

IV

부문별 계획

- ① 토지이용계획
- ② 용도지역계획
- ③ 교통처리계획
- ④ 공원·녹지계획
- ⑤ 도시기반시설계획
- ⑥ 경관계획
- ⑦ 환경관리계획

IV. 부문별 계획

① 토지이용계획

1. 기본방향

- 국제공항의 지원기능과 주거생활권의 유통기능이 잘 어울어지는 쾌적한 단지 개발
- 장래 주변지역의 개발방향을 고려한 토지이용구상
- 주거용지와 연접하지 않은 상업용지로서 인구 유입을 위한 공공시설 확보
- 공촌천 및 연희도시자연공원을 대상으로 유인할 수 있는 넓은 보행녹지축 구축
- 도로변과 대상지 내부의 차별화된 공간구성으로 상업과 업무의 이용적 가치 증진

【 시설별 입지조건 검토 】

구 분		상업시설과 관련성	이용회수 매일/불규칙	통 합 가능성	입 지 조 건	배치구상
상 업	통합상가	●	○	통합	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단지의 중심으로서 근린주구 「센터」의 역할을 해야 할 곳 ○ 차량접근이 용이한 곳 	도시개발을 고려한 상업축상에 계획
	일반서비스	●	○			
교 육	유 치 원	○	●		<ul style="list-style-type: none"> ○ 안전한 보행거리로 접근 가능 ○ 5~8분 거리 이내 	근린분구 중심지와 연계
	초등학교	○	●			
	중 학 교 고등학교	○ ○	● ●		<ul style="list-style-type: none"> ○ 격리되며 운동장을 확보할 수 있는 곳 	단지외곽부
공 공	행정·관리 일반공공	● ●	○ ○	통합 (종합 행정)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단지의 입구 및 중심 ○ 상가와 인접 유리 (활동의 동시성) 	상업지와 인접
공 원	근린공원	△	●		<ul style="list-style-type: none"> ○ 자연환경이 수려한 곳, 주구중심 	
	어린이공원	○	●		<ul style="list-style-type: none"> ○ 자동차로부터의 보호된 곳 ○ 주택으로부터 접근 (2~3분 거리) 	단독중심부, 공동주택지에 자체 확보
	어 린 이 놀 이 터	○	●			

주) ● 강한관계, △ 보통, ○ 약한관계

2. 세부계획

가. 상업업무용지

1) 복합시설용지

- 인천국제공항 연계·지원기능으로 관광호텔 유치를 고려 관광숙박기능 도입
- 서부산단 구조고도화 및 재생과 연계한 지식기반 서비스업 육성을 위한 업무시설 및 지식 산업센터 등 업무기능 도입
- 관광숙박 및 업무기능을 연계·지원하는 지원기능(판매시설, 문화 및 집회시설, 의료시설 등) 도입
- 물류시설 대안시설로서 관광숙박·업무·지원기능이 복합된 복합테마공간으로 조성

2) 근린생활시설용지

- 인천국제공항의 지원 및 서북부대권 주거생활권의 거점이 되는 상업용지로 개발
- 서북부대생활권 중심의 상업시설용지로서 지구내부에 집적화된 상업기능을 배치하되 인천국제공항 이용자들의 유인을 위한 특화된 상업기능 배치
- 상업용지 배분시 집단화용지 및 도로변용지를 구분하여 배치하고 블록별 특화용도를 지정하여 특색 있고 찾고 싶은 상업지역 형성 유도

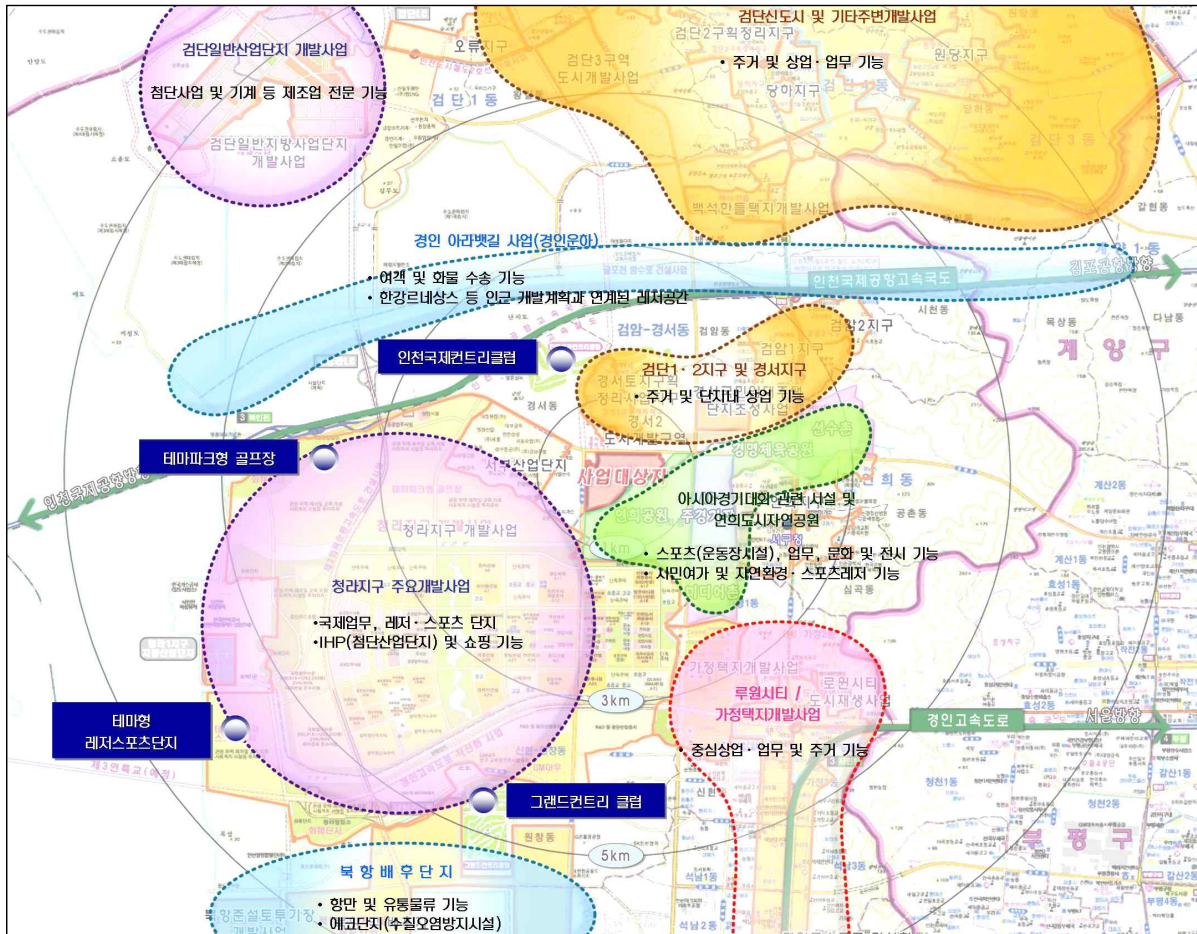
3) 근린생활시설 특화방안

가) 입지여건 검토

■ 입지여건

- 서구개발현황을 검토한 결과 대부분이 주거지공급을 위한 택지개발이 주류이며 택지내 상업용도는 개발주거지내의 근린생활시설 용도로 개발되고 있음
- 주거지역개발 외 상업지역으로는 루원시티 개발이 있으며, 향후 서구의 중심상권의 기능을 담당할 것으로 분석되며 주변지역의 시설개발 현황으로는 「2014인천아시아게임」 관련체육 시설 및 「경인아라뱃길」, 「연희도시자연공원」 등 레저시설의 개발이 기 추진 또는 추진중에 있는 것으로 분석됨

【 서구 개발현황 】



■ 인문사회환경

인구배분계획	구분	2010년	2015년	2020년
	인천광역시	282	297	310
	서북대권	45.9	53.4	53.9
		16.3%	18.0%	17.4%
	청라중권	13.8	23	23.2
		4.9%	7.7%	7.5%

주요개발계획	구분	계획세대수	계획인구(명)
	청라지구	31,000	90,000
	가정지구	8,580	23,252
	루원시티	11,364	30,000
	연희지구	17,500	50,000
	합계	68,444	193,252

- 대상지가 속한 청라중권의 인천광역시 대비 인구 비율은 2020년 7.5%로 큰 폭의 증가가 예상
- 청라, 가정, 연희 및 루원시티 등에 의한 인구 증가가 향후 대상지 인근지역 인구증가의 주요요인으로 작용할 예정임
- 지구 중심의 개발특성으로 지역내 인구증가가 사업지의 직접 수요로 연결되기는 어려울 것임

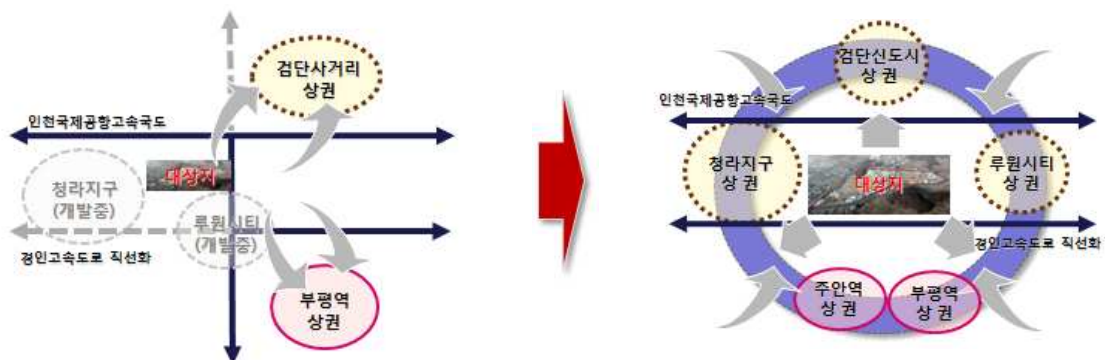


접근성 및 지역개발 특성 감안시 인근지역 수요의 흡수에는 어려움 예상
광역 및 준광역 수요의 적극적 흡수를 위한 시설도입 구상 필요

나) 상권분석

■ 현황 및 향후 전망

<p>검단사거리 상권</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 김포, 강화연결 교통중심지 상권 ◦ 3만세대, 9만명이상의 아파트 배후주거인구 고정확보 ◦ 주요시설 : 롯데시네마, 하이프라자, 병원 등 ◦ 향후 검단신도시개발에 의해 상권이동 재편예상 	<p>청라지구 상권</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 경제자유구역 (금융중심, 국제업무, 첨단레저, 휴양기능) ◦ 계획인구 : 90천명 ◦ 상업업무시설용지가 전체면적의 약 5.3% 차지 ◦ 향후 서구 최대의 중심상권 형성 예상
<p>부평역 상권</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 부평역(역세권상권) 인근. 인천 최대의 상권 ◦ 대단위 주거단지 인접, 10~30대 유동인구 형성 ◦ 주요시설 : 롯데백화점, 현대백화점, 지하상가 등 ◦ 향후 삼산지구 등으로 상권확대 예상 	<p>루원시티 상권</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 국제 첨단입체복합도시 (중심상업·업무 및 주거기능) ◦ 계획인구 : 30천명 ◦ 상업업무시설용지가 전체면적의 약 25% 차지 ◦ 청라지구 상권과 더불어 서구의 중심상권 형성 예상



- 대상지로부터 반경 7km이내 청라지구, 루원시티, 검단신도시 등 대규모 개발계획 추진 중
- 현재 사업지 인근지역에는 뚜렷한 중심상권이 전무한 상태
- 인천공항고속도로 북측 검단사거리 상권과 경인고속도로 남측 부평역 상권으로 상권이 양분되어 대상지 인근지역 상업수요를 흡수하고 있음

- 북으로는 검단, 남으로는 부평·주안, 동으로는 루원시티, 서측으로는 청라지구로 상권이 분산되는 도넛효과 예상
- 상암월드컵경기장의 사례에서 보듯, 2014년 아시안게임의 효과와 2014년 이후 주경기장 및 연희공원의 사후활용 감안시 가족단위 방문객 중심의 광역수요는 일부 유지할 수 있을 것으로 예상됨

가족단위 방문객을 Main Target으로 하는 타겟 및 포지셔닝 검토
인근 대규모 중심상권과 차별화를 위한 강력한 목적형·수요 창출형 시설구성 필요

■ 상권별 향후 전망

청라지구 상권		검단신도시 상권	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획면적:약537.6만평 ○ 계획인구:9만명(호당2.9인) ○ 향후전망:수도권 서부지역의 교통 요충지 및 향후 인천 최대의 상권 형성 예상 		<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획면적:약340만평(1지구) ○ 계획인구:17만7천명/7만가구 ○ 향후전망:김포경전철 개발과 인천지하철 2호선 개발 등 향후 주요 주거 상권으로 급부상 예상 	
루원시티 상권		부평역 상권	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획면적:약29만평 ○ 계획인구:3만명 ○ 상업업무용지의 과다 도입(약25%)으로 서구 거대중심 상권 형성 예상 ○ 향후전망 :대중교통여건개선에 따른 지역 내 중심상권 예상 		<ul style="list-style-type: none"> ○ 인천 최대 역세권 상권 ○ 대단위 주거단지 인접, 식음·의류·잡화·유흥밀집 ○ 향후전망 :청라, 송도, 검단상권과 함께 중심상권 기능을 유지할 것으로 전망 	
		주안역 상권	
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 유흥 중심 역세권 상권 ○ 향후전망 :교통여건개선을통한 상권력 회복 예상 	

4개 상권의 상업시설 공급규모 과다 ⇒ 상업시설의 상권별 중복 도입 문제 발생 예상

유사한 유형의 MD도입에 따른 경쟁상황 발생이 불가피

→ Theme / Concept / 시설 복합구성에 의한 시너지를 통한 차별화 필요

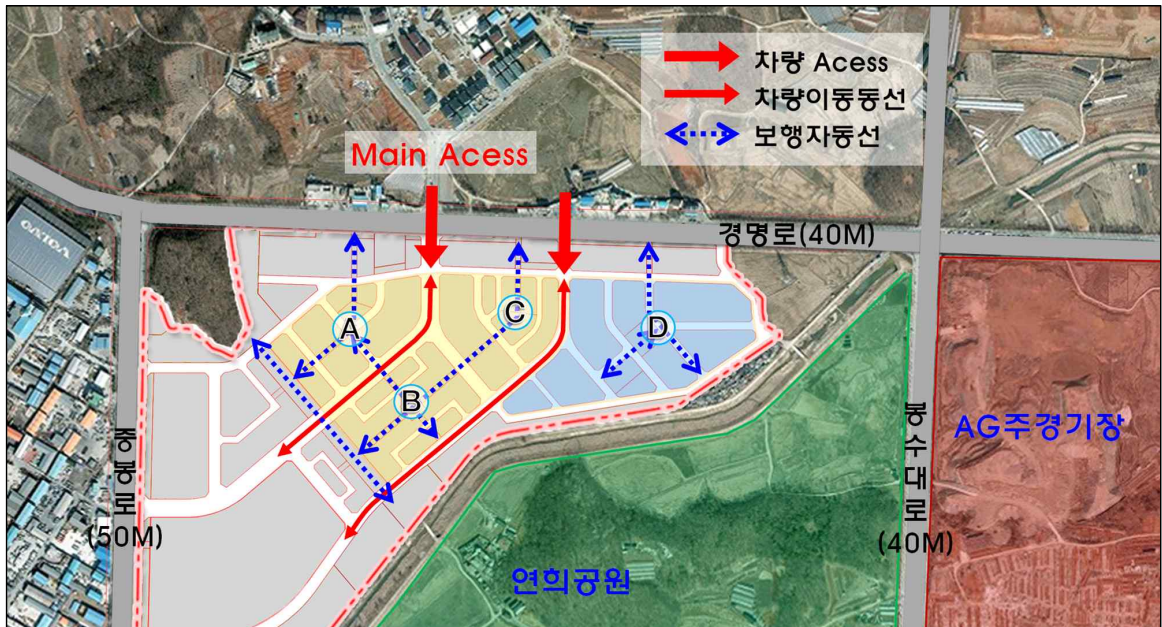
■ 경쟁전략

경쟁우위적 측면	경쟁차별적 측면	경쟁회피적 측면
<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지는 상권구조상 절대적 경쟁우위 확보 어려움 ○ 동일업종에 대한 차별화전략과 경쟁회피 전략을 통한 경쟁력 확보방안 마련필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ AG경기장과 인접한 입지적 특성을 활용한 전략적 차별화 시설 도입 ○ 광역적 수요흡인을 위한 적극적 경쟁시설 도입 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 주변 거주인구와 인근 수요창출시설 인구흡인을 목표로 하는 지역수요 대응형의 전략적 시설 도입

주요 경쟁상권의 규모, 도입시설 및 상권범위 감안시, 차별/회피 전략의 동시적용 필요

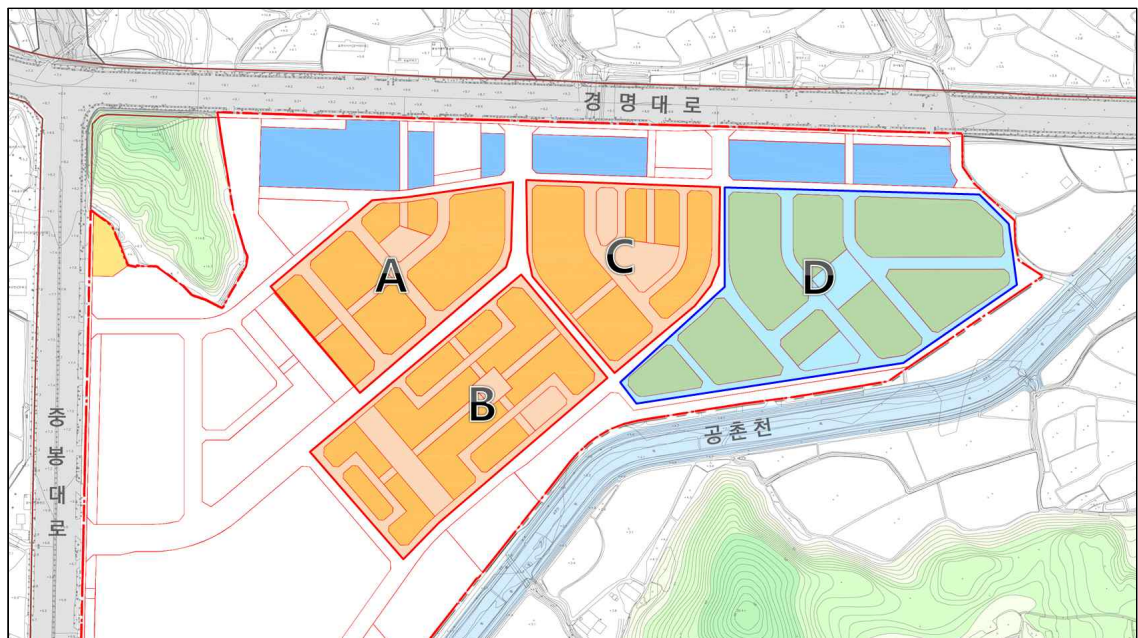
다) 대상지 검토

■ 동선체계 분석



- 차량을 이용한 주 출입 동선은 경명로 변의 2개 도로
- 그러나 경명로 변으로 업무시설이 배치되어 가로변에서 대상지로의 가시성이 저해
→ 뚜렷한 목적성을 가지는 집객시설 도입 필수
- 내부 방문객의 1차 집결지는 C블록
- 이후 A, B, D 블록으로의 유동인구 분산 및 C 블록으로 회귀하는 형태의 내부동선 형성이 예상됨

■ 블록별 배치방향 검토



- A, B, C 블록
 - 외부유입점과 접하고 블록간 및 블록내부 보행동선이 배치
 - 외부수요에 대응하는 집객시설 우선배치
- D 블록
 - 가로변 외부수요 흡수 및 내부 유동객 동선에서 소외
 - 연희공원 및 AG주경기장 유동인구 보행접근 가능
 - 가족단위 주말 유동인구에 대응하는 휴식/위락기능 도입

라) 시설 구성의 방향

■ 광역/준광역 수요 대응

- 3지구 내 업무 지원형 근생기능 도입 배제
- 인천광역시 전체 수요 흡인 가능한 광역 및 준광역형 MD 구성

■ 가족단위 타겟

- 연령층에 따른 소비특성에 소구하면서도 동시집객 가능케 하는 MD 구상 필요

■ 목적형/수요창출형 시설

- 기존 상권이 검단, 부평 뿐만 아니라 신규 상권인 청라 및 루원시티 상권과도 차별화 가능한 MD 도입



마) 특성화 방안 종합



환지방식의 사업특성상 블럭/ZONE 컨셉 유지 실질적 불가능

⇒ 저층부(지상1~2층)가 실질적으로 시설의 컨셉과 테마를 결정하게 되므로 고층부를 제외한 저층부에 권장용도를 적용하는 것이 바람직함

4) 업무시설용지

- 업무시설용지는 인천국제공항과 수도권으로의 진·출입이 용이한 경명로변에 배치
- 용지 배치시 주 진입 도로와 이면도로를 계획하여 입지여건을 향상시킴
- 구역내 이용자를 위한 숙박시설 도입

나. 유통시설용지

- 인천국제공항 및 기타 지역으로의 접근성, 이동성 등을 고려하고 성격상 다른 부지와 이격할 필요성이 있으므로 대상지 남서측의 중봉로 변에 배치
- 서구지역 및 서북부지역에 부족한 대형할인점을 배치하여 서구지역 주민의 원거리쇼핑 및 주말쇼핑의 기능을 담당토록 하고
- 배치는 장래 개발사업 완료시점의 인구규모 및 거리를 감안하여 청라지구와 가까운 서측의 중봉로변에 대형필지로 배치

다. 도시지원시설용지

- 도시지원시설용지는 서부산단 연계·지원시설로서 대상지 서측의 중봉로와 가까운 곳에 배치
- 소규모 지식산업서비스업 육성 등 자족시설 유치를 고려한 지원시설 도입으로 일자리 창출
⇒ 지식산업센터, 도시형공장, 벤처기업 및 벤처기업집적시설, 업무시설, 의료시설, 판매시설, 근린생활시설 등 도입

라. 공공지원시설용지

- 공공지원시설 용지는 공공기능을 갖춘 자율적인 생활형 SOC시설로서 대상지 서측 중봉로와 가까운 곳에 배치
- 공공지원시설의 도입으로 생활 편의 증진 및 균형발전, 일자리창출

라. 기반시설용지

1) 공원·녹지·광장

- 계양산-철마산-연희도시자연공원-경서3 도시개발구역으로 연계하는 공원·녹지축 계획
- 공촌동-대상지-청라지구-서해안으로 유입되는 공촌천변에 시민 휴식공간으로서의 공원 계획과 대상지와 연접한 북서측의 양호한 수림경관 보호를 위한 공원 계획
- 공원 및 보행동선을 고려한 광장 배치로 보행중심의 지구내부 공원·녹지축을 구축
- 경명대로 및 중봉대로의 광로급 도로변 완충녹지대를 배치
- 광장은 다수인의 집회·행사·사교 등을 위한 중심대광장 및 블록별 광장으로 계획하고, 경서3 도시개발구역 공원간의 연계를 위한 공원·녹지축으로서의 기능을 부여

2) 주차장

- 근린생활용지의 이용객 주차서비스를 고려하여 노외주차장 분산 배치

3) 전기공급설비

- 경서3 도시개발구역내 원활한 전력공급을 위해 전기공급설비(변전시설:100㎡)를 대상지 내 완충녹지와 중복결정

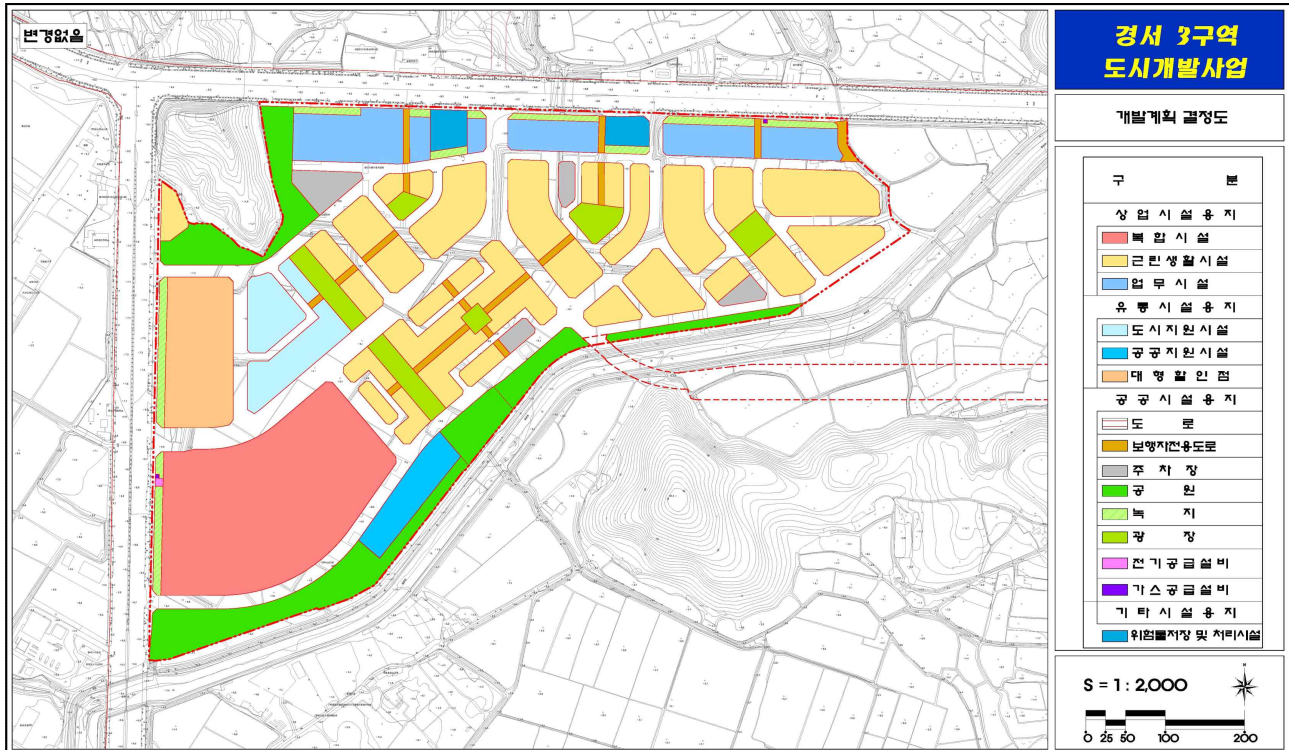
4) 가스공급설비

- 경서3 도시개발구역내 원활한 가스공급을 위해 가스공급설비(정압기:25㎡) 2개소를 중봉대로, 경명대로 배치

마. 기타시설용지 : 위험물 저장 및 처리시설

- 경명로변 기존 LPG 충전소, 주유소 존치
⇒ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제93조 기존의 건축물에 대한 특례에 의거하여 존치

【 토 지 이 용 계 획 도 】



【 토 지 이 용 계 획 표 】

구 분		면적(m²)	구성비(%)	비 고
합 계		368,095.7	100.0	
상업시설용지		167,657.1	45.6	
	복합시설	50,786.3	13.8	
	근린생활시설	92,577.6	25.2	
	업무시설	24,293.2	6.6	
유통시설용지		35,548.4	9.6	
	도시지원시설	12,976.0	3.5	
	공공지원시설	6,612.6	1.8	
	대형할인점	15,959.8	4.3	
공공시설용지		160,546.3	43.6	
	도로	91,036.0	24.7	
	보행자도로	5,998.8	1.6	
	주차장	6,391.2 (14,671.9)	1.7	제5호 및 제6호, 제7호 주차장은 제5호광장 및 제2호근린공원, 제6호광장 내 중복결정
	공원	36,454.8	10.0	
	녹지	8,615.6	2.3	
	광장	11,999.9	3.3	
	전기공급설비	(100.0)	(0.1)	제1호전기공급설비는 제1호완충녹지내중복결정
	가스공급설비	50.0	0.0	정압기 2개소
기타시설용지 (위험물저장및처리시설)		4,343.9	1.2	

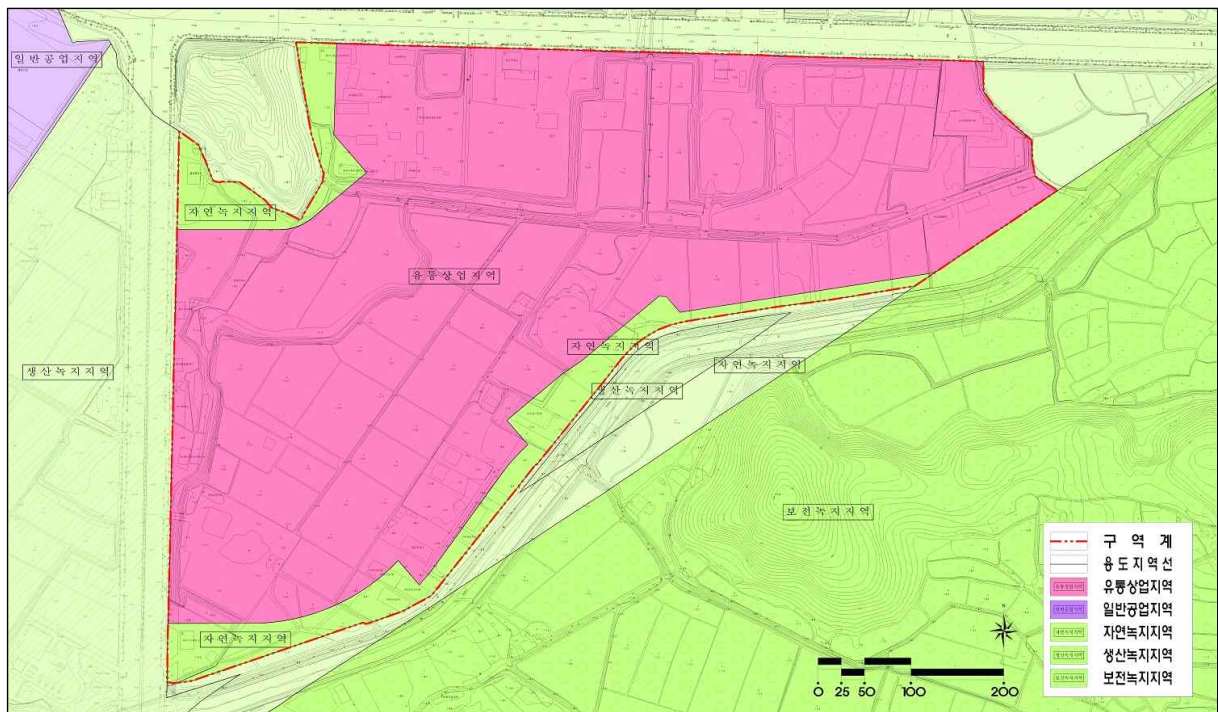
※()는 중복시설 결정 면적 포함임

② 용도지역계획

【 용도지역결정조서 】

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
계		368,095.7	-	368,095.7	
녹지지역	자연녹지지역	39,197.1	-	39,197.1	
상업지역	유통상업지역	328,898.6	-	328,898.6	

【 용도지역 결정도 】



③ 교통처리계획

1. 기본방향

- 사업대상지 북측 중봉로(폭 50.0m) 및 경명로(폭 40.0m) 상 사업지 진출입로 개설(2개소)
- 본 사업대상지 및 인접지역의 도로계획과 상호연계체계를 유지하기 위한 가로망체계 수립
- 장래 주차수요에 대비한 노외주차장계획 수립
- 도로의 이동성과 접근성의 교통량 및 교통특성에 따라 가로의 위계 확립
- 통과교통의 원활한 흐름이 유도되도록 교통동선체계 구축

2. 도로계획

- 본 지구 북측 경명로와 서측의 중봉로를 연결하는 대로3-1호선(폭 25m)를 교통축으로 계획하여 각 블록별 접근 도로(중로급, 폭 12m~22.5m) 계획
- 지구내의 도로는 폭원 8m의 소로를 주도로망으로 구성하여 각 획지(필지)로 접근 되도록 계획
- 보행자전용도로는 주변현황 및 시설이용의 편의, 공원 및 전면공지의 위치를 감안하여 근린생활시설 필지 중심으로 계획

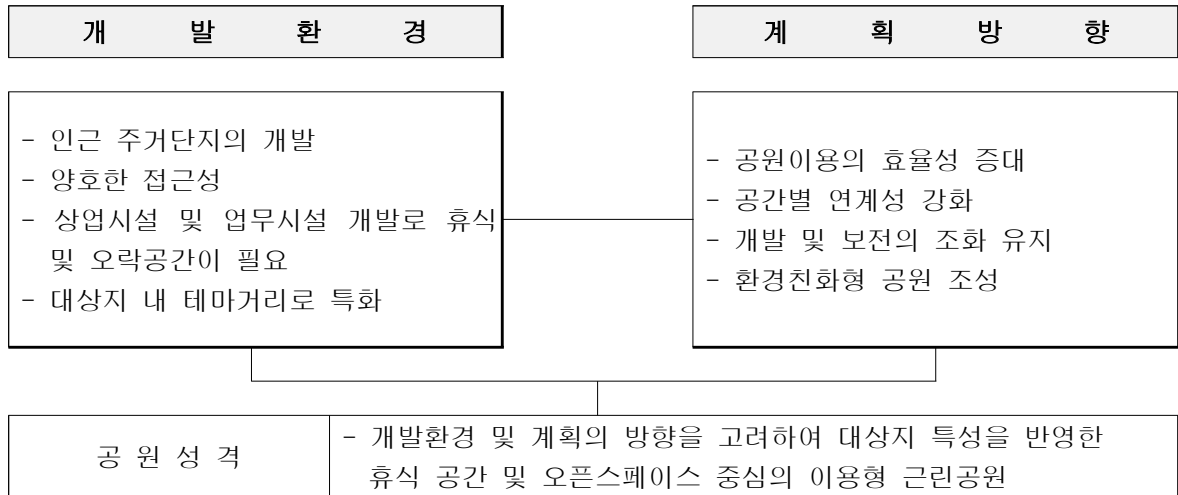
【도로계획 총괄표】

구 분		류별	폭원 (m)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합 계			-	45	7,748	97,034.8
일반 도로 및 보행자 전용 도로	광로	소계	-	2	1,360	4,746.2
		2류	50~57	1	620	1,750.1
		3류	40~47.5	1	740	2,996.1
	대로	소계	-	1	661	18,190.0
		3류	27	1	661	18,190.0
	중로	소계	-	19	4,167	61,027.9
		1류	20	2	143	2,923.6
		2류	15~18	4	1,600	27,870.0
		3류	12	13	2,424	30,234.3
	소로	소계	-	23	1,560	13,070.7
		1류	10	1	181	1,838.2
		2류	8	22	1,379	11,232.5

4. 공원·녹지계획

1. 기본방향

- 도시환경과 자연환경이 공존하는 친환경적이고 생태적인 쾌적한 공간 조성
- 중심상업시설, 공공서비스 기관, 유통시설 등 다양한 형태의 도심 속 공간에서 발생하는 활동을 수용할 수 있는 공간을 연출하고 각 공간과의 연계성 강화
- 기존 수림의 활용 및 하천과의 연계를 통한 개발과 보전의 조화



2. 계획 Concept

가. 대상지 잠재 요소

지역요소	개발요소
 <ul style="list-style-type: none"> • 서곶은 간척이 이루어지기 전 넓은 갯벌과 멋진 일몰 풍경을 담은 바닷가 • 예로부터 인천의 관문으로서의 역할 수행 (연희포대지, 연희진지) • 국내 유일의 녹청자 도요지가 위치함 	 <ul style="list-style-type: none"> • 경서 3구역은 물류·유통 지원 및 중심상업 지역으로 개발예정 • 보행 중심의 문화 공간과의 연계 가능 • 2014 아시안게임 주경기장이 부지 동측에 위치, 인천시의 새로운 랜드마크가 될 것으로 기대

가. Concept 설정



다. 공간구상

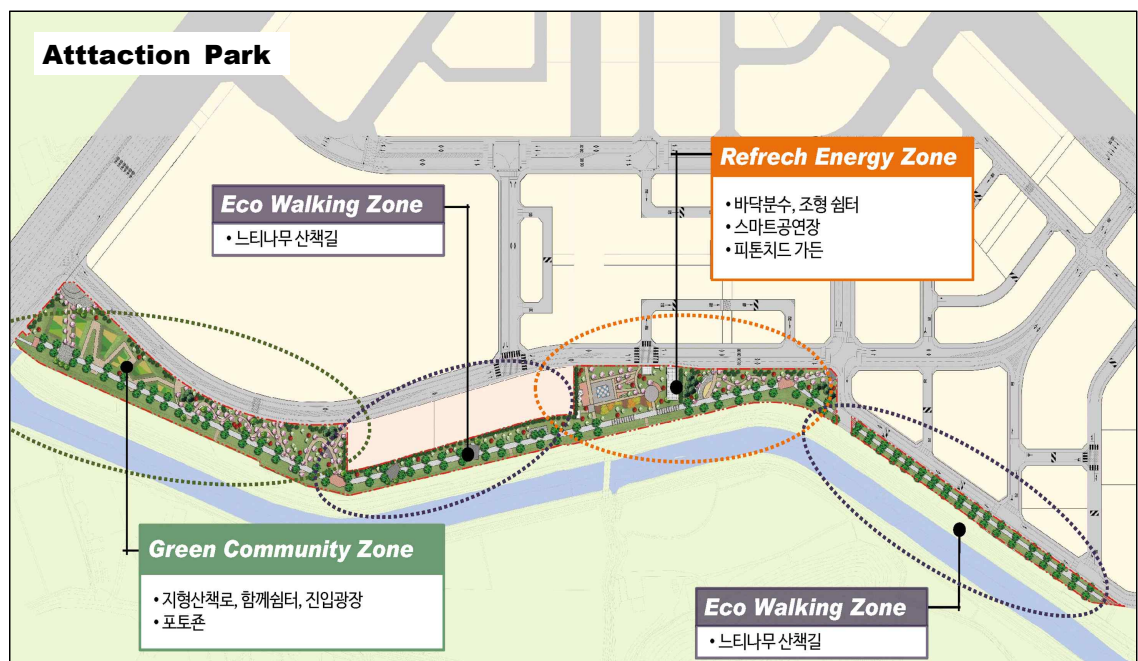
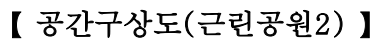
1) 근린공원 1

- ▶ 휴식과 산책을 위주로 하는 오픈스페이스
 - 휴게, 모임, 등 다양한 활동을 담을 수 있는 공원조성(커뮤니티 하우스 등)
- ▶ 근무자 및 방문자의 힐링공간
 - 양호한 배후수림과 연계한 풍부한 녹지공원으로 조성(잔디마당, 계절 정원 등)

2) 근린공원 2

- ▶ 걷고싶은 느티나무 숲길 조성
 - 공촌천 주변으로 직선 산책로 조성-친환경숲길(스토리텔링)조성
 - 다른시설의 간섭 없이 가로수길에 집중하는 공간(작은쉼터 등)
- ▶ 공촌천 및 연희공원과의 연계성 확보
 - 공촌천변 경관녹지대 조성 및 연결동선 계획(산책로 등)
 - 공촌천 및 연희공원으로 열린경관을 통한 공간적·시각적 연계성 확보

Eco Healing Park



- 근린공원1에서 대상지를 바라본 경관



- 근린공원 2에서 공촌천을 바라본 경관



- 근린공원 2에서 공촌천을 바라본 경관



3. 세부계획

가. 제1호 근린공원

■ 조성계획

- 대상지 북측에 위치한 수림대를 보존 및 자연경관을 활용하기 위해 인접지대를 녹지로 계획
- 근무 자 및 방문자의 힐링을 위한 공간 계획

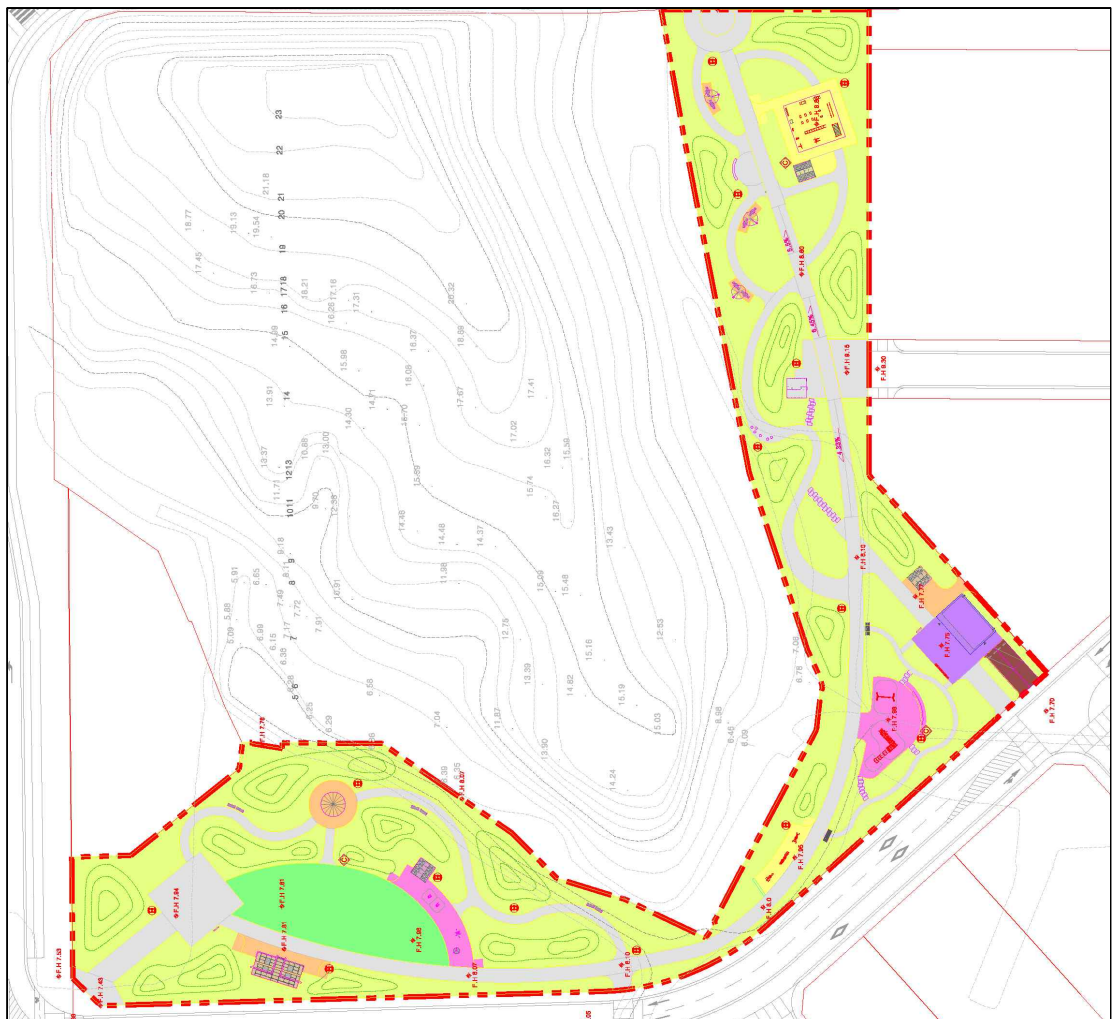
■ 동선계획

- 내부 시설 및 외부공간으로부터의 접근성과 연계성을 높여 이용자의 편의를 도모
- 주동선을 이용한 공원 내부의 주요 시설 이용이 가능하도록 하고, 주변의 다양한 토지이용 및 보행자 전용로를 감안한 진입로를 계획하여 접근성을 높임

■ 시설물배치

- 에코 힐링을 테마로 잔디마당, 계절정원, 파스텔정원 등을 배치
- 이용객들의 편의성과 주변환경과의 조화를 고려한 시설물 배치

【 공원조성계획도 】



나. 제2호 근린공원

■ 조성계획

- 공촌천 주변으로 직선산책로, 친환경숲길조성을 통한 녹의 경관연속성 추구
- 풍부한 녹지공간 조성을 통한 휴식공간 조성

■ 동선계획

- 주요시설간 연계 및 진입의 편의를 고려한 보조동선 계획
- 다른시설의 간섭없이 가로수길에 집중하는 동선 계획

■ 시설물배치

- 느티나무 산책길
- 포토존, 쉼터, 진입광장 등의 공간 배치 계획
- 바닥분수, 조형쉼터, 스마트공연장 등 휴식공간 위주의 시설물 계획

【 공원조성계획도 】



⑤ 도시기반시설계획

1. 교통시설계획

가. 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	4	50~57	주간선 도로	16,180 (620)	송현동 광3-2	금곡동 구역계	일반 도로		70.02.09	
기정	광로	3	13	40~52	보조간 선도로	2,500 (740)	광3-9	대1-6	일반 도로		건고 제427호 (86.09.29)	
기정	대로	3	174	27	보조간 선도로	661	광3-13	광2-4	일반 도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	중로	1	452	20	집산 도로	128	대3-174	중2-757	일반 도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	중로	1	A	12~45	집산 도로	629 (15)	광3-9	중3-277	일반 도로		인고 제2022-137호 (2022.05.30.)	
기정	중로	2	754	18	집산 도로	182	대3-174	중2-755	일반 도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	중로	2	755	15	집산 도로	319	광2-4	중3-275	일반 도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	중로	2	756	18	집산 도로	132	대3-174	중2-757	일반 도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	중로	2	757	17~19.5	집산 도로	967	광3-13	광2-4	일반 도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	중로	3	275	12	집산 도로	246	대3-174	1호 근린공원	일반 도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	중로	3	276	12	집산 도로	179	대3-174	중2-757	일반 도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	중로	3	277	12~20	집산 도로	783	중2-757	중2-757	일반 도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	중로	3	278	12	집산 도로	122	대3-174	중2-755	일반 도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	중로	3	279	12	집산 도로	122	대3-174	중2-755	일반 도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	중로	3	280	12	집산 도로	91	중3-279	중3-275	일반 도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	중로	3	281	12	집산 도로	161	중2-757	중3-276	일반 도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	282	12	집산 도로	113	중2-757	중3-277	일반 도로		인고 제 2010-246호 (2010.08.23)	
기정	중로	3	283	12	집산 도로	54	중3-284	중3-282	일반 도로		인고 제 2010-246호 (2010.08.23)	
기정	중로	3	284	12	집산 도로	196	중3-277	중3-277	일반 도로		인고 제 2010-246호 (2010.08.23)	
기정	중로	3	285	12	집산 도로	170	중3-277	중3-277	일반 도로		인고 제 2010-246호 (2010.08.23)	
기정	중로	3	286	12	집산 도로	132	중3-277	중3-285	일반 도로		인고 제 2010-246호 (2010.08.23)	
기정	중로	3	287	12	특수 도로	55	광3-13	중3-277	보행자 전용도로		인고 제 2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	1	1	10	국지 도로	181	중2-754	중2-755	일반 도로		인고 제 2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	175	대3-174	대3-174	일반 도로		인고 제 2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	175	중2-757	중2-757	일반 도로		인고 제 2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	3	8	국지 도로	70	중3-281	중3-276	일반 도로		인고 제 2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	4	8	국지 도로	122	중3-281	중3-276	일반 도로		인고 제 2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	5	8	특수 도로	69	광3-13	중3-275	보행자 전용도로		인고 제 2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	6	8	특수 도로	46	광3-13	중3-276	보행자 전용도로		인고 제 2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	7	8	특수 도로	50	광3-13	중3-277	보행자 전용도로		인고 제 2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	8	8	특수 도로	54	중3-276	5호광장	보행자 전용도로		인고 제 2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	9	8	특수 도로	24	중3-275	4호광장	보행자 전용도로		인고 제 2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	10	8	특수 도로	55	중3-279	중3-278	보행자 전용도로		인고 제 2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	11	8	특수 도로	32	중3-278	1호광장	보행자 전용도로		인고 제 2010-246호 (2010.08.23)	

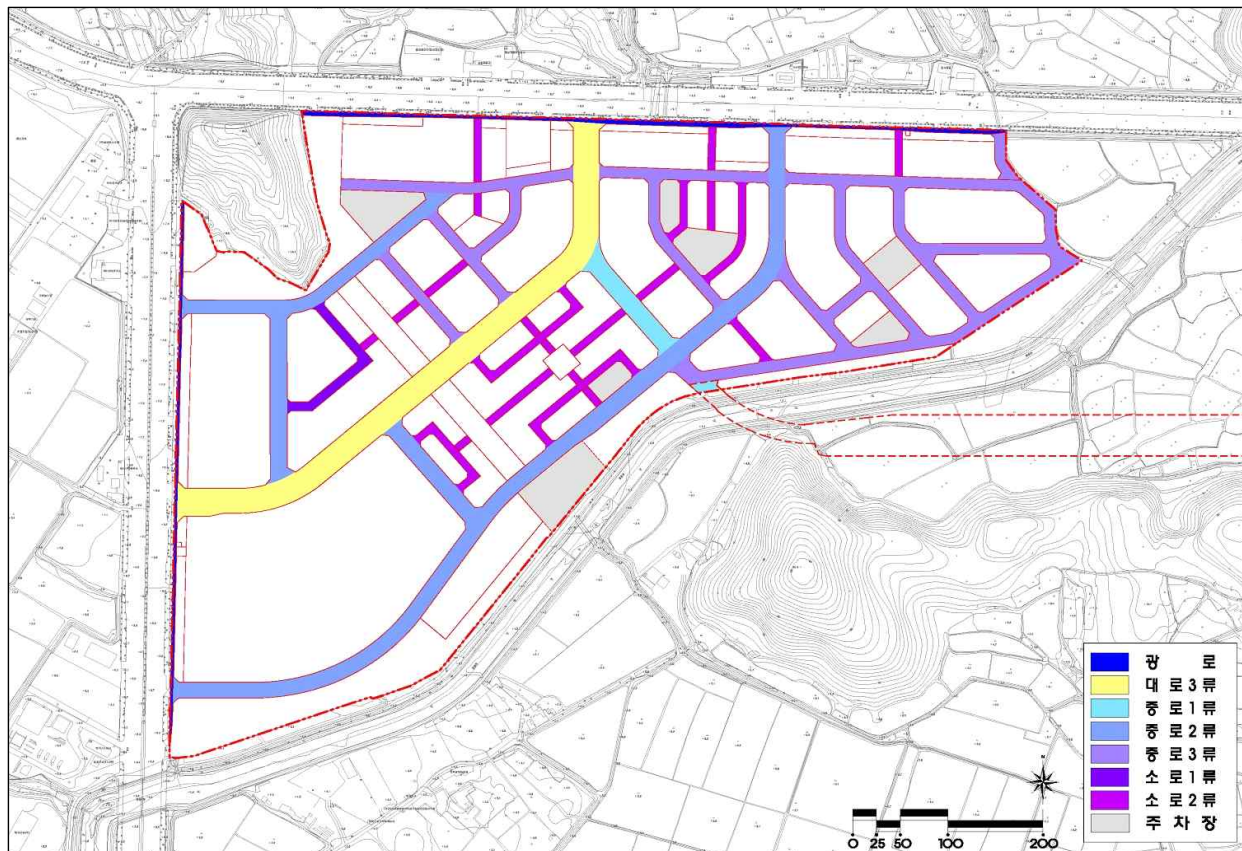
구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	12	8	특수 도로	24	대3-174	소2-1	보행자 전용도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	13	8	특수 도로	17	소2-1	3호광장	보행자 전용도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	14	8	특수 도로	88	2호광장	3호광장	보행자 전용도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	15	8	특수 도로	15	소2-2	3호광장	보행자 전용도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	16	8	특수 도로	72	중1-452	3호광장	보행자 전용도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	17	8	특수 도로	24	중2-757	소2-2	보행자 전용도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	18	8	특수 도로	54	중1-452	중3-281	보행자 전용도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	19	8	특수 도로	20	소1-1	1호광장	보행자 전용도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	20	8	특수 도로	18	소2-21	2호광장	보행자 전용도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	21	8	국지 도로	115	중2-756	중2-756	일반 도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	소로	2	22	8	국지 도로	60	중2-757	중3-277	일반 도로		인고 제2010-246호 (2010.08.23)	

주) ()는 구역 내 연장임

2) 주차장

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	1	주차장	서구 경서동 249-31 일원	2,985.3	-	2,985.3	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	2	주차장	서구 경서동 249-15 일원	1,111.6	-	1,111.6	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	3	주차장	서구 경서동 124-53 일원	1,043.7	-	1,043.7	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	4	주차장	서구 경서동 124-213 일원	1,250.6	-	1,250.6	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	5	주차장	서구 경서동 249-14 일원	2,241.8	-	2,241.8	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	제5호광장 하부에 중복결정
기정	6	주차장	서구 경서동 124-38 일원	4,207.3	-	4,207.3	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	제2호근린공원 하부에 중복결정
기정	7	주차장	서구 경서동 249-9 일원	1,831.6	-	1,831.6	인고 제2020-163호 (2020.05.25)	제6호광장 하부에 중복결정
계				14,671.9	-	14,671.9		

【도로 및 주차장 계획도】



2. 공간시설계획

가. 공원

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	-	근린 공원	서구 경서동 348-1 일원	10,719.5	-	10,719.5	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	2	-	근린 공원	서구 경서동 124-34일원	25,735.3	-	25,735.3	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
계					36,454.8	-	36,454.8		

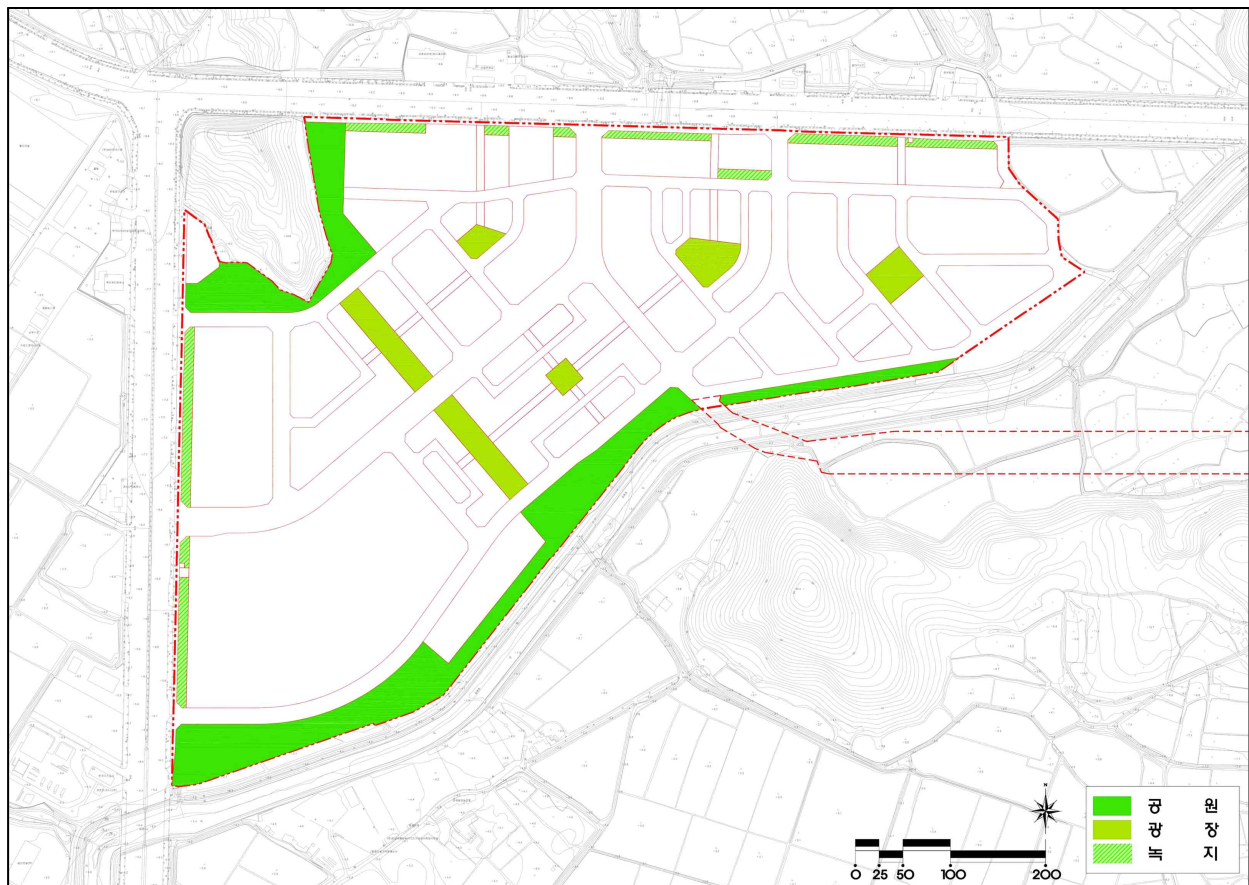
나. 녹지

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	녹지	완충 녹지	서구 경서동 124-223 일원	1,741.0	-	1,741.0	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	전기공급설비 중복결정
기정	2	녹지	완충 녹지	서구 경서동 350-9 일원	1,854.5	-	1,854.5	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	3	녹지	완충 녹지	서구 경서동 249-196 일원	761.5	-	761.5	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	4	녹지	완충 녹지	서구 경서동 249-126 일원	465.5	-	465.5	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	5	녹지	완충 녹지	서구 경서동 249-129 일원	847.9	-	847.9	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	6	녹지	완충 녹지	서구 경서동 249-85 일원	556.3	-	556.3	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	7	녹지	완충 녹지	서구 경서동 249-95 일원	1,128.1	-	1,128.1	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	8	녹지	완충 녹지	서구 경서동 249-119 일원	790.0	-	790.0	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	9	녹지	완충 녹지	서구 경서동 249-67 일원	470.8	-	470.8	인고 제2016-182호 (2016.07.25)	
계					8,615.6	-	8,615.6		

다. 광장

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	광장	일반 광장	서구 경서동 350-1 일원	3,060.8	-	3,060.8	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	2	광장	일반 광장	서구 경서동 124-60 일원	3,087.7	-	3,087.7	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	3	광장	일반 광장	서구 경서동 124-53 일원	784.0	-	784.0	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	4	광장	일반 광장	서구 경서동 249-159 일원	994.0	-	994.0	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	5	광장	일반 광장	서구 경서동 249-175 일원	2,241.8	-	2,241.8	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
기정	6	광장	일반 광장	서구 경서동 249-9 일원	1,831.6	-	1,831.6	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	
계					11,999.9	-	11,999.9		

【 공원 · 녹지 · 광장 계획도 】



3. 유통 및 공급시설

가. 전기공급설비

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	1	전기공급설비 (변전시설)	서구 경서동 350-120 일원	100.0	-	100.0	인고 제2010-246호 (2010.08.23)	제1호 완충녹지내 중복결정

나. 가스공급설비

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	1	가스공급 설비 (정압기)	서구 경서동 350-170 일원	25.0	-	25.0	인고 제2016-182호 (2016.07.25)	
기정	2	가스공급 설비 (정압기)	서구 경서동 249-122 일원	25.0	-	25.0	인고 제2022-137호 (2022.05.30.)	
계				50.0	-	50.0		

4. 공급처리시설계획

가. 상수도 계획

1) 기본방향

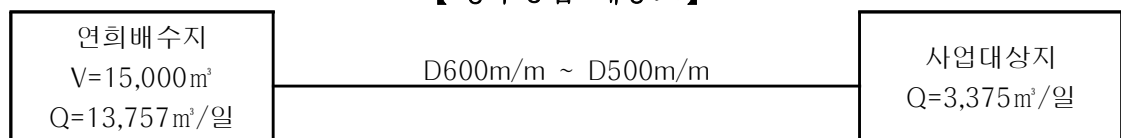
- 「인천수도정비기본계획재수립」(2015. 2)에 의해 공촌정수장·연희 배수지에서공급
- 상위 관련계획의 검토를 통한 계획목표년도 설계지표 설정
- 계획급수량은 비주거지역임을 감안하여 상근 및 이용인구를 고려하여 산정

2) 세부계획

가) 용수공급계통

- 본 사업대상지는 「인천수도정비기본계획재수립」(2015. 2)에 의거 연희-검암배수권역에 속하며, 장래 급수량산정에 미 반영되어 있으므로 향후 수도정비기본계획 변경시 반영요망
- 본 사업대상지 북측에 기 매설되어있는 D200m/m(공촌사거리~사업대상지인입점)를 D500m/m로 관경을 확대하여 배수관에서 분기하여 사업대상지 내 계획도로로 인입시켜 용수를 공급

【 용수공급 계통도 】



나) 배수지 시설개요

- 본 사업대상지는 연희-검암배수권역에 속하며 연희, 검단, 청라배수지는 서로 연계되도록 구성됨
- 신도시 개발 등으로 인한 배수지 시설용량 부족에 대해 연희배수지를 확장하지 않고 기존 검단배수지 및 청라배수지를 신설하여 용량 확보

구 분	시설 현황 및 계획	비 고
연희배수지 (기존)	<ul style="list-style-type: none"> •위 치 : 인천광역시 서구 심곡동 •시설규모 : 41.0×46.0×4.0×2 •시설용량 : 15천m³ •H.W.L : (+)60.0m, L.W.L : (+)56.0m 	<ul style="list-style-type: none"> •목표년도 2025년 기준 •총급수량 : 18,885m³/일 •체류시간 : 19.06시간
검단배수지 (기존)	<ul style="list-style-type: none"> •위 치 : 인천광역시 서구 마전동 •시설규모 : 31.0×35.5×4.0×2 •시설용량 : 10천m³ •H.W.L : (+)65.0m, L.W.L : (+)61.0m 	
청라배수지 (신설)	<ul style="list-style-type: none"> •위 치 : 인천광역시 서구 가정1동 •시설용량 : 30천m³ 	

다) 계획급수량 산정

- 계획 일최대 급수량 = 급수량원단위(상근, 이용) × 계획인구(상근, 이용)
- 계획 시간최대 급수량 = 계획 일최대 급수량 × 시간계수(1.3)

【 사업대상지 계획급수량 총괄표 】

구 분	급수 면적 (㎡)	계획인구(인)		급수원단위 (L/인·일)		계획일최대 급수량 (㎡/일)	시간최대 급수량 (㎡/일)	화재시 급수량 (㎡/일·㎡)
		상근	이용	상근	이용			
복합 시설	숙박시설	974	1,867	106	30	159.25	207.03	295.15
	업무시설	2,472	8,321	106	30	511.66	665.16	948.27
	지식산업 센터	607	313	106	30	73.73	95.85	136.65
근린생활시설	92,577.6	5,929	29,363	106	30	1,509.36	1962.17	2,797.32
업무시설	24,293.2	2,281	7,677	106	30	472.10	613.72	874.94
대형할인점	15,959.8	635	11,557	106	30	414.02	538.23	767.31
도시지원시설	12,976.0	992	3,341	106	30	205.38	267.00	380.64
공공지원시설	6,612.6	227	184	106	30	29.58	38.46	54.82
합계	203,205.5	14,117	62,623	-	-	3,375.09	4,387.62	6,255.10

나. 하수시설

1) 기본방향

- 상위계획인 「인천광역시하수도정비기본계획」(2015. 10) 및 「하수도시설기준」(2011)에 의거 하수배제계획 수립
- 사업대상지 조성 전·후의 배수구역 특성변화를 고려한 합리적인 배수계획을 수립하고, 관거는 유역의 집수면적, 부지정지계획, 기존 및 계획시설, 지하시설물 등을 검토하여 유로의 방향과 방류지점, 매설위치 등을 결정
- 상위 관련계획의 검토를 통한 계획목표년도 설계지표 설정
- 계획오수량은 비주거지역임을 감안하여 상근 및 이용인구를 고려하여 산정

2) 세부계획

가) 우수시설

■ 우수배제 현황

- 본 사업대상지의 남측 지구계변을 따라 지방2급 하천인 공촌천이 흐르고 있음
- 현재 사업대상지내의 우수배제는 기존 경작지 및 공장 등에서 유입되는 우수를 홍관 및 BOX 암거로 공촌천으로 방류되고 있음

■ 우수배제 계획

- 배제방식
 - 하수배제방식에는 우수와 오수를 분리하여 각각의 관거계통으로 배제하는 분류식과 우수와 오수를 합하여 하나의 관거계통으로 배제하는 합류식이 있으나, 본 사업대상지의 발생우수는 인접한 공촌천의 수질오염을 방지하고 공촌하수처리장의 처리효율증대 및 상위계획인 「인천광역시 하수도정비기본계획」(2015. 10)에 의거하여 분류식으로 계획
- 배제방법
 - 우수배제방법에는 자연유하방법과 강제배수방법이 있으며, 방재적 및 유지관리 측면에서 자연유하방법이 이상적임
 - 본 사업대상지 인근에 공촌천이 근접해 있으므로 인접하천까지 자연유하토록 계획
 - 강우유출수의 영구저류지 유입 전 비점 오염물질 저감시설을 설치하여 초기 강우유출수내의 오염물질을 제거
- 외부유입
 - 사업대상지 북서측 경서삼거리 부근의 보존녹지(A=1.98ha)의 우수유출량을 수용하여 관거계획
 - 사업대상지 경명로 북측(A=21.36ha)에서 홍관(2@D1,000mm)으로 유입되는 우수유출량을 사업대상지 내 원형관(D1200mm)을 별도로 신설하여 공촌천으로 방류.
 - 사업대상지 북동측 장례식장 측면도로에 기매설되어있는 암거(3.5x1.5)는 사업대상지 내 도로(중3-13)에 이설하여 공촌천으로 방류
- 방류계획

구 분	유역 면적 (ha)	우수유출량 (m ³ /sec)	통수능 (m ³ /sec)	계획관거	비 고
지구 내	31.67	9.220	10.980	2.5×2.0	A유역
	7.88	2.173	2.841	D1100m/m	B유역
지구 외	1.98	0.330	0.459	D700m/m	A유역내유입
기존관 이설	7.84	1.115	1.233	D1200m/m	
	71.87	11.122	11.151	3.5x1.5	

■ 평균유출계수

○ 유출계수 검토

- 유출계수는 강우강도와 더불어 홍수량에 영향을 미치는 중요한 인자로서 지표의 경사, 지속시간, 배수면적, 배수시설, 도로의 포장상태 등에 따라 다르며,
- 본 사업대상지에서는 「하수도시설기준」, 「인천광역시 하수도정비 기본계획」(2015년), 「한국토지공사 설계 및 적산기준」에 제시된 유출계수를 본 토지이용에 적용하여 비교한 후 그 중 최대값을 적용하여 침수피해에 대한 안전성 도모

○ 평균유출계수 산정

- 본 사업대상지는 우수계획 상 1개의 유역으로 계획되었고 상기 기준에 의해 결정된 용도별 유출계수를 적용하여 평균 유출계수를 산정
- 평균 유출계수 산정

【 A유역 평균유출계수 산정표 】

구	분	면 적(m ²)	유출계수(C)	면적×유출계수	비 고
복	합	50,786.3	0.83	42,153	
대	형	15,959.8	0.83	13,247	
근	린	92,577.6	0.83	76,839	
업	무	24,293.2	0.83	20,163	
도	시	12,976.0	0.83	10,770	
공	원	36,751.8	0.30	11,026	
광	장	11,999.9	0.70	8,400	
녹	지	8,439.1	0.30	2,532	
주	차	6,391.2	0.85	5,433	
공	공	6,612.6	0.83	5,488	
보	행	5,998.8	0.85	5,099	
도	로	90,444.7	0.85	76,878	
가	스	50	0.30	15	
위	험	4,814.7	0.68	3,274	
계		368,095.7	-	281,317.458	0.76

$$- \text{평균유출계수}(C) = \frac{281,317.458}{368,095.7} \approx 0.76$$

【 B구역 평균유출계수 산정표 】

구	분	면 적(m²)	유출계수(C)	면적×유출계수	비 고
근	린 생 활 시 설	33,726	0.83	27,993	
업	무 시 설	10,808	0.83	8,971	
도	로	22,834	0.85	19,409	
보	행 자 도 로	1,218	0.3	365	
주	차 장	1,390	0.7	973	
공	원	1,874	0.3	562	
녹	지	2,950	0.3	885	
광	장	2,156	0.7	1,509	
위	험 물 저 장 시 설	2,174	0.68	1,478	
계		79,130		62,145	0.79

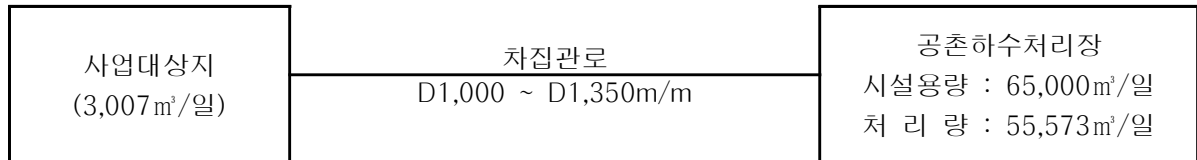
$$- \text{평균유출계수}(C) = \frac{62,136}{79,130} \approx 0.79$$

나) 오수시설

■ 오수처리계획

- 분류식으로 계획하여 사업대상지에서 발생하는 전량의 오수를 공촌천에 기 매설되어있는 차집관로(D1000m/m)를 거쳐 공촌 하수처리장으로 유입, 처리 방류토록 계획
- 본 사업대상지는 공촌처리구역 내 검암동, 경서동, 연희동 일부와 함께 공촌처리분구에 속함

【 오수처리 계통도 】



■ 사업대상지 계획오수량 산정

- 계획오수량 = 계획일최대급수량×유수율(90%)×오수전환율(90%)
- 계획 일최대 오수량 = 계획오수량+지하수량(10%)
- 계획 시간최대 오수량 = 계획오수량×시간계수(1.5)+지하수량(10%)

【 사업대상지 계획오수량 총괄표 】

용 도	면적 (㎡)	계획인구(인)		급수원단위 (L/인·일)		일최대 급수량 (㎡/일)	계획 오수량 (㎡/일)	지하수량 (㎡/일)	계획 일최대 오수량 (㎡/일)	계획시간 최대오수량 (㎡/일)
		상근	이용	상근	이용					
복합시설	50,786.3	4,053	10,501	106	30	744.65	603.16	60.32	663.5	965.1
근린생활 시설	92,577.6	5,929	29,363	106	30	1509.36	1222.58	122.26	1,344.8	1,956.1
공공지원	6,612.6	227	184	106	30	29.58	23.96	2.40	26.4	38.3
판매시설	15,959.8	635	11,557	106	30	414.02	335.36	33.54	368.9	536.6
업무시설	24,293.2	2,281	7,677	106	30	472.10	382.40	38.24	420.6	611.8
도시지원 시설	12,976.0	992	3,341	106	30	205.38	166.36	16.64	183.0	266.2
합 계	203,205.5	14,117	62,623	-	-	3,375.09	2733.82	273.38	3,007.2	4,374.1

6 경관계획

1. 경관기본구상

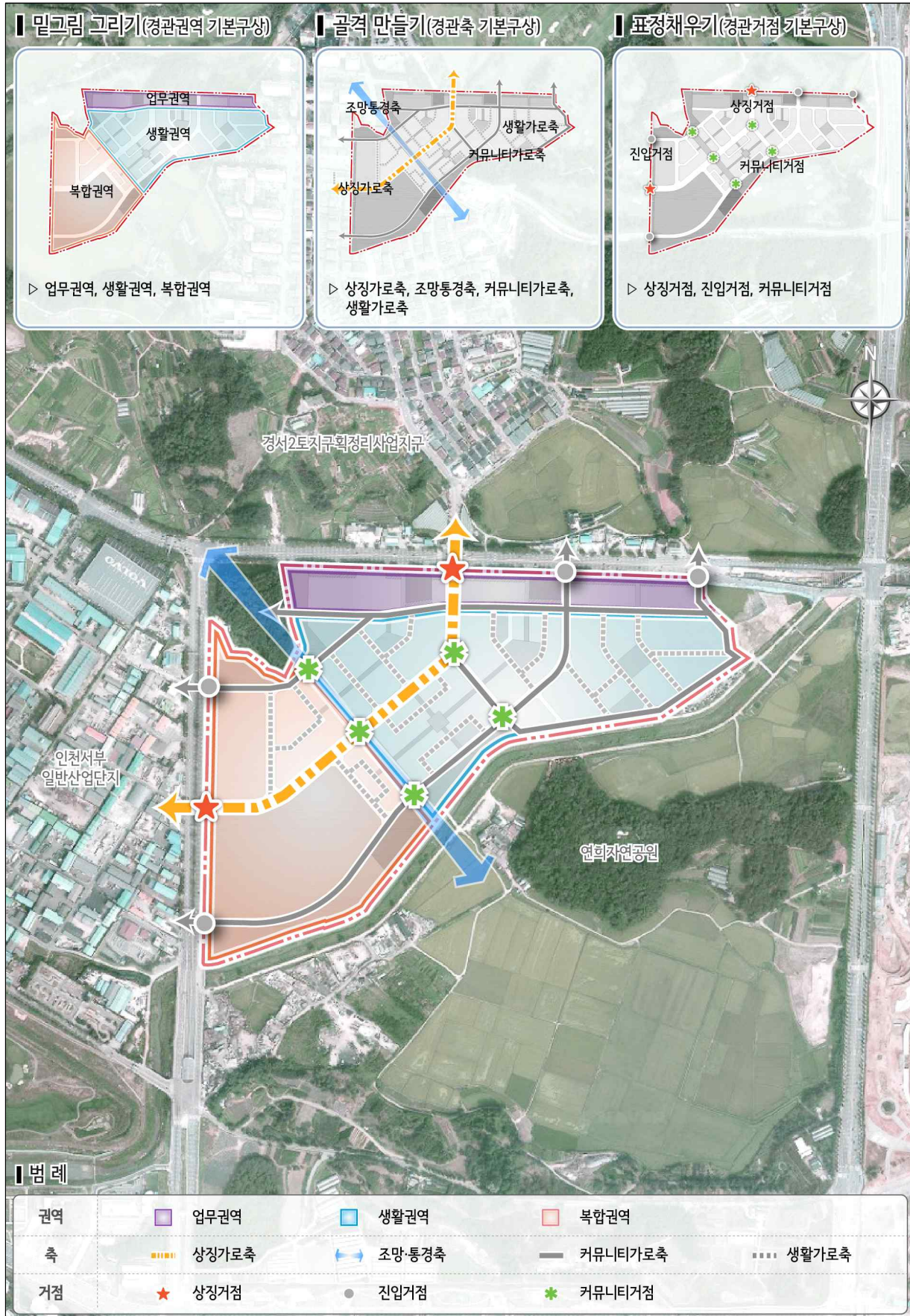
가. 경관이미지 설정(ZIOD Analysis)



나. 경관테마설정



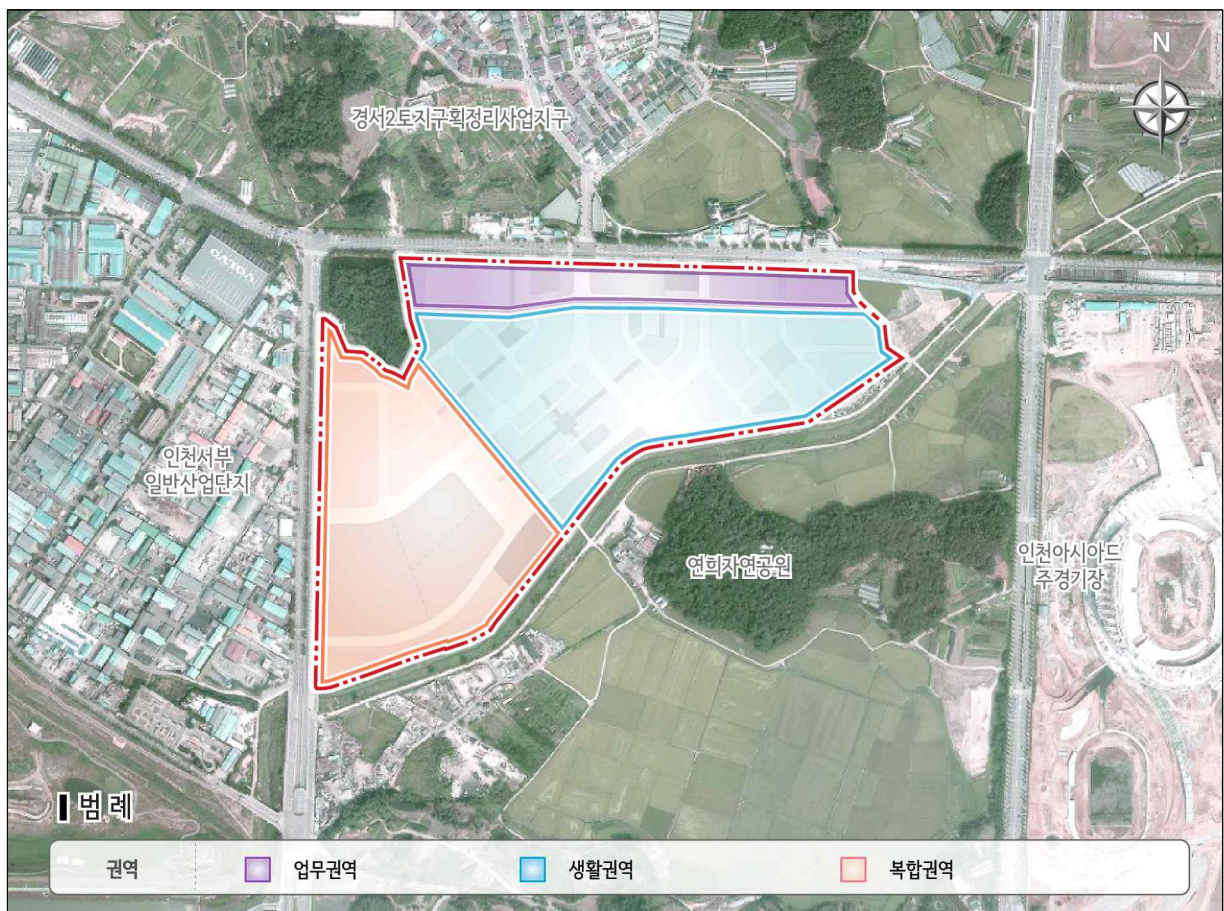
다. 경관구조설정



2. 경관기본계획

가. 경관권역 기본계획

업무권역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인천국제공항과 수도권으로의 진출입이 용이한 경명로변에 입지한 권역으로 인상적인 경관 제공 ○ 경명로 전면부 완충녹지의 적극적인 도입을 통해 녹지가 풍부하고 친환경적인 경관 형성 ○ 1열가구 계획을 통해 연속적이고 일체감있는 경관 형성
생활권역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주변 산업단지와 인천아시아드 주경기장을 연계하는 수평적 경관의 스카이라인 형성 ○ 원활하고 안전한 이동을 위해 광장, 보행자 전용도로 등 연속적인 보행동선 계획 ○ 배경이 되는 산림 경관 등으로의 조망성을 고려한 개방적 경관 형성(시각적·심리적·미기후적(바람길, 녹지네트워크 등)으로 쾌적한 이미지 제공)
복합권역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 활력있는 권역 이미지를 반영하여 리듬감 있는 스카이라인 계획(경서3구역의 포인트 경관 형성) ○ 복합시설, 오피스텔, 호텔 건축물과의 자연스러운 연계가 가능하도록 보행동선 체계화 ○ 대상지와 인접한 수변경관(공촌천)으로의 접근성 및 개방성이 우수하도록 계획



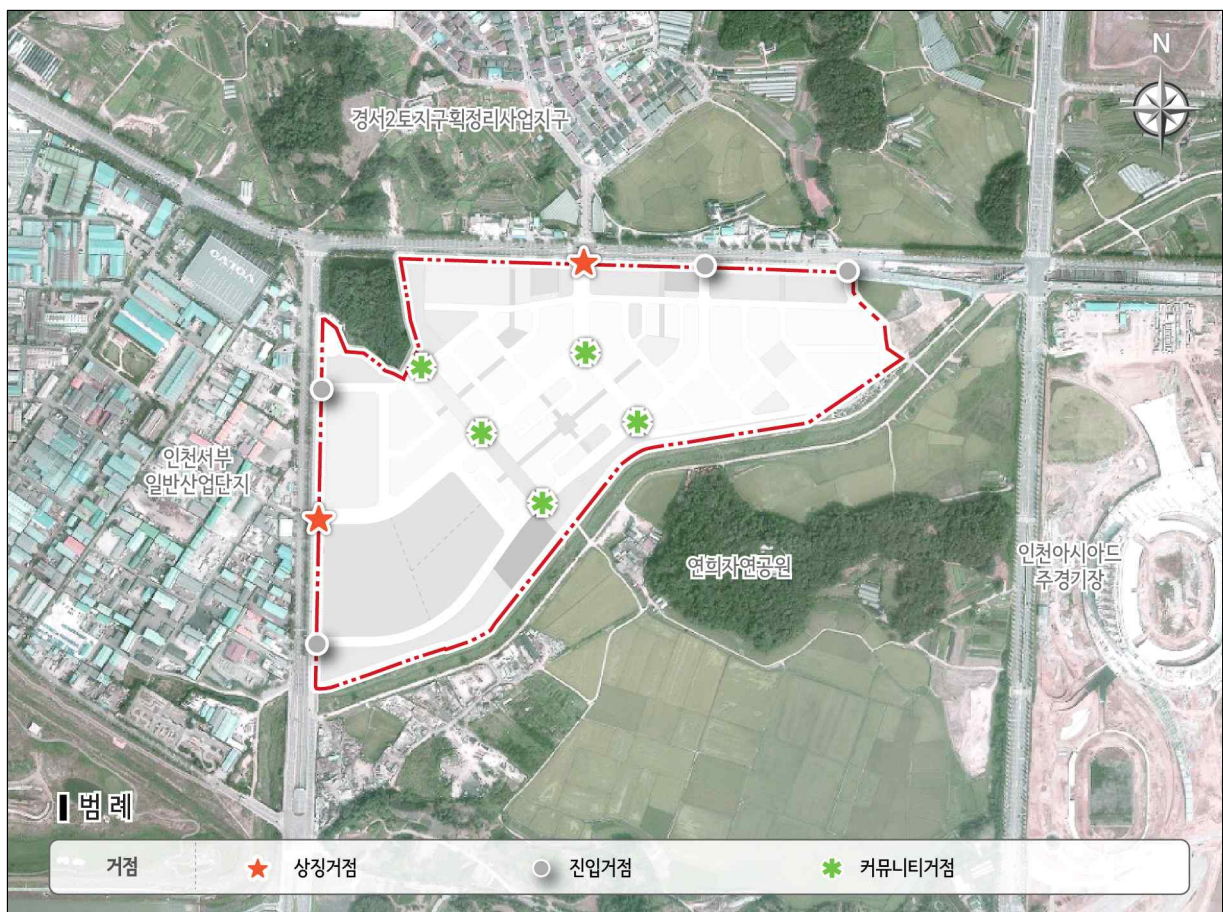
나. 경관축 기본계획

상징가로축	<ul style="list-style-type: none"> ○ 핵심시설(업무 및 복합시설)간의 동선을 연계하며 대상지 북측 주거지역과 서측 산업단지와의 자연스러운 동선 유도 ○ 개방적인 비스타 경관 형성을 통해 상징적 이미지 부여 ○ 건축선 set-back을 통한 공개공지 확보를 권장
조망·통경축	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 개발로 인한 자연경관 단절성 회복 ○ 대상지 배후 농경지 및 구릉지 경관으로의 조망이 가능한 경관축 형성을 통해 쾌적한 조망 형성 ○ 풍부한 녹지 등을 통해 자연성을 부각시킴과 동시에 교류를 위한 휴식 공간, 광장 등을 확보
커뮤니티가로축	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주요 결절부에 각종 소통과 교류가 가능한 커뮤니티 공간을 적극적으로 도입(코너광장, 자투리공원 등) ○ 가로수 조성을 통한 녹음으로 위요되는 쾌적한 경관 형성
생활가로축	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인간중심의 관점에서 보행자의 안전성 및 쾌적성을 최우선적으로 계획 ○ 과속방지턱 등 traffic calming 개념을 적용



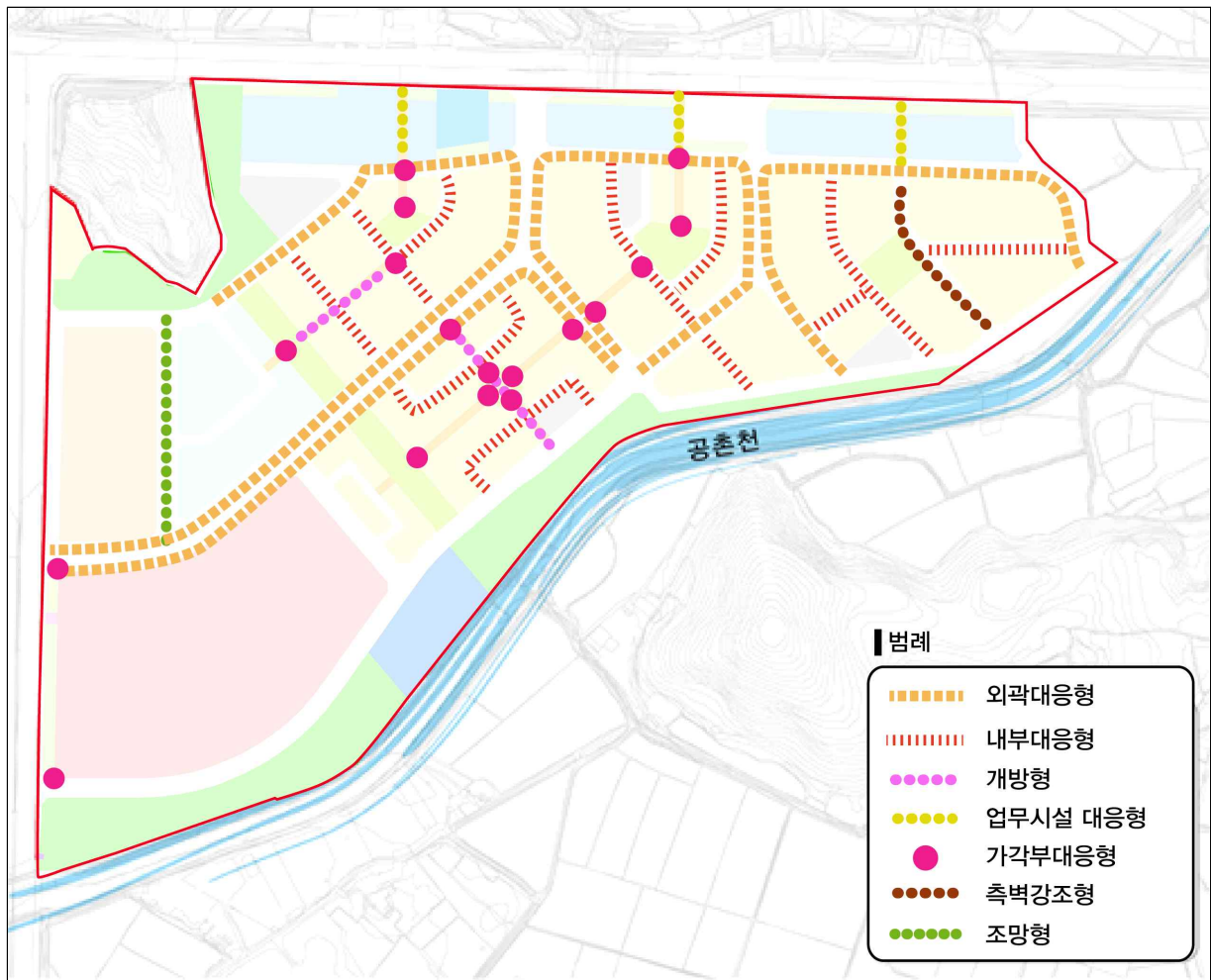
다. 경관거점 기본계획

상징거점	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지로의 주요한 진입부로서 경서 3구역 뿐만 아니라, 인천시 서구의 정체성이 반영된 거점 계획 ○ 녹지를 도입하는 방안으로 수목을 이용한 비스타 경관을 형성하거나 시설물 등을 적극적으로 활용하여 활기찬 이미지를 형성
진입거점	<ul style="list-style-type: none"> ○ 입지특성을 고려하여 타당한 형태로 계획 ○ 녹지 등의 비스타 경관 등을 통해 인상적인 거점 형성 ○ 휴게시설(벤치 등)을 적극적으로 배치하여 교류 및 만남 등을 위한 공간으로 조성 ○ 보행 약자를 포함한 모든 보행자가 차별성 없이 자유롭게 진입 가능하도록 조성
커뮤니티거점	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주민 및 방문객들의 다양한 활동(교류, 휴식, 조망 등)을 위한 커뮤니티거점 계획 ○ 개방적인 공개공지를 설치하여 커뮤니티거점으로서의 활용가치가 향상될 수 있도록 함(코너광장 등) ○ 인공적인 요소 완화를 위해 자연성이 높은 공간 형성



3. 가로별 연출방향

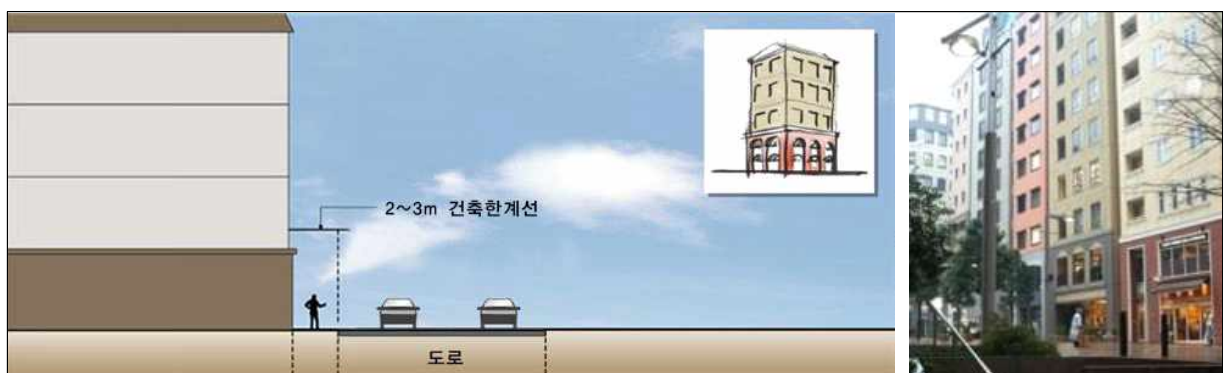
가. 주요가로의 유형 분류



나. 주요가로별 연출방향

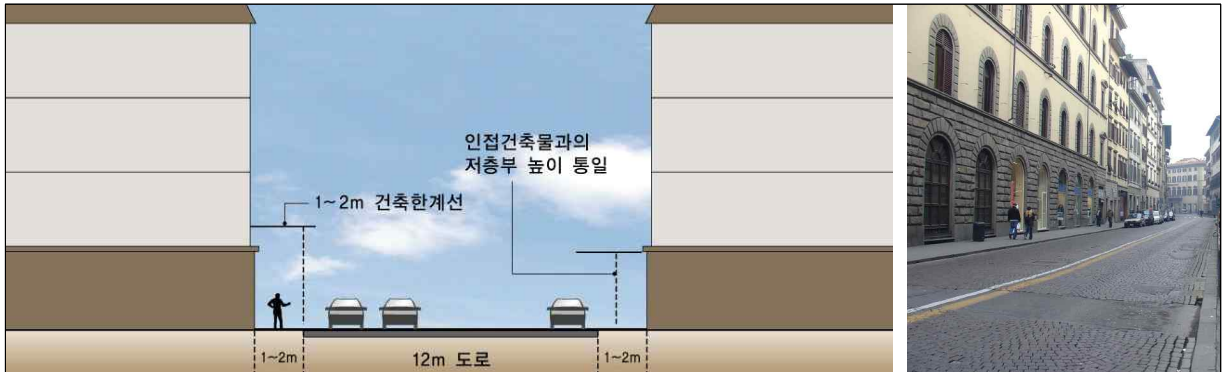
외곽대응형

- 차량 중심의 이동통로인 외곽부에는 건축물의 입면을 저층과 고층부로 구분하여 디자인
- 저층부를 강조하여 통일적이고 연속적인 가로경관 형성



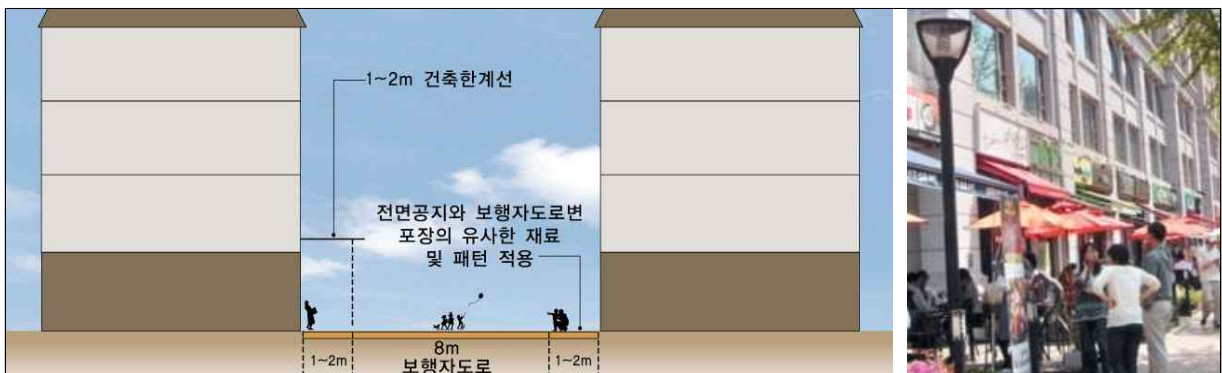
■ 내부대응형

- 내부가로는 건축한계선을 이격하여 일반적 가로경관 연출
- 저층부 입면의 연속성을 위하여 인접 건축물과의 저층부 높이 및 간판 설치 위치 통일



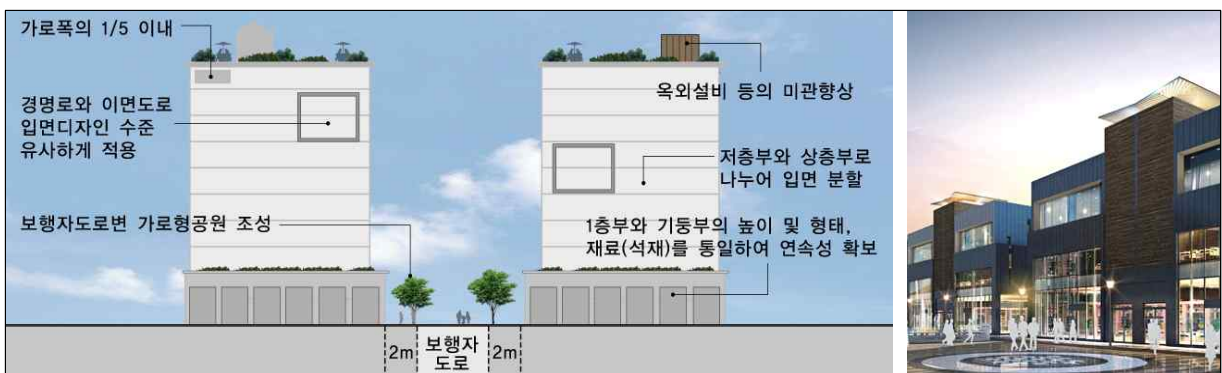
■ 개방형

- 보행자전용도로변은 1~2m 이상 건축선이격을 통한 개방적 가로경관 연출
- 저층부의 개방된 경관 형성을 위하여 건축한계선 내 보행에 지장을 주는 일체 시설 설치 금지



■ 업무시설 대응형

- 저층부·상층부로 나누어 입면 분할하도록 하고, 보행자도로변 2m 부분은 가로형공원으로 조성
- 건물상단 가로형 간판은 건물 규모 및 형태 등을 고려하여 설치
- 저층부(1층부)는 높이와 형태를 통일감 있게 설정하고, 석재를 사용하여 연속적인 경관 연출



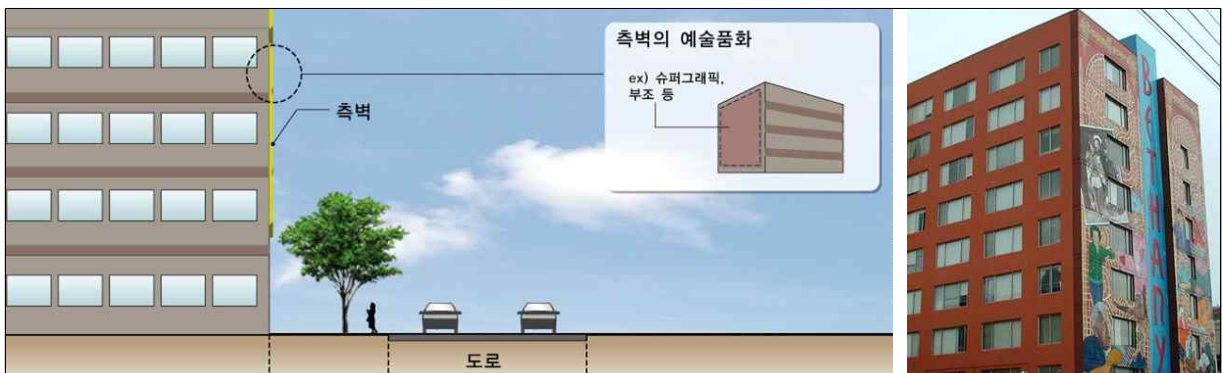
■ 가각부대응형

- 건축물의 가각부는 약속, 모임 등의 장소로 활용할 수 있도록 연출
- 평면상의 공지를 건축한계선으로 확보하되 소광장형태로 조성



■ 측벽강조형

- 개구부가 없는 건축물의 경우 측벽을 활용하여 슈퍼그래픽 또는 부조등으로 벽을 연출
- 측벽은 과도한 색채의 컬러 사용을 금지



■ 조망형

- 우수한 산림경관에 대한 조망을 저해하지 않는 형태로 조성
- 상층부 set-back을 통해 개방적인 가로경관 형성
- 보행자의 편의성을 고려하여 공공보행통로 개념 적용



4. 스카이라인

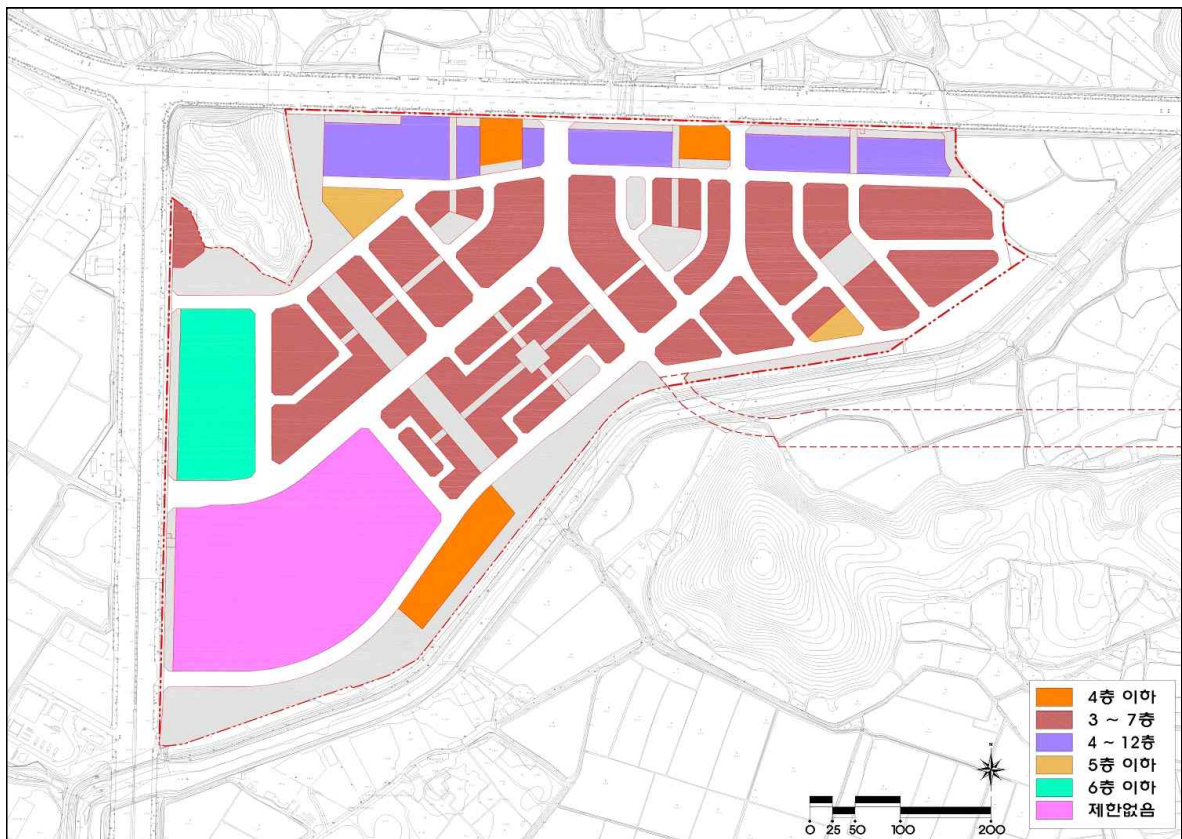
가. 연출방향

■ 조망점을 고려한 스카이라인 연출

- 구역의 상징성 및 스카이라인, 연희공원 및 아시아게임경기장에서 조망 등을 고려하여 조망지점별 층수의 다양화를 통한 스카이라인 연출

■ 상징성을 고려한 스카이라인 연출

- 업무시설은 가로경관 및 다양한 스카이라인 계획을 감안하여 4~12층, 근린생활시설은 3~7층으로 계획
- 복합시설은 구역내 상징성 및 수직적 랜드마크로 제한 없음, 대형할인점은 수평적 랜드마크로 6층 이하로 계획
- 공공청사는 연접한 수변경관과의 위압감 완화를 위해 4층 이하로, 도시지원시설은 3~7층으로 계획

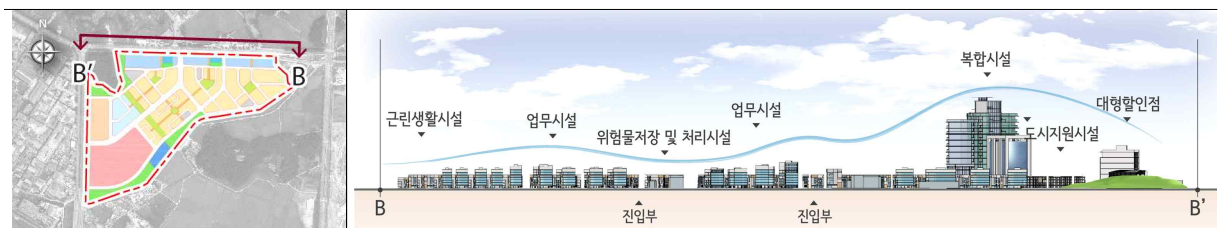


나. 주요 스카이라인

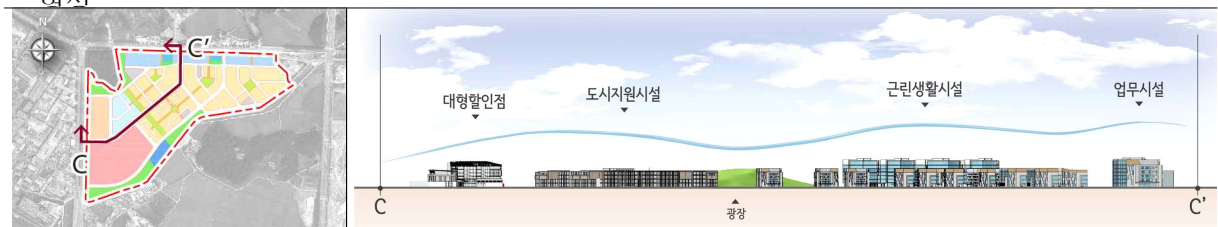
- 대상지임을 명확히 인지할 수 있는 스카이라인 계획
- 일률적인 스카이라인은 지양하고, 리듬감 있는 스카이라인 형성



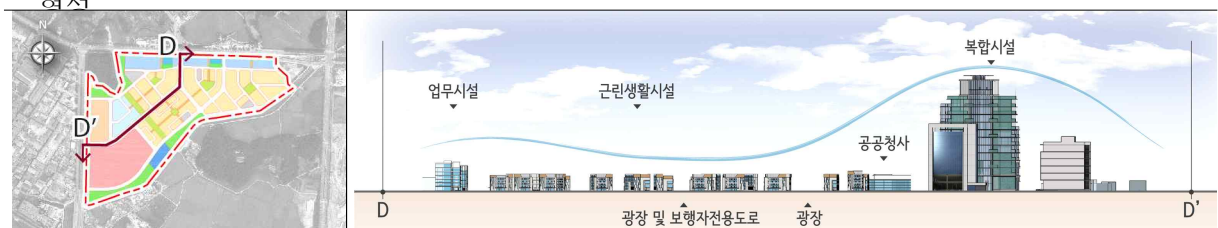
- 활발하고, 흥미로운 경관 형성을 위해 리드미컬한 이미지 부여
- 주요 진입부의 상징성 및 정체성 향상을 위한 스카이라인 형성



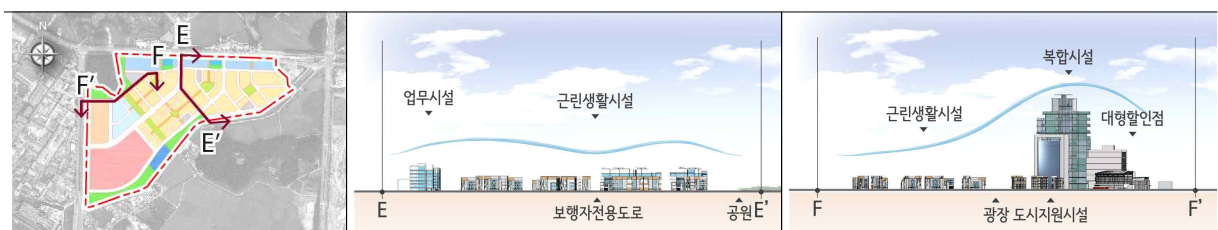
- 배후 구릉지 높이와 조화되는 위압감 완화를 위한 스카이라인 계획
- 하천과 접한 특성상 단순하고 획일화된 스카이라인 보다, 역동적이고, 리듬감 있는 스카이라인 형성



- 대상지의 진입거점 및 상징거점 역할을 수행하는 포인트 경관 조성
- 하천과 접한 특성상 단순하고 획일화된 스카이라인 보다, 역동적이고, 리듬감 있는 스카이라인 형성



- 조망축 및 통경축 형성을 통해 시각적, 심리적, 미기후적으로 쾌적한 경관 형성
- 주변 도로 및 농경지 등과 조화될 수 있는 스카이라인 형성



5. 경관 시뮬레이션분석

가. 예비 조망점 선정 및 가시여부 분석

- 예비조망점 선정 시 모든 방향에서의 조망을 고려 (지형상 곤란할 경우 생략)
- 주 조망축선상의 조망점을 근경, 중경, 원경으로 구분하여 선정
- 2025 인천광역시 기본경관계획에서 제시하는 최종 조망점 및 많은 사람들이 이용하는 주요 결절부 · 주요도로 · 진입부 등을 예비조망점으로 선정하여 조망경관을 예측

시거리	예비조망점	거리	위치	가시여부
원경	1	약 3.6km	- 가정오거리	X
	2	약 2.8km	- 가정사거리	X
	3	약 2.7km	- 검암역 앞	X
	4	약 2.5km	- 신공항TG	X
	5	약 2.1km	- 서구청	X
	8	약 1.0km	- 국제대로와 중본대로 교차점	O
	6	약 790m	- 청라지구 진입부 (호두산로 결절부)	O
	7	약 750m	- 용두산 주변부	O
중경	9	약 560m	- 공촌 1교 일대	O
	10	약 700m	- 봉수대길 일대	O
	11	약 650m	- 연희지하차도와 봉수대로 결절부	O
	12	약 450m	- 경서로 14번길 결절부	O
근경	13	약 10m	- 경서삼거리	O
	14	약 10m	- 공촌천 일대 (대상지 연접부)	O
	15	약 10m	- 공촌천 일대 (대상지 연접부)	O
	16	약 10m	- 경명대로 일대 (대상지 연접부)	O

나. 조망점별 시물레이션 분석

■ 최종조망점 1

조망특성

○ 국제대로 및 중봉대로 교차점에서의 조망

영향예측 및 대책

○ 인공적 요소인 복합시설 건축물이 많이 노출됨
→ 대상지 서측의 경관적 요소와의 비례감 형성 및
대상지의 상징적 이미지 부여



사업전



사업후



■ 최종조망점 2

조망특성

○ 청라지구 진입부에서의 조망

영향예측 및 대책

○ 인공적 요소인 복합시설 건축물이 많이 노출됨
→ 수목에 의한 차폐 및 대상지의 상징적이고, 인상
적인 요소로 활용함



사업전



사업후



■ 최종조망점 3

조망특성

○ 대상지 전체가 보이는 용두산 주변에서의 조망

영향예측 및 대책

- 근린생활시설로 인한 경관적 영향은 미비함
- 복합시설 및 관광호텔 등이 다소 노출됨
→ 대상지의 상징적이고, 인상적인 요소로 활용함



사업전



사업후



■ 최종조망점 4

조망특성

○ 대상지 남서측 공촌1교에서의 조망

영향예측 및 대책

○ 주요 진입부에서 관광호텔 건축물이 일부 노출됨
→ 주요 가로에서의 이격 배치 및 완충녹지 식재를
통해 위압감을 완화함



사업전



사업후



■ 최종조망점 5

조망특성

○ 봉수대길에서 북측으로 진입시 보여지는 조망

영향예측 및 대책

○ 근린생활시설로 인한 경관적 영향은 미비함
→ 일부 노출되는 건축물을 차폐하기 위해 완충녹
지를 조성함



사업전



사업후



■ 최종조망점 6

조망특성

○ 인천 아시어드 경기장 주변 사거리 하천변에서의 조망

영향예측 및 대책

○ 근린생활시설로 인한 경관적 영향은 미비함
→ 일부 노출되는 건축물을 차폐하기 위해 완충녹
지를 조성함



사업전



사업후



■ 최종조망점 7

조망특성

○ 대상지 북측의 경서로에서 보여지는 조망

영향예측 및 대책

○ 주요 진입부에서 업무시설 건축물이 많이 노출됨
→ 수목에 의한 차폐 및 대상지의 상징적이고, 인상
적인 요소로 활용함



사업전



사업후



■ 최종조망점 8

조망특성

○ 경서삼거리에서 청라지구방향으로의 조망

영향예측 및 대책

○ 근린생활시설로 인한 경관적 영향은 미비함
→ 일부 노출되는 건축물을 차폐하기 위해 완충녹지를 조성함



사업전



사업후



■ 최종조망점 9

조망특성

○ 공촌천에서 대상지방향으로의 조망

영향예측 및 대책

○ 하천(공촌천)과 인접한 지역에 공공청사 및 근린
생활시설 등이 위치함
→ 녹지 등의 요소를 통해 하천과 어우러지도록 함



사업전



사업후



■ 최종조망점 10

조망특성

○ 공촌천에서 대상지방향으로의 조망

영향예측 및 대책

○ 하천과 인접한 지역에 근린생활시설로 인해 부조화
로운 경관이 예상됨
→ 녹지 등의 요소를 통해 하천과 어우러지도록 함



사업전



사업후



■ 최종조망점 11

조망특성

○ 경명로를 통해 동측에서 진입시 보여지는 조망

영향예측 및 대책

- 주요 진입부에서 업무시설 건축물이 많이 노출됨
→ 대상지의 상징적이고, 인상적인 요소로 활용함
→ 이격배치 및 완충녹지 등을 통해 위압감 완화함



사업전



사업후



다. 종합분석

■ 시물레이션 분석결과

구 분	분석결과
근 경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 내 주요 경관자원인 공촌천을 고려한 경관적인 검토가 요구됨. ○ 근린생활시설로 인한 경관적인 영향은 미비한 것으로 판단되나, 일부 노출되는 건축물을 차폐하기 위한 방안이 요구됨 ○ 주요 진입부에서 복합시설 및 업무시설 건축물이 많이 노출되므로, 이를 해결하기 위한 경관적 해결방안이 요구됨
중 경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 근린생활시설로 인한 경관적인 영향은 미비한 것으로 판단되나, 일부 노출되는 건축물을 차폐하기 위한 방안이 요구됨 ○ 주요 진입부에서 복합시설 및 업무시설 건축물이 많이 노출되므로, 이를 해결하기 위한 경관적 해결방안이 요구됨
원 경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 근린생활시설은 3~7층 내외로 계획하여 원경에서의 경관적인 영향은 미비함 ○ 복합시설 건축물은 상징성 제공을 위해 높이 제한을 두지 않고, 업무시설 건축물은 4~12층으로 계획하여 원경에서도 많이 노출되므로, 이를 해결하기 위한 경관적 해결방안이 요구됨

■ 저감방안

- 인천 아시아드 주경기장과 인접한 지역으로 다양한 문화를 반영한 경서 3구역으로 성장할 수 있도록 매력적인 경관을 형성함
- 주변 도로, 농경지, 공원·녹지, 건축물 등과 이질적이지 않고 어우러지는 경관이 형성될 수 있는 방안을 마련함
- 본 대상지의 입지로 인해 삭막하고, 인공적인 경관으로 변화하는 것을 예방하기 위해 완충녹지의 충분한 확보, 가로변 건축물 이격 배치 등의 계획을 수립함
- 대상지 주요 진입부에 배치된 고층의 복합시설 건축물과 4~12층의 업무시설 건축물의 경우, 경서 3구역의 상징적이고, 정체성이 반영되며, 인상적인 경관요소로 활용함
- 경명로, 중봉로, 봉수대길 등 대상지 주변을 통과하는 도로의 교통량이 많으므로, 주요 지점 및 교차로에서 조망되는 부분을 고려하여 매력적인 스카이라인을 연출함
- 자연적인 요소의 적극적인 도입을 통해 주변 구릉지 및 하천과 조화되며, 친환경적이고, 지속가능한 구역으로 계획함
- 자연경관과의 조화성 향상을 위해 비획일적이고, 리듬감이 있는 경관을 형성함

7 환경관리계획

1. 대기환경

항 목	환경현황	영향예측	저감방안
기 상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업대상지 기상개황 (인천기상대, 2009~2013년) <ul style="list-style-type: none"> - 기온 : 12.2℃ - 풍속 : 24.1m/s - 주풍향 : 북서계열 우세 - 강수량 : 1,437.4mm 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행으로 인해 국부적인 영향은 있으나 전반적인 기상영향은 미미할 것으로 판단됨 	-
대 기 질	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대기질 현황 측정결과 <ul style="list-style-type: none"> - PM-10 : 47.8~53.8$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - SO₂ : 0.005~0.012ppm - NO₂ : 0.017~0.024ppm - CO : 0.5~0.7ppm - O₃ : 0.043~0.051ppm - Pb : 불검출 ○ 현황 측정결과 전항목이 환경 기준 만족 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 영향예측 <ul style="list-style-type: none"> - 24시간평균치 <ul style="list-style-type: none"> • PM-10: 81.8~97.0$\mu\text{g}/\text{m}^3$ • NO₂ : 0.020~0.024ppm ○ 운영시 영향예측 <ul style="list-style-type: none"> - 24시간평균치 <ul style="list-style-type: none"> • PM-10: 48.8~53.4$\mu\text{g}/\text{m}^3$ • NO₂ : 0.019~0.041ppm - 예측지점에서 대기질 환경 기준치 하회하는 수준 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 세륜·측면살수시설 설치 - 차속의 제한(20km/h 이내) - 살수차 운행 - 비산방진망 설치 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 공원·녹지 계획 수립 - 에너지 공급 계획(LNG공급) - 신재생에너지, 친환경건축 자재 사용
악 취	<ul style="list-style-type: none"> ○ 악취 현황조사결과 <ul style="list-style-type: none"> - 전항목 전지점에서 “배출허용기준 및 엄격한 배출허용기준의 설정범위” 만족 ○ 사업지구는 수도권매립지 주변영향권(간접영향권)에 포함되지 않음 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 악취발생원 없음 ○ 운영시 악취모델링 결과 사업지구 인근 주요 악취발생원에 의한 악취영향이 거의 없음 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 완충녹지 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 사업대상지 내 공원 및 완충녹지 설치

2. 수환경

항 목	환경현황	영향예측	저감방안
수 질	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업예정 해당지역 현황(인천시) <ul style="list-style-type: none"> - 상수원보호구역 없음 - 취수장 3개소 - 정수장 7개소 - 인근하천현황 : 공촌천, 심곡천, 시천천 - 하수도시설 : 공촌하수종말처리장 (시설용량 : 65,000m³/일) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 오수발생량 : 12.26m³/일 - 토사유출량 : 80.17ton/일 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 급수소요량 : 3,375.1m³/일 - 오수발생량 : 3,007.2m³/일 - 불투수층 증가로 인한 비점오염원 발생 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 현장사무소내 오수처리시설 설치 - 임시침사지 설치(2개소) - 가배수로 설치 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 급수는 공촌정수장에서 공급 - 발생하수는 전량 공촌하수처리장으로 연계 처리 - 비점오염처리시설 2개소 설치

3. 토지환경

항 목	환경현황	영향예측	저감방안
토 지 이 용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지목별토지이용 현황(인천광역시) <ul style="list-style-type: none"> - 계 : 1,007.5km² - 임야 : 413.5km² - 답 : 189.3km² - 전 : 87.6km² - 대지 : 83.6km² ○ 사업대상지는 영종도신공항 고속도로와의 인접등으로 광역적 연결노선의 중심임. ○ 사업대상지내 지목별 토지이용현황은 답, 전, 대지 순으로 분포하는 것으로 조사됨 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업면적 : 368,085m² ○ 유통시설용지, 상업시설용지, 도시기반시설용지가 입지할 계획임 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공존천과 연계한 공원녹지 조성 ○ 녹지축 연계 ○ 기능성 수종도입으로 환경성 및 토지이용 기능 증대
토 양	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토양오염도현장조사결과 2010년부터 새로이 적용되는 토양오염 우려·대책기준 1 지역에 해당 - Cd : 0.112~0.204mg/kg (기준 : 4mg/kg) - Cu : 6.546~10.651mg/kg (기준 : 150mg/kg) - CN, PCE, Phenol 등 8개 항목은 전지역에서 불검출 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 건설장비의 유류에 의한 오염 - 공사인부에 의한 오염 - 지장물 철거에 의한 오염 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 폐기물 및 오수발생으로 인한 2차 오염 - 이용차량에 의한 오염 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 폐유보관장소 별도 저장 - 현장사무소 내에 간이 화장실 설치, 수거하여 위탁처리 - 성상별로 분리수거하여 재활용 및 적법절차에 따른 위탁처리 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 강우시 발생하는 비점오염원으로부터 2차 오염을 최소화 하는 투수성 포장재 사용계획 - 비점오염원 처리시설을 설치
지 형 · 지 질	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지형 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 표고 : 10m이하 낮은 평지 - 경사 : 대부분 5° 미만의 평탄지 ○ 지질 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 사업대상지 지원은 변성암분포지역으로 운모편암, 흑운모편마암이 발달해 있음. ○ 토양 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 발달한 인세티졸(Inceptisol)과 발달되지 않은 엔티졸(Entisol)로 구성되어 있음 ○ 지반조사 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 지반조사결과 사업대상지 전체가 연약지반층으로 구성되어 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지형 변화 <ul style="list-style-type: none"> - 대규모 임야훼손이나 절토 등의 영향요인은 미약하나 일부구간 사면지역이 예상됨 ○ 공사 소요물량 <ul style="list-style-type: none"> - 절토량 : 103,130m³ - 성토량 : 979,294m³ - 부족토량 : 876,164m³ ○ 공사중 우수로 인한 절토사면 및 성토사면에 일부 토사가 유출될 것으로 예상됨 ○ 사업대상지 전 구간이 연약지반으로 구성되어 있어 연약지반 처리대책이 요구됨 ○ 공사시 비옥토 발생 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재료원 확보대책 <ul style="list-style-type: none"> - 재료원은 별도의 개발없이 인근 재료원을 통해 공급 ○ 사면안정 대책 <ul style="list-style-type: none"> - 절·성토지역 : 비탈면 구배 설정 - 비탈면보호공법 : 종자(씨앗)살포, 평떼공법, TEXSOL 공법 - 개발후 사면점검계획 수립 ○ 토사유출대책 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 공사시 토사유출을 방지하기 위하여 가배수로 및 침사지 설치 ○ 연약지반 처리계획 <ul style="list-style-type: none"> - 표층 : 순환골재 사용 - 연약배수공법: Plastic Box Road Drain

4. 자연생태환경

항 목	환경현황	영향예측	저감방안
동·식물상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 육상식물상 <ul style="list-style-type: none"> - 49과 110종 - 귀화식물 : 8과 17종 - 현존식생 : 대부분 경작지, 과수원, 공장 등으로 분포 - 녹지자연도 : 1, 2등급이 대부분 분포 ○ 육상동물상 <ul style="list-style-type: none"> - 포유류 : 5과 5종 (두더지, 족제비 등) - 조류 : 18과 24종 - 양서류 : 확인되지 않음 - 파충류 : 확인되지 않음 - 육상곤충류 : 5과 7종 - 법정보호종 : 황조롱이 ○ 육수생물상 <ul style="list-style-type: none"> - 어류 : 1과 2종 - 저서생물 : 3문 3강 8목 11종 ○ 생태자연도 대부분 3등급, 주변지역 산림은 2등급 분포 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 육상식물상 <ul style="list-style-type: none"> - 수목의 훼손은 발생하지 않는 것으로 조사 - 현재 분포하는 종이 감소 귀화식물 및 노변식물 증가 예측 · 녹지자연도 : 1등급으로 변화 ○ 육상동물상 <ul style="list-style-type: none"> - 공사중 차량 및 장비의 운용으로 인한 소음, 진동 발생 - 이동성이 큰 포유류, 조류는 안전한 서식지로의 이동이 예상 - 법정보호종인 황조롱이의 경우 조사지역 외곽의 안전한 서식지로 이동이 예상 ○ 육수동물상 <ul style="list-style-type: none"> - 강우로 인한 노출부에서 토사유출 예상 - 공사장비 및 차량으로 인해 발생하는 비산먼지는 하천내 비점오염원으로 작용 예상 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 육상식물상 <ul style="list-style-type: none"> - 살수차량 운행, 차량세차, 덮개사용, 과적 및 과속 제한 - 장소에 따른 식재 패턴을 설정하고 연속성 부여 - 공간별로 식재계획을 수립하여 다양한 공간조성 ○ 육상동물상 <ul style="list-style-type: none"> - 사업대상지내 서식동물의 주변서식지로 이동을 위해 단계별 부지정지 사업 실시 - 차량 이동시 일정한 동선 계획 수립 ○ 육수생물상 <ul style="list-style-type: none"> - 토공사는 우기를 지양 - 하천에서 이격하여 공사장비 관리 - 토사유출 차단대책 수립 (침사지 및 가배수)
자연환경자산	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자연환경 분포현황 <ul style="list-style-type: none"> - 사업대상지의 남측으로 약 3.5km 이격된 지점에 천연기념물 지정 - 사업대상지 북서측 약 8km 지점에 야생동식물보호구역 지정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 본 사업시행시 직접 영향권 내에 위치한 자연환경자산은 지정되어 있지 않으므로, 사업시행으로 인한 영향은 없을 것으로 판단됨 	-

5. 생활환경

항목	환경현황	영향예측	저감방안
친환경적 자원 순환	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관리구역 지정현황 <ul style="list-style-type: none"> - 생활폐기물 관리지역 : 1,036.00km² ○ 가정생활폐기물 발생 및 처리현황 <ul style="list-style-type: none"> - 1,625.6ton/일 발생 (재활용처리 795.9ton/일) ○ 건설폐기물 발생 및 처리현황 <ul style="list-style-type: none"> - 8,144.7ton/일 발생 (재활용처리 7,847.6ton/일) ○ 매립 : 수도권매립지 이용 ○ 소각 : 서구 경서동 소각장 ○ 분뇨발생 : 1,879m³/일 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 생활폐기물 발생량 예측 : 31.66kg/일 발생 - 분뇨 발생량 예측 : 33.21L/일 발생 - 폐유발생량 예측 182.66L/일 발생 - 순수 슬레이트 발생량 예측 : 0.97ton ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 생활폐기물(2025) : 24,057kg/일 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 폐기물 분리수거 후 위탁처리 - 간이화장실 설치 후 위탁처리 - 폐유저장시설 설치 후 위탁처리 - 폐석면 지정폐기물 매립가능 업체에 위탁처리 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 생활폐기물 및 재활용품은 인천광역시 서구내에 위치한 폐기물 처리업체와 연계처리