

2040

제4편

부문별 계획

제1장. 토지이용계획

제2장. 기반시설

제3장. 도심 및 주거환경

제4장. 환경의 보전과 관리

제5장. 경관 및 미관

제6장. 공원 및 녹지

제7장. 방재 및 안전

제8장. 경제 및 산업

제9장. 복지 및 교육

제10장. 문화 및 관광

제11장. 생활권 계획

제1장 토지이용계획

① 현황분석

② 토지이용계획



1 현황분석

1. 토지이용현황

가. 용도지역 현황

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

[표 4-1-1] 용도지역 변화추이

구 분			2010 년		2021 년		증감(k㎡)	
			면적(k㎡)	비율(%)	면적(k㎡)	비율(%)		
합 계			1,160.24	100.00	1,094.51	100.00	감)	65.73
소 계			585.28	50.44	517.46	47.28	감)	67.82
주거 지역	소계		110.34	9.51	121.23	11.08	증)	10.89
	전용	제 1 종	2.51	0.22	1.04	0.10	감)	1.47
		제 2 종	1.36	0.12	2.05	0.19	증)	0.69
	일반	제 1 종	14.69	1.27	15.00	1.37	증)	0.31
		제 2 종	46.46	4.00	43.90	4.01	감)	2.56
		제 3 종	35.93	3.10	41.73	3.81	증)	5.80
	준주거		9.39	0.81	17.51	1.60	증)	8.12
	상업 지역	소계		19.68	1.70	23.74	2.17	증)
중심		2.43	0.21	3.59	0.33	증)	1.16	
일반		15.26	1.32	18.28	1.67	증)	3.02	
근린		0.94	0.08	0.84	0.08	감)	0.10	
유통		1.05	0.09	1.03	0.09	감)	0.02	
공업 지역	소계		54.92	4.73	67.35	6.15	증)	12.43
	전용		1.10	0.09	3.64	0.33	증)	2.54
	일반		32.50	2.80	35.71	3.26	증)	3.21
	준공업		21.32	1.84	28.00	2.56	증)	6.68
녹지 지역	소계		293.69	25.31	293.75	26.84	증)	0.06
	보전		51.53	4.44	50.24	4.59	감)	1.29
	생산		7.39	0.64	6.23	0.57	감)	1.16
	자연		234.77	20.23	237.28	21.68	증)	2.51
미지정지			106.65	9.19	11.39	1.04	감)	95.26
관리 지역	소계		574.96	49.56	314.96	28.78	감)	260.00
	보전		133.90	11.54	130.88	11.96	감)	3.02
	생산		25.03	2.16	28.05	2.56	증)	3.02
	계획		155.30	13.39	154.61	14.13	감)	0.69
	미세분		-	-	1.42	0.13	증)	0.13
농림지역			260.68	22.47	261.71	23.91	증)	1.03
자연환경보전지역			0.05	0.00	0.05	0.00		-
용도지역 미분류			-	-	0.33	0.03	증)	0.03

자료 : 통계연보, 인천광역시
용도지역 결정현황, 인천광역시 도시계획과(2021.4 기준)

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

[표 4-1-2] 2019년 주요도시별 도시지역내 용도지역 현황

(단위 : km², %)

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

자료 : 각 시별 통계연보, 2020년

용도지역 결정현황, 인천광역시 도시계획과, 2021년 4월 기준

주) 용도지역 미지정지 제외(11.39km²)

나. 생활권별 용도지역 현황

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

[표 4-1-3] 생활권별 용도지역 현황

(단위 : km²)

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

자료 : 용도지역 결정현황, 인천광역시 도시계획과, 2021년 4월 기준

주) 중구는(내륙, 영종) GIS 구적 비율로 나눔

다. 개발제한구역 현황

- 개발제한구역 총 면적은 67.275km²로 인천광역시 면적의 약 6.3%를 차지하고 있음
- 개발제한구역은 AG경기장 조성, 산업단지, 보금자리주택, 공공주택지구 등 공공개발사업을 통해 해제되었고, 집단취락지역의 정비가 필요함
- 개발제한구역 내에 약 643가구 1,245명이 거주하고 있으며, 개발제한구역내 주민의 생활편의 향상 및 소득증대 방안 등 모색이 필요함

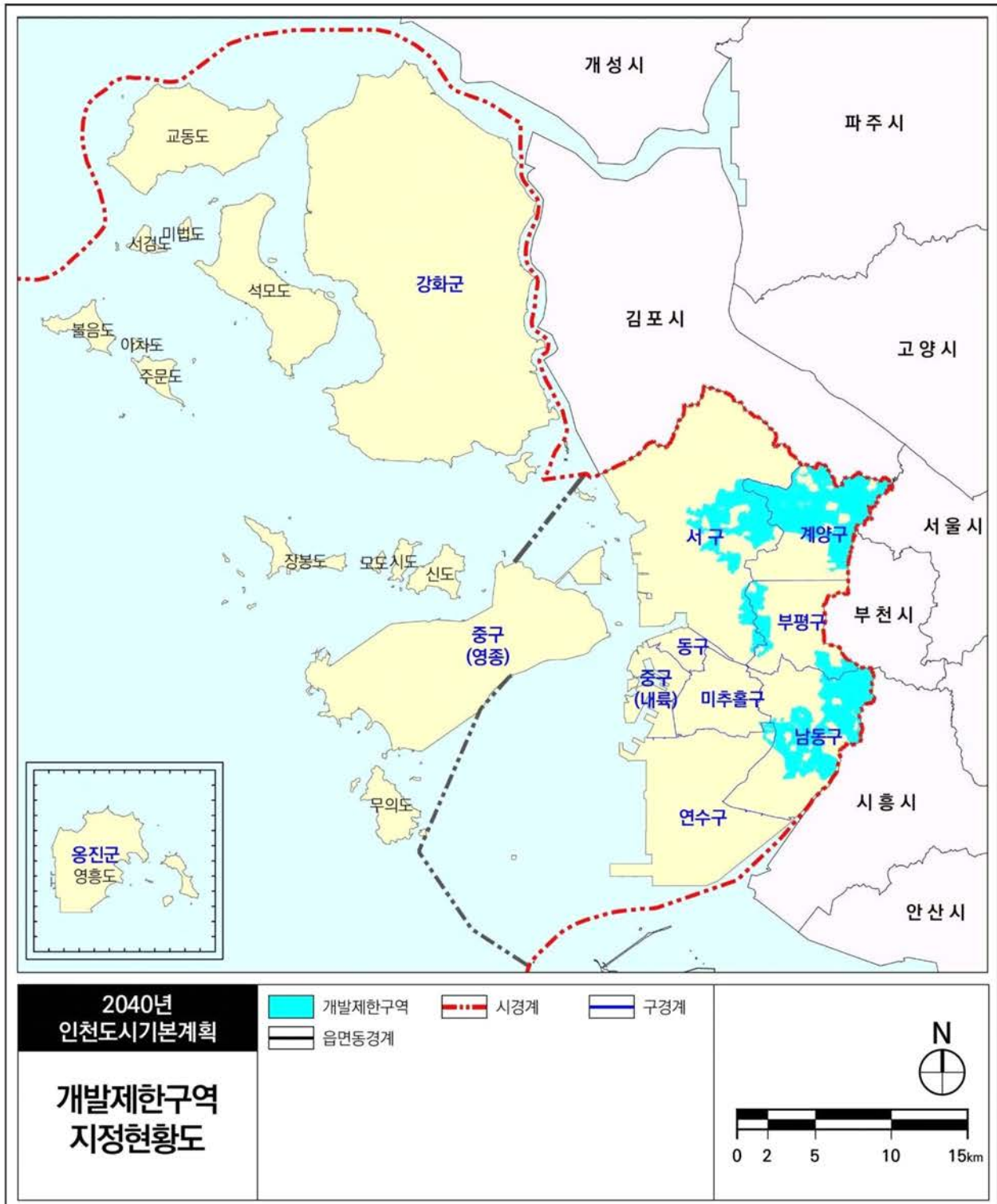
[표 4-1-4] 생활권별 개발제한구역 현황

(2024. 6. 기준, 단위 : km²)

구 분		행정구역 (A)	개발제한구역 (B)	비율 (B/A)	인구수 (명)	가가수 (호)	비고
계		1,067.1	67.275	6.3%	1,245	643	
중부 생활권	소계	46.5	0.088	0.2%	-	-	
	중구(내륙)	14.5	-	-	-	-	
	동구	7.2	-	-	-	-	
	미추홀구	24.8	0.088	0.4%	-	-	
영종 생활권	중구(영종)	125.8	-	-	-	-	
서남 생활권	연수구	56.2	0.716	1.3%	7	6	
동남 생활권	남동구	57.5	23.758	41.4%	432	214	
동북 생활권	소계	77.6	28.187	36.3%	377	211	
	부평구	32.0	7.003	21.9%	132	82	
	계양구	45.6	21.184	46.5%	245	129	
서북 생활권	서구	119.1	14.526	12.2%	429	212	
강화 생활권	강화군	411.4	-	-	-	-	
옹진 생활권	옹진군	172.9	-	-	-	-	

자료 : 인천광역시청, 개발제한구역 관리면적 현황 / '24. 상반기 관리실태 점검 기준

[그림 4-1-1] 개발제한구역 지정현황도



2. 용지별 토지이용분석

가. 주거지역

■ 주거지역 개발추이

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

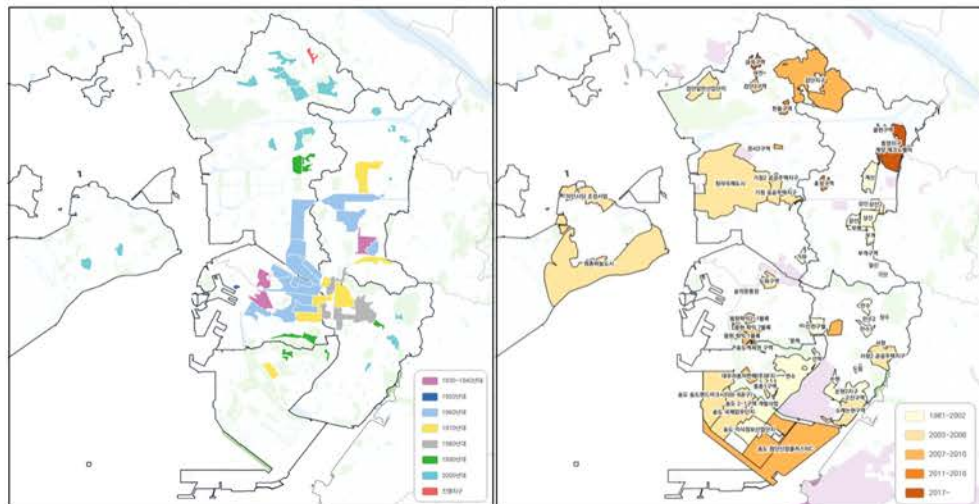
[표 4-1-5] 행정구역별 주거지역 변화추이

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

자료 : 통계연보, 인천광역시

용도지역 결정현황, 인천광역시 도시계획과, 2021년 4월 기준

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



■ 주거지역내 거주인구 및 건축물 현황

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

[표 4-1-6] 주거지역내 거주인구 및 건축물 현황

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

자료 : 통계지리정보서비스(SGIS) 집계구별 인구 및 국가공간정보포털 용도별 건축물정보(2020.2)를 활용하여 분석

■ 주거유형별 거주인구 및 세대수 현황

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

* 주거지역 총 밀도 : 생활권별 주거지역 내 거주인구의 밀도

[표 4-1-7] 주거지역내 거주인구 및 세대수 현황

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

자료 : 통계지리정보서비스(SGIS) 집계구별 인구 및 국가공간정보포털 용도별 건축물정보(2020. 2)를 활용하여 분석

■ 주거지역내 건축물 현황

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

[표 4-1-8] 주거지역내 건축물 현황

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

자료 : 국가공간정보포털 용도별 건축물정보(2020. 2)를 활용하여 분석

나. 상업지역

■ 상업지역 지정 및 건축물 현황

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

[표 4-1-9] 주요도시 상업지역 지정현황

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

자료 : 통계연보, 각 시별, 2020년
용도지역 결정현황, 인천광역시 도시계획과, 2021년 4월 기준

[표 4-1-10] 상업지역내 건축물 현황

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

자료 : 국가공간정보포털 용도별 건축물정보(2020. 2)를 활용하여 분석

■ 상업지역내 상업용도 건축물 개발현황

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

[표 4-1-11] 상업지역내 상업용도 건축물 개발현황

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

자료 : 국가공간정보포털 용도별 건축물정보(2020. 2)를 활용하여 분석

다. 공업지역

■ 산업단지 현황

- 총 21,662천㎡의 부지에 3개의 국가산업단지와 12개의 일반산업단지, 2개의 도시첨단산업단지가 있으며, 계속해서 증가하고 있는 추세임
- 서북생활권에 가장 많은 4개의 산업단지가 입지하고 있으며, 동남, 동북, 서북생활권에 각각 1개의 국가산업단지가 입지하고 있음
- 산업단지는 가동률은 91.9%이며, 입주업체와 종업원 수는 꾸준히 증가하고 있는 것으로

보아 생산성과 고용률은 증가하고 있으나, 대부분 준공 후 20년 이상 경과한 노후 산업단지로 기반시설 등 주변 환경이 열악하여 구조고도화 또는 재생사업이 필요한 실정임

[표 4-1-12] 산업단지 현황

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

자료 : 통계연보, 인천광역시, 2020년

[표 4-1-13] 산업단지 통계

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

자료 : 통계연보, 인천광역시, 2020년

■ 군·구별 공업지역 변화 추이 및 공업지역의 토지이용현황

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

[표 4-1-14] 군·구별 공업지역 변화 추이

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

자료 : 통계연보, 인천광역시, 2020년

[표 4-1-15] 생활권별 공업지역 토지이용현황

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

자료 : 국가공간정보포털 도로명 주소 건물.shp(2020. 2)을 활용하여 분석하였으며, 실제 용도지역 면적과 상이함

■ 공업용도 건축물의 입지현황

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

[표 4-1-16] 공업용도 건축물의 입지현황

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

자료 : 국가공간정보포털 도로명 주소 건물.shp(2020.2)을 활용하여 분석하여 실제용도지역 면적과 상이함

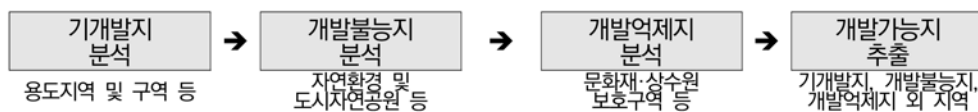
3. 개발가능지 분석

가. 개발가능지 분석기준

■ 분석 목적

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

[표 4-1-17] 개발가능지 분석 과정

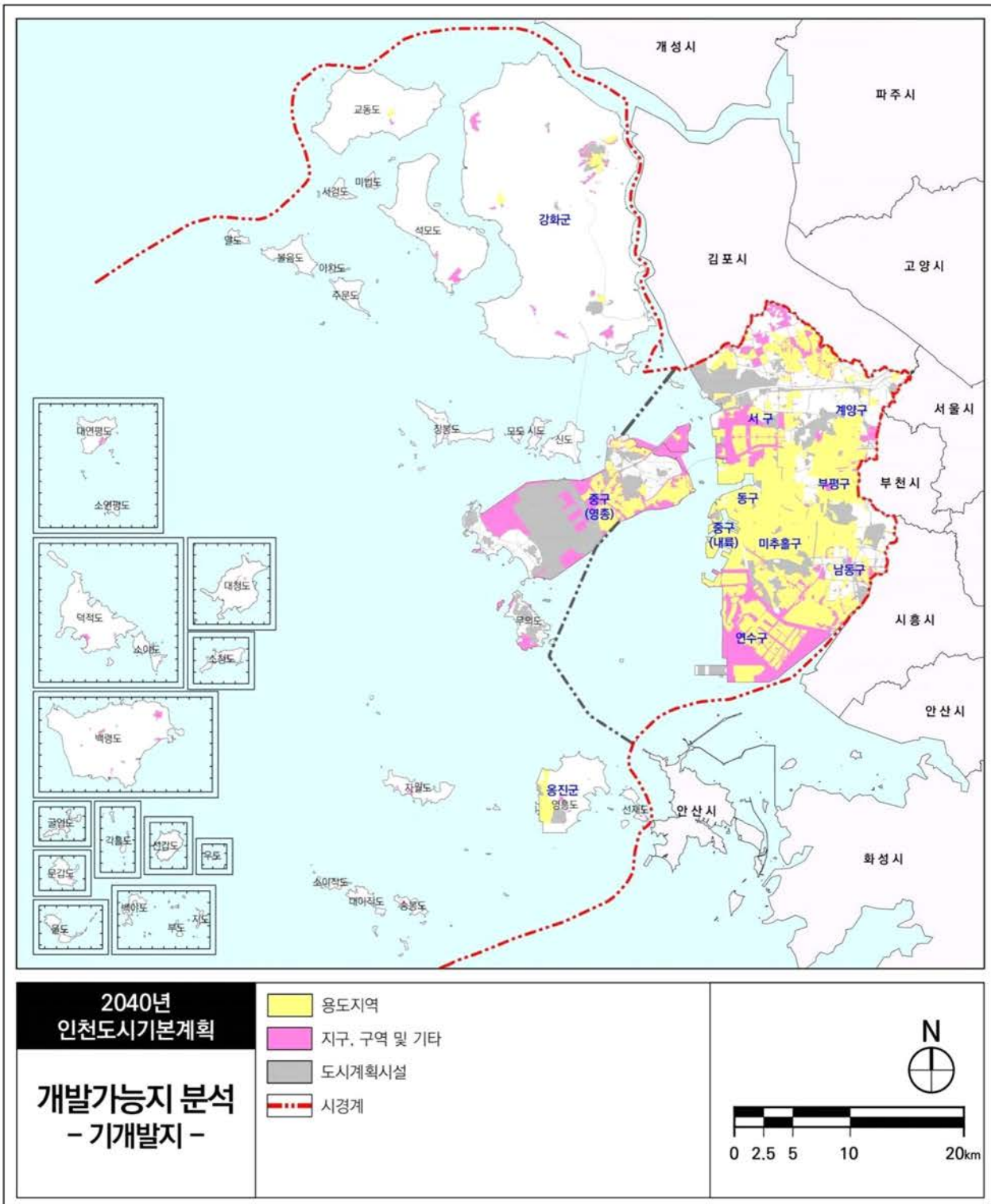


나. 개발가능지 분석

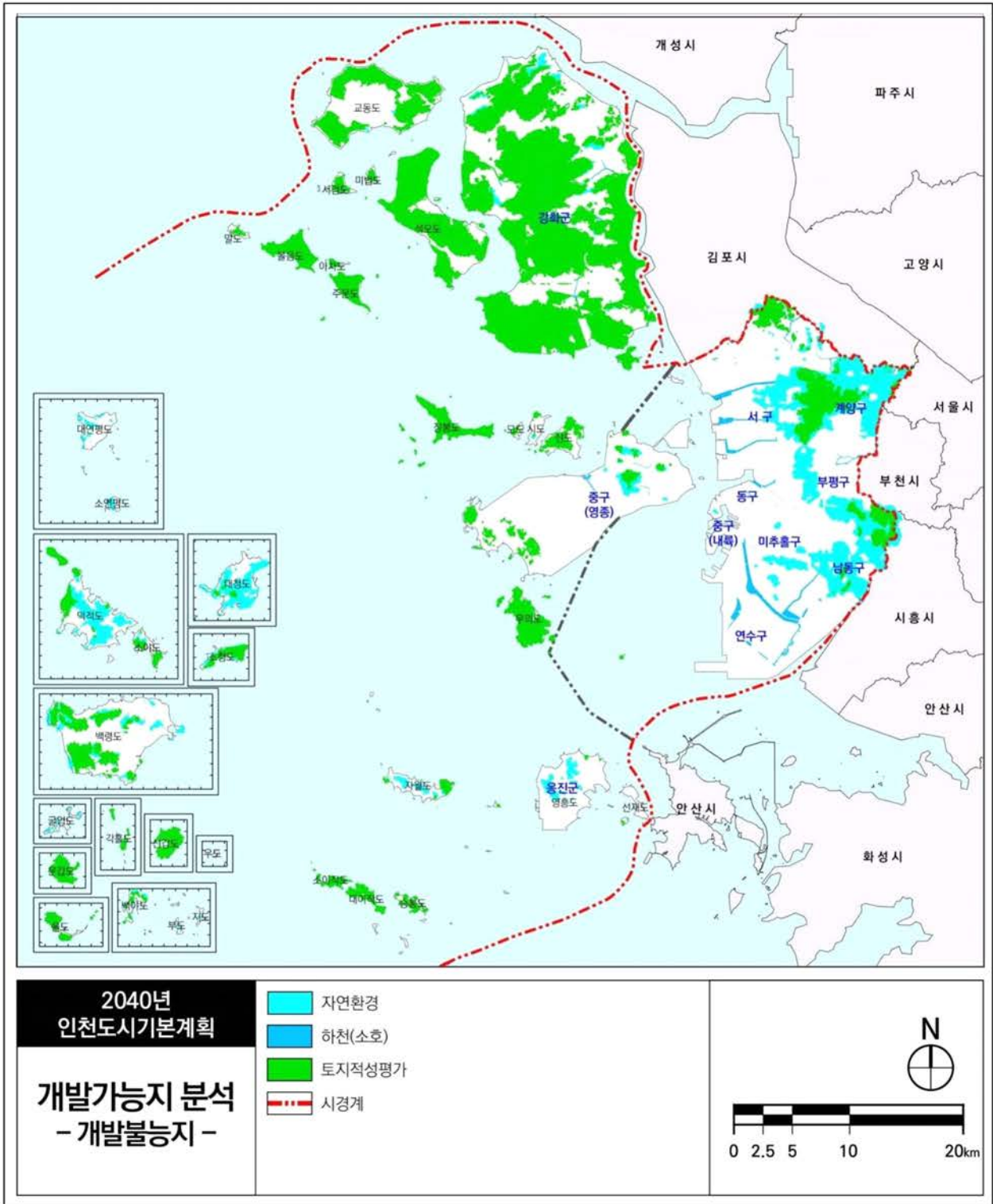
[표 4-1-18] 개발가능지 분석

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

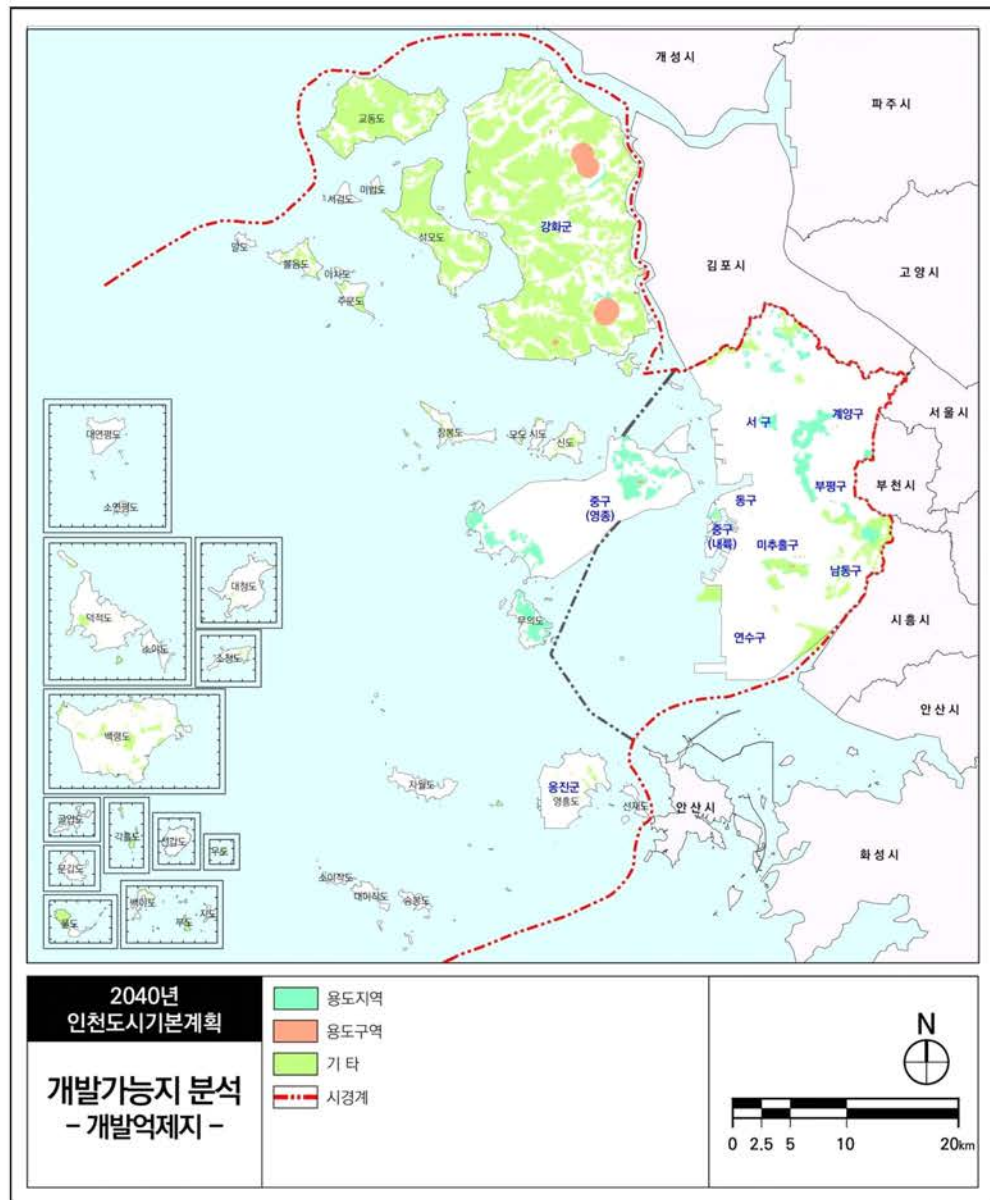
[그림 4-1-4] 기개발지 분석도



[그림 4-1-5] 개발불능지 분석도



[그림 4-1-6] 개발억제지 분석도



다. 개발가능지 분석결과

■ 개발가능지 분석결과

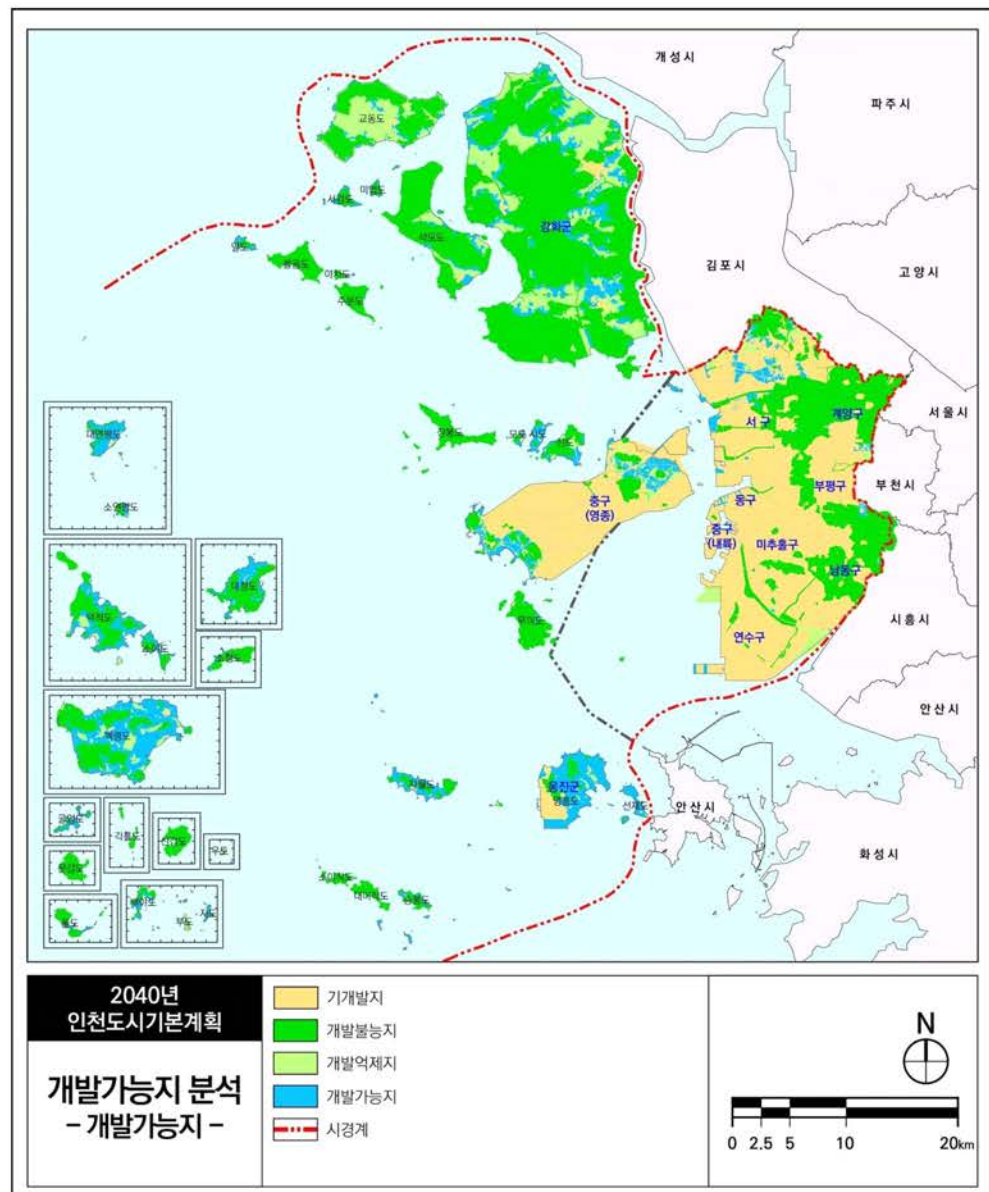
- 전체 면적 1,104.54km²(해수면 제외) 중 개발가능지는 194.06km²로 17.6%에 해당하며, 기개발지가 36.3%, 개발불능지가 22.5%, 개발억제지가 23.6%로 분석됨
- 미개발지의 대부분이 개발제한구역으로 지정되어 있고, 서구의 오류동, 왕길동 등은 소규모 공장들이 난립한 지역으로 옹진군을 제외 시 실제 개발이 가능한 지역은 영종도의 운북동 일원 및 을왕동, 덕교동 일부지역에 불과함

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

[표 4-1-19] 개발가능지 분석결과

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

[그림 4-1-기] 개발가능지 분석도



라. 토지적성평가

■ 토지적성평가를 통한 비교

- 토지적성평가는 보전 및 개발등급을 가~마 등급으로 구분하고 있으며, 보전등급은 가, 나등급, 개발등급은 다, 라, 마등급으로 분류
- 인천광역시 토지적성평가 결과 보전등급이 38.71%, 개발등급이 61.29%로 나타났음

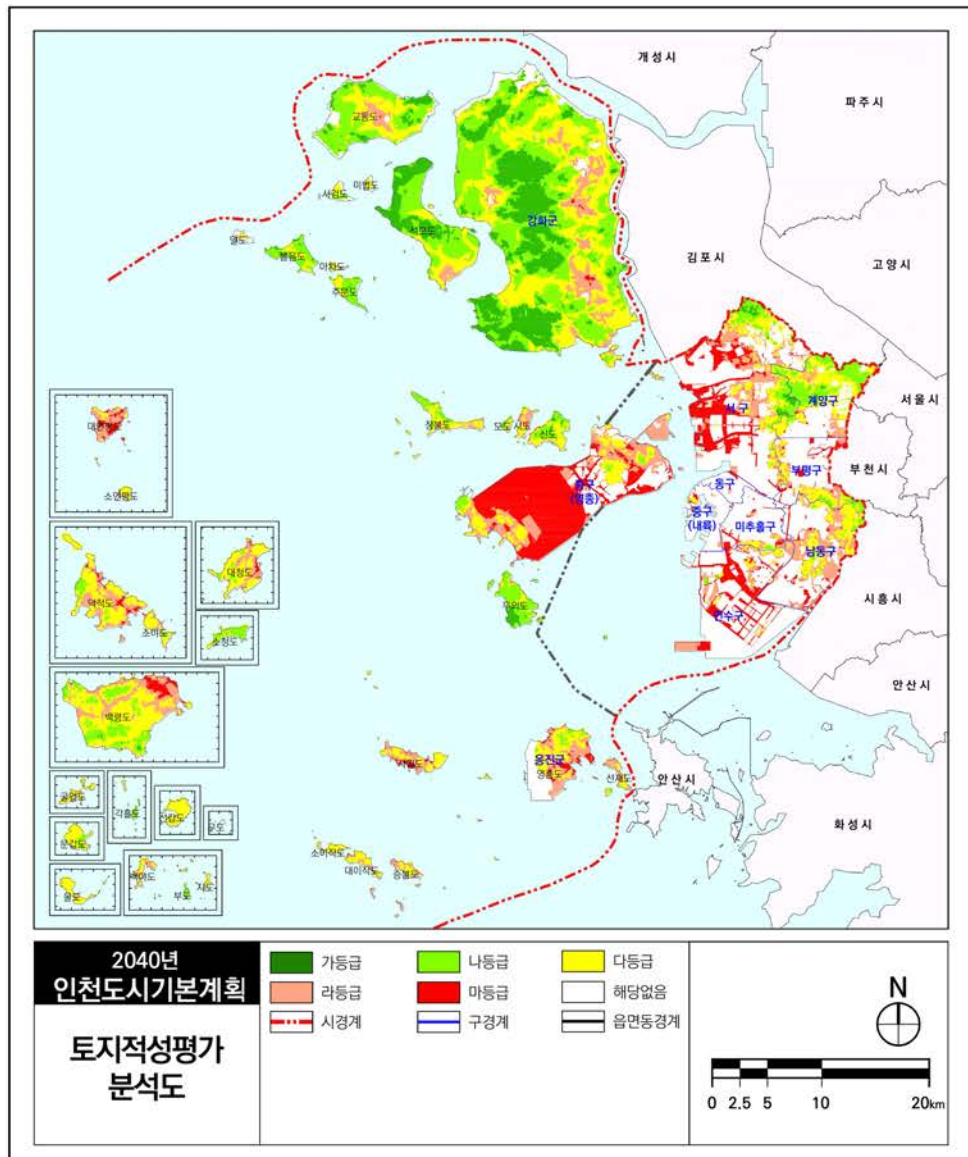
[표 4-1-20] 토지적성평가 분석결과

구 분	합 계	가등급	나등급	다등급	라등급	마등급
면적(km ²)	849.79	91.76	237.16	270.86	140.37	109.64
비율(%)	100.00	10.80	27.91	31.88	16.52	12.89
비 고		입안제한		입안여부 심의결정	입안가능	

자료 : 2030년 인천도시관리계획 정비(2022.11.)

주) 평가범위는 도시지역을 제외함

[그림 4-1-8] 토지적성평가 분석도



4. 토지의 용도별 수요면적

가. 주거용지

■ 산정기준

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

1) 인구밀도에 의한 방법

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

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

[표 4-1-21] 인구밀도에 의한 주거용지 산정 결과

구 분	현재인구 (인)	계획인구(인) 2040 년기준	인구배분율 (%)		배분인구 (인)	인구밀도 (인/ha)	소요면적 (km ²)
계	2,952,237	3,300,000	-		2,805,000		145.290
중부권	519,834	560,000	소계	-	476,000		28.031
			고밀	50	238,000	250	9.520
			중밀	25	119,000	180	6.611
			저밀	25	119,000	100	11.900
영종권	86,644	150,000	소계	-	127,500		6.063
			고밀	80	102,000	250	4.080
			중밀	10	12,750	180	0.708
			저밀	10	12,750	100	1.275
서남권	374,413	450,000	소계	-	382,500		17.893
			고밀	85	325,125	250	13.005
			중밀	5	19,125	180	1.065
			저밀	10	38,250	100	3.825

구 분	현재인구 (인)	계획인구(인) 2040 년기준	인구배분율 (%)		배분인구 (인)	인구밀도 (인/ha)	소요면적 (km ²)
동남권	533,119	590,000	소계	-	501,500		24.629
			고밀	70	351,050	250	14.042
			중밀	20	100,300	180	5.572
			저밀	10	50,150	100	5.015
동북권	813,297	800,000	소계	-	680,000		33.924
			고밀	65	442,000	250	17.680
			중밀	25	170,000	180	9.444
			저밀	10	68,000	100	6.800
서북권	540,655	640,000	소계	-	544,000		26.716
			고밀	70	380,800	250	15.232
			중밀	20	108,800	180	6.044
			저밀	10	54,400	100	5.440
강화권	65,235	90,000	소계	-	76,500		6.511
			고밀	10	7,650	250	0.306
			중밀	20	15,300	180	0.850
			저밀	70	53,550	100	5.355
옹진권	19,040	20,000	소계	-	17,000		1.522
			고밀	10	1,700	250	0.068
			중밀	10	1,700	180	0.094
			저밀	80	13,600	100	1.360

2) 주택1호당 부지면적에 의한 방법

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

계획가구수 =	계획인구	× 주거용지내 거주비율 × 주택보급율
	가구당인구수	

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

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

[표 4-1-22] 주택 1호당 부지면적에 의한 주거용지 산정 결과

구 분	현재인구 (인)	계획인구 (인) 2040년기준	계획가구수 (가구)	가구배분율 (%)		주택 1호당 부지면적 (㎡)	용적률 (%)	소요 면적 (km ²)
계	2,952,237	3,300,000	1,341,521	-				141.209
중부권	519,834	560,000	227,652	소계	-			28.880
				고밀	50	100	210	8.604
				중밀	25	80	180	4.015
				저밀	25	180	100	16.261
영종권	86,644	150,000	60,978	소계	-			5.860
				고밀	80	100	210	3.687
				중밀	10	80	180	0.430
				저밀	10	180	100	1.742
서남권	374,413	450,000	182,935	소계	-			17.579
				고밀	80	100	210	11.062
				중밀	10	80	180	1.291
				저밀	10	180	100	5.227
동남권	533,119	590,000	239,848	소계	-			22.927
				고밀	70	100	210	12.690
				중밀	20	80	180	3.384
				저밀	10	180	100	6.853
동북권	813,297	800,000	325,217	소계	-			31.006
				고밀	65	100	210	15.978
				중밀	25	80	180	5.736
				저밀	10	180	100	9.292
서북권	540,655	640,000	260,174	소계	-			24.870
				고밀	70	100	210	13.766
				중밀	20	80	180	3.671
				저밀	10	180	100	7.434
강화권	65,235	90,000	36,587	소계	-			8.110
				고밀	10	100	210	0.277
				중밀	20	80	180	0.516
				저밀	70	180	100	7.317
옹진권	19,040	20,000	8,130	소계	-			1.977
				고밀	10	100	210	0.062
				중밀	10	80	180	0.057
				저밀	80	180	100	1.858

3) 주거용지 소요면적 산정 결과

- 주거용지 소요면적은 평균 인구밀도에 의한 방법과 주택 1호당 부지면적에 의한 방법을 산술평균한 143.250km²를 소요면적으로 산정

[표 4-1-23] 2040년 주거용지 소요면적 산정 결과

구 분	평 균	인구밀도에 의한 방법	주택 1호당 부지면적에 의한 방법
주거용지 소요면적(km ²)	143.250	145.290	141.209

나. 상업용지

■ 산정기준

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

1) 배분율에 의한 방법

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

상업용지 이용인구	계획인구 × 분담율 × 상업용지 이용률
-----------	-----------------------

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

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

[표 4-1-24] 도심, 부도심, 지역상업 배분율에 따른 방법

구 분	분담율 (%)	이용인구 (인)	1인당 평균상업 지역면적 (㎡)	평균 층수 (층)	건폐율 (%)	공공 용지율 (%)	혼합률 (%)	소요 면적 (km ²)
계	-	2,640,000	-	-	-	-	-	21.790
도심상업	45	1,188,000	14	6	63	40	20	9.196
부도심상업	35	924,000	14	5	63	35	20	7.923
지역상업	20	528,000	14	4	63	30	10	4.671

[표 4-1-25] 생활권별 상업용지 소요면적 산정

구 분	계획인구(인) 2040년 기준	이용인구(인)	소요면적(km ²)
계	3,300,000	2,640,000	21.790
중부권	560,000	448,000	3.698
영종권	150,000	120,000	0.990
서남권	450,000	360,000	2.971
동남권	590,000	472,000	3.896
동북권	800,000	640,000	5.282
서북권	640,000	512,000	4.226
강화권	90,000	72,000	0.594
옹진권	20,000	16,000	0.132

2) 생활권별 계획인구에 의한 방법

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

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

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

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

[표 4-1-26] 생활권별 계획인구에 따른 방법

구 분	계획인구(인) 2040년 기준	이용 인구 (인)	1인당 평균 상업지역 면적(m ²)	평균 층수 (층)	건폐율 (%)	공공 용지율 (%)	혼합율 (%)	소요 면적 (km ²)
계	3,300,000	2,640,000	-	-	-	-	-	18.862
중부권	560,000	448,000	14	6	63	35	20	3.201
영종권	150,000	120,000	14	6	63	35	20	0.857
서남권	450,000	360,000	14	6	63	35	20	2.572
동남권	590,000	472,000	14	6	63	35	20	3.373
동북권	800,000	640,000	14	6	63	35	20	4.573
서북권	640,000	512,000	14	6	63	35	20	3.658
강화권	90,000	72,000	14	6	63	35	20	0.514
옹진권	20,000	16,000	14	6	63	35	20	0.114

3) 상업용지 소요면적 산정 결과

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

[표 4-1-27] 2040년 상업용지 소요면적 산정 결과

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

다. 공업용지

■ 산정기준

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

1) 2차산업 종사자수 1인당 부지면적에 의한 산정

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

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

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

[표 4-1-28] 2040년 공업용지 소요면적 산정 결과

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

라. 소요면적 산정 결과 및 공급방안

■ 소요면적 산정결과

- 도시관리계획 상 기 결정된 용도지역별 면적과 2040년 소요 추정면적을 비교해본 결과 주거·상업·공업용지 21.091km² 부족한 것으로, 산정됐으며, 주거용지와 공업용지는 각 22.023km², 1.022km² 부족하며, 상업용지의 경우 1.954km²가 과다한 것으로 분석됨
- 특히 상업용지의 경우, 원도심 동인천을 도심으로 상향함에 따라 상업용 토지소요가 감소되었으며, 현재 국가정책사업인 공공주택지구를 제외한 상업용지는 감소하였음. 향후 지구단위계획과 연계하여 기존 상업지역의 고밀복합 개발 유도를 위한 정책 필요.
- 인천시의 지속가능한 발전과 일자리 창출 및 경쟁력 강화를 위해 산업입지공급계획 및 산업재배치 계획 등과 연계하여 공업용지는 수요에 맞게 지속적 공급이 필요함

[표 4-1-29] 토지이용 소요면적 총괄

구 분	도시관리계획 결정현황 ¹⁾		2040년 용지별 소요면적		증감
	면적(km ²)	구성비(%)	면적(km ²)	구성비(%)	
계	217.373	100.0	268.936	100.0	51.563 부족
주거용지	124.415	57.2	150.027	55.8	25.612 부족
상업용지	25.005	11.5	32.675	12.1	7.670 부족
공업용지	67.953	31.3	86.234	32.1	18.281 부족

주1) 자료: 인천시 도시계획과 내부자료, 2022년 12월 기준

2 토지이용계획

1. 기본방향

■ 편리한 일상생활권과 유연한 토지이용 도모

- 거주-일-여가가 해결되는 일상생활권 계획을 유도하여 거주, 업무, 생활서비스, 건강, 교육 등 필수 사회적 기능을 포함한 근거리 다핵 네트워크 구조 실현
 - 어디서나 필요로 하는 생활편의 시설의 입지를 적정화하여 권역별 생활권 체계를 보행일상생활권 및 근린생활권 등으로 위계하여 공급
 - 흩어져있는 의료·복지·상업 등의 서비스 시설과 주택을 역세권 등 일정한 거점 위주로 집약하고, 대중교통망을 정비해 거점을 연결하여 일상생활권의 기반을 마련
- 다핵형 공간구조를 구축하여 고유한 기능을 가진 상호 연계된 중심지를 조성
 - 지역 간 기능의 상충을 줄이고 광역적 차원에서 생활권별 역할과 기능을 부여하여 지역별 도시발전 목표 달성의 기반을 마련
 - 생활권별 중심지를 조성하고 이에 부합한 인구와 토지이용을 배분
 - 도시혁신구역, 복합용도구역, 도시계획시설 입체복합구역 등 공간혁신제도를 활용한 역세권 활성화 방안을 마련하고, 도시재생혁신지구, 도심공공주택 복합사업, 역세권 활성화 사업 등 사업방식의 다각화를 통해 역세권 콤팩트 허브를 실현할 방안 마련
 - 도시기본계획-도시관리계획 2단계 체계에서 중간단계 계획인 생활권계획을 도입하여 3단계 체계로 개편하고, 주민과 군구의 참여를 촉진하여 실행 중심의 전략계획 마련
- 신개발은 개발밀도를 적정하게 배분하여 토지이용계획 최적화
 - 원도심과 신도심 등 인구와 개발밀도의 적절한 배분을 통해 지속가능한 토지이용을 촉진하고, 권역생활권 내에서 어디서나 편리하게 생활할 수 있는 근린 생활권 단위의 발전방안 마련
 - 매립에 의해 발생하는 신규토지는 우선적으로 보전용도를 부여하고, 투자유치 또는 구체적인 건축물 계획 수립시 이에 부합한 용도 부여

■ 원도심 공간구조 혁신 및 탄소중립을 통한 지속가능한 성장 도모

- 경인전철 지하화, 인천대로 등을 중심으로 교통계획과 연계된 개발 지향
 - 인천대로 일반화, 경인고속도로 지하화, 경인전철 지하화 등을 통해 기존에 단절된 원도심 지역을 연결하고, 기능적·물리적 연계를 통한 지역간 교류 확대방안 마련
- 원도심 대개조 사업 등 도시재생사업을 통한 원도심 지역 기능 강화 및 활성화
 - 노후계획도시 및 노후 주거지역의 정비사업,

- 원도심 자족기능과 주거기능의 개선을 통한 균형적 도시공간 조성 방안 마련
 - 신도시와 원도심 간의 불균형을 해소하되 원도심 내부에서 보다 응집력있고 활기찬 활동을 유도
- 핵심전략산업의 산업거점 및 글로벌 비즈니스 벨트 조성
 - 인천경제자유구역 핵심전략산업(산업통상자원부 고시 제2021-186호, 2021.11.12.)과 연계하여 국제도시별 산업 전문화 및 산업·기술·문화를 융합한 차세대 산업 인프라 구축
 - 국제 수준의 항공·항만 인프라 확충 및 미래 모빌리티 기반 물류체계 구축
- 친환경적 토지이용으로 탄소중립 방재도시 구현 및 지속가능성 강화
 - 화석발전의 무탄소 발전 전환 및 스마트 그린산업단지 조성 등 친환경적 토지이용으로 탄소배출 저감 도모
 - 단절된 녹지축을 복원하고 지역별 균형 있는 공원녹지 확충 등을 통해 풍수해 대비를 위한 기후대응 인프라 마련

■ 도시공간 관리의 공공성 및 밀도관리 강화

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

2. 용도구분 및 관리방안

가. 용도구분

■ 시가화용지(기성시가지)

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

■ 시가화에정용지

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

■ 보전용지

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

나. 관리방안

1) 시가화용지(기성시가지)

■ 원도심 혁신 및 지역 균형발전 도모

- 인천내항 일원의 거점재생 프로젝트를 통해 원도심 정주환경 개선, 문화·관광 경쟁력 제고 및 주거·문화·산업의 융복합 개발을 유도하고 핵심 거점 개발과 토지이용 기능의 재편으로 원도심 활성화
- 송도, 구월 및 부평 등 도심은 GTX철도 중심의 광역교통 거점을 기반으로 다양한 상업·업무기능을 집적하고 지역 균형발전과 글로벌 경쟁력 강화를 위한 도심 기능 활성화를 위하여 고밀·복합 토지이용 유도

■ 도시공간 활용의 다각화

- 도시혁신구역, 복합용도구역, 도시계획시설 입체복합구역 등 공간혁신제도를 활용한 토지이용 효율 극대화 및 사업 방식의 다각화를 통한 실현성 도모
- 거점 역세권 및 저이용 도시계획시설을 활용한 입체복합개발로 새로운 지역중심을 육성하고 도시재생 선도 및 콤팩트시티로의 전환 기반 마련
- 지상철도와 주요 간선도로의 지하화로 인한 상부공간은 기반시설의 기능이 유지·개선되는 범위내에서 공원, 녹지 등의 공공수요와 지역활성화를 위한 가용자원으로 활용하는 것을 원칙으로 하며 해당지역 시민의 의견수렴 등 공론화를 통해 계획적으로 활용

■ 보행일상권을 중심으로 시민이용 증대와 공공편익 향상을 위한 생활SOC 확충

- 주거공간에서 다양한 도시기능을 포함하는 복합공간으로 변화함에 따라 주거·업무·여가 등 다양한 도시기능을 통합·연계하여 보행권 안에서 누릴 수 있도록 변화된 생활양식을 반영
- 역세권을 중심으로 다양한 도시 복합기능을 집적하고 생활SOC 등을 설치하여 지역 중심기능 강화
- 기후변화에 대응하기 위해 탄소중립도시 구축을 목표로 제로에너지 도시 실천을 위한 자원순환체계 구축하고 안전한 생활환경 구축을 위한 사고예방 대책 및 안전관리 강화

2) 시가화예정용지(개발가능(예정)지역)

■ 도시미래상 및 계획지표 달성을 위한 개발가능지 확보

- 개발가능(예정)지역은 도시미래상 실현 및 개발수요 등을 고려하여 주용도별 물량으로 배분하여 단계별(4단계)로 구분하고, 각 생활권별 인구배분계획, 토지이용계획, 교통계획 등을 충분히 고려하여 적정하게 계획
- 개발의 효용성 제고 및 파급효과가 큰 지역부터 단계적으로 추진하되, 개발 잠재력, 균형발전 및 재정여건 등을 함께 고려하여 추진

■ 계획적 개발 유도 및 공공기여 방안 마련

- 시가화예정용지는 토지이용의 원칙과 주용도를 고려하여 도시관리계획 결정(변경)을 통해 세부용도와 위치 등 구체적인 개발계획을 정하여야 하며, 개발 용도지역으로 부여하기 위해서는 반드시 지구단위계획 수립 필요
- 주거형 시가화예정용지에 대해 민간 소유의 개발사업 추진 시 용도지역 상향 등에 따라 발생하는 계획이익을 적정선의 공공기여 및 기부채납 등으로 설치·제공될 수 있도록 별도의 운영기준을 수립·운영하여 기반시설 확보 및 정책사업에 재투자 유도

■ 도시공간 확장에 대비한 공유수면 관리

- 항만기본계획, 공유수면매립 기본계획 등 관련계획에 따라 매립되어 발생하는 공유수면 매립대상은 계획적 개발을 유도하고자 보전용지로 우선 관리하고, 투자유치 및 건축계획 등 구체적인 사업계획 수립 시 사전협의를 통해 매립목적, 투입비용, 지역여건 및 도시기본계획과의 정합성 등을 고려하여 용도지역 결정
- 공유수면 매립토지의 개발계획 수립 시 해양생태계 및 주변지역에 미치는 영향 등을 면밀히 검토하여 훼손을 최소화하기 위한 저감대책을 마련하여야 함
- 매립지에 대한 용도지역의 지정 및 도시관리계획 결정 등에 관한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 조치

■ 대규모 개발가능(예정)지역의 관리

- 미개발지 대부분이 개발제한구역으로 지정되어 있어 기성시가지 내 대규모 개발가능지 확보가 어려우므로, 군부대 등의 대규모 이전적지 및 저이용 도시계획시설 등의 전략적인 활용과 효과적인 개발을 위하여 장기적인 안목에서 공공성 확보 및 지속가능한 개발에 역점을 두고 계획적인 관리가 필요
- 개발가능지의 선제적이고 체계적인 관리를 위해서 입지특성, 배후지역의 여건 및 도시성장성 등을 고려하여 관리원칙과 방향 제시

■ 도시성장과 신규 개발수요에 대비한 시가화예정용지 운영기준

- 시가화예정용지는 생활권별 시가화예정용지의 단계별 총량 및 주용도는 부문별 정책이나 관련 계획 등에 우선함. 목표연도의 인구규모 등 도시지표를 달성하는 데 필요한 토지수요량에 따라 목표연도 및 단계별 총량과 주용도로 계획하고, 개별적으로 입지나 토지이용 변경 불가. 단, 국가 및 지역 정책사업의 반영 또는 도시여건의 급격한 변화 등 불가피한 사유가 있는 경우 생활권별 목표연도 총량 내에서 도시계획위원회 심의 통해 인정하는 경우에 한해 조정 가능
- 시가화예정용지 물량의 신규 반영 또는 배분은 사전협의를 통해 도시기본계획과의 정합성, 자연·인문환경, 개발사업 목적 및 타당성 등을 고려하여 반영하며, 사업추진 전 도시기본계획과의 부합 여부에 대하여 별도 협의
 - 신규 개발사업 체크리스트 검토를 통해 반영여부 결정 (표4-1-39 참조)
- 단, 다음 사항에 해당하는 경우 신규 반영 불허
 - 한남정맥 등 주요 녹지축의 단절, 양호한 자연환경과 보전목적의 용도지역, 역사문화 환경의 훼손을 초래하는 경우
 - 수도권매립지 간접영향권지역, 공장밀집지역 등 주거환경 유해요소 입지로 인해 정주공간으로 부적합한 경우

- 주변지역 개발추이, 주거종합계획 등 관련계획을 고려하여 주택 과잉공급이 예상되는 경우
- 사업목적, 토지사용, 시행자, 재원조달방안 등 사업 시행요건을 갖추지 못하여 사업 실현성이 현저히 낮은 경우
- 기타 사업목적이 도시기본계획 상 계획내용과 불부합 하는 경우
- 안정적 주택공급을 도모하고 계획적 개발을 유도하기 위해 기 반영된 주거형 시가화예정용지에 대해 일몰제를 적용하여 도시기본계획 상 해당 단계에서 사업계획이 지연 또는 취소되어 사업목적 달성이 불가능한 경우 해당 시가화예정용지 물량은 차기 도시기본계획 수립 시 시가화예정용지 물량 취소
- 구역 지정 및 실시계획 인허가 등 개발사업 이행을 위한 행정절차가 미 추진된 사업을 대상으로 하며, 일몰제에 따라 취소된 시가화예정용지 물량은 개별적으로 입지나 토지이용 변경은 불가. 단, 도시계획위원회 심의를 거쳐 인정하는 개발사업의 경우 일몰제 제외

[표 4-1-30] 신규 개발사업 체크리스트

구분		관련기준	상세 검토 방법	관련 법률
자연 환경	지형 지세	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인천광역시 개발행위허가 기준 <ul style="list-style-type: none"> - 표고 65m 이상(도시지역) - 경사도 17~20도 이상 ○ 생태자연도, 토지적성평가 등 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발행위허가 기준 충족여부 ○ 생태자연도 1등급 불허 ○ 토지적성평가 가, 나등급 편입여부 	국토 계획법 자연환경 보전법
	자연 환경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 녹지축의 보전 및 자연환경 보전 등 친환경적 개발여부 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 한남정맥 녹지축, 도시공원 등 녹지의 단절 및 자연환경 보호 여부 등 	기본계획 수립지침
	재해 위험	<ul style="list-style-type: none"> ○ 안전관리계획 및 재해저감종합계획 고려 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재해위험지역 여부 및 재해위험성 저감계획 수립 여부 검토 	국토 계획법
인문 환경	토지 이용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 양호한 자연환경과 우량농지, 보전목적의 용도지역, 문화재 및 역사문화·환경 등을 충분히 고려하여 수립 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용도지역·지구·구역 등 도시관리계획 현황 및 보전목적의 지역 편입여부 - 농림, 보전/생산녹지, 보전산지, 문화재/수자원보호구역 등 	국토 계획법
	주변 지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정주공간의 환경적으로 건전하고 지속가능한 토지이용 여부 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수도권매립지, 공장밀집지역 등 주변지역의 주거환경 유해요소 입지여부 ○ 진입도로 및 교육시설 등 기반시설 확보 여부 	기본계획 수립지침
개발 계획	사업 목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경 조성 및 공공복리 증진 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 안정적인 주택공급, 계획적 정비 필요성 및 이익성 등 사업목적에 고려하여 반영여부 검토 ○ 도시기본계획상 공간구조 및 계획방향 등과 정합성 여부 	관리계획 수립지침
	관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 다른 법률에 의한 계획이 있는 경우 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시기본계획과 정합성을 고려하여 시가화예정용지 반영여부 검토 - 개발유형, 계획인구 및 사업시기 등 	기본계획 수립지침
	주택 수요	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인구예측에 근거하여 주택 및 토지수요 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주거종합계획 등 주택공급 관련계획 검토 ○ 생활권별 계획인구 검토 	기본계획 수립지침
	개발 밀도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인천광역시 특성과 주변조건을 감안하여 자연과 조화롭게 개발할 수 있도록 인구밀도 등을 고려하여 계획 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주변지역 개발현황 및 개발밀도 검토 - 신규 개발사업 : 200인/ha 이하 	관리계획 수립지침
	추진 계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업 실현성 및 일정계획 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행요건 충족 여부 ○ 추진경위 및 향후 일정계획을 검토하여 반영여부 및 사업시기 검토 	관리계획 수립지침

3) 보전용지

■ 개발제한구역의 계획적·체계적 관리

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

■ 공간적·기능적 단절된 녹지축의 연계성 강화

- 공원·녹지·해안변의 유기적 연계를 통한 녹지네트워크 강화
 - 공원 및 녹지, 해안변 등 단절된 구간의 유기적 연계를 통해 네트워크 구축
 - 인천의 중요 녹지체계인 한남정맥(S자 녹지축)의 단절 및 훼손지역의 복구를 통한 여가공간 조성
- 철도 및 도로의 지하화 구간, 용도 혼재지역의 기능분리(공업과 주거 등)를 위한 녹지대를 조성하고 생활권 공원 조성으로 공원 및 녹지 등과 연계하여 광역적 녹지 연결 강화
- 그린웨이네트워크 구축
 - 보행자전용도로, 녹도, 트래킹코스 등을 유기적으로 연계하여 다양한 체험의 공간 및 친환경 공간 조성

3. 토지이용계획

가. 도시기본계획구역

[표 4-1-31] 도시기본계획구역 변경내역 총괄

구 분	면 적 (km ²)		증 감(km ²)	비고
	기 정	변 경		
도시기본계획구역	1,381,348	1,381,348	-	변경없음

나. 시가화용지

- 2040년 도시기본계획상 시가화예정용지로서 개발이 완료된 지역 및 실시계획 변경사항에 대한 도시관리계획 결정사항 반영
- 인천 내항 1·8부두 항만재개발 및 주변지역 재생 등 국가지역 정책사업 반영

[표 4-1-32] 시가화용지 변경내역

구 분		면 적 (km ²)			구성비 (%)
		기 정	증 감	변 경	
시가화 용지	소계	269.581	감) 2.546	267.035	100.0
	주거용지	133.729	증) 0.351	134.080	50.2
	상업용지	25.752	증) 0.044	25.796	9.6
	공업용지	64.076	감) 3.811	60.265	22.6
	관리용지	2.139	증) 0.726	2.865	1.1
	공 원	43.885	증) 0.144	44.029	16.5

1) 주거용지

- 금회 주거용지 변경사항은 검암역세권 공공주택지구 등 개발사업이 완료된 시가화예정용지와 계양 테크노밸리 등 실시계획 변경에 대한 도시관리계획 결정사항을 반영
- 금회 반영된 주거용지 면적은 당초 133.729km²에서 134.080km²로 계획

[표 4-1-33] 주거용지 변경내역 총괄

구 분	기 정(km ²)	변 경(km ²)	증 감(km ²)	비고
주거용지	133.729	134.080	증) 0.351	

[표 4-1-34] 주거용지 증감 세부내역

사업명		기 정	변 경	증 감(km ²)
1	용현학익 1-4B 도시개발구역	주거용지	공업용지	감) 0.088
2	계양 테크노밸리	주거용지	상업용지	감) 0.041
			공원	감) 0.014
			보전용지	감) 0.016
3	검암역세권 공공주택지구	주거형 시가화예정용지	주거용지	증) 0.123
		상업형 시가화예정용지		증) 0.387

2) 상업용지

- 금회 주거용지 변경사항은 검암역세권 공공주택지구 등 개발사업이 완료된 시가화예정용지와 계양 테크노밸리 등 실시계획 변경에 대한 도시관리계획 결정사항을 반영
- 금회 반영된 상업용지 면적은 당초 25.752km²에서 25.872km²로 계획

[표 4-1-35] 상업용지 변경내역 총괄

구 분	기 정(km ²)	변 경(km ²)	증 감(km ²)	비고
상업용지	25.752	25.796	증) 0.044	

[표 4-1-36] 상업용지 증감 세부내역

사업명		기 정	변 경	증 감(km ²)
4	계양 테크노밸리	주거용지	상업용지	증) 0.041
5	검암역세권 공공주택지구	상업형 시가화예정용지	상업용지	증) 0.020
		공업형 시가화예정용지		증) 0.059
6	북성포구 준설토투기장	상업용지	보전용지	감) 0.076

3) 공업용지

- 검단오류구역 등 개발사업이 완료된 시가화예정용지와 석남유수지 등 공업지역 재배치 계획을 반영
- 금회 반영된 공업용지 면적은 당초 64.076km²에서 60.269km²로 계획

[표 4-1-37] 공업용지 변경내역 총괄

구 분	기 정(km ²)	변 경(km ²)	증 감(km ²)	비고
공업용지	64.076	60.265	감) 3.811	

[표 4-1-38] 공업용지 증감 세부내역

사업명		기 정	변 경	증 감(km ²)
7	용현학익 1-4B 도시개발구역	주거용지	공업용지	증) 0.088
8	검단오류구역	공업형 시가화예정용지	공업용지	증) 0.186
9	석남유수지	공업용지	보전용지	감) 0.131
10	영흥도 공업용지	공업용지	공업형 시가화예정용지	감) 3.950
11	북성포구 준설토투기장	공업용지	보전용지	감) 0.004

4) 공원

- 개발사업이 완료된 사업구역 내 공원 및 실시계획 인허가 사항 반영

[표 4-1-39] 공원 변경내역 총괄

구 분	기 정(km ²)	변 경(km ²)	증 감(km ²)	비고
공원	43.885	44.029	증) 0.144	

[표 4-1-40] 공원 증감 세부내역

사업명		기 정	변 경	증 감(km ²)
12	계양 테크노밸리	주거용지	공원	증) 0.014
13	검암역세권 공공주택지구	공업형 시가화예정용지	공원	증) 0.042
		보전용지		증) 0.077
14	검단오류구역	공업형 시가화예정용지	공원	증) 0.011

5) 관리용지

- 도시지역 외 지구단위계획구역 실시계획 인허가 사항 반영

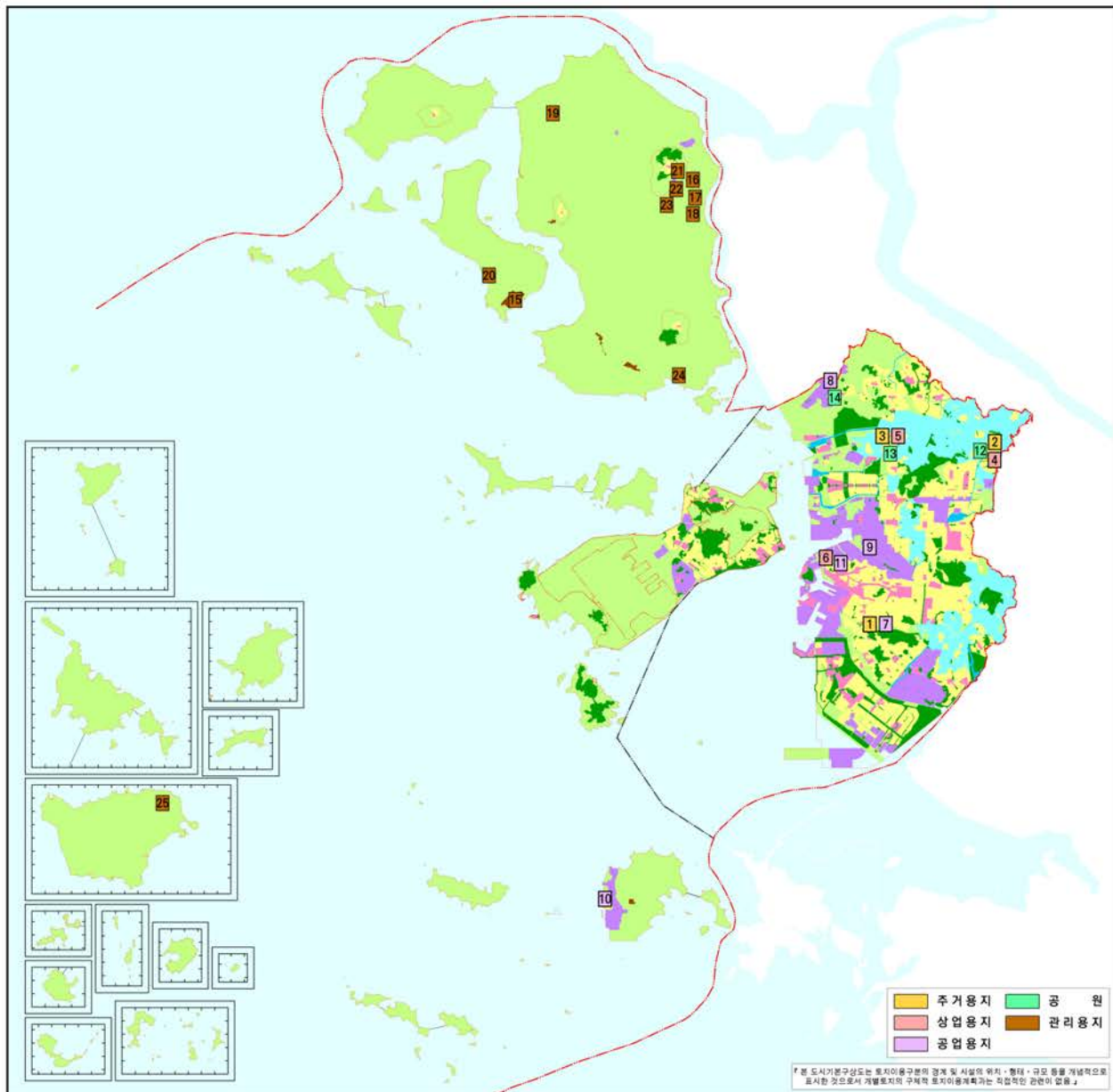
[표 4-1-41] 관리용지 변경내역 총괄

구 분	기 정(km ²)	변 경(km ²)	증 감(km ²)	비고
관리용지	2.139	2.865	증) 0.726	

[표 4-1-42] 관리용지 증감 세부내역

사업명		기 정	변 경	증 감(k㎡)
15	석모예코종합온천단지	보전용지	관리용지	증) 0.002
16	갑곶지구1	관리용지	보전용지	감) 0.005
17	갑곶지구2	관리용지	보전용지	감) 0.008
18	신정지구	관리용지	보전용지	감) 0.043
19	교산지구	관리용지	보전용지	감) 0.051
20	삼산지구	관리용지	보전용지	감) 0.030
21	선원지구	보전용지	관리용지	증) 0.087
22	창리지구	보전용지	관리용지	증) 0.109
23	베이힐아파트지구	보전용지	관리용지	증) 0.008
24	강화종합리조트	보전용지	관리용지	증) 0.652
25	백령 공공주택지구	보전용지	관리용지	증) 0.005

[그림 4-1-9] 토지이용계획 변경내역 위치도



다. 시가화예정용지

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

[표 4-1-43] 시가화예정용지 총량

구 분		면 적 (km ²)			구성비 (%)
		기 정	증 감	변 경	
시가화 예정 용지	계	59.589	감) 7.713	51.876	100.0
	주거형	22.178	감) 5.462	16.716	32.2
	상업형	10.065	감) 4.354	5.711	11.0
	공업형	25.137	증) 0.848	25.985	50.1
	비시가화지역 지구단위 계획구역	소계	증) 1.255	3.464	6.7
		주거형	-	0.300	0.6
		관광휴양형	증) 0.815	3.024	5.8
		복합형	-	0.140	0.3

[표 4-1-44] 시가화예정용지 생활권별 배분내역

생활권	합계	시가화예정용지(km ²)			비도시지역 지구단위계획 구역(km ²)
		주거형	상업형	공업형	
합 계	51.876	16.716	5.711	25.985	3.464
중부생활권	0.349	-	0.325	0.024	-
영종생활권	7.283	2.290	4.993	-	-
서남생활권	13.040	1.065	0.040	11.935	-
동남생활권	2.514	2.239	0.002	0.273	-
동북생활권	2.979	1.929	0.221	0.829	-
서북생활권	14.238	8.634	0.130	5.474	-
강화생활권	4.632	0.559	-	3.500	0.573
옹진생활권	6.841	-	-	3.950	2.891

라. 보전용지

- 보전용지는 자연환경보전과 시가지의 무질서한 확산을 감안하여 계획

[표 4-1-45] 보전용지 변경내역

구 분	면 적 (km ²)		증 감(km ²)	비고
	기 정	변 경		
보전용지	1,052.178	1,062.437	증) 10.259	

마. 토지이용계획 총괄

- 2040년 인천도시기본계획(변경) 상 시가화용지는 267.035km²(19.4%), 시가화예정용지는 51.876km²(3.7%), 보전용지는 1,062.437km²(76.9%) 계획

[표 4-1-46] 토지이용계획 총괄표

구 분		면 적 (km ²)			구성비 (%)	
		기 정	증 감	변 경		
합 계		1,381.348	-	1,381.348	100.0	
시가화 용지	소계	269.581	감) 2.546	267.035	19.4	
	주거용지	133.729	증) 0.351	134.080	9.7	
	상업용지	25.752	증) 0.044	25.796	1.9	
	공업용지	64.076	감) 3.811	60.265	4.4	
	관리용지	2.139	증) 0.726	2.865	0.2	
	공 원	43.885	증) 0.144	44.029	3.2	
시가화 예정용지	소계	59.589	감) 7.713	51.876	3.7	
	주거형	22.178	감) 5.462	16.716	1.2	
	상업형	10.065	감) 4.354	5.711	0.4	
	공업형	25.137	증) 0.848	25.985	1.9	
	비도시지역 지구단위 계획구역	소계	2.209	증) 1.255	3.464	0.2
		주거형	-	증) 0.300	0.300	0.0
		관광휴양형	2.209	증) 0.815	3.024	0.2
		복합형	-	증) 0.140	0.140	0.0
보전용지		1,052.178	증) 10.259	1,062.437	76.9	

바. 단계별 토지이용계획

[표 4-1-47] 단계별 토지이용계획

구 분				계	면 적(k㎡)			
					1 단계 (2021~2025)	2 단계 (2026~2030)	3 단계 (2031~2035)	4 단계 (2036~2040)
인천광역시	합 계			188.098	19.874	148.783	12.542	6.899
	시가화용지			136.306	16.175	113.637	6.494	-
	시가화 예정용지	소 계		51.792	3.699	35.146	6.048	6.899
		주거형		16.716	1.861	11.617	1.238	2.000
		상업형		5.711	0.437	1.022	4.252	-
		공업형		25.901	1.157	19.287	0.558	4.899
		비도시지역 지구단위계획구역	소계	3.464	0.244	3.220	-	-
			주거형	0.300	-	0.300	-	-
			관광휴양형	3.024	0.244	2.780	-	-
			복합형	0.140	-	0.140	-	-
중부 생활권	소 계			14.725	5.513	3.098	6.114	-
	시가화 용지	소 계		14.286	5.425	2.747	6.114	-
		내항 및 주변 원도심	소계	8.636	1.028	2.631	4.977	-
			내항 1·8 부두	0.112	-	0.112	-	-
			내항 2~7 부두	1.825	-	1.825	-	-
			벤처하버파크	1.187	-	-	1.187	-
			마리나인시티	0.557	-	-	0.557	-
			인천역복합개발	0.065	-	0.065	-	-
			대한사이로	0.069	-	0.069	-	-
			SK 정유단지	0.328	-	-	0.328	-
			동인천역복합개발	0.114	-	0.114	-	-
			만석지구	0.188	-	0.188	-	-
			제물포모빌리티 Hub	1.288	-	-	1.288	-
			만석산업혁신밸리	0.273	-	-	0.273	-
			바이오산업 클러스터	0.869	-	-	0.869	-
			도시첨단물류단지	0.258	-	0.258	-	-
			중고차판매단지	0.438	-	-	0.438	-
			월미지구	1.028	1.028	-	-	-
			루나테일 리조트	0.037	-	-	0.037	-

구 분			계	면 적(km ²)			
				1 단계 (2021~2025)	2 단계 (2026~2030)	3 단계 (2031~2035)	4 단계 (2036~2040)
		북성동 주거환경	0.017	-	0.017	-	-
		월미 근린공원	0.588	0.588	-	-	-
		용현·학익구역	2.693	2.693	-	-	-
		주안 2·4 동 재정비촉진지구	1.137	-	-	1.137	-
		도화구역	0.882	0.882	-	-	-
		문학구역	0.083	0.083	-	-	-
		제물포역 북측 도심공공주택사업	0.099	-	0.099	-	-
		도화역 인근	0.098	0.098	-	-	-
		인하대 인근 복합문화시설 개발	0.010	0.010	-	-	-
		미추홀구 청사 신축	0.043	0.043	-	-	-
	시가화 예정용지	소 계	0.349	0.008	0.341	-	-
		주거형	-	-	-	-	-
		상업형	0.325	0.008	0.317	-	-
		공업형	0.024	-	0.024	-	-
		비도시지역 지구단위계획구역	-	-	-	-	-
영종 생활권	소 계		30.237	5.074	20.261	4.902	-
	시가화 용지	소 계	22.954	3.654	19.300	-	-
		영종하늘도시	19.300	-	19.300	-	-
		미단시티 조성사업	2.713	2.713	-	-	-
		용유 오션뷰	0.125	0.125	-	-	-
		오성 근린공원	0.816	0.816	-	-	-
	시가화 예정용지	소 계	7.283	1.420	0.961	4.902	-
		주거형	2.290	1.033	0.607	0.650	-
		상업형	4.993	0.387	0.354	4.252	-
		공업형	-	-	-	-	-
		비도시지역 지구단위계획구역	-	-	-	-	-
서남 생활권	소 계		61.501	1.051	55.367	0.184	4.899
	시가화 용지	소 계	48.461	0.529	47.932	-	-
		송도국제도시	47.040	-	47.040	-	-
		송도역세권구역	0.293	-	0.293	-	-
		동춘 1 구역	0.408	0.408	-	-	-

구 분			계	면 적(km ²)			
				1 단계 (2021~2025)	2 단계 (2026~2030)	3 단계 (2031~2035)	4 단계 (2036~2040)
		대우자판부지	0.539	-	0.539	-	-
		무주골공원 민간특례사업	0.121	0.121	-	-	-
		송도 2 공원 민간특례사업	0.060	-	0.060	-	-
	시가화 예정용지	소 계	13.040	0.522	7.435	0.184	4.899
		주거형	1.065	0.041	1.024	-	-
		상업형	0.040	0.040	-	-	-
		공업형	11.935	0.441	6.411	0.184	4.899
		비도시지역 지구단위계획구역	-	-	-	-	-
동남 생활권	소 계		8.250	2.707	5.543	-	-
	시가화 용지	소 계	5.736	2.666	3.070	-	-
		고잔 2 구역	0.118	0.118	-	-	-
		남동 도시첨단산업단지	0.296	0.296	-	-	-
		만수역 일원	0.018	-	0.018	-	-
		남동구청역 일원	0.013	-	0.013	-	-
		남동인더스파크역사 일원	0.073	0.073	-	-	-
		구월 근린공원	0.033	0.033	-	-	-
		인천대공원	2.146	2.146	-	-	-
		소래국가도시공원	3.039	-	3.039	-	-
	시가화 예정용지	소 계	2.514	0.041	2.473	-	-
		주거형	2.239	0.039	2.200	-	-
		상업형	0.002	0.002	-	-	-
		공업형	0.273	-	0.273	-	-
		비도시지역 지구단위계획구역	-	-	-	-	-
동북 생활권	소 계		7.698	1.266	6.040	0.392	-
	시가화 용지	소 계	4.719	0.780	3.853	0.086	-
		굴포천역 남측 도심공공주택사업	0.086	-	-	0.086	-
		동암역 남측 도심공공주택사업	0.053	-	0.053	-	-
		계양테크노밸리	3.332	-	3.332	-	-
		계양테크노밸리 훼손지복구사업	0.468	-	0.468	-	-

구 분			계	면 적(km ²)			
				1 단계 (2021~2025)	2 단계 (2026~2030)	3 단계 (2031~2035)	4 단계 (2036~2040)
		방축구역	0.085	0.085	-	-	-
		효성구역	0.435	0.435	-	-	-
		풍산금속	0.079	0.079	-	-	-
		서운구역 인근	0.181	0.181	-	-	-
	시가화 예정용지	소 계	2.979	0.486	2.187	0.306	-
		주거형	1.929	0.124	1.723	0.082	-
		상업형	0.221	-	0.221	-	-
		공업형	0.829	0.362	0.243	0.224	-
		비도시지역 지구단위계획구역	-	-	-	-	-
	소 계		54.304	4.004	47.350	0.950	2.000
서북 생활권	시가화 용지	소 계	40.150	3.121	36.735	0.294	-
		청라국제도시	17.806	-	17.806	-	-
		검단신도시	11.181	-	11.181	-	-
		검단 3 구역	0.525	0.525	-	-	-
		루원시티	0.934	0.934	-	-	-
		가정 2 공공주택지구	0.263	0.263	-	-	-
		검암역세권 공공주택지구	0.810	-	0.810	-	-
		한들구역	0.520	0.520	-	-	-
		검단오류구역	0.204	-	0.204	-	-
		경서 3 구역	0.368	0.368	-	-	-
		I-FOOD PARK	0.281	0.281	-	-	-
		서부 자원순환 특화단지	0.056	-	0.056	-	-
		서구청 역세권	0.092	0.092	-	-	-
		가좌 1 동 일대	0.294	-	-	0.294	-
		연희공원 민간특례사업	1.032	-	1.032	-	-
		검단 16 호공원 민간특례사업	0.138	0.138	-	-	-
		인천대로 상부도로 공원화	0.250	-	0.250	-	-
		수도권매립지	5.396	-	5.396	-	-

구 분			계	면 적(k㎡)				
				1 단계 (2021~2025)	2 단계 (2026~2030)	3 단계 (2031~2035)	4 단계 (2036~2040)	
	시가화 예정용지	소 계	14.154	0.883	10.615	0.656	2.000	
		주거형	8.634	0.529	5.599	0.506	2.000	
		상업형	0.130	-	0.130	-	-	
		공업형	5.390	0.354	4.886	0.150	-	
		비도시지역 지구단위계획구역	-	-	-	-	-	
강화 생활권	소 계		4.632	0.254	4.378	-	-	
	시가화 예정용지	주거형	0.559	0.095	0.464	-	-	
		상업형	-	-	-	-	-	
		공업형	3.500	-	3.500	-	-	
		비도시지역 지구단위계획구역	소계	0.573	0.159	0.414	-	-
			주거형	0.220	-	0.220	-	-
			관광휴양형	0.353	0.194	0.159	-	-
웅진 생활권	소 계		6.841	0.085	6.756	-	-	
	시가화 예정용지	주거형	-	-	-	-	-	
		상업형	-	-	-	-	-	
		공업형	3.950	-	3.950	-	-	
		비도시지역 지구단위계획구역	소계	2.891	0.085	2.806	-	-
			주거형	0.080	-	0.080	-	-
			관광휴양형	2.671	0.085	2.586	-	-
			복합형	0.140	-	0.140	-	-

[그림 4-1-10] 토지이용계획도

