

<div>2026년 7월, 출범 확정</div> <div>제물포구·영종구</div> <div>서구·검단구</div>		<div>보도자료</div>		<div>이제는 인천입니다</div> <div>2025 APEC INCHEON</div>		
		배포일자	2024년 5월 27일(월) 총 12매			
담당 부서	도시계획과	담당자	· 도시계획담당 윤 미 ☎440-4621 · 담당자 윤영준 ☎440-4622			
사진(이미지)		<input type="checkbox"/> 없음 <input checked="" type="checkbox"/> 있음	참고자료	<input checked="" type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음		
보도시점		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.				

## 인천시, 도시계획 규제 대폭 개선 ... 불필요·중복 규제 완화

- 김포공항 주변 공항보호지구 폐지, 청량산·계양산 주변 고도지구 등 중복규제 해소 -
- 도시관리 효율 높이고, 시민불편 개선 기대 도시계획위원회 거쳐 올 11월경 고시 -

인천광역시는 도시관리의 실효성을 높이고, 시민 불편을 대폭 개선하기 위해 도시계획 규제 개편에 나선다고 밝혔다.

주요 내용은 ▲김포공항 주변 공항중요시설물보호지구 전면 폐지 ▲청량산 주변 고도지구 및 자연경관지구 중복규제 해소 ▲계양산 주변 자연경관지구 일부 폐지 ▲용도지역 미지정 지역에 대한 일제 정비 ▲고도지구 및 경관지구 내 건축물 높이 산정방법 개선 등이다.

▲지정된 지 30년이 지난 김포공항 주변(계양구 포함) 약 2,980만㎡의 공항중요시설물보호지구는 시대변화로 인한 현실과의 괴리, 다른 법률과의 중첩 등 과도한 규제로 인해 오히려 산업단지 유치 등에 제약이 있는 만큼 관계기관과 협의를 통해 전면 폐지에 나설 계획이다.

▲지정된 지 25년 이상된 청량산 주변 고도지구·자연경관지구 규제

는 지정 목적과 높이 제한 구역 범위가 유사한 점 때문에 주민들은 중복 규제로 인식하고 있고 과도한 규제로 토지의 효율적 이용이 어려운 점 등을 감안, 시는 지역 여건을 반영해 하나의 용도지구로 일원화할 계획이다.

▲계양산 주변 자연경관지구 일부도 폐지한다. 이 지역은 도시계획시설사업이 완료돼 향후 개발에 따른 경관훼손 우려가 없고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 용도지역이나 용도지구의 건축제한을 적용받지 않아 자연경관지구를 유지할 실익이 없다고 판단했기 때문이다.

▲인천 전역의 44개소, 약 84만㎡에 달하는 용도지역 미지정지에는 용도를 부여할 계획이다. 과거 지형도면 전산화 과정에서 공백이 발생했거나 공유수면 매립 후 용도가 결정되지 않는 경우가 대부분인데, 시는 적정 용도지역을 지정해 도시관리계획을 체계적으로 관리할 방침이다.

▲고도지구 및 경관지구 내 건축물 높이 산정방법도 개선한다. 그동안 고도지구와 경관지구안에서 초과할 수 없는 건축물 높이만 정할 뿐, 높이 산정방법에 대한 구체적인 기준이 없어 시민들 뿐만 아니라 행정 일선에서도 혼선을 빚어왔다. 시는 이들 지구의 건축물 높이 산정방법을 「건축법」에서 정하는 높이로 단순화해 이해하기 쉽게 개선할 계획이다.

시는 이 같은 내용이 담긴 도시관리계획(용도지역, 용도지구) 결정(변

경)(안)에 대해 「국토계획법」에 따라 주민공람·시의회 의견청취, 도시계획위원회 심의를 거쳐 오는 11월경 결정 고시할 예정이다.

- 전략환경영향평가('24.5.) ⇨ 주민 의견청취, 관계기관 협의('24.6.) ⇨ 시의회 의견청취('24.8.) ⇨ 도시계획위원회 심의('24.10.) ⇨ 고시('24.11.)

인천시는 ‘도시 활력 증진을 위한 도시규제 완화’를 궁극적인 목표로 우선 도시계획 규제 중 시민이 우선 체감할 수 있는 사항을 선제적으로 개선하고, 2단계로는 ‘제물포르네상스 프로젝트 규제완화 용역’과 함께 자유공원과 월미공원 일대의 고도제한 등 건축물 높이 중복규제를 정비할 계획이다. 이어 3단계로 올 하반기 ‘수봉 고도지구 정비 용역’에 착수해 합리적인 높이 관리 방안을 모색하는 등 도시계획 규제 완화를 완성하기 위한 장기 프로젝트에 돌입한다.

- (2단계) 자유공원, 월미도 고도지구 정비
  - 추진일정: 용역착수·실무TFT 구성('24.4.) ⇨ 규제 완화 추진('24.下~)
- (3단계) 수봉공원 고도지구 정비
  - 추진일정: 용역심의('24.4.) ⇨ 용역착수('24.下) ⇨ 용역완료('25.下)

최태안 시 도시계획국장은 “올해는 인천이 세계 10대 도시로 발돋움하기 위한 중요한 해인 만큼, 도시의 근간인 도시계획을 다시 재정립해 제물포 르네상스 프로젝트 뿐만 아니라 다양한 분야에서의 동반 성장을 견인하고 지원하는데 의미가 있다”면서 “앞으로도 시민의 목소리에 귀 기울이고 일상의 안정과 여유로움을 통해 시민이 행복한 품격있는 인천을 만들기 위해 과감하고 다양한 도시계획 정책을 펼쳐나가겠다”고 말했다.

각 규제 완화 세부 내용은 다음과 같다.

## 1. 김포공항 주변 공항중요시설물보호지구 전면 폐지

공항중요시설물보호지구는 공항시설 보호와 항공기의 안전 운항을 위해 필요한 지구에 지정하고 있다. 인천은 계양구(계산동 외 19개 동)와 부평구(삼산동) 일원이 포함돼 있으며 1994년에 최초 지정됐다.

항공기의 안전운항 및 이착륙을 위한 규제는 이미 「공항시설법」에 따라 ‘장애물제한표면’으로 관리하고 있어 실효성이 떨어진다. 그럼에도 불구하고 해당 보호지구는 30년 이상 유지돼 왔으며, 보호지구 내에서 입지를 제한하는 내용도 공장, 묘지, 발전소 등으로 실제로는 항공기 운항과 관련이 없는 내용이어서 지정 목적과 맞지 않다고 보고 있다.

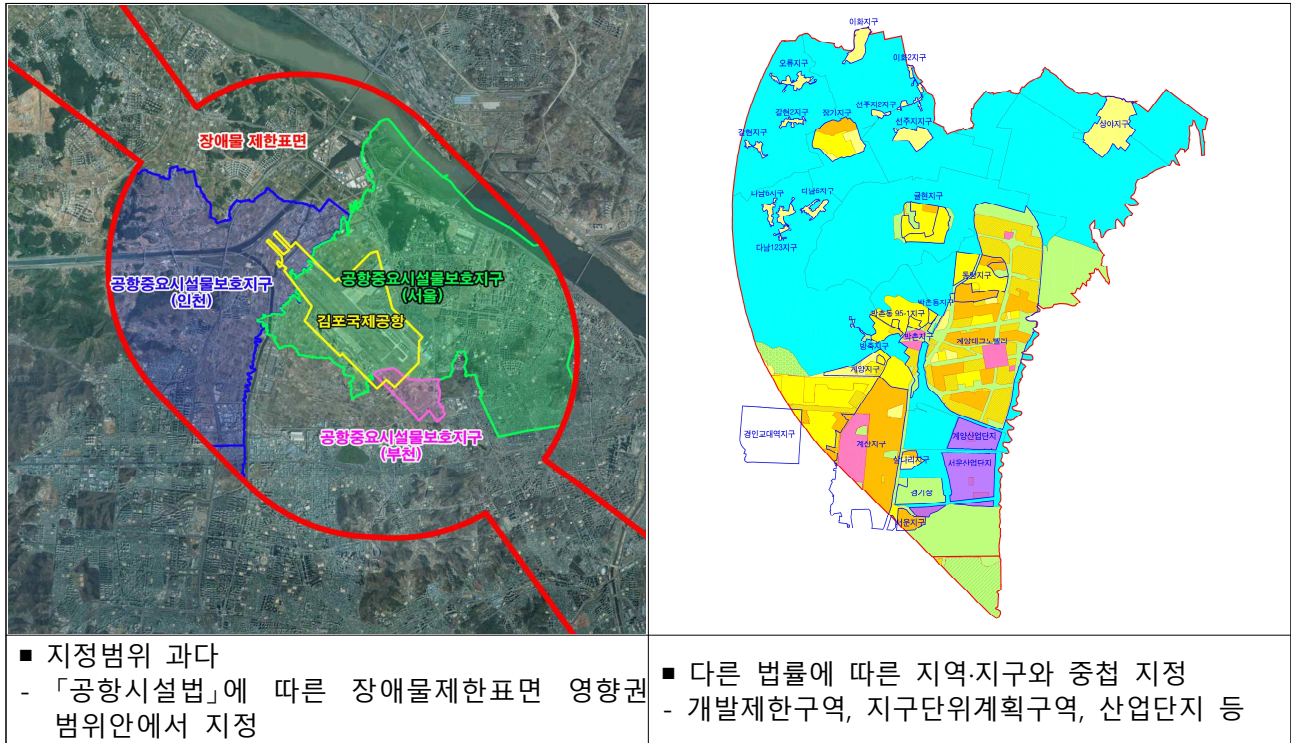
전국의 다른 공항지역이 모두 공항중요시설물보호지구로 지정된 것도 아니다. 또한 제한 규모에 있어서도 김포공항 주변 보호지구의 범위가 10배 이상 과도하게 넓다는 지적도 있다.

- 국내 공항중요시설물보호지구 지정 공항: 15개소 중 4개소(김포·울산·청주·여수공항)
- 국내 공항시설 주변 공항중요시설물보호지구 지정 범위

구 분		김포국제공항	울산공항	청주국제공항	여수공항
면적(m <sup>2</sup> )	공항중요시설물보호지구	89,219,381	1,104,925	6,486,790	3,156,600
	도시계획시설(공항)	8,635,937	919,977	6,739,778	1,327,834
시설 대비 용도지구 면적비		10.3배	1.2배	1.0배	2.4배

인천시가 보호지구를 폐지하려는 이유는 더 있다. 보호지구지정 이후

30여 년 동안 김포공항 주변 지역이 개발되면서, 토지이용 규제 등 다른 법률에서도 도시를 관리할 수 있는 법적·제도적 장치가 이미 마련돼 있기 때문이다.



예를 들면, 전체 면적의 약 80% 이상이 보호지구보다 더 강한 규제인 개발제한구역과 지구단위계획구역(산업단지 등 포함)으로 지정돼 있으며, 특히 유해물질 배출 공장입지 등은 이미 산업단지 별로 입지 여건, 환경영향, 민원 등을 고려한 산업입지 관련 법률과 산업단지계획심의 등을 거쳐 철저히 관리되고 있다.

관계기관 사전 협의 결과, 서울지방항공청과 김포공항공사는 항공기의 안전운항 등을 위해 「공항시설법」에 따라 철저히 관리되고 있어 문제가 없다고 밝혔다. 관할 계양구청 역시 주민들이 우려하는 유해물질 배출 공장 등은 산업단지계획에 따라 제한할 수 있고, 오히려

과도한 규제 탓에 산업단지 유치에 제약을 주고 있어 공항중요시설물 보호지구가 신속히 폐지돼야 한다는 입장이다.

이에 시는 30년간 달라진 지역 여건을 종합적으로 고려할 때 당초 보호지구라는 지정 목적과는 달리 현실과 맞지 않아 규제의 실효성이 없으므로, 오랫동안 계양구 일대를 뒤덮고 있는 보호지구의 전면 폐지를 추진하기로 했다.

보호지구가 폐지되면 불합리한 중복 규제 해소는 물론 계양테크노밸리와 서운·계양산업단지 등 북부권 핵심 산업단지에 첨단산업 유치 등 자유로운 산업활동이 보장되고 양질의 일자리가 만들어지는 등 지역 경제 활성화에도 큰 도움이 될 것으로 보인다.

## **2. 청량산 주변 고도지구·자연경관지구 중복규제 해소**

인천을 대표하는 청량산의 우수한 자연경관 보호를 위해 1999년과 2000년 두 차례에 걸쳐 산 주변 일대를 고도지구와 자연경관지구로 중복 지정해 지금까지 25년 이상 유지되고 있다. 그러나 둘 다 자연경관을 보호한다는 목적과 건축물 높이 제한 구역 범위가 유사해 주민들은 중복 규제로 인식하고 높이 제한에 대한 불만의 목소리도 높았다.

고도지구는 10m 이하, 자연경관지구는 14m 이하로 정해져 있어 높이 규제를 중복으로 적용받을 뿐만 아니라 규제 내용도 복잡하고 이해하기 어렵다. 특히 고도지구가 지정된 제1종일반주거지역 일부에는 자



연경관지구도 중첩 지정돼 있어 이 지역에서는 조경면적을 40% 이상 확보해야 하고, 건폐율도 20% 감소(60%→40%)돼 토지의 효율적 이용도 어렵다.

이에 인천시는 청량산의 자연경관 보호와 동시에 주민들에게 불편을 주는 중복규제를 해소하기 위해 지역 여건에 가장 적합한 하나의 용도지구로 일원화해 관리할 계획이다.

녹지지역은 청량산의 자연경관을 보전·관리하는데 효율적인 자연경관지구만 남겨두고 고도지구는 폐지한다. 그리고 주거지역은 청량산의 경관보호, 쾌적한 주거환경 조성 및 효율적 토지이용을 위해 고도지구만 남겨두고 자연경관지구는 폐지한다는 방침이다.

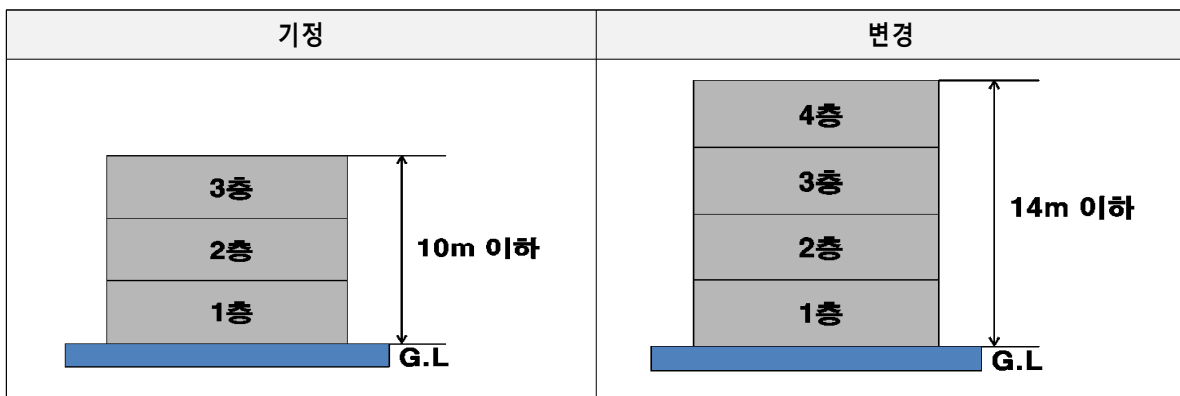


정비가 완료되면 자연녹지지역에서는 고도지구가 폐지되면서 자연경관지구(14m이하)의 높이 규제만을 적용받게 돼 건축물 높이가 4m가량 완화되는 효과가 있으며, 주거지역에서는 자연경관지구 폐지되면서 조경면적 확보 의무가 면제(40% 이상→제외)되고 건폐율이 20% 완화(40%→60%)되는 시민 체감 효과가 발생할 것으로 기대된다.

### < 중복규제 해소에 따른 시민 체감효과 >

#### ■ (자연녹지지역) 중복규제 해소(고도지구 폐지) 및 건축물 높이 4m 완화

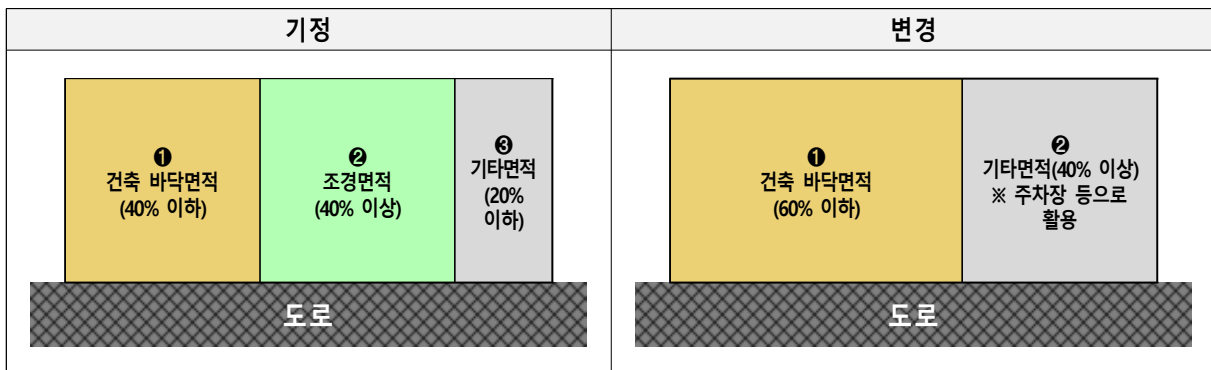
구분	기정	변경	증감
건축물 높이 한도	10m 이하(고도지구)	-	증) 4m
	14m 이하(자연경관지구)	14m 이하(자연경관지구)	



#### ■ (주거지역) 중복규제 해소(고도지구 폐지) 및 효율적 토지이용 도모

\* 건축제한 완화: 건폐율 20% 완화(40%→60%), 조경면적 확보의무 제외(40% 이상→제외)

구분	기정	변경	증감
건폐율	40% 이하	60% 이하	증) 20%
조경면적	대지면적의 40% 이상 확보	적용제외	감) 40% 이상





### 3. 계양산 주변 자연경관지구 일부 폐지

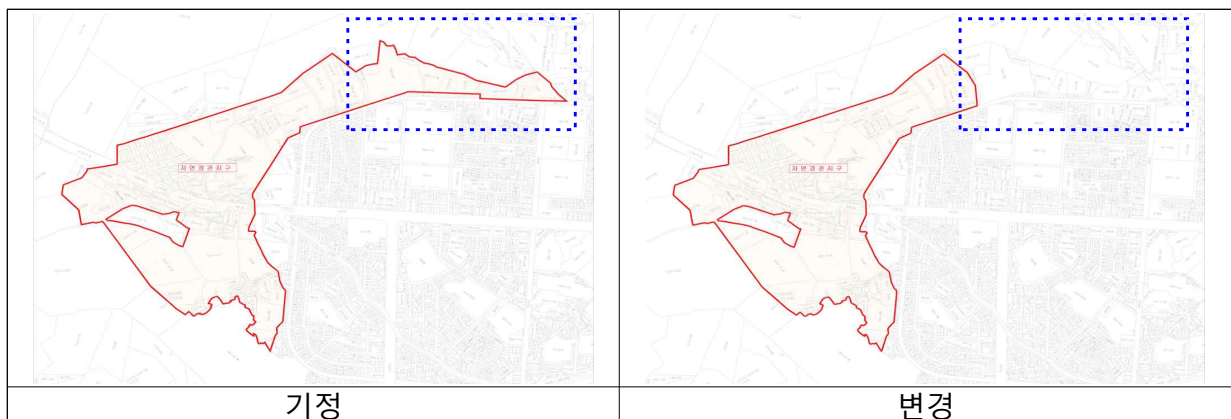
인천시는 자연경관지구 5개소의 타당성 등을 심도있게 검토한 결과 실효성이 없는 계양지구 동측 지역 일부를 폐지하기로 했다.

- 인천시 자연경관지구 지정 현황: 계양·심곡·문학·청량·송도지구(5개소)

계양지구 동측지역은 도시계획시설(경인여자대학교 · 계양근린공원 · 계산배수지 · 계양산성박물관), 중점경관관리구역(2040 인천광역시 경관계획), 용도지역(보전녹지지역), 보전산지(공익용산지) 등과 중첩돼 있다.

이 지역은 도시계획시설사업이 완료되어 향후 개발에 따른 경관훼손 우려가 없으며, 특히 도시계획시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 용도지역이나 용도지구의 건축제한을 적용받지 않아 자연경관지구를 유지할 실익이 없다.

< 계양지구 정비(안)>



#### 4. 용도지역 미지정지 일제 정비

용도지역 미지정지는 인천시 전역에 걸쳐 44개소, 약 84만 제곱미터에 달한다. 이는 대부분 과거 지형도면 일괄 전산화(1937년~2011년) 및 용도지역(관리지역) 세분·관리 과정에서 용도지역 경계부에 공백이 발생한 경우와 공유수면을 매립하고 나서 용도지역을 결정하지 않은 경우다.

< 용도지역 미지정지 신규 지정(안)>

구분	계	옹진군	동구	연수구	남동구	서구
구역(개소)	44	32	2	2	5	3
면적(m <sup>2</sup> )	844,891.5	59,513.6	2,036.2	122,020.0	658,832.7	2,489.0

용도지역은 토지의 이용실태 및 특성, 장래 토지이용방향 등을 고려하여 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역으로 구분 지정한다. 그러나 용도지역이 지정 돼 있지 않으면 상대적으로 개발이 어려운 ‘자연환경보전지역’의 행위제한을 적용받게 돼 건축물의 허용 용도와 건폐율, 용적률이 제한될 수 밖에 없어 토지를 제대로 이용할 수 없게 된다.

- (자연환경보전지역) 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 「국가유산기본법」 제3조에 따른 국가유산의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역

시는 이번 용도지역 미지정지 일제 정비를 통해 소중한 토지자원을 경제적·효율적으로 활용하고 도시관리계획을 체계적으로 관리할 수 있게 돼 도시기능과 생활환경이 향상될 것으로 기대하고 있다.

## 5. 고도지구 및 경관지구 내 건축물 높이 산정방법 개선

고도지구와 경관지구는 자연경관을 보호하기 위해 건축물의 높이를 제한하고 있는데, 고도지구는 도시관리계획으로 정하는 높이를, 경관지구는 도시계획조례에서 정하는 높이를 초과할 수 없다.

- 고도지구: 6개소(월미·월미공원남측·수봉·중앙·송림·청량지구)
- 자연경관지구: 5개소(계양·심곡·문학·청량·송도지구)

그동안 고도지구와 경관지구안에서 초과할 수 없는 건축물 높이만 정할 뿐, 높이 산정방법에 대한 구체적인 기준이 없어 시민들 뿐만 아니라 행정 일선에서도 혼선을 빚어왔다.

이에 시는 고도지구와 경관지구안에서의 건축물 높이 산정방법을 「건축법」에서 정하는 높이로 단순·명확화해 시민뿐만 아니라 건축인·허가 관계자 모두가 이해하기 쉽도록 개선하겠다는 계획이다.

- 고도지구 및 경관지구 안에서의 건축물 높이 산정방법 개선(안)
  - (현행기준) 고도지구 내 건축물 높이 산정기준은 지표면(건축법령 적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티는 높이에 포함, 건축면적 1/8이하인 높이 3m 이내의 계단탑 및 승강기탑은 높이에서 제외)
  - (개선안) 건축물의 건축높이 계산은 「건축법」에서 정하는 바에 따름

이번 정비를 통해 「건축법」에서 정하는 범위 안에서 자유롭게 건축행위가 가능해 짐에 따라 다양하고 개성있는 도시경관이 형성되고, 난간 설치가 가능해져 건축물 높이 완화 효과와 함께 옥상을 안전하게 이용할 수 있어 주민 생활에 실질적인 도움이 될 것으로 보인다.

## < 고도지구 및 경관지구 내 건축물 높이 산정방법 개선(안) >

【예시: 고도제한(G.L + 10m 이하)】

