
		<b>보 도 자 료</b>		수도권매립지 종료		
		배포일자 2021년 11월 10일(수) 총 6매				
담당 부서	도시계획과	담당자	• 지구단위계획팀장 김주환 ☎440-4631 • 담당자 이선오 ☎440-4633			
사진 <input type="checkbox"/> 없음 <input checked="" type="checkbox"/> 있음		참고자료 <input checked="" type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음				
보도시점		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.				

## ‘인천시 지구단위계획 수립 기준’ 전면 개편

- 2007년 최초 수립 후 14년 만... 도시미래 모습에 대한 선제적 대응 -
- 7개 유형별 분류, 13개 부분별 계획기준 제시를 통한 체계적 관리 -
- 특별계획구역 5년 마다 재정비 명문화로 계획의 유연성 확보 -

인천광역시(시장 박남춘)가 2007년 12월 최초 수립한 ‘인천광역시 지구단위계획 매뉴얼’을 14년 만에 정비해 ‘인천광역시 지구단위계획 수립 기준’을 마련했다.

지구단위계획은 기존 시가지의 난개발을 막고 새로운 개발지역과 도시재생지역 등을 체계적으로 개발·관리하기 위한 용도로 광범위하게 적용되고 있는 제도다.

1980년대 「건축법」에 의한 도시설계제도로 도입되어 다양한 형태로 운용되어 오다, 2000년 7월 「도시계획법」으로 통합되어 법제화됐다.

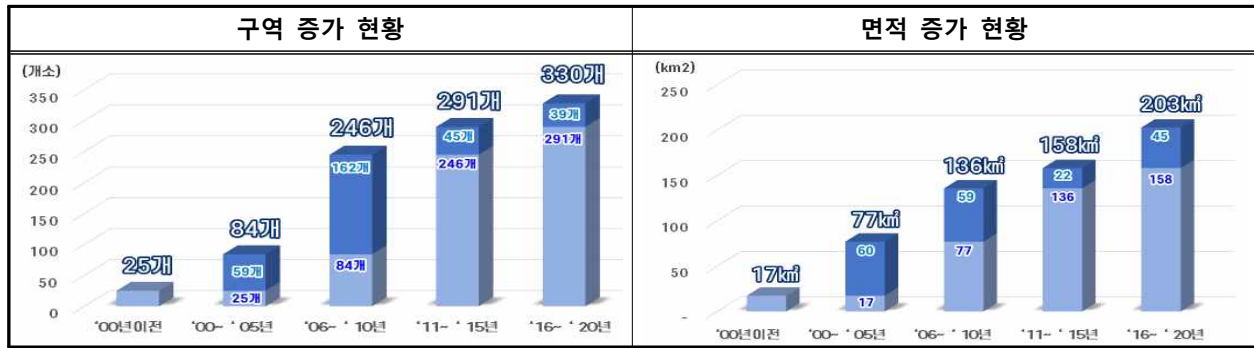
구 분	도시설계	상세계획	지구단위계획	
근거법	건축법(80년 도입)	도시계획법(92년 도입)	도시계획법('00년 도입) 국토계획법('02년 제1,2종 도입)	
목 적	도시기능 및 미관증진	· 도시기능 및 미관증진 · 토지이용합리화 · 도시환경 효율적 운영관리	제1종	· 도시기능 및 미관증진 · 토지이용합리화/구체화 · 양호한 도시환경 확보
			제2종	· 비도시지역 계획적개발유도 · 개별 개발수요 집산화

도시기능 정비나 기반시설의 확보, 보전이 필요한 경관을 유지하고, 정비사업 등 각종 개발사업과 연계해 수립하는 도시관리계획으로 용도지역·용도지구 등 토지이용계획과 건축물 등 시설계획이 서로 환류되어 평면적 계획과 입체적 계획이 조화를 이루도록 하는 보편적인 공간계획 가이드라인으로 자리매김했다.

개별 지구단위계획을 수립·관리할 때는 지구단위계획 수립지침(국토교통부 훈령 제1131호, 2018.12.21.)을 따르지만, 지자체별 지역적 여건에 따라 별도의 지침을 마련해 운영하고 있다.

그러나 미래여건 변화에 대한 대응 부족과 행정 주도의 계획수립은 주민참여 부족과 평면적 계획의 한계로 시민들에게 규제로 받아들여지는 경우가 많았다.

인천시 지구단위계획구역은 제도 도입 초기인 2000년 25개 구역에서 2020년 말 기준 330개 구역으로 증가했으며, 정비사업, 도시개발사업 등 각종 개발사업 시행 시 지구단위계획을 포함해 수립됨에 따라 인천시 전체 면적(1,065km<sup>2</sup>)의 19.1%(강화·옹진 제외 시 44.3%)인 203km<sup>2</sup>가 지구단위계획구역으로 지속적인 증가 추세에 있다.



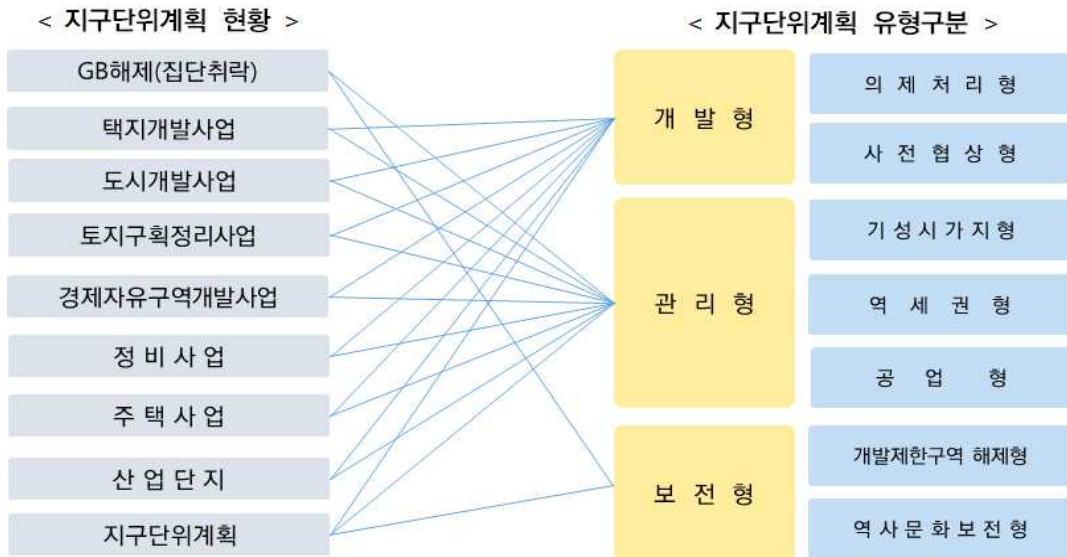
인공지능, 빅데이터 등으로 대변되는 4차 산업혁명의 도래, 온난화와 미세먼지, 열섬현상 등 기후변화로 인한 자연재해 피해 증가, 저출산·고령화에 따른 인구구조 문제 등 도시문제와 정책변화에 대한 유연한 대응을 위한 상세한 지침 마련의 필요성이 대두되고 있다.

인천시는 이런 요구에 따라 ‘19년부터 관련 전문가 및 자치구와 함께 기존 매뉴얼을 전면 정비한 ‘인천시 지구단위계획 수립 기준’을 마련했다.

※ 4차 산업혁명: 인공지능, 빅데이터 등 디지털기술로 촉발되는 초연결 기반의 지능화 혁명(대통령직속4차 산업혁명위원회, 2019. 7.)

새로운 ‘인천시 지구단위계획 수립기준’에서는 지구단위계획을 지정 목적과 현황별 특성을 고려해 7개의 세부유형으로 분류하고 계획 수립 시 직접조사, 우편조사, 설명회 개최 등 주민의견 수렴 결과서를 첨부하도록 해 민원최소화 방안을 마련하도록 하는 가구·획지계획 등 13개 분야의 부분별 계획기준을 제시해 지역맞춤형 계획 수립·관리가 되도록 유도한다.

유형별 구분			부분별 계획기준			
1. 개발형	2. 관리형	3. 보전형	1. 지구단위계획구역	2. 용도지역지구	3. 기반시설계획	
의제처리형	기성시가지형	개발제한구역 해제형	4. 환경관리계획	5. 교통처리계획	6. 가구 및 획지계획	
사전협상형	역세권형	역사문화보전형	7. 건축물 용도계획	8. 간폐율용적률높이계획	9. 건축물 배치형태색채	
	공업형		10. 대지 내 공지	11. 특별계획구역	12. 경관계획	13. 기부채납



지속가능한 도시 관리를 위해 용적률 완화 계획 시 옥상녹화, 중수도 이용, 신재생에너지 이용 등 친환경 인센티브를 30%이상 의무 확보토록 했으며, 방재 및 저영향개발기법(LID)을 도입하고 일조, 바람길 조성계획을 수립하도록 했다.

인천시 도시계획변경 사전협상 운영 조례 제정( '20.10.)에 따라 사전협상운영 및 방법에 대한 세부사항을 제시해 협상과정이 투명하고 효과적으로 진행될 수 있도록 했다.

※ 도시계획변경 사전협상 시 공공기여 비율

- ① 용도지역 변경: 토지면적의 증가되는 용적률의 6/10에 해당하는 토지가치 공공기여율(%) =  $[\text{용적률 증가분}(\text{상한용적률}-\text{기준용적률}) \div \text{상한용적률}] \times 0.6$
- ② 건축물 높이제한 완화: 증가되는 환산용적률의 6/10에 해당하는 토지가치 공공기여율(%) =  $[\text{용적률 증가분}(\text{상한용적률}-\text{기준용적률}) \div \text{상한용적률}] \times 0.6$
- ③ 도시계획시설 폐지(복합화): 공공기여율 20% 내외
- ④ 허용용도 범위 확대(완화): 공공기여율 12.5% 내외

특별계획구역 지정 후 장기간 방치되어 도시미관을 해치고 지역경제 활성화를 저해하는 지역은 구역지정 후 세부계획 미 수립 5년이 경과 시 해제 여부를 재검토하도록 명문화해 계획의 유연성을 확보하도록 했다.

이밖에도 구역 경계로부터 500m 내외를 구역검토 범위로 설정해 주변 자투리 토지를 포함한 지구단위계획구역 정형화 유도, 생활밀착형 SOC 확보와 기반시설의 복합화를 유도해 도심 내 가용 토지 부족 문제 해소 방안을 제시하고 있다.

※ 생활밀착형 SOC: 보육·의료·복지·교통·문화·체육시설, 공원 등 일상생활에서 국민의 편익을 증진시키는 모든 시설(생활밀착형 사회기반시설 정책협의회 설치 및 운영에 관한 규정 제2조)

정동석 시 도시계획국장은 “이번에 전면 정비한 ‘인천광역시 지구단위계획 수립기준’을 시 홈페이지 도시계획(지구단위계획)란에 게시해 자치구청과 전문가, 일반시민 등이 다양하게 활용할 수 있도록 했다”며 “행정에서는 지구단위계획 수립·관리에 대한 업무수행 해설서로 민간에서는 지구단위계획을 이해하고 활용할 수 있는 설명서의 역할을 할 것으로 기대한다”고 말했다.

<붙임> 이미지(개편방향)

## <개편방향>



☑ (신설) 친환경적 인센티브 의무확보

☑ (확대) 생활SOC 확보 및 복합화 유도

☑ (신설) 유형별 분류 및 계획기준 마련

☑ (신설) 도시계획변경 사전협상 운영제도

☑ (개선) 특별계획구역 계획적 관리

☑ (개선) 주민의견 수렴 강화

☑ (개선) 부문별 계획기준 제시

☑ (개선) 내부 운영지침 통합