

2030

# 인천 도시 · 주거환경정비기본계획

- 주거생활권 계획 도면집 -

2020.03.02.

# - 도면목록 -

도면번호	자치구	주거생활권	도면명	도면번호	자치구	주거생활권	도면명	도면번호	자치구	주거생활권	도면명	
1-0-1	중구	-	권역계획도	5-0-1	남동구	-	권역계획도	7-0-1	계양구	-	권역계획도	
1-1-1		동인천 · 송월 주거생활권	현황분석도	5-1-1		만수 · 구월 주거생활권	현황분석도	7-1-1		계양 주거생활권	현황분석도	
1-1-2			종합계획도	5-1-2			종합계획도	7-1-2			종합계획도	
1-2-1		신포 · 신흥 주거생활권	현황분석도	5-2-1		구월 주거생활권	현황분석도	7-2-1		작전 · 서운 주거생활권	현황분석도	
1-2-2			종합계획도	5-2-2			종합계획도	7-2-2			종합계획도	
2-0-1	동구	-	권역계획도	5-3-1	남동구	간석 주거생활권	현황분석도	7-3-1	계양구	계산 주거생활권	현황분석도	
2-1-1		만석 · 화수 주거생활권	현황분석도	5-3-2		만수 주거생활권	종합계획도	7-3-2		효성 주거생활권	종합계획도	
2-1-2			종합계획도	5-4-1			현황분석도	7-4-1			현황분석도	
2-2-1		송림 · 송현 주거생활권	현황분석도	5-4-2		남촌도림 주거생활권	종합계획도	7-4-2		-	종합계획도	
2-2-2			종합계획도	5-5-1			현황분석도	8-0-1			권역계획도	
3-0-1	미추홀구	-	권역계획도	5-5-2	부평구	-	권역계획도	8-1-1	서구	오류 · 왕길 주거생활권	현황분석도	
3-1-1		도화 주거생활권	현황분석도	5-6-1		장수 · 서창 주거생활권	현황분석도	8-1-2		연희 · 검암 주거생활권	현황분석도	
3-1-2			종합계획도	5-6-2			종합계획도	8-2-1			종합계획도	
3-2-1		주안 주거생활권	현황분석도	5-7-1		논현 · 고잔 주거생활권	현황분석도	8-2-2		석남 주거생활권	현황분석도	
3-2-2			종합계획도	5-7-2			종합계획도	8-3-1			종합계획도	
3-3-1		주안 · 도화 주거생활권	현황분석도	6-0-1		청천 주거생활권	현황분석도	8-3-2		가정 주거생활권	현황분석도	
3-3-2			종합계획도	6-1-1			종합계획도	8-4-1			현황분석도	
3-4-1		관교 · 문학 주거생활권	현황분석도	6-1-2		산곡주거생활권	현황분석도	8-4-2		가좌 주거생활권	현황분석도	
3-4-2			종합계획도	6-2-1			종합계획도	8-5-1			종합계획도	
3-5-1		학익 주거생활권	현황분석도	6-2-2		갈산 · 삼산 주거생활권	현황분석도	8-5-2		검단 주거생활권	현황분석도	
3-5-2			종합계획도	6-3-1			종합계획도	8-6-1			현황분석도	
3-6-1		송의 주거생활권	현황분석도	6-3-2		부평 주거생활권	현황분석도	8-6-2		강화 주거생활권(강화읍)	현황분석도	
3-6-2			종합계획도	6-4-1			종합계획도	9-1-1-1			종합계획도	
3-7-1		용현 주거생활권	현황분석도	6-4-2		부개 주거생활권	현황분석도	9-2-1-1		강화 주거생활권(교동면)	현황분석도	
3-7-2			종합계획도	6-5-1			종합계획도	9-1-1-2			종합계획도	
4-0-1	연수구	-	권역계획도	6-5-2	부평구	-	권역계획도	9-2-1-2	강화군	강화 주거생활권(내가면)	현황분석도	
4-1-1		연수 · 청학 주거생활권	현황분석도	6-6-1		부평 · 일신 주거생활권	현황분석도	9-1-1-3		강화 주거생활권(길상면)	현황분석도	
4-1-2			종합계획도	6-6-2			종합계획도	9-2-1-3			종합계획도	
4-2-1		연수 · 선학 주거생활권	현황분석도	6-7-1		십정 · 부평 주거생활권	현황분석도	9-1-1-4		-	현황분석도	
4-2-2			종합계획도	6-7-2			종합계획도	9-2-1-4			종합계획도	
4-3-1		육련 주거생활권	현황분석도									
4-3-2			종합계획도									
4-4-1		동춘 주거생활권	현황분석도									
4-4-2			종합계획도									

# Contents

**I** 중구

**II** 동구

**III** 미추홀구

**IV** 연수구

**V** 남동구

**VI** 부평구

**VII** 계양구

**VIII** 서구

**IX** 강화군



**- 증구 -**

---

- 1. 동인천 · 송월 주거생활권**
  - 2. 신포 · 신흥 주거생활권**
-

**[중구 주거지 관리 방향]**

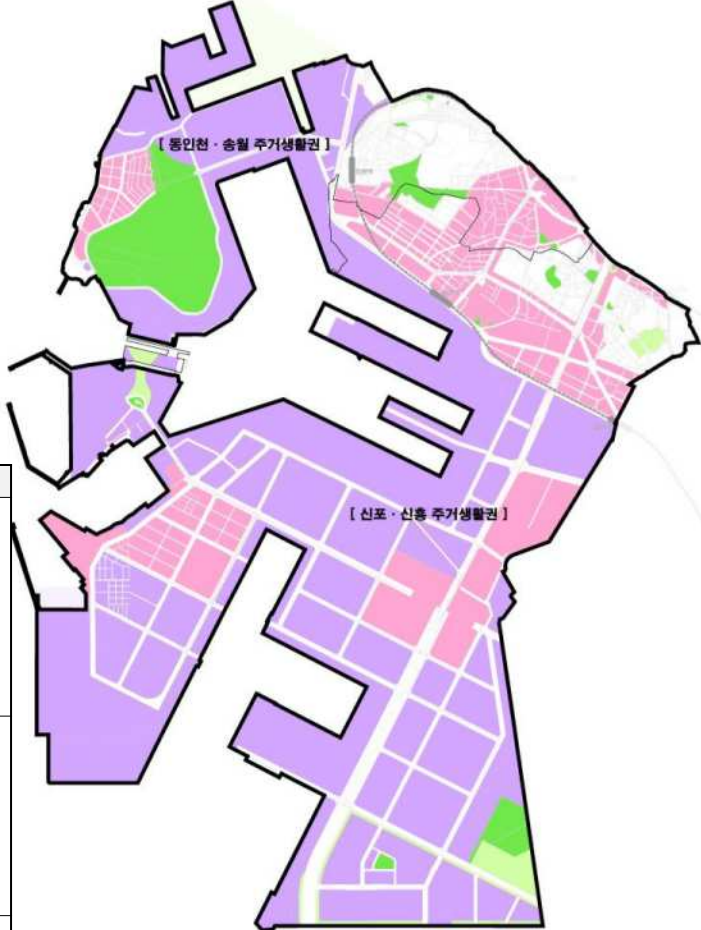
- 인현항(계월포항) 개항기부터 발달된 항만 배후 시가지로 다양한 근대건축문화자원과 문화가 공존하는 주거지 보전, 정비, 관리
- 자연발생적 시가지로 형성된 노후주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비 · 관리
  - 지구단위계획 비관리: 송월동, 동인천동, 경동, 을축동, 도원동, 신흥동 일원
  - 지구단위계획 관리: 자유공원 주변지역
- 광복 이전 계획적 시가지로 조성된 대규모 노후 주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비 · 관리
  - 조계지: 근대건축을 밀집지역 지구단위계획과 자유공원주변지역 지구단위계획구역 관리
- 계획적 시가지로 조성된 노후 주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비 · 관리
  - 토지구획관리: 제1지구, 송의지구
  - 지구단위계획 비관리: 제1지구 일부 지역이 자유공원주변지역 지구단위계획구역에 포함
- 공유수면 매립지에 조성된 노후 주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비 · 관리
  - 지구단위계획 관리: 율미지구, 항동1-1지구, 항동1-2지구
- 인현항(내항1·8부두) 도시재생사업(개항창조도시)과 연계한 주변 노후시가지 관리
- 주거환경지표 분석결과에 부족 생활기반시설 확충
- 생활권 내 도로의 성격과 주민의 이용행황을 고려한 생활가로계획
- 비주거기능과 혼재한 지역의 주거지 관리 (주 · 상)
- 항만, 항만배후 공업지, 경인선 등에 의한 대기질, 소음 등의 주거환경 관리
- 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시 주변지역과 연계한 집근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
- 지구단위계획구역 내 주거지 관리는 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행 시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리
- 지역별 특성에 맞는 주거지 관리
  - 저층 주택 밀집지, 항만, 근대건축물, 문화재, 차이나타운, 통파마을 등과 연계한 주거환경 개선 및 특성화 관리
  - 특성주거지(1동일반주거지역, 증권경관관리구역, 고도지구, 문화지구, 문화재관리구역, 문화재보호구역) 관리
- 정비사업 추진지역 및 정비구역 해제지의 체계적인 지원과 관리
  - 정비사업 추진지역은 행정지원 등의 체계적 관리
  - 정비구역 해제지에 대한 생활기반시설 설치 및 지원
  - 정비구역 해제지 중 주거환경개선사업으로 전환되는 지역에 대한 점검관리

**[중구 현황분석]**

물리적 현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인현항(계월포항) 개항기부터 발달된 항만 배후 시가지이며, 중구청, 자유공원, 동인천역을 중심으로 광복 이전에 조성된 근대 시가지로 다양한 근대건축문화 자원의 역사성을 내포한 시가지</li> <li>• 자연발생적 시가지로 형성된 송월초, 동인천동, 중구보전소, 인현정보산입고, 광성동 일원</li> <li>• 개항기 조계지(1883년~1910년대), 토지구획관리사업(1960~1970년대)에 의해 저층 주거지 조성</li> <li>• 공유수면 매립에 의한 대규모 항만, 항만 배후 공업지, 주거지의 시가지 조성</li> <li>• 주거와 상업기능이 혼재되어 주거기능의 침해 현상</li> <li>• 자유공원, 을축공원 주변의 구형저층 주거지 형성</li> <li>• 건축물의 노후도는 2020년 기준 63.7%, 2025년 기준 72.6%, 2030년 기준 83.1%로 나타남</li> <li>• 노후화된 계획적 시가지의 자연발생적 시가지에 아파트단지가 분포하며, 다수의 아파트단지 재건축 시기 도래</li> <li>• 개항기 조계지, 1990년대의 토지구획지구, 공유수면 매립지와 자연발생적 시가지에 단독 및 다세대, 다가구 등 노후 저층 주거지가 광범위하게 분포</li> <li>• 항만, 항만배후 공업지, 경인선 등에 의한 대기질, 소음 등의 주거환경 침해</li> </ul>
인문/사회/경제적 현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령 인구비율은 13.2%로 높게 나타나며, 사업체 종사자 비율은 75.6%, 외국인 인구비율은 3.5%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 3.0%임</li> <li>• 인현항 개항, 광복 이전 문화, 산업화 등에 의한 산업, 항만 배후 시가지의 역사성 내포</li> <li>• 경인선, 수인선을 중심으로 북 → 남측 방향으로 시가지 발전</li> <li>• 인현항 내항 1 · 8부두 개발과 개항창조도시 도시재생사업 추진에 따라 주변 주거지의 기능과 용도 변화 예상</li> <li>• 인현도시계획 태동지인 조계지를 중심으로 근대건축물, 다양한 역사문화자원, 율미도, 항만개발, 율미산과 자유공원에 의한 항만 조망 등 다양한 관광자원 분포</li> <li>• 인현항(내항) 기능 축소 및 신항으로의 이전에 따라 배후 주거지와 상업기능 쇠퇴</li> <li>• KTX의 인천역 출발시 제2의복순환고속도로, 제2경인고속도로, 제3경인고속도로 등에 의한 광역교통의 발달지로 부상</li> <li>• 농민고당 신생문화, 계월포고당면, 흥어촌 등 다수의 문화재보호구역 지정</li> <li>• 인현항 일대 증권경관관리구역 지정 및 자유공원, 율미산 일대 고도지구, 문화지구, 문화재관리구역 지정</li> </ul>
주거지 특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택비율은 56.6%, 주택 중 단독주택 비율은 18.4%로 나타남</li> <li>• 건축물의 노후도(2020년 기준 63.7%)가 높아 다수의 정비구역과 정비구역 해제지 분포</li> <li>• 인성초 일원의 제1동일반주거지역 분포</li> <li>• 동인천역을 중심으로 한 역세권 및 담양사거리, 신흥동 일원, 신경사거리 상업지의 광역화로 주 · 상혼재</li> <li>• 일부 아파트단지를 제외한 대부분 지역이 저층 노후주거지 형성</li> <li>• 중구의 주거지는 크게 2가지로 구분 됨 (자연발생적 시가지, 계획적 시가지의 노후주거지)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인천도시기본계획 공간구조상 동인천 · 구월 도심 기능, 중부생활권</li> <li>• 개항창조도시 등 도시재생사업 추진</li> </ul>

**[신포 · 신흥 주거생활권 관리방향]**

- 근대 도시계획 태동지로 자연발생적 시가지와 계획적 시가지(조계지, 토지구획 제1지구, 공유수면 매립지)가 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변지역과의 연결성을 고려한 생활가로관리
- 특성주거지 관리 및 자유공원, 인현항(내항) 주변 경관 형성 관리



**[동인천 · 송월 주거생활권 관리방향]**

- 근대 도시계획 태동지로 자연발생적 시가지와 계획적 시가지(조계지, 공유수면 매립지)가 노후 주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 역세권 환승교통체계 개선과 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 특성주거지 관리 및 자유공원, 율미산, 인현항(내항) 주변 경관 형성 관리

**2030 인천 도시 · 주거환경경비기본계획**

**중구 권역생활권**

**권역계획도**

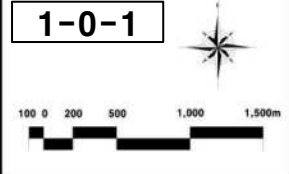
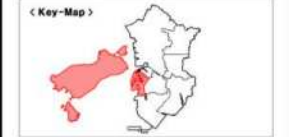


**[동인천 · 송월 주거생활권]**

생활권	동인천, 송월동	생활권	신포, 신흥동, 율미동, 인성동
면적	3,345㎡	면적	11,971㎡
인구수	15,644명	인구수	39,055명
인구밀도	45 명/ha	인구밀도	34 명/ha

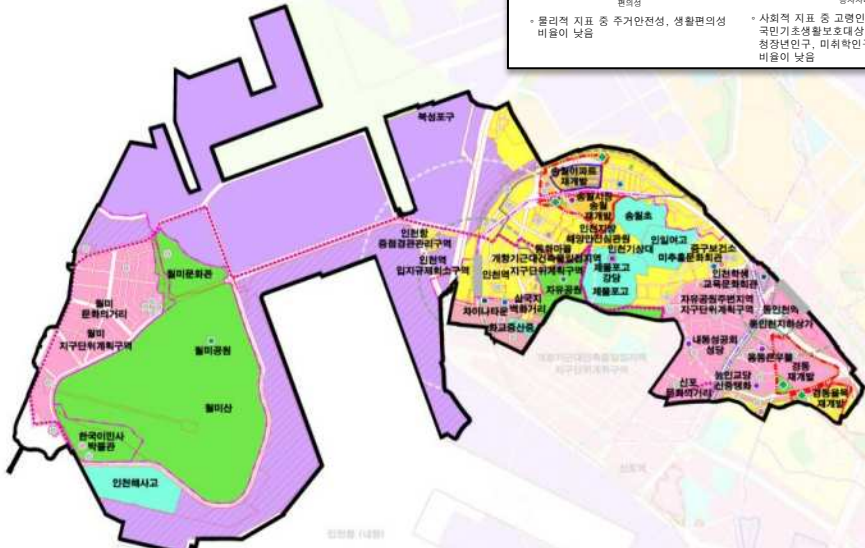
**[영동 주거생활권]**

생활권	영동동, 영동1동, 영동2동, 영동3동
면적	12,554㎡
인구수	65,427명
인구밀도	9 명/ha

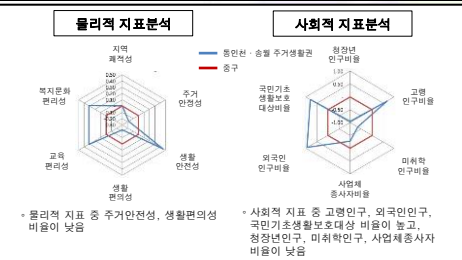


[ 동인천 · 송월 주거생활권 특성 ]

자연 환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>경인선, 기복병원-자유공원으로 이어지는 구릉지 능선에 의해 생활권 경계 설정</li> <li>용흥산(자유공원), 소월미도가 위치하여 서쪽으로 서해와 접하는 일해지역으로 서쪽으로 유입하는 수계 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천항(재물포항) 개방기부터 형성된 시기지로 조계지 역사성을 가지는 개방기 근대건축물 밀집지역 분포</li> <li>자업발생적 시기지는 송월초, 동인천역, 공구보건소 일원에 주거지 형성</li> <li>계획적 시기지로 근대 개방지 조계지(1883년~1910년대)의 주거지 조성, 공영수련 대입에 의해 광안, 공업지, 주거지 조성</li> <li>자업발생적 시기지로 아파트단지(송월아파트) 분포</li> </ul>
주거 환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 73.7%, 2025년 기준 81.2%, 2030년 기준 89.0%로 나타남</li> <li>주택비율은 59.5%이며, 단독주택 비율이 37.4%로 나타남</li> <li>개방기부터 형성된 50년 이상 경과 한 시기지로 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지가 광범위하게 분포, 동인천역을 중심으로 광범위하게 분포 하는 상업지는 주 · 상 혼재</li> <li>자업발생적으로 형성된 저층주거지와 자유공원-용흥산-기복병원-경인선을 축으로 대부분 지역이 원경시의 구릉지 형성</li> <li>인천항(내항)과 배후 공업지, 경인선의 먼지, 공해 등의 대기질과 소음에 의한 주거 환경 침해</li> </ul>
기반 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>현황도로의 도시계획도로 결정 시에 도로 선형의 비경형화와 국지도로 위주의 가로망 형성으로 구획 · 집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>경인선 인천역, 동인천역 입지</li> <li>자유공원, 월미공원이 입지하여 주민들에게 휴식공간 제공</li> </ul>
인문 · 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>고령 인구비율은 20.0%로 높게 나타나며, 사업제 통사자 비율은 51.0%, 외국인 인구비율은 7.3%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 6.8%임</li> <li>농인교당 신종영화, 재물포고강당, 인천항(내항), 만석부두 십자수로, 월미도, 차이나타운, 동화마을, 근대건축물 등의 문화자원이 분포하며, 다수의 문화재보유지역 지정, 이와 연계한 도시재생사업 추진</li> <li>재래시장으로 신포계시장과 동인천치화도상가 입지</li> <li>경인선 동인천역에서 주거생활권역으로의 전철, 버스, 택시 등 대중교통 환승가능 수명</li> <li>근대건축물 밀집지역 지구단위계획구역, 자유공원 주변지역 지구단위계획구역, 월미지구단위계획구역 지정</li> <li>인천항 일대 중경경관관리구역 지정 및 자유공원, 월미산 일대 고도지구, 문화지구, 특화경관지구 지정</li> </ul>
경비 구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>경비구역 4개소 입지(재계발 : 송월, 송월아파트, 경동, 경동출목)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인천도시기본계획 공간구조 상 동인천 · 구월 도심 기능, 중부생활권</li> </ul>



동인천 · 송월 주거생활권 주거환경지표 분석



2030 인천 도시 · 주거환경정비기본계획

중구 동인천 · 송월 주거생활권

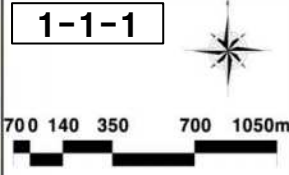
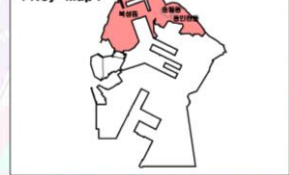
현황분석도

- < 경계 >**
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >**
  - 경비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >**
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 용도지역 · 지구 >**
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 상업지역
  - 공업지역
  - 준공업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >**
  - 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 복지시설
  - 근린공원
  - 문화재
  - 주차장
  - 문화시설
  - 예약시설
  - 가호형전통시장
  - 지하상가
- < 역세권 >**
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철

[ 동인천 · 송월 주거생활권 ]

행정동	북성동, 송월동, 동인천동
면적	3.48 km <sup>2</sup>
인구수	15,944 명
인구밀도	45 명/ha

< Key-Map >



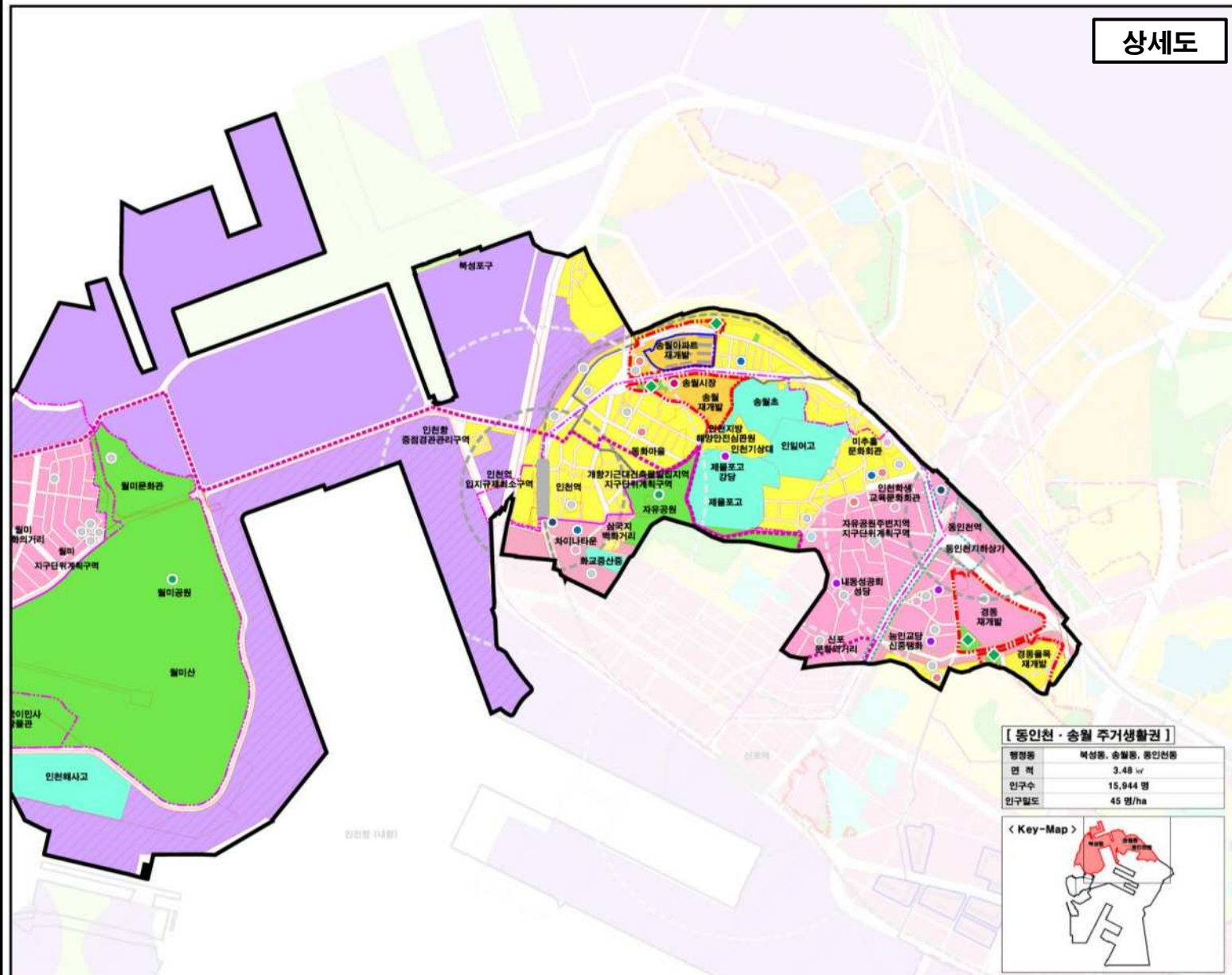
# 상세도

2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

중구  
동인천·송월 주거생활권

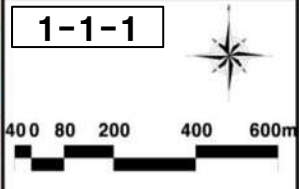
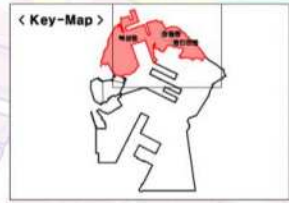
## 현황분석도

- < 경계 >**
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >**
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >**
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 용도지역·지구 >**
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 상업지역
  - 공업지역
  - 준공업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >**
  - 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 복지시설
  - 근린공원
  - 문화재
  - 주차장
  - 문화시설
  - 예경시설
  - 기호형전통시장
  - 지하상가
- < 역세권 >**
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철



**[ 동인천·송월 주거생활권 ]**

행정동	북성동, 송월동, 동인천동
면적	3.48 ㎢
인구수	15,944 명
인구밀도	45 명/ha



### 주거생활권 관리방향

- 근대 도시계획 태동지로 자연발생적 시가지와 계획적 시가지(조계지, 공유수면 매립지)가 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 역사경 관습교통체계 개선과 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 특성주거지 관리 및 자유공원, 율미산, 인현항(내항) 주변 공간 형성 관리

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지(조계지, 공유수면 매립지)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(근대건축물 밀집지구, 자유공원주변지구, 율미지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 상업지역 내 주 · 상 혼재지와 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 인현항(내항)과 배후 공업지, 경인선 등에 의한 대기질, 소음 관련 주거환경 관리</li> <li>• 정비사업 추진지역은 행정지원 등의 체계적 관리</li> <li>• 인현항 · 8부두 도시재생사업과 연계한 주거지 정비</li> <li>• 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 공원 우선 확보 및 행정방역 서비스 확보</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후주거지 주거지 및 재건축시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 큰우물로 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 신포국제시장과 동인천지하도상가 주변 근린생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> <li>• 삼국지 벽화거리의 특화가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 역사, 문화자원과 자유공원, 율미공원 주변지역 상호간의 연계성 확보 및 양호한 조망경관 유도</li> <li>• 제1종일반주거지역의 주거지 관리</li> <li>• 인현항 일대 중점경관관리구역, 자유공원, 율미산 일대 고도지구, 문화지구, 문화경관지구, 자유공원정원관리구역, 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리</li> </ul>

### [복성동]

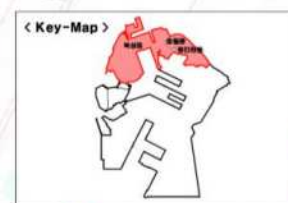
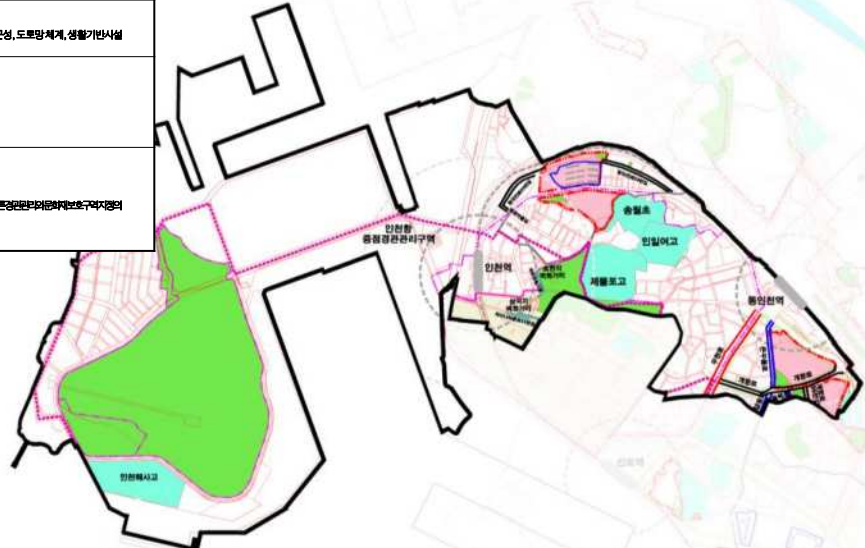
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지(조계지, 공유수면 매립지)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(근대건축물 밀집지구, 자유공원주변지구, 율미지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 인현항(내항)과 배후 공업지, 경인선 등에 의한 대기질, 소음 관련 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 노인복지시설, 사회복지시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반 시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> <li>• 삼국지 벽화거리의 특화가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인현항 일대 중점경관관리구역, 자유공원, 율미산 일대 고도지구, 문화지구, 문화경관지구, 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

### [송월동]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(자유공원주변지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 인현항(내항)과 배후 공업지, 경인선 등에 의한 대기질, 소음 관련 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반 시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인현항 일대 중점경관관리구역, 자유공원, 율미산 일대 고도지구의 특성주거지 관리</li> </ul>

### [동인천동]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(자유공원주변지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 상업지역 내 주 · 상 혼재지와 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 큰우물로 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 신포국제시장과 동인천지하도상가 주변 근린생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자유공원, 율미산 일대 고도지구, 문화지구, 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

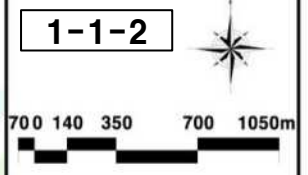


## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 중구 동인천·송월 주거생활권

#### 종합계획도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
- < 생활가로 >
  - 보행생활가로
  - 근린생활가로
  - 중심생활가로
  - 특화가로



# 상세도

2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

중구  
동인천·승월 주거생활권

## 종합계획도

### < 경계 >

- 주거생활권경계
- 행정동경계

### < 정비사업관련계획 >

- 정비구역
- 지구단위계획구역

### < 기반시설 >

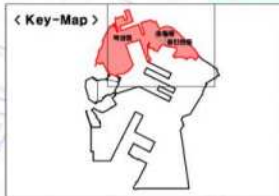
- 공원
- 학교
- 녹지

### < 역세권 >

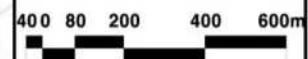
- 역세권 250m
- 역세권 500m
- 철도

### < 생활가로 >

- 보통생활가로
- 근린생활가로
- 중심생활가로
- 특화가로

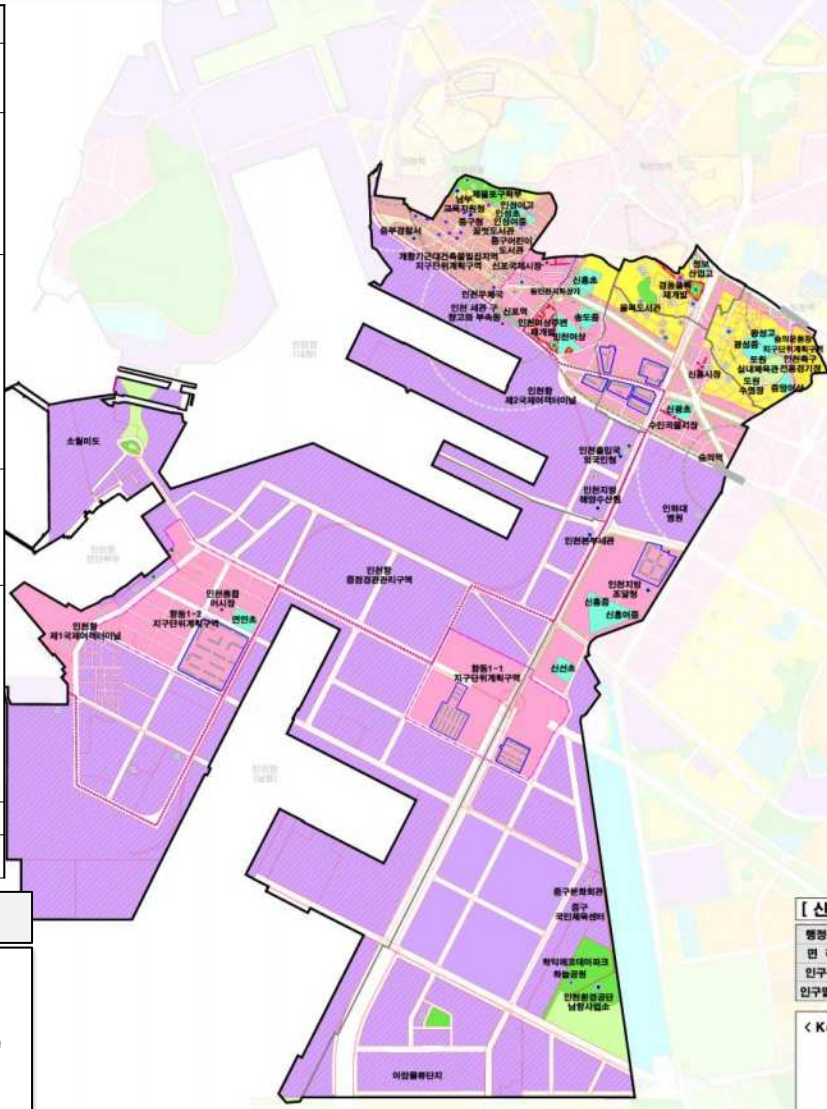


1-1-2



**[ 신포 · 신흥 주거생활권 특성 ]**

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>경인선, 기동병원-자유공원으로 이어지는 구릉지 능선에 의해 생활권 경계 설정</li> <li>음릉산(자유공원), 소월미도가 위치하며, 서쪽으로 서해와 접하는 입체지역으로 음릉산골수로, 서해로 유입하는 수계 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지는 경보산이고, 광성고 일원이 주거지 형성</li> <li>인현항(재물포항) 개항기부터 형성된 시가지로 조계지 역사성을 가지는 개항기 근대건축물 밀집지역 분포</li> <li>계획적 시가지로 근대 개항기 조계지(1883년~1910년대), 토지구획 경리사업 제1지구(1955~1967년), 도시개발사업 송의운동장(2007~2017년)의 주거지 조성, 공유수원 매립에 의한 항만, 공업지, 주거지(항동1-1, 항동1-2) 조성</li> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 아파트단지 분포</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 67.3%, 2025년 기준 67.0%, 2030년 기준 79.3%로 나타남</li> <li>주택비율은 48.9%이며, 단독주택 비율이 18.5%로 나타남</li> <li>개항기부터 형성된 60년 이상 경과 한 시가지로 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지 광범위하게 분포, 광범위하게 분포하는 상업지는 지역별 주 · 상과 주 · 상 · 공 혼재, 재건축 시기 도래하는 아파트단지 분포</li> <li>자연발생적으로 형성된 저층주거지와 자유공원-흥에문-기동병원-경인선을 축으로 대부분 지역이 완충지의 구릉지 형성</li> <li>인현항(내항)과 남항 배후 공업지, 고속도로의 인지, 공해 등의 대기질, 소음에 의한 주거환경 침해</li> <li>인성초 일원의 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>현황도로의 도시계획도로 결정 시에 도로 선형의 비정형화와 교차도로 위주의 가로망 형성으로 구획 · 집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>수인선 신포역, 송의역 입지, 중구형 입지</li> <li>자유공원, 율곡공원이 입지하여 주민들에게 휴식공간 제공</li> </ul>
인문 · 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>고령 인구비율은 17.2%로 높게 나타나며, 사업제 종사자 비율은 99.3%, 외국인 인구비율은 7.4%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 4.3%임</li> <li>근대 개항기의 대표적 역사유산인 인현항(내항), 조계지, 신흥국제시장 등의 문화자원이 분포하며, 재물포구박부, 흥에문, 인현우체국 등 다수의 문화재보호구역 지정, 이와 연계한 도시재생사업 추진</li> <li>근대건축물 밀집지역, 자유공원주변지역, 항동1-1, 항동1-2지구, 송의운동장에 지구단위계획구역 지정</li> <li>재래시장으로 신흥국제시장, 신흥시장, 수인곡물시장 입지, 수산물시장으로 인현종합어시장, 동인천하도상가 입지</li> <li>인현항 일대 환경정화관리구역 지정 및 자유공원 일대 고도지구, 문화지구, 특화경관지구 지정</li> </ul>
경비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>경비구역 2개 소입지(재개발: 경동율곡, 인현어상)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인천도시기본계획 공간구조 상 동인천 · 구월 도심 기능, 중부생활권</li> </ul>



**2030 인천 도시 · 주거환경경비기본계획**

**중구 신포 · 신흥 주거생활권**

**현황분석도**

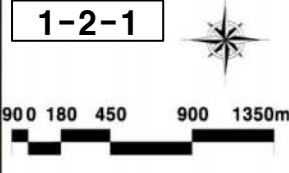
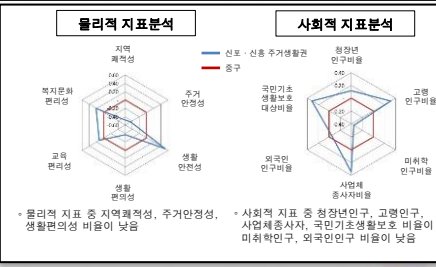
- < 경계 >**
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >**
- 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >**
- 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 주요
- < 용도지역 · 지구 >**
- 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 혼주지역
  - 상업지역
  - 공업지역
  - 준공업지역
  - 녹지지역
  - 경관지구
- < 커뮤니티 시설 >**
- 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공청사
  - 복지시설
  - 도서관
  - 공원공원
  - 문화재
  - 주차장
  - 문화시설
  - 보육수목
  - 여강시설
  - 기프트현충시장
  - 지하상가
- < 역세권 >**
- 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철

**[ 신포 · 신흥 주거생활권 ]**

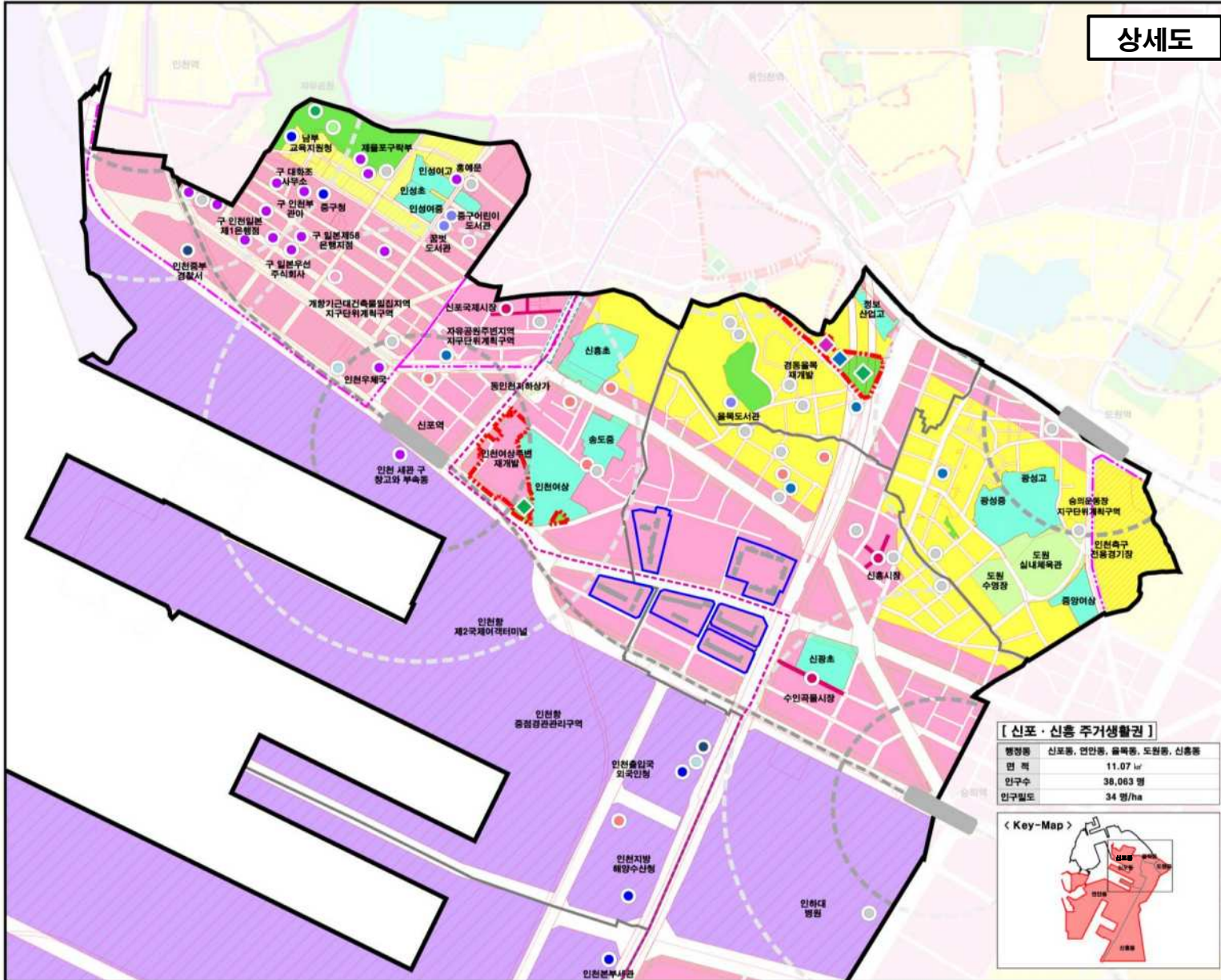
행정동	신흥동, 연안동, 율곡동, 도원동, 신흥동
면적	11.07 ㎢
인구수	38,063 명
인구밀도	34 명/ha



**신포 · 신흥 주거생활권 주거환경지표 분석**



# 상세도



2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

중구  
신포·신흥 주거생활권

## 현황분석도

< 경계 >

- 주거생활권경계
- 행정동경계

< 정비사업관련계획 >

- 정비구역
- 지구단위계획구역

< 기반시설 >

- 공원
- 학교
- 녹지

< 용도지역·지구 >

- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 준주거지역
- 공업지역
- 녹지지역
- 상업지역
- 준공업지역
- 관공지구

< 커뮤니티 시설 >

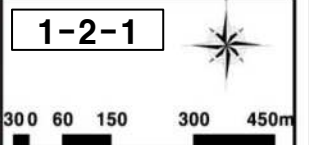
- 경찰서(지구대)
- 소방서(안전센터)
- 행정복지센터
- 행정복지센터
- 복지시설
- 근린공원
- 주차장
- 보호수목
- 가보형편찬시장
- 소방서(안전센터)
- 행정복지센터
- 도시권
- 문화재
- 문화시설
- 역사문화
- 지하상가

< 역세권 >

- 역세권 250m
- 역세권 500m
- 지하철

[ 신포·신흥 주거생활권 ]

행정동	신포동, 연안동, 을미동, 도원동, 신흥동
면적	11.07 ㎢
인구수	38,063 명
인구밀도	34 명/ha



### 주거생활권 관리방향

- 근대 도시계획 태동지로 자연발생적 시가지와 계획적 시가지(조계지, 로지구획 제1지구, 공유수면 매립지)가 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 특성주거지 관리 및 자유공원, 인천항(내항) 주변 경관 형성 관리

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지(조계지, 로지구획 제1지구, 공유수면 매립지)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획 수립지역(근대건축물 밀집지구, 자유공원주변지구, 항동1-1지구, 항동1-2지구, 송의음돌장터)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립으로 주거환경 관리</li> <li>• 상업지역 주·상, 주·상·공 혼재지와 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 인천항(내항)과 남항 배후 공업지, 고속도로 등에 의한 대기질, 소음 관련 주거환경 관리</li> <li>• 정비구역 지정 및 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> <li>• 인천항1·8부두 도시재생사업과 연계한 주거지 정비</li> <li>• 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 공원 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> <li>• 학교 주변 통학로, 공원과 전철역 연계 도로의 보행환경 개선을 위한 중심생활가로 관리</li> <li>• 신포국제시장 주변, 신흥시장, 지하도상가 주변 근린생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 역사, 문화자원과 자유공원, 월미공원 주변지역 상호간의 연계성 확보 및 양호한 조망경관 유도</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> <li>• 인천항 일대 중점경관관리구역, 자유공원, 월미산 일대 고도지구, 문화지구, 문화경관지구 지형에 따른 경관관리와 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리</li> </ul>

### [ 신포동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지(조계지, 로지구획 제1지구, 공유수면 매립지)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획 수립지역(근대건축물 밀집지구, 자유공원주변지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립으로 주거환경 관리</li> <li>• 상업지역 주·상, 주·상·공 혼재지와 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 신포국제시장 주변, 신흥시장, 지하도상가 주변 근린생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 주거지 관리</li> <li>• 인천항 일대 중점경관관리구역, 자유공원 일대 고도지구, 문화지구, 문화경관지구, 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

### [ 을죽동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공원연계 도로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> </ul>

### [ 연안동 ]

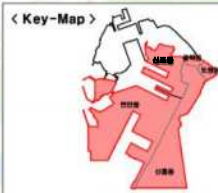
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시가지(공유수면 매립지)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획 수립지역(항동1-1지구, 항동1-2지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립으로 주거환경 관리</li> <li>• 인천항(내항)과 남항 배후 공업지, 고속도로 등에 의한 대기질, 소음 관련 주거환경 관리</li> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 문화시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천항 일대 중점경관관리구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

### [ 도원동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> </ul>

### [ 신흥동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지(공유수면 매립지)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 상업지역 주·상 혼재지와 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 인천항(내항)과 남항 배후 공업지, 고속도로 등에 의한 대기질, 소음 관련 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 유치원 및 복지시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로, 공원과 전철역 연계 도로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지(공유수면 매립지)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상업지역 주·상 혼재지와 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 인천항(내항)과 남항 배후 공업지, 고속도로 등에 의한 대기질, 소음 관련 주거환경 관리</li> </ul>



## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

## 중구 신포·신흥 주거생활권

### 종합계획도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 철도
- < 생활가로 >
  - 보행생활가로
  - 근린생활가로
  - 중심생활가로
  - 특화가로

1-2-2

# 상세도

2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

중구  
신평·신흥 주거생활권

## 종합계획도

### < 경계 >

- 주거생활권경계
- 행정동경계

### < 정비사업관련계획 >

- 정비구역
- 지구단위계획구역

### < 기반시설 >

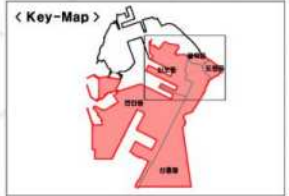
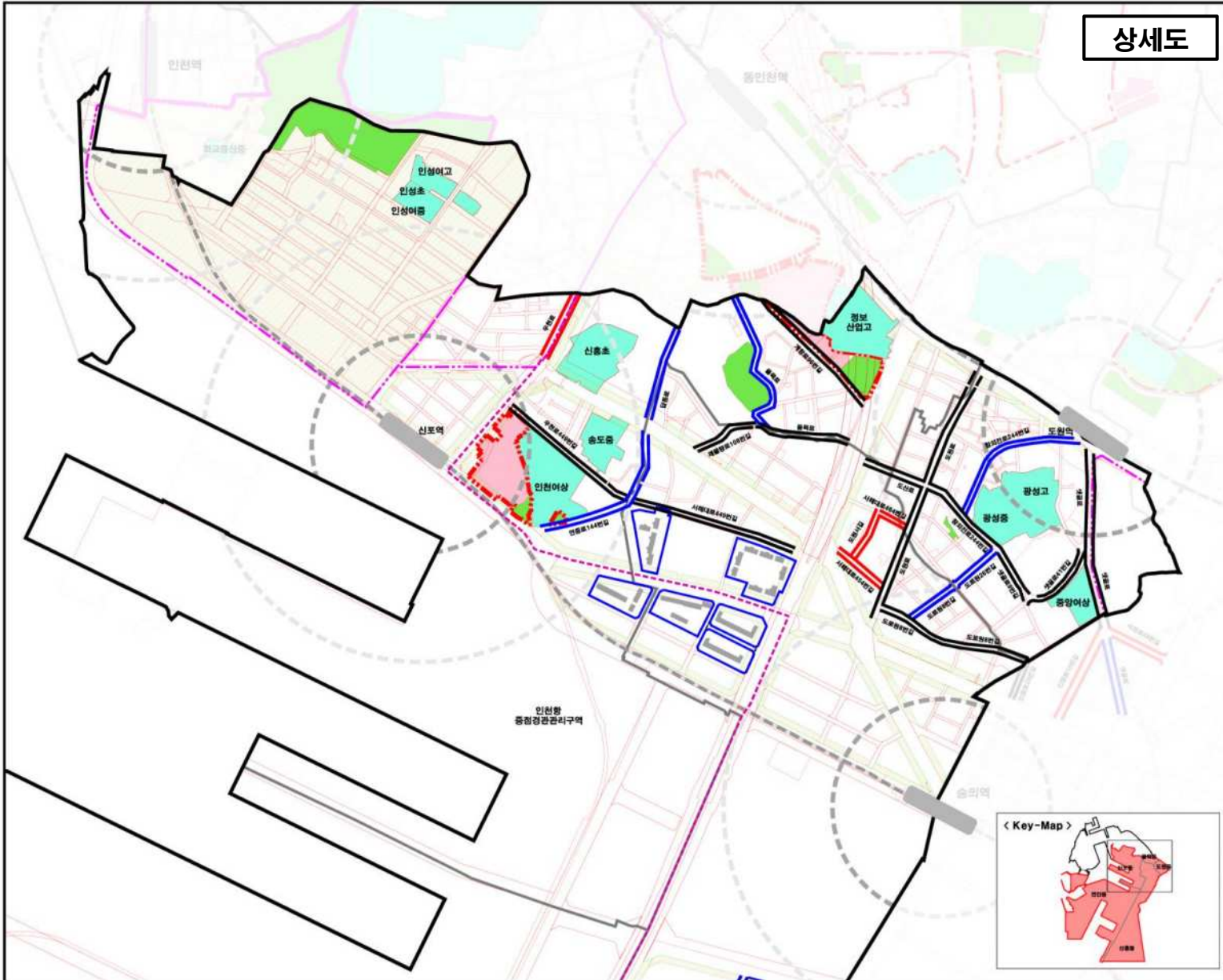
- 공원
- 학교
- 녹지

### < 역세권 >

- 역세권 250m
- 역세권 500m
- 지하철

### < 생활가로 >

- 보행생활가로
- 근린생활가로
- 중심생활가로



1-2-2



**- 동구 -**

---

- 1. 만석 · 화수 주거생활권**
  - 2. 송림 · 송현 주거생활권**
-

**[ 동구 현황분석 ]**

물리적 현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지로 형성된 송현공원, 화도진공원 일원 지역</li> <li>• 인천항(제물포항) 개항기부터 형성된 항만 배후 시가지</li> <li>• 토지구획정리사업 (1940~1970년대)에 의해 송림오거리 일대 저층 주거지 조성</li> <li>• 공유수면 매립에 의한 대규모 항만, 항만 배후산업지, 주거지 조성</li> <li>• 송현공원 주변의 구릉지형 주거지 형성</li> <li>• 건축물의 노후도는 2020년 기준 83.3%, 2025년 기준 90.1%, 2030년 기준 86.4%로 나타남</li> <li>• 노후화된 계획적 시가지와 자연발생적 시가지에 재개발, 주거환경개선사업 등에 의한 아파트단지가 분포하여, 재건축 시기가 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>• 1940~1970년대의 토지구획정리사업지구와 자연발생적 시가지에 단독 및 다세대, 다가구 등 노후 저층주거지가 광범위하게 분포</li> <li>• 주거지와 항만, 공업지, 경인선과의 광충공간 미비로 대기질, 소음 등 주거환경 열악</li> </ul>
인문/사회/경제적 현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령 인구비율은 21.4%로 높게 나타남이나, 사업체 종사자 비율은 44.3%, 외국인 인구비율은 1.3%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 4.3%임</li> <li>• 인천항 개항, 광복 이전 문화, 산업화 등에 의한 산업, 항만 배후 시가지의 역성을 내포하여, 화도진지, 송림배수지 계수면설, 항정호 문화재보유구역 지정</li> <li>• 송림포(송림초교) 고도지구 지정</li> <li>• 경인선을 중심으로 남 → 북을 방향으로 시가지 발전</li> <li>• 대규모 공장 이전지 개발 및 민석·화수부두, 정비구역, 축전지구 추진</li> <li>• 동인천역 상권 쇠퇴에 따라 송림오거리 상업기능 축소</li> </ul>
주거지 특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택비율은 69.1%, 주택 중 단독주택 비율은 30.2%로 나타남</li> <li>• 건축물의 노후도(2020년 기준 83.3%)가 높아 다수의 정비구역과 정비구역 외 주택지 분포</li> <li>• 동인천역-송림오거리를 중심으로 한 상업지의 광역화로 주·상 혼재</li> <li>• 주거, 상업, 대규모 공업기능이 혼재되어 주거기능의 침체</li> <li>• 과거 정비계획수립과 타 법률에 의한 아파트단지 조성 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 충족과 연계성을 고려하지 않은 사업 추진과 과도 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> <li>• 동구의 주거지는 크게 2가지로 구분 됨 (자연발생적 시가지, 계획적 시가지의 노후주거지)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인천도시기본계획 공간구조 상 동인천·구월 도심 기능, 중부생활권</li> <li>• 동인천역제경비축전지구 도시재생사업 추진</li> </ul>

**[ 민석·화수 주거생활권 관리방향 ]**

- 개항기부터 형성된 자연발생적 시가지와 계획적 시가지(공유수면 매립)가 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연계성을 고려한 생활가로 관리
- 문화재보유구역 특성주거지 관리

**[ 송림·송현 주거생활권 관리방향 ]**

- 광복 이전부터 형성된 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 송림토지구획정리사업지구와 공유수면 매립지가 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연계성을 고려한 생활가로 관리
- 문화재보유구역, 고도지구의 특성주거지 관리



**[ 동구 주거지 관리 방향 ]**

- 인천항(제물포항) 개항기부터 발달된 항만 배후 시가지로 다양한 근대건축문화자원과 문화가 공존하는 주거지 보전, 정비, 관리
- 자연발생적 시가지로 형성된 노후주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비·관리(송현공원, 화도진공원 일원)
- 광복 이전 계획적 시가지로 조성된 대규모 노후주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비·관리·토지구획정리(지구단위계획 비관리): 송림지구
- 공유수면 매립지에 조성된 노후 주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비·관리(동인천역, 송현초 일원)
- 개항항초도시 도시재생사업과 연계한 노후 노후시가지 관리
- 주거환경지표 분석결과에 부속 생활기반시설 확충
- 생활권 내 도로의 성격과 주민의 이용행위를 고려한 생활가로계획
- 비주거기능과 혼재한 지역의 주거지 관리(주·상)
- 항만, 항만배후 공업지, 경인선 등에 의한 대기질, 소음 등의 주거환경 관리
- 노후 저층 주거지 및 재건축 시기가 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
- 지구단위계획구역 내 주거지 관리는 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리
- 지역별 특색에 맞는 주거지 관리
  - 저층 주택 밀집지, 항만, 근대건축물, 문화재 등과 연계한 주거환경 개선 및 특성별 관리
- 특성주거지(문화재보유구역) 관리
- 정비사업 추진지역 및 정비구역 해제지의 체계적인 지원과 관리
  - 정비사업 추진지역은 행정지원 등의 체계적 관리
  - 정비구역 해제지에 대한 생활기반시설의 설치 및 지원, 정비구역 해제지 등 주거환경개선사업으로 전환하는 지역에 대한 중점관리
- 동인천역제경비축전지구 도시재생사업과 연계한 주거지 관리

**2030 인천 도시·주거환경경쟁기본계획**

**동구 권역생활권**

**권역계획도**

**< 경계 >**

- 지구구역계 □ 주거생활권계

**< 용도지역 >**

- 상업지역 ■ 공업지역 ■ 녹지지역

**< 기반시설 및 기타 >**

- 공원 ■ 녹지 ■ 하천
- 지하철 ■ 재개발추진계획

**[ 동구 개요 ]**

면적	2개 생활권
면적	7,119 평
인구수	71,815 명
인구밀도	100 명/ha

**[ 민석·화수 주거생활권 ]**

면적	2,265 평
인구수	23,885 명
인구밀도	116 명/ha

**[ 송림·송현 주거생활권 ]**

면적	4,854 평
인구수	47,930 명
인구밀도	93 명/ha

**< Key-Map >**



**2-0-1**



800 160 400 800 1200m



[ 만석 · 화수 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>경인선과 수문동로에 의해 생활권 구분</li> <li>북쪽으로 서해와 접하는 임해지역으로 복성포구 및 화수부두 수로로 유입하는 수계 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지는 화도진공원, 송현공원 일원에 주거지 형성</li> <li>계획적 시가지로 공유수면 매립에 의한 주거지와 항만, 공업지 조성</li> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 아파트단지 조성 및 주거환경개선 사업에 의한 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 67.1%, 2025년 기준 74.0%, 2030년 기준 82.8%로 나타남</li> <li>주택비율은 66.2%, 주택 중 단독주택 비율은 22.0%로 나타남</li> <li>개발기부의 형성되어 60년 이상 경과한 시가지가 대부분이며 도로, 공원 등 의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지, 재건축 시기 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>단락, 언덕, 밀라 등의 노후 저층주거지 및 아파트단지 대규모 공장 등에 의한 후, 공 문제</li> <li>자연발생적으로 형성된 시가지와 안석고가도로를 기준으로 북쪽지역은 매립에 의한 공업지 및 항만 입지</li> <li>주거지와 항만, 공업지, 경인선과의 완충공간 미비로 대기질, 소음 등 주거환경 취약</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 노인복지시설, 사회복지 시설, 문화시설, 체육시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>현황도로의 도시계획도로 결정 시에 도로 선형의 비경쟁화과 극지로 위주의 가로형 형성으로 구획 · 집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>경인선 동인천역 입지로 동인천역을 중심으로 버스, 택시 등의 대중교통 활용가능 수월</li> <li>경인선 동인천역 입지</li> <li>화도진공원이 입지하여 주민들에게 휴게공간 제공</li> <li>과거 정비계획수립 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 등과의 연계성을 고려하지 않은 사업 추진과 폐도도 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> </ul>
인문 · 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>고령 인구비율은 18.0%로 높게 나타나며, 사업체 종사자 비율은 29.7%, 외국인 인구비율은 1.5%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 5.5%임</li> <li>재래시장으로 화수자유시장 입지, 수산물직매장으로 안석부두, 화수부두 입지</li> <li>화도진지 문화재부유구역 지정</li> <li>공장 이전지, 부두, 정비구역 등 대규모 개발사업과 수문동 특원사업 추진</li> </ul>
정비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비구역 2개소 입지 (재개발 : 화수화행, 주거환경개선 : 경이부리마을)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인천도시기본계획 공간구조 상 동인천 · 구월 도심 기능, 중부생활권</li> <li>동인천역주변 재정비촉진지구 도시재생사업 추진</li> </ul>

2030 인천  
도시 · 주거환경정비기본계획

동구  
만석 · 화수 주거생활권

현황분석도

< 경계 >

- 주거생활권경계
- 행정동경계

< 정비사업관련계획 >

- 정비구역
- 지구단위계획구역

< 기반시설 >

- 공원
- 학교
- 녹지

< 용도지역 · 지구 >

- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 중상업지역
- 상업지역
- 공업지역
- 문공업지역
- 녹지지역

< 커뮤니티 시설 >

- 경찰서(지구대)
- 소방서(안전센터)
- 행정복지센터
- 공공청사
- 복지시설
- 도서관
- 근린공원
- 문화재
- 주차장
- 애정시설
- 가로형전통시장

< 역세권 >

- 역세권 250m
- 역세권 500m

- 지하철

[ 만석 · 화수 주거생활권 ]

행정동	만석동, 화수1, 화평동, 화수2동
면적	2.06 ㎢
인구수	23,985 명
인구밀도	116 명/ha

< Key-Map >



만석 · 화수 주거생활권 주거환경지표 분석

물리적 지표분석



사회적 지표분석



• 물리적 지표 중 지역특성성, 생활편의성, 생활안전성, 교육편리성, 복지문화 편리성 비율이 낮음

• 사회적 지표 중 외국인인구 비율이 높고, 청년인구, 미취학인구, 고령인구, 사업체종사자, 국민기초생활보조대상 비율이 낮음

2-1-1



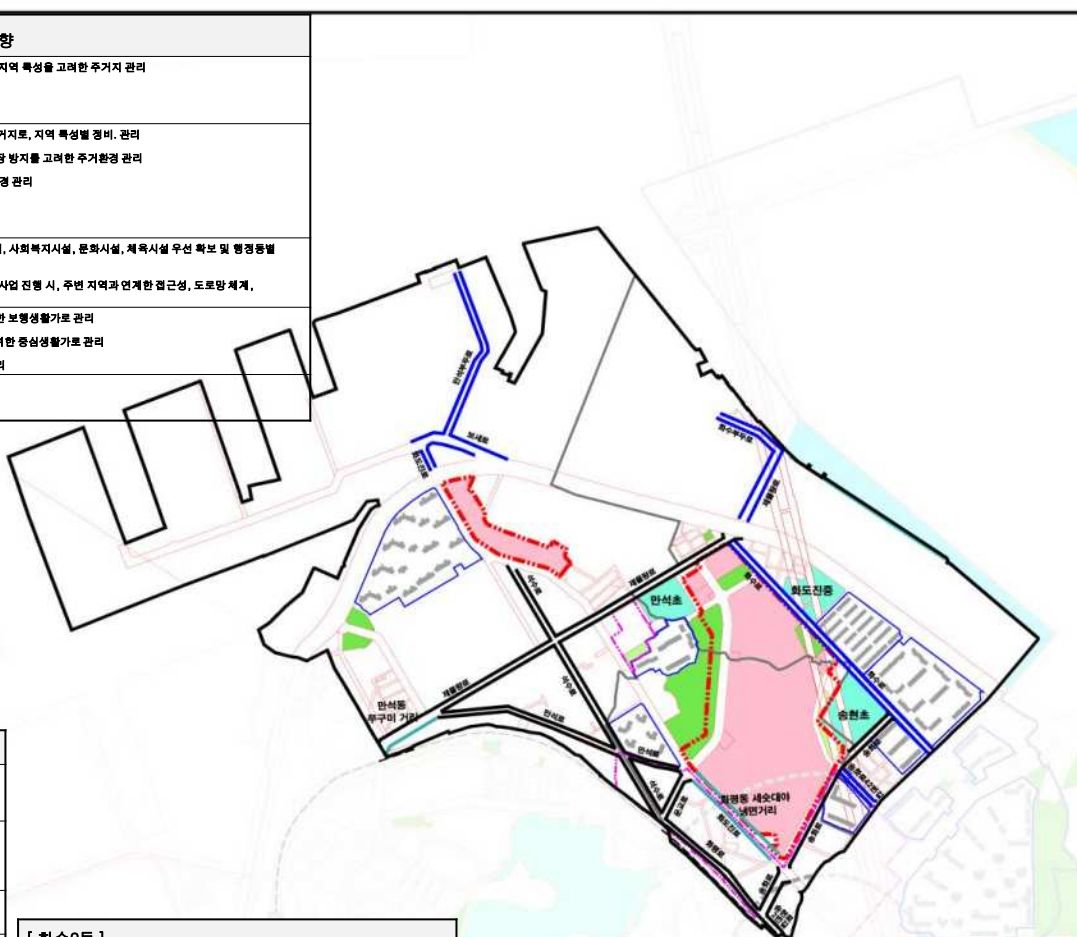
400 80 200 400 800m



**주거생활권 관리방향**

- 개발기부터 형성된 자연발생적 시가지와 계획적 시가지(공유수면 매립)가 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 문화재보호구역 특성주거지 관리

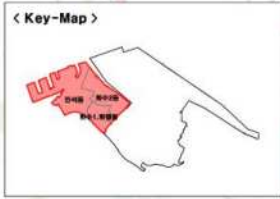
주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지(공유수면 매립)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 상업지역 주·상·주·상·공 혼재지의 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 항만 배후 공업지, 경인선 등에 의한 대기질, 소음 관련 주거환경 관리</li> <li>• 정비구역 지정 및 해제지의 체계적인 자원과 관리</li> <li>• 동인천역제경비축진지구와 연계한 주거환경 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과와 상대적으로 부족한 공원, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로, 부두 등의 연계 도로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 항후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> <li>• 단석동 추우미거리, 화평동 세수대야널면거리의 특화가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 역사, 문화자원 주변 양호한 역사경관관리</li> <li>• 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>



<b>[ 만석동 ]</b>	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지(공유수면 매립)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 항만 배후 공업지, 경인선 등에 의한 대기질, 소음 관련 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부두 연계 도로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

<b>[ 화수2동 ]</b>	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지(공유수면 매립)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 항만 배후 공업지, 경인선 등에 의한 대기질, 소음 관련 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로, 부두 등의 연계 도로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> <li>• 단석동 추우미거리, 화평동 세수대야널면거리, 순대골목, 배다리 양평거리, 송림 일명거리, 들머리거리, 휴먼진아구거리의 특화가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

<b>[ 화수1·화평동 ]</b>	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지(공유수면 매립)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 항만 배후 공업지, 경인선 등에 의한 대기질, 소음 관련 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 노인복지시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>



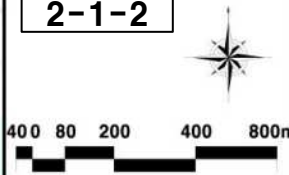
**2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획**

**동구  
만석·화수 주거생활권**

**종합계획도**

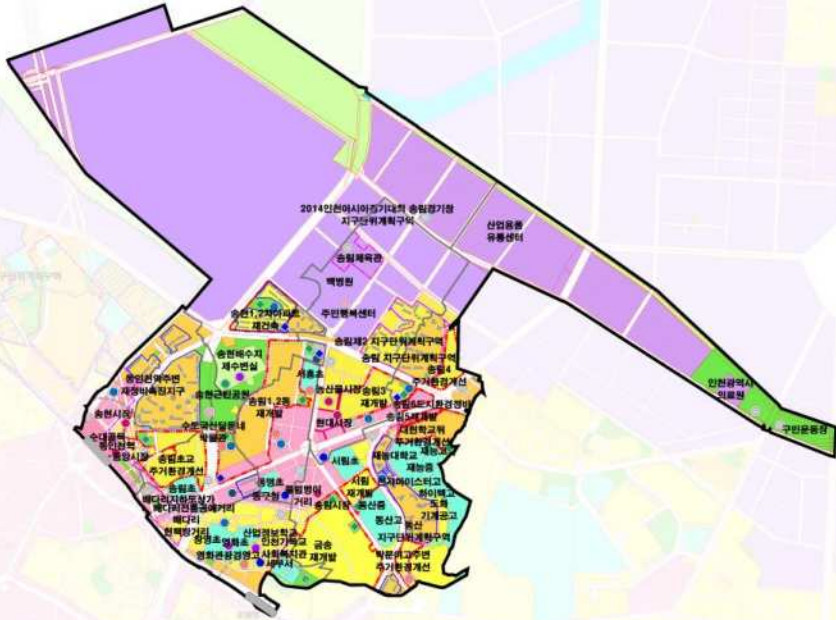
- < 경계 >**
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >**
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >**
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 역세권 >**
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 철도
- < 생활가로 >**
  - 보행생활가로
  - 중심생활가로
  - 특화가로

**2-1-2**



**[ 송림 · 송현 주거생활권 특성 ]**

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>경인선과 인천대학교 제물포캠퍼스, 인천교대캠퍼스에 의해 생활권 구분</li> <li>북서측은 북향과 연결되어 있음</li> <li>화수부두 수로, 인천교대캠퍼스를 경유해 송현유수지로 유입하는 수계 형성</li> <li>자연발생적 시가지는 송현공원, 향림초, 송림고교로 밀려나 주거지 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획적 시가지로 토지구획정리사업 송림지구(1941~1970년)에 의해 주거지 조성, 공유수면 매립에 의한 주거지와 공업지 조성</li> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 아파트단지 조성, 주거환경개선사업과 재개발에 의한 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 89.6%, 2025년 기준 82.2%, 2030년 기준 87.8%로 나타남</li> <li>주택비율은 70.3%, 주택 중 단독주택 비율은 34.6%로 나타남</li> <li>광복 이전부터 형성된 50년 이상 경과 한 시가지로 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지로 공공에 의한 주거환경개선사업과 민간에 의한 정비사업 및 아파트단지로 주택 유형이 급속히 변화되고 있으며, 다수의 정비구역 지정 및 재건축 시기 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>주거지와 공업지, 경인선의 원충공간미비로 대기질, 소음 등 주거환경 열해</li> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 유치원 및 보육시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>현황도로의 도시계획도로 결정 시에 도로 선형의 비정형화와 극도로 위주의 가로망 형성으로 구획 · 집산도로의 도로체계 미흡</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>경인선 동인천역, 도원역 입지</li> <li>송현공원, 돌산공원 입지로 주민들에게 휴게공간 제공하며, 복개된 수문동 복원 추진</li> <li>과거 정비계획수립과 토 법들에 의한 아파트단지 조성 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 통과와 연계성을 고려치 않은 사업 추진과 폐도로 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> </ul>
인문 · 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>고령 인구비율은 23.0%로 높게 나타나며, 사업별 종사자 비율은 51.6%, 외국인 인구비율은 1.2%, 국민기초생활보장 대상자 비율은 3.7%임</li> <li>동구청, 구인천세무서 입지</li> <li>재래시장으로 송림현대시장, 돌산물시장, 송림시장, 송현시장, 중앙시장, 아사정, 배다리시장, 배다리저하도상가가 입지하여, 송의터리를 중심으로 상업기능 발달으로 유 · 상 분계</li> <li>송림대수지 계수변질, 향림초 분화재부오구역 지정 및 송림초(송림초교) 고도지구 지정</li> <li>경인선 동인천역에서 동구생활권역으로의 전철, 버스, 택시 등 대중교통 환승기능 수행</li> <li>공장 이전지, 정비구역 등 대규모 개발사업 추진</li> </ul>
경비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>경비구역 11개소 입지(예개발 : 송림3, 송림1 · 2동, 공송, 서림, 송림6, 송림5, 재건축 : 송림1, 2차아파트, 주거환경개선 : 송림4, 대원학교리, 송림초교, 박문애고주변)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인천도시기본계획 공간구조상 동인천 · 구별 도심 기능, 동부생활권</li> <li>동인천역 주변 재경비축지구 도시재생사업 추진</li> </ul>



**2030 인천 도시 · 주거환경정비기본계획**

**동구 송림 · 송현 주거생활권**

**현황분석도**

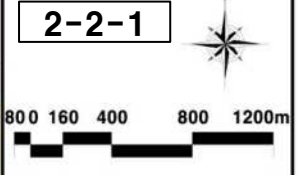
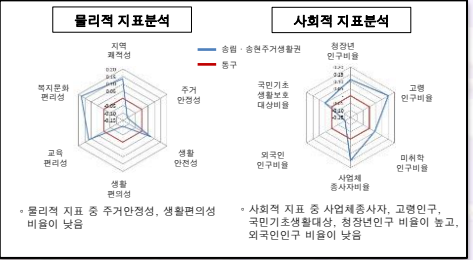
- < 경 계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역 · 지구 >
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 상업지역
  - 중상업지역
  - 공업지역
  - 준공업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >
  - 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공형사
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 문화재
  - 주차장
  - 문화시설
  - 애경시설
  - 가로형편동시장
  - 지하상가
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철

**[ 송림 · 송현 주거생활권 ]**

행정동	송림1, 2동, 송현3동, 송현1동, 송현2동, 송림3, 5동, 송림4동, 송림6동, 공송동
면 적	5.13 ㎢
인구수	47,930 명
인구밀도	93 명/ha



**송림 · 송현 주거생활권 주거환경지표 분석**



# 상세도

2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

동구  
송림·송현 주거생활권

## 현황분석도

### < 경계 >

- 주거생활권경계
- 행정동경계

### < 정비사업관련계획 >

- 정비구역
- 지구단위계획구역

### < 기반시설 >

- 공원
- 학교
- 녹지
- 하천

### < 용도지역·지구 >

- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 상업지역
- 공업지역
- 준공업지역
- 녹지지역

### < 커뮤니티 시설 >

- 경찰서(지구대)
- 소방서(안전센터)
- 행정복지센터
- 공공청사
- 복지시설
- 도서관
- 근린공원
- 문화재
- 주차장
- 문화시설
- 예정시설
- 기호형통시장
- 지하상가

### < 역세권 >

- 역세권 250m
- 역세권 500m
- 지하철

### [ 송림·송현 주거생활권 ]

행정동	송현1.2동, 송현3동, 송림1동, 송림2동, 송림3.5동, 송림4동, 송림5동, 금항동
면적	5.13 km <sup>2</sup>
인구수	47,930 명
인구밀도	93 명/ha

### < Key-Map >



2-2-1



500 100 250 500 750m



주거생활권 관리방향	
주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 광복 이전부터 형성된 자연발생적 시기지와 계획적 시기지(송림토지구획, 공유수면 매립지)가 노후주거지로 지역 특성 고려했던 주거지 관리</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리</li> <li>• 문화재보호구역, 고도지구의 특성주거지 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시기지와 계획적 시기지(송림토지구획, 공유수면 매립지)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 상업지역 주 · 상 혼재지와 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 항만 배후 공업지, 경인선 등에 의한 대기질, 소음 관련 주거환경 관리</li> <li>• 대규모 정비구역 지정 및 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> <li>• 동인천역재개발비축진지구와 연계한 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과와 상대적으로 부족한 유치원 및 보육시설 우선 확보 및 행정기능별 부족시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> <li>• 학교 주변 통학로, 공원 등의 연계 도로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 역사, 문화자원 주변 양호한 역사 경관관리</li> <li>• 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> <li>• 고도지구의 특성주거지 관리</li> </ul>

[ 송림2동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시기지와 계획적 시기지(송림토지구획, 공유수면 매립지)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 상업지역 주 · 상 혼재지와 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 문화시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 송림시장 주변 샛길로 근린생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

[ 송림1동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시기지가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 상업지역 주 · 상 혼재지와 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 항만 배후 공업지, 경인선 등에 의한 대기질, 소음 관련 주거환경 관리</li> <li>• 대규모 정비구역 지정 및 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> <li>• 동인천역재개발비축진지구와 연계한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공원 연계 도로의 보행생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> <li>• 고도지구의 특성주거지 관리</li> </ul>

[ 송현1·2동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시기지와 계획적 시기지(송림토지구획, 공유수면 매립지)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 상업지역 주 · 상 혼재지와 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 항만 배후 공업지, 경인선 등에 의한 대기질, 소음 관련 주거환경 관리</li> <li>• 동인천역재개발비축진지구와 연계한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 노인복지시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로, 공원 등의 연계 도로의 보행생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

[ 송림3·5동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시기지와 계획적 시기지(송림토지구획, 공유수면 매립지)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 상업지역 주 · 상 혼재지와 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 송림시장 주변 샛길로 근린생활가로 관리</li> </ul>

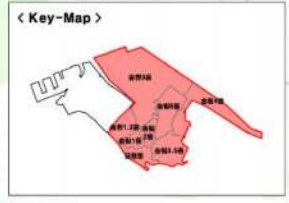
[ 금창동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시기지와 계획적 시기지(송림토지구획, 공유수면 매립지)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 상업지역 주 · 상 혼재지와 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로, 공원, 부두 등의 연계 도로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

[ 송림6동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시기지와 계획적 시기지(송림토지구획, 공유수면 매립지)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 주 · 상 혼재지와 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 항만 배후 공업지, 경인선 등에 의한 대기질, 소음 관련 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로, 공원, 부두 등의 연계 도로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 송림시장, 농수산물시장, 현대시장 주변 샛길로 근린생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 항후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>



[ 송림4동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시기지와 계획적 시기지(송림토지구획, 공유수면 매립지)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 상업지역 주 · 상 혼재지와 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>

[ 송현3동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시기지와 계획적 시기지(송림토지구획, 공유수면 매립지)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 상업지역 주 · 상 혼재지와 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공원 연계 도로의 보행생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>



## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 동구 송림·송현 주거생활권

#### 종합계획도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 철도
- < 생활가로 >
  - 보행생활가로
  - 근린생활가로
  - 중심생활가로
  - 특화가로

2-2-2



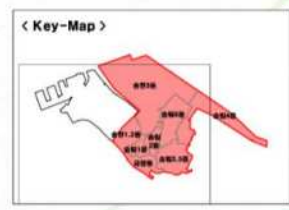
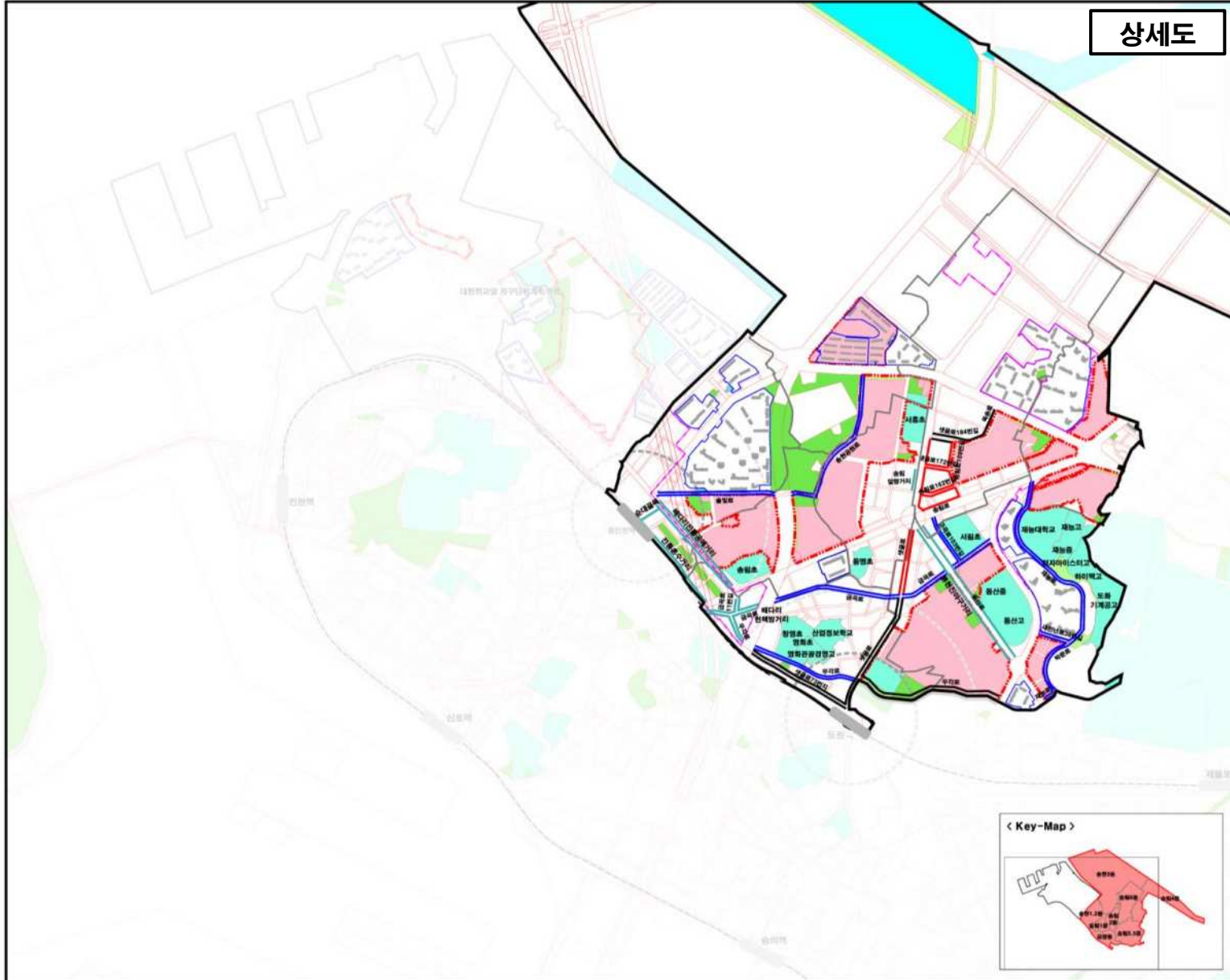
# 상세도

2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

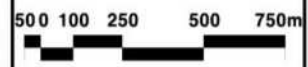
동구  
송림·송현 주거생활권

## 종합계획도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 녹지
  - 학교
  - 하천
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 철도
- < 생활가로 >
  - 보행생활가로
  - 근린생활가로
  - 중심생활가로
  - 특화가로



2-2-2



## **- 미추홀구 -**

- 1. 도화 주거생활권**
- 2. 주안 주거생활권**
- 3. 주안 · 도화 주거생활권**
- 4. 관교 · 문학 주거생활권**
- 5. 학익 주거생활권**
- 6. 송의 주거생활권**
- 7. 용현 주거생활권**

[미추홀구 현황분석]

<p><b>물리환경</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지로 형성된 학익동, 주안동, 용현동 일부, 수봉산 북쪽 지역 등(도화동 일원)</li> <li>대부분 지역이 토지구획정리사업(1930~1990년대)에 의해 저층 주거지 조성</li> <li>택지개발사업(1980년대), 시가지조성사업, 대학 및 공공 이전지에 도시개발사업(인천대학교 부지, 용현·학익구역) 추진 등으로 아파트단지 위주로 주거용도 변화</li> <li>건축물 노후도는 2020년 기준 78.8%, 2025년 기준 90.7%, 2030년 기준 94.1%로 나타남</li> <li>공유수면 매립에 의한 공업지와 주거지 조성</li> <li>수봉산 주변의 구릉지형 주거지 형성</li> <li>아파트단지는 생활권역 남쪽지역의 광고동, 주안동, 학익동, 용현동 일원에 분포 밀도가 높으며, 다수의 아파트단지 재건축 시기가 도래</li> <li>1930~1980년대에 토지구획정리와 택지지역의 시가지와 자연발생적 시가지에 단골 및 다세대, 다가구 등 노후저층주거지가 광범위하게 분포</li> <li>대학교 입지(인하대, 인하공업대학, 창문대, 인천대)로 주변 교육, 문화, 근린상업 발달</li> <li>공업지, 산업단지, 경인선 주변의 주거지 보호를 위한 완충공간 부재로 소음, 대기질 등의 주거환경 침해</li> <li>고령 인구비율은 13.0%로 높게 나타남(사업체 종사자 비율은 26.9%, 외국인 인구비율은 1.8%, 국민기초생활보장 대상자 비율은 3.0%)</li> <li>인한천 개항, 산업화 등에 의한 산업, 항만 배후 시가지의 역사성을 내포</li> <li>경인선 주안역, 재물포역을 중심으로 남과 북쪽의 진방향으로 시가지 발전</li> <li>용현·학익동 일원의 공업지는 공장 이전지 개발계획에 따라 주거지로의 용도 변화</li> <li>주안국가산업단지, 인천기계일반산업단지, 인천지방산업단지 입지로 준공업 및 일반공업지역 분포</li> <li>인한천(내항) 기능 축소 및 신항으로의 이전에 따라 배후 주거지와 상업기능 쇠퇴</li> <li>용현, 학익지구 도시개발사업으로 신규시가지 조성 중</li> <li>대호부청사, 인천항로 등 다수의 문화재보유구역 지정</li> <li>문화선, 창문산 일대 자연경관지구, 중점경관관리구역 지정 및 수봉산 일대 고도지구 지정</li> <li>주택비율은 78.0%로, 단독주택 비율은 17.4%로 나타남</li> <li>건축물 노후도(2020년 기준 78.8%)가 시가지 조성시기의 편중에 의한 생활권별 편차 발생으로 다수의 정비구역과 정비구역 해제지 분포</li> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 다수의 제1종일반주거지역 분포</li> <li>주안역을 중심으로 한 경인선 역세권 및 간선도로변으로 상업기능, 준주거지역 광역화로 주·상 혼재</li> <li>일부 아파트단지를 제외한 대부분 지역이 저층 노후주거지를 형성</li> <li>대규모 신규 개발 주거지로 용현·학익지구, 도화지구</li> <li>과거 정비계획수립과 타 법률에 의한 아파트단지 조성 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 등과의 연계성을 고려하지 않은 사업 추진과제에도 보행 단절, 차량정규순행 저지, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> <li>미추홀구의 시가지는 크게 3가지로 구분 될(자연발생적 시가지, 계획적 시가지의 노후 주거지, 비교적 양호한 택지개발, 도시개발, 시가지조성 사업지)</li> </ul>	<p><b>인문/사회/경제적 현황</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>주안국가산업단지, 인천기계일반산업단지, 인천지방산업단지 입지로 준공업 및 일반공업지역 분포</li> <li>인한천(내항) 기능 축소 및 신항으로의 이전에 따라 배후 주거지와 상업기능 쇠퇴</li> <li>용현, 학익지구 도시개발사업으로 신규시가지 조성 중</li> <li>대호부청사, 인천항로 등 다수의 문화재보유구역 지정</li> <li>문화선, 창문산 일대 자연경관지구, 중점경관관리구역 지정 및 수봉산 일대 고도지구 지정</li> <li>주택비율은 78.0%로, 단독주택 비율은 17.4%로 나타남</li> <li>건축물 노후도(2020년 기준 78.8%)가 시가지 조성시기의 편중에 의한 생활권별 편차 발생으로 다수의 정비구역과 정비구역 해제지 분포</li> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 다수의 제1종일반주거지역 분포</li> <li>주안역을 중심으로 한 경인선 역세권 및 간선도로변으로 상업기능, 준주거지역 광역화로 주·상 혼재</li> <li>일부 아파트단지를 제외한 대부분 지역이 저층 노후주거지를 형성</li> <li>대규모 신규 개발 주거지로 용현·학익지구, 도화지구</li> <li>과거 정비계획수립과 타 법률에 의한 아파트단지 조성 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 등과의 연계성을 고려하지 않은 사업 추진과제에도 보행 단절, 차량정규순행 저지, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> <li>미추홀구의 시가지는 크게 3가지로 구분 될(자연발생적 시가지, 계획적 시가지의 노후 주거지, 비교적 양호한 택지개발, 도시개발, 시가지조성 사업지)</li> </ul>
<p><b>주거지 특성</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2030인천도시기본계획 공간구조 상 동인천·구월 도심, 용현 지역중심 기능이며, 중부생활권</li> <li>경인고속도로 일변화(인천대로) 주변지역 지구단위계획 추진</li> <li>주안2·4재정비촉진지구 지정으로 도시재생사업 추진</li> <li>용현, 학익지구 도시개발사업으로 신규시가지 조성 중</li> </ul>	<p><b>상위 및 관련계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2030인천도시기본계획 공간구조 상 동인천·구월 도심, 용현 지역중심 기능이며, 중부생활권</li> <li>경인고속도로 일변화(인천대로) 주변지역 지구단위계획 추진</li> <li>주안2·4재정비촉진지구 지정으로 도시재생사업 추진</li> <li>용현, 학익지구 도시개발사업으로 신규시가지 조성 중</li> </ul>

[학익 주거생활권 관리방향]

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(학익지구)가 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 자연경관지구, 중점경관관리구역의 특성주거지 관리

[용현 주거생활권 관리방향]

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(송의지구, 송림지구, 고속제1~1공구)가 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 문화재보유구역, 고도지구 등의 특성주거지 관리

[도화 주거생활권 관리방향]

- 자연발생적 시가지와 경인고속도로 건설 시기부터 계획적 시가지인 토지구획지구(고속제2-1, 2-2공구)로 조성된 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리

[관교·문학 주거생활권 관리방향]

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(문학, 택지지구(구월)가 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 문화재보유구역, 중점경관관리구역의 특성주거지 관리

[주안·도화 주거생활권 관리방향]

- 자연발생적 시가지와 경인고속도로 건설 시기부터 계획적 시가지인 토지구획지구(고속제1, 주안1, 주안2, 주안3, 구월)로 조성된 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 고도지구 특성주거지 관리

[미추홀구 주거지 관리 방향]

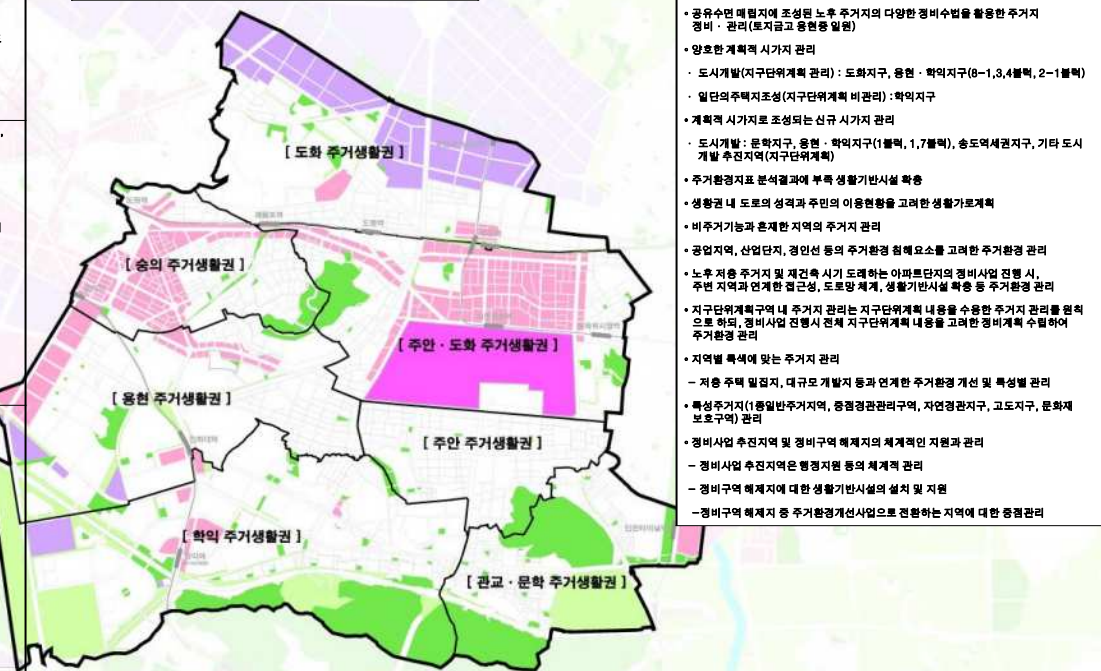
- 자연발생적 시가지로 형성된 노후주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비·관리(학익동, 주안동, 용현동 일부, 수봉산 북쪽지역 등·도화동 일원)
- 광복 이전 계획적 시가지로 조성된 대규모 노후 주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비·관리
- 토지구획정리(지구단위계획 비관리): 송림지구, 송림지구 일부
- 계획적 시가지로 조성된 대규모 노후주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비·관리
- 토지구획정리(지구단위계획 비관리): 고속제1-1공구, 고속제2-2공구, 고속제1공구, 주안3지구, 주안1지구, 주안2지구, 구월지구
- 지구단위계획 관리: 문학지구, 학익지구
- 택지개발(지구단위계획 관리): 구월지구
- 공유수면 매립지에 조성된 노후 주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비·관리(토지굴고 용현동 일원)
- 양호한 계획적 시가지 관리
  - 도시개발(지구단위계획 관리): 도화지구, 용현·학익지구(8-1,3,4블록, 2-1블록)
  - 일반의주거지조성(지구단위계획 비관리): 학익지구
- 계획적 시가지로 조성되는 신규 시가지 관리
  - 도시개발: 문학지구, 용현·학익지구(1블록, 1,7블록), 송도역세권지구, 기타 도시개발 추진지역(지구단위계획)
- 주거환경지구 분석결과에 부속 생활기반시설 확충
- 생활권 내 도로의 성격과 주민의 이용현황을 고려한 생활가로계획
- 비주거기능과 혼재한 지역의 주거지 관리
- 공업지역, 산업단지, 경인선 등의 주거환경 혐해요소를 고려한 주거환경 관리
- 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과의 연계성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
- 지구단위계획구역 내 주거지 관리는 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리계획을 원칙으로 하되, 정비사업 진행 시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리
- 지역별 특색에 맞는 주거지 관리
  - 저층 주택 밀집지, 대규모 택지 등과 연계한 주거환경개선 및 특성별 관리
- 특성주거지(1종일반주거지역, 중점경관관리구역, 자연경관지구, 고도지구, 문화재보유구역) 관리
- 정비사업 추진지역 및 정비구역 해제지의 체계적인 지원과 관리
  - 정비사업 추진지역은 행정지원 등의 체계적 관리
  - 정비구역 해제지에 대한 생활기반시설의 설치 및 지원
  - 정비구역 해제지 중 주거환경개선사업으로 전환하는 지역에 대한 중점관리

[주안 주거생활권 관리방향]

- 자연발생적 시가지와 경인고속도로 건설 시기부터 계획적 시가지인 토지구획지구(고속제1, 주안3), 택지지구(구월)로 조성된 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리

[송의 주거생활권 관리방향]

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(송의지구, 송림지구, 고속제2-2공구)가 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 고도지구의 특성주거지 관리



2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

미추홀구 권역생활권 권역계획도



[미추홀구 개요]

생활권	7개 생활권
면적	24.84 ㎢
인구수	424,889 명
인구밀도	171 명/ha

[도화 주거생활권]

생활권	도화2, 3동
면적	4.16 ㎢
인구수	43,286 명
인구밀도	106 명/ha

[주안 주거생활권]

생활권	주안5, 7, 8동
면적	1.93 ㎢
인구수	49,944 명
인구밀도	274 명/ha

[관교·문학 주거생활권]

생활권	관교동, 문학동
면적	4.16 ㎢
인구수	32,444 명
인구밀도	124 명/ha

[학익 주거생활권]

생활권	학익1, 2동
면적	5.87 ㎢
인구수	56,536 명
인구밀도	98 명/ha

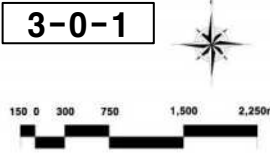
[송의 주거생활권]

생활권	송의1, 2동
면적	2.52 ㎢
인구수	42,393 명
인구밀도	201 명/ha

[주안 주거생활권]

생활권	주안1, 2, 4, 6동
면적	109.571 ㎢
인구수	267 명/ha

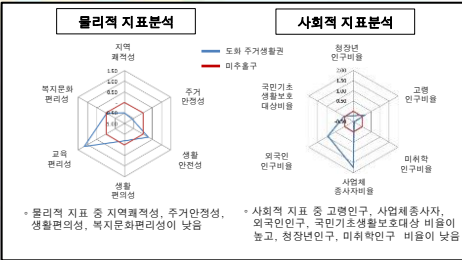
[Key-Map]



[ 도화 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>경인선과 인천교대역지, 동구 송의 주거생활권에 의한 경계 설정</li> <li>인천대학교 재울포럼퍼스, 청운대학교 인천캠퍼스지역이 구릉지로서, 송현배수지와 용천갯골수로 유입 수계 형성</li> <li>자연발생력 시가지는 인천대학교 재울포럼퍼스 일원의 주거지 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획적 시가지는 생활권 대부분 지역에 분포하여, 경인고속도로 건설 시기의 토지구획정리사업 고속제2-1구(1968-1978년), 고속제2-2구(1968-1980년)에 의해 주거지, 상업지 조성, 도시개발사업 도화구역(2006-2019년)이 주거지로 조성</li> <li>계획적 시가지에 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축률의 누후도는 2020년 기준 78.0%, 2025년 기준 88.0%, 2030년 기준 95.0%로 나타남</li> <li>주택비율은 65.3%로 미추출구 중 가장 낮은 구성비율 보이며, 단독주택 비율은 12.5%로 나타남</li> <li>약 40년이 경과된 토지구획정리사업지구로 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지와 상업지로 조성, 재건축 시기 도래하는 아파트단지 분포</li> <li>공업지, 산업단지, 경인선 주변의 주거지 보호를 위한 완충공간 부재로 소음, 대기질 등의 주거환경 침해</li> <li>대학교 일원의 구릉지를 제외한 지역은 평탄지형 형성</li> <li>선이고 일원의 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>

도화 주거생활권 주거환경지표 분석



[ 도화 주거생활권 특성 ]

기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 노인복지시설, 문화시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>토지구획정리구는 국지도로 위주의 가로망 형성으로 구획 - 집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>경인선 주안역, 도화역, 재울포역, 간석역 입지, 인천지하철2호선 주안역 입지</li> <li>정부인정지방합동청사, 청운대 재울포럼퍼스 입지</li> <li>주민들의 휴식공간으로 활용할 공원시설 부족</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>고령 인구비율은 14.4%로 나타내며, 사업체 종사자 비율은 64.0%, 외국인 인구비율은 3.3%, 국민기초생활보장 대상자 비율은 3.3%임</li> <li>경인선과 인천지하철2호선 환승역인 주안역에서 미추출구 생활권역으로의 지하철, 버스, 택시 등 대중교통 활용가능 수형</li> <li>제례시점으로 도화종합시장, 공단시장과 재울포지하도상가 입지</li> <li>산업단지(주안국가산업, 인천기계산업, 인천산단) 입지</li> <li>도화지구단위계획구역(저층주거지)과 주안지구단위계획구역, 도시개발사업 도화구역 지구단위계획구역 지정</li> </ul>
경비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>경비구역 3개소 입지(재개발: 도화4, 재건축: 주안7, 주거환경개선: 재울포복부역주변)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인천도시기본계획 공간구조 상 동인선·구불 도심 용현 지역중심 지능이며, 중부생활권</li> </ul>

[ 도화 주거생활권 ]

행정동	도화2·3동, 주안5동
면적	4.1 km <sup>2</sup>
인구수	43,298 명
인구밀도	106 명/ha

< Key-Map >

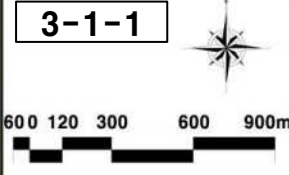


2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

미추출구 도화 주거생활권

현황분석도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역·지구 >
  - 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 일반상업지역
  - 일반공업지역
  - 준공업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >
  - 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공청사
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 가로형인동시장
  - 예정시설
  - 지하상가
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철





주거생활권 관리방향	
<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지와 경인고속도로 건설 시기부터 계획적 시가지인 로지구획지구(고속제2-1, 2-2공구)로 조성된 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>경비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리</li> <li>제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> </ul>	
주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 로지구획지구(고속제2-1, 2-2공구)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>지구단위계획수립 지역(도화지구, 주안지구, 도시개발사업 도화지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 경비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>인선대로 주변 지구단위계획수립 등으로, 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리를 원칙으로 하되, 경비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리</li> <li>공업지, 산업단지, 경인선 등에 의한 대기질, 소음 등의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리</li> <li>경비구역 지정 및 해제시의 체계적인 지원과 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 노인복지시설, 문화시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> <li>노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 경비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교 주변 통학로와 주변 지역 연계 도로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>공단시장과 주민역 연계 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>노후주거지의 향후 경비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> </ul>

**2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획**

**미추홀구  
도화 주거생활권**

**종합계획도**

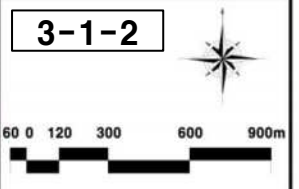
- < 경계 >**
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 경비사업관련계획 >**
- 경비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >**
- 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 역세권 >**
- 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 철도
- < 생활가로 >**
- 보행생활가로
  - 근린생활가로
  - 중심생활가로

**[ 주안5동 ]**

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획적 시가지인 로지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>지구단위계획수립 지역(주안지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 경비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>공업지, 산업단지, 경인선 등에 의한 대기질, 소음 등의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>상대적으로 부족한 공원, 노인복지시설, 문화시설 확보</li> <li>경비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교 주변 통학로와 주변 지역 연계 도로의 보행생활가로 관리</li> <li>공단시장과 주민역 연계 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

**[ 도화2·3동 ]**

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 로지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>지구단위계획수립 지역(도화지구, 도시개발사업 도화지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 경비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>공업지, 산업단지, 경인선 등에 의한 대기질, 소음 등의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>상대적으로 부족한 공원, 노인복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>경비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교 주변 도로의 보행생활가로 관리</li> <li>생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>



2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

미추홀구  
주안 주거생활권

현황분석도

< 경계 >

주거생활권경계 행정동경계

< 정비사업관련계획 >

정비구역 지구단위계획구역

< 기반시설 >

공원 학교  
녹지

< 용도지역·지구 >

제1종일반주거지역 제2종일반주거지역  
제3종일반주거지역 준주거지역

< 커뮤니티 시설 >

소방서(민전센터) 행정복지센터  
복지시설 도서관  
근린공원 주차장  
가로형편의시장 매점시설

[ 주안 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>인주대로, 한나루로, 미추홀공원, 송학산에 의해 생활권 경계 형성</li> <li>남쪽 송학산, 송학공원 지역이 구릉지이며, 남고북저 지형으로 승기천 유입 수계 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지는 인하로 남측지역의 대부분 지역에 주거지 형성</li> <li>계획적 시가지로 인주로-주승로 일원 토지구획정리사업 고속제1지구(1968-1978년), 주안3지구(1974-1978년), 택지개발사업 구월지구(1985-1991년)에 의한 주거지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가에 아파트단지 분포</li> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 84.0%, 2025년 기준 92.7%, 2030년 기준 95.6%로 나타남</li> <li>주택비율은 82.9%, 단독주택 비율은 18.9%로 나타남</li> <li>약 40년이 경과된 토지구획지구와 자연발생적으로 형성된 시가지는 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지, 약 30년이 경과된 택지지구는 노후화 진행, 재건축 시기가 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>송학산 지형에 의한 일명사의 구릉지형이며, 신기산사거리 서측지역은 평탄지역의 시가지 형성</li> <li>송학산 서측 일원의 제1종일반주거지역 분포</li> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>자연발생적 시가지와 토지구획지구는 국지도로 위주의 가로망 형성으로 구획·집산도로의 도로체계 미흡</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>광교공원(송학산)과 미추홀공원이 입지하여 주민의 휴식공간을 제공</li> <li>과거 재건축과 타 법률에 의한 아파트단지 조성 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 통과와 연계성을 고려치 않은 사업 추진과 폐도로 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>고령 인구비율은 14.2%로 나타나며, 사업제 종사자 비율은 18.4%, 외국인 인구비율은 0.8%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 3.5%임</li> <li>인하로를 중심으로 남측의 자연발생적 시가지에 소규모 저층 노후주거지 집중 분포</li> <li>재래시장으로 남부통합시장, 신기시장, 통일상가 입지</li> <li>택지개발사업지구(구월지구)의 지구단위계획구역 지정</li> </ul>
정비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비구역 3개소 입지(재개발: 주안3, 재건축: 남동포밀, 우전아파트)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인천도시기본계획 공간구조 상 동인천·구월 도심 용현 지역 중심 기능이며, 중부생활권</li> </ul>



[ 주안 주거생활권 ]

행정동	주안3동, 주안7동, 주안8동
면적	1.82 km <sup>2</sup>
인구수	49,944 명
인구밀도	274 명/ha

< Key-Map >

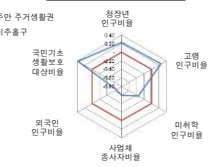


주안 주거생활권 주거환경지표 분석

물리적 지표분석



사회적 지표분석



물리적 지표 중 지역격차성, 생활안전성, 생활편의성, 교육편의성, 복지문화편의성이 낮음

사회적 지표 중 청년빈곤, 고령인구, 국민기초생활보조대상 비율이 높고, 미취학인구, 사업체 종사자, 외국인인구 비율이 낮음

3-2-1



400 80 200 400 600m



### 주거생활권 관리방향

- 자연발생적 시가지와 경인고속도로 건설 시기부터 계획적 시가지인 토지구획지구(고속제1, 주안3), 택지지구(구월)로 조성된 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속제1, 주안3), 택지지구(구월)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 정비구역 지정 및 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로와 공원 접근로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 신기시장, 남부종합시장 주변 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> </ul>



[ 주안3동 ]

주거 환경관리	• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리
생활 기반시설	• 상대적으로 부족한 공원, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보 • 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
생활가로	• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리

[ 주안7동 ]

주거 환경관리	• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리
생활 기반시설	• 상대적으로 부족한 공원, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설 확보 • 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
생활가로	• 학교 주변 통학로와 공원의 접근로의 보행생활가로 관리 • 신기시장, 남부종합시장 주변 도로의 근린생활가로 관리 • 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리

[ 주안8동 ]

주거 환경관리	• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구, 택지지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리
생활 기반시설	• 상대적으로 부족한 공원, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보 • 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
생활가로	• 학교 주변 통학로와 공원의 접근로의 보행생활가로 관리 • 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리
특성관리	• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리

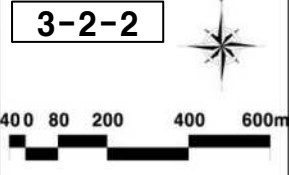


2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

미추홀구  
주안 주거생활권

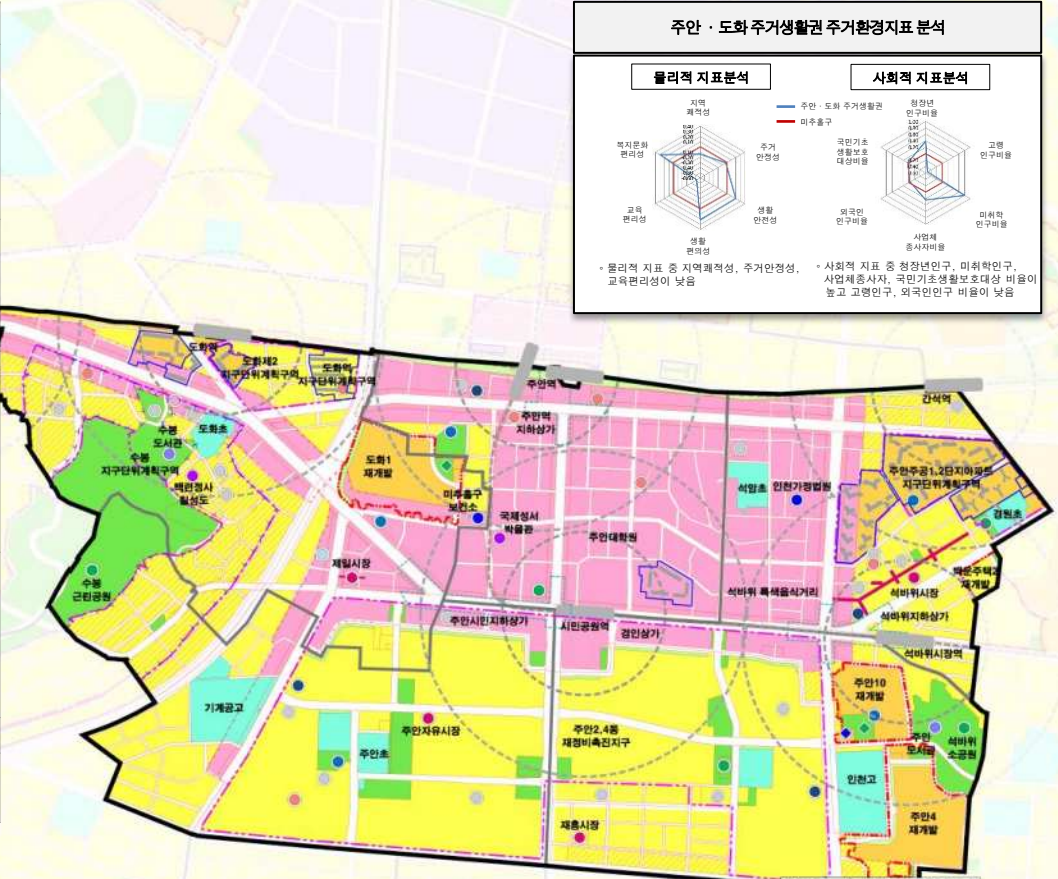
종합계획도

- < 경 계 >
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
- 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
- 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 생활가로계획 >
- 보행생활가로
  - 근린생활가로
  - 중심생활가로

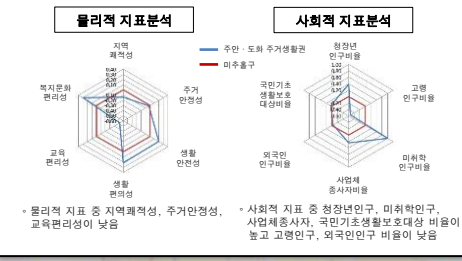


**[ 주안 · 도화 주거생활권 특성 ]**

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>경인선, 수봉산공원, 인주대로, 석바위공원, 석산로, 간석역에 의한 생활권 경계 형성</li> <li>서측의 수봉산과 동측의 석바위공원에 양호한 수림대 분포 및 송기천, 인천교에 의한 유인 수계 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지는 수봉산공원 주변, 석바위공원 구릉지 지역에 주거지 형성</li> <li>계획적 시가지로 토지구획정리사업 및 고속제1공구(1968~1978년), 주안1지구(1965~1973년), 주안2지구(1970~1976년), 주안3지구(1974~1978년), 구월지구(1961~1969년)에 주거지 조성</li> <li>계획적 시가지에 일부 아파트단지 분포</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 81.3%, 2025년 기준 92.5%, 2030년 기준 95.3%로 나타남</li> <li>주택비율은 74.0%, 단독주택 비율은 20.7%로 나타남</li> <li>약 30~40년이 경과된 토지구획정리사업지구와 자연발생적 시가지로 형성된 대부분 도로, 공원 등이 부족한 노후 저층주거지 재건축 시기 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>주안역 일원의 대규모 역세권 상업지 분포로 주변 주거지의 상업지 확장으로 주 · 상 혼재</li> <li>경인선 주변의 주거지 보호를 위한 완충공간 부재로 소음 등의 주거환경 현해</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 유치원 및 보육시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>자연발생적 시가지와 토지구획정리사업은 국지도로 위주의 가로망 형성으로 구획 · 집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>수봉공원, 주안체육공원, 석바위공원이 일지하여 주민의 휴식공간 제공</li> <li>과거 재건축과 정비계획수립 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 등과의 연계성을 고려하지 않은 사업 추진과 배도로 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> </ul>
인문 · 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>고령 인구비율은 11.8%로 나타남, 사업체사자 비율은 26.1%, 외국인 인구비율은 1.3%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 2.5%임</li> <li>경인선과 인천지하철2호선 환승역인 주안역에서 미추홀구 생활권으로의 지하철, 버스, 택시 등 대중교통 환승기능 수행</li> <li>재래시장으로 재일시장, 석바위전통시장과 주안역지하도상가, 석바위지하도상가, 주안시민지하도상가 입지</li> <li>주안역에서 시민공원을 축으로 지하도상가 추진과 주안2, 4동 일원 재경비축지구 추진에 따른 도시정선기능 강화와 변화가 예상된다</li> <li>수봉공원 주변 지역에 고도지구의 수봉지구단위계획구역 지정</li> </ul>
정비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비구역 4개소 입지(재개발: 도화1, 주안4, 주안10, 백운주막2)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인천도시기본계획 공간구조 상 동인천 · 구월 도심 융합 지역 중심 기능이며, 중부상업권</li> <li>주안2, 4동 일원 재경비 축전지구(미추1, 주안1, 미추8, 도시개발1) 추진</li> </ul>



**주안 · 도화 주거생활권 주거환경지표 분석**



**2030 인천 도시 · 주거환경정비기본계획**

**미추홀구 주안 · 도화 주거생활권**

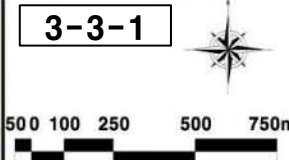
**현황분석도**

- < 경계 >**
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >**
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >**
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 용도지역 · 지구 >**
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 일반상업지역
  - 녹지지역
  - 관광지구
  - 최고고도지구
- < 커뮤니티 시설 >**
  - 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공청사
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 문화시설
  - 매점시설
  - 주차장
  - 지하상가
  - 기초행정통시장
- < 역세권 >**
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m

**[ 주안 · 도화 주거생활권 ]**

행정동	주안1동, 주안2동, 주안4동, 주안6동, 도화1동
면적	4.1 km <sup>2</sup>
인구수	109,571 명
인구밀도	267 명/ha

**< Key-Map >**



### 주거생활권 관리방향

- 자연발생적 시가지와 경인고속도로 건설 시기부터 계획적 시가지인 토지구획지구(고속제1, 주안1, 주안2, 주안3, 구월)로 조성된 노후주거지 지역 특성 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 고도지구 특성주거지 관리

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속제1, 주안1, 주안2, 주안3, 구월)가 노후주거지 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 정비구역 지정 및 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> <li>• 경인선 주변의 소음 등의 주거환경 침해 요소를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 주안2 4동 일원 재경비축지구와 연계한 주거환경 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 유치원 및 보육시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 주민역세권 상업지역 주변 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> <li>• 석비위 특색유식거리의 특화가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수봉공원 주변 지역의 고도지구는 수봉지구단위계획 내용을 수용하여 특성주거지 관리</li> </ul>

### [ 주안4동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시가지인 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 주안2 4동 일원 재경비축지구와 연계한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 체육시설 확보</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

### [ 도화1동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 경인선 주변의 소음 등의 주거환경 침해 요소를 고려한 주거환경관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수봉공원 주변 지역의 고도지구는 수봉지구단위계획 내용을 수용하여 특성주거지 관리</li> </ul>

### [ 주안1동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시가지인 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 경인선 주변의 소음에 의한 주거환경 침해 요소를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설 확보</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> <li>• 주민역세권 상업지역 주변 도로의 근린생활가로 관리</li> </ul>

### [ 주안2동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속제1, 주안1, 주안2, 주안3, 구월)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 주안2 4동 일원 재경비축지구와 연계한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수봉공원 주변 지역의 고도지구는 수봉지구단위계획 내용을 수용하여 특성주거지 관리</li> </ul>

### [ 주안6동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시가지인 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 경인선 주변의 소음 등의 주거환경 침해 요소를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 유치원 및 보육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 주민역세권 상업지역 주변 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

### < Key-Map >



## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 미추홀구 주안·도화 주거생활권

### 종합계획도

#### < 경 계 >

- 주거생활권경계
- 행정동경계

#### < 정비사업관련계획 >

- 정비구역
- 지구단위계획구역

#### < 기반시설 >

- 공원
- 학교
- 녹지

#### < 역세권 >

- 역세권 250m
- 역세권 500m

#### < 생활가로 >

- 보행생활가로
- 근린생활가로
- 중심생활가로
- 특화가로

3-3-2

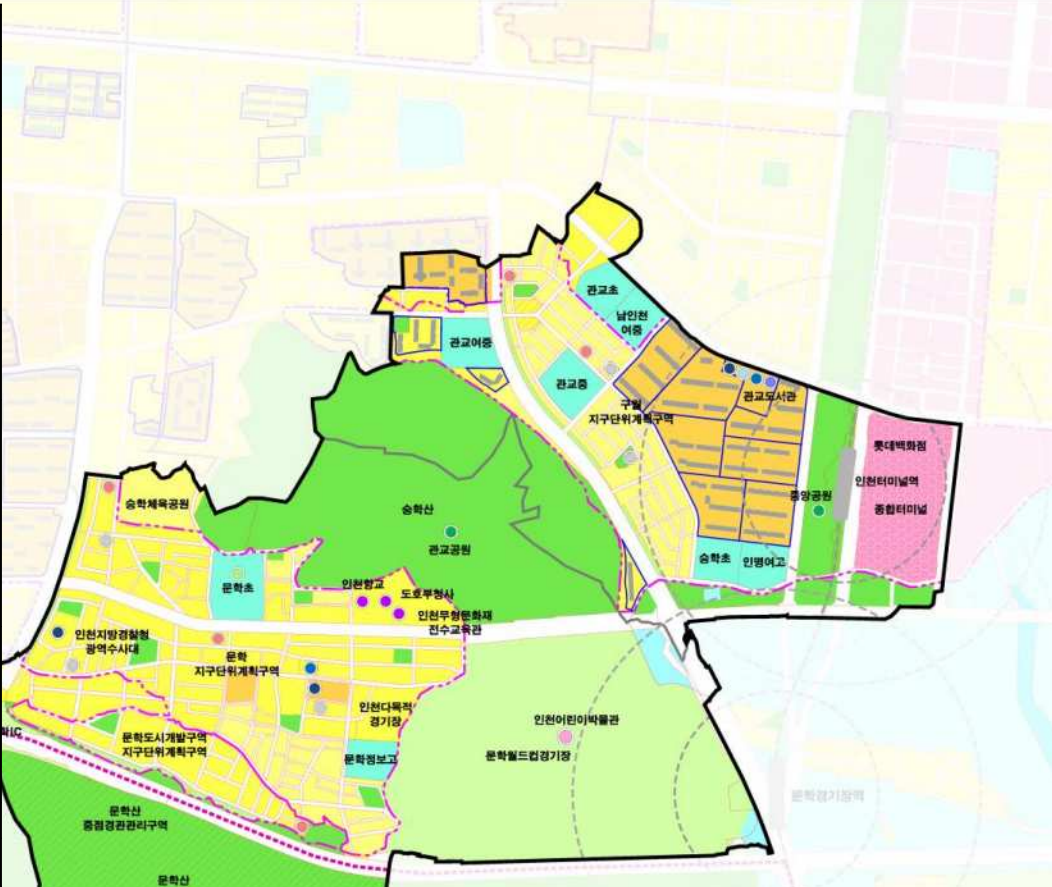


500 100 250 500 750m



[ 관교 · 문학 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천터미널~인하로~송학산~미추홀대로~문학산~문학경기장에 의해 생활권 경계 형성</li> <li>• 생활권 중앙에 송학산(관교근린공원), 문학산 입지로 자연환경이 양호하며, 송기원 유입 수계 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지는 관교초, 소성로27번길 일원의 일부 지역에 주거지 형성</li> <li>• 계획적 시가지로 토지구획정리사업 문학지구(1990~1998년), 주택개발사업 구월지구(1985~1991년)에 주거지 조성, 도시개발사업 문학구역(2006~2020년 예정) 조성 중</li> <li>• 자연발생적 시가지에 재건축 아파트단지, 계획적 시가지에 대부분의 아파트단지 분포</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 노후도는 2020년 기준 56.3%, 2025년 기준 92.3%, 2030년 기준 96.3%로 나타남</li> <li>• 주택비율은 83.1%로 미추홀구 중 가장 높은 구성비율 보이며, 단독주택 비율은 10.6%로 나타남</li> <li>• 각각 약 20년과 30년 이상 경과된 토지구획지구와 택지지역은 저층주거지와 아파트단지의 노후화가 진행 중, 재건축사업 시기 도래하는 다수의 아파트 단지 분포</li> <li>• 고속도로의 소음, 대기질 등에 의한 주거환경 침해</li> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 다수의 제1종 일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 생활기반시설 등 노인복지시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>• 토지구획지구에서 현행도로의 도시계획도로 결정 시에 도로 선형의 비정형화와 극저도로 위주의 가로망 형성으로 구획 · 집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>• 송기원이 복개되어 도로 등 이용</li> <li>• 인천지방경찰청 광역수사대 입지</li> <li>• 관교공원(송학산), 중앙공원, 송학체육공원, 문학경기장, 문학산이 입지하여 주민의 휴식공간 제공</li> <li>• 과거 재건축, 정비계획수립과 타 일몰에 의한 아파트단지 조성시 주변학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 등과 연계성을 고려하지 않은 사업 추진과 제도 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> </ul>
인문 · 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고밀 인구비율은 10.8%로 나타내며, 사업제 중사차 비율은 27.5%, 외국인 인구비율은 0.9%, 국민기초생활보 대상자 비율은 2.2%임</li> <li>• 인천터미널과 인천지하철1호선 인천터미널역 입지로 인천광역시 전 지역으로 지하철, 버스, 택시 등의 대중교통 활용가능수행</li> <li>• 택지개발사업지구, 토지구획정리사업지구, 도시개발사업지구, 지구단위계획구역 지정</li> <li>• 인천항로, 도호부청사, 문학산성의 문화재보호구역 지정</li> <li>• 문학산 일원의 풍경경관관리구역 지정</li> <li>• 관교공원(송학산) 내에 위치한 예비문화현장의 이전 추진</li> </ul>
정비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비구역 없음</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인천도시기본계획 공간구조 상 동인천 · 구월 도시 융합 지역중심 기능이며, 중부생활권</li> </ul>



[ 관교 · 문학 주거생활권 ]

행정동	관교동, 문학동
면적	2.62 ㎢
인구수	32,444 명
인구밀도	124 명/ha

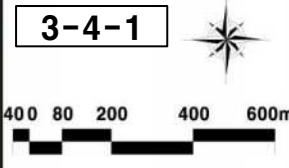


2030 인천 도시 · 주거환경정비기본계획

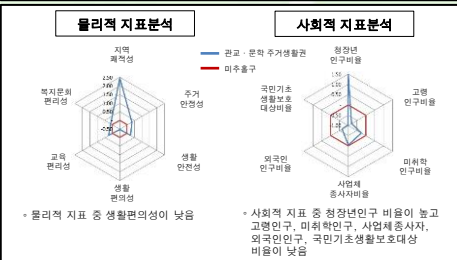
미추홀구 관교 · 문학 주거생활권

현황분석도

- < 경계 >
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
- 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
- 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 용도지역 · 지구 >
- 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 중심상업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >
- 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 문화시설
  - 주차장
  - 보호수목
- < 역세권 >
- 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철

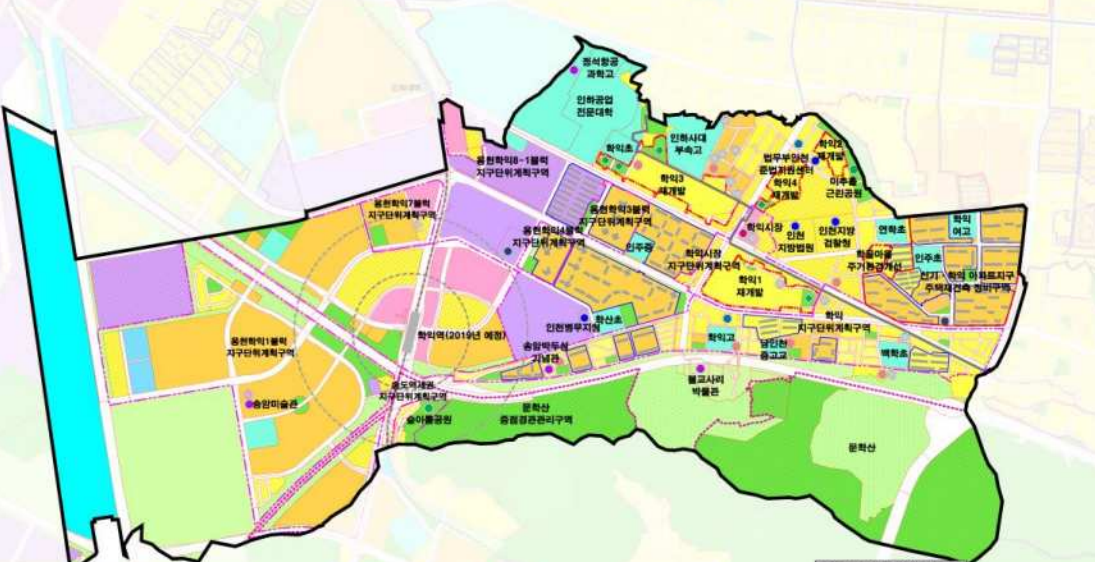
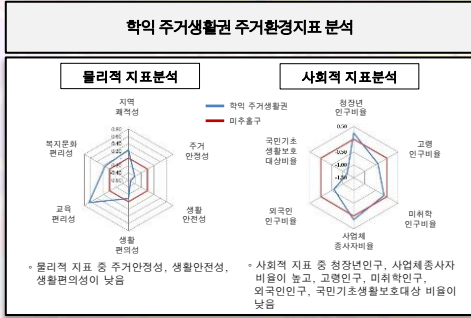


관교 · 문학 주거생활권 주거환경지표 분석





[ 학익 주거생활권 특성 ]	
자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 옹화갯골수로(옹현유수지)-인하공업전문대학-미추홀근린공원-미추홀대교-문학산에 의한 생활권 경계 형성</li> <li>• 남쪽으로 문학산 도시자연공원이 입지하며, 동서축의 옹화갯골수로 유입 수계 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시기지는 학익초, 인천지방법원 일원의 주거지 형성</li> <li>• 계획적 시기지로 로지구획관리사업 학익지구(1991~1998년), 일단의주택지조성사업 학익지구(2000~2007년)의 주거지 조성, 도시개발사업 옹현 - 학익구역(8-1, 3, 4블럭, 2004~2011년 준공, 1.7블럭 2009~2021년 예정), 송도의새관주역(2008~2020년 예정)의 주거지 조성 중</li> <li>• 공유수면 매립에 의한 공업지, 주거지 조성</li> <li>• 자연발생적 시기지의 계획적 시기지에 아파트단지 분포</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 노후도는 2020년 기준 76.7%, 2025년 기준 91.8%, 2030년 기준 95.4%로 나타남</li> <li>• 주택비율은 69.6%로 나타나며, 단독주택 비율은 7.7%로 미추홀구에서 가장 낮은 구성비율 보임</li> <li>• 약 20년이 경과 된 로지구획지구는 저층주거지와 아파트단지의 노후화가 진행 중, 인주초 주변의 아파트단지를 중심으로 재건축사업 시기 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>• 자연발생적 시기지는 노후 저층주거지로 도로, 공원 등의 기반 시설이 부족하며, 다수의 정비구역 지정</li> <li>• 아파트단지, 신규 도시개발사업, 공장 등의 분포로 주, 공 혼재의 고속도로의 소음, 대기질 등에 의한 주거환경 열해</li> <li>• 자연발생적 시기지(인하공원)와 계획적 시기지(학익로지구획)에 다수의 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 문화시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>• 자연발생적 시기지는 국지도로 위주의 가로망 형성으로 구획 - 입산도로의 도로체계 미흡</li> <li>• 학익천이 복개되어 도로 통 이용하며, 수인선 인하대학, 학익역 입지</li> <li>• 미추홀경찰서, 교도소, 인천지방법원, 인천지방검찰청과 인하공업전문대학 입지</li> <li>• 미추홀공원, 재림이공원, 학익공원, 문학산이 입지하여 주민들의 휴식공간 제공</li> <li>• 과거 정비계획수립과 타 법률에 의한 아파트단지 조성 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수와 등과의 연계성을 고려하지 않은 사업 추진과 재도포 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령 인구비율은 11.9%로 나타나며, 사업제 중사자 비율은 28.4%, 외국인 인구비율은 1.1%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 1.9%임</li> <li>• 재정자립도 학익시정 입지</li> <li>• 송암미술관, 불교사리박물관, 송암 박물관 등의 문화자원 입지</li> <li>• 학익시장, 학익지구 지구단위계획구역(학익지구 로지구획관리사업) 지정</li> <li>• 문학산, 청향산 일대 자연경관지구, 용정경관관리구역 지정</li> </ul>
정비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 옹현, 학익 8-1블럭, 3블럭, 4블럭 도시개발사업 지구단위계획구역 지정, 1블럭, 7블럭이 도시개발사업 추진으로 향후, 생활권 내 도시기능의 변화가 예상된다</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인청도시기본계획 공공구조상 동인천 - 구월 도심 용현 지역중심 기능이며, 중부생활권</li> <li>• 옹현, 학익지구 도시개발사업으로 신규 주거지 조성 중</li> </ul>



#### [ 학익 주거생활권 ]

행정동	학익1동, 학익2동
면적	5.87 km <sup>2</sup>
인구수	56,536 명
인구밀도	96 명/ha

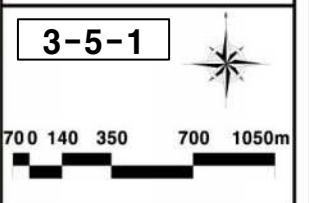


## 2030 인청 도시·주거환경경비기본계획

### 미추홀구 학익 주거생활권

### 현황분석도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역·지구 >
  - 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 상업지역
  - 공업지역
  - 준공업지역
  - 녹지지역
  - 경관지구
- < 커뮤니티 시설 >
  - 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공청사
  - 복지시설
  - 근린공원
  - 문화재
  - 주차장
  - 문화시설
  - 행정시설
  - 기초형민통시장
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철



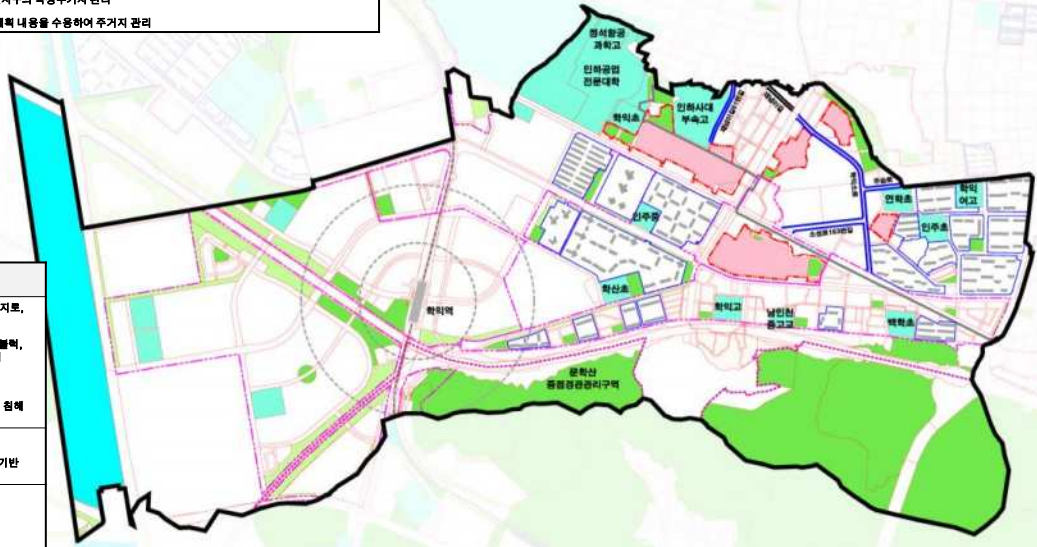
### 주거생활권 관리방향

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(학익지구)가 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 자연경관지구, 종점경관관리구역의 특성주거지 관리

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(학익지구)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(학익토지구획지구, 용현·학익8-1,3,4블럭, 1,7블럭과 송도역세권 도시개발구역, 학익시장은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 비주거 용도와의 혼재와 고속도로의 소음, 대기질 등의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 정비구역 지정 및 해제지의 체계적인 자원과 관리</li> <li>• 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 문화시설 우선 확보 및 행정중심복합도시사업 확보</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로와 법원단지 주변 도로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>• 문학산, 청향산 일대의 종점경관관리구역과 자연경관지구의 특성주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>

[ 학익1동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(학익지구)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(학익토지구획지구, 용현·학익8-1,3,4블럭, 1,7블럭과 송도역세권 도시개발구역, 학익시장은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 비주거 용도와의 혼재와 고속도로의 소음, 대기질 등의 주거환경 침해 요소를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 주차장, 노인복지시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>• 문학산, 청향산 일대의 종점경관관리구역과 자연경관지구의 특성주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>

[ 학익2동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(학익지구)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(학익시장은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 문화시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로와 법원단지 주변 도로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

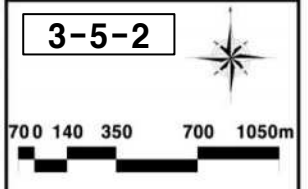


## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 미추홀구 학익 주거생활권

#### 종합계획도

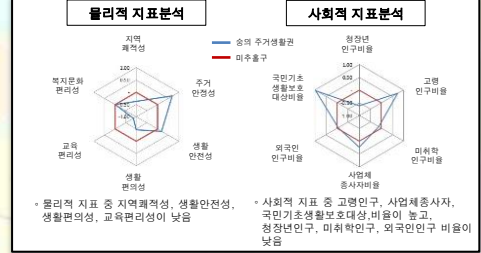
- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 철도
- < 생활가로 >
  - 보행생활가로
  - 중심생활가로



[ 송의 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재물포역-수봉산-용현시장-송의역-인천속구전용지구-도원역-박문산기리에 의한 생활권 경계 형성</li> <li>• 수봉산 주변 환경시의 구릉지 형성, 용현갭골수로 유입 수계 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지는 특경이로 통곡지역의 수봉산 학부지역, 구인천 세우서 발전 일원에 주거지 형성, 용마루 지역은 주거환경개선사업 조성</li> <li>• 계획적 시가지로 특경이로를 기준으로 서측과 경인선 북쪽지역으로 로지구획경리사업 송의지구(1935~1970년), 송림지구(1941~1970년), 고곡제2-2광구(1988~1990년), 도시개발사업 송의운동장구역(2007~2017년)에 의해 주거지 조성</li> <li>• 공유수면 매립에 의한 주거지 조성</li> <li>• 계획적 시가지에 일부 아파트단지 분포하며, 주거환경개선사업에 의해 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 노후도는 2020년 기준 80.5%, 2025년 기준 89.7%, 2030년 기준 91.9%로 분석</li> <li>• 주택비율은 79.9%로 나타나며, 단독주택 비율은 31.1%로 미추출구 중 가장 높은 구성비를 보임</li> <li>• 약 40~80년이 경과된 로지구획경리사업지구와 자연발생적 시가지로 형성된 대부분 도로, 골목 등의 기반시설이 부족한 노후차용주거지로 다수의 정비구역 지정</li> <li>• 송의로터의 일원은 기계 및 공장이 밀집지역으로 상·공존계, 기타 지역의 상업지는 주·상 혼재</li> <li>• 경인선 주변의 주거지 보호를 위한 완충공간 부재로 소음 등의 주거환경 침해</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 유치원 및 보육시설, 체육시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>• 자연발생적 시가지와 로지구획지구는 극도로 위주의 가로망 형성으로 구획·집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>• 경인선 도원역, 재물포역과 수인선 송의역 입지하며, 미추출구형, 인천속구전용경기장 입지</li> <li>• 수봉공원, 주민공원이 입지하여 주민들의 휴식공간 제공</li> <li>• 과거 정비계획수립 시 주변 학교, 공원, 도로 생활기반시설 수요 통과와 연계성을 고려치 않은 사업 추진과 과포로 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령 인구비율은 16.7%로 나타나며, 사업체 종사자 비율은 29.4%, 외국인 인구비율은 1.8%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 4.4%임</li> <li>• 제세시장으로 평화자유시장 입지, 재물포시장은 건물노후와 함께 의해 시장기능 상실, 재물포지하도가상가 입지</li> <li>• 법제박물관, 수봉문화회관 등의 문화자원 입지</li> <li>• 송의운동장 도시개발사업구역 사업 추진 및 지구단위계획구역 지정</li> <li>• 수봉공원 주변 지역에 고도지구와 수봉지구단위계획구역 지정</li> <li>• 용마루주거환경개선사업지구와 송의역일원 지역 주택조합사업에 의한 아파트단지 지구단위계획구역 지정</li> </ul>
정비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비구역 7개소 입지(재개발: 여의, 송의5, 송의3, 전도관, 전도관2, 주거환경개선: 용마루, 석정마을)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인천도시기본계획 공간구조 상 동원선·구별 도심 용현 지역 중심 기능이며, 중부생활권</li> </ul>

송의 주거생활권 주거환경지표 분석



[ 송의 주거생활권 ]

행정동	송의1.3동, 송의2동, 송의4동
면적	2.11 ㎢
인구수	42,393 명
인구밀도	201 명/ha

< Key-Map >



2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

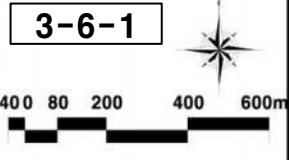
미추출구 송의 주거생활권

현황분석도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역·지구 >
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 일반상업지역
  - 녹지지역
  - 경관지구
  - 최고고도지구
- < 커뮤니티 시설 >
  - 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공형사
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 문화시설
  - 주차장
  - 예경시설
  - 지하상가

< 역세권 >

- 역세권 250m
- 역세권 500m
- 지하철



### 주거생활권 관리방향

- 자연발생력 시가지와 계획력 시가지인 토지구획지구(송의지구, 송림지구, 고숙제2-2광구)가 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 고도지구의 특성주거지 관리

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생력 시가지와 계획력 시가지인 토지구획지구(송의지구, 고숙제1-1광구)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비. 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(수봉지구, 용마루주거환경개선지구, 송의운동장도시개발구역)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 대규모 준주거지역 분포로 정비사업 진행시, 고밀도 개발을 고려한 주변 가로망과의 체계적 연계 유도</li> <li>• 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 비주거 용도와의 혼재와 경인선 소음의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 정비구역 지정 및 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 유치원 및 보육시설, 체육시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후 저층 주거지 및 견착속 시가 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> <li>• 학교 주변 통학로, 공원, 미추홀구청 주변 도로, 경인선 보도육교 연계 도로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 용현시장, 송의로터리 일원 상업지역 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수봉공원 주변 지역의 고도지구는 수봉지구단위계획 내용을 수용하여 특성주거지 관리</li> </ul>

### [ 송의1 · 3동 ]

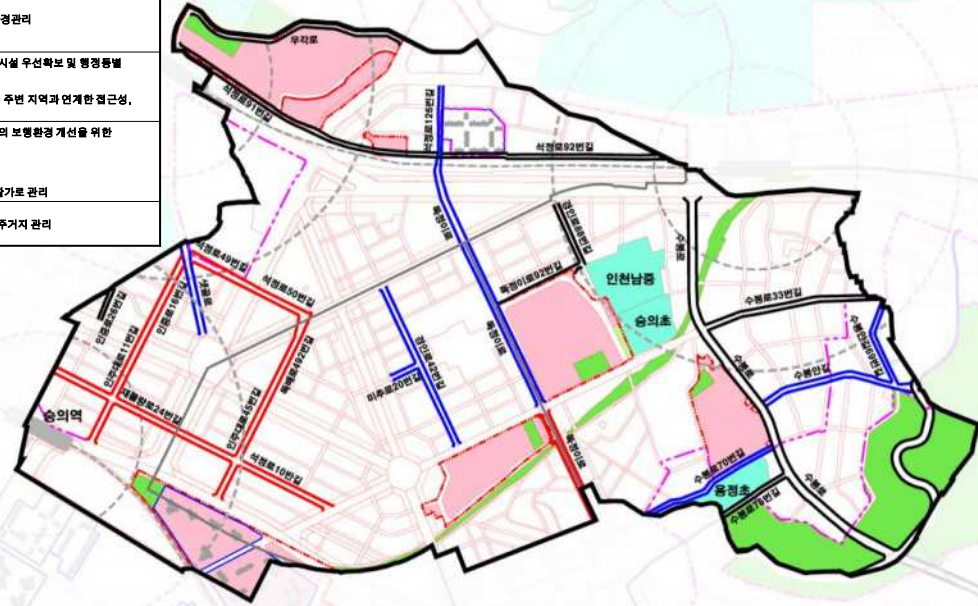
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생력 시가지와 계획력 시가지인 토지구획지구(송의지구, 송림지구, 고숙제2-2광구)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비. 관리</li> <li>• 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 비주거 용도와의 혼재와 경인선 소음의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 유치원 및 보육시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 미추홀구청 주변 도로, 경인선 보도육교 연계 도로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 송의로터리 일원 상업지역 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

### [ 송의2동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획력 시가지인 토지구획지구(노후주거지로, 지역 특성별 정비. 관리</li> <li>• 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 비주거 용도와의 혼재와 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 유치원 및 보육시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 미추홀구청 주변 도로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 용현시장, 송의로터리 일원 상업지역 도로의 근린생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획력 시가지인 토지구획지구(노후주거지로, 지역 특성별 정비. 관리</li> <li>• 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 비주거 용도와의 혼재와 주거환경 관리</li> </ul>

### [ 송의4동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생력 시가지가 노후주거지로, 지역 특성별 정비. 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(수봉지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 대규모 준주거지역 분포로 정비사업 진행시, 고밀도 개발을 고려한 주변 가로망과의 체계적 연계 유도</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 노인복지시설, 사회복지시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로, 공원, 연계 도로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 용현시장 주변 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수봉공원 주변 지역의 고도지구는 수봉지구단위계획 내용을 수용하여 특성주거지 관리</li> </ul>

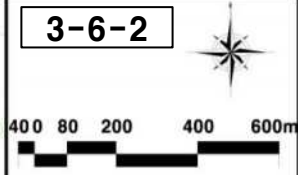


2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

미추홀구  
송의 주거생활권

종합계획도

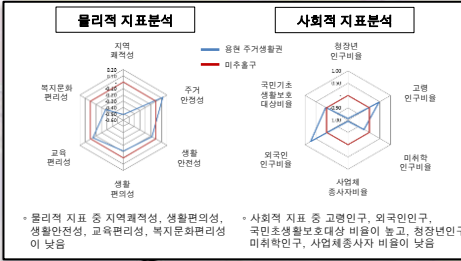
- < 경 계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철
- < 생활가로계획 >
  - 보행생활가로
  - 근린생활가로
  - 중심생활가로



**[ 용현 주거생활권 특성 ]**

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>수봉산-용현시장-송의역-아파트로-학익천-인하대역-인하대 학교용현캠퍼스-한나루로-용현사거리에 의한 생활권 경계 형성</li> <li>수봉산, 보훈병원, 용정공원 주변 지역은 구도시의 경사지 형상으로 학익천 경유 용현갓길수로 유입 수계 형성</li> </ul>
주거지형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지는 용마루, 보훈병원, 용정공원, 수봉산 일원에 주거지 형성, 용마루 지역은 주거환경개선사업 조성</li> <li>계획적 시가지는 토지구획정리사업 송의지구(1939~1970년), 고속제1~1공구(1989~1970년), 도시개발사업 용현 학익구역(2~1블럭 2010~2016년 준공, 1블럭 2009~2021년 예정)에 주거지 조성, 낙성서로1번길 일원과 용현동 일원은 공유수면 매립에 의한 주거지 조성</li> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 아파트단지 분포하여, 주거환경개선사업(용마루구역)에 의해 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 76.9%, 2025년 기준 87.7%, 2030년 기준 91.0%로 나타남</li> <li>주택비율은 77.2%, 이중 단독주택 비율은 23.2%로 나타남</li> <li>40~80년이 경과된 토지구획정리사업지구와 자연발생적 시가지로 형성된 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지, 재건축 시기 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>토지공급 일원의 상업지와 광범위하게 분포하는 준주거지역은 주·상 혼재</li> <li>수봉산, 보훈병원 일원 경사지형의 단독주택 밀집지역은 노후화가 많이 진행</li> <li>인하대학교 용현캠퍼스와 인하공업전문대학 주변 주거지에 대학가 형성</li> <li>자연발생적 시가지 인하대학교, 수봉공원 서측지역에 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과와 공원, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설이 상대적으로 부족</li> <li>자연발생적 시가지와 토지구획지구는 국지도로 위주의 가로망 형성으로 구획 - 집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>용현천이 복개되어 도로 등 이용</li> <li>수인선 인하대역 및 생활권 인접부에 송의역 입지, 용진공원 입지</li> <li>수봉산공원과 용정공원이 입지하여 주민들의 휴식공간 제공</li> <li>과거 타 법률에 의한 아파트단지 조성 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 충족의 연계성을 고려치 않은 사업 추진과 폐도로 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>고령 인구비율은 13.0%로 나타내며, 사업체 종사자 비율은 13.3%, 외국인 인구비율은 2.8%, 국민기초생활보조대상자 비율은 2.9%임</li> <li>재래시장으로 용현시장, 용일자유시장, 용남시장, 부지공고 시장 입지, 용일자유시장은 건물 노후화에 따른 시장기능을 상실</li> <li>학산문화원 등의 문화자원 입지</li> <li>수봉공원 주변 지역에 고도지구와 수봉지구단위계획구역 지정</li> <li>용마루주거환경개선사업지구와 송의역 일원 지역주택조합사업에 의한 아파트건설 지구단위계획구역 지정</li> <li>용현, 학익 2~1블럭 도시개발사업 완료로 지구단위계획구역 지정, 1블럭은 도시개발사업 추진</li> <li>인하대로 주변 지구단위계획 수립 중</li> </ul>
경비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>경비구역 2개소 입지(재개발 : 용현4, 주거환경개선 : 용마루)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인하도시기본계획 공간구조 상 인문·구획 도심 용현 지역중심 기능이며, 중부생활권</li> <li>용현, 학익지구 도시개발사업으로 신규 주거지 조성 중</li> </ul>

**용현 주거생활권 주거환경지표분석**



**[ 용현 주거생활권 ]**

행정동	용현2동, 용현5동, 용현3동, 용현1·4동
면적	4.22 km <sup>2</sup>
인구수	90,683 명
인구밀도	215 명/ha

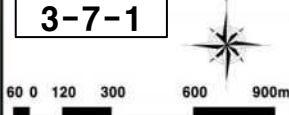


**2030 인현 도시·주거환경정비기본계획**

**미추출구 용현 주거생활권**

**현황분석도**

- < 경계 >**
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >**
- 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >**
- 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역·지구 >**
- 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 상업지역
  - 공업지역
  - 녹지지역
  - 경관지구
  - 최고도지구
- < 커뮤니티 시설 >**
- 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공청사
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 문화재
  - 주차장
  - 문화시설
  - 기초행정복지시장
  - 예정시설
- < 역세권 >**
- 역세권 250m
  - 역세권 500m



### 주거생활권 관리방향

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 로지쿠획지구(송의지구, 송림지구, 고숙제1-1공구)가 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 문화재보호구역, 고도지구의 특성주거지 관리

#### 주거환경관리

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 로지쿠획지구(송의지구, 고숙제1-1공구)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비·관리
- 지구단위계획수립 지역(수봉지구, 용마부주거환경개선지구, 용현·학의도시개발2-1블럭,1블럭)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립
- 인천대로 주변 지구단위계획수립 등으로, 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리
- 정비구역 지정 및 해제지의 체계적인 지원과 관리

#### 생활기반시설

- 주거환경지표 분석결과 상대적으로 공원, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설 등을 확충
- 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리

#### 생활가로

- 학교 주변 통학로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리
- 용현시장, 토지금고 상업, 준주거지역 도로의 근린생활가로 관리
- 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리
- 인하문화의 거리 확보가로 관리

#### 특성관리

- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리
- 문화재보호구역,의 특성주거지 관리
- 수봉공원 주변 지역의 고도지구는 수봉지구단위계획 내용을 수용하여 특성주거지 관리



### [ 용현3동 ]

주거 환경관리	• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 로지쿠획지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비·관리 • 지구단위계획수립 지역(수봉지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립
생활 기반시설	• 상대적으로 부족한 공원, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설 확보 • 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
생활가로	• 용현시장 주변도로의 근린생활가로 관리 • 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리
특성관리	• 수봉공원 주변 지역의 고도지구는 수봉지구단위계획 내용을 수용하여 특성주거지 관리

### [ 용현1·4동 ]

주거 환경관리	• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 로지쿠획지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비·관리 • 지구단위계획수립 지역(수봉지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립
생활 기반시설	• 상대적으로 부족한 공원, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보 • 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반 시설 확충 등 주거환경 관리
특성관리	• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리 • 수봉공원 주변 지역의 고도지구는 수봉지구단위계획 내용을 수용하여 특성주거지 관리

#### < Key-Map >



### [ 용현2동 ]

주거 환경관리	• 계획적 시가지인 로지쿠획지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비·관리 • 상업기능의 주거지 확장 방지와 비주거 용도와의 혼재지역을 고려한 주거환경 관리 • 대규모 준주거지역 분포로 정비사업 진행시, 고밀도 개발을 고려한 주변 가로망과의 체계적 연계 유도
생활 기반시설	• 상대적으로 부족한 공원, 문화시설, 체육시설 확보 • 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
생활가로	• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리 • 용현시장, 토지금고 상업, 준주거지역 도로의 근린생활가로 관리
특성관리	• 문화재보호구역,의 특성주거지 관리

### [ 용현5동 ]

주거 환경관리	• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 로지쿠획지구(송의지구, 고숙제1-1공구)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비·관리 • 상업기능의 주거지 확장 방지와 비주거 용도와의 혼재지역을 고려한 주거환경 관리 • 대규모 준주거지역 분포로 정비사업 진행시, 고밀도 개발을 고려한 주변 가로망과의 체계적 연계 유도
생활 기반시설	• 상대적으로 부족한 공원, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설 확보 • 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
생활가로	• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리 • 토지금고 상업, 준주거지역 도로의 근린생활가로 관리

## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 미추홀구 용현 주거생활권

### 종합계획도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 복지
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 철도
- < 생활가로 >
  - 보행생활가로
  - 근린생활가로
  - 중심생활가로
  - 특화가로

3-7-2



## **- 연수구 -**

---

- 1. 연수 · 청학 주거생활권**
  - 2. 연수 · 선학 주거생활권**
  - 3. 옥련 주거생활권**
  - 4. 동춘 주거생활권**
-

**[연수구 주거지 관리 방향]**

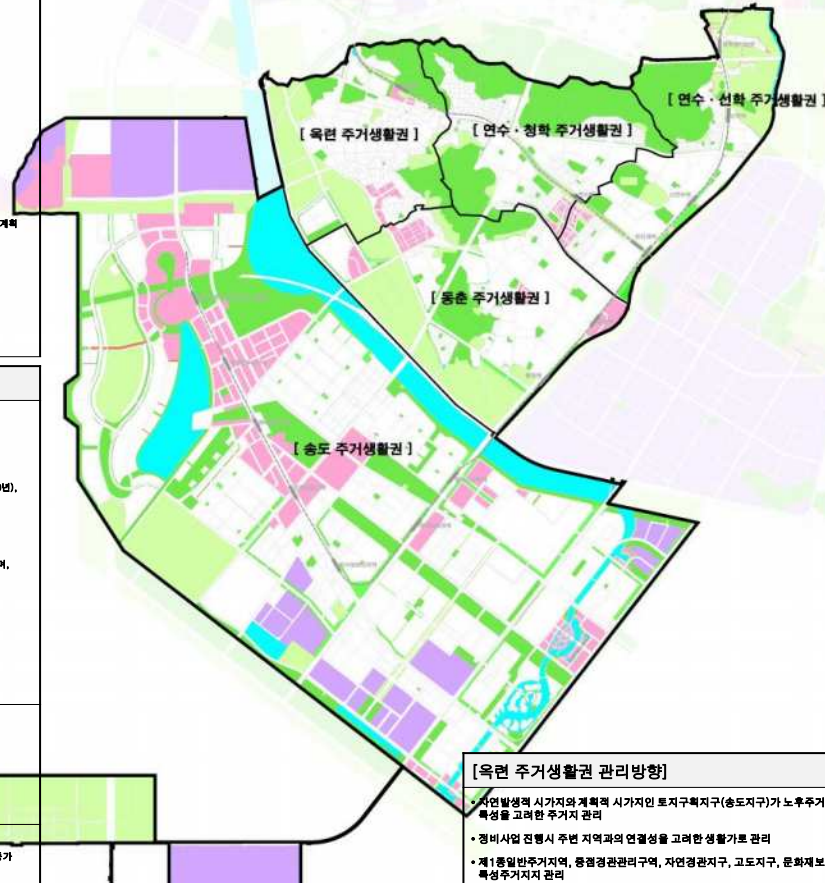
- 시가지 형성 특성별 노후시기 관리(본 보고서 있음)
- 자연발생적 시가지로 형성된 노후주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비 · 관리(문학산 하부지역 철학동, 옥련1·2동, 동촌1동 농림마을 일원)
- 계획적 시가지로 조성된 대규모 노후주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비
  - 토지구획정리(지구단위계획 관리) : 송도지구, 선학지구, 철학지구 (노후도 확인 후 재분류)
  - 택지개발(지구단위계획 관리) : 연수지구, 선학지구
- 양호한 계획적 시가지 관리
  - 도시개발(지구단위계획 관리) : 동촌1지구, 동촌2지구
  - 일단의 주택지 조성 : 연수지구(지구단위계획 미수립), 철학지구(지구단위계획)
- 계획적 시가지로 조성되는 신규 시가지 관리
  - 도시개발(지구단위계획 관리) : 송도역세권지구, 송도대우자판부지지구
- 주거환경지표 분석결과에 부합 생활기반시설 확충
- 생활권 내 도로의 성격과 주민의 이용현황을 고려한 생활가로계획
- 비주거기능과 혼재된 지역의 주거지 관리
- 공공일자리, 공업지역, 수도권발전지, 폐기물처리시설, 화력발전소 등의 주거환경위협요소를 고려한 주거환경 관리
- 수인선, 송기하수처리장과 남동공단, 남동유수지에 의한 대기질 관련 주거환경 관리
- 노후 저층주거지 및 재건축시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시 주변지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
- 지구단위계획구역 내 주거지 관리는 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하며, 정비사업 진행 시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리
- 특성주거지(1종일반, 중점경관관리구역, 자연경관지구, 문화재보호구역) 관리
- 정비사업 추진지역 및 정비구역 해제지의 체계적인 지원과 관리
  - 정비사업 추진지역은 행정지원 등의 체계적 관리
  - 정비구역 해제지에 대한 생활기반시설의 설치 및 지원
  - 정비구역 해제지 중 주거환경개선사업으로 전환하는 지역에 대한 총괄관리

**[연수청학 주거생활권 관리방향]**

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(철학지구), 택지지구(연수)가 노후주거지와 밀접하므로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 고도지구, 자연경관지구, 중점경관관리구역의 특성주거지 관리

**[연수선학 주거생활권 관리방향]**

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(선학지구), 택지지구(연수지구, 선학지구)가 노후주거지와 밀접하므로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 중점경관관리구역, 문화재보호구역의 특성주거지 관리



**[연수구 현황분석]**

<ul style="list-style-type: none"> <li>· 제3영인고속도로를 기본으로 육지부의 원도상과 경제자유구역 송도신도시 구분</li> <li>· 자연발생적 시가지로 문학산 하부지역 철학동, 옥련1·2동, 동촌1동 농림마을 일원</li> <li>· 계획적 시가지로 택지개발사업(1980~1980년대)에 의해 대규모 아파트단지 위주, 토지구획정리사업(1970~1980년대)에 의해 저층 주거지 조성</li> <li>· 일단의주택지 조성사업 연수지구(1980~2000년, 저층주거지), 철학지구(중층주택), 도시개발사업 송도역세권구역(2000~2020년), 동촌1구역(2000~2020년), 동촌2구역(2005~2019년), 송도대우자판부지구역(2009~2020년) 조성 등</li> <li>· 건축물의 노후도는 2020년 기준 18.0%, 2025년 기준 40.4%, 2030년 기준 75.6%로 나타남</li> <li>· 공유수원 태림에 의한 대규모 공업지, 주거지 조성</li> <li>· 자연발생적 시가지를 중심으로 주택밀도에 의한 아파트단지 분포하여, 계획적 시가지의 택지지구에 아파트단지의 밀집도가 높으며, 토지구획지구, 도시개발지구에 아파트단지 분포하여, 다수의 아파트단지 재건축시기 도래</li> <li>· 문학산, 향향산 주변의 원경사의 구릉지형 주거지 형성</li> <li>· 1970~1990년대의 토지구획지구와 택지지구의 시가지와 자연발생적 시가지에 단축 및 다세대, 다가구 등 노후 저층주거지가 광범위하게 분포</li> <li>· 경제자유구역 송도신도시는 계획적 개발로 조성되어 매우 양호한 주거지 특성을 나타냄</li> <li>· 연수역 일대의 중심상업지역, 송도르타 일대의 상업지역 분포</li> <li>· 수인선, 송기하수처리장과 남동공단, 남동유수지에 의한 대기질의 주거환경 위협</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 교통 인구비율은 8.0%로 나타나, 사업제 총사자 비율은 29.7%, 외국인 인구비율은 2.3%, 국민기초생활보장대상자 비율은 2.8%임.</li> <li>· 옥련동 → 연수동 → 송도읍 쪽으로 도시 발전속 형성</li> <li>· 선학동 개발제한구역과 송도유엔지 일원이 미개발처로서 향후 공공주택지구 등 다양한 기능의 도시구조, 형성가능여예상</li> <li>· 노후주거지 분포지역에 정비구역 지정</li> <li>· 원인제 문화재보호구역 지정, 문학산, 향향산 일원의 자연경관지구, 고도지구 및 중점경관관리구역 지정</li> <li>· 주택비율은 71.0%, 주택 중 단독주택 비율은 4.2%로 나타남</li> <li>· 건축물 노후도(2020년 기준 18.0% → 2030년 기준 75.6%)가 시가지 조성시기의 현용에 의한 생활환경 편차에 따라 급격히 증가하며, 다수의 정비구역 입지 및 해제지역 분포</li> <li>· 자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 다수의 제1종일반주거지역 분포</li> <li>· 옥련동, 선학동의 저층주거지에 근린생활형 상업기능 확장으로 주 · 상 · 근제 형성</li> <li>· 아파트단지 밀집 지역은 과거 주택밀도에 의한 아파트단지 조성 시 주변 도로와의 연결성을 고려하지 않은 사업 추진과 도로 체계로 인하여 도로망연계성과 접근성 단절</li> <li>· 연수구의 시가지는 크게 3가지로 구분됨(자연발생적 시가지, 계획적 시가지의 노후 주거지, 비교적 양호한 계획적 시가지(도시개발사업))</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2030년연도시기본계획 공간구조 상 송도 · 연수 도심 기능, 남부생활권</li> </ul>	

**[옥련 주거생활권 관리방향]**

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(송도지구)가 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 중점경관관리구역, 자연경관지구, 고도지구, 문화재보호구역의 특성주거지 관리

**[동촌 주거생활권 관리방향]**

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(송도지구), 택지지구(연수지구)가 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 중점경관관리구역, 자연경관지구, 고도지구의 특성주거지 관리

**2030 인촌 도시 · 주거환경정비기본계획**

**연수구 권역생활권**

**권역계획도**



**[연수구 개요]**

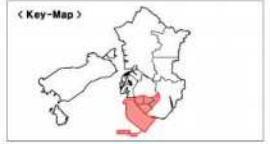
생활권	5개 생활권
면적	54.95 ㎢
인구수	336,256 명
인구밀도	61 명/ha

<b>[연수 · 철학 주거생활권]</b>		<b>[연수 · 선학 주거생활권]</b>	
면적	연수1동, 철학동 4.05 ㎢	면적	연수2동, 선학동 4.27 ㎢
인구수	56,487 명	인구수	64,095 명
인구밀도	139 명/ha	인구밀도	150 명/ha

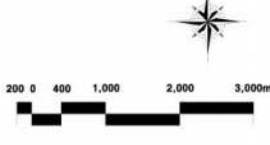
<b>[옥련 주거생활권]</b>		<b>[동촌 주거생활권]</b>	
면적	옥련1,2동 1.28 ㎢	면적	동촌1,2,3동 3.32 ㎢
인구수	45,957 명	인구수	87,011 명
인구밀도	113 명/ha	인구밀도	98 명/ha

**[송도 주거생활권]**

면적	송도1,2,3동 9.76 ㎢
인구수	23,048 명
인구밀도	26 명/ha



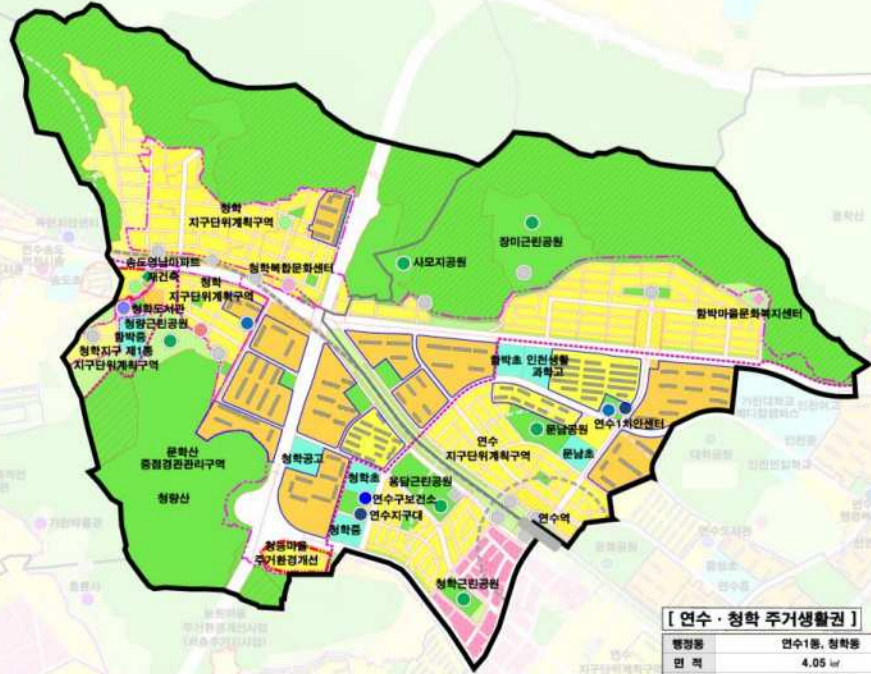
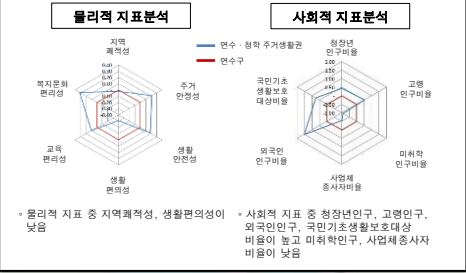
**4-0-1**



[ 연수 · 청학 주거생활권 특성 ]

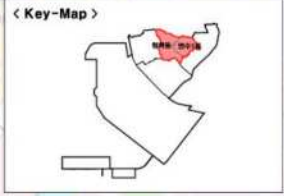
자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문학산-청봉대로-연수대로-연수역-태산아파트-비류대로에 의해 생활권 경계 형성</li> <li>• 문학산, 청학산에 의해 송기천으로 유입하는 수계 형성</li> <li>• 문학산, 청학산 지층에 의해 완경사 및 평탄지형의 주거지로 자연환경 양호</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청학동 일원의 자연발생적 시가지에 주거지 형성</li> <li>• 계획적 시가지로 택지개발사업 연수지구(1987~1994년), 토지구획정리사업 청학지구(1991~1998년), 일단의 주택지조성사업 청학지구(2000년대)가 주거지로 조성</li> <li>• 계획적 시가지에 아파트단지 분포</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 노후도는 2020년 기준 16.3%, 2025년 기준 35.1%, 2030년 기준 88.6%로 나타남</li> <li>• 주택비율은 89.2%, 주택 중 단독주택 비율은 15.4%로 나타남</li> <li>• 시가지 대부분이 계획적 개발에 의한 주거지 조성</li> <li>• 각각 약 30년과 20년이 경과된 택지지구와 토지구획지구는 저층주거지와 아파트단지가 노후화 진행, 재건축 시기에 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>• 저층주거지 일부 지역은 주변 상업지에서 상업가능 확장, 간선도로에서의 주입도로와 이면도로를 중심으로 근린생활동들의 상업기능이 확장되어 주 · 상 혼재</li> <li>• 수인선 소용에 의한 철도변 주거지의 주거환경 침해</li> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 다수의 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장, 체육시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>• 수인선 연수역 입지</li> <li>• 문학산도시자연공원, 청학산도시자연공원, 응암공원, 청학공원, 문남공원이 입지하여 주민들에게 휴식공간 제공</li> </ul>
인문 · 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령 인구비율은 9.7%로 높게 나타내며, 사업제 종사자 비율은 19.5%, 외국인 인구비율은 4.7%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 5.3%임</li> <li>• 수인선에 의해 생활권 단절</li> <li>• 개발 완료된 사업지구(연수택지, 청학토지구획, 청학일단의주택지)는 지구단위계획구역 지정</li> <li>• 문학산, 청학산 일원의 풍경경관관리구역, 자연경관지구, 고도지구 지정</li> </ul>
경비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경비구역 2개소 입지(재건축 : 송도 영남아파트, 주거환경개선 : 청봉마을)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인원도시기본계획 공간구조상 송도 · 연수 도심 기능, 남부생활권</li> </ul>

연수 · 청학 주거생활권 주거환경지표 분석



[ 연수 · 청학 주거생활권 ]

행정동	연수1동, 청학동
면적	4.05 ㎢
인구수	56,467 명
인구밀도	139 명/ha



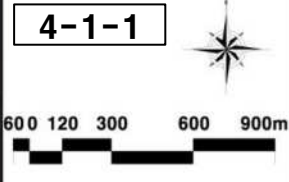
2030 인천  
도시 · 주거환경경비기본계획

연수구  
연수 · 청학 주거생활권

현황분석도

- < 경계 >
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
- 경비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
- 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 용도지역 · 지구 >
- 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 중심상업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >
- 경찰서(지구대)
  - 행정복지센터
  - 공공형사
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 문화시설
  - 주차장
  - 보호수목
  - 여생시설

- < 역세권 >
- 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철



### 주거생활권 관리방향

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(청학지구), 택지지구(연수)가 노후주거지화 진행으로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 고도지구, 자연경관지구, 중점경관관리구역의 특성주거지 관리

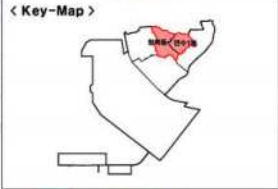
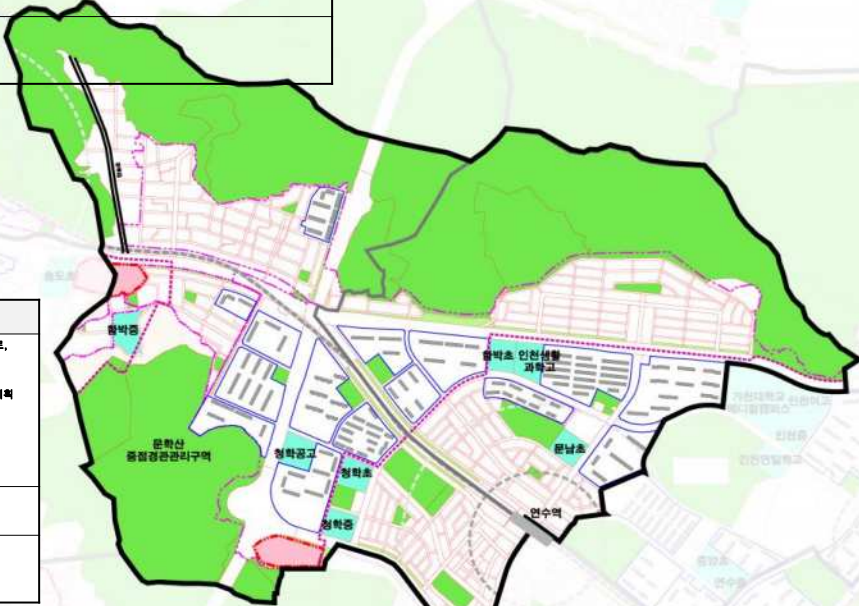
주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(청학지구), 택지지구(연수)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(연수택지, 청학토지구획, 청학일단의주택지)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 상입기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 비주거 용도와의 혼재와 수인선 소용의 주거지 주거환경 관리</li> <li>• 정비사업 진행 구역의 행정 지원과 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장, 체육시설 우선 확보 및 행정종별 부족시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>• 문학산, 청학산 일대의 중점경관관리구역과 자연경관지구, 고도지구의 특성주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>

### [연수1동]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(청학지구), 택지지구(연수)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(연수택지, 청학토지구획, 청학일단의주택지)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 상입기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 비주거 용도와의 혼재와 수인선 소용의 주거지 주거환경 관리</li> <li>• 정비사업 진행 구역의 행정 지원과 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 노인복지시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>• 문학산, 청학산 일대의 중점경관관리구역과 자연경관지구, 고도지구의 특성주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>

### [청학동]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(청학지구), 택지지구(연수)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(연수택지, 청학토지구획, 청학일단의주택지)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 상입기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 비주거 용도와의 혼재와 수인선 소용의 주거지 주거환경 관리</li> <li>• 정비사업 진행 구역의 행정 지원과 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 유치원 및 보육시설, 사회복지시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>• 문학산, 청학산 일대의 중점경관관리구역과 자연경관지구, 고도지구의 특성주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>

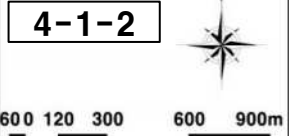


2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

연수구  
연수·청학 주거생활권

### 종합계획도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철
- < 생활가로 >
  - 중심생활가로

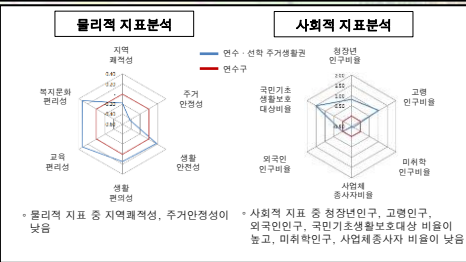


4-1-2

[ 연수·선학 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 송기천~청동대포~연우골로 사거리~연수역~가천대메디칼캠퍼스~문학산~제2경인고속도로~문학경기장 사거리에 의해 생활권 경계 형성</li> <li>• 문학산 및 지룡에 의해 송기천으로 유입하는 수계 형성</li> <li>• 문학산 및 지룡을 중심으로 원경사 및 평탄지형의 주거지로 자연환경이 양호함</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지는 개발제한구역 해제지의 취락지 주거지 형성</li> <li>• 계획적 시가지로 택지개발사업 연수지구(1987~1994년), 선학지구(1989~1992년), 포지구획정리사업 선학지구(1990~1997년)가 주거지로 조성</li> <li>• 계획적 시가지에 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 노후도는 2020년 기준 5.9%, 2025년 기준 41.2%, 2030년 기준 85.7%로 나타남</li> <li>• 주택비율은 72.4%, 주택 중 단독주택 비율은 2.9%로 나타남</li> <li>• 주거지 대부분이 계획적 개발에 의한 시가지 조성</li> <li>• 30년이 경과된 택지지구와 포지구획지구는 저층주거지와 아파트단지가 노후화 진행, 재건축 시기 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>• 택지구구는 대부분 지역이 아파트 중심의 주거지로 조성되었으며, 일부 지역이 저층주거지로 조성되었으나, 근린생활용도가 확립되어 주·상 혼용</li> <li>• 개발제한구역해제지 주거지는 개발압박에 의해 근린생활시설과 대세대 주택 신규 입지</li> <li>• 수인선과 남동공단에 의한 소음, 대기질의 주거환경 협해</li> <li>• 문학산 등속 계획적 시가지와 개발제한구역 해제지에 제1종일반주거지역 분포</li> <li>• 주거환경정보 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천지하철 1호선 원인재역, 신연수역, 문학경기장역 입지하여, 수인선 원인재역이 인천지하철 1호선과의 환승역임</li> <li>• 인천아시아게임 선학경기장 입지, 연수문화예술회관 2021년 개관 예정</li> <li>• 가천대메디칼캠퍼스 입지</li> <li>• 문학산, 송안공원, 문화공원, 대학공원, 원인재, 송기천이 입지하여 주민들에게 휴식공간 제공</li> <li>• 유주골공원 특례화사업 추진</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령 인구비율은 10.9%로 높게 나타나며, 사업계 종사자 비율은 21.0%, 외국인 인구비율은 2.1%, 국민기초생활보호 대상자 비율은 7.5%임</li> <li>• 개발 완료된 사업지구(연수택지, 선학택지, 선학포지구)는 지구단위계획구역 지정</li> <li>• 원인재 문화보호구역 지정, 문학산 일원의 중점경관관리구역 지정</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인천도시기본계획 공간구조 상 송도·연수 도시 기능, 남부생활권</li> </ul>

연수·선학 주거생활권 주거환경지표 분석



[ 연수·선학 주거생활권 ]

행정동	연수2동, 연수3동, 선학동
면적	4.27 ㎢
인구수	54,005명
인구밀도	150 명/ha

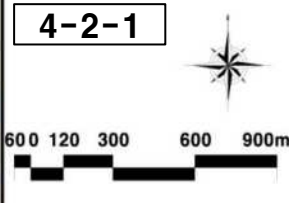


2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

연수구 연수·선학 주거생활권

현황분석도

- < 경계 >
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
- 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
- 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 천
- < 용도지역·지구 >
- 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 중상상업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >
- 경찰서(지구대)
  - 행정복지센터
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 문화재
  - 주차장
  - 보호수목
- < 역세권 >
- 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철

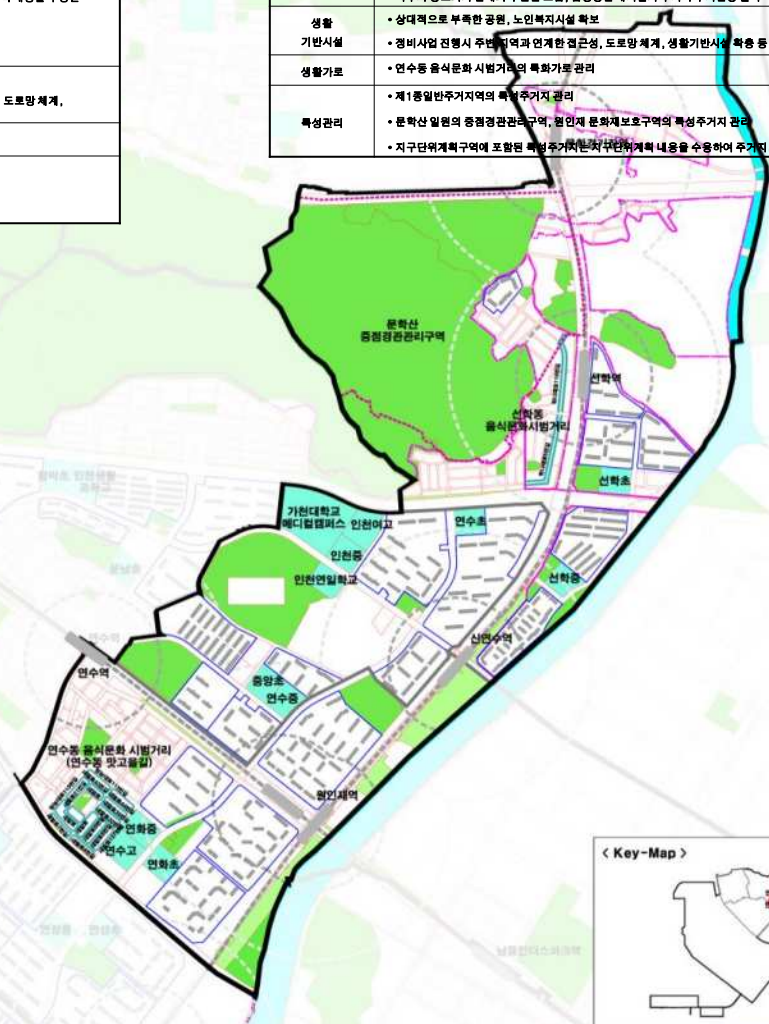


주거생활권 관리방향	
<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(선학지구), 택지지구(연수지구, 선학지구)가 노후주거지화 진행으로 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>경비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리</li> <li>제1종일반주거지역, 중점경관관리구역, 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>	
주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(청학지구), 택지지구(연수)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>지구단위계획수립 지역(연수택지, 선학택지, 선학로지구획, 개발제한구역 해제 취학지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 경비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>비주거 용도와의 혼재와 수인선 소용, 남동공단 대기질의 주거지 주거환경 관리</li> <li>주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 주차장 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 경비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>선학동 음식문화시범거리의 특화가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>문학산 일원의 중점경관관리구역, 원인재 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> <li>지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>

[ 연수3동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(청학지구), 택지지구(연수)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>지구단위계획수립 지역(연수택지, 선학택지, 선학로지구획, 개발제한구역 해제 취학지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 경비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>비주거 용도와의 혼재와 수인선 소용, 남동공단 대기질의 주거지 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>상대적으로 부족한 공원, 노인복지시설, 체육시설 확보</li> <li>경비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>선학동 음식문화시범거리의 특화가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>문학산 일원의 중점경관관리구역, 원인재 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> <li>지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>

[ 선학동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(청학지구), 택지지구(연수)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>지구단위계획수립 지역(연수택지, 선학택지, 선학로지구획, 개발제한구역 해제 취학지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 경비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>비주거 용도와의 혼재와 수인선 소용, 남동공단 대기질의 주거지 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>상대적으로 부족한 공원, 유치원 및 보육시설, 문화시설 확보</li> <li>경비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>선학동 음식문화시범거리의 특화가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>문학산 일원의 중점경관관리구역, 원인재 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> <li>지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>

[ 연수2동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(청학지구), 택지지구(연수)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>지구단위계획수립 지역(연수택지, 선학택지, 선학로지구획, 개발제한구역 해제 취학지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 경비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>비주거 용도와의 혼재와 수인선 소용, 남동공단 대기질의 주거지 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>상대적으로 부족한 공원, 노인복지시설 확보</li> <li>경비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>연수동 음식문화 시범거리의 특화가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>문학산 일원의 중점경관관리구역, 원인재 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> <li>지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>

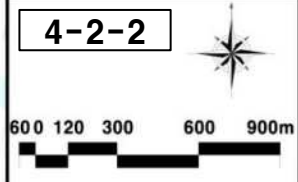


2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

연수구  
연수·선학 주거생활권

종합계획도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 경비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철
- < 생활가로 >
  - 특화가로



**[ 옥련 주거생활권 특성 ]**

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>노적봉~송도영남아파트~청량산~송도유원지~아임대로~중앙교차로~비류대교에 의해 생활권 경계 형성</li> <li>문학산 노적봉, 청량산 지릉에 의해 서쪽 송도신도시 수로로 유입하는 수계 형성</li> <li>문학산 노적봉, 청량산 지릉에 의해 완경사 및 경탄 지형</li> <li>지역발생력 시가지는 옥련중, 옥련초, 옥련초 일원에 주거지 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획적 시가지는 토지구획정리사업 송도지구(1977~1986년) 조성, 도시개발사업 송도역세권구역(2008~2020년 예정), 송도대우자판지구(2008~2020년 예정)가 주거지로 조성 중</li> <li>자연발생력 시가지 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 39.7%, 2025년 기준 54.0%, 2030년 기준 72.3%로 나뉨</li> <li>주택비율은 64.7%, 주택 중 단독주택 비율은 5.3%로 나뉨</li> <li>약 30년이 경과된 토지구획정리사업지구와 자연발생력 시가지로 형성된 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후주거지, 재건축 시기 고려하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>문학산, 청량산 지릉 의한 구릉지형 주거지</li> <li>자연발생력 시가지와 계획적 시가지에 계1종일부주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장, 문화시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>수인선, 송도역 입지 및 KTX노선 출발역(2024년 개통 예정)</li> <li>자연발생력 시가지의 저층주거지 분포지역과 토지구획지구는 극도로 위주의 가로망 형성으로 구획 · 점선도로의 도로체계 미흡</li> <li>아파트단지 밀집지역은 과거 주택법에 의한 아파트단지 조성 시 주변 도로와의 연계성을 고려하지 않은 사업 추진과 도로 폐도로 인해 도로망은 연계성과 접근성 단절</li> <li>청량산, 문학산, 청룡공원, 능히대공원, 새석공원 입지하여 주민들에게 휴식공간 제공</li> <li>송도2공원 특례화사업 추진</li> </ul>
인문 · 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>고령 인구비율은 10.1%로 높게 나타나며, 사업체 종사자 비율은 20.0%, 외국인 인구비율은 1.9%, 국민기초생활보장 대상자 비율은 2.6%임</li> <li>시립박물관, 인천상륙작전기념관, 가천박물관, 능히대지 등의 문화자원과 송도유원지 입지</li> <li>송도유원지, 송도역 KTX, 한나루로의 인천청산국제여객터미널-문학산터널(학산사거리) 사업 진행시 주변 주거지의 도시기능 변화 예상</li> <li>재래시장으로 연수송도역전시장 입지, 능히대지 문화재보존구역 지정</li> <li>개발 완료된 사업지구(송도토지구획)는 지구단위계획구역 지정</li> <li>문학산, 청량산 일원에 자연경관지구, 고도지구, 증경관관리구역 지정</li> </ul>
경비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>경비구역2개소 입지(재개발: 옥련 대전빌라 주변, 재건축: 송도 영남아파트)</li> </ul>
상위 및 중년계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인천도시기본계획 공간구조 상 송도 · 연수 도시 기능, 남부생활권</li> </ul>



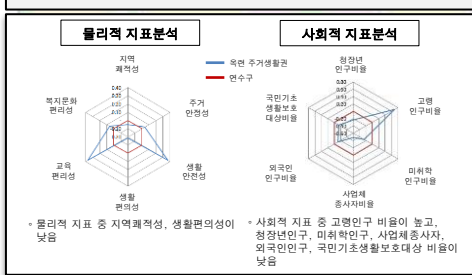
**2030 인천 도시 · 주거환경정비기본계획**

**연수구 옥련 주거생활권**

**현황분석도**

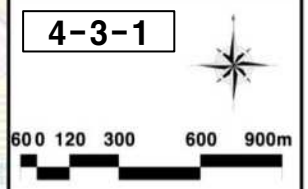
- < 경계 >**
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >**
  - 경비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >**
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역 · 지구 >**
  - 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 일반상업지역
  - 근린상업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >**
  - 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공청사
  - 복지시설
  - 근린공원
  - 문화시설
  - 주차장
  - 가로형전통시장
  - 여명시설
- < 역세권 >**
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철

**옥련 주거생활권 주거환경지표 분석**



**[ 옥련 주거생활권 ]**

행정동	옥련1동, 옥련2동
면적	4.07 ㎢
인구수	45,957 명
인구밀도	113 명/ha



### 주거생활권 관리방향

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(송도지구)가 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 중점경관관리구역, 자연경관지구, 고도지구, 문화재보호구역의 특성주거지 관리

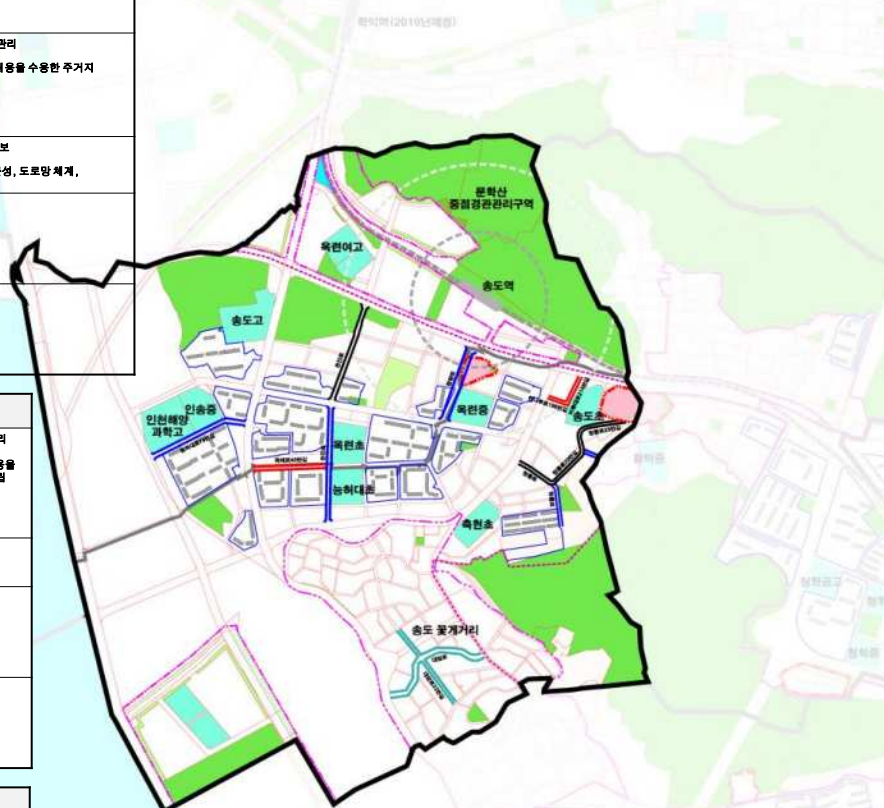
주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(송도지구)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(송도지구획, 송도역세권과 송도대우자판부지 도시개발)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 비주거 용도와의 혼재와 수인선 소용의 주거지 주거환경 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장, 문화시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 육면시장, 연수송도역전시장 주변 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> <li>• 송도 꽃계거리의 특화가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>• 농어대지 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> <li>• 문학산, 청량산 일원의 중점경관관리구역, 자연경관지구, 고도지구의 특성주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>

### [ 육면1동]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(송도지구)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(송도지구획, 송도역세권과 송도대우자판부지 도시개발)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 비주거 용도와의 혼재와 수인선 소용, 남동공단 대기질의 주거지 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 육면시장, 연수송도역전시장 주변 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> <li>• 송도 꽃계거리의 특화가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>• 농어대지 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> <li>• 문학산, 청량산 일원의 중점경관관리구역, 자연경관지구, 고도지구의 특성주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>

### [ 육면2동]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(송도지구)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(송도지구획, 송도역세권과 송도대우자판부지 도시개발)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 비주거 용도와의 혼재와 수인선 소용, 남동공단 대기질의 주거지 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 육면시장 주변 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>• 농어대지 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> <li>• 문학산, 청량산 일원의 중점경관관리구역, 자연경관지구, 고도지구의 특성주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>

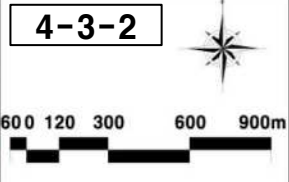
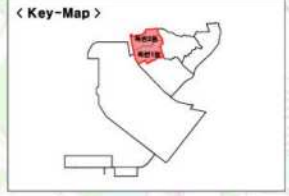


## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 연수구 육면 주거생활권

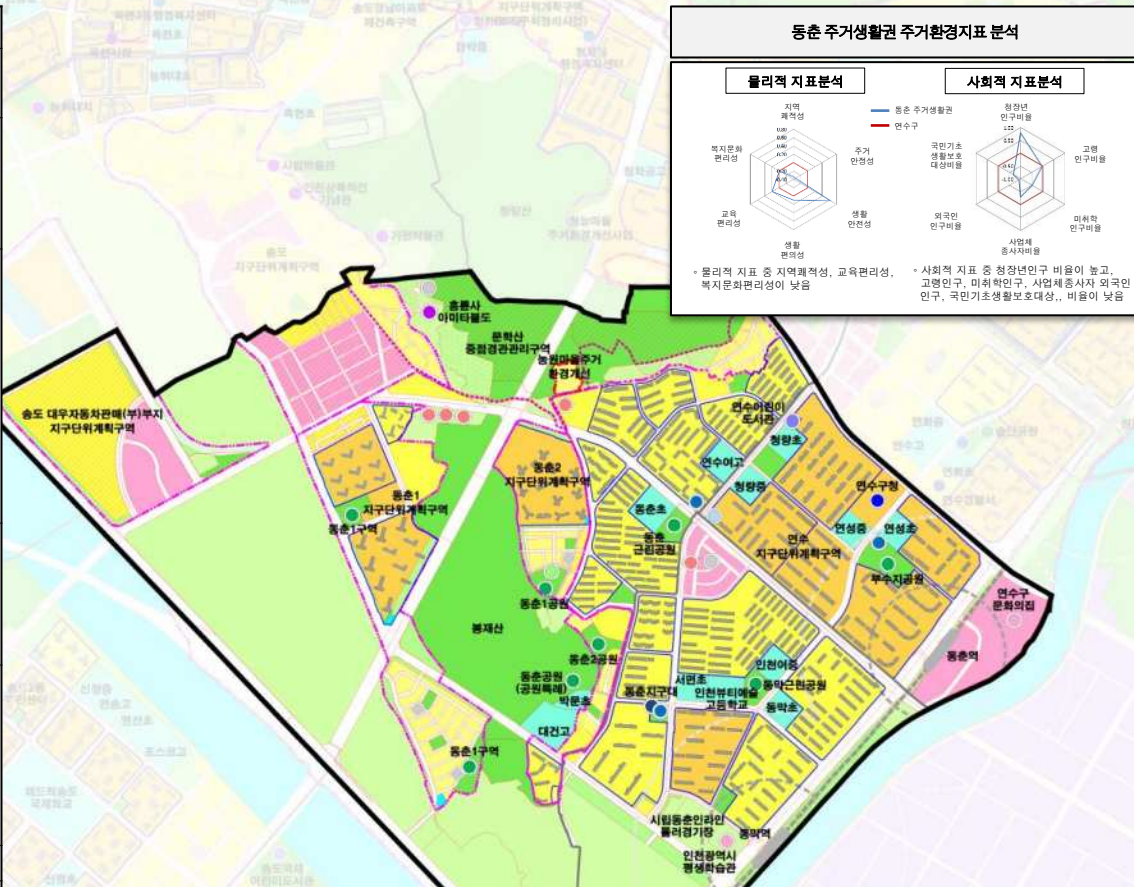
### 종합계획도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철
- < 생활가로 >
  - 보행생활가로
  - 근린생활가로
  - 중심생활가로
  - 특화가로

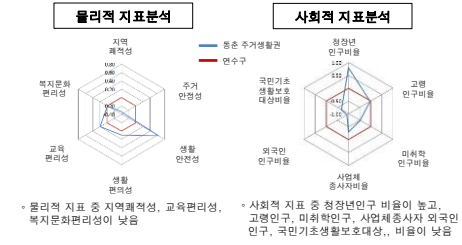


**[ 동촌 주거생활권 특성 ]**

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>송기천-제3경인고속도로(아일대로)-송도골프장-청량산-청노동대로에 의해 생활권 경계 형성</li> <li>청량산 및 지룡을 중심으로 완경사 및 평탄지형의 주거지로 자연환경이 양호함</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시기지는 농림마을 일원으로 주거지 형성</li> <li>계획적 시기지는 토지구획정리사업 송도지구 (1977~1986년), 택지개발사업 연수지구 (1987~1994년), 일단의 주택지도상사업 연수지구 (1998~2000년), 도시개발사업 송도1구역 (2006~2020년 예정), 동촌2구역(2005~2019년), 송도대우자판부지구역(조성 및 추진)</li> <li>계획적 시기지에 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 13.2%, 2025년 기준 58.1%, 2030년 기준 80.9%로 나타남</li> <li>주택비율은 54.0%, 주택 중 단독주택 비율은 3.6%로 나타남</li> <li>주거지 대부분이 계획적 개발에 의한 시기지 조성</li> <li>약 30년이 경과 된 연수택지구는 아파트 중심의 주거지로 개발되었으며, 경원 등의 기반시설 부족</li> <li>일단의 주택지 조성지구는 저층주택지로 개발</li> <li>송기천수처리장과 남동공단, 남동유수지에 의한 대기질의 주거환경 침해</li> <li>자연발생적 시기지와 계획적 시기지에 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>토지구획지구는 국지도로 위주의 가로망 형성으로 구획 - 입산도로의 도로체계 미흡</li> <li>청량산 공원, 동촌공원, 부수지공원이 입지하여 주민들에게 휴식공간 제공</li> <li>동촌공원 특례화산 추진</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>고령 인구비율은 8.1%로 높게 나타남, 사업세 통시자 비율은 23.1%, 외국인 인구비율은 0.4%, 국민기초생활보장 대상자 비율은 0.8%임</li> <li>송도유원지, 송도데마파크, 송기천수처리장 개발이 현대화사업 집중 및 추진 중에 있어 주변 주거지의 도시기능 변화 예상</li> <li>청량산 및 지룡 일원에 중정경관관리구역, 자연경관지구, 고도지구 지정</li> <li>계획적으로 조성되는 사업지구(연수택지, 동촌1도시개발, 동촌2도시개발, 송도토지구획, 대우자판부지구도시개발)는 지구단위계획구역 지정</li> </ul>
경비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>경비구역 1개소 입지(주거환경개선: 농림마을)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인원도시기본계획 공간구조상 송도·연수 도심 기능, 남부생활권</li> </ul>



**동촌 주거생활권 주거환경지표 분석**



· 물리적 지표 중 지역특성성, 교육편리성, 복지문화편리성이 낮음  
· 사회적 지표 중 청장년인구 비율이 높고, 고령인구, 미취학인구, 사업체종사자 외국인 인구, 국민기초생활보호대상, 비율이 낮음

**2030 인촌 도시·주거환경정비기본계획**

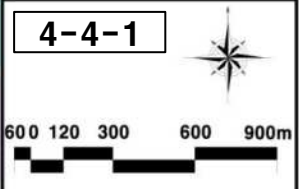
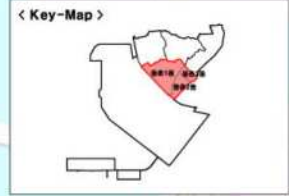
**연수구 동촌 주거생활권**

**현황분석도**

- < 경계 >**
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >**
  - 경비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >**
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 용도지역·지구 >**
  - 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 일반상업지역
  - 근린상업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >**
  - 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공청사
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 문화시설
  - 문화재
  - 주차장
  - 보호수목
- < 역세권 >**
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철

**[ 동촌 주거생활권 ]**

행정동	동촌1동, 동촌2동, 동촌3동
면적	5.82㎢
인구수	57,011명
인구밀도	98명/ha



**[ 동촌3동 ]**

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 송도지구, 연수택지지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>지구단위계획수립 지역(송도지구, 연수택지, 동촌1, 동촌2, 송도대우자판부지 도시개발)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>정비구역 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> <li>승기하구처리장과 남동공단, 남동유수지에 의한 대기질의 주거지 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 노인복지시설, 사회복지시설, 체육시설 확보</li> <li>정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>청량산 일원의 중점경관관리구역, 자연경관지구, 고도지구의 특성주거지 관리</li> <li>지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>

**[ 동촌2동 ]**

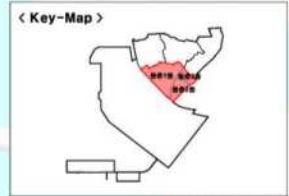
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 송도지구, 연수택지지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>지구단위계획수립 지역(송도지구, 연수택지, 동촌1, 동촌2, 송도대우자판부지 도시개발)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>정비구역 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> <li>승기하구처리장과 남동공단, 남동유수지에 의한 대기질의 주거지 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>상대적으로 부족한 공원, 유치원 및 보육시설, 사회복지시설, 문화시설 확보</li> <li>정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>청량산 일원의 중점경관관리구역, 자연경관지구, 고도지구의 특성주거지 관리</li> <li>지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리</li> </ul>

**주거생활권 관리방향**

<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 로지구(송도지구), 택지지구(연수지구)가 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리</li> <li>제1종일반주거지역, 중점경관관리구역, 자연경관지구, 고도지구의 특성주거지 관리</li> </ul>	
주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 송도지구, 연수택지지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>지구단위계획수립 지역(송도지구, 연수택지, 동촌1, 동촌2, 송도대우자판부지 도시개발)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>정비구역 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> <li>승기하구처리장과 남동공단, 남동유수지에 의한 대기질의 주거지 주거환경 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> <li>노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>청량산 일원의 중점경관관리구역, 자연경관지구, 고도지구의 특성주거지 관리</li> <li>지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>

**[ 동촌1동 ]**

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 송도지구, 연수택지지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>지구단위계획수립 지역(송도지구, 연수택지, 동촌1, 동촌2, 송도대우자판부지 도시개발)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>정비구역 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> <li>승기하구처리장과 남동공단, 남동유수지에 의한 대기질의 주거지 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>상대적으로 부족한 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>청량산 일원의 중점경관관리구역, 자연경관지구, 고도지구의 특성주거지 관리</li> <li>지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>

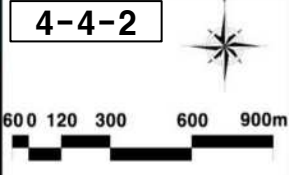


**2030 인천 도시·주거환경정비기본계획**

**연수구 동촌 주거생활권**

**종합계획도**

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철
- < 생활가로 >
  - 중심생활가로



## **- 남동구 -**

---

- 1. 만수 · 구월 주거생활권**
  - 2. 구월 주거생활권**
  - 3. 간석 주거생활권**
  - 4. 만수 주거생활권**
  - 5. 남촌도림 주거생활권**
  - 6. 장수 · 서창 주거생활권**
  - 7. 논현 · 고잔 주거생활권**
-

**[남동구 현황분석]**

<b>물리적 현황</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시기지로 형성된 월마산 하부지역, 간석3동, 만수2동, 만수3동 일부지역, 간석역 북쪽 지역, 남촌동 지역</li> <li>• 토지구획정리사업(1980~2000년대)에 의해 저층 주거지, 택지개발사(1980~2000년대)과 도시개발사업(2000년대)에 의해 아파트 단지의 주거지 조성</li> <li>• 자연발생적 시기지를 중심으로 아파트단지와 저층 주거지가 혼재되었으며, 주거환경개선사업에 의해 아파트단지 조성</li> <li>• 토지구획정리사업지구 중 일부 지역에 주택법과 재건축에 의한 아파트단지 조성</li> <li>• 공유수면 매립에 의한 대규모 산업단지, 주거지 조성</li> <li>• 월마산 주변의 완경사의 구릉지형 주거지 형성</li> <li>• 건축물의 노후도는 2020년 기준 34.9%, 2025년 기준 63.3%, 2030년 기준 63.1%</li> <li>• 재건축, 주거환경개선, 택지개발, 도시개발, 공공주택지구 등에 아파트단지가 밀집되어 분포하여, 다수의 아파트단지 재건축 시기 도래</li> <li>• 1980~1990년대의 토지구획지구와 택지지역의 시기지와 자연발생적 시기지에 단독 및 대세대, 다가구 등 노후주거주거지가 광범위하게 분포</li> <li>• 구월동 인천광역시청과 간석오거리 일대에 상업지 분포</li> <li>• 공업지 주변의 주거지 보호를 위한 완충공간 부재, 경인선의 소음, 대기질 등의 주거환경 질적</li> </ul>
<b>인문/사회/경제적 현황</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령 인구비율은 9.7%로 높게 나타나며, 사업세 통상지 비율은 45.2%, 외국인 인구 비율은 9.7%, 주민기초생활보조 대상자 비율은 3.8%임</li> <li>• 경인선 간석역을 중심으로 서 → 동남쪽 방향으로의 시기지발전</li> <li>• 남동국가산업단지 위치, 도시시설단입단지 및 예초산업단지 추진</li> <li>• 노후주거지가 광범위하게 분포하여 다수의 정비구역 지정과 정비사업 추진</li> <li>• 농수산물시장 이전 추진</li> <li>• 논현포대, 조정만요, 이충음료 등 다수의 문화재보유구역 지정</li> <li>• 소래포구 일대 중점경관관리구역 지정</li> <li>• 주택비율은 56.1%, 주택 중 단독주택 비율은 5.1%로 나타남</li> <li>• 건축물 노후도(2020년 기준 34.9%)가 시기지 조성시기의 편중에 의한 생활권별 편차 발생으로 다수의 정비구역이 임치하여, 다수의 정비구역 해제지 분포</li> <li>• 자연발생적 시기지, 계획적 시기지에 다수의 제1종일반주거지역, 제1종전용주거지역, 제2종전용주거지역 분포</li> <li>• 구월동, 간석동, 소래포구 일대 상업지가 주변 지역의 주거지로 확장해 주 · 상 혼재</li> <li>• 과거 정비계획수립과 타 법률에 의한 아파트단지 조성 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 증가와 연계성을 고려하지 않은 사업추진과 제도 보완 미흡, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비체계적 입지</li> <li>• 남동구의 시기지는 크게 3가지로 구분 됨(자연발생적 시기지, 계획적 시기지의 노후 주거지, 비교적 양호한 택지개발과 도시개발사업 지역)</li> </ul>
<b>주거지 특성</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인원 도시기본계획 공간구조 상 동인원 · 구월 도심, 소래논현 부도심, 만수, 서항 지역 중심 가능</li> </ul>

**[논현 · 고잔 주거생활권 관리방향]**

- 자연발생적 시기지는 개발제한구역 해제 취학지역이며, 계획적 시기지는 택지지구(논현1지구)가 1990년대 후반에 조성되어 노후의 전철 주거지이며, 2000년대 조성된 택지지구(논현2지구), 도시개발지구(소래논현지구, 고잔지구)가 2000년대 조성된 양호한 주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 제1종일반주거지역, 제1종전용주거지역, 문화재보유구역, 소래포구 중점경관관리구역의 특성주거지 관리

**[만수 주거생활권 관리방향]**

- 자연발생적 시기지와 계획적 시기지인 토지구획지구(구월지구), 택지지구(만수지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 문화재보유구역의 특성주거지 관리

**[남촌도림 주거생활권 관리방향]**

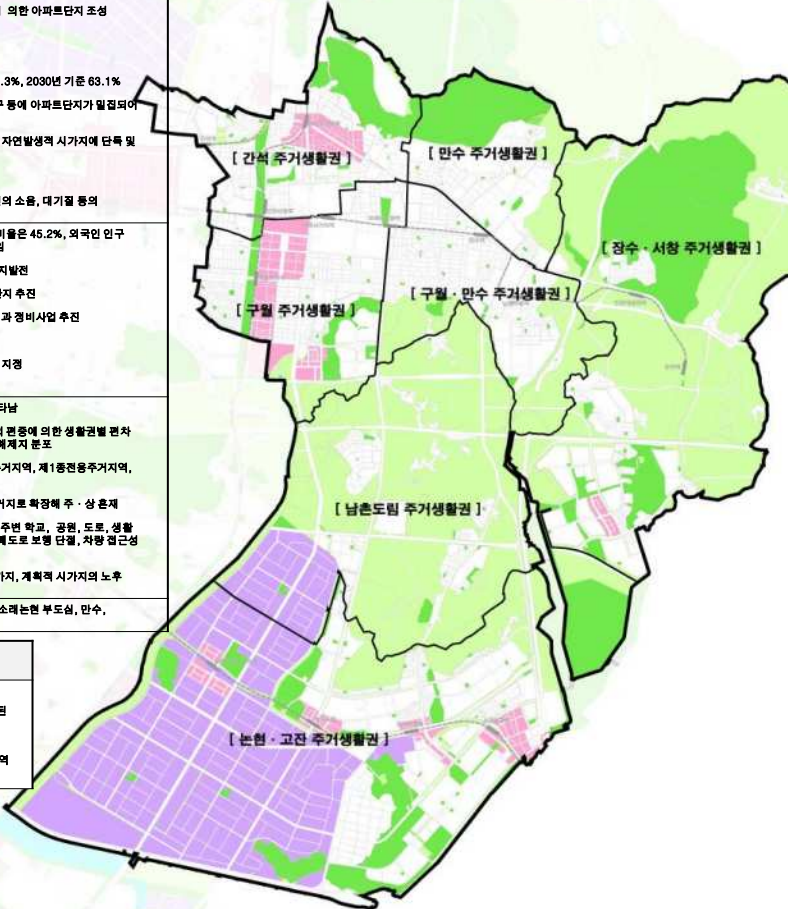
- 자연발생적 시기지(남촌도림)와 계획적 시기지인 일단의주택지조성사업(남촌지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 문화재보유구역의 특성주거지 관리

**[구월 주거생활권 관리방향]**

- 대부분 계획적 개발로 조성된 시기지로 토지구획지구(구월지구, 간석지구)와 택지지구(구월지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 제2종전용주거지역의 특성주거지 관리

**[간석 주거생활권 관리방향]**

- 자연발생적 시기지와 계획적 시기지인 토지구획지구(고숙2~2지구, 심정2~3지구, 주안2지구, 간석지구, 구월지구), 일단의 주택지조성지구(간석아파트지구, 통일주택지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리



**남동구 주거지 관리방향**

- 시기지 형성 특성별 노후시기 관리(본 보고서 기입)
- 자연발생적 시기지로 형성된 노후주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비 · 관리(간석동 월마산 하부, 간석역 북쪽 일출, 만수동 월마산 하부지역, 남촌동, 소래 일출)
- 계획적 시기지로 조성된 대규모 노후주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비 · 관리
- 토지구획정리:
  - 지구단위계획 관리: 만수지구, 간석지구, 고숙제2-2지구, 주안2지구, 심정2지구, 심정3지구
  - 택지개발(지구단위계획 관리): 구월지구, 만수지구, 만수2지구, 만수3지구, 논현1지구
- 일단의 주택지조성(지구단위계획 비관리): 간석아파트지구, 통일주택지구
- 공유수면 매립지에 조성된 노후 주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비 · 관리
  - 지구단위계획 관리: 소래지구
- 양호한 계획적 시기지 관리(지구단위계획 관리)
- 토지구획정리: 서항지구, 장수지구, 도림지구
- 택지개발: 도림지구, 서항지구, 장수지구, 논현2지구
- 도시개발: 소래논현지구, 고잔지구
- 공공주택: 서항지구, 인천구월
- 주거환경정표 분석결과에 부족 생활기반시설 확충
- 생활권 내 도로의 성격과 주민의 이용행동을 고려한 생활기반시설
- 비주거기능과 혼재한 지역의 주거지 관리
- 고숙도동, 경인선, 산업단지, 공장밀집지, 등에 의한 소음, 공기질 등 환경적 위해 요인에 대한 주거환경 관리
- 노후 주거지 중 시 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
- 지구단위계획구역 내 주거지 관리는 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리로 원칙적으로 하며, 정비사업 진행 시 전체 지구단위계획 내용을 고려하여 주거환경 관리
- 지역별 특성에 맞는 주거지 관리
  - 저층 주택 밀집지, 개발지 등과 연계한 주거환경 개선 및 특성별 관리
- 특성주거지(1종일반주거지역, 제1종전용주거지역, 제2종전용주거지역, 중점경관관리구역, 문화재보유구역) 관리
- 정비사업 추진지역 및 정비구역 해제지의 체계적인 지원과 관리
  - 정비사업 추진지역은 행정지원 등의 체계적 관리
  - 정비구역 해제지에 대한 생활기반시설의 설치 및 지원
  - 정비구역 해제지 중 주거환경개선사업으로 전환하는 지역에 대한 지원관리

**2030 인촌 도시 · 주거환경정비기본계획**

**남동구 권역생활권 권역계획도**

**< 경계 >**  
 [ ] 지차구경계 [ ] 주거생활권경계

**< 용도지역 >**  
 [ ] 상업지역 [ ] 공업지역 [ ] 녹지지역

**< 기반시설 및 기타 >**  
 [ ] 공원 [ ] 녹지 [ ] 하천  
 [ ] 지하철 [ ] 재개발비준계획

**[남동구 개요]**

생활권	7개 생활권
면적	57.05㎢
인구수	543,838명
인구밀도	93 명/ha

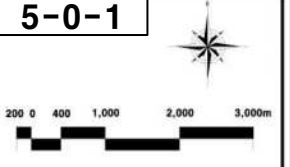
[만수 · 구월 주거생활권]		[구월 주거생활권]	
행정동	만수1,5,6동 구월4동	행정동	구월1,2,3동
면적	4.03 ㎢	면적	4.33 ㎢
인구수	92,112 명	인구수	100,679 명
인구밀도	204 명/ha	인구밀도	232 명/ha

[간석 주거생활권]		[만수 주거생활권]	
행정동	간석1,2,3,4동	행정동	만수2,3,4동
면적	4.24 ㎢	면적	3.13 ㎢
인구수	106,439 명	인구수	76,376 명
인구밀도	251 명/ha	인구밀도	225 명/ha

[남촌도림 주거생활권]		[장수 · 서항 주거생활권]	
행정동	남촌도림동	행정동	장수1동
면적	9.76 ㎢	면적	13.52 ㎢
인구수	23,048 명	인구수	41,366 명
인구밀도	26 명/ha	인구밀도	30 명/ha

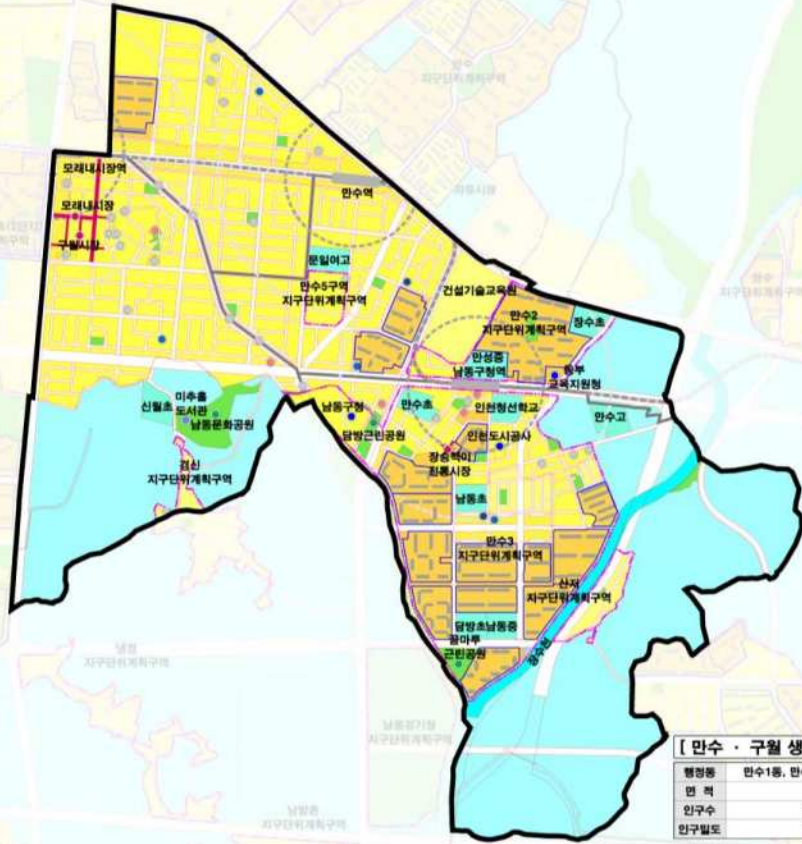
**[논현 · 고잔 주거생활권]**

행정동	논현1,2동 고잔2동
면적	17.17 ㎢
인구수	114,644 명
인구밀도	65 명/ha



[ 만수·구월 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>구월로~오래내시장역~백범로~서창지구~만수역지에 의해 주거생활권 경계 형성</li> <li>북고남저 지형에 의한 관수천 유입 수계 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획적 시기지는 토지구획경리사업에 의해 구월지구(1981~1989년), 만수지구(1990~1995년), 택지개발사업에 의해 만수2택지지구(1988~1991년), 만수3택지지구(1989~1992년) 조성</li> <li>계획적 시기지에 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 53.3%, 2025년 기준 75.7%, 2030년 기준 85.5%로 나타남</li> <li>주택비율은 69.2%, 주택 중 단독주택 비율은 4.7%로 나타남</li> <li>약 20~30년이 경과된 토지구획경리사업지구는 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지, 약 30년이 경과된 택지지구는 노후화 진행, 택지지구를 중심으로 재건축 시기 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>토지구획경리사업에 의한 저층주거지와 택지개발사업에 의한 고밀 공동주택 단지로 구분</li> <li>일부지역 구릉지 지형에 의한 원경사지 및 평탄지형 주거지임</li> <li>자연발생적 시기지와 계획적 시기지에 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장, 노인복지시설, 문화시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>구월로지구획지구는 국지도로 위주의 가로망 형상으로 구획 입산도로의 도로체계 미흡</li> <li>장수원 자연인 만수천이 복개되어 도로, 주차장, 체육시설 이용</li> <li>인천지하철2호선 오래내시장역, 남동구청역 입지</li> <li>남동구청, 동부교육지원청 입지</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>고령 인구비율은 12.9%로 높게 나타내며, 사업체 종사자 비율은 28.9%, 외국인 인구비율은 1.0%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 5.6%임</li> <li>재래시장으로 장승택이천동시장, 오래내시장 입지</li> <li>택지개발사업지구(만수2, 만수3)와 토지구획경리사업지구(만수지구)는 지구단위계획구역 지정</li> <li>개발제한구역 해제 주거지는 지구단위계획구역 지정</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인천도시기본계획 공간구조 상 동인천·구월 도심, 소래는원 부도심, 만수,서창 지역 중심 기능</li> </ul>



[ 만수·구월 생활권 ]

행정동	만수1동, 만수5동, 만수6동, 구월4동
면적	4.03 km <sup>2</sup>
인구수	82,112 명
인구밀도	204 명/ha

< Key-Map >



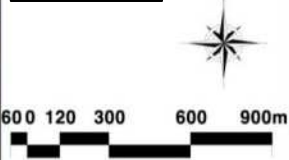
2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

남동구 만수·구월 주거생활권

현황분석도

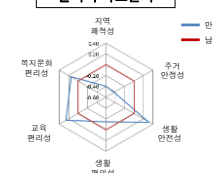
- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역·지구 >
  - 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >
  - 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공형사
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 주차장
  - 예약시설
  - 기호형전통시장
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철

5-1-1



만수·구월 주거생활권 주거환경지표 분석

물리적 지표분석



사회적 지표분석



물리적 지표 중 지역쾌적성, 주거안정성, 생활편의성이 낮음. 사회적 지표 중 청장년인구, 미취학인구, 사업체 종사자, 외국인인구 비율이 낮음.

### 주거생활권 관리방향

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(구월지구, 만수지구), 택지지구(만수2,3지구)가 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리

주거환경 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(구월지구, 만수지구), 택지지구(만수2,3지구)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(만수토지구획지구, 택지개발 만수2,3동지구, 개발제한구역 해제 위락지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리방안으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 정비구역 해제지의 체계적인 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설, 문화시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 모래내시장 주변 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>

### [ 구월4동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 모래내시장 주변 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> </ul>

### [ 만수1동 ]

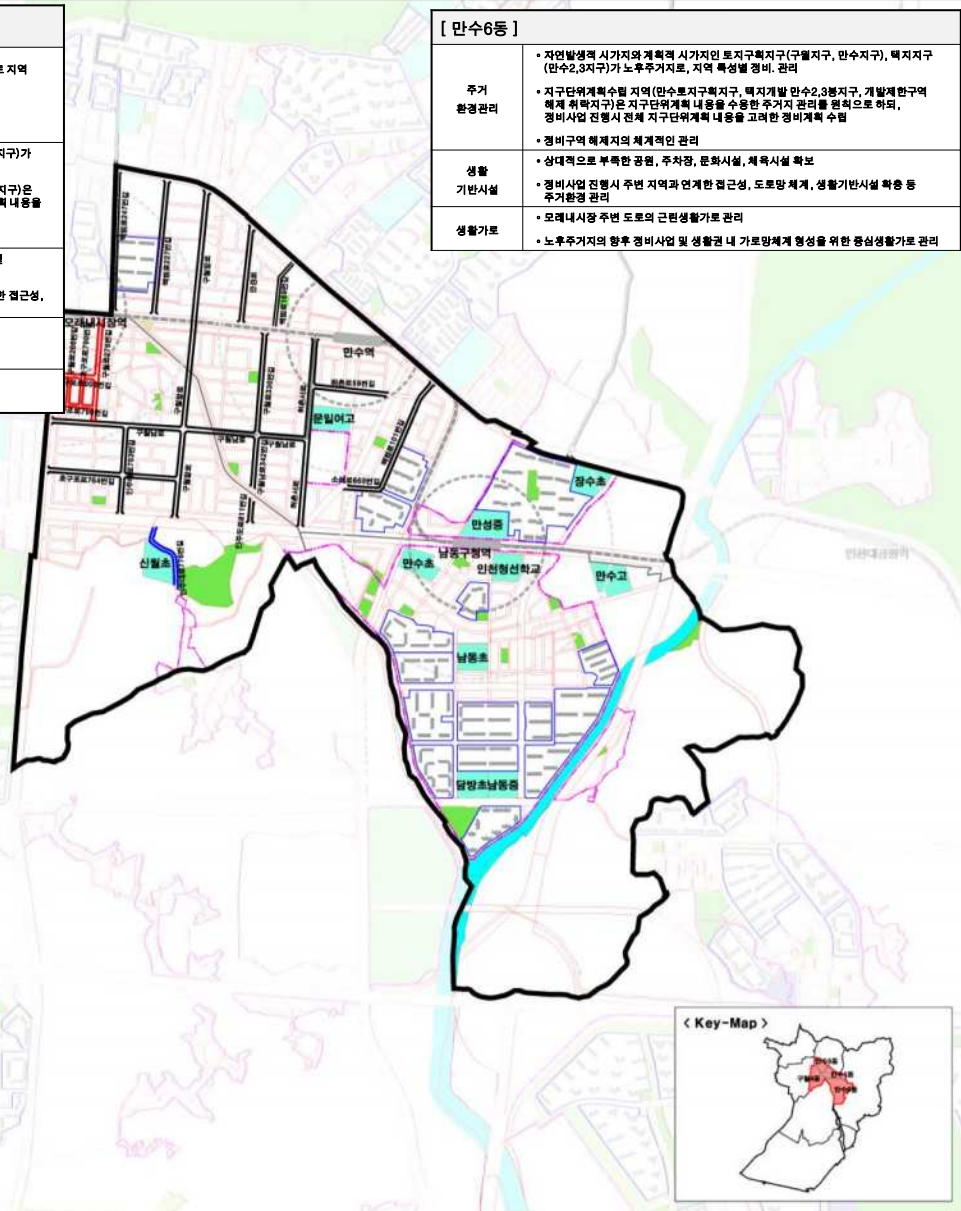
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대부분 계획적 시가지인 토지구획지구, 택지지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> </ul>

### [ 만수5동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시가지인 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 문화시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>

### [ 만수6동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(구월지구, 만수지구), 택지지구(만수2,3지구)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(만수토지구획지구, 택지개발 만수2,3동지구, 개발제한구역 해제 위락지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리방안으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 정비구역 해제지의 체계적인 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 모래내시장 주변 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>



## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 남동구 만수·구월 주거생활권

#### 종합계획도

#### < 경계 >

- 주거생활권경계
- 행정동경계

#### < 정비사업관련계획 >

- 정비구역
- 지구단위계획구역

#### < 기반시설 >

- 공원
- 학교
- 녹지
- 하천

#### < 역세권 >

- 역세권 250m
- 역세권 500m
- 지하철

#### < 생활가로 >

- 보행생활가로
- 근린생활가로
- 중심생활가로

#### < Key-Map >



5-1-2



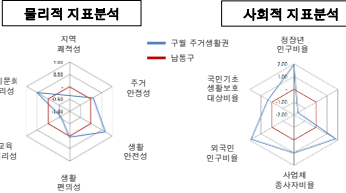
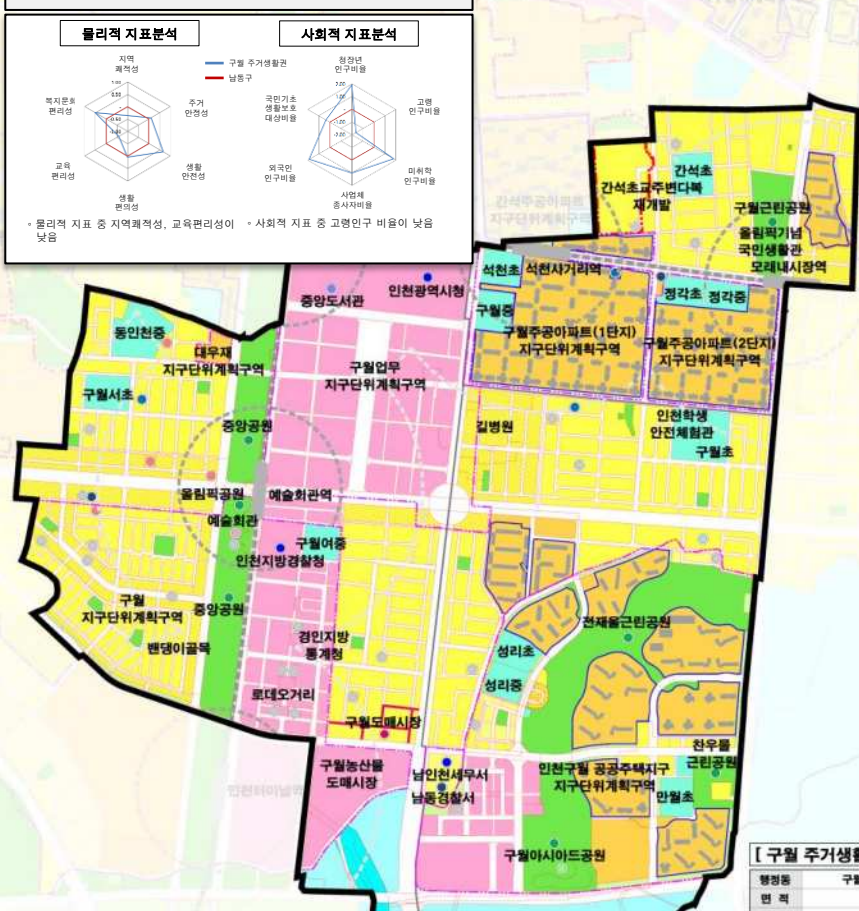
600 120 300 600 900m



[ 구월 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 예송로-송기사거리-구월농수산물도매시장-호구포로-만수·구월생활권-인천시청역-간석주거생활권에 의하여 생활권 경계 형성</li> <li>• 주변 단원산, 월마산, 문학산 지형에 의한 구월 특성</li> <li>• 구월지역에 의해 송기천, 장수천, 인천매밭지 방향으로 분산되어 유입하는 수계 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지는 구월로지구개발사업 조성시 계획적인 신세계 아파트단지 및 저층주거지, 구월주공아파트(재건축 준공) 일원에 아파트단지의 주거지 형성</li> <li>• 계획적 시가지로 토지구획정리사업으로 간석지구(1970~1977년), 구월지구(1981~1989년), 택지개발사업으로 구월지구(1985~1981년), 공공주택사업 인천구월지구가 주거지로 조성</li> <li>• 계획적 시가지와 자연발생적 시가지에 아파트단지 조성</li> <li>• 구월지구 토지구획정리사업 시 존치되었던 구월주공아파트단지는 재건축 사업 완료</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축률의 노후도는 2020년 기준 62.5%, 2025년 기준 73.7%, 2030년 기준 77.9%로 나타남</li> <li>• 주택비율은 68.9%, 주택 중 단독주택 비율은 6.0%로 나타남</li> <li>• 약 30~40년이 경과 된 토지구획정리사업지구는 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지, 약 30년이 경과 된 택지지구는 노후화 진행, 재건축 시기 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>• 주거지는 저층주택지와 고층아파트단지가 혼재 형성</li> <li>• 구월동 상업기능이 주변 주거지로 확장되어 일부 주거 지·상 혼재</li> <li>• 계획적 시가지에 제2종전용주거지역, 제1종전용주거지역 분포</li> <li>• 주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 사회복지시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>• 토지구획지구는 국지도로 위주의 가로망 형성으로 구획·집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>• 송기천이 복개되어 도로, 구월농수산물도매센터 등 이용</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천지하철 인천미널역, 예술회관역, 인천시청역과 인천지하철2호선 인천시청역, 석천사거리역, 모래내시청역 입지</li> <li>• 인천광역시청, 인천지방경찰청, 인천지방국세청, 인천지방노동청, 남인천세무서, 남동경찰서 등의 도시행정기능 입지, 인천문화예술회관 입지, 가천대입원 입지</li> <li>• 중앙공원, 구월체육공원, 아시아드공원 입지하여 주민들에게 휴식공간 제공</li> <li>• 과거 재건축 아파트단지 조성시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 증가와 연계성을 고려하지 않은 사업 추진으로 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령인구 비율은 6.2%로 나타내며, 사업적 종사자 비율은 87.1%, 외국인인구 비율은 2.0%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 4.4%임</li> <li>• 시청, 지방경찰청, 지방국세청, 문화예술회관, 금융기관 등의 도시 중심행정기능 밀집</li> <li>• 구월농수산물도매시장(2020년 남동동으로 이전예정이며, 주상복합단지로 개발 예정), 구월동 로데오거리, 구월도매시장 입지</li> <li>• 택지개발사업지구, 공공주택지구와 인천시청 주변 구월업무지구는 구단위계획구역 지정</li> </ul>
경비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경비구역 1개소 입지(재개발: 간석초교주변 다목적마을구역)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인천도시기본계획 공간구조 상 동인천·구월 도심, 소래 노후 도심, 만수, 서창 지역 중심 기능</li> </ul>

구월 주거생활권 주거환경지표 분석



• 물리적 지표 중 지역특성, 교육편리성이 • 사회적 지표 중 고령인구 비율이 낮음

[ 구월 주거생활권 ]

행정동	구월1동, 구월2동, 구월3동
면적	4.33 ㎢
인구수	100,573 명
인구밀도	232 명/ha



2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

남동구 구월 주거생활권

현황분석도

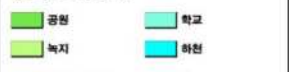
< 경계 >



< 정비사업관련계획 >



< 기반시설 >



< 용도지역·지구 >



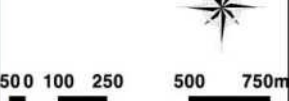
< 커뮤니티 시설 >



< 역세권 >



5-2-1



### 주거생활권 관리방향

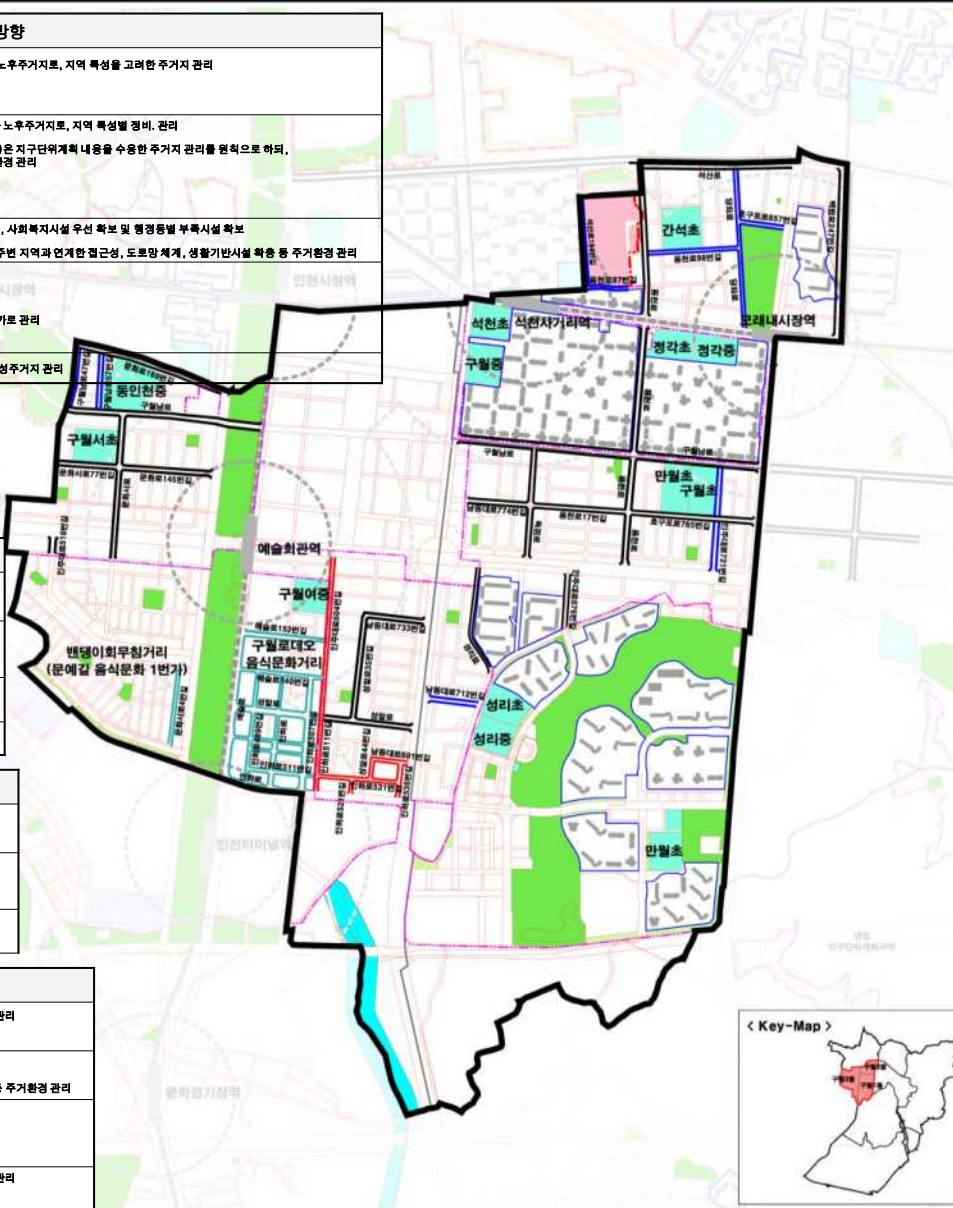
- 대부분 계획적 개발로 조성된 시기지로 토지구획지구(구월지구, 간석지구)와 택지지구(구월지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 제2종전용주거지역의 특성주거지 관리

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시기지의 토지구획지구(구월지구, 간석지구)와 택지지구(구월지구)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리</li> <li>• 지구단위계획 수립 지역(구월택지지구, 인천구월공동주택지구, 구월일부지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리</li> <li>• 구월동 상업기능의 주변 주거지로 확장 침투에 대한 주거지 관리</li> <li>• 정비구역 지정 및 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 사회복지시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리로 보행환경 개선</li> <li>• 구월로대오거리, 구월도매시장 주변 가로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> <li>• 구월로대오 을식문화의 거리의 특화가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역, 제2종전용주거지역의 지구단위계획 내용을 수용하여 특성주거지 관리</li> </ul>

<b>[ 구월1동 ]</b>	
주거 환경관리	• 자연발생적 시기지와 계획적 시기지의 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리
생활 기반시설	• 상대적으로 부족한 주차장, 유치원 및 보육시설, 사회복지시설 확보 • 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
생활가로	• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리로 • 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리
특성관리	• 제1종일반주거지역, 제2종전용주거지역의 지구단위계획 내용을 수용하여 특성주거지 관리

<b>[ 구월2동 ]</b>	
주거 환경관리	• 대부분 계획적 시기지의 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리
생활 기반시설	• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설 확보 • 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
생활가로	• 학교 주변 통학로, 공원 주변로의 보행생활가로 관리 • 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리

<b>[ 구월3동 ]</b>	
주거 환경관리	• 계획적 시기지의 토지구획지구와 택지지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리
생활 기반시설	• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설 확보 • 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
생활가로	• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리 • 구월로대오거리, 구월도매시장 주변 가로의 근린생활가로 관리 • 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리
특성관리	• 계획적 시기지의 토지구획지구와 택지지구가 노후주거지로, 지역 특성별 정비, 관리 • 구월동 상업기능의 주변 주거지로 확장 침투에 대한 주거지 관리



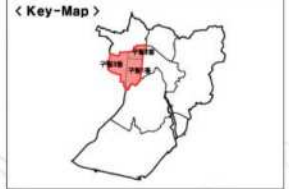
## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 남동구 구월 주거생활권

#### 종합계획도

- < 경 계 >
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
- 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
- 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 역세권 >
- 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철
- < 생활가로 >
- 보행생활가로
  - 근린생활가로
  - 중심생활가로
  - 특화가로

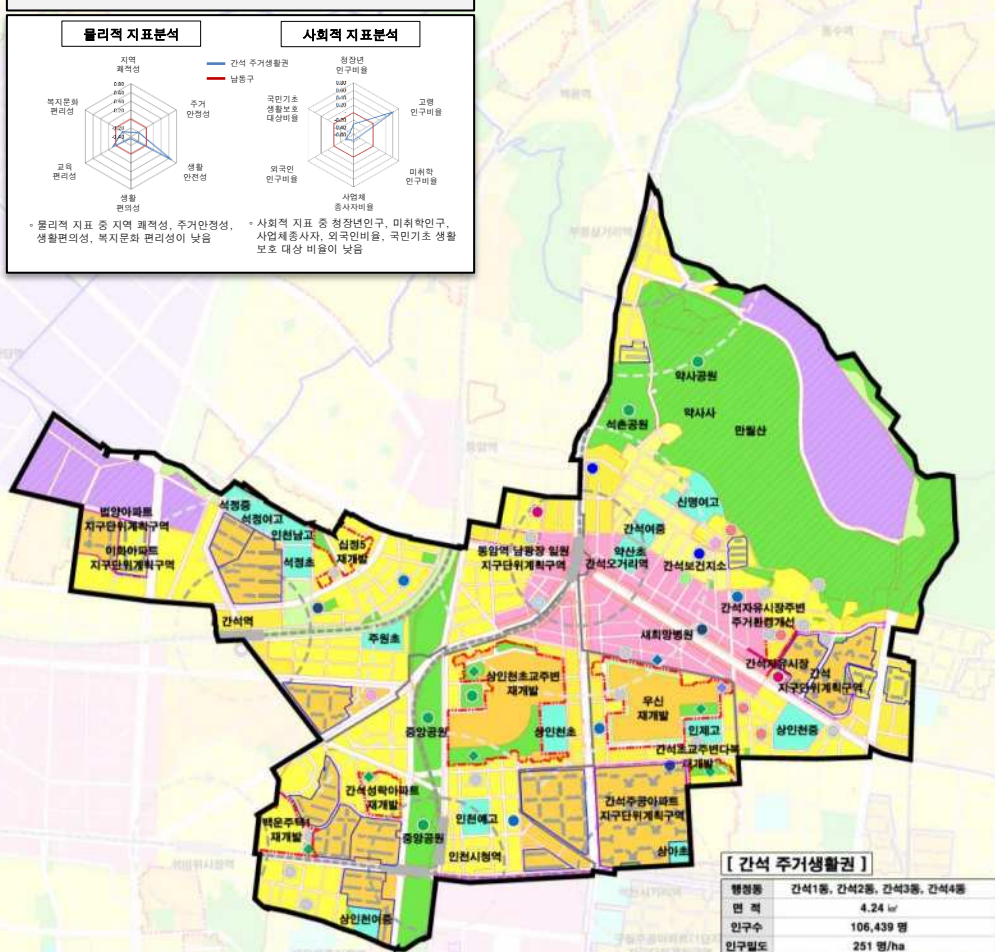
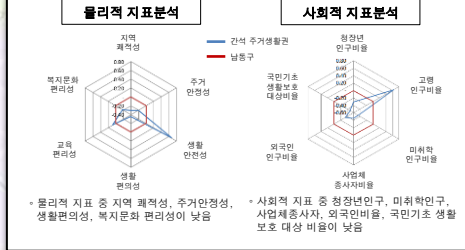
5-2-2



**[ 간석 주거생활권 특성 ]**

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 만월산-구월 주거생활권-미추홀구 경계-부평구 경계-경인로에 의해 생활권 경계 형성</li> <li>• 만월산 및 지형에 의하여 송기천, 장수천, 인천터미널, 굴포천으로 분산되어 유입하는 수계 형성</li> <li>• 만월산 하부 및 지형에 형성된 주거지로 양호한 자연환경 형성</li> <li>• 자연발생적 시가지는 만월산 하부지역, 간석역 북쪽 일원에 주거지 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시가지는 토지구획정리사업에 의하여 고속제2-2공구(1968~1980년), 주민2지구(1970~1976년), 간석지구(1970~1977년), 신평2지구(1982~1987년), 구월지구(1981~1989년), 신평3지구(1982~1987년), 일단의 주택지 조성사업에 의하여 간석아파트, 통일주택이 주거지로 조성</li> <li>• 계획적 시가지와 자연발생적 시가지에 아파트단지 조성, 간석주공아파트는 재건축 완료</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 노후도는 2020년 기준 17.9%, 2025년 기준 25.3%, 2030년 기준 37.5%로 나타남</li> <li>• 주택비는 71.6%, 주택 중 단독주택 비율은 7.3%로 나타남</li> <li>• 약 30~40년이 경과 된 토지구획정리사업지구는 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지로 다수의 정비구역이 분포, 재건축 시기 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>• 간석오거리 주변 상업가능이 주변 주거지로 확장되어 일부 지역 상·상층</li> <li>• 만월산 하부지역 및 지형에 의한 구릉지형의 완경사 주거지</li> <li>• 공업지 주변의 주거지 보호를 위한 완충공간 부재, 경인선의 소음, 대기질 등의 주거환경 침해</li> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장, 문화시설, 체육시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 제1종일반주거지역 분포</li> <li>• 경인선의 간석역, 동암역과 인천지하철1호선의 인천시청역, 간석오거리역, 부평송기리역, 인천지하철2호선의 인천시청역, 석천사거리역 입지</li> <li>• 만월산, 중앙공원이 입지하여 주민들에게 휴식 제공</li> <li>• 과거 정비계획수립과 재건축 아파트단지 조성 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 증가의 연계성을 고려하지 않은 사업 추진과 도로보통 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> <li>• 고령 인구비율은 11.9%로 높게 나타내며, 사업세 통상자비율은 19.1%, 외국인 인구비율은 1.4%, 국인가조생활보호 대상자 비율은 2.7%임</li> <li>• 간석오거리역 주변 상업지구에 유충업소 밀집으로 주변 주거환경 침해</li> <li>• 재래시장인 간석자유시장 입지</li> <li>• 동암역 일원 지구단위계획구역 지정</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비구역 6개소 입지(재개발: 신평5, 백운주택1, 상인천초교주변, 우신, 간석성막 아파트, 주거환경개선: 간석자유시장주변)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인전도시기본계획 공간구조상 동인천·구월 도시, 소래는현 부도심, 만수, 서창 지역중심 가능</li> </ul>

**간석 주거생활권 주거환경지표 분석**



**[ 간석 주거생활권 ]**

행정동	간석1동, 간석2동, 간석3동, 간석4동
면적	4.24 ㎢
인구수	106,439 명
인구밀도	251 명/ha

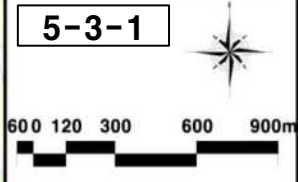


**2030 인전 도시·주거환경정비기본계획**

**남동구 간석 주거생활권**

**현황분석도**

- < 경계 >**
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >**
- 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >**
- 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 용도지역·지구 >**
- 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 상업지역
  - 공공업무지역
  - 녹지지역
  - 경관지구
- < 커뮤니티 시설 >**
- 경형사(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공청사
  - 복지시설
  - 근린공원
  - 주차장
  - 문화시설
  - 보호주택
  - 예정시설
  - 가로형전통시장
- < 역세권 >**
- 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철



### 주거생활권 관리방향

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속2·2공구, 실경2·3지구, 주안2지구, 간석지구, 구물지구), 일단의 주택지조성지구(간석아파트지구, 통일주택지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속2·2공구, 실경2·3지구, 주안2지구, 간석지구, 구물지구), 일단의 주택지조성지구(간석아파트지구, 통일주택지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획 수립 지역(구재택지구, 인현구물공공주택지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리</li> <li>• 간석오거리 일원 상업기능의 주변 주거지로 확장 침투에 대한 주거지 관리</li> <li>• 정비구역 지정 및 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경자료 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 문화시설, 체육시설 우선 확보 및 행정중심, 부속시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로, 경안선 보도육교 연계 도로의 보행생활가로 관리로 보행환경 개선</li> <li>• 간석자유시장 주변 가로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> </ul>

### [ 간석3동 ]

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 간석오거리 일원 상업기능의 주변 주거지로 확장 침투에 대한 주거지 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 간석자유시장 주변 가로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> </ul>

## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 남동구 간석 주거생활권

### 종합계획도

#### < 경 계 >

- 주거생활권경계
- 행정동경계

#### < 정비사업관련계획 >

- 정비구역
- 지구단위계획구역

#### < 기반시설 >

- 공원
- 학교
- 녹지

#### < 역세권 >

- 역세권 250m
- 역세권 500m
- 지하철

#### < 생활가로 >

- 보행생활가로
- 근린생활가로
- 중심생활가로
- 특화가로

### [ 간석1동 ]

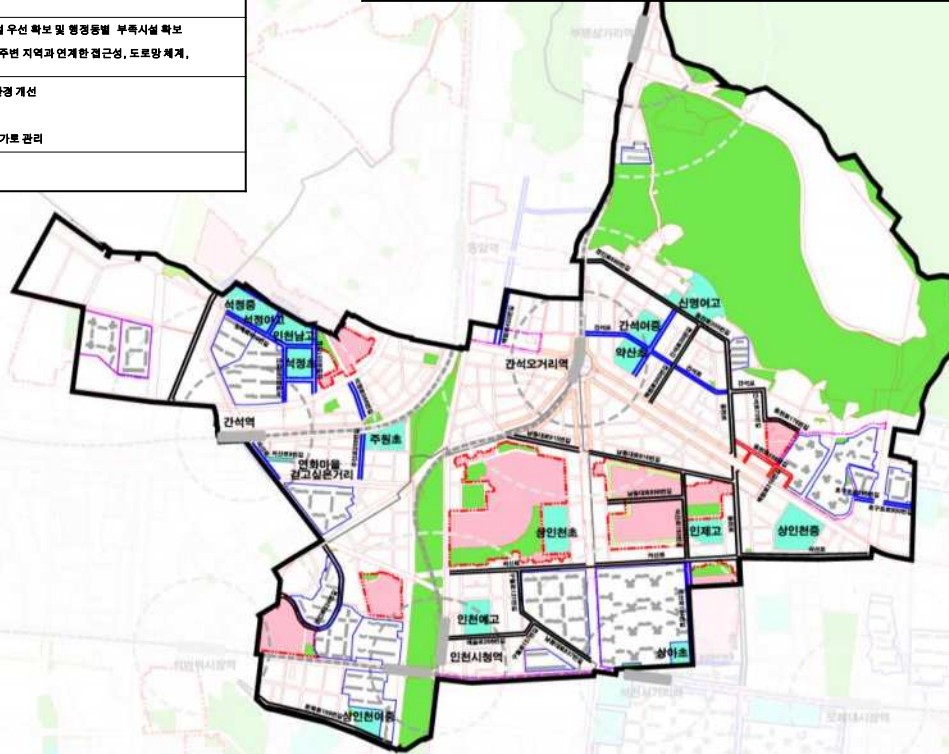
주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시가지인 토지구획지구, 일단의 주택지조성지구(간석아파트지구, 통일주택지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 간석오거리 일원 상업기능의 주변 주거지로 확장 침투에 대한 주거지 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

### [ 간석2동 ]

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시가지인 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

### [ 간석4동 ]

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>



#### < Key-Map >



5-3-2

600 120 300 600 900m



2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

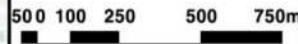
남동구  
만수 주거생활권

현황분석도

- < 경계 >  
 □ 주거생활권경계 □ 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >  
 □ 지구단위계획구역
- < 기반시설 >  
 □ 공원 □ 학교  
 □ 녹지
- < 용도지역·지구 >  
 □ 제1종일반주거지역 □ 제2종일반주거지역  
 □ 제3종일반주거지역 □ 준주거지역  
 □ 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >  
 ● 경찰서(지구대) ● 행정복지센터  
 ● 공공청사 ● 복지시설  
 ● 근린공원 ● 주차장  
 ● 가로형전통시장

- < 역세권 >  
 □ 역세권 250m □ 역세권 500m  
 □ 지하철

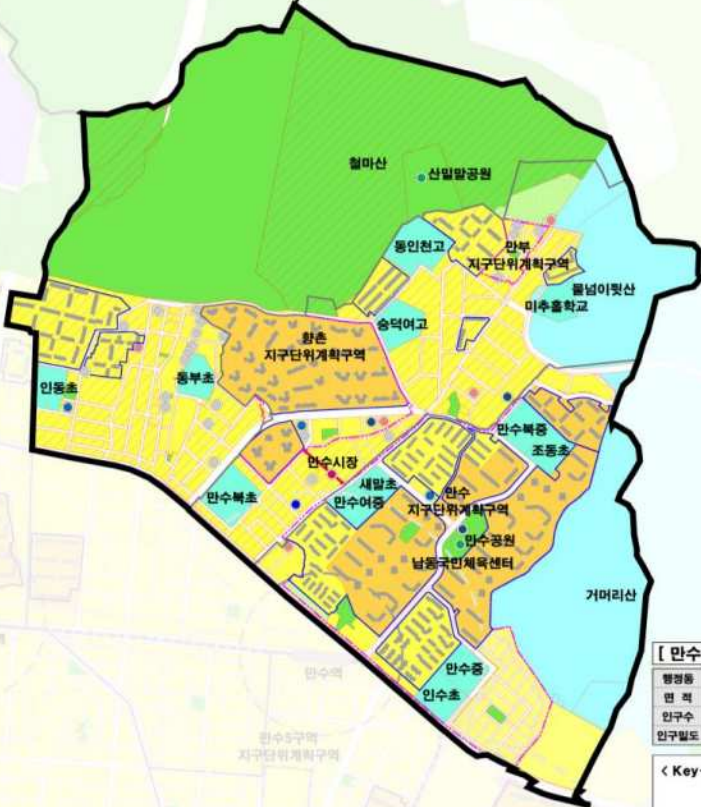
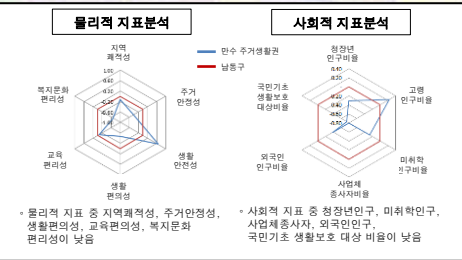
5-4-1



[ 만수 주거생활권 특성 ]

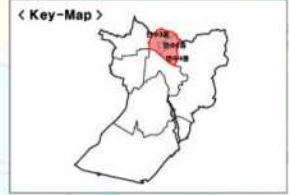
자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 월마산-거머리산-백범로-간석주거생활권에 의해 주거생활권 경계 형성</li> <li>• 월마산과 거머리산 월남이 뿔산 입지로 지형환경 양호</li> <li>• 북동고 남저지형으로 장수원 유입 수계 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시기지는 인천동부초, 송덕여중 · 고 일련에 주거지 형성</li> <li>• 계획적 시기지는 토지구획정리사업에 의해 구월지구(1981-1989년), 택지개발사업에 의해 만수지구(1984-1988년)가 주거지로 조성</li> <li>• 자연발생적 시기지와 계획적 시기지에 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 노후도는 2020년 기준 64.6%, 2025년 기준 73.5%, 2030년 기준 83.1%로 나타남</li> <li>• 주택비율은 78.4%, 주택 중 단독주택 비율은 4.7%로 나타남</li> <li>• 약 30년이 경과된 토지구획정리사업지구와 자연발생적 주거지는 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지, 약 30년이 경과된 택지지구는 노후화가 진행, 택지지구를 중심으로 재건축 시기 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>• 택지개발사업지, 주거환경개선사업과 주택법에 의해 조성된 아파트단지를 제외한 대부분 저층 노후주거지 형성</li> <li>• 도로, 기반시설이 부족한 준주거지역이 광범위하게 분포</li> <li>• 계획적 시기지에 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사학 복지시설, 문화시설, 체육시설이 부족한 것으로 분석됨</li> <li>• 자연발생적 시기지의 토지구획정리구는 극지도로 위주의 가로망 형성으로 구획 · 집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>• 만수천이 복개되어 도로 등 이용</li> <li>• 인천지하철1호선 만수역이 주변 생활권에 입지</li> <li>• 만수공원, 월마산이 입지하여 주민들에게 휴식공간 제공</li> <li>• 과거 타 법률에 의한 아파트단지 조성 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 등과의 연계성을 고려하지 않은 사업 추진과 배도보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령 인구비율은 10.5%로 높게 나타나며, 사업제 총사자 비율은 9.6%, 외국인 인구비율은 0.5%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 2.6%임</li> <li>• 재래시장 만수시장은 시장재건축 사업 추진</li> <li>• 택지개발사업지구와 주거환경개선사업지구는 지구단위계획구역 지정</li> <li>• 인접 생활권 이송 수요 문화재 보호구역 지정</li> </ul>
정비구역 상위 및 관리계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비구역 없음</li> <li>• 2030인천도시기본계획 공간구조 상 통인천·구월 도심, 소래논현 부도심, 만수, 서창 지역 중심 기능</li> </ul>

만수 주거생활권 주거환경지표 분석



[ 만수 주거생활권 ]

행정동	만수2동, 만수3동, 만수4동
면적	3.13 ㎢
인구수	70,376 명
인구밀도	225 명/ha



### 주거생활권 관리방향

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(구획지구), 택지지구(만수지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 문화재보호구역의 특성주거지 관리

주거환경 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(구획지구), 택지지구(만수지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(만수택지지구, 향촌주거환경개선지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리</li> <li>• 대규모 준주거지역 분포로 정비사업 진행시, 고밀도 개발을 고려한 주변 가로망과의 체계적 연계 유도</li> <li>• 정비구역 해제지의 체계적인 자원과 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 만수시장과 근린상가 밀집 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>• 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

### [ 만수2동 ]

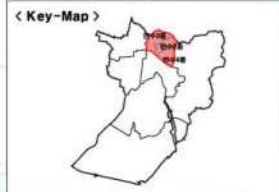
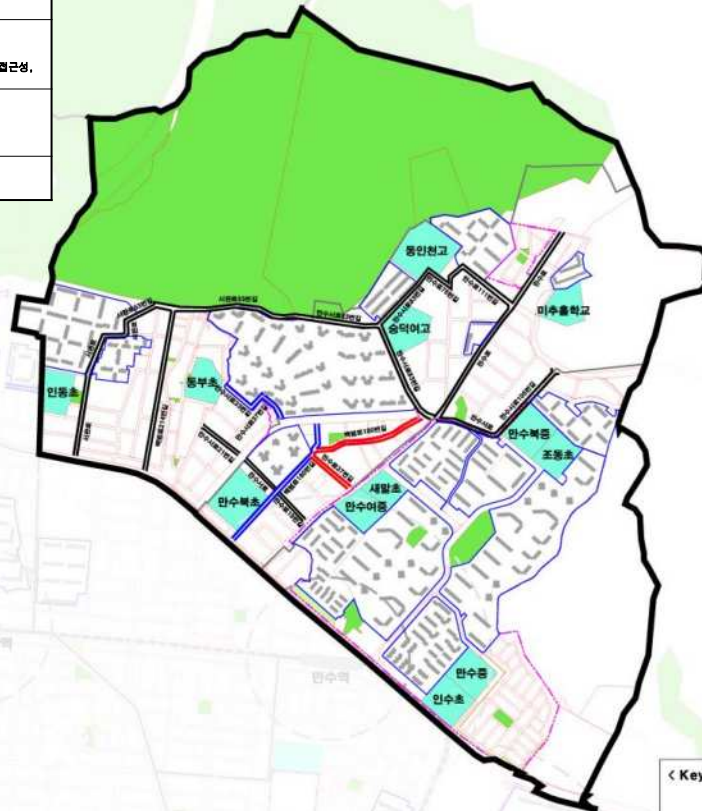
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(구획지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 대규모 준주거지역 분포로 정비사업 진행시, 고밀도 개발을 고려한 주변 가로망과의 체계적 연계 유도</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 만수시장과 근린상가 밀집 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

### [ 만수3동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(구획지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 대규모 준주거지역 분포로 정비사업 진행시, 고밀도 개발을 고려한 주변 가로망과의 체계적 연계 유도</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 주차장, 노인복지시설, 사회복지시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>

### [ 만수4동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 택지지구가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>• 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>



2030 인촌  
도시·주거환경정비기본계획

남동구  
만수 주거생활권

### 종합계획도

< 경 계 >

- 주거생활권경계
- 행정동경계

< 정비사업관련계획 >

- 지구단위계획구역

< 기반시설 >

- 공원
- 학교
- 녹지

< 역세권 >

- 역세권 250m
- 역세권 500m
- 지하철

< 생활가로 >

- 보행생활가로
- 근린생활가로
- 중심생활가로

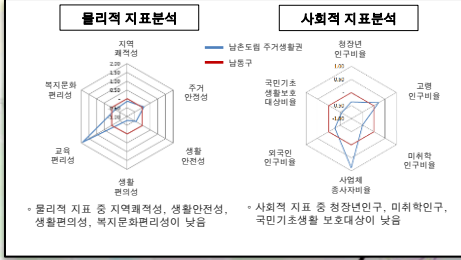
5-4-2



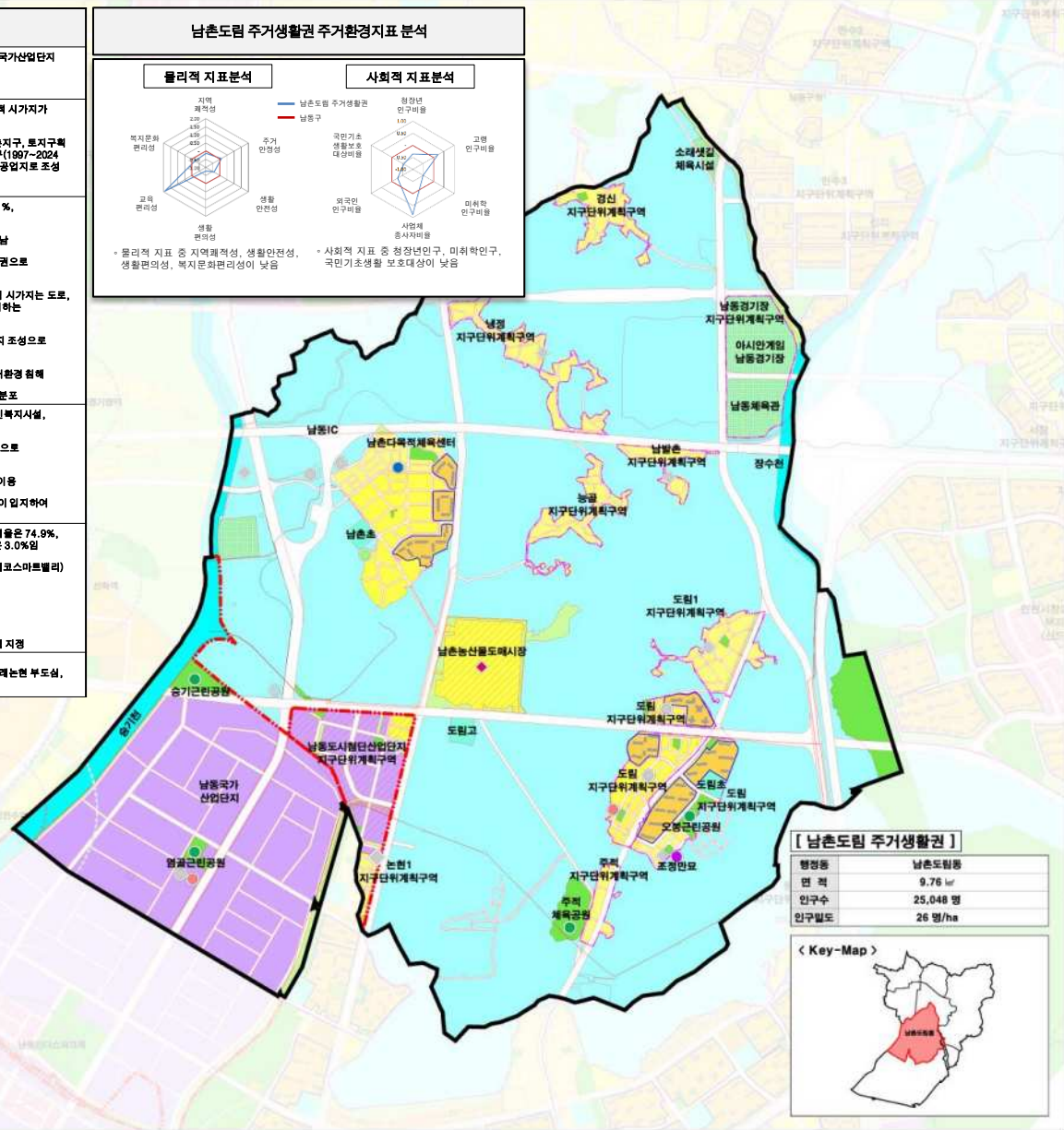
**[ 남촌도림 주거생활권 특성 ]**

<p><b>자연환경</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>남동구청-소래습지생태공원-오봉산-남동일반산단-남동국가산업단지 일부지역-승기천-선학체육공원에 의하여 생활권 경계 형성</li> <li>개발제한구역에 의한 전원형 경관 형성</li> </ul>
<p><b>주거지 형성</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>남촌초 주변과 개발제한구역 해제 주거지 일원에 자연발생적 시가지가 주거지로 형성</li> <li>계획적 시가지로 일단의주택지조성사업에 의해 남촌동 남촌지구, 토지구획 정리사업 도림지구(2001~2004년), 택지개발사업 도림지구(1997~2024년)가 주거지로 조성, 남동국가산업단지(1985~1997년)가 공업지로 조성</li> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 아파트단지 조성</li> </ul>
<p><b>주거환경</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>건축률의 추이는 2020년 기준 29.2%, 2025년 기준 50.1%, 2030년 기준 69.2%로 나타남</li> <li>주택비율은 41.7%, 주택 중 단독주택 비율은 5.3%로 나타남</li> <li>개발제한구역에 의해 시가지 및 주거지 확장이 제한된 생활권으로 전원형 주거지 형성</li> <li>남촌동 남촌IC 주변의 일단의주택지조성사업 및 자연발생적 시가지는 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후주거지, 재건축시기 도래하는 아파트단지 분포</li> <li>도림지구는 계획적 개발(토지구획, 택지개발)에 의한 주거지 조성으로 저층주거지 및 아파트 분포</li> <li>남동국가산업단지, 고속도로에 의한 대기질, 소음 등의 주거환경 침해</li> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 제1종일반주거지역 분포</li> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장, 노인복지시설, 문화시설, 체육시설이 부족한 것으로 분석됨</li> </ul>
<p><b>기반시설</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>남촌동 남촌IC 주변 시가지는 국지도로 위주의 가로망 형성으로 구획 - 집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>장수천 지천인 만수천이 복개되어 도로, 주차장, 체육시설 이용</li> <li>아시아게임 남동경기장, 소래습지 생태공원, 주력체육공원이 입지하여 주민들에게 휴식공간 제공</li> </ul>
<p><b>인문·지역</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>고령 인구비율은 10.5%로 높게 나타내며, 시당세 종시거 비율은 74.9%, 외국인 인구비율은 4.8%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 3.0%임</li> <li>남동도시첨단산업단지(2020년 예정), 남동일반산단(남촌에코스마트밸리) 추진</li> <li>남촌농산물도매시장 추진(2019년 9월 준공 예정)</li> <li>조정만요 문화재보호구역 지정</li> <li>도림지구 및 개발제한구역 해제 주거지는 지구단위계획구역 지정</li> </ul>
<p><b>상위 및 관형계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2030인원도시기본계획 공간구조 상 동인원·구별 도심, 소래는현 부도심, 만수·서창 지역 중심지 기능</li> </ul>

**남촌도림 주거생활권 주거환경지표 분석**



\* 물리적 지표 중 지역계획성, 생활안전성, 생활편의성, 복지문화편의성이 낮음  
 \* 사회적 지표 중 청년인구, 미취학인구, 국민기초생활 보호대상이 낮음



**[ 남촌도림 주거생활권 ]**

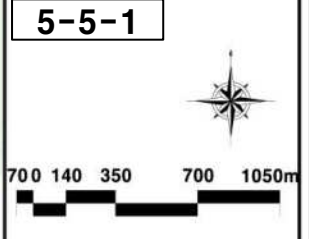
행정동	남촌도림동
면적	9.76 ㎢
인구수	25,048 명
인구밀도	26 명/ha



**2030 인천 도시·주거환경정비기본계획**

**남동구 남촌도림 주거생활권 현황분석도**

- < 경계 >**
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >**
- 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >**
- 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역·지구 >**
- 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 공업용지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >**
- 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 복지시설
  - 근린공원
  - 문화재
  - 주차장
  - 보호수목
  - 애경시설
- < 역세권 >**
- 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철



### 주거생활권 관리방향

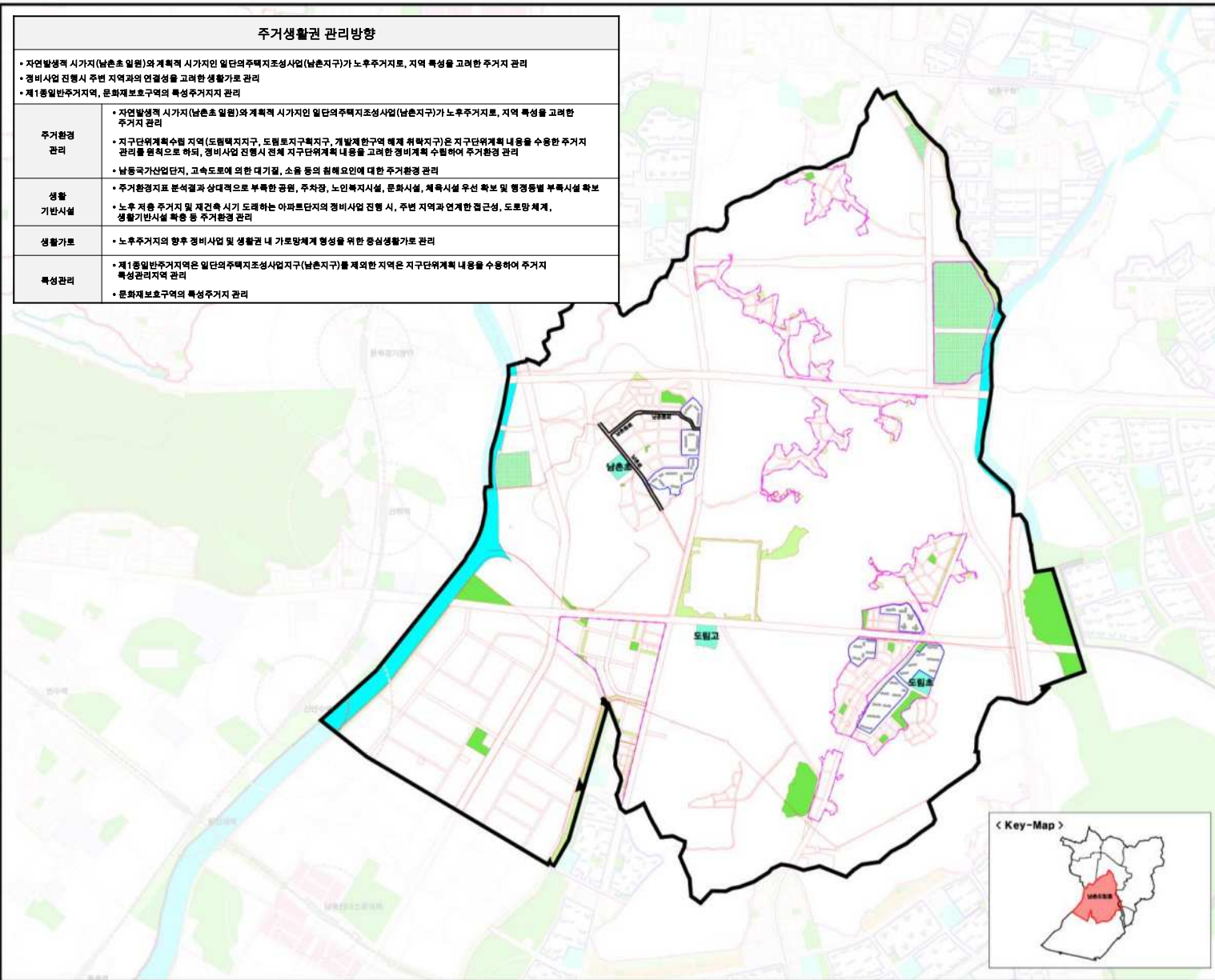
- 자연발생적 시가지(남촌초 일원)와 계획적 시가지인 일단의주택지조성사업(남촌지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 문화재보호구역의 특성주거지 관리

- |            |   |
|------------|---|
| 주거환경<br>관리 | • 자연발생적 시가지(남촌초 일원)와 계획적 시가지인 일단의주택지조성사업(남촌지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리   |
|            | • 지구단위계획수립 지역(도림택지지구, 도림로지구획지구, 개발제한구역 해제 취약지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리 |

- |            |  |
|------------|--|
| 생활<br>기반시설 | • 남동국가산업단지, 고속도로에 의한 대기질, 소음 등의 침해요인에 대한 주거환경 관리                         |
|            | • 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설, 문화시설, 체육시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보 |

- |      |   |
|------|---|
| 생활가로 | • 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리 |
|------|---|

- |      |  |
|------|--|
| 특성관리 | • 제1종일반주거지역은 일단의주택지조성사업지구(남촌지구)를 제외한 지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 특성관리지역 관리 |
|      | • 문화재보호구역의 특성주거지 관리  |



## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 남동구 남촌도림 주거생활권

#### 종합계획도

##### < 경 계 >

- 주거생활권경계
- 행정동경계

##### < 정비사업관련계획 >

- 정비구역

##### < 기반시설 >

- 공원
- 학교
- 녹지
- 하천

##### < 역세권 >

- 역세권 250m
- 역세권 500m
- 지하철

##### < 생활가로 >

- 중심생활가로

5-5-2



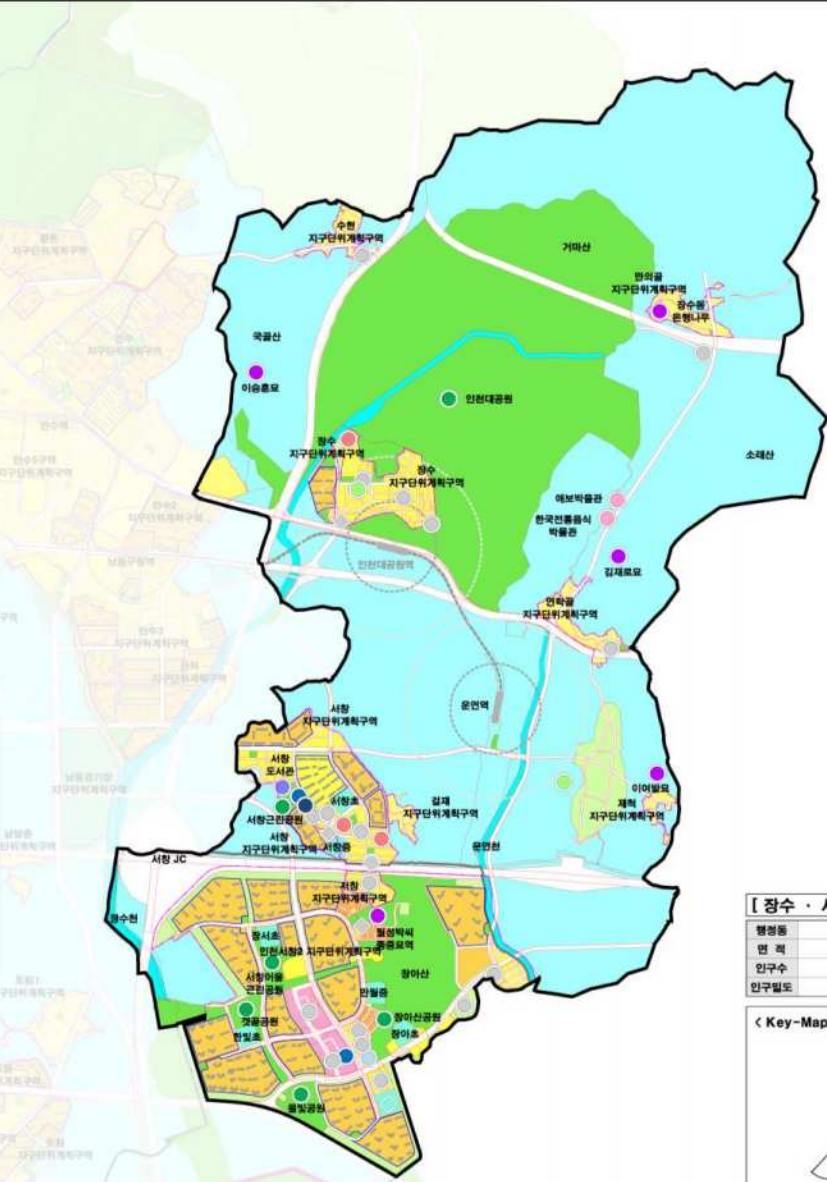
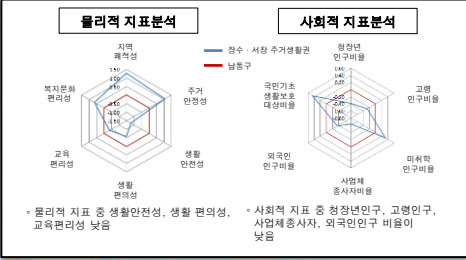
700 140 350 700 1050m



[ 장수 · 서창 주거생활권 특성 ]

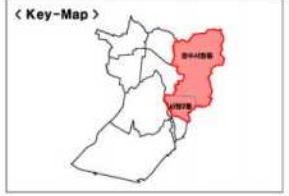
자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>만수, 구월 주거생활권-만수 주거생활권-소래산 부천시기-서창공공주택지구계에 의해 주거생활권 경계 형성</li> <li>거마산, 소래산, 관모산, 개발제한구역 입지로 양호한 자연환경 형성</li> <li>북고남저 지형에 의한 장수천, 운연천 유입 수계 형성</li> <li>자연발생적 시가지는 개발제한구역 해제지로 취약형 주거지 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획적 시가지로 토지구획정리사업 장수지구(1996~2003년), 서창지구(1997~2003년), 택지개발사업 장수지구(1997~2005년), 서창지구(1997~2005년), 공공주택사업 서창공공주택지구에 주거지 조성</li> <li>계획적 시가지에 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 13.3%, 2025년 기준 16.3%, 2030년 기준 20.1%로 나타남</li> <li>주택비율은 59.6%, 주택 중 단독주택 비율은 3.0%로 나타남</li> <li>취약지형 주거지를 제외한 주거지는 대부분 1990년대 후반 이후 계획적 개발로 조성된 양호한 주거지로 서창호지구내 내 재건축 시기 도래하는 아파트단지 분포</li> <li>개발제한구역에 공간적으로 위요 된 주거지로 일부 구릉지 주거지 분포, 그 외는 대부분 평탄지형</li> <li>고속도로에 의한 대기질, 소음 등의 주거환경 침해</li> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 제1종일반주거지역, 제1종전용주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 주차장, 유치원 및 보육시설, 체육시설이 부족한 것으로 분석됨</li> <li>인선지하철2호선 인천대공원역, 운연역 입지</li> </ul>
인문 · 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>고령 인구비율은 8.8%로 나타남, 사업체 종사자 비율은 15.5%, 외국인 인구비율은 0.6%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 5.1%임</li> <li>계획적 개발로 조성된 주거지로 지구단위계획구역 지정</li> <li>장수동 은행나무, 이승훈묘, 이어밭소, 김재묘요, 월상박씨종중묘역 등의 문화재보호구역 지정</li> <li>주거지를 개발제한구역이 둘러싸고 있어 전원형 주거지 형성</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인천도시기본계획 공간구조상 동인천 · 구월 도심, 소래는현 부도심, 만수, 서창 지역중심지 기능</li> </ul>

장수 · 서창 주거생활권 주거환경지표 분석



[ 장수 · 서창 주거생활권 ]

행정동	장수서창동, 서창2동
면적	13.92 ㎢
인구수	43,546 명
인구밀도	31 명/ha



2030 인천 도시 · 주거환경정비기본계획

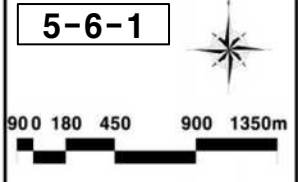
남동구 장수 · 서창 주거생활권

현황분석도

- < 경계 >
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
- 평리구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
- 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역 · 지구 >
- 제1종전용주거지역
  - 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 일반상업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >
- 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 문화재
  - 보호수목
  - 예정시설

< 역세권 >

- 역세권 250m
- 역세권 500m
- 지하철



# 상세도

2030 인촌  
도시·주거환경정비기본계획

남동구  
장수·서창 주거생활권

## 현황분석도

### < 경계 >

- 주거생활권경계
- 행정동경계

### < 정비사업관련계획 >

- 정비구역
- 지구단위계획구역

### < 기반시설 >

- 공원
- 학교
- 녹지
- 하천

### < 용도지역·지구 >

- 제1종일반주거지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 녹지지역

### < 커뮤니티 시설 >

- 경찰서(지구대)
- 소방서(안전센터)
- 행정복지센터
- 복지시설
- 도서관
- 근린공원
- 문화재
- 예정시설

### < 역세권 >

- 역세권 250m
- 역세권 500m
- 지하철

### [ 장수·서창 주거생활권 ]

행정동	장수서창동, 서창2동
면적	13.92 ㎢
인구수	43,546 명
인구밀도	31 명/ha

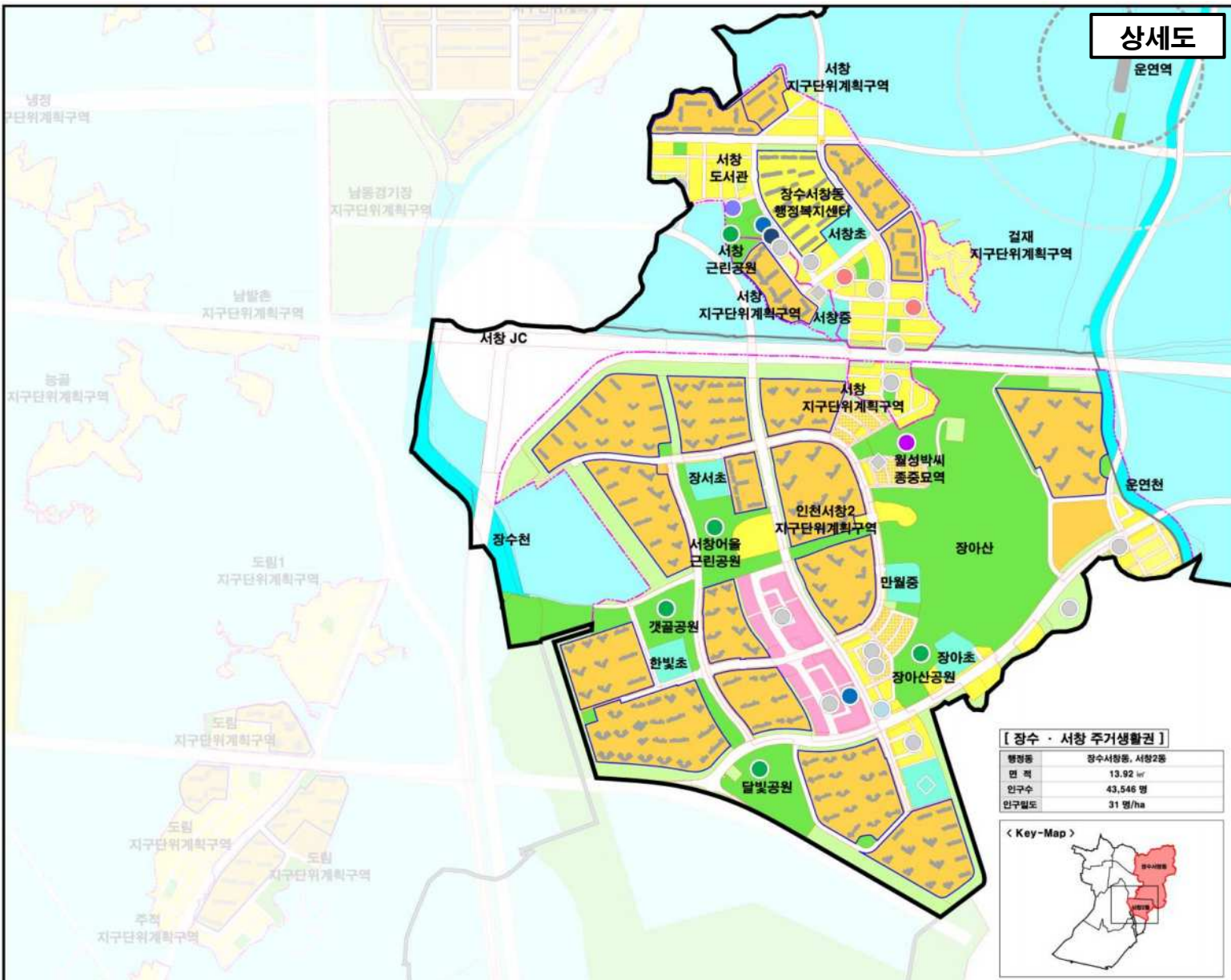
### < Key-Map >



5-6-1



400 80 200 400 600m



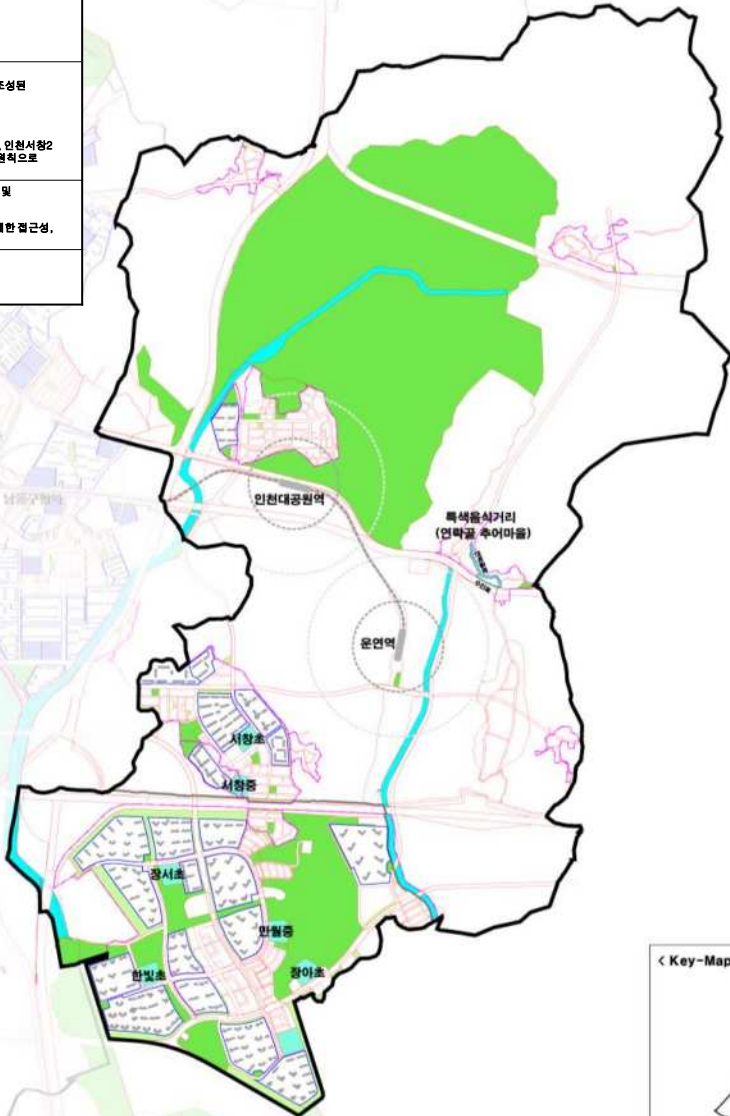
### 주거생활권 관리방향

- 자연발생적 시기지는 개발제한구역 해제 취약지역, 계획적 시기지는 토지구획지구(광수지구, 서창지구), 택지지구(광수지구, 서창지구), 공공주택사업 서창지구가 2000년대 조성된 양호한 주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 제1종일반주거지역, 제1종연중주거지역, 문화재보호구역의 특성주거지 관리

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시기지는 개발제한구역 해제 취약지역, 계획적 시기지는 토지구획지구(광수지구, 서창지구), 택지지구(광수지구, 서창지구), 공공주택사업 서창지구가 2000년대 조성된 양호한 주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 고속도로에 의한 대기질, 소음 등의 침해요인에 대한 주거환경 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(서창택지지구, 서창토지구획지구, 광수택지지구, 광수토지구획지구, 인현서창2 공공주택지구, 개발제한구역 해제 취약지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지도 분석결과 상대적으로 부족한 주차장, 유치원 및 보육시설, 체육시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역, 제1종연중주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 특성주거지 관리</li> <li>• 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

[ 광수서창동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시기지인 토지구획지구, 택지지구는 양호한 주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 고속도로에 의한 대기질, 소음 등의 침해요인에 대한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 주차장 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>• 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

[ 서창2동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시기지로 공공주택사업 서창지구가 2000년대 조성된 양호한 주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 고속도로에 의한 대기질, 소음 등의 침해요인에 대한 주거환경 관리</li> <li>• 상대적으로 부족한 주차장, 유치원 및 보육시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육 시설 확보</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역, 제1종연중주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>• 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

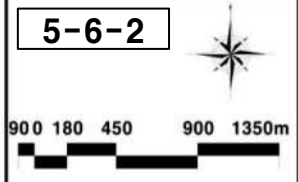


## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 남동구 장수·서창 주거생활권

#### 종합계획도

- < 경 계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철
- < 생활가로 >
  - 특화가로



상세도

2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

남동구  
장수·서창 주거생활권

종합계획도

< 경계 >

- 주거생활권경계
- 행정동경계

< 정비사업관련계획 >

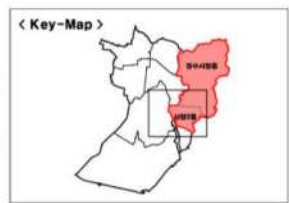
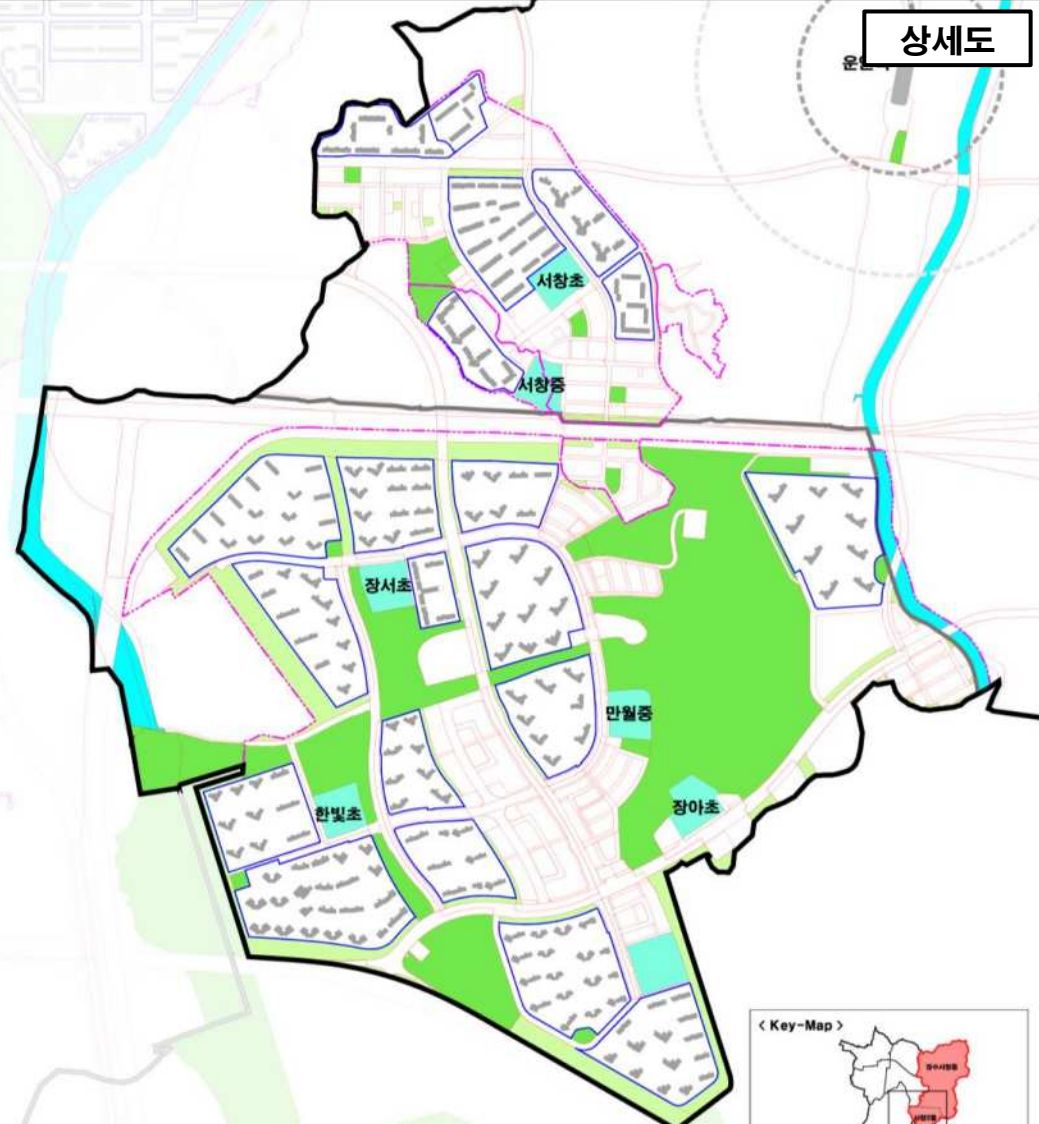
- 정비구역
- 지구단위계획구역

< 기반시설 >

- 공원
- 학교
- 녹지
- 하천

< 역세권 >

- 역세권 250m
- 역세권 500m
- 지하철



5-6-2



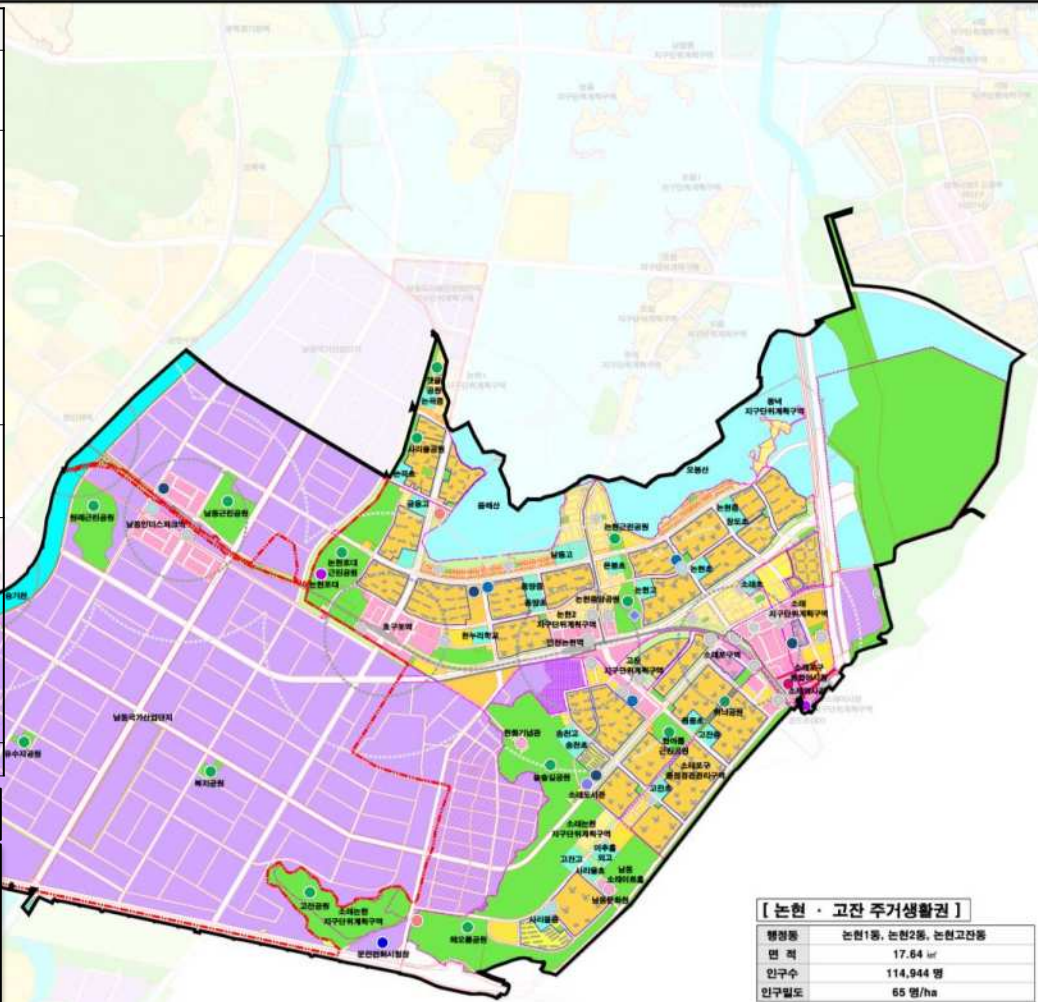
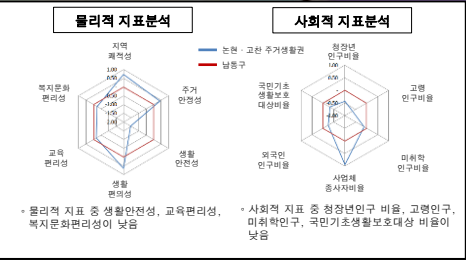
400 80 200 400 600m



**[ 논현 · 고잔 주거생활권 특성 ]**

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 송기천-함박의로-오봉산-비룡대로(서창공중주택지구)-소래습지생태공원-소래포구-제3경인고속도로에 의하여 생길경 경계 형성</li> <li>• 지형에 의하여 경수선, 송기천, 서해로 분산되어 유입하는 수계 형성</li> <li>• 월마산에서 이어지는 지형에 의하여 통배산, 오봉산 일대가 복고남지형</li> <li>• 자연발생적 시가지는 소래포구 주변과 개발제한구역 해제의 주거지 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시가지로 택지개발사업으로 논현1지구(1992-1998년), 논현2지구(2000-2006년), 도시개발사업으로 함박공영 일대지의 소래논현지구(2004-2012년), 고잔지구(2006-2012년)에 주거지 조성, 남동국가산업단지(1985-1987년)가 공업지로 조성</li> <li>• 계획적 시가지에 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 노후도는 2020년 기준 11.0%, 2025년 기준 34.2%, 2030년 기준 48.9%로 나타남</li> <li>• 주택비율은 20.2%, 주택 중 단독주택 비율은 2.8%로 나타남</li> <li>• 계획적 개발에 의해 조성되어 저층주거지와 아파트단지가 분리되어 분포하여, 아파트단지의 분포 밀도가 높음</li> <li>• 대부분 1990년대 후반 이후 계획적 개발로 조성된 양호한 주거지는 논현1단지지구 내 재건축 시기 도래하는 아파트단지 분포</li> <li>• 남동국가산업단지, 공업지, 수인선에 의한 대기질, 소음 등의 주거환경 침해</li> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 제1종일반주거지역, 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 주차장, 유흥 및 오락시설, 노인 복지시설, 사회복지시설이 부족한 것으로 분석됨</li> <li>• 수인선, 남동인디스파크역, 호곡구역, 인천논현역, 소래포구역 입지</li> <li>• 소래습지생태공원, 논현포대공원, 핵오름공원, 한아름공원, 늘솔길공원, 고잔공원, 남동공원 등이 입지하여 주민들에게 휴식공간 제공</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령 인구비율은 7.3%로 나타내며, 사업제 중시자 비율은 84.3%, 외국인 인구비율은 5.9%, 국민기초생활보호 대상자 비율은 3.4%임</li> <li>• 자연발생적 시가지의 공장 밀집지의 준공업지역은 도로로 축원 협소, 도로정체 미흡</li> <li>• 소래포구 주변 지역이 영종고속도로 관문이나 고속도로변 종고 자원 적지 건설지제 적지, 차고지 등 불합리한 형성</li> <li>• 전통시장으로 소래포구시장 입지</li> <li>• 논현포대, 장도포대 문화재보호구역 지정</li> <li>• 택지개발사업, 도시개발사업, 산업단지개발지역, 개발제한구역 해제는 계획적 관리를 위해 지구단위계획구역 지정</li> <li>• 소래포구시장 주변지의 지구단위계획구역 지정, 소래포구 및 소래포구이시장, 핵오름공원 일부 지역에 중공업관리구역 지정</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인현도시기본계획 공간구조 상 동인원 · 구별 도심, 소래논현 부도심, 안수,서창 지역중심 기능</li> </ul>

**논현 · 고잔 주거생활권 주거환경지표 분석**



**[ 논현 · 고잔 주거생활권 ]**

행정동	논현1동, 논현2동, 논현고잔동
면적	17.64 ㎢
인구수	114,944 명
인구밀도	65 명/ha

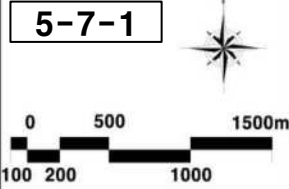


**2030 인현 도시 · 주거환경경비기본계획**

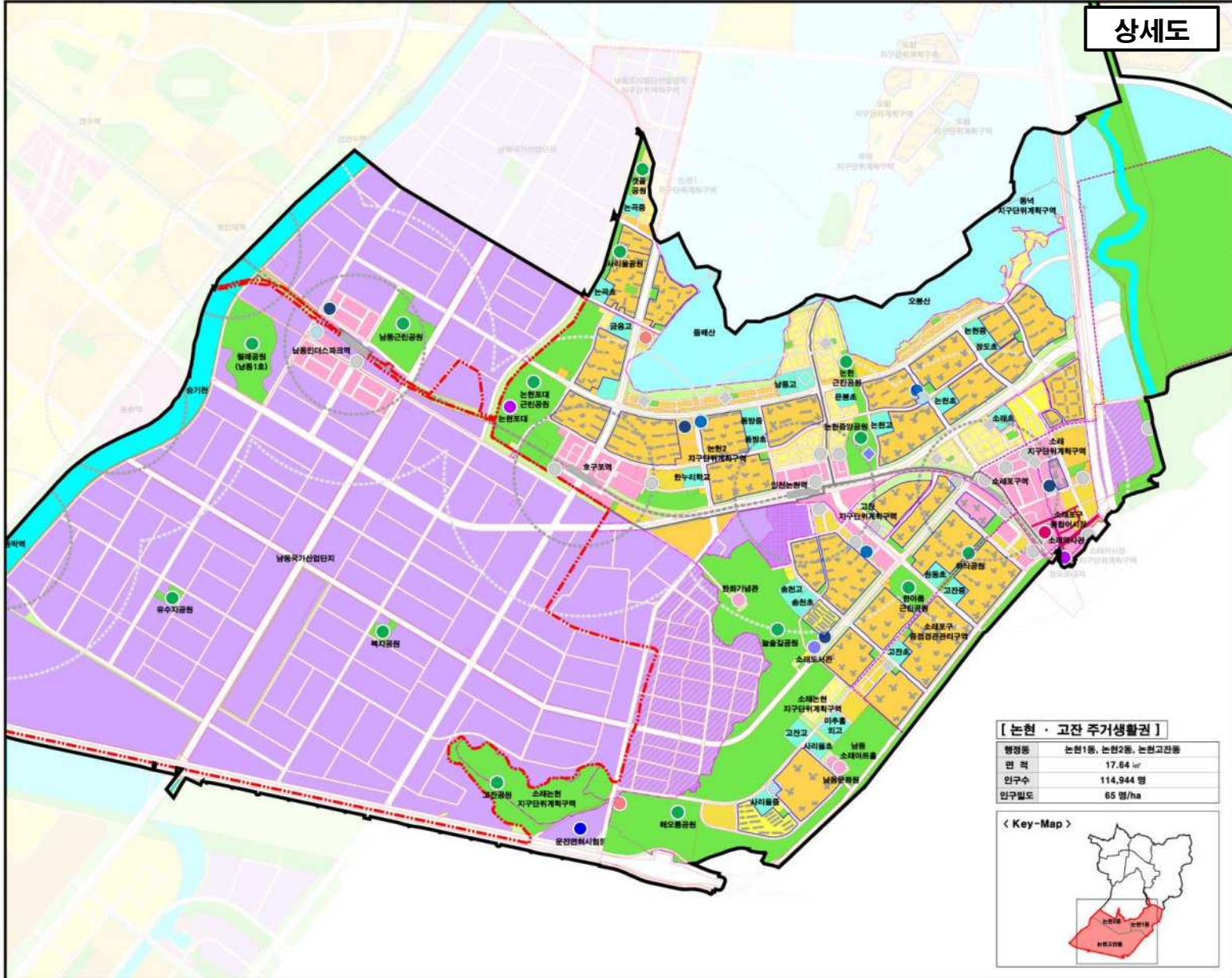
**남동구 논현 · 고잔 주거생활권**

**현황분석도**

- < 경계 >**
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >**
- 지구단위계획구역
- < 기반시설 >**
- 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역 · 지구 >**
- 제1종일반주거지역
  - 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 일반산업지역
  - 전용공업지역
  - 일반공업지역
  - 준공업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >**
- 경광사(지구대)
  - 소방서(민선센터)
  - 행정복지센터
  - 공공청사
  - 복지시설
  - 도서관
  - 그린공원
  - 문화재
  - 주차장
  - 예정시설
  - 기초행정민선시장
- < 역세권 >**
- 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철



# 상세도



## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 남동구 노현·고잔 주거생활권

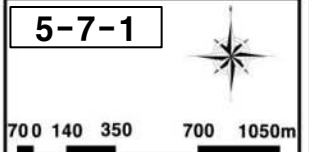
#### 현황분석도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역·지구 >
  - 제1종일반주거지역
  - 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 일반상업지역
  - 전용공업지역
  - 일반공업지역
  - 공공공업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >
  - 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공형사
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 문화재
  - 주차장
  - 예명시설
  - 기호형전통시장

[ 노현·고잔 주거생활권 ]	
행정동	노현1동, 노현2동, 노현고잔동
면적	17.64 ㎢
인구	114,944 명
인구밀도	65 명/ha



- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철



**주거생활권 관리방향**

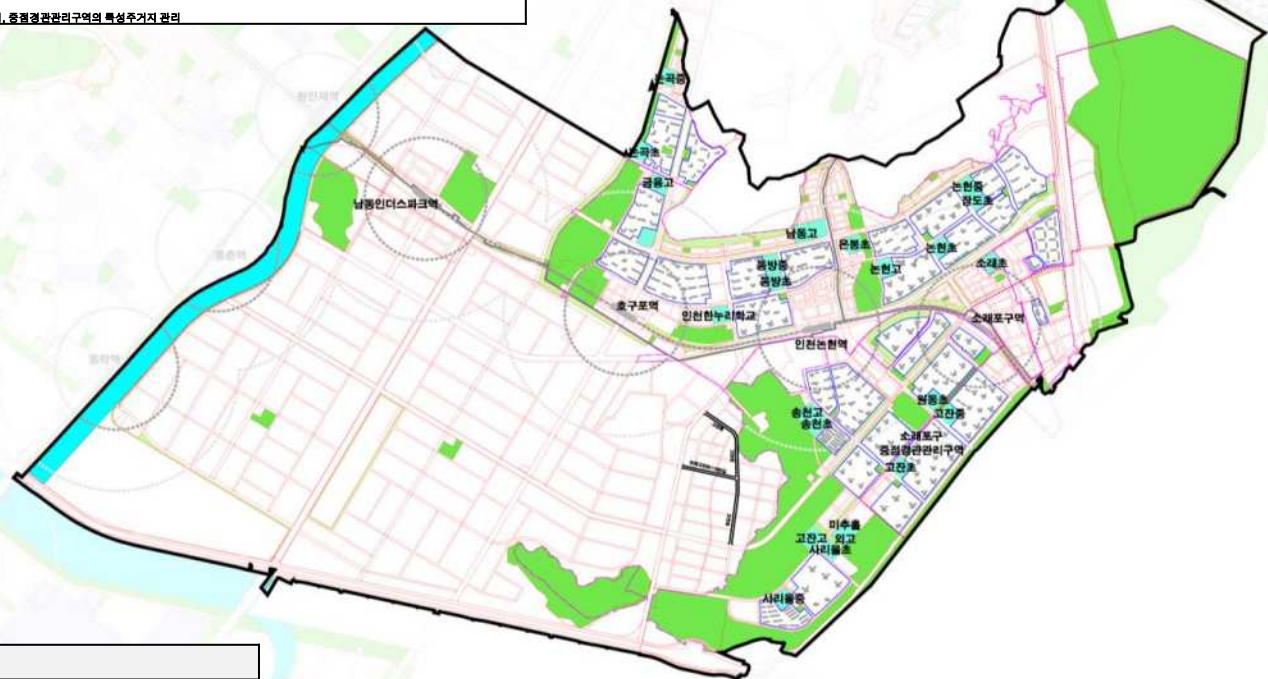
- 자연발생적 시가지는 개발제한구역 해제 취약지이며, 계획적 시가지는 택지지구(논현1지구)가 1990년대 후반에 조성되어 노후화 진행 중이며, 2000년대 조성된 택지지구(논현2지구), 도시개발지구(소래논현지구, 고잔지구)가 2000년대 조성된 양호한 주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 제1종일반주거지역, 제1종전용주거지역, 문화재보호구역, 소래포구 중점경관관리구역의 특성주거지 관리

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지는 개발제한구역 해제 취약지이며, 계획적 시가지는 택지지구(논현1지구)가 1990년대 후반에 조성되어 노후화 진행 중이며, 2000년대 조성된 택지지구(논현2지구)와 도시개발지구(소래논현지구, 고잔지구)가 양호한 주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 남동국가산업단지, 공업지, 수인선에 의한 대기질, 소음 등의 침해요인에 대한 주거환경 관리</li> </ul>
--------	---

생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획수립 지역(논현택지1지구와 논현택지2지구, 소래논현도시개발지구와 고잔도시개발지구, 개발제한구역 해제 취약지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리</li> <li>• 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	• 공공입지 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리
특성관리	• 제1종일반주거지역, 제1종전용주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 특성주거지 관리 • 문화재보호구역의, 중점경관관리구역의 특성주거지 관리

**[ 논현2동 ]**

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시가지는 택지지구는 1990년대 후반과 2000년대 조성되어 양호한 주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 남동국가산업단지, 공업지, 수인선에 의한 대기질, 소음 등의 침해요인에 대한 주거환경 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 사회복지시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역, 제1종전용주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>• 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>



**[ 논현고잔동 ]**

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시가지는 2000년대 조성된 도시개발지구 양호한 주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 남동국가산업단지, 공업지, 수인선에 의한 대기질, 소음 등의 침해요인에 대한 주거환경 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	• 공공입지 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>• 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

**[ 논현1동 ]**

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시가지는 2000년대 조성된 택지지구 양호한 주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 수인선에 의한 대기질, 소음 등의 침해요인에 대한 주거환경 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 주차장, 노인복지시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역, 제1종전용주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>• 문화재보호구역의, 중점경관관리구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

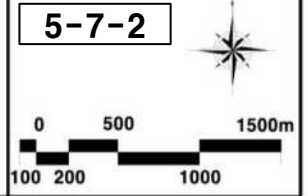


**2030 인천 도시·주거환경정비기본계획**

**남동구 논현·고잔 주거생활권**

**종합계획도**

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철
- < 생활가로 >
  - 중심생활가로



# 상세도

2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

남동구  
논현·고잔 주거생활권

종합계획도

### < 경계 >

주거생활권경계    행정동경계

### < 정비사업관련계획 >

지구단위계획구역

### < 기반시설 >

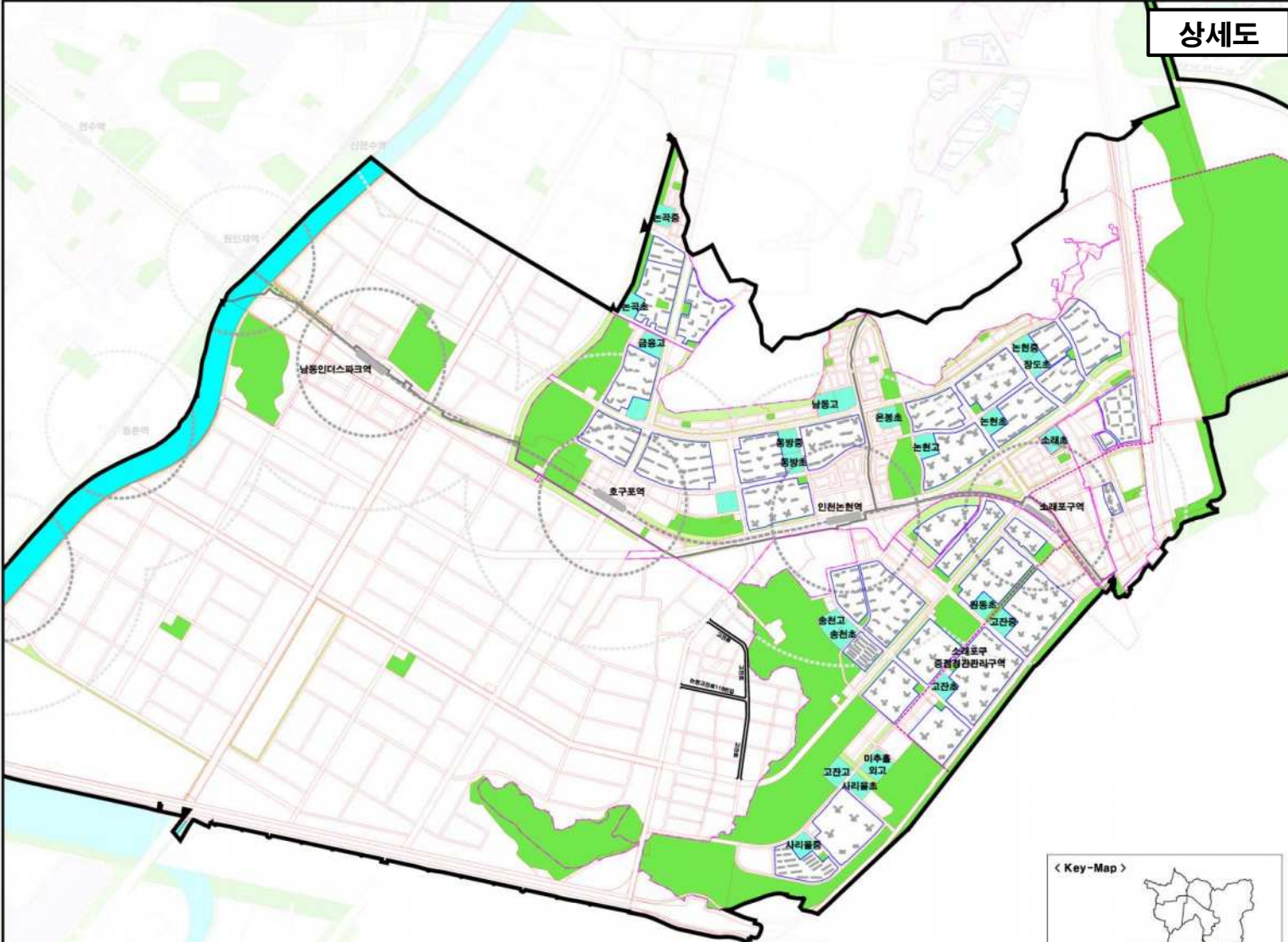
공원    학교  
녹지    하천

### < 역세권 >

역세권 250m    역세권 500m  
지하철

### < 생활가로 >

중심생활가로



### < Key-Map >



5-7-2



## **- 부평구 -**

- 1. 청천 주거생활권**
- 2. 산곡 주거생활권**
- 3. 갈산 · 삼산 주거생활권**
- 4. 부평 주거생활권**
- 5. 부개 주거생활권**
- 6. 부평 · 일신 주거생활권**
- 7. 십정 · 부평 주거생활권**

**[ 부평구 현황분석 ]**

<p><b>물리적 현황</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지로 형성된 청천동, 산곡동, 심정동, 부평동, 부개동, 갈산동, 삼산동 일부 지역</li> <li>토지구획정리사업(1940~1980년대)에 의해 저층주거지, 택지개발사업(1980~2000년대)과 도시개발사업(2000년대)에 의해 아파트단지 위주의 주거지 조성</li> <li>자연발생적 시가지를 중심으로 주거유형 중 아파트 비율이 높으며, 이는 공장 이전지, 주택법에 의한 아파트단지 조성에 의한</li> <li>월곡산, 월마산 주변의 구릉지 주거지 형성</li> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 49.3%, 2025년 기준 66.9%, 2030년 기준 75.0%로 나타남</li> <li>아파트단지는 공여지 주변과 택지개발과 택지개발사업에 아파트 밀도가 높게 분포하여 다수의 아파트단지 재건축사업이 도래</li> <li>1940~1980년대의 토지구획지구와 택지지구, 시가지와 자연발생적 시가지에 단독 및 다세대, 다가구 등 노후 저층주거지가 광범위하게 분포</li> <li>부평역을 중심으로 대규모 상업지역 분포</li> <li>경인선, 고속도로, 산업단지, 공업지 주변의 완충공간 부재로 대기질, 소음 등의 주거환경 침해</li> </ul>	<p><b>인문/사회 / 경제역 현황</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>고령 인구비율은 10.9%로 높게 나타내며, 사업체 종사자 비율은 36.4%, 외국 인구비율은 2.0%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 4.2%임</li> <li>광복 이전 시가지와 산업 배후 시가지의 역사성 내포</li> <li>경인선 부평역을 중심으로 북과 남쪽의 전 방향으로 시가지 발전</li> <li>공여지 및 군부대 이전지 개발에 따라 주변 도시기능 및 용도 변화 예상</li> <li>부평구가산입단지, 한국지원부평공장, 경인고속도로변 공업지, 심정동 공업지 분포</li> <li>노후주거지에 대규모 정비구역 지정과 정비사업 추진</li> <li>글로벌 혁신사업 추진과 삼산동 미개발지 도시개발 사업 추진</li> <li>주택비율은 71.9%, 주택 중 단독주택의 비율은 8.6%로 나타남</li> </ul>
<p><b>주거지 특성</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 노후도(2020년 기준 49.3%)가 시가지 조성시기의 관점에서 자연발생적 및 개발 방식에 따른 정비구역과 정비구역 해제지 분포</li> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 다수의 제1종일반주거지역 분포</li> <li>부평역을 중심으로 상업지역 광역화로 주·상 혼재</li> <li>과거 정비계획수립과 타 법률에 의한 아파트단지 조성 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 등과 연계성을 고려하지 않은 사업 추진과 속도도 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> <li>부평구의 시가지는 크게 3가지 구분 된(자연발생적 시가지, 계획적 시가지의 노후주거지, 비교역 양안한 택지개발과 도시개발사업 지역)</li> <li>2030인전도시기본계획 공간구조상 부평·계양 도심 기능, 동북생활권</li> <li>미군부대 이전지(공여지) 개발 추진</li> </ul>	
<p><b>상위 및 관련계획</b></p>	

**[ 부평·일신 주거생활권 관리방향 ]**

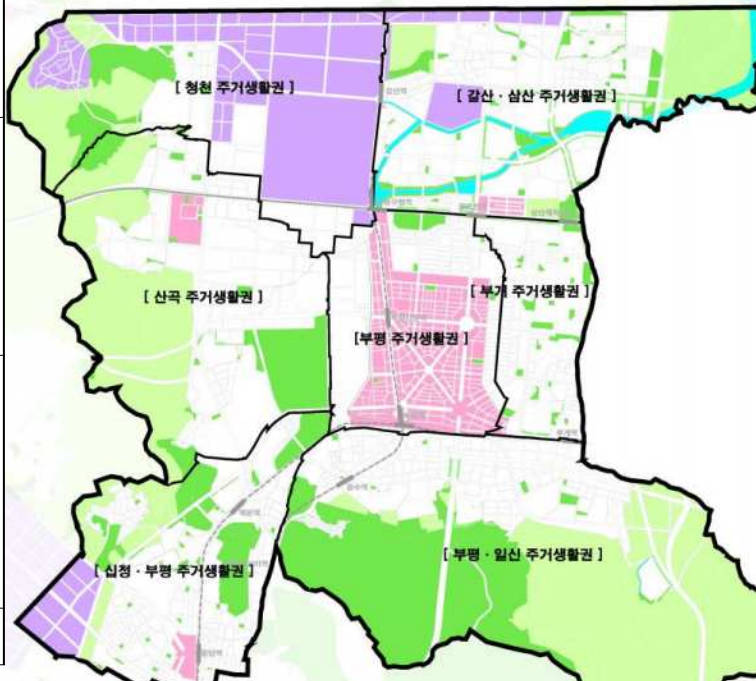
- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(부개지구), 택지개발(일신지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리

**[ 갈산·삼산 주거생활권 관리방향 ]**

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속6공구, 부평3지구), 택지개발(갈산지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리

**[ 부평 주거생활권 관리방향 ]**

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(부평1지구, 부평2지구), 택지개발(부평지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리



**[ 청천 주거생활권 관리방향 ]**

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속6공구, 부평3지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리

**[ 부개 주거생활권 관리방향 ]**

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(부평1지구, 부평2지구), 택지개발(부평지구, 부개지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리

**[ 부평구 주거지 관리 방향 ]**

- 시가지 형성 특성별 노후주거지 관리(본 보고서 기입)
- 자연발생적 시가지로 형성된 노후주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비·관리(청천동, 산곡동, 심정동, 부평동, 부개동, 갈산동, 삼산동 일부 지역)
- 광복 이전 계획적 시가지로 조성된 대규모 노후주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비·관리
- 토지구획정리(지구단위계획 비관리) : 부평지구
- 계획적 시가지로 조성된 대규모 노후주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비·관리
- 토지구획정리(지구단위계획 비관리) : 고속6공구, 부평3지구, 부평1지구(광복이전), 부평2지구, 부개지구, 고속3-1공구, 고속3-2공구, 간여지구, 일평1지구, 일평2지구, 일평3지구
- 택지개발(지구단위계획 관리) : 갈산지구, 부평지구, 부개지구, 일신지구
- 양호한 계획적 시가지 관리(지구단위계획 관리)
- 택지개발 : 삼산1지구, 삼산2지구, 삼산3지구
- 도시개발 : 부평송선사부지, 구산지구
- 계획적 시가지로 조성되는 신규 시가지 관리
- 군부대 이전지개발 : 부평미군부대, 제3공병단 개발 추진(지구단위계획구역 지정 및 사업 추진)
- 주거환경지표 분석결과에 부속 생활기반시설 확충
- 생활권 내 도로의 성격과 주민의 이용현황을 고려한 생활가로계획
- 비주거기능과 존재한 지역의 주거지 관리
- 경인선, 고속도로, 산업단지, 공업지 등의 주거환경 침해를 고려한 주거환경 관리
- 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
- 지구단위계획구역 내 주거지 관리는 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행 시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리
- 지역별 특성에 맞는 주거지 관리
- 저층 주택 밀집지, 대규모 개발지 등과 연계한 주거환경 개선 및 특성별 관리
- 특성주거지(1종일반주거지역) 관리
- 정비사업 추진지역 및 정비구역 해제지의 체계적인 지원과 관리
- 정비구역 해제지역은 행정지원 등의 체계적 관리
- 정비구역 해제지역에 대한 생활기반시설의 설치 및 지원
- 정비구역 해제지 등 주거환경개선사업으로 전환하는 지역에 대한 점검관리

**[ 산곡 주거생활권 관리방향 ]**

- 대부분 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(부평3지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리

**[ 심정·부평 주거생활권 관리방향 ]**

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속3-1공구, 고속3-2공구, 간여지구, 일평1지구, 일평2지구, 일평3지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리

**2030 인전 도시·주거환경정비기본계획**

**부평구  
권역생활권**

**권역계획도**

**< 경계 >**

- 차지구계
- 주거생활권경계

**< 용도지역 >**

- 상업지역
- 공업지역
- 녹지지역

**< 기반시설 및 기타 >**

- 광합
- 녹지
- 하천
- 지하철
- 재정비추진계획

**[ 부평구 개요 ]**

생활권	7개 생활권
면적	32.00 ㎢
인구수	560,649 명
면적당 인구	175 명/㎡

<b>[ 청천 주거생활권 ]</b>	<b>[ 산곡 주거생활권 ]</b>
면적 4.94 ㎢	면적 1.2,3,4 ㎢
인구수 47,700 명	면적 5.18 ㎢
면적당 인구 97 명/㎡	인구수 97,457 명
	면적당 인구 183 명/㎡

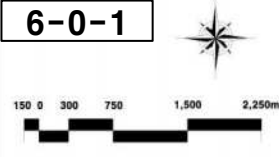
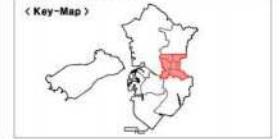
<b>[ 갈산·삼산 주거생활권 ]</b>	<b>[ 부평 주거생활권 ]</b>
면적 6.13 ㎢	면적 2.97 ㎢
인구수 110,738 명	면적 109,420 명
면적당 인구 181 명/㎡	면적당 인구 368 명/㎡

<b>[ 부개 주거생활권 ]</b>	<b>[ 부평·일신 주거생활권 ]</b>
면적 1.61 ㎢	면적 2.0 ㎢
인구수 58,930 명	면적 8.29 ㎢
면적당 인구 366 명/㎡	인구수 72,759 명
	면적당 인구 88 명/㎡

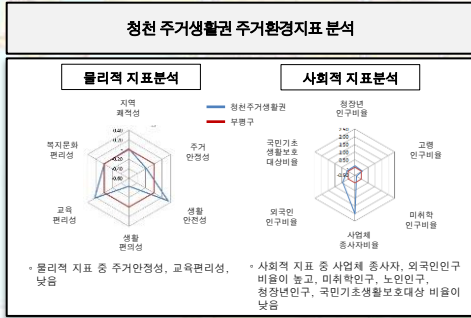
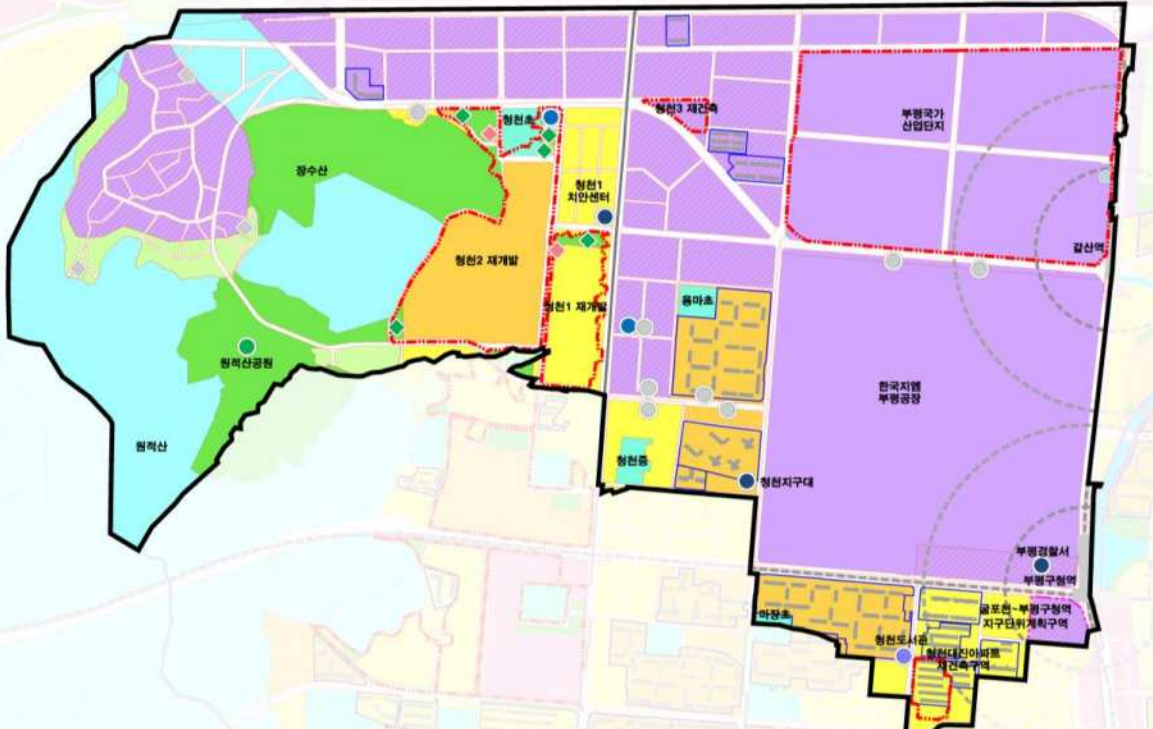
  

<b>[ 심정 주거생활권 ]</b>
면적 1.1 ㎢
면적 3.88 ㎢
인구수 83,842 명
면적당 인구 194 명/㎡



[ 청천 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>경인고속도로~ 부평대로~부평구청~부평우체국~세월천사거리~원곡산~청천농장과의 한계계 설정</li> <li>천마산, 원곡산에 의해 복개된 청천천, 세월천을 경유해 굽고천으로 유입하는 수계 형성</li> <li>서측에 원곡산, 장수산이 위치하여 서고동지 지형으로 양호한 자연환경</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시기지는 마장로 서측지역의 원곡산 허부지역에 주거지 형성</li> <li>계획적 시기지인 경인고속도로 건설시기의 토지구획관리사업 고속5공구(1966~1977년), 부평3지구(1969~1979년)에 공업지, 주거지 조성, 부평국가산업단지(1966~1974년) 조성</li> <li>경인고속도로 주변 공업지에 공장 이전으로 아파트 밀 언터. 빌라단지가 조성되었으며, 일부 지역은 주거지역으로 변경됨</li> <li>계획적 시기지에 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 48.7%, 2025년 기준 65.6%, 2030년 기준 75.1%로 나타남</li> <li>주택비율은 56.7%이며, 단독주택의 비율이 8.9%로 나타남</li> <li>약 40년이 경과된 토지구획지구의 자연발생적 시기지는 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후주거지와 공업지, 토지구획지구에 재건축 시기 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>저층주거지에 정비구역 지정 및 준공업지역 내에 주·공 혼재지 분포</li> <li>원곡산 일원의 구릉지를 제외한 지역은 평탄지형 형성</li> <li>경인고속도로, 산업단지, 공업지 주변의 완충공간 부재로 대기질, 소음 등의 주거환경 침해</li> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 주차장이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>자연발생적 시기지와 토지구획지구의 준공업지는 국지도로 위주의 가로망 형식으로 구획. 집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>굽고천 자연인 청천천, 세월천이 복개되어 도로 등으로 이용</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천지하철1호선 부평구청역, 갈산역 입지, 부평경찰서, 부평우체국 입지</li> <li>원곡산공원, 장수산공원(나비공원)이 입지하여 주민들의 휴식공간 제공</li> <li>과거 정비계획수립 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 증가와 연계성을 고려하지 않은 사업 추진과 재도로 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> <li>고령 인구비율은 10.2%로 높게 나타내며, 사업체 종사자 비율은 1.3%, 외국인 인구비율은 1.8%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 3.4%임</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>부평국가산업단지, 한국지엠부평공장 입지</li> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 주차장, 노인복지시설, 문화시설, 체육시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> </ul>
경비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>경비구역 3개소 입지(재개발: 청천1, 청천2, 재건축: 청천3, 청천대진아파트)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인천도시기본계획의 공간구조상 부평·계양 도심 기능, 동북생활권</li> </ul>



**2030 인천 도시·주거환경정비기본계획**

**부평구 청천 주거생활권**

**현황분석도**

< 경계 >

- 주거생활권경계
- 행정동경계

< 정비사업관련관계 >

- 정비구역
- 지구단위계획구역

< 기반시설 >

- 공원
- 학교
- 녹지

< 용도지역·지구 >

- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반공업지역
- 준공업지역
- 녹지지역

< 커뮤니티 시설 >

- 경찰서(지구대)
- 소방서(안전센터)
- 행정복지센터
- 도서관
- 근린공원
- 주차장
- 행정시설

< 역세권 >

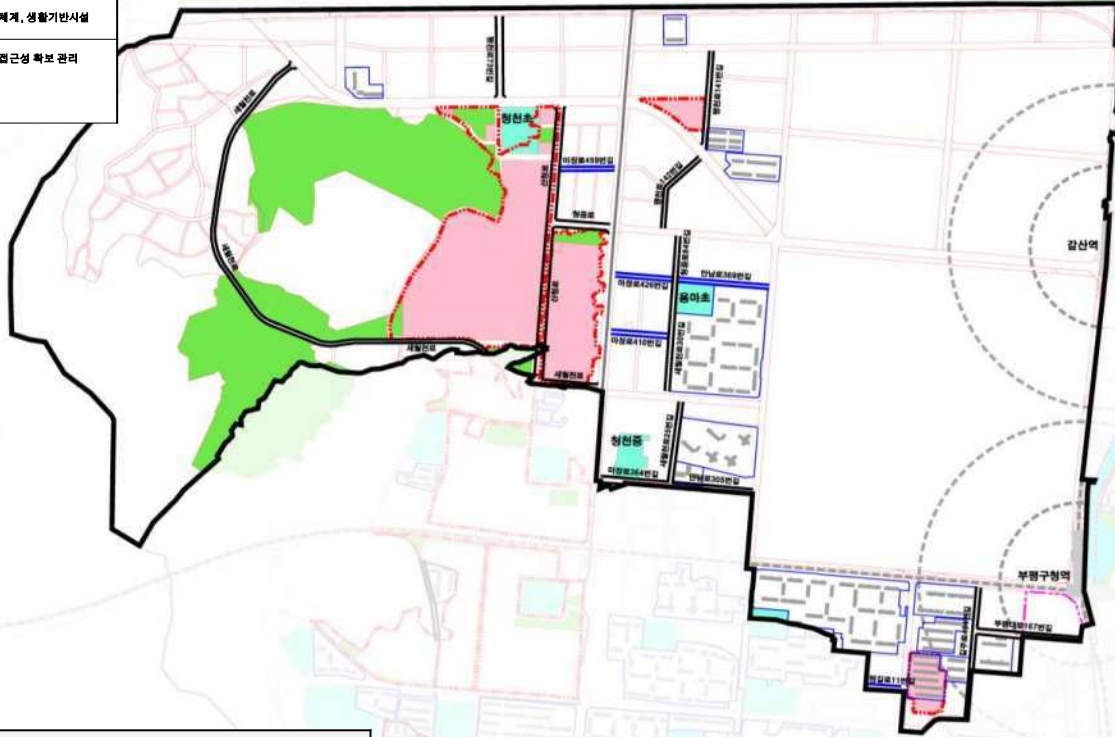
- 역세권 250m
- 역세권 500m
- 지하철

**6-1-1**

500 100 250 500 750m

[ 청천1동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리)</li> <li>• 준공업지역 내 주·공 혼재지의 주거환경 관리</li> <li>• 고속도로의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 주차장, 노인복지시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대규모 정비구역 지정시 주변 공원, 도로에서의 보행 접근성 확보 관리</li> <li>• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>



2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

부평구  
청천 주거생활권

종합계획도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 철도
- < 생활가로 >
  - 보행생활가로
  - 중심생활가로

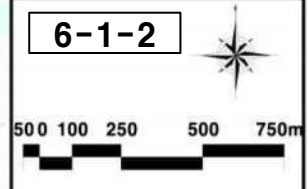
주거생활권 관리방향

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속6공구, 부평3지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속6공구, 부평3지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 준공업지역 내 주·공 혼재지의 주거환경 관리</li> <li>• 정비구역 지정 및 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> <li>• 고속도로, 산업단지, 한국지엠공장 등의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 주차장, 노인복지시설, 체육시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기가 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대규모 정비구역 지정시 주변 공원, 도로에서의 보행 접근성 확보 관리</li> <li>• 학교 주변 통학로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

[ 청천2동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시가지인 토지구획지구(노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리)</li> <li>• 준공업지역 내 주·공 혼재지의 주거환경 관리</li> <li>• 고속도로, 산업단지, 한국지엠공장 등의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 문화시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>



[ 산곡 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권사거리-길주로-백마2교사거리-부영로-경원대로-원격산에 의해 생활권 경계 형성</li> <li>• 원격산에 의해 복개된 생활권, 산곡원을 경유해 교통원으로 유입하는 수계 형성</li> <li>• 지속 원격산이 위치하여 서고동지형이며, 자연환경이 양호함</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지가 대부분으로 광복 이전 공업지에서 주거지로 용도변경</li> <li>• 계획적 시가지는 토지구획정리사업 부영3지구(1968-1970년)와 KT부영지사 일원에 주거지 조성</li> <li>• 자연발생적으로 시가지와 계획적 시가지에 주택법 및 정비사업 등에 의한 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 노후도는 2020년 기준 62.3%, 2025년 기준 80.2%, 2030년 기준 87.8%로 나타남</li> <li>• 주택비율은 79.1%이며, 단독주택의 비율이 9.8%로 나타남</li> <li>• 약 40년이 경과 된 일부 토지구획정리사업지구와 자연발생적 주거지는 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지 및 아파트단지로 다수의 정비구역이 분포, 재건축 시기 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>• 아파트단지는 부족소, 대형초 일원에 분포 밀도가 높음</li> <li>• 원격산 주변 주거지는 구릉지형의 주거지 형성</li> <li>• 자연발생적 시가지에 다수의 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장, 노인복지시설, 사회복지시설, 체육시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>• 국지도로 위주의 가로망 형성으로 구획 - 집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>• 골포천 자연인 생활권, 산곡원이 복개되어 도로 등으로 이용</li> <li>• 원격산에 조성된 체육공원 및 공원시설 일지로 주민 휴식공간 제공</li> <li>• 과거 정비계획수립과 타 법률에 의한 아파트단지 조성 시 주변의 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 증가와 연계성을 고려하지 않은 사업 추진과 배후도로 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령 인구비율은 11.5%로 높게 나타나며, 사업체 종사자 비율은 11.7%, 외국인 인구비율은 0.6%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 2.0%임</li> <li>• 서울지하철 7호선 산곡역을 중심으로 지역 도시기능의 환경변화가 예상됨</li> <li>• 군부대 이전지에 대한 공원, 공공형사, 주거지 등의 개발계획 조성 추진</li> </ul>
정비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비구역 8개소 입지(재개발: 산곡4, 산곡6, 산곡, 산곡2-1, 산곡2-2, 산곡3, 산곡5, 산곡7, 재건축: 산곡제철아파트)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인천도시기본계획 공간구조 상 부영 - 계양 도심 기능, 동북생활권</li> </ul>



2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

부평구 산곡 주거생활권

현황분석도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 용도지역·지구 >
  - 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 일반상업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >
  - 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 복지시설
  - 근린공원
  - 주차장
  - 문화시설
  - 기초행정동시장
  - 예정시설
- < 역세권 >
  - 지하철

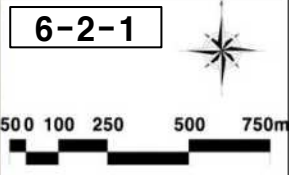
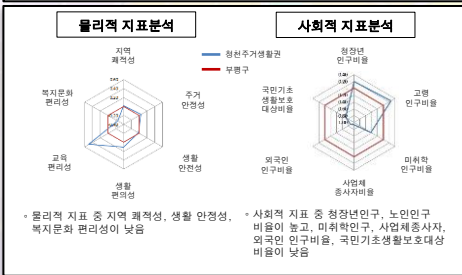
[ 산곡 주거생활권 ]

행정동	산곡1동, 산곡2동, 산곡3동, 산곡4동
면적	5.18 ㎢
인구수	97,457 명
인구밀도	183 명/ha

< Key-Map >



산곡 주거생활권 주거환경지표 분석



### 주거생활권 관리방향

- 대부분 자연발생적 시기지와 계획적 시기지인 토지구획지구(부평3지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대부분 자연발생적 시기지와 계획적 시기지인 토지구획지구(부평3지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역(부평미군부대, 개발제한구역 해제 취약지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 정비구역 지정 및 해제지의 체계적인 자원과 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경자료 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설, 사회복지시설, 체육시설 우선 확보 및 환경정비 부속시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> <li>• 대규모 정비구역 지정시 주변 공원, 도로에서의 보행 접근성 확보 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>• 공여지와 개발제한구역 해제지 취약지구 제1종일반주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 특성관리</li> </ul>

### [ 산곡1동 ]

주거 환경관리	• 자연발생적 시기지가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대규모 정비구역 내 주변 공원, 도로로의 보행 접근성 확보 관리</li> <li>• 대규모 정비사업지 주변 중심생활가로 관리</li> <li>• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리

### [ 산곡3동 ]

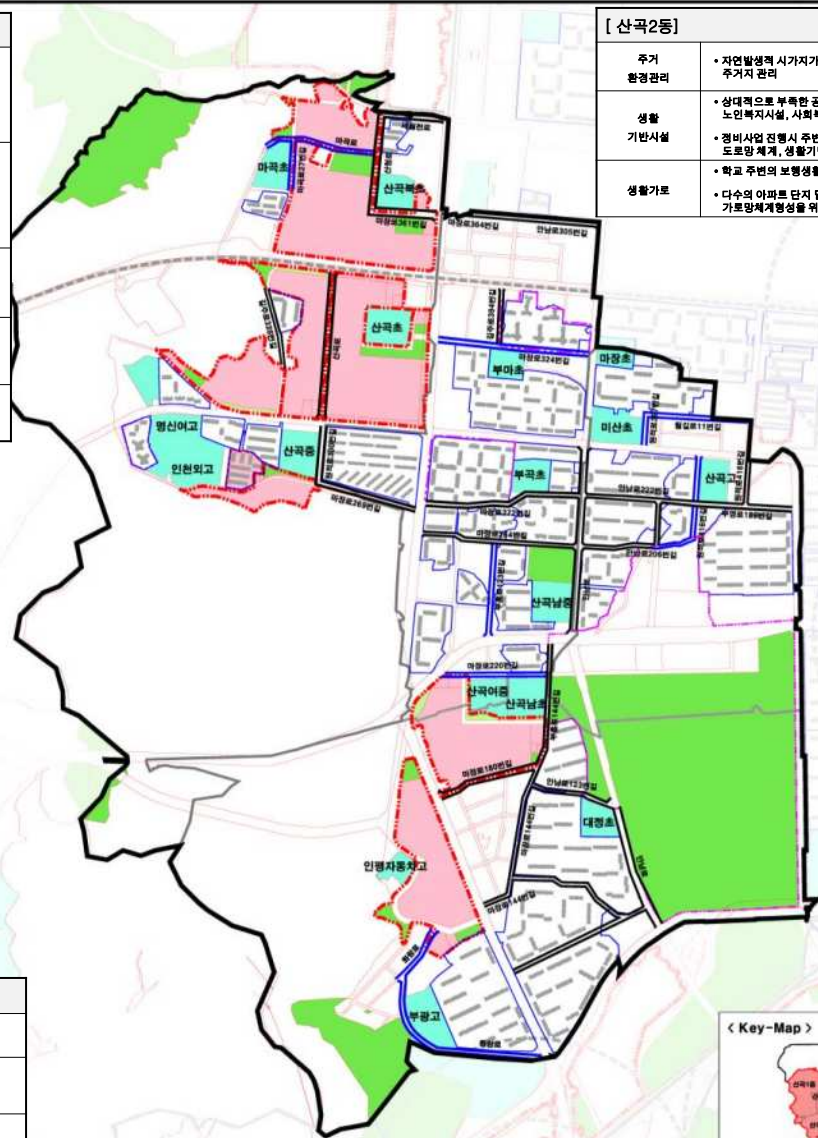
주거 환경관리	• 자연발생적 시기지가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 주차장, 사회복지시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변 공원, 도로로의 보행 접근성 확보를 위한 생활가로 관리</li> <li>• 대규모 정비사업지 주변, 아파트 단지 등의 향후 정비사업을 고려한 중심생활가로 관리</li> <li>• 학교 주변 통학로, 아파트단지 등의 보행생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	• 원적산 하부 동원아파트단지 일대의 제1종일반주거지역은 지역 특성을 고려하여 재건축 시기에 중심향 방안 검토

### [ 산곡4동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시기지가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 미군부대 개발시 생활기반시설 확충 및 도시기능 변화 예상</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	• 원적산 일대 주변지역 상호간의 연계성 확보 및 양호한 조망경관, 통행속유도

### [ 산곡2동 ]

주거 환경관리	• 자연발생적 시기지가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> <li>• 학교 주변의 보행생활가로 관리</li> </ul>
생활가로	• 다수의 아파트 단지 밀집분포 지역으로 생활권내 가로망체계형성을 위한 중심생활가로관리

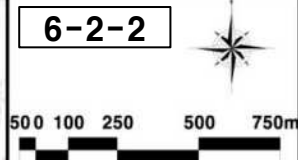


2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

부평구  
산곡 주거생활권

종합계획도

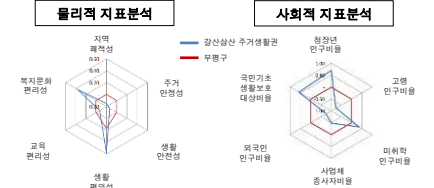
- < 경 계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 역세권 >
  - 철도
- < 생활가로 >
  - 보행생활가로
  - 중심생활가로



**[ 갈산 · 삼산 주거생활권 특성 ]**

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>경인고속도로교포천-삼산체육관-김주루-부평구청역-부평대교에 의해 생활권 경계 형성</li> <li>원적산, 불마산에 의해 북계된 산곡선, 동수천을 경유해 서부간선로, 교포천으로 유입하는 수계 형성</li> <li>생활권 중심으로 갈산천과 교포천이 서에서 동으로 흐르고 있어, 수변공간과의 접근성이 양호함</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>한국전력부지 복축 및 북동축 일대는 자연발생적 시가지로 저층 노후주거지와 아파트단지 형성</li> <li>계획적 시가지는 경인고속도로 건설시기의 토지구획정리사업 고속5공구(1988~1977년), 부평3지구(1969~1979년)에 공업 및 주거지로 조성, 택지개발사업 갈산(1989~1992년), 삼산1(1987~2004년), 삼산2(1995~2000년), 삼산3(2005~2010년), 부평(1985~1988년)에 의해 주거지 조성</li> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 아파트 단지 조성</li> </ul>
주거 환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 27.6%, 2025년 기준 53.7%, 2030년 기준 62.8%로 나타남</li> <li>주택비율은 68.8%, 단독주택의 비율이 2.5%로 나타남</li> <li>약 40년이 경과된 토지구획지구와 자연발생적 주거지는 대부분 노후, 공업 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지로 다수의 정비구역이 분포하며, 약 30년이 경과된 택지지구는 노후화 진행, 택지구획권 중심으로 토지구획지구와 자연발생적 시가지에 재건축 시가 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>아파트단지는 택지개발사업지구 내에 분포 밀도가 높으며, 자연발생적 시가지에 저층주거지와 아파트단지 혼재</li> <li>하천 주변지로 정비되는 주거지 형성</li> <li>경인고속도로, 공업지 주변의 완충공간 부재로 대기질, 소음 등의 주거환경 침해</li> <li>계획적 시가지에 다수의 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장, 문화시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>자연발생적 시가지와 토지구획지구는 극저도로 위주의 가로망 형성으로 구획 · 갈산도로의 도로체계 미흡</li> <li>교포천 방수로가 복개되어 도로로 이용</li> <li>인천지하철1호선 부평구청역, 갈산역과 서울 지하철 7호선 부평구청역, 교포천역, 삼산체육관역 입지, 삼산정찰사 입지</li> </ul>
인문 · 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>고령 인구비율은 9.4%, 사업세 중시자 비율은 22.3%, 외국인 인구비율은 0.7%, 국민기초생활보도대상자 비율은 5.6%임</li> <li>한국전력공사 인천지역본부(변전소), 인천상수도사업본부 등의 입지</li> <li>계획적으로 조성된 택지개발, 도시개발사업 지구와 토지구획정리사업지구는 공업지에서 주거지로의 용도지역 변경 시 지구단위계획 구역 지정</li> <li>삼산도시개발사업 추진</li> </ul>
정비 구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비구역 5개소 입지(계개발: 갈산1, 삼산1, 재건축: 삼산부림, 삼산대보아파트, 주거환경 개선: 영성마을)</li> </ul>
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인천도시기본계획 공간구조상 부평 · 개양 도심 기능, 동북생활권</li> </ul>

**갈산 · 삼산 주거생활권 주거환경지표 분석**



· 물리적 지표 중 지역특성성, 주거안정성, 생활안전성, 교육편리성이 낮음  
 · 사회적 지표 중 국민기초생활보도대상 청장년인구, 미취학인구 비율이 높고 노인인구, 사업세 중시자, 외국인 인구가 높음



**[ 갈산 · 삼산 주거생활권 ]**

행정동	갈산1동, 갈산2동, 삼산1동, 삼산2동
면적	5.13 ㎢
인구수	110,738 명
인구밀도	216 명/ha

**< Key-Map >**



**2030 인천 도시 · 주거환경정비기본계획**

**부평구 갈산 · 삼산 주거생활권**

**현황분석도**

- < 경계 >**
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >**
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >**
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역 · 지구 >**
  - 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 일반상업지역
  - 준공업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >**
  - 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공청사
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 주차장
  - 문화시설
  - 매점시설
  - 기초행정통합장
- < 역세권 >**
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철

**6-3-1**



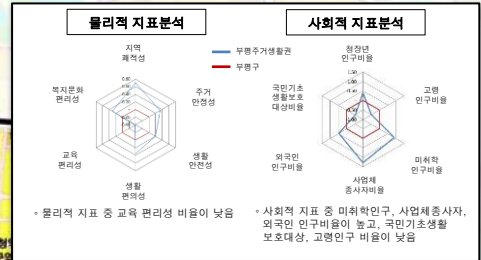


[ 부평 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 길주로~부개동~경인선~부평로에 의해 생활권 경계 형성</li> <li>• 원천성, 질마산에 의해 북면 산곡권을 경유해 굴포천으로 유입하는 수계 형성</li> <li>• 전체적으로 평탄지형이며, 굴포천 지천이 복개되어 수변 지역과 연계되지 못함</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지는 부평동 일원, 굴포천 서쪽 일원에 주거지 형성</li> <li>• 계획적 시가지는 광복 이전의 토지구획정리사업 부평1지구(1941~1970년), 부평2지구(1983~1974년)에 주거지로 조성, 택지개발사업 부평지구(1985년~1988년), 부개지구(1992~1998년)에 주거지 조성</li> <li>• 자연발생 시가지를 중심으로 아파트단지 조성, 일부 지역 정비사업에 의한 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 노후도는 2020년 기준 42.4%, 2025년 기준 57.9%, 2030년 기준 65.1%로 나타남</li> <li>• 주택비율은 63.5%이며, 단독주택의 비율이 7.4%로 나타남</li> <li>• 약 40~80년이 경과된 토지구획지구와 자연발생적 주거지는 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지이며, 약 30년이 경과된 택지구구는 노후화 진행, 자연발생적 시가지를 중심으로 재건축 시기가 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>• 부평역을 중심으로 부평지역은 광복 이전 계획적 시가지로 광범위한 상업지역 지정으로 상업기능 집중 및 주·상 존재</li> <li>• 계획적 시가지에 다수의 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>• 자연발생적 시가지와 토지구획정리구는 극도로 위주의 가로망 형성으로 구획·집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>• 굴포천과 지천인 산곡천이 복개되어 도로, 주차장, 공원 등으로 이용</li> <li>• 경인선 부평역, 서울 지하철 7호선 부평구청역과 굴포천역, 인천 지하철 1호선 부평역과 부평시장역, 부평구청역이 일지로 광역교통환경 양호</li> <li>• 부평구청, 인천북부 교육지원청 설치</li> <li>• 생활권 북쪽지역에 신트리공원이 설치하여 주민의 휴식공간을 제공</li> <li>• 과거 타 법률에 의한 아파트단지 조성 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 등과의 연계성을 고려치 않은 사업 추진과 계도로 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 설치</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령 인구비율은 10.3%로 높게 나타내며, 사업세 총사자 비율은 67.8%, 외국인 인구비율은 2.9%, 국인가조생활보호 대상자 비율은 3.4%임</li> <li>• 굴포천 복원사업 추진과 주변 생활권의 미군분대 이전지에 대규모 공원조성계획 추진</li> <li>• 경인선과 인천지하철2호선 환승역인 부평역에서 부평생활권으로의 지하철, 버스, 택시 등의 대중교통 환승기능 수행</li> <li>• 재래시장으로 진흥종합시장, 부평경시장, 부평종합시장 설치, 부평지하도상가, 시장로터의 지하상가가 설치</li> <li>• 택지개발사업지구는 지구단위계획구역 지정</li> </ul>
경비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경비구역 4개소 설치 (재개발: 부개4, 부개서초교복합, 재건축: 부평아파트, 주거환경개선: 부평고교주변)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인천도시기본계획 공간구조상 부평·계양 도심 기능, 동북생활권</li> </ul>



부평 주거생활권 주거환경지표 분석



2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

부평구 부평 주거생활권

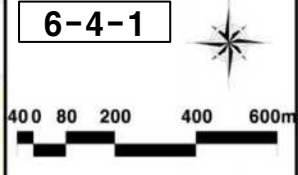
현황분석도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 경비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 용도지역·지구 >
  - 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 일반상업지역
  - 녹지지역
  - 경관지구
- < 커뮤니티 시설 >
  - 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공청사
  - 복합시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 주차장
  - 예정시설
  - 기호통신시장
  - 지하상가
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철

[ 부평 주거생활권 ]

행정동	부평1동, 부평4동, 부평5동
면적	2.97 ㎢
인구수	109,423 명
인구밀도	368 명/ha

< Key-Map >



### 주거생활권 관리방향

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(부평1지구, 부평2지구), 택지개발(부평지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(부평1지구, 부평2지구), 택지개발(부평지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역은 택지개발(부평지구)과 지구단위계획구역(골포천-부평구암역) 등복 지점으로, 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 상업지역 주·상 혼재지와 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 정비구역 지정 및 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지도 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설이 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> <li>• 골포천 복원사업 추진과 미군부대 이전지에 대규모 공원조성계획 추진으로, 이와 연계한 도로, 기반시설 확충</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대규모 정비구역 지정시 주변 공원, 도로에서의 보행 접근성 확보 관리</li> <li>• 학교 통학로, 주변 지역과의 연계 보행로, 계획적 개발지와의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 인종통합시장, 부평종합시장, 문화의 거리시장, 부평테마의 거리 주변 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> <li>• 부평문화의 거리, 해물탕거리의 특화가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 특성주거지 관리</li> </ul>

### [ 부평4동 ]

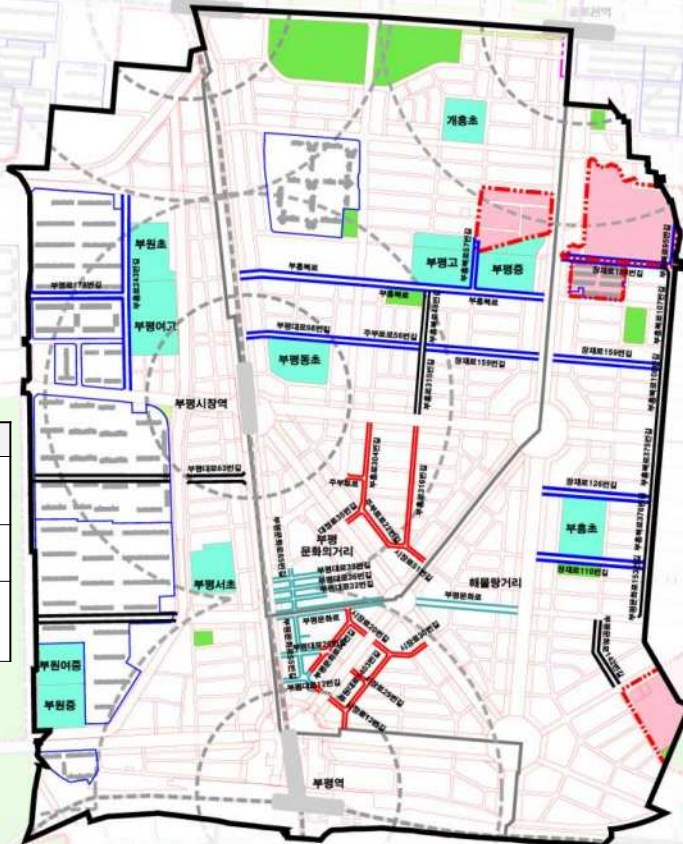
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 사회복지시설, 문화시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 통학로, 주변 지역과의 연계 보행로, 계획적 개발지와의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

### [ 부평5동 ]

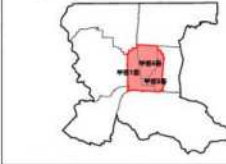
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 상업지역 주·상 혼재지와 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 사회복지시설, 문화 시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 통학로, 주변 지역과의 연계 보행로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 문화의 거리시장, 부평테마의 거리 주변 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

### [ 부평1동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> <li>• 대규모 정비구역 지정시 주변 공원, 도로에서의 보행 접근성 확보 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 통학로, 주변 지역과의 연계 보행로, 계획적 개발지와의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>



< Key-Map >

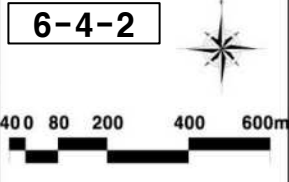


## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 부평구 부평 주거생활권

### 종합계획도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 복지
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철
- < 생활가로 >
  - 보행생활가로
  - 근린생활가로
  - 중심생활가로
  - 특화가로





### 주거생활권 관리방향

- 자연발생력 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(부평1지구, 부평2지구), 택지개발(부평지구, 부개지구)이 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리

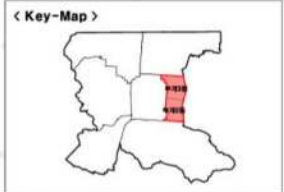
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생력 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(부평1지구, 부평2지구), 택지개발(부평지구)이 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역은 도시개발구역(부평송신소 부지), 택지개발(부평지구)과 지구단위계획구역(굴포천-부평구청역, 부평) 중부 지점으로, 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 상업지역 주·상 혼재지와 상업기능의 주거지 확충 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 정비구역 지정 및 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설, 문화시설, 체육시설 우선 확보 및 행정장비 부족시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> <li>• 대규모 정비구역 지정시 주변 도로와의 보행 접근성 확보 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 통학로, 주변지역 연계 보행통행을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

### [ 부개2동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생력 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구, 택지개발이 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 통학로, 주변지역 연계 보행통행을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

### [ 부개3동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생력 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구, 택지개발이 노후주거지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 공원, 주차장, 노인복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 통학로, 주변지역 연계 보행통행을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

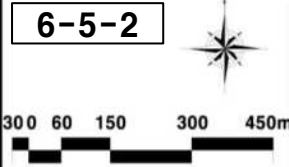


2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

부평구  
부개 주거생활권

### 종합계획도

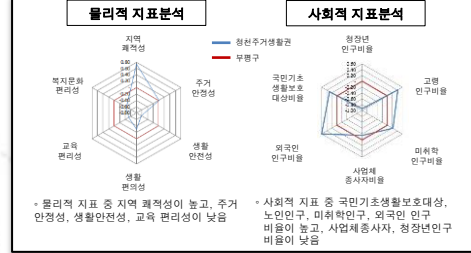
- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철
- < 생활가로 >
  - 보행생활가로
  - 중심생활가로



[ 부평 · 일신 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>경인선-부천시계-철마산-부평삼거리에 의한 생활권 경계 형성</li> <li>철마산에 의해 북계된 산곡천, 동수원을 통해 굴포천으로 유입하는 수계 형성</li> <li>남쪽으로 철마산, 거마산 주변지역은 완경사의 구릉지형이며, 구경활학교에서 부평역 방향으로 철마산 지릉을 형성하며, 경인로 일원은 주거지는 평탄지형임</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시기지는 부개초, 구 경활학교, 부평남초 일원에 주거지 형성</li> <li>계획적 시기지는 토지구획정리사업 부개지구 (1971~1981년), 택지개발사업 일신지구 (1989~1996년), 도시개발사업 구산지구 (2003~2007년)에 주거지 조성</li> <li>자연발생적 시기지와 계획적 시기지에 아파트단지 조성</li> </ul>

부평 · 일신 주거생활권 주거환경지표 분석



2030 인천 도시 · 주거환경정비기본계획

부평구 부평 · 일신 주거생활권

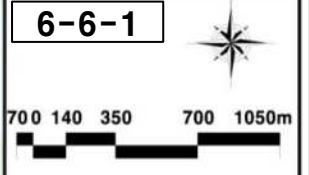
현황분석도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 용도지역 · 지구 >
  - 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >
  - 경찰서(지구대)
  - 행정복지센터
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 주차장
  - 여정시설
  - 가로환경통시상

주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 50.0%, 2025년 기준 66.1%, 2030년 기준 74.7%로 나타남</li> <li>주택비율은 78.2%이며, 단독주택의 비율이 12.5%로 나타남</li> <li>택지개발사업과 도시개발사업자를 중심으로 아파트단지 분포</li> <li>약 40년이 경과 된 토지구획지구와 자연발생적 주거지는 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지, 약 20년이 경과 된 택지구 노후화 진정으로 재건축 시가 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>장제로 서쪽으로 도로 등의 기반시설이 부족한 준주거지역이 광범위하게 분포하며, 부평역 남부역 일원과 카톨릭대학교 인천성모병원 연계 도로(육동로)를 중심으로 주 · 상 혼재</li> <li>외곽순환고속도로 주변 녹지지역 내에 조성된 공공일점지의 대기질, 소음 등에 의한 주거환경 질 저하와 경인선 주변의 완충공간 부재로 소음 등의 주거환경 질 저하</li> <li>인원기초생활보호 대상인구의 증가, 경관 관련 주거환경 질 저하 요인 내포</li> <li>자연발생적 시기지와 계획적 시기지에 다수의 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>자연발생적 시기지와 토지구획정리사업지구에 극지도로 위주의 가로망 형성으로 구획 · 집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>구경활학교부지에 부평남부체육센터 입지 예정</li> <li>회방공원, 철마산이 인접하여 주민들의 휴식공간 제공하나, 군부대가 위치한 일신동, 부개동 방향에서의 접근 불편</li> <li>과거 경비계획수행시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 등과의 연계성을 고려하지 않은 사업 추진과 계도로 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> </ul>
인문 · 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>고령 인구비율은 12.5%, 사업체 종사자 비율은 29.8%, 외국인 인구비율은 3.2%, 국민기초생활보호 대상자 비율은 5.2%임</li> <li>경인선 부평역, 부개역 입지</li> <li>재래시장으로 부평종합시장(일신종합시장) 입지</li> <li>일신택지개발 및 도시개발사업지구는 지구단위계획구역 지정, 자연발생적 시기지인 회암촌지구 지구단위계획구역 지정</li> <li>주거지내 공장인전에 주택법에 의한 지구단위계획을 통한 아파트단지 추진</li> </ul>
경비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>경비구역 4개소 입지(재개발: 부평2, 부평4, 부개5, 부평북면아파트주변, 재건축: 한마을)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인천도시기본계획 공간구조상 부평 · 계양 도심 기능, 동북생활권</li> </ul>

[ 부평 · 일신 주거생활권 ]

행정동	부평2동, 부평6동, 부개1동, 일신동
면적	8.29 ㎢
인구수	72,759 명
인구밀도	88 명/ha



[ 부평2동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 준주거지역 주 · 상 혼재지의 상입기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 대규모 준주거지역 분포로 정비사업 진행시, 고밀도 개발을 고려한 주변 가로망과의 체계적 연계 유도</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> <li>• 학교 통학로의 보행생활가로 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> </ul>

[ 부평6동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 준주거지역 주 · 상 혼재지의 상입기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 대규모 준주거지역 분포로 정비사업 진행시, 고밀도 개발을 고려한 주변 가로망과의 체계적 연계 유도</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

[ 일신동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구, 택지개발(일신지구)이 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> <li>• 학교 통학로의 보행생활가로 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> </ul>

[ 부개1동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(부개지구), 택지개발(일신지구)이 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

주거생활권 관리방향

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(부개지구), 택지개발(일신지구)이 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(부개지구), 택지개발(일신지구)이 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역은 도시개발구역(구산지구), 택지개발(일신지구)과 경합용합학교 이전부지, 희망촌지구로, 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 준주거지역 주 · 상 혼재지의 상입기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 대규모 준주거지역 분포로 정비사업 진행시, 고밀도 개발을 고려한 주변 가로망과의 체계적 연계 유도</li> <li>• 정비사업 지정 및 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> <li>• 학교 통학로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일신종합시장 주변 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지역의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리</li> </ul>

< Key-Map >



2030 인천  
도시 · 주거환경정비기본계획

부평구  
부평 · 일신 주거생활권

종합계획도

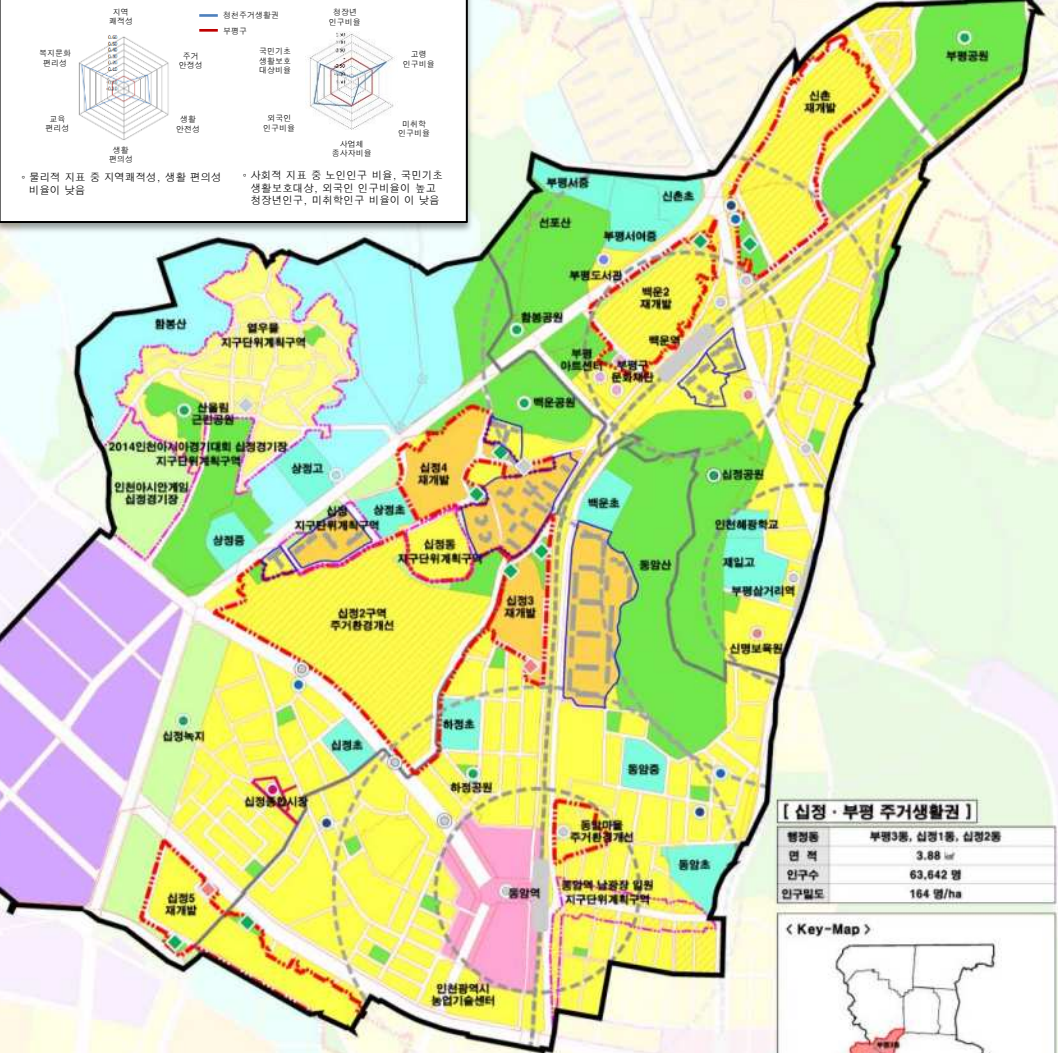
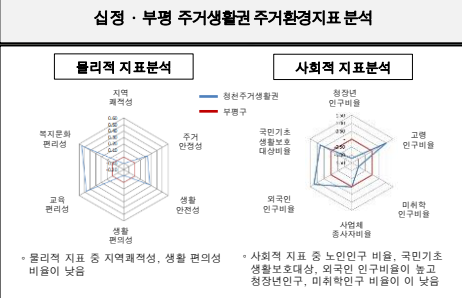
- < 경계 >
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
- 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
- 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 역세권 >
- 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철
- < 생활가로 >
- 보행생활가로
  - 근린생활가로
  - 중심생활가로

6-6-2

700 140 350 700 1050m

[ 심정 · 부평 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 함평산-선포산-선촌사거리-경인로-동암역남광장인구교차로-백운역사거리-6공단입 구교차로-심정경기장역의 한 생활권 경계 형성</li> <li>• 광적산, 철마산에 의해 북계면 산곡선을 통해 골포천으로 유입 및 고지대인 심정고 대밭을 통해 북방향으로 유입되는 수계 형성</li> <li>• 함평산, 선포산, 동암산 주변 지역은 구릉지의 경사지를 형성하고 있으며, 동암역, 심정5구역, 공업지 일원은 평탄지형임</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지로 백운역, 상정초 일원의 주거지 형성과 심정체육공원 일원의 개발제한구역 해제 취학지의 주거지 형성</li> <li>• 계획적 시가지로 공업지는 토지구획경리사업 고속3-1공구(1968-1978년), 고속3-2공구(1968-1978년), 간석지구(1970-1977년), 심정1지구(1979-1986년), 심정2지구(1982-1987년), 심정3지구(1982-1987년)에 공업지 및 주거지 조성</li> <li>• 아파트단지는 공공과 민간에 의해 자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 노후도는 2020년 기준 78.0%, 2025년 기준 88.0%, 2030년 기준 95.0%로 나타남</li> <li>• 주택비율은 78.3%이며, 단독주택의 비율이 22.2%로 나타남</li> <li>• 약 30~40년 전 개발된 토지구획지구와 자연발생적 주거지는 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지로 다수의 정비구역이 분포, 재건축 시기가 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>• 동암역 남광장, 백운역 일원은 도로 기반시설이 부족한 준주거지역이 광범위하게 분포하며 주 · 상촌제</li> <li>• 함평산에서 철마산 주변 경관사의 구릉지에 형성된 주거지</li> <li>• 산업단지의 대거лив, 경인선 주변의 완충공간 부재로 소음 등의 주거환경 침해</li> <li>• 자연발생적 시가지에 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 주차장, 노인복지시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>• 국지도로 위주의 가로망 형상으로 구획 · 집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>• 골포천이 복개되어 도로 통로 이용</li> <li>• 경인선 동암역, 백운역과 인접지하철 1호선 부평삼거리역 입지</li> <li>• 부평아트센터, 부평생활문화센터 등의 생활문화시설 입지</li> <li>• 백운공원, 심정녹지, 심정경기장, 함평산, 선포산, 도암산이 입지하여 주민들의 휴식공간 제공</li> <li>• 과거 정비계획수립과 타 법률에 의한 아파트단지 조성 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 증가의 연계성을 고려하지 않은 사업 추진과 복 도로 포행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비체계적 입지</li> </ul>
인문 · 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령 인구비율은 13.3%로 높게 나타나며, 사업제 총조사 비율은 33.6%, 외국인 인구비율은 4.4%, 국민기초생활보장 대상자 비율은 5.6%임</li> <li>• 재래시장으로 심정종합시장 일지하며, 주안국가산업단지(수출5,000㎡) 입지</li> <li>• 동암역 남광장 일원은 상권활성화 및 주거지 보호를 위해 지구단위계획구역 지정</li> </ul>
정비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비구역 7개소 입지(재개발: 선촌, 백운2, 심정3, 심정4, 심정5, 주거환경개선: 심정2, 동암마을)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인문도시기본계획 공간구조상 부평 · 계양 도심 기능, 동북생활권</li> </ul>



[ 심정 · 부평 주거생활권 ]

행정동	부평3동, 심정1동, 심정2동
면적	3.88 ㎢
인구수	63,642 명
인구밀도	164 명/ha



2030 인천 도시 · 주거환경정비기본계획

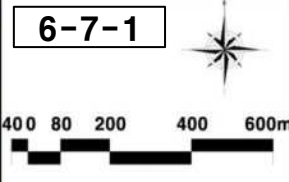
부평구 심정 · 부평 주거생활권

현황분석도

- < 경계 >
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
- 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
- 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 용도지역 · 지구 >
- 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 일반상업지역
  - 일반공업지역
  - 녹지지역
  - 경관지구
- < 커뮤니티 시설 >
- 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 주차장
  - 문화시설
  - 액정시설

< 역세권 >

- 역세권 250m
- 역세권 500m



**주거생활권 관리방향**

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속3-1공구, 고속3-2공구, 간석지구, 실경1지구, 실경2지구, 실경3지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리

**주거환경관리**

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속3-1공구, 고속3-2공구, 간석지구, 실경1지구, 실경2지구, 실경3지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 지구단위계획수립 지역은 개발제한구역 해제지 위탁지구, 등압역 남광장 일원 실경지구, 사정초주변의 실경구역과 실경동구역으로, 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립
- 준주거지역 주 · 상 혼재지의 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리
- 산업단지, 경인선 주변에 대기질, 소음 등의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리
- 대규모 준주거지역 분포로 정비사업 진행시, 고밀도 개발을 고려한 주변 가로망과의 체계적 연계 유도
- 정비구역 지정 및 해제지의 체계적인 지원과 관리

**생활기반시설**

- 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 주차장, 노인복지시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보
- 노후 저층 주거지 및 재건축시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리

**생활가로**

- 학교 통학로, 공원 접근로의 보행생활가로 관리
- 실경종합시장, 등압역세권 근린상업 기능 도로의 근린생활가로 관리
- 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리

**특성관리**

- 제1종일반주거지역의 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리

**[ 부평3동 ]**

**주거 환경관리**

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 준주거지역 주 · 상 혼재지의 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리
- 경인선 주변에 소음 등의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리

**생활 기반시설**

- 상대적으로 부족한 주차장, 유치원 및 보육시설 확보
- 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리

**생활가로**

- 학교 통학로, 공원 접근로의 보행생활가로 관리
- 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리

**[ 실경1동 ]**

**주거 환경관리**

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 산업단지, 경인선 주변에 대기질, 소음 등의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리

**생활 기반시설**

- 상대적으로 부족한 주차장, 노인복지시설, 체육시설 확보
- 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리

**생활가로**

- 학교 통학로, 공원 접근로의 보행생활가로 관리
- 실경종합시장 주변 도로의 근린생활가로 관리
- 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리

**특성관리**

- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리

**[ 실경2동 ]**

**주거 환경관리**

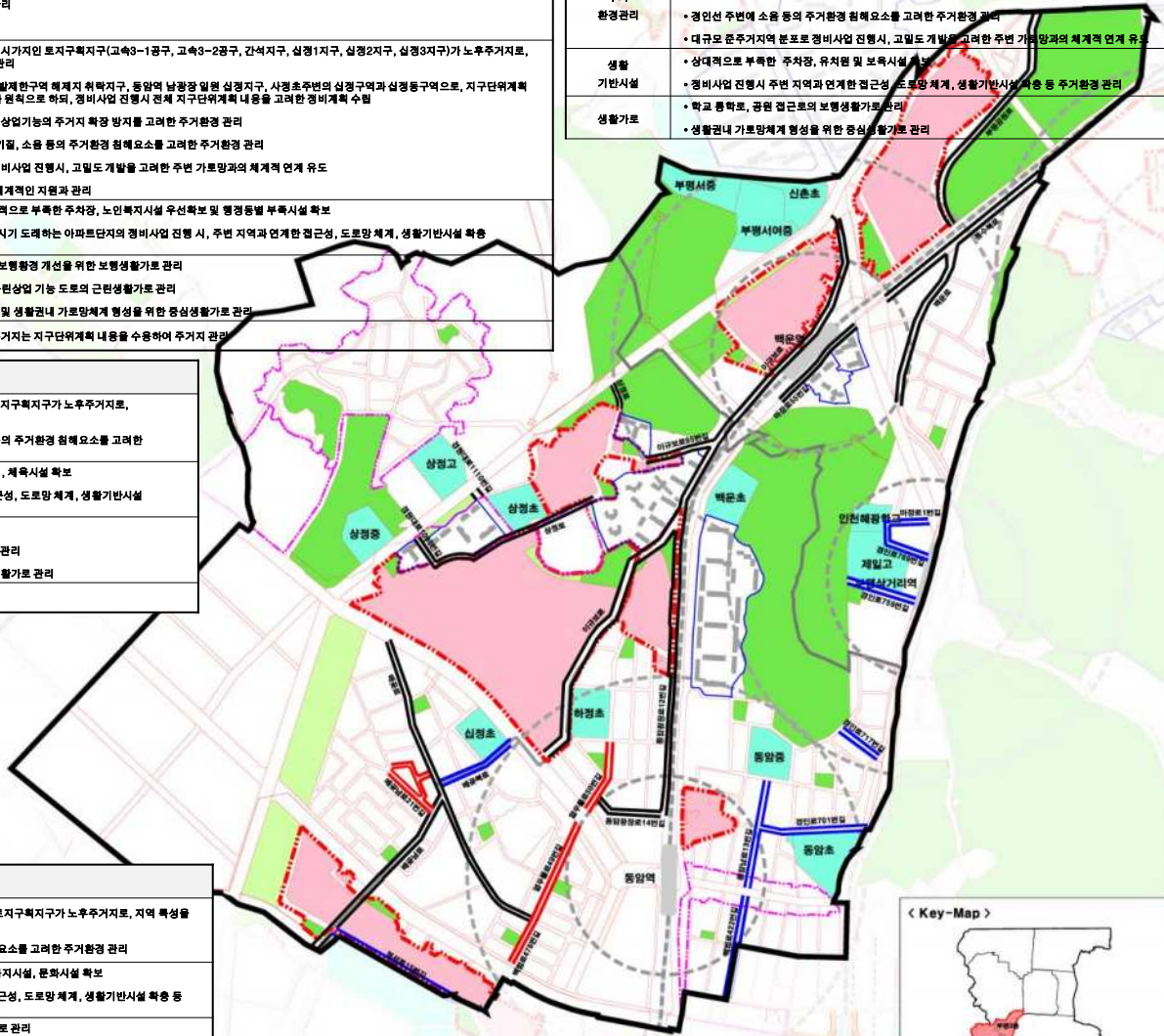
- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 경인선 주변에 소음 등의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리

**생활 기반시설**

- 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설, 문화시설 확보
- 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리

**생활가로**

- 학교 통학로, 공원 접근로의 보행생활가로 관리
- 등압역세권 근린상업 기능 도로의 근린생활가로 관리
- 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리



< Key-Map >



**2030 인촌 도시 · 주거환경정비기본계획**

**부평구 실정 · 부평 주거생활권**

**종합계획도**

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철
- < 생활가로 >
  - 보행생활가로
  - 근린생활가로
  - 중심생활가로

6-7-2



## **- 계양구 -**

---

- 1. 계양 주거생활권**
  - 2. 작전 · 서운 주거생활권**
  - 3. 계산 주거생활권**
  - 4. 효성 주거생활권**
-

**[ 계양구 현황분석 ]**

**물리적 현황**

- 자연발생적 시가지로 형성된 효성동, 작전1·2동 일부, 계산3동, 계양1·2동 일부 지역에 분포
- 토지구획정리사업(1980~2000년대)에 의해 저층 주거지, 택지개발사업(1980~ 2000년대)과 도시개발사업(2000년대)에 의해 아파트 단지 위주의 주거지 조성
- 자연발생적 시가지는 저층주거지와 아파트단지가 혼재되어 분포하며, 이는 저층주거지와 공공이전지 등에 아파트단지의 조성에도 함
- 계양산, 천마산 주변의 구릉지형 주거지 형성
- 건축물의 노후도는 2020년 기준 37.3%, 2025년 기준 55.3%, 2030년 기준 65.9%로 나타남
- 아파트단지는 자연발생적 시가지와 택지개발사업, 도시개발사업에 아파트밀도가 높게 분포하여 재건축시기 도래하는 다수의 아파트 단지 분포
- 1960~1970년대의 토지구획정리사업지구와 자연발생적 시가지에 단독 및 다세대, 다가구 등 노후저층주거지가 광범위하게 분포
- 계양구형을 중심으로 도시공간과 도시기능이 계획적으로 조성된 대규모 상업지 분포
- 경인고속도로, 공업지 주변의 완충공간 부재로 대기질, 소음 등의 주거환경 침해

**인문/사회/경제적 현황**

- 고령 인구비율은 8.9%, 사업적 종사자 비율은 21.9%, 외국 인구비율은 0.9%, 국민기초생활보호 대상자 비율은 3.0%임
- 부평도우부청사, 부평향교, 경인고속도로 개통, 산업화 등에 의한 산업 배후시가지의 역사성 내포
- 경인고속도로를 중심으로 남 ~ 북축 방향으로 시가지 발전
- 경인고속도로변 공업지와 서운일반산업단지 분포
- 노후주거지에 다수의 정비구역 지정과 정비사업 추진
- 효성동 이촌관련 부지, 방축구역 도시개발사업 추진
- 계양산 일대 풍경경관관리구역, 자연경관지구 등 지정
- 도호부청사, 부평향교, 계양산성 등 다수의 문화재보유구역 지정
- 제3신도시(계양테크노밸리) 개발에 따라 주변 도시기능 및 용도 변화 예상

**주거지 특성**

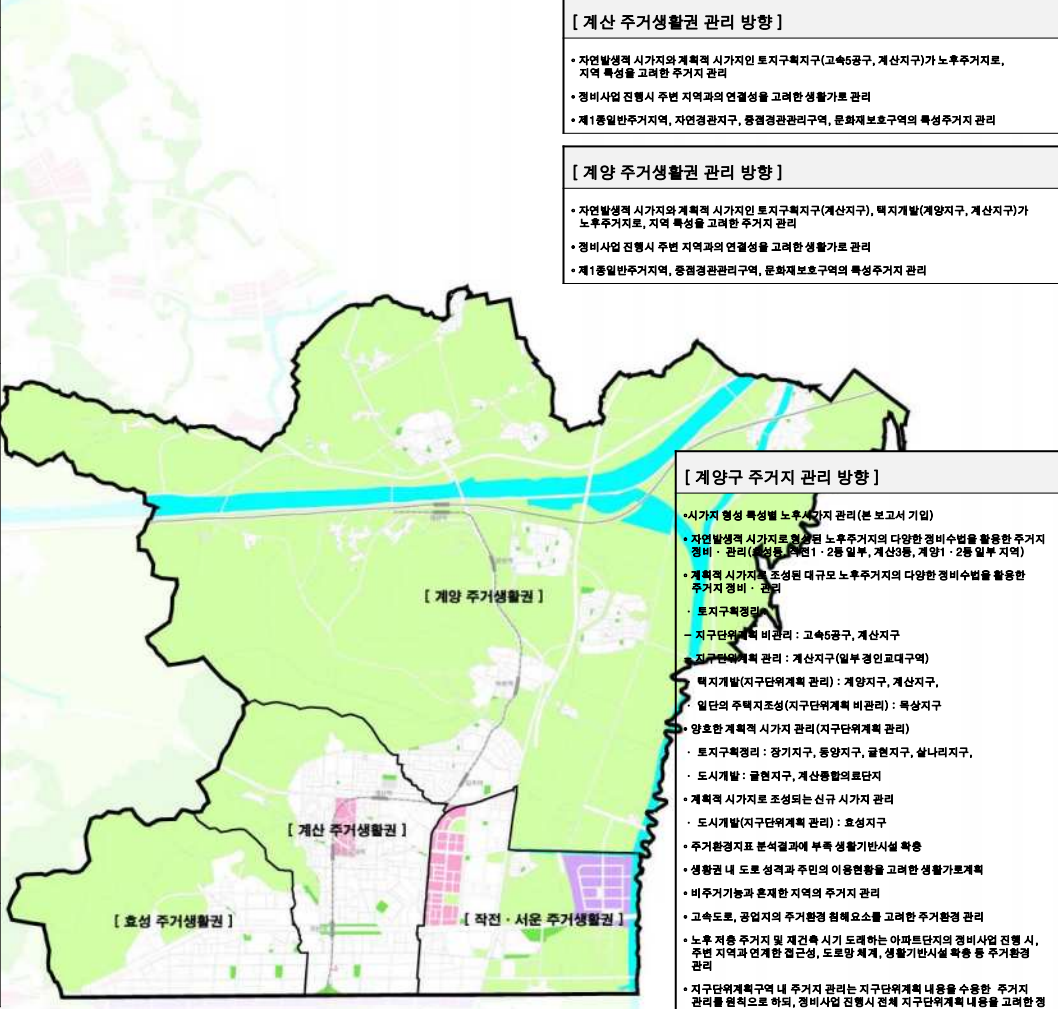
- 주택비율은 65.2%, 주택 중 단독주택의 비율은 3.8%로 나타남
- 건축물 노후도(2020년 기준 37.3%)가 시가지 조성시기의 편중에 의한 생활환경변화 발생으로 다수의 정비구역과 정비구역 해제지 분포
- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 다수의 제1종일반주거지역 분포
- 계양구형을 중심으로 상업지역 광역화로 주·상 혼재
- 과거 정비계획수립과 타 법률에 의한 아파트단지 조성 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 증가의 연계성을 고려치 않은 사업 추진과 배후도로 보행 단절, 차량접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지
- 경인고속도로변 공업지의 주·공 혼재지역이 공업지에서 주거지로의 용도 변화가 진행됨에 따른 공간변화를 고려한 도시기능과 도시공간 관리 필요
- 계양구의 시가지는 크게 3가지로 구분됨(자연발생적 시가지, 계획적 시가지 내 노후지역, 비교적 양호한 택지개발과 도시개발사업 지역)

**상위 및 관련계획**

- 2030년전 도시개발계획 공간구조상 부평·계양 도심 기능, 특화생활권
- 이촌관련부지 도시개발사업 추진
- 제3기 신도시 계양테크노밸리 개발 예정
- 아라뱃길 북측지역에 대한 북부권 종합발전계획 수립

**[ 작전·서운 주거생활권 관리 방향 ]**

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속6공구), 택지개발(계산지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리



**[ 계산 주거생활권 관리 방향 ]**

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속6공구, 계산지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 자연경관지구, 풍경경관관리구역, 문화재보유구역의 특성주거지 관리

**[ 계양 주거생활권 관리 방향 ]**

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(계산지구), 택지개발(계양지구, 계산지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 풍경경관관리구역, 문화재보유구역의 특성주거지 관리

**[ 계양구 주거지 관리 방향 ]**

- 시가지 형성 특성별 노후주거지 관리(본 보고서 기입)
- 자연발생적 시가지로 형성된 노후주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비·관리(효성동, 작전1·2동 일부, 계산3동, 계양1·2동 일부 지역)
- 계획적 시가지로 조성된 대규모 노후주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비·관리
- 토지구획정리
- 지구단위계획 비관리: 고속6공구, 계산지구
- 지구단위계획 관리: 계산지구(일부 경인교대구역)
- 택지개발(지구단위계획 관리): 계양지구, 계산지구, 일단의 주택지조성(지구단위계획 비관리): 특성지구
- 양호한 계획적 시가지 관리(지구단위계획 관리)
- 토지구획정리: 왕기지구, 중앙지구, 굴현지구, 살나리지구,
- 도시개발: 굴현지구, 계산통합의도단지
- 계획적 시가지로 조성되는 신규 시가지 관리
- 도시개발(지구단위계획 관리): 효성지구
- 주거환경정조 분석결과에 부속 생활기반시설 확충
- 생활권 내 도로 성격과 주민의 이용행태를 고려한 생활가로계획
- 비주거기능과 혼재한 지역의 주거지 관리
- 고속도로, 공업지의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리
- 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 입성, 도담 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
- 지구단위계획구역 내 주거지 관리는 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하며, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리
- 지역별 특성에 맞는 주거지 관리
- 저층 주택 밀집지, 대규모 개발지 등과 연계한 주거환경 개선 및 특성별 관리
- 특성주거지(1종일반주거지역, 풍경경관관리구역, 자연경관지구, 문화재보유 구역) 관리
- 정비사업 추진지역 및 정비구역 해제지의 체계적인 지원과 관리
- 정비사업 추진지역은 행정지원 등의 체계적 관리
- 정비구역 해제지에 대한 생활기반시설의 설치 및 지원
- 정비구역 해제지 등 주거환경개선사업으로 전환하는 지역에 대한 중점관리

**2030 인촌 도시·주거환경정비기본계획**

**계양구 권역생활권**

**권역계획도**



**[ 계양구 개요 ]**

면적	4개 생활권
면적	45.6 ㎢
인구수	333,344 명
인구밀도	73 명/㎢

**[ 계양 주거생활권 ]**

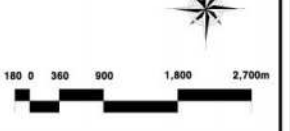
면적	계양1,2,3동	면적	계산4동
면적	20.45 ㎢	면적	4.62 ㎢
인구수	90,268 명	인구수	57,188 명
인구밀도	30 명/㎢	인구밀도	124 명/㎢

**[ 계산 주거생활권 ]**

면적	계산1,2,3동	면적	효성1,2동
면적	5.54 ㎢	면적	4.99 ㎢
인구수	121,601 명	인구수	64,307 명
인구밀도	219 명/㎢	인구밀도	129 명/㎢



**7-0-1**



[ 계양 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>계양산-검단산도시-김포시계-부천시계에 의해 생활권 경계 형성</li> <li>계양산, 지룡에 의해 서고동쪽의 지형에 의해 굴현천, 다남천, 경기천, 방축천, 계양천 등의 소하천과 서부간선수로, 김포대수로를 통한 굴포천 유입 수계 형성</li> <li>계양산, 경인아라뱃길, 굴포천, 평야지 등에 의해 양호한 전원형 주거환경</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시기지는 양촌동, 소양초 일원의 주거지 형성</li> <li>계획적 시기지로 토지구획정리사업 계산지구(1979~1987년), 장기지구(1997~2003년), 동양지구(1997~2003년), 굴현지구(1997~2003년)와 택지개발사업 계양지구(1985~1987년), 계산지구(1992~1998) 및 도시개발사업 굴현지구(2007~2017년)에 주거지 조성</li> <li>자연발생적 시기지와 계획적 시기지에 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 28.7%, 2025년 기준 41.8%, 2030년 기준 60.3%로 나타남</li> <li>주택비율은 66.3%이며, 단독주택의 비율이 4.3%로 나타남</li> <li>약 30년 전 경과 된 계산토지구획지구와 자연발생적 주거지는 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지, 약 30년 전 경과 된 계양 택지지구는 노후화 진행, 재건축 시기 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>개발제한구역 내 최박지는 전원형 주거지 분포</li> <li>경인선 특속의 계양산 하부지역은 완경사의 주거지</li> <li>경인고속도로와 경인지주변의 완충공간 부재로 대기질, 소음 등의 주거환경 열해</li> <li>자연발생적 시기지와 계획적 시기지에 다수의 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>자연발생적 시기지와 계산토지구획지구, 계양택지구에 극적으로 위주의 가로망 형성으로 구획 · 집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>인원지하철1호선 일학역, 박촌역, 굴현역, 계양역과 인천국제공항 전철 계양역 입지</li> </ul>
인문 · 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>고령 인구비율은 9.3%, 사업제 중사자 비율은 10.7%, 외국인 인구비율은 1.0%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 4.2%임</li> <li>계양산성, 아산천요역, 이월 · 이월정계 정역 문화보호구역 지정</li> <li>계양산을 중심으로 중령경관관리구역 지정</li> <li>재계시정으로 계양산현충시정(병방시정) 입지</li> <li>방축도시개발사업, 주택법 지구단위계획구역 지정</li> <li>제3기 신도시 계양테크노밸리, 경인아라뱃길 주변 관광, 문화, 주거단지 개발 추진</li> </ul>
경비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>경비구역 지정 없음</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인천도시기본계획권역구조상 부흥 · 계양 도심 기능, 동북생활권</li> <li>제3기 신도시 계양테크노밸리 개발 예정</li> </ul>



2030 인천 도시 · 주거환경정비기본계획

계양구 계양 주거생활권

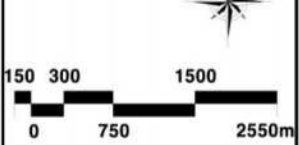
현황분석도

- < 경계 >
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
- 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
- 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역 · 지구 >
- 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 농우거지역
  - 일반상업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >
- 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 문화재
  - 주차장
  - 문화시설
  - 애영시설
  - 가르침봉사장

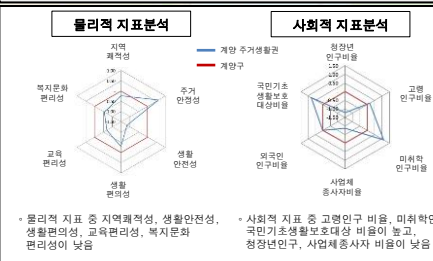
< 역세권 >

- 역세권 250m
- 역세권 500m
- 지하철

7-1-1



계양 주거생활권 주거환경지표 분석



\* 물리적 지표 중 지역격성, 생활안전성, 생활편의성, 교육편의성, 복지문화 편의성이 낮음

\* 사회적 지표 중 고령인구 비율, 미취학 인구비율, 국민기초생활보조 대상 비율이 높고, 청년인구, 사업제 중사자 비율이 낮음

[ 계양 주거생활권 ]

행정동	계양1동, 계양2동, 계양3동
면적	30.45 ㎢
인구수	90,268 명
인구밀도	30 명/ha

< Key-Map >



# 상세도

2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

## 계양구 계양 주거생활권

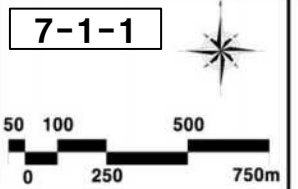
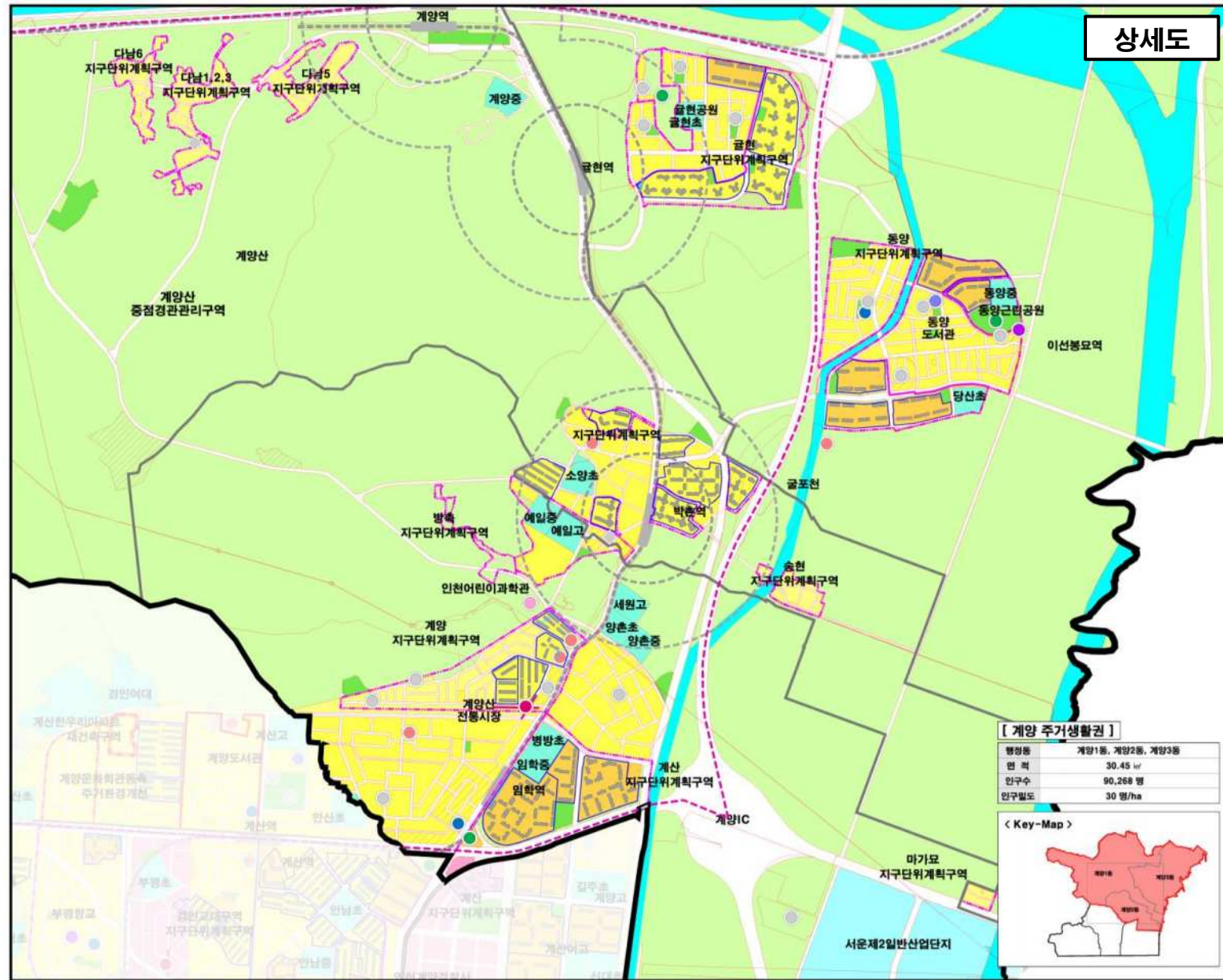
### 현황분석도

- < 경 계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련관계 >
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역·지구 >
  - 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 일반상업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >
  - 행정복지센터
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 문화재
  - 주차장
  - 문화시설
  - 예약시설
  - 기초행정통시장

- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철

[ 계양 주거생활권 ]

행정동	계양1동, 계양2동, 계양3동
면적	30.45 ㎢
인구수	90,268 명
인구밀도	30 명/ha



### 주거생활권 관리방향

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 로지구획지구(계산지구), 택지개발(계양지구, 계산지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 제1종일반주거지역, 중점경관관리구역, 문화재보호구역의 특성주거지 관리

주거환경 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 로지구획지구(계산지구), 택지개발(계양지구, 계산지구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역은 로지구획지구(계산지구, 경기지구, 동양지구, 굴현지구), 택지지구(계양지구, 계산지구), 도시개발지구(굴현지구, 방축지구), 일단의 주택지 조성(특성이주단지), 개발제한구역의 해제 취락지구는 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 통학로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 주거지 관리</li> <li>• 계양산 중점경관관리구역의 특성주거지 관리</li> <li>• 문화재보호구역 지정의 특성주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리</li> </ul>

### [계양1동]

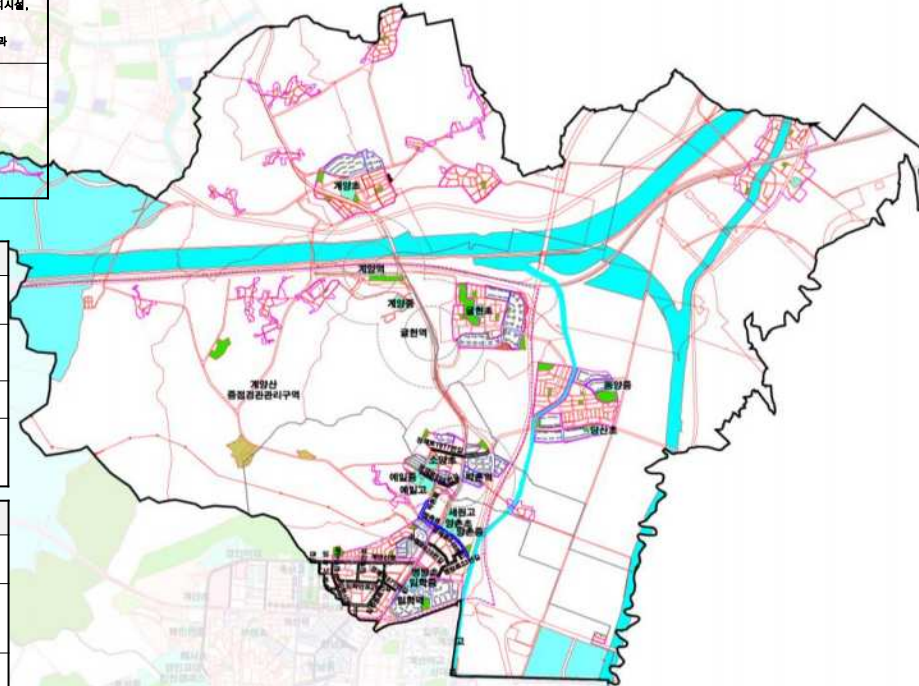
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 일단의 주택지 조성 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 주거지 관리</li> <li>• 중점경관관리구역의 특성주거지 관리</li> <li>• 문화재보호구역 지정의 특성주거지 관리</li> </ul>

### [계양2동]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 로지구획지구, 택지개발 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 주거지 관리</li> <li>• 중점경관관리구역 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

### [계양3동]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 로지구획지구, 택지개발 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 필요</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 주거지 관리</li> <li>• 중점경관관리구역 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>



< Key-Map >



## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 계양구 계양 주거생활권

#### 종합계획도

#### < 경계 >

- 주거생활권경계 □ 행정동경계

#### < 정비사업관련계획 >

- 지구단위계획구역

#### < 기반시설 >

- 공원 □ 학교
- 녹지 □ 하천

#### < 역세권 >

- 역세권 250m □ 역세권 500m
- ▬ 지하철

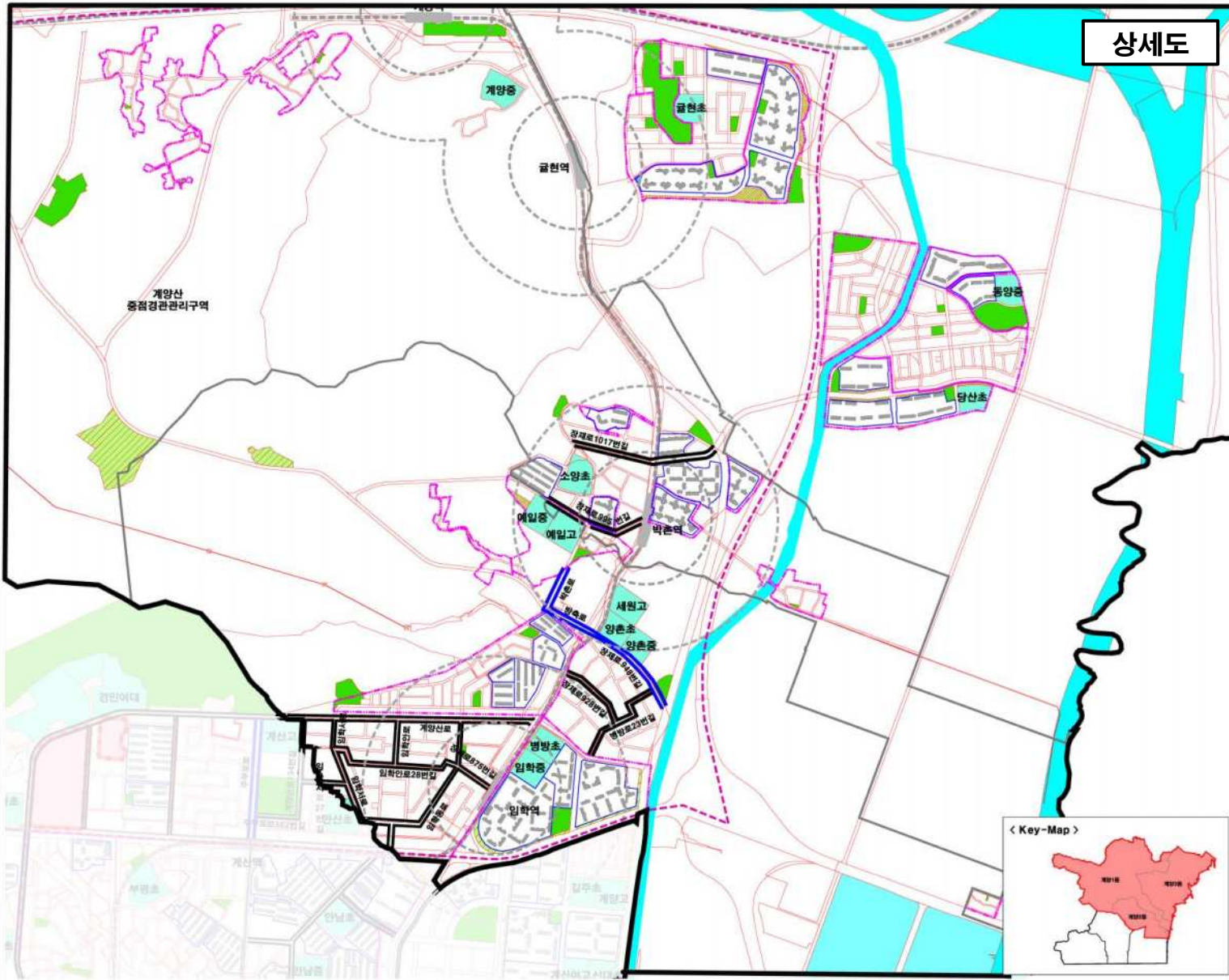
#### < 생활가로 >

- ▬ 보행생활가로 □ 중심생활가로

7-1-2



상세도

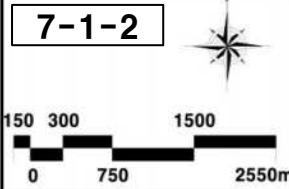
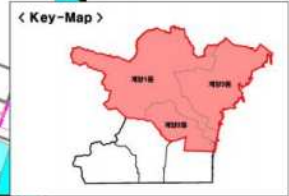


2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

계양구  
계양 주거생활권

종합계획도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철
- < 생활가로 >
  - 보행생활가로
  - 중심생활가로

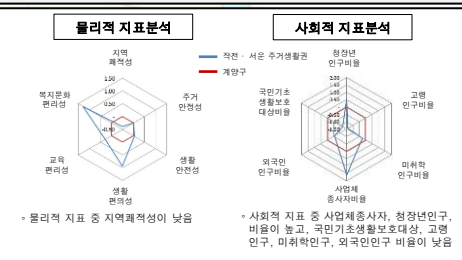


[ 작전 · 서운 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>경인고속도로-경명대로-서부간선로-골포천-부천시에계의 해성철거장경계 형성</li> <li>경탄지역의 시가지로 서고동저의 계산천, 서부간선수로, 골포천 유입하는 수계 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시기지는 작전2현대아파트, 서운경비구역 일원의 주거지 형성</li> <li>계획적 시기지로 경인고속도로 주변의 토지구획정리사업 고속5공구(1968-1977년), 살나리지구(2000-2003년)와 택지개발사업 계산지구(1992-1998)에 주거지 조성</li> <li>자연 발생적 시기지와 계획적 시기지에 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 12.4%, 2025년 기준 21.1%, 2030년 기준 46.5%로 나타남</li> <li>주택비율은 47.8%이며, 단독주택의 비율이 1.9%로 나타남</li> <li>약 40년이 경과된 고속5공구 토지구획지구의 자연발생적 주거지는 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지, 약 20년이 경과된 계산택지구지는 노후화 진행, 재건축 시기 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>계산택지개발사업(1992-1998년)에 의해 조성된 시기지는 양호한 주거환경</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>경인고속도로변 준공업지역 일원은 중, 공 혼재 지역이며, 경인고속도로와 공업지 주변의 양층공간 구조로 대기질, 소음 등의 주거환경 악재</li> <li>자연발생적 시기지와 계획적 시기지에 다수의 제1종일반주거지역 분포</li> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장이 상대적으로 부족함 것으로 분석됨</li> <li>준공업지역 일원에 극지로 위주의 가로망 형성으로 구획 · 집산도로의 도로계 미흡</li> <li>계산천이 복개되어 도로 등으로 이용</li> <li>서운공원, 도두머리공원, 까치공원, 오조산공원, 계양체육관이 입지하여 주민들에게 휴식공간 제공</li> <li>고령 인구비율은 6.8%, 사업체 종사자 비율은 42.9%, 외국인인구비율은 0.7%, 국민기초생활보장 대상자 비율은 1.5%임</li> </ul>
인문 · 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>계양구청, 계양경찰서, 계양소방서 등 계양구 주요 행정기능 입지</li> <li>주거지 대부분이 계획적 개발에 의해 조성되었으며 지구단위계획구역 지정</li> <li>아나지길 주변으로 서운지구개발계획이 수립되어 개발사업 유도</li> <li>서운일반산업단지 조성, 서운2일반산업단지 추진</li> </ul>
경비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>경비구역 1개소 지정(재개발: 서운)</li> </ul>
상위 및 관계계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인천도시기본계획 공간구조상 부평 · 계양 도심 기능, 동북생활권</li> </ul>



작전 · 서운 주거생활권 주거환경지표 분석



2030 인천 도시 · 주거환경정비기본계획

계양구 작전 · 서운 주거생활권

현황분석도

- < 경계 >**
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >**
  - 경비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >**
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역 · 지구 >**
  - 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 준공업지역
  - 일반상업지역
  - 일반공업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >**
  - 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공청사
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 주차장
  - 행정시설

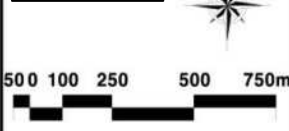
[ 작전 · 서운 주거생활권 ]

행정동	계산4동, 락전서운동
면적	4.62 ㎢
인구수	57,168 명
인구밀도	124 명/ha

< Key-Map >



7-2-1

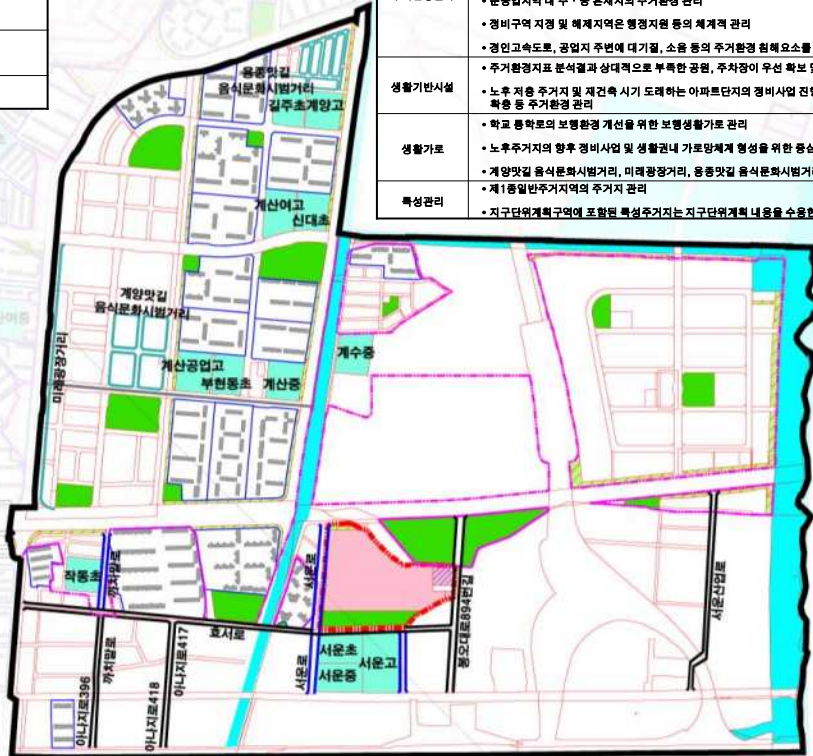


[ 작전서운동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(토지구획지구(노후주택지), 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 준공일지역 내 주 · 공 혼재지의 주거환경 관리</li> <li>• 경인고속도로, 공업지 주변에 대기질, 소음 등의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 주차장 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 주거지 관리</li> </ul>

주거생활권 관리방향

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속6공구), 택지개발(계산지구)가 노후주택지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과의 연계성을 고려한 생활가로 관리</li> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> </ul>
주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속6공구), 택지개발(계산지구)가 노후주택지로 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획수립 지역은 토지구획지구(산내리지구), 택지구획(계산지구)는 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 준공일지역 내 주 · 공 혼재지의 주거환경 관리</li> <li>• 정비구역 지정 및 체계지역은 행정지원 등의 체계적 관리</li> <li>• 경인고속도로, 공업지 주변에 대기질, 소음 등의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• 주거환경지표 분석결과와 상대적으로 부족한 공원, 주차장이 우선 확보 및 행정통발 부속시설 확보</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 통학로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>• 노후주택지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> <li>• 계양맛길 음식문화시범거리, 미래광장거리, 응동맛길 음식문화시범거리의 특화가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 주거지 관리</li> <li>• 지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리</li> </ul>



[ 계산4동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시가지인 택지개발 노후주택지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>• 준공일지역 내 주 · 공 혼재지의 주거환경 관리</li> <li>• 경인고속도로, 공업지 주변에 대기질, 소음 등의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 유치원 및 보육시설 필요</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 주거지 관리</li> </ul>

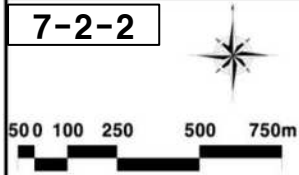


2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

계양구  
작전·서운 주거생활권

종합계획도

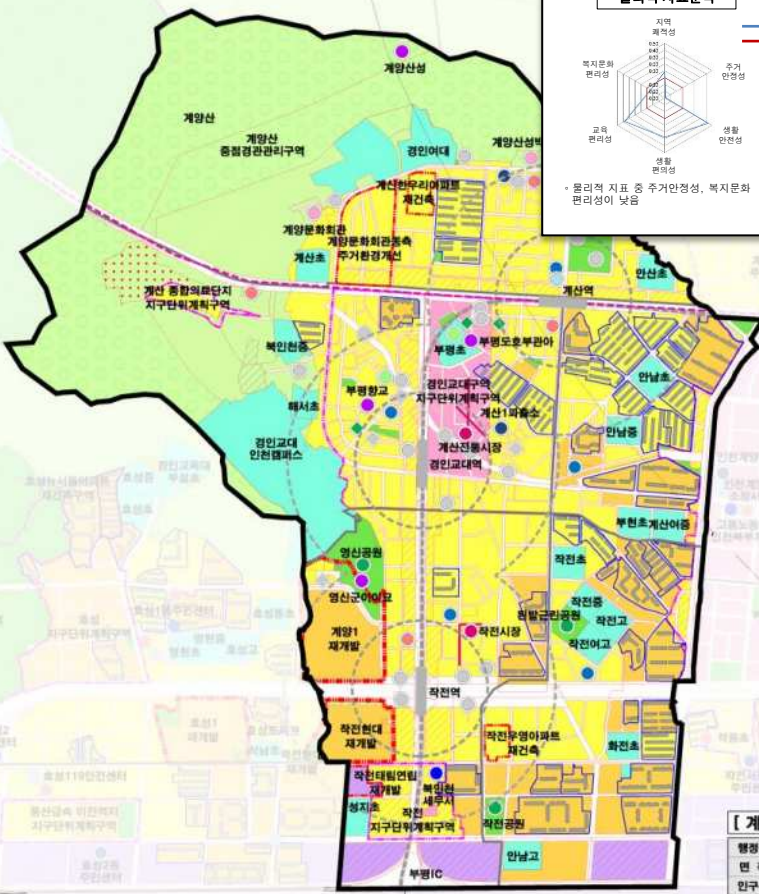
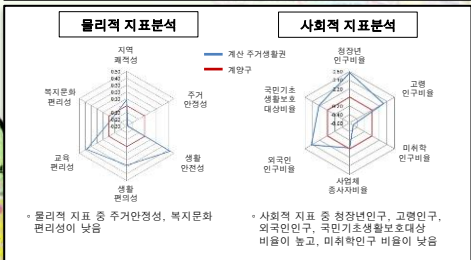
- < 경계 >
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
- 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
- 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 생활가로 >
- 보행생활가로
  - 중심생활가로
  - 특화가로



[ 계산 주거생활권 특성 ]

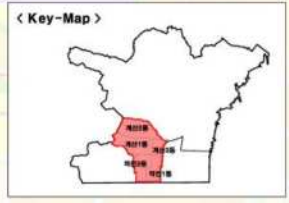
자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 천마산~계양역~계양 주거생활권~죽전, 서운 주거생활권~경인고속도로~효성 주거생활권에 의해 생활권 경계 형성</li> <li>• 천마산, 계양산 하부지역에 형성된 주거지로 양호한 자연환경 형성</li> <li>• 계양산과 천마산에 의한 서, 북고 등지형 지형으로 계산천, 특수한 경유한 서부간선수로, 굴포천 유입 수계 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지는 안남초, 화전초 일원의 주거지 형성</li> <li>• 계획적 시가지로 토지구획정리사업에 의해 고속5공구(1968~1977년), 계산지구(1979~1987년)에 주거지 조성</li> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지 및 공업지에 주택법으로 조성된 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 노후도는 2020년 기준 49.8%, 2025년 기준 72.7%, 2030년 기준 80.4%로 나타남</li> <li>• 주택비율은 89.3%이며, 단독주택의 비율이 4.9%로 나타남</li> <li>• 약 30~40년 전 경과 된 토지구획지구의 자연발생적 주거지는 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지 다수의 정비구역 분포, 재건축 시기 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>• 자연발생적 시가지를 중심으로 아파트단지 밀집 분포</li> <li>• 경인고속도로 변 공업지역에 밀집은 주, 공 공존 지역이며, 경인고속도로와 공업지 주변의 완충공간 부재로 대기질, 소음 등의 주거환경 열화</li> <li>• 경쟁대로 북측지역의 계양산 하부의 계산2동, 평탄지로 서측지역의 계산1동 지역은 원경시의 구릉지형, 그 외 지역은 평탄지형의 주거지를 형성</li> <li>• 경인대 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 주차장, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>• 현황도로의 도시계획도로 결정 시 도로 선형의 비경형화와 국지도로 위주의 가로망 형상으로 구축 · 집단도로의 도로체계 미흡</li> <li>• 굴포천 지천인 계산천, 특수원이 복개되어 도로, 주차장 등으로 이용</li> <li>• 인천지하철1호선 죽전역, 경인고대역, 계산역 입지하며, 복선전세무서 입지</li> <li>• 민발공원 ~ 체육공원, 계양산 도시자연공원구역이 입지하여, 주민들에게 휴식공간을 제공하나 노후주거지 특성상 공원시설 부족</li> <li>• 과거 정비계획수립과 타 법률에 의한 아파트단지 조성 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 등과의 연계성을 고려치 않은 시일 추진과 폐도로 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령인구 비율은 9.4%, 사업체종사자 비율은 22.0%, 외국인 인구비율은 1.1%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 3.3%임</li> <li>• 경인고대 인현캠퍼스, 경인여자대학교 입지, 전통시장으로 계산전통시장, 죽전시장 입지</li> <li>• 경인고대역~삼거리 일원의 사업지의 부평IC 일대는 주거지의 계획적 관리를 위해 지구단위계획구역(경인고대구역, 죽전구역) 지정</li> <li>• 계양산성, 부평항교, 부평도요부형사, 명산군이요 문화재보유구역 지정</li> <li>• 계양산을 중심으로 자연관리지구, 종점경관관리구역 지정</li> </ul>
정비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비구역 6개소 입지(재개발: 계양1, 죽전현대시장, 재건축: 죽전우영아파트, 계산산수의 아파트, 죽전대림아파트, 주거환경개선: 계양문화회관동측)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인천도시기본계획 공간구조상 부평 - 계양 도시 기능, 동북생활권</li> </ul>

계산 주거생활권 주거환경지표 분석



[ 계산 주거생활권 ]

행정동	계산1동, 계산2동, 계산3동, 죽전1동, 죽전2동
면적	5.54 ㎢
인구수	121,601 명
인구밀도	219 명/ha



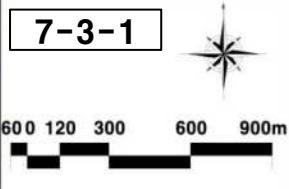
2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

계양구 계산 주거생활권 현황분석도

- < 경계 >
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
- 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
- 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 용도지역·지구 >
- 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 혼주거지역
  - 일반산업지역
  - 준공업지역
  - 자연녹지
- < 커뮤니티 시설 >
- 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공청사
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 문화재
  - 주차장
  - 문화시설
  - 보호소속
  - 예정시설
  - 가로활동통신망

< 역세권 >

- 역세권 250m
- 역세권 500m





**[ 효성 주거생활권 특성 ]**

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>경인고속도로-계산주거생활권에 의해 생활권 경계 설정</li> <li>천마산 학부지역에 형성된 주거지로 자연환경 양호</li> <li>침하산에 의한 서, 북고 남저형 지형으로 특수선, 청천천을 경유한 서부간선수로, 갈포천 유입 수계 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지는 영현초, 효성2차인센터 일원의 주거지 형성</li> <li>계획적 시가지는 경인고속도로 북쪽지역에 토지구획정리사업 고속6공구 (1968~1977년)에 공업지 및 주거지 조성</li> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 아파트단지 분포</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 42.0%, 2026년 기준 59.2%, 2030년 기준 73.7%로 나타남</li> <li>주택비율은 65.9%이며, 단독주택의 비율이 2.7%로 나타남</li> <li>약 40년이 경과 된 토지구획지구와 자연발생적 주거지는 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지, 저건축 시기 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>경인고속도로 변 준공업지역 일원은 주, 공 혼재 지역이며, 경인고속도로와 공업지 주변의 완충공간 부재로 대기질, 소음 등의 주거환경 열매</li> <li>방오도로 북쪽지역은 완경사의 구릉지형 주거지</li> <li>생활권내 상업지역 미지경으로 생활권내 주 주변근로인 안락로 변으로 근린생활시설 분포</li> <li>경인고속도로, 공업지 주변의 완충공간 부재로 대기질, 소음 등의 주거환경 열매</li> </ul>

기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 주차장, 유치원 및 보육시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>현황도로의 도시계획도로 결정 시 도로 선형의 비정형화와 극지로로 위주의 가로망 형성으로 구획 · 집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>굴포천 지천인 옥수천, 청천천이 복개되어 도로 등으로 이용</li> <li>과거 정비계획수립 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 증가의 인계성을 고려하지 않은 사업 추진과 제도 보행 단절, 차량 밀집성 지어, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> </ul>
인문 · 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>고령 인구비율은 9.6%, 사업제 총사자비율은 18.9%, 외국인 인구비율은 0.7%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 2.3%임</li> <li>방오도로 북쪽 주거지와 경인고속도로 북쪽지역 주, 공 혼재의 주거지역으로, 용도지역 변경과 일부 지역의 지구단위계획구역 지정</li> <li>이촌권일원은 무허가 공장 경리 및 주거지 조성용 위해 효성지구 도시개발사업 추진</li> </ul>
경비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>경비구역 4개소 입지(재개발 : 효성1, 적현현대아파트, 재건축 : 효성뉴사커아파트, 효성세사미아파트)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인천도시기본계획 공간구조 상 부평 · 계양 도심 기능, 특성생활권</li> </ul>

**2030 인천 도시 · 주거환경정비기본계획**

**계양구 효성 주거생활권**

**현황분석도**

**< 경계 >**

- 주거생활권경계
- 행정동경계

**< 정비사업관련계획 >**

- 정비구역
- 지구단위계획구역

**< 기반시설 >**

- 공원
- 학교
- 녹지

**< 용도지역 · 지구 >**

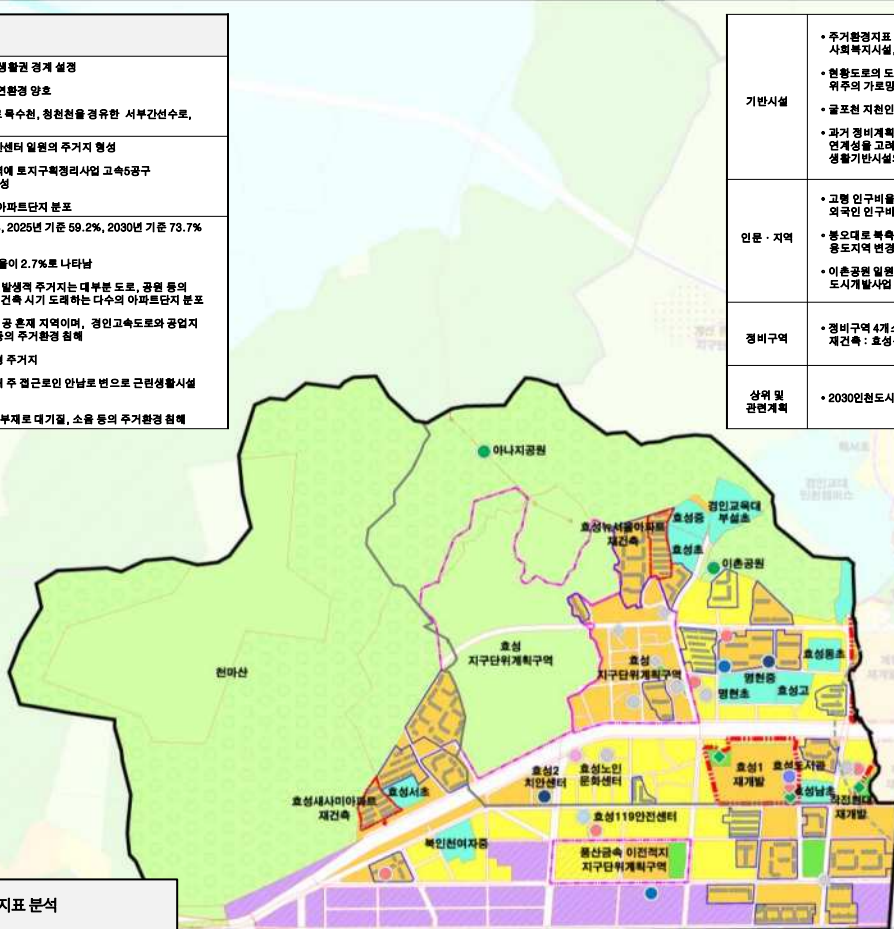
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준공업지역
- 녹지지역

**< 커뮤니티 시설 >**

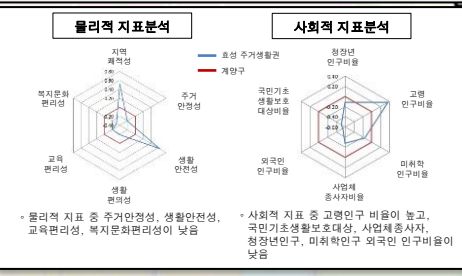
- 경찰서(지구대)
- 소방서(안전센터)
- 행정복지센터
- 복지시설
- 도서관
- 근린공원
- 주차장
- 문화시설
- 여행시설

**< 역세권 >**

- 역세권 250m
- 역세권 500m



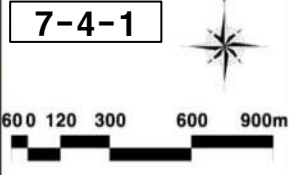
**효성 주거생활권 주거환경지표 분석**



**[ 효성 주거생활권 ]**

행정동	효성1동, 효성2동
면적	4.99 km <sup>2</sup>
인구수	64,307 명
인구밀도	129 명/ha

**< Key-Map >**



### 주거생활권 관리방향

	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속6공구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>경비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리</li> </ul>
주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속6공구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>지구단위계획수립 지역은 종산급속부지, 효성지구, 도시개발(효성지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 경비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>준공업지역 내 주·공 혼재지의 주거환경 관리</li> <li>경인고속도로, 공업지 주변에 대기질, 소음 등의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리</li> <li>경비구역 지정 및 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 상대적으로 주차장, 유치원 및 보육시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> <li>노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 경비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교 통학로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리</li> <li>근린상가 밀집도로인 안남로의 근린생활가로 관리</li> <li>노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> <li>미래광경거리의 특화가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종일반주거지역의 주거지 관리</li> <li>자연경관지구, 중점경관관리구역, 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

### [ 효성1동 ]

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>상대적으로 부족한 주차장, 노인복지시설, 사회복지시설 필요</li> <li>경비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>근린상가 밀집도로인 근린생활가로 관리</li> <li>생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 계양구 효성 주거생활권

#### 종합계획도

#### < 경 계 >

주거생활권경계 행정동경계

#### < 정비사업관련계획 >

경비구역 지구단위계획구역

#### < 기반시설 >

공원 학교 녹지

#### < 역세권 >

역세권 250m 역세권 500m

#### < 생활가로 >

보행생활가로 근린생활가로 중심생활가로

### [ 효성2동 ]

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(고속6공구)가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>준공업지역 내 주·공 혼재지의 주거환경 관리</li> <li>경인고속도로, 공업지 주변에 대기질, 소음 등의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>상대적으로 부족한 주차장, 유치원 및 보육시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 필요</li> <li>경비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> <li>미래광경거리의 특화가로 관리</li> </ul>

#### < Key-Map >



7-4-2



600 120 300 600 900m



## - 서구 -

1. 오류 · 왕길 주거생활권
2. 연희 · 검암 주거생활권
3. 석남 주거생활권
4. 가정 주거생활권
5. 가좌 주거생활권
6. 검단주거생활권

**[ 서구 현황분석 ]**

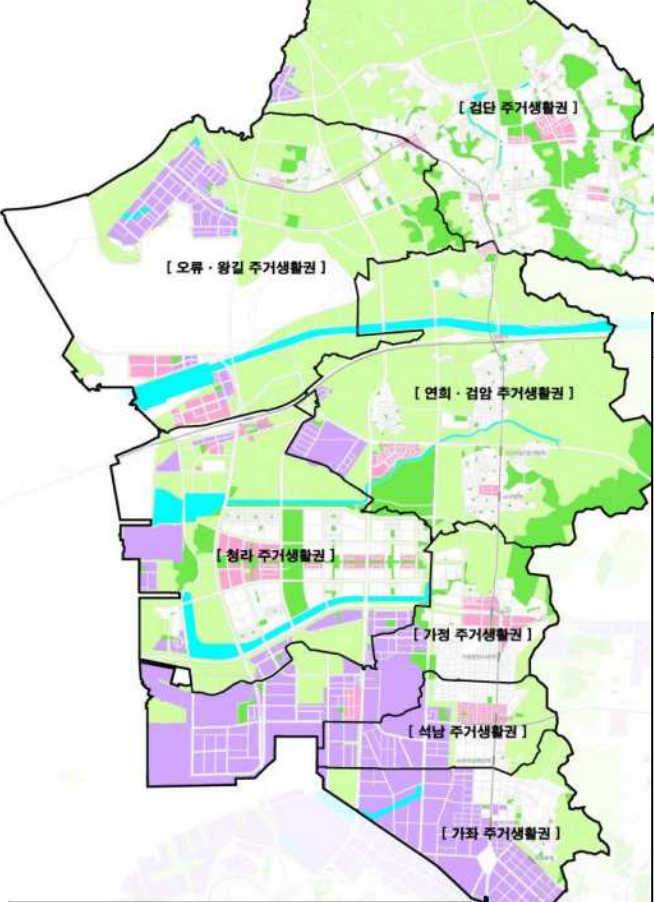
<b>물리적 현황</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지로 형성된 주거지는 신원동, 가경동, 석남동, 가좌동 일부 지역에 분포하며, 지층주거지와 아파트단지 존재</li> <li>• 토지구획정리사업(1960~2000년대)에 의해 저층 주거지 및 아파트단지, 택지개발사업(1980~2000년대)과 도시개발사업(2000년대)에 의해 아파트단지 위주의 시가지 조성</li> <li>• 공유수면 매립에 의해 수도권매립지, 청리지구, 복합, 석남·가좌동 일원의 산업단지, 공업지 주거지 등의 시가지 조성</li> <li>• 개양산, 천마산, 원석산, 기현산, 팔매산, 지층 주변부의 구릉지형 주거지 형성</li> <li>• 건축물의 노후도는 2020년 기준 34.9%, 2025년 기준 48.9%, 2030년 기준 59.5%로 나타남</li> <li>• 주거유형 중 아파트단지는 자연발생적 주거지와 토지구획정리사업, 택지개발사업, 도시개발사업에 의해 아파트 밀도가 높게 분포하며, 일부 단지의 재건축시기가 도래</li> <li>• 1940~1980년대의 토지구획정리사업의 택지지역의 시가지와 자연발생적 시가지에 단독 및 다세대, 다가구 등 노후 저층주거지가 광범위하게 분포</li> <li>• 가경오거리, 석남동, 연희동, 검단사거리, 완경사거리 일대 통 도시공간과 도시기능을 위한 지역별 상업지역이 분포하며, 가경동~석남동 생활권의 중심지요인 가경오를 중심으로 상업기능 광역화도 주·상 존재 현상</li> <li>• 신도시개발로 경제자유구역형 라지구가 조성되었으며, 택지개발사업에 의한 검단신도시 추진</li> <li>• 수도권매립지, 화력발전소, 산업단지, 공장 밀집지역, 폐기물처리시설, 발전소 등의 주거환경 침해시설이 광범위하게 분포함에 따라 대기질 등의 주거환경 문제</li> <li>• 고령 인구비율은 8.5%로 낮게 나타나며, 사립제 등사자 비율은 31.8%, 외국인 비율 2.2%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 6.4%임</li> <li>• 경인고속도로 개통, 산업화 등에 의한 산업 배후사가지의 역사성 내포</li> <li>• 경인고속도로 중심으로 남 → 북측 방향으로 시가지 발전</li> <li>• 경제자유구역 청리지구와 검단신도시 개발, 서울지하철7호선 연장에 따라 주변 도시기능 및 용도변화 예상</li> <li>• 경인고속도로변 공업지의 인촌기계산업단지, 검단일반산업단지, 한국수출물류산업단지 6단지, 인천지방산업단지, I-Food Park, 인천서부일반산업단지, 청리1지구일반산업단지, 복합, 학학배후지 등 이 분포하며, 검단2일반산업단지 추진</li> <li>• 조식장교, 어업정책항우여지, 화학나루 등 다수의 문화보호구역 지정</li> <li>• 개양산 일대 중점경관관리구역, 천마산과 원석산 일대 자연경관지구 지정</li> <li>• 주택비율 62.6%, 주택 중 단독주택비율은 5.1%로 낮게 나타남</li> <li>• 건축물 노후도(2020년 기준 37.3%)가 시가지 조성시기의 편중에 의한 생활권별 편차 발생으로 다수의 정비구역과 정비구역 해제지 분포</li> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 다수의 제1종일반주거지역, 제1종일반주거지역 분포</li> <li>• 자연발생적 노후사가지와 토지구획정리사업지구 중 지구단위계획 비관리지역은 광범위한 제1종일반주거지역과 녹지도로 분포</li> <li>• 과거 재건축 아파트단지 조성 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 충족과 연계성을 고려하지 않은 사업 추진으로 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 밀집</li> <li>• 경인고속도로변 공업지의 주·공 공존 지역이 공업지에서 주거지로의 변화가 진행됨에 따른 공간변화를 고려한 도시계획과 도시공간관리 필요</li> <li>• 서구의 시가지는 크게 4가지로 구분 될(자연발생적 노후사가지, 계획적 시가지 중 노후사가지, 비교적 양호한 토지구획정리사업 도시개발사업 지역, 계획적 개발에 의해 조성되는 신규 시가지)</li> </ul>
<b>인문/사회/경제적 현황</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인문도시개발특구 지정(가경·가좌·가좌동, 검단신도시, 오류·검암·가좌 지역 중심, 서북생활권)</li> <li>• 검단지역 검단신도시 개발 및 다수의 도시개발사업 추진</li> <li>• 아라뱃길 북측지역에 대한 북부권종합발전계획 수립</li> </ul>
<b>주거지 특성</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 다수의 제1종일반주거지역, 제1종일반주거지역 분포</li> <li>• 자연발생적 노후사가지와 토지구획정리사업지구 중 지구단위계획 비관리지역은 광범위한 제1종일반주거지역과 녹지도로 분포</li> <li>• 과거 재건축 아파트단지 조성 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 충족과 연계성을 고려하지 않은 사업 추진으로 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 밀집</li> <li>• 경인고속도로변 공업지의 주·공 공존 지역이 공업지에서 주거지로의 변화가 진행됨에 따른 공간변화를 고려한 도시계획과 도시공간관리 필요</li> <li>• 서구의 시가지는 크게 4가지로 구분 될(자연발생적 노후사가지, 계획적 시가지 중 노후사가지, 비교적 양호한 토지구획정리사업 도시개발사업 지역, 계획적 개발에 의해 조성되는 신규 시가지)</li> </ul>
<b>상위 및 관련계획</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인문도시개발특구 지정(가경·가좌·가좌동, 검단신도시, 오류·검암·가좌 지역 중심, 서북생활권)</li> <li>• 검단지역 검단신도시 개발 및 다수의 도시개발사업 추진</li> <li>• 아라뱃길 북측지역에 대한 북부권종합발전계획 수립</li> </ul>

**[ 가좌 주거생활권 관리방향 ]**

- 자연발생적 주거지와 계획적으로 조성된 토지구획정리사업지구(고속3-1공구, 고속3-2공구), 가좌택지개발사업지구, 공유수면매립주택지역의 주거지가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 노후주거지의 정비사업과 지역간 연결을 고려한 생활화 관리
- 특성주거지 관리

**[ 검단 주거생활권 관리방향 ]**

- 계획적으로 조성된 토지구획정리사업지구, 시가지조성사업지구와 검단신도시, 미개발지역의 도시개발사업 추진지구, 자연발생적으로 형성된 취락지, 녹지지역 내 공장 밀집지로 구분되지는 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 특성주거지 관리



**[ 가경 주거생활권 관리방향 ]**

- 자연발생적 주거지와 계획적으로 조성된 토지구획정리사업지구(고속4공구)의 주거지가 노후주거지의 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 노후주거지의 정비사업과 지역간 연결을 고려한 생활화 관리
- 특성주거지 관리 및 원석산, 천마산 주변 경관 형성 관리

**[ 연희·검암 주거생활권 관리방향 ]**

- 자연발생적으로 형성된 취락지, 계획적으로 조성된 토지구획정리사업지구, 도시개발사업지구로 구분되는 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 대부분 토지구획정리사업(연희1·2·3지구, 검암1·2지구, 경서지구)에 의한 계획적 개발로 조성된 주거지로, 연희1·2·3지구 노후주거지에 대한 주거환경 관리
- 특성주거지 관리 및 원석산 주변 경관 형성 관리

**[ 석남 주거생활권 관리방향 ]**

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획정리사업지구(고속4공구)가 주거지가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활화 관리
- 특성주거지 관리 및 원석산 주변 경관 형성 관리

**[ 오류·왕길 주거생활권 관리방향 ]**

- 자연발생적으로 형성된 주거지, 계획적으로 조성된 토지구획정리사업지구, 택지개발사업지구, 도시개발사업 추진지구, 공장 밀집지역과 산업단지로 구분되는 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 검단역거리의 문화화로 관리, 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리

**[ 서구 주거지 관리 방향 ]**

- 자연발생적 시가지로 형성된 노후 주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비·관리(신원동, 가경동, 석남동, 가좌동, 연희동 일원)
- 계획적 시가지로 조성된 대규모 노후 주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비·관리(신원동, 가경동, 석남동, 가좌동, 연희동 일원)
- 토지구획정리사업지구(연희1·2·3지구, 검암1·2·3지구, 경서지구, 검단1·2지구, 오류지구, 마린테크나 일부지역)·공유수면매립주택지구(지구단위계획 관리)
- 양호한 계획적 시가지 관리(지구단위계획 관리로 검암동, 경서동, 오류동, 왕길동, 검단동, 불로동, 당하동, 원당동 일원)
- 토지구획정리: 검암1·2지구, 경서지구, 검단1·2지구, 오류지구, 마린테크, 원당지구, 당하지구, 원석지구
- 도시개발: 경서지구
- 시가지조성: 당하지구
- 공공주택조성: 가경지구
- 주거환경지표 분석결과에 부속 생활기반시설 확충
- 생활권 내 도로의 성격과 주민의 이용행태를 고려한 생활화계획
- 비주거기능과 용치권 지역의 주거지 관리 및 경인고속도로변 주·공 공존지역 지속적인 주거지로의 용도변화를 고려한 주거지 관리
- 공장 밀집지, 공업지역, 수도권매립지, 폐기물처리시설, 화력발전소 등의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리
- 노후 저층주거지 및 재건축시기가 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시 주변지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
- 지구단위계획구역 내 주거지 관리는 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 한다. 정비사업 진행 시 현재 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리
- 지역별 특색에 맞는 주거지 관리
  - 저층주택 밀집지, 대규모 개발지 등과 연계한 주거환경 개선 및 특성화 관리
- 특성주거지(1종일반, 1종일반주거지역, 중점경관관리구역, 자연경관지구, 원석배후구역) 관리
- 정비사업 추진지역 및 정비구역 해제지역 체계적인 지원과 관리
  - 정비사업 추진지역에 대한 행정 지원
  - 정비구역 해제에 대한 생활기반시설의 설치 및 지원
  - 정비구역 해제지 중 주거환경정제사업으로 전환하는 지역에 대한 중점관리

**2030 인문 도시·주거환경정비기본계획**

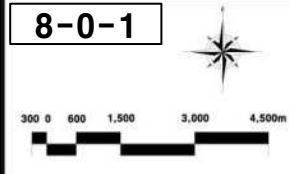
**서구 권역생활권 권역계획도**



**[ 서구 개요 ]**

생활권	7개 개요
면적	1,118.9 ㎢
인구수	822,360 명
인구밀도	45 명/ha

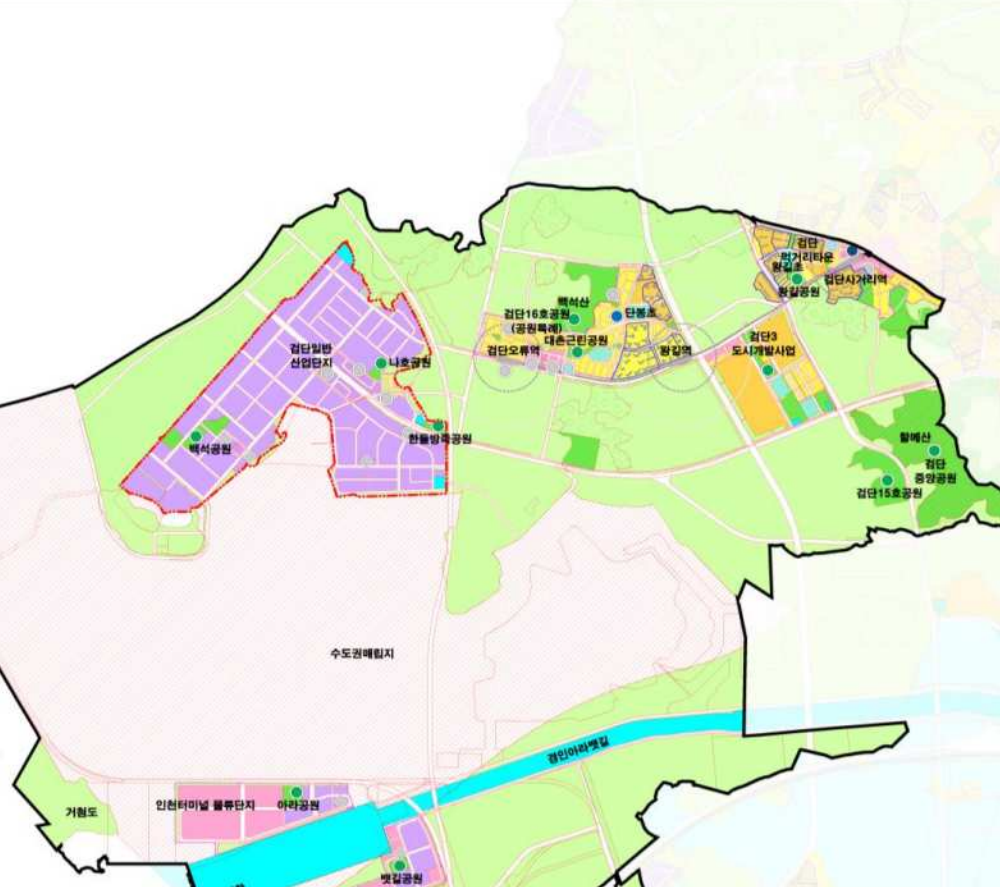
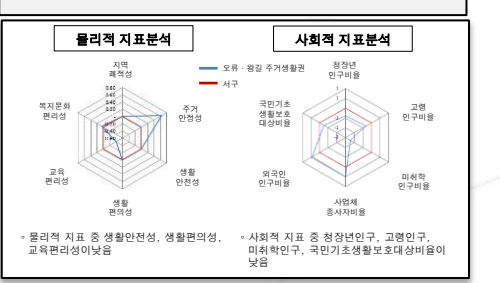
<b>[ 오류·왕길 주거생활권 ]</b>	<b>[ 연희·검암 주거생활권 ]</b>																
<table border="1"> <tr><td>행정동</td><td>오류왕길동</td></tr> <tr><td>면적</td><td>116.50 ㎢</td></tr> <tr><td>인구수</td><td>26,600 명</td></tr> <tr><td>인구밀도</td><td>17 명/ha</td></tr> </table>	행정동	오류왕길동	면적	116.50 ㎢	인구수	26,600 명	인구밀도	17 명/ha	<table border="1"> <tr><td>행정동</td><td>연희동, 검암동</td></tr> <tr><td>면적</td><td>261.17 ㎢</td></tr> <tr><td>인구수</td><td>92,043 명</td></tr> <tr><td>인구밀도</td><td>36 명/ha</td></tr> </table>	행정동	연희동, 검암동	면적	261.17 ㎢	인구수	92,043 명	인구밀도	36 명/ha
행정동	오류왕길동																
면적	116.50 ㎢																
인구수	26,600 명																
인구밀도	17 명/ha																
행정동	연희동, 검암동																
면적	261.17 ㎢																
인구수	92,043 명																
인구밀도	36 명/ha																
<b>[ 석남 주거생활권 ]</b>	<b>[ 가좌 주거생활권 ]</b>																
<table border="1"> <tr><td>행정동</td><td>석남1, 2, 3동</td></tr> <tr><td>면적</td><td>8.92 ㎢</td></tr> <tr><td>인구수</td><td>69,095 명</td></tr> <tr><td>인구밀도</td><td>131 명/ha</td></tr> </table>	행정동	석남1, 2, 3동	면적	8.92 ㎢	인구수	69,095 명	인구밀도	131 명/ha	<table border="1"> <tr><td>행정동</td><td>가좌1, 2, 3동</td></tr> <tr><td>면적</td><td>14.29 ㎢</td></tr> <tr><td>인구수</td><td>81,878 명</td></tr> <tr><td>인구밀도</td><td>36 명/ha</td></tr> </table>	행정동	가좌1, 2, 3동	면적	14.29 ㎢	인구수	81,878 명	인구밀도	36 명/ha
행정동	석남1, 2, 3동																
면적	8.92 ㎢																
인구수	69,095 명																
인구밀도	131 명/ha																
행정동	가좌1, 2, 3동																
면적	14.29 ㎢																
인구수	81,878 명																
인구밀도	36 명/ha																
<b>[ 가좌 주거생활권 ]</b>	<b>[ 검단 주거생활권 ]</b>																
<table border="1"> <tr><td>행정동</td><td>가좌1, 2, 3, 4동</td></tr> <tr><td>면적</td><td>6.92 ㎢</td></tr> <tr><td>인구수</td><td>64,698 명</td></tr> <tr><td>인구밀도</td><td>73 명/ha</td></tr> </table>	행정동	가좌1, 2, 3, 4동	면적	6.92 ㎢	인구수	64,698 명	인구밀도	73 명/ha	<table border="1"> <tr><td>행정동</td><td>검단1동, 검단2동</td></tr> <tr><td>면적</td><td>17.71 ㎢</td></tr> <tr><td>인구수</td><td>86,611 명</td></tr> <tr><td>인구밀도</td><td>49 명/ha</td></tr> </table>	행정동	검단1동, 검단2동	면적	17.71 ㎢	인구수	86,611 명	인구밀도	49 명/ha
행정동	가좌1, 2, 3, 4동																
면적	6.92 ㎢																
인구수	64,698 명																
인구밀도	73 명/ha																
행정동	검단1동, 검단2동																
면적	17.71 ㎢																
인구수	86,611 명																
인구밀도	49 명/ha																
<b>[ 청리 주거생활권 ]</b>																	
<table border="1"> <tr><td>행정동</td><td>청리1, 2, 3동</td></tr> <tr><td>면적</td><td>17.71 ㎢</td></tr> <tr><td>인구수</td><td>86,611 명</td></tr> <tr><td>인구밀도</td><td>49 명/ha</td></tr> </table>	행정동	청리1, 2, 3동	면적	17.71 ㎢	인구수	86,611 명	인구밀도	49 명/ha									
행정동	청리1, 2, 3동																
면적	17.71 ㎢																
인구수	86,611 명																
인구밀도	49 명/ha																



**[ 오류 · 왕길 주거생활권 특성 ]**

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 할매산~수도권매립지 환경경-인천국제공항고속도로~경인아라뱃길~거함도~막암교~검단선 인천시계~검단사거리에 의해 생활권 경계 형성</li> <li>· 할매산, 백석산 등의 구릉지형 분포</li> <li>· 구릉지형에 의해 검단선 유입 수계 형성</li> </ul>
주거지형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 자연발생적 시가지는 검단사거리 일원 마천택지지구 계획지 일부지역에 주거지 형성</li> <li>· 인천광역시 편입 이전 검단사거리 일원 도시지역이 형성되었으며, 편입 이후 마천택지개발사업지구(1996~2000년)는 계획적 시가지로 주거지 조성, 외 지역은 자연발생적 시가지에서 토지구획정리사업(검단2지구 2002~2006년)에 의한 계획적 시가지로 주거지 조성</li> <li>· 오류토지구획정리사업(2002~2006년) 시행 및 도시개발사업 추진(검단3, 검단5, 왕길3, 왕길1, 왕길)</li> <li>· 계획적 시가지에 아파트단지 조성(구국로관리법에 의한 아파트단지 준도시역 중도시역변경 포함)</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축물의 노후도는 2020년 기준 17.9%, 2025년 기준 25.3%, 2030년 기준 37.5%로 나타남</li> <li>· 주택비율은 24.0%이며, 단독주택비율이 5.2%로 나타남</li> <li>· 대부분 2000년대 이후에 조성된 토지구획정리지구로 주거환경이 양호하며, 자연발생적 주거지에 재건축 시기 도래하는 아파트단지 분포</li> <li>· 구릉지형에 의한 전월형 주거지와 녹지지역 공강 밀집지 존재</li> <li>· 계획적 개발지 내 저층주거지와 아파트단지 및 지구별 근린생활시설 조성</li> <li>· 수도권 매립지, 폐기물처리시설 등에 의한 미산인지, 악취 등적 대기질 주거환경 질해</li> <li>· 자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 다수의 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 주차장, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설이 부족한 것으로 나타남</li> <li>· 인천지하철 2호선 검단역역, 왕길역, 검단사거리역 입지</li> <li>· 검단선이 복개되어 도로 등으로 이용</li> <li>· 왕길공원, 금호공원, 대촌공원이 입지하여 주민들에게 휴식공간을 제공, 대부분의 공원이 미조성 상태이며, 검단16호공원, 검단중앙공원에 대한 확대사업 추진</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 고형 인구비율은 8.1%, 사업제 총사자비율은 60.0%, 외국인 인구비율은 7.2%, 국민기초생활보호 대상자비율은 6.3%임</li> <li>· 검단 일반산업단지가 입지하고 있으며, 제2검단일반산업단지 추진</li> <li>· 민간에 의한 1-Food Park 산업단지 조성</li> <li>· 수도권매립지, 건설폐기물처리장과 경인항, 경인아라뱃길 입지</li> <li>· 주거지 대부분이 계획적 개발에 의해 조성되어 지구단위계획구역 지정</li> <li>· 김포시와 인접한 관계로 김포시와 생활권 존재</li> </ul>
경비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 경비구역 지정 없음</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2030인천도시기본계획 공간구조 상형라·가령 도심, 검단 부도심, 오류·검암·가좌 지역 중심, 서북생활권</li> <li>· 아라뱃길 복축지역에 대한 북부권종합발전계획 수립</li> </ul>

**오류 · 왕길 주거생활권 주거환경지표 분석**



**[ 오류 · 왕길동 주거생활권 ]**

행정동	오류왕길동
면적	15.56 ㎢
인구수	26,600 명
인구밀도	17 명/ha

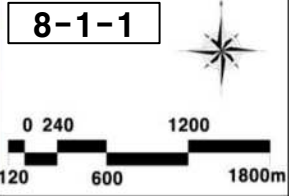


**2030 인천 도시·주거환경정비기본계획**

**시구 오류·왕길 주거생활권**

**현황분석도**

- < 경계 >**
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >**
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >**
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역·지구 >**
  - 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 일반산업지역
  - 일반공업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >**
  - 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 근린공원
  - 주차장
  - 애경시설
- < 역세권 >**
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철



주거생활권 관리방향

- 자연발생적으로 형성된 주거지, 계획적으로 조성된 토지구획경리사업지구, 택지개발사업지구, 도시개발사업 추진지구, 공장 밀집지와 산업 단지로 구분되는 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 집단역거리타운의 특화가로 관리
- 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리

주거환경 관리

- 자연발생적 시가지 내의 노후 저층 주거지와 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행시 주변 시설과 연계한 주거지 관리
- 계획적 시가지(토지구획지구 : 오류지구, 원동2지구, 택지지구 : 미전지구)의 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립
- 주거지 개발시 자연발생적 공업지, 산업단지, 수도권메밀지 등의 주거환경 침해 지역과의 완충공간 확보를 통한 주거환경 관리
- 신규 개발되는 주거지는 당해 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리

생활 기반시설

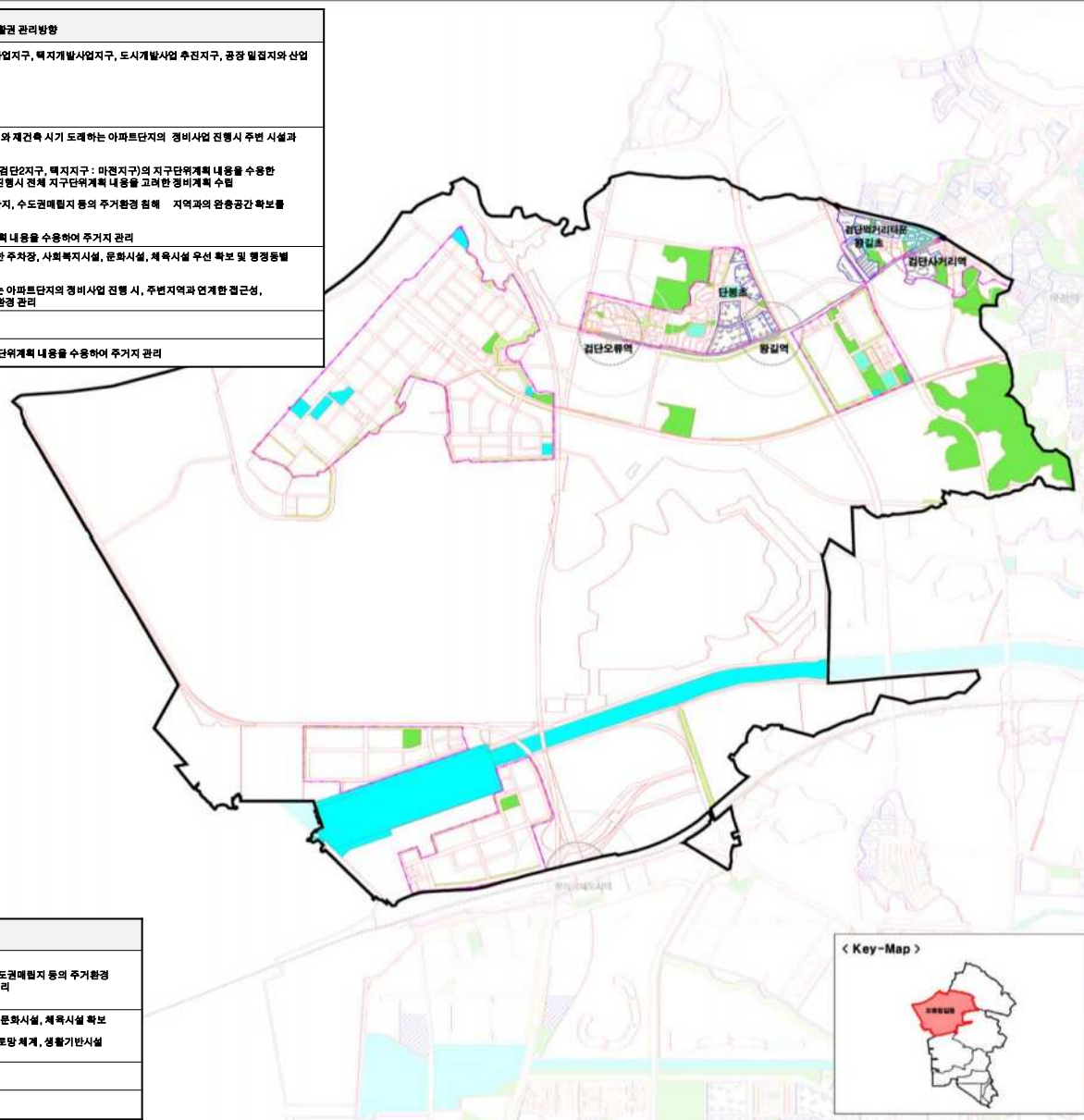
- 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 주차장, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보
- 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리

생활가로

- 집단역거리타운의 특화가로 관리

특성관리

- 개발사업지의 제1종일반주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리



2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

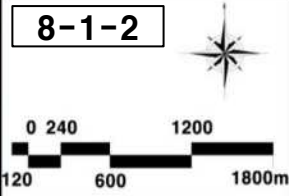
서구  
오류·왕길 주거생활권

종합계획도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철
- < 생활가로 >
  - 특화가로

[ 오류·왕길동 ]

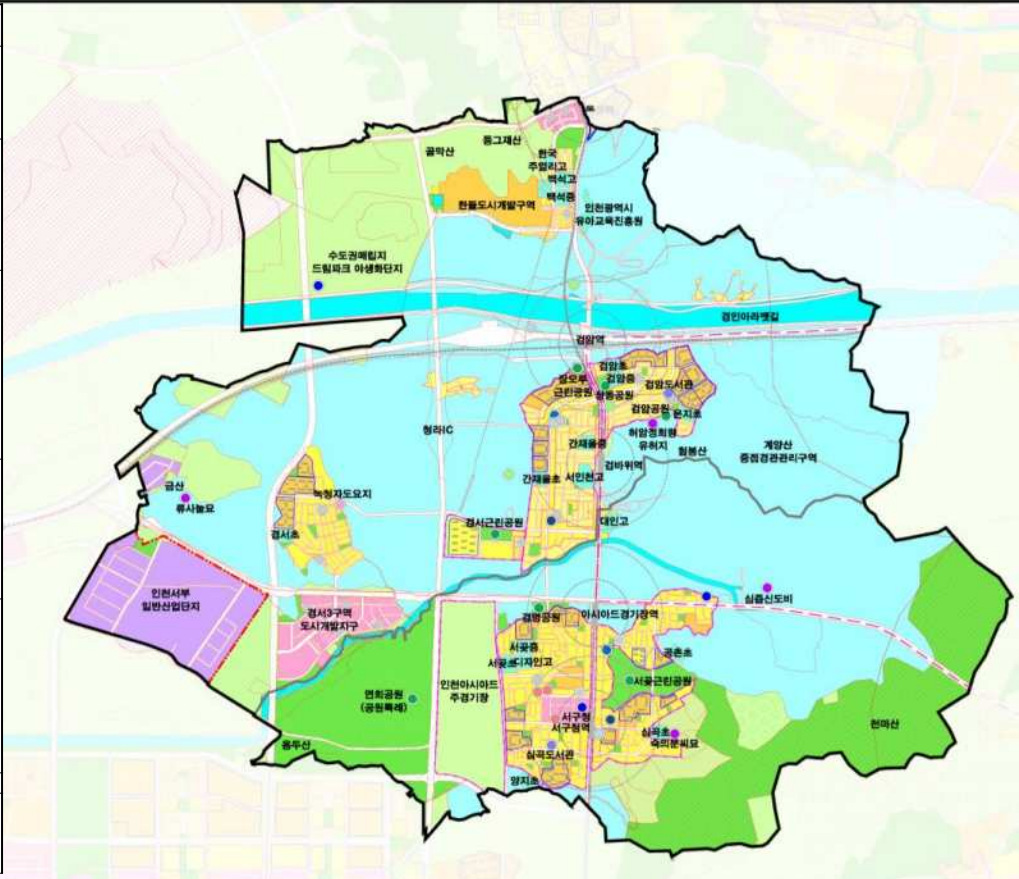
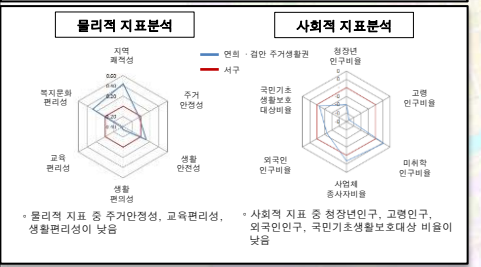
주거 환경관리	• 주거지 개발시 자연발생적 공업지, 산업단지, 수도권메밀지 등의 주거환경 침해지역과의 완충공간 확보를 통한 주거환경 관리
생활 기반시설	• 상대적으로 부족한 주차장, 유치원 및 보육시설, 문화시설, 체육시설 확보 • 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
생활가로	• 집단역거리타운의 특화가로 관리
특성관리	• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리



[ 연희 · 검암 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>드림로~계양구계~천마산~아시아드 주경기장~서부 산업단지~수도권 매립지에 의해 생활권 경계 형성</li> <li>천마산, 협봉산 지릉에 의해 공존천, 삼곡천, 경인아라뱃길로 유입하는 수계 형성</li> <li>천마산, 개발제한구역 녹지지역, 아래뱃길 등에 의한 양호한 자연환경</li> <li>자연발생적 시가지는 개발제한구역 해제지의 취약지로 주거지 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획적 시가지로 토지구획정리사업 연희1지구(1990~1998년), 연희2지구(1990~1997년), 연희3지구(1990~1997년), 검암1지구(1994~2002년), 검암2지구(1994~2002년), 경서지구(1997~2003년) 조성, 도시개발사업 경서2, 경서3지구, 연철지구 추진, 경서역인입대주택단지 조성 및 검암역세권공공주택지구, 가림2공공주택지구 추진</li> <li>계획적 시가지에 아파트단지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 노후도는 2020년 기준 6.2%, 2025년 기준 11.7%, 2030년 기준 30.7%로 나타남</li> <li>주택비율은 57.7%이며, 단독주택의 비율이 2.8%로 나타남</li> <li>약 20년이 경과 된 토지구획지구(연희지구)는 대부분의 노후 저층주택으로 기반시설이 부족, 재건축 시기 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>개발제한구역 내 전철형 주거지 분포</li> <li>인원서부일반산업단지, 수도권 매립지, 폐기물처리시설 등에 의한 미세먼지, 악취 등의 대기질 주거환경 침해</li> <li>자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 다수의 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>삼곡천이 복개되어 도로 등으로 이용</li> <li>인원지하철 2호선 특광역, 검암역, 검암역, 검암역, 아시아드경기역, 서구청역 입지하여, 공항철도 검암역 입지로 인접하철 1호선과 환승</li> <li>아시아드주경기장 입지(지구단위계획 관리), 연희공원 특례사업 추진</li> <li>천마산, 서곶공원, 미조성공원(연희공원) 입지하여 주민들에게 휴식공간 제공</li> <li>고령 인구비율은 7.7%, 사망률 통사자 비율은 38.4%, 외국인 인구비율은 2.0%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 7.3%임</li> <li>서구청, 서부 경찰서, 서부 소방서, 인제개발원 등 서구 주요 행정기능 입지</li> <li>인원서부일반산업단지, 수도권 매립지, 경인아라뱃길 입지</li> <li>계양산 일대 동경권관리구역, 천마산 일대 자연경관지구 지정</li> <li>휴사늘요, 심습신도비, 허암 경희탕 유허지 등의 문화재보호구역 지정</li> <li>시가지 대부분 계획적 개발에 의해 조성된 주거지로 지구단위계획구역 지정</li> <li>개발제한구역 해제지는 지구단위계획구역 지정</li> </ul>
인문 · 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>경비구역 없음</li> </ul>
상위 및 주변계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030인원도시기본계획 공간구조상 청라 · 가평 도심, 검단부도심, 오류 · 검암 · 가좌 지역 중심, 서북생활권</li> <li>아라뱃길 복속지역에 대한 북부권통합발전계획 수립</li> <li>경인고속도로 일반화(인원도비) 주변지역 지구단위계획 추진</li> </ul>

연희 · 검암 주거생활권 주거환경지표 분석



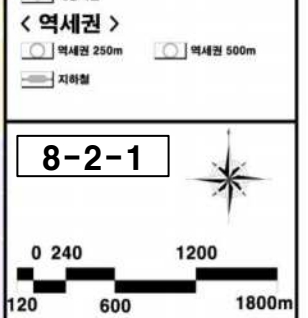
[ 연희 · 검암동 주거생활권 ]

행정동	검암경서동, 연희동
면적	26.19 ㎢
인구수	93,093 명
인구밀도	36 명/ha



2030 인천 도시 · 주거환경정비기본계획  
 서구 연희 · 검암 주거생활권 현황분석도

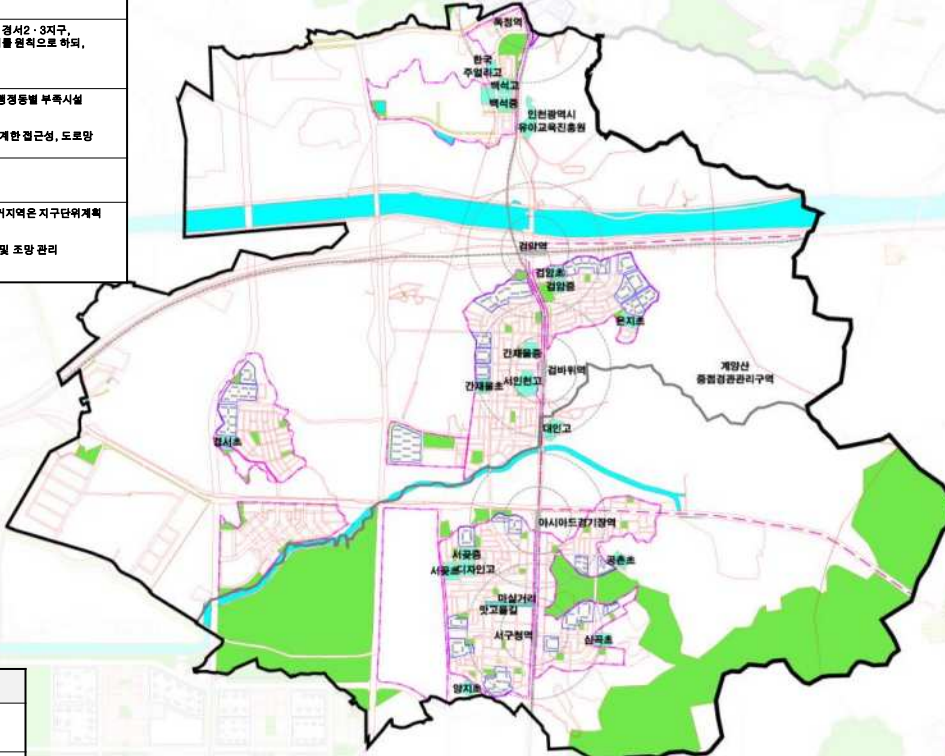
- < 경계 >
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
- 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
- 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역 · 지구 >
- 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 일반상업지역
  - 근린상업지역
  - 일반공업지역
  - 녹지지역
  - 경관지구
- < 커뮤니티 시설 >
- 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공청사
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 문화재
  - 주차장
  - 보육수목
  - 애경시설
- < 역세권 >
- 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철



### 주거생활권 관리방향

- 자연발생적으로 형성된 취락지, 계획적으로 조성된 토지구획정리사업지구, 도시개발사업지구로 구분되는 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 대부분 토지구획정리사업(연희1·2·3지구, 검암1·2지구, 경서지구)에 의한 계획적 개발로 조성된 주거지로, 연희1·2·3지구 노후주거지에 대한 주거환경 관리
- 특성주거지 관리 및 월석산 주변 경관 형성 관리

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시기지(토지구획지구: 연희1·2·3지구, 검암1·2지구, 경서지구, 도시개발사업: 경서2·3지구, 경서국민임대주택단지)는 지구단위계획 구역으로, 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>• 신규 개발되는 주거지는 당해 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마실거리의 특화가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발제한구역 해제 제1종일반주거지역, 개발사업지의 제1종일반주거지역, 제1종연습주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> <li>• 계양산 일대 중점경관관리구역, 인제개발원 일원 자연경관지구 지정으로 계양산경관형성 및 조망 관리</li> <li>• 문화재보호구역 지정에 따른 특성주거지 관리</li> </ul>



주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 검암1·2지구, 경서지구, 경서2·3지구, 경서국민임대주택단지는 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발제한구역 해제 제1종일반주거지역, 개발사업지의 제1종일반주거지역, 제1종연습주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> <li>• 계양산 일대 중점경관관리구역 지정으로 계양산경관형성 및 조망 관리</li> <li>• 문화재보호구역 지정에 따른 특성주거지 관리 관리</li> </ul>

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 연희1·2·3지구는 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 주차장, 유치원 및 보육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특화가로 관리(마실거리)</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중점경관관리구역, 자연경관지구, 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

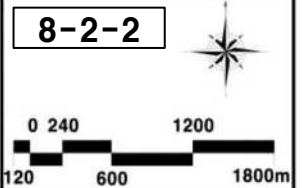


## 2030 인천 도시·주거환경경비기본계획

### 서구 연희·검암 주거생활권

#### 종합계획도

- < 경 계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철
- < 생활가로 >
  - 특화가로





### 주거생활권 관리방향

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획정리사업지구(고속4공구)가 주거지가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 정비사업 진행시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
- 특성주거지 관리 및 원력산 주변 경관 형성 관리

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지 토지구획정리사업지구(고속4공구)의 주거지가 노후주거지로, 지역 특성별 정비·관리</li> <li>• 인천대로 주변 지구단위계획수립 등으로, 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리를 계획적으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리</li> <li>• 정비구역 지정 및 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> <li>• 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• SK인천석유화학, 공장 밀집지역과의 대기질 관련 주거지 환경관리</li> </ul>
--------	--

생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> <li>• 노후 저층 주거지 및 재건축시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
--------	---

생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 조성</li> <li>• 근린상가 밀집지역의 근린생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
------	--

특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역 주거지 관리, 개발제한구역 해제지의 제1종일반주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> <li>• 원력산 일대 자연경관지구 지정에 따른 경관관리와 문화재보호구역 지정의 특성주거지 관리</li> </ul>
------	--

### [ 석남1동 ]

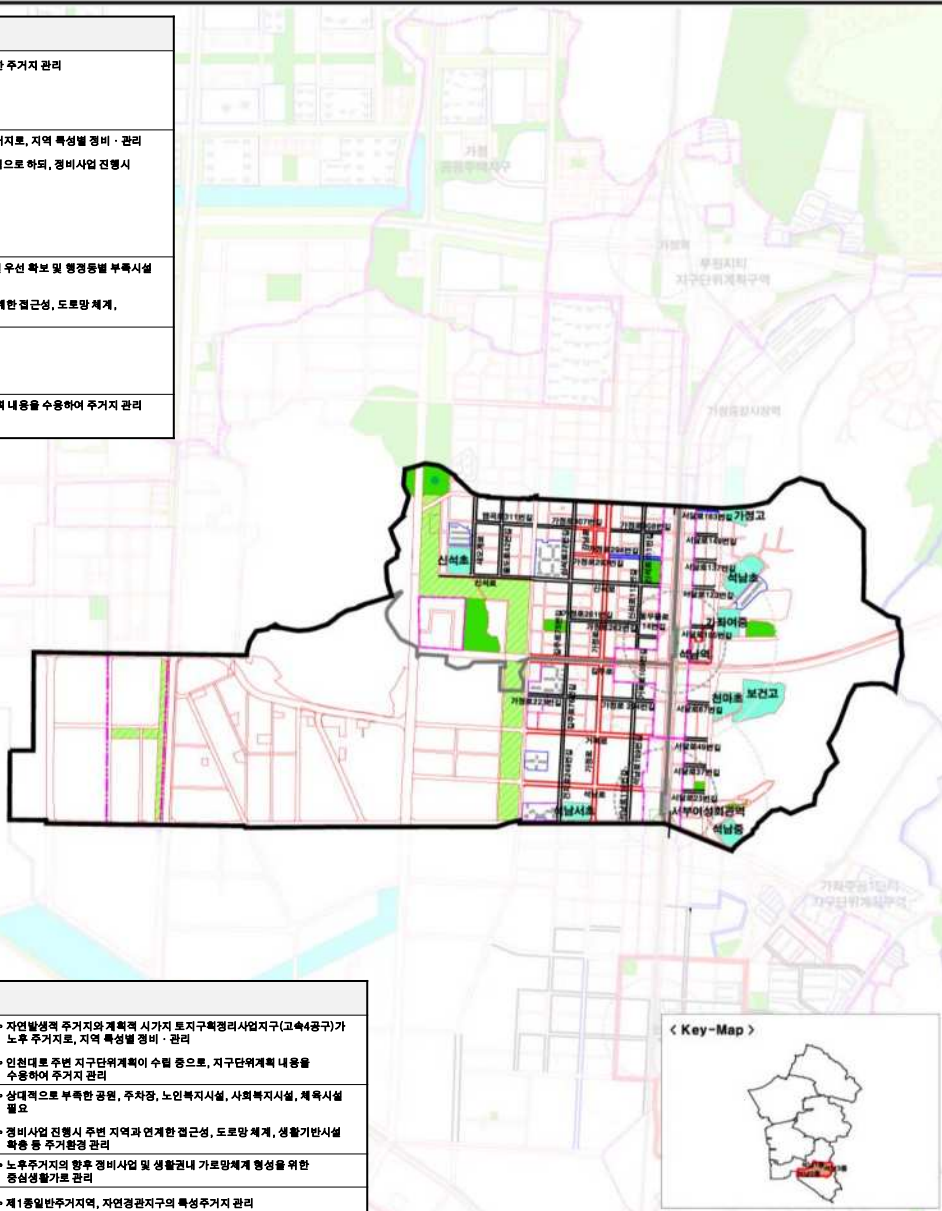
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 주거지와 계획적 시가지 토지구획정리사업지구(고속4공구)가 노후 주거지로, 지역 특성별 정비·관리</li> <li>• 인천대로 주변 지구단위계획이 수립 등으로, 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> <li>• 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• SK인천석유화학, 공장 밀집 지역과의 주거지 환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 문화시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>• 근린상가 밀집지역의 근린생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역, 문화재보호구역의 특성주거지 관리</li> </ul>

### [ 석남2동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시가지의 토지구획정리사업지구(고속4공구)가 노후주거지로서, 이에 대한 지역 특성별 정비·관리</li> <li>• 인천대로 주변 지구단위계획이 수립 등으로, 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> <li>• 상업기능의 주거지 확장의 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>• SK인천석유화학, 공장 밀집지역과의 주거지 환경 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 문화시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 근린상가 밀집지역의 근린생활가로 관리</li> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리</li> </ul>

### [ 석남3동 ]

주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 주거지와 계획적 시가지 토지구획정리사업지구(고속4공구)가 노후 주거지로, 지역 특성별 정비·관리</li> <li>• 인천대로 주변 지구단위계획이 수립 등으로, 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설, 사회복지시설, 체육시설 필요</li> <li>• 정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역, 자연경관지구의 특성주거지 관리</li> </ul>

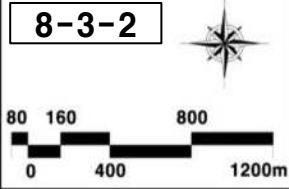


2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

서구  
석남 주거생활권

### 종합계획도

- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 복지
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철
- < 생활가로 >
  - 보행생활가로
  - 근린생활가로
  - 중심생활가로

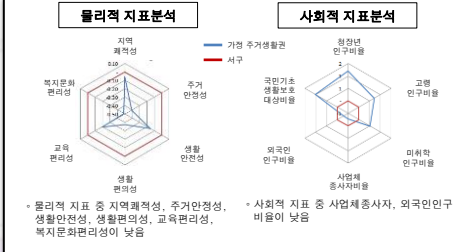




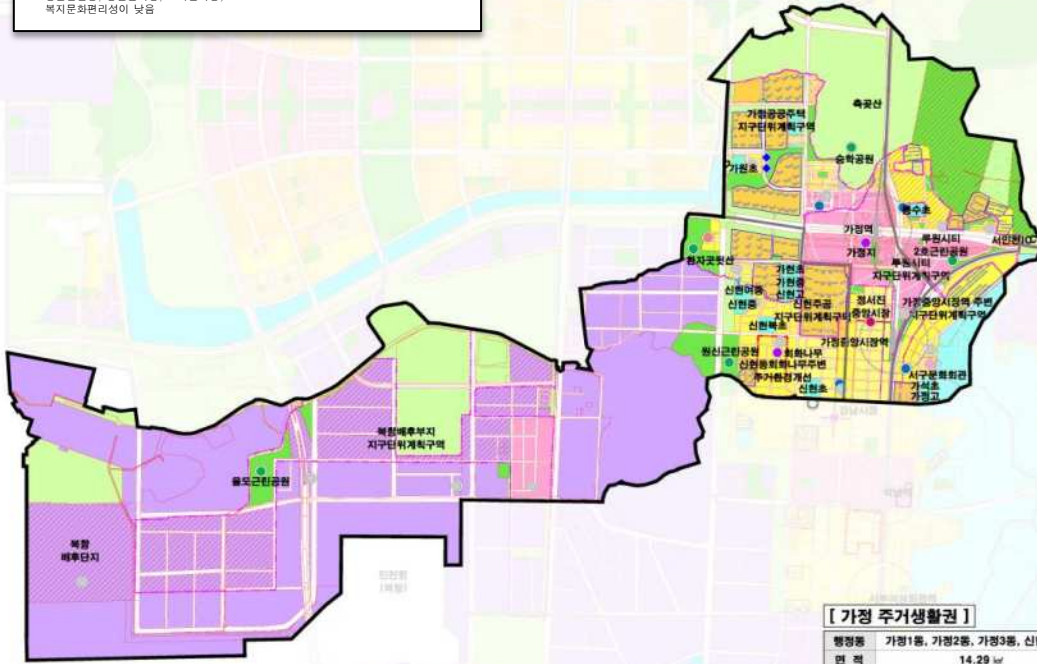
[ 가정 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 천마산 계양구계-원적산 부령구계-율도로-SK인천석유화학-복합</li> <li>• 천마산, 원적산에 의해 삼국천, 가곡천 유입 수계 형성</li> <li>• 천마산, 원적산 주변 완경사 구릉지 형성</li> </ul>
주거지형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지는 일률로 서쪽 일원에 주거지 형성</li> <li>• 계획적 시가지로 토지구획정리사업 고속4공구(1969~1978년), 공공주택사업 가경지구 조성 및 가경2지구에 주거지 조성 추진</li> <li>• 가경오거리 일대 토지구획지구 및 자연발생적 시가지 일원에 부원시티 도시개발사업에 의한 주거지 조성</li> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 아파트단지 조성 및 재건축</li> <li>• SK인천석유화학 한일레미온 일대를 제외 한 공업지대는 공공수면매립에 의한 시가지 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 노후도는 2020년 기준 46.3%, 2025년 기준 75.5%, 2030년 기준 82.0%로 나타남</li> <li>• 주택비율은 71.3%이며, 단독주택의 비율이 6.4%로 나타남</li> <li>• 약 40년이 경과 된 토지구획지구와 자연발생적 주거지는 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 저층주거지, 재건축 시기가 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>• 부원시티지구, 공공주택지구를 제외한 지역은 노후 저층주거지이며, 일부 아파트단지 조성</li> <li>• 천마산, 원적산에 의해 일부 완경사지 및 대부분 평탄지형 주거지임</li> <li>• SK인천석유화학, 한일레미온, 원신보세창고(목재류), 복합, 포스코에너지, KOMIPO인천발전 등의 공업지와의 연동역할을 하고 있으나 공기질, 소음 등의 주거지 환경 침해</li> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 다수의 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경지표 분석결과 생활기반시설 중 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 체육시설이 상대적으로 부족한 것으로 분석됨</li> <li>• 자연발생적 시가지와 토지구획지구에 극저도로 위주의 가로망 형성으로 구획·임산도로의 도로체계 미흡</li> <li>• 삼국천 지천인 가경천이 복개되어 도로 등 이용</li> <li>• 인천지하철 2호선 가경역, 가경중앙시장역 입지, 서구 문화회관 입지</li> <li>• 천마산, 원적산, 원신공원, 석남복지가 입지하여 주민들에게 휴식공간 제공</li> <li>• 과거 재건축 아파트단지 조성 시 주변 학교, 공원, 도로, 생활기반시설 수요 증가와 연계성을 고려하지 않은 사업 추진으로 보행 단절, 차량 접근성 저하, 생활기반시설의 비계획적 입지</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령 인구비율은 12.0%, 사업체 종사자 비율은 28.3%, 외국인 인구비율은 1.6%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 13.1%임</li> <li>• 경인고속도로(인원대로) 일반화로 주변지역 지구단위계획 수립중으로 도시 및 주거기능의 변화 예상</li> <li>• 재래시장으로 가경중앙시장 입지</li> <li>• 원적산 일대 자연경관지구 지정, 회화나무 문화재보호구역 지정</li> </ul>
경비구역	• 경비구역 1개소 입지(주거환경개선 : 신원동회화나무주변)
상위 및 주변계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인천도시기본계획 공간구조상 청라·가경 도심, 검단 부도심, 오류·검암·가곡 지역 중심, 서북생활권</li> <li>• 경인고속도로 일반화(인원대로) 주변지역 지구단위계획 추진</li> </ul>

가정 주거생활권 주거환경지표 분석



\* 물리적 지표 중 지역계획성, 주거안정성, 생활안전성, 생활편의성, 교육편리성, 복지문화편리성이 높음  
 \* 사회적 지표 중 국민기초생활보조대상비율, 외국인인구비율이 낮음



[ 가정 주거생활권 ]

행정동	가경1동, 가경2동, 가경3동, 신원동
면적	14.29 ㎢
인구수	51,576 명
인구밀도	36 명/ha

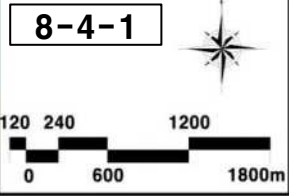


2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

서구 가정 주거생활권

현황분석도

- < 경계 >
- 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
- 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
- 공원
  - 학교
  - 녹지
- < 용도지역·지구 >
- 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 중심상업지역
  - 일반상업지역
  - 일반공업지역
  - 준공업지역
  - 녹지지역
  - 경관지구
- < 커뮤니티 시설 >
- 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 복지시설
  - 문화재
  - 문화시설
  - 문화재
  - 주차장
  - 주거
  - 가형문화행사장
  - 역세권
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철





**주거생활권 관리방향**

- 자연발생력 주거지와 계획적으로 조성된 토지구획정리사업지구(고속4공구)의 주거지가 노후주거지의 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 노후주거지의 정비사업과 지역간 연결을 고려한 생활가로 관리
- 특성주거지 관리 및 원력산, 원마산 주변 경관 형성 관리

**주거환경 관리**

- 자연발생력 주거지와 계획적으로 조성된 토지구획정리사업지구(고속4공구)의 주거지가 노후주거지로, 이에 대한 지역 특성별 정비 · 관리
- 신규 조성된 루원시티도시개발사업지구와 가경공공주택지구, 사업 추진 중인 가경2공공주택지구는 양호한 시가지로서 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리
- 인천대로 주변 지구단위계획수립 등으로, 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행 시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리
- 정비구역에 해당지의 체계적인 지원과 관리
- 루원시티 상업기능의 주거지 확장 방식을 고려한 주거환경 관리
- SK인천석유화학, 공장 밀집지역, 복합 및 복합해후지역, 포스코에너지와의 주거지 환경 관리
- 신규로 조성되는 주거지는 당해 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리

**생활 기반시설**

- 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 체육시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보
- 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리

**생활가로**

- 근린상가 밀집지역의 근린생활가로 관리
- 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리

**특성관리**

- 개발사업지의 제1종 및 전용주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리
- 제1종일반주거지역의 주거지 관리
- 원력산 자연경관지구 주변 경관 형성 관리
- 회화나무 문화재보호구역 지정의 특성주거지 관리

**[가정1동]**

**주거 환경관리**

- 자연발생력 주거지와 계획적으로 조성된 토지구획정리사업지구(고속4공구)의 주거지가 노후주거지로, 이에 대한 지역 특성별 정비 · 관리
- 루원시티 상업기능의 주거지 확장 방식을 고려한 주거환경 관리
- 루원시티, 가경지구, 가경2지구 등 신규로 조성되는 주거지는 당해 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리
- 인천대로 주변 지구단위계획이 수립 등으로, 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리

**생활 기반시설**

- 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설 필요
- 정비사업 진행 시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리

**생활가로**

- 근린상가 밀집지역의 근린생활가로 관리
- 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리

**특성관리**

- 제1종일반주거지역의 주거지 관리와 개발사업지의 제1종 및 전용주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리

**[신현원창동]**

**주거 환경관리**

- 자연발생력 주거지와 계획적으로 조성된 토지구획정리사업지구(고속4공구)의 주거지가 노후주거지로, 이에 대한 지역 특성별 정비 · 관리

**생활 기반시설**

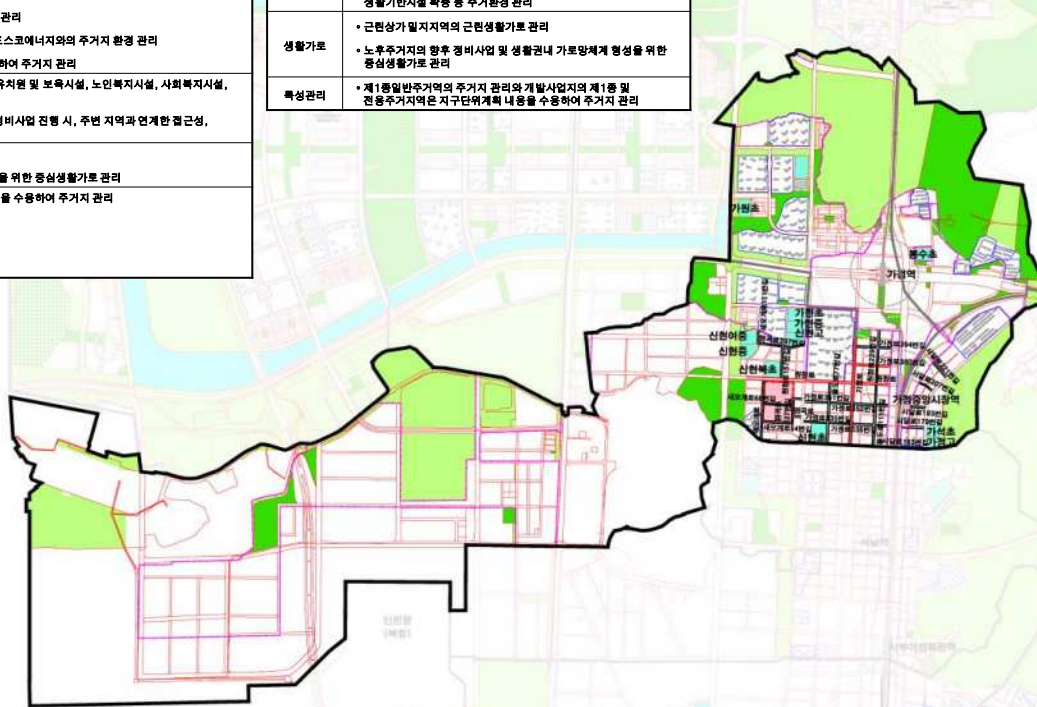
- 상대적으로 부족한 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설 확보
- 정비사업 진행 시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리

**생활가로**

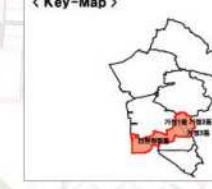
- 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리

**특성관리**

- 회화나무 문화재보호구역 지정의 특성주거지 관리
- 제1종일반주거지역의 주거지 관리



< Key-Map >



**2030 인천 도시 · 주거환경정비기본계획**

**서구 가정 주거생활권**

**종합계획도**

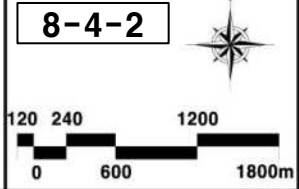
- < 경계 >
  - 주거생활권경계 □ 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 정비구역 □ 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원 □ 학교
  - 녹지 □ 하천
- < 역세권 >
  - 역세권 250m □ 역세권 500m
  - 지하철
- < 생활가로 >
  - 보행생활가로 □ 근린생활가로
  - 중심생활가로

**[가정3동]**

<b>주거 환경관리</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생력 주거지와 계획적으로 조성된 토지구획정리사업지구(고속4공구)의 주거지가 노후주거지로, 이에 대한 지역 특성별 정비 · 관리</li> <li>• 인천대로 주변 지구단위계획이 수립 등으로, 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>
<b>생활 기반시설</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 체육 시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행 시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
<b>생활가로</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
<b>특성관리</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종일반주거지역의 주거지 관리</li> <li>• 원력산 자연경관지구 지정에 따른 경관관리</li> </ul>

**[가정2동]**

<b>주거 환경관리</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적 시기지로 조성된 루원시티도시개발사업지구와 잔여지인 자연발생력 노후주거지의 지역특성별 주거지 관리</li> <li>• 루원시티지구는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>
<b>생활 기반시설</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>• 정비사업 진행 시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
<b>특성관리</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발사업지의 제1종전용주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>



# 상세도

2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

서구  
가정 주거생활권

종합계획도

< 경계 >

- 주거생활권경계
- 행정동경계

< 정비사업관련계획 >

- 정비구역
- 지구단위계획구역

< 기반시설 >

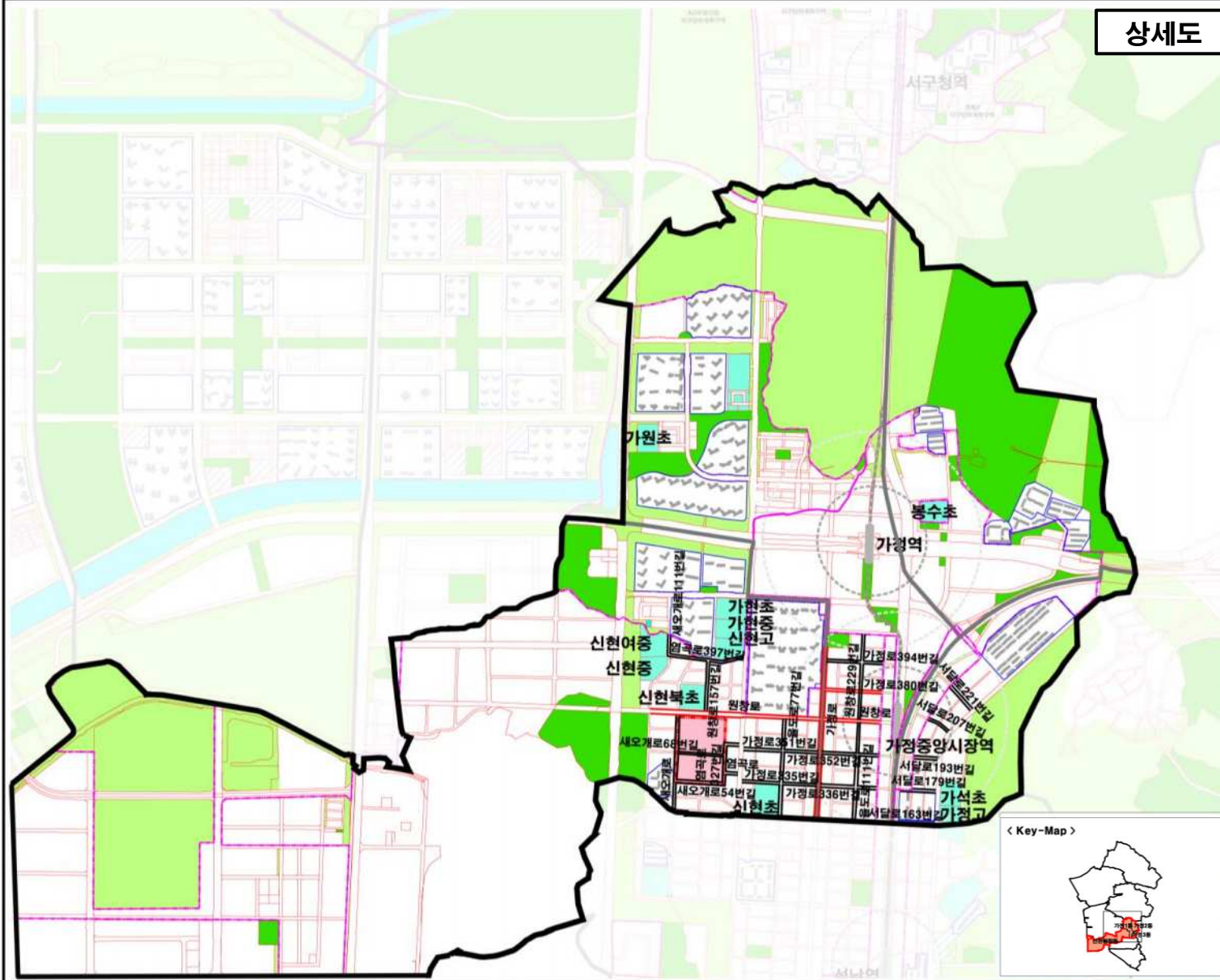
- 공원
- 학교
- 녹지

< 역세권 >

- 역세권 250m
- 역세권 500m
- 지하철

< 생활가로 >

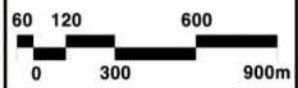
- 보행생활가로
- 근린생활가로
- 중심생활가로



< Key-Map >

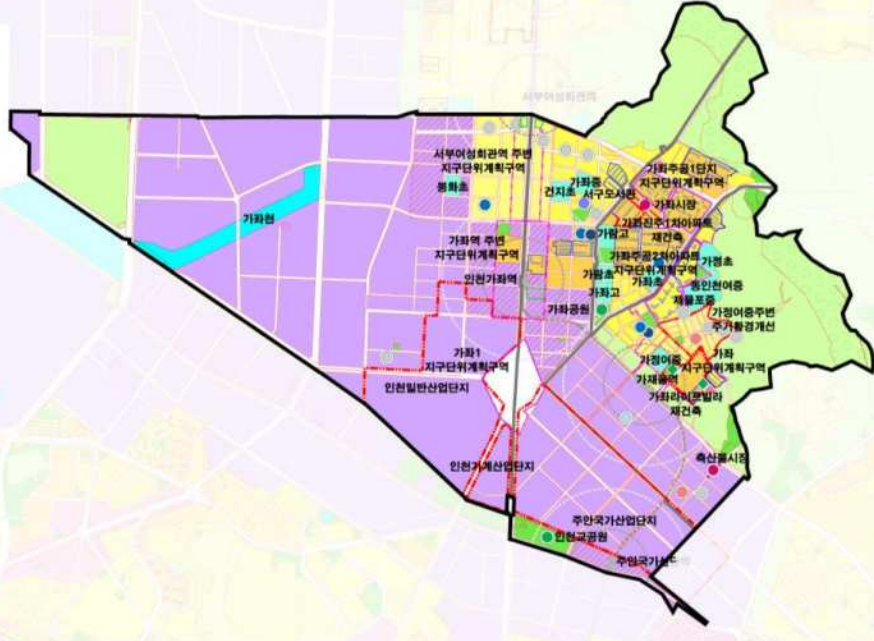


8-4-2



[ 가좌 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 원적산-합봉산-부림구개-인천교메탑지-송현배수지-가좌하수처리장-건지토에 의해 생활권 경계 형성</li> <li>• 원적산, 합봉산에 의해 등고서지의 지형으로 가좌천, 송현배수지 유입 수계 형성</li> <li>• 원적산에 의해 구릉지형 및 평탄지형</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지는 가좌시장 일원에 주거지 형성</li> <li>• 계획적 시가지로 토지구획정리사업 고속3-1공구(1968~1976년), 고속3-2공구(1988~1978년)와 택지개발사업 가좌택지지구(1981~1985년)에 주거지 및 공업지 조성</li> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 아파트단지 조성 및 재건축</li> <li>• 공업지는 토지구획정리사업 및 공유수면매립에 의해 조성</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 노후도는 2020년 기준 47.6%, 2025년 기준 64.7%, 2030년 기준 69.5%로 나타남</li> <li>• 주택비율은 44.3%이며, 단독주택의 비율이 6.6%로 나타남</li> <li>• 약 40년이 경과된 토지구획지구의 자연발생적 주거지는 대부분 도로, 공원 등의 기반시설이 부족한 노후 재충주거지, 약 50년이 경과된 택지지구는 노후화 진행, 재건축 시기 도래하는 다수의 아파트단지 분포</li> <li>• 준공업지역 내 공장이전에 의한 주거용도 변화로 주·공 혼재</li> <li>• 원적산, 합봉산 지형에 의해 일부 완경사 및 대부분 평탄지형 주거지 형성</li> <li>• 산업단지, 공업지 주변의 완충공간 부재로 소음, 대기질 등의 주거지 환경 침해</li> <li>• 자연발생적 시가지와 계획적 시가지에 다수의 제1종일반주거지역 분포</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 시가지와 토지구획지구에 국지도로 위주의 가로망 형성으로 구획-집산도로의 도로체계 미흡</li> <li>• 가좌천 지천이 대부분 복개되어 도로 등으로 이용</li> <li>• 인천지하철 2호선 가좌역, 가재울역, 주안국가산단역 입지</li> <li>• 원적산, 합봉산, 시립가좌테니스장(인천교공원), 가좌녹지, 가좌공원, 건지공원 등이 입지하여 주민들에게 휴식공간 제공</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령 인구비율은 12.8%, 사업체 종사자 비율은 73.6%, 외국인 인구비율은 3.7%, 국민기초생활보조 대상자 비율은 8.5%임</li> <li>• 경인고속도로(인천대교) 일반화로 주변지역 지구단위계획수립 중으로 도시 및 주거기능의 변화 예상</li> <li>• 계획적 개발에 의해 조성된 가좌택지지구는 지구단위계획구역 지정</li> <li>• 재래시장으로 가좌시장이 입지하여, 인천속산물시장 입지</li> <li>• 산업단지(주안국가산단단지 5.6공단, 기계산단, 인천지방산단 등) 입지</li> </ul>
경비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경비구역 3개소 입지(재건축 : 가좌전1차아파트, 가좌라이프 빌라, 주거환경개선 : 가재여중주변)</li> </ul>
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030인천도시기본계획 공간구조상 침라·가좌 도심, 첨단 부도심, 오류·검암·가좌 지역 중심, 서북생활권</li> <li>• 경인고속도로 일반화(인천대교) 주변지역 지구단위계획 추진</li> </ul>



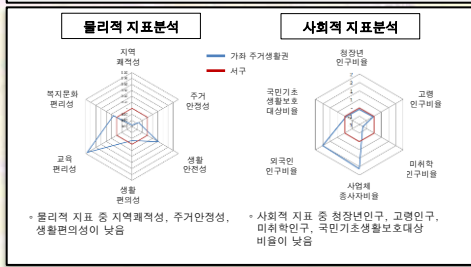
2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

서구 가좌 주거생활권

현황분석도

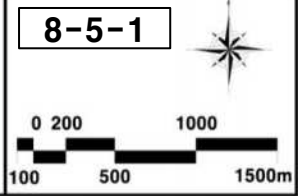
- < 경계 >
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 경비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역·지구 >
  - 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 일반상업지역
  - 일반공업지역
  - 준공업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >
  - 강화서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 복지시설
  - 도서관
  - 근린공원
  - 주차장
  - 예정시설
  - 가좌합천봉사당
- < 역세권 >
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철

가좌 주거생활권 주거환경지표 분석



[ 가좌 주거생활권 ]

행정동	가좌1동, 가좌2동, 가좌3동, 가좌4동
면적	8.92 km <sup>2</sup>
인구수	64,686 명
인구밀도	73 명/ha



[ 가좌1동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 주거지와 계획적 시가지 토지구획정리사업지구(고속3-1공구, 고속3-2공구)의 주거지가 노후주거지로, 이에 대한 지역 특성별 정비·관리</li> <li>공공임대지역 등 공혼제지의 노후 주거지화보 정비·관리</li> <li>산업단지, 공업지 주변의 완충공간 부재로 소음, 대기질 등의 주거지 환경 질에 대한 주거지 환경 관리</li> <li>인천대로 주변 지구단위계획이 수립 등으로, 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설, 문화시설 확보</li> <li>정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리로 보행환경 개선</li> <li>생활권내 근린상업지 근린생활가로 관리</li> <li>노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종일반주거지역의 주거지 관리</li> </ul>

[ 가좌3동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 주거지와 계획적 시가지 토지구획정리사업지구(고속3-1공구, 고속3-2공구)의 주거지가 노후주거지로, 이에 대한 지역 특성별 정비·관리</li> <li>공공임대지역 등 공혼제지의 노후 주거지화보 정비·관리</li> <li>산업단지, 공업지 주변의 완충공간 부재로 소음, 대기질 등의 주거지 환경 질에 대한 주거지 환경 관리</li> <li>인천대로 주변 지구단위계획이 수립 등으로, 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설, 사회복지시설, 체육시설 확보</li> <li>정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리로 보행환경 개선</li> <li>노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종일반주거지역의 주거지 관리</li> </ul>

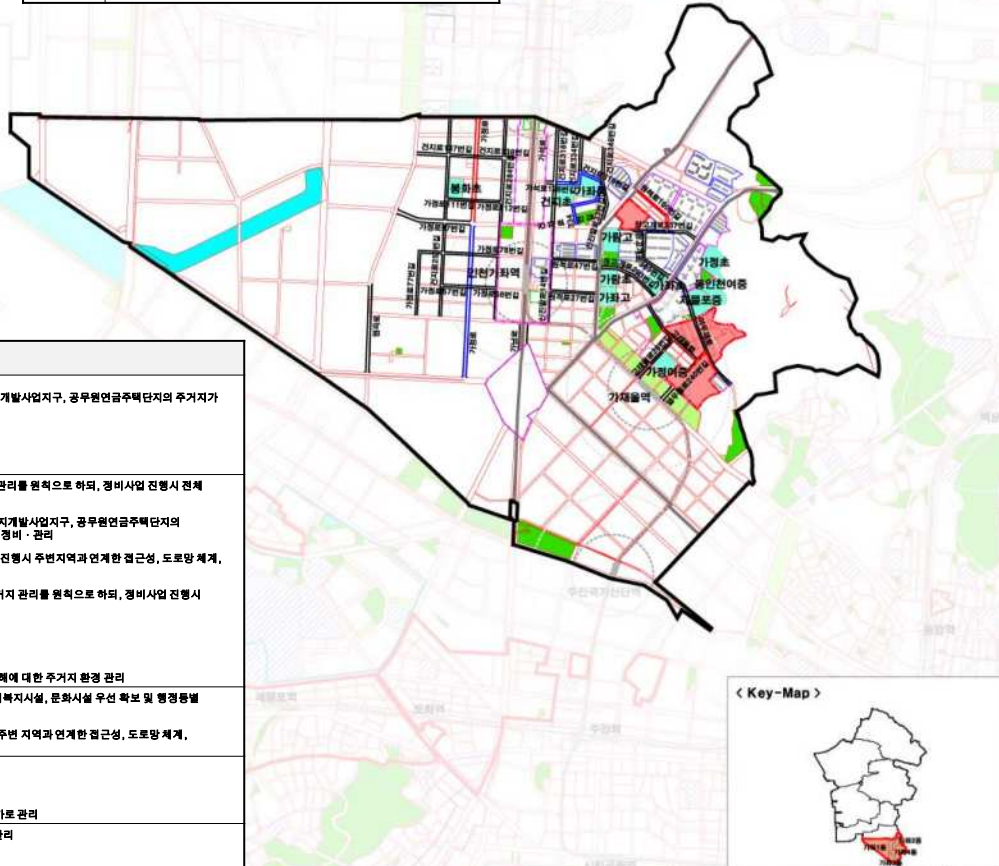
[ 가좌4동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 주거지와 계획적 시가지 토지구획정리사업지구(고속3-2공구)인 공업지의 택지개발사업지구(가좌2구의)의 주거지가 노후주거지로, 이에 대한 지역 특성별 정비·관리</li> <li>계획적 시가지(택지구: 가좌2구의)의 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비 계획 수립</li> <li>산업단지, 공업지 주변의 완충공간 부재로 소음, 대기질 등의 주거지 환경질에 대한 주거지 환경 관리</li> <li>정비구역 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> <li>상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설 확보</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> <li>노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>개발사업지의 제1종일반주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> <li>제1종일반주거지역의 주거지 관리</li> </ul>

[ 가좌2동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 주거지와 계획적 시가지 공무원연금주택단지의 주거지가 노후주거지로, 이에 대한 지역 특성별 정비·관리</li> <li>정비사업 진행 중인 정비구역에 대한 지속 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>가좌시장 주변 근린생활가로 관리</li> <li>노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 주거지와 계획적 시가지 공무원연금주택단지의 주거지가 노후주거지로, 이에 대한 지역 특성별 정비·관리</li> <li>정비사업 진행 중인 정비구역에 대한 지속 관리</li> </ul>

### 주거생활권 관리방향

- 자연발생적 주거지와 계획적으로 조성된 토지구획정리사업지구(고속3-1공구, 고속3-2공구), 가좌택지개발사업지구, 공무원연금주택단지의 주거지가 노후주거지로, 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 노후주거지의 정비사업시 지역간 연결을 고려한 생활가로 관리
- 특성주거지 관리

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획적 시가지(택지구: 가좌2구의)의 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>계획적 시가지 토지구획정리사업지구(고속3-1공구, 고속3-2공구), 가좌택지개발사업지구, 공무원연금주택단지의 노후주거지와 자연발생적 주거지가 노후 주거지로서, 이에 대한 지역 특성별 정비·관리</li> <li>저층주거지의 정비사업 진행과 재건축시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행시 주변지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> <li>인천대로 주변 지구단위계획수립 등으로, 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립하여 주거환경 관리</li> <li>정비구역 지정 및 해제지의 체계적인 지원과 관리</li> <li>공공임대지역 등 공혼제지의 노후 주거지화보 정비·관리</li> <li>산업단지, 공업지 주변의 완충공간 부재로 소음, 대기질 등의 주거지 환경 질에 대한 주거지 환경 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> <li>노후 저층 주거지 및 재건축시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리로 보행환경 개선</li> <li>가좌시장 주변 근린생활가로 관리</li> <li>노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>개발사업지의 제1종일반주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> <li>제1종일반주거지역의 주거지 관리</li> </ul>



## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 서구 가좌 주거생활권

#### 종합계획도

- < 경계 >**
  - 주거생활권경계
  - 행정동경계
- < 정비사업관련계획 >**
  - 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >**
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 역세권 >**
  - 역세권 250m
  - 역세권 500m
  - 지하철
- < 생활가로 >**
  - 보행생활가로
  - 근린생활가로
  - 중심생활가로

8-5-2





< 경계 >

주거생활권경계, 행정동경계

< 정비사업관련계획 >

지구단위계획구역

< 기반시설 >

공원, 학교, 녹지, 하천

< 역세권 >

역세권 250m, 역세권 500m, 지하철

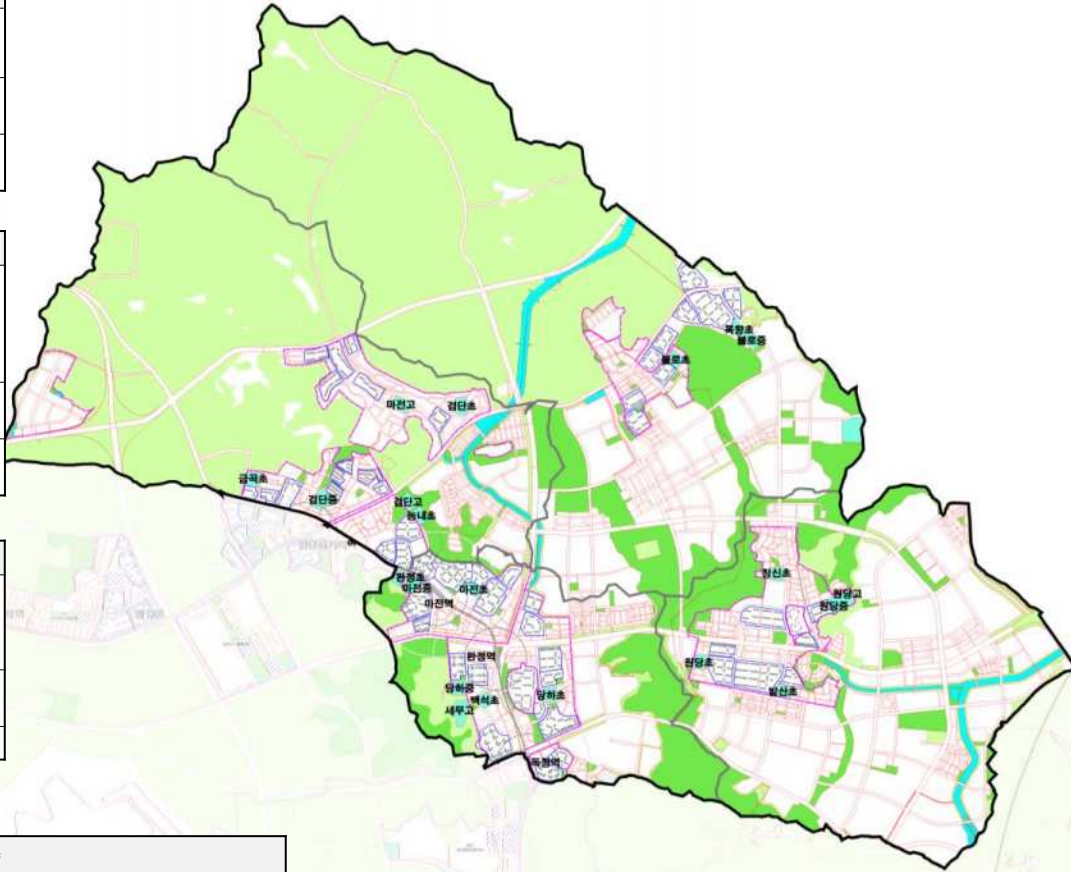
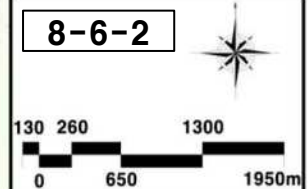
[ 불로대곡동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획적 시가지(토지구획지구: 불로지구)의 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리</li> <li>신규 개발되는 주거지 및 기계발지는 당해 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>상대적으로 부족한 주차장, 노인복지시설, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>개발사업지의 제1종일반주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> <li>지석묘군 문화재보호구역의 특성 주거지 관리</li> </ul>

[ 검단동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획적 시가지(토지구획지구: 검단1지구, 검단2지구, 마전지구)의 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>신규 개발되는 주거지 및 기계발지는 당해 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>상대적으로 부족한 공원, 주차장, 문화시설, 체육시설 확보</li> <li>정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>개발사업지의 제1종일반주거지역, 제1종전용주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> <li>문화재보호구역의 특성 주거지 관리</li> </ul>

[ 당하동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획적 시가지(토지구획지구: 검단2지구, 당하지구, 시가지조성사업지구: 당하지구)의 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>신규 개발되는 주거지 및 기계발지는 당해 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>상대적으로 부족한 주차장, 유치원 및 보육시설, 문화시설 필요</li> <li>정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>개발사업지의 제1종일반주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>

주거생활권 관리방향	
<ul style="list-style-type: none"> <li>계획적으로 조성된 토지구획정리사업지구, 시가지조성사업지구와 검단신도시, 미개발지의 도시개발사업 추진지구, 자연발생적으로 형성된 취락지, 녹지지역 내 공장 밀집지로 구분되어지는 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>특성주거지 관리</li> </ul>	
주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획적 시가지(토지구획지구: 검단1지구, 검단2지구, 마전지구, 불로지구, 당하지구, 원당지구, 시가지조성사업지구: 당하지구)의 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>재건축 시기 도래하는 아파트단지의 주거지 관리(지구단위계획 비관리)</li> <li>신규 개발되는 주거지 및 기계발지는 당해 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 주차장, 문화시설, 체육시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보</li> <li>노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>개발사업지의 제1종일반주거지역, 제1종전용주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> <li>지석묘군, 김안평로 등 문화재보호구역의 특성 주거지 관리</li> </ul>

[ 원당동 ]	
주거 환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획적 시가지(토지구획지구: 원당지구)의 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립</li> <li>신규 개발되는 주거지 및 기계발지는 당해 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>
생활 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>상대적으로 부족한 주차장 필요</li> <li>정비사업 진행시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>개발사업지의 제1종일반주거지역, 제1종전용주거지역은 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> <li>문화재보호구역의 특성 주거지 관리</li> </ul>



## **- 강화군 -**

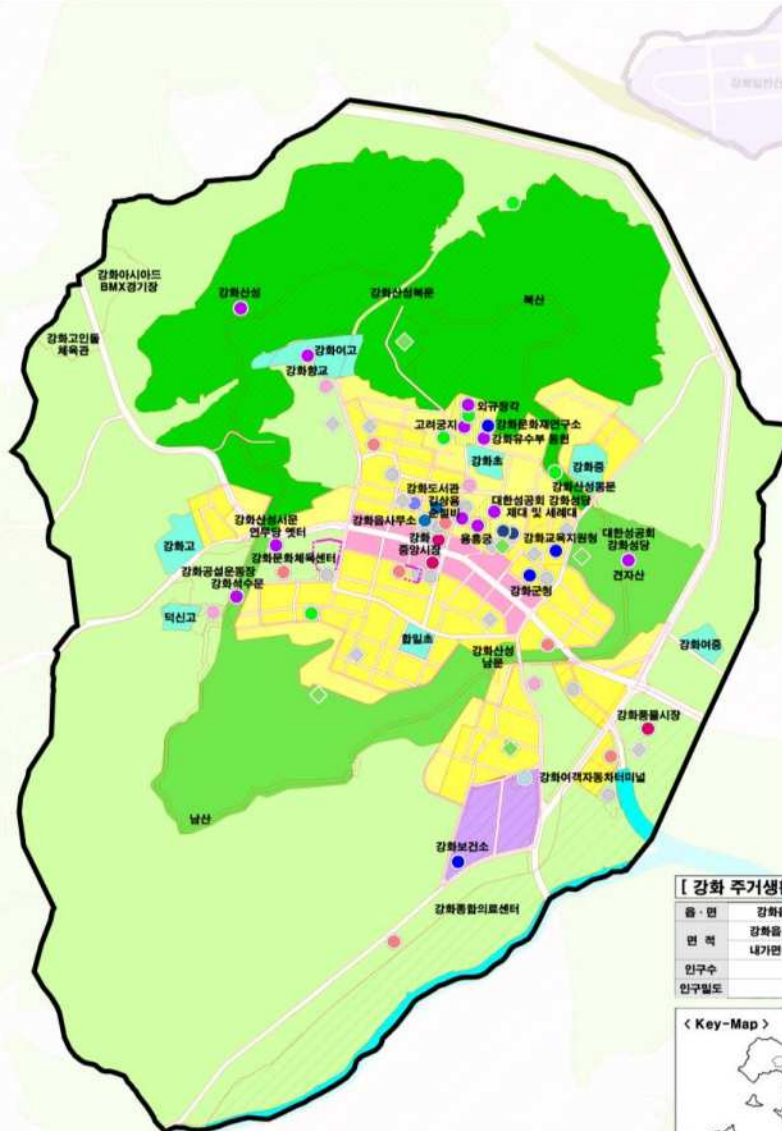
---

### **1. 강화 주거생활권(강화, 길상, 내가, 교동)**

---

[ 강화읍(강화 도시지역) 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>강화 도시지역은 대월포-강화명원십거리-동막천-국화저수지 제방-강화고인돌 체육관에 의해 생활권 경계 형성</li> <li>고려산 줄기인 복산(140m), 남산(222.5m), 견자산(60m) 지형에 분지형으로 서고동저의 지형에 의해 동막천으로 유입하는 수계 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>강화사대문 내의 관청과 민가로 구분되어진 강화부 읍지의 역사성을 내포한 지역으로, 강화군의 중심지 기능 역할</li> <li>자연발생적 시가지로 현행도로를 기준으로 한 도시계획도로 개설로 가로망 형성 형성 중에 있으며, 다수의 미집행 도로가 분포함</li> <li>강화대로를 중심으로 상업기능이 집중 분포하며, 복산과 남산 사면에 저층 주거지 분포</li> <li>시가지 내에 일부 아파트단지가 입지하여, 도시개발사업과 마을경비형 공공주택 아파트단지가 사업 추진 중임</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>강화대로를 중심으로 복산과 남산 하부지역의 원경사의 노후 저층 주거지</li> <li>자연발생적으로 형성된 시가지로 노후 저층주거지와 신속 주거지가 혼재</li> <li>대부분 저층주거지로 강화읍의 문화재를 고려한 주거지 관리 및 정비사업진행 시 계획적 관리 필요</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>강화군 주거생활권의 중심으로 강화군청, 강화읍사무소, 경찰서, 버스터미널, 병원, 시장, 마트, 체육시설, 도서관, 학교 등의 도시행정기능 입지</li> <li>복산-견자산-남산을 연결하는 강화산성 내에 동·서·남·북문 입지</li> <li>강화읍 원도심을 중심으로 역사문화, 주거지재생 등의 도시재생사업 추진 중</li> <li>강화산성, 고려궁지, 강화의규장각, 강화성당 등 다수의 문화재가 분포하여, 관광자원으로 활용됨</li> <li>강화대로변에 중앙시장 입지</li> <li>마을경비형공공주택사업에 의한 지구단위계획구역, 남산리도시개발사업 추진 중</li> </ul>



[ 강화 주거생활권(강화읍) ]

읍·면	강화읍, 김성면, 내가면, 교동면
면적	강화읍(7.70㎢) 김성면(4.69㎢) 내가면(1.72㎢) 교동면(2.86㎢)
인구수	22,958 명
인구밀도	33 명/ha

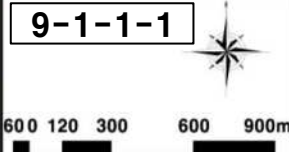


2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

강화군  
강화 주거생활권(강화읍)

현황분석도

- < 경계 >
- 주거생활권경계
  - 읍·면경계
- < 정비사업관련계획 >
- 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
- 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역·지구 >
- 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 일반상업지역
  - 준공업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >
- 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공청사
  - 복지시설
  - 도서관
  - 공원
  - 문화재
  - 주차장
  - 문화시설
  - 보호수목
  - 예정시설
  - 가로형민통시장



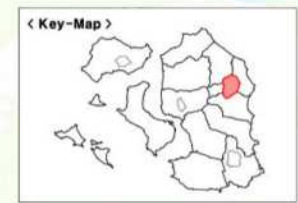
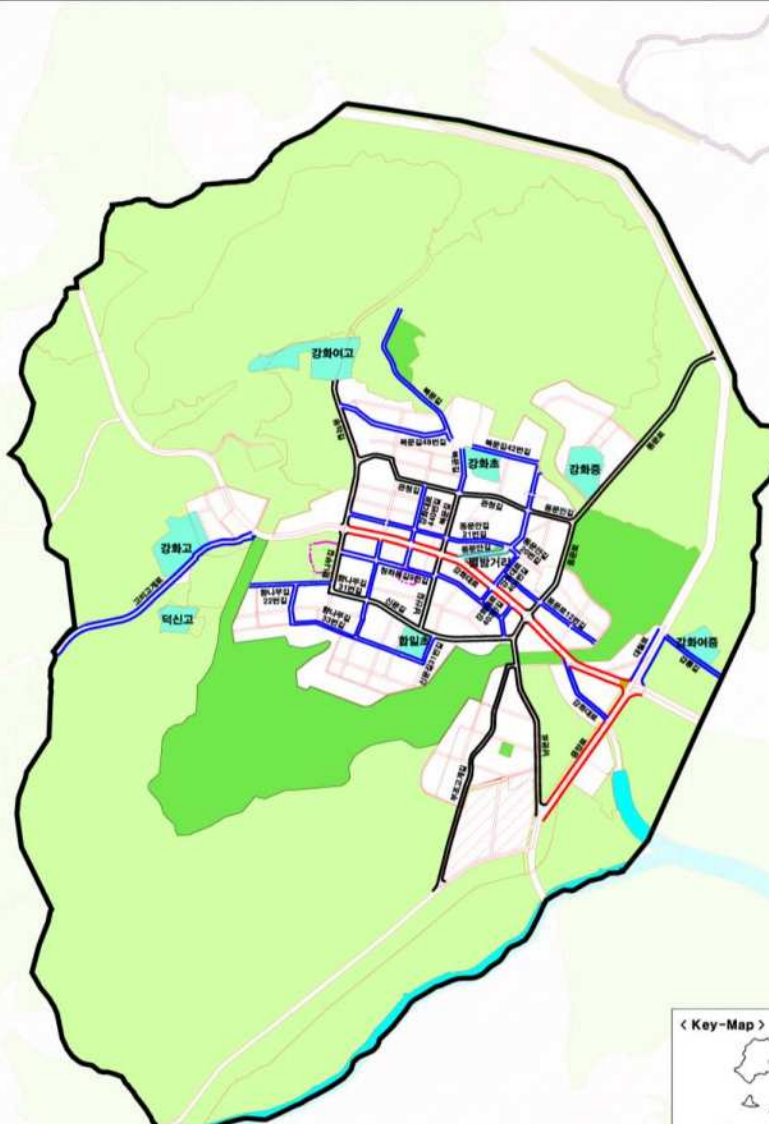
### 주거생활권 관리방향

- 강화읍은 역사·문화도시로서 다양한 문화재가 분포하나, 자연발생적으로 형성된 시가지가 주를 이루는 지역특성을 고려한 주거지 관리
- 복산, 남산, 사대문, 고려궁지 등 문화재의 경관형성 관리
- 노후주거지의 정비사업과 지역간 연결을 고려한 생활가로 관리

- 주거환경 관리**
- 자연발생적 노후주거지의 정비와 역사·문화자원의 보존활용을 고려한 생활가로 관리 등의 주거지 관리
  - 주거환경개선사업, 재개발사업 등의 정비사업 진행시 주변지역을 고려한 지역별 특성별 정비 관리
  - 신규로 조성되는 마을경비형 공공주택사업, 남산리 도시개발사업 등의 계획적 개발지 또는 아파트 조성지의 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리

- 생활가로**
- 읍군 도시의 주거지 특성과 역사·문화도시의 관광자원을 고려한 주변 역사·문화자원, 공원, 터미널, 시장, 도로로의 접근성 확보 관리
  - 주거지내외의 정비사업 및 다양한 개발사업을 고려한 주거생활권 내 연결로를 고려한 중심생활가로 관리
  - 학교, 공원, 문화재, 공공시설, 주공형로의 보행생활가로 관리로 보행환경 개선
  - 강화군형 서쪽의 발달 특화가로 관리

- 특성관리**
- 복산, 남산, 사대문, 강화산성, 고려궁지 등의 문화재 주변 경관형성, 통영속을 고려한 특성주거지 관리
  - 제1종일반주거지역의 주변지역 경관을 고려한 특성주거지 관리



## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 강화군 강화 주거생활권(강화읍)

#### 종합계획도

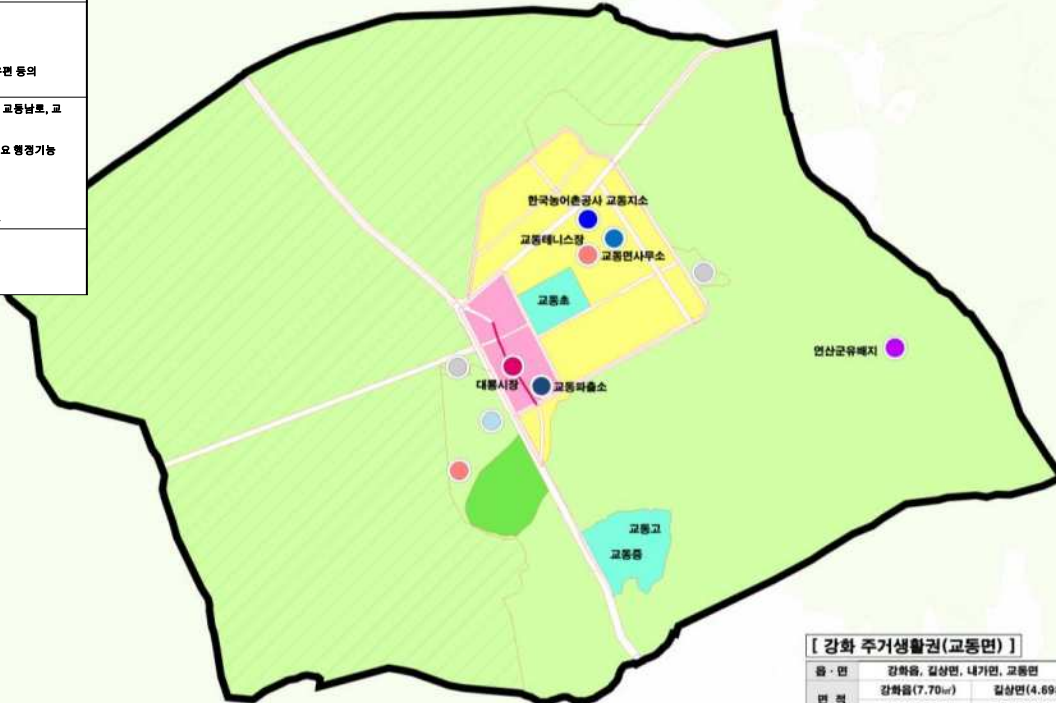
- < 경계 >**
- 주거생활권경계 □ 읍·면경계
- < 정비사업관련계획 >**
- 지구단위계획구역
- < 기반시설 >**
- 공원 □ 학교
  - 녹지 □ 하천
- < 생활가로 >**
- 보행생활가로 — 근린생활가로
  - 중심생활가로 — 특화가로

**9-2-1-1**

600 120 300 600 900m

[ 교통면(강화 도시지역) 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 교통 도시지역은 화개산(259.5m)-대물2리 마을회관 주변-대동공업-고구촌에 의해 생활권 경계 형성</li> <li>• 화개산에 의한 동고서저 완경사의 평탄지형으로 난경지수지로 유입하는 수계 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대동시장 주변과 교통남로, 교통동로, 을 중심으로 교통 주거생활권의 중심기능 분포</li> <li>• 자연발생적으로 형성된 전원형 시가지로 면급 도시지역의 도시계획에 의한 기포망 형성 등</li> <li>• 대동시장을 테마로 한 도시재생사업 추진 중</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연발생적 주거지로 전원형 주거환경</li> <li>• 전원형 주거지 특성에 의한 주거지 대부분이 노후 저층주거지 분포</li> <li>• 대동시장을 중심으로 면소재지의 행정, 교육, 농업서비스, 치안, 우편 등의 지원기능 입지</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 삼선리와 고구리에 위치하여 교통면 설치역 주거생활권의 중심지로 교통남로, 교통북로, 교통동로, 교통서로의 연결지임</li> <li>• 교통면사무소, 초, 중, 고교, 119교통지역대, 파출소, 우체국 등의 주요 행정기능 입지</li> <li>• 대동시장을 중심으로 도시재생 및 관광기능 활성화 사업 추진 중</li> <li>• 빈티지 테마인 연산군유해지, 대동시장, 화개산 등의 관광자원 분포</li> </ul>
상위및관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체 주거지역이 제1종일반주거지역임(확인 필요)</li> <li>• 특정주거지 관련 사항 확인(경관, 문화재, 고도지구 등)</li> </ul>



[ 강화 주거생활권(교통면) ]

읍·면	강화읍, 김상면, 내가면, 교통면
면적	강화읍(7.70㎢) 김상면(4.69㎢) 내가면(1.72㎢) 교통면(2.88㎢)
인구수	22,958 명
인구밀도	33 명/ha

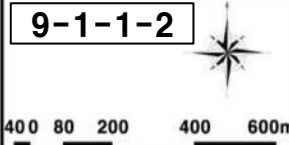


2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

강화군  
강화 주거생활권(교통면)

현황분석도

- < 경계 >
- 주거생활권경계
  - 읍·면경계
- < 정비사업관련계획 >
- 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
- 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역·지구 >
- 제1종일반주거지역
  - 일반상업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >
- 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공형사
  - 복지시설
  - 문화재
  - 주차장
  - 가로환경통시장



### 주거생활권 관리방향

- 교통 도시지역은 도시지역 면급 도시지역으로서, 자연발생적으로 형성된 시가지가 주를 이루는 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 주거지역 전체가 제1종 일반주거지역으로 지역 특성과 전원형 경관을 고려한 주거지 관리
- 노후주거지의 정비사업과 지역간 연결을 고려한 생활가로 관리

#### 주거환경 관리

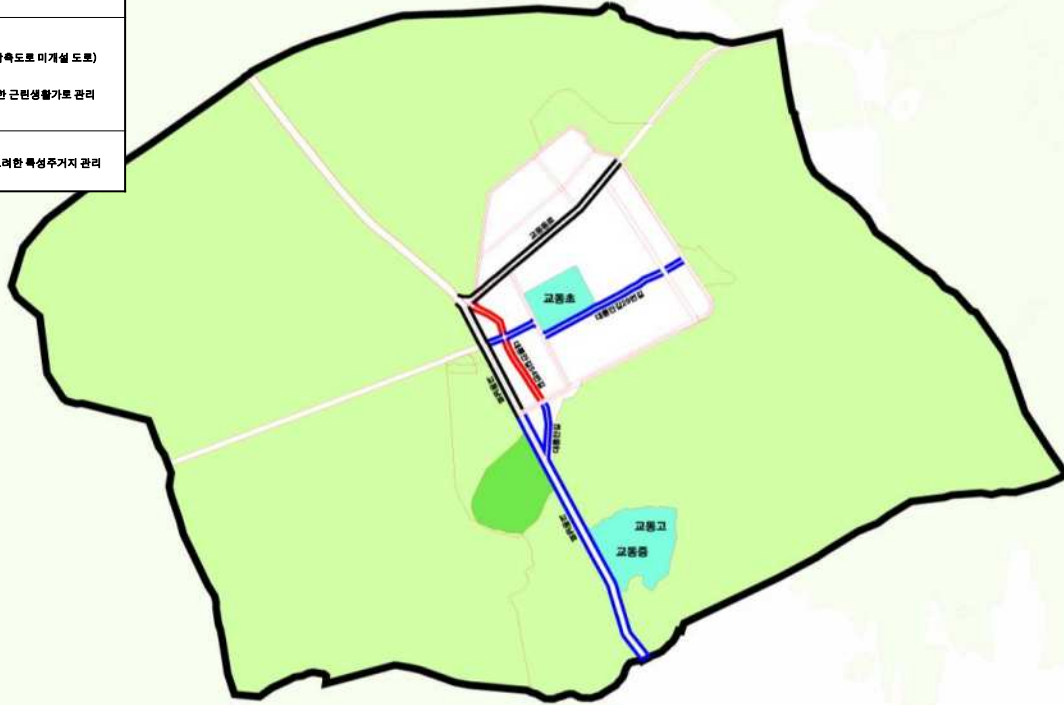
- 자연발생적 노후주거지의 정비와 지역 특성을 고려한 생활화로 관리 등의 주거지 관리
- 대동시장 주변을 중심으로 자연발생적으로 형성된 노후주거지의 주거환경 관리
- 과거 문희로의 향수, 옛것의 추억(빈티지)을 테마로한 과거와 현재의 특성을 고려한 주거지 관리

#### 생활가로

- 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리로 보행환경 개선(교동초 남측도로 미개설 도로)
- 면급 도시지역의 중심기능 시설 인지를 고려한 중심생활가로 관리
- 대동시장을 중심으로 근린생활시설 밀집지역의 가로망 관리를 위한 근린생활가로 관리

#### 특성관리

- 주거지 전체가 제1종일반주거지역으로 주변지역 전원형 경관을 고려한 특성주거지 관리



2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

강화군  
강화 주거생활권(교동면)

### 종합계획도

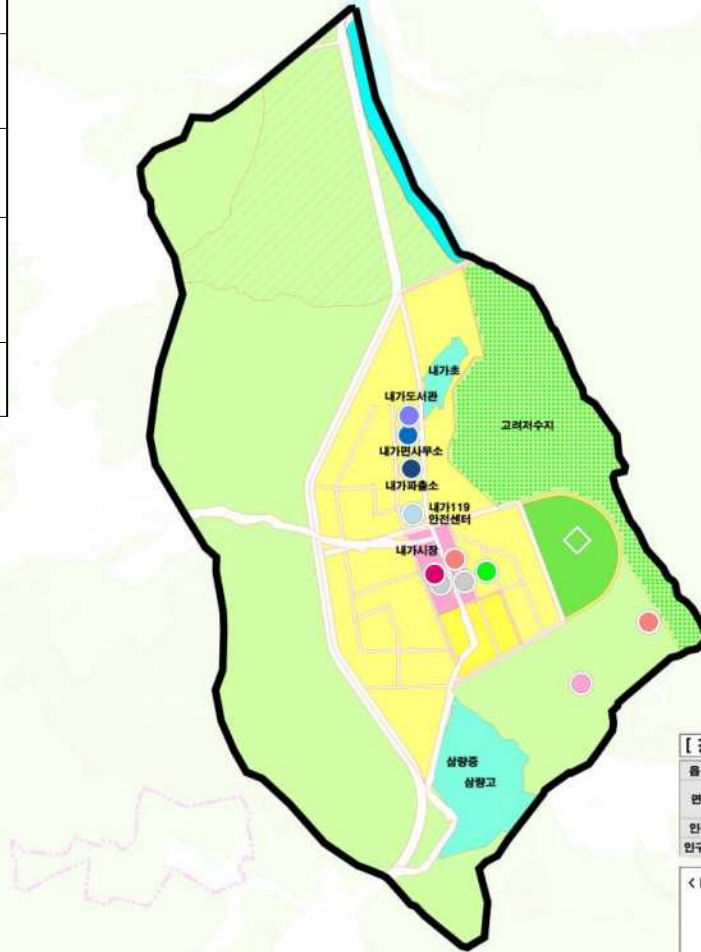
- < 경계 >
- 주거생활권경계
  - 읍·면경계
- < 정비사업관련계획 >
- 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
- 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 기반시설 >
- 보행생활가로
  - 근린생활가로
  - 중심생활가로

9-2-1-2

400 80 200 400 600m

[ 내가면(강화 도시지역) 주거생활권 특성 ]

자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 내가 도시지역은 오상리입구 삼거리-고려저수지-외포고개에 의해 생활권 경계 형성</li> <li>• 국수산(198m) 하부 평탄지에 내가 도시지역 주거생활권이 위치하며, 고려저수지에 접하여 입지할</li> <li>• 고려산(436m), 불구산(466m)에 의해 지천 형성, 고려저수지와 내가천으로 유입하는 수계 형성</li> </ul>
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 강화서로변 내가시장을 중심으로 내가 주거생활권의 중심기능 분포</li> <li>• 자연발생적으로 형성된 전원형 시가지로서 면급 도시지역의 도시계획에 의한 가로망 형성중</li> <li>• 공공일대주택 아파트단지가 사립 추진 중임</li> </ul>
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국수산 하부의 평탄지형과 고려저수지 변에 입지하는 자연발생적 주거지로 전원형 주거환경</li> <li>• 내가시장과 강화서로 주변으로 전원형 주거지 특성에 의한 노후 저층주거지 분포</li> <li>• 내가시장을 중심으로 연소재지의 행정, 교육, 농업서비스, 치안, 우편 등의 지원기능 입지</li> </ul>
인문·지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 양도연과 하점면을 연결하는 강화서로 변에 입지하여 내가면 주거생활권의 중심지</li> <li>• 내가면 고천리에 위치하여 내가면 주거생활권의 중심지로 강화서로, 고비고개로, 황정포구로, 강화서로227번길 등의 교통 열릴지임</li> <li>• 내가면사무소, 초, 중, 고교, 내가110안센터, 파출소, 우체국 등의 주요 행정기능 입지</li> <li>• 내가시장을 중심으로 농촌형 근린생활서비스 기능 분포</li> </ul>
상위및관계계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거지역의 대부분이 제1종일반주거지역이며, 일부 제2종일반주거지역임</li> <li>• 특성주거지 관련 사항 확인(경관, 문화재, 고도지구 등)</li> </ul>



[ 강화 주거생활권(내가면) ]

읍·면	강화읍, 김상면, 내가면, 교동면
면적	강화읍(7.70㎢) 김상면(4.69㎢) 내가면(1.72㎢) 교동면(2.88㎢)
인구수	22,958 명
인구밀도	33 명/ha

< Key-Map >



2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

강화군  
강화 주거생활권(내가면)

현황분석도

< 경계 >

- 주거생활권경계
- 읍·면경계

< 정비사업관련계획 >

- 정비구역
- 지구단위계획구역

< 기반시설 >

- 공원
- 학교
- 녹지
- 하천

< 용도지역·지구 >

- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 일반상업지역
- 녹지지역

< 커뮤니티 시설 >

- 경찰서(지구대)
- 소방서(안전센터)
- 행정복지센터
- 복지시설
- 도서관
- 주차장
- 문화시설
- 보호수목
- 기호형전통시장
- 예정시설

9-1-1-3



### 주거생활권 관리방향

- 내가 도시지역은 면급 도시지역으로서, 자연발생적으로 형성된 시가지가 주를 이루는 지역특성을 고려한 주거지 관리
- 주거지역 대부분이 제1종일반주거지역으로 지역 특성과 전원형 경관을 고려한 주거지 관리
- 노후주거지의 정비사업과 지역간 연결을 고려한 생활가로 관리

- |         |   |
|---------|---|
| 주거환경 관리 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 내가시정(공설) 주변을 중심으로 자연발생적으로 형성된 노후주거지의 주거환경 관리</li> <li>• 자연발생적 노후주거지의 정비와 지역 특성을 고려한 생활가로 관리 등의 주거지 관리</li> <li>• 신규로 조성되는 공공임대주택지의 계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul> |
|---------|---|

- |      |   |
|------|---|
| 생활가로 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리로 보행환경 개선</li> <li>• 면급 도시지역의 중심기능 시설 입지를 고려한 중심생활가로 관리</li> </ul> |
|------|---|

- |      |   |
|------|---|
| 특성관리 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거지 대부분이 제1종일반주거지역으로 주변지역 전원형 경관을 고려한 특성주거지 관리</li> <li>• 고령저수지 주변 경관형성을 고려한 특성주거지 관리</li> </ul> |
|------|---|



## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 강화군 강화 주거생활권(내가면)

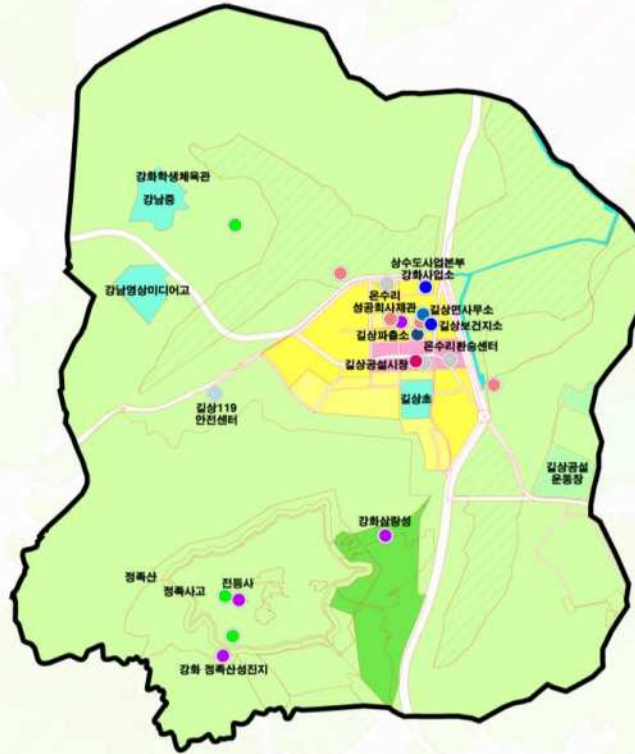
#### 종합계획도

- < 경 계 >
- 주거생활권경계
  - 읍·면경계
- < 정비사업관련계획 >
- 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
- 공원
  - 녹지
  - 학교
  - 하천
- < 기반시설 >
- 보행생활가로
  - 중심생활가로

9-2-1-3

[ 길상면(강화 도시지역) 주거생활권 특성 ]

자연 환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 길상 도시지역은 국가자연지방도 84호선(강화동로) 길거리 도시지역 경계부-길상공설운동장-장릉교차로-마니산로 도시지역 경계부에 의해 생활권 경계 설정</li> <li>• 정족산(22.6m) 하부 완경사 및 평탄지역에 길상주거생활권이 위치하며, 정족산상에 접하고 있어 자연환경 양호</li> <li>• 정족산과 지릉에 의해 장안천과 온수천으로 유입하는 수계 형성</li> </ul>
주거 지 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국가자연지방도 84호선이 강화읍과 초지대교를 연결하며, 길상시장을 중심으로 길상 주거생활권의 중심기능 분포</li> <li>• 자연발생적으로 형성된 전원형 시가지로서 인근 도시지역의 도시계획에 의한 가로망 형성 중</li> <li>• 건일아파트, 원창빌리지 등의 대규모 아파트단지 입지</li> <li>• 온수리 30단지 일원에 마을경비형 공공주택 아파트단지가 사업 추진 중</li> <li>• 길상면사무소 일원에 인형형 주거환경개선사업(더불어 마을) 추진 중</li> </ul>
주거 환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정족산 하부의 완경사 및 평탄지형에 입지하는 자연발생적 주거지로 전원형 주거환경</li> <li>• 길상시장과 온수길 주변으로 전원형 주거지 특성에 의한 노후 저층주거지 분포</li> <li>• 길상시장을 중심으로 연소제지의 행정, 교육, 농업서비스, 치안, 우편 등의 지원기능 입지</li> </ul>
인문·지 역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 강화읍과 초지대교 경유지로 길상로, 보리고개로, 마니산로, 강화남로로 연결지로서 길상면 주거생활권의 중심지</li> <li>• 길상면 온수리에 위치하며, 온수환승센터 준공 후에는 인천지역과 강화지역으로의 교통여건이 개선될 것으로 예상됨</li> <li>• 길상면사무소, 초, 중, 고교, 내가119안전센터, 파출소, 우체국 등의 주요 행정기능 입지</li> <li>• 길상시장을 중심으로 농촌형 근린생활 서비스 기능 분포</li> <li>• 정족산성, 전동사, 강화온수리성공회 등의 문화재 분포하여 관광자원으로 활용됨</li> </ul>
상위및관 련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정족산 하부지역과 강화온수리성공회 일원에 제1종일반주거지역 분포</li> <li>• 특성주거지 관련 사항 확인(경관, 문화재, 고도지구 등)</li> </ul>



[ 강화 주거생활권(길상면) ]

읍·면	강화읍, 길상면, 내가면, 교동면
면적	강화읍(7.70㎢) 길상면(4.69㎢) 내가면(1.72㎢) 교동면(2.86㎢)
인구수	22,958 명
인구밀도	33 명/ha

< Key-Map >

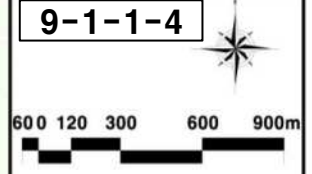


2030 인천  
도시·주거환경정비기본계획

강화군  
강화 주거생활권(길상면)

현황분석도

- < 경계 >
- 주거생활권경계
  - 읍·면경계
- < 정비사업관련계획 >
- 정비구역
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
- 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 용도지역·지구 >
- 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 일반상업지역
  - 녹지지역
- < 커뮤니티 시설 >
- 경찰서(지구대)
  - 소방서(안전센터)
  - 행정복지센터
  - 공공청사
  - 복지시설
  - 문화재
  - 주거장
  - 보호수목
  - 보호수목
  - 주거장
  - 예정시설
  - 가로활천통시장



### 주거생활권 관리방향

- 길상 도시지역은 언급 도시지역으로서, 역사·문화도시로서 다양한 문화재가 분포, 자연발생적으로 형성된 시가지가 주를 이루는 지역특성을 고려한 주거지 관리
- 경족산성, 전동사, 온수리성당 등 문화재와 경족산의 경관형성 관리
- 노후주거지의 정비사업과 지역간 연결을 고려한 생활가로 관리

#### 주거환경 관리

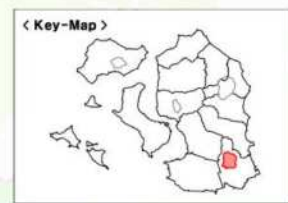
- 길상 도시지역은 언급 도시지역으로서, 역사·문화도시로서 다양한 문화재가 분포, 자연발생적으로 형성된 시가지가 주를 이루는 지역특성을 고려한 주거지 관리
- 경족산성, 전동사, 온수리성당 등 문화재와 경족산의 경관형성 관리
- 노후주거지의 정비사업과 지역간 연결을 고려한 생활가로 관리

#### 생활가로

- 언급 도시의 주거지 특성과 역사·문화도시의 관광자원을 고려한 주변 역사·문화자원, 환승센터, 시장, 도로로의 접근성 확보 관리
- 언급 도시지역의 중심기능 시설 입지 및 주거생활권내 연결로를 고려한 중심생활가로 관리
- 학교, 문화재, 공공시설, 주동행로의 보행생활가로 관리로 보행환경 개선

#### 특성관리

- 경족산성, 온수리성당 등의 문화재 주변 경관형성, 통경축을 고려한 특성주거지 관리
- 제1통일반주거지역의 주변지역 경관을 고려한 특성주거지 관리



## 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획

### 강화군 강화 주거생활권(길상면)

#### 종합계획도

- < 경 계 >
  - 주거생활권경계
  - 읍·면경계
- < 정비사업관련계획 >
  - 지구단위계획구역
- < 기반시설 >
  - 공원
  - 학교
  - 녹지
  - 하천
- < 생활가로 >
  - 보행생활가로
  - 근린생활가로
  - 중심생활가로

9-2-1-4

