

# CONTENTS

강화옹진 성장관리계획 수립

제1장. 강화·옹진 성장관리계획구역 및 성장관리계획 조서...	1
제2장. 강화·옹진 성장관리계획 시행지침.....	137
제3장. 강화·옹진 성장관리계획 설명서.....	159
Ⅰ. 계획의 개요 .....	165
Ⅱ. 도시현황 및 특성.....	173
Ⅲ. 성장관리계획구역 설정.....	237
Ⅳ. 성장관리계획 수립.....	263



---

# **1. 강화·옹진 성장관리계획구역 및 성장관리계획 조서**

---





## ① 성장관리계획 수립 목적

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 개정과 연계하여 강화옹진군 비시가화지역 내 무질서한 개발이 우려되는 지역을 대상으로 성장관리계획구역을 지정하여 계획적 개발을 유도하고 체계적인 관리방안을 마련

## ② 성장관리계획구역 지정 조서

- 성장관리계획구역 지정 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일
			기 정	변 경	변 경 후	
신 설	인천광역시 강화군 성장관리계획구역	강화읍, 교동면, 양사면, 하점면, 송해면, 내가면, 선원면, 불은면, 양도면, 화도면, 길상면, 삼산면, 서도면 일원	—	증) 75,267,038	75,267,038	
신 설	인천광역시 옹진군 성장관리계획구역	대청면, 백령면, 연평면, 덕적면, 북도면, 영흥면, 자월면 일원	—	증) 29,323,100	29,323,100	

- 성장관리계획구역 지정 사유서

구 분	도면표시 번호	위 치	면 적(㎡)	지정 사유
신 설	—	강화읍, 교동면, 양사면, 하점면, 송해면, 내가면, 선원면, 불은면, 양도면, 화도면, 길상면, 삼산면, 서도면 일원	75,267,038	자연녹지지역 및 계획관리지역 내 쾌적한 도시환경 조성하고 난개발을 방지하기 위하여 성장관리계획구역으로 지정
신 설	—	대청면, 백령면, 연평면, 덕적면, 북도면, 영흥면, 자월면 일원	29,323,100	자연녹지지역 및 계획관리지역 내 쾌적한 도시환경 조성하고 난개발을 방지하기 위하여 성장관리계획구역으로 지정

### ③ 성장관리계획 수립 조서

#### 1. 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항

##### 가. 도로개설 방안

- 성장관리구역내 도로확보는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획조례」, 「개발행위허가운영지침」을 따르며 4m미만의 현행도로에 연접하여 개발행위 등 신설 할 경우 도로 중심선 기준 2m를 확폭하여 최소폭 4m를 확보해야 함
  - 단, 도로의 곡선부 지점이나 하천, 구거, 옹벽 등 지형지물에 따라 도로중심선을 기준 동일한 폭으로 확폭이 어려울 경우 도로중심선을 기준으로 확폭하지 못하는 도로 폭만큼 편측으로 추가 확폭해야 함(의무사항)
- 개발행위자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획조례」, 「개발행위허가운영지침」등 관련 법령에 적합하게 진입도로를 확보 하여야 하며 법적기준 이상의 진입도로 확보를 권장함
  - 단, 진입도로를 법적기준 이상 확보하는 경우 진입도로 전체를 확보하여야 함
- 기반시설이 확보된 지역을 중심으로 개발행위를 유도하기 위해 폭4m 이상의 법정도로에 접하여 개발행위 등을 권장함

##### 나. 주민공동시설

- 가로의 공공성 증진을 위하여 대지 내 일부공간에 주민공동시설 조성을 권장함
- 조성규모는 전면도로변 유희부지에 최소 30㎡ 이상으로 하며, 조성방법은 「건축법」제43조에 따른 공개공지 규정에 따라 조성함

## 2. 건축물 용도·건폐율·용적률에 관한 사항

### 가. 건축물 용도

#### 1) 성장관리계획 유형 구분

구 분	구분기준	면적(㎡)	
		강화군	옹진군
성장관리계획 구역	합계	104,590,138	
		75,267,038	29,323,100
일반형(A)	<ul style="list-style-type: none"> <li>성장관리계획구역 내 동일 건축물용도가 집적 되지 않은 지역</li> <li>향후 여건 변화시 유형 재분류 필요 지역</li> </ul>	15,157,548	12,628,770
주거형(B)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거지역 밀집지역</li> </ul>	51,897,973	8,084,710
관광형(C)	<ul style="list-style-type: none"> <li>근린생활시설 밀집지역</li> </ul>	8,211,517	8,609,620

#### 2) 유형별 건축물 용도

도면표시 번호	유형명	구분	건축물 용도
A	일반형	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조 (용도지역 안에서의 건축제한) 및 “인천광역시 도시계획 조례” 제46조(자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물), 제49조(계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물)에 따른 당해 용도지역별 허용용도</li> </ul>
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 외 용도</li> </ul>
B	주거형	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」시행령 별표1 제1호의 단독주택(나목 다중주택 제외)</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 연립주택 및 다세대주택</li> </ul>
		허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 “인천광역시 도시계획조례” 제46조(자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물), 제49조(계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물)에 따른 당해 용도지역별 허용용도 중 성장관리계획 건축물 용도 계획 불허용도 외 용도</li> </ul>

도면표시 번호	유형명	구분	건축물 용도
B	주거형	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제5호의 문화시설 중 공연·관람장·집회장</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제17호의 공장</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제18호의 창고시설(농·임축수산업용 제외)</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비 포함) 도료류 판매소 제외)</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 (주차장, 세차장, 검사장, 운전학원 및 정비학원, 전기자동차 충전소로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것 제외)</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 (화초 및 분재 등의 온실 제외)</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제22호의 자원순환관련시설(하수 등 처리시설)</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제28호의 장례시설</li> <li>• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축 제한) 및 “인천광역시 도시계획조례” 제46조(자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물), 제49조(계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물)에 따른 당해 용도지역별 건축용도 중 불허용도</li> </ul>
		권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 (옥외골프연습장, 고시원, 단란주점, 안마사술소 제외)</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제7호의 판매시설(단, 바닥면적의 합계가 500㎡ 이상의 판매시설은 도로 폭8m 이상 도로에 접한 경우에 한함)</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제10호의 교육연구시설</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제27호의 관광휴게시설</li> </ul>
C	관광형	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 “인천광역시 도시계획조례” 제46조(자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물), 제49조(계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물)에 따른 당해 용도지역별 허용용도 중 성장관리계획 건축물 용도 계획 불허용도 외 용도</li> </ul>
		허용용도	

도면표시 번호	유형명	구분	건축물 용도
C	관광형	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제17호의 공장</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소, 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비 포함) 도료류 판매소 제외)</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 (화초 및 분재 등의 온실 제외)</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제22호의 자원순환관련시설 (하수 등 처리시설)</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설</li> <li>• 「건축법」시행령 별표1 제28호의 장례시설</li> <li>• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 “인천광역시 도시계획조례” 제46조(자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물), 제49조(계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물)에 따른 당해 용도지역별 건축용도 중 불허용도</li> </ul>

- 상기 용도는 「건축법시행령」 제3조의 5관련 별표1의 용도별 건축물의 종류에 의한 분류임
- ※ 불허용도 중 지자체 또는 산하기관에서 설치하는 공공시설은 허용
- 권장용도에 해당하더라도 해당 용도지역별 허용용도에 포함되지 않은 경우 설치가 불가함

## 나. 건폐율·용적률

### 1) 건축물 건폐율·용적률

- 인센티브 항목을 충족할 경우, 건폐율 및 용적률 상한 범위 내 완화

구분	건폐율(%)		용적률(%)	
	기준	상한	기준	상한
자연녹지지역	20	30	80	100
계획관리지역	40	50	100	125

## ○ 건폐율 인센티브 항목 및 완화내용

구분	완화항목		완화내용(%)	비고
기반시설 계획 (상한5%)	도로개설(의무사항)		기준건폐율× (기반시설면적/대지면적)× $\alpha$	$\alpha=2.5$ (계획관리 지역) $\alpha=5$ (자연녹지 지역)
	진입도로 법적기준 이상 확보시 (권장사항)	폭1m이상	2%(계획관리지역, 자연녹지지역)	
		폭2m이상	4%(계획관리지역, 자연녹지지역)	
	법정도로에 접했을 경우(권장사항)	4m이상	3%(계획관리지역, 자연녹지지역)	
		5m이상	4%(계획관리지역, 자연녹지지역)	
		6m이상	5%(계획관리지역, 자연녹지지역)	
	주민공동시설 조성(권장사항)		기준건폐율× (주민공동시설면적/대지면적)× $\alpha$	
건축물 및 환경관리 계획 (상한5%)	주차대수 추가 확보(권장사항)		1%	계획관리 지역, 자연녹지 지역
	권장용도(권장사항)		2%	
	공동개발(권장사항)		1%	
	건축물 형태(권장사항)		1%	
	대지내 조경(권장사항)		1%	
	지형순응형개발 (도로 경사율 15% 이하), 옹벽 경관기준, 조경기준(의무사항)		1%	
	환경기준(옹벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책), 환경영향저감 대책 수립(의무사항)		1%	

## ○ 용적률 인센티브 항목 및 완화내용

구분	완화항목		완화내용(%)	비고
기반시설 계획 (계획관리 지역: 상한15%, 자연녹지 지역: 상한10%)	도로개설(의무사항)		기준용적률× (기반시설면적/대지면적)×α	α=3 (계획관리 지역) α=2.5 (자연녹지 지역)
	진입도로 법적기준 이상 확보시 (권장사항)	폭1m이상	6%(계획관리지역), 4%(자연녹지지역)	
		폭2m이상	12%(계획관리지역), 8%(자연녹지지역)	
	법정도로에 접했을 경우(권장사항)	4m이상	9%(계획관리지역), 6%(자연녹지지역)	
		5m이상	12%(계획관리지역), 8%(자연녹지지역)	
		6m이상	15%(계획관리지역), 10%(자연녹지지역)	
	주민공동시설 조성(권장사항)		기준용적률× (주민공동시설면적/대지면적)×α	
건축물 및 환경관리 계획 (상한10%)	주차대수 추가 확보(권장사항)		2%	계획관리 지역, 자연녹지 지역
	권장용도(권장사항)		5%	
	공동개발(권장사항)		2%	
	건축물 형태(권장사항)		2%	
	대지내 조경(권장사항)		2%	
	지형순응형개발 (도로 경사율 15% 이하), 옹벽 경관기준, 조경기준(의무사항)		5%	
	환경기준(옹벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책), 환경영향저감 대책 수립(의무사항)		5%	

- 주) 1. 상한건폐율(상한용적률) ≥ 기준건폐율(기준용적률) + 건폐율(용적률) 완화 적용 합계  
 2. 각각의 대지에 적용되는 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함  
 3. 대지면적은 기반시설 및 대지안의 공지 조성 전 면적을 적용함  
 4. 기존 건축물의 증축, 개축, 재축, 대수선 시 건폐율과 용적률 인센티브를 적용하지 않음



### 3. 건축물의 배치·형태에 관한 사항

#### 가. 건축물의 형태

- 「인천광역시 녹색건축물 설계기준(인천광역시고시 제2021-451호)」을 준수할 것을 권장(500㎡ 미만 건축물도 「인천광역시 녹색건축물 설계기준」 적용대상의 라군 기준 준수 권장)

#### 나. 주차시설 확보

- 성장관리계획구역 내 주차공간 확보 및 원활한 교통소통 유도를 위해 주차시설의 추가 확보를 권장
- 주차대수 추가 확보는 법정주차대수 또는 교통영향평가 주차대수 중 많은 주차대수 기준으로 10%이상(소수점 올림, 최소 1대 이상) 확보하는 것을 원칙으로 함

### 4. 환경관리계획

#### 가. 자연환경보전기준

##### 1) 환경 입지기준

- 성장관리계획구역 내 개발행위허가 시 입지기준은 「인천광역시 도시계획 조례」 제20조에 의거 표고, 경사, 입목축적 등 기준에 부합하여야 함

##### 2) 옹벽 등 구조물 안전 및 안정대책

- 성장관리계획구역 내 건축물의 건축 및 공작물의 설치, 토지의 형질변경이 수반되는 개발 시 「인천광역시 도시계획조례」 제22조, 「개발행위허가 운영지침」 3-4-2 등을 준수하여야 함
- 절토시 수직높이는 15m 이하, 성토시 수직높이는 10m 이하로 제한
- 토압에 저항하여 붕괴를 방지하기 위해 축조하는 구조물의 높이가 지상부 3m를 넘을 경우 수직 높이 3m마다 폭2m이상의 소단을 만들어 2단을 초과하지 않도록 함
- 비탈면 조성시 비탈면처리기준 1:1.5 준수하고, 비탈면은 거덕덮기+seed spray 또는 식생을 이용한 비탈면 안정공법을 적용하여 비탈면 안정성을 충분히 확보해야 함
- 보강도 옹벽 및 그리드 상단에는 건축물 설치를 불가하며, 건축물과 옹벽구조물은 2.5m이상 이격 거리를 확보하여야 함



## 나. 환경영향 저감대책

- 4차로 이상 도로에 접하여 「소음 진동관리법 시행규칙」 별표5 에 따른 정온시설을 개발하거나, 기 입지한 정온시설에 접하여 부지를 개발할 시 방음벽, 차폐형 식재 또는 저소음 노면 설치를 계획하여야 함
- 정온시설에 접한 부지에 정온시설 개발 시 예외 적용

정온시설
「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관, 「노인복지법」에 따른 노인전문병원 중 입소규모 100명 이상인 노인전문병원 및 「영유아보육법」에 따른 보육시설 중 입소규모 100명 이상인 보육시설

- 창고, 위험물저장 및 처리시설, 자원순환시설, 주차장을 조성하는 경우 대지경계에는 차폐조경 또는 디자인 웬스 등을 설치하여야 함
- 지형순응형 개발사업 시 절·성토가 완료된 공사면의 사면안정 및 토사유출 방지를 위해 식생녹화(거적 덮기, 씨앗뿌리기 등)를 하여야 함
- 기타 주변 환경에 영향을 미칠 우려가 있는 건축물 또는 공작물 설치 시 도시계획위원회 자문을 거쳐 환경저감대책을 수립하여야 함

## 5. 경관계획

### 가. 지형순응형 개발

- 주변산림·구릉지의 자연 경사를 최대한 고려하여 지형에 순응하도록 건축물 배치
- 진입도로 및 내부도로의 경사율은 15% 이하(도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙)
  - 경사율 산정의 기준 : 도로중심선
  - 경사율 산정의 범위 : 도로의 시점으로부터 종점까지의 거리를 20m씩 구간을 나누고, 구간별 경사율을 산정하고, 경사율 기준에 부합하도록 적용
  - 자연지형을 고려한 친환경단지가 조성될 수 있도록, 경사지형은 직선으로 생기는 도로를 지양하고 경사도를 고려하여 계획
- 구릉지형을 활용한 다양한 주거형태의 개발 유도(계단식 배치, 테라스하우스 등)

## 나. 구조물(옹벽) 경관

- 옹벽 설치 시 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위해 덩굴식물 등을 활용한 입면녹화나 전면 식재대 조성을 통해 차폐 유도
- 옹벽 소단부는 관목으로 식재하며, 옹벽 하단부 경계로부터 0.5m이내 공간은 관목 또는 덩굴 식물 및 지피식물을 식재
- 개발자 또는 건축주는 도로변에 옹벽 소단부(폭2m)조성 시 식재한 관목을 준공 이후에도 지속적으로 유지·관리 하여야 함

## 다. 조경기준

- 개발행위허가에 따른 조경 조성은 도로를 제외한 대지면적의 5%이상 확보를 권장함
- 조경 설치기준은 「건축법」제42조 제2항 규정을 따름

# 6. 성장관리계획 운용에 관한 사항

## 가. 성장관리계획의 운용

- 성장관리계획구역 내 성장관리계획과 부합하는 개발행위허가는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제59조제2항에 따라 도시계획위원회 심의를 거치지 아니함
- 성장관리계획 기준에 부합함에도 불구하고 다음 각호에 해당하는 경우 도시계획위원회 자문을 거쳐 개발 행위를 허가할 수 있음
  - 1). 성장관리계획 내용 적용이 불합리하거나 판단이 어려운 경우(의무사항)
  - 2). 개발행위허가에 따른 기반시설이 부족하거나 주변피해 및 집단 민원 발생이 예상되는 경우
  - 3). 개발행위가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
    - 가). 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제55조 제1항 용도지역별 개발행위허가의 규모이상
    - 나). 인천광역시 도시계획 조례 28조에 따른 일정규모 이상의 개발행위
    - 다). 허가권자가 도시계획위원회 자문이 필요하다고 판단한 경우

- 기 결정된 성장관리계획을 변경할 때에도 성장관리계획 수립 및 결정절차를 이행하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 변경하려는 경우에는 주민과 의회의 의견청취, 관계 행정기관과의 협의 및 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.
  - 1). 성장관리계획구역을 수립한 대상지역 전체면적의 10% 미만의 변경지역에서 성장관리계획을 변경하는 경우
  - 2). 성장관리계획의 변경이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
    - 가). 단위 기반시설부지 면적의 10퍼센트 미만을 변경하는 경우. 다만, 도로의 경우 시작지점 또는 끝지점이 변경되지 않는 경우로서 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 않는 경우로 한정한다.
    - 나). 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우
    - 다). 건축물의 배치·형태·색채 또는 높이의 변경인 경우
- 추후 성장관리계획구역내에서 지구단위계획구역 또는 타법에 따른 개발구역으로 지정되는 지역은 성장관리계획구역이 해제된 것으로 본다.
- 성장관리계획구역 내 도시·군계획시설, 군사시설 등은 성장관리계획에도 불구하고 해당 시설과 관련된 관계 법령 및 기준에 따름

## 나. 기존 건축물에 대한 성장관리계획의 적용

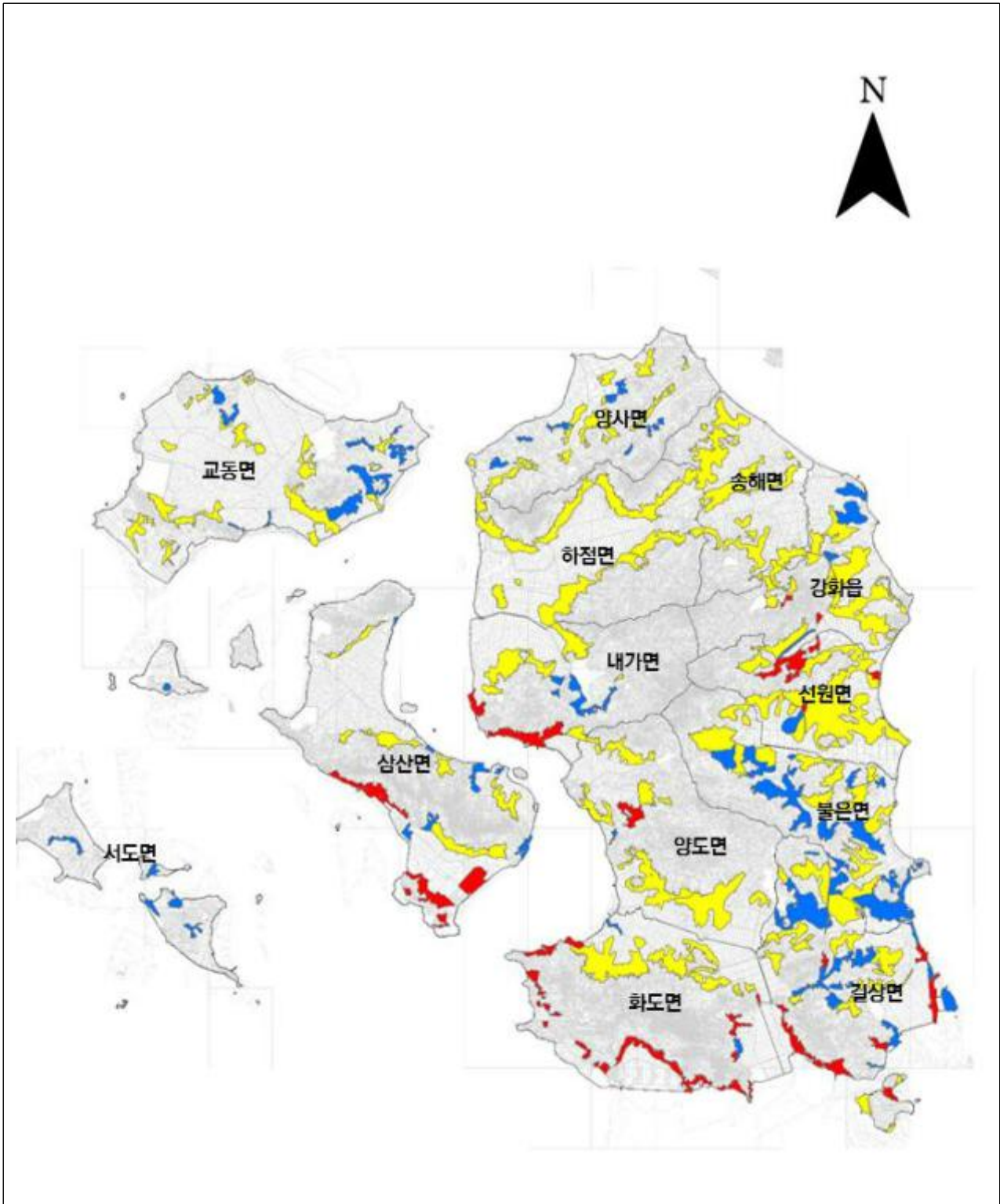
- 기존 건축물이 성장관리계획 규정에 부적합하게 된 경우에도 증축, 개축, 재축 또는 대수선을 할 수 있으며, 이 경우 성장관리계획을 적용하지 아니함
- 기존 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우 본 성장관리계획 용도계획에 적합하여야 함

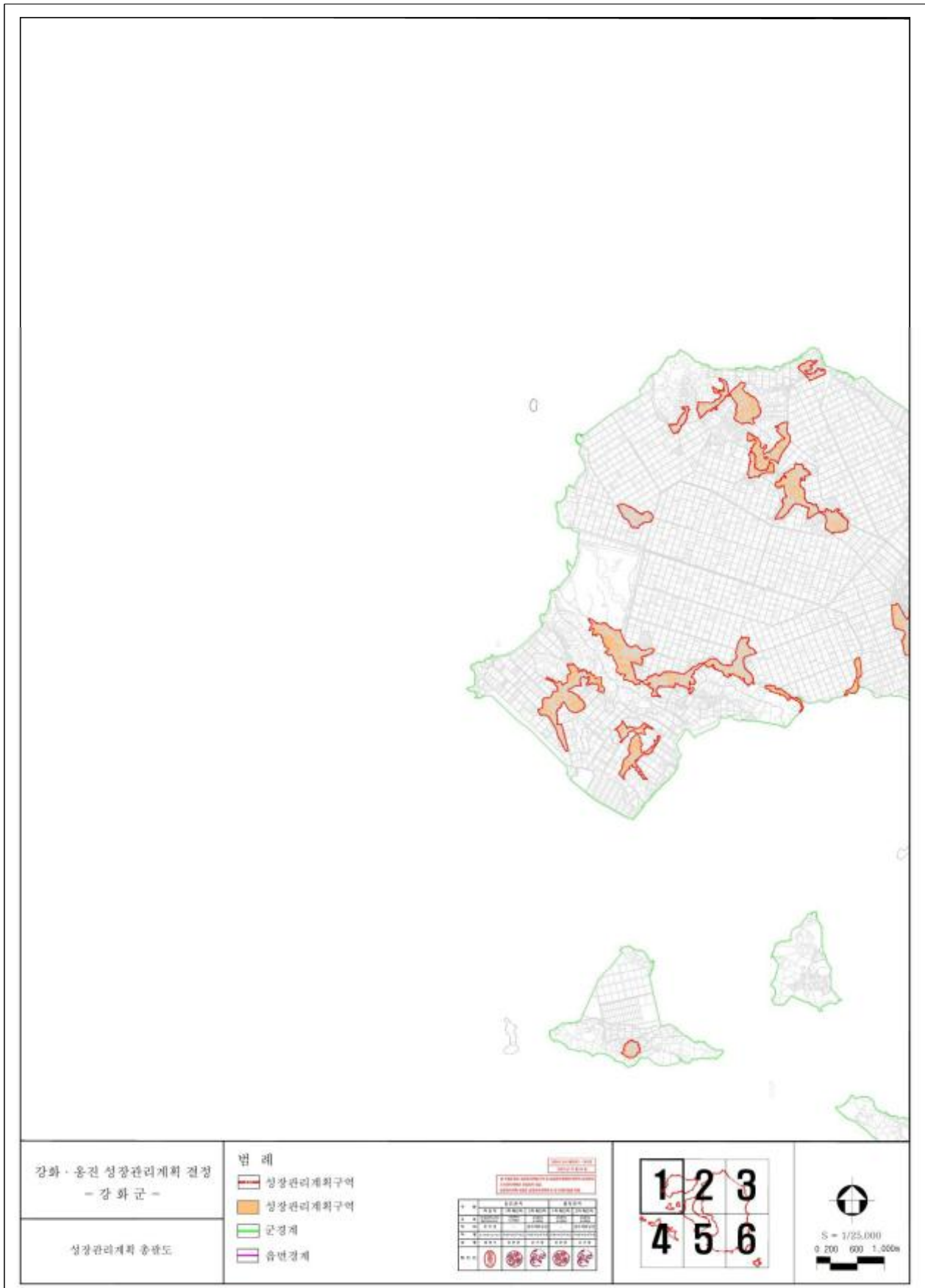
## 다. 행정사항 및 경과조치

- 성장관리계획 결정 및 고시한 날부터 시행한다.
- 성장관리계획 고시일을 기준으로 이전에 신청한 개발행위허가 및 건축허가에 대해서는 종전 규정을 따르도록 한다.

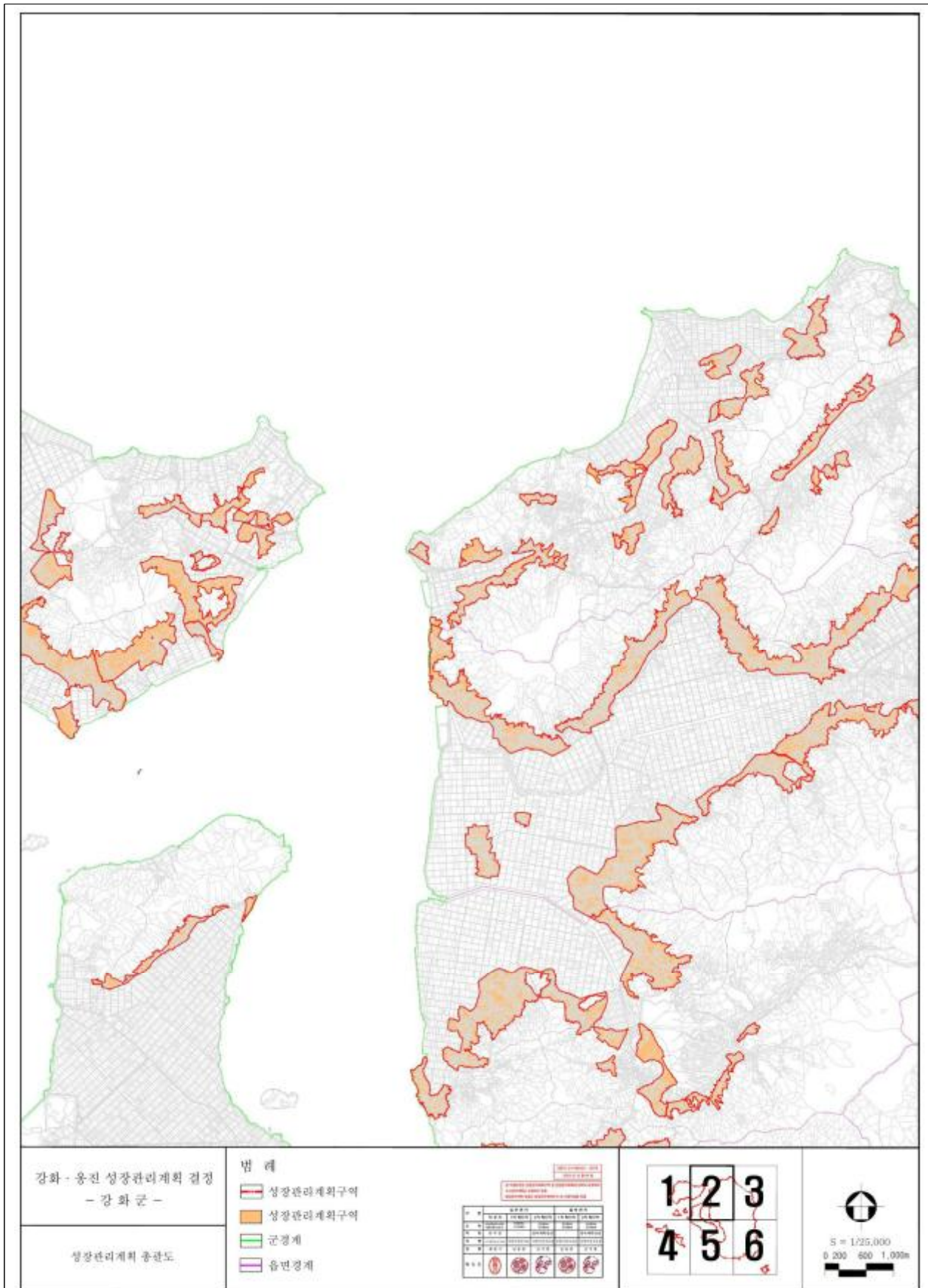
#### 4 성장관리계획구역 지정도면

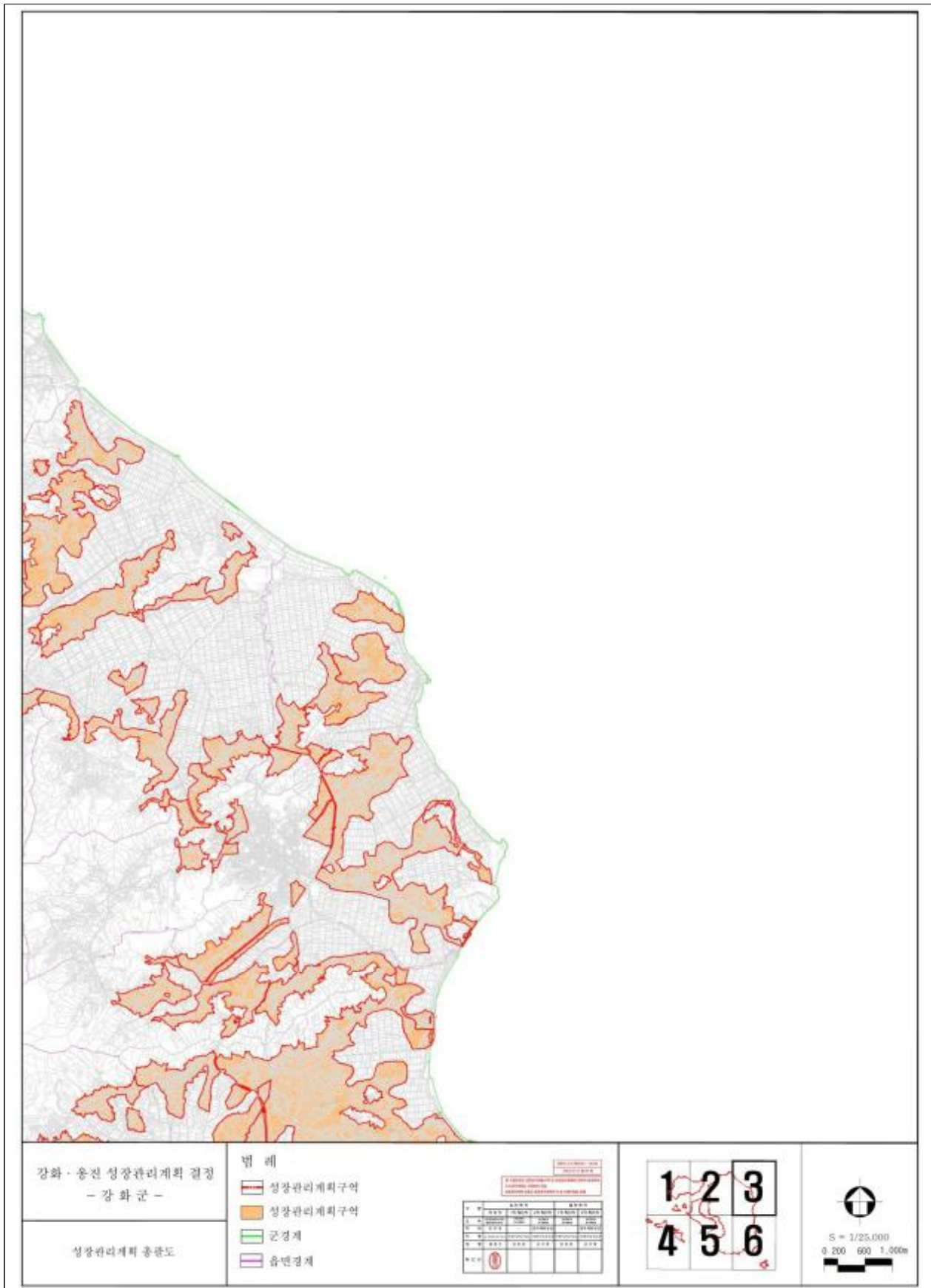
##### 1. 성장관리계획구역 총괄도(강화군)

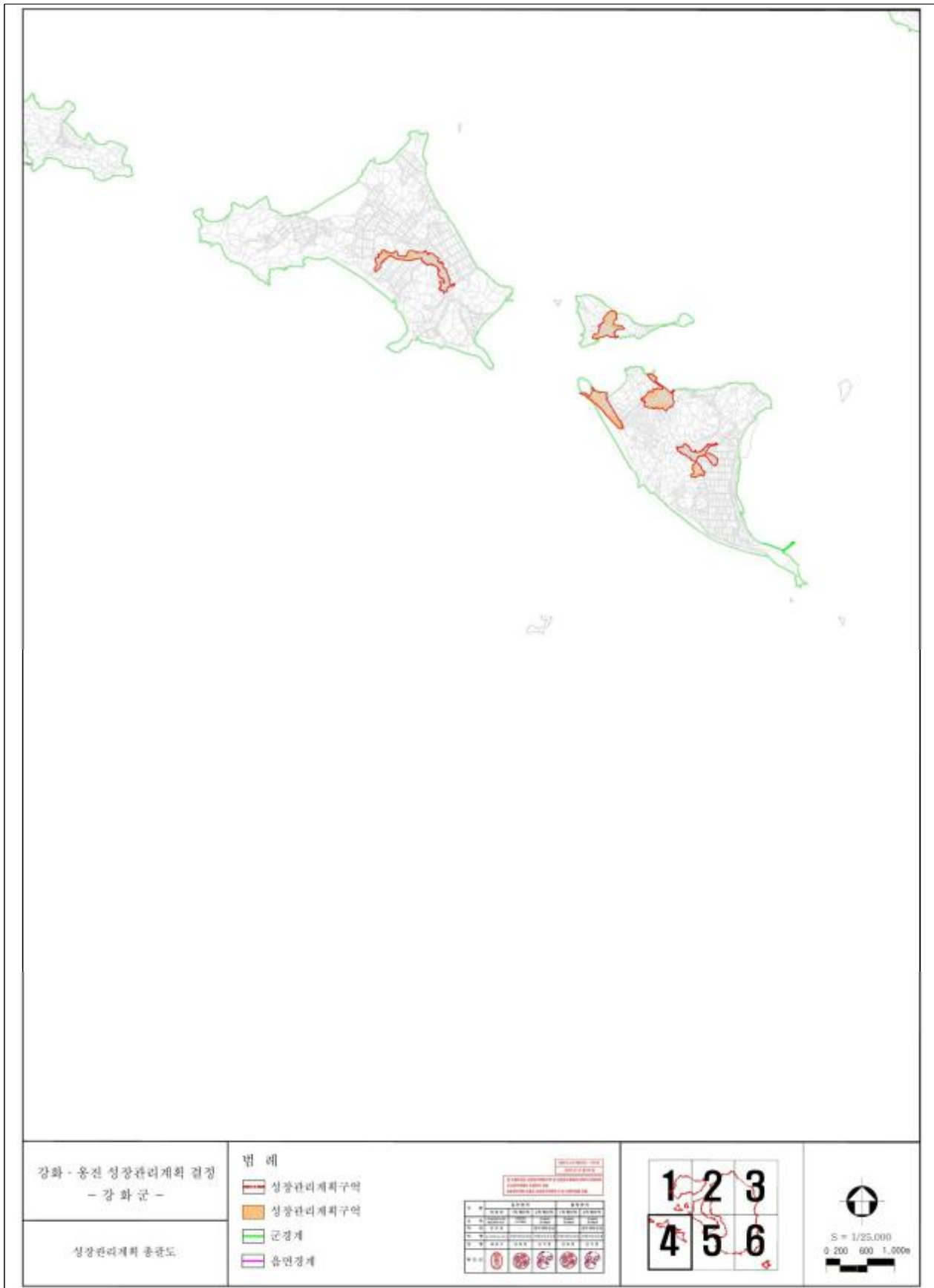




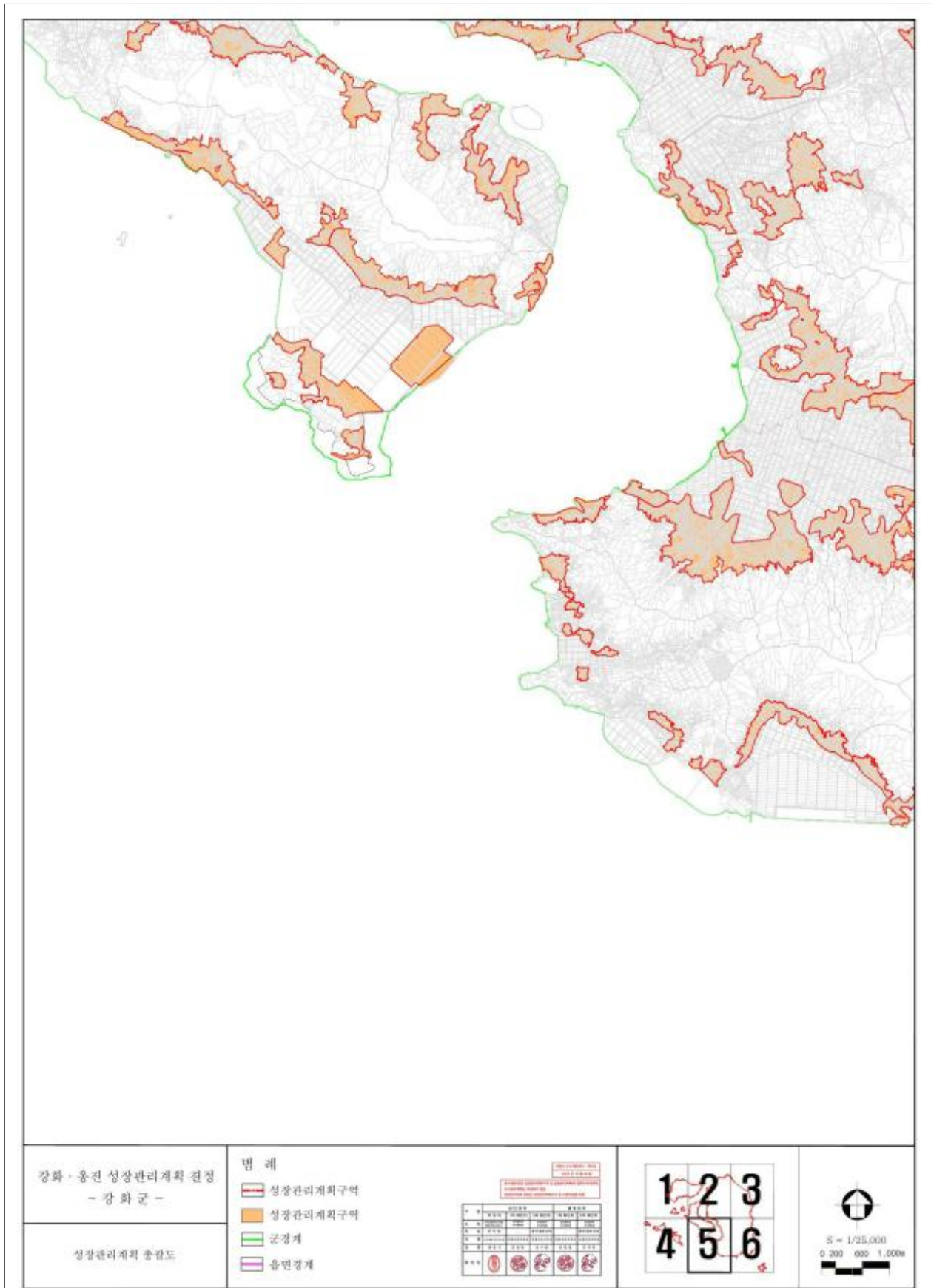


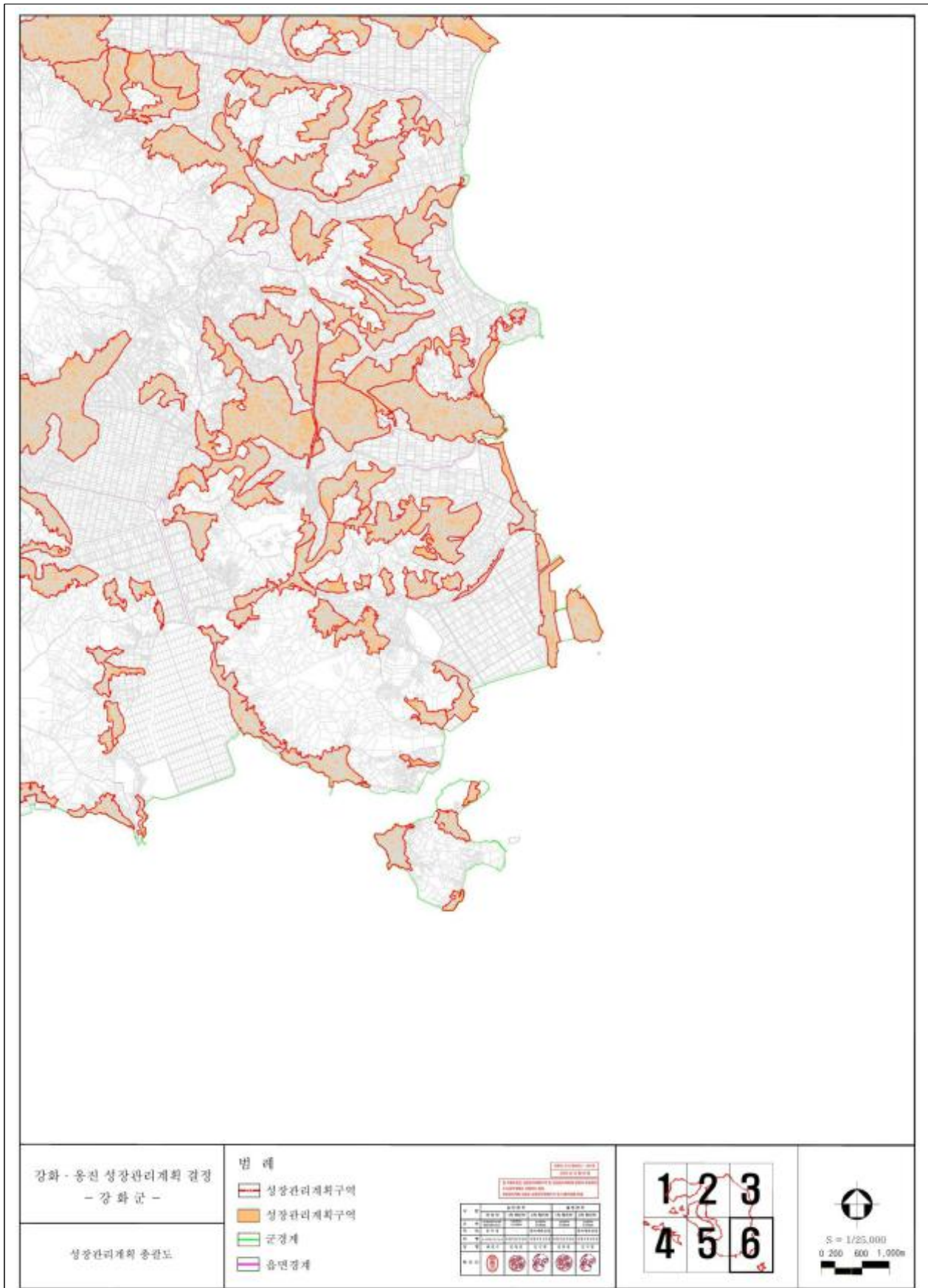




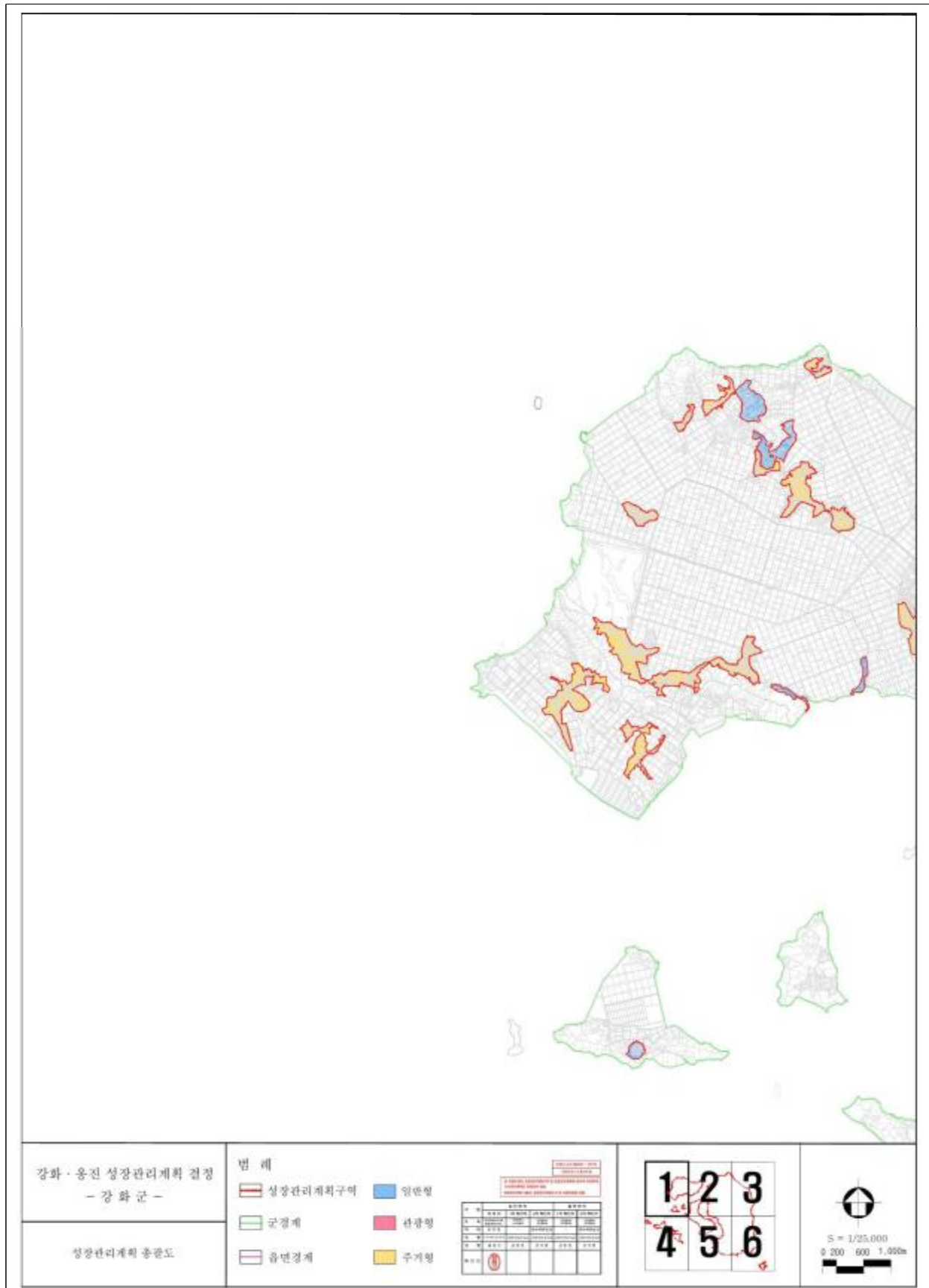




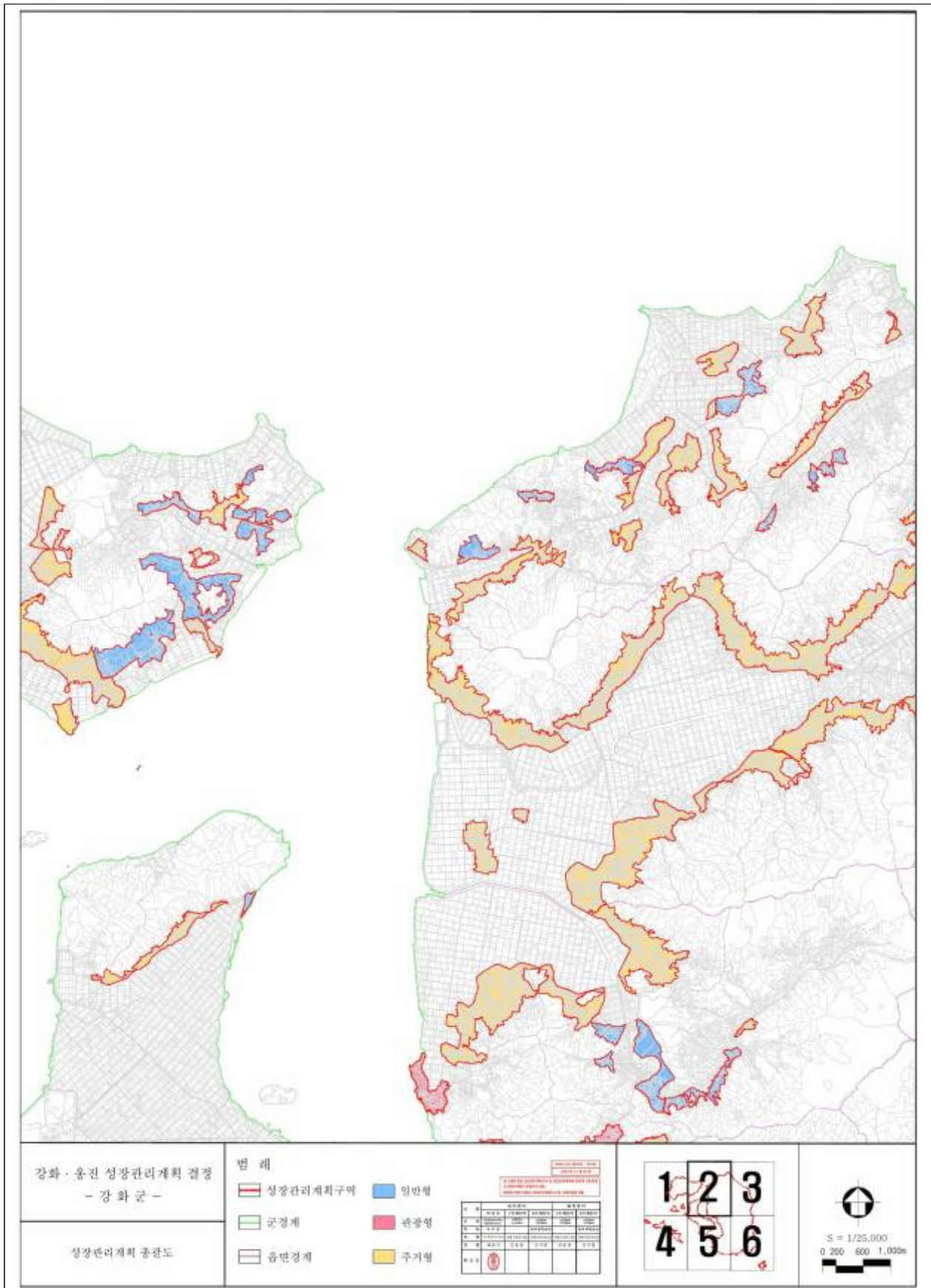


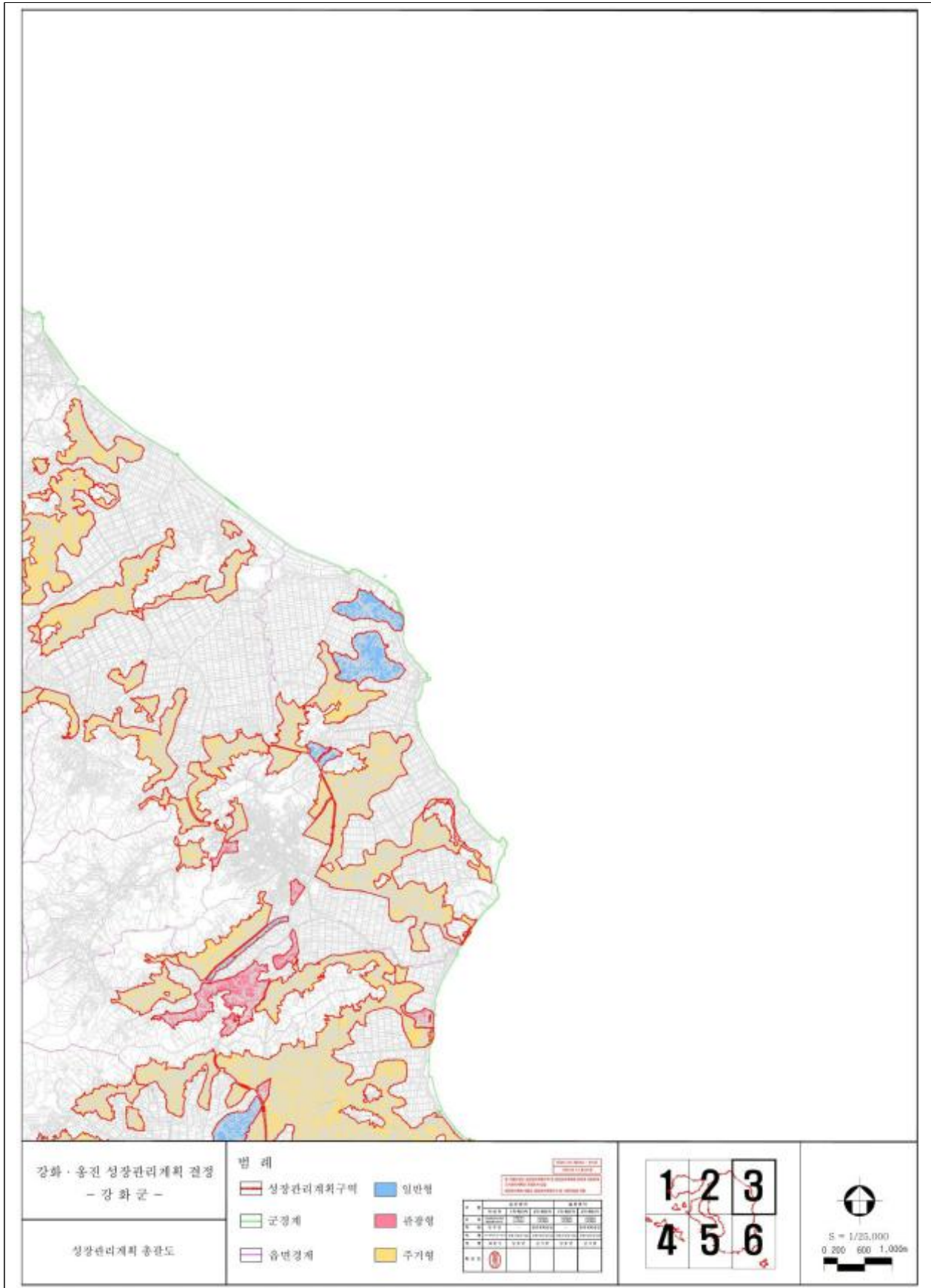


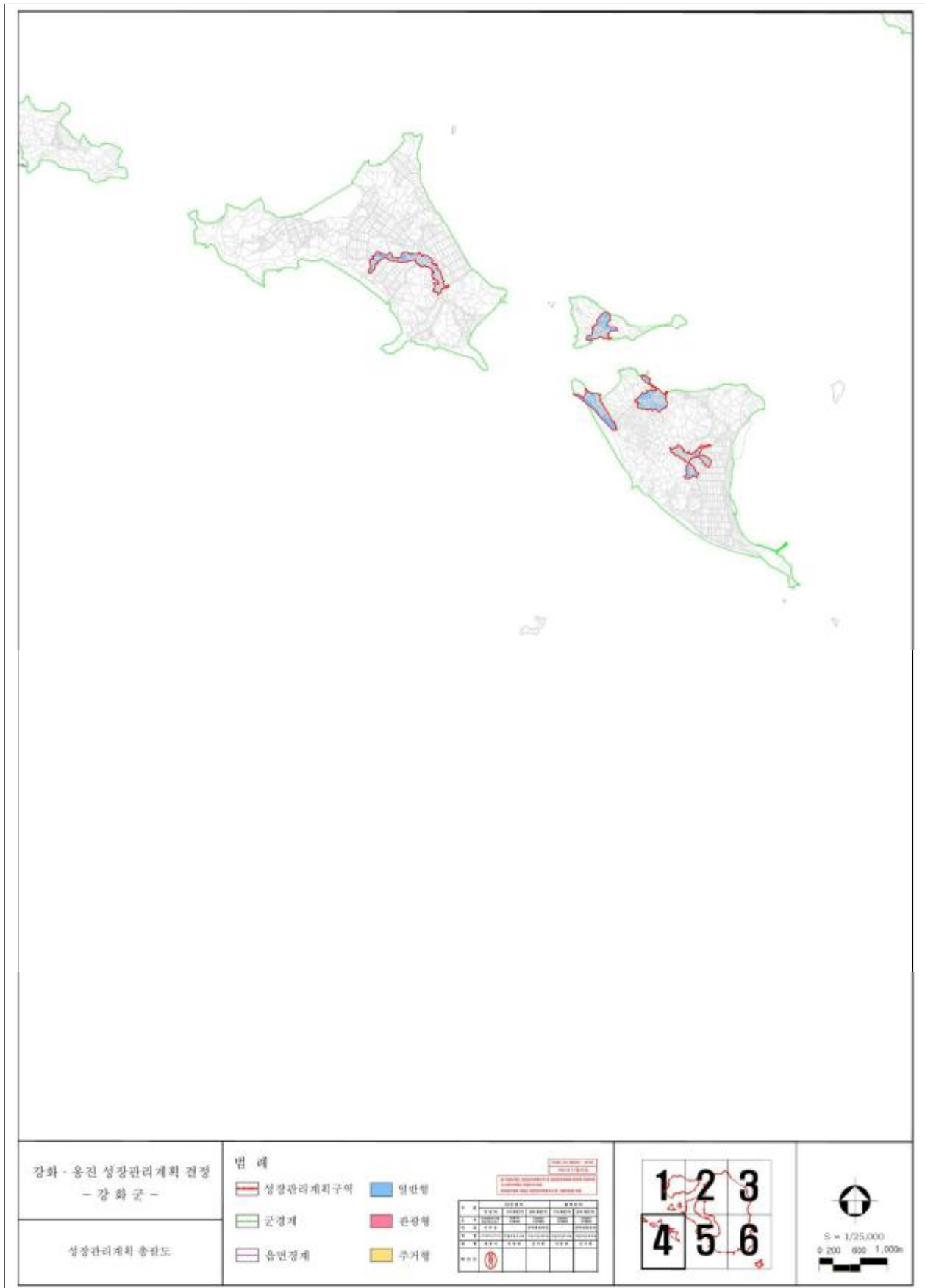
## 2. 성장관리계획구역 유형구분도(강화군)



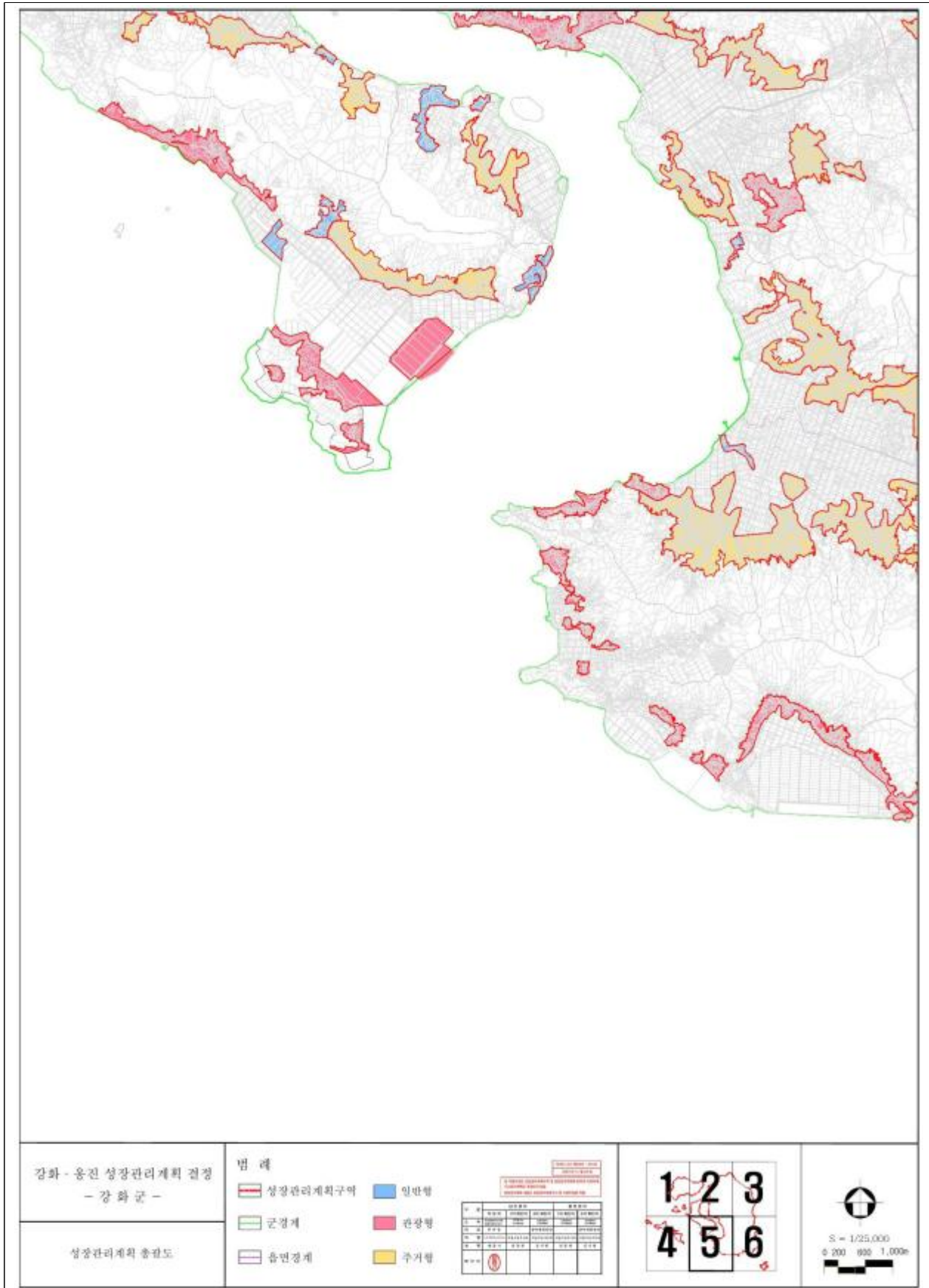


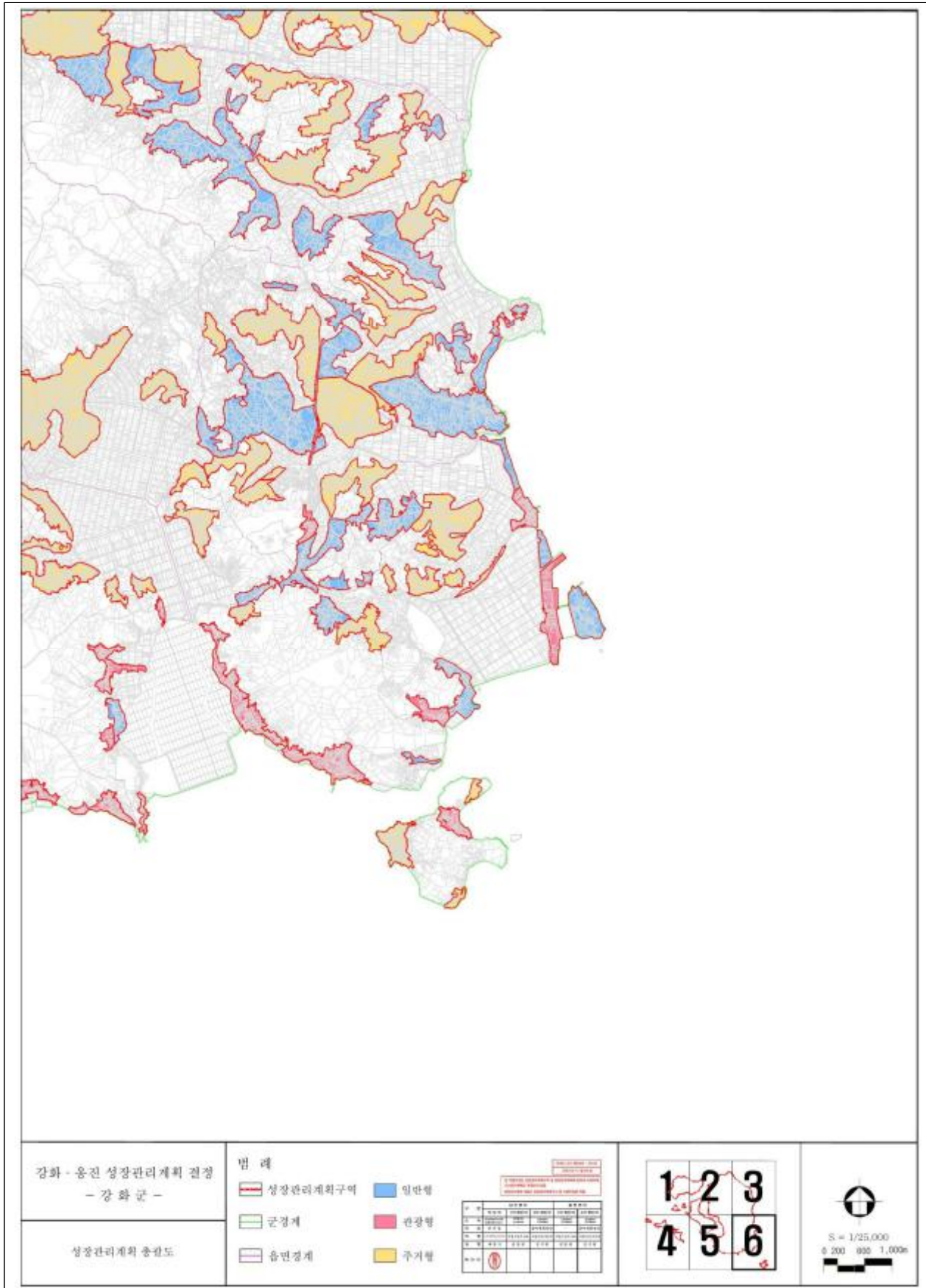






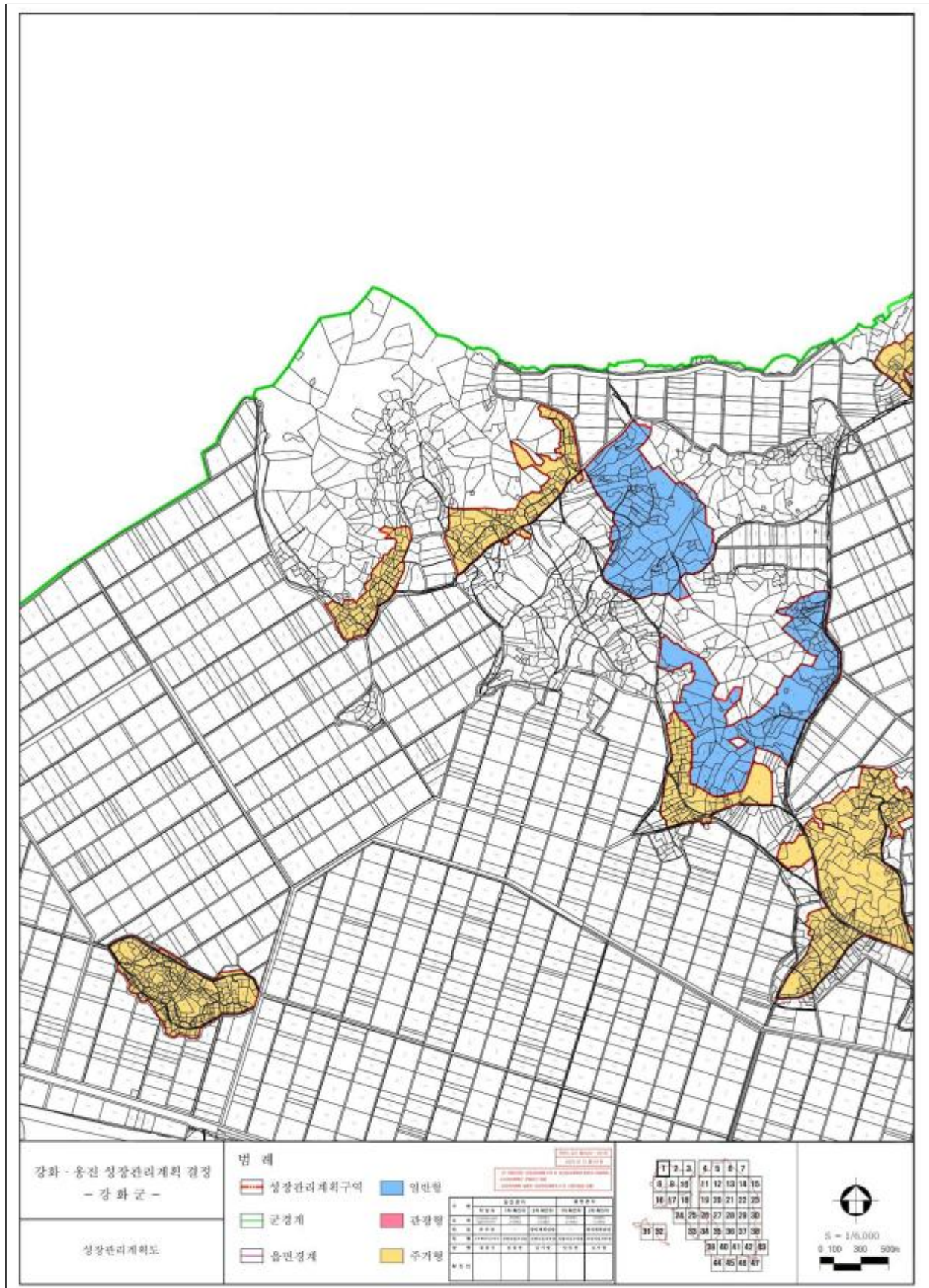


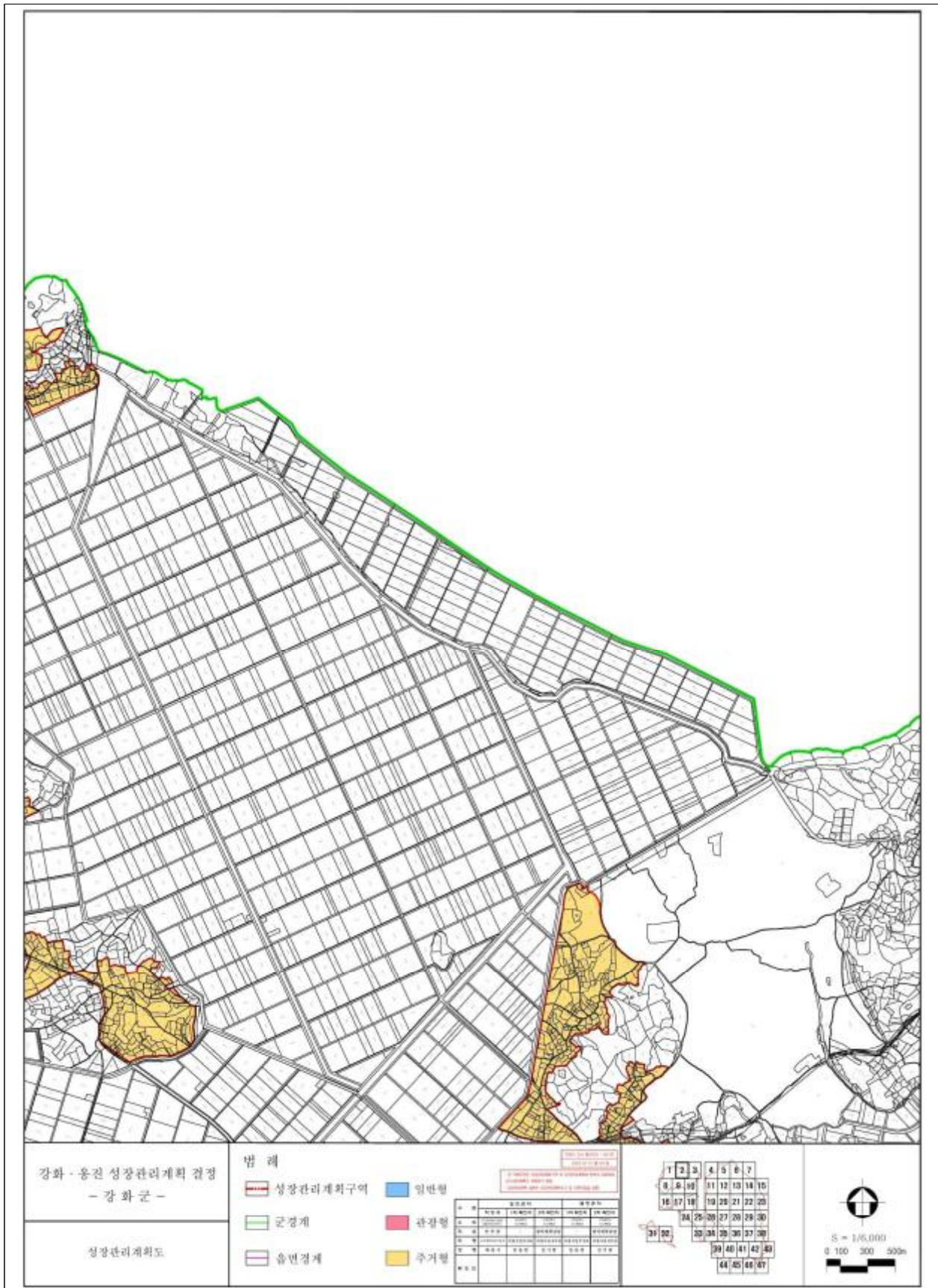




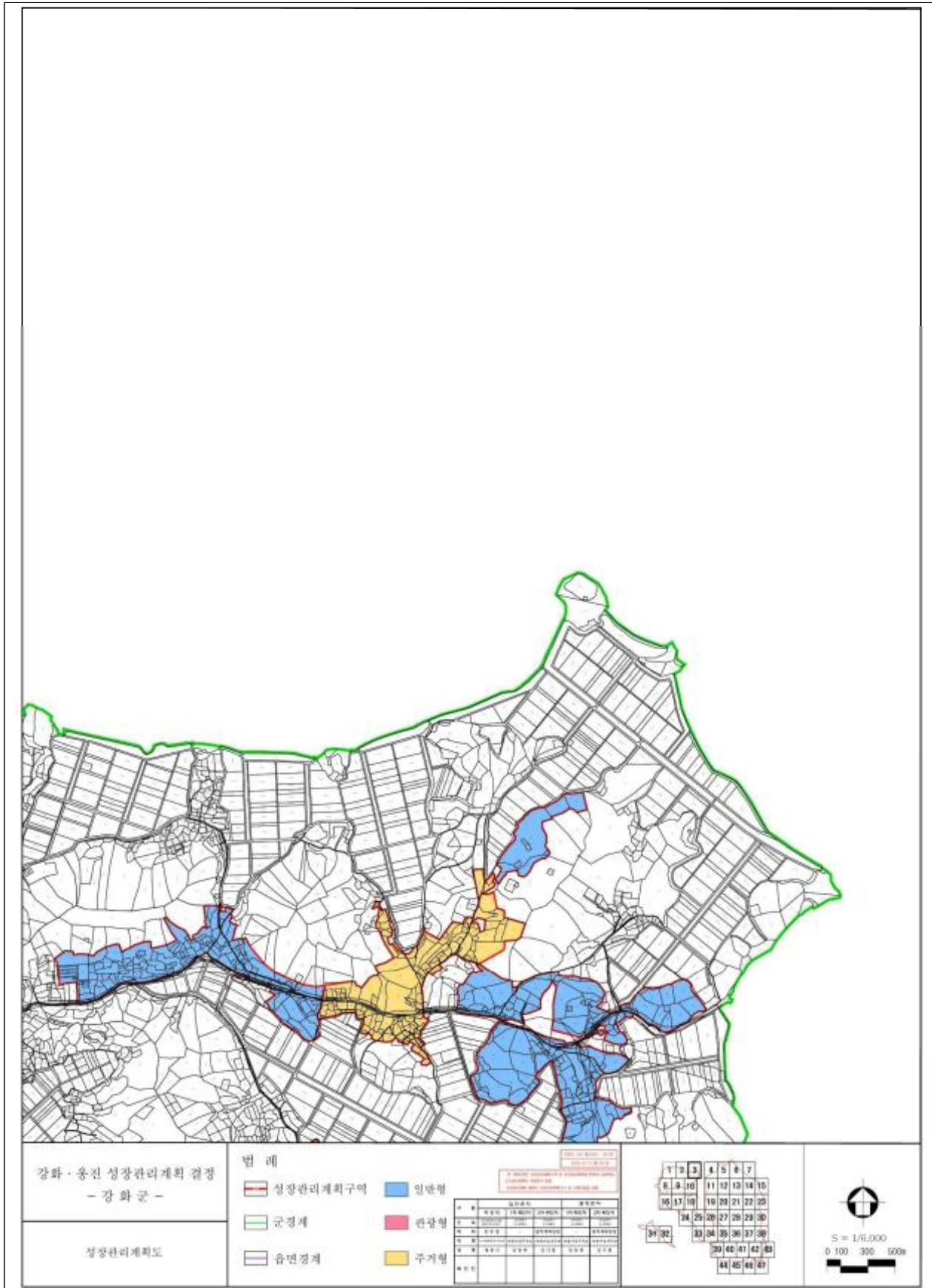


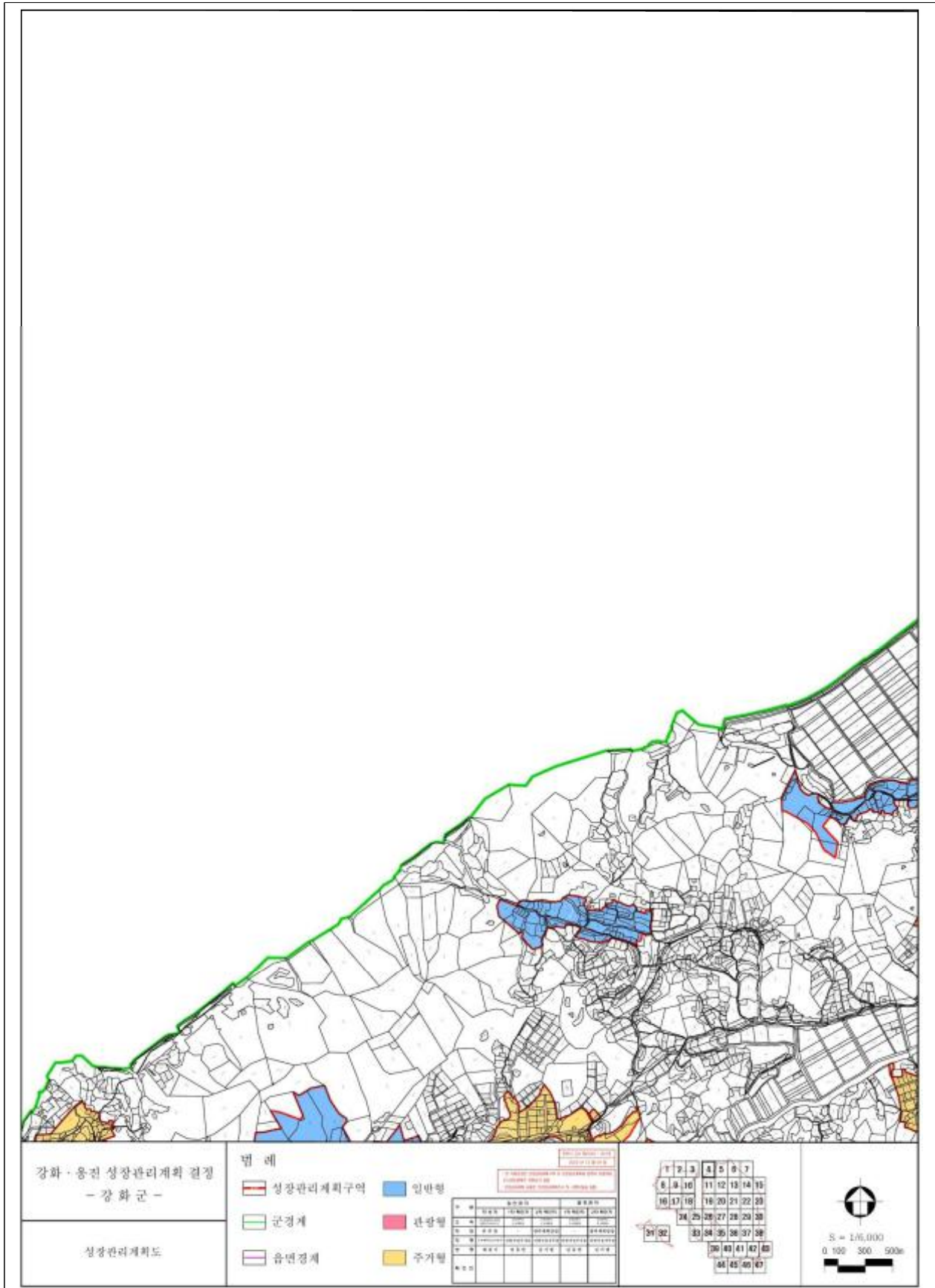
## 2. 성장관리계획설정도(강화군)



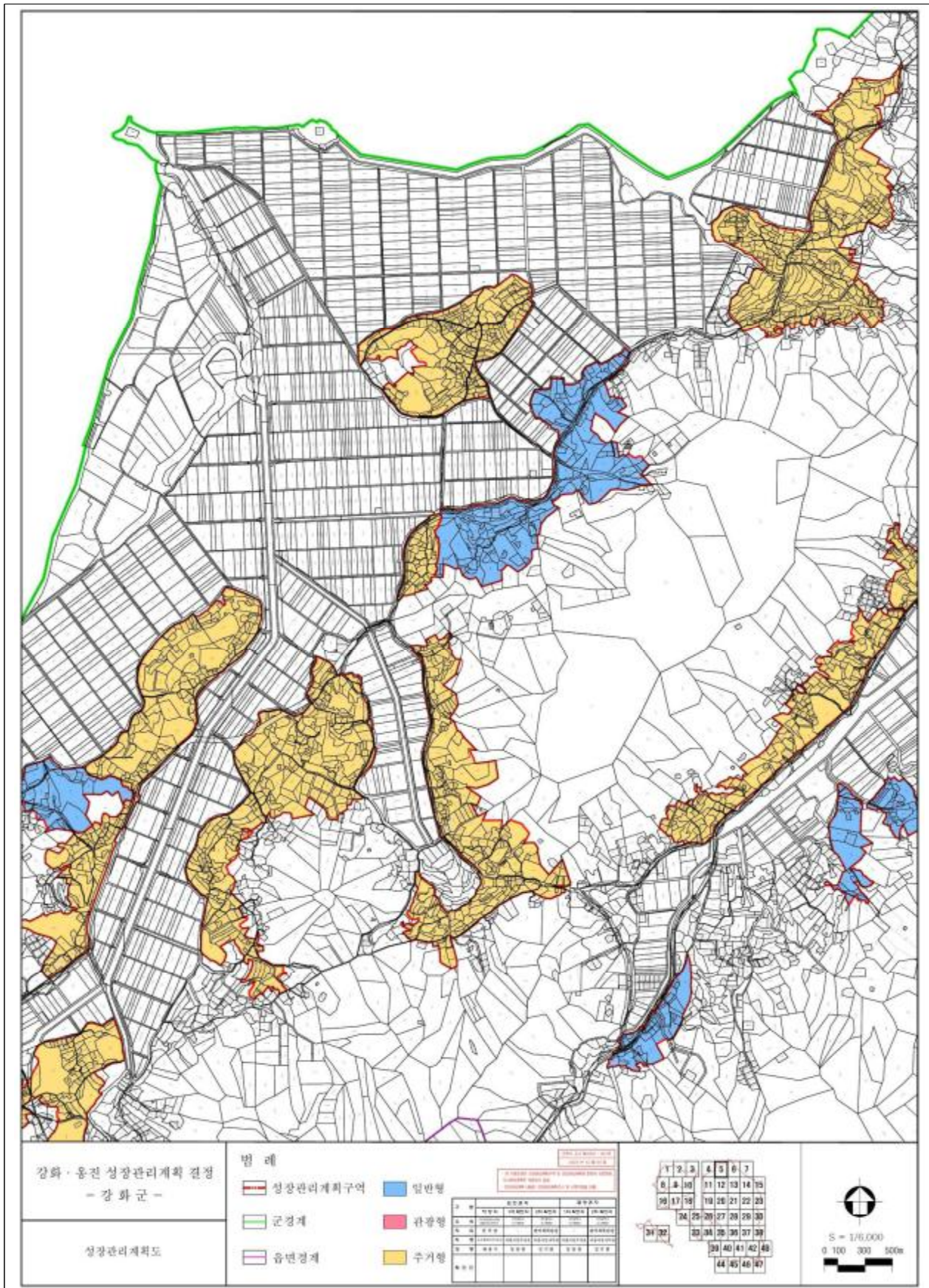




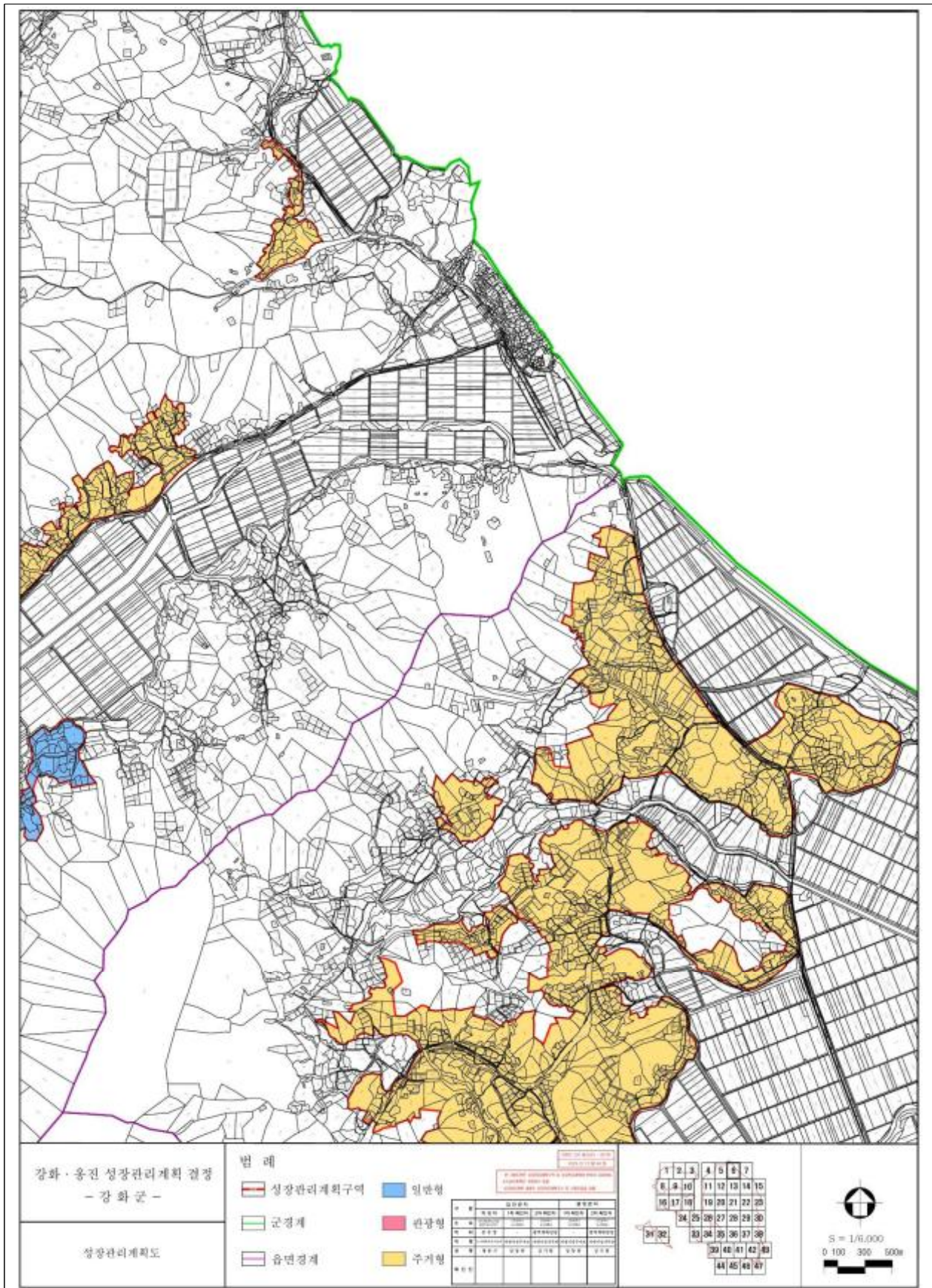


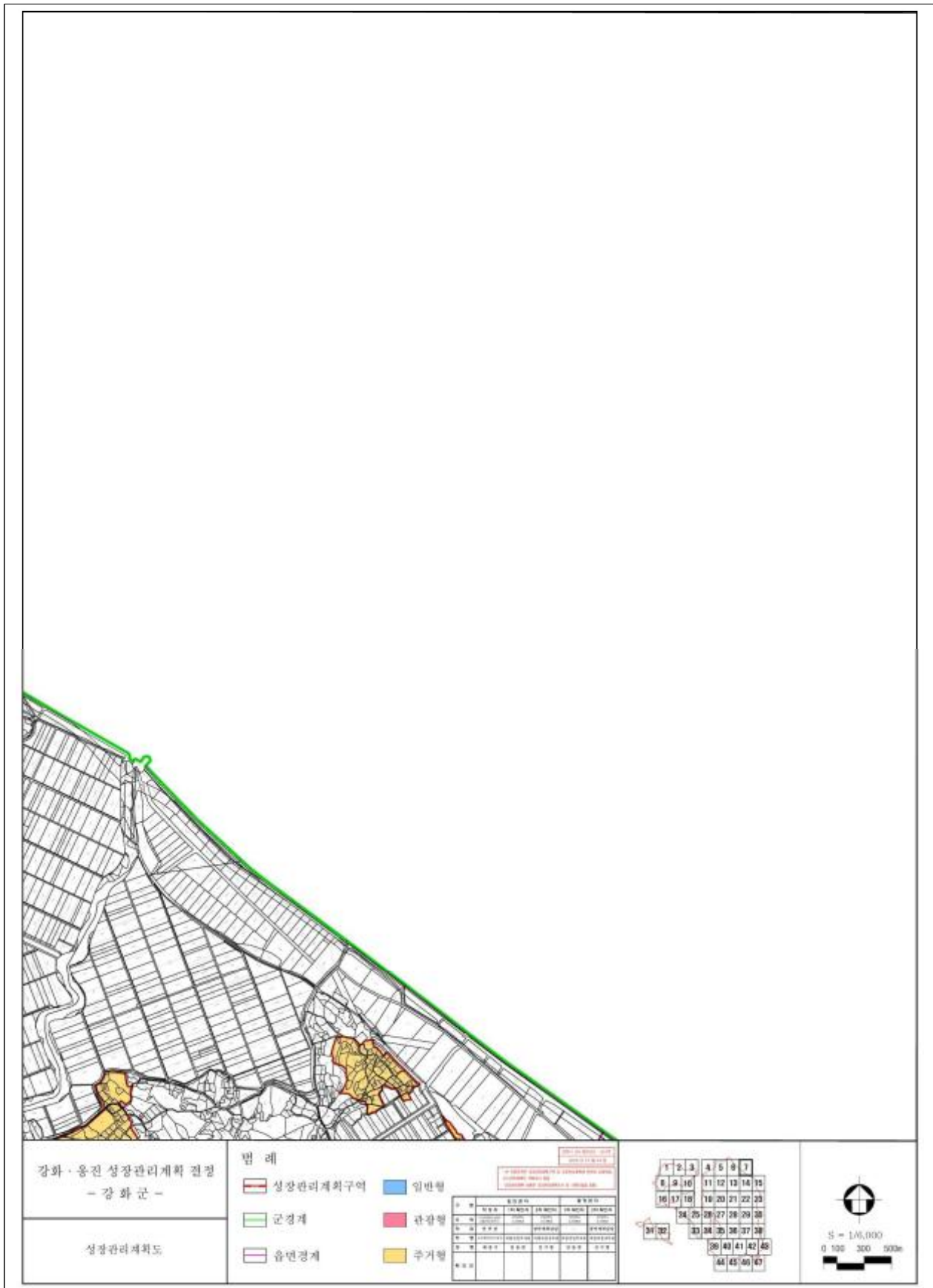




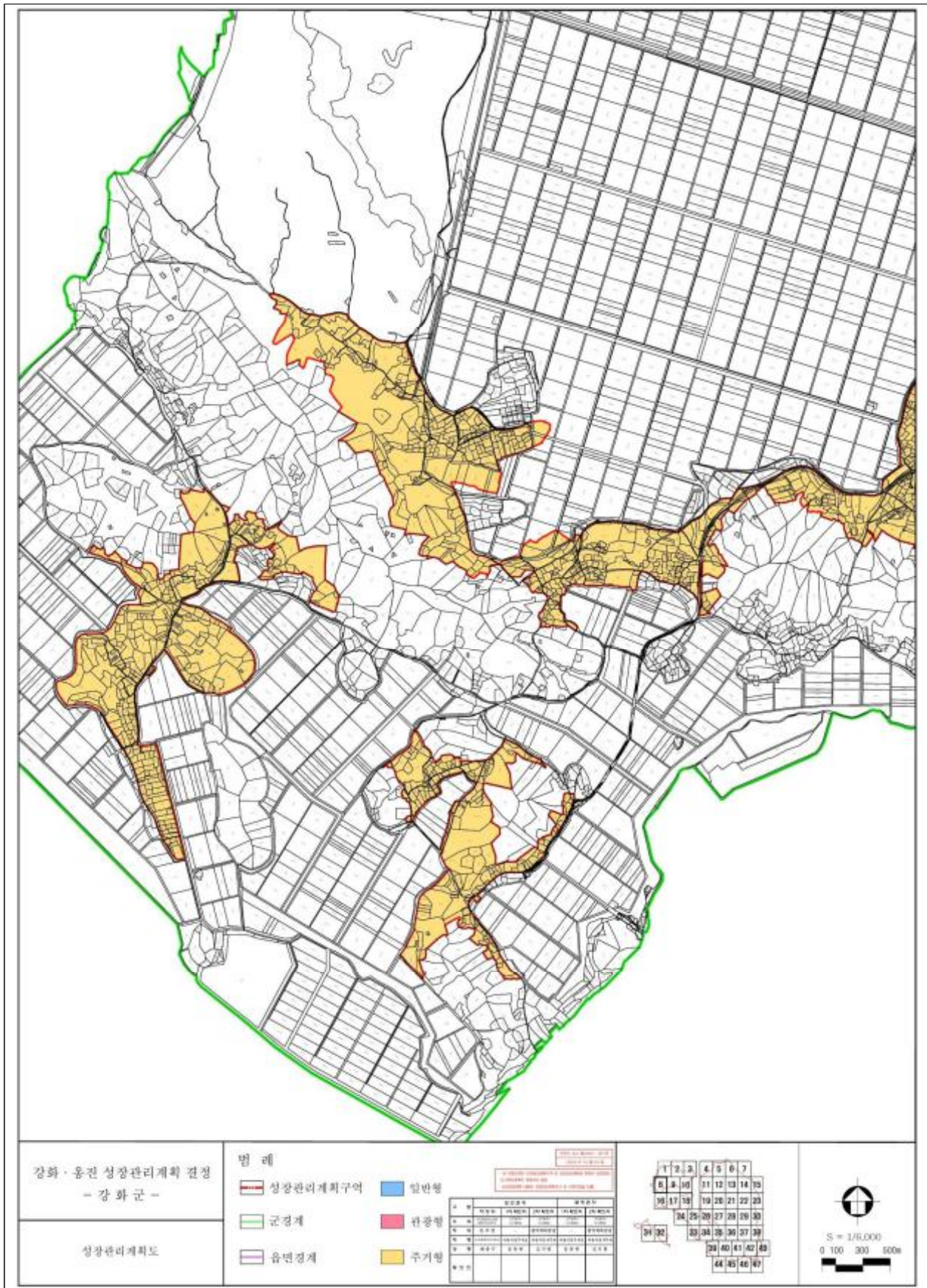




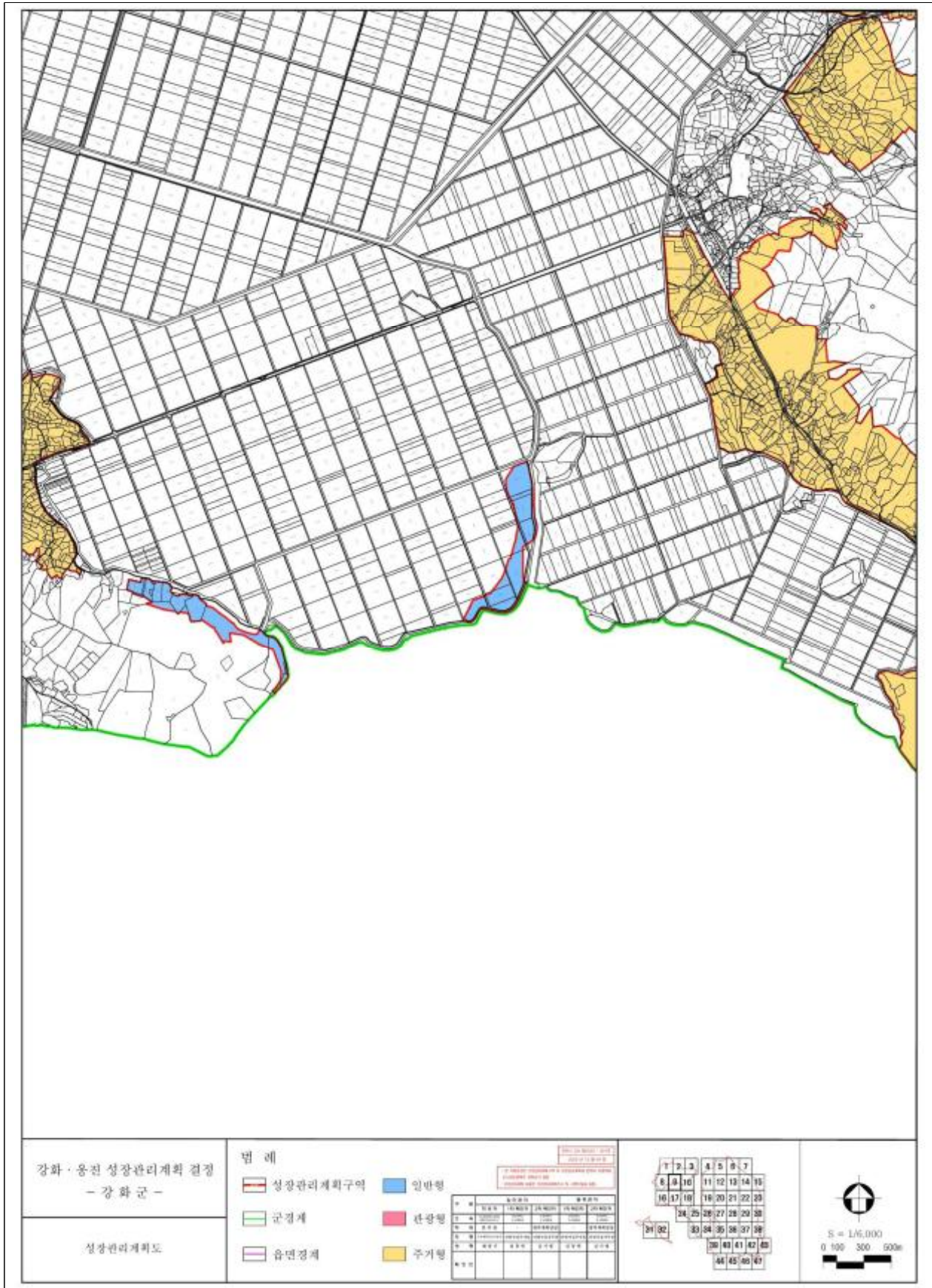


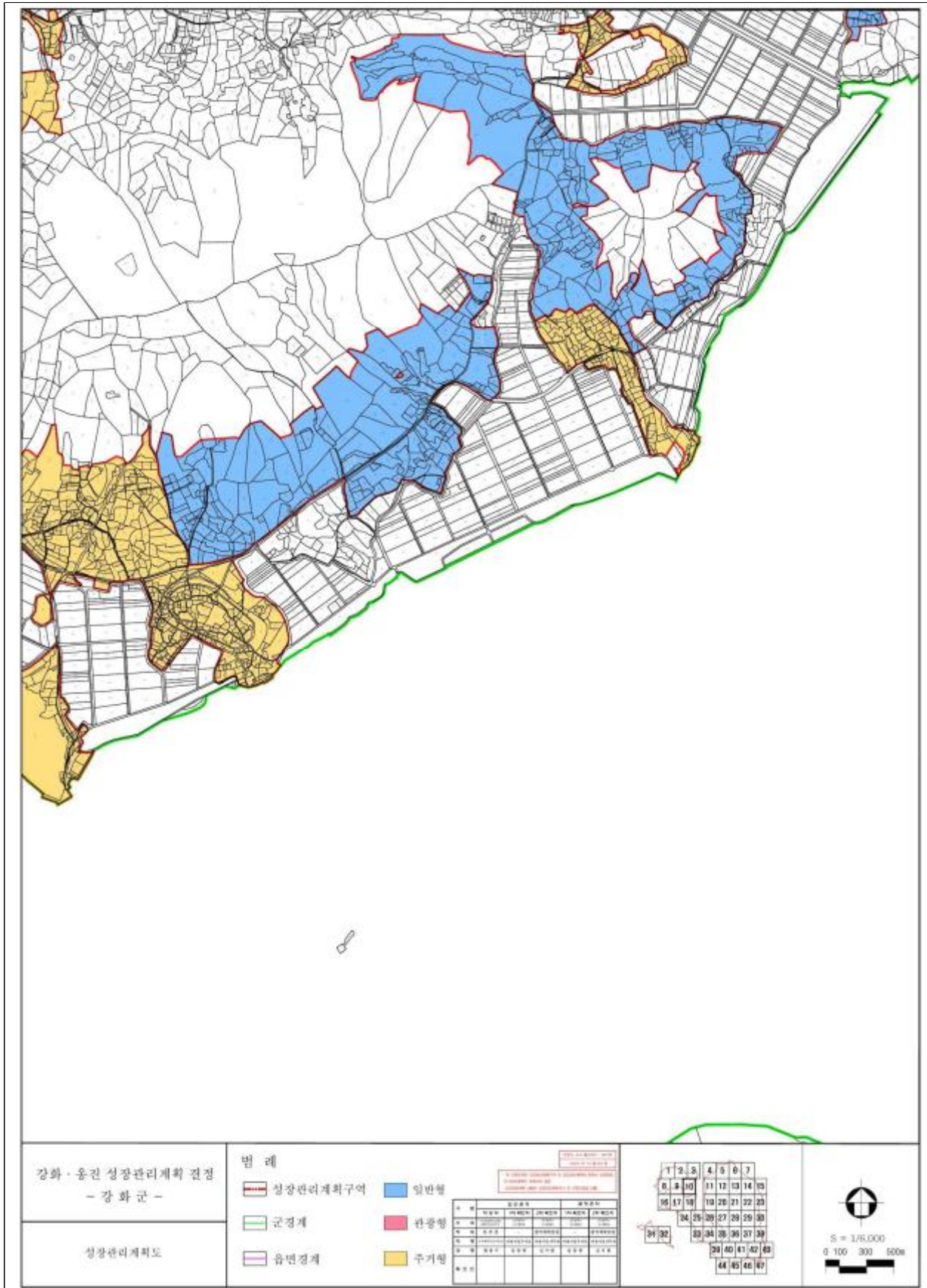








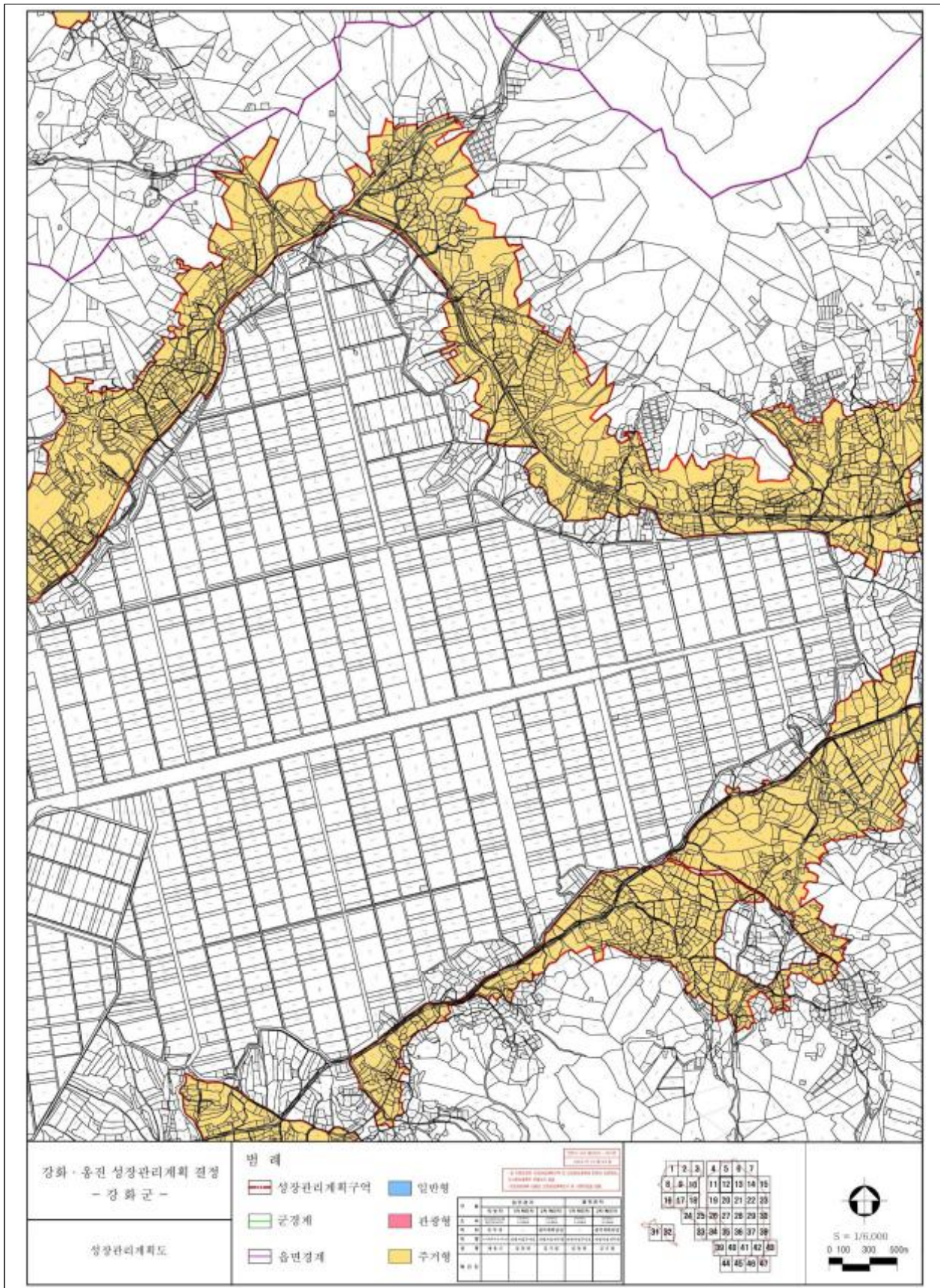




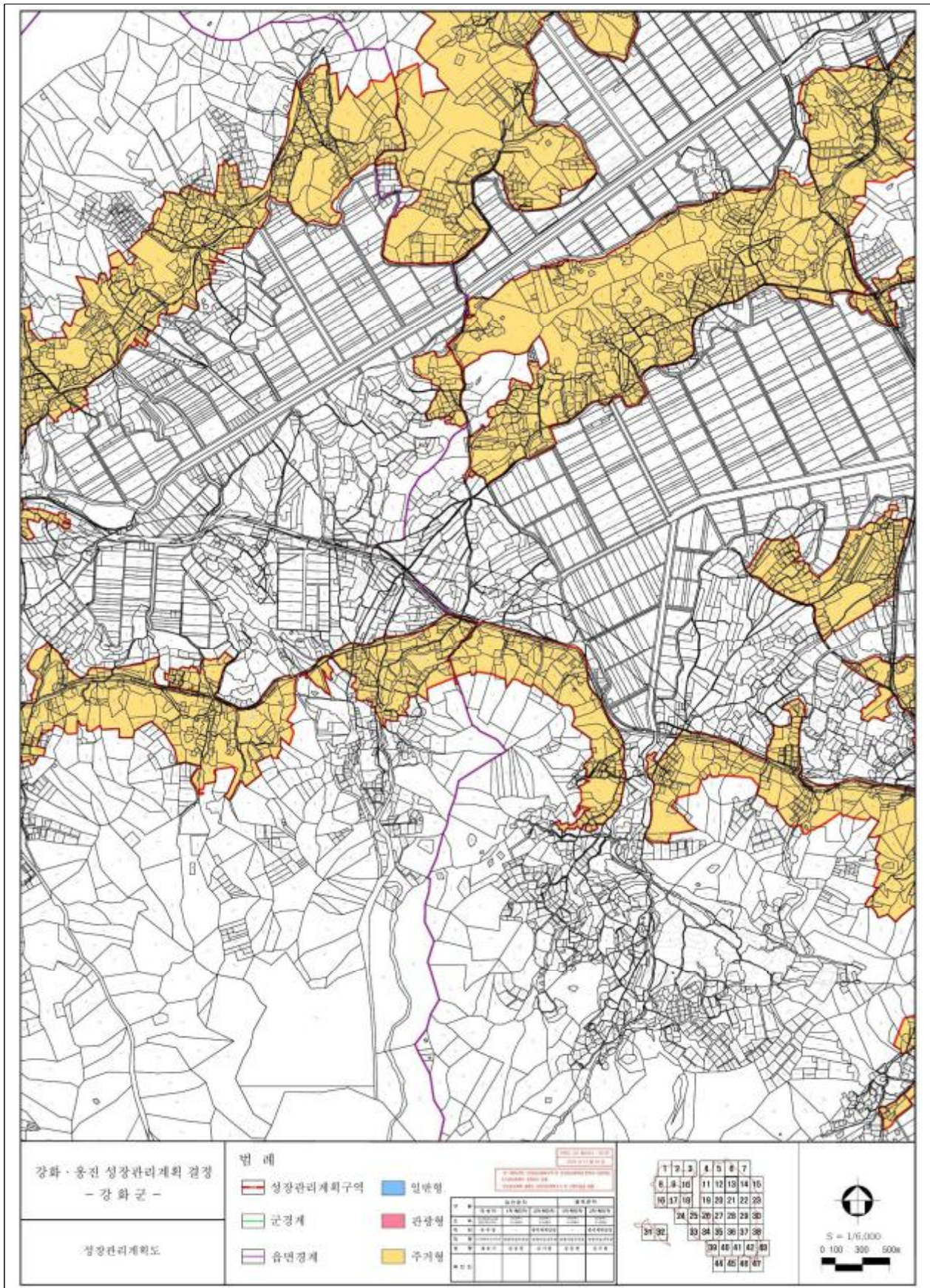




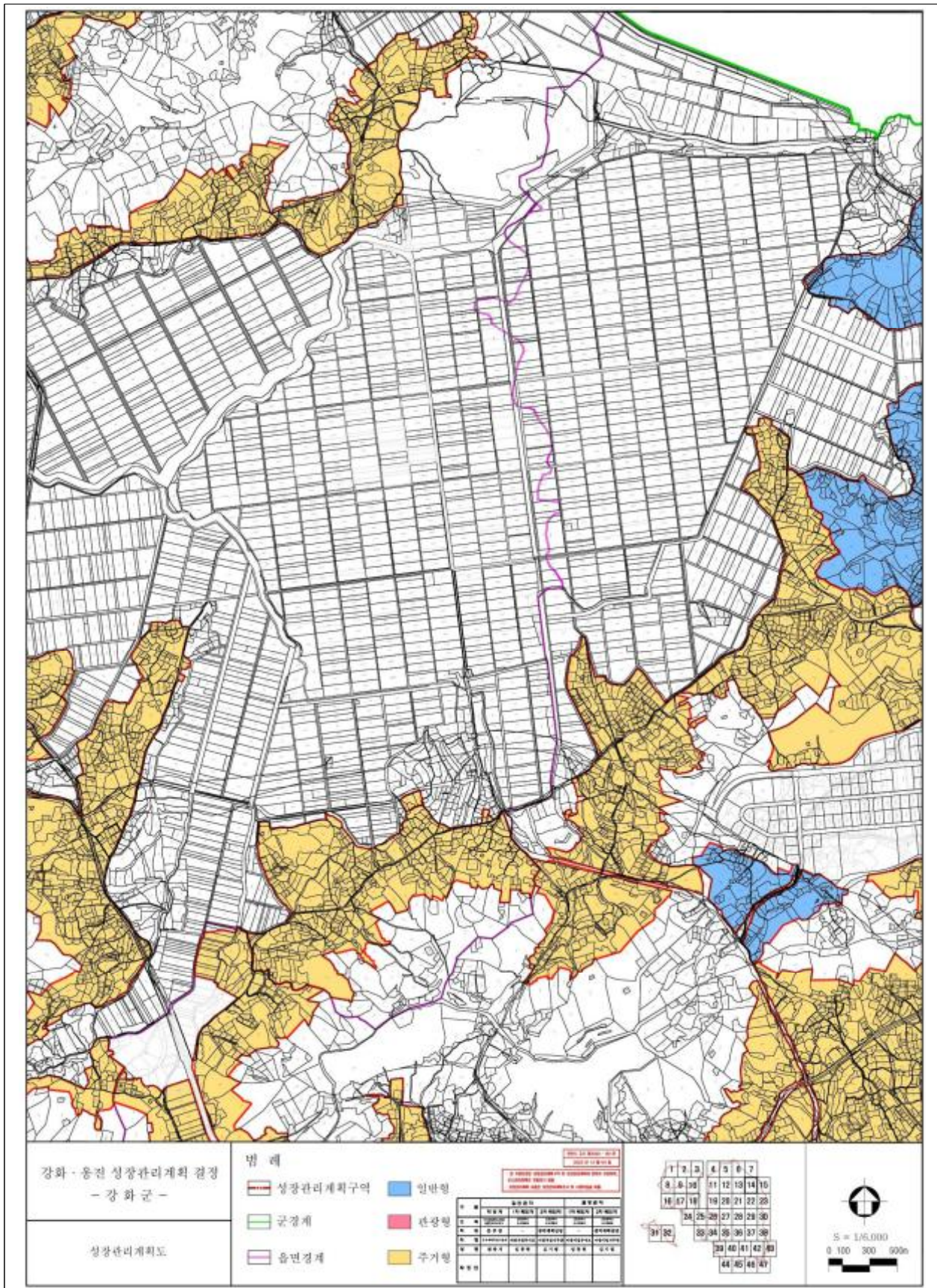




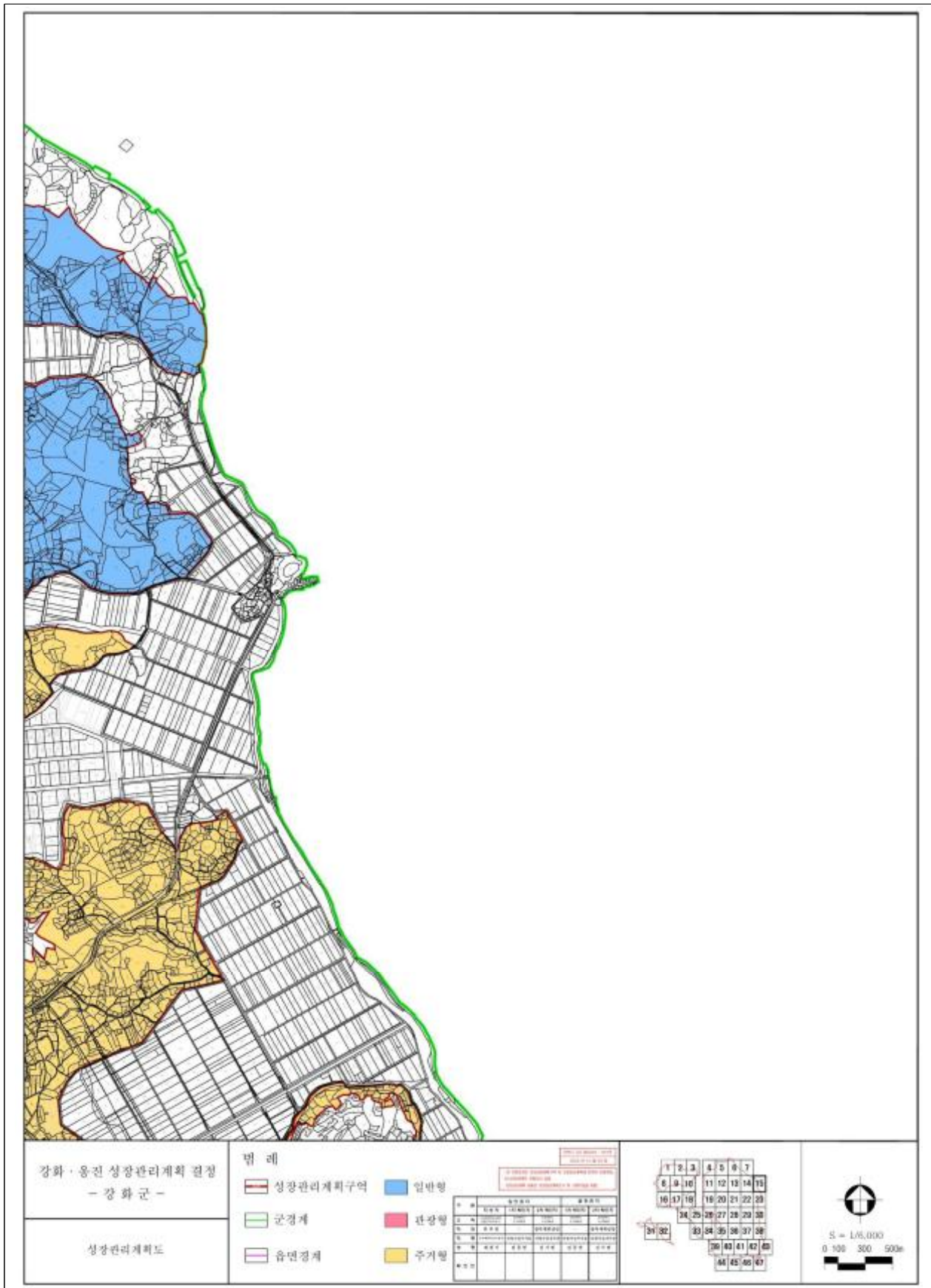


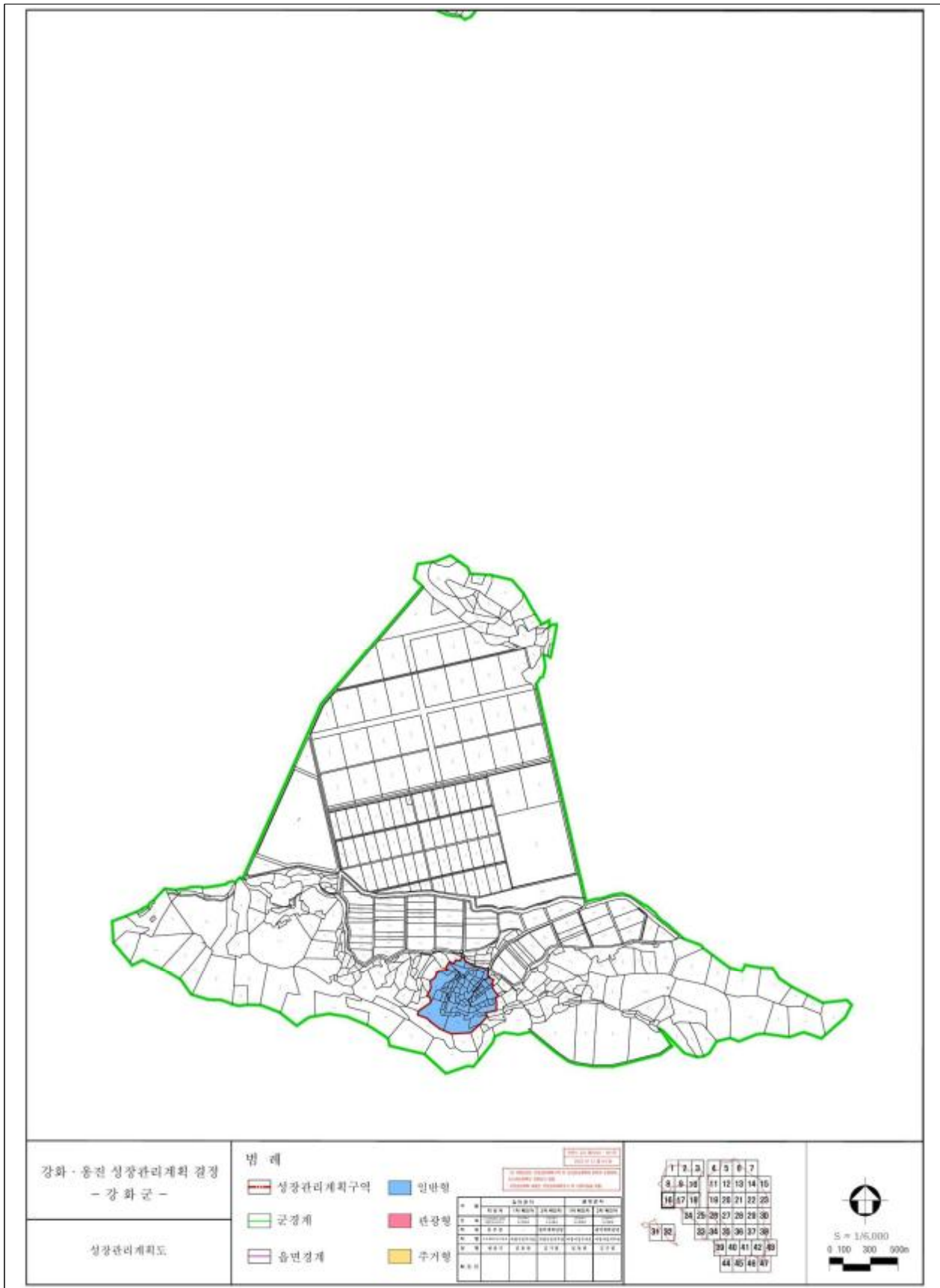


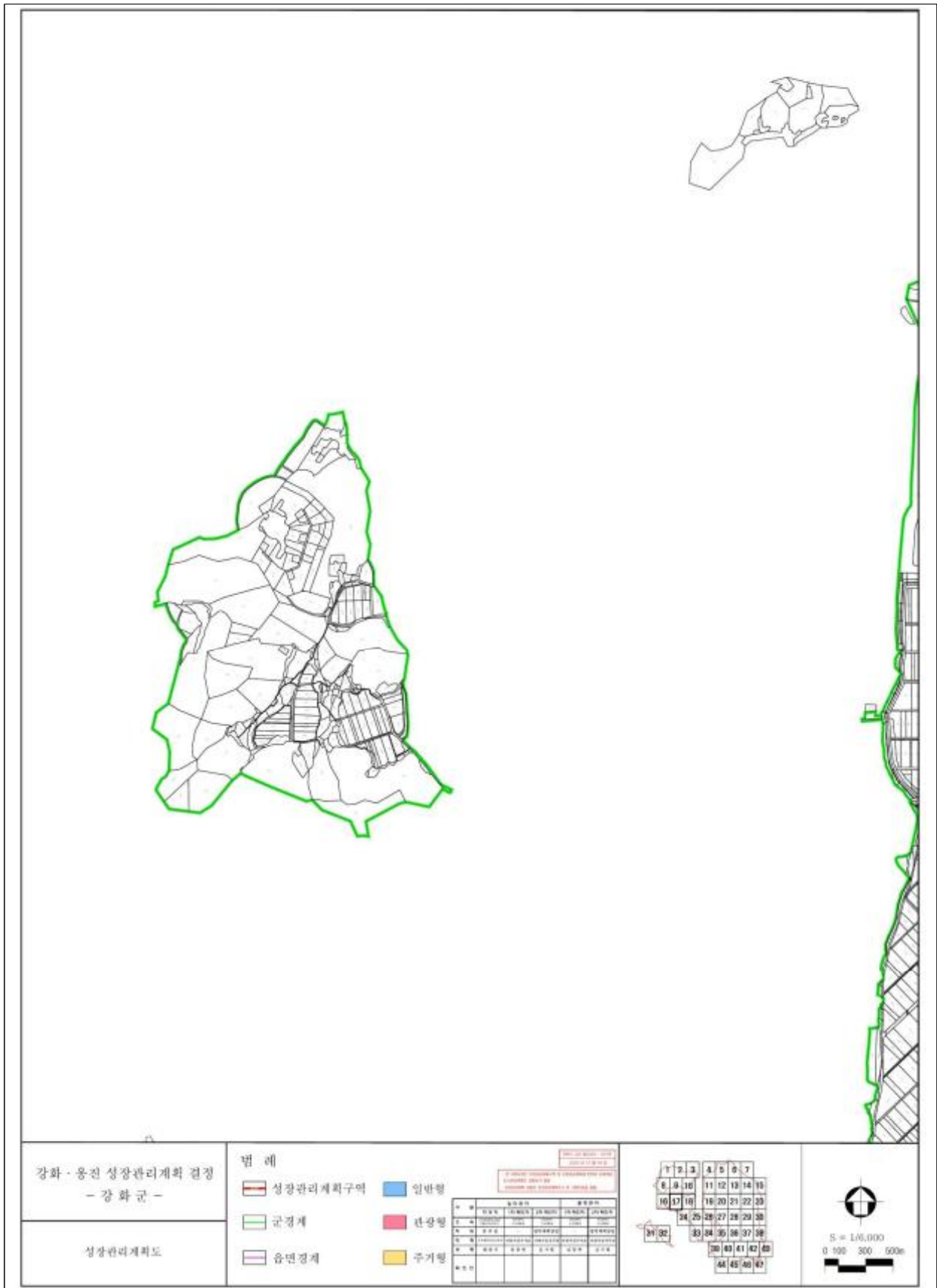




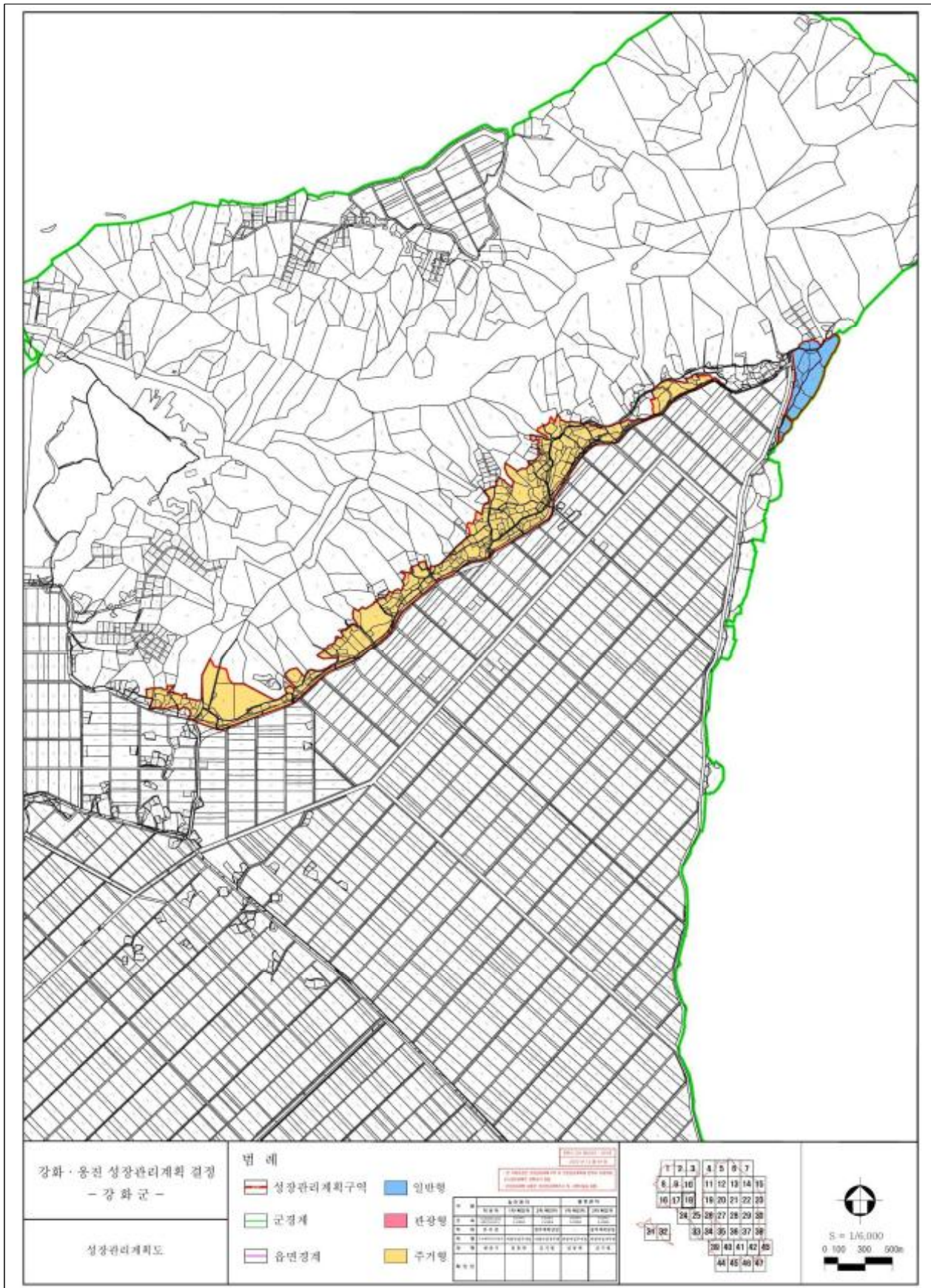




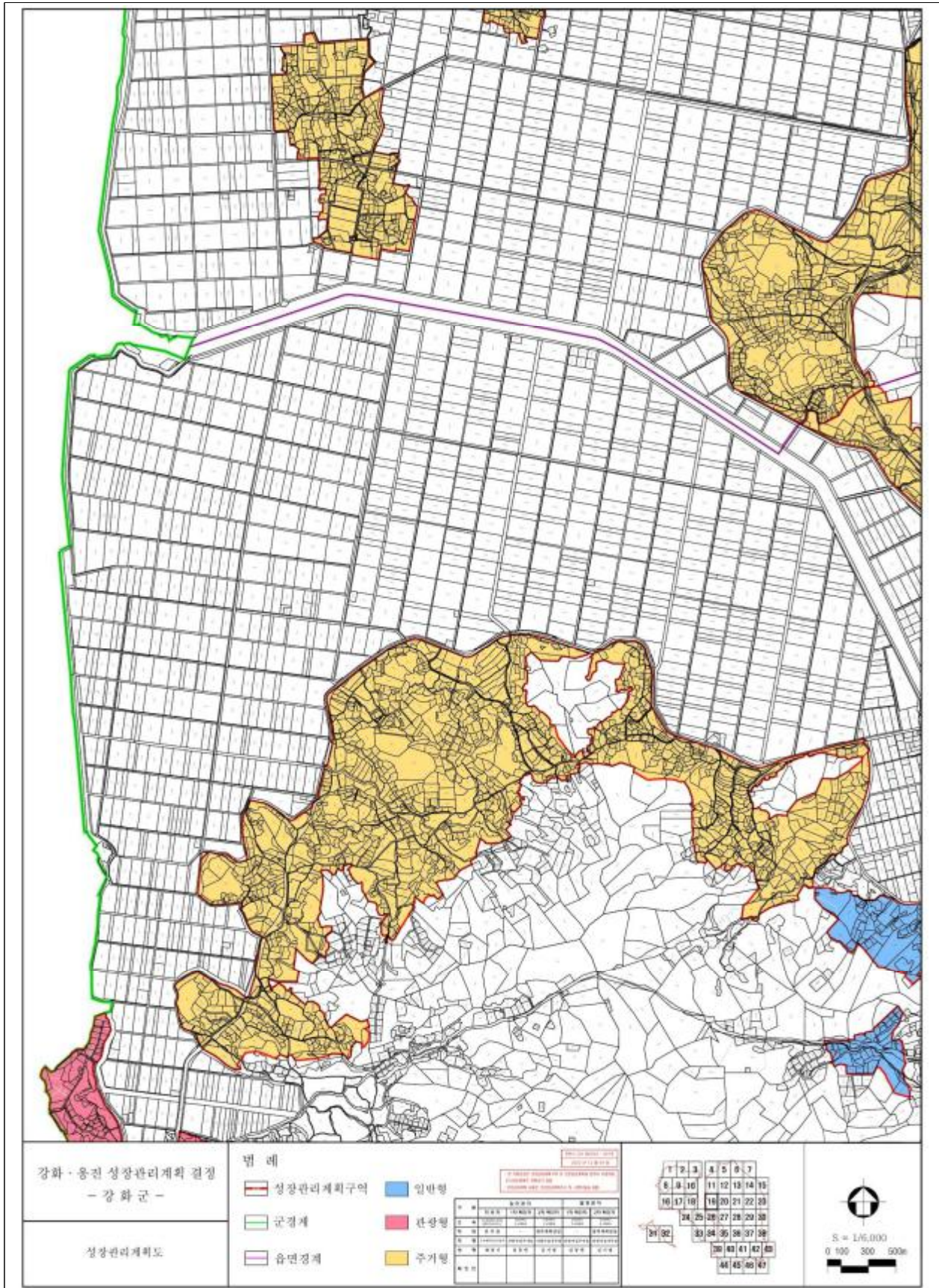




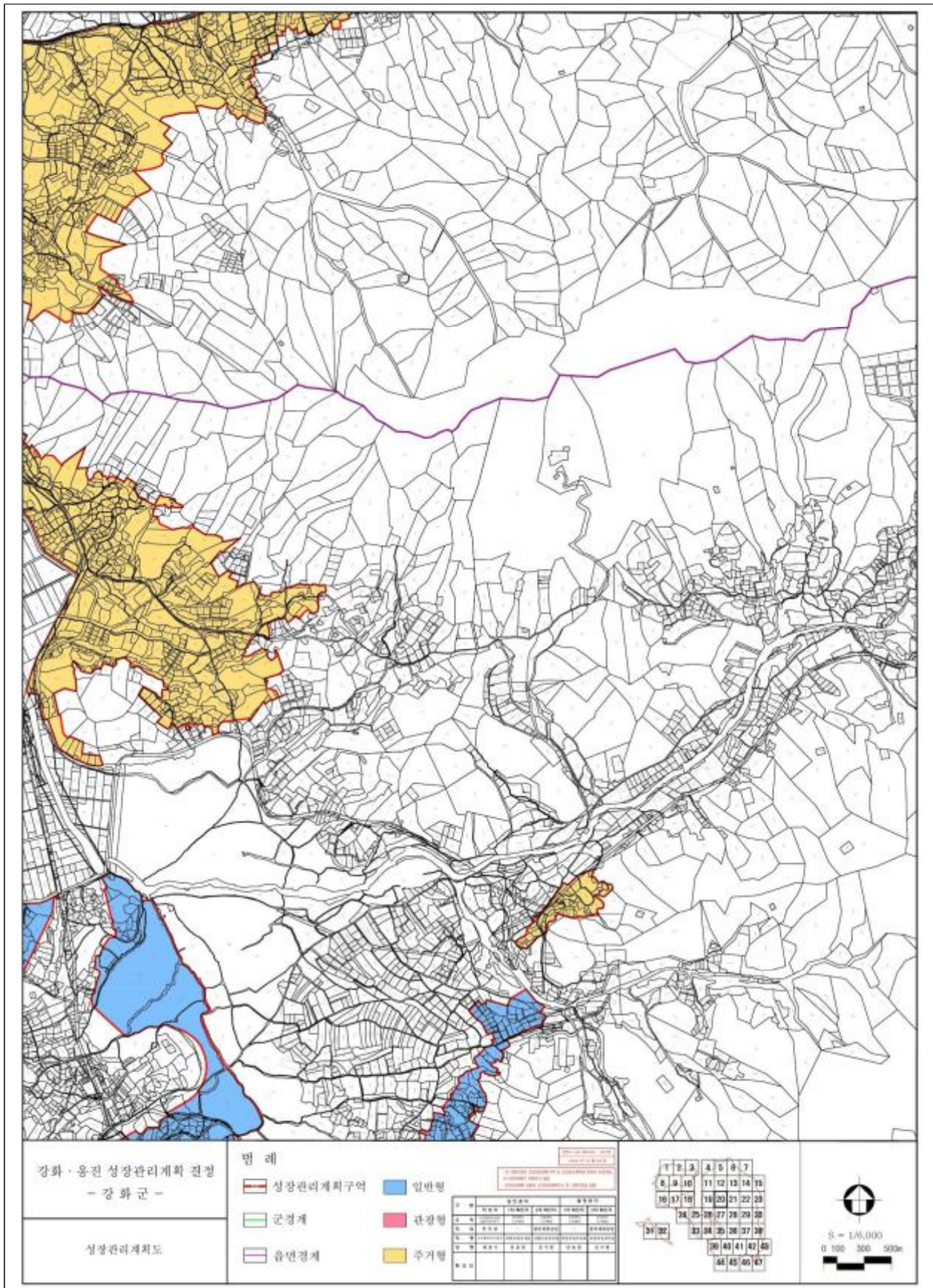




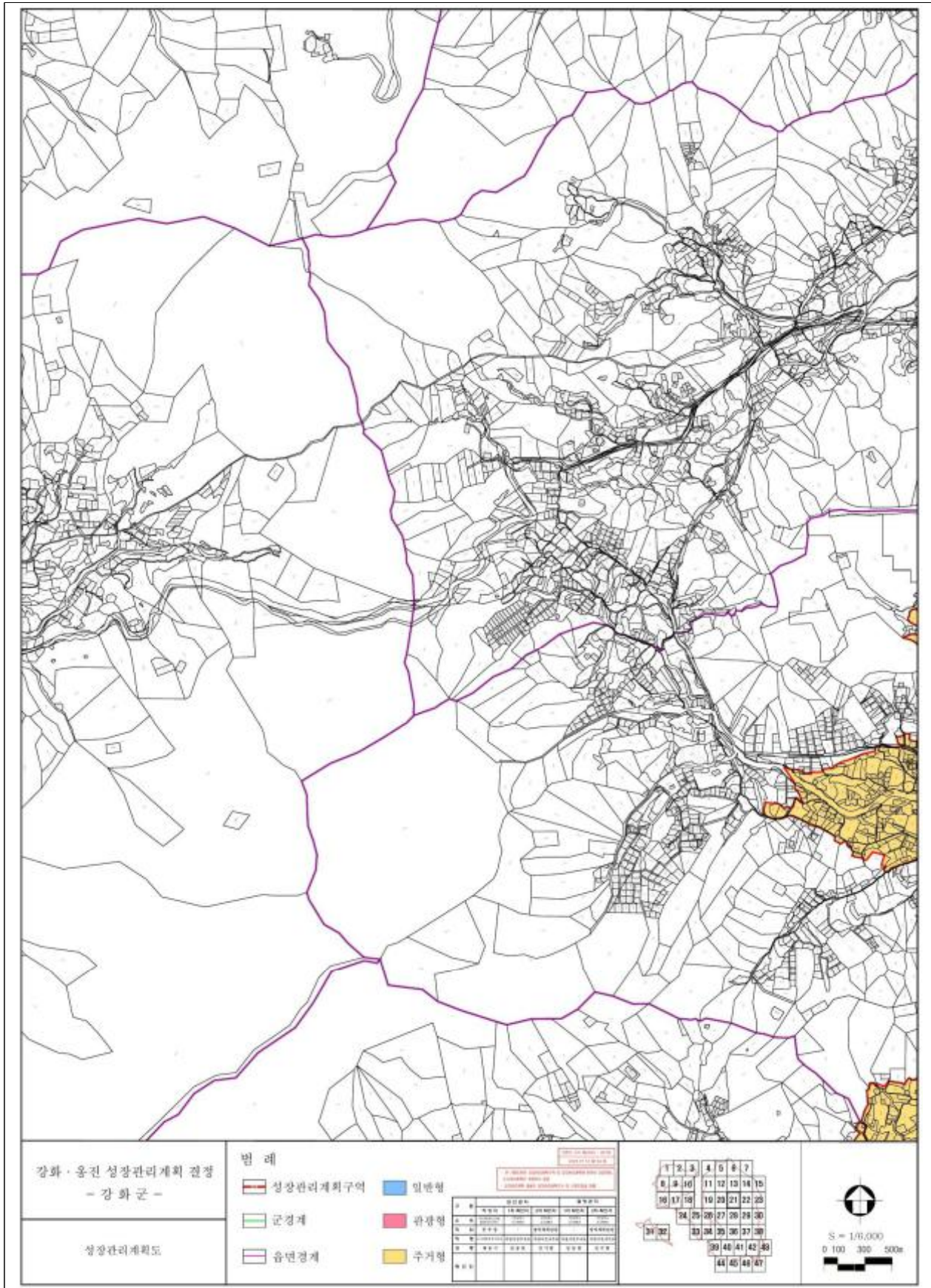




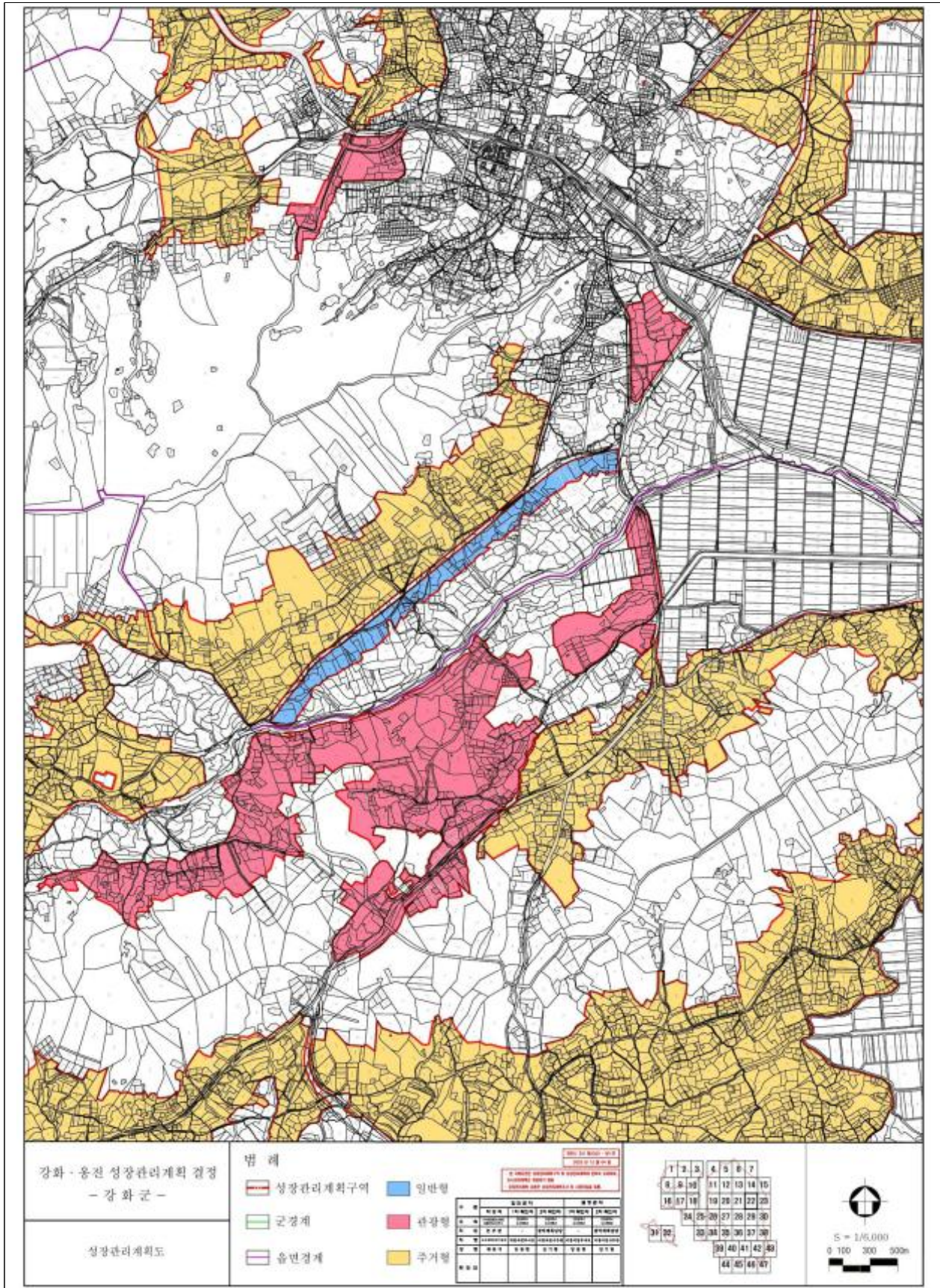




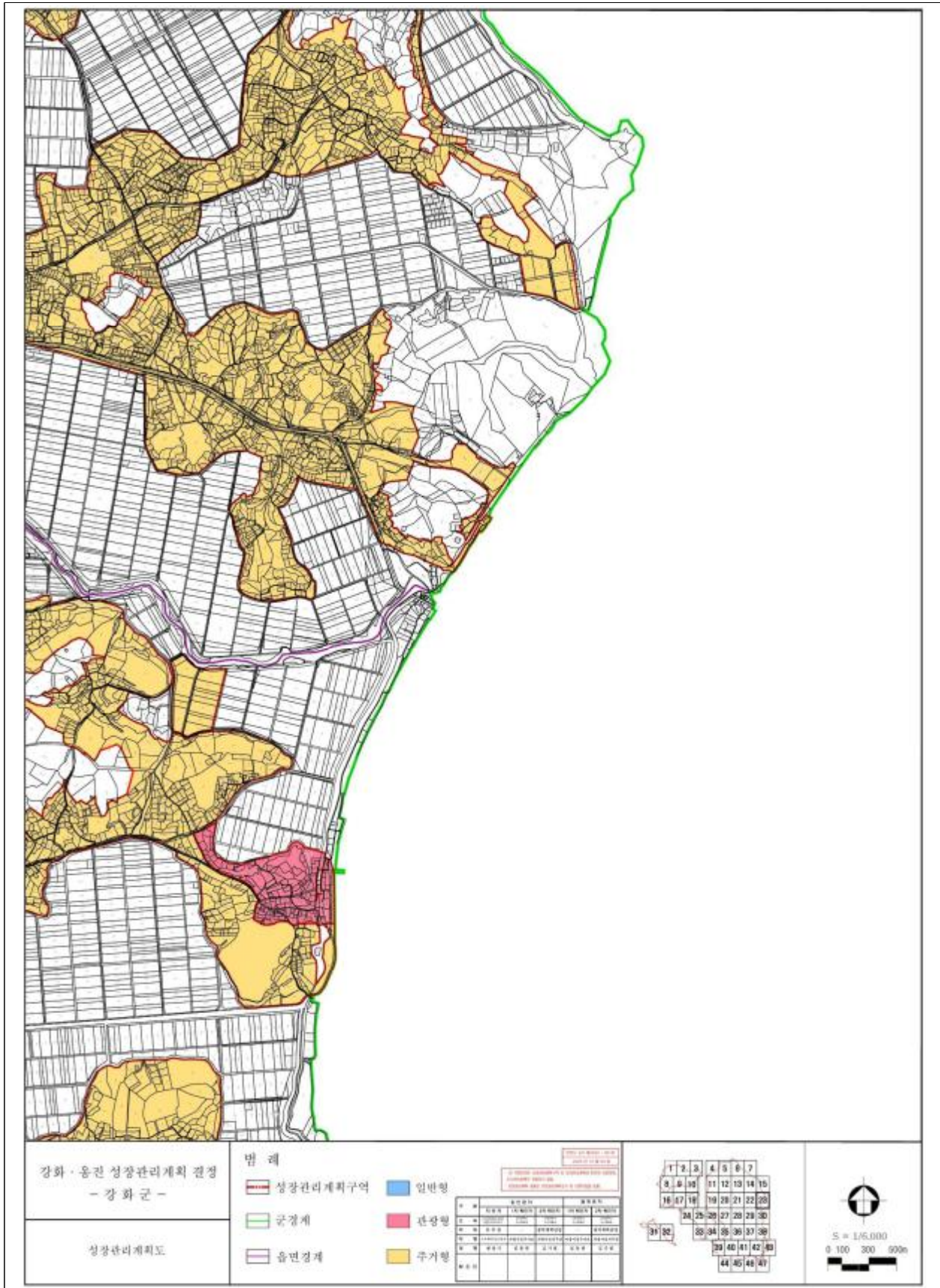


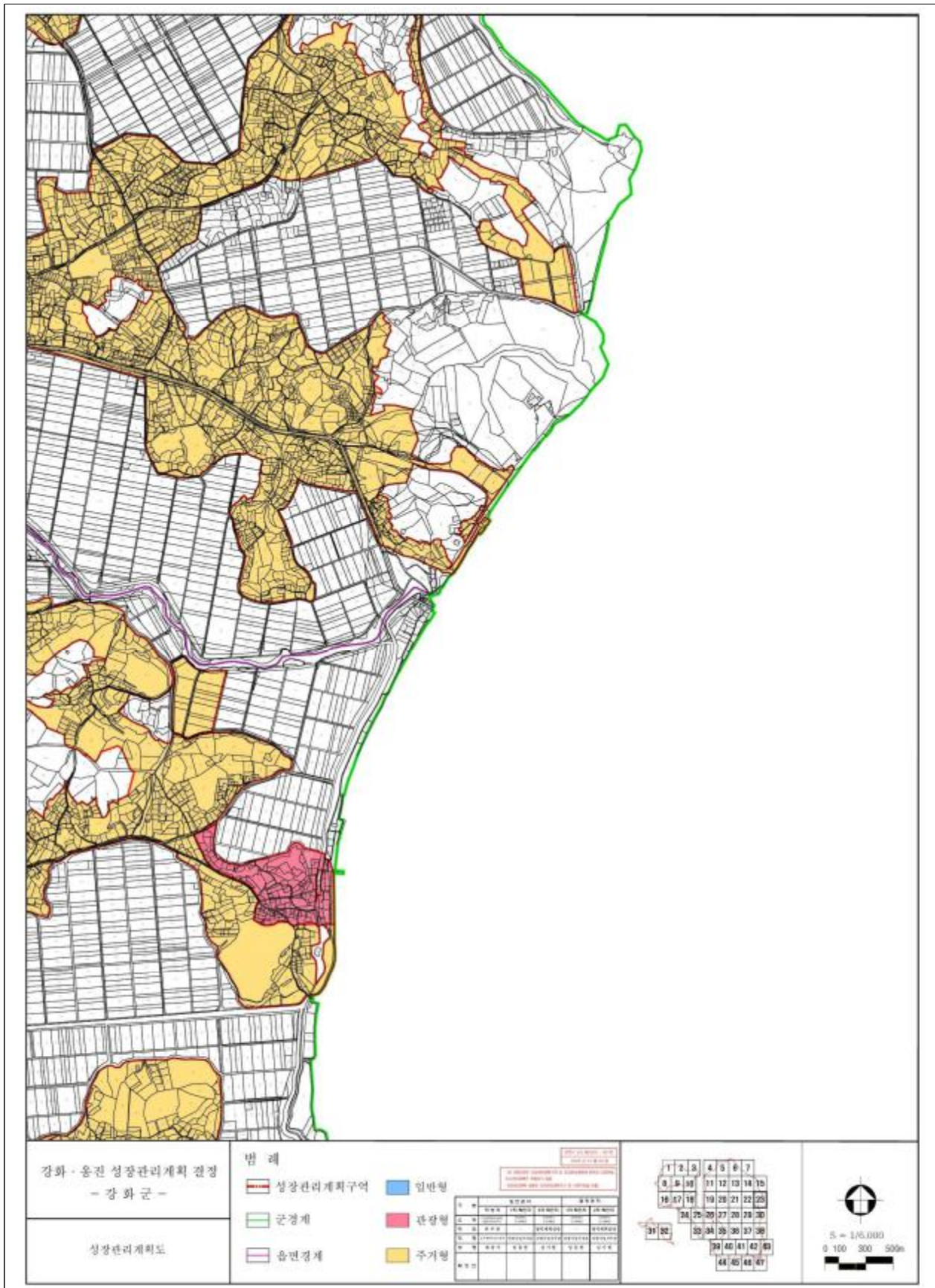




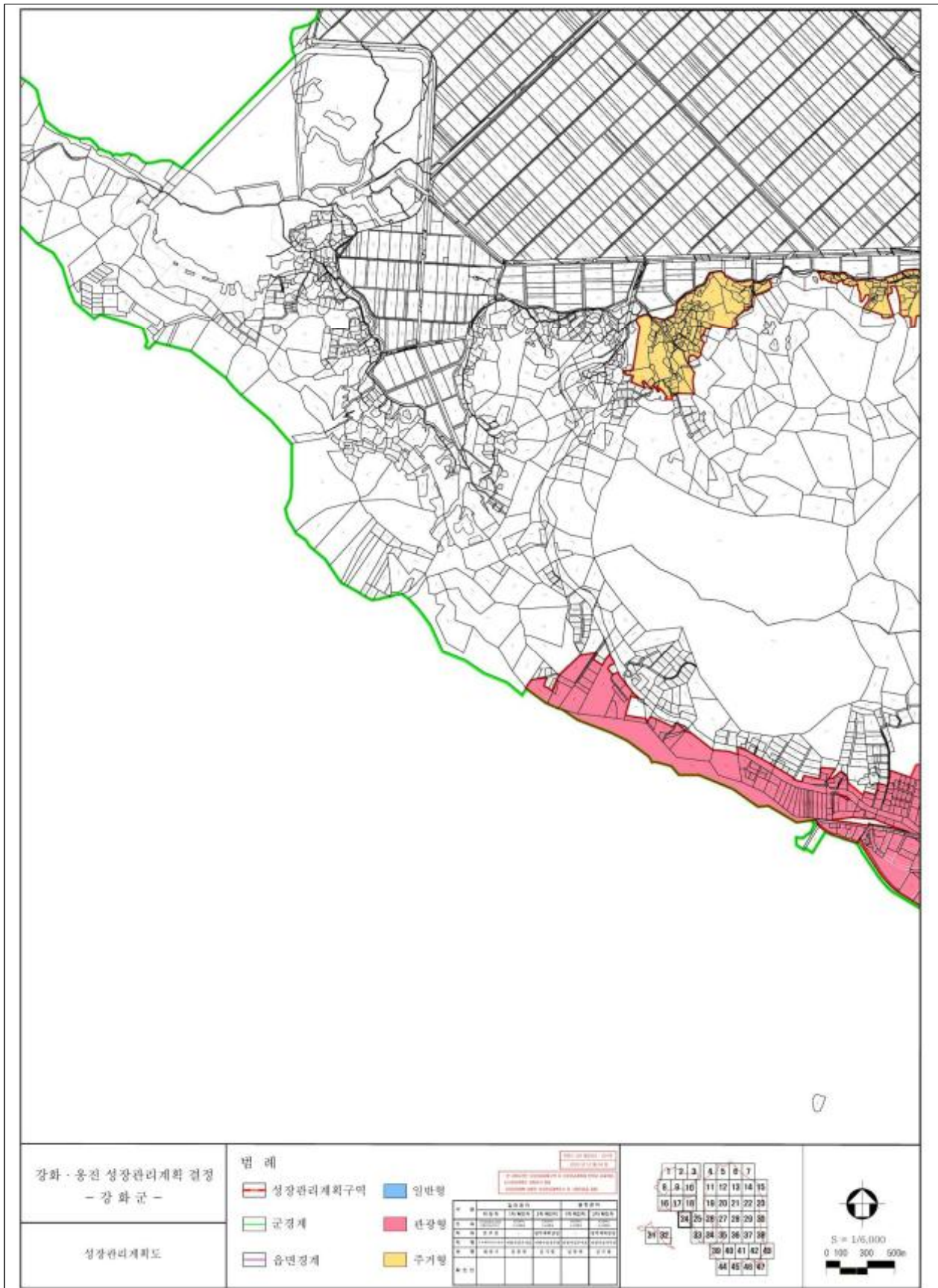




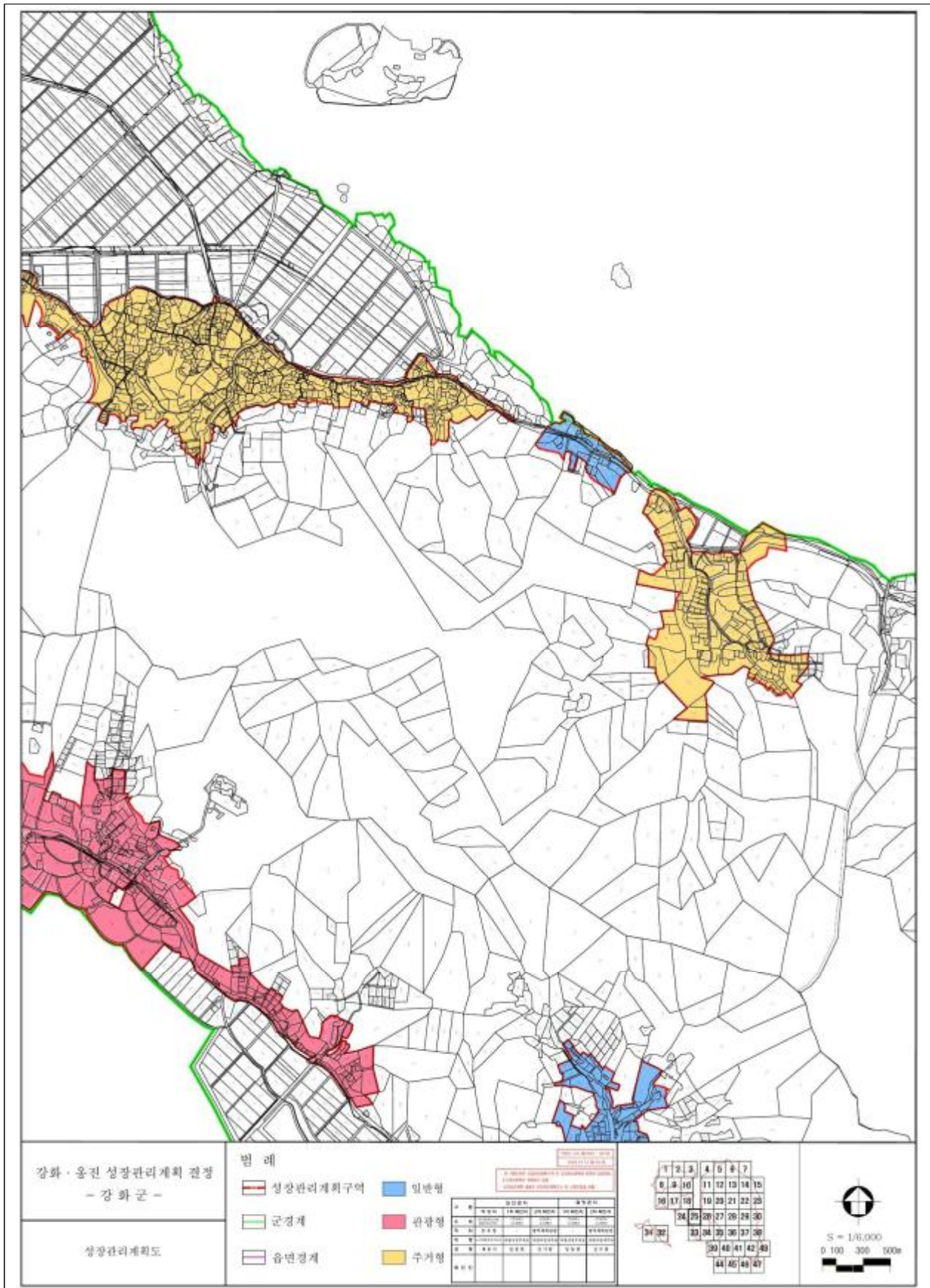


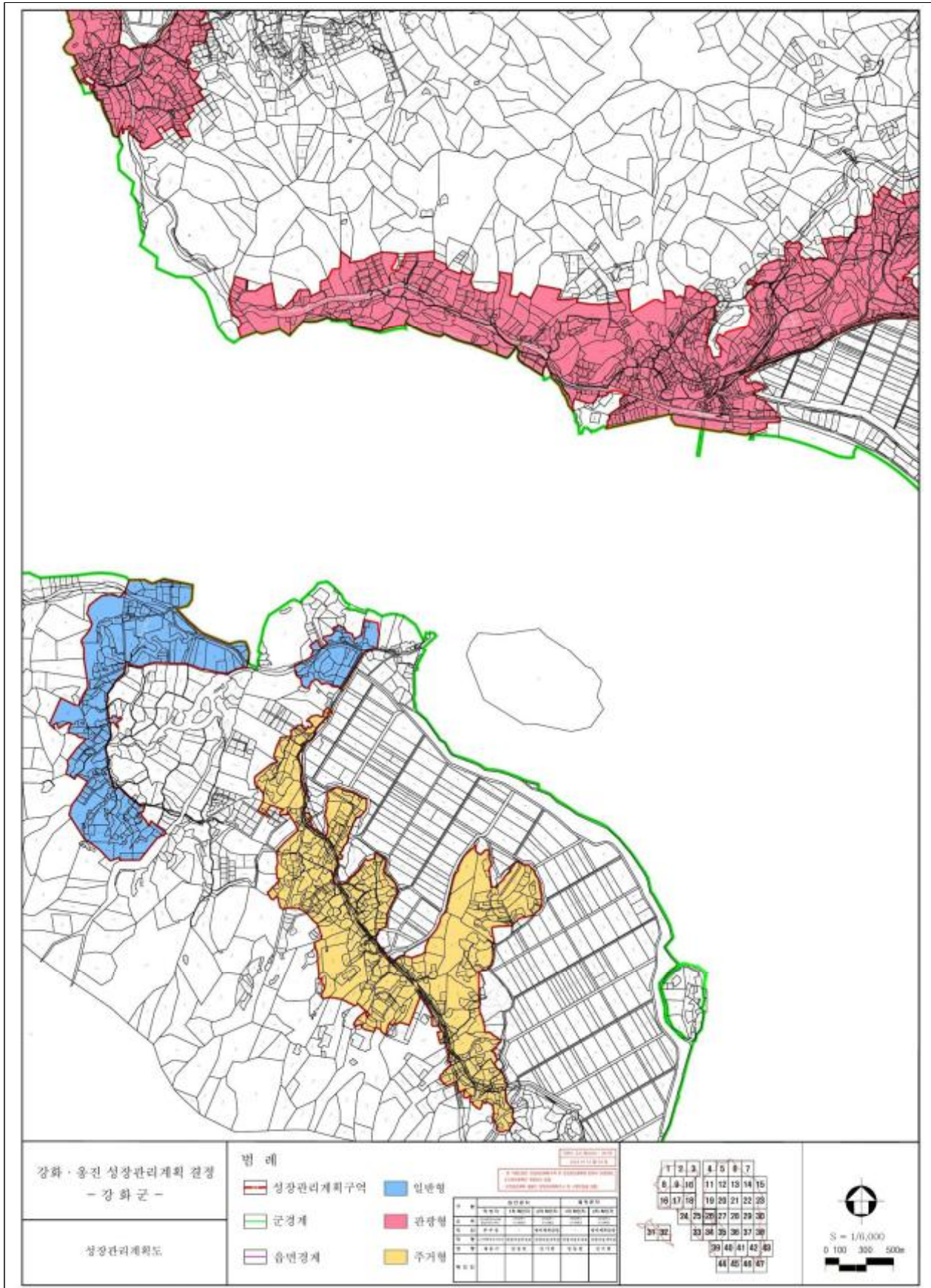




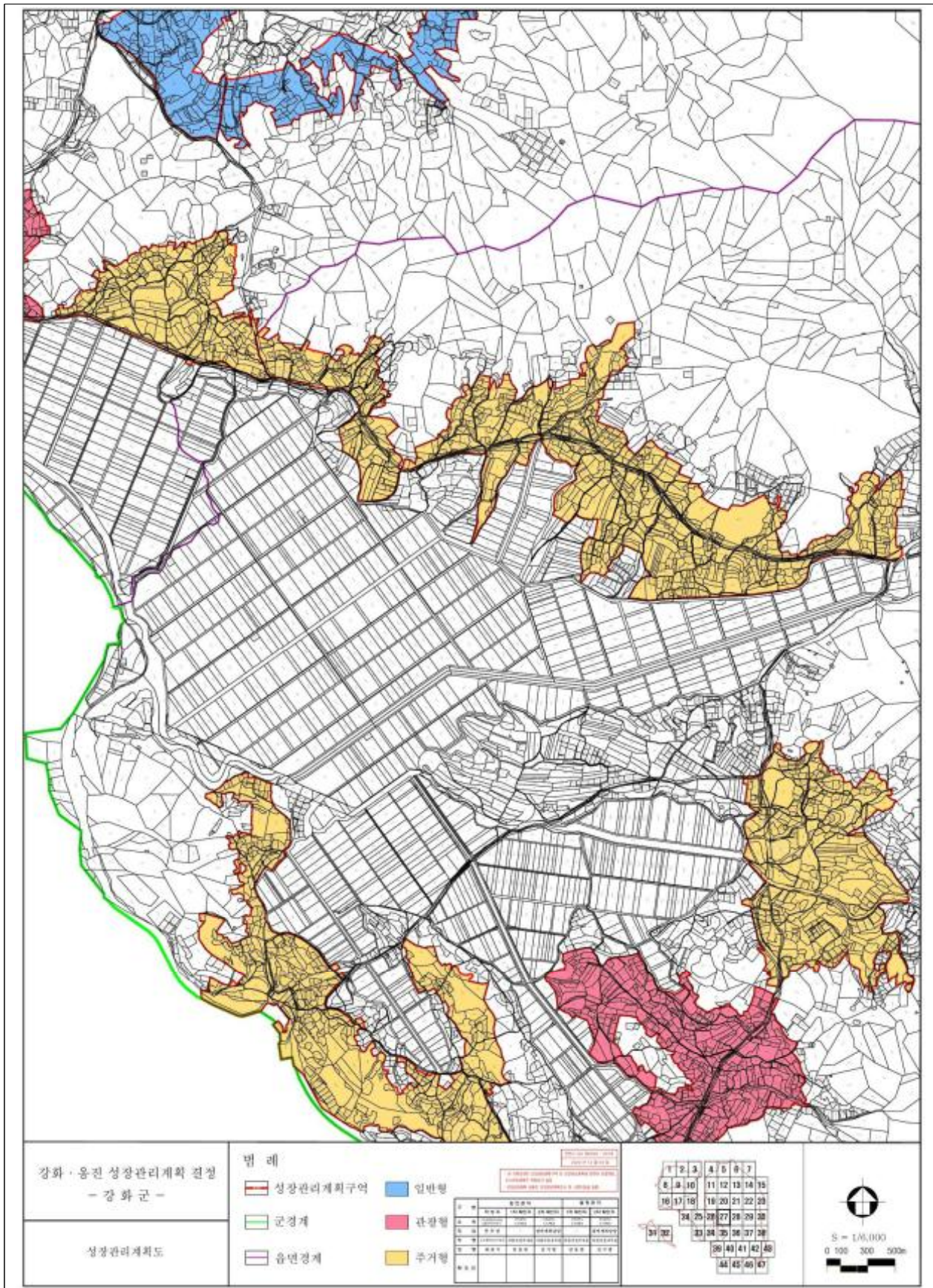




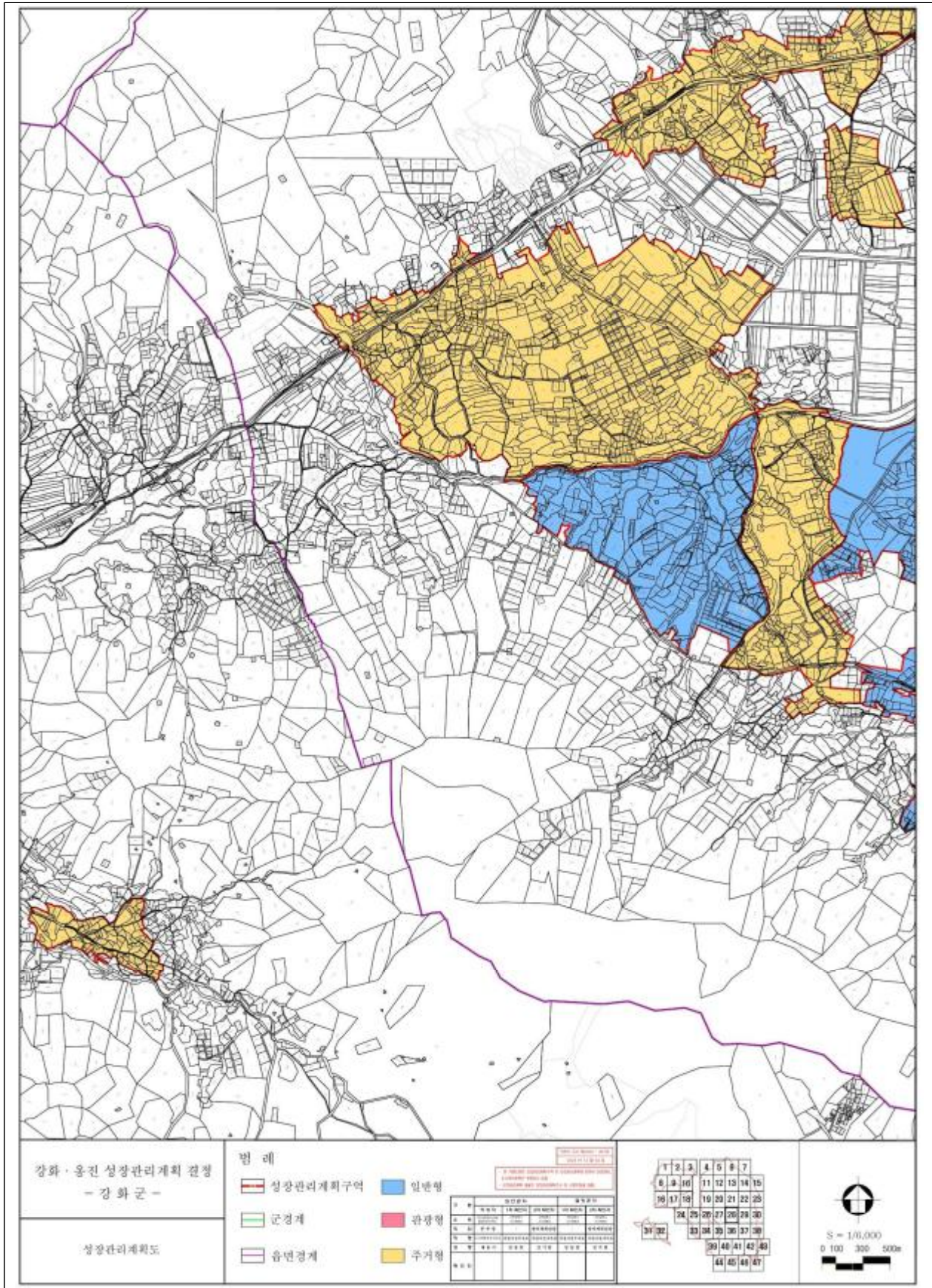




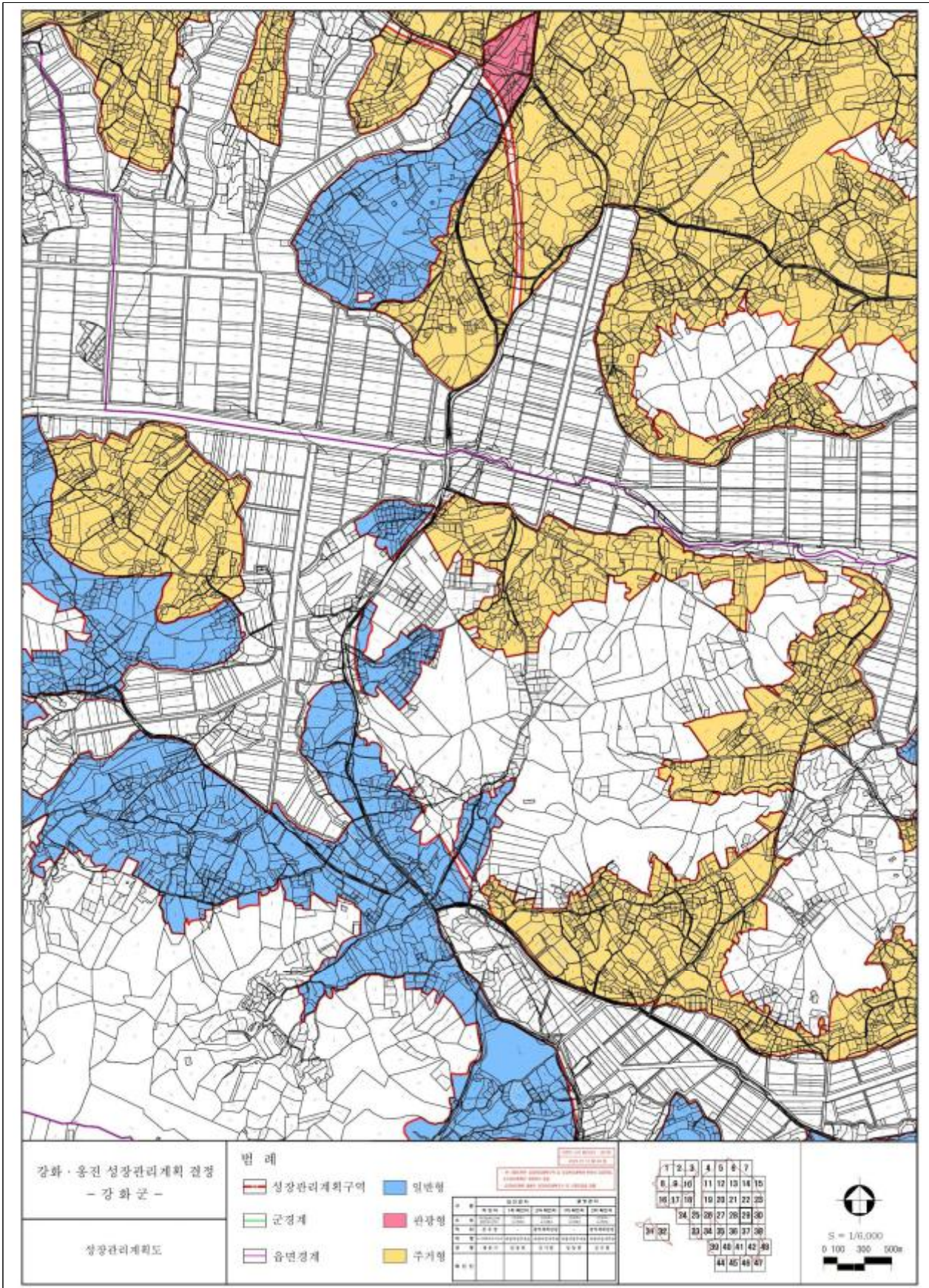




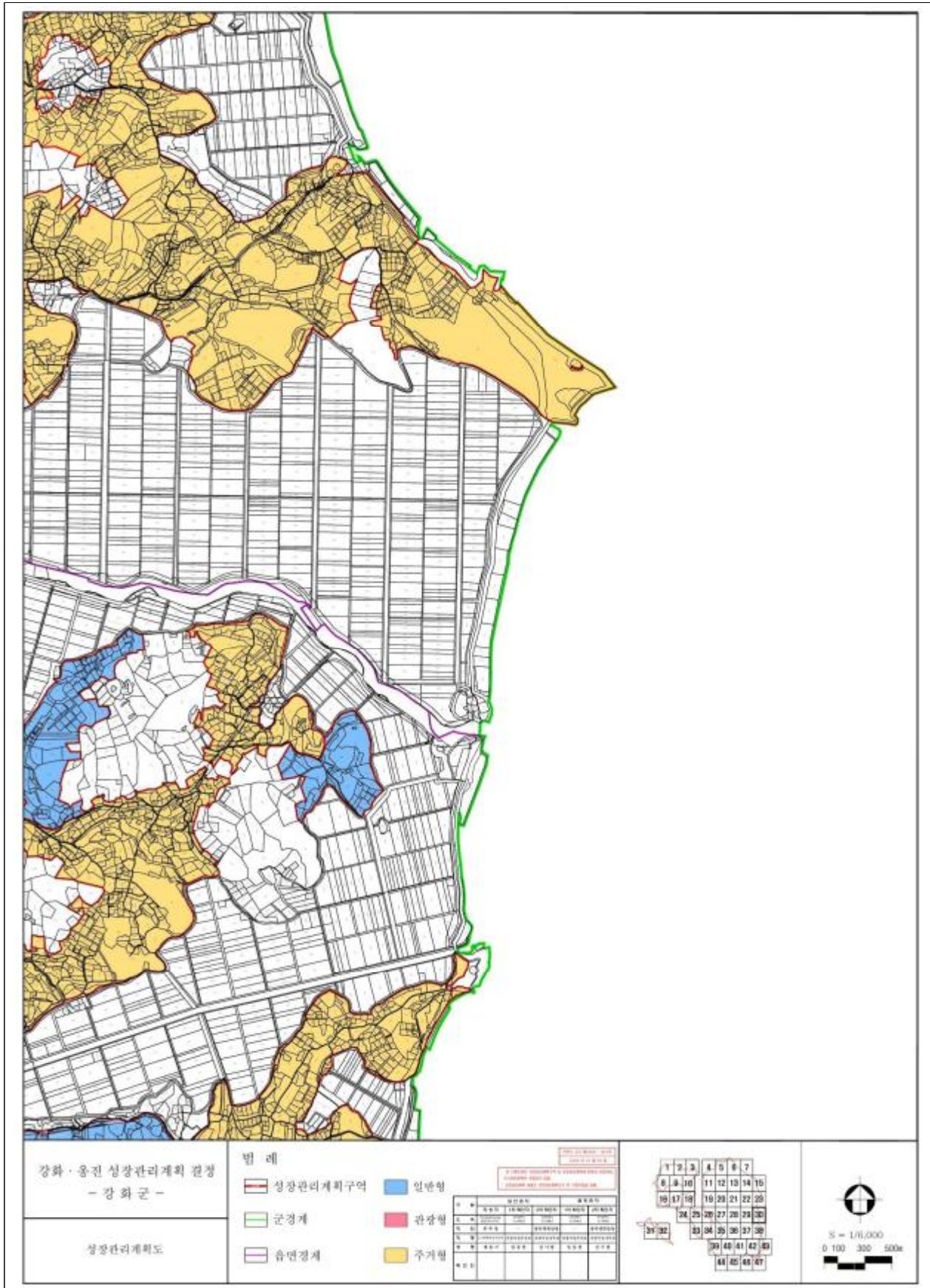




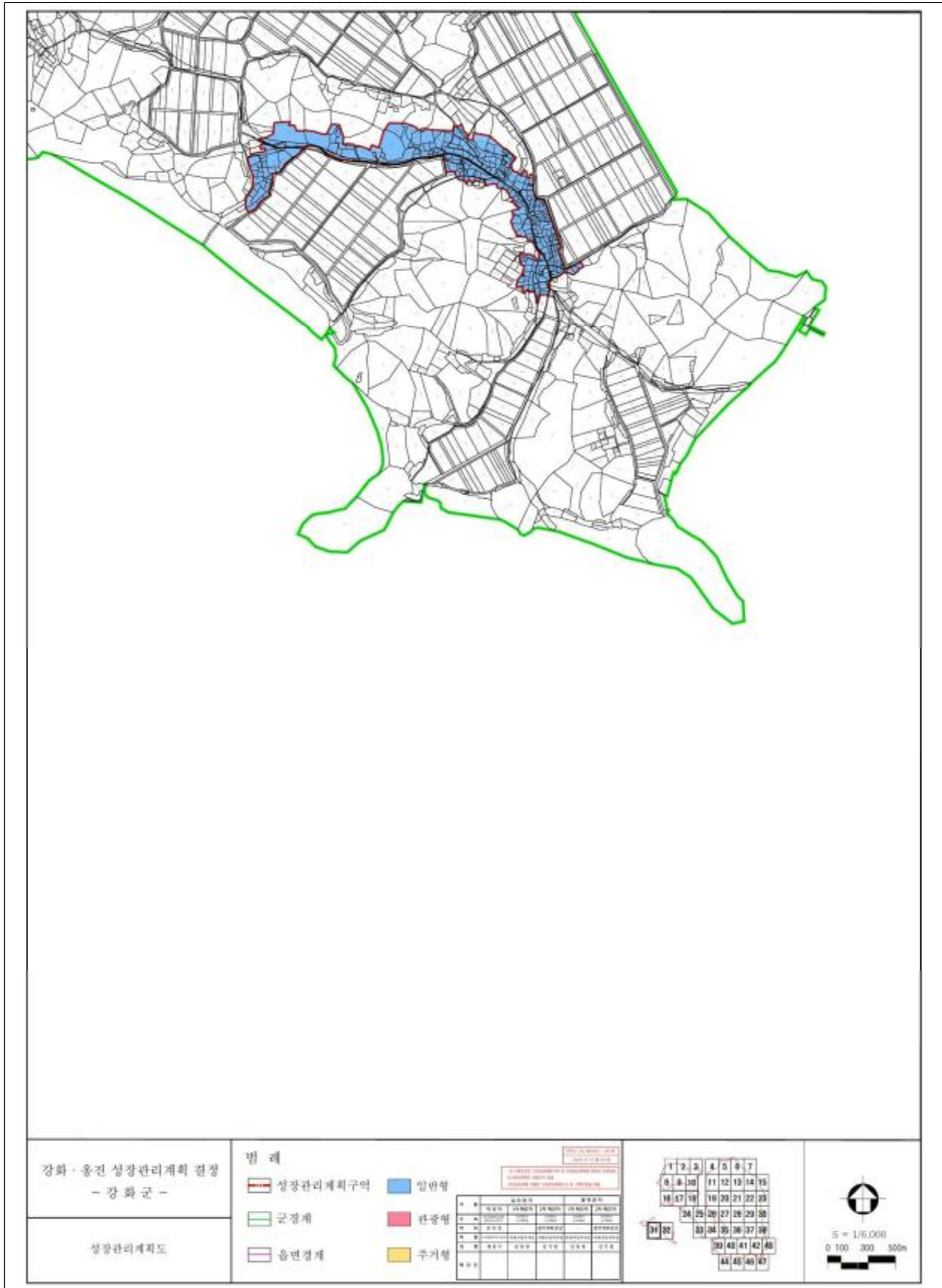






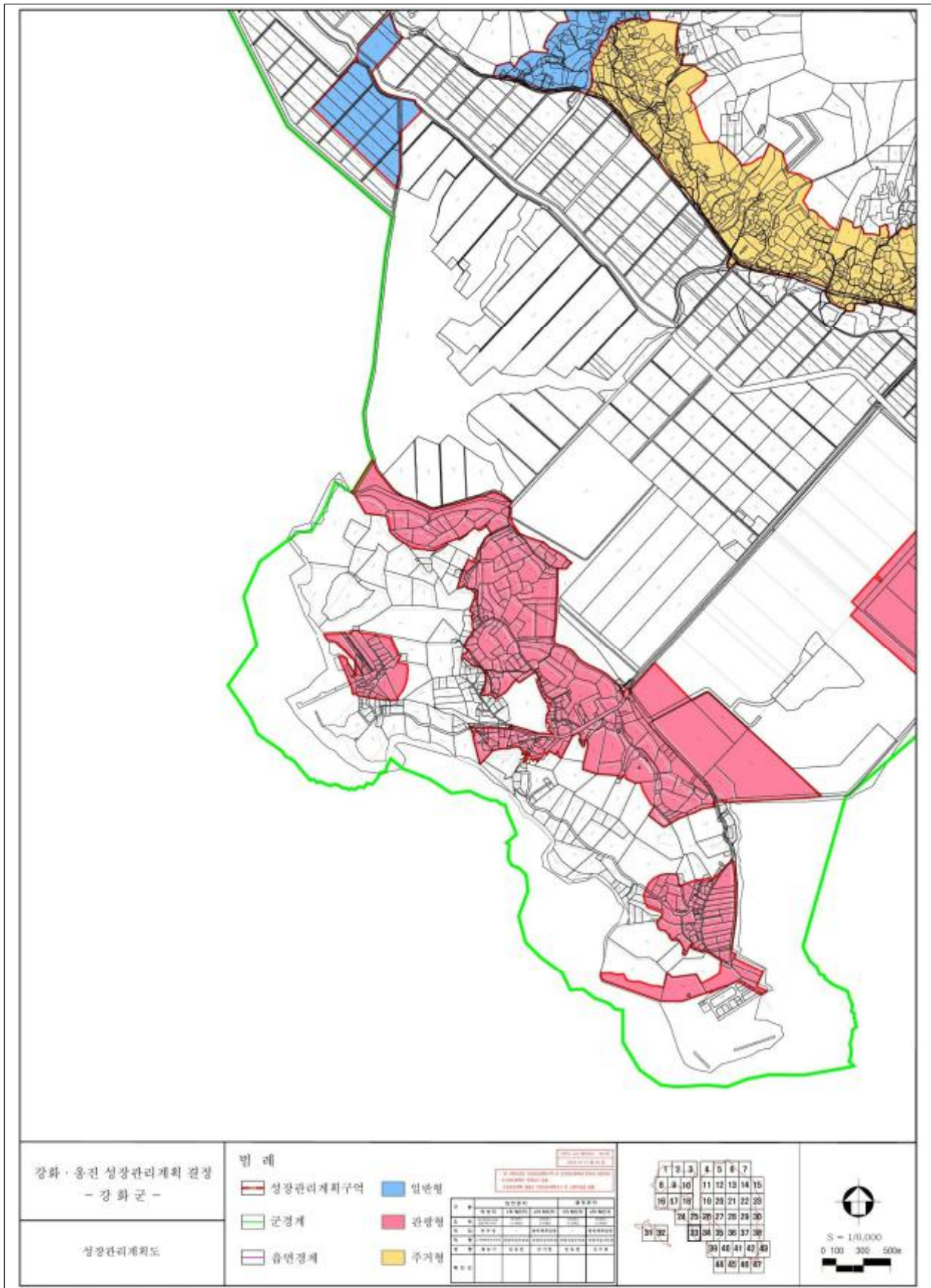


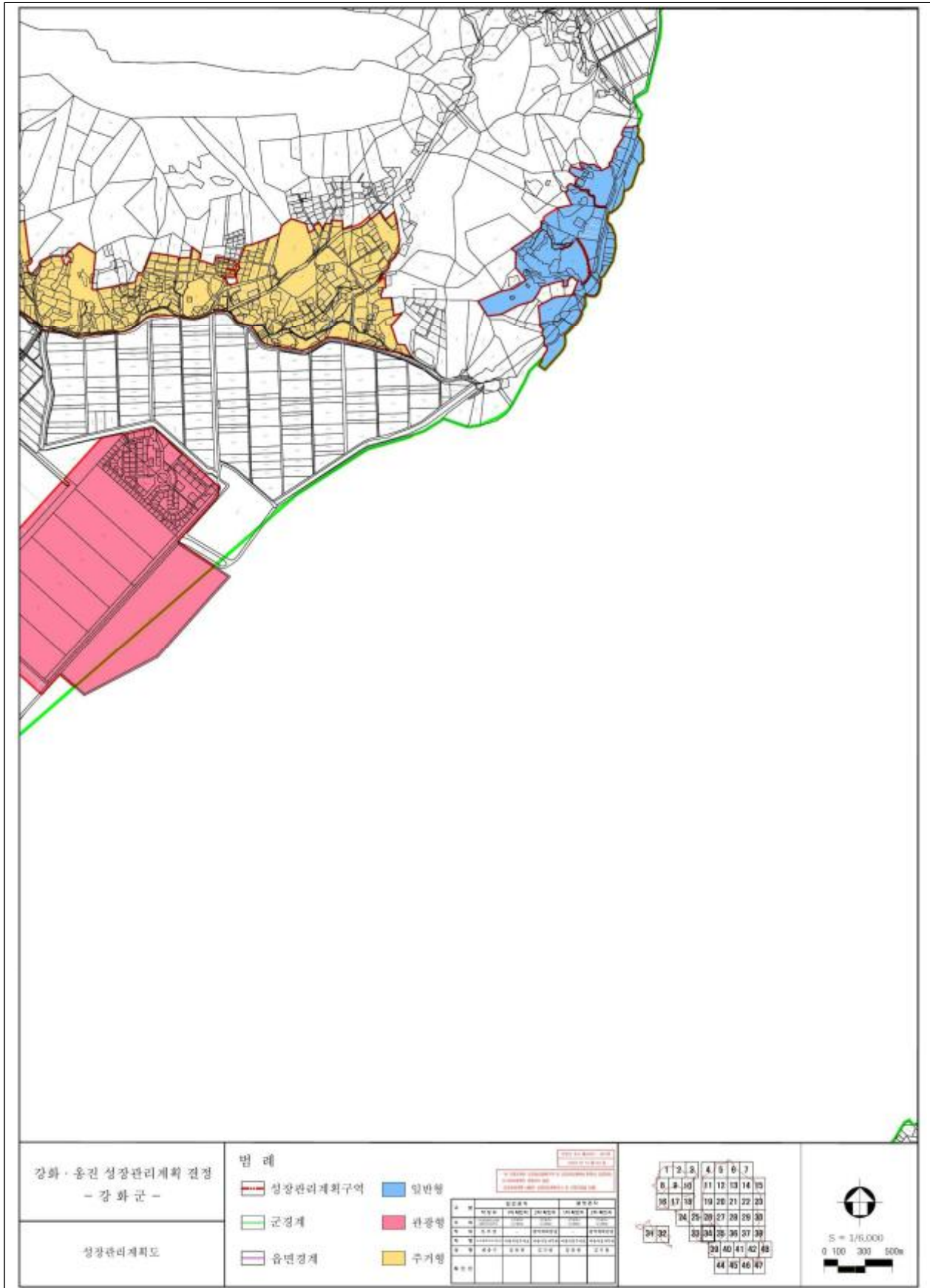




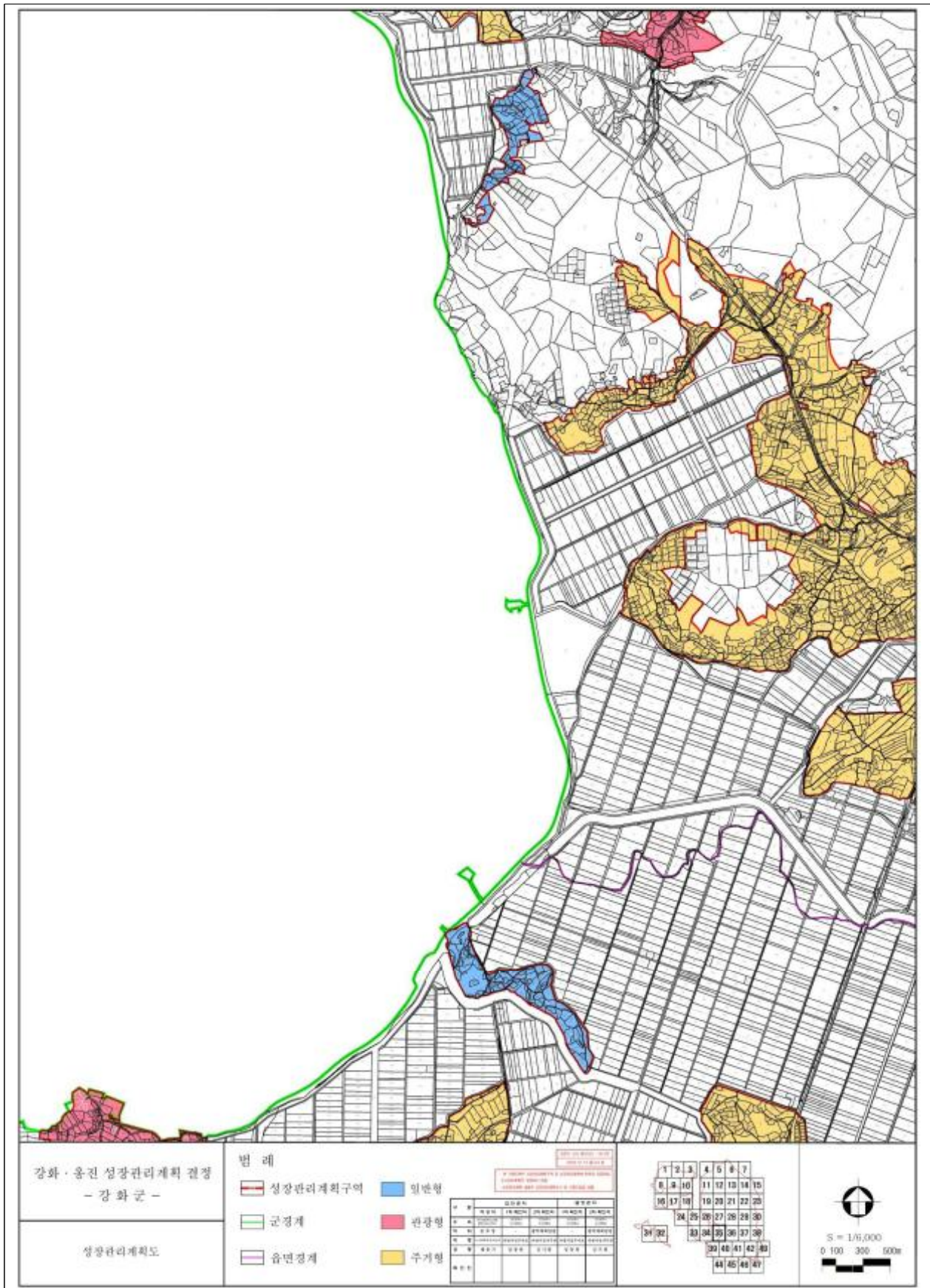




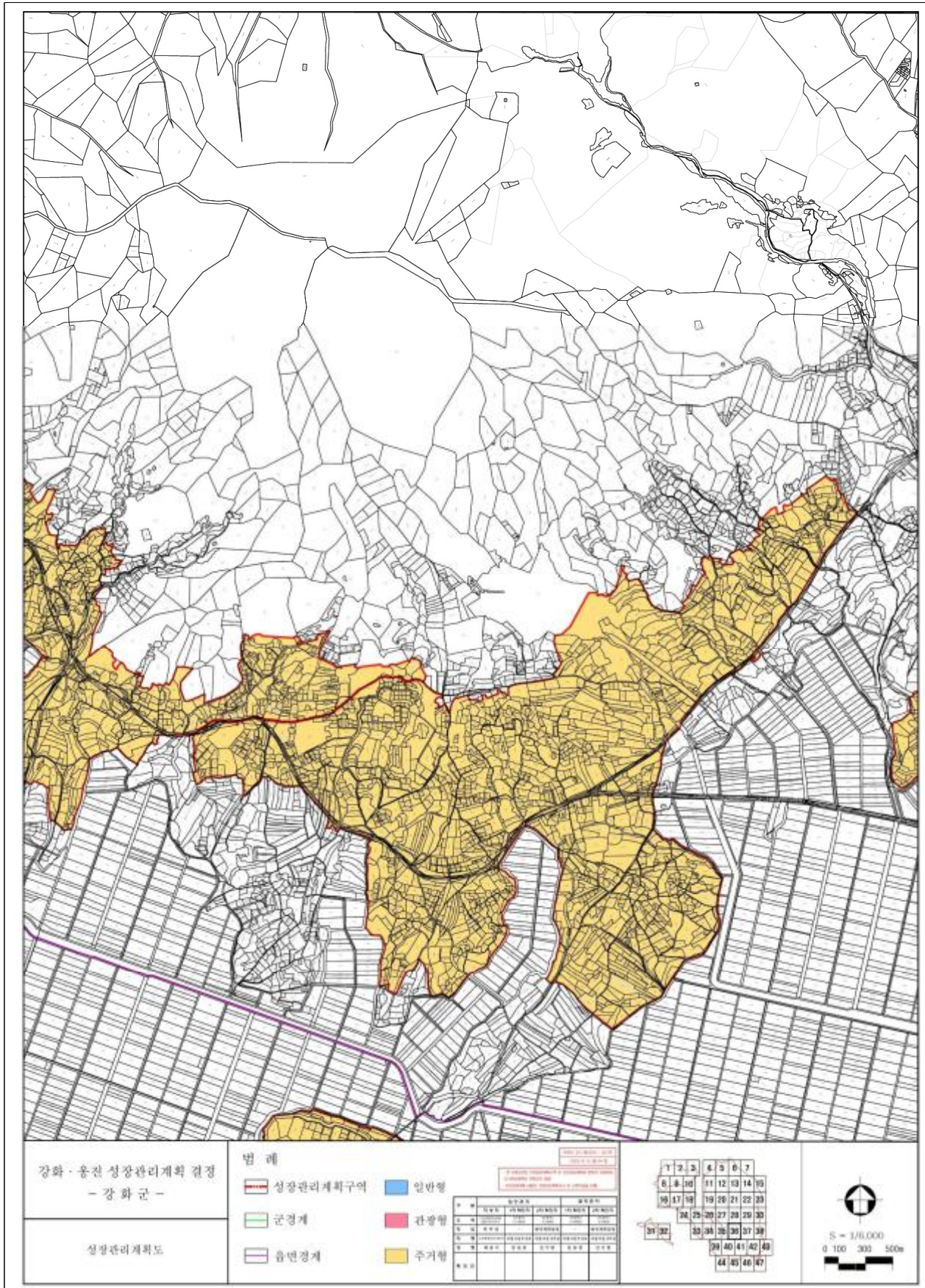




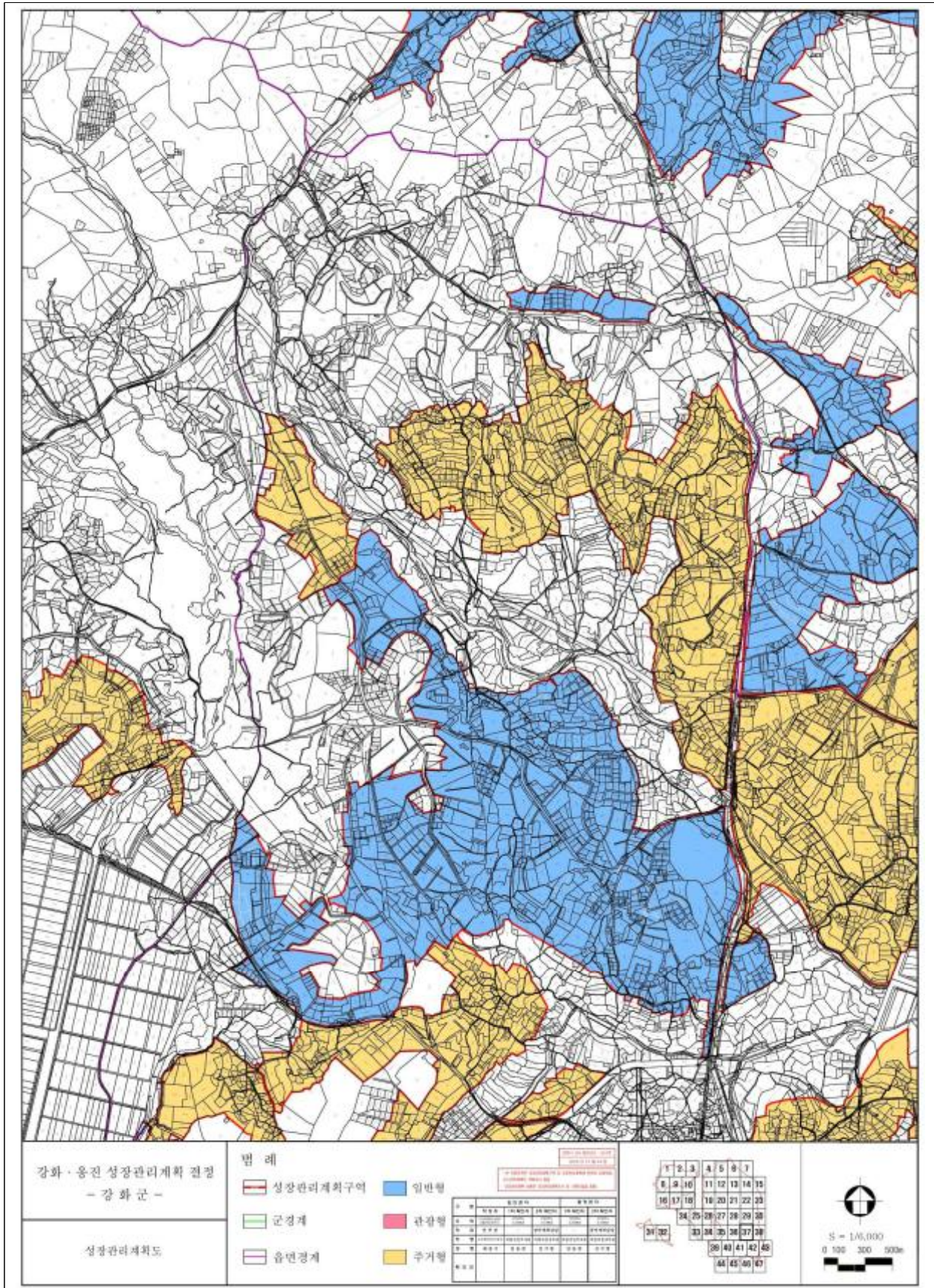




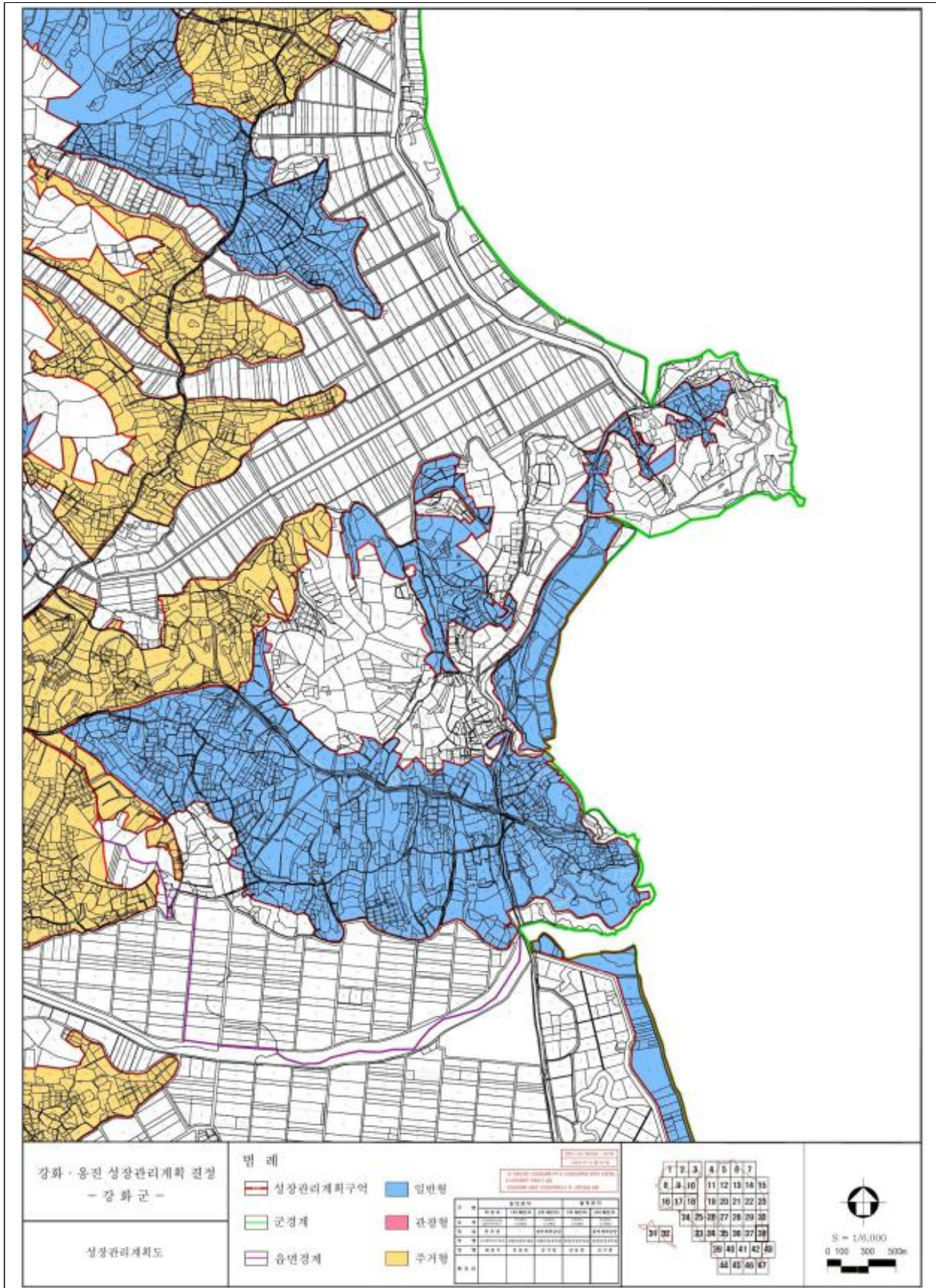




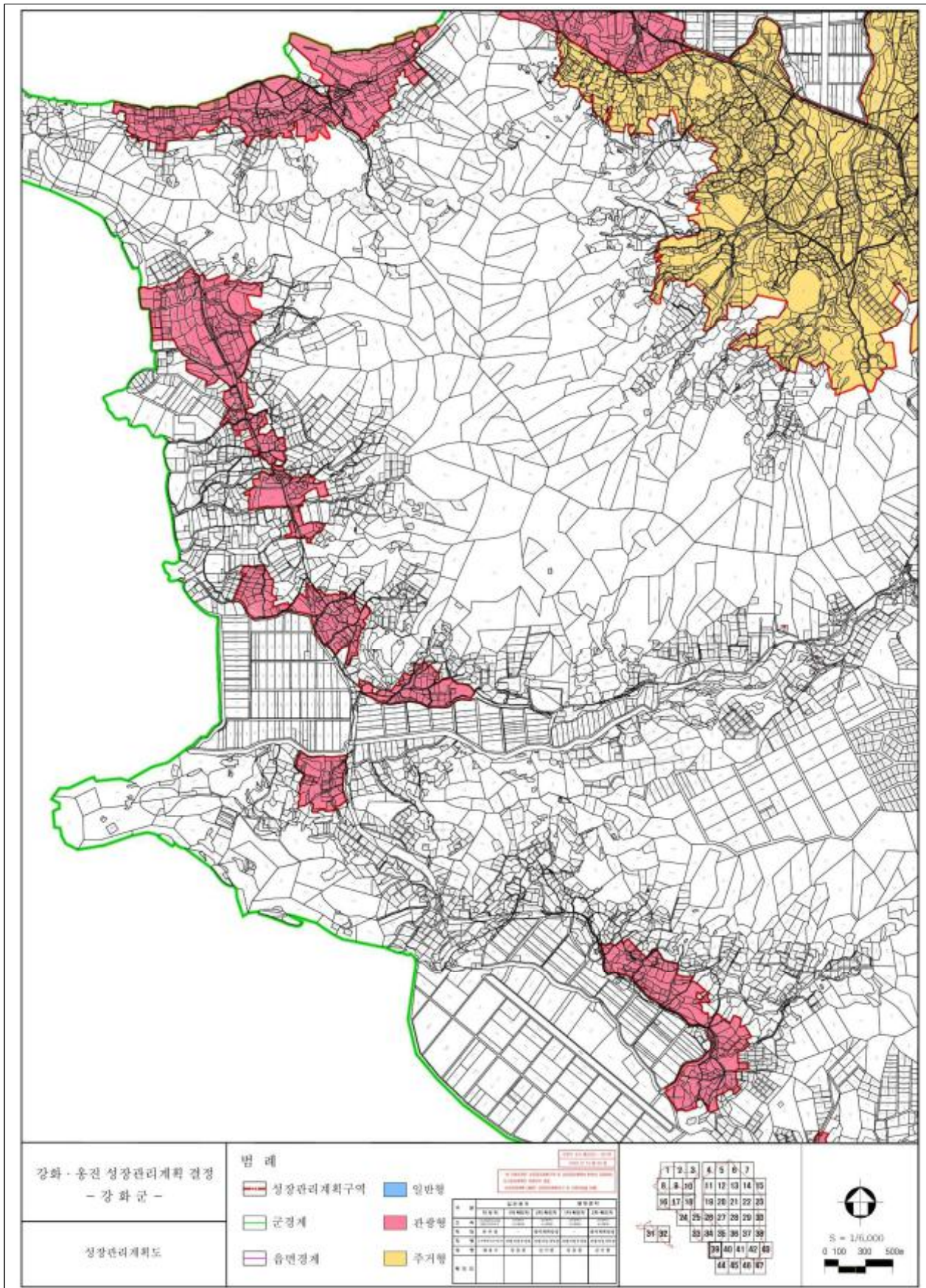




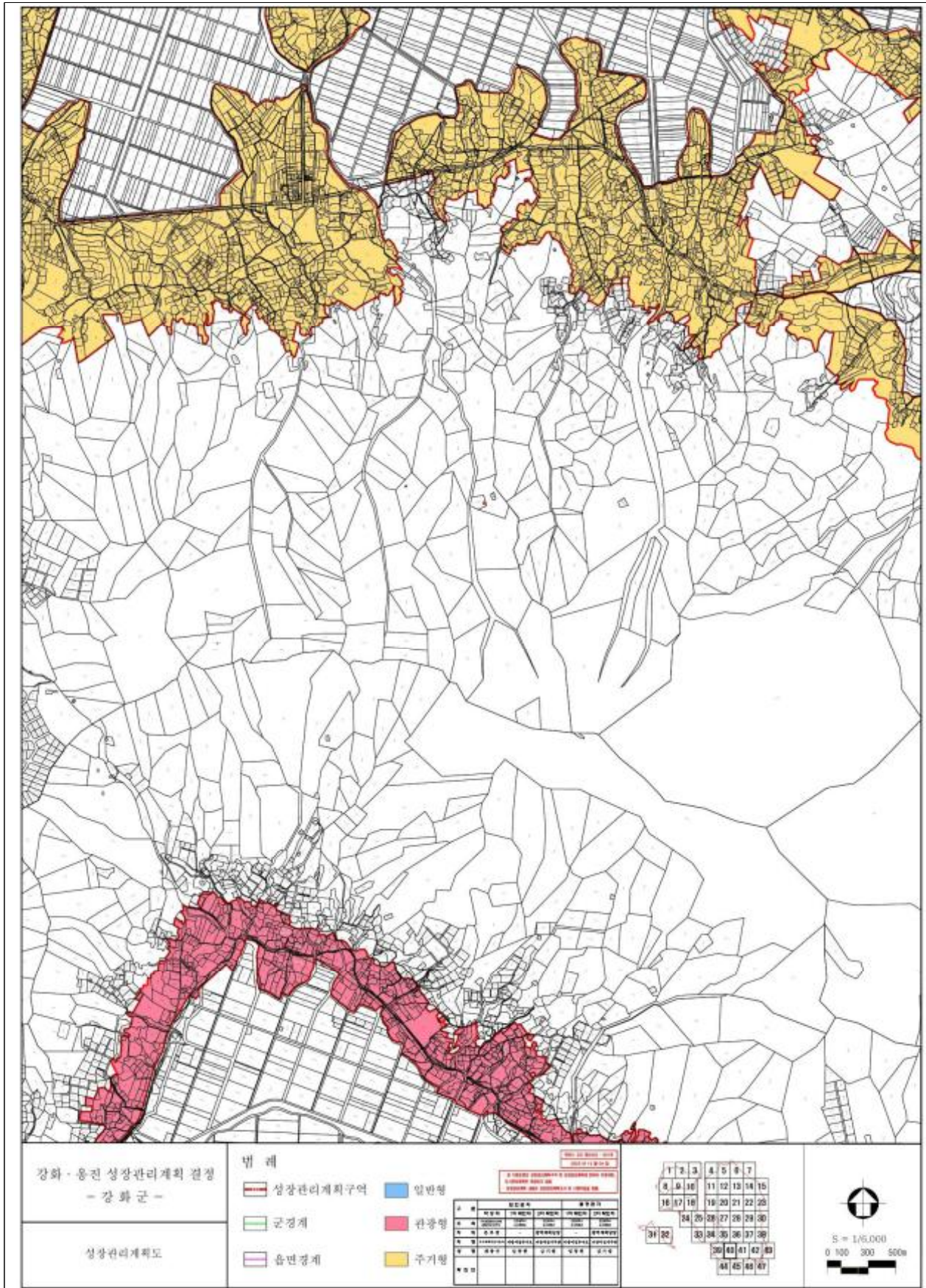




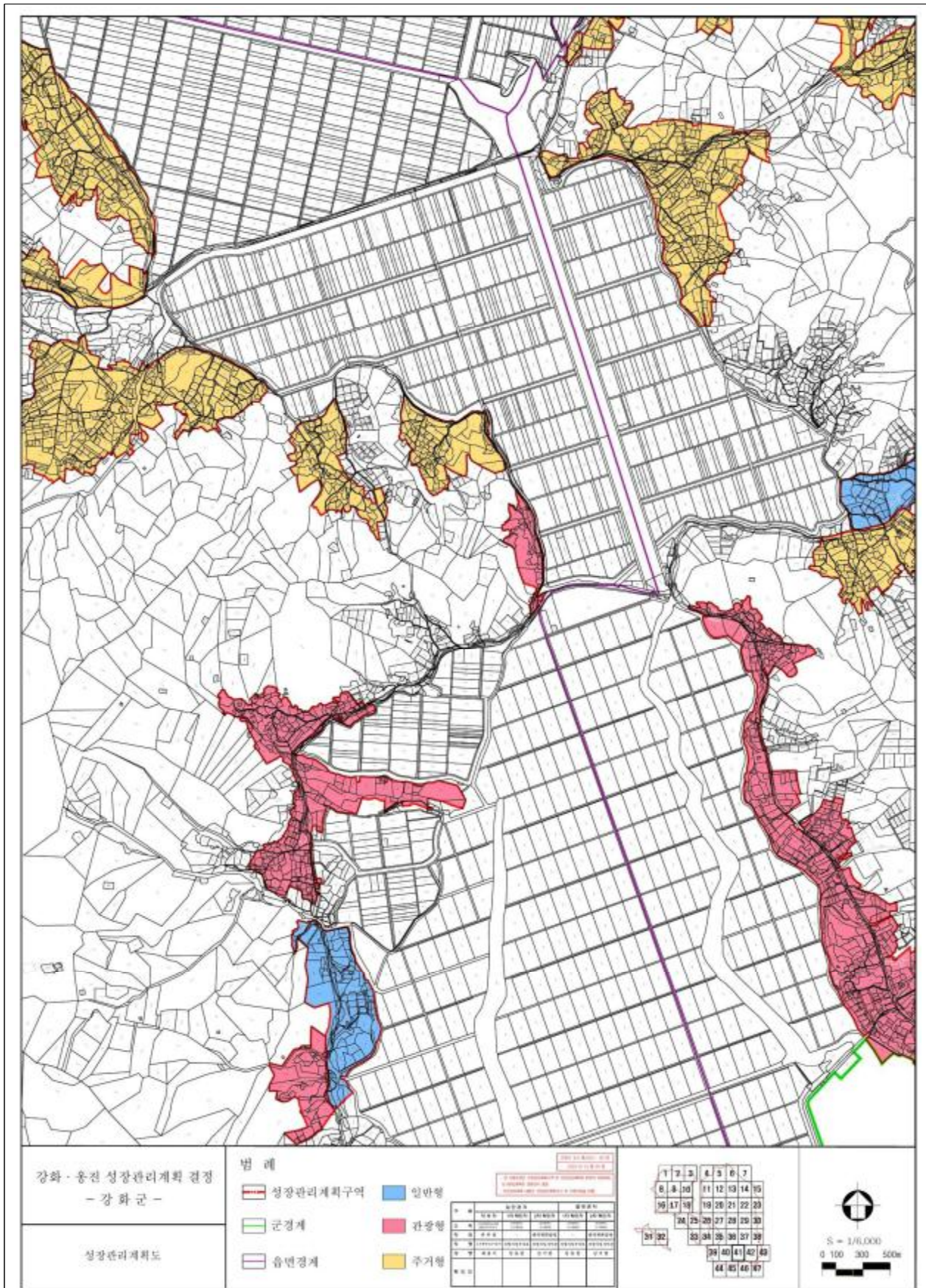








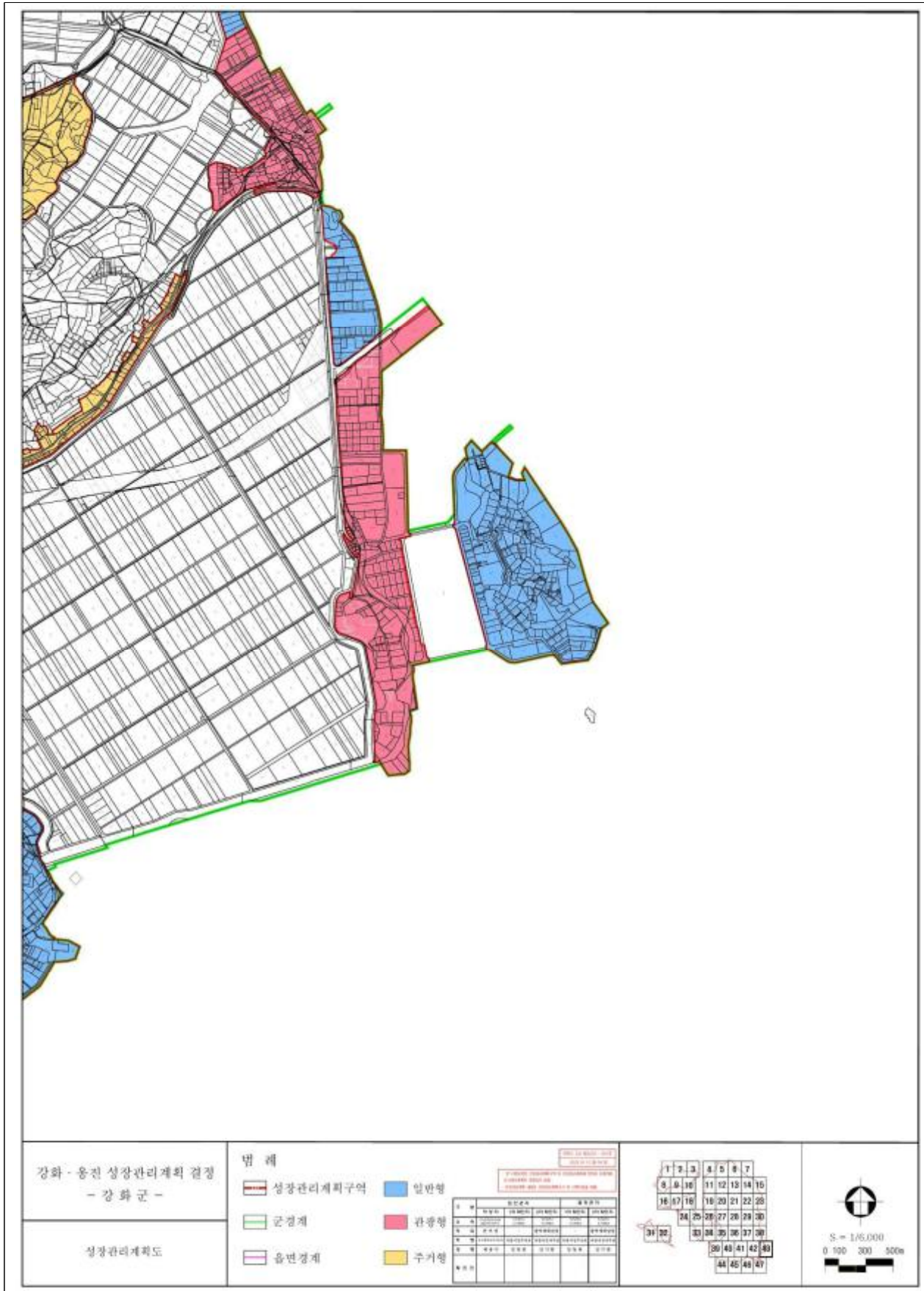


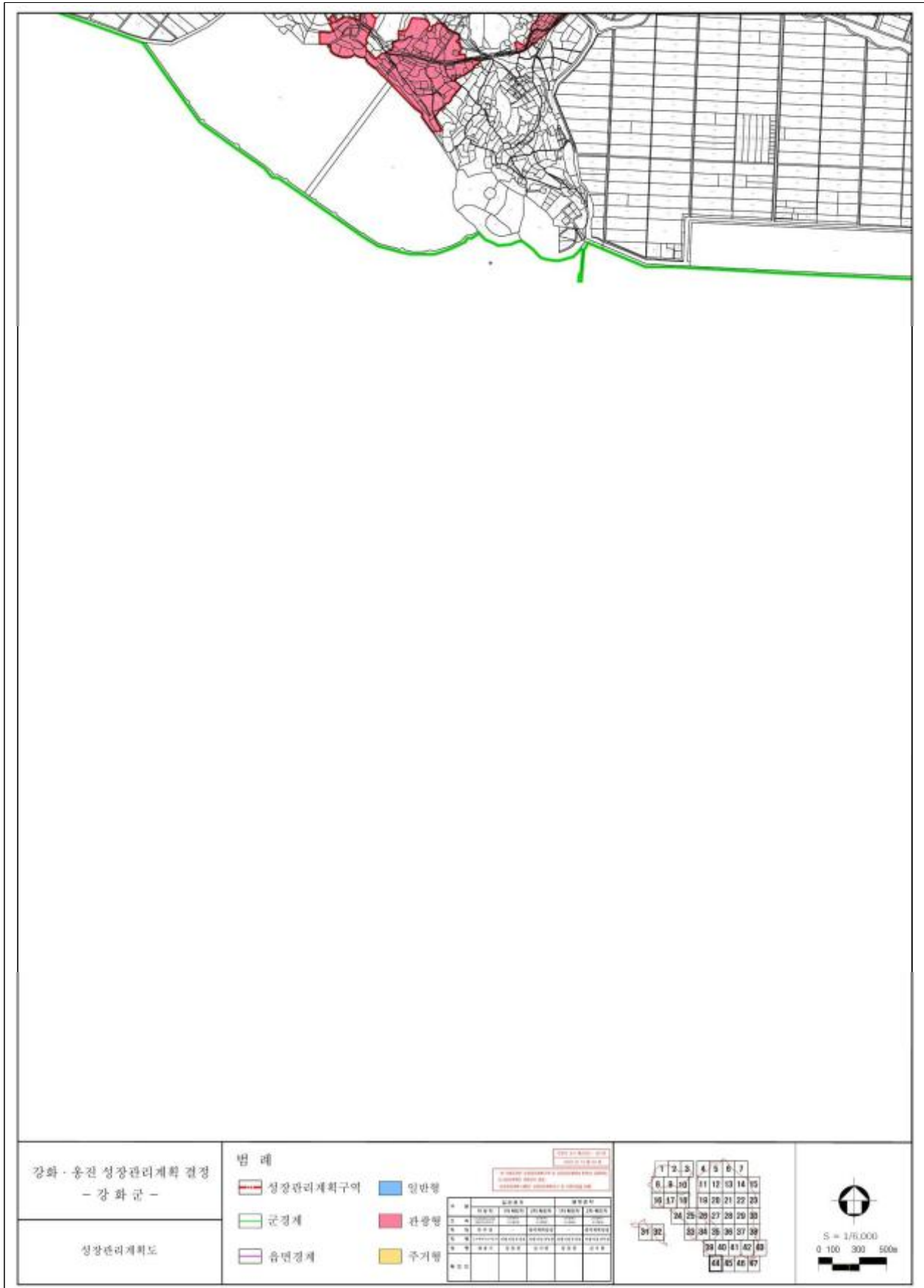




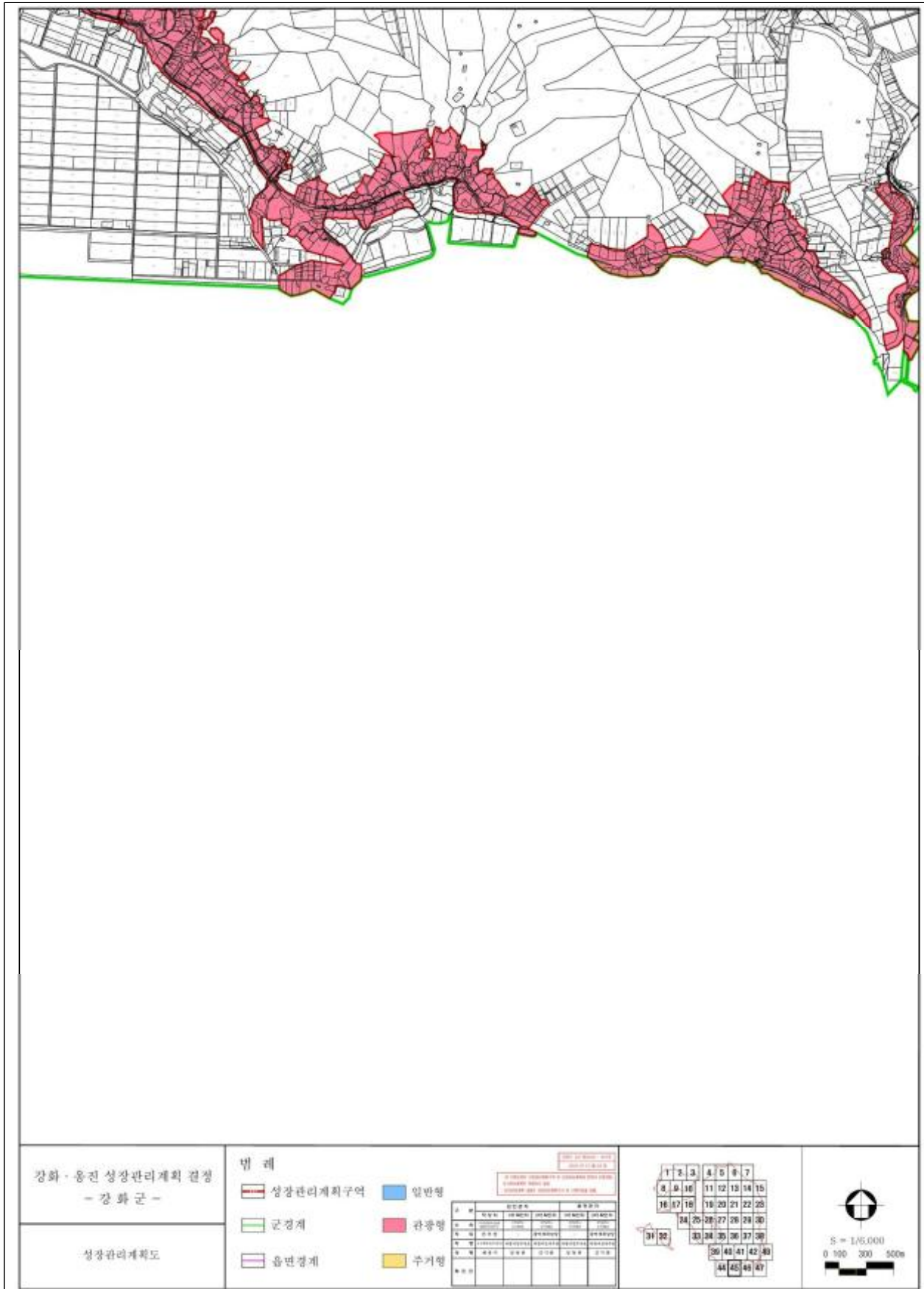






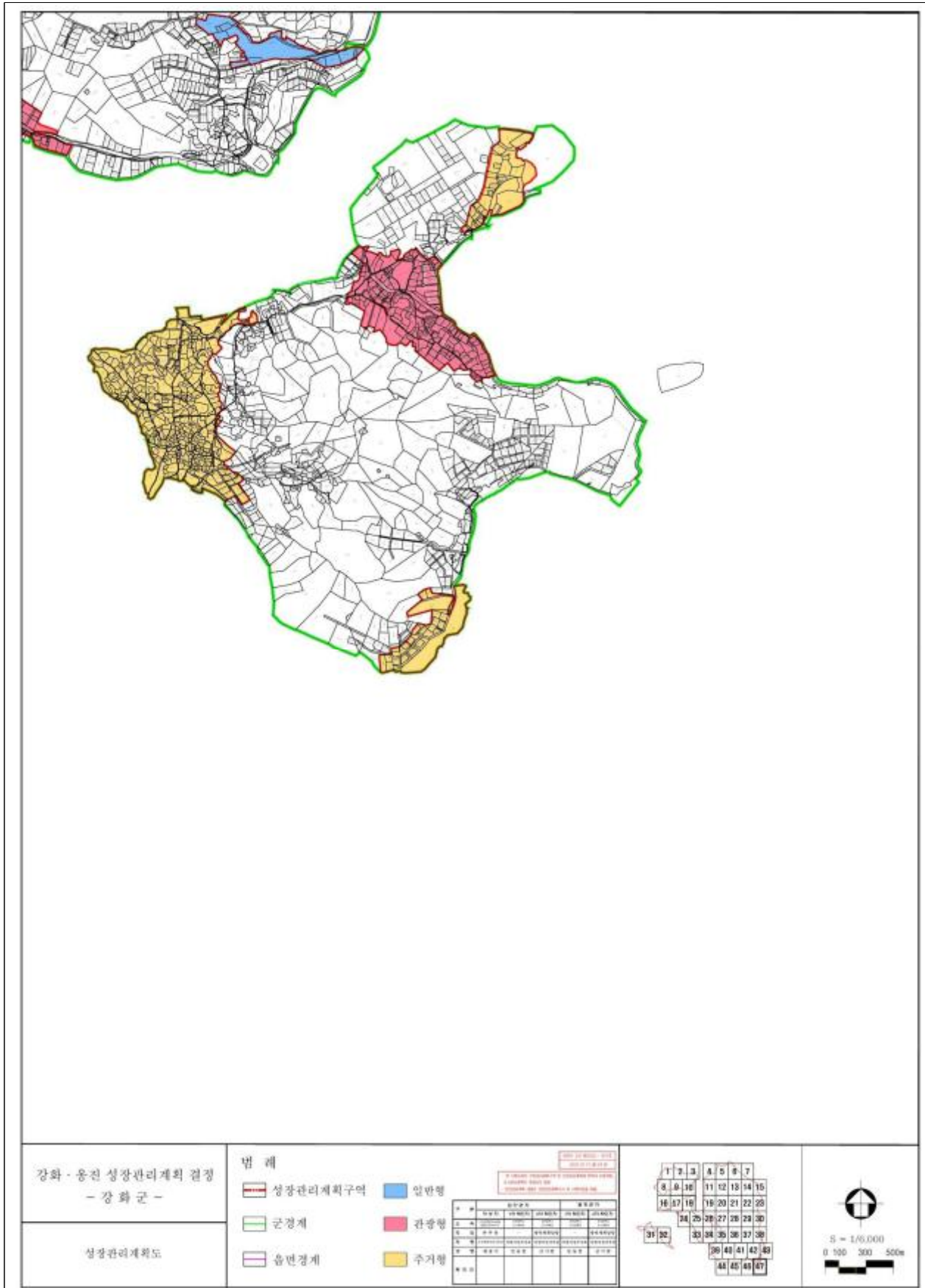




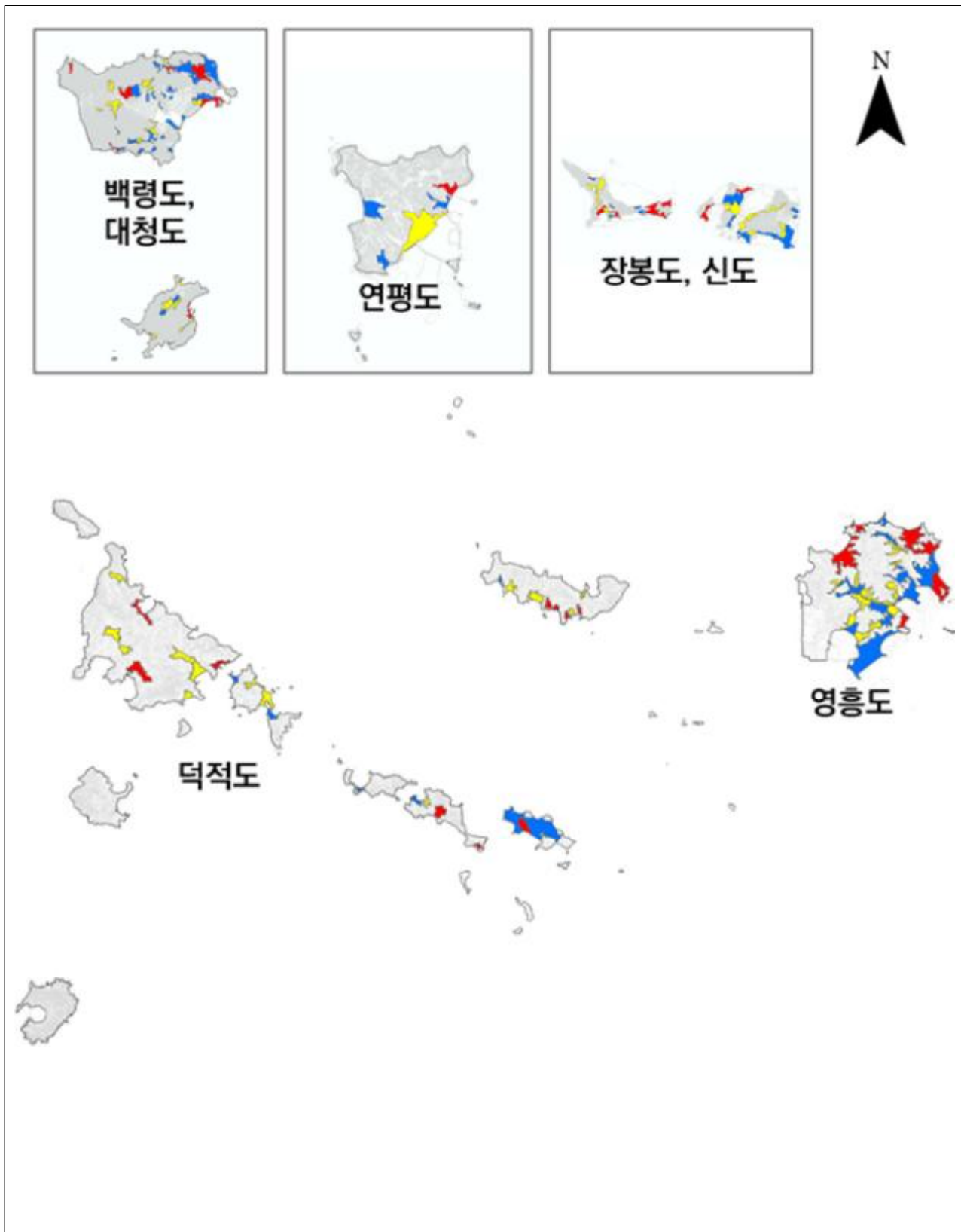






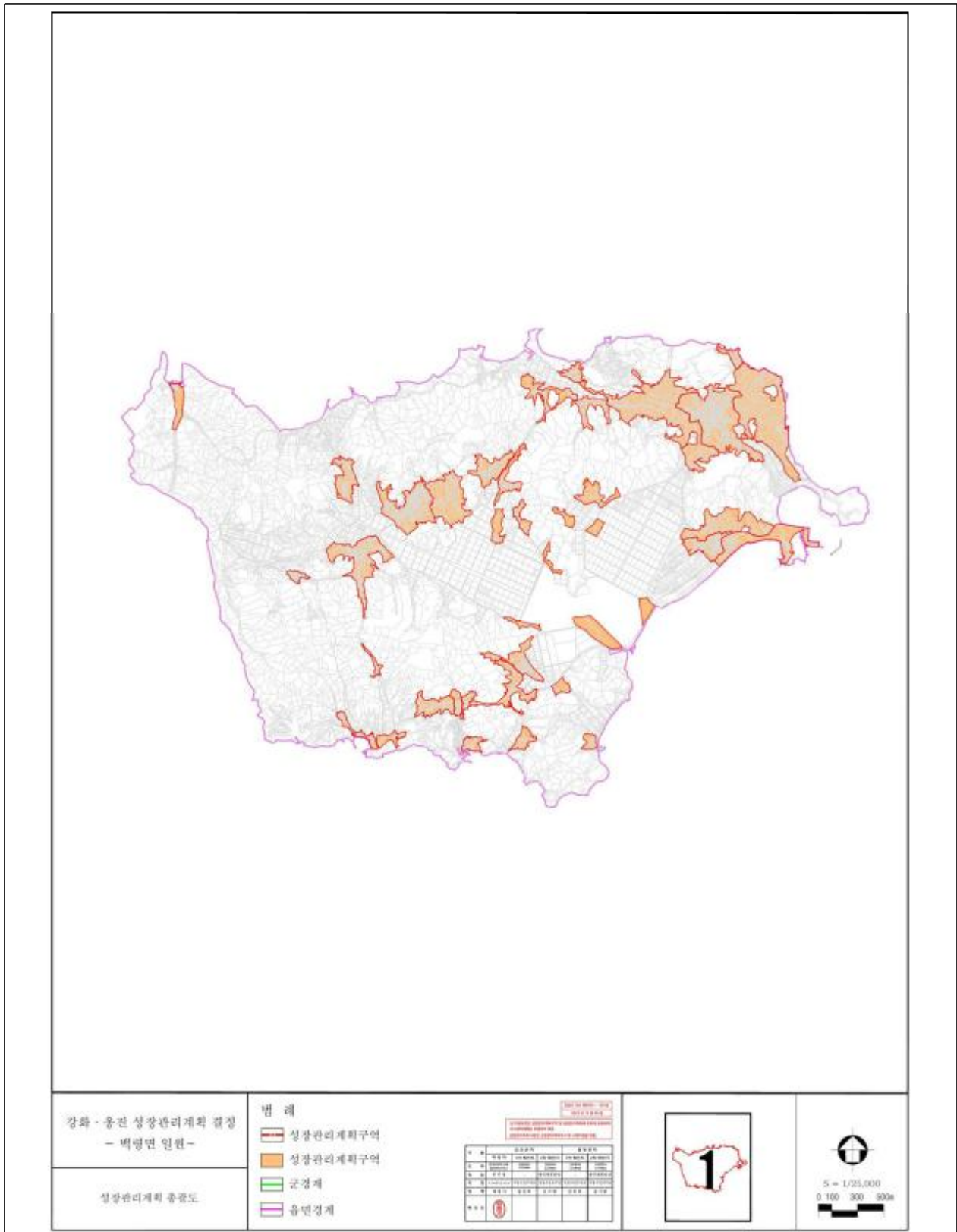


#### 4. 성장관리계획구역 총괄도(옹진군)



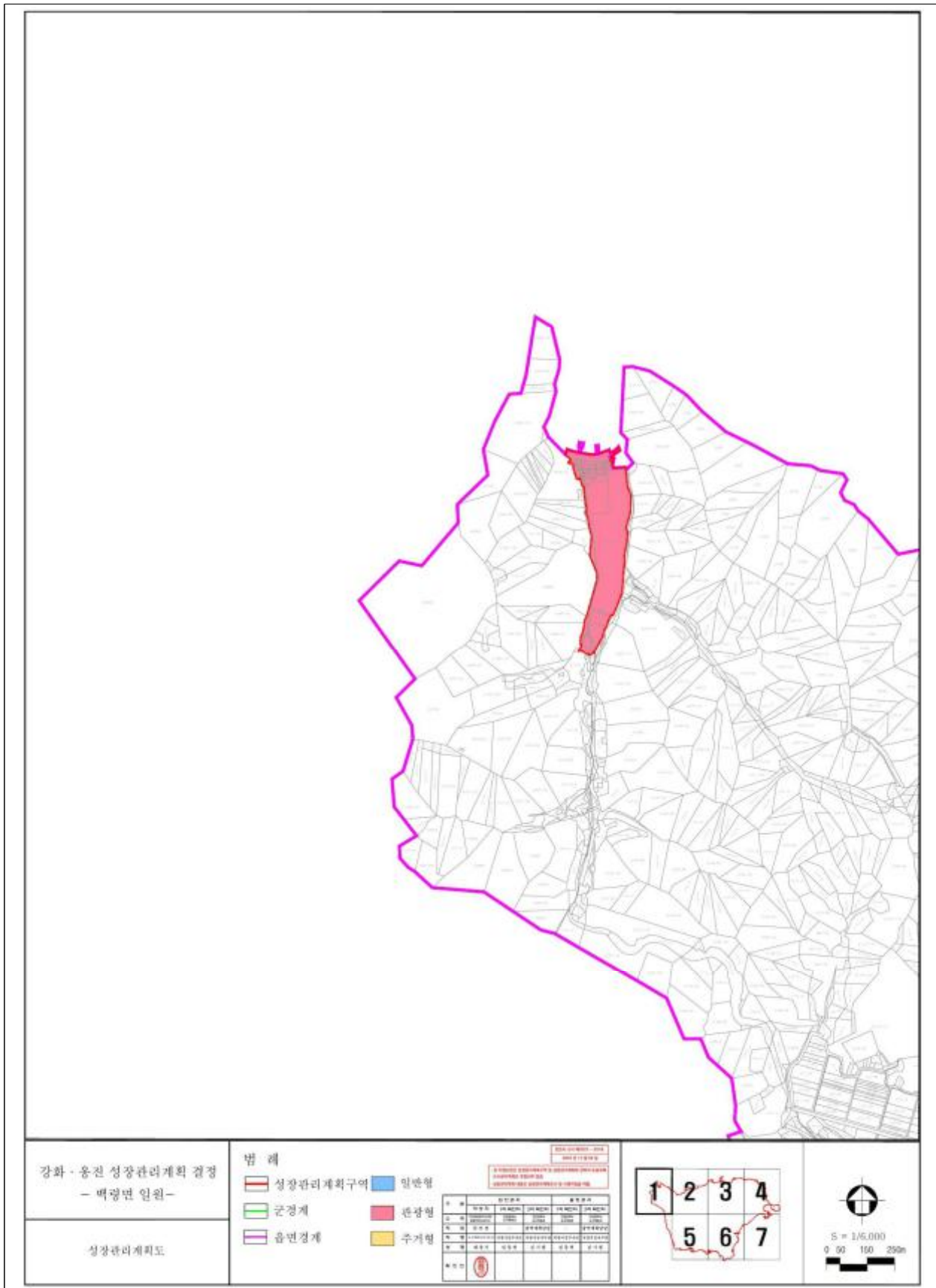


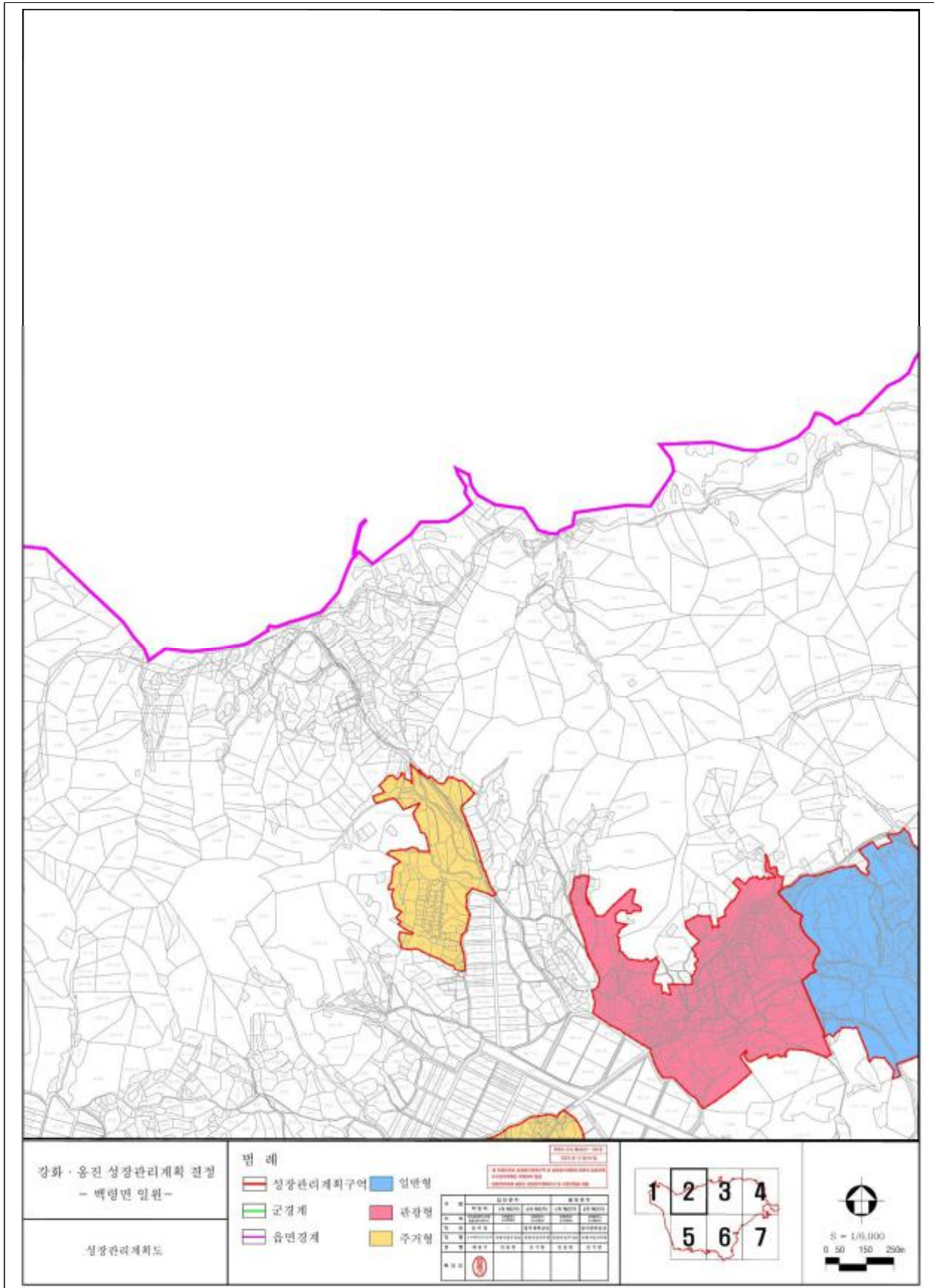
○ 백령면



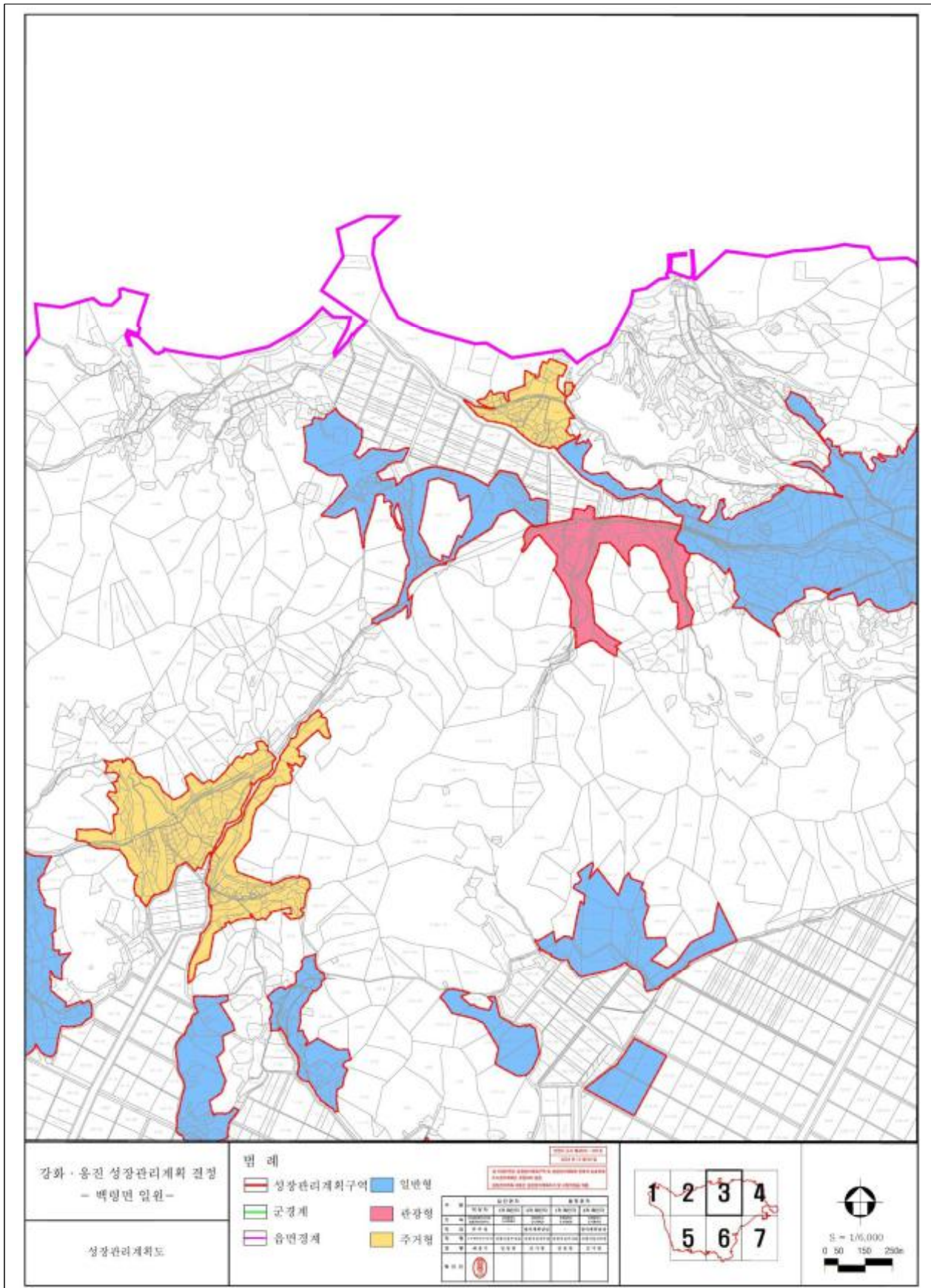






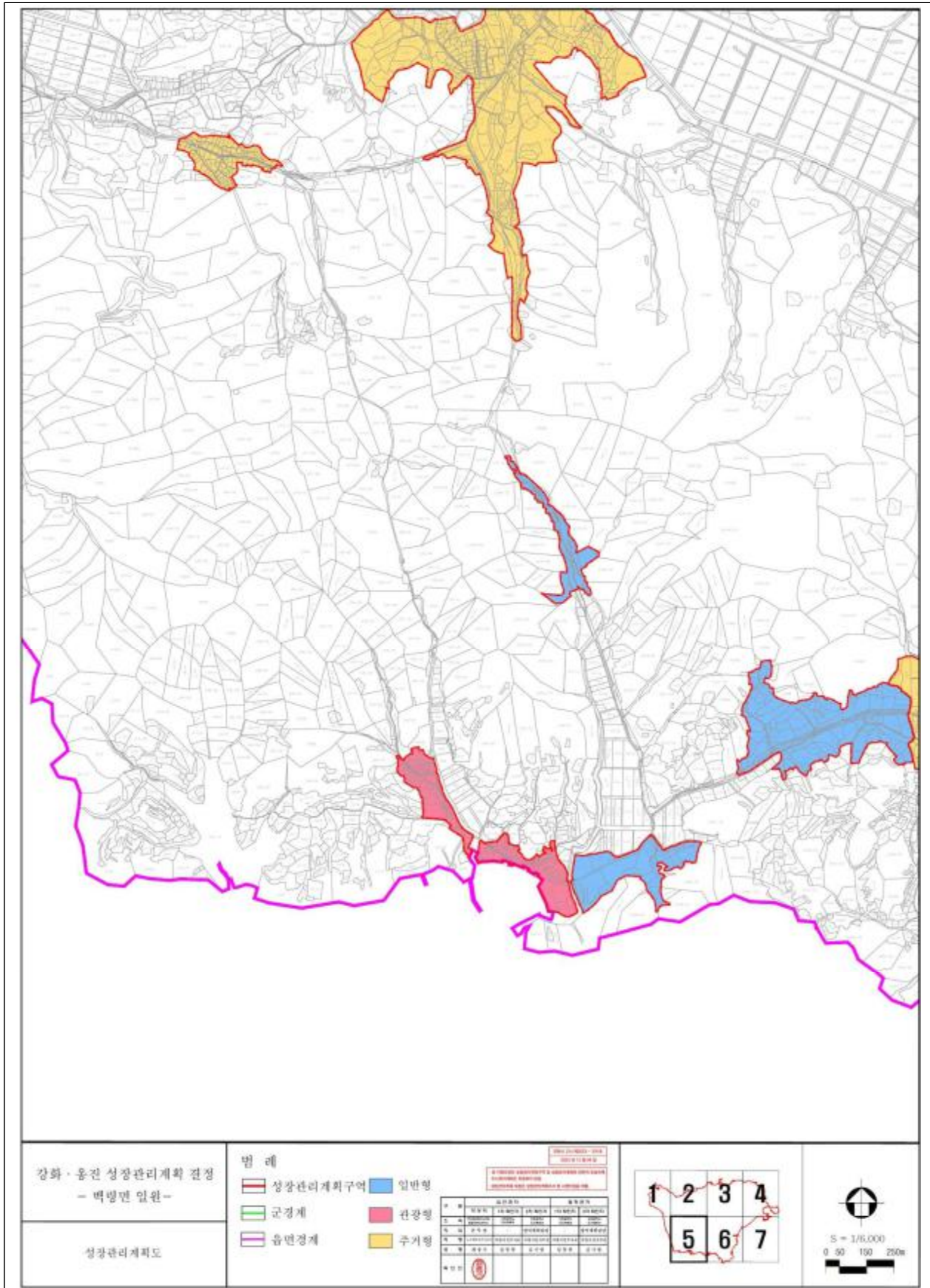






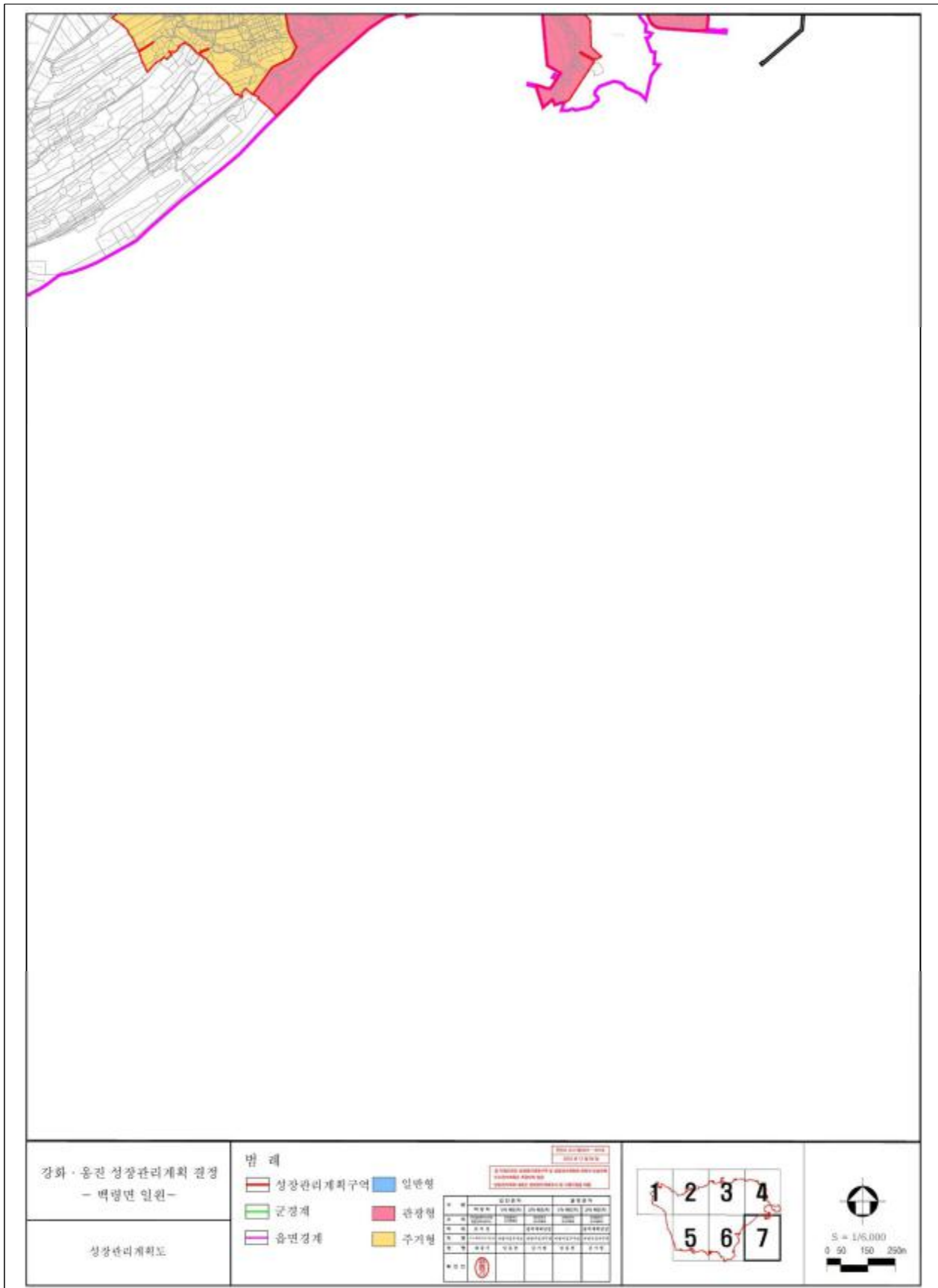




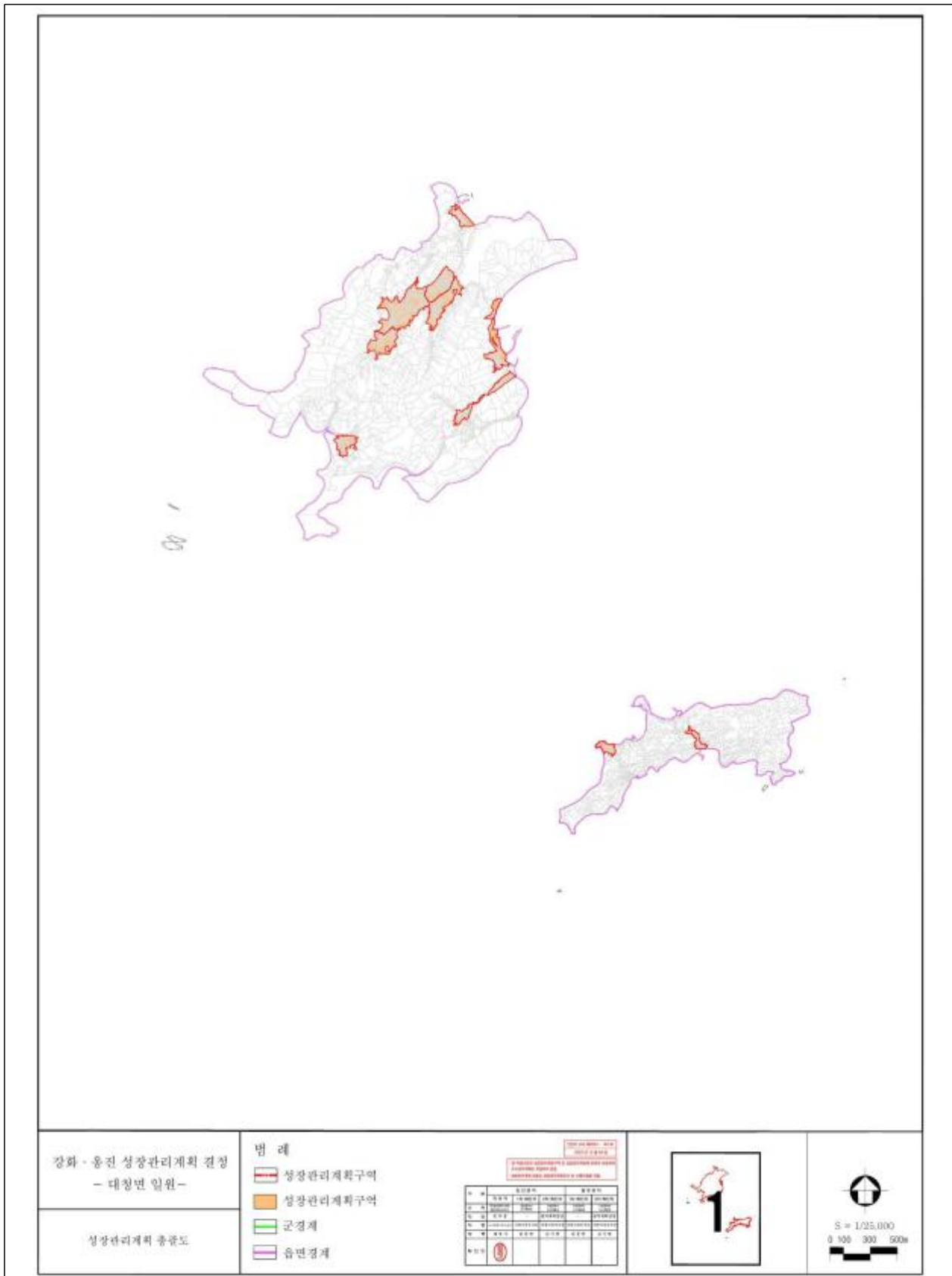






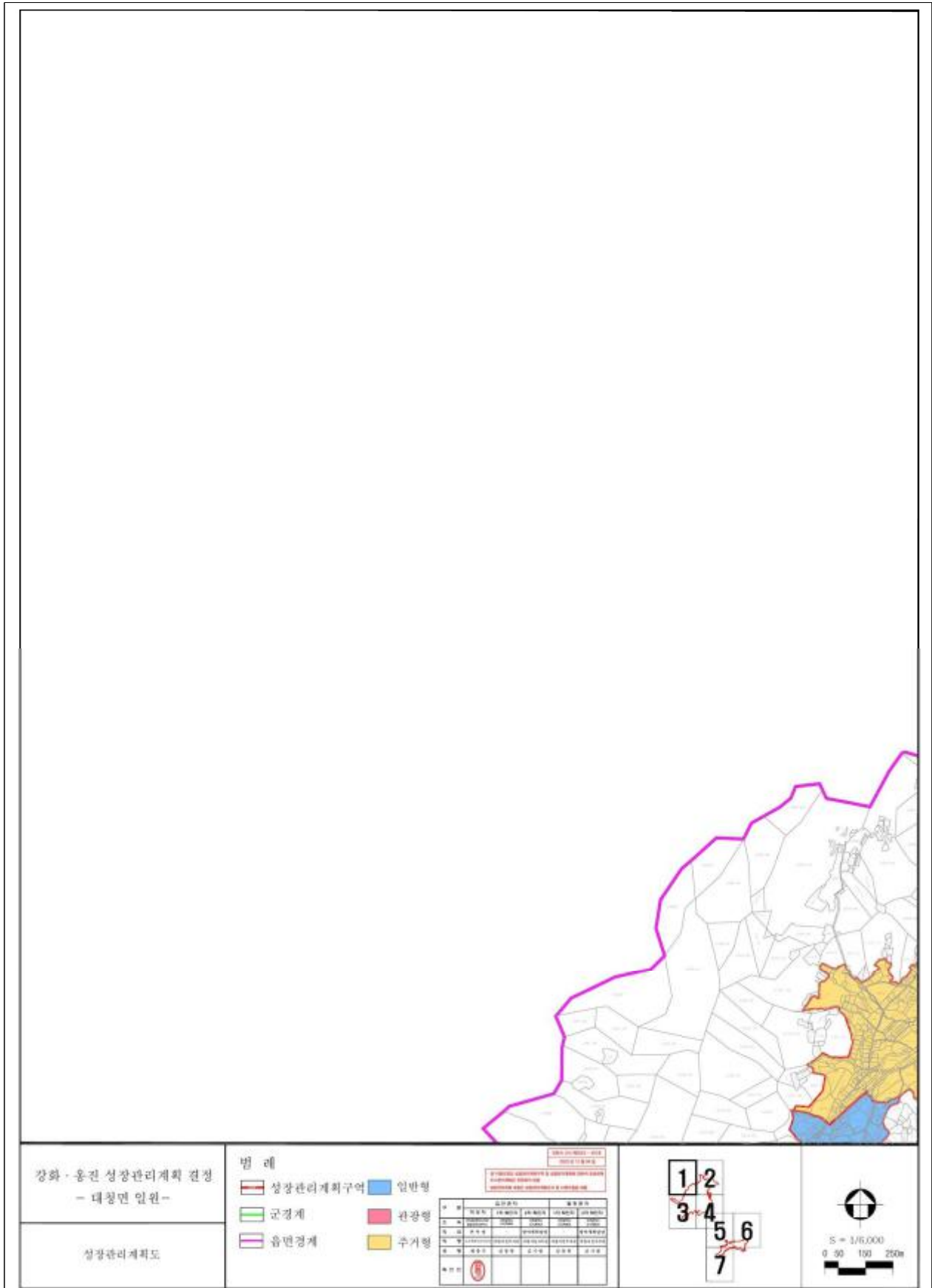


○ 대청면

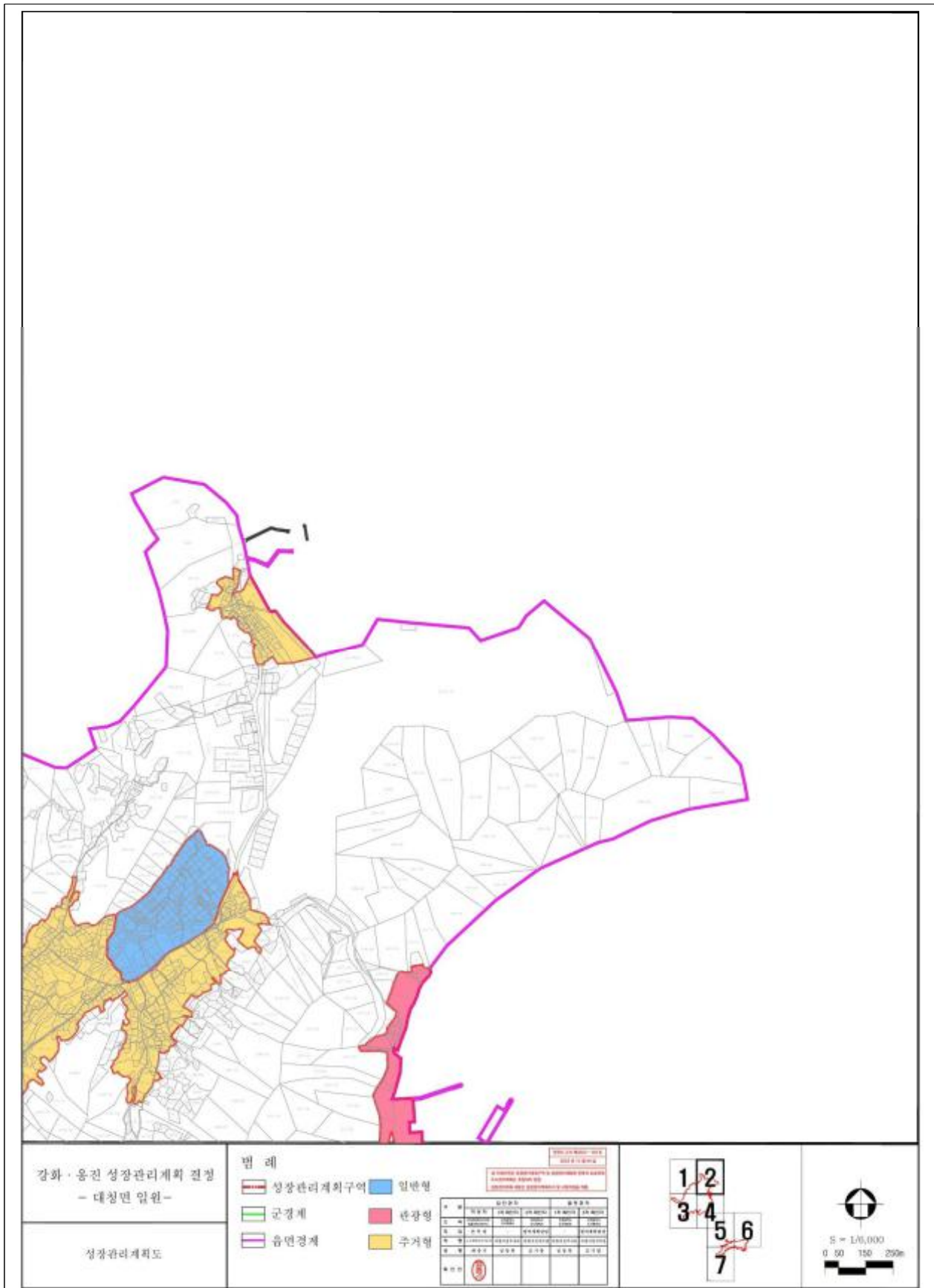






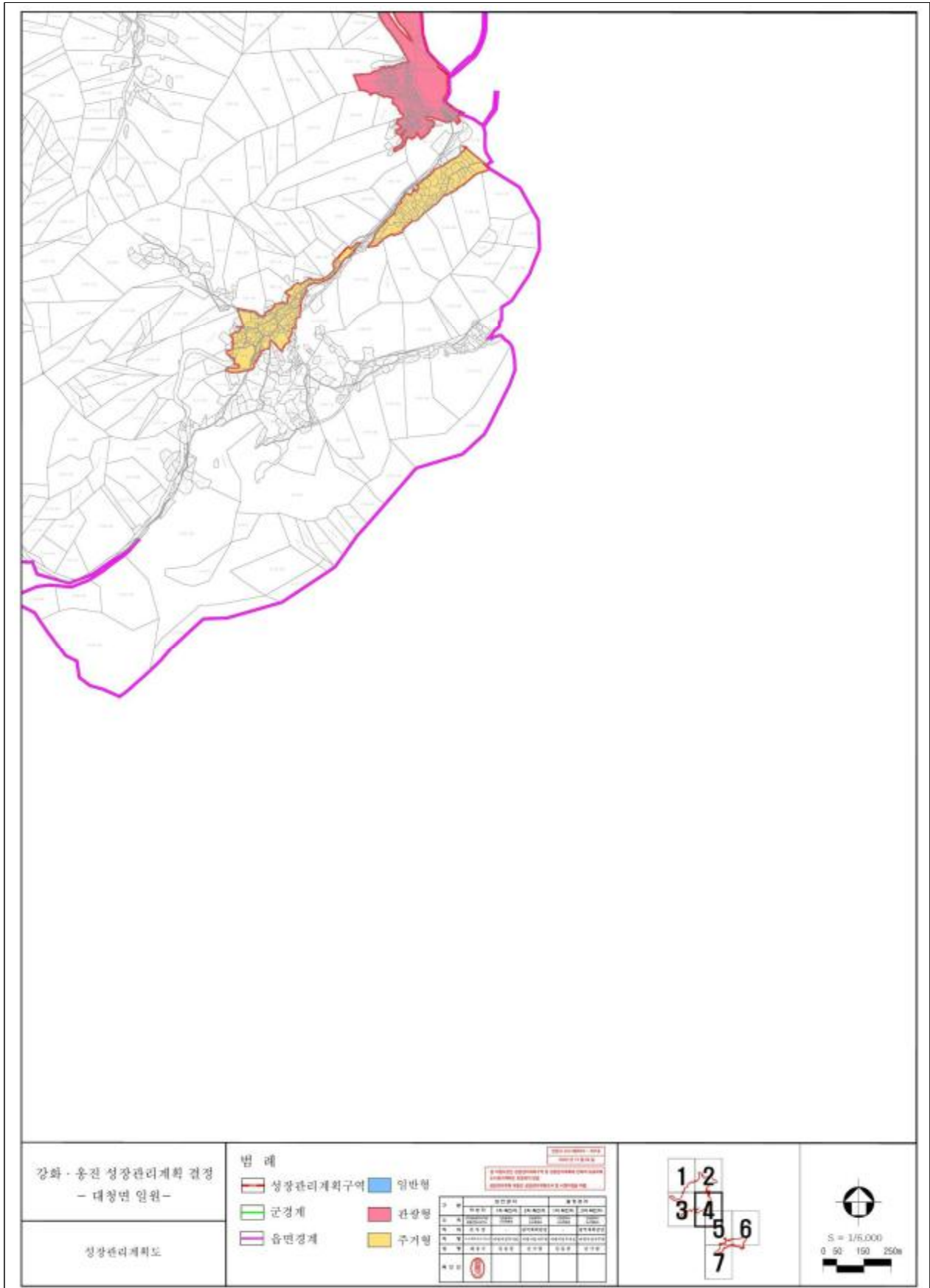






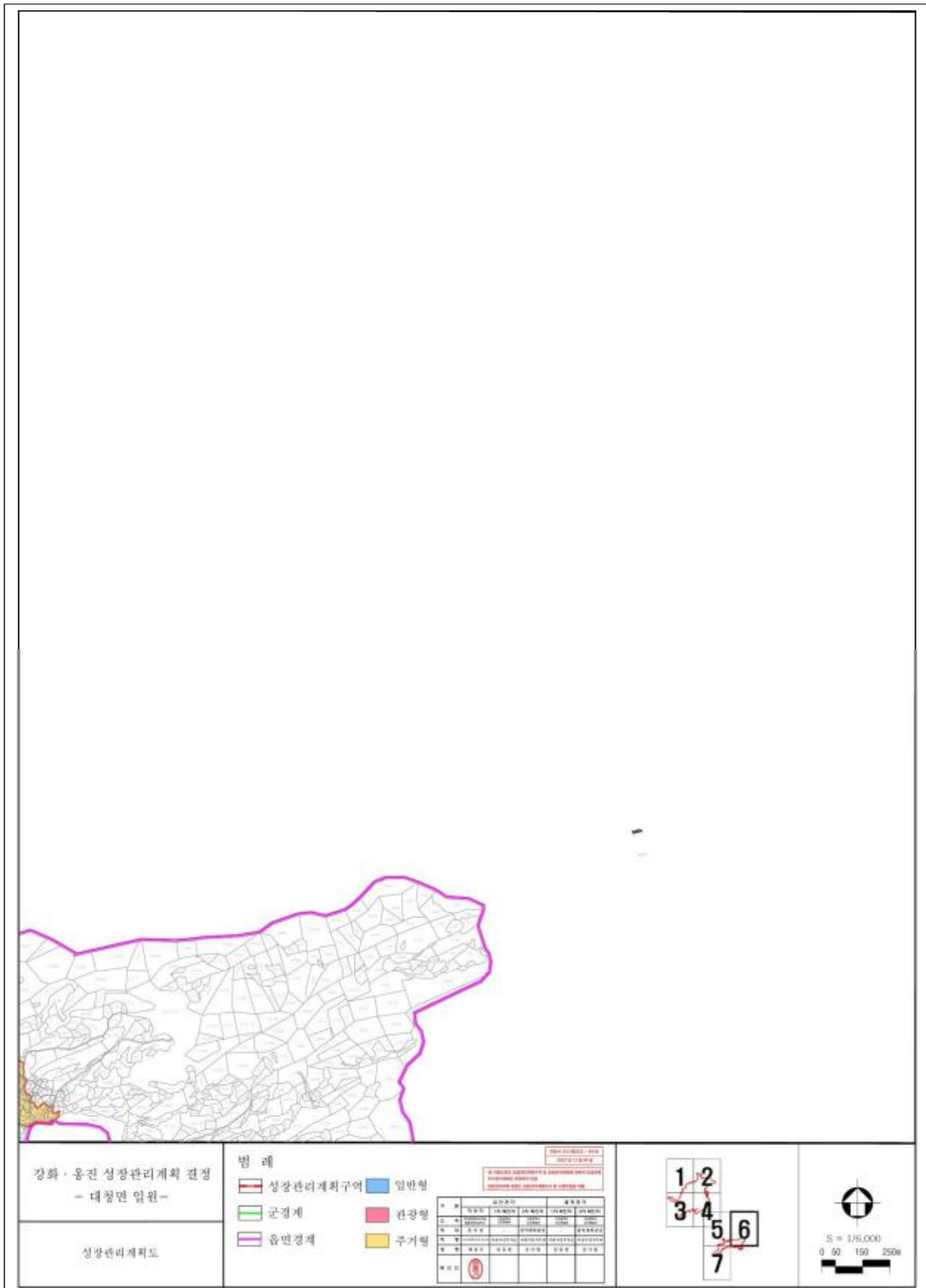


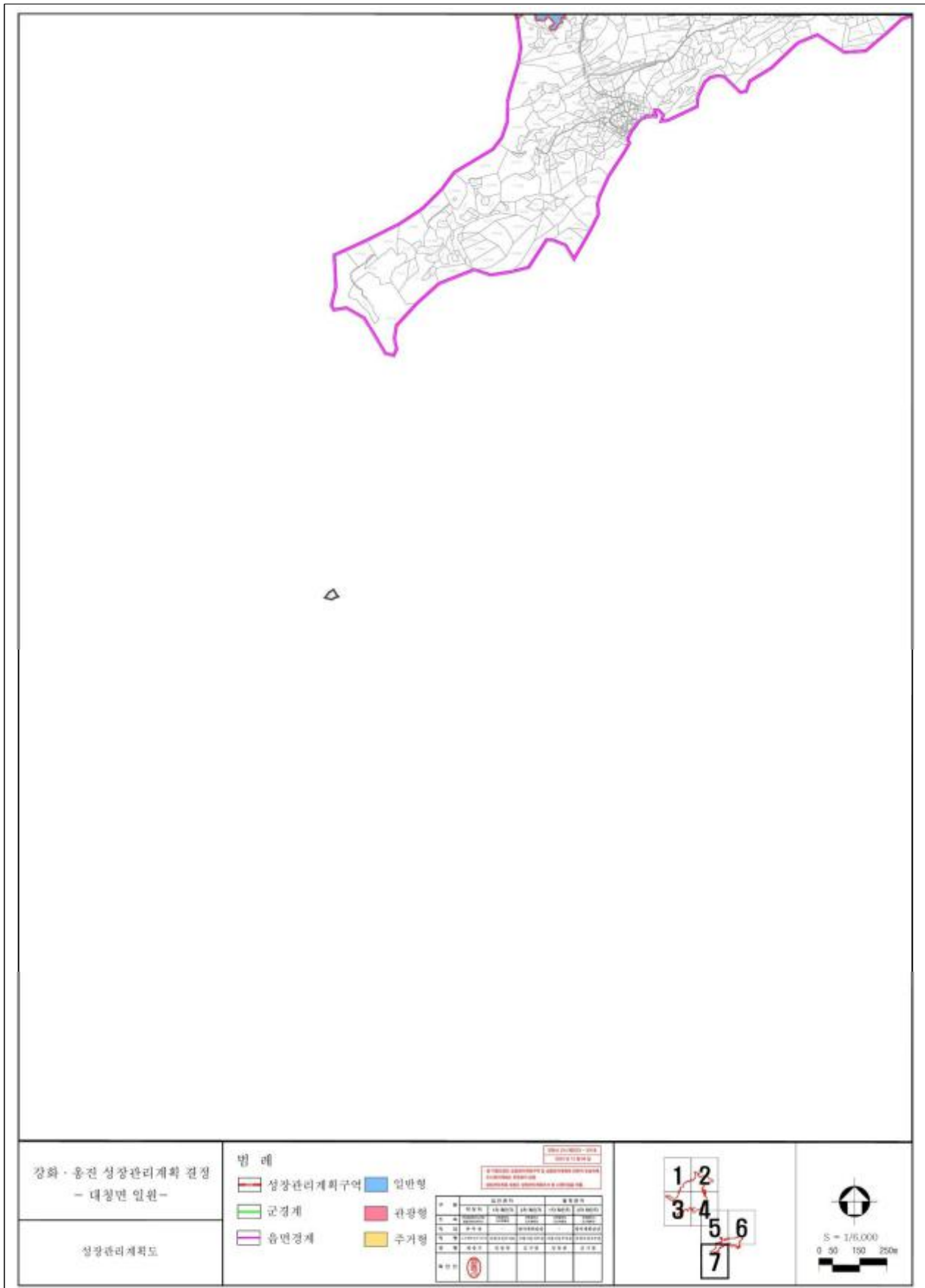






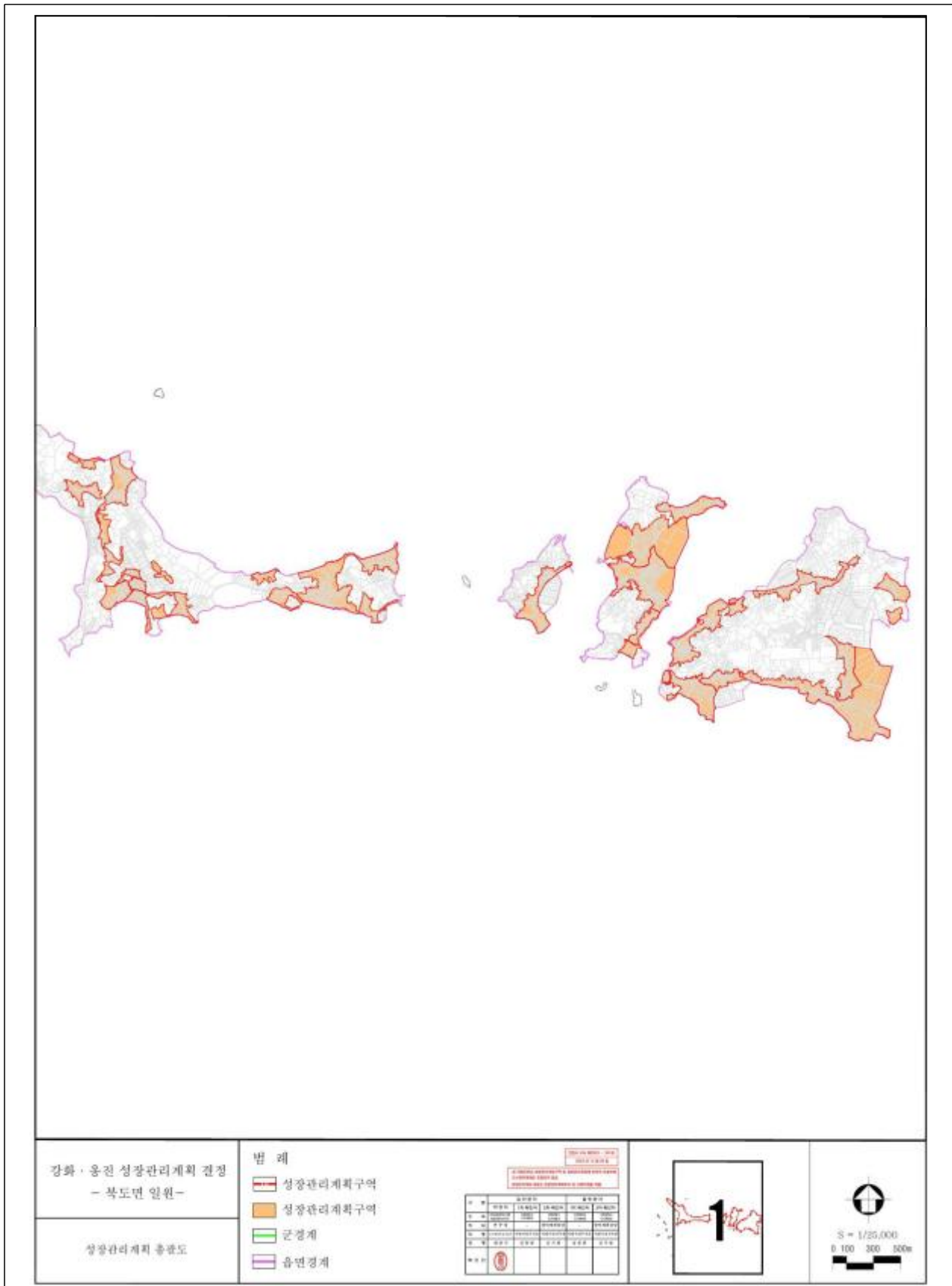


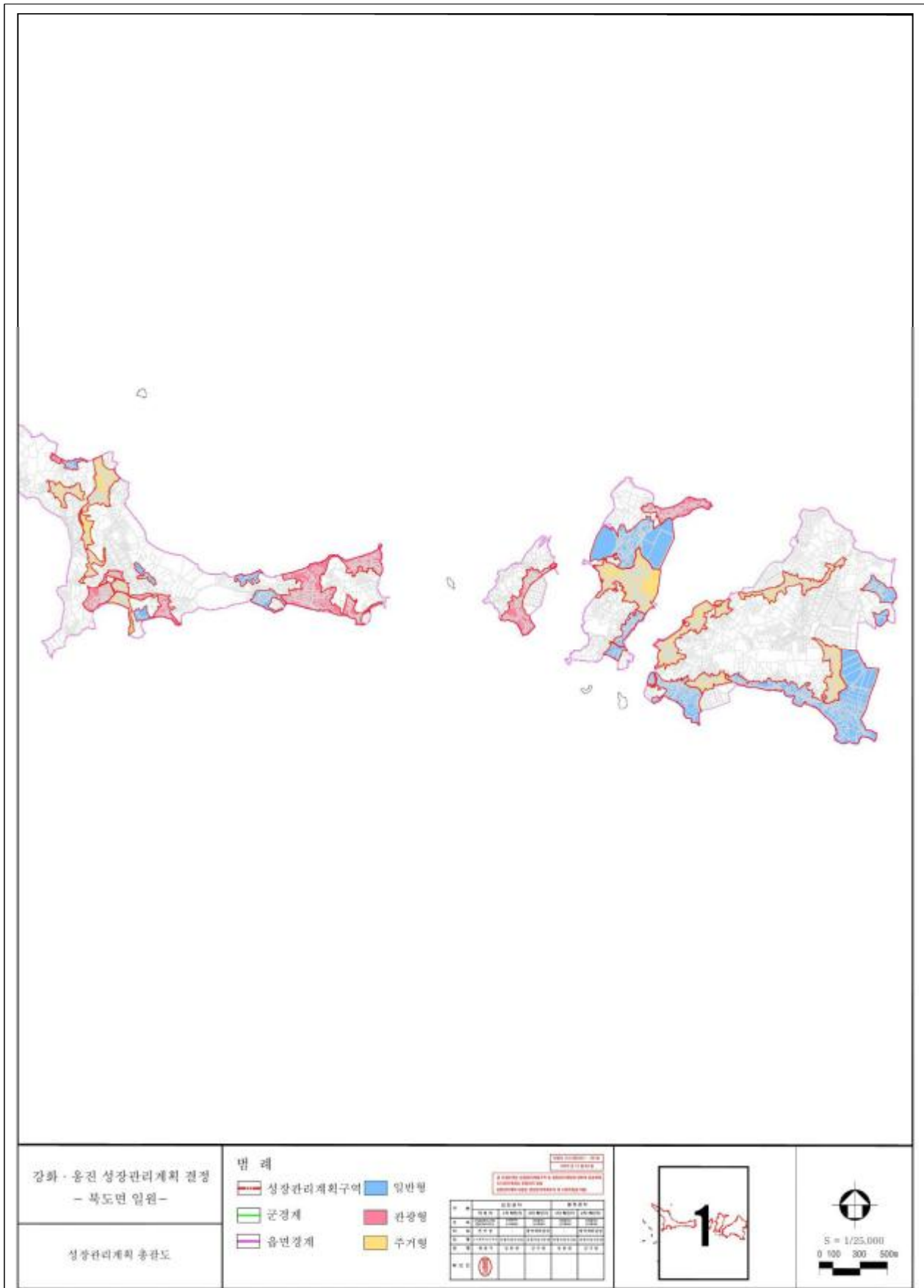




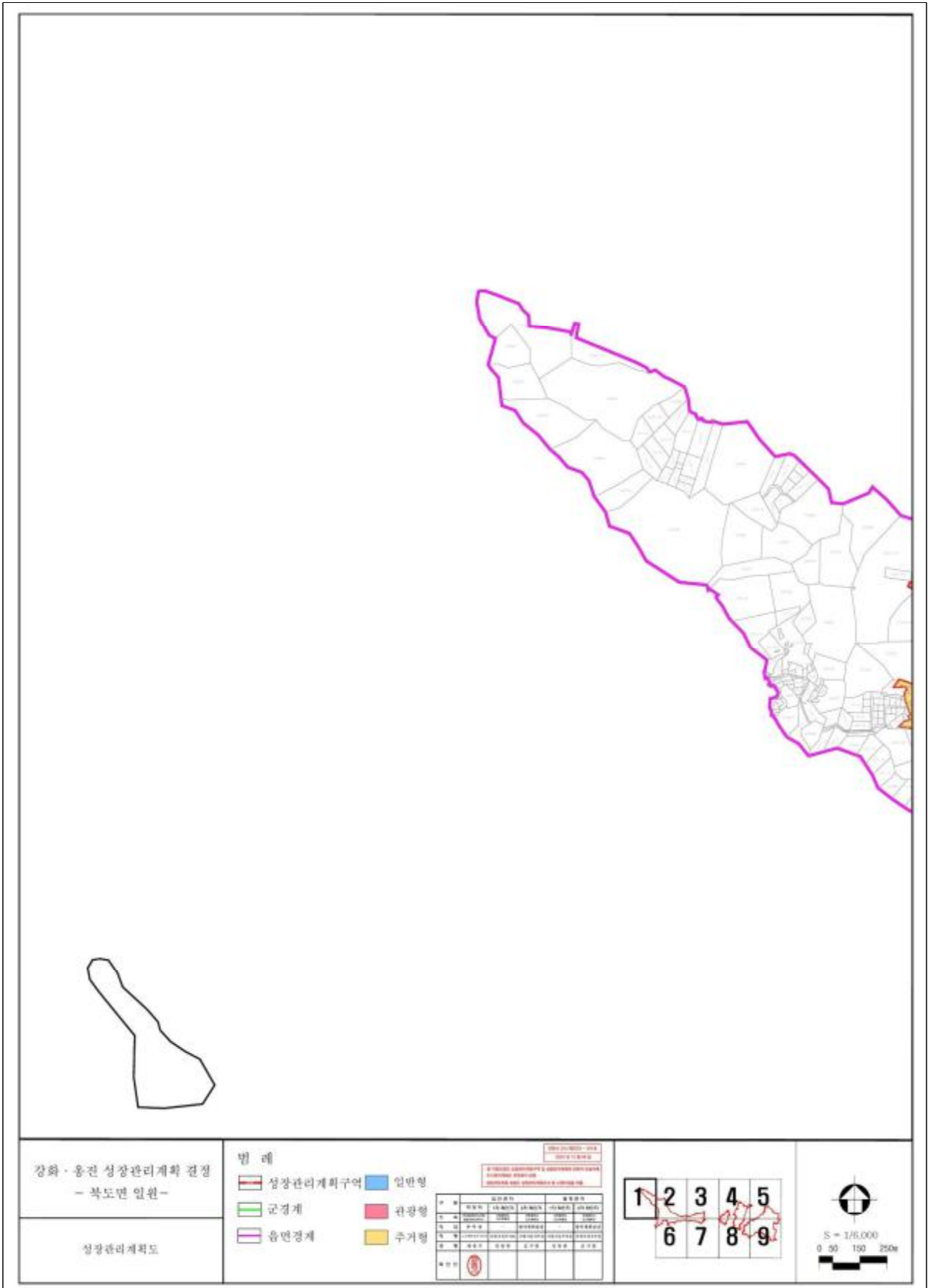


○ 죽도면









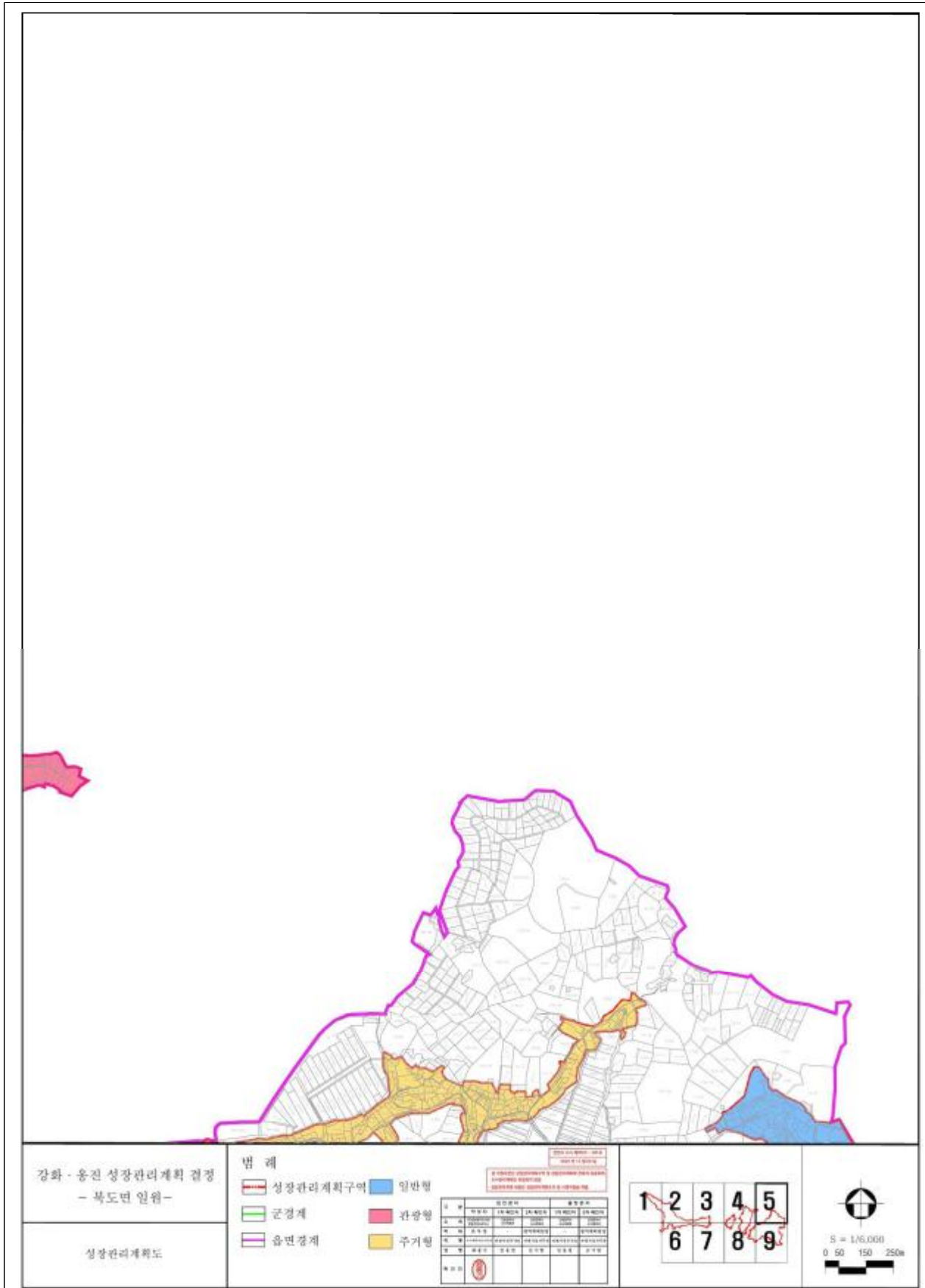


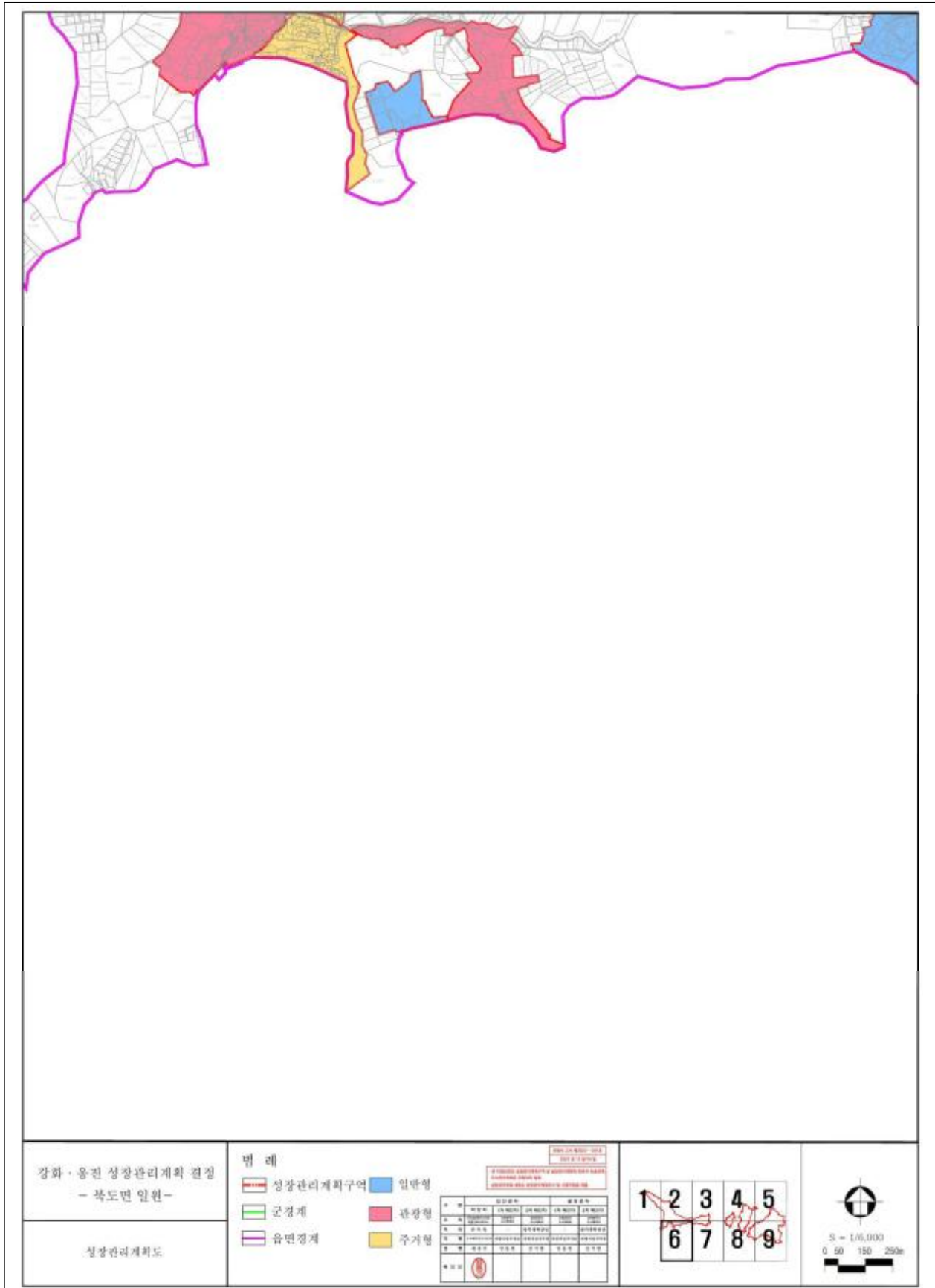




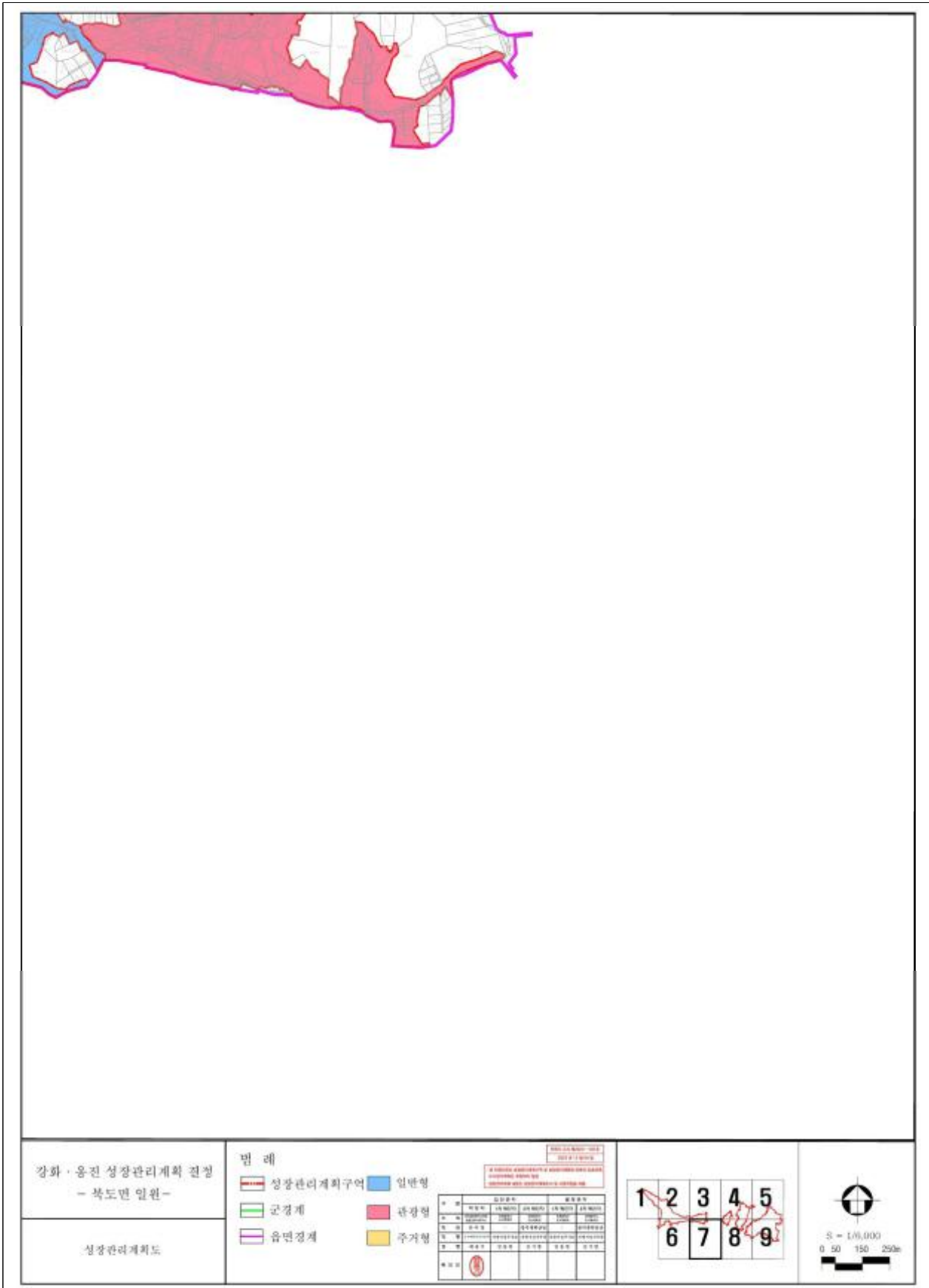


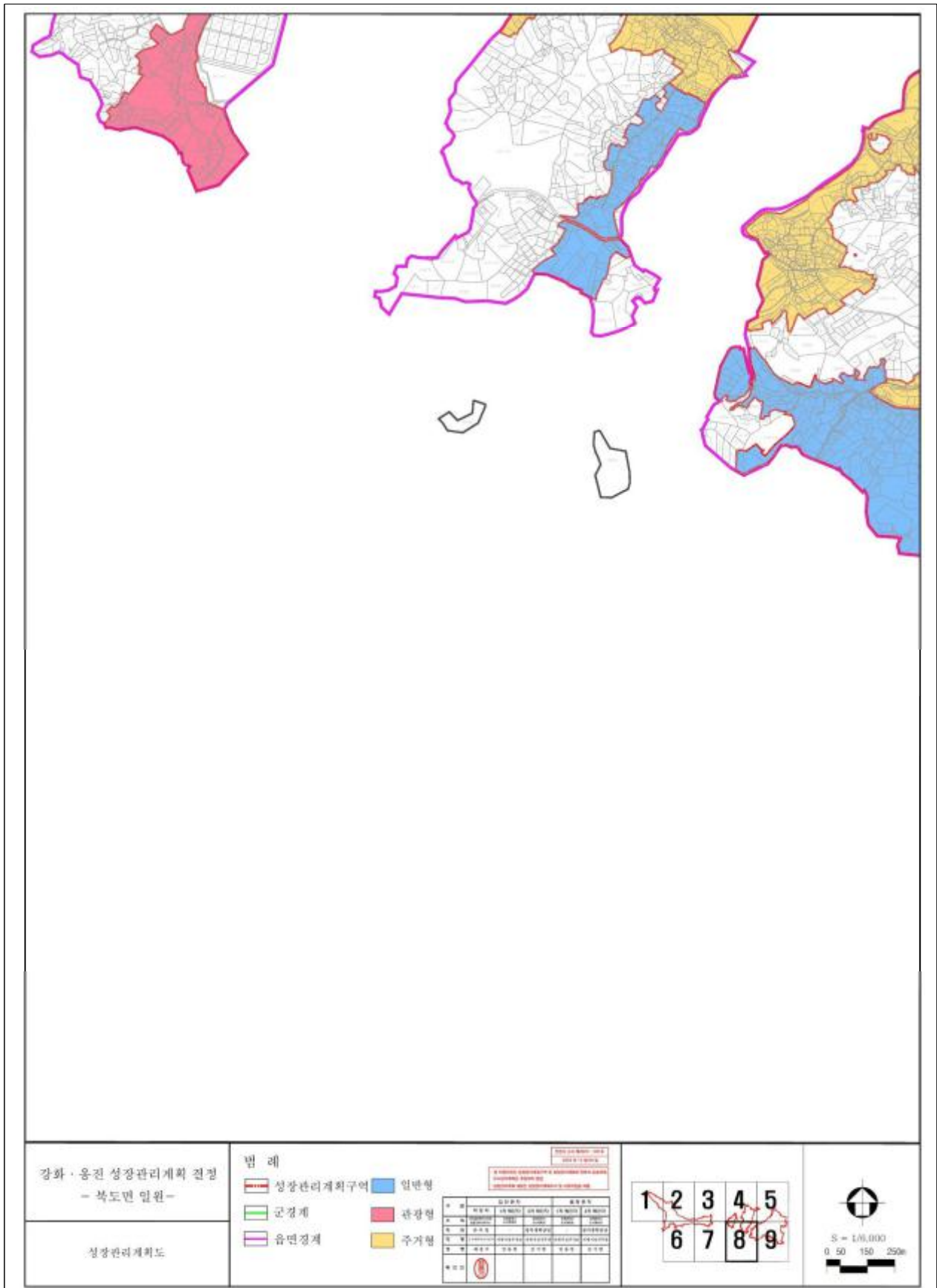




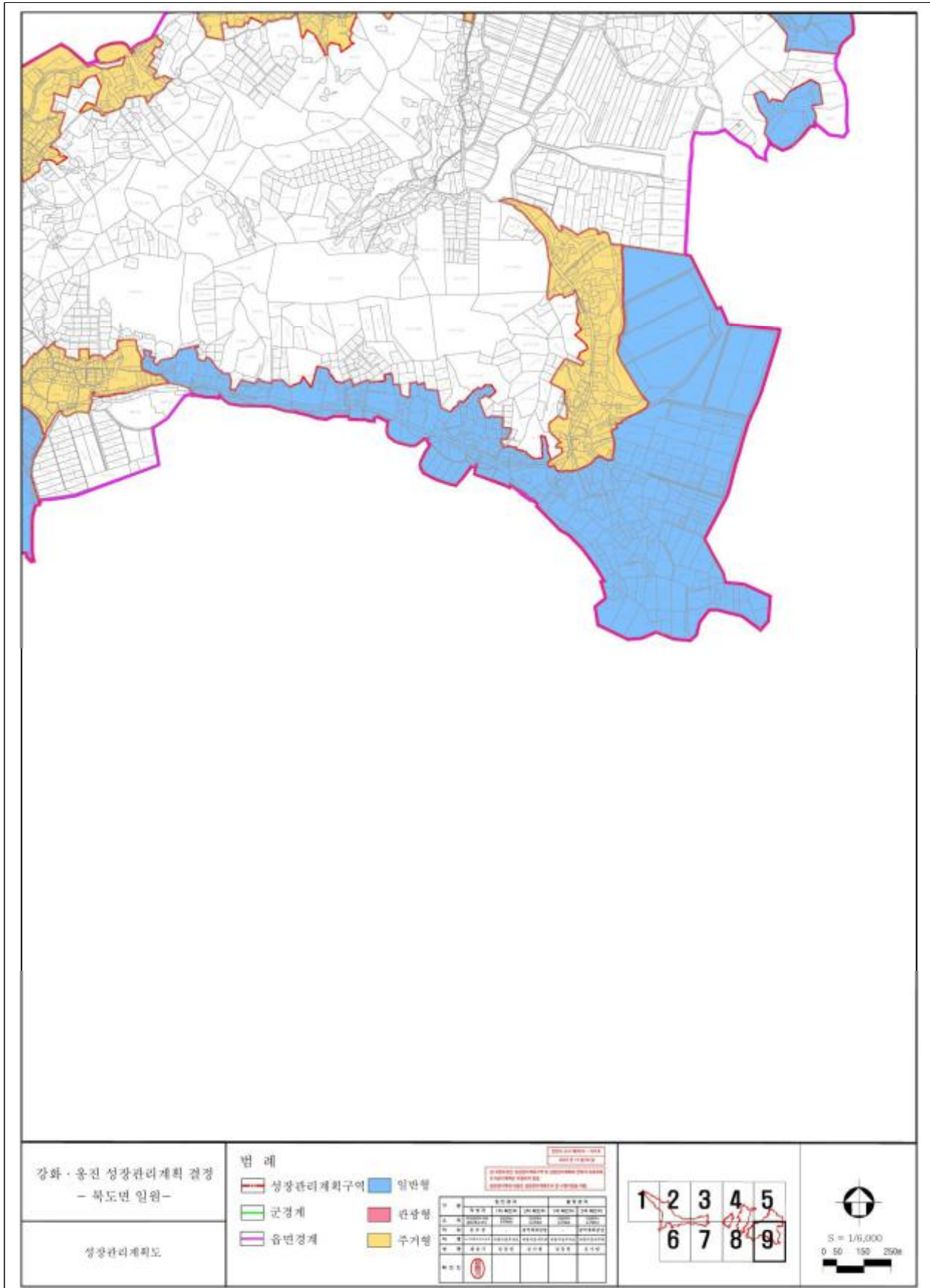










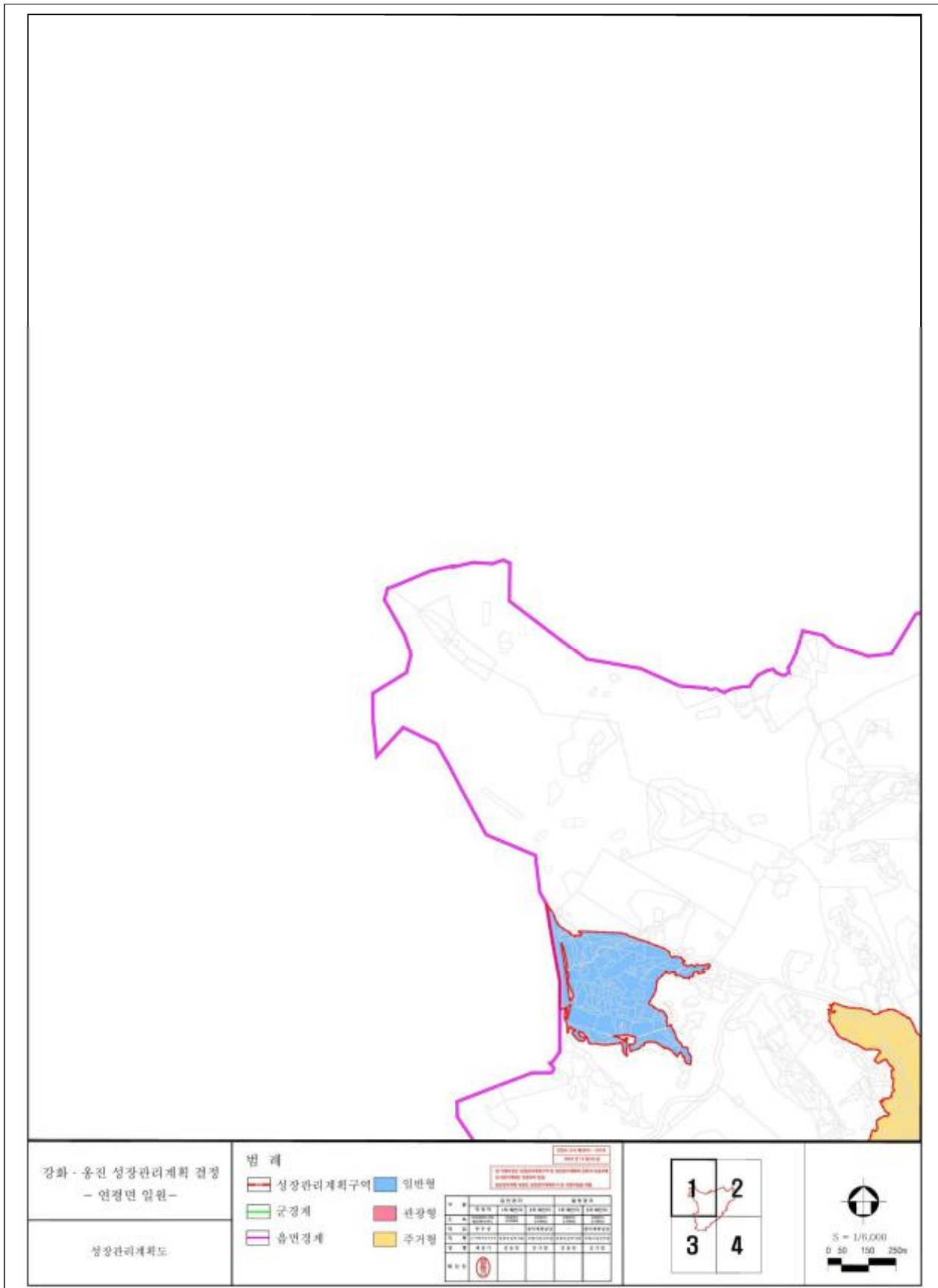


○ 연평면

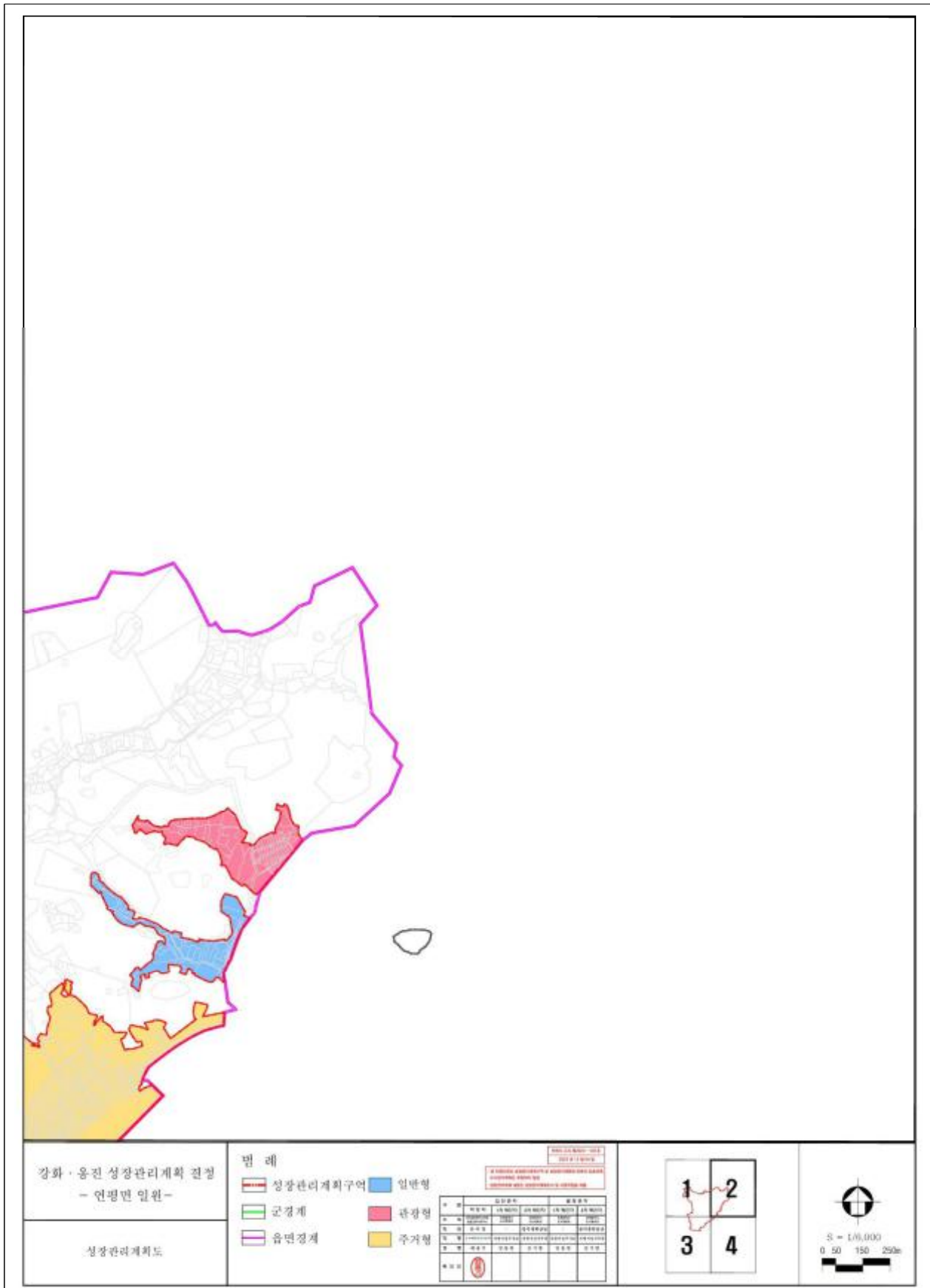


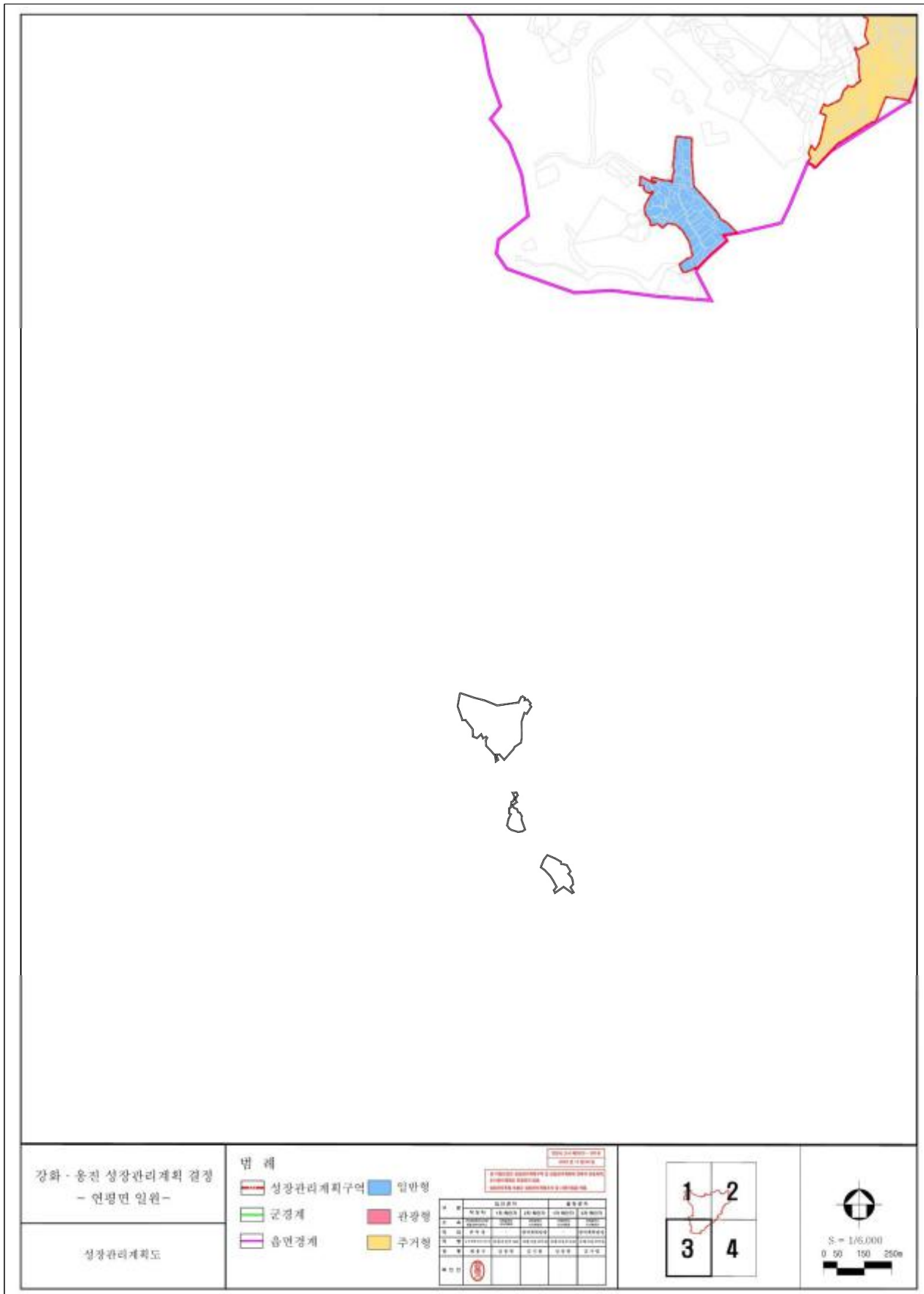




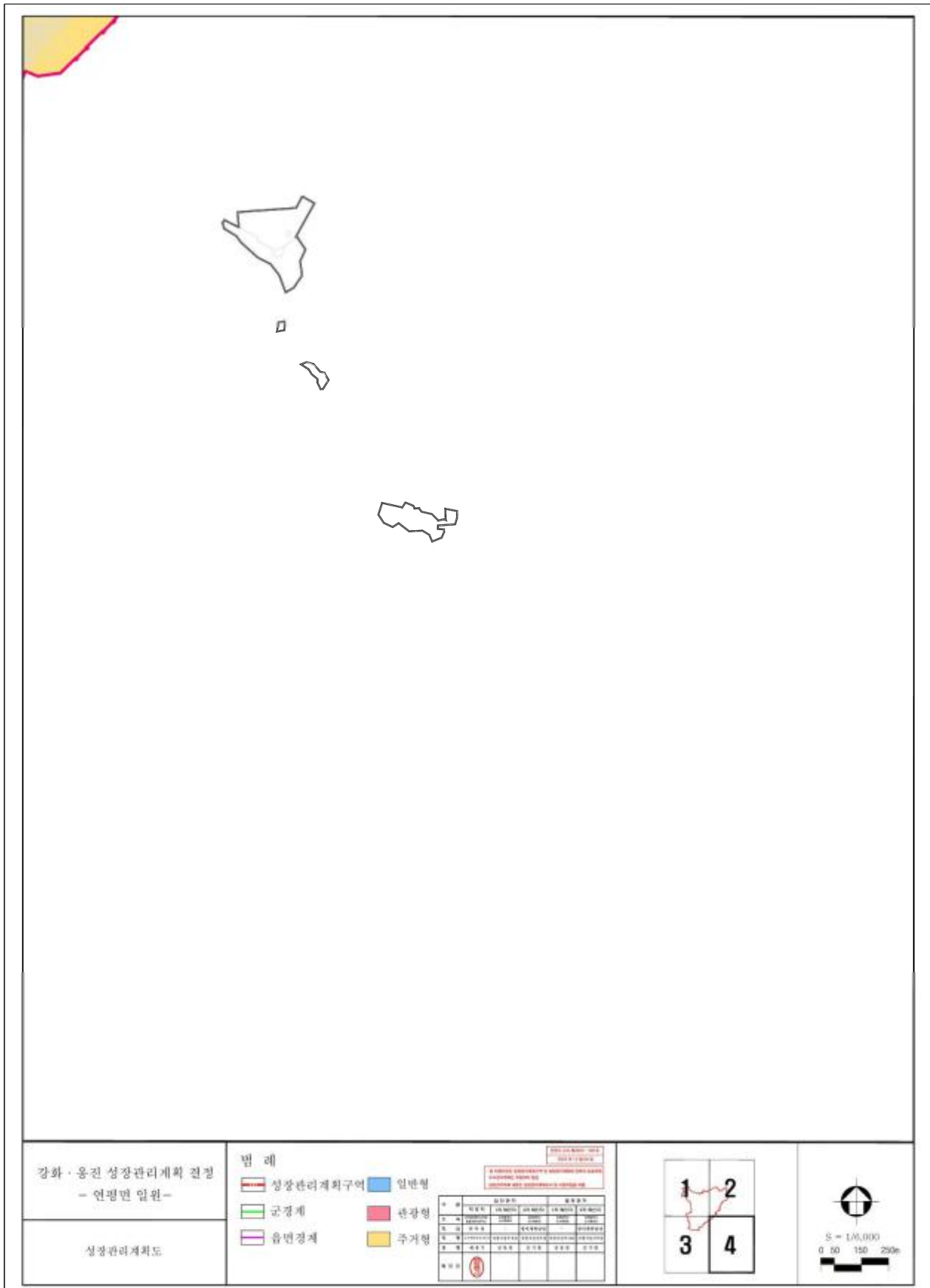




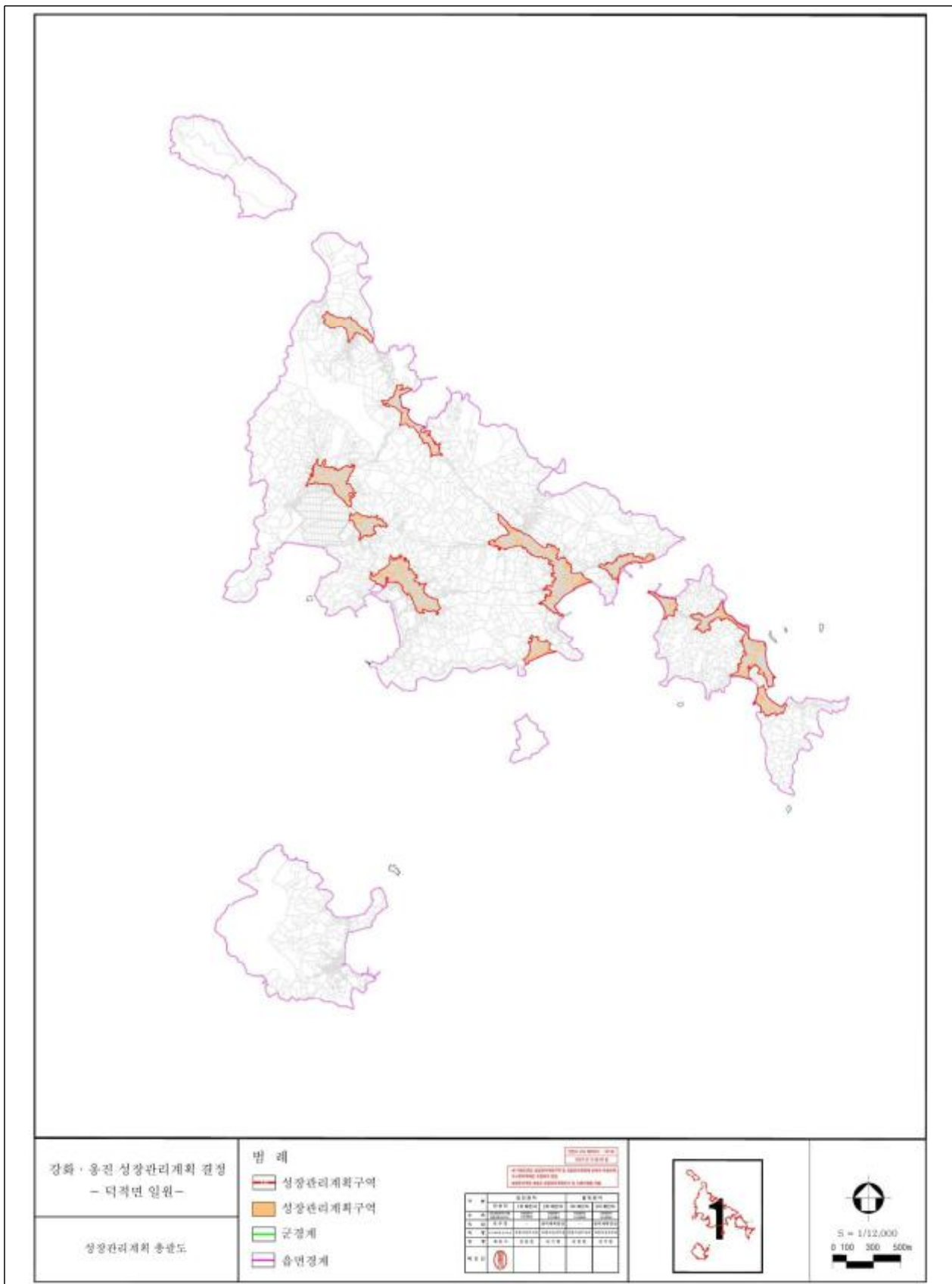


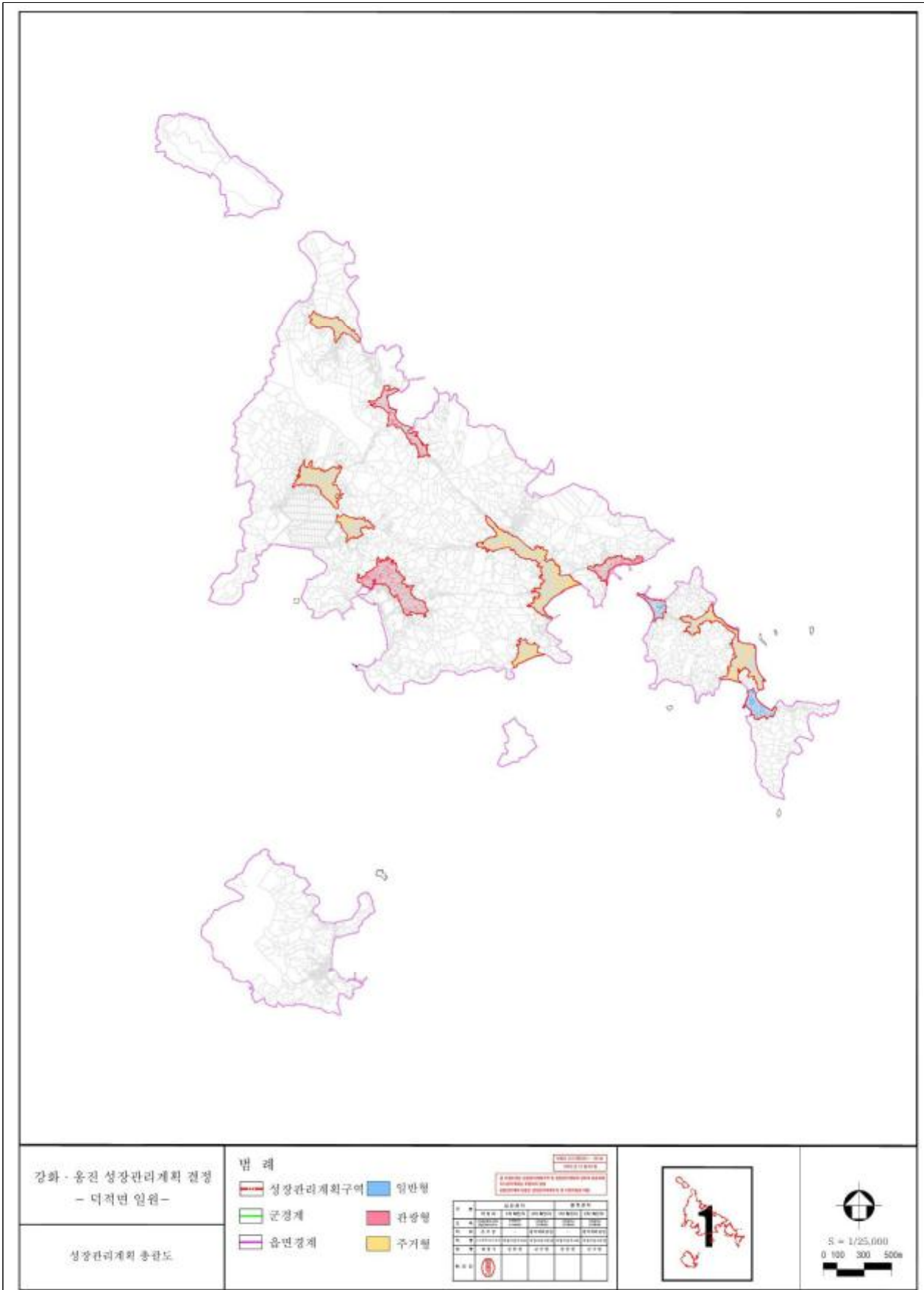






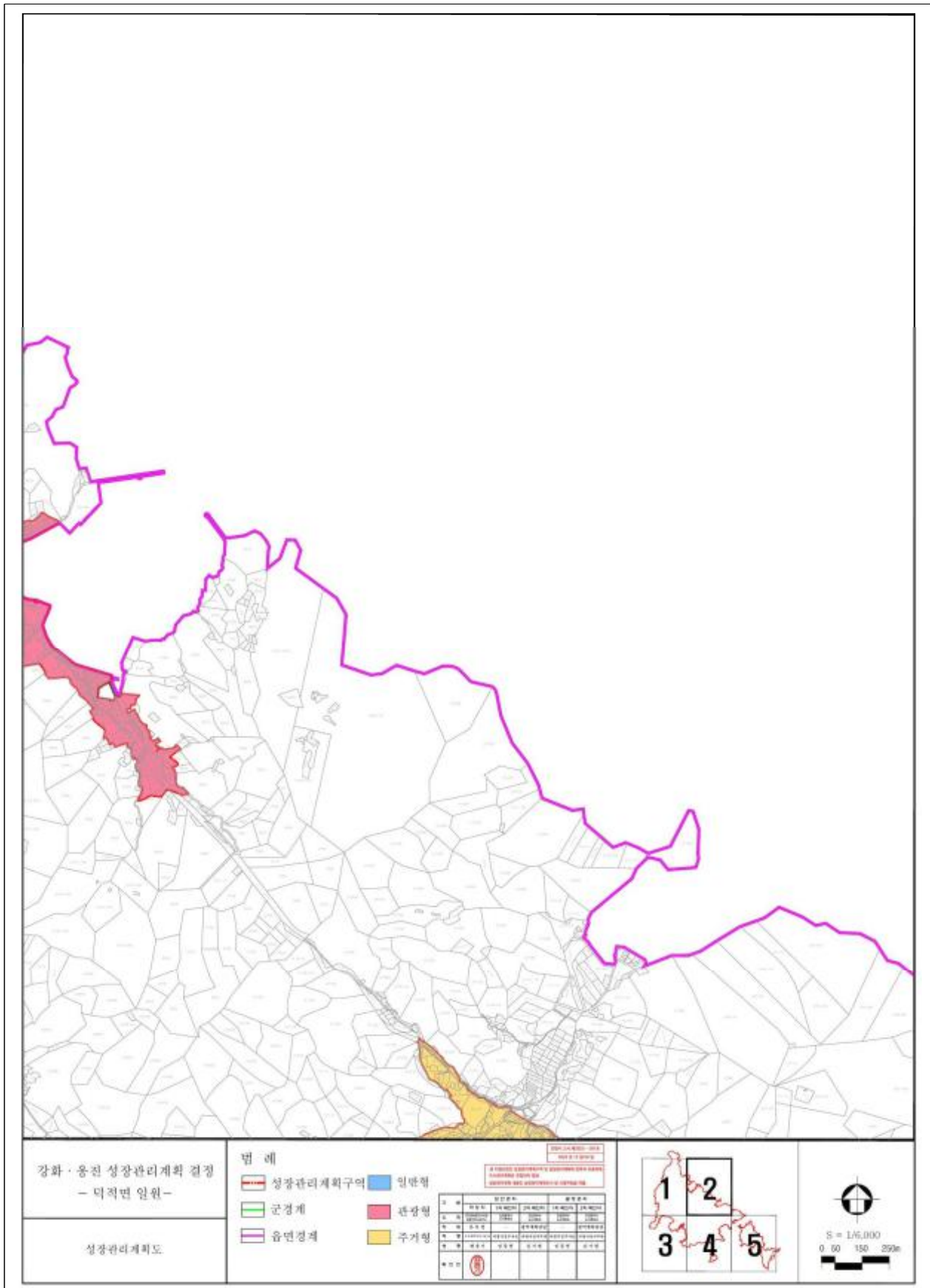
○ 덕적면

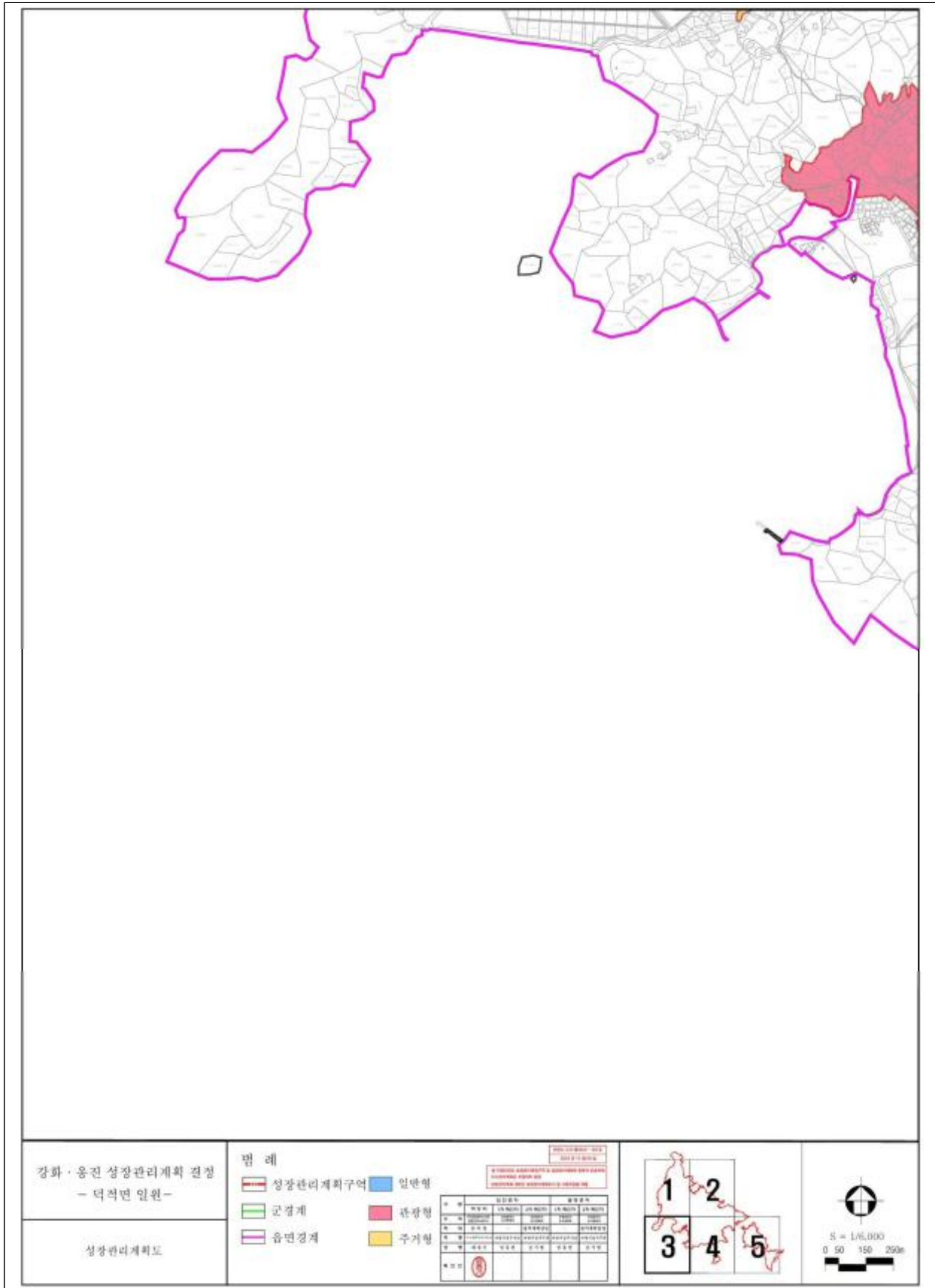




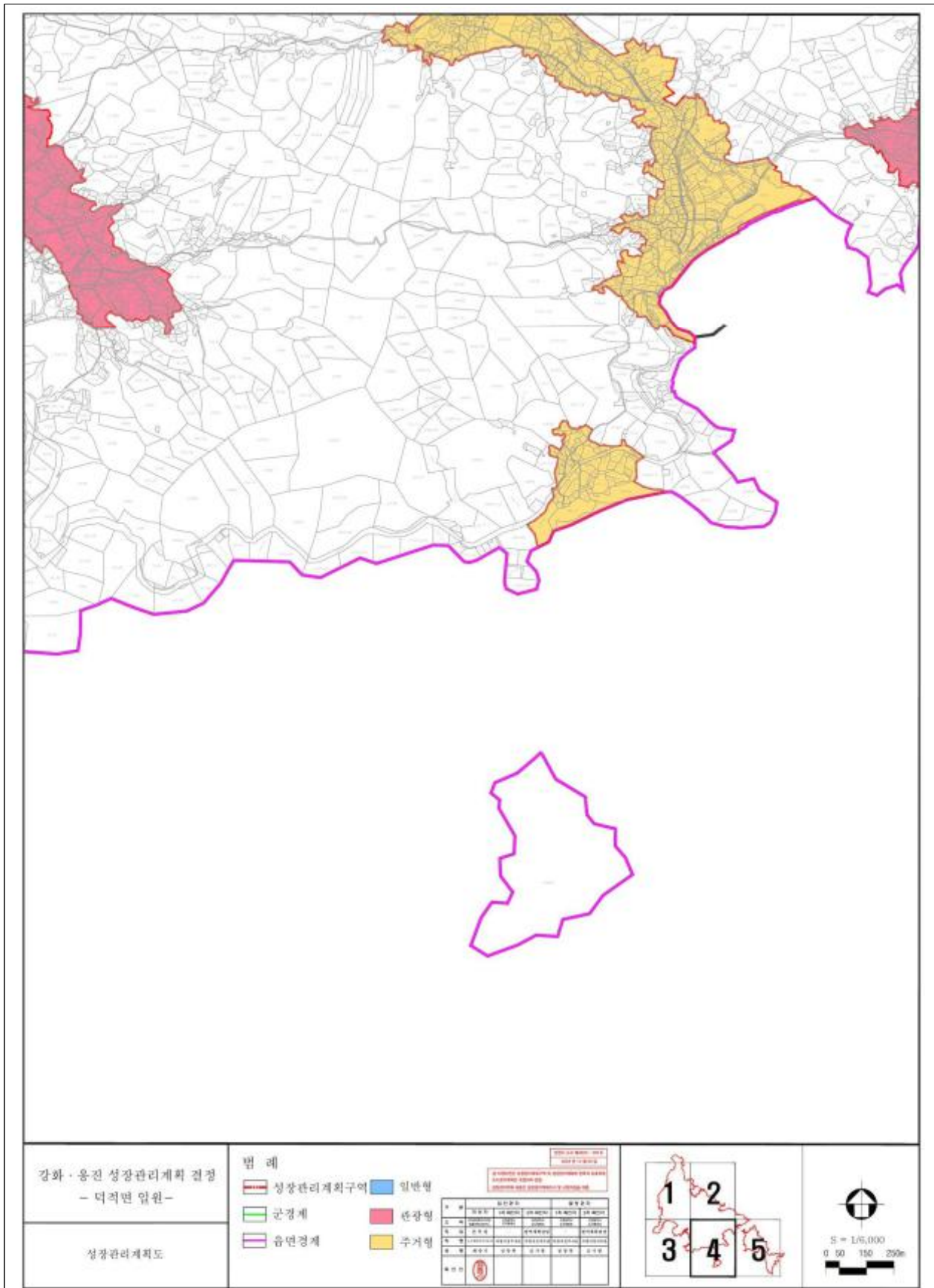






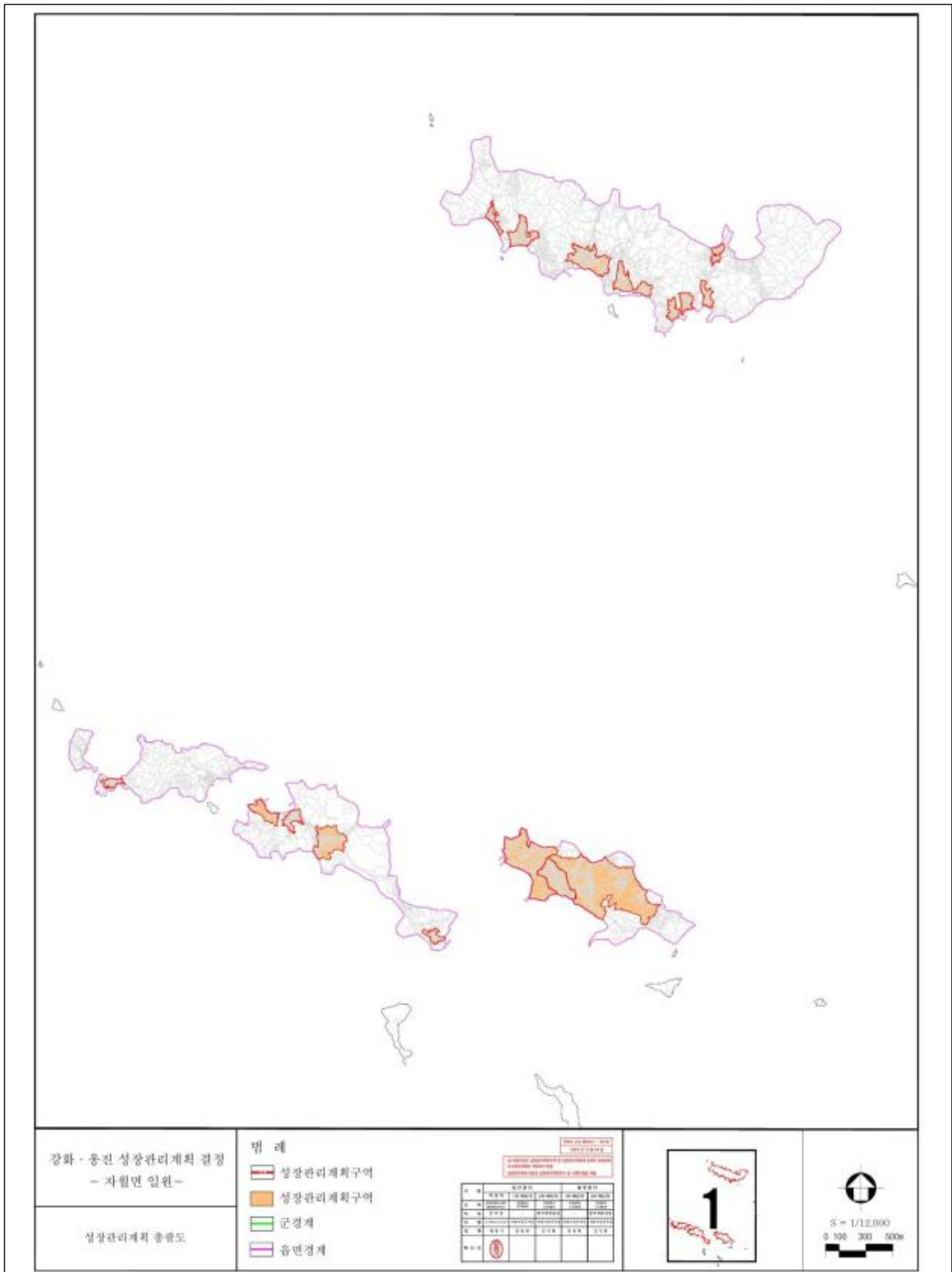




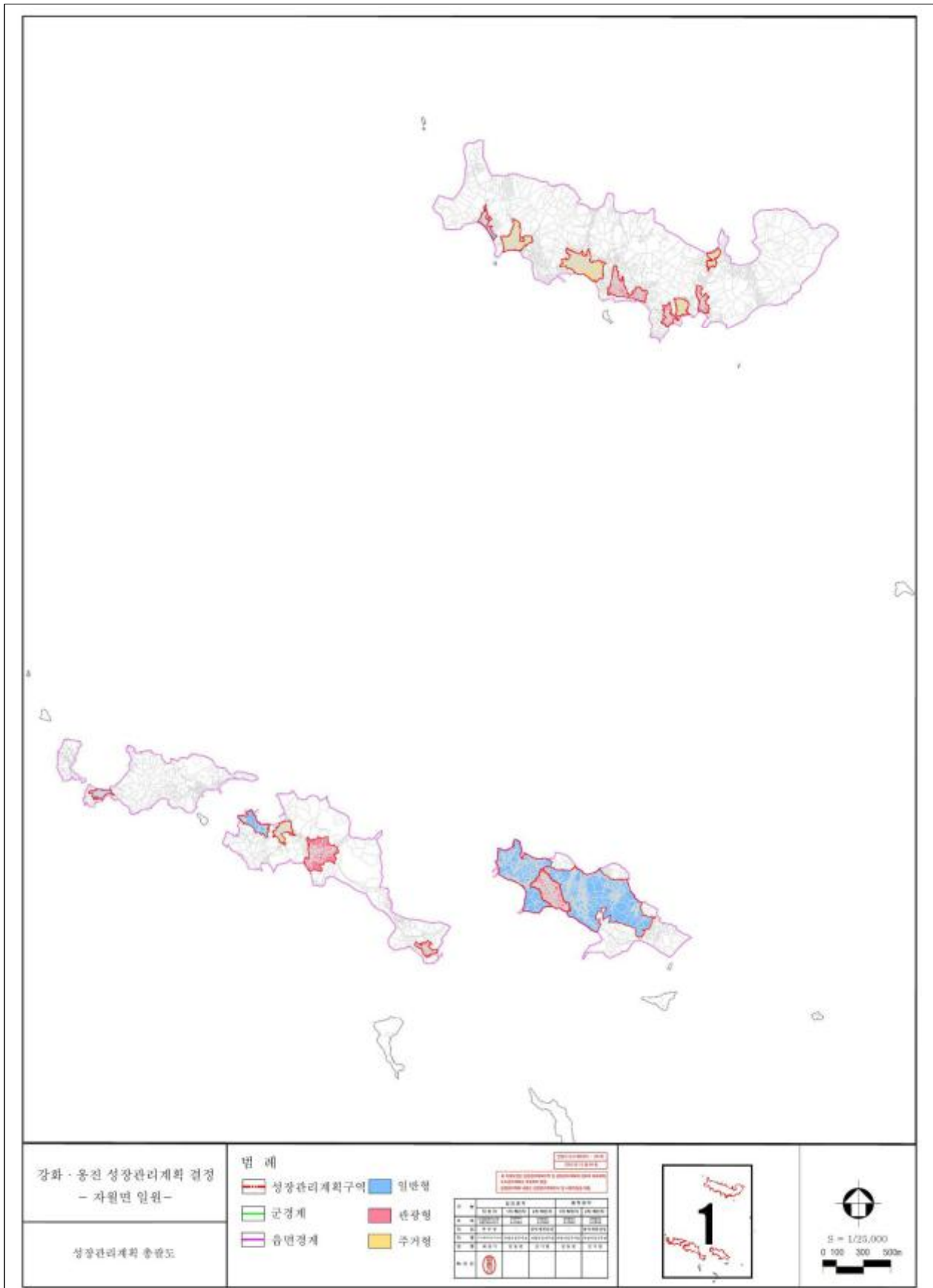


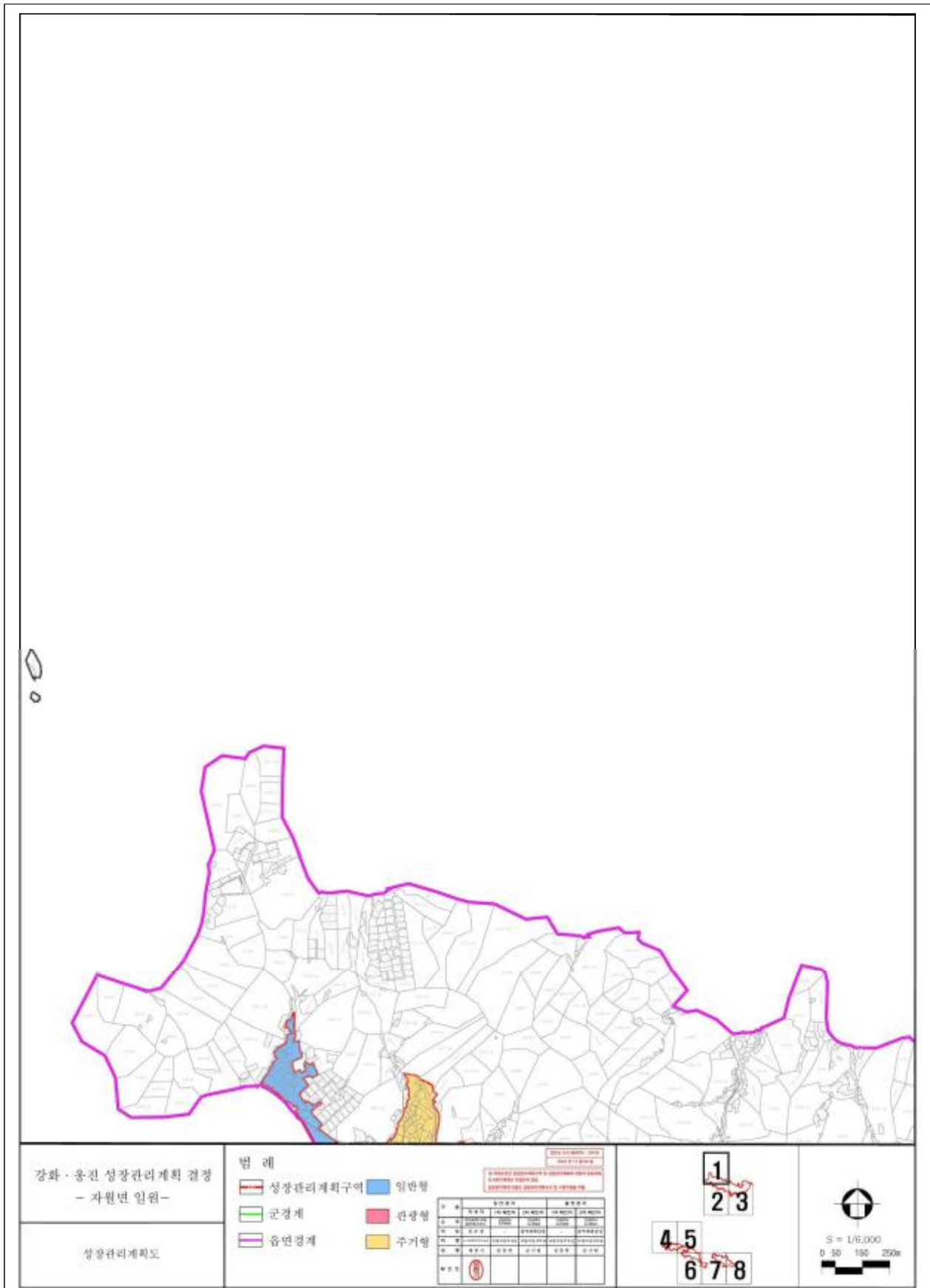


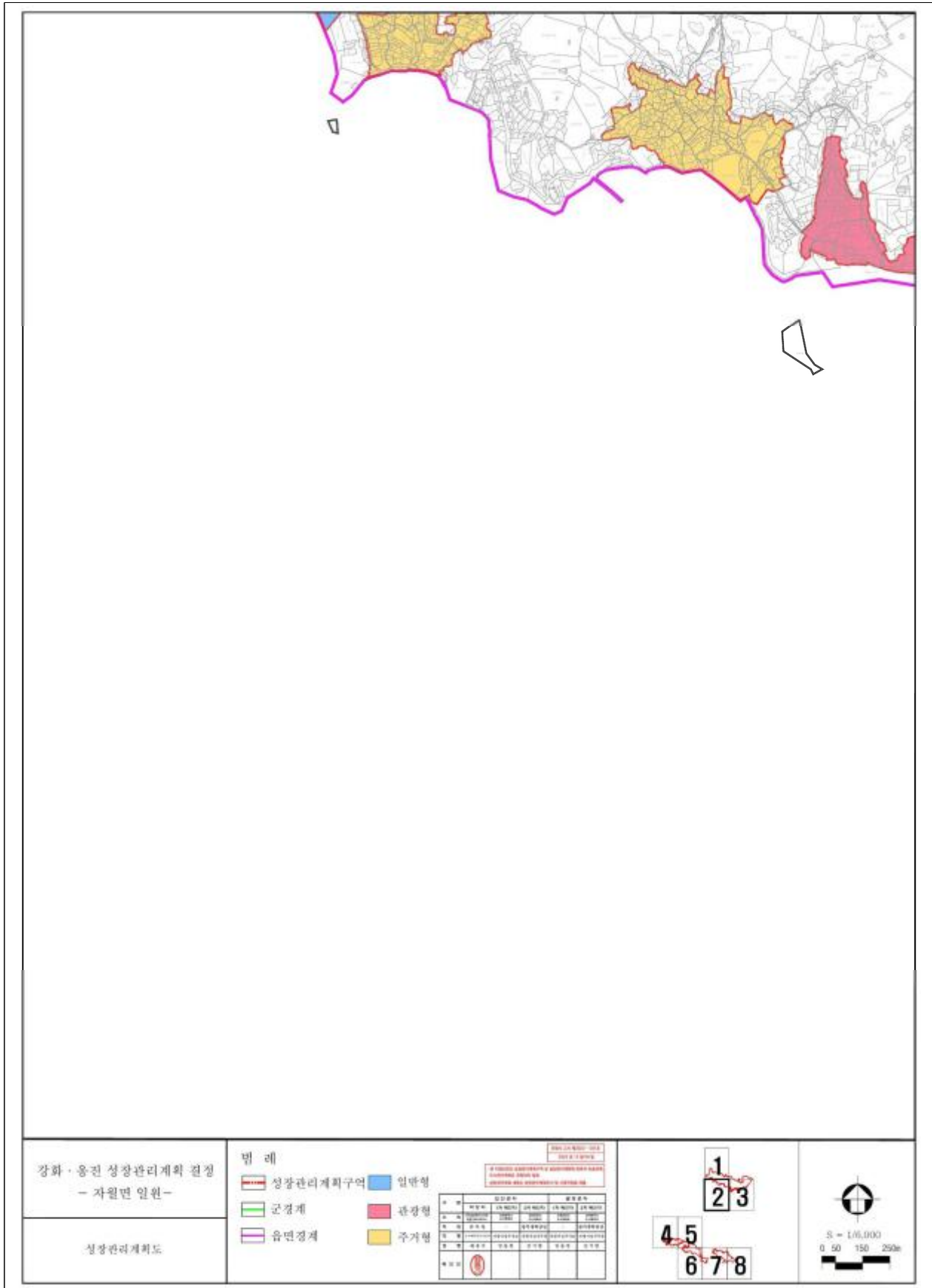
○ 지월면



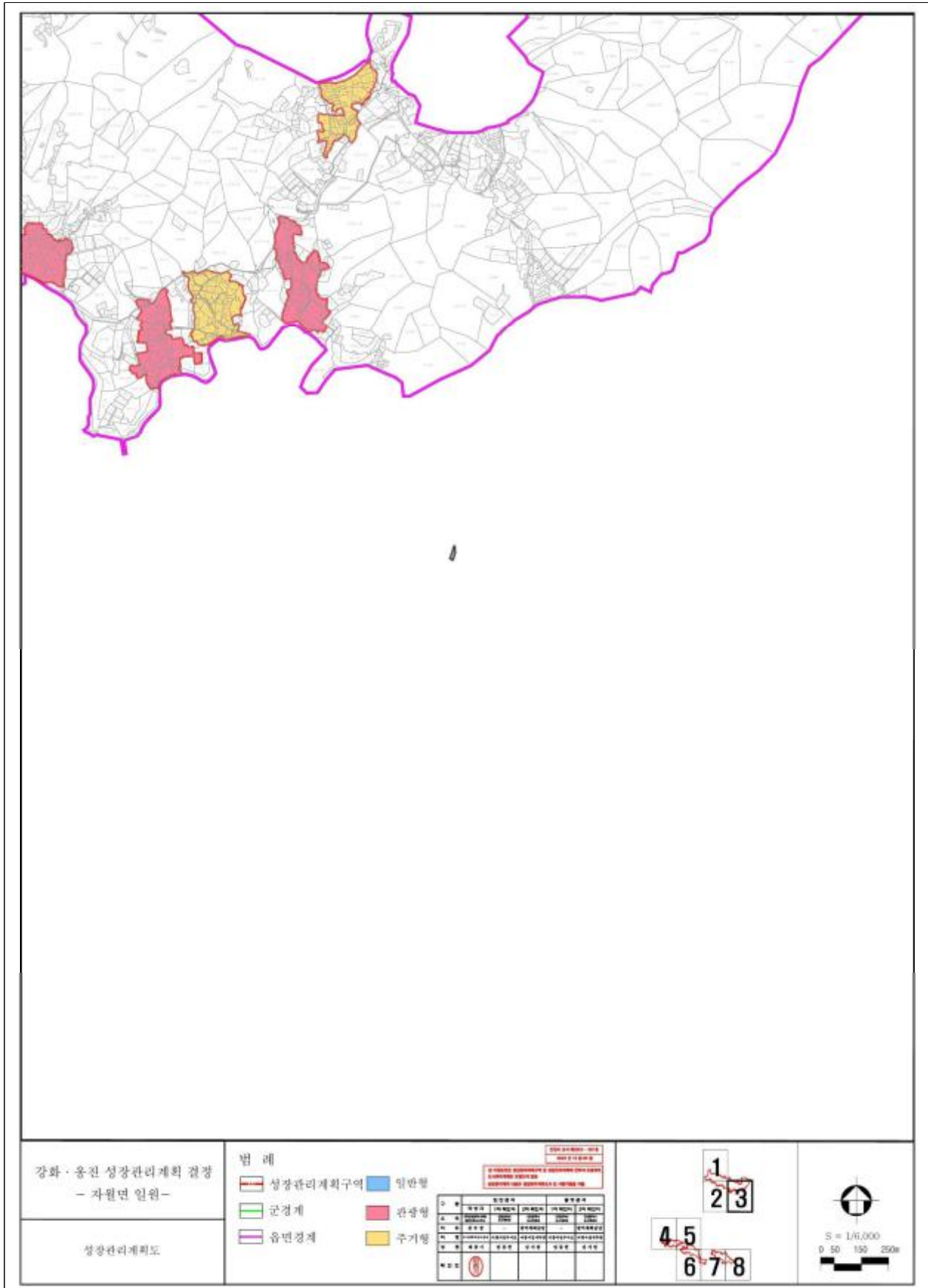




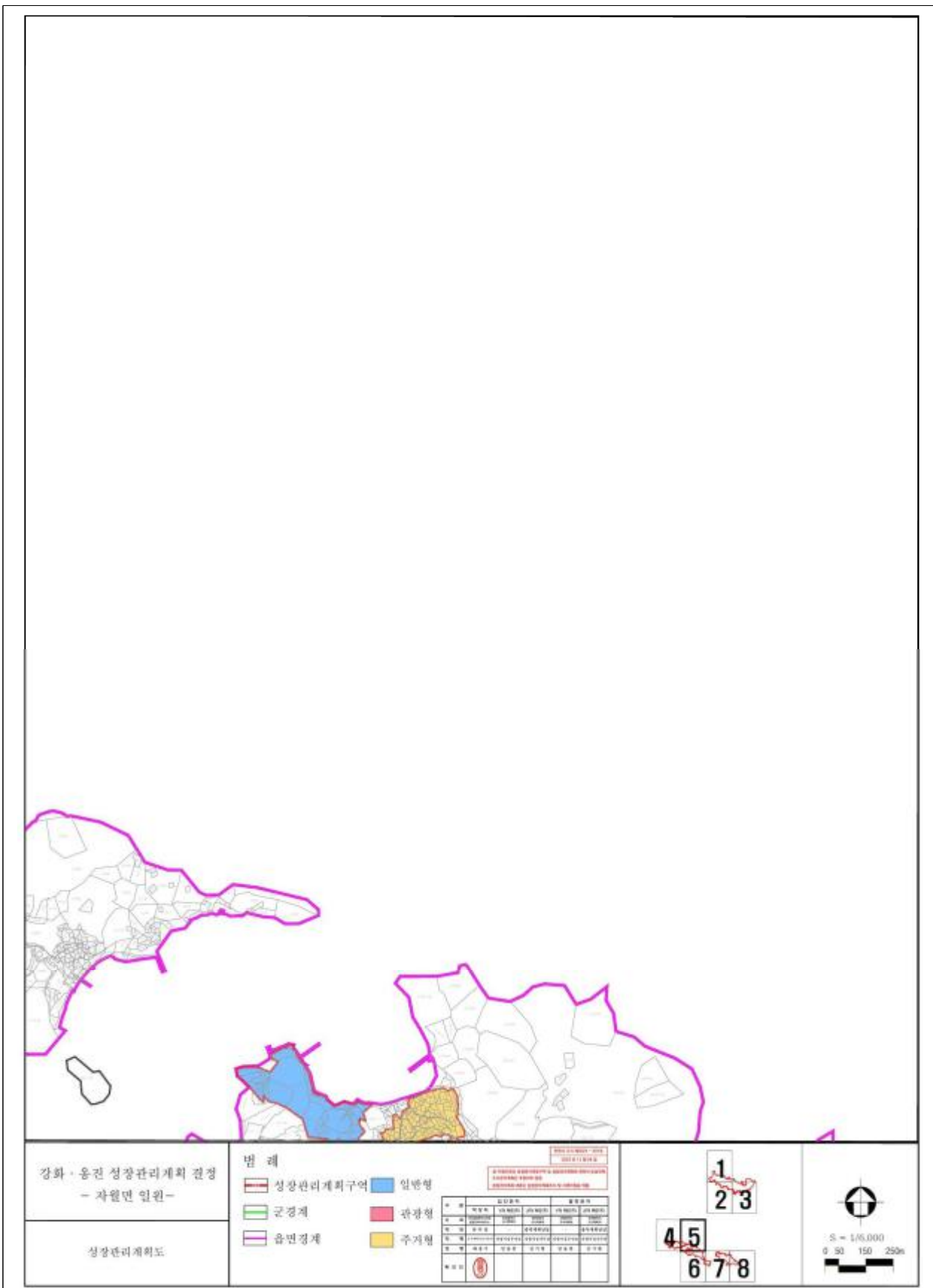




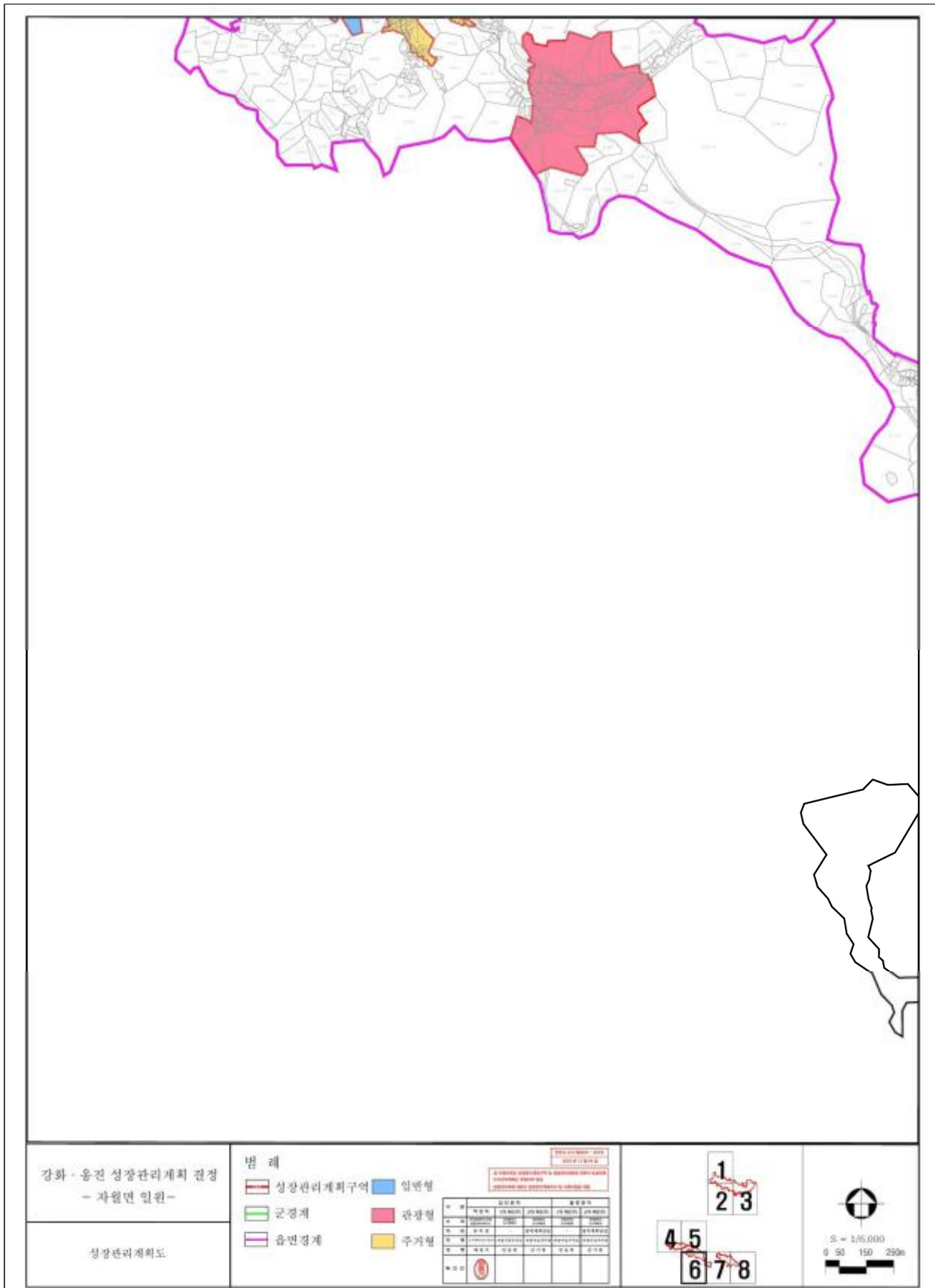


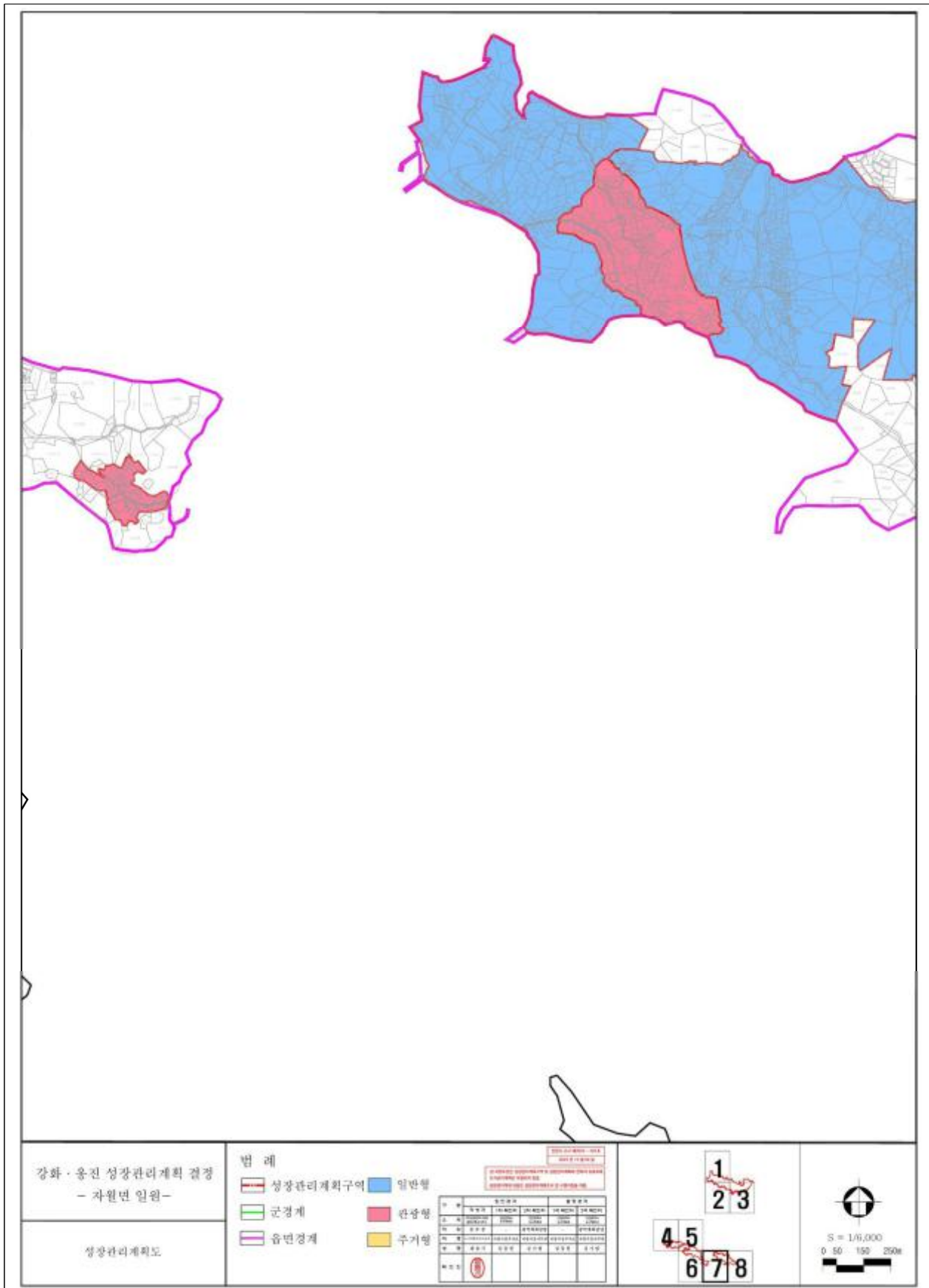


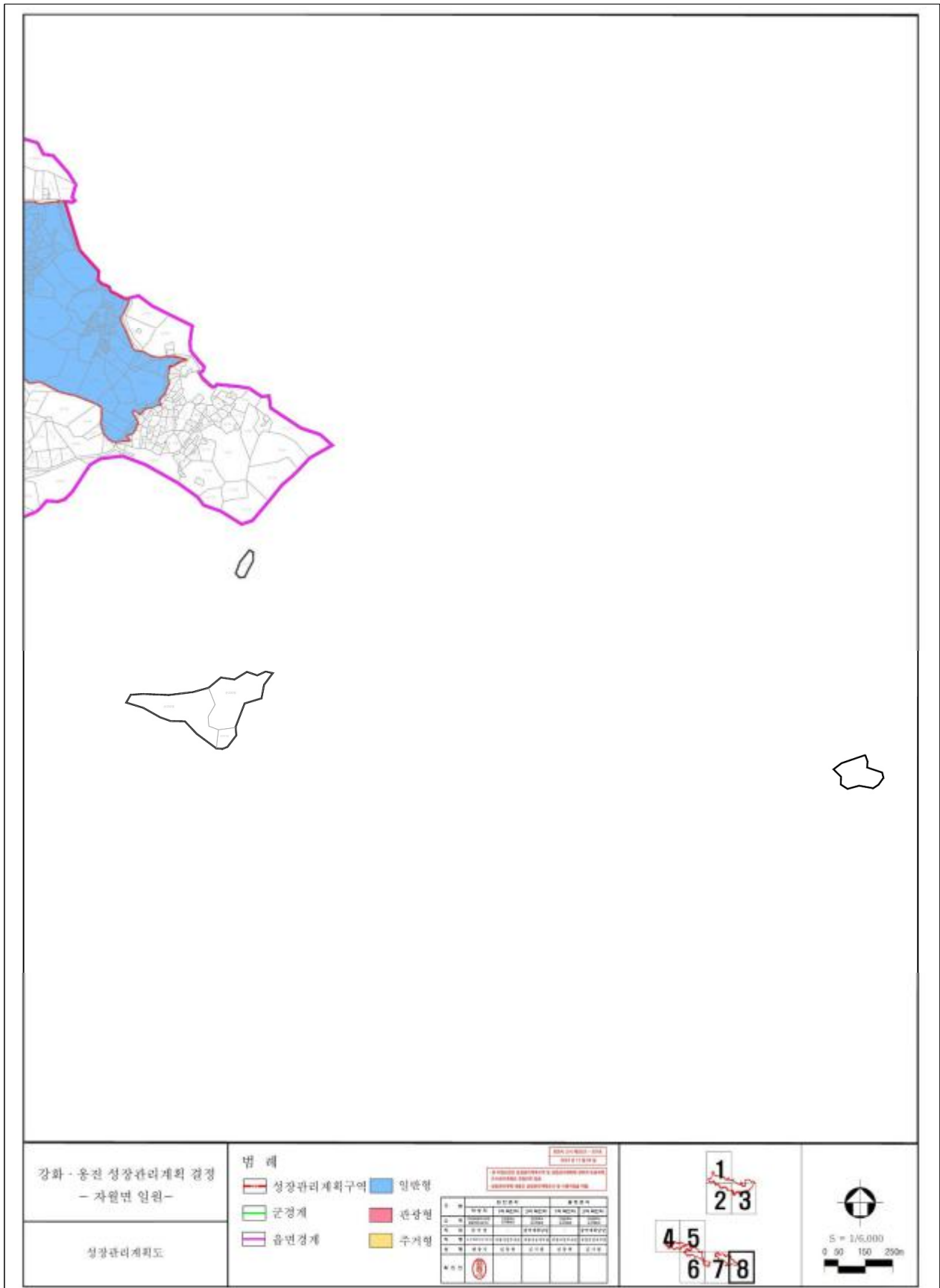






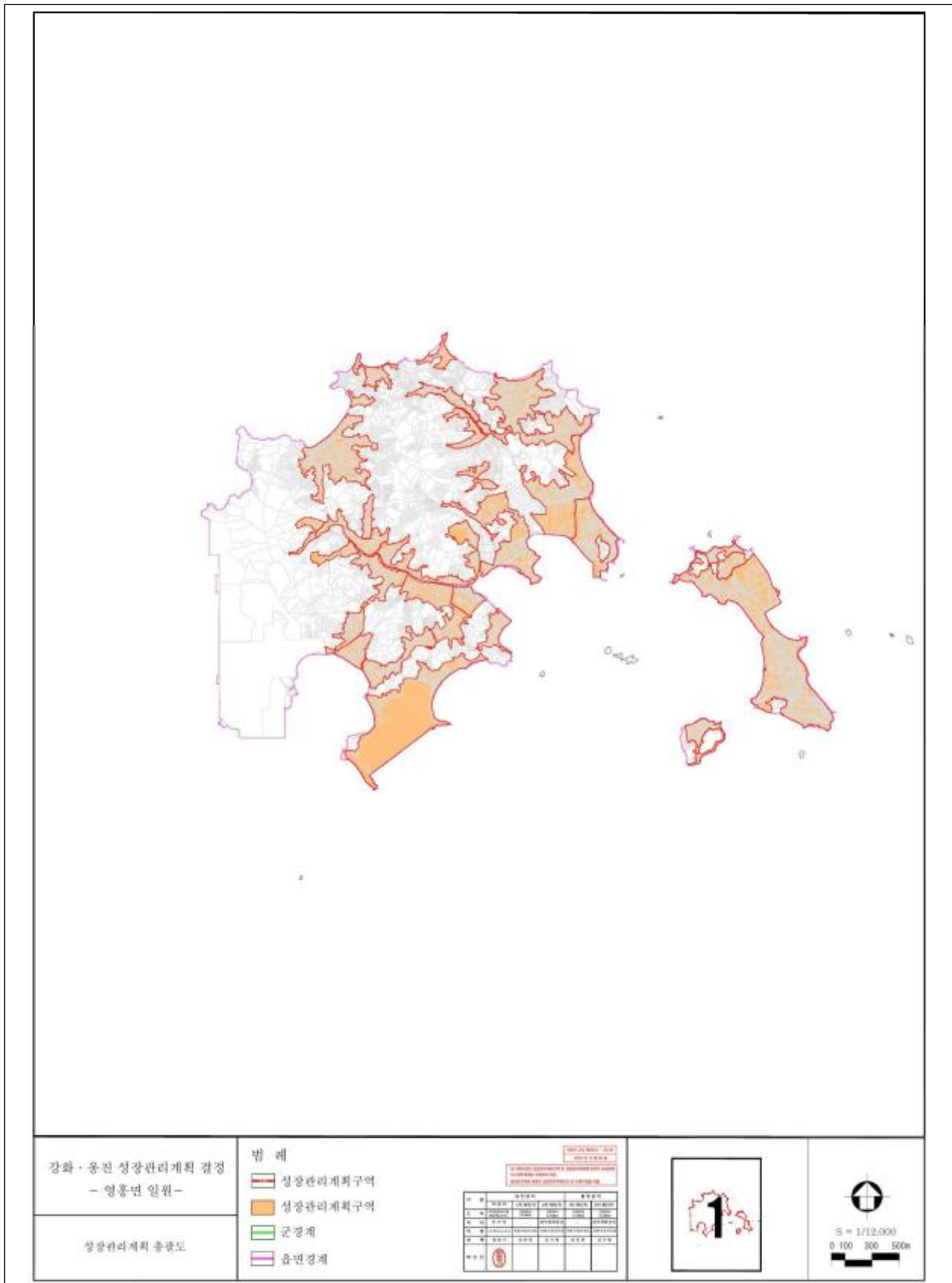


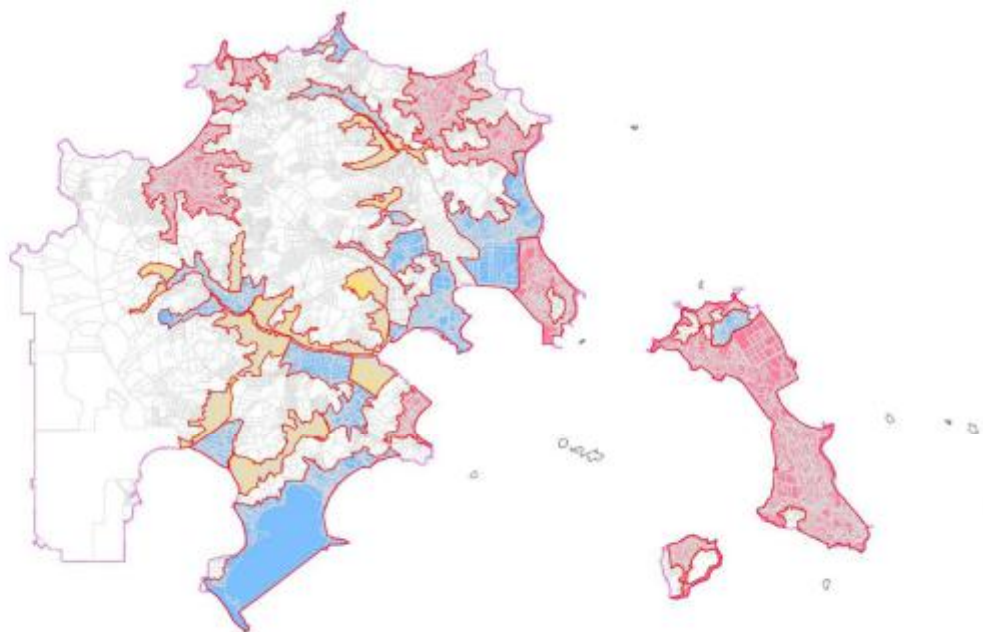






○ 영흥면





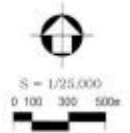
강화·옹진 성장관리계획 결정  
- 영흥면 일원 -

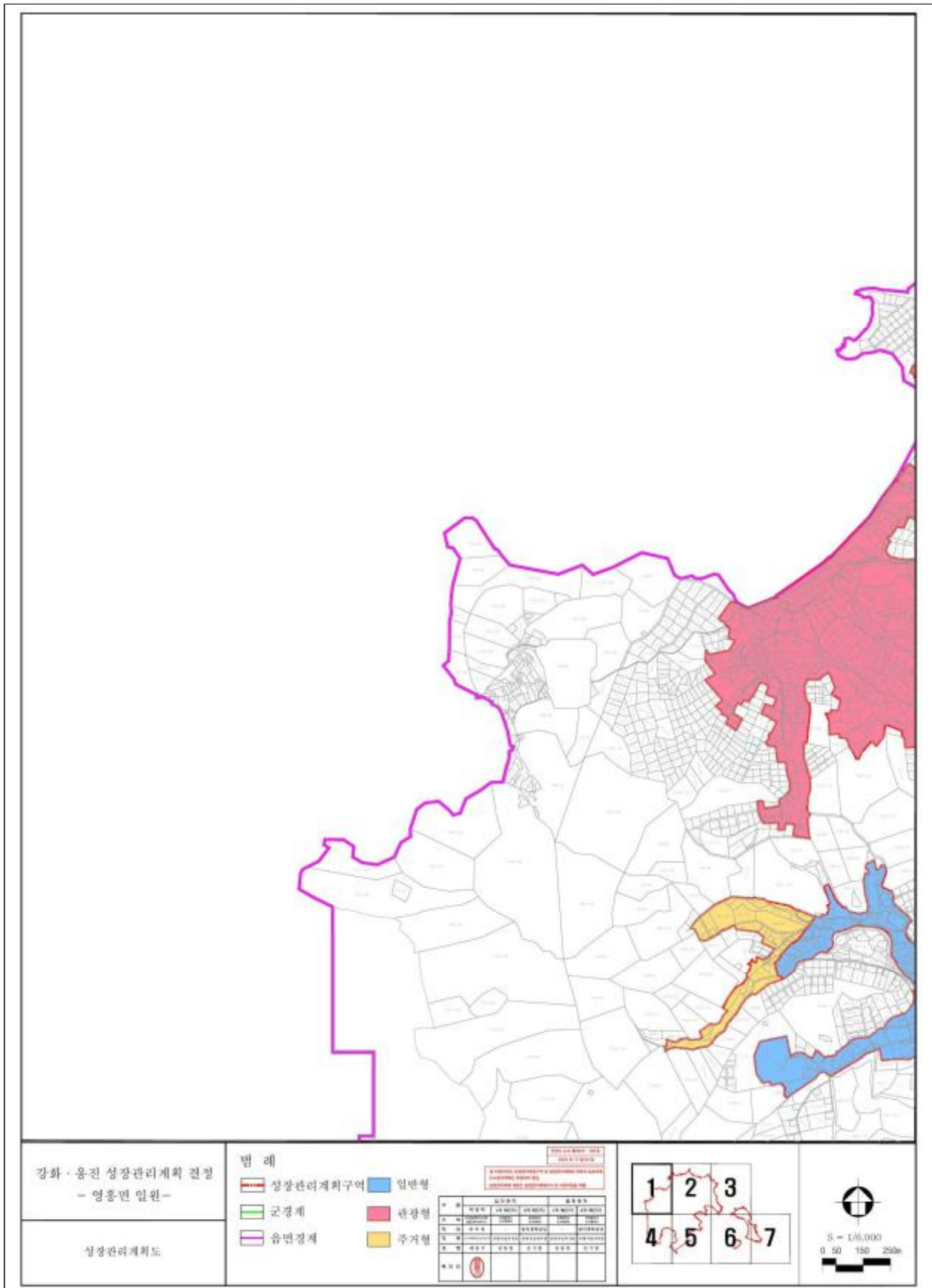
성장관리계획 총원도

범례

- 성장관리계획구역 일반형
- 군경계 관광형
- 읍면경계 주거형

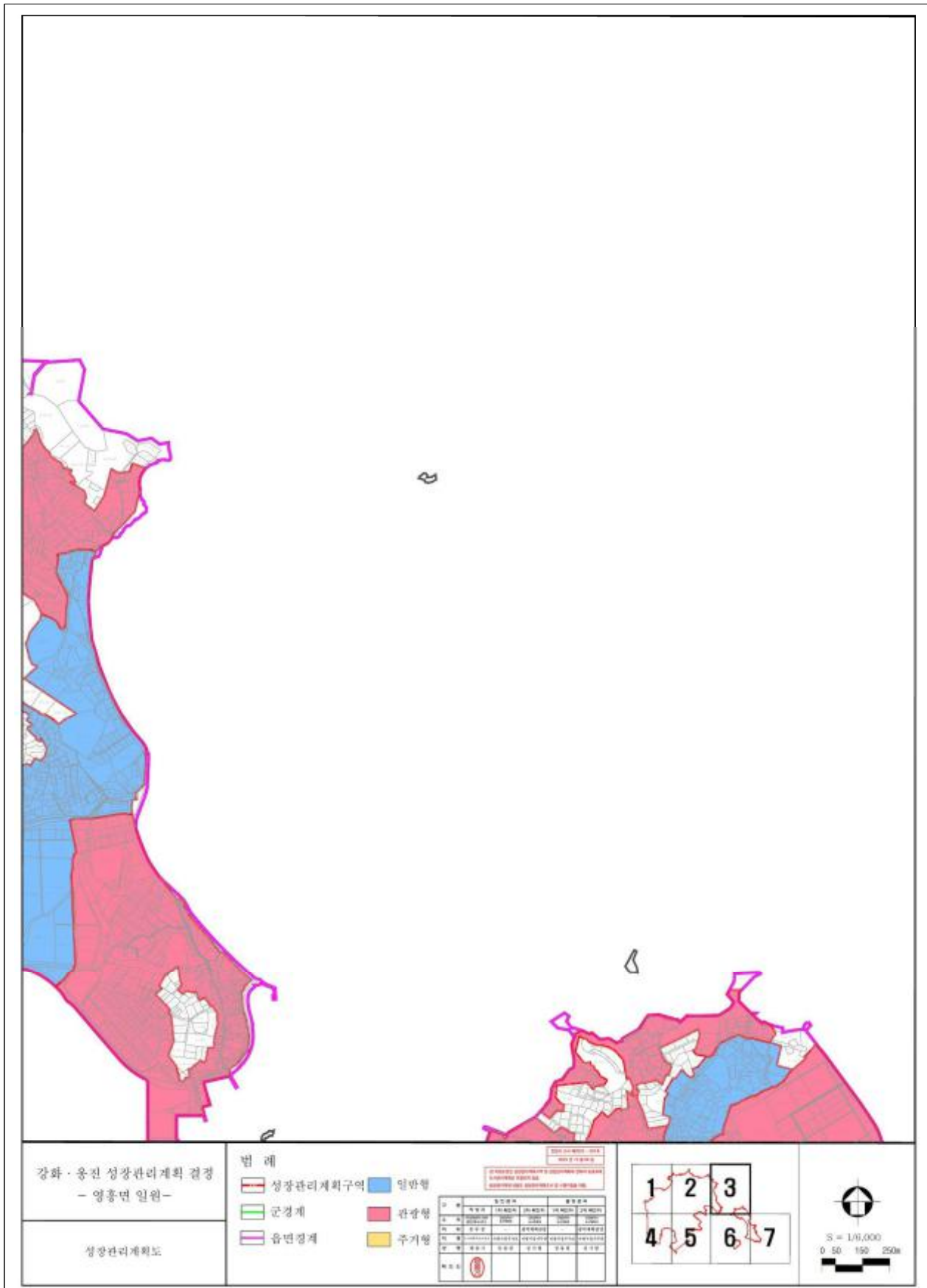
영흥면		영흥면	
구분	면적(㎡)	구분	면적(㎡)
일반형	1,234,567	관광형	1,234,567
군경계	1,234,567	주거형	1,234,567
읍면경계	1,234,567		

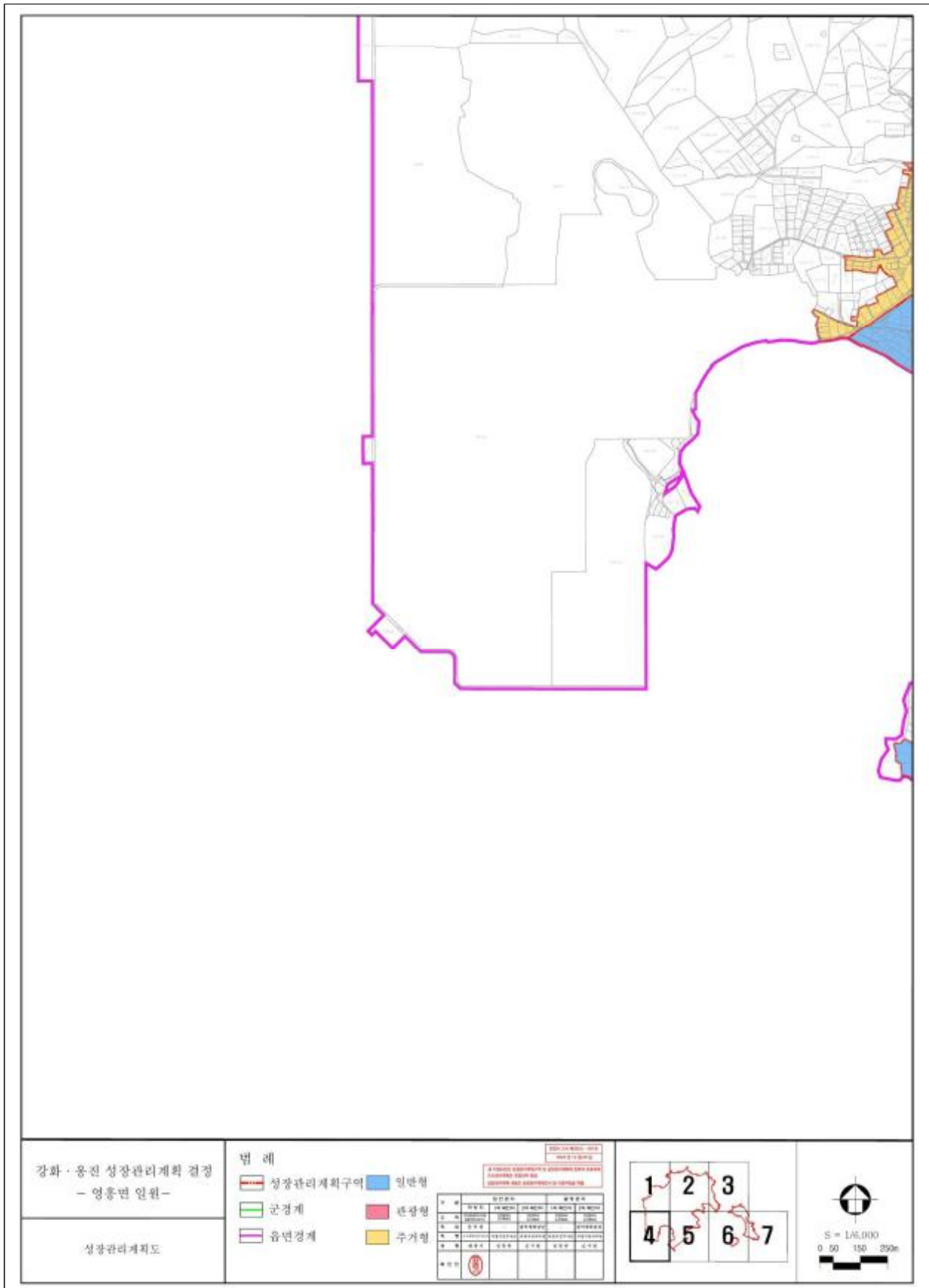




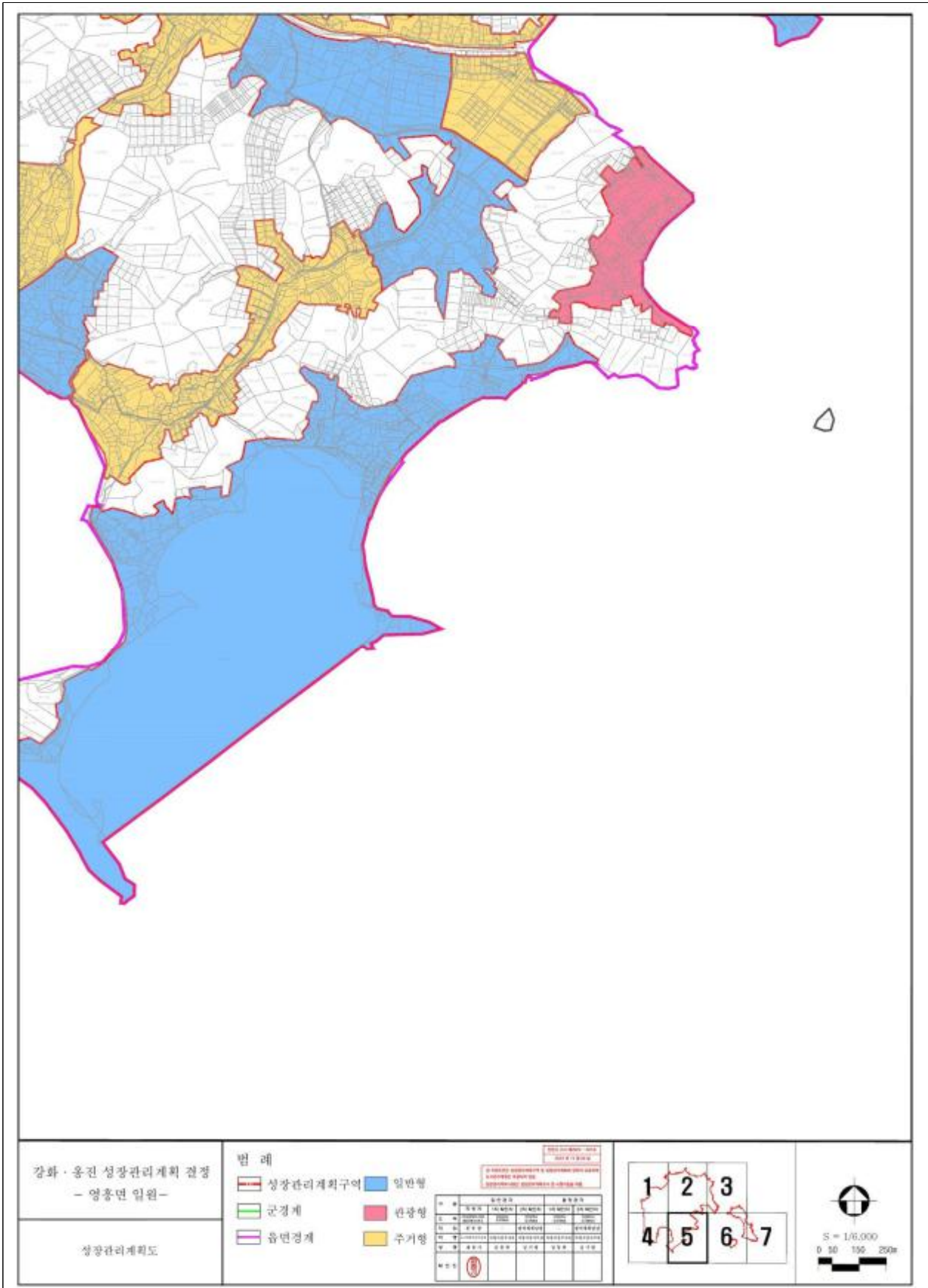


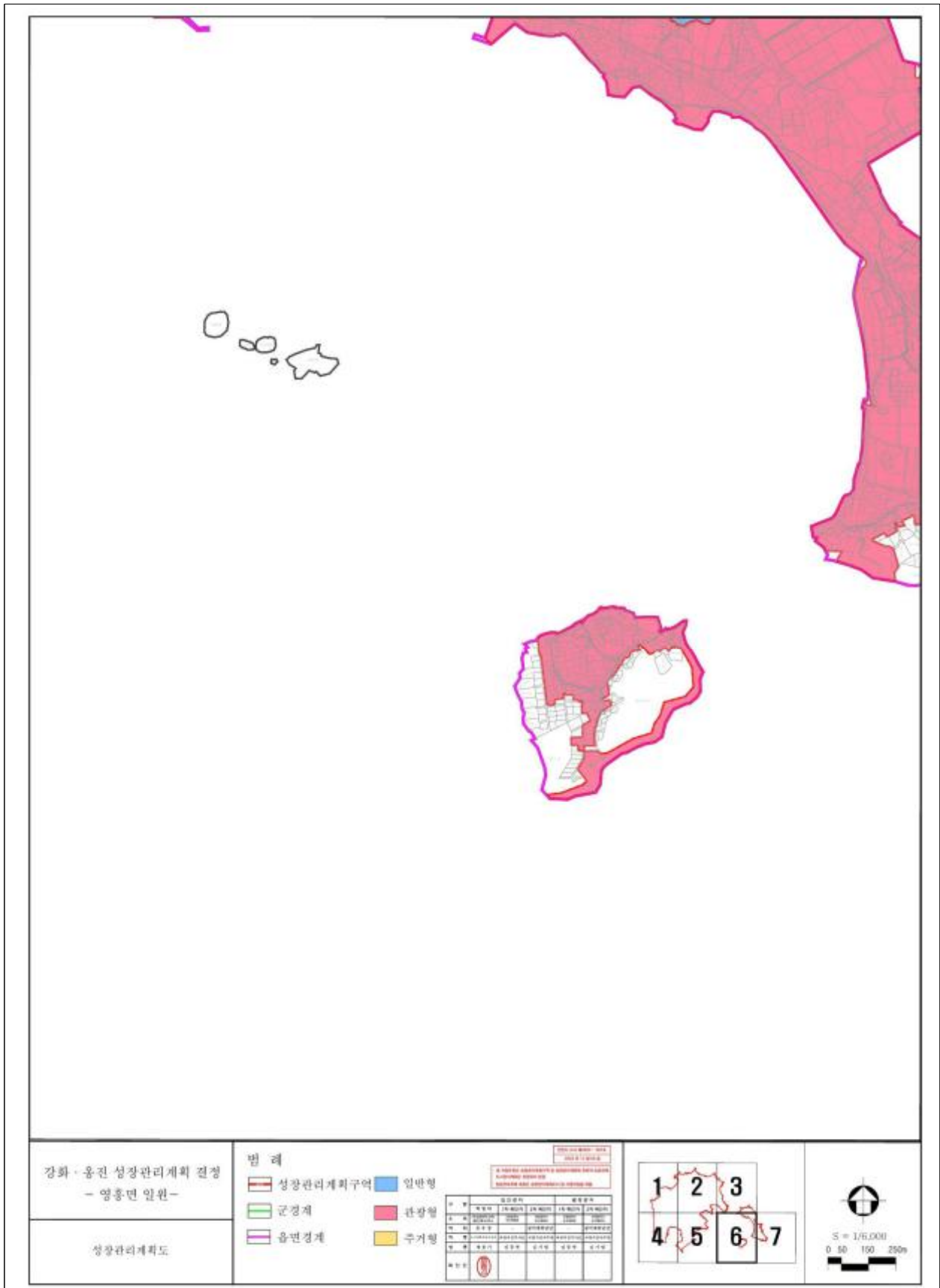


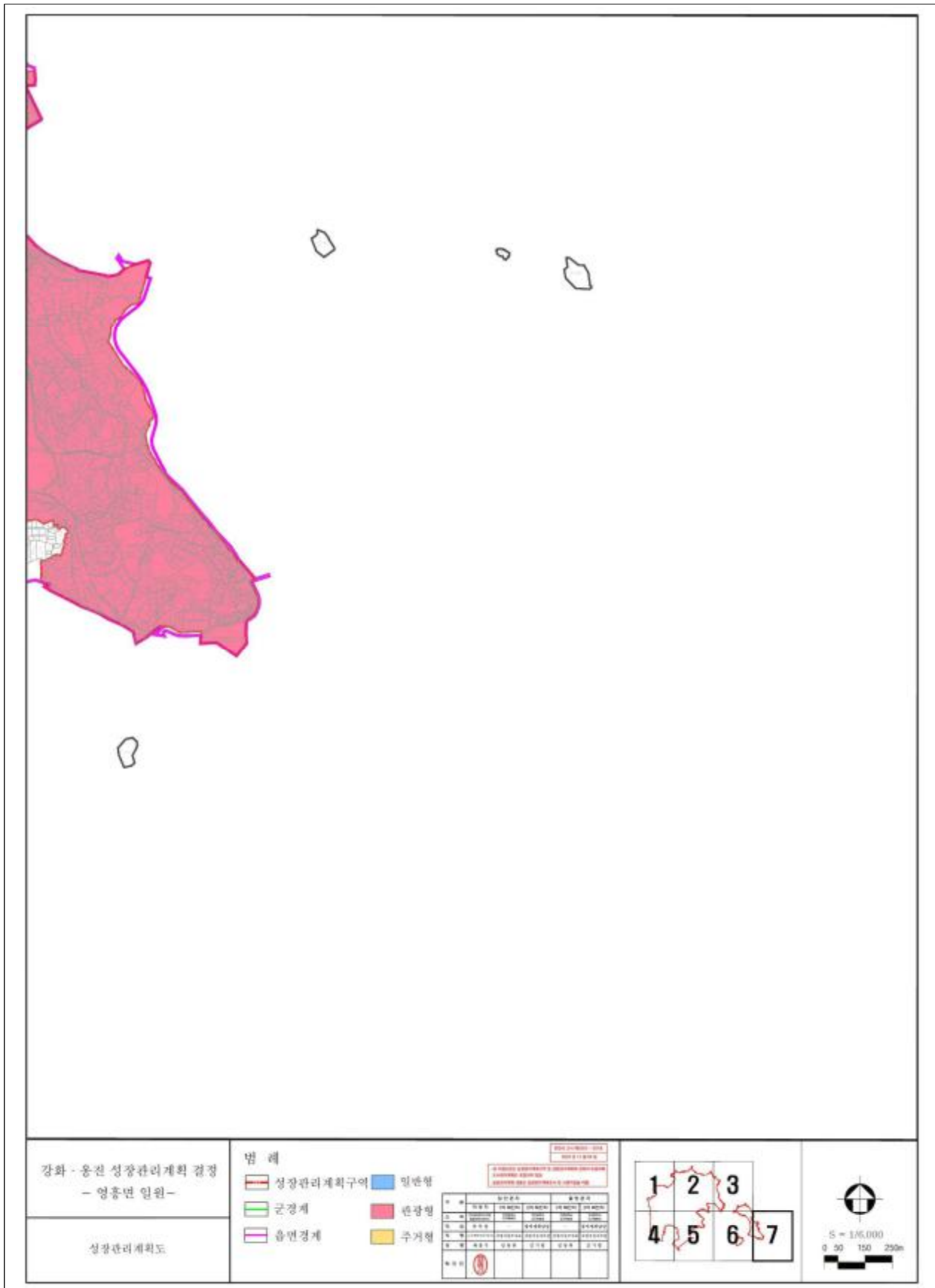














---

## **2. 강화·응진 성장관리계획 시행지침**

---



## 제1편 총 칙

### 제1조 (목적)

- ① 본 성장관리계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다.)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하“법”이라 한다) 제75조의2 내지 제75조의3 및 같은 법 시행령(이하“령”이라 한다) 제70조의12 내지 제70조의14 규정에 따라 성장관리계획이 수립된 지역의 세부기준을 정하며, 이의 시행을 위하여 성장관리계획 도면에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 아니한 사항에 대하여 별도로 규정함을 목적으로 한다.

### 제2조 (지침의 적용지역)

- ① 이 지침은 강화군·옹진군 성장관리계획구역 내에 적용하며, 해당지역은 다음과 같다.

구 분	위 치	비 고
강화군 성장관리계획구역	강화읍, 교동면, 양사면, 하점면, 송해면, 내가면, 선원면, 불은면, 양도면, 화도면, 길상면, 삼산면, 서도면 일원	세부 위치는 성장관리계획구역 지정도면 참조
옹진군 성장관리계획구역	대청면, 백령면, 연평면, 덕적면, 북도면, 영흥면, 자월면 일원	

### 제3조 (지침 적용의 기본원칙)


- ① 지침의 적용은 성장관리계획구역 내에서 법 제56조 제1항 제1호 내지 제2호의 개발행위허가 및 「건축법」 제11조, 제14조, 제16조의 건축허가·신고와 변경 시 적용한다.
- ② 지침에서 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 성장관리계획수립지침을 비롯한 개발행위허가 관련 법규, 조례, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ③ 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 및 「인천광역시 도시계획조례(이하 ‘조례’라 한다.)」 등 관련 법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ④ 지침의 내용은 “의무사항”과 “권장사항”으로 구분한다. 이중 “의무사항”은 성장관리계획의 목적 달성을 위해 반드시 이행하여야 할 사항이며, “권장사항”은 특별한 사유가 없는 한 이행할 것을 권장하는 사항이다.
- ⑤ 지침의 시행 이후 법, 영 및 조례의 제·개정으로 인하여, 이 지침과 부합되지 않는 경우 시행일을 기준으로 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다. 다만, 성장관리계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 성장관리계획 변경 절차를 이행하여야 한다.
- ⑥ 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.
- ⑦ 지침과 성장관리계획 도면이 해석상의 이견이 있는 경우는 지침에서 별도로 명시되어 있지 않을 시 성장관리계획 도면을 우선하여 적용한다.
- ⑧ 성장관리계획 도면 및 예시도는 지침이 추구하는 계획목표와 방향을 가시화하는 것으로 지침과 동등한 효력을 가진다.



## 제4조 (용어의 정의)

① 이 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “성장관리계획구역”이라 함은 성장관리계획이 수립된 지역에 적용되는 지역적 범위를 말한다.

• 도면표시: 

2. “성장관리계획구역”은 다음과 같은 “유형”으로 구분한다.

가. “유도형”은 “주거형”과 “관광형”으로 구분되며, “주거형”은 건축물 용도 순화 및 저층주택을 중심으로 쾌적한 정주환경 조성이 필요한 지역이며, “관광형”은 지역내 근린생활시설 및 관광기능 정비 및 집적화가 필요한 지역을 말한다.

나. “일반형”은 건축물 용도가 구분되지 않은 지역에 최소한의 관리가 필요한 지역을 말한다.

3. “허용용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되는 용도 중 성장관리계획으로 허용하는 용도를 말한다.

4. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 성장관리계획구역 안에서는 건축할 수 없는 용도를 말한다.

5. “권장용도”라 함은 성장관리계획구역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 지정된 용도로, 성장관리계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.

6. “현황도로”라 함은 「법」, 「건축법」, 「도로법」, 「사도법」, 그밖에 관계법령에 따라 신설 또는 노선에 관해 고시된 도로 및 건축허가 또는 신고 시에 군수 등이 위치를 지정하여 공고한 도로와 지적도상에 도로로 표기되어 있지 않으나 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 도로를 말한다.

7. “대지(垓地)”라 함은 「공간정보의 구축 및 관리에 등에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지를 말한다. 다만, 「건축법 시행령」 제3조에 따른 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.

8. “전면도로”라 함은 대지와 접하고 있는 도로를 말한다.

9. “주민공동시설”이라 함은 주민들의 휴게공간 제공을 위해 대지 내 일부공간을 지침 제7조에 따라 조성된 공간을 말한다.

10. “기준 건폐율·용적률”이라 함은 법령 및 조례에서 정하는 용도지역의 건폐율과 용적률을 말한다.

11. “상한 건폐율·용적률”이라 함은 성장관리계획에서 제시하는 인센티브 항목을 준수할 경우 기준 건폐율·용적률에 추가 인센티브로 제공되는 건폐율·용적률을 합산하여 산정하는 건폐율·용적률로서, 성장관리계획에서 최대 허용되는 건폐율과 용적률을 말한다.

12. “지형순응형개발”이라 함은 평균경사도가 15% 이상인 토지에서 개발하는 경우를 말한다.

13. “공동개발”이라 함은 2개 이상의 필지를 일단(一團)의 필지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말하며, 공동개발의 대상은 성장관리계획 구역내 도로개설에 따라 발생하는 필지에 한한다. (단, 공동개발에 따른 인센티브를 제공받기 위해 임의로 필지의 분할·소유권이전 등의 유사 행위시 인센티브 추가 제공 불가함)

14. “과소필지”라 함은 강화군 건축조례 제31조, 웅진군 건축조례 28조에 따른 용도지역별 대지 분할제한 면적 미만의 필지를 말한다.

15. “법정도로”라 함은 「법」, 「건축법」, 「도로법」, 「사도법」 그밖에 관계법령에 따라 신설 또는 노선에 관해 고시된 도로 및 건축허가 또는 신고 시에 군수 등이 위치를 지정하여 공고한 도로를 말한다.

## 제2편 기반시설 계획에 관한 사항

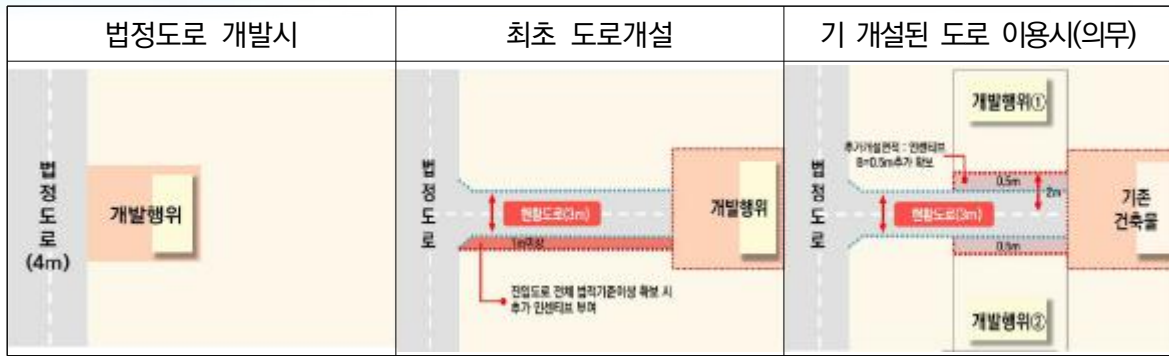
### 제5조 (기반시설 계획의 대상)

- ① 성장관리계획구역내 기반시설 계획의 대상은 도로 및 주민공동시설을 대상으로 한다.

### 제6조 (도로개설: 의무·권장사항)

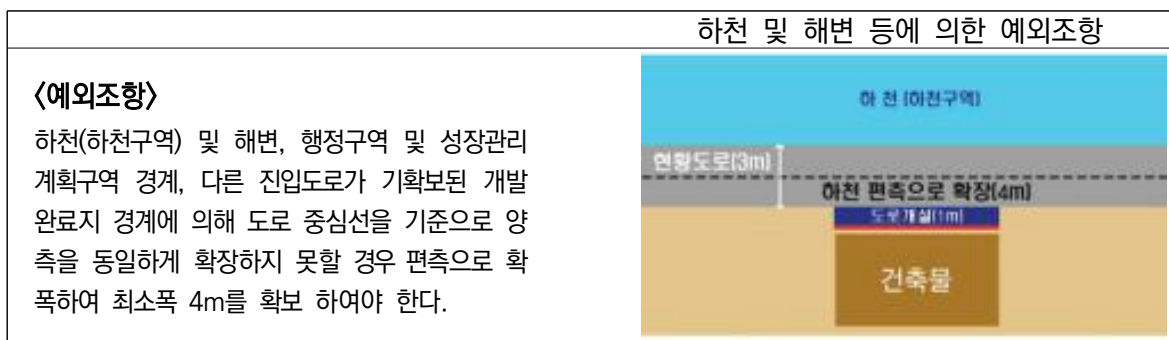
- ① 도로개설의 주체는 개발행위자가 부담하여 확보하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 성장관리계획 구역내 도로 확보는 법, 조례, 개발행위허가운영지침에 따르며 4m미만의 현황도로에 연접하여 개발행위 등(지침 제3조 제1항의 행위) 신설 할 경우 도로 중심선 기준 2m를 확폭하여 최소폭 4m를 확보하여야 한다.
- 단, 도로의 곡선부 지점이나 하천, 구거, 옹벽 등 지형·지물에 따라 도로중심선 기준 동일한 폭으로 확폭이 어려운 경우 도로중심선을 기준으로 확폭하지 못하는 도로 폭만큼 편측으로 추가 확폭하여야 한다.(의무사항)
- ③ 진입도로는 법, 조례, 개발행위허가운영지침 상 법적기준을 확보하여야 하며 법적기준 이상의 진입도로 확보를 권장한다. 단, 법적기준 이상 진입도로 확보시 진입도로 전체를 확보하여야 하며, 전체확보가 어려운 경우에는 명확한 사유를 제시하고 도시계획위원회 자문을 거쳐 기준을 완화 및 조정할 수 있다.(권장사항)
- ④ 기반시설이 확보된 지역을 중심으로 개발행위를 유도하기 위해 폭4m 이상의 법정도로에 접하여 개발행위 등(지침 제3조 제1항의 행위)을 권장한다.(권장사항)
- ⑤ 도로 확보 시 다음 각 호의 기준을 준수하여야 한다.
1. 원 칙: 도로의 확보 부분은 차량의 통행에 문제가 없도록 기존 현황도로와 동일하게 포장하고, 조례 제22조 토지의 형질변경에 대한 안전조치 규정을 준수하여야 한다.
  2. 단 처 리: 도로개설에 따라 확보되는 도로부지는 접한 현황도로와 높이 차이가 없도록 조성하여 도로기능을 하도록 한다.
  3. 포 장: 포장재료는 아스팔트 또는 콘크리트 재료를 권장하고, 포장패턴은 인접현황도로의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 내구성 있는 재료를 사용하여야 한다.
  4. 가각전제: 도로 확보 시 인접대지의 도로경계와의 어긋난 부분으로 인하여 원활한 교통흐름과 시야에 방해가 발생하는 경우 인접대지 경계부분에 가각전제 등을 통하여 시야를 확보하여야 한다.
- ⑥ 성장관리계획구역 내 확보된 도로의 유지·관리 주체는 개발행위자이며, 해당 도로의 기능이 유지될 수 있도록 토지를 분할하고, 지목을 도로로 변경하여 「건축법」에 따라 도로지정공고하고 지속적으로 관리하여야 한다.

### ■ 도로개설 방안(예시)



※ 위 사항은 예시도이며 현장여건에 따라 변경될 수 있음

### ■ 지형·지물 등에 의한 도로 개설방안(예시)



## 제7조 (주민공동시설 확보: 권장사항)

- ① 가로의 공공성을 증진시키기 위하여 대지 내 일부공간에 주민공동시설의 조성을 권장한다.
- ② 주민공동시설은 공공이 이용가능한 대지의 전면도로 변 유희부지<sup>1)</sup>에 최소 30㎡ 이상규모로 조성하며, 설치기준은 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 규정에 따라 조성한다.
- ③ 주민공동시설 조성방법은 다음을 기준으로 한다.
  1. 어린이놀이터, 주민운동시설 : 주택건설기준 등에 관한 규정의 설치 기준에 따라 조성
  2. 포켓쉼터 : 건축법 제43조, 동법 시행령 제27조의2의 공개공지 규정에 따라 조성
  3. 주민공동시설은 인접필지와 연계하여 조성하는 것을 원칙으로 함

## 제8조 (공동개발: 권장사항)

- ① 성장관리계획구역내 도로개설에 따라 발생하는 과소필지는 공동개발을 권장한다.

구분	계획기준	적용 지역
공동 개발 (권장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>과소필지</li> <li>- 「강화군 건축 조례」 제31조, 「웅진군 건축 조례」 제28조상 대지의 분할제한 기준에 따른 해당 용도지역별 규모 미만의 필지 (주거지역 : 90㎡, 상업, 공업지역 : 150㎡, 녹지지역 : 200㎡, 그 외 용도지역 : 60㎡)</li> </ul>	

1) 쓰지 아니하고 묵히는 땅



## 제3편 건축물 용도·건폐율·용적률 계획에 관한 사항

### 제9조 (건축물의 용도계획: 권장사항)

- ① 법, 조례 등 관계 법령에 따라 용도지역·용도지구에서 제한되는 건축물의 설치를 불허하며, 관계 법령에 따라 허용되는 용도라 하더라도 본 성장관리계획에서 불허하는 용도는 설치할 수 없다.
- ② 권장용도 준수에 따른 인센티브(건폐율, 용적률)를 받은 건축물에 대한 용도 변경은 해당 성장관리계획에서 계획한 권장용도 범위 내에서 이루어져야 한다. 다만, 인센티브를 받지 않은 건축물 규모의 범위 내에서는 건축물의 허용용도 범위 내 용도변경은 가능하다.
- ③ 권장용도 준수에 따른 인센티브 부여시 권장용도의 면적이 총 건축연면적의 2/3이상인 경우에 한하여 인센티브를 적용한다.
- ④ 권장용도는 성장관리계획 유형에 따라 권장하는 용도로서, 권장용도에 해당하더라도 해당 용도지역별 허용 용도에 포함되지 않은 경우 설치가 불가하다.
- ⑤ 성장관리계획구역 내 도시계획시설, 군사시설 등은 해당 건축물용도 계획에도 불구하고 해당 시설과 관련된 관계 법령 및 기준을 따른다.
- ⑥ 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역 또는 성장관리계획 유형에 걸치는 경우의 건축물 용도에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제84조를 준용한다.
- ⑦ 재난·재해 등에 안전하고 쾌적한 정주환경 조성을 위하여 지하층 주거용도는 허용하지 아니한다. 단 구릉지 등을 활용한 건축계획으로 지하층이 주거용도에 적합하다고 허가권자가 인정하는 경우에는 허가할 수 있다.
- ⑧ 건축물 용도의 분류

구분	내용
권장용도	◦ 법 및 조례상 당해 용도지역에 건축가능한 용도 중 성장관리계획구역에 입지를 유도하는 용도
허용용도	◦ 법 및 조례에 의거 당해 용도지역 안에서 건축가능한 용도 중 성장관리계획으로 정한 불허용도를 제외한 용도로서, 성장관리계획구역에 한하여 적용됨
불허용도	◦ 성장관리계획구역 내 건축할 수 없는 용도

#### ■ 건축물 용도계획(계획관리지역, 자연녹지지역)

도면 표시 번호	유형명	구분	건축물 용도
-	일반형	허용용도	· 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조 (용도지역 안에서의 건축제한) 및 “인천광역시 도시계획조례” 제46조(자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물), 제49조(계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물)에 따른 당해 용도지역별 허용용도
		불허용도	· 허용용도 외 용도

도면 표시 번호	유형명	구분	건축물 용도
-	주거형	권장용도	<p>·「건축법」시행령 별표1 제1호의 단독주택(나목 다중주택 제외)</p> <p>·「건축법」시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 연립주택 및 다세대주택</p>
		허용용도	<p>·「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 「인천광역시 도시계획조례」 제46조(자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물), 제49조(계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물)에 따른 당해 용도지역별 허용용도 중 성장관리계획 건축물 용도계획 불허용도 외 용도</p>
		불허용도	<p>·「건축법」시행령 별표1 제5호의 문화시설 중 공연장·관람장·집회장</p> <p>·「건축법」시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원</p> <p>·「건축법」시행령 별표1 제17호의 공장</p> <p>·「건축법」시행령 별표1 제18호의 창고시설(농임축수산업용 제외)</p> <p>·「건축법」시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소·판매소, 저장소(기계식 세차설비 포함) 도료류 판매소 제외)</p> <p>·「건축법」시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 (주차장, 세차장, 검사장, 운전학원 및 정비학원, 전기자동차 충전소로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것 제외)</p> <p>·「건축법」시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설(화초 및 분재 등의 온실 제외)</p> <p>·「건축법」시행령 별표1 제22호의 자원순환관련시설 (하수 등 처리시설)</p> <p>·「건축법」시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설</p> <p>·「건축법」시행령 별표1 제28호의 장례시설</p> <p>·「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 「인천광역시 도시계획조례」 제46조(자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물), 제49조(계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물)에 따른 당해 용도지역별 건축용도 중 불허용도</p>
-	관광형	권장용도	<p>·「건축법」시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설</p> <p>·「건축법」시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(옥외골프연습장, 고시원, 단란주점, 안마시술소 제외)</p> <p>·「건축법」시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설</p>

도면 표시 번호	유형명	구분	건축물 용도
			「건축법」시행령 별표1 제7호의 판매시설(단, 바닥면적의 합계가 500㎡ 이상의 판매시설은 도로 폭8m 이상 도로에 접한 경우에 한함) 「건축법」시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원 「건축법」시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 「건축법」시행령 별표1 제27호의 관광휴게시설
		허용용도	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 「인천광역시 도시계획조례」 제46조(자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물), 제49조(계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물)에 따른 당해 용도지역별 허용용도 중 성장관리계획 건축물 용도계획 불허용도 외 용도
		불허용도	「건축법」시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 「건축법」시행령 별표1 제17호의 공장 「건축법」시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소, 액화석유가스 충전소·판매소·저장소 (기계식 세차설비 포함) 도로류 판매소 제외) 「건축법」시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장 「건축법」시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 (화초 및 분재 등의 온실 제외) 「건축법」시행령 별표1 제22호의 자원순환관련시설 (하수 등 처리시설) 「건축법」시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 「건축법」시행령 별표1 제28호의 장례시설 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 「인천광역시 도시계획조례」 제46조(자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물), 제49조(계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물)에 따른 당해 용도지역별 건축용도 중 불허용도

- 상기 용도는 「건축법시행령」 제3조의 5관련 별표1의 용도별 건축물의 종류에 의한 분류임
- ※ 불허용도 중 지자체 또는 산하기관에서 설치하는 공공시설은 허용
- 권장용도에 해당하더라도 해당 용도지역별 허용용도에 포함되지 않은 경우 설치가 불가함



## 제10조 (건폐율·용적률 계획: 의무·권장사항)

- ① 성장관리계획구역내 용도지역별 건폐율·용적률 기준은 조례 제64조 및 제65조에 따른다.
- ② 기준 건폐율·용적률에서 최대 완화할 수 있는 상한 건폐율은 자연녹지지역이 30%, 계획관리지역이 50%이며, 상한 용적률은 계획관리지역 125%이하, 자연녹지지역 100% 이하로 한다.
- ③ 취락지구는 「인천광역시 도시계획조례」 제64조에 따라 50%(다만, 육지와 연결되지 아니한 도서지역의 경우에는 60%)이며, 성장관리계획구역에 포함된 취락지구는 건폐율 완화(인센티브)를 적용하지 아니하며, 용적률 완화(인센티브)만 적용한다.
- ④ 개발사업자는 개발행위허가 신청 시 별지 서식에 의한 '성장관리계획 체크리스트'와 '인센티브 산정표'를 작성하여 제출하여야 한다.

## ■ 건폐율 및 용적률 상한의 범위

구 분	건 폐 율 (%)		용 적 률 (%)		비 고
	기 준	상 한	기 준	상 한	
자연녹지지역	20	30	80	100	
계획관리지역	40	50	100	125	

※ 조례개정 시 상한 건폐율 및 용적률은 조례 개정사항을 따른다.

※ 성장관리계획구역에 포함된 취락지구는 건폐율 완화(인센티브)를 적용하지 아니한다.

- ⑤ 동일 필지 내 용도지역이 혼재되어 있을 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 따라 적용 토록 하며, 인센티브 반영 항목이 적용되는 필지의 경우 해당 용도지역에 한하여 먼저 적용 후 가중 평균한다.

## ■ 평균용적률 적용(예시)

<div> <div>계획관리지역 용적률 125%</div> <div>면적 200㎡</div> </div>	<div> <div>자연녹지지역 용적률 80%</div> <div>면적 100㎡</div> </div>
⇒ 대상 필지의 평균용적률 = $(125\% \times 200\text{㎡} + 80\% \times 100\text{㎡}) / (200\text{㎡} + 100\text{㎡}) = 110\%$	

- ⑥ 인센티브 항목 및 완화내용, 기준은 다음을 따른다.
  1. 상한 건폐율·용적률  $\geq$  기준건폐율·용적률 + 건폐율·용적률 완화적용의 합계
  2. 각각의 부지에 적용되는 기준 건폐율·용적률의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함
  3. 대지면적은 기반시설 및 주민공동시설 확보 전 면적을 적용함
  4. 법, 조례, 개발행위허가운영지침 및 건축법 등에 따라 의무적으로 조성하는 도로, 주민공동시설에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외한다.

### ■ 건폐율 인센티브 항목 및 완화내용(계획관리지역)

구분	완화항목	완화내용(%)	비고
기반시설 계획	도로개설	기존건폐율× (기반시설면적/대지면적)×2.5	의무사항
	진입도로 법적기준 이상 확보시	폭1m 이상	권장사항
		폭2m 이상	
	법정도로에 접했을 경우	4m이상	권장사항
		5m이상	
		6m이상	
	주민공동시설 조성	기존건폐율× (주민공동시설면적/대지면적)×2.5	권장사항
건축물 및 환경관리 계획	주차대수 추가 확보	1%	권장사항
	권장용도	2%	권장사항
	공동개발	1%	권장사항
	건축물 형태	1%	권장사항
	대지내 조경	1%	권장사항
	지형순응형개발 (도로 경사율 15% 이하), 옹벽 경관기준, 조경기준	1%	의무사항
	환경기준(옹벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책), 환경영향저감 대책 수립	1%	의무사항

### ■ 건폐율 인센티브 항목 및 완화내용(자연녹지지역)

구분	완화항목	완화내용(%)	비고
기반시설 계획	도로개설	기존건폐율× (기반시설면적/대지면적)×5	의무사항
	진입도로 법적기준 이상 확보시	폭1m 이상	권장사항
		폭2m 이상	
	법정도로에 접했을 경우	4m이상	권장사항
		5m이상	
		6m이상	
	주민공동시설 조성	기존건폐율× (주민공동시설면적/대지면적)×5	권장사항
건축물 및 환경관리 계획	주차대수 추가 확보	1%	권장사항
	권장용도	2%	권장사항
	공동개발	1%	권장사항
	건축물 형태	1%	권장사항
	대지내 조경	1%	권장사항
	지형순응형개발 (도로 경사율 15% 이하), 옹벽 경관기준, 조경기준	1%	의무사항
	환경기준(옹벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책), 환경영향저감 대책 수립	1%	의무사항

- 주) 1. 상한건폐율 ≥ 기존건폐율 + 건폐율 완화 적용의 합계  
 2. 각각의 대지에 적용되는 기존건폐율의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함  
 3. 대지면적은 기반시설 및 주민공동시설 확보전 면적을 적용함  
 4. 성장관리계획과 부합하지 않는 기존 건축물의 증축, 개축, 재축, 대수선 시 동 인센티브를 적용하지 아니함  
 5. 기반시설계획에 따른 자연녹지지역 및 계획관리지역 건폐율 인센티브는 최대 5%이하이며,  
 건축물 및 환경관리계획에 따른 자연녹지지역 및 계획관리지역 건폐율 인센티브는 최대 5%이하이다.

### ■ 용적률 인센티브 항목 및 완화내용(계획관리지역)

구분	완화항목	완화내용(%)	비고
기반시설 계획	도로개설	기준용적률× (기반시설면적/대지면적)×3	의무사항
	진입도로 법적기준 이상 확보시	폭1m 이상	권장사항
		폭2m 이상	
	법정도로에 접했을 경우	4m이상	권장사항
		5m이상	
		6m이상	
	주민공동시설 조성	기준용적률× (주민공동시설면적/대지면적)×3	권장사항
건축물 및 환경관리 계획	주차대수 추가 확보	2%	권장사항
	권장용도	5%	권장사항
	공동개발	2%	권장사항
	건축물 형태	2%	권장사항
	대지내 조경	2%	권장사항
	지형순응형개발 (도로 경사율 15% 이하), 옹벽 경관기준, 조경기준	5%	의무사항
	환경기준(옹벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책), 환경영향저감 대책 수립	5%	의무사항

### ■ 용적률 인센티브 항목 및 완화내용(자연녹지지역)

구분	완화항목	완화내용(%)	비고
기반시설 계획	도로개설	기준용적률× (기반시설면적/대지면적)×2.5	의무사항
	진입도로 법적기준 이상 확보시	폭1m 이상	권장사항
		폭2m 이상	
	법정도로에 접했을 경우	4m이상	권장사항
		5m이상	
		6m이상	
	주민공동시설 조성	기준용적률× (주민공동시설면적/대지면적)×2.5	권장사항
건축물 및 환경관리 계획	주차대수 추가 확보	2%	권장사항
	권장용도	5%	권장사항
	공동개발	2%	권장사항
	건축물 형태	2%	권장사항
	대지내 조경	2%	권장사항
	지형순응형개발 (도로 경사율 15% 이하), 옹벽 경관기준, 조경기준	5%	의무사항
	환경기준(옹벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책), 환경영향저감 대책 수립	5%	의무사항

- 주) 1. 상한용적률 ≥ 기준용적률 + 용적률 완화 적용의 합계  
 2. 각각의 대지에 적용되는 기준용적률의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함  
 3. 대지면적은 기반시설 및 주민공동시설 확보전 면적을 적용함  
 4. 성장관리계획과 부합하지 않는 기존 건축물의 증축, 개축, 재축, 대수선 시 동 인센티브를 적용하지 아니함  
 5. 기반시설계획에 따른 자연녹지지역 용적률 인센티브는 최대 10%이하이며, 계획관리지역 용적률 인센티브는 최대 15%이하이다. 건축물 및 환경관리계획에 따른 자연녹지지역 및 계획관리지역 용적률 인센티브는 최대 10%이하이다.



## 제4편 건축물 배치·형태 계획에 관한 사항

### 제11조 (건축물의 형태에 관한 계획: 권장사항)

- ① 인천광역시 녹색건축물 설계기준(인천광역시고시 제2021-451호)을 준수할 것을 권장한다(해당 설계기준 적용대상이 아닌 연면적 500㎡미만 건축물도 「인천광역시 녹색건축물 설계기준」 적용대상의 라군 기준 준수 권장).

### 제12조 (주차시설 확보에 관한 계획 : 권장사항)

- ① 성장관리계획구역 내 주차공간 확보 및 원활한 교통소통 유도를 위해 주차시설의 추가 확보를 권장한다.
- ② 주차대수 추가 확보는 법정주차대수 또는 교통영향평가 주차대수 중 많은 주차대수 기준으로 10% 이상(소수점 올림, 최소 1대 이상) 확보하는 것을 원칙으로 한다.

## 제5편 환경관리계획에 관한 사항

### 제13조 (환경 입지기준: 의무사항)

- ① 성장관리계획구역 내 개발행위허가시 입지기준은 조례 제20조에 의거 표고, 경사, 입목축적<sup>2)</sup> 등 기준에 부합하여야 한다.

### 제14조 (옹벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책: 의무사항)

- ① 토지의 형질변경<sup>3)</sup>이 수반되는 개발시 다음 각 호의 기준을 준수하여야 한다.
  1. 절토<sup>4)</sup>시 수직높이는 15m 이하로 하여야 하며, 성토<sup>5)</sup>시 수직높이는 10m 이하로 제한한다.
  2. 토압<sup>6)</sup>에 저항하여 붕괴를 방지하기 위해 축조하는 구조물(이하 옹벽이라 한다.)의 높이가 지상부 3m를 넘을 경우 수직높이 3m마다 폭 2m이상의 소단<sup>7)</sup>을 만들어 2단을 초과하지 않도록 한다.
  3. 비탈면 조성시 비탈면처리기준 1:1.5 준수하고, 비탈면은 거덕덮기+seed spray 또는 식생을 이용한 비탈면 안정 공법을 적용하여 비탈면 안정성을 충분히 확보하여야 한다.
  4. 보강토 옹벽 및 그리드 상단에는 건축물 설치를 불가한다.
  5. 건축물과 옹벽구조물은 2.5m이상 이격거리를 확보하여야 한다.
- ② 다만, 제1항의 적용이 어려울 경우에는 명확한 사유를 제시하고 도시계획위원회 자문을 거쳐 기준을 완화할 수 있다.

2) 일정한 면적안에서 있는 나무들이 부피의 합

3) 절토·성토 또는 정지등으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립

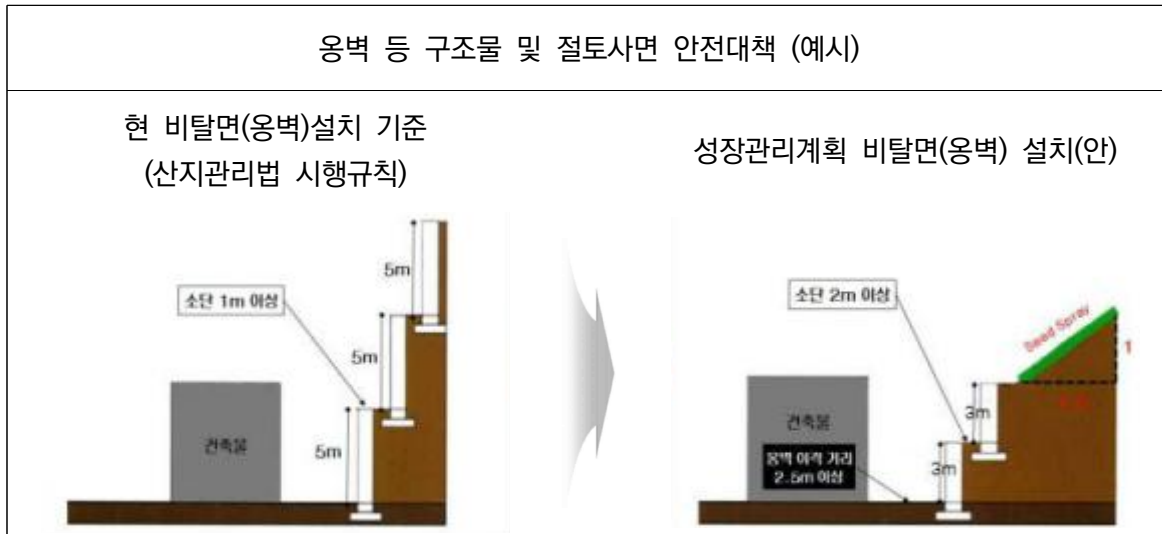
4) 필요한 높이나 형태의 지형을 만들기 위해 흙을 깎거나 떨어내는 것

5) 필요한 높이나 형태의 지형을 만들기 위해 흙을 쌓는 것

6) 쌓인 흙이 누르는 힘

7) 흙으로 된 비탈면에 떼단을 쌓을 때 발을 딛기위해 단 앞부분에 만든 좁은 통로

## ■ 옹벽 등 구조물 및 절토사면 안정대책



※ 위 사항은 예시도이며 현장여건에 따라 변경될 수 있음

### 제15조 (환경영향저감 대책 수립: 의무사항)

- ① 성장관리계획구역 내 개발시 주변 환경영향을 최소화하기 위해 다음 각 호의 환경영향저감대책을 수립하여야 한다.
  1. 4차로 이상 도로에 접하여 「소음·진동관리법 시행규칙」 별표5에 따른 정온시설을 개발하거나, 기입지한 정온시설에 접하여 부지를 개발할 시(정온시설에 접한 부지에 정온시설을 개발시에는 예외로 한다) 방음벽, 차폐<sup>8)</sup>형 식재 또는 저소음 노면 설치를 계획하여야 한다.

#### 〈정온시설〉

「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관, 「의료법」에 따른 요양병원 중 100개 이상의 병상을 갖춘 노인을 대상으로 하는 요양병원 및 「영유아보육법」에 따른 보육시설 중 입소규모 100명 이상인 보육시설

2. 창고, 위험물저장 및 처리시설, 자원순환시설, 주차장을 조성하는 경우 대지경계에는 차폐조경 또는 디자인 헬스 등을 설치하여야 한다.
  3. 지형순응형개발사업시 절·성토가 완료된 공사면의 사면안정 및 토사유출 방지를 위해 식생녹화<sup>9)</sup>(거적덮기, 씨앗뿌리기 등)를 하여야 한다.
- ② 기타 주변 환경에 영향을 미칠 우려가 있는 건축물 또는 공작물 설치시 도시계획위원회 자문을 거쳐 환경저감대책을 수립하여야 한다.

8) 가려 막고 덮음

9) 산이나 들 따위에 나무나 화초를 심어 푸르게함

## 제6편 경관계획에 관한 사항

### 제16조 (지형순응형개발 기준: 의무사항)

① 지형순응형개발 시 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

1. 주변산림·구릉지의 자연 경사를 최대한 고려하여 지형에 순응하도록 건축물을 배치한다.
2. 진입도로 및 내부도로의 경사율은 15% 이하(도로의 구조시설 기준에 관한 규칙)로 한다.

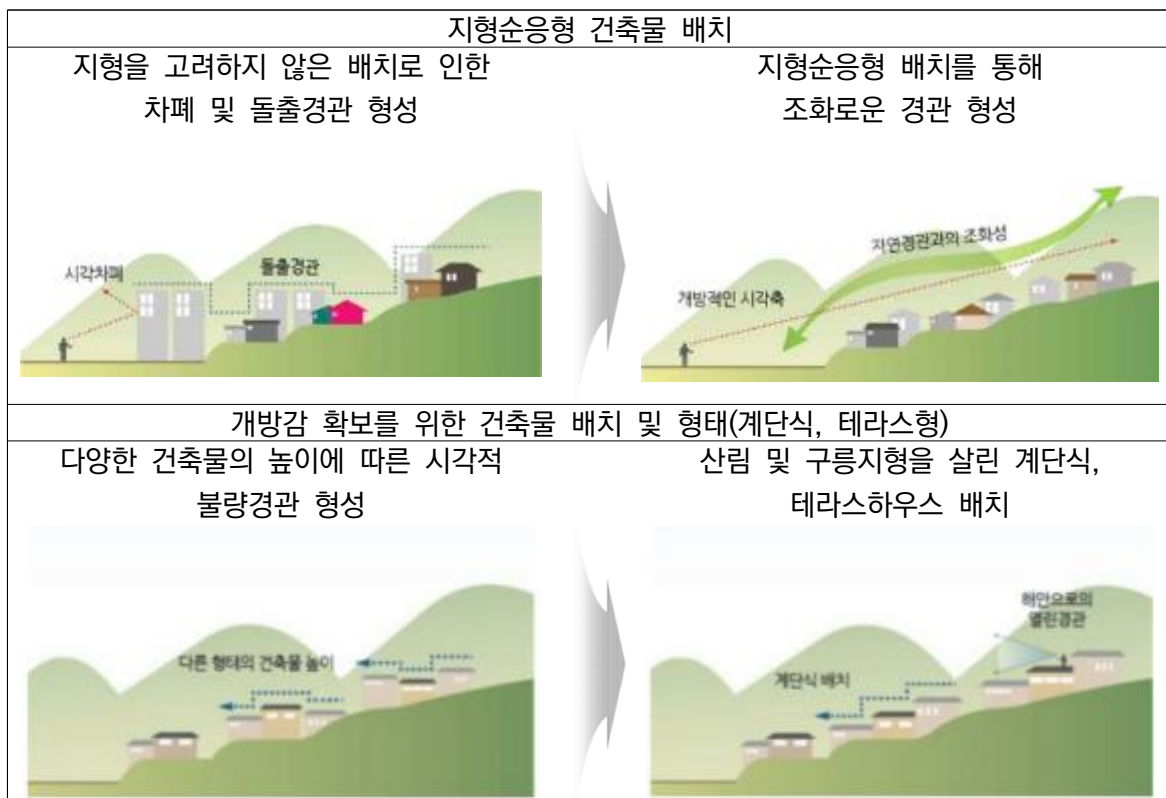
가. 경사율 산정의 기준 : 도로중심선

나. 경사율 산정의 범위 : 도로의 시점으로부터 종점까지의 거리를 20m씩 구간을 나누고, 구간별 경사율을 산정하고, 경사율 기준에 부합하도록 적용

다. 자연지형을 고려한 친환경단지가 조성될 수 있도록, 경사지형은 직선으로 생기는 도로를 지양하고 경사도를 고려하여 계획

3. 구릉<sup>10)</sup>지형을 활용한 다양한 주거형태 2의 개발을 유도(계단식 배치, 테라스하우스<sup>11)</sup> 등)한다.

#### ■ 산림 연접부 지형순응형 개발 예시



※ 위 사항은 예시도이며 현장여건에 따라 변경될 수 있음

② 지형순응형개발 시 기준 적용이 불합리하여 기준을 완화할 경우에는 도시계획위원회의 자문절차를 이행하여야 한다.

10) 땅이 비탈지고 조금 높은 곳

11) 각 세대마다 테라스를 가진 경사지 연립 주택. 아랫집의 지붕이 바로 윗집의 테라스가 된다



## 제17조 (구조물(옹벽) 경관 기준: 의무사항)

- ① 옹벽 설치시 인공구조물 노출에 따른 경관 문제 해소를 위해 덩굴식물 등을 활용한 입면<sup>12)</sup>녹화나 전면 식재대 조성을 통해 차폐를 유도한다.
- ② 옹벽 소단부는 관목으로 식재하며, 옹벽 하단부 경계로부터 0.5m이내 공간은 관목 또는 덩굴식물 및 지피식물<sup>13)</sup>을 식재한다.
- ③ 개발자 또는 건축주는 도로변에 옹벽 소단부(폭2m)조성 시 식재한 관목을 준공 이후에도 지속적으로 유지·관리 하여야 한다.

## ■ 옹벽 등 구조물에 대한 녹화방안 예시



※ 위 사항은 예시도이며 현장여건에 따라 변경될 수 있음

## ■ 옹벽 전면부 녹화 예시



12) 정면, 측면 따위에서 수평으로 본 모양, 건축에서 입면이라 함은 건물의 외면을 의미

13) 지표면을 낮게 덮는 식물을 통틀어 이르는 말

## 제18조 (조경기준: 권장사항)

- ① 개발행위허가에 따른 조경 조성은 도로를 제외한 대지면적의 5%이상 확보를 권장한다.
- ② 조경 설치기준은 「건축법」제42조 제2항 규정을 따른다.

## 제7편 성장관리계획 운용에 관한 사항

### 제19조 (성장관리계획의 운영)

- ① 성장관리계획구역내 성장관리계획과 부합하는 개발행위허가는 법 제59조에 제2항 따라 도시계획위원회 심의를 거치지 아니한다.
- ② 성장관리계획 기준에 부합함에도 불구하고 다음 각호에 해당하는 경우‘도시계획위원회’의 자문을 거쳐 개발 행위를 허가할 수 있다.
  1. 성장관리계획 내용 적용이 불합리하거나 판단이 어려운 경우(의무사항)
  2. 개발행위허가에 따른 기반시설이 부족하거나 주변피해 및 집단 민원 발생이 예상되는 경우
  3. 개발행위가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
    - 가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제55조 제1항 용도지역별 개발행위허가의 규모이상
    - 나. 인천광역시 도시계획 조례 제28조에 따른 일정 규모 이상의 개발행위
    - 다. 허가권자가 도시계획위원회 자문이 필요하다고 판단한 경우
- ③ 기 결정된 성장관리계획을 변경할 때에도 성장관리계획 수립 및 결정절차를 이행하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 변경하려는 경우에는 주민과 의회의 의견청취, 관계 행정기관과의 협의 및 도시계획위원회 심의를 거치지 아니할 수 있다.
  1. 성장관리계획구역을 수립한 대상지역 전체면적의 10% 미만의 변경지역에서 성장관리계획을 변경하는 경우
  2. 성장관리계획의 변경이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
    - 가. 단위 기반시설부지 면적의 10퍼센트 미만을 변경하는 경우. 다만, 도로의 경우 시작지점 또는 끝지점이 변경되지 않는 경우로서 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 않는 경우로 한정한다.
    - 나. 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 바탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우
    - 다. 건축물의 배치·형태·색채 또는 높이의 변경인 경우
- ④ 추후 성장관리계획구역내에서 지구단위계획구역 또는 타법에 따른 개발구역으로 지정되는 지역은 성장관리 계획구역이 해제된 것으로 본다.
- ⑤ 성장관리계획구역 내 도시·군계획시설, 군사시설 등은 성장관리계획에도 불구하고 해당 시설과 관련된 관계 법령 및 기준에 따른다.

### 제20조 (기존 건축물에 대한 성장관리계획의 적용)

- ① 기존 건축물의 재축·대수선·증축·개축·용도변경의 성장관리계획 적용은 다음과 같다.
  - 1. 기존 건축물은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조에서 정한 건폐율·용적률의 범위 내에서 「건축법」에 따른 증축, 개축, 재축 또는 대수선을 할 수 있다.
  - 2. 기존 건축물의 증축, 개축, 재축, 대수선 시 「인천광역시 도시계획조례」 상 허용되는 용도 및 건폐율, 용적률 범위 내에서 가능하며, 성장관리계획은 적용하지 않는다.
  - 3. 기존 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우 본 성장관리계획 용도계획에 적합하여야 한다.

### 제21조 (행정사항 및 경과조치)

- ① 이 지침은 성장관리계획 결정 및 고시한 날부터 시행한다.
- ② 성장관리계획 고시일을 기준으로 이전에 신청한 개발행위허가 및 건축허가에 대해서는 종전 규정을 따르도록 한다.



## [별지 제1호 서식] 성장관리계획 체크리스트 (제10조 제4항 관련)

○ 충족 △ 보완필요 × 불충족

(※ 당해 체크리스트는 개발행위 허가자가 작성하며, 허가권자는 체크리스트 내용을 근거로 허가여부를 판단한다)

구 분	계획내용	비고
1. 개발지 위치 및 면적		
2. 개발행위허가(건축허가) 대상		
3. 용도지역 및 성장관리계획 유형		
4. 건축물 용도		

구 분	성장관리계획 수립 기준																					
	검토항목		세부 검토 항목	O	X																	
기본시설 계획 (도로)	도로개설에 따른 구분	도로개설 (의무)	◦ 현황도로의 중심선에서 2m확폭하여 4m폭원 확보여부																			
		진입도로개설 (권장)	◦ 신설되는 도로가 법, 조례, 개발행위허가운영지침에 맞게 도로 폭 확보 여부																			
			1m이상	◦ 법, 조례, 개발행위허가운영지침 기준 외 추가 도로폭 확보 여부																		
		2m이상	◦ 법, 조례, 개발행위허가운영지침 기준 외 추가 도로폭 확보 여부																			
		개발행위 유도 (권장)	◦ 폭4m이상의 법정도로에 접하여 개발행위 여부																			
			4m이상	◦ 4m이상의 법정도로에 접하였는지 여부																		
			5m이상	◦ 5m이상의 법정도로에 접하였는지 여부																		
			6m이상	◦ 6m이상의 법정도로에 접하였는지 여부																		
	확장도로 개설방법	단처리 (의무)	◦ 도로가 확보되는 도로부지는 접한 현황도로와 높이 차이가 없도록 조치했는지 여부																			
		포장 (의무)	◦ 포장재료는 아스팔트 또는 콘크리트, 포장패턴은 인접 현황도로의 포장패턴을 고려하고 내구성있는 재료로 포장했는지 여부																			
기본시설 계획 (주민공동시설)	조성기준	확보규모 (권장)	◦ 전면도로변 대지 내 일부공간을 주민공동시설(규모 30㎡ 이상)로 조성 여부																			
		조성방법 (권장)	◦ 건축법 및 건축조례상 공개공지 규정에 따른 조성 여부																			
건축물 용도 건폐율 용적률 계획	건축물 용도	허용용도 (의무)	◦ 용도지역/유형별 허용용도인지 여부																			
		권장용도 (권장)	◦ 권장용도가 전체면적의 해당용도 면적이 2/30이상인지 여부																			
	건폐율 용적률	기본시설 인센티브 부여 (의무)	◦ 도로 개설 및 기부채납에 따른 인센티브 산정 적정 여부																			
			<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td>자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td><math>20 \times [(A \text{㎡}/B \text{㎡}) \times 5] = ( \quad )\%</math></td></tr><tr><td>계획관리지역</td><td>건폐율</td><td><math>40 \times [(A \text{㎡}/B \text{㎡}) \times 2.5] = ( \quad )\%</math></td></tr><tr><td>자연녹지지역</td><td>용적률</td><td><math>80 \times [(A \text{㎡}/B \text{㎡}) \times 2.5] = ( \quad )\%</math></td></tr><tr><td>계획관리지역</td><td>용적률</td><td><math>100 \times [(A \text{㎡}/B \text{㎡}) \times 3] = ( \quad )\%</math></td></tr></table>			용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	$20 \times [(A \text{㎡}/B \text{㎡}) \times 5] = ( \quad )\%$	계획관리지역	건폐율	$40 \times [(A \text{㎡}/B \text{㎡}) \times 2.5] = ( \quad )\%$	자연녹지지역	용적률	$80 \times [(A \text{㎡}/B \text{㎡}) \times 2.5] = ( \quad )\%$	계획관리지역	용적률	$100 \times [(A \text{㎡}/B \text{㎡}) \times 3] = ( \quad )\%$		
			용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용																	
			자연녹지지역	건폐율	$20 \times [(A \text{㎡}/B \text{㎡}) \times 5] = ( \quad )\%$																	
			계획관리지역	건폐율	$40 \times [(A \text{㎡}/B \text{㎡}) \times 2.5] = ( \quad )\%$																	
			자연녹지지역	용적률	$80 \times [(A \text{㎡}/B \text{㎡}) \times 2.5] = ( \quad )\%$																	
			계획관리지역	용적률	$100 \times [(A \text{㎡}/B \text{㎡}) \times 3] = ( \quad )\%$																	
	A) 기본시설(도로) 편입면적																					

A) 기본시설(도로) 편입면적

구 분	성장관리계획 수립 기준																																		
	검토항목		세부 검토 항목		O	X																													
			B) 도로개설 전 대지면적																																
			◦ 진입도로 법적기준 이상 확보시																																
			<table><tr><td colspan="2">용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역</td><td>1m이상</td><td rowspan="4">건폐율</td><td>2%</td></tr><tr><td>2m이상</td><td>4%</td></tr><tr><td rowspan="2">계획관리지역</td><td>1m이상</td><td>2%</td></tr><tr><td>2m이상</td><td>4%</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역</td><td>1m이상</td><td rowspan="4">용적률</td><td>4%</td></tr><tr><td>2m이상</td><td>8%</td></tr><tr><td rowspan="2">계획관리지역</td><td>1m이상</td><td>6%</td></tr><tr><td>2m이상</td><td>12%</td></tr></table>				용도지역		인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	1m이상	건폐율	2%	2m이상	4%	계획관리지역	1m이상	2%	2m이상	4%	자연녹지지역	1m이상	용적률	4%	2m이상	8%	계획관리지역	1m이상	6%	2m이상	12%			
			용도지역				인센티브 항목	인센티브 내용																											
			자연녹지지역	1m이상			건폐율	2%																											
				2m이상				4%																											
			계획관리지역	1m이상				2%																											
				2m이상				4%																											
			자연녹지지역	1m이상			용적률	4%																											
				2m이상				8%																											
계획관리지역	1m이상	6%																																	
	2m이상	12%																																	
◦법정도로 연결여부																																			
<table><tr><td colspan="2">용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="3">자연녹지지역</td><td>4m이상</td><td rowspan="6">건폐율</td><td>3%</td></tr><tr><td>5m이상</td><td>4%</td></tr><tr><td>6m이상</td><td>5%</td></tr><tr><td rowspan="3">계획관리지역</td><td>4m이상</td><td>3%</td></tr><tr><td>5m이상</td><td>4%</td></tr><tr><td>6m이상</td><td>5%</td></tr><tr><td rowspan="3">자연녹지지역</td><td>4m이상</td><td rowspan="6">용적률</td><td>6%</td></tr><tr><td>5m이상</td><td>8%</td></tr><tr><td>6m이상</td><td>10%</td></tr><tr><td rowspan="3">계획관리지역</td><td>4m이상</td><td>9%</td></tr><tr><td>5m이상</td><td>12%</td></tr><tr><td>6m이상</td><td>15%</td></tr></table>		용도지역		인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	4m이상	건폐율	3%	5m이상	4%	6m이상	5%	계획관리지역	4m이상	3%	5m이상	4%	6m이상	5%	자연녹지지역	4m이상	용적률	6%	5m이상	8%	6m이상	10%	계획관리지역	4m이상	9%	5m이상	12%	6m이상	15%
용도지역		인센티브 항목	인센티브 내용																																
자연녹지지역	4m이상	건폐율	3%																																
	5m이상		4%																																
	6m이상		5%																																
계획관리지역	4m이상		3%																																
	5m이상		4%																																
	6m이상		5%																																
자연녹지지역	4m이상	용적률	6%																																
	5m이상		8%																																
	6m이상		10%																																
계획관리지역	4m이상		9%																																
	5m이상		12%																																
	6m이상		15%																																
◦ 주민공동시설 조성에 따른 인센티브 산정 적용 여부																																			
<table><tr><td colspan="2">용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td>자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td></td><td><math>20 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 5] = ( )\%</math></td></tr><tr><td>계획관리지역</td><td>건폐율</td><td></td><td><math>40 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 2.5] = ( )\%</math></td></tr><tr><td>자연녹지지역</td><td>용적률</td><td></td><td><math>80 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 2.5] = ( )\%</math></td></tr><tr><td>계획관리지역</td><td>용적률</td><td></td><td><math>100 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 3] = ( )\%</math></td></tr></table>		용도지역		인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율		$20 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 5] = ( )\%$	계획관리지역	건폐율		$40 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 2.5] = ( )\%$	자연녹지지역	용적률		$80 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 2.5] = ( )\%$	계획관리지역	용적률		$100 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 3] = ( )\%$														
용도지역		인센티브 항목	인센티브 내용																																
자연녹지지역	건폐율		$20 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 5] = ( )\%$																																
계획관리지역	건폐율		$40 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 2.5] = ( )\%$																																
자연녹지지역	용적률		$80 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 2.5] = ( )\%$																																
계획관리지역	용적률		$100 \times [(A\text{㎡}/B\text{㎡}) \times 3] = ( )\%$																																
건축물 용도 인센티브 부여 (권장)	◦ 권장용도 건축 여부																																		
	<table><tr><td colspan="2">용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td>자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>2%</td></tr><tr><td>계획관리지역</td><td>건폐율</td><td>2%</td></tr><tr><td>자연녹지지역</td><td>용적률</td><td>5%</td></tr><tr><td>계획관리지역</td><td>용적률</td><td>5%</td></tr></table>				용도지역		인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	2%	계획관리지역	건폐율	2%	자연녹지지역	용적률	5%	계획관리지역	용적률	5%															
	용도지역				인센티브 항목	인센티브 내용																													
	자연녹지지역	건폐율			2%																														
	계획관리지역	건폐율			2%																														
	자연녹지지역	용적률			5%																														
계획관리지역	용적률	5%																																	
건축물 배치 · 형태	건축물의 형태	녹색건축물 설계기준 (권장)	◦ 「인천광역시 녹색건축물 설계기준(인천광역시고시 제2021-451호)」준수 여부																																
	주차대수	주차대수	◦ 법정주차대수 또는 교통영향평가 주차대수 중 많은 주차대수기준으로 10%이상(최소1대이상) 확보 준수 여부																																

구 분	성장관리계획 수립 기준																				
	검토항목		세부 검토 항목	O	X																
		추가확보 (권장)																			
환경관리 계획	환경	입지기준 (의무)	◦ 「인천광역시 도시계획조례」 제20조에 의거 표고, 경사, 입목축적 등 기준에 부합 여부																		
	구조물 안전 및 사면 안정대책	설치기준 (의무)	◦ 건축물의 건축 및 공작물의 설치, 토지의 형질변경이 수반되는 개발시 「인천광역시 도시계획조례」 등 준수 여부																		
		1단높이 설치기준 (의무)	◦ 옹벽 1단 높이가 3m이하 적용 여부																		
		옹벽단(의무)	◦ 2단 이하의 옹벽단 적용 여부																		
		건축물거리 (의무)	◦ 건축물과의 2.5m이상 이격거리 적용 여부																		
		비탈면(의무)	◦ 비탈면 식생녹화(거적덮기+씨앗뿌리기 등) 이행계획 반영여부 - 보강토 옹벽 및 그리드 상단 건축물 설치 불가 적용 여부																		
	환경영향저 감대책	정온시설 (의무)	◦ 정온시설 신청 여부 - 정온시설: 「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관, 「노인복지법」에 따른 노인전문병원 중 입소규모 100명 이상인 노인전문병원 및 「영유아보육법」에 따른 보육시설 중 입소규모 100명 이상인 보육시설 - 4차로 이상 도로에 접하여 「소음·진동관리법 시행규칙 별표5」에 따른 정온시설을 개발하거나, 기입지한 정온시설에 접하여 부지를 개발할 시 방음벽 또는 차폐형 식재계획 여부(단, 정온시설에 접한 부지에 정온시설 개발 시 예외 적용)																		
		용도별 제한사항 (의무)	◦ 창고, 위험물저장 및 처리시설, 자원순환시설, 주차장을 조성하는 경우 대지경계에는 차폐조경 또는 디자인 헬스 등을 설치 여부																		
		지형순응형 개발(의무)	◦ 절·성토가 완료된 공사면의 사면안정 및 토사유출 방지를 위해 식생녹화(거적덮기, 씨앗뿌리기 등) 이행 여부																		
	경관계획	산림 연접부 지형 순응형 개발	도로계획 및 개발형태 (의무)	◦ 진입도로 및 내부도로의 경사율은 15% 이하(도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙) 충족 여부 - 경사율 산정의 기준 : 도로중심선 - 경사율 산정의 범위 : 도로의 시점으로부터 종점까지의 거리를 20m씩 구간을 나누고, 구간별 경사율 산정하고, 경사율 기준에 부합하도록 적용 - 자연지형을 고려한 친환경단지가 조성될 수 있도록, 경사지형은 직선으로 생기는 도로를 지양하고 경사도를 고려하여 계획																	
옹벽 경관기준		전면부 (의무)	◦ 옹벽 설치시 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위해 덩굴식물 등을 활용한 입면녹화나 전면 식재대 조성을 통해 차폐 여부																		
		소단 (의무)	◦ 옹벽 소단부는 관목으로 식재하며, 옹벽 하단부 경계로부터 0.5m이내 공간은 관목 또는 덩굴식물 및 지피식물을 식재 여부																		
대지내 조경		대지내조경 (권장)	◦ 도로를 제외한 대지면적의 5%이상 확보 <table border="1"><thead><tr><th>용도지역</th><th>인센티브 항목</th><th>인센티브 내용</th></tr></thead><tbody><tr><td>자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>2%</td></tr><tr><td>계획관리지역</td><td>건폐율</td><td>2%</td></tr><tr><td>자연녹지지역</td><td>용적률</td><td>4%</td></tr><tr><td>계획관리지역</td><td>용적률</td><td>5%</td></tr></tbody></table>			용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	2%	계획관리지역	건폐율	2%	자연녹지지역	용적률	4%	계획관리지역	용적률	5%	
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용																			
자연녹지지역	건폐율	2%																			
계획관리지역	건폐율	2%																			
자연녹지지역	용적률	4%																			
계획관리지역	용적률	5%																			



## [별지 제2호 서식] 인센티브 산정표 (제10조 제4항 관련)

해당 산정표는 개발행위 수허가자가 작성하며, 허가권자는 산정표 내용을 근거로 건폐율, 용적률 완화 여부를 판단한다.

구분	인센티브 기준				인센티브 산정표			
	완화 항목	완화 내용(%)		비고	완화항목 준수여부		인센티브 산정 (%)	
		건폐율	용적률		O	X	건폐율	용적률
기반 시설	도로 개설시	기준건폐율 × (기반시설면적÷ 대지면적) × ( )	기준용적률 × (기반시설면적÷ 대지면적) × ( )	의무 사항			%	%
	진입도로 법적기준 이상 확보시	( )%	( )%	권장 사항			%	%
	법정도로에 연접여부	( )%	( )%	권장 사항			%	%
	주민공동시설 조성 시	기준건폐율 × (기반시설면적÷ 대지면적) × ( )	기준용적률 × (기반시설면적÷ 대지면적) × ( )	권장 사항			%	%
건축물 용도	권장용도	( )%	( )%	권장 사항			%	%
건축물 및 환경관리 계획	주차대수 추가확보	( )%	( )%	권장 사항			%	%
	공동개발	( )%	( )%	권장 사항			%	%
	건축물 형태	( )%	( )%	권장 사항			%	%
	지형순응형 개발	( )%	( )%	의무 사항			%	%
	환경기준	( )%	( )%	의무 사항			%	%
	대지내 조경	( )%	( )%	권장 사항			%	%

---

### **3. 강화·응진 성장관리계획 설명서**

---








# CONTENTS

I. 계획의 개요	165
① 계획의 배경 및 목적	165
② 계획의 범위	169
③ 계획의 수행절차	170
II. 도시현황 및 특성	173
① 관련법규 검토	173
② 상위 및 관련계획 검토	176
③ 일반현황	199
III. 성장관리계획구역 설정	237
① 기본방향 및 설정기준	237
② 개발행위허가 현황분석	239
③ 성장관리계획구역 후보지 설정	250
④ 개발가능지 분석	251
⑤ 성장관리계획구역 설정	257
IV. 성장관리계획 수립	263
① 기존제도 및 관련계획 검토	263
② 기본방향	266
③ 수립기준	268
④ 부문별 성장관리계획	273
⑤ 성장관리계획 적용	292





## 계획의 개요

강화·옹진 성장관리계획 수립 용역





# I. 계획의 개요

## 1. 계획의 배경 및 목적

### 1. 계획의 배경

#### 가. 국가제도의 변화

- 도시지역에 중점을 두고 있는 기존의 도시기본계획 및 도시관리계획 수단으로는 비도시지역의 계획적 관리에 한계가 있어, 비도시지역에 대한 체계적인 관리의 필요성 대두
- 이에 비도시지역들 중에 개발압력이 높은 지역을 대상으로 체계적이고 계획적인 개발을 유도하고, 해당 지역의 난개발을 방지하고자 2013년 7월「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)을 개정하여 ‘성장관리방안’제도를 도입함
- 또한 후속조치로 국토교통부는 2014년 1월에 성장관리방안의 수립절차, 계획내용 등에 대한 시행령 및 세부지침을 마련함으로써 난개발 문제 해소와 계획적 개발유도 및 관리를 위한 성장관리방안의 제도적 기반을 마련하였으며
- 그 후 2021년 1월에는 성장관리방안의 법률적 근거를 마련하기 위해 성장관리방안에서 변경된 성장관리계획 제도를 도입함
- 국토계획법 시행령 개정을 통해 2024년 1월부터 성장관리계획을 수립한 경우에 한하여 계획관리지역 내 공장 및 제조업소의 설치를 허용하도록하여 비도시지역의 체계적 관리를 하고자 함

#### 나. 비도시지역의 난개발 증가

- 개발압력이 높은 수도권 시·군을 중심으로 소규모 난개발의 증가로 기반시설 부족 및 경관훼손 등의 문제 발생
- 부동산 수익에 대한 기대심리 가중으로 개발행위 과수요가 발생함에 따라 소규모 집단적 개발행위 증가
- 읍·면지역 중 상대적으로 지가가 저렴하고 개발이 용이한 농지 및 산지를 대상으로 개발행위 집중

## 다. 성장관리계획의 기본목표

- 『제5차 국토종합계획(2020~2040)』 및 『2040 인천광역시 도시기본계획』과의 정합성을 유지하고 개발압력이 높아지는 지역의 여건변화에 부합하도록 비도시지역의 기능 제고 및 도시지역과의 역할분담 등에 능동적 대처
- 비도시지역의 합리적 발전과 능률적 관리를 위해 급변하는 지역사회의 미래성장 방향을 예측하여 개발이 예상되는 지역에 대하여 적극적으로 대처하고, 무질서한 개발을 방지하고자 대안 모색

## 2. 계획의 목적

- 강화군 및 옹진군 내 비시가화지역 중 개발압력이 높아 무질서한 개발이 우려되는 지역의 난개발 방지
- 개발밀도에 적합한 기반시설의 설치, 건축물의 용도 등에 관한 관리방안을 제시하여 주거환경 개선 및 시민의 삶의 질 향상 도모

비시가화 지역 중 개발압력이 높아 무질서한 개발이 우려되는 지역을 대상으로 수립	개발밀도에 적합한 도시기반시설 확충 및 개별 건축행위에 대한 기준 제시
	



### 3. 계획의 성격 및 특징

#### 가. 계획의 성격

##### 1) 법정계획

- 개발압력이 높아 무질서한 개발이 우려되는 지역 등을 대상으로 난개발 방지와 개발행위의 계획적·체계적 관리를 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의2, 같은법 시행령 제70조의12에 따라 수립하는 집행계획
- 미래의 개발행위를 예측하여 이에 대한 계획적 개발 및 관리방향을 제시하는 유도적 성격의 계획

##### 2) 종합계획

- 기초조사, 성장관리계획구역 설정, 도시기반시설에 관한 계획, 건축물의 용도·밀도·형태·배치 등에 관한 계획, 환경관리계획, 경관계획 등에 대하여 일관된 체계로 정합성을 고려한 종합계획

##### 3) 유도적계획

- 미래의 개발행위를 예측하여 이를 계획적이고 체계적으로 관리하기 위한 유도적 성격의 계획
- 비시가화지역의 지역 특성, 개발상황, 기반시설 등을 고려하여 개발행위허가 지침으로 활용

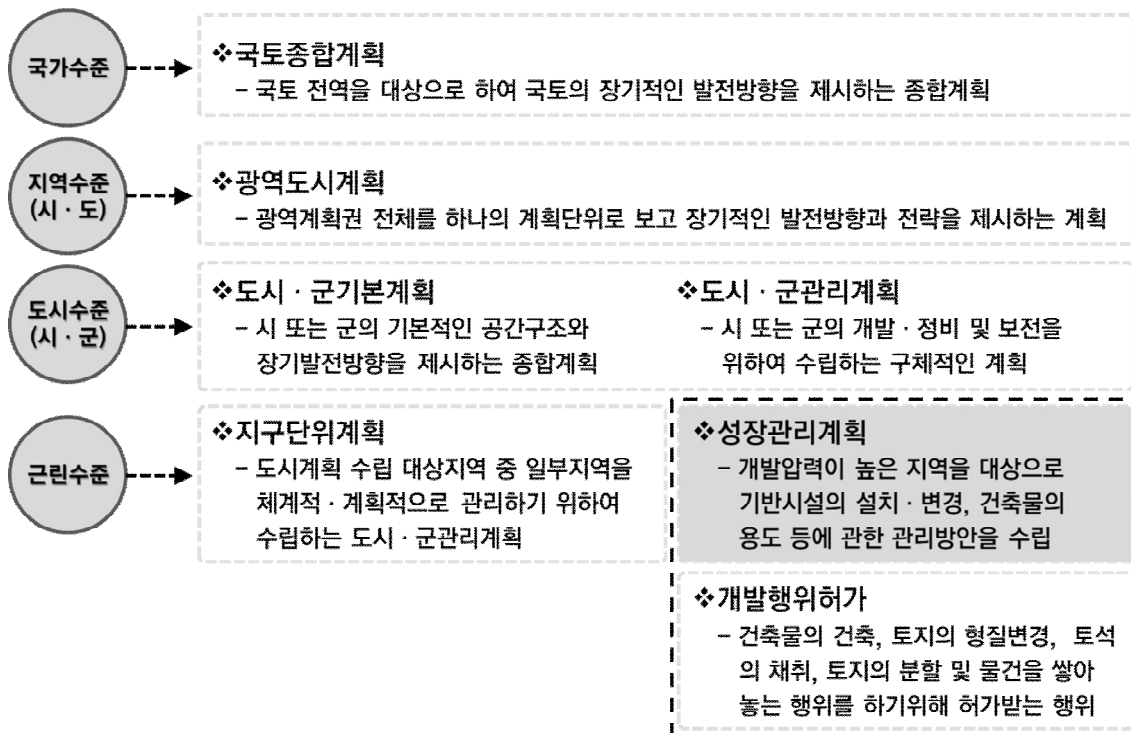
##### 4) 장기계획

- 비도시지역 난개발 방지대책의 일환으로 성장관리계획을 수립하여 장기적인 주변지역 개발방향 제시

## 나. 계획의 특징

<p><b>성격</b> 유도계획 + 자율계획</p> <p><b>유도계획</b> • 개발압력이 높은 지역에 대하여 미래 개발행위의 기본방향을 미리 설정하여 <b>계획적 개발 유도</b></p> <p><b>자율계획</b> • 비시가화지역의 계획적 관리에 필요성이 높은 <b>지자체에서 자율적으로 수립</b></p>	<p><b>대상</b> 비시가화지역 중 일부 및 전부</p> <p>• 시가화지역(주거·상업·공업지역)을 제외한 지역</p> <p>• 정량적 분석 + 정성적 평가 - 개발가능지, 인구·지가·개발행위허가 증가율 고려</p>
<p><b>내용</b> 기반시설, 건축물에 관한 계획</p> <p>• 도로, 공원 등 기반시설 배치와 규모</p> <p>• 건축물의 용도, 건폐율·용적률</p> <p>• 건축물의 배치·형태·색채·높이</p> <p>• 환경관리계획 및 경관계획</p> <p>• 성장관리계획구역 내 토지개발·이용, 기반시설 수급, 생활환경, 난개발 정도 등의 현황 및 문제점</p>	<p><b>보상</b> 건폐율 및 용적률 완화 등</p> <p>• 도시계획위원회 심의 연제</p> <p>• 건폐율·용적률 완화 가능</p> <p><b>건폐율</b> • 계획관리지역 (40 → 50%이하) • 농림지역, 자연녹지지역, 생산관리, 생산녹지 (20 → 30%이하)</p> <p><b>용적률</b> • 계획관리지역 (100 → 125%이하) • 자연녹지지역 (80 → 100%이하)</p>

## 다. 계획의 위상



## 2 계획의 범위

### 가. 공간적 범위

- 위 치 : 인천광역시 강화군, 옹진군 비시가화지역 일원
- 성장관리계획 수립대상지역
  - 전체(자연녹지지역 : 11.6km<sup>2</sup>, 계획관리지역 : 142.1km<sup>2</sup>, 총 : 153.7km<sup>2</sup>)
  - 금회 수립대상지역(자연녹지지역 : 5.0km<sup>2</sup>, 계획관리지역 : 99.6km<sup>2</sup>, 총 : 104.6km<sup>2</sup>)

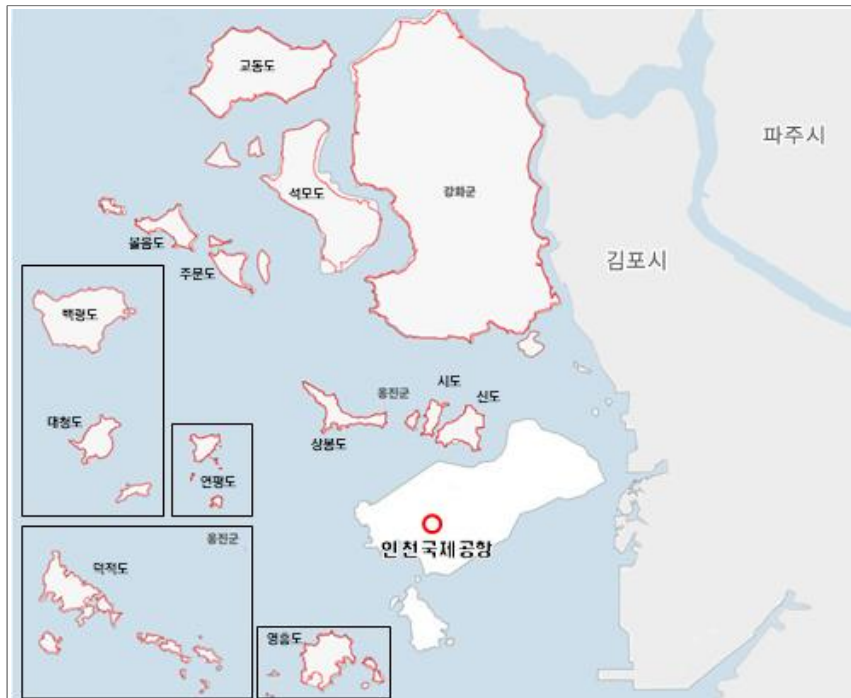
### 나. 내용적 범위

- 기초조사 및 설문조사 등
- 성장관리계획구역 지정
- 성장관리계획 수립
- 성장관리계획 운영에 관한 가이드라인 작성(개발행위허가 운영지침, 도시계획 위원회 심의 기준 등)

### 다. 시간적 범위

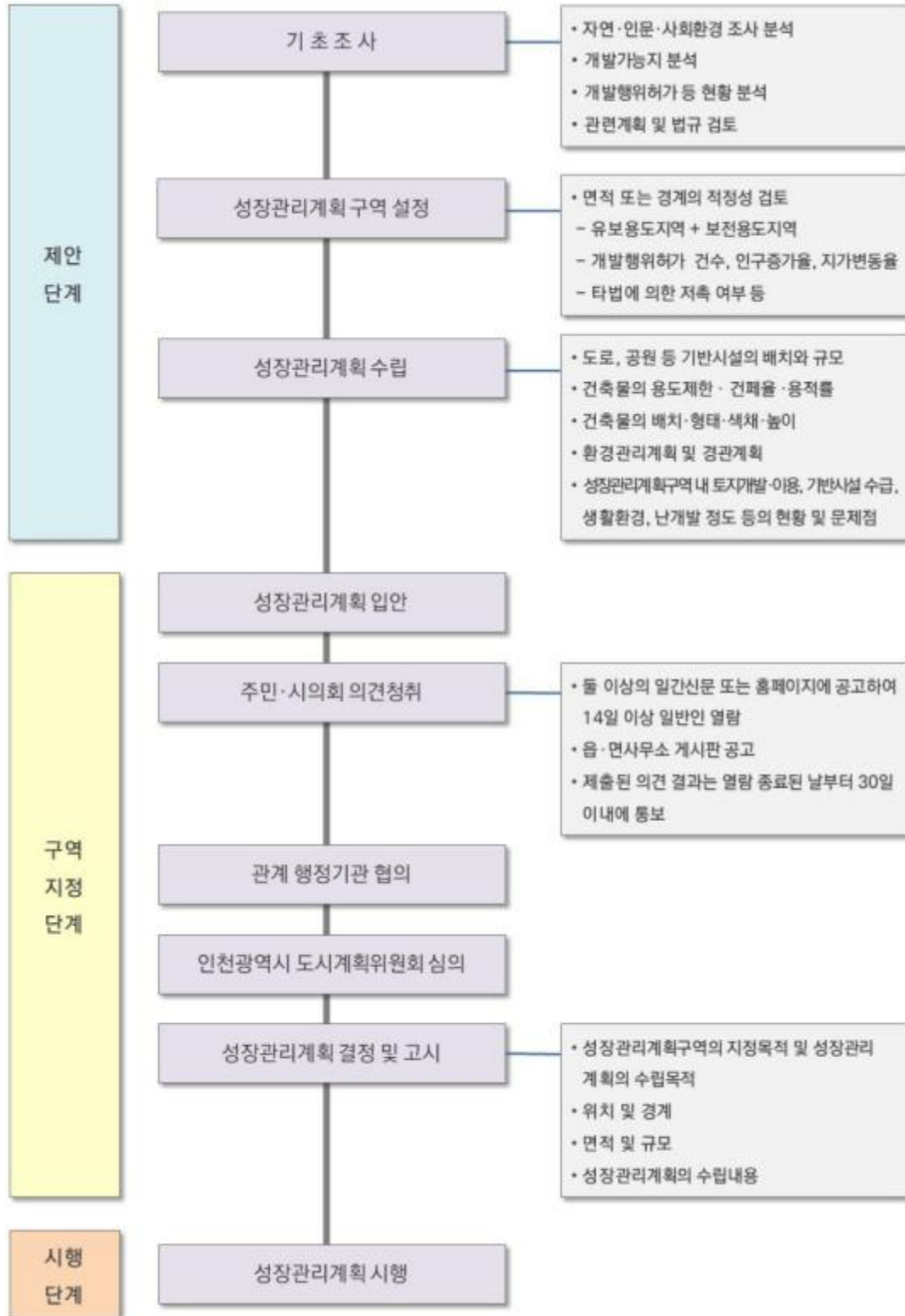
- 기준년도 : 2022년

【 위 치 도 】





### 3 계획의 수행절차





## 도시현황 및 특성



강화·옹진 성장관리계획 수립 용역





## II. 도시현황 및 특성

### 1 관련법규 검토

#### 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

구 분	관련법규내용	조 항
정의	<ul style="list-style-type: none"> <li>“성장관리계획”이란 성장관리계획구역에서의 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.</li> </ul>	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 5-3
대상 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 녹지지역, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 성장관리계획구역을 지정할 수 있다. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역</li> <li>- 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역</li> <li>- 주변지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역</li> <li>- 「토지이용규제 기본법」 제2조제1호에 따른 지역·지구 등의 변경으로 토지이용에 대한 행위제한이 완화되는 지역</li> <li>- 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역</li> </ul> </li> </ul>	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제75조의2 1항
내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리계획구역을 지정할 때에는 다음 각 호의 사항 중 그 성장관리계획구역의 지정목적을 이루는 데 필요한 사항을 포함하여 성장관리계획을 수립하여야 한다. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로, 공원 등 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항</li> <li>- 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률</li> <li>- 건축물의 배치, 형태, 색채 및 높이</li> <li>- 환경관리 및 경관계획</li> <li>- 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항</li> </ul> </li> </ul>	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제75조의3 1항

## 2. 인천광역시 도시계획 조례

구 분	관련법규내용	조 항
대상지역 내 용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법 제77조제5항 및 영 제84조의3에 따라 계획관리지역 · 생산관리지역 및 자연녹지지역에서 성장관리계획을 수립한 경우에는 제1항에도 불구하고 건폐율은 다음 각 호에서 정한 비율 이하로 한다. 다만, 공장의 경우에는 성장관리계획에 영 제56조의2제2항제4호에 따른 환경관리계획 또는 경관계획이 포함된 경우만 해당한다. &lt;개정 2016-05-19&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획관리지역 : 50퍼센트 이하</li> <li>- 자연녹지지역 및 생산관리지역 : 30퍼센트 이하</li> </ul> </li> </ul>	인천광역시 도시계획조례 제64조 11항

## 3. 성장관리계획 수립지침

구 분	관련법규내용	조 항
용어의 정의	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘성장관리계획구역’이란 지역특성, 개발여건 등을 고려하여 계획적 개발 및 관리를 통한 난개발 방지를 목적으로 성장관리계획을 수립하기 위하여 설정한 지역 또는 성장관리계획이 수립된 지역을 말한다.</li> <li>• ‘성장관리계획’이란 성장관리계획구역에서의 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.</li> </ul>	수립지침 제1장 제2절
성장관리 계획구역의 설정	<p>[제1절 일반원칙]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 성장관리계획구역은 개발행위 추세, 인구 변화, 주택과 공장·제조업소·축사 등의 혼재 수준 등 난개발 현황, 기반시설의 확보 수준 등 객관적인 기초자료를 활용하되 해당 지역의 여건과 정책적 고려사항을 종합하여 지정한다.</li> <li>• 해당 지역 및 주변 지역의 토지이용, 교통여건, 관련계획 등을 함께 고려하여 성장관리계획구역 지정으로 의도하는 목적이 달성될 수 있는지 그 타당성을 면밀히 검토하여야 한다.</li> </ul> <p>[제2절 지정기준]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 성장관리계획구역은 비시가화지역 중 다음의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부를 대상으로 지정한다. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역</li> <li>- 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역</li> <li>- 주변 지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역</li> <li>- 「토지이용규제 기본법」 제2조제1호에 따른 지역지구 등의 변경으로 토지이용에 대한 행위제한이 완화되는 지역</li> <li>- 인구감소, 경제성장 정체 등으로 압축적이고 효율적인 도시성장관리가 필요한 지역</li> <li>- 공장, 제조업소 및 축사 등과 입지 분리 등을 통해 쾌적한 주거환경 조성이 필요한 지역</li> <li>- 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리가 필요한 지역으로서 도시·군계획조례로 정하는 지역</li> </ul> </li> </ul>	수립지침 제3장

구 분	관련법규내용	조 항
성장관리 계획구역의 설정 (계속)	<ul style="list-style-type: none"> <li>성장관리계획구역의 경계는 다음 기준에 따라 설정한다. <ul style="list-style-type: none"> <li>성장관리계획의 목적달성과 효율적 관리를 위하여 가능한 정형화된 지역으로 설정한다.</li> <li>도로, 하천 그 밖에 특색 있는 지형지물을 이용하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 하고, 지역경계선은 지번이 표기된 지적도면에 명확하게 표시한다. 이 경우 지적도는 축척 3천분의 1부터 6천분의 1로 작성한다.</li> </ul> </li> </ul>	수립지침 제3장
성장관리 계획 수립기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>성장관리계획에는 다음의 사항 중 그 성장관리계획구역의 지정목적을 이루는 데 필요한 사항을 포함하여 수립한다. <ul style="list-style-type: none"> <li>성장관리계획구역 내 토지 개발·이용, 기반시설 수급, 생활환경, 난개발 정도 등의 현황 및 문제점</li> <li>도로, 공원 등 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항</li> <li>건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률</li> <li>건축물의 배치·형태·색채·높이</li> <li>환경관리계획 및 경관계획</li> <li>그 밖에 난개발을 방지하고 계획적 개발을 유도하기 위해 필요한 사항으로써 도시군계획조례가 정하는 사항</li> </ul> </li> <li>성장관리계획은 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획의 내용에 부합하도록 수립한다.</li> <li>지역현황 및 개발여건, 성장잠재력 등을 고려하고, 쾌적하고 편리한 환경조성을 위하여 환경친화적으로 수립한다.</li> <li>주민의견을 충분히 수렴하기 위해서 토지소유자 등 이해당사자를 포함한 지역민을 대상으로 설문조사·주민설명회 등을 실시할 수 있다</li> <li>입안권자는 성장관리계획 작성 시 도시계획, 건축, 경관, 토목, 조경, 교통 등 필요한 분야의 전문가에게 협력을 받을 수 있다.</li> <li>성장관리계획 수립내용에는 기반시설계획 등 꼭 필요한 사항만을 포함하되, 가능한 수립내용을 간소화하여 토지소유자 등의 경제활동에 미치는 영향이 최소화 되도록 한다.</li> <li>수도권, 지방광역시, 인구 50만 이상 대도시 및 각 인접 시·군을 제외한 나머지 중소도시에서는 환경오염·훼손, 기반시설 과부하 및 민원 우려가 없는 업종의 제조업소에 대해서는 지역의 자연 및 생활환경 여건을 고려하여 성장관리계획을 통한 건축물 입지제한이나 기반시설 설치 부담 등이 최소화되도록 한다.</li> </ul>	수립지침 제4장 제1절 (일반원칙)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>해당 지역의 비시가화지역의 특성, 개발현황 및 난개발 진단, 장래 개발수요 등을 고려하여 성장관리계획의 목표를 수립한다.</li> <li>성장관리계획의 목표는 해당 지역의 도시·군기본계획에서 제시한 목표, 지표, 공간구조, 비시가화지역의 성장관리의 원칙과 내용에 부합하여야 한다.</li> <li>비시가화지역 내 지역중심지, 지역주민의 일상생활범위, 도시 기반시설 설치여부, 장래의 도시공간 변화가능성 등을 고려하여 공간구상안을 마련한다.</li> <li>공간구상안에는 비시가화지역의 특성을 고려한 압축적인 토지이용, 정온한 정주환경 조성, 환경적으로 민감한 지역에 대한 보호 등의 개념이 반영되어야 한다.</li> </ul>	수립지침 제4장 제2절 (계획의 목표 및 공간구상)



## 2 상위 및 관련계획 검토

### 1. 제5차 국토종합계획 (2020~2040)

#### 가. 계획의 비전



#### 나. 계획의 기본목표

【 계획의 기본목표 】

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

## 다. 인천광역시 발전방향 : 시민이 만드는 글로벌 플랫폼 도시

### 1) 기본목표

- 모두가 함께하는 활기찬 공동체도시      ○ 세계가 찾아오는 글로벌 일자리도시
- 세계적 경쟁력을 갖춘 쾌적한 관광도시      ○ 자연이 살아있는 건강한 녹색해양도시

### 2) 발전방향

- 지역특성을 고려한 도시관리 및 원도심 재생사업 추진
  - 인구구조 변화 등을 고려하여 대규모 개발사업 축소 등 도시성장관리계획 마련
  - 대중교통체계 확충과 역세권 중심의 도시공간구제 전환
  - 원도심 여건과 대상지 특성을 반영한 맞춤형 도시재생뉴딜 추진
- 공항, 항만 등의 입지적 강점을 충분히 살린 지역산업 진흥
  - 경제자유구역 중심의 미래형 전략산업 육성
  - 국제경쟁력 제고를 위한 산업인프라 확충과 산업재생 추진
  - 남·북한 긴장 완화에 따른 수도권 서해평화협력시대에 대응
- 국제 해양관광도시로 발전을 위한 인프라 확충과 개선
  - 해양관광도시 인천을 위한 다양한 관광인프라 구축사업 전개
  - 해양·해안 친수공간 재생 및 개발로 새로운 관광레저공간 조성
  - 다양한 유형의 명품섬, 가고 싶은 섬 만들기 사업 추진
- 국제 수준의 교통·물류체계 구축과 중장기 경쟁력 확보
  - 해양물류시설의 세계화 추진
  - 공항 물류체계 강화 및 항공산업 육성기반 구축
  - 인천국제공항 경제권 강화를 위한 인프라 확충 검토
- 대도시권으로 수도권의 경쟁력 제고 및 상생발전 도모
  - 수도권 광역거버넌스 구축과 집행력 강화방안 마련
  - 수도권 지자체간 연계·협력에 기반하는 다양한 광역사업을 추진

## 2. 제4차 수도권정비계획 (2021~2040)

### 가. 4대 기본목표

- 집중관리를 통한 균형발전 도모
- 세계 최고 수준으로 주민삶의 질 개선
- 수도권 혁신성장 역량 제고
- 한반도 평화경제 체계 구축에 기여

### 나. 공간구조 개편방향

#### ■ 글로벌 혁신 허브

- 서울은 대학, 연구기관, 기업 연구소 등 풍부한 R&D 기능을 기반으로 우리나라 전체의 혁신 첨단 산업의 성장을 이끌어 나가며 세계적인 경쟁력을 갖춘 글로벌 경제도시로 육성
- 경기도 주요 거점도시의 자족기능 확보 및 테크노밸리 혁신역량 강화 등을 통해 서울에서 거점 지역을 중심으로 확산해 나가는 형태의 글로벌 혁신 허브 구축

#### ■ 국제 물류·첨단산업 벨트

- 세계 최고수준의 인천국제공항 확장 및 스마트화 등을 통해 초격차를 확보하고, 인천항 평택항 배후단지 조성 및 거점유통 물류단지 조성 등을 통해 국제적인 물류 중심지로 육성
- 수도권 남서부의 자동차 등 기계 및 전기 전자산업 등의 지속적인 집적화를 추진하고, 첨단화 등 산업고도화를 통해 첨단산업으로 도약
- 인천 서부지역을 중심으로 로봇 소재부품 바이오 등 혁신형 첨단산업 유치 및 산학협력을 지원 하고, 이를 기반으로 인천 기존 도심의 전통적인 산업 중심지로 혁신역량 확대 도모

#### ■ 스마트 반도체 벨트

- 경기 남부에 집중하여 입지하고 있는 반도체 등 스마트 제조업 부문의 집적·연계를 통한 특화 벨트 구축
- 용인 반도체 클러스터 신규조성을 통해 반도체 산업 거점을 마련하고, 수원·화성·평택·이천 등 반도체 생산·지원시설 확충 및 제도적 지원 등을 통해 연계기능 강화



## ■ 평화경제 벨트

- 남북협력 관문으로서의 지정학적인 특성 중요성을 감안하여 평화경제 체계 구축의 거점지역으로 조성
- 수도권 북부지역에서 산업특화도가 높은 의류·식품 화장품 등 생활밀착형 산업 등 지역 특화산업 육성 지원
- 인천 강화 옹진 및 경기북부 등 접경지역이 평화경제의 중심지 역할을 수행할 수 있도록 종합적 발전 지원

## ■ 생태 관광 · 휴양 벨트

- 팔당 상수원 등 수도권 식수원의 안전확보와 수질개선 및 양호한 생태 자연환경 보전 등을 위해 경기 동부지역 관리
- 신규 개별입지 억제 및 기존 개별입지의 계획입지 유도 등을 통한 난개발 방지 및 계획적 성장 지원
- 이를 기반으로 친환경 관광산업 육성, 휴양단지 조성 등을 통해 관련산업을 육성하는 등 생태 관광 휴양 벨트 구축

【 수도권 공간구조 】



## 다. 권역별 정비방안

### ■ 권역현황

- 현재 수도권 전역을 과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역 총 3개 권역으로 구분하여 권역별로 차등화하여 관리중

【 권역별 규제 현황 】

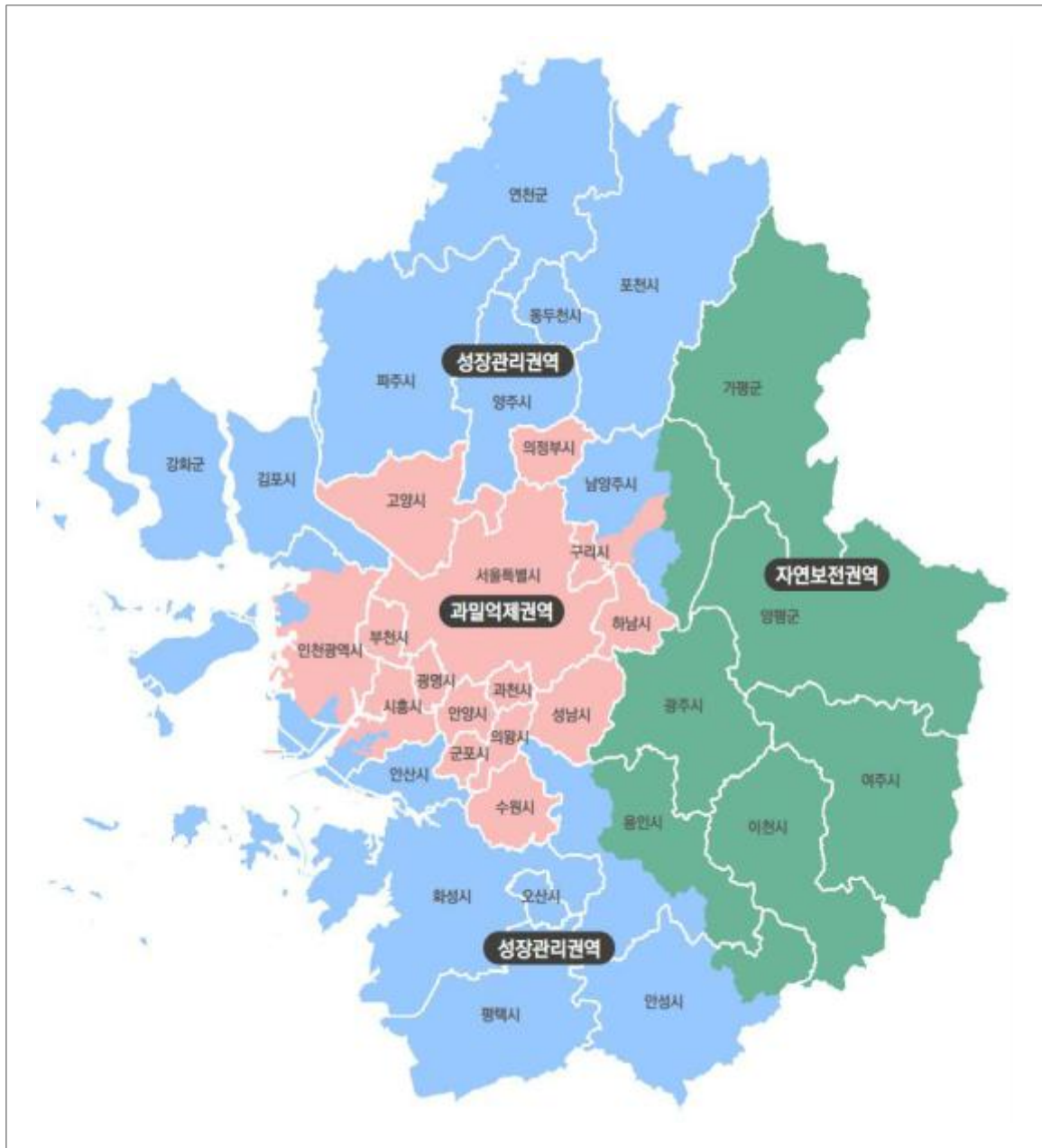
구분	과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
지정목적	인구 산업 집중에 따른 이전 정비	인구 산업 유치 및 도시개발 적정 관리	한강 수계 수질 복지 등 자연환경 보전
면적('19) 11,860km <sup>2</sup>	2,020km <sup>2</sup> (17.0%)	6,010km <sup>2</sup> (50.7%)	3,830km <sup>2</sup> (32.3%)
인구('19) 25,925천명	19,012천명 (73.3%)	5,683천명 (21.9%)	1,230천명 (4.8%)
행정구역	서울특별시, 인천광역시(일부), 의정부시, 구리시, 남양주시(일부), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(일부) (16시)	인천광역시(일부), 동두천시, 안산시, 오산시, 평택시, 파주시, 남양주시(일부), 용인시(일부), 연천군, 포천시, 양주시, 김포시, 화성시, 안성시(일부), 시흥시(일부) (14시, 1군)	이천시, 남양주시(일부), 용인시(일부), 가평군, 양평군, 여주시, 광주시, 안성시(일부) (6시, 2군)

### ■ 기존 권역제도의 운용 및 평가

- 과밀억제권역의 과밀 지속
  - 과밀억제권역에서 성장관리권역으로 인구 산업이 이전함에 따라 과밀억제권역 주변지역 중심으로 과밀화 현상 확산 특히, 경기 남부지역의 성장이 두드러짐에 따라 인구밀도 등이 과밀억제권역 수준으로 증가하고 있는 것이 관찰됨
- 성장관리권역의 북부지역과 남부지역의 차이 확대
  - 산업단지 공급계획을 통해 계획입지로의 유도를 추진하였으나, 신규공장 절반이 개별입지 형태인 등 난개발 문제가 여전
  - 일부 지역의 경우 공장과 주거가 혼재됨에 따라 지역주민에게 직접적인 피해를 유발하고, 자연환경 및 경관 훼손 등 문제 발생
- 자연보전권역에서의 개별입지 공장의 높은 비중 및 지역특성 반영 미흡
  - 환경부에서 상수원 관리 등을 위해 상수원 보호구역, 상수원 수질보전 특별대책지역, 수변구역 등 지정을 통해 관리중

- 이처럼 지역별로 상수원에 미치는 영향이 차이가 있음에도 수도권정비계획법상 자연보전권역 전역에 대해서는 동일한 규제가 이루어지고 있어 개선 필요성 제기
- 자연보전권역 규제는 환경오염 우려 등에 따라 장기간 논의가 정체되고 있어, 수질 및 자연환경 보전 기능을 증진시키는 방향을 전제로 지역특성 고려 필요

【 수도권정비계획 권역 구분 현황 】





## ■ 권역제도 운영기본방향

- 다만, 동일권역 내에서도 지역특성 등 차이를 고려하여 맞춤형으로 차등관리를 추진하고, 중장기적으로 균형발전 정책의 성과 가시화 등 여건변화 등을 고려하여 권역체제 변경 검토

## ■ 권역제도 권역별 정비방향

### ○ 과밀억제권역

- 과밀억제권역내 인구 산업 집중도 완화를 위해 인구집중유발시설 및 대규모 개발사업 등에 대한 입지제한, 수도권정비위원회 심의 등을 통해 지속적으로 관리
- 서울의 경우 인구는 감소하고 있지만 여전히 높은 인구밀도 등을 고려하여, 과밀부담금 부과 및 서울로의 대학이전 제한 등 관리제도를 통해 과밀완화 지속 추진
- 중장기적으로 과밀화 추세를 평가하여 과밀억제권역 범위조정 등 검토

### ○ 성장관리권역

- 공업지역 공급물량은 권역내 균형발전을 고려하여 배정하고, 북부지역에 공업지역 물량 추가공급 근거를 마련하는 등 수도권 남부지역 개발수요를 북부로 유도
- 현재는 공장총량제로 관리중인 산업단지 외 공업지역도 산업단지와 함께 “공업지역 공급물량”으로 관리하여 계획입지 유도기능 강화
- 성장관리권역 공업용지 관리를 위해 난개발 방지 및 해소 중심으로 운영

### ○ 자연보전권역

- 환경부공장총량제 운영시 자연보전권역에 대해서는 성장관리계획수립과 연계하여 공장물량을 배정하는 등 신규 개별입지 공장을 억제하고 계획적으로 관리 유도
- 기존 개별입지 공장 정비 목적의 경우 공업용지 조성 허용면적조정 등 유도방안을 마련하여 개별입지 공장 집산화 및 기반시설 확충 등을 통한 난개발 해소 추진
- 팔당 상수원 수질 및 자연환경에의 영향정도 등 지역특성 차이를 고려한 차등 관리방안 검토

### 3. 2040년 인천광역시 도시기본계획

#### 가. 도시미래상

- 도시 미래상은 2040년까지 인천광역시가 지향해야 할 미래모습과 추구해야 할 중요한 가치 기준이며, 목표 및 전략은 도시 미래상 실현을 위하여 정기적으로 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

【 도시미래상 】

**“ 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.

#### 나. 목표와 전략

##### ■ 다같이 누리는 시민행복도시

- 성장관리형 토지이용계획
- 원도심 활성화 및 거점개발
- 스마트 기반 디지털 혁신도시 조성
- 모두가 누리는 맞춤형 복지실현

##### ■ 글로벌 플랫폼 기반의 국제해양도시

- 해양도시 위상 강화
- 첨단산업 생태계 구축
- 공항·항만 경쟁력 강화
- 역사 문화벨트 조성

### ■ 건강하고 지속가능한 환경도시

- 자원순환 환경도시 조성
- 행복 체감 녹색도시 조성
- 친환경 미래 교통기반 구축
- 고유의 경관가치 창출

## 다. 생활권계획

### ■ 중부생활권

- 인천 내항 재개발을 통한 시민개방형 친수공간, 워터프론트 조성 및 개항장과 연계한 인천의 역사 문화 중심지 조성

### ■ 영종생활권

- 인천국제공항과 연계한 항공산업의 거점 마련 및 국제관광·휴양 기능 특화

### ■ 서남생활권

- GTX-B 개통에 따른 수도권 접근성을 활용한 국제·업무·관광기능 강화 및 바이오 거점 확대 조성

### ■ 동남생활권

- 구월 구도심과 남동산단 간 물리적 단절 해소 및 제2경인선 철도와 연계한 미래성장동력 마련

### ■ 동북생활권

- 수도권과 접한 동북권역의 도시경쟁력 강화를 위해 계양신도시~계양산단~서운산단~부평산단으로 이어지는 지식산업벨트 구축

### ■ 서북생활권

- 청라 중심지역의 금융기능 강화 및 신개발지역의 밀도 관리를 통한 쾌적한 도시조성

### ■ 강화생활권

- 강화지역의 역사문화 자원 발굴 및 광역도로 연결성 확보를 통한 관광 평화도시 조성

### ■ 웅진생활권

- 해양관광 자원을 활용한 자족기능 강화



## ■ 인구배분 기준

- 인천광역시 생활권별 자연적 증가인구 및 타 시·도간 유입인구인 사회적 증가인구를 합산하여 산정
  - 생활권별 장래인구추계에 최근 5년간 전출입구비율을 계산하여 자연적 증가인구 추정
  - 해당 생활권내 사업 유형별 외부유입율을 적용하여 사회적 증가인구(가능유발인구) 추정
- 급격한 인구 감소가 예상되는 생활권에 대해 인접생활권의 증가 인구를 조정 반영하여 원도심의 과도한 인구감소 최소화 및 균형발전 도모
  - 인구증가 생활권의 10%를 인구감소 생활권으로 배분

## ■ 생활권별 인구현황

- 생활권별 현재 인구는 동북권이 815,048인으로서 전체 인구의 27.5%를 차지하고 있으며, 서북권 544,566인(18.4%), 동남권 532,704인(18.0%), 중부권 519,965(17.6%) 순으로 나타남
- 전체 인구밀도는 2,781인/km<sup>2</sup>이며, 생활권 중 중부권이 11,163인/km<sup>2</sup>으로 가장 높고 강화, 옹진이 각각 168인/km<sup>2</sup>, 119인/km<sup>2</sup>로 가장 낮음

【 생활권별 인구현황 】

생활권	세대*	인구*		면적*		인구밀도 (인/km <sup>2</sup> )
		인구수(인)	비율(%)	인구수(인)	비율(%)	
계	1,238,710	2,957,026	100.0	1,063.26	100.0	2,781
중부권	237,180	519,965	17.6	46.58	4.4	11,163
영종권	41,433	88,459	3.0	125.74	11.8	704
서남권	140,700	366,550	12.5	54.95	5.2	6,671
동남권	221,455	532,704	18.0	57.02	5.3	9,342
동북권	335,134	815,048	27.5	77.58	7.3	10,506
서북권	217,887	544,556	18.4	117.09	11.0	4,651
강화권	33,232	69,178	2.3	411.41	38.7	168
옹진권	11,689	20,566	0.7	172.90	16.3	119

주\*) 세대 및 인구는 외국인 제외

자료 : 통계연보, 인천광역시, 2020년

### ■ 생활권별 인구배분계획

- 생활권별 인구배분 결과 2040년 계획인구는 중부권 55만명, 영종권 17만명, 서남권 46만명, 동남권 56만명, 동북권 82만명, 서북권 64만명, 강화권 8만명, 옹진권 2만명으로 배분함
- 현재 인구 대비 2040년 계획인구가 가장 큰 폭으로 증가 예측된 생활권은 서북권으로 10만명 증가한 64만명으로 예측됨
- 생활권별 도시여건의 급격한 변화 등 불가피한 경우 인구배분계획 총량을 유지하면서 도시계획위원회 심의를 거쳐 인구배분계획을 조정 가능하며, 다음의 경우는 도시계획 위원회 심의를 거치지 아니하고 가능토록 함
  - 동일한 생활권 내에서 단계별 인구배분계획의 30퍼센트 내에서 조정
  - 동일한 계획단계에서 연접한 생활권별 인구배분계획의 10퍼센트 내에서 조정

【 생활권별 인구배분계획 】

(단위 : 만명)

구 분	세대*	계획인구(만인)				증감
		2025년	2030년	2035년	2040년	
계	295	302	327	330	330	△35
중부권	52	52	54	55	55	△3
영종권	9	12	16	17	17	△8
서남권	37	43	46	46	46	△9
동남권	53	52	55	56	56	△3
동북권	81	80	83	82	82	△1
서북권	54	54	63	64	64	△10
강화권	7	7	8	8	8	△1
옹진권	2	2	2	2	2	-

【생활권별 인구배분계획도】





## 라. 주거환경계획

### ■ 주택수요에 근거한 주택공급계획 수립

- 신규 주택수는 단계별 개발에 따른 계획인구산정에 주택 멸실률을 고려하여 인천광역시 전체의 순 주택공급량을 산정함
- 신규 공급주택수와 주택 멸실률 고려 시 2040년 총 주택수는 157만호로 추정되며, 주택순증가분은 438천호로 산정됨
  - 계획인구 = 계획지표에서 설정한 단계별 계획인구 적용
  - 주택보급률 = 계획지표에서 설정한 단계별 주택보급률 적용
  - 인천시 전체 가구당 인구수 = 통계청 장래가구추계 참조(2020~2040년)
  - 주택수요량 = 계획인구 × 주택보급률 ÷ 인천시 전체 가구당 인구수
  - 신규공급주택 = 개발사업 유발인구 × 인천시 전체 가구당 인구수
  - 멸실주택 = 연평균 4.3천호(최근 5년 연평균 멸실주택수 적용, 통계청)
  - 주택순증가분 = 신규공급주택 - 멸실주택
  - 총 주택수 = 주택수요량 + 주택순증가분

【 주택공급계획 】

구 분	2010년	2025년	2030년	2035년	2040년
계획인구(만인)	295	302	327	330	330
주택보급률(%)	101.2	103.0	104.0	104.5	105.0
인천시 전체 가구당 인구수(인/가구)	2.64	2.52	2.44	2.37	2.30
주택수요량 (천호)	1,132	1,236	1,390	1,457	1,507
신규 공급주택수 (천호)	-	204	457	499	524
멸실주택(천호)	-	21.5	43.0	64.5	86.0
주택순증가분(천호)	-	182	414	435	438
총주택수(천호)	1,132	1,314 과다) 78	1,545 과다) 155	1,566 과다) 109	1,570 과다) 63

자료 : 2040 인천도시기본계획

## ■ 다양한 유형의 주택 공급

- 아파트가 63.6%를 차지하고, 다세대주택이 23.4%, 단독(다가구 포함)이 9.5%의 순으로 나타남
- 2010년 대비 2019년 주택유형별 증감에서 아파트는 51.7% 증가한 648,403호, 단독주택은 13.5% 감소한 97,302호이며, 다세대주택은 2.3% 증가한 238,301호, 연립주택은 0.1%증가한 26,309호 순으로 나타남
- 강화와 옹진을 제외한 모든 지역에서 아파트가 가장 많이 분포하는 것으로 나타났으나, 개발여건과 시가지형성 과정에 따라 주택유형이 상이한데중구, 동구, 미추홀구 등 원도심은 단독주택과 아파트가 혼재되어 있으며, 남동구, 부평구, 계양구, 서구는 아파트·다세대주택 중심, 연수구는 아파트 중심으로 분포함

【 주택유형별 주택배분계획 】

구 분		2010년		2015년		2019년	
		주택수	비율(%)	주택수	비율(%)	주택수	비율(%)
계		936,688	100.0	942,244	100.0	1,019,365	100
단독 주택	소계	222,451	23.7	102,914	10.9	97,302	9.5
	단독	108,315	11.6	73,863	7.8	73,735	7.2
	다가구주택	114,136	12.2	29,051	3.1	23,567	2.3
공동 주택	소계	706,727	75.4	839,330	89.1	922,063	90.5
	아파트	483,843	51.7	577,346	61.3	648,403	63.6
	연립주택	24,923	2.7	21,589	2.3	26,309	2.6
	다세대주택	197,957	21.1	232,346	24.7	238,301	23.4
비거주용 건물내 주택		7,510	0.8	8,049	0.9	9,050	0.9

주 : '15년 인구주택 총조사부터 방문조사가 아닌 행정자료를 활용한 등록센서스로  
조사 수행함에 따라 결과 값에 일부 변동  
자료 : 통계연보, 인천광역시, 2019~2020년

## ■ 원도심의 인구유출 방지를 위한 도시성장관리 방안

- 주택수요에 근거한 주택공급계획 수립
- 도시성장관리를 위하여 북부권 등 미개발지역의 중·저밀개발 유도
- 원도심의 재개발, 재건축은 중·고밀 개발을 유도하여 원도심의 지속가능성 제고

## ■ 고령화 1인 가구 대응하는 맞춤형 주택공급

- 고령화에 대비한 기존 노후주택의 리모델링 지원
- 1인 가구에 대응하는 다양한 유형의 주택 공급

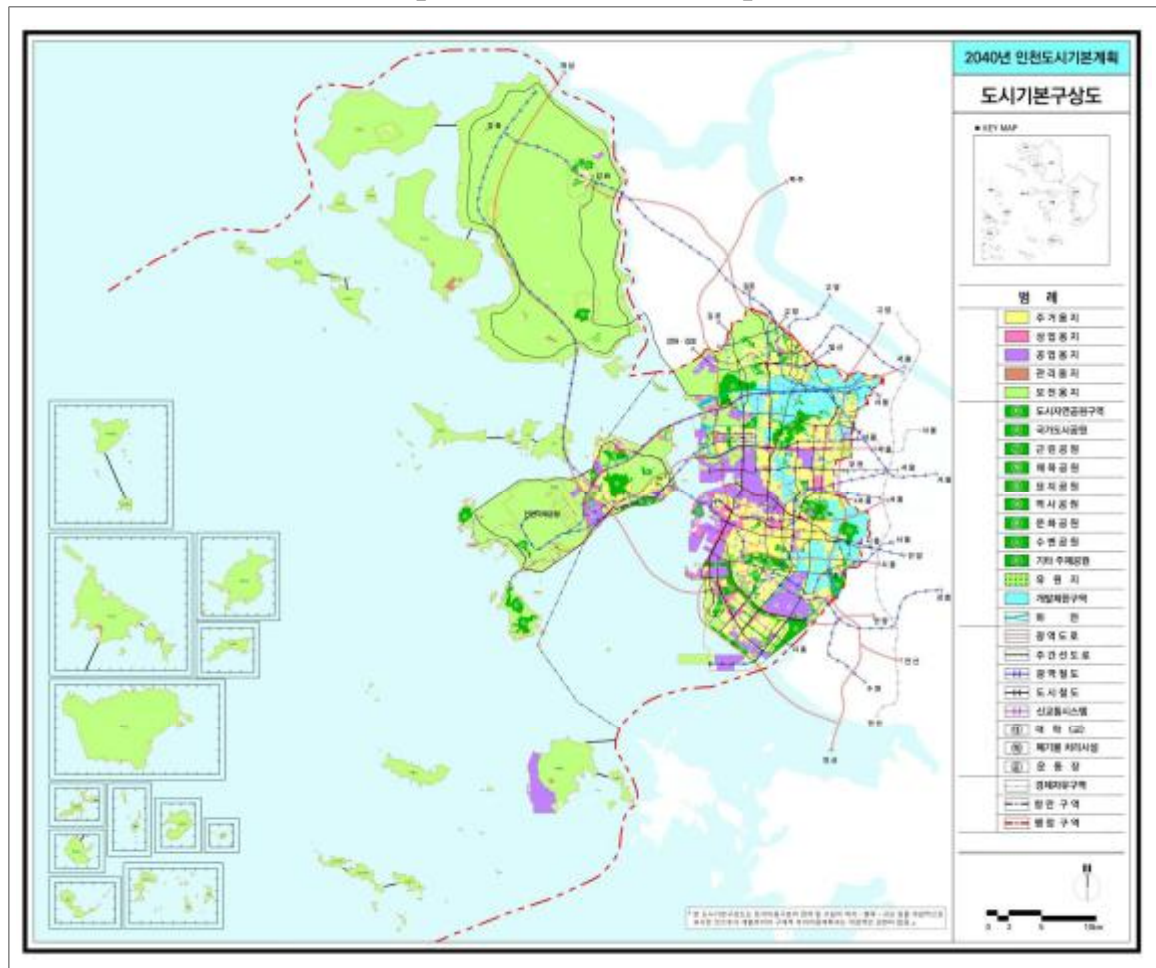
## ■ 저소득층 등 사회적 약자를 고려한 임대주택 공급

- 공공주택지구 개발을 통한 임대주택 공급확대
- 매입임대, 전세 임대 등 다양한 형태의 임대주택 확보

■ **최저주거기준 미달 가구 지원을 통한 주거안전성 및 복지기능 강화**

- 시민중심의 도시를 실현하기 위해 최저주거기준에 미달하는 가구 지원
- 취약계층의 안정적인 거주환경 확보를 위해 주거비 지원 확대

【 인천광역시 도시기본구상도 】





## 4. 2030년 인천광역시 경관계획

### 가. 인천시 경관비전

#### 1) 경관비전 설정

- 인천시와의 상호소통 만들고 실행하기
- 신도시 원도심간 불균형, 도시경관가치를 보존하고 다시보기
- 도시이미지전환을 위해 주민의견을 수렴하여 바꾸고 관리하기
- 실행가능한 경관계획을 위한 모니터링 실시와 같은 정비 및 전수하기

【 2030 인천경관비전 】



### 나. 경관목표 및 추진전략

- 인천의 미래상과 경관비전을 실현하기 위한 4대 목표와 9대 추진전략 제시

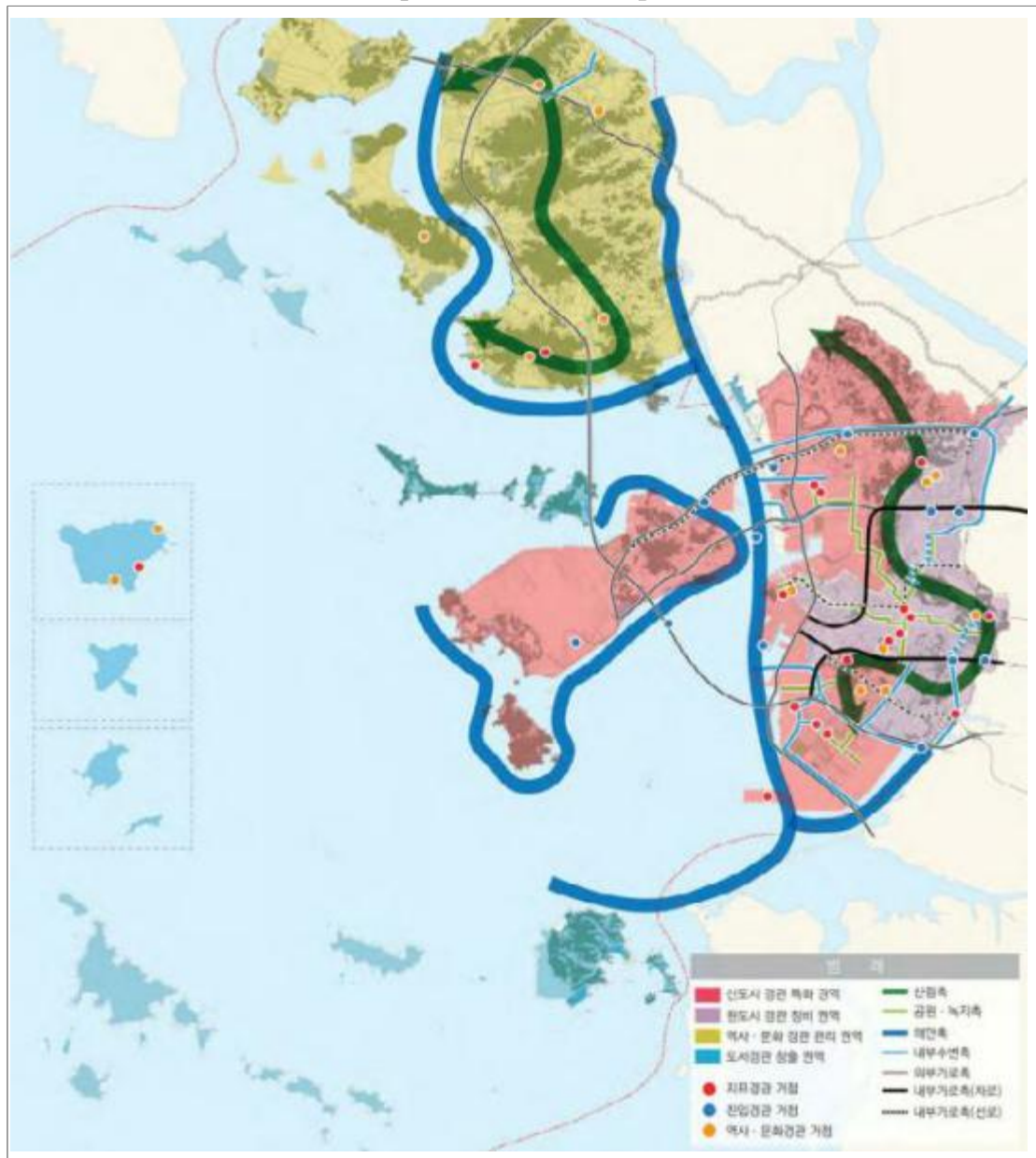
【 4대 목표 & 추진전략 】



## 다. 경관계획 기본구상

- 주요 경관축 및 경관거점을 선정하여 경관기본구상을 수립
- 경관축의 경우 녹지경관축, 수변경관축, 가로경관축으로 구분하여 설정하고, 경관거점의 경우 지표적 경관거점, 도시진입 경관거점, 역사·문화경관거점으로 구분하여 설정

【 인천시 경관구조구상도 】



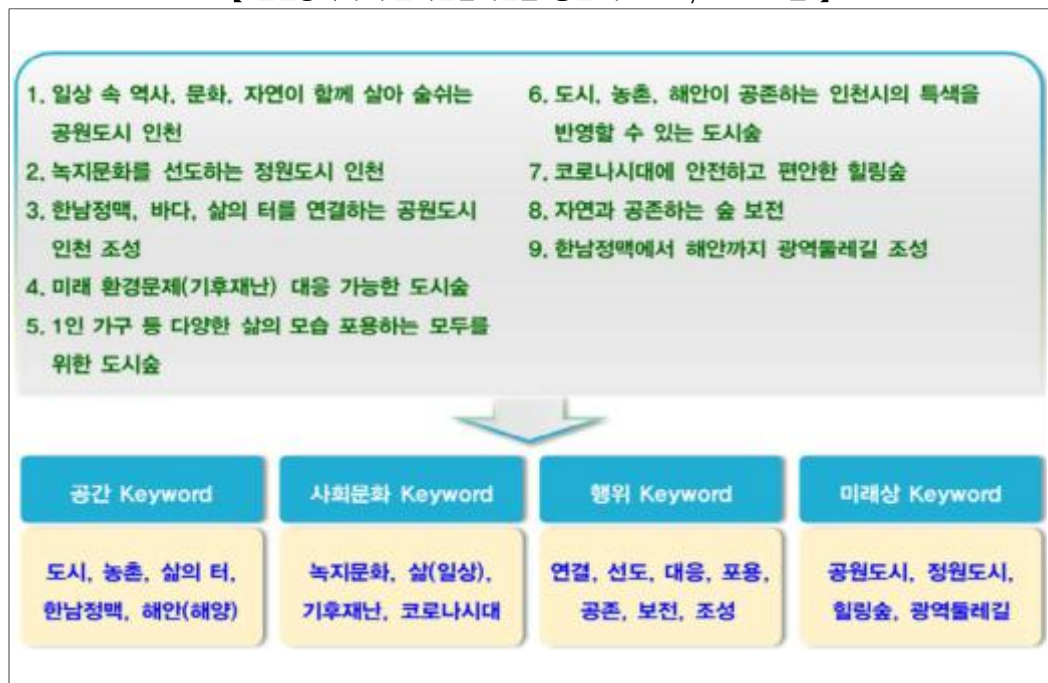
## 5. 2040년 공원녹지 기본계획

### 가. 인천광역시 공원녹지 미래상

#### 1) 인천광역시 미래상 설정을 위한 Keyword 분석

- 인천광역시 푸른시민참여단의 각 분과별 토론을 통해 도출된 미래상은 공원분과 일상 속 역사, 문화, 자연이 함께 살아 숨 쉬는 공원도시 인천, 녹지문화를 선도하는 정원도시 인천, 한남정맥, 바다, 삶의 터를 연결하는 공원도시 인천조성
- 도시숲 분과에서는 미래 환경문제(기후재난) 대응 가능한 도시숲, 1인 가구 등 다양한 삶의 모습 포용하는 모두를 위한 도시숲, 도시, 농촌, 해안이 공존하는 인천광역시의 특색을 반영할 수 있는 도시숲이 미래상으로 도출
- 산림분과에서 도출된 미래상은 코로나시대에 안전하고 편안한 힐링숲, 자연과 공존하는 숲 보전, 한남정맥에서 해안까지 광역둘레길 조성
- 각 분과별 미래상은 분과 논의 주제에 근거하여 나온 것으로 각각의 미래상을 분석하여 공간, 사회문화, 행위, 미래상 측면의 Keyword를 도출

【 인천광역시 푸른시민참여단을 통한 주요 Keyword 도출 】

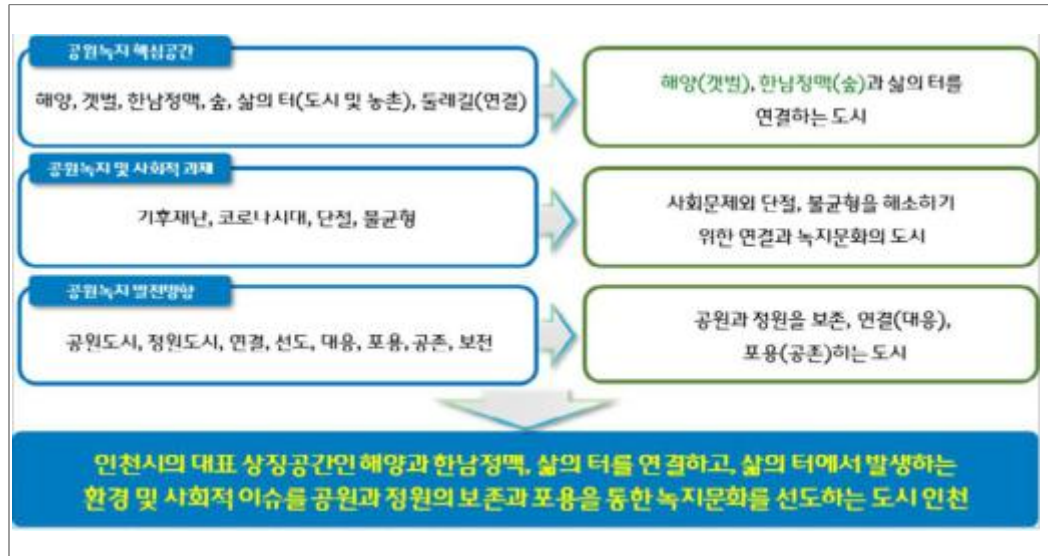




## 2) 인천광역시 미래상 도출

- 푸른시민참여단의 주요 키워드와 인천광역시 공원녹지 현안을 종합한 미래상 방향은 해양과 한남정맥, 삶의 터를 연결하고, 환경·사회적 이슈를 공원과 정원의 보존과 포용을 통해 녹지문화를 선도하는 도시임

【 인천광역시 주요 Keyword 및 공원녹지 현안 종합 】



- 또한, 인천광역시의 주요 이미지는 한남정맥, 해안, 갯벌 등의 자연, 신도시, 국제공항 등의 미래적 이미지 및 소래습지생태공원과 같은 과거와 현재를 아우르는 공간임
- 이를 바탕으로 해결해야 할 인천의 과제는 산업단지 및 항만시설 등의 영향, 경인고속도로 및 경인선에 의한 단절, 원도심과 신도심의 불균형이었음

【 인천광역시 주요 Keyword 및 공원녹지 현안 종합 】



## 나. 인천광역시 공원녹지의 미래상

### 1) 인천광역시 공원녹지 미래상

- 2040 인천광역시 미래상은 “한남정맥과 바다의 도시 인천, 녹색문화를 담다”로 설정하였음
- 미래상의 실현을 위해 해결해야 할 주요 과제는 한남정맥을 포함하는 S자 녹지축과 해양거점을 잇는 공원녹지체계 구축, 도시열섬 및 미세먼지 등 도시환경의 개선과 생활권 내 녹색문화 기능 강화이었음

【 2040 인천광역시 공원녹지 기본계획 미래상 】



### 2) 인천광역시 공원녹지 목표설정

- 2040 인천광역시 미래상은 “시민과 함께 만드는 녹색문화 도시”

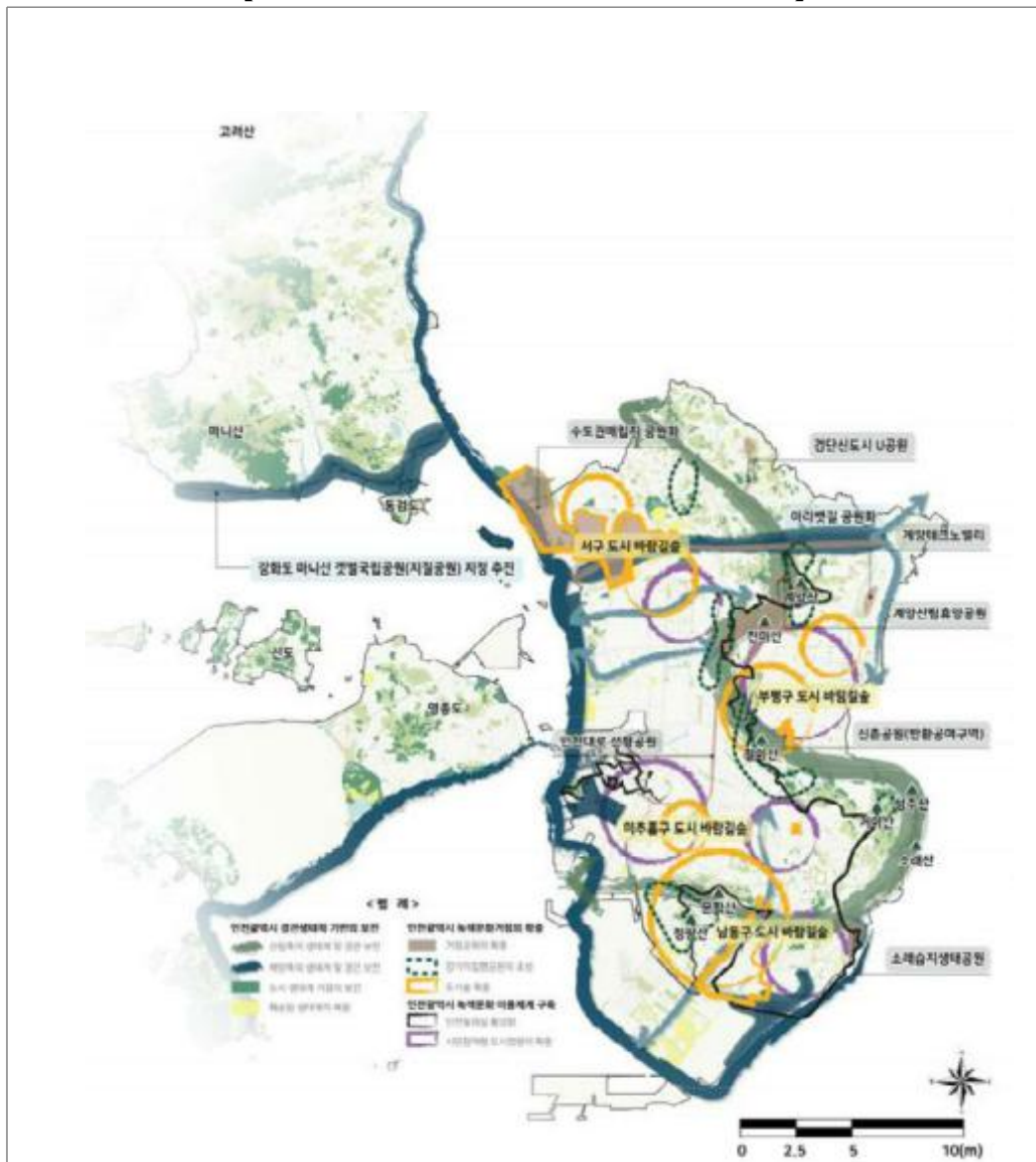
【 2040 인천광역시 공원녹지 목표 】

“시민과 함께 만드는 녹색문화 도시”		
세부 추진 목표 1	도심 속 선형의 도시숲 조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 한남정맥~해양거점을 잇다</li> <li>◦ 단절된 공원, 녹지의 연결</li> </ul>
세부 추진 목표 2	시민과 함께 만드는 녹색도시	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 시민중심의 공원녹지</li> <li>◦ 시민이 만들어가는 공원문화 발전소</li> </ul>
세부 추진 목표 3	해양도시 인천의 정체성 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 새로운 해양거점 공간 발굴 및 조성</li> <li>◦ 해양거점 연결 이용체계 구축</li> </ul>

## 다. 공원녹지 기본구상

보전	확충
- 비오톱 1등급 및 S자 녹지축	- 거점공원 확충 및 장기미집행공원 조성
- 핵심생태계 보전 및 복원	- 추진
- 해양거점 강화 및 갯벌생태계 보전	- 원도심 도시정원 및 도시숲 확충
이용	경관
- 산림문화 이용체계 및 해양문화 거점	- 산림 및 해양 경관축의 보전 및 개선
- 강화	- 도시녹화, 공원 특성화, 가로수 개선을
- 둘레길 활성화 및 특성화	통한 도심경관 개선
- 거점공원 및 노후공원 특성화(리뉴얼)	

【 2040 인천광역시 공원녹지 기본계획 종합배치구상도 】





## 6. 제2차 인천광역시 도시교통정비 기본계획(2017~2036)

### 가. 비전 및 정책 목표

#### 1) 비전 및 목적

【 비전 및 정책 목표 】

<b>비전</b>	<b>시민과 함께 만드는 안전하고 편리한 교통도시 인천</b>
<b>목적</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시민이 행복한 교통</li> <li>○ 지속 가능한 교통</li> <li>○ 사람 우선 미래 교통</li> </ul>

#### 2) 정책목표별 미래지표

【 정책목표별 미래지표 】

<b>안전중심 교통망 구축</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>어디서나 15분 이내 철도에 접근</li> <li>서울 20분, 전국 반나절 생활권 연결</li> <li>- 철도망 210.89km, 도로망 344.00km 확충</li> </ul> 	<b>대중교통중심 교통체계 구축</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>대중교통 이용자 만족도 20% 향상</li> <li> 시내버스 통행속도 20% 향상</li> <li>- 버스전용차로 100km 확충, 환승센터 3개소 건설</li> </ul> 	<b>지속가능한 교통체계 구축</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>온실가스 배출전망치 대비 27% 감축</li> <li>미세먼지(PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub>) 40% 저감</li> <li>- 친환경차 142만대 보급, 카셰어링 등별 8곳 이상</li> </ul> 
<b>사람우선 교통환경 조성</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>교통사고 획기적 감소 (2030 이전 제로)</li> <li>인구절반이 교통약자, 무장애교통 실현</li> <li>- 도시부 5030 정책, 휠체어편의시설 100%</li> </ul> 	<b>효율적인 교통관리체계 구축</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>출·퇴근 소요시간 20% 단축(9-10분)</li> <li>간선도로 통행속도 10% 향상</li> <li>- 주택가주거장 확보율 91%, 확충도심등과 최소화</li> </ul> 	<b>미래교통체계 혁신 선도</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>공공 교통 부문 자율주행차 도입</li> <li>스마트 모빌리티 구현</li> <li>- C-ITS 400km 구축, 교통빅데이터 플랫폼 개발</li> </ul> 

- 철도·도로망 확충, 버스전용차로 확충, 복합환승센터 건설, 친환경차 보급, 카셰어링 기반 확대, 교통약자 이동편의시설 설치, 주차장 공급, C7-ITS 연장 확충, 빅데이터 플랫폼 개발 및 고도화 등으로 설정함

## 7. 제4차 관광개발기본계획 (2022~2031년)

### 가. 비전 및 목표



### 나. 수도·강원·제주권 목표 및 전략

【 제4차 관광개발기본계획 비전 목표 전략 】

- 목표 : 글로벌 관광허브, 한류 중심지역
- 전략
  - 향후10년간의 개발방향과 비전을 글로벌관광 선도지대로 제시
  - 전국의 다른 지역에 비해 관광객이 많이 방문하는 목적지로 인지
  - 환경 여건 변화등으로 수도권권의 목표를 설정, 제시



### 다. 인천시 목표 및 전략

- 목표 : 너와 나, 우리 모두를 위한 스마트 관광도시, 인천
- 전략1 : 지역 고유 특성인 '인천다움' 발굴 및 '인천다움'의 관광 콘텐츠화
- 전략2 : 미래세대를 위한 사회적, 경제적, 환경적으로 지속가능한 인천 관광
- 전략3 : 관광산업의 지역 내 산업연줄망 강화를 위한 관광산업의 지여고하 및 뿌리내림

### 3 일반현황

#### 1. 도시연혁

##### 가. 도시발전연혁

【 인천광역시 도시발전연혁 】

구 분	연 혁
1400년대	• 1413.10.15. : 조선 태종 13년 인주에서 현 명칭인 인천군으로 변경
1800년대	• 1883.01.01. : 개항 • 1895.05.26. : 인천부 설치
1910년대	• 1914.03.01. : 인천부의 일부와 부평군을 병합하여 부천군 설치 • 1914.09.01. : 월미도를 인천부에 편입
1960년대	• 1949.08.15. : 인천시 개편
1980년대	• 1981.07.01. : 경기도에서 분리하여 정부 직할시로 승격 • 1988.01.01. : 2개구 설치(4개구→6개구) • 1963.01.01. : 경기도 3개면(영종, 용유, 계양) 편입(97개동)
1990년대	• 1995.01.01. : 인천직할시에서 인천광역시로 명칭 변경 • 1995.03.01. : 강화군, 옹진군, 김포군 검단면 인천광역시와 통합 2개구 분구(6개구→8개구)
2000년대	• 2006.11.26. : 중구·동구간 관할구역 변경
2010년대	• 2015.04.01. : 행정운영동 경계조정 • 2017.12.20. : 관할구역 일부 변경 • 2018.11.05. : 남구“미추홀구”로 명칭 변경, 동 명칭 일부변경

#### 2. 도시세력권

##### 가. 위치

- 인천광역시는 지리학적으로 한반도의 중앙부 서해안에 위치하고 있는 항구도시로서 동북아의 관문 역할을 담당하고 있음
- 인천광역시의 행정구역은 서해안의 백령도, 덕적도, 연평도 등을 포함하여 동서 간 약 192.23km, 남북 간 117.6km에 달하는 넓은지역을 포함하고 있음



## 나. 세력권

### 1) 행정권

- 1914년 행정구역이 최초 결정된 이후, 5차례 걸쳐 행정구역이 확장 또는 변경되었으며, 2021년 5월 기준 행정구역은 8개 구, 1개 읍, 19개 면, 136개 동으로 구성됨

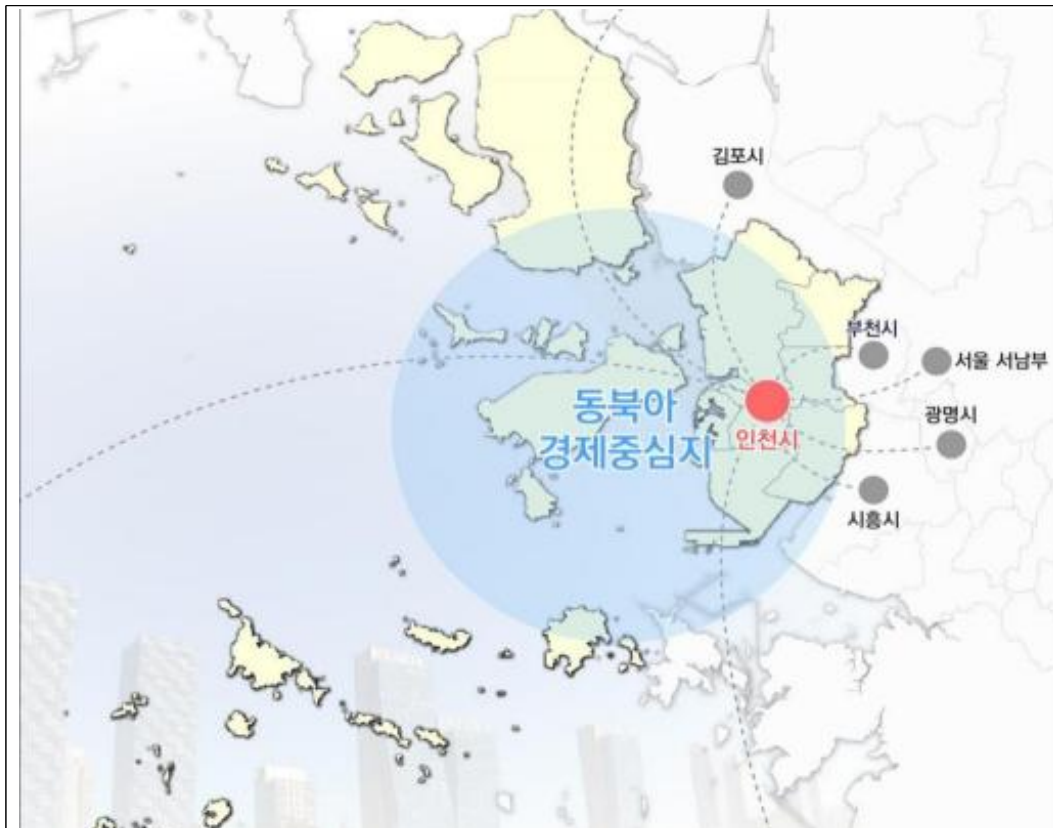
### 2) 경제권

- 물류 중심지와 경제자유구역을 조성하여, 남쪽으로는 시흥시·남양만, 북쪽으로는 개성공단과 연결되어 동북아 경제중심지로 발전될 수 있는 높은 잠재력 내재하고 있음
- 서울 서남부 지역과 경기도 김포시를 비롯해 부천시, 광명시, 시흥시가 직접적인 경제적 영향권을 형성하여, 수도권 및 서해안권이 간접 영향권을 형성함

### 3) 사회·문화권

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

【 인천광역시 도시발전연혁 】



### 3. 자연환경

#### 가. 위치

##### 1) 지리적 위치

- 강화군은 동쪽으로는 경기도 김포시 월곶면, 대곶면과 마주하고 서쪽으로는 황해 바다가 펼쳐져 있고, 남쪽으로는 인천광역시 옹진군 북도면과 마주하며, 북쪽으로는 한강 건너 북한 개성시, 연안군, 배천군과 마주하고 있음
- 옹진군은 황해도 서남부인 황해에 산재한 도서와 인천항 전역에 산재한 유인도 23개와 무인도 90개 섬으로 형성됨

【 강화군 수리적 위치 】

구분	동경	북위	해당지역	연장거리
동단	126°32′	37°37′	길상면 황산도	동서간 : 19km
서단	127°57′	37°35′	서도면 석도	
남단	126°30′	37°34′	길상면 동검리	남북간 : 27km
북단	127°25′	37°49′	양사면 북성리	

자료 : 강화군, 인천광역시 통계연보, 2021

【 위치도 】



## 2) 면적

- 강화군의 총 면적은 411.421km<sup>2</sup>이며, 읍 24.964km<sup>2</sup>(6.0%), 면 386.458km<sup>2</sup>(93.9%)으로 이루어져 있음
- 옹진군의 총 면적은 172.93km<sup>2</sup>이며, 면 172.93km<sup>2</sup>(100%)으로 이루어져 있음

【 강화군 행정구역 현황 】

구분		면적(km <sup>2</sup> )	비율(%)	비고
강화읍		411.421	100.0	
면	강화읍	24.964	6.07	
	선원면	21.385	5.20	
	불은면	31.435	7.64	
	길상면	35.062	8.52	
	화도면	42.354	10.29	
	양도면	35.480	8.62	
	내가면	29.787	7.24	
	하점면	36.196	8.80	
	양사면	26.460	6.43	
	송해면	22.354	5.43	
	교동면	47.163	11.46	
	삼산면	45.674	11.10	
	서도면	13.108	3.19	

자료 : 강화군, 강화군 통계연보, 2021

【 옹진군 행정구역 현황 】

구분		면적(km <sup>2</sup> )	비율(%)	비고
옹진군		172.93	100.0	
면	북도면	17.65	10.2	
	연평면	7.41	4.3	
	백령면	51.22	29.6	
	대청면	15.63	9	
	덕적면	36.62	21.2	
	자월면	17.72	103	
	영흥면	26.68	15.4	

자료 : 강화군, 강화군 통계연보, 2021



## 나. 지형 및 지세

### 1) 표고

- 강화군은 해발 200m초과의 고지대가 전체의 4.3%점유하고 있으며, 비교적 개발이 용이한 100m이하의 지형은 84.59%로 분석
- 옹진군은 해발 200m초과의 고지대가 전체의 1.46%점유하고 있으며, 비교적 개발이 용이한 100m이하의 지형은 85.69%로 분석

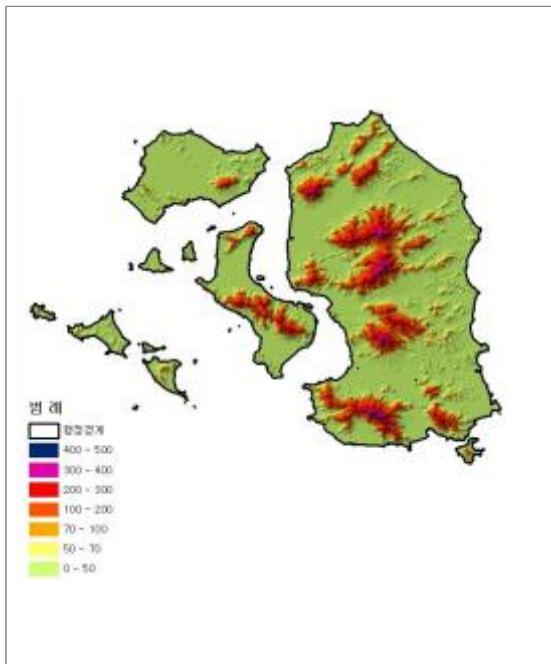
【 강화군 표고분석 】

구분	계	50m이하	50-70	70-100	100-200	200-300	300-400	400-500
면적(km <sup>2</sup> )	411.4	292.2	27.8	27.9	45.6	14.7	2.9	0.2
비율(%)	100%	71.0	6.8	6.8	11.0	3.6	0.7	0.1

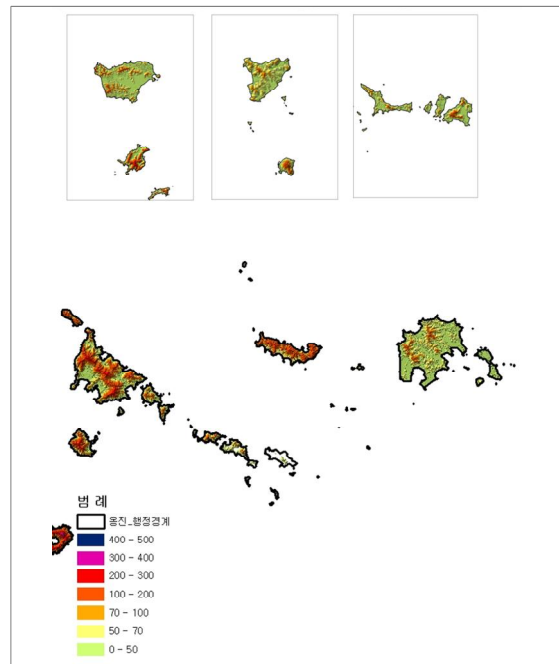
【 옹진군 표고분석 】

구분	계	50m이하	50-70	70-100	100-200	200-300	300-400	400-500
면적(km <sup>2</sup> )	172.9	107.0	20.6	20.5	22.3	2.4	0.1	-
비율(%)	100%	61.9	11.9	11.9	12.8	1.4	0.1	-

【 강화군 표고분석도 】



【 강화군 경사분석도 】



## 2) 경사

- 강화군의 경사도 5도이하의 비교적 평탄한 지세가 전체 행정구역면적의 60.4%이며, 개발불능지에 해당하는 경사도 20도 초과는 행정구역 면적의 1.9%로 분석
- 옹진군의 경사도 5도이하의 비교적 평탄한 지세가 전체 행정구역면적의 39.9%이며, 개발불능지에 해당하는 경사도 20도 초과는 행정구역 면적의 35.7%로 분석

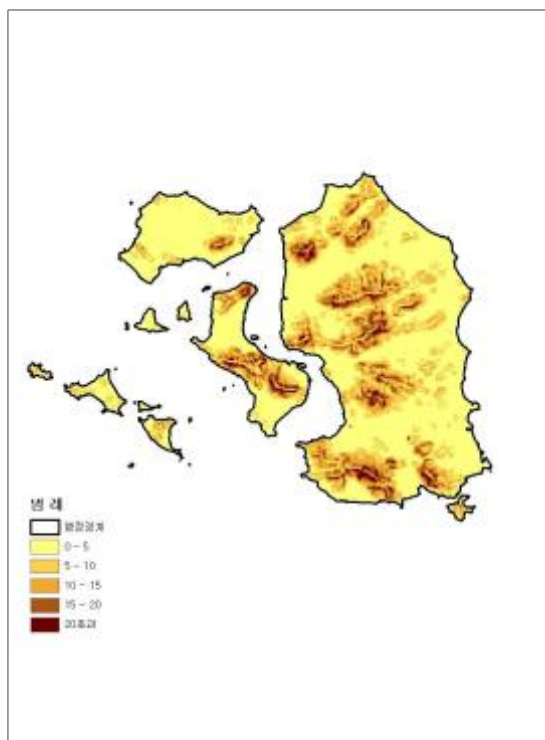
【 강화군 경사분석 】

구분	계	5도 이하	5~10	10~15	15~20	20도 초과
면적(km <sup>2</sup> )	411.4	248.3	76.8	51.9	26.5	7.9
비율(%)	100.0	60.4	18.7	12.6	6.4	1.9

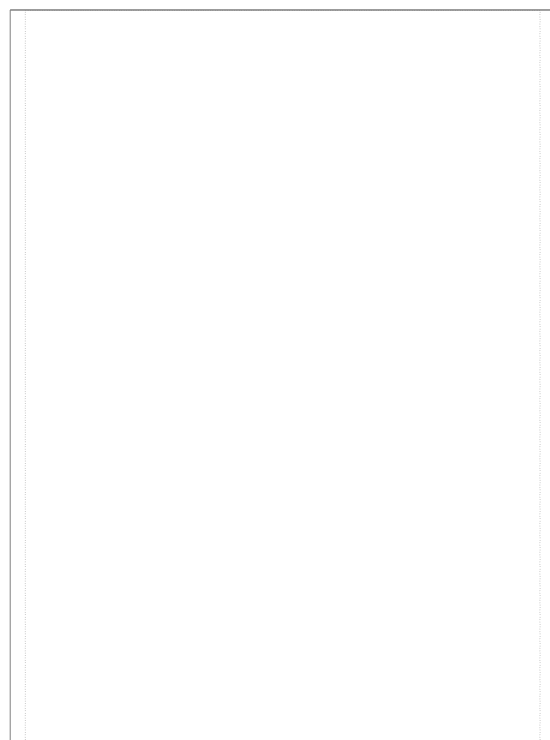
【 옹진군 경사분석 】

구분	계	5도 이하	5~10	10~15	15~20	20도 초과
면적(km <sup>2</sup> )	172.9	39.9	18.1	23.2	30.0	61.7
비율(%)	100.0	23.1	10.5	13.4	17.3	35.7

【 강화군 경사분석도 】



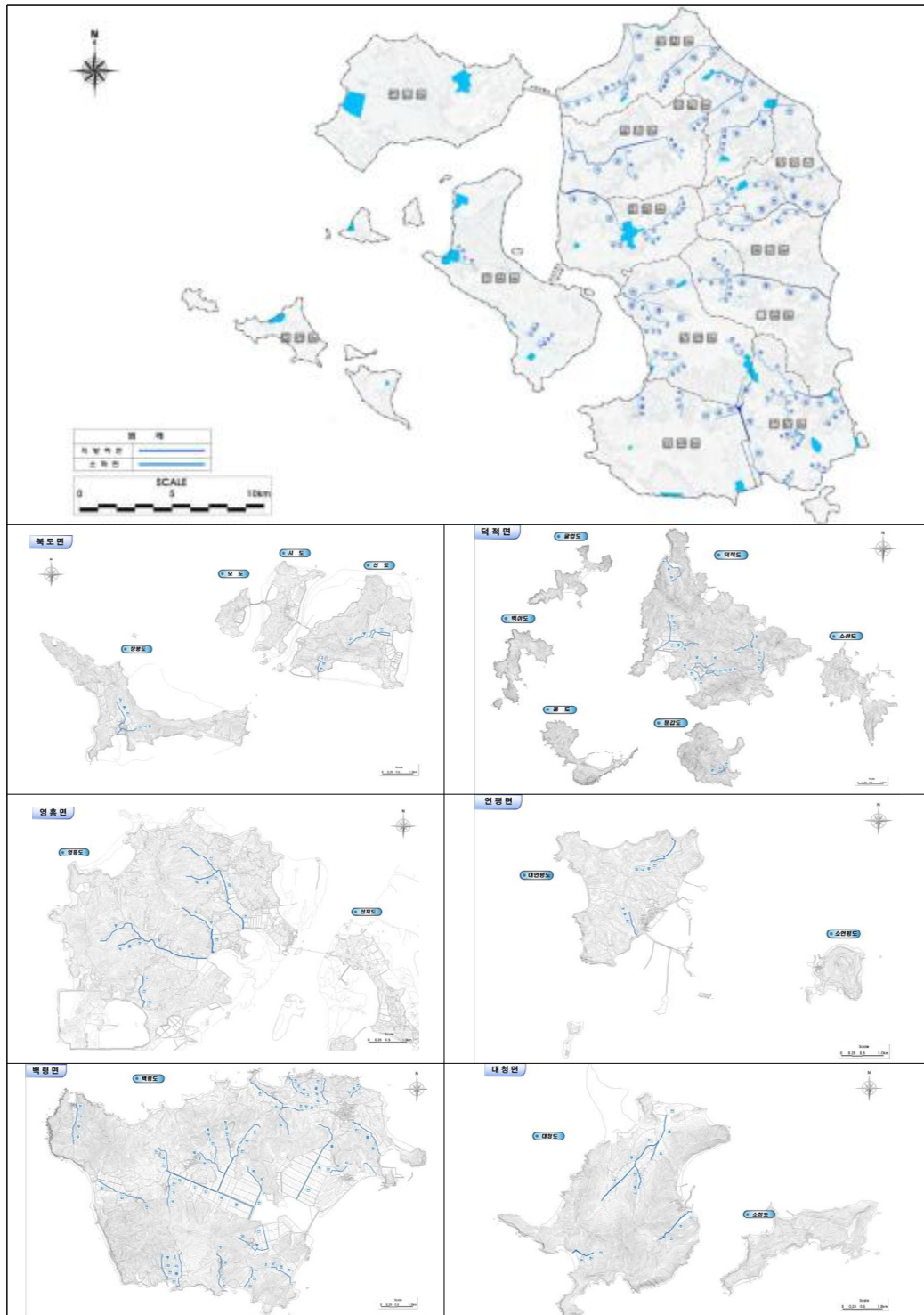
【 옹진군 경사분석도 】



## 다. 수계

- 강화군에 14개의 지방하천이 위치하고 있으며, 대부분 서해안으로 유입되고 있음

【 하천현황도 】



자료 : 인천광역시 자연재해저감종합계획, 2019



## 라. 기상 및 기후

- 강화군 및 옹진군은 대륙성 기후에 속하면서도 해안에 위치하여, 다른 내륙지방보다는 해양성 기후의 특성을 일부 가지고 있어 기온의 연교차가 적은 편임
- 연평균기온은 13.2℃이며, 계절별 평균 기온은 봄(3~5월) 11.7℃, 여름(6~8월) 24.4℃, 가을(9~11월) 15.8℃, 겨울(12~2월) 0.8℃임

【 연도별 기온 및 강수량 】

(단위 : ℃, mm, hr, %, m/sec)

구분	기온					강수량	상대습도	
	평균	평균 최고	최고 극값	평균 최저	최저 극값		평균	최소
2017년	12.5	16.3	34.0	9.3	-11.1	1,028.9	66	12
2018년	12.5	16.3	35.9	9.2	-17.1	1,134.4	65	9
2019년	13.2	17.1	36.0	9.9	-10.4	919.5	65	21
2020년	12.8	16.3	33.9	9.8	-11.9	1,311.9	67	11
2021년	13.4	17.1	34.5	10.0	-17.5	1,071.8	62	9
1월	-2.0	1.8	12.6	-5.9	-17.5	20.8	54	10
2월	2.1	6.3	15.5	-2.0	-9.8	6.6	57	10
3월	7.7	12.3	19.0	4.2	-0.5	93.4	65	16
4월	13.2	17.3	24.8	9.6	4.9	116.9	55	9
5월	16.2	20.2	28.0	12.7	7.7	191.5	66	19
6월	21.6	25.3	29.8	18.6	13.6	45.4	69	25
7월	27.2	30.4	34.5	24.6	19.6	84.2	65	27
8월	25.5	28.6	32.5	22.9	18.0	269.0	68	33
9월	22.7	26.1	29.4	19.6	16.9	125.8	63	27
10월	16.0	19.6	26.9	12.5	1.4	31.6	62	18
11월	8.8	12.6	21.1	5.3	-3.1	79.0	63	16
12월	1.3	5.1	10.9	-2.3	-14.3	7.6	56	16

자료 : 인천광역시, 『인천광역시 통계연보』, 2021.

## 마. 생태자연도

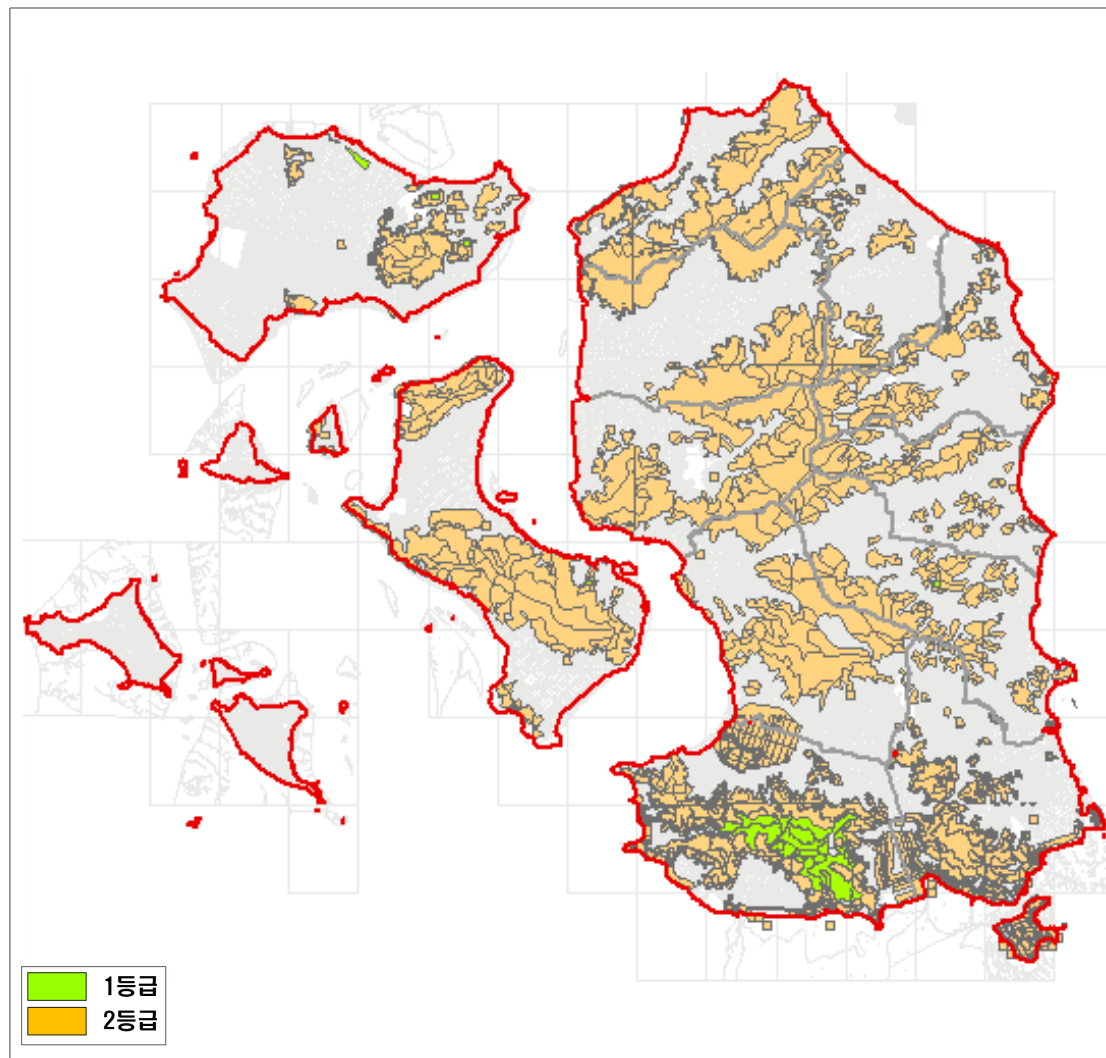
- 강화군의 생태자연도는 등급외를 제외시 대부분 2등급지로 전체 면적의 39%를 차지하고 있으며, 1등급지는 1.4%를 차지

【 강화군 생태자연도 현황 】

(단위 : km<sup>2</sup>, %)

구분	전체	1등급	2등급	등급외
면적	411.42	5.83	160.65	244.94
비율	100.0	1.4	39.0	59.5

자료 : 국가공간정보포털, 2022



## 2. 인문사회환경

### 가. 인구현황

- 최근 5년간 (2016~2020) 강화군의 인구수는 1,222인 증가하였으며, 옹진군의 인구 수는 852인 감소하였음
- 2020년 강화군의 인구는 70,007인으로 세대 당 인구는 2.04이고, 2020년 옹진군은 11,993인으로 세대 당 인구는 1.71임

#### 【 강화군 과거 5년간 인구 추이 】

(단위 : 인, 호, 인/세대, 인/㎢, %)

구분	세대	인구수	세대 당 인구	인구밀도	인구증가율
2016	31,106	68,785	2.19	167	1.65
2017	31,869	69,543	2.16	169	1.09
2018	32,556	69,726	2.12	169	0.26
2019	33,163	70,037	2.09	170	0.44
2020	33,915	70,007	2.04	170	-0.44

자료 : 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021.

주 : 1) 외국인 세대 수 제외(1998년부터 적용)

#### 【 옹진군 과거 5년간 인구 추이 】

(단위 : 인, 호, 인/세대, %)

구분	세대	인구수	세대 당 인구	인구증가율
2016	11,622	21,522	1.84	1.79
2017	11,888	21,741	1.81	1.02
2018	11,746	21,227	1.79	-2.36
2019	11,689	20,791	1.76	-2.05
2020	11,993	20,670	1.71	-0.58

자료 : 옹진군, 『옹진군 통계연보』, 2021.

주 : 1) 외국인 세대 수 제외(1998년부터 적용)



## 나. 강화·옹진 읍면동별 인구현황

- 강화군의 읍면동별 인구현황은 강화읍이 인구 22,969인(32.8%)으로 가장 많은 비율을 차지하고 있고, 2020년 옹진군의 읍면동별 인구현황은 영흥면이 인구 6,429인(32.8%)으로 가장 많은 비율을 차지하고 있음
- 강화군의 서도면이 인구 649인(0.93%)으로 가장 적은 비율을 차지하고 있고, 옹진군의 자월면이 (6.49%)의 인구가 가장 적은 비율을 차지하고 있음

### 【 강화군 읍면동별 세대 및 인구 】

(단위 : 세대, 인, 인/세대, 인/km<sup>2</sup>, km<sup>2</sup>)

구분	세대	인구수	세대당 인구	인구밀도	면적
강화읍	10,449	22,969	2.17	920	24.964
선원면	3,520	7,921	2.23	370	21.385
불은면	2,554	5,051	1.92	161	21.385
길상면	3,483	7,099	2.02	202	35.062
화도면	2,376	4,534	1.90	107	42.354
양도면	2,112	4,277	2.01	121	35.480
내가면	1,628	3,094	1.89	104	29.787
하점면	2,049	4,087	1.97	113	36.195
양사면	984	1,871	1.89	71	26.460
송해면	1,594	3,275	2.02	147	22.354
교동면	1,594	2,924	1.85	62	47.163
산산면	1,217	2,256	1.83	49	45.674
서도면	385	649	1.67	50	13.108

자료 : 강화군 『강화군 통계연보』, 2021.

주) 작년기준년도의 세대 및 인구를 작성, 외국인 세대수 제외

### 【 옹진군 읍면동별 세대 및 인구 】

(단위 : 세대, 인, 인/세대, 인/km<sup>2</sup>, km<sup>2</sup>)

구분	세대	인구수	세대당 인구	인구밀도	면적
북도	1,185	2,157	1.83	122	17.7
연평	1,378	2,068	1.47	279	7.4
백령	3,040	5,291	1.72	103	51.2
대청	908	1,483	1.51	95	15.6
덕적	1,184	1,901	1.60	52	36.6
자월	775	1,341	1.69	76	17.7
영흥	3,523	6,429	1.81	241	26.7

자료 : 옹진군 『옹진군 통계연보』, 2021.

주) 작년기준년도의 세대 및 인구를 작성, 외국인 세대수 제외

## 다. 연령별 인구구조

- 인구변화를 연령별로 살펴보면, 0 ~ 14세 유소년 층의 인구는 감소하고, 65세 이상 노인층의 인구는 점차 증가하면서 고령화 사회에 진입하였음을 알 수 있음

【 강화군 연령별 인구 현황 】

구분	2016		2018		2020	
	인구	구성비	인구	구성비	인구	구성비
계	68,754	100.00	68,896	100.00	69,203	100.00
0-4세	1,573	2.31	1,406	2.04	1,440	2.08
5-9세	2,114	3.11	1,997	2.90	1,894	2.74
10-14세	2,302	3.38	2,240	3.25	2,256	3.26
15-19세	2,965	4.36	2,667	3.87	2,361	3.41
20-24세	3,233	4.75	3,043	4.42	2,741	3.96
25-29세	2,731	4.02	2,780	4.04	2,615	3.78
30-34세	2,593	3.81	2,332	3.38	2,363	3.41
35-39세	3,167	4.66	3,181	4.62	2,963	4.28
40-44세	3,862	5.68	3,507	5.09	3,400	4.91
45-49세	4,700	6.91	4,691	6.81	4,364	6.31
50-54세	5,510	8.10	5,376	7.80	5,216	7.54
55-59세	7,220	10.62	7,279	10.57	6,747	9.75
60-64세	6,440	9.47	7,249	10.52	8,019	11.59
65-69세	5,242	7.71	5,473	7.94	6,258	9.04
70-74세	4,932	7.25	5,168	7.50	5,475	7.91
75-79세	4,322	6.35	4,706	6.83	4,604	6.65
80세 이상	5,104	7.50	5,801	8.42	6,487	9.37

자료 : 강화군 『강화군 통계연보』, 2021.

주) 외국인 제외

【 옹진군 연령별 인구 현황 】

구분	2016		2018		2020	
	인구	구성비	인구	구성비	인구	구성비
계	21,351	100.00	21,036	100.00	20,455	100.00
0-4세	610	3.00	548	2.61	441	2.16
5-9세	632	3.11	585	2.78	498	2.43
10-14세	586	2.88	543	2.58	528	2.58
15-19세	771	3.79	692	3.29	574	2.81
20-24세	1,557	7.66	1,456	6.92	1,427	6.98
25-29세	1,382	6.80	1,401	6.66	1,295	6.33
30-34세	1,130	5.56	1,021	4.85	921	4.50
35-39세	1,277	6.28	1,210	5.75	968	4.73
40-44세	1,293	6.36	1,179	5.60	1,118	5.47
45-49세	1,484	7.30	1,381	6.56	1,291	6.31
50-54세	1,878	9.24	1,640	7.80	1,483	7.25
55-59세	2,290	11.27	2,296	10.91	2,122	10.37
60-64세	1,894	9.32	2,119	10.07	2,304	11.26
65-69세	1,346	6.62	1,461	6.95	1,720	8.41
70-74세	1,148	5.56	1,239	5.89	1,398	6.83
75-79세	882	4.34	964	4.58	973	4.76
80세 이상	1,191	5.58	1,301	6.18	1,394	6.81

자료 : 옹진군 『옹진군 통계연보』, 2021.

주) 외국인 제외

## 라. 인구이동

- 2021년도의 강화군의 전입과 전출인구를 비교해 보면 전입인구가 8,121인이며 전출인구가 590인으로 전입인구가 전출인구에 비해 590인이 더 많이 유입되었음

### 【 인구 총이동 및 순이동 현황 】

(단위 : 인, %)

구분	총 이동		순 이동
	전입(A)	전출(B)	(A-B)
강화군	8,121	7,531	590
옹진군	3,242	3,242	0

자료 : 『공공데이터포털 인천광역시 군구별 인구이동』, 2021.

### 【 시군구별 사·군·구간 인구 이동현황 】

(단위 : 인, %)

구분	군·구내 이동	시·도간 이동		군·구간 이동	
		전입	전출	전입	전출
강화군	2,118	3,785	3,832	2,218	1,581
옹진군	114	2,062	2,109	1,066	1,019

자료 : 『공공데이터포털 인천광역시 군구별 인구이동』, 2021.

## 마. 가구현황

### 【 가구형태별 가구 및 가구원 - 읍면동/ 2021년 】

(단위 : 가구, 인)

구분		총 가구	총 가구원	일반가구	일반가구원
2021년	인천광역시	1,178,564	2,945,454	1,147,200	2,798,349
	강화군	28,145	66,020	27,827	61,898
	옹진군	8,867	19,292	8,750	17,281

자료 : 통계청 「인구주택총조사」, 2021년

## 바. 토지이용현황

### 1) 지목별

- 강화군 지목별 토지이용 현황에서 임야는 전체 면적의 17,702ha(43.02%) 가장 많은 비중을 차지하고 있음
- 옹진군 지목별 토지이용 현황에서 임야는 전체 면적의 12,134ha(70.16%) 가장 많은 비중을 차지하고 있음



## 【 강화군 지목별 면적 분포 】

(단위 : 천㎡)

구분	계	전	답	과	임야	대지	공장용지	기타
강화군	411,421	38,718	120,083	329	177,024	16,830	1,080	57,357
강화읍	24,964	2,955	6,698	65	8,152	2,428	392	4,275
선원면	21,385	2,792	6,229	27	7,896	1,362	168	2,911
불은면	31,435	5,475	6,595	30	13,340	1,518	252	4,225
길상면	35,062	5,770	8,121	27	13,662	1,955	47	5,481
화도면	42,354	3,961	10,182	20	21,295	1,627	22	5,246
양도면	35,480	4,236	8,451	78	16,767	1,430	43	4,476
내가면	29,787	1,879	6,610	8	16,414	1,132	17	3,726
하점면	36,196	2,608	12,103	21	15,481	1,377	69	4,537
양사면	26,460	1,581	6,512	19	14,883	778	20	2,668
송해면	22,354	2,138	7,922	10	7,494	1,014	33	3,742
교동면	47,163	2,802	24,261	17	11,273	1,077	13	7,720
산산면	45,674	1,506	13,546	7	22,549	935	5	7,125
서도면	13,108	1,015	2,852	-	7,818	200	-	1,223

자료 : 강화군 『강화군 통계연보』, 2021.

## 【 옹진군 지목별 면적 분포 】

(단위 : 천㎡)

구분	계	전	답	과	임야	대지	공장용지	기타
옹진군	172,933	15,632	12,734	553	121,338	4,191	47	18,437
북도	17,655	1,728	1,815	244	11,386	547	2	1,932
연평	7,415	601	400	26	5,290	180	5	913
백령	51,219	7,516	5,904	31	29,545	864	33	7,325
대청	15,626	1,503	206	-	12,971	237	0	710
덕적	36,622	1,456	1,200	-	32,238	482	2	1,244
자월	17,717	1,059	643	10	14,974	383	-	648
영흥	26,680	1,769	2,566	242	14,934	1,499	5	5,665

자료 : 옹진군 『옹진군 통계연보』, 2021.

## 2) 용도지역

- 강화군의 용도지역 411.00km<sup>2</sup> 중 도시지역 17.53km<sup>2</sup> (4.27%), 관리지역 150.11km<sup>2</sup> (36.52%), 농림지역 240.96km<sup>2</sup> (58.63%)를 차지함
- 옹진군의 용도지역 166.27km<sup>2</sup> 중 도시지역 9.52km<sup>2</sup> (5.50%), 관리지역 149.71km<sup>2</sup> (86.55%), 농림지역 13.69km<sup>2</sup> (7.91%)를 차지함

### 【 강화군 용도지역 현황 】

(단위 : km<sup>2</sup>, %)

구분		용도지역 총합계	도시지역	관리지역	농림지역	자연환경 보전지역
2016년	면적	411.20	17.31	146.94	243.29	-
	비율	100.0	4.21	35.73	59.17	-
2017년	면적	411.22	17.31	148.75	242.09	-
	비율	100.0	4.21	36.17	58.87	-
2018년	면적	411.22	17.31	149.59	241.25	-
	비율	100.0	4.21	36.38	58.67	-
2019년	면적	411.00	17.15	154.10	238.25	-
	비율	100.0	0.04	0.37	0.58	-
2020년	면적	411.00	17.53	150.11	240.96	-
	비율	100.0	4.27	36.52	58.63	-

주1) 도시지역인구는 읍 인구, 비도시지역인구는 면 인구

주2) 용도지역 총합계는 도시지역 + 비도시지역 외에도(+용도지역 미지정 +관리 미분류지역)을 더한 수치이기 때문에 합계가 다름

- 최근 5년간 (2016~2020) 강화군의 일반가구의 수는 2,350가구가 증가하였으며, 옹진군의 일반가구의 수는 194가구가 증가하였음

### 【 옹진군 용도지역 현황 】

(단위 : km<sup>2</sup>, %)

구분		용도지역 총합계	도시지역	관리지역	농림지역	자연환경 보전지역
2016년	면적	166.27	3.59	152.44	13.71	-
	비율	100.0	2.16	91.68	8.25	-
2017년	면적	167.42	3.98	149.71	13.69	-
	비율	100.0	2.38	89.42	8.18	-
2018년	면적	172.97	9.52	149.71	13.69	-
	비율	100.0	5.50	86.55	7.91	-
2019년	면적	172.97	9.52	149.71	13.69	-
	비율	100.0	5.50	86.55	7.91	-
2020년	면적	172.97	9.52	149.71	13.69	-
	비율	100.0	5.50	86.55	7.91	-

주1) 도시지역인구는 읍 인구, 비도시지역인구는 면 인구

주2) 용도지역 총합계는 도시지역 + 비도시지역 외에도(+용도지역 미지정 +관리 미분류지역)을 더한 수치이기 때문에 합계가 다름

## 사. 주택현황

### 1) 주택유형 및 주택보급률 현황

- 최근 5년간 (2016~2020) 강화군의 일반가구의 수는 2,350가구가 증가하였으며, 옹진군의 일반가구의 수는 194가구가 증가하였음
- 강화군 주택보급률은 2016년 104.6%에서 2020년 105.4%로 증가하고, 옹진군 주택보급률은 2016년 106.9%에서 2020년 106.8% 감소하였다

#### 【 강화군 주택현황 및 보급률 】

(단위 : 가구,호,%)

구분	일반 가구 계	주택수						주택 보급률
		합계	단독주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	비거주용 건물 내 주택	
2016년	25,477	26,660	19,268	2,344	991	3,520	537	104.6
2017년	26,103	27,350	19,859	2,344	1,011	3,577	559	104.8
2018년	26,728	27,991	20,335	2,344	1,017	3,731	564	104.7
2019년	27,048	28,714	20,830	2,347	1,031	3,932	574	106.1
2020년	27,827	29,323	21,295	2,344	1,055	4,030	599	105.4

자료 : 강화군, 『인천광역시 통계연보』, 2021.

주) 1. 일반가구를 대상으로 집계 (비혈연가구, 1인가구 포함) 단, 집단가구  
(6인 이상 비혈연가구, 기숙사, 사회시설 등) 및 외국인 가구는 제외

#### 【 옹진군 주택현황 및 보급률 】

(단위 : 가구,호,%)

구분	일반 가구 계	주택수						주택 보급률
		합계	단독주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	비거주용 건물 내 주택	
2016년	11,622	12,427	11,084	120	40	804	379	106.9
2017년	11,888	12,514	11,110	120	40	833	411	105.3
2018년	11,746	12,653	11,063	120	40	910	520	107.7
2019년	11,689	12,507	11,137	120	40	337	873	107.0
2020년	11,816	12,614	11,238	120	40	337	879	106.8

자료 : 옹진군, 『옹진군 통계연보』, 2021.

주) 1. 일반가구를 대상으로 집계 (비혈연가구, 1인가구 포함) 단, 집단가구  
(6인 이상 비혈연가구, 기숙사, 사회시설 등) 및 외국인 가구는 제외



## 아. 지가변동률

- 2020년 강화군의 지가변동률 평균은 3.31%이며, 계획관리지역이 지가변동률이 가장 높으며, 2020년 옹진군의 지가변동률 평균은 2.99%이며, 계획관리지역이 지가변동률이 가장높게 나타남

### 【 강화군 지가변동률 】

(단위 : %)

구분	평균	용도지역별								
		주거	상업	공업	녹지	농림	자연 환경 보전	보전 관리	생산 관리	계획 관리
2016년	0.129	0.237	-	0.666	0.067	0.141	-	0.124	0.212	0.113
2017년	0.144	0.174	0.318	-0.183	0.163	0.291	-	0.058	0.164	0.074
2018년	0.238	0.026	1.708	-	-0.026	0.429	-	0.010	0.425	0.196
2019년	3.355	3.528	3.802	2.056	3.508	3.178	-	2.170	2.767	4.000
2020년	3.310	5.044	4.892	2.362	2.933	2.335	-	2.629	2.820	3.821

(표계속)

구분 평균	이용상황별						
	전	답	주거용 대지	상업용 대지	임야	공장	기타
2016년	0.167	0.187	0.042	0.151	0.014	0.266	-
2017년	0.090	0.343	0.081	0.067	0.099	-	-
2018년	0.311	0.457	-0.167	1.001	0.183	-	-
2019년	3.184	3.550	3.418	3.428	2.074	2.369	-
2020년	3.742	2.725	3.710	4.459	1.693	2.637	-

자료 : 인천광역시, 『인천광역시 기본통계』

### 【 옹진군 지가변동률 】

(단위 : %)

구분	평균	용도지역별								
		주거	상업	공업	녹지	농림	자연 환경 보전	보전 관리	생산 관리	계획 관리
2016년	0.103	-	-	-	-	-0.008	-	-0.040	-0.023	-0.122
2017년	0.184	-	-	-	-	0.047	-	0.123	0.108	0.195
2018년	0.235	-	-	-	-	0.305	-	0.407	2.539	0.126
2019년	2.883	-	-	-	2.000	4.296	-	2.069	2.083	3.000
2020년	2.988	-	-	-	0.439	2.261	-	2.134	2.308	3.122

(표계속)

구분 평균	이용상황별						
	전	답	주거용 대지	상업용 대지	임야	공장	기타
2016년	-0.127	-0.007	-0.104	-0.371	-0.046	-	-
2017년	0.049	0.113	0.124	1.252	0.147	-	-
2018년	-0.100	0.648	0.072	-	0.601	-	-
2019년	2.150	3.628	3.286	2.968	3.362	-	-
2020년	3.623	3.443	2.806	1.910	2.473	-	-

자료 : 인천광역시, 『인천광역시 기본통계』

## 자. 사업체 및 종사자현황

### 1) 1차 산업

- 최근 5년간 (2016~2020) 강화군의 농가 수는 519가구가 감소하였으며, 옹진군의 농가 수는 409가구가 감소하였음
- 강화군 전체경지면적의 69.20%인 9,507ha를 답이 차지하고, 나머지는 전이 30.80%인 4,231ha를 차지하고, 옹진군 전체경지면적의 45.62%인 922ha를 답이 차지하고, 나머지는 전이 54.38%인 1,099ha를 차지함

#### 【 강화군 농가 및 농가 인구 】

(단위 : 호, 명, ha)

구분	농가 수	농가인구	경지면적			가구당 경지면적		
			계	답	전	계	답	전
2016년	6,934	16,668	16,452	12,608	3,844	1.25	0.96	0.29
2017년	6,759	16,114	12,075	10,459	1,616	1.66	1.39	0.27
2018년	6,542	14,931	12,075	10,159	1,916	1.70	1.40	0.30
2019년	6,573	15,107	13,016	10,142	2,874	1.72	1.37	0.35
2020년	6,415	14,509	13,738	9,507	4,231	2.14	1.48	0.66

자료 : 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021.

#### 【 옹진군 농가 및 농가 인구 】

(단위 : 호, 명, ha)

구분	농가 수	농가인구	경지면적			가구당 경지면적		
			계	답	전	계	답	전
2016년	2,936	7,612	2,853	1,225	1,628	684	284	400
2017년	2,869	7,385	2,862	1,236	1,626	688	287	401
2018년	2,582	6,585	2,067	912	1,155	439	188	251
2019년	2,516	6,348	2,021	921	1,100	423	176	247
2020년	2,527	6,130	2,021	922	1,099	423	176	247

자료 : 옹진군, 『옹진군 통계연보』, 2021.

## 2) 2차 산업

- 2019년 강화군 제조업에 종사하고 있는 사업체수는 66개소, 종사자는 1,908인이고, 2019년 옹진군 제조업에 종사하고 있는 사업체수는 3개소, 종사자는 49인으로 나타남

### 【 강화군 광업 및 제조업 생산현황 】

(단위 : 개소, 명, 백만원)

구분	사업체수	종사자수	연간 급여액 (퇴직금제외)	제품 출하액	연말 재고액	주요 생산비	부가가치
2015년	55	1,560	49,729	369,627	150,315	214,544	156,256
2016년	55	1,513	47,231	431,377	157,414	263,616	171,346
2017년	67	1,902	63,320	559,477	259,034	349,611	207,112
2018년	67	1,957	70,093	599,434	274,839	353,078	263,711
2019년	66	1,908	70,411	575,102	331,228	357,585	222,272
2020년	73	2,027	71,475	571,324	276,602	327,265	245,178

자료 : 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021.

### 【 옹진군 광업 및 제조업 생산현황 】

(단위 : 개소, 명, 백만원)

구분	사업체수	종사자수	연간 급여액 (퇴직금제외)	제품 출하액	연말 재고액	주요 생산비	부가가치
2015년	1	-	-	-	-	-	-
2016년	1	-	-	-	-	-	-
2017년	1	-	-	-	-	-	-
2018년	1	-	-	-	-	-	-
2019년	3	49	1,491	5,487	5,539	2,619	3,449
2020년	-	-	-	-	-	-	-

자료 : 옹진군, 『옹진군 통계연보』, 2021.



### 차. 3차 산업

- 강화군의 사업체 수의 경우 도소매업 1,323개소(31.46%)와 숙박 및 음식점업 1,957개소(46.53%)로 높은 비중을 나타내고 있음
- 옹진군의 사업체 수의 경우 도소매업 302개소(16.05%)와 숙박 및 음식점업 1,050개소(55.79%)로 높은 비중을 나타내고 있음

#### 【 서비스업 현황 】

(단위 : 개소, 인)

구분	계		도매 및 소매업		운수 및 창고업		숙박 및 음식점업	
	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수
강화군	4,206	17,530	1,323	2,725	428	835	1,957	4,463
옹진군	1,882	5,386	302	597	97	281	1,050	2,180

(표계속)

구분	출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업		금융 및 보험업		부동산업 및 임대업		교육서비스업		기타	
	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수
강화군	30	187	42	483	248	347	177	1,806	1,115	6,684
옹진군	13	60	16	107	41	53	40	396	323	1,712

자료 : 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021, 옹진군, 『옹진군 통계연보』, 2021

### 카. 기반시설현황

#### 1) 도로교통

- 강화군의 일반국도, 지방도 포장률은 100%를 보이고 있으며, 시군도의 경우 일부 미개설되어 73.5%의 개설율을 보이고 있음
- 옹진군의 지방도/군도의 경우 일부 미개설되어 78%의 개설율을 보이고 있음

## 【 강화군 도로 】

(단위 : m, %)

구분	계					고속 도로	일반국도				
	계	포장	%	미포장	미개통		계	포장	%	미포장	미개통
2016년	298,360	224,000	75.1	74,360	-	-	17,700	17,700	100	-	-
2017년	299,600	224,240	74.8	75,360	-	-	17,700	17,700	100	-	-
2018년	299,600	224,240	74.8	75,360	-	-	17,700	17,700	100	-	-
2019년	299,600	229,940	76.7	69,660	-	-	17,700	17,700	100	-	-
2020년	299,600	229,940	76.7	69,660	-	-	17,700	17,700	100	-	-

(표계속)

구분	지방도					군도				
	계	포장	%	미포장	미개통	계	포장	%	미포장	미개통
2016년	19,160	19,160	100	-	-	261,500	187,140	71.6	74,360	-
2017년	19,160	19,160	100	-	-	262,740	187,380	71.3	75,360	-
2018년	19,160	19,160	100	-	-	262,740	187,380	71.3	75,360	-
2019년	19,160	19,160	100	-	-	262,740	193,080	73.5	69,660	-
2020년	19,160	19,160	100	-	-	262,740	193,080	73.5	69,660	-

자료 : 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021.

## 【 옹진군 도로 】

(단위 : m, %)

구분	계					고속 도로	일반국도				
	계	포장	%	미포장	미개통		계	포장	%	미포장	미개통
2016년	466,430	356,470	76	122,730	-	-	-	-	-	-	-
2017년	466,980	358,960	77	108,020	-	-	-	-	-	-	-
2018년	466,980	358,960	77	108,020	-	-	-	-	-	-	-
2019년	466,980	363,260	78	103,720	-	-	-	-	-	-	-
2020년	466,980	363,520	78	103,460	-	-	-	-	-	-	-

(표계속)

구분	지방도/군도				
	계	포장	%	미포장	미개통
2016년	466,430	356,470	76	122,730	-
2017년	466,980	358,960	77	108,020	-
2018년	466,980	358,960	77	108,020	-
2019년	466,980	363,260	78	103,720	-
2020년	466,980	363,520	78	103,460	-

자료 : 옹진군, 『옹진군 통계연보』, 2021.

## 2) 광역도로망

- 강화군 내 군도 이상 도로는 국도 48호선, 국지도 84호선, 광역시도 64호선이 있으며 강화대교, 초지대교를 연결하여 광역교통망을 형성하고 있음
- 국도 48호선은 강화군의 동서축, 국지도 84호선은 남북축을 담당하고 있으나 해당 도로만으로는 생활권/지역간 이동수요를 대응하는데 어려움이 있음
- 국도 48호선, 국지도 84호선, 광역시도 64호선을 제외한 강화군 내 도로는 군도 이하 도로로 해당 도로들에 대한 도로위계를 재정비할 필요성이 있음

【 강화비전 2030 개발계획도 】



### 3) 상수도 보급현황 및 사용량 현황

- 강화군 총인구 70,007인 대비 급수인구는 54,896인으로 2020년 상수도 보급률은 78.41%를 보이고 있음

【 강화군 상수도 보급 현황 】

(단위 : 인, %, m<sup>3</sup>/일, l)

구분	총인구	급수인구	보급률	급수량	시설용량	1일1인당 급수량
2016년	68,785	48,661	70.74	14,690	18,132	302
2017년	69,543	49,723	71.50	17,054	18,132	343
2018년	69,726	51,946	74.50	22,653	18,132	436
2019년	70,037	53,764	76.77	22,035	16,380	410
2020년	70,007	54,896	78.41	19,542	16,380	356

자료 : 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021.

- 강화군 급수사용량은 가정용 급수량이 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 강화군의 총 급수 사용량을 살펴보면 2020년 6,036,000m<sup>3</sup>에 달하여 지속적인 증가추세를 보이고 있음

【 강화군 급수 사용량 현황 】

(단위 : 천m<sup>3</sup>)

구분	계	가정용	일반용	육탕용	공공용	기타
2016년	4,535	2,465	1,980	89	-	-
2017년	4,942	2,767	2,085	89	-	-
2018년	5,482	3,074	2,318	89	-	-
2019년	5,789	3,238	2,457	93	-	-
2020년	6,036	3,562	2,378	95	-	-

자료 : 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021.



## 4) 하수도

○ 2020년 강화군의 하수처리율은 47.9%이고, 옹진군은 60.6%임

## 【 강화군 하수도 보급률 】

(단위 : 인, %)

구분	총인구	하수처리구역내				보급률
		계	1차처리	2차처리	3차처리	
2016년	68,785	31,732	-	31,732	-	46.1
2017년	69,543	31,923	-	31,923	-	45.9
2018년	69,726	31,925	-	31,925	-	45.8
2019년	70,037	33,549	-	33,549	-	47.9
2020년	70,007	33,549	-	33,549	-	47.9

자료 : 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021.

## 【 옹진군 하수도 보급률 】

(단위 : 인, %)

구분	총인구	하수처리구역내				보급률
		계	1차처리	2차처리	3차처리	
2016년	21,522	7,634	-	-	7,634	35.5
2017년	21,741	7,635	-	-	7,635	35.1
2018년	21,036	11,745	-	-	11,745	55.8
2019년	20,665	11,531	-	-	11,531	55.8
2020년	20,455	12,395	-	-	12,395	60.6

자료 : 옹진군, 『옹진군 통계연보』, 2021.

## 【 강화군 하수관거현황 】

(단위 : km<sup>2</sup>, %)

구분	총하수 관거			합류식 관거		
	계획연장	시설연장	보급률	계획면적	계획연장	시설연장
2016년	214,992	97,785	45.48	3.6	47,151	47,151
2017년	214,992	97,785	45.48	3.6	47,151	47,151
2018년	214,992	97,785	45.48	3.6	47,151	47,151
2019년	238,424	121,217	50.84	3.6	47,151	47,151
2020년	238,424	121,217	50.84	3.6	47,151	47,151

(표계속)

구분	분류식 관거				
	계획면적	오수관거		우수관거	
		계획연장	시설연장	계획연장	시설연장
2016년	19	167,841	50,634	-	-
2017년	19	167,841	50,634	-	-
2018년	19	167,841	50,634	-	-
2019년	20	191,273	74,066	-	-
2020년	20	191,273	74,066	-	-

자료 : 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021.

## 【 옹진군 하수관거현황 】

(단위 : km<sup>2</sup>, %)

구분	총하수 관거			합류식 관거		
	계획연장	시설연장	보급률	계획면적	계획연장	시설연장
2016년	92,977	45,989	49.5	4.9	55.294	29,579
2017년	92,977	45,989	49.5	4.9	55.294	29,579
2018년	142,372	86,074	60.5	7.6	55.294	29,579
2019년	142,372	86,074	60.5	7.6	55.294	29,579
2020년	142,372	86,074	60.5	7.6	55.294	29,579

(표계속)

구분	분류식 관거				
	계획면적	오수관거		우수관거	
		계획연장	시설연장	계획연장	시설연장
2016년	4.9	26,384	15,082	11,299	608
2017년	4.9	26,384	15,082	11,299	608
2018년	7.6	75,779	55,887	11,299	608
2019년	7.6	75,779	55,887	11,299	608
2020년	7.6	75,779	55,887	11,299	608

자료 : 옹진군시, 『옹진군 통계연보』, 2021.

## 6) 삶의 질 환경

### ■ 대민봉사 서비스 환경

- 2020년 강화군의 공무원 1인당 인구는 92인이고, 옹진군의 공무원 1인당 인구는 32인으로 인천광역시에 비해 낮은 수준임

【 공무원 1인당 인구 수 】

(단위 : 명)

구 분	인천광역시	강화군		옹진군		비고
	2020년	2016년	2020년	2016년	2020년	
인구수	3,010,476	68,785	70,007	20,566	20,670	
공무원수	17,453	675	757	562	649	
공무원 1인당 인구수	172	102	92	37	32	

자료 : 인천광역시, 『인천광역시 통계연보』, 2021, 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021, 옹진군, 『옹진군 통계연보』, 2021

### ■ 사회복지 환경

- 강화군 복지시설은 노인복지를 위한 노인복지시설이 333개소, 장애인복지시설 11개소가 있으며 아동복지시설은 1개소로 나타남
- 옹진군 복지시설은 노인복지를 위한 노인복지시설이 76개소, 장애인복지시설 3개소가 있으며 아동복지시설은 1개소로 나타남

【 강화군 복지시설 현황 】

(단위 : 개소, 명)

구분	계	아동복지시설	노인복지시설	장애인 복지시설	여성복지시설
시설수	345	1	333	11	-

자료 : 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021

【 옹진군 복지시설 현황 】

(단위 : 개소, 명)

구분	계	아동복지시설	노인복지시설	장애인 복지시설	여성복지시설
시설수	79	-	76	3	-

자료 : 옹진군, 『옹진군 통계연보』, 2021

## ■ 의료·보건 서비스 환경

- 2020년 강화군 의료시설은 총 58개소로 의원 20개소뿐만 아니라 그 외 치과병(의)원, 한방병(의)원 등이 있으며, 종합병원이 1개소가 위치하고 있음
- 2020년 옹진군 의료시설은 총 3개소로 병원 1개소, 치과 병(의)원 1개소, 의원 1개소 등이 위치하고 있음

### 【 강화군 의료시설 현황 】

(단위 : 개소, 개)

구분		2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
계	병원수	57	59	56	58	58
	병상수	930	894	1,117	917	934
종합 병원	병원수	-	-	1	1	1
	병상수	-	-	213	213	261
병원	병원수	2	2	2	2	1
	병상수	329	329	309	309	98
의원	병원수	21	23	19	20	20
	병상수	69	31	31	31	31
특수 병원	병원수	2	2	2	1	2
	병상수	326	269	299	69	249
요양 병원	병원수	3	3	3	3	1
	병상수	206	265	265	265	104
치과 병(의)원	병원수	14	14	14	14	15
	병상수	-	-	-	-	-
한방 병원	병원수	-	-	-	1	1
	병상수	-	-	-	30	30
한의원	병원수	17	15	15	16	16
	병상수	-	-	-	-	-
조산소	병원수	-	-	-	-	-
	병상수	-	-	-	-	-
부속 의원	병원수	-	-	-	-	-
	병상수	-	-	-	-	-
보건의료원		-	-	-	-	-
보건소		1	1	1	1	1
보건지소		12	12	13	13	13
보건진료소		14	14	13	13	13

자료 : 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021.

- 주) 1. 보건의료원이하 제외  
 2. 군인병원 제외  
 3. 정신병원, 결핵병원, 나병원 포함



## 【 웅진군 의료시설 현황 】

(단위 : 개소, 개)

구분		2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
계	병원수	5	5	3	3	3
	병상수	38	38	45	45	56
종합 병원	병원수	-	-	-	-	-
	병상수	-	-	-	-	-
병원	병원수	1	1	1	1	1
	병상수	30	30	30	30	30
의원	병원수	1	1	1	1	1
	병상수	8	8	15	15	26
특수 병원	병원수	-	-	-	-	-
	병상수	-	-	-	-	-
요양 병원	병원수	-	-	-	-	-
	병상수	-	-	-	-	-
치과 병(의)원	병원수	1	1	1	1	1
	병상수	-	-	-	-	-
한방 병원	병원수	-	-	-	-	-
	병상수	-	-	-	-	-
한의원	병원수	2	2	-	-	-
	병상수	-	-	-	-	-
조산소	병원수	-	-	-	-	-
	병상수	-	-	-	-	-
부속 의원	병원수	-	-	-	-	-
	병상수	-	-	-	-	-
보건의료원		-	-	-	-	-
보건소		1	1	1	1	1
보건지소		8	8	8	8	8
보건진료소		12	12	12	12	12

자료 : 웅진군, 『웅진군 통계연보』, 2021.

- 주) 1. 보건의료원이하 제외  
 2. 군인병원 제외  
 3. 정신병원, 결핵병원, 나병원 포함

- 강화군의 2020년 446인의 의료 종사자가 근무하고 있으며, 이중 의사가 65인, 치과의사 20인, 한의사 26인 순임
- 옹진군의 2020년 35인의 의료 종사자가 근무하고 있으며, 이중 의사가 12인, 치과의사 4인 순임

## 【 강화군 의료인력 현황 】

(단위 : 명)

구분	계	의사	치과 의사	한의사	약사	조산사	간호사	간호 조무사	의료 기사	의무 기록사
2016년	336	51	14	20	6	-	54	148	39	1
2017년	347	52	14	18	6	-	58	155	40	1
2018년	406	58	14	19	8	1	74	175	51	2
2019년	515	59	17	23	8	-	119	206	78	3
2020년	446	65	20	26	6	-	96	175	53	3

자료 : 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021.

주) 1. 약사 : 개인약국의 약사는 미포함

## 【 옹진군 의료인력 현황 】

(단위 : 명)

구분	계	의사	치과 의사	한의사	약사	조산사	간호사	간호 조무사	의료 기사	의무 기록사
2016년	36	11	2	2	1	-	5	9	6	-
2017년	37	9	2	2	1	-	7	8	8	-
2018년	38	12	1	-	4	-	5	9	7	-
2019년	39	9	5	-	4	-	5	8	8	-
2020년	35	12	4	-	-	-	5	7	7	-

자료 : 옹진군, 『옹진군 통계연보』, 2021.

주) 1. 약사 : 개인약국의 약사는 미포함

## ■ 공원녹지 환경

- 강화군 2020년 도시계획현황 공원은 주제공원 1개소 근린공원 1개소, 어린이공원 4개소 등 총 9개소, 면적 6,938.4㎡임
- 강화군의 1인당 공원면적은 2020년 인구기준으로 7.57㎡로서 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률상 기준면적인 6.0㎡를 상회하는 것으로 양적인 기준은 충족했으나, 공원조성 및 집행이 부족한 실정이며 생활권별 접근이 차등적임

【 강화군 공원 현황 】

구 분	개소	면적 (㎡)	구성비 (%)	1인당 공원면적 (㎡)
합계	15	530,000	100.0	7.57
주제공원	10	41,000	7.7	0.59
근린공원	3	487,000	91.9	6.96
어린이공원	1	1,000	0.2	0.01
소공원	1	1,000	0.2	0.01

자료 : 인천광역시, 『인천광역시 통계연보』, 2021.

주) 옹진군 자료 없음

- 강화군의 녹지는 총 14개소가 지정되어 있으며 면적은 34,592㎡임

【 강화군 녹지현황 】

구 분	녹지현황		비 고
	개소	면적(㎡)	
합 계	14	34,592	
완충녹지	7	21,127	
경관녹지	7	13,465	
연결녹지	-	-	

자료 : 인천광역시, 『인천광역시 통계연보』, 2021.

주) 옹진군 자료 없음

## 7) 교육시설

- 강화군에는 2020년을 기준으로 총 58개교의 학교가 입지해 있고, 세부적으로는 유치원 18개, 초등학교 20개, 중학교 9개, 고등학교 8개, 대학교 2개 대학원 1개가 입지해있음
- 옹진군에는 2020년을 기준으로 총 26개교의 학교가 입지해 있고, 세부적으로는 유치원 10개, 초등학교 6개, 중학교 5개, 고등학교 5개가 입지해있음
- 학교환경의 중요한 요소 중 하나인 학급당 학생 수는 강화군은 17.6인/학급이고, 옹진군은 17.6인/학급으로 인천광역시 학급당 학생 수인 22.8인 보다 적음

### 【 강화군 학교 개황 】

(단위 : 개교, 학급, 명)

구분	학교수	학급수	교원 1인당 학생수	학생수			교직원수		
				계	남	여	계	교원	사무 직원
2016년	64	381	7.8	7,365	3,985	3,380	1,242	746	496
2017년	63	379	7.6	7,158	3,870	3,288	1,243	745	498
2018년	61	381	17.0	6,775	3,604	3,171	1,167	741	463
2019년	60	364	8.3	6,428	3,452	2,976	1,264	753	511
2020년	58	365	8.4	6,418	3,543	2,875	1,269	761	508

자료 : 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021.

### 【 옹진군 학교 개황 】

(단위 : 개교, 학급, 명)

구분	학교수	학급수	교원 1인당 학생수	학생수			교직원수		
				계	남	여	계	교원	사무 직원
2016년	26	120	6.3	1,383	727	656	270	221	49
2017년	26	119	6.0	1,309	680	629	259	219	40
2018년	26	117	6.1	1,311	668	643	314	216	98
2019년	26	112	5.5	1,227	619	608	253	221	32
2020년	26	114	5.0	1,140	593	547	258	227	31

자료 : 옹진군, 『옹진군 통계연보』, 2021.

- 강화군의 총인구 대비 학생 비율을 살펴보면 초등학교 3.3%, 중학교 1.9%, 고등학교 2.4% 등으로 나타나고 옹진군의 총인구 대비 학생 비율은 초등학교 2.6%, 중학교 1.2%, 고등학교 1.1%로 나타남



- 옹진군의 총인구 대비 학생 비율을 살펴보면 초등학교 2.6%, 중학교 1.2%, 고등학교 1.1% 등으로 나타남
- 과거와 비교시 강화군, 옹진군의 총인구대비 비율이 낮아지고 있음

## 【 강화군 단계별 학생 점유율 】

(단위 : 명, %)

구분	2016년	2018년	2020년
인구	68,785	69,726	70,007
초등학교	2,495(3.6)	2,496(3.6)	2,337(3.3)
중학교	1,407(2.0)	1,319(1.8)	1,333(1.9)
고등학교	2,036(3.0)	1,840(2.6)	1,669(2.4)

자료 : 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021.

## 【 옹진군 단계별 학생 점유율 】

(단위 : 명, %)

구분	2016년	2018년	2020년
인구	21,522	21,227	20,670
초등학교	632(2.9)	635(3.0)	555(2.6)
중학교	274(1.3)	244(1.1)	253(1.2)
고등학교	323(1.5)	287(1.3)	241(1.1)

자료 : 옹진군, 『옹진군 통계연보』, 2021.

## 【 강화군 학교 현황 】

(단위 : 개교, 명)

구분	계		유치원		초등학교		중학교		고등학교	
	학교수	학생수	학교수	학생수	학교수	학생수	학교수	학생수	학교수	학생수
2016년	64	7,365	21	47	22	2,495	10	1,407	8	2,036
2017년	63	7,158	21	47	22	2,513	9	1,367	8	1,933
2018년	61	6,775	20	42	21	2,496	9	1,319	8	1,840
2019년	60	6,428	19	42	20	2,431	9	1,263	8	1,689
2020년	58	6,418	19	40	20	2,337	9	1,333	8	1,669

(표계속)

구분	전문대학 및 대학		대학원		
	학교수	학생수	대학원	석사과정 학생수	박사과정 학생수
2016년	1	758	1	52	-
2017년	1	713	1	42	-
2018년	1	534	1	43	-
2019년	1	549	1	36	-
2020년	1	577	1	27	-

자료 : 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021.

주) 분교는 합계에 미포함

## 【 옹진군 학교 현황 】

(단위 : 개교, 명)

구분	계		유치원		초등학교		중학교		고등학교	
	학교수	학생수	학교수	학생수	학교수	학생수	학교수	학생수	학교수	학생수
2016년	26	1,383	10	154	6	632	5	274	5	323
2017년	26	1,309	10	146	6	597	5	275	5	291
2018년	26	1,311	10	145	6	635	5	244	5	287
2019년	26	1,227	10	117	6	616	5	245	5	249
2020년	26	1,140	10	91	6	555	5	253	5	241

자료 : 옹진군, 『옹진군 통계연보』, 2021.

주) 분교는 합계에 미포함, 옹진군 대학교 0개소

- 2020년 총 취학대상자는 7,567명이며, 이 중 취학아동은 7,361명(취학률 97.3%)으로 나타남
- 저출산 고령화 문제로 인해 강화군, 옹진군의 학생수는 전반적으로 감소추세를 보이고 있음

## 【 강화군 적령아동 취학 현황 】

(단위 : 인, %)

구분	취학대상자				취학자					취학률
	계	적령아동	유예 및 과령아	조기입학 신청자	계	적령아동	유예 및 과령아	조기입학 신청자	기타	
2016년	405	400	1	4	395	390	1	4		98
2017년	419	405	12	2	402	399	1	2		96
2018년	410	398	5	7	389	382	-	6	1	95
2019년	392	366	22	4	332	348	11	4	1	93
2020년	368	351	15	2	172	328	1	2	1	90

자료 : 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021.

## 【 옹진군 적령아동 취학 현황 】

(단위 : 인, %)

구분	취학대상자				취학자					취학률
	계	적령아동	유예 및 과령아	조기입학 신청자	계	적령아동	유예 및 과령아	조기입학 신청자	기타	
2016년	117	109	3	5	113	108	-	5	-	96.6
2017년	113	111	2	-	112	112	-	-	-	99.1
2018년	114	109	3	2	107	105	-	2	-	93.9
2019년	105	100	2	3	101	98	-	3	-	96.1
2020년	103	100	2	1	97	96	-	1	-	94.2

자료 : 옹진군, 『옹진군 통계연보』, 2021.

## 8) 문화시설

- 강화군의 체육시설의 경우 공공체육시설 165개소, 신고·등록체육시설 46개소가 운영 중이며, 이중 체육도장이 15개소로 가장 많은 비중을 차지하고 웅진군의 체육시설의 경우 공공체육시설 38개소, 신고·등록체육시설 19개소가 운영 중이며, 이중 당구장이 14개소로 가장 많은 비중을 차지하고있음
- 강화군, 웅진군의 도서관은 총 2개소이며 자료수는 점차 증가하는 추세를 보였으나, 2020년도에 크게 감소한 것으로 나타남

【 강화군 체육시설 현황 】

(단위 : 개소)

구분	공공체육시설						신고체육시설						
	육상 경기장	축구장	테니스 스장	간이 운동장	수영장	야구장	골프장	스키장	수영장	종합 체육 시설	체육 도장	골프 연습장	당구장
2017년	-	3	7	154	1	-	-	-	1	-	15	5	27
2018년	-	3	7	154	1	-	-	-	1	-	15	5	25
2019년	-	3	7	154	1	-	-	-	1	-	15	5	25
2020년	-	3	7	154	1	-	-	-	1	-	15	5	25

자료 : 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021.

【 웅진군 체육시설 현황 】

(단위 : 개소)

구분	공공체육시설						신고체육시설						
	육상 경기장	축구장	테니스 스장	간이 운동장	수영장	야구장	골프장	스키장	수영장	종합 체육 시설	체육 도장	골프 연습장	당구장
2017년	-	6	9	11	-	-	3	-	-	-	1	-	16
2018년	-	6	9	11	-	-	4	-	-	-	1	-	15
2019년	-	12	10	16	-	-	4	-	-	-	1	-	10
2020년	-	12	10	16	-	-	4	-	-	-	1	-	14

자료 : 웅진군, 『웅진군 통계연보』, 2021.

## 【 강화군 공공도서관 현황 】

(단위 : 개소, 개, 인, 권)

구분	도서관수	좌석수	자료수	연간이용자수	연간대출책수
2016년	2	307	77,278	22,364	63,197
2017년	2	307	86,330	20,703	59,674
2018년	2	307	85,854	20,707	61,326
2019년	2	307	90,654	21,720	70,347
2020년	2	307	95,164	12,088	39,663

자료 : 강화군, 『강화군 통계연보』, 2021.

## 【 옹진군 공공도서관 현황 】

(단위 : 개소, 개, 인, 권)

구분	도서관수	좌석수	자료수	연간이용자수	연간대출책수
2016년	4	180	92,882	12,590	12,588
2017년	4	166	101,840	13,503	9,290
2018년	5	218	102,905	10,688	9,510
2019년	5	274	83,098	9,707	6,195
2020년	5	296	84,292	3,519	3,501

자료 : 옹진군, 『옹진군 통계연보』, 2021.







강화 · 웅진 성장관리계획 수립 용역



### Ⅲ. 성장관리계획구역 설정

#### ① 기본방향 및 설정기준

##### 1. 기본방향

- 표고, 경사 등 자연환경적 요소와 법적 제한구역 등 인문환경적 요소를 종합하여 개발가능지를 분석(지표별 객관성 확보를 위한 KLIS자료 활용)
- 지역별 여건과 정책 고려사항을 종합하여 성장관리계획구역 설정 방향 수립
- 주변지역의 토지이용, 교통여건, 관련계획 등 고려 성장관리계획구역 설정

##### 2. 설정기준

##### 가. 성장관리계획구역 설정

##### 1) 유보용도 및 보전용도 중 다음과 같은 지역에 설정

- 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역
- 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역
- 주변지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역
- 「토지이용규제 기본법」 제2조제1호에 따른 지역·지구등의 변경으로 토지이용에 대한 행위제한이 완화되는 지역
- 인구 감소 또는 경제성장 정체 등으로 압축적이고 효율적인 도시성장관리가 필요한 지역
- 공장 등과 입지 분리 등을 통해 쾌적한 주거환경 조성이 필요한 지역
- 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리가 필요한 지역



## 나. 경계설정 기준

### 1) 경계설정 원칙

- 용도지역선 및 주변 지구·구역 경계선을 기준으로 성장관리계획구역 설정
- 선형 및 구역경계선이 없을 경우 지적선형을 기준으로 성장관리계획구역 설정
- 도로, 하천 등 그 밖에 특색 있는 지형·지물을 이용하여 설정
- 자연지형의 훼손을 최소화할 수 있는 방향 설정

### 2) 관련법규 근거

구 분	관련법규내용
성장관리계획 수립지침	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3-2-2. 성장관리계획구역의 경계는 다음 기준에 따라 설정한다.               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 성장관리계획의 목적달성과 효율적 관리를 위하여 가능한 정형화된 지역으로 설정한다.</li> <li>- 도로, 하천 그 밖에 특색 있는 지형지물을 이용하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 하고, 지역경계선은 지번이 표기된 지적도면에 명확하게 표시한다. 이 경우 지적도는 축척 3천분의 1부터 6천분의 1로 작성한다.</li> </ul> </li> </ul>
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제70조의13(성장관리계획구역의 지정 또는 변경 절차)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제75조의 2제2항 본문에 따라 성장관리계획구역의 지정 또는 변경에 관하여 주민의 의견을 들으려면 성장관리계획구역안의 주요 내용을 전국을 보급지역으로 하거나 해당 지방자치단체를 주된 보급지역으로 하는 둘 이상의 일간신문과 해당 지방자치단체의 인터넷 홈페이지 등에 공고하고, 성장관리계획구역안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 해야 한다. 이하 '생략'</li> </ul> </li> </ul>

### 3) 지정 규모

- 지정 규모는 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도할 수 있는 규모로 함
- 계획관리지역 및 자연녹지지역에 설정된 성장관리계획구역 중 면적 3만㎡ 이하 규모 계획적 개발규모 미만의 성장관리계획구역을 제외하였음

## 2] 개발행위허가 현황분석

### 1. 기본방향

- 최근 10년(2012~2021년)동안 개발행위허가의 입지를 분석하여 제시
- 다음 사항에 대해 분석함으로써 강화군 및 옹진군 개발행위허가의 패턴 및 진행방향 예측
  - 개발행위허가 건수의 연도별 추이
  - 용도지역별 개발행위허가 건수
  - 건축물의 용도별 개발행위허가 건수 및 분포도면
- 강화군 및 옹진군 개발 현황은 2012년부터 2021년까지 개발행위허가 대장을 이용하여 시기별, 목적별로 구분하여 분석
- 최근 10년간 개발행위허가의 입지를 분석하였으며, 목적별은 개발행위허가 혹은 협의 목적을 주택(단독, ,다가구 및 다세대), 근린생활시설, 공장, 창고, 기타(혼합)로 나누어 분석

### 2. 개발행위허가 일반현황

#### 가. 연도별 개발행위허가 현황

- 2012년~2021년까지 강화군 및 옹진군의 개발행위허가를 득하여 개발이 이루어진 현황을 나타냄
- 포인트는 1건의 개발행위를 나타내고, 이런 점들이 하나의 셀에 얼마나 많이 분포하고 있는가를 해당지점의 중첩도로 표현 하였음
- 강화군 및 옹진군의 경우 개발행위 허가는 매년 증가하는 추세이며, 강화군의 경우 송해면이 가장크게 증가하였고, 옹진군의 경우 북도면이 가장 크게 증가 하였음
- 옹진군의 경우 북도면, 백령면, 영흥면순으로 개발행위가 주로 나타나고 있음
- 강화군의 경우 대부분지역에서 비슷하게 개발행위가 진행되고 있으며, 그중 송해면, 심산면, 길상면 순으로 개발행위가 나타나고 있음

## 【 강화군 개발행위 허가 현황 】

(단위 : 건, %)

구분	합계	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	증가율 (13-22)
합계	27,591	1,708	2,445	1,867	2,025	2,548	2,817	3,098	2,738	3,730	4,615	10.5
서도면	158	10	15	17	21	21	21	11	8	19	15	4.1
길상면	4,727	251	401	334	355	427	503	558	465	638	795	12.2
양도면	2,545	146	240	188	169	245	282	288	253	359	375	9.9
심산면	1,590	81	87	47	66	112	177	272	156	275	317	14.6
양사면	1,124	81	93	86	70	80	112	116	112	142	232	11.1
불은면	3,163	164	236	226	236	313	327	366	365	400	530	12.4
화도면	2,758	188	340	208	229	236	256	256	229	337	479	9.8
교동면	743	36	68	62	58	76	63	72	90	113	105	11.3
하점면	1,745	134	155	124	146	158	177	154	146	230	321	9.1
내가면	1,882	130	195	149	151	154	168	222	160	274	279	7.9
선원면	2,460	183	233	152	176	235	223	294	234	341	389	7.8
송해면	1,575	66	108	93	101	138	182	164	165	241	317	17.0
강화읍	3,067	184	274	181	247	353	326	325	355	361	461	9.6

자료 : 강화군 제공(년도별 개발행위허가, 건축허가대장, 농지, 산지전용허가 자료 활용)

## 【 옹진군 개발행위 허가 현황 】

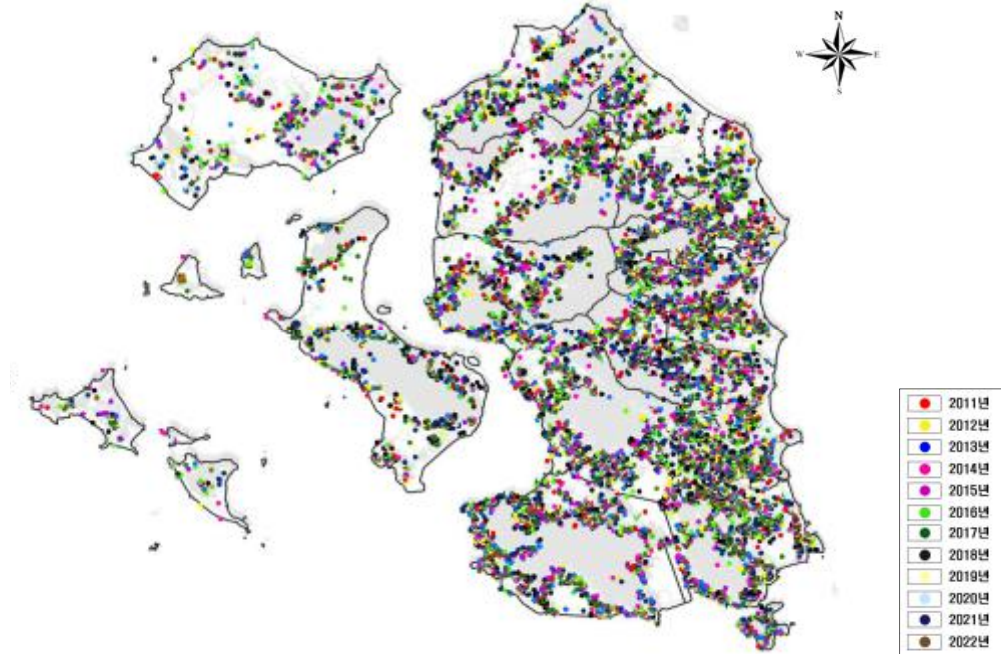
(단위 : 건, %)

구분	합계	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	증가율 (13-22)
합계	6,841	685	763	713	704	710	634	560	606	604	862	2.3
북도면	831	64	59	98	61	75	99	72	49	88	166	10.0
백령면	1,112	109	139	112	106	150	70	84	112	66	164	4.2
대청면	367	44	68	56	14	18	35	41	32	27	32	-3.1
덕적면	538	59	56	82	54	54	58	49	43	44	39	-4.1
영흥면	3,128	265	308	282	378	344	302	261	309	303	376	3.6
자월면	454	56	56	46	45	40	47	36	40	37	51	-0.9
연평면	411	88	77	37	46	29	23	17	21	39	34	-9.1

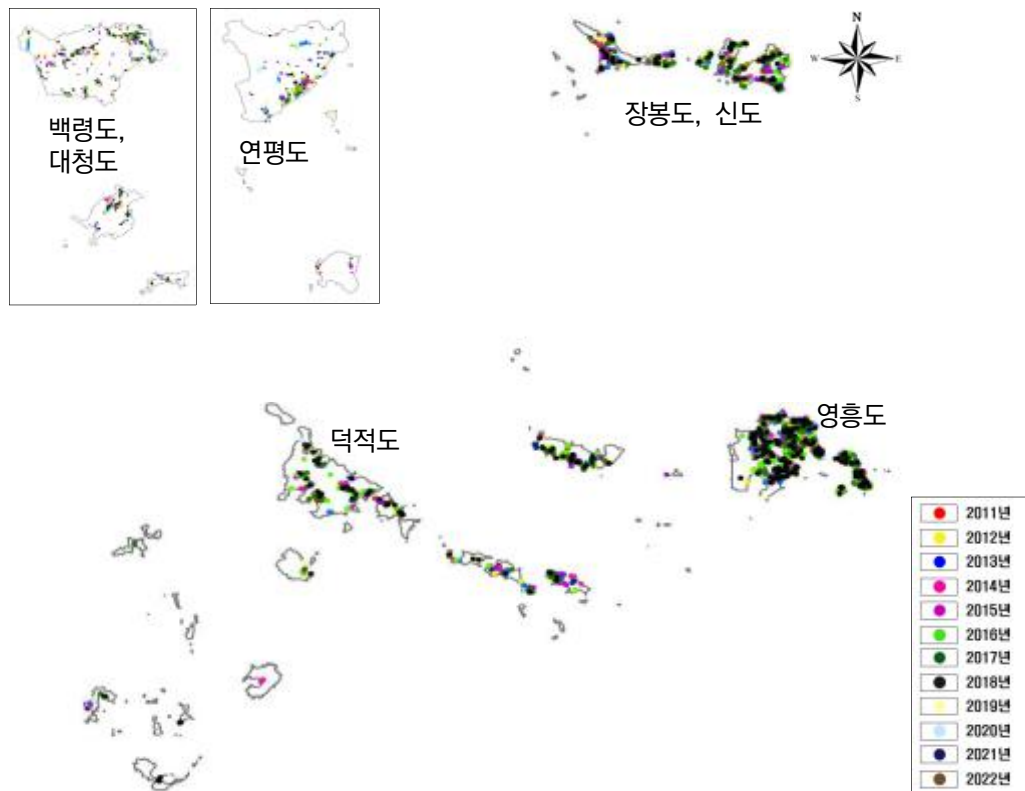
자료 : 옹진군 제공(년도별 개발행위허가, 건축허가대장, 농지, 산지전용허가 자료 활용)

## 【 강화군 및 옹진군 개발행위허가 분포도 】

## 강화군



## 옹진군



자료 : 강화군 및 옹진군 제공(건축물 대장, 개발행위허가 대장자료 활용)



## 나. 목적별 개발행위허가 현황

- 강화군 건축물 목적별 개발행위허가는 총 27,591건수 중 주택용도(단독주택, 다가구 및 다세대) 17,006건(61.6%)으로 가장 많이 차지하고 있으며, 다음으로 근린생활시설 4,944건(17.9%), 창고 1,404건(5.1%) 등의 순으로 조사되었음
- 옹진군 건축물 목적별 개발행위허가는 총 6,841건수 중 주택용도(단독주택, 다가구 및 다세대) 3,984건(58.2%)으로 가장 많이 차지하고 있으며, 다음으로 근린생활시설 1,036건(15.1%), 창고 142건(2.1%) 등의 순으로 조사되었음

【 강화군 목적별 개발행위 허가 현황 】

(단위 : 건)

구분	합계	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
합계	27,591	1,654	2,445	1,867	2,025	2,550	2,817	3,098	2,739	3,731	4,665
단독	16,548	973	1,480	1,160	1,359	1,732	1,817	1,856	1,595	2,090	2,486
다가구 및 다세대	513	69	104	45	33	18	46	46	54	55	43
근린생활시설	4,944	309	358	312	286	320	364	493	441	661	1,400
공장 및 제조업	196	11	21	18	19	27	25	23	21	19	12
창고	1,404	103	166	121	122	134	128	146	166	183	135
교육연구시설	46	4	7	5	5	2	3	5	4	5	6
동물 및 식물관련시설	587	31	27	21	20	15	85	151	118	69	50
종교 및 노유자시설	168	17	22	13	18	11	22	11	18	20	16
기타	3,185	137	260	172	163	291	327	367	322	629	517

자료 : 강화군 제공(년도별 개발행위허가, 건축허가대장, 농지, 산지전용허가 자료 활용)

【 옹진군 목적별 개발행위 허가 현황 】

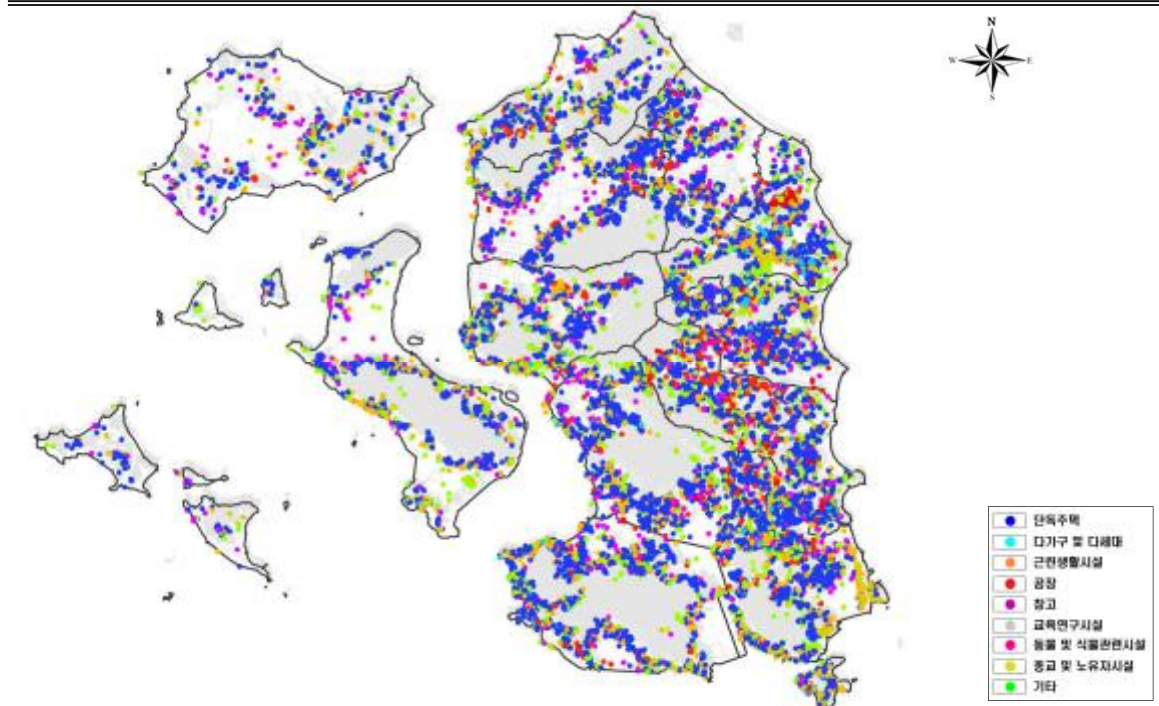
(단위 : 건)

구분	합계	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
합계	6,841	685	763	713	704	710	634	560	606	604	862
단독	3,730	379	421	398	437	436	395	324	313	289	338
다가구 및 다세대	254	52	48	42	31	19	8	7	8	15	24
근린생활시설	1,036	94	98	81	77	99	102	93	87	137	168
공장 및 제조업	13	-	6	2	1	2	-	-	-	1	1
창고	142	14	14	23	9	6	22	12	4	18	20
교육연구시설	23	4	4	4	1	1	3	2	-	1	3
동물 및 식물관련시설	17	1	-	1	1	2	2	5	4	1	-
종교 및 노유자시설	63	17	7	12	3	8	2	3	2	6	3
기타	1,563	124	165	150	144	137	100	114	188	136	305

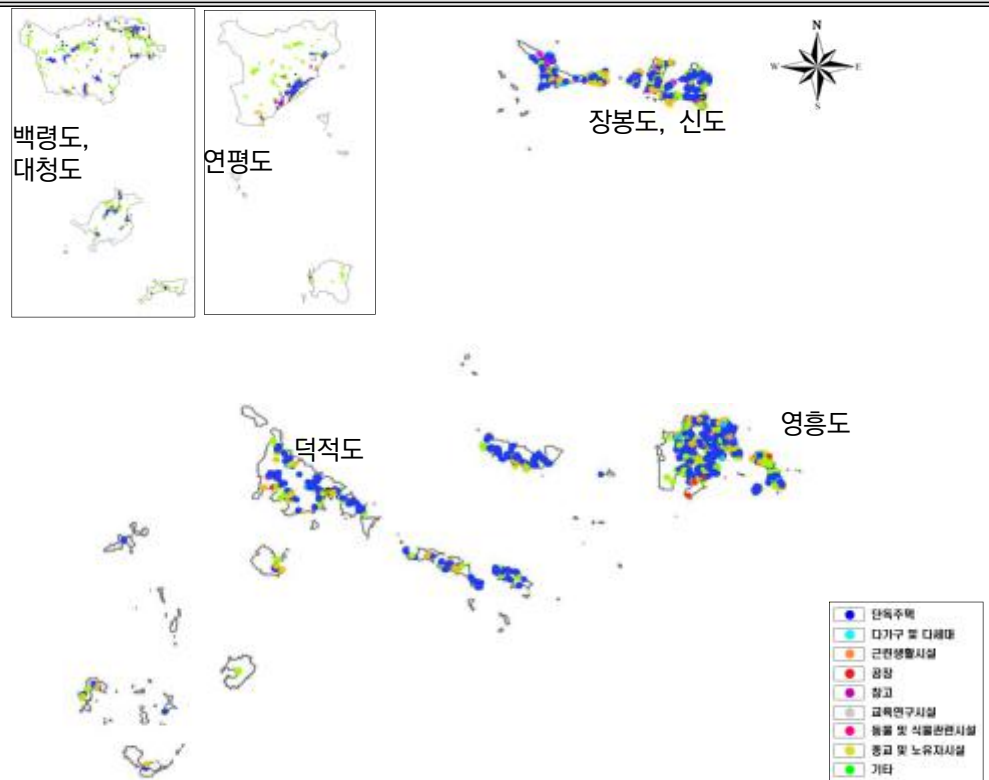
자료 : 옹진군 제공(년도별 개발행위허가, 건축허가대장, 농지, 산지전용허가 자료 활용)

## 【 강화군 및 옹진군 목적별 개발행위허가 분포도 】

## 강화군



## 옹진군



자료 : 강화군 및 옹진군 제공(개발행위허가, 건축허가대장, 농지, 산지전용허가 자료 활용)

## 다. 용도지역별 개발행위허가 현황

- 최근 10년간 강화군 및 옹진군 용도지역별 개발행위허가 현황을 살펴보면, 계획관리지역이 각각 15,852건, 5,796건으로 가장 많고, 다음으로 보전관리지역 5,075건, 596건의 순으로 조사되었음
- 비시가화지역의 개발행위는 유보용도 지역이 각각 68.7%, 88.4%를 차지하고, 보전용도 지역이 각각 28.9, 11.0%로 조사되며 나머지는 시가화지역에서 이루어지고 있음

【 강화군 용도지역별 개발행위 허가 현황 】

(단위 : 건)

구분		합계	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
합계		27,591	1,654	2,445	1,867	2,025	2,550	2,817	3,098	2,739	3,731	4,665
시가화 지역	주거·상업· 공업	638	44	49	44	46	54	65	85	80	82	89
유보 용도	계	18,969	1,072	1,576	1,246	1,453	1,781	1,935	2,172	1,869	2,586	3,279
	자연녹지	1,269	83	127	105	121	129	127	125	128	156	168
	계획관리	15,852	895	1,320	1,019	1,185	1,463	1,594	1,826	1,533	2,182	2,835
	생산관리	1,848	94	129	122	147	189	214	221	208	248	276
보전 용도	계	7,981	537	820	576	526	715	817	841	790	1062	1297
	생산녹지	309	19	6	7	19	24	43	62	44	40	45
	보전관리	5,075	392	563	374	341	443	446	458	418	706	934
	농림지역	2,597	126	251	195	166	248	328	321	328	316	318
기타		3	1	-	1	-	-	-	-	-	1	-

자료 : 강화군 제공(KLIS자료 및 연도별 개발행위허가 자료 활용)

【 옹진군 용도지역별 개발행위 허가 현황 】

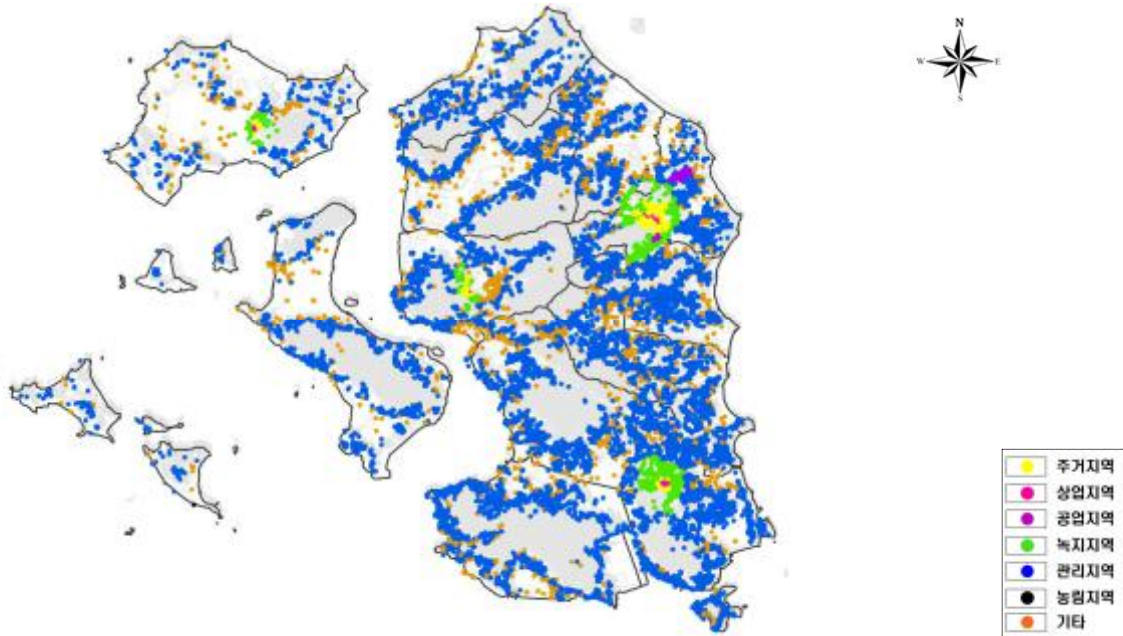
(단위 : 건)

구분		합계	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
합계		6,841	685	763	713	704	710	634	560	606	604	862
시가화 지역	주거·상업· 공업	12	2	－	1	2	2	1	1	1	1	1
유보 용도	계	6,053	611	630	624	606	640	559	513	536	558	776
	자연녹지	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
	계획관리	5,796	596	595	596	583	625	539	498	514	533	717
	생산관리	257	15	35	28	23	15	20	15	22	25	59
보전 용도	계	753	71	133	84	95	63	70	44	67	44	82
	생산녹지	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
	보전관리	596	65	112	66	82	44	50	41	36	36	64
	농림지역	157	6	21	18	13	19	20	3	31	8	18
기타		23	1	－	4	1	5	4	2	2	1	3

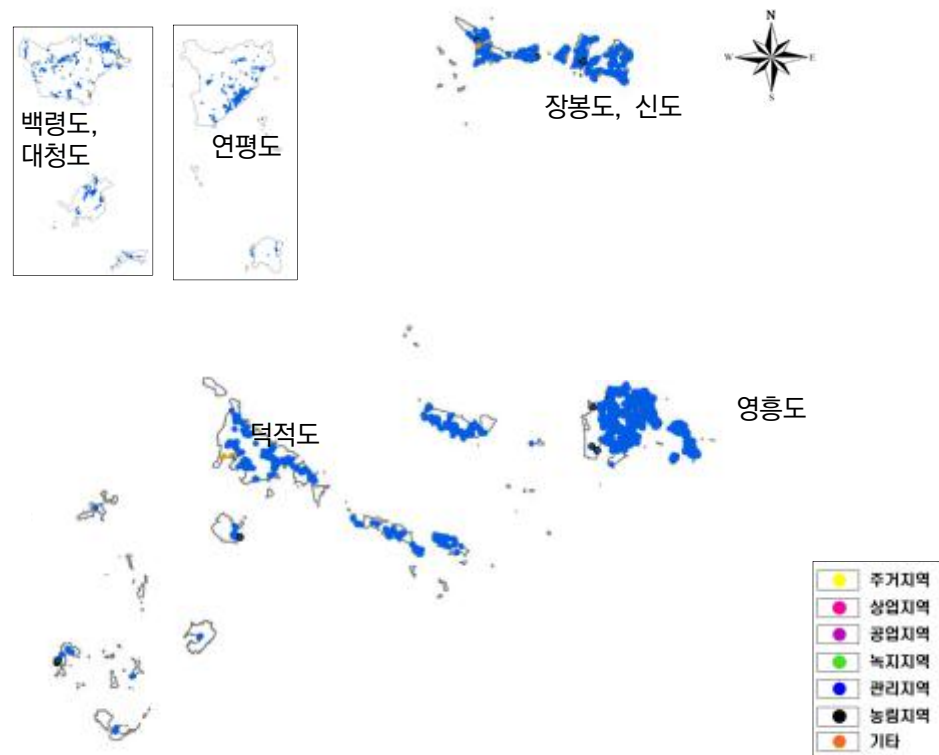
자료 : 옹진군 제공(KLIS자료 및 연도별 개발행위허가 자료 활용)

## 【 강화군 및 옹진군 용도지역별 개발행위허가 분포도 】

## 강화군



## 옹진군



자료 : 강화군 및 옹진군 제공(개발행위허가, 건축허가대장, 농지, 산지전용허가 자료 활용)



## 라. 도로변 개발행위허가 현황

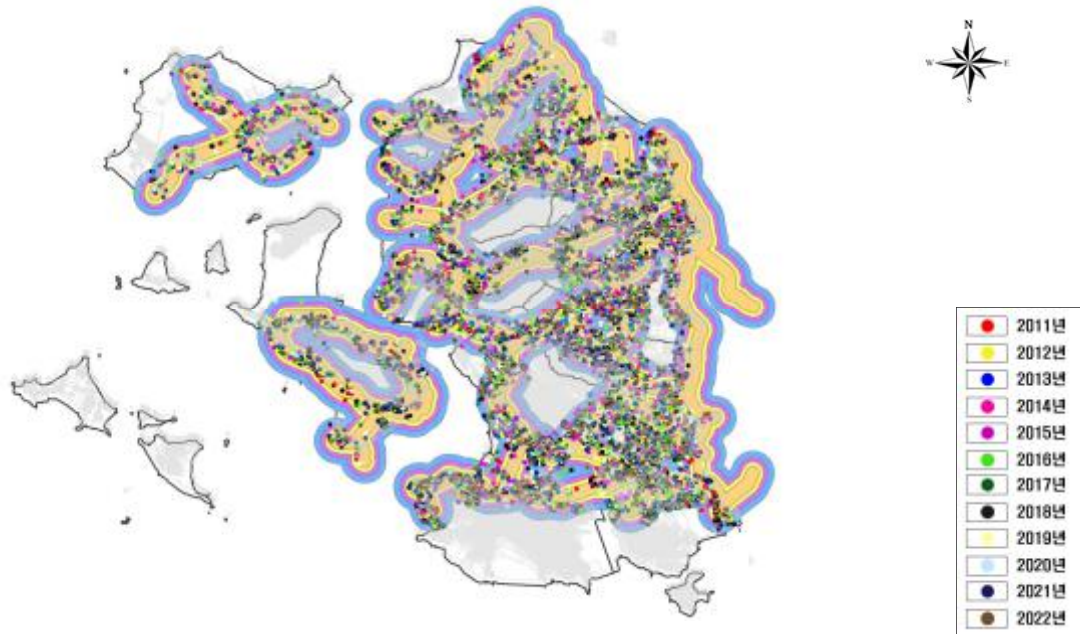
- 강화군 및 옹진군의 시군구도로 주변으로 난개발 발생현황을 파악했으며, 개발행위 개발행위허가 현황을 살펴보면, 강화군의 경우 500m이내에서 16,969건으로 61.5%가 개발되고있으며, 옹진군의 경우 300m이내에서 4,129건으로 60.4%으로 개부분 300~500m이내에서 개발행위의 대부분이 진행되고 있음

(단위 : 건, %)

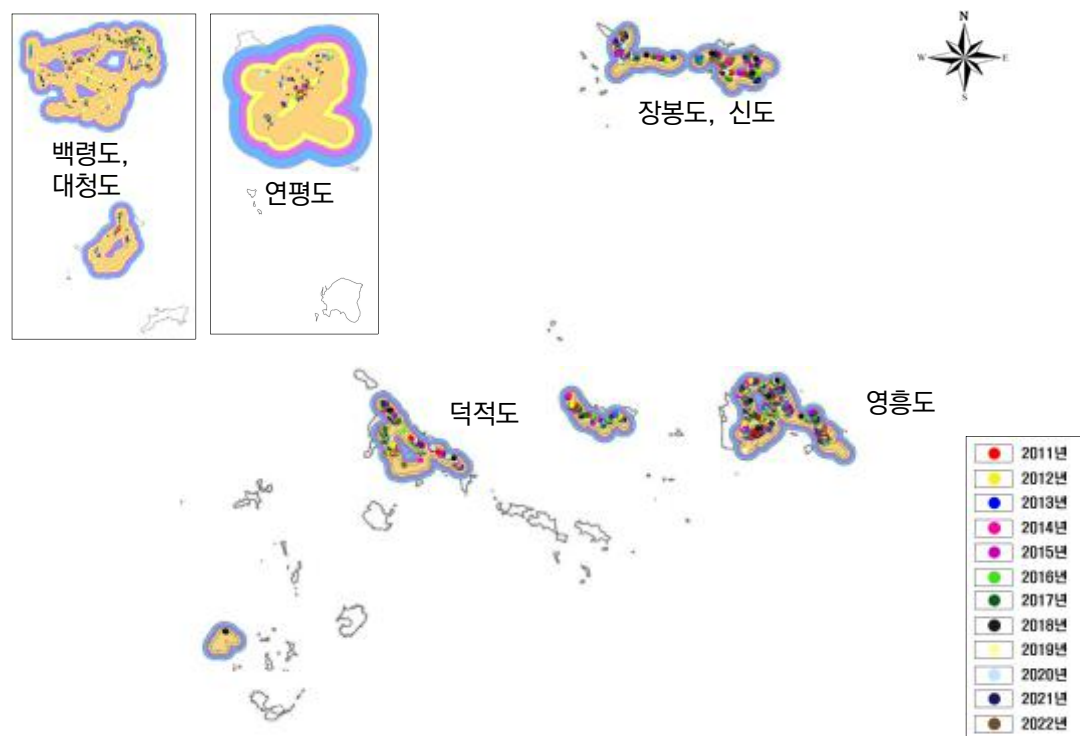
구분		전체		300m		500m		700m		1km	
		건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
합계		27,591	100	11,704	42.4	16,969	61.5	20,377	73.9	23,411	84.9
강 화 군	2,012년	1,654	6.0	698	42.2	1,032	62.4	1,214	73.4	1,375	83.1
	2,013년	2,445	8.9	997	40.8	1,439	58.9	1,727	70.6	1,946	79.6
	2,014년	1,867	6.8	775	41.5	1,099	58.9	1,332	71.3	1,532	82.1
	2,015년	2,025	7.3	843	41.6	1,214	60.0	1,469	72.5	1,690	83.5
	2,016년	2,550	9.2	1,057	41.5	1,507	59.1	1,853	72.7	2,157	84.6
	2,017년	2,817	10.2	1,227	43.6	1,750	62.1	2,092	74.3	2,405	85.4
	2,018년	3,098	11.2	1,328	42.9	1,933	62.4	2,319	74.9	2,679	86.5
	2,019년	2,739	9.9	1,219	44.5	1,782	65.1	2,111	77.1	2,430	88.7
	2,020년	3,731	13.5	1,577	42.3	2,317	62.1	2,808	75.3	3,211	86.1
	2,021년	4,665	16.9	1,983	42.5	2,896	62.1	3,452	74.0	3,986	85.4
합계		6,841	100	4,129	60.4	5,648	82.6	6,128	89.6	6,262	91.5
옹 진 군	2,012년	685	10.0	400	58.4	547	79.9	607	88.6	624	91.1
	2,013년	763	11.2	447	58.6	606	79.4	677	88.7	690	90.4
	2,014년	713	10.4	453	63.5	590	82.7	630	88.4	643	90.2
	2,015년	704	10.3	446	63.4	581	82.5	628	89.2	650	92.3
	2,016년	710	10.4	434	61.1	595	83.8	646	91.0	654	92.1
	2,017년	634	9.3	380	59.9	540	85.2	580	91.5	586	92.4
	2,018년	560	8.2	342	61.1	460	82.1	499	89.1	512	91.4
	2,019년	606	8.9	361	59.6	496	81.8	531	87.6	541	89.3
	2,020년	604	8.8	357	59.1	518	85.8	552	91.4	566	93.7
	2,021년	862	12.6	509	59.0	715	82.9	778	90.3	796	92.3

## 【 강화군 및 옹진군 용도지역별 개발행위허가 분포도 】

## 강화군



## 옹진군



자료 : 강화군 및 옹진군 제공(개발행위허가, 건축허가대장, 농지, 산지전용허가 자료 활용)

## 마. 산지 및 구릉지변 급경사지내 개발행위허가 현황

- 10년간 강화군 산지 및 구릉지변 급경사지내 개발행위허가 현황을 살펴보면, 40m 이상의 지역에서 13,528건으로 나타나며, 60m 이상의 지역에서 4,602건으로 조사되었음
- 10년간 옹진군 산지 및 구릉지변 급경사지내 개발행위허가 현황을 살펴보면, 25m 이상의 지역에서 3,277건으로 나타나며, 35m 이상의 지역에서 1,038건으로 조사되었음
- 강화군 및 옹진군의 경우 매년 산지지형에 대한 개발행위가 증가하고 있음

### 【 강화군 산지 및 구릉지변 급경사지내 개발행위 허가 현황 】

(단위 : 건)

구분	합계	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
합계	27,591	1,654	2,445	1,867	2,025	2,550	2,817	3,098	2,739	3,731	4,665
40m 이상	13,528	691	759	1,201	899	903	1,066	1,146	1,178	1,019	1,737
60m 이상	4,602	206	284	434	303	272	350	349	379	312	645

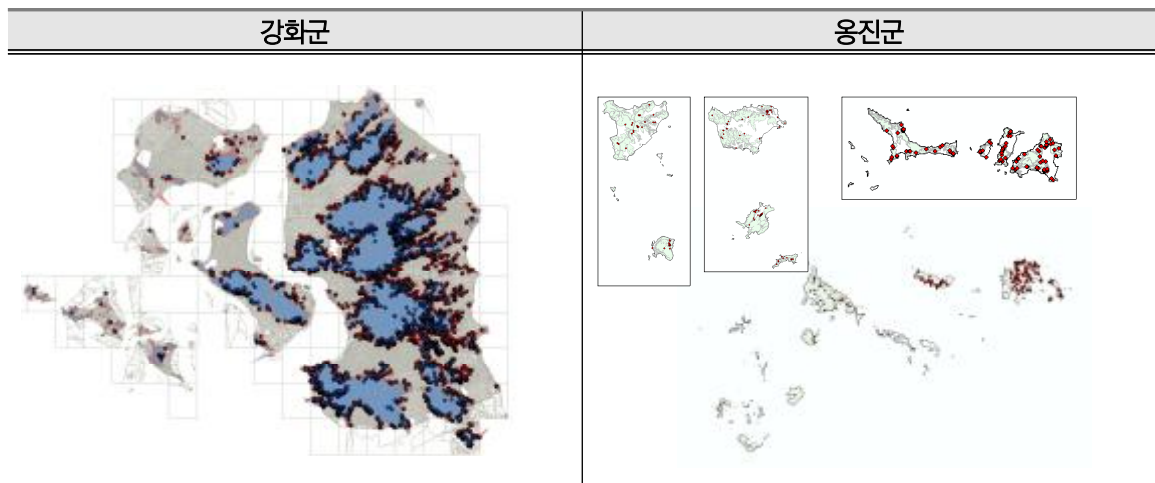
자료 : 강화군 제공(KLIS자료 및 년도별 개발행위허가 자료 활용)

### 【 옹진군 산지 및 구릉지변 급경사지내 개발행위 허가 현황 】

(단위 : 건)

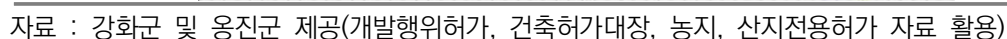
구분	합계	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
합계	6,841	685	763	713	704	710	634	560	606	604	862
25m 이상	3,277	80	112	203	225	340	421	356	426	456	658
35m 이상	1,038	57	73	103	133	124	149	89	85	91	134

자료 : 옹진군 제공(KLIS자료 및 년도별 개발행위허가 자료 활용)



- 강화군 및 옹진군을 1km 간격으로 그리드 분할하여 연도별 개발행위허가 자료를 토대로 그리드별 개발행위허가 발생 현황을 분석하였음
- 개발행위허가 패턴 분석도는 해당 용도의 연도별(2012~2021년) 개발행위허가 현황과 개발행위허가 밀도에 대한 정보를 통해 유형별 개발행위허가의 패턴 정보를 보여주고 있음

강화군





### 3 성장관리계획구역 후보지 설정

#### 1. 기준적용에 따른 후보지 설정

##### 가. 개발행위허가

- 강화군의 경우 10년간 개발행위허가 변동률이 가장 큰 지역으로는 송해면(17.0%)이 가장 높았으며, 서도면(4.0%)이 가장 낮게 나타남, 옹진군은 북도면(10.0%)이 가장 높았으며 덕적면(-4.1%)로 가장 낮은 변동률을 보임
- 강화군 및 옹진군 목적별 개발행위 현황은 단독주택 이 가장 높은 비율을 차지하였고, 공장 등 혼재되어 있는 지역은 나타나지 않았음
- 또한, 개발행위허가 현황분석결과 도로변 중심으로 500m미만 이내에 집중되며, 일부 산지지형과 해안가 근처를 중심으로 건축행위(펜션 등)가 증가하고 있는 것으로 나타남

##### 나. 개발수요 및 향후 난개발이 예상되는 지역

- 해당지역의 경우 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행이 예상되는 지역 또는 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역에 해당되는 지역으로써
- 강화군 및 옹진군의 경우 앞서 분석한 정량적 분석 시 관광지, 해안가 산지 등 개발이 진행되는 것으로 보이며, 계획으로 인하여 화도면, 길상면, 불은면, 삼산면, 강화읍, 북도면, 영흥면 등이 조건에 충족되지만 실질적 개발행위건수 및 교통여건 변화 등을 고려하였을 때
- 화도면, 불은면, 길상면, 양도면, 영흥면 북도면 등에서 가장 많은 개발행위허가가 일어나고 있으며 48번시도와, 84번국도 및 해안도로를 중심으로 지속적인 개발행위허가가 일어날 것으로 예상되며 용도지역별 개발행위를 고려하여 금회 강화군 및 옹진군 성장관리계획구역의 설정지역은 비도시지역 중 계획관리지역과 자연녹지지역을 검토대상으로 설정하는 것이 바람직함

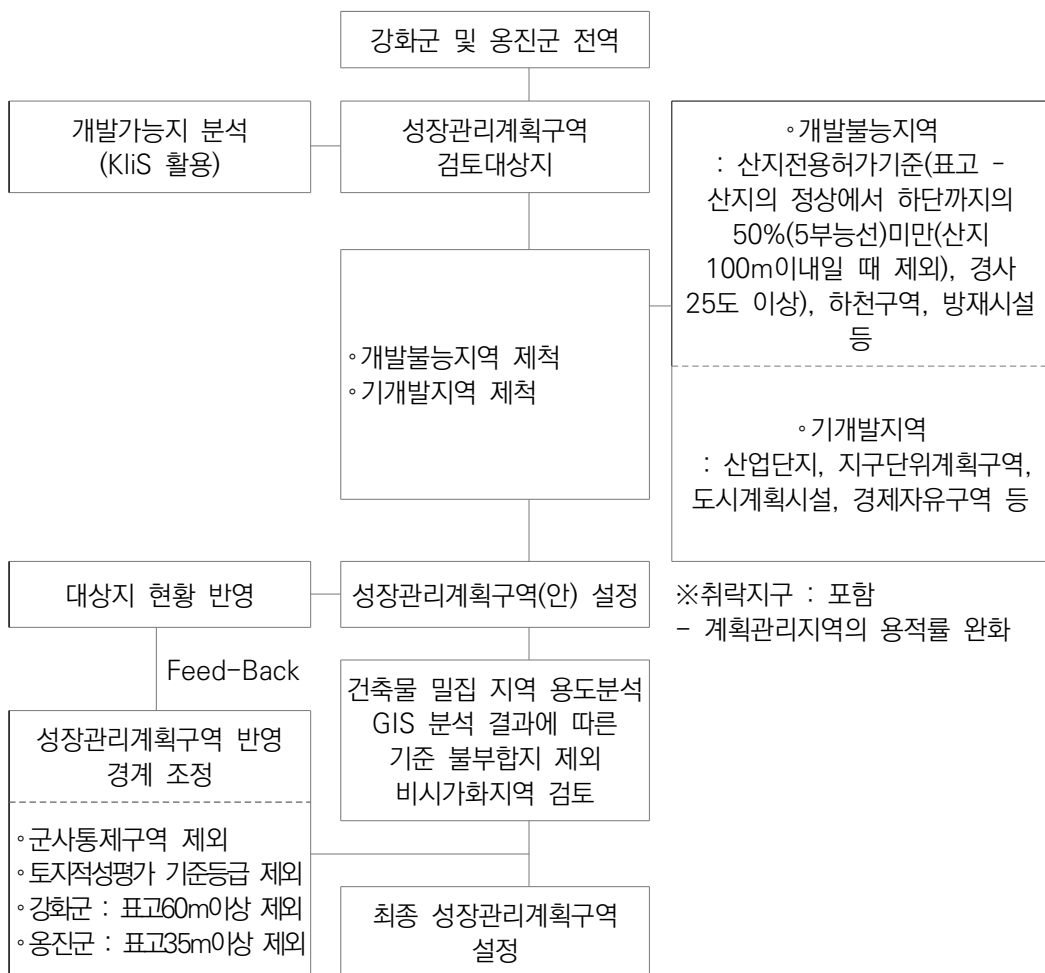
## 4 개발가능지 분석

### 1. 기본방향

- 개발가능지 분석인자로써는 자연환경요소인 경사분석, 인문환경요소로는 일부 용도지역(주거·상업·공업) 및 공적규제지역 등을 활용하여 분석
- 강화군 및 옹진군 도시관리계획상의 KIIIS 자료를 바탕으로 GIS 중첩기법을 활용

#### 1) 개발가능지 분석 절차

- 개발가능지 분석 결과를 바탕으로 기반시설 현황 등을 반영하여 최종 성장관리계획구역 설정

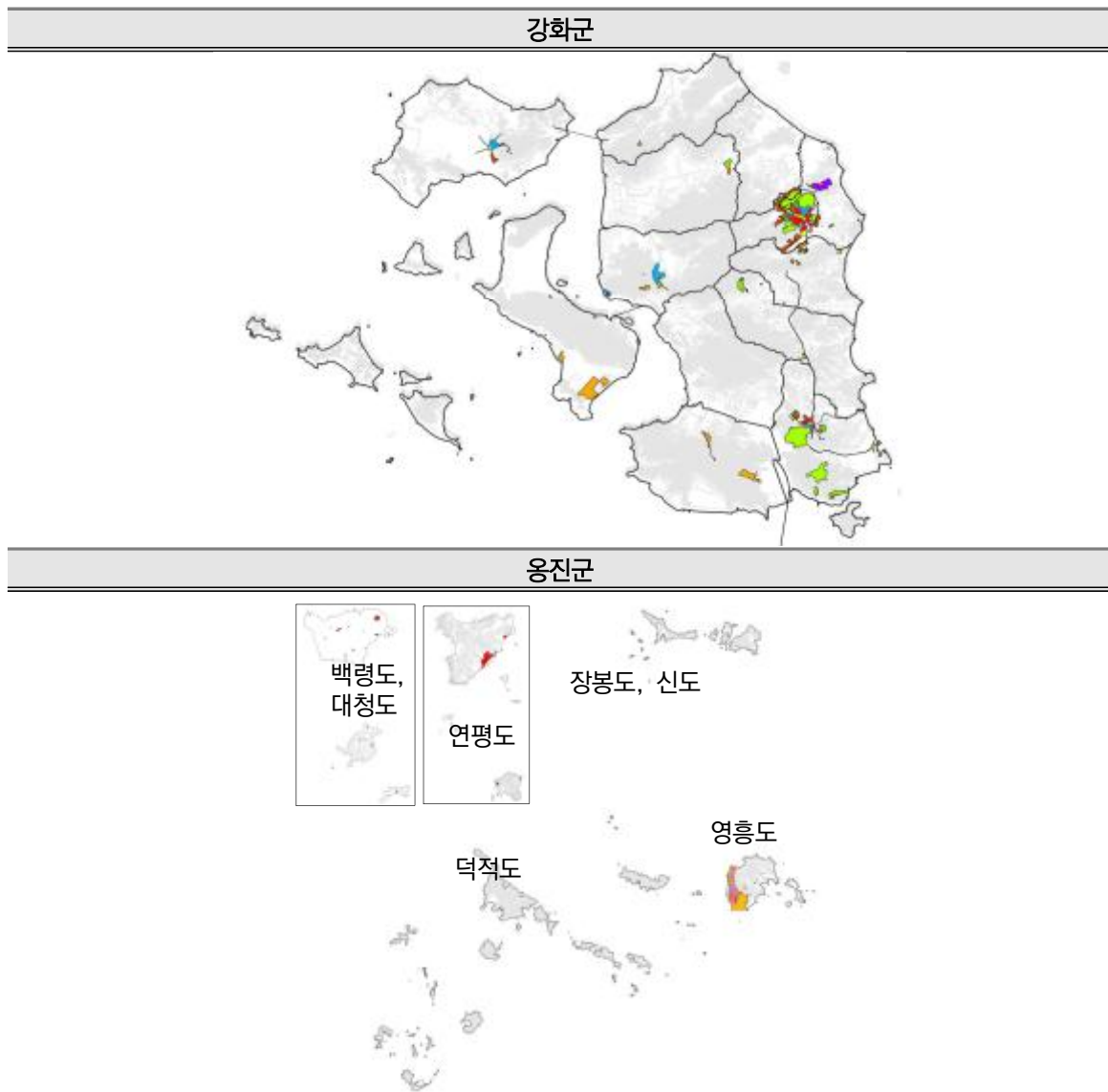


## 2. 개발가능지 분석

### 가. 기개발지 제척

- 도시지역의 경우 도시기본계획상 시가화지역으로서 기개발지에 해당하므로 개발가능지에서 우선 제척
- 용도지역상 도시지역의 녹지지역을 제외한 주거·상업·공업지역에 대해 제척
- 기개발지에 포함되는 분석요소로 지구단위계획구역, 산업단지, 도시계획시설이 해당

【 강화군 및 옹진군 기개발지 현황도 】



자료 : 강화군 및 옹진군 제공(KLIS 자료 활용)

## 나. 개발불능지 제척

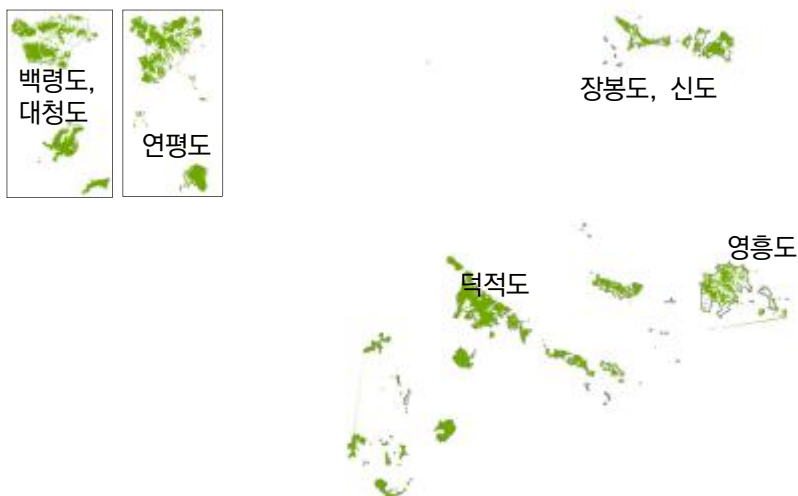
- 개발불능지의 경우 개발이 불허하므로 개발가능지에서 제외
- 개발불능지에 포함되는 요소로 산지전용허가기준(표고:산지의 정상에서 하단까지의 50%(5부능선) 및 경사도(25도),하천구역, 방재시설이 해당
- 개발가능지 분석인자 중 자연요소인 경사분석에 대해 인천광역시 도시계획 조례상 개발불능지 적용기준을 함께 검토
  - 인천광역시 도시계획 조례 적용 기준(제20조)
    - ① 도시지역 : 경사도 17도 이상 개발불허
    - ② 관리지역, 농림지역, 및 자연환경보전지역 : 경사도 20도 이상

【 강화군 및 옹진군 개발불능지 현황도 】

강화군



옹진군



자료 : 강화군 및 옹진군 제공(KLIS 자료 활용)



## 다. 기타사항 검토

### 1) 3만㎡미만 지역 제척 및 구역계 정형화

- 3만㎡미만 지역에 대한 성장관리계획구역 설정 포함여부 및 경사도 제척으로 인한 구역계 정형화 검토
  - 2021.09 성장관리계획수립지침 개정에 따라 계획관리지역 포함시 최소면적(3만㎡)기준이 폐지되었지만 성장관리계획구역의 최소 개발면적 기준을 적용하고자 최소면적 기준 적용
- 성장관리계획 구역계 정형화
  - 연결되는 필지가 개발불능지일 경우라도 성장관리계획구역 설정 기준에 예외사항으로 간주함
- 경사도 기준이상 제척에 따른 잔여 부지에 대한 구역계 정형화
  - 경사도 분석은 수치지형도를 기반으로 하여 10m x 10m의 격자형 셀을 구성하여 분석된 데이터를 기준으로 각 필지별 경사도분석을 진행하였으며
  - 그로인해 성장관리계획구역 내 기준치 초과로 인한 단일필지 제척 시 해당 필지가 주변지역 포함하여 개발하였을 때 개발이 가능하다고 판단될 경우 필지 별 기준치를 넘었다 하더라도 성장관리계획구역내 포함
  - 또한, 경사도 기준 이상 제척 시 주변 지형현황 및 도시계획시설, 지적 등을 종합 검토하여 구역계를 정형화 함

### 2) 취락지구 포함

- 강화군 및 옹진군 취락지구는 각각45개소, 14개소로 총 59개소가 결정되어 있음
- 취락지구(59개소)는 성장관리계획 수립지침 상 인센티브 적용이 가능하고 체계적인 관리가 필요하므로 성장관리계획구역에 포함

### 3) 토지적성평가(강화군 가등급, 옹진군 가,나 등급), 표고(강화군60m,옹진군35m) 제외

- 강화군 및 옹진군 지역특성을 반영하여 산지지형에 대한 건축행위가 진행되고있음에 따라 산지 지형에 대한 건축행위를 지양하고자 성장관리계획구역에서 제외하고 자 함

### 4) 군사통제구역 제외

## 【 강화군 및 옹진군 개발억제지 현황도 】

## 강화군

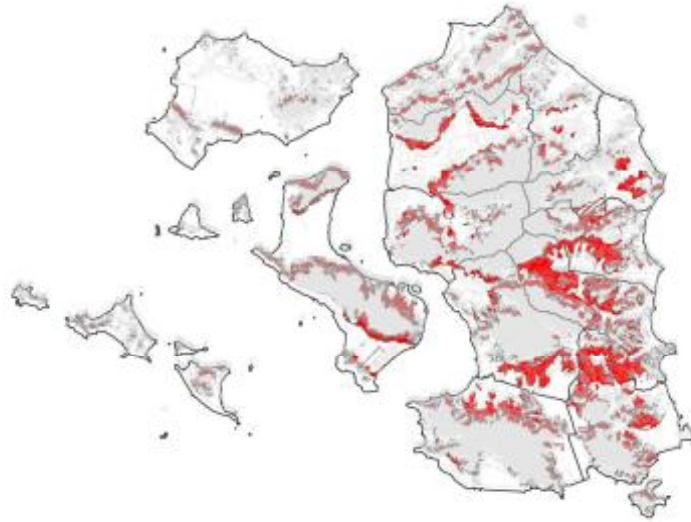


## 옹진군



## 【 강화군 및 옹진군 개발가능지 현황도 】

## 강화군



## 옹진군



## 【 최종 개발가용지 분석표 】

(단위 : m<sup>2</sup>)

구분	합계	기개발지	개발불능지	개발억제지	개발가능지
총계	585,206,277	22,832,825	295,520,677	173,504,939	93,347,836
강화군	411,504,799	12,500,449	191,196,672	145,885,854	61,921,824
옹진군	173,701,478	10,332,376	104,324,005	27,619,085	31,426,012

※GIS상 구적면적자료

## 5 성장관리계획구역 설정

### 1. 성장관리계획구역 설정 결과

#### 가. 설정지역

- 지역현황 및 개발행위허가분석 등을 통한 분석시 성장관리계획구역 주변의 소규모 개별 건축 확산 및 개발의 전이효과(풍선폭발)에 대한 대응이 미비할 것으로 판단되며,
- 화도면, 불은면, 길상면, 양도면, 영흥면 북도면 등에서 가장 많은 개발행위허가가 일어나고 있으며 48번시도와, 84번국도 및 해안도로를 중심으로 지속적인 개발행위허가가 일어날 것으로 예상되며 용도지역별 개발행위를 고려하여 금회 강화군 및 옹진군 성장관리계획구역의 설정지역은 비도시지역 중 계획관리지역과 자연녹지지역을 검토대상으로 설정하는 것이 바람직함

### 2. 읍면동별 설정 결과(강화군)

- 강화군의 성장관리계획구역 수립대상구역은 총 75.3km<sup>2</sup>으로 총 206개 구역으로 설정되었음
- 읍면동별 면적으로는 불은면 10.6km<sup>2</sup>, 길상면 9.6km<sup>2</sup>, 선원면 8.0km<sup>2</sup> 순으로 나타남

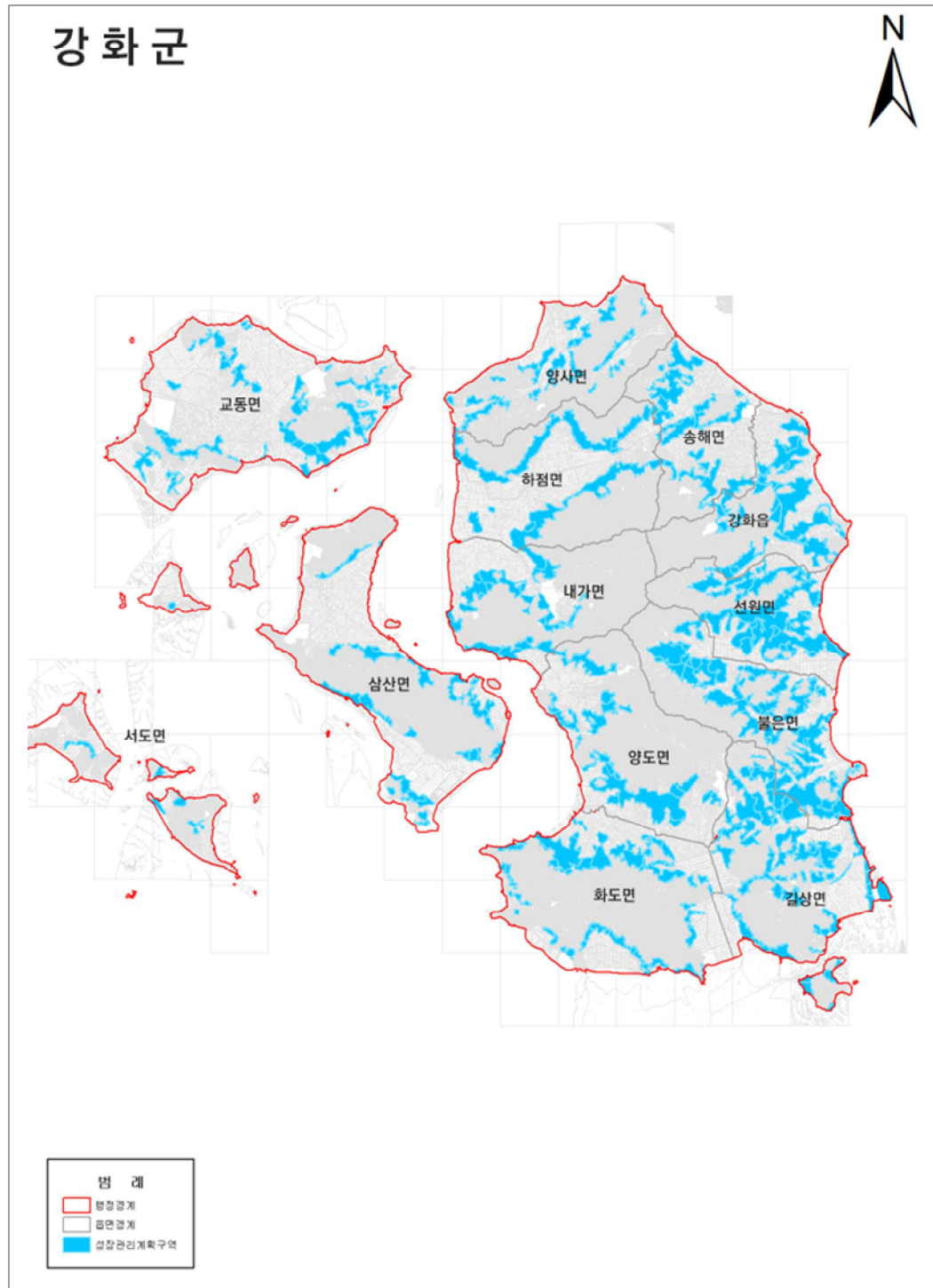
【 강화군 성장관리계획구역 설정 총괄표 】

(단위 : km<sup>2</sup>)

구분	강화군	강화읍	송해면	선원면	내가면	하점면	교동면	화도면
합계	75.3	6.3	4.8	8.0	4.1	5.8	5.8	6.1
유·보·용·도	자연 녹지	5.0	2.0	0.2	-	0.5	-	0.5
	계획 관리	70.3	4.3	4.6	8.0	3.6	5.8	5.3
구분	불은면	양사면	삼산면	양도면	길상면	서도면		
합계	10.6	2.9	5.2	5.5	9.6	0.6		
유·보·용·도	자연 녹지	-	-	-	1.8	-		
	계획 관리	10.6	2.9	5.2	5.5	7.8	0.6	



【 강화군 읍면동별 총괄도 】



### 3. 읍면동별 설정 결과(옹진군)

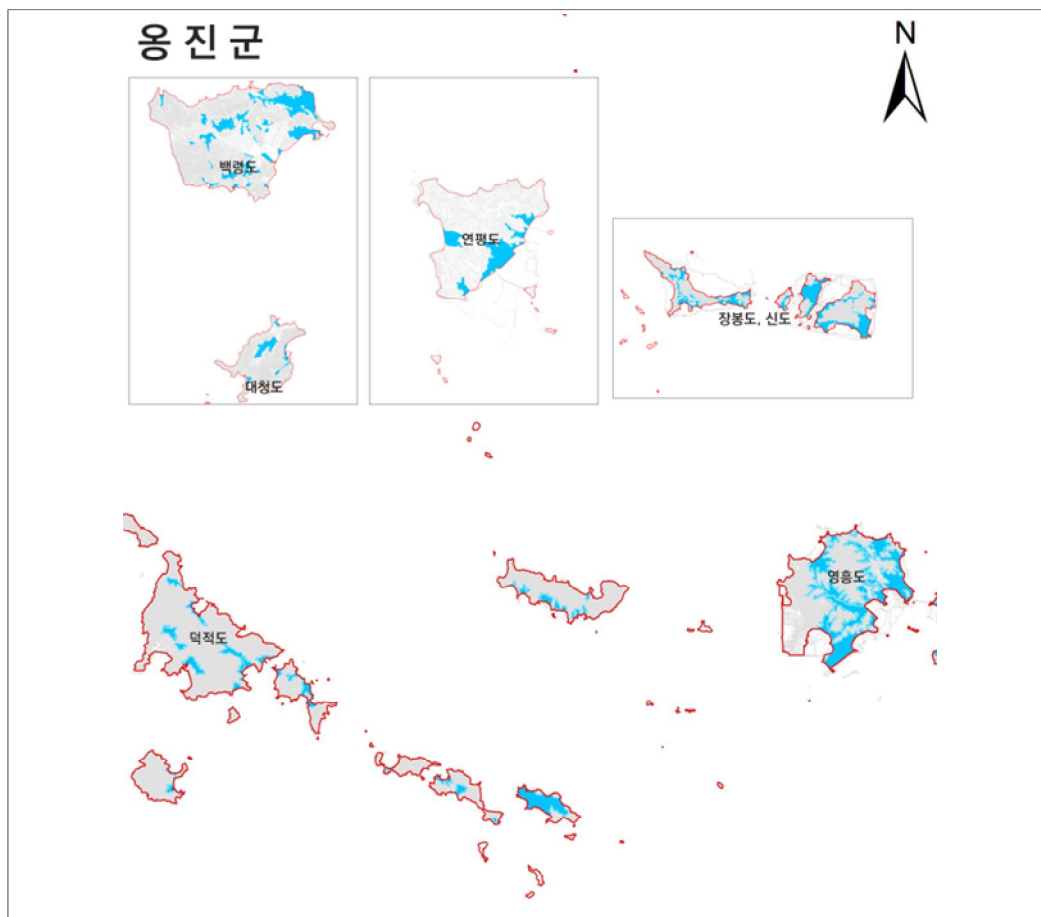
- 옹진군의 성장관리계획구역 수립대상구역은 총 29.3km<sup>2</sup>으로 총 102개 구역으로 설정되었음
- 읍면동별 면적으로는 영흥면 9.8km<sup>2</sup>, 백령면 7.4km<sup>2</sup>, 자월면 2.5km<sup>2</sup> 순으로 나타남

【 강화군 성장관리계획구역 설정 총괄표 】

(단위 : km<sup>2</sup>)

구분	옹진군	대청면	덕적면	백령면	북도면	연평면	영흥면	자월면
합계	29.3	1.1	2.2	7.4	5.5	0.8	9.8	2.5
유·무 영·도	자연 녹지	-	-	-	-	-	-	-
	계획 관리	29.3	1.1	2.2	7.4	5.5	9.8	2.5

【 옹진군 읍면동별 총괄도 】







## IV 성장관리계획 수립

강화 · 웅진 성장관리계획 수립 용역





## Ⅳ. 성장관리계획 수립

### ① 기존제도 및 관련계획 검토

#### 1. 기존 제도 검토

- 비시가화구역의 난개발을 방지하기 위해 아래와 같이 다양한 제도가 도입·운영되고 있으나, 개발행위허가와 지구단위계획을 제외한 다른 제도는 거의 시행되지 않고 있는 실정임

【 비시가화구역 관리제도 비교 】

구 분	대상지역		목적
기반시설 부담구역	일반개발	• 개발가능성이 높은 지역(유보용도, 보전용도)	기반시설 확보
준산업단지	공장	• 기존공장 정비(계획관리지역)	난개발 정비
공장입지 유도지구		• 공장이 거의 없는 지역의 공장입지 유도	난개발 방지 계획적 개발 유도
지구단위계획	일반개발	• 기존 시가지 정비·관리·보전 • 비시가지 개발·관리 • 신시가지 개발/복합개발	계획적 개발

- 기반시설부담구역, 준산업단지, 공장입지유도지구 등은 소규모 난개발을 방지하고 집단화를 목적으로 하고 있으나 지구지정에 따른 지가상승, 기반시설 부담주체 및 부담액 산정 등의 문제로 활성화가 어려움
- 개발입지 관리를 위한 개발행위허가 역시 허용 가능한 용도를 모두 허용하고 있고 재량권의 폭이 커 법에서 명확히 규정된 것만 시행하여 획일적이고 경직되게 운영되고 있어 난개발 방지에 한계를 보임

【 비시가화구역 관리 관련 기존 제도의 주요 내용 및 문제점 】

구 분	관련법규내용	
개발행위허가	주요 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2003년 국토의 계획 및 이용에 관한 법률이 제정되면서 비도시지역의 소규모 난개발을 제어하고 계획적 개발을 유도하고자 개발행위허가제가 비도시지역까지 확대 적용</li> <li>• 제도적 허점을 보완하기 위해 연접개발제한제도가 2003년 도입되었으나 부작용으로 2011년 폐지</li> </ul>
	문제점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 상 허용된 개발행위를 사실상 모두 허용하여 난개발 방지효과 미흡</li> <li>• 허가기준이 추상적이고 모호해서 적용에 한계</li> <li>• 기존 대지 위에서의 건축은 건축허가로 같음</li> <li>• 대도시 주변과 농촌지역이 획일적인 기준으로 규제</li> <li>• 제도 운용에 대한 지원체계나 매뉴얼 부재 및 운용인력의 전문성 부족</li> </ul>

## 【 비시가화구역 관리 관련 기존 제도의 주요 내용 및 문제점(계속) 】

구 분		관련법규내용
지구단위계획	주요 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역지구제를 보완하고 비도시지역을 계획적·체계적으로 관리하기 위해 도입된 제도</li> </ul>
	문제점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 획일적 면적기준으로 공간적 특성 고려가 어려움</li> <li>• 도시지역에 수립되는 지구단위계획 수립지침 내용과 차별성 미약</li> <li>• 기반시설부담에 대한 인센티브 부여로 환경의 질 하락 우려</li> <li>• 녹지의 개발 제한에 대한 법적 조치 미비</li> </ul>
기반시설부담지역	주요 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발압력이 높은 지역의 개별적 개발행위를 억제하고, 계획적 개발을 유도하여 기반시설이 부족한 지역을 중심으로 기반시설설치에 필요한 자원 확보</li> <li>• 2003년 도입되었으나 2005년 폐지, 기반시설부담금제로 전환되었다가 2008년 기반시설부담구역제 재도입</li> </ul>
	문제점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 구역지정으로 인해 후발 개발의 회피, 산발적 개발의 조장</li> <li>• 기반시설부담 면제·감면 시설의 과다 및 무원칙</li> <li>• 사업자 부담 가중으로 민선 지자체장의 의지 약화</li> </ul>
준산업단지	주요 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시 또는 도시주변의 특정지역에 입지하는 개별공장들의 밀집도가 다른 지역에 비해 높아 포괄적 계획에 따라 관리가 필요한 경우 지정</li> <li>• 개별공장이 모여있는 지역의 정비를 목적으로 하며 공업지역, 계획관리지역, 개발진흥지구에만 지정 가능</li> </ul>
	문제점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지면적의 1/2, 공장소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 받아 승인권자에게 요청하는 민간주도의 정비이나 건폐율, 용적률의 완화규정 및 기반시설에 대한 재정적 지원 근거가 미비</li> <li>• 지정 규모가 기존 공장 면적의 50% 이내에서만 가능하며 도로, 기반시설을 제외한 신규 입지 가능 토지가 부족하여 체계적인 관리 한계</li> </ul>
공장입지유도지구	주요 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공장이 거의 없는 곳에서 원활한 공장설립을 지원하기 위한 것으로 계획관리지역에서 3만㎡이상 50만㎡이하 범위에서 지정 가능</li> <li>• 면적이 30만㎡이상이고 공장부지 면적이 전체의 50%이상일 경우에는 산업단지에 준하여 비용의 보조나 시설의 지원에 대해 국고지원 가능</li> <li>• 기업환경개선 종합대책 마련시 친환경적·계획적 입지를 유도하기 위하여 도입, 기존 공장이 있거나 공장의 입지수요가 있는 경우로 집단화유도가 용이하거나 기반시설의 이용·연계처리 또는 설치가 용이한 지역, 공장건축에 제한이 없는 지역에 지정</li> </ul>
	문제점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획수립지침이 없어 구체적 지구지정 기준이 모호               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 구체적 사업시행 수단이 없는 상태에서의 지구지정 시 주변지역의 지가상승 우려</li> <li>- 고시일로부터 2년 내 변경하지 못하도록 하여 사유지의 경우 장기간 사유권 제한 소지</li> </ul> </li> </ul>

주 : 김은란 외(2013). 「비시가화지역 성장관리제도 효율적 운용방안 연구」국토연구원  
 전병국 (2012). 「난개발 방지를 위한 비시가화지역 성장관리유도계획의 도입방안에 관한 연구」,  
 서울시립대학교 대학원 박사학위 논문, 광주시 성장관리계획 참조

【 비도시지역 관리연혁표 】

구 분	관련법	비도시지역 관리연혁	개념도
2003년	「국토이용관리법」	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준도시/ 준농림지역</li> <li>• 난개발 지속</li> <li>• 도시지역 관리중심</li> </ul>	<div>준도시지역</div> <div>준농림지역</div>
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종지구단위계획</li> <li>• 개발행위허가</li> <li>• 기반시설 연동제</li> <li>• 토지적성평가</li> </ul>	<div>관리지역</div> <div>관리지역세분</div> <div>계획관리지역</div> <div>생산관리지역</div> <div>보전관리지역</div>
2011년	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발행위허가 기준 차등화 (시가화/유보/보전용도)</li> <li>• 연접개발제한제도 폐지</li> <li>• 지구단위계획 구분 폐지 (제1종/제2종)</li> </ul>	<div>지구단위계획</div> <div>계획관리지역</div> <div>생산관리지역</div> <div>보전관리지역</div>
2014년		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 성장관리방안확제도 도입 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 성장관리계획구역 : 유보용도지역 및 보전용도지역 (20%일부 포함가능)</li> </ul> </li> </ul>	<div>지구단위계획</div> <div>계획관리지역</div> <div>성장관리지역</div> <div>생산관리지역</div> <div>보전관리지역</div>
2018년		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관련지침개정(2018.4.19.) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 비도시지역의 난개발 방지와 체계적 관리를 위해 보전용도 지역에도 원칙적으로 성장관리계획을 수립할 수 있도록 개선</li> </ul> </li> </ul>	<div>지구단위계획</div> <div>계획관리지역</div> <div>성장관리지역</div> <div>생산관리지역</div> <div>보전관리지역</div>



## 2 기본방향

### 1. 배경 및 목적

- 강화군 및 웅진군에 개발압력이 높은 비도시지역에 소규모 개별건축이 확산되고 용도지역상 허용된 개발행위를 사실상 모두 허용함에 따라 건축물 용도 혼재, 경관 훼손 등 민원 야기
- 비도시지역의 계획적 개발 요구 증대 및 개발행위 허가기준 보완을 위한 성장관리계획 수립

【 성장관리계획 시행 배경 】



### 2. 기본방향

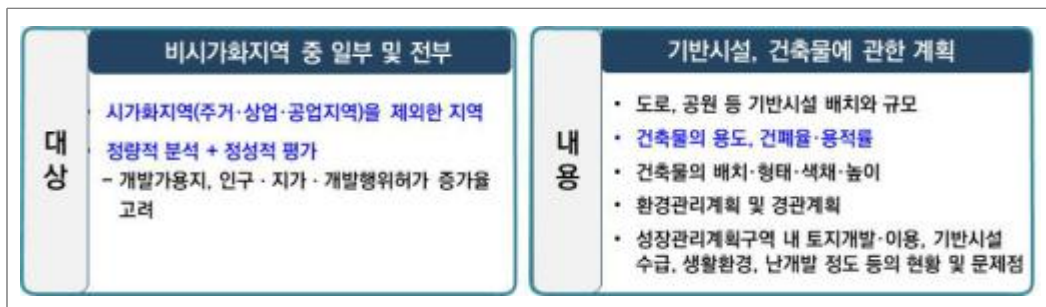
- 강화군 및 웅진군 비시가화지역 내 무질서한 개발문제를 해소하기 위하여, 성장관리계획구역을 설정하여 비시가화지역의 계획적 개발을 유도
- 주변의 토지이용이나 교통여건의 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역에 대비한 적정 기반시설 설치 및 주변지역과의 조화로운 개발 유도
  - 개발행위에 대비한 적정수준의 기반시설 확보
  - 지역 맞춤형 건축물의 용도계획 수립
  - 경관 및 자연환경에 어울리는 개발기준 제시
  - 계획적 개발 유도를 위한 인센티브 계획 수립

### 3. 성장관리계획의 주요 내용

#### 가. 성장관리계획 계획 항목

- 강화군 및 옹진군 내 비시가화지역 주변의 계획적 개발유도를 위해 성장관리계획 수립지침 상의 필수·선택사항 계획항목 모두 적용

【 성장관리계획구역 설정 절차 】



#### 나. 성장관리계획 운영 내용

- 공공부문과 민간부문의 역할을 구분하여 성장관리계획을 운영하고, 인센티브 제공을 통한 민간 사업자의 자발적 참여를 유도하며, 비시가화지역의 계획적개발 유도
- 개발행위허가시 성장관리계획 체크리스트 및 인센티브 산정표 제출을 통한 적용



### 3 수립기준

#### 1. 강화군 및 옹진군 성장관리계획 유형구분

##### 가. 유형구분 기준

- 일반형과 유도형으로 구분하고 일반형은 국토계획법 시행령 71조 및 인천광역시 도시계획조례 제46조, 제49조에 따라 건축물 허용용도 및 불허용도 설정
- 유도형은 유보용도(계획관리지역, 자연녹지지역)에 해당하는 지역에 설정된 구역으로 해당지역의 건축물 및 개발행위허가의 성격에 따라 주거형과 관광형으로 구분

【 강화군 및 옹진군 유형별 정비방안 】

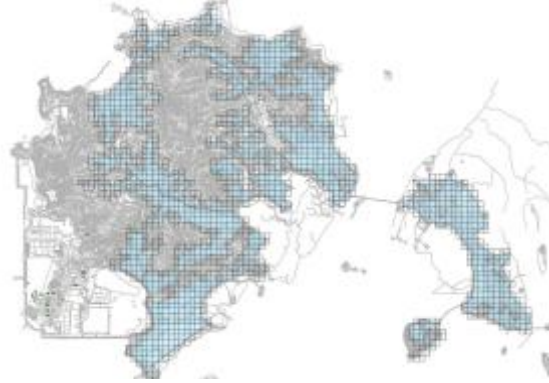

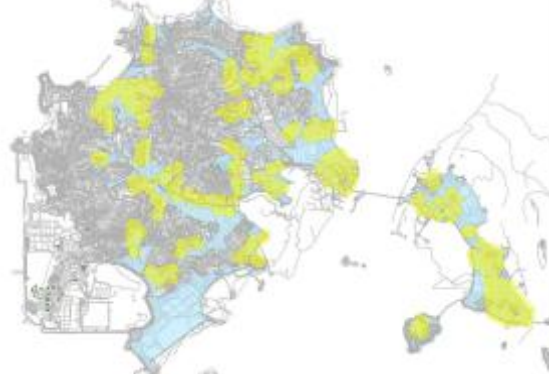
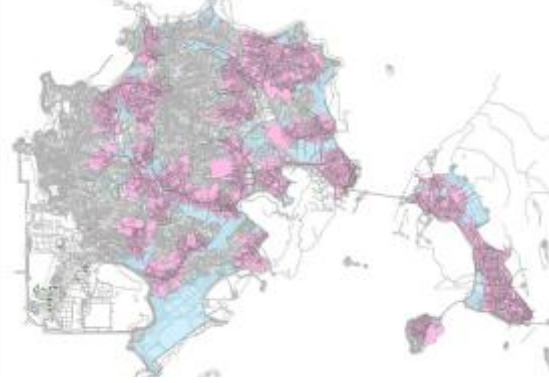
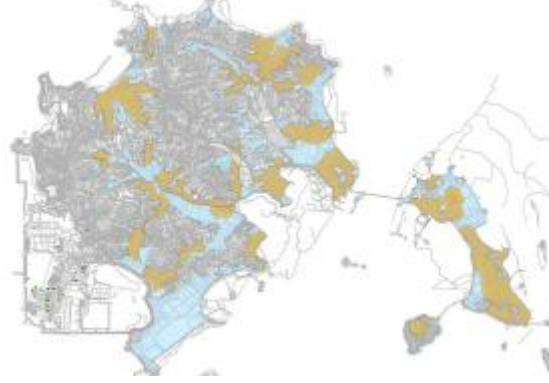
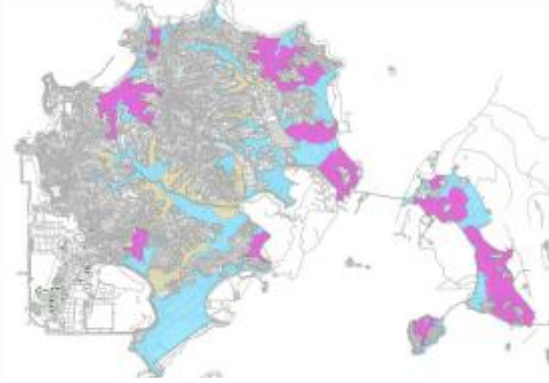
구 분		정비 방향
일반형		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 성장관리계획구역 내 동일 건축물용도가 집적되지 않은 경우 유형구분에 따른 민원 최소화를 위해 최소한의 규제 관리방향 제시</li> <li>• 향후 여건 변화시 유형 재분류에 대한 선제적 조치</li> </ul>
유도형	주거형	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물 용도 순화 및 쾌적한 정주환경 조성</li> <li>• 기반시설 확보 및 지형순응형 개발 유도</li> </ul>
	관광형	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 난개발 발생지역(주거-근린 완충공간)의 계획적 관리 도모</li> <li>• 가로변 상업용도 서비스 제공 및 중심기능 강화</li> </ul>

【 강화군 및 옹진군 성장관리계획 유형구분 기준 】

구 분		정비 방향
일반형		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 유보용도의 용도지역인 경우(계획관리, 자연녹지)에 해당하며 동일 건축물 비율(주거)이 75% 미만인 지역</li> <li>• 나대지거나 호수밀도 헥타르당 5호 미만의 지역</li> <li>• 계획적 관리가 불가능한 소규모 유보용도지역</li> </ul>
유도형	주거형	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 성장관리계획구역 주변 용도지역·지구 등 현황 반영</li> <li>• 건축물 용도 현황 분석 결과, 동일 용도 비율이 75% 이상인 경우 해당 유형으로 구분</li> </ul>
	관광형	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 성장관리계획구역 주변 용도지역·지구 등 현황 반영</li> <li>• 건축물 용도 현황 분석 결과, 동일 용도 비율이 15% 이상인 경우 해당 유형으로 구분</li> </ul>

## 나. 성장관리계획구역 유형구분 방법

【 강화군 및 옹진군 성장관리계획구역 유형구분 방법(예시도) 】

① 성장관리계획구역 그리드(1ha) 설정	② 건축물 밀집지역(1ha당 5호이상) 파악(3ha인접지역 설정)
	
③ 건축물 밀집지역 버퍼(100m)	④ 버퍼에 해당하는 지적경계 구분
	
⑤ 지적경계 정형화(유도형 구분)	⑥ 유도형 구분(주거, 관광형)
	



## 나. 강화군 및 옹진군 성장관리계획구역 유형구분 총괄표

【강화군 용도지역별 면적】

구 분		면적(km <sup>2</sup> )	비율(%)
합계		75.3	100.0
유보	자연녹지지역	5.0	6.6
용도	계획관리지역	70.3	93.4

【 강화군 읍면동별 면적 및 유형별 개수 】

구 분	면적(km <sup>2</sup> )	비율(%)	블록수
합계	75.3	100.0	237
강화읍	6.3	8.4	18
교동면	5.8	7.7	29
길상면	9.6	12.7	38
내가면	4.1	5.4	11
불은면	10.6	14.1	29
삼산면	5.2	6.9	19
서도면	0.6	0.8	5
선원면	8.0	10.6	12
송해면	4.8	6.4	13
양도면	5.5	7.3	10
양사면	2.9	3.9	19
하점면	5.8	7.7	11
화도면	6.1	8.1	23

【 강화군 읍면동별 면적 및 유형별 개수 】

(단위 : km<sup>2</sup>)

구 분	총계		일반형		유도형			
	면적	개수	면적	개수	주거형		관광형	
					면적	개수	면적	개수
합계	75.3	237	15.1	74	51.9	128	8.3	35
강화읍	6.3	18	1.1	5	5.1	11	0.1	2
교동면	5.8	29	2.1	10	3.7	19	-	-
길상면	9.6	38	3.4	13	4.7	19	1.6	6
내가면	4.1	11	0.7	5	2.3	4	1.1	2
불은면	10.6	29	5.2	17	5.3	12	-	-
삼산면	5.2	19	0.8	8	2.4	6	2.0	5
서도면	0.6	5	0.6	5	-	-	-	-
선원면	8.0	12	0.3	1	6.8	7	0.9	4
송해면	4.8	13	-	-	4.8	13	-	-
양도면	5.5	10	-	1	5.1	8	0.4	1
양사면	2.9	19	0.7	7	2.2	12	-	-
하점면	5.8	11	-	-	5.8	11	-	-
화도면	6.1	23	0.2	2	3.7	6	2.2	15

주 : 용도지역에 따른 유형분류 포함 개소수

【옹진군 용도지역별 면적】

구 분		면적(km <sup>2</sup> )	비율(%)
합계		29.3	100.0
유보 용도	자연녹지지역	-	-
	계획관리지역	29.3	100.0

【옹진군 읍면동별 면적 및 유형별 개수】

구 분	면적(km <sup>2</sup> )	비율(%)	블록수
합계	29.3	100.0	142
대청면	1.1	3.8	10
덕적면	2.2	7.5	12
백령면	7.4	25.3	40
북도면	5.5	18.8	30
연평면	0.8	2.7	5
영흥면	9.8	33.4	29
자월면	2.5	8.5	16

【옹진군 읍면동별 면적 및 유형별 개수】

(단위 : km<sup>2</sup>)

구 분	총계		일반형		유도형			
					주거형		관광형	
	면적	개수	면적	개수	면적	개수	면적	개수
합계	29.3	142	12.7	59	8.0	49	8.6	34
대청면	1.1	10	0.3	3	0.7	6	0.1	1
덕적면	2.2	12	0.2	2	1.4	6	0.6	4
백령면	7.4	40	4.1	22	1.4	11	1.9	7
북도면	5.5	30	2.4	13	2.0	10	1.1	7
연평면	0.8	5	0.3	3	0.4	1	0.1	1
영흥면	9.8	29	3.9	11	1.7	10	4.2	8
자월면	2.5	16	1.5	5	0.4	5	0.6	6

주 : 용도지역에 따른 유형분류 포함 개소수

## 2. 성장관리계획 수립기준

○ 「성장관리계획 수립지침」에 근거하여, 성장관리계획 수립

【 강화군 및 웅진군 유형별 정비방안 】

구 분	성장관리계획 수립지침	강화군 및 웅진군 성장관리계획
기반시설 계획 (4-3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>설치하는 도로 등의 시설은 향후 주변지역의 성장방향과 성장 가능성을 고려</li> <li>도로 등의 기반시설을 계획하는 경우에는 기존의 기반시설을 우선적으로 활용하고 토지소유자 및 이해관계자 간의 형평성을 최대한 고려하여 효율적이고 합리적인 계획이 되도록 유도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존의 시설을 우선적으로 고려하여 효율적이고 합리적인 계획수립을 유도</li> </ul>
건축물 용도계획 (4-4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>권장용도, 허용용도, 불허용도 설정</li> <li>지역여건상 상충되는 용도 입지 시 오픈스페이스 및 완충공간 계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>환경 및 경관위해용도 건축물을 중심으로 건축물 용도계획을 수립함</li> </ul>
건축물 건폐율·용적 률 (4-5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>해당 용도지역의 건폐율 및 용적률 적용</li> <li>토지 일부의 기반시설 편입여부, 권장 사항 이행여부 등에 따라 인센티브를 차등 제공</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>성장관리계획의 계획내용 준수 시 건폐율·용적률 인센티브 적용계획을 검토함</li> <li>인센티브의 경우 상한건폐율 및 용적률 이하로 적용</li> </ul>
건축물 배치· 형태· 색채· 높이 (4-6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주요간선도로 주변지역, 관광지 주변 대상포함 검토</li> <li>주변 경관 및 자연경관 고려하여 배치·형태 계획 수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>성장관리계획구역 대상지를 주변환경과 조화로운 개발이 되도록 계획 수립</li> </ul>
환경관리 계획 (4-7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연환경보전               <ul style="list-style-type: none"> <li>산지 등에서는 절토를 최소화하고 절토면 노출 방지</li> <li>습지나 야생동식물의 서식처 등 보존방안 검토</li> </ul> </li> <li>환경오염방지               <ul style="list-style-type: none"> <li>대기오염원이 되는 생산활동 제한</li> <li>차도와 주거지 사이에 방음벽을 설치하는 경우에는 소음원에 가깝게 설치하여 가급적 자연지형 또는 수목활용 유도</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연환경보전               <ul style="list-style-type: none"> <li>산지 등에서는 절토를 최소화하고 절토면 노출 방지</li> </ul> </li> <li>환경오염방지               <ul style="list-style-type: none"> <li>환경위해행위를 중심으로 개발행위허가 제한 검토</li> <li>환경위해용도 개발 시 주변과 충분한 차폐가 되도록 조치</li> </ul> </li> </ul>
경관계획 (4-8)	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연생태계와 자연경관은 최대한 보전을 원칙</li> <li>역사문화적 자산은 경관관리의 우선고려사항으로 검토</li> <li>지역 또는 인근 지역간 산림녹지, 하천해안 등 자연경관의 연속성 보호</li> <li>건축물 건축, 공작물 설치 등의 경우 주변경관과 조화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>산지개발시 자연환경과 어울리는 개발기준 마련</li> <li>건축물 건축, 공작물 설치 등의 경우 주변경관과 조화 추진</li> </ul>

## 4 부문별 성장관리계획

### 1. 수립항목

기반시설계획 (의무·권장사항)	건축물용도계획 (권장사항)	건폐율 용적률 계획 (의무·권장사항)	건축물 형태 등 (의무·권장사항)	환경관리계획 (의무사항)	경관계획 (의무·권장사항)
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 도로개설(의무,권장)</li> <li>· 주민공동시설(권장)</li> <li>· 공동개발(권장)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 일반형</li> <li>· 주거형</li> <li>· 관광형</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건폐율 · 용적률 완화 (의무,권장)</li> <li>· 인센티브 항목 제시(의무)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주차시설(권장)</li> <li>· 건축물 형태(권장)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입지기준 및 자연 안정대책</li> <li>· 환경영양저감대책</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지형순응형개발(의무)</li> <li>· 구조물(옹벽) 경관(의무)</li> <li>· 조경기준(권장)</li> </ul>

### 2. 부문별 계획

#### 가. 기반시설계획(의무·권장사항)

##### 1) 기본방향

- 개발행위허가 기준상 기반시설 검토의 대상은 도로 · 상수도 · 하수도 시설이나, 상수도 · 하수도 시설의 경우 상수도는「건축법」제11조에 의한 허가 시「수도법」제38조에 따라 상수도 공급신청을 하거나 지하수법 제7조에 따른 지하수 개발 · 이용의 허가를 받아야 하며,
- 하수도 또한「하수도법」제27조에 따른 배수설비의 설치신고 또는「하수도법」제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고를 협의처리 함으로서 성장관리계획에서 추가적으로 검토할 사항이 없으므로,
- 기반시설 문제의 핵심인 도로에 대하여 성장관리계획에서 별도 기준을 수립토록 함

##### 2) 기반시설의 현황 및 문제점

- 도로개설 기준 적용의 한계
  - 현재 개발행위허가 시 도로개설은 개발규모 및 용도에 따라 지침 및 도시계획조례에 의거 기준 도로폭으로 설치토록 하고 있음
  - 시도,군도,지방도를 제외하고 현황도로 대부분이 4m미만으로 관리되고 있으며, 현황도로를 따라 연접하여 개발행위가 진행되고 있음 또한, 산지지형에 건축행위가 증가하고 있어 관리가 시급함



## ○ 해안도로 및 산지지형 개발에 따른 기반시설 부족문제

- 해안도로 및 산지지형을 중심으로 소규모 개발행위가 집중되어 난개발 문제에 대한 대처방안 마련이 시급
- 시도,군도,지방도를 제외한 기반시설 확보 없이 기존 현황도로를 활용, 진입도로로 이용하고 있어 차량의 원활한 통행이 가능한 도로 폭 확보 필요

【 강화군 및 옹진군 기반시설 부족 사례1 】

유 형	위 치
열악·협소한 기반시설	장봉도,신시모도 일원
기반시설 확보없이 기존도로 사용	



【 강화군 및 옹진군 기반시설 부족 사례2 】

유 형	위 치
열악·협소한 기반시설	강화군 삼산면 일원
기반시설 확보없이 기존도로 사용	



## 【 강화군 및 옹진군 기반시설 부족 사례3 】

유 형	위 치
열악·협소한 기반시설	강화군 삼산면 일원

기반시설 확보없이 산지지형 개발현황



## 【 강화군 및 옹진군 기반시설부족 사례4 】

유 형	위 치
열악·협소한 기반시설	강화군 삼산면 일원

기반시설 확보없이 산지지형 개발현황



### 3) 계획기준 설정

- 성장관리계획 수립 이후 개발진행에 따라 도시지역 편입을 고려하여, 차량교행이 가능한 폭 4m 이상의 도로가 확보되도록 계획
- 산지지형 개발을 지양하고, 기반시설이 확보된 지역에 개발을 유도하는 계획 수립

### 4) 기반시설 계획 내용(도로)

- 도로개설의 원칙
  - 도시계획시설 결정시 설치재원 조달의 문제와 장기미집행시설의 우려를 방지하고, 도로부족의 원인인 개발주체가 적정 도로를 설치하는 유도개념의 도로 설치계획을 수립함
  - 도로개설 방안으로 기반시설부담구역 지정을 통한 기반시설 설치방안을 강구할 수 있으나 기반 시설 부담 주체간의 형평성, 개발행위허가 요건과의 연계 어려움 등으로 기반시설부담 구역의 도입은 적용이 어려운 사항임
  - 따라서, 공공재원 투입의 한계성을 고려하여 개발주체가 기반시설을 설치토록 하는 “원인자 부담”방식으로 도로를 설치하도록 함
  - 성장관리계획구역 내 차량의 교행이 가능하도록 도로 폭은 최소 4m이상으로 계획(기존 현황 도로 중심)하고, 신규 개설도로의 경우 지역여건에 따라 법적 최소기준 이상 개설함
  - 다만, 농어촌공사 등 국·공유지의 경우 해당 관리기관과의 협의 후 협의결과를 반영하여 도로 개설 기준을 적용함



## ○ 도로개설의 유형

- 도로개설은 해당지역의 골격이 되는 현황도로와 군에서 관리되고 있는 시도,군도,농도 등의 연계를 고려하여 도로계획을 설정하며 개발행위허가운영지침 3-3-2-1 (국토교통부 훈령) 기준 및 수립지침에 의거하여 도로를 개설하도록 함

## ■ 도로개설 방안

## ○ 개발행위허가운영지침 및 인천광역시 도시계획조례에 따름

## 【 관련 법령 】

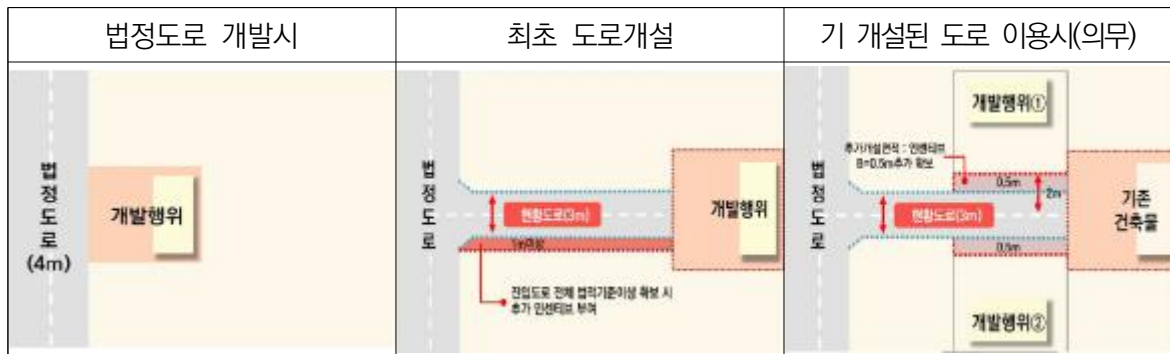
구 분	관련 내용		
개발행위 허가 운영지침 3-3-2-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (2) (1)에 따라 개설(도로확장 포함)하고자 하는 진입도로의 폭은 개발행위규모에 따른 교통량을 고려하여 적정 폭을 확보하여야 한다               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5천㎡ 미만은 4m이상</li> <li>- 5천㎡ 이상 ~ 3만㎡미만은 6m이상</li> <li>- 3만㎡ 이상은 8m 이상</li> </ul> </li> </ul>		
인천광역시 도시계획 조례 별표6	• 도로의 너비 또는 교통소통에 관한 기준		
	구 분		진입도로 너비(폭)
	건축물의 용도, 규모별	연면적의 합계가 2천제곱미터 이상인 건축물(공장인 경우 3천제곱미터)	6미터 이상 (2차로)
		11호 이상의 단독주택 및 공동주택	5미터 이상
	개발 규모별 (토지형질 변경 등)	2천제곱미터 미만	3미터 이상
		2천제곱미터 이상 ~ 5천제곱미터 미만	4미터 이상
		5천제곱미터 이상 ~ 1만제곱미터 미만	5미터 이상
		1만제곱미터 이상	6미터 이상 (2차로)

## ○ 도로계획 기준

- 주변지역과의 연계체계 확보 및 지역내 가로망 개선을 위한 도로계획 검토
- 성장관리계획 구역내 도로 확보는 법, 조례, 개발행위허가운영지침을 따르며, 도로개설은 현황에 연접하여 개발행위 등 신설 할 경우 중심선에서 폭 2분의1만큼 양쪽 동일한 폭으로 확장하는 것을 원칙으로 하며, 중심선 기준 2m를 확폭하여 최소 4m를 확보해야 한다. 단, 도로의 곡선부 지점이나 하천, 구거, 옹벽 등 지형·지물에 따라 동일한 폭으로 확장이 어려울 경우 도로 중심선을 기준으로 확보하지 못하는 도로 폭만큼 편측으로 확장하여 개설하여야 한다.



## ■ 도로개설 방안(예시)



## ■ 지형·지물 등에 의한 도로 개설방안(예시)

### 【 하천 및 해변 등에 의한 예외조항 】

#### 〈예외조항〉

하천(하천구역) 및 해변, 행정구역 및 성장관리계획구역 경계, 다른 진입도로가 확보된 개발완료지 경계에 의해 도로 중심선을 기준으로 양측을 동일하게 확장하지 못할 경우 편측으로 확폭하여 최소폭 4m를 확보 하여야 한다.



- 진입도로는 법, 조례, 개발행위허가운영지침 상 법적 기준을 확보하여야 하며 법적기준 이상 기반시설을 확보 하였을 경우 확보한 기반시설 만큼 자연녹지지역 및 계획관리지역의 상한 건폐율, 용적률내에서 환화 가능하다. 단, 법적기준 이상 확보시 진입도로 전체를 확보하여야 하며, 전체확보가 어려운 경우에는 명확한 사유를 제시하고 도시계획위원회 자문을 거쳐 기준을 완화 및 조정할 수 있다
- 기반시설이 확보된 지역을 중심으로 개발행위를 유도하고자 폭4m이상의 법정도로에 접하여 개발 행위 등을 권장한다.
- 성장관리계획구역 내 확보된 도로의 유지·관리 주체는 개발행위허가자이며, 해당도로의 기능이 유지될 수 있도록 토지를 분할하고, 지목을 도로로 변경하여 건축법상 도로로 지정공고 하고 지속적으로 관리하여야 한다.

## ○ 도로개설 방법

- 원 칙 : 도로의 개설부분은 차량의 통행에 문제가 없도록 기존 현황도로와 동일하게 포장하고, 토지의 형질변경에 대한 안전조치의 규정은 조례를 준수하도록 함
- 단처리 : 도로개설에 따라 확보되는 도로부지는 접한 현황도로와 높이 차이가 없도록 조성하여 도로기능을 하도록 함
- 포 장 : 포장재료는 아스팔트 또는 콘크리트 재료를 권장하고, 포장패턴은 인접현황도로의 포장 패턴과 조화를 고려하여야 하며, 내구성 있는 재료로 포장하도록 함

## 5) 기반시설 계획 내용(공동개발)

## ■ 공동개발

- 성장관리계획 구역내 도로개설에 따라 발생하는 과소필지는 공동개발(2개 이상의 필지를 일단의 필지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것)을 권장
- 공동개발은 아래 기준을 충족하는 필지에 한하여 계획을 허용

【 공동개발 계획기준 】

구 분	관련 내용	적용지역
공동개발 (권장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과소필지</li> <li>- 「강화군 건축조례」 제31조 및 「옹진군 건축조례」 제28조상 대지의 분할제한 기준에 따른 해당 용도지역별 규모 미만의 필지</li> <li>- 주거지역 : 90㎡, 상업, 공업지역 : 150㎡, 녹지지역 : 200㎡</li> <li>- 그 외 용도지역 : 60㎡</li> </ul>	

## ■ 주민공동시설 확보

- 도로지역내 부족한 기반시설 확보와 공공성 증진을 위해 필지내 유휴부지(대지내 일부공간)에 전면도로와 접하여 주민공동시설 설치 권장
- 인접필지와 연계하여 조성하는 것을 원칙으로 주변 자연환경과 조화되는 간결한 디자인 및 자연 친화적인 재료의 사용 유도
- 주민공동시설의 최소 규모는 30㎡이상으로 하며 인접필지와 연계하여 조성하는 것을 원칙으로 함

## ○ 어린이놀이터, 주민운동시설

- 주택건설기준 등에 관한 규정의 설치 기준에 따라 조성하며 어린이와 노약자의 안전 등을 고려하여 설치

【 어린이 놀이터 】



【 주민운동시설 】



## 나. 건축물 용도계획(권장사항)

## 1) 기본방향

- 권장용도, 허용용도, 불허용도로 구분하여 건축물 용도계획 수립
- 성장관리계획구역 내 현황(용도지역, 기개발지 현황) 및 지역특성을 감안하여 이질적인 용도의 입지 제한 등 건축물 용도 관리방안 마련

## 2) 계획 세부내용

## ○ 건축물 용도계획

- 성장관리계획구역내 건축물 용도는 용도지역 별 건축물 용도계획을 따르며, 제한되는 건축물의 설치를 불허하며, 관계 법령에 따라 허용되는 용도라 하더라도 본 성장관리계획에서 불허하는 용도는 설치할 수 없다.
- 권장용도 준수에 따른 인센티브(건폐율·용적률)를 받은 건축물에 대한 용도변경은 해당 성장관리계획구역에서 계획한 권장용도 범위 내에서만 이루어져야 함. 다만, 인센티브를 받지 않은 건축물 규모의 범위 내에서는 건축물의 허용용도 범위 내 용도변경은 가능함
- 권장용도는 성장관리계획 유형(유도형(주거형, 관광형))에 따라 권장하는 용도로서, 권장용도에 해당 하더라도 용도지역 상 허용용도에 해당하지 않을 경우에는 입지가 불가하다.
- 동일 필지 내 용도지역이 혼재되어 있을 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제84조에 따라 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등에 관한 규정을 적용

- 권장용도 준수에 따른 인센티브 부여시 건축물의 주용도가 당해 성장관리계획구역의 권장용도로서 총 건축연면적의 2/3이상인 경우에 한하여 인센티브를 적용토록 한다.
- 성장관리계획구역 내 도시계획시설, 군사시설 등은 해당 건축물용도 계획에도 불구하고 해당 시설과 관련된 관계 법령 및 기준을 따른다.
- 재난·재해 등에 안전하고 쾌적한 정주환경 조성을 위하여 지하층 주거용도는 허용하지 아니한다. 단 구릉지 등을 활용한 건축계획으로 지하층이 주거용도에 적합하다고 허가권자가 인정하는 경우에는 허가할 수 있다.



## ■ 일반형

구 분	관련 내용
허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조 (용도지역 안에서의 건축제한) 및 “인천광역시 도시계획조례” 제46조(자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물), 제49조(계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물)에 따른 당해 용도지역별 허용용도</li> </ul>
불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 외 용도</li> </ul>

## ■ 주거형

구 분	관련 내용
권장 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」시행령 별표1 제1호의 단독주택(나목 다중주택 제외)</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 연립주택 및 다세대주택</li> </ul>
허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 「인천광역시 도시계획조례」 제46조(자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물), 제49조(계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물)에 따른 당해 용도지역별 허용용도 중 성장관리계획 건축물 용도계획 불허용도 외 용도</li> </ul>
불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」시행령 별표1 제5호의 문화시설 중 공연·관람장·집회장</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제17호의 공장</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제18호의 창고시설(농·임·축·수산업용 제외)</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비 포함) 도료류 판매소 제외)</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장, 세차장, 검사장, 운전학원 및 정비학원, 전기자동차 충전소로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것 제외)</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설(화초 및 분재 등의 온실 제외)</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제22호의 자원순환관련시설(하수 등 처리시설)</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제28호의 장례시설</li> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 「인천광역시 도시계획조례」 제46조(자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물), 제49조(계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물)에 따른 당해 용도지역별 건축용도 중 불허용도</li> </ul>

## ■ 관광형

구 분	관련 내용
관광 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(옥외골프연습장, 고시원, 단란주점, 안마시술소 제외)</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제7호의 판매시설 (단, 바닥면적의 합계가 500㎡ 이상의 판매시설은 도로 폭8m 이상 도로에 접한 경우에 한함)</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제10호의 교육연구시설</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제27호의 관광휴게시설</li> </ul>
허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 「인천광역시 도시계획조례」 제46조(자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물), 제49조(계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물)에 따른 당해 용도지역별 허용용도 중 성장관리계획 건축물 용도계획 불허용도 외 용도</li> </ul>
불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제17호의 공장</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소, 액화석유가스 충전소·판매소·저장소 (기계식 세차설비 포함) 도료류 판매소 제외)</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설(화초 및 분재 등의 온실 제외)</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제22호의 자원순환관련시설(하수 등 처리시설)</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설</li> <li>「건축법」시행령 별표1 제28호의 장례시설</li> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 「인천광역시 도시계획조례」 제46조(자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물), 제49조(계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물)에 따른 당해 용도지역별 건축용도 중 불허용도</li> </ul>

○ 상기 용도는 「건축법시행령」 제3조의 5관련 별표1의 용도별 건축물의 종류에 의한 분류임  
 ※ 불허용도 중 지자체 또는 산하기관에서 설치하는 공공시설은 허용

## 다. 건축물 건폐율·용적률계획(의무·권장사항)

### 1) 기본방향

- 성장관리계획구역 내 용도지역별 건폐율·용적률 기준은 인천광역시 도시계획조례 제64조 및 제65조에 따른 당해 용도지역별 밀도 적용
- 건축물의 용도는 건축법 시행령 별표 1에 따라 구분하고 당해 지역의 여건, 기존 건축물의 용도 등을 고려하여 적절하게 설정

### 2) 계획기준 설정

- 토지등 소유자의 자발적 참여 유도를 위해 국토계획법상 최대 인센티브 계획
  - 기반시설 설치, 공동개발, 주차대수 확보 등의 인센티브 항목을 충족할 경우 상한 범위 내에서 완화
- 동일 필지 내 용도지역이 혼재되어 있을 경우 「국토계획법」 제84조에 따라 적용
  - 인센티브 반영항목이 적용되는 필지의 경우 해당 용도지역에 한하여 먼저 적용 후 가중 평균

### 3) 건폐율·용적률 계획 및 인센티브 연동 계획

- 기준 건폐율·용적률에서 다음 사항의 인센티브 항목을 충족할 경우 상한 건폐율·용적률 범위 내에서 완화
- 자연녹지지역에서 최대 완화할 수 있는 상한 건폐율은 30%이고, 상한 용적률은 100% 이하로 함
- 계획관리지역에서 최대 완화할 수 있는 상한 건폐율은 50%이고, 상한 용적률은 125% 이하로 함

## 【 건폐율 용적률 상한의 범위 】

(단위 : %)

구 분	건폐율(%)		용적률(%)	
	기준	상한	기준	상한
자연녹지지역	20	30	80	100
계획관리지역	40	50	100	125

※ 성장관리계획구역 내 용도지구 건폐율은 조례에 따라 적용하며 용적률은 본 완화 규정 적용

## 4) 건축물 건폐율·용적률 계획

## ■ 인센티브 공통기준

○ 인센티브 항목 및 완화내용, 기준은 다음을 따른다.

- 상한 건폐율·용적률  $\geq$  기준건폐율·용적률 + 건폐율·용적률 완화적용의 합계
- 각각의 부지에 적용되는 기준 건폐율·용적률의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함
- 대지면적은 기반시설 및 대지면적을 적용함
- 권장용도 준수에 따른 인센티브 부여시 건축물의 주용도가 당해 성장관리계획구역의 권장용도로  
서 총 건축연면적의 2/3이상인 경우에 한하여 인센티브 제공
- 지형 순응형 개발 : 내부도로 종단경사 평균15%이하인 경우 인센티브 제공
- 성장관리계획과 부합하지 않은 기존 건축물의 증축, 개축, 재축, 대수선 시 등 인센티브를 적용  
하지 아니함



## ■ 건폐율 인센티브 항목 및 완화내용

### ○ 계획관리지역

#### ■ 건폐율 인센티브 항목 및 완화내용(계획관리지역)

구분	완화항목	완화내용(%)	비고
기반시설 계획	도로개설	기준건폐율× (기반시설면적/대지면적)×2.5	의무사항
	진입도로 법적기준 이상 확보시	폭1m이상	2%
		폭2m이상	4%
	법정도로에 접했을 경우	4m이상	3%
		5m이상	4%
		6m이상	5%
건축물 및 환경관리 계획	주민공동시설 조성	기준건폐율× (주민공동시설면적/대지면적)×2.5	권장사항
	주차대수 추가 확보	1%	권장사항
	권장용도	2%	권장사항
	공동개발	1%	권장사항
	건축물 형태	1%	권장사항
	대지 내 조경	1%	권장사항
	지형순응형개발 (도로 경사율 15% 이하), 옹벽 경관기준, 조경기준	1%	의무사항
	환경기준(옹벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책), 환경영향저감 대책 수립	1%	의무사항

### ○ 자연녹지지역

#### ■ 건폐율 인센티브 항목 및 완화내용(자연녹지지역)

구분	완화항목	완화내용(%)	비고
기반시설 계획	도로개설	기준건폐율× (기반시설면적/대지면적)×5	의무사항
	진입도로 법적기준 이상 확보시	폭1m이상	2%
		폭2m이상	4%
	법정도로에 접했을 경우	4m이상	3%
		5m이상	4%
		6m이상	5%
건축물 및 환경관리 계획	주민공동시설 조성	기준건폐율× (주민공동시설면적/대지면적)×5	권장사항
	주차대수 추가 확보	1%	권장사항
	권장용도	2%	권장사항
	공동개발	1%	권장사항
	건축물 형태	1%	권장사항
	대지 내 조경	1%	권장사항
	지형순응형개발 (도로 경사율 15% 이하), 옹벽 경관기준, 조경기준	1%	의무사항
	환경기준(옹벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책), 환경영향저감 대책 수립	1%	의무사항

## ○ 계획관리지역

## ■ 용적률 인센티브 항목 및 완화내용(계획관리지역)

구분	완화항목	완화내용(%)	비고
기반시설 계획	도로개설	기준용적률× (기반시설면적/대지면적)×3	의무사항
	진입도로 법적기준 이상 확보시	폭1m이상	6%
		폭2m이상	12%
	법정도로에 접했을 경우	4m이상	9%
		5m이상	12%
		6m이상	15%
건축물 및 환경관리 계획	주민공동시설 조성	기준용적률× (주민공동시설면적/대지면적)×3	권장사항
	주차대수 추가 확보	2%	권장사항
	권장용도	5%	권장사항
	공동개발	2%	권장사항
	건축물 형태	2%	권장사항
	대지 내 조경	2%	권장사항
	지형순응형개발 (도로 경사율 15% 이하), 옹벽 경관기준, 조경기준	5%	의무사항
	환경기준(옹벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책), 환경영향저감 대책 수립	5%	의무사항

상한  
15%상한  
10%

## ○ 자연녹지지역

## ■ 용적률 인센티브 항목 및 완화내용(자연녹지지역)

구분	완화항목	완화내용(%)	비고
기반시설 계획	도로개설	기준용적률× (기반시설면적/대지면적)×2.5	의무사항
	진입도로 법적기준 이상 확보시	폭1m이상	4%
		폭2m이상	8%
	법정도로에 접했을 경우	4m이상	6%
		5m이상	8%
		6m이상	10%
건축물 및 환경관리 계획	주민공동시설 조성	기준용적률× (주민공동시설면적/대지면적)×2.5	권장사항
	주차대수 추가 확보	2%	권장사항
	권장용도	5%	권장사항
	공동개발	2%	권장사항
	건축물 형태	2%	권장사항
	대지 내 조경	2%	권장사항
	지형순응형개발 (도로 경사율 15% 이하), 옹벽 경관기준, 조경기준	5%	의무사항
	환경기준(옹벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책), 환경영향저감 대책 수립	5%	의무사항

상한  
10%상한  
10%

## 라. 건축물 배치·형태 계획 (권장사항)

### 1) 기본방향

- 조경시설 설치를 통해 가로경관 개선
- 원활한 교통소통 유도를 위해 주차장 추가 확보계획 수립
- 건축물 형태에 대한 설계기준을 적용하여 친환경 건축물 마련

### 2) 계획 세부내용

#### ■ 건축물의 형태

- 인천광역시 녹색건축물 설계기준(인천광역시 녹색건축물 설계기준(인천광역시고시 제2021-451호)을 준수할 것을 권장하며, 해당 설계기준 적용대상이 아닌 연면적 500㎡미만 건축물도 「인천광역시 녹색건축물 설계기준」 적용대상의 라군 기준 준수 권장한다.

#### ■ 주차시설

- 성장관리계획구역 내 주차공간 확보 및 원활한 교통소통을 유도하기 위해 법정주차대수 또는 교통영향평가 주차대수 중 많은 주차대수 기준으로 10%이상 확보하는 것을 권장한다.

## 마. 환경관리계획 (의무사항)

### 1) 기본방향

- 환경 입지기준, 옹벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책 수립 등 자연환경보전기준은 “인천광역시 도시계획조례”, 국토교통부 “개발행위허가 운영지침” 준수
- 주변 환경영향을 최소화하기 위한 환경영향저감대책 수립

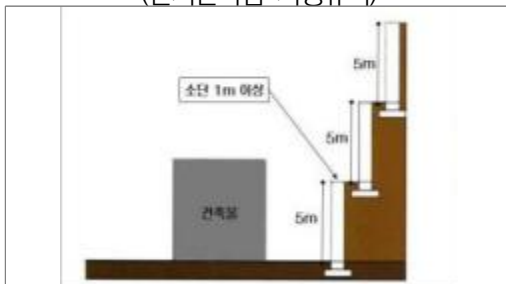
## 2) 계획 세부내용

### ■ 비탈면 등 구조물 및 사면 안정대책 수립

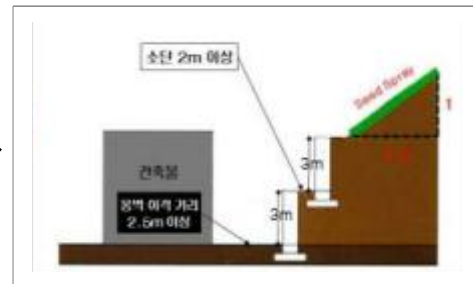
- 성장관리계획구역 내 건축물의 건축 및 공작물의 설치, 토지의 형질변경이 수반되는 개발행위의 구조물 안전 및 사면안정대책은 “인천광역시 도시계획조례”, “국토교통부 개발행위허가운영지침”에 따름
- 절토시 수직높이는 15m이하로 하여야 하며, 성토시 수직높이는 10m이하로 제한한다.
- 토압에 저항하여 붕괴를 방지하기 위해 축조하는 구조물의 높이는 3m를 넘지 않도록하며, 3m를 넘을 경우 수직높이 3m마다 폭2m의 소단을 만들어 2단을 초과하지 않도록 한다.
- 비탈면 조성시 비탈면처리기준 1:1.5를 준수하고, 비탈면 거덕덮기+seed spray 또는 식생을 이용한 비탈면 안전공법을 적용하여 비탈면 안정성을 충분히 확보하여야 한다.
- 보강도 옹벽 및 그리드 상단에는 건축물 설치를 불가하며, 건축물과 옹벽 구조물은 2.5m이상 이격하여 건축하여야 한다.
- 지역여건 특성을 고려하여 기준 적용이 어려울 경우에는 명확한 사유를 제시하고 해당 도시계획위원회 자문을 거쳐 기준을 완화할 수 있음

#### 【 옹벽 등 구조물 및 절토사면 안정대책 】

현 비탈면(옹벽)설치 기준  
(산지관리법 시행규칙)



성장관리계획 비탈면(옹벽) 설치(안)



### ■ 환경영향저감 대책수립

- 성장관리계획구역 내 개발 시 주변 환경영향을 최소화하기 위해 다음 각 호의 환경영향저감대책을 수립
  - 4차로 이상 도로에 접하여 「소음·진동관리법 시행규칙 별표5」에 따른 정온시설을 개발하거나, 기입지한 정온시설에 접하여 부지를 개발할 시(정온시설에 접한 부지에 정온시설을 개발 시에는 예외로 한다) 방음벽 또는 차폐형 식재를 계획



## ※ 정온시설

「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관, 「노인복지법」에 따른 노인전문병원 중 입소규모 100명 이상인 노인전문병원 및 「영유아보육법」에 따른 보육시설 중 입소규모 100명 이상인 보육시설

- 창고, 공장, 위험물 저장시설, 자원순환시설 건축 시 부지경계 부는 조경식재 또는 헨스설치 등으로 차폐하여야 함
- 지형순응형개발사업 시 절·성토가 완료된 공사면의 사면안정 및 토사유출 방지를 위해 식생녹화(거적덮기, 씨앗뿌리기 등)를 하여야 함

- 기타 주변 환경에 영향을 미칠 우려가 있는 건축물 또는 공작물 설치시 시 도시계획위원회 자문을 거쳐 환경저감대책을 수립

**바. 경관계획**

## 1) 기본방향

- 산지개발시 자연지형을 고려한 친환경단지 조성을 위해 지형순응형개발 기준 수립
- 인공구조물(옹벽) 노출에 따른 경관문제 해소를 위한 녹화방안 강구

## 2) 계획기준

**■ 지역순응형 개발(의무사항)**

- 주변 산림·구릉지의 자연경사를 최대한 고려하여 지형에 순응하도록 건축물을 배치
- 진입도로 및 내부도로의 경사율은 종단경사는 “도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙” 제25조 규정을 준용하여야 하며 최대 15%이하로 함
  - 경사율 산정기준 : 도로중심선을 경사율 산정의 기준으로 한다.(축척 1/1,000을 이용하여 산정)
  - 경사율 산정범위 : 도로의 시점부터 종점까지 경사도가 일정하지 않을 경우 경사도가 변하는 구간에서 구간별로 경사율을 산정하며, 각 구간별 경사율이 산정 기준에 부합하도록 함
  - 자연지형을 고려한 친환경단지가 조성될 수 있도록 경사지형은 직선으로 생기는 도로를 지양하고 경사도 기준을 고려하여 계획

- 구릉지역 지형을 활용한 다양한 주거형태의 개발을 권장
- 지형순응형개발시 기준 적용이 불합리하여 기준을 완화할 경우에는 시 도시계획위원회의 자문 절차를 이행

【 지형순응형 건축물 배치 】



### ■ 구조물(옹벽) 경관 기준(의무사항)

- 옹벽 설치시 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위해 덩굴식물 등을 활용한 입면녹화나 전면 식재대 조성을 통해 차폐를 유도한다.
- 옹벽 소단부는 관목으로 식재하며, 옹벽 하단부 경계로부터 0.5m이내 공간은 관목 또는 덩굴 식물 및 지피식물을 식재한다.
- 개발자 또는 건축주는 도로변에 옹벽 소단부(폭2m)조성 시 식재한 관목을 준공 이후에도 지속적으로 유지·관리 하여야 한다.

【 옹벽 등 구조물에 대한 녹화방안 예시 】



### ■ 조경기준(권장사항)

- 개발행위허가에 따른 조경 조성은 도로를 제외한 대지면적의 5%이상 확보를 권장한다.
- 조경 설치기준은 건축법 제42조 제2항 규정을 따른다.

## 5 성장관리계획 적용

### 1. 성장관리계획 운용

- 성장관리계획구역 내 개발행위허가는 법 제59조 제2항에 따라 도시계획위원회 심의 면제 대상임
- 성장관리계획 기준에 부합함에도 불구하고 다음 각호에 해당하는 경우‘도시계획위원회’의 자문을 거쳐 개발행위를 허가할 수 있다.
  1. 성장관리계획 내용 적용이 불합리하거나 판단이 어려운 경우(의무사항)
  2. 개발행위허가에 따른 기반시설이 부족하거나 주변피해 및 집단 민원 발생이 예상되는 경우
  3. 개발행위가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
    - 가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제55조 제1항 용도지역별 개발 행위허가의 규모이상
    - 나. 인천광역시 도시계획 조례 제28조에 따른 일정규모 이상의 개발행위
    - 다. 허가권자가 도시계획위원회 자문이 필요하다고 판단한 경우
- 기 결정된 성장관리계획을 변경할 때에도 성장관리계획 수립 및 결정절차를 이행하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 변경하려는 경우에는 주민과 의회의 의견청취, 관계 행정기관과의 협의 및 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.
  1. 성장관리계획구역을 수립한 대상지역 전체면적의 10% 미만의 변경지역에서 성장관리계획을 변경하는 경우
  2. 성장관리계획의 변경이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
    - 가. 단위 기반시설부지 면적의 10퍼센트 미만을 변경하는 경우. 다만, 도로의 경우 시작지점 또는 끝지점이 변경되지 않는 경우로서 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 않는 경우로 한정한다.
    - 나. 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우
    - 다. 건축물의 배치·형태·색채 또는 높이의 변경인 경우

- 추후 성장관리계획구역내에서 지구단위계획구역 또는 타법에 따른 개발구역으로 지정되는 지역은 성장관리계획구역이 해제된 것으로 본다.
- 성장관리계획구역 내 도시·군계획시설, 군사시설 등은 성장관리계획에도 불구하고 해당 시설과 관련된 관계 법령 및 기준에 따른다.

## 2. 기존 건축물에 대한 성장관리계획의 적용

- 기존 건축물의 재축·대수선·증축·개축·용도변경의 성장관리계획 적용은 다음과 같다.
  1. 기존 건축물은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제77조 및 제78조에서 정한 건폐율·용적률의 범위 내에서 「건축법」에 따른 증축, 개축, 재축 또는 대수선을 할 수 있다.
  2. 기존 건축물의 증축, 개축, 재축, 대수선 시 「인천광역시 도시계획조례」 상 허용되는 용도 및 건폐율, 용적률 범위 내에서 가능하며, 성장관리계획은 적용하지 않는다.
  3. 기존 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우 본 성장관리계획 용도계획에 적합하여야 한다.

### 가. 불합리한 행정절차 이행 방지

- 이 지침은 성장관리계획 결정 및 고시한 날부터 시행한다.
- 성장관리계획 고시일을 기준으로 이전에 신청한 개발행위허가 및 건축허가에 대해서는 종전 규정을 따르도록 한다.