

2040

제4편 부문별 계획

제1장. 토지이용계획

제2장. 기반시설

제3장. 도심 및 주거환경

제4장. 환경의 보전과 관리

제5장. 경관 및 미관

제6장. 공원 및 녹지

제7장. 방재 및 안전

제8장. 경제 및 산업

제9장. 복지 및 교육

제10장. 문화 및 관광

제11장. 생활권 계획

제1장 토지이용계획

- ① 현황분석
- ② 토지이용계획



1 현황분석

1. 토지이용현황

가. 용도지역 현황

- 인천광역시의 용도지역 전체 면적은 1,094.51km²이며, 도시지역은 517.46km²로 47.28%를 차지함
- 도시지역 중 주거지역은 121.23km²로 10.89%, 상업지역은 23.74km²로 2.17%, 공업지역은 67.35km²로 6.15%, 녹지지역은 293.75km²로 26.84%의 분포를 나타내고 있음
- 2010년과 비교시 전체면적은 65.73km² 감소함

[표 4-1-1] 용도지역 변화추이

구 분	2010 년		2021 년		증감(km ²)		
	면적(km ²)	비율(%)	면적(km ²)	비율(%)			
합 계	1,160.24	100.00	1,094.51	100.00	감) 65.73		
소 계	585.28	50.44	517.46	47.28	감) 67.82		
주거 지역	소계	110.34	9.51	121.23	11.08	증) 10.89	
	전용	제 1 종	2.51	0.22	1.04	0.10	감) 1.47
		제 2 종	1.36	0.12	2.05	0.19	증) 0.69
	일반	제 1 종	14.69	1.27	15.00	1.37	증) 0.31
		제 2 종	46.46	4.00	43.90	4.01	감) 2.56
		제 3 종	35.93	3.10	41.73	3.81	증) 5.80
	준주거	9.39	0.81	17.51	1.60	증) 8.12	
상업 지역	소계	19.68	1.70	23.74	2.17	증) 4.06	
	중심	2.43	0.21	3.59	0.33	증) 1.16	
	일반	15.26	1.32	18.28	1.67	증) 3.02	
	근린	0.94	0.08	0.84	0.08	감) 0.10	
	유통	1.05	0.09	1.03	0.09	감) 0.02	
공업 지역	소계	54.92	4.73	67.35	6.15	증) 12.43	
	전용	1.10	0.09	3.64	0.33	증) 2.54	
	일반	32.50	2.80	35.71	3.26	증) 3.21	
	준공업	21.32	1.84	28.00	2.56	증) 6.68	
녹지 지역	소계	293.69	25.31	293.75	26.84	증) 0.06	
	보전	51.53	4.44	50.24	4.59	감) 1.29	
	생산	7.39	0.64	6.23	0.57	감) 1.16	
	자연	234.77	20.23	237.28	21.68	증) 2.51	
미지정지	106.65	9.19	11.39	1.04	감) 95.26		
관리 지역	소계	574.96	49.56	314.96	28.78	감) 260.00	
	보전	133.90	11.54	130.88	11.96	감) 3.02	
	생산	25.03	2.16	28.05	2.56	증) 3.02	
	계획	155.30	13.39	154.61	14.13	감) 0.69	
	미세분	-	-	1.42	0.13	증) 0.13	
농림지역	260.68	22.47	261.71	23.91	증) 1.03		
자연환경보전지역	0.05	0.00	0.05	0.00	-		
용도지역 미분류	-	-	0.33	0.03	증) 0.03		

자료 : 통계연보, 인천광역시, 2011년
 용도지역 결정현황, 인천광역시 도시계획과 내부자료(2021.04 기준)

- 서울특별시 및 주요 광역시와 도시지역별 구성비를 살펴보면 서울을 제외한 광역시 대비 주거 및 상업지역이 높은 비중을 차지하고 있으며, 특히 상업지역의 경우 가장 높은 비중을 차지함
- 공업지역의 경우 항만시설과 항만배후 산업단지 등이 공업지역으로 지정되어 타 광역시 대비 높은 비중을 차지함
- 반면, 녹지지역의 경우 전국 광역시 대비 가장 낮은 수준으로 나타남

[표 4-1-2] 2019년 주요도시별 도시지역내 용도지역 현황

(단위 : km², %)

용도지역		인천	서울	부산	대구	광주	대전	울산
계	면적	506.07	605.60	780.01	799.33	479.99	496.12	671.42
	구성비	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
주거지역	면적	121.23	325.97	144.82	121.05	86.99	70.82	67.23
	구성비	24.0	53.8	18.6	15.1	18.1	14.3	10.0
상업지역	면적	23.74	25.59	26.02	18.38	9.03	8.89	7.63
	구성비	4.7	4.2	3.3	2.3	1.9	1.8	1.1
공업지역	면적	67.35	19.98	64.42	41.21	25.27	17.10	81.47
	구성비	13.3	3.3	8.3	5.2	5.3	3.4	12.1
녹지지역	면적	293.75	234.06	544.75	618.69	358.70	399.32	515.09
	구성비	58.0	38.7	69.8	77.4	74.7	80.5	76.8

자료 : 각 시별 통계연보, 2020년

용도지역 결정현황, 인천광역시 도시계획과 수급, 2021년 04월 기준

주) 용도지역 미지정지 제외(11.39km²)

나. 생활권별 용도지역 현황

- 중부·영종·서남·동남·동부생활권은 전체 면적이 도시지역으로 결정되어 있으며, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역은 서북, 강화, 옹진생활권에 넓게 분포
- 생활권별 용도지역 지정 현황을 살펴보면 주거지역은 영종·강화 및 옹진생활권을 제외 시 15~20% 내외로 고르게 분포하는 반면 상업용지는 중부생활권에 31.9%가 집중되어 있으며 서남생활권 21.0%, 서북생활권 18.2%로 지역별 편차가 크게 나타남
- 공업지역은 항만시설이 입지한 중부·서북와 산업단지가 입지한 동남·동북생활권에 약 76.2%가 분포하고 있음
- 도시지역 중 녹지지역은 영종생활권이 37.7%, 서북생활권이 21.4%를 차지함

[표 4-1-3] 생활권별 용도지역 현황

(단위 : km²)

구 분	합계	도시지역							관리지역					농림지역	자연환경보전지역	용도지역 미분류
		계	주거	상업	공업	녹지	미지정지	계	보전	생산	계획	미세분				
계	1,094.51	517.46	121.23	23.74	67.35	293.75	11.39	314.96	130.88	28.05	154.61	1.42	261.71	0.05	0.33	
중부 생활권	소계	47.78	47.78	18.42	7.58	15.38	6.40	-	-	-	-	-	-	-	-	
	중구(내륙)	15.44	15.44	1.19	3.90	9.20	1.15	-	-	-	-	-	-	-	-	
	동구	7.44	7.44	2.30	0.40	3.90	0.84	-	-	-	-	-	-	-	-	
	미추홀구	24.90	24.90	14.93	3.28	2.28	4.41	-	-	-	-	-	-	-	-	
영종 생활권	중구(영종)	125.87	125.72	11.11	2.09	4.04	108.48	-	-	-	-	-	-	-	0.15	
서남 생활권	연수구	73.29	73.29	23.06	4.99	7.85	30.07	7.32	-	-	-	-	-	-	-	
동남 생활권	남동구	56.99	56.92	16.16	2.00	10.31	28.45	-	-	-	-	-	-	-	0.07	
동북 생활권	소계	77.53	77.53	24.23	2.56	6.43	44.31	-	-	-	-	-	-	-	-	
	부평구	31.99	31.99	14.55	1.92	5.02	10.50	-	-	-	-	-	-	-	-	
	계양구	45.54	45.54	9.68	0.64	1.41	33.81	-	-	-	-	-	-	-	-	
서북 생활권	서구	131.29	111.32	26.29	4.32	19.23	61.48	-	13.73	1.01	0.18	12.54	-	6.13	-	0.11
강화 생활권	강화군	410.74	17.31	1.95	0.20	0.54	14.56	0.06	151.54	44.51	15.12	90.49	1.42	241.89	-	-
옹진 생활권	옹진군	171.02	7.59	0.01	-	3.57	-	4.01	149.69	85.36	12.75	51.58	-	13.69	0.05	-

자료 : 용도지역 결정현황, 인천광역시 도시계획과 수급, 2021년 04월 기준
 주) 중구는(내륙, 영종) GIS 상 구적 비율로 나눔

다. 개발제한구역 현황

- 개발제한구역 총 면적은 87.79km²로 인천광역시 면적의 약 7.9%를 차지하며, 최근 10년간 약 1.24km²가 감소하였음
- 개발제한구역은 서북생활권인 서구에 31.52km²(35.9%)로 가장 많이 분포하고 있으며, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구에 걸쳐 지정되어 있음
- 최근 10년간 일부 개발제한구역이 공공개발사업을 통해 해제되었고, 집단취락지역의 정비가 필요한 실정임
- 개발제한구역 내에 약 1,108가구 2,221명이 거주하고 있는 것으로 나타남에 따라 이를 위해 개발제한구역내 주민의 생활편의 향상 및 소득증대 방안 등 모색이 필요함

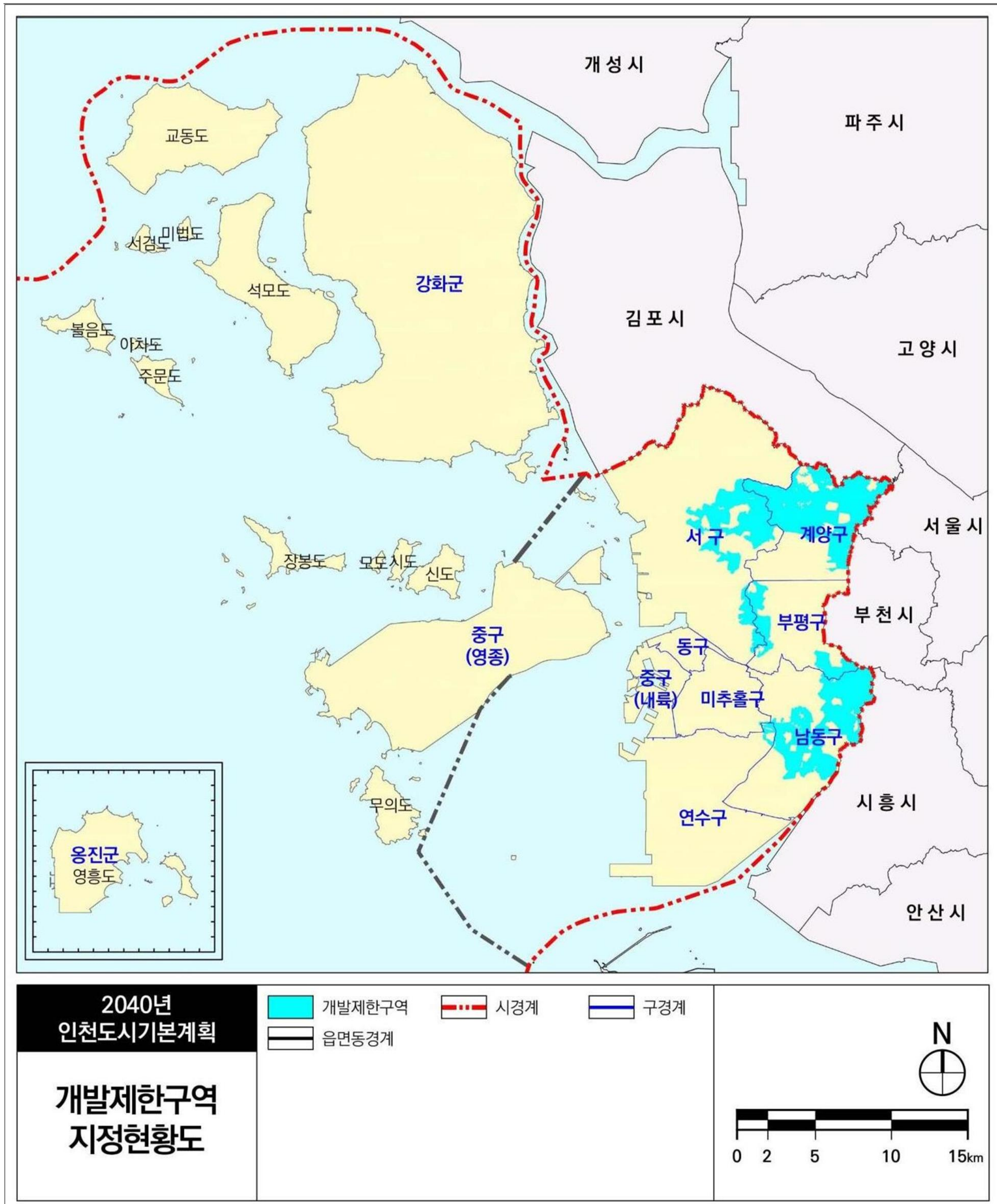
[표 4-1-4] 생활권별 개발제한구역 현황

(단위 : km², 년)

구 분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
계	89.03	89.03	88.97	88.97	88.44	88.27	88.27	88.03	88.03	87.79
중부 생활권	소계	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13
	중구(내륙)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	동구	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	미추홀구	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13
영종 생활권	중구(영종)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
서남 생활권	연수구	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
동남 생활권	남동구	24.21	24.21	24.19	24.19	24.19	24.02	24.02	23.78	23.78
	소계	32.22	32.22	32.19	32.19	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66
	부평구	7.07	7.07	7.06	7.06	7.06	7.06	7.06	7.06	7.06
동북 생활권	계양구	25.15	25.15	25.13	25.13	24.60	24.60	24.60	24.60	24.60
	서북 생활권	서구	31.77	31.77	31.76	31.76	31.76	31.76	31.76	31.76
강화 생활권	강화군	-	-	-	-	-	-	-	-	-
옹진 생활권	옹진군	-	-	-	-	-	-	-	-	-

자료 : 용도구역(시군구), 통계청, 2010~2019년

[그림 4-1-1] 개발제한구역 지정현황도



2. 용지별 토지이용분석

가. 주거지역

■ 주거지역 개발추이

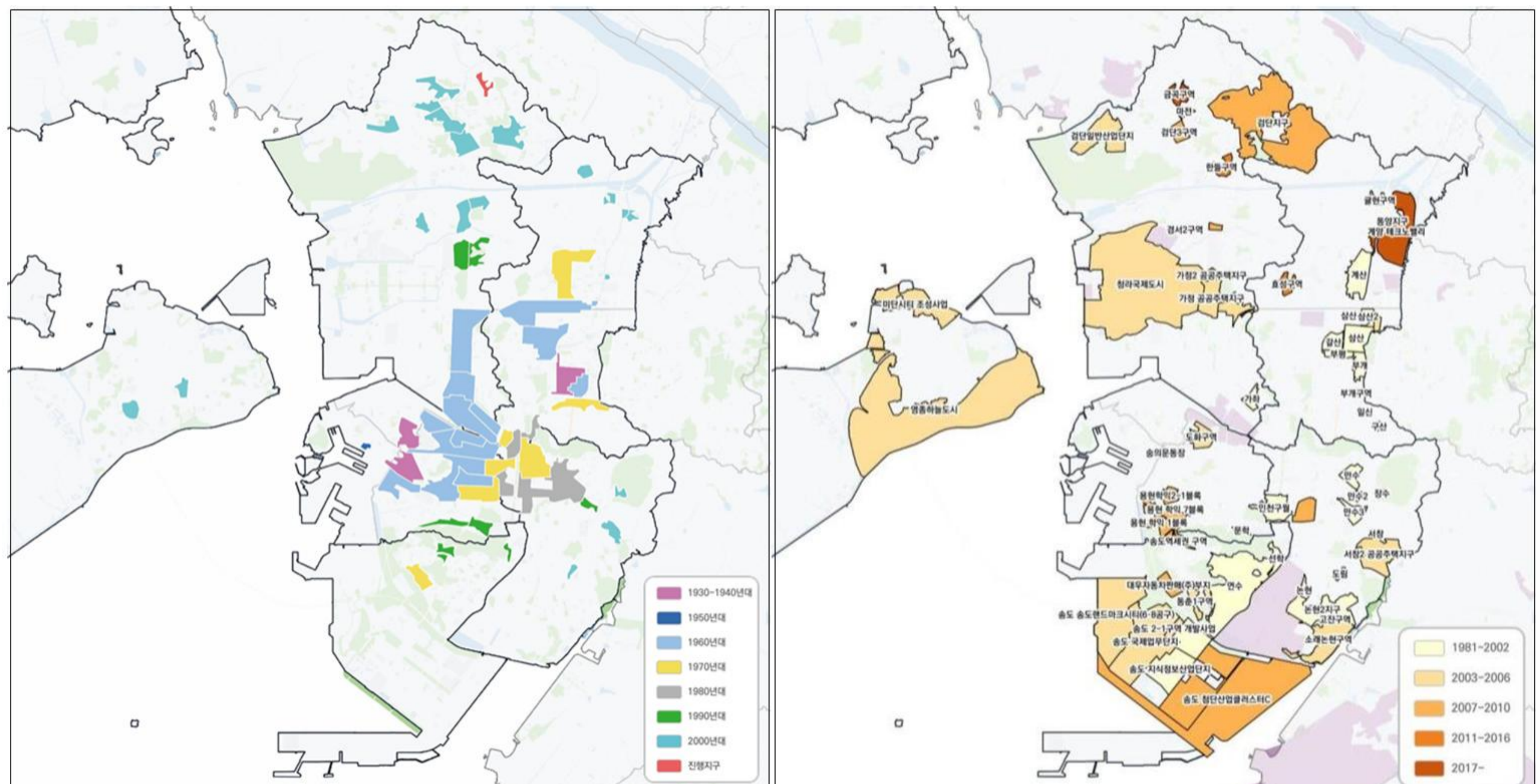
- 1990년대까지는 경인고속도로, 경인 철도, 제2경인고속도로, 시청 주변지역 등을 중심으로 토지구획정리사업을 통해 주거지역이 지정됨
- 2000년대부터는 매립으로 조성된 송도, 청라와 검단, 영종, 서창, 논현 등 시 외곽지역에서 택지개발과 도시개발사업이 활발히 진행됨
- 이에 따라 주거지역은 최근 10년간 약 10.89km² 증가하였으며, 경제자유구역 개발 등에 따라 연수구에서 가장 많은 면적이 증가하였음
- 동인천 지역과 경부축에 집중되었던 주거지역은 검단, 계양 등의 지역으로 점차 확장·분산되어 인천시 외곽으로 인구의 분산은 향후 지속될 것으로 예상됨

[표 4-1-5] 행정구역별 주거지역 변화추이

구 분	주거지역 면적 (km ²)		
	2010년	2019년	증감
인천광역시	110.34	121.23	증) 10.89
중구	12.38	12.29	감) 0.09
동구	2.24	2.30	증) 0.06
미추홀구	13.09	14.93	증) 1.84
연수구	16.62	23.06	증) 6.44
남동구	15.44	16.16	증) 0.72
부평구	14.35	14.55	증) 0.20
계양구	8.11	9.68	증) 1.57
서구	26.21	26.29	증) 0.08
강화군	1.90	1.95	증) 0.05
옹진군	-	0.01	증) 0.01

자료 : 통계연보, 인천광역시, 2011년
 용도지역 결정현황, 인천광역시 도시계획과 수급, 2021년 04월 기준

[그림 4-1-2] 토지구획정리사업(1900년대 이전) [그림 4-1-3] 연도별 개발사업(1900년대 이후)



■ 주거지역내 거주인구 및 건축물 현황

- 거주인구 중 용도지역상 주거지역 내에 84.5%가 거주하는 것으로 나타남
 - * 거주인구: 생활권별 현재 인구(비도시지역 내 거주인구 포함)
- 주거지역 내 거주인구 대비 세대수 비율은 다소 낮게 나타나며, 이는 상업지역내 주상복합 및 1~2인 가구 중심의 오피스텔 등의 증가에 따른 것으로 보임. 특히, 중부생활권의 경우 기타지역 내 거주비율이 높아 상업지역이 상당부분 주거용도로 이용됨을 알 수 있음
- 주거용도 건축물은 용도지역상 주거지역에 65.2%, 비 주거지역(비도시지역 포함)에 34.8% 분포 (강화군 및 옹진군 제외)
 - ** 주거용도 건축물: 비주거용 시설 내 주택, 오피스텔 등 비 주거시설은 제외

[표 4-1-6] 주거지역내 거주인구 및 건축물 현황

생활권	행정구역	용도지역	거주인구(천인)		세대수(천세대)		주거용도 건축물(동)	
				비율(%)		비율(%)		비율(%)
인천광역시		주거지역	2,497	84.5	955	77.0	86,092	65.2
		기타지역	460	15.5	285	23.0	45,857	34.8
중부	동구, 미추홀구, 중구(내륙)	주거지역	418	80.5	170	71.5	31,042	82.1
		기타지역	101	19.5	68	28.5	6,753	17.9
서남	연수구	주거지역	316	86.0	114	80.7	5,636	95.7
		기타지역	51	14.0	27	19.3	252	4.3
동남	남동구	주거지역	488	91.6	188	84.7	11,073	94.1
		기타지역	45	8.4	34	15.3	691	5.9
동북	부평구, 계양구	주거지역	708	87.1	271	80.8	25,045	85.5
		기타지역	105	12.9	64	19.2	4,261	14.5
서북	서구	주거지역	493	90.5	182	83.5	9,368	95.9
		기타지역	51	9.5	36	16.5	397	4.1
영종	중구(영종)	주거지역	60	67.1	25	59.1	1,788	29.3
		기타지역	29	32.9	17	40.9	4,305	70.7
강화	강화군	주거지역	13	19.5	6	18.0	2,140	6.8
		기타지역	56	80.5	27	82.0	29,198	93.2
옹진	옹진군	주거지역	-	-	-	-	-	-
		기타지역	20	100.0	17	100.0	-	-

자료 : 통계지리정보서비스(SGIS) 집계구별 인구 및 국가공간정보포털 용도별 건축물정보(2020.02)를 활용하여 분석

■ 주거유형별 거주인구 및 세대수 현황

- 주거유형별 대지면적은 아파트 20.1%, 연립/다세대 20.3%, 단독 59.6%로 단독주택이 가장 많은 면적을 차지함
- 주거유형별 거주인구와 세대수는 아파트:연립/다세대:단독 비율이 약 60%:20%:20%로 나타나며, 생활권별 주거유형에 따른 거주인구 비율은 군구별로 크게 상이한 것으로 나타남
- 주거지역 총 밀도*는 동남·동북생활권이 300인/ha 내외로 가장 높게 나타남

* 주거지역 총 밀도 : 생활권별 주거지역 내 거주인구의 밀도

[표 4-1-기] 주거지역내 거주인구 및 세대수 현황

생활권	행정구역	주택유형	대지면적		거주인구		세대수		순밀도 (인/ha)	주거지역 총밀도 (인/ha)
			면적 (ha)	비율 (%)	인구 (천인)	비율 (%)	세대 (천세대)	비율 (%)		
인천광역시		아파트	2,347	20.1	1,706	64.7	594	58.6	727	210
		연립/다세대	2,368	20.3	554	21.0	232	22.9	234	
		단독	6,968	59.6	376	14.3	187	18.5	54	
중부	동구, 미추홀구, 중구 (내륙)	아파트	284	18.4	234	50.4	83	42.9	824	230
		연립/다세대	357	23.2	125	27.0	56	29.3	350	
		단독	897	58.3	105	22.7	54	27.9	117	
서남	연수구	아파트	432	67.3	271	86.2	92	80.9	628	145
		연립/다세대	98	15.3	15	4.9	6	5.6	157	
		단독	112	17.4	28	8.9	15	13.5	251	
동남	남동구	아파트	464	50.3	333	69.2	119	64.6	817	302
		연립/다세대	161	17.5	99	20.6	42	22.7	616	
		단독	297	32.2	49	10.2	23	12.7	165	
동북	부평구, 계양구	아파트	630	40.9	476	63.9	169	59.2	755	297
		연립/다세대	327	21.3	187	25.1	76	26.7	570	
		단독	583	37.8	82	11.0	40	14.1	140	
서북	서구	아파트	465	22.0	335	67.6	113	61.8	720	190
		연립/다세대	1,309	62.0	111	22.4	45	24.5	84	
		단독	337	16.0	50	10.0	25	13.7	147	
영종	중구 (영종)	아파트	41	30.8	50	80.2	16	72.9	1,223	54
		연립/다세대	9	6.8	5	8.7	2	10.3	604	
		단독	83	62.4	7	11.1	4	16.8	83	
강화	강화군	아파트	27	0.7	6	10.3	2	8.5	211	70
		연립/다세대	92	2.4	10	17.0	4	15.9	104	
		단독	3,708	96.9	41	72.7	19	75.6	11	
옹진	옹진군	아파트	4	0.4	1	6.9	0.5	6.5	265	-
		연립/다세대	14	1.5	1	7.9	0.6	7.4	91	
		단독	950	98.1	14	85.2	7	86.1	15	

자료 : 통계지리정보서비스(SGIS) 집계구별 인구 및 국가공간정보포털 용도별 건축물정보(2020.02)를 활용하여 분석

■ 주거지역내 건축물 현황

- 주거지역 내 건축면적은 아파트 57.7%, 연립/다세대 18.3%, 단독 24.0%로 주거지역 내 주거시설은 아파트가 가장 높은 비중을 차지함
- 연면적 또한 아파트가 77.4%, 연립/다세대 14.7%, 단독 7.9% 순으로 나타남
- 주택유형별 평균 용적률은 아파트, 연립/다세대, 단독주택이 각각 약 212%, 198%, 99%이며, 평균 층수는 각각 14층, 4층, 2층으로 나타남

[표 4-1-8] 주거지역내 건축물 현황

생활권	행정구역	주택유형	주거시설 건축물 현황				평균 용적률 (%)	평균 층수 (층)
			건축면적(ha)		연면적(ha)			
				비율(%)		비율(%)		
인천광역시		아파트	112.0	57.7	691.8	77.4	212	14
		연립/다세대	35.5	18.3	131.5	14.7	198	4
		단독	46.5	24.0	70.2	7.9	99	2
중부	동구, 미추홀, 중구 (내륙)	아파트	7.8	26.4	74.6	58.6	259	11
		연립/다세대	8.2	27.9	32.1	25.2	215	4
		단독	13.5	45.7	20.6	16.2	128	2
서남	연수구	아파트	48.8	95.5	150.2	96.1	156	13
		연립/다세대	1.5	2.8	4.4	2.8	172	3
		단독	0.8	1.7	1.7	1.1	154	3
동남	남동구	아파트	9.9	49.2	107.4	76.4	239	17
		연립/다세대	6.1	30.3	23.7	16.9	203	4
		단독	4.1	20.5	9.4	6.7	138	2
동북	부평구, 계양구	아파트	32.4	66.2	246.8	82.7	260	13
		연립/다세대	11.0	22.6	40.9	13.7	193	4
		단독	5.5	11.2	10.7	3.6	120	2
서북	서구	아파트	12.1	53.4	104.3	77.9	240	16
		연립/다세대	6.9	30.4	24.6	18.4	174	4
		단독	3.7	16.2	5.0	3.7	126	2
영종	중구 (영종)	아파트	0.8	21.5	6.1	54.5	-	9
		연립/다세대	0.7	18.7	2.2	19.6	-	4
		단독	2.2	59.9	2.9	25.9	88	2
강화	강화군	아파트	0.3	1.8	2.3	10.7	165	10
		연립/다세대	0.9	6.4	3.1	14.4	158	4
		단독	13.0	91.8	16.1	74.9	35	1
옹진	옹진군	아파트	0.0	0.7	0.2	4.3	-	7
		연립/다세대	0.1	4.5	0.5	10.9	-	4
		단독	3.6	94.9	3.9	84.8	41	1

자료 : 국가공간정보포털 용도별 건축물정보(2020.02)를 활용하여 분석

나. 상업지역

■ 상업지역 지정 및 건축물 현황

- 도시지역 내 상업지역 비율은 4.1%로 서울(4.2%) 다음으로 많은 비중을 차지하며, 부산·대구 보다 약 1.2~1.8배 많은 수준으로 1인당 상업지역 면적 또한 가장 높은 것으로 나타남
 - 상업지역내 상업/업무시설* 건축물 비율은 56.4%로 비상업용도 이용이 43.6%에 달하는 것으로 나타남
- * 상업/업무시설: 제1,2종근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 의료시설, 교육연구 및 복지시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 공공용시설, 관광휴게시설
- 특히 송도, 청라, 영종 경제자유구역 개발사업 등 대규모 신도시가 입지한 지역 또한 상업지역내 혼합률이 높게 나타나 상업지역이 타 용도로 비효율적으로 이용되고 있음을 나타냄
 - 영종의 경우 상업지역내 소규모 부지 중심으로 개발사업이 진행 중에 따라 상업지역내 상업시설 비율이 매우 높게 나타남

[표 4-1-9] 주요도시 상업지역 지정현황

구 분	인구 (인)	도시지역 면적 (km ²)	상업지역		1인당 상업지역 면적 (m ² /인)
			면적(km ²)	비율(%)	
인천광역시	3,029,285	517.46	23.74	4.1	7.84
서울	10,010,983	605.60	25.59	4.2	2.56
부산	3,466,563	780.01	26.02	3.3	7.51
대구	2,468,222	799.33	18.38	2.3	7.45
광주	1,480,293	479.99	9.03	1.9	6.10
대전	1,493,979	496.12	8.89	1.8	5.95
울산	1,168,469	671.42	7.63	1.1	6.53

자료 : 통계연보, 각 시별, 2020년
용도지역 결정현황, 인천광역시 도시계획과 수급, 2021년 04월 기준

[표 4-1-10] 상업지역내 건축물 현황

생활권	행정구역	주거시설		상업/업무시설		공업시설		기타	
		개소(동)	비율(%)	개소(동)	비율(%)	개소(동)	비율(%)	개소(동)	비율(%)
계	-	9,548	39.2	13,739	56.4	759	3.1	329	1.3
중부	동구, 미추홀구, 중구(내륙),	6,038	44.9	6,876	51.1	375	2.8	168	1.2
서남	연수구	252	49.8	234	46.2	11	2.2	9	1.8
동남	남동구	315	22.0	1,027	71.7	59	4.1	32	2.2
동북	부평구, 계양구	2,405	34.9	4,368	63.4	60	0.9	60	0.9
서북	서구	394	28.8	676	49.5	244	17.9	52	3.8
영종	중구(영종)	3	2.2	129	94.2	3	2.2	2	1.5
강화	강화군	141	24.2	429	73.6	7	1.2	6	1.0
옹진	옹진군	-	-	-	-	-	-	-	-

자료 : 국가공간정보포털 용도별 건축물정보(2020.02)를 활용하여 분석

■ 상업지역내 상업용도 건축물 개발현황

- 상업지역내 상업/업무시설 건축물의 평균 규모는 대지면적 9.4천㎡, 건축면적 0.4천㎡, 연면적 3천㎡이며, 평균 개발밀도는 건폐율 62.8%, 용적률 294.3%로 나타남
- 대부분의 상업지역 내에서 건폐율은 63%로 대부분 활용하고 있는 반면, 용적률은 도시 계획 조례상 일반상업지역 용적률(1000%) 대비 30% 미만으로 토지이용 효율이 크게 떨어지는 것으로 나타남
- 상업지역내 층수 또한 6층 내외로 낮게 나타나 향후 고밀의 복합개발을 유도하기 위한 방안 모색 필요

[표 4-1-11] 상업지역내 상업용도 건축물 개발현황

생활권	행정구역	상업지역 내 상업용도 건축물 현황						비고
		대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)	
평균	-	940	403	2,990	62.8	294.3	6	
중부	동구, 미추홀구, 중구(내륙)	615	303	1,585	64.7	256.5	5	
서남	연수구	3,666	754	4,437	50.4	218.2	6	
동남	남동구	1,144	583	5,357	62.0	339.3	7	
동북	부평구, 계양구	523	300	2,453	67.8	326.7	6	
서북	서구	1,258	501	4,514	52.6	261.0	6	
영종	중구(영종)	1,340	1,340	7,498	63.3	389.7	6	
강화	강화군	627	191	664	43.7	107.4	3	
옹진	옹진군	-	-	-	-	-	-	

자료 : 국가공간정보포털 용도별 건축물정보(2020.02)를 활용하여 분석

다. 공업지역

■ 산업단지 현황

- 총 21,662천㎡의 부지에 3개의 국가산업단지와 12개의 일반산업단지, 2개의 도시첨단산업단지가 있으며, 계속해서 증가하고 있는 추세임
- 서북생활권에 가장 많은 4개의 산업단지가 입지하고 있으며, 동남, 동북, 서북생활권에 각각 1개의 국가산업단지가 입지하고 있음
- 산업단지는 가동률은 91.9%이며, 입주업체와 종업원 수는 꾸준히 증가하고 있는 것으로 보아 생산성과 고용률은 증가하고 있으나, 대부분 준공 후 20년 이상 경과한 노후 산업단지로 기반시설 등 주변 환경이 열악하여 구조고도화 또는 재생사업이 필요한 실정임

[표 4-1-12] 산업단지 현황

생활권	구분	조성면적 (천㎡)	입주업체 (개)	가동업체 (개)	가동률 (%)	준공년도
합 계		21,662	11,497	10,565	91.9	
중부	인천기계산업단지	350	176	175	99.4	1971년
	인천지방산업단지	1,136	493	478	97.0	1973년
	영종항공일반산업단지	508	-	-	-	-
서남	송도지식정보산업단지	2,402	210	208	99.0	-
동남	남동국가산업단지	9,504	6,895	6,525	94.6	1986년
	남동도시첨단산업단지	233	-	-	-	-
동북	부평국가산업단지	609	1,081	873	80.8	1969년
	서운일반산업단지	330	70	53	75.7	2019년
서북	주안국가산업단지	1,177	1,099	937	85.3	1974년
	검단일반산업단지	2,251	915	871	95.2	2014년
	서부지방산업단지	939	279	276	98.9	1995년
	청라 1 지구산업단지	194	35	35	100.0	2005년
	인천서부자원순환특화단지	56	-	-	-	-
	I-Food Park	281	67	16	23.9	-
	IHP 도시첨단산업단지	1,171	34	10	29.4	-
강화	하점지방산업단지	59	15	8	53.3	1997년
	강화일반산업단지	462	77	46	59.7	2018년

자료 : 통계연보, 인천광역시, 2020년

[표 4-1-13] 산업단지 통계

연도	총 면적 (천㎡)	입주 업체수	종업원 수 (명)	공공 용지율(%)	종사자 1인당 부지면적(㎡/인)
2010년	14,450	7,484	111,072	22.1	130.1
2011년	18,651	8,053	115,871	31.8	161.0
2012년	18,651	8,622	121,676	31.8	153.3
2013년	19,083	8,949	133,014	31.2	143.5
2014년	18,691	9,775	137,701	38.6	135.7
2015년	18,691	9,565	141,685	32.1	131.9
2016년	19,153	9,869	171,978	32.0	111.4
2017년	19,153	10,061	165,109	32.0	116.0
2018년	19,152	10,385	172,134	30.8	111.3
2019년	21,662	11,497	167,775	31.8	129.1

자료 : 통계연보, 인천광역시, 2020년

■ 군·구별 공업지역 변화 추이 및 공업지역의 토지이용현황

- 공업지역의 10년 간 가장 큰 변화는 남항 컨테이너터미널, 북항, 신항 등 항만시설 및 송도, 영종, 청라국제도시의 경제자유구역 조성에 따른 것으로 중구, 서구, 연수구의 공업지역 증가가 가장 두드러짐
- 용진군의 전용공업지역 증가는 영흥화력발전소 조성에 따른 것임
- 중구, 서구는 산업단지를 비롯하여 항구도시 특성에 따라 항만시설이 넓은 지역에 분포하고 있어 공업지역이 비율이 높게 나타남
- 공업지역의 토지이용현황은 공업용으로 사용하는 비율이 69.4%이며, 비 공업용으로 사용하는 비율은 30.6%로 나타나고 있어 토지이용의 효율화가 요구됨

[표 4-1-14] 군·구별 공업지역 변화 추이

구 분	2010년			2019년				
	계	전용	일반	준공업	계	전용	일반	준공업
인천광역시	54.92	1.10	32.50	21.32	67.54	3.64	35.76	28.15
중구	12.62	-	1.49	11.13	13.24	-	2.04	11.20
동구	2.96	-	2.21	0.75	3.86	-	3.06	0.80
미추홀구	4.42	-	2.26	2.16	2.60	-	1.50	1.10
연수구	0.56	-	-	0.56	7.78	-	0.01	7.77
남동구	11.32	1.10	9.03	1.19	10.31	0.07	8.96	1.28
부평구	5.21	-	2.99	2.22	5.03	-	3.00	2.03
계양구	2.03	-	-	2.03	1.41	-	0.45	0.96
서구	15.72	-	14.52	1.20	19.21	-	16.29	2.92
강화군	0.08	-	-	0.08	0.54	-	0.45	0.09
용진군	-	-	-	-	3.57	3.57	-	-

자료 : 통계연보, 인천광역시, 2020년

[표 4-1-15] 생활권별 공업지역 토지이용현황

생활권	행정구역	토지이용현황						비고
		합계		공업용도		기타용도		
		면적(천㎡)	비율(%)	면적(천㎡)	비율(%)	면적(천㎡)	비율(%)	
인천광역시		43,822	100.0	30,427	69.4	13,395	30.6	
중부권	중구(내륙), 동구, 미추홀구	10,584	100.0	8,928	84.3	1,656	15.7	
서남권	연수구	3,943	100.0	3,943	100.0	-	-	
동남권	남동구	7,353	100.0	7,105	96.6	248	3.4	
동북권	부평구, 계양구	4,403	100.0	2,835	64.4	1,569	35.6	
서북권	서구	13,345	100.0	6,613	49.6	6,732	50.4	
영종권	중구(영종)	2,890	100.0	662	22.9	2,228	77.1	
강화권	강화군	393	100.0	341	86.9	51	13.1	
용진권	용진군	2,446	100.0	-	-	2,446	100.0	

자료 : 국가공간정보포털 도로명 주소 건물.shp(2020.02)을 활용하여 분석하였으며, 실제 용도지역 면적과 상이함

■ 공업용도 건축물의 입지현황

- 공업용도 건축물 중 공업지역에 입지하고 있는 비율은 81.3%, 비 공업지역에 18.7%로 나타남
- 환경의 보전 및 쾌적한 주거환경 조성을 위해 산업단지를 추가적으로 조성하여 비공업지역에 입지하고 있는 공업용도 건축물 이전을 유도하고 집적화할 필요가 있음

[표 4-1-16] 공업용도 건축물의 입지현황

생활권	행정구역	용도지역	공업용도 건축물		비 고
			대지면적 (천㎡)	공업용지 분담률(%)	
인천광역시		공업지역 계	10,674	81.3	
		공업지역	8,593	65.7	
		준공업지역	2,031	15.5	
		기타지역	2,451	18.7	
중부권	중구(내륙), 동구, 미추홀구	공업지역 계	1,788	91.9	
		공업지역	905	46.5	
		준공업지역	883	45.4	
		기타지역	158	8.1	
서남권	연수구	공업지역 계	292	57.4	
		공업지역	-	-	
		준공업지역	292	57.4	
		기타지역	217	42.6	
동남권	남동구	공업지역 계	4,422	98.1	
		공업지역	4,211	93.4	
		준공업지역	211	4.7	
		기타지역	85	1.9	
동북권	부평구, 계양구	공업지역 계	724	84.1	
		공업지역	328	38.0	
		준공업지역	396	46.0	
		기타지역	137	15.9	
서북권	서구	공업지역 계	3,372	85.4	
		공업지역	3,124	79.1	
		준공업지역	248	6.3	
		기타지역	579	14.6	
영종권	중구(영종)	공업지역 계	-	-	
		공업지역	-	-	
		준공업지역	-	-	
		기타지역	345	100.0	
강화권	강화군	공업지역 계	25	3.6	
		공업지역	25	3.6	
		준공업지역	0	0.1	
		기타지역	667	96.4	
옹진권	옹진군	공업지역 계	-	-	
		공업지역	-	-	
		준공업지역	-	-	
		기타지역	264	100.0	

자료 : 국가공간정보포털 도로명 주소 건물.shp(2020.02)을 활용하여 분석하여 실제용도지역 면적과 상이함

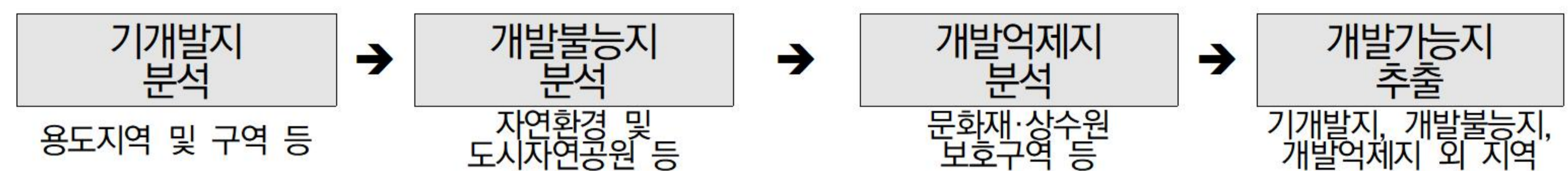
3. 개발가능지 분석

가. 개발가능지 분석기준

■ 분석 목적

- 개발가능지 분석은 보존가치가 있는 지역을 분석하여 개발에서 우선적으로 배제함으로써 무분별한 난개발을 방지하고 친환경적 개발 도모
- 개발이 가능한 지역에 대한 토지의 특성을 파악하여 토지의 적정용도 부여 및 개발 방향 설정, 개발사업에 대한 시설의 적지 선정에 위한 기초자료로 활용
- 인천광역시의 토지이용현황 및 특성을 분석하여 기개발지, 개발억제지, 개발불능지, 개발가능지로 구분한 후 중첩 분석을 통해 추출

[표 4-1-17] 개발가능지 분석 과정

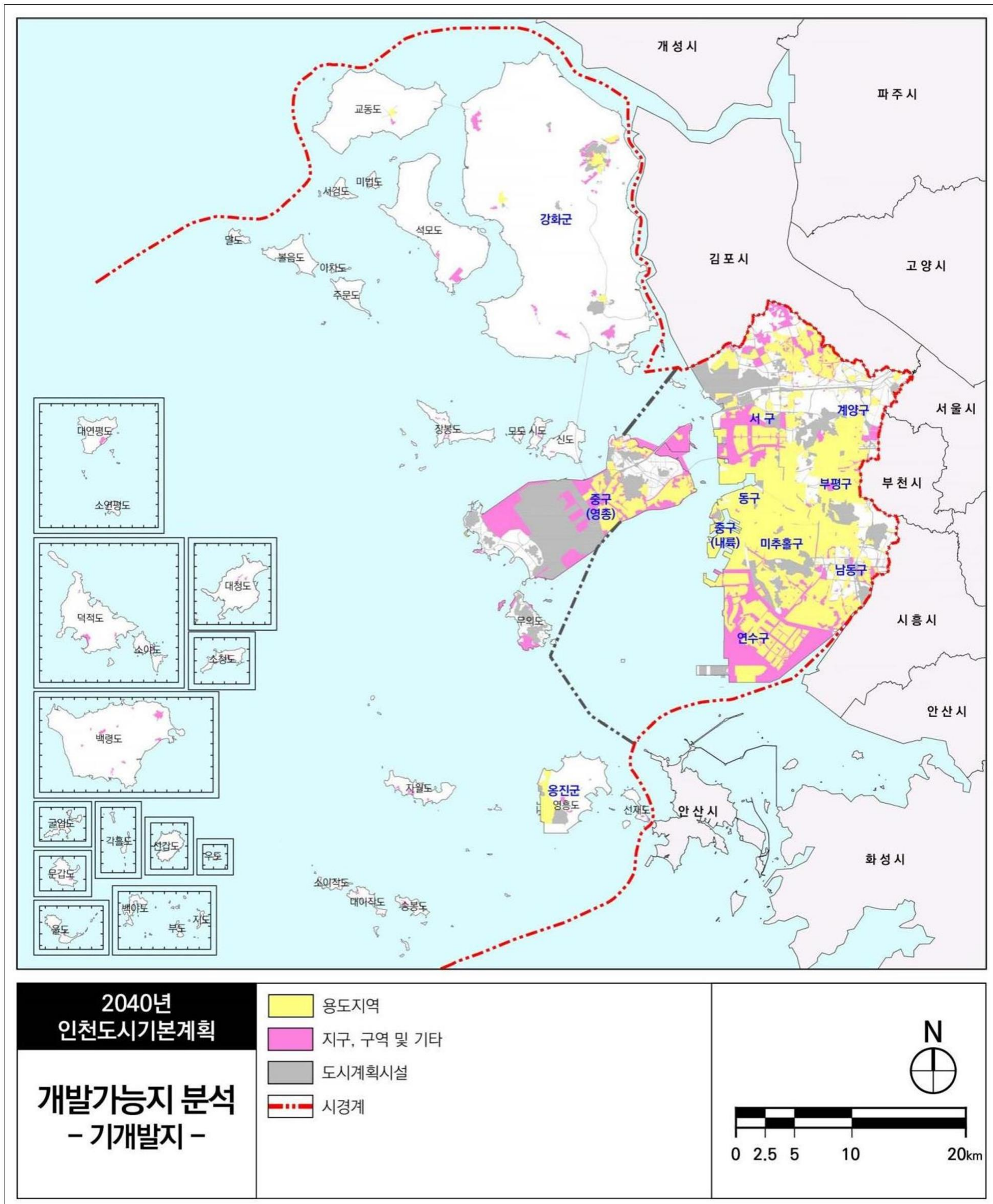


나. 개발가능지 분석

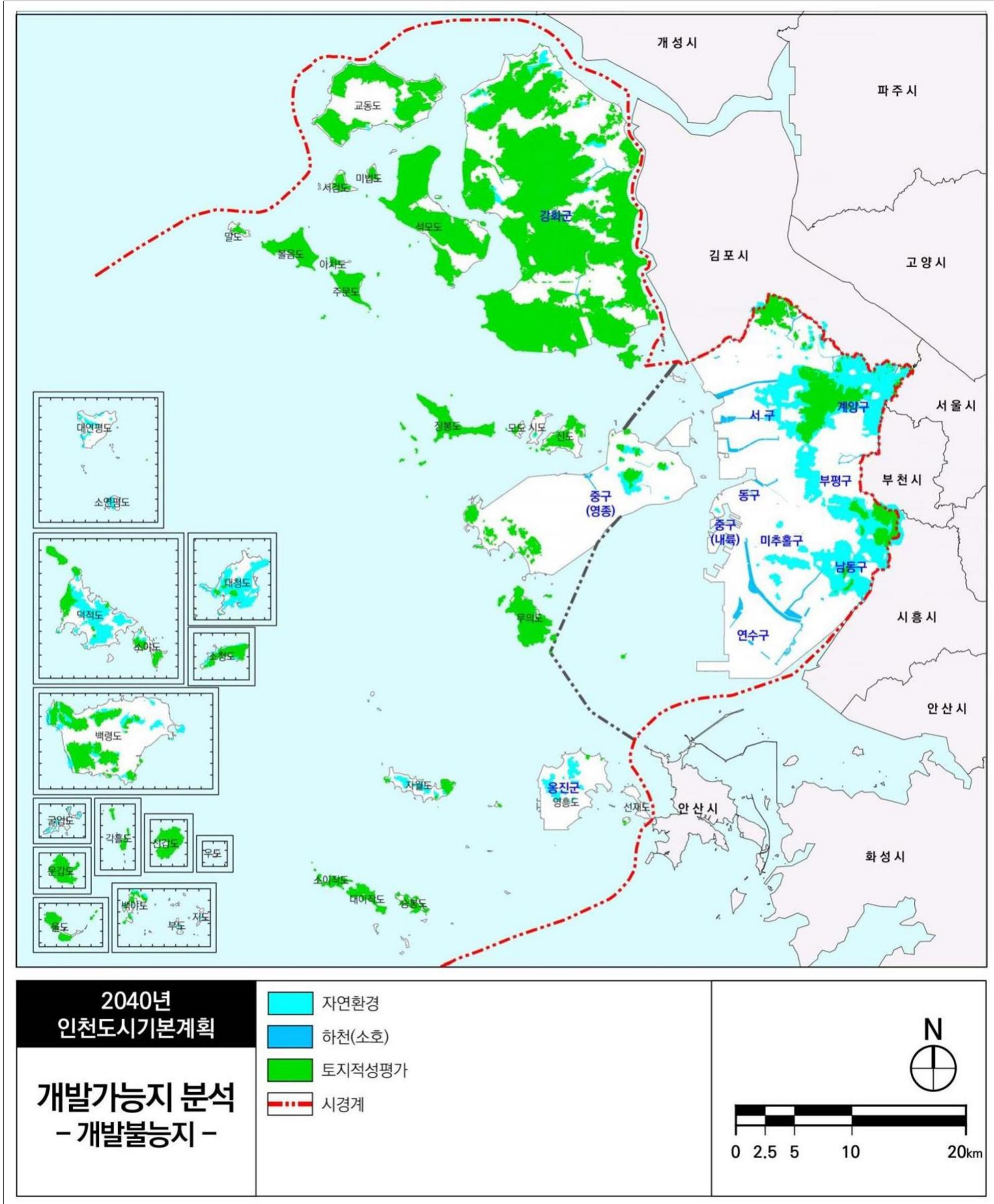
[표 4-1-18] 개발가능지 분석

기개발지	용도지역	도시관리계획 상 주거지역, 상업지역, 공업지역
	지구, 구역 및 기타	집단취락지구 산업단지 경제자유구역, 도시개발구역, 택지개발사업구역, 지구단위계획구역 등 개발사업지역 ※ 개발사업이 입안신청 등 추진중인 지역 포함
	도시계획시설	공간시설, 공공문화체육시설, 보건위생시설, 유통 및 공급시설, 환경기초시설 등
개발 불능지	자연환경	인천광역시 도시계획조례 상 개발행위 불허지역 - 표고 65m이상, 도시지역 경사도 17도 이상, 비도시지역 경사도 20도 이상, 개발제한구역
	하천(소호)	하천구역, 방재시설 등
	토지적성평가	토지적성평가 결과
개발 억제지	용도지역	자연환경보전지역, 생산녹지지역, 보전녹지지역
	용도구역	문화재보호구역, 상수원보호구역
	기타	습지보전지역, 농업진흥구역, 농업보호구역, 보전산지, 사방지 등

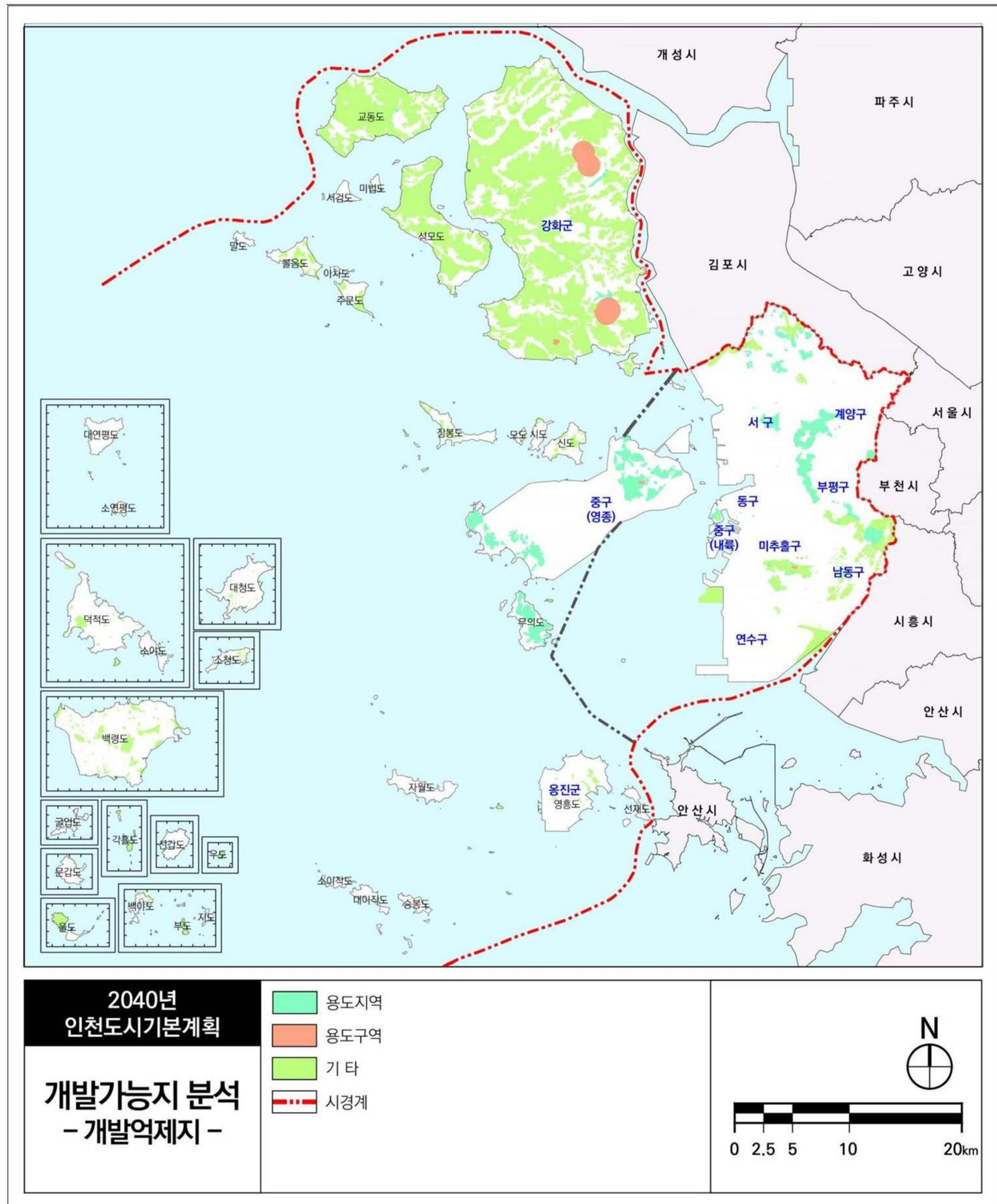
[그림 4-1-4] 기개발지 분석도



[그림 4-1-5] 개발불능지 분석도



[그림 4-1-6] 개발억제지 분석도



다. 개발가능지 분석결과

■ 개발가능지 분석결과

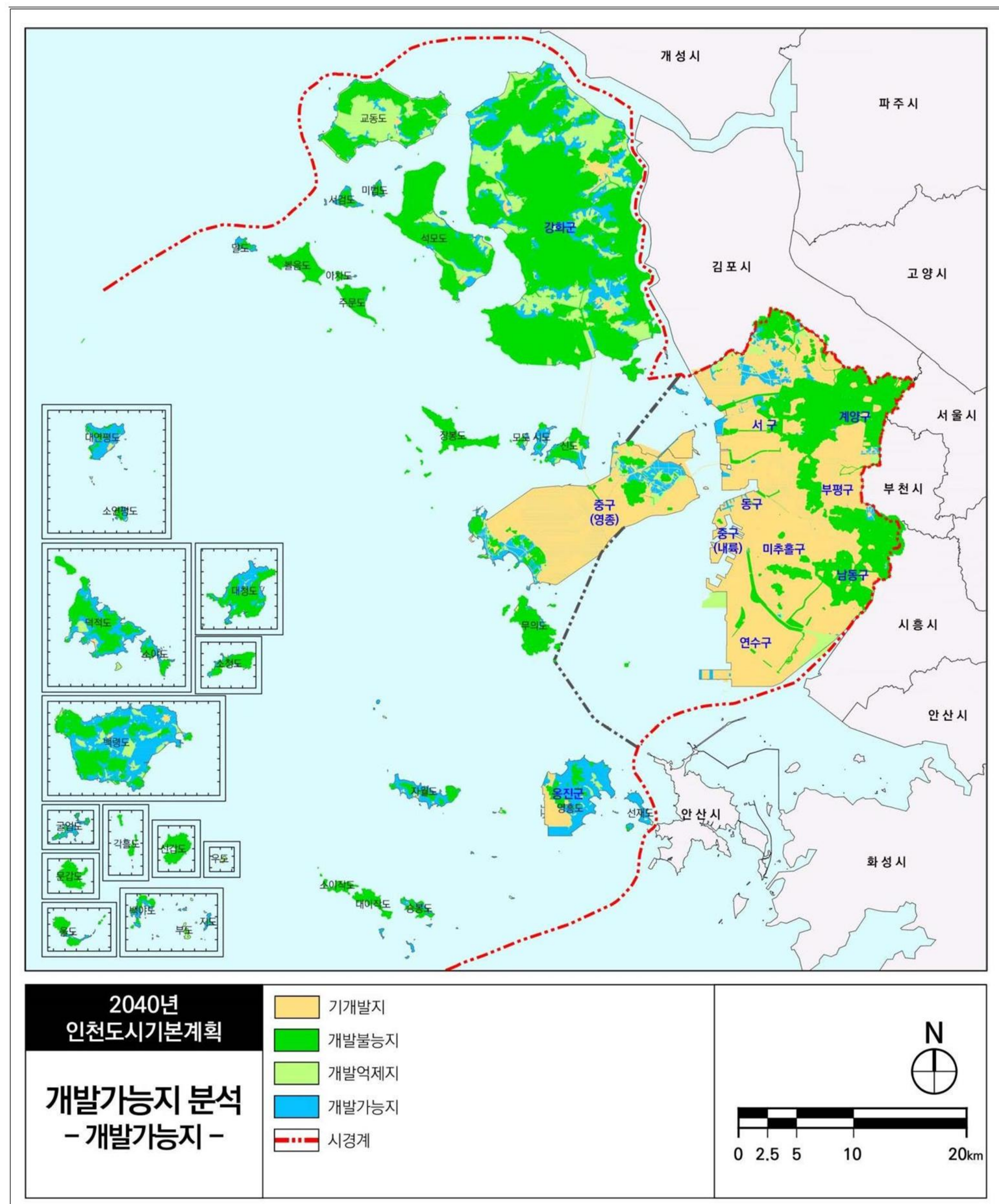
- 전체 면적 1,104.54km²(해수면 제외) 중 개발가능지는 194.06km²로 17.6%에 해당하며, 기개발지가 36.3%, 개발불능지가 22.5%, 개발억제지가 23.6%로 분석됨
- 미개발지의 대부분이 개발제한구역으로 지정되어 있고, 서구의 오류동, 왕길동 등은 소규모 공장들이 난립한 지역으로 용진군을 제외 시 실제 개발이 가능한 지역은 영종도의 운북동 일원 및 을왕동, 덕교동 일부지역에 불과함

- 서구지역의 경우 용도지역상 자연녹지지역 내 소규모 공장들이 집단으로 입지한 지역으로 향후 공장 밀집지역의 체계적인 환경개선과 영종동 일원의 경제자유구역 해제지역의 전략적인 활용이 필요함

[표 4-1-19] 개발가능지 분석결과

구 분	면적(km ²)	비율(%)
합 계	1,104.54	100.0
기개발지	401.11	36.3
개발억제지	260.79	23.6
개발불능지	248.58	22.5
개발가능지	194.06	17.6

[그림 4-1-7] 개발가능지 분석도



라. 토지적성평가

■ 토지적성평가를 통한 비교

- 토지적성평가는 보전 및 개발등급을 가~마 등급으로 구분하고 있으며, 보전등급은 가, 나등급, 개발등급은 다, 라, 마등급으로 분류
- 인천광역시 토지적성평가 결과 보전등급이 40.63%, 개발등급이 59.37%로 나타났음

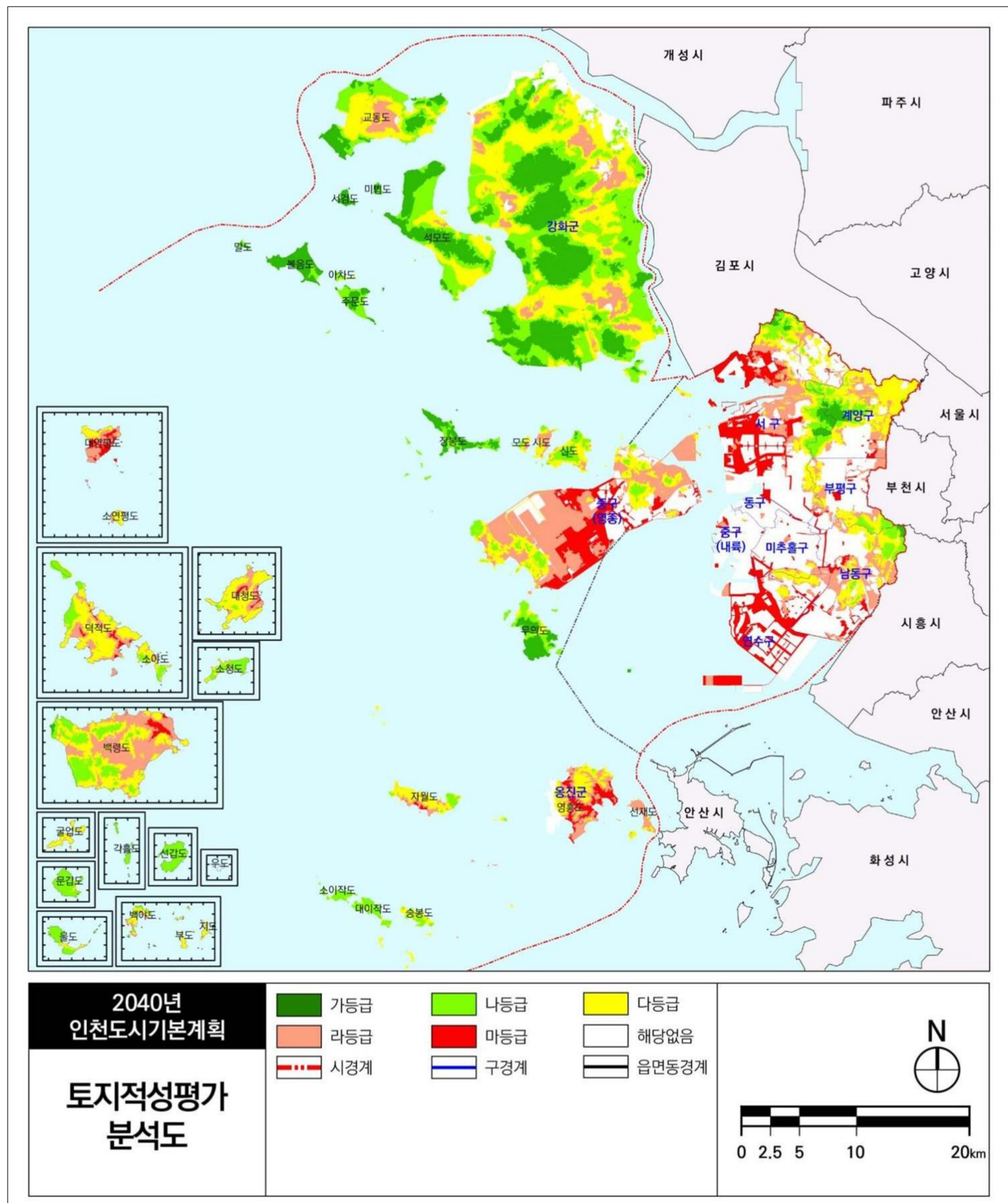
[표 4-1-20] 토지적성평가 분석결과

구분	합계	가등급	나등급	다등급	라등급	마등급
면적(km ²)	868.50	139.28	213.58	266.86	169.48	79.30
비율(%)	100.00	16.04	24.59	30.73	19.51	9.13
비고		입안제한		입안여부 심의회결정	입안가능	

자료 : 2025년 도시관리계획정비(2018.11.)

주) 평가범위는 도시지역을 제외함

[그림 4-1-8] 토지적성평가 분석도



4. 토지의 용도별 수요면적

가. 주거용지

■ 산정기준

- 인구예측에 근거하여 미래 주택 및 토지수요를 산정한 후, 기성 시가지의 주거면적과 비교하여 신규로 확보하여야 할 주거용지를 산출
- 주거용지 소요면적은 인천시 생활권별 주거지역내 거주인구 및 건축물 현황 등을 고려하여 “인구밀도에 의한 방법”, “주택1호당 부지면적에 의한 방법”으로 산출 평균하여 산정

1) 인구밀도에 의한 방법

- 주거지역내 거주인구 비율은 인천광역시 평균인 85%를 일괄 적용하고, 생활권별 주거 유형에 따른 거주인구 비율은 생활권별 크게 상이함에 따라 인구배분율은 생활권별 차등 적용하여 산정
 - 계획인구 : 2040년 기준 인천광역시 계획인구
 - 주거지역내 거주비율 : 인천광역시 전체 주거지역내 거주인구 비율 85% 적용
 - 인구배분율 : 인천광역시 생활권별 주택유형에 따른 거주인구 비율 차등 적용
(고밀 : 아파트, 중밀 : 연립/다세대, 저밀 : 단독)
 - 인구밀도 : 전국 광역시 도시기본계획 주거용지 수요추정 지표 평균 적용

인구밀도에 의한 방법	주거지역내 거주비율 × 계획인구 × 인구배분율(%)
	인구밀도(인/ha)

[표 4-1-21] 인구밀도에 의한 주거용지 산정 결과

구 분	현재인구 (인)	계획인구(인) 2040 년기준	인구배분율 (%)	배분인구 (인)	인구밀도 (인/ha)	소요면적 (km ²)	
계	2,952,237	3,300,000	-	2,805,000	-	144.868	
중부권	519,834	550,000	소계	-	467,500	-	27.531
			고밀	50	233,750	250	9.350
			중밀	25	116,875	180	6.493
			저밀	25	116,875	100	11.688
영종권	86,644	170,000	소계	-	144,500	-	6.872
			고밀	80	115,600	250	4.624
			중밀	10	14,450	180	0.803
			저밀	10	14,450	100	1.445
서남권	374,413	460,000	소계	-	391,000	-	18.290
			고밀	85	332,350	250	13.294
			중밀	5	19,550	180	1.086
			저밀	10	39,100	100	3.910

구 분	현재인구 (인)	계획인구(인) 2040년기준	인구배분율 (%)	배분인구 (인)	인구밀도 (인/ha)	소요면적 (km ²)	
동남권	533,119	560,000	소계	-	476,000	-	23.377
			고밀	70	333,200	250	13.328
			중밀	20	95,200	180	5.289
			저밀	10	47,600	100	4.760
동북권	813,297	820,000	소계	-	697,000	-	34.773
			고밀	65	453,050	250	18.122
			중밀	25	174,250	180	9.681
			저밀	10	69,700	100	6.970
서북권	540,655	640,000	소계	-	544,000	-	26.716
			고밀	70	380,800	250	15.232
			중밀	20	108,800	180	6.044
			저밀	10	54,400	100	5.440
강화권	65,235	80,000	소계	-	68,000	-	5.788
			고밀	10	6,800	250	0.272
			중밀	20	13,600	180	0.756
			저밀	70	47,600	100	4.760
옹진권	19,040	20,000	소계	-	17,000	-	1.522
			고밀	10	1,700	250	0.068
			중밀	10	1,700	180	0.094
			저밀	80	13,600	100	1.360

2) 주택1호당 부지면적에 의한 방법

- 생활권별(군구별) 주거유형 및 개발밀도가 상이함에 따라 가구배분율을 차등 적용하고, 인천시 주택유형별 평균 용적률을 적용함
 - 계획인구 : 2040년 기준 인천시 계획인구
 - 가구당 인구수 : 2.30인/가구(통계청 인구_중위추계 및 가구수 추정자료 활용)
 - 주거용지내 거주비율 : 인천광역시 전체 주거지역내 거주인구 비율 85% 적용
 - 주택보급율 : 110%

계획가구수 =	계획인구	× 주거용지내 거주비율 × 주택보급율
	가구당인구수	

- 가구배분율 : 인천광역시 생활권별 주택유형에 따른 거주인구 비율 차등 적용
(고밀 : 아파트, 중밀 : 연립/다세대, 저밀 : 단독)
- 주택부지면적, 공공용지율, 혼합율 : 인구 100만 이상 9개 대도시 도시기본계획 주거용지 수요추정 지표 평균
- 용적률 : 인천광역시 주택유형별 평균 용적률 적용

주택 1 호당 부지면적에 의한 방법	(계획가구수 × 가구배분율) × (주택 1 호당 부지면적 / 용적률)
	(1-공공용지율) × (1-혼합률)

[표 4-1-22] 주택 1호당 부지면적에 의한 주거용지 산정 결과

구 분	현재인구 (인)	계획인구 (인) 2040년기준	계획가구수 (가구)	가구배분율 (%)		주택 1호당 부지면적 (㎡)	용적률 (%)	소요 면적 (km ²)
				고밀	저밀			
계	2,952,237	3,300,000	1,341,522	-		-	-	140.573
중부권	519,834	550,000	223,587	소계	-	-	-	28.364
				고밀	50	100	210	8.450
				중밀	25	80	180	3.943
				저밀	25	180	100	15.971
영종권	86,644	170,000	69,109	소계	-	-	-	6.641
				고밀	80	100	210	4.179
				중밀	10	80	180	0.488
				저밀	10	180	100	1.975
서남권	374,413	460,000	187,000	소계	-	-	-	17.970
				고밀	80	100	210	11.308
				중밀	10	80	180	1.319
				저밀	10	180	100	5.343
동남권	533,119	560,000	227,652	소계	-	-	-	21.761
				고밀	70	100	210	12.045
				중밀	20	80	180	3.212
				저밀	10	180	100	6.504
동북권	813,297	820,000	333,348	소계	-	-	-	31.781
				고밀	65	100	210	16.378
				중밀	25	80	180	5.879
				저밀	10	180	100	9.524
서북권	540,655	640,000	260,174	소계	-	-	-	24.870
				고밀	70	100	210	13.766
				중밀	20	80	180	3.671
				저밀	10	180	100	7.434
강화권	65,235	80,000	32,522	소계	-	-	-	7.209
				고밀	10	100	210	0.246
				중밀	20	80	180	0.459
				저밀	70	180	100	6.504
옹진권	19,040	20,000	8,130	소계	-	-	-	1.977
				고밀	10	100	210	0.062
				중밀	10	80	180	0.057
				저밀	80	180	100	1.858

3) 주거용지 소요면적 산정 결과

- 주거용지 소요면적은 평균 인구밀도에 의한 방법과 주택 1호당 부지면적에 의한 방법을 산술평균한 142.721km²를 소요면적으로 산정

[표 4-1-23] 2040년 주거용지 소요면적 산정 결과

구 분	평 균	인구밀도에 의한 방법	주택 1호당 부지면적에 의한 방법
주거용지 소요면적(km ²)	142.721	144.868	140.573

나. 상업용지

■ 산정기준

- 상업용지를 “도심, 부도심, 지역상업 배분율에 따른 방법”, “생활권별 계획인구에 따른 방법”으로 산정
- 계획지표는 광역시 도시기본계획 상업용지 수요추정 지표 평균 및 인천시 현황을 고려하여 적용

1) 배분율에 의한 방법

- 상업지역을 도심, 부도심, 지역상업별 이용률을 고려한 분담율 및 이용인구 비율 80%를 적용하여 인천시 전체의 상업용지 소요면적 산정 후 생활권별 배분을 위해 상업용지 전체 면적을 생활권별 계획인구를 기준으로 배분
 - 계획인구 : 2040년 기준 인천시 계획인구
 - 분담율, 상업용지 이용률 : 광역시 도시기본계획 상업용지 수요추정 지표 평균

상업용지 이용인구	계획인구 × 분담률 × 상업용지 이용률
------------------	-----------------------

- 1인당 평균 상업지역 면적 : 인천시 대규모 사업지구내 계획인구 당 상업지역 면적 평균 적용
- 평균층수, 건폐율 : 인천시 상업시설 건축물 평균층수, 건폐율 평균 적용
- 공공용지율, 혼합률 : 광역시 도시기본계획 상업용지 수요추정 지표 평균

배분율에 의한 방법	상업용지 이용인구 × 1인당 평균 상업지역 면적
	평균층수 × 건폐율 × (1-공공용지율) × (1-혼합률)

[표 4-1-24] 도심, 부도심, 지역상업 배분율에 따른 방법

구분	분담률 (%)	이용인구 (인)	1인당 평균상업 지역면적 (㎡)	평균층수 (층)	건폐율 (%)	공공용지율 (%)	혼합률 (%)	소요면적 (km ²)
계	-	2,640,000	-	-	-	-	-	21.790
도심상업	45	1,188,000	14	6	63	40	20	9.196
부도심상업	35	924,000	14	5	63	35	20	7.923
지역상업	20	528,000	14	4	63	30	10	4.671

[표 4-1-25] 생활권별 상업용지 소요면적 산정

구 분	계획인구(인) 2040년 기준	이용인구(인)	소요면적(km ²)
계	3,300,000	2,640,000	21.790
중부권	550,000	440,000	3.632
영종권	460,000	368,000	3.037
서남권	560,000	448,000	3.698
동남권	820,000	656,000	5.414
동북권	640,000	512,000	4.226
서북권	170,000	136,000	1.123
강화권	80,000	64,000	0.528
옹진권	20,000	16,000	0.132

2) 생활권별 계획인구에 의한 방법

- 상업지역을 이용인구 비율 80%를 적용하여 생활권별 계획인구를 기준으로 상업용지에 대한 동일한 지표를 적용하여 산정
 - 상업용지 이용률 : 광역시 도시기본계획 상업용지 수요추정 지표 평균

상업용지 이용인구	생활권별 2040년 기준 계획인구 × 상업용지 이용률
------------------	-------------------------------

- 1인당 평균 상업지역 면적 : 인천시 대규모 사업지구내 계획인구 당 상업지역 면적 평균적용
- 평균층수, 건폐율 : 인천시 상업시설 건축물 평균층수, 건폐율 평균 적용
- 공공용지율, 혼합률 : 광역시 도시기본계획 상업용지 수요추정 지표 평균

생활권별 계획인구에 의한 방법	이용인구 × 1인당 평균 상업지역 면적
	평균층수 × 건폐율 × (1-공공용지율) × (1-혼합률)

[표 4-1-26] 생활권별 계획인구에 따른 방법

구 분	계획인구(인) 2040년 기준	이용 인구 (인)	1인당 평균 상업지역 면적(m ²)	평균 층수 (층)	건폐율 (%)	공공 용지율 (%)	혼합율 (%)	소요 면적 (km ²)
계	3,300,000	2,640,000	-	-	-	-	-	18.862
중부권	550,000	440,000	14	6	63	35	20	3.144
영종권	170,000	136,000	14	6	63	35	20	0.972
서남권	460,000	368,000	14	6	63	35	20	2.629
동남권	560,000	448,000	14	6	63	35	20	3.201
동북권	820,000	656,000	14	6	63	35	20	4.687
서북권	640,000	512,000	14	6	63	35	20	3.658
강화권	80,000	64,000	14	6	63	35	20	0.457
옹진권	20,000	16,000	14	6	63	35	20	0.114

3) 상업용지 소요면적 산정 결과

- 상업용지 배분율에 따른 방법이 생활권별 계획인구에 의한 방법 대비 다소 높게 상업용지 면적이 산정됨
- 중심지체계에 따른 상업용지의 위계를 고려하여 평균층수, 공공용지율, 혼합률 등을 차등 적용한 상업용지 배분율에 따른 방법을 적용

[표 4-1-27] 2040년 상업용지 소요면적 산정 결과

구 분	배분율에 의한 방법	생활권별 계획인구에 의한 방법
상업용지 소요면적(km ²)	21.790	18.862
적 용	◎	

다. 공업용지

■ 산정기준

- 공업용지는 “2차산업(제조업) 종사자수에 따른 1인당 평균 부지면적” 원단위를 적용하여 공업용지 소요면적 산정
 - 지식산업으로의 산업구조 개편 및 기반시설 정비 등의 근무여건 개선을 위해 인천시 현황보다 상향 조정하여 소요면적 산정지표 적용

1) 2차산업 종사자수 1인당 부지면적에 의한 산정

- 종사자수 : 과거 10년(2009년~2019년) 2차산업(광업·제조업) 취업자수를 과거추세연장법(등차, 등비, 지수)으로 산정하여 산술평균치 366천명 적용 (2019년 기준 2차산업 취업자수 : 328천명)
- 1인당 평균 부지면적 : 인천광역시 산업단지내 1인당 평균 부지면적 고려한 100㎡ 적용
- 공업용지 분담률 : 인천광역시 전체 공업용도 건축물 중 공업지역내 입지 현황 고려한 85%적용
- 공공용지율 : 인천광역시 산업단지내 공공시설 비율 고려한 35% 적용
- 혼합률 : 도시관리계획 상 공업지역내 공업용도 외 건축물 입지현황 고려한 30% 적용

공업용지 소요면적 =	2040년 2차산업 종사자수 × 1인당 부지면적 × 공업용지 분담률
	(1-공공용지율) × (1-혼합률)

- 2040년 2차산업 취업자 추정치를 기준으로 공업용지 소요면적은 68.374km²로 산정

[표 4-1-28] 2040년 공업용지 소요면적 산정 결과

구분	계획인구(인) (2040년 기준)	2차산업 종사자수 (인)	1인당 부지면적 (㎡)	공업용지 분담률 (%)	공공용지율 (%)	혼합률 (%)	소요면적 (km ²)
공업용지	3,300,000	366,000	100	85%	35%	30%	68.374

라. 소요면적 산정 결과 및 공급방안

■ 소요면적 산정결과

- 도시관리계획 상 기 결정된 용도지역별 면적과 2040년 소요 추정면적을 비교해본 결과 주거·상업·공업용지 20.562km² 부족한 것으로, 산정됐으며, 주거용지와 공업용지는 각 21.494km², 1.022km² 부족하며, 상업용지의 경우 1.954km²가 과다한 것으로 분석됨
- 특히 상업용지의 경우, 기성시가지내 수요대비 과다하게 지정된 상업지역이 유지됨에 따라 토지이용 효율을 저해 시키고, 높은 지가로 인해 개발저해 요인으로 작용하는 등 부작용이 발생하여 도시기본계획상 신규 상업용지의 지정은 지양하고 기존 상업지역의 고밀복합 개발 유도를 위한 정책 필요
- 인천시의 지속가능한 발전과 일자리 창출 및 경쟁력 강화를 위해 산업입지공급계획 및 산업재배치 계획 등과 연계하여 공업용지는 수요에 맞게 지속적 공급이 필요함

[표 4-1-29] 토지이용 소요면적 총괄

구 분	도시관리계획 결정현황		2040년 용지별 소요면적		증감
	면적(km ²)	구성비(%)	면적(km ²)	구성비(%)	
계	212.323	100.0	232.885	100.0	20.562 부족
주거용지	121.227	57.1	142.721	61.4	21.494 부족
상업용지	23.744	11.2	21.790	9.3	1.954 과다
공업용지	67.352	31.7	68.374	29.3	1.022 부족

2 토지이용계획

1. 토지이용 용도의 구분 및 관리방안

가. 기본방향

■ 국제 해양도시의 위상 강화

- 글로벌 도시 환경 조성을 통해 시민생활 질적 향상 도모
 - 도시공간구조에 부합하는 토지이용을 도모하고 무분별한 확장 지양
 - 개발여건 및 수요에 적절하게 대응할 수 있는 토지 공급방안 마련
- 국제 해양관광도시로 발전을 위한 인프라 확충과 개선
 - 시민을 위한 친수공간 확보를 통해 해양도시로의 가치 제고
 - 역사·문화·관광자원을 활용한 인천광역시 고유의 정체성 확보

■ 도시 자족성 및 지속가능성 확보

- 산업거점 및 글로벌 비즈니스 벨트 조성
 - 산업·기술·문화를 융합한 차세대 산업 인프라 구축
 - 국제 수준의 교통물류체계 구축과 중장기 경쟁력 확보
- 개발제한구역의 보존 및 훼손 최소화
 - 시민을 위한 쾌적한 환경 조성 및 지속가능한 도시를 위해 개발제한구역 보존
 - 단절된 녹지축을 복원하고 지역별 균형 있는 공원녹지 확충 방안 마련

■ 토지이용 효율성 제고 및 집약적 도시공간 마련

- 도시공간구조 거점지역의 입체복합 개발 유도
 - 역세권 등 거점지역에 고밀의 입체복합적 개발 유도를 통해 다양한 시설을 집적화하여 이용 편의성 제고 및 지역활성화 도모
- 유휴부지·저이용지역 등을 적극 활용
 - 유휴부지, 국공유지를 적극 활용하여 임대주택, 주차장 등 생활SOC 공급
 - 저이용 상업지역 고밀개발 유도 및 신규 상업용지 반영 최소화

■ 도시공간 관리의 공공성 및 밀도관리 강화

- 공공주도의 주택공급 및 삶의 질 향상을 고려한 주거용지 공급
 - 민간개발 중심의 주택과잉공급 억제 및 쾌적한 주거환경을 고려한 개발밀도 및 사업시기 설정
- 시가화예정용지 일몰제 도입
 - 사업시행자 및 투기 수요에 의존하지 않는 주택공급정책의 충실한 이행을 통해 적기 주택공급 유도

나. 용도구분

■ 시가화용지

- 시가화용지는 현재 시가화가 형성된 기개발지로서 기존 토지이용을 변경할 필요가 있을 때 정비하는 토지이며, 주거용지·상업용지·공업용지·관리용지로 구분하여 계획
- 시가화용지 대상지역
 - 도시지역내 주거지역, 상업지역, 공업지역
 - 택지개발예정지구, 국가·일반·도시첨단산업단지 및 농공단지, 전원개발사업구역
 - 도시공원 중 어린이공원, 근린공원
 - 비도시지역내 관리지역

■ 시가화예정용지

- 당해 도시의 발전에 대비하여 개발축과 개발가능지를 중심으로 계획물량 및 사용현황을 고려하여 시가화에 필요한 개발공간을 확보하기 위한 용지
- 장래 계획적으로 정비 또는 개발할 수 있도록 각종 도시적 서비스의 질적·양적 기준을 제시
 - 주거형, 상업형, 공업형, 비도시지역 내 지구단위계획구역
- 재해취약성분석 결과 등을 활용하여 폭우재해나 해수면 상승 등이 우려되는 취약지역은 가급적 시가화예정용지 지정을 피하고, 불가피하게 시가화예정용지로 지정 후 개발하는 단계에서는 재해취약요소에 대한 대응 및 방재대책 수립 필요

■ 보전용지

- 토지의 효율적 이용과 지역의 환경보전·안보 및 시가지의 무질서한 확산을 방지하여 양호한 도시환경을 조성하도록 개발억제지, 개발불가능지, 개발가능지 중 보전하거나 개발을 유보하여야 할 지역
- 대상지역
 - 도시지역의 개발제한구역·보전녹지지역·생산녹지지역 및 자연녹지지역 중 시가화예정용지를 제외한 지역
 - 농림지역·자연환경보전지역·보전관리지역·생산관리지역 및 계획관리지역 중 시가화예정용지를 제외한 지역
 - 도시공원(어린이공원과 근린공원은 제외)
 - 문화재보호구역, 상수원의 수질보전 및 수원 함양 상 필요한 지역, 호소와 하천구역 및 수변지역
- 도시 내·외의 녹지체계 연결이 필요한 지역이나 도시 확산 방지를 위하여 필요한 지역 등은 원칙적으로 보전용지로 계획

다. 관리방안

■ 여건변화에 대응하기 위하여 정책적으로 결정한 경우

- 인천광역시 또는 군구 및 지방공사 등 공공기관에서 공익목적의 전략적 추진사업인 경우
 - 계양테크노밸리, 산업단지, 제3보급단 이전적지 개발사업, 군구별 전략사업 등

■ 연관계획 및 관련 법률에 따라 반영(조정)이 필요한 경우

- 상위 및 연관계획 상 반영된 사업 및 다른 법률에 따른 개발계획수립 등 용도지역 조정이 필요한 경우
 - 경제자유구역, 항만기본계획, 공원녹지기본계획, 도시관리계획 공업지역 재배치계획, 개발사업 실시계획 인허가 등
 - 도시관리계획상 용도지역 반영 및 토지이용 현황 현실화

■ 기정 도시기본계획의 연속성 유지

- 2030년 도시기본계획상 반영된 사업은 계획의 연속성을 위해 유지
- 단, 다음의 경우는 “조정 반영” 또는 “폐지”
 - 주변지역 여건변화, 사업지연 등 당초 목표연도 내에 사업목적 달성이 어려울 것으로 판단되는 경우 사업시기 “조정 반영”
 - 북부권 민간 도시개발사업 ⇒ 구역 미지정사업의 경우 검단신도시 입주시기 이후로 조정 (20년~25년 ⇒ 25년 이후)
 - 수도권매립지 주변지역(간접영향권) ⇒ 매립종료 시점(2025년) 이후로 조정
 - 기타 개발사업 ⇒ 추진경위 및 사업시행기간을 고려하여 순연
 - 사업주체 및 진행상황이 전혀 없는 경우 등 사업 실현성이 현저히 낮은 경우 “폐지”
 - 사업 추진여건 마련 후 차기 도시기본계획에서 반영여부 우선 검토

■ 신규 개발사업 반영

- 도시기본계획과의 정합성, 자연/인문환경, 개발사업 목적 등을 고려하여 반영
 - 신규 개발사업 체크리스트 검토를 통해 반영여부 결정 (표4-1-28 참조)
- 단, 다음 사항에 해당하는 경우 신규 반영 불허
 - 한남정맥 등 주요 녹지축의 단절, 양호한 자연환경과 보전목적의 용도지역, 역사문화 환경의 훼손을 초래하는 경우
 - 수도권매립지 간접영향권지역, 공장밀집지역 등 주거환경 유해요소 입지로 인해 정주공간으로 부적합한 경우

- 주변지역 개발추이, 주거종합계획 등 관련계획을 고려하여 주택 과잉공급이 예상되는 경우
- 사업목적, 토지사용, 시행자, 자원조달방안 등 사업 시행요건을 갖추지 못하여 사업 실현성이 현저히 낮은 경우
- 기타 사업목적이 도시기본계획 상 계획내용과 불부합 하는 경우

[표 4-1-30] 신규 개발사업 체크리스트

구분	관련기준	상세 검토 방법	관련 법률
자연 환경	지형 지세 ○ 인천광역시 개발행위허가 기준 - 표고 65m 이상(도시지역) - 경사도 17~20도 이상 ○ 생태자연도, 토지적성평가 등	○ 개발행위허가 기준 충족여부 ○ 생태자연도 1등급 불허 ○ 토지적성평가 가, 나등급 편입여부	국토 계획법 자연환경 보전법
	자연 환경 ○ 녹지축의 보전 및 자연환경 보전 등 친환경적 개발여부	○ 한남정맥 녹지축, 도시공원 등 녹지의 단절 및 자연환경 보호 여부 등	기본계획 수립지침
	재해 위험 ○ 안전관리계획 및 재해저감종합계획 고려	○ 재해위험지역 여부 및 재해위험성 저감계획 수립 여부 검토	국토 계획법
인문 환경	토지 이용 ○ 양호한 자연환경과 우량농지, 보전목적의 용도지역, 문화재 및 역사문화·환경 등을 충분히 고려하여 수립	○ 용도지역·지구·구역 등 도시관리계획 현황 및 보전목적의 지역 편입여부 - 농림, 보전/생산녹지, 보전산지, 문화재/수자원보호구역 등	국토 계획법
	주변 지역 ○ 정주공간의 환경적으로 건전하고 지속가능한 토지이용 여부	○ 수도권매립지, 공장밀집지역 등 주변지역의 주거환경 유해요소 입지여부 ○ 진입도로 확보 여부	기본계획 수립지침
개발 계획	사업 목적 ○ 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경 조성 및 공공복리 증진	○ 안정적인 주택공급, 계획적 정비 필요성 및 공익성 등 사업목적을 고려하여 반영여부 검토 ○ 도시기본계획상 공간구조 및 계획방향 등과 정합성 여부	관리계획 수립지침
	관련 계획 ○ 다른 법률에 의한 계획이 있는 경우	○ 도시기본계획과 정합성을 고려하여 시기화예정용지 반영여부 검토 - 개발유형, 계획인구 및 사업시기 등	기본계획 수립지침
	주택 수요 ○ 인구예측에 근거하여 주택 및 토지수요 검토	○ 주거종합계획 등 주택공급 관련계획 검토 ○ 생활권별 계획인구 검토	기본계획 수립지침
	개발 밀도 ○ 인천광역시 특성과 주변조건을 감안하여 자연과 조화롭게 개발할 수 있도록 인구밀도 등을 고려하여 계획	○ 주변지역 개발현황 및 개발밀도 검토 - 신규 개발사업 : 200인/ha 이하	관리계획 수립지침
	추진 계획 ○ 사업 실현성 및 일정계획 검토	○ 사업시행요건 충족 여부 ○ 추진경위 및 향후 일정계획을 검토하여 반영여부 및 사업시기 검토	관리계획 수립지침

■ 시가화예정용지의 계획적 개발 유도 및 공공기여 방안 마련

- 시가화예정용지는 생활권내 배분된 단계별 총량 및 주용도를 고려하여 도시관리계획 결정(변경)을 통해 세부용도와 위치 등 구체적인 개발계획을 정하여야 하며, 개발 용도지역으로 부여하기 위해서는 반드시 지구단위계획 수립 필요
- 도시개발사업 추진 시 공공의 인·허가권(용도지역 상향 등)에서 발생하는 계획이득을 공공기여시설 등으로 설치·제공하는 별도의 운영기준을 수립·운영하여 기반시설 확보 및 정책사업에 재투자 추진

■ 안정적 주택공급 도모를 위해 주거형 시가화예정용지 일몰제 도입

- 도시기본계획에서 제시하는 개발단계에 미개발된 주거형 시가화예정용지는 차기(5년 후) 도시기본계획 재정비 시 삭제
 - 대상사업 : 구역 지정 및 실시계획 인허가 등 행정절차 미 추진 사업구역 단, 도시계획위원회 심의를 거쳐 인정하는 개발사업의 경우 일몰제 제외

■ 개발제한구역 관리

- 도시용지 공급을 목적으로 개발제한구역 조정 시 도시성장관리 원칙 강화
 - 공익사업 추진 시에 도시권 내 가용지가 부족하여 불가피하게 개발제한구역을 활용할 경우, 가급적 기존 시가지와 연접한 지역을 우선적으로 활용토록 유도하는 등 도시성장관리 개념 강화
 - 인천시의 도시자족기능 향상 및 일자리 창출을 하기 위해 주거, 문화 도시지원 등 융·복합 개발이 될 수 있도록 유도
- 개발제한구역 해제를 통한 주택공급 억제
 - 개발제한구역 해제를 통한 주택공급은 원도심내 분양시장 침체, 인구유출 가속화 및 자연환경 훼손 등 부작용 촉발로 주택공급을 위한 개발제한구역 해제 지양
 - 토지이용계획 시 공공용지 확보, 민간참여 시 공공의 지배력 확보, 개발이익의 객관적인 측정·환수 시스템 마련 등 해제사업의 공공기여 요건을 강화하고, 사업 주체 및 내용적인 측면에서 공익적 성격이 약한 사업은 해제 불허
- 개발제한구역의 가치 향상을 통한 도시권의 경쟁력 강화 유도
 - 개발제한구역의 적정한 관리를 통해 도시용지 수요가 도시권의 외곽지역으로 유출되는 것을 방지하여 개발제한구역 내측 지역의 가치 향상
- 양호한 자연환경의 보전 및 훼손된 환경의 복구
 - 양호산 산림, 자연생태계 양호지역 등에 대한 토지형질변경은 원칙적으로 불허
 - 필요한 소규모 훼손지는 국가 또는 지자체가 이를 매입하여 생태공원 등 친환경적 시설로 조성하여 환경을 복원하고 시민의 여가공간으로 이용

2. 토지이용계획

가. 도시기본계획구역

[표 4-1-31] 도시기본계획구역 변경내역 총괄

구분	기정(km ²)	변경(km ²)	증감(km ²)	비고
계	1,381,348	1,381,348	-	변경없음

나. 시가화용지

- 2030년 도시기본계획상 시가화예정용지로서 개발이 완료된 지역 및 실시계획 변경사항에 대한 도시관리계획 결정사항 반영
- 2030년 도시기본계획 수립 이후 도시관리계획 결정(변경) 사항 반영
- 도시기본계획과 도시관리계획 불일치에 대한 용도지역 현실화

1) 주거용지

- 금회 주거용지 변경사항은 효성구역, 계산의료단지, 남동도시첨단산업단지 등 개발사업이 완료된 시가화예정용지와 영종하늘도시, 송도국제도시, 계양테크노밸리 등 실시계획 변경에 대한 도시관리계획 결정사항을 반영
- 도시관리계획과 도시기본계획 상 불일치 지역에 대한 이용현황을 고려한 용도지역 현실화 등
- 금회 반영된 주거용지 면적은 1.387km² 증가된 133.729km²로 계획

[표 4-1-32] 주거용지 변경내역 총괄

구분	기정(km ²)	변경(km ²)	증감(km ²)	비고
주거용지	132.342	133.729	증) 1.387	

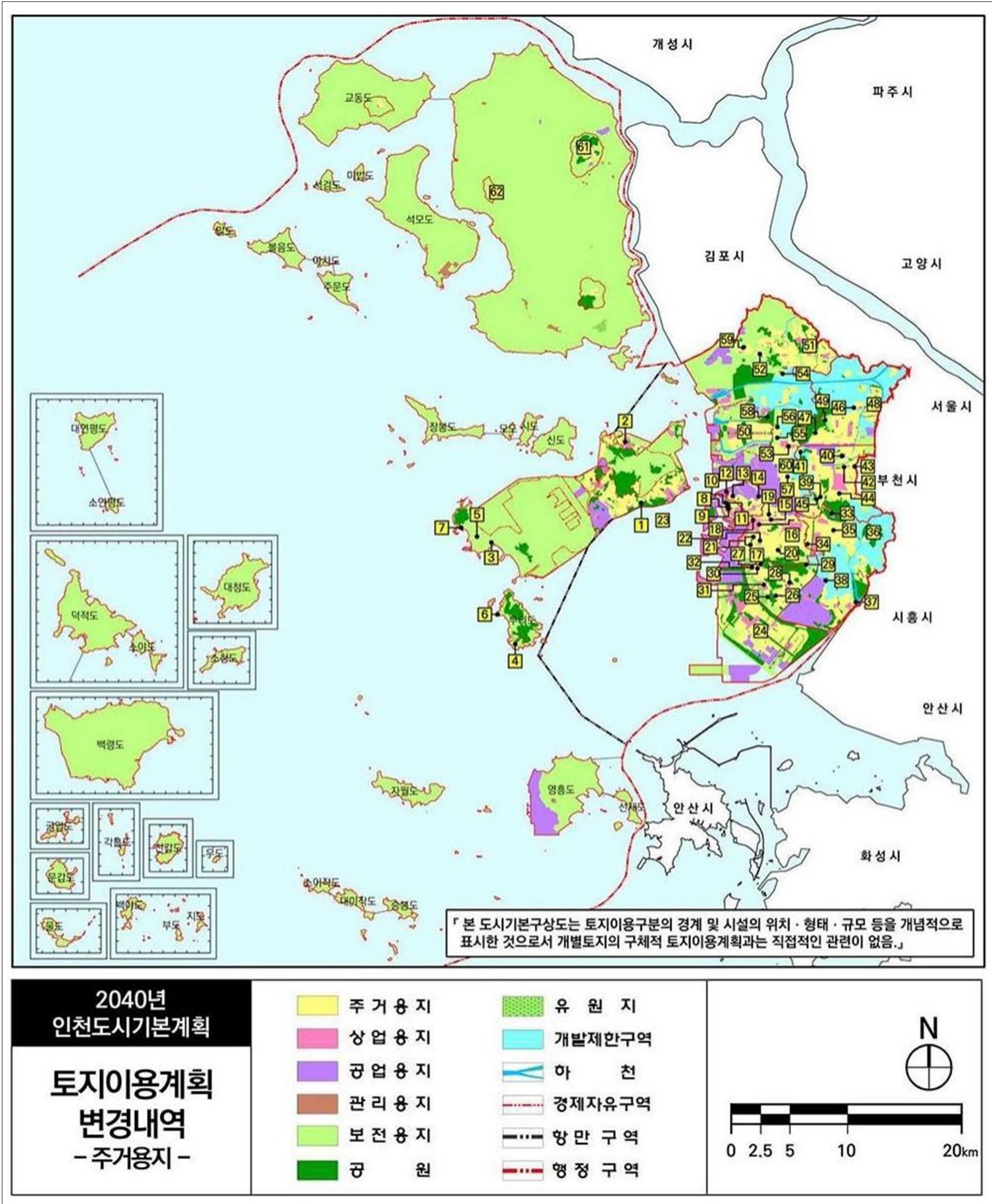
[표 4-1-33] 주거용지 증감 세부내역

사업명		기정	변경	증감(km ²)
1	중구 영종하늘도시	주거용지	상업용지	감) 0.273
			보전용지	감) 0.167
2	중구 미단시티조성사업	주거용지	상업용지	감) 0.010
			공원	감) 0.008
			보전용지	감) 0.012
3	중구 용유 노을빛타운	주거용지	시가화예정(주거형)	감) 0.379
4	중구 무의 LK	주거용지	시가화예정(주거형)	감) 0.376

사업명		기 정	변 경	증 감(km ²)
5	중구 을왕산 IFUS HILL	주거용지	시가화예정 (주거형)	감) 0.009
6	중구 무의 힐링리조트	주거용지	시가화예정 (상업형)	감) 0.074
7	중구 블루라군 복합리조트	주거용지	보전용지	감) 0.095
8	중구 인천역 역세권 인근-1	상업용지	주거용지	증) 0.044
9	중구 인천역 역세권 인근-2	상업용지	주거용지	증) 0.004
10	중구 차이나타운	상업용지	주거용지	증) 0.032
11	중구 자유근린공원	보전용지	주거용지	증) 0.111
12	동구 만석구역	주거용지	공업용지	감) 0.139
13	동구 화수구역	주거용지	공업용지	감) 0.074
14	동구 송림구역	주거용지	공업용지	감) 0.139
15	미추홀구 제물포역세권	상업용지	주거용지	증) 0.053
16	미추홀구 주안2·4동 재정비촉진지구	주거용지	상업용지	감) 0.006
			공원	감) 0.034
17	미추홀구 용현·학익구역	공원	주거용지	증) 0.002
18	미추홀구 송의운동장구역	상업용지	주거용지	증) 0.018
19	미추홀구 도화구역	주거용지	상업용지	감) 0.070
20	미추홀구 용현·학익구역 인근-1	상업용지	주거용지	증) 0.034
21	미추홀구 용현·학익구역 인근-2	공원	주거용지	증) 0.101
22	미추홀구 인하대 인근 복합문화시설 개발	주거용지	상업용지	감) 0.010
23	미추홀구 청사 신축	주거용지	상업용지	감) 0.018
24	연수구 송도국제도시	상업용지	주거용지	증) 0.266
		공원		증) 0.344
25	연수구 동춘1구역	주거용지	공원	감) 0.023
			보전용지	감) 0.001
26	연수구 동춘2구역	주거용지	공원	감) 0.025
			보전용지	감) 0.012
27	연수구 송도역세권구역	주거용지	상업용지	감) 0.007
			공원	감) 0.010
			보전용지	감) 0.044
28	연수구 연수원인재역세권구역	주거용지	보전용지	감) 0.013
29	연수구 무주골공원 민간특례사업	시가화예정 (주거형)	주거용지	증) 0.036
30	연수구 송도2공원 민간특례사업	시가화예정 (주거형)	주거용지	증) 0.018
31	연수구 옥련1동 일원	상업용지	주거용지	증) 0.122
32	연수구 옥련근린공원	보전용지	주거용지	증) 0.034
33	남동구 부평농장 인근	주거용지	공업용지	감) 0.260
34	남동구 수협사거리	상업용지	주거용지	증) 0.140

사업명		기 정	변 경	증 감(km ²)
35	남동구 구월근린공원	공원	주거용지	증) 0.027
		시가화예정 (주거형)		증) 0.006
36	남동구 인천대공원	주거용지	공원	감) 0.023
37	남동구 남동구관광벨트A구역 (소래국가도시공원)	주거용지	공원	감) 0.080
38	남동구 남동 도시첨단산업단지	시가화예정 (주거형)	주거용지	증) 0.009
		시가화예정 (공업형)		증) 0.025
39	부평구 백운역세권 구역	상업용지	주거용지	증) 0.035
40	부평구 한국전력 갈산1동 일대	주거용지	공업용지	감) 0.190
41	부평구 청천농장 일원	공업용지	주거용지	증) 0.233
42	부평구 부평4동 굴포천역 일대	상업용지	주거용지	증) 0.041
43	부평구 삼산월드체육관, 분수공원 일원	주거용지	공원	감) 0.028
44	부평구 부평남부역(육동로) 일원	상업용지	주거용지	증) 0.046
45	부평구 백운근린공원	주거용지	공원	감) 0.013
46	계양구 방축구역	시가화예정 (주거형)	주거용지	증) 0.085
47	계양구 효성구역	시가화예정 (주거형)	주거용지	증) 0.312
48	계양구 계양테크노벨리	시가화예정 (주거형)	주거용지	증) 2.184
49	계양구 계산 종합의료단지	시가화예정 (주거형)	주거용지	증) 0.020
50	서구 청라국제도시	주거용지	공원	감) 0.063
			보전용지	감) 0.012
51	서구 검단신도시	상업용지	주거용지	증) 0.004
52	서구 검단3구역	주거용지	상업용지	감) 0.001
53	서구 루원시티	상업용지	주거용지	증) 0.011
54	서구 한들구역	주거용지	보전용지	감) 0.040
55	서구 가정 공공주택지구	주거용지	상업용지	감) 0.027
			공원	감) 0.101
			보전용지	감) 0.350
56	서구 가정2 공공주택지구	보전용지	주거용지	증) 0.190
57	서구 석남사거리 역세권	상업용지	주거용지	증) 0.034
58	서구 연희공원 민간특례사업	시가화예정 (주거형)	주거용지	증) 0.054
		공원		증) 0.017
59	서구 검단16호공원 민간특례사업	시가화예정 (주거형)	주거용지	증) 0.030
		공원		증) 0.014
60	서구 인천대로 상부 공원화	주거용지	공원	감) 0.188
61	강화군 관청구역	시가화예정 (주거형)	주거용지	증) 0.010
62	강화군 내가근린공원	공원	주거용지	증) 0.045

[그림 4-1-9] 주거용지 변경내역 위치도



2) 상업용지

- 금회 상업용지 반영사항은 남동 도시첨단산업단지 등 개발사업이 완료된 시가화예정 용지와 영종하늘도시, 송도국제도시 등 실시계획 변경에 대한 도시관리계획 결정사항을 반영
- 도시관리계획과 도시기본계획 상 불일치 지역에 대한 이용현황을 고려한 용도지역 현실화 등
- 금회 반영된 상업용지 면적은 2.260km² 감소된 25.752km²로 계획

[표 4-1-34] 상업용지 변경내역 총괄

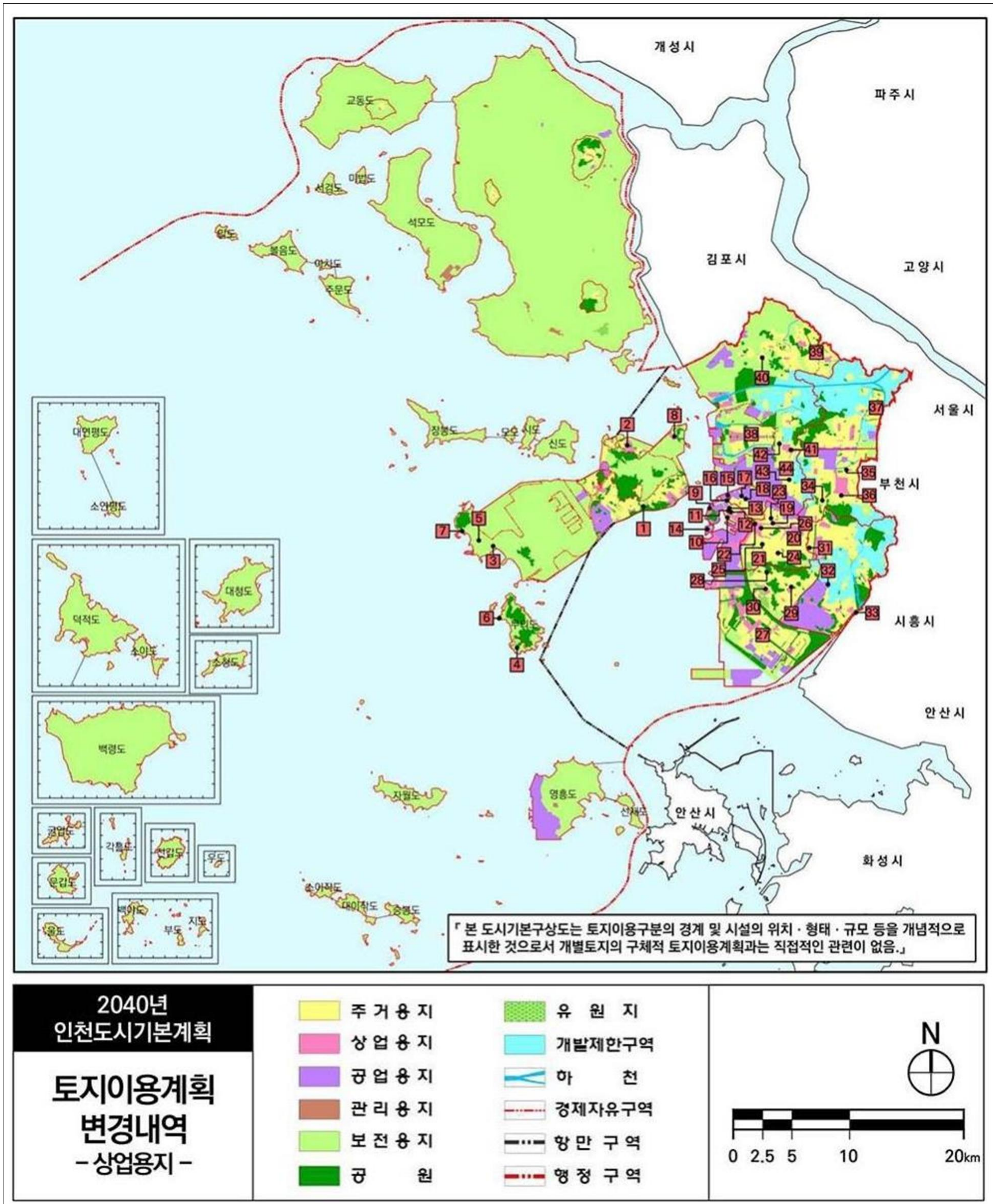
구 분	기 정(km ²)	변 경(km ²)	증 감(km ²)	비고
상업용지	28.012	25.752	감) 2.260	

[표 4-1-35] 상업용지 증감 세부내역

사업명	기 정	변 경	증 감(km ²)
1 중구 영종하늘도시	주거용지	상업용지	증) 0.273
2 중구 미단시티조성사업	주거용지	상업용지	증) 0.010
3 중구 용유 노을빛타운	상업용지	시가화예정 (주거형)	감) 0.010
		시가화예정 (상업형)	감) 0.176
		보전용지	감) 0.144
4 중구 무의 LK	상업용지	시가화예정 (주거형)	감) 0.170
		시가화예정 (상업형)	감) 0.420
5 중구 을왕산 IFUS HILL	상업용지	시가화예정 (상업형)	감) 0.325
6 중구 무의 힐링리조트	상업용지	시가화예정 (상업형)	감) 0.031
7 중구 블루라군 복합리조트	상업용지	보전용지	감) 0.011
8 중구 준설토투기장(영종항만시설)	시가화예정 (상업형)	상업용지	증) 0.291
9 중구 월미지구 특별계획구역	공원	상업용지	증) 0.010
10 중구 내항 1.8부두 항만재개발사업	상업용지	보전용지	감) 0.148
11 중구 인천역 역세권 인근-1	상업용지	주거용지	감) 0.044
12 중구 인천역 역세권 인근-2	상업용지	주거용지	감) 0.004
13 중구 차이나타운	상업용지	주거용지	감) 0.032
14 중구 인방사 이전지	상업용지	공업용지	감) 0.218
15 동구 만석구역	상업용지	공업용지	감) 0.325
16 동구 십자수로 매립개발	보전용지	상업용지	증) 0.036
17 동구 화수부두 해양친수공간	상업용지	공업용지	감) 0.022

사업명		기 정	변 경	증 감(km ²)
18	동구 일진전기	상업용지	공업용지	감) 0.052
19	미추홀구 제물포역세권	상업용지	주거용지	감) 0.053
20	미추홀구 주안2·4동 재정비촉진지구	공원	상업용지	증) 0.006
21	미추홀구 용현·학익구역	공원	상업용지	증) 0.032
22	미추홀구 송의운동장구역	상업용지	주거용지	감) 0.018
23	미추홀구 도화구역	주거용지	상업용지	증) 0.070
24	미추홀구 용현·학익구역 인근-1	상업용지	주거용지	감) 0.034
25	미추홀구 인하대 인근 복합문화시설 개발	주거용지	상업용지	증) 0.010
26	미추홀구 청사 신축	주거용지	상업용지	증) 0.018
27	연수구 송도국제도시	상업용지	주거용지	감) 0.266
28	연수구 송도역세권구역	주거용지	상업용지	증) 0.007
29	연수구 연수원인재역세권구역	상업용지	보전용지	감) 0.035
30	연수구 옥련1동 일원	상업용지	주거용지	감) 0.122
31	남동구 수협사거리	상업용지	주거용지	감) 0.140
32	남동구 남동 도시첨단산업단지	시기화예정 (공업형)	상업용지	증) 0.011
33	남동구 소래어시장 일원	시기화예정 (상업형)	상업용지	증) 0.007
34	부평구 백운역세권 구역	상업용지	주거용지	감) 0.035
35	부평구 부평4동 굴포천역 일대	상업용지	주거용지	감) 0.041
36	부평구 부평남부역(육동로) 일원	상업용지	주거용지	감) 0.046
37	계양구 계양테크노벨리	시기화예정 (주거형)	상업용지	증) 0.195
38	서구 청라국제도시	상업용지	보전용지	감) 0.028
39	서구 검단신도시	상업용지	주거용지	감) 0.004
			공원	감) 0.054
			보전용지	감) 0.061
40	서구 검단3구역	상업용지	주거용지	증) 0.001
			공원	증) 0.001
			보전용지	증) 0.001
41	서구 루원시티	상업용지	주거용지	감) 0.011
			공원	감) 0.064
			보전용지	감) 0.066
42	서구 가정 공공주택지구	주거용지	상업용지	증) 0.027
43	서구 석남사거리 역세권	상업용지	주거용지	감) 0.034
44	서구 인천대로 상부 공원화	상업용지	공원	감) 0.022

[그림 4-1-10] 상업용지 변경내역 위치도



3) 공업용지

- 남동 도시첨단산업단지, I-FOOD PARK, 서부 자원순환 특화단지 등 개발사업이 완료된 시가화예정용지와 실시계획 변경에 대한 도시관리계획 결정사항 반영
- 도시관리계획과 도시기본계획 상 불일치 지역에 대한 이용현황을 고려한 용도지역 현실화 등
- 금회 반영된 공업용지 면적은 3.584km² 감소된 64.076km²로 계획

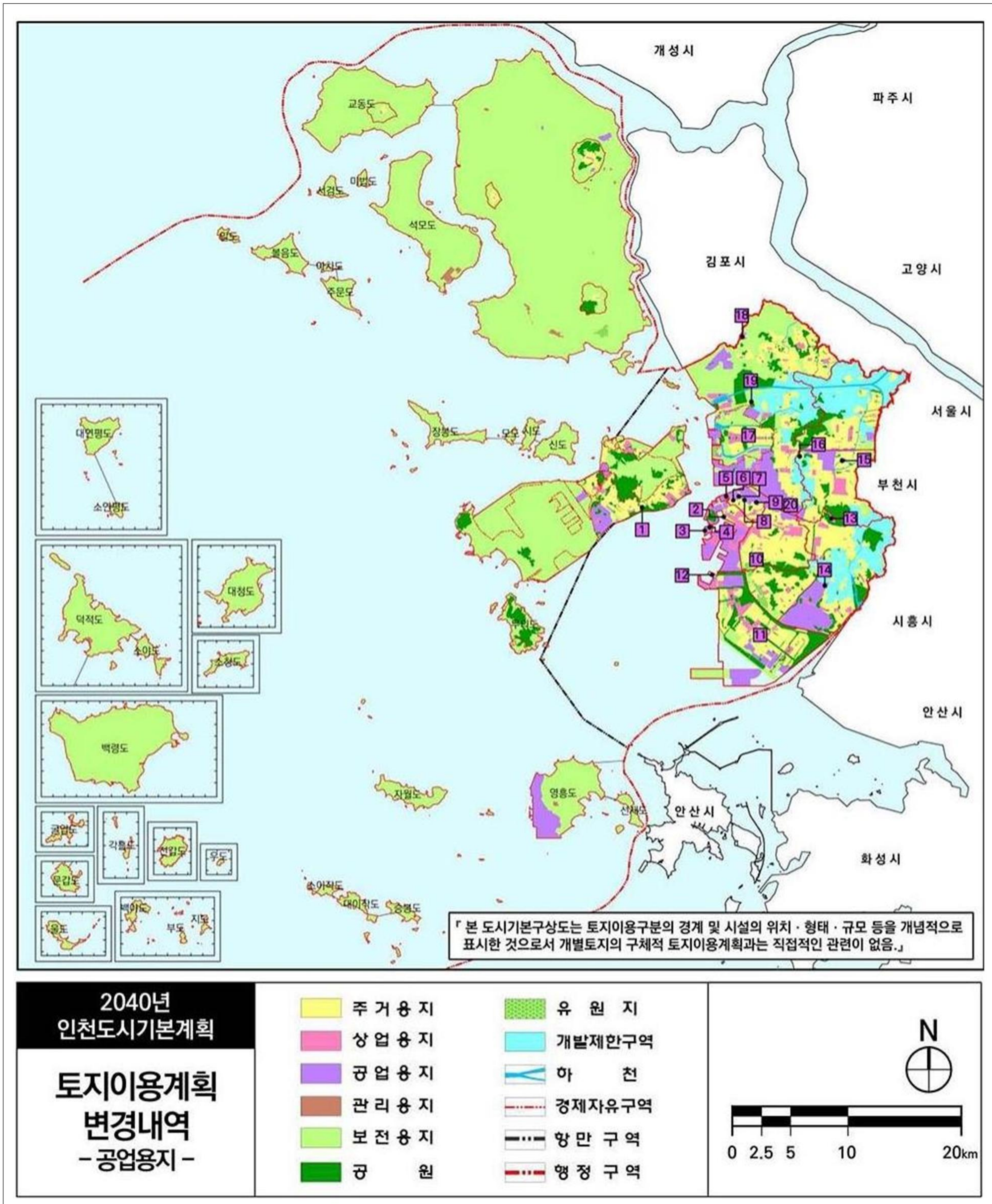
[표 4-1-36] 공업용지 변경내역 총괄

구 분	기 정(km ²)	변 경(km ²)	증 감(km ²)	비고
공업용지	67.660	64.076	감) 3.584	

[표 4-1-37] 공업용지 증감 세부내역

사업명	기 정	변 경	증 감(km ²)
1 중구 영종하늘도시	공업용지	보전용지	감) 0.213
2 중구 내항 1.8부두 항만재개발사업	공업용지	보전용지	감) 0.111
3 중구 인방사 이전지	상업용지	공업용지	증) 0.218
4 중구 인방사 이전지 인근	공업용지	보전용지	감) 0.054
5 동구 만석구역	주거용지	공업용지	증) 0.139
	상업용지		증) 0.325
6 동구 화수구역	주거용지	공업용지	증) 0.074
7 동구 화수부두 해양친수공간	상업용지	공업용지	증) 0.022
8 동구 일진전기	상업용지	공업용지	증) 0.052
	공원		증) 0.022
9 동구 송림구역	주거용지	공업용지	증) 0.139
10 미추홀구 용현·학익구역	공원	공업용지	증) 0.003
11 연수구 송도국제도시	공업용지	시가화예정 (공업형)	감) 4.710
12 연수구 신국제여객터미널 장래부지	공업용지	시가화예정 (공업형)	감) 0.184
13 남동구 부평농장 인근	주거용지	공업용지	증) 0.260
14 남동구 남동 도시첨단산업단지	시가화예정 (공업형)	공업용지	증) 0.189
15 부평구 한국전력 갈산1동 일대	주거용지	공업용지	증) 0.190
16 부평구 청천농장 일원	공업용지	주거용지	감) 0.233
17 서구 청라국제도시	공업용지	보전용지	감) 0.012
18 서구 I-FOOD PARK	시가화예정 (공업형)	공업용지	증) 0.281
19 서구 서부 자원순환 특화단지	시가화예정 (공업형)	공업용지	증) 0.056
20 서구 인천대로 상부 공원화	공업용지	공원	감) 0.037

[그림 4-1-11] 공업용지 변경내역 위치도



4) 공원

- 개발사업이 완료된 사업구역 내 공원 및 실시계획 인허가 사항 반영
- 민간공원 특례사업 미추진 사업지에 대한 공원으로 환원, 수도권매립지 등을 반영

[표 4-1-38] 공원 변경내역 총괄

구 분	기 정(km ²)	변 경(km ²)	증 감(km ²)	비고
공원	32.768	43.885	증) 11.117	

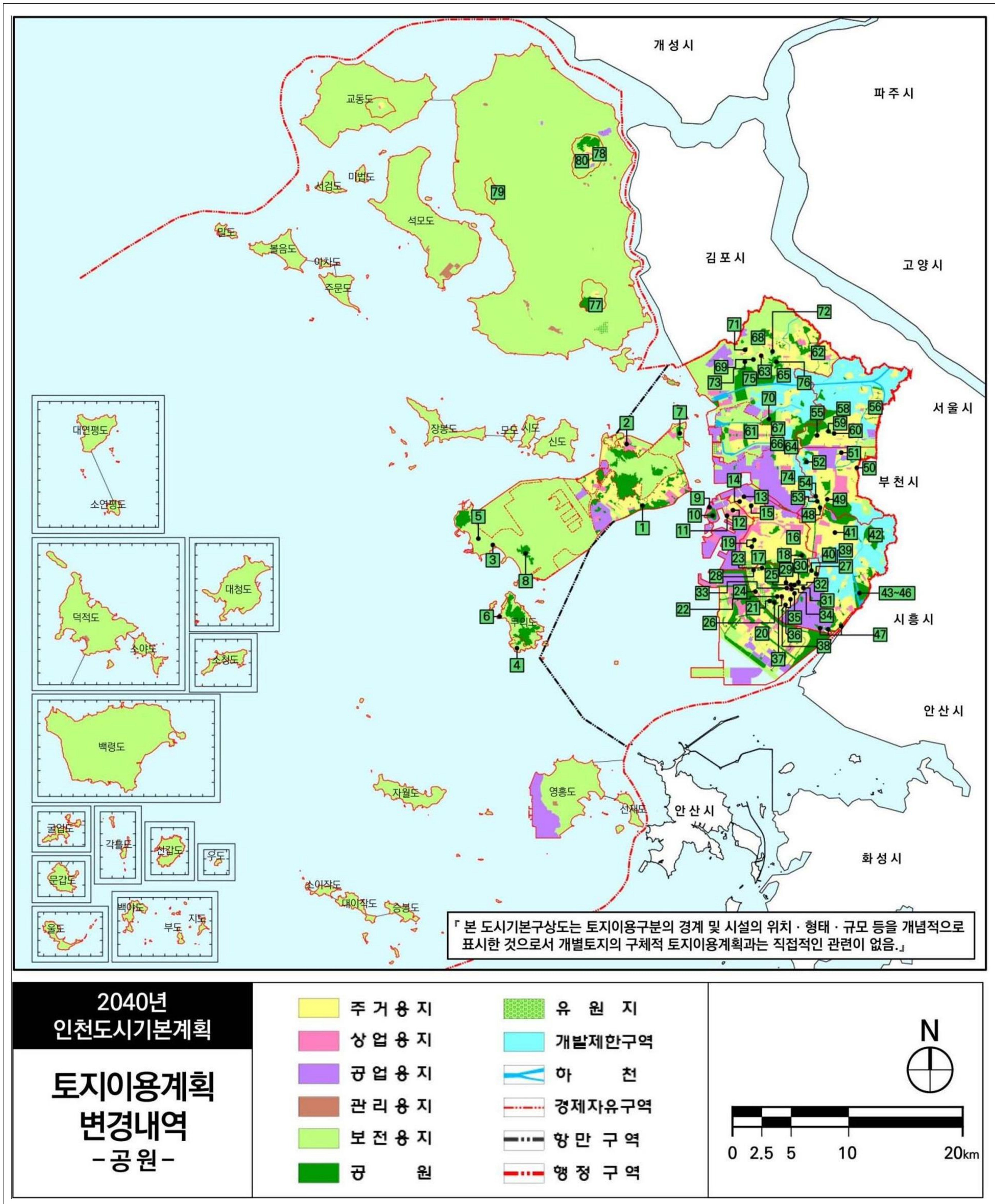
[표 4-1-39] 공원 증감 세부내역

사업명		기 정	변 경	증 감(km ²)
1	중구 영종하늘도시	공원	보전용지	감) 0.032
2	중구 미단시티조성사업	주거용지	공원	증) 0.008
3	중구 용유 노을빛타운	공원	보전용지	감) 0.225
4	중구 무의 LK	공원	시가화예정 (주거형)	감) 0.178
5	중구 을왕산 IFUS HILL	공원	시가화예정 (주거형)	감) 0.145
6	중구 무의 힐링리조트	공원	시가화예정 (상업형)	감) 0.018
7	중구 준설토투기장(영종항만시설)	시가화예정 (상업형)	공원	증) 0.095
		보전용지		증) 0.102
8	중구 중구 오성근린공원	공원	보전용지	감) 0.064
9	중구 월미지구 특별계획구역	공원	상업용지	감) 0.010
10	중구 월미근린공원	시가화예정 (상업형)	공원	증) 0.035
11	중구 내항 1.8부두 항만재개발사업	공원	보전용지	감) 0.068
12	중구 자유근린공원	보전용지	주거용지	증) 0.068
13	동구 일진전기	공원	공업용지	감) 0.022
14	동구 화도진근린공원	보전용지	공원	증) 0.021
15	동구 송현근린공원	보전용지	공원	증) 0.072
16	미추홀구 주안2·4동 재정비촉진지구	주거용지	공원	증) 0.034
17	미추홀구 용현·학익구역	공원	주거용지	감) 0.002
			상업용지	감) 0.032
			공업용지	감) 0.003
			보전용지	감) 0.002
18	미추홀구 관교근린공원	시가화예정 (주거형)	공원	증) 0.022
19	미추홀구 용현·학익구역 인근-2	공원	주거용지	감) 0.101
20	연수구 송도국제도시	공원	주거용지	감) 0.344
			시가화예정 (공업형)	감) 0.689
		보전용지	공원	증) 3.610

	사업명	기 정	변 경	증 감(km ²)
21	연수구 동춘1구역	주거용지	공원	증) 0.023
22	연수구 동춘2구역	주거용지	공원	증) 0.025
23	연수구 송도역세권구역	주거용지	공원	증) 0.010
24	연수구 대우자판부지	보전용지	공원	증) 0.046
25	연수구 연수원인재역세권구역 (연수소방서신설)	공원	보전용지	감) 0.070
			시가화예정 (주거형)	감) 0.005
26	연수구 동춘공원	시가화예정 (주거형)	공원	증) 0.054
27	연수구 선학경기장(임대)	시가화예정 (주거형)	공원	증) 0.117
28	연수구 옥련근린공원	보전용지	공원	증) 0.049
29	연수구 용담근린공원	보전용지	공원	증) 0.030
30	연수구 배수지근린공원	보전용지	공원	증) 0.104
31	연수구 솔밭근린공원	보전용지	공원	증) 0.029
32	연수구 문화근린공원	보전용지	공원	증) 0.042
33	연수구 청학근린공원	보전용지	공원	증) 0.011
34	연수구 양지근린공원	보전용지	공원	증) 0.010
35	연수구 솔안근린공원	보전용지	공원	증) 0.014
36	연수구 부수지근린공원	보전용지	공원	증) 0.019
37	연수구 동춘근린공원	보전용지	공원	증) 0.010
38	연수구 동막근린공원	보전용지	공원	증) 0.010
39	연수구 별빛근린공원 일원	시가화예정 (주거형)	공원	증) 0.014
40	남동구 구월공공주택지구	시가화예정 (상업형)	공원	증) 0.012
41	남동구 구월근린공원	공원	주거용지	감) 0.027
42	남동구 인천대공원	공원	보전용지	감) 0.637
43	남동구 남동구관광벨트A구역 (소래국가도시공원)	주거용지	공원	증) 0.080
44	남동구 남동구관광벨트B,C구역 (소래국가도시공원)	보전용지	공원	증) 0.295
45	남동구 남동구관광벨트D,E구역 (소래국가도시공원)	보전용지	공원	증) 0.204
46	남동구 소래습지생태공원 (소래국가도시공원)	보전용지	공원	증) 1.512
47	남동구 고잔공원, 해오름공원, 늘솔길공원 (소래국가도시공원)	공원	보전용지	감) 0.035
48	부평구 십정근린공원	공원	보전용지	감) 0.077
49	부평구 희망근린공원	시가화예정 (주거형)	공원	증) 0.006

사업명		기 정	변 경	증 감(km ²)
50	부평구 삼산월드체육관, 분수공원 일원	주거용지	공원	증) 0.028
51	부평구 갈산근린공원 인근	공원	시가화예정 (주거형)	감) 0.006
52	부평구 원적산근린공원	공원	보전용지	감) 0.012
53	부평구 백운근린공원	주거용지	공원	증) 0.013
54	부평구 함봉근린공원	공원	보전용지	감) 0.032
55	계양구 효성구역	시가화예정 (주거형)	공원	증) 0.123
56	계양구 계양테크노밸리	시가화예정 (주거형)	공원	증) 0.262
57	계양구 계양테크노밸리 훼손지복구사업	보전용지	공원	증) 0.405
58	계양구 계양산성 역사공원	보전용지	공원	증) 0.063
59	계양구 중구봉근린공원	공원	보전용지	감) 0.031
60	계양구 갈개근린공원	보전용지	공원	증) 0.034
61	서구 청라국제도시	주거용지	공원	증) 0.059
62	서구 검단신도시	상업용지	공원	증) 0.054
63	서구 검단3구역	공원	상업용지	감) 0.001
64	서구 루원시티	상업용지	공원	증) 0.064
65	서구 한들구역	공원	보전용지	감) 0.009
66	서구 가정 공공주택지구	주거용지	공원	증) 0.101
67	서구 가정2 공공주택지구	보전용지	공원	증) 0.037
68	서구 검단1구역(금곡)	공원	보전용지	감) 0.107
69	서구 왕길1구역(왕길공업)	공원	시가화예정 (주거형)	감) 0.021
70	서구 연희공원 민간특례사업	공원	주거용지	감) 0.021
71	서구 검단16호공원 민간특례사업	공원	주거용지	감) 0.016
72	서구 검단17호근린공원	시가화예정 (주거형)	공원	증) 0.015
73	서구 마전근린공원	공원	보전용지	감) 0.044
74	서구 인천대로 상부 공원화	주거용지	공원	증) 0.188
		상업용지		증) 0.022
		공업용지		증) 0.037
75	서구 수도권매립지	시가화예정 (상업형)	공원	증) 3.866
		보전용지		증) 1.530
76	서구 검단중앙공원	시가화예정 (주거형)	공원	증) 0.179
		보전용지		증) 0.001
77	강화군 전등역사공원	공원	보전용지	감) 0.101
78	강화군 관청근린공원	보전용지	공원	증) 0.107
79	강화군 내가근린공원	공원	주거용지	감) 0.045
80	강화군 남산근린공원	보전용지	공원	증) 0.368

[그림 4-1-12] 공원 변경내역 위치도



5) 관리용지

- 도시지역외 지구단위계획구역 실시계획 인허가 사항 반영

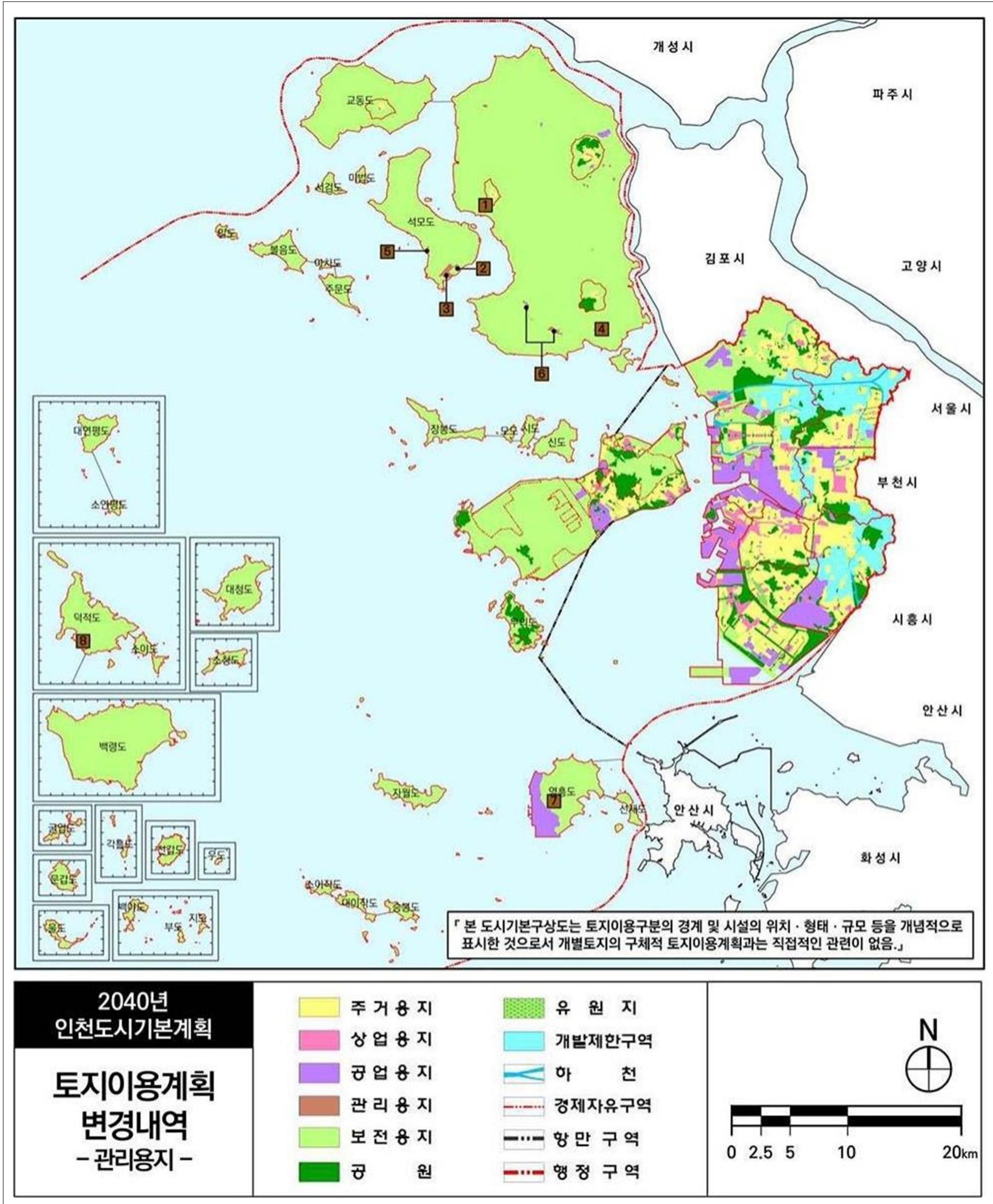
[표 4-1-40] 관리용지 변경내역 총괄

구 분	기 정(km ²)	변 경(km ²)	증 감(km ²)	비고
관리용지	2.578	2.139	감) 0.439	

[표 4-1-41] 관리용지 증감 세부내역

	사업명	기 정	변 경	증 감(km ²)
1	강화군 식문화예술단지	지단구역 (특정형)	관리용지	증) 0.086
2	강화군 석모에코종합온천단지	지단구역 (주거형)	관리용지	증) 0.145
3	강화군 삼산석모지구	관리용지	보전용지	감) 0.033
4	강화군 길상지구	관리용지	보전용지 (유원지)	감) 0.645
5	강화군 삼산지구	보전용지	관리용지	증) 0.030
6	강화군 상방지구, 함허동천지구	보전용지	관리용지	증) 0.023
7	옹진군 외리지구	관리용지	보전용지	감) 0.005
8	옹진군 서포지구	관리용지	보전용지	감) 0.040

[그림 4-1-13] 관리용지 변경내역 위치도



다. 시가화예정용지

- 시가화예정용지는 장래 도시의 발전에 대비하여 필요한 공간을 생활권별 총량과 주용도로 구분하여 계획

[표 4-1-42] 시가화예정용지 변경내역 총괄

구 분	기 정(km ²)	변 경(km ²)	증 감(km ²)	비고
시가화예정용지	95.861	59.589	감) 36.272	

[표 4-1-43] 시가화예정용지 생활권별 총괄내역

생활권	합계	시가화예정용지(km ²)			비도시지역 지구단위계획 구역(km ²)
		주거형	상업형	공업형	
합 계	59.589	22.178	10.065	25.137	2.209
중부생활권	0.038	-	0.008	0.030	-
영종생활권	13.445	5.714	7.126	0.605	-
서남생활권	12.380	0.405	0.040	11.935	-
동남생활권	2.686	2.375	0.002	0.309	-
동북생활권	3.744	2.663	0.252	0.829	-
서북생활권	14.623	8.357	0.487	5.779	-
강화생활권	10.668	2.664	2.150	5.650	0.204
옹진생활권	2.005	-	-	-	2.005

라. 보전용지

- 보전용지는 자연환경보전과 시가지의 무질서한 확산을 감안하여 계획

[표 4-1-44] 보전용지 변경내역 총괄

구 분	기 정(km ²)	변 경(km ²)	증 감(km ²)	비고
보전용지	1,022.127	1,052.178	증) 30.051	

마. 토지이용계획 총괄

- 2040년 인천도시기본계획상 시가화용지는 269.581km²로 19.6%를 차지하며 시가화 예정용지는 59.589km², 4.3%, 보전용지는 1,052.178km², 76.1%로 계획

[표 4-1-45] 토지이용계획 총괄표

구 분	면 적 (km ²)			구성비 (%)	
	기 정	변 경	증 감		
합 계	1,381.348	1,381.348	-	100.0	
시가화 용지	소계	263.360	269.581	증) 6.221	19.6
	주거용지	132.342	133.729	증) 1.387	9.7
	상업용지	28.012	25.752	감) 2.260	1.9
	공업용지	67.660	64.076	감) 3.584	4.6
	관리용지	2.578	2.139	감) 0.439	0.2
	공 원	32.768	43.885	증) 11.117	3.2
시가화 예정용지	소계	95.861	59.589	감) 36.272	4.3
	주거형	34.022	22.178	감) 11.844	1.6
	상업형	13.632	10.065	감) 3.567	0.7
	공업형	29.700	25.137	감) 4.563	1.8
	비시가화지역 지구단위계획구역	18.507	2.209	감) 16.298	0.2
보전용지	1,022.127	1,052.178	증) 30.051	76.1	

바. 단계별 토지이용계획

[표 4-1-46] 단계별 토지이용계획

구 분	계	면 적(km ²)					
		1 단계 (2021~2025)	2 단계 (2026~2030)	3 단계 (2031~2035)	4 단계 (2036~2040)		
인천 광역시	합 계	182.242	22.386	140.809	11.878	6.899	
	시가화용지	122.383	17.365	104.724	0.294	-	
	시가화 예정용지	소 계	59.859	5.021	36.085	11.584	6.899
		주거형	22.178	2.400	13.136	4.642	2.000
		상업형	10.065	1.129	3.157	5.779	-
		공업형	25.137	1.248	17.827	1.163	4.899
		지구단위계획구역	2.209	0.244	1.965	-	-
중부 생활권	소 계	6.717	5.266	1.451	-	-	
	시가화 용지	소 계	6.679	5.258	1.421	-	-
		월미 근린공원	0.588	0.588	-	-	-
		내항 1·8 부두 항만재개발사업	0.453	0.453	-	-	-
		북성동 주거환경	0.017	-	0.017	-	-
		인천역 역세권	0.011	0.011	-	-	-
		동인천역 주변 재정비촉진구역	0.080	0.080	-	-	-
		송림초교 주변 주거환경개선사업지구	0.074	0.074	-	-	-
		화수구역	0.191	-	0.191	-	-
		십자수로 매립개발	0.076	-	0.076	-	-
		제물포역세권	0.245	0.245	-	-	-
		주안 2·4 동 재정비촉진지구	1.137	-	1.137	-	-
		용현·학익구역	2.693	2.693	-	-	-
		도화구역	0.882	0.882	-	-	-
		문학구역	0.081	0.081	-	-	-
		도화역 인근	0.098	0.098	-	-	-
		인하대 인근 복합문화시설 개발	0.010	0.010	-	-	-
미추홀구 청사 신축	0.043	0.043	-	-	-		

구 분		계	면 적(km ²)				
			1 단계 (2021~2025)	2 단계 (2026~2030)	3 단계 (2031~2035)	4 단계 (2036~2040)	
	시가화 예정용지	소 계	0.038	0.008	0.030	-	-
		주거형	-	-	-	-	-
		상업형	0.008	0.008	-	-	-
		공업형	0.030	-	0.030	-	-
		지구단위계획구역	-	-	-	-	-
영종 생활권	소 계		36.274	5.766	19.988	10.520	-
	시가화 용지	소 계	22.829	3.529	19.300	-	-
		영종하늘도시	19.300	-	19.300	-	-
		미단시티 조성사업	2.713	2.713	-	-	-
		오성근린공원	0.816	0.816	-	-	-
	시가화 예정용지	소 계	13.445	2.237	0.688	10.520	-
		주거형	5.714	1.189	0.389	4.136	-
		상업형	7.126	1.048	0.299	5.779	-
		공업형	0.605	-	-	0.605	-
		지구단위계획구역	-	-	-	-	-
서남 생활권	소 계		61.006	2.177	53.746	0.184	4.899
	시가화 용지	소 계	48.626	1.675	46.951	-	-
		송도국제도시	46.951	-	46.951	-	-
		청학지구	0.025	0.025	-	-	-
		동춘 1 구역	0.408	0.408	-	-	-
		동춘 2 구역	0.229	0.229	-	-	-
		송도역세권구역	0.293	0.293	-	-	-
		대우자판부지	0.539	0.539	-	-	-
		무주골공원 민간특례사업	0.121	0.121	-	-	-
		송도 2 공원 민간특례사업	0.060	0.060	-	-	-
	시가화 예정용지	소 계	12.380	0.502	6.795	0.184	4.899
		주거형	0.405	0.021	0.384	-	-
		상업형	0.040	0.040	-	-	-
		공업형	11.935	0.441	6.411	0.184	4.899
		지구단위계획구역	-	-	-	-	-

구 분	계	면 적(km ²)						
		1 단계 (2021~2025)	2 단계 (2026~2030)	3 단계 (2031~2035)	4 단계 (2036~2040)			
동남 생활권	소 계	8.371	2.735	5.636	-	-		
	시가화 용지	소 계	5.673	2.603	3.070	-	-	
		고잔2 구역	0.118	0.118	-	-	-	
		구월근린공원	0.033	0.033	-	-	-	
		만수역 일원	0.018	-	0.018	-	-	
		남동구청역 일원	0.013	-	0.013	-	-	
		인천대공원	2.146	2.146	-	-	-	
		남동인더스파크역사 일원	0.073	0.073	-	-	-	
		남동 도시첨단산업단지	0.233	0.233	-	-	-	
		소래국가도시공원	3.039	-	3.039	-	-	
	시가화 예정용지	소 계	2.686	0.132	2.554	-	-	
		주거형	2.375	0.039	2.336	-	-	
		상업형	0.002	0.002	-	-	-	
		공업형	0.309	0.091	0.218	-	-	
		지구단위계획구역	-	-	-	-	-	
	동북 생활권	소 계	9.078	3.060	5.794	0.224	-	
		시가화 용지	소 계	5.407	1.607	3.800	-	-
			십정2 구역	0.193	0.193	-	-	-
			청천2 구역	0.219	0.219	-	-	-
청천농장 일원			0.233	0.233	-	-	-	
방축구역			0.085	0.085	-	-	-	
굴현구역			0.182	0.182	-	-	-	
효성구역			0.435	0.435	-	-	-	
풍산금속			0.079	0.079	-	-	-	
계양테크노밸리			3.332	-	3.332	-	-	
계양테크노밸리 훼손지복구사업			0.468	-	0.468	-	-	
서운구역 인근			0.181	0.181	-	-	-	
시가화 예정용지		소 계	3.744	1.453	2.067	0.224	-	
		주거형	2.663	1.060	1.603	-	-	
		상업형	0.252	0.031	0.221	-	-	
		공업형	0.829	0.362	0.243	0.224	-	
		지구단위계획구역	-	-	-	-	-	

구 분	계	면 적(km ²)					
		1 단계 (2021~2025)	2 단계 (2026~2030)	3 단계 (2031~2035)	4 단계 (2036~2040)		
소 계	47.792	3.088	41.754	0.950	2.000		
서북 생활권	소 계	33.169	2.693	30.182	0.294	-	
	청라국제도시	17.806	-	17.806	-	-	
	검단신도시	11.106	-	11.106	-	-	
	검단 3 구역	0.525	0.525	-	-	-	
	루원시티	0.934	-	0.934	-	-	
	가정 2 공공주택지구	0.263	0.263	-	-	-	
	한들구역	0.568	0.568	-	-	-	
	불로 2 토지구획정리사업	0.075	0.075	-	-	-	
	연희공원 민간특례사업	1.032	1.032	-	-	-	
	검단 16 호공원 민간특례사업	0.138	0.138	-	-	-	
	서구청 역세권	0.092	0.092	-	-	-	
	가좌 1 동 일대	0.294	-	-	0.294	-	
	인천대로 상부도로 공원화	0.250	-	0.250	-	-	
	서부 자원순환 특화단지	0.086	-	0.086	-	-	
시가화 예정용지	소 계	14.623	0.395	11.572	0.656	2.000	
	주거형	8.357	0.041	5.810	0.506	2.000	
	상업형	0.487	-	0.487	-	-	
	공업형	5.779	0.354	5.275	0.150	-	
	지구단위계획구역	-	-	-	-	-	
강화 생활권	소 계	10.668	0.209	10.459	-	-	
	시가화 예정용지	주거형	2.664	0.050	2.614	-	-
		상업형	2.150	-	2.150	-	-
		공업형	5.650	-	5.650	-	-
		지구단위계획구역	0.204	0.159	0.045	-	-
옹진 생활권	소 계	2.005	0.085	1.920	-	-	
	시가화 예정용지	주거형	-	-	-	-	-
		상업형	-	-	-	-	-
		공업형	-	-	-	-	-
		지구단위계획구역	2.005	0.085	1.920	-	-

주) 시가화용지 및 시가화예정용지 면적은 사업준공(예정)일 기준 사업구역 전체 면적임.

[그림 4-1-14] 2040년 인천광역시 도시기본구상도

