

2030 인천 도시 · 주거환경정비기본계획

요약보고서

2020.03.02.



CONTENTS

제1장 계획의 개요

제1절 계획의 배경 및 목적	1
① 계획의 배경	1
② 계획의 목적	9
제2절 계획의 성격 및 범위	10
① 정비기본계획의 성격	10
② 정비기본계획의 범위	12

제2장 2020 정비기본계획의 평가

제1절 평가의 목적 및 대상	15
① 평가의 목적	15
② 평가의 대상	15
제2절 정비기본계획의 평가	16
① 추진현황	16
② 2020 정비기본계획의 평가	17
제3절 평가결과	21
① 정비기본계획의 평가결과	21

제3장 기초현황

제1절 상위계획 및 관련계획	23
① 상위 및 관련계획	23
제2절 인문·사회현황	27
① 인구변화	27
② 인구구조변화	31

제3절 일반현황	34
① 주택현황	34
② 공동주택 현황	36
제4절 시가지 형성과정	37
① 분석의 개요	37
② 공간적 특성	40
③ 시가지 형성과정	40
제5절 정비사업 추진현황	44
① 정비사업 추진연혁	44
② 정비사업 추진현황	46
③ 해제현황	46
제4장 정비기본계획의 수립 방향	
제1절 주거지 정책의 변화	47
① 주거지 정책의 변화 과정	47
② 주거정책 패러다임의 변화	49
제2절 정비기본계획의 기본방향	51
① 비전 및 목표설정의 방향	51
② 정비기본계획의 비전 및 목표	56
제3절 정비기본계획의 주요 변경 사항	58
① 개요	58
② 주요 변경 사항	58
제5장 주거지 관리계획	
제1절 주거지 관리계획의 개요	59
① 주거지 관리계획의 역할 및 구성	59

제2절 주거생활권 계획	60
① 주거생활권 계획의 필요성	60
② 주거생활권 계획의 성격	63
③ 주거생활권 계획의 정의	64
④ 주거생활권의 구분	67
⑤ 주거생활권 설정	70
⑥ 주거생활권 계획 수립 및 운영	87
제3절 주거환경관리지표 계획	91
① 주거환경관리지표 계획의 배경 및 필요성	91
② 주거생활권 계획의 개요	92
③ 주거환경지표	93
④ 주거관리지수	97
⑤ 주거정비지수	101
제4절 주택수급(별실과 공급관리) 계획	114
① 주택수급(별실과 공급관리) 계획의 배경	114
② 주택수급(별실과 공급관리) 계획의 내용	114
③ 주택수급 계획 운영 및 정비사업의 속도조절	117
제6장 부문별 계획	
제1절 부문별 계획의 개요	119
① 부문별 계획의 개요	119
제2절 토지이용계획	120
① 기본방향	120
② 주거지 특성별 토지이용계획 방향	121
③ 주거지 기능별 토지이용계획 방향	124

제3절 건축물의 밀도계획	125
① 기본방향	125
② 용적률 계획	126
③ 건폐율 계획 및 높이 계획	146
④ 경관관리계획	147
제4절 교통계획	149
① 기본방향	149
② 계획수립의 기본원칙 및 기준	151
제5절 생활기반시설계획	157
① 기본방향	157
② 생활기반시설의 정의 및 대상시설	159
③ 생활기반시설별 계획	161
제6절 환경계획	169
① 기본방향	169
② 환경계획 기준	170
③ 정비사업 시행 시 환경계획	172
제7절 특성주거지 관리계획	178
① 기본방향	178
② 특성주거지 관리계획	180
제8절 주거안정계획	184
① 기본방향	184
② 주거안정계획	185
제9절 공공 및 민간부문의 역할계획	186
① 공공 및 민간부문의 역할계획 개요	186
② 공공과 민간의 역할 구분	186

제10절 정비예정구역	188
① 정비예정구역의 관리	188
② 정비예정구역(변경)	188
제11절 재원조달계획	189
① 기본방향	189
② 도시 및 주거환경정비계획 운영현황	190
③ 정비사업 재정수요 예측	191
④ 재정운영방안	192
제7장 주거지 정비 · 보전 · 관리지침	
제1절 주거지 정비·보전·관리지침의 개요	193
① 지침의 개요	193
② 지침의 성격 및 범위	194
③ 일반원칙 및 절차	195
④ 정비구역의 지정방법	201
⑤ 기초조사 및 정비계획의 내용	202
제2절 정비사업의 실행지침	205
① 지침의 개요 및 기본방향	205
② 주거환경개선사업의 실행	206
③ 재개발사업의 실행	210
④ 재건축사업의 실행	213

CONTENTS

— 표 목 차 —

[표 1-1-1] 주택정책의 변화	5
[표 3-2-1] 자치구군별 인구현황	28
[표 3-2-2] 자치구군별 인구추이	29
[표 3-2-3] 자치구군별 장래인구 추계 결과	29
[표 3-2-4] 인천시 고령인구 추이	30
[표 3-2-5] 세대당인구 추이	32
[표 3-2-6] 인천시 가구원수별 추이 및 추계가구수	33
[표 3-3-1] 인천시 주택유형별 현황	35
[표 3-3-2] 공동주택 현황	36
[표 3-4-1] 시가지 유형	39
[표 3-4-2] 주요시가지 형성시기	41
[표 3-5-1] 정비사업 추진연혁	45
[표 5-2-1] 생활권 구분	67
[표 5-2-2] 주거생활권 구분 기준	69
[표 5-2-3] 8개 자치구 주거생활권 구분 총괄표	71
[표 5-2-4] 강화 주거생활권	72
[표 5-2-5] 중구 주거생활권 구분	73
[표 5-2-6] 동구 주거생활권 구분	75
[표 5-2-7] 미추홀구 주거생활권 구분	76
[표 5-2-8] 연수구 주거생활권 구분	78
[표 5-2-9] 남동구 주거생활권 구분	79
[표 5-2-10] 부평구 주거생활권 구분	81
[표 5-2-11] 계양구 주거생활권 구분	83
[표 5-2-12] 서구 주거생활권 구분	84
[표 5-2-13] 강화군 주거생활권 구분	86
[표 5-2-14] 주거생활권 관리방향 주요내용	89
[표 5-2-15] 생활가로 유형 및 주요특성	90
[표 5-3-1] 물리적 환경지표	95
[표 5-3-2] 사회적 환경지표	95
[표 5-3-3] Z-Score 산식	96
[표 5-3-4] 주거관리지수 구성	98

[표 5-3-5] 주거관리지수 배점 구성	99
[표 5-3-6] 주거관리지수를 통한 주거환경개선사업(현지개량방법) 우선순위결정 예시	100
[표 5-3-7] 주거정비지수 구성	102
[표 5-3-8] 재개발 정비구역지정 주거정비지수 적용 기준	103
[표 5-3-9] 물리적 요건 항목 점수 시뮬레이션	106
[표 5-3-10] 정비(예정)구역 해제지역 포함 시 동의율 예시	106
[표 5-3-11] 시가지 유형	107
[표 5-3-12] 시가지 유형에 따른 주거정비지수 가점	108
[표 5-3-13] 시가지 유형에 따른 주거정비지수 가점부여 방법	108
[표 5-3-14] 평가항목에 대한 주거정비지수 배점기준	109
[표 5-3-15] 정비사업이 추진 중인 52개 재개발구역에 대한 시뮬레이션 분석 결과	111
[표 5-3-16] 재개발 정비계획수립 및 정비구역지정 절차	113
[표 5-4-1] 정비사업의 단계별 추진현황	115
[표 5-4-2] 정비사업의 추진단계별 소요기간	115
[표 5-4-3] 정비사업 추진단계별 착공, 준공 시까지 소요기간	116
[표 5-4-4] 주택의 멸실 및 공급시기 추정	117
[표 6-1-1] 부문별 계획의 구성	119
[표 6-2-1] 특성주거지 유형 및 주요내용	122
[표 6-2-2] 주거지 특성별 토지이용계획 기준	123
[표 6-3-1] 주거지역 용적률 체계	130
[표 6-3-2] 주거복합건축물 및 준주택 비율에 따른 준주거지역 용적률 계획 체계	131
[표 6-3-3] 주거복합건축물 및 준주택 비율에 따른 일반상업지역 용적률 체계	131
[표 6-3-4] 준공업지역 용적률 체계	132
[표 6-3-5] 용적률 완화기준	133
[표 6-3-6] 용적률 완화계획 주요 변경 사항	134
[표 6-3-7] 주거지역(제1종, 제2종, 제3종) 용적률 체계 비교	136
[표 6-3-8] 용적률 완화 검토(예시)	137
[표 6-3-9] 허용용적률 용적률 완화기준	138
[표 6-3-10] 허용용적률 계획 예시(제2종일반주거지역)	139
[표 6-3-11] 광역시 지역업체참여 용적률 완화 현황	142
[표 6-3-12] 주계약자공동도급 방식 계약관계	142
[표 6-3-13] 상한용적률 완화 계획 기준	143

[표 6-3-14] 상한용적률 산정 용적률 완화 대상면적	144
[표 6-3-15] 법적상한용적률	144
[표 6-3-16] 용도지역 혼재지역의 용적률 계획 예시	145
[표 6-3-17] 경관 심의 대상 개발사업의 종류 및 심의시기	147
[표 6-3-18] 경관관리 계획	148
[표 6-4-1] 생활가로 유형 및 주요특성	155
[표 6-5-1] 생활기반시설의 종류	160
[표 6-6-1] 환경보전방안	174
[표 6-7-1] 특성주거지 유형별 현황	180
[표 6-7-2] 특성주거지 유형 및 주요내용	181
[표 7-1-1] 주거지 정비·보전·관리지침의 적용대상 사업	195
[표 7-1-2] 정비계획수립 및 정비구역지정 절차	198
[표 7-1-3] 기초조사의 내용	203
[표 7-2-1] 현지개량방법 주거환경개선사업의	207
[표 7-2-2] 수용 후 주택건설방법	207
[표 7-2-3] 주거환경개선구역 지정요건	208
[표 7-2-4] 주거환경개선 정비계획수립 및 정비구역지정 절차	209
[표 7-2-5] 재개발사업의 추진절차	210
[표 7-2-6] 재개발 정비구역 지정요건	211
[표 7-2-7] 재개발구역 경계 설정 기준	211
[표 7-2-8] 재개발 정비계획수립 및 정비구역지정 절차	212
[표 7-2-9] 재건축사업의 추진절차	213
[표 7-2-10] 재건축 정비구역 지정요건	214
[표 7-2-11] 재건축 정비계획수립 및 정비구역지정 절차	215

CONTENTS

—그림목차—

[그림 1-1-1] 도시정비법 제정 이전 주거지 정책의 변화	7
[그림 1-1-2] 도시정비법 제정 이후 주거지 정책의 변화	8
[그림 1-2-1] 계획수립 과정	14
[그림 2-3-1] 2020 정비기본계획의 평가	22
[그림 3-2-2] 1인, 2인가구 추이	32
[그림 3-3-1] 공동주택 현황	37
[그림 3-4-1] 시가지 형성과정 분석의 활용	38
[그림 3-4-2] 시가지 형성과정 분석의 과정	38
[그림 3-4-3] 시가지 유형별 관리방향	39
[그림 3-4-7] 사업유형별 시가지형성 분석도	42
[그림 3-4-8] 시가지유형 분석도	43
[그림 4-2-2] 비전, 목표, 전략	57
[그림 5-2-1] 생활권의 구성	64
[그림 5-2-5] 생활권 구분도	72
[그림 5-2-6] 중구 주거생활권 구분도	74
[그림 5-2-7] 동구 주거생활권 구분도	75
[그림 5-2-8] 미추홀구 주거생활권 구분도	77
[그림 5-2-9] 연수구 주거생활권 구분도	78
[그림 5-2-10] 남동구 주거생활권 구분도	80
[그림 5-2-11] 부평구 주거생활권 구분도	82
[그림 5-2-12] 계양구 주거생활권 구분도	83
[그림 5-2-13] 서구 주거생활권 구분도	85
[그림 5-2-14] 강화 주거생활권 구분도	86
[그림 5-2-15] 생활권 특성분석 및 관리방향 수립 과정	87
[그림 5-2-16] 생활가로 예시도	90
[그림 5-3-1] 주거환경지표 분석과정	94
[그림 6-4-1] 생활가로 계획 필요성	150

제1장 계획의 개요

제1절 계획의 배경 및 목적

제2절 계획의 성격 및 범위

제1절 계획의 배경 및 목적

1 계획의 배경

■ 주거지 정비사업 추진 과정

- 주거환경의 개선을 위한 주거지 정비는 경제성장과 급속히 증가하는 인구와 도시화로 인한 주택부족 등 도시문제에 대응하기 위하여 시기별로 기초가 변화되어 왔으며, 주로 주택공급위주의 주택정책 시행
- 주택수요에 대한 주택공급은 노후불량 주거지 정비를 위하여 대규모 철거를 통한 아파트 위주의 주거지 정비방식을 선택한 전면철거형 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업이 주로 이루어 왔음
- 전면철거형 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업 등 정비사업은 주택수요를 단기간에 해결하고, 주거환경 개선과 주택공급 측면에서는 크게 기여하였으나, 주거유형 획일화, 도시경관 훼손, 지역 커뮤니티 붕괴, 원주민 재정착 문제 등 다양한 도시문제를 양산
- 2003년부터 시행된 도시 및 주거환경정비법(이하 도시정비법이라 함)을 통한 도시주거환경정비기본계획(이하 정비기본계획이라 함) 수립으로 노후불량 주거지를 정비예정구역으로 지정하여, 선계획, 후개발 기반을 마련하였으며, 도시재정비 촉진을 위한 특별법(이하 도시재정비법이라 함)이 제정되어 광역단위의 아파트 정비사업이 확산되는 계기를 마련
- 개별 사업 추진에 따른 난개발을 방지하고, 기반시설과 주거환경을 광역단위로 정비하기 위한 수단으로 재정비촉진사업을 추진하였으나, 부동산 경기 침체로 사업여건이 악화되면서 대부분의 사업구역이 해제
- 제도적 뒷받침 속에 기성 주거지¹⁾는 아파트단지 위주로 관리되었고 양적 측면의 시급한 주택문제를 해결하는 성과를 거두었으나, 주거지의 고유한 특성을 살리지 못한 물리적인 환경에 치중한 개선방식으로, 아파트 중심의 획일적인 주거지 관리는 마을단위의 공동체가 멸실되고 지역 특성이 상실되는 등의 문제가 발생
- 이러한 문제에 대응하기 위하여 전면철거형 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업 등 기존 정비방식에서 탈피하고 새로운 주거지 정비 패러다임에 부합하는 사업방식을 도입하고 있으며, 기존 철거 중심 정비방식의 대안으로 주민과 공동체를 기반으로 하고

1) 본 정비기본계획에서의 주거지는 도시관리계획으로 결정한 용도지역이 주거지역인 지역과 주거지역 이외에 주택이 분포하는 지역을 의미함

지역 활동과 연계하는 사업이 추진되고 있음

- 기존 정비예정구역 지정 방식의 문제점을 보완하고 도시재정비 기능을 강화하기 위하여 2012년 2월 도시정비법 개정으로 전면 철거형 정비방식에서 벗어나 정비·보전·관리를 병행할 수 있는 새로운 정비방식을 도입
- 새로운 정비방식은 정비기본계획에서 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향 등을 포함하는 경우, 정비예정구역의 범위 등에 관한 사항을 생략할 수 있도록 하였으며, 2030 정비기본계획에서는 기존의 정비예정구역 지정을 통한 전면 철거 중심의 정비방식을 주거생활권 계획 체계로 전환하여 주거지 정비에 대한 패러다임 전환에 부합하는 새로운 주거지 정비·보전·관리 체계를 도입

1. 주거환경정비 관련 여건변화

■ 고령인구²⁾, 1인2인가구의 증가

- 고령화로 인한 인구구조의 변화, 핵가족화, 결혼관의 변화로 인한 1인가구, 2인가구의 증가는 대형주택을 선호하던 기존 주택수요를 소형주택을 선호하도록 변화시켰음
- 통계청 추계 결과에 따르면 고령인구는 지속적으로 증가할 것으로 예상
- 사회적 여건 변화로 인하여 인구수는 정체 또는 소폭 증가하나, 가구수는 지속적으로 증가할 것으로 보이며, 이러한 추세는 향후에도 지속될 것으로 예상되어, 단순히 주택수요를 해결하기 위한 주택공급에서 탈피하고 다양한 유형과 규모를 고려한 주택의 공급 및 수요관리 체계로의 전환이 요구됨

■ 주택보급률과 주택수요

- 인천시의 주택보급률은 2011년 100%를 상회하였으며, 2012년 102.7%를 정점으로 감소하여 2017년 현재 100.4%로 나타나고 있으며, 1인가구, 2인가구 증가 등으로 주택수요는 지속적으로 증가하고 있음

2) UN에서 정한 기준에 따르면 고령인구는 65세 이상을 의미하며 고령화사회는 총인구 중 고령 인구가 차지하는 비율이 7% 이상일 때, 고령사회는 14% 이상일 때, 초고령화 사회는 20% 이상일 때를 의미함

■ 주택유형의 획일화 및 단독주택의 감소

- 2003년 도시정비법 제정 이후 인천시는 2006년 정비기본계획을 수립하여 정비예정구역 지정 방식을 도입하였으며, 계획적인 주거지의 정비를 도모
- 기존 정비기본계획에 따라 재개발·재건축사업이 주를 이루었으며, 전면철거에 따른 획일적인 아파트 건설로 지역의 정체성이 파괴되는 결과를 낳았음
- 대부분의 단독주택, 다가구주택, 다세대주택은 주차공간의 부족, 좁은 골목길 등 계획적인 정비기반시설의 부족으로 인하여 주거문제가 발생하고 있지만, 저렴주택(Affordable Housing : 지불가능주택)으로의 기능을 수행하고, 저소득층의 거주공간을 제공해 주었음
- 열악한 환경으로 정비가 요구되는 소형 저렴주택이 아파트로 획일화되면서, 서민들의 지불가능주택 범위를 넘어서기 시작하는 등 서민주택 감소문제가 발생하였음
 - 최근 5년간의 주택유형을 살펴보면, 아파트와 다세대주택의 비율은 증가하였고, 단독과 다가구는 감소하여 주택유형이 단독, 다가구에서 다세대, 아파트로 변화되고 있음을 나타내고 있음

■ 다양한 주거유형에 대한 수요 증대

- 주택이 단순히 거주를 위한 공간에서 벗어나, 보다 나은 삶의 질을 추구하는 사회적 환경 변화는 다양한 주거유형에 대한 수요로 이어지고 있으며, 주거지 관리방향 전환의 필요성을 부각
- 아파트 가격의 상승은 주택에 대한 지불가능주택의 범위를 넘어서게 되었으며, 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율의 상승 등 사회적 환경은 상대적으로 저렴주택이 분포하는 저층주거지를 선호하는 결과로 나타나고 있음
 - 공동주택 매매 실거래가 지수로 살펴본 인천시 아파트 가격은 2013년 이후 지속적으로 상승
 - 공동주택 매매가격 대비 전세가격 비율은 지속적인 증가추세로 2019년 현재 75.8%로 나타나고 있으며, 공동주택 매매가격과 더불어 전세가격도 상승하고 있어, 상대적으로 주택가격이 낮은 저층주거지의 주택에 대한 수요가 증가하며, 다세대주택의 비율이 증가하는 결과로 나타남

2. 주거환경정비 관련 제도변화

■ 주택정책의 변화

- 주택정책은 급속히 증가하는 인구와 다양한 주택수요에 대응하기 위하여 시기에 따라 기조가 변화
- 1990년대까지 수도권을 비롯한 대도시에서는 도시화 과정에서 급속하게 증가하는 인구 수용에 대한 대응이 가장 큰 쟁점이었으나, 최근에는 오히려 인구가 감소하는 지역의 노후주거지에 대한 문제가 현안으로 다루어지고 있음

■ 주택의 양적 공급

- 광복 이후 1980년대까지는 주택의 양적확대가 시급한 시점으로 주택건설촉진법, 도시개발법, 도시재개발법, 택지개발촉진법, 다세대주택 도입 등이 진행되었으며 한시법으로 도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법이 시행됨
- 1990년대를 들어서도 다가구주택 도입, 50년 공공임대주택과 국민임대주택 도입, 분양가 전면 자율화 등을 통하여 도시의 확장과 함께 주택공급이 지속

■ 주거환경의 질적 측면 강조

- 2000년대 들어서면서 주택정책은 점차 기조가 변화되었으며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제정, 도시 및 주거환경정비법 제정, 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제정, 경관법 제정, 특별건축구역 도입 등 계획적 관리와 주거환경의 질적 측면이 강조되기 시작
- 2010년대 이후 최근까지는 가로주택정비사업 도입, 맞벽건축 주거지역 허용, 도시재생법 제정, 건축협정제도 도입, 도시정비법 전면 개정, 빈집 등 소규모 주택정비 특례법 제정 추진 등을 통하여 기성시가지의 노후주택지 정비와 기존 주택의 질적 제고를 위한 다양하고 구체적인 정책수단을 제공하고 있음

■ 지역특성의 보전·관리를 통한 주거지 재생

- 주택정책의 패러다임은 주택의 양적공급에서 질적공급으로 변화되었으며, 전면철거위주의 획일적 아파트 공급에서 벗어나 지역특성의 보전·관리를 통한 주거지 재생 개념으로 변화되었음

[표 1-1-1] 주택정책의 변화

구분	정책방향	주요내용
1970년대	주택의 양적 확대	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 1972. 주택건설촉진법 제정 ◦ 1976. 도시개발법 제정, 도시재개발법 제정
1980년대		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 1980. 택지개발촉진법 제정 ◦ 1981. 국민주택기금 설치 ◦ 1984. 임대주택건설촉진법 제정, 다세대주택 도입 ◦ 1989. 도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법 제정(한시법 : 1989.4.1. ~ 2002.12.30.) ◦ 1989. 영구임대주택 공급
1990년대	도시확장 및 주택공급 지속	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 1990. 다가구주택 도입 ◦ 1992. 50년 영구임대주택 공급 ◦ 1993. 유료노인복지주택 신설 ◦ 1995. 부동산실명제 시행 ◦ 1997. 국민임대주택 도입 ◦ 1998. 분양가 전면 자율화 ◦ 1999. 민영주택 재당첨 제한 폐지
2000년대	주거안정 및 주거수준 향상	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 2001. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제정 ◦ 2002. 도시 및 주거환경정비법 제정 ◦ 2003. 주택법 제정 ◦ 2004. 국가균형발전 특별법 제정 ◦ 2005. 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제정 ◦ 2007. 경관법 제정, 특별건축구역 도입 ◦ 2008. 장기공공임대주택 입주자 지원법 제정 ◦ 2009. 도시형생활주택 도입
2010년대	보편적 주거복지	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 2010. 준주택 도입 ◦ 2012. 가로주택정비사업 도입 ◦ 2013. 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제정, 행복주택 도입, 제2차 장기주택종합계획(2013~2022), 맞벌건축 주거지역 허용 ◦ 2014. 건축협정제도 도입 ◦ 2016. 도시 및 주거환경정비법 전면 개정, 빈집 등 소규모 주택정비 특별법 제정

제1장

계획의

개요

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

부록

3. 도시 및 주거환경정비법 제정 이후 제도 변화

가. 개요

■ 생활권계획에 대한 제도적 기반 마련

- 재개발과 재건축 등 개별법령으로 운용되던 사업들을 2002년 통합하여 새롭게 도시 및 주거환경정비법 제정
- 주로 노후불량건축물이 과도하게 밀집된 지역이나 기반시설이 열악한 지역의 정비를 위하여 시행되었으며, 전면개발 형태의 사업으로 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업이 추진되어 주택을 공급
- 정비사업은 저가주택 밀집된 노후지역을 고층·고밀의 고가주택으로 개발하여 저렴주택의 감소 등 문제점 양산
- 전면철거형 정비방식에서 탈피하여 다양한 재정비 수요에 대응하기 위하여 2012년 주거환경관리사업과 가로주택정비사업을 도입하였으며, 주거환경관리사업(現 주거환경개선사업) 공공에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 설치하고 주민 스스로 주택을 개량하는 것으로 정비(예정)구역 해제지역 등에서 시행되고 있음
- 특히 2012년 2월 도시정비법이 개정됨에 따라 생활권계획이 정비예정구역을 대체할 수 있도록 함에 따라 주거지의 종합적인 관리차원에서 주거생활권을 중심으로 하는 새로운 정비기본계획을 수립할 수 있도록 제도적 기반이 마련됨
- 생활권계획 수립 시 정비예정구역의 지정 및 단계별 추진계획을 대체할 수 있게 되었으며, 생활권계획의 내용은 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획, 생활권별 주택수급계획, 생활권별 주거지 정비·보전·관리방향 등의 내용을 포함되도록 하여 기존 정비예정구역 지정 방식에 의한 정비사업 관리에서 벗어나, 주거지 전체에 대한 종합적인 관리가 가능하게 됨

나. 도시정비법 및 관련제도 변화

■ 2003년 도시정비법 제정

- 2003년 도시정비법 제정으로 기존 도시재개발법, 주택건설촉진법 등 법령에 근거를 두고 추진되어 온 주거정비 관련 사업 통합
 - 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업

[그림 1-1-1] 도시정비법 제정 이전 주거지 정책의 변화



■ 2005년 도시재정비법 제정

- 2005년에는 보다 광역적 차원에서 기반시설을 공급하고 체계적인 정비를 위한 도시재정비 추진을 위한 특별법이 제정되어, 재정비촉진지구 지정을 통하여 도시정비법에 따른 정비사업, 도시개발사업, 시장정비사업, 도시계획시설사업 등 재정비촉진지구 내 시행되는 사업을 통합적으로 추진하도록 함

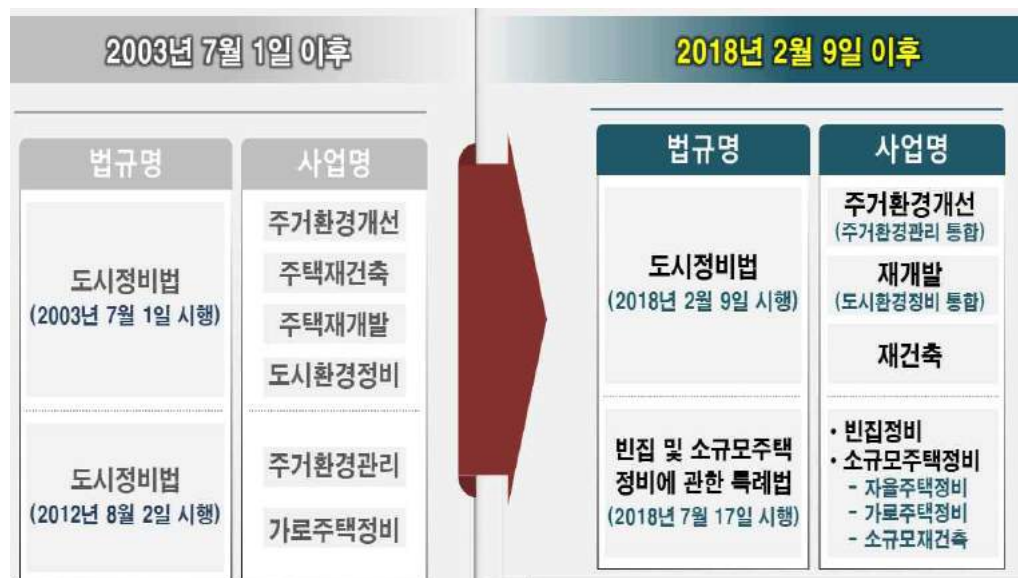
■ 2012년 도시정비법 상 주거환경관리사업, 가로주택정비사업 도입

- 2012년에는 부동산 경기침체, 사업성 저하 및 주민갈등으로 정비사업 추진이 지연·중단됨에 따라, 기존 주택을 보전·개량하는 방식의 주거환경관리사업과 가로주택정비사업을 새로이 도입
 - 주거정비정책이 전면철거 방식에서 벗어나 보전·정비·관리를 병행하는 방식으로 전환

■ 2018년 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 제정

- 2018년에는 도시정비법이 개정되어 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법(이하 소규모주택정비법이라 함)을 제정하여 소규모주택정비 관련 사업이 이관되었고, 기존 정비사업 유형 중 유사한 사업을 통합하여 단순화하고 규정을 개선
 - 주거환경개선사업과 주거환경관리사업을 통합하여 주거환경개선사업으로, 주택재개발사업과 도시환경정비사업을 통합하여 재개발사업으로 일원화하였고, 가로주택정비사업은 소규모주택정비법으로 이관되어 추진

[그림 1-1-2] 도시정비법 제정 이후 주거지 정책의 변화



2 계획의 목적

- 2030 정비기본계획에서는 도시정비법 개정에 따라 변화된 제도를 기반으로 정비예정구역 제도 운영상의 문제점을 보완하며, 전면철거 중심의 정비방식에서 탈피하여 주거지의 다양한 정비·보전·관리의 방향을 제시하고, 주거생활권 계획을 통하여 체계적이고 종합적인 정비기본계획의 수립을 목적으로 함

■ 주거지의 종합적 정비·보전·관리 방향으로 전환

- 사회적 여건을 고려하여 정비사업과 주거생활권의 정비·보전·관리가 조화된 주거지 관리를 유도하는 정비기본계획을 수립하도록 함
- 법적 요건에 따른 정비예정구역 설정 및 전면철거 정비방식에서 벗어나 주거지를 종합적으로 정비·보전·관리 할 수 있는 방향으로 정비기본계획 수립
- 도시기능회복 및 주거환경정비의 방향과 지침을 마련하고, 지역여건에 맞는 새로운 기준과 정비방향을 제시할 수 있는 정비기본계획을 수립하도록 함

■ 주거지 특성의 지속적 유지관리

- 정비예정구역을 중심으로 운영된 기존 정비기본계획의 평가와 보완을 통한 주거생활권 계획을 수립으로, 주거지의 특성 및 주민공동체의 중요성을 고려하여 지속적으로 유지되고 관리할 수 있도록 하는 정비기본계획 수립

■ 주민의 자율적인 정비사업 추진

- 주민이 거주하고 생활하는 주거지를 중심으로 현실적이고 종합적인 2030 정비기본계획 수립을 통하여 주민이 자율적으로 지역 특성에 부합하는 정비사업을 추진 및 실현할 수 있도록 정비기본계획 수립

제1장

계획의
개요

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

부록

제2절 계획의 성격 및 범위

1 정비기본계획의 성격

1. 성격 및 법적 위상

■ 2030년 인천도시기본계획의 하위계획

- 도시계획체계 상 정비기본계획은 2030년 인천도시기본계획의 하위계획이며, 정비사업과 관련된 도시관리계획, 정비계획 등의 상위계획에 해당
- 상위계획인 2030년 도시기본계획을 수용하여 주거지에 대한 정비 및 관리 방향 제시

■ 도시 및 주거환경정비법 상 법정계획

- 정비기본계획은 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의해 수립되는 계획으로 인구 50만 명 이상의 도시에서 의무적으로 수립하는 법정계획
- 정비기본계획은 10년 단위의 중장기계획으로 5년 마다 타당성을 검토하여 결과를 반영

■ 정비사업 관련계획의 상위계획

- 하위계획인 정비사업의 기본방향, 토지이용계획, 정비기반시설, 건축물계획 등에 대한 지침을 제시하는 역할 수행

2. 적용범위

■ 정비사업 적용범위

- 정비사업은 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업으로 구분되며 정비기본계획은 정비사업의 기본적인 정책방향과 기준을 제시하며, 정비계획을 수립하여 정비사업을 시행할 경우 구속력을 가짐

■ 생활권계획 수립

- 생활권계획을 수립하는 경우 정비예정구역 지정을 생략할 수 있으며, 2030 정비기본계획에서는 2030년 인천도시기본계획의 생활권계획을 수용하여 주거지의 종합적인 관리를

위한 생활권계획 수립

- 정비구역별로 정비사업을 시행할 경우 건축물의 밀도, 정비기반시설 설치 등의 기준은 정비기본계획에서 정한 내용과 정합성을 유지하여야 하며 생활권계획에서 제시한 주거생활권별 계획방향과 부합하여야 함

■ 법적구속력 및 기타사업 활용

- 정비사업인 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업에 대하여 법적인 구속력을 가지며, 개별법령에 따른 유사 정비사업(지구단위계획, 주택사업계획 등)에 대하여 관련 위원회 심의 시 권장기준으로 활용할 수 있음
- 2030 정비기본계획에서는 주거지의 종합적인 관리를 목표로 정비예정구역의 신규 지정은 없으나, 기 지정된 정비예정구역은 수용함을 원칙으로 함
- 정비기본계획을 적용함에 있어 2020 정비기본계획 상 정비예정구역은 종전 정비기본계획에서 적용하는 기준에 따름
- 다만, 금회 정비기본계획에 따라 완화 또는 강화되는 기준을 적용하여 정비사업을 추진하는 경우 그 수용여부는 생활권계획 내용과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 도시계획위원회 심의를 통하여 결정함

■ 가이드라인 활용

- 정비사업 대상지가 아닌 개별 필지별 건축행위에 대해서는 건축법 등 개별법령을 적용하되, 주거지 관리차원의 상위계획으로서 가이드라인으로 활용할 수 있음

2 정비기본계획의 범위

1. 공간적 범위

■ 8개 자치구, 강화군 4개소

- 정비기본계획의 공간적 범위는 8개 자치구(중구, 동구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구)와 강화군 도시지역 중 4개소(강화읍, 교동면, 내가면, 길상면 중 도시지역)로 설정
- 인천시 행정구역 면적은 1,063.09km²로, 8개 자치구의 행정구역 면적은 478.78km², 주거지역 면적은 135.75km²임
- 정비기본계획 수립 대상 면적은 행정구역 면적 기준으로 8개 자치구 478.78km²와 강화군 도시지역 4개소 16.99km²로 설정함
- 부문별 계획과 주거생활권 계획은 주거지역과 상업지역, 공업지역 중 주거지가 분포한 지역을 위주로 수립하여 주거지에 대한 관리방향을 제시³⁾

2. 시간적 범위

■ 목표연도 2030년, 기준연도 2018년

- 정비기본계획의 목표연도는 도시정비법, 도시주거환경정비기본계획수립지침 규정에 따라 2030년으로 정하며, 필요시 5년 단위의 재정비를 통하여 여건변화 내용을 반영
- 정비기본계획 수립의 기준연도는 2018년을 기준으로 하며, 기초자료의 활용 내용에 따라 2018년 이후 자료 또는 이전 자료를 활용

3) 경제자유구역(영종, 송도, 청라)은 주거환경진단을 위하여 계획의 범위에는 포함하나, 2000년대 이후 계획적으로 조성된 시가지로 주거생활권 계획은 생략함

3. 내용적 범위

■ 주거지 정비·보전·관리를 위한 정비기본계획의 내용적 범위

- 2030 정비기본계획은 주거지의 정비·보전·관리를 위한 주거생활권 단위의 주거지 관리방향을 제시하는 법정계획으로 정비기본계획의 수립 내용은 정비기본계획의 수립방향, 주거지 관리계획, 부문별 계획, 주거지 정비·보전·관리지침과 주거생활권별 계획으로 구성
- 정비기본계획의 수립방향에서는 주거지 정책의 변화를 검토하고, 이를 통하여 2030년 정비기본계획의 비전과 목표를 설정
- 주거지 관리계획에서는 정비기본계획의 계획방향을 반영하기 위한 주거지 관리 사항을 규정하고 주거환경관리지표, 주택수급 등 주거지의 종합적 관리를 위한 기준을 제시
- 부문별계획에서는 토지이용계획, 건축물의 밀도계획, 교통계획, 생활기반시설계획, 환경계획, 특성주거지 관리계획, 주거안정계획, 공공 및 민간부문의 역할계획, 자원조달계획 등 전체 주거지의 관리를 위한 부문별 방향을 설정하고, 주거생활권의 세부 계획방향을 구체화하고 실현할 수 있는 지침을 제시
- 주거지 정비·보전·관리·지침에서는 주거생활권 계획과 연계되는 정비사업인 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업의 실행 지침을 제시
- 주거생활권 계획에서는 주거생활권별로 주거생활권 계획도면과 계획내용의 이해를 돕기 위한 자료를 제시하여 정비사업 등 주거지 관리 시 지침역할 수행

제1장

계획의

개요

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

부록

4. 계획수립 과정

■ 계획수립의 흐름

- 정비기본계획은 2020 정비기본계획의 평가, 기초현황분석을 통하여 계획수립의 방향을 설정하고 주거지 관리계획, 부문별 계획 수립 및 주거지 정비·보전·관리의 실행지침 제시

[그림 1-2-1] 계획수립 과정



제2장 2020 정비기본계획의 평가

제1절 평가의 목적 및 대상

제2절 정비기본계획의 평가

제3절 평가결과

제1절 평가의 목적 및 대상

1 평가의 목적

■ 정비기본계획의 평가를 통한 시사점 및 개선방안 도출

- 정비기본계획에서는 사회적 여건변화와 주택정책 방향의 변화를 고려하여 도시정비법의 개정 등에 따라 법적, 제도적 기반을 토대로 기존 정비예정구역의 범위 설정 및 단계별 정비사업 추진계획을 생활권계획으로 대체하는 등 인천시의 주거지 관리방향의 전환을 목적으로 하고 있음
- 기존의 정비기본계획을 평가하여 운영상의 문제점을 분석하여 시사점을 도출하고 개선방안을 제시하고자 함

2 평가의 대상

■ 기존 정비기본계획에 따라 추진된 정비사업 및 정비예정구역 평가

- 평가의 대상은 기존 정비기본계획을 통하여 추진한 정비사업을 대상으로 하며, 정비기본계획의 평가를 통하여 평가결과를 보완하는 정비기본계획을 수립

1. 정비사업 추진현황

■ 정비사업 실행지침으로서의 역할 수행 평가

- 정비기본계획은 주거지의 정비·보전·관리를 위한 방향을 설정하고 개별 정비사업 실행을 위한 지침적 성격을 지닌 계획임
- 따라서 기존 정비기본계획에 따라 진행된 정비사업의 추진현황을 살펴보고 정비사업 실행을 위한 지침으로서의 역할 수행에 대한 평가를 진행

2. 정비예정구역

■ 정비예정구역 지정 방식의 성과와 한계 평가

- 정비예정구역은 기존 정비기본계획에서 노후주거지의 정비를 위한 계획요소로 기존 노후 주거지의 정비와 주택의 공급, 건축물 밀도계획, 기반시설 확보계획 등 부문별 계획이 정비예정구역 단위로 수립되었으며, 단계별 추진계획, 주택의 수급관리도 정비예정구역 단위로 진행되었음
- 2030 정비기본계획에서는 신규 정비예정구역을 지정하지 아니하고, 주거생활권 계획 체계로 전환함에 따라, 정비예정구역 제도의 성과와 한계를 분석하고자 함

제2절 정비기본계획의 평가

1 추진현황

■ 정비(예정)구역의 감소

- 2010 정비기본계획과 2019년 5월말의 정비(예정)구역 현황을 비교해 보면, 212개소에 서 102개소로 110개소가 감소하였으며, 감소비율은 51.9%임
- 212개소 중 30개소는 준공된 구역으로 이를 감안하면 80개소가 감소하여 감소비율은 37.7%로 나타나며, 이는 정비사업의 지연 등으로 인한 정비(예정)구역 해제에 따른 감소임
- 이중 정비예정구역은 2019년 5월 현재 재건축 정비예정구역 1개소, 주거환경개선 정비 예정구역 4개소가 있으며, 주거환경개선 정비예정구역 4개소는 사업 추진이 중단된 상태로 2030 정비기본계획에서 정비예정구역 해제 시, 정비예정구역은 1개소에 해당함

2 2020 정비기본계획의 평가

1. 부정형한 구역 경계

■ 부정형한 정비예정구역 설정

- 기존 정비기본계획에서의 정비예정구역 선정 과정에서 물리적 구역지정 요건을 충족시키기 위한 경계조정이 수반되었으며, 노후도 충족을 위한 신축건축물 제척 등으로 부정형한 정비예정구역이 지정되었고, 정비예정구역 범위에서 정비구역을 지정함에 따라 주변지역과 연계되지 못하는 요인으로 작용하였음
- 부정형한 정비구역 지정에 따라 주변지역 기반시설 현황과 관계없이 효용성이 떨어지는 부지에 공원녹지 등을 설치하는 문제점이 발생하였으며, 도로변 제척지에 의하여 도로용량 확보를 위한 도로 확폭 등이 불가능하여지는 교통상 문제를 야기하였음
- 따라서, 정비구역지정 시 구역경계 설정에 대한 가이드라인 제시로 양호한 기반시설을 확보할 수 있는 제어방안이 요구됨

2. 기반시설의 연계성, 효용성 저하

■ 정비사업 시행으로 인한 주변지역과의 단절

- 정비예정구역 지정 범위에서 정비구역 지정 시 공동주택용지 위주의 대규모 단지 계획으로, 주민들의 생활과 밀접한 주거지 내 가로망의 단절이 빈번히 발생하여 정비구역 주변의 주민에게 불편을 초래
- 정비사업 이전에 주민들이 이용하던 공원 접근로, 공공시설 등 주요시설의 접근로, 학생들의 통학로 등이 단절되는 경우가 발생하였으며, 공동주택 건설에 따라 집산기능을 수행하는 도로도 단절되는 경우가 있어 정비예정구역 단위의 사업추진이 주변지역과 연계되지 못하는 한계를 보임

■ 효용성이 부족한 정비기반시설 설치

- 기존 정비기본계획에서는 정비예정구역 단위로 정비기반시설에 대하여 도로 폭원, 공원권 장위치, 공공문화체육시설 수요 등에 관한 계획을 제시하였으나, 정비계획 수립 시 기반

시설 설치는 대부분 도로와 공원에 편중되는 현상을 보였음

- 이는 교통처리계획 상의 도로확폭과 공원녹지에 대한 법적의무 면적 확보 차원에서 도로, 공원은 필수적인 시설인데 비하여, 공공문화체육시설은 민간에서 설치운영하기 어렵고 관리청에서 시설 관리 의지가 있어야 시설설치가 가능하다는 점에서 그 요인을 찾을 수 있음
- 정비기반시설 설치가 도로, 공원에 편중되고, 용도지역 상향에 따른 순부담 확보, 용역을 완화를 위한 기반시설 면적 확보 등에 따라 면적 위주로 설치함에 따라 공간적 수요나 대상지 특성이 고려되지 못하는 문제가 나타났으며, 사업성 우선의 정비계획 수립으로 효용성이 떨어지는 위치나 자투리땅에 불필요한 정비기반시설이 설치되는 경우가 발생함
- 따라서, 주민 삶의 질 향상 차원에서 공공문화체육시설 확보에 대한 행정청의 적극적인 의지가 요구되며, 단순히 면적 기반시설 확보가 아닌 효용성을 고려한 위치에 적정 규모의 기반시설 확보가 필요함

3. 기 결정 정비사업에 대한 구역외 주민의지 고려 미흡

■ 기존 정비기본계획 상 협의대상지와 정비구역 외 토지등소유자 동의

- 2010 정비기본계획에서는 정비예정구역 지정 시 도로경계부에 위치한 교회, 업무빌딩, 상가 등 비주거용 건축물은 정비사업에서 제외하는 것을 원칙으로 하여, 협의대상지로 구분
- 협의대상지는 정비계획수립 시 사업시행자와 토지등소유자 당사자간 협의하여 정비사업에 포함여부를 결정할 수 있도록 하였음
- 그러나, 2020 정비기본계획에서는 협의대상지 구분을 삭제하였으며, 이에 따라 해당 토지등소유자의 의사와 상관없이도 주민동의 요건을 충족하면 정비구역에 포함될 수 있어 사유재산 침해, 주민갈등 요인 등 문제가 있으므로 기 결정된 정비구역 외 토지의 포함에 대한 원칙 수립 필요

4. 주거유형의 획일화

■ 주택유형의 획일화 및 단독주택의 감소

- 기존 정비기본계획에 따라 재개발·재건축사업이 주를 이루었으며, 전면철거에 따른 획일적인 아파트 건설로 지역의 정체성이 파괴되는 결과를 낳았음
- 대부분의 단독주택, 다가구주택, 다세대주택은 주차공간의 부족, 좁은 골목길 등 계획적인 정비기반시설의 부족으로 인하여 주거문제가 발생하고 있지만, 저렴주택으로의 기능을 수행하고 있으며, 저소득층의 거주공간을 제공해 주고 있음
- 열악한 환경으로 주거지 정비가 요구되는 소형 저렴주택이 아파트로 획일화되면서, 서민들의 지불가능주택 범위를 넘어서게 되었고, 저층주거지는 단독주택이 다세대 주택위주로 변모하는 결과를 보이고 있음

5. 주거지 관리체계로의 전환 기반 마련

■ 정비구역지정 요건 강화

- 2010 정비기본계획에서는 대폭 완화된 정비구역 지정 요건으로 비교적 양호한 주거지도 정비예정구역 지정이 가능하였으며, 주민들의 정비사업 추진 요구로 212개에 달하는 정비예정구역이 지정되었음
- 212개에 달하는 정비예정구역은 경기침체 등으로 정비사업이 정체, 지연되었으며, 이에 대하여 2020 정비기본계획에서는 사업이 미진하거나, 양호한 정비예정구역을 재검토하여 167개로 축소하여 정비사업의 효율성을 제고하고 주거지 관리체계로의 전환의 필요성을 제기하였음
- 또한, 도시 및 주거환경 정비 조례(이하 조례라 함) 개정을 통하여 재개발 정비구역지정 요건을 노후도 40% 이상에서 70% 이상까지로 강화하였으며, 노후도 요건을 필수요건으로 하고 추가적으로 1개 이상의 요건 충족 시 정비구역을 지정할 수 있도록 하여 과도한 정비구역지정을 제어하고 주거지 관리체계로 전환하는 기반을 마련하는 성과를 보였음

6. 해제지역 관리

■ 해제지역 주거환경개선

- 노후주거지의 정비개량에 상대적으로 소외되었던, 정비(예정)구역 해제지역에 대하여 공공 자금이 투입되는 현지개량방법 주거환경개선사업을 추진
- 주거환경이 극히 열악한 지역에 주거지 정비 및 기반시설 확보 등을 통하여 주거환경을 개선하고 주민들이 스스로 주택을 정비개량할 수 있는 기반 마련에 기여

7. 선계획 · 후개발로 장래 예측 가능성 증대

■ 선계획후개발 주거지 정비도모

- 정비예정구역 지정 방식은 정비사업 추진 범위를 먼저 정하고 구체적인 계획을 수립 후 정비사업을 추진하는 방식으로 체계적인 주거지 정비를 위한 기반을 마련하였으며, 부족한 주택공급에 기여

■ 정비사업 예측가능성

- 기존 정비기본계획은 정비사업이 필요한 지역의 정비구역 지정 요건을 검토하여 정비예정 구역을 지정하여 난개발 방지
- 건축물의 밀도계획을 통하여 정비예정구역 단위의 공급 주택 물량 추정이 가능하게 되었으며, 멸실되는 부분에 대하여 예측이 가능
- 이에 따라 향후 주택의 멸실과 공급에 대한 추정이 가능하며, 주택수급을 조절할 수 있는 기초자료로 활용 가능

제3절 평가결과

1 정비기본계획의 평가결과

- 2010 정비기본계획은 정비사업이 필요하고, 정비사업이 추진 될 가능성이 있는 지역을 정비예정구역으로 지정하여 선계획·후개발을 함으로써 난개발을 방지하고 단계별로 사업을 실행시키고자 하였음
- 건축물 밀도계획을 통하여 공급주택을 추정할 수 있고, 사업의 범위를 정하여 멸실되어 지는 주택에 대한 추정을 가능하게 하였음
- 2010 정비기본계획에서는 정비예정구역 지정 시 완화된 정비구역지정 요건을 적용하여 212개에 달하는 정비예정구역이 지정되었음
- 이후 경기침체 등으로 인하여 사업이 지연 또는 중단되는 결과를 낳았으며, 이에 2020 정비기본계획에서는 효율적인 정비사업의 추진을 위하여 정비예정구역을 167개소로 조정하였으며, 정비예정구역 지정 방식의 한계를 진단하고 주거지 관리체계로의 전환을 제기하였음
- 2020 정비기본계획 수립 이후에도 지속적으로 정비사업 구조개선 등을 추진하였으며, 이는 주거지 관리체계로 전환하는 기반을 마련하는 성과를 보였음
- 정비예정구역 지정 시 정비구역지정 요건 충족을 위한 경계조정 등이 수반되었으며, 이에 따라 부정형한 정비구역이 지정됨에 따라 효율성이 떨어지는 기반시설 설치의 요인이 되었음
- 또한 정비예정구역 단위 기반시설 설치로 주변지역과 연계되지 못하는 한계를 보였으며, 용도지역 상향, 용적률 완화를 위한 기반시설의 양적 확보에만 치중한 계획으로 실효성 문제가 대두되었음
- 기반시설 설치 또한 도로, 공원 등에 편중되어 삶의 질 향상을 위한 공공문화체육시설 설치는 부족하였으며, 이에 대한 공공의 적극적 의지가 요구됨

제1장

제2장

정비기본계획의

평가

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

부록

- 정비사업의 시행에 따라 아파트 위주의 획일적인 주거유형으로 변모하였으며, 단독주택은 다세대주택으로 변모하는 결과를 보이고 있어 다양한 주거유형 확보를 위한 주거지 관리의 필요성이 제기되고 있음
- 기존 정비기본계획의 문제점을 해결·보완하기 위하여 2030 정비기본계획에서는 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획, 생활권별 정비·보전·관리의 방향을 제시할 수 있도록 정비예정구역 지정을 지양하고, 생활권계획 수립을 통하여 종합적이고 체계적인 주거지의 관리를 위한 정비기본계획을 수립함

[그림 2-3-1] 2020 정비기본계획의 평가

▶ 기존 정비기본계획의 반성

- ✓ 정비예정구역 단위의 사업추진으로 주변지역과의 연계성 및 기반시설의 효율성 저하
- ✓ 정비구역지정 요건 및 물리적 현황에 치중한 기준 적용으로 주민 및 공동체 특성 등 사회적 요인 고려 미흡
- ✓ 사업성 위주의 정비사업 추진으로 주택유형의 획일화

▶ 기존 정비기본계획의 성과

- ✓ 정비예정구역 지정 방식은 선계획·후개발로 체계적인 주거지 정비의 기반 마련 및 주택공급에 기여
- ✓ 정비(예정)구역 축소 및 정비구역지정 요건강화, 정비사업 구조개선으로 주거지 관리체계로의 전환 계기 마련
- ✓ 정비(예정)구역 해제지역에 대한 주거환경개선(현지개발방법) 추진으로 주거지 정비·개발 기반 마련

반성



정비예정구역 단위의 사업추진



물리적 상황에 치중한 기준 적용



사업성 위주의 정비사업 추진

성과




체계적 주거지 정비 기반 마련 및 주택공급



주거지 관리체계로의 전환 계기 마련



해제지역 관리로 주거지 정비·개발 기반 마련



제3장 기초현황

제1절 상위계획 및 관련계획

제2절 인문·사회현황

제3절 일반현황

제4절 시가지 형성과정

제5절 정비사업 추진현황

제1절 상위계획 및 관련계획

1 상위 및 관련계획

1. 2030년 인천도시기본계획

■ 시민의 삶의 질 향상을 목표로 도시미래상 제시

- 2030년 인천도시기본계획은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법이라 함)에 근거한 계획으로 도시미래상을 사람 중심의 국제문화관광도시 인천으로 설정하여 궁극적으로 시민의 삶의 질 향상을 목표로 하고 있음

■ 7대 정책목표 및 중점전략

- 7대 정책목표로 주민참여 및 지역자원을 활용한 맞춤형 원도심 사업 추진, 누구나 공감하고 우리가 지켜가는 친환경 녹색도시 조성, 공항, 해양 등 지역별 특성을 살린 산업진흥과 경제활성화, 인천 고유의 문화 및 관광 인프라 구축, 지속가능한 교통·물류체계를 갖춘 세계적인 해양도시, 생애주기별 맞춤형 사회복지 정책 추진, 다양한 교육의 질적 향상을 제시
- 7대 정책목표 중 2030 정비기본계획과 관련된 부문인 도시주택 부문의 정책목표는 누구나 공감하고 우리가 지켜가는 친환경 녹색도시 조성으로, 중점전략은 원도심 내 특화된 맞춤형 개발, 원도심 유휴공간을 활용한 공원문화시설 보급, 1인 가구 및 고령친화형 정주공간 조성, 대규모 개발사업 취소지정에 대한 도시성장관리, 특색있는 도시디자인 및 색채관리, 역세권 중심의 도시공간 재창조, 중정경관관리구역 선정을 통한 도시디자인특화, 입지규제최소구역 제도를 활용한 맞춤형 복합개발 등 8개 전략을 제시하고 있음

■ 4도심 3부도심 9지역중심의 중심지체계

- 중심지체계는 4도심 3부도심 9지역중심으로 다핵형의 기능적 체계를 강조하여 도심간 상호연계를 통한 지역 간 동반성장을 도모하도록 하고 있음
- 4도심은 동인천+구월, 청라+가정, 부평+계양, 송도+연수로 도심기능 차별화 및 상호연계로 도시 중추기능을 강조하고 원도심 재생 및 신도시(청라, 송도) 발전을 통한 지역간 균형발전 및 동반성장을 도모하도록 하고 있음
- 3부도심은 영종, 소래-논현, 검단으로 글로벌 도시 발전을 위한 부도심 지원기능을 육성

제1장

제2장

제3장

기
조
연
망

제4장

제5장

제6장

제7장

부록

하고자 함

- 9지역중심은 강화, 길상, 오류, 검암, 가좌, 용현, 만수, 서창, 웅진으로 역세권 중심으로 지역별 자족발전 가능성 확보하도록 함

■ 7대 생활권계획

- 생활권계획은 도시기본계획과 도시관리계획의 이원화를 개선하여 도시기본계획을 구체화하고 도시관리계획에 지침을 제시하는 성격의 중간단계 계획으로 자연·물리적 환경여건과 함께 도시공간구조와 기능영향권, 토지이용 패턴, 도시성장과정 등의 지리적 여건을 종합적으로 고려하여 거주주민의 활동영역과 생활패턴을 반영하여 7개 생활권으로 설정
- 7대 생활권은 중부생활권, 남부생활권, 서북생활권, 동북생활권, 영종생활권, 강화생활권, 웅진생활권으로 생활권별 특성과 잠재력 요소를 효과적으로 활용하여 자족성을 확보한 공간으로 조성되도록 하는 방안을 수립하였으며, 광역생활권을 설정하여 생활권별 발전 전략과 연계

■ 시사점

- 정비기본계획은 도시미래상의 궁극적인 목표인 삶의 질 향상을 도모하고 도시공간구조 및 정책목표와 중점전략을 수용하여 정비계획 등 하위계획에 지침과 방향을 제시하도록 함
- 또한, 7대 생활권계획을 고려하여 주거생활권 계획을 수립하며, 생활권별 발전전략을 검토 및 주거생활권 별 관리방향을 도출하여 상위계획과의 정합성을 유지함

2. 2030 인천광역시 경관계획

■ 계획의 목적 및 기본방향

- 2030 인천광역시 경관계획은 체계적인 경관현황조사를 통한 경관진단 및 평가, 인천의 선도적 경관행정체계 계승을 위한 경관관리 시스템 강화, 인천만의 독창적 경관 콘텐츠 생성으로 경관가치를 재창출 하는데에 그 목적이 있음
- 기본방향으로는 경관계획을 구체적으로 실행하기 위한 방안을 제시하여 계획의 실효성 확보, 효율적이고, 효과적인 경관관리를 위한 경관제도 개선방향 제시, 쾌적하고 아름다운 경관의 형성을 위한 경관사업 추진 및 운영방안 제시, 주민참여 유도과 직접적 경관관리 인식을 확대하는 경관협정 추진 및 운영방안 제시로 설정하였음

■ 계획의 위상 및 성격

- 2030 인천광역시 경관계획은 인천시 전역을 대상으로 한 경관정책계획으로 자치구군 경관계획의 상위계획 역할을 하는 위상을 가지고 있으며, 광역차원의 종합계획으로 인천시 도시 전반에 대한 경관의 기본방향과 원칙을 제시함

■ 꿈꾸는 문화유산, 인천경관을 미래상으로 설정

- 2030 인천경관비전으로 함께 꿈꾸는 문화유산, 인천경관으로 설정하였으며, 4대 목표와 9대 추진전략을 제시
- 4대 목표는 균형잡힌 경관계획, 매력적인 경관창출, 소통하는 경관행정, 선도적인 경관제도로 설정하였으며, 9대 추진전략은 맞춤형 경관관리개선 유도, 유무형 경관자원 발굴, 지역경관 자체관리 강화, 인천 대표이미지 관리강화, 해양도시 특성활용 극대화, 행정협력 네트워크 강화, 다양한 참여프로그램 마련, 체계화된 경관사업 추진, 선도적 경관관리제도 확립으로 설정

■ 중점경관관리구역

- 중점경관관리구역은 경관권역, 축, 거점 중 경관가치가 높은 지역과 경관저해가 우려되는 지역의 경관을 보다 중점적으로 보전, 관리, 형성하기 위하여 지정하는 구역으로 인천항, 문학산, 소래포구, 계양산, 마니산, 송도 중심상업업무지역 등 6개 지역에 선정
- 정비기본계획 수립과 관련하여 마니산 일원과 송도경제자유구역(제외한 4개 구역은 주거생활권 계획 수립 시 경관계획 수립 내용의 반영이 필요함

■ 시사점

- 경관계획에서 제시하고 있는 경관권역, 경관축, 경관거점, 중점경관관리구역 등을 고려하여 주거생활권 계획 수립이 필요하며, 특히 중점경관관리구역은 경관계획에서 제시하고 있는 계획방향, 실행방안 등을 고려하여 주거생활권 계획에 반영하여 관리방향 수립이 필요

3. 2025년 인천도시재생전략계획

■ 모두가 행복한 사람중심의 인천 가치 재창조

- 인천도시재생전략계획은 도시정책 패러다임의 전환에 대응하여 지역별 쇠퇴특성에 따른 맞춤형 재생전략 수립을 위하여 계획 수립
- 모두가 행복한 사람중심의 인천 가치 재창조를 비전으로 설정하고 지역특성을 반영한 맞춤형 도시재생, 지역별 복합적 연계 재생 추진, 지역적 특성에 부합한 노후주거지 재생을 통한 지역균형 유도를 추진전략으로 제시

■ 도시재생권역, 도시재생 유도권역 설정

- 도시재생권역은 쇠퇴진단 결과 쇠퇴지역이 해당 군·구의 80% 이상을 차지하는 지역으로 노후화, 지역경제 저하 등의 문제를 해소하기 위해 중점적으로 도시재생사업을 추진하여 활성화가 필요한 지역을 선정함
- 도시재생 유도권역은 노후주거지나 주·상·공 혼합지역을 중심으로 쇠퇴가 진행 중이거나 향후 쇠퇴가 예상되는 지역으로, 중·장기적으로 도시재생 유도가 필요한 지역을 선정함

■ 시사점

- 도시재생전략계획은 주거지 재생 측면에서 정비기본계획과 연관이 있으며, 정비기본계획 수립 시 도시재생전략계획에서 제시하고 있는 기본방향 및 추진계획을 고려하고, 주거생활권 계획 시 관련계획으로 주거생활권 관리방향과의 연계 필요

제2절 인문·사회현황

1 인구변화

1. 인천시 인구변화

■ 과거 인구추이

- 인천광역시 인구는 2018년 기준 3,022,511명으로 과거 10년간 지속적으로 인구가 증가하였으며, 연평균 인구증가율은 1.01%로 전국(2008년 49,540,367명, 2018년 51,826,059명) 연평균 인구증가율인 0.46% 보다 높은 증가율을 보이고 있음
- 지속적으로 인구는 증가하고 있으나, 인구증가 추이는 점차적으로 둔화되고 있으며, 향후에도 급격한 인구증가는 없을 것으로 전망됨

■ 장래 인구전망

- 통계청의 장래인구 추계 결과 인천시의 인구는 지속적으로 증가할 것으로 나타나며, 2030년에는 전국인구 대비 12.9%의 비중을 차지할 것으로 추정됨
- 통계청의 인구추계는 생산모형에 의한 조성법으로 산정한 결과이며, 인구변동요인분석에 의한 인천시 연령별 출산률, 성 연령별 생산률, 성 연령별 순이동률에 근거하여 추정한 인구로 2025년 2,990,422명, 2030년 30,031,272명으로 추정
- 2030년 인천시 추계인구는 2030년 도시기본계획의 목표연도 인구인 350만명 이내로 인구증가에 따른 인구수용은 문제가 없는 것으로 나타남

2. 자치구·군 인구변화

■ 자치구군별 인구현황

- 자치구군별 인구는 서구가 551,311명(18.2%)로 가장 높은 구성비를 차지하고, 남동구, 부평구의 순으로 나타나며, 자치구 중에서는 동구가 가장 적게 나타남
- 세대당 인구는 연수구가 2.75인/세대로 가장 높게 나타나며, 남동구, 부평구, 계양구, 서구가 인천시 평균인 2.49인/세대를 상회하고 있음

제1장

제2장

제3장

기
조
현
황

제4장

제5장

제6장

제7장

부록

[표 3-2-1] 자치구군별 인구현황

구분	세대 (세대)	인구(명)			세대당인구 (명/세대)
		합계	남자	여자	
인천시	1,213,201	3,022,511	1,521,044	1,501,467	2.49
중 구	57,887	126,522	65,763	60,759	2.19
동 구	28,952	67,161	33,963	33,198	2.32
미추홀구	184,275	425,471	214,592	210,879	2.31
연수구	129,806	357,362	177,942	179,420	2.75
남동구	218,945	549,691	275,967	273,724	2.51
부평구	212,906	538,137	267,150	270,987	2.53
계양구	124,281	315,903	157,574	158,329	2.54
서 구	211,847	551,311	280,945	270,366	2.60
강화군	32,556	69,726	35,084	34,642	2.14
옹진군	11,746	21,227	12,064	9,163	1.81

출처 : 인천광역시 기본통계 2018년 4/4분기, 정보화담당관실

■ 자치구군별 인구추이

- 최근 8년간의 자치구 인구추이는 서구가 31.6% 증가하여 가장 높은 증가율을 보이고, 중구, 연수구가 20% 이상의 높은 증가율을 나타내고 있으며, 이는 영종, 청라, 송도 경제자유구역 개발에 따른 요인으로 분석됨
- 이에 비하여 남동구를 제외한 동구, 미추홀구, 부평구, 계양구의 인구는 감소한 것으로 나타났으며, 특히 동구의 경우 16.9%가 감소하여 가장 심각한 인구 감소율을 보임

[표 3-2-2] 자치구군별 인구추이

구분	2010년	2018년	구성비(%)	증감률(%)
인천시	2,808,288	3,022,511	100.0	7.6
중 구	96,886	126,522	4.2	30.6
동 구	80,786	67,161	2.2	-16.9
미추홀구	430,534	425,471	14.1	-1.2
연수구	282,889	357,362	11.8	26.3
남동구	485,594	549,691	18.2	13.2
부평구	575,252	538,137	17.8	-6.5
계양구	351,026	315,903	10.5	-10.0
서 구	418,801	551,311	18.2	31.6
강화군	67,668	69,726	2.3	3.0
옹진군	18,852	21,227	0.7	12.6

출처 : 인천광역시 기본통계 2018년 4/4분기, 정보화담당관실

■ 자치구군별 인구전망

- 통계청의 인구추계 결과 자치구 중 중구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 서구의 인구가 증가할 것으로 추정되는데 비하여, 동구, 부평구, 계양구의 인구는 감소할 것으로 나타나며, 동구의 경우 지속적인 인구의 감소로 2030년에는 62,384명으로 추정됨

[표 3-2-3] 자치구군별 장래인구 추계 결과

단위 : 명

구분	2020년	2025년	2030년
인천시	2,978,706	3,079,506	3,151,654
중 구	122,516	137,492	151,483
동 구	63,866	61,760	62,384
미추홀구	419,138	426,826	425,593
연수구	371,348	388,401	407,125
남동구	545,388	556,688	553,478
부평구	511,581	495,885	494,058
계양구	304,949	293,176	284,444
서 구	556,174	630,270	676,657
강화군	63,865	67,370	72,978
옹진군	19,881	21,638	23,454

자료 : 인천광역시 군·구별 장래인구추계 통계표(인천광역시)

주 : 인천광역시 추계인구로 인천시 현황인구와는 다소 차이가 있음

■ 고령인구 인구추이

- 65세 고령인구는 최근 10년간 급속히 증가하여 2018년 현재 고령인구 비율은 11.7%로 나타나며, 강화군, 옹진군을 제외한 자치구 중에서는 동구의 고령인구 비율이 19.3%로 가장 높게 나타나고 미추홀구, 중구의 순으로 나타나 원도심 지역의 고령화가 심각한 것으로 나타남
- 통계청에서는 2030년 고령인구를 28.7%로 추계하고 있어 초고령사회가 될 것으로 전망

[표 3-2-4] 인천시 고령인구 추이

단위 : 명, %

구 분	총인구	65세이상 고령인구		
		2008년	2018년	구성비
인천광역시	3,018,506	215,860	354,333	11.7
중 구	122,993	9,989	16,969	13.8
동 구	68,290	9,230	13,202	19.3
미추홀구	427,565	40,263	61,800	14.5
연수구	349,758	15,852	30,023	8.6
남동구	550,896	32,077	60,550	11.0
부평구	543,457	38,750	65,233	12.0
계양구	319,904	19,526	32,400	10.1
서 구	544,710	24,567	48,425	8.9
강화군	69,524	15,139	20,826	30.0
옹진군	21,409	3,346	4,905	22.9

자료 : 통계청

3. 시사점

■ 사람 중심의 살기 좋은 주거환경 조성으로 주거기능의 회복

- 인천시 장래인구 추계 결과 인구증가율은 다소 둔화되나 2030년까지 지속적인 인구의 증가 예상되며, 이는 신규 개발사업 등에 따른 인구증가를 고려하지 아니한 것으로 신규 개발사업 추진 시에는 전망치를 상회하는 인구증가가 예상됨
- 신규 개발사업에 따른 인구 증가를 제외하면 원도심 지역은 인구 정체 또는 감소되고 있어, 지역특성에 따라 인구 증감추세가 상이하게 나타나는 것으로 분석됨
- 인구 증가 및 감소 추세를 고려한 정비기본계획 수립으로 주거지 특성에 따른 관리방향

의 도출을 통하여 주거기능의 회복차원에서 단순한 주택의 공급이 아닌 사람과 장소 중심의 살기 좋은 주거환경 조성을 위한 인식의 전환과 이를 고려한 계획 수립이 필요할 것으로 보임

제1장

제2장

제3장

기
조
현
향

제4장

제5장

제6장

제7장

부록

2 인구구조변화

1. 인구밀도

■ 원도심 지역의 높은 인구밀도

- 인천시 인구밀도는 2,844명/km²이며, 미추홀구 인구밀도가 17,156명/km²으로 가장 높게 나타나며, 부평구, 남동구, 동구의 순으로 나타남
- 중구의 경우 영종도 면적으로 인하여 인구밀도가 낮게 나타나며, 강화군, 옹진군, 중구를 제외한 지역의 인구밀도는 8,287명/km²로 나타남
- 강화군, 옹진군, 중구를 제외한 자치구의 인구밀도를 살펴보면, 동구, 미추홀구, 남동구, 부평구가 상대적으로 인구밀도가 높은 것으로 나타나며, 연수구, 계양구, 서구가 인구밀도가 낮게 나타남
- 이는 상대적으로 시가지가 먼저 형성된 원도심 지역이 인구밀도가 높은 것으로 분석되며, 이후 형성된 시가지는 미개발지, 녹지 면적이 많은 요인으로 분석됨

2. 가구원 구성

■ 지속적으로 감소 추세인 가구원수

- 세대당인구는 1인가구의 증가, 핵가족화 등으로 인하여 지속적으로 감소하여 2018년에는 세대당 2.49인으로 나타남
- 세대당인구는 향후에도 지속적으로 감소될 것으로 예상되며 2030년 인천도시기본계획에서는 2025년 세대당인구를 2.44명/세대, 2030년 세대당인구 2.35명/세대를 계획지표로 제시하고 있음

[표 3-2-5] 세대당인구 추이

연도	인구 (명)	세대수 (세대)	세대당인구 (명/세대)	비고
2014	2,957,931	1,136,280	2.60	
2015	2,983,484	1,154,004	2.59	
2016	3,002,172	1,171,399	2.56	
2017	3,011,138	1,188,917	2.53	
2018	3,022,511	1,213,201	2.49	

자료 : 인천광역시 기본통계 2018년 4/4분기

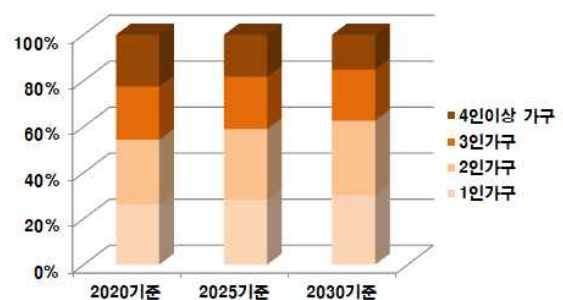
주 : 세대당인구는 한국인만 적용

3. 가구원수별 가구수

■ 1인가구, 2인가구의 증가에 따른 소형주택, 임대주택 수요 증가

- 인천시의 가구원수별 가구비율은 1인가구, 2인가구 비율이 증가하고 있고, 3인가구는 다소 감소하고 있으며, 4인가구 이상은 감소추세가 뚜렷하게 나타나고 있어 핵가족화가 진행되고 있음을 나타냄
- 1인가구 비율은 2000년 13.0%에서 2030년 30.2%로 증가가 예상되며, 2인가구는 2000년 16%에서 2030년 32.4%로 증가가 예상됨
- 1인가구, 2인가구의 지속적인 증가는 결혼관의 변화, 이혼·별거의 증가, 고령화에 따른 노인 독신가구의 증가 등 여러 가 [그림 3-2-2] 1인, 2인가구 추이

지 사회적 요인에 의한 것으로 분석되며, 이에 따라 향후 소형주택 및 임대주택의 수요가 증가될 것으로 전망됨



[표 3-2-6] 인천시 가구원수별 추이 및 추계가구수

연도	가구원수별 가구수(가구)						
	계	1인	2인	3인	4인	5인	6인이상
2000	760,610	99,145	121,437	169,182	271,636	75,704	23,506
2005	855,669	146,627	164,389	192,238	265,499	68,144	18,772
2010	946,893	196,673	204,714	221,992	243,856	62,117	17,541
2015	1,038,092	242,047	262,438	243,381	219,549	55,007	15,670
2020	1,114,816	291,924	313,459	258,025	193,759	45,084	12,565
2025	1,190,537	337,553	364,380	270,687	170,999	36,915	10,003
2030	1,251,505	378,400	405,519	277,710	150,618	31,084	8,174

자료 : 통계청(가구원수별 추계가구)

4. 경제활동인구 구조

■ 전국에 비하여 높은 경제활동참가율 및 실업률

- 인천시의 경제활동인구는 2008년 133만명에서 2018년 165만명으로 증가하였으며, 취업자수는 128만명에서 158만명으로 증가하였음
- 경제활동참가율은 전국 추세와 비슷하나 약간 높은 비율을 보이며, 2008년 61.7%에서 2018년 65.7%로 증가하였음
- 실업률은 전국에 비하여 높은 것으로 나타났으며, 2018년의 실업률은 전국 3.8%, 인천시 4.3%로 나타남

■ 경제활동인구 및 경제활동 참가율 추계

- 경제활동 참가율은 2008~2018년의 경제활동 참가율을 기초로 회귀식을 활용하여 산정
- 경제활동 참가율은 2025년에 69.4%, 2030년 70.3%로 증가할 것으로 예상되며, 경제활동인구는 2025년 215만명, 2030년에는 231만명으로 증가할 것으로 예상됨

5. 시사점

■ 인구구조 변화에 대응할 수 있는 주거지관리방향 제시 필요

- 인구구조 변화의 특성은 고령인구 증가, 핵가족화 및 결혼연령의 증가 등으로 인한 4인

이상 가구의 감소 및 1인가구, 2인가구의 증가로 볼 수 있음

- 경제활동인구의 중심을 차지하는 연령대 특성상 1~2인가구 증가는 취업자수 증가와 상관관계를 가지며, 1~2인가구 증가로 소형주택과 임대주택의 수요 증가가 예상됨
- 이에, 정비기본계획에서는 이에 대응할 수 있는 다양한 규모별 주택공급의 방향 및 주거지관리방향을 제시 할 수 있는 계획이 필요할 것으로 판단됨

제3절 일반현황

1 주택현황

1. 인천시 주택건설 현황

■ 인천시 주택건설 현황

- 최근 10년간의 주택건설현황은 2009년에 62,106호를 건설하였으나, 이후 감소추세에서 2015년부터 증가추세로 나타나며, 2018년에는 40,825호를 건설한 것으로 나타남
- 2018년 유형별 주택건설 현황을 살펴보면, 대부분이 아파트로 84.6%로 나타나며 단독주택이 4.2%, 다가구주택 4.2% 다세대주택 5.2%, 연립주택 1.8%로 나타남
- 아파트의 건설 비율은 지속적으로 증가하고 있으며, 이는 주택선호도와 함께 신도시 개발 및 정비사업 추진에 따른 영향으로 볼 수 있으며, 아파트 위주의 주택공급은 신규 개발사업과 정비사업으로 지속될 것으로 예상되며 주거지 내 밀도 증가로 인한 도시기반시설의 확보와 주거환경 변화에 대한 영향에 대비할 필요성이 있음

2. 양적 측면

■ 단독, 다가구주택 감소, 아파트, 다세대주택 증가

- 2017년 현재 주택총량은 1,080,285호로 이 중 아파트는 55.1%, 다세대 21.9%, 연립 2.3%로 나타나며, 단독 6.7%, 다가구 13.2%로 나타남
- 최근 5년간의 주택유형을 살펴보면, 아파트와 다세대주택의 비율은 증가하였고, 단독과 다가구는 감소하여 주택유형이 단독, 다가구에서 다세대, 아파트로 변화되고 있음을 나

타내고 있음

- 주택보급률은 2017년 현재 100%를 상회하는 100.4%로 나타남

[표 3-3-1] 인천시 주택유형별 현황

단위 : 가구, 호, %

구 분	일반 가구수	주택수							
		합계	단독 주택	다가구 주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	비주거용 건물내 주택	주택 보급률
2013	988,200	1,008,237 (100.0)	75,320 (7.5)	148,581 (14.7)	538,937 (53.5)	26,175 (2.6)	211,714 (21.0)	7,510 (0.7)	101.7
2014	1,011,700	1,027,220 (100.0)	74,422 (7.2)	149,095 (14.5)	555,076 (54.0)	26,673 (2.6)	214,444 (20.9)	7,510 (0.7)	101.3
2015	1,045,417	1,055,362 (100.0)	73,863 (7.0)	142,169 (13.5)	577,346 (54.7)	21,589 (2.0)	232,346 (20.9)	8,049 (0.8)	101.0
2016	1,062,828	1,072,862 (100.0)	73,584 (6.9)	143,838 (13.4)	588,563 (54.9)	23,268 (2.2)	235,653 (22.0)	7,956 (0.7)	100.9
2017	1,080,285	1,084,187 (100.0)	72,542 (6.7)	142,925 (13.2)	597,929 (55.1)	25,079 (2.3)	237,716 (21.9)	7,996 (0.7)	100.4

자료 : 인천광역시 통계연보(2018년) / ()는 구성비임

3. 질적 수준

■ 주택 점유형태 및 주택규모

- 주거점유형태는 자산수준을 간접적으로 나타내며, 보증부월세 및 월세가구가 상대적으로 열악함
- 또한, 주택면적이 작을수록 입식부엌, 온수목욕시설 등을 갖추고 있는 주택의 비율이 낮아지며, 주로 저소득층이 거주하는 40㎡ 이하 주택의 경우 이와 같은 주택 시설을 갖추고 있는 주택이 평균을 밑돌고 있음
- 보증부 월세와 월세 비율은 20.9%로 나타나며, 40㎡ 이하의 주택은 17.5%로 나타나고 있음

제1장

제2장

제3장

기
조
현
황

제4장

제5장

제6장

제7장

부록

4. 주택 가격 및 주거비 부담

■ 높은 전세가격 비율

- 인천시의 주택 매매가격 대비 전세가격은 계속 증가하여 2019년 6월 현재 71.1%로 나타나며, 이는 전국 65.8%, 수도권 66.4%, 6대 광역시 67.8%와 비교할 때 높은 수치이며 서울의 61.6%와 비교해도 높은 수치를 보이고 있음
- 이는 서민 주거비 부담이 높음을 나타내며, 서민 주거안정을 위한 주거지 관리방향 설정이 요구됨

2 공동주택 현황

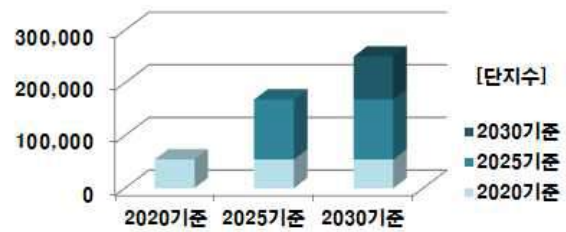
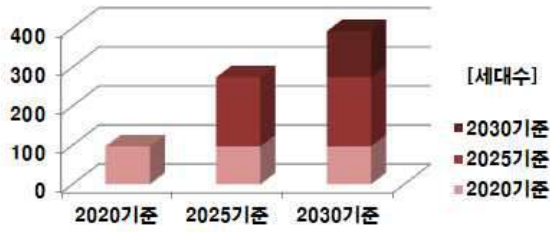
■ 재건축사업 관리 필요

- 공동주택 중 재건축사업 대상요건인 면적 1만㎡ 이상 또는 현황세대수 200세대 이상인 공동주택은 661개 단지, 456,959세대로 조사됨(경제자유구역과 정비사업이 추진 중인 구역 내 공동주택 단지 제외)
- 공동주택 단지 중 30년 이상 경과한 단지는 2020년 기준으로 97개 단지 54,584세대, 2025년 기준 177개 단지 113,665세대, 2030년 기준 118개 단지 81,972세대임
- 2025년까지 약 41.5%에 해당하는 단지, 2030년까지는 약 59.3%에 해당하는 단지가 30년이 경과되어 재건축사업에 대한 관리가 요구됨

[표 3-3-2] 공동주택 현황

구분	합계		2020년		2025년		2030년		2030년이후	
	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수
합계	661	456,959	97	54,584	177	113,665	118	81,972	269	206,738
중구	9	6,151	3	1,638	1	1,966	1	299	4	2,248
동구	17	12,459	3	961	3	2,275	1	235	10	8,988
미추홀구	71	44,244	15	6,861	22	10,653	11	5,276	23	21,454
연수구	75	57,510	-	-	49	40,571	20	12,656	6	4,283
남동구	122	111,897	16	13,115	20	14,894	9	6,078	77	78,026
부평구	124	89,109	24	16,085	36	22,183	23	21,475	41	29,366
계양구	109	57,913	27	12,220	29	14,423	28	20,814	25	10,456
서구	134	77,460	9	3,704	17	6,700	25	15,139	83	51,917

[그림 3-3-1] 공동주택 현황



제1장

제2장

제3장

기
조
현
황

제4장

제5장

제6장

제7장

부록

제4절 시가지 형성과정

1 분석의 개요

1. 분석의 과정

■ 분석의 배경 및 목적

- 시가지 형성은 시기별로 특색이 나타나며, 시가지 형성과정 분석을 통한 주거지 관리방향 수립 필요
- 도시공간구조와 시가지 형성과정 분석을 통한 유형 분석 및 우선적으로 정비가 필요한 주거지 도출
- 시가지 유형은 자연발생적 시가지, 계획적 시가지 아파트조성지로 분류하고 유형별로 주거지 관리방향을 도출하고 우선적 정비가 필요한 지역에 대한 정비방안 마련

■ 분석의 활용

- 시가지 유형에 따라 주거환경이 열악한 주거지에 대하여 우선적으로 주거환경이 개선될 수 있도록 정비사업의 우선추진 유도
- 주거환경이 열악한 지역은 시가지 유형 중 자연발생적 시가지와 계획적 시가지 중 지구단위계획 미지정지가 해당
- 주거환경이 열악한 지역에 대하여 주거환경개선사업 우선 추진을 유도하고 재개발사업 주거정비지수에 가점을 부여하여 정비사업 추진 유도

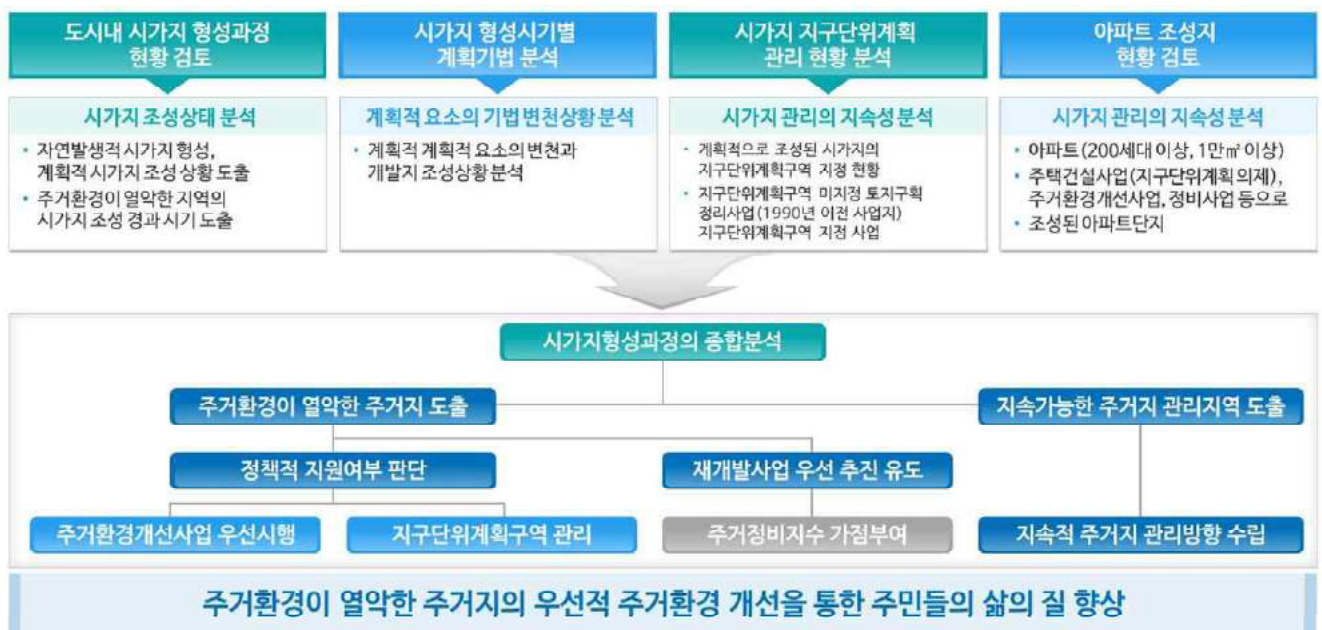
[그림 3-4-1] 시가지 형성과정 분석의 활용



■ 분석의 과정

- 시가지 형성과정 분석은 도시내 시가지 형성과정 현황 검토, 시가지 형성시기별 계획기법 분석, 시가지 지구단위계획 관리 현황 분석, 아파트 조성지 현황 검토를 통하여 시가지 형성과정을 종합적으로 분석
- 주거환경이 열악한 주거지와 지속가능한 주거지 관리지역을 도출하여 관리방향 도출

[그림 3-4-2] 시가지 형성과정 분석의 과정



3. 시가지 유형 및 유형별 관리방향

■ 시가지 유형

- 시가지 형성과정 분석으로 시가지는 3가지 유형으로 구분 가능하며, 3가지 유형은 첫째, 자연발생적 시가지, 둘째, 계획적 시가지, 셋째, 아파트조성지로 구분됨
- 3가지 유형은 도시관리차원에서 지구단위계획구역으로 지정되어 계획적으로 관리하고 있는 지역과 지구단위계획구역 미지정지로 구분됨

[표 3-4-1] 시가지 유형

시가지 유형	정의	대상지역	계획적 관리
자연발생적 시가지	• 자연발생적으로 형성된 시가지	• 자연적으로 형성된 취락지, 주거지, 상업지, 공업지 등	• 지구단위계획 관리지역 • 지구단위계획 비관리지역
계획적 시가지	• 개발사업을 통하여 계획적으로 형성된 시가지	• 토지구획정리사업, 택지개발사업, 시가지조성사업, 일단의 주택지 조성사업, 도시개발사업, 국민임대주택 조성사업, 공공주택사업, 경제자유구역, 공유수면매립지, 기타 개발사업 등으로 조성된 지역	• 지구단위계획 관리지역 • 지구단위계획 비관리지역
아파트 조성지	• 계획적 시가지 또는 자연발생적 시가지에 조성된 아파트 단지	• 전면철거에 의한 아파트 조성지역으로 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업, 주택건설사업 지역 등	• 지구단위계획 관리지역 • 지구단위계획 비관리지역

주 : 시가지의 3가지 유형은 2030 정비기본계획에서 주거지의 체계적인 관리를 위하여 새롭게 정의함

■ 시가지 유형별 관리방향

- 시가지 유형별로 특성에 부합하는 관리방향 도출하며, 주거환경이 열악한 지역에 대한 정비·관리방향 설정

[그림 3-4-3] 시가지 유형별 관리방향



2 공간적 특성

■ 도시공간구조의 변화

- 인천시의 공간구조는 중구, 동구의 원도심에서 주안·구월, 부평 중심의 다핵구조로 점차 변화되어 왔으며, 부도심은 검단·송도·청라·영종 신도심을 중심으로 형성되고 지역중심은 가정~용현을 남북으로 잇는 신성장축으로 형성됨
- 동인천·구월·부평 등 원도심 중심의 도심 중심체계와 검단·송도·청라·영종 등 신도심 중심의 부도심 중심체계로 유지되어 왔음
- 2030년 인천도시기본계획에서는 4도심 3부도심 9지역중심의 공간구조 설정을 통하여 도심기능 차별화 및 상호연계로 도시 중추기능을 강화하고 원도심 재생 및 신도시(청라, 송도) 발전을 통한 지역 간 균형발전 및 동반성장을 유도하고 있음

■ 원도심을 중심으로 한 기존 도시의 주거환경 향상·개선 및 활성화 필요

- 인천시는 지속적으로 도시규모와 인구가 증가하여 왔으나, 원도심의 인구정체 및 고령화 등의 현상이 발생하여 기존 도시의 기능이 저하되고 있음
- 대규모 신도시와 원도심의 상대적 격차심화로 인하여 도시의 불균형적인 발전이 이루어지고 있으며, 원도심은 기반시설이 신도시에 비하여 상대적으로 부족한 실정임
- 원도심 지역의 주택노후도 증가로 주거기능이 저하되고 있으며, 주민간 상대적 이질감 형성 및 도심 공동화 현상을 초래하고 있음
- 이에, 원도심을 중심으로 한 기존 도시의 주거환경 향상·개선 및 활성화가 요구되고 있음

3 시가지 형성과정

■ 시가지 형성과정

- 시가지 형성과정을 살펴보면, 인천시는 광복이전 개항과 조계지를 중심으로 한 신개발지가 형성되었으며, 항만·공업도시로 성장하였으며, 광복 이후에는 한국전쟁과 전후복구 및 매립을 통하여 성장하기 시작함
- 1950~1960년대에는 경인고속도로 주변지역의 토지구획정리사업, 공유수면매립, 항만공사, 공업단지 조성으로 시가지가 형성되었으며, 1970년대에는 토지구획정리사업, 공동주

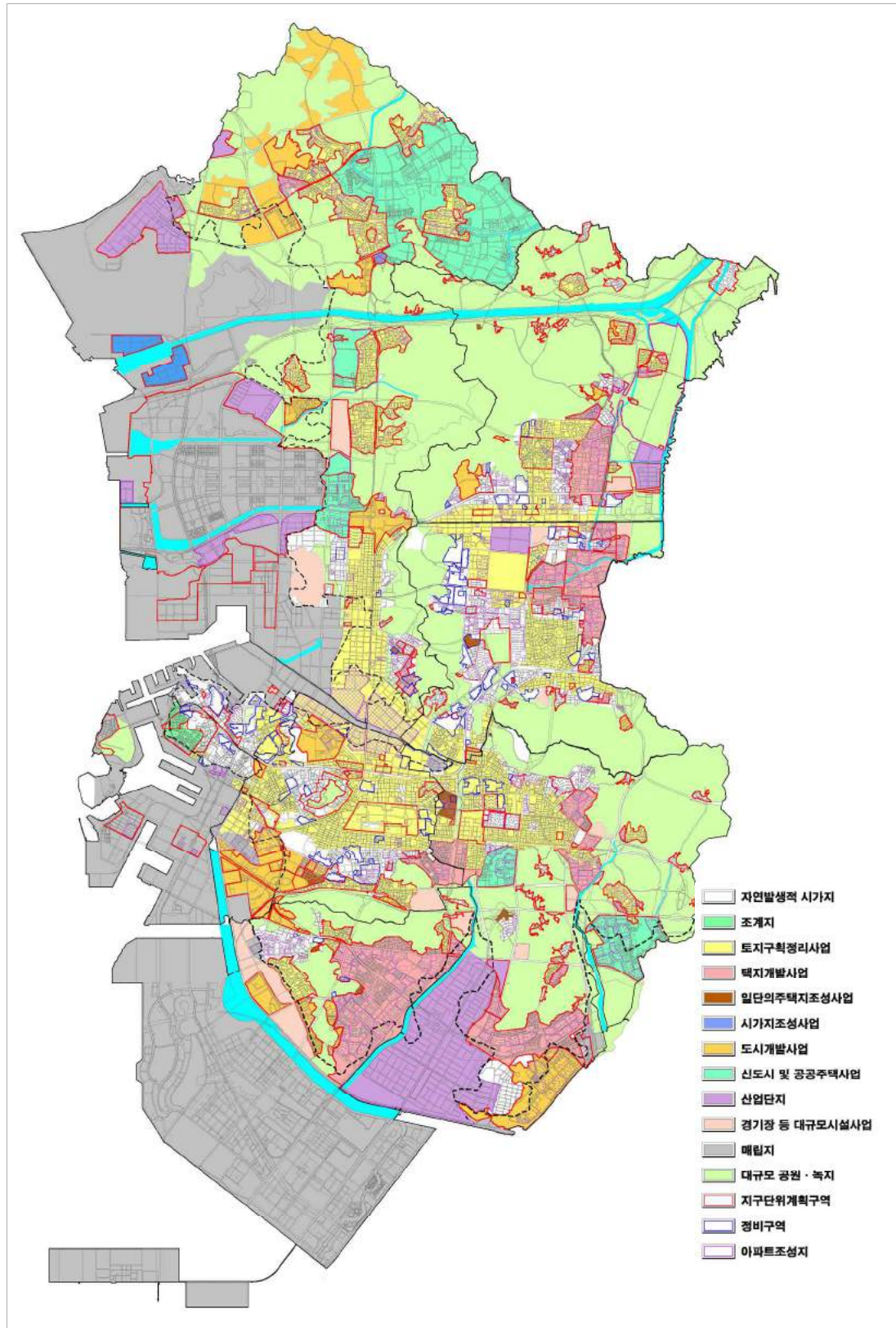
택단지 조성, 공유수면매립, 공업단지조성 등 도시계획의 정비와 도시개발을 통한 성장이 진행되었음

- 1980년대에는 토지구획정리사업, 택지개발사업, 주택재개발사업, 대규모의 공유수면매립, 남동공단과 공업용지 조성으로 도시구조의 개편과 팽창이 이루어졌으며, 1990년대에는 주택단지개발사업, 신도시조성사업, 공유수면매립, 공업단지조성, 항만개발, 인천국제공항 건설로 지역의 광역화와 국제도시로 성장하는 성과를 이루었음
- 2000년대 이후로는 경제자유구역 개발사업, 정비사업, 개발사업, 경관사업, 공유수면매립사업, 산업단지개발사업, 항만개발사업, 인천국제공항개발사업을 통하여 동북아 경제중심 도시로 성장함
- 시가지 형성과정을 주거지 성장 관점에서 보면 광복이전 미추홀구, 동구, 부평구 중심에서 공유수면매립, 신시가지개발 등을 통하여 점차 1950~1960년대 경인고속도로 주변 지역, 1970~1980년대 연수구, 미추홀구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구, 1990년대 이후 연수구, 남동구, 서구 일원으로 지속적인 확장이 진행되었음
- 시기별 확장과 개발사업 유형에 따라 주거지는 토지구획정리사업, 택지개발사업 등으로 조성된 계획적 시가지와 자연발생적 시가지로 구분할 수 있으며, 주거현황은 자연발생적 시가지와 1990년대 이전 계획적 시가지가 노후시가지로 구분됨

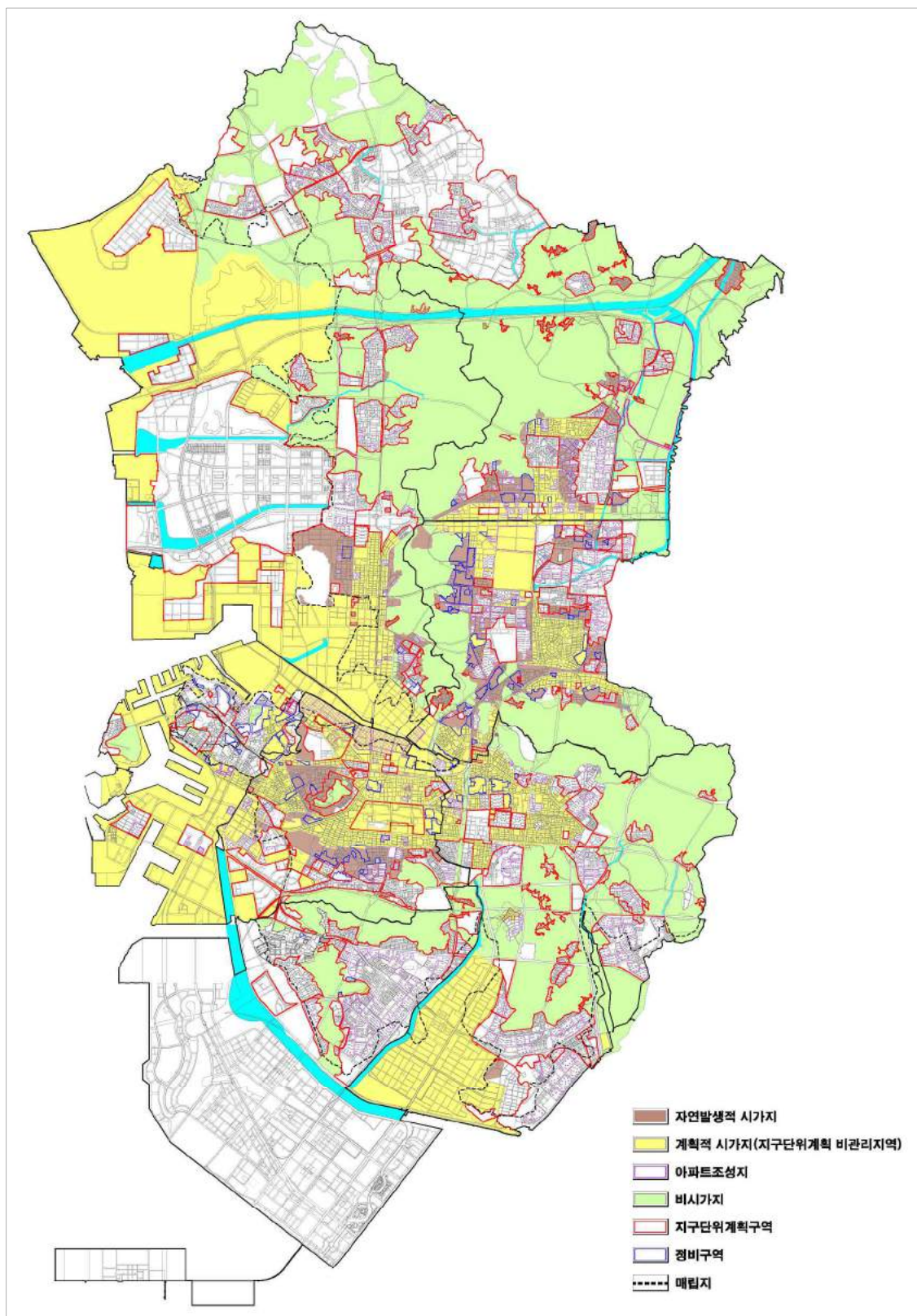
[표 3-4-2] 주요시가지 형성시기

구분	주요 시가지 형성
광복이전	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 미추홀구 송의로터리 일원 / ◦ 동구 송림오거리 일원 ◦ 부평구 부흥로터리 일원
1950 ~ 1960년대	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 중구 신포역 주변지역 ◦ 경인고속도로 주변지역
1970 ~ 1980년대	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 연수구 송도로터리, 연수동 일원 ◦ 미추홀구 신기사거리, 간석역 일원 ◦ 남동구 간석오거리, 구월동, 만수동 일원 ◦ 부평구 십정종합시장, 동소정사거리, 동암역, 부평삼거리, 부평구청 일원 ◦ 계양구 경인교대역 일원 / ◦ 서구 가좌동 일원
1990 ~ 2000년대	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 연수구 청학동 일원 / ◦ 미추홀구 학익동, 문학동 일원 ◦ 남동구 만수동, 서창동, 장수동 일원 ◦ 서구 경서동, 검암동, 심곡동, 연희동, 마전동, 당하동 일원

[그림 3-4-7] 사업유형별 시가지형성 분석도



[그림 3-4-8] 시가지유형 분석도



제1장

제2장

제3장

기
조
연
항

제4장

제5장

제6장

제7장

부록

제5절 정비사업 추진현황

1 정비사업 추진연혁

■ 추진연혁

- 2010 인천광역시 도시주거환경정비기본계획 최초고시(인천광역시고시 제2006-130호)
당시에 정비예정구역 124개가 최초 지정 되었음
 - 분할시행구역 4개소를 고려한 사업구역(지구)는 총 129개소임
 - 분할시행구역 : 송림3구역(송림3지구, 송림3-1지구), 산곡2구역(산곡2-1지구, 산곡2-2지구), 백운주택구역(백운주택1지구, 백운주택2지구), 간석초교주변구역(다복마을지구, 양계마을지구, 용천마을지구)
- 2020.03.02. 기준 정비(예정)구역수는 93개소임(정비구역 92개, 정비예정구역 1개)
 - 분할시행구역 2개소를 고려한 사업구역(지구)는 총 95개소임
 - 분할시행구역 : 산곡2구역(산곡2-1지구, 산곡2-2지구), 백운주택구역(백운주택1지구, 백운주택2지구)

[표 3-5-1] 정비사업 추진연혁

구분	고시일	정비(예정) 구역수	정비(예정)구역 (지구) ⁴ 수	주요내용	비고
2010 정비기본계획	2006. 08. 01 (인천광역시고시 제2006-130호)	124	129	최초수립	참고1
2010 정비기본계획 (변경)	2006. 09. 18 (인천광역시고시 제2006-164호)	125	130	주안우진아파트구역 제외 주안1구역, 신촌구역 신설	
	2007. 10. 01 (인천광역시고시 제2007-202호)	151	156	학익4구역 외 25구역 신설	참고2
	2008. 09. 29 (인천광역시고시 제2008-201호)	152	157	도화9구역 신설 (도화거점구역에서 구역분리)	
	2009. 06. 08 (인천광역시고시 제2009-177호)	212	217	전동구역 외 31개 구역 신설, 도시정비법 이전 기 추진 중인 송림구역 외 27개 구역 추가	참고3
	2009. 11. 16 (인천광역시고시 제2009-354호)	211	216	계산역 북측구역 (조정대상구역으로 변경)	
	2010. 03. 02 (인천광역시고시 제2010-64호)	212	217	도화역북측구역 신설 (도화거점구역에서 구역분리)	
2020 정비기본계획	2012. 02. 20 (인천광역시고시 제2012-44호)	167	172	최초수립(준공19개 구역, 사업미추진 24개 구역, 추진지구 중복지정 3개 구역 제외 및 만석동팽이부리마을 신설)	참고4
2020 정비기본계획 (변경)	2013. 11. 04 (인천광역시고시 제2013-177호)	148	153	향촌지구 외 1개 구역 준공, 박문여고교주변구역 외 22개 구역 해제, 인현동일원구역 외 5개 구역 신설	참고5
	2015. 12. 31 (인천광역시고시 제2015-381호)	130	134	(구)대건학교옆구역 외 2개 구역 준공, 신흥3구역 외 25구역 해제, 학골마을 외 10개 구역(주거환경관리사업) 신설	참고6
-	2016. 01. 01 ~ 2019. 11. 30.	98	100	주안북초교구역 외 7개 구역 준공, 부개삼이구역 외 23개 구역 해제	참고7
2030 정비기본계획	2020. 03. 02. (인천광역시고시 제2020-67호)	93	95	농원마을 1개 구역 준공, 학골마을 외 3개 구역(주거환경개선사업) 해제	참고8

4) 구역(지구)는 정비구역 93개와 정비구역 중 분할시행하고 있는 지구를 별개 사업구역으로 봄

제1장
제2장
제3장
기 조 연 혁
제4장
제5장
제6장
제7장
부록

2 정비사업 추진현황

■ 정비사업 유형별 추진현황

- 2020년 3월 2일 기준 정비사업은 주거환경개선사업 12개소, 재개발사업 63개소, 재건축사업 20개소로 총 95개소가 추진 중에 있으며, 이 중 재개발사업이 63개소로 가장 많이 추진되고 있음
- 자치구별로는 부평구가 35개소에서 정비사업이 추진되고 있어 가장 많으며, 미추홀구 20개소, 동구 13개소 순으로 정비사업이 추진 중에 있음
- 도시정비법 개정 이전의 주거환경관리사업(현지개량방법 주거환경개선사업)은 6개소에서 추진 중에 있으며, 중구, 미추홀구, 연수구, 계양구를 제외한 자치구에서 추진 중에 있음
- 단계별 추진현황은 정비구역지정 단계 9개소, 추진위구성 단계 1개소, 조합설립인가 단계 19개소, 사업시행계획인가 단계 23개소, 관리처분계획인가 단계 19개소이며, 착공 이후 시공중인 정비구역은 18개소임

3 해제현황

■ 정비사업 해제현황

- 「도시정비법」상 정비구역은 2006년 8월 1일 최초수립 된“2010 인천 도시·주거환경정비 기본계획”이후 2020년 3월 2일 기준 총141개가 해제(준공)되었음

제4장 정비기본계획의 수립 방향

제1절 주거지 정책의 변화

제2절 정비기본계획의 기본방향

제3절 정비기본계획의 주요 변경 사항

제1절 주거지 정책의 변화

1 주거지 정책의 변화 과정

1. 정책 변화의 배경

■ 전면철거형 정비사업의 한계

- 사업성을 위주로 한 전면철거 방식의 정비사업과 아파트 위주의 획일적 주거지 정비방식은 주변환경, 역사문화적 가치 등을 고려하지 아니하고, 개별 정비사업 단위 계획으로 주변지역 기반시설과의 연계성 부족 등의 문제를 발생
- 기존 정비사업의 문제점을 해결하기 위한 재정비촉진사업 역시 사업추진의 한계로 성과를 나타내지 못함
- 전면철거 방식의 정비사업으로 인하여 저소득층의 주거안정문제가 대두되었으며, 서민용 주택수요를 해결해 주던 다세대·다가구 주택이 아파트로 변모하면서, 단독주택이 다세대주택으로 전환되어 양호한 단독주택의 감소로 이어짐
- 현행 도시정비법에 의한 정비예정구역 지정 방식은 정비사업 대상지를 제외한 일반주거지에 대한 체계적이고 종합적인 관리에 한계가 나타남

■ 주거지 정책 변화 요구 증대

- 1인가구와 노인가구의 증가, 여가시간의 확대, 경제적 수준 향상에 따른 다양한 주택수요 등 주거지에 대한 사회적 요구가 증가함에 따라 기존 주거지 정비방식의 한계에 대한 다양한 유형의 주거지 정비방식의 도입이 이루어졌고 주거지의 체계적이고 종합적인 관리에 대한 필요성이 증대되었음
- 최초 정비예정구역 지정 당시 낮은 노후도 등 정비구역지정 요건으로 대체로 양호한 저층주거지까지 전면철거 정비사업 대상지로 선정되는 등 기존 정비예정구역 제도의 변화 필요성이 대두됨
- 이에, 기존의 철거중심 도시정비방식에서 관리를 통한 주거지 정비·보전·관리로 패러다임을 전환하고 광역관리체계를 통하여 주거환경 여건과 기반시설을 체계적으로 정비할 수 있는 체계 도입이 필요함
- 또한, 지역 자원 발굴을 통한 주거환경의 개선 및 주거공간의 질적 향상, 삶의 가치 상승 도모 등 정주성 향상에 대한 인식도 증가되고 있음

2. 정책 변화의 과정

■ 대규모 물리적 개발 중심에서 지역중심, 소규모 주거지 정비 중심으로 전환

- 기존의 정비예정구역 지정 방식은 전면철거를 통한 사업성 위주의 획일적인 아파트 공급에 대한 문제점이 대두되었고, 저소득층 주택 문제 등에 대한 관심이 증대
- 중앙정부는 기존 대규모 물리적 개발중심의 도시정비방식의 한계를 극복하고 사회경제·환경의 통합적 재생을 지원하기 위하여 2013년 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법을 제정하였으며, 2017년 문재인정부는 중앙정부 중심, 대규모 재생사업 위주로 추진된 그간 도시재생정책을 보완하여 지역중심, 소규모 주거지 정비 중심의 도시재생뉴딜사업의 대대적인 도입을 발표
- 국정운영 5개년 계획(2017년) 및 100대 국정과제를 제시하였으며, 고르게 발전하는 지역이라는 목표아래 골고루 잘사는 균형발전 전략을 수립
- 기존의 전면철거 위주의 주거지 정비방식의 한계에 대하여 도시재생뉴딜 정책을 추진하였으며, 이를 통하여 도시경쟁력 강화 및 삶의 질을 개선하고 지역이 가진 잠재력을 극대화하고자 함
- 인천시에서는 기존 주거지 정비방식의 문제점에 대하여, 2020 정비기본계획 수립 시 추가적인 정비예정구역의 지정을 억제하였으며, 지속적인 정비사업 구조개선으로 정비사업 추진이 어려운 지역에 대한 정비를 추진함
- 대규모 철거위주의 정비방식을 지양하고, 노후주거지에 대하여 지역중심, 소규모 주거지 정비를 위하여 주거환경관리사업(現 현지개량방법 주거환경개선사업), 원도심저층주거지사업, 희망지마을사업, 도시재생뉴딜사업과의 연계사업 등 노후주거지 중심의 주거환경을 개선하기 위한 사업이 추진 중에 있음
- 민선 7기 시정비전은 살고 싶은 도시, 함께 만드는 인천으로 제시하고 5대 시정목표, 20대 시정전략을 수립하였으며, 주거환경과 관련하여 더불어 잘사는 균형발전이라는 목표아래 원도심 경쟁력 강화를 위한 도시재생을 시정전략으로 제시하고, 더불어 마을사업, 도시재생 뉴딜사업 등을 추진하고 있음

■ 사람, 삶, 삶터 중심의 생활권계획 체계로 전환

- 제도적으로는 전면철거형 정비방식에서 벗어나 정비보전관리를 병행할 수 있는 새로운 사업방식을 도입하는 등 도시 재정비 기능을 강화하고자 2012년 도시정비법 개정에 따라 정비계획 수립 시 생활권계획을 수립할 경우 정비예정구역을 대체하는 것이 가능하게 되었음
- 주거지 정비에 대한 패러다임의 변화, 지역중심, 소규모 정비 중심의 주거지 정책방향에 부응하고, 정비보전관리를 통한 도시 재정비 기능 강화를 위한 제도 변화를 기반으로 2030 정비기본계획에서는 사람, 삶, 삶터가 중심이 되는 생활권계획 체계로 전환

2 주거정책 패러다임의 변화

- 인천시 주거지 정책은 대규모 물리적 개발의 한계에 대한 문제인식에 따라 다양한 정책적 노력이 진행되었고 이러한 과정 속에서 주거지 관리에 대한 패러다임이 전환되었으며, 2030 정비기본계획에서 생활권 단위의 주거지 관리 체계로 전환하는 계기가 됨
- 정비기본계획의 패러다임 전환방향과 관련된 주거지 정책 패러다임의 변화는 주거지의 종합적인 정비보전관리방안의 마련, 지역특색을 보전하는 노후주거지 관리, 수요자 중심의 소규모 정비개량, 주거지 관리의 주민참여 확대로 볼 수 있음

■ 주거지의 종합적인 정비보전관리방향 수립

- 개별적인 정비구역 단위의 정비사업과 주거지 정비 관련 계획을 종합하고 정비뿐만 아니라, 보전관리 개념을 적극 도입하여 주거지의 종합적인 정비보전관리방향 수립

■ 지역특색을 보전하는 노후주거지 관리

- 노후주거지에 대하여 전면철거 위주의 개발방식에서 벗어나, 개발과 보전이 조화롭게 이루어질 수 있도록 하여 지역의 특색과 유무형 자원의 보전이 가능한 노후주거지 관리체계로 전환

■ 수요자 중심의 소규모 정비개량

- 전면철거 위주의 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업에서 벗어나 현지개량방법 주거환경개선사업을 통한 주민스스로의 주택개량과 다른 법령에 따른 가로주택정비사업 등 소규모 정비로 수요자 중심의 주거지 관리

■ 주거지 관리의 주민참여 확대

- 공공에서 정비예정구역을 지정하여 사업 대상지를 정하던 방식을 전환하여, 공공에서 주거생활권 계획과 실행지침 등 가이드라인을 제공하고, 주민의 필요에 따라 정비사업 추진에 대한 자유로운 요청이 가능하도록 하여 주민의 의지와 필요에 따른 주거지 관리가 가능하도록 주민참여 확대

제2절 정비기본계획의 기본방향

1 비전 및 목표설정의 방향

- 국가기본방침, 2030 인천도시기본계획 등 상위·관련계획과의 연계성 고려
- 선진 해외도시의 주거지 정책의 패러다임 변화 반영
- 사회적·경제적 여건 변화에 따른 수요 변화에 대응

1. 상위·관련계획 검토

가. 국가도시재생 기본방침

■ 도시재생을 위한 종합적·계획적·효율적 추진을 위한 국가도시재생전략

- 국가도시재생 기본방침은 도시재생을 위한 종합적·계획적·효율적으로 추진하기 위하여 수립하는 국가도시재생전략으로 2013년 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 규정에 따라 수립
- 저성장, 저출산, 고령화 등으로 외곽 신시가지 개발 위주 도시정책이 한계에 도달하고, 생활밀착형 도시재생정책의 중요성 증대와 도시재생이 도시문제 해결과 경쟁력 강화를 위한 국가적 과제라는 문제인식을 배경으로 국가도시재생 기본방침 수립
- 도시재생정책을 계획적·효율적으로 추진하기 위하여 도시재생의 목표, 중점시책, 지원방향 등을 제시하며, 10년 단위로 수립하고 5년 단위로 재정비하는 국가차원의 도시재생 전략임
- 국가도시재생 기본방침에서는 하위계획인 도시재생전략계획 및 도시재생활성화 계획의 수립방향을 제시하고 있음

■ 국민이 행복한 경쟁력 있는 도시 재창조

- 국가도시재생 기본방침은 국민이 행복한 경쟁력 있는 도시 재창조를 비전으로 일자리 창출 및 도시경쟁력 강화, 국민 삶의 질 향상 및 생활복지 구현, 쾌적하고 안전한 정주환경 조성, 지역 정체성 기반의 문화가치와 경관 회복, 주민역량 강화 및 공동체 활성화 등 5개의 목표 제시
- 중점 시책으로는 도시정책 패러다임 전환, 재정지원 확대, 금융지원·규제완화, 역량강화

제1장

제2장

제3장

제4장

정비기본계획의
기본방향

제5장

제6장

제7장

부록

및 공동체 활성화를 제시하고 있음

- 2030 정비기본계획에서는 주거지 정책의 방향 변화와 패러다임의 전환, 국가도시재생 기본방침과의 연계성을 고려하여 기존 개발 위주에서 정비·보전·관리가 조화된 종합적인 주거지 관리체계로 전환하고, 주거생활권 단위의 주거지 관리로 광역적이고 체계적인 계획을 수립하고자 함

나. 2030년 인천도시기본계획

■ 시민의 삶의 질 향상을 목표로 도시미래상 제시

- 2030년 인천도시기본계획의 도시미래상을 사람 중심의 국제문화관광도시 인천으로 설정하여 궁극적으로 시민의 삶의 질 향상을 목표로 하고 있음

■ 7대 정책목표 및 중점전략

- 7대 정책목표로 주민참여 및 지역자원을 활용한 맞춤형 원도심 사업 추진, 누구나 공감하고 우리가 지켜가는 친환경 녹색도시 조성, 공항, 해양 등 지역별 특성을 살린 산업진흥과 경제활성화, 인천 고유의 문화 및 관광 인프라 구축, 지속가능한 교통·물류체계를 갖춘 세계적인 해양도시, 생애주기별 맞춤형 사회복지 정책 추진, 다양한 교육의 질적 향상을 제시
- 7대 정책목표 중 2030 정비기본계획과 관련된 부문인 도시주택 부문의 정책목표는 누구나 공감하고 우리가 지켜가는 친환경 녹색도시 조성으로, 중점전략은 원도심 내 특화된 맞춤형 개발, 원도심 유휴공간을 활용한 공원문화시설 보급, 1인 가구 및 고형친화형 정주공간 조성, 대규모 개발사업 취소지정에 대한 도시성장관리, 특색있는 도시디자인 및 색채관리, 역세권 중심의 도시공간 재창조, 중점경관관리구역 선정을 통한 도시디자인특화, 입지규제최소구역 제도를 활용한 맞춤형 복합개발 등 8개 전략을 제시하고 있음

다. 시사점

- 국가도시재생 기본방침에서는 도시정책을 도시재생정책 위주로 전환하고 삶의 질 향상, 생활복지, 쾌적하고 안전한 정주환경, 지역정체성 기반 문화가치의 중요성을 부각하고 있음

- 2030년 인천도시기본계획에서는 사람중심의 삶의 질 향상을 제시하고 지역정체성과 지역특색을 고려한 원도심의 재생을 제시하고 있음
- 이에, 2030 정비기본계획에서는 주거지 정책의 방향 변화와 패러다임의 전환, 국가도시 재생 기본방침, 2030년 인천도시기본계획과의 연계성을 고려하여 기존 개발 위주에서 정비·보전·관리가 조화된 종합적인 주거지 관리체계로 전환하고, 주거생활권 단위의 주거지 관리로 광역적이고 체계적인 계획을 수립하고자 함

2. 해외도시 사례 검토⁵⁾

가. 영국

■ 런던플랜(The London Plan-London's Living Places and Spaces)

- 런던플랜은 장기적인 런던발전계획으로 대중교통과 기반시설 등 도시의 물리적 구조에서부터 생물다양성, 대기질, 에너지 등 환경문제, 그리고 지역공동체와 특정 계층의 경제적·사회적 소외문제를 런던의 주요한 해결과제로 분석
- 비전으로는 다양함, 강함, 안전한 주거지를 지향하고 있으며, 다양한 계층이 함께 즐기고 살아가는 주거지를 목표로 하고 있음
- 특히 주거지와 주거지내의 오픈스페이스와 블루스페이스, 주거지를 형성하는 건축물 등을 고려하여 종합적인 차원에서 주거지의 비전과 실천전략을 제시

■ HMR(Housing Market Renewal)

- 2002년 도입된 HMR은 잉글랜드 북부와 중부의 많은 도시들에서 주택가격 하락, 임대 수요 하락, 공기질 증가 문제가 발생하면서, 이들 지역에서 주택시장 개선을 위한 불량 주택의 개선, 주거지 정비 필요성에 대한 정부의 대응과정에서 이루어졌음
- 소규모 커뮤니티에 초점을 두었던 NDC(New Deal for Communities)와 달리 HMR 지역은 해당 지역 내 평균 10만호의 주거를 포함하는 비교적 광범위한 지역을 포함하여 실행
- 특정지역에서 발생하는 주택시장의 쇠퇴와 방치 등의 문제가 인접지역에도 상당한 영향을 미치며, 기존주택 및 신규주택과 주민 및 개발업자의 공간적 선호가 밀접히 관련되는

5) 해외도시사례는 해외 주거지 정비정책 특성연구(한국지역개발학회지 제24권 제4호, 2012), 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획(서울특별시, 2015) 내용을 발췌, 재정리

민간 주택시장의 특성을 감안한 것임

- 이에 따라 하나의 HMR 지역은 둘 이상의 지자체 관할구역을 포함하여 설정되었으며, 잉글랜드 내에서 가장 열악한 지역의 42%를 포함하는 9개의 HMR지역을 선정

나. 일본

■ 동경도 주택마스터플랜(2011-2020)

- 동경도는 2007년 1월 향후 10년 단위의 주택정책인 주택마스터플랜을 발표하였으며, 주택마스터플랜에서는 특히 주택의 안전성 문제에 주목하여, 2015년까지 주택의 90%를 내진화하도록 목표를 세웠고, 양질의 장수명 주택 건설에 매진키로 하였음
- 중고주택의 유통을 촉진하는 계획을 담고 있으며, 중고주택이 전체 주택판매량에서 차지하는 비율을 현재 9%에서 향후 25%까지 확대 하는 것을 목표로 하고 있음
- 이는 10년 후 동경도의 총 주택호수가 현재보다 10.5% 증가에 머물 것으로 예측되는 등 인구감소와 고령화에 따라 새로운 주택의 공급보다 기존 주택의 질적 향상을 통해 주거문제를 해결하고자 한 것으로, 신규공급에서 기존주택의 질적 향상과 중고주택 시장의 정비로 주거지 정책의 방향을 전환한 것임
- 지역 생활서비스의 연계 등 다양한 주체와 분야와의 연계를 통한 주택안전망 기능의 재구성을 비전으로 제시하고 있음

■ 노후주거지 정비방식

- 일본의 정비사업은 전면철거 방식에서 소규모, 점진적, 공동체 정비사업체계로 전환하였으며, 다양한 정비방식의 마련을 통하여 지역여건에 부합되는 정비방식을 활용할 수 있는 제도적 체계를 마련

다. 미국

■ 뉴욕 PlaNYC(Housing and Neighborhood)

- 뉴욕시는 2007년 녹색도시 및 삶의 질적 향상을 위한 노력의 일환으로 PlaNYC계획을 발표하여, 뉴욕의 인구가 2030년까지 9백만으로 늘어날 것으로 예상함
- 인구의 증가에 따라 PlaNYC에서는 도시를 보다 친환경적이고 쾌적한 곳으로 만들기 위

- 해, 대중교통 활성화, 에너지 효율이 높은 건축물과 공원의 조성 등의 계획을 수립
- 2012년 4월 말에는 기존 계획의 진행상황을 점검하고, 4년간의 변화상을 반영하여 보완한 계획을 발표하였으며, 부문별 세부계획에는 2014년까지의 단기 전략도 함께 수록
- 부문별 단기전략에서는 주택 및 주거지 분야에서 단기적으로 주택 공급에 변화가 있더라도, 2030년까지 100만 가구를 공급하겠다는 목표를 유지하였으며, 2014년까지 완공 또는 착공해야하는 주택단지 조성계획은 약 400개가 넘는 것으로 계획

라. 시사점

- 영국의 경우 도시의 물리적 구조뿐만 아니라 환경문제, 지역공동체, 경제적·사회적 소외 계층에 대한 문제 등 전반적인 주거지 문제에 접근한 종합계획을 수립하였으며, 소규모, 중규모, 대규모 등 규모별 주거지 정비를 위한 다양한 유형의 기법 도입 및 조화로운 주거지 정비를 유도
- 일본의 경우 인구감소와 고령화에 따라 새로운 주택의 공급보다 기존 주택의 질적 향상을 통한 주거문제 해결에 노력하고 있으며, 전면철거 방식에서 소규모, 점진적, 공동체 정비사업체계로 전환하고, 다양한 정비방식의 마련을 통하여 지역여건에 부합되는 정비 방식을 활용할 수 있는 제도적 체계를 마련
- 미국의 경우 친환경에너지, 에너지효율이 높은 건축물 등 주택성능 개선과 커뮤니티를 장려하는 정책을 추진
- 영국 런던, 일본 동경, 미국 뉴욕의 사례에서 살펴본 주거지 정비의 주요 정책방향은 물리적요건 뿐만 아닌 경제적·사회적 요건을 포함한 정책수립, 다양한 주거지 정비유형의 도입, 주택의 질적 향상 및 성능 개선, 소규모·점진적·공동체 정비사업체계로의 전환 등으로 요약할 수 있으며, 주요 정책방향의 시사점을 고려한 정비기본계획의 계획수립 방향 설정이 필요함

2 정비기본계획의 비전 및 목표

1. 비전, 목표

- 국가재생전략 기본방침, 2030 인천도시기본계획, 선진 해외 도시 주거지 정책 등의 시사점을 반영하여 비전을 설정하고, 이를 실현하기 위한 목표 및 추진 전략 설정

■ 비전

- 모든 행위의 중심은 사람이고, 목적도 사람을 위한 것이어야 하며, 인천시에서도 휴먼도시를 지향하며 사람 중심의 가치를 강조하고 있음
- 사람은 살면서 다양한 행태를 보이며, 모든 행태는 살고 있는 집을 중심으로 하고 있어, 주거지는 사람의 삶을 담아낼 수 있는 공간으로 구성되어 삶의 질을 개선할 수 있는 기본적인 단위가 되어야함
- 이에 사람이 중심이 되고 사람이 살아가는 행태를 고려한 지역특색이 살아있는 삶터 조성의 의미를 가질 수 있도록 정비기본계획의 비전은 “사람, 삶, 삶터의 가치 재창출로 편안한 주거지 조성”으로 설정

■ 3대 목표

- 사람, 삶, 삶터의 가치 재창출을 위한 편안한 주거지 조성을 위하여 사람, 삶, 사람을 중심으로 한 3대 목표 설정
- 3대 목표로는 첫째, 사람을 위한 양호한 주거환경조성으로 주거기능 회복, 둘째, 삶을 담아내는 편안한 주거지 조성으로 삶의 질 향상, 셋째, 삶터의 가치 재창조를 통한 장소성 제고로 설정하고 세부적인 추진전략 수립

2. 추진전략

- 비전과 목표의 실현을 위하여 9개의 추진전략 수립

■ 사람 중심의 양호한 주거환경조성으로 주거기능 회복

- 부족한 생활기반시설 우선 확충으로 균형있는 정주환경 조성
- 서민주거 안정을 위한 다양한 유형의 주택 공급
- 주민참여형 주거지 정비·개량으로 양호한 정주환경 개선

■ 삶을 담아내는 편안한 주거지 조성으로 삶의 질 향상

- 정비·보전·관리가 조화로운 주거지 관리체계 도입
- 양질의 주거환경 개선으로 삶의 질 개선
- 주거생활권 단위 밀도관리를 통한 지속가능한 주거지 관리

■ 샵터의 가치 재창조를 통한 장소성 제고

- 지역특성, 유·무형 고유자산의 보전으로 장소성 제고
- 지역간 연계를 위한 기반시설계획
- 주거환경진단을 위한 주거환경지표 도입

[그림 4-2-2] 비전, 목표, 전략

사람, 삶, 샵터를 중심으로 편안한 주거지 조성



제3절 정비기본계획의 주요 변경 사항

1 개요

- 2030 정비기본계획에서는 주거환경의 실질적 개선과 주거지의 종합관리방향 수립을 위하여 주거생활권 단위의 정비·보전·관리 방향을 수립하고, 주거지의 종합적인 분석과 정비사업 추진을 결정하기 위한 주거환경관리지표의 도입 및 사회적·경제적 여건변화에 부합하는 정비사업의 추진방안을 제시함

2 주요 변경 사항

■ 주거생활권 단위 정비·보전·관리 방향 수립

- 정비에정구역을 생활권계획으로 대체하고 생활권의 설정, 생활권별 정비기반시설 설치계획 및 주택수급계획, 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향 수립
- 주거생활권계획 수립으로 주거지의 체계적이고 종합적인 보전·정비·관리방향 수립

■ 체계적이고 종합적인 주거환경관리지표 도입

- 물리적 환경에 치중한 기준을 여건변화에 부합하도록 사회적 판단기준을 접목
- 체계적이고 합리적인 주거환경관리지표 도입으로 주거환경을 진단하고 정비사업의 추진 방안 제시
 - 주거환경지표 : 물리적 환경지표와 사회적 환경지표 분석을 통한 주거환경진단
 - 주거정비지수 : 주민동의, 물리적 요건을 점수화하여 재개발사업의 추진여부 판단
 - 주거관리지수 : 현지개량방법 주거환경개선사업의 우선순위 결정

■ 사회적·경제적 여건변화에 부합하는 정비사업 추진방안 제시

- 사업성 위주의 전면철거형 정비사업 추진을 지양하고 물리적 현황뿐만 아니라, 사회적 현황을 고려한 다양한 유형의 정비사업 추진방안 제시



제5장 주거지 관리계획

제1절 주거지 관리계획의 개요

제2절 주거생활권 계획

제3절 주거환경관리지표계획

제4절 주택수급(별실과 공급관리) 계획

제1절 주거지 관리계획의 개요

1 주거지 관리계획의 역할 및 구성

■ 정비기본계획의 계획방향을 반영하고 실행 기준 제시

- 주거지 관리계획은 2030 정비기본계획의 기본방향을 반영하여 주거지 관리를 위한 세부사항을 규정하고, 이를 실행하기 위한 기준을 제시하기 위한 계획을 의미함
- 주거지 관리계획은 주거생활권 계획, 주거환경관리지표계획, 주택수급계획을 포함함
- 주거생활권 계획은 주거생활권 내의 주거환경을 관리하기 위하여 생활기반시설, 생활가로, 특성관리 등에 관한 사항을 규정하고, 자치구 내의 주거생활권이라는 공간적 범위에서 주거생활권별로 종합현황 분석과 종합계획을 수립함
- 주거환경관리지표 계획은 주거환경지표, 주거정비지수, 주거관리지수의 3가지로 구성
 - 주거환경지표 : 주거환경을 지역쾌적성, 주거안정성, 생활안전성, 생활편의성, 교육편리성, 복지문화편리성의 6가지 측면의 물리적 환경지표와 사회적 환경지표를 주거생활권별로 객관화하여 평가해 주거생활권의 주거환경을 진단하고 계획방향 설정
 - 주거정비지수 : 정비사업을 추진함에 있어 기존의 법적 요건과 함께 대상지의 특성과 주민의 의견을 종합적으로 평가하여 재개발 정비구역을 지정하는 기준으로 활용되는 새로운 정비구역 지정방식
 - 주거관리지수 : 주민의 추진의지, 주거환경개선의 시급성, 주민특성, 규제강도, 지역특성의 5가지 항목에 대한 평가를 통하여 주거환경개선사업의 공공지원 우선순위를 판단을 위한 객관적 기준
- 주택수급계획은 정비사업을 통한 주택의 멸실량과 주택공급량을 검토하여 향후 정비사업 추진 및 시기 조정 여부를 검토하는데 활용되며, 정비예정구역의 단계별 추진계획을 대체함

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주
거
지

관
리
계
획

제6장

제7장

부록

제2절 주거생활권 계획

1 주거생활권 계획의 필요성

■ 주거지에 대한 장기적 관리방향 제시

- 주거생활권 계획은 주거지에 대한 장기적인 관리방향을 제시하는 계획으로 주거지를 관리함에 있어 종합적이고 체계적인 접근을 통하여 주거지의 정비보전관리를 실현하는 계획임

■ 정비예정구역 지정 방식의 한계

- 기존 정비기본계획은 정비예정구역을 지정하고 정비사업을 추진하는 방식이었으나, 정비예정구역 지정 방식은 주변지역과의 연계성 확보 부족, 물리적 요건에 치중한 사업범위 지정, 사업성 위주의 사업추진 등의 한계를 나타냈으며, 이에 대한 새로운 정비사업 추진방안 모색이 요구됨

■ 생활권계획 중심의 정비기본계획 수립을 위한 제도적 기반 마련

- 2003년 7월 1일부터 시행된 도시정비법의 도입으로 정비기본계획이 수립이 제도화되었고 이에 따라 2006년 8월 정비예정구역을 지정하는 방식으로 2010 정비기본계획을 수립하였음
- 정비예정구역 지정 범위에서 정비사업이 추진되었으나 전면철거 위주의 정비방식은 주택 유형의 획일화 등 문제가 나타났으며, 주거지의 정비보전관리를 위한 새로운 사업방식을 도입하여 도시 재정비 기능을 강화하고자 2012년 2월 생활권계획이 정비예정구역을 대체할 수 있도록 도시정비법을 개정하였음
- 도시정비법 개정으로 주거지의 종합적 관리차원에서 장소단위의 생활권계획을 중심으로 하는 새로운 정비기본계획을 수립 할 수 있는 제도적 기반 마련
 - 생활권계획 수립 시, 정비예정구역의 지정 및 단계별 추진 계획을 대체 할 수 있도록 됨
 - 생활권계획의 내용을 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획, 생활권별 주택수급 계획, 생활권별 주거지 정비·보전·관리방향 등의 내용을 포함하도록 하여, 기존 정비예정구역 제도에 의해 정비사업 위주의 관리에서 벗어나, 주거지 전체에 대한 종합적인 관리가 가능하게 됨

1. 주거지의 체계적 관리

■ 상·하위계획의 중간단계 계획 수립으로 주거지를 체계적으로 관리

- 기존의 도시기본계획, 정비기본계획, 도시관리계획, 재정비촉진계획 등은 도시의 계획·관리, 주거지 정비·관리 측면에서 계획이 수립되어 왔으나, 도시기본계획과 도시관리계획 사이 중간계획의 부재로 상위계획과 하위계획 사이의 정합성 유지의 한계가 나타남
- 계획의 위계상 도시기본계획과 도시관리계획의 중간단계에 있는 정비기본계획 및 재정비촉진계획은 개별사업과 정비사업의 추진을 위한 계획으로 주거지 전체에 대한 체계적인 관리를 위한 중간 단계 계획의 필요성이 요구됨
 - 도시기본계획은 장기발전계획을 제시하는 종합계획으로 구체성이 부족하며, 도시관리계획은 구체성을 가지나 유연성이 부족한 한계를 가짐
 - 정비기본계획은 도시기본계획과 도시관리계획의 중간적 단계에 있으나, 기존 정비예정구역 지정 방식은 개별 정비사업단위의 계획으로 주변지역과의 연계성이 부족하며 주거지에 대한 체계적인 관리가 어려움
- 2030 정비기본계획의 주거생활권 계획은 상위계획인 도시기본계획의 생활권계획 및 주거 부문의 계획방향과 내용을 수용하고, 주거지의 종합적인 관리측면에서 정비사업 대상지뿐만 아니라 주변지역을 포함한 주거생활권 단위의 체계적 계획을 통하여 주거생활권의 특성을 고려하고 개별적 사업단위의 계획이 아닌 주변지역과 연계하여 주거지를 관리하고자 함

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주
거
지

관
리
계
획

제6장

제7장

부록

2. 주거생활권 단위의 종합적 관리

■ 주변지역과의 연계를 고려한 종합적·체계적 주거지 관리

- 주거지 정비는 정비구역 단위의 계획 및 개발 등 개별구역 중심으로 추진되어 왔으며, 정비구역 등 개발 대상지를 제외한 주거지에서의 종합적 관리수단 부재
- 주거환경개선사업(전면철거), 재개발사업, 재건축사업 등 개별사업 중심의 정비로 주변지역과의 연계성이 부족한 한계가 나타났으며, 이를 극복하기 위하여 재정비촉진사업이 도입되었으나, 개별사업의 확장 개념으로 추진되어 문제가 반복되었으며, 그나마 원활한 사업추진이 되지 아니하였음
- 이에 정비사업 등 개발사업과 주변지역과의 연계를 고려한 종합적·체계적 주거지 관리의 필요성이 대두되었고, 주거생활권 계획이 대안으로 나타났으며, 2012년 2월 도시정비법 개정으로 생활권계획의 제도적 기반이 마련됨

3. 주거지 관리의 한계에 대응

■ 기존 전면철거 정비방식의 한계를 극복하고 주거지의 유지관리 강화

- 기존의 정비사업은 전면철거를 위주로 한 방식으로 진행되어 획일화된 물리적·공간을 양산하고 있으며, 특히 사업성을 우선시하는 공동주택 공급 위주로 진행된 정비사업은 기존의 도시공간을 변화시키고 있으며, 주변지역과 연계되지 못하는 폐쇄적 단지를 양산하고 있음
- 이에 정비방식의 다각화와 주거지의 관리, 보전을 통한 기존 주거지의 유지·조정 계획의 필요성이 제기되고 있음

2 주거생활권 계획의 성격

■ 종합계획

- 주거생활권 계획은 도시기본계획 등 주거지 관련 정책방향을 수용하여 주거지 공간단위에 반영하며, 주거지에 대한 관리방향을 제시하고, 물리적 기능회복과 함께 사회·환경적 기능회복을 고려
- 주거지 특성을 유지·개선하며 개발과 정비가 종합적이고 체계적으로 일어날 수 있도록 개별사업 중심의 정비사업을 지양하고 생활권을 중심으로 쾌적성과 편리성이 개선될 수 있도록 함

■ 실천적 계획

- 주거지에 대한 방향성과 실현방안을 제시
- 다양한 주거유형의 유지·관리를 통하여 서민의 주거안정과 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 생활기반시설의 체계적 계획으로 지속가능한 주거지가 될 수 있도록 유도

■ 유연한 계획

- 도시기본계획의 생활권계획을 구체화하여 주거지 관리에 장래의 관리방향을 제시하고 장기적인 관리방향을 실현하는 계획으로 사회적 변화에 조정 가능한 계획
- 주거생활권의 특성을 유지·보완하며 개발과 정비가 종합적이고 체계적으로 추진될 수 있도록 개별사업 중심의 정비사업을 지양하고 주거를 중심으로 쾌적성, 편리성 등을 보완

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주
거
지

관
리
계
획

제6장

제7장

부록

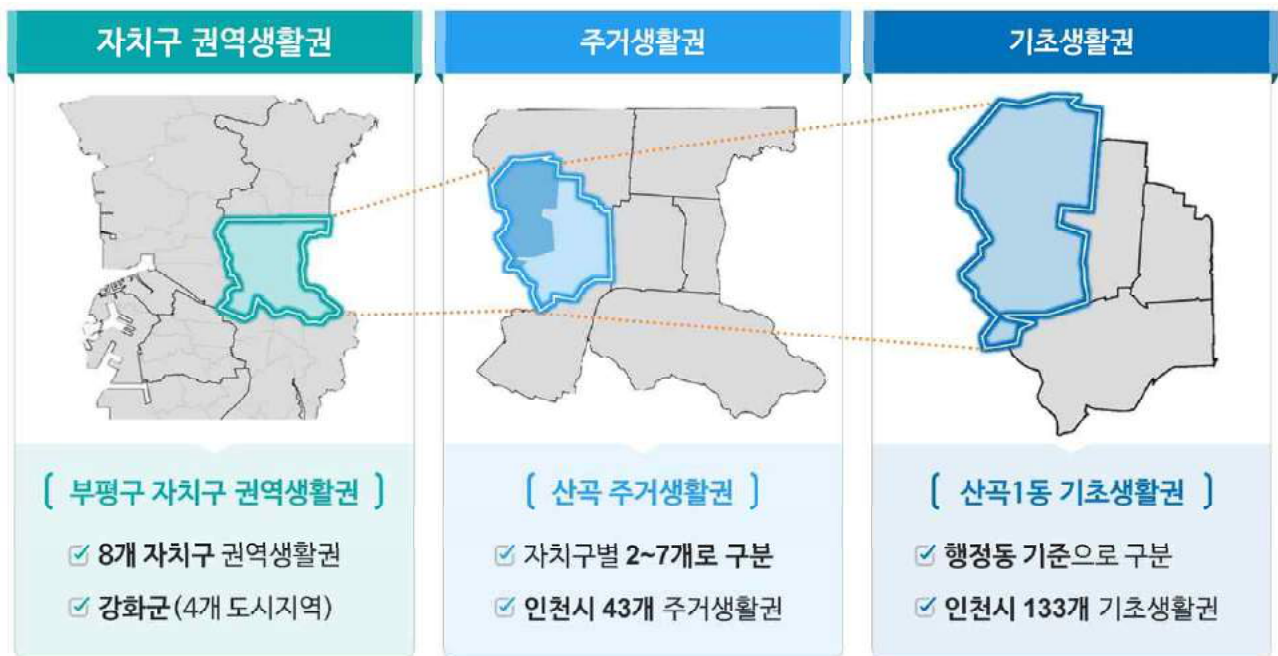
3 주거생활권 계획의 정의

1. 주거생활권 계획의 역할

■ 주거지의 종합적 관리를 위한 생활권 단위의 정비·보전·관리방향 제시

- 주거생활권은 자치구 내에서 주요 기반시설, 도시계획시설, 지형 등을 중심으로 구분하며, 자치구별 2~7개로 구분되는 주거생활권 계획을 통하여 관리방향을 제시
- 주거생활권은 생활기반시설 계획과 필요한 생활기반시설 확보방향을 제시하여 정비사업 등 사업시행 시 시설 확충을 유도하고 생활가로 계획으로 유형별·기능별 활성화를 유도하는 등 주거지를 관리하는 단위가 됨
- 자치구에서는 주거생활권 관리방향 등 계획 수립 내용을 기반으로 필요시 기초생활권 단위의 계획을 수립할 수 있음

[그림 5-2-1] 생활권의 구성



※ 8개 자치구, 42개 주거생활권, 133개 기초생활권으로 구분

※ 강화 주거생활권은 도시지역 중 주거지역이 분포하는 4개 지역에 대하여 1개 주거생활권 계획 수립(강화 주거생활권 포함 시 43개 주거생활권)

■ 주거생활권 계획의 역할

- 주거생활권에 대한 주거환경지표 분석으로 주거환경을 객관적으로 분석하여 주거생활권의 관리 방향 제시
- 주거생활권 내 정비사업의 실행지침을 제공하고 주거환경관리, 생활기반시설, 생활가로 등 주거생활권 계획 내용을 고려한 정비계획 수립으로 주거생활권 및 주변지역을 고려한 정비사업을 유도
- 정비구역 외의 주거지에 대한 관리에 있어, 개별 건축행위 시 주거생활권 내용을 고려하도록 하여 주거지의 정비·보전·관리 방향 제시
- 자치구에서 필요시 수립하는 기초생활권(행정동 단위) 계획의 계획방향 제시
- 기초생활권 계획은 정비계획수립 등 필요 시 주거생활권 계획의 세부계획으로서 수립할 수 있으며, 주거생활권 계획방향의 구체화와 정비계획과 연계한 기초생활권별 세부 관리 방향의 제시, 기타 자치구에서 주거지 관리를 위하여 필요하다고 인정되는 사항을 포함할 수 있음

2. 주거생활권 계획의 수립원칙

■ 삶의 질 향상에 목적을 둔 사람 중심의 주거 기능회복을 위한 계획 수립

- 휴먼도시를 지향하며 궁극적으로 시민의 삶의 질 향상에 목적을 둔 사람 중심의 주거지 기능회복을 위한 주거생활권 계획 수립
 - 2030 인천도시기본계획의 도시미래상에서 사람중심의 인본주의에 바탕을 둔 휴먼도시(Human City)를 지향
- 지역여건과 정체성을 고려한 지역특성의 보전·관리로 주거생활공간의 다양성이 확보되는 삶터 중심의 주거생활권 계획 수립
- 주거지의 물리적·사회적 현황진단으로 문제점을 진단하고 계획을 수립하는 과정을 통하여 주거지의 관리방향을 도출

3. 기존 계획과의 차별성

■ 정비예정구역을 주거생활권 계획으로 대체

- 주거생활권 계획은 주거지를 관리할 수 있는 지역계획의 수립으로 주거지의 종합적인 관리계획이 수립될 수 있는 공간개념을 체계화
- 주거지에 대한 관리방향을 제시하여 사업단위의 주거지 정비문제를 완화하고 기반시설을 체계적으로 확보하며, 주변지역과의 연계를 도모하는 기본적인 공간계획 수립
- 철거중심의 기존 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업과는 달리 주거지의 관리방향을 설정하여 주거지의 지속가능한 기능회복을 도모
- 기존 정비사업은 법적 요건에 따라 정비예정구역을 지정하여 단위 사업별 주거지 정비를 도모하였으나, 주거생활권 계획은 정비예정구역을 대체하는 계획으로 신규 정비예정구역을 지정하지 아니하고 정비구역 지정의 요건과 정비구역지정 시의 고려사항을 제시함으로써 정비예정구역 지정에 따른 문제점을 보완하고 주민의 자발적인 주거지 정비를 유도
- 주거생활권 계획을 통하여 합리적인 생활기반시설의 확보를 유도하고 정비가 요구되는 지역은 주거지 정비와 주거환경을 개선이 조화롭게 이루어질 수 있는 방안 마련
- 주거생활권 계획 내용은 기본적으로 정비사업에 대한 규제사항으로 적용하며, 그 외 사업에 대해서는 권장사항으로 운영

■ 생활권계획을 통한 주거지 관리

- 생활권의 구분 및 생활권 단위 주거환경지표 분석 종합적인 여건 진단
- 주거환경지표 분석결과를 기초로 주거생활권의 특성을 분석하고 관리방향을 도출하여 주거생활권 계획 수립
- 주거생활권 계획 내용에 수용하고, 주거관리지수, 주거정비지수를 적용하여 정비사업 추진여부를 결정하고 주거환경지표 분석결과를 활용하여 정비계획 수립

4 주거생활권의 구분

1. 생활권의 구분

■ 대생활권역, 자치구권역, 주거생활권, 기초생활권으로 구분

- 상위계획과 행정경계를 고려하여 대생활권역, 자치구권역, 주거생활권, 기초생활권으로 구분
- 생활권의 구분은 상위계획인 2030년 인천도시기본계획 상 생활권계획 수용하여 대생활권역으로 구분
- 효율적인 생활권 정비 및 관리를 위하여 8개구 자치구 단위의 자치구 권역생활권으로 구분
- 행정동별 특성, 동간 연계성 등을 고려하고 체계적인 현황진단을 위하여 행정동을 경계로 수개의 행정동을 주거생활권으로 구분
- 행정동 단위로 기초생활권 구분

[표 5-2-1] 생활권 구분

구 분	생활권 구분
대생활권역	◦ 인천도시기본계획 상 생활권 수용
자치구권역	◦ 자치구 단위 권역생활권 설정
주거생활권	◦ 수개의 행정동 단위로 생활권 설정 ◦ 물리적 특성, 주민교류 특성, 상위 및 관련계획 특성을 고려한 생활권 설정
기초생활권	◦ 행정동 단위 생활권 설정

2. 주거생활권 구분 기준

■ 주거생활권 설정의 기본 방향

- 생활권계획은 주거생활권 단위로 이루어지며 주거생활권은 행정단위와 일치하도록 설정하여 지속적인 주거지 관리가 가능하도록 행정동 경계 기준으로 구분하는 것을 원칙으로 함
- 자치구 안에서 주거생활권의 구분은 자연환경, 도시공간구조를 검토하고, 주거유형과 주거지 형성과정, 대규모 개발계획 및 행정동간 연계성을 고려하여 설정

■ 자연환경, 도시공간구조 검토

- 자연환경과 기반시설, 대규모 시설을 검토하고 관련계획을 검토하여 주거생활권을 구분하고 특성을 파악
- 자연환경적 요소에 의한 주거생활권 구분과 특성을 파악하는 것으로 주요 산, 하천 등 지형적 여건에 따른 주거생활권 구분
- 간선도로 이상의 주요 도로와 철도 등 주거생활권 구분의 기준이 될 수 있는 선적 기반 시설과 대학교, 대규모 공원, 대규모 시설 등에 따른 주거생활권 구분
- 용도지역 특성과 도시기본계획 상 도시공간구조, 지구단위계획 등 관련계획을 고려하여 주거생활권 구분

■ 주거유형, 주거지 형성과정 검토

- 공동주택, 단독주택, 다세대, 다가구 등 주거유형별 분포를 고려하고 대규모 개발계획을 고려하여 주거생활권 구분
- 시가지 형성 시기, 주거지 형성과정을 파악하고 자연발생적 시가지, 계획적 시가지, 아파트조성지 등을 분석하여 주거생활권 구분

■ 행정동간 연계성 검토

- 자연환경, 도시공간구조 검토, 주거유형, 주거지 형성과정 검토를 통하여 개략적인 주거생활권 구분을 진행하고, 행정동의 성격, 행정동간의 연계성, 인구규모, 면적 등을 고려하여 행정동을 기준으로 주거생활권 경계 구분

[표 5-2-2] 주거생활권 구분 기준

구분	주요내용		
주거생활권 구분	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주거생활권 구분 과정 		
	자연환경, 도시공간구조 검토	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 자연환경적 요소에 의한 주거생활권 구분 ◦ 주요 산, 하천 등 특성 파악
		기반시설, 대규모시설	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주요 간선도로, 철도 등 교통시설 검토 ◦ 대학교, 대규모 공원 등 대규모 시설 검토
		관련계획	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 용도지역 현황, 지구단위계획 현황 파악 ◦ 도시기본계획 상 도시공간구조 검토
	주거유형, 주거지 형성과정 검토	주거유형	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공동주택, 단독주택, 다세대주택, 다가구주택 등 주거유형 분포 파악
		주거지형성과정	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 시가지 형성과정 분석을 통한 주거지 형성과정 파악 ◦ 자연발생적 시가지, 계획적 시가지, 아파트조성지 파악
		대규모 개발계획	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 대규모 개발에 따른 주거지 변화 가능성 검토
	행정동간 연계성 검토	행정동간 연계성	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 행정동의 성격, 행정동간 연계성, 인구규모, 면적 등 고려
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주거생활권 경계 설정 원칙 : 행정동 경계로 수개의 행정동으로 구성 <ul style="list-style-type: none"> - 행정동 단위 경계와의 일치를 통하여 행정의 지속가능성 확보 - 장래 통계관리 및 주거환경지표 분석 보완 등 지속적인 주거지 관리 ◦ 주거생활권 구분 <ul style="list-style-type: none"> - 자치구별 주거생활권 2~7개소, 강화군 1개소(총 43개 주거생활권 구분) 		
기초생활권 구분	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 기초생활권 경계 설정 원칙 : 1개 행정동 경계를 원칙으로 하며 필요시 2개동 이상 설정 <ul style="list-style-type: none"> - 정비기본계획에서 기초생활권 구분은 제시하지 아니하며, 정비계획수립 시 자치구에서 필요에 따라 별도 설정 ◦ 1개의 행정동 단위 기초생활권 구분 시 자치구에 133개 기초생활권 구분 가능 		

5 주거생활권 설정

■ 8개 자치구 42개 주거생활권

- 자치구는 행정동 단위를 기초로 1~8개동으로 총 42개 생활권으로 구분

[표 5-2-3] 8개 자치구 주거생활권 구분 총괄표

구별	주거생활권	행정동	비고
8개 자치구 권역생활권	42개 주거생활권	8개 자치구 133개동	
중구 권역생활권 (3)	동인천·송월 주거생활권	◦ 북성동, 송월동, 동인천동	3개동
	신포·신흥 주거생활권	◦ 신포동, 연안동, 율목동, 도원동, 신흥동	5개동
	영종 주거생활권	◦ 영종동, 영종1동, 용유동, 운서동	4개동
동구 권역생활권 (2)	만석·화수 주거생활권	◦ 만석동, 화수1·화평동, 화수2동	3개동
	송림·송현 주거생활권	◦ 송현1·2동, 송현3동, 송림1동, 송림2동, 송림3·5동, 송림4동, 송림6동, 금창동	8개동
미추홀구 권역생활권 (7)	도화 주거생활권	◦ 도화2·3동, 주안5동	2개동
	주안 주거생활권	◦ 주안3동, 주안7동, 주안8동	3개동
	주안·도화 주거생활권	◦ 주안1동, 주안2동, 주안4동, 주안6동, 도화1동	5개동
	관교·문학 주거생활권	◦ 관교동, 문학동	2개동
	학익 주거생활권	◦ 학익1동, 학익2동	2개동
	송의 주거생활권	◦ 송의1·3동, 송의2동, 송의4동	3개동
	용현 주거생활권	◦ 용현2동, 용현5동, 용현3동, 용현1·4동	4개동
연수구 권역생활권 (5)	연수·청학 주거생활권	◦ 연수1동, 청학동	2개동
	연수·선학 주거생활권	◦ 연수2동, 연수3동, 선학동	3개동
	옥련 주거생활권	◦ 옥련1동, 옥련2동	2개동
	동춘 주거생활권	◦ 동춘1동, 동춘2동, 동춘3동	3개동
	송도 주거생활권	◦ 송도1동, 송도2동, 송도3동, 송도4동	4개동

구별	주거생활권	행정동	비고
남동구 권역생활권 (7)	만수·구월 주거생활권	◦ 만수1동, 만수5동, 만수6동, 구월4동	4개동
	구월 주거생활권	◦ 구월1동, 구월2동, 구월3동	3개동
	간석 주거생활권	◦ 간석1동, 간석2동, 간석3동, 간석4동	4개동
	만수 주거생활권	◦ 만수2동, 만수3동, 만수4동	3개동
	남촌도림 주거생활권	◦ 남촌도림동	1개동
	장수·서창 주거생활권	◦ 장수서창동, 서창2동	2개동
	논현·고잔 주거생활권	◦ 논현1동, 논현2동, 논현고잔동	3개동
부평구 권역생활권 (7)	청천 주거생활권	◦ 청천1동, 청천2동	2개동
	산곡 주거생활권	◦ 산곡1동, 산곡2동, 산곡3동, 산곡4동	4개동
	갈산·삼산 주거생활권	◦ 갈산1동, 갈산2동, 삼산1동, 삼산2동	4개동
	부평 주거생활권	◦ 부평1동, 부평4동, 부평5동	3개동
	부개 주거생활권	◦ 부개2동, 부개3동	2개동
	부평·일신 주거생활권	◦ 부평2동, 부평6동, 부개1동, 일신동	4개동
	십정·부평 주거생활권	◦ 부평3동, 십정1동, 십정2동	3개동
계양구 권역생활권 (4)	계양 주거생활권	◦ 계양1동, 계양2동, 계양3동	3개동
	작전·서운 주거생활권	◦ 계산4동, 작전서운동	2개동
	계산 주거생활권	◦ 계산1동, 계산2동, 계산3동, 작전1동, 작전2동	5개동
	효성 주거생활권	◦ 효성1동, 효성2동	2개동
서구 권역생활권 (7)	오류·왕길 주거생활권	◦ 오류왕길동	1개동
	연희·검암 주거생활권	◦ 연희동, 검암경서동	2개동
	석남 주거생활권	◦ 석남1동, 석남2동, 석남3동	3개동
	가정 주거생활권	◦ 가정1동, 가정2동, 가정3동, 신현원창동	4개동
	가좌 주거생활권	◦ 가좌1동, 가좌2동, 가좌3동, 가좌4동	4개동
	검단 주거생활권	◦ 불로대곡동, 검단동, 당하동, 원당동	4개동
	청라 주거생활권	◦ 청라1동, 청라2동, 청라3동	3개동

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주
거
지관
리
계
획

제6장

제7장

부록

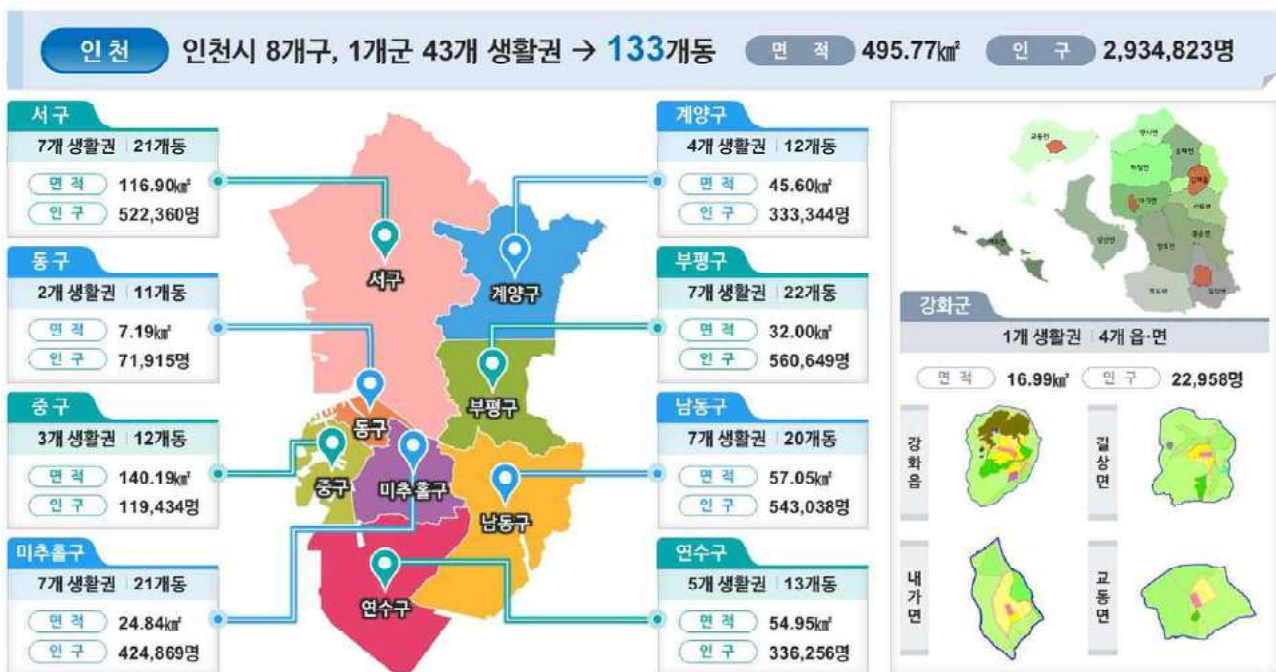
강화군 4개 도시지역 1개 주거생활권

- 강화군은 강화읍, 교동면, 내가면, 길상면에 위치하는 4개 도시지역을 1개 주거생활권으로 구분

[표 5-2-4] 강화 주거생활권

구별	주거생활권	행정동	비고
강화군	강화 주거생활권	◦ 강화읍, 교동면, 내가면, 길상면 도시지역	4개소

[그림 5-2-5] 생활권 구분도



1. 중구 주거생활권

■ 주요특성 및 현황

- 중구는 1883년 개항 이래 항구를 중심으로 시가지가 형성, 발전되어 왔으며, 인천에서 가장 먼저 도시의 면모와 기능을 수행한 지역임
- 서해안의 관문으로 우리나라 해상교통의 요충지이며 상업, 업무, 경제, 문화적으로 인천의 중심지역으로 형성되어 왔으나, 영종도를 제외한 육지부는 고령인구 증가, 노후불량한 주거지 밀집 등으로 노후환경의 개선이 요구됨

■ 주거생활권 구분

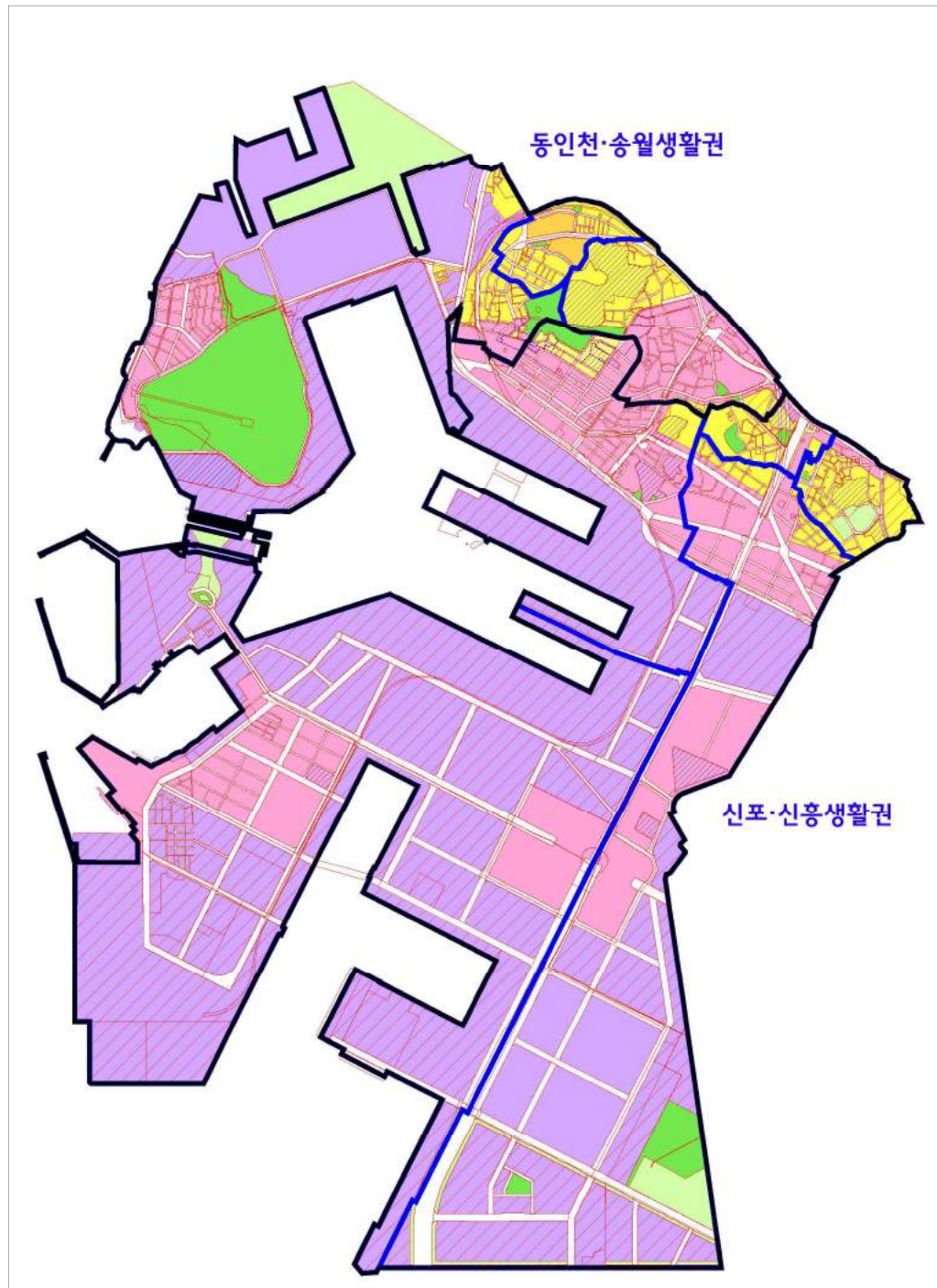
- 총 11개 행정동을 3~5개로 구성하여 3개의 주거생활권으로 구분
- 주요 주거생활권 구분 요소 : 해양, 경인천철도, 수도권제2외곽순환고속국도, 응봉산(자유공원), 인천정보화산업고등학교, 신평국제시장

[표 5-2-5] 중구 주거생활권 구분

주거생활권	행정동	현황			비고
		면적 (km ²)	인구 (명)	인구밀도 (명/ha)	
동인천·송월	북성동, 송월동, 동인천동	3.48	15,944	45	3개 동
신평·신흥	신평동, 연안동, 율목동, 도원동, 신흥동	11.07	38,063	34	5개 동

주 : 영종 주거생활권(영종동, 용유동, 운서동)은 경제자유구역으로 주거환경지표 분석 등 공간적 범위에는 포함하나, 2000년대 이후 조성된 계획적 시가지로 주거생활권 계획 생략

[그림 5-2-6] 중구 주거생활권 구분도



2. 동구 주거생활권

■ 주요특성 및 현황

- 동구는 구한말 서양 외세에 처음으로 문호를 개방하여 근대 문물을 받아들인 역사적인 현장이며, 인천 최초의 초등학교와 임해공업단지가 조성되어 인천의 발전을 이끈 지역임
- 공업지역 주변으로 주거와 상업지역이 형성되었지만, 현재는 인구가 감소하고 고령인구가 급속히 증가하고 있으며, 도시기능이 쇠퇴하면서 낙후된 원도심과 아파트가 공존하고 있는 특징이 있으며, 노후 주거지에 대한 환경개선이 요구됨

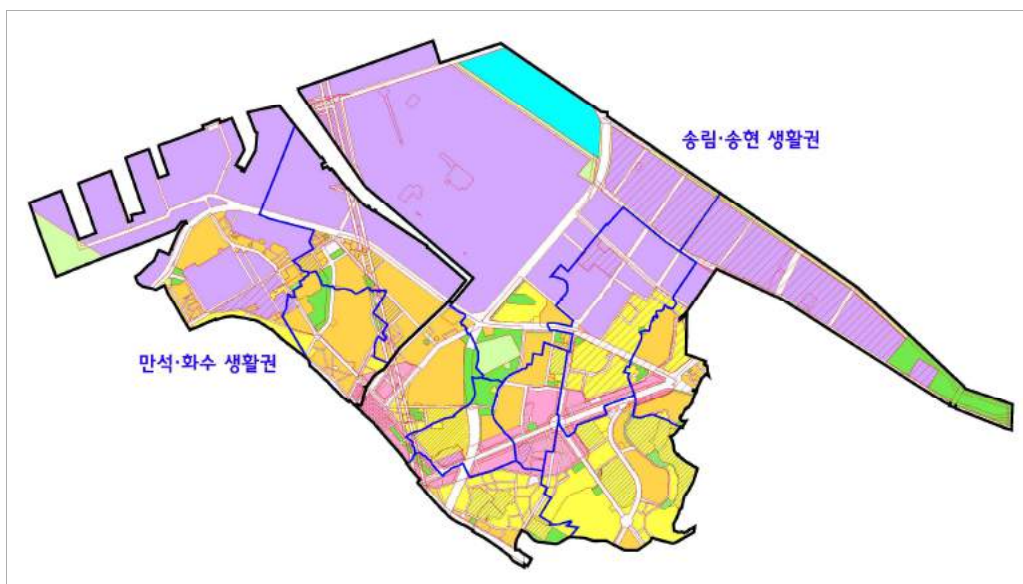
■ 주거생활권 구분

- 총 11개의 행정동을 3~8개로 구성하여 2개의 주거생활권으로 구분
- 주요 주거생활권 구분 요소 : 해양, 경인선철도, 화도진로

[표 5-2-6] 동구 주거생활권 구분

주거생활권	행정동	현황			비고
		면적 (km ²)	인구 (명)	인구밀도 (명/ha)	
만석·화수	만석동, 화수1.화평동, 화수2동	2.06	23,985	116	3개 동
송림·송현	송현1.2동, 송현3동, 송림1동, 송림2동, 송림3.5동, 송림4동, 송림6동, 금창동	5.13	47,930	93	8개 동

[그림 5-2-7] 동구 주거생활권 구분도



3. 미추홀구 주거생활권

■ 주요특성 및 현황

- 인천 역사의 발상지이며 변천사를 간직한 문화중심지로 인천도호부청사, 인천향교, 문학산성, 학산서원터 등을 보유하고 있으며, 전형적인 원도심 노후밀집 주택지의 주거형태와 공동주택단지 분포
- 주안역을 중심으로한 상권이 쇠퇴하고, 원도심 정체로 원도심 활성화를 위한 재생사업 등이 추진 중이며, 노후·불량주거지에 대한 지속적인 정비가 요구됨

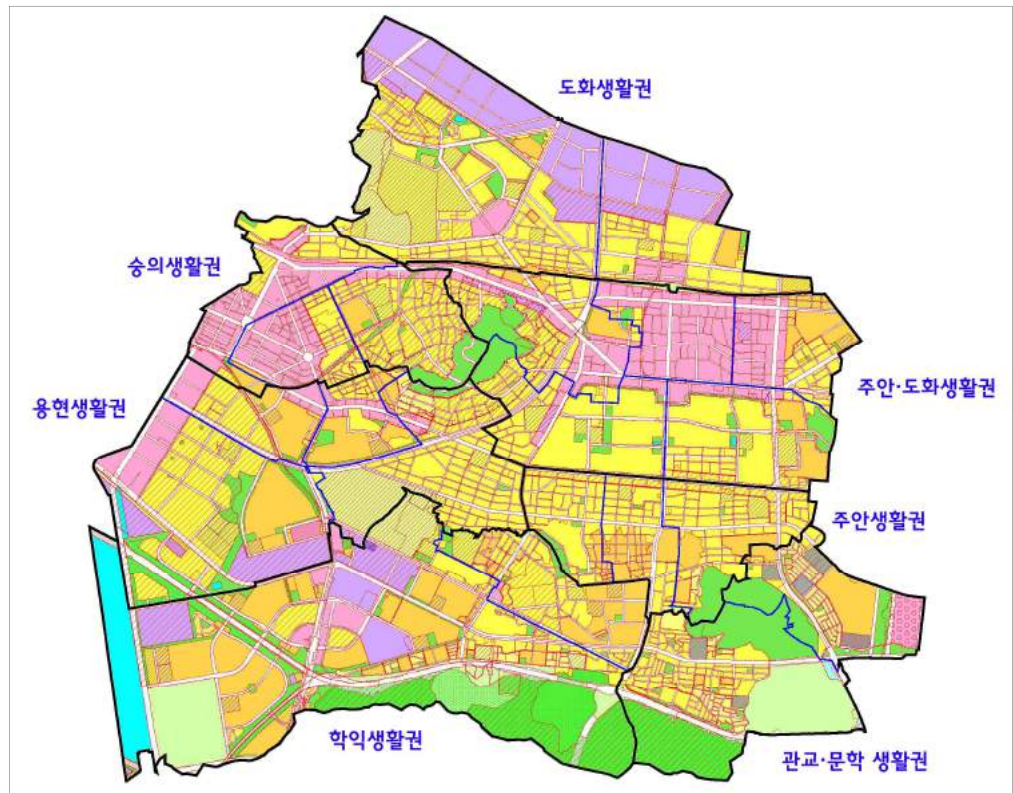
■ 주거생활권 구분

- 총 21개의 행정동을 2~5개로 구성하여 7개의 주거생활권으로 구분
- 주요 주거생활권 구분 요소 : 수봉산, 문학산, 송학산, 용현갯골유수지, 학익천, 주안2·4동 재정비촉진계획, 용현·학익지구 도시개발사업, 경인선철도, 경인로, 인주대로, 인천대로, 소성로, 미추홀대로, 인천대학교 용현캠퍼스, 인하공업전문대학

[표 5-2-7] 미추홀구 주거생활권 구분

주거생활권	행정동	현황			비고
		면적 (km ²)	인구 (명)	인구밀도 (명/ha)	
도화	도화2·3동, 주안5동	4.1	43,298	106	2개동
주안	주안3동, 주안7동, 주안8동	1.82	49,944	274	3개동
주안·도화	주안1동, 주안2동, 주안4동, 주안6동, 도화1동	4.1	109,571	267	5개동
관교·문학	관교동, 문학동	2.62	32,444	124	2개동
학익	학익1동, 학익2동	5.87	56,536	96	2개동
송의	송의1.3동, 송의2동, 송의4동	2.11	42,393	201	3개동
용현	용현2동, 용현5동, 용현3동, 용현1.4동	4.22	90,683	215	4개동

[그림 5-2-8] 미추홀구 주거생활권 구분도



4. 연수구 주거생활권

■ 주요특성 및 현황

- 연수택지개발지구와 송도 국제업무지구를 기반으로 한 미래 동북아 중심의 허브도시로 청량산, 문학산 등 풍부한 자연녹지공간을 보유
- 송도경제자유구역은 계획적 시가지로 양호한 주거환경을 보유하고 있고, 지속적인 매립 개발로 잠재력을 보유하고 있으며, 육지부는 대규모 녹지 주변의 쾌적한 공동주택 위주의 주거환경 보유

■ 주거생활권 구분

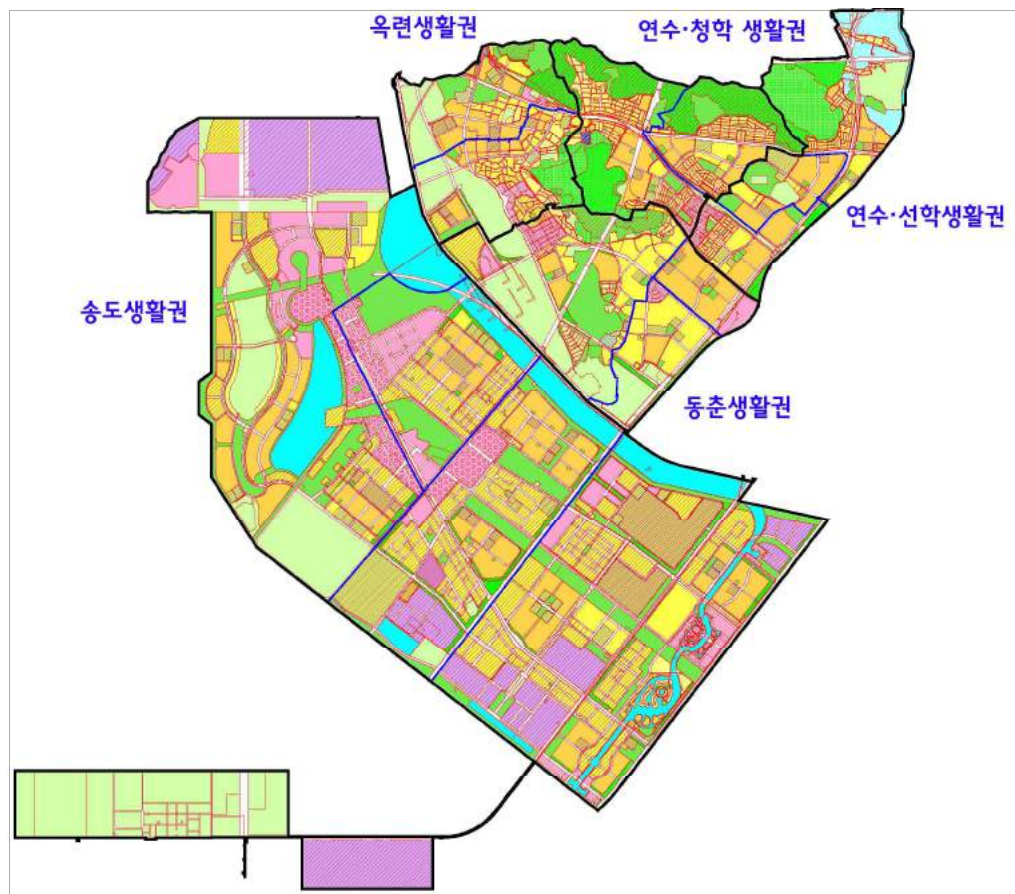
- 총 14개 행정동을 3~5개로 구성하여 5개의 주거생활권으로 구분
- 주요 주거생활권 구분 요소 : 해양, 청량산, 문학산, 아암도 해안공원, 달빛공원, 경제자유구역, 제2경인고속도로, 청능대로, 연수구청

[표 5-2-8] 연수구 주거생활권 구분

주거생활권	행정동	현황			비고
		면적 (km ²)	인구 (명)	인구밀도 (명/ha)	
연수·청학	연수1동, 청학동,	4.05	56,467	139	2개동
연수·선학	연수2동, 연수3동, 선학동	4.27	64,005	150	3개동
옥련	옥련1동, 옥련2동	4.07	45,957	113	2개동
동춘	동춘1동, 동춘2동, 동춘3동	5.82	57,011	98	3개동

주 : 송도 주거생활권(송도1동, 송도2동, 송도3동, 송도4동)은 경제자유구역으로 주거환경지표 분석 등 공간적 범위에는 포함하나, 2000년대 이후 조성된 계획적 시가지로 주거생활권 계획 생략

[그림 5-2-9] 연수구 주거생활권 구분도



5. 남동구 주거생활권

■ 주요특성 및 현황

- 남동국가산업단지가 위치한 산업도시로 행정·교육·문화·금융·경제의 중심기능을 수행하고 있으며, 자연과 주거지가 어우러져 상대적으로 양호한 주거지 형성
- 계획적으로 조성된 시가지로 대체로 양호한 기반시설 현황을 보이며, 30년 이상 경과한 대규모 아파트단지가 위치하고 있어, 재건축사업 등에 대한 관리 필요

■ 주거생활권 구분

- 3~5개 행정동으로 구성하여 7개의 주거생활권으로 구분
- 주요 주거생활권 구분 요소 : 자연녹지지역, 국골산, 거머리산, 장수천, 소래습지생태공원, 구월로, 호구포로, 남동국가산업단지, 남동구청, 남동아시아드럭비경기장, 시흥시 경계

[표 5-2-9] 남동구 주거생활권 구분

주거생활권	행정동	현황			비고
		면적 (km ²)	인구 (명)	인구밀도 (명/ha)	
만수·구월	만수1동, 만수5동, 만수6동, 구월4동	4.03	82,112	204	4개동
구월	구월1동, 구월2동, 구월3동	4.33	100,573	232	3개동
간석	간석1동, 간석2동, 간석3동, 간석4동	4.24	106,439	251	4개동
만수	만수2동, 만수3동, 만수4동	3.13	70,376	225	3개동
남촌도림	남촌도림동	9.76	25,048	26	1개동
장수·서창	장수서창동, 서창2동	13.92	43,546	31	2개동
논현·고잔	논현1동, 논현2동, 논현고잔동	17.64	114,944	65	3개동

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주
거
지

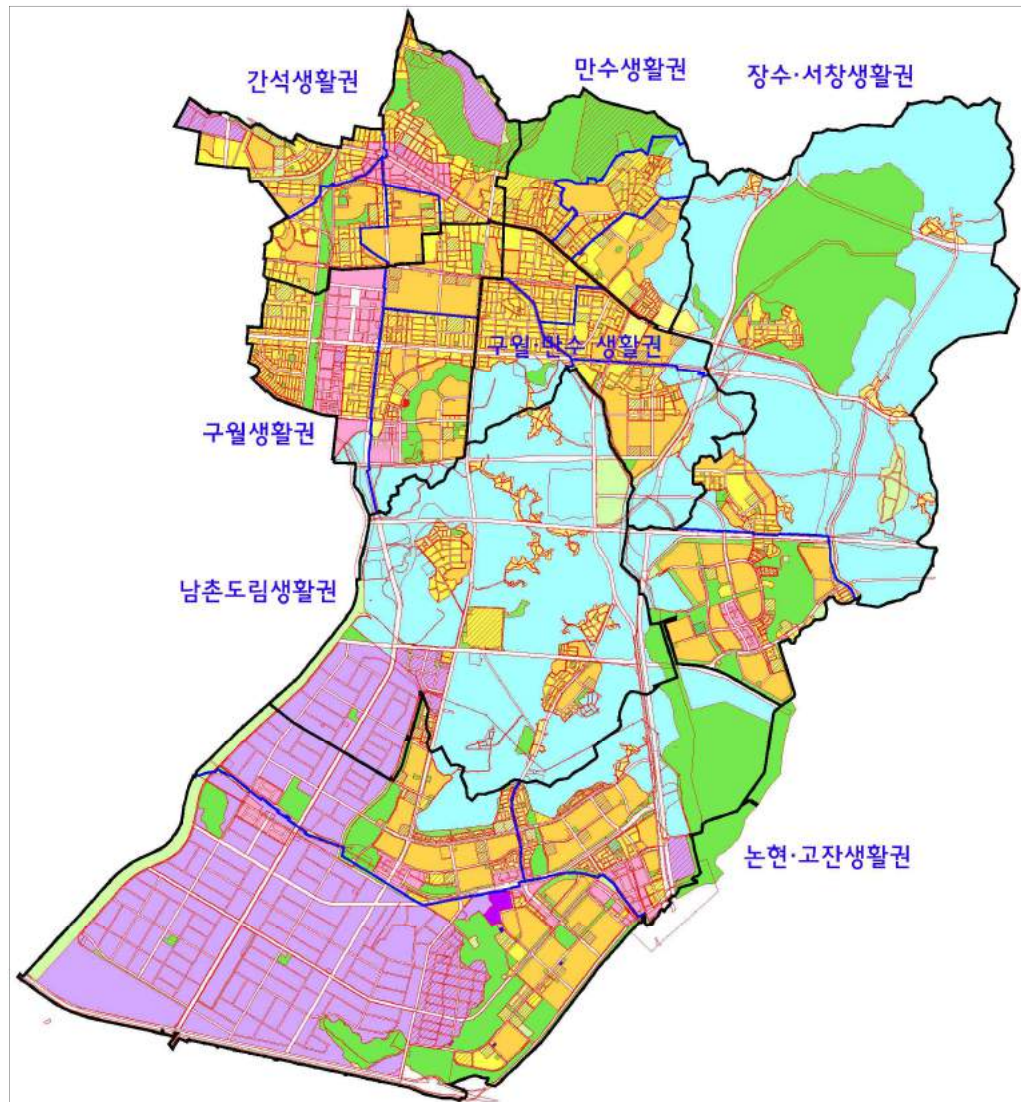
관
리
계
획

제6장

제7장

부록

[그림 5-2-10] 남동구 주거생활권 구분도



6. 부평구 주거생활권

■ 주요특성 및 현황

- 철마산과 만월산을 축으로 이어지는 도시 숲과 공원이 조성되어 있으며 역사와 풍물, 문화가 어우러진 문화도시로 우수한 광역교통망을 보유하고 첨단산업 및 유통서비스 산업이 발달
- 부평역을 중심으로한 상업기능이 활성화 되어 있으며, 부천시와 인접하고 서울과 가까운 입지로 지속적인 성장이 전망되며, 노후밀집 주거지와 아파트가 혼재된 주거유형으로

주거환경개선과 대규모 아파트 재건축 관리가 요구됨

■ 주거생활권 구분

- 총 22개 행정동을 2~4개로 구성하여 7개의 주거생활권으로 구분
- 주요 주거생활권 구분 요소 : 일반공업지역, 원적산, 함봉산, 철마산, 장수산, 경인선철도, 경인고속도로, 부평대로, 길주로, 안남로, 부천시 경계

[표 5-2-10] 부평구 주거생활권 구분

주거생활권	행정동	현황			비고
		면적 (km ²)	인구 (명)	인구밀도 (명/ha)	
청천	청천1동, 청천2동	4.94	47,700	97	2개동
산곡	산곡1동, 산곡2동, 산곡3동, 산곡4동	5.18	97,457	183	4개동
갈산·삼산	갈산1동, 갈산2동 삼산1동, 삼산2동	5.13	110,738	216	4개동
부평	부평1동, 부평4동, 부평5동	2.97	109,423	368	3개동
부개	부개2동, 부개3동	1.61	58,930	366	2개동
부평·일신	부평2동, 부평6동, 부개1동, 일신동	8.29	72,759	88	4개동
십정	부평3동, 십정1동, 십정2동	3.88	63,642	164	3개동

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주
거
지

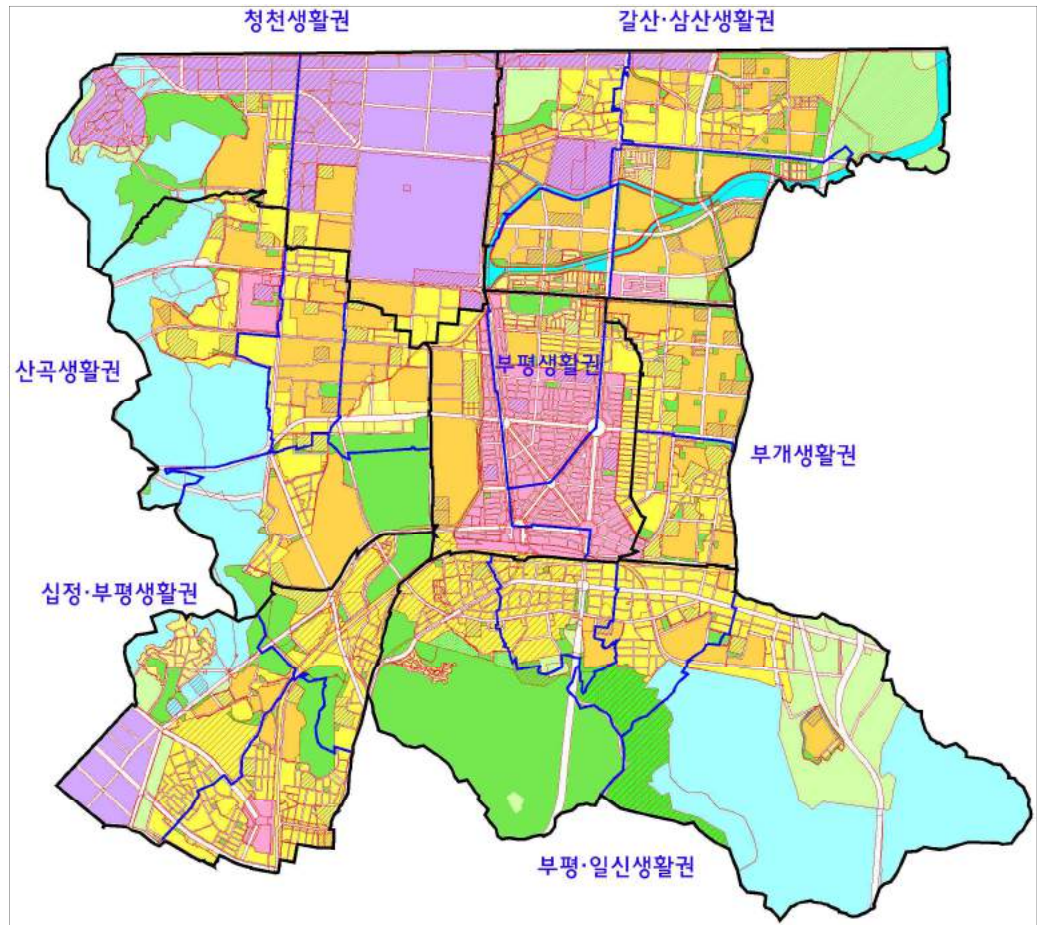
관
리
계
획

제6장

제7장

부록

[그림 5-2-11] 부평구 주거생활권 구분도



7. 계양구 주거생활권

■ 주요특성 및 현황

- 수도권과 인접한 인천북부의 관문으로 입지적 성장 잠재력을 보유하고 있으며, 계양산과 경인아라뱃길이 위치하고 있음
- 서운일반산업단지의 개발과 계양테크노밸리 조성계획으로 산업기능의 강화가 전망되며, 경인아라뱃길 주변 개발로 지속적인 성장과 인구증가가 예상됨

■ 주거생활권 구분

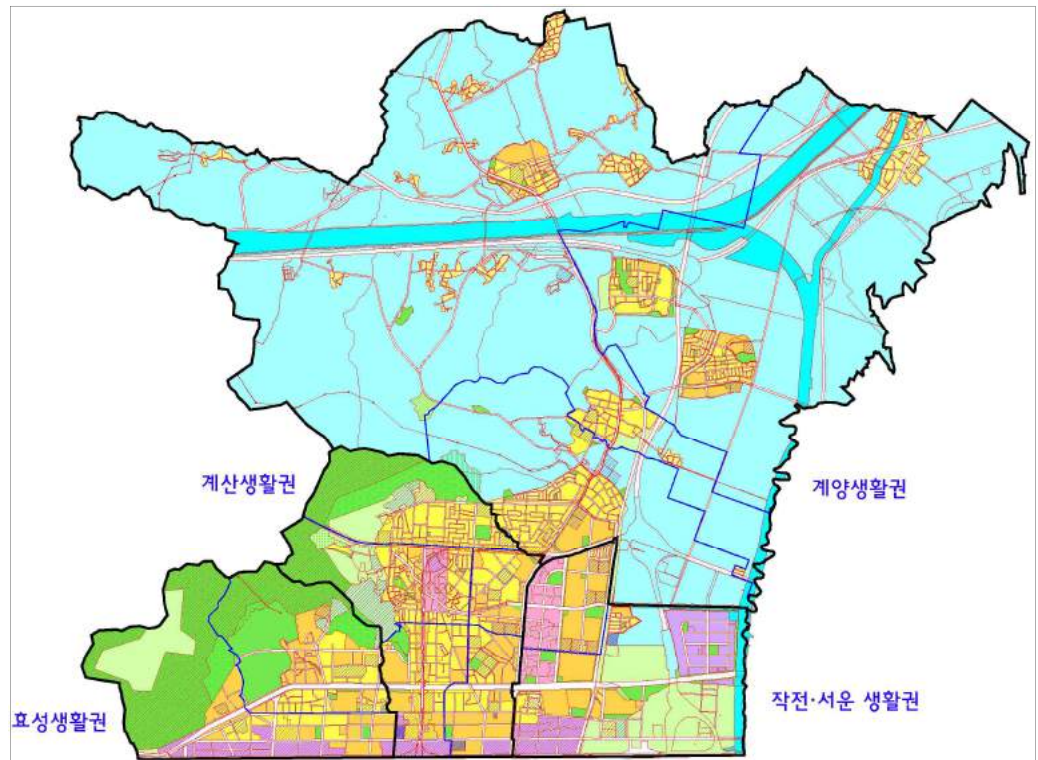
- 총 12개 행정동을 2~5개 행정동으로 구성하여 4개의 주거생활권으로 구분
- 주요 주거생활권 구분 요소 : 계양산, 천마산, 굴포천, 계산천, 서부간선수로, 검단신도

시, 경인고속도로, 경명대로, 장제로, 김포시 경계, 서울시 경계

[표 5-2-11] 계양구 주거생활권 구분

주거생활권	행정동	현황			비고
		면적 (km ²)	인구 (명)	인구밀도 (명/ha)	
계양	계양1동,계양2동, 계양3동	30.45	90,268	30	3개동
작전·서운	계산4동, 작전서운동	4.62	57,168	124	2개동
계산	계산1동,계산2동, 계산3동,작전1동, 작전2동	5.54	121,601	219	5개동
효성	효성1동, 효성2동	4.99	64,307	129	2개동

[그림 5-2-12] 계양구 주거생활권 구분도



8. 서구 주거생활권

■ 주요특성 및 현황

- 경인항, 북항, 산업단지 등 입지로 산업·물류·유통 거점기능을 수행하고 있으며 청라국제도시, 검단신도시가 위치하며, 루원시티 조성사업 추진 중으로 복합기능 수행이 예상되며, 지속적인 개발사업으로 인구증가 전망
- 신도시, 경제자유구역에 비하여 원도심 지역은 노후밀집 주거지로 주거환경 개선이 요구되며, 경인고속도로 일반화 사업에 따라 공간구조의 변화가 예상됨

■ 주거생활권 구분

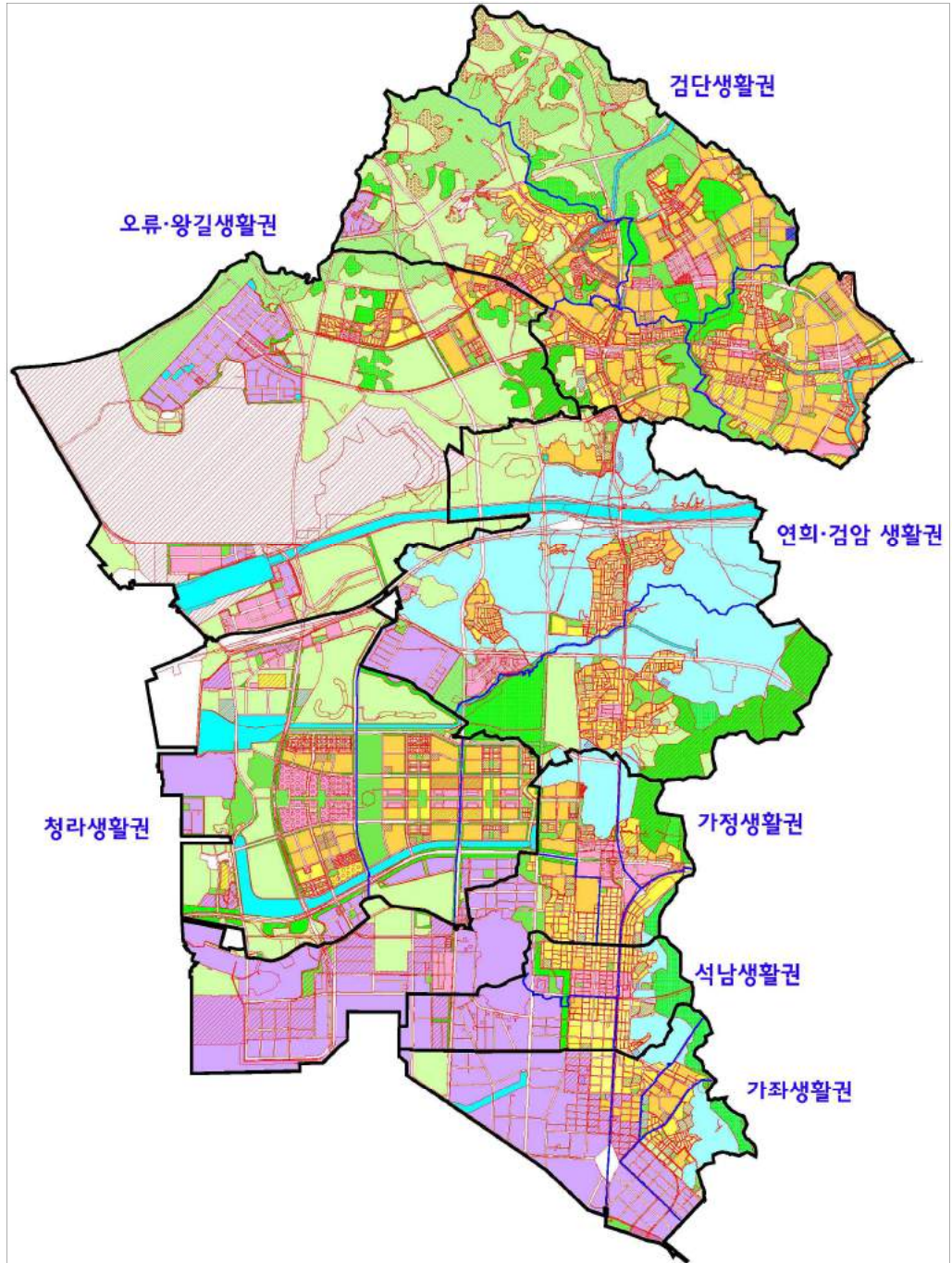
- 3~5개 행정동으로 구성하여 7개의 주거생활권으로 구분
- 주요 주거생활권 구분 요소 : 해양, 계양산, 천마산, 원적산, 함봉산, 할메산, 경인아라뱃길, 검단천, 공촌천, 김포천, 인천국제공항고속도로, 방축로, 완정로, 건지로, 가정로, 수도권매립지주민체육공원, 드림파크야생화단지, 서부산업단지, 김포시 경계

[표 5-2-12] 서구 주거생활권 구분

주거생활권	행정동	현황			비고
		면적 (km ²)	인구 (명)	인구밀도 (명/ha)	
오류·왕길	오류왕길동	15.56	26,600	17	1개동
연희·검암	연희동, 검암경서동	26.19	93,093	36	2개동
석남	석남1동, 석남2동, 석남3동	5.27	69,085	131	3개동
가정	가정1동, 가정2동, 가정3동, 신현원창동	14.29	51,576	36	4개동
가좌	가좌1동, 가좌2동, 가좌3동, 가좌4동	8.92	64,686	73	4개동
검단	불로대곡동, 검단동, 당하동, 원당동	28.96	131,309	45	4개동

주 : 청라 주거생활권(청라1동, 청라2동, 청라3동)은 경제자유구역으로 주거환경지표 분석 등 공간적 범위에는 포함하나, 2000년대 이후 조성된 계획적 시가지로 주거생활권 계획 생략

[그림 5-2-13] 서구 주거생활권 구분도



제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주
거
지

관
리
계
획

제6장

제7장

부록

9. 강화군 주거생활권

■ 주요특성 및 현황

- 단군성조의 유적과 역사성을 보유하고, 천혜의 자연경관이 수려한 역사 관광지임
- 강화읍은 강화군의 중심지로 도시형태를 갖추고 민생 관련 기관이 밀집되어 있음

■ 주거생활권 구분

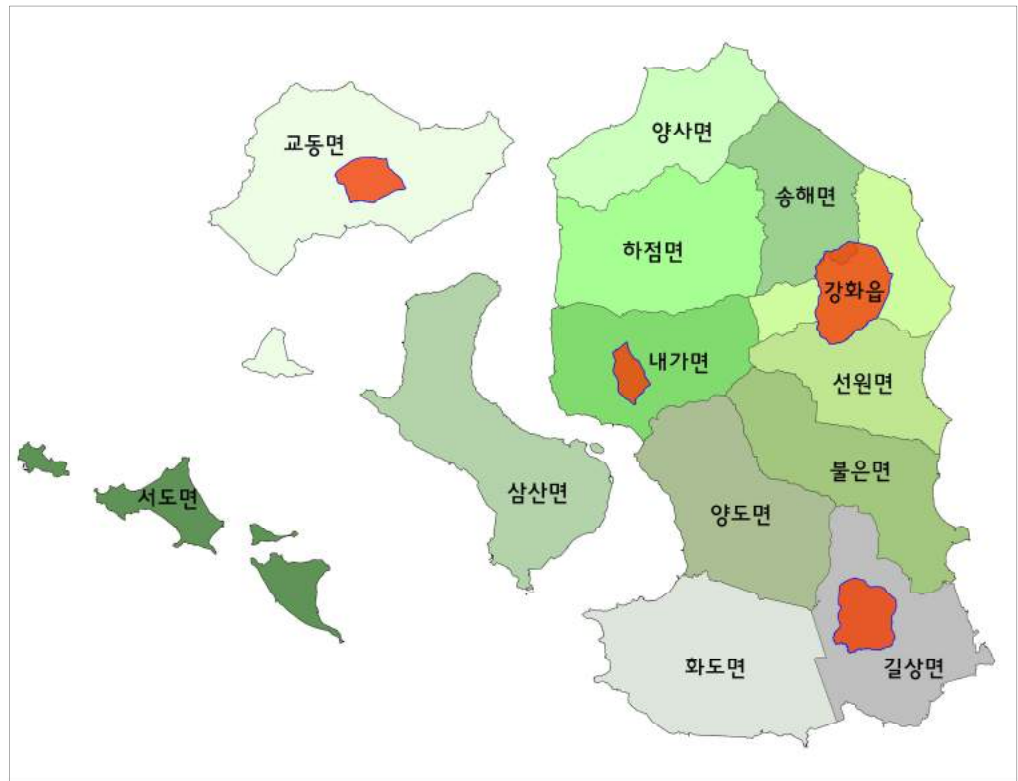
- 강화군 1개읍, 3개면을 1개의 주거생활권으로 구분
- 주요 주거생활권 구분 요소 : 도시지역

[표 5-2-13] 강화군 주거생활권 구분

주거생활권	행정구역	현황			비고
		면적(km ²)	인구(명)	인구밀도(명/ha)	
강화	강화읍, 교동면, 내가면, 길상면	16.99	22,958	13	

※ 도시지역 면적 : 강화 7.70km², 교동 2.88km², 내가 1.72km², 길상 4.69km²

[그림 5-2-14] 강화 주거생활권 구분도



6 주거생활권 계획의 수립 및 운영

■ 생활권 특성분석 및 관리방향 수립 과정

- 주거생활권 계획은 현황분석, 특성분석, 관리방향 수립의 3단계로 구분
- 현황분석은 자연환경, 인문환경, 사회적여건, 상위계획 및 관련계획, 정비사업 현황, 주택 및 건축물 현황, 시가지 형성과정 등을 종합적으로 분석
- 특성분석에서는 공간적 특성, 사회적특성, 특성주거지, 지구단위계획 및 개발사업, 정비구역 해제지역, 주택비율, 건축물 노후도, 시가지 유형 등을 종합적으로 분석
- 관리방향에서는 현황분석과, 특성분석 결과를 기초로 노후 주거지 관리, 부족시설 확보, 고속도로, 철도 주변지역 주거지 관리, 생활가로 계획, 정비(예정)구역 해제 주거지 관리, 시가지 유형에 따른 관리방향 등을 제시

[그림 5-2-15] 생활권 특성분석 및 관리방향 수립 과정



■ 주거생활권 계획 수립 과정

- 현황분석은 주거생활권 특성분석의 기초가 되는 주거생활권 현황과 주거환경지표 분석을 위한 물리적환경, 사회적환경에 대한 기초현황자료 구축
- 특성분석은 현황분석의 기초자료 구축을 기초로 주거환경지표 분석을 통하여 주거생활권의 특성을 분석하고 주거생활권 계획의 기본방향을 도출
- 관리방향 수립은 특성분석을 통한 기본방향을 기초로 주거생활권의 종합적인 관리방향 제시

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주거지

관리계획

제6장

제7장

부록

1. 현황분석(기초자료 구축) 및 특성분석

■ 기초자료 구축을 통한 주거환경지표 분석

- 주거생활권의 특성을 파악하기 위하여 주거생활권의 현황과 주거환경지표 도입 및 주거환경지표 설정을 위한 물리적 환경 21개 세부항목과 사회적 환경 6개 세부항목에 대한 기초자료 구축
- 주거생활권 별 도시관리계획 현황, 인구현황, 건축물현황, 생활기반시설 현황 등에 관한 기초자료 및 주거환경지표 분석을 위한 총 27개 세부항목에 대한 기초자료 구축
- 주거환경지표는 지역쾌적성, 주거안정성, 생활안전성, 생활편의성, 교육편리성, 복지문화편리성 등 6개 항목, 21개 세부항목에 대한 물리적 환경지표와 6개 세부항목에 대한 사회적 환경지표로 구성하며, 주거생활권의 주거환경을 정량적으로 분석
- 주거생활권의 주거환경지표는 자치구와 비교하여 강점과 약점 및 특성을 분석하여 주거생활권 관리방향 수립의 기본방향을 제시

■ 특성분석

- 특성분석은 주거생활권의 여건과 주거환경지표 분석 결과를 기초로 자연환경, 주거지형성, 주거환경, 기반시설, 인문지역, 정비구역 항목으로 구분하여 주거생활권의 특성 제시

■ 현황분석도

- 현황분석도는 주거생활권의 특성분석과 분석도면으로 구성
- 특성분석은 현황분석을 통한 주거생활권의 특성분석 내용과 주거환경지표 분석 결과를 포함하며, 현황분석을 통하여 나타난 주거생활권별 특성을 종합적으로 기술하여 관리방향 제시의 기초로 활용할 수 있도록 함
- 주거환경지표는 물리적 환경지표와 사회적 환경지표 항목으로 구분하여 자치구 권역생활권의 지표분석결과를 비교한 분석도면과 주요 분석내용을 포함
- 분석도면은 주거생활권 단위의 현황을 나타내어 주거생활권의 현황과 잠재력을 보여주고, 지역특성을 파악할 수 있는 관련 내용을 표기
- 용도지역, 용도지구 등 도시관리계획 현황과 기반시설, 커뮤니티시설, 철도역사, 문화재, 보호수 등을 표현하여 특성을 파악할 수 있도록 하고, 정비구역 등 정비사업 관련 계획 내용과 재정비촉진계획, 도시개발사업 등 관련계획을 표현하여 장래 주거생활권의 변화요인을 파악할 수 있도록 함
- 철도역사, 전통시장, 지하도상가를 표현하여 생활가로 계획과 연계하며, 공동주택을 표현하여 분포현황과 재건축사업 추진 가능성에 대한 파악이 가능하도록 함

2. 관리방향 수립

■ 주거생활권 관리방향

- 주거생활권 관리방향은 주거생활권 주거지 관리의 종합적인 기본방향을 제시
- 세부적으로 주거환경 관리, 생활기반시설, 생활가로, 특성관리 항목으로 구분하여 항목별 관리방향을 제시

[표 5-2-14] 주거생활권 관리방향 주요내용

주거생활권 관리방향	
◦ 주거생활권 주거지 관리의 종합적인 기본방향 제시	
주거환경관리	◦ 주거생활권 특성에 따른 주거환경 관리방향 제시
생활기반시설	◦ 주거환경지표 분석 결과 및 특성분석 결과 정비사업 등을 통하여 물리적으로 시설확보가 가능한 생활기반시설에 대한 확충 방안 제시 - 공원(지역쾌적성), 주차장(생활편의성), 학교, 유치원 및 보육시설(교육편리성), 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설(복지문화편리성)
생활가로	◦ 보행생활가로, 근린생활가로, 중심생활가로, 특화가로 계획에 대한 관리방향 제시
특성관리	◦ 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 최고고도지구, 자연경관지구, 특화경관지구, 문화지구, 중점경관관리구역, 문화재보호구역 등 지역 특성에 따른 관리방향 제시

■ 행정동별 관리방향

- 주거생활권 관리방향에 부합하는 행정동별 관리방향을 제시하고 주거환경관리, 생활기반시설, 생활가로, 특성관리에 대한 세부적인 관리방향 제시

■ 종합계획도

- 종합계획도는 주거생활권의 관리방향과 주거생활권 차원의 관리를 위하여 정비사업 추진 시 유지하여야 할 생활가로 및 고려해야할 관련계획 내용, 특성관리 요소 등을 중심으로 작성
- 정비기본계획에서는 정비예정구역을 지정하지 아니하고 생활권계획으로 대체함에 따라 신규 정비사업 추진 시 고려해야할 계획방향을 제시하고 주거환경지표분석을 통한 부족한 생활기반시설 확보가 이루어지도록 유도
- 주거생활권 내 필요한 가로 유지를 위하여 보행생활가로, 근린생활가로, 중심생활가로, 특화가로 등 활성화 및 유자관리가 필요한 생활가로를 종합계획도에 표현

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주
거
지

관
리
계
획

제6장

제7장

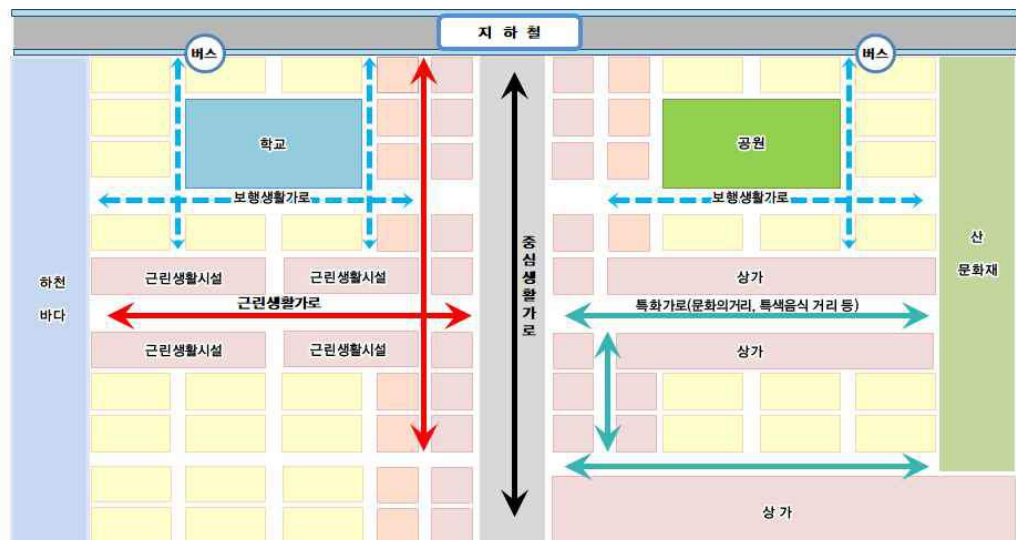
부록

- 생활가로는 차량통행이 아닌 보행활동 위주의 집산도로 및 국지도로에 선정하되 가급적 기능이 유지될 수 있도록 도시계획도로 또는 현황도로에 선정
- 생활가스로 선정된 가로는 정비사업 추진 시 노선과 특성을 유지하여 정비계획을 수립

[표 5-2-15] 생활가로 유형 및 주요특성

가로유형	주요특성
보행생활가로	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 학교 통학도로 이용되는 가로 ◦ 대중교통과 연계되는 가로 ◦ 공원, 공공시설, 자연자원 등의 주요시설과 연계되는 가로
근린생활가로	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지역주민들이 이용하는 근린생활시설 및 전통시장, 상업지역 내부 및 상업지역 등과 접하는 가로
중심생활가로	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주거지에서 보행·차량동선을 간선·보조간선도로와 연결하여 주거 생활권의 골격을 형성하는 주요 가로
특화가로	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 인천시·자치구에서 운영하는 특화가로나 자생적으로 활성화되어 장소성을 가지는 특화된 가로로 주거지 주변의 가로

[그림 5-2-16] 생활가로 예시도



3. 주거생활권 계획의 구속력 및 운영

■ 정비사업 추진 시 주거생활권 계획 수립 내용 준수

- 정비사업의 추진을 위한 정비계획 입안 시 주거생활권 계획 수립 내용을 준수하여 입안 하여야함을 원칙으로 함
- 일반건축물 및 다른 법령에 근거한 사업의 경우 모든 지침은 유도적 권장 기준으로 활용함
- 정비계획 수립 시 주거생활권 계획 내용을 반영하여야 하며, 주거생활권 계획 도서는 도시계획위원회 심의 과정에 첨부되어 도시계획위원회 심의 시 참고자료로 활용

제3절 주거환경관리지표 계획

1 주거환경관리지표 계획의 배경 및 필요성

■ 주거지의 물리적·사회적 객관적 평가를 통한 주거지 관리방향 제시

- 경제성장과 더불어 주택공급의 양적 확대로 우리나라는 2002년을 기점으로 주택보급률은 100%를 상회(인천시는 2011년 주택보급률 100% 상회)하였고 삶의 질에 대한 고 급화, 다양화를 추구함에 따라 주택의 양적공급 보다는 주거지의 질적 개선에 대한 관심이 증대되고 있음
- 주거환경은 삶의 질 향상, 역사문화자원에 대한 관심 증가, 핵가족화·고령화 현상의 사회구조 변화 등으로 주거지 재생의 인식도 물리적 환경개선과 더불어 사회경제·문화적인 종합적이고 지속적인 개념으로 전환되고 있음
- 또한, 아파트 중심의 획일적인 주택공급 보다는 삶의 가치 증진과 주거환경의 질적 향상을 위한 주거유형의 다양성이 요구되고 있어, 주거수요의 변화를 수용할 수 있는 주거지 계획관리를 위한 제도적 보완이 필요하며, 주거환경의 여건변화에 대한 합리적인 방향을 설정하고 종합적인 주거지관리의 필요성이 증대되고 있음
- 이에, 기존 정비기본계획은 노후도 등 법적요건을 활용한 단편적인 정비사업 대상지 선정과 정비사업 대상지 이외의 일반주거지⁶⁾에 대한 평가기법이 없었던 것에 대하여, 물

6) 일반주거지는 정비사업 대상지 이외의 주거지로 주거지역, 일반상업지역, 준공업지역에 분포하

리적 환경 뿐만 아니라 사회적 환경에 대한 주거환경을 객관적으로 평가하고 평가 결과에 따른 관리방향을 제시하기 위한 계획으로 주거환경관리지표 계획을 도입함

2 주거환경관리지표 계획의 개요

1. 계획의 개요

■ 선진화된 주거환경 평가 요소 도입

- 주거환경은 주거생활이 영위되는 생활환경에서 자연적 환경과 물리적 환경을 의미하는 경우가 많았으나, 최근에는 주변지역의 지역적·사회적 조건과 거주민의 행태적 요소까지 아우르는 개념으로 확대
- 세계보건기구(WHO), 경제협력기구(OECD)에서는 주거환경에 대한 다양한 지표를 통하여 주거환경의 객관적인 평가와 문제점을 진단하고 있으며, 선진화된 주거환경평가 항목을 검토하여 인천시 실정에 부합하는 항목을 조정하여 도입함으로써 주거환경의 합리적이고 체계적인 평가를 통하여 주거지의 관리방향을 제시하는데 활용함

2. 주거환경관리지표 구성

■ 3개 지표 및 지수제 도입 및 상호연계 활용

- 주거환경관리지표 계획은 주거환경지표, 주거정비지수, 주거관리지수로 분류하며, 각각의 목적에 맞게 활용하며, 상호간 연계가능한 부문은 연계하여 활용

■ 주거환경지표

- 주거환경지표는 생활권계획 수립 시 주거생활권의 진단 및 계획방향을 도출하는 평가기준으로 주거환경에 영향을 미치는 다양한 물리적 환경과 사회적 환경에 대한 종합적 진단을 위한 기준임
- 생활권계획 체계로 전환함에 따라 개별 주거생활권을 객관적으로 진단하고 계획방향을 도출하기 위한 평가기준의 성격을 가짐

는 주거지를 의미함

■ 주거정비지수

- 정비예정구역 지정 방식을 생활권계획으로 대체함에 따라 신규 정비구역지정의 객관적 기준이 필요하며, 기존의 물리적 요건 중심의 단편적인 정비구역지정 요건에서 다양한 주거환경을 고려한 주거정비의 필요성을 판단하는 기준으로 물리적 요건과 사회적 요건 및 사람 중심의 정성적 요건을 종합적으로 고려하고 점수화한 새로운 정비구역지정 기준의 제시
- 주거정비지수는 새로운 정비예정구역을 지정하지 아니하고, 주민의 필요에 따라 자발적인 정비사업 대상지 선정이 가능해짐에 따라 신규 재개발사업의 진행 여부를 결정하기 위한 판단기준의 성격을 가짐

■ 주거관리지수

- 주거관리지수는 현지개량방법 주거환경개선사업의 공공지원 우선순위를 결정하고 공공지원의 타당성과 당위성을 판단하는 기준임
- 주거환경개선사업 대상지별 정비의 시급성과 필요성을 고려하되, 지원의 우선순위를 판단하기 위한 정책적 판단기준으로서의 성격을 가짐

3] 주거환경지표

1. 주거환경지표의 목표

■ 기반시설 확보에 대한 객관적 판단기준 도입

- 정비사업 추진 시 사업성만을 고려한 정비기반시설의 설치를 지양하고 주거생활권 내 필요시설을 확보하기 위해서는 객관적인 평가를 위한 지표가 필요하며, 주거환경지표는 객관적인 평가를 통하여 주거환경의 개선을 위한 생활기반시설의 부족시설을 진단하고 평가결과를 반영을 유도하기 위하여 도입
- 주거환경지표는 생활권계획 수립 시 주거생활권의 주거현황을 진단하고 주거지의 정비·보전·관리의 방향을 도출하기 위한 평가기준으로 주거환경에 미치는 다양한 물리적 여건 및 사회적 여건 등에 대하여 종합적으로 판단하기 위한 기준임

[그림 5-3-1] 주거환경지표 분석과정



2. 주거환경지표의 구성

가. 주거환경지표 설정

■ 주거환경 평가를 위한 객관적 지표 설정

- 주거환경 평가를 위하여 객관적인 지표 설정으로 주거생활권의 상대적인 평가 진행
- 유엔(UN)의 지속가능발전목표(SDGs, 2015.9), 환경부의 국가 지속가능발전목표(K-SDGs, 2018.12), 지속가능발전지표(지속가능발전법, 2016.5), 통계청의 주거환경 관련 지표, 유사사례(2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획, 2015) 등을 검토하여 인천시 현황에 부합하는 주거환경지표 도입
- 주거환경지표는 물리적 환경지표와, 사회적 환경지표로 구분하여 지역의 특성과 주민의 특성 분석하며 물리적 환경지표 21개와 사회적 환경지표 6개로 구성하며 총 27개의 종합지표 설정

■ 물리적 환경지표 : 6개 항목, 21개 지표

- 물리적 환경지표는 지역쾌적성, 주거안정성, 생활안전성, 생활편의성, 교육편리성, 복지문화편리성 등 6개 항목으로 구분하고 21개 세부지표 설정

[표 5-3-1] 물리적 환경지표

항목	도입 지표	비고
물리적 환경지표	지역쾌적성	공원 비율, 대규모 녹지 비율, 1인당 공원 면적
	주거안정성	단독주택비율, 노후주택비율, 개별건축허가 비율
	생활안전성	화재 안전(소방서) 평균거리, 범죄 안전(파출소/경찰서) 평균거리
	생활편의성	편의시설 수 비율, 쇼핑시설 수 비율, 잡화점 수 비율, 외식시설 수 비율, 대중교통 편의면적 비율, 주차장 비율
	교육편리성	학교 수, 유치원 및 보육시설 수
	복지문화편리성	병원 및 약국 수, 노인복지시설 수, 사회복지시설 수, 문화시설수, 체육시설 수

■ 사회적 환경지표 : 6개 지표

- 사회적 환경지표는 청장년인구비율, 고령인구비율, 미취학인구비율, 사업체종사자비율, 외국인인구비율 등 6개 세부지표 설정

[표 5-3-2] 사회적 환경지표

항목	도입 지표	비고
사회적 환경지표	청장년인구비율 고령인구비율 미취학인구 비율 사업체종사자 비율 외국인인구 비율 국민기초생활 보호대상 비율	

나. 주거환경지표 산정

■ 물리적 환경지표 산정

- 물리적 환경지표는 객관적 지표산정을 위하여 통계청 자료를 기초로 하며, 보건복지부, 인천시교육청, 각 자치구 등 자료를 활용
- 건축물 등에 관한 지표는 건축물대장을 기초로 GIS 분석을 실시하였으며, 일부 지표는

도시관리계획도 상에서 실제거리, 면적을 구적하여 산정

■ 사회적 환경지표 산정

- 사회적 환경지표는 통계청 자료와 각 자치구별 구정백서 자료 활용

3. 주거환경지표의 평가

■ 주거생활권을 자치구 평균과 비교하여 평가

- 주거환경지표 분석의 단위는 행정동 단위로 분석하고 주거생활권경계로 합산하여 Z-Score(표준화점수) 방식으로 상대평가를 실시하여 해당 주거생활권과 자치구 평균을 비교하여 주거환경 진단
- 주거생활권별 주거환경지표의 Z-Score 분석은 평가기준 간의 상대적인 가중치를 고려하지 아니하고 단순한 예비적 평가로 아래의 산식을 적용

[표 5-3-3] Z-Score 산식

$$Z_i = \frac{X_i - X}{SD}$$

Z _i : 지역 i의 표준화 점수	X _i : 지역 i의 값
SD : 표준편차	X : 평균

- Z-Score 분석방법은 각각의 항목에 맞는 지표들을 도출하여 주거생활권별 표준화 점수를 구한 후 항목별 표준화 점수 산정
- 산정된 각 항목별 표준화 점수를 어느 정도 객관성을 부여하고 가중치의 측면을 최소화하기 위하여 각 항목별 표준화 점수를 산술평균하여 물리적 환경지표인 6개 항목인 지역쾌적성, 주거안정성, 생활안전성, 생활편의성, 교육편리성, 복지문화편리성과 사회적 환경지표 6개 항목에 대하여 각각의 표준화 점수 도출
- 도출된 표준화 점수를 기초로 하여 각 주거생활권의 종합적인 주거환경을 평가진단

4. 주거환경지표의 활용

■ 정비사업 추진 시 부족한 지표항목에 대한 생활기반시설 확충 유도

- 주거환경평가는 자치구 전체 및 주거생활권 단위로 구분하여 진행하였으며, 지표별로 자치구의 평균값과 주거생활권 값으로 구분됨
- 주거생활권별 주거환경에 대한 평가는 주거환경지표 값을 자치구 평균값과 주거생활권 값을 비교분석함으로써 주거생활권의 관리방향 설정할 수 있음
- 주거환경지표 분석 결과 물리적 환경지표인 복지문화편리성이 현저히 낮게 나오면 복지문화편리성을 증대시키는 주거생활권 관리방향을 설정할 수 있으며, 이에 따라 복지문화편리성의 세부항목인 병의원 및 약국, 노인복지시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 등을 검토하여 개선방안을 수립할 수 있음
- 주거환경지표 값이 낮게 나오는 항목에 대해서는 개선방안에 대한 주거생활권 관리방향을 수립하고, 생활기반시설 부문은 정비사업 추진 시 확충하거나 그 외 경우에는 자치구 청장이 가로활성화 및 특성관리를 위한 자체사업을 추진할 수 있도록 권장함
- 사회적 환경지표는 지역 주민의 특성을 나타내는 지표로 주민특성에 따라 필요한 시설에 대한 시설 설치 유도

4 주거관리지수

1. 주거관리지수의 목표

■ 공공자원의 우선순위 판단기준 마련

- 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전정바개량하는 방식의 주거환경개선사업은 공공의 예산과 지원을 통하여 사업이 추진되므로, 반드시 필요한 지역에 주거환경개선의 시급성이 인정되는 지역에 우선적으로 이루어져야 함
- 이에, 주거환경관리사업의 공공예산지원 우선순위 판단기준으로 주거관리지수를 도입

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주
거
지

관
리
계
획

제6장

제7장

부록

2. 주거관리지수의 구성

■ 주민의 추진의지, 사업의 시급성, 주민특성, 규제강도, 지역특성 평가

- 새롭게 도입하는 주거관리지수는 주민의 추진의지, 사업의 시급성, 주민특성, 규제강도, 지역특성을 고려하여 12개 세부평가항목으로 구성
- 주민의 추진의지 부문은 주민동의율과 주민자치조직의 유무를 평가하여 원활한 사업추진과 사업추진의 지속성을 고려하고 주거환경개선의 시급성 부문에서는 건축물 노후도, 접도율, 과소필지등, 호수밀도를 평가하여 기반시설이 열악한 지역을 선별
- 주민특성 부문에서는 거주형태, 고령인구비율, 기초생활수급자를 파악하여 자체적으로 개별 주택 개량 등을 통한 주거환경개선이 어려운 지역을 선별
- 규제강도 부문에서는 정비(예정)구역 해제 여부와 규제강도를 파악하여 주거지 정비의 어려움을 평가
- 지역특성 부문에서는 문화재 등으로 특성보전이 필요한 지역을 선별함

[표 5-3-4] 주거관리지수 구성

항목	세부평가항목	평가항목 내용
주민의 추진의지	주민동의율	◦ 토지등소유자, 세입자 동의 현황 → 거주자 중심의 추진의지
	주민자치조직	◦ 추진주체 유무 여부 → 사업의 지속성 고려
주거환경 개선의 시급성	건축물 노후도	◦ 노후 건축물의 비율
	접도율	◦ 4m 이상 도로에 4m 이상 접한 대지의 건축물 수 비율
	과소필지등	◦ 과소, 세장형, 부정형 필지 수 비율
	호수밀도	◦ 1만㎡ 당 건축물의 동수
주민특성	거주형태	◦ 세입자 비율 → 사회적 약자 배려
	고령인구비율	◦ 65세 이상 인구 비율
	기초생활수급자	◦ 기초생활수급자 비율
규제강도	정비(예정)구역 해제 여부	◦ 정비(예정)구역에서 해제된 지역에서 주거환경개선사업을 시행하거나 전환하는 경우
	규제현황	◦ 용도지역·지구 및 각종 규제 사항
지역특성		◦ 대상지 내 국가시지정문화재, 우수건축자산, 건축자산진흥구역

3. 주거관리지수의 평가

■ 항목별 점수화 및 정량적 평가

- 주거관리지수는 항목 특성과 세부평가항목 수에 따라 배분하며, 주민의 추진의지와 규제강도 부문에 상대적으로 높은 배점을 부여하여 주민이 주도하는 원활한 사업추진 및 규제로 인한 주거환경개선의 어려움 완화
- 주거관리지수 항목에 대하여 주민의 추진의지 부문 25점, 주거환경개선의 시급성 부문 20점, 주민특성 부문 15점, 규제강도 부문 25점, 지역특성 부문 15점 배점

[표 5-3-5] 주거관리지수 배점 구성

항목	세부평가항목	세부배점기준	배점
주민의 추진의지	주민동의율	◦ 50% 이상 : 10점 ◦ 60% 이상 : 15점 ◦ 70% 이상 : 20점	25점
	주민자치조직	◦ 주민자치조직이 있을 경우 : 5점	
주거환경 개선의 시급성	건축물 노후도	◦ 70% 이상 : 2점 ◦ 80% 이상 : 4점 ◦ 75% 이상 : 3점 ◦ 90% 이상 : 5점	20점
	접도율	◦ 40% 이하 : 2점 ◦ 30% 이하 : 4점 ◦ 35% 이하 : 3점 ◦ 25% 이하 : 5점	
	과소필지등	◦ 40% 이상 : 2점 ◦ 50% 이상 : 4점 ◦ 45% 이상 : 3점 ◦ 55% 이상 : 5점	
	호수밀도	◦ 70호 이상 : 2점 ◦ 80호 이상 : 4점 ◦ 75호 이상 : 3점 ◦ 85호 이상 : 5점	
주민특성	거주형태 (세입자비율)	◦ 45% 미만 : 2점 ◦ 55% 미만 : 4점 ◦ 50% 미만 : 3점 ◦ 60% 미만 : 5점	15점
	고령인구비율	◦ 5% 이상 : 2점 ◦ 15% 이상 : 4점 ◦ 10% 이상 : 3점 ◦ 20% 이상 : 5점	
	기초생활수급자	◦ 3.0% 이상 : 2점 ◦ 4.0% 이상 : 4점 ◦ 3.5% 이상 : 3점 ◦ 4.5% 이상 : 5점	
규제강도	정비(예정)구역 해제 여부	◦ 해당 시 : 5점	25점
	규제현황	◦ 제1종일반주거지역 : 10점 ◦ 최고고도지구 : 10점 ◦ 문화재보호구역 : 10점 ◦ 중점경관관리권역 : 10점 ◦ 2개 이상 중첩 시 : 20점	
지역특성		◦ 국가시지정문화재, 우수건축자산 : 1개 포함시 5점, 최대 15점 ◦ 건축자산진흥구역 : 5점	15점

※ 2018년 고령인구 비율 : 11.7%(총인구 : 3,018,506명, 고령인구 : 354,333명 / 통계청)

※ 2018년 기초생활수급자 : 3.7%(110,257명, 통계청)

4. 주거관리지수의 활용

■ 주거관리지수 평가 결과에 따른 우선순위 부여

- 주거관리지수는 주거환경관리사업 대상지에 대한 평가를 위하여 활용
- 다양한 유형으로 진행되는 주거환경개선사업의 특성상 동일한 기준을 적용하기 어려우므로, 유형별로 구분하여 주거관리지수를 평가하고 주거관리지수 평가결과에 따라 우선순위 판단 및 지원범위에 따라 예산 지원

■ 주거관리지수 활용 예시

- 주거환경개선사업(현지개량방법) 대상지에 대한 점수 평가를 진행하여, 점수가 가장 높은 지역을 우선적으로 사업을 추진
- 대상지가 5개 구역일 경우 12개 세부항목에 대하여 점수 평가한 결과(예시 참조) 구역3이 74점으로 가장 높게 나타나므로 가장 먼저 사업을 시행함

[표 5-3-6] 주거관리지수를 통한 주거환경개선사업(현지개량방법) 우선순위결정 예시

항목	세부평가항목	평가점수				
		구역1	구역2	구역3	구역4	구역5
주민의 추진의지	주민동의율	10	10	15	15	20
	주민자치조직	5	-	5	5	-
주거환경 개선의 시급성	건축물 노후도	5	4	4	2	3
	접도율	3	4	-	2	2
	과소필지등	3	5	-	4	2
	호수밀도	-	5	2	3	4
주민특성	거주형태 (세입자비율)	2	2	5	4	3
	고령인구비율	2	2	3	4	5
	기초생활수급자	2	-	5	3	4
규제강도	정비(예정)구역 해제 여부	-	5	-	5	-
	규제현황	10	15	20	-	10
지역특성		5	-	15	10	-
평가결과	평가점수 합계	47	52	74	57	53
	우선순위	5	4	1	2	3

5 주거정비지수

1. 주거정비지수의 목표

■ 새로운 정비구역지정 요건 도입

- 주거정비지수는 정량적 지표를 적용하여 점수화 하고, 기준 점수를 충족할 경우 정비구역 지정 절차를 이행하여 정비사업이 효율적으로 추진될 수 있도록 하기 위한 정비구역 지정 요건임
- 주거정비지수는 기존의 법적 요건으로만 판단하였던 정비구역지정 요건의 문제점을 보완 하고, 정비사업이 반드시 필요한 지역을 판단하는 기준으로 활용하고자 함

2. 주거정비지수의 구성

■ 정비구역 지정을 위한 항목을 지수화하여 판단

- 새롭게 도입하는 주거정비지수는 정비구역 지정을 위한 항목을 구분하고 종합 지수화하여 판단하는 방식으로 정비사업 법적 최소기준인 대상지 선정기준, 항목별로 점수화하는 평가항목, 도시계획위원회 심의 시 참고 항목인 심의제출자료로 구분하여 단계적으로 정비구역 지정의 타당성을 결정하는 방식임
- 대상지 선정기준 충족 후 평가항목은 항목별 점수를 합산하여 평가하고, 기준점수를 충족하면 정비구역지정 절차 이행 후 도시계획위원회 심의가 가능한 방식임
- 주거정비지수 적용의 순서는 1. 구역면적 기준 충족(1만㎡ 이상), 2. 정비구역지정 요건 충족(필수항목인 노후도 충족 및 선택항목인 접도율, 과소·부정형·세장형 필지 비율 중 1개 이상 충족) 시 가점, 주민동의율을 검토하여 주거정비지수를 평가함

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주
거
지

관
리
계
획

제6장

제7장

부록

[표 5-3-7] 주거정비지수 구성

구분	내 용	비 고
대상지 선정 기준	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주민동의율 ◦ 구역면적 ◦ 구역지정요건 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주민동의율 및 정비구역지정 법적 최소요건
평가항목	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주민동의율 ◦ 노후도 비율 ◦ 접도율 ◦ 과소, 부정형, 세장형 필지 비율 ◦ 호수밀도 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 정비구역지정 요건 및 주민동의율에 대한 객관적 수치화 및 평가항목별 차등 점수화
심의제출 자료	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 정비계획수립 시 조사내용 ◦ 주거생활권 계획 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 정성적요인

- 현행 정비구역지정 요건은 물리적 요건만을 충족하는 반면 주거정비지수는 물리적 요건 뿐만 아니라 주민동의율 등 사회적 요건을 반영하여 기존의 방식을 보완
- 주거정비지수는 정비구역지정을 위한 항목을 구분한 후 종합지수화 하여 판단
- 정비구역지정 법적 최소요건인 대상지 선정기준, 항목별 점수화하는 평가항목, 도시계획위원회 심의 시 참고항목인 심의제출자료로 단계적으로 판단하여 정비구역지정의 적정성을 결정하는 방식으로 운영
- 대상지 선정기준 충족 후 평가항목은 항목별 점수를 합산하여 평가하고 기준점수를 충족하면 정비구역지정 절차 이행을 통하여 도시계획위원회 심의가 가능한 방식임
- 대상지 선정기준 및 주거정비지수 기준점수를 충족한 대상지는 정비구역지정 절차를 이행 후 도시계획위원회 심의 시에 정비계획수립 시 조사내용, 주거생활권 계획 내용을 제시하여 심의 절차 이행
- 도시계획위원회 심의 시 해당 주거생활권의 주거환경지표 분석결과를 제시하여, 참고자료로 활용하며, 특히 단독주택비율, 5년 이내 개별건축허가 비율, 주차장 비율, 복지문화시설 등 물리적 환경과 청장년인구, 노인인구, 미취학인구, 사업체종사자, 외국인인구, 국민기초생활보호대상자 등 주민특성에 대한 이해를 도움

- 주거생활권 계획 현황분석도 및 종합계획도를 제출하여 주거생활권 내 정비사업 대상지의 특성을 파악하는데 이해를 돕고 생활가로 계획 변경을 수반하는 경우 그 적정성을 판단함

[표 5-3-8] 재개발 정비구역지정 주거정비지수 적용 기준

구분			정비구역지정 기준	지정요건
대상지 선정기준	필수 항목	주민동의	◦ 토지등소유자의 2/3 이상 동의 및 토지면적의 1/2 이상 동의	◦ 필수충족
		구역면적	◦ 면적 10,000㎡ 이상	
		노후도	◦ 70% 이상	
	선택 항목	접도율	◦ 40% 이하	◦ 필수항목 이외에 선택 항목 1개 이상 충족
		과소필지등	◦ 40% 이상	
		호수밀도	◦ 70호 이상	
주거정비지수	주민동의		◦ 토지등소유자 2/3 이상, 3/4 이상, 4/5 이상	◦ 구간별 차등 점수 적용 ◦ 기준점수 이상 충족 필요
			◦ 토지면적 1/2 이상, 2/3 이상, 3/4 이상, 4/5 이상	
	노후도		◦ 70% 이상, 75% 이상, 80% 이상, 85% 이상	
	접도율		◦ 40% 이하, 35% 이하, 30% 이하, 25% 이하	
	과소필지등		◦ 40% 이상, 45% 이상, 50% 이상, 55% 이상	
	호수밀도		◦ 70호 이상, 75호 이상, 80호 이상, 85호 이상	
심의제출자료	정비계획수립 시 조사 내용		◦ 도시정비법, 조례 규정에 따른 조사내용	◦ 기초생활권 계획 수립 시 기초생활권 계획
	주거생활권 계획		◦ 주거생활권 계획 종합현황도 : 특성분석, 주거환경지표분석 결과(물리적 환경지표, 사회적 환경지표) ◦ 종합계획도 : 관리방향, 생활가로 계획	

※ 주민동의, 노후도, 접도율, 과소필지등(과소필지, 부정형필지, 세장형필지), 호수밀도 산정은 인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례에 따름

3. 주거정비지수의 평가

가. 주거정비지수 평가 과정

■ 단계적 적용으로 정비구역지정 여부 결정

- 주거정비지수는 단계적으로 적용되는 과정으로 법적 요건에 따른 대상지 선정기준 충족, 평가항목에 대한 주거정비지수 평가를 통한 기준점수 충족여부 판단, 행정절차 이행 및 도시계획위원회 심의를 통한 정비구역지정 여부 결정 단계로 구분

■ 1단계 : 대상지 선정 기준 충족여부 검토

- 대상지 선정기준 단계에서는 정비구역지정 기준인 구역면적, 노후도, 접도율, 과소필지 등, 호수밀도 등 필수충족 요건과 선택항목을 검토 후 법적 요건을 충족할 경우 주민동의율을 검토
- 구역면적은 1만㎡ 이상, 노후도 70% 이상 요건을 충족하고, 접도율, 과소필지 등, 호수밀도 항목 중 1개 항목을 충족하여야 하며, 주민동의는 토지등소유자 2/3 이상 동의와 토지면적의 1/2 이상 동의를 받아야 함
- 정비(예정)구역 해제지역이 포함되는 경우에는 해당지역 토지등소유자의 3/4 이상 동의 시에만 허용하도록 강화하여 적용

■ 2단계 : 주거정비지수 평가

- 주거정비지수 평가 항목인 주민동의, 노후도, 접도율, 과소필지 등, 호수밀도를 조사 후 점수화하여 합산하며, 100점을 만점으로 산정
- 기준점수 60점을 넘으면 다음단계인 주민설명회, 주민공람, 의회의견청취, 지정신청, 도시계획위원회 심의를 받을 수 있도록 하며, 기준점수는 장래 사회적 여건 변화, 정책 변화, 주택수급상황 등을 고려하여 필요하다고 인정되는 경우에는 도시계획위원회 자문을 통하여 조정 가능하도록 함

■ 3단계 : 도시계획위원회 심의를 통하여 최종 정비구역지정 여부 결정

- 도시계획위원회 심의 제출자료는 정성적 평가를 통하여 검토하며 정비사업의 적정성을 판단하도록 하여 정비사업의 진행 여부를 최종적으로 결정함

나. 주거정비지수 평가항목 배점

■ 평가항목에 대한 배점 및 구간별 차등 점수 적용

- 주거정비지수 평가항목은 주민동의율과 물리적 요건인 노후도 비율, 접도율, 과소필지등 비율, 호수밀도로 구성
- 평가항목에 대한 배점은 주민의 사업추진의지를 나타내는 주민동의율에 40점을 배분하고, 물리적 요건에 60점을 배분함으로써 정비사업 대상지 현황여건에 상대적으로 높은 비중을 두며, 물리적 요건 중 필수항목인 노후도 비율 항목에 30점을 배분하고 선택항목에 10점씩 배분하여 노후건축물의 개선에 높은 비중을 부여함

■ 물리적 요건 항목의 합계점수를 25점 이상일 경우 정비사업 추진 검토

- 주거정비지수 평가 항목 중 물리적 요건을 충족한 경우 기본점수가 20점(노후도 비율 + 선택항목1 이상)이나 물리적 요건에 대한 최소점수를 25점으로 운영하여, 반드시 필요한 지역에 재개발사업이 추진되도록 함
- 물리적 요건 항목의 합계점수가 25점 이상일 경우 주민동의율, 가점을 고려하여 총 점수가 주거정비지수 기준점수인 60점 이상일 경우 정비구역지정 절차 이행

■ 물리적 항목 최소점수 검토

- 재개발사업이 추진 중인 52개 재개발구역의 물리적 요건에 대한 시뮬레이션 분석
- 분석결과 25점 미만 30개 구역, 25점 이상 ~ 30점 미만 13개 구역, 30점 이상은 9개 구역으로 나타났으며, 최소점수를 30점 이상으로 적용할 경우 약 17.3%가 법적 요건을 충족함에도 불구하고 재개발사업 추진이 불가하여 과도한 것으로 나타남
- 최소점수를 25점 이상으로 운영할 경우 57.7% 정도가 주거정비지수 평가를 통하여 정비사업이 불가하며, 해당지역은 물리적 현황이 상대적으로 양호한 지역으로 재개발사업을 선별적으로 추진할 수 있는 효과가 있음
- 물리적 항목의 최소점수는 재개발사업이 선별적으로 추진될 수 있도록 25점으로 운영

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주
거
지

관
리
계
획

제6장

제7장

부록

[표 5-3-9] 물리적 요건 항목 점수 시뮬레이션

물리적 요건 항목 점수 합계	구역수(개소)	구성비(%)
합계	52	100.0
20점 미만	24	46.2
20점 이상 ~ 25점 미만	6	11.5
25점 이상 ~ 30점 미만	13	25.0
30점 이상	9	17.3

※ 당초 정비구역지정 요건은 노후도 40% 이상일 경우 또는 접도율, 과소필지등, 호수밀도 요건 중 1개 요건만 충족할 경우 가능하였으며, 주거정비지수 배점 적용시 20점 미만은 24개 구역으로 나타남

■ 정비(예정)구역 해제지역 동의율 강화

- 정비(예정)구역에서 해제된 지역은 재개발사업의 재추진을 지양하나, 주민의 추진의지를 반영하는 동의율을 고려하여 신규 정비사업 추진을 여부를 판단
- 신규 정비사업 추진 시 일부 또는 전부가 정비(예정)구역에서 해제된 지역일 경우, 정비 구역지정을 위한 동의율을 강화하여, 주거정비지수 배점기준을 적용하여 원활한 정비사업 추진 도모
- 정비구역지정 요건 중 동의율은 토지등소유자의 2/3 이상이나, 정비(예정)구역 해제지역의 경우 동의요건을 토지등소유자의 3/4 이상을 적용

[표 5-3-10] 정비(예정)구역 해제지역 포함 시 동의율 예시

구분		합계	해제지역	신규지역
토지등소유자		250명	100명	150명
동의요건		2/3 이상	3/4 이상	2/3 이상
최소 동의 요건	동의자수	175명	75명	100명
	동의율	70%	75%	66.7%

주 : 신규 정비구역지정 토지등소유자 동의요건은 해제지역 3/4 이상, 신규지역 2/3 이상을 각각 적용하며, 전체 동의율은 해제지역 포함정도, 토지등소유자에 따라 달라질 수 있음

■ 시가지 유형에 따른 주거정비지수 가점 적용

- 시가지 형성과정 분석을 통하여 살펴본 인천시 시가지는 3가지 유형으로 구분이 가능하며, 3가지 유형은 첫째, 자연발생적 시가지, 둘째, 계획적 시가지, 셋째, 아파트 조성지로 구분됨

- 3가지 유형은 도시관리차원에서 지구단위계획구역으로 지정되어 계획적으로 관리하고 있는 지역과 지구단위계획구역 미지정지로 구분됨

[표 5-3-11] 시가지 유형

시가지 유형	정의	대상지역	계획적 관리
자연발생적 시가지	◦ 자연발생적으로 형성된 시가지	◦ 자연적으로 형성된 취락지, 주거지, 상업지, 공업지 등	◦ 지구단위계획 관리지역 ◦ 지구단위계획 비관리지역
계획적 시가지	◦ 개발사업을 통하여 계획적으로 형성된 시가지	◦ 토지구획정리사업, 택지개발사업, 시가지조성사업, 일단의 주택지 조성사업, 도시개발사업, 국민임대주택 조성사업, 공공주택사업, 경제자유구역, 공유수면매립지, 기타 개발사업 등으로 조성된 지역	◦ 지구단위계획 관리지역 ◦ 지구단위계획 비관리지역
아파트 조성지	◦ 계획적 시가지 또는 자연발생적 시가지에 조성된 아파트 단지	◦ 전면철거에 의한 아파트 조성지역으로 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업, 주택건설사업 지역 등	◦ 지구단위계획 관리지역 ◦ 지구단위계획 비관리지역

- 자연발생적 시가지는 일부 지구단위계획으로 관리되고 있으나, 자연적으로 형성된 시가지로 기반시설이 매우 열악하고, 노후화가 진행된 지역으로 정비가 시급한 지역임
- 계획적 시가지는 개발사업 등으로 대체적으로 양호한 기반시설 현황을 보이나, 1980년대 이전 토지구획정리사업 등으로 조성된 시가지는 이후 조성된 시가지에 비하여 기반시설이 불량하며 30년 이상 노후된 현황을 보이고 있고, 일부는 지구단위계획으로 관리되고 있지 아니한 특성을 나타냄
- 아파트조성지는 아파트 단지로 대체로 양호한 기반시설 현황과 비교적 양호한 주택현황을 보이고 있음
- 시가지 유형 분석 결과 계획적 시가지 중 지구단위계획으로 관리되고 있지 아니한 지역과, 자연발생적 시가지가 열악한 주거환경을 보이며, 정비가 시급한 지역으로 구분됨
- 해당지역의 경우 주거환경개선사업(현지개량방법)을 통한 주거지 관리에는 한계가 있으며, 전면철거를 통한 주거지 정비의 필요성이 있음
- 이에, 정비사업 진입을 원활히 하여 주거지 정비를 유도할 수 있도록 가점을 부여하며, 가점은 주거지 정비의 시급성을 고려하여 차등 적용함

[표 5-3-12] 시가지 유형에 따른 주거정비지수 가점

시가지 유형	계획적 관리	주거정비지수 가점
자연발생적 시가지	지구단위계획 관리	10점
	지구단위계획 비관리	
계획적 시가지	지구단위계획 관리	-
	지구단위계획 비관리	5점
아파트 조성지	지구단위계획 관리	-
	지구단위계획 비관리	-

- 시가지 유형에 따른 주거정비지수 가점 적용은 대상지역이 50% 이상일 경우 적용하며, 적용되는 가점이 다를 경우 대상지역 포함정도를 고려하여 가점 부여
 - 가점 대상지역의 가점이 다르고 가점 대상지역의 총합이 50%를 상회할 경우 낮은 가점 부여

[표 5-3-13] 시가지 유형에 따른 주거정비지수 가점부여 방법

구분	정비구역지정 대상지 현황	주거정비지수 가점 적용
유형1	◦ 가점 10점 지역 50% 이상	◦ 10점
유형2	◦ 가점 5점 지역 50% 이상	◦ 5점
유형3	◦ 가점 10점 30% 이상 ◦ 가점 5점 30% 이상 ◦ 총 50% 이상	◦ 5점

■ 기준점수 : 60점으로 운영

- 시뮬레이션 분석결과를 고려하여 기준점수는 60점으로 운영
- 평가항목에 대한 주거정비지수 배점기준에 따라 총점수가 60점 이상일 경우 재개발 정비구역지정 추진 가능

[표 5-3-14] 평가항목에 대한 주거정비지수 배점기준

구분		배점기준			
주민동의율 (40점)	토지등소유자 (25점)	-	2/3 이상 ~ 3/4 미만	3/4 이상 ~ 4/5 미만	4/5 이상
		-	15	20	25
	토지면적 (15점)	1/2 이상 ~ 2/3 미만	2/3 이상 ~ 3/4 미만	3/4 이상 ~ 4/5 미만	4/5 이상
		8	10	12	15
물리적요건 (60점) - 최저점수 25점	노후도 비율 (30점)	70% 이상 ~ 75% 미만	75% 이상 ~ 80% 미만	80% 이상 ~ 85% 미만	85% 이상
		15	20	25	30
	접도율 (10점)	35% 초과 ~ 40% 이하	30% 초과 ~ 35% 이하	25% 초과 ~ 30% 이하	25% 이하
		5	6	8	10
	과소필지등 (과소, 부정형, 세장형 필지) 비율(10점)	40% 이상 ~ 45% 미만	45% 이상 ~ 50% 미만	50% 이상 ~ 55% 미만	55% 이상
		5	6	8	10
	호수밀도 (10점)	70 이상 ~ 75 미만	75 이상 ~ 80 미만	80 이상 ~ 85 미만	85 이상
		5	6	8	10
가점		계획적 시가지 중 지구단위계획구역 미지정지		자연발생적 시가지	
		5		10	
100점 기준					

주 : 신규 정비사업 대상지에 정비(예정)구역 해제지역이 포함될 경우에는 해당지역 토지등소유자의 동의율이 3/4 이상일 경우에만 정비구역지정 여부 검토 및 주거정비지수 배점기준 적용

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주
거
지

관
리
계
획

제6장

제7장

부록

다. 주거정비지수 기준점수 설정

■ 기준점수 설정 과정

- 주거정비지수 기준점수 설정을 위하여 2019년 현재 정비사업이 추진 중인 정비구역을 대상으로 배점기준을 적용하여 시뮬레이션 분석하고 분석결과를 고려하여 기준점수 설정

■ 시뮬레이션 분석방법

- 정비사업이 추진 중인 정비구역의 현황을 기초자료로 활용하여 배점기준 적용 후 결과 값 분석
- 평가항목 중 물리적 항목인 노후도 비율, 접도율, 과소필지등 비율, 호수밀도는 변동의 여지가 없으므로 주민동의율 변화에 따른 점수 변화 분석
 - 정비구역지정이 가능한 토지등소유자의 동의율은 2/3 이상(인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례)이며, 조합설립이 가능한 동의율은 75%(도시정비법)임
 - 정비사업이 주민동의율이 높을 때 원활한 사업추진이 이루어짐을 고려하여, 조합설립이 가능한 동의율인 75%와 80%일 때의 동의율을 적용하여 분석함
 - 정비(예정)구역이 해제된 지역의 추진위 구성 평균 동의율은 58.5%로 50%를 조금 상회하는 정도⁷⁾이며, 정비사업이 추진 중인 구역은 조합이 설립된 구역으로 75% 이상의 주민 동의율을 나타내고 있어, 정비사업 추진은 주민의 사업추진의지가 중요하게 나타남

■ 시뮬레이션 분석결과

- 현황을 기준으로 적용시 76.9%인 40개 구역이 50점 미만으로 나타나며, 50~60점이 9개 구역(17.3%), 60~70점이 3개 구역(5.8%)으로 나타났으며, 70점 이상은 전무함
- 주민동의 75%를 가정했을 때 50~60점이 18개 구역(34.6%), 60~70점이 8개 구역(15.4%)로 나타났으며 70점 이상 구역은 2개 구역(3.8%)으로 나타남
- 주민동의 80%를 가정했을 때 50~60점이 24개 구역(46.2%), 60~70점이 20개 구역(38.5%), 70점 이상이 8개 구역(15.4%)로 나타남

7) 재개발·재건축 해제(예정)지역의 도시재생 뉴딜 연계 방안, 2018, 인천연구원

[표 5-3-15] 정비사업이 추진 중인 52개 재개발구역에 대한 시뮬레이션 분석 결과

구분		합계	50점 미만	50점 이상~ 60점 미만	60점 이상~ 70점 미만	70점 이상
현황	구역수	52	40	9	3	-
	구성비(%)	100.0	76.9	17.3	5.8	-
주민동의 75%	구역수	52	24	18	8	2
	구성비(%)	100.0	46.2	34.6	15.4	3.8
주민동의 80%	구역수	52	-	24	20	8
	구성비(%)	100.0	-	46.2	38.5	15.4

- 기준점수 70점 적용 시 주민동의율 75% 일 경우 2개 구역(3.8%)만이 정비구역 지정이 가능하고, 주민동의율 80% 적용 시 8개 구역(15.4%)이 가능하나, 현황 상 정비구역지정이 가능한 구역은 없어 너무 높은 기준점수인 것으로 분석됨
- 기준점수 60점 적용 시 현황상 정비구역지정이 가능한 구역은 3개 구역이며, 주민동의율 75%일 경우 10개 구역(19.2%)이 정비구역 지정이 가능하고, 주민동의율 80% 적용 시 과반수 이상인 28개 구역(53.9%)이 가능하나, 주민동의율 80%는 현실적으로 어려움
- 주민동의는 조합설립 동의율을 고려할 때 75%를 유도하는 것이 바람직하고, 주민동의 80%는 현실적으로 어려운 점을 고려할 때, 주민동의 75% 기준으로 검토하는 것이 적정하며, 70점 이상으로 검토 시 2개 구역(3.8%)만이 가능하여 다소 과도한 측면이 있으므로, 과도한 정비구역 지정을 지양하고 정비사업이 요구되는 지역의 정비사업 추진을 위하여 기준점수를 60점으로 운영하는 것이 타당함

4. 주거정비지수의 활용

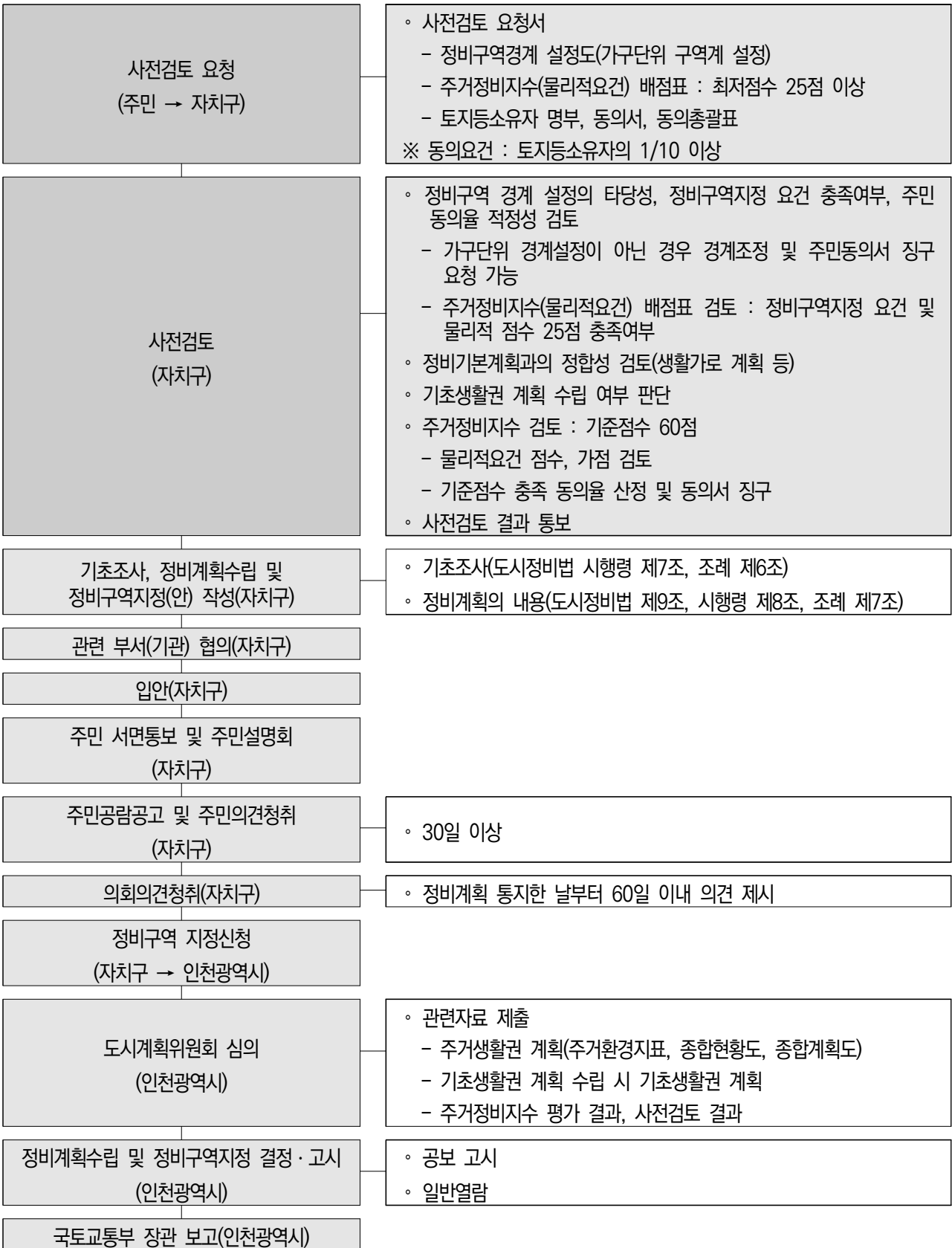
■ 신규 재개발사업의 추진 여부 판단 기준으로 활용

- 주거정비지수는 정비사업 중 재개발사업의 추진여부를 판단하는 기준으로 활용
- 정비예정구역 방식의 대체에 따른 재개발 정비구역의 신규지정 기준으로 활용하고 정비사업의 주민 요청 시 사전검토를 통하여 해당구역의 정비사업 진입 여부를 평가하며 이를 주민에게 통보하고 정비구역 지정 절차를 이행할 수 있도록 함
- 주거정비지수의 기준점수는 60점으로 운영하나, 정비예정구역 또는 정비구역이 해제된 지역에 대해서는 토지등소유자 동의율을 75% 이상으로 강화하여 운영

■ 주거정비지수 운영에 따른 정비구역지정 절차

- 주거정비지수제 운영에 따라 정비구역지정 절차 이전 사전검토 절차 이행
- 사전검토를 통하여 정비구역지정 대상지를 선정하고 주거정비지수제의 평가항목을 적용하여 기준점수 이상 시 정비구역지정 절차 이행
- 주민설명회, 주민공람, 의회의견청취, 지정신청 이후 도시계획위원회 심의 시 정비구역지정 요건, 주거정비지수 평가점수, 정성적 요인을 종합적으로 검토하여 정비구역지정 여부에 대한 최종 결정

[표 5-3-16] 재개발 정비계획수립 및 정비구역지정 절차



제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주
거
지

관
리
계
획

제6장

제7장

부록

제4절 주택수급(멸실과 공급관리) 계획

1 주택수급(멸실과 공급관리) 계획의 배경

■ 단계별 시행계획의 대체

- 주택수급계획은 단계별 시행계획을 대체하는 계획으로 주택멸실량과 주택공급량을 비교·검토하여 신규 정비사업의 추진여부를 검토
- 주택공급량에 비하여 주택멸실이 과다할 경우 정비사업의 추진 시기를 조절하여 주택수급의 불균형이 발생하지 아니하도록 하는 역할을 함
- 정비사업이 일정지역에서 동시에 추진될 경우, 주택수급계획과 주거정비지수를 연동하여 정비사업의 추진 구역수와 시기를 조절하여 과도한 전면철거형 정비사업이 추진되지 아니하도록 주택의 멸실과 공급을 관리

2 주택수급(멸실과 공급관리) 계획의 내용

1. 정비사업의 주택 멸실 및 공급잠재력 산정

■ 정비사업 추진단계별 소요기간 분석으로 주택 멸실, 공급 잠재력 분석

- 준공 또는 추진 중인 정비사업의 추진단계별 소요기간을 분석하고 추진단계별 평균 소요기간을 적용하여 정비사업으로 인한 주택의 멸실, 공급 시기 예측
- 주택의 멸실, 공급시기 예측을 통하여 정비구역 지정 순서 및 시기 조절

2. 정비사업 추진현황

■ 정비사업 단계별 추진현황

- 정비사업 추진 절차는 정비구역지정, 조합설립인가, 사업시행계획인가, 관리처분인가, 착공 및 준공 절차로 진행 됨
- 추진 중인 재개발, 재건축사업은 총 85개(분할시행구역 2개소는 별도의 구역으로 산정)로 정비예정구역 1개 구역, 정비구역지정 18개 구역, 사업시행계획인가 33개 구역, 관

리처분인가 16개 구역으로 나타나며, 7개 구역이 착공된 상태임

[표 5-4-1] 정비사업의 단계별 추진현황

단위 : 개소

구분	계	정비예정 구역	정비구역 지정	조합설립 인가	사업시행 계획인가	관리처분 계획인가	착공
계	85	1	10	18	33	16	7
재개발사업	63	-	5	14	30	11	3
재건축사업	22	1	5	4	3	5	4

※ 재개발사업은 분할시행구역을 별도의 구역으로 산정(2개소)

- 추진 중인 85개 정비사업의 경우 정비구역지정부서 착공까지 평균 108.7개월(9.1년)이 소요되었으며, 정비구역지정부서 조합설립까지는 8.4개월, 조합설립부터 사업시행계획인가까지는 41.4개월, 사업시행계획인가부터 관리처분계획인가까지는 43.7개월, 관리처분계획인가부터 착공까지는 15.2개월이 소요된 것으로 나타남
- 준공된 19개 정비사업의 총 소요기간은 92.2개월(7.7년)로 나타났으며, 추진 중인 구역 보다 약 47.6개월(4.0년)이 단축된 것으로 분석됨
- 평균적으로 정비구역지정부서 준공까지 약 129.5개월(10.8년)이 소요되는 것으로 나타났으며, 정비구역지정부서 조합설립까지 8.2개월, 조합설립부터 사업시행계획인가까지 37.6개월, 사업시행계획인가부터 관리처분계획인가까지 36.2개월, 관리처분계획인가부터 착공까지 16.3개월, 착공부터 준공까지 31.2개월이 소요되는 것으로 나타남

[표 5-4-2] 정비사업의 추진단계별 소요기간

추진단계	소요기간(개월)					비고
	정비구역지정 ~ 조합설립	조합설립 ~ 사업시행계획인가	사업시행계획인가 ~ 관리처분계획인가	관리처분계획 인가 ~ 착공	착공 ~ 준공	
추진 중 (85개 구역)	8.4	41.4	43.7	15.2	-	정비구역지정~착공 : 108.7개월(9.1년)
준공 (19개 구역)	5.6	24.4	13.8	17.3	31.2	92.2개월 (7.7년)
평균	8.2	37.6	36.2	16.3	31.2	129.5개월 (10.8년)

2. 주택 멸실 및 공급잠재력 분석

■ 주택 멸실 및 공급잠재력

- 기 추진 중인 정비사업의 현황세대수는 약 66,518세대, 계획세대수는 약 92,140세대로 약 25,622세대가 증가할 것으로 예상되며, 증가율은 약 58.1%(1.58배)임
- 기 착공된 정비사업(현황세대수 3,164세대)을 제외한 멸실주택수는 약 63,354호로 추정되며, 주택공급 잠재력은 계획세대수인 92,140세대로 실질적 증가 주택수는 28,786호로 예상됨

■ 주택 멸실 및 공급예상 시기

- 기 추진 중인 85개(분할시행구역 2개소를 별도 구역으로 산정) 정비사업은 지연, 정체 등으로 구체적인 사업시행시기를 예측하는데 한계가 있어, 추진단계별로 평균 소요기간을 적용하여 멸실(착공), 공급(준공)시기 예측

[표 5-4-3] 정비사업 추진단계별 착공, 준공 시까지 소요기간

추진단계	구역수	착공까지의 소요기간	준공까지의 소요기간	비고
정비예정구역	1	108.4개월(9.2년)	139.5개월(11.6년)	
정비구역지정	10	98.4개월(8.2년)	129.5개월(10.8년)	
조합설립인가	18	90.1개월(7.5년)	121.3개월(10.1년)	
사업시행계획인가	33	52.5개월(4.4년)	83.7개월(7.0년)	
관리처분계획인가	16	16.3개월(2.6년)	47.5개월(4.0년)	
착공	7	-	31.2개월(2.6년)	

■ 주택 멸실 및 공급시기 추정

- 정비사업의 시행으로 2030년까지 주택공급 잠재력은 92,140호로 2022년까지 24,878호, 2023~2026년 40,529호, 2027~2030년까지 26,733호로 추정
- 2030년까지 주택멸실 잠재력은 63,354호로 2022년까지 15,353호, 2023~2026년 43,424호, 2027~2030년까지 4,577호로 추정

- 주택공급 및 멸실에 따라 2030년까지 28,786호가 증가할 것으로 예상되며, 2023~2026년 주택공급 보다 주택 멸실이 2,895호 높을 것으로 예측되나, 인천시 총 주택수(2016년 기준 1,071,079호)의 0.27%로 주택멸실로 인한 주택수급에는 문제가 없을 것으로 예상됨

[표 5-4-4] 주택의 멸실 및 공급시기 추정

구분	계	~2022년	2023~2026년	2027년~2030년	비고
주택공급(호)	92,140	24,878	40,529	26,733	
주택멸실(호)	63,354	15,353	43,424	4,577	
주택증감(호)	28,786	9,525	-2,895	22,156	

■ 신규 정비사업에 따른 주택 멸실 및 공급 잠재력

- 2030 도시주거환경정비기본계획의 생활권 계획에 따라 2020년부터 정비구역 지정이 가능하며, 기 준공된 정비사업의 평균 소요기간(정비구역지정~준공 7.7년, 정비구역지정 기간 포함 시 약 8.5년)을 기준으로 할 때 주택의 멸실 시기는 2025년, 공급 시기는 2027년 이후로 예측
- 대규모 공동주택 단지의 노후연한 도래로 대규모 주택멸실, 공급이 우려되며, 정비사업의 사업 시행시기를 조정할 수 있는 방안 마련 필요

3 주택수급 계획의 운영 및 정비사업의 속도조절

■ 정비사업의 시행예정시기 조정

- 재개발사업, 재건축사업 등 다수의 정비사업으로 인하여 대규모 주택멸실 및 전세가격 급등 등의 문제점이 발생할 우려가 있는 경우에는 정비사업의 추진시기를 조절
- 신규 정비구역 지정 및 정비계획 수립 시 주변의 각종 개발현황 및 주택공급계획을 조사하고 해당 정비사업 시행으로 인한 주택수요 등을 검토하여 종합적인 주택수급 계획 수립
- 주택수급에 관한 검토 결과 해당 정비사업 시행으로 인해 주변지역의 전·월세난이 발생할 우려가 있는 경우에는 정비사업의 예정시기 조정

제6장 부문별 계획

제1절 부문별 계획의 개요

제2절 토지이용계획

제3절 건축물 밀도계획

제4절 교통계획

제5절 생활기반시설 계획

제6절 환경계획

제7절 특성주거지 관리계획

제8절 주거안정계획

제9절 공공 및 민간부문의 역할계획

제10절 정비예정구역

제11절 자원조달계획

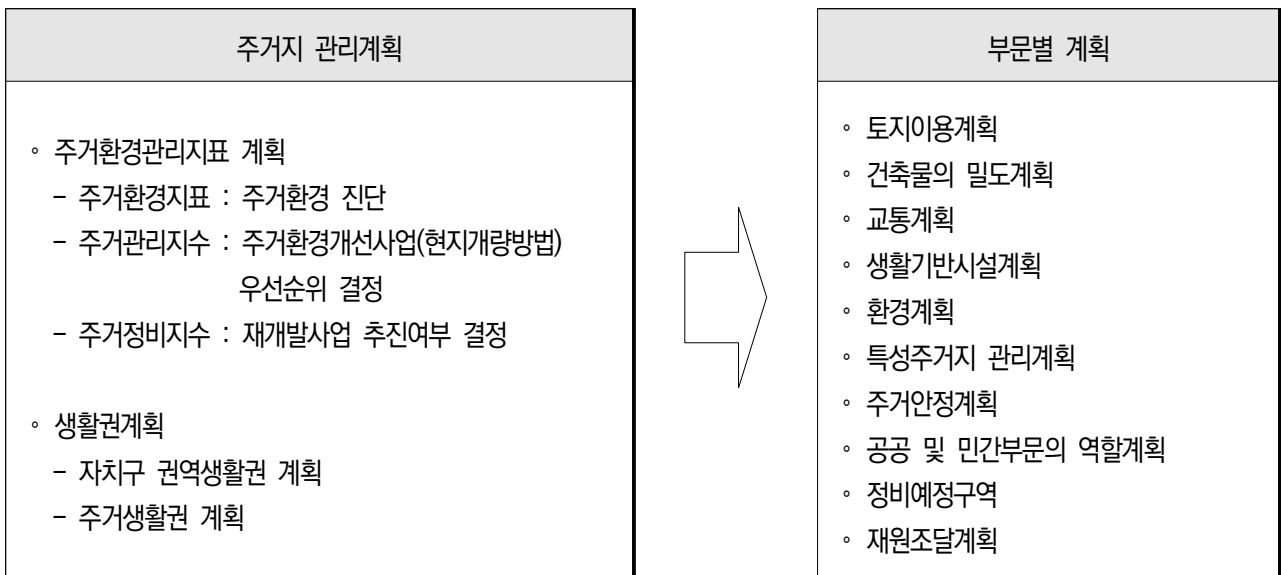
제1절 부문별 계획의 개요

1 부문별 계획의 개요

■ 장기적이고, 종합적인 주거지 관리방향 제시

- 부문별 계획에서는 주거지의 관리를 위한 부문별 계획 방향을 정하고, 주거생활권 계획의 세부 항목별 계획을 실현할 수 있는 주거지의 관리방향 제시
- 계획의 체계적인 수립과 실현성을 높이기 위한 방안 제시
- 주거지는 주거생활권 별로 다양한 형성배경, 형태 등의 특성을 지니고 있으며, 정비가 필요한 지역과 보전, 관리가 필요한 주거지가 공존하고 있음
- 부문별 계획 수립을 통하여 주거생활권에 대한 정비·보전·관리의 유형구분으로 각각의 주거지에 적합한 계획방향을 제시함으로써 장기적이고, 종합적인 주거지 관리방향 수립

[표 6-1-1] 부문별 계획의 구성



제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

부
록

제2절 토지이용계획

1 기본방향

1. 계획설정의 배경

■ 정비사업 단위 관리에서 종합적 관리체계로 전환

- 기존 정비사업은 노후·불량주택의 개량을 위한 개별 사업구역에 대한 정비로만 이루어져 주변지역과 기반시설이 단절되거나, 근린생활권과 지역공동체를 고려하는데 한계가 나타남
- 개별 사업구역 단위 계획으로 교통, 보행동선이 주변지역과 연계되지 못하고, 생활권 단위의 정비기반시설 확보가 어려워지는 문제 발생
- 정비사업 시행 후 주택의 물리적 상태는 양호해지지만 인접주거지를 포함한 광역적 주거환경의 개선효과가 미흡함
- 정비사업을 통한 주택 유형이 단독 및 다세대주택의 유형에서 아파트의 공급위주로 획일화됨에 따라 소형주택 멸실 등으로 인한 서민주거에 영향을 미침
- 이에 주거지에 대한 주거생활권 계획을 통하여 주거생활권별 정비·보전·관리의 체계적이고 종합적인 주거지관리를 위한 방향성 설정

2. 계획의 방향

■ 주거지의 정비보전관리로 주거환경의 향상 도모

- 주거지의 특성에 적합하고, 합리적인 토지의 용도에 대한 방향설정을 위해 주거생활권단위의 주거지의 정비·보전·관리로 주거환경의 향상 도모
- 정비사업의 시행과 주거지 관리에 있어 건축물 밀도계획, 기반시설계획 등의 지침 제시

■ 주거지 특성을 고려한 토지이용계획 관리방향 제시

- 정비예정구역을 대신해 주거생활권 계획을 도입하여 주거지의 관리방향 제시
- 기존 정비기본계획에서 지정된 정비예정구역을 제외하고 신규 정비예정구역은 별도로 지정하지 아니하며, 본 정비기본계획에서 제시하는 정비계획 수립조건과 부합 시 주민의 의지와 필요에 따라 재개발사업, 재건축사업 등 정비사업이 자발적으로 추진할 수 있도록 함

- 기존 정비(예정)구역과 주민이 신규로 추진하는 정비사업 대상지와 일반주거지에 대한 관리방향 제시

2 주거지 특성별 토지이용계획 방향

1. 정비사업 대상지

■ 정비사업의 특성과 주거생활권 계획 수립 내용을 고려한 토지이용계획 수립

- 주택의 노후화로 철거형 정비사업이 필요한 지역은 주거환경개선사업(전면철거방법), 재개발사업, 재건축사업 방식을 적용하여 전면철거를 통하여 토지이용의 효율성 제고
- 정비사업 시행 시 주거생활권의 계획 내용과 상위계획, 관련계획 내용을 고려하여 합리적인 토지이용계획이 수립될 수 있도록 함
- 주거생활권 계획에서 제시하는 주거생활권 내 상대적으로 부족한 생활기반시설 및 정비기반시설 설치 시 주변 기반시설과 연계를 고려하여 정비계획 수립
- 전면철거형 정비(예정)구역에서 해제되는 지역은 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 주민 스스로 주택을 보전·정비·개량하는 방식(현지개량방법)의 주거환경개선사업을 권장
- 지구단위계획구역 내에서 정비사업 추진 시에는 기 결정된 지구단위계획 내용을 수용함을 원칙으로 하되, 지구단위계획구역 전체의 토지이용계획, 기반시설 용량, 밀도계획 등을 전반적으로 고려하여 토지이용계획 및 기반시설의 위치 및 규모 결정

2. 특성관리지역

■ 특성있는 주거지의 성격을 고려한 정비사업 적용 및 토지이용계획 수립

- 특성관리지역은 도시관리계획 상 전용주거지역(제1종, 제2종)과 제1종일반주거지역, 최고고도지구, 경관지구, 2030 인천광역시 경관계획(2017.12.) 중 중점경관관리구역(인천항 중점경관관리구역, 문학산 중점경관관리구역, 소래포구 중점경관관리구역, 계양산 중점경관관리구역, 송도중점경관관리구역), 문화지구, 문화재보호구역으로 설정
- 특성주거지에서 현지개량방법의 주거환경개선사업을 제외한 전면철거 방식의 주거환경개

선사업과 재개발사업, 재건축사업은 주거지 특성을 고려하여 허용여부 결정

[표 6-2-1] 특성주거지 유형 및 주요내용

특성주거지	관련법령	주요내용	관리방향
제1종전용 주거지역	국토계획법	◦ 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역	◦ 저층주거지 보전·관리
제2종전용 주거지역	국토계획법	◦ 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역	◦ 양호한 주거환경 보전·관리
제1종일반 주거지역	국토계획법	◦ 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역	◦ 저층주거지 보전·관리
고도지구	국토계획법	◦ 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구	◦ 저층주거지 보전·관리
경관지구	국토계획법	◦ 자연경관지구 : 산지·구릉지 등 자연경관을 보호하거나 유지하기 위하여 필요한 지구 ◦ 특화경관지구 : 지역 내 주요 수계의 수변 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 경관 등 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구	◦ 경관보호를 위한 주거지 관리
중점경관 관리구역	경관법	◦ 중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성하여야 할 구역	◦ 경관 보전·관리를 위한 주거지 관리
문화지구	인천시 도시계획조례, 지역문화진흥법	◦ 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경 조성을 위하여 지정	◦ 역사문화자원 관리·보호를 위한 주거지 관리
문화재 보호구역	문화재보호법	◦ 문화재를 보호하기 위하여 지정된 구역	◦ 문화재 보호를 위한 주거지 관리

3. 일반주거지

■ 주거생활권 계획 수립 내용을 적용하여 건축행위 관리

- 일반주거지는 별도의 제한을 두지 아니하나, 개별건축행위 진행 시 주거생활권 계획에 따른 생활가로계획 등의 내용을 고려하여 계획을 수립하도록 권장

[표 6-2-2] 주거지 특성별 토지이용계획 기준

구분	계획내용	
정비사업 대상지	대상	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 기존 정비예정구역이거나 정비(예정)구역에서 해제되는 지역 ◦ 주민제안(요청)에 의해 정비사업 추진이 이루어지는 지역
	개발방향	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지역여건을 고려한 적정규모의 정비계획에 따른 토지이용의 효율성 제고 ◦ 주거환경개선사업 : 전면철거 방식은 지역여건과 주변지역 여건을 고려한 적정 규모 개발 및 주변지역과의 기반시설 연계를 고려하고 현지개량 방식은 도로, 공원 등 정비기반시설과 공동체 활성화를 위한 공동이용시설 확충 ◦ 재개발사업, 재건축사업 : 지역여건과 주변지역 여건을 고려한 적정규모 개발 및 주변지역과의 기반시설 연계 ◦ 지구단위계획구역 내에서 정비사업 추진 시에는 기 결정된 지구단위계획 내용을 수용함을 원칙으로 하되, 지구단위계획구역 전체의 계획내용을 전반적으로 고려하여 정비계획 수립
특성관리지역	대상	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 최고고도지구, 경관지구, 중점경관관리구역, 문화지구, 문화재보호구역
	개발방향	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 특성관리대상의 보전과 활용을 위한 현지개량방법 주거환경개선사업을 권장하고 전면철거형 주거환경개선사업과 재개발사업, 재건축사업은 해당 지역의 행위제한 범위내에서 주거지 특성을 고려하여 제한적 허용
일반주거지	대상	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 정비사업 대상지, 특성관리지역 이외의 일반 주거지
	개발방향	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주거생활권 계획에서 수립한 생활가도와 인접한 주거지에서는 생활가도의 기능을 저해하지 아니하고, 생활가도의 연속성을 해치지 아니하는 방향으로 개별건축 권장

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

부록

3 주거지 기능별 토지이용계획 방향

1. 도시기능 혼재 주거지

■ 주거지 내 혼재 기능을 고려하여 특성에 부합하는 기능 도입 유도

- 주거지내 도심 산업기능, 근린상업기능 등이 주거기능과 혼재된 경우 주거환경의 개선과 더불어 산업상업기능의 활성화를 위한 계획 수립
- 산업기능이 혼재된 주거지에서 정비사업을 시행할 경우, 기능 활성화를 위해 지원기능 등 지원시설 확보를 권장
- 근린상업기능이 밀집된 가로와 접한 지역은 가로 특성에 따라 단지 내 근린생활시설 배치 시 연도형 상가 도입 등을 통하여 근린상업기능의 연속성을 유지할 수 있도록 계획하는 것을 권장

2. 상업기능 인접으로 주거지내 상업기능 침투 주거지

■ 상업기능의 주거지내 과도한 침투 방지

- 상업기능의 가로와 인접한 주거지의 상업기능 침투가 우려되는 지역의 경우, 과도한 기능 침투로 인한 주거지 본래기능의 훼손을 방지
- 주거지 내 완충공간의 확보, 영역성의 표현 등을 통하여 주거지와 상업기능 가로 간의 성격을 명확하게 구분하여 상업기능의 침투를 적정 수준에서 제어

3. 준공업지역 등 산업기능 인접 주거지

■ 과도한 주공혼재를 방지하고 공업시설 주변으로 완충공간 확충

- 준공업지역과 인접한 주거지는 주거지 내부로 일부 공업기능이 침투가 발생할 수 있으므로 양호한 주거환경 조성을 위해 과도한 공업기능의 침투를 방지
- 준공업지역과 인접한 주거지 내에 완충공간을 확보하여 주거공간의 성격을 명확히 구분하고 공업시설로 인하여 발생할 수 있는 위험으로부터 주거지를 보호
- 준공업지역 내 주거기능이 밀집한 지역은 직주근접형 주거환경 조성을 위하여 주거지역에 적용가능한 다양한 정비방식을 활용할 수 있도록 유도

제3절 건축물의 밀도계획

1 기본방향

1. 계획방향 설정의 배경

■ 사회경제적 여건 변화에 대응

- 인구구조 변화, 주택시장의 환경변화 등 여건변화에 대응하여 기존 정비기본계획의 밀도 계획 체계를 재검토하여 보완

■ 주거생활권 계획 단위 용도지역별 밀도관리체계로의 전환

- 정비사업 대상지를 포함한 주거지 전반에 대한 체계적인 밀도 관리를 위하여, 정비예정 구역별 밀도관리체계를 용도지역별 밀도관리체계로 전환

■ 관련 법령, 규정과의 정합성 확보

- 인천시 도시계획조례(이하 도시계획조례라 함) 등 관련규정 상의 용적률, 건폐율, 높이 기준과의 정합성을 고려하여 건축물 밀도 계획기준 제시

2. 계획의 방향

■ 여건변화에 부응하는 용적률 계획 체계 도입

- 주거생활권 단위의 종합적인 주거지 관리를 위하여 개별 정비예정구역 단위로 건축물 밀도계획 기준을 제시하는 기존 계획방식에서 벗어나 정비사업 대상지를 포함한 주거지 전체에 적용할 수 있는 건축물 밀도계획 기준 제시
- 용도지역별 밀도관리체계로 전환하여 유사사업과의 정합성을 확보하며, 이를 위하여 도시계획조례 등 관련 규정상의 용적률, 건폐율, 높이 등 기준과 정합성을 고려하여 건축물 밀도계획 제시

■ 지구단위계획구역에서의 정비사업 추진 시 밀도계획

- 지구단위계획구역에서 정비사업 추진 시에는 기 결정된 지구단위계획 내용을 수용함을

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

부록

원칙으로 하되, 지구단위계획구역 전체의 기반시설 용량, 밀도계획 등을 전반적으로 고려하여 정비사업 추진여부 및 건축물의 밀도계획 수립

2 용적률 계획

1. 용적률 체계 조정

■ 시대적, 사회적 변화를 수용할 수 있는 용적률 체계의 조정

- 2010 정비기본계획이 수립되어 운영되던 시기의 정비사업은 노후·불량주거지를 정비하기 위하여 정비사업을 촉진하고 민간 주도로 부족한 기반시설을 양적으로 확충하던 고성장시대로 양적인 주택의 공급확대와 양질의 주택을 확보하는 것이 주요한 목표였음
- 이에 비하여 2020 정비기본계획이 수립되던 시기와 이후 시기는 고성장시대에서 저성장시대로 전환되고 있고, 개발에서 재생으로 주거지 정책의 패러다임이 변화하여 주거지의 종합적인 관리와 정비사업 및 도시재생에 공공의 역할 강화, 주택의 성능 향상 등이 정비계획 수립 시 요구되고 있어, 시대적, 사회적 변화를 수용할 수 있는 용적률 체계의 조정이 필요함

2. 용적률 계획 조정의 기본원칙

■ 주거지의 정비·보전·관리를 실현하기 위한 용적률 체계 조정

- 용적률 계획의 조정은 주민들의 혼란을 최소화하면서 주거지의 정비·보전·관리를 실현할 수 있도록 기존 2020 정비기본계획의 용적률 계획에 기초하여 조정하는 것을 원칙으로 함

■ 정비예정구역 단위에서 용도지역 단위로 용적률 계획 전환

- 주거생활권 단위의 종합적인 주거지 관리를 위하여 정비예정구역을 대체하는 주거생활권 계획 수립에 있어 기존 정비예정구역 중심의 밀도계획은 주거생활권 계획으로 전환되는 정비기본계획에서는 적용에 한계가 있음
- 따라서, 인천시 밀도계획의 기본적인 틀을 유지하도록 건축물의 밀도계획을 수립하며, 기존 정비기본계획에서 정비예정구역별로 제시하였던 용적률 계획 체계를 적용하지 아니하고 용도지역에 따른 용적률 계획 기준을 제시

- 정비사업 추진 시, 기 결정된 용도지역의 용적률을 기준으로 운영하되, 용도지역의 변경이 필요한 경우에는 도시계획위원회 심의를 통하여 결정

■ 기준·허용·상한용적률 및 정비사업의 밀도관리 체계 정립

- 체계적이고 합리적인 주거지의 관리를 위하여 정비사업에 대한 기준·허용·상한용적률 체계를 정립
- 정비사업의 과도한 용적률 완화에 따른 과밀 개발을 방지하고, 적정밀도 개발을 위하여 상한용적률 조정 및 상한용적률 초과 용적률 완화 제어
- 상한용적률을 통한 밀도관리를 위하여 임대주택 추가 건설에 따른 용적률 완화 항목을 삭제

■ 용적률 완화 항목 조정으로 양질의 주택공급 유도

- 실효성이 없는 용적률 완화 항목을 삭제하고 관련법령 개정에 따른 용적률 항목을 조정하여 명확히 하며, 주택성능 개선 항목 도입으로 양질의 주택공급 유도

■ 가액의 부지 제공에 따른 용적률 완화 배제

- 도시정비법(제17조), 국토계획법(제52조, 시행령 제46조) 규정에 따라 정비구역에서 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지의 제공 제외)하는 경우 공공시설등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액의 부지를 제공한 것으로 보아 용적률 완화가 가능
 - 인천시 도시계획조례(제17조의2, 시행규칙 제4조의2) 규정에 따라 공공시설등 설치비용은 시설설치에 소요되는 재료비, 노무비, 경비 등 제반 비용을 고려하여 산정하고 부지가액은 감정평가금액으로 산정
 - 공공시설등의 설치비용 및 부지가액의 산정은 건축허가 시점을 기준으로 하며, 다만 구체적인 개발안을 전제로 지구단위계획을 수립(변경)하는 경우 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 공공시설등의 설치비용과 부지가액을 결정할 수 있도록 규정
 - 공공시설등의 설치비용은 국토교통부 장관이 수도권정비계획법에 따라 매년 고시하는 표준건축비를 기준으로 산정
- 도시정비법, 국토계획법 규정에 따라 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우 가액의 부지를 제공한 것으로 인정하여 용적률 완화 가능하도록 하고 있으나, 정비계획의 경우 표준

건축비와 부지가액의 산정시점은 도시계획위원회 심의 시 결정됨

- 정비계획 결정 시 표준건축비와 부지가액에 따라 건축물의 규모와 부지의 위치를 결정하여 산정하게 되나, 정비계획 결정 이후 사업시행계획인가까지는 평균적으로 약 3.5년, 관리처분인가까지는 약 7.1년이 소요되며, 이 과정에서 정비사업의 내·외적 요인에 따라 정비계획 변경이 수반될 수 있음
- 정비계획 변경 시 가액의 부지 제공에 따른 용적률 완화계획을 변경 할 경우 표준건축비와 부지가액 상승에 따라 용적률 완화 범위가 달라짐
- 특히 부지가액보다 표준건축비의 상승폭이 현저히 클 경우 용적률 완화범위가 확대되어 불합리한 결과가 나타남
- 또한, 정비구역 내에서 부지가액을 결정하는 지역의 위치의 토지비가 낮을 경우 부지면적이 높게 환산되어 용적률 완화가 높게 나타나며, 토지비가 높을 경우 토지면적이 작게 환산되어 용적률 완화가 낮게 나타나게 되어, 위치에 따른 용적률 완화 범위가 차이가 발생함
- 가액의 부지 제공에 따른 용적률 완화하는 방식은 정비계획 변경 시 표준건축비와 부지가액 변경과 부지가액 산정 토지 위치에 따른 용적률 완화 범위가 달라지는 불합리한 점이 있어, 본 정비기본계획에서는 가액의 부지 제공에 따른 용적률 완화를 적용하지 아니함
- 다만, 기존에 가액의 부지 제공에 따른 용적률 완화를 적용 받은 구역에 대해서는 정비계획 결정 시 완화받은 용적률만 인정하며, 정비계획 변경에 따른 용적률 변경은 적용하지 아니함

■ 이미 결정된 정비(예정)구역에 대한 적용

- 이미 정비계획을 수립하여 정비사업을 추진하고 있는 정비구역에 대해서는 기 결정된 용적률 계획 체계를 적용할 수 있으며, 사업추진주체가 변경된 용적률 계획 체계 적용이 원활한 정비사업 추진에 유리하다고 판단하는 경우 본 정비기본계획에서 정하는 용적률 체계 적용이 가능하도록 함
- 정비계획이 수립되지 아니한 정비예정구역은 본 정비기본계획의 용적률 계획 체계를 적용하거나 기존의 2020 정비기본계획(변경)의 용적률 계획 적용 가능(단, 2030 정비기본계획 수립 고시 이전에 정비계획의 입안 제안 등 절차가 진행된 경우에 한함)

3. 용적률 계획 체계

가. 용적률 계획 체계

1) 용적률 관리체계

■ 용도지역별 용적률 관리 체계 정립

- 정비예정구역 단위 용적률 관리 체계를 인천시 도시계획조례에서 정하고 있는 용도지역 단위로 전환하여 용적률 적용
- 용도지역별로 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률 체계 정립
- 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률은 국토계획법, 도시계획조례에서 규정한 용적률 개념을 적용하여 정비기본계획 용적률 체계에 적용

■ 공공시설등

- 공공시설등은 도시정비법 제2조에서 규정하는 정비기반시설과 국토계획법 제2조에서 규정하는 공공시설, 기반시설을 의미함
- 국토계획법에서 규정하는 공공시설은 부지와 함께 설치 또는 조성하여 제공하는 것을 원칙으로 함
- 국토계획법에서 규정하는 공공시설 이외의 기반시설과 도시정비법에서 규정하는 정비기반시설은 부지와 함께 설치 또는 조성하여 제공하거나, 공공시설등 부지제공 또는 기반시설부지확보를 할 수 있으며, 차등적으로 용적률을 완화하여 적용함
- 스마트도시기반시설은 공공시설에 해당하나, 부지와 함께 설치 또는 조성하여 제공하거나, 공공시설등 부지제공 또는 기반시설부지 확보하는 경우를 예외적으로 인정

2) 주거지역 용적률 계획 체계

- 주거지역에서의 기준용적률은 제1종일반주거지역 180%, 제2종일반주거지역 210%, 제3종일반주거지역 230%를 적용
- 주거지역에서의 상한용적률은 제1종일반주거지역 200%, 제2종일반주거지역 250%, 제3종일반주거지역 275%를 적용
 - 상한용적률은 기존 정비기본계획에서 정한 상한용적률 체계를 유지

- 단, 제3종일반주거지역의 상한용적률은 특수한 경우를 제외하고는 도시계획위원회 심의 등을 통하여 275% 이하로 운영하여 왔으며, 이를 명확히 하고 제3종일반주거지역의 적정 밀도관리를 위하여 상한용적률을 기존 300% 이하에서 275% 이하로 조정
- 주거지역에서 용도지역을 상향하는 경우 기준용적률은 용도지역 변경 전의 기준용적률을 적용하고, 상한용적률은 용도지역 변경 후의 상한용적률 적용

[표 6-3-1] 주거지역 용적률 체계

구 분	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역	비고
기준용적률(%)	180	210	230	230	
허용용적률(%)	200	230	250	250	
상한용적률(%)	200	250	275	300	

※ 준주거지역 용적률은 순수 주거용 공동주택일 경우의 용적률이며, 주거복합건축물 및 준주택은 별도 기준 적용

3) 준주거지역 · 일반상업지역에서의 주거복합건축물 및 준주택 건립 시 용적률 계획 체계

- 준주거지역과 일반상업지역에서 주거복합건축물 및 준주택 계획 시에는 도시계획조례 제 65조에서 규정한 용적률의 범위에서 상한용적률 결정
- 준주거지역에서 주거복합건축물 및 준주택일 경우에는 공동주택 및 준주택 연면적 비율에 따라 기준용적률 240~400%, 상한용적률 300~500%를 적용

[표 6-3-2] 주거복합건축물 및 준주택 비율에 따른 준주거지역 용적률 계획 체계

공동주택 및 준주택 연면적 비율(%)	기준용적률 (%)	허용용적률 (%)	상한용적률 (%)	비고
10 미만	400	420	500	
10 이상 ~ 20 미만	380	400	480	
20 이상 ~ 30 미만	370	390	460	
30 이상 ~ 40 미만	350	370	440	
40 이상 ~ 50 미만	340	360	420	
50 이상 ~ 60 미만	320	340	400	
60 이상 ~ 70 미만	300	320	380	
70 이상 ~ 80 미만	260	280	330	
80 이상 ~ 90 미만	240	260	300	

- 일반상업지역은 공동주택 및 준주택 연면적 비율에 따라 기준용적률 350~800%, 상한 용적률 440~1,000%를 적용

[표 6-3-3] 주거복합건축물 및 준주택 비율에 따른 일반상업지역 용적률 체계

공동주택 및 준주택 연면적 비율(%)	기준용적률 (%)	허용용적률 (%)	상한용적률 (%)	비고
10 미만	800	820	1,000	
10 이상 ~ 20 미만	760	780	950	
20 이상 ~ 30 미만	720	740	900	
30 이상 ~ 40 미만	680	700	850	
40 이상 ~ 50 미만	640	660	800	
50 이상 ~ 60 미만	600	620	750	
60 이상 ~ 70 미만	560	580	700	
70 이상 ~ 80 미만	410	430	510	
80 이상 ~ 90 미만	350	370	440	

4) 준공업지역 용적률 계획 체계

- 준공업지역에서의 용적률은 준주거지역(순수 공동주택)의 용적률 체계를 준용하여 기준 용적률 230%, 상한용적률 300% 적용

[표 6-3-4] 준공업지역 용적률 체계

구 분	준공업지역	비고
기준용적률(%)	230	
허용용적률(%)	250	
상한용적률(%)	300	

5) 용적률 완화

■ 용적률 완화 계획

- 용적률 완화 계획은 허용용적률과 상한용적률로 구분하여 완화항목 및 산식 적용
- 용적률 완화 항목 중 기반시설부지확보, 공공시설등 설치·조성하여 부지제공, 공공시설등 부지제공 항목에서 사용하는 부지확보는 정비사업 추진 시 공공에 매각하는 부지를 의미하며, 부지제공은 공공에 무상귀속 또는 기부채납하는 시설을 의미함

[표 6-3-5] 용적률 완화기준

구분		항목	용적률 완화기준	
허용 용적률	기반시설 확충	기반시설부지확보	◦ 완화범위 : [0.5 × (기반시설부지확보 면적 / 공공시설 등 제공·확보 후 부지 면적) × 기준용적률] ※ 기반시설부지확보 : 기반시설부지를 확보하여 공공에 매각하는 부지 ※ 대상시설 : 공공시설 이외의 기반시설 또는 정비기반 시설(주차장, 학교, 공공청사, 문화시설, 사회복지시설 등)	
	자원절약· 자연친화적 주택건설	녹색건축물· 에너지효율등급	건축물 에너지효율 인증 1+ 등급 녹색건축 인증 최우수 등급	10%
			건축물 에너지효율 인증 1+ 등급 녹색건축 인증 우수 등급	6%
			건축물 에너지효율 인증 1 등급 녹색건축 인증 최우수 등급	6%
			건축물 에너지효율 인증 1 등급 녹색건축 인증 우수 등급	3%
		제로에너지건축물	제로에너지건축물 인증 ZEB 1 등급	10%
			제로에너지건축물 인증 ZEB 2 등급	9%
			제로에너지건축물 인증 ZEB 3 등급	8%
			제로에너지건축물 인증 ZEB 4 등급	7%
			제로에너지건축물 인증 ZEB 5 등급	6%
		주택성능 개선	장수명주택	장수명 주택 인증 최우수 등급
	장수명 주택 인증 우수 등급			5%
	지능형 건축물		지능형건축물 인증 1 등급	10%
			지능형건축물 인증 2 등급	8%
			지능형건축물 인증 3 등급	6%
	지역경제 활성화	지역업체 참여 (원도급 및 주계약자공동도급)	지역업체 참여비율 40% 이상	10%
			지역업체 참여비율 20% 이상 ~ 40% 미만	5%
			지역업체 참여비율 10% 이상 ~ 20% 미만	3%
	상한용적률	공공시설등 설치·조성하여 부지제공	◦ 허용용적률 + [1.5 × (공공시설등 부지제공 면적 / 공공시설등 부지 제공·확보 후 면적) × 기준용적률] ※ 대상시설 : 공공시설등(공공시설, 기반시설, 정비기반시설) - 도로, 공원, 녹지, 광장, 공공공지, 하천 등 공공시설 - 주차장, 학교, 공공청사, 문화시설, 사회복지시설 등 기반시설 또는 정비기반시설	
공공시설등 부지제공		◦ 허용용적률 + [1.0 × (공공시설등 부지제공 면적 / 공공시설등 부지 제공·확보 후 면적) × 기준용적률] ※ 대상시설 : 공공시설 이외의 기반시설 또는 정비기반시설 - 주차장, 학교, 공공청사, 문화시설, 사회복지시설 등 기반시설 또는 정비기반시설		

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

부록

■ 용적률 완화계획 주요 변경 사항

- 2020 정비기본계획에서는 7개 항목 및 추가 용적률 완화항목으로 운영하였으나, 2030 정비기본계획에서는 허용용적률 완화 6개 항목, 상한용적률 완화 2개 항목으로 운영

[표 6-3-6] 용적률 완화계획 주요 변경 사항

2020 정비기본계획		2030 정비기본계획			비고
완화 항목	용적률 완화	완화 항목	용적률 완화		
공공시설 시설확보	산식적용	기반시설부지 확보	산식적용	최대 20% 이내	-
녹색건축물 설치	에너지효율·녹색건축 인증	기존용적률의 3~9%	녹색건축물·에너지 효율등급		용적률 완화폭 축소
	에너지효율·제로에너지 인증	기존용적률의 11~15%	제로에너지건축물		용적률 완화폭 축소
-	-	장수명주택	5%, 10%		신규
-	-	지능형건축물	4~10%		신규
지역업체 참여	3~10%	지역업체참여	3~10%		원도급 및 주계약자공동도급방식 인정
지하주차장 확보	10%	-	-		삭제
우수디자인건축물 인증	5%	-	-		삭제
공개공지확보	산식적용	-	-		삭제
공공시설부지제공	산식적용	공공시설등 부지 및 설치·제공하여 제공	산식적용		-
		공공시설등 부지제공	산식적용		부지만 제공할 경우 산식 차등적용
임대주택추가건설 용적률 완화	산식적용	-	-		삭제

나. 용적률 계획

1) 기준용적률

■ 용도지역별 기준용적률 차등 적용

- 기준용적률은 도시계획조례에서 용도지역별로 규정된 용적률 범위 안에서 결정하며, 기준용적률 범위를 도시계획조례 기준보다 하향조정하여 공공시설 등 확보 유도
- 기준용적률은 추진 중인 정비사업, 다른 법률에 따른 공동주택 건립사업과의 형평성, 적정 기반시설 확보 유도를 위하여 기존 정비기본계획 상 기준용적률 유지
- 주거지역에서의 기준용적률은 제1종일반주거지역 180%, 제2종일반주거지역 210%, 제3종일반주거지역 230%를 적용
- 준주거지역에서의 기준용적률은 순수공동주택일 경우 230%를 적용
- 준주거지역과 일반상업지역에서 주거복합건축물 및 준주택 계획 시에는 도시계획조례 제 65조에서 규정한 용적률 체계를 고려하고 적정 기반시설 확보 등을 위하여 허용되는 용적률의 80%를 기준용적률로 설정
- 준주거지역에서 주거복합건축물 및 준주택일 경우에는 공동주택 및 준주택 연면적 비율에 따라 240~400%를 적용하고 일반상업지역에서는 공동주택 및 준주택 연면적 비율에 따라 350~800%를 적용
- 준공업지역에서의 기준용적률은 준주거지역(순수 공동주택)의 기준용적률을 준용하여 230%를 적용

■ 기준용적률 유지의 적정성

- 정비사업 추진 시 용적률은 사업성과 직접적인 연관이 있어 기준용적률 상향에 대한 요구가 끊임없이 이루어지고 있으나, 정비사업의 사업성 향상을 위한 기준용적률 상향할 경우 정비사업의 원활한 추진을 어느 정도 기대할 수 있으나, 이에 따르는 부정적인 영향이 예상됨
- 먼저, 서울시와 다른 광역시의 용적률 체계를 살펴보면, 제2종일반주거지역의 경우 인천시는 기준용적률을 210%로 운영하고 있으며, 다른 광역시는 기준용적률을 190% ~ 220%로 운영하고 있음
- 광역시별 기준용적률은 광주시가 190%로 가장 낮으며, 대전시가 200%로 운영하고 있어 인천시보다 낮음

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

부록

- 울산시는 210%로 인천시와 같고, 부산시와 대구시가 220%로 인천시보다 높게 운영하고 있음
- 인천시의 기준용적률은 다른 광역시와 비교할 때 중간적 위치에 해당함

[표 6-3-7] 주거지역(제1종, 제2종, 제3종) 용적률 체계 비교

구분	용적률 체계(%)				비고
	용적률 구분	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	
인천광역시	기준용적률	180	210	230	
	상한용적률	200	250	300	
서울특별시	기준용적률	150	190(170)	210	()는 7층 이하 제2종 일반주거지역임
	허용용적률		200(190)	230	
	상한용적률		250(250)	250	
	법적상한용적률		250(250)	300	
부산광역시	기준용적률	유형별 220% ~ 270% 적용			
대구광역시	기준용적률	-	220	250	
	허용용적률	-	243	273	
광주광역시	계획용적률	150	190(250)	210(270)	()는 안전진단 E등급일 경우임
	상한용적률	200	250	270	
대전광역시	기준용적률	150	200	250	
	허용용적률	200	250	300	
울산광역시	기준용적률	150(210)	210	230(250)	()는 재건축사업임
	최대허용용적률	180(250)	250	300	

- 정비사업으로 양호한 주거환경을 조성하기 위하여 부족한 정비기반시설을 확충이 필요하며 충분한 정비기반시설 설치 유도를 위하여 기준용적률을 하향조정하였으나, 다른 광역시의 사례와 같이 기준용적률을 220%로 운영할 경우에는 충분한 정비기반시설 확보에 부정적 영향을 미침
- 이를 용적률 완화 산식에 적용하여 산정하여 보면, 구역면적 5만㎡일 경우 용적률 10% 완화를 위해서는 약 1,500㎡의 공공시설등 제공면적이 요구되며, 이는 어린이공원 1개에 해당하는 면적으로 용적률 상향 시 어린이공원 1개소가 없어지는 결과와 초래함
- 또한 기준용적률 상향 시에는 기 추진 중인 정비사업의 정비계획 변경에 대한 민원이 예상되며, 이에 따라 이미 확보되었던 정비기반시설이 축소될 수 있는 문제가 예상됨

[표 6-3-8] 용적률 완화 검토(예시)

수식	◦ $210\% + [1.5 \times (1,500\text{m}^2 \div 48,500\text{m}^2) \times 210\%] = 219.7\%$
산식	◦ 용적률 = 기준용적률 + $[1.5 \times (\text{공공시설등 부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공·확보 후 면적}) \times \text{기준용적률}]$

- 정비사업에 대하여 기준용적률을 완화할 경우 다른 법률에 의한 사업과의 형평성, 용적률 체계의 정합성 유지 차원에서 불합리함
- 결론적으로 현행 기준용적률은 다른 광역시와 비교할 때 낮지 아니하며, 충분한 기반시설 확보 유도차원에서 기준용적률 상향은 바람직하지 아니하고, 인천시 용적률 체계와의 정합성 확보 차원에서 현행 기준용적률을 유지하는 것이 적정함

2) 허용용적률

■ 용적률 완화항목 및 적용방안

- 허용용적률은 용적률 완화 항목으로 적용되는 완화용적률과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 결정하며, 적정 기반시설확보를 위하여 용적률 완화 최대 범위는 20% 이내로 제한
- 용적률 완화 항목은 기반시설확충, 자원절약·자연친화적 주택건설, 주택성능개선, 지역경제 활성화를 위하여 기반시설확보부지, 녹색건축물·에너지효율등급, 제로에너지건축물, 장수명주택, 지능형건축물, 지역업체참여 등 6개 항목으로 계획

[표 6-3-9] 허용용적률 용적률 완화기준

구분	항목	용적률 완화기준	
기반시설확충	기반시설부지확보	◦ 완화범위 : $[0.5 \times (\text{기반시설부지확보 면적} / \text{공공시설등 제공} \cdot \text{확보 후 부지 면적}) \times \text{기준용적률}]$ ※ 기반시설부지확보 : 기반시설부지를 확보하여 공공에 매각하는 부지 ※ 대상시설 : 공공시설 이외의 기반시설 또는 정비기반시설(주차장, 학교, 공공청사, 문화시설, 사회 복지시설 등)	
자원절약·자연친화적주택건설	녹색건축물·에너지효율등급	건축물 에너지효율 인증 1+ 등급 녹색건축 인증 최우수 등급	10%
		건축물 에너지효율 인증 1+ 등급 녹색건축 인증 우수 등급	6%
		건축물 에너지효율 인증 1 등급 녹색건축 인증 최우수 등급	6%
		건축물 에너지효율 인증 1 등급 녹색건축 인증 우수 등급	3%
	제로에너지건축물	제로에너지건축물 인증 ZEB 1 등급	10%
		제로에너지건축물 인증 ZEB 2 등급	9%
		제로에너지건축물 인증 ZEB 3 등급	8%
		제로에너지건축물 인증 ZEB 4 등급	7%
		제로에너지건축물 인증 ZEB 5 등급	6%
	주택성능개선	장수명 주택 인증 최우수 등급	10%
		장수명 주택 인증 우수 등급	5%
		지능형건축물 인증 1 등급	10%
		지능형건축물 인증 2 등급	8%
		지능형건축물 인증 3 등급	6%
		지능형건축물 인증 4 등급	4%
지역경제활성화	지역업체참여 (원도급 및 주계약자공동도급)	지역업체 참여비율 40% 이상	10%
		지역업체 참여비율 20% 이상 ~ 40% 미만	5%
		지역업체 참여비율 10% 이상 ~ 20% 미만	3%

최대 20%
이내

- 용적률 완화 계획의 신청 시기는 정비계획 입안 시 용적률 완화 항목을 명기하여 도시계획위원회 심의에 상정하도록 하고, 용적률 완화 내용을 정비계획 결정 도서에 조건부로 명기

- 정비구역지정 단계에서 기반시설부지확보 항목은 용적률 완화의 범위를 명확히 결정할 수 있으나, 이외의 항목은 사업시행계획인가 단계에서 결정할 수 있는 사항임
- 따라서 정비구역지정 시에는 사업시행계획인가 단계에서 허용할 수 있는 용적률의 범위를 명기(예시 : 녹색건축물·에너지효율등급, 제로에너지건축물, 장수명주택, 지능형건축물, 지역업체참여에 따라 용적률 완화가 가능하며, 용적률 완화의 범위는 사업시행계획인가 시 확정)
- 용적률 완화항목 중 녹색건축물, 에너지효율등급, 제로에너지건축물, 장수명주택, 지능형건축물은 녹색에너지 조성 지원법, 주택법, 건축법 등 관련법령 규정에 근거하여 계획한 내용으로 관련법령 개정 시 용적률 완화범위 재검토

[표 6-3-10] 허용용적률 계획 예시(제2종일반주거지역)

구분		용적률 완화	비고
허용용적률 완화항목	소계	55%	20% 이내
	기반시설부지확보	5%	
	녹색건축물 · 에너지효율등급	10%	
	제로에너지건축물	10%	
	장수명주택	10%	
	지능형건축물	10%	
	지역업체참여	10%	
◦ 허용용적률 완화 기준에 따라 용적률 완화가 55%까지 가능하나 용적률 완화의 범위는 20% 이내로 제한			
기준용적률		210%	
허용용적률		230%	20% 이내
상한용적률		230%	

■ 기반시설부지확보

- 부족한 기반시설 확보 유도로 쾌적한 생활환경을 조성하기 위하여 기반시설부지확보 시 용적률 완화 적용
 - 기반시설 : 도시정비법 제2조에서 규정하는 정비기반시설과 국토계획법 제2조에서 규정하는 기반시설을 의미함
- 기반시설부지 확보는 공공시설 이외의 기반시설과 정비기반시설을 대상으로 하며, 공공시설등 부지 및 설차조성하여 제공하는 경우와의 형평성을 고려하여 용적률 완화범위는 공공시설등 부지 및 설차조성하여 제공하는 경우의 1/3로 적용

■ 녹색건축물에너지효율등급

- 건축물의 온실가스 배출량 감축과 녹색건축물의 확대를 통하여 저탄소 녹색성장 실현 및 시민 복리 향상을 위하여 녹색건축 인증과 건축물 에너지효율등급 인증을 별도로 취득한 경우 용적률 완화 적용
- 용적률 완화는 건축물의 에너지절약설계기준 별표9의 완화기준을 고려하여 녹색건축 인증, 건축물 에너지효율등급 인증에 따라 10% 이내에서 용적률 완화
- 관련법령 : 녹색건축물 조성 지원법, 녹색건축 인증에 관한 규칙, 녹색건축 인증 기준

■ 제로에너지건축물

- 건축물의 온실가스 배출량 감축을 통하여 저탄소 녹색성장 실현 및 시민의 복리 향상을 위하여 제로에너지건축물 인증을 취득하는 경우 용적률 완화 적용
- 용적률 완화는 건축물의 에너지설계기준 별표9의 완화기준을 고려하여 제로에너지 건축물 인증 등급에 따라 10% 이내에서 용적률 완화
- 관련법령 : 녹색건축물 조성 지원법, 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙, 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증 기준

■ 장수명주택

- 건설자원의 효율적 활용과 주거만족도 향상을 위하여 장수명주택 인증을 획득하는 경우 용적률 완화 적용
- 용적률 완화는 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 장수명주택 인증 등급에 따라 10% 이내에서 용적률 완화
- 관련법령 : 주택법, 주택건설기준 등에 관한 규정, 주택건설기준 등에 관한 규칙

■ 지능형건축물

- 쾌적하고 안전한 거주환경 조성을 위하여 지능형건축물 인증을 받은 경우 용적률 완화 적용
- 용적률 완화는 지능형건축물 인증기준 따른 지능형건축물 인증 등급에 따라 10% 이내에서 용적률 완화
- 관련법령 : 건축법, 지능형건축물 인증기준

■ 지역업체참여

- 기존 정비기본계획에서 정비사업의 지역업체 참여유도를 통한 지역건설경제 활성화를 위하여 지역업체참여 시 용적률 완화 적용
- 기존 정비기본계획에서 인정하는 지역업체참여는 원도급에 대한 용적률 완화로 원도급의 지역업체참여 비율은 사업시행자인 조합에서 시공자 선정 시 도급비율에 대하여 주민총회를 통하여 결정이 가능하며, 사업시행계획인가 단계에서 지역업체참여 비율에 대한 용적률을 완화하여 적용할 수 있음
- 지역경제 활성화를 위하여 원도급뿐만 아닌 하도급의 지역업체참여에 대한 용적률 완화를 검토할 수 있으나, 하도급의 지역업체참여 비율은 하도급 비율에 대한 검증 등의 문제로 적용의 한계가 있음
 - 원도급은 지역업체참여 비율에 대하여 주민총회를 통하여 정비사업 조합원이 결정하는 절차를 거치나, 하도급의 경우 조합의 시공자 선정 이후 시공자가 선택하는 사항으로 시공자의 선택에 따라 용적률 완화의 범위가 결정됨

- 민간건설업자(시공자)는 일반적으로 하도급 내역 공개를 기피하고 있어, 실효성 문제가 있으며, 용적률 완화와 관련한 하도급 비율 공개 시에도 검증에 한계가 있음
- 인천시와 5대 광역시에서 지역업체참여에 따른 용적률 완화항목을 운영하고 있으나, 지역업체의 하도급 참여에 대한 용적률 완화 적용은 부산시에서만 운영하고 있으며, 대전시에서는 지역업체 하도급 참여비율에 따른 용적률 완화항목을 삭제(2019.01.)하였음

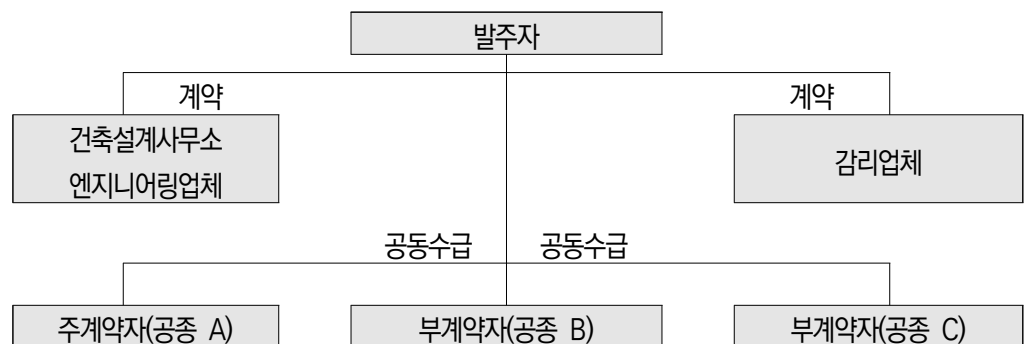
[표 6-3-11] 광역시 지역업체참여 용적률 완화 현황

구분	부산시	대전시	대구시	광주시	울산시
지역업체참여 용적률 완화	15% (하도급 5%)	18%	20%	10%	5%

자료 : 각 광역시 도시·주거환경정비기본계획

- 하도급은 시공자가 주민의지와 상관없이 시공자의 선택에 따라 결정하는데 비하여 공동도급에 따른 주계약자공동도급 방식은 하도급 업체가 공동계약의 구성원으로 참여하여 하도급의 단점을 개선할 수 있음
- 주계약자공동도급 계약은 사업의 효율적인 관리·감독 저하 및 우수한 지역업체 부재 시 공동도급 구성의 한계는 있으나, 하도급 계약의 문제를 저감 할 수 있으며, 책임있는 공사가 가능하고, 지역업체 활성화 및 동반성장에 효과적임

[표 6-3-12] 주계약자공동도급 방식 계약관계



- 지역경제활성화에 기여하기 위하여 지역업체참여의 범위를 원도급 뿐만 아니라, 주계약 자공동도급 방식에 따른 지역업체참여까지 확대하며, 지역업체참여 비율에 따라 10% 이내에서 용적률을 완화하여 적용

3) 상한용적률

■ 용적률 완화 및 적용방안

- 상한용적률은 도시계획조례에서 용도지역별로 규정된 용적률 범위 안에서 대지면적의 일부를 공공시설등의 공지로 제공하거나, 설치·조성하여 제공하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률, 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 결정
- 공공시설등의 부지를 공지로 제공하는 경우와 설치·조성하여 제공하는 경우의 형평성을 고려하여 용적률 완화 범위를 차등 적용
- 새로이 설치하는 공공시설등 면적에서 지정 도시계획시설 면적을 차감한 면적을 공공시설등 부지 제공에 따른 용적률 완화 대상 면적으로 인정하여, 기존 기반시설 면적 이상의 공공시설등 확보 유도

[표 6-3-13] 상한용적률 완화 계획 기준

구분	용적률 완화기준	비고
공공시설등 설치·조성하여 부지제공	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률 + $[1.5 \times (\text{공공시설등 부지제공 면적} / \text{공공시설등 부지 제공·확보 후 면적}) \times \text{기준용적률}]$ 	※ 대상시설 : 공공시설등(공공시설, 기반시설, 정비기반시설) - 도로, 공원, 녹지, 광장, 공공공지, 하천 등 공공시설 - 주차장, 학교, 공공청사, 문화시설, 사회복지시설 등 기반시설 또는 정비기반시설
공공시설등 부지제공	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률 + $[1.0 \times (\text{공공시설등 부지제공 면적} / \text{공공시설등 부지 제공·확보 후 면적}) \times \text{기준용적률}]$ 	※ 대상시설 : 공공시설 이외의 기반시설 또는 정비기반시설 - 주차장, 학교, 공공청사, 문화시설, 사회복지시설 등 기반시설 또는 정비기반시설

※ 용적률 완화 대상 공공시설등 부지 제공 면적 = 정비계획수립 후 도시계획시설 면적 - 정비계획수립 전 도시계획시설 면적(기존에 운영되어 왔던 용적률 완화 적용방식을 명확히 하여 용적률 완화 적용 방식에 대한 혼선 방지)

※ 허용용적률을 적용하지 아니하는 경우 기준용적률을 적용하여 산정

■ 용적률 완화 대상 면적 적용 방법

- 서울시와 다른 광역시의 상한용적률 산정 관련 산식은 다소 차이가 있으나, 용적률 완화 대상 면적은 기존의 기반시설과 국공유지 면적을 고려하여 적용하고 있음
- 인천시에서는 기존 정비기본계획에서 별도로 명시하고 있지 아니하나, 정비계획수립 전·후의 도시계획시설 면적을 비교하여 추가되는 면적에 대하여 용적률 완화 대상 면적으로 운영하여 왔음
- 본 정비기본계획에서는 기존에 운영되어 왔던 용적률 완화 적용방식을 명확히 하여 용적률 완화 적용 방식에 대한 혼선을 방지하고자 함
- 용적률 완화는 공공시설등 확보를 유도하는데 목적이 있으므로, 정비사업 전·후의 기반시설 총량을 비교하여 기반시설의 증가분에 대하여 용적률 완화대상으로 적용하고, 기반시설의 범위는 도시계획시설 면적으로 산정함으로써, 용적률 완화 대상 면적을 명확히 함

[표 6-3-14] 상한용적률 산정 용적률 완화 대상면적

용적률 완화 대상면적 = 정비계획수립 후 도시계획시설 면적 - 정비계획수립 전 도시계획시설 면적

■ 법적상한용적률

- 도시정비법 제54조 규정에 따라 재개발사업, 재건축사업 추진 시 주거지역에서 소형주택 건설에 따라 법적상한용적률까지 용적률 완화
- 법적상한용적률은 정비계획으로 정하여진 용적률(상한용적률)에도 불구하고 도시계획위원회 심의를 거쳐 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(도시정비법 제54조)을 의미함
- 법적상한용적률을 국토계획법 제78조를 적용하여 제1종일반주거지역 200%, 제2종일반주거지역 250%, 제3종일반주거지역 300%, 준주거지역 500% 이하를 적용

[표 6-3-15] 법적상한용적률

구 분	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역	비고
법적상한용적률(%)	200	250	300	500	

4) 용도지역 혼재지역의 용적률

■ 주거지역 내에서 용도지역 조정을 통한 1개 용도지역으로 변경 시 적용

- 용도지역이 혼재된 지역에서 정비사업 추진 시 용도지역별로 기준, 허용, 상한용적률 체계 적용을 원칙으로 하며, 주거지역에서 용도지역 조정으로 용도지역이 일치된 경우 용도지역 조정 전 각 용도지역의 기준용적률을 면적비례로 가중평균 한 후 허용용적률, 상한용적률 산정

[표 6-3-16] 용도지역 혼재지역의 용적률 계획 예시

현 황	구분	계	A (제2종일반주거지역)	B (제3종일반주거지역)
	기준용적률	-	210%	230%
	구역면적	10,000㎡	2,500㎡	7,500㎡
	공공시설등 부지 제공 면적	700㎡	200	500
	공공시설등 부지 제공·확보 후 면적	9,300㎡	2,300㎡	7,000㎡
기준 용적률	기준용적률 평균	산식	$\frac{(A\text{면적} \times A\text{기준용적률}) + (B\text{면적} \times B\text{기준용적률})}{\text{구역전체면적}}$	
		예시	$\frac{(2,500\text{㎡} \times 210\%) + (7,500\text{㎡} \times 230\%)}{10,000\text{㎡}} = 225.0\%$	
허용 용적률	용적률 완화	산식	허용용적률 용적률 완화 기준에 따름	
		예시	제로에너지건축물 인증 ZEB 1등급 : 10% 장수명 주택 인증 우수 등급 : 5%	
	허용용적률	산식	기준용적률 평균 + 용적률 완화	
		예시	225.0% + 15% = 240.0%	
상한 용적률	용적률 완화	산식	$1.5 \times \left(\frac{\text{공공시설등 부지 제공 면적}}{\text{공공시설등 부지 제공·확보 후 면적}} \right) \times \text{기준용적률}$	
		예시	$1.5 \times \left(\frac{700\text{㎡}}{9,300\text{㎡}} \right) \times 225\% = 25.4\%$	
	상한용적률	산식	허용용적률 + 용적률 완화	
		예시	240.0% + 25.4 = 265.4% ※ 265% 이하(소수점 이하 절사)	

■ 주거지역 이외의 상업지역, 공업지역 혼재 시 각각의 용적률 체계 적용

- 주거지역 이외의 상업지역, 공업지역이 혼재된 경우 정비기본계획 상의 각 용도지역별 용적률을 적용하며, 정비구역지정 시 국토계획법 제84조, 같은법 시행령 제94조 규정에 따라 각각의 용적률 체계 적용

5) 용적률계획의 적용

■ 다른법령 등에 따른 용적률 완화 적용 배제

- 정비기본계획에서 정한 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률 체계와 허용용적률, 상한용적률 계획에서 정한 용적률 완화사항은 도시정비법 규정에 따른 정비사업의 정비계획 수립 시 적용함
- 정비사업의 개발밀도 관리, 용적률 계획의 형평성 유지를 위하여, 본 정비기본계획에서 정한 용적률 완화 사항 이외의 다른 법령 등에 따른 용적률 완화사항은 적용하지 아니함

3] 건폐율 계획 및 높이 계획

1. 건폐율 계획 기본원칙

■ 도시계획조례 상 용도지역별 건폐율 기준 적용

- 제1종일반주거지역과 제2종일반주거지역은 건폐율 60% 이하로 계획하고 제3종일반주거지역은 50% 이하, 준주거지역은 60% 이하로 계획
- 정비계획 수립 시 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 도시계획위원회 심의를 통하여 강화할 수 있음

2. 높이계획 기본원칙

■ 관련법령 및 관련계획과의 정합성을 유지하여 높이계획 기준 설정

- 도시관리계획으로 용도지구 또는 별도의 높이제한 규제가 있는 지역은 해당 법령에서 정하는 높이 이하로 계획함을 원칙으로 함

- 최고고도지구, 문화재보호구역, 경관지구, 최고고도지구 등은 관련법상 별도의 높이 기준을 적용함
- 지구단위계획구역 내에서 별도의 높이계획이 수립된 경우 지구단위계획에 따르며, 정비계획 수립 시 높이계획의 조정이 필요한 경우 도시계획위원회 심의를 통하여 결정하는 것을 원칙으로 함

4 경관관리계획

1. 경관관리의 기본원칙

■ 주변지역 경관과의 조화로운 주거환경조성

- 주거생활권 계획에서 경관관리를 위한 주거생활권 관리방향이 제시된 경우 이를 고려하여 주거환경개선을 유도
- 정비계획 수립 시에는 기존의 지형과 주변 건축물의 스카이라인과의 조화, 주변 주거지의 일조 및 조망 등을 고려하여 경관계획을 수립하며, 주변 양호한 스카이라인 변화 등 특색 있는 경관창출을 위한 계획을 유도하고, 경관심의 대상 면적 이상일 경우 경관법 규정에 따른 경관심의, 경관계획 수립 적용을 원칙으로 함

2. 경관관리 계획

■ 정비계획수립 시 체계적인 경관관리 계획 수립

- 정비계획수립 및 정비구역지정 시 3만㎡ 이상의 정비사업은 경관법 규정에 따라 경관심의 절차를 이행

[표 6-3-17] 경관 심의 대상 개발사업의 종류 및 심의시기

구분	경관심의 대상 개발사업	심의 시기
1. 도시개발	라. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호에 따른 정비사업(주거환경 개선사업은 제외한다)	「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역의 지정 전

※ 경관법 시행령 별표(제19조제1항 및 제4항 관련)

- 3만㎡ 미만의 정비사업은 경관법 규정에 따른 경관심의 대상에 해당하지 아니하며, 2009년 도시정비법 개정에 따라 정비계획 내용 중 도시경관에 관한 계획 삭제
- 이에 따라 3만㎡ 미만의 정비사업은 정비구역지정 시 경관관리를 위한 별도의 제어방안이 없으며, 체계적인 경관관리를 위한 관리수단이 필요함
- 도시군관리계획 수립지침에서는 도시군관리계획 수립 시 경관검토서를 첨부하도록 규정(수립지침 1-6-2-1)하고 있으며, 지구단위계획 수립지침에서도 경관계획을 포함하도록 하고 있음
- 따라서 정비계획수립 시 경관심의 대상에 해당하지 아니하는 3만㎡ 미만의 정비사업(재개발사업, 재건축사업)은 도시군관리계획 수립지침에서 규정하고 있는 경관검토서를 첨부하여 관련 부서 협의를 진행하여 정비계획에 반영함으로써 경관을 체계적으로 관리하도록 함

[표 6-3-18] 경관관리 계획

구분	내 용	비 고
3만㎡ 이상의 정비사업	◦ 경관법 규정에 따른 경관심의 절차 이행	◦ 정비구역지정 전 심의 진행
3만㎡ 미만의 정비사업	◦ 도시·군관리계획 수립지침에 따른 경관검토서 첨부	◦ 관련 부서 협의 시 경관계획 협의를 통하여 정비계획에 반영

제4절 교통계획

1 기본방향

1. 계획방향 설정의 배경

■ 대규모 공동주택단지 조성 정비사업으로 교통혼잡 가중

- 대규모 정비사업 추진으로 공동주택 건립에 따라 일부지역은 집산도로, 국지도로, 간선 도로의 도로 위계가 없어지고, 공동주택 단지에서 보조간선도로나 간선도로로 직접 연결 되어 교통흐름에 부정적 영향을 미치는 경우가 발생하여 합리적인 교통계획 수립이 요구됨
- 정비계획 수립 시 주거생활권의 주요 도로가 폐도됨에 따라 도로의 연속성 단절과 교통 편리성이 저하되는 경우가 발생함에 따라 주거생활권 단위의 제어방안이 필요

■ 주차공간의 부족 등으로 주거환경 저하

- 단독, 다가구, 다세대 밀집지역 등 저층주거지 주택가 도로는 노상주차로 인해 도로의 기능을 저해하고 있으며, 비상시 소방도로로서의 기능도 위협받는 등 주거지 안전에도 영향을 미치고 있음
- 저층주거지의 주차문제는 주거지의 일반적인 문제가 되었으며, 이에 대한 해결방안이 요구되고 있음

■ 사업성 위주의 정비사업 추진으로 주변지역과의 연계 단절

- 정비사업 추진으로 기존의 통학로 대중교통 및 주요시설 연결로, 간선도로와 연계되는 집산도로의 단절 초래
- 주민 일상생활과 밀접한 도로의 단절 방지 및 주변지역과의 연계성을 확보할 수 있는 제어방안이 필요
- 정비사업으로 인한 주변지역과의 단절을 방지할 수 있도록 생활가로 개념 도입 및 생활가로 계획 수립 필요

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

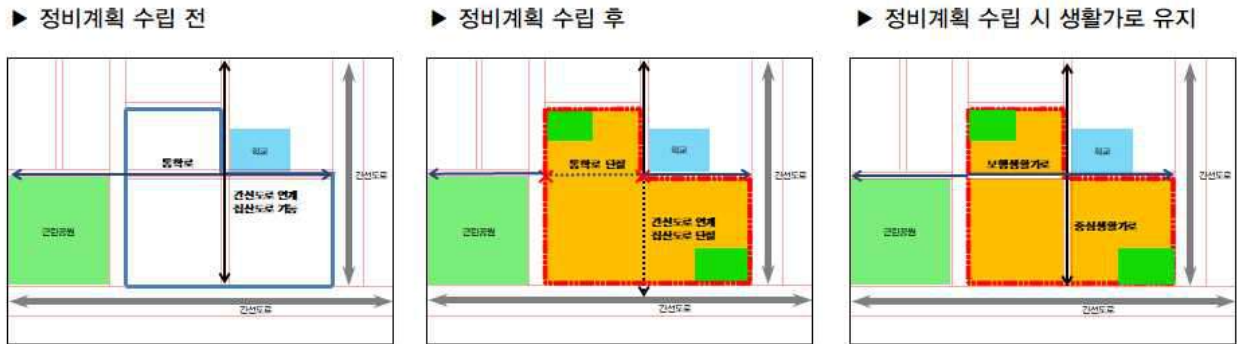
제6장

부
문
별
계
획

제7장

부록

[그림 6-4-1] 생활가로 계획 필요성



2. 계획의 방향

■ 생활권 위계를 고려한 교통연계체계 구축 유도

- 대생활권, 자치구 권역생활권, 주거생활권의 위계를 고려한 도시골격 및 교통망과 연계성을 유지하고 주거생활권 계획을 통하여 기능 보전과 활성화 및 개선이 필요한 주요 생활가로의 교통연계체계 확보
- 가로의 연계성 확보를 위하여 주요 가로망 유지를 위한 계획을 수립하여 편리하고 합리적인 교통체계 구축 유도

■ 사람중심의 보행환경 개선 및 대중교통 중심의 교통체계 유도

- 가로변 보행단절구간의 연계성 확보 및 보행중심의 가로 조성으로 보행네트워크 연결을 강화하고 보행약자를 위한 장애물 없는 보행환경 조성
- 주거지 내에서 주요 대중교통시설 접근도로의 보행환경 개선으로 대중교통 이용의 편의성 증진
- 대중교통 ~ 보행 ~ 자전거 간 연계체계를 구축하여 자전거 이용이 활성화 될 수 있도록 유도

■ 체계적 정비사업 관리로 생활가로 특성 유지·활성화

- 정비사업 추진으로 기존 도로 폐도에 따른 보행연결 등 도로기능을 단절시키는 문제를 방지하기 위하여 주거생활권 계획을 통해 유지하여야 할 주요 생활가로(보행생활가로, 근린생활가로, 중심생활가로, 특화가로)를 설정하여 생활가로를 활성화하고 보행중심의

교통체계가 실현될 수 있도록 유도

- 정비사업 시행 시 생활가로로 활성화가 필요한 도로에서는 생활가로 특성에 부합하도록 생활가로 주변 건축물 저층부에 가로를 활성화 할 수 있는 기능을 유도하고 보행자의 안전한 보행환경 조성을 위하여 교통환경의 개선 유도

2 계획수립의 기본원칙 및 기준

1. 주변지역 교통체계와 교통량을 고려한 계획

■ 주변 교통체계와의 연계성 확보

- 정비계획 수립 시 진입도로는 주택건설 등에 관한 규정을 준수하도록 하며, 교통영향평가 대상인 경우 관련규정을 준수
- 도로는 주변도로의 도로용량 및 도로폭원, 교통체계, 공동주택 단지 규모와 세대수, 차량출입구 위치를 고려하여 계획을 수립함
- 정비구역의 경계는 도로로 둘러싸인 일단의 가구단위로 설정하는 것을 원칙으로 하나 도로변 일부가 부득이하게 제척되는 경우에는 차량진출입 및 주변도로 교통흐름에 지장이 없어야하며, 교통문제 발생이 예상되어 도로확폭 등이 필요한 경우에는 정비구역에 포함하도록 함
- 또한 가로변이 정비구역에서 제척되는 경우 이면도로를 계획하여 출입구를 확보하는 등 주변지역의 차량흐름에 지장이 없도록 함
- 공동주택 단지과 인접한 도로는 보차분리를 원칙으로 하며, 최소 편측보도를 확보할 수 있는 도로 폭원을 확보하도록 함
- 차량출입구는 교차로 가각부 인근 설치를 지양하고 차량출입 시 차량진출입에 따른 주변도로 교통기능에 지장이 발생하지 아니하도록 하는 것을 원칙으로 하며, 교통기능에 지장이 예상되는 경우 가급적 이면도로에 차량출입구를 설치하도록 함

2. 주거생활권 내 여건을 고려한 교통계획

■ 교통환경 개선 및 지역특성을 고려한 계획 수립

- 도로의 위계 및 기능을 고려하여 교통체계를 개선하고 보조간선도로, 간선도로로의 지나친 접속을 배제하는 등 계획적인 도로망 계획을 수립
- 주거생활권 내 주요 도로의 연계성을 확보하고 주변 주거생활권과의 연계성 확보
- 정비사업의 추진에 따라 교통량의 증가로 도로 확충이 필요한 지역은 해당 주거생활권의 도로확보계획 수립을 권장하고 교통체계가 불합리하여 교통환경이 열악한 지역은 신호체계 개선, 교통시설물 정비 등 주거생활권 여건에 부합하는 교통계획 수립
- 정비사업 추진 시 역세권, 저층주거지, 구릉지 및 인접지, 주요시설 인접지 등 입지 특성을 고려하여 교통계획을 수립하여 정비사업으로 인한 교통 불편을 최소화 할 수 있도록 함

3. 녹색교통계획

■ 녹색교통 활성화 및 보행자 중심 도로환경 조성

- 도로계획 시 보행자의 안전 및 편의성을 고려하여 주거생활권 및 지역여건에 부합하는 보행자우선, 보차혼용 등의 도로설계 기법을 도입하여 보행자의 안전을 우선적으로 확보
- 사람중심, 보행자 중심 교통계획을 수립하여 보행활성화를 유도하고 차량의 속도를 저감시켜 보행자의 안전을 확보하는 등 보행환경 개선
- 도로변 소규모 공지를 활용하여 보행자의 휴식공간 및 커뮤니티 공간으로 활용하고, 주거생활권 내와 주변 주거생활권을 연계할 수 있는 보행 및 자전거도로망 구축
- 생활가로 변에는 보행자의 보행편의를 증진시킬 수 있는 소공원, 공공공지, 전면공지 등을 확보하여 안전하고 편리한 보행공간이 되도록 함

■ 보행동선 연계를 위한 공공보행통로 계획

- 정비사업 추진 지역과 현재 대규모 아파트단지가 조성된 지역은 기존 도로의 폐도로 보행동선이 단절되어 인근 주민의 불편을 초래하고 있음
- 이에, 신규로 정비사업을 추진하는 정비구역은 생활가로의 폐도를 지양하여 주변지역과의 연계성을 확보
- 공동주택단지의 길이가 150m를 초과하는 경우에는 도시계획도로 결정을 유도하여 주변 지역의 연계성을 확보하도록 하되, 도시계획도로 결정이 어려운 경우에는 공동주택 단지 내 공공보행통로를 계획하여 보행동선의 연속성이 확보되도록 함

■ 주차여건 개선 계획 수립

- 주거지의 주차환경을 개선하기 위하여 공영주차장 및 민영주차장 건설을 유도하며, 정비 계획 수립 시에는 정비구역 내 주차수요를 고려하여 충분한 주차장 확보
- 주차공간 확보를 위하여 공공청사 등 공공시설의 주차장 개방, 공원 등 공공시설 지하의 주차장확보 방안을 고려하며, 정비계획과 연계하여, 정비구역 내 공원시설 계획 시에는 공원 하부를 공영주차장으로 확보하는 방안 유도

4. 생활가로계획

가. 생활가로의 정의 및 유형

■ 생활가로는 보행생활가로, 근린생활가로, 중심생활가로, 특화가도로 구분

- 생활가로는 주민들의 일상생활을 담는 공간으로 주요 활동이 이루어지거나 중요한 영향을 미치는 가로로 성격이 명확한 도로를 의미함
- 주거생활권 내 일상생활과 관련 된 가로의 성격에 따라 유형에 따른 생활가로를 선정하여, 기존 가로의 특성을 보전하고 가로의 활성화를 유도하여 주민들이 편리하게 일상적인 활동을 영위할 수 있도록 지원
- 생활가로의 종류는 가로의 특성에 따라 보행생활가로, 근린생활가로, 중심생활가로, 특화가도로 구분하며 생활가로별 특성에 따라 보전·활성화개선 유도

나. 생활가로의 성격 및 관리방향

■ 보행생활가로

- 보행생활가로는 일상생활과 밀접하고 통행목적은 가지는 학교 통학로, 대중교통, 공원 및 자연자원, 공공시설, 문화시설 등 주요시설과 연계되는 가로 중 선정
 - 초등학교를 중심으로 한 학교 통학로
 - 철도·지하철역과 연계되는 통근로
 - 주요시설과 연계되는 보행로
- 보행생활가로는 차량소통이 주목적이 아닌 보행친환경적가로로, 가로와 연계하여 공용시설과 공간이 배치되고 가로에서 직접 출입이 가능하며 주민들의 공동체 활동이 가능한 가로임
- 보행자 중심의 보행친화도로 기능으로 가로환경을 개선하여 안전성이 확보되도록 하며, 정비계획 수립 시에는 보행 안전성, 연속성, 편리성이 유지·개선될 수 있도록 함

■ 근린생활가로

- 근린생활가로는 가로형 전통시장이나 노선형상가, 지역주민들이 주로 이용하는 근린생활시설이 밀집한 가로, 노선형 상업지역과 주거지역이 접하는 가구 내부 이면도로, 상업지역의 상업기능 중심도로 등에 선정
- 주민들이 일상생활활동의 편리성과 기능의 연속성을 고려하여 특성을 유지·활성화하며 가로형 전통시장이 보전될 수 있도록 함
- 정비계획 수립 시에는 기존 근린생활의 성격이 연속성이 가지도록 연도형 상가 등의 설치를 유도

■ 중심생활가로

- 중심생활가로는 주거지에서 보행·차량교통을 간선 및 보조간선도로와 연결하여 주거생활권의 골격을 형성하는 도로로 보행생활가로, 근린생활가로에 해당하지 아니하며, 주거생활권, 행정동 간을 연결하는 등 주요 통행로로 이용되는 가구 내부도로로 선정
- 중심생활가로는 보차분리 도로로 보행자의 안전성과 편리성을 확보할 수 있도록 하며 정비계획 수립 시 가로가 단절되어, 주민들의 이동에 불편이 발생하지 아니하도록 정비사업으로 인한 중심생활가로의 폐도 지양

■ 특화가로

- 특화가로는 인천시, 자치구에서 운영하는 가로나 자생적으로 활성화되어 장소성을 가지는 가로 중 주거생활과 연계하여 기존 가로의 특성을 보전·활성화하기 위하여 선정

[표 6-4-1] 생활가로 유형 및 주요특성

가로유형	주요특성	관리방향
보행생활가로	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 학교 통학로로 이용되는 가로 ◦ 대중교통과 연계되는 가로 ◦ 공원, 공공시설, 자연자원 등의 주요시설과 연계되는 가로 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 보행의 안전성, 편리성 확보 및 연속성 유지, 보행환경 개선 ◦ 정비계획 수립 시 보행의 안전성, 연속성, 편리성이 유지·개선될 수 있도록 함
근린생활가로	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지역주민들이 이용하는 근린생활시설 및 전통시장, 상업지역 내부 및 상업지역 등과 접하는 가로 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 편리성, 연속성 유지·활성화 및 가로형 전통시장 보전 ◦ 정비계획 수립 시 연도형 상가 설치 등 유도로 기능 활성화 도모
중심생활가로	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주거지에서 보행·차량동선을 간선·보조간선도로와 연결하여 주거생활권의 골격을 형성하는 주요 가로 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주거지 골격기능 유지 ◦ 정비사업 추진 시 가로의 단절은 불가하며, 연계성 확보
특화가로	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 인천시·자치구에서 운영하는 특화가로나 자생적으로 활성화되어 장소성을 가지는 특화된 가로로 주거지 주변의 가로 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 특성의 보전·활성화 유도 및 보행환경 개선 ◦ 정비사업 추진 시 인접 특화가로와 연계한 기능 도입 유도

다. 생활가로 계획

■ 주거생활권 계획을 통한 생활가로 선정

- 생활가로 계획은 생활가로 별 성격에 부합하도록 가로의 특성을 고려하여 계획하며, 주거생활권 계획의 종합계획도에 생활가로 선정
- 대규모 정비사업으로 인한 주변지역과의 연계 단절 등 문제를 사전에 방지하기 위하여 생활가로 계획을 수립하며, 생활가스로 지정된 도로는 정비사업 추진 시 폐도가 불가 또는 기능을 유지하도록 함

■ 대규모 공동주택단지 내 생활가로 계획으로 주변지역과의 연계성 확보

- 대규모 공동주택단지의 경우 재건축사업 추진을 위한 신규 정비계획수립 시 기존에 단

절되었던 교통동선과 보행동선 연계를 위하여 생활가로 계획을 선 수립하여 주변지역과의 연계를 도모함

- 공동주택단지 내부 또는 연접지에 계획된 중심생활가로는 정비계획수립 시 차량과 보행 통행이 가능한 도시계획도로로 결정하여 연계성 및 공공성을 확보하거나, 원활한 정비사업 추진을 위하여 도시계획도로 결정이 어려운 경우에는 공동주택단지 내에서 외부 차량과 보행통행이 가능한 도로로 계획하고 공공통로로 결정
- 공동주택단지 내부 또는 연접지에 계획된 보행생활가로는 보행통행이 가능한 도시계획도로(보행자전용도로)로 결정하여 보행 연계성 및 공공성을 확보하거나, 원활한 정비사업 추진을 위하여 도시계획도로 결정이 어려운 경우에는 공동주택단지 내 공공보행통로로 결정하여 보행 연계성 확보
- 공동주택 단지 내 결정하는 공공통로와 공공보행통로는 공공에게 상시 개방하여야 하며, 통행에 지장을 주는 시설물을 설치하여서는 아니됨

■ 재정비촉진지구 해제 예정 지역에 대한 생활가로 계획으로 연계성 확보

- 재정비촉진지구 중 해제 예정인 지역에 대해서는 생활가로 계획을 수립함으로써 해제 후 다른 사업추진에 따른 주변지역과의 연계 단절을 방지하도록 선제적으로 대응함

■ 지구단위계획 관리지역은 반드시 필요한 가로에 생활가로 선정

- 기존 지구단위계획구역 내에는 지구단위계획 내용을 고려하여 가급적 생활가로 선정을 지양하나, 기존 도로의 유지, 주변지역과의 연계 등이 반드시 필요한 지역은 생활가로 계획 수립

※ 인천대로 주변 지구단위계획구역(9개소 : 용현, 용현1, 수봉2, 도화2, 가좌1, 가좌역주변, 서부 여성회관역주변, 석남역주변, 가정중앙시장역주변)은 생활가로 계획을 수립하지 아니하며, 지구 단위계획구역 및 지구단위계획 결정 내용에 따름(주민공람 : 2019.11.22.부터 14일간)

제5절 생활기반시설계획

1 기본방향

1. 계획방향 설정의 배경

■ 정비구역 단위 기반시설 확보로 연계성 저하

- 기존의 정비기반시설, 사회복지 및 주민문화시설 등의 설치계획은 대규모 정비사업 위주의 아파트 개발 시 용도지역 상향, 용적률 완화 등을 위하여 설치했던 기부채납(무상귀속) 시설로 주변지역과의 연계 및 주거지 특성을 고려하지 못한 계획이 대부분이었음
- 정비사업 후 차량의 증가가 예상되나 기존의 도로계획은 정비사업구역과 간선가로를 연결하는 차원에서 도로계획을 수립하였으며, 이로 인하여 기존 주민들의 주 통행도로를 정비사업구역 내에 포함하여 동선체계를 단절시키는 문제가 발생하였음

■ 학령인구 감소에 따른 기존 학교시설의 효율적 활용 필요

- 학교용지를 확보하는 것은 사업성 확보와 관련되어 상당히 중요한 사안으로 대부분 정비사업의 경우 하나의 정비사업을 통하여 신규 학교시설을 확보하는 것은 매우 어려운 것이 현실임
- 또한 최근 출산율 저하로 인하여 학령인구의 감소에 따라 학교의 신설보다는 기존 시설을 효율적으로 활용하는 방안이 필요함

■ 공원녹지의 양적 확보에 따른 활용성 저하

- 공원녹지 시설은 정비사업 추진 시 양적인 법적 확보 기준에 따라 확보하여 왔으나, 구체적인 조성지침의 부재로 질적 향상을 도모하기 어려운 실정이었음
- 또한, 대부분 공원녹지의 기부채납(무상귀속)은 용도지역 상향을 위한 기반시설 부담과 용적률 상향을 위한 단순 면적 확보 형식으로 계획되어 왔으며, 이에 따라 아파트 건립이 불가능한 자투리 토지를 공원녹지를 계획하여 활용성이 떨어짐

■ 사회복지 및 주민문화시설의 지역적 편중

- 사회복지 및 주민문화시설 등은 지역 간 차이가 발생하고 있으며, 토지확보 문제로 지역적 편중

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

부록

현상이 나타나고 자치구의 재정여건에 따라 지역간 양적, 질적 불균형 문제가 발생하고 있음

2. 계획의 방향

■ 실질적인 삶의 질 향상을 위한 생활기반시설 계획 수립

- 정비예정구역별 정비기반시설 계획을 통하여 정비기반시설 확보 및 설치하였던 한계에서 벗어나, 주민의 실질적인 삶의 질 향상에 목적을 둔 생활기반시설 계획으로 전환
- 주거생활권 특성을 종합적으로 고려하여 공동체 활성화 및 사회복지의 질적 향상 도모하는 생활기반시설계획이 수립되도록 유도

■ 주거생활권 단위 생활기반시설 계획으로 효율성 제고

- 정비구역 중심으로 진행되었던 기존 주거지 정비방식은 근린생활권 전체의 시설 수요를 예측, 파악하지 못하고 개별 정비구역 단위로 정비기반시설의 계획을 수립하여 동일 근린생활권 내 시설의 부족 또는 중복설치하는 경우가 발생함
- 이에 주거생활권 단위로 생활기반시설 계획을 수립하여 정비기반시설의 효율적 공급 또는 접근, 이용의 편리성 제고

■ 주거환경지표 분석을 통한 효율적 시설설치 유도

- 주거생활권별 주거환경지표 분석을 통하여 주거생활권별 주거환경과 밀접한 기반시설의 과부족을 평가하고 주거환경지표 분석 결과에 따라 정비사업 추진 시 부족시설에 관한 계획을 수립하도록 함
- 부족시설 확보에 관한 주거생활권 별 관리방향을 제시하여 효율적인 시설 설치를 유도하여 정비계획 수립 시 주거생활권을 고려한 생활기반시설을 합리적인 위치에 설치할 수 있도록 유도
- 민간의 자발적 설치를 기대하기 어려운 사회복지시설, 공공행정시설, 정비구역외 도로 등 공공의 적극적 개입이 필요하다고 판단되는 경우에는 생활기반시설 보다 우선하여 확보될 수 있도록 시설의 확보 및 운영에 있어 공공의 적극적 개입을 강화
- 생활기반시설에 대한 양적 확보 및 효율적 설치를 위한 지침을 제시하여 주거생활권 계획에 반영함으로써 정비계획 수립 시 적용할 수 있도록 함

■ 지구단위계획구역 내 정비사업 추진 시 지구단위계획 고려

- 지구단위계획구역 내에서 정비사업 추진 시에는 지구단위계획구역 내 전체 기반시설 현황을 고려하여 정비계획 수립

2 생활기반시설의 정의 및 대상시설

■ 쾌적하고 편리한 주거생활을 위한 생활서비스·지원시설

- 생활기반시설은 주거지 내에서 쾌적하고 편리한 생활을 영위하기 위하여 필요한 시설로 생활서비스와 지원을 위한 시설을 의미함
- 생활기반시설은 도시정비법 규정에 따른 정비기반시설, 공동이용시설, 도시주거환경정비 기본계획 수립 지침에서 명시한 공공편익시설, 주택법 규정에 따른 부대복리시설과 비법정 시설인 기타 시설로 분류
- 생활기반시설은 시설의 유형에 따라 도시계획시설 또는 비도시계획시설로 관리함
- 생활기반시설 계획을 통하여 주민의 생활에 필요하고 마을주민안전 및 공동이용관리 효율성 증대, 주민복리 증진, 마을 환경 및 미관 개선 등을 도모함
- 정비계획 수립 시에는 생활기반시설 중 주거환경지표 분석을 통하여 도출되는 부족한 생활기반시설에 대한 확충을 권장하여 주거생활권 단위의 주거환경개선에 이바지하도록 함

[표 6-5-1] 생활기반시설의 종류

구분	생활기반시설	비고
정비기반시설	<ul style="list-style-type: none"> 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대 피시설, 가스공급시설, 지역난방시설 	도시정비법
공동이용시설	<ul style="list-style-type: none"> 놀이터, 마을회관, 공동작업장 공동으로 사용하는 구판장, 세탁장, 화장실 및 수도 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설 마을 관리실·경비실, 보안·방범·소방시설 주민운동시설, 도서관, 공부방 쓰레기수거처리시설, 벽화·화단 기타 주민이 공동으로 사용·관리하는 시설로서 정비계획 내용에 포함된 시설 	도시정비법
공공·편익시설	<ul style="list-style-type: none"> 교육시설, 공공청사, 도서관, 문화시설, 사회복지시설, 종교시설, 의료시설, 판매시설, 운동시설 등 	도시·주거환경 정비기본계획 수립 지침
부대복리시설	<ul style="list-style-type: none"> 주차장, 관리사무소 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설, 경로당, 공동작업장, 주민공동시설 경로당, 어린이집, 도서실, 작은도서관, 주민교육시설, 청소년 수련시설, 주민휴게시설, 독서실, 입주자 집회소, 공용취사장, 공용세탁실 등 	주택법
기타	<ul style="list-style-type: none"> 쌈지공원, 공공보행통로 등 	

3 생활기반시설별 계획

1. 도로계획

가. 기본방향

■ 주변지역과 연계한 도로계획 수립

- 도로계획 시 향후 수요증가와 용량 확대를 고려하여 교통량을 추정하여 계획을 수립하며, 주거생활권간 연계도로와 주거생활권 내부 연결도로 등 도로의 기능을 고려하여 단절되지 아니하도록 하며, 주변지역과의 연계체계를 고려하여 설치
- 보행, 자전거도로의 확보 등 보행자 중심의 교통계획을 수립하고 보행환경의 안전성 확보를 위한 개선안을 제시하도록 하며, 주변개발현황을 고려하고 도로의 기능과 교통량을 고려하여 지침을 제시하고, 보행자의 안전을 고려하여 충분한 보행공간이 확보되도록 계획
- 자연환경을 분석하여 지형에 순응하는 도로를 계획하고 과도한 절성토로 인한 자연지형의 훼손 및 연결체계의 단절을 방지하여 인접 구역의 개발을 감안한 동선체계 확립 및 도로의 위계에 따라 주간선, 보조간선, 집산, 국지도로를 계획
- 도로신설 및 확폭 시 보도 및 자전거도로를 고려하여 계획하며, 정비구역 간 주변 도로망을 고려하여 도로망계획을 수립하여 사업시행 후 서로 연계가 가능하도록 계획

나. 계획기준

■ 보행자 중심의 동선체계 확보로 쾌적성, 편리성 증진

- 도로의 폭은 산정된 차선수와 보행공간, 자전거 도로 등을 고려하여 계획하며, 공동주택 단지의 인접도로는 보차분리를 원칙으로 하고 주거생활권 단위의 집산도로는 종로급 이상으로 계획하는 것을 원칙으로 함
- 개별 공동주택단지의 진출입을 위한 진입도로는 주택건설기준 등에 관한 규정이상으로 계획하며, 주거생활권 내 도로는 보차혼용, 보차공존, 보행자우선 등 다양한 계획기법을 통하여 각 주거생활권의 여건에 부합하는 지역맞춤형 계획방안을 수립하는 것을 원칙으로 함
- 정비구역과 인접한 도로는 확폭을 통하여 인근 주민의 편의를 도모하고, 차량의 교통처리

- 를 위한 동선보다 보행동선을 우선확보하여 보행의 안전성 및 편리성을 향상시키도록 함
- 보행동선은 공원녹지 공간과 연계하여 쾌적성을 확보하고 학교, 휴식공간, 대중교통으로의 접근이 용이한 동선을 선정하도록 함
- 간선도로변은 법적기준 이상의 건축한계선을 설정하여 가로형 공지, 휴식공간 등 조성을 권장하며, 도로변의 자투리 공간을 이용한 보행자 휴식공간 확보를 유도함
- 정비계획 수립 시 공원, 학교, 전철역, 버스정류장 등에 대한 연결도로를 중심으로 보행 및 자전거도로체계를 갖추도록 하여 보행자 및 자전거 통행에 불편이 없도록 함

다. 도로계획

■ 장래 교통수요에 기초한 도로계획 및 보행·자전거도로 확보

- 진입도로는 간선도로에 직접 접속하는 것을 지양하고, 간선도로에 진입도로가 직접 접속하는 것을 방지하기 위하여 이면도로 확보가 가능하도록 계획을 수립함
- 지역여건 상 간선도로와 직접 접속이 불가피한 경우에는 간선도로의 교통소통에 영향이 최소화 될 수 있도록 정비구역 진입도로와 접한 도로는 완화차로 설치보다는 전체 도로 확폭을 권장하며, 차로 확보와 더불어 추가적인 도로확폭으로 보행공간 확보를 유도함
- 도로의 설치와 확폭은 정비구역 및 주거생활권의 장래 교통수요 예측, 주변가로망의 용량분석 등 구체적인 교통분석을 통하여 적정 폭원과 차로수가 산정되도록 하고 도로폭 원계획에는 보도 및 자전거도로를 함께 검토하도록 함
- 주거생활권과 주변 주거생활권의 연계도로 등의 설치에 공공의 지원이 필요하며, 자연발생적으로 형성된 시가지 등 교통여건이 열악한 지역은 공공의 지원을 통하여 교통환경이 개선될 수 있도록 권장함

2. 공원·녹지계획

가. 기본방향

■ 충분한 공원 확보 유도 및 주변지역과의 효율적인 공원·녹지 연계

- 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 규정에 따라 적정 규모 이상의 공원·녹지를 확보하는 것을 원칙으로 하며, 지역주민의 이용편의를 고려하여 조성위치, 공원·녹지 연계 등 효율적 공원·녹지체계가 형성되도록 계획함
- 공원·녹지 확보 대상 면적 이하의 정비구역에서도 공원·녹지 확보가 확보되도록 권장하며, 정비구역 내에서는 녹지보다는 공원 설치를 유도하여 지역주민에게 휴게공간을 제공하도록 함
- 공원·녹지 확보 시 용도지역 상향, 용적률 완화를 위한 단순 면적 제공 개념을 벗어나 이용의 편리성, 시설의 질적 수준, 공원·녹지체계의 형성 등 주거생활권 단위 개념 접근이 요구되며, 주거생활권 단위 정비구역 등의 분포와 현황을 고려한 공원·녹지계획을 수립함

나. 계획기준

■ 효율적인 공원·녹지 설치 및 공원 확충

- 공원·녹지는 단독주택지나 학교 인접지, 공공청사 등 주민들이 많이 모이는 시설을 고려하여 공원의 활용도를 높일 수 있는 위치에 조성함을 원칙으로 하고, 도로의 결절점, 가로변 등 지역주민의 이용을 극대화 할 수 있는 곳에 설치함
- 공원·녹지 확보기준은 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에서 정한 기준 이상으로 설치하며, 정비구역 지정 시 기 조성된 공원·녹지는 제척함을 원칙으로 하고 지역여건 상 부득이하게 포함할 경우에는 법정면적 산정에서 기 조성된 공원·녹지 면적을 제외함
- 정비구역 면적이 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에서 정한 공원·녹지 확보 대상 미만일 경우에는 구역 면적이 3만㎡ 이상일 경우 법정 확보면적을 준용하여 공원 설치를 권장하며, 구역면적이 3만㎡ 미만일 경우에도 주거환경지표 분석 결과 공원이 부족한 주거생활권에서는 공원 설치 유도
- 공원의 종류는 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 규정에 따라 정하며, 공원 면적이

1,500㎡ 이상일 경우에는 소공원이 아닌 어린이공원으로 결정하여 효율적인 공원시설의 설치가 가능하도록 함

- 공원의 형태는 정형화되도록 계획하고 긴 띠모양의 공원은 효율적인 공원시설 설치가 용이하도록 일정 폭원 이상을 확보하도록 하며, 공원의 설치를 지향하나 간선도로변이나 공업지역 또는 상업지역 인근 주거지역일 경우 등 부득이한 경우 녹지 설치시에는 최소 폭원이 10m 이상이 되도록 함

다. 공원·녹지계획

■ 주거생활권 내 공원녹지와 연계성 확보

- 공원녹지는 법정 의무면적 이상을 확보하고, 공원의 계획 기준에 적합해야 하며, 주거생활권의 공원녹지체계와 연계될 수 있도록 설치
- 정비구역 내 기 조성된 공원녹지가 포함된 경우에는 공원의 존치를 원칙으로 하며, 추가적으로 확보하는 공원은 기 조성된 공원녹지와 연계되도록하며, 부득이하게 기 조성 공원녹지의 위치를 변경하는 경우에는 같은 면적의 공원녹지를 대체 조성함

3. 문화 및 복지시설계획

가. 기본방향

■ 주민의 다양한 요구에 부응하는 문화 및 복지시설 확충

- 문화 및 복지시설은 부지확보의 어려움으로 지역별로 편중 현상을 보이며, 원도심과 신시가지의 서비스 수준의 차이가 발생하고 있으므로, 이러한 문제를 개선하기 위하여 정비사업 시행자가 자발적으로 확보하기 어려운 문화 및 복지시설에 대한 설치 및 관리에 대한 공공의 역할 강화
- 주민의 다양한 요구에 부응하는 문화 및 복지시설과 프로그램을 운영하고, 정비구역 내 문화 및 복지시설을 제공확보하는 경우에는 용적률을 완화하여 문화 및 복지시설의 설치 유도
- 문화 및 복지시설은 복합화를 유도하여 다양한 기능을 제공하여, 주민간의 유대강화 및 토지이용의 효율적 이용 도모

나. 계획기준

■ 지역여건을 고려한 시설 배치 및 시설의 복합화다양화

- 지역의 여건을 고려하여 시설의 배치 및 기능의 복합화를 고려하고, 문화 및 복지시설의 종류와 대상은 연령계층과 소득계층에 따라 다르므로, 이를 고려하여 공공이 지원할 대상을 정하여 문화 및 복지시설 배치
- 정비계획 수립 시 인천시, 자치구와 협의를 거쳐 공공에서 필요로 하는 경우 문화 및 복지시설의 설치가 가능하도록 하며, 다양한 시설의 필요성이 있을 경우 주거환경지표 결과 부족한 시설을 우선하여 설치
- 문화시설의 경우 학교 시설을 활용하거나, 인접 지역에 배치하여 지역주민과 학생이 이용시간을 달리하여 사용할 수 있도록 하고, 문화기능을 수행하고 있는 행정복지센터 등에 대해서는 프로그램의 내실화 및 다양화를 도모하도록 함

다. 문화 및 복지시설계획

■ 주민공동체 활성화 및 시설간 연계성 강화를 위한 관리지원

- 문화 및 복지시설은 학교·공원과 인접한 곳에 설치하여 주민공동체 활성화를 유도하고 정비사업 완료 후 공공의 지속적인 관리와 지원을 강화
- 주거생활권에서는 시설 이용의 효율성을 고려하여 입지를 결정하고, 주변지역의 시설 현황을 고려하여 시설간 연계성을 높이거나 일부지역에 시설이 집중하지 아니하도록 적정 위치 선정

4. 공급처리시설계획

가. 기본방향

■ 정비사업 추진 시 관련기관과 협의를 통한 공급처리시설 확보

- 시가지 형성과정에서 토지구획정리사업, 택지개발사업, 도시개발사업 등 대규모 개발사업이 진행된 지역은 비교적 기반시설이 양호하게 구축되어 있어, 정비사업이 추진되더라도 기존 공급처리시설 용량으로 수용이 가능하나, 기반시설이 취약한 노후단독밀집지역 또는 대규모 공동주택단지에서 정비사업이 추진될 경우에는 상하수도, 전기, 도시가스에 대한 고려가 필요하므로 정비계획 수립단계에서 검토 후 사업시행계획인가 단계에서 확충
- 특히, 대규모 정비사업 추진으로 세대수, 인구가 급격히 증가되는 경우, 상하수와 전기사용량, 가스 사용량, 쓰레기 발생량의 증가가 예상되는 경우 사업시행계획인가 단계에서 관련기관과 협의하여 확보방안을 강구

나. 계획기준

■ 상위관련계획에서 제시하는 지표에 부합하는 시설 확보

- 상수도는 2030 인천도시기본계획과 관련계획에서 제시하는 지표를 활용하여 안정적으로 생활용수 공급이 가능하도록 관망 구성
- 하수도는 우오수 분리계획을 수립하고 자연유하가 가능하도록 관망계획 수립 유도
- 전기공급 선로는 지중화를 통하여 주거공간의 미관을 고려
- 기타 가스, 통신, 쓰레기처리 등은 2030 인천도시기본계획과 관련계획에서 제시하는 지표에 따라 계획 수립

다. 공급처리시설계획

■ 개발밀도를 고려한 공급처리시설계획 수립

- 정비사업 시행으로 인한 개발밀도를 고려하여 정비계획수립 시 공급처리시설계획을 수립하고 세부적인 사항은 사업시행계획인가 단계에서 관련부서(기관) 협의를 통하여 구체적인 계획 수립
- 공급처리시설계획 수립 시에는 에너지 절감효과, 빗물 저수조 설치, 홍수 시 방재기능 등을 고려하여야하며, 지속적인 사후 관리를 통하여 지속가능한 환경관리를 도모하고 공급처리의 효율성 도모

5. 학교계획

가. 기본방향

■ 합리적인 학교시설 설치계획 및 OECD 기준의 학생수 적용

- 정비구역의 규모에 따라 하나의 정비구역에 학교를 조성하기 어려운 경우, 인접한 정비계획 수립지역과 함께 학교부지 분담계획을 수립할 수 있도록 하고, 분담비율은 세대수를 원칙으로 하고 상대적으로 부지규모가 큰 지역, 학교 설치가 용이한 지역 등에 조성함을 원칙으로 함
- 통학권은 도보권을 고려하여 설정하고 학교시설의 유무관계, 과밀정도를 고려하여 학교의 신규 설치여부를 결정하며, 학교를 설치하는 경우에는 옹벽 등이 발생하지 아니하도록 하고 대중교통과 도보로 접근이 용이한 지점에 설치함
- 학급당 학생 과밀정도는 OECD 기준을 적용하여 판단하여 학교계획을 수립하는 것을 원칙으로 하며, 인구구조 변화 등에 따라 변화하는 학생수를 고려하여 기존 학교시설의 활용성을 제고하는 방향으로 학교계획수립을 유도

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

부록

나. 계획기준

■ 주거생활권 계획 주변 여건을 고려한 학교용지 확보

- 주거생활권 계획과 주변 여건을 고려하여 통학권을 설정하고 학교로의 접근이 용이한지를 고려하고 학교용지 확보가 필요한 지역은 일정 규모 이상의 주거생활권 단위를 기준으로 학교의 확보가 필요한 지역을 검토하여 정비계획 수립 시 학교 설치를 유도
- 학교시설의 일부를 휴게공간으로 조성하고 개방공간으로 활용할 수 있도록 유도하고, 공원, 문화 및 복지시설 등과 연계 조성하여 주거지 내의 지역중심 역할을 수행할 수 있도록 함

다. 학교계획

■ 관할 교육청과 협의를 통해 학교시설의 효율적 확보

- 정비계획 수립 시 학교 확보가 필요한 지역은 관할 교육청과 협의하여 결정하며, 학교 확보가 필요한 지역에서의 학교 입지는 정비구역 면적이 넓은 구역에 설치하는 것을 원칙으로 함
- 확보하는 학교시설은 초등학교를 원칙으로 하고 주변여건의 변화 및 교육청의 필요 등에 따라 중·고등학교 시설로 대체할 수 있음

제6절 환경계획

1 기본방향

1. 계획방향 설정의 배경

■ 주거지 생태기능 회복시킬 수 있는 계획 필요

- 인구 증가와 도시의 개발은 도시생태 문제를 발생하고 이에 따라 주거환경의 질을 저하시키고 있음에도 공간계획 측면에서 과도한 개발을 제어하고 자연환경을 회복할 수 있는 제도적 수단이 부족한 실정임
- 도시 생태환경은 지속적으로 악화되고 있으며, 주거환경의 질과 쾌적성도 악화되고 있어 주거지의 생태기능을 회복시킬 수 있는 계획이 요구됨

2. 계획의 방향

■ 도시공원 및 녹지체계의 연계로 주거환경의 질적 개선

- 기후변화, 생태기능 저하 등으로 도시재해의 빈도와 강도가 증대되고 있어 도시차원의 근본적 안전대책이 필요하며, 도시공원 및 녹지체계의 연계계획 등으로 안전한 환경을 조성할 수 있는 기반조성 유도
- 주거생활권별 정비사업 시행지역의 녹지 및 조경계획은 인접지역 주거생활권 내 여가공간 및 녹지체계와 서로 연계되도록 계획하고, 주거환경지표 분석 결과를 기초로 상대적으로 부족하거나 열악한 공원·녹지 등은 향후 장기적인 계획을 통하여 개선될 수 있도록 유도
- 도시공원 및 녹지체계의 연계로 주거환경의 질적 개선을 도모하고 기존 녹지는 보존하고 보호수, 대형수목 등 가치가 있는 수목의 보존 유도

■ 친환경 정비사업 유도로 시민이 중심 되는 자원순환형 녹색도시 조성

- 에너지 문제에 대응하기 위하여 폐기물 및 에너지자원의 재활용과 순환체계 구축을 유도하고, 재생에너지 위주의 자원절약형 에너지 공급에 초점을 둔 주거환경 및 건축물 계획으로 에너지 절약이 가능한 주거환경 조성 유도

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

부록

- 건축물 단열, 지열발전, 중수도 활용 등 친환경 재생기법 활용 등으로 에너지를 절감하도록 친환경정비사업을 유도

■ 쾌적한 생활환경 조성을 위하여 정비사업 추진 시 생태면적률 적용 유도

- 급속한 도시화, 인구증가 등으로 인하여 콘크리트 구조물이나 인공지반이 증가하여 도시 지역의 자연 및 생태적 기능이 훼손되고 있어, 도시의 오염저감, 열섬 등 기후변화에 적응하고 생물 다양성 증진 등 도시의 생태적 건전성 향상 및 쾌적한 생활환경 조성이 요구됨
- 생태면적률은 토양의 자원순환기능 유지와 개선을 공간계획 차원에서 정량적으로 유도할 수 있는 지표로써 도시의 과밀개발 및 포장면적의 증가로 인한 도시 내 재해 방지 및 생활환경의 질적저하 문제점을 해소하기 위해 도입된 것으로 정비사업 및 주거지 관리 시 생태면적률을 적용하도록 유도

2 환경계획의 기준

1. 주거지 환경의 질적 개선

■ 장애물 없는 생활환경 조성 및 안전한 주거 환경 조성

- 장애인, 노인, 여성 등 보행약자가 도시 내 교통수단, 건축물 등을 이용하는데 불편없는 생활환경을 조성하기 위하여 장애물 없는 생활환경 인증제도를 활용하고 편의시설 증대로 쾌적하고 안전한 공간계획 수립
- 다양한 안전시설 및 수단을 적용한 도시계획 및 건축설계를 통하여 아파트, 학교, 공원 등 주거생활공간의 범죄예방을 위하여 범죄예방 환경설계(CPTED)에 관한 계획을 수립하여, 지역주민들이 안전감을 느끼고 삶의 질 향상 도모
- 주거환경과 관련 하여 친환경 건축물 인증제도, 주택 성능등급제도, 지능형 건축물 인증제도, 초고속 정보통신 건축물 인증제도, 건물에너지 효율등급 인증 등을 활용하여 주거 환경 개선에 이바지 할 수 있도록 유도

2. 녹지 및 조경

■ 녹지·조경 공간 확충으로 도시생태계의 보존 및 회복 유도

- 도시생태계의 보존, 온실가스 등의 저감을 위하여 도시녹지의 보존·회복이 필요하며, 이를 위하여 도시 전체의 광역적 녹지체계와 근린생활권의 녹지체계가 서로 연계되도록 녹지 및 조경을 확충

3. 에너지공급, 폐기물처리

■ 자원의 절약 및 순환체계 구축을 위한 녹색인프라 확충

- 에너지 사용 절감을 위하여 건축물 내 고효율 조명 도입을 권장하고 단열성능이 높은 자재 등의 사용을 통해 녹색조명 활성화 및 에너지 이용 저감 대책 등을 유도
- 수자원을 보호하고 물 자립도를 높이기 위하여 중수도 및 우수유출저장시설, 빗물조수조의 설치를 권장하여 방재기능과 수자원의 재활용 기능을 향상시키고 태양광, 지열 등 친환경에너지 활용을 유도
- 자원 낭비 및 폐기물 처리 부담을 저감하기 위하여 정비사업 시행 시 폐기 처리되는 기존 수목을 보존하고 활용할 수 있는 방안을 고려하며, 나무은행의 활용을 권장

4. 친환경 정비사업

■ 정비사업 시행 시 생태면적률 기준 적용

- 정비계획 수립 시 환경계획을 수립하여 정비사업 시행 시 생태면적률을 반영할 수 있도록 권장하여 토양의 자원순환기능을 유자개선하도록 함
- 생태면적률에 관련한 사항은 환경부의 생태면적률 적용 지침을 준용하도록 하며, 공간유형에 따라 일반주택은 20% 이상, 공동주택은 30% 이상을 확보하도록 함

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

부록

3 정비사업 시행 시 환경계획

1. 환경계획

■ 기본원칙

- 전략환경영향평가서에 제시된 환경영향평가 저감방안(자연환경의 보전, 생활환경의 안전성, 사회경제환경과의 조화성에 관한 환경보전방안) 이행
- 정비사업 시행 시 환경영향평가 등 환경영향평가법에 따른 협의 대상이 될 경우 별도의 협의 절차 이행
- 정비사업 시행 과정에서 전략환경영향평가 시 예측하지 못하였거나, 예측결과의 부적정 등으로 정비구역 또는 주변지역의 자연 및 생활환경이 악화되거나 악화될 우려가 있을 경우에는 이에 대한 별도의 추가 환경영향 저감대책(민원방지 및 해소방안 포함)을 강구하여야 함

■ 환경계획

- 공동주택 등 건축물 계획은 주변 환경과 조화로운 경관이 형성되도록 하고, 사업지구 내 건축물로 인하여 일조장애, 바람길 막힘 현상이 발생하지 않도록 저감계획(건축물 용도 관리, 건물높이 및 밀도 관리, 통풍축 확보, 건축물 층고 및 배치, 건축선 계획 등)을 수립·시행하여야 함
- 정비사업 시행 시 인천광역시 하수도정비기본계획에 따라 공급·처리시설의 대상구역, 공급·처리량, 여유용량 등을 확인하여 사업 준공 시 공공하수처리시설로 적정 유입·처리 될 수 있도록 하여야 함
- 운영 시 초기우수에 의해 발생하는 비점오염원의 저감 및 우수 침투율 등 물순환 체계를 고려한 저영향개발기법(LID)을 적용, 주차장 및 공원 부지 등은 투수성 포장 재료를 사용하여 포장면적을 최소화하여야 함
- 친환경 생활공간 조성을 위하여 지구 내 공원 및 녹지공간을 충분히 확보할 수 있도록 정비계획을 수립·시행하여야 함
- 수질오염총량분야 검토결과, 정비기본계획 수립 단계에서는 구체적인 개발계획이 수립되지 아니하여 부하량 산정이 어려우므로, 정비사업 시행 시, 아래사항이 반영되어 협의절차를 이행하여야 함

- 지역개발사업을 추진하고자 하는 자는「오염총량관리기본방침(환경부훈령 제1378호, 2018.12.27)」제28조에 따라 인천광역시로부터 오염물질 배출부하량을 할당받은 증빙서류 제출
- 「수질오염총량관리기술지침(국립환경과학원, 2014.5)」에 따라 사업시행 전·후의 오염부하량 발생·배출 및 삭감부하량을 산정·제시
- 일부 지역은 인근 산업단지(남동국가산업단지, 서부산업단지 등) 및 일반공업지역 등과 연접하여 대기오염물질 및 악취물질로 인한 주민의 건강영향 등이 우려되는 지역으로, 해당지역에서 정비사업 추진 시 내 발암위해도 등을 면밀히 검토하여 정비구역지정 및 정비사업을 추진하는 것이 바람직함
- 개별 정비사업 추진 시 주변 정온시설에 미치는 대기 및 소음·진동으로 인한 환경적 피해가 최소화 되도록 환경목표기준 설정 등 전략환경영향평가서에 제시한 저감방안을 철저히 이행하고, 필요 시 추가 저감대책을 수립·시행하여야 함
 - 운영 시 신재생에너지(태양열, 태양광, 풍력 등) 적극 권장, 녹지 조성, 녹지 내 환경정화수종 선정·식재 등
 - 공사 시 “공사장 소음진동관리 지침서(2007, 환경부)” 준수, 공사장비의 효율적 투입 및 공회전 금지, 가설방음판넬 설치 등
- 항공 소음영향권(75WECPNL)일 경우 건강하고 쾌적한 주거환경에 지속적인 침해, 민원 발생 등이 우려됨에 따라 재건축 등 주거지 조성 계획은 바람직하지 아니하며, 현재 대비 주거의 밀도가 높아지거나 소음노출 인구수의 증가가 없도록 사업계획을 수립·제시하여야 함
- 사업계획 시 인근 도로소음에 따른 주거환경에 미치는 영향을 예측하고, 소음환경기준 [주간 65dB(A), 야간 55dB(A)]을 만족할 수 있는 저감대책(건축선 이격, 완충 공간 추가 확보, 상업시설 전면배치, 위치, 층고 조정 및 규모 축소 등)을 반영하여 추진하여야 함
- 향후 건축물 설계 시 일조영향분석을 실시하여 사업지구 외부 정온시설 등에 수인한도를 만족할 수 있도록 층고제한, 건축선 이격 등의 저감대책을 마련·시행하여야 함

2. 환경보전방안(환경영향평가 저감방안)

- 정비사업 시행 시 전략환경영향평가에서 제시한 자연환경의 보전, 생활환경의 안전성, 사회경제환경과의 조화성에 대한 환경보전방안을 고려하여 정비사업 추진

[표 6-6-1] 환경보전방안

구분		환경보전방안
자연환경의 보전	지형 및 생태축 보전	<ul style="list-style-type: none"> ◦토공처리대책 <ul style="list-style-type: none"> - 향후 개별법령에 따른 계획수립시 공사중 발생 사토 및 부족토는 토석정보공유시스템을 활용하여 토사이동거리가 최소화되도록 주변 공사현장에 공급할 계획으로, 토량 운반시에는 주기적인 살수 및 차량덮개 설치 등의 저감대책을 실시하여 토사 이동에 따른 비산먼지의 발생을 최대한 억제 ◦지형변화 최소화 <ul style="list-style-type: none"> - 향후 개별법령에 따른 계획수립시 기존 지형의 변화를 최소화하도록 주변지형을 최대한 고려하여 계획을 수립 ◦사면안정화 대책 <ul style="list-style-type: none"> - 향후 개별법령에 따른 계획수립시 사면녹화공법의 선정은 지형, 지질이나 기후조건, 기대 효과에 대해 충분히 파악함과 동시에 경제성 및 시공성을 고려한 최적공법을 선정할 계획으로 일반적인 녹화공법 등을 비교 검토한 후 각 개별 사업지역에서 발생하는 사면의 토양조건, 구조(구배와 높이)등을 충분히 고려하여 현장의 여건에 맞는 최적의 공법을 선정·시공 ◦토사유출 방지대책 <ul style="list-style-type: none"> - 향후 개별법령에 따른 계획수립시 공사중 강우로 인한 토사유출을 방지하기 위하여 가급적 우기를 피해 공사를 시행하고, 공사시행 전 미리 가배수로를 설치하여 공사로 인한 토사가 인근 지역으로 유출되지 않도록 할 계획이며, 침사지를 설치하여 계획지구 주변수질에 미치는 영향을 저감 ◦표토(비옥토) 활용 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 향후 개별법령에 따른 계획수립시 공사중 발생된 표토는 임시적치장을 설치하여 적정 보관 후 성토사면의 피복토 및 녹지조성 공간에 전량 사용하여 사면 보호공의 생육에 도움이 되도록 활용
	주변 자연경관	<ul style="list-style-type: none"> ◦본 계획은 주거정비기본계획 수립단계로 정비사업(주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업)의 기본적인 정책방향과 기준을 제시하고, 주거지의 종합적인 관리를 위한 생활권계획을 수립하여 개별법령에 따른 계획수립 및 사업(지구단위계획, 주택건설사업 등)에 대한 심의시 권장 기준을 수립하는 단계로 추후 개별법령에 따른 계획수립시 정량적인 예측을 실시

구분		환경보전방안
자연환경의 보전	수환경	<ul style="list-style-type: none"> ◦공사시기를 갈수기로 조정하여 최대한 토사유출을 방지 ◦강우 예상 시 제방축조 사면발생지역에서 발생하는 토사를 사전에 방지하기 위하여 비닐 또는 부직포 등과 같은 덮개를 덮음 ◦토사유출이 예상되는 부분에는 가배수로 및 물막이공을 설치 ◦공사시 공사구간 하류부에 오탁방지막을 설치하여 부유토사 확대를 최대한 방지 ◦공사현상의 규모를 고려하여 오수정화시설을 설치하고, 시설규모에 따라 BOD 기준을 설정 후 방류 ◦정비계획 수립시 급수계획은 인천광역시 수도정비기본계획에 따라 관거계획을 수립하여 공급 ◦추후 개별법령에 따른 계획수립 및 사업시 구체적인 인구계획 증가 등 사항을 고려하여 인천광역시 하수도 정비기본계획에 따라 처리가능여부를 검토 ◦추후 정비계획 수립시 비점오염저감시설 및 저영향개발(LID)기법 적용 등을 검토하여 비점오염 물질로 인한 주변 지역에 미치는 영향을 최소화
생활환경의 안전성	환경기준의 부합성	<p>[대기질]</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준을 준수(대기환경보전법 제43조, 동법 시행규칙 제58조 관련) ◦살수차 운영 및 수시살수 ◦토사운반차량에 대한 관리 및 규제 ◦자동식 세륜·측면살수시설 설치 ◦비산방진망 설치(가설방음판넬 상단부, 공사진행 상황, 주변상황 및 지형현황 고려, 설치 전 주민과 협의) ◦건축물 철거시 오염물질 저감방안 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물 철거 전 석면조사 후 적법 절차에 따라 처리 - 고압살수를 실시하여 비산먼지의 발생 최소화 ◦운영시 청정연료사용 <ul style="list-style-type: none"> - 인천광역시는 「대기환경보전법」 제41조 및 동법 시행령 제40조 규정에 의한 황 함유기준 0.1%이하의 경유 및 0.3%이하 중유(LSWR포함) 공급사용지역에 해당하나, 향후 단위구역별 개발계획 수립시 난방연료로 도시가스(LNG)를 공급하는 방안을 최대한 검토하여 대기오염물질 배출량을 최소화 ◦운영시 녹지 및 조경계획 수립으로 쾌적한 생활환경 조성 ◦운영시 에너지 사용 저감 및 효율 증대방안 <ul style="list-style-type: none"> - 에너지 절약형 건축물 설계 유도 - 신·재생에너지 설비 도입 적극 검토

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

부록

구분	환경보전방안
생활환경의 안전성	<p>[토양]</p> <ul style="list-style-type: none"> · 표토(비옥토)는 일정장소에 수집·보관 후 녹화를 위한 식재토 등으로 활용할 계획임 · 장비의 정기적 점검 및 정비는 가급적 사업노선 외부에서 실시 · 작업장내 일정규격의 폐유 수거용기 비치 및 지정처리업체 위탁처리 · 이동식화장실을 비치 · 구역별 개발사업 시행시 토양오염도 조사결과 토양오염우려기준 초과지역 발견시 토양환경보전법에 따라 정화사업을 시행
	<p>환경기준의 부합성</p> <p>[소음·진동]</p> <ul style="list-style-type: none"> · 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 주간 작업실시 및 야간작업 지양 - 건설장비 이동시 저속으로 운행 - 공사차량의 주행속도 및 경적사용 제한 - 필요시 가설방음판넬 설치 및 공사시간제한, 장비분산 투입 등 · 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 필요시 도로교통소음 및 철도소음 저감대책 수립(방음벽 등) - 공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률 시행규칙 별표1 및 2에 따라 시설물설치 제한 및 용도제한을 고려하여 시설물설치계획 수립
환경기초시 설의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> · 공사시 생활폐기물 및 분뇨 <ul style="list-style-type: none"> - 분리형 쓰레기통을 설치하여 성상별로 분리수거 후 인천광역시 폐기물처리계획에 따라 처리 - 발생 분뇨는 현장사무실에는 간이오수처리시설을 설치하고, 공사현장의 경우 이동식 간이화장실 설치하여 주기적 수거 · 공사시 폐유 처리대책 <ul style="list-style-type: none"> - 인근정비업체를 이용하거나, 부득이하게 현장에서 정비할 경우 폐유보관시설을 설치하여 위탁처리 · 공사시 건설폐기물 <ul style="list-style-type: none"> - 최대한 재활용하며, 재활용이외의 폐기물은 전문처리 업체에 전량 위탁처리 · 운영시 공급처리시설계획 <ul style="list-style-type: none"> - 개발밀도를 고려한 공급처리시설계획 수립 · 정비사업 시행으로 인한 개발밀도를 고려하여 정비계획 수립 시 공급처리시설계획을 수립하고 세부적인 사항은 사업시행계획인가 단계에서 관련부서(기관) 협의를 통하여 구체적인 계획 수립 · 공급처리시설계획 수립 시에는 에너지 절감효과, 빗물 저수조 설치, 홍수 시 방재기능 등을 고려하여야하며, 지속적인 사후 관리를 통하여 지속가능한 환경관리를 도모하고 공급처리의 효율성 도모

구분		환경보전방안
생활환경의 안전성	자원에너지 순환의 적정성	<p>[친환경적 자원순환]</p> <p>◦공사시</p> <ul style="list-style-type: none"> - 향후 개별법령에 따른 계획수립시 공사중 현장 근로자에 의해 발생하는 생활폐기물은 분리형 쓰레기통을 설치하여 성상별로 분리수거 후 재활용 가능한 폐기물은 최대한 재활용하고 기타 폐기물은 인천광역시의 폐기물처리계획에 따라 처리 - 또한 발생하는 분뇨를 처리하기 위해 공사현장의 경우 공사구간에 따라 이동식 간이화장실을 설치하여 주기적으로 수거한 후 인천광역시에서 운영하고 있는 분뇨처리장으로 이송하여 처리 - 향후 개별법령에 따른 계획수립시 공사중 발생하는 건설폐기물은 최대한 재활용토록 하며, 재활용이외의 폐기물은 건설폐기물 전문처리업체에 전량 위탁처리 - 향후 개별법령에 따른 계획수립시 공사투입 장비에 의하여 발생하는 폐유는 원칙적으로 인근 정비업체를 이용하여 처리할 계획으로 폐유 발생으로 인한 영향은 미미할 것으로 판단되나, 장비이동이 어렵거나 고장 등으로 부득이하게 현장에서 정비할 경우를 대비하여 일정장소를 지정하여 폐유보관시설을 설치하여 수거토록 하여, 폐유로 인한 2차 환경오염이 되지 않도록 함 - 향후 개별법령에 따른 계획수립시 훼손이 예상되는 임야지역에 분포하는 수목 중 생육이 양호한 활용가치가 있는 수목들은 최대한 재활용할 계획이며, 불가피하게 발생한 것으로 예상되는 훼손수목은 해당 소유자와 충분한 협의를 거친 후 산림자원이 낭비되는 일이 없도록 최대한 건축자재, 톱밥생산재 등으로 활용토록 하여 훼손수목을 최소화 - 향후 계획수립에 따른 건축물 해체시 석면을 함유한 건축자재가 있을 시 「건축물 석면관리 가이드라인, 2009, 환경부」의 건축물 석면 해체-제거 고려사항을 준수하여 해체 후 「폐기물관리법」에 따라 적정하게 처리 <p>◦운영시</p> <ul style="list-style-type: none"> - 향후 단위구역별 개발계획 수립시 발생하는 생활폐기물은 가연성, 재활용성 및 불연성 등으로 구분하고, 분리수거하여 인천광역시 폐기물 처리계획에 의거 처리 - 향후 단위구역별 개발계획 수립시 계획인구에 의해 발생하는 분뇨는 인천광역시 분뇨처리시설로 이송하여 처리
	사화경제 환경과의 조화성	<p>인구주거</p> <p>◦사업시행으로 인하여 불가피하게 편입되는 용지 및 지장물에 대해서는 해당주민과 협의를 거쳐 보상</p>

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

부록

제7절 특성주거지 관리계획

1 기본방향

1. 계획방향 설정의 배경

■ 도시의 확장과 개발위주의 도시발전으로 획일화된 주거형태 양산

- 인천시는 매립 등을 통한 도시의 확장과 개발 위주의 도시발전 과정을 거치면서 도시의 다양성이 사라지고, 주거지 역시 다양한 공동체를 형성하는 기반이 되었던 가로와 골목 길이 사라지고 차량의 통행을 위한 도로가 중심된 도시공간으로 변화
- 단독주택 중심의 주거환경을 가진 주거지가 재개발, 재건축사업을 통하여 아파트로 변모함에 따라 주거유형의 획일화, 경관자원의 훼손, 역사성의 상실 등 특성 없는 도시공간으로 변화하고 있음

■ 주거유형 획일화로 서민주택의 감소

- 다양한 사람들이 거주할 수 있는 주거유형의 다양성을 제공하는 저층주거지가 대규모 철거형 개발로 인하여 지속적으로 아파트로 변화되면서 다양한 주거수요에 대응하기가 어려워지고 사회적 약자를 위한 서민주택의 지속적인 감소

■ 역사성, 장소성 부각으로 도시 활력 증진 도모

- 인천시는 지속적인 시가지 확산과 급격한 도시성장 과정을 거치면서 장소별, 시기별로 다른 형태의 주거유형을 발생시켰으며, 개항 이후 근대문화의 국내 발신지로 근대 역사문화 자원과 지역 특유의 근대적 건축물 및 문화유산을 보유하고 있으나, 근현대건축물 유산, 생활문화유산, 옛길 등 역사문화자원들이 제대로 평가 받지 못하고 있음
- 이에 역사적 유물 및 전통 건축물 등 역사문화자원에 대한 보전방안을 강구하여 지역의 역사성, 장소성을 부각시키고 도시의 활력 증진이 필요함

■ 역사경관자원의 보전과 회복을 위하여 주변 주거지의 계획적 관리

- 개발 중심의 패러다임 속에서 개발논리에 밀려 자연환경보전에 대한 대응이 미흡했으나, 최근에는 중요 역사경관자원의 보전과 회복을 위한 노력이 진행되고 있으므로 주변 주거지를 계획적으로 관리할 필요성이 부각되고 있음

2. 계획의 방향

■ 기본방향

- 역사적으로 보존, 활용대상인 문화재 및 전통건축물 등 지역의 역사문화 유산을 보유하고 있는 지역, 경관적으로 보전·관리의 필요성이 있는 지역, 자연환경보전을 위하여 저층 주거지를 유지할 필요성이 있는 지역은 특성관리계획을 통하여 주거생활권별 다양한 특성이 보전·관리·활용할 수 있도록 함
- 주거지의 다양한 지역특성을 고려하여 주거지의 특성이 유지되도록 하고, 역사, 문화, 자원이 공존할 수 있는 주거생활권 조성을 위한 관리방향 마련

■ 저층주거지 관리가 필요한 지역의 정비·보전·관리로 특성 유지

- 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 최고고도지구 등으로 결정·지정되어 있는 지역은 저층 주거지의 특성을 유지하고 주변지역과 조화되도록 정비·보전·관리가 되도록 유도
- 양호한 주거지 관리를 위하여 지역 특성에 부합하는 정비사업의 유형과 계획기준 제시

■ 중점경관관리구역 경관계획을 고려한 주거생활권 계획 관리방향 제시

- 역사·자연적으로 경관적 가치가 있는 지역인 중점경관관리구역은 자연환경 및 경관을 보전하기 위하여 중점경관관리구역의 경관계획 내용을 고려하여 주거생활권 계획 관리방향 제시

■ 역사문화자산 보전·관리 및 주거지와 조화 유도

- 건축자산 등 역사문화자산의 보전을 위한 관련계획의 계획방향에 따르도록 하며, 정비사업 추진 시 관련 역사문화자산을 보전·관리할 수 있는 계획 기준 마련하여 주거지와 조화를 이룰 수 있도록 유도

2 특성주거지 관리계획

1. 특성주거지의 도출 및 관리원칙

■ 특성관리 대상지의 보존 및 활용방안을 통하여 지역특성 유지

- 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 최고고도지구 등 저층주거지, 자연경관지구, 특화경관지구, 중점경관관리구역, 문화지구, 문화재보호구역, 문화재 주변지역 등 특성보전·관리가 필요한 주거지는 특성주거지로 관리
- 정비사업 추진 시 대상지와 특성관리 대상지역의 특성을 고려하여 특성관리 대상지의 보존 및 활용방안이 포함된 정비계획을 수립하여 지역특성이 유지될 수 있도록 유도함

[표 6-7-1] 특성주거지 유형별 현황

특성주거지	결정·지정 현황	분포현황
제1종전용주거지역	13개 지역	◦ 남동구 5개 지역, 서구 8개 지역
제2종전용주거지역	1개 지역	◦ 구월 공공주택지구
제1종일반주거지역	-	◦ 중구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구 분포
고도지구	9개 지구	◦ 최고고도지구
경관지구	9개 지구	◦ 자연경관지구 8개 지구 ◦ 특화경관지구 1개 지구(중구)
중점경관관리구역	4개 구역 (육지부)	◦ 인천항, 문학산, 소래포구, 계양산
문화지구	1개 지구	◦ 중구
문화재보호구역	31개 구역	◦ 중구 1개 구역, 동구 3개 구역, 미추홀구 3개 구역, 연수구 2개 구역, 남동구 8개 구역, 계양구 4개 구역, 서구 10개 구역

- 특성주거지 유형별로 결정·지정 목적을 고려하여 주거지에 대한 관리방향 수립

[표 6-7-2] 특성주거지 유형 및 주요내용

특성주거지	관련법령	주요내용	관리방향
제1종전용 주거지역	국토계획법	◦ 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역	◦ 저층주거지 보전·관리
제2종전용 주거지역	국토계획법	◦ 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역	◦ 양호한 주거환경 보전·관리
제1종일반 주거지역	국토계획법	◦ 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역	◦ 저층주거지 보전·관리
고도지구	국토계획법	◦ 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구	◦ 저층주거지 보전·관리
경관지구	국토계획법	◦ 자연경관지구 : 산지·구릉지 등 자연경관을 보호하거나 유지하기 위하여 필요한 지구 ◦ 특화경관지구 : 지역 내 주요 수계의 수변 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 경관 등 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구	◦ 경관보호를 위한 주거지 관리
중점경관 관리구역	경관법	◦ 중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성하여야 할 구역	◦ 경관 보전·관리를 위한 주거지 관리
문화지구	인천시 도시계획조례, 지역문화진흥법	◦ 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경 조성을 위하여 지정	◦ 역사문화자원 관리·보호를 위한 주거지 관리
문화재 보호구역	문화재보호법	◦ 문화재를 보호하기 위하여 지정된 구역	◦ 문화재 보호를 위한 주거지 관리

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부

문

별

계획

제7장

부록

2. 유형별 특성주거지의 관리계획

■ 저층주거지의 체계적 관리

- 제1종전용주거지역과 제1종일반주거지역은 주거형태의 다양성 확보를 위하여 저층주거지의 특성을 유지하고 주거환경 개선을 통하여 양호한 주거환경을 확보할 수 있도록 특성주거지로 보전·관리
- 제1종전용주거지역과 제1종일반주거지역에서는 대규모 철거형 정비사업 시행을 지양하고, 기존의 주거 다양성을 유지할 수 있도록 점진적 주거기능 회복이 이루어 질 수 있도록 장소 특성에 부합하는 소규모 정비사업 유도
- 제1종전용주거지역에서는 정비기반시설 및 공동이용시설을 확충하고 주민 스스로 주택을 보전·정비하는 방식의 주거환경개선사업을 허용하고, 제1종일반주거지역에서는 정비사업 추진 시 4층 이하의 정비사업 유도
- 제2종전용주거지역은 양호한 주거환경 보전·관리
- 주민의 추진의지와 주거환경개선의 시급성, 주민특성, 규제강도, 지역특성 등을 고려하여 장소 특성에 맞는 정비가 진행될 수 있도록 함
- 주민의 자발적인 주택 개량을 유도하고, 공동체 활성화, 기반시설의 개선 등 주거환경 개선을 위하여 공공의 지원이 필요한 경우에는 주거관리지수와 연계하여 주거환경개선사업 추진에 공공의 재원이 우선적으로 투입될 수 있도록 함

■ 고도지구 내 주거지 관리

- 최고고도지구에서는 최고높이의 범위 내에서 정비사업을 허용하는 것을 원칙으로 하며, 높이 완화가 필요한 경우에는 관련 위원회 심의 시 높이 완화의 범위를 결정하도록 함

■ 경관지구 내 주거지 관리

- 경관지구 중 자연경관지구, 특화경관지구 내 주거지는 자연경관의 보호, 특별한 경관 보호 또는 유지할 수 있도록 주거지의 정비·보전·관리방향 수립

■ 중점경관관리구역 경관계획을 고려한 주거지 관리

- 중점경관관리구역은 경관권역, 축, 거점 중 경관가치가 높은지역과 경관저해가 우려되는 지역의 경관을 보다 중점적으로 보전, 관리, 형성하기 위하여 지정하는 구역으로 인천항, 문학

산, 소래포구, 계양산, 마니산, 송도 중심상업업무지역 등 6개 지역에 선정

- 육지부에는 4개 구역이 선정되어 있으며, 중점경관관리구역에서 정비사업 추진 시에는 중점 경관관리구역별 경관계획 내용을 수용하여 정비계획 수립내용에 반영함

■ 역사문화자원의 보전관리

- 문화지구, 문화재보호구역 등 역사문화자원의 분포 현황을 고려하고, 주거생활권 계획 수립을 통하여 역사문화자원에 대한 관리방향 제시로 역사문화자원이 보전·관리될 수 있도록 함
- 문화지구, 문화재보호구역 등에서 정비사업 추진 시 역사문화자원에 대한 관리계획을 수립하여, 지속가능한 역사적 유물 및 전통건축물의 보전 및 활용이 가능하도록 함

■ 기타지역에 대한 관리계획

- 특성주거지 유형으로 구분하지 아니하나 지역 여건상 관리가 필요한 지역은 특성을 고려하여 관리
- 개발제한구역 주변 지역은 자연환경과 경관적 요소를 고려하여 과도한 개발 억제
- 개발제한구역에서 해제되어 지구단위계획으로 관리되고 있는 지역은 지구단위계획 수립 내용의 범위 내에서 관리
- 고속도로 및 철도 주변은 소음, 대기질 등의 환경적 요인을 고려하여 주거환경을 보호할 수 있는 방안을 강구하며 정비사업 추진 시에는 녹지 등 완충공간을 확보하여 주거환경 보호
- 지구단위계획구역으로 결정된 지역에서는 기 결정된 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리가 되도록 함
 - 지구단위계획구역 내에서 정비사업 추진 시에는 기 결정된 지구단위계획 내용을 수용함을 원칙으로 하되 지구단위계획구역 전체의 계획내용을 고려하여 정비계획 수립

제8절 주거안정계획

1 기본방향

1. 계획방향 설정의 배경

■ 서민주거안정을 위한 주택 공급

- 철거형 정비사업은 저층주거지의 저렴한 주택을 멸실시켜, 서민주거안정에 불안요소로 작용하여 왔으며, 서민주거안정을 위한 주택의 공급 필요

2. 계획의 방향

■ 기본방향

- 주거지 정비 시 소형주택 공급 확대, 임대주택 공급 등을 통하여 세입자 주거안정계획을 수립하여 사회경제적 약자계층에 대한 배려 도모

■ 소형주택 및 임대주택 확보로 서민주거 안정 도모

- 철거형 정비사업에 따른 저렴한 주택의 멸실과 서민주택의 감소 등 문제를 최소화하기 위하여 소형 규모의 주택 공급을 유도
- 특히 도시정비법 제54조 규정에 따른 법적상한용적률을 과밀화 및 주변 기반시설의 영향을 최소화하는 범위 내에서 효율적으로 활용하여 임대주택 확보를 유도

2 주거안정계획

1. 임대주택확보 기준

■ 관련규정에 따른 임대주택 확보 및 재개발사업의 임대주택 확보 권장

- 임대주택의 확보기준은 도시정비법, 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2018-102호)에서 정하는 바에 따르며, 관련 규정 변경 시에는 변경된 규정에 따름
- 주거환경개선사업은 건설하는 주택 전체 세대수의 30퍼센트 이하의 범위에서 정하고, 재개발사업은 건설하는 주택 전체 세대수의 15퍼센트 이하의 범위에서 결정
- 재개발사업의 경우 임대주택은 건설하는 전체 세대수의 5% 이상이 확보되도록 권장하여 서민주거안정에 기여할 수 있도록 함

2. 주택공급 기준

■ 관련규정에 따른 임대주택 확보 및 소형주택 공급 유도

- 정비사업을 통하여 공급되는 주택의 규모별 공급기준은 도시정비법, 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2018-102호)에서 정하는 바에 따르며, 관련 규정 변경 시에는 변경된 규정에 따름
- 주거환경개선사업은 건설하는 주택 전체 세대수의 90% 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하고, 재개발사업은 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상, 재건축사업은 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 하며, 서민주거안정을 위하여 소형주택 건설을 유도

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

부
록

제9절 공공 및 민간부문의 역할계획

1 공공 및 민간부문의 역할계획 개요

■ 주거지 정비보전관리를 위한 공공과 민간의 역할 제시

- 정비기본계획의 목적을 달성하기 위한 공공과 민간의 역할에 따른 주거지 관리방안 제시
- 신규로 정비예정구역을 지정하지 아니하고 주거정비지수 등 요건에 충족되는 경우 주민 스스로 정비사업을 추진할 수 있도록 함
- 이에 따라 민간의 정비사업 유형 선택가능성의 확대와 자발적 노력을 통하여 주거환경 개선이 가능해졌으나, 사업성 위주의 비정형화 등의 문제가 발생할 우려가 있음
- 종합적인 주거지 관리 차원에서 공공의 개입을 통한 체계적인 관리가 필요하며, 민간 차원에서는 정비기본계획의 방향성에 대한 이해를 통하여 합리적이고 자율적인 정비사업 추진이 필요함

2 공공과 민간의 역할 구분

1. 공공의 역할

■ 정비예정구역의 주거생활권 계획 대체를 위한 공공의 역할 확대

- 신규로 정비예정구역을 지정하지 아니함에 따라 공공은 기존의 단순한 법적 요건 검토에서 벗어나, 주민의 사업추진의지 등을 고려한 정비구역지정의 적정성, 주거생활권 계획과의 정합성, 주택수급계획 등을 검토하여 정비사업 추진 여부를 결정함
- 재개발사업은 사전검토 단계를 거쳐 정비사업 추진과정에서 발생할 수 있는 민간의 비용과 시간의 손실을 방지할 수 있도록 함
- 기존 정비기본계획에서 정비예정구역별로 제시되었던 정비기반시설 설치계획, 건축물의 밀도계획 등이 주거생활권 계획과 정비사업 유형별 실행지침으로 대체됨에 따라 공공은 주거생활권 계획을 수립하여 주거지 현황에 대한 분석과 종합계획도 작성을 통하여 정비사업 시행 시 준수하여야 하는 공간계획 차원의 지침을 제시함
- 정비구역 경계 설정기준, 기반시설계획 기준 등 부문별 계획방향과 주거지 정비보전관리 방향을 제시하여 정비사업 대상지, 일반주거지, 특성주거지별 권장 또는 규제 사항을

정하여 정비계획 수립 시 발생할 수 있는 혼란을 사전에 방지하여야 함

2. 민간의 역할

■ 주거생활권 계획을 고려한 정비구역지정 관련 사전검토(재개발), 안전진단(재건축) 요청

- 정비기본계획 수립 체계의 전환에 따라 민간은 필요에 따라 자율적으로 정비구역지정을 요청할 수 있음
- 민간은 정비사업을 추진하고자 할 경우 자치구에 재개발사업 정비구역지정에 대한 사전검토를 요청할 수 있으며, 재건축사업은 정비구역지정을 위한 안전진단을 요청할 수 있음

■ 재개발 정비구역지정 사전검토 요청 시 제출자료

- 주민이 재개발 정비구역지정을 위한 사전검토 요청 시에는 자치구에서 정비구역지정에 대한 사전검토를 할 수 있는 관련자료를 제출하여야 함
- 제출하여야 하는 관련자료는 정비계획수립 및 정비구역지정 사전검토 요청서와 대상지 선정기준 검토자료, 주거정비지수 배점표로 구성됨

■ 재건축 정비구역지정 요청 시 제출자료

- 재건축 정비구역지정을 위해서는 안전진단을 요청하여야 하며, 안전진단 요청시에는 안전진단 요청서 및 동의 관련 서류를 제출하여야 함

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

부록

제10절 정비예정구역

1 정비예정구역의 관리

■ 정비예정구역 지정 이후 정비사업이 착수되기 전까지 관리

- 기존의 정비기본계획에서는 정비예정구역에 대하여 정비구역지정 후에도 정비예정구역으로 관리함에 따라 정비계획 변경 시 정비기본계획을 변경하는 절차를 이행
- 정비예정구역은 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적인 범위로 정비기본계획에서는 정비예정구역 지정 이후 정비사업이 착수되기 전까지 관리(도시주거환경정비기본계획 수립 지침 제10절 정비예정구역의 관리)
- 따라서, 본 정비기본계획에서는 정비구역으로 지정된 구역에 대하여 정비예정구역으로 별도로 관리하지 아니함

2 정비예정구역(변경)

■ 4개소 해제, 1개소 유지

- 2019년 현재 정비예정구역 단계인 구역은 5개 구역으로 주거환경개선 정비예정구역 4개소, 재건축 정비예정구역 1개소임
- 정비예정구역 5개소 중 주거환경개선 정비예정구역 3개소는 가로주택정비사업으로 전환되거나, 도시생활환경개선사업으로 선정되었으며, 1개소는 중지되어 정비예정구역을 해제하며, 재건축 정비예정구역은 추진위원회가 설립되어 사업이 추진 중인 구역으로 기 결정 사항을 유지함

제11절 자원조달계획

1 기본방향

■ 기본방향

- 주거지의 종합적인 정비·보전·관리를 위하여 공공의 역할 확대와 공공예산 집행에 대한 자원조달계획 수립
- 공공재원의 특성을 고려하여 공공재원이 우선적으로 투입되어야 할 부분에 우선적으로 지원하는 공공재원 투입의 원칙 정립

■ 공공지원 부분에 대한 재정계획 수립

- 정비기본계획은 도시정비법 규정에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업을 대상으로하며, 각 정비사업은 유형별로 공공지원이 우선되어야 할 사업과 민간주도의 사업으로 구분 가능
- 정비기본계획에서의 자원조달계획은 공공지원이 우선되어야 할 부분에 대한 재정계획을 중심으로 수립함을 원칙으로 함

■ 주거지 보전·관리 중심의 재정계획 수립

- 주거지정책은 종합적 주거지 관리와 공공의 역할을 확대하는 방향으로 추진 예정
- 주거환경개선사업 등 주거지 보전·관리를 위한 부분이 중심이 되는 자원투입이 필요하므로 이를 고려한 재정계획 수립

■ 실현가능한 자원조달계획 수립

- 인천시 관련예산을 고려하여 실현 가능한 자원조달계획 수립

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

부록

2 도시 및 주거환경정비계정 운영현황

1. 운영근거 및 체계

■ 도시주거환경정비기금 운영관리

- 현행 인천시 도시 및 주거환경정비기금(이하 정비기금)은 도시정비법 제126조, 같은법 시행령 제95조, 인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례 제58조의 규정에 따라 운영
- 정비기금은 정비사업의 원활한 수행을 위한 지원을 위하여 1994년부터 운영·관리하고 있음
- 정비기금의 사용용도는 도시정비법 제126조, 인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례 제59조 규정에서 정하고 있음

2. 정비기금 운영 현황

■ 수입

- 최근 5년간(2014년~2018년)의 수입내용을 살펴보면 총 128,571백만원으로 이중 전입금과 보조금은 각각 20.7%, 22.6%를 차지하고 있음
- 2018년의 수입은 전년도에 비하여 7.8% 증가하였음

■ 지출

- 최근 5년간(2014년~2018년)의 지출내용을 살펴보면 총 127,948백만원으로 이중 비용자성 사업비⁸⁾가 36.7%를 차지하고 있음
- 2018년의 수입은 전년도에 비하여 6.3% 증가하였음

8) 비용자성 사업비 : 저입사업지원, 정비사업구조개선 및 해제구역 관리, 영구임대주택 사업(우리 집 1만호 공급 프로젝트), 행복주택 사업(맞춤형 주거지원 사업)

3 정비사업 재정수요 예측

1. 재정수요 예측기준

■ 기본원칙

- 정비사업 추진 시 발생하는 비용은 민간사업시행자, 시장구청장군수, 기타 기반시설운영자 등이 부담하게 되며, 정비기본계획에서의 재원조달계획은 공공의 예산을 중심으로 재정수요 예측

2. 재정수요 추계

■ 중기지방재정계획 중 정비기금 예산

- 중기지방재정계획에서의 정비기금 수입은 5년간(2019~2023년) 총 336,201백만원으로 산정되며, 이중 전입금과 보조금은 각각 23.3%, 20.0%임
- 중기지방재정계획에서의 정비기금 지출은 5년간(2019~2023년) 총 336,201백만원으로 산정되며, 이중 비용자성사업비는 45.4%임

■ 재정수요 추계

- 중기지방재정계획에서의 정비기금 예산을 기초로 과거추세연장법에 따라 추계한 결과 2019~2030년까지 약 826,471백만원의 정비기금이 소요될 것으로 추정

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

부록

4 재원운영방안

1. 기본방향

■ 기본방향

- 향후 주거지 정책은 종합적 주거지 관리와 공공의 역할 확대하는 방향으로 추진될 예정
이므로, 주거환경개선사업 등 주거지 보전·관리를 위한 부분에 보다 많은 재원이 필요함
- 인천시 관련예산을 고려하여 실현 가능한 재원조달계획 수립

2. 재원조달방안

■ 정비기금을 활용한 안정적 재원 운영

- 향후 공공의 역할 확대 및 시가지 노후화로 소요되는 예산은 증가가 예상되므로 안정적
인 재정운영을 위하여 관련예산 확대에 따른 재원조달방안 모색이 요구됨
- 부족예산 발생에 대비하여 차입금, 국고보조 확충, 일반회계 전입금, 지방채 활용 방안
을 모색할 수 있으며, 서울시의 경우와 같이 주택사업특별회계를 운영하는 방안을 고려
할 수 있음
- 정비사업 및 주거지 관리에 소요되는 비용은 정비기금을 활용하도록 하되, 향후 소요예
산 증가 시 정비기금 이외의 재원조달방안을 수립하여, 여건변화에 유연하게 대처할 수
있는 방안이 요구됨

제7장 주거지 정비·보전·관리지침

제1절 주거지 정비·보전·관리지침의 개요

제2절 정비사업의 실행지침

제1절 주거지 정비·보전·관리지침의 개요

1 지침의 개요

1. 지침의 목적

- 생활권계획을 반영한 정비기본계획 수립 시 주거지내 정비사업의 실행 및 운영을 위한 기준에 관하여 필요한 사항을 정하는데 목적이 있음
- 2030 정비기본계획에서는 정비사업 중심의 주택공급에서 탈피하여 주거지의 정비·보전·관리 방향을 종합적으로 계획하여 사람과 장소 중심의 주거지 관리로 전환을 도모함
- 주거지가 가지는 공간환경을 체계화하고 기존의 공동체를 유지하여 관계성을 제고시켜 점진적인 주거환경의 정비와 서민 주거안정에 이바지할 수 있는 기반을 마련하는데 의의를 두고 있음
- 주거생활권 계획과 연계되는 정비사업의 실행지침을 제시하여 계획의 실현가능성을 높이고 주민의 이해를 도움
- 사회적, 제도적, 정책적 변화에 주거지 정비·보전·관리의 다양한 방법으로 대응하고, 양적 측면의 대규모 주택공급 위주의 정비사업에서 벗어나 사회적, 경제적, 문화적 여건을 고려한 수요자 중심의 주거지 기능회복으로의 변화를 실천하는 것을 목적으로 함
- 정비기본계획을 실제 주거지에 적용하기 위한 실행지침으로서의 성격을 가지고 있으며, 정비예정구역 지정 방식을 생활권계획으로 전환하여 주거생활권별 정비·보전·관리의 방향을 제시하는 바, 정비예정구역을 지정하지 아니하는데서 오는 혼란을 방지하고 주거생활권 계획의 실행력을 확보하기 위하여 정비사업의 실행지침을 제시함

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

주
거
지

정
비
·
보
전

·
관
리
지
침

부록

2. 지침의 의의

- 정비기본계획 속에서 주거지의 지속가능한 주거 기능회복을 위하여 전면철거 위주의 정비사업에서 주거생활권 단위 관리체계로 전환하고, 사회적 변화를 예측하여 주거지의 가치 창출과 지역의 특성에 부합하는 생활기반시설, 지역자원을 체계적으로 정비하는 주거지에 대한 관리의 통합 지침임
- 정비예정구역 지정없이 추진되는 향후 정비사업에 대하여 효율적인 실천을 위한 지침 제시로 주변지역과의 조화로운 정비사업을 실현하는데 의의가 있음
- 무질서한 정비사업을 사전에 방지하고 주거생활권 단위별로 주변지역과 정비구역 간의 조화를 이룰 수 있는 개발을 유도하여 합리적인 정비계획수립과 쾌적한 주거환경 조성이 될 수 있도록 함
- 정비사업이 주거지내 사회적, 경제적, 문화적 활동, 물리적 환경현황, 지역 특성 및 공동체 형성 등 주거지가 가지는 다양한 측면을 고려하여 점진적으로 정비사업이 추진될 수 있도록 하여 장래의 주택수요 및 서민 주거안정에 효과적으로 대처하도록 함

2 지침의 성격 및 범위

1. 지침의 성격

- 주거생활권 내에서 정비(예정)구역과 일반주거지가 조화롭게 주거지 기능회복이 실현되도록 하는 정비사업의 실행방안 등에 관한 방향을 구체화하는 정비사업의 실행지침을 제시하고, 각종 정비사업이 상호 유기적이고 효율적인 정비가 될 수 있도록 체계를 확립
- 2030 정비기본계획 내 주거생활권 계획을 설정하고, 주거생활권별 정비·보전·관리를 실현하기 위하여 정비사업 유형별로 지침을 정리
- 자치구 및 민간에서 정비사업 추진 시 정비사업 실행지침에서 제시하는 원칙 및 계획방향을 준수하여 정비계획을 수립하여야 하며, 일반주거지의 유사 정비사업(주택법 규정에 따른 주택건설사업 등)과 개별 신축, 증축, 개축 등의 행위 시에도 해당되는 사항은 권장적으로 적용하여 일반주거지의 관리를 유도

2. 적용범위

- 정비사업의 유형인 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업에 대하여 실행지침 제시하며, 인천시 전체 주거지에 대하여 적용함을 원칙으로 함

[표 7-1-1] 주거지 정비·보전·관리지침의 적용대상 사업

구분	적용대상
정비사업 유형	<ul style="list-style-type: none"> 주거환경개선사업 재개발사업 재건축사업

3 일반원칙 및 절차

1. 기본원칙

- 정비사업 추진에 의지가 높은 지역과 거주자 및 지역특성을 고려하여 정비가 필요한 지역의 경우 정비사업이 원활히 추진될 수 있도록 하는 것을 원칙으로 함
- 주거지 정비사업의 실행을 위한 기본방향 및 목표, 부문별 실행지침 등의 진행 과정에서 합리적이고 체계적인 근거가 될 수 있도록 지침 수립
- 정비사업 실행을 위하여 정비계획 및 기초생활권 계획 수립 시 2030년 인천도시기본계획 등 상위관련계획 내용을 수용하고, 용도지역·지구 등의 도시관리계획과 연계될 수 있도록 실행지침 수립
- 정비기본계획의 내용을 반영하고, 주거생활권 계획의 기준 및 내용을 준수함을 기본원칙으로 하나 주거지 특성상 유연한 적용이 필요한 경우 최대한 정비기본계획과의 정합성을 유지하는 것을 원칙으로 함

2. 목표

- 전면철거형 정비사업이 필요한 지역의 경우 정비사업의 실행이 가능하며, 전면철거형 정비사업이 결정된 구역에 대하여는 자치구별로 정비사업의 속도조절을 통하여 주거지 내에서 점진적이고 단계적인 주택공급과 정비사업이 추진될 수 있도록 공공의 역할 수행
- 주거생활권 내에서 정비사업이 주변지역과 연계되어 효율적·체계적인 주거지 관리와 기능회복을 할 수 있는 정비사업 추진의 실행지침 작성을 목표로 함

3. 기본방향

■ 주변지역과의 조화로운 주거지 정비 유도

- 지역의 입지특성 및 역사문화경관 등의 사회문화적 특성을 고려하여 정비계획과 연동
- 주변지역과의 조화로운 주거지 정비를 유도하여 과도한 고층·고밀개발을 지양하고 지역적 특성을 고려한 적정개발밀도로 계획
- 저층주거지 특성을 살리고 주변지역과의 조화로운 주거환경 개선을 위하여 정비기본계획의 부문별 계획, 주거생활권 계획과의 정합성 유지
- 관련법령 상의 기준을 준수하고, 지역이 가지고 있는 특성, 관계 등을 고려하여 공동체 활성화를 위한 다양한 커뮤니티시설, 오픈스페이스, 가로 등의 시설을 정비사업으로 확보될 수 있도록 유도
- 개별 정비사업 단위의 무분별한 개발에 따른 지역공동체의 붕괴 등 기존 정비사업의 문제점에 대응하여 주거생활권 계획과 연동하여 정비사업을 추진하는 방안을 적용

■ 주거지 특성을 고려한 정비방식의 적용

- 동일 공동체를 형성하는 주거생활권을 설정하여 주거생활권 단위의 주거지 관리계획, 생활기반시설계획, 생활가로계획, 특성관리계획을 고려하여 다양한 정비사업이 추진될 수 있도록 함
- 정비사업을 통한 기반시설 설치 시 주거환경지표 분석에 따른 부족시설의 설치를 권장하며, 지역공동체를 기반으로 하는 주거생활권 단위 내에서 정비사업이 연계하여 시행될 수 있도록 관리

- 기존 전면철거 방식 위주의 정비사업을 통한 개발을 지양하고, 주민의 의사, 주거지의 물리적 특성 및 사회경제문화적 특성 등 다각적인 검토로 주거지의 유무형 자산이 고르게 개선될 수 있도록 정비계획 수립
- 지역특성에 부합하는 정비사업의 시행과 다양한 정비사업 유형의 도입으로 아파트 위주의 획일적인 주거환경 조성을 지양하고, 주거지의 고유특성이 고려된 다채로운 주거환경 조성을 우선시 함
- 전면철거형 정비사업은 반드시 필요한 지역에서만 이루어지도록 유도하여 지역여건을 고려한 정비를 유도
- 주거지의 특성보전이 필요한 주요문화재, 자연자원 등에 대한 관리방향이 정비계획 수립 내용에 반영되도록 함

■ 노후주거지 우선 정비유도 및 기 결정 지구단위계획을 고려한 정비사업 추진

- 자연발생적 시가지와 계획적 시가지 중 지구단위계획구역 미지정지는 노후주거지 정비가 우선적으로 진행될 수 있도록 함
- 지구단위계획구역 내 정비사업 추진 시에는 지구단위계획 수립 내용을 적용함을 원칙으로 하되, 지구단위계획구역 전체의 기반시설 현황, 밀도계획 등을 고려하여 정비계획을 수립함

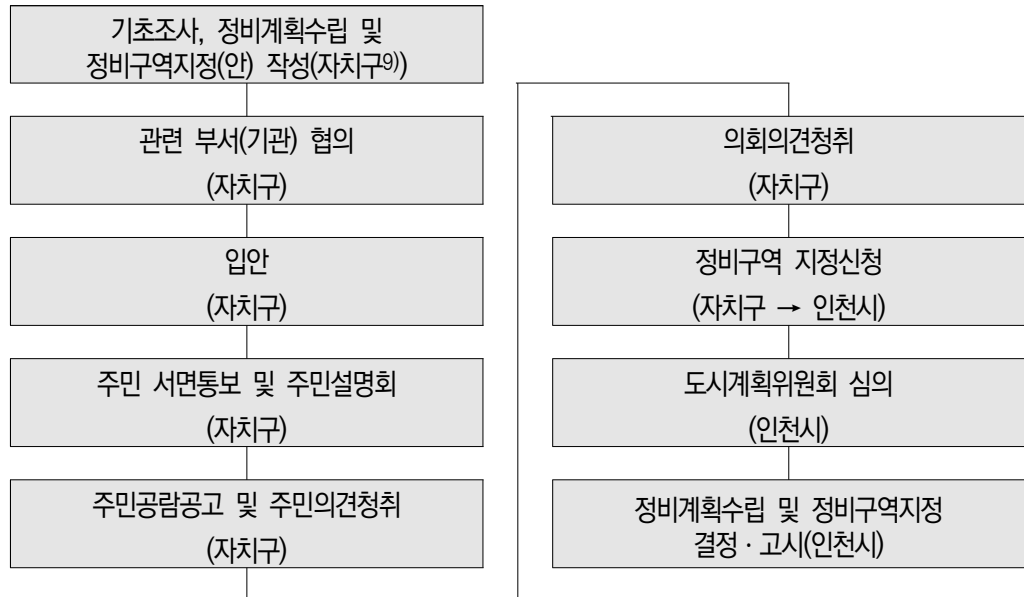
4. 운영방안 및 절차

가. 추진절차

- 정비사업의 시행을 위한 정비계획수립 및 정비구역지정 절차는 도시정비법 규정에 따르며, 인천시 도시 및 주거환경 정비 조례(이하 조례라 함) 및 내부방침에 의하여 결정되거나 운영되고 있는 관리방안이나 지침 등의 사항은 필요에 따라 반영하여 그 절차를 따를 수 있음
- 정비계획의 수립절차는 기본계획에 적합한 범위 안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등의 정비구역지정 요건에 해당하는 지역을 대상으로 해당 구역의 구체적인 정비계획과 내용을 결정하는 계획 또는 절차를 의미함
- 정비계획수립 및 정비구역지정의 입안권자는 인천시장, 구청장, 군수, 결정권자는 인천시

장이며, 구청장·군수는 인천광역시장에게 정비계획의 결정을 신청할 수 있고, 도시정비법에서 정한 정비계획을 수립하여 제출하여야 함

[표 7-1-2] 정비계획수립 및 정비구역지정 절차



- 주거환경개선사업(현지개량방법)은 대상지가 다수일 경우 주거관리지수를 적용하여 우선 순위 판단 후 정비구역지정 절차를 지정할 수 있음
- 재개발사업은 정비구역지정 대상지역에 대하여 사전검토 요청(주민 → 자치구), 사전검토(자치구 : 주거정비지수 검토 등) 절차 이행 후 정비구역지정 절차를 이행함
 - 신규 재개발구역의 정비구역 대상지 선정기준은 주민동의율, 구역면적, 노후도 등의 법적인 요건을 충족하면 정비구역 대상지로 선정이 가능하며, 주거정비지수 배점기준에 따라 주민동의율, 노후도, 접도율, 과소필지등, 호수밀도 등을 각각의 항목별 점수 평가를 거쳐 기준점수(60점) 이상을 충족하는 경우 정비구역지정 절차 이행 및 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역으로 지정 가능
 - 노후도 비율, 접도율, 과소필지등 비율, 호수밀도 등 물리적요건은 최저점수를 25점으로 운영하여 정비구역지정 요건을 강화하며, 물리적요건이 25점 이상일 경우 사전검토 요청 가능
 - 주거정비지수 점수평가 시 자연발생적 시가지와 계획적 시가지 중 지구단위계획구역

9) 자치구 : 구청장 또는 군수(이하 같음)

미지정지는 가점을 부여하여 재개발 정비구역지정이 원활하게 함으로써 노후주거지를 우선적으로 정비할 수 있도록 유도함

- 재건축사업은 안전진단 요청(주민 → 자치구), 안전진단 실시여부 판단(자치구), 안전진단(안전진단기관) 절차 이행 후 정비구역 절차를 이행함

■ 정비구역의 확장

- 정비구역의 지정권자는 정비구역지정을 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접 지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있음(도시정비법 제8조)
- 또한 도시계획위원회의 심의를 통해 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하의 범위까지 정비구역을 확장하여 지정할 수 있음(조례 제5조)

나. 기초생활권 계획의 수립대상 및 계획내용

- 정비사업 추진이 결정되면 자치구에서는 정비계획(안)의 수립 이전 또는 동시에 기초생활권 계획의 수립 여부를 판단
- 기초생활권의 주요한 수립대상으로는 하나의 기초생활권 내에 정비사업(3개소 이상)이 동시에 발생하는 경우, 기반시설이 극히 열악하여 체계적인 관리가 필요하다고 판단되는 경우, 정비(예정)구역에서 해제되어 주민들이 기초생활권 계획의 수립을 요청하는 지역, 그 밖에 자치구청장이 기초생활권 계획이 필요하다고 판단하는 지역을 대상으로 수립
- 기초생활권 계획 수립시기는 정비구역지정 요청 시 수립하거나 또는 해당 자치구의 필요에 따라 사전에 주거지를 체계적으로 관리가 필요하다고 판단되는 경우 자치구청장이 기초생활권 계획을 미리 수립할 수 있음
- 기초생활권 계획의 법적효력은 정비구역 내에서는 정비계획으로 인정되고 주변지역은 비법적 행정지침으로 운영되도록 함
- 기초생활권의 경계는 1개 행정동을 기준으로 설정하는 것을 원칙으로 하고 필요에 따라 2개동 이상 설정이 가능
- 기초생활권 계획 수립 시 주요 검토내용으로는 생활기반시설, 커뮤니티, 주차장 및 도로 현황, 도시공간구조 및 가로현황 등을 조사하도록 하고 종합계획도에는 기초생활권의 관리방향, 행정동별 정비기반시설 설치에 관한 사항, 도시공간구조 및 생활가로의 계획방

향, 정비사업 추진지역의 관리방향 등을 고려하여 계획을 수립

- 다만 기초생활권 계획의 경우 기초생활권 계획 내용을 자치구에서 필요에 따라 자유롭게 표현할 수 있도록 함

다. 운영방안

■ 기본원칙

- 정비기본계획에서는 기존의 정비예정구역 지정 방식에 따른 문제점을 해결하기 위하여 생활권계획 체계로 전환함에 따라, 정비예정구역 지정 방식을 폐지하고 주민의 의견을 최대한 반영하여 주민과의 협력을 통하여 정비사업을 추진하고자 함
- 과거 전면철거 위주의 정비사업 중심에서 주거지의 정비·보전·관리가 필요한 지역은 현지 개량방법 주거환경개선사업을 추진하는 것을 원칙으로 함
- 주거지 내 열악한 주거환경과 노후화 등으로 전면철거형 정비사업이 필요한 지역에서는 정비기본계획에 따라 운영되는 주거정비지수를 통하여 재개발 정비구역 지정절차를 이행하여 주거지의 기능회복을 도모함
- 도시정비법 규정에 따라 정비(예정)구역 해제 요건에 해당되어 구청장이 해제를 요청한 경우 해제가 가능하며, 해제된 정비(예정)구역은 상위관련계획과의 정합성을 유지하면서 일반주거지로 관리하거나 주민동의에 따라 주거환경개선사업으로 전환하여 사업추진이 가능

■ 재개발사업 추진 여부 판단을 위한 주거정비지수의 적용

- 정비예정구역 지정 방식이 없어지는 2030 정비기본계획의 운영체계에서 신규 재개발사업의 정비구역 지정을 위해서는 정비계획수립 시 주거정비지수에 따라 지정여부를 판단하여 정비계획 수립
- 주거정비지수는 정비예정구역을 대체하는 재개발 정비구역지정을 위한 새로운 기준으로 주거정비지수를 통하여 전면철거형 재개발사업이 필요한 지역을 선정하여 정비사업 추진
- 신규 정비구역지정 입안 시 정비기본계획의 기준 및 내용을 반영하고, 주거생활권 계획과의 정합성을 유지하며, 필요에 따라 정비구역지정 이전 또는 동시에 기초생활권 계획을 수립하여 주변지역과의 연계성을 고려함

■ 사전검토 절차 이행

- 신규 정비구역지정을 추진하는 재개발사업의 검토지역은 사전검토 과정을 이행하도록 하며, 자치구에서는 사전검토 시 정비구역지정 기준 충족여부를 검토
- 정비구역지정 이전 자치구는 주거정비지수에 따라 해당구역의 정비사업의 추진 가능성을 사전에 판단하여 정비사업이 추진될 수 있도록 함
- 자치구 및 인천시는 주거생활권 계획 내용 및 주거정비지수 결과를 검토하고, 검토결과에 따라 정비구역지정 절차 이행 및 도시계획위원회 심의 시 관련자료를 첨부하여 심의를 진행
- 신규 정비구역의 지정은 신중하게 진행하나, 정비구역 선정 이후 사업추진은 신속하게 이루어지도록 공공에서는 적극적인 지원을 하도록 함

4 정비구역의 지정방법

1. 기본원칙

- 정비예정구역 지정 방식을 생활권계획으로 대체함에 따라 정비구역의 경계를 설정하는 경우에는 도시주거환경정비기본계획 수립 지침에서 규정하고 있는 정비예정구역의 지정 방법을 준용하여 정비구역의 경계를 검토하고, 정비사업의 유형별 특성을 고려하여 정비구역의 경계를 결정

2. 정비구역지정의 일반원칙

- 정비구역지정 대상은 노후 또는 불량건축물이 밀집되어 주거환경이 불량한 부분으로 한정하되, 건축물의 연령·구조·설비에 의한 불량 정도와 이들 건축물의 과밀정도·상하수도·도로 등 정비기반시설의 설치와 이용상태 및 대지의 규모·안전 등 주거환경의 안정성과 위생상태 및 도시미관 등을 종합적으로 판단
- 정비구역에는 원칙적으로 공원·녹지·나대지를 포함하여서는 아니되며, 다만, 지형여건, 건물의 배치, 토지이용계획의 증진을 위하여 필요한 경우 또는 순환정비방식으로 시행하기 위하여 특히 필요한 경우에는 이를 포함하여 계획할 수 있음

- 정비구역의 범위는 지형·행정구역·사업규모, 주민의견과 부담능력을 감안하여 동시에 사업이 시행될 수 있도록 경계 결정
- 정비사업의 시행으로 도로 등 정비기반시설의 기능에 장애가 되지 아니하도록 구역을 정하거나 기능을 보완할 수 있는 정비기반시설을 설치할 수 있도록 정비구역을 결정
- 지정하고자 하는 정비구역 경계부근에 도로가 있는 경우에는 그 도로를 경계선으로 하며, 다만, 개설된 도로는 가급적 정비구역에서 제외하고 개설되지 아니한 계획도로인 경우에는 정비구역에 포함시킬 수 있음
- 정비구역의 형태는 정비사업 시행 시 효율적인 토지이용이 될 수 있도록 결정
- 정비구역의 경계선은 원칙적으로 도로를 기준으로 하되 지적경계선을 기준으로 할 경우에는 가급적 직선의 형태로서 굴곡이 심하지 아니하도록 함
- 토지의 지적경계선등을 경계선으로 하여, 불가피한 경우를 제외하고는 경계선이 건축물에 저촉되지 아니하도록 함
- 정비구역을 구획할 때에는 해당 구역의 생활권 등을 함께 고려함
- 재개발구역의 범위는 원칙적으로 가구단위로 확정하며, 토지의 고도이용으로 필요한 공간을 확보할 수 있는 규모이상으로 함
- 재건축사업은 「주택법」에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」에 따른 허가 받은 단위로 추진할 수 있도록 구획함을 원칙으로 함
- 2010 정비기본계획에서 계획한 협의대상지는 2020 정비기본계획에서 협의대상지 구분을 삭제하였으나, 정비구역에 포함하기 위해서는 협의대상지 뿐만 아니라 포함대상지 토지등소유자의 동의가 필요한 사항으로, 기 결정된 정비구역 변경 시에는 기존 협의대상지 및 정비구역 포함 대상지 토지등소유자의 동의가 있을 경우에만 정비구역에 포함함을 원칙으로 함

5 기초조사 및 정비계획의 내용

1. 기본원칙

- 기초조사는 정비계획 수립의 기본이 되는 자료로 상세하고 정확하게 조사하여야 하며, 필요한 경우 전수조사와 측량을 실시
- 기초조사는 기준연도를 중심으로 조사하되, 기준연도의 자료를 취득하기 어려운 항목은

가능한 최근연도의 자료나 외국의 사례로부터 추정하여 활용하여, 모든 기초조사 자료는 자료출처 및 출처연도를 명기

- 정비계획의 내용은 관련법령에서 규정하고 있는 사항을 준수하고, 지역특성 및 주변지역과의 연계성 등을 고려하여 수립

2. 기초조사 내용

- 기초조사는 도시정비법과 같은법 시행령에서 규정하고 있는 기초조사 사항과 각각의 사업별 관련 법령에 따라 해당 법령에서 요구하는 조사를 실시
- 같은법 시행령과 인천시 도시 및 주거환경 정비 조례에 의거하여 조사하되, 물리적 기준과 사회경제문화적 요건을 고려하여 조사항목을 추가 할 수 있음

[표 7-1-3] 기초조사의 내용

구분	조사내용
도시정비법 시행령 제7조제②항	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주민 또는 산업의 현황 ◦ 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 ◦ 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 ◦ 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ◦ 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ◦ 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 ◦ 그 밖에 시조례로 정하는 사항
인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례 제6조	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 거주가구 및 세입자 현황 ◦ 도시관리계획에 따른 토지이용계획 ◦ 토지의 용도·규모별 현황 ◦ 건축물의 허가 유무, 준공연도, 용도·구조·규모 등 일반현황 및 노후·불량 건축물 현황 ◦ 정비구역 안에서 유형·무형 문화유적, 건축자산, 보호수목 현황 및 지역 유래 ◦ 토지등소유자의 정비구역지정에 관한 동의 현황 ◦ 토지등소유자의 분양을 희망하는 주택규모 등 자금부담 의사 ◦ 국민기초생활 보장법에 따른 수급자 현황 ◦ 국민기초생활 보장법에 따른 수급자의 임대주택 입주희망 여부 및 희망 임대주택 규모 ◦ 세입자의 임대주택 입주희망 여부 및 희망 임대주택 규모 ◦ 노후·불량건축물의 구조적 결함에 대한 현장 확인 평가 ◦ 사업성 예측자료 ◦ 그 밖에 정비계획수립에 필요한 사항

3. 기초조사 방법

- 기초조사는 각종 문헌이나 통계자료의 수집, 현장답사 등의 조사방법을 활용하여 실시하며, 문헌이나 각종 통계자료를 조사, 현지답사, 주민의견조사 등을 통하여 현지 확인과 검증작업을 거쳐 조사항목의 신뢰도를 높이도록 함
- 다른 법령의 규정 또는 공공기관에 의하여 이미 조사된 공식적인 자료가 있는 경우에는 이를 활용할 수 있으며, 자료 수집이 어려울 경우 가장 최근의 자료를 사용
- 기초조사는 상위계획인 정비기본계획 내 생활권계획의 내용과 정합성을 유지
- 정비사업 대상지역과 주변 주거지의 연계성을 고려하여 개발에 따른 주변지역에 긍정적인 파급효과를 높이기 위하여 대상지 주변지역의 현황에 대한 조사가 필요하며, 정비기본계획 내 주거생활권 계획 수립 시 조사한 조사항목을 활용하여 제시할 수 있음
- 조사내용에 따라 조사방법은 문헌조사, 현장조사, 전수조사, 설문조사, 표본조사 등을 선택적으로 적용가능하며, 정비기본계획 내 주거생활권 계획 수립 시 조사항목과 중복되는 내용은 주거생활권 계획의 조사항목으로 대체 가능하도록 함
- 기초조사 결과는 이용하고자 하는 자에게 정보공개와 관련된 법령에 저촉되지 아니하는 범위내에서 관련자료를 제공할 수 있음

4. 정비계획의 내용

- 정비계획의 내용은 도시정비법, 같은법 시행령, 시행규칙, 조례에서 규정하고 있는 사항을 준수하고, 지역특성 및 주변지역과의 연계성을 고려하여 수립
- 정비기본계획의 부문별 내용을 수용하고, 특히 주거생활권 계획에서 제시하고 있는 주거생활권별 특성분석과, 관리방향을 고려하여 정비계획에 반영될 수 있도록 정비계획 수립

제2절 정비사업의 실행지침

1 지침의 개요 및 기본방향

1. 개요

- 정비사업 실행지침에서는 도시정비법에서 제시하는 정비사업의 유형인 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업을 대상으로 함
- 도시정비법의 부문별 계획, 주거생활권 계획의 기준 내용을 준수하고, 연관성·정합성을 유지하면서, 각 사업별 원활한 시행을 위하여 운영 관리방향 및 수단 등에 대한 세부사항을 제시
- 각각의 정비사업 추진 절차의 이해를 돕기 위하여 주요 사업단계별 처리 업무를 간결하게 정리하는데 목적이 있으며, 사업추진에 필요한 세부사항은 “정비사업 실무 매뉴얼”에 따름

2. 기본방향

■ 주변지역과의 조화로운 주거지 정비 유도

- 지역특성을 고려한 적정 개발밀도 계획으로 양호한 저층주거지에 미치는 영향을 최소화하고 주변지역과 조화로운 주거지 정비를 위한 정비기본계획 상 부문별 계획 및 주거생활권 계획과의 정합성과 일관성 유지

■ 주거생활권 단위의 종합적인 주거환경관리

- 개별 정비구역 단위의 개발에 따른 정비기반시설의 확보 문제점을 해소하며, 지역공동체 활성화 주거지 관리에 기여하는 정비사업을 지향
- 같은 공동체를 형성하는 주거생활권 및 기초생활권을 설정하여, 주거지 관리계획, 정비기반시설 계획 등의 기본 단위로 활용
- 정비기반시설은 구역내 필요시설을 확보하되 공동체를 기반으로 하는 주거생활권 단위와 연계·활용할 수 있도록 하여 지역 공동체 활성화를 도모

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

주
거
지

정
비
·
보
전
·
관
리
지
침

부록

■ 주거지 특성을 고려한 정비방식 적용

- 기존의 전면철거 방식의 정비를 지양하고 주민의 의지, 주거지의 물리적 특성 및 사회경제문화적인 다각적인 특성을 고려하여 유무형의 자산이 고르게 보전 및 개선될 수 있도록 정비계획 수립
- 정비구역의 특성에 맞도록 정비유형 및 개발방식을 다양화하여 확실적인 주거지 조성을 지양하고 필요한 부분만 정비할 수 있도록 하여 자원의 낭비를 최소화

3. 용어의 정의

■ 정비계획의 입안대상지역 관련 용어의 정의

- 정비계획의 입안대상지역과 관련하여 조례 제2조에서 접도율, 과소필지, 호수밀도에 대하여 정의하고 있으며, 제3조에서 노후·불량건축물을 규정

2 주거환경개선사업의 실행

1. 총칙

■ 지침의 목적

- 이 지침은 도시정비법 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업의 시행에 필요한 세부 사항을 정하는데 목적이 있음

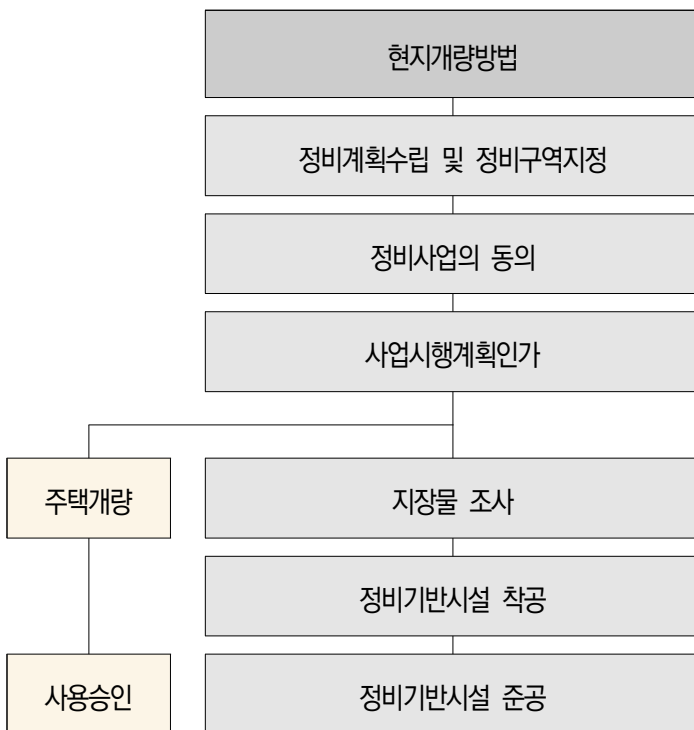
■ 주거환경개선사업의 의의

- 주거환경개선사업은 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업임
- 주거환경개선사업은 도시정비법 및 같은법 시행령 및 시행규칙에서 정한 기준 및 규정을 적용하는 것을 원칙으로 함

2. 추진절차

- 주거환경개선사업의 추진절차는 도시정비법에서 정하는 정비사업 추진절차에 따름
- 인천광역시, 구청장, 군수는 주거환경개선사업이 필요한 지역에 대하여 주거환경개선구역으로 지정하여 정비계획을 수립할 수 있음

[표 7-2-1] 현지개량방법 주거환경개선사업의 추진절차



[표 7-2-2] 수용 후 주택건설방법 주거환경개선사업의 추진절차



제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

주
거
지

정
비
·
보
전
·
관
리
지
침

부록

3. 정비계획수립 및 정비구역지정

- 도시정비법 시행령 [별표1] 제4호에서 무허가건축물 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 조례로 정할 수 있도록 규정하고 있으며, 조례에서는 주거환경개선구역 입안대상지역 정비구역지정 요건을 노후도 70% 이상인 지역으로서 접도율 30% 이하이거나, 과소필지 등 50% 이상, 호수밀도 70호/ha 이상인 지역으로 규정
- 정비구역 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 도시계획위원회 심의를 통하여 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하의 범위까지 정비구역을 확장하여 지정할 수 있음

[표 7-2-3] 주거환경개선구역 지정요건

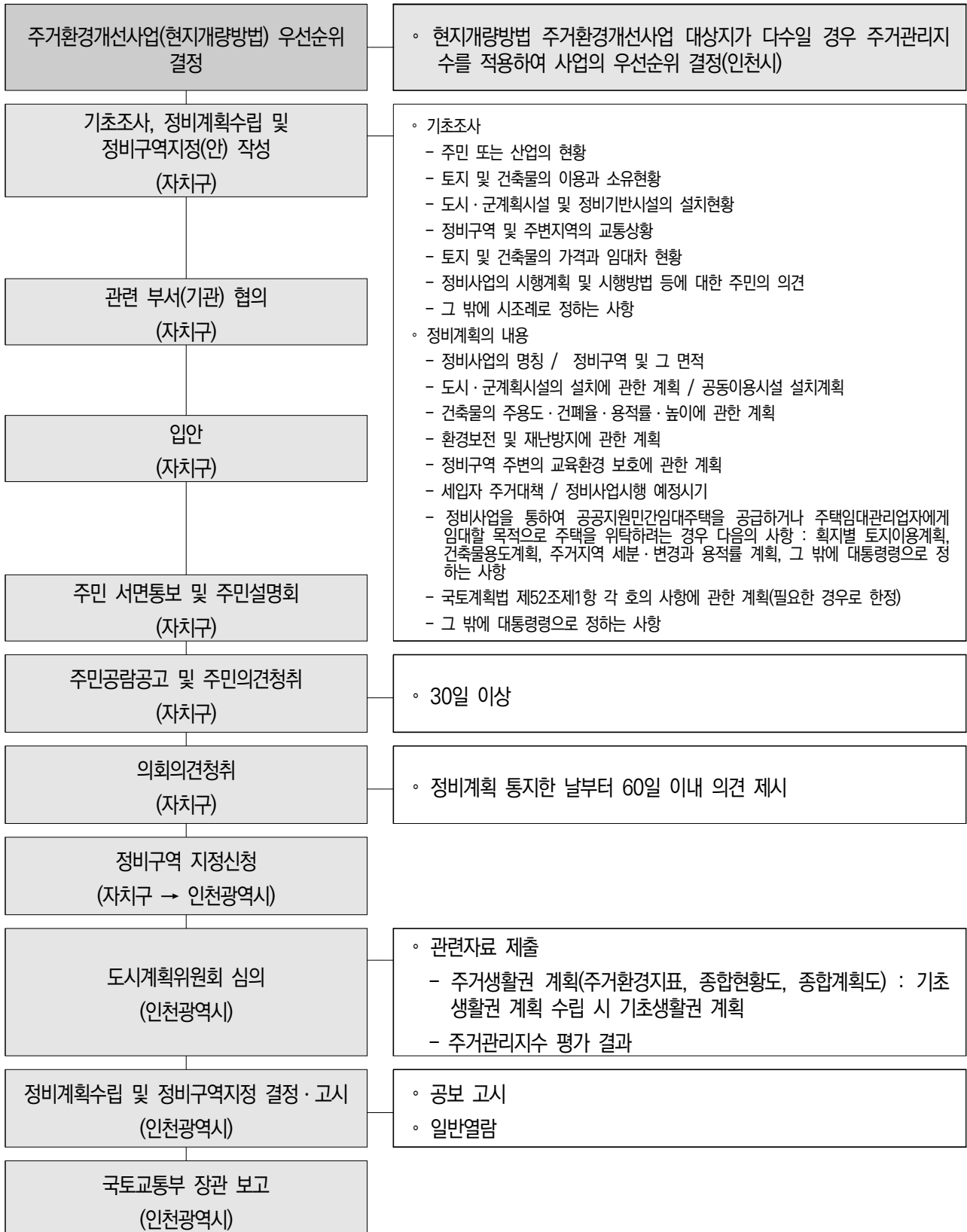
조례 제5조(정비계획 입안대상지역의 정비구역 지정 요건)

1. 주거환경개선구역은 노후·불량건축물의 수가 대상구역안의 건축물 총수의 70퍼센트 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역. 다만, 법 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 경우에는 제외한다.
 - 가. 접도율이 30퍼센트 이하인 지역
 - 나. 구역의 전체 필지 중 과소필지·부정형 또는 세장형 필지가 50퍼센트 이상인 지역
 - 다. 호수밀도가 70 이상인 지역

■ 주거환경개선사업(현지개량방법)의 주거관리지수 적용

- 주거관리지수는 주민의 추진의지, 주거환경개선의 시급성, 주민특성, 규제강도, 지역특성의 5가지 항목에 대한 평가를 진행하여 주거환경개선사업(현지개량방법)의 공공지원 우선순위를 판단
- 주거관리지수는 항목별로 점수화하여 정략적 평가를 진행
- 주거환경개선사업(현지개량방법) 대상지에 대한 점수 평가를 진행하여, 점수가 가장 높은 지역을 우선적으로 사업을 추진

[표 7-2-4] 주거환경개선 정비계획수립 및 정비구역지정 절차



3 재개발사업의 실행

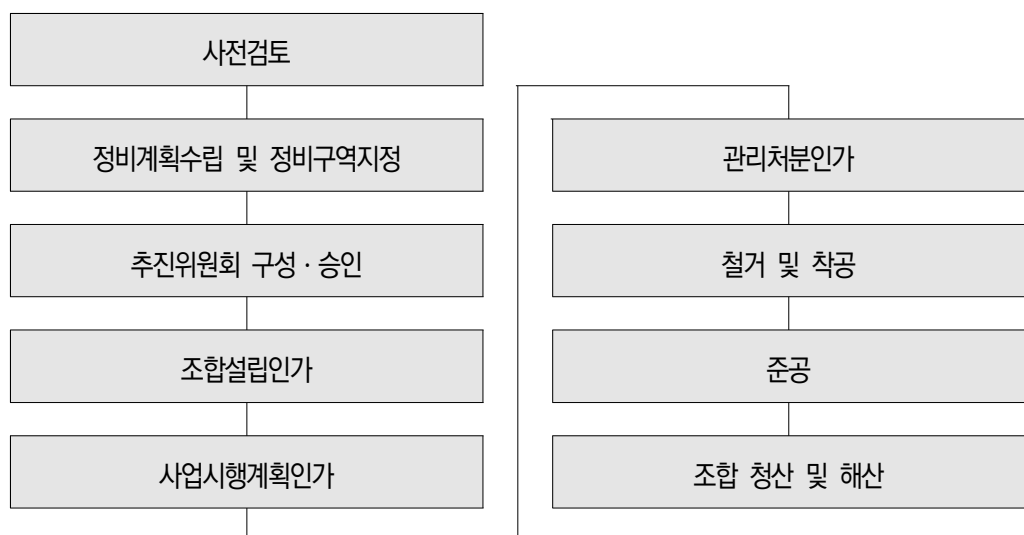
1. 총칙

- 재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업임

2. 추진절차

- 정비예정구역을 주거생활권 계획으로 대체함에 따라 정비구역을 지정하기 위해서 사전검토를 실시하며, 정비계획의 시행주체의 의견을 고려하여 사업을 추진
- 재개발사업에 대한 정비계획(안) 수립 이전 또는 동시에 자치구청장의 판단에 따라 필요시 기초생활권 계획을 수립하는 단계 시행
- 정비기본계획을 고려하여 재개발사업이 필요한 지역에 대하여 기초생활권 계획(자치구 필요시) 및 정비계획수립 용역을 동시에 시행할 수 있음
- 재개발사업의 추진절차는 도시정비법에서 정하는 정비사업 추진절차에 따름

[표 7-2-5] 재개발사업의 추진절차



3. 정비계획수립 및 정비구역지정

- 도시정비법 시행령 [별표1] 제4호에서 무허가건축물 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 조례로 정할 수 있도록 규정하고 있으며, 조례에서는 재개발 정비구역 입안대상지역 정비구역지정 요건을 노후도 70% 이상인 지역으로서 접도율 40% 이하이거나, 과소필지 등 40% 이상, 호수밀도 70호/ha 이상인 지역으로 규정

[표 7-2-6] 재개발 정비구역 지정요건

조례 제5조(정비계획 입안대상지역의 정비구역 지정 요건)
2. 재개발구역은 면적이 1만제곱미터 이상으로서 노후·불량건축물의 수가 대상구역안의 건축물 총수의 70퍼센트 이상인 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역
가. 접도율이 40퍼센트 이하인 지역
나. 구역의 전체 필지 중 과소필지·부정형 또는 세장형 필지가 40퍼센트 이상인 지역
다. 호수밀도가 70 이상인 지역

■ 재개발 정비구역 경계 설정 기준

- 재개발 정비구역지정을 위한 경계 설정은 사전검토 요청을 하는 단계부터 고려되어야 하며, 자치구에서는 사전검토 요청 시 구역 경계 설정의 적정성을 가장 먼저 검토하여야 함
- 재개발 정비구역 경계는 정형화를 원칙으로 법적기준을 준수하고 가로로 둘러싸인 가구단위로 경계를 설정하며, 생활가로와 연계한 정비구역의 경계가 설정되도록 함

[표 7-2-7] 재개발구역 경계 설정 기준

구분	재개발 정비구역 경계 설정 기준
정비구역 면적	◦ 1만㎡ 이상
가구단위 경계 설정	◦ 도로를 경계로 정비구역을 설정함을 원칙으로 하여 가구단위 경계 설정
생활가로 연계	◦ 주거생활권 계획에서 제시하는 생활가로 등 가로의 연속성 확보를 고려한 경계 설정

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

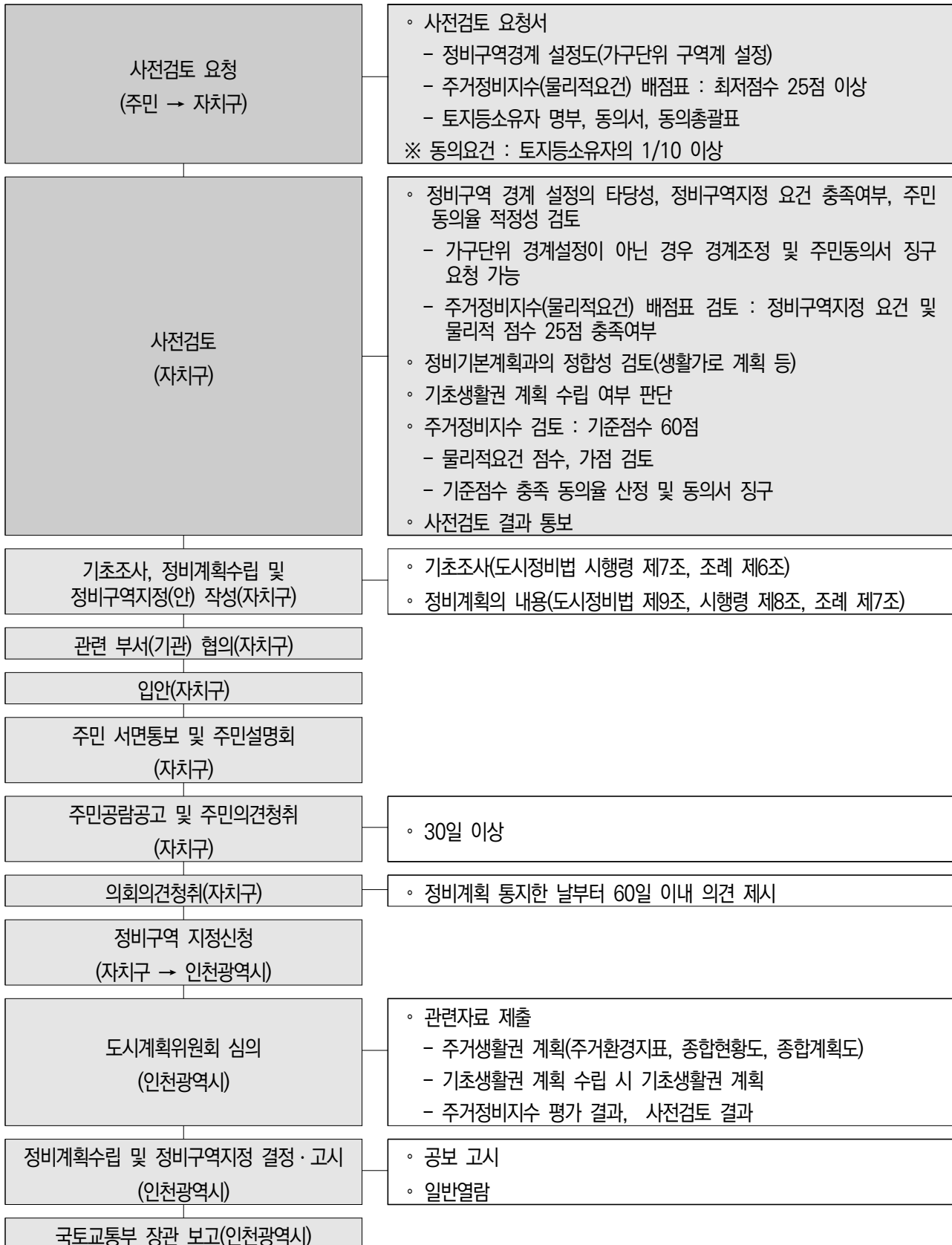
제7장

주
거
지

정
비
·
보
전
·
관
리
지
침

부록

[표 7-2-8] 재개발 정비계획수립 및 정비구역지정 절차



4 재건축사업의 실행

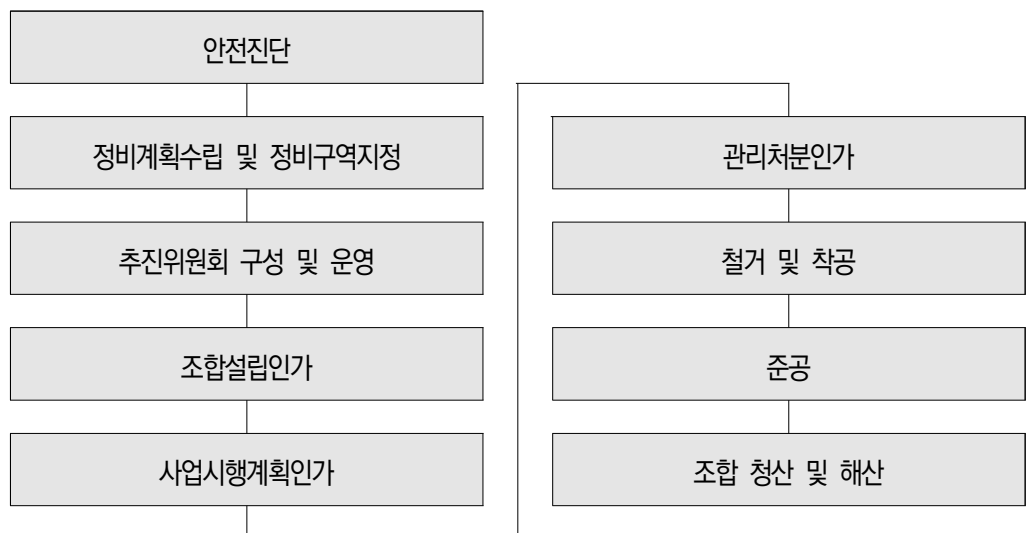
1. 총칙

- 재건축사업은 정비기반시설은 양호하나 노후불량건축물이 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업임

2. 추진절차

- 정비예정구역을 주거생활권 계획으로 대체함에 따라 정비구역을 설정하지 위해서 안전진단 요청 절차 이행 및 정비계획의 시행주체의 의견을 고려하여 사업을 추진
- 재건축사업에 대한 정비계획(안) 수립 이전 또는 동시에 자치구청장의 판단에 따라 필요 시 기초생활권 계획을 수립하는 단계 시행
- 정비기본계획을 고려하여 재건축사업이 필요한 지역에 대하여 기초생활권 계획(자치구 필요시) 및 정비계획수립 용역을 동시에 시행할 수 있음
- 재건축사업의 추진절차는 도시정비법에서 정하는 정비사업 추진절차에 따름

[표 7-2-9] 재건축사업의 추진절차



3. 정비계획수립 및 정비구역지정

- 도시정비법 시행령 [별표1] 제4호에서 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 조례로 정할 수 있도록 규정하고 있으며, 조례에서는 재건축 정비구역 입안대상지역 정비구역 면적을 1만㎡ 이상으로 지역으로 규정

[표 7-2-10] 재건축 정비구역 지정요건

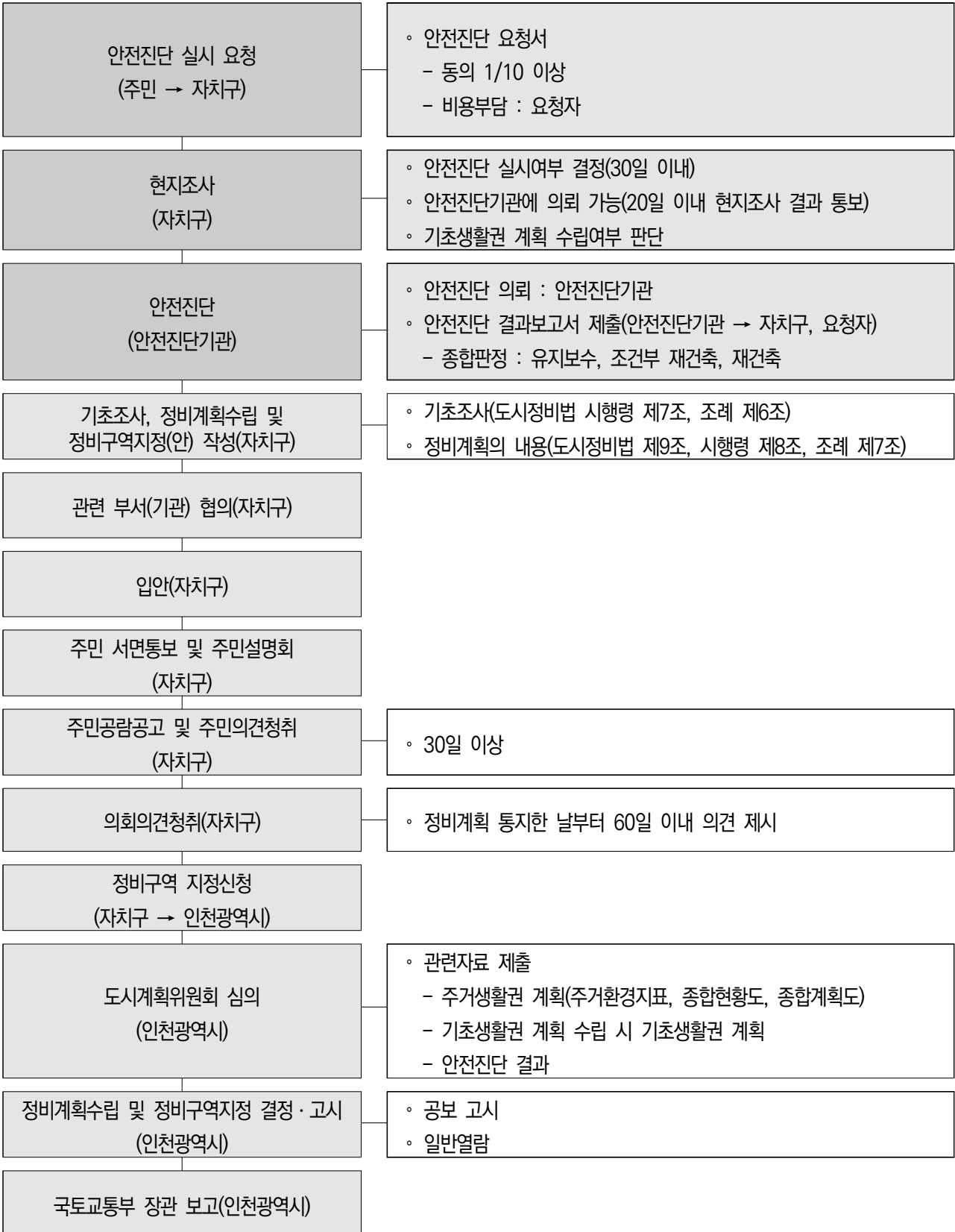
조례 제5조(정비계획 입안대상지역의 정비구역 지정 요건)

- ② 영 별표 1 제3호라목에서 “사·도조례로 정하는 면적 이상”이란 1만제곱미터 이상을 말한다.

■ 재건축사업 선정 기준

- 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
- 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
- 노후 · 불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역
- 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 「도시 및 주거환경 정비 조례」 제5조제2항에 따라 면적 1만 제곱미터 이상인 지역
- 다만, 다음의 경우에는 예외로 하여 재건축 정비구역 경계를 설정할 수 있음
 - 하나의 주택단지로 사업계획승인을 받았더라도 도시계획도로 등으로 구분되어 각각 관리되고 있는 경우 별개의 단지로 보아 각각 사업대상구역으로 구분
 - 별개의 단지로 사업계획승인을 받았더라도 하나의 단지처럼 관리되고 있는 경우에는 하나의 사업대상구역으로 구분
 - 도시정비법 제67조 규정에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지

[표 7-2-11] 재건축 정비계획수립 및 정비구역지정 절차



제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

주
거
지

정
비
·
보
전
·
관
리
지
침

부록

