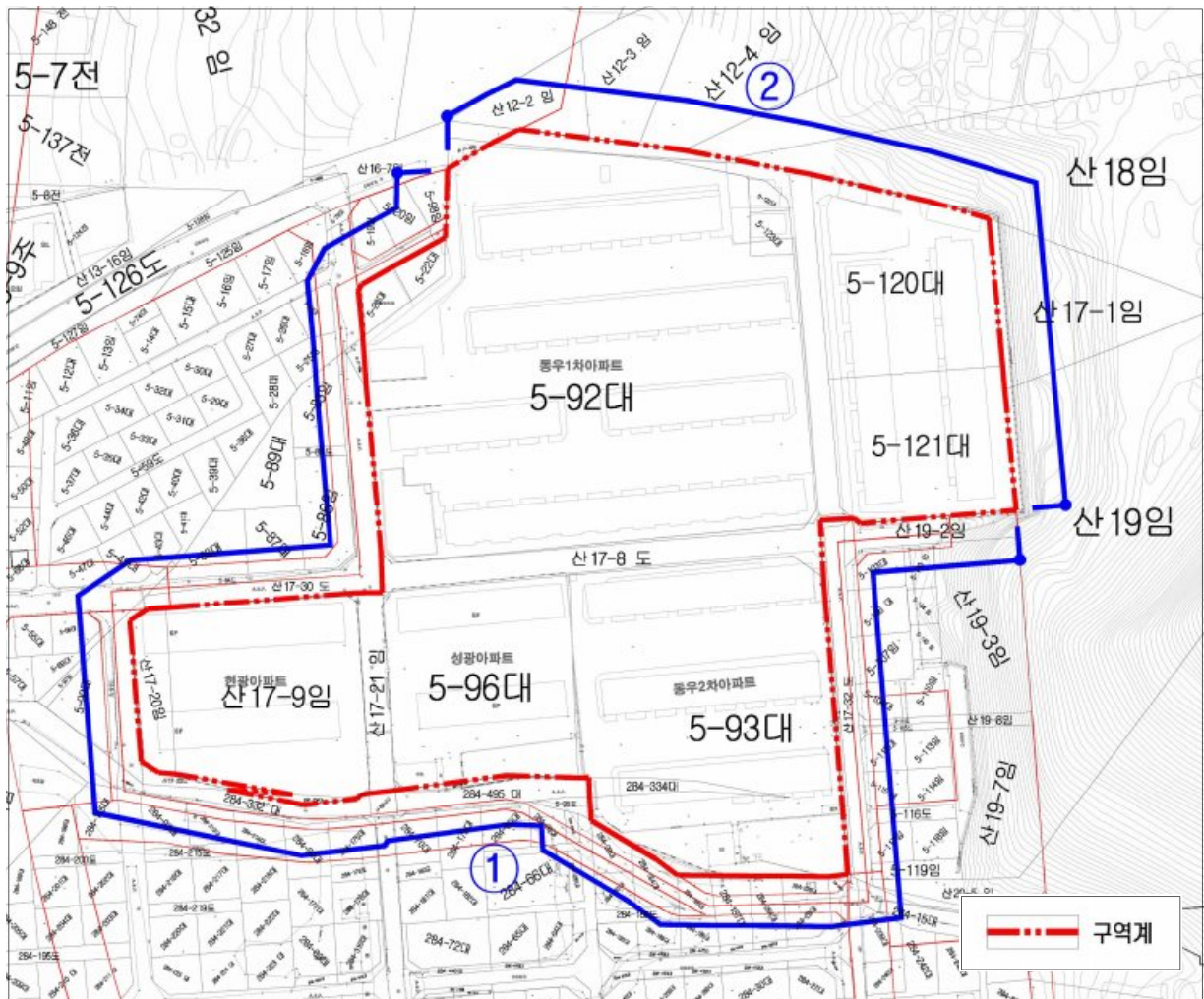
1. 관리지역 결정

구분	관리지역의 명칭	위 치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리지역	서구 가정동 5-92번지 일원	-	증 36,689	36,689	

※ 결정 사유 : 「3080+ 대도시권 주택공급방안(21.2.4.)」을 위해 도입된 “소규모주택정비 관리지역” 2차 후보지로 선정된 구역의 난개발 방지 및 계획적 개발을 위해 소규모주택정비구역지정

■ 관리지역 구역계 결정 사유

구분	내 용	비고
1	루원시티 구역경계	
2	용도지역선 경계	



2. 지정요건 검토

가. 소규모주택정비 관리계획 수립 관리지역

■ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 기준(제43조의 2)

- 노후·불량 건축물이 밀집되어 있고, 신축건축물이 혼재하여 소규모주택정비사업을 통한 관리 지역 여건 개선이 필요

〈소규모주택정비 관리지역 수립기준〉

소규모주택정비 관리계획 수립지역		해당여부
다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역에 대하여 소규모주택정비 관리계획 수립		○
1	노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 노후·불량 건축물을 대상으로 소규모주택정비사업이 필요한 경우	○
2	빈집밀집구역으로서 안전사고나 범죄발생의 우려가 높아 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우	-
3	재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우	-

■ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 기준(제38조의2)

- 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」에 따라 시행령에서 정하는 소규모주택정비 수립관리 지역에 대한 구체적인 지정기준에 부합함

〈소규모주택정비 관리지역 지정기준〉

소규모주택정비 관리계획 지정기준		지역현황	해당여부
「빈집 및 소규모주택정비 관리 특별법」 제43조의2제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역” 아런 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 지역		충족	○
1	대상 지역의 면적이 10만제곱미터 미만일 것	36,689m ²	○
2	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1이상 일 것	100%	○
3	다음 각 목에 따른 구역·지구에 해당하지 않을 것 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제1호의 정비구역과 같은 법 제5조제9호의 정비구역으로 지정할 예정인 구역. 다만, 같은 법 제23조제1항제1호에 해당하는 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 정비구역과 정비구역으로 지정할 예정인 구역은 제외한다. 나. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호의 재정비촉진지구, 다만, 같은 법 제2조제6호의 존치지역은 제외한다. 다. 「도시개발법」 제2조제1항제1호의 도시개발구역 라. 그 밖에 광역적 개발이 필요한 구역·지구로서 시·도조례로 정하는 구역·지구	해당없음	○

나. 검토 결과

■ 관리지역 면적 : 부합

- 사업성 및 적정기반시설 확보등이 가능하도록 10만㎡이내의 노후주거지를 대상으로 소규모주택정비관리지역을 지정하고자 함

소규모주택정비 관리계획 수립지역	총 면적(㎡)	해당여부
가정동 루원시티북측구역 소규모주택정비 관리지역	36,689	○

■ 노후·불량건축물 : 부합

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 인천광역시 도시 및 주거환경정비조례 분석결과, 노후·불량 건축물이 전체 건축물의 100%로 기준 충족함

구분		동수(개)	구성비 (%)
단독주택	20년 이상	4	22.2
공동주택	철근콘크리트	14	77.8
	그 외	-	-
합계		18	100.0

■ 제외지역 검토 : 부합

- 대통령령으로 정하는 기준에 부합함

3. 정비방향

■ 편안하게 살 수 있는 마을

- 루원시티 개발로 인한 기반시설 강화 / 유입인구로 인한 편의시설 확대 및 도시 활력

■ 어우러져 사는 마을

- 주변지역과 연계·소통 구축 / 기존 5개 단지 통합 계획으로 원주민 재정착 도모

■ 자연과 함께 하는 마을

- 원적산~철마산과 연계한 그린네트워크 / 기존 지형을 활용한 자연친화적 단지계획

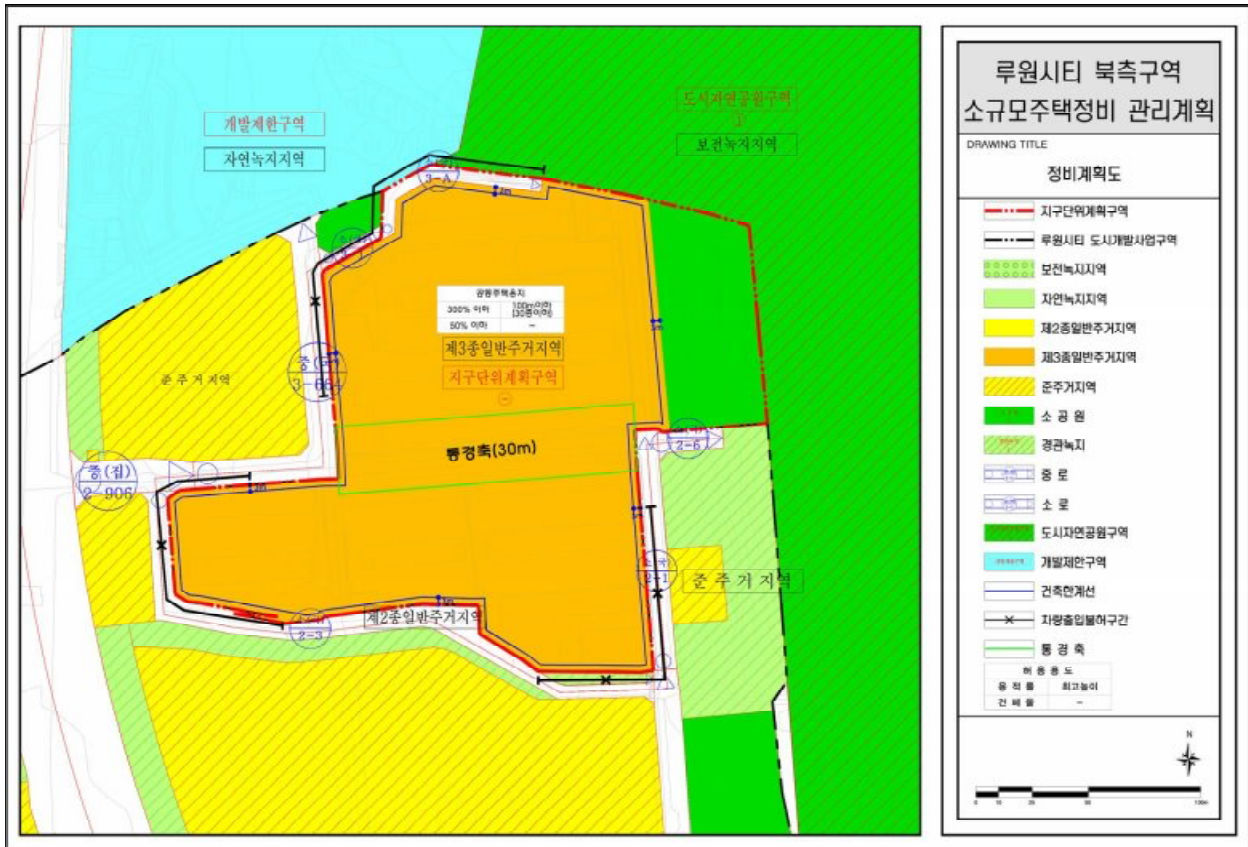
2 토지이용계획

1. 기본방향

- 사업부지는 루원시티도시개발사업구역과 접해 있으며, 대상지와 접하여 루원시티 포레나 등 주상복합건축물과 LH임대아파트로 계획되어 있음
- 사업부지는 기존 현광아파트 한성아파트 등 5개 아파트와 4동의 단독주택이 포함되어 기존 세대수가 1,100세대를 초과하고 있어 원주민의 재정착등을 위해 가로주택정비구역으로 계획
- 가로주택의 규모는 4만㎡이하로 계획하였음
- 관리지역 외 북측 일부필지의 진입도로 개설, 소공원 신설
- LH가 주도하는 공공참여형 가로주택정비사업 추진 예정

구분	합계	공공주도 가로주택 정비			비고
		공동주택용지	소공원	도로	
면적(㎡)	36,689	31,924	4,200	565	공공참여형 가로주택정비사업

〈 정비계획도 〉



3 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획

- 관리지역 외 북측 필지의 단절로 인해 기존 소로3-1호선의 폭원을 1m 확장(B=5m → 6m)하고, 소로3-A호선을 신설
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조제2항의 규정에 의하여 소공원 신설

구분	계 획	비고
정비기반시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 소로3-1호선(L=23m, B=5m) 폭원 1m 확장, 소로3-A호선(L=90m, B=6) 신설 ○ 도로 공사비 : 94,355,000원 ○ 소공원(A=4,200㎡) 신설, 공사비 : 756,000,000원 ○ '2023년 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시' 에 따라 도로 공사비는 1제곱미터당 167,000원 ○ 소공원 공사비는 '2023 인천광역시 지방재정 투자사업 이용산정기준 연구' 의 소공원 조성비용 단가 180,000원으로 산정 	

- 전체 부지를 공공참여형 가로주택정비사업으로 시행하며, 공동이용시설은 '주택건설기준 등에 관한 규정' 을 준수하여 계획

구분	계 획	비고
공동이용시설	'주택건설기준 등에 관한 규정' 을 준수하여 계획	

<기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도>



4 교통계획

1. 기본방향

- 주 진입로는 종로 3-664호선, 부 진입로는 소로 2-1호선으로 계획
- 주택건설기준 등에 관한 규정을 준수하여 계획
- 차량은 지하주차장으로 진출입하도록 하여, 지상부 보행자의 통행에 지장이 없도록 계획

2. 교통처리 방안

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	○ 분석대상 신호교차로 최적신호운영방안 제시(3개소)
	A	○ 사업지 주변 교차로 기하구조 변경 〈「인천루원시티 도시개발사업 교통영향평가(변경신고),2021.05」 내용 반영〉
진출입 동선	B	○ 사업지내 주요 도로 운영계획 제시
	-	○ 사업지 진출입 불허구간 제시
대중교통 및 보행	-	○ 사업지 주변도로 및 진출입구 횡단보도 설치(3개소)
주 차	-	○ 사업지 주차계획 수립 - 법정주차대수 : 1,400대 - 계획주차 : 1,847대 〈법정의 131.93%〉
교통안전 및 기 타	-	○ 지하주차장 주변 반사경 설치
	-	○ 지하주차장 진출입구부 차량경고등 설치
	-	○ 사업지 안내표지판 설치

5] 소규모주택정비사업에 대한 추진계획

1. 정비구역의 위치, 경계 및 면적

구분	면적(m ²) / 위치	공공참여형 가로주택정비사업		비 고
		위치	면 적(m ²)	
-	36,689m ² 가정동 5-92번지 일원	공동주택용지	31,924	공공참여형으로 시행
		소공원	4,200	
		도로	565	

2. 사업 추진상황

- 2021. 10. 12. : 소규모주택정비 관리지역 2차 후보지 신청
- 2021. 11. 18. : 소규모주택정비 관리지역 2차 후보지 선정(국토부)
- 2022. 4. 1. : 주민설명회(서구주관)
- 2023. 12. : 소규모주택관리지역 지정 신청(서구→인천시)
- 2024. 01. 29. ~ 02. 07. : 관계기관(부서) 협의(인천시)
- 2024. 01. 29. ~ 02. 13. : 주민공람·공고 및 의견수렴(서구)
- 2024. 03. 15. : 인천시 통합심의

사업구역	위치	면 적(m ²)	시행자	추진단계	비고
가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리지역	가정동 5-92번지 일원	36,689	조합·LH 공동시행	-	-

3. 사업시행자

- LH(한국토지주택공사)와 민간조합 공동시행

4. 사업시행방법 및 사업시행(예정)기간

- 사업시행방법 : 공공참여형 가로주택정비사업
- 사업시행(예정)기간 : 조합설립인가 후 사업시행인가 시 결정

6 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도계획

- 「인천광역시 도시계획조례」 제64조, 제65조에서 정하는 제3종일반주거지역의 건폐율 및 용적률을 적용

도면번호	구분	계획내용	
	위치	◦ 가정동 5-92번지 일원	
	용도	허용	◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트 ◦ 「주택법」 제2조 제13호, 제14호 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4조, 제5조에 따른 부대시설 및 복리시설
		불허	◦ 허용용도 이외의 용도
	건폐율	◦ 50%이하	
	용적률	◦ 300%이하	
	높이	◦ 최고높이 : 100m (최고층수 : 30층이하)	
	배치	◦ 대지 동-서축, 남-북축의 보행통로를 조성하여 입주민의 보행편의 증진 ◦ 천마산 등 주요경관자원으로 동서축, 남북축의 통경축을 고려한 단지 배치 ◦ 단지 중심부에 중심마당 등을 조성하여 개방적이고 활동적인 옥외 공간 조성 ◦ 건축물 사이에 오픈스페이스를 조성하여 주민 커뮤니티 공간 마련 ◦ 일조수인한도등을 고려한 배치계획 수립	
	건축선	◦ 건축한계선 : 3m 지정 (도면 참조)	
	형태	◦ 주동에 의한 옥외공간의 단절, 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소가 필요한 곳에는 필로티 구조 설치를 권장 ◦ 필로티 조성시 높이는 2개층(6m)이상으로 할 것(권장) ◦ 주거동의 형태를 다양화(탑상형, 테라스형 등)하되 탑상형은 주거의 환경을 고려하여 5호 조합 이내로 권장한다. ◦ 판상형 아파트는 지양하며, 필요시 경우 1개동의 길이는 60미터 이내, 세대수를 감안한 승강기 확보(권장) ◦ 지붕의 형태 - 지붕의 형태는 다양한 형태의 지붕이 가능하도록 하되, 비상시 최상층 또는 옥상으로 대피할 수 있는 구조로 한다. - 옥탑은 슬라브형 지붕형태를 지양하여 아치형이나 돔형으로 건축물의 상징성을 강조하고, 도시의 변화있는 스카이라인을 창출 할 수있도록 한다.	

도면 번호	구 분	계 획 내 용									
		<p>〈지붕의 형태 예시〉</p> <table border="1" data-bbox="555 405 1457 633"> <thead> <tr> <th data-bbox="555 405 914 443">직선형</th> <th data-bbox="914 405 1098 443">곡선형</th> <th data-bbox="1098 405 1457 443">조합형</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="555 454 738 633"></td> <td data-bbox="738 454 922 633"></td> <td data-bbox="922 454 1106 633"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1106 454 1289 633"></td> <td data-bbox="1289 454 1457 633"></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 외관 등 <ul style="list-style-type: none"> - 각 세대별로 설치하는 냉난방시설 실외기는 도시미관 향상을 위하여 외부에 노출되지 않도록 실외기 설치공간을 별도로 확보하고 루버 등을 설치하여 차폐될 수 있도록 계획한다. ○ 담장, 계단 등 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택에는 커뮤니티의 개방감 확보를 위해 원칙적으로 담장 및 울타리를 설치하지 않아야 한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과의 높이차 등 지형상 여건 및 안전상 문제가 있을 경우 화목류의 생울타리 및 자연재료로 설치를 권장한다. - 계단 및 경사로를 설치하는 경우 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용하여 설치한다. 	직선형	곡선형	조합형						
직선형	곡선형	조합형									
											
											
	<p>색채</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 하고 주변 건축물과의 조화도 고려하여 계획하여야 한다. ○ 건축물 재료 및 색채, 옥외광고물 및 야간경관계획에 대해서는 루원시티 경관계획을 준용하여 ‘2040인천광역시경관계획’, ‘인천광역시 색채디자인 가이드라인 2018’에 따라 조성하여야 한다. 〈인천광역시 색채디자인가이드라인(2018): 신도시권역 색채기준〉 <table border="1" data-bbox="555 1395 1457 1776"> <thead> <tr> <th data-bbox="555 1395 786 1429">적용대상지</th> <th data-bbox="786 1395 1457 1429">권장색 범위</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="555 1429 786 1776">  <p>인천광역시 차원에서 관리해야 할 특정시가지, 특정가로, 랜드마크 등을 지닌 신도시경관으로서 인천광역시의 상징적 도시경관 연출</p> <p>대상지 : IFEZ지역, 서구, 중구, 연수구 지역, 동구계양구 일부지역</p> <p>지향 이미지 및 색채 방향</p> <p>‘자유롭고 활기찬, 모던한 색채’ 다양성이 보여지는 공간으로 주변 공간과 연계, 역동적이고 활기찬 이미지 연출</p> </td> <td data-bbox="786 1429 1457 1776">  </td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ 고층-중층-저층부 구분하여 입면 변화를 유도한다. ○ 저층부는 보행환경을 고려한 저채도 색상의 자연소재 사용을 권장한다. 	적용대상지	권장색 범위	 <p>인천광역시 차원에서 관리해야 할 특정시가지, 특정가로, 랜드마크 등을 지닌 신도시경관으로서 인천광역시의 상징적 도시경관 연출</p> <p>대상지 : IFEZ지역, 서구, 중구, 연수구 지역, 동구계양구 일부지역</p> <p>지향 이미지 및 색채 방향</p> <p>‘자유롭고 활기찬, 모던한 색채’ 다양성이 보여지는 공간으로 주변 공간과 연계, 역동적이고 활기찬 이미지 연출</p>						
적용대상지	권장색 범위										
 <p>인천광역시 차원에서 관리해야 할 특정시가지, 특정가로, 랜드마크 등을 지닌 신도시경관으로서 인천광역시의 상징적 도시경관 연출</p> <p>대상지 : IFEZ지역, 서구, 중구, 연수구 지역, 동구계양구 일부지역</p> <p>지향 이미지 및 색채 방향</p> <p>‘자유롭고 활기찬, 모던한 색채’ 다양성이 보여지는 공간으로 주변 공간과 연계, 역동적이고 활기찬 이미지 연출</p>											
	<p>범죄예방 환경설계 (CPTED)</p>	<p>〈접근통제〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 보행로는 자연적 감시가 될 수 있도록 함. 다만, 지역적 특성상 자연적 감시기준을 적용하기 어려운 경우에는 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적감시를 대체 할 수 있는 시설을 설치 									

도면 번호	구 분	계획내용
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 대지 및 건축물의 출입구는 출입이 용이하도록 상징물, 조경, 조명, 안내판 등을 사용 ○ 건축물의 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설은 설치하지 않아야 함 <p>〈영역성 확보〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 공적공간과 사적공간의 위계를 명확하게 인지할 수 있도록 설계 하여야 함 ○ 공간의 경계부분은 바닥에 단을 두거나, 바닥의 재료나 색채를 달리 하는 등 공간구분을 명확하게 인지 할 수있도록 안내판, 보도, 담장 등을 설치하여야 함 <p>〈활동의 활성화〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 외부공간의 이용이 활성화 될 수있도록 각종 시설(운동시설, 상점, 휴게시설, 놀이터, 출입구)과 연계를 고려 ○ 커뮤니티가 증진되도록 시설의 종류와 배치 고려 ○ 유해용도의 영향을 최소화 하기 위한 계획 수립 <p>〈조경〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 수목의 식재로 사각지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지 ○ 건축물과 일정한 간격을 두고 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물내로 침입할 수 없도록 함 <p>〈조명〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 보행자의 통행은 많은 지역의 사물에 대한 인식을 쉽게 하고, 눈부심 방지 등을 설치하되 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용 ○ 낮은 조도의 조명 설치로 빛공해 차단 ○ 유입공간, 표지판, 출입구는 충분한 조명시설 설치
	<p>차량 진 출입 및 주차등에 관한 사항</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차장의 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 용지의 단지 내 주차장 설치는 주택건설기준 등에 관한규정에 따라 주차시설을 설치하여야 한다. - 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다. - 지하주차장과 주동을 직접연결하는 승강기 또는 지하주차장 옥외공간이 직접 연결되는 승강기 및 경사로의 설치를 권장한다. ○ 차량동선 <ul style="list-style-type: none"> - 차량출입불허구간 : 도면 참조 - 보행로와 교차하는 지점은 ‘보행자우선구조’ 로 조성한다. - 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.
	<p>단지내 조경</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단지 내 조경 면적은 대지면적에 대하여 최소 20%이상을 확보 하여야 한다. ○ 단지내 녹지는 인근 공원 및 녹지를 고려하여 조경계획이 이루어지도록 한다. ○ 단지내 보도 포장은 투수성 포장을 적극 권장한다.

7 임대주택의 공급 및 인수계획

- 공공임대주택은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의5 및 「인천광역시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제22조의2(관리지역에서의 임대주택의 공급)제2항을 따라, 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 30 이상이 되도록 임대주택을 건설하여야 함
- $[300\%(\text{제3종일반주거지역}) - 250\%(\text{제2종일반주거지역})] \times 100\text{분의 } 30 = 15\% \text{ 이상}$
- $4,811.6\text{m}^2(\text{임대주택 연면적}) \div 95,772\text{m}^2(\text{최대 연면적}) \times 300\%(\text{용적률}) = 15.1\%$
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의5제2항에 따른 임대주택은 전체 용적률 300% 중 15% 이상이 되도록 92세대를 계획하였음
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제3조제1항제2호가목에 따라 가로주택정비 사업으로 건설하는 건축물의 전체 연면적 대비 10% 또는 가로주택정비사업으로 건설하는 주택의 전체 세대수 대비 10% 이상 공공임대주택을 건설하여야 함
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제3조제1항제2호가목에 따른 임대주택은 전체 세대수 1,396세대의 10% 이상인 140세대를 계획하였음
- 따라서 총 임대주택은 232세대로 계획하였음
- 임대 주택의 인수예정자 : LH(한국토지주택공사)

구분	위치	전체세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고
공동주택용지	가정동 5-92번지 일원	1,396	232	LH(한국토지주택공사)	16.62%

8 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획

구분	면 적(m ²)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	36,689	-	36,689	100.0	
제2종일반주거지역	36,689	감)36,689	-	-	
제3종일반주거지역	-	증)36,689	36,689	100.0	

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면 적(m ²)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	서구 가정동 5-92번지 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	36,689	300%	○ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비 관리지역에 대한 특례로 인한 용도지역 상향

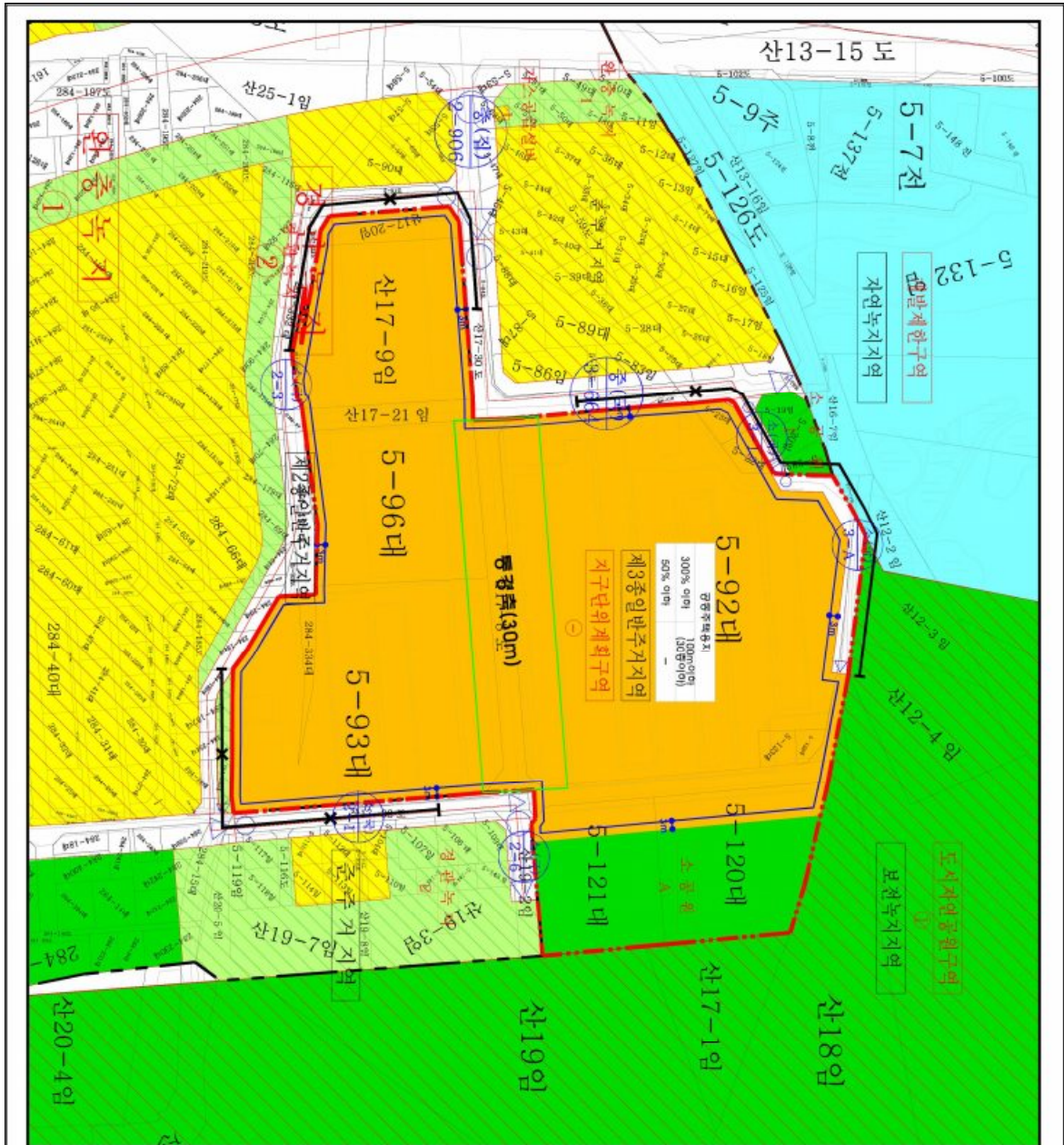
9 특별건축구역에 관한 계획

: 해당 없음

10 정비기반시설 · 공동이용시설 설치를 위한 재원조달에 관한 사항

- 도로(94백만 원), 소공원(756백만 원) 설치에 드는 비용은 사업시행자인 조합에서 부담
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제44조에 따라 국가 또는 시장은 정비기반시설 또는 공동이용시설 설치 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있음

<종합계획도>



<h2 style="margin: 0;">루원시티 북측구역 지구단위계획</h2>
<p>DRAWING TITLE</p> <h3 style="margin: 0;">종합계획도</h3>
<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역 루원시티 도시개발사업구역 보전녹지지역 자연녹지지역 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역 준주거지역 소공원 경관녹지 도로 소로 도시자연공원구역 도시자연농원구역 건축안계선 차량출입불가구간 동경축 허용용도 용적률 최고높이 건축물
<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> <p>0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100</p> </div> </div>

소규모주택정비 관리계획 설명서



- ① 소규모주택정비 관리계획의 개요
- ② 상위 및 관련계획
- ③ 대상지 여건분석
- ④ 소규모주택정비 관리계획

1 소규모주택정비 관리계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

- 「3080+ 대도시권 주택공급방안('21.2.4.)」을 위해 도입된 “소규모주택정비 관리지역” 2차 후보지로 선정된 구역의 난개발 방지 및 계획적 소규모주택정비사업 추진을 위한 계획 수립

2. 사업의 범위

가. 사업개요

- 1) 위치 : 인천광역시 서구 가정동 5-92번지 일원
- 2) 면적 : 36,689㎡

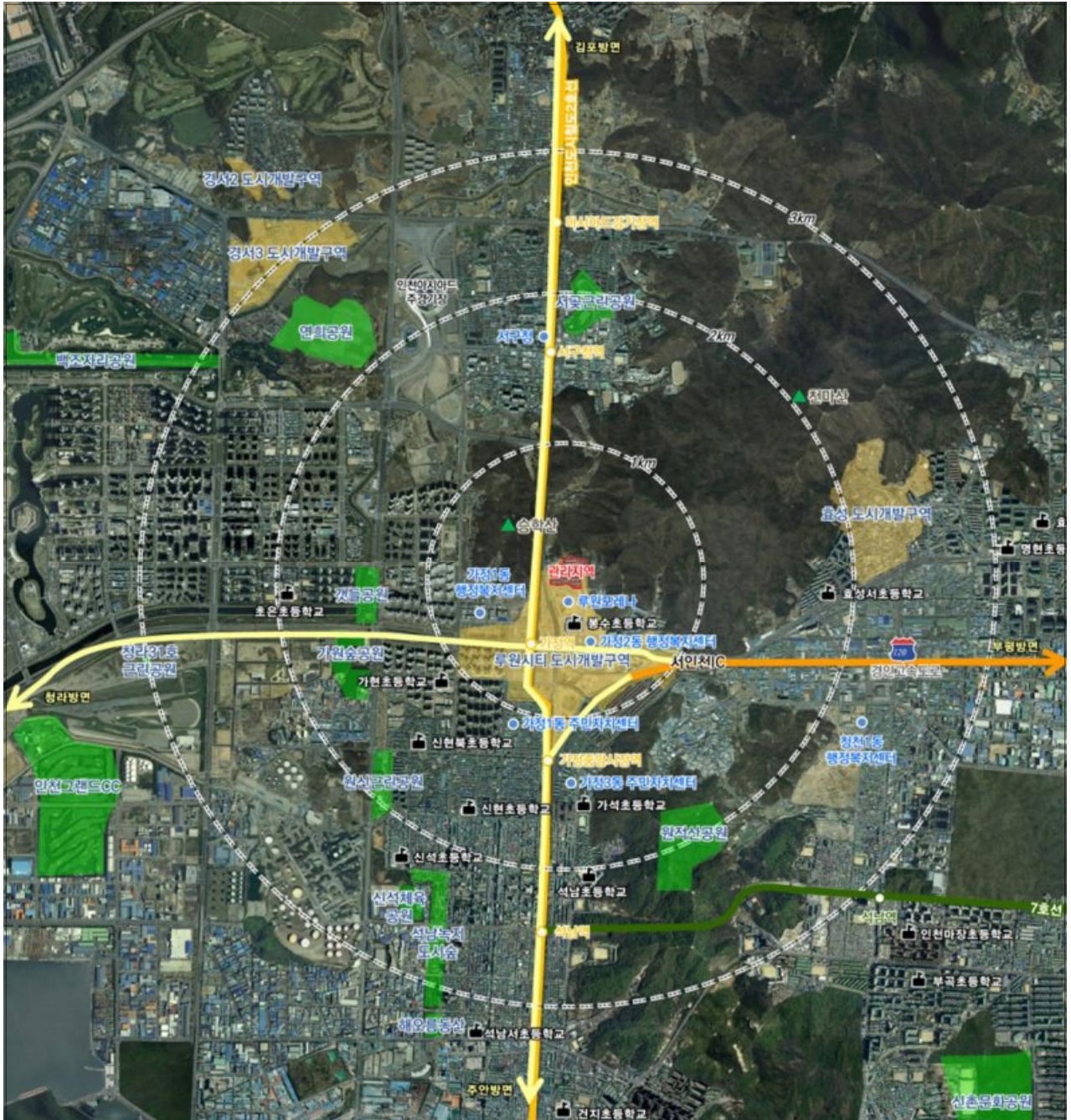
나. 시간적 범위

- 1) 기준년도 : 2022년
- 2) 목표연도 : 2032년

다. 내용적 범위

- 소규모주택정비 관리계획 수립 및 관리지역 지정

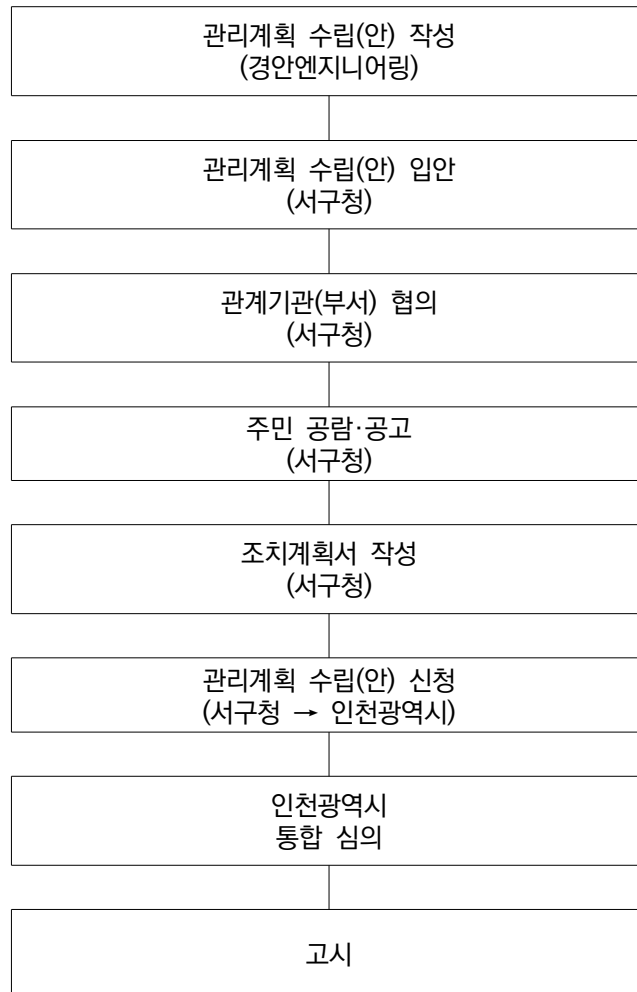
〈위치도〉



3. 그간 추진 현황

- 2021. 10. 12. : 소규모주택정비 관리지역 2차 후보지 신청
- 2021. 11. 18. : 소규모주택정비 관리지역 2차 후보지 선정(국토부)
- 2022. 4. 1. : 주민설명회(서구주관)
- 2022. 04. 14. : 대도시권 LH참여형 가로·자율주택정비사업 21년 2차 공모 선정
- 2023. 12. 01. ~ 12. 18. : 관계기관(부서) 협의(서구)
- 2023. 12. 04. ~ 12. 18. : 주민공람·공고 및 의견수렴(서구)
- 2023. 12. : 소규모주택관리지역 지정 신청(서구→인천시)
- 2024. 01. 29. ~ 02. 07. : 관계기관(부서) 협의(인천시)
- 2024. 01. 29. ~ 02. 13. : 주민공람·공고 및 의견수렴(서구)
- 2024. 03. 15. : 인천시 통합심의

4. 추진 절차



5. 관계법규 검토

■ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

구 분	주 요 내 용	검토내용
<p>법 제2조 (정의)</p>	<p>○ “소규모주택정비 관리지역” (이하 “관리지역” 이라 한다)이란 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 소규모주택정비사업을 계획적·효율적으로 추진하기 위하여 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획이 승인·고시된 지역을 말한다.</p>	<p>-</p>
<p>제43조의2 (소규모주택정비 관리계획의 수립)</p>	<p>① 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역에 대하여 소규모주택정비 관리계획(이하 “관리계획” 이라 한다)을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조, 제43조의4제1항 및 제50조제2항에서 같다)하여 시·도지사에게 승인을 신청할 수 있다. 이 경우 주민(이해관계자를 포함한다) 또는 토지주택공사등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 관리계획의 수립을 제안할 수 있다.</p> <p>1. 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 노후·불량건축물을 대상으로 소규모주택정비사업이 필요한 경우</p> <p>〈 중략 〉</p> <p>② 시장·군수등은 제1항에 따라 관리계획을 수립하려는 경우에는 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 관리계획에 반영하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민 공람을 거치지 아니할 수 있다.</p> <p>③ 시·도지사가 제1항에 따른 관리계획을 승인하려면 지방도시계획위원회의 심의 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 지방도시재생위원회의 심의(제27조제3항 각 호 중 둘 이상의 심의를 거쳐야 하는 경우에는 통합심의를 말한다)를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 제27조제3항 각 호의 심의를 거치지 아니할 수 있다.</p>	<p>주민공람 14일, 도시계획위원회 심의 후 고시</p>
<p>제43조의3 (소규모주택정비 관리계획의 내용)</p>	<p>1. 관리지역의 규모와 정비방향 2. 토지이용계획, 정비기반시설·공동이용시설 설치계획 및 교통계획 3. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획 4. 삭제 <2023. 4. 18.> 5. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획 6. 제43조의5 또는 제49조에 따른 임대주택의 공급 및 인수 계획 7. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획 8. 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 및 같은 법 제77조의2에 따른 특별가로구역에 관한 계획 9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p>	<p>본 사업은 한국토지주택공사와 민간조합의 공동시행</p>

2 상위계획 및 관련계획

1. 제5차 국토종합계획 (2020~2040)

가. 계획비전: 모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터

기본 목표	6대 추진전략
<ul style="list-style-type: none"> 어디서나 살기좋은 「균형국토」 안전하고 지속가능한 「스마트국토」 건강하고 활력있는 「혁신국토」 	<ul style="list-style-type: none"> 개성있는 지역발전과 연대·협력 촉진 지역 산업혁신과 문화·관광 활성화 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성 품격있고 환경 친화적 공간 창출 인프라의 효율적 운영과 국토 지능화 대륙과 해양을 잇는 평화국토 조성

나. 권역별 발전방향 <인천광역시: 시민이 만드는 글로벌 플랫폼 도시>

기본 목표	발전 방향
<ul style="list-style-type: none"> 모두가 함께 찾아가는 활기찬 공동체도시 세계가 찾아오는 글로벌 일자리도시 세계적 경쟁력을 갖춘 쾌적한 관광도시 자연이 살아있는 건강한 녹색해양도시 	<ul style="list-style-type: none"> 지역특성을 고려한 도시관리 및 원도심 재생사업 추진 공항, 항만 등의 입지적 강점을 충분히 살린 지역산업 진흥 국제 해양관광도시로 발전을 위한 인프라 확충과 개선 국제 수준의 교통·물류체계 구축과 중장기 경쟁력 확보 대도시권으로서 수도권 경쟁력 제고 및 상생발전 도모

< 개방형 국토축 + 다핵연계형국토 >

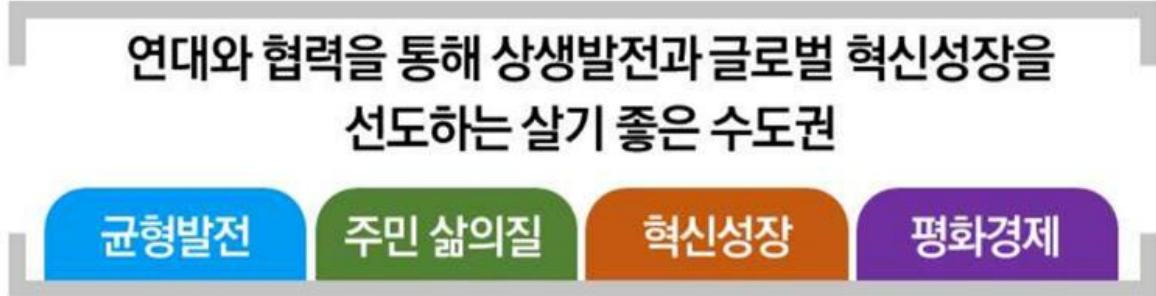


< 서남권 광역교통 구상(2030) >



2. 제4차 수도권정비계획 (2021~2040)

가. 기본방향



- 시대정신인 연대협력을 기반으로 제5차 국토종합계획과 연계하여 상생발전과 혁신성장 등을 위한 기본방향 제시
- 수도권·바수도권, 수도권 내, 남북 등 다양한 관계간 연대추진 및 계획 집행·관리에 대한 중앙정 부·지자체간 등 협력 증진

나. 4대 목표 및 전략

집중관리를 통한 균형 발전 도모	세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선
<ul style="list-style-type: none"> ○ 수도권의 인구 및 산업 과밀화 확산 관리 ○ 인구집중유발시설 관리 등 집중관리 수단의 실효성 제고 ○ 제조업 집중을 지속적으로 관리하고 적극적인 분산 추진 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획입지 유도 및 기존 개별입지 정비 등 난개발해소 ○ 광역교통 인프라 및 대중교통 서비스 확충 ○ 대기질·수질·녹지 등 다양한 분야의 환경 보전 및 개선
수도권 혁신성장 역량 제고	한반도 평화경제 체계 구축에 기여
<ul style="list-style-type: none"> ○ 지역별 특화벨트 구축을 통한 혁신역량 결집 ○ 첨단교통물류 인프라 지우너을 통한 초연결성 확대 ○ 거점도시 자족기능 확충을 통한 특화발전 유도 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수도권 접경지역 평화경제 벨트 형성 ○ 남북협력사업 지원을 위한 실직적 방안 마련 ○ 평화경제 선도를 위한 북부지역역할 제고

다. 권역제도 운용방안

1) 기본방향

- 단기적으로 인구산업집중 억제를 위한 과밀억제권역, 이전하는 인구산업을 수용하기위한성장관리권역, 수질 및 녹지보전 등을 위한 자연보전권역의 3개권역 체제는 유지
- 다만, 동일권역 내에서도 지역특성등 차이를 고려하여 맞춤형으로 차등관리를 추진하고, 중장기적으로 균형발전 정책의 성과 가시화 등 여건변화 등을 고려하여 권역체제 변경 검토



2) 권역별 정비방안

■ 과밀억제권역

- 여전히 높은 과밀억제권역내 인구 산업 집중도 완화를 위해 인구집중유발시설 및 대규모 개발사업 등에 대한 입지제한, 수도권정비위원회심의 등을 통해 지속적으로 관리
- 서울의 경우 인구는 감소하고 있지만 여전히 높은 인구밀도 등을 고려하여, 과밀부담금 부과 및 서울로의 대학이전 제한 등 관리제도를 통해 과밀완화 지속추진
- 과밀억제권역 주변지역으로의 과밀화 확산을 관리하기 위해 중장기적으로 과밀화 추세를 평가하여 과밀억제권역 범위 조정 등 검토

■ 성장관리권역

- 성장관리권역 공업지역 공급물량은 권역내 균형발전을 고려 하여 배정하고, 북부지역에 공업지역 물량 추가공급 근거를 마련하는 등수도권남부지역 개발수요를북부유도
- 현재는 공장총량제로 관리중인 산업단지 외 공업지역도 산업 단지와 함께 “공업지역 공급물량” 으로 관리하여 계획입지 유도기능 강화
- 성장관리권역 공업용지 관리를 위해 타법상의 주요 난개발 방지 정책들과 연계하여 운영함으로써 난개발 방지 및 해소 중심으로 운영

■ 자연보전권역

- 공장총량제 운영시 자연보전권역에 대해서는 성장관리방안 수립과 연계하여 공장물량을 배정하는 등 신규 개별입지 공장을 억제하고 계획적으로 관리 유도
- 기존 개별입지 공장정비 목적의 경우 공업용지 조성 허용면적 조정 등 유도방안을 마련하여 개별입지 공장 집단화 및 기반 시설확충 등을 통한 난개발해소 추진
- ※수도권정비위원회 심의를 통해 개별입지 정비사업이 환경개선에 기여하는지 수질관리 강화방안 및 사후 관리방안 등을 엄격히 평가하여 운영
- 팔당 상수원 수질 및 자연환경에의 영향정도 등 지역특성 차이를 고려한 차등 관리방안 검토

다. 인구집중유발시설 관리

1) 공장

■ 공장총량제 운영방안

- 수도권 개별입지 공장 난개발 집중관리를 위해 공장총량제는 개별 입지공장에 대해서만 적용
- 시·도지사는 연도별 배정계획 뿐만 아니라 지역별 배정계획도 수립한 후 국토교통부 장관의 승인을 받아 시행하도록 하여 개별입지 과다등 난개발 우려지역에 대한 관리 강화
- 공장총량제를 통한 개별입지 물량은 단계적으로 축소하고, 이를 수용하기 위한 공업지역 물량 공급 등을 통해 신규 공장을 산업단지 등 계획입지로 유도

■ 대학

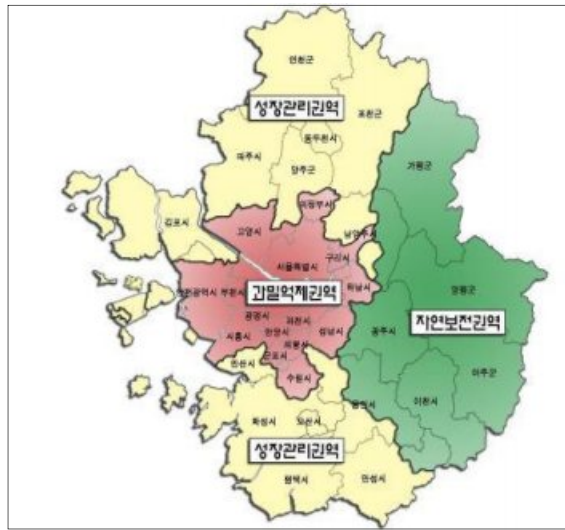
- 권역별로 대학의 유형에 따라 신설 및 이전을 엄격하게 제한하고, 입학정원은 총량제도를 활용하여 관리
- 수도권 대학 입학정원 총량은 저출산·인구감소 등으로 인한 학령인구 감소 추세를 감안하여 조정
- 국가적 필요에 의해 교육부 장관이 요청하여 수도권정비위원회에서 불가피 하다고 인정하는 경우 국토교통부 장관은 수도권 대학 입학정원 총량 조정 가능

■ 공공청사

- 권역별로 기관의 종류에 따라 청사의 신축 증축 용도변경 등을 제한하고, 수도권정비위원회 심의 등을 통해 지속관리
- 수도권을 관할하는 기관이 아닌 경우 원칙적으로 수도권에 신설하는 것을 금지하고, 공공기관 신설이 가능한 경우에 대해서도 추가관리방안 검토
- 국가균형발전 정책 추진에 따라 지방으로 이전할 가능성이 있는 공공기관 청사의 경우 신·증축 등을 보다 엄격히 관리

라. 권역구분 및 정비전략

〈수도권 권역구분 현황도〉



구 분		과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
공 장		<ul style="list-style-type: none"> ○ 대기업 산증설 금지 ○ 중소기업공장중 도시형 업종 허용 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대기업 산증설 금지 (아산산단 제외) ○ 14개 첨단업종 기존 대기업 공장 100% 증설 허용 ○ 외투 기업 25개업종 한시적 허용(07년말까지) ○ 8개 첨단업종 대기업공장 산증설 한시적 허용 (06년말까지) 중소기업 공장은 허용 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대기업 산증설 금지 ○ 공해없는 중소기업 산증설 허용(1천㎡이내)
		공장총량 규제		
대 학	4년제	신설금지 (서울로는 이전 금지)	신설금지, 소규모(50인)대학 허용	신설금지 소규모(50인)대학 허용
	전문, 산업	신설허용 (단, 서울제외)	신설 허용	산업대 금지, 전문대 허용
	(증원)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정원 총량규제 - 4년제 대학 증원은 심의 후 허용, 산업·전문대학은 전국 입학정원 총 증가수의 10%이내 허용, 초과하는 심의 후 허용 		
공공청사		○ 신축금지 (중앙부처 제외),	○ 증축·매입·임차는 심의 후 허용	
대형 건축물		과밀부담금 부과 (서울시에 한함)	규제 폐지	금 지
개 발 사업	택지 조성	100만㎡이상 심의후 허용		<ul style="list-style-type: none"> ○ 3만~6만㎡ 미만 심의 후 허용 - 오염총량제 실시 시·군은 택지 조성에 한하여 10만~50만㎡ 이하 면적은 심의 후 허용
	공업 용지	30만㎡이상 심의후 허용		
	관광지	10만㎡이상 심의후 허용		

3. 2040년 인천도시기본계획

가. 도시미래상의 기본방향

- 도시 미래상은 2040년까지 인천광역시가 지향해야 할 미래 모습과 추구해야 할 중요한 가치 기준이며, 목표 및 전략은 도시 미래상 실현을 위하여 장기적으로 추진해 나가야 할 과제임
- 시민계획단 의견을 듣고 시민이 지향하는 가치에 대해 토론과 숙의과정을 거쳐 미래비전을 선정하고, 선제적·선별적 핵심정책 방향을 도출하여 미래상을 도출함
- 시민이 지향하는 미래비전과 선제적·선별적 핵심정책 방향 도출을 통해 도출된 미래상을 종합하여 2040년 인천도시기본계획 미래상을 설정함

나. 미래상 설정



시민계획단

시민중심의 국제·문화·해양도시

시민계획단의 아이디어를 모아 시민이 지향하는 중요한 가치에 대해 토론과 숙의과정을 거쳐 미래비전 선정





시정정책방향 검토

시민의 행복과 건강한 일터가 함께하는 환경도시. 인천

인천시 대내외적 핵심과제를 워드클라우드 분석 통해 미래비전 선정

“ 행복하게 세계로 나아가는 환경도시 인천 ”

“시민의 삶의 질 향상·글로벌 국제도시 위상 강화·지속 가능한 환경”

다같이 누리는 **시민행복 도시**, 글로벌 플랫폼 기반의 **국제해양 도시**,
건강하고 지속 가능한 **환경도시**를 지향하는 미래로 발전해 가자는 의지가 담겨져 있습니다.

다. 공간구조

1) 3도심, 5부도심, 8지역, 12지구중심으로 설정

3도심(구월 / 송도 / 부평)	○ GTX 기반 광역교통 중심의 수도권 서부지역 상업·업무 중심기능
5부도심(영종 / 청라 / 계양 / 검단 / 동인천)	○ 공항철도 및 인천지하철 중심으로 지역 특화기능 부여를 통한 발전 도모
8지역(연수 / 주인 / 계산 / 가정 / 검암 / 오류 / 강화 / 소래·논현)	○ 상업·업무·주거기능 활성화를 통해 자족성 강화
12지구(심곡 / 송의 / 학익 / 간석 / 가좌 / 만수 / 동춘 / 서창 / 남동 / 굴현 / 길상 / 영흥)	○ 시민 일상행할 지원을 위한 근린생활 기반이 되는 지역

2) 발전축

- 미래성장축 : 안산-송도국제도시-청라국제도시-검단신도시-고양-남동국가산단-부평국가산단 - 계양테크노밸리 - 김포
- 국제기반축 : 영종하늘도시-청라국제도시-검암역세권-계양테크노밸리-서울
- 도시재생축 : 동인천 원도심-주안국가산단-구월원도심-부평역세권-부천
- 평화벨트축 : 시흥-송도국제도시-인천대교-영종하늘도시-서해남북평화철도/도로-강화교동 산단-개성

3) 보전축

- 녹지축 : (주축)한남정맥
- 수변축 : (주축)서해안

〈 공간구조 〉



라. 생활권계획 (서북권-2030년 도시기본계획상의 생활권 계획을 유지함)

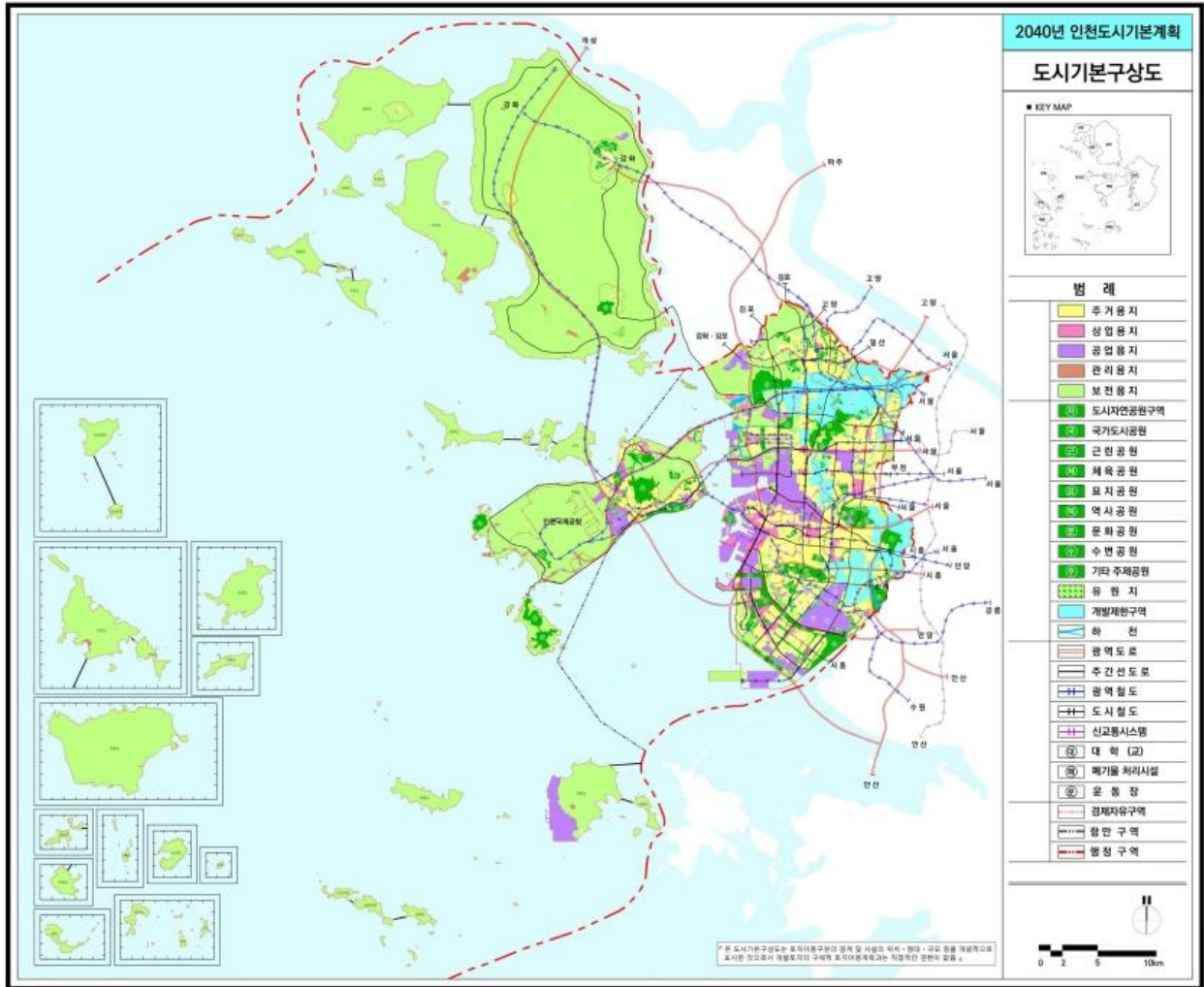
1) 생활권 설정 검토(주요특징)

- 행정구역별(군·구) 내부 통행패턴을 고려한 연계성과 종속성 고려
- 원도심 활성화와 지속 가능한 성장동력 마련을 위해 중부권 도시위상 강화
- 공간구조 상 중심지의 위상과 영향력을 고려하여 군·구 행정구역 경계를 기준으로 8개 생활권으로 설정

〈 생활권 계획도 〉



< 2040년 인천광역시 도시기본구상도 >



3 대상지 여건분석

1. 인천광역시 서구 현황

가. 입지적 특성

구청소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지명	극점	
인천광역시 서구 서곶로 307 (심곡동)	극 동	원당동	북위 37° 35' 21" 동경 126° 43' 28"	동~서간 13.2km
	극 서	원창동	북위 37° 43' 28.5" 동경 126° 33' 11.9"	
	극 남	가좌3동	북위 37° 28' 13.5" 동경 126° 60' 59.6"	남~북간 18.4km
	극 북	대곡동	북위 37° 38' 13" 동경 126° 39' 15"	

〈인천광역시 서구 위치도〉



나. 자연환경

1) 지형 및 지세

- 인천광역시의 서북부에 위치한 자치구로, 계양산(395m)과 원적산(266m)으로 이어지는 소산맥이 서구와 계양구·부평구를 분리하고 있음

2) 기후·기상

- 서구는 연평균 기온이 12.8℃로 다른 지역에 비해 다소 냉온에 가까운 편이며, 강수량은 평균 1,051.8mm, 평균풍속은 3.1%, 최대풍속은 14.1%임

〈 기상개황 〉

년 도	기 후 (℃)			강수량 (mm)	상대습도 평균(%)	풍 속 (%)	
	최 고	평 균	최 저			평 균	최 대
2016	34	13.3	-16.3	864.3	76	3.1	14.2
2017	34	12.5	-11.1	1,028.9	66	3.1	12.2
2018	35.9	12.5	-17.1	1,134.4	65	3.1	12.1
2019	36	13.2	-10.4	919.5	65	2.9	18.7
2020	33.9	12.8	-11.9	1,311.9	67	3.1	13.2
평균	34.7	12.8	-13.3	1,051.8	67.8	3.1	14.1

※ 자 료 : 제33회 인천광역시 서구 기본통계

다. 인문환경

1) 인구 및 가구

- 서구의 인구는 2020년 553,890명으로 2015년 이후 지속적인 증가추세를 보이고 있음
- 세대당 인구는 2015년 2.72명에서, 2020년 2.43명으로 감소함

〈 인구 및 세대변화 〉

구 분	세 대	인 구(인)			인구밀도 (인/km ²)	면 적 (km ²)	세대당인구 (인/세대)
		계	남	여			
2015	190,119	516,335	263,200	253,135	4,529	114.01	2.72
2016	194,008	522,360	266,226	256,134	4,468	116.9	2.69
2017	199,152	527,935	268,924	259,011	4,516	116.9	2.65
2018	211,847	551,311	280,945	270,366	4,716	116.9	2.6
2019	217,887	557,415	283,696	273,719	4,761	117.08	2.56
2020	223,229	553,890	281,666	272,224	4,731	117.08	2.43

※ 자 료 : 제32회 인천광역시 서구 기본통계

○ 서구의 연령별 인구구조를 보면 만55~59세 비율이 9.0%로 가장 높게 나타남

〈 서구 성별 연령별 인구구조(2020년) 〉

구 분	인 구	남	여	구성비(%)
서구	542,040	273,778	268,262	100.0
0~4세	21,127	10,912	10,215	3.9
5~9세	28,780	14,918	13,862	5.3
10~14세	28,324	14,461	13,863	5.2
15~19세	28,303	14,560	13,743	5.2
20~24세	34,152	17,607	16,545	6.3
25~29세	38,451	20,059	18,392	7.1
30~34세	35,015	17,846	17,169	6.5
35~39세	44,424	22,726	21,698	8.2
40~44세	46,230	23,632	22,598	8.5
45~49세	49,121	25,005	24,116	9.1
50~54세	48,259	24,252	24,007	8.9
55~59세	45,153	23,156	21,997	8.3
60~64세	36,614	18,877	17,737	6.8
65~69세	21,698	10,801		4
70~74세	14,457	6,953	7,504	2.7
75~79세	9,898	4,272	5,626	1.8
80이상	12,034	3,741	8,293	2.2

※ 자 료 : 제32회 인천광역시 서구 기본통계

2) 산업 및 경제

- 사업체수는 2013년 이후 꾸준히 증가추세임

〈 산업대분류별 사업체 총괄 〉

구 분	사업체수	종 사 자 수		
		계	남 성	여 성
2014	29,435	157,089	97,172	59,917
2015	30,047	166,035	103,471	62,564
2016	31,148	173,302	105,971	67,331
2017	32,312	179,753	108,355	71,398
2018	34,741	194,744	115,677	79,067
2019	36,650	201,729	119,804	81,925
농업 임업 및 어업	7	28	-	-
광 업	7	130	-	-
제 조 업	7,208	66,582	-	-
전기가스·증기 및 수도사업	19	1,559	-	-
수도, 하수·폐기물 처리 원료재생 및 환경복원업	175	2,669	-	-
건 설 업	979	7,717	-	-
도매 및 소매업	7,621	27,309	-	-
운수 및 창고업	4,609	14,740	-	-
숙박 및 음식점업	5,745	17,605	-	-
정보통신업	118	2,082	-	-
금융 및 보험업	185	1,810	-	-
부동산업	1,554	3,376	-	-
전문 과학 및 기술 서비스업	493	5,601	-	-
사업시설관리 및 사업지원 및 임대서비스업	464	4,429	-	-
공공행정국방 국방 및 사회보장행정	51	5,112	-	-
교육서비스업	1,589	12,388	-	-
보건업 및 사회복지 서비스업	1,233	16,726	-	-
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	1,190	3,514	-	-
협회 및 단체 수리 및 기타개인서비스업	3,403	8,352	-	-

※ 자 료 : 제32회 인천광역시 서구 기본통계

라. 토지이용현황

1) 지목 현황

- 2020년 대지는 26,817,575.3㎡(22.9%)를 차지하고 있으며, 임야 18,204,216.9(15.5%), 도로 14,125,749.2㎡(12.0%) 답 10,276,376.9㎡(8.8%), 기타47,841,298.8㎡(40.8%)로 나타남

〈 서구 지목별 토지 현황 〉

구 분	합 계	임야	대지	도로	답	기타
면 적 (㎡)	117,265,217.1	26,817,575.3	18,204,216.90	14,125,749.2	10,276,376.9	47,841,298.8
구성비 (%)	100.0	22.9	15.5	12.0	8.8	40.8

※ 자 료 : 제33회 인천광역시 서구 기본통계

2) 용도지역 현황

- 2020년도 용도지역 현황을 살펴보면 주거지역 45.5%, 상업지역 6.0%, 공업지역 15.7%, 녹지지역 32.8%를 차지

〈 서구 용도지역 지정현황 〉

종 류	2019년	
	면 적 (km ²)	구 성 비 (%)
계	111.3	100.0%
주거지역	소 계	26.4
	전용주거	0.9
	일반주거	23.8
	준 주 거	1.7
상업지역	소 계	4.3
	중심상업	1.0
	일반상업	1.6
	근린상업	0.7
	유통상업	1.0
공업지역	소 계	19.2
	전용공업	-
	일반공업	16.3
	준 공 업	2.9
녹지지역	소 계	61.4
	보전녹지	8.2
	생산녹지	1.6
	자연녹지	51.6
미 지 정	0.3	0.3%
비 도 시 지 역	19.9	17.9%

※ 자 료 : 제33회 인천광역시 서구 기본통계

마. 교통현황

1) 도로현황

- 서구 관내 도로 연장은 지방도/시군도가 683,783m이며 일반국도 5,490m로 조사됨
- 포장률은 100%임

〈 서구 도로 유형별 현황 〉

(단위:m,%)

구 분	연 장 (m)	포 장 (m)		미포장 (m)	미개통
		포장률 (%)			
계	714,323	704,834	98.7	9,489	3,415
고속도로	25,050	25,050	100.0	-	-
일반국도	5,490	5,490	100.0	-	-
지방도 / 시군도	683,783	674,294	98.6	9,489	3,415

※ 자 료 : 제33회 인천광역시 서구 기본통계

2) 주차장현황

- 서구 관내 주차장은 총 14,562개소 278,506면수이며 그 중 부설주차장이 14,138개소 264,479면수로 가장 많고 다음 노상주차장 310개소 7,270면수, 노외주차장 114개소 6,757면 수 순임

〈 서구 주차장 현황 〉

(단위:개소, 면)

구 분	계		노상		노외		부설	
	개소	면수	개소	면수	개소	면수	개소	면수
2020	14,562	278,506	310	7,270	114	6,757	14,138	264,479

※ 자 료 : 제33회 인천광역시 서구 기본통계

바. 공원 및 녹지현황

1) 공원현황

- 서구 관내 공원은 총 246개소 4,532,000㎡로 근린공원 68개소 3,748,000㎡, 어린이공원 125개소 451,000㎡, 소공원 39개소 81,000㎡, 기타공원 14개소 252,000㎡, 도시자연공원구역 1개소 605,000㎡순으로 이뤄짐

〈 서구 공원 현황 〉

(단위:개, 1,000㎡)

구 분	합계		도시공원								도시자연 공원구역	
			어린이공원		소공원		근린공원		기타			
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
2020	246	4,532	125	451	39	81	68	3,748	14	252	1	605

※ 자 료 : 제33회 인천광역시 서구 기본통계

2) 녹지현황

- 서구 관내 시설녹지는 총 401개소 2,532,587㎡로 완충녹지 1,289개소 1,750,761㎡, 경관녹지 105개소, 732,828㎡, 연결녹지 7개소 48,998㎡ 순으로 이뤄짐

〈 서구 녹지 현황 〉

(단위:개, ㎡)

구 분	합계		완충녹지		경관녹지		연결녹지	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
202	401	2,532,587	1,289	1,750,761	105	732,828	7	48,998

※ 자 료 : 제33회 인천광역시 서구 기본통계

사. 교육 및 문화

1) 학교 총 개황

- 서구 관내 학교는 총 167개소로 학생수는 총 71,134명이며 그 중 대학교는 0개소임

〈 서구 학교 현황 〉

(단위:개, 명)

구 분	학교수	학급수(과)	교실수	학생수	교직원수	교원1인당 학생수
2020	167	2,996	3,097	71,134	5,461	14.1
유치원	78	424	322	7,982	649	13.5
초등학교	46	1,425	1,593	32,698	2,193	16.1
중학교	24	570	607	16,409	1,223	14.4
고등학교	18	533	532	13,815	1,312	8.7
교육대학	-	-	-	-	-	-
대학교	-	-	-	-	-	-
대학원	-	-	-	-	-	-
기타학교 (특수학교)	1	44	43	230	84	2.9

※ 자 료 : 제33회 인천광역시 서구 기본통계

아. 인천광역시 서구 주요생활지표

구 분	주 요 항 목	단 위	서 구
교통·정보통신	등록자동차수	대	251,483
	1가구당 자동차대수	대	2.16
	도로 포장률	%	98.7
상·하수도	상수급수인구	인	557,378
	상수도보급률	%	99.9
	하수처리인구	인	517,296
	하수도보급률	%	95.4
주 택	총가구수	가구	223,229
	주택보급율	%	86.2
	주택수	호	192,595
의 료	병원수	개	534
	병상수	개	6,386
	의료인수	인	4,753
사회복지시설	아동복지시설	개소	6
		(수용인원)	5
	노인복지시설	개소	512
		(수용인원)	3,661
	장애인복지시설	개소	10
		(수용인원)	66
	여성복지시설	개소	-
		(수용인원)	-
정신질환요양시설	개소	-	
	(수용인원)	-	
노숙인시설	개소	-	
	(수용인원)	-	
문화시설	도서관	개소	9
	공연시설	개소	-
	전시시설	개소	-
공 원	자연공원개소	개소	-
	자연공원면적	천㎡	-
	도시공원개소 (어린이공원포함)	개소	246
	도시공원면적	천㎡	4,532

※ 자 료 : 제33회 인천광역시 서구 기본통계

2. 대상지 현황

가. 입지여건분석

- 대상지는 인천광역시 서구 가정동에 위치하고, 인천광역시청과 직선거리로 8km 지점에 입지하며 서구지역의 중심에 위치하고 있음
- 대상지 인근으로 서인천 IC가 있어 수도권과의 접근이 용이하며, 인천 2호선인 가정역, 가정중앙시장역 있어 교통성이 우수함
- 또한 인근 청라국제도시, 인천 가정 공공주택지구, 루원시티 도시개발사업구역 등 주거개발지 중심에 입지
- 남동측에는 연희자연공원이 연접 지정되어 있어 양호한 경관을 연출할 수 있을 것으로 기대됨

〈위치도〉



나. 자연환경

1) 표고분석

- 대상지의 표고는 최저 35.9m 최고 61.0m 평균 35.8m로 구성되어있으며 서측에서 동측으로 갈수록 표고가 높아짐

〈 표고분석표 〉

구분	계	0~20	20~40	40~60	60~80	80이상
면적(m ²)	36,689	-	4,731	30,585	1,373	-
비율(%)	100.0	-	12.9	83.4	3.7	-

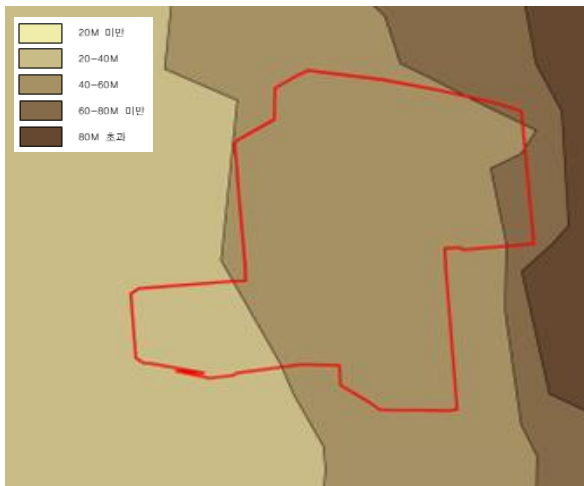
2) 경사분석

- 대상지의 경사는 최저 0° 최고 15.9° 평균 4.7°로 완만한 경사지임

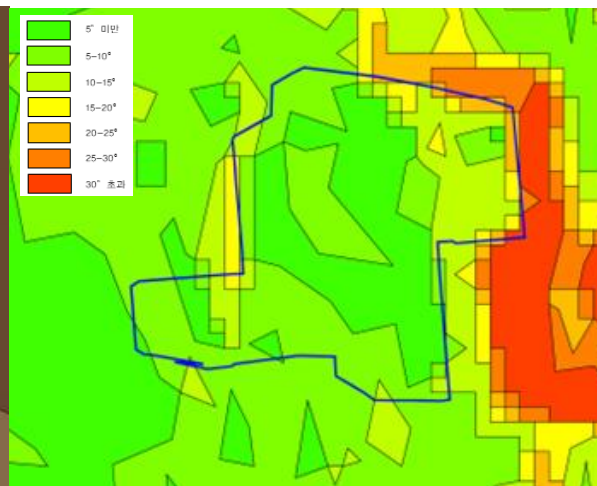
〈 경사분석표 〉

구분	계	0~5	5~10	10~15	15~20	20~25	25~30	30이상
면적(m ²)	36,689	13,545	15,243	5,836	1,141	733	93	98
비율(%)	100.0	36.9	41.5	15.9	3.1	2.0	0.3	0.3

〈 표고분석도 〉

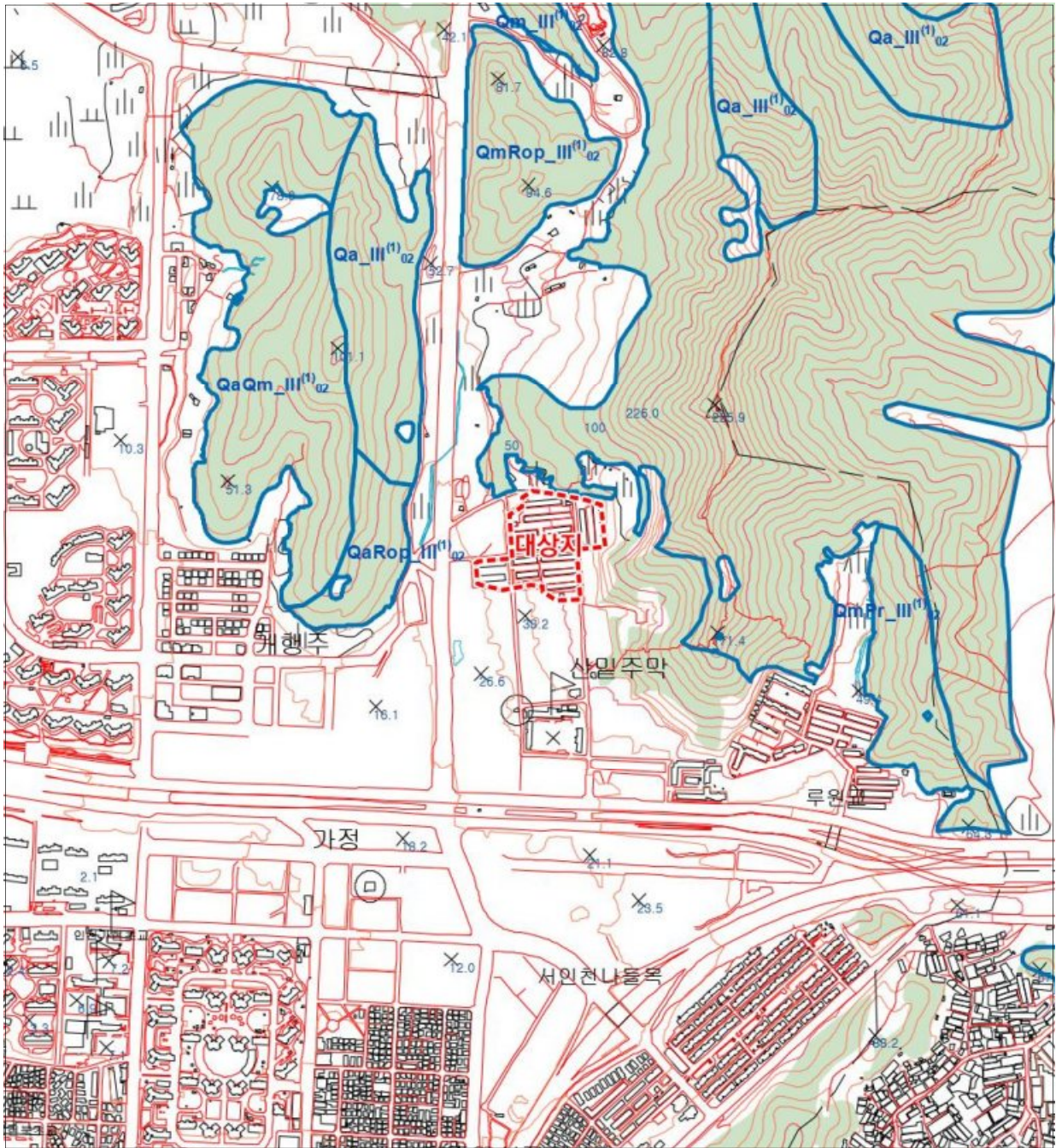


〈 경사분석도 〉



3) 생태자연도

○ 생태자연도 분석결과, 사업대상지는 대부분 3등급지역임



다. 도시관리계획현황

- 대상지의 용도지역은 자연녹지지역으로 주변지역은 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준공업지역 등으로 이뤄져있음
- 대상지 서측으로 대로1-27호선(수도권제1순환고속도로), 광로3-15호선(무네미로)가 인접하여 있으며, 대상지와 접하여 종로가 연접함

〈 도시관리계획 현황도 〉



라. 토지이용현황

1) 소유자별 현황

○ 본 사업부지는 대부분 사유지로 이루어져 있으며, 사유지 13필지 33,660㎡, 공유지 4필지 2,833㎡, 국유지 1필지 196㎡로 구성되어 있음

구 분	계	국유지	공유지	사유지	비고
면 적(㎡)	36,689	196	2,833	33,660	
필지수(필지)	18	1	4	13	
구성비(%)	100.0	0.5	7.7	91.8	

2) 지목별 현황

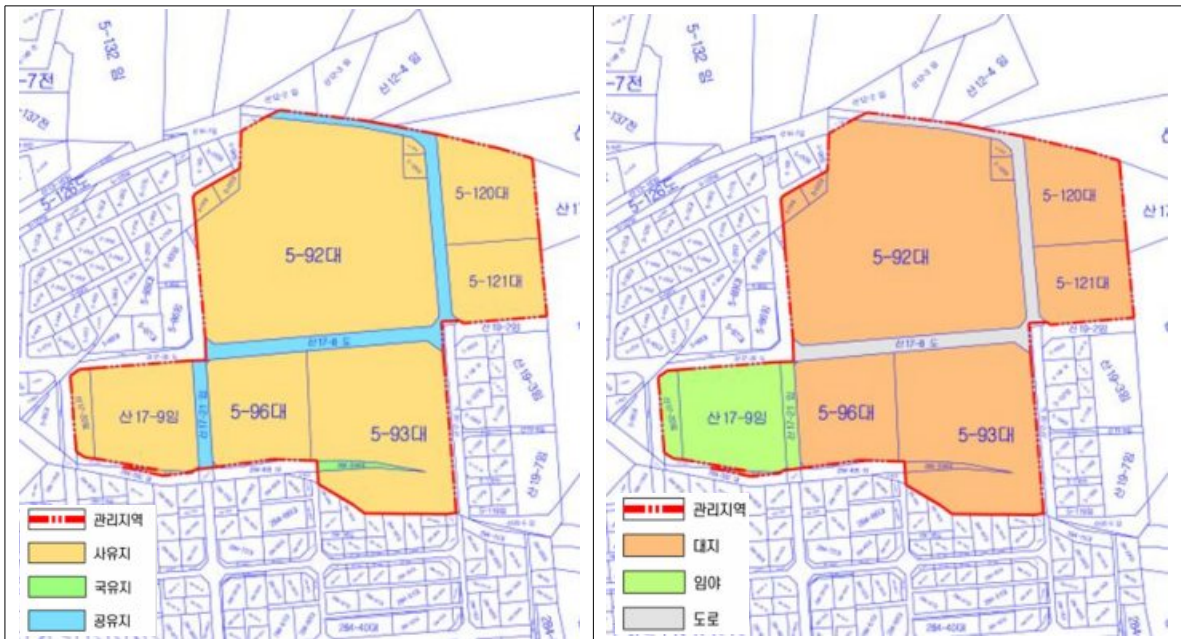
○ 지목별 현황은 대부분 대지로서 29,929㎡(81.6%)로 대부분이며, 임야 4,460㎡(12.1%), 도로 2,300㎡(6.3%)순으로 구성되어 있음

〈 지목별 현황 〉

구 분	계	임야	도로	대지	비고
면 적(㎡)	36,689	4,460	2,300	29,929	
필지수(필지)	18	4	3	11	
구성비(%)	100.0	12.1	6.3	81.6	

〈소유자별 현황도〉

〈지목별 현황도〉



바. 현황종합분석

구 분	현 황	검토사항
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> 인천광역시 서구 가정동 5-92번지 일원으로 루원시티 북측에 위치함 대상지와 인접하여 가정공공주택지구, 루원시티 도시개발사업구역으로 주거개발중심지에 입지 	<ul style="list-style-type: none"> 대규모 아파트 단지 예정지와 접하고 있고, 많은 유동인구가 예상됨
자연환경	<ul style="list-style-type: none"> 주변지역 대비 높은 지형을 보이고 있음 전체적으로 경사가 완만한 지형 	<ul style="list-style-type: none"> 주택지에 적합함
인문환경	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 용도지역은 제2종일반주거지역임 	<ul style="list-style-type: none"> 용적률 250%이하, 건폐율 60% 이하 적용
교 통	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 인근으로 서인천 IC가 있어 수도권과의 접근이 용이하며, 인천 2호선인 가정역, 가정중앙시장역 있어 교통성이 우수함 	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획 도로와 접하여 있고, 반경1km내 전철역이 입지하고 있어 대상지로의 접근이 용이함

< 현황종합도 >



4] 소규모주택정비 관리계획

1. 기본방향



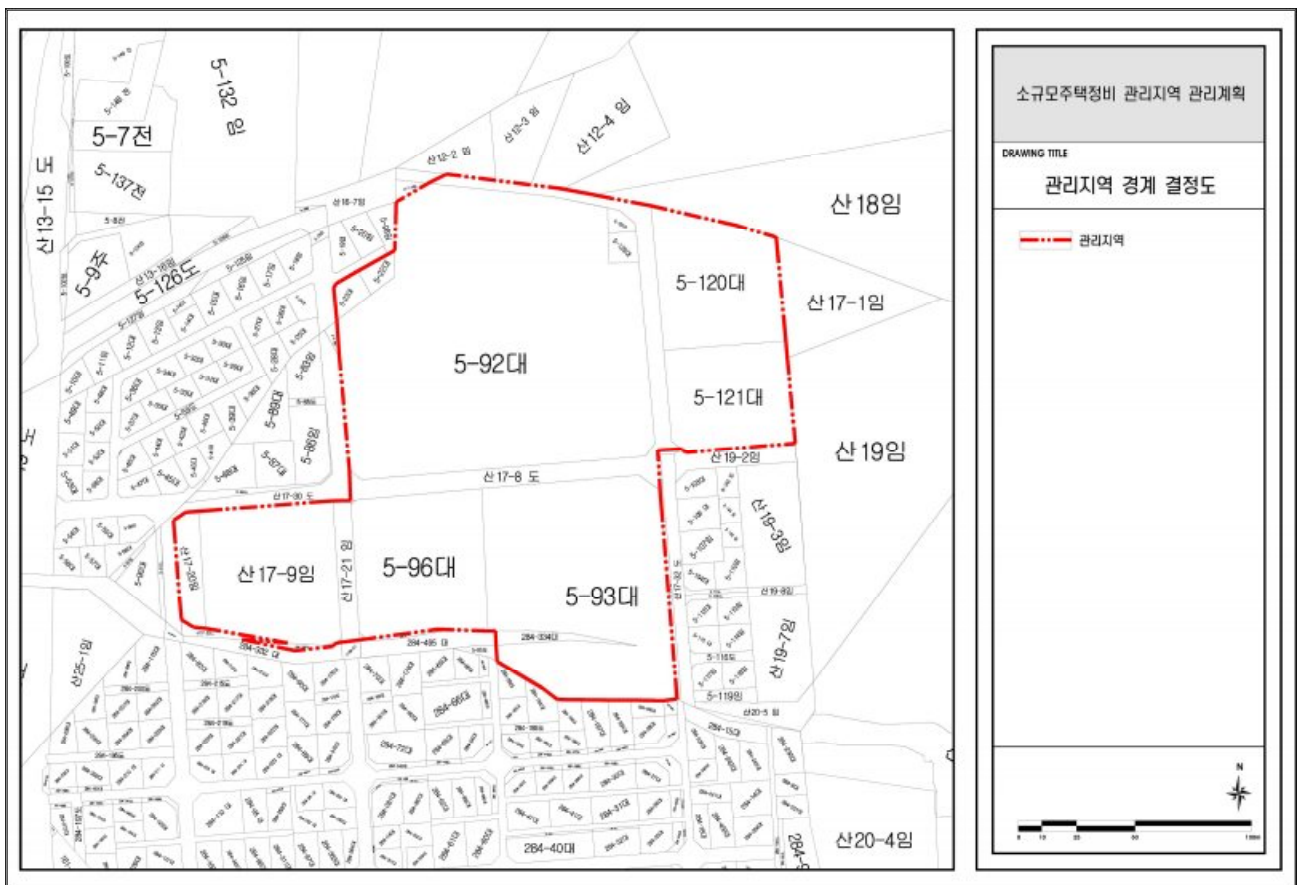
2. 정비방향



3. 소규모주택정비 관리지역 지정

구분	관리지역의 명칭	위 치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리지역	서구 가정동 5-92번지 일원	-	증 36,689	36,689	

〈소규모주택정비 관리지역 경계 결정도〉



4. 소규모주택정비 관리계획 내용

가. 토지이용계획

구분	합계	공동주택용지	소공원	도로	비고
면적(㎡)	36,689	31,924	4,200	565	공공참여형

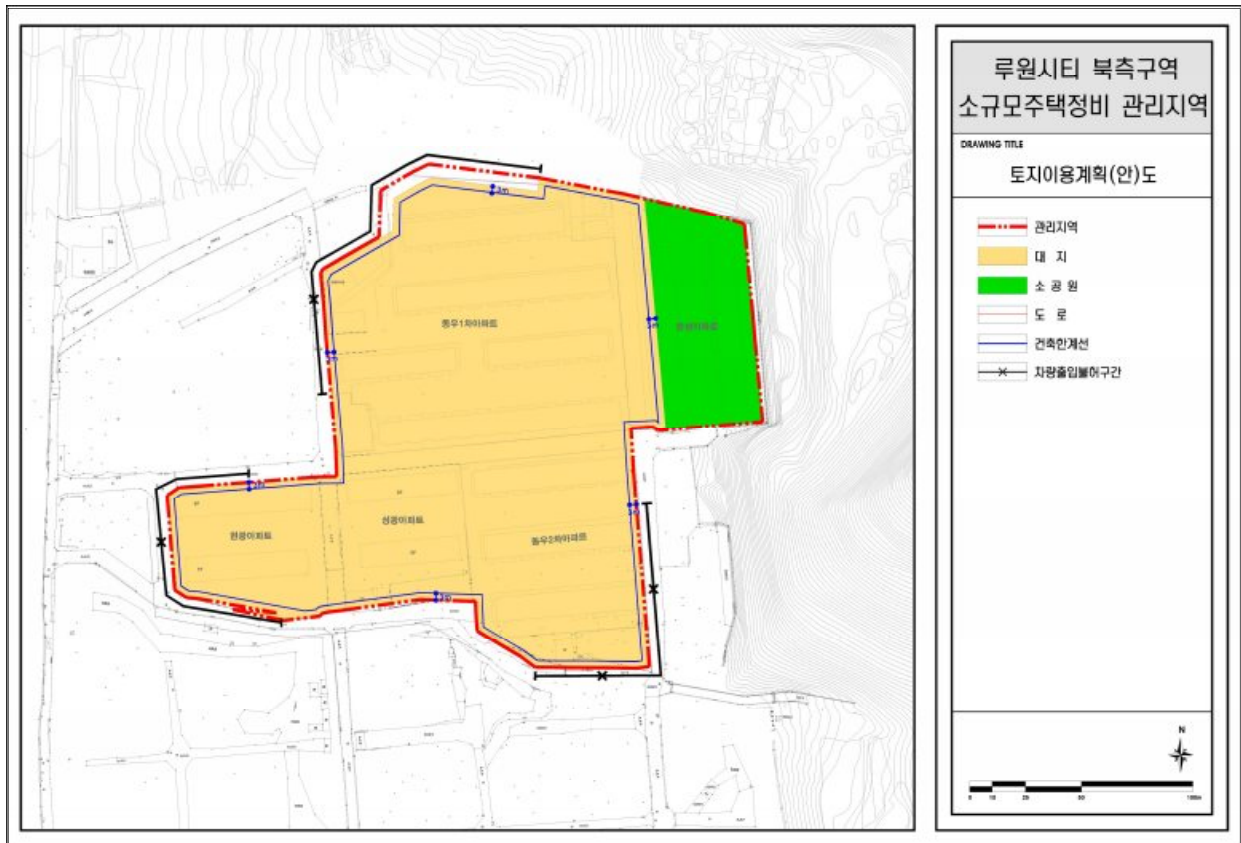
나. 정비기반시설 설치계획

구분	계 획	비고
정비기반시설	<ul style="list-style-type: none"> 소로3-1호선(L=23m, B=5m) 폭원 1m 확장, 소로3-A호선(L=90m, B=6) 신설 도로 공사비 : 94,355,000원 소공원(A=4,200㎡) 신설, 공사비 : 756,000,000원 '2023년 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시' 에 따라 도로 공사비는 1제곱미터당 167,000원 소공원 공사비는 '2023 인천광역시 지방재정 투자사업 이용산정기준 연구' 의 소공원 조성비용 단가 180,000원으로 산정 	

다. 공동이용시설 설치계획

구분	계 획	비고
공동이용시설	'주택건설기준 등에 관한 규정' 을 준수하여 계획	

〈토지이용계획도〉



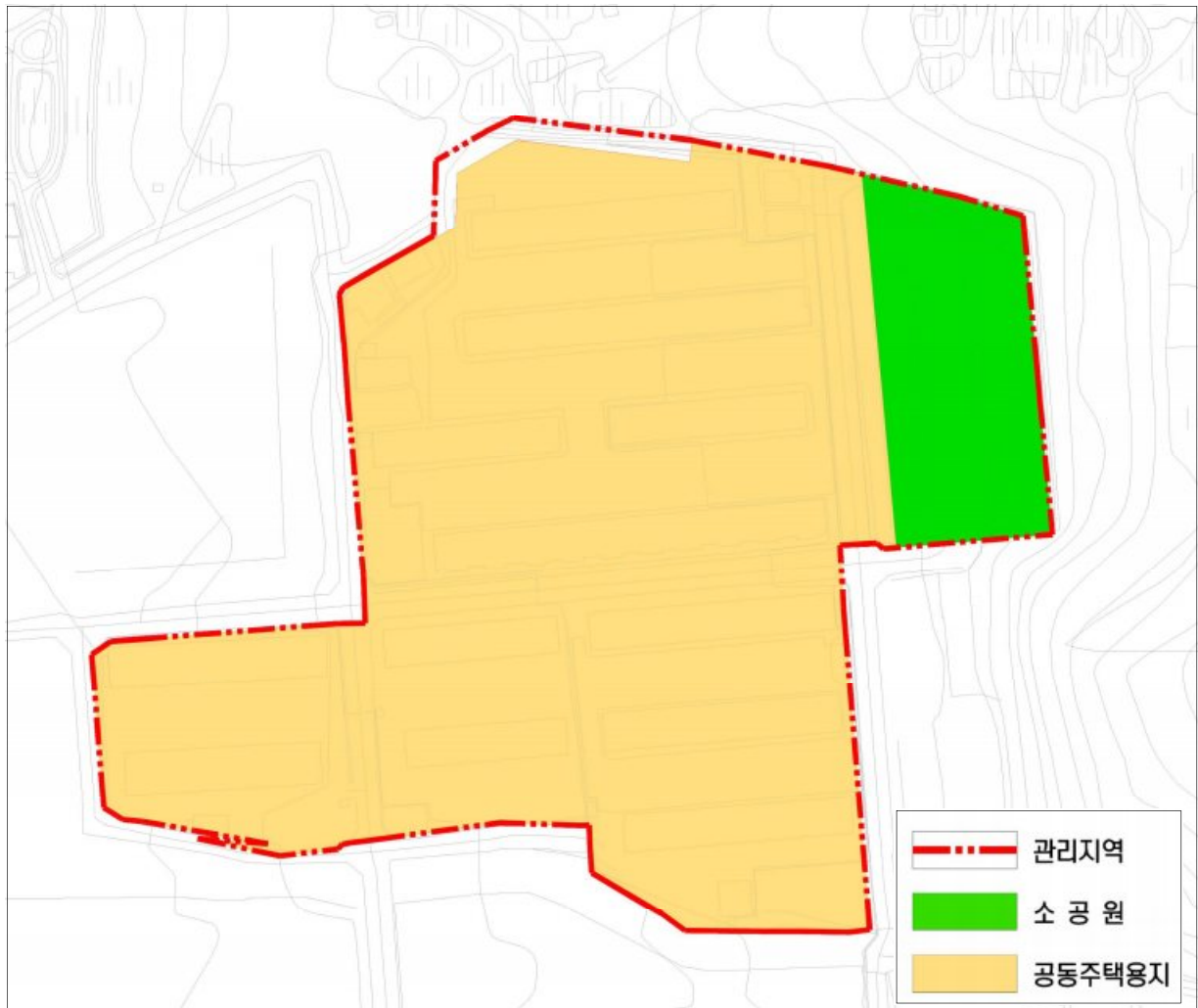
5. 공공참여형 소규모정비사업에 관한 계획

- 가로주택정비구역을 공공참여형으로 개발하여, 사업성 확보 및 효율적 토지이용을 도모하고자 함

6. 사업시행구역의 위치,경계 및 면적

구분	면적(m ²) / 위치	공공참여형 가로주택정비사업		비 고
		위치	면 적(m ²)	
-	36,689m ² 가정동 5-92번지 일원	공동주택용지	31,924	공공참여형으로 시행
		소공원	4,200	
		도로	565	

〈사업시행 구역도〉



별첨

- ① 도시관리계획 결정(변경) 도서
- ② 편입토지조서
- ③ 교통성검토서
- ④ 경관성검토서
- ⑤ 건축배치계획(안)
- ⑥ 주민의견 및 관계기관(부서)
협의의견에 대한 조치계획서
- ⑦ 통합심의

1 도시관리계획 결정(변경)

- ※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의4(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례)
- ① 제43조의2제3항에 따라 관리계획의 수립에 대한 승인·고시가 있는 경우 해당 관리지역 및 관리계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.

1. 지구단위계획구역 결정 조서

가. 지구단위계획 결정 조서

구분	구역명	위 치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	루원시티 북측구역 지구단위계획구역	서구 가정동 5-92번지 일원	-	증)36,689	36,689	

□ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	관리지역의 명칭	면적(m ²)	결정(변경)사유서
신설	루원시티 북측구역 지구단위계획구역	36,689	◦가정동 루원시티 북측 5개 단지를 관리지역으로 지정하여 관리계획 수립을 통한 체계적인 주거환경 조성

2. 용도지역, 용도지구 등에 대한 결정조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분	면 적(m ²)			구성비	비고
	기정	변경	변경후		
계	36,689	-	36,689	100.0	
제2종일반주거지역	36,689	감)36,689	-	-	
제3종일반주거지역	-	증)36,689	36,689	100.0	

*()안은 구역 내임

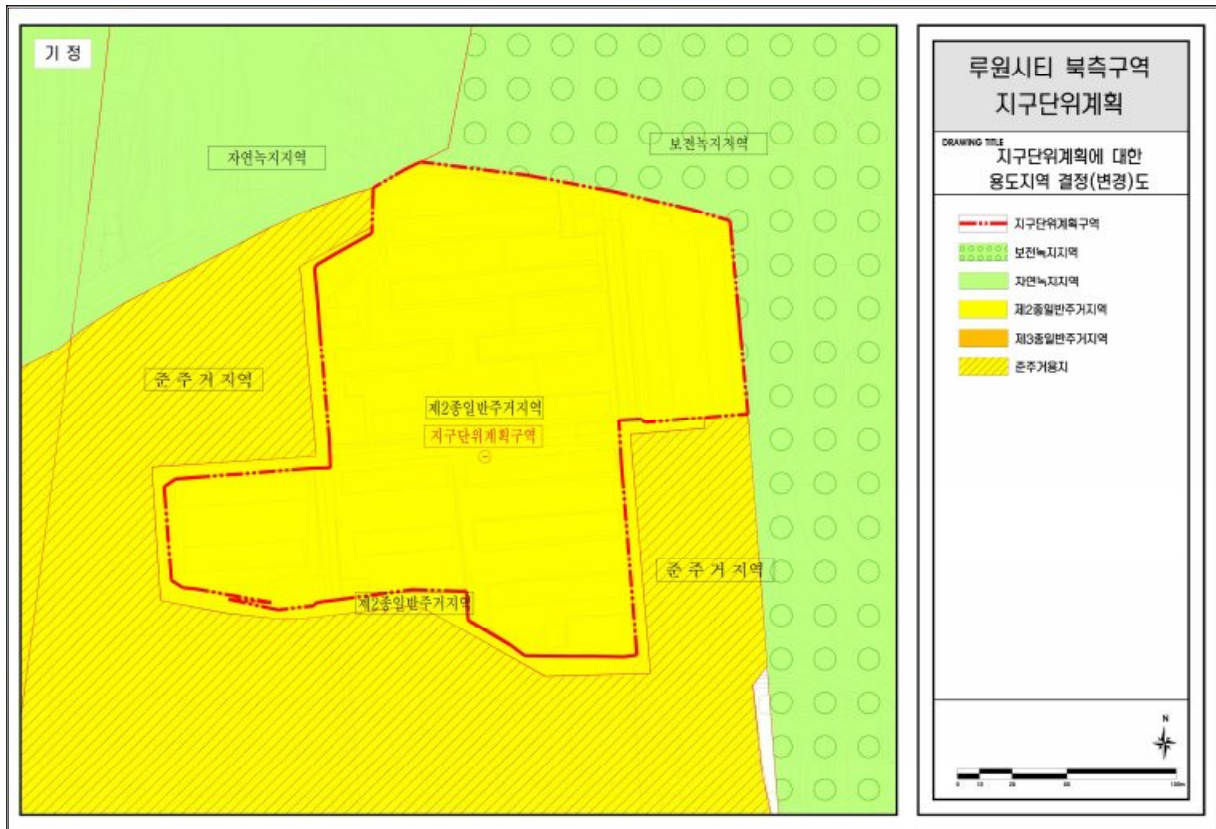
■ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면 적(m ²)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	서구 가정동 5-92번지 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	36,689	300%	○ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비 관리지역에 대한 특례로 인한 용도지역 상향

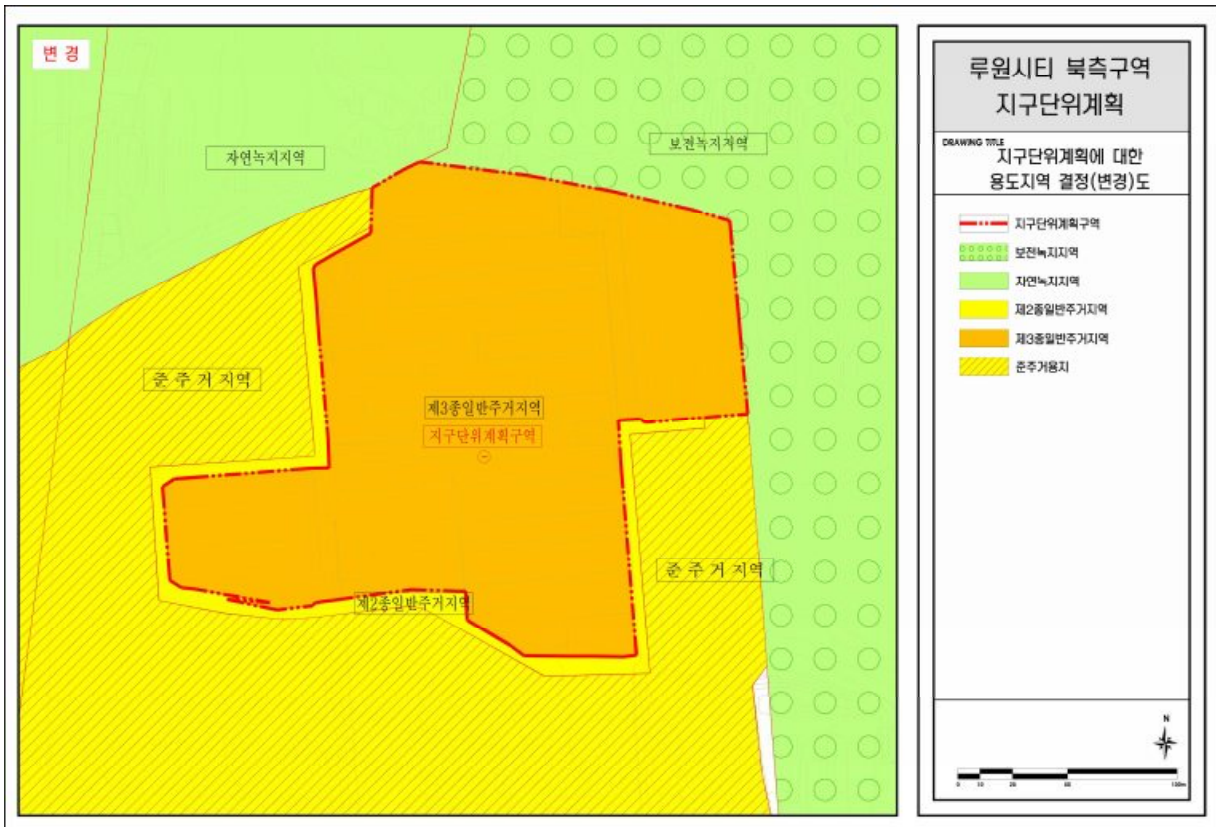
나. 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

다. 용도구역 결정(변경)조서 : 해당없음

〈용도지역결정도(기정)〉



〈용도지역결정(변경)도〉



3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항

가. 교통시설

1) 도로 결정조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3	A	6	국지 도로	90	소로 3-1호선	가정동 산17-8번지	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	1	5	국지 도로	23	중3-664 (가정동5-19)	소공원1 (가정동5-98)	일반 도로	-	인천고시215 (16.09.19.)	-
변경	소로	3	1	6	국지 도로	23	중3-664 (가정동5-19)	소공원1 (가정동5-98)	일반 도로	-	인천고시215 (16.09.19.)	-

■ 도로 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	3-A	○ 신설 - L = 90m, B = 6m	○ 소규모주택정비관리계획 구역외 일부필지의 진입도로 개설
3-1	3-1	○ 폭원변경 - B=5m → 6m	○ 소규모주택정비관리계획 구역외 일부필지의 진입도로 개설로인한 폭원 확장

나. 공간시설

1) 공원 결정조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의종류	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	공원	소공원	가정동 5-120번지 일원	-	증)4,200	4,200	-	-

■ 공원 결정 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
A	공원	○ 신설 - 면적 : 4,200m ²	○ 소규모주택정비관리계획 수립에 따른 도시계획시설(공원) 조성

〈기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도〉



4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서

도면 번호	가구 번호	면적 (m ²)	획 지			비 고
			연번	위 치	면 적(m ²)	
-	-	31,924	-	가정동 5-92대 일원	31,924	공공참여형으로 시행 예정

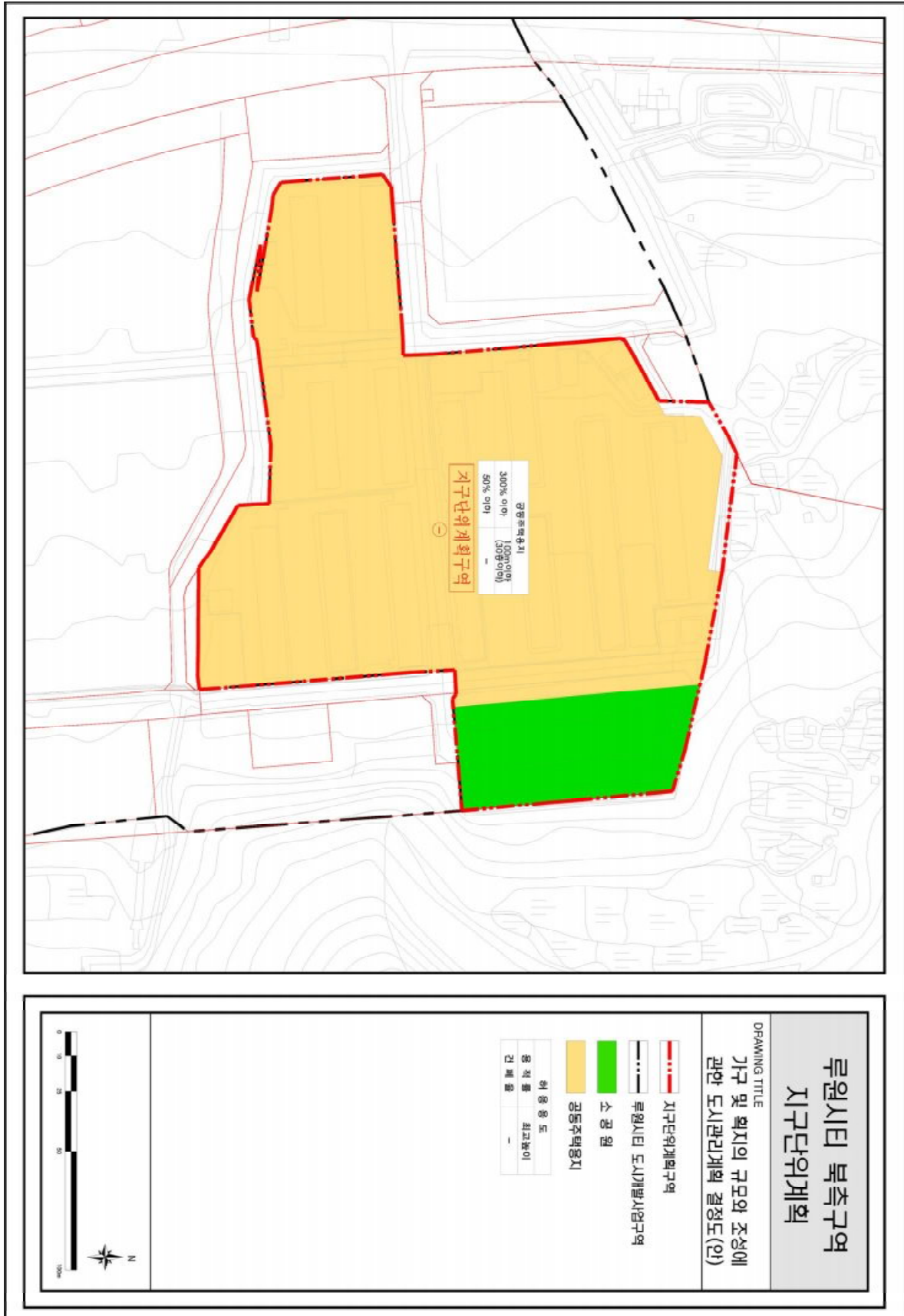
5. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

도면번호	구분	계획내용
	위치	○가정동 5-92대 일원
	용도	허용 ○「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트 ○「주택법」제2조 제13호, 제14호 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」제4조, 제5조에 따른 부대시설 및 복리시설
		불허 ○허용용도 이외의 용도
	건폐율	○ 50%이하
	용적률	○ 300%이하
	높이	○최고높이 : 100m (최고층수 : 30층이하)
	배치	○ 대지 동-서축, 남-북축의 보행통로를 조성하여 입주민의 보행편의 증진 ○ 천마산 등 주요경관자원으로 동서축, 남북축의 통경축을 고려한 단지 배치 ○ 단지 중심부에 중심마당 등을 조성하여 개방적이고 활동적인 옥외 공간 조성 ○ 건축물 사이에 오픈스페이스를 조성하여 주민 커뮤니티 공간 마련 ○ 일조수인한도등을 고려한 배치계획 수립
	건축선	○ 건축한계선 : 3m 지정 (도면 참조)
형태	○ 주동에 의한 옥외공간의 단절, 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소가 필요한 곳에는 필로티 구조 설치를 권장 ○ 필로티 조성시 높이는 2개층(6m)이상으로 할 것(권장) ○ 주거동의 형태를 다양화(탑상형, 테라스형 등)하되 탑상형은 주거의 환경을 고려하여 5호 조합 이내로 권장한다. ○ 판상형 아파트는 지양하며, 필요시 경우 1개동의 길이는 60미터 이내, 세대수를 감안한 승강기 확보(권장) ○ 지붕의 형태 - 지붕의 형태는 다양한 형태의 지붕이 가능하도록 하되, 비상시 최상층 또는 옥상으로 대피할 수 있는 구조로 한다. - 옥탑은 슬라브형 지붕형태를 지양하여 아치형이나 돔형으로 건축물의 상징성을 강조하고, 도시의 변화있는 스카이라인을 창출 할 수있도록 한다.	

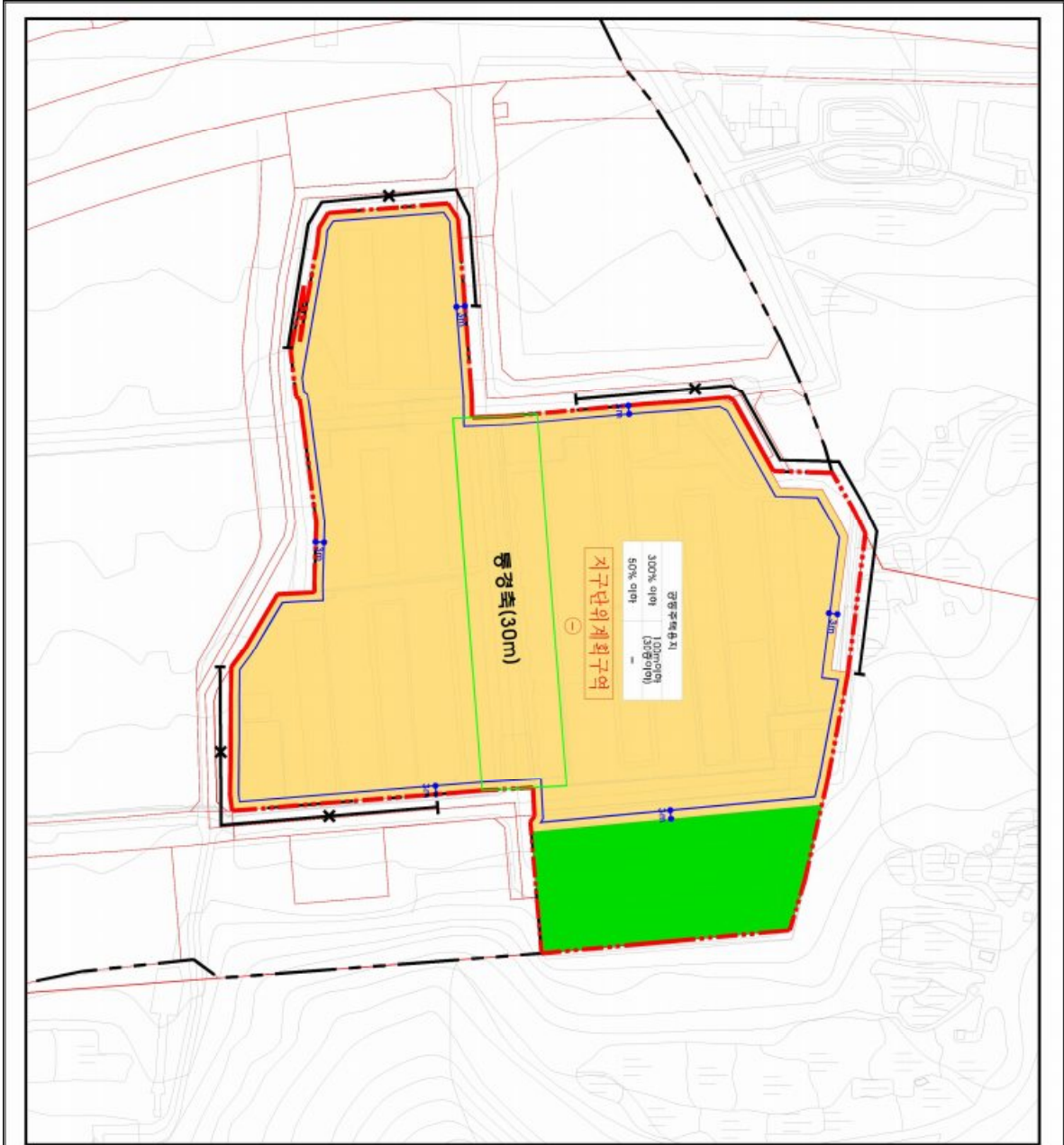
도면 번호	구 분	계획내용									
		<p>〈지붕의 형태 예시〉</p> <table border="1" data-bbox="555 409 1457 640"> <thead> <tr> <th data-bbox="555 409 914 461">직선형</th> <th data-bbox="914 409 1098 461">곡선형</th> <th data-bbox="1098 409 1457 461">조합형</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="555 461 738 640"></td> <td data-bbox="738 461 914 640"></td> <td data-bbox="914 461 1098 640"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1098 461 1281 640"></td> <td data-bbox="1281 461 1457 640"></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 외관 등 <ul style="list-style-type: none"> - 각 세대별로 설치하는 냉난방시설 실외기는 도시미관 향상을 위하여 외부에 노출되지 않도록 실외기 설치공간을 별도로 확보하고 루버 등을 설치하여 차폐될 수 있도록 계획한다. ○ 담장, 계단 등 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택에는 커뮤니티의 개방감 확보를 위해 원칙적으로 담장 및 울타리를 설치하지 않아야 한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과의 높이차 등 지형상 여건 및 안전상 문제가 있을 경우 화목류의 생울타리 및 자연재료로 설치를 권장한다. - 계단 및 경사로를 설치하는 경우 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용하여 설치한다. 	직선형	곡선형	조합형						
직선형	곡선형	조합형									
											
											
	색채	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 하고 주변 건축물과의 조화도 고려하여 계획하여야 한다. ○ 건축물 재료 및 색채, 옥외광고물 및 야간경관계획에 대해서는 루원시티 경관계획을 준용하여 ‘2040인천광역시경관계획’, ‘인천광역시 색채디자인 가이드라인 2018’에 따라 조성하여야 한다. 〈인천광역시 색채디자인가이드라인(2018): 신도시권역 색채기준〉 <table border="1" data-bbox="555 1391 1457 1771"> <thead> <tr> <th data-bbox="555 1391 783 1420">적용대상지</th> <th data-bbox="783 1391 1457 1420">권장색 범위</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="555 1420 783 1771">  <p>· 인천광역시 차원에서 관리해야 할 특정시가지, 특정가로, 랜드마크 등을 지닌 신도시경관으로서 인천광역시의 상징적 도시경관 연출</p> <p>· 대상지 : IFEZ지역, 서구, 중구, 연수구 지역, 동구계양구 일부지역</p> <p>지향 이미지 및 색채 방향</p> <p>‘자유롭고 활기찬, 모던한 색채’ 다양성이 보여지는 공간으로 주변 공간과 연계, 역동적이고 활기찬 이미지 연출</p> </td> <td data-bbox="783 1420 1457 1771">  </td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ 고층-중층-저층부 구분하여 입면 변화를 유도한다. ○ 저층부는 보행환경을 고려한 저채도 색상의 자연소재 사용을 권장한다. 	적용대상지	권장색 범위	 <p>· 인천광역시 차원에서 관리해야 할 특정시가지, 특정가로, 랜드마크 등을 지닌 신도시경관으로서 인천광역시의 상징적 도시경관 연출</p> <p>· 대상지 : IFEZ지역, 서구, 중구, 연수구 지역, 동구계양구 일부지역</p> <p>지향 이미지 및 색채 방향</p> <p>‘자유롭고 활기찬, 모던한 색채’ 다양성이 보여지는 공간으로 주변 공간과 연계, 역동적이고 활기찬 이미지 연출</p>						
적용대상지	권장색 범위										
 <p>· 인천광역시 차원에서 관리해야 할 특정시가지, 특정가로, 랜드마크 등을 지닌 신도시경관으로서 인천광역시의 상징적 도시경관 연출</p> <p>· 대상지 : IFEZ지역, 서구, 중구, 연수구 지역, 동구계양구 일부지역</p> <p>지향 이미지 및 색채 방향</p> <p>‘자유롭고 활기찬, 모던한 색채’ 다양성이 보여지는 공간으로 주변 공간과 연계, 역동적이고 활기찬 이미지 연출</p>											
	범죄예방 환경설계 (CPTED)	<p>〈접근통제〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 보행로는 자연적 감시가 될 수 있도록 함. 다만, 지역적 특성상 자연적 감시기준을 적용하기 어려운 경우에는 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적감시를 대체 할 수 있는 시설을 설치 									

도면 번호	구 분	계획내용
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 대지 및 건축물의 출입구는 출입이 용이하도록 상징물, 조경, 조명, 안내판 등을 사용 ○ 건축물의 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설은 설치하지 않아야 함 〈영역성 확보〉 ○ 공적공간과 사적공간의 위계를 명확하게 인지할 수 있도록 설계 하여야 함 ○ 공간의 경계부분은 바닥에 단을 두거나, 바닥의 재료나 색채를 달리 하는 등 공간구분을 명확하게 인지 할 수있도록 안내판, 보도, 담장 등을 설치하여야 함 〈활동의 활성화〉 ○ 외부공간의 이용이 활성화 될 수있도록 각종 시설(운동시설, 상점, 휴게시설, 놀이터, 출입구)과 연계를 고려 ○ 커뮤니티가 증진되도록 시설의 종류와 배치 고려 ○ 유해용도의 영향을 최소화 하기 위한 계획 수립 〈조경〉 ○ 수목의 식재로 사각지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지 ○ 건축물과 일정한 간격을 두고 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물내로 침입할 수 없도록 함 〈조명〉 ○ 보행자의 통행은 많은 지역의 사물에 대한 인식을 쉽게 하고, 눈부심 방지 등을 설치하되 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용 ○ 낮은 조도의 조명 설치로 빛공해 차단 ○ 유입공간, 표지판, 출입구는 충분한 조명시설 설치
	<p>차량 진 출입 및 주차등에 관한 사항</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차장의 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 용지의 단지 내 주차장 설치는 주택건설기준 등에 관한규정에 따라 주차시설을 설치하여야 한다. - 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다. - 지하주차장과 주동을 직접연결하는 승강기 또는 지하주차장 옥외공간이 직접 연결되는 승강기 및 경사로의 설치를 권장한다. ○ 차량동선 <ul style="list-style-type: none"> - 차량출입불허구간 : 도면 참조 - 보행로와 교차하는 지점은 '보행자우선구조' 로 조성한다. - 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.
	<p>단지내 조경</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단지 내 조경 면적은 대지면적에 대하여 최소 20%이상을 확보 하여야 한다. ○ 단지내 녹지는 인근 공원 및 녹지를 고려하여 조경계획이 이루어지도록 한다. ○ 단지내 보도 포장은 투수성 포장을 적극 권장한다.

〈가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정도〉



〈건축물 등에 관한 결정도〉



<h3>루원시티 복축구역 지구단위계획</h3>	
<p>DRAWING TITLE</p> <p>건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - - - - - 지구단위계획구역 - - - - - 루원시티 도시개발사업구역 ■ 소공원 ■ 공동주택용지 — 건축안계선 — 차량출입불허구간 — 통경축 	<ul style="list-style-type: none"> — 위용용도 — 용적률 최고용이 — 건축용
<p>0 10 20 30 40 50 100m</p> <p style="text-align: right;">N</p>	

6. 관련 도면

- 정비계획도
- 지구단위계획구역 결정도
- 지구단위계획에 대한 용도지역 결정(변경)도
- 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도
- 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정도
- 건축물 등에 관한 결정도
- 지구단위계획 종합계획도

■ 편입토지조서

연번	동명	지번		지목	면적(m ²)		소유자		관계인		
		본번	부번		대장 면적	편입 면적	성명	주소	성명	주소	소유권이외 의 권리
합 계					36,874	36,689					
1	가정동	5	22	대	165	165	염용일	인천광역시 서구 봉오대로 253번길 60-1(가정동)	농협은행 주식회사 농협은행 주식회사	서울특별시중구통일로120 (충정로가)(신현동지점) 서울특별시중구통일로120 (충정로가)(신현동지점)	근자당권 44,160,000원 근자당권 12,000,000원
2	가정동	5	23	대	195	195	방순자	인천광역시 서구 봉오대로 253번길 60(가정동)	북시흥농업 협동조합	경기도 시흥시 호현로 30-1(대야동)(신현지점)	근자당권 364,000,000원
3	가정동	5	92	대	13,878	13,878	동우1차 아파트				
4	가정동	5	93	대	6,675	6,675	동우2차 아파트				
5	가정동	5	96	대	3,340	3,340	성광아파트				
6	가정동	5	120	대	2,840	2,840	한성아파트				
7	가정동	5	121	대	2,312	2,312	한성아파트				
8	가정동	5	122	대	100	100	서명자	인천 남동구 만수동1005 주공아파트 801동 910호			
9	가정동	5	123	대	167	167	고명관	인천 서구 가정동 5-123	한국 외환은행	서울 중구 을지로2가 181 (63빌딩지점)	근자당권 57,200,000원
10	가정동	284	334	대	196	196	기획재정부				
11	가정동	284	354	대	61	61	현광아파트				
12	가정동	산17	8	도	2,479	2,294	인천광역시				
13	가정동	산17	9	임	3,397	3,397	현광아파트				
14	가정동	산17	20	임	528	528	현광아파트				
15	가정동	산17	21	임	533	533	인천광역시				
16	가정동	산17	24	도	3	3	인천광역시				
17	가정동	산17	25	도	3	3	인천광역시				
18	가정동	산17	27	임	2	2	주식회사 성광주택	인천광역시 남구 주안동 215-9	인천광역시		압류

**인천광역시 서구 가정동 루원시티 북측구역
소규모주택정비 관리계획(안)
- 경관성검토서 -**

2024. 3.

인천광역시 서구

목 차

I. 검토의 개요	1
① 검토의 개요 ② 사업의 개요	
II. 이론적 고찰	6
① 경관의 이론적 고찰 ② 경관의 유형구분 및 분석방법 ③ 관련법률 및 경관관련 상위계획 검토	
III. 경관현황분석 및 영향예측	19
① 사업대상지 경관현황 ② 현황종합분석	
IV. 조망점 선정	24
① 조망점 선정 ② 조망점별 시뮬레이션 ③ 시뮬레이션 종합분석	
V. 저감방안	36
① 기본방향 ② 경관가이드라인	

I. 검토의 개요

① 검토의 개요

② 사업의 개요

1 검토의 개요

1. 검토의 배경 및 목적

- 인천광역시 서구 소규모주택정비 관리지역 지정(안)에 따른 경관변화를 예측하여 사업 시행 시 주변 경관에 미치는 영향을 검토하여 경관 및 자연훼손을 최소화하는 방안을 도출함
- 본 사업 개발에 따른 주변 시가지경관 등에 대한 시뮬레이션을 통하여 개발에 따른 부정적 인자를 최소화하고, 주변 지역과 조화롭게 어우러지는 경관이 형성되도록 저감방안을 도출함

2. 검토의 기본방향

- 사업대상지 개발에 따른 경관변화의 분석을 위한 대상지의 경관현황 및 사업의 계획 특성 분석 및 위해 적정한 조망점을 선정함
- 조망점별 경관시뮬레이션 수행 및 경관종합평가를 통해 주변 경관에 미치는 영향 및 개선방안을 도출함

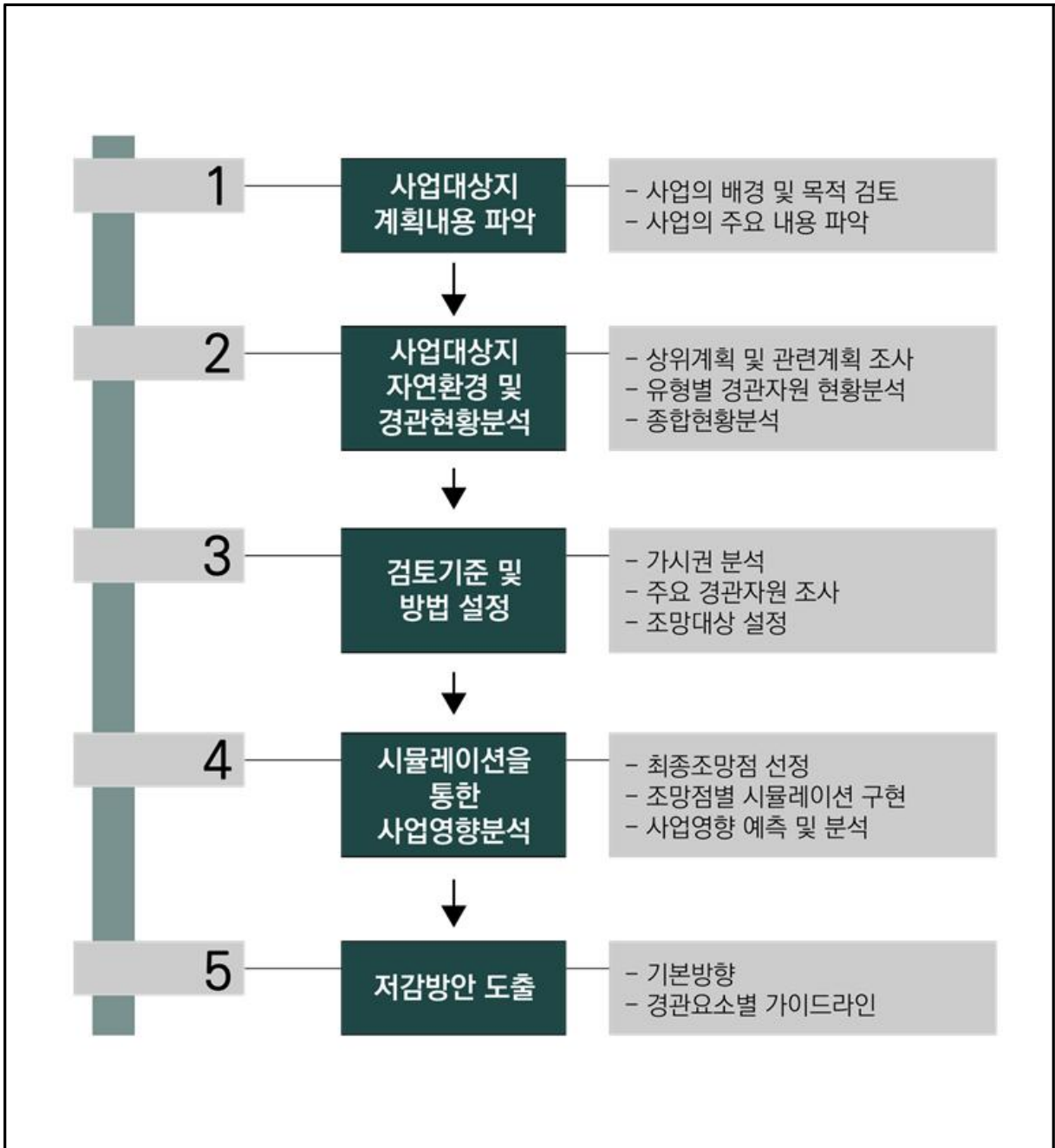
3. 검토의 범위

구분		주요 내용
공간적 범위		<ul style="list-style-type: none"> ○ 인천광역시 서구 가정동 5-92번지 일원(면적 36,689m²) ○ 주변지역 : 사업대상지 중심으로부터 반경 약 1km 권역
내용적 범위	경관현황분석	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업대상지의 경관요소현황, 토지의 이용 상황, 기타 필요한 사항의 조사 ○ 경관관련 상위계획, 기존계획, 조치사항 분석 등 ○ 경관현황종합분석
	사업계획 분석	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업개요 ○ 시뮬레이션 여건 : 경관목표, 방향 및 주제, 경관구조분석, 경관문제 및 잠재력 분석, 보전 및 개선 대상지 선정
	조망점 선정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조망대상 및 경관축 검토 ○ 예비조망점 선정 ○ 가시권 분석 ○ 최종 주요 경관 시뮬레이션 조망점 선정
	경관 시뮬레이션	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조망점별 시뮬레이션 분석 : 시뮬레이션 방향별, 시거리별(근경, 중경, 원경) 경관효과 검증 및 주요표현 내용 설정 ○ 작성 시뮬레이션의 검토 ○ 시뮬레이션 종합검토
	경관영향분석 및 저감방안 도출	<ul style="list-style-type: none"> ○ ○경관예측 ○ ○저감방안 수립

4. 검토의 수행과정

- 검토의 수행과정은 계획내용의 파악, 자연환경 및 경관현황분석, 검토기준 및 방법 설정, 시뮬레이션을 통한 사업영향분석, 저감방안 도출의 5단계로 수행함
- 각 단계별 유기적인 피드백 단계를 통해 체계적이고, 논리적인 경관 계획을 수립함

〈 과업수행절차 〉



2 사업의 개요

1. 사업의 개요

가. 사업의 종류 및 명칭

- 인천광역시 서구 가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

나. 사업의 목적

- 가정동 루원시티 북측 5개 단지를 관리지역으로 지정하여 관리계획 수립을 통한 체계적인 주거환경을 조성함
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비 관리지역에 대한 특례로 용도지역을 상향함
- 가로주택정비구역을 통합개발하여, 사업성을 확보하고 토지의 효율적 이용을 도모하고자 함

다. 사업의 범위

1) 공간적 범위

- 위치 : 인천광역시 서구 가정동 5-92번지 일원
- 면적 : 36,689m²

2) 시간적 범위

- 기준년도 : 2022년
- 목표연도 : 2025년

3) 사업의 내용

- 소규모주택정비 관리계획 수립

4) 추진현황

- 2021.10.12. : 소규모주택정비 관리지역 2차 후보지 신청
- 2021.11.18. : 소규모주택정비 관리지역 2차 후보지 선정(국토부)
- 2022.04.01. : 주민설명회

〈 위치도 〉



II. 이론적 고찰

- ① 경관의 이론적 고찰
- ② 경관의 유형구분 및 분석방법
- ③ 관련법률 및 경관관련 상위계획 검토

1 경관의 이론적 고찰

1. 경관의 개념

- 경관은 영어로 'Landscape'이며 사전적 정의는 지구의 표면, 지질학적 작용에 따라 형성된 일정지역의 지형을 뜻하거나 또는 한 번의 조망으로 보여 지는 토지 또는 영역의 일정부분과 해당부분에 위치한 모든 사물을 의미함
- 경관의 개념은 일차적으로 '보여 지는 풍경'이나 이차적으로 보여 지는 풍경에 내재하는 자연생태계의 작용, 인간의 활동 등과 관련된 의미를 함축하고 있는 것으로 해석함
- 경관은 일반적으로 풍경(風景), 경색(景色) 등 주로 가시적 대상에 사용되어 왔으나, '특색 있는 풍경형태를 가진 일정한 지역(地域)'을 의미함
- 즉 인간이 어떤 대상을 보는 행위에 의하여 성립되는 현상으로서 어떤 단일 특정대상을 보는 경우는 이에 해당되지 않고, 여러 개의 대상 또는 대상군 전체를 바라보는 것을 의미함
- 보여 지는 풍경의 모습이나 경치로 구별되는 일정한 지역을 대상으로 인간의 시각적 경험이나 가치를 중시하여 봄으로써 성립하는 현상으로 인간의 심적 사상으로 평가되며, 그것을 바라보는 인간의 가치판단에 의해 발생함
- 따라서 경관은 우리를 둘러싸고 있으면서 우리에게 다가오는 모든 사물이고, 눈으로 보이는 물리적 형태이면서, 인간 생활방식과 의미 혹은 상징이 함축된 문화의 산물을 뜻함

〈 경관의 개념 〉



2. 경관파악 구성 요소

- 경관파악의 구성요소는 조망점, 조망대상, 경관자원으로 구분함

〈 경관파악의 구성요소 〉

구분		경관 구성 요소
물적 요소	자연적 요소	○ 기후, 지형, 지질, 토양, 수문, 식생, 야생동물 등
	인공적 요소	○ 평면적 요소 : 도로, 획지 등
	복합적 요소	○ 입체적 요소 : 구조물, 건축물, 옥외장치물 등
비물적 요소	인위적 요소	○ 오픈 스페이스, 스카이라인 등
	행태적 요소	○ 역사, 경제, 문화, 제도, 행정 등

3. 경관의 구성 요소

- 경관의 구성요소는 크게 물적 요소와 비물적 요소로 구분함
- 물적 요소는 자연적 요소, 인공적 요소, 복합적 요소로 분류되며, 비물적 요소는 인위적 요소와 행태적 요소로 구분함
- 국토교통부에서는 경관관리를 위하여 고려되어야 할 경관관리의 기본요소를 지침 사항으로 제시함

〈 경관 구성의 고려사항 〉

구분	고려사항
높이	○ 주변 지형여건과 조망권을 고려하여 주변 경관을 훼손하지 않도록 적절히 통제
스카이라인	○ 주변 산세나 지평선 등 시계가 차단되지 않도록 하고, 건축물이나 구조물 등 인공 구조물의 경관미를 형성하기 위하여 그 높이와 위치 등을 적정하게 유도
형태	○ 주변 경관과 조화될 수 있도록 최대한 조형미를 갖추어 설계
위치	○ 건축물이나 구조물 등의 설치는 경관이 수려한 지역과 외부노출에 의한 경관유지 불량지역은 최대한 회피 (불가피한 경우 높이와 형태 · 색채 등을 조절)
색채	○ 주변환경과 조화될 수 있도록 유도
용적률	○ 관계 법령이 정하는 범위 내에서 주변 도시기반시설용량과 환경용량을 고려하여 적절히 제한
기타	○ 경관형성을 위해 필요한 경우에는 건축물이나 구조물의 소재와 재질을 적절하게 선택하여야 하며, 옥외광고물의 설치를 제한하고, 문화유적지나 인공구조물 등의 야간경관을 창출하기 위하여 조명기법을 활용

4. 경관계획의 유형

가. 계획범위에 따른 유형

- 경관계획의 유형은 계획 범위에 따라 광역적 경관, 지구적 경관으로 구분할 수 있으며, 계획 범위에 따른 적용가능 사업대상지, 계획성격, 내용 등이 다르게 나타남

나. 기타 대상지 성격에 따른 유형

- 경관계획은 사업대상지의 성격에 따라 구분을 달리 할 수 있으며, 대표적으로는 역사 문화적 경관, 특화가로 경관 등이 있음
- 역사 문화적 경관은 경관관리의 성격이 강하며 특화가로는 경관형성의 성격이 강하게 나타남

2. 경관의 유형구분 및 분석방법

1. 경관자원의 요소에 의한 구분

- 경관자원의 특성에 따라 자연경관, 인공경관으로 구분되며, 자연경관은 녹지경관과 수변경관으로, 인공경관은 역사경관과 도시경관으로 구분함
- 세부적으로 분류하면 녹지경관은 산, 능선 등의 산악 경관과 계곡과 구릉지 경관 등으로 구분되며, 수변경관은 하천, 강 등의 하천경관, 호수 등 호수경관, 바다, 섬 등의 해안경관으로 구분되며, 도시경관은 도로축 경관, 시가지 경관으로 구분함

2. 경관자원의 형태에 의한 구분

- 경관자원의 분포특성으로 파악될 수 있으며, 크게 점(点), 선(線), 면(面)적인 형태로 구분함

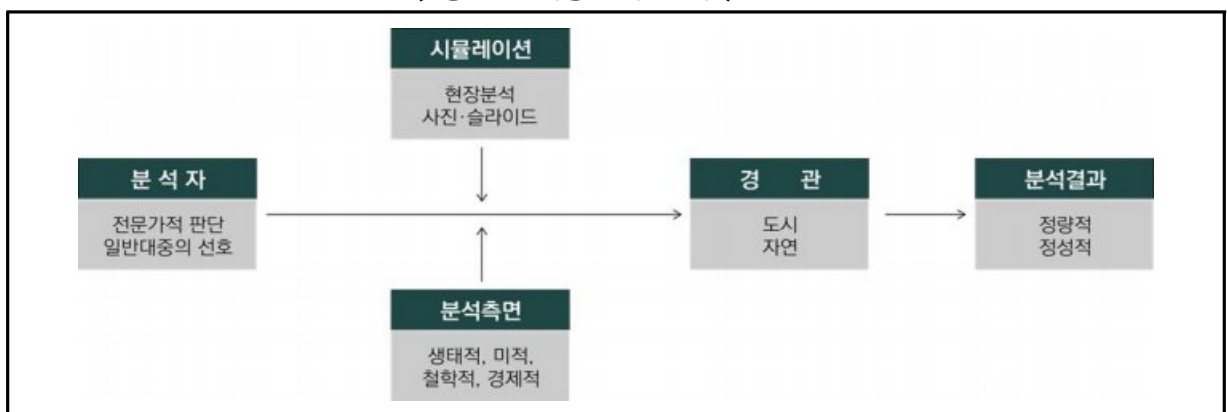
3. 경관 분석방법

- 경관분석이란 현재 또는 경관구성요소와 그들의 조합으로 형성되는 종합적인 경관이 관찰자에게 어떻게 보이고 느껴지는가를 계량적·비계량적 방법으로 파악하는 것을 뜻함

가. 경관 분석방법의 선택

- 경관분석방법은 ①누가 ②어떠한 조작 기법을 통하여 대상의 ③어떠한 측면을 ④어떠한 형태의 결과물로 도출하고자 하느냐에 따라 달라짐

〈 경관 분석방법의 선택 〉



나. 경관분석방법의 일반적 요건

- 어떠한 분석방법이 선택되었는지 신뢰성과 타당성을 지녀야 하고, 이 외에도 예민성, 실용성, 비교 가능성 등을 고려해야 함

다. 경관분석 방법의 분류

1) 아서(Arthur et al., 1977) 등의 분류

- 목록작성(특성을 목록으로 작성), 대중선호모델(설문지 혹은 면담), 경제적 분석(금전적 가치로 환산)로 분류함

2) 쥬비 (Zube et al., 1982) 등의 분류

- 전문가적 판단, 정신물리학적 방법, 인지적 방법, 개인적 경험에 의지하는 방법으로 분류함

3) 대니얼과 바이닝 (Daniel & Vining, 1983) 등의 분류

- 생태학적 접근, 형식미학적 접근, 정신물리학적 접근, 심리학적 접근, 현상학적 접근으로 분류함

3 관련법률 및 경관관련 상위계획 검토

1. 관련법률

가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조 제2항 및 「도시군관리계획 수립지침」 제6장 도시군관리계획도서의 작성기준 제2절에 의해 도시군관리계획을 입안 할 때 도시군관리계획도서를 보조하는 계획설명서에 첨부되는 검토서임
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 도시군관리계획(용도지구 포함)을 입안할 때, 계획설명서 내 경관검토서 작성에 관한 사항을 규정함
- 「도시군관리계획 수립지침」을 통하여 경관검토서 작성을 명시하고 있으나, 검토서 작성에 대한 세부적 내용이 명시되지 있지 않음

〈 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 〉

항목	주요 내용
제25조 (도시·군관리 계획의 입안)	②국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시·군관리계획도서(계획도와 계획조서를 말한다. 이하 같다)와 이를 보조하는 계획설명서(기초조사결과·재원조달방안 및 경관계획 등을 포함한다. 이하 같다)를 작성하여야 한다.

〈 도시·군관리계획 수립지침 〉

항목	주요 내용
1-6-2-1	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획설명서에는 기초조사결과서, 토지적성평가검토서, 재해취약성분석 결과서, 교통성검토서, 환경성검토서, 경관성검토서, 도시·군계획시설 재검토서(장기미집행 시설을 해제하는 경우에는 해제 이후의 관리방안을 포함한다)가 첨부되어야 한다. 다만, 도시·군관리계획이 「도시교통정비촉진법」 제15조에 따른 교통영향분석 및 개선대책 대상인 경우에는 교통성검토서를 교통영향분석 및 개선대책으로 대체할 수 있다.

나. 개발사업 등에 대한 자연경관 심의지침 : 자연환경보전법

- 「자연환경보전법」 제28조 및 「개발사업 등에 대한 자연경관 심의지침」에서는 개발계획 및 개발사업 대하여 환경부 중앙환경정책위원회 또는 지방환경관서 자연경관심의회에서 자연경관 심의를 함에 있어, 자연경관영향에 미치는 영향을 검토할 수 있도록 검토사항·심의기준·절차 등에 대한 사항을 제시함
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서의 경관성 검토와는 법적 근거는 상이하나 검토의 내용은 동일하므로 이를 준용하여 경관성검토서를 작성함

다. 경관법

항목	주요 내용
제1조 (목적)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 국토의 경관을 체계적으로 관리하기 위하여 경관의 보전·관리 및 형성에 필요한 사항을 정함으로써 아름답고 쾌적하며 지역특성이 나타나는 지역 환경을 조성하는 데 이바지함
제3조 (기본원칙)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 국민이 아름답고 쾌적한 경관을 누릴 수 있도록 할 것 ○ 지역의 고유한 자연·역사 및 문화를 드러내고 지역 주민의 생활 및 경제활동과의 긴밀한 관계 속에서 지역주민의 합의를 통하여 양호한 경관이 유지될 것 ○ 각 지역의 경관이 고유한 특성과 다양성을 가질 수 있도록 자율적인 경관 행정 운영방식을 권장하고, 지역 주민이 이에 주체적으로 참여할 수 있도록 할 것 ○ 개발과 관련된 행위는 경관과 조화 및 균형을 이루도록 할 것 ○ 우수한 경관을 보전하고 훼손된 경관을 개선·복원함과 동시에 새롭게 형성되는 경관은 개성 있는 요소를 갖도록 유도할 것
제27조 (개발사업의 경관심의)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발사업을 시행하려는 자는 개발사업에 따른 지구 지정이나 사업계획의 승인 등을 받기 전에 경관위원회의 심의를 거쳐야 함 ○ 일정 규모 이상의 개발사업(개발사업 대상지역 면적이 30만 제곱미터 이상이거나 개발사업으로 건축되는 건축물 연면적의 합계가 20만 제곱미터 이상인 개발사업)을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사항을 포함하여 사전경관계획을 수립하여 경관위원회의 심의를 거쳐야 함 단, 개발사업의 계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어 있는 경우에는 사전경관계획을 수립한 것으로 봄 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항 ▶ 주변지역 경관현황 관련 사항 / 경관구조 설정에 관한 사항 ▶ 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간구조의 입체적 기본 구상에 관한 사항

2. 경관관련 상위계획 검토

가. 제5차 국토종합계획 수정계획(2020~2040)

1) 계획의 비전



2) 6대 추진전략

목표	추진전략
개성 있는 지역발전과 연대·협력 촉진	<ul style="list-style-type: none"> 지역간 연대·협력을 통한 경쟁기반 구축 지역 특성을 살린 상생형 균형발전 추진
지역 산업혁신과 문화·관광 활성화	<ul style="list-style-type: none"> 4차 산업혁명 시대의 신산업 공간 육성 산업생태계 전환을 통한 지역산업 회복력 제고 매력 있는 문화공간 조성 and 협력적 관광활성화 문화적 일상의 보편화와 글로벌 문화 경쟁력 향상
세대와 계층을 아우르는 안심생활공간 조성	<ul style="list-style-type: none"> 인구 감소에 대응한 유연한 도시개발관리 인구구조 변화에 대응한 도시·생활공간 조성 수요 맞춤형 주거복지와 주거공간의 선진화 안전하고 회복력 높은 국토대응체계 구축
품격 있고 환경 친화적 공간 창출	<ul style="list-style-type: none"> 깨끗하고 지속가능한 국토환경 관리 국토자원의 미래가치 창출과 활용도 제고 매력 있는 국토·도시경관 창출
인프라의 효율적 운영과 국토 지능화	<ul style="list-style-type: none"> 네트워크형 교통망의 효율화와 대도시권 혼잡 해소 인프라의 전략적 운영과 포용적 교통정책 추진 지능형 국토·도시공간 조성
대륙과 해양을 잇는 평화국토 조성	<ul style="list-style-type: none"> 한반도 신경제구상 이행과 경제 협력 한반도-유라시아 경제공동체 육성과 글로벌 위상 제고

3) 지역 산업혁신 정책과제

① 4차 산업혁명 시대의 신산업 공간 육성

- 지역특화 산업의 혁신 촉진
- 혁신공간 창출을 통한 지역경제 활성화
- 산업단지를 혁신 허브로 구조 전환

② 산업생태계 전환을 통한 지역산업 회복력 제고

- 지역 특성에 적합한 지역산업생태계 구축
- 쇠퇴 산업도시의 회복력 제고와 구조전환 촉진
- 노후 산업단지 등 재생·구조고도화 추진

4) 인천시 발전방향

① 기본목표

“시민이 만드는 글로벌 플랫폼 도시”	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 모두가 함께하는 활기찬 공동체도시 ○ 세계가 찾아오는 글로벌 일자리도시 ○ 세계적 경쟁력을 갖춘 쾌적한 관광도시 ○ 자연이 살아있는 건강한 녹색해양도시

② 발전방향

목 표	추진전략
지역특성을 고려한 도시관리 및 원도심 재생사업 추진	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인구구조 변화 등을 고려하여 대규모 개발사업 축소 등 도시성장관리방안 마련 ○ 대중교통체계 확충과 역세권 중심의 도시공간구조 전환 ○ 원도심 여건과 대상지 특성을 반영한 맞춤형 도시재생뉴딜 추진
공항, 항만 등의 입지적 강점을 충분히 살린 지역산업 진흥	<ul style="list-style-type: none"> ○ 경제자유구역 중심의 미래형 전략산업 육성 ○ 국제경쟁력 제고를 위한 산업인프라 확충과 산업재생 추진 ○ 남북한 긴장 완화에 따른 수도권 서해평화협력시대에 대응
국제 해양관광도시로 발전을 위한 인프라 확충과 개선	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해양관광도시 인천을 위한 다양한 관광인프라 구축사업 전개 ○ 해양해안 친수공간 재생 및 개발로 새로운 관광레저공간 조성 ○ 다양한 유형의 명품섬, 가고 싶은 섬 만들기 사업 추진
국제 수준의 교통·물류체계 구축과 중장기 경쟁력 확보	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해양물류시설의 세계화 추진 ○ 공항 물류체계 강화 및 항공산업 육성기반 구축 ○ 인천국제공항 경제권 강화를 위한 인프라 확충 검토
대도시권으로서 수도권의 경쟁력 제고 및 상생발전 도모	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수도권 광역거버넌스 구축과 집행력 강화방안 마련 ○ 수도권 지자체간 연계협력에 기반하는 다양한 광역사업을 추진

나. 2030 인천광역시 경관계획(2017. 12)

1) 경관미래상 및 목표

KEYWORD

상호소통 / 역사·문화자원 / 가치재창조 / 도서경관 / 삶의 질 / 지역재생 / 살고싶은 / 가고싶은 / 국제도시 / 산업도시이미지 / 신도시·원도심 균형발전 / 해양경관 / 지역경관 발굴 / 삶의 질 / 시민 눈높이 / 실행력 확보

〈 2030 인천경관비전 및 목표, 추진전략 〉

2030 인천경관비전

함께 꿈꾸는 미래유산, 인천경관

①

적극적 시민 소통 의견수렴 /
원도심·신도시 균형관리 /
인천시와 군·구의 네트워크

②

유·무형의 우수경관자원
발굴 및 활성화, 지속관리 /
선도적 경관관리시스템 유지·재정비

③

인천시가 지향하는 도시이미지
(국제·해양·문화도시) 강화 /
자치구별 정체성 정립

4대 목표 & 9대 추진전략

균형잡힌
경관관리



BALANCE

매력적인
경관창출



ATTRACTIVE

소통하는
경관행정



LISTEN

선도적인
경관제도



LEADER

1 맞춤형 경관관리·개선 유도

4 인천 대표이미지 관리강화

7 다양한 참여프로그램 마련

2 유·무형의 경관자원 발굴

5 해양도시 특성활용 극대화

8 체계화된 경관사업 추진

3 지역경관 자체관리 강화

6 행정협력 네트워크 강화

9 선도적 경관관리제도 확립

2) 경관구조 설정

① 경관권역

- 「2030년 인천도시기본계획」에서 제시한 생활권 설정개념을 참고하고 선행계획에서 제시했던 11개 권역의 통합적 경관형성 및 관리측면에서의 약점을 보완하기 위해 대권역 개념을 도입함
- 따라서 인천광역시의 경관권역은 4개 경관권역으로 설정하며, 사업대상지는 '원도시 경관 정비 권역'에 속하는 것으로 조사됨
 - 신도시 경관 특화 권역 : 인천시의 상징적 도시경관 연출·관리 권역
 - 원도시 경관 정비 권역 : 장소·자원중심의 지역재생 유도 권역
 - 역사·문화경관 관리 권역 : 중요 역사·문화자원의 보존 및 가치 재창조 권역
 - 도서경관 창출 권역 : 도서지역 고유자원 발굴을 통한 정체성 형성

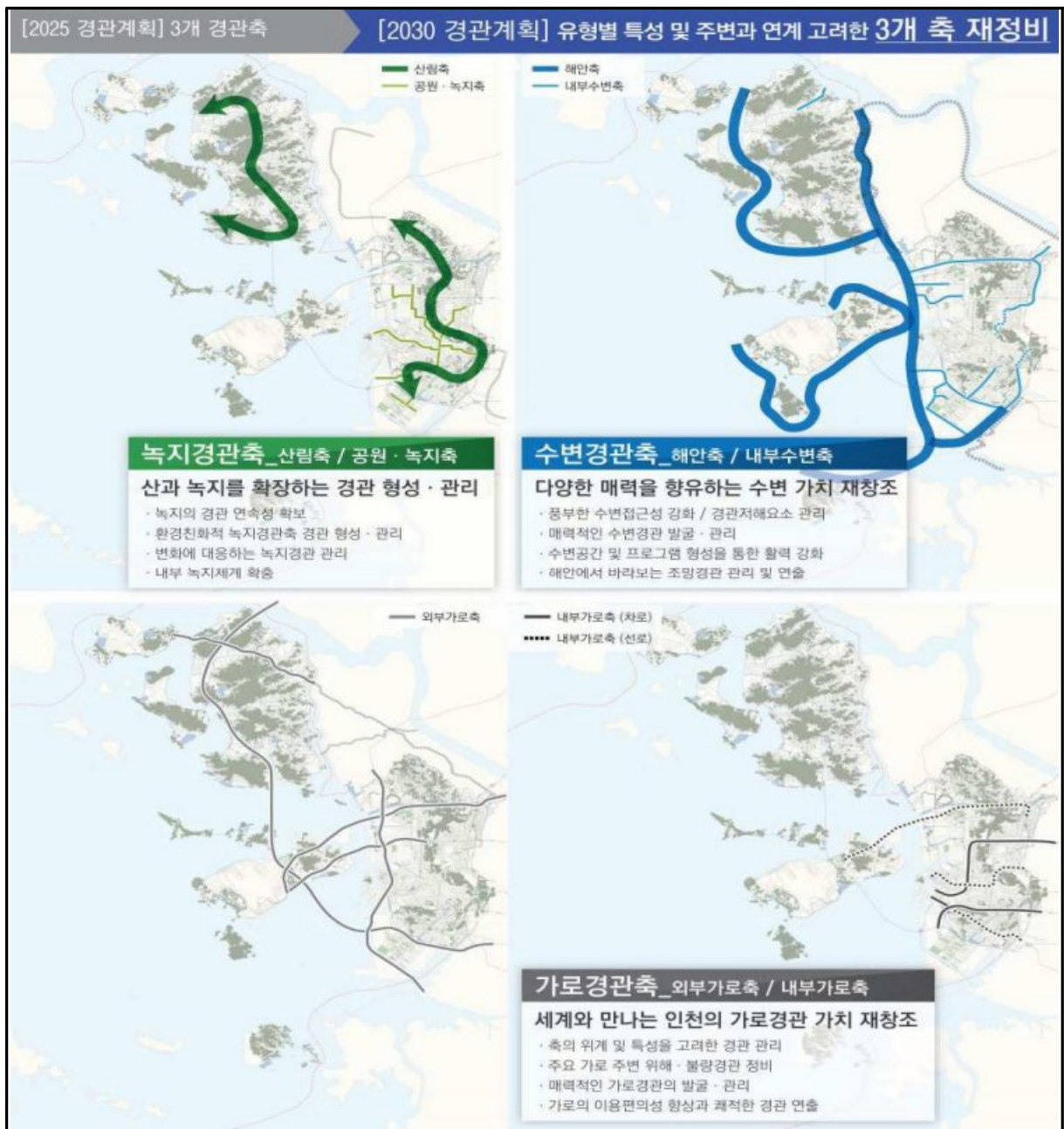
〈 인천광역시의 경관권역 설정도 〉



② 경관축

- 기존 3개의 경관축과 「2030년 인천도시기본계획」, 「2030년 공원녹지 기본계획」과의 정합성 및 주변 지역(김포시, 안산시)과의 경관축 연결성을 고려하여 경관축을 설정함
- 따라서 인천광역시의 경관축은 3개 경관축으로 설정하며, 사업대상지는 직접적으로 영향권에 있는 경관축은 없는 것으로 조사됨
 - 녹지경관축(산림축 / 공원·녹지축) : 산과 녹지를 확장하는 녹지경관 형성·관리
 - 수변경관축(해안축 / 내부수변축) : 다양한 매력을 향유하는 수변의 가치 재창조
 - 가로경관축(차로축 / 선로축) : 세계와 만나는 인천의 가로경관 가치 재창조

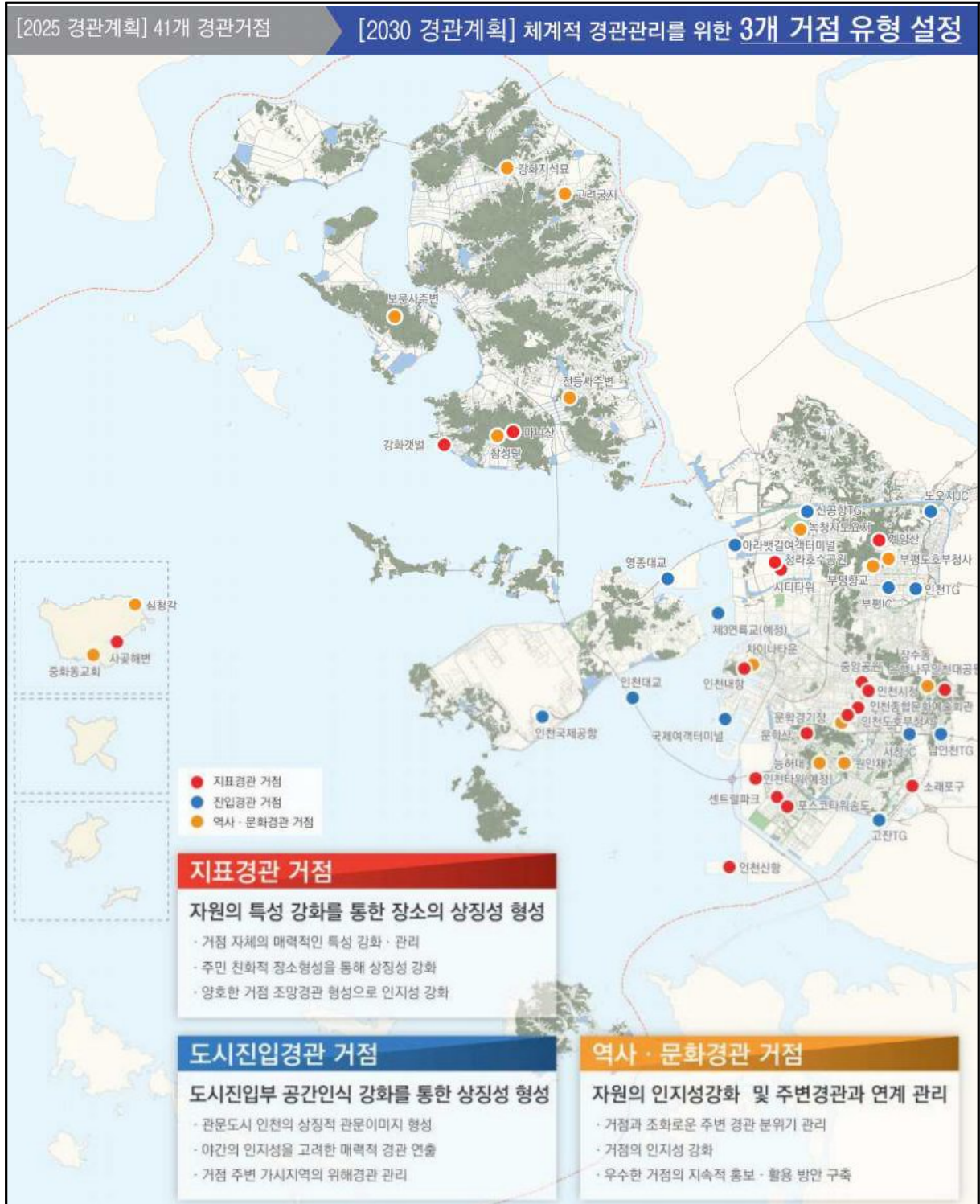
〈 인천광역시의 경관축 설정도 〉



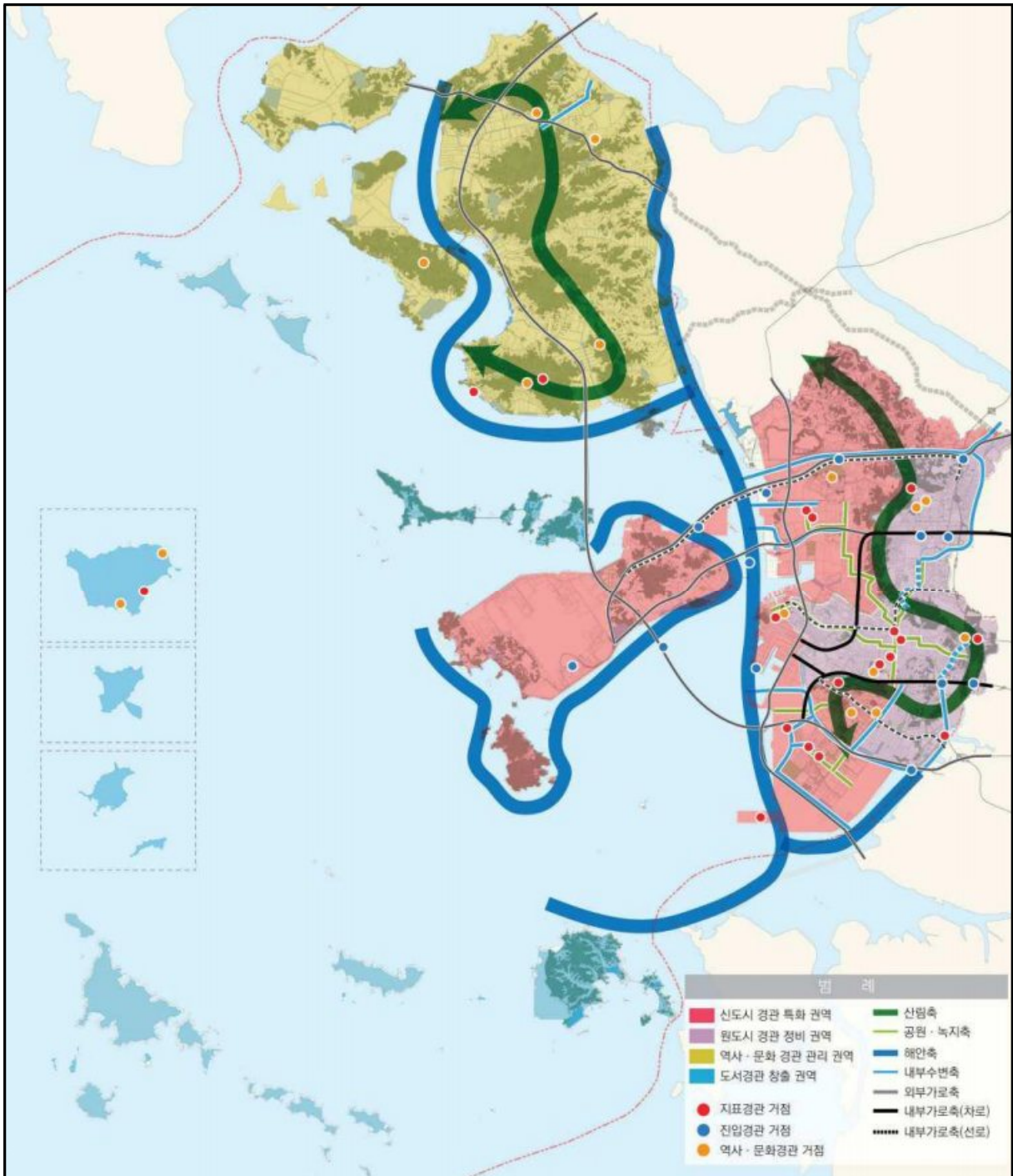
③ 경관거점

- 「2025 인천광역시 기본경관계획」 에서 설정한 경관거점을 토대로 다음과 그림과 같이 경관거점을 3개 거점유형으로 설정하며, 사업대상지는 직접적으로 영향권에 있는 경관거점은 없는 것으로 조사됨

〈 인천광역시의 경관거점 설정도 〉



〈 인천광역시의 경관구조구상도 〉



III. 경관현황분석 및 영향예측

- ① 사업대상지 경관현황
- ② 현황종합분석

1 사업대상지 경관현황

1. 입지여건

- 대상지는 인천광역시 서구 가정동에 위치, 인천광역시청과 8km 지점인 서구의 중심지역에 위치하고 있음
- 대상지 인근으로 서인천 IC가 있어 수도권과의 접근이 용이하며, 인천 2호선인 가정역, 가정중앙시장역이 있어 교통접근성이 우수함
- 또한 인근 청라국제도시, 인천 가정 공공주택지구, 루원시티 도시개발사업구역 등 주거개발지 중심에 입지
- 남동측에는 연희자연공원이 연접 지점되어 있어 양호한 경관을 이용할 수 있을 것으로 기대됨

〈 사업대상지 위치도 〉



2. 경관현황

가. 자연경관

1) 자연녹지경관

- 사업대상지의 산림경관으로는 인천광역시의 주산이며 인천광역시 S자 녹지축의 시발범인 계양산(395.4m)이 동북측 4km에 위치하고 있으며, 비교적 낮은 자연산림인 중구봉(276.0m)~천마산~승학산으로 둘러싸여 있으며, 도시공원으로 지정되어 있으며 공원녹지 자원으로는 사업대상지 동측 루원시티 문화공원, 서측 승학공원, 루원시티내 대수의 공원녹지가 있는 것으로 조사됨

2) 수변경관

- 대상지 주변 수변경관은 서측 루원시티 심곡천이 있는 것으로 조사됨

〈 자연경관자원 〉



승학산-천마산(좌)/심곡천(우)

나. 인공경관

1) 주거지경관

- 사업대상지의 주거지역경관으로 사업대상지 남쪽에 루원시티가 주거지역경관을 형성하고 있으며, 고층의 공동주택 경관을 형성하고 있음

2) 상업/업무지역경관

- 사업대상지의 상업/업무지역경관으로 사업대상지 남쪽에 가정역 주변으로 복합용지 및 상업용지등이 분포되어 있음

3) 공업지역경관

- 사업대상지의 남동측 부평구 청천공단이 위치하나 직접적 영향은 없음

4) 역사문화경관

- 대상지 서남측 약 1.6km 지점에 인천신현동 회화나무(천연기념물)가 위치함

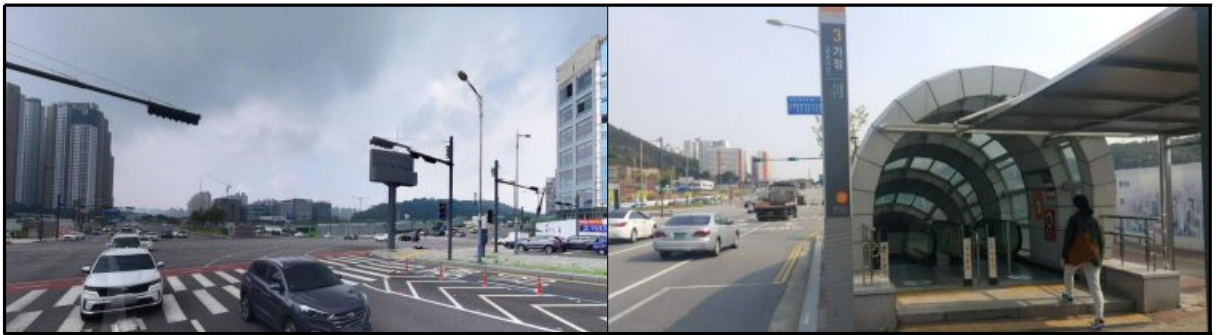
5) 도로경관

- 사업대상지의 도로경관으로 서측에 사곶로가 서구청에서 남측으로 서구를 관통하고 있으며, 남측 400m 지점에 봉오대로가 경인고속도로 서인천 IC로 연결됨

6) 철도 및 철도역 경관

- 사업대상지의 서측 400m 지점을 인천 지하철 2호선이 지나며 남측 400m지점에 가정역(루원시티)이 위치하고 있어 역세권을 형성하고 있음

〈 인공경관자원 〉

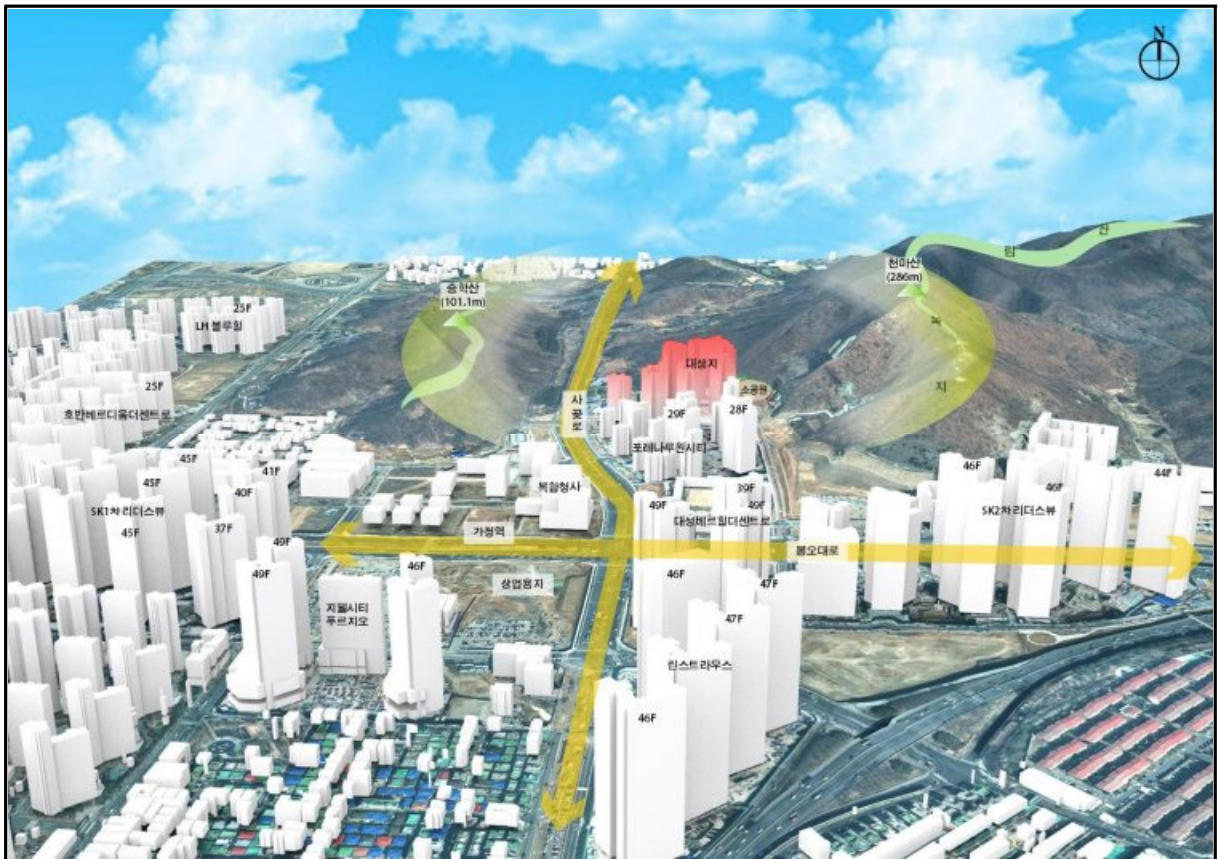


봉오대로와 사곶로 교차지점(좌)/가정역(루원시티)(우)

2 현황종합분석

구분	경관자원	경관형성과제
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인천광역시 서구 가정동 5-92번지, 루원시티 북측에 위치 ○ 주변으로 가정공공주택지구, 루원시티 도시개발구역 등 주거지에 입지 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대규모 아파트 단지 예정지와 접하고 있으며 유동인구가 많을 것으로 예측 ○ 대상지와 가로를 따라 조화로운 공동주택 경관형성
자연녹지경관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 송학산-천마산 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 산림경관으로의 조망 통경축 확보
주거지역경관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 루원시티 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가로 및 블록별 조화로운 공동주택 경관형성
상업/업무지역 경관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가정역 주변 상업 및 업무지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해당사항 없음
공업지역경관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 청천공단 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해당사항 없음
도로경관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사곶로 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도로위계 및 노면표시, 각종 시설물 등 통합관리 방안 마련
철도 및 철도역경관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인천도시철도 2호선 (가정역) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해당사항 없음
역사문화경관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 신현동 회화나무 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해당사항 없음

〈 사업대상지 경관현황분석도 〉



IV. 조망점 선정

- ① 조망점 선정
- ② 조망점별 시뮬레이션
- ③ 시뮬레이션 종합분석

1 조망점 선정

1. 선정기준

- 조망거리에 따라 근/중/원경으로 구분하고, 주변지역의 특성을 고려하여 경관분석을 할 수 있는 조망점을 선정
 - 인천광역시 부평구 및 지역 간 주요 연결도로의 교차로 및 도로변
 - 지역주민의 이용밀도가 높은 주요 경관거점인 교차로, 버스정류장, 공원 등
 - 현저히 경관변화가 예상되는 사업대상지 주변
- 분석방법은 사업대상지의 계획건축물 및 주변지역의 건축물을 개략적인 Mass Model 통하여 도시경관의 주요한 지역적 경관요소에 영향을 미치는 정도와 주변 건축물과의 조화성을 중심으로 경관분석

〈 조망점 선정시 고려사항 〉

- 근중원경을 포함하고, 방향을 고려하여 조망점 선정
- 주진입부 전경, 주요 경관자원을 배경으로 하는 전경 등을 포함한 조망점 선정
- 많은 인구가 거주하거나 이용이 많은 장소, 주요도로 및 결절점을 고려하여 조망점 선정
- 수치지형도상의 좌표값을 표기하여 조망점에 대한 실질적인 검토가 가능하도록 선정
- 계획에 의한 기존 경관의 변화가 현저한 지역

〈 조망점 선정거리 산정기준 〉

구분		조망점 선정거리	점·면적 개발사업 예시
근경	점면적 개발사업	사업대상지 중심으로부터 반경 500m이내 (사업대상지 중심으로부터 300m 이내)	
중경	점면적 개발사업	사업대상지 중심으로부터 반경 500~1,000m (사업대상지 중심으로부터 300m~500m)	
원경	점면적 개발사업	사업대상지 중심으로부터 반경 1,000m이상 (사업대상지 중심으로부터 500m 이상)	

주) 이격거리는 사업대상지 중심으로부터 직선거리이며, 좌표체계는 GRS80 동부원점임

2. 예비조망점 선정

- 사업대상지의 특성상 주변 건축물과 비교가 가능한 지점 위주로 선정하며, 사업대상지의 조망이 용이할 것으로 예상되는 지점을 우선적으로 선정함
- 사업대상지와 연계되는 주요 교차로 및 결절점, 유동인구 밀집지점 등을 조망점으로 선정하고, 대상지의 개발로 인하여 경관 변화가 예측되는 지점을 포함하는 조망지점을 선정함

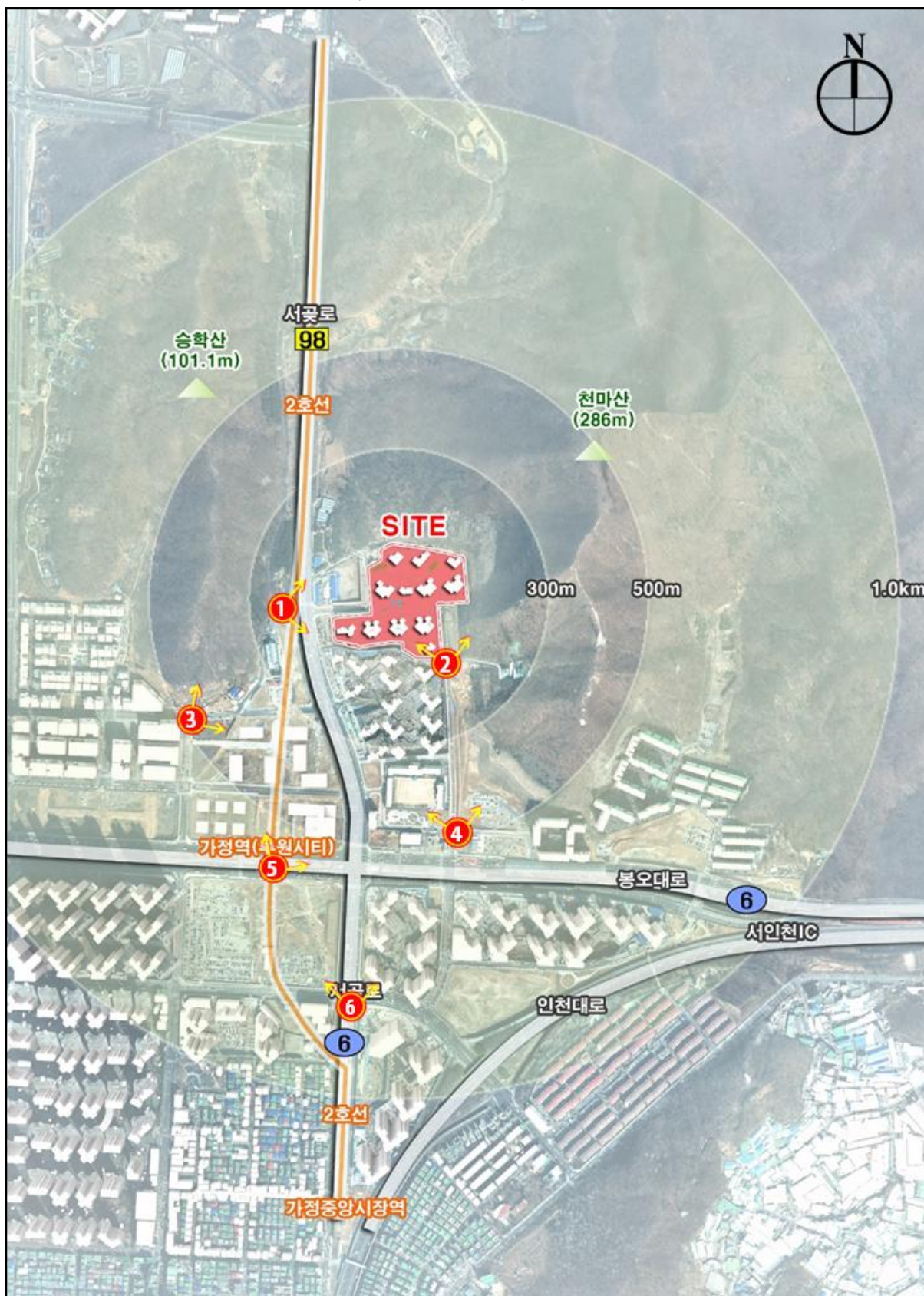
- 사업대상지를 중심으로 조망거리에 따라 분석지점을 분류
- 주변지역의 주요 간선도로 및 교차점, 주요시설 및 경관통로, 자연축을 고려하여 선정
- 사업대상지를 중심으로 모든 방향의 예비조망점을 선정 후, 향후 조망이 가능한 지역을 조망점으로 선정
- 위와 같은 방법으로 검토하여 조망점 9개 지점을 선정하며, 대부분 차량과 보행자 이용이 많은 도로를 기준으로 조망점을 선정함
- ※ 「2030년 인천광역시 경관계획」 상 주요 조망점으로 설정된 지역을 우선적으로 선정

〈 예비조망점 선정내역 〉

번호	조망위치	이용특성			거리 (m)	고정 통제 조망점 선정사유	TM좌표 (m)	비고
		생활 장소	도로	기타				
1	사업대상지 서측 승학로			○	266 (근경)	산림경관조망 및 교통결절지점	X : 171,309 Y : 547,794 Z : 22.6	외부 경관
2	루원시티3호 어린이공원앞		○		155 (근경)	경관의 변화가 현저한 지점 (근경 남측진입부)	X : 171,662 Y : 547,705 Z : 84.9	외부 경관
3	루원시티 업무시설 기정로 봉오제3로 교차로		○	○	483 (중경)	경관의 변화가 현저한 지점	X : 171,155 Y : 547,583 Z : 22.2	외부 경관
4	봉수초교 앞			○	471 (중경)	배경산림 및 가로변 공동주택 경관조망이 용이한 지점	X : 171,677 Y : 547,374 Z : 32.6	외부 경관
5	봉오제로 가정역		○		619 (원경)	이용객이 많은 교통중심지점	X : 171,252 Y : 547,300 Z : 21.6	외부 경관
6	봉오제1로 서곶로 교차로		○		825 (원경)	서곶로를 따라 루원시티에서 북측 조망	X : 171,473 Y : 547,013 Z : 14.6	외부 경관

주) 이격거리는 사업대상지 중심으로부터 직선거리이며, 좌표체계는 GRS80 동부원점임

〈 조망점 위치도 〉



2 조망점별 시뮬레이션

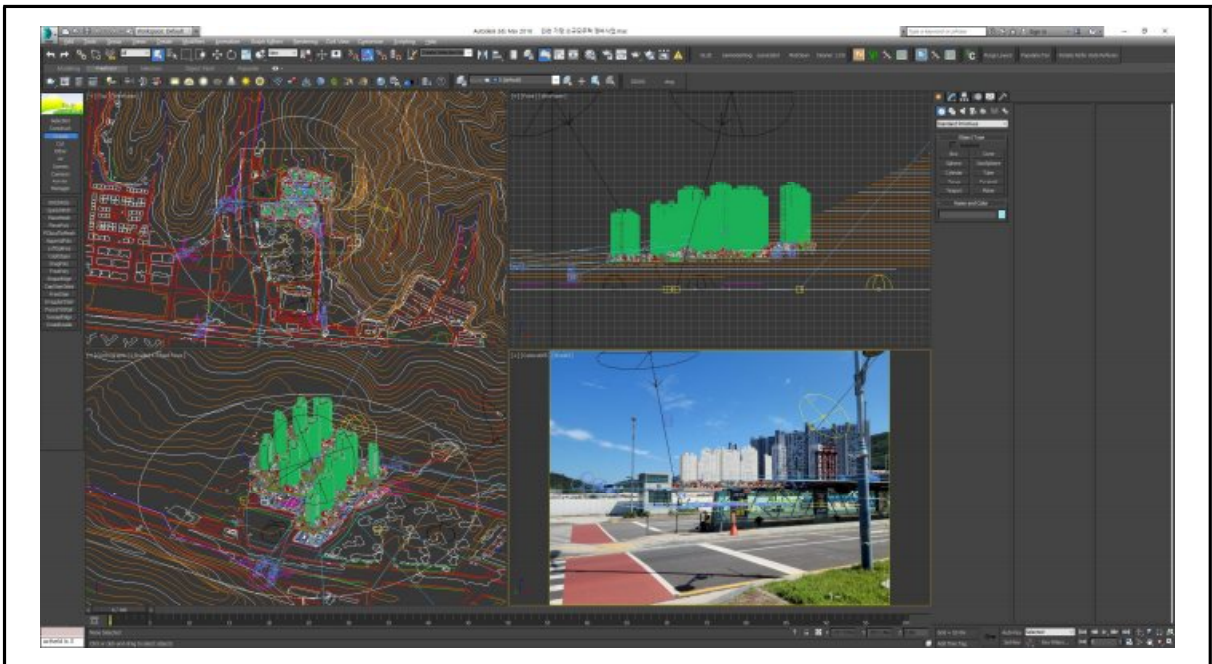
1. 분석방법

- 경관시뮬레이션을 작성하기 위하여 「개발사업 등에 대한 자연경관 심의지침, 2015.08.31., 환경부」 및 「환경영향평가서 검토 및 작성 매뉴얼(위락·경관), 2015, 한국 환경정책·평가연구원」의 경관지침을 토대로 사전작업, 현장작업, 컴퓨터작업의 3단계로 구분하여 실시하였으며, 제작과정은 다음과 같음
 - 사전작업 : 문헌에 의한 지역경관의 특성 파악, 다양한 관점에서 조망점을 선정, 기존 지형의 지형모델 작성과 가시권 분석, 사진촬영 위치 결정
 - 현장작업 : 시각환경조사, 현황 사진촬영, 사진촬영과 관련된 수치자료의 기록(35mm 카메라 기준, 표준화각대 50~55mm 설정, 사람 눈높이인 1.6m에서 현장을 촬영함)
 - 컴퓨터 작업 : 현지조사 사진의 스캐닝, 조망지형의 모델링, 지형모델링과 현황 촬영사진과의 일치작업, 계획안을 모델링을 거쳐 최종 시뮬레이션 작성

〈 최종조망점 시뮬레이션 과정 〉




〈 최종조망점 3D MAX 시뮬레이션 예시 〉



2. 조망점별 시뮬레이션

가. 최종조망점 1

Key map	위치	좌표(TM)	이격거리(m)
	대상지 서측 승학로	X : 171,309 Y : 547,794 Z : 22.6	266 (근경)
	경관영향예측 ○ 대상지 서측에서 주진입이 이루어지는 근경부 지점으로 사업시행으로 인해 노후된 저층주거지가 고밀화된 공동주택으로 변화되나, 배경산림 능선의 조망 및 통경축을 30m이상 확보하고 주변 공동주택과의 조화를 도모할 수 있을 것으로 예측됨		

사업시행 전



사업시행 후



나. 최종조망점 2

Key map	위치	좌표(TM)	이격거리(m)
	루원시티3호 어린이공원앞	X : 171,662 Y : 547,705 Z : 84.9	155 (근경)
	<p>경관 영향 예측</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 남측 근경부 진입부분 조망지점으로 차량출입구를 사이에 두고 좌측으로 공동주택이 배치되고 우측으로 소공원이 배치되어, 열린경관을 형성하고 가로변 경관녹지와 건축후퇴선의 녹지를 조성하여 인공경관의 이질감을 최소화될 것으로 예측됨 		


사업시행 전



사업시행 후



다. 최종조망점 3

Key map	위치	좌표(TM)	이격거리(m)
	루원시티 업무시설 기정로 봉오제3로 교차로	X : 171,155 Y : 547,583 Z : 22.2	483 (중경)
	<p>경관 영향 예측</p> <ul style="list-style-type: none"> 루원시티 상업/업무시설 교차로에서 조망한 중경부 지점으로 루원시티 복합청사 계획이 있으나 현재 오픈된 공간으로 우측의 루원시티 포레나 공동주택(최고 29층)과 함께 신도시 공동주택 경관을 형성하고 도심스카이라인을 형성할 것으로 예측됨 		


사업시행 전



사업시행 후



라. 최종조망점 4

Key map	위치	좌표(TM)	이격거리(m)
	봉수초교 앞	X : 171,677 Y : 547,374 Z : 32.6	471 (중경)
	<p>경관영향예측</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 남측 봉수 초등학교 교차로에서 조망한 중경부 지점으로 포레나 루원시티(최고29층) 공동주택과 함께 도시스카이라인을 형성할 것으로 예측되며, 우측의 천마산 산림과 경계부를 형성하는 스카이라인이 형성되어 자연과 인공의 조화를 도모할 것으로 예측됨 		


사업시행 전



사업시행 후



마. 최종조망점 5

Key map	위치	좌표(TM)	이격거리(m)
	봉오제로 가정역	X : 171,252 Y : 547,300 Z : 21.6	619 (원경)
	경관영향예측 <ul style="list-style-type: none"> ○ 남측 봉오대로 가정역 지점으로 구릉지로 올라가는 건축 배치를 통해 신도시권역 및 산지연접부의 자연스러운 도시스카이라인을 형성할 것으로 예측됨 ○ 단, 가정역 인근은 복합청사 신축중으로 향후 건축물이 입지하였을 경우 대상지는 차폐될 것으로 예측됨 		


사업시행 전



사업시행 후



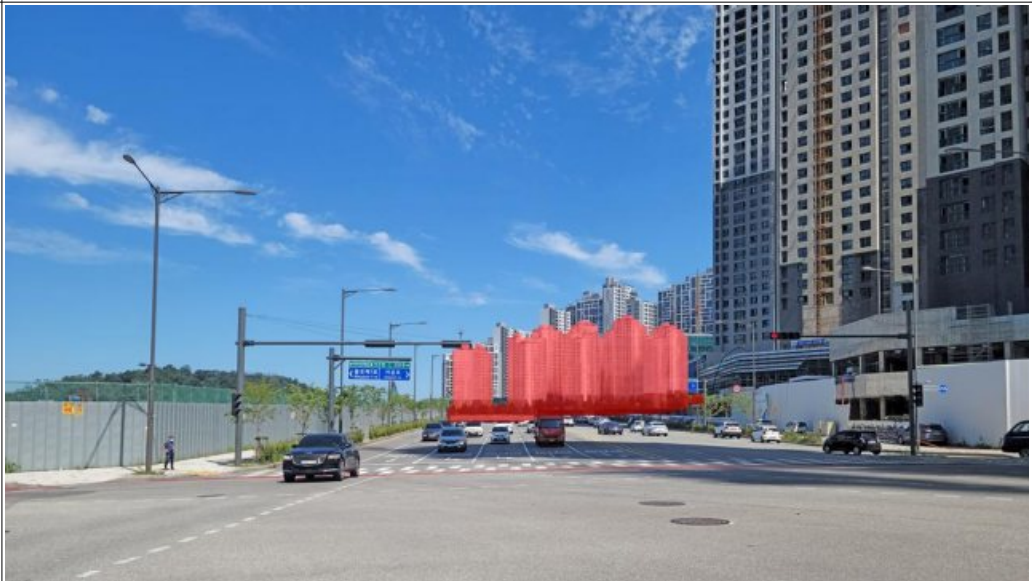
바. 최종조망점 6

Key map	위치	좌표(TM)	이격거리(m)
	봉제1로 서곶로 교차로	X : 171,473 Y : 547,013 Z : 14.6	921 (원경)
	경관 영향 예측	○ 남측 원경지점 국민안전체험관 사거리 지점으로 루원시티 고층 건축물군으로 인해 대상지는 차폐되어 조망되지 않을 것으로 예측됨	

사업시행 전



사업시행 후



3 시뮬레이션 종합분석

1. 분석의 결과

가. 근경

- 사업대상지 중심으로부터 300m 이내에 현저하게 경관의 변화가 예상되는 사업대상지 경계 및 주변 2개 지점을 조망점으로 선정함
- 기존 현황 상 시가지 경관 등과 비교하여 사업 시행 이후 변화되는 경관이 유사한 공동주택 경관이 형성될 것으로 예측되며, 사업대상지의 대부분이 기개발지에 대한 밀도가 증가하나 주변 산림으로의 조망 및 통경축 형성이 가능할 것으로 분석됨

나. 중경

- 사업대상지 중심으로부터 300m-500m 이내 주요 진입도로에서의 사업 시행 후 경관의 변화가 예상되는 2개 지점을 조망점으로 선정함
- 사업대상지에 대한 경관 분석결과 루원시티와 함께 공동주택 주거지 경관을 형성할 것으로 예측됨
- 소규모 주택정비로 인한 주요 진입부에서 조망축 및 통경축이 형성될 것으로 예측됨

다. 원경

- 사업대상지 중심으로부터 500m 이상에서 사업 시행 후 가장 경관의 변화가 예상되거나 주요 가로 결절지점 등 2개 지점을 조망점으로 선정함
- 사업대상지에 대한 경관 분석결과 루원시티 시가지가 조성중에 있으며, 현황상으로는 일부 조망이 되거나, 또는 비조망되는 것으로 예측됨

2. 분석의 종합

- 사업 시행 전후의 시뮬레이션을 통해 경관적인 변화를 예측한 결과, 지형 및 산림경관에 의해 차폐되어 주변과의 자연스러운 경관 형성이 가능할 것으로 예측됨
- 산림경관과 관련하여 자연스러운 경관이 형성될 수 있도록 경관적인 저감방안 등을 수립하고 이에 따른 체계적 경관관리가 필요할 것으로 예측됨

V. 저감방안

- ① 기본방향
- ② 경관가이드라인

1 기본방향

- 「2030 인천광역시 경관계획 및 가이드라인」을 준수하여 계획함
- 사업대상지 남쪽 루원시티 도시개발과 연계한 아름답고 조화로운 공동주택을 계획함
- 인천광역시 지표경관거점이자 내륙부S산림축 조망을 방해하지 않도록 함

2 경관가이드라인

1. 신도시경관 특화 권역

가. 목표

- 인천시의 상징적 도시경관 연출·관리

나. 계획방향

- ① 신도시의 상징적 진출입 경관특화
 - 도시매력 증진시키는 상징적 스카이라인을 연출
- ② 신규개발에 대응하는 경관관리
 - 경관시뮬레이션을 통한 신규 개발지역 경관관리
 - 경관변화에 적극 대응하는 산업·주거지역 경관 관리

다. 경관계획

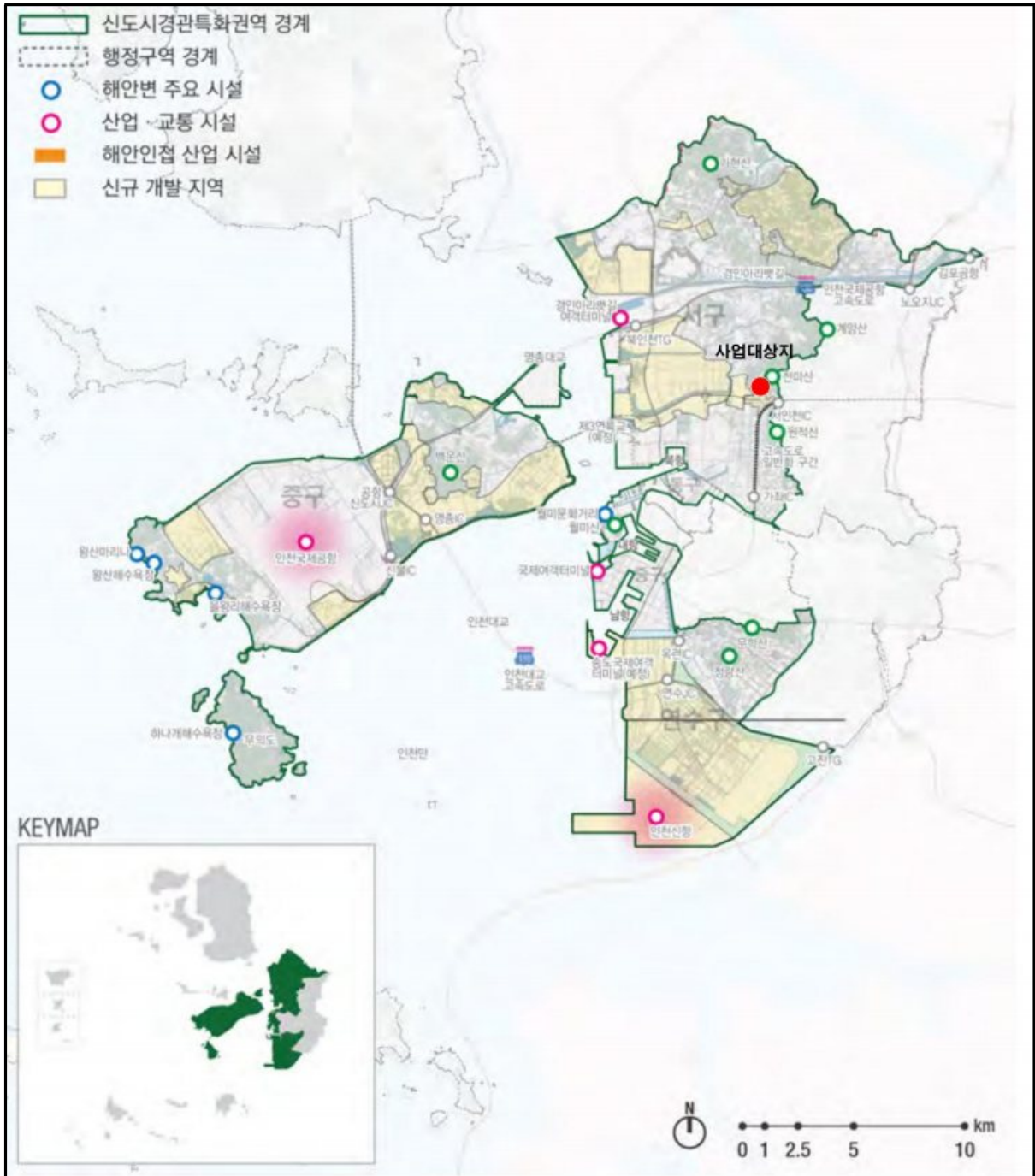
- ① 승학산-천마산 주변 주거경관으로의 조망 및 통경축 확보
 - 승학산(서측)과 천마산(동측)의 사이에 위치하는 대상지 특성을 고려, 동에서 서측으로 산림녹지 경관의 연계 및 조망·통경축 확보



▲ 다양한 높이차이를 활용한 배치 예시

▲ 일률적 배치를 지양하고 통경축 확보한 배치 예시

〈 신도시경관 특화 권역 설정도 〉



3. 색채계획(원도시경관 정비권역)

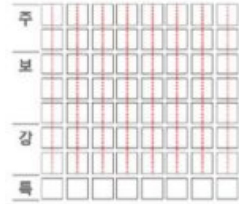

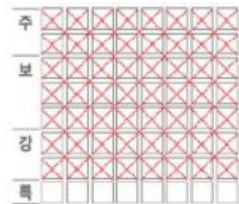
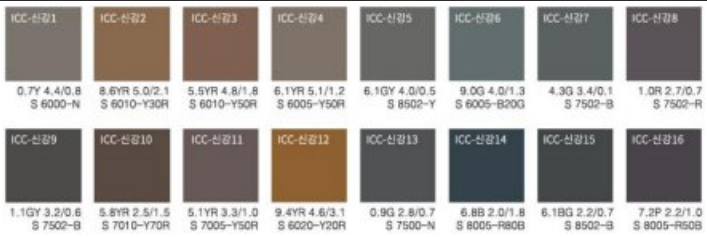
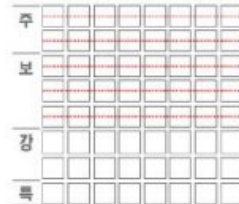
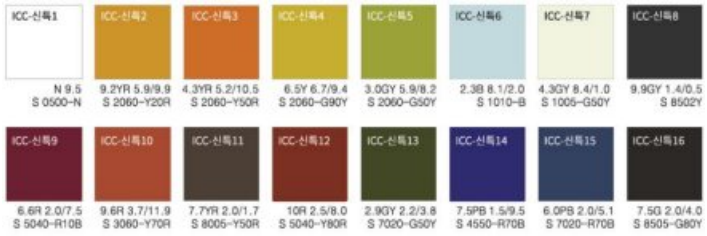
가. 기본방향

적용대상지	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인천시 차원에서 관리해야 할 특정시가지, 가로, 랜드마크 등을 지닌 신도시 경관으로 인천시의 상징적 도시경관 연출
	대상지
	IFEZ지역, 서구, 중구, 연수구 지역, 동구, 계양구 일부지역
	세부지역분류
	A. 일반지역(주거지, 일반상업지) B. 칼라프리존 C. 항만산업지역 D. 자연녹지지역


나. 지향이미지 및 색채방향

'자유롭고 활기찬, 모던한 색채' 다양성이 보여지는 공간으로 주변 공간과 연계, 역동적이고 활기찬 이미지 연출	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 특정 시가지, 산업단지, 주거지 등 시가지 경관 특성 부각 ○ 원경의 통일감, 근경의 변화감을 고려한 계획 ○ 높은 건물, 고급마감 재질을 사용하는 건물의 경우, 색의 수를 줄이고 색조배색 권장 ○ 부식 가능성이 있는 소재를 사용하는 경우 단위면적을 작게 하여 오염부분 축소 ○ 주조색의 경우 채도가 높지 않은 동일 색상 계열의 색조로 배색

다. 표준 색채팔레트

배색방식	구분	표준 색채팔레트
<p>세로열 권장배색</p> 	<p>주조색 영역 명도 60이상 채도 2.5이하</p>	
	<p>보조색 영역 명도 3-9 채도 40이하</p>	
<p>대각선 권장배색</p> 	<p>강조색 영역 명도 80이하 채도 60이하</p>	
		<p>3가지색 조합일 때 강조색이 1가지만 적용되도록 권장</p>
<p>가로행 권장배색</p> 		+
<p>3색 이하 사용권장 주조, 보조색 사용권장</p>	<p>특화강조색 영역</p>	

라. 일반지역의 색채팔레트

<ul style="list-style-type: none"> ○ 주거지, 일반상업지, 신규개발지역 중심상업가, 항만주변산업단지, 자연녹지지역을 제외한 모든지역 	
--	---

〈 일반지역(주거지역, 일반상업지역)의 색채팔레트 〉

구분	색채팔레트							
주조색 영역	ICC-신주1	ICC-신주2	ICC-신주3	ICC-신주4	ICC-신주5	ICC-신주6	ICC-신주7	ICC-신주8
	8.2R 9.2/0.8 S 1002-R	5.3Y 8.8/0.7 S 1002-Y	10.0YR 9.1/0.7 S 1002-Y50R	4.7Y 9.2/0.3 S 1500-N	9.3B 9.1/0.7 S 1002-B	N 9.5 S 0500-N	3.5PB 9.0/1.3 S 1005-R80B	6.6RP 8.1/1.4 S 2005-R10B
	ICC-신주9	ICC-신주10	ICC-신주11	ICC-신주12	ICC-신주13	ICC-신주14	ICC-신주15	ICC-신주16
	8.1RP 8.0/1.2 S 1005-R	4.0R 8.6/0.8 S 1502-R	9.2YR 8.1/1.4 S 2005-Y40R	5.5Y 8.4/0.6 S 2002-Y	2.2PB 8.1/1.5 S 2005-R90B	3.3Y 8.6/0.2 S 2000-N	4.7B 8.3/0.3 S 1005-R60B	5.2Y 8.6/0.2 S 2500-N
보조색 영역	ICC-신보1	ICC-신보2	ICC-신보3	ICC-신보4	ICC-신보5	ICC-신보6	ICC-신보7	ICC-신보8
	7.8R 7.0/1.9 S 3010-Y90R	7.0Y 7.3/1.6 S 2005-Y80R	1.3YR 7.3/1.2 S 3005-Y80R	5.3Y 7.0/1.7 S 2010-Y90R	3.8PB 7.3/1.5 S 3005-R80B	0.8Y 7.3/0.2 S 3500-N	8.6BG 6.9/0.8 S 2005-R70B	8.0B 7.8/0.8 S 1502-B
	ICC-신보9	ICC-신보10	ICC-신보11	ICC-신보12	ICC-신보13	ICC-신보14	ICC-신보15	ICC-신보16
	7.5R 6.2/1.8 S 4010-Y90R	4.4Y 6.4/1.9 S 3005-Y50R	1.9Y 5.8/1.6 S 4005-Y80R	7.2Y 5.8/2.6 S 4010-Y10R	5.5Y 5.6/0.5 S 4502-Y	8GY 7.0/0.1 S 3000-N	3.0PB 6.2/0.7 S 4502-B	2.2P 7.2/1.6 S 3005-R50B
	ICC-신보17	ICC-신보18	ICC-신보19	ICC-신보20	ICC-신보21	ICC-신보22	ICC-신보23	ICC-신보24
	1.2YR 5.7/0.9 S 5005-Y80R	1.4Y 5.1/2.8 S 5010-Y10R	6.8YR 5.7/1.0 S 5005-Y50R	0.2GY 5.2/0.9 S 5005-G80Y	2.5GY 4.6/0.5 S 6000-N	4.4PB 4.9/1.4 S 6005-R80B	9.6YR 4.6/0.9 S 7500-N	3.3P 5.0/1.3 S 6005-R50B
강조색 영역	ICC-신강1	ICC-신강2	ICC-신강3	ICC-신강4	ICC-신강5	ICC-신강6	ICC-신강7	ICC-신강8
	0.7Y 4.4/0.8 S 6000-N	8.6YR 5.0/2.1 S 6010-Y30R	5.5YR 4.8/1.8 S 6010-Y50R	6.1YR 5.1/1.2 S 6005-Y50R	6.1GY 4.0/0.5 S 8502-Y	9.0G 4.0/1.3 S 6005-B20G	4.3G 3.4/0.1 S 7502-B	1.0R 2.7/0.7 S 7502-R
	ICC-신강9	ICC-신강10	ICC-신강11	ICC-신강12	ICC-신강13	ICC-신강14	ICC-신강15	ICC-신강16
	1.1GY 3.2/0.6 S 7502-B	5.8YR 2.5/1.5 S 7010-Y70R	5.1YR 3.3/1.0 S 7005-Y50R	9.4YR 4.6/3.1 S 6020-Y20R	0.9G 2.8/0.7 S 7500-N	6.8B 2.0/1.8 S 8005-R80B	6.1BG 2.2/0.7 S 8502-B	7.2P 2.2/1.0 S 8005-R50B

※ 팔레트에 따른 주조색, 보조색, 강조색 사용(주조색 60~80%, 보조색 20~30%, 강조색 2~10% 적용 권장)

마. 공공시설물 색채계획

1) 기본방향

- 과도한 색채사용을 억제하고 마감재 고유의 색상 또는 무채색 사용을 권장함
- 유채색 사용이 불가피한 경우 인천 대표색 중 적합한 색상을 선정하여 적용함
- 회색 톤의 색상으로 변화를 유도·적용하여 차분하고 정돈된 경관 형성
- 범죄예방 시설물 등 안전이 요구되는 시설물에는 기능색 중 안전색을 적용하나 우체통, 소화전과 같이 규정된 시설물의 경우 KS 안전색 규정을 따름
- 가로시설물의 규모/형태가 커서 배후경관을 가릴 경우 투명재질을 권장함
- 세부 아이템별 색채적용은 권장색채 및 적용 예시를 활용하여 적용함








2) 적용항목

- 인천광역시 도시디자인 기본계획(2017) 기준에 따름

3) 공공시설물 인천색 적용범위

분류	내용	적용색채
대중교통시설물	<ul style="list-style-type: none"> ○ 통합지주/신호등/가로등/보행유도등/버스 및 택시승차대/자전거보관대/환기구/중앙분리대/가드레일/방호울타리 - 광택이 강한 소재 사용 지양 - 기능에 따른 강조색은 10%이내 적용 	공공시설물색
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지하철지하보도 출입구/보도육교/교량/고가차도/입체교차로/지하차도 /터널/생태통로 - 2개 이상의 권역에 해당하는 경우 범위가 넓은 권역의 색상 적용 - 불필요한 장식과 과장된 그래픽의 적용 지양 - 재료 고유색 적용 - 시설물의 규모 및 길이 등 시각적 균형감을 고려하여 안정감을 주는 색채배색 - 수변 환경과 조화를 고려하여 계획하되, 원색이나 고채도 및 고명도의 색채 사용 지양 - 지하터널 내부의 벽면 슈퍼그래픽, 원색 도료 사용 금지 	권역색
보행안전시설물	<ul style="list-style-type: none"> ○ 펜스/볼라드 - 기능에 따른 강조색은 10% 이내 - 스테인리스 등과 같은 고풍택 재료의 사용 지양 	공공시설물색
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보도블록 - 2개 이상의 권역에 해당하는 경우 범위가 넓은 권역의 색상 적용 - 보도블록은 디자인을 단순화하고 색채 및 패턴을 차분하게 함 - 연속적인 가로환경이 연출될 수 있도록 주변환경 고려 	권역색
편의시설물	<ul style="list-style-type: none"> ○ 벤치/파고라/휴지통/음수대/그늘쉼터 - 스테인리스 등과 같은 고풍택 재료의 사용 지양 - 일부 자연소재 적용 시 재료 고유색 적용 - 별도 색채계획 및 색채특화사업 추진 시 관련부서 협의후 적용 가능 	공공시설물색
공급시설물	<ul style="list-style-type: none"> ○ 맨홀/분전반배전반/가로등 제어함/방재시설/전신주 - 맨홀은 보도블록과 동일한 재료 사용 가능 	
녹지시설물	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가로화분대/가로수보호덮개/배수구덮개/분수대 - 광택이 강한 소재 사용 지양 	
범죄예방시설물	<ul style="list-style-type: none"> ○ CCTV·차량용CCTV/틈새공간 안전장치/공폐가잠금장치 - 안전을 요하는 곳은 안전색(Yellow)을 사용하되 넓은 범위 사용 지양 	

4) 적용색채

적용색상			
<ul style="list-style-type: none"> ○ 바탕색은 인천 환경대표색 중 사용 시 오염물질이 눈에 잘 띄지 않도록 하는 어두운 그레이계열의 컬러를 적용함 ○ 포인트색은 인천 환경대표색 중 인천바다색과 정서진석양색을 적용함 ○ 색상 충돌이 많을 경우, 채도가 높은 색상의 포인트 색상의 적용보다는 화이트 색상의 포인트 색상을 적용하는 것을 권장함 			
Base Color 1		강화갯벌색 0.9G 2.8/0.7 C66 M56 Y56 K33 R80 G82 B82	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인천 환경대표색을 활용한 1번째 베이스 색상 ○ 인천시 시설물 대표색상으로 공통적용 사용
Base Color 2		기능색1 - Gray 8.2G 4.7/0.9 C4 M0 Y1 K60 R122 G128 B130	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공시설물 2번째 베이스 색상 ○ 강화갯벌을 적용하기엔 어두울 경우 기능색1을 활용
Sub Color 1		첨단미래색 8.0B 7.8/0.8 C21 M14 Y13 K0 R200 G205 B209	<ul style="list-style-type: none"> ○ 베이스 색상과 조화롭게 사용할 수 있는 색상 ○ 좁은 면적에 포인트 색상이나 일반 표기요소로 활용
Sub Color 2		기능색2-White C0 M0 Y0 K0 R255 G255 B255	<ul style="list-style-type: none"> ○ 포인트 색상 또는 일반 표기요소로 활용 ○ 주변의 색상충돌 및 경관을 고려해야 할 경우 White색상 적용 권장
Accent Color 1		인천바다색 7.5PB 1.5/9.5 C100 M100 Y25 K11 R45 G43 B111	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인천 환경대표색을 활용한 포인트색 ○ 인천시 시설물의 대표색상으로 공통 적용 ○ 시가지형에는 인천바다색을, 특화형에는 정서진석양색을 포인트로 사용
Accent Color 2		정서진석양색 0.4YR 5.1/11.6 C13 M73 Y83 K2 R211 G100 B63	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시가지형에는 인천바다색을, 특화형에는 정서진석양색을 포인트로 사용
Accent Color 3		기능색3-Yellow (안전색) 4.2Y 8.5/11.0 C0 M15 Y85 K0 R255 G213 B64	<ul style="list-style-type: none"> ○ 안전과 관련된 교통시설물, 정보매체, 주의를 요하는 시설물 등의 강조색으로 사용

4. 스카이라인 계획

1) 기본방향

- 배경 산림능선이 조망되도록 대상지내 지형을 이용한 배치를 권장
- 주요 진출입부에서의 배경으로의 통경축이 형성될 수 있도록 배치
- 가로변 오픈스페이스 녹화를 통하여 자연과 조화를 이룰 수 있도록 배려

방향	스카이라인
서측조망	
남측조망	

4 교통성검토서

인천광역시 서구 가정동 루원시티북측구역
소규모주택정비 관리계획(안)

- 교통성 검토서 -

2024. 3.

《 제 목 차 례 》

제 1 장 서 론	1
1.1. 과업의 목적	1
1.2. 과업의 범위	1
1.2.1. 시간적 범위	1
1.2.2. 공간적 범위	1
1.2.3. 내용적 범위	1
1.3. 사업개요	3
1.3.1. 사업지 위치	3
1.3.2. 사업개요	4
제 2 장 교통현황 분석	10
2.1 교통시설현황	10
2.1.1 가로망 현황	10
2.1.2 교차로 기하구조 현황	12
2.2 교통소통현황	15
2.2.1 가로 및 교차로 교통량 현황	15
2.2.2 가로구간 서비스 수준분석	16
2.2.3 교차로 서비스 수준 분석	24
2.3 대중교통 현황	43
2.4 토지이용현황 및 주변지역 개발계획	45
2.4.1 토지이용 현황	45
2.4.2 주변관련 계획	46
2.4.3 교통관련 공공계획	51
제 3 장 사업지 및 주변지역의 장래 교통수요	72
3.1 접근방법	72
3.2 사업미시행시 교통수요 예측	73

3.2.1 도시교통지표 현황	73
3.2.2 인천광역시 장래 교통수요 예측	74
3.2.3 사업미시행시 교통수요 예측	76
3.2.4 사업미시행시 주변교차로 서비스 수준 분석결과	80
3.3. 사업시행시 교통수요 예측	81
3.3.1 접근방법	81
3.3.2 통행발생(Trip Generation)	82
3.3.3 통행분포(Trip Distribution)	87
3.3.4 수단분담(Modal Split)	88
3.3.5 노선배정(Assignment)	93
3.3.6 사업시행시 주변교차로 서비스 수준 분석결과	95
제4장 결론	96

제 1 장 서 론

1.1 과업의 목적

- 본 분석은 인천광역시 서구 가정동 5-92번지 일원에 소규모주택정비 관리계획에 따른 교통영향을 예측하고, 이에 따른 문제점을 파악하여 악영향을 사전에 해소 또는 최소화하는데 본 과업의 목적이 있다.

1.2. 과업의 범위

- 본 분석을 위한 공간적 범위설정은 본 사업의 분석범위는 교통영향평가수립지침(국토교통부 고시 제 2021-317호), 제23호(약식 교통영향평가)를 참조하여 설정하였다.

1.2.1. 시간적 범위

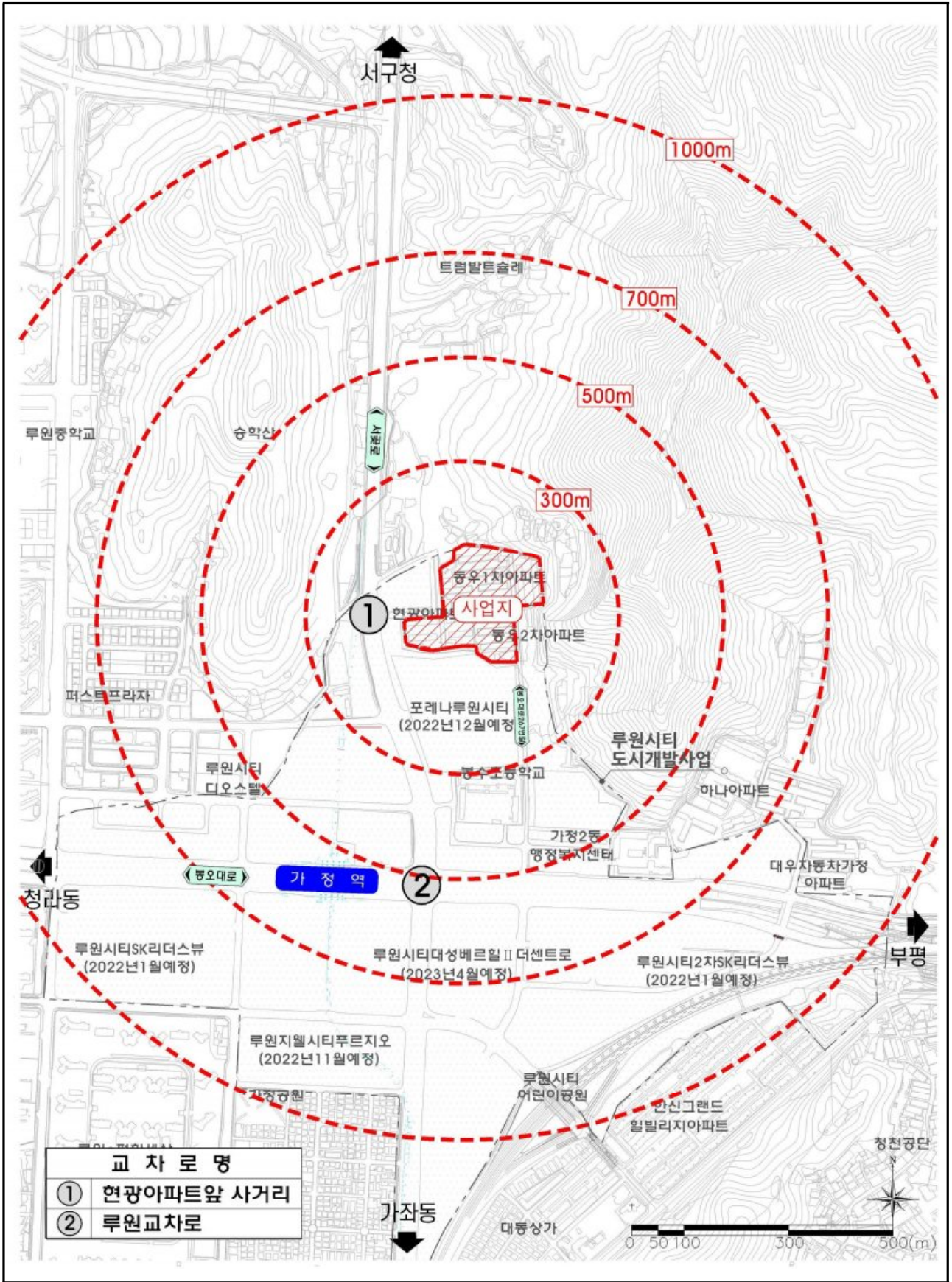
- 기준년도 : 2022년
- 사업완공연도 : 2025년
- 목표년도 : 목표연도 2026년(사업완공 1년후)

1.2.2. 공간적 범위

- 본 분석을 위한 공간적 범위설정은 사업시행으로 인해 직·간접적으로 영향을 미칠 것으로 예상되는 주변가로 및 교차로(2개소)를 설정하였다.
 - 분석대상 범위 : 사업지 인접 2개 교차로 및 주요가로
 - 본 분석대상 분석 교차로
 - ① 현광아파트 앞 교차로 ② 루원시티 교차로

1.2.3. 내용적 범위

- 교통영향분석시 가장 중요한 분석지표는 주변가로 및 교차로의 지체도, 서비스수준의 변화, 교통사고 발생 등 교통소통과 교통안전에 관한 것들이다.
- 본 보고서는 주변 교차로 교통량을 조사·분석하여 사업시행으로 인하여 발생하는 직·간접적 교통영향예측 및 교통상의 제반문제점 분석과 함께 이를 제거 또는 최소화할 수 있는 개선방안과 이에 따른 효과를 제시하고자 한다.

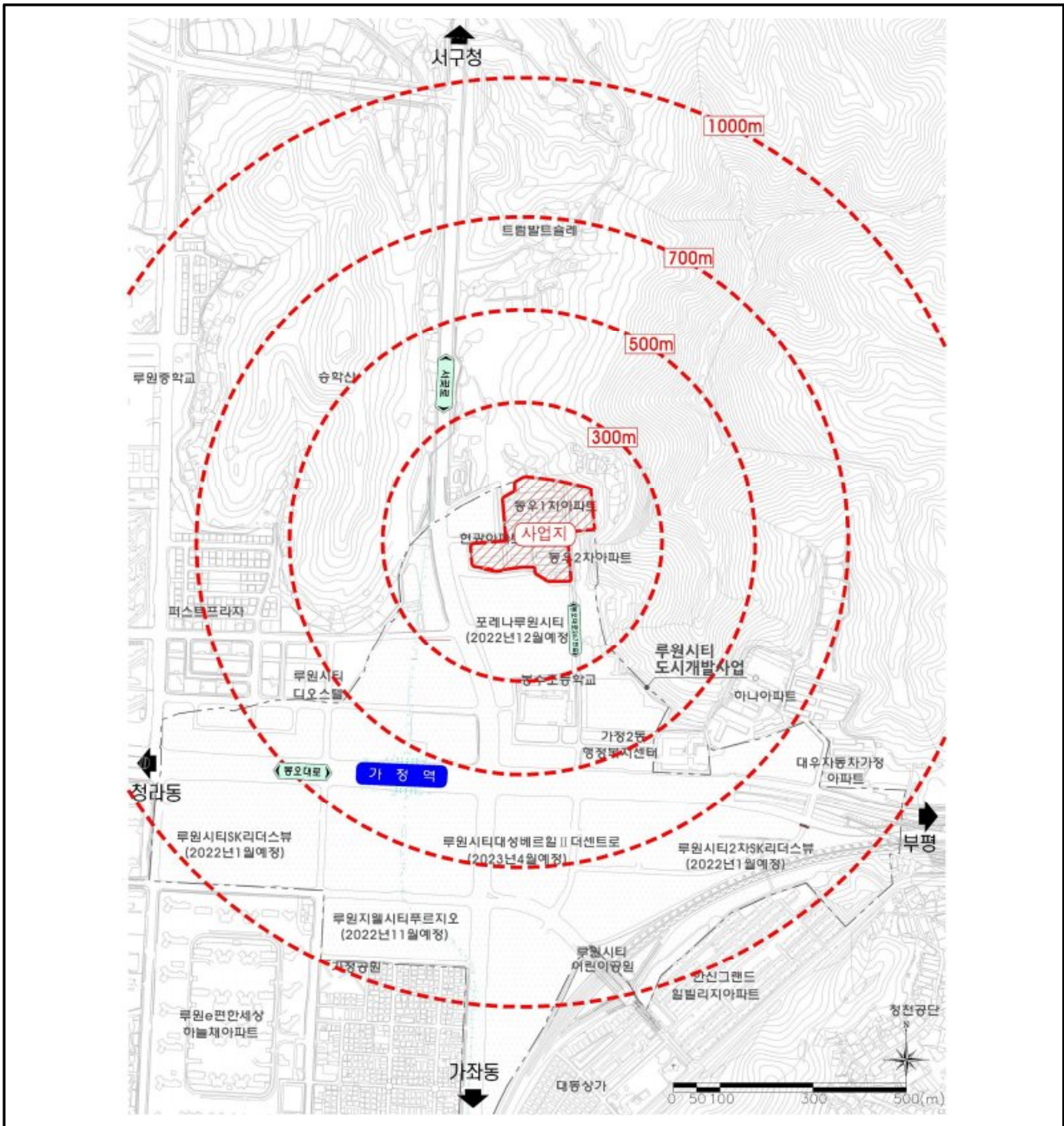


(교역의 공간적 범위)

1.3. 사업개요

1.3.1. 사업지 위치

- 본 사업지는 행정구역상 인천광역시 서구 가정동 5-92번지 일원에 위치하고 있다.
- 사업지 주변의 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 서측으로 서곶로(양방 4~13차로, 폭원 20~52m), 남측으로 봉오대로(양방 6~15차로, 폭원 35~75m)가 통과 하고 있으며, 사업지와 접하여 남북방향으로 봉오대로267번길(양방 2차로, 폭원 9~13m)가 통과하고 있다.



(사업지 위치도)

1.3.2. 사업 개요

□ 본 사업지는 인천광역시 서구 가정동 5-92번지 일원에 소규모주택정비사업을 추진하는 사업이다.

<사업 개요>

구 분		사업내용					
사업명		가로주택 정비사업 인천 서구 가정 아파트 신축공사					
사업지 위치		인천시 서구 가정동 5-92번지 일원					
지역 · 지구		3종 일반주거지역					
사업기간		2022년~2025년					
주 용 도		공동주택(1,396세대), 근린생활시설					
공동주택 개요		단지전체	공동주택	근린생활시설			
	대지면적	31,924.00㎡	-	-			
	세대수	1,396세대	1,396세대	-			
	건축면적	4,739.2㎡	4,739.2㎡	-			
	건축규모	지하3층~지상30층	지하3층~지상30층	-			
	건축 연면적	지상	95,714.400㎡	95,714.400㎡	-		
		지하	54,827.000㎡	54,377.00㎡	450.00㎡		
		합계	150,541.40㎡	150,091.4㎡	450.00㎡		
	건폐율	14.85%	-	-			
	용적율	299.82%	-	-			
주차 규모	법정	1,400대	1,396대	4대			
	계획	1,847대 - 법정의 131.93%	1,841 - 법정의 131.88%	6대 - 법정의 150.00%			
총 발생 교통량 (대/시, 대/일)	구 분 (2026년)	승용차		택시		합계	
		유입	유출	유입	유출	유입	유출
	주변가로첨두시(18~19시)	310	64	36	9	346	73
	사업지첨두시(08~09시)	18	405	3	47	21	452
1일 발생교통량		1,752	1,752	220	220	1,972	1,972

<공동주택 시설 면적표>

(단위 : ㎡)

타입	세대수	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용		계약면적
					관리사무소, 주민공동, 노인정, 기계, 전기실등	지하주차장	
36A형	552	36.50	15.80	52.30	0.525	29.724	82.517
59A~F형	844	59.70	19.50	79.20	0.860	43.745	123.8865
합계	1,396	70,534.8	25,179.6	95,714.4	1,015.6	53,328.4	150,091.4

PROJECT

기호주택정비사업 인천 서구 가정

DRAWING NAME

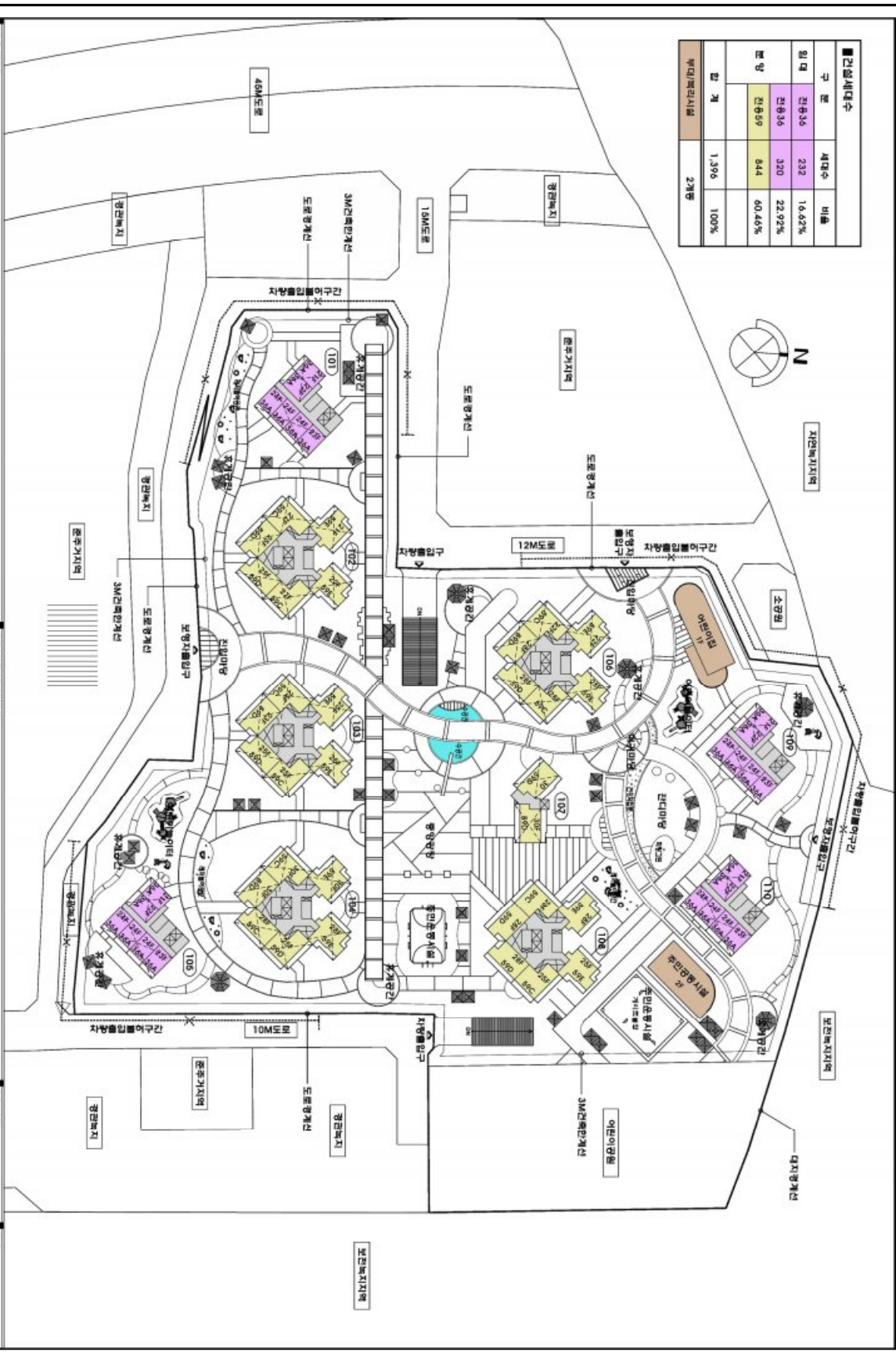
단지 배치도

SCALE

1/1,000

NO.

A-000



■건립세대수		
구분	세대수	비율
임대	232	14.62%
전용36	320	22.92%
전용59	844	60.46%
합계	1,396	100%

부대/복리시설 2개동

(배치도)

1.3.3. 도시관리계획 결정(변경) 내용

1) 지구단위계획구역 결정 조서(안)

(1) 지구단위계획 결정 조서(안)

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	루원시티 북측구역 지구단위계획구역	서구 가정동 5-92번지 일원	-	증)36,689	36,689	

(2) 지구단위계획 결정 사유서

구분	관리지역의 명칭	면적(㎡)	결정(변경)사유서
신설	루원시티 북측구역 지구단위계획구역	36,689	가정동 루원시티 북측 5개 단지를 관리지역으로 지정하여 관리계획 수립을 통한 체계적인 주거환경 조성

2) 용도지역, 용도지구 등에 대한 결정조서

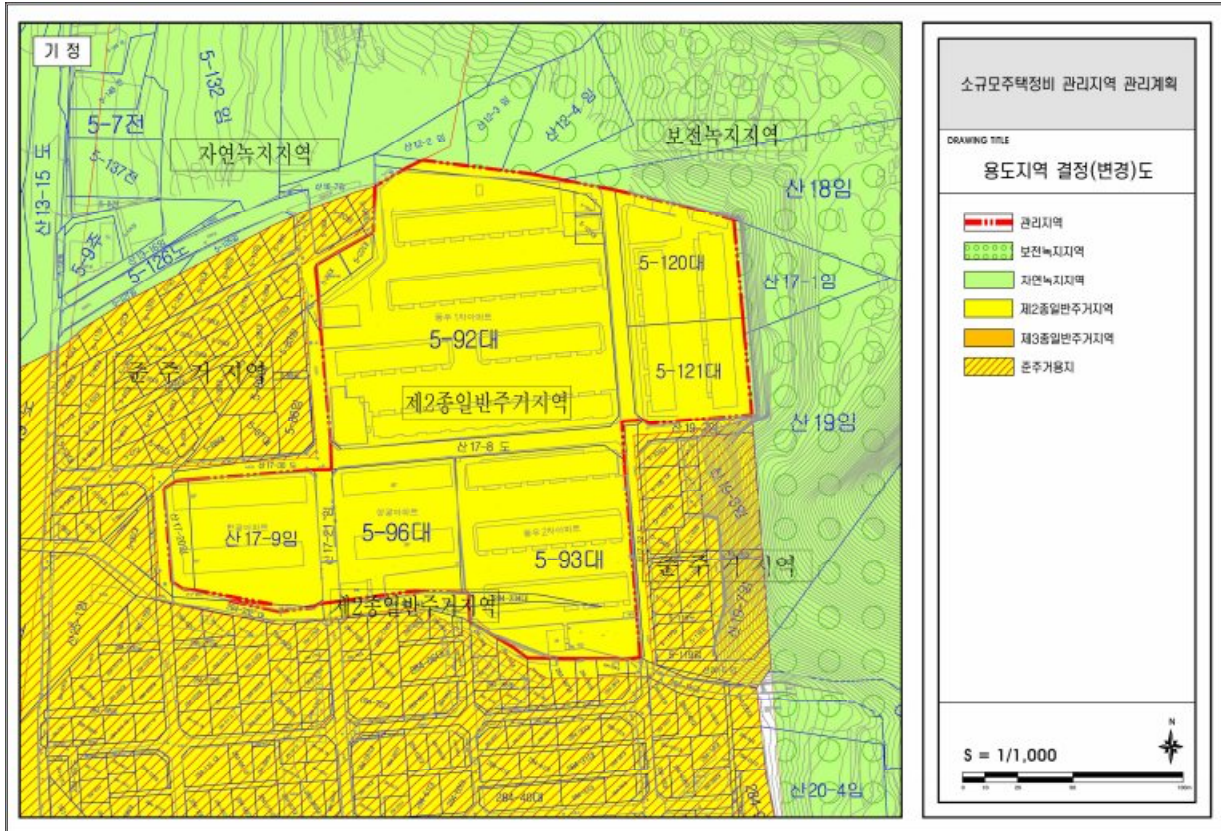
(1) 용도지역 결정(변경)조서(안)

구분	면 적(㎡)			구성비	비고
	기정	변경	변경후		
계	36,689	-	36,689	100.0	
제2종일반주거지역	36,689	감)36,689	-	-	
제3종일반주거지역	-	증)36,689	36,689	100.0	

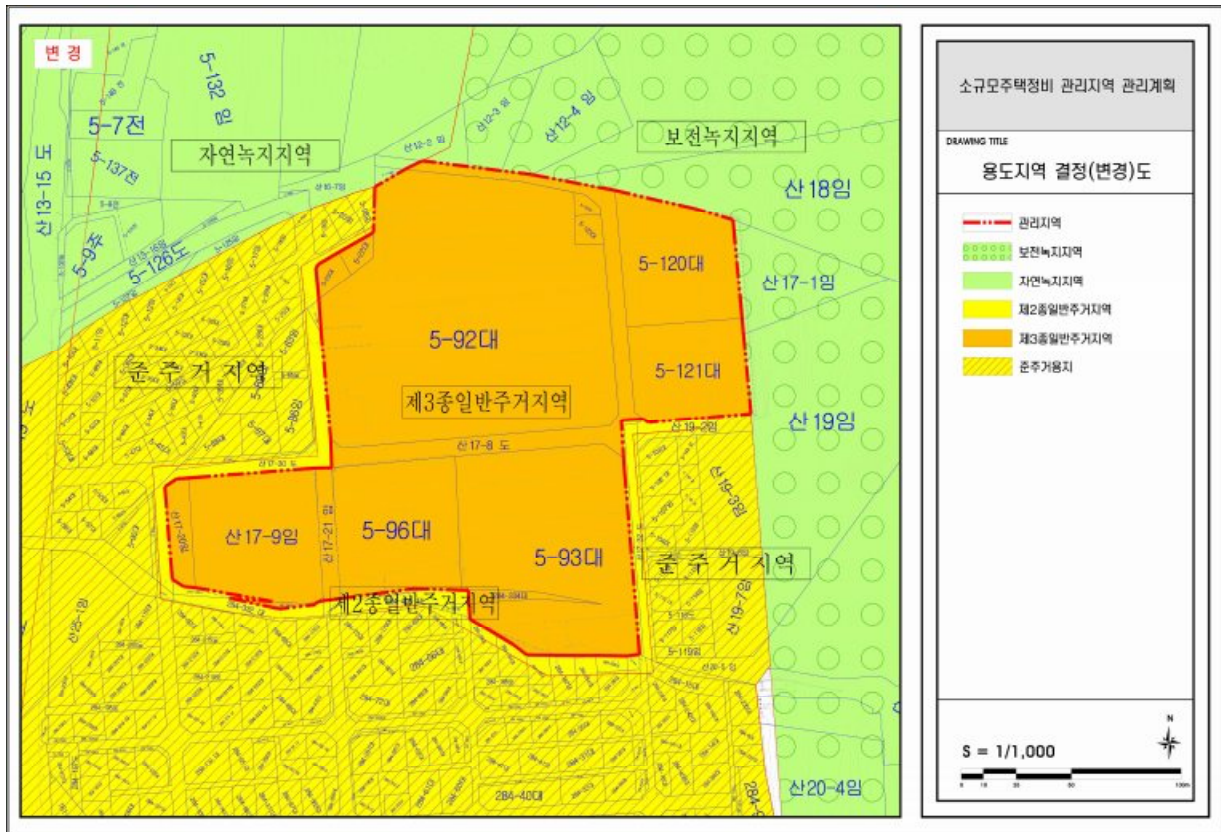
*()안은 구역 내임

(2) 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면 적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	서구 가정동 5-92번지 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반주 거지역	36,689	300%	○ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비 관리지역에 대한 특례로 인한 용도지역 상향



(<용도지역결정도(기정)>)



(<용도지역결정도(변경)>)

3) 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항

(1) 교통시설

■ 도로 결정조서(안)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3	A	6	국지 도로	90	소로 3-1호선	가정동 산17-8번지	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	1	5	국지 도로	23	중3-664 (가정동5-19)	소공원1 (가정동5-98)	일반 도로	-	인천고시215 (16.09.19.)	-
변경	소로	3	1	6	국지 도로	23	중3-664 (가정동5-19)	소공원1 (가정동5-98)	일반 도로	-	인천고시215 (16.09.19.)	-

■ 도로 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	3-A	○ 신설 - L = 90m, B = 6m	○ 소규모주택정비관리계획 구역외 일부필지의 진입도로 개설
3-1	3-1	○ 폭원변경 - B=5m → 6m	○ 소규모주택정비관리계획 구역외 일부필지의 진입도로 개설로인한 폭원 확장

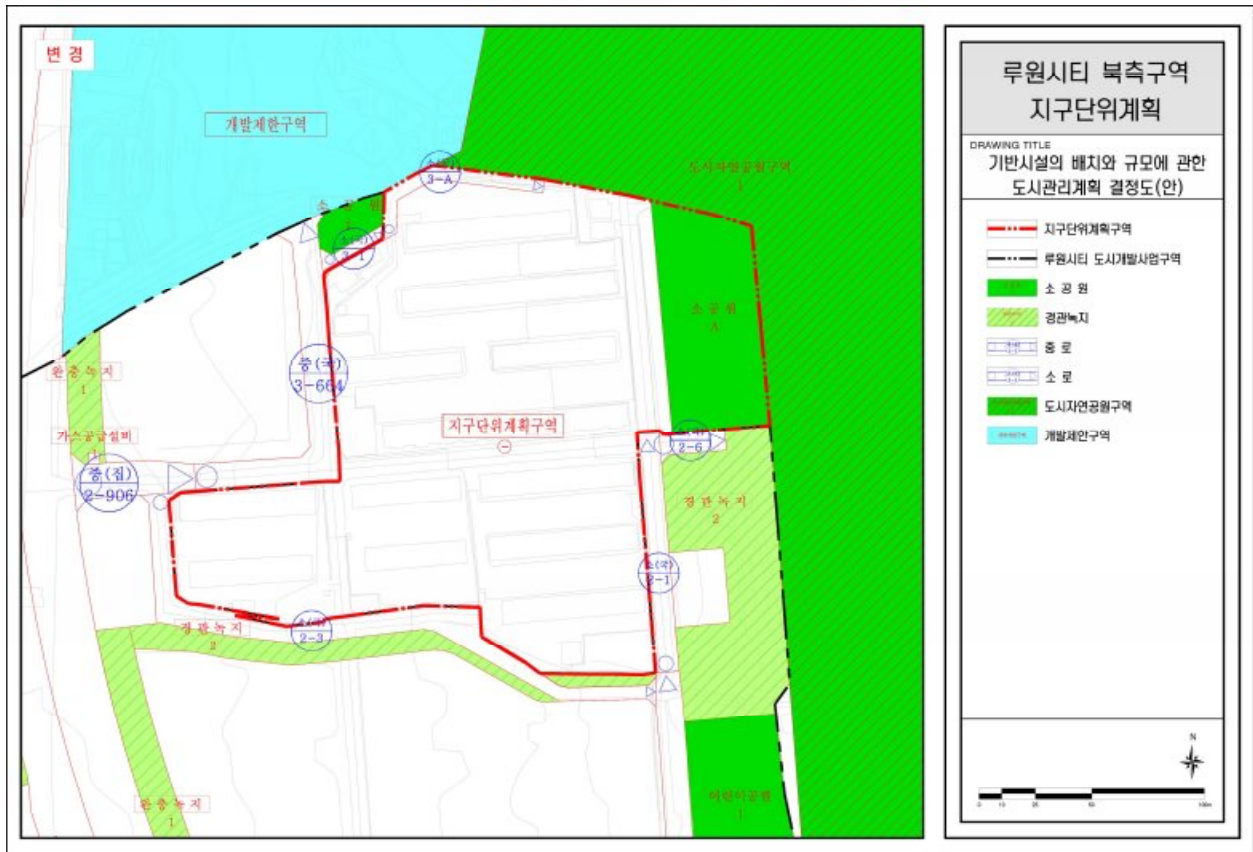
(2) 공간시설

■ 공원 결정조서(안)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	공원	소공원	가정동 5-120번지 일원	-	증)4,200	4,200	-	-

■ 공원 결정 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
A	공원	○ 신설 - 면적 : 4,200㎡	○ 소규모주택정비관리계획 수립에 따른 도시계획시설(공원) 조성



(기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도<안>)

제2장 교통현황분석

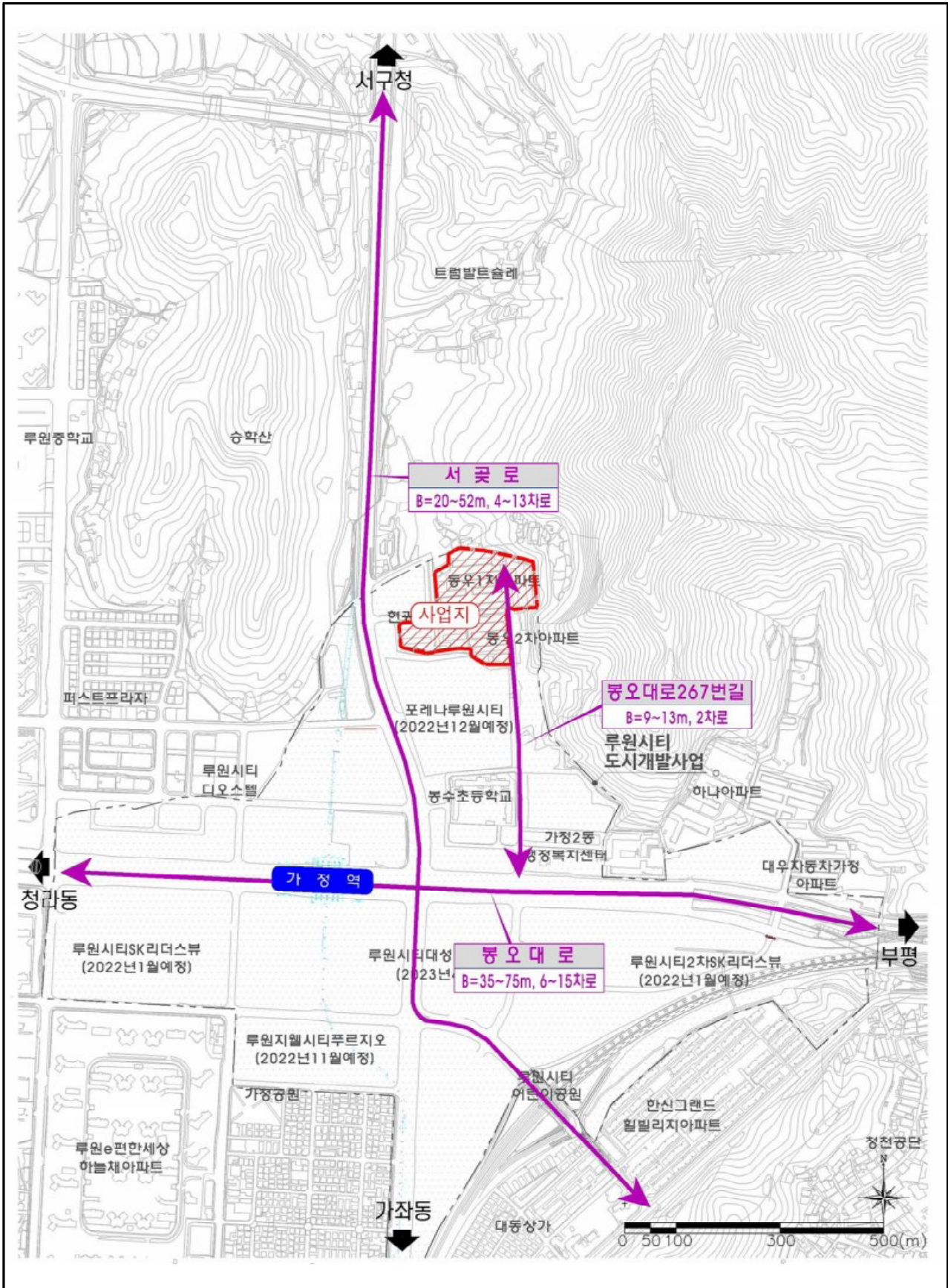
2.1 교통시설현황

2.1.1 가로망 현황

- 사업지 주변의 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 서측으로 서곶로(양방 4~13차로, 폭원 20~52m), 남측으로 봉오대로(양방 6~15차로, 폭원 35~75m)가 통과 하고 있으며, 사업지와 접하여 남북방향으로 봉오대로267번길(양방 2차로, 폭원 9~13m)가 통과하고 있다.

<주변지역 가로망 현황>

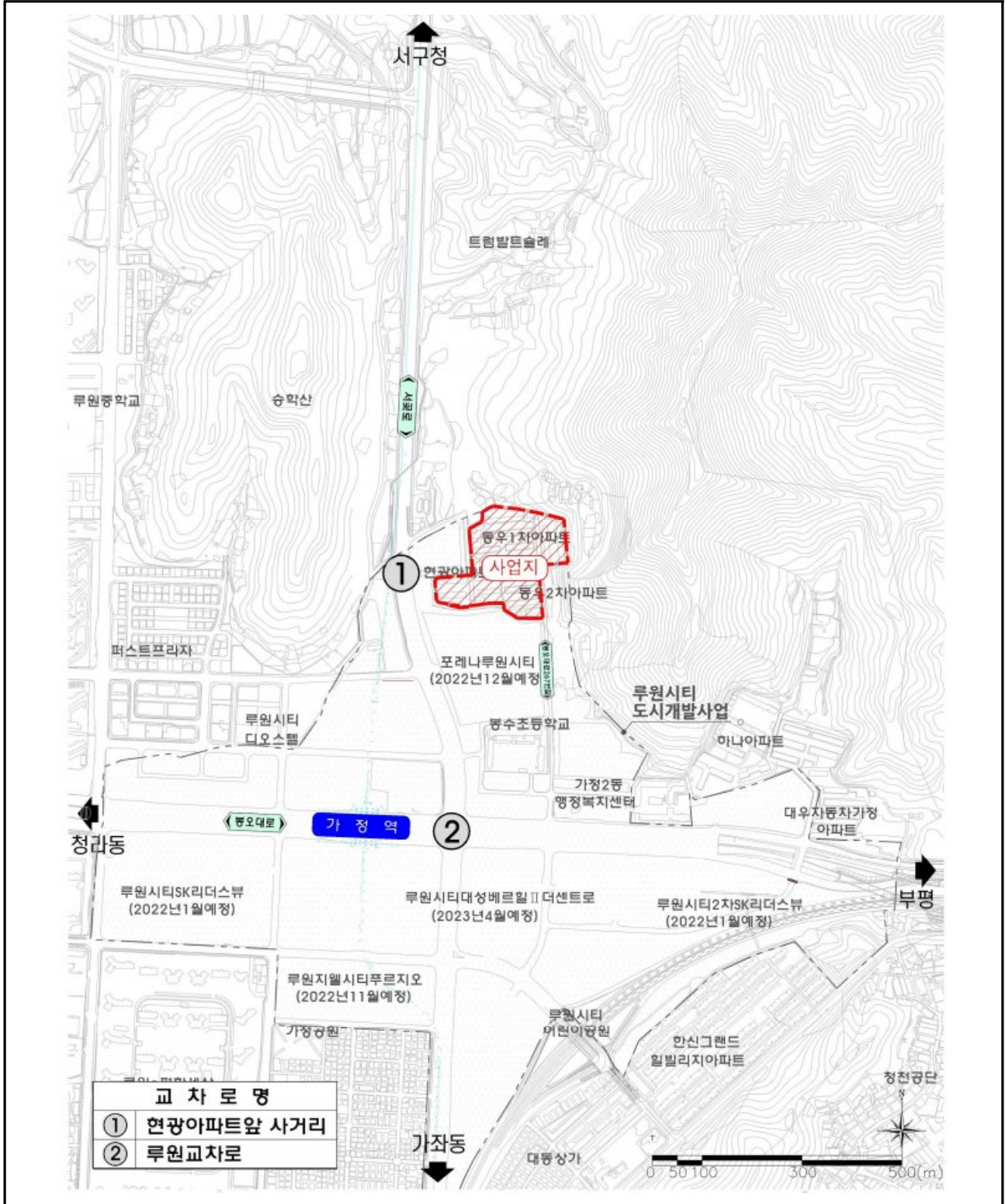
가 로 명	폭(m)	차 로 수(양복)	비 고
서곶로	20~52	4~13	-
봉오대로267번길	9~13	2	사업지 인접도로
봉오대로	35~75	6~15	-



(주변지역 가로망 현황)

2.1.2 교차로 기하구조 현황

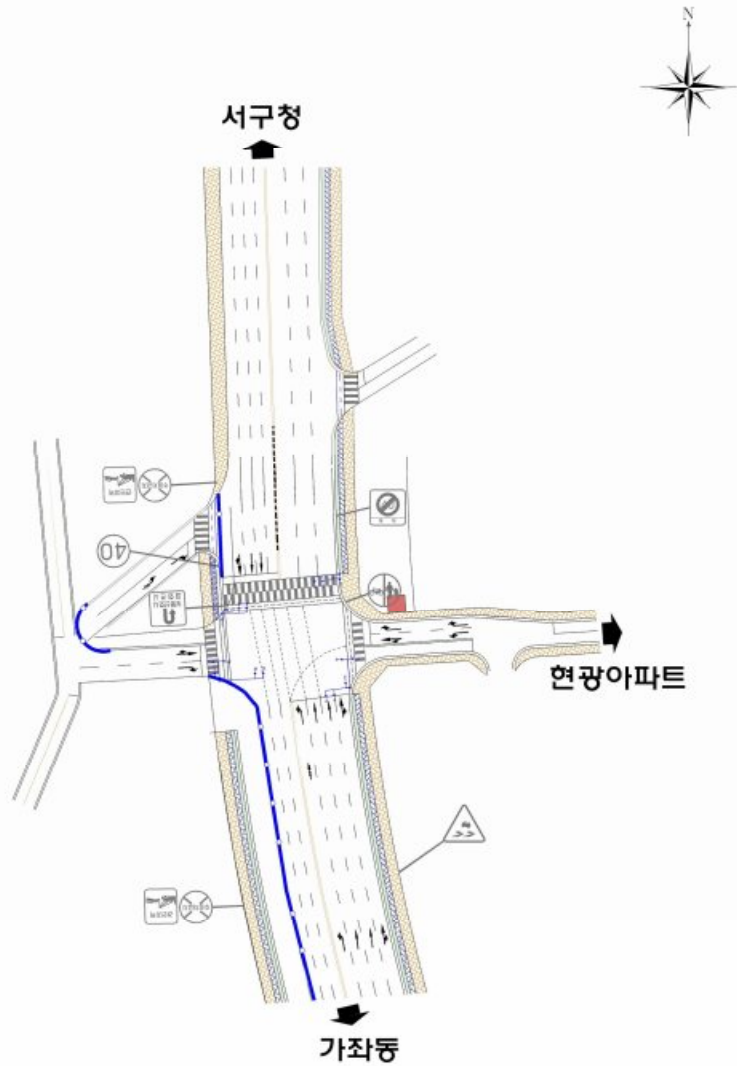
□ 본 분석에서는 사업시행으로 인해 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 주변 2개 교차로를 선정하여 조사·분석하였다.



(분석대상 교차로 Key-map)

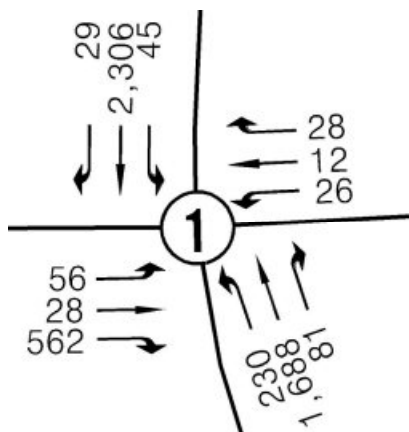
교차로명

1. 현광아파트앞 사거리



교통량

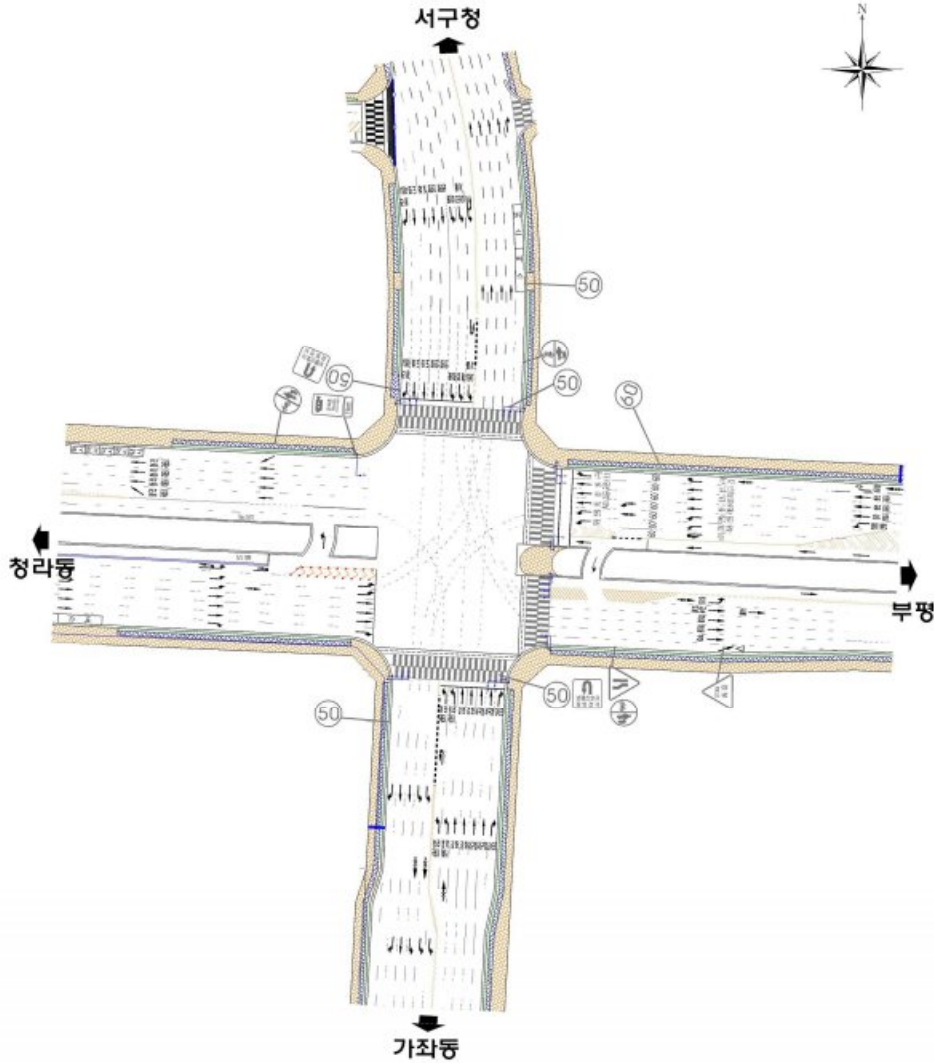
현시 방법 및 시간 (단위 : 초)



PHASE I	PHASE II	PHASE III	PHASE IV	PHASE V	PHASE VI	신호 주기
						6현시
20(4)	71(4)	34(4)	10(4)	21(4)	20(4)	200초
서비스 수준						
C						

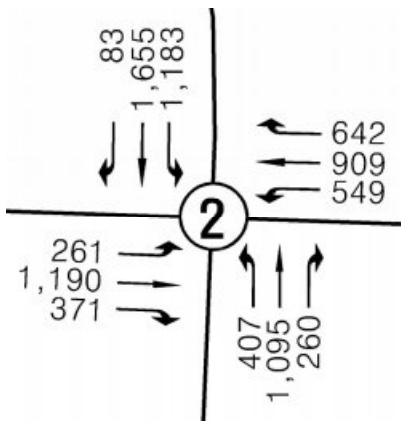
교차로명

2. 루원교차로



교통량

현시 방법 및 시간 (단위 : 초)



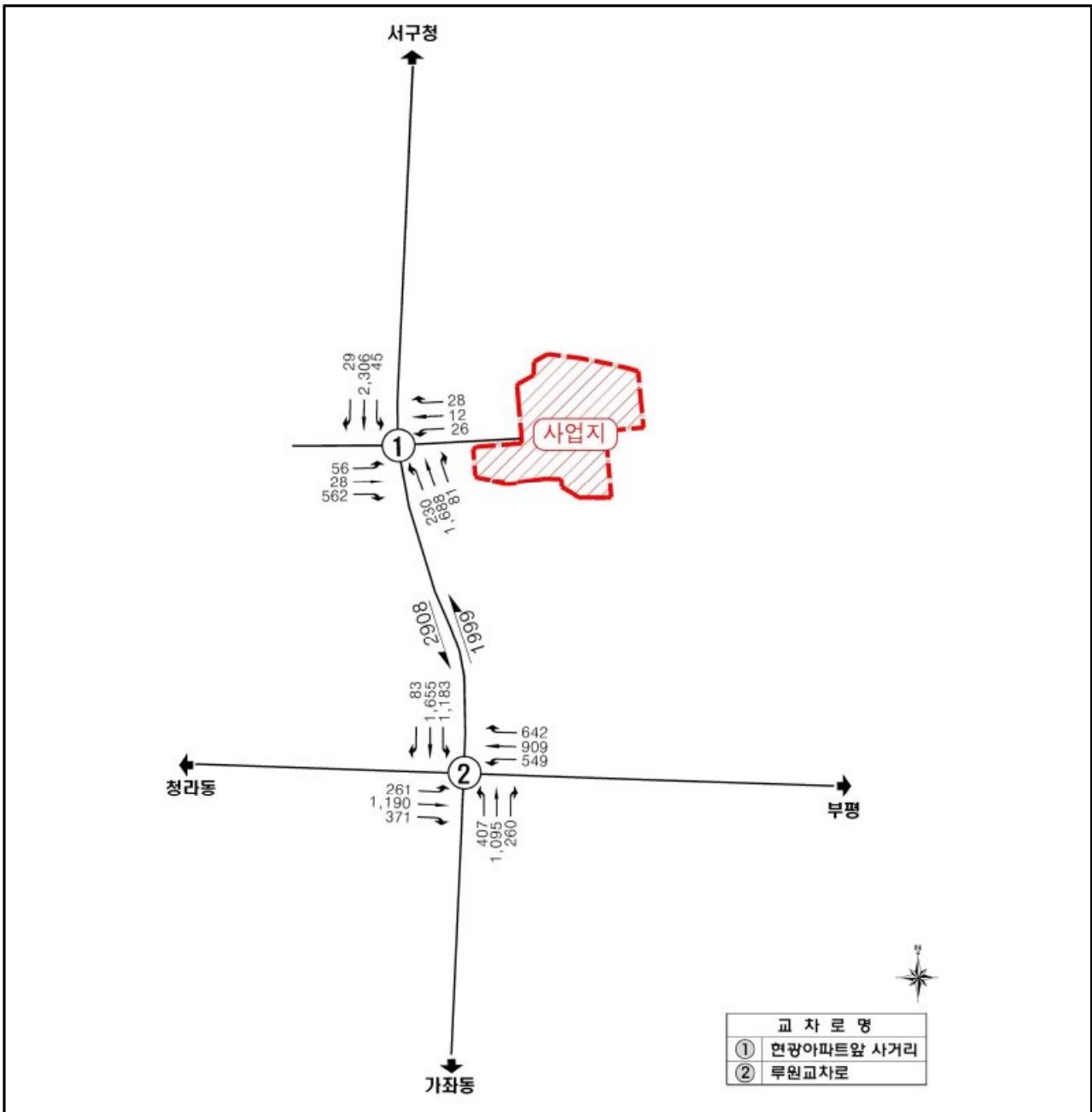
PHASE I	PHASE II	PHASE III	PHASE IV	PHASE V	신호 주기
				-	4현시
58(4)	41(4)	50(4)	35(4)	-	200
서비스 수준					
D					

(교차로 기하구조 및 신호운영)

2.2. 교통소통현황

2.2.1 가로 및 교차로 교통량 현황

- 일반적인 교통분석은 일정한 시간대에 대해 실시되는 것이 기본이며, 그 중에서도 첨두시간대의 분석이 매우 중요함. 그 이유는 첨두시간대의 교통혼잡을 처리하지 못하고 정체가 발생하는 경우, 혼잡상황은 첨두시 시간대에만 영향을 주는 것이 아니고 몇 시간에 걸쳐 도로시설의 효율성을 저하시키기 때문이다.
- 이에, 본 분석에서는 주변가로 피크시 평일(08:00~09:00) 교통량을 분석 기준으로 하여 교차로 및 가로 분석을 수행하였다.

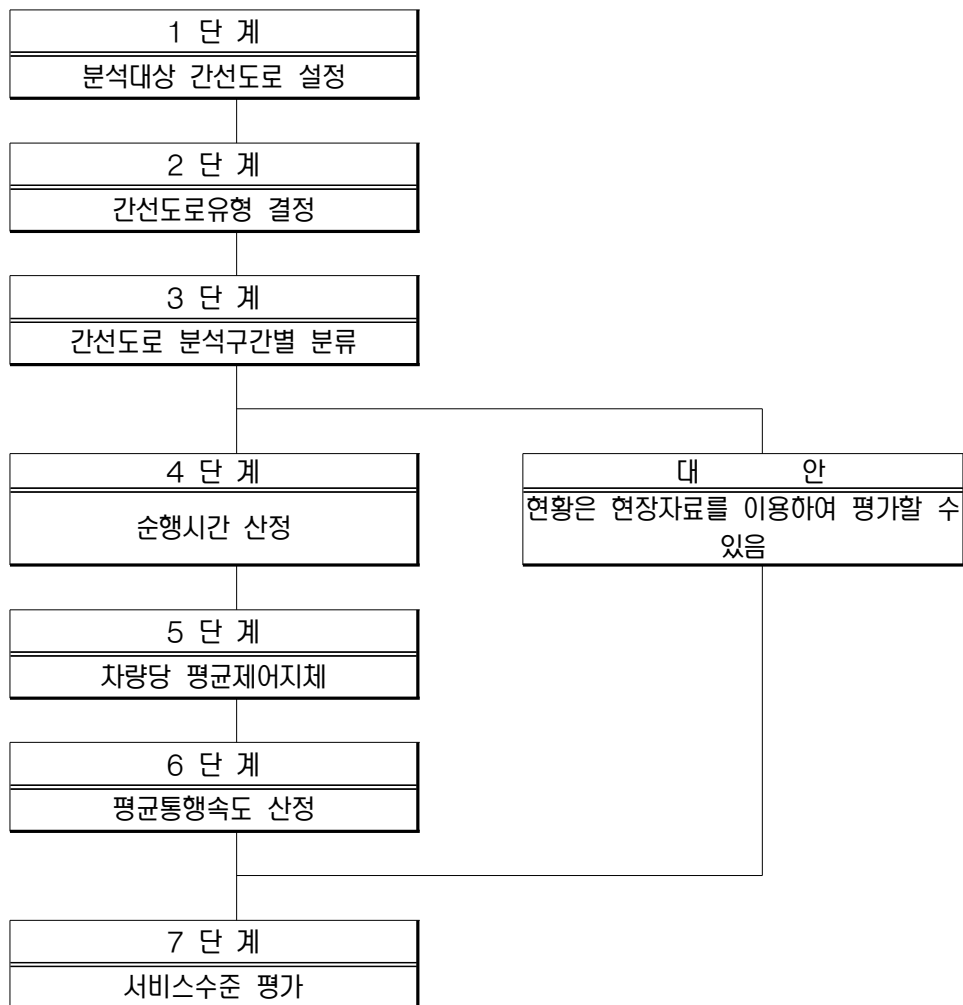


(주변 교차로 및 가로교통량 현황<18:00~19:00, 대/시>)

2.2.2 가로구간 서비스 수준 분석

1) 도시 및 교외간선도로의 분석방법

- 도시 및 교외간선도로는 신호가 설치된 도로로서 그 주된 기능은 직진 교통류를 원활하게 처리하는 것이며, 부차적 기능으로는 인접 위계의 도로와 유출입을 원활하게 제공하는 것이다.
- 간선도로에서 도로의 서비스수준을 나타내는 효과적도로는 순행시간과 교차로 접근지체를 이용한 평균통행속도를 사용한다. 이 평균통행속도는 km당 신호교차로의 수와 교차로 평균지체 등에 의하여 주로 영향을 받는다.
- 본 교통영향분석에서는 「교통영향분석·개선대책수립 지침, 국토교통부 고시 제 2013-90호」에서 제시한 평균통행속도를 효과적도로 사용하여 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」의 분석방법에 따라 도시 및 교외간선도로의 서비스수준을 분석하였다.



(도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석 방법)

① 1단계 : 분석대상 간선도로의 설정

□ 서비스수준 평가 준비 작업으로 분석대상 간선도로의 위치와 총연장을 정확하게 규정하고, 간선도로에 영향을 주는 기하구조 등의 물리적 조건과 교통운영, 주변환경 등 교통조건에 관한 모든 자료를 조사수집한다. 또한 분석하여야 할 간선도로의 연장이 충분한가 아니면 추가구간을 고려할 것인가 여부도 검토한다.

② 2단계 : 간선도로 유형의 결정

□ 본 단계에서는 도로의 기능과 설계수준, 그리고 도로여건에 따라 간선도로의 유형을 구분한다. 이때 유형별 자유속도는 교통량이 매우 적어 다른 차량의 영향을 거의 받지 않으며 교통신호등에 의한 통제설비의 영향을 받지 않는 상태에서, 간선도로의 기하구조에 따라 운전자들이 안전하게 속도를 유지할 수 있는 최대의 속도로 정의된다.

□ 모든 경우에 있어서 간선도로는 우선 기능과 설계수준에 따라 분류한 다음 도로여건에 따라 분류하게 된다. 이 때 간선도로의 기능과 설계수준은 고규격, 중간규격, 저규격으로 분류되며, 도로여건은 양호와 보통으로 구분된다.

<도시 및 교외간선도로의 자유속도 범위>

도로구분 \ 도로여건	양 호(kph)	보 통(kph)
고 규 격	80	80
중간규격	80	70
저 규 격	70	60

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

<간선도로 유형 결정 기준>

구 분	기 능 적 분 류		
	고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
이 동 성	매우중요	중요	보통
접근관리수준	고	중	저
연 결 도 로	고속도로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주요통행목적	장거리 통과교통	도시부 접근교통	도시부 내부교통
구 분	설 계 수 준 분 류		
	고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
진출입로 설치밀도	저	중	고
km당 신호교차로수	2개이하	1~3개	2개이상
자 유 속 도 (km)	≤ 85	≤ 75	≤ 65
보 행 자 밀 도	저	중	고
주 변 개 발 정 도	저	중	고
구 분	도 로 여 건 범 주		
	양 호	보 통	
차로수	고 규 격	링크편도 4차로 이상	링크편도 3차로 이하
	저규격/중간규격	링크편도 3차로 이상	링크편도 2차로

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

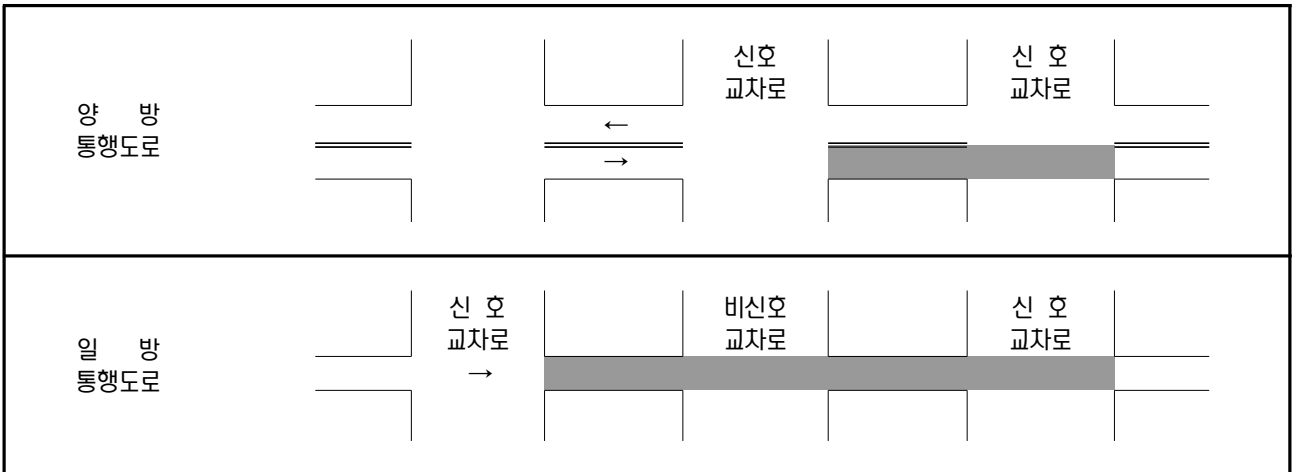
<기능적, 설계적 분류에 따른 간선도로 등급>

도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고 규 격	I	I
중 간 규 격	I	II
저 규 격	II	III

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

③ 3단계 : 간선도로 분석구간별 분류

- 간선도로의 서비스수준 분석에 사용되는 분석 기본단위는 구간(segment)으로서 이는 신호교차로의 정지선에서 다음 신호교차로의 정지선까지 한 방향의 길이를 의미하는데, 다음은 간선도로 구간 설정시 양방향 통행도로와 일방통행도로의 구간설정 개념을 도식화한 것이다.
- 만약 동일한 등급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간이 구간길이, 자유속도, 속도제한, 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석한다.



(간선도로의 분석구간 개념도)

④ 4단계 : 순행시간(Running Time) 산정

- 차량들은 무리를 이루어서 이동하거나 측면마찰을 받게 되면 속도가 떨어지게 된다. 즉, 어떤 구간을 달릴 때 교통류의 차량상호간 내부마찰과 도로변 주정차, 버스정류장, 접근 세가로에서의 유입교통 등으로 인한 측면마찰의 영향을 받아 속도는 떨어지게 된다. 이때 신호등으로 인한 가감속지체와 정지지체의 영향을 받지 않으며 순행하는 속도를 순행속도로 볼 수 있으며 자유속도보다 낮은 값을 갖는다.

□ 간선도로 평균통행시간 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 접근지체를 알아야 한다.

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{\text{km당 순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로 총 접근지체}}$$

- 여기서,
- 평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(km/h)
 - 구간길이 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(km)
 - km당 순행시간 = 간선도로 전체 또는 일부 구간의 km당 총순행시간(초/km)
 - 교차로 총접근지체 = 분석대상 범위내의 교차로에서의 총접근지체(초)
 - 3600 = 속도를 km/h로 환산하기 위한 환산계수

□ 분석구간의 순행시간을 계산하기전에 간선도로의 유형, 구간길이(km), 측면마찰 정도를 알아야 한다.

<km당 구간 순행시간(단위 : 초/km)>

도로 유형 노면마찰 구간거리(km)	I 유형		II 유형		III 유형	
	대	소	대	소	대	소
≤ 0.1	108	86	143	102	178	119
≤ 0.2	80	66	100	75	119	85
≤ 0.3	71	59	85	67	99	74
≤ 0.4	66	56	77	63	88	69
≤ 0.5	63	54	73	60	83	65
≤ 0.6	61	53	70	58	79	63
≤ 0.7	60	52	68	57	75	62
≤ 0.8	59	51	66	56	74	61
≤ 0.9	58	50	65	55	72	60
> 0.9	58	50	65	54	72	58

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

<노면마찰 정도 설정기준>

도로 유형 노면마찰 노면마찰요인	I 유형		II 유형		III 유형	
	대	소	대	소	대	소
버스 정류장수 (개/km)	> 2	≤ 2	> 2	≤ 2	> 2	≤ 2
진출입로수 (개/km)	> 2	≤ 2	> 3	≤ 3	> 4	≤ 4

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

⑤ 5단계 : 교차로 접근지체 산정

- 전체 간선도로 또는 구간의 속도를 계산하기 위해서는 각 교차로의 지체가 필요하다. 간선도로 기능은 직진 교통류의 원활한 처리에 있으므로 직진 교통류가 사용하는 주요 차로그룹에 의하여 간선도로의 특징이 규정지어진다.
- 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 차량당 평균제어지체이며, 차량당 평균제어지체는 연동보정된 균일 제어지체와 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체와 추가지체로 나누어지며, 계산식은 다음과 같다.

$$d = d_1 \times PF \times f_{cw} + d_2 + d_3$$

여기서,

- d = 차량당 평균제어지체(초/대)
- d_1 = 연동보정된 균일제어지체(초/대)
- d_2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체
- PF = 연동계수
- f_{cw} = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수
- d_3 = 추가지체(초/대)

□ 차량 당 평균제어지체를 구하는 각 지체별 산정식은 다음과 같다.

$$d_1 = \frac{0.5C(1-g/C)^2}{1 - \left[\min(1, X) \frac{g}{C} \right]}$$

$$d_2 = 900T \left[(x-1) + \sqrt{(x-1)^2 + \frac{4X}{cT}} \right]$$

$$d_3 = \frac{1800Q_b^2}{cT(c-V)} \quad \text{I}$$

$$d_3 = \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1-X) \quad \text{II}$$

$$d_3 = \frac{3600Q_b}{c} \quad \text{III}$$

여기서,

- T = 분석기간의 길이(h)
- C = 신호주기(초)
 - = 유효 녹색시간(초)
 - = 해당 차로군의 포화도
 - = 분석기간 중 해당차로군의 용량
- Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(대/시)
 - = 분석기간 중 해당 차로군의 도착교통량(대/시)

□ 추가지체 d_3 가 존재하는 경우를 3가지 유형으로 구분해보면 다음과 같다.

- 유형 I : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우
- 유형 II : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에도 여전히 대기차량이 남아있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우
- 유형 III : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우

□ 링크 중간에 보행자 횡단신호가 존재하는 경우에는 연동보정된 균일지체 값에 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(f_{cw})를 곱해 주어야 한다. 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수의 값은 신호교차로간 단일로 상의 횡단신호의 수와 연동여부에 따라 값을 달리하며 아래에 있는 값을 적용한다.

- 이 때, 횡단신호와 교차로의 신호가 서로 비연동으로 작동할 경우 신호교차로 간의 연동은 실제적으로 효과를 갖지 못하므로 연동계수는 비연동인 경우와 마찬가지로 1.0을 적용해야 한다.

<신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수>

횡단보도의 수(개)		0	1	2 이상
보정계수(f_{cw})	비연동인 경우	1.0	1.0	1.1
	연동인 경우	1.0	1.1	1.2

주 : 횡단보도의 수는 분석구간내의 횡단신호가 설치된 횡단보도의 개수를 의미함.
 자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

- 균일지체는 조사대상 차로그룹의 차량도착이 전시간에 걸쳐 일정하게 분산되어 도착할 때 생기게 되는 값이다. 무작위 도착지체는 도시부 지역의 경우 교통량/용량 비()가 1.1 이상인 경우는 합리적인 결과를 기대하기 어렵다. 뿐만 아니라 이 식으로는 장시간(15분 이상)동안 과포화상태가 생기는 곳에서는 정확한 지체를 추정한다는 것이 어렵다. 포화도 1.0 이상의 과포화상태는 개선되어야 할 바람직하지 못한 상태이다.
- 만약 용량을 쉽게 구할 수 없거나 또는 보정교통량(v 로 표시: 대/시)이 필요한 경우에는 첨두시간계수를 이용하여 교통량을 구한다.

$$v = \frac{V}{PHF}$$

여기서, v = 차로그룹에 대한 설계교통량(대/시)
 V = 차로그룹에 대한 교통량(대/시)
 PHF = 첨두시간계수

- 옹셋차이에 대한 값을 가지고 구하는 고정신호 연동계수는 다음 표를 이용하여 구한다. 세로축은 통행시간과 옹셋차이를 사용하는데, 이 관계는 다음 식으로 계산한다.

$$TVO = \frac{(T_c - Offset)}{C}$$

여기서, TVO 옹셋 편의율

T_c 상류부 교차로 정지선에서 분석 교차로 정지선 구간에서 신호에 의한 가속, 감속, 정지 등의 영향을 받지 않는 구간속도와 링크길이로부터 구한 시간(초)

C 간선도로의 연동에 필요한 공통주기(초)

$Offset$ 상류부 교차로와 분석교차로간의 연속진행방향 녹색신호 시작시간의 차이(초) 주기보다 적은 값 사용

- 만약 TVO 가 1.0보다 크거나 0보다 작으면, 정수를 빼거나 더하여 TVO 의 값이 0 ~ 1.0사이의 값을 갖도록 한다.

□ 연동이 되지 않는 고정신호 교차로 도는 부도로방향 접근로와 전용 좌회전 차로군, 전용 우회전 차로군 등은 도착형태와 무관하게 보정계수를 1.0으로 한다.

<고정신호 연동계수>

오프셋편의율 (TVO)	녹색시간비율(g/c)								
	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
0.0	1.04	0.86	0.76	0.71	0.71	0.73	0.78	0.86	1.06
0.1	0.62	0.56	0.54	0.55	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.2	1.04	0.81	0.59	0.55	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.3	1.04	1.11	0.98	0.77	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.4	1.04	1.11	1.20	1.14	0.94	0.73	0.72	0.81	0.92
0.5	1.04	1.11	1.20	1.31	1.30	1.09	0.83	0.81	0.92
0.6	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.47	1.22	0.81	0.92
0.7	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.56	1.63	1.27	0.92
0.8	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.47	1.58	1.76	1.00
0.9	1.04	1.11	1.15	1.08	1.06	1.09	1.17	1.32	1.59
1.0	1.03	1.01	0.89	0.80	0.74	0.71	0.71	0.81	1.08

주 : 오프셋 편의율이나 녹색시간비율은 보간법을 이용하여 사이값을 추정함.

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

□ 연동이 되지 않는 고정신호 교차로 또는 부도로방향 접근로와 전용 좌회전 차로군, 전용 우회전 차로군 등은 도착형태와 무관하게 보정계수를 1.0으로 한다. 감응식 신호의 경우에는 아래의 표를 참조하여 미국 HCM의 방법을 준용하여 기술한다. 도착형태에 대해서는 다음을 기준으로 한다.

- 형태 1 : 이 상태는 밀집된 차량군이 적색신호가 시작될 때 교차로에 도착하게 되는 경우이다. 이 상태가 가장 나쁜 차량군 형태
- 형태 2 : 이 상태는 밀집된 차량군이 적색신호의 중간에 도착하게 되는 경우 분산된 차량군이 적색신호 전반에 걸쳐 도착하는 경우를 말한다. 형태 1보다는 좋은 상태이지만 여전히 나쁜 차량군 상태
- 형태 3 : 이 상태는 전체적으로 무작위적인 도착 상태를 의미한다. 이 경우는 적색과 녹색신호 전반에 걸쳐 분산되어 도착하거나 또는 연동교차로간의 거리가 멀어서 연동효과가 사라진 경우이다. 이 상태가 평균적인 상태
- 형태 4 : 이 상태는 밀집된 차량군이 녹색신호 중간에 도착할 때 또는 녹색신호 전반에 걸쳐 분산된 차량군이 도착할 때를 의미하고, 보편적으로 좋은 차량군 상태
- 형태 5 : 이 상태는 밀집된 차량군이 녹색신호가 시작될 때 도착하는 경우를 말한다. 이 상태가 가장 좋은 차량군 상태

<감응신호의 연동계수>

신호종류	진행방향	v/c비	도착형태				
			1	2	3	4	5
감응신호	직진	≤0.6	1.54	1.08	0.85	0.62	0.40
	우회전	0.8	1.25	0.98	0.85	0.71	0.50
	동시신호좌회전	1.0	1.16	0.94	0.85	0.78	0.61
반감응신호	주방향도로	≤0.6	1.85	1.35	1.00	0.72	0.42
	직진, 우회전	0.8	1.50	1.22	1.00	0.82	0.53
	동시신호 좌회전	1.0	1.40	1.18	1.00	0.90	0.65
	부방향도로	≤0.6	1.48	1.18	1.00	0.86	0.70
	직진, 우회전	0.8	1.20	1.07	1.00	0.98	0.89
	동시신호 좌회전	1.0	1.12	1.04	1.00	1.00	1.00
전용좌회전			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

⑥ 6단계: 평균통행속도 산정

□ 4단계에서 산정한 주행시간과 5단계에서 산정한 교차로 총 접근지체를 가지고 평균통행속도를 계산.

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{\text{km당 순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로총접근지체}}$$

여기서,

평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(km/h)

구간길이 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(km)

km당 순행시간 = 간선도로 전체 또는 일부 구간의 km당 총순행시간(초/km)

교차로 총접근지체 = 간선도로 전체 또는 일부 구간으로 분석대상범위내의 모든 교차로에서의 총접근지체(초)

3600 = 속도를 km/h로 환산하기 위한 환산계수

⑦ 7단계 : 서비스수준 평가

□ 일반적인 간선도로 서비스수준은 간선도로 전체구간을 따라 원활하고 효율적으로 움직이는 직진 교통류를 기준으로 한다. 서비스수준 판정을 위해서는 유형별 자유속도와 교차로의 서비스수준을 고려해야 한다.

<간선도로 서비스수준 산정기준>

간선도로 유형	I	II	III
자유속도 범위 (KPH)	85~75	75~65	65~55
자유속도 기준 (KPH)	80	70	60
서비스수준	평균통행속도(KPH)		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	< 6	< 6	< 5

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

3) 분석결과

□ 분석대상 교차로에 대한 가로 서비스수준을 분석한 결과 서비스수준 “C~D”로 분석되었다.

<분석대상 가로 서비스수준 분석결과>

■ 평일(18:00~19:00)

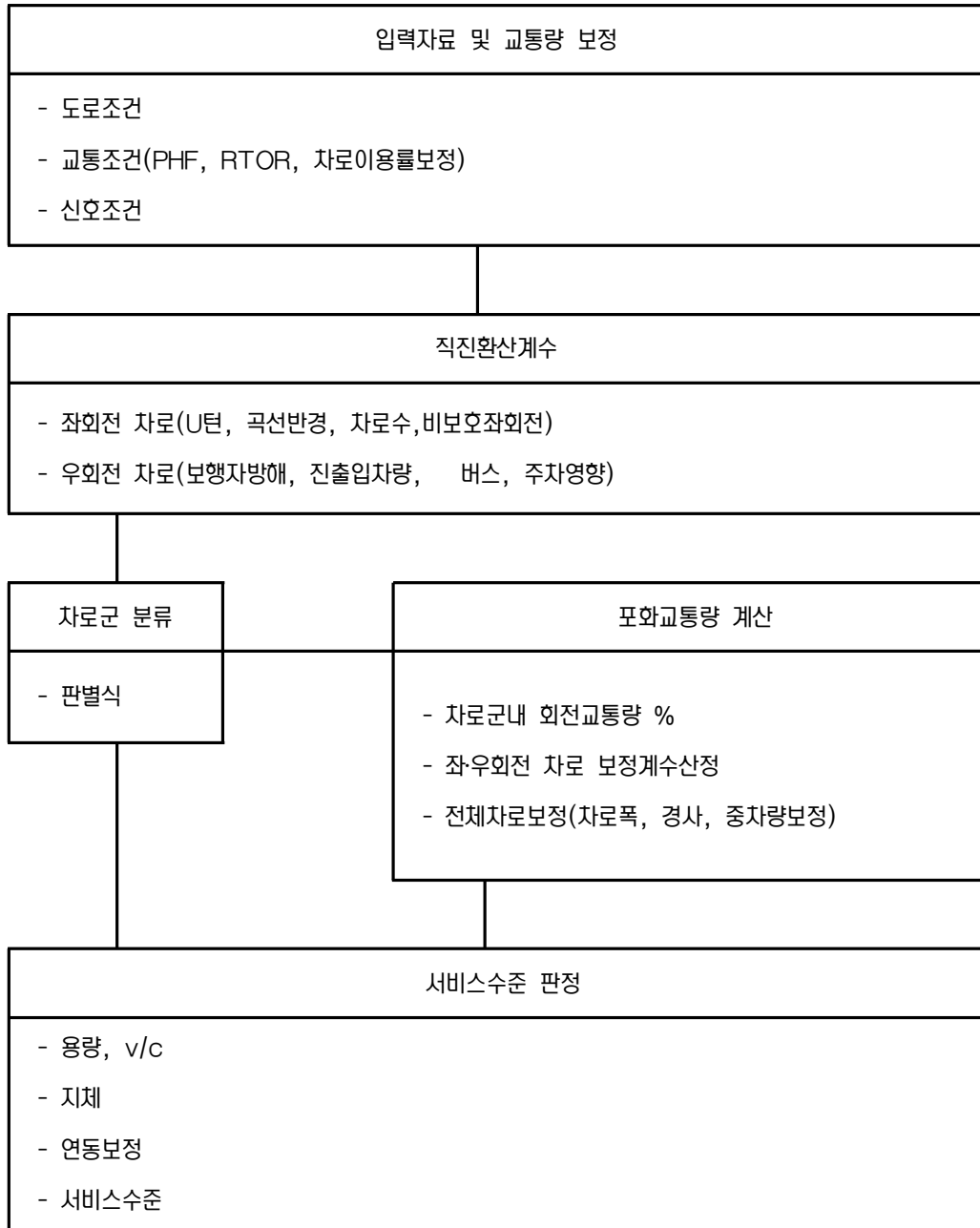
조사구간		간선도로 유형	구분	구간 길이 (km)	교통량 (대/시)	통행 속도 (km/h)	LOS
서곶로	1.현광아파트앞 사거리 ↔	3	→	0.385	2,921	21.2	D
	2.루원교차로		←		1,999	32.1	C

2.2.3 교차로 서비스 수준 분석

1) 신호교차로 분석방법

- 신호교차로의 분석에 포함되는 요소는 교차로의 기하구조, 교통조건, 신호운영조건 및 서비스수준이며, 이 조합의 구성에 따라 운영분석, 설계분석, 계획분석으로 구분한다.
 - 운영분석 : 교통량, 신호운영 및 기하구조를 알고 서비스수준을 산정
 - 설계분석 : 교차로 구조, 교통량을 알고 신호시간을 계산하거나, 교차로 구조, 요구 서비스수준, 신호조건을 알고 교통량을 구하거나, 교통량, 신호시간 및 요구 서비스수준을 알고 접근로 차로수 등을 계산
 - 계획분석 : 교차로의 전반적 크기 결정, 또는 교차로용량의 과부족 여부 파악

- 본 장에서의 분석은 위의 3가지 분석 중 운영분석으로 교통량, 신호운영 및 기하구조를 파악하여 그 교차로의 서비스수준을 구하기 위함이다.
- 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 분석기간(보통 15분) 동안의 차량당 평균제어지체로 나타낸다.
- 차량당 평균제어지체란 분석시간에 도착한 차량들이 교차로에 진입하면서부터 교차로를 벗어나서 제 속도를 낼 때까지 걸린 추가적인 시간손실의 평균값을 말한다. 또 여기에는 분석시간 이전에 교차로를 다 통과하지 못한 차량으로 인해서 분석기간 동안에 도착한 차량이 받는 추가지체도 포함된다.
 - 제어지체(Control Delay) : 신호제어로 인해 차로군이 속도를 줄이거나 정지함에 따른 지체로서, 감속이나 정지함이 없을 때의 통행시간과 비교한 통행시간 증가분을 나타냄. 균일지체(Uniform Delay), 증분지체(Incremental Delay) 및 추가지체(Initial Queue Delay)로 구성
 - 균일지체(Uniform Delay) : 주어진 교통량이 정확하게 일정한 차두간격으로 도착한다고 가정할 때의 차량당 평균접근지체
 - 증분지체(Incremental Delay) : 비균일도착에 의한 임의지체(Random Delay)와 분석기간 내에서 몇몇 과포화주기(Cycle Failure)에 의한 과포화지체(Overflow Delay)를 포함한 지체
 - 추가지체(Initial Queue Delay) : 분석기간 시작 전에 대기차량이 남아 있으면, 이 대기차량이 방출되는 동안 분석기간에 도착한 차량이 감당해야 할 추가적인 지체
- 평균제어지체는 각 차로군별로 계산되며, 이를 각 접근로별로 종합하고, 또 각 접근로의 지체를 종합하여 교차로 전체에 대한 평균 지체값을 계산한다. 지체는 현장에서 측정을 하거나 계산에 의해서 구할 수 있는 것으로서, 주기길이, 녹색시간비, 연동형식 및 차로군의 v/c비에 의해 좌우된다.
- 본 분석에서는 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 기준을 적용하여 분석하였다.



(신호교차로 분석 과정)

① 1단계 - 입력자료 및 교통량 보정

- 현장조사를 통해 교차로 조건, 교통량 및 신호조건에 관한 자료를 준비하고, 신호교차로의 운영분석에 필요한 입력자료를 도로조건, 교통조건 및 교통신호 조건별로 구분한다.

<차로군 분석에 필요한 입력자료>

조건형태	변 수	
도로조건	차로수, N 평균차로폭, w (m) 경사, g (%) 상류부 링크길이(m) 좌우회전 전용차로 유무 및 차로수 좌회전 곡선반경, R_L	우회전 도류화 유무 주변의 토지이용 특성 버스베이 유부 버스정거장 위치, l 노상주차시설 유무 진출입로의 위치(m)
교통조건	분석기간(시간) 이동류별 교통수요, V (대/시) 기본포화교통류율, S_0 (pcphgpl) 첨두시간계수, PHF 중차량비율 P_T (%) 버스정차대수, V_b (대/시)	주차활동, V_{park} (대/시) 순행속도, (km/h) 진·출입 차량대수, V_{ex}, V_{en} (대/시) U턴 교통량(대/시) 횡단보행자수(인/시) 초기 대기차량 대수(대)
신호조건	주기, C (초) 차량녹색시간, G (초) 보행자 녹색시간, G_p (초) 승하차인원(인/대)	황색시간, Y (초) 상류부 교차로와의 옴셋(초) 좌회전 형태

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

□ 모든 조건이 이상적일때의 기본 포화교통류율 s_0 은 2,200pcphgpl(passenger car per hour of green per lane)이다. 여기서 이상적인 조건이란 다음과 같다.

- 차로폭 3m이상, 경사가 없는 접근부, 교통류는 직진이며 모두 승용차로 구성됨.
- 접근부 정지선의 상류부 75m이내에 버스정류장이 없음.
- 접근부 정지선의 상류부 75m이내에 노상 주차차 시설 없음.
- 접근부 정지선의 상류부 60m이내에 진출입 차량이 없을 것.

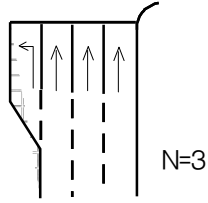
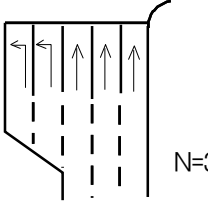
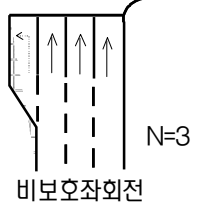
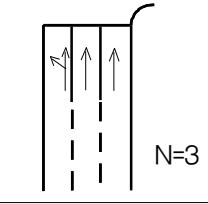
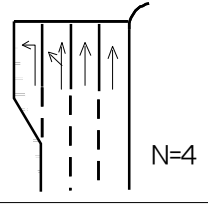
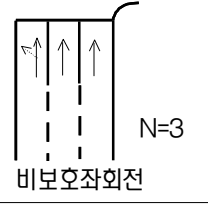
□ 신호교차로는 신호운영방법과 좌회전 전용차로 유무에 따라 용량분석 방법이 달라진다. 다음 표는 신호운영과 좌회전 차로의 개수 및 차로 운영형태에 따라 편의상 CASE별로 구분한 것이며, 다음 그림은 교차로 구조 특히 좌회전 차로의 형태와 좌회전 CASE의 관계를 그림으로 나타낸 것이다. 우회전은 모든 경우에 다 해당되므로 표에서는 나타내지 않았으나 도류화된 공용우회전과 도류화 되지 않은 공용우회전 및 전용 우회전의 경우로 나누어 분석한다.

<신호운영과 좌회전 차로별 구분>

좌회전 차로 신호운영	전용좌회전 차로수		공용좌회전 차로수	
	1	2	1	2
양방보호좌회전	CASE1	CASE2	CASE4 CASE5*	
직좌 동시신호				
비보호좌회전 신호	CASE3		CASE6	

주 : 왼쪽차로가 좌회전 전용차로라 하더라도 오른쪽 차로가 공용이면 두 차로 다 공용으로 간주함.

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

전용 좌회전 차로			
	CASE 1	CASE 2	CASE 3
	N = 직진 및 우회전 차로수		
공용 좌회전 차로			
	CASE 4	CASE 5	CASE 6
	N = 접근로 전체 차로수		

주 : 우회전 차로의 형태와는 상관없이
 자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

(교차로 구조와 좌회전 CASE 구분)

□ 교통량 보정

- 분석에 사용되는 교통량은 분석시간대의 평균 교통류율(대/시)을 말한다.
- 분석기간은 보통 15분이지만 시간당 교통량이 주어지는 수도 있다. 이때는 첨두시간계수를 이용하여 첨두시간 교통류율로 환산해 사용한다.
- 분석의 대상이 되는 교통량은 녹색신호를 사용하는것에 국한되므로 적색신호에서 우회전하는(RTOR)교통량은 분석에서 제외한다.
- 첨두시간 교통류율 환산

$$V_p = \frac{V_H}{PHF}$$

- 차roi용률보정을 위한 보정교통량 환산

$$V = V_p \times F_U$$

<차로 이용률 계수>

직진의 전용차로수	차로별 평균교통량(vphpl)		설계수준	
	800이하	800초과	서비스수준 C,D	서비스수준 E
1차로	1.00	1.00	1.00	1.00
2차로	1.02	1.00	1.02	1.00
3차로	1.10	1.05	1.10	1.05
4차로 이상	1.15	1.08	1.15	1.08

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

우회전 교통량 보정

- 신호교차로 분석은 녹색신호를 소모하는 차량만 취급을 하므로, 도류화 되지 않은 공용우회전 차로에서 적색신호에 우회전하는 차량(RTOR)은 분석에서 제외된다.
- 또한 도류화된 공용 우회전 차로에서도 RTOR 및 직진신호때 이 차로를 벗어난 우회전 차량은 분석에서 제외된다.
- 주어진 전체 우회전 교통량에 각 경우에 따른 우회전교통량 보정계수(F_R)을 곱하면 분석에 사용되는 우회전 교통량을 얻을 수 있다.

<우회전 교통량 보정계수>

우회전 차로 구분		$F_R(V_R/V_{R0})$
4갈래 교차로	도류화 되지 않은 공용 우회전 차로	0.5
	도류화 된 공용 우회전 차로	0.4
3갈래 교차로	모든 우회전 차로	0.5

주 : 1. 전체 교통량중에서 직진신호를 사용하여 우회전하는 교통량의 비율을 추정해서 사용할 수 있음.

2. 전용우회전차로는 세 갈래 교차로의 좌우회전 전용 접근로에서 사용

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

② 2단계 - 회전 및 노변차로의 직진환산계수

- 모든 회전차로 및 노변차로는 교통류 내부 및 외부마찰에 의해 이동효율이 감소한다. 좌회전 차로는 내부 마찰이 거의 대부분이며, 우회전 차로는 내·외부마찰을 같이 받는다.
- 내부마찰이란 차량상호간 또는 횡단보행자와의 간섭, 또는 도로조건으로 인한 포화차두시간의 증가를 말하며, 외부마찰이란 도로변의 버스정차, 주차활동, 이면도로의 진출입차량으로 인한 포화차두시간의 증가를 말한다.
- 따라서, 좌회전 차로는 내부마찰이 거의 대부분이며, 우회전 차로는 내부마찰 및 외부마찰을 같이 받는다. 우회전이 없거나 금지된 접근로는 외부마찰만 받는다.
- 포화교통량은 초화차두시간으로 나타낼 수도 있다. 따라서 어떤 교통류 또는 차량의 평균 포화차두시간을 기본 포화류율의 포화차두시간으로 나눈값, 또는 기본 포화류율을 그 교통류의 포화류율로 나눈값은 그 교통류 또는 그 차량의 평균 직진환산계수이다.

□ 어느 교통류의 직진환산계수를 계산할 때, 그 접근로내의 직진 이동류에 대한 실제 현장의 포화교통류율을 사용하지 않고, 기본 포화교통류율을 사용하는 이유는 차로군 분류를 할 때까지 직진은 이상적인 조건을 갖는다고 가정하기 때문이다.

□ 좌회전 차로의 직진환산계수

$$E_L = E_l \times E_p \times E_u$$

여기서,

E_l = 좌회전 자체의 직진환산계수

E_p = 좌회전 곡선반경 영향 직진환산계수

E_u = U턴 영향 직진환산계수

<좌회전 자체의 직진환산계수>

신호운영	전용좌회전 차로수		공용좌회전 차로수	
	1	2	1	2
양방보호좌회전	1.00	1.05		
직좌 동시신호				
비보호좌회전신호	E_{13} 공식 ²⁾		E_{16} 공식 ³⁾	

주 : 1) 왼쪽차로가 좌회전 전용차로라 하더라도 오른쪽 차로가 공용이면 두 차로 모두 공용으로 간주

$$2) = \frac{2200}{V_o P} + \frac{2200(1 - g/C) V_o}{(2200N - V_o) V_L}$$

$$3) = \frac{2200}{V_o P} + \frac{1}{V_L} \left[\frac{2200(1 - g/C) V_o}{2200N - V_o} - \frac{3600 V_{Th}}{CN V_L} \right]$$

여기서, P = 대향직진 한 gap당 비보호좌회전 할 수 있는 평균 차량대수

V_o = 대향직진 교통량(대/시)

V_L = 좌회전 교통량(대/시)

C = 주기

N = 접근로 차로수(전용 좌회전 차로 제외)

V_{Th} = 직진교통량(대/시)

g/C = 유효 녹색시간비

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

<좌회전 자체의 직진환산계수>

V_0	100	200	400	600	800	1,000	1,200	1,400	1,600	1,800
P	14.1	6.35	2.57	1.39	0.84	0.54	0.37	0.25	0.18	0.13

주 : 보간법을 사용할 것

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

<좌회전 곡선반경별 직진환산계수>

좌회전 곡선반경(m)	≤9	≤12	≤15	≤18	≤20	>20
직진환산계수(E_p)	1.14	1.11	1.09	1.06	1.05	1.00

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

□ 좌회전 차로에서 U턴의 비율이 좌회전의 포화유율에 영향을 준다. U턴 자체의 교통량은 다른 이동류와는 다른 신호에서 진행하고 또 그것이 신호시간에 영향을 주지않기 때문에 분석에서 제외된다.

□ 아래의 표는 각각 좌회전 차로가 1개일때와 좌회전 차로가 2개일 때 맨 좌측차로에서의 U턴이 좌회전 포화유율에 미치는 영향을 직진환산계수로 나타낸 것이다.

<U턴%별 좌회전의 직진환산계수 - 좌회전 차로 1개>

U턴 %*	0	10	20	30	40	50	60
E_{U1}	1.00	1.21	1.39	1.64	1.97	2.55	3.25

주 : 1. *는 보장되지 않은 전체좌회전과 U턴 교통량을 합한 교통량에 대한 U턴 교통량 비율
2. 보간법을 이용할 것

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

<U턴%별 좌회전의 직진환산계수 - 좌회전 차로 2개>

U턴 %*	0	10	20	30
E_{U2}	1.00	1.17	1.30	1.48

주 : 1. * 보장되지 않은 전체좌회전과 U턴 교통량을 합한 교통량에 대한 U턴 교통량 비율
2. 보간법을 이용할 것

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

□ 노변마찰로 인한 차두시간 손실

- 우회전 차로를 이용하는 차량들의 도로이용률은 우회전차량 자체에 의한 영향이나 교차도로를 횡단하는 보행자에 의한 방해 이외에도 버스, 주차, 진출입차량에 의한 방해들로 인해 영향을 받는다.
- 이들 3개의 영향은 차로 이용률의 손실시간으로 계산되고, 이를 합산하여 하나의 우회전 직진환산계수로 나타낸다. 노변마찰에 의한 차두시간 손실은 아래의 식으로 계산할수 있다.

$$L_H = (L_{dw} + L_{\delta\delta} + L_P) \times 0.3$$

여기서,

$$L_H = \text{우측차로의 노변마찰에 의한 차두시간 손실(초)}$$

$$L_{dw} = (0.9 \times V_{en} + 1.4 \times V_{ex})$$

: 이면도로 진출입으로 인한 시간당 손실시간(초)

$$L_{\delta\delta} = T_{\delta} \times l_{\delta} \times V_{\delta}$$

: 버스정류장으로 인한 시간당 손실시간(초)

$$L_P = 360 + 18 V_{park} \quad (\text{노상주차장 허용할 경우})$$

$$0 \quad (\text{노상주차장 금지할 경우})$$

: 주차활동으로 인한 우회전 포화차두시간의 증분값(초)

□ 우회전 차로의 직진환산계수

- 신호교차로의 맨 우측 차로는 대부분 직진과 우회전이 함께 이용하는 공용 우회전차로로 운영된다.
- 그러나 교통섬으로 도류화되어 우회전하는 경우는 정지선에서는 직진이 이용을 하나 우회전도 그 차로에 할당된 녹색신호를 이용하여 정지선 이전에서 우회전을 하므로 이 차로도 공용우회전 차로로 분류된다.
- 우회전 차로가 이상적인 도로 및 교통조건을 가질 때, 포화된 우회전의 교통류율은 직진차량이 정지선을 벗어날때와 마찬가지로 우회전 차량이 우회전 차로를 포화상태로 벗어날때의 평균 최소차두시간을 측정함으로써 얻을 수 있다.
- 도시부 도로의 일반적인 교차로의 우회전 곡선반경에서 자유로운 우회전 상태의 포화교통류를 S_{R0} 는 1,900pcphgpl의 값을 가진다.
- T형 교차로등과 같이 맨 우측차로에 직진만 있거나, 모두 우회전만 있는 전용우회전의 경우는 이 다음단계에서 바로 포화교통량을 구한다.

- 도류화되지 않은 공용 우회전 차로의 직진환산계수(E_{R1})

: 도류화가 되어 있지 않은 공용 우회전 차로에서와 같이 정지선을 직진과 우회전이 같이 사용을 하며, 우회전 후 교차도로의 횡단보도의 보행자 횡단신호가 우회전을 일시적으로 차단하며, 그 동안 첫 우회전 차량 앞에 도착한 직진이 방출될 경우의 직진환산계수는 다음과 같다.

$$E_{R1} = \frac{S_0}{S_{R0}} + \frac{1}{V_R} \left[\frac{f_c G_P S_0}{C} + \frac{S_0 L_H}{3600} + \frac{3600 V_{Th}}{C N_T V_R} \right]$$

$$= 1.16 + \frac{2200}{V_R} \left[\frac{f_c G_P}{C} + \frac{L_H}{3600} - \frac{1.63 V_{Th}}{C N_T V_R} \right] \geq 1.16$$

여기서,

S_0 = 이상적인 조건하에서의 기본 포화교통량(2,200 pcphgpl)

S_{R0} = 우회전의 기본 포화교통량(1,900pcphgpl)

V_R = 보정된 우회전 교통량(대/시)

f_c = 횡단 보행신호중에서 우회전을 방해하는 시간의 비율

G_P = 교차도로의 횡단보행신호(초)

C = 주기(초)

L_H = 이면도로 진출입, 버스정차, 노상주차에 의한 노변마찰(초)

V_{Th} = 직진 교통량(대/시)

N_T = 직진이 가능한 차로수

$N_T = N$ (CASE 1,2,3,4,6)

$= N - 1$ (CASE 5)

<우회전이 이용할 수 없는 횡단보도 신호시간 비율>

구 분	횡단 보행자수(양방향)				
	≤500	≤1,000	≤2,000	≤3,000	>3,000
인/시간					
f_c	0.3	0.6	0.8	0.9	1.0

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

- 도류화된 공용우회전 차로의 직진환산계수(E_{R2})

: 도류화되어 있는 공용차로에서 교차도로의 횡단보도가 없거나, 있더라도 교통섬과 연결되어 있어 우회전 차량이 우회전 한 후 보행자에 의한 방해가 거의 받지 않는 경우의 직진환산계수는 다음과 같다.

$$E_{R2} = 1.16 + \frac{L_H}{1.63 V_R}$$

- 드문 경우이긴 하나 만약 도류화 되어있더라도 우회전 후에 횡단보도를 만나게 되는 경우의 직진환산계수는 앞의 E_{R1} 공식을 사용한다.

- 우측차로가 넓어 우회전이 적색뿐만 아니라 녹색신호에서도 제한적으로나마 직진과 함께 2중으로 통행이 되면 직진환산계수는 1.0을 사용한다.

③ 3단계 - 차로군 분류

- 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들의 차로이용률이 다를 수 있으며, 차로별 서비스수준도 다르다. 이 차로이용률이 같은 이동류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 이 차로군별로 한다.
- 실질적 전용 좌회전 유무는 V_{STL} 과 V_{LF} , V_{STR} 과 V_{RF} 를 비교해서 판별한다. N 은 전용 좌회전 차로를 제외한 접근로 전체의 차로수이다. $N=1$ 이면 아래 계산이 불필요하다.

□ V_{LF} 및 V_{RF} (대/시)

$$\begin{aligned}
 V_{LF} &= \frac{3600 V_{Th}}{CNV_L} \leq \frac{V_{Th}}{N} \\
 &= \frac{7200 V_{Th}}{C(N-1)V_L} \leq \frac{V_{Th}}{N} \\
 V_{RF} &= \frac{3600 V_{Th}}{CNV_R} \leq \frac{V_{Th}}{N} \\
 &= \frac{3600 V_{Th}}{C(N-1)V_R} \leq \frac{V_{Th}}{N-1}
 \end{aligned}$$

여기서, V_{LF} = 공용 좌회전 차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수 $\leq V_{Th}/N$

V_{RF} = 공용 우회전 차로에서 첫 우회전 앞에 도착하는 직진차량 대수 $\leq V_{Th}/N$

○ V_{STL} 및 V_{STR}

$$\begin{aligned}
 V_{STL} &= \frac{1}{N} [V_{th} + E_R V_R - E_L V_L (N-1)] \\
 &= \frac{1}{N} [2(V_{Th} + E_R V_R) - E_L V_L (N-2)] \\
 V_{STR} &= \frac{1}{N} [V_{Th} - E_R V_R (N-1)] \\
 &= \frac{1}{N} [V_{Th} + E_L V_L - E_R V_R (N-1)]
 \end{aligned}$$

여기서, V_{STL} = 공용좌회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

V_{STR} = 공용우회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

□ 차로군 분류

- 전용 좌회전 차로는 별도 차로군
- 접근로 차로수(전용 좌회전 차로 제외)가 1개 이면 하나의 통합 차로군
- $V_{STL} > V_{LF}$ 이고, $V_{STR} > V_{RF}$: 직진, 좌우회전 모두 하나의 통합차로군
- $V_{STL} < V_{LF}$: 실질적 전용 좌회전 차로군
- $V_{STR} < V_{RF}$: 실질적 전용 우회전 차로군
- $V_{STL} > V_{LF}$: 직진과 좌회전 통합 차로군
- $V_{STR} > V_{RF}$: 직진과 우회전 통합 차로군

여기서, V_{LF} = 공용좌회전 차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수 $\leq V_{TH}/N$

V_{RF} = 공용우회전 차로에서 첫 우회전 앞에 도착하는 직진차량 대수 $\leq V_{TH}/N$

V_{STL} = 공용좌회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량

V_{STR} = 공용우회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량

④ 4단계 - 포화교통량 산정

□ 포화교통류율은 조사지점마다 각각의 조건이 다르기 때문에 일정하지 않다. 따라서 분석에 사용할 포화교통류율을 직접 현장에서 조사하는 것이 바람직하지만, 이는 어디까지나 현재의 주어진 도로조건과 교통조건에서의 운영분석에서만 타당성을 갖는 것이다. 장래의 도로 및 교통조건에서의 운영분석 또는 설계분석 및 계획분석 등 많은 부분에서는 합리적인 절차에 따라 포화교통류율 값을 사용한다.

□ 포화교통류율 산정식은 다음과 같다.

$$S_i = S_o \times N_i \times f_{LT} (\text{또는 } f_{RT}) \times f_w \times f_g \times f_{HV}$$

여기서, S_i = 차로군 i 의 포화교통류율(vphg)

f_w = 차로폭 보정계수

S_o = 기본포화교통류율(2,200pcphgpl)

f_g = 접근로 경사 보정계수

N_i = i 차로군의 차로수

f_{HV} = 중차량 보정계수

f_{LT}, f_{RT} = 좌우 회전차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)

⑤ 5단계 - 서비스수준 결정

□ 각 차로군 별 용량 및 v/c 비 계산

- 신호교차로에서 각 접근로의 용량은 각 현시에 따른 차로군별로 구한다. 이 용량은 각 차로군의 V/c 비와 지체 및 서비스수준을 구하거나, 차로군의 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 그 접근로, 나아가 교차로 전체의 평균지체 및 서비스수준을 구하기 위해 사용된다.
- $(V/S)_i$ 는 i 차로군의 포화교통류율의 비를 의미한다.

$$c_i = S_i \times \frac{g_i}{C}$$

여기서,

$$\begin{aligned} c_i &= i\text{차로군의 용량(대/시)} \\ S_i &= i\text{차로군의 포화교통류율(대/시)} \\ g_i &= i\text{차로군의 유효녹색시간(초)} \\ C &= \text{주기(초)} \end{aligned}$$

- $(V/c)_i$ 는 i 차로군의 교통량과 용량의 비를 의미한다.

$$X_i = \left(\frac{V}{c} \right)_i = \frac{V_i}{S_i \left(\frac{g_i}{C} \right)} = \frac{V_i C}{S_i g_i}$$

여기서,

$$\begin{aligned} (v/c)_i &= i\text{차로군의 포화도} \\ V_i &= i\text{차로군의 교통량(대/시)} \\ g_i/C &= i\text{차로군의 유효녹색시간비} \end{aligned}$$

□ 임계차로군 및 임계 V/c 비

- 각 신호현시에 움직이는 차로군들 중에서 교통량비 y 값이 가장 큰 차로군이 임계차로군이 되며, 신호의 파라미터는 이들이 좌우한다.
- 각 현시에 속한 임계차로군의 교통량비를 합한값은 신호주기를 계산하거나 교차로 전체의 임계 V/c 비계산에 사용되며, 이값은 적절한 신호운영 조건하에서 교차로 전체의 혼잡도를 나타내는 지표이다.
- 임계 V/c 비를 구하는 공식은 다음과 같다.

$$X_c = \frac{C}{C-L} \sum y_i$$

여기서,

$$\begin{aligned} X_c &= \text{교차로 전체의 임계 } v/c\text{비} \\ C &= \text{주기(초)} \\ L &= \text{주기당 총 손실시간(초)} \\ y_i &= \text{각 현시의 임계차로군의 교통량비} \end{aligned}$$

□ 지체 계산 및 연동계수 적용

- 지체는 분석기간 동안에 도착한 차량에 대한 평균제어지체를 말하며, 여기에는 분석기간 이전의 해소되지 않은 잔여차량에 의해 야기되는 지체도 포함된다.
- 어느 차로군의 차량당 평균제어지체를 구하는 공식은 다음과 같다.

$$d = d_1 (PF) + d_2 + d_3$$

- 여기서,
- = 차량당 평균제어지체(초/대)
 - = 균일 제어지체(초/대)
 - = 신호연동에 의한 연동보정계수
 - = 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)

d_3 = 추가지체로서, 분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체(초/대)

□ 추가지체

- 분석기간 시작전에 대기차량이 있으면 분석기간 초기에 도착한 차량은 대기행렬을 이루고, 이 대기차량들이 방출되는 동안 분석기간에 도착한 차량은 추가적인 지체를 해야한다.
- 추가지체는 분석기간을 몇 개의 소구간으로 나누어서 분석할 때, 앞 단계의 대기행렬이 다음단계의 지체에 주는 영향을 분석할 때에도 이용된다.
- 「도로용량편람, 2013,국토교통부」에서 제시하는 추가지체 d_3 의 3가지 유형은 다음과 같다.
 - 유형 I : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우. 즉, $0 < \dots < (1 - X)cT$
 - 유형 II : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우. 즉, $0 < (1 - X)cT < \dots$
 - 유형 III : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우. 즉, $(1 - X)cT < 0$

□ 균일지체(uniform delay, d_1)

- 균일지체 산정식

$$d_1 = \frac{0.5C\left(1 - \frac{g}{C}\right)^2}{1 - \left[\min(1, X)\frac{g}{C}\right]} + \frac{\frac{R^2}{2C(1-y)} + \frac{Q_b R}{2TS(1-y)}}{\frac{R}{2}}$$

- 여기서,
- = 초기 대기차량 대수(대)
 - = 균일지체(초/대)
 - = 주기(초)
 - = 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)
 - = 해당 차로군의 포화도
 - = 적색신호 시간(초)
 - = 교통량비(flow ratio)(=v/s)
 - = 분석기간 길이(시간)
 - = 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

□ 증분지체(incremental delay, d_2)

- 증분지체는 비균일 도착에 의한 임의지체와 분석기간 내에서 몇몇 과포화 주기에 의한 과포화 지체를 포함한다. 따라서 분석기간의 시작과 끝 부분에는 잔여 대기행렬이 없는 상태이다.
- 차로군의 증분지체는 그 차로군의 포화도(X), 분석기간의 길이(T) 및 그 차로군의 용량(c)에 크게 좌우된다.

$$\sqrt{\frac{X}{c(X-1)}} \left(\frac{X}{c(X-1)} - 1 \right)$$

- 여기서,
- = 임의도착 및 분석기간 안에서의 과포화 영향을 나타내는 증분지체
 - = 분석기간 길이(시간)
 - = 해당 차로군의 포화도
 - = 해당 차로군의 용량(대/시)

□ 추가지체(initial queue delay, d_3)

- 분석 전 과포화로 인한 초기 대기행렬 때문에 발생하는 추가지체는 분석기간 동안의 V/c 비에 따라 그 영향이 크게 나타날 수도 있고 적게 나타날 수도 있다.
- 초기 대기차량(Q_b)는 현장에서 차로군별로 관측하여야 하며 계획분석에서는 관측이 불가능하기 때문에 0으로 간주한다.

- 추가지체 산정식



여기서, = 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체)
 = 분석기간(T)이 시작될 때 존재하는 초기 대기차량대수(대)
 = 분석기간 중의 해당 차로군의 용량(대/시)
 = 분석기간 중의 해당 차로군의 도착교통량(대/시)

- 연동계수(PF)를 적용하여 제어지체를 계산한다.
- 평균제어지체를 계산하고 서비스수준을 결정한다.

<신호교차로 서비스수준 평가기준>

서비스 수준	차량당 제어지체(초)
A	≤ 15
B	≤ 30
C	≤ 50
D	≤ 70
E	≤ 100
F	≤ 220
FF	≤ 340
FFF	> 340

자료 : 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

2) 비신호교차로 분석방법

- 신호등의 통제를 받지 않는 비신호교차로는 운영방식에 따라 무통제 교차로, 양방향정지 교차로, 전 방향 정지 교차로, 로터리식 교차로 네가지 종류로 나누어진다.
- 첫 번째 무통제 교차로는 비신호교차로에서 접근하는 모든 방향에 동등하게 먼저 진입한 차량에게 우선권이 주어지는 교차로를 말하며, 두 번째 양방향정지 교차로(Two-Way Stop-Controlled)는 비신호교차로에서 주도로의 차량이 통행을 완료할 때까지의 시간간격동안 부도로에서 진입하는 모든 차량과 주도로

에서 좌회전하는 차량이 기다려야하는 교통통제 기법을 이용하는 지점을 말한다. 세 번째로 전 방향정지 교차로(All-Way Stop-Controlled)는 모든 정지표지가 있는 교차로에서 차량의 진행 여부가 도로의 통행 우선순위와 진입하는 다른 차량에 영향을 받는 교차로 지점을 말하며, 마지막 네 번째 로터리식 교차로는 교차점이 중앙에 교통섬을 설치하여 차량이 그 주위를 돌아가면서 교통흐름을 처리하는 도류식 교차로 지점을 말한다.

(1) 양방정지 교차로

□ 「도로용량편람, 2013, 국토해양부」에서 제시한 평균운영지체 판정시 양방향정지 교차로의 용량 및 서비스수준은 다음 총 8단계로 수행된다.

① 자료입력 과정

- 각 방향별로 교통량을 조사하고, 전체 방향별 교통량 중 승용차 이외의 중차량에 대하여 승용차 환산계수를 적용하여 승용차 환산계수를 구한다. 여기서 승용차 이외의 중차량에 대한 승용차 환산계수는 일괄적으로 1.8을 적용한다.

② 상충교통류 산정

- 일반적으로 상충교통류 산정은 진입 차로별, 각 이동류별 특성에 따라 다른 방법으로 산정된다. 각 이동류에 대한 상충교통류의 산정은 다음 표에 제시된 식에 따라 산정된다.

<상충교통류의 정의 및 계산>

주 이동류	상충교통류, V_{ci}	형 태
1. 우회전(부도로)	$1/2(V_r)^{**} + V_t^*$	
2. 좌회전(주도로)	$V_r^{***} + V_t$	
3. 직진(부도로)	$1/2(V_{ra})^{**} + V_{ta} + V_{la} + V_{rb} + V_{tb} + V_{lb}$	
4. 좌회전(부도로)	$1/2(V_{ra})^{**} + V_{ta} + V_{la} + V_{rb} + V_{tb} + V_{lb} + V_o + V_{or}$	

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토해양부, P.465

주 : V_i = 상충교통류를 산정하기 위해 기준이 되는 이동류 i (vp)

V_{ri} = 접근로 i 에 대한 우회전 상충교통량(vph)

V_{ti} = 접근로 i 에 대한 직진 상충교통량(vph)

V_{li} = 접근로 i 에 대한 좌회전 상충교통량(vph)

* V_t 는 우측방향 차로의 교통량을 말한다.

** 주도로의 우회전차로가 제공된 곳에서는 V_r 또는 V_{ra} 를 상충에서 배제한다.

*** 부도로의 우회전 반경이 넓거나 또는 이 이동류가 정지/양보로 제어가 되는 곳에서는 V_r (유형2), V_{ra} 및 V_{rb} (유형4)는 상충에서 배제한다. V_{rb} 는 주도로가 차로가 다차로인 경우 상충에서 배제된다.

③ 임계간격 및 추종시간 산정

- 임계간격 및 추종시간은 잠재용량을 구하기 위하여 필요한 값으로서 교차로 형태에 따라 산정방법이 상이하며, 본 분석에서는 주도로 편도 1차로, 부도로 편도 1차로(1×1)의 교차로와 주도로 편도 2차로, 부도로 편도 1차로(2×1)의 교차로로 구분하여 분석하였다.

<양방향정지 교차로의 임계간격과 추종시간 >(단위 : sec)

구 분	임 계 간 격				추 종 시 간			
	주방향	부방향			주방향	부방향		
	좌회전	좌회전	직진	우회전	좌회전	좌회전	직진	우회전
1×1형태	4.2	4.6	4.5	3.7	2.5	3.0	2.7	2.8
2×1형태	4.9	5.2	5.4	4.4	2.5	3.0	2.7	2.8

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토해양부, P.466

④ 이동류의 잠재용량 산정

- 전 단계에서 정해진 방향별 교통량, 상충 교통류율, 임계간격, 추종시간 등을 이용하여 이동류의 잠재용량을 산정한다.

여기서, V_x : 이동류 x 의 잠재용량(vph)
 V_{xj} : 이동류 x 에 대한 상충교통류율
 C_x : 이동류 x 에 대한 임계간격
 T_x : 이동류 x 에 대한 추종시간

⑤ 저항계수 산정

- 저항계수란 비신호교차로에서 주도로상의 좌회전 대기차량이 대향 직진 대기에 의하여 발생하는 용량의 손실을 고려하기 위한 것이다.
- 용량과 저항계수의 관계는 다음과 같다.

여기서, K : 통행저항계수
 V : 수요에 따른 용량비 = ()

여기서, C_i : 이동류 i에 대한 잠재용량
 V_i : 이동류 i의 교통량

⑥ 차로배분 용량 산정

- 양방향정지 교차로 분석에 있어, 각각의 부도로 이동류는 독립적인 차로를 가지고 있는 것으로 가정되어 있다. 그러나 실제로는 하나의 차로에 두 가지 또는 세 가지 이동류가 차로를 배분하여 사용하고 있는 경우가 빈번하다. 따라서 이러한 상황에 대한 보정이 필요하며, 이러한 차로배분을 고려한 용량은 다음 식에 의하여 산정된다.

여기서,

- C_{cpl} : 배분된 차로의 용량(pcpl)
- V_{cpl} : 좌회전 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율(pcpl)
- V_{spl} : 직진 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율(pcpl)
- V_{wpl} : 우회전 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율(pcpl)
- C_{cpl}^L : 차로에 배분된 좌회선 용량(pcpl)
- C_{cpl}^S : 차로에 배분된 직진 이동 용량(pcpl)
- C_{cpl}^W : 차로에 배분된 우회전 이동 용량(pcpl)

⑦ 운영지체 산정

- 위에서 구한 각 이동류에 대한 교통류율과 용량 값을 가지고 각 이동류에 대한 운영지체값을 구한다.

$$T_x = \frac{V_x}{C_{cpl} - V_x} \left[\frac{C_{cpl} - V_x}{C_{cpl} - V_x} + \sqrt{\frac{C_{cpl} - V_x}{C_{cpl} - V_x} + \frac{V_x}{C_{cpl} - V_x}} \right]$$

여기서,

- T_x : 운영지체(sec/veh)
- V_x : 이동류 x에 대한 교통류율(vph)
- C_{cpl} : 이동류 x에 용량(vph)
- H : 분석시간 주기(h) ($H=0.25$ 는 분석시간이 15분을 의미함)

⑧ 서비스수준 판정

- 위에서 구한 운영 지체값에 의하여 다음 표를 이용하여 서비스수준이 결정된다.

<양방향정지 교차로의 서비스수준>

서비스수준	평균운영지체(sec/veh)
A	≤ 10
B	≤ 15
C	≤ 25
D	≤ 35
E	≤ 50
F	> 50

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토해양부, P.470

(2) 무통제 교차로

□ 「도로용량편람, 2013, 국토해양부」에서 제시한 무통제 교차로의 용량과 서비스수준은 네단계로 구분된다

① 방향별 교통량 입력

- 무통제 교차로 조사지점에 진입하는 각 방향별 교통량을 조사하여 입력한다.

② 교통량의 중차량 보정

- 각 방향별로 교통량을 조사하고, 전체 방향별 교통량 중 승용차 이외의 중차량에 대하여 승용차 환산계수를 적용하여 승용차 환산계수를 구한다. 여기서 승용차 이외의 중차량에 대한 승용차 환산계수는 일괄적으로 1.8을 적용한다.

③ 주도로의 교통량 비 산정

- 보정된 각 방향별 교통량을 이용하여, 대향방향과 합하고 가로별로 교통량 합을 비교하여 주도로 및 주도로 교통량비를 결정한다.

④ 서비스수준 판정

- 계산된 교차로 진입교통량을 통하여 서비스수준을 판정한다.

$$y = ax$$

여기서

$$y = \text{시간당 상충횟수(회/h)}$$

$$x = \text{교차로 총교통량(vph)}$$

<무통제 교차로 교통량-상충횟수 관계식 계수>

주도로 교통량비(%)	a(기울기)
< 60	0.1508
< 70	0.1487
≥ 70	0.1326

<무통제 교차로의 서비스 수준>

서비스수준	교차로 교통량(vph)			시간당 상충횟수 (회/h)
	주도로교통량 비율< 60%	주도로교통량 비율< 70%	주도로교통량 비율≥70%	
A	≤ 320	≤ 360	≤ 400	≤ 60
B	≤ 640	≤ 720	≤ 800	≤ 120
C	≤ 960	≤ 1,080	≤ 1,200	≤ 180
D	≤ 1,280	≤ 1,440	≤ 1,600	≤ 240
E	≤ 1,600	≤ 1,800	≤ 2,000	≤ 300
F	> 1,600	> 1,800	> 2,000	> 300

3) 분석결과

분석대상 교차로에 대한 서비스수준을 분석한 결과 서비스수준 “C~D”로 분석되었다.

<분석대상 교차로 서비스수준 분석결과>

■ 평일(18:00~19:00)

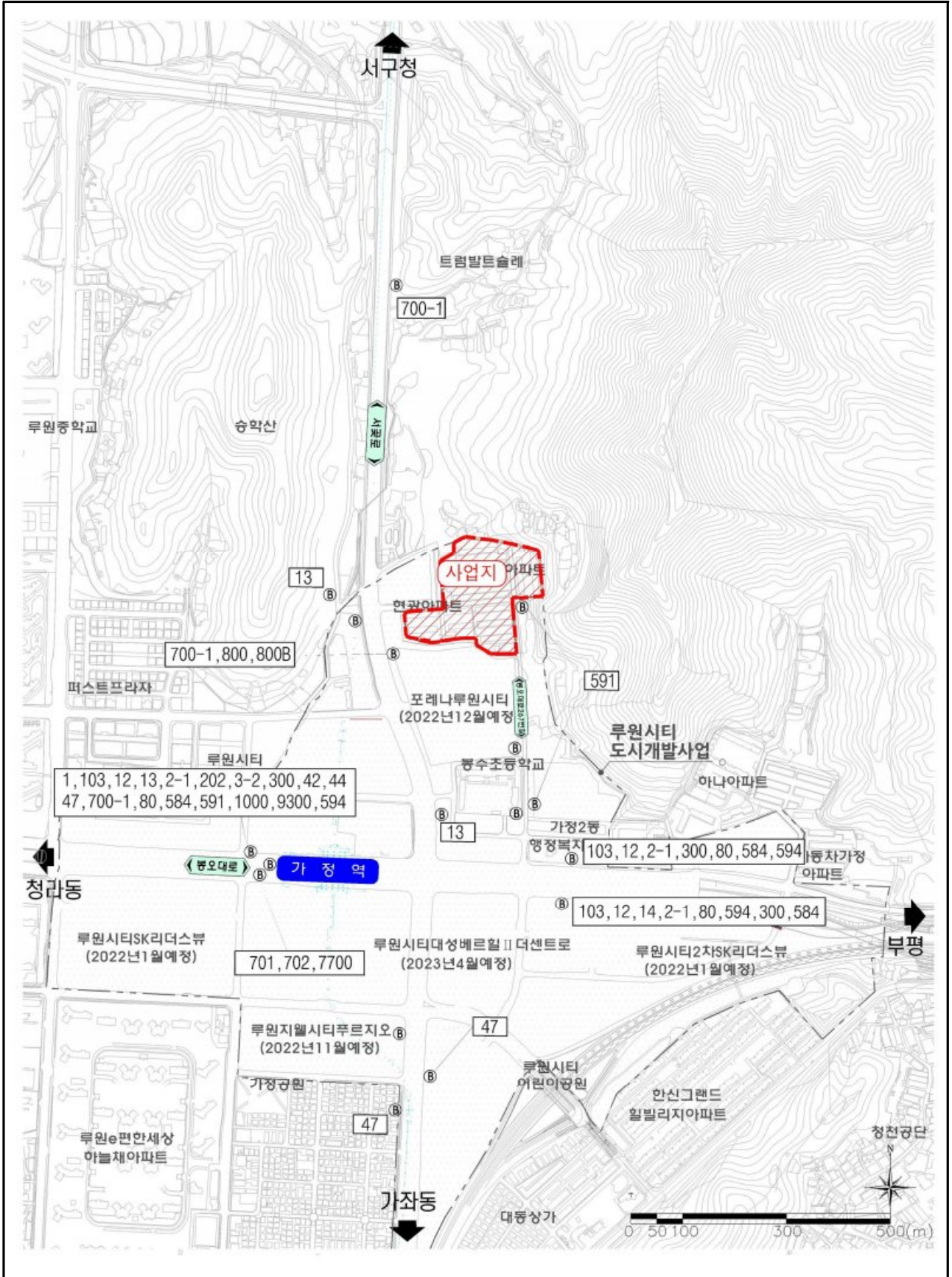
교 차 로 명	분석교통량(대/시)	평균지체도(초/대)	서비스수준(LOS)
1.현광아파트 앞 교차로	5,091	46.3	C
2.루원시티 교차로	8,605	59.3	D

2.3. 대중교통 현황

□ 사업지 주변에서 운행 중인 버스노선을 살펴보면 아래와 같으며, 대중교통 이용여건은 양호한 것으로 판단된다.

<사업지 주변 버스운행 현황>

노선번호	버스유형	기 점	종 점	평일배차(분)
13	간선버스	신흥교통	검암역	16~19
591	지선버스	원창동	검암역	20~25
701	지선버스	청라국제도시역	가정역	9~20
702	지선버스	청라국제도시역	가정역	9~20
7700	광역버스	로봇타워	가양역,우성아파트	10~15
700-1	간선버스	강화터미널	인천아시아드주경기장	34~38
800	좌석버스	강화터미널	문학경기장	25~40
800A	좌석버스	강화터미널	문학경기장	60
800B	좌석버스	강화터미널	문학경기장	60~70
1	간선버스	진웅종점	인천성모병원종점	14~19
103	간선버스	동춘동차고지	상정중학교	9~12
12	간선버스	항동7가버스차고지	금마초등학교	7~10
2-1	간선버스	청라디이스트	계양구청	18~23
202	간선버스	석남동차고지	인천공항	15~19
3-2	간선버스	무지개아파트	인천아시아드	15~19
300	간선버스	원창동	송정역	24~30
42	간선버스	청라BRT차고지입구	구월아시아드은빛호수	16~22
47	간선버스	석남동차고지	서창공원차고지	18~21
584	지선버스	원창동	계양역	15~18
594	지선버스	신영자동차	국제성모병원	26~31
1000	광역버스	경남아너스빌	서울역	25~35
80	간선버스	원창동	송내역,로데오거리	9~12
9300	광역버스	청라국제업무단지	강남역서초현대타워앞	40~60
M6628	광역버스	경남아너스빌	연세대학교앞	15~30



(대중교통 운행현황 지점도)

2.4. 토지이용현황 및 주변지역 개발계획

2.4.1 토지이용 현황

1) 지목별 토지이용현황

□ 본 사업지가 위치한 인천광역시의 지목별 토지이용 현황은 총면적 1,063.26km² 중 임야가 392.50km² (36.9%)로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 그다음으로 대지가 110.95km²(10.4%)를 차지하고 있다.

< 인천광역시 지목별 현황 >

구 분	전	답	임야	대지	공장용지	학교용지	도로	구거	공원	잡종지	기타	계
면적(km ²)	80.20	161.11	392.50	110.95	26.40	11.35	82.99	21.44	26.49	82.24	67.59	1,063.26
구성비(%)	7.5	15.2	36.9	10.4	2.5	1.1	7.8	2.0	2.5	7.7	6.4	100.0

자료 : 인천광역시 제60회 통계연보, 2020

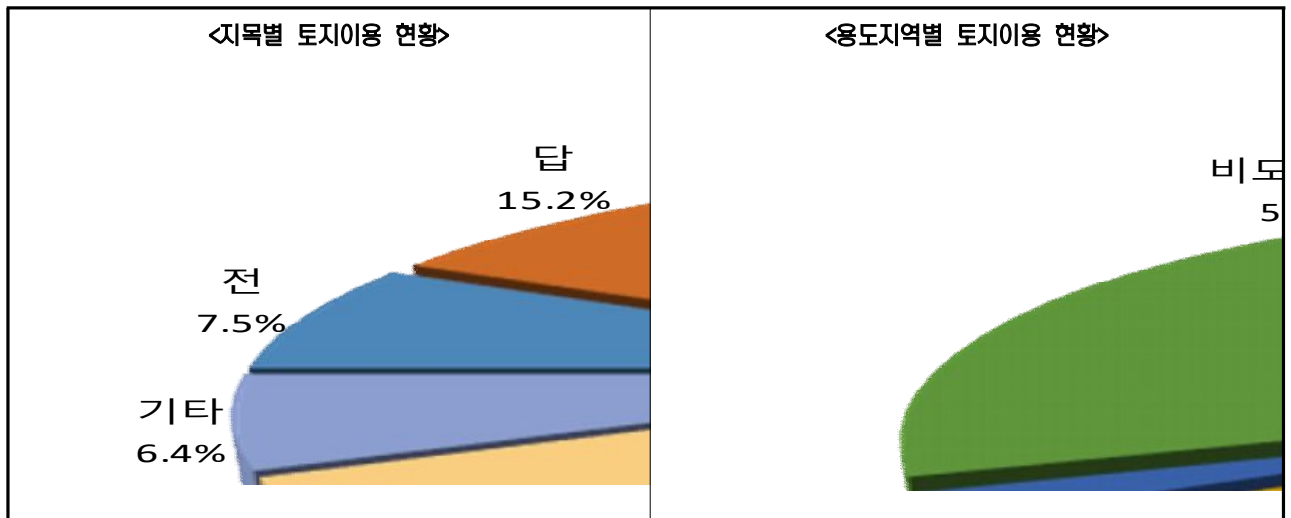
2) 용도지역별 토지이용현황

□ 인천광역시의 용도지역별 토지이용현황을 살펴보면 전체면적 1,104.54km² 중 비도시지역이 575.21km² (52.2%)로 가장 많은 면적을 차지하고 있고, 도시지역 중에서는 녹지지역이 294.32km²(26.6%)를 차지하고 있다.

<인천광역시 용도지역별 지정현황>

구 분	도시지역					비도시지역	계
	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정		
면적(km ²)	120.27	23.70	67.54	294.32	23.50	575.21	1,104.54
구성비(%)	10.9	2.1	6.1	26.6	2.1	52.2	100.0

자료 : 인천광역시 제60회 통계연보, 2020



<인천광역시 지목별 및 용도지역별 토지이용현황>

2.4.2 주변지역 관련계획

□ 본 사업지 주변 주요 개발계획을 살펴보면, 「인천 루원시티 도시개발사업」, 「루원시티 공동2BL 공동주택 신축공사」가 있으며, 구체적인 내용은 아래와 같다.

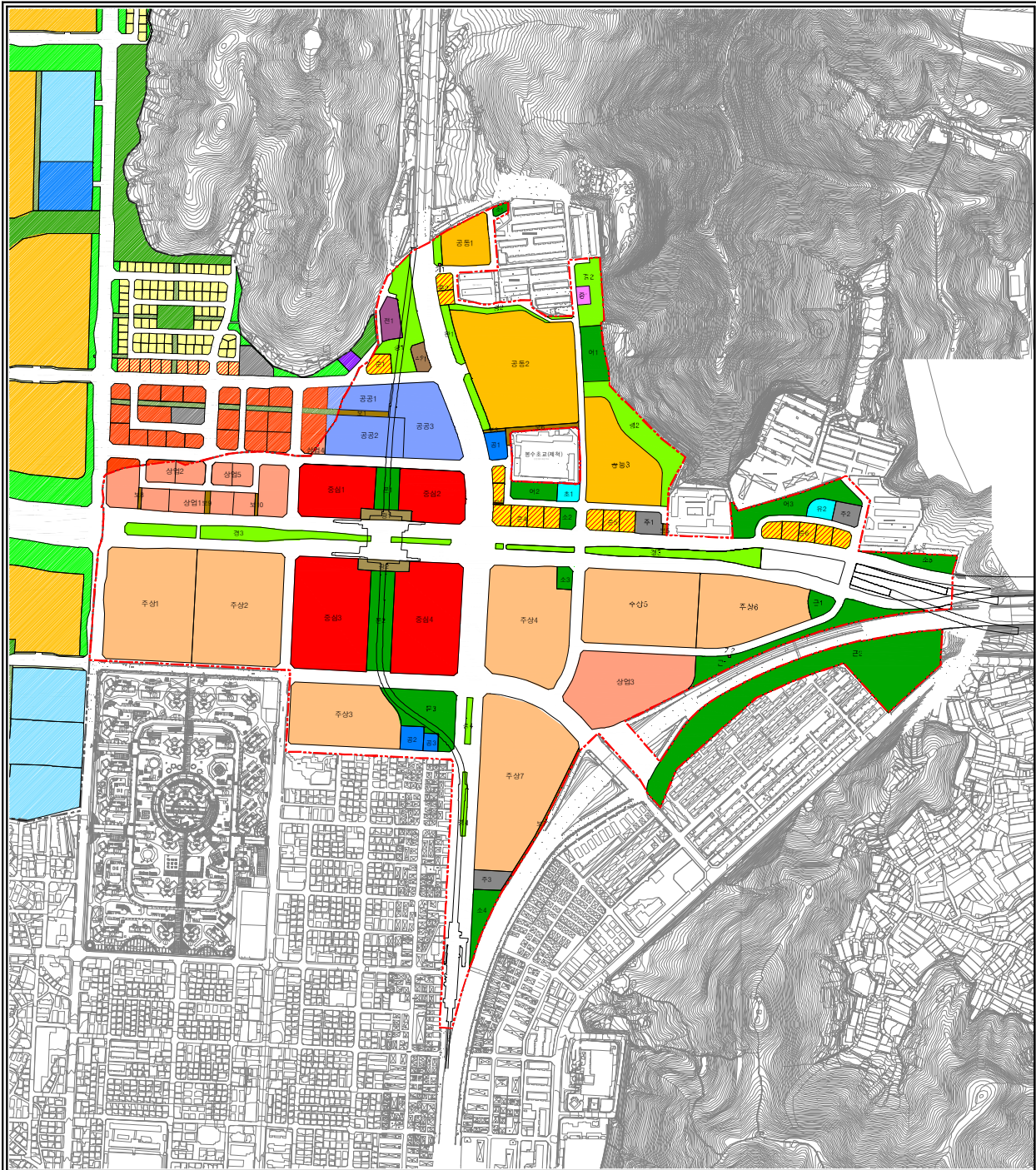
1) 인천루원시티 도시개발사업

< 토지이용계획 >

구분		㉔2차변경심의시(2019.11)		㉕변경신고시		증감 (㉕-㉔)	
		면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)		
합계		933,807	100.00%	906,349	100.00%	▼27,458	
주거 시설	소계	92,259	9.88%	89,314	9.6%	▼2,945	
	공동주택	73,333	7.85%	70,388	7.8%	▼2,945	
	준주거시설	18,926	2.03%	18,926	2.1%	-	
상업 · 업무 시설	소계	380,732	40.77%	382,642	41.0%	▲1,910	
	중심상업	80,550	8.63%	80,550	8.9%	-	
	일반상업	300,182	32.15%	302,092	33.3%	▲1,910	
	주상복합	221,650	23.74%	221,650	24.5%	-	
	상업업무	51,418	5.51%	51,250	5.7%	▼168	
	공공복합업무	27,114	2.90%	-	-	▼27,114	
	공공업무	-	-	29,192	3.2	▲29,192	
공공 시설	소계	458,591	49.11%	432,168	48.9%	▼26,423	
	도 로	288,023	30.84%	263,509	29.1%	▼24,514	
	보행자도로	6,487	0.69%	4,578	0.5%	▼1,910	
	공원 · 녹지	계	143,509	15.37%	143,509	15.4%	-
		근린공원	47,575	5.09%	47,575	5.2%	-
		어린이공원	11,067	1.19%	16,129	1.8%	▲5,062
		소공원	14,972	1.60%	9,881	1.1%	▼5,091
		문화공원	21,734	2.33%	21,734	2.4%	-
		경관녹지	44,007	4.71%	44,036	4.9%	▲29
	완충녹지	4,154	0.44%	4,154	0.5%	-	
	공급처리시설	2,740	0.29%	2,740	0.3%	-	
	주차장	6,230	0.67%	6,230	0.7%	-	
	교육 시설	계	3,086	0.33%	3,086	0.4%	-
		학교	1,389	0.15%	1,389	0.2%	-
		유치원	1,697	0.18%	1,697	0.2%	-
	광장	3,816	0.41%	3,816	0.4%	-	
공공청사	4,700	0.50%	4,700	0.5%	-		
기타 시설	계	2,225	0.24%	2,225	0.24%	-	
	종교용지	811	0.09%	811	0.1%	-	
	주유소	1,414	0.15%	1,414	0.2%	-	

자료 : 루원시티 도시개발사업 교통영향평가(변경신고), 2021.05, (주)유신

[토지이용계획도(변경신고)]



루원시티 도시개발사업

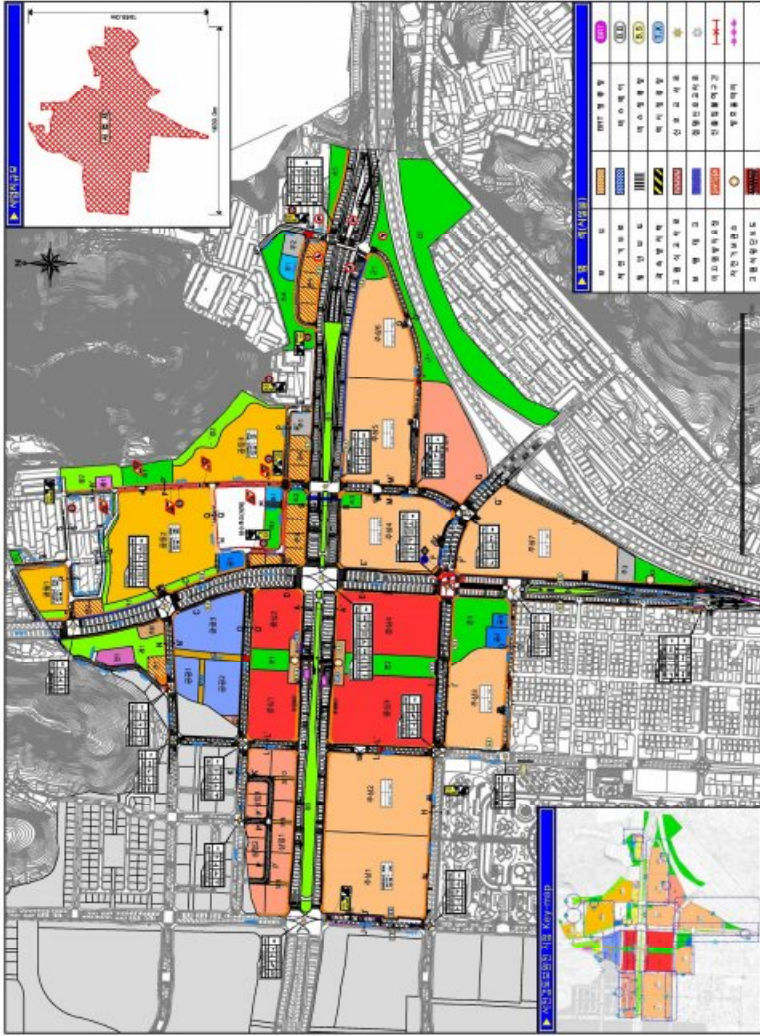
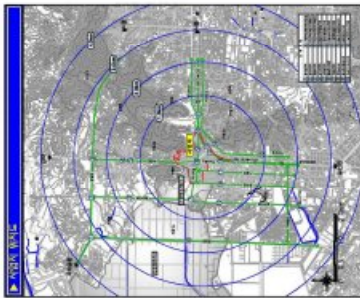
개발계획평면도(변경)

- | | | | | | |
|--|--------|--|--------|--|--------|
| | 일반주거용지 | | 관리공원 | | 유치원 |
| | 주거시설용지 | | 이민공원 | | 주차장 |
| | 수상토지 | | 소규모공원 | | 공공청사 |
| | 상업용지 | | 문화공원 | | 학교용지 |
| | 산업용지 | | 레크리이션지 | | 전기공급설비 |
| | 해상수산업지 | | 인공습지 | | 전기공급설비 |

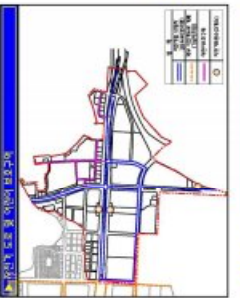
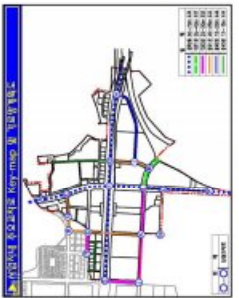
S = 1 : None

(토지이용계획<변경신고>)

중환자선도 (심이) 접근원화



구분	구분명	구분번호	구분면적 (㎡)	구분비율 (%)	구분비율 (제한율)	구분비율 (실시율)	구분비율 (잔여율)
건축	건축면적	1	1,234,567	100	100	100	0
	건축면적 (제한)	2	1,234,567	100	100	100	0
주차	주차면적	3	123,456	10	10	10	0
	주차면적 (제한)	4	123,456	10	10	10	0
녹지	녹지면적	5	234,567	20	20	20	0
	녹지면적 (제한)	6	234,567	20	20	20	0

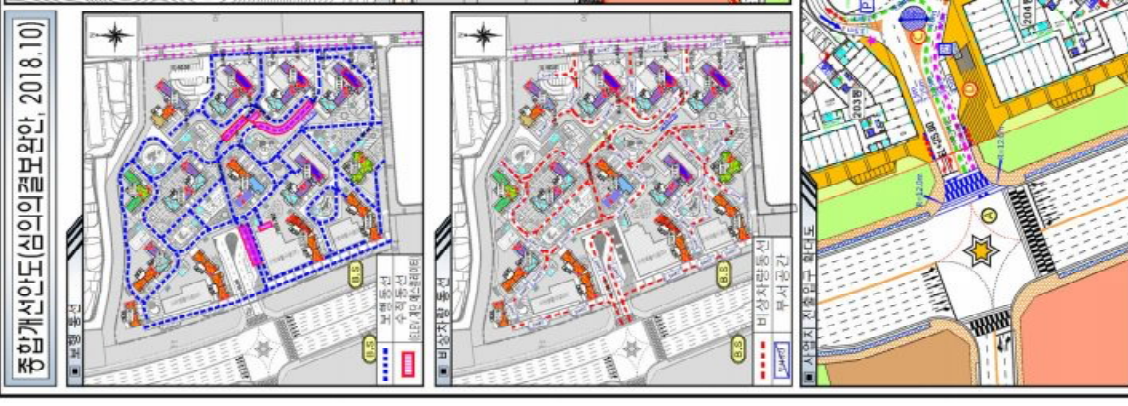
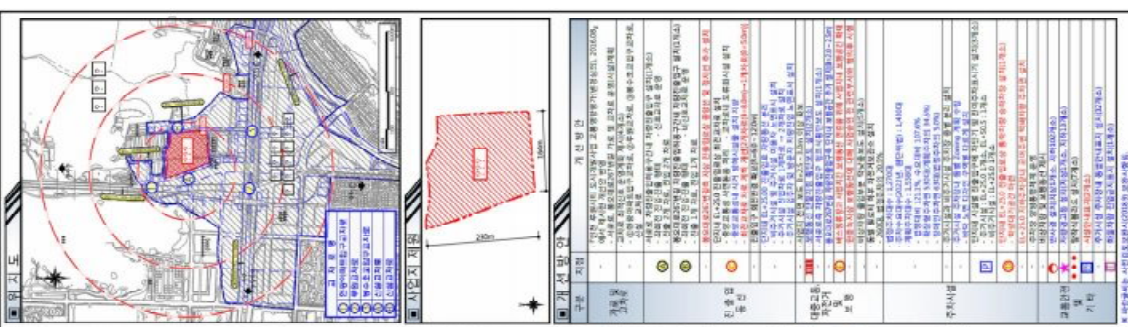


구분	구분명	구분번호	구분면적 (㎡)	구분비율 (%)	구분비율 (제한율)	구분비율 (실시율)	구분비율 (잔여율)
건축	건축면적	A	1,234,567	100	100	100	0
	건축면적 (제한)	B	1,234,567	100	100	100	0
	건축면적 (실시)	C	1,234,567	100	100	100	0
	건축면적 (잔여)	D	1,234,567	100	100	100	0
	건축면적 (총합)	E	1,234,567	100	100	100	0
주차	주차면적	F	123,456	10	10	10	0
	주차면적 (제한)	G	123,456	10	10	10	0
	주차면적 (실시)	H	123,456	10	10	10	0
	주차면적 (잔여)	I	123,456	10	10	10	0
	주차면적 (총합)	J	123,456	10	10	10	0
녹지	녹지면적	K	234,567	20	20	20	0
	녹지면적 (제한)	L	234,567	20	20	20	0
	녹지면적 (실시)	M	234,567	20	20	20	0
	녹지면적 (잔여)	N	234,567	20	20	20	0
	녹지면적 (총합)	O	234,567	20	20	20	0

2) 인천광역시 루원시티 공동2BL 개발계획

구 분		당초안(2018.08) [①]		사전검토보완안(2018.09), 심의의결보완안(2018.10) [②]			증 감 (②-①)	
일 반 개 요	사 업 명	인천광역시 루원시티 공동2BL 개발계획						
	사 업 지 위 치	인천광역시 서구 가정동 루원시티 공동2BL						
	사 업 시 행 자	시행자 : (주)제이에스파트너스개발 주소 : 서울특별시 강남구 압구정로18길 25(한국산업양행빌딩 7층) 전화 : (02) 2051-0150						
	설 계 기 관	설계사 : (주)희림종합건축사사무소 주소 : 서울특별시 강동구 상일로6길 39(상일동) 전화 : (02) 3410-8776 FAX : (02) 3410-9089						
	평 가 대 행 기 관	대행자 : 보광토탈이엔지(주) 주소 : 서울특별시 송파구 법원로 127, 15층 1517호(문정동, 대명벨리온 지식산업센터) 전화 : (02) 3443-4568 FAX : (02) 3443-4969						
	사 업 기 간	2018년 ~ 2021년						
	지 역 · 지 구	지구단위계획구역(도시개발구역), 준주거지역						
	용 도	공동주택(1,128세대), 근린생활시설, 판매시설						
건 축 개 요	대 지 면 적	41,802.00㎡		41,802.00㎡		-		
	건 축 면 적	11,820.7285㎡		11,820.7285㎡		-		
	건 축 연 면 적	202,434.4429㎡		203,237.8960㎡		▲803.4531		
	건 폐 율	28.28% (법정 30% 이하)		28.28% (법정 30% 이하)		-		
	용 적 륜	279.96% (법정 280% 이하)		279.96% (법정 280% 이하)		-		
	건 축 규 모	1,128세대, 지하4층 ~ 지상29층		1,128세대, 지하4층 ~ 지상29층		-		
주 차 계 획	법 정 주 차	1,270대		1,270대		-		
	주 차 수 요	1,430대(2022년, 원단위법)		1,430대(2022년, 원단위법)		-		
	계 획 주 차 규 모	1,546대(자주식 100%) - 법정대비 121.7% - 수요대비 108.1% - 확장형주차면 539대 (계획주차의 35.1%) - 장애인주차면 62대 (법정주차의 4.9%)		1,538대(자주식 100%) - 법정대비 121.1% - 수요대비 107.6% - 확장형주차면 530대 (계획주차의 34.5%) - 장애인주차면 63대 (법정주차의 5.0%)		▽8		
발 생 교 통 량	구 분(2022년) [대/시, 대/일]	승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
	주변가로 및 사업지 침투시	281	103	69	32	350	135	485
	1일 발생량	1,751	1,751	497	497	2,248	2,248	4,496
진출입구수		<ul style="list-style-type: none"> •서측 서곶로(30~42m, 6~11차로) 상 차량진출입구 1개소 •동측 봉오대로267번길(8m, 1차로) 상 차량진출입구 1개소 						

자료 : 루원시티 공동2BL 공동주택 신축공사 교통영향평가(심의의결보완서), 2018.10, 보광토탈이엔지(주)



구분	기호	주요 설명
기호	1	기호 설명
기호	2	기호 설명
기호	3	기호 설명
기호	4	기호 설명
기호	5	기호 설명
기호	6	기호 설명
기호	7	기호 설명
기호	8	기호 설명
기호	9	기호 설명
기호	10	기호 설명
기호	11	기호 설명
기호	12	기호 설명
기호	13	기호 설명
기호	14	기호 설명
기호	15	기호 설명
기호	16	기호 설명
기호	17	기호 설명
기호	18	기호 설명
기호	19	기호 설명
기호	20	기호 설명
기호	21	기호 설명
기호	22	기호 설명
기호	23	기호 설명
기호	24	기호 설명
기호	25	기호 설명
기호	26	기호 설명
기호	27	기호 설명
기호	28	기호 설명
기호	29	기호 설명
기호	30	기호 설명
기호	31	기호 설명
기호	32	기호 설명
기호	33	기호 설명
기호	34	기호 설명
기호	35	기호 설명
기호	36	기호 설명
기호	37	기호 설명
기호	38	기호 설명
기호	39	기호 설명
기호	40	기호 설명
기호	41	기호 설명
기호	42	기호 설명
기호	43	기호 설명
기호	44	기호 설명
기호	45	기호 설명
기호	46	기호 설명
기호	47	기호 설명
기호	48	기호 설명
기호	49	기호 설명
기호	50	기호 설명
기호	51	기호 설명
기호	52	기호 설명
기호	53	기호 설명
기호	54	기호 설명
기호	55	기호 설명
기호	56	기호 설명
기호	57	기호 설명
기호	58	기호 설명
기호	59	기호 설명
기호	60	기호 설명
기호	61	기호 설명
기호	62	기호 설명
기호	63	기호 설명
기호	64	기호 설명
기호	65	기호 설명
기호	66	기호 설명
기호	67	기호 설명
기호	68	기호 설명
기호	69	기호 설명
기호	70	기호 설명
기호	71	기호 설명
기호	72	기호 설명
기호	73	기호 설명
기호	74	기호 설명
기호	75	기호 설명
기호	76	기호 설명
기호	77	기호 설명
기호	78	기호 설명
기호	79	기호 설명
기호	80	기호 설명
기호	81	기호 설명
기호	82	기호 설명
기호	83	기호 설명
기호	84	기호 설명
기호	85	기호 설명
기호	86	기호 설명
기호	87	기호 설명
기호	88	기호 설명
기호	89	기호 설명
기호	90	기호 설명
기호	91	기호 설명
기호	92	기호 설명
기호	93	기호 설명
기호	94	기호 설명
기호	95	기호 설명
기호	96	기호 설명
기호	97	기호 설명
기호	98	기호 설명
기호	99	기호 설명
기호	100	기호 설명

사 일 명: 수원시 권선구 권선2동 신원로 28-1번지(약식) 공공주택 신축공사
 도 민 명: 권선2동 주민위원회
 사 일 기 간: 2018년 ~ 2021년
 수 립 단 행 자: 보령토미엔지(주)
 2018. 10



2.4.3 교통관련 공공계획

1) 인천광역시 도시교통 종합계획 (인천광역시, 2018.11)

(1) 광역교통체계

□ 목 표 : 서해안권 개발을 위한 초광역 연계 교통망 확충

□ 기본방향

- 도시내 균형발전 및 교통혼잡 완화를 위한 합리적인 Network 구축
- 도시광역화에 따라 교통권역과의 효율적 연계를 위한 도로망 확충
- 경제수도 및 국제도시의 위상에 걸맞는 철도중심의 녹색교통체계 구축
- 광역 및 도시철도망 확충과 연계체계 구축으로 대중교통 분담율 확대

① 광역철도망 개선방안

<도시철도망 계획>

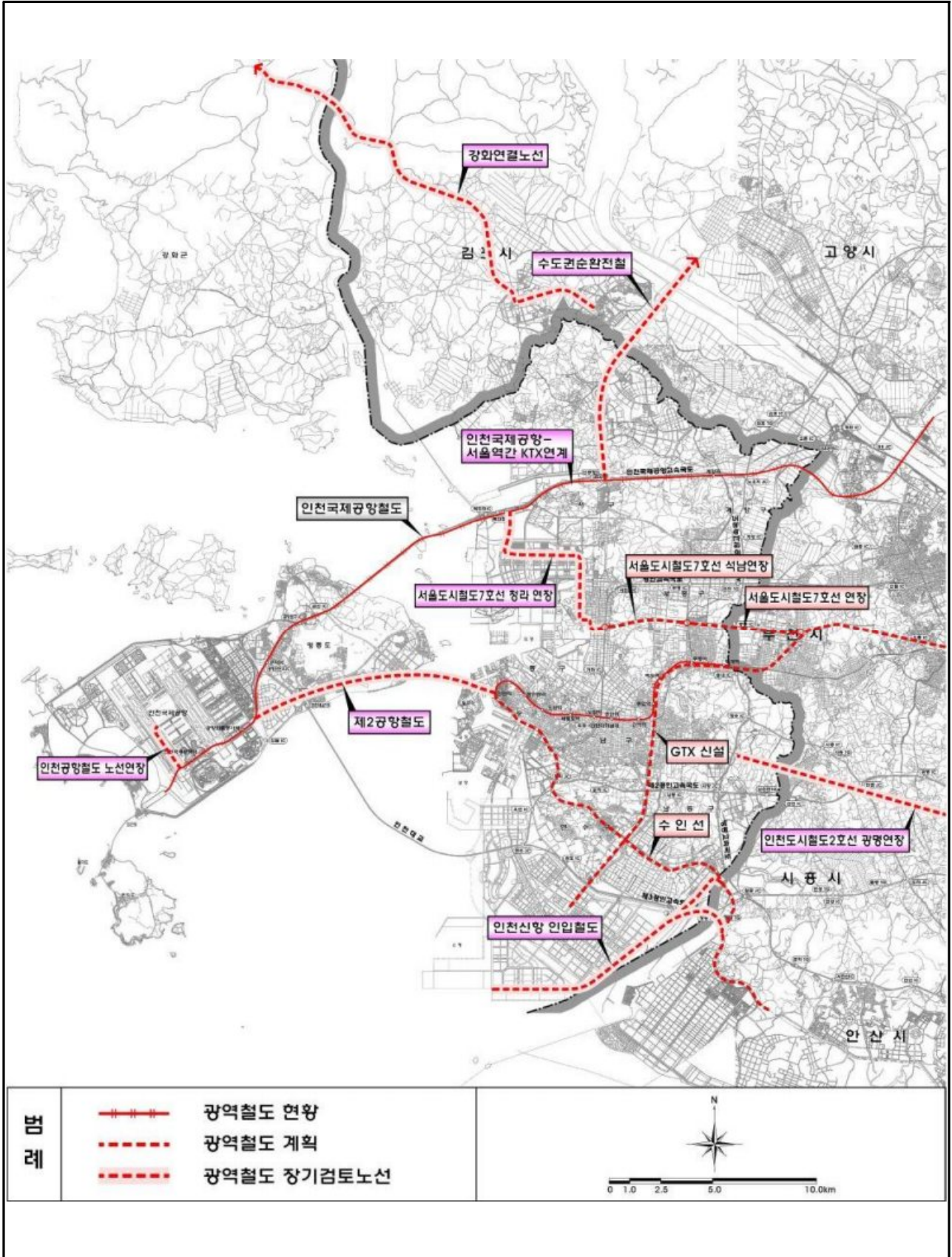
노선명	구 간	연장 (km)1)	정거장수 (인천구간)	환승노선 (인천구간)	완공 년도	비 고2)
수인선 복선전철3)	인천역~수원역	17.2 (52.8)	11	2	2015	-
서울도시철도7호선 연장	운수역~부평구청역	2.37 (10.2)	3	1	2012	운영중
수도권 광역급행철도(GTX)	송도역~청량리	16.0 (48.7)	-	-	2019	-
인천국제공항~서울역간 KTX연계 운행	신경의선~공항철도 연결선	(2.88)	1	1	2014	추가
서울도시철도7호선 석남 연장	부평구청역~서구 석남동	3.94	2	1	2018	추가
제2공항철도	인천역~인천공항	14.1	-	-	장기	-
인천신항 인입철도	인천신항~수인선	13.1	-	-	장기	-
수도권순환철도	인천도시철도2호선 ~교양	-	-	-	장기	-
인천도시철도2호선 광명 연장	인천대공원역~광명역	-	-	-	장기	추가
강화연결노선	검단~김포~강화	-	-	-	장기	추가
서울도시철도7호선 청라 연장	서울도시철도7호선 석남연장~청라역	-	-	-	장기	추가
인천공항철도 연장	제2여객터미널 연결	-	-	-	장기	추가

주 : 1) 연장은 인천광역시 구간이며, ()는 전체 연장임

2) 기계화인 『인천광역시 교통정비중기계획(2007~2016), 2007, 인천광역시』에서 제시된 광역철도망을 기준으로 추가계획된 노선임

3) 수인선 복선전철은 2012년 6월 30일에 1단계 송도~오이도 구간(13.1km)이 개통되어 운영중임

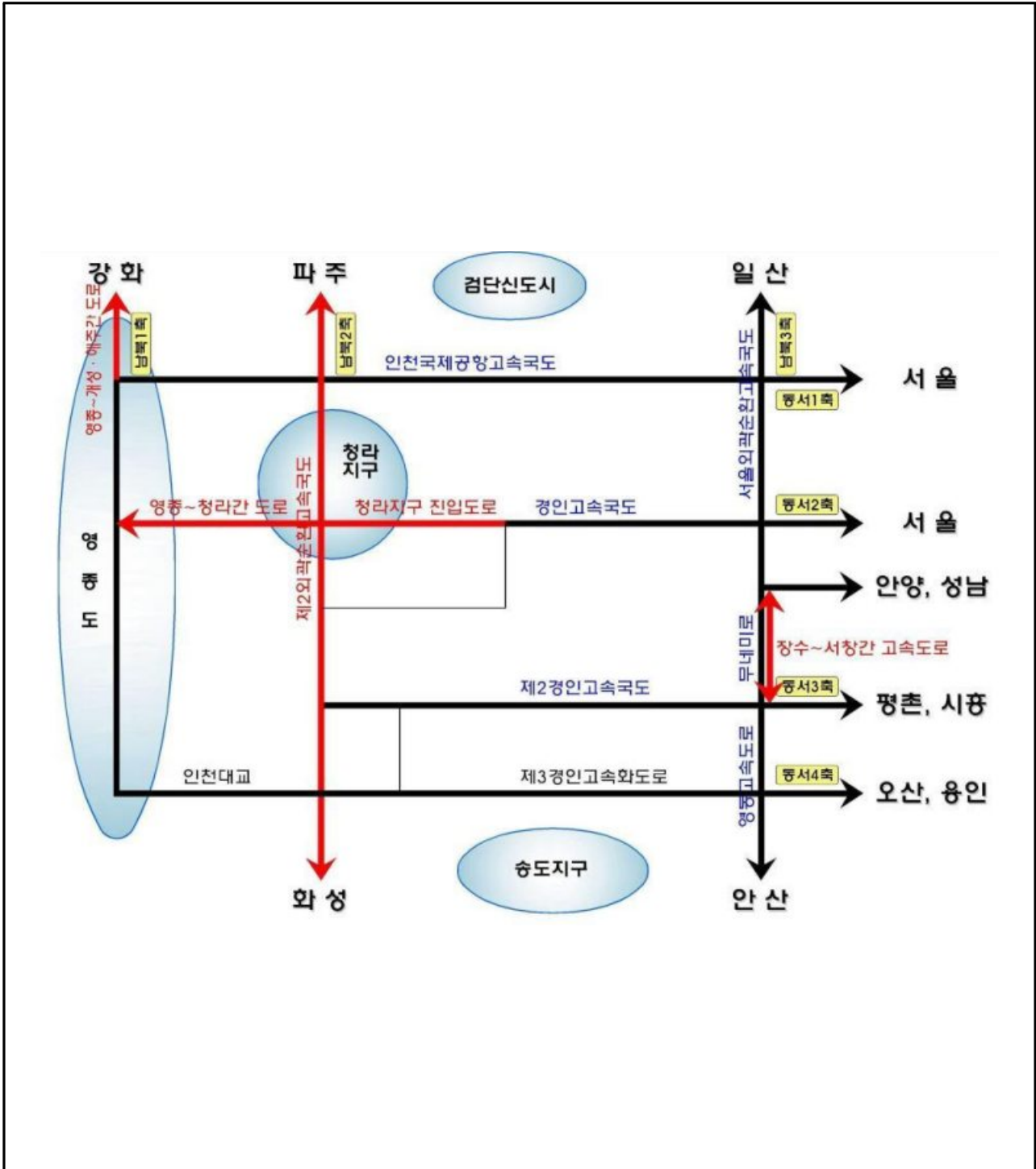
자료 : 『인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경(2007~2016), 2013.1, p.225, 인천광역시』



(광역철도망 계획)

② 광역간선도로 개선방안

- 광역간선도로축 구축은 남북축 2개, 동서축 4개에 인천~충청간 도로(장기검토 노선)를 더하고 남북축으로 재구성하여 「3×4 격자·순환 광역간선도로망 체계」로 계획한다.



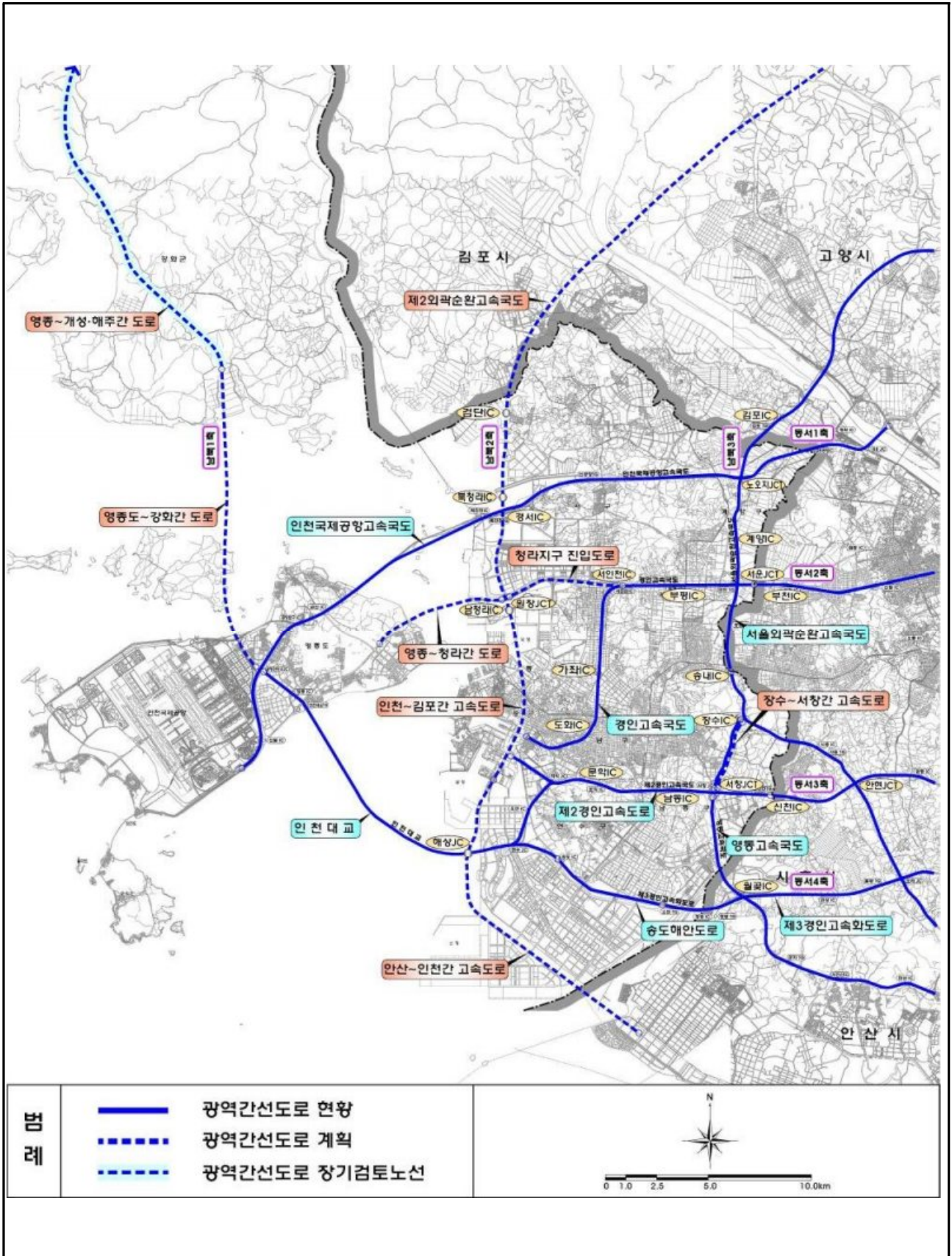
(광역간선도로축 구축계획 노선도)

□ 인천광역시 및 주변도시의 세력권 확대와 검단신도시, 경제자유구역 등 대규모 개발계획에 의한 수요 증가에 대비할 수 있는 광역간선도로망을 계획한다.

<광역간선도로축 구축계획>

구 분		도 로 명	노 선	연장1) (km)	차로수	시행 시기	추진단계	비 고 2)	
남 북 축	1	계획	영종~강화간 연결도로	영종도~강화	14.80	4	2017년	타당성검토	-
		계획	강화~개성간 도로	강화~개성	43.4*	4	장기	계획	추가
		계획	강화~해주간 도로	강화~해주	16.7*	4	장기	계획	추가
	2	계획	제2외곽순환고속국도	인천~김포	19.6	4~6	2017년	실시설계	-
				인천~안산	22.3*	4~6	2018년	실시계획	-
	3	현황	서울외곽순환고속국도	김포시계~시흥시계	12.51	8	완료	-	-
		계획	장수~서창간 고속국도	장수JCT~서창JCT	4.0	4	2017년	기본설계	-
		현황	영동고속국도	서창JCT~시흥시계	3.76	8	완료	-	-
	동 서 축	1	현황	인천국제공항고속국도	인천국제공항 ~김포공항IC	31.87	6~8	완료	-
경인고속국도					서인천IC~서운JCT	6.30	6	완료	-
2		계획	청라지구진입도로	가정IC~청라지구	7.49	4	2014년	공사중	-
		계획	영종~청라간 도로3)	영종지구~청라지구	7.05	6	-	타당성검토	-
3		현황	제2경인고속국도	축항대로~시흥시계	12.58	6~8	완료	-	-
4		현황	인천대교	영종도~송도지구	21.27	6	완료	-	-
		현황	송도해안도로	인천대교~고잔동	5.92	6	완료	-	-
		현황	제3경인고속화도로	고잔동~목감IC	1.12	4~6	완료	-	-

주 : 1) 연장은 인천광역시 구간이며, *에 해당되는 노선은 전체 연장임
 2) 기계획인 『인천광역시 교통정비중기계획(2007~2016), 2007, 인천광역시』에서 제시된 광역
 간선도로망을 기준으로 추가계획된 노선임
 3) 영종~청라간 도로는 관련계획을 반영한 것으로서 추진시기는 국토해양부와 별도 협의 후 결정
 자료 : 『인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경(2007~2016), 2013.1, p.223, 인천광역시』



(광역간선도로 구축계획 종합)

2) 도시내 교통체계

① 도시철도 개선방안

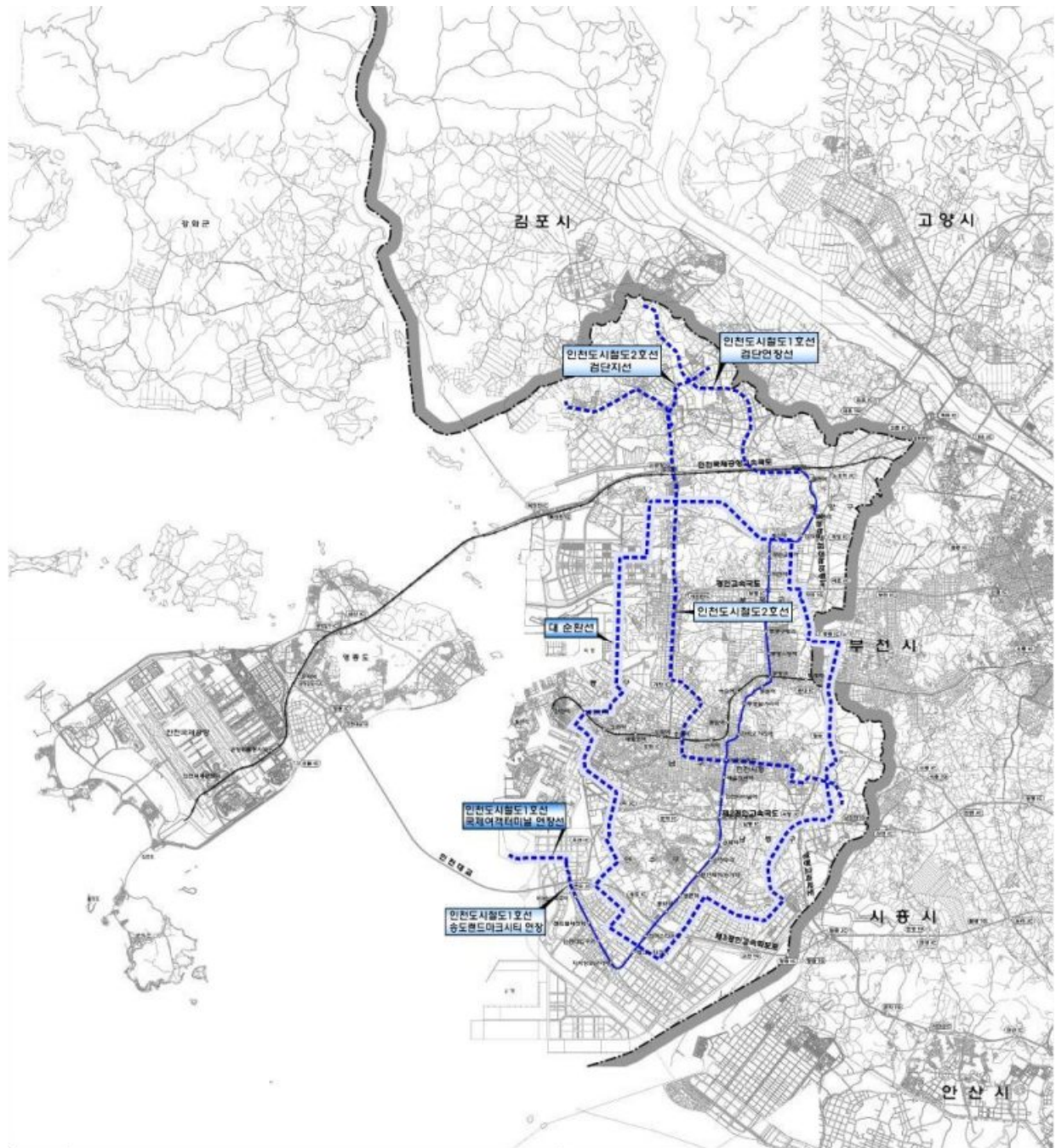
- 장기검토노선인 인천도시철도2호선 청라지선에 대한 검토가 이루어지고 있으나 구체적인 노선계획이 수립되지 않은 단계여서 본 계획에는 포함하지 않았다.





<도시철도망 계획>

구분	노 선 명	연장(km)	정거장수 (개소)	환승노선수 (개)	차량시스템	개략사업비 (억원)	비 고1)
계획 노선	인천도시철도2호선	29.2	27	4	경전철	21,644	-
	인천도시철도1호선 검단연장선	10.90	5	1	중량전철	11,702	-
	인천도시철도1호선 송도랜드마크시티 연장	0.82	1	-	중량전철	1,299	-
	인천도시철도2호선 검단지선	3.12	2	1	경전철	2,254	추가
장기 검토 노선	대순환선	60.1	37	10	-	38,706	추가
	송도-주안노선	15.4	6	4	-	6,262	변경 (신교통 시스템)
	인천도시철도1호선 국제여객터미널 연장선	-	-	-	-	-	추가
	인천도시철도3호선	-	-	-	-	-	삭제

주 : 1)기계획인 『인천광역시 교통정비중기계획(2007~2016), 2007, 인천광역시』에서 제시된 도시철도망을 기준으로 추가 계획된 노선임

자료 : 「인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경(2007~2016), 2013.1, p.260, 인천광역시」



범 례	 도시철도 현황	 
	 도시철도 계획	
	 도시철도 장기검토노선	

(도시철도망 계획)

② 도시내 도로 개선방안

□ 축별 69개 구간(238.96km)으로 구성된 네트워크 중 개설되지 않은 21개 구간(57.32km)과 확장이 필요한 10개 구간(20.73km)는 본 계획기간(2016년)내에 완전하게 구축하기에는 무리가 있어 중장기적인 목표로 사업을 추진한다.

<축별 구성 도로 (동서축)>

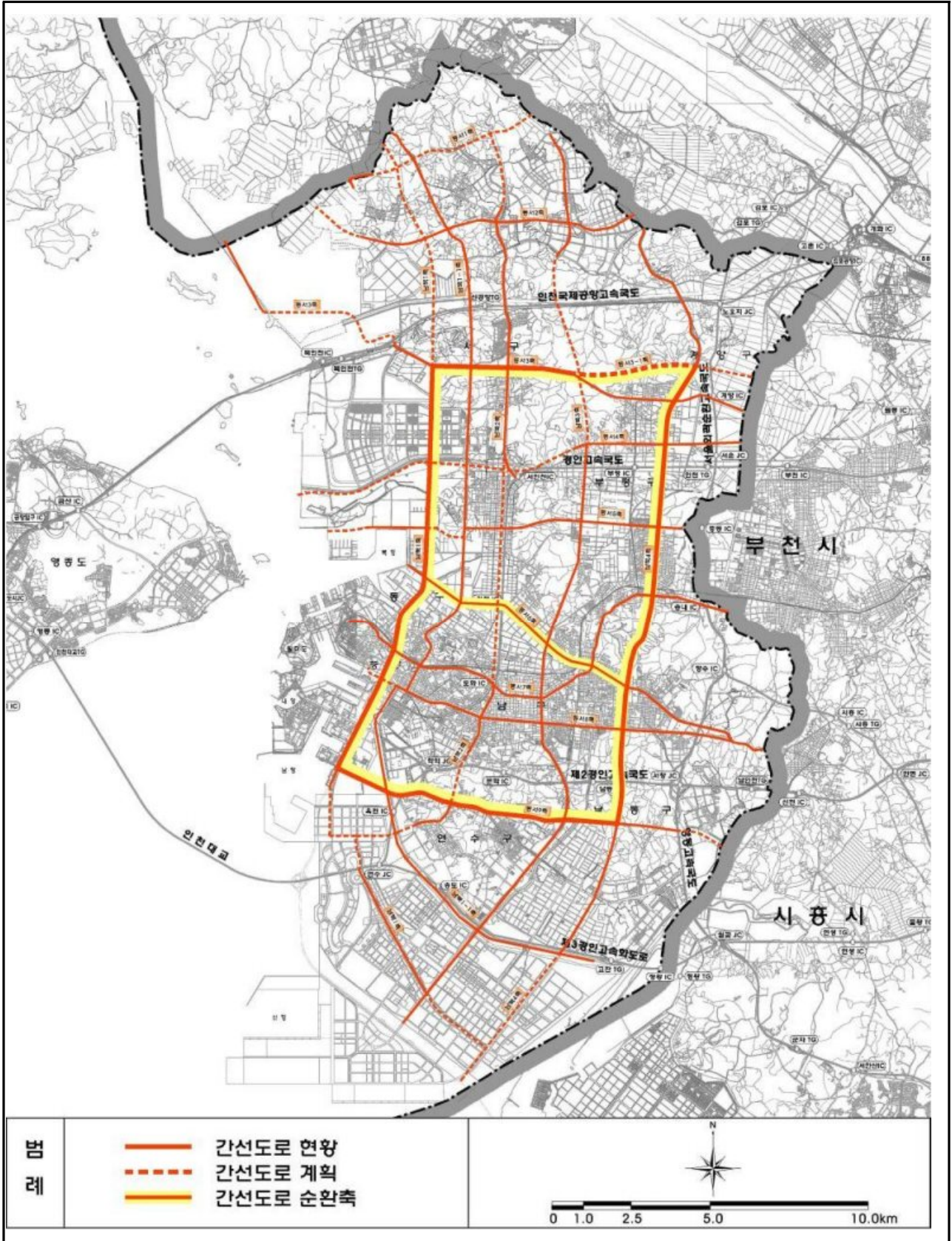
축명	번호	도로명	기점	종점	연장(km)	폭원(m)		비고	
						현황	계획		
동서1축	A	1	금곡~김포시계간	김포시계	서구~김포신도시간	0.88	-	40	신설
		2	금곡~김포시계간	서구~김포신도시간	검단신도시 경계	1.55	-	40	신설
		3	검단신도시 내부도로	검단신도시 경계	김포시계	3.17	-	40	신설
동서2축	B	1	검단산업단지 내부도로	검단산업단지	검단산업단지	1.74	-	40	신설
		2	원당대로 (검단산업단지~ 검단우회도로)	검단산업지구	봉수대로	2.90	20	40	확장
		3	원당대로	봉수대로	김포시계	6.20	40	40	현황
동서3축	D	1	거점도~김포	김포시계	거점도	3.00	8	20	확장
		2	인천터미널 외곽도로	거점도	청라지구 북측	4.98	-	20~30	신설
		3	경명대로	청라지구 북측	연희사거리	2.25	40	40	현황
		4	경명대로	연희사거리	계양IC	8.22	40	40	현황
		5	경명대로	계양IC	부천시계	0.77	20	40	확장
동서3-1축	E	1	경명대로~부천	경명대로	부천시계	6.45	-	20	신설
동서4축	F	1	청라지구 진입도로 측도	청라지구 내부	루원시티 동측	7.40	-	32	신설
		2	인천~부천(2공구)	루원시티 동측	효성2동	1.30	-	50	신설
		3	봉오대로	효성2동	부천시계	4.97	50~70	50~70	현황
동서5축	G	1	북항배후도로	북항	광3-3	1.30	-	35	신설
		2	북항배후도로	광3-3	중봉대로	1.80	35	35	현황
		3	유류고~봉수대로간	중봉대로	봉수대로	0.89	-	35	신설
		4	길주로	봉수대로	부천시계	6.90	35	35	현황
동서6축	H	1	백범로	중봉대로	장수사거리	10.91	35	35	현황
		2	수인로	장수사거리	치아고개삼거리	1.14	35	35	현황
동서7축	I	2	경인로	제물포우체국앞	부천시계	11.30	35	35	현황
		J	1	참외전로	제물랑로(송월사거리)	동인천역	1.20	25	25
	J	2	참외전로	동인천역	경인로 (제물포우체국앞)	2.10	30~35	30~35	현황
동서8축	K	1	능안삼거리~ 인천여상간	인중로(인천여상)	능안삼거리	1.18	-	40	신설
		2	인주대로	능안삼거리	한나루로(용일사거리)	2.70	30	40	확장
		3	인주대로	한나루로(용일사거리)	수인로 (치아고개삼거리)	8.00	40	40	현황
		4	수인로	치아고개삼거리	시흥시계	1.10	40	40	현황
동서9축	L	1	야적장길	서해대로	아암대로(옹암사거리)	1.70	40	40	현황
		2	비류대로	아암대로(옹암사거리)	소래로(주적골삼거리)	9.10	40	40	현황
		3	방산~하중	소래로	시흥시계	2.00	-	40	신설
합계			10개축, 31개 구간			119.1	-	-	-

자료 : 「인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경(2007~2016), 2013.1, p.255, 인천광역시」

<축별 구성 도로 (남북축)>

축명	번호	도로명	기점	종점	연장 (km)	폭원(m)		비고	
						현황	계획		
남북1축	M	1	중봉대로	송현오거리	경명대로(경서삼거리)	8.20	50	50	현황
		2	원당대로~경명대로간	경명대로(경서삼거리)	원당대로	4.10	-	30	신설
		3	서구~드림로간	원당대로	금곡~김포시계간	2.40	-	30	신설
		4	서구~김포신도시간	금곡~김포시계간	김포시계	1.20	-	30	신설
	N	1	서해대로	남향	축항대로(서해사거리)	2.30	100	100	현황
		2	서해대로	축항대로(서해사거리)	수인사거리	1.70	50	50	현황
		3	삼익아파트~동국제강 (확장)	수인사거리	유동삼거리	1.00	28	50	확장
		4	삼익아파트~동국제강 (신설)	유동삼거리	송현오거리	1.50	-	50	신설
남북1-1축	P	1	석정로	인주대로(남부역삼거리)	송림시장삼거리	1.07	30~40	30~40	현황
		2	새천년로	송림시장삼거리	재능대학삼거리	1.00	30	30	현황
		3	송림로	재능대학삼거리	송림삼거리	0.30	40	40	현황
		4	봉수대로	송림삼거리	경명대로(경서사거리)	8.20	40	40	현황
		5	봉수대로	경명대로(경서사거리)	한들삼거리	2.80	15	35	확장
		6	봉수대로	한들삼거리	대림통상앞	3.40	30	30	현황
		7	봉수대로	대림통상앞	김포시계	2.10	18	30	확장
	Q	1	아암대로	능안삼거리	제2경인(시종점부)	1.70	40	40	현황
		2	아암대로	제2경인(시종점부)	인천대교	5.40	40	40	현황
		3	아암대로	인천대교	제3경인요금소	5.90	30	30	현황
남북2축	R	2	서곶로	경인고속국도(서인천IC)	가정지하차도 북측	0.55	35	35	현황
		3	서곶로	가정지하차도 북측	청라지구~서곶로간	1.65	35	50	확장
		4	서곶로	청라지구~서곶로간	드림로(특정사거리)	5.20	35	35	현황
		5	서곶로	드림로(특정사거리)	원당대로(완정삼거리)	2.30	40	40	현황
		6	검단신도시 내부도로	원당대로(완정삼거리)	광3-24	1.50	-	40	신설
		1	아암대로~능허대로간	아암대로	능허대로	0.56	30	6	신설
	T	2	한나루로	능허대로	비류대로(송도역삼거리)	1.50	30	30	현황
		3	학익지구~송도역	비류대로(송도역삼거리)	매소홀로(학산사거리)	1.58	-	30	신설
		4	한나루로	매소홀로(학산사거리)	경인고속국도(도화IC)	2.20	30	30	현황
		1	마장로~열우물사거리	경원대로(열우물사거리)	산곡소방파출소앞	3.20	-	30	신설
남북3축	U	2	마장로	산곡소방파출소앞	봉오대로	2.20	30	30	현황
		3	봉오대로~드림로	봉오대로	드림로	6.20	-	30	신설
		4	고산후로 (검단신도시 내부)	드림로	원당지구 북측	2.10	20	20	현황
		5	고산후로 (검단신도시 내부)	원당지구 북측	검단로	1.80	8~20	20	확장
		1	경원대로	아암대로(외암도사거리)	매소홀로 (문학경기장사거리)	6.20	50	50	현황
	2	경원대로	매소홀로 (문학경기장사거리)	열우물로(열우물사거리)	4.50	35	35	현황	
	남북4축	W	1	호구포로	아암대로	청능대로	1.70	35	35
2			호구포로	청능대로	백범로(간석사거리)	7.30	35	35	현황
X		1	장제로	백범로(간석사거리)	경명대로(임학사거리)	9.10	35	35	현황
		2	장제로	경명대로(임학사거리)	굴현역	2.90	25	35	확장
		3	장제로	굴현역	김포시계	1.91	25	35	확장
합계	5개축, 38개 구간				119.86	-	-	-	

자료 : 「인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경(2007~2016), 2013.1, p.256, 인천광역시」



(인천광역시 도시내 간선도로축 종합)

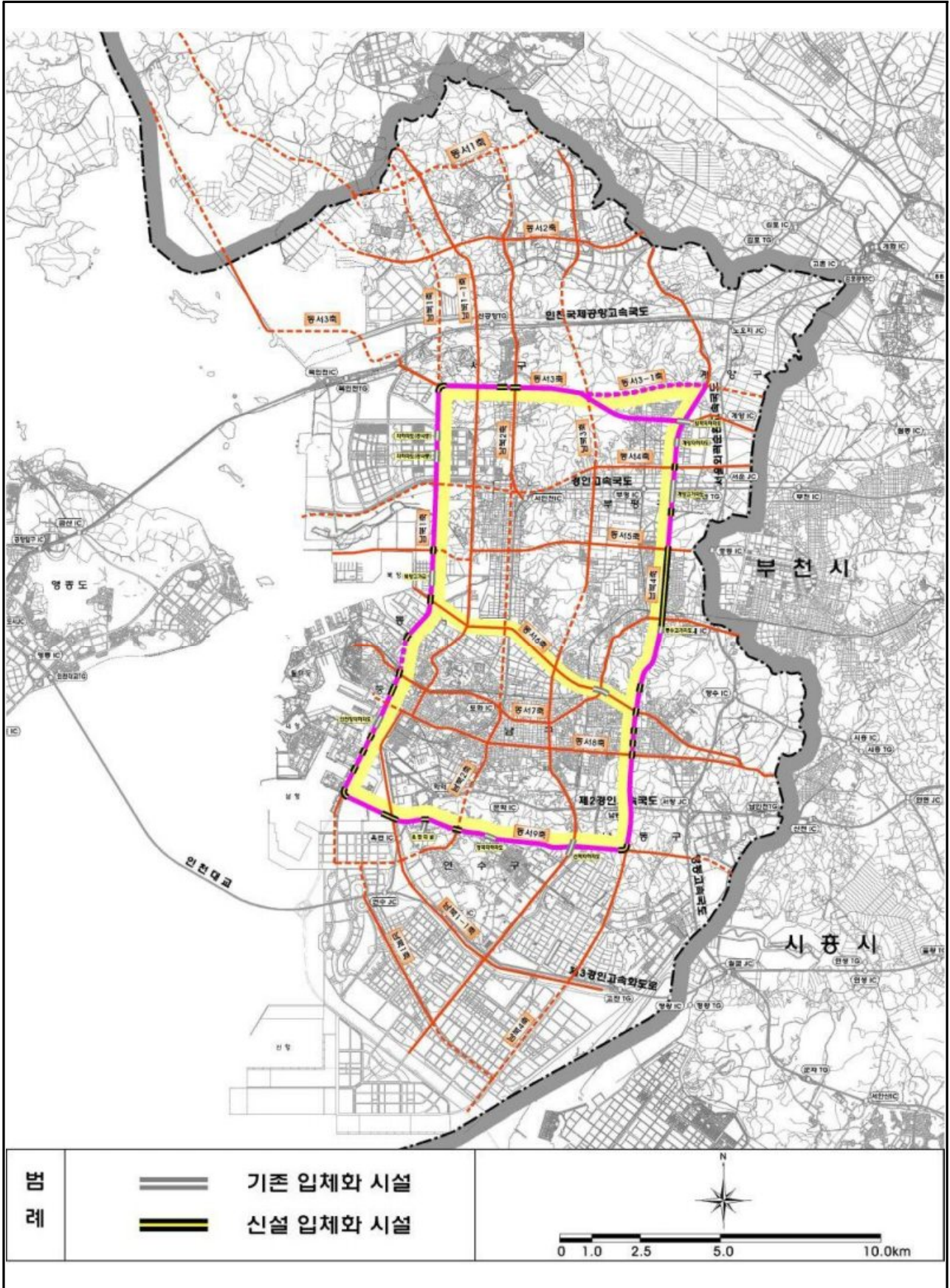
③ 도시 간선순환도로망 구상

- 도시 간선순환도로 형태는 도시 전체적으로는 격자형 도로망으로 구축하되, 도시외부는 도심 통과교통량의 감소를 위해 순환이 가능하도록 하고 도시내부에는 격자형 도로망으로 하여, 격자·순환형태를 함께 갖춘 혼합형 도로망을 구축하는 것으로 설정하였다.
- 고속국도와의 기능 중복도를 감안 적정간격을 유지하고 현재 운영 중이거나 계획 중인 고속국도망과의 연계를 강화하여 "日"형태의 순환망을 구축하였으며, 주요 교차로의 입체화를 통해 간선순환도로로서의 기능을 제고한다.

<도시간선순환도로 계획>

구 분	도 로 명	구 간		연 장 (km)	현황		계획		비 고
		시 점	종 점		폭원	차로수	폭원	차로수	
동 측 (남북4축)	장제로	박촌역	임학사거리	1.1	25m	4	35m	6	계획
	장제로, 호구포로	임학사거리	큰방죽사거리	13.8	35m	6	35m	6	현황
서 측 (남북1축)	중봉대로	경서삼거리	염전삼거리	7.4	50m	10	50m	10	현황
	중봉대로	염전삼거리	송현사거리	0.8	50m	8	50m	8	현황
	계획도로 (기계획)	송현사거리	유동삼거리	1.5	-	-	50m	8	계획
	서해대로	유동삼거리	수인사거리	1.0	30m	4	50m	8	계획
	서해대로	수인사거리	야적장길	4.0	50m	10	50m	8	계획
남 측 (동서9축)	야적장길	서해대로	옹암사거리	1.7	40m	8	40m	8	현황
	비류대로	옹암사거리	큰방죽사거리	7.3	40m	8	40m	8	현황
북 측 (동서3축, 동서3-1축)	경명대로	경서삼거리	동서2-1축	4.4	40m	8	40m	8	현황
	계획도로 (본과업계획)	경명대로	부천시계	5.8	-	-	25m	4	계획
동서6축	백범로	인천교편프장 입구	간석사거리	7.5	35m	6	35m	6	현황

자료 : 「인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경(2007~2016), 2013.1, p.258, 인천광역시」



(도시간선순환도로 계획)

④ 신교통시스템 도입

□ 송도지구

- 단계별 개발에 따른 단계별 노선 연장 건설 용이
- 국제도시와 저탄소 녹색교통도시 이미지 개발에 적합

□ 청라지구

- 청라역(공항철도), 서울도시철도7호선 및 인천도시철도2호선과 연계 환승을 통한 효율적인 대중교통망을 확보한다.

□ 영종지구

- 도시이미지와 부합되는 미래 지향적, 친환경적 대중교통시스템 구축을 통한 이용편의를 증대한다.
- 관광노선에 적합하며, 주변 환경 경관 훼손 최소화

<경제자유구역내 신교통시스템 사업개요>

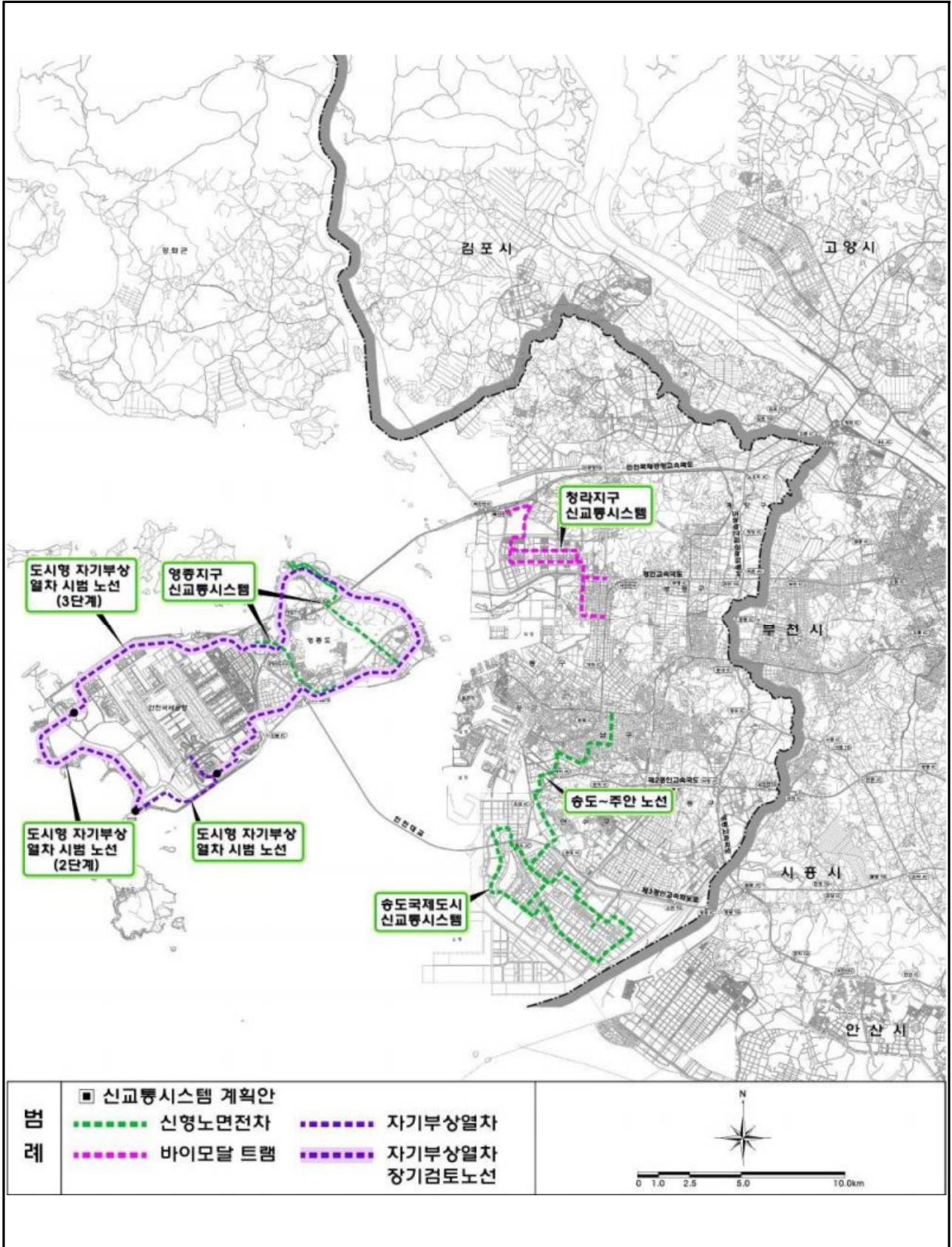
구 분	사 업 구 간	연 장 (km)	신교통시스템	시행주체	목표 년도
송도지구	◦ 인천타워~컨벤션센터~글로벌캠퍼스	1차:7.4 전체:23.5	신형노면전차 (무가선 트램)	인천광역시	장기
	◦ 송도~주안노선(센트럴파크역~주안역)	15.4	신형노면전차 (무가선 트램)	민간투자자	
청라지구	◦ 1단계(청라역~가정오거리)	13.3	바이모달 트램	청라지구 개발사업자	2013년
	◦ 2단계(청라~석남동)	3.4			장기
영종지구	◦ 공항신도시~영종하늘도시 환승센터 : 4.9km ◦ 미단시티~영종하늘도시 : 9.5km	14.4	신형노면전차 (무가선 트램)	영종지구 개발사업자	장기

자료 : 「인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경(2007~2016), 2013.1, p.262, 인천광역시」

<자기부상열차 사업개요>

구 분	사 업 구 간	연 장(km)	시행주체	목표년도
1단계 (시범사업)	◦ 공항 교통센터~국제업무지구-1~용유역	6.3	도시형 자기부상열차 실용화 사업단	2012년
2단계	◦ 용유역~국제업무지역 IBC-2	9.7	-	-
3단계	◦ 국제업무지역 IBC-2~국제업무지역 IBC-1	37.4	-	-

자료 : 「인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경(2007~2016), 2013.1, p.262, 인천광역시」



(신교통시스템 계획)

③ 교통시설의 개선

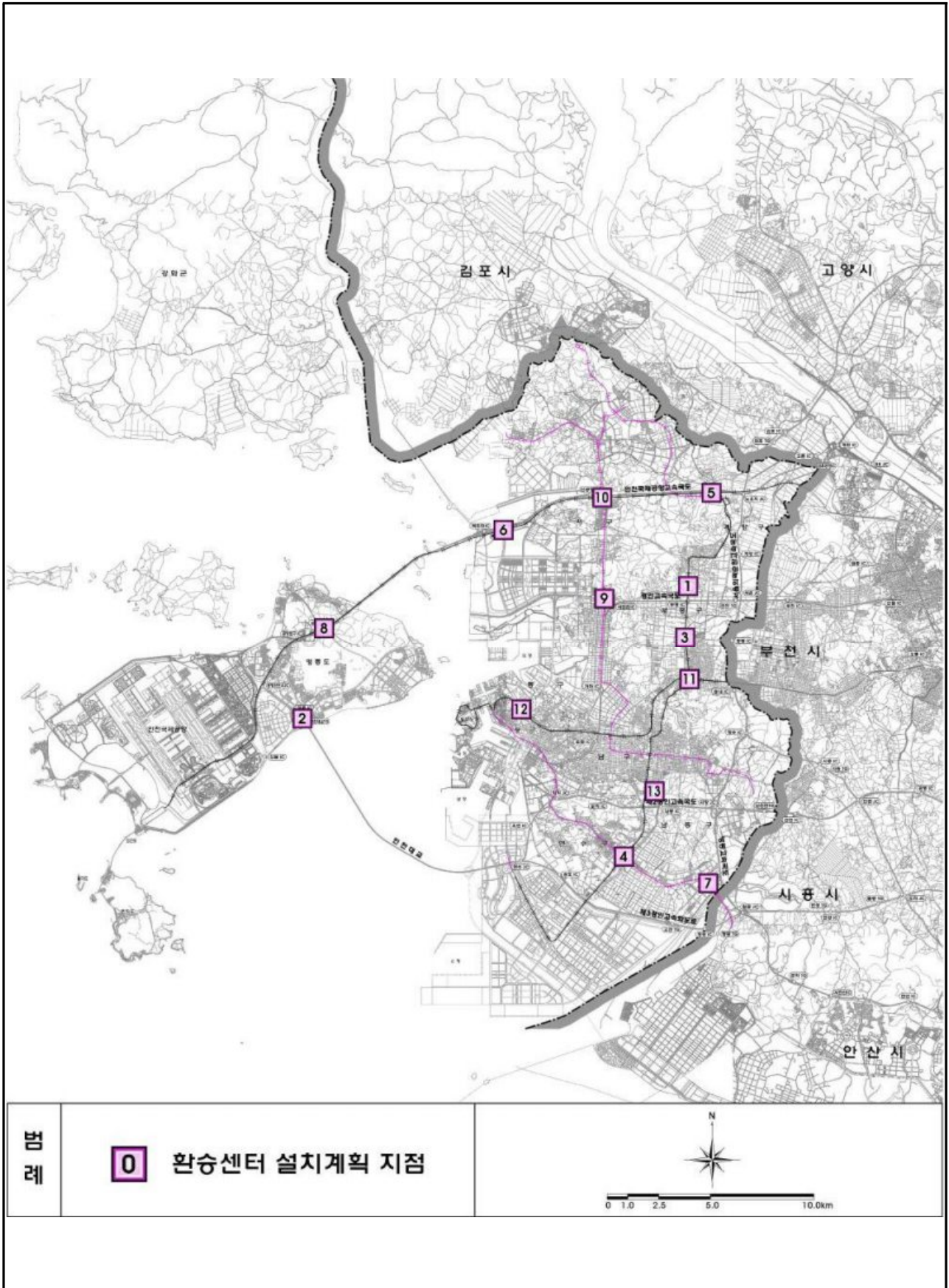
□ 복합환승센터

- 각종 교통수단간 연계·환승을 위한 철도역, 터미널, 주차장 등 환승시설 조성
- 편의시설, 상업시설, 업무시설, 주거시설 등 지원시설 구비
- 환승시설과 환승지원시설이 상호연계성을 갖고 한 단지내 집단적으로 입지

<환승센터 설치계획>

구 분		국가통합교통체계 효율화법상 유형구분	환승시설 형태별 구분	시행 시기	비 고
①	작전역	주차장형 환승센터	건물식환승시설	2012	-
②	인천대교 영업소	대중교통 연계수송형 환승센터	노변환승시설	2012	-
③	부평구청역	주차장형 환승센터	노외환승시설	2013	-
④	원인재역(승구역)	주차장형 환승센터	노외환승시설	2013	-
⑤	계양역	주차장형 환승센터	노외환승시설	2013	주차장 확대
⑥	청라역	주차장형 환승센터	노외환승시설	2013	-
⑦	소래역	대중교통 연계수송형 환승센터	노외환승시설	2013	-
⑧	영종역(금산IC)	대중교통 연계수송형 환승센터	노변환승시설	2013	노외(주차장) 환승시설 추진(장기)
⑨	루원시티	대중교통 연계수송형 환승센터	노변환승시설	2014	복합환승센터 추진(장기)
⑩	검암역	대중교통 연계수송형 환승센터	노외환승시설	2015	-
⑪	부평역	대중교통 연계수송형 환승센터	노외환승시설	2016	-
⑫	동인천역	대중교통 연계수송형 환승센터	노외환승시설	2016	-
⑬	인천종합터미널	대중교통 연계수송형 환승센터	노외환승시설	2016	버스터미널 이전시 기능 변경

자료 : 「인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경(2007~2016), 2013.1, p.289, 인천광역시」



(환승센터 설치계획)

□ 제2외곽순환고속도로와 연계시설 개선

- 인천 ~김포간 고속도로

^ 위 치 : 인천시 중구 신흥동~김포시 양촌

^ 사업기간 : 2007 ~2017

^ 사업연장 : 28.57km(인천 19.6km, 김포 8.97km)

^ 사업규모 : 23.4 ~30.6m

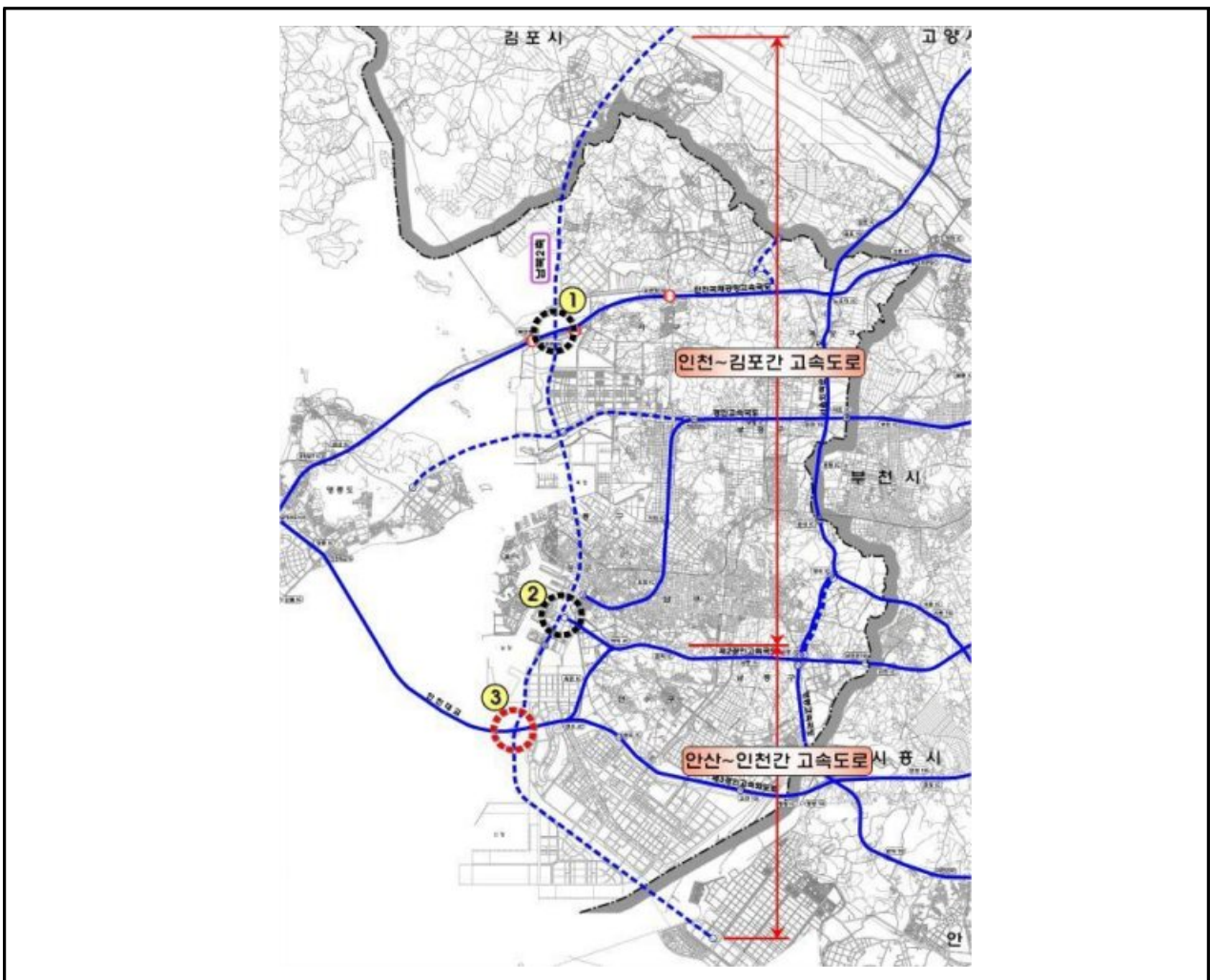
- 안산 ~인천간 고속도로

^ 위 치 : 경기도 안산시 성곡동 ~ 인천시 중구 신흥동

^ 사업기간 : 미정

^ 사업연장 : 22.30km

^ 사업규모 : 왕복 4 ~6차로



(제2외곽순환도로 연계시설 계획방안)

④ 대중교통체계의 개선

□ 목 표 : 시민 본위의 친환경 대중교통 구현

□ 기본방향

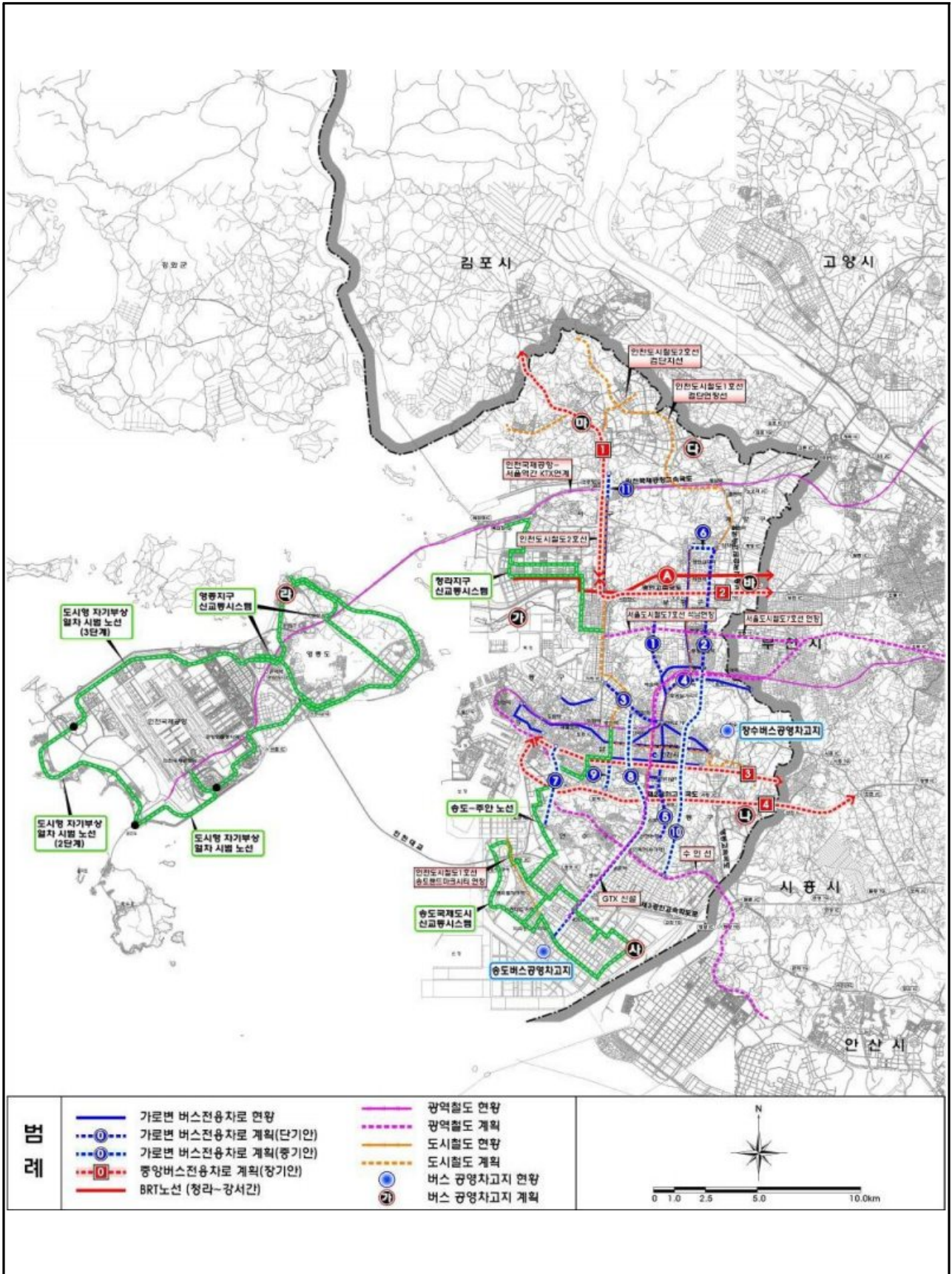
- 편리하게 이용하는 대중교통 노선체계 구축
- 안전하고 쾌적한 서비스 제공 및 인프라 구축
- 대중교통 이용활성화를 위한 우선처리시스템 확충 및 수요관리
- 대중교통 경영합리화 및 재정지원 적정성 확보
- 택시 서비스 및 인프라 개선

□ 개선방안

<개선방안 총괄>

기 본 방 향	개 선 방 안
편리하게 이용하는 대중교통 노선체계 구축	<ul style="list-style-type: none"> · 시내버스 노선체계 개편 · 시내 교통소외지역 운행 지원 · 도서지역 운행지원 · 저상버스 도입 확대 · 굴절버스(대용량 고급버스) 도입
안전하고 쾌적한 서비스 제공 및 인프라 구축	<ul style="list-style-type: none"> · 공영차고지 조성사업 · 시내버스 경영 및 서비스 평가 · 버스정류장 승강장 설치 · 교통카드이용자료 분석을 위한 DB시스템 구축 · 버스 전자문자판(LED) 운행정보 제공 서비스 · 택시의 다양화(소형택시, 전기택시, 친환경택시 등) · 수상교통 개발
대중교통 환승체계 구축	<ul style="list-style-type: none"> · 경인선 및 수인선역 복합환승체계 구축 · 환승정류장 건설
대중교통 이용활성화를 위한 우선처리시스템 확충 및 수요관리	<ul style="list-style-type: none"> · 중앙버스전용차로 도입 검토 · 가로버스전용차로 정비 및 확충 · 간선급행버스체계(BRT) 도입
대중교통 경영합리화 및 재정지원 적정성 확보	<ul style="list-style-type: none"> · 시내버스 준공영제 재정지원 · 시내버스 유가보조금 재정지원 · 택시 유가보조금 지급 · 택시카드사용 장려금 등 지원
택시 서비스 및 인프라 개선	<ul style="list-style-type: none"> · 택시 승차대 정비 및 유지보수 · 택시 영상기록장치 설치 지원 · 택시 운송질서 확립 · 택시업체 경영 및 서비스 평가 · 콜택시 운영 개선 · 택시공급 조절

자료 : 「인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경(2007~2016), 2013.1, p.308, 인천광역시」



(대중교통체계 개선방안 종합도)

<공영차고지 조성 계획>

구 분		사업위치	사업기간	사업규모
서북권역	㉓	서구 원창동 북향배우지 일원	2008~2012년	· 주차대수 : 115대
남동권역	㉔	남동구 서창2택지내 차고1부지	2007~2012년	· 주차대수 : 125대
계양권역	㉕	계양구 오류동 162-2번지 일원	2009~2012년	· 주차대수 : 193대
영종 하늘도시	㉖	중구 영종 하늘도시	2013~2014년	· 주차대수 : 80대
서북권역(검단)	㉗	서구 검단신도시 일원	2013~2014년	· 주차대수 : 250대
계양권역(서운동)	㉘	계양구 서운동 114번지 일원	2013~2015년	· 주차대수 : 170대
송도국제도시	㉙	송도11지구내	2013~2015년	· 주차대수 : 200대

자료 : 「인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경(2007~2016), 2013.1, p.309, 인천광역시」

<가로변 및 중앙 버스전용차로 확충계획>

구 분		가로명	사 업 구 간	연장(km)	
가로변버스 전용차로	단기안	①	마장로	청천사거리~부평사거리	4.3
		②	장제로	박촌역~부평농협로터리	6.0
		③	백범로	가좌사거리~간석오거리	3.4
		④	경인로	동소정사거리~부평사거리	2.4
		⑤	남동대로	남동서사거리~벗말사거리	3.5
	중기안	⑥	경명대로	계산삼거리~임학지하차도앞	1.0
		⑦	독배로	용현사거리~능허대공원교차로	4.1
		⑧	경원대로	십정사거리~송도그린스퀘어앞사거리	11.8
		⑨	미추홀대로	신기사거리~문학사거리	1.4
		⑩	호구포로	간석사거리~논현주공아파트	4.9
		⑪	서곶로	검암사거리~백석초교삼거리	1.4
중앙버스전용차 로	장기안	①	서곶로~지방도355호선	가정오거리~한강신도시	11.6
		②	경인고속도로	가정오거리~화곡사거리	7.4
		③	제2경인고속도로	수인선남부역~제2경인	11.8
		④	인주로~국도42호선	수인선 용현역~광명역	14.3

자료 : 「인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경(2007~2016), 2013.1, p.309, 인천광역시」

<청라~강서간 BRT사업 계획>

구 간	연장(km)	완공년도
① 청라지구~부천~서울 화곡, 신방화역	23.1km	2013년

자료 : 「인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경(2007~2016), 2013.1, p.309, 인천광역시」

<광역철도개선방안>

구 분	노선명	구 간	연장(km)1)	완공년도
중기개선방안 (~2016년)	수인선 복선전철2)	인천역~수원역	17.2(52.8)	2015
	서울도시철도7호선 연장	부평구 삼산근린공원~부평구청역	2.37	2012
장기개선방안 (2016년 이후)	수도권 광역급행철도(GTX)	송도역~청량리	16.0(48.7)	2019
	서울도시철도7호선 석남 연장	부평구청역~서구 석남동	3.94	2018

주 : 1) ()는 전체 연장임

2) 수인선 복선전철은 2012년 6월 30일에 1단계 송도~오이도 구간(13.1km)이 개통되어 운영중임

자료 : 「인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경(2007~2016), 2013.1, p.309, 인천광역시」

<도시철도사업 계획>

구 분	개선방안	구 간	연장(km)	완공년도
중기개선방안 (2011~2016년)	인천도시철도2호선	오류동~인천대공원	29.2	2016
장기개선방안 (2016년이후)	인천도시철도1호선 송도랜드마크시티 연장	국제업무지구역 ~ 송도랜드마크시티	0.82	2018
	인천도시철도1호선 검단 연장선	계양역~검단신도시	10.9	2017
	인천도시철도2호선 검단 지선	완정사거리 ~인천도시철도1호선 검단연장선	3.12	2017

자료 : 「인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경(2007~2016), 2013.1, p.309, 인천광역시」

제3장 사업지 및 주변지역의 장래 교통수요

3.1. 접근방법

- 장래 도시권 전체의 교통수요를 예측하는 목적은 과거의 추세와 연계된 성장패턴을 예측하고 교통개선정책에 이를 반영하는 것이다. 나아가 국지적으로 시행되는 사업이 미치는 영향을 검토하고, 사업시행시에 추가로 발생하는 교통수요와 비교를 통하여 사업의 타당성과 개선사항을 검증하는 것이다.
- 따라서 교통수요의 예측은 합리적인 방법으로 수행되어야 하며, 통행자의 특성과 도시활동지표, 사업지 주변지역의 특성이 충분히 고려되는 종합적인 예측이 요구된다.
- 일반적으로 교통성검토에서의 교통수요예측은 분석대상 사업에 대한 분석목표연도를 기준으로 사업을 시행하지 않았을 경우와 사업을 시행하였을 경우에 대하여 사업지 및 그 주변지역 일대의 교통측면의 영향을 분석하는 일련과정이다.
- 사업미시행시 교통수요예측은 본 교통영향평가 대상 사업이 시행여부와 상관없이 사업지 주변의 개발사업 및 도시 성장 등의 자연 증가될 교통수요를 고려하여 사업지 주변가로 및 교차로 교통수요를 예측하는 것이다.
- 장래 사업미시행시의 교통수요를 예측하는 목적은 과거의 추세와 관련하여 장래 성장패턴을 예측하고, 이를 교통개선대책에 반영하며 나아가 국지적으로 시행되는 사업에 미칠 영향을 검토하고 사업시행시에 추가로 발생하는 교통수요와의 비교를 통하여 사업의 타당성과 교통환경 악화의 저감방안을 강구하는 것이다.
- 자연증가에 의한 교통수요는 통행횟수의 증대 및 소득수준의 향상에 따른 개인 교통수단 선호 등에 의해 장래 지속적인 증가가 예상되며, 이러한 교통수요 증대는 주변 지역의 인구, 토지이용, 고용자수 등 제반 요인을 검토하여 장래 지표를 설정한 후 장래 예측교통량을 주변가로에 전환하여 예측하여야 한다.
- 본 교통성 검토는 상위계획인 「인천광역시 도시교통 종합계획(2017~2036)」, 2018.11, 인천광역시에서 제시하고 있는 도시성장지표 및 교통지표 등을 근간으로 하여, 2022년 현재 조사된 교통량을 기준으로 장래 사업지 주변 가로 및 교차로의 교통수요를 예측하였다.
- 본 보고서에서는 사업으로 사업시행에 따른 교통영향을 분석하기 위해 시간적 범위를 설정하였는바, 사업완료 (2025년) 1년후인 2026년을 목표년도로 설정하여 교통영향을 분석하였다.

3.2. 사업미시행시 교통수요 예측

3.2.1 도시교통지표 현황

1) 인구 추이

□ 인천광역시의 인구추이를 살펴보면 2019년 인천광역시의 인구는 3,029,258명으로서 2015년 2,983,484명에 비하여 인구가 증가하였고, 세대수 또한 연평균 1.8%의 증가율을 보이며 꾸준히 증가 추세를 보이고 있다.

□ 반면에 세대당 인구수는 연평균 1.4%의 감소율을 보이며 감소하는 것으로 나타났다.

<인천광역시 인구 및 세대수 추이>

(단위 : 인)

구 분	세대수	인 구 (명)			세대당 인 구
		계	남	여	
2015년	1,154,004	2,983,484	1,503,639	1,479,845	2.59
2016년	1,171,399	3,002,172	1,512,065	1,490,107	2.56
2017년	1,188,917	3,011,138	1,515,950	1,495,188	2.53
2018년	1,213,201	3,022,511	1,521,044	1,501,467	2.49
2019년	1,238,641	3,029,258	1,523,389	1,505,869	2.45
연평균증가율(%)	1.8	0.4	0.3	0.4	-1.4

자료 : 인천광역시 통계연보, 2020

2) 자동차 등록대수 추이

□ 인천광역시의 연도별 자동차 등록대수는 2015년 1,355,207대에서 2019년 1,635,323대로 연평균 4.8%의 꾸준한 증가추세를 보이고 있다.

□ 차종별로는 승용차의 증가율은 5.6%로, 특수차가 6.2%의 증가율을 보이는 것으로 나타났다.

□ 반면 승합차는 연평균 2.7%의 감소율을 보이며 감소추세를 보이는 것으로 나타났다.

<인천광역시 자동차 등록대수 추이>

(단위 : 대)

연 도	승 용 차	승 합 차	화 물 차	특 수 차	합 계
2015년	1,113,338	57,812	178,489	5,568	1,355,207
2016년	1,191,581	56,399	183,445	5,948	1,437,373
2017년	1,260,876	55,526	187,537	6,380	1,510,319
2018년	1,324,817	54,713	191,826	6,791	1,578,147
2019년	1,383,849	51,756	192,622	7,096	1,635,323
연평균증가율(%)	5.6	-2.7	1.9	6.2	4.8

자료 : 인천광역시 통계연보, 2020. <이륜차 제외>

3.2.2 인천광역시 장래 교통수요 예측

가. 목적별 통행수요

□ 인천광역시의 목적별 통행량을 살펴보면, 본 사업의 최종 목표연도인 2026년 총 목적별 통행량은 7,412,042통행/일으로 예측되었으며 목적별 통행수의 검토결과, 가정기반 출퇴근통행 3,683,885통행/일, 가정기반 기타통행 1,419,220통행/일, 비가정기반 업무통행 472,024통행/일 등을 보일 것으로 예측 되었다.

<인천광역시 통행목적별 통행량 예측>

구 분		2017년	2020년	2022년*	2026년*	연평균증가율(%)		
						2022~2026		
통행량 (통행/일)	가정 기반	통근	3,568,782	3,620,420	3,646,892	3,683,885	0.25	
		통학	870,124	810,459	783,277	751,037	-1.05	
		학원	260,300	236,761	224,722	206,817	-2.05	
		쇼핑	489,852	502,599	512,229	533,654	1.03	
		기타	1,386,790	1,384,295	1,390,410	1,419,220	0.51	
		소계	6,575,847	6,554,535	6,558,125	6,594,613	0.14	
	비가정 기반	업무	421,189	451,851	464,424	472,024	0.41	
		쇼핑	40,815	38,051	36,933	36,019	-0.62	
		기타	276,152	299,392	307,975	309,386	0.11	
		소계	738,176	789,294	809,318	817,429	0.25	
	합 계		7,314,023	7,343,829	7,367,289	7,412,042	0.15	
		가정 기반	통근	54.3	55.2	55.6	55.9	0.14
			통학	13.2	12.4	12.0	11.4	-1.19
			학원	4.0	3.6	3.4	3.1	-2.40
쇼핑			7.4	7.7	7.8	8.1	1.02	
기타			21.1	21.1	21.2	21.5	0.38	
소계			100.0	100.0	100	100.0	0.00	
비가정 기반		업무	57.1	57.2	57.4	57.7	0.14	
		쇼핑	5.5	4.8	4.6	4.4	-0.88	
		기타	37.4	37.9	38.0	37.8	-0.16	
		소계	100.0	100.0	100	100.0	-	

자료 : 인천광역시 도시교통 종합계획(2017~2036), 2018.11, 인천광역시
 주 : * 본 분석의 기준년도, 목표년도에 맞게 보정한 값임.

나. 장래 인천광역시 수단별 통행량 예측

□ 인천광역시 관련 수단별 통행량을 살펴보면, 본 사업의 최종 목표연도인 2026년에 7,972,435통행/일로 예측되었으며, 통행수단별로는 승용자동차가 3,400,220통행/일로 전체 통행의 42.6%, 버스가 1,572,795통행/일로 전체통행의 19.7%, 택시통행이 423,174통행/일로 5.3%를 차지하는 것으로 나타났다.

<인천광역시 통행수단별 통행량 예측>

구 분		2017년	2020년	2022년*	2026년*	연평균증가율(%)
						2022~2026
통행량 (통행/일)	승용차	3,140,712	3,272,540	3,333,860	3,400,220	0.76
	버 스	1,551,268	1,528,576	1,531,252	1,572,795	0.79
	지하철	898,128	960,408	992,217	1,033,952	1.46
	택시	423,538	423,665	423,661	423,174	0.25
	도보	1,562,178	1,434,152	1,375,375	1,303,470	-1.23
	자전거	107,005	98,509	94,629	89,959	-1.19
	기타	149,762	151,431	151,363	148,864	-0.51
	계	7,832,592	7,869,280	7,903,310	7,972,435	0.44
분담률 (%)	승용차	41.6	41.6	42.2	42.6	-
	버 스	19.4	19.4	19.4	19.7	-
	지하철	12.2	12.2	12.6	13.0	-
	택시	5.4	5.4	5.4	5.3	-
	도보	18.2	18.2	17.4	16.3	-
	자전거	1.3	1.3	1.2	1.1	-
	기타	1.9	1.9	1.9	1.9	-
	계	100	100	100	100	-

자료 : 인천광역시 도시교통 종합계획(2017~2036), 2018.11, 인천광역시

주 : * 본 분석의 기준년도, 목표년도에 맞게 보정한 값임.

3.2.3 사업미시행시 교통수요 예측

□ 사업미시행시의 교통수요예측은 본 사업과 상관없이 도시의 성장 및 기타요인으로 인해 증가되는 자연증가 교통량의 예측과 주변지역에서 시행되고 있거나 계획중인 개발계획에 따른 교통량 변화를 감안하여 사업 미시행시 교차로 및 가로구간의 교통량을 예측하였다.

가. 자연증가 교통량 예측

□ 본 사업 주변의 자연적 교통수요 증가를 예측하기 위해 본 교통성검토에서는 「인천광역시 도시교통 종합 계획(2017~2036), 2018. 11, 인천광역시」에 제시된 인천광역시 승용차 수단통행발생량 연평균 증가율을 본 사업의 최종 목표연도에 맞게 보정한 증가율을 적용하여 교통량을 예측하였다.

< 인천광역시 승용차통행 발생량 연평균 증가율 >

구 분	2017년	2020년	2022년*	2026년	연평균증가율(%)
					2022~2026
승용차 통행량(통행/일)	3,140,712	3,272,540	3,333,860	3,400,220	0.76

자료 : 인천광역시 도시교통종합계획(2017~2036), 2018.11, 인천광역시

주 : * 본 분석의 기준연도 및 목표연도에 맞게 보정한 값임.

2) 주변지역 개발에 따른 교통량 예측

□ 사업의 공간적 범위내에 포함된 개발계획중 주변에 교통영향평가 심의를 받은 사업 및 계획으로 인한 장래 추가 발생교통량을 본 사업의 목표연도에 맞게 보정하여 미시행시 교통량에 포함하여야 한다.

□ 한편, 사업지 주변 인접지역에서 시행되고 있는 주요시설의 신축공사 및 신축 예정지에 의해 유발되는 교통량은 루원시티 도시개발사업지구내에서 이루어지고 있으므로 본 분석에서는 「루원시티 도시개발사업 교통영향평가(변경신고),2021.05」에 제시된 발생교통량을 수용하여 예측하였다.

< 주변지역 개발에 따른 발생교통량 예측(2026년) >

(단위 : 대/시, 대/일)

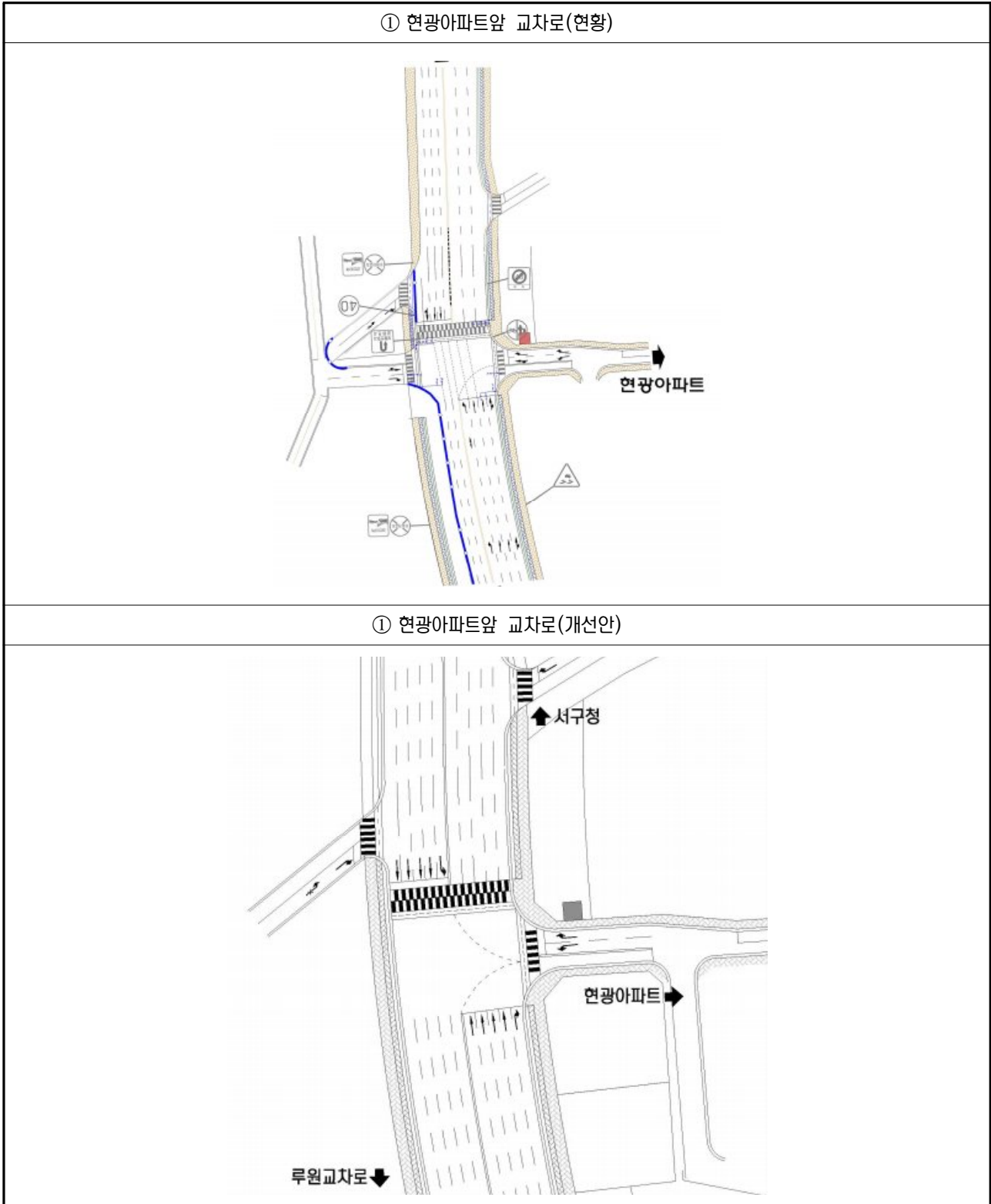
구 분	주변가로 침투시(18:00~19:00)		
	유입	유출	합계
루원시티 도시개발사업 ¹⁾	3,402	4,782	8,184

자료 : 1.루원시티 도시개발사업 교통영향평가(변경신고),2021.05,(주)유신

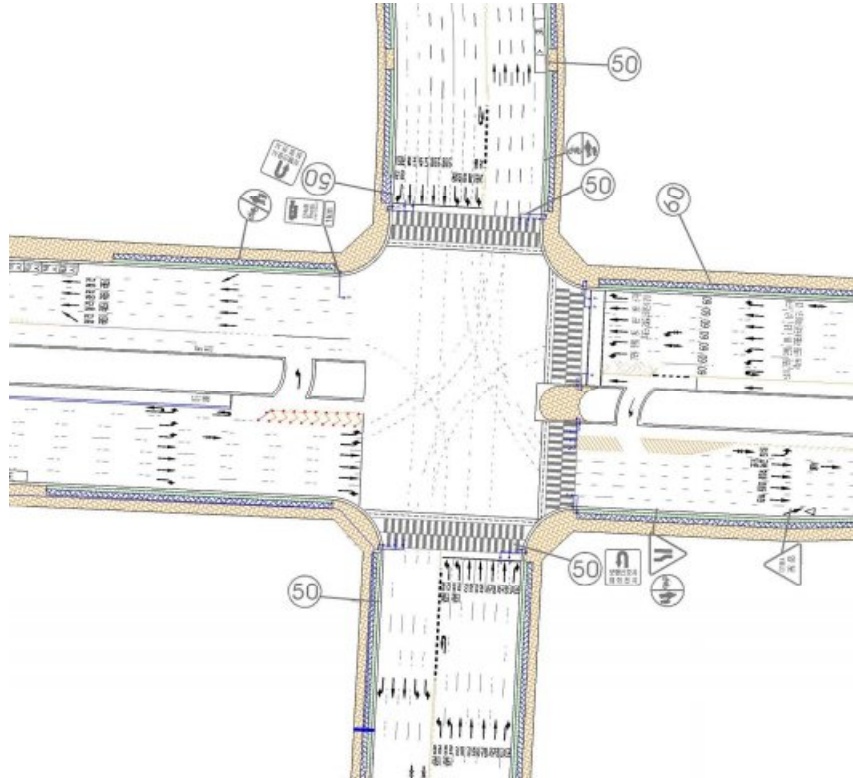
주 : 본 분석의 목표연도에 맞게 보정한 값임.

다. 사업지 주변 교차로 변경

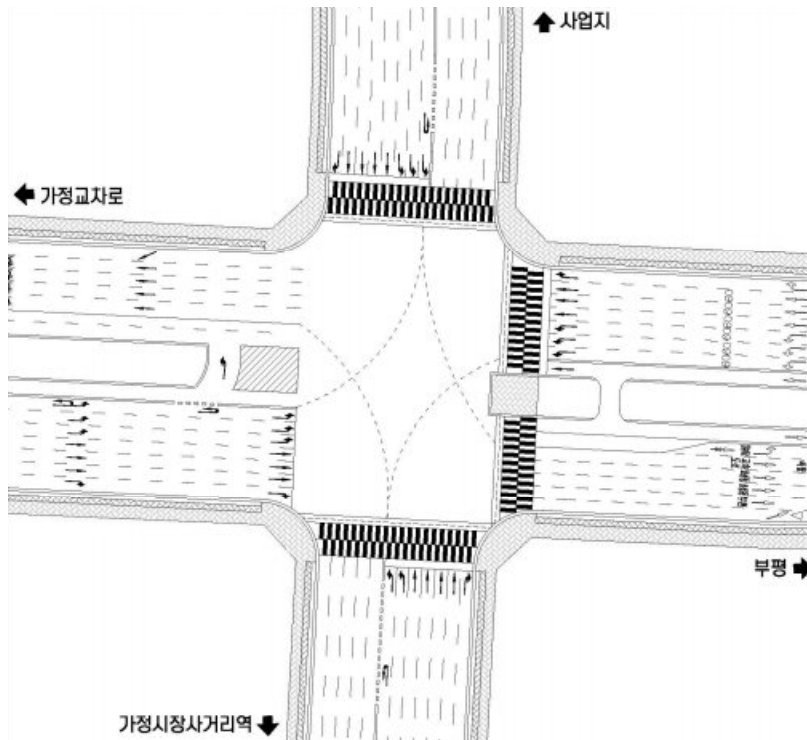
- 교차로 분석시 현황교차로 2개소가 「인천루원시티 도시개발사업 교통영향평가(변경신고), 2021.05」에 의해 기하구조가 다음과 같이 변경되었다.



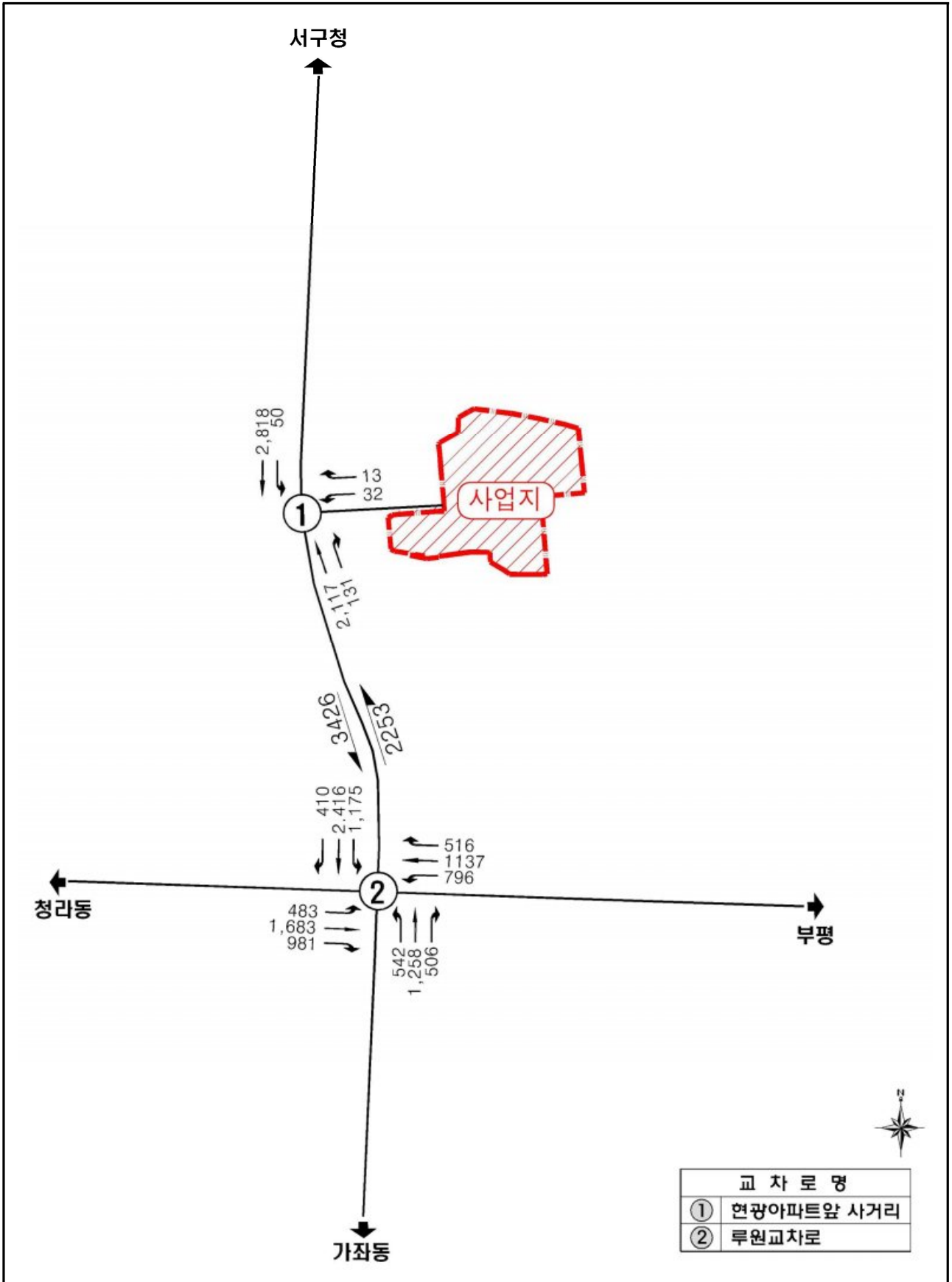
② 루원 교차로(현황)



② 루원 교차로(개선안)



주 : 교차로 기하구조는 「인천루원시티 도시개발사업 교통영향평가(변경신고), 2021.05」에서 제시한 자료임.



(사업미시행시 주변가로 및 교차로 교통량도<2026년, 평일, 18:00~19:00, 대/사>)

3.2.4 사업미시행시 주변가로 및 교차로 서비스 수준 분석결과

1) 사업미시행시 주변가로 서비스 수준 분석

분석대상 가로에 대한 서비스수준을 분석한 결과, 최종 분석목표년도인 2026년 서비스수준이 "C~D"로 분석되었다.

<사업미시행시 주변가로 서비스수준 분석결과(2026년, 18:00~19:00)>

조 사 구 간		간선 도로 유형	구분	구간 길이 (km)	교통량 (대/시)	통행 속도 (km/h)	LOS
서곶로	1. 현광아파트앞 사거리 ↔	3	→	0.481	4,001	21.0	D
	2. 루원교차로		←		2,248	32.4	C

2) 사업미시행시 주변교차로 서비스 수준 분석

분석대상 교차로에 대한 서비스수준을 분석한 결과, 분석목표년도인 2026년 서비스수준이 "B~E"로 분석되었다.

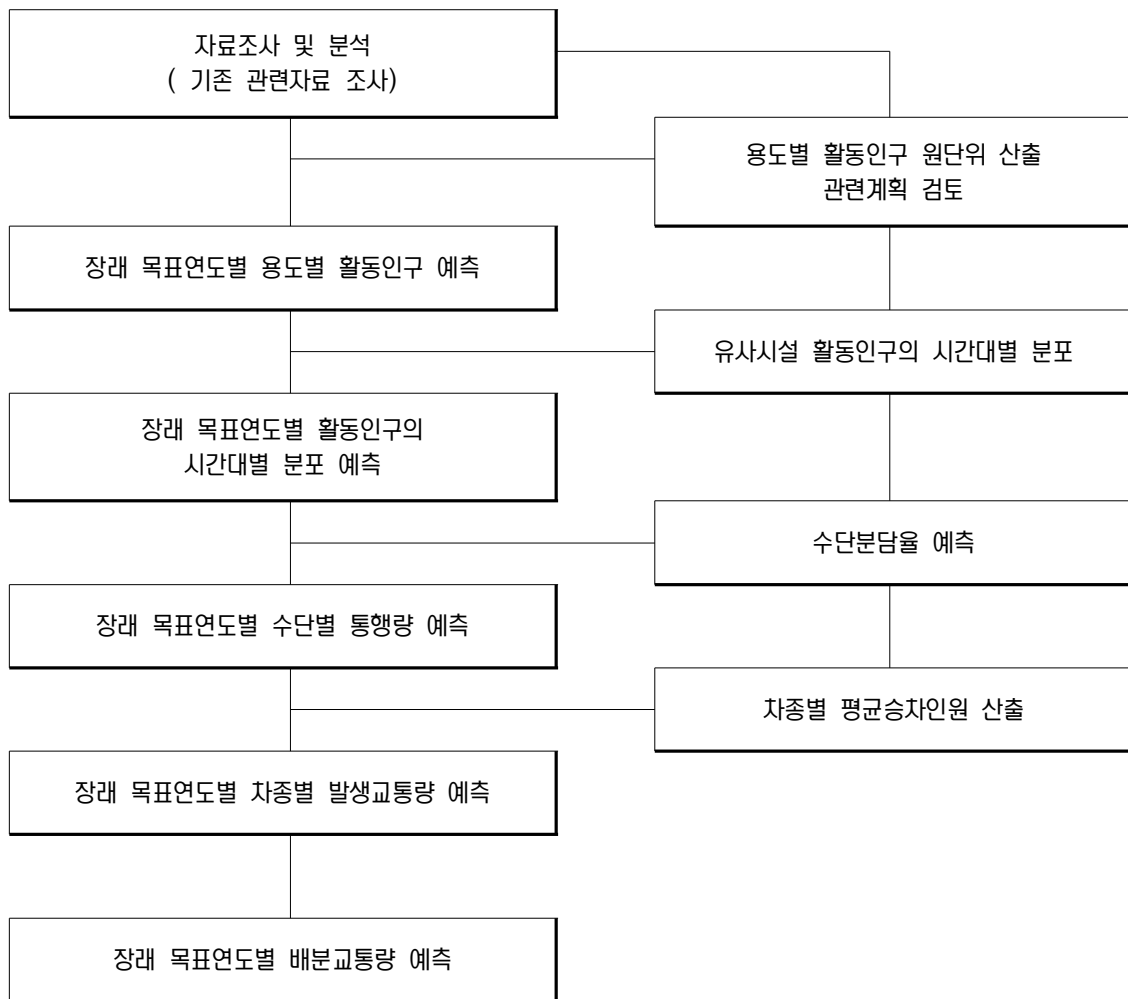
<사업미시행시 주변교차로 서비스수준 분석결과(2026년), 18:00~19:00>

교 차 로 명	분석교통량(대/시)	평균지체도(초/대)	서비스수준(LOS)
1. 현광아파트앞 사거리	5,161	22.0	B
2. 루원교차로	11,903	73.5	E

3.3. 사업시행시 교통수요 예측

3.3.1. 접근방법

- 사업시행시 교통수요 예측은 사업의 시행으로 인한 교통상의 영향정도를 분석하기 위한 과정으로 전장 및 본장에서 제시하는 조사자료와 상위계획상의 자료를 토대로 사업시행에 따른 유발교통량을 예측하여 사업지 주변 가로 및 교차로의 운영에 미치는 영향을 분석하고 이에 대한 분석결과를 제시하는 것이다.
- 교통영향평가는 대규모 개발사업의 시행이나 단일 건축물의 건설 등으로 인해 새로이 유발되는 교통량이 주변 교통시설에 미치는 영향을 합리적이고 객관적인 방법으로 분석함으로써 계획사업과 시설의 내부 및 주변지역에서 발생하는 교통량의 문제점을 해소할 수 있는 계획을 수립하는 것이며 이를 위해서는 사업시행으로 인한 교통수요는 합리적이고 정확히 예측되어야 한다.
- 본 교통영향평가의 교통수요 예측과정을 도식화하면 다음 그림과 같다.



(사업시행시 교통수요 예측과정)

3.3.2. 통행발생(Trip Generation)

- 통행발생은 일반적으로 4단계 교통수요 예측기법 중 첫 번째 단계로서 본 사업의 시행으로 인해 발생하는 장래 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 환산하는 단계이며, 장래 사업시행으로 인한 통행발생량을 예측하기 위해서는 먼저 활동인구의 예측이 선행되어야 한다.

1) 활동인구 예측

(1) 활동인구 원단위 예측

- 본 사업시행으로 인하여 발생하는 활동인구로는 상근인구와 이용인구로 크게 구분되며, 장래 본 사업으로 인해 발생하는 통행발생량을 예측하기 위하여, 용도별 면적을 분석하고, 기 협의완료된 교통영향평가 문헌 자료를 이용하여 원단위를 산출하였다.
- 유사시설의 문헌자료의 경우는 본 분석의 기준년도에 맞게 보정하기 위하여 『인천광역시 도시교통 종합계획(2017~2036), 2018.11, 인천광역시』에서 제시한 인천시 목적통행 증가율 적용하여 본 분석의 기준년도에 맞게 보정하였다.

<공동주택 시설 면적표>

(단위 : m²)

타입	세대수	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용		계약면적
					관리사무소, 주민공동, 노인정, 기계, 전기실 등	지아주차장	
36A형	195	36.50	15.80	52.30	0.525	21.124	72.949
59A~F형	627	59.70	19.50	79.20	0.860	32.915	112.975
74A,B형	416	74.60	24.20	98.80	1.074	41.130	141.004
84A형	58	84.90	28.50	113.40	1.223	46.808	161.431
합계	1,296	80,507.70	27,027.70	107,534.90	1,160.00	44,387.00	153,081.90

< 용도별 원단위 예측(2022년) >

구 분		유사시설명	세대수, 연면적 (세대, m ²)	원단위(인/세대, 인/1,000m ²)	
				상주/상근인구	방문/이용인구
공동 주택	주거1	구월힐스테이트 ¹⁾	108	2.99	0.96
		금호아파트지 ²⁾	150	2.95	0.99
		갈산대동 2차 ³⁾	424	3.05	0.96
		십정뜨란채주공1단지 ⁴⁾	224	2.67	0.81
		적용치	-	2.93	0.93
	주거2	소래마을 풍림아파트 ¹⁾	616	3.41	1.11
		금호아파트지 ²⁾	120	3.34	1.18
		갈산대동 2차 ³⁾	91	3.27	1.08
		십정뜨란채주공1단지 ⁴⁾	350	3.23	1.01
		적용치	-	3.34	1.09
	주거3	소래마을 풍림아파트 ¹⁾	752	3.62	1.17
		금호아파트지 ²⁾	300	3.53	1.22
		갈산대동 2차 ³⁾	108	3.52	1.14
		십정뜨란채주공1단지 ⁴⁾	346	3.45	1.30
		적용치	-	3.56	1.21
근린생활시설	소래마을 풍림아파트 ¹⁾	6,131.80	36.59	-	
	금호아파트지 ²⁾	1,783.24	36.85	-	
	간석 래미안자이아파트 ⁵⁾	3,178.13	34.46	-	
	불로 e-편한세상 ⁶⁾	482.82	34.47	-	
	적용치	-	35.96	-	

자료 : 1) 송의3 주택재개발 정비사업 교통영향평가(변경심의), 2020.03, (주)청해엔지니어링
 2) 간석 성락아파트 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2018.12, 주엔지니어링(주)
 3) 갈산1 재개발사업 교통영향평가 교통영향평가, 2018.07, (주)청해엔지니어링
 4) 십정3구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2020.01, (주)파이카이엔씨
 5) 십정5구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2019.01, (주)교우엔지니어링
 6) 인천 불로지구 44-1BL 공동주택 신축공사 교통영향평가(약식), 2018.04, (주)청해엔지니어링

주 : 1) 적용치는 가중평균치임.
 2) 문헌자료는 본 사업의 기준년도에 맞게 보정한 수치임.
 3) 공동주택 주거구분에서 전용면적 기준으로 주거1은 50m² 이하, 주거2는 64m² 이하, 주거3은 85m²이하임.

(2) 장래 활동인구 예측

- 장래 상근인구의 경우에는 현재의 상근인구가 그대로 유지된다는 가정하에 장래 목표연도 활동인구를 예측하였다.
- 장래 목표연도 활동인구 예측시 『인천광역시 도시교통 종합계획(2017~2036)』, 2018.11, 인천광역시에서 제시한 인천시 목적통행 증가율(2022~2026년 : 0.15%)을 적용하여 산출하였다.

□ 활동인구 예측결과, 목표연도인 2028년 1일 총 활동인구는 상주/상근인구 4,368인/일, 방문/이용인구 1,451인/일로 총 활동인구는 5,819인/일로 예측되었다.

< 활동인구 예측(2026년) >

(단위 : 인/일)

구 분	세대수,연면적 (㎡)	원단위(인/세대, 인/1,000㎡)		상주/상근인구	방문/이용인구	활동인구	
		상주/상근인구	방문/이용인구				
공동주택	주거1	195	2.93	0.94	571	183	754
	주거2	627	3.34	1.10	2,094	690	2,784
	주거3	474	3.56	1.22	1,687	578	2,265
	소계	1,296	-	-	4,352	1,451	5,803
근린생활시설	450	35.96	-	16	-	16	
계	-	-	-	4,368	1,451	5,819	

주 : 1)상근인구는 장래에도 변화가 없을 것으로 간주하였고, 방문인구는 상위계획에서 제시하는 인천시 목적통행증가율을 적용하였음.
2)공동주택 주거구분에서 전용면적 기준으로 주거1은 50㎡ 이하, 주거2는 64㎡ 이하, 주거3은 85㎡이하임.

2) 장래 목표연도 총 통행량 예측

- 사업지의 장래 활동인구에 의한 1일 총 통행량을 예측하기 위해 공동주택 상주인구의 경우 『인천광역시 도시교통 종합계획(2017~2036), 2018.11, 인천광역시』에서 제시한 1인당 목적통행횟수(2028년 2.41통행/일)를 적용하였다.
- 공동주택 방문인구 및 근린생활시설은 통행특성을 고려하여 2.0통행(인/일)을 적용하여 예측하였다.
- 통행량 예측결과, 목표연도인 2026년 1일 총 활동인구는 상주/상근인구 10,522통행/일, 방문/이용인구 2,902통행/일로 총 활동인구는 13,424통행/일로 예측되었다.

< 장래 목표연도 총 통행량 예측(2026년) >

(단위 : 통행/일)

구 분	상주/상근인구	방문/이용인구	활동인구	
공동주택	주거1	1,376	366	1,742
	주거2	5,048	1,380	6,428
	주거3	4,066	1,156	5,222
	소계	10,490	2,902	13,392
근린생활시설	32	-	32	
계	10,522	2,902	13,424	

□ 한편, 본 사업지 공동주택 상주인구의 통행목적별 분포는 『인천광역시 도시교통 종합계획(2017~2036), 2018.11, 인천광역시』에서 제시된 목적통행 비율을 적용하여 산출하였다.

< 공동주택 상주인구 목적별 통행분포 비율(%) >

구 분	통근통행	통학통행	기타통행	합계
2026년	55.9	14.5	29.6	100.0

3) 시간대별 활동인구 예측

- 총통행량의 시간대별 유출입 분포는 첨두시 집중율과 주변가로 첨두시 집중율을 파악하여 첨두시 수요를 예측하고 교통처리계획을 수립하는데 중요한 의의가 있다.
- 본 사업에서는 유사시설의 문헌조사 자료를 기초로 활동인구의 시간대별유출입 분포비와, 추정된 분포비를 토대로 활동인구의 시간대별 유출입 통행량 예측결과는 다음과 같다.

< 활동인구의 시간대별 유출입 분포비 >

(단위 : %)

구 분 시간대별	공동주택						근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구	
	통근		통학		기타					
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	0.0	10.7	0.0	9.2	0.1	0.4	0.1	0.0	6.7	0
07:00~08:00	0.0	33.3	0.0	36.6	1.3	3.2	0.3	0.1	22.9	0
08:00~09:00	0.0	39.5	0.0	42.0	2.4	4.8	2.0	0.7	34.8	0
09:00~10:00	0.0	11.0	0.0	9.2	3.4	6.3	5.2	2.9	20.3	0
10:00~11:00	0.0	4.3	0.0	2.7	5.2	7.5	6.4	5.5	10.8	0
11:00~12:00	0.0	0.9	0.0	0.3	6.2	7.3	8.4	7.5	4.5	0
12:00~13:00	0.0	0.3	0.5	0.0	7.6	8.5	9.9	7.8	0	0
13:00~14:00	0.0	0.0	2.9	0.0	9.7	10.6	9.7	9.5	0	0
14:00~15:00	0.1	0.0	4.8	0.0	10.9	10.4	11.7	9.9	0	0
15:00~16:00	0.6	0.0	9.0	0.0	11.5	9.8	10.7	9.7	0	0.1
16:00~17:00	3.5	0.0	13.2	0.0	10.0	8.4	10.4	10.8	0	1.2
17:00~18:00	7.6	0.0	19.1	0.0	9.7	7.6	8.5	10.4	0	7.1
18:00~19:00	26.0	0.0	20.7	0.0	9.0	6.8	7.2	9.3	0	18.6
19:00~20:00	27.8	0.0	14.3	0.0	6.9	4.7	5.4	8.0	0	22.5
20:00~21:00	22.4	0.0	10.0	0.0	4.6	2.8	3.2	5.3	0	26.9
21시 이후	12.0	0.0	5.5	0.0	1.5	0.9	0.9	2.6	0	23.6
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

< 활동인구의 시간대별 유출입 통행량(2028년)>

(단위 :통행)

구 분 시간대별	공동주택								근린생활시설	
	상주인구						방문인구		상근인구	
	통근		통학		기타					
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	0	314	0	70	2	6	1	0	1	0
07:00~08:00	0	976	0	279	20	50	4	1	4	0
08:00~09:00	0	1,158	0	320	37	74	29	10	6	0
09:00~10:00	0	323	0	70	53	98	75	42	3	0
10:00~11:00	0	126	0	21	81	116	93	80	2	0
11:00~12:00	0	26	0	2	96	113	122	109	1	0
12:00~13:00	0	9	4	0	118	132	144	113	0	0
13:00~14:00	0	0	22	0	151	165	141	138	0	0
14:00~15:00	3	0	37	0	169	161	170	144	0	0
15:00~16:00	18	0	68	0	178	152	155	141	0	0
16:00~17:00	103	0	100	0	155	130	151	157	0	0
17:00~18:00	223	0	145	0	151	118	123	151	0	1
18:00~19:00	762	0	158	0	140	106	104	135	0	3
19:00~20:00	815	0	109	0	107	73	78	116	0	4
20:00~21:00	657	0	76	0	71	43	46	77	0	4
21시 이후	352	0	42	0	23	14	13	38	0	4
합 계	2,932	2,932	761	761	1,552	1,552	1,451	1,451	16	16

3.3.3. 통행분포(Trip Distribution)

- 통행분포는 발생교통량 예측단계에서 추정된 각 존의 발생과 도착의 통행단을 연결하여 존간의 통행량을 예측하는 단계이다.
- 본 과업에서는 『인천광역시 도시교통 종합계획(2017~2036), 2018. 11, 인천광역시』의 목적통행량 O/D를 이용하여 장래 각 방향별 분포비를 산정하였으며, 주변 교차로 신호운영 및 접근 편의도를 고려하여 배분하였다.

< 지역별 목적통행 발생·도착 통행량 >

(단위 : 통행)

구분	중구	동구	남구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구	강화군	옹진군	서울 특별시	경기도	수도권 외곽	합계
중구	187,646	13,249	41,377	23,083	19,181	11,173	10,266	20,447	339	132	58,151	39,814	26,841	451,697
동구	14,910	66,193	18,674	7,958	12,650	10,448	1,856	17,325	675	44	9,627	7,069	1,018	168,448
남구	38,631	19,220	436,803	49,059	94,338	29,768	6,612	33,926	836	1,097	50,023	42,643	6,213	809,170
연수구	22,602	8,603	49,845	463,092	110,041	22,901	6,175	19,186	1,386	964	57,843	74,303	6,173	843,116
남동구	17,532	8,451	93,210	92,346	581,845	53,770	13,066	38,752	1,362	1,533	66,287	101,762	6,842	1,076,758
부평구	9,314	8,704	26,817	19,685	54,506	460,217	49,469	58,987	1,102	14	95,817	110,051	6,886	901,569
계양구	9,711	4,310	6,106	6,148	13,443	55,921	254,218	38,453	697	105	57,377	52,665	4,020	503,175
서구	21,448	18,510	41,836	20,030	40,966	71,195	43,633	850,921	5,152	2,277	85,531	123,354	10,311	1,335,166
강화군	410	911	776	1,309	1,824	1,325	829	6,027	95,438	401	4,345	10,594	1,748	125,938
옹진군	461	78	1,186	905	1,350	17	4	2,560	399	29,116	501	445	169	37,190
서울특별시	57,840	8,600	49,036	67,482	79,096	104,376	60,803	92,854	4,555	566	21,114,060	3,322,981	315,978	25,278,227
경기도	34,748	7,247	45,553	63,096	105,514	119,229	56,089	113,028	10,938	495	3,358,550	23,764,114	471,079	28,149,682
수도권 외곽	26,066	1,166	7,047	6,567	8,623	8,778	5,054	13,008	2,089	274	310,878	468,186	0	857,736
합계	441,318	165,242	818,266	820,760	1,123,378	949,120	508,074	1,305,474	124,967	37,020	25,268,990	28,117,980	857,280	60,537,870

3.3.4. 수단분담((Modal Split)

1) 수단분담을 예측

□ 교통수단 선택과정은 사람통행량을 차량통행량으로 전화시키는 과정으로서 각 교통수단별 분담율이 필요하며, 본 분석에서는 장래 목표연도 수단분담을 예측시 기 협의완료된 교통영향평가 문헌자료를 이용(문헌자료 인용시 인천광역시 도시교통 종합계획에서 제시된 인천광역시 통행수단별 년평균 증가율 적용)하여 예측하였다.

<인천광역시 통행수단별 통행량 예측>

구 분		2017년	2020년	2022년*	2026년*	연평균증가율(%)
						2022~2026
통행량 (통행/일)	승용차	3,140,712	3,272,540	3,333,860	3,400,220	0.76
	버 스	1,551,268	1,528,576	1,531,252	1,572,795	0.79
	지하철	898,128	960,408	992,217	1,033,952	1.46
	택시	423,538	423,665	423,661	423,174	0.25
	도보	1,562,178	1,434,152	1,375,375	1,303,470	-1.23
	자전거	107,005	98,509	94,629	89,959	-1.19
	기타	149,762	151,431	151,363	148,864	-0.51
	계	7,832,592	7,869,280	7,903,310	7,972,435	0.44

자료 : 인천광역시 도시교통 종합계획(2017~2036), 2018.11, 인천광역시

주 : * 본 분석의 기준년도, 목표년도에 맞게 보정한 값임.

<교통수단별 통수단별 분담율 예측(2026년)>

(단위 : %)

구분		승용차	택시	버스	도보 및 기타	합계	
공동주택	상주인구	통근	42.4	4.5	45.8	7.3	100.0
		통학	17.4	3.9	43.0	35.7	100.0
		기타	33.1	5.9	39.2	21.8	100.0
	이용인구	41.8	5.0	42.5	10.7	100.0	
근린생활시설	상근인구	30.2	8.3	42.8	18.7	100.0	

2) 교통수단별·시간대별 통행량 예측

□ 본 사업지 시설별 유출입 통행량을 수단별 및 시간대별 유출입인구 분포비율에 적용하여 수단별·시간대별 통행량 분포를 예측한 결과는 다음과 같다

< 시간대별 수단별 유출입통행(2026년) >

(단위 : 통행)

구 분	승용차		택 시		버 스		도보 및 기타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	1	147	0	17	2	176	1	49	4	390
07:00~08:00	10	479	2	58	11	587	6	182	28	1,306
08:00~09:00	26	576	4	69	29	701	12	216	72	1,562
09:00~10:00	50	199	7	25	54	234	20	74	131	532
10:00~11:00	66	129	10	17	72	146	28	50	175	343
11:00~12:00	83	95	12	13	90	104	34	39	219	251
12:00~13:00	100	95	14	14	109	104	42	42	265	254
13:00~14:00	113	112	17	17	128	123	56	51	313	302
14:00~15:00	135	113	20	17	156	124	68	51	378	305
15:00~16:00	143	109	22	16	173	119	81	48	420	293
16:00~17:00	175	109	25	16	215	118	93	45	509	287
17:00~18:00	221	102	31	15	276	111	114	42	642	270
18:00~19:00	441	92	54	13	516	100	154	38	1,164	243
19:00~20:00	433	74	51	10	495	79	130	29	1,109	193
20:00~21:00	335	48	39	7	381	52	96	19	851	125
21:00시 이후	170	22	19	3	194	23	47	8	430	55
합 계	2,501	2,501	327	327	2,902	2,902	982	982	6,712	6,712

3) 발생교통량 예측

(1) 평균재차인원 산정

□ 본 사업으로 인한 발생교통량은 교통수단별 통행량에 각 수단별 평균재차인원을 적용하여 예측하였으며, 평균재차인원의 경우 기존 유사시설의 문헌자료를 검토하여 적용하였으며, 목표연도별 평균재차인원의 경우 예측의 불확실성 등의 사유로 현재와 동일하게 유지된다는 가정 하에 장래 목표연도별 발생교통량을 예측하였다.

< 평균 재차인원 >

(단위 : 인/대)

구분		재차인원	
		승용차	택시
공동주택	상주인구	1.42	1.49
	이용인구	1.45	1.51
근린생활시설	상근인구	1.48	1.73

(2) 장래 발생교통량 예측

□ 앞에서 예측된 시간대별·교통수단별 통행량 및 평균재차인원을 적용하여 본 사업지 목표연도(2028년) 발생 교통량 예측결과 사업지 첨두시(08:00~09:00) 유입 21대/시, 유출 452대/시, 총 473대/시, 1일 발생교통량은 유입 1,972대/일, 유출 1,972대/일로 총 3,944대로 예측되었다.

< 장래 발생교통량 예측(2026년) >

(단위 : 대/시)

구분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	1	104	0	12	1	116	117
07:00~08:00	7	338	1	39	8	377	385
08:00~09:00 ¹⁾	18	405	3	47	21	452	473
09:00~10:00	35	140	5	17	40	157	197
10:00~11:00	46	90	6	12	52	102	154
11:00~12:00	58	66	8	9	66	75	141
12:00~13:00	69	66	10	9	79	75	154
13:00~14:00	78	78	11	11	89	89	178
14:00~15:00	94	79	13	11	107	90	197
15:00~16:00	100	76	15	11	115	87	202
16:00~17:00	123	76	17	10	140	86	226
17:00~18:00	155	71	21	10	176	81	257
18:00~19:00 ²⁾	310	64	36	9	346	73	419
19:00~20:00	304	51	34	7	338	58	396
20:00~21:00	235	33	26	4	261	37	298
21:00시 이후	119	15	14	2	133	17	150
합계	1,752	1,752	220	220	1,972	1,972	3,944

주 : 1) 사업지 첨두시
2) 주변가로 첨두시

□ 본 사업지는 주택재개발사업으로서 현재 사업부지내는 1,134세대가 상주하고 있으므로, 본 사업지 개발에 따른 순수발생교통량은 총 발생교통량에서 기존 사업지에서 발생하는 교통량을 제외하는 것이 타당하다.

□ 예측 결과, 본 사업시행으로 순수 발생교통량은 사업지 피크시(08:00~09:00) 목표년도인 2026년 유입 6대/시, 유출 107대/시, 총 113대/시로 예측되었다.

< 장래 발생교통량 종합(2026년) >

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	
총 발생교통량①	사업지 피크시	18	405	3	47	21	452	473
	주변가로 피크시	310	64	36	9	346	73	419
	1일 발생교통량	1,752	1,752	220	220	1,972	1,972	3,944
기존사업지 발생교통량②	사업지 피크시	13	309	2	36	15	345	360
	주변가로 피크시	235	47	27	6	262	53	315
	1일 발생교통량	1,320	1,320	165	165	1,485	1,485	2,970
순수 발생교통량 (①-②)	사업지 피크시	5	96	1	11	6	107	113
	주변가로 피크시	75	17	9	3	84	20	104
	1일 발생교통량	432	432	55	55	487	487	974

주 : 사업지 피크시는 08:00~09:00, 주변가로 피크시는 18:00~19:00임

< 기존 사업지 발생교통량(2026년) >

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	1	79	0	9	1	88	89
07:00~08:00	5	258	1	30	6	288	294
08:00~09:00 ¹⁾	13	309	2	36	15	345	360
09:00~10:00	25	106	3	13	28	119	147
10:00~11:00	34	68	5	9	39	77	116
11:00~12:00	43	49	6	7	49	56	105
12:00~13:00	52	49	7	7	59	56	115
13:00~14:00	59	58	8	8	67	66	133
14:00~15:00	70	59	10	8	80	67	147
15:00~16:00	75	57	11	8	86	65	151
16:00~17:00	92	56	13	8	105	64	169
17:00~18:00	117	53	16	7	133	60	193
18:00~19:00 ²⁾	235	47	27	6	262	53	315
19:00~20:00	231	38	26	5	257	43	300
20:00~21:00	178	24	20	3	198	27	225
21:00시 이후	90	10	10	1	100	11	111
합 계	1,320	1,320	165	165	1,485	1,485	2,970

주 : 1) 사업지 피크시, 2) 주변가로 피크시

< 본 사업지 순수 발생교통량(2026년) >

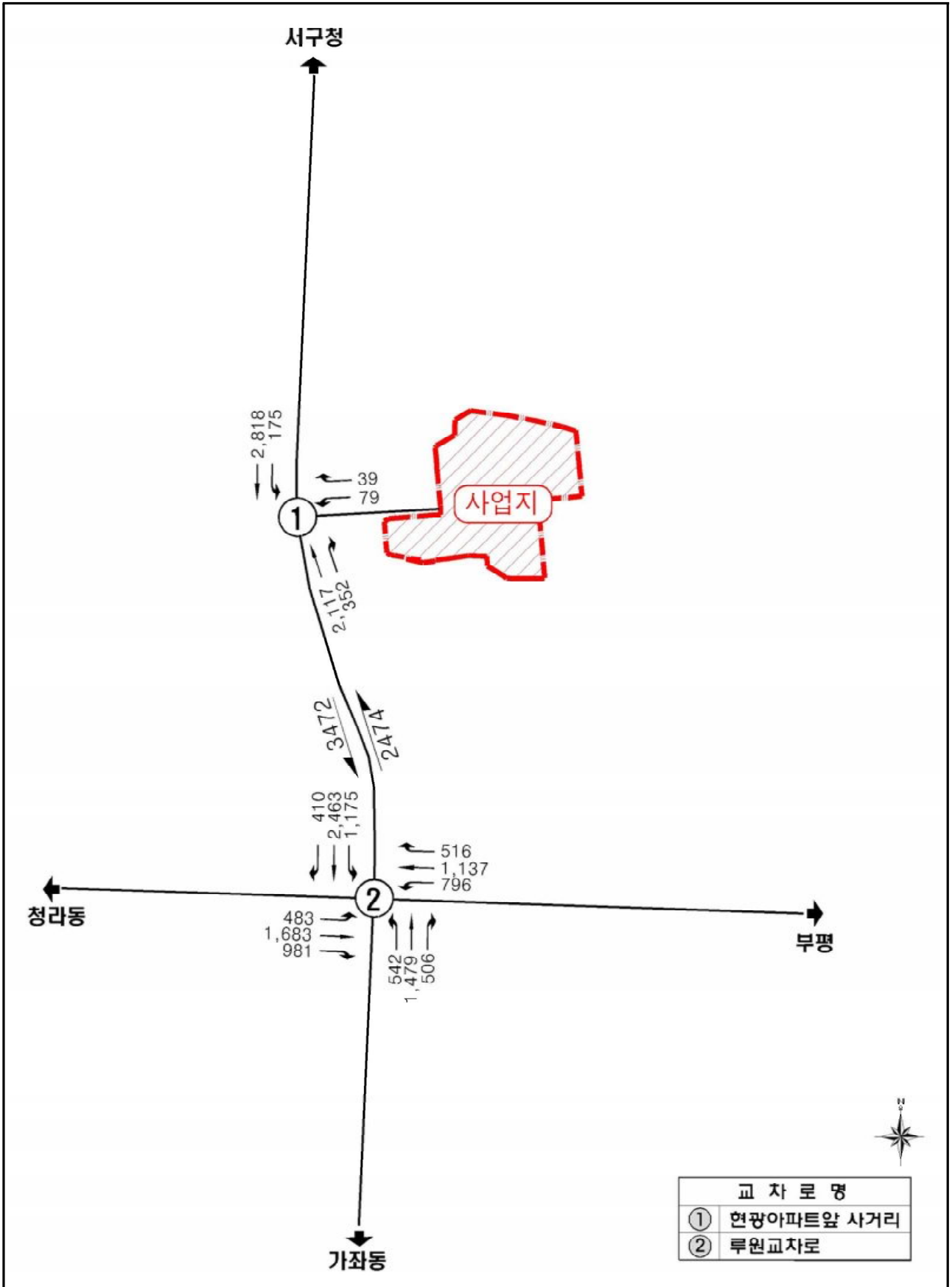
(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	0	25	0	3	0	28	28
07:00~08:00	2	80	0	9	2	89	91
08:00~09:00 ¹⁾	5	96	1	11	6	107	113
09:00~10:00	10	34	2	4	12	38	50
10:00~11:00	12	22	1	3	13	25	38
11:00~12:00	15	17	2	2	17	19	36
12:00~13:00	17	17	3	2	20	19	39
13:00~14:00	19	20	3	3	22	23	45
14:00~15:00	24	20	3	3	27	23	50
15:00~16:00	25	19	4	3	29	22	51
16:00~17:00	31	20	4	2	35	22	57
17:00~18:00	38	18	5	3	43	21	64
18:00~19:00 ²⁾	75	17	9	3	84	20	104
19:00~20:00	73	13	8	2	81	15	96
20:00~21:00	57	9	6	1	63	10	73
21:00시 이후	29	5	4	1	33	6	39
합 계	432	432	55	55	487	487	974

주 : 1) 사업지 피크시,
2) 주변가로 피크시

3.3.5. 노선배정(Assignment)

- 본 사업시행으로 인한 발생교통량이 주변 가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서 예측된 첨두시 발생교통량을 사업지구 주변 가로에 배분하는 과정을 거치게 되는데, 본 사업지와 같이 비교적 소규모인 지역에 일반적으로 도시권 전체에 대한 배분교통량 예측에 사용되는 기법을 적용하는 것은 Zoning, OD교통량 추정 등의 어려움이 있으며, 배분작업에 시간과 비용이 많이 소요되는 등의 문제점이 있으므로, 소규모 지역에 대해 비교적 간략하게 배분교통량을 추정하는 방법으로는 다음과 같은 방법들이 있다.
 - 첫째, 대상지역의 유출입 교통량의 비율이 높을 것으로 예상되는 통행분포 지역에 최소시간경로 (Minimum Time Path)에 의해 배분하는 방법
 - 둘째, 대상지역 주변 유사시설의 차량의 방향별 분포비율을 조사하여 분석대상지에서 발생될 교통량을 유사시설의 방향별 분포비율에 따라 배분하는 방법
 - 셋째, 대상지역 주변 가로의 차량이용율을 적용하는 방법 등이 있다.
- 위에서 열거한 세 교통량 배정방법 선택의 타당성은 현실적인 지역내의 가로이용 특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려있다.
- 따라서, 본 보고서에서는 「인천광역시 도시교통 종합계획(2017~2036), 2018.11, 인천광역시」에서 예측된 인천광역시 각 존간 통행분포 예측자료상에 제시된 통행분포와 본 사업지 주변의 가로이용패턴을 근거로 하여 장래 본 사업지로의 주요 방향별 유출입량을 가로에 배분하였다.



(사업시행시 주변가로 및 교차로 교통량도<2026년, 18:00~19:00, 대/사> >)

3.3.6. 사업시행시 주변가로 및 교차로 소통분석

1) 사업시행시 주변가로 서비스 수준 분석

□ 분석대상 가로에 대한 서비스수준을 분석한 결과, 최종 분석목표년도인 2026년 서비스수준이 “C~D”로 분석되었다.

<사업시행시 주변가로 서비스수준 분석결과(2026년, 18:00~19:00)>

조 사 구 간		간선 도로 유형	구분	구간 길이 (km)	교통량 (대/시)	통행 속도 (km/h)	LOS
서곶로	1. 현광아파트앞 사거리 ↔	3	→	0.481	4,048	21.0	D
	3. 루원교차로		←		2,469	32.3	C

2) 사업시행시 주변교차로 서비스 수준 분석

□ 분석대상 교차로에 대한 서비스수준을 분석한 결과, 분석목표년도인 2026년 서비스수준이 “B~E”로 분석되었다.

<사업시행시 주변교차로 서비스수준 분석결과(2026년), 08:00~09:00>

교 차 로 명	분석교통량(대/시)	평균제어/운영지체(초/대)	서비스수준(LOS)
1. 현광아파트앞 사거리	5,580	28.5	B
2. 루원교차로	11,903	74.9	E

제4장 결 론

4.1. 사업시행시 주변교차로에 미치는 영향

□ 본 사업시행으로 인한 사업지 진출입 교통량이 각 교차로에 미치는 영향을 분석한 결과, 구체적인 결과는 다음과 같다.

<사업시행 전·후 서비스수준 분석결과(2026년)>

구 분	사업미시행시			사업시행시			서비스 수준 변화
	교통량 (대/시)	평균지체도 (초/대)	서비스 수준	교통량 (대/시)	평균지체도 (초/대)	서비스 수준	
1. 현광아파트 앞 교차로	5,161	22.0	B	5,580	28.5	B	B → B
2. 루원시티 교차로	11,903	73.5	E	11,903	74.9	E	E → E

□ 이에 따라, 지체도 감소를 위해, 주변 교차로 신호 운영계획을 변경 제시하였으며, 신호최적화에 따른 서비스수준을 분석한 결과, -8.7초/대의 개선효과가 있는 것으로 분석되었다.

<분석대상 교차로 최적신호 운영 방안>

교차로명	현시별 진행방향 및 시간(초)					신호주기 (초)
	1현시	2현시	3현시	4현시	5현시	
1. 현광아파트 앞 교차로				-	-	3현시
	117(4)	16(4)	55(4)	-	-	200
2. 루원시티 교차로					-	4현시
	53(4)	38(4)	55(4)	38(4)	-	200

<신호최적화에 따른 서비스수준 분석결과(2026년)>

구 분	사업시행시①			신호최적화시②			지체도 변화 ②-①
	교통량 (대/시)	지체도 (초/대)	서비스 수준	교통량 (대/시)	지체도 (초/대)	서비스 수준	
2. 루원시티 교차로	11,903	74.9	E	11,903	66.2	D	▼8.7

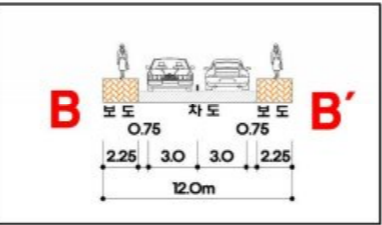
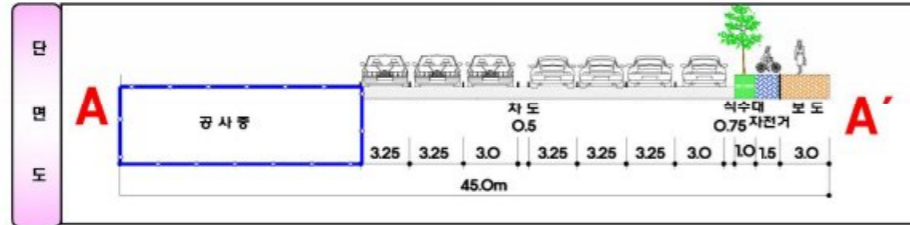
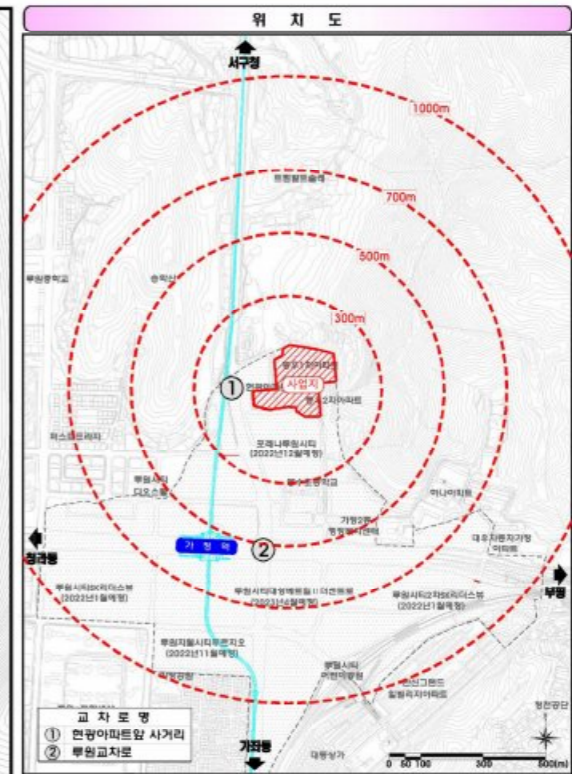
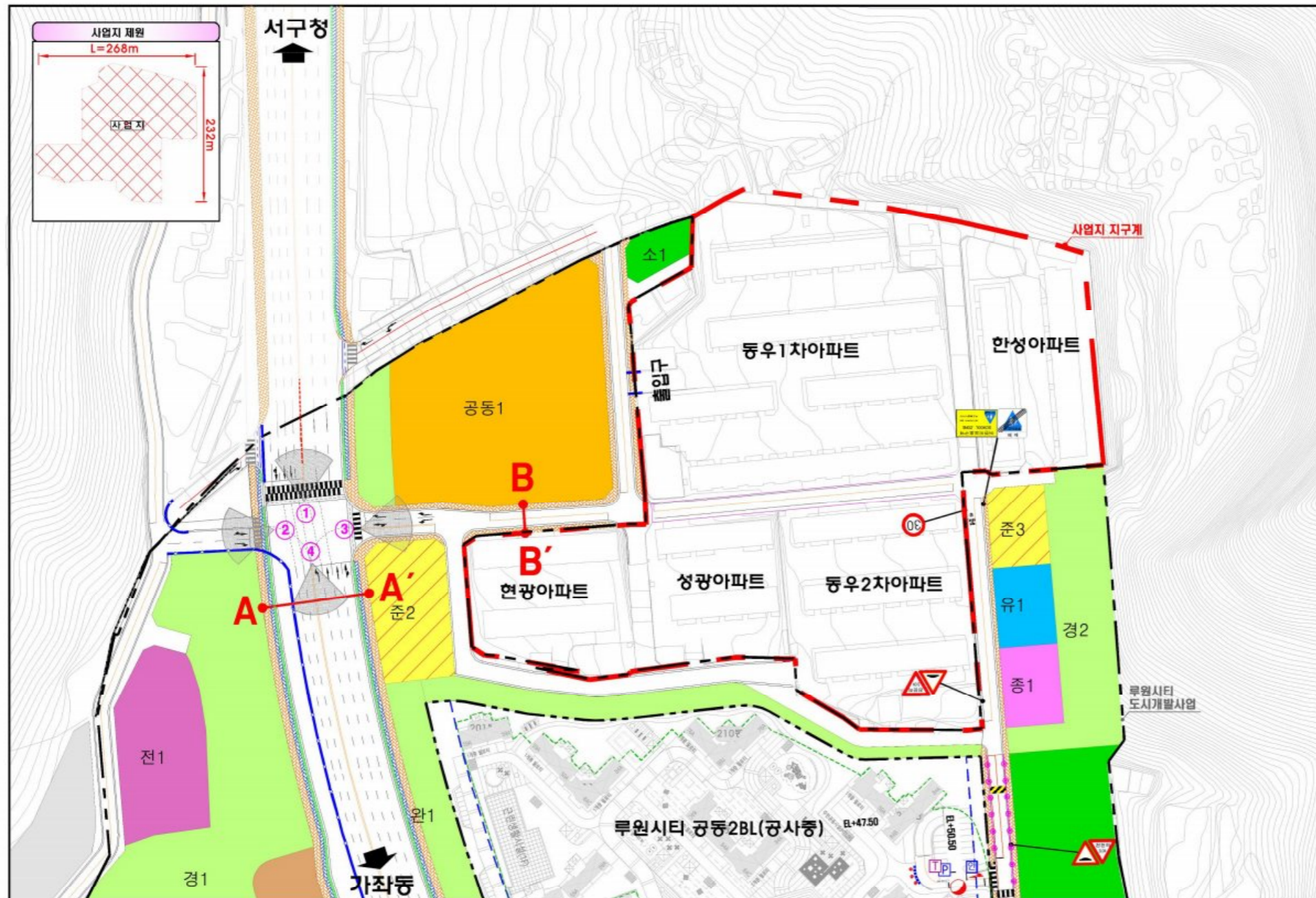
4.2. 교통처리 방안

< 종합개선방안 >

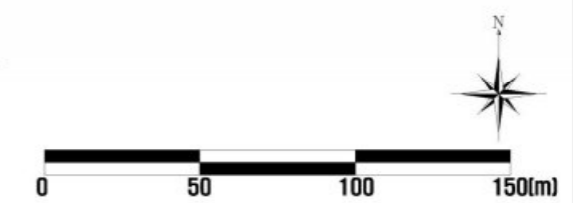
구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	○ 분석대상 신호교차로 최적신호운영방안 제시(3개소)
	A	○ 사업지 주변 교차로 기하구조 변경 < 「인천루원시티 도시개발사업 교통영향평가(변경신고), 2021.05」 내용 반영 >
진출입 동선	B	○ 사업지내 주요 도로 운영계획 제시
	-	○ 사업지 진출입 불허구간 제시
대중교통 및 보행	-	○ 사업지 주변도로 및 진출입구 횡단보도 설치(3개소)
주 차	-	○ 사업지 주차계획 수립 - 법정주차대수 : 1,400대 - 계획주차 : 1,847대 <법정의 131.93%>
교통안전 및 기 타	-	○ 지하주차장 주변 반사경 설치
	-	○ 지하주차장 진출입구부 차량경고등 설치
	-	○ 사업지 안내표지판 설치

주) 지점은 교통처리계획도 참조

현황도

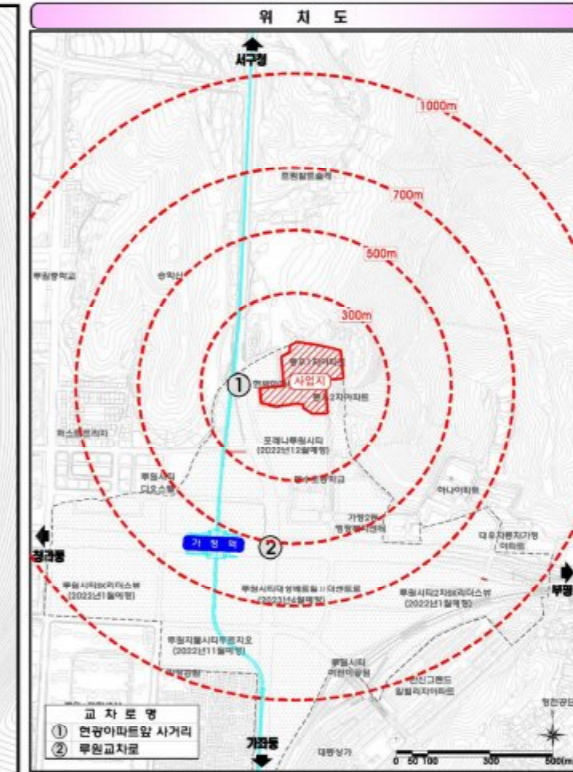


범례			
	횡단보도		식수대
	과속방지턱		자전거도로
	보도		공사구간

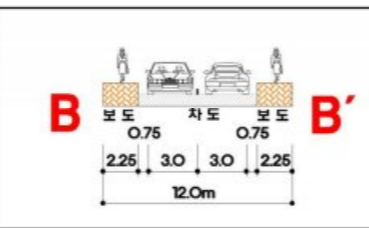
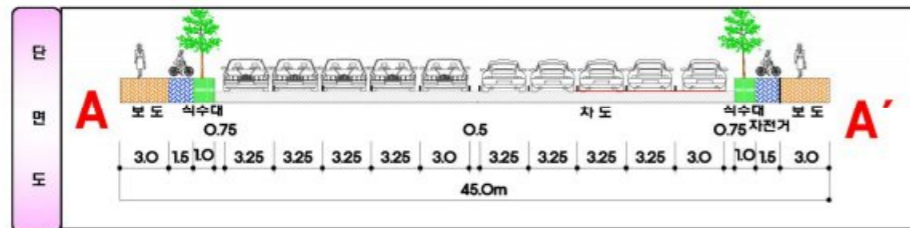


(현황도)

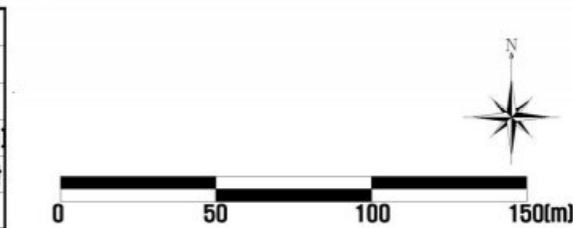
교통처리계획도



구분	차량	개선 내용
주요개선 및 고려	-	▶ 분례대상 선로교차로 좌회전차량정체(2개소)
A	-	▶ 사업지 주변 교차로 가좌동 7번 우회차량정체시점 교통정체(전날정체:3차 연관부동산사 도시개발사업 교통정체(전날정체, 2021.05. 내일연계)
전용 및 선	B	▶ 사업지내 주요 도로 운영체계 제시 ▶ 사업지 전용인 불허구간 제시
도로 및 보행	-	▶ 사업지 주변도로 및 전용입구 평면보도 설치(3개소)
주차	-	▶ 사업지 주차계획 수립 - 차량주차대수 : 1,400대 - 계획주차 : 1,641대 <충족률 131.93%>
교통안전 및 기타	-	▶ 지하주차장 주변 전시광 설치 ▶ 지하주차장 전용입구부 차양 설치 ▶ 사업지 안내표지판 설치



범례	
	횡단보도
	과속방지턱
	보도
	반사경
	차량경고등
	식수대
	자전거도로
	횡단보도(실선)
	사업지 안내표지판
	진출입 불허구간



(교통처리계획도)

5 건축배치계획(안)

■ 설계 개요

사업명칭	가로주택 정비사업 인천 서구 가정 아파트 신축공사		
대지위치	인천광역시 서구 가정동 5-92번지 일원		
지역지구	제3종일반주거지역		
용도	공동주택 및 부대복리시설		
	단지전체	공동주택	근린생활시설
대지면적	31,924.000 m ²		
지상층연면적	95,714.400 m ²	95,714.400 m ²	-
지하층연면적	54,827.000 m ²	54,377.000 m ²	450.000 m ²
연면적	150,541.400 m ²	150,091.400 m ²	450.000 m ²
건축면적	4,739.200 m ²	4,739.200 m ²	-
건폐율	14.85%		
용적율	299.82%		
주차대수	법정	1,400 대	1,396 대
	계획	지상	-
		지하	1,847 대
합계	1,847 대	1,841 대	
조경면적	법정	6,384.8 m ² (대지면적의 20%이상)	
	계획	10,115.11 m ² (대지면적의 31.68%)	
구조	철근콘크리트조 및 철근콘크리트 벽식구조		
규모	지하 3층, 지상 21층 ~ 30층		
최고높이	86.50 M		
임대주택비율	임대세대:232세대, 분양세대:1,164세대, 총세대:1,396세대		임대:16.62%, 분양:83.38%

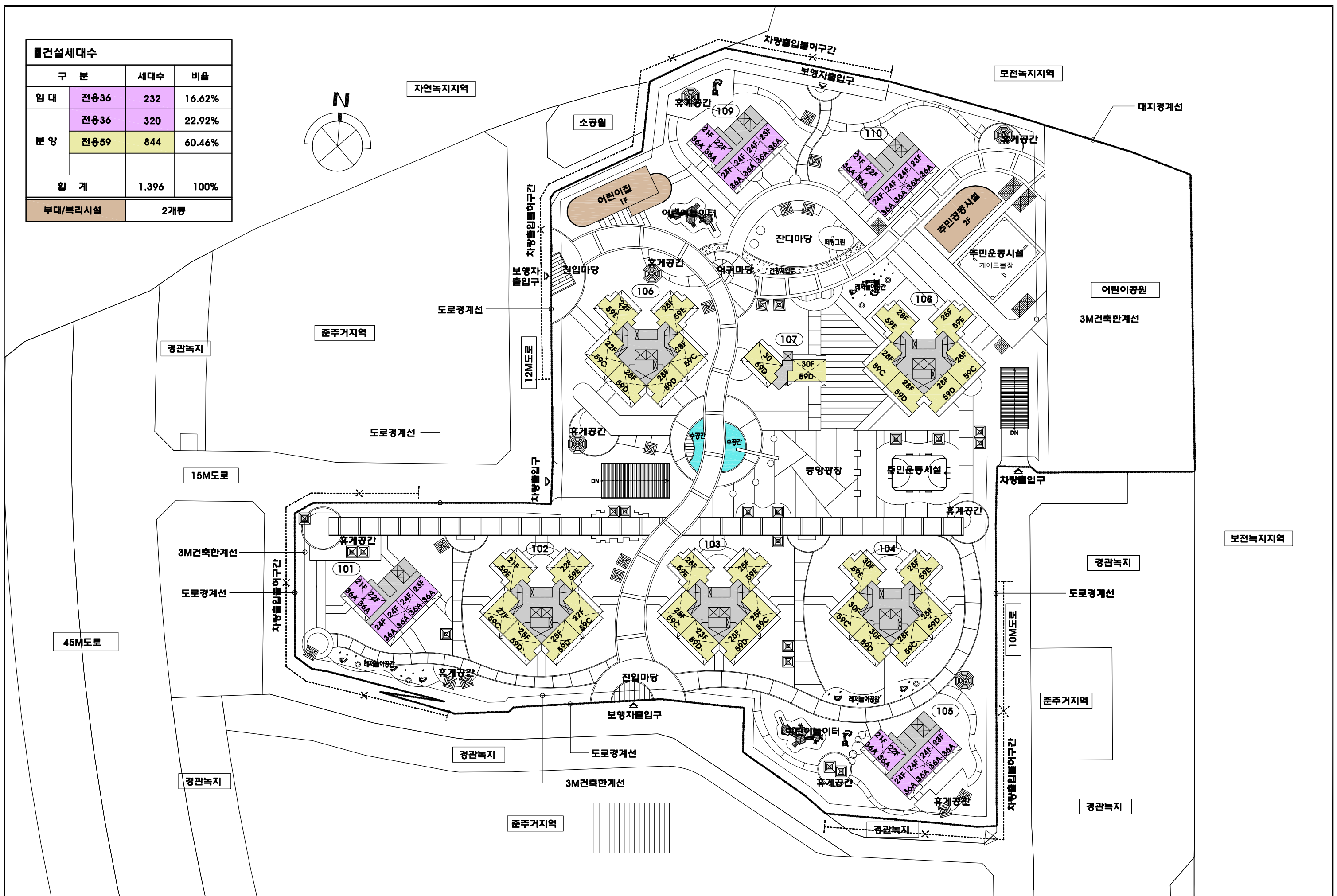
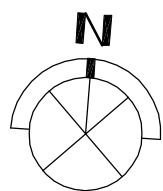
■ 부대 및 복리시설 개요

구분	법정내용	법정	계획내용
관리사무소	10+(1396-50)X0.05	77.30 m ²	85.00 m ²
경비실	예당없음		75.00 m ²
주민공동시설	500+1396 x 2 (주민공동시설 전체면적)	3,292 m ²	3,537.00 m ²
	경로당	40+(1396-150)X0.1	164.60 m ²
	어린이놀이터		1580.00 m ²
	어린이집	[50명+(1396-500)X0.02명] X 4.29	291.38 m ²
	주민운동시설		1352.00 m ²
	작은도서관	33m ² 이상, 6석이상,1000권 이상	33.00 m ²
	다함께돌봄센터	66m ² 이상	80.00 m ²
휴게공간			12개소
근린생활시설			450.00 m ²
주차장	전용면적 85m ² 이하: 전용면적 85m ² 당 1대 전용면적 85m ² 초과: 전용면적 70m ² 당 1대 주차대수가 세대당 1대에 미달하는 경우에는 세대당 1대 이상 근린생활시설 134m ² 당 1대	1,400 대	1,847 대

■ 분양면적 개요

TYPE	세대수	전용면적	주거 공용면적	공급면적	기타 공용면적			계약면적	비고
					관리사무소, 주민공동, 노인정, 기계, 전기실 등	지하주차장	소계		
36A형	552	36.500	15.800	52.300	0.525	29.724	30.217	82.517	
59A~F형	844	59.700	19.500	79.200	0.860	43.745	44.665	123.865	
합계	1,396	70,534.800	25,179.600	95,714.400	1,015.600	53,328.400	54,377.000	150,091.400	

■ 건설세대수			
구분	세대수	비율	
임대	전용36	232	16.62%
	전용59	320	22.92%
분양	전용36	320	22.92%
	전용59	844	60.46%
합계	1,396	100%	
부대/특리시설		2개종	



관계기관(부서) 협의의견 및 조치계획

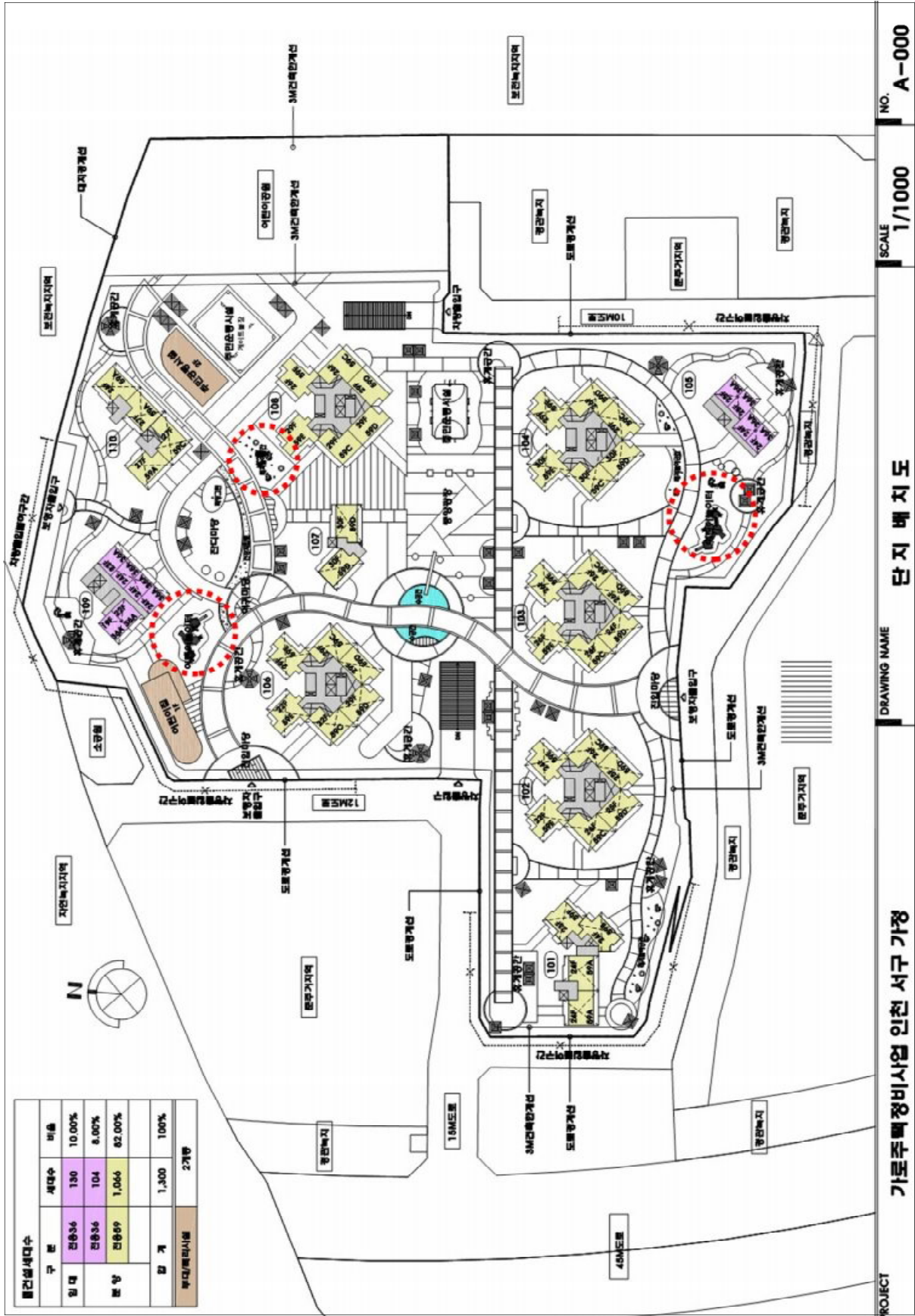
☑ 인천광역시 서구

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
서구 도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공원(어린이공원) 결정 위치 재검토 필요 - 「도시·군관리계획수립지침」에 따라 도시계획시설(어린이공원)의 입지는 접근성, 안전성, 편의성 등을 고려하여 위치선정 재검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업부지 내 세대수(1,164세대)를 100%수용해야 하는 소규모주택정비관리계획 사업의 특성에 따라, 공동주택 부지확보가 우선적으로 고려 할 수 밖에 없었으며, 어린이공원은 북측 도사자연공원과 남측 경관녹지등과 연계하여 배치하였음 	미반영
서구 공원과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 수질개선 및 악취저감 등을 위해 가정지구 수변공원으로 유입되는 사업구역 내 기존 합류식 관거를 분류식 관거로 변경 설치 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 기존 관거는 실시설계시 분류식으로 계획하도록 하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 어린이공원은 안전성이 가장 중요하므로 주변으로부터 쉽게 관찰 될 수 있고, 주민들의 접근이 용이한 위치로 변경 요망 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업부지 내 어린이공원은 도사자연공원과 경관녹지등과 연계하여 배치하였고, 추후 건축설계시 공동주택 내 어린이놀이터 배치시 주민이용 및 어린이 안전등을 고려하여 설계하겠음 <참고. 건축배치계획(안)도> 	미반영
서구 도로과	<ul style="list-style-type: none"> □ 도로팀 ◦ 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제43조(도시·군계획시설의 설치·관리)에 따라 도시계획시설로 결정해야 하며 ◦ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」등 관련 법령에 적합하도록 기반시설(도로 등) 세부계획 수립 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 관계 법령에 부합하도록 도로를 설치하도록 하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> □ 보도관리팀 ◦ 보도는 자전거도로, 식수대, 가로등, 전신주 등을 제외한 순수 유효폭이 2m 이상 확보되어야 함. ◦ 보도 설치 시 「보도 설치 및 관리지침(국토교통부)」에 적합하게 설계·시공하여야 하며 시공 전 보도블록 및 도로경계석 자재, 패턴 등은 우리 부서(보행환경개선팀)와 협의할 것. ◦ 「2021~2025 인천광역시 보행안전 및 편의증진 기본계획」에서 도로의 기능과 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 보도는 자전거도로, 식수대, 가로등, 전신주 등을 제외 순수 유효폭이 2m 이상 확보하겠음 ◦ 보도 설치 시 「보도 설치 및 관리지침(국토교통부)」에 적합하게 설계·시공하겠으며, 시공전 보도블록 및 도로경계석 자재, 패턴 등에 대해 협의하겠음 ◦ 「2021~2025 인천광역시 보행안전 및 편의증진 기본계획」에서 도로의 기능과 	반영 반영 반영

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
	<p>시설규모에 따라 제시한 표준횡단계획(안)을 준수하여 보도폭 확보</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 장애인 유도블록의 설치 방법은 “인천광역시 도로관리실무편람 (2020.12.)”을 적용하여 설치하여야 하며, 시공 전 우리 부서(보행환경개선팀)와 별도 협의할 것. ◦ 보도내 잡초억제용 공법을 적용(설계반영시 별도협의) ◦ 기타 세부 사항은 향후 시행계획 수립 등 협의 시 도면첨부하여 재협의 	<p>시설규모에 따라 제시한 표준횡단계획(안)을 준수하여 보도폭을 확보하겠음</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 장애인 유도블록의 설치 방법은 “인천광역시 도로관리실무편람 (2020.12.)”을 적용하여 설치하고, 시공전 협의하도록 하겠음 ◦ 실시계획인가시 설계에 반영하겠음 ◦ 실시계획인가시 별도로 협의하겠음 	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>
	<p>□ 자전거도시팀</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 「도로법」및「자전거 이용 활성화에 관한 법률」,「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」,「자전거 이용시설의 구조·시설 기준에 관한 규칙」,「자전거 이용시설 설치 및 관리 지침」,「도로안전시설 설치 및 관리지침」 등 관련 기준에 적합하도록 계획 및 설계 ◦ 기존 도로 및 시설물 이용·관리에 제한이 없도록 계획 및 설계 ◦ 준공 시 조서 제출 <ul style="list-style-type: none"> - 준공도면(평면도, 종단면도, 횡단면도 등) 각 1부. ◦ 도로부속시설물(볼라드, 그늘막, 과속방지턱, 도로표지판 등) 공공시설물 조서 제출 ◦ 세부 계획 수립 시 도면 첨부하여 재협의 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「도로법」및「자전거 이용 활성화에 관한 법률」,「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」,「자전거 이용시설의 구조·시설 기준에 관한 규칙」,「자전거 이용시설 설치 및 관리 지침」,「도로안전시설 설치 및 관리지침」 등 관련 기준에 적합하도록 설계하겠음 ◦ 기존 도로 및 시설물 이용·관리에 제한이 없도록 하겠음 ◦ 준공시 준공도서를 제출하겠음 ◦ 실시계획인가시 설계후 제출하겠음 ◦ 실시계획인가시 협의하겠음 	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>
	<p>□ 도로조명팀</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 도로 개설 및 변경으로 인한 도로조명 설치 및 기존 가로등 이설 및 조도보강 필요 사항이 발생 시 아래사항을 준수 <ul style="list-style-type: none"> - 『인천광역시 도로 기전설비의 설치 및 관리에 관한 규정 및 지침』 및 설계 전반, 시공방식 등 우리 구 협의 사항 준수 <ul style="list-style-type: none"> ■ 도로 개설 시 <ul style="list-style-type: none"> - 12m이상 도로 - 가로등 설치 - 12m미만 도로 - 보안등 or 5m 보행등주 설치 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 도로설계 변경시 『인천광역시 도로 기전설비의 설치 및 관리에 관한 규정 및 지침』등을 준수하여 협의하겠음 	<p>반영</p>

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 도로확폭 및 변경 시 충분한 조도가 확보될 수 있도록 가로등 변경(가로등주 및 등기구) 설치 ※ 사업구간 경계에 접한 노후 가로등은 교체를 원칙으로 함 ■ 노후 가로등주 및 가로등기구는 야간 도로 안전 및 미관향상을 위해 교체 필요 - 도로개설(연결) 구간에 기존 보안등이 설치 되어 있는 경우 도로 여건에 맞게 교체 또는 신설하여 충분한 조도가 확보되도록 함 - 주변 가로수에 의해 빛이 가려지지 않도록 가로등과 가로수 간격을 적절히 이격하여 배치 ※ 가로등 교체구간에는 대체조명을 필히 설치하여 야간 도로 이용자의 안전에 문제가 없도록 함 ※ 도로조명시설 설치에 따른 설계도서 작성시 설계 및 시공방법 등 우리구(도로조명팀)와 필히 사전 협의하며, 협의없이 진행된 시설물과 협의의견 미이행 시설물에 대해서는 우리구(과) 이관 불가. 		

<참고. 건축배치계획(안)도>



PROJECT: 기로주택정비사업 인허가 신청서
 DRAWING NAME: 단지 배치도
 SCALE: 1/1000
 NO. A-000

성명	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
	<p>자가 부담금을 최소화 해 주십시오.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 도로확장공사는 LH에서 부담하여 최소 부담금을 감당하도록 해주세요. ◦ 정비기반시설도 자투리 땅을 시장님의 권한으로 사용 할 수있게 하여 주십시오. 기부채납비율을 특별조례를 써서 최소화해주십시오 ◦ 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 변경되면서 세금은 줄여 주십시오 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 본 사업 내 도로 확장에 대한 사항은 포함되지 않았음 ◦ 인접한 루원시티개발사업 부지 사용은 불가함 ◦ 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 종상향시 납부되는 세금에 대한 사항은 본 계획에 반영 할 수없음 	<p>미반영</p> <p>미반영</p> <p>미반영</p>
<p>정애숙 이해은 고동완 박용만 조경남 박만규 김진호 이경규 이민옥 조용임 이상호 박성래 오성열</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 용도지역을 제3종일반주거지역이 아니라, 준주거지역 상향하여 사업성 확보 ◦ 25평형대의 단일평형 분양 ◦ 일반분양세대를 늘려 부담금 부담 최소화 ◦ 몇몇 사람들의 뜻이 아닌 5개 단지 모든 소유주들의 의견이 반영된 재건축을 원한다 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」시행령 제38조의 5(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례)에 따라 제2종일반주거지역은 제3종일반주거지역으로 변경이 가능한 바, 준주거지역으로 용도지역 변경은 불가 함 ◦ 추후 건축배치계획시 주민의견을 수렴하여 계획 수립 하겠음 ◦ 효율적인 단지배치계획으로 자가부담금을 최소화하도록 노력하겠음 ◦ 본 계획은 대상지 5개 아파트단지의 통합개발 통한 체계적인 주거환경을 조성하고자 하는 사업으로서, 주민의 50%이상이 동의를 통해 LH거점사업으로 추진하고자 하는 사항임 	<p>미반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>미반영</p>
<p>김종호</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 면적 2만㎡에서 4만㎡미만으로 개발 할 수 있는 계획은 환영 ◦ 토지용도 조정(안) <ul style="list-style-type: none"> - 2종일반주거지역에서 3종일반주거지역으로 상향은 일반분양세대 미미하여 조합원 부담금이 높아 원주민의 재정착이 어려움 (원주민이 최대한 많이 입주 할 수 있는 계획을 원함) - 토지용도 재변경 요구 : 2종일반주거지역에서 준주거지역으로 상향 조정해 주시기 바람 	<p>-</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 효율적인 단지배치계획으로 자가부담금을 최소화하도록 노력하겠음 ◦ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」시행령 제38조의 5(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례)에 따라 제2종일반주거지역은 제3종일반주거지역으로 변경이 가능한 바, 	<p>-</p> <p>반영</p> <p>미반영</p>

성명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 준주거지역으로 용도지역 변경은 불가 함 	
김대권	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 적은 분담금으로 새 아파트에 입주하도록 해주시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 효율적인 단지배치계획으로 자가분담금을 최소화하도록 노력하겠음 	반영

관계기관(부서) 협의의견 및 조치계획

▣ 인천광역시

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업지 내 주차계획 시「인천광역시 주차장 설치 및 관리 조례」[별표2]에 따라 세대당 1대 이상 법정주차대수를 확보하여 교통처리계획을 수정바람. * '교통계획' 법정주차대수 914대 / '임대주택'의 공급 및 인수계획' 전체 세대수 1,396세대 ◦ 「인천광역시 도시계획조례」가 정하고 있는 제3종일반주거지역의 건폐율(50%), 용적률(300%) 범위이나 주변 '루원시티 도시개발사업'내 준주거지역의 지구단위계획상 건폐율(30%), 용적률(서측 220%, 남측 280%)을 고려한 건축물 밀도계획의 수립이 필요함. ◦ 새로이 신설되는 소로(3-A)의 노선번호는 구 도시계획부서에서 부여받아 고시 바라며, 원활한 보차통행을 위해 막다른 도로가 발생하지 않도록 순환형 도로계획을 수립 바람. ◦ 아울러 해당 사업은 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률(이하, '스마트도시법'이라고 한다.)」 제3조 및 같은 법 시행령 제7조에 의하여 스마트도시건설사업 적용대상임. ◦ 따라서 스마트도시건설사업에 대한 계획을 반영하여 불임 가이드라인의 스마트도시건설사업 절차도에 따라 행정절차가 이행될 수 있도록 반드시 조치하여 주시기 바람. ◦ 승인 신청 후에는 우리 시 스마트도시사업 협의회를 거쳐 승인·고시됨을 알려드리니, 실시계획승인에 관한 서류, 제반사항 및 협의회 일정 등에 대해서는 별도로 문의 바람. ◦ 또한, 사업구역 내 공공 스마트서비스(교통, 환경, 방법, 복지 등) 수용을 위해 「스마트도시법」 제2조 3호에 따라 스마트자가통신망 지중관로, 스마트 도시기반시설 등을 반영하여 주시기 바람. ◦ 아울러 송부된 「2024 인천광역시 스마트도 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「인천광역시 주차장 설치 및 관리 조례」[별표2]에 따라 세대당 1대 이상 법정주차대수를 확보하여 교통처리계획을 수정하였음 * 별첨1. 주차대수 산정 ◦ 해당 사업부지는 소형아파트가 밀집한 지역으로 제3종일반주거지역의 용적률(300%)을 최대한 활용하여야 기존 세대수와 임대주택 세대수를 계획할 수 있음 ◦ 소로 3-A호선의 노선번호는 구 도시계획부서에서 부여받아 고시하겠으며, 3-A호선은 해당 사업으로 인해 기존의 막다른 도로가 없어져 맹지가 된 가정동 산12-2, 산12-3번지를 위한 대체도로로 계획함 ◦ 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 제7조에 따른 스마트도시건설사업 적용대상임으로 ◦ 스마트도시건설사업에 대한 계획을 반영하여 행정절차가 이행될 수 있도록 조치하겠음 ◦ 실시계획승인에 관한 서류, 제반사항 및 협의회 일정 등에 대해서는 별도로 문의하겠음 ◦ 스마트자가통신망 지중관로, 스마트 도시기반시설 등을 반영하겠음 ◦ 스마트건설사업에 대한 계획을 반영하여 	<p>반영</p> <p>미반영</p> <p>미반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
	<p>시계획], 「인천광역시 스마트도시건설사업 가이드라인(6차 개정)」을 참고하여 실시계획승인 및 준공검사 신청 바람.</p>	<p>실시계획승인 및 준공검사 신청하겠음</p>	
<p>장애인 복지과</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」제7조의 대상시설 해당. 동법 시행규칙 제2조 편의시설의 세부기준을 적용하여 주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」제7조 및 동법 시행규칙 제2조 편의시설의 세부기준은 설계 시 적용하겠음 	<p>반영</p>
<p>교통 안전과</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 법정주차대수 산정 근거 제시 필요 ◦ 수요예측 시 인천광역시 및 해당 대상지의 사회경제지표(인구, 자동차 등록대수, O/D 등)를 종합적으로 고려할 필요가 있으며, 실질적인 교통수요를 유발하는 대상지의 블록단위로 자세한 수요분석 및 주차원단위를 산정할 필요가 있음 ◦ 세대당 차량이 1.5대 ~ 2대 이상 보유하고 있는 것으로 예상되며, 주차수요를 고려한 계획주차대수 산정이 필요함 ◦ 또한, 최종적인 교통수요를 바탕으로 추후 도로 및 차선계획, 신호체계(보행 및 차량 등), 차량 및 보행 동선계획에 반영 할 필요가 있음 ◦ 향후 지하주차장 계획 시 「주차장법」, 「인천광역시 주차장 설치 및 관리조례」, 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」, 「인천광역시 환경친화적 자동차 보급 촉진 및 이용 활성화에 관한 조례」 등 주차장 설치 관련 규정 준수 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「인천광역시 주차장 설치 및 관리 조례」[별표2]에 따라 세대당 1대로 산정하였음 ◦ 수요예측 시 자세한 수요분석을 통해 계획 주차대수를 산정하겠음 * 별첨1. 주차대수 산정 ◦ 주차수요를 고려한 계획주차대수를 산정하겠음 ◦ 교통수요를 바탕으로 추후 도로 및 차선계획, 신호체계, 차량 및 보행 동선계획에 반영하겠음 ◦ 지하주차장은 「주차장법」, 「인천광역시 주차장 설치 및 관리조례」, 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」, 「인천광역시 환경친화적 자동차 보급 촉진 및 이용 활성화에 관한 조례」 등 주차장 설치 관련 규정을 적용하겠음 	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>
<p>공원 조성과</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 도시공원은 공원이용자가 안전하고 원활하게 도시공원에 모였다가 흩어질 수 있도록 원칙적으로 3면 이상이 도로에 접하도록 설치되어야 하나 현재 공원 위치는 1면 중 일부만 도로에 접하여있어 접근성이 매우 떨어지고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」제6조 4항) 현재 공원 위치의 유치거리(250m) 이내에 이미 어린이공원이 계획되어 있어 기능이 중복되므로, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」별표 3) 접근성 및 공원의 기능을 고려하였을 때 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업부지 내 세대수(1,164세대)를 100%수용해야 하는 소규모주택정비 관리계획 사업의 특성에 따라, 공동주택 부지확보가 우선적으로 고려할 수밖에 없었으며, 어린이공원의 유치거리(250m)를 고려하여 소공원으로 변경하고, 북측도시자연공원과 남측 경관녹지등과 연계하여 배치하였음 	<p>미반영</p>

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
	<p>서측 준주거 지역 인근으로 공원의 위치변경 필요</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 적절한 품질의 공원 조성을 위하여 인천연구원 '2023 인천광역시 지방재정 투자사업 비용산정기준 연구'의 어린이공원 조성 비용 단가(340,000원/㎡) 적용 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 어린이공원에서 소공원으로 변경하여 인천연구원 '2023 인천광역시 지방재정 투자사업 비용산정기준 연구'의 소공원 조성 비용 단가(180,000원/㎡)를 적용하겠음 	반영
도시개발과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「소규모주택정비 관리계획(안)」에 따른 사업 추진 시 해당 시점의「루원시티 도시개발사업」개발계획 및 각종 영향평가 등을 고려하여야 함. - 현재「소규모주택정비 관리계획(안)」의 교통 계획 수립 시 최근 고시된 개발계획(토지이용계획) 변경도면으로 협의가 필요함. * 인천광역시 고시 제2023-335호 및 제2021-170호 참조 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「루원시티 도시개발사업」개발계획 및 각종 영향평가 등을 고려하여 계획하였음 	반영
공공시설혁신담당관	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 대상토지(가정동 산17-8, 산17-21, 산17-24, 산17-25)는 도로과 소관 행정재산으로 해당부서에 협의 요함 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 대상토지(가정동 산17-8, 산17-21, 산17-24, 산17-25)는 도로과와 협의하겠음 	반영
상수도사업본부	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의3(소규모주택정비 관리계획의 내용)제2호에 따른 정비기반시설(상수도) 설치 계획 관련 자료 필요 ◦ 상수도 관망 계획 시 인근 도시개발사업(루원시티) 소블록 구축 계획을 고려하여야 하며, 해당 구역은 가압 구역에 해당하므로 가압 구역 조정 관련하여 별도 협의 필요 ◦ 주변 여건 및 기존 상수도시설물(관로 등) 연결 등 인근 도시개발사업 구역(루원시티) 과 연계된 관망을 구성하여야 함. ◦ 소로 3-1A 및 소로 2-6호선 도로가 연결되지 않아 순환 관로 구성이 불가(관말부 발생)하여 수질 이상이 우려되므로 비상 관로 구성 등 대책 수립 필요 ◦ 기존 상수도시설물 정비 계획에 관한 사항은 사업시행계획 승인 전 별도 협의 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 별도의 상수도 설치계획은 없으며, 실시계획 인가 및 도로설계 시 상수도 관련 별도 협의하겠음 ◦ 루원시티 도시개발사업 소블록 구축계획을 고려하여 가압 구역 조정 관련하여 별도 협의하겠음 ◦ 설계 시 루원시티 도시개발사업 구역과 연계된 관망을 구성하겠음 ◦ 소로 3-1, 3-A 및 소로 2-6호선 도로에 대해서 비상관로 구성 등 대책을 수립하겠음 ◦ 기존 상수도시설물 정비 계획에 관한 사항은 사업시행계획 승인 전 별도 협의하겠음 	<p>추후 반영</p> <p>추후 반영</p> <p>추후 반영</p> <p>추후 반영</p> <p>추후 반영</p>

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
	<p>폐기물 담당부서에 제출(미제출 시 과태료 100만원 부과)</p> <p>- 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」시행령 제5조(순환골재등 의무사용 건설공사의 범위)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>(의무사용 건설공사) 도로(공사구간 폭 2.75미터, 길이 1km[농어촌도로 200미터] 이상, 포장면적 9천㎡[농어촌도로 2천㎡] 이상), 산업단지 조성(15만㎡ 이상), 하수관로, 공공하수처리시설, 분뇨처리시설, 공공처리시설, 공공폐수처리시설 설치공사, 택지개발사업(30만㎡ 이상), 물류터미널 건설공사 및 물류단지의 개발공사, 노상(노외)주차장 설치공사, 매립시설 복토공사</p> </div> <p>- 순환골재는 골재 소요량의 40% 이상, 순환골재 재활용제품은 제품 소요량의 40% 이상을 의무 사용하여야함.(환경부고시 제 2017-175호, 2017. 9. 27)</p> <p>* 「건설폐기물 재활용촉진에 관한 법률」시행령제5조제11호에 따라, ‘그 밖에 지방자치단체가 발주하거나 같은법 제2조제15호 마목부터 사목까지의 기관 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 일정 구조·규모·용도에 해당하는 건설공사’ 포함</p> <p>- 「인천광역시 자원순환 기본 조례」(시행 2022.2.24.) (순환골재의 사용 범위)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 「인천광역시 행정기구 설치 조례」에 따른 시 본청·직속기관 및 사업소 · 「지방공기업법」에 따라 시에서 설립한 지방공기업 · 군·구(시비보조사업을 시행하는 경우만 해당한다) <p>(의무사용 건설공사의 범위)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 대지면적 5,000제곱미터 이상의 광장 및 공원 조성공사 · 되메우기 또는 뒷채움용 골재(모래를 포함한다) 사용 추정량이 300세제곱미터 이상인 수도 및 하수도의 관로공사 		

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
	<ul style="list-style-type: none"> · 대지면적 1,000제곱미터 이상이고, 건축 면적 300제곱미터 이상인 공공청사 및 문화·체육시설 설치 공사 (순환골재 사용용도 및 의무사용량) · 순환골재의 용도는 도로 보조기층용, 동상방지층용 및 차단층으로 하고 관로공사의 경우는 기초다짐용 및 채움용으로 하며, 순환골재 의무사용량은 사용용도 별로 각각 골재 소요량의 50%이상으로 한다. ◦ 아울러 폐기물관리법 개정에 따라 2026년 직매립금지 조치에 대비하여 폐기물 소각량과 매립량을 줄일 수 있는 음식물 대형감량기 등 시설과 시설을 설치할 수 있는 부지면적을 확보하여야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 음식물 대형감량기 등 시설과 시설을 설치할 수 있는 부지 면적을 확보하겠음 	추후 반영
도시 계획과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 루원시티 북측 소규모주택정비 관리계획(안)은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(약칭: 소규모주택정비법)」 제43조의2에 따라 수립하려는 계획으로 관리계획 수립을 통하여 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 결정하고자 할 경우 ‘도시관리계획 결정(변경) 의제처리 기준’에 따라 우리 시 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 협의 의견을 제시할 수 있음. ◦ 다만, 대상계획 승인 전 「소규모주택정비법」제27조에 따라 통합심의를 거친 경우 시 도시건축공동위원회 자문 절차 제외 가능. ◦ 대상계획은 개발사업 완료 후 지구단위계획으로 관리될 지역으로 「국토계획법」, ‘지구단위계획수립지침’, ‘인천광역시 지구단위계획수립기준’ 등을 참고하여 교통·환경·경관성 검토서 등 기초조사 자료를 작성하고, 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정조서와 지형도면을 포함하여 관리계획 승인·고시하여 주시기 바람 ◦ 지구단위계획 결정조서는 붙임서식으로 작성하되 용도지역, 용도지구 등에 대한 결정조서, 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항, 획지 및 건축물 등에 관한 사항, 건축물에 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 소규모주택정비 관리계획 수립을 통하여 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 결정하는 사항임 ◦ 대상계획은 통합심의 대상으로 도시건축공동위원회 자문 절차 제외 가능함 ◦ 교통·환경·경관성 검토서 등 기초조사 자료를 작성하였으며, 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정조서와 지형도면을 포함하여 관리계획 승인·고시하겠음 ◦ 지구단위계획 결정조서는 서식에 맞게 작성하였음 	반영 반영 반영

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
	<p>대한 용도·건폐율·용적률·높이·배차·형태·색채·건축선에 관한 사항 등으로 구분하여 시민들이 분명히 이해할 수 있도록 작성하시기 바람.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업완료시에는 지구단위계획으로 관리할 수 있도록 지구단위계획 결정도서 일체를 도시관리과로 인수인계하여야 함. <p>붙임: 지구단위계획 결정도서 작성 서식</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업완료 시 지구단위계획 결정도서 일체를 도시관리과로 인수인계하겠음 	반영

별첨 1. 주차대수 산정

○ 인천광역시 장래 수단통행량 예측결과

구 분	2021년	2026년	'21~'26 연평균증가율	비고
승용차	3,317,274	3,400,200	0.50	

※ 「인천광역시 도시교통 종합계획 2017-2036. 2018.11. 인천광역시」

○ 주차발생 원단위 산정

구 분	건물명	세대수, 연면적	주차수요(2023)	주차발생원단위 (대/세대)	비고
루원시티 주거시설	임대주택60이하	338	307	0.91	
	임대60~85	107	97	0.91	
	공동60이하	466	531	1.14	
	공동60~85	1,045	1,452	1.39	
주거시설 외	근린생활시설	63,439	644	0.01	

○ 2026년 주차발생 원단위 및 주차수요 산정결과

구 분	세대수, 연면적	세대수, 연면적	법정주차대수	주차발생원단위 (대/세대)	주차이용효율	2026년 주차수요	비고
주거시설	임대주택60이하	232	232	0.92	0.85	252	
	공동60이하	1,164	1,164	1.16	0.85	1,589	
주거시설 외	450	450	4	0.01	0.85	6	

안건 제1호

2024. 3. 15.(금), 10:30

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

- 사전검토의견 조치계획서 -

2024. 3.

인천광역시 소규모주택정비사업 통합심의공동위원회

1. 상정이유

- 대상지는 「3080+ 대도시권 주택공급방안(21.2.4.)」을 위해 도입된 “소규모주택정비 관리지역” 2차 후보지로 선정된 지역으로서
- 노후 불량 건축물이 밀집 분포하고, 주거환경이 불량하여 도시 미관을 저해 하고 있어, 토지의 합리적인 이용 및 합리적인 관리계획을 통한 주거환경의 개선이 필요한 지역임
- 가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획의 결정 및 정비 구역의 지정(안)을 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의2 제3항의 규정에 따라 통합심의위원회 심의를 받고자 함

〈 소규모주택정비 관리계획 절차 〉

관리계획 승인절차(본 심의 절차)

사업시행 절차

소규모주택정비
관리계획 승인 요청
(서구→인천시)

통합심의(인천시)
(소규모주택정비 관리계획 승인)

개별 심의
(도시계획, 건축, 경관 등)

사업시행인가

2. 주요내용

가. 관리지역의 규모 및 정비방향

○ 소규모주택정비 관리지역 지정 조서

구	분	신규
관 리 지 역 의 명 위	칭 치	가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리지역 서구 가정동 5-92번지 일원
면적 (m ²)	기 정	-
	변 경	증) 36,689m ²
	변 경 후	36,689m ²
노후·불량건축물 현황		
총 동수	노후·불량건축물	비율
18동	18동	100.0

○ 소규모주택정비 관리계획수립 대상 지역

(빈집 및 소규모주택 정비에 대한 특례법 제43조의2)

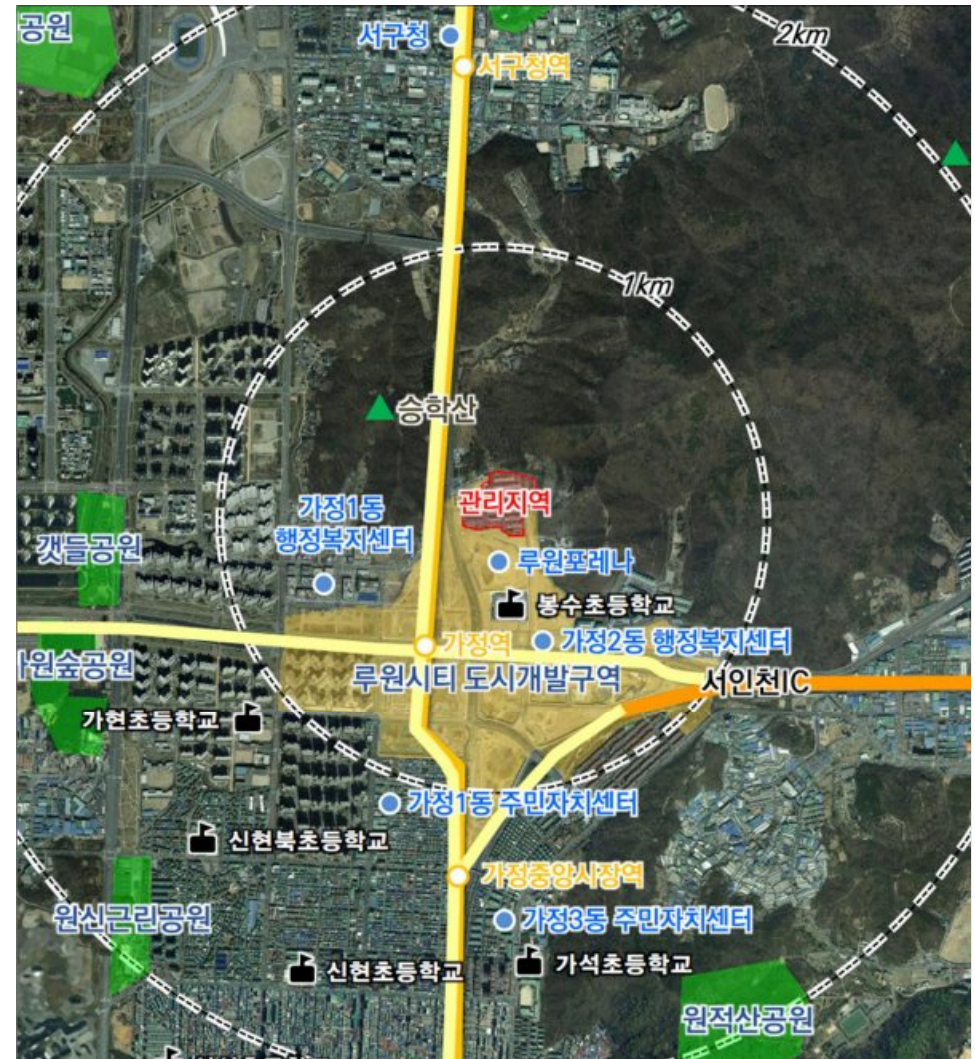
- 면 적: 36,389m² (법정기준 10만m² 미만)

※ 대상 지역의 면적이 10만m² 미만일 것

- 노후도: 100.0%(법정기준노후도 50% 이상)

※ 노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것

■ 위치도



가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 대상지 현황

건물명	대지 면적 (㎡)	건축규모			준공일
		동수	세대수	층수	
합 계	33,854	18	1,138세대	-	노후도 100%
동우1차	13,878	5	474세대	지상6층	88.01.05.
동우2차	6,871	3	252세대	지상6층	88.02.24.
현광	3,986	2	144세대	지하1층, 지상6층	89.04.03
성광	3,340	2	114세대	지상6층	87.12.24.
한성	5,152	2	150세대	지상6층	92.01.19.
5-22	165	1	1세대	지상1층	80.12.26.
5-23	195	1	1세대	지상3층	91.12.17.
5-122	100	1	1세대	지상2층	89.04.15.
5-123	167	1	1세대	지상2층	89.05.02.

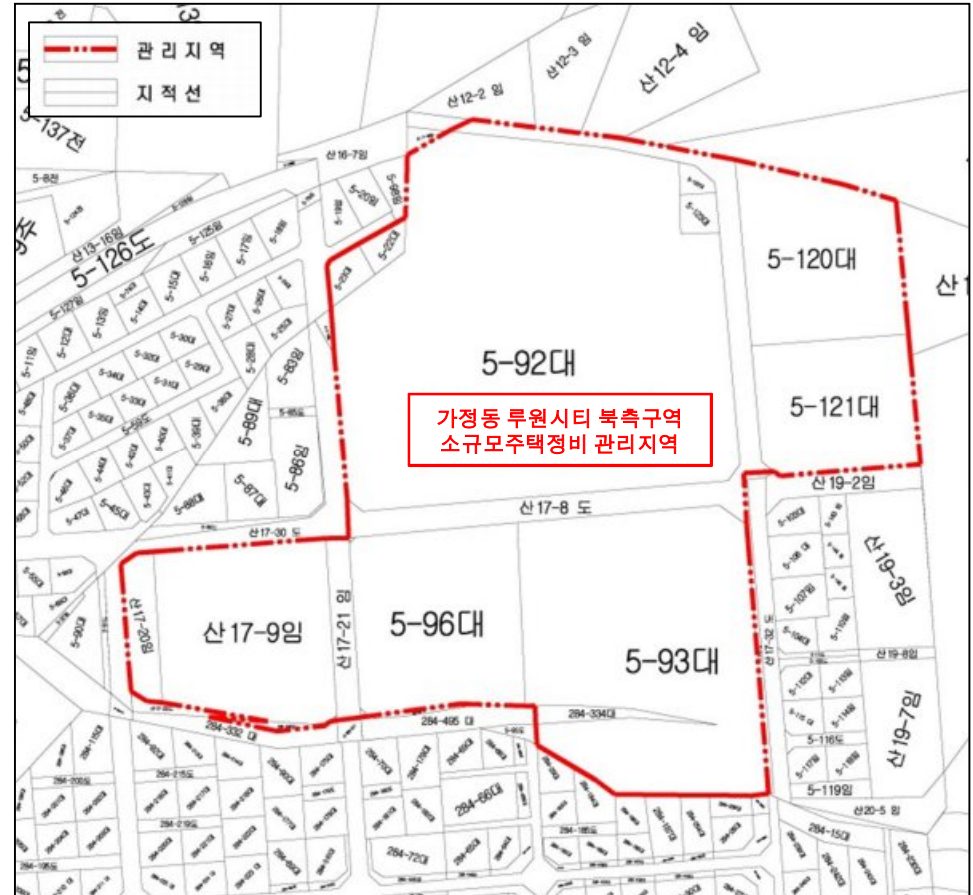


2. 주요내용

나. 관리지역의 지정

■ 관리지역 지정 조서(안)

지정 구분	관리지역의 명칭	위치	면적(m ²)		
			기정	변경	변경후
신규	가정동 루원시티 북측구역 소규모주택 정비 관리지역	서구 가정동 5-92번지 일원	-	증)36,689	36,689

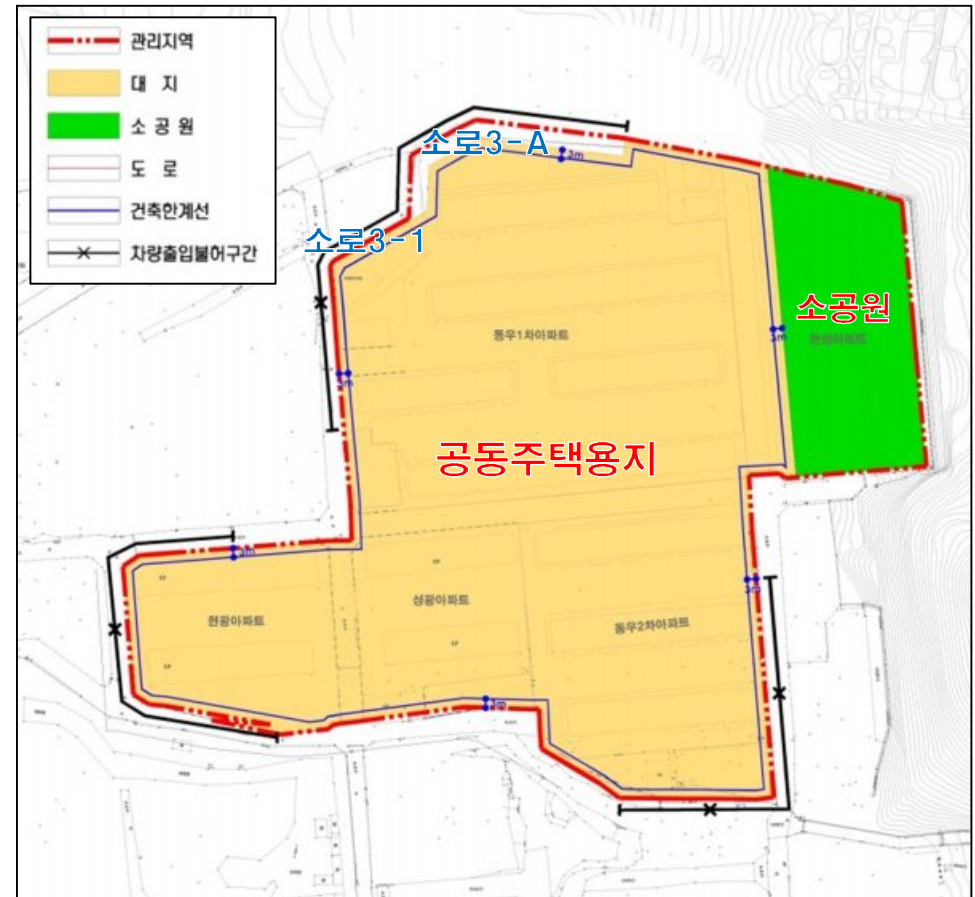


2. 주요내용

다. 토지이용계획

■ 토지이용계획표(안)

구분		면적(m ²)	구성비(%)	비고	
합계		36,689	100.0	-	
시 행 구 역	공동주택용지	31,924	87.0	가로주택정비 (공공참여형)	
	기반시설	도로	565	1.5	소로3-1:29m ² 소로3-A:536m ²
		소공원	4,200	11.5	-



※사업시행구역 내 사업시행계획인가 시 결정

2. 주요내용

라. 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획

■ 정비기반시설 및 공동이용시설 계획(안)

구분		계획	비고
정비 기반 시설	도로	<ul style="list-style-type: none"> 소로3-1호선 폭원 1m 확장 (B=5 → 6m) 소로3-A호선 신설 (L=90m, B=6) 	-
	공원	<ul style="list-style-type: none"> 소공원 신설 (A=4,200m²) 	-
공동 이용시설		<ul style="list-style-type: none"> 주택건설기준 등에 관한 규정을 준수하여 계획 	부대시설



※ 사업시행구역 내 사업시행계획인가 시 결정

2. 주요내용

라. 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획

■ 도로 결정(변경) 조서(안)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3	A	6	국지 도로	90	소로 3-1호선	가정동 산17-8번지	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	1	5	국지 도로	23	중3-664 (가정동5-19)	소공원1 (가정동5-98)	일반 도로	-	인천고시215 (16.09.19.)	-
변경	소로	3	1	6	국지 도로	23	중3-664 (가정동5-19)	소공원1 (가정동5-98)	일반 도로	-	인천고시215 (16.09.19.)	-

■ 공원 결정(변경) 조서(안)

구분	도면표 시번호	공원명	시설의종류	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	공원	소공원	가정동 5-120번지 일원	-	증)4,200	4,200	-	-

■ 공동이용시설 설치계획(안)

구 분	계 획	비 고
공동이용시설	◦ 『주택건설기준 등에 관한 규정』을 준수하여 계획	

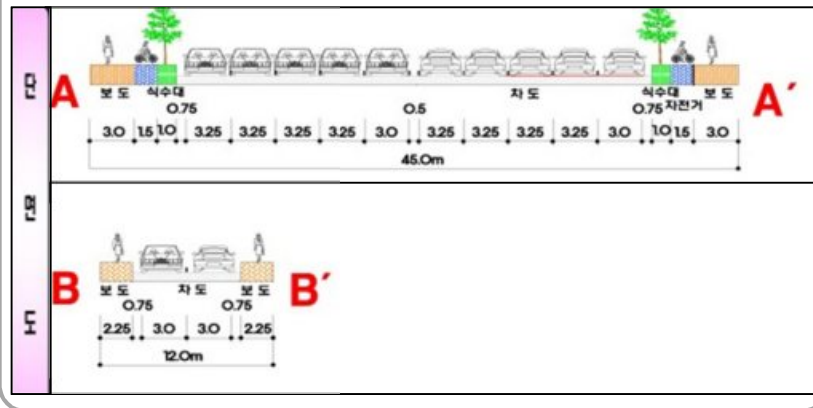
※사업시행구역 내 사업시행계획인가 시 결정

2. 주요내용

마. 교통계획

■ 교통처리계획(안)

- 차량은 지하주차장으로 진·출입하도록 하여 지상부 보행자 통행에 지장이 없도록 계획
- 진·출입구 및 남측 보행자출입구 (비상 시 차량출입) 주변을 제외한 부분은 차량진·출입불허구간으로 지정
- 지상부 보행자의 통행에 지장이 없도록 4-8m 보행자통로 계획



※ 사업시행구역 내 사업시행계획인가 시 결정

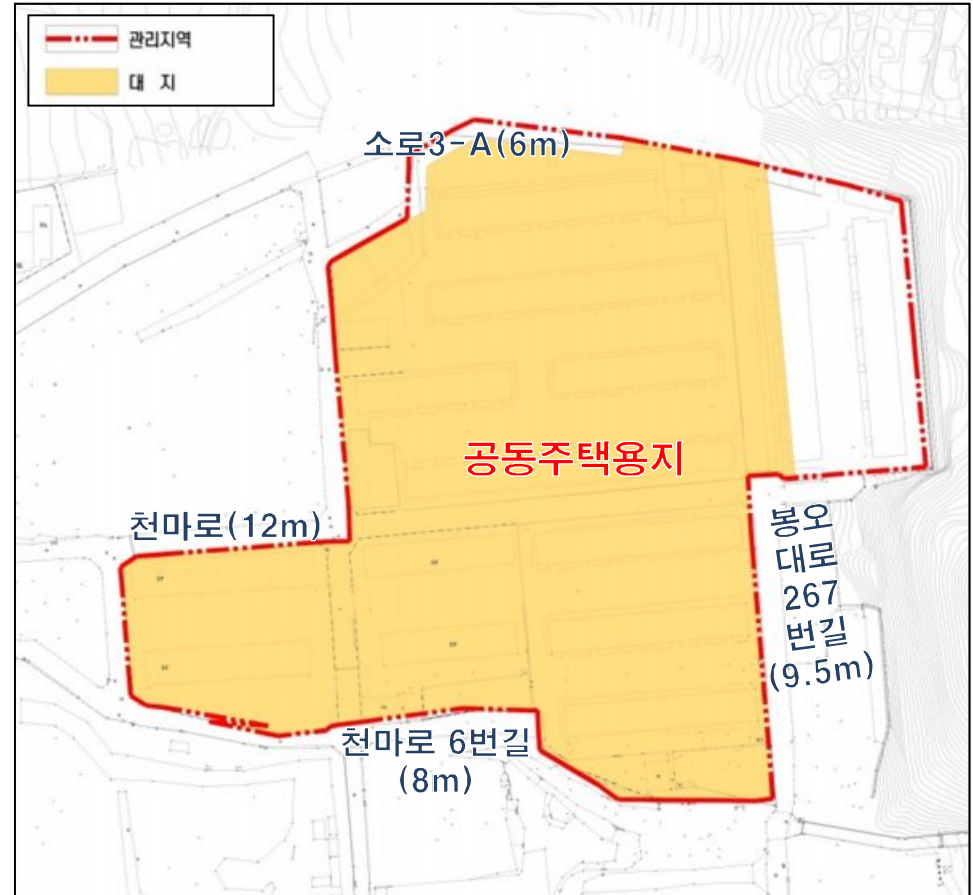
2. 주요내용

바. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획

■ 가로주택정비사업 추진계획(안)

구분	위치	면적(㎡)	비고
사업 시행 구역	가정동 5-92번지 일원	31,924	조합·LH 공동시행 예정

구분	면적(㎡)	기존 호수	시행자	추진 단계	사업시행 방법	비고
가정동 루원시티 북측구역 소규모 주택정비 관리지역	31,924	1,138	조합· LH 공동 시행 (예정)	관리계획 수립 중	가로 주택 정비 사업	-



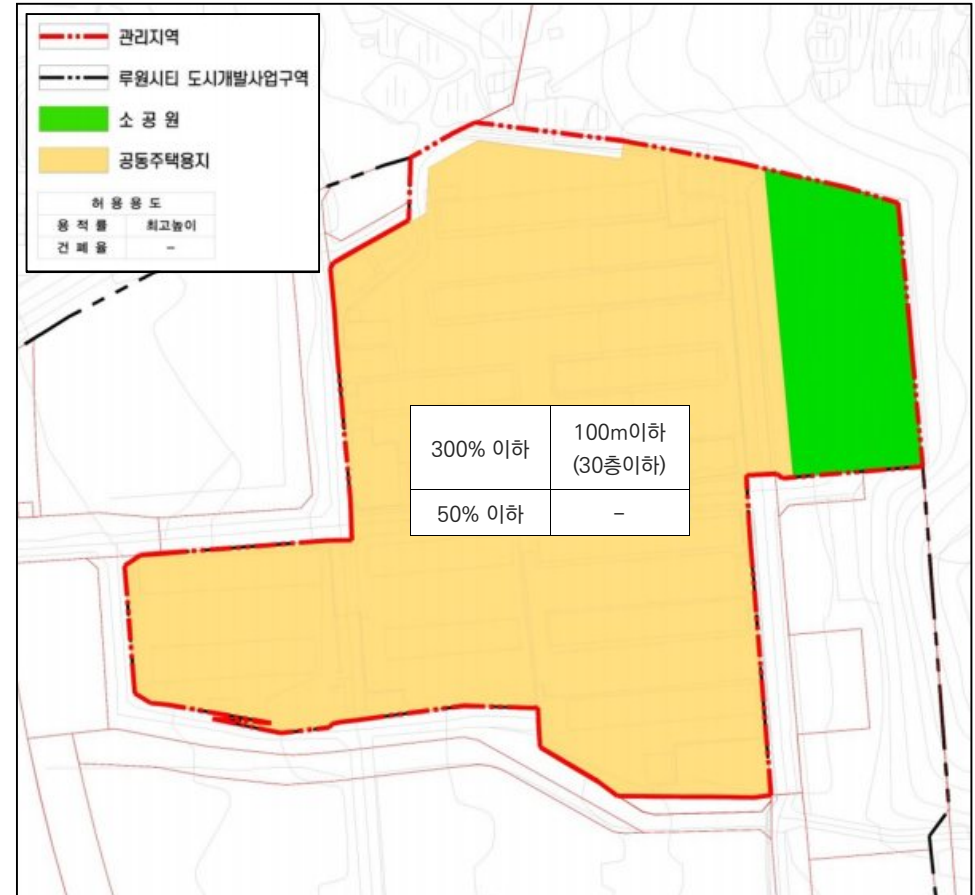
※사업시행구역 내 사업시행계획인가 시 결정

2. 주요내용

사. 건축물의 밀도에 관한 사항 : 건폐율, 용적률, 높이

■ 건축물 밀도계획(안)

구 분	내용		비고
가정동 루원시티 북측구역 소규모 주택정비 관리지역	건폐율	◦ 50% 이하	-
	용적률	◦ 300% 이하	
	높이	◦ 최고높이 100m (최고층수 30층 이하)	



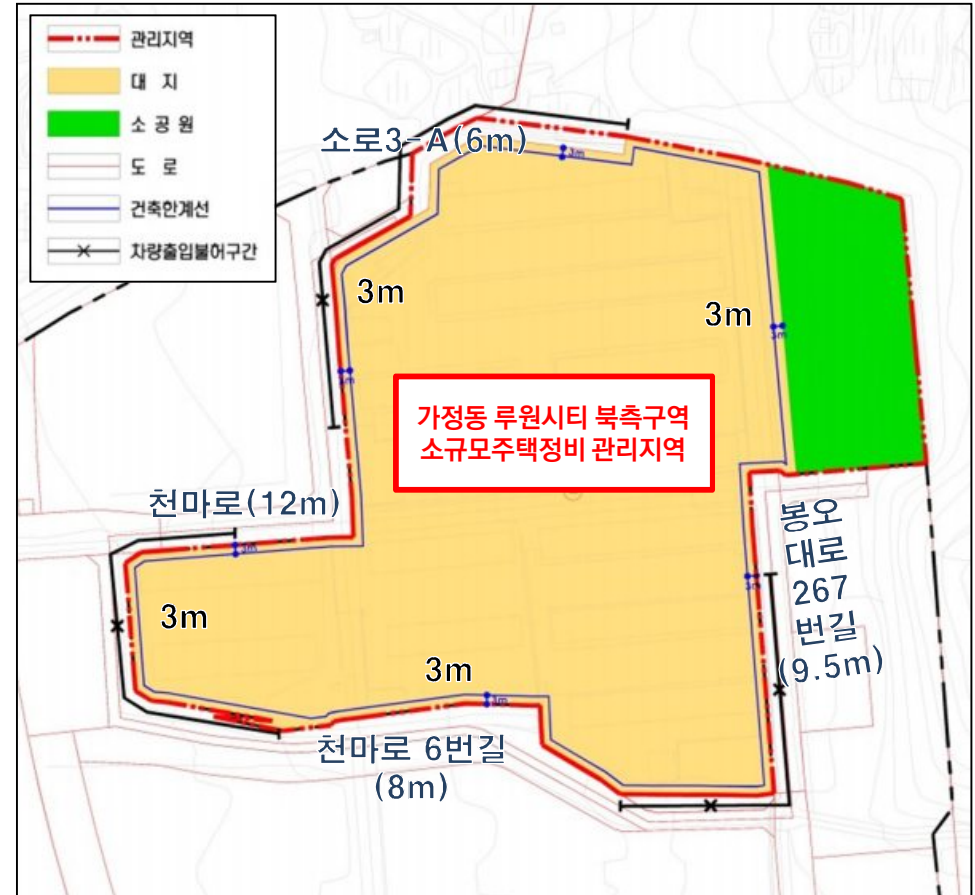
※사업시행구역 내 사업시행계획인가 시 결정

2. 주요내용

아. 건축물의 배치 · 형태 · 용도 · 건축선 등에 관한 사항

■ 건축물 용도계획(안)

구 분		계획내용
공동주택용지	유형	◦ 공동주택용지
	허용	◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트 ◦ 「주택법」 제2조 제13호, 제14호 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4조 제5조에 따른 부대시설 및 복리시설
	불허	◦ 허용용도 이외의 용도
	건축선	◦ 건축한계선 : 3m 지정



※ 사업시행구역 내 사업시행계획인가 시 결정

2. 주요내용

자. 임대주택공급 및 인수계획

■ 임대주택공급계획(안)

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의5 및 「인천광역시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제22조의2(관리지역에서의 임대주택의 공급)제2항을 따라, 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 30 이상이 되도록 임대주택을 건설 : 92세대
- 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제3조제1항제2호가목에 따라 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 전체 연면적 대비 10% 또는 가로주택정비사업으로 건설하는 주택의 전체 세대수 대비 10% 이상 공공임대주택을 건설 : 140세대

구분	위치	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수의정자	비고
공동주택용지	가정동 5-92번지 일원	1,396	232	LH	16.62%

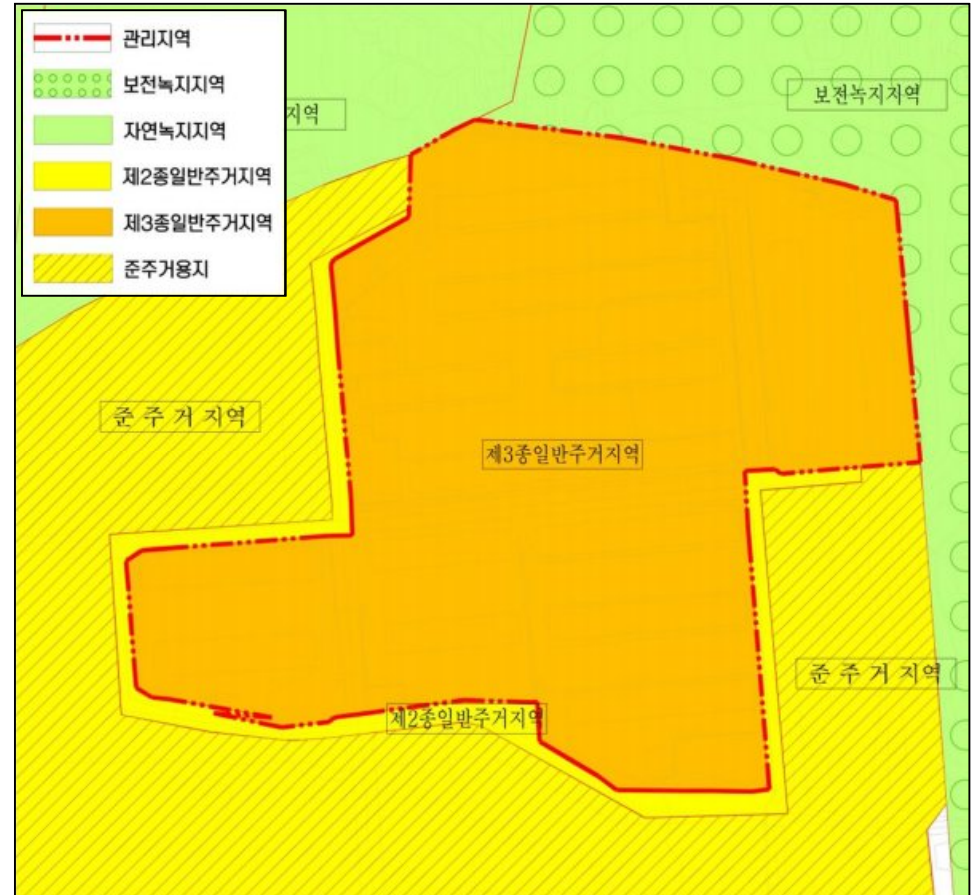
※사업시행구역 내 사업시행계획인가 시 결정

2. 주요내용

차. 용도지역 지정 및 변경에 관한 사항

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적 (m ²)			구성비 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합계	36,689	-	36,689	100.0	
제2종일반 주거지역	36,689	감)36,689	-	-	
제3종일반 주거지역	-	증)36,689	36,689	100.0	



※ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의4에 따른 용도지역 변경

2. 주요내용

카. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치를 위한 자원조달에 관한 사항

■ 기반시설 사업비 산정(안)

(단위:백만원)

구분	종류	규모	추정 사업비	내용
조성비	도로	565㎡	94.4	◦ 2023년 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시에 따라 도로공사비는 1제곱미터당 167,000원으로 산정
	공원	4,200㎡	756	◦ 2023년 인천광역시 지방재정 투자사업 이용산정기준 연구의 소공원 조성비용단가 180,000원으로 산정
	공동이용시설	-	-	◦ 주택건설기준 등에 관한 규정을 준수하여 계획
매입비	도로 및 공원용지	4,765㎡	-	-
총사업비			850.4	-



※ 사업시행구역 내 사업시행계획인가 시 결정

3. 심의자료

가. 관련법규 검토

구분	관련법규 및 내용	검토사항	비고
소규모주택정비 관리계획 수립대상 지역	< 빈집및소규모주택정비에관한특례법 > ■ 법 제43조의2제1항 및 시행령 제38조의2 (소규모주택정비수립대상지역) ■ 법 제43조의2제3항(관리계획 승인)	→ 적법함 ◦ 면적이 10만 m ² 미만일 것 ◦ 노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의1 이상 ◦ 관리계획 승인하려면 통합심의위원회 심의	-
주민 공람	< 빈집및소규모주택정비에관한특례법 > ■ 법 제43조의2제3항	→ 적법함 ◦ 14일이상주민에게 공람 실시	-

4. 의견청취

가. 주민의견 청취

- 열람 · 공고 : 2023. 12. 04. ~ 12. 18.(1차)(14일)
2024. 01. 29. ~ 02. 13.(2차)(14일)
– 대지면적 및 공원면적 변경에 의한 재열람 · 공고
- 주민의견 : 총 17건(반영 5건, 미반영 12건)

나. 관련기관(부서) 협의

- 협의기간 : 2023. 12. 01. ~ 12. 18.(서구)
2024. 01. 29. ~ 02. 07.(인천시)
- 협의의견 : 총 16건(반영 13건, 추후반영 1건, 미반영 2건)(서구)
총 31건(반영 20건, 추후반영 8건, 미반영 3건)(인천시)

5. 사전 검토의견 및 조치계획(2/9)

■ 소방차량 동선계획도(안)



※사업시행구역 내 사업시행계획인가 시 결정

5. 사전 검토의견 및 조치계획(3/9)

구분	검 토 의 견	조 치 계 획	비 고
도시계획 위원회 (도시계획1)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 가정동 루원시티 북측구역은 노후 불량 건축물이 밀집되어 있고 신축건축물이 혼재하여, 소규모주택정비 관리계획(안)을 통한 관리지역 여건 개선의 필요성이 인정되고 구체적인 지정기준에도 부합되어, 소규모 주택 정비 관리지역 지정은 타당하다고 봄 ◦ 관리계획(안)은 대체로 적절하고 관련 법규나 규정에 의거하여 작성되었지만, 너무 기계적이고 형식적인 준수보다는 현실적으로 다소 어려움이 있음에도 불구하고 그 취지를 살리려는 노력이 필요하다고 봄 ◦ 주택정비사업이 해당 주민들에게는 매우 민감하고 이해관계가 부딪치는 사례가 빈번히 발생할 뿐아니라 사업대상부지가 대부분이 사유지인 점을 감안하여, 다양한 주민들의 의견 수렴에 좀더 노력하여야 하고 그들의 의견이 최대한 존중되어야 함 	<p style="text-align: center;">-</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 대상지는 노후불량건축물이 밀집한 지역으로서, 그간 인근 루원시티 개발사업에도 불구하고 소외되어온 구역으로서 주거환경의 개선이 필요한 것으로 사료된 바, LH와의 공동사업(공공참여형)을 통해 주민총회에서 의사결정을 할 수 있도록 계획함 ◦ 주민설명회, 주민의견청취 등의절차이행을 통해 주민의견을 수렴, 검토하였음 <p>□</p>	<p style="text-align: center;">반영</p> <p style="text-align: center;">반영</p>

5. 사전 검토의견 및 조치계획(4/9)

구분	검 토 의 견	조 치 계 획	비 고
도시계획 위원회 (도시계획1)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 특히 무엇보다도 원주민의 재정착에 주안을 두고 관리계획안이 입안되는 것이 필요함 ◦ 사업대상지역은 지속적인 발전과 인구유입이 예상되는 서구의 중심에 위치하고 있으므로 상위계획(예: 제4차 수도권정비계획, 2030 인천도시기본계획 등)과의 정합성 및 주변지역과 연계에 유의하여야 함 ◦ 2032년도를 목표연도로 하고 있으므로 중장기 트렌드를 염두에 두고 전향적인 검토가 요구됨. 주차시설의 경우 법정주차대수를 넘겨 계획하고 있지만(131.9%) 향후를 감안시 현실적으로 더 높은 수준의 계획이 제시될 필요성이 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 현 세대수를 상회하도록 건축계획을 하겠으며, 기존주민이 재정착 할 수 있도록 하겠음 ◦ 사업대상지역은 현재 공동주택 5개 단지로 구성된 구역으로서 2030 인천도시기본계획상 서북생활권에 해당하여, 루원시티와 더불어 지역중심을 강화하도록 계획 ◦ 주차공간은 향후를 감안하여 충분히 확보 할 수 있도록 건축계획 시 이를 검토 하도록 하겠음 <p>□</p>	반영 반영 추후 반영

5. 사전 검토의견 및 조치계획(5/9)

구분	검 토 의 견	조 치 계 획	비 고
도시계획 위원회 (도시계획2)	<ul style="list-style-type: none"> 가로주택정비사업 4만㎡미만 가능 요건 검토 내용 제시하기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행령 제3조제1항제2호에 따라 토지주택 공사와 공동사업을 시행하는 경우와 공공임대 주택을 연면적의 10%이상 확보한 경우 소규모주택정비관리지역은 4만㎡미만으로 계획 가능 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 기존 5개 단지를 1개의 단지로 통합시행하는 걸로 되어 있는데, 각 단지의 조합이 살아있는지, 아니면 1개의 조합 또는 주민합의체등을 구성한 것인지? 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 공동주택은 총 5개 단지이나, 계획을 1개 단지로 계획하여 1개의 조합 구성을 통해 사업 시행 예정 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 개발에 따른 기존 버스정류장이 없어지거나 위치조정이 될 경우, 봉수초등학교 정거장 이후 버스의 노선 처리방안을 고려하고, 사업지 남측도로를 통과할 경우, 도로폭원이 적정한지 등 종합검토가 필요합니다. 색채의 적용범위가 『인천광역시 색채디자인 가이드라인』의 색상을 적용하였는데, 너무 광범위합니다. 비록 지구는 다르나 동일 생활권역으로 인식될 수 있는 루원시티의 경관계획을 참고하여 작성하시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> 본 사업계획으로 인한 버스 정류장의 위치는 변경되지 않으며, 봉수초등학교 정류소를 경유하는 596번 버스는 남측도로를 통과하지 않아 도로 폭원은 적정 한 것으로 보여짐 색채는 동일 생활권역의 루원시티 경관계획을 참고하여 작성하여 통일감있는 경관을 형성할 수 있도록 계획하겠음 	반영

5. 사전 검토의견 및 조치계획(6/9)

구분	검 토 의 견	조 치 계 획	비 고
교통 영향평가 심의 위원회1	<ul style="list-style-type: none"> 봉오대로267번길 자동차 통행수요 증가로 봉수초등학교 학생들과 상충 가능성이 높아 지므로, 이에 대한 검토가 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> 봉오대로267번길은 어린이보호구역으로 지정 되어 있으며, 자동차 통행수요 증가에 따라 횡단보도 2개소를 설치하겠음 	반영



5. 사전 검토의견 및 조치계획(7/9)


구분	검 토 의 견	조 치 계 획	비 고
경관위원회 (도시1)	<ul style="list-style-type: none"> 안전한도시 및 소통하는 도시를 위하여 건축물의 결정조서 中 형태_담장 부문 본문의 내용에서 “기타 부득이한 사유가 있을 경우 0.8m 이하의 담장을 설치할 수 있으며” 는 삭제 검토 범죄예방위한 조명계획 지침외에 건축물 야간 경관계획가이드라인 계획 반영 산림의 자연지형과 유사한 스카이라인 형성 및 자연스러운 시각적 연결성 확보를 위하여 산맥에서 시가지로 낮아지는 건축물 높이 변화 계획 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 반영하겠음 건축물 야간경관계획은 ‘2040 인천광역시 경관계획’ 을 준용하도록 계획하였음 산림의 자연지형과 유사한 스카이라인 형성을 위해 추후 건축계획 시 건축물의 높이를 변화있게 계획하겠음 	반영 반영 추후 반영
입안(안)		검토의견 반영(안)	
<ul style="list-style-type: none"> 공동주택에는 커뮤니티의 개방감 확보를 위해 원칙적으로 담장 및 울타리를 설치하지 않아야 한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과의 높이차 등 지형상 여건 및 안전상 문제, 기타 부득이한 사유가 있을 경우 0.8미터 이하의 담장을 설치할 수 있으며 화목류의 생울타리 및 자연재료로 설치를 권장한다. 		<ul style="list-style-type: none"> 공동주택에는 커뮤니티의 개방감 확보를 위해 원칙적으로 담장 및 울타리를 설치하지 않아야 한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과의 높이차 등 지형상 여건 및 안전상 문제가 있을 경우 화목류의 생울타리 및 자연재료로 설치를 권장한다. 	

5. 사전 검토의견 및 조치계획(8/9)

구분	검 토 의 견	조 치 계 획	비 고
경관위원회 (도시2)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 기존 도로가 위치한 산17-8번지 주변은 서곶로와 동측의 구릉을 연결하는 보행 및 통경축의 역할을 수행하므로, 건축배치를 지양하고 충분한 폭의 통경축이 확보될 수 있도록 구체적 지침을 지구단위계획결정도 등에 명시 ◦ 북측 구릉으로 자연스럽게 떨어지는 스카이라인 변화를 유도하기 위하여, 북측 대지경계선에 면한 주거동의 높이를 적절히 조정하여 지구단위계획 결정도 등에 반영 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 산17-8번지 주변은 서곶로와 동측의 구릉을 연결하는 통경축의 역할을 수행 할 수 있도록 건축물 배치를 지양하겠으며, 30m 이상 통경축이 확보될 수 있도록 하였음 ◦ 건축계획 시 북측 대지경계선에 면한 주거동의 높이를 적절히 조정하여 자연스러운 스카이라인을 계획하겠음 	반영 추후 반영
경관위원회 (경관)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 경관측면에서 천마산 산림녹지 경관으로의 조망 녹지축 확보가 중요함. 자료 p.30 참고. 조망점2 경관시물레이션에서 제시한 통경축 15m 부족하여, 통경축을 최대한 확보해야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 조망점2 경관시물레이션에서 우측 아파트는 현재 소공원으로 계획하여 충분한 통경축을 확보하였음 	반영

5. 사전 검토의견 및 조치계획(9/9)

■ 경관시뮬레이션

Key map	위치	좌표(TM)	이격거리(m)
	대상지 서측 승학로	X : 171,309 Y : 547,794 Z : 22.6	266 (근경)
<p>경관 영향 예측</p> <ul style="list-style-type: none"> 대상지 서측에서 주진입이 이루어지는 근경부 지점으로 사업시행으로 인해 노후된 저층주거지가 고밀화된 공동주택으로 변화되나, 배경산림 능선의 조망 및 통경축을 30m이상 확보하고 주변 공동주택과의 조화를 도모할 수 있을 것으로 예측됨 			

Key map	위치	좌표(TM)	이격거리(m)
	루원시티3호 어린이공원앞	X : 171,662 Y : 547,705 Z : 84.9	155 (근경)
<p>경관 영향 예측</p> <ul style="list-style-type: none"> 대상지 남측 근경부 진입부분 조망지점으로 차량출입구를 사이에 두고 좌측으로 공동주택이 배치되고 우측으로 소공원이 배치되어, 열린경관을 형성하고 가로변 경관녹지와 건축후퇴선의 녹지를 조성하여 인공경관의 이질감을 최소화될 것으로 예측됨 			

사업시행 전



사업시행 후



사업시행 전

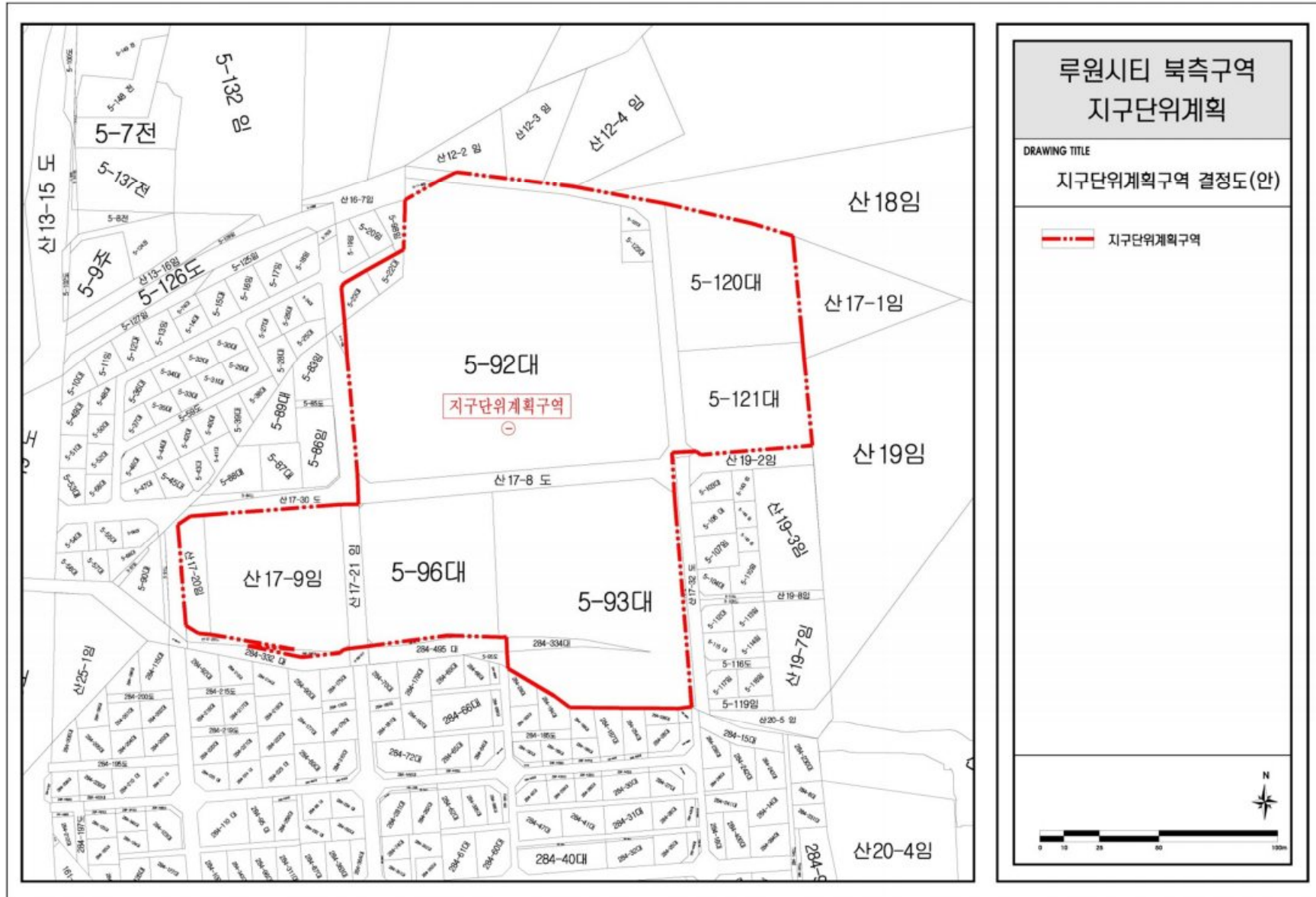


사업시행 후



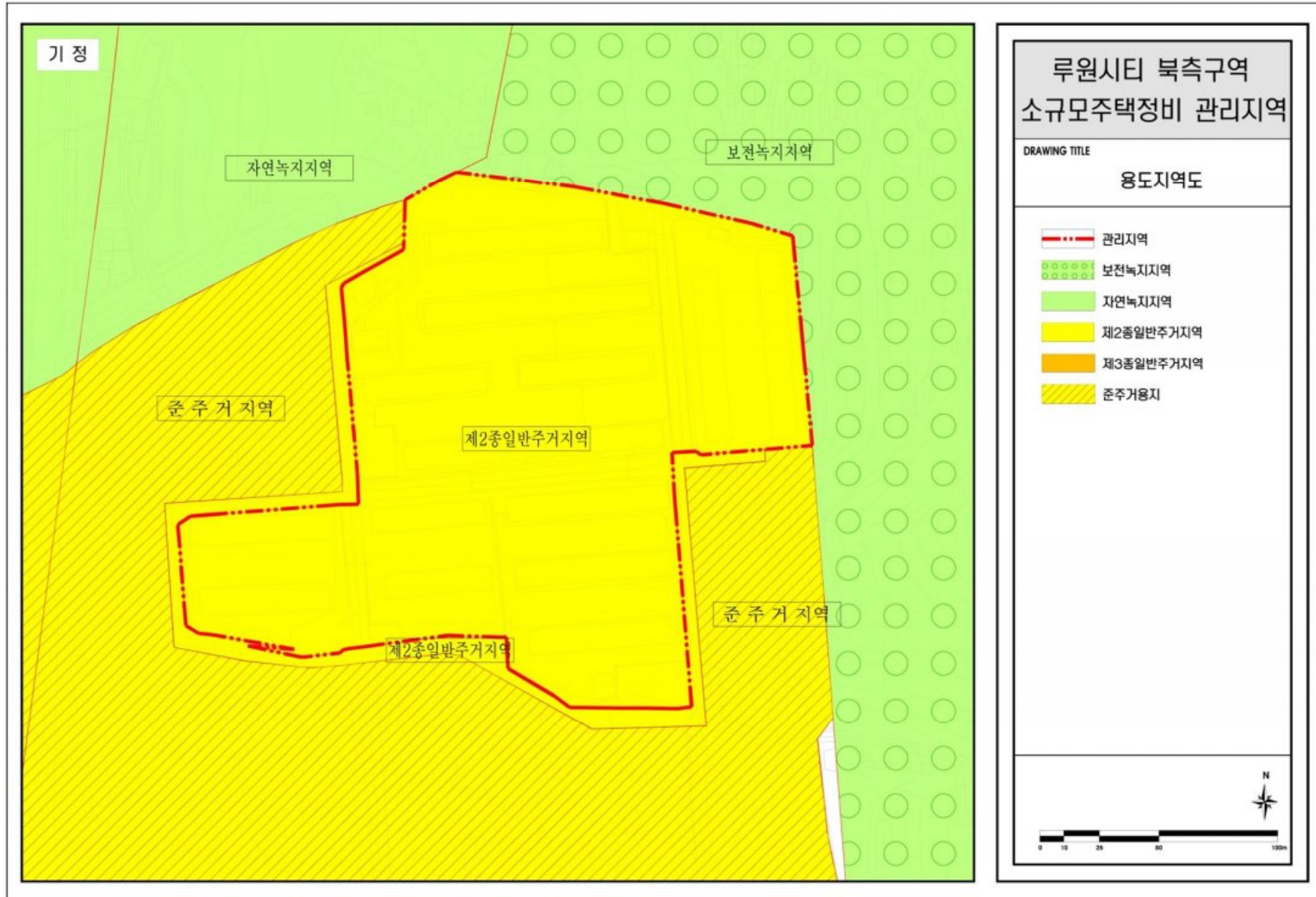
가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 지구단위계획 결정도



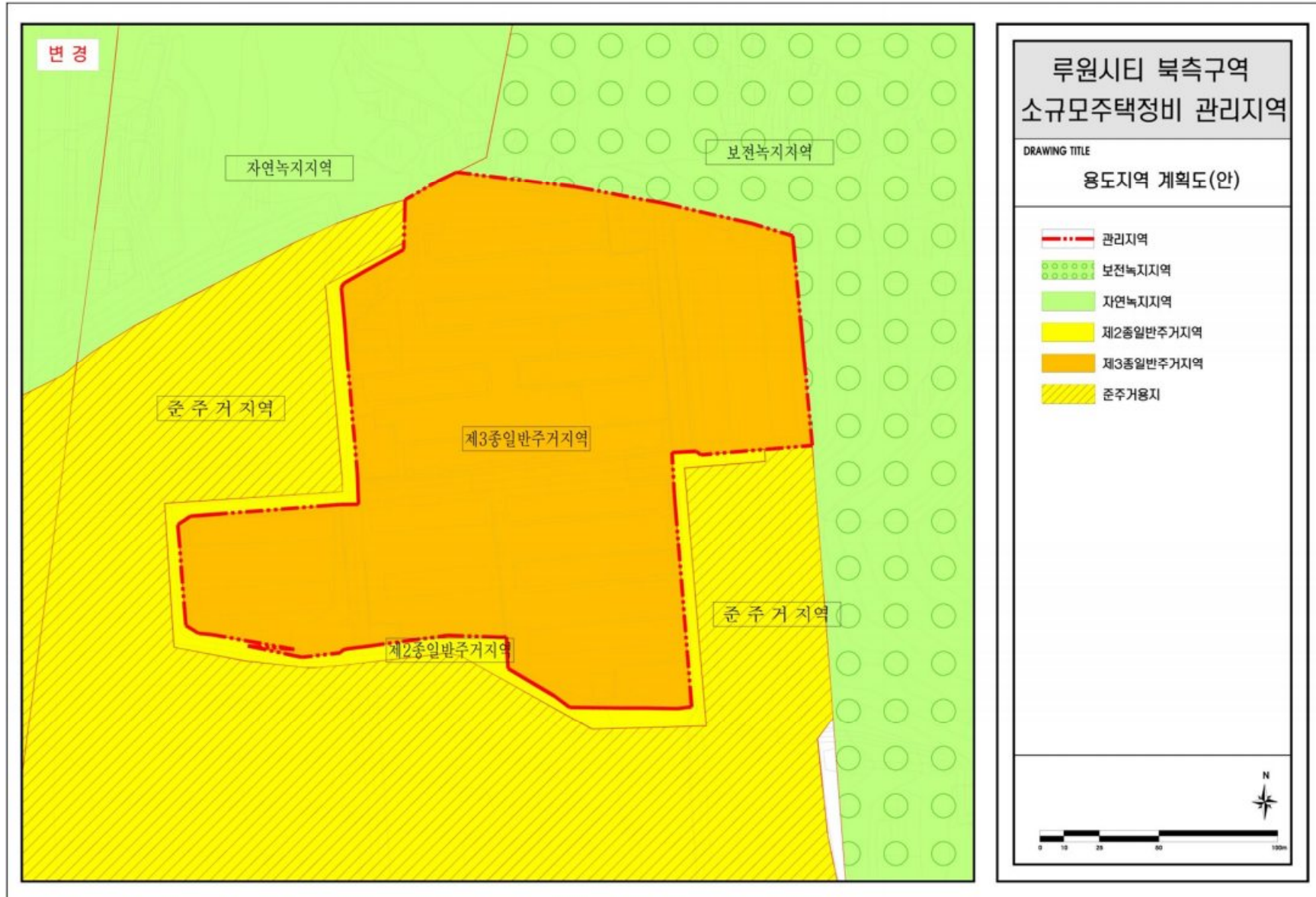
가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 용도지역 결정도(기정)



가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 용도지역 결정(변경)도(안)



가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 도시계획시설 결정도(기정)



가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 도시계획시설 결정(변경)도(안)

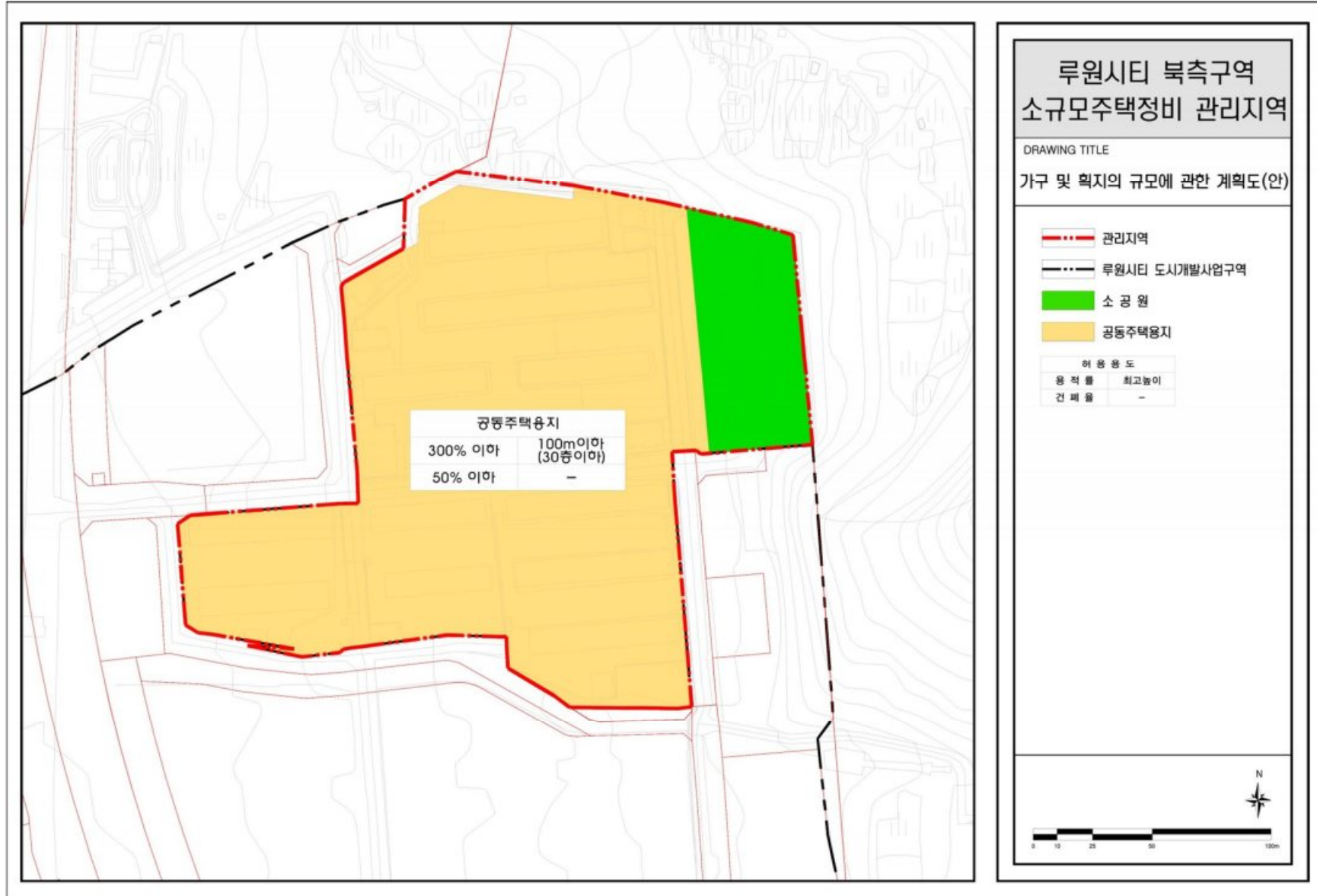
※사업시행구역 내 사업시행계획인가 시 결정



가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 가구 및 획지의 규모에 관한 계획도(안)

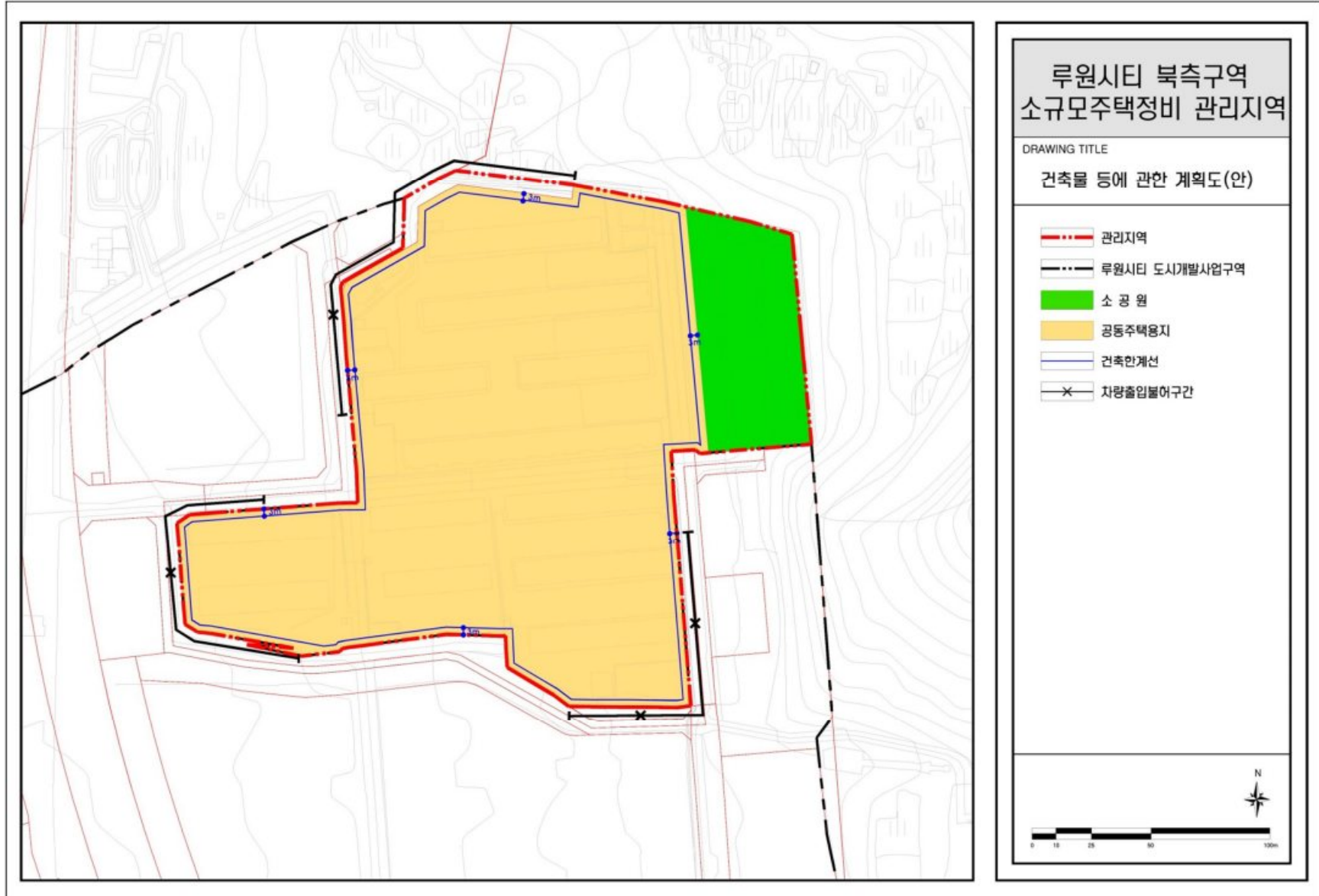
※사업시행구역 내 사업시행계획인가 시 결정



가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 건축물 등에 관한 계획도(안)

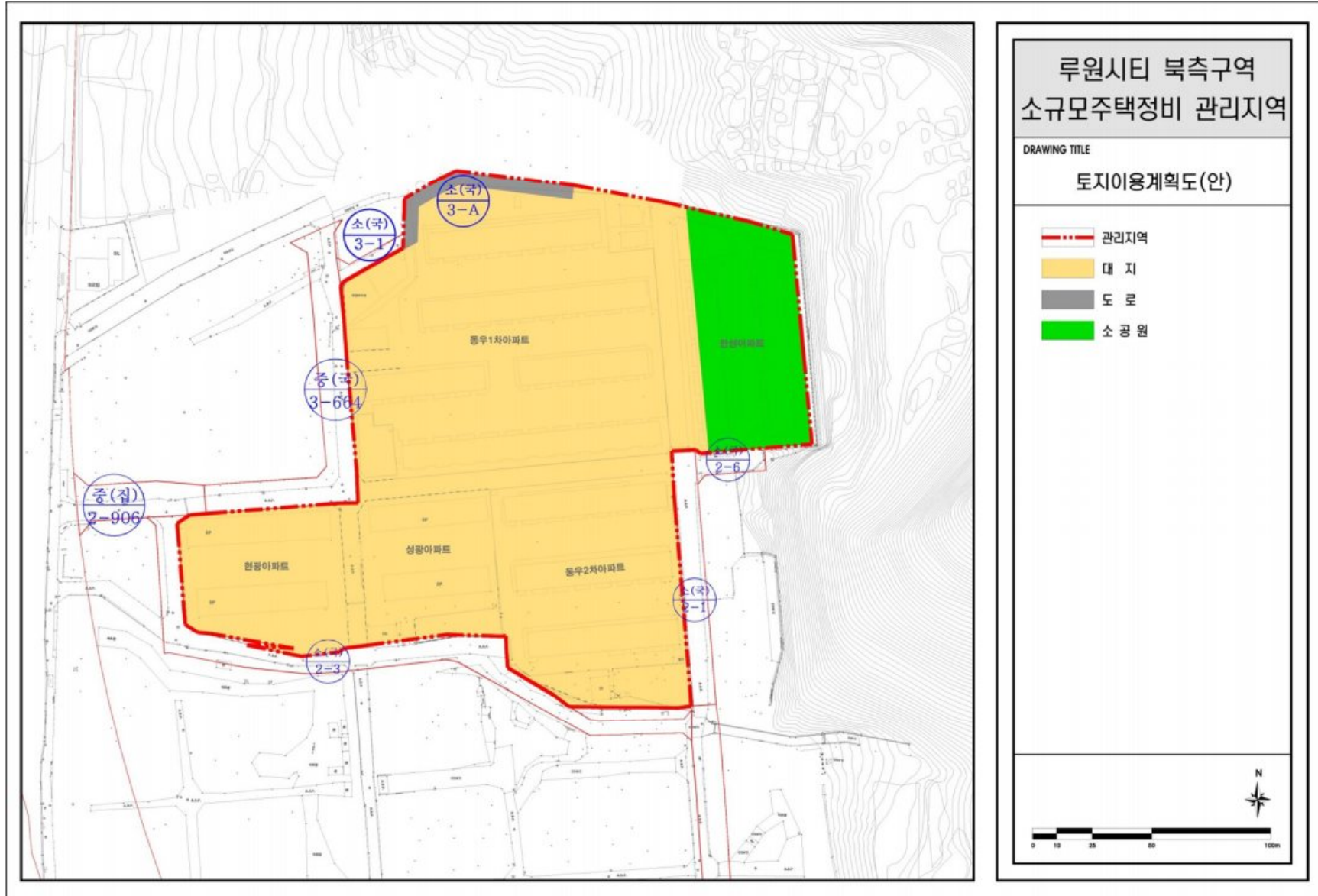
※사업시행구역 내 사업시행계획인가 시 결정



가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 토지이용계획도(안)

※사업시행구역 내 사업시행계획인가 시 결정



6. 의결주문(의결조서)

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비관리계획의 결정 및 관리지역의 지정(안)에 대하여 심의 의결하여 주시기 바랍니다.

감사합니다

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 사업의 배경

■ 공공주도 3080+(2.4대책)

- 소규모 주택정비 관리계획 및 관리지역 도입(10만㎡ 이내)
- 저층주거지 난개발방지 및 계획적 소규모 주택정비 추진을 위해 블록별 정비 계획과 기반시설 계획 등을 포함한 체계
- 신축, 노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층 주거지로서 노후주택만 소규모로 정비할 필요가 있는 지역

■ 소규모주택정비 관리지역 선도사업 2차 후보지 선정(9곳) [11.18 대책]

- 국토교통부는 3080+ 대도시권 주택공급방안을 통해 도입된 소규모주택정비 관리지역 2차 후보지 공모 평가
- 서울·경기·인천 등 5개 시·도에서 총 9곳의 후보지를 선정하여 발표
- 이번에 선정된 후보지는 정비가 시급한 재정비촉진지구(존치지역), 정비구역 해제지역, 도시재생활성화지역에 포함되어 있으면서도 사업성이 낮아 그간 정비가 이루어지지 못한 곳으로, 기초 지자체가 관리지역 지정을 통해 용도지역 상향, 건축 특례 등을 적용하여 신속히 정비하기를 희망하는 부지
- 후보지 서울 마포, 강서, 송파, 인천 서구, 경기 광명, 성남, 울산 북구, 전북 전주 등 총9곳
- 후보지에 소규모주택정비사업이 추진될 경우 약2.55만호의 주택 공급 기대

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 소규모주택정비 관리계획 인센티브

■ 인센티브 사항

- 정비사업이 불가능한 소규모 사업임을 전제로 안전진단 미시행, 추진위원회 생략, 계획 통합 등의 사업절차를 간소화해 신속한 추진 가능
- 임대주택 20% 공급 가정 시 공공참여로는 사업 면적이 1만㎡에서 2만㎡로 확대되고 법적 상한까지 용적률이 완회되며 분양가 상한제 적용에서도 제외
- 대지 경계선 이격거리 완화, 동간 최소거리 완화(건축물 높이의 0.5배)
- 1종, 2종 일반주거지역에 대한 용도지역 상향 및 용적률 산정 시 공동이용시설은 바닥면적 산정 제외
- 가로주택정비사업의 경우 주택도시보증공사(HUG)를 통해 연 1.5%의 저금리로 총 사업비의 최대 70%까지 사업비를 융자 받을 수 있으며, 공공참여형 가로주택정비사업일 경우 연 1.2%의 금리로 총 사업비의 90%까지 사업비를 융자 받을 수 있음(공공참여 시 사업비 융자 부담 완화)
- 민간에서 소규모주택정비 사업을 시행하는 경우 변경된 용적률에서 종전 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이상 임대주택 건설하여야 하며, 공공참여형 소규모주택정비 사업의 경우 변경된 용적률에서 종전 용적률을 뺀 용적률의 100분의 30 이상 임대주택 건설하여야 함(공공참여 시 사업성 증가)

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 항공사진



가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 현장사진



① 단독주택(가정동 5-22)



② 단독주택(가정동 5-122)



③ 천마로(10m)



④ 천마로(10m)



⑤ 천마로14번길(8m)



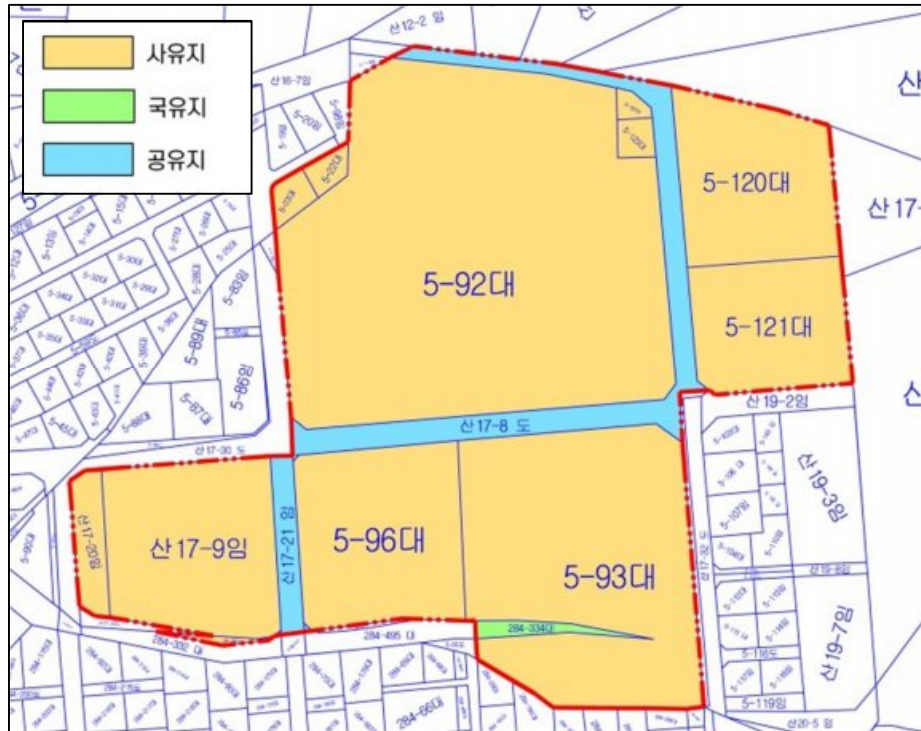
⑥ 봉오대로267번길(10m)

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 토지현황

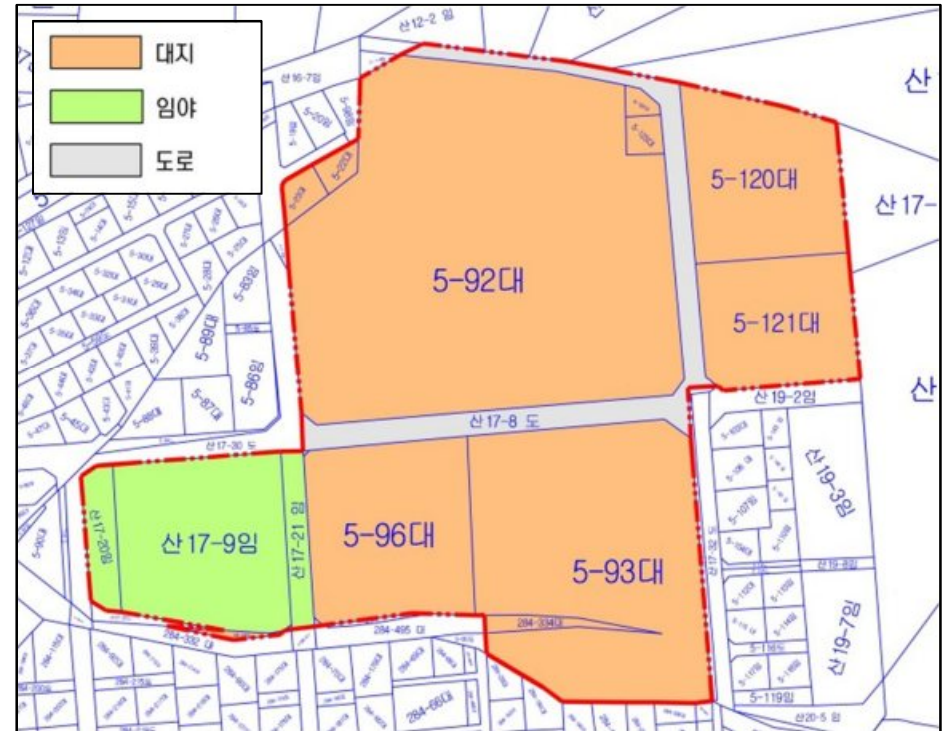
■ 소유자별 현황

- 국공유지 8.2%, 사유지 91.8%
- 기획재정부 소유 필지 외 공유지는 모두 도로
- 접도율(4m 이상 도로에 접한 대지의 건축물)은 100.0%



■ 지목별 현황

- 대지 81.6%, 임야 12.1%, 도로 6.3%
- 필지수는 대지 11필지, 임야 4필지, 도로 3필지로 나타남
- 과소필지수는 18필지 중 4필지로 나타남

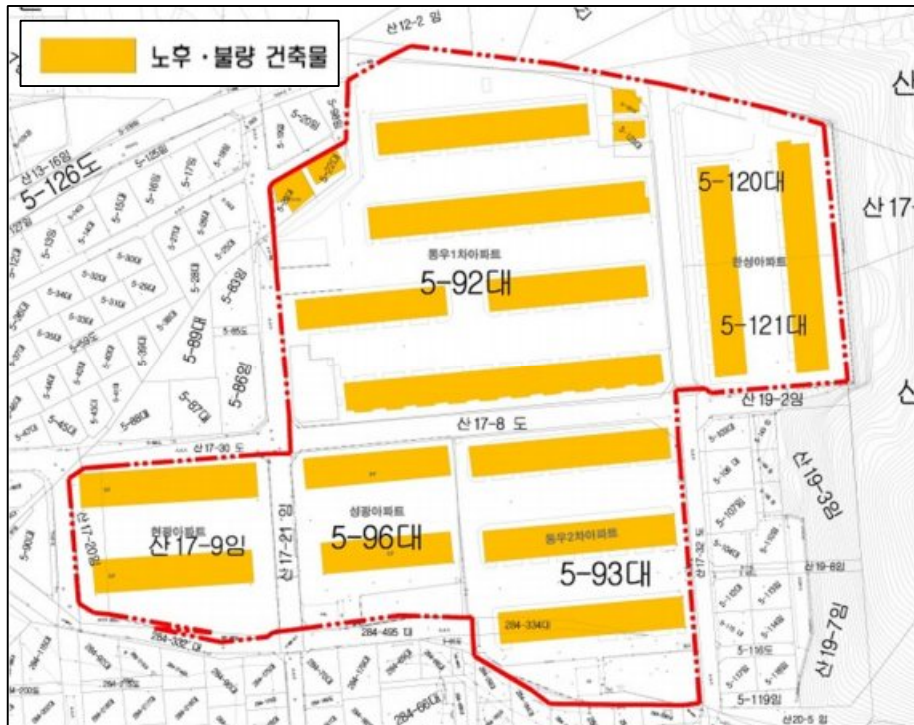


가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 건축물 현황

■ 소유자별 현황

- 노후·불량 건축물 18동(100.0%)
- ※노후·불량건축물은 도시 및 주거환경정비 조례기준에 따름



■ 지목별 현황

- 공동주택 14동, 단독주택 4동 순으로 분포하고 있음
- 대상지 내 주택용지 부지면적은 36,689㎡로 공동주택용지 36,062㎡(98.3%), 단독주택용지 627㎡(1.7%)로 나타남



가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 교통계획

구분	계 획	개선방안
주변가로 및 교차로	-	◦ 분석대상 신호교차로 최적신호운영방안 제시(3개소)
	A	◦ 사업지 주변 교차로 기하구조 변경 〈「인천루원시티 도시개발사업 교통영향평가(변경신고),2021.05」 내용 반영〉
진출입 동선	B	◦ 사업지내 주요 도로 운영계획 제시
	-	◦ 사업지 진출입 불허구간 제시
대중교통 및 보행	-	◦ 사업지 주변도로 및 진출입구 횡단보도 설치(3개소)
주 차	-	◦ 사업지 주차계획 수립 - 법정주차대수 : 1,400대 - 계획주차 : 1,847대 <법정의 131.93%>
교통안전 및 기 타	-	◦ 지하주차장 주변 반사경 설치
	-	◦ 지하주차장 진출입구부 차량경고등 설치
	-	◦ 사업지 안내표지판 설치

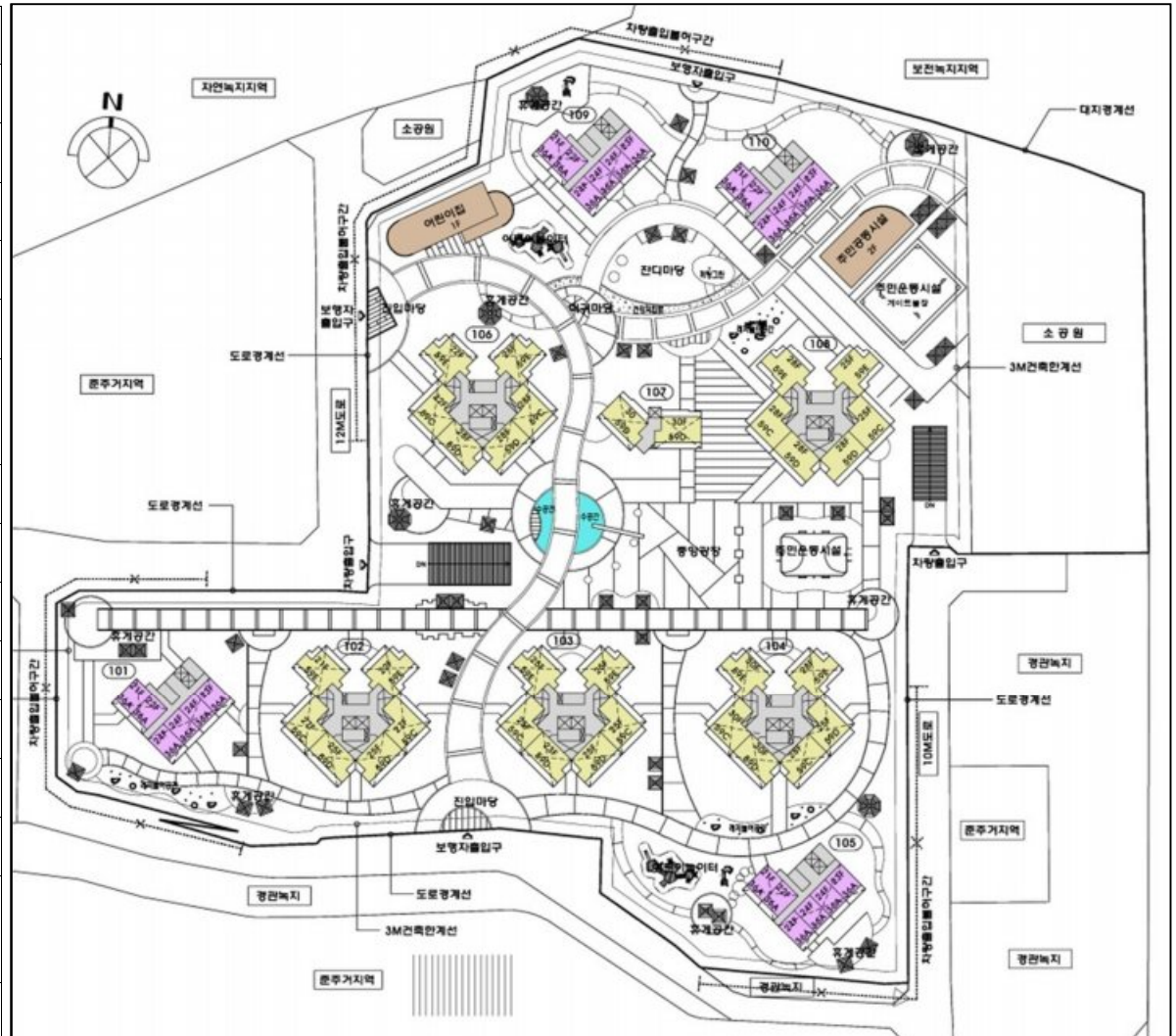
가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 건축계획(안)

■ 건축개요

※사업시행구역 내 사업시행계획인가 시 결정

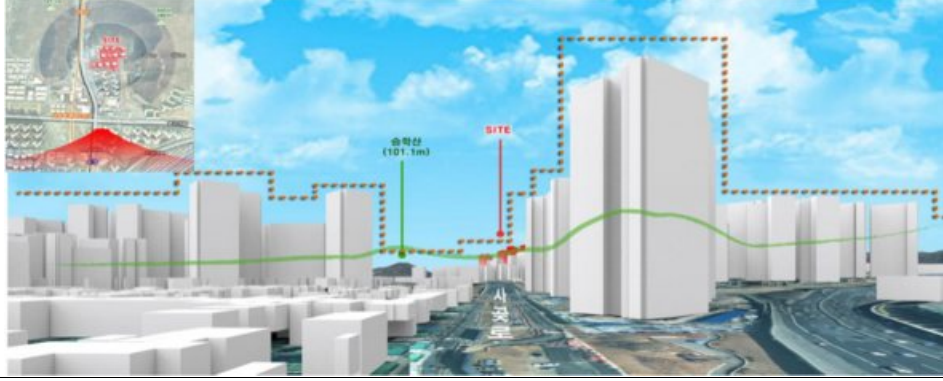
구 분		건축개요	
대지면적(m ²)		31,924	
연면적(m ²)	계	150541.4	
	지하	54,827.0	
	지상	95,714.4	
용적률		299.82	
구조/층수		철근콘크리트/ 지하3, 지상21층~30층	
공동주택	형별	세대수	연면적
	계	1,396	95714.4
	36형	552	28,869.6
	59형	844	66,844.8
부대시설	용도	면적	비고
	계	54,827.0	
	근생시설	450.0	
	지하 주차장	53,328.4	1,847대
	부대시설	1,015.6	



가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 경관계획(안)

통경축 계획(남측)	통경축 계획(서측)
	
<ul style="list-style-type: none"> 우측으로 소공원을 계획하고, 가로변 건축후퇴선의 녹지를 조성하여 인공경관의 이질감 최소화 	<ul style="list-style-type: none"> 배경산림 능선의 조망 및 통경축을 30m 확보하여 주변 공동주택과 조화를 이룸

스카이라인 계획

<ul style="list-style-type: none"> 배경 산림능선이 조망되도록 대상지내 지형을 이용한 배치를 권장 주요 진출입부에서의 배경으로의 통경축이 형성될 수 있도록 배치 가로변 오픈스페이스 녹화를 통하여 자연과 조화를 이룰 수 있도록 배려












가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도계획

도면 번호	구 분	계획내용	
-	위치	◦ 가정동 5-92번지 일원	
	용도	허용	◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트 ◦ 「주택법」 제2조 제13호, 제14호 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4조, 제5조에 따른 부대시설 및 복리시설
		불허	◦ 허용용도 이외의 용도
	건폐율	◦ 50%이하	
	용적률	◦ 300%이하	
	높이	◦ 최고높이 : 100m (최고층수 : 30층이하)	
	배치	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 대지 동-서축, 남-북축의 보행통로를 조성하여 입주민의 보행편의 증진 ◦ 천마산 등 주요경관자원으로 동서축, 남북축의 통경축을 고려한 단지 배치 ◦ 단지 중심부에 중심마당 등을 조성하여 개방적이고 활동적인 옥외 공간 조성 ◦ 건축물 사이에 오픈스페이스를 조성하여 주민 커뮤니티 공간 마련 ◦ 일조수인한도등을 고려한 배치계획 수립 	
	건축선	◦ 건축한계선 : 3m 지정 (도면 참조)	


가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도계획

도면 번호	구 분	계획내용									
-	형태	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주동에 의한 옥외공간의 단절, 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소가 필요한 곳에는 필로티 구조 설치를 권장 ◦ 필로티 조성시 높이는 2개층(6m)이상으로 할 것(권장) ◦ 주거동의 형태를 다양화(탑상형, 테라스형 등)하되 탑상형은 주거의 환경을 고려하여 5호 조합 이내로 권장한다. ◦ 판상형 아파트는 지양하며, 필요시 경우 1개동의 길이는 60미터 이내, 세대수를 감안한 승강기 확보(권장) ◦ 지붕의 형태 <ul style="list-style-type: none"> - 지붕의 형태는 다양한 형태의 지붕이 가능하도록 하되, 비상시 최상층 또는 옥상으로 대피할 수 있는 구조로 한다. - 옥탑은 슬라브형 지붕형태를 지양하여 아치형이나 돔형으로 건축물의 상징성을 강조하고, 도시의 변화있는 스카이라인을 창출할 수 있도록 한다. <p>〈지붕의 형태 예시〉</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">직선형</th> <th style="width: 33%;">곡선형</th> <th style="width: 33%;">조합형</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>직선형</td> <td>직선형</td> <td>조합형-1</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 건축물의 외관 등 <ul style="list-style-type: none"> - 각 세대별로 설치하는 냉난방시설 실외기는 도시미관 향상을 위하여 외부에 노출되지 않도록 실외기 설치공간을 별도로 확보하고 루버 등을 설치하여 차폐될 수 있도록 계획한다. ◦ 담장, 계단 등 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택에는 커뮤니티의 개방감 확보를 위해 원칙적으로 담장 및 울타리를 설치하지 않아야 한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과의 높이차 등 지형상 여건 및 안전상 문제가 있을 경우 화목류의 생울타리 및 자연재료로 설치를 권장한다. - 계단 및 경사로를 설치하는 경우 장애인, 노인, 임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용하여 설치한다. 	직선형	곡선형	조합형				직선형	직선형	조합형-1
직선형	곡선형	조합형									
											
직선형	직선형	조합형-1									

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도계획

도면 번호	구 분	계획내용																																				
-	색채	<p>○ 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 하고 주변 건축물과의 조화도 고려하여 계획하여야 한다.</p> <p>○ 건축물 재료 및 색채, 옥외광고물 및 야간경관계획에 대해서는 '2040인천광역시 경관계획', '인천광역시 색채디자인 가이드라인 2018' 에 따라 조성하여야 한다.</p> <p><인천광역시 색채디자인가이드라인(2018): 신도시권역 색채기준></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="443 662 1370 1305" style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">적용대상지</p>  <p>· 인천광역시 차원에서 관리해야 할 특정시가지, 특정가로, 랜드마크 등을 지닌 신도시경관으로서 인천광역시의 상징적 도시경관 연출</p> <p>· 대상지 : IFEZ지역, 서구, 중구, 연수구 지역, 동구계양구 일부지역</p> <p style="text-align: center;">지향 이미지 및 색채 방향</p> <p style="text-align: center;">'자유롭고 활기찬, 모던한 색채' 다양성이 보여지는 공간으로 주변 공간과 연계, 역동적이고 활기찬 이미지 연출</p> </div> <div data-bbox="1377 662 2072 1305" style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">권장색 범위</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center; font-size: small;"> <tr> <td>주조색 영역 영도 50%이상 제도 2.5%이하</td> <td>KCC-색채1 #E0D0C0 L* 92.12, a* 12.44, b* 12.92-14</td> <td>KCC-색채2 #D9C8A8 L* 89.12, a* 11.81, b* 12.92-14</td> <td>KCC-색채3 #C8B898 L* 86.12, a* 11.19, b* 12.92-14</td> <td>KCC-색채4 #B7A888 L* 83.12, a* 10.57, b* 12.92-14</td> <td>KCC-색채5 #A69878 L* 80.12, a* 9.95, b* 12.92-14</td> <td>KCC-색채6 #958868 L* 77.12, a* 9.33, b* 12.92-14</td> <td>KCC-색채7 #847858 L* 74.12, a* 8.71, b* 12.92-14</td> <td>KCC-색채8 #736848 L* 71.12, a* 8.09, b* 12.92-14</td> </tr> <tr> <td>보조색 영역 영도 30%이하 제도 4%이하</td> <td>KCC-색채9 #F0E0D0 L* 95.12, a* 13.06, b* 13.44</td> <td>KCC-색채10 #E0D0C0 L* 92.12, a* 12.44, b* 12.92</td> <td>KCC-색채11 #D9C8A8 L* 89.12, a* 11.81, b* 12.92</td> <td>KCC-색채12 #C8B898 L* 86.12, a* 11.19, b* 12.92</td> <td>KCC-색채13 #B7A888 L* 83.12, a* 10.57, b* 12.92</td> <td>KCC-색채14 #A69878 L* 80.12, a* 9.95, b* 12.92</td> <td>KCC-색채15 #958868 L* 77.12, a* 9.33, b* 12.92</td> <td>KCC-색채16 #847858 L* 74.12, a* 8.71, b* 12.92</td> </tr> <tr> <td>강조색 영역 영도 50%이하 제도 5%이하</td> <td>KCC-색채17 #F0E0D0 L* 95.12, a* 13.06, b* 13.44</td> <td>KCC-색채18 #E0D0C0 L* 92.12, a* 12.44, b* 12.92</td> <td>KCC-색채19 #D9C8A8 L* 89.12, a* 11.81, b* 12.92</td> <td>KCC-색채20 #C8B898 L* 86.12, a* 11.19, b* 12.92</td> <td>KCC-색채21 #B7A888 L* 83.12, a* 10.57, b* 12.92</td> <td>KCC-색채22 #A69878 L* 80.12, a* 9.95, b* 12.92</td> <td>KCC-색채23 #958868 L* 77.12, a* 9.33, b* 12.92</td> <td>KCC-색채24 #847858 L* 74.12, a* 8.71, b* 12.92</td> </tr> <tr> <td>특화강조색 영역</td> <td>KCC-색채25 #F0E0D0 L* 95.12, a* 13.06, b* 13.44</td> <td>KCC-색채26 #E0D0C0 L* 92.12, a* 12.44, b* 12.92</td> <td>KCC-색채27 #D9C8A8 L* 89.12, a* 11.81, b* 12.92</td> <td>KCC-색채28 #C8B898 L* 86.12, a* 11.19, b* 12.92</td> <td>KCC-색채29 #B7A888 L* 83.12, a* 10.57, b* 12.92</td> <td>KCC-색채30 #A69878 L* 80.12, a* 9.95, b* 12.92</td> <td>KCC-색채31 #958868 L* 77.12, a* 9.33, b* 12.92</td> <td>KCC-색채32 #847858 L* 74.12, a* 8.71, b* 12.92</td> </tr> </table> </div> </div> <p>○ 고층-중층-저층부 구분하여 입면 변화를 유도한다.</p> <p>○ 저층부는 보행환경을 고려한 저채도 색상의 자연소재 사용을 권장한다.</p>	주조색 영역 영도 50%이상 제도 2.5%이하	KCC-색채1 #E0D0C0 L* 92.12, a* 12.44, b* 12.92-14	KCC-색채2 #D9C8A8 L* 89.12, a* 11.81, b* 12.92-14	KCC-색채3 #C8B898 L* 86.12, a* 11.19, b* 12.92-14	KCC-색채4 #B7A888 L* 83.12, a* 10.57, b* 12.92-14	KCC-색채5 #A69878 L* 80.12, a* 9.95, b* 12.92-14	KCC-색채6 #958868 L* 77.12, a* 9.33, b* 12.92-14	KCC-색채7 #847858 L* 74.12, a* 8.71, b* 12.92-14	KCC-색채8 #736848 L* 71.12, a* 8.09, b* 12.92-14	보조색 영역 영도 30%이하 제도 4%이하	KCC-색채9 #F0E0D0 L* 95.12, a* 13.06, b* 13.44	KCC-색채10 #E0D0C0 L* 92.12, a* 12.44, b* 12.92	KCC-색채11 #D9C8A8 L* 89.12, a* 11.81, b* 12.92	KCC-색채12 #C8B898 L* 86.12, a* 11.19, b* 12.92	KCC-색채13 #B7A888 L* 83.12, a* 10.57, b* 12.92	KCC-색채14 #A69878 L* 80.12, a* 9.95, b* 12.92	KCC-색채15 #958868 L* 77.12, a* 9.33, b* 12.92	KCC-색채16 #847858 L* 74.12, a* 8.71, b* 12.92	강조색 영역 영도 50%이하 제도 5%이하	KCC-색채17 #F0E0D0 L* 95.12, a* 13.06, b* 13.44	KCC-색채18 #E0D0C0 L* 92.12, a* 12.44, b* 12.92	KCC-색채19 #D9C8A8 L* 89.12, a* 11.81, b* 12.92	KCC-색채20 #C8B898 L* 86.12, a* 11.19, b* 12.92	KCC-색채21 #B7A888 L* 83.12, a* 10.57, b* 12.92	KCC-색채22 #A69878 L* 80.12, a* 9.95, b* 12.92	KCC-색채23 #958868 L* 77.12, a* 9.33, b* 12.92	KCC-색채24 #847858 L* 74.12, a* 8.71, b* 12.92	특화강조색 영역	KCC-색채25 #F0E0D0 L* 95.12, a* 13.06, b* 13.44	KCC-색채26 #E0D0C0 L* 92.12, a* 12.44, b* 12.92	KCC-색채27 #D9C8A8 L* 89.12, a* 11.81, b* 12.92	KCC-색채28 #C8B898 L* 86.12, a* 11.19, b* 12.92	KCC-색채29 #B7A888 L* 83.12, a* 10.57, b* 12.92	KCC-색채30 #A69878 L* 80.12, a* 9.95, b* 12.92	KCC-색채31 #958868 L* 77.12, a* 9.33, b* 12.92	KCC-색채32 #847858 L* 74.12, a* 8.71, b* 12.92
주조색 영역 영도 50%이상 제도 2.5%이하	KCC-색채1 #E0D0C0 L* 92.12, a* 12.44, b* 12.92-14	KCC-색채2 #D9C8A8 L* 89.12, a* 11.81, b* 12.92-14	KCC-색채3 #C8B898 L* 86.12, a* 11.19, b* 12.92-14	KCC-색채4 #B7A888 L* 83.12, a* 10.57, b* 12.92-14	KCC-색채5 #A69878 L* 80.12, a* 9.95, b* 12.92-14	KCC-색채6 #958868 L* 77.12, a* 9.33, b* 12.92-14	KCC-색채7 #847858 L* 74.12, a* 8.71, b* 12.92-14	KCC-색채8 #736848 L* 71.12, a* 8.09, b* 12.92-14																														
보조색 영역 영도 30%이하 제도 4%이하	KCC-색채9 #F0E0D0 L* 95.12, a* 13.06, b* 13.44	KCC-색채10 #E0D0C0 L* 92.12, a* 12.44, b* 12.92	KCC-색채11 #D9C8A8 L* 89.12, a* 11.81, b* 12.92	KCC-색채12 #C8B898 L* 86.12, a* 11.19, b* 12.92	KCC-색채13 #B7A888 L* 83.12, a* 10.57, b* 12.92	KCC-색채14 #A69878 L* 80.12, a* 9.95, b* 12.92	KCC-색채15 #958868 L* 77.12, a* 9.33, b* 12.92	KCC-색채16 #847858 L* 74.12, a* 8.71, b* 12.92																														
강조색 영역 영도 50%이하 제도 5%이하	KCC-색채17 #F0E0D0 L* 95.12, a* 13.06, b* 13.44	KCC-색채18 #E0D0C0 L* 92.12, a* 12.44, b* 12.92	KCC-색채19 #D9C8A8 L* 89.12, a* 11.81, b* 12.92	KCC-색채20 #C8B898 L* 86.12, a* 11.19, b* 12.92	KCC-색채21 #B7A888 L* 83.12, a* 10.57, b* 12.92	KCC-색채22 #A69878 L* 80.12, a* 9.95, b* 12.92	KCC-색채23 #958868 L* 77.12, a* 9.33, b* 12.92	KCC-색채24 #847858 L* 74.12, a* 8.71, b* 12.92																														
특화강조색 영역	KCC-색채25 #F0E0D0 L* 95.12, a* 13.06, b* 13.44	KCC-색채26 #E0D0C0 L* 92.12, a* 12.44, b* 12.92	KCC-색채27 #D9C8A8 L* 89.12, a* 11.81, b* 12.92	KCC-색채28 #C8B898 L* 86.12, a* 11.19, b* 12.92	KCC-색채29 #B7A888 L* 83.12, a* 10.57, b* 12.92	KCC-색채30 #A69878 L* 80.12, a* 9.95, b* 12.92	KCC-색채31 #958868 L* 77.12, a* 9.33, b* 12.92	KCC-색채32 #847858 L* 74.12, a* 8.71, b* 12.92																														

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도계획

도면 번호	구 분	계획내용
-	범죄예방 환경설계 (CPTED)	<p><접근통제></p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 보행로는 자연적 감시가 될 수 있도록 함. 다만, 지역적 특성상 자연적 감시기준을 적용하기 어려운 경우에는 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적감시를 대체 할 수 있는 시설을 설치 ◦ 대지 및 건축물의 출입구는 출입이 용이하도록 상징물, 조경, 조명, 안내판 등을 사용 ◦ 건축물의 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설은 설치하지 않아야 함 <p><영역성 확보></p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 공적공간과 사적공간의 위계를 명확하게 인지할 수 있도록 설계 하여야 함 ◦ 공간의 경계부분은 바닥에 단을 두거나, 바닥의 재료나 색채를 달리 하는 등 공간구분을 명확하게 인지 할 수 있도록 안내판, 보도, 담장 등을 설치하여야 함 <p><활동의 활성화></p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 외부공간의 이용이 활성화 될 수 있도록 각종 시설(운동시설, 상점, 휴게시설, 놀이터, 출입구)과 연계를 고려 ◦ 커뮤니티가 증진되도록 시설의 종류와 배치 고려 ◦ 유해용도의 영향을 최소화 하기 위한 계획 수립 <p><조경></p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 수목의 식재로 사각지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지 ◦ 건축물과 일정한 간격을 두고 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물내로 침입할 수 없도록 함 <p><조명></p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 보행자의 통행은 많은 지역의 사물에 대한 인식을 쉽게 하고, 눈부심 방지 등을 설치하되 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용 ◦ 낮은 조도의 조명 설치로 빛공해 차단 ◦ 유입공간, 표지판, 출입구는 충분한 조명시설 설치

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도계획

도면 번호	구 분	계획내용
-	차량 진출입 및 주차등에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주차장의 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 용지의 단지 내 주차장 설치는 주택건설기준 등에 관한규정에 따라 주차시설을 설치하여야 한다. - 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다. - 지하주차장과 주동을 직접연결하는 승강기 또는 지하주차장 옥외공간이 직접 연결되는 승강기 및 경사로의 설치를 권장한다. ◦ 차량동선 <ul style="list-style-type: none"> - 차량출입불허구간 : 도면 참조 - 보행로와 교차하는 지점은 '보행자우선구조' 로 조성한다. - 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.
	단지내 조경	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 단지 내 조경 면적은 대지면적에 대하여 최소 20%이상을 확보 하여야 한다. ◦ 단지내 녹지는 인근 공원 및 녹지를 고려하여 조경계획이 이루어지도록 한다. ◦ 단지내 보도 포장은 투수성 포장을 적극 권장한다.

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 주민의견청취 의견 및 조치계획

■ 총 17건(반영 5건, 미반영 12건)

성명	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
신O혜	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공공참여형 통합계획(안) 결사반대 ◦ 한국토지주택공사 공동시행 동의서(52%)에 대한 정보공개 ◦ 5개 단지 민간통합개발 찬성 ◦ 가정2동 5-10번지 한국토지 주택공사 임대부지 2,800평은 개발 피해보상안으로 무상 편입요청 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 본 계획은 대상지 5개 아파트단지의 통합개발 통한 체계적인 주거환경을 조성하고자 하는 사업으로서, 주민의 50%이상이 동의를 통해 LH거점사업으로 추진하고자 하는 사항임 ◦ 가정2동 5-10번지는 루원시티 개발사업부지에 포함되어 본 사업지구에 포함할 수 없음 	<p>미반영</p> <p>미반영</p>
정O찬	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 도로 매입단가를 관리계획 수립당시 공시지가인 170만원 이하로 책정 요청 - 관리계획에 917평(2,833㎡+196㎡)을 70억으로 매입하면 평당 760만원으로 공시지가의 4.5배로 책정됨비례율이 0.5인데 공시지가 보다 높게 매입은 불가능함 ◦ LH사업비용 2%(약 60억) 면제 요청 - LH는 5개 단지의 피해보상차원에서 사업비 면제를 요청함 ◦ 기부채납 적용을 10%이하로 조정 - 인센티브 면적 18,000㎡-36,000㎡ × 50%(용적률 상향분은 50%밖에 되지 않음, 300-250%)중 LH에 임대주택 책정률은 10%인 1,800㎡이하로 책정요청 ◦ 인입도로 확장은 루원시티에서 분담요청 - 5개 단지 진입로는 루원시티 계획시 반영되었어야 하나 반영되지 않는 부분으로 시에서 부담 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 도로 등 기반시설의 매입은 추후 감정평가금액으로 보상 ◦ LH 사업비용 2%(약 60억)는 한국토지공사 공동참여로 인한 수수료로서 면제 불가 ◦ 소규모주택정비관리계획에서의 정하는 별도의 기부채납률은 없어 인센티브 적용을 받는 사업이 아님 	<p>미반영</p> <p>미반영</p> <p>미반영</p>

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 주민의견청취 의견 및 조치계획

성명	협의의견	조치계획	비고
장O란	<ul style="list-style-type: none"> 동우1차 아파트앞에 LH임대주택 부지로 책정되었기에 5개 단지의 재산가치가 손상되는 결과가 왔다고 봄. 5개단지 재건축이 착공되면 임대주택 할당되는 것을 없애 주십시오 루원시티 개발공사 때문에 가정2동 5개 단지는 수년동안 고립되어 많은 애로사항속에서 삶을 살았어야 했습니다. 영세하신분들 노령층이 많이 거주하고 있기에 재건축이 되면 많은 분들이 내집에서 쫓겨날 수 있는 상황이 되기에 자가 부담금을 최소화 해 주십시오. 도로확장공사는 LH에서 부담하여 최소 부담금을 감당하도록 해주세요. 정비기반시설도 자투리 땅을 시장님의 권한으로 사용 할 수있게 하여 주십시오. 기부채납비율을 특별조례를 써서 최소화해주시시오 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 변경되면서 세금은 줄여 주십시오 	<ul style="list-style-type: none"> LH임대주택부지는 루원시티 개발사업에 포함되는 사항으로 본 계획으로 변경이 불가함 효율적인 단지배치계획으로 자가분담금을 최소화하도록 노력하겠음 본 사업 내 도로 확장에 대한 사항은 포함되지 않았음 인접한 루원시티개발사업 부지 사용은 불가함 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 종상향시 납부되는 세금에 대한 사항은 본 계획에 반영 할 수없음 	<p>미반영</p> <p>반영</p> <p>미반영</p> <p>미반영</p> <p>미반영</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역을 제3종일반주거지역이 아니라, 준주거지역 상향하여 사업성 확보 25평형대의 단일평형 분양 일반분양세대를 늘려 부담금 부담 최소화 몇몇 사람들의 뜻이 아닌 5개 단지 모든 소유주들의 의견이 반영된 재건축을 원한다 	<ul style="list-style-type: none"> 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」시행령 제38조의 5(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례)에 따라 제2종일반주거지역은 제3종일반주거지역으로 변경이 가능한 바, 준주거지역으로 용도지역 변경은 불가 함 추후 건축배치계획시 주민의견을 수렴하여 계획 수립 하겠음 효율적인 단지배치계획으로 자가분담금을 최소화하도록 노력하겠음 본 계획은 대상지 5개 아파트단지의 통합개발 통한 체계적인 주거환경을 조성하고자 하는 사업으로서, 주민의 50%이상이 동의를 통해 LH거점사업으로 추진하고자 하는 사항임 	<p>미반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>미반영</p>

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 주민의견청취 의견 및 조치계획

성명	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
김O호	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 면적 2만㎡에서 4만㎡미만으로 개발 할 수 있는 계획은 환영 ◦ 토지용도 조정(안) - 2종일반주거지역에서 3종일반주거지역으로 상향은 일반분양세대 미미하여 조합원 부담금이 높아 원주민의 재정착이 어려움 (원주민이 최대한 많이 입주 할 수 있는 계획을 원함) - 토지용도 재변경 요구 : 2종일반주거지역에서 준주거지역으로 상향 조정해 주시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> - ◦ 효율적인 단지배치계획으로 자가분담금을 최소화하도록 노력하겠음 ◦ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」시행령 제38조의 5(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례)에 따라 제2종일반주거지역은 제3종일반주거지역으로 변경이 가능한 바, 준주거지역으로 용도지역 변경은 불가 함 	<ul style="list-style-type: none"> - 반영 미반영
김O권	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 적은 부담금으로 새 아파트에 입주하도록 해주시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 효율적인 단지배치계획으로 자가분담금을 최소화하도록 노력하겠음 	반영

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 관련부서(기관) 협의 및 조치계획

■ 서구(총 16의견 중 반영 13건, 추후반영 1건, 미반영 2건)

관련부서	협의의의견	조치계획	비고
서구 도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공원(어린이공원) 결정 위치 재검토 필요 - 「도시·군관리계획수립지침」에 따라 도시계획시설(어린이공원)의 입지는 접근성, 안전성, 편의성 등을 고려하여 위치선정 재검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업부지 내 세대수(1,164세대)를 100%수용해야 하는 소규모주택정비관리계획 사업의 특성에 따라, 공동주택 부지확보가 우선적으로 고려 할 수 밖에 없었으며, 어린이공원은 북측 도사지연공원과 남측 경관녹지등과 연계하여 배치하였음 	미반영
서구 공원과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수질개선 및 악취저감 등을 위해 가정지구 수변공원으로 유입되는 사업구역 내 기존 합류식 관거를 분류식 관거로 변경 설치 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기존 관거는 실시설계시 분류식으로 계획하도록 하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 어린이공원은 안전성이 가장 중요하므로 주변으로부터 쉽게 관찰 될 수 있고, 주민들의 접근이 용이한 위치로 변경 요망 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업부지 내 어린이공원은 도사지연공원과 경관녹지등과 연계하여 배치하였고, 추후 건축설계시 공동주택 내 어린이놀이터 배치시 주민이용 및 어린이 안전등을 고려하여 설계하겠음 <참고. 건축배치계획(안)도> 	미반영

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 관련부서(기관) 협의 및 조치계획

관련부서	협의의의견	조치계획	비고
서구 도로과	<input type="checkbox"/> 도로팀 ◦ 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제43조(도시·군계획시설의 설치·관리)에 따라 도시계획시설로 결정해야 하며 ◦ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」등 관련 법령에 적합하도록 기반시설(도로 등) 세부계획 수립	◦ 관계 법령에 부합하도록 도로를 설치 하도록 하겠음	반영
	<input type="checkbox"/> 보도관리팀 ◦ 보도는 자전거도로, 식수대, 가로등, 전신주 등을 제외한 순수 유효폭이 2m 이상 확보되어야 함.	◦ 보도는 자전거도로, 식수대, 가로등, 전신주 등을 제외 순수 유효폭이 2m 이상 확보하겠음	반영
	◦ 보도 설치 시 「보도 설치 및 관리지침(국토교통부)」에 적합하게 설계·시공하여야 하며 시공 전 보도블록 및 도로경계석 자재, 패턴 등은 우리 부서(보행환경개선팀)와 협의할 것.	◦ 보도 설치 시 「보도 설치 및 관리지침(국토교통부)」에 적합하게 설계·시공하겠으며, 시공전 보도블록 및 도로경계석 자재, 패턴 등에 대해 협의하겠음	반영
	◦ 「2021~2025 인천광역시 보행안전 및 편의증진 기본계획」에서 도로의 기능과 시설규모에 따라 제시한 표준횡단계획(안)을 준수하여 보도폭 확보	◦ 「2021~2025 인천광역시 보행안전 및 편의증진 기본계획」에서 도로의 기능과 시설규모에 따라 제시한 표준횡단계획(안)을 준수하여 보도폭을 확보하겠음	반영
	◦ 장애인 유도블록의 설치 방법은 “인천광역시 도로관리실무편람(2020.12.)”을 적용하여 설치하여야 하며, 시공 전 우리 부서(보행환경개선팀)와 별도 협의할 것.	◦ 장애인 유도블록의 설치 방법은 “인천광역시 도로관리실무편람(2020.12.)”을 적용하여 설치하고, 시공전 협의하도록 하겠음	반영
	◦ 보도내 잡초억제용 공법을 적용(설계반영시 별도협의) ◦ 기타 세부 사항은 향후 시행계획 수립 등 협의 시 도면첨부하여 재협의	◦ 실시계획인가시 설계에 반영하겠음 ◦ 실시계획인가시 별도로 협의하겠음	반영 반영

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 관련부서(기관) 협의 및 조치계획

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
서구 도로과	<p>□ 자전거도시팀</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 「도로법」 및 「자전거 이용 활성화에 관한 법률」, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」, 「자전거 이용시설의 구조·시설 기준에 관한 규칙」, 「자전거 이용시설 설치 및 관리 지침」, 「도로안전시설 설치 및 관리지침」 등 관련 기준에 적합하도록 계획 및 설계 ◦ 기존 도로 및 시설물 이용·관리에 제한이 없도록 계획 및 설계 ◦ 준공 시 조서 제출 <ul style="list-style-type: none"> - 준공도면(평면도, 종단면도, 횡단면도 등) 각 1부. ◦ 도로부속시설물(블라드, 그늘막, 과속방지턱, 도로표지판 등) 공공시설물 조서 제출 ◦ 세부 계획 수립 시 도면 첨부하여 재협의 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「도로법」 및 「자전거 이용 활성화에 관한 법률」, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」, 「자전거 이용시설의 구조·시설 기준에 관한 규칙」, 「자전거 이용시설 설치 및 관리 지침」, 「도로안전시설 설치 및 관리지침」 등 관련 기준에 적합하도록 설계하겠음 ◦ 기존 도로 및 시설물 이용·관리에 제한이 없도록 하겠음 ◦ 준공시 준공도서를 제출하겠음 ◦ 실시계획인가시 설계후 제출하겠음 ◦ 실시계획인가시 협의하겠음 	반영
	<p>□ 도로조명팀</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 도로 개설 및 변경으로 인한 도로조명 설치 및 기존 가로등 이설 및 조도보강 필요 사항이 발생 시 아래사항을 준수 - 『인천광역시 도로 기전설비의 설치 및 관리에 관한 규정 및 지침』 및 설계 전반, 시공방식 등 우리 구 협의 사항 준수 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 도로설계 변경시 『인천광역시 도로 기전설비의 설치 및 관리에 관한 규정 및 지침』 등을 준수하여 협의하겠음 	반영

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 관련부서(기관) 협의 및 조치계획

■ 인천광역시(총 31의견 중 반영 20건, 추후반영 8건, 미반영 3건)

관련부서	협의의의견	조치계획	비고
도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업지 내 주차계획 시「인천광역시 주차장 설치 및 관리 조례」[별표2]에 따라 세대당 1대 이상 법정주차대수를 확보하여 교통처리계획을 수정바람. * ‘교통계획’ 법정주차대수 914대/‘임대주택의 공급 및 인수계획’ 전체 세대수 1,396세대 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「인천광역시 주차장 설치 및 관리 조례」[별표2]에 따라 세대당 1대 이상 법정주차대수를 확보하여 교통처리계획을 수정하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「인천광역시도시계획조례」가 정하고 있는 제3종일반주거지역의 건폐율(50%), 용적률(300%) 범위이나 주변 ‘루원시티도시개발사업’내 준주거지역의 지구단위계획상 건폐율(30%), 용적률(서측220%,남측280%)을 고려한 건축물 밀도계획의 수립이 필요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 해당 사업부지는 소형아파트가 밀집한 지역으로 제3종일반주거지역의 용적률(300%)을 최대한 활용하여야 기존 세대수와 임대주택세대수를 계획할 수 있음 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 새로이 신설되는 소로(3-A)의 노선번호는 구 도시계획부서에서 부여받아 고시바라며, 원활한 보차통행을 위해 막다른 도로가 발생하지 않도록 순환형 도로계획을 수립 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 소로 3-A호선의 노선번호는 구 도시계획부서에서 부여받아 고시하겠으며, 3-A호선은 해당 사업으로 인해 기존의 막다른 도로가 없어져 맹지가 된 가정동 산12-2, 산12-3번지를 위한 대체도로로 계획함 	미반영

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 관련부서(기관) 협의 및 조치계획

관련부서	협의의견	조치계획	비고
도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> 아울러 해당 사업은 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률(이하, '스마트도시법'이라고 한다.)」 제3조 및 같은 법 시행령 제7조에 의하여 스마트도시건설사업 적용대상임. 	<ul style="list-style-type: none"> 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 제7조에 따른 스마트도시건설사업 적용대상임으로 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 따라서 스마트도시건설사업에 대한 계획을 반영하여 붙임 가이드라인의 스마트도시건설사업 절차도에 따라 행정절차가 이행될 수 있도록 반드시 조치하여 주시기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> 스마트도시건설사업에 대한 계획을 반영하여 행정절차가 이행될 수 있도록 조치하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 승인 신청 후에는 우리 시 스마트도시사업협의회를 거쳐 승인·고시됨을 알려드리니, 실시계획승인에 관한 서류, 제반사항 및 협의회 일정 등에 대해서는 별도로 문의 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> 실시계획승인에 관한 서류, 제반사항 및 협의회 일정 등에 대해서는 별도로 문의하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 또한, 사업구역 내 공공 스마트서비스(교통, 환경, 방범, 복지 등) 수용을 위해 「스마트도시법」 제2조 3호에 따라 스마트자가통신망 지중관로, 스마트 도시기반시설 등을 반영하여 주시기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> 스마트자가통신망 지중관로, 스마트 도시기반시설 등을 반영하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 아울러 송부된 「2024 인천광역시 스마트도시계획», 「인천광역시 스마트도시건설사업 가이드라인(6차 개정)」을 참고하여 실시계획승인 및 준공검사 신청 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> 스마트건설사업에 대한 계획을 반영하여 실시계획승인 및 준공검사 신청하겠음 	반영

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 관련부서(기관) 협의 및 조치계획

관련부서	협의의견	조치계획	비고
장애인 복지과	<ul style="list-style-type: none"> 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」제7조의 대상시설 해당. 동법 시행규칙 제2조 편의시설의 세부기준을 적용하여 주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」제7조 및 동법 시행규칙 제2조 편의시설의 세부기준은 설계 시 적용하겠습니다. 	반영
교통 안전과	<ul style="list-style-type: none"> 법정주차대수 산정 근거 제시 필요 수요예측 시 인천광역시 및 해당 대상지의 사회경제지표(인구, 자동차 등록대수, O/D 등)를 종합적으로 고려할 필요가 있으며, 실질적인 교통수요를 유발하는 대상지의 블록단위로 자세한 수요분석 및 주차원단위를 산정할 필요가 있음 세대당 차량이 1.5대 ~ 2대 이상 보유하고 있는 것으로 예상되며, 주차수요를 고려한 계획주차대수 산정이 필요함 또한, 최종적인 교통수요를 바탕으로 추후 도로 및 차선계획, 신호체계(보행 및 차량 등), 차량 및 보행 동선계획에 반영 할 필요가 있음 향후 지하주차장 계획 시 「주차장법」, 「인천광역시 주차장 설치 및 관리조례」, 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」, 「인천광역시 환경친화적 자동차 보급 촉진 및 이용 활성화에 관한 조례」 등 주차장 설치 관련 규정 준수 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 「인천광역시 주차장 설치 및 관리 조례」[별표2]에 따라 세대당 1대로 산정하였음 수요예측 시 자세한 수요분석을 통해 계획주차대수를 산정하겠습니다 주차수요를 고려한 계획주차대수를 산정하겠습니다 교통수요를 바탕으로 추후 도로 및 차선계획, 신호체계, 차량 및 보행 동선계획에 반영하겠습니다 지하주차장은 「주차장법」, 「인천광역시 주차장 설치 및 관리조례」, 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」, 「인천광역시 환경친화적 자동차 보급 촉진 및 이용 활성화에 관한 조례」 등 주차장 설치 관련 규정을 적용하겠습니다 	반영 반영 반영 반영 반영

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 관련부서(기관) 협의 및 조치계획

관련부서	협의 의견	조치 계획	비고
공원 조성과	<ul style="list-style-type: none"> 도시공원은 공원이용자가 안전하고 원활하게 도시공원에 모였다가 흩어질 수 있도록 원칙적으로 3면 이상이 도로에 접하도록 설치되어야 하나 현재 공원 위치는 1면 중 일부만 도로에 접하여있어 접근성이 매우 떨어지고, (「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제6조 4항) 현재 공원 위치의 유치거리(250m) 이내에 이미 어린이공원이 계획되어 있어 기능이 중복되므로, (「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 별표 3) 접근성 및 공원의 기능을 고려하였을 때 서측 준주거 지역 인근으로 공원의 위치 변경 필요 적정한 품질의 공원 조성을 위하여 인천연구원 '2023 인천광역시 지방재정 투자사업 비용산정기준 연구'의 어린이공원 조성 비용단가(340,000 원/㎡) 적용 	<ul style="list-style-type: none"> 사업부지 내 세대수(1,164세대)를 100%수용해야 하는 소규모 주택정비 관리계획 사업의 특성에 따라, 공동주택 부지확보가 우선적으로 고려할 수밖에 없었으며, 어린이공원의 유치거리(250m)를 고려하여 소공원으로 변경하고, 북측도시자연공원과 남측 경관녹지등과 연계하여 배치하였음 어린이공원에서 소공원으로 변경하여 인천연구원 '2023 인천광역시 지방재정 투자사업 비용산정기준 연구'의 소공원 조성 비용단가(180,000원/㎡)를 적용하겠음 	<p>미반영</p> <p>반영</p>
도시 개발과	<ul style="list-style-type: none"> 「소규모주택정비 관리계획(안)」에 따른 사업추진 시 해당 시점의「루원시티 도시개발사업」개발계획 및 각종 영향평가 등을 고려하여야 함. - 현재「소규모주택정비 관리계획(안)」의 교통계획 수립 시 최근 고시된 개발계획(토지이용계획) 변경도면으로 협의가 필요함. * 인천광역시 고시 제2023-335호 및 제2021-170호 참조 	<ul style="list-style-type: none"> 「루원시티 도시개발사업」개발계획 및 각종 영향평가 등을 고려하여 계획하였음 	반영

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 관련부서(기관) 협의 및 조치계획

관련부서	협의의견	조치계획	비고
공공시설 혁신담당관	<ul style="list-style-type: none"> 대상토지(가정동 산17-8, 산17-21, 산17-24, 산17-25)는 도로과 소관 행정재산으로 해당부서에 협의 요함 	<ul style="list-style-type: none"> 대상토지(가정동 산17-8, 산17-21, 산17-24, 산17-25)는 도로과와 협의하겠음 	반영
상수도사업본부	<ul style="list-style-type: none"> 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제43조의3(소규모주택정비 관리계획의내용)제2호에 따른 정비기반시설(상수도) 설치 계획 관련 자료 필요 상수도 관망 계획 시 인근 도시개발사업(루원시티) 소블록 구축 계획을 고려하여야 하며, 해당 구역은 가압 구역에 해당하므로 가압 구역 조정 관련하여 별도 협의 필요 주변 여건 및 기존 상수도시설물(관로 등) 연결 등 인근 도시개발사업 구역(루원시티)과 연계된 관망을 구성하여야 함. 소로 3-1A 및 소로 2-6호선 도로가 연결되지 않아 순환 관로 구성이 불가(관말부 발생)하여 수질 이상이 우려되므로 비상 관로 구성 등 대책 수립 필요 기존 상수도시설물 정비 계획에 관한 사항은 사업시행계획 승인 전 별도 협의 	<ul style="list-style-type: none"> 별도의 상수도 설치계획은 없으며, 실시계획인가 및 도로설계 시 상수도 관련 별도 협의하겠음 루원시티 도시개발사업 소블록 구축계획을 고려하여 가압 구역 조정 관련하여 별도 협의하겠음 설계 시 루원시티 도시개발사업 구역과 연계된 관망을 구성하겠음 소로 3-1, 3-A 및 소로 2-6호선 도로에 대해서 비상관로 구성 등 대책을 수립하겠음 기존 상수도시설물 정비 계획에 관한 사항은 사업시행계획 승인 전 별도 협의하겠음 	추후 반영 추후 반영 추후 반영 추후 반영
자원 순환과	<ul style="list-style-type: none"> 건설폐기물 등은 배출, 수집, 운반, 보관, 중간처리의 기준 및 방법에 의해 적정 처리 순환골재 및 순환골재 재활용제품 의무사용 이행이상으로 한다. 아울러 폐기물관리법 개정에 따라 2026년 직매립금지 조치에 대비하여 폐기물 소각량과 매립량을 줄일 수 있는 음식물 대형감량기 등 시설과 시설을 설치할 수 있는 부지면적을 확보하여야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> 건설폐기물 등은 배출, 수집, 운반, 보관, 중간처리의 기준 및 방법에 의해 적정 처리하겠음 순환골재 및 순환골재 재활용제품 의무사용이행하겠음 음식물 대형감량기 등 시설과 시설을 설치할 수 있는 부지 면적을 확보하겠음 	추후 반영 추후 반영 추후 반영

가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획(안)

○ 관련부서(기관) 협의 및 조치계획

관련부서	협의 의견	조치 계획	비고
도시 계획과	<ul style="list-style-type: none"> 루원시티 북측 소규모주택정비 관리계획(안)은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(약칭: 소규모주택정비법)」 제43조의2에 따라 수립하려는 계획으로 관리계획 수립을 통하여 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 결정하고자 할 경우 ‘도시관리계획 결정(변경) 의제처리 기준’에 따라 우리 시 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 협의 의견을 제시할 수 있음. 다만, 대상계획 승인 전 「소규모주택정비법」 제27조에 따라 통합심의를 거친 경우 시 도시건축공동위원회 자문 절차 제외 가능. 대상계획은 개발사업 완료 후 지구단위계획으로 관리될 지역으로 「국토계획법」, 「지구단위계획수립지침」, 「인천광역시 지구단위계획수립기준」 등을 참고하여 교통·환경·경관성 검토서 등 기초조사 자료를 작성하고, 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정조서와 지형도면을 포함하여 관리계획 승인·고시하여 주시기 바람 지구단위계획 결정조서는 붙임서식으로 작성하되 용도지역, 용도지구 등에 대한 결정조서, 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항, 획지 및 건축물 등에 관한 사항, 건축물에 대한 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 배치, 형태, 색채, 건축선에 관한 사항 등으로 구분하여 시민들이 분명히 이해할 수 있도록 작성하시기 바람. 사업완료시에는 지구단위계획으로 관리할 수 있도록 지구단위계획 결정조서 일체를 도시관리과로 인수인계하여야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> 소규모주택정비 관리계획 수립을 통하여 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 결정하는 사항임 대상계획은 통합심의 대상으로 도시건축공동위원회 자문 절차 제외 가능함 교통·환경·경관성 검토서 등 기초조사 자료를 작성하였으며, 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정조서와 지형도면을 포함하여 관리계획 승인·고시하겠음 지구단위계획 결정조서는 서식에 맞게 작성하였음 사업완료 시 지구단위계획 결정조서 일체를 도시관리과로 인수인계하겠음 	반영
	붙임: 지구단위계획 결정도서 작성 서식		반영
			반영
			반영