

# 북항배후부지 지구단위계획 결정(변경)[안]

- 서구 원창동 381-124번지 일원-

2018. 03

## 목 차

1	지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)	3
Ⅰ.	지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정조서 .....	4
Ⅱ.	지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서 .....	5
Ⅲ.	지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)도 .....	8
2	기초조사결과서 .....	15
Ⅰ.	광역적 여건분석 .....	16
Ⅱ.	대상지 현황분석 .....	26
Ⅲ.	상위 및 관련계획 검토 .....	39
Ⅳ.	관계 법령 검토 .....	44
3	토지적성평가검토서 .....	46
4	재해취약성분석결과서 .....	48
5	교통성검토서 .....	50
6	환경성검토서 .....	72
7	경관검토서 .....	74

# 1

## 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)

---

- Ⅰ. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정조서
- Ⅱ. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서
- Ⅲ. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)도

# I. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정조서

## 1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

### 가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	-	북항배후부지	서구 석남동, 원창동 일원	2,092,932.3	증) 0.5	2,092,932.8	인고 제2006-237호 (2006.12.18.)	

### 나. 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구분	도면 표시 번호	위 치	변경 내용	변경 사유
변경	-	서구 석남동, 원창동 일원	•구역 면적 0.5㎡ 증가	•지적 분할 측량 결과 반영(V-1가구) •구역계 변경 없음

## 2. 지구단위계획구역 결정(변경)도 : 구역계 변경없음 (생략)

## II. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

### 1. 토지이용 및 시설에 관한 부분

#### 가. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경) 조서

##### 1) 도로

☐ 도로 총괄표

유별		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	기정	43	17,854	393,018.1	9	6,115	172,470.6	32	11,079	198,469.5	2	660	22,078.0
	변경	43	17,854	393,018.0	9	6,115	172,470.6	32	11,079	198,469.4	2	660	22,078.0
	증감	-	-	감) 0.1	-	-	-	-	-	감) 0.1	-	-	-
광로		1	487	19,955.8	-	-	-	-	-	-	1	487	19,955.8
대로		8	5,292	180,391.4	4	3,101	113,094.9	4	2,191	67,296.5	-	-	-
중로	기정	30	11,508	187,905.9	4	2,901	58,242.7	25	8,434	127,541.0	1	173	2,122.2
	변경	30	11,508	187,905.8	4	2,901	58,242.7	25	8,434	127,540.9	1	173	2,122.2
	증감	-	-	감) 0.1	-	-	-	-	-	감) 0.1	-	-	-
소로		4	567	4,765.0	1	113	1,133.0	3	454	3,632.0	-	-	-

☐ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모					기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)									
기정	중로	2	933	15	국지 도로	124	중2-5	중2-2	일반 도로	-	-	인고 2017-240 (2017.10.16.)	
변경	중로	2	933	15	국지 도로	124	중2-5	중2-2	일반 도로	-	-	인고 2017-240 (2017.10.16.)	

☐ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로 2-933	중로 2-933	•면적변경 - 1,924㎡ → 1,923.9㎡(감 0.1㎡)	◦ 확정측량 결과값 반영

## 2) 공공청사

## □ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	공공청사	공공청사	원창동 381-1번지 일원	10,400	감)6,956.9	3,443.1	인고 2012-5 (2012.01.16.)	-
변경	1	공공청사	공공청사	원창동 381-39번지					
신설	2	공공청사	공공청사	원창동 381-123번지	-	증)3,445.9	3,445.9	-	소방서
신설	3	공공청사	공공청사	원창동 381-125번지	-	증)1,756.3	1,756.3	-	-

※ 변경후 면적은 측량 결과값이 반영된 공부면적임

## □ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	시설명	변경 내용	변경 사유
1, 2, 3	공공청사	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공공청사 변경 및 신설</li> <li>- 1개소 → 3개소</li> <li>- 면적 1,754.7㎡ 감소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공공청사 규모 변경 및 사회복지시설 이전 · 신축</li> </ul>

## 3) 사회복지시설

## □ 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	1	사회복지시설	원창동 381-124번지	-	증)1,755.2	1,755.2	-	

※ 변경후 면적은 측량 결과값이 반영된 공부면적임

## □ 사회복지시설 결정사유서

도면표시 번 호	시설명	결정 내용	결정 사유
1	사회복지시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>•신설</li> <li>- 면적 : 1,755.2㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•장애인생산물판매시설 이전 · 신축을 위한 사회복지시설 신설</li> </ul>

## 2. 획지 및 건축물 등에 관한 부분

### 가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서

#### 1) 상업용지

도면 번호	기 정				변 경				비고
	가구 번호	면 적(㎡)	획 지		가구 번호	면 적(㎡)	획 지		
			위 치	면 적(㎡)			위 치	면 적(㎡)	
계			8획지	18,912.5	계		8획지	18,912.6	증) 0.1
Ⅲ	Ⅲ-1	8,390.8	1	2,029.0	Ⅲ-1	8,390.7	1	2,028.9	감) 0.1
			2	2,151.3			2	2,151.2	감) 0.1
			3	2,048.8			3	2,048.9	증) 0.1
			4	2,161.7			4	2,161.7	-
	Ⅲ-8	10,521.7	1	2,555.7	Ⅲ-8	10,521.9	1	2,556.2	증) 0.5
			2	2,769.5			2	2,769.0	감) 0.5
			3	2,540.5			3	2,541.0	증) 0.5
			4	2,656.0			4	2,655.7	감) 0.3

#### □ 결정(변경) 사유서

위 치	변경 내용	변경 사유
Ⅲ-1, Ⅲ-8	•가구 및 획지면적 변경	•지적 분할 측량 결과 반영

#### 2) 기반시설용지

#### □ 공공문화체육시설

도면 번호	기 정				변 경				비고
	가구 번호	면 적(㎡)	필 지		가구 번호	면 적(㎡)	필 지		
			위 치	면 적(㎡)			위 치	면 적(㎡)	
계			1필지	10,400.0	계		4필지	10,400.5	증) 0.5
V	1	10,400.0	381-1	10,400.0	1	10,400.5	381-39	3,443.1	381-39
							381-123	3,445.9	381-123
							381-125	1,756.3	381-125
							381-124	1,755.2	381-124

#### □ 결정(변경) 사유서

위 치	변경 내용	변경 사유
Ⅴ-1	•필지 분할(1필지→4필지) •가구 및 필지면적 변경	•기반시설 변경에 따른 필지분할 •지적 분할 측량 결과 반영

## 나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

### 1) 기반시설용지

도면 번호	위 치		구 분		계 획 내 용	비 고
V	기 정	V-1 (공공·문화 체육 시설)	용도	지정	○도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 공공·문화체육시설(공공청사)	
				불허	○지정용도 이외의 용도	
			건폐율		○50% 이하	
			용적률		○300% 이하	
			형 태		○담장은 1.2m의 투시형 담장이나 생울타리형을 설치할 권장	
			건축선		○건축한계선 : 3m	
	변 경	V-1 (공공·문화 체육 시설)	용도	지정	○「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른 공공·문화체육시설	
				불허	○지정용도 이외의 용도	
			건폐율		○50% 이하	
			용적률		○300% 이하	
			형 태		○담장은 1.2m의 투시형 담장이나 생울타리형 설치를 권장	
			건축선		○건축한계선 : 3m	

### □ 결정(변경) 사유서

위 치	변경 내용	변경 사유
V-1	•건축물 용도 변경 - 공공·문화체육시설(공공청사) → 공공·문화체육시설	•공공청사 변경·신설 및 사회복지시설 결정에 따른 지정용도 변경



### Ⅲ. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)도

#### 1. 토지이용 및 시설에 관한 부분 : 붙임

가. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정(변경)도 : 변경없음

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

#### 2. 획지 및 건축물 등에 관한 부분 : 붙임

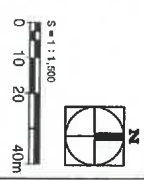
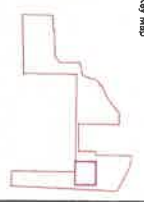
가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

인 천 도 시 관 리 계 획  
(북향배후부지 지구단위계획) 결정(변경)  
-기반시설의 배치와 규모에 관한 사항-

- 지구단위계획구역
- 도시계획도로
- 녹지

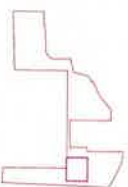
Key Map



인 천 도 시 관 리 계 획  
(북항배후부지 지구단위계획) 결정(변경)  
-기반시설의 배치와 규모에 관한 사항-

- 지구단위계획구역
- 도시계획도로
- 녹지
- 도시계획시설

Key Map

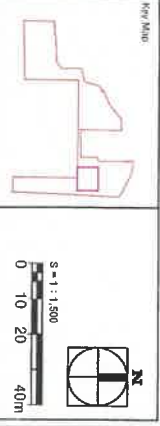
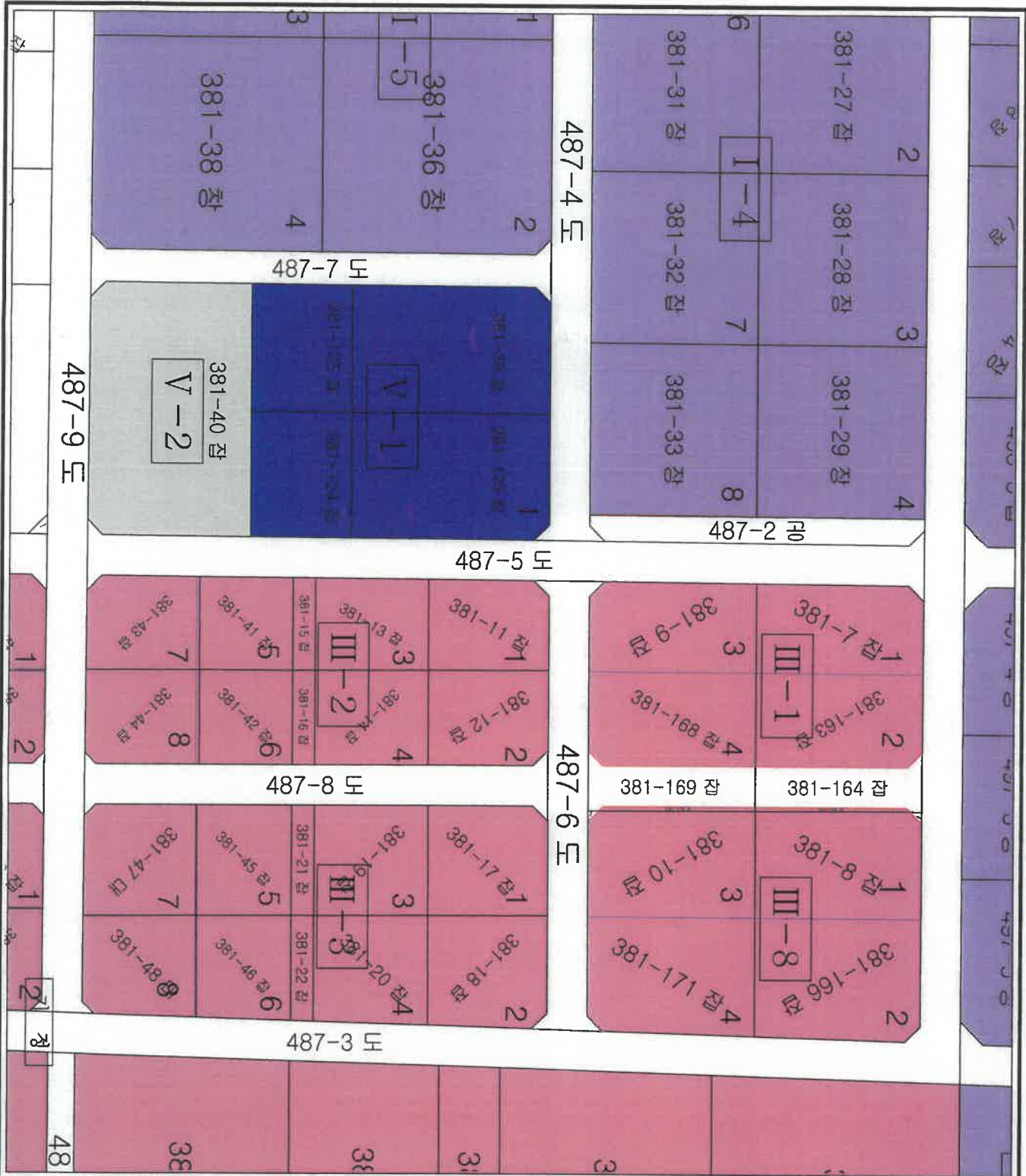


S = 1 : 1,500  
0 10 20 40m



인 천 도 시 관 리 계 획  
(북항배후부지 지구단위계획) 결정(변경)  
-지구및획지의 규모와 조성에 관한 사항-

- 지구단위계획구역
- 가 구 선
- 획 지 선
- 필 지 선
- I 공업용지(I)
- II 상업용지
- III 자연녹지용지
- IV 지원시설용지
- V 공공·문화체육시설
- 주 차 장
- 유통 및 공급시설

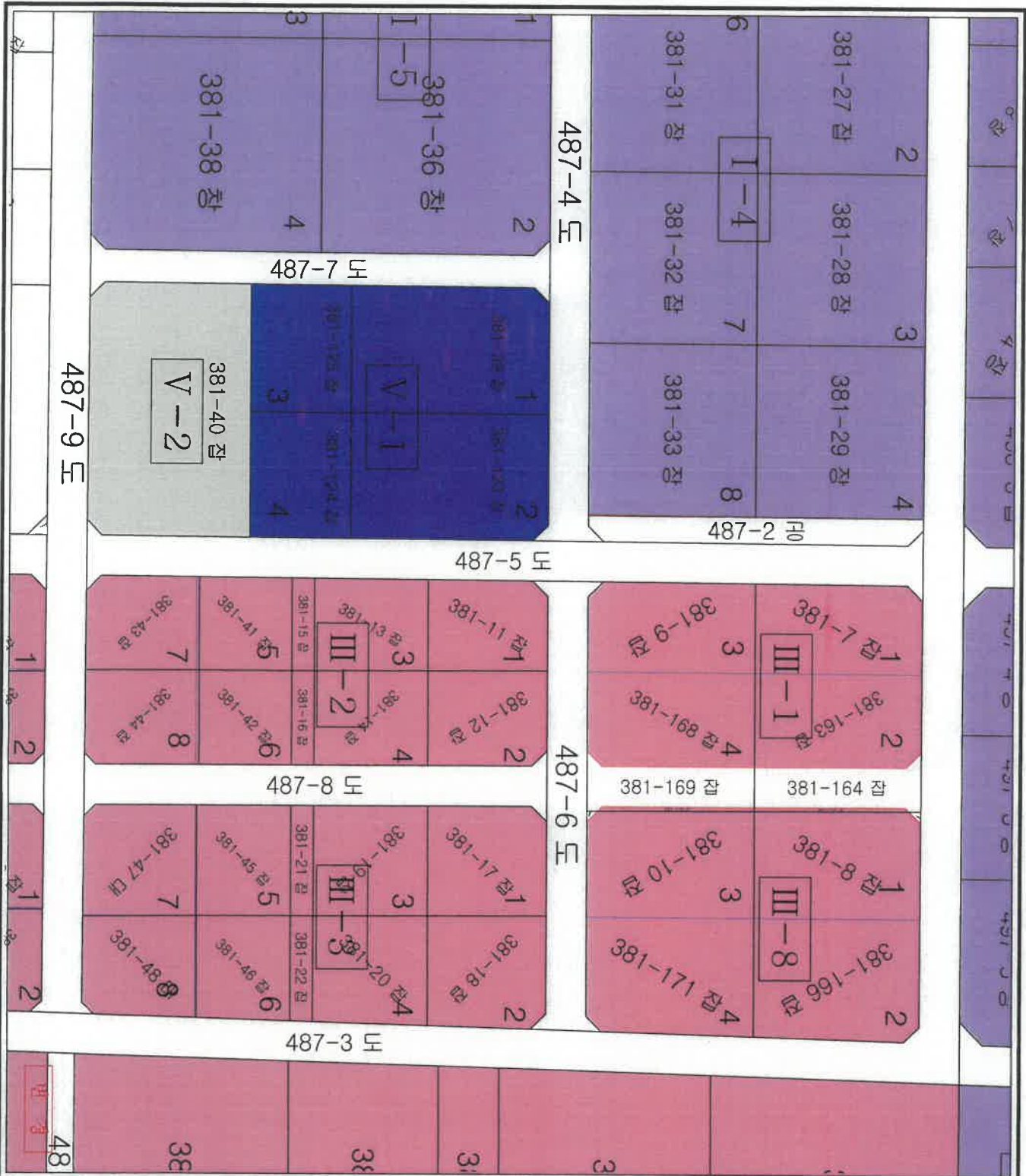
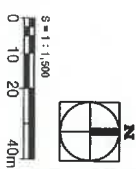
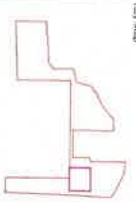




인 천 도 시 관 리 계 획  
(북항배후부지 지구단위계획) 결정(변경)  
-지구및획지의 규모와 조성에 관한 사항-

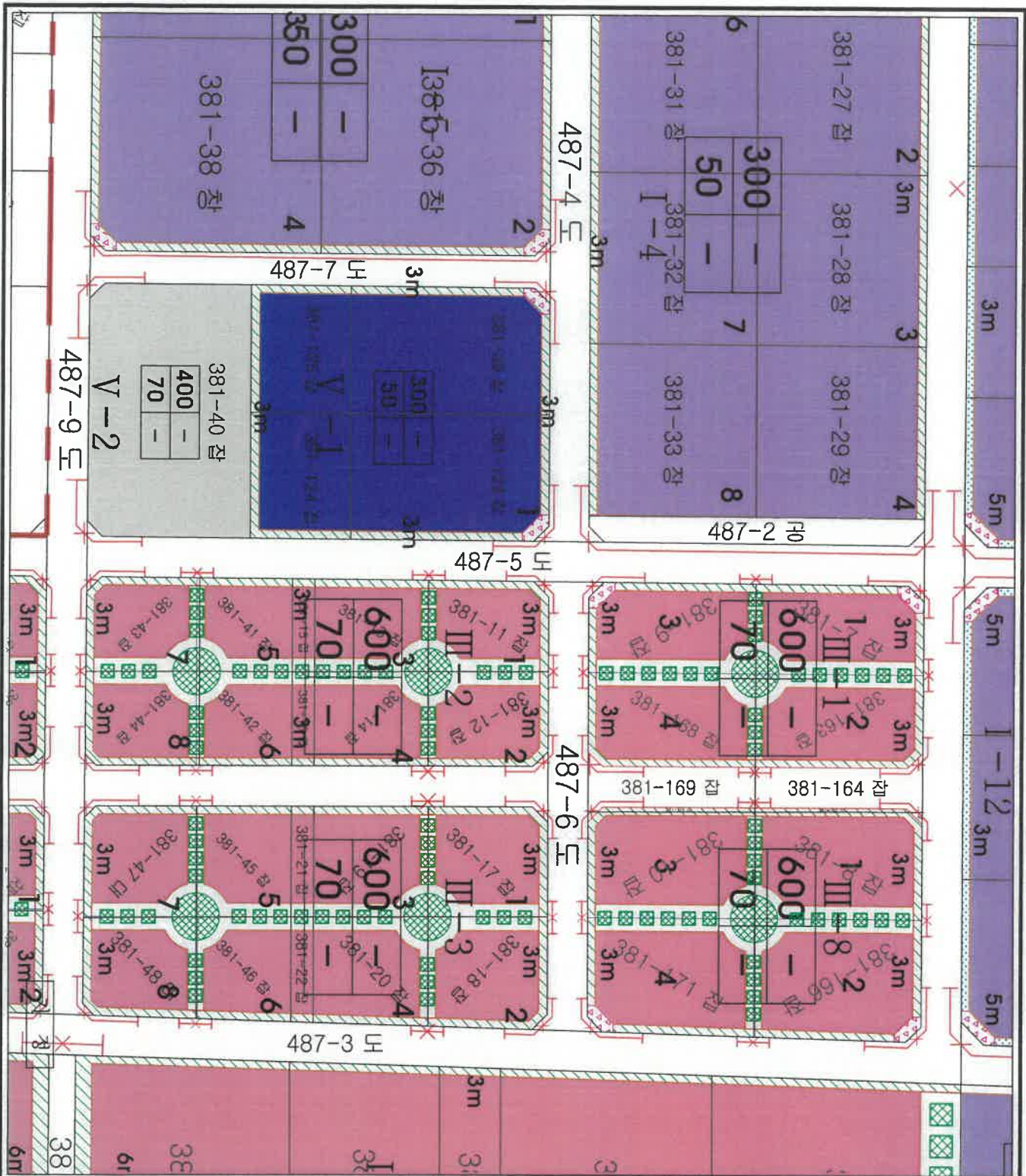
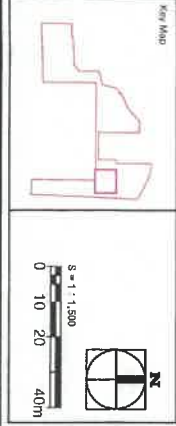
- 지구단위계획구역
- 가 구 선
- 획 지 선
- 필 지 선
- 공업용지(I)
- 상업용지
- 자연녹지용지
- 지원시설용지
- 공공·문화체육시설
- 주차장
- 유동 및 공공시설
- V
- V
- V

Key Map



인 천 도 시 관 리 계 획  
(북항배후부지 지구단위계획) 결정(변경)  
- 건축물 등에 관한 사항 -

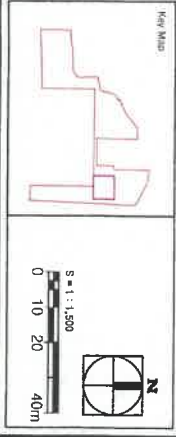
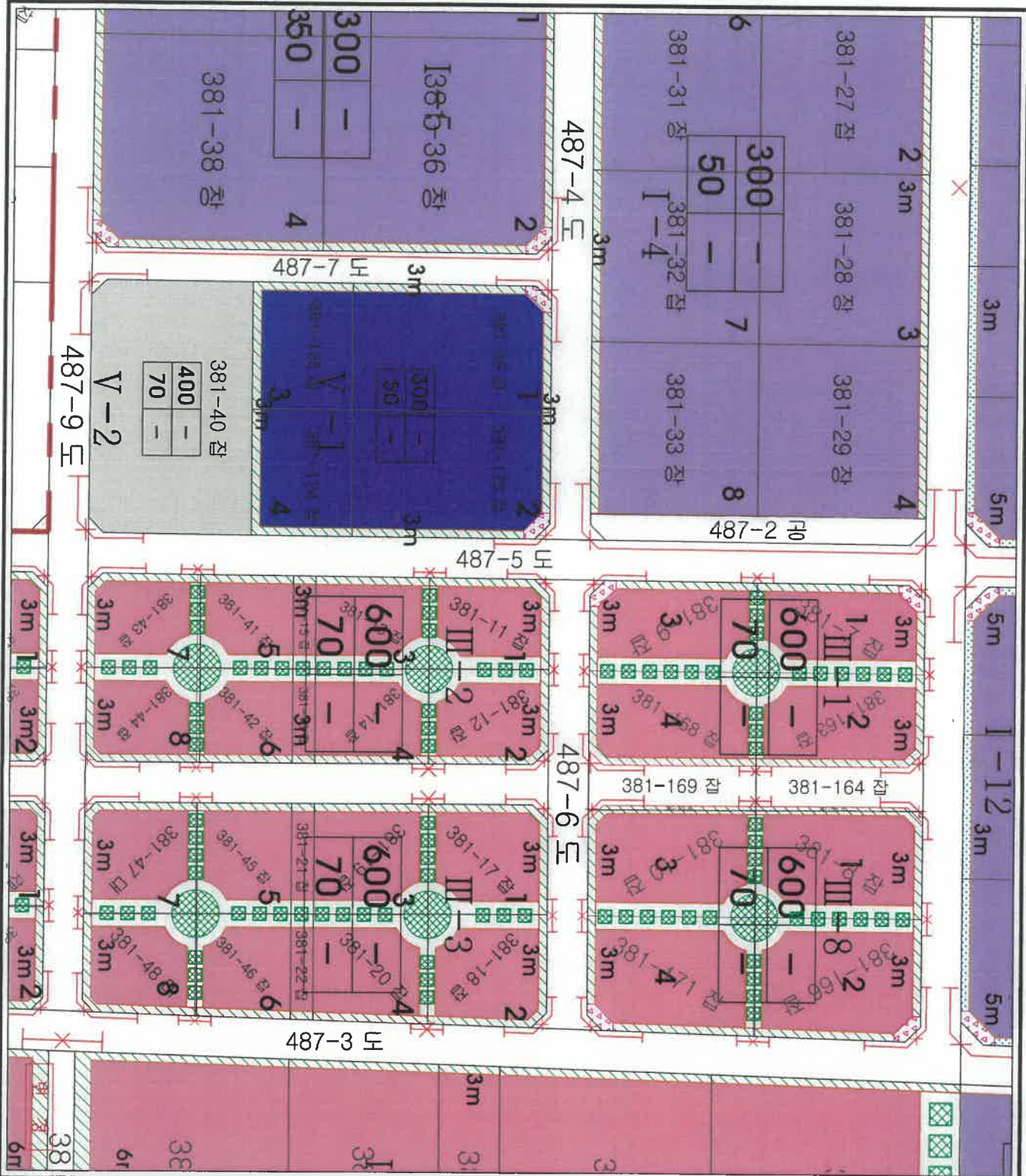
- 지구단위계획구역
- 가 구 선
  - 획 지 선
  - 필 지 선
  - 공업용지(1)
  - 상업용지
  - 자연 녹지용지
  - 지 원 시 설 용 지
  - 공공 문화체육시설
  - 유동 및 공공시설
  - 주차장
  - 공 개 공 지
  - 전 면 공 지
  - 공공조경
  - 공공보행도로
  - 건축한계선
  - 차량출입불허공간
  - 용적률
  - 최고높이
  - 건폐율
  - 최저높이





인 천 도 시 관 리 계 획  
(북항배후부지 지구단위계획) 결정(변경)  
- 건 축 물 등 에 관 한 사 항 -

- 지구단위계획구역
- 가 구 선
- 획 지 선
- 필 지 선
- 공업용지(1)
- 상업용지
- 자연녹지용지
- 지 원 시 설 용 지
- 공공·문화체육시설
- 유통 및 공급시설
- 주차장
- 공개공지
- 전면공지
- 공공조경
- 공공보행통로
- 건축한계선
- 차량출입블럭공간
- 용적률
- 건폐율
- 최고높이
- 최저높이



# 2

## 기초조사결과서

---

- Ⅰ. 광역적 여건분석
- Ⅱ. 대상지 현황분석
- Ⅲ. 상위 및 관련계획 검토
- Ⅳ. 관계 법령 검토



# I. 광역적 여건분석

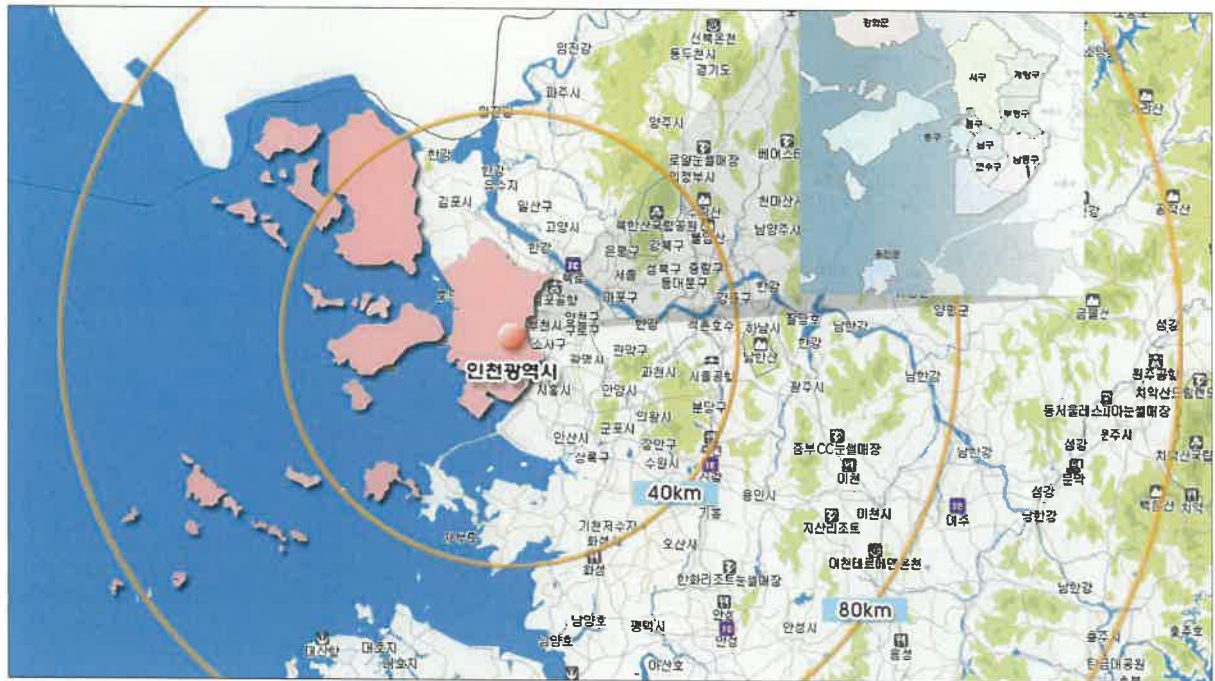
## 1. 인천광역시 주요현황 및 여건

### 가. 입지여건

#### 1) 위치

- 인천은 지리적으로 한반도의 중앙부 서해안에 위치하고 있는 항구도시로서 동북아의 관문역할을 담당하고 있음
- 인천광역시의 행정구역은 서해안의 백령도, 덕적도, 연평도 등을 포함하여 동서 간 약 192.2km, 남북간 117.6km에 달하는 넓은 지역을 포함하고 있음

<위 치 도>



자료) 인천광역시, 2030년 인천도시기본계획, 2015. 11

#### 2) 세력권

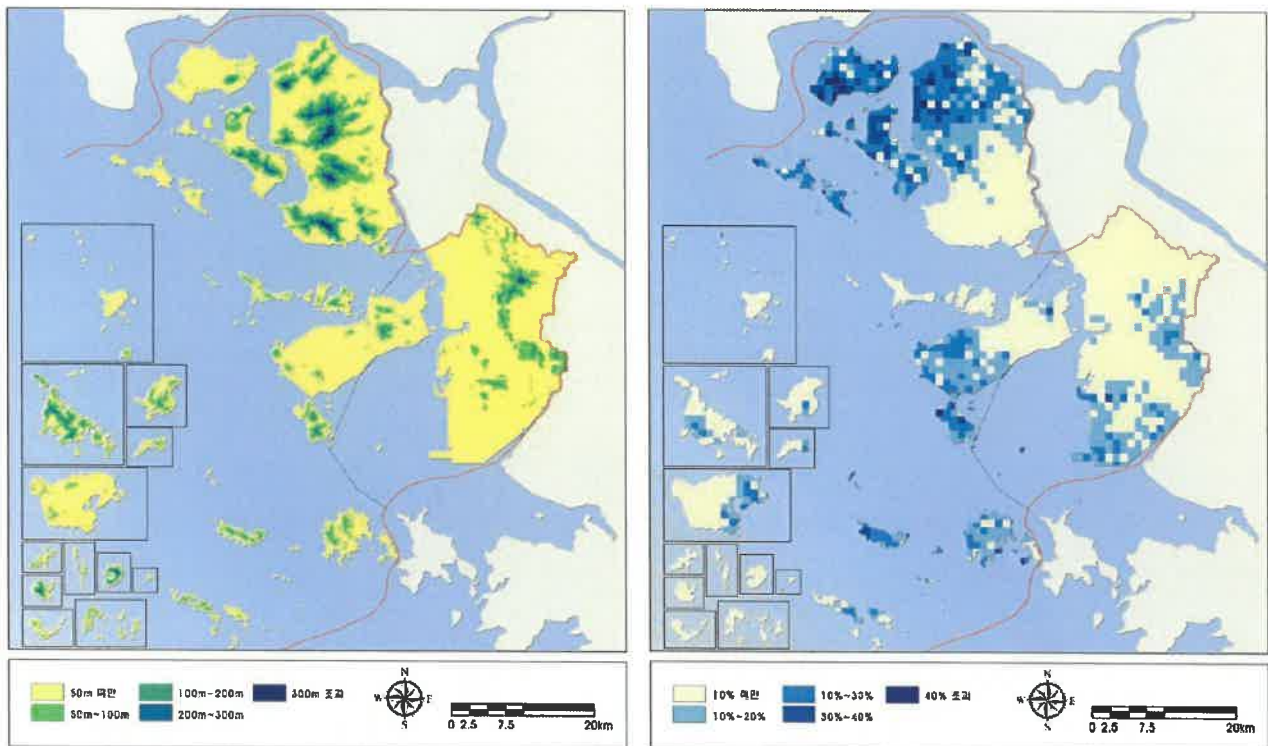
- 행정권 : 1914년 행정구역이 최초 결정된 이후, 5차에 걸쳐 행정구역이 확장 또는 변경되었으며, 2015년 4월 기준 행정조직은 8개구, 2개군, 1개읍, 19개면, 129개동으로 구성
- 경제권 : 경인아라뱃길 개통으로 인하여, 서울 서남부 지역과 경기도 김포를 비롯해 부천, 광명, 시흥이 직접적인 경제적 영향권을 형성하며, 수도권 및 서해안권이 간접 영향권을 형성함
- 사회문화권 : 역사적·문화적 동질성을 갖는 지역으로 서해 도서지역, 김포시 서남부 지역이 직접적 영향권

## 나. 자연환경

### 1) 지형지세

- 인천광역시 서쪽으로는 서해에 접하며, 북쪽으로는 한강의 하류에 위치하고, 산지는 마식령산맥과 광주산맥에서 이어져 오고 있음
- 육지부는 계양산(395m), 원적산(266m), 만월산(187m)으로 이어지며, 기존시가지의 서구와 계양구 및 부평구의 경계를 이루고 있음
- 전반적인 도시 전체의 지형으로는 평지라고 할 수 있는 표고는 50m 미만이 726.852km<sup>2</sup>로서 행정 구역전체 면적의 약 72.5%를 차지하고 있으며, 경사도 10% 미만이 820.069km<sup>2</sup>로 전체 면적의 81.9%를 차지하여 전반적으로 완만한 지형을 형성하고 있음

〈표고분석도 및 경사분석도〉



### 2) 기후

- 인천광역시는 대륙성 기후에 속하면서도 해안에 위치하여 다른 내륙지방보다는 해양성기후의 특성도 일부 가지고 있어서 기온의 연교차가 적은 편임
- 평균기온은 12.7℃이며, 강수량은 연 1,300mm로 비슷한 위도지역에 비해 적은 편임
- 바람을 살펴보면 중위도 편서풍에 위치한 인천은 연중 북서풍이 우세하여 주풍이 되며, 다음으로 북북서, 서북서풍이 우세함. 또한 연중 북동계절 바람의 발생빈도가 아주 적은 편이며, 연 평균풍속은 2.5m/s임
- 안개일수는 51일로 6월에 가장 많은 비중을 차지하며, 해상의 기온이 수온보다 점차 높아지기 시작하는 3월부터 안개 발생일수가 점차 증가하여 해상의 기온과 표층수온의 차가 큰 6월, 7월에 안개가 가장 많음

### 3) 수계 및 하천

- 국가하천으로는 2011년 지정된 아라천이 있으며, 지방하천이 31여개 흐르고 있으나, 그 중 14개 하천은 강화도에 위치한 하천임
- 인천광역시의 하천은 대부분 연장이 짧으며 대부분 서해안과 한강으로 유입되며, 총유로연장은 118.71km, 유역면적은 552.85㎢임
- 대표적 하천으로는 연장 순으로 굴포천 11.5km, 공촌천 8.86km, 심곡천 7.75km, 검단천 6.74km, 승기천 6.2km이며, 총 31개소의 하천이 입지해 있음

### 4) 해양환경

- 인천 지역의 연안은 강화도, 백령도, 대청도, 영흥도, 덕적도, 굴업도 등 총 168개의 섬들이 산재하고 있으며, 이 중 사람이 거주하지 않는 무인도는 128개임
- 해안선의 형태가 복잡한 리아스식 해안이며, 해저지형은 남-북, 남서-북동 방향으로 흐르는 강한 왕복성 조류작용으로 수로를 따라 깊은 골이 형성되어 있음
- 연안으로 유입되는 하천의 하구가 나팔모양으로 바다로 향하여 넓은 갯벌이 발달되어 있음
- 연안의 갯벌은 인천국제공항, 산업단지 및 경제자유구역 등의 조성을 위해 많은 지역이 이미 매립되어 해안선의 형태가 단조로우면서 짧아짐

## 다. 인문환경

### 1) 인구 및 가구

- 2016년 인천통계연보 상, 현재 인구는 2,983,484명이며, 가구수는 1,154,004가구로 나타남
- 세대당 인구는 2.59명이며, 인구밀도는 2,847명/㎢로 나타남

〈인구 및 가구 현황〉

연 별 (년)	세 대 (세대)	인 구			인구밀도 (명/㎢)	면 적 (㎢)	세대당 인 구 (명)
		총 계 (명)	남 (명)	여 (명)			
2005	933,686	2,632,178	1,331,830	1,300,348	2,648	994	2.82
2006	965,302	2,663,854	1,349,832	1,314,022	2,658	1,002	2.76
2007	995,712	2,710,040	1,372,611	1,337,429	2,690	1,008	2.72
2008	1,014,755	2,741,217	1,386,673	1,354,544	2,713	1,010	2.70
2009	1,026,936	2,758,431	1,394,068	1,364,363	2,686	1,027	2.69
2010	1,059,664	2,808,288	1,421,439	1,386,849	2,728	1,029	2.65
2011	1,077,563	2,851,491	1,441,503	1,409,988	2,762	1,032	2.65
2012	1,097,491	2,891,286	1,459,692	1,431,594	2,778	1,041	2.63
2013	1,118,988	2,930,164	1,478,862	1,451,302	2,815	1,041	2.62
2014	1,136,280	2,957,931	1,492,104	1,465,827	2,824	1,048	2.60
2015	1,154,004	2,983,484	1,503,639	1,479,845	2,847	1,048	2.59

자료) 인천광역시, 2016 인천통계연보, 2016. 12

## 2) 토지이용

### 가) 지목별 토지이용 현황

- 지목별 현황으로는 임야 38.0%, 답 16.4%, 대지 9.8%, 전 7.9% 등의 순으로 나타나고 있음

〈지목별 토지이용 현황〉

구 분	계	전	답	임야	대지	공장	도로	학교	하천	주차장	공원	체육	유원지	기타
면적 (km <sup>2</sup> )	1,049.0	83.1	171.9	398.7	102.4	24.4	75.5	11.1	5.9	1.1	18.9	5.6	1.2	149.2
비율 (%)	100.0	7.9	16.4	38.0	9.8	2.3	7.2	1.1	0.6	0.1	1.8	0.5	0.1	14.2

자료) 인천광역시, 2016 인천통계연보, 2016. 12

### 나) 도시계획 현황

- 용도지역 총 면적은 1,093.14km<sup>2</sup>이며, 이중 도시지역이 523.73km<sup>2</sup>로 47.91%를 차지함

〈용도지역 현황〉

구 분	도시지역					비도시지역	계
	계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역		
면적 (km <sup>2</sup> )	523.73	116.34	22.90	63.35	287.02	569.41	1,093.14
비율 (%)	47.9	10.6	2.1	5.8	26.3	52.1	100.0

자료) 인천광역시, 2016 인천통계연보, 2016. 12

## 라. 지역경제현황

### 1) 지역내총생산 및 소득수준

- 지역내총생산은 약 70조 원으로 전국대비 5.0%를 차지하며, 1인당 총생산은 약 2만 4천 달러로 나타남

〈지역내총생산 주요지표 현황〉

항목별	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2013년
지역내총생산 및 지출(조원)	50.3	60.7	61.9	62.2	64.7	69.5
전국 대비 구성비(%)	4.7	4.8	4.6	4.5	4.5	4.7
경제성장률(%)	0.8	10.7	1.6	0.7	2.4	3.6
1인당 주요지표 (천원)						
지역내총생산	19,989.3	22,375.0	22,493.8	22,270.5	22,967.8	24,315.0
민간소비	11,138.2	11,946.9	12,567.8	12,788.5	13,041.7	13,250.2
개인소득	11,467.0	13,068.9	13,537.1	14,169.1	14,898.8	15,570.0

자료) 인천광역시, 2016 인천통계연보, 2016. 12


## 2. 서구 현황 및 여건

### 가. 일반현황

#### 1) 위치 및 세력권

- 서구는 서쪽으로 경기만에 면하고, 북쪽으로 경기 김포시·양촌읍(陽村面), 동쪽으로 계양구·부평구, 남쪽으로 남구·동구와 접하며, 구청소재지는 서구 심곡동에 있음.
- 면적은 116.90km<sup>2</sup>임

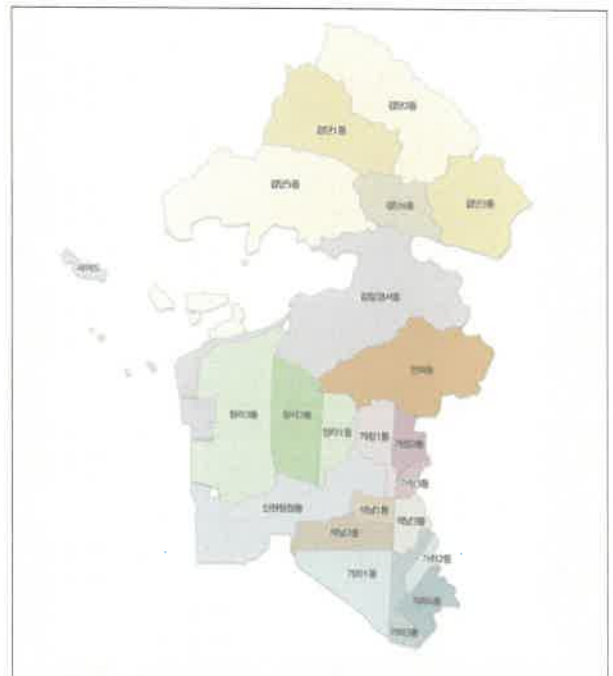
#### < 행정구역 위치 >

구청 소재지	경도와 위도의 극점			연장 거리	비고
	단	지 명	극 점		
인천광역시 서구 서곶로 307 (심곡동 244)	동단	원당동 743-3	126° 43' 32 “ 37° 35' 32 “	15.261 km	
	서단	원창동 산 147	126° 33' 14 “ 37° 34' 38 “		
	남단	가좌동 606-37	126° 41' 16 “ 37° 28' 15 “	18.968 km	
	북단	대곡동 24-5	126° 39' 9 “ 37° 38' 22 “		

#### 2) 행정구역 현황

- 서구는 2016. 7. 1의 청라3동 분동에 따라, 모두 21개의 행정동, 20개의 법정동을 두고, 총 641개의 統과 2,754개의 班, 1개의 출장소로 구성되어 있음.

#### < 행정구역 현황 >



## 나. 인구 및 주택

### 1) 인구추이

- 서구 인구는 2015년 516,335명에서 2016년 522,360명으로 1.17% 증가하였으며, 세대수는 2015년 190,119세대에서 194,008세대로 2.05%가 증가하였음
- 인구 및 세대수의 꾸준한 증가는 신개발지 등의 인구유입에 따른 영향으로 분석됨

#### < 최근 5년간 인구추이 >

연별	세대	인구수			세대당 인구
		계	남	여	
2012	172,946	479,655	245,033	234,622	2.77
2013	182,028	500,468	255,337	245,131	2.75
2014	186,599	510,007	260,210	249,797	2.73
2015	190,119	516,335	263,200	253,135	2.72
2016	194,008	522,360	266,226	256,134	2.69

자료) 인천광역시 서구, 제29회 2017년 서구 기본통계, 2018. 1

### 2) 동별 세대 및 인구

- 서구 중에서 검단4동이 47,244명으로 가장 많은 인구가 거주하고 있으며, 세대수는 연희동이 18,277세대로 가장 많은 것으로 조사됨

#### < 동별 세대 및 인구 현황 >

행정구역	세대수	인구수		
		계	남	여
합 계	194,008	522,360	266,226	256,134
검암경서동	18,121	47,074	24,238	22,836
연희동	18,713	46,019	23,608	22,411
청라1동	10,528	31,360	15,711	15,649
청라2동	11,436	36,238	17,950	18,288
청라3동	5,529	18,413	9,056	9,357
가정1동	7,352	16,745	8,486	8,259
가정2동	3,053	7,616	3,970	3,646
가정3동	4,352	11,172	5,604	5,568
신현원창동	10,212	27,782	14,077	13,705
석남1동	10,181	24,057	12,428	11,629
석남2동	6,536	16,043	8,600	7,443
석남3동	7,047	17,246	8,712	8,534
가좌1동	5,720	14,394	8,191	6,203
가좌2동	7,801	22,650	11,043	11,607
가좌3동	7,661	18,833	9,561	9,272
가좌4동	3,952	8,809	4,568	4,241
검단1동	11,758	30,933	15,886	15,047
검단2동	8,678	24,258	12,364	11,894
검단3동	9,208	25,421	12,821	12,600
검단4동	17,183	50,697	25,034	25,663
검단5동	8,987	26,600	14,318	12,282

자료) 인천광역시 서구, 제29회 2017년 서구 기본통계, 2018. 1



### 3) 주택현황 및 보급률

- 2016년 가구수는 174,173가구, 주택수는 179,344호이며, 주택보급률은 103.0%로 조사됨
- 주택 유형별로는 아파트가 103,954호로 전체의 57.9%를 차지하고 있음

#### < 주택현황 및 보급률 현황 >

연 별	가구수 (가구)	주 택 수 (호)						주택 보급률 (%)
		계	단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	
2012	155,134	157,354	8,089	14,249	93,621	3,118	37,048	101.4
2013	137,242	168,977	6,254	15,673	103,010	6,516	37,524	123.1
2014	140,114	169,988	6,240	16,425	101,919	6,907	38,497	118.9
2015	143,047	174,329	6,243	17,525	103,471	7,430	39,660	121.9
2016	174,173	179,344	6,299	19,094	103,954	8,591	40,255	103.0

자료) 인천광역시 서구, 제29회 2017년 서구 기본통계, 2018. 1

## 다. 토지이용

### 1) 용도지역 현황

- 용도지역은 총합계 131.51km<sup>2</sup>이며, 도시지역 111.32km<sup>2</sup>(주거지역 25.98km<sup>2</sup>, 상업지역 4.33km<sup>2</sup>, 공업지역 19.35km<sup>2</sup>, 녹지지역 61.67km<sup>2</sup>)과 비도시지역 19.86km<sup>2</sup>(관리지역 13.73km<sup>2</sup>, 농림지역 6.13km<sup>2</sup>) 등으로 구성

#### < 용도지역 현황 >

구 분		면 적(km <sup>2</sup> )	구성비(%)	비 고
용도지역 총합계		131.51	100.0	
도시지역	계	111.32	84.9	
	주거	25.98	19.8	
	상업	4.33	3.3	
	공업	19.35	14.7	
	녹지	61.67	47.1	
비도시지역	계	19.86	15.1	
	관리	13.73	10.4	
	농림	6.13	4.7	
	자연환경보전	-	-	

자료) 인천광역시 서구, 제29회 2017년 서구 기본통계, 2018. 1

## 2) 지목별 현황

- 전체 면적은 115,168,901.2㎡이며, 그 중 대지는 16,003,961.0㎡로 전체의 13.9%를 차지하고 있음

### < 지목별 현황 >

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)
합 계	116,902,707.8	100.0
전	8,992,840.4	7.7
답	11,974,242.9	10.2
임야	27,506,724.0	23.5
대지	17,255,270.7	14.8
공장	8,423,217.4	7.2
도로	12,413,614.8	10.6
주차장	177,856.8	0.2
유지	1,155,296.3	1.0
일반토지	13,236,292.2	11.3
공원	3,626,012.9	3.1
기타	12,141,339.4	10.4

자료) 인천광역시 서구, 제29회 2017년 서구 기본통계, 2018. 1

## 라. 교통 현황

### 1) 도로

- 서구에는 고속도로 11,560m 및 일반국도는 5,490m, 시군도 787,254m가 있음
- 도로포장은 고속도로 및 일반국도는 포장률 100%이며, 시군도 미포장 9,489㎡, 미개통 196,007m로 조사됨

### < 도로 현황 >

구 분	연장(m)	포장(㎡)	포장률(%)	미개통(m)	비고
지방도/시군도	804,304	598,861	74.5	196,007	

자료) 인천광역시 서구, 제29회 2017년 서구 기본통계, 2018. 1



## 2) 자동차 등록

- 자동차 등록대수는 216,804대이며, 승용차가 174,088대로 전체의 80.3%를 차지함

### 〈 자동차 등록 현황 〉

합계 (대)	승용차	승합차	화물차	특수차	이륜차
216,804	174,088	1,227	32,390	722	10,412

자료) 인천광역시 서구, 제29회 2017년 서구 기본통계, 2018. 1

## 3) 주차장 현황

- 주차장은 2012년 5,133개소에서 2016년 10,059개소로 매년 증가 추세이며, 주차면수는 2012년 136,304면에서 2016년 217,500면으로 59.6%가 증가되었음

### 〈 주차장 현황 〉

단위 : 개소, 면

연별	구분		2012	2013	2014	2015	2016	비고
합계	개소		5,133	6,066	9,655	9,943	10,059	
	면수		136,304	149,155	172,960	213,393	217,500	
노상 주차장	유료	개소	5	5	6	6	6	
		면수	445	445	458	784	784	
	무료	개소	277	277	276	278	278	
		면수	8,298	8,298	8,277	8,608	8,608	
노외 주차장	공영	개소	27	43	45	42	44	
		면수	1,376	2,164	2,309	2,137	2,171	
	민영	개소	118	117	120	120	128	
		면수	2,000	7,528	7,681	7,684	8,030	
부설	개소		4,706	5,624	9,208	9,497	9,603	
	면수		124,185	130,720	154,232	194,180	197,907	

자료) 인천광역시 서구, 제29회 2017년 서구 기본통계, 2018. 1

## 마. 공원 현황

- 서구의 도시공원은 253개소로 8,756천㎡의 면적을 차지하고 있으며, 그 중 근린공원이 86개소, 6,686천㎡를 차지하고 있음

### < 공원 현황 >

단위 : 개소, 천㎡

구분	도시공원												기타공원	
	계		어린이공원		소공원		근린공원		도시자연공원		체육,역사 등			
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
서구	253	8,756	134	518	19	31	86	6,686	1	605	13	916	-	-

자료) 인천광역시 서구, 제29회 2017년 서구 기본통계, 2018. 1

## 바. 공급처리 현황

### 1) 상수도

- 서구 상수도 보급률은 99.9%이며, 1일 1인당 급수량은 337 l 로 조사되었음

### < 상수도 현황 >

구 분	급수인구 (인)	보급률 (%)	상수도관 (m)	시설용량 (㎡/일)	급수량 (㎡/일)	1일1인당 급수량(l)	급수전수 (개)	상수도관 (m)
2016	521,837	99.9	1,019,396	1,958,080	1,002,097	337	67,624	1,019,396

자료) 인천광역시 서구, 제29회 2017년 서구 기본통계, 2018. 1

### 2) 하수도

- 서구 하수도 보급률은 100.0%로 조사되었음

### < 하수처리 현황 >

구 분	총인구(인)	비처리인구(인)	처리대상인구(인)	하수종말처리인구(인)			하수도 보급률(%)
				1차	2차	3차	
2016	522,360	3,200	519,160	-	519,160	-	100.0

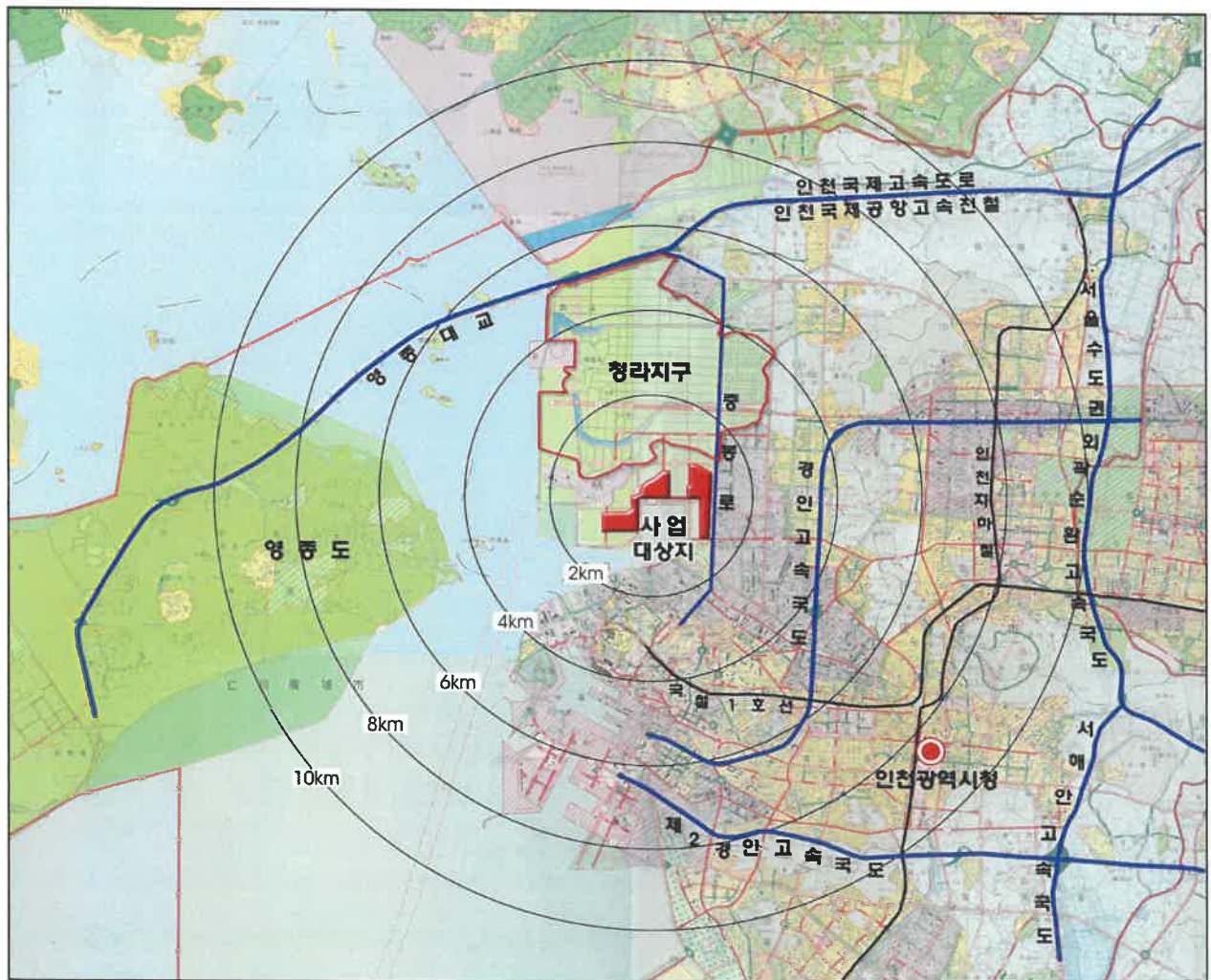
자료) 인천광역시 서구, 제29회 2017년 서구 기본통계, 2018. 1

## II. 대상지 현황분석

### 1. 입지여건

- 북항배후부지 지구단위계획구역(이하 ‘북항배후부지’ 또는 ‘사업지’, ‘사업대상지’)은 행정구역상 인천광역시 서구 원창동, 석남동 일원으로 인천광역시청에서 약 8km 지점에 위치함
- 주요도로로는 북항배후부지 동측부지에 인접하여 중봉로(폭 50m)가 남북축으로 통과하며 6km권 내에 도화 I.C, 4km 권내에 서인천 I.C가 입지하고 있음
- 또한, 북항이 대상지 남측과 접하여 있어 본 배후부지와 시너지 효과 기대되며, 북측으로는 청라국제도시(경제자유구역)와 인접하여 상호 연계 개발에 따른 국제적 경제력 강화가 기대됨

〈 입지여건도 〉



## 2. 자연환경

### 가. 표고 및 경사분석

#### 1) 표고분석

- 대상지는 해안선을 끼고 있는 완만한 평탄지와 일부 매립지로 되어 있으며, 대부분이 표고 10m 이하로 개발 여건이 매우 양호함
- 표고분석 결과 10m 이하가 98.7%, 11m 이상이 1.3%를 차지

〈 표고 분석 〉

구 분	면 적 (㎡)	구 성 비 (%)	비 고
계	2,092,989	100.0	
5m 이하	135,150	6.4	
6 - 10m이하	1,931,823	92.3	
11 - 15m이하	14,050	0.7	
16m 이상	11,966	0.6	

#### 2) 경사분석

- 경사분석 결과 5% 이하가 99.9%로 대부분이 완만한 경사임

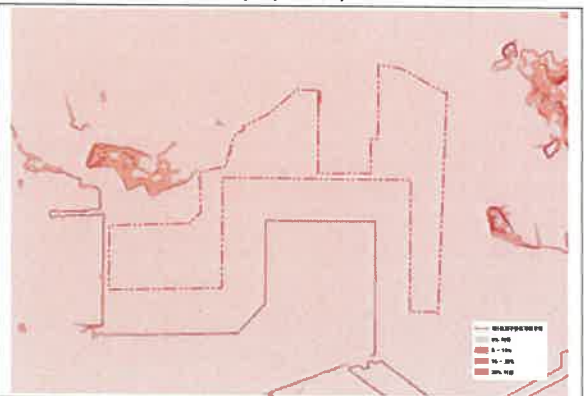
〈 경사 분석 〉

구 분	면 적 (㎡)	구 성 비 (%)	비 고
계	2,092,989	100.0	
5% 이하	2,091,086	99.9	
6-15%이하	-	-	
16-25%이하	-	-	
26% 이상	1,903	0.1	

〈 표고분석도 〉



〈 경사 분석 〉



## 나. 기상·기후

- 대륙성기후와 해양성기후의 영향으로 기상변화가 심하고 강한 계절풍 현상이 일어나며 주풍향은 북서풍이며 평균풍속은 3.9m/sec임
- 강우량은 년중 6~8월에 50~60%가 집중되며 호린날이 많은 지역임

## 3. 인문환경

### 가. 소유자별 현황

- 토지소유 현황은 총 2,096,757㎡ 중 국유지가 80,656.7㎡로 3.7%, 공유지가 278,419.9㎡로 13.3%, 사유지가 1,737,680.4㎡로 83.0%를 차지

〈 소유자별 현황 〉

구 분	면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
총 계	2,092,989	100.0	
국 유 지	76,888.7	3.7	
공 유 지	278,419.9	13.3	
사 유 지	1,737,680.4	83.0	

〈 소유자별 현황도 〉





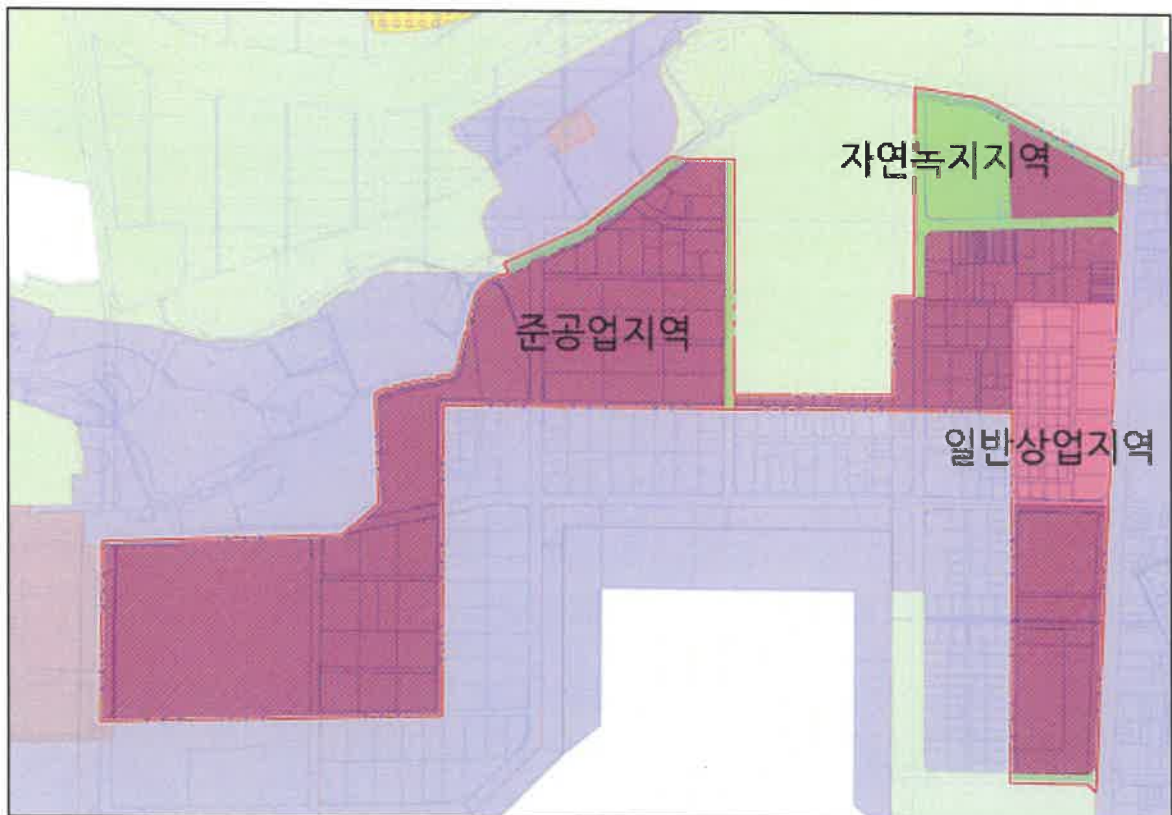
## 나. 용도지역 현황

- 대상지는 현재 공업지역, 상업지역과 자연녹지지역으로 구성되어 있으며, 대상지와 접한 북항 항만시설은 자연녹지지역과 일반공업지역으로 지정

〈 용도지역 현황 〉

구 분	면 적 (㎡)	구 성 비 (%)	비 고
합 계	2,092,989	100.0	
준공업지역	1698429	81.2	
일반공업지역	-	-	
일반상업지역	191,216	9.1	
자연녹지지역	203,344	9.7	

〈 용도지역 현황도 〉



## 4. 교통 현황

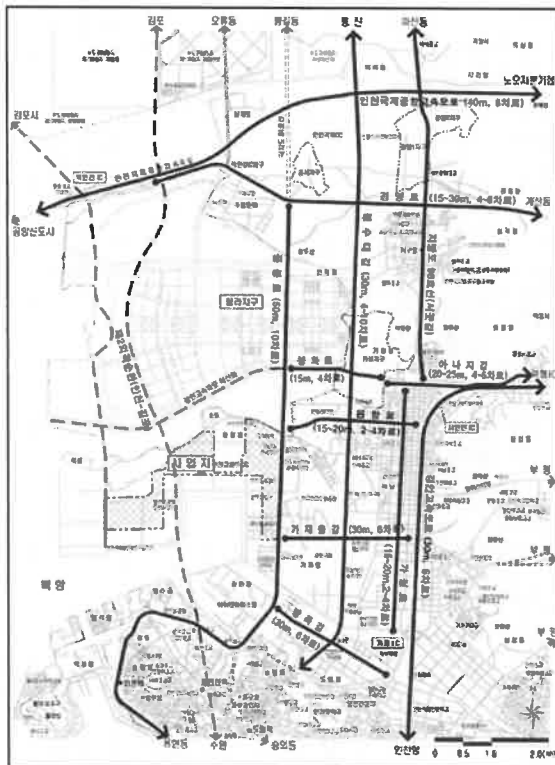
### 가. 주변 가로망 및 동선체계 현황

- 주변 동선체계는 동측의 중봉로(50m, 10차로) 및 경인고속도로 직선화구간(40m, 6~8차로)이 계획되어 있어 주 접근기능을 담당할 것으로 예상

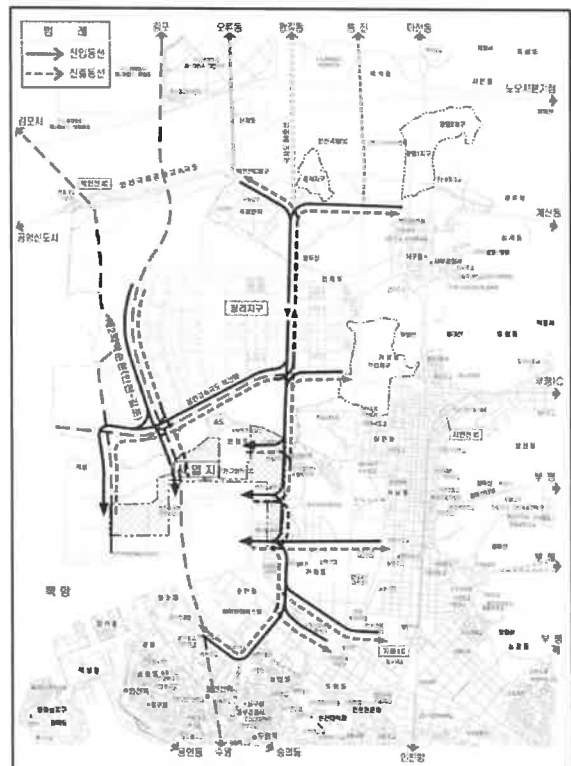
〈 대상지 주변 가로망 현황 〉

구 분	가 로 명	폭(m)	차 로 수(왕복)
남북 방향	중봉로	50m	10차로
	봉수대길	18~40m	4~10차로
	서곶길	35m	6차로
	가정로	15~20m	2~4차로
	제2외곽순환도로(계획)	23~30m	4~6차로
동서 방향	경명로	15~30m	4~8차로
	봉화로	15m	4차로
	원창로	15~20m	2~4차로
	가재울길	30m	6차로
	방축길	30m	6차로
	경인고속도로직선화(계획)	25~40m	6~8차로

〈 주변지역 가로망 현황도 〉



〈 주변지역 진출입 동선 현황 〉



## 나. 대중교통 이용현황

### 1) 대중교통 운행 현황

〈 대상지 주변가로 시내버스 노선별 운행 현황 〉

구 분	노선번호	기 점	종 점	첫 차	막 차	운행회수 (회/일)	배차간격 (분)
좌석버스	306	을왕해수욕장	인천역	05:30	22:00	66	14~16
간선버스	42-1	동암역	경상지구상베르 1차APT	05:30	23:00	27	40

자료 : 현장조사자료

### 2) 대중교통 이용 현황

〈 대상지 주변 대중교통 이용현황 〉

조사 지점	노선번호	평균버스정차 대수 (대/시)	평균승차인원 (인/시)	평균하차인원 (인/시)	평균탑승인원 (인/시)
A	42-1	1.2	3.7	4.2	13.4
B	42-1	1.1	4.2	5.4	15.2
C	306	2.7	0.8	1.6	16.2
D	306	2.8	1.2	0.5	19.1

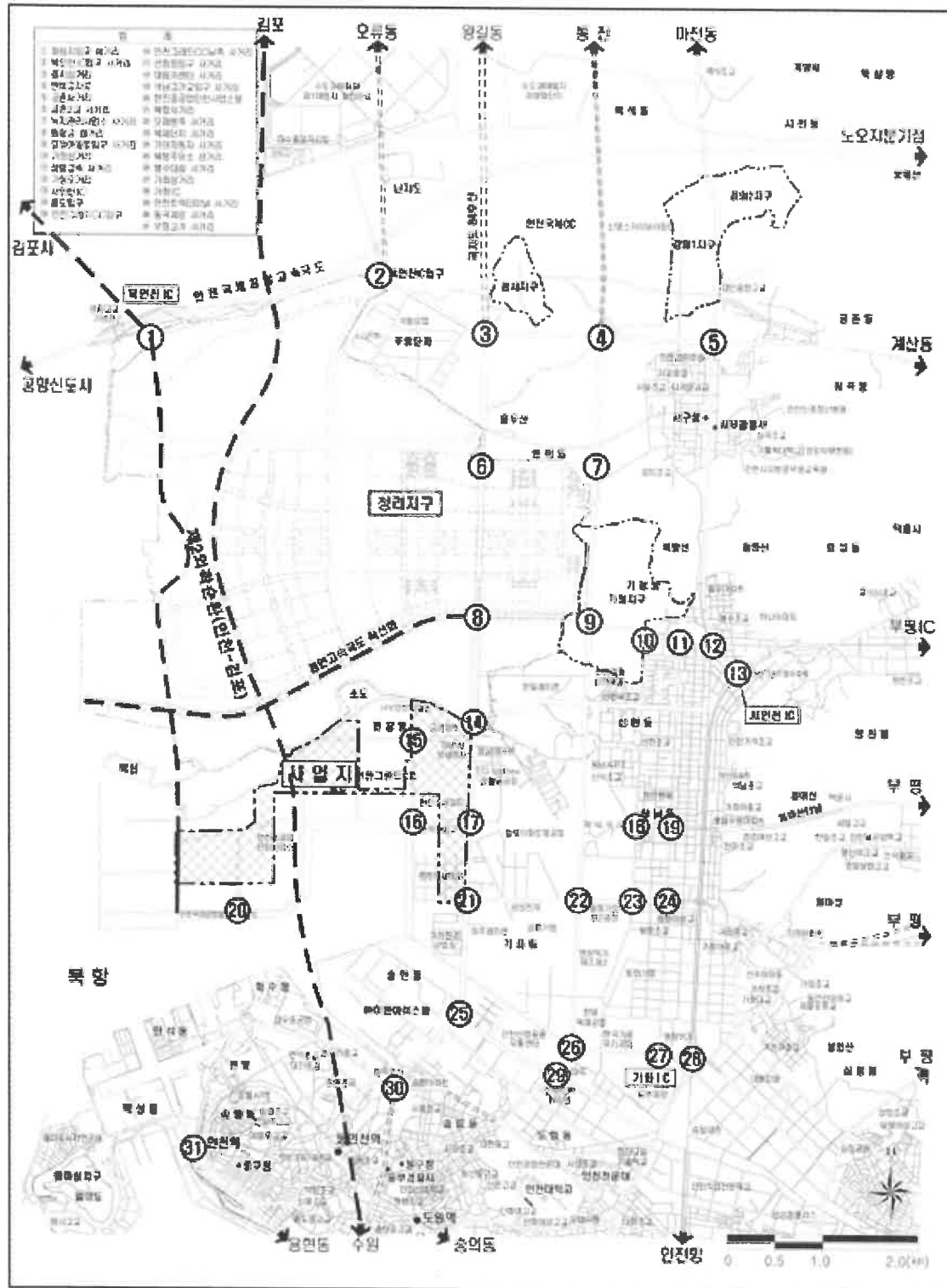
〈 대중교통 현황 조사 지점도 〉





## 다. 기타현황 및 조사

〈 조사 위치도 〉



## 1) 화물통행량 현황

〈 화물차량 차종구분 내역 〉

차 종	내 역
소 형 트 럭	2.5톤 미만
중 형 트 럭	2.5톤 이상
대 형 트 럭	세미트레일러 및 트레일러

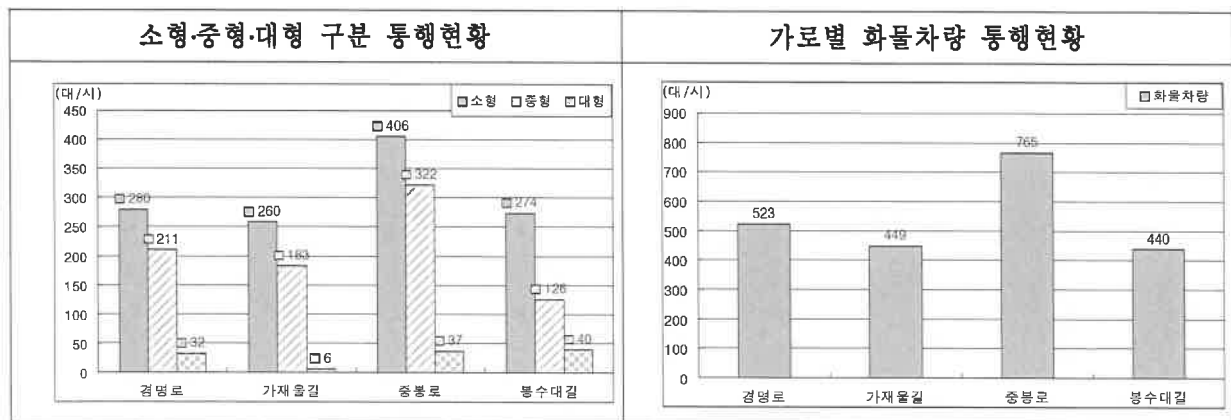
자료 : 국토해양부, 교통영향평가지침, 2001. 12. 31

- 대상지 주변 가로별 화물통행량은 평일 오전 첨두시인 08:00~09:00시에 중봉로의 화물차량 통행이 765대/시/양방향으로 가장 높게 나타났으며, 봉수대길의 화물통행이 440대/시/양방향으로 가장 낮게 나타남

〈 가로별 화물차량 통행현황 〉

가 로 명	조 사 구 간	차로수	화 물 차 량 (대/시/양방향)			
			소형	중형	대형	소계
경 명 로	3. 경서삼거리 ~ 4. 연희교차로	8	280	211	32	523
가재울길	21. 가좌삼거리 ~ 22. 모래방죽사거리	6	260	183	6	449
중 봉 로	14. 울도입구사거리 ~ 17. 선착장입구사거리	10	406	322	37	765
봉수대길	9. 효정아파트입구사거리 ~ 22. 모래방죽사거리	10	274	126	40	440

〈 대상지 주변 가로별 화물차량 통행량 〉



## 2) 재차인원 및 수단별 분담률현황

〈 주변가로 재차인원 현황 〉

(단위 :인/대)

가 로 명	조 사 구 간	승용차	택시	버스
경 명 로	3. 경서삼거리 ~ 4. 연희교차로	1.38	1.41	1.28
가재울길	21. 가좌삼거리 ~ 22. 모래방죽사거리	1.45	1.37	20.2
중 봉 로	14. 울도입구사거리 ~ 17. 선착장입구사거리	1.27	1.03	14.3
봉수대길	9. 효정아파트입구사거리 ~ 22. 모래방죽사거리	1.29	1.10	-

주 : 북항배후부지 지구단위계획 기초조사자료, 2017

〈 주변가로 수단별 분담률 현황 〉

(단위 : %)

가 로 명	조 사 구 간	승용차	택시	버스	화물	기타	합계
경 명 로	3. 경서삼거리 ~ 4. 연희교차로	46.8	10.4	18.0	21.2	1.6	100.0
가재울길	21. 가좌삼거리 ~ 22. 모래방죽사거리	43.5	3.2	19.6	25.2	8.5	100.0
중 봉 로	14. 울도입구사거리 ~ 17. 선착장입구사거리	34.1	3.9	11.0	43.2	7.8	100.0
봉수대길	9. 효정아파트입구사거리 ~ 22. 모래방죽사거리	60.2	15.1	10.1	9.6	5.0	100.0

주 : 북항배후부지 지구단위계획 기초조사자료, 2017

## 3) 속도 및 지체도 현황

〈 주변지역 속도조사 분석결과 〉

가로명	조 사 구 간	거리 (km)	주행 시간 (초)	지체 시간 (초)	통행 시간 (초)	주행 속도 (km/h)	통행 속도 (km/h)	지체율 (%)
경명로	1.매립지입구 ⇄ 5.공촌사거리	6.2	428	189	617	52.15	36.18	30.63
중봉로	3.경서삼거리 ⇄ 31.우회고가사거리	10.9	601	285	886	65.29	44.29	32.17
봉수대길	4.연희교차로 ⇄ 29.인천트럭터미널	7.9	555	361	916	51.24	31.05	39.41
가정로	11.삼화고속사거리 ⇄ 27.가좌삼거리	4.2	479	425	904	31.57	16.73	47.01
봉화로 ~아나지길	8.원창교삼거리 ⇄ 12.가정오거리	2.8	204	265	469	49.41	21.49	56.50
가재울길	21.북항사거리 ⇄ 24.기아자동차사거리	2.2	234	254	488	33.85	16.23	52.05
방죽길	25.북항주유소삼거리 ⇄ 28.가좌C	2.7	279	216	495	34.84	19.64	43.64

#### 4) 교통사고 발생현황

〈 인천시 도로종류별 교통사고 발생현황 〉

시도	도로종류	지점수 (개소수)	발생건수					사상자(명)				
			총계	인피사고			물피 사고	총계	사망자	부상자		
				소계	사망	부상				소계	중상	경상
인천	소 계	476	5,820	4,633	62	4,571	1,187	8,102	62	8,040	3,957	4,083
	일반국도	10	40	27	0	27	13	36	0	36	18	18
	지방도	9	13	12	1	11	1	16	1	15	10	5
	특별(광역) 시도	457	5,767	4,594	61	4,533	1,173	8,050	61	7,989	3,929	4,060

자료 : 도로교통안전관리공단 도로종류별 교통사고발생현황, 2005

〈 주요지점별 교통사고 발생다발지점 현황 〉

지 점 명	발생건수					사상자(명)				
	총계	인피사고			물피 사고	총계	사망 자	부상자		
		소계	사망	부상				소계	중상	경상
서구 가정동 475번지 가정5거리	44	33	0	33	11	41	0	41	21	20
서구 연희동 51번지 공촌사거리(연희4거리)	52	40	0	40	12	73	0	73	40	33
서구 가정동 555번지 서인천고속도로입출구	56	38	0	38	18	64	0	64	26	38
서구 가좌동 571번지 동부제강 앞 삼거리	11	11	0	11	0	26	0	26	9	17
서구 가좌동 254번지 가좌3거리	10	9	0	9	1	13	0	13	7	6
서구 석남동 581번지 석남4거리)	24	18	0	18	6	25	0	25	17	8
서구 석남동 583번지 석남고가4거리	15	13	0	13	2	21	0	21	5	16
서구 가정동 541번지 가정 삼희상가 앞	8	7	0	7	1	18	0	18	7	11
서구 석남동 223번지 목재단지4거리	9	6	0	6	3	15	0	15	6	9
서구 가좌동 178번지 봉수대길4거리	11	7	0	7	4	12	0	12	6	6
서구 원창동 382번지 도수송기지입구4거리	8	5	0	5	3	6	0	6	4	2

자료 : 도로교통안전관리공단, 교통사고 잦은 곳 기본개선계획, 2005

## 5. 도시기반시설 현황

### 가. 도로

- 도로는 광로 1개 노선, 대로 8개 노선, 중로 30개 노선, 소로 4개 노선이 결정되어 있음

### 나. 공원·녹지

- 공원·녹지시설은 근린공원은 3개소, 완충녹지 6개소, 경관녹지 2개소가 결정되어 있으며, 인접지역에 골프장 1개소가 입지하여 있음

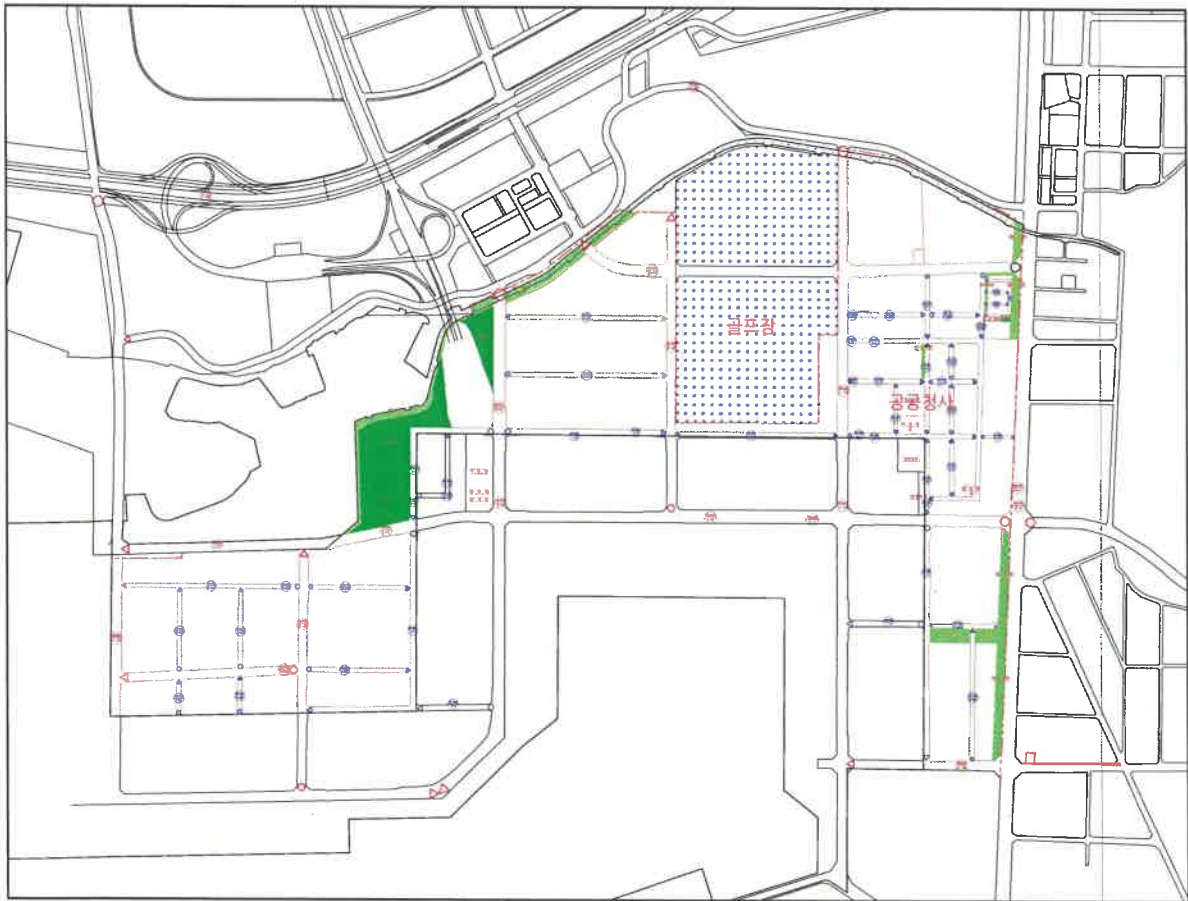
### 다. 항만

- 대상지 남측과 서측에 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 과 ‘신항만건설촉진법’ 에 의하여 북항과 청라투기장이 도시계획시설(항만)로 결정되어 있음

### 라. 기타

- 주차장 3개소, 공공청사 1개소가 결정되어 있으며, 유류저장 및 송유설비(송유관시설)이 결정되어 있음

〈 도시기반시설 현황도 〉



## 6. 금회 대상지 현황

### 가. 개요

- 위치 : 북항배후부지 지구단위계획구역 내 원창동 381-1번지 일원의 공공청사 부지

### 나. 지구단위계획 현황

#### 1) 도시계획시설 : 공공청사

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	1	공공청사	공공청사	원창동 381-1번지 일원	10,400	인고2012-5 (2012.01.16.)	

#### 2) 가구 및 획지 : 기반시설용지 (공공·문화체육시설)

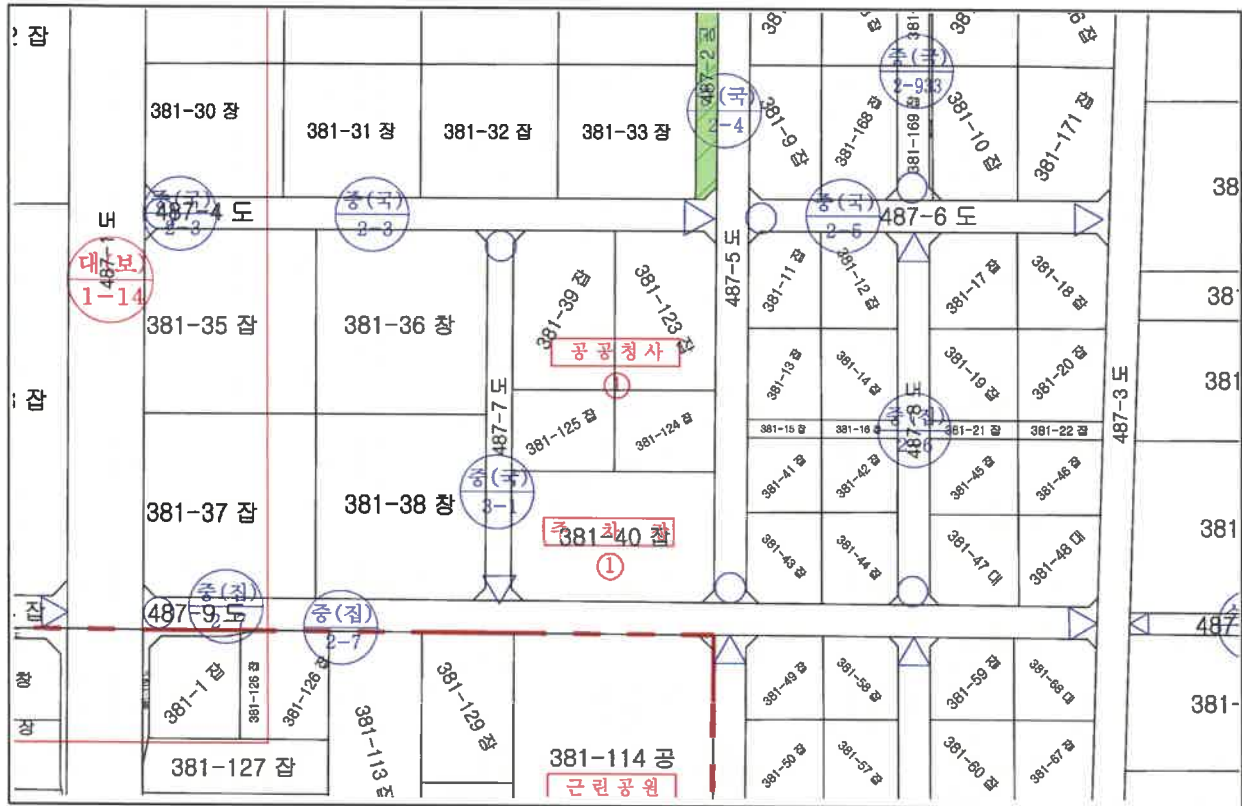
도면 번호	기 정				비 고
	가구 번호	면 적(㎡)	필 지		
			위 치	면 적(㎡)	
계			1필지	10,400.0	
V	1	10,400.0	1	10,400.0	

#### 3) 건축물 등에 대한 사항

도면 번호	위 치	구 분	제 획 내 용	비 고
V	V-1 (공공· 문화 체육 시설)	용도	지정 ○도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관 한 규칙에 따른 공공·문화체육시설(공공청사)	
			불허 ○지정용도 이외의 용도	
		건폐율	○50% 이하	
		용적률	○300% 이하	
		형 태	○담장은 1.2m의 투시형 담장이나 생울타리형을 설치를 권장	
		건축선	○건축한계선 : 3m	



< 도시계획시설 결정도 (공공청사) >



< 항공사진 >



### Ⅲ. 상위 및 관련 계획 검토

#### 1. 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020)

< 계획의 비전, 목표, 전략 >



#### 2. 제3차 수도권정비계획 (2006~2020)

##### 가. 계획의 목표

계획의 방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>수도권 인구 안정화를 전제로 수도권의 질적발전 추구</li> <li>높은 국제 경쟁력을 갖추고 지방과 상생 발전하는 수도권을 지향</li> </ul>
4대 정비목표	<ul style="list-style-type: none"> <li>선진국 수준의 삶의 질을 갖춘 수도권으로 정비</li> <li>동북아 경제중심지로서의 경쟁력 있는 수도권 형성</li> <li>지방과 더불어 발전하는 수도권 구현</li> <li>지속가능한 수도권 성장관리기반 구축</li> </ul>

##### 나. 과밀억제권역 정비전략

권역	면적	인구	행정구역
과밀억제권역	1,996km <sup>2</sup> (전체의 17.0%)	19,033천명 (전체의 80.9%)	서울특별시, 인천광역시(일부),의정부시, 구리시, 남양주시(일부), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(일부) (16시)



### 3. 2030년 인천도시기본계획(2015.11, 인천광역시)

#### 가. 미래상 및 분야별 전략

- 미래상 : 사람중심의 국제·문화·관광도시
  - 사람 중심 : 시민의 눈높이에서 도시정책 및 계획 수립  
정보공개와 시민의 참여 속에서 투명하게 정책 추진  
인본주의에 바탕을 둔 휴먼 도시(Human City) 지향  
궁극적인 목표는 인천시민의 삶의 질 향상
  - 국 제 : 관문도시로서의 교류, 다문화의 의미
  - 문화·관광도시 : 인천의 지역특성과 문화정체성을 보존 활용한 독창적이고 매력적인 도시 조성  
외국인들이 방문하고 싶은 세계인의 교류의 장으로서 세계도시의  
문화·관광 중심으로 발전
- 분야별 전략 : 도시·주택 등 7개 분야별 전략 제시

#### <미래상 및 분야별 전략>



## 나. 인구계획 지표

- 2030년 서구가 포함된 서북생활권의 인구는 61만인으로 계획

〈인구계획 지표〉

구 분	인천광역시	서북생활권(서구)	비 고
인구(인)	350만	55만	

## 다. 공간구조 및 발전축

- 공간구조 : 4 도심, 3 부도심, 9 지역중심 체계

〈공간구조 구상〉

구 분	지 역	구상도
4도심	동인천 + 구월, 청라 + 가정, 부평 + 계양, 송도 + 연수	
3부도심	영종 / 소래 · 논현 / 검단	
9지역중심	강화 / 길상 / 오류 / 검암 / 가좌 / 용현 / 만수 / 서창 / 응진	

- 발전축

〈발전축 구상〉

발전축	지 역	발전축
도시재생축	영종 - 동인천 - 구월 - 부평 - 부천 - 서울	
미래성장축	일산 - 검단 - 청라 - 동인천 - 송도 - 안산	
국제기반축	영종 - 청라 - 검암 - 계양 - 서울	
평화벨트축	개성 - 강화 - 길상 - 영종 - 송도 - 안산	

## 라. 서북생활권(서구) 계획

### 1) 기본 목표

- 글로벌 테마파크 복합리조트 개발 및 경인아라뱃길 관광 명소화를 통한 지역 경제활성화 도모
- 경제자유구역 청라국제도시 활성화 및 루원시티 개발을 통한 글로벌 도시 역량 강화

### 2) 발전전략

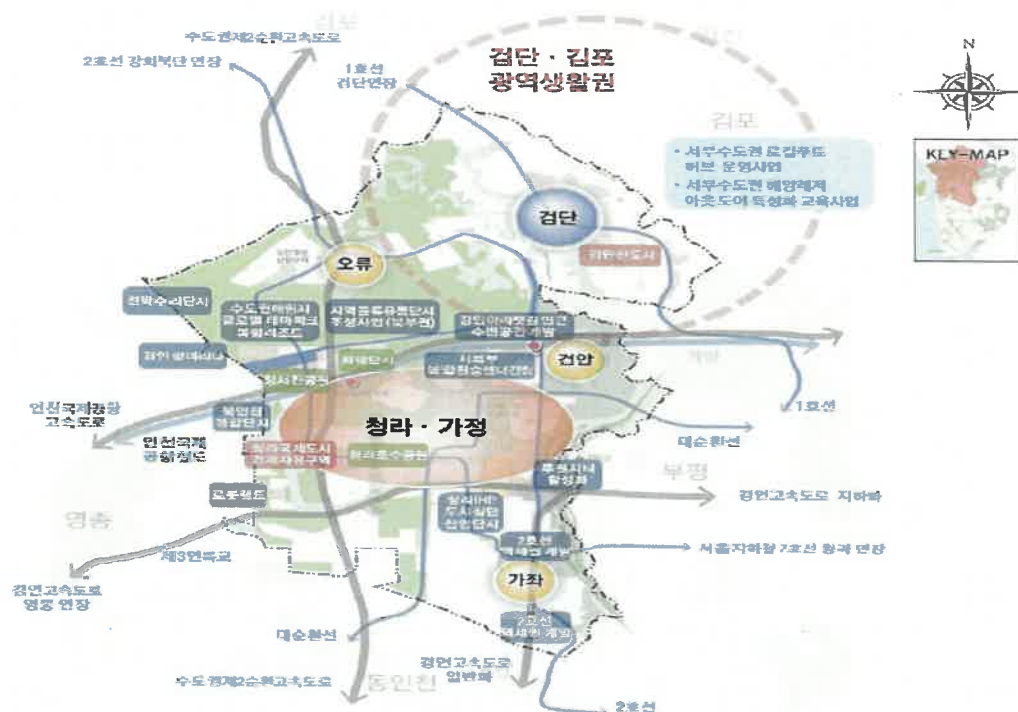
#### ■ 수도권매립지 및 경인아라뱃길 관광기능 강화

- 수도권매립지 매립완료 예정부지에 관광, 레저, 휴양 등의 기능을 도입
- 경인아라뱃길 주요 관광거점별로 관광객 유치를 위한 정기적인 이벤트 개최, 집객력 강화를 위한 시설 및 관광 프로그램 도입 등을 통해 경인아라뱃길 관광 명소화를 추진함

#### ■ 검단·김포광역생활권의도시기능강화

- 검단신도시 일대와 김포한강신도시가 조성된 김포 남부중생활권 및 중부중생활권 일대를 검단·김포 광역생활권으로 형성함
- “송도 ~ 동인천 ~ 청라 ~ 검단” 을 잇는 미래성장축과의 연계 강화를 통해 광역생활권 차원의 동반성장이 가능한 미래성장기반을 구축함
- 검단·김포 광역생활권 차원의 지역동반성장을 위한 연계협력사업 추진 검토

〈서북생활권 발전구상〉



## 마. 교통 계획

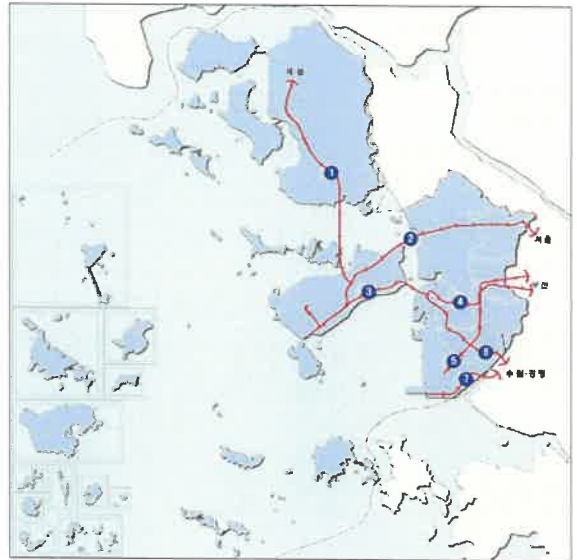
### 1) 기본 방향

- 대중교통 중심의 교통망 강화
- 교통운영의 첨단화
- 사람중심의 대중교통체계 구축

### 2) 광역철도망 계획

- 송도지구 개발계획 변경에 따라 송도 신항 배후철도 노선 변경
- 수인선 및 제2공항철도를 활용하여 인천공항발 KTX 2개노선 운영

〈광역철도망 계획〉

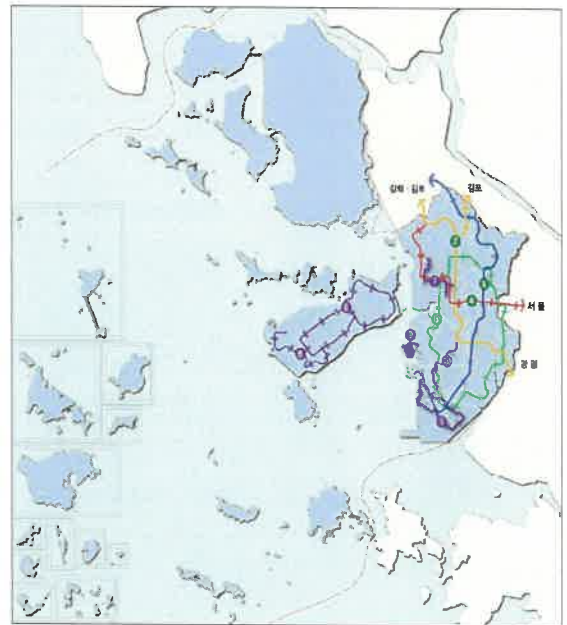


### 3) 도시철도망 계획

- 대중교통 중심의 도시철도 네트워크 체계 강화

〈도시철도망 및 신호통신시스템 계획(2030년)〉

구분	노선명	기종점		주요 경유지	비고
		기점	종점		
도시철도	① 가정 1호선	강화·김포	남항 국제여객 터미널	강화·김포~계산~부평~시흥~송도~남항 국제여객터미널	1호선 결단연장
	② 가정 2호선	강화·김포	광명	강화·김포~원정사거리~서창동	광역역 연장
		김포	원정사거리	김포~검단신도시~원정사거리	-
	③ 가정 대순환선 (3호선)	도시내부 순환선		청라~검암~부평~인천대공원~논현~동막~내항~북항	-
신교통	④ 신설 7호선	운수	청라국제도시	부평구청 ~ 석남동 ~ 청라국제도시	수도권배립지 및 검단산단 연장
	⑤ 가정 송도국제도시 신교통	송도랜드마크시티~글로벌센터		-	가정변경
	⑥ 가정 영종지구 신교통	영종대부순환		인천국제공항~공형신도시~미단시티~타봉도시~운서지구~공항화물청사	영종순환 체계구축
	⑦ 가정 청라국제도시 신교통	청라국제도시 (공항철도)	가정 오거리	청라국제도시~국제업무단지~중앙공원~가정오거리	-
	⑧ 변경 인천국제공항 자기부상열차	용유	IBC-2	용유~율왕리~IBC-2	노선 변경
	⑨ 가정 월미도노래일	월미도	인천	월미도 ~ 인천	-
	⑩ 가정 송도~주안	주안	송도지구	주안~율현학익지구~송도유원지~율현~송도	-



## Ⅳ. 관계 법령 검토

### 1. 도시관리계획(지구단위계획)의 결정(변경)

#### 가. 근거법령 및 지침

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (이하 ‘법’) 및 인천광역시 도시계획 조례 (이하 ‘조례’)
- 도시·군관리계획 수립지침 (이하 ‘지침’) 및 지구단위계획 수립지침

#### 나. 지구단위계획의 성격

##### 1) 법적 근거

- 지구단위계획구역의 지정과 지구단위계획 수립에 관한 법적근거는 법 제4장 제1절 제24조부터 제35조까지 및 제4장 제4절 제49조부터 제54조까지임.

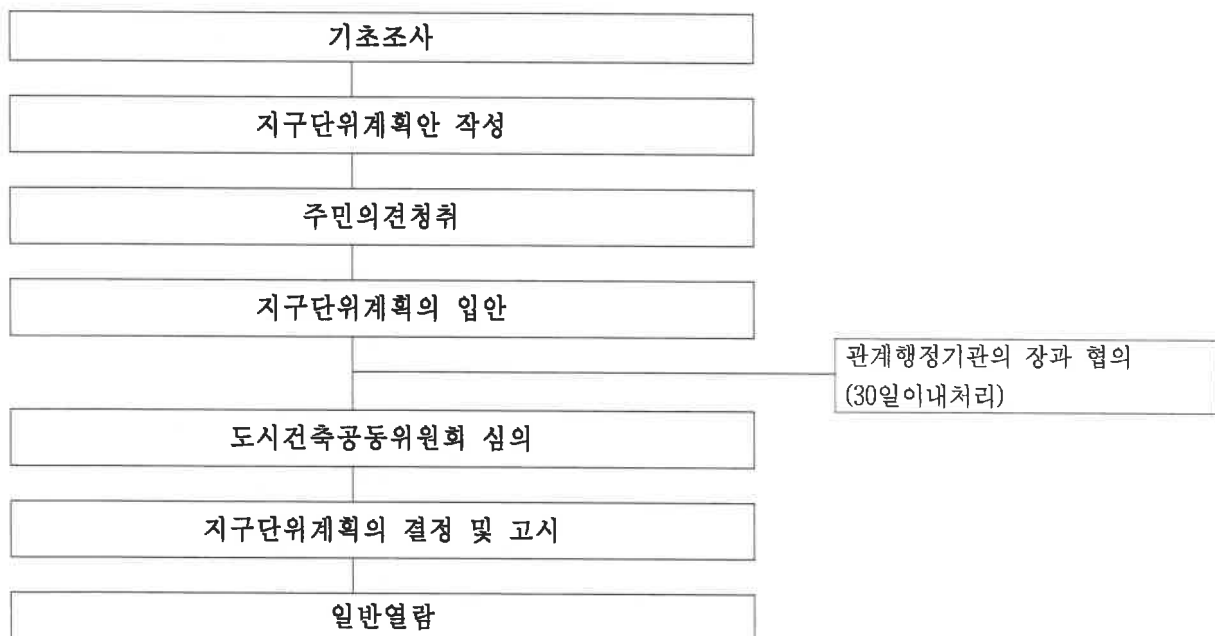
##### 2) 법적 근거

- 지구단위계획은 당해 지구단위계획구역의 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 경관·미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 구역을 체계적·계획적으로 개발·관리하기 위하여 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적률을 완화하여 수립하는 계획
- 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정

### 2. 지구단위계획의 결정절차

- 도시관리계획의 입안 및 결정권자 : 인천광역시장

#### < 결정(변경) 절차 >



### 3. 사회복지시설의 결정 및 설치기준

#### 1) 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제107조~제109조

구 분	내 용	비 고
종류	•사회복지사업법 제34조에 따라 설치하는 사회복지시설	
결정 기준	•인근의 토지이용현황을 고려하고, 인구밀집지역에 설치하는 것이 부적합한 시설과 주거환경에 좋지 아니한 영향을 미치는 시설은 도시의 외곽에 설치하여야 함	
구조 설치 기준	•설치 가능한 편의시설	
	<div>제1, 2종 근린생활시설</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>•일용품을 판매하는 소매점 1천㎡ 미만</li> <li>•휴게음식점 등 조리·제조·판매시설</li> <li>•이미용원, 세탁 수선시설</li> <li>•의원 등 주민의 진료·치료</li> <li>•탁구장, 체육도장, 에어로빅장 등 체육활동시설 500㎡ 미만</li> <li>•직업훈련소 300㎡ 이상</li> <li>•공연장 500㎡ 미만</li> <li>•금융업소 300㎡ 미만</li> </ul>	
	<div>교육연구시설</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>•도서관</li> </ul>	
	<div>운동시설</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>•탁구장, 체육도장, 에어로빅장 등 체육활동시설</li> <li>•체육관, 운동장 1천㎡ 미만</li> </ul>	
	<div>관광휴게시설</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>•어린이회관</li> </ul>	

#### 2) 장애인생산품판매시설의 설치·운영기준 (장애인복지법)

구 분	시설의 구조 및 설비	설비 기준	비 고
장애인생산품 판매시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>•시설에는 장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법령에 따른 편의시설을 갖추어야 함.</li> <li>•장애인복지법 제41조 및 제42조, 별표 5</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•생산품 판매장의 면적 : 50제곱미터 이상</li> <li>•부대시설은 상담 및 판매 내용에 따라 적합한 곳에 설치하여야 함.</li> </ul>	

3

토지적성평가검토서

---



## I. 개요

### 1. 대상지 현황

- 위치 : 인천광역시 서구 원창동 381-124번지 일원
- 면적 : 10,400㎡
- 용도지역 등 : 북항배후부지 지구단위계획구역, 일반공업지역, 도시계획시설(공공청사)

### 2. 주요 변경내용

- 지구단위계획구역 지정 및 계획 수립이 완료된 일반공업지역의 도시계획시설(공공청사) 변경
- 관계법령 및 조례 등의 범위 및 당초 개발 규모와 용량 범위 내 변경

## II. 토지적성평가 검토

### 1. 법령 검토

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 인천광역시 도시계획조례 및 지구단위계획 수립지침 2-5-3의 요건에 해당되는 경우임

### 2. 검토 결과

- 토지적성평가 실시 제외 대상

# 4

## 재해취약성분석결과서

---

## I. 개요

### 1. 대상지 현황

- 위치 : 인천광역시 서구 원창동 381-124번지 일원
- 면적 : 10,400㎡
- 용도지역 등 : 북항배후부지 지구단위계획구역, 일반공업지역, 도시계획시설(공공청사)

### 2. 주요 변경내용

- 지구단위계획구역 지정 및 계획 수립이 완료된 일반공업지역의 도시계획시설(공공청사) 변경
- 관계법령 및 조례 등의 범위 및 당초 개발 규모와 용량 범위 내 변경

## II. 재해취약성분석 결과

### 1. 법령 검토

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 인천광역시 도시계획조례 및 지구단위계획 수립지침 2-5-3의 요건에 해당되는 경우임

### 2. 검토 결과

- 재해취약성분석 실시 제외 대상

5

교통성검토서

---

# I. 과업의 개요

## 1. 과업의 목적

- 본 과업은 인천광역시 북항배후부지 지구단위계획구역 내 도시계획시설(공공청사)의 규모를 변경하고, 공공청사의 일부를 사회복지시설(장애인생산품판매시설)로 변경하여 토지이용 효율성을 제고하기 위한 변경사업으로, 사업 시행에 따른 주변 교통영향을 분석·예측하고, 합리적인 교통처리방안을 수립하는데 그 목적이 있음.

## 2. 과업의 범위

### 가. 시간적 범위

- 기준년도 : 2018년
- 완공년도 : 2019년
- 목표년도 : 2020년 (사업 완공 후 1년)

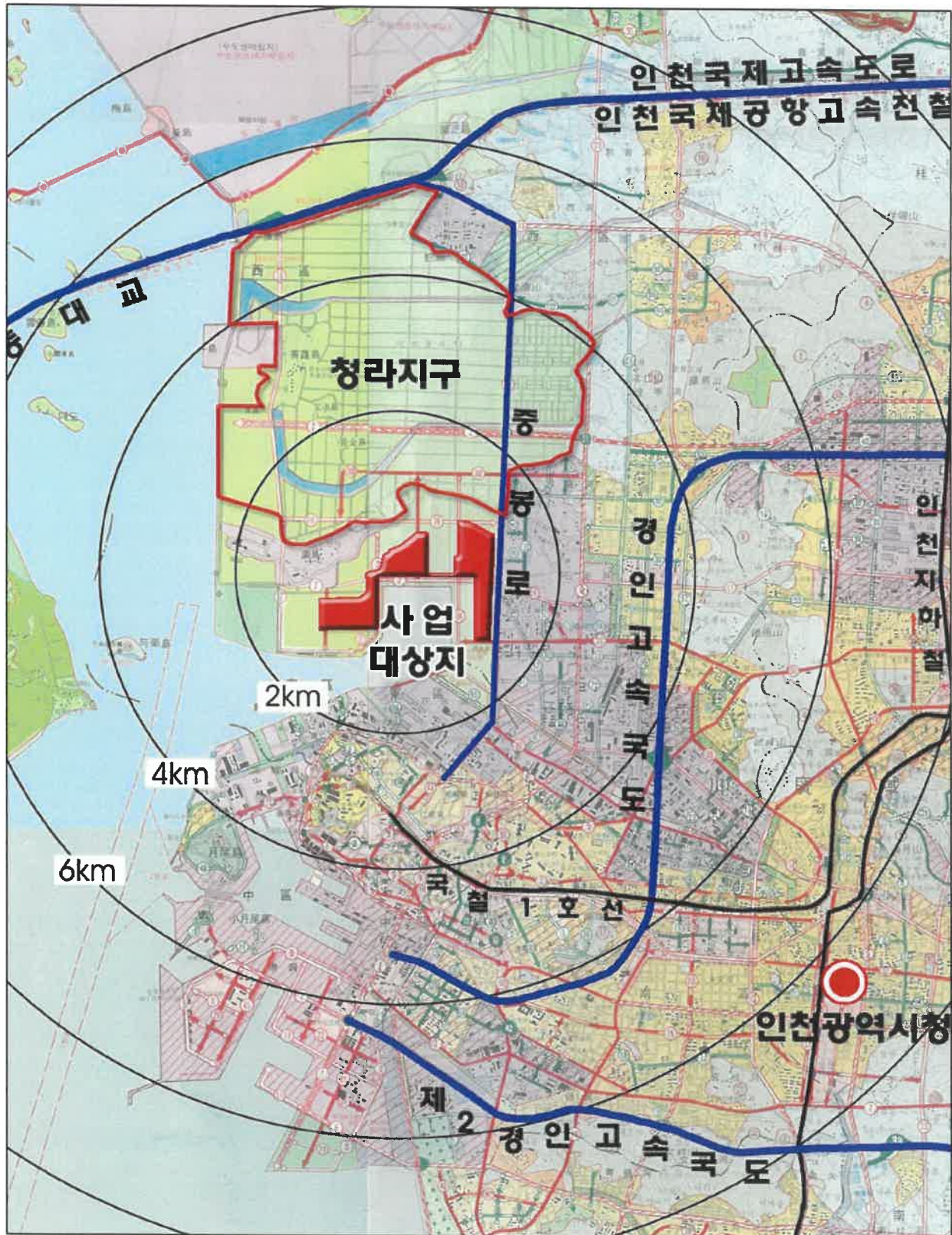


### 나. 내용적 범위

- 관련계획 검토
- 장래 교통수요예측
- 개선방안

### 다. 공간적 범위

- 위치 : 인천광역시 서구 석남동, 원창동 일원
- 전체 구역면적 : 2,092,932.3㎡
- 공공청사 면적 : 10,400㎡
- 건폐율 : 50%이하
- 용적율 : 200%이하



< 북항배후부지 위치도 >

### 3. 사업의 개요

- 본 과업은 인천광역시 북항배후부지 지구단위계획구역 내 공공청사부지의 토지이용계획 변경을 통한 토지이용의 효율성 제고를 위한 지구단위계획 결정 변경사업으로 구체적인 사업개요는 다음과 같음.

#### < 사업의 개요 >

구 분		내 용									
사 업 명		북항배후부지 지구단위계획 결정(변경)(안)									
위 치		인천광역시 석남동, 원창동 일원									
사업기간		2017년 ~ 2020년									
대지 면적	전체 구역면적	2,092,932.3㎡									
	공공청사 및 사회복지시설용지 면적	공공청사 : 8,645.3㎡, 사회복지시설 : 1,755.2㎡									
	금번 구역 변경 면적	0.5㎡									
주 차 계 획	법 정	8,054대									
	수 요	16,656대									
	노외주차장	7,724(부지면적의 0.4%)									
교 통 수 요	구 분	일교통량 (대/일)			사업지 침두시 (대/시)			주변가로 침두시 (대/시)			
		유 입	유 출	계	유 입	유 출	계	유 입	유 출	계	
	2015년	24,432	24,431	48,862	1,792	2,143	3,935	2,553	589	3,142	
	2019년	26,393	26,393	52,786	1,933	2,285	4,218	2,695	682	3,377	

주 : 주차계획 및 발생교통량 예측은 『인천 북항일원 도시관리계획(용도지역, 제1종지구단위계획) 결정(변경)에 따른 교통영향평가(변경심의(3차), 2016.9)』에서 제시한 발생교통량을 반영함



## 4. 토지이용계획

〈 토지이용계획(변경부분) 〉

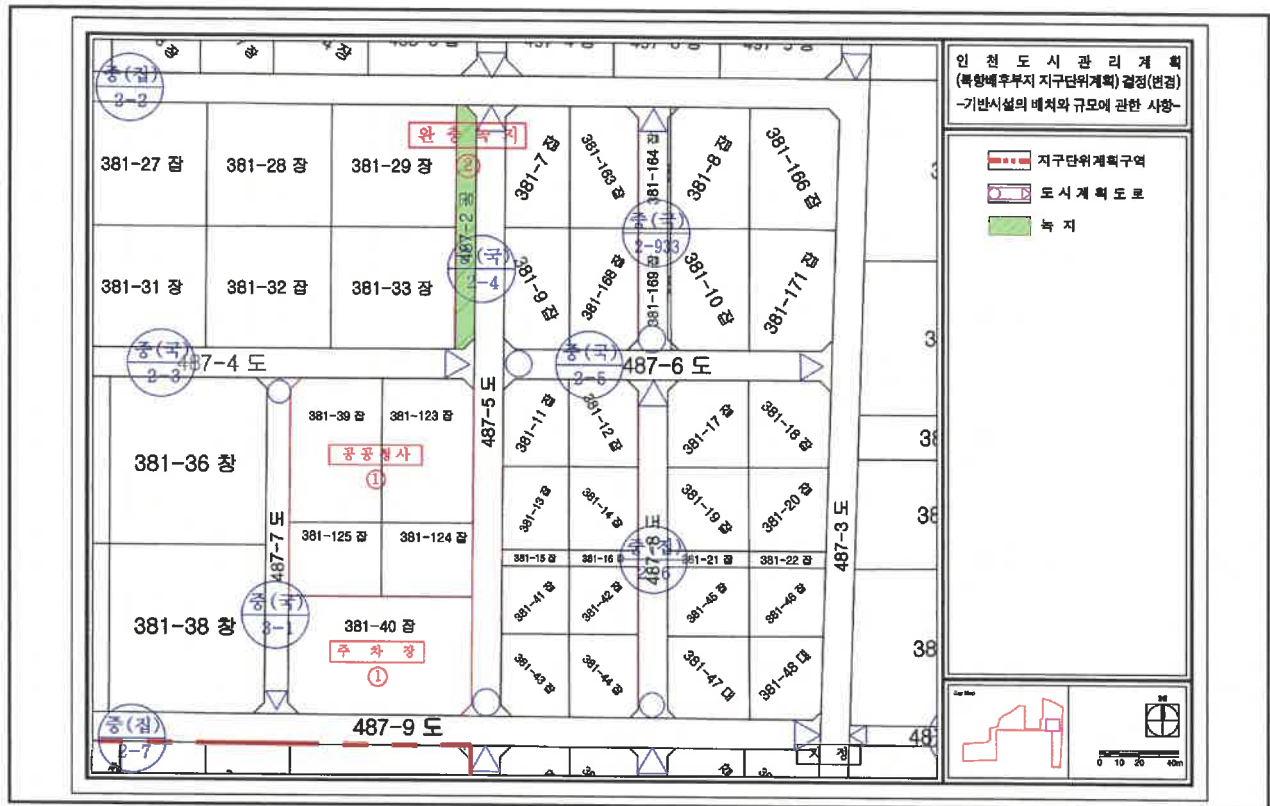
구 분		기 정(A)	금 회 변경(B)	비 고(B-A)
		면 적(㎡)	면 적(㎡)	
총 계		2,092,932.5	2,092,932.8	▲ 0.5㎡
가용용지	상업시설 (8획지)	18,912.5	18,912.6	▲ 0.1㎡
공공시설 용지	도 로	393,018.1	393,018.0	▽ 0.1㎡
	공공·문화 체육시설	10,400.0	10,400.5	▲ 0.5㎡

주 : ① 음영은 금회 변경되는 공공문화체육시설 계획임.

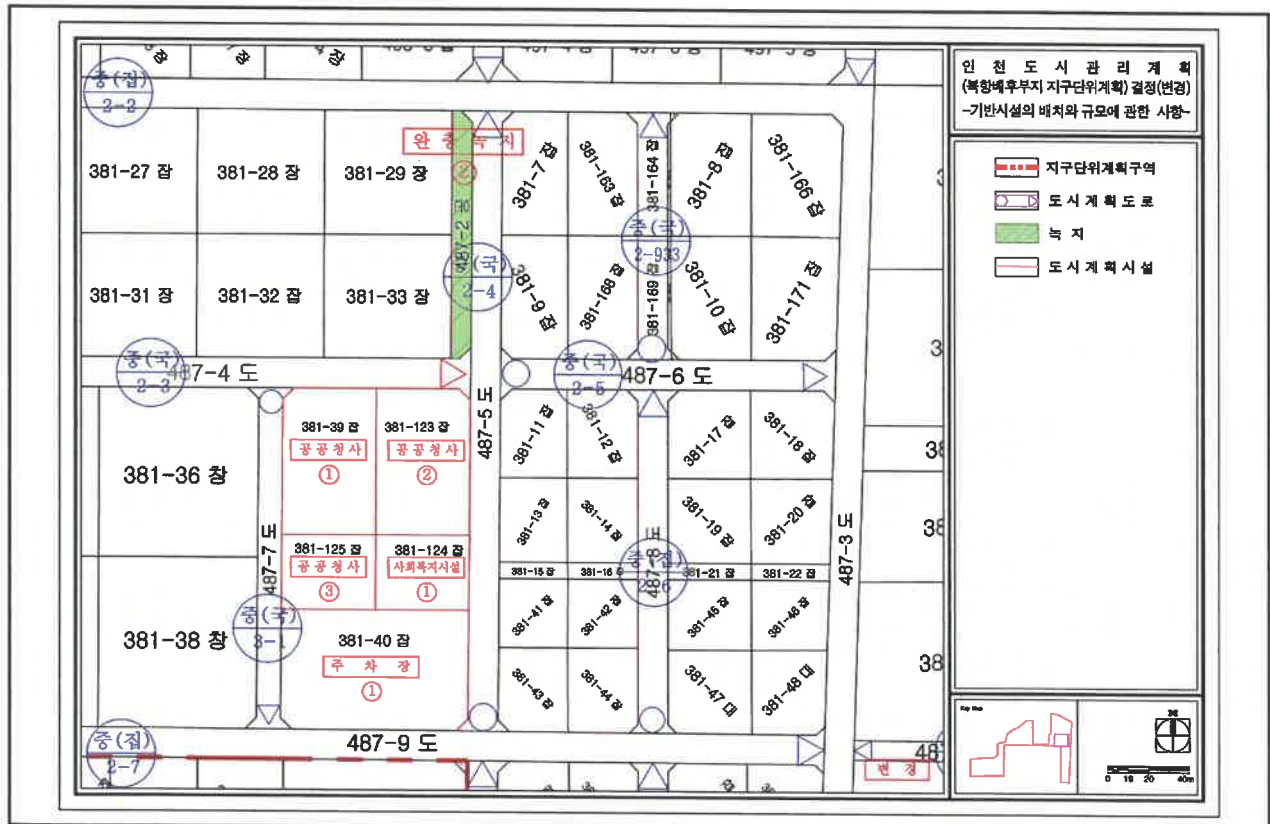
② 금회, 변경항목에 대해서 정리한 내용으로 상업시설 및 도로 면적변화는 확정측량 결과값을 반영한 결과임.

〈 기반시설(공공문화 체육시설) 토지이용계획 〉

구분	가구 번호	면적(㎡)	획지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
기반시설용지 (공공문화 체육시설)	1	10,440.5	381-39	3,443.1	공공청사
			381-123	3,445.9	공공청사
			381-125	1,756.3	공공청사
			381-124	1,755.2	사회복지시설



< 도시관리계획(변경전) >



< 도시관리계획(변경후) >

## II. 장래 교통수요 예측

### 1. 장래 교통 교통수요예측

#### 가. 사회 경제지표추이

##### 1) 인천광역시 인구추이 및 예측

- 인천광역시의 연도별 인구추이를 살펴보면, 2006년 1,349,832인에서 2015년 1,503,639인으로 연평균 1.21% 증가율을 보이고 있으며, 세대수는 2006년 965,302세대에서 2015년 1,154,004세대로 연평균 2.00%의 증가율을 보이는 것으로 나타났다.

#### < 인구 및 세대수 추이 >

(단위 : 인, 세대, 인/세대, %)

구분	인구(인)			세대	세대당인구 (인/세대)
	남자	여자	계		
2006년	1,349,832	1,314,022	2,663,854	965,302	2.76
2007년	1,372,611	1,337,429	2,710,040	995,712	2.72
2008년	1,386,673	1,354,544	2,741,217	1,014,755	2.70
2009년	1,394,068	1,364,363	2,758,431	1,026,936	2.69
2010년	1,421,439	1,386,849	2,808,288	1,059,664	2.65
2011년	1,441,503	1,409,988	2,851,491	1,077,563	2.65
2012년	1,459,692	1,431,594	2,891,286	1,097,491	2.63
2013년	1,478,862	1,451,302	2,930,164	1,118,988	2.62
2014년	1,492,104	1,465,827	2,957,931	1,136,280	2.55
2015년	1,503,639	1,479,845	2,983,484	1,154,004	2.59
증가율	▲ 1.21	▲ 1.33	▲ 1.27	▲ 2.00	▽ 0.70

자료 : 인천광역시 통계연보, 2016, 인천광역시

- 한편, 장래 인천광역시의 인구는 2018년 2,910,805인에서 2020년 2,948,364인으로 0.64%의 연평균 증가율을 보이는 것으로 예측되었다.

#### < 인천광역시 장래인구 예측 >

(단위 : 인, 가구, %)

구분	2010년	2015년	2018년1)	2020년	연평균 증가율 (2017~2020)
인구	2,662,509	2,855,508	2,910,805	2,948,364	▲ 0.64
종사자수	827,748	919,398	949,724	970,439	▲ 1.09
수용학생수	462,887	423,897	409,435	400,064	▽ 1.15
가구수	919,822	1,038,575	1,085,319	1,117,600	▲ 1.48

자료 : 인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경, 2013. 1, 인천광역시

주 : \* 는 본 과업 기준년도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임

## 2) 인천광역시 자동차 보유대수 추이 및 예측

- 인천광역시 연도별 자동차 보유대수 추이를 살펴보면, 2006년 822,317대에서 2015년 1,355,207대로 연평균 5.71%의 증가율을 보이고 있는 것으로 나타났다.

### < 인천광역시 자동차 보유대수 추이 >

(단위 : 대, %)

구분	승용차	승합차	화물차	특수차	합계
2006년	598,936	64,628	154,582	4,171	822,317
2007년	625,829	64,897	158,351	4,149	853,226
2008년	643,363	64,017	158,594	4,348	870,322
2009년	669,863	62,701	158,856	4,398	895,818
2010년	701,380	60,123	159,712	4,496	925,711
2011년	757,149	58,031	163,661	4,667	983,508
2012년	822,007	58,127	164,447	4,863	1,049,444
2013년	911,395	59,164	166,763	5,029	1,142,351
2014년	1,010,828	58,644	172,696	5,317	1,247,485
2015년	1,113,338	57,812	178,489	5,568	1,355,207
증가율	▲ 7.13	▽ 1.23	▲ 1.61	▲ 3.26	▲ 5.71

자료 : 인천광역시 통계연보, 2016, 인천광역시

- 한편, 장래 인천광역시의 승용차 보유대수는 2018년 897,649대에서 2020년 949,473대로 연평균 2.85%의 증가율을 보이는 것으로 예측되었다.

### < 인천광역시 승용차 보유대수 예측 >

(단위 : 대, %)

구분	2010년	2015년	2018년 <sup>*)</sup>	2020년	연평균 증가율 (2017~2020)
승용차보유대수	713,844	825,117	897,649	949,473	▲ 2.85

자료 : 인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경, 2013. 1, 인천광역시

주 : \* 는 본 과업 기준년도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임

### 3) 인천광역시 장래 총 통행량 예측결과

- 인천광역시의 장래 총 통행량을 살펴보면 목적통행은 0.13%, 수단통행은 0.06% 증가하는 것으로 나타났으며, 목표연도인 2020년에 인구 1인당 목적통행횟수는 2.49통행/인, 1인당 수단통행횟수는 2.68통행/인으로 나타났다.

#### < 인천광역시 총 통행량 예측 >

(단위 : 인, 통행, %)

구 분	2010년	2015년	2018년 <sup>*)</sup>	2020년	연평균 증가율 (2016~2020)
인구(인)	2,662,509	2,855,508	2,910,805	2,948,364	▲ 0.64
목적통행(통행)	6,844,225	7,310,272	7,330,125	7,349,927	▲ 0.13
수단통행(통행)	7,322,901	7,886,599	7,895,561	7,905,978	▲ 0.06
목적통행/인	2.57	2.56	2.52	2.49	▽ 0.53
수단통행/인	2.75	2.76	2.71	2.68	▽ 0.61

자료 : 인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경, 2013. 1, 인천광역시

주 : \* 는 본 과업 기준년도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임

### 4) 인천광역시 장래 목적통행량 예측

- 장래 인천광역시의 1일 목적통행량은 2018년 7,330,125통행/일에서 2020년 7,349,927통행/일로 0.13%의 연평균증가율을 보였다.
- 목적별 통행량은 본 과업의 장래목표연도인 2020년에 출퇴근 3,303,825통행/일, 기타(가정기반) 1,255,677통행/일, 등하교 887,454통행/일, 업무 622,091통행/일, 기타(비가정기반) 503,642통행/일, 쇼핑(가정기반) 455,242통행/일, 학원 261,919통행/일, 쇼핑(비가정기반) 60,077통행/일 등의 순으로 예측되었다.

#### < 인천광역시 장래 목적통행량 예측 >

(단위 : 통행/일, %)

구 분		2010년	2015년	2018년*)	2020년	연평균 증가율 (2016~2020)
가정 기반	출퇴근	2,806,992	3,153,620	3,242,745	3,303,825	▲ 0.93
	등하교	1,049,869	1,002,968	931,948	887,454	▽ 2.42
	학원	328,802	301,908	277,242	261,919	▽ 2.80
	쇼핑	397,472	427,742	444,019	455,242	▲ 1.25
	기타	1,113,760	1,223,639	1,242,784	1,255,677	▲ 0.52
	계	5,696,895	6,109,877	6,138,738	6,164,117	▲ 0.17
비가정 기반	업무	592,371	652,823	634,205	622,091	▽ 0.96
	쇼핑	56,437	57,913	59,204	60,077	▲ 0.74
	기타	498,522	489,659	497,978	503,642	▲ 0.56
	계	1,147,330	1,200,395	1,191,387	1,185,810	▽ 0.25
합 계		6,844,225	7,310,272	7,330,125	7,349,927	▲ 0.13

자료 : 인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경, 2013. 1, 인천광역시

주 : \* 는 본 과업 기준년도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임

## 5) 인천광역시 장래 수단별 통행량 예측

- 장래 인천광역시의 1일 수단통행량은 2018년 7,895,561통행/일에서 2020년 7,905,978통행/일로 연평균 0.04%의 증가율을 보이는 것으로 나타났다.
- 수단별 통행량은 본 과업의 장래목표년도인 2020년 승용차 2,876,015통행/일, 버스 1,848,229통행/일, 도보 및 자전거 1,216,677통행/일, 지하철 1,181,794통행/일, 화물 및 기타 402,611통행/일, 택시 380,652통행/일 등의 순으로 예측되었다.
- 인천광역시 장래 수단별 통행량은 다음과 같다.

## 〈 인천광역시 장래 수단별 통행량 예측 〉

(단위 : 통행/일, %)

구 분		2010년	2015년	2018년 <sup>*)</sup>	2020년	연평균 증가율 (2017~2020)
통행량	승용차	2,571,343	2,741,566	2,821,402	2,876,015	▲ 0.96
	버스	1,700,757	1,827,332	1,839,884	1,848,229	▲ 0.23
	지하철	592,503	1,178,114	1,180,293	1,181,794	▲ 0.06
	택시	441,654	376,008	378,804	380,652	▲ 0.25
	화물/기타	405,876	407,346	404,512	402,611	▽ 0.23
	도보/자전거	1,610,768	1,356,233	1,270,666	1,216,677	▽ 2.15
	합계	7,322,901	7,886,599	7,895,561	7,905,978	▲ 0.04
비율	승용차	35.1	34.8	35.8	36.4	▲ 0.92
	버스	23.2	23.2	23.3	23.4	▲ 0.18
	지하철	8.1	14.9	14.9	14.9	▲ 0.02
	택시	6.0	4.8	4.8	4.8	▲ 0.20
	화물/기타	5.5	5.2	5.1	5.1	▽ 0.28
	도보/자전거	22.0	17.2	16.1	15.4	▽ 2.19
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	-

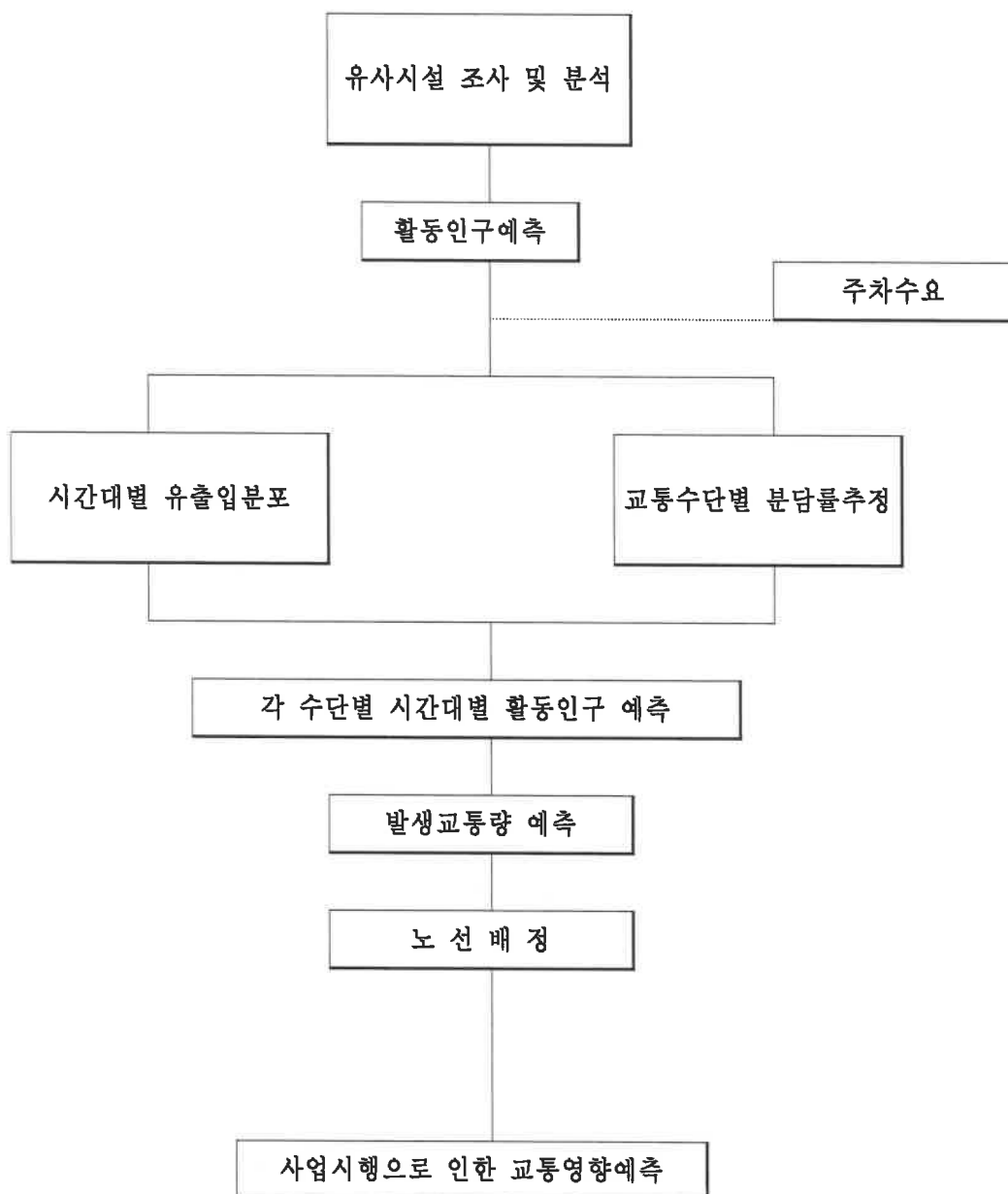
자료 : 인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경, 2013. 1, 인천광역시

주 : \* 는 본 과업 기준년도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임



## 나. 접근 방법

- 사업시행시 교통수요예측은 본 사업의 시행으로 인하여 발생하는 교통량을 앞 절에서 예측된 사업미시행시 교통량에 추가하여 최종 교통수요를 예측하고 이에 따른 주변 가로 및 교차로의 교통량을 예측하였다.
- 한편, 수요예측의 단계별 접근방법을 살펴보면 통행발생, 통행분포, 수단선택, 통행배정단계로 요약될 수 있는데 각 단계별로 수학적 모형개발에 많은 연구가 이루어져 이를 토대로 한 전통적인 수요추정방법의 융통성이 크게 부각된 바, 본 과업에서는 최근 국내에서 널리 이용되고 있는 단계별 접근모형에 기초하여 합리적인 교통수요를 추정하는 과정을 반영하였다.



## 다. 통행 발생

### 1) 활동인구 예측

- 통행발생 모형에는 교통과 사회적 특성간의 상호관계를 하나의 모형으로 만들어 예측하는 회귀 분석(Regressin Analysis)방법과 교통수요 발생과 관련이 있는 요소별로 유사집단을 구분하고 이들의 교통수요 발생 원단위에 의해 통행량을 예측하는 유사집단분석(Category Analysis)방법이 있다.
- 이에 본 분석에서는 현장조사 및 문헌조사자료를 통한 교통수요 발생 원단위를 산정하여 장래 활동인구 및 이용인구 예측을 통해 사업지 발생 교통량을 예측하였다.

### 가) 시설별 면적개요

#### < 면적 개요 >

(단위 : m<sup>2</sup>)

구 분		획지		비 고
		위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
공공청사	1	381-39	3,443.1	-
	2	381-123	3,445.9	소방서
	3	381-125	1,756.3	-
	소계	-	8,645.3	-
사회복지시설		381-124	1,755.2	장애인생산품판매시설
합계		-	10,400.5	-

### 나) 장래 목표연도별 1일 총 활동인구 예측

- 본 사업은 공공시설용지로서 공공청사가 주용도로 이루어져 있으며, 활동인구는 각 용도별 시설의 상근인구 및 이용인구로 구분할 수 있다.
- 본 사업의 교통수요 예측에 있어 현장조사 및 문헌조사 자료를 이용하여 도출한 활동인구 원단위를 적용하였으며, 「인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경, 2013. 1, 인천광역시」에서 제시하고 있는 목적통행 연평균증가율 17~20년 0.13%을 적용하여 장래 목표연도별 활동인구를 예측하였다.

### ■ 활동인구 예측

- 본 사업지의 시행으로 인한 유발인구는 각 용도별로 발생하는 상근인구와 이용인구로 구분할 수 있다.
- 본 분석에서는 『인천 북항일원 도시관리계획(용도지역, 제1종지구단위계획) 결정(변경)에 따른 교통영향평가(변경심의(3차), 2016.9)』의 기 분석된 문헌자료를 활용하였으며, 이를 토대로 각 용도별 가중 평균치를 적용하여 원단위를 산출하였다.

## &lt; 원단위 조사 결과 &gt;

(단위 : 인/1,000㎡)

구 분	2020년	
	상근인구	이용인구
공공시설	25.53	75.14

자료 : 활동인구 원단위는 문헌조사 및 현장조사 자료를 「인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경, 2013. 1, 인천광역시」를 이용하여 목표연도에 맞게 보정하였음

## ■ 장래 활동인구 예측

- 활동인구는 상근인구와 이용인구로 구성되며, 이용인구는 장래에는 변화가 예상되지만, 상근인구는 변하지 않는다는 가정하에 장래 목표연도의 값을 현재와 동일하게 산정하였다.
- 장래 이용인구는 「인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경, 2013. 1, 인천광역시」에서 제시한 목적통행 연평균증가율 17~20년 0.13%를 적용하여 장래 목표연도별 활동인구를 예측하였다.

## &lt; 장래 목표년도 활동인구 예측(2020년) &gt;

(단위 : ㎡, 인/일)

구 분		연면적(㎡)	활동인구		
			상근인구	이용인구	합계
공공문 화체 육시 설	변경전-①	20,800	531	1,836	2,367
	변경후-②	20,801	531	1,836	2,367
	증감(②-①)	1	-	-	-

주 : 「인천 북항일원 도시관리계획(용도지역, 제1종지구단위계획) 결정(변경)에 따른 교통영향평가(변경심의(3차), 2016.9.)에서 적용한 용적률 및 건폐율을 적용하여 연면적을 산정하였음

## 다) 통행발생량 예측

- 상기에서 예측된 활동인구는 사업지내의 각각의 개별 건축물이 별도의 통행을 유발시키는 것을 전제로 산출되었으며, 산출된 사업지내 활동인구를 근거로 상근인구 및 이용인구에 대한 목적통행수를 적용하여 장래 목표연도별 1일 통행량을 산출하였다.
- 이에 본 분석에서는 대상지의 장래 1일 총 통행량을 예측하기 위해 사업지의 활동인구 중 상근인구는 「인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경, 2013. 1, 인천광역시」의 장래 1인당 목적통행 횟수 2020년 인당 목적통행량을 적용하여야 하나, 상근인구 및 이용인구에 대해서는 시설 특성상 2.0통행을 적용하여 장래 통행량을 예측하였다.
- 한편 공공시설은 장래 목표연도별 총 목적통행량을 예측하기 위해 본 사업지 통행발생량을 통행목적별로 구분하여 장래 목표연도별 통행량을 예측하였다.

## &lt; 인천광역시 장래 목적통행 예측 &gt;

구 분	2010년	2015년	2018년*	2020년	연평균 증가율(%) (17~20년)
인구(인)	2,662,509	2,855,508	2,910,805	2,948,364	▲ 0.64
목적통행(통행/일)	6,844,225	7,310,272	7,330,125	7,349,927	▲ 0.13
1인당 목적통행(통행/인)	2.57	2.56	2.52	2.49	▽ 0.53

자료 : 인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경, 2013. 1, 인천광역시

주 : \* 는 본 과업 기준년도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임

## &lt; 장래 목표연도 총통행량 예측 &gt;

(단위 : m, 통행/일)

구 분	연면적	상근인구	이용인구	총통행
공공문화체육시설	20,801	528	1,834	2,362

## 라. 통행 분포

## 1) 시간대별 유출입 인구 예측

- 본 사업지의 시간대별 유출입 인구의 분포비는 문헌조사 자료를 통하여 산출하였으며, 시간대별 통행분포비는 다음과 같다.

## &lt; 시간대별 유출입 통행분포비 &gt;

(단위 : %)

구 분	상근인구		이용인구	
	유 입	유 출	유 입	유 출
07시이전		-	-	-
07:00~08:00	28.5	-	-	-
08:00~09:00	43.5	-	-	-
09:00~10:00	19.7	-	7	5.4
10:00~11:00	6.5	-	10.4	10.3
11:00~12:00	1.8	-	12.8	16.4
12:00~13:00	-	-	5.4	6.2
13:00~14:00	-	-	16.9	14.2
14:00~15:00	-	-	14.8	10.4
15:00~16:00	-	-	14.6	13.7
16:00~17:00	-	-	9.9	12.6
17:00~18:00	-	3.7	8.2	10.8
18:00~19:00	-	30.8	-	-
19:00~20:00	-	20.4	-	-
20:00~21:00	-	23.3	-	-
21시이후	-	21.8	-	-
계	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 「인천 북항일원 도시관리계획(용도지역, 제1종지구단위계획) 결정(변경)에 따른 교통영향평가(변경심의(3차), 2016.9)」

< 시간대별 유출입 통행량(2020년) >

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	상근인구		이용인구		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	-	-	-	-	-	-
07:00~08:00	150	-	-	-	150	-
08:00~09:00	230	-	-	-	230	-
09:00~10:00	104	-	128	99	232	99
10:00~11:00	34	-	191	189	225	189
11:00~12:00	10	-	235	301	245	301
12:00~13:00	-	-	99	114	99	114
13:00~14:00	-	-	310	260	310	260
14:00~15:00	-	-	271	191	271	191
15:00~16:00	-	-	268	251	268	251
16:00~17:00	-	-	182	231	182	231
17:00~18:00	-	20	150	198	150	218
18:00~19:00	-	163	-	-	-	163
19:00~20:00	-	108	-	-	-	108
20:00~21:00	-	123	-	-	-	123
21:00시 이후	-	114	-	-	-	114
합계	528	528	1,834	1,834	2,362	2,362

마. 수단 분담

1) 교통수단 분담율 예측

- 교통수단 분담율 예측 과정은 앞서 예측한 통행량에 대한 어떠한 교통수단을 이용하게 될 것인가를 예측하는 과정으로, 교통수단 분담율은 건축물의 성격이나 대상지역의 입지적 특성에 따라 차이가 나타날 수 있다.
- 따라서, 본 분석에서는 앞서 수행된 『인천 북항일원 도시관리계획(용도지역, 제1종지구단위계획) 결정(변경)』에 따른 교통영향평가(변경심의(3차), 2016.9)에서 제시하고 있는 교통수단 분담율을 적용하였다.
- 기준년도 교통수단 분담율을 토대로 「인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경, 2013. 1, 인천광역시」에서 제시한 교통수단별 통행수요 증가율을 적용하여 목표연도별 교통수단 분담율을 산정하였다.

< 교통수단 분담률(2018년) >

(단위 : %)

시 설		승용차	택시	시내버스	도보 및 기타	합 계
공공문화 체육시설	상근인구	39.2	7.3	44.5	9.0	100.0
	이용인구	28.3	14.3	23.7	33.7	100.0

자료 : 「인천 북항일원 도시관리계획(용도지역, 제1종지구단위계획) 결정(변경)에 따른 교통영향평가(변경심의(3차), 2016. 9」

## 〈 장래 목표연도별 교통수단 분담률(2020년) 〉

(단위 : %)

시 설		승용차	택시	시내버스	도보 및 기타	합계
상업시설	상근인구	39.8	7.3	44.4	8.5	100.0
	이용인구	29.0	14.5	24.0	32.5	100.0

## 2) 시간대별·교통수단별 통행량 예측

- 앞서 예측한 장래 시간대별 유출입 통행 발생량을 장래 교통수단 분담율로 배분하여 다음과 같이 목표연도별로 교통수단별 통행량을 예측하였다.

## 〈 시간대별·교통수단별 통행량 예측(2020년) 〉

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택 시		버 스		도보 및 기타		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
07:00~08:00	59	-	11	-	67	-	13	-	150	-	150
08:00~09:00	92	-	16	-	102	-	20	-	230	-	230
09:00~10:00	77	29	27	14	77	24	51	32	232	99	331
10:00~11:00	69	55	30	27	61	45	65	62	225	189	414
11:00~12:00	72	87	35	44	60	72	78	98	245	301	546
12:00~13:00	29	33	14	17	24	27	32	37	99	114	213
13:00~14:00	90	75	45	38	74	62	101	85	310	260	570
14:00~15:00	79	55	39	28	65	46	88	62	271	191	462
15:00~16:00	78	73	39	36	64	60	87	82	268	251	519
16:00~17:00	53	67	26	33	44	55	59	76	182	231	413
17:00~18:00	43	65	22	30	36	57	49	66	150	218	368
18:00~19:00	-	65	-	12	-	72	-	14	-	163	163
19:00~20:00	-	43	-	8	-	48	-	9	-	108	108
20:00~21:00	-	49	-	9	-	55	-	10	-	123	123
21:00이후	-	45	-	8	-	51	-	10	-	114	114
계	741	741	304	304	674	674	643	643	2,362	2,362	4,724



### 3) 발생교통량 예측

#### 가) 평균 재차인원 산정

- 사업지의 발생교통량은 교통수단별로 추정된 통행발생량을 차량당 평균재차인원을 적용하여 산정함.
- 대중교통의 경우 사업지를 이용하는 이용객의 유무와는 관계없이 정규노선을 운행하기 때문에 단순한 접근수단으로서 사업시행에 따른 발생교통량과는 무관하므로, 본 분석에서는 대중교통 수단 버스를 제외한 승용차, 택시로 구분하여 발생교통량을 추정하였다.
- 장래 목표연도의 평균재차인원의 경우 예측의 불확실성 등의 이유로 현재와 동일하게 유지된다는 가정하에 장래 목표연도별 발생교통량을 예측하였다.

#### < 평균재차인원 >

(단위 : 인/대)

구 분	상근인구		이용인구	
	승용차	택시	승용차	택시
사업시설	1.40	1.53	1.56	1.70

자료 : 문헌조사자료

#### 나) 장래 목표연도별·시간대별 발생 교통량 예측

#### < 시간대별 발생교통량 예측(2020년) >

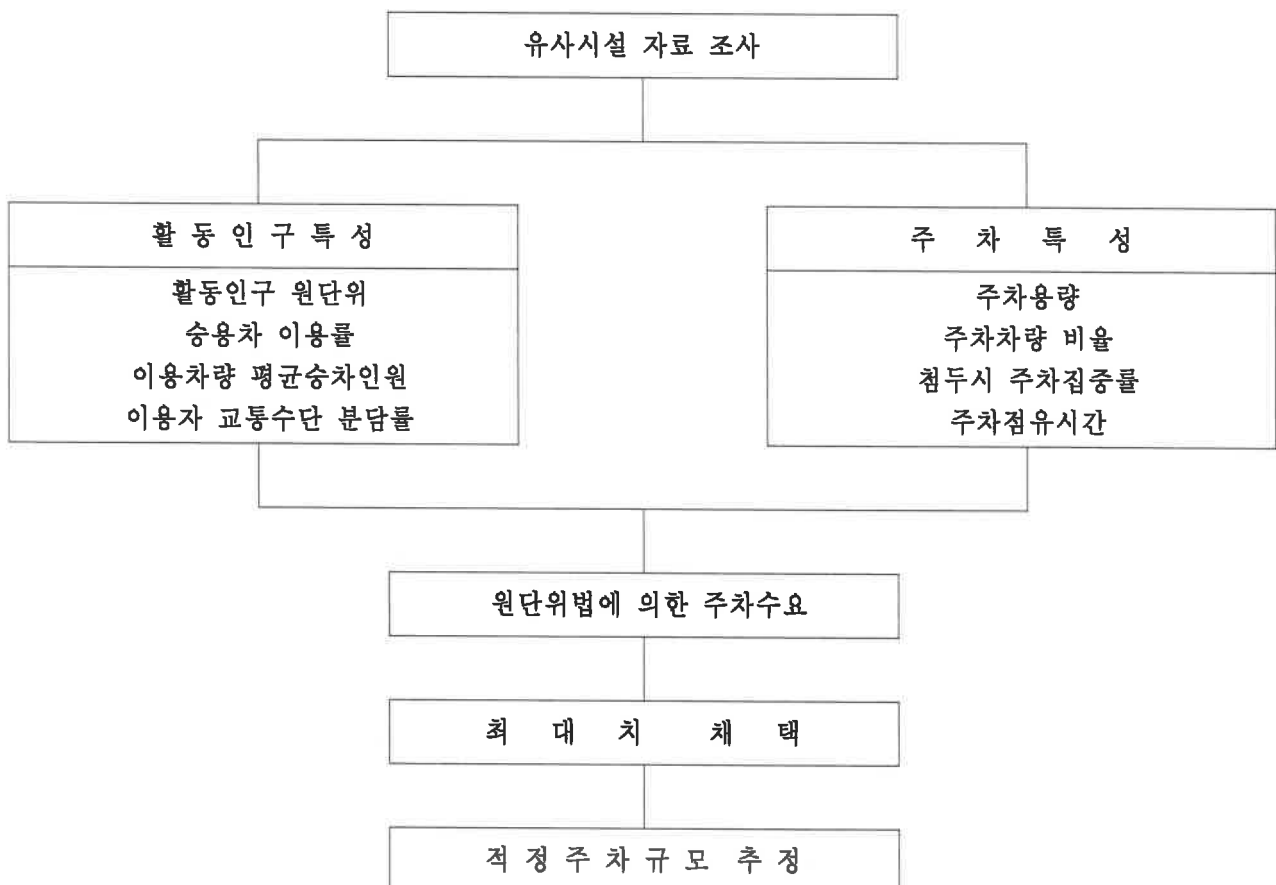
(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승용차		택시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시이전	-	-	-	-	-	-	-
07:00~08:00	43	-	7	-	50	-	50
08:00~09:00	65	-	11	-	76	-	76
09:00~10:00	53	19	16	8	69	27	96
10:00~11:00	45	35	17	16	62	51	113
11:00~12:00	46	56	21	26	67	82	149
12:00~13:00	18	21	8	10	26	31	57
13:00~14:00	58	48	26	22	84	70	154
14:00~15:00	51	35	23	16	74	51	125
15:00~16:00	50	47	23	21	73	68	141
16:00~17:00	34	43	15	19	49	62	111
17:00~18:00	28	43	13	18	41	61	102
18:00~19:00	-	46	-	8	-	54	54
19:00~20:00	-	31	-	5	-	36	36
20:00~21:00	-	35	-	6	-	41	41
21:00이후	-	32	-	5	-	37	37
계	491	491	180	180	671	671	1,342

## 2. 주차수요예측

### 가. 접근방법

- 주차수요예측의 목적은 사업시행후의 주차수요를 분석함으로서 해당 사업지의 법정대수와 비교, 분석등을 통하여 적정 주차확보규모를 분석, 제시함으로서 주차공급상의 문제를 최소화하는데 그 목적이 있다.
- 주차수요는 대상시설의 활동인구규모, 용도별연상면적, 토지이용상태 주차행태등 복합적인 요소에 의하여 변화하며 일반적으로 이들의 장래 변화치를 적용하여 장래 주차수요를 예측한다.
- 현재 보편적으로 사용되고 있는 사용되고 주차수요예측기법은 유사집단간의 특성분석을 통한 ‘원단위법’ 과 사람통행실태 조사에 의한 ‘P요소법’, 승용차통행에 의한 ‘승용차 O/D조사법’ 기존의 승용차 유출입 대수의 시간대별 비율을 적용한 ‘누적주차대수방법’ 등이 있다.
- 주차발생을 분석하기 위한 이론적 모형은 지금까지 개발되어 적용되고 있는 방법을 중심으로 고찰한바, 주차발생 원단위법을 이용하여 본 사업지의 장래 목표년도별 주차수요를 산정한 후 이를 비교·분석하는 과정을 통하여 적정주차수요를 제시하고자 한다.



〈 주차수요 예측 과정도 〉

## 나. 법정주차대수 산정

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대해 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위내에서 지방자치단체의 조례로 강화 또는 완화할 수 있게 되어 있다.
- 법정주차대수 산정에 있어 『인천광역시 주차장 설치 및 관리조례(2018.2.26. 일부개정)』의 제 15조의(부설주차장 설치기준)에 의거하여 법정주차대수를 산정하였다.

시설물	설치기준(도시지역 및 지구단위계획구역)
1. 위락시설	시설면적 70㎡당 1대(시설면적/70㎡)
2. 문화 및 집회시설(관람장은 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원·요양병원·격리병원은 제외한다), 운동시설(골프장·골프연습장·옥외수영장은 제외한다), 업무시설(오피스텔은 제외한다), 방송통신시설 중 방송국	시설면적 100㎡당 1대(시설면적/100㎡)
3. 제1종 근린생활시설(「건축법 시행령」 별표 1 제3호 바목 및 사목은 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	시설면적 134㎡당 1대(시설면적/134㎡)
3의2.「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제4조에 따라 지정된 경제자유구역 내 신축하는 제3호 시설물(숙박 시설 제외)에 한한다.	시설면적 100㎡당 1대(시설면적/100㎡)
4. 단독주택(다가구주택은 제외한다)	시설면적 50㎡ 초과 150㎡ 이하는 1대, 시설면적 150㎡ 초과인 경우는 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수[ 1 + { (시설면적 - 150㎡)/100㎡ } ]
5. 다가구주택, 공동주택(주택법 시행령 제3조제1항에 따른 도시형 생활주택은 포함하고, 기숙사는 제외한다), 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조제1항에서 정하는 바에 따라 산정된 주차대수(주차대수가 세대당 1대에 미달하는 경우에는 세대당 1대 이상). 이 경우 다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법을 따르며, 다가구 및 오피스텔의 경우 1가구(호실)를 1세대로 본다.
6. 골프장, 골프연습장, 옥외수영장, 관람장	골프장: 1홀당 15대(홀의 수×15) 골프연습장: 0.7타석당 1대(타석의 수÷0.7) 옥외수영장: 정원 10명당 1대(정원/10명) 관람장: 정원 70명당 1대(정원/70명)
7. 수련시설, 공장(아파트형 공장은 제외 한다), 발전시설	시설면적 350㎡당 1대(시설면적/350㎡)
8. 창고시설	시설면적 400㎡당 1대(시설면적/400㎡)
9. 학생용 기숙사	시설면적 350㎡당 1대(시설면적/350㎡)
10. 그 밖의 건축물	시설면적 200㎡당 1대(시설면적/200㎡)

- 법정 주차대수 산정 결과 총 209대로 산정되었다.

### < 법정주차대수 산정결과 >

구 분	연면적(㎡)	산정기준	산정대수	산정결과(대)
공공문화체육시설	20,801	1/100	209	209

## 나. 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측

- 주차발생 원단위법도 타 원단위법과 마찬가지로 기존 건축물에 대한 용도별 세대 및 연면적당 원단위에 대한 조사 결과치를 토대로 수요를 추정하는데, 적용변수가 간단하며 조사당시의 침투 1시간동안의 주차발생대수와 주차시설의 이용효율이 장래 변화하지 않는다는 가정하에서 장래의 주차수요를 추정하는 방법으로 산출모형은 다음과 같다.

주 차 발 생 원 단 위 법	
$Pd = \frac{U \times F}{1,000 \times e}$	Pd : 주차 면수(면) U : 주차발생 원단위 (침투시 1,000m <sup>2</sup> 당 주차발생량(대)) F : 주차 대상 면적(m <sup>2</sup> ) e : 주차 이용효율 여기서, $e = \frac{\text{주차이용대수} \times \text{주차점유시간}}{\text{주차용량} \times 12}$

### < 장래 주차발생 원단위 산정 >

용도구분	연면적(m <sup>2</sup> )	주차발생 원단위(대/1,000m <sup>2</sup> )	
		2018년	2020년
공공문화체육시설	20,801	12.37	12.61

자료 : 『인천 북항일원 도시관리계획(용도지역, 제1종지구단위계획) 결정(변경)에 따른 교통영향평가(변경심의(3차), 2016.9)』

주 : 본 분석의 목표연도에 맞춰 보정하였음.

- 주차이용효율은 「교통영향평가제도 시행방안에 관한연구」에서 제사한 값(80%~90%)를 고려하여 85%의 주차이용효율을 적용하였다.
- 주차발생 원단위법에 의한 장래주차수요 예측 결과, 주차수요는 2020년에 총 309대로 예측되었다.

### < 용도별 장래 주차수요예측 >

(단위 : 대)

용도구분	연면적(m <sup>2</sup> )	주차발생 원단위(대/1,000m <sup>2</sup> )	주차수요(대)
		2020년	2020년
공공문화체육시설	20,801	12.61	309



6

환경성검토서

---

## I. 개요

### 1. 대상지 현황

- 위치 : 인천광역시 서구 원창동 381-124번지 일원
- 면적 : 10,400㎡
- 용도지역 등 : 북항배후부지 지구단위계획구역, 일반공업지역, 도시계획시설(공공청사)

### 2. 주요 변경내용

- 지구단위계획구역 지정 및 계획 수립이 완료된 일반공업지역의 도시계획시설(공공청사) 변경
- 관계법령 및 조례 등의 범위 및 당초 개발 규모와 용량 범위 내 변경

## II. 환경성검토 결과

### 1. 법령 검토

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 인천광역시 도시계획조례 및 지구단위계획 수립지침 2-1-3 및 2-5-3의 요건에 해당되는 경우

### 2. 검토 결과

- 당초 전략환경영향평가 협의완료 지역으로 환경성검토 제외되며, 환경영향평가법 제20조 및 시행령 제28조에 의한 재협의 대상에 해당하지 않음.
- 또한, 자연환경 및 생활환경 측면과 공사시행 등의 환경에 대한 영향 및 저감방안 등 변경 없음





## 경관검토서

---

- I. 경관검토의 개요
- II. 경관 현황분석
- III. 경관 시뮬레이션분석
- IV. 경관 영향분석 및 저감계획

## 1. 경관검토의 개요

### 가. 검토의 개요

#### 1) 목적

- 지구단위계획구역 지정 및 계획 수립이 완료된 일반공업지역의 도시계획시설(공공청사)을 관계 법령 및 조례 등의 범위 및 당초 개발 규모와 용량 범위 내 변경하는 계획임.
- 원창동 381-124 일원의 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)에 따른 경관변화를 예측하여 사업시행시 주변 경관에 미치는 영향 등을 검토하여, 경관 및 자연훼손을 최소화하는 방안 도출을 목적으로 함

#### 2) 범위

##### ■ 공간적 범위

- 위치 : 인천광역시 서구 원창동 381-124 일원
- 도시계획시설 : 공공청사 (공공청사 → 공공청사, 사회복지시설)

##### ■ 내용적 범위

- 경관현황분석
- 관련법규 및 상위계획 검토
- 경관 분석
- 경관변화에 대한 저감방안 제시

〈대상지 위치도〉

#### 3) 사업의 개요

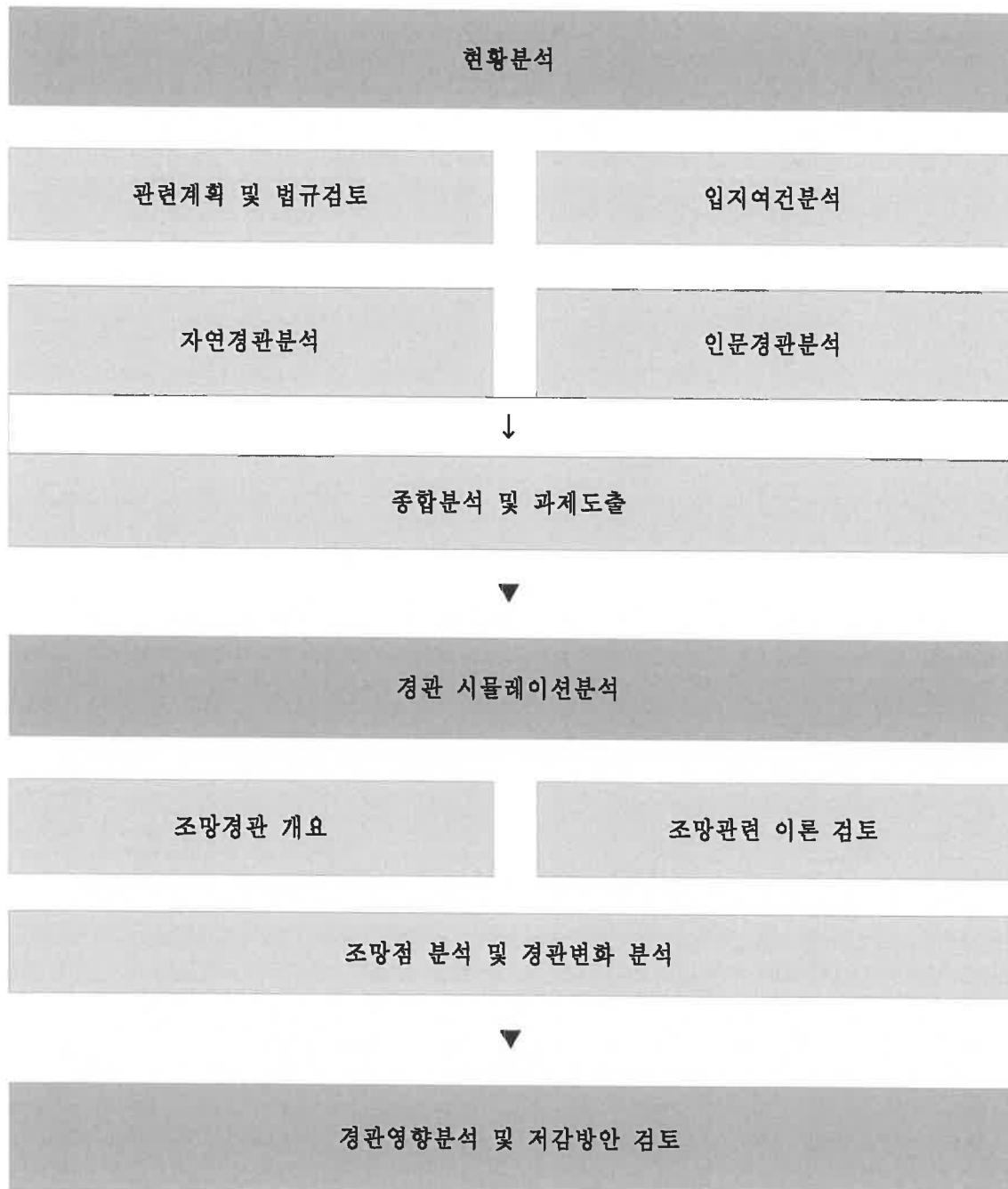
- 도시계획시설 변경
  - 공공청사
  - 공공청사,
  - 사회복지시설



## 나. 경관검토의 수행방법

- 경관변화의 분석을 위해, 대상지의 경관현황 등을 종합분석하고, 적정 조망점을 선정하여 경관 분석을 수행하여 주변 경관에 미치는 영향 및 개선방안 도출함

### 〈경관검토의 수행방법〉



## 2. 경관 현황분석

### 가. 관련계획 및 법규 검토

#### 1) 2030 인천광역시 경관계획(2017. 12, 인천광역시)

##### 가) 계획의 위상 및 성격

- 2030 인천광역시 경관계획은 광역차원의 정책계획으로 인천시 전체의 경관관련 계획의 최상위 위상을 가짐
- 광역차원의 종합계획으로 향후 군·구의 경관계획 수립을 위한 인천광역시 도시전반에 대한 경관의 기본방향과 원칙을 제시
- 인천시 전체의 경관 비전, 전략, 기본방향 등 종합적 경관관리 및 중점경관관리계획을 통한 경관관리 실행력 확보 역할
- 인천광역시 뿐만아니라 우리나라 국토 경관의 선도적 관리 시스템 구축을 위한 지침 역할

##### 나) 경관 미래상 및 목표

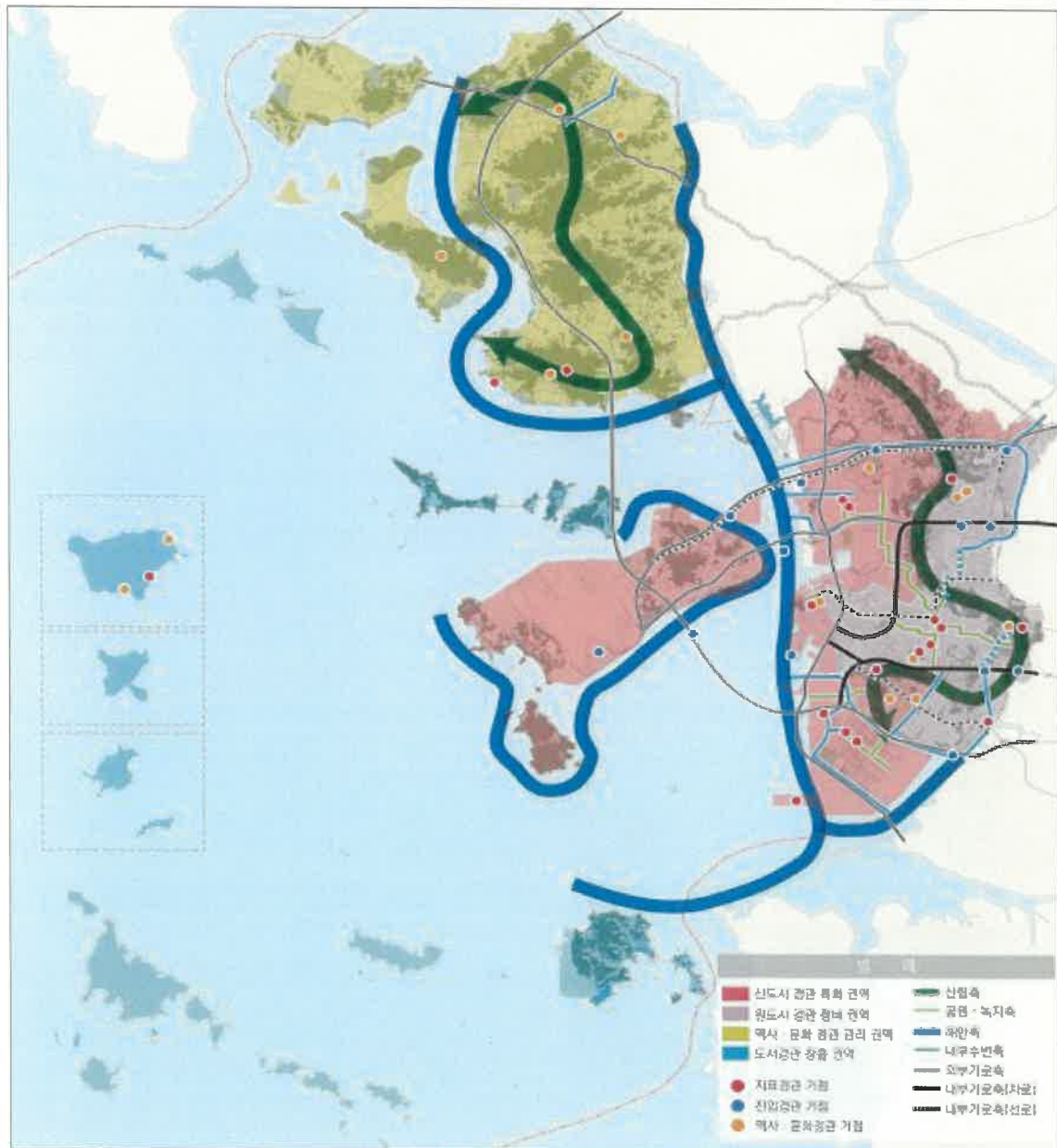
- 인천시 경관의 현황진단과 도시이슈 검토를 통해 도출된 경관 키워드들을 포용하면서, 인천시 도시경관의 특성을 반영하는 경관미래상 및 목표 설정
- 경관미래상은 다양한 특성을 지닌 광역시 인천의 성격을 고려하여 종합적인 경관정책으로 설정하고, 목표 및 전략을 통해 경관계획의 실행력 구체화



## 다) 경관구조

- 4개 경관권역, 3개 경관축, 3개 경관거점 설정

구 분	내 용
경관권역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신도시 경관 특화 권역 : 인천시의 상징적 도시경관 연출·관리 권역</li> <li>• 원도시 경관 정비 권역 : 장소·자원중심의 지역재생 유도 권역</li> <li>• 역사·문화경관 관리 권역 : 중요 역사·문화자원의 보존 및 가치 재창조 권역</li> <li>• 도서경관 창출 권역 : 도서지역 고유자원 발굴을 통한 정체성 형성</li> </ul>
경관축	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 녹지경관축(산림축 / 공원·녹지축) : 산과 녹지를 확장하는 녹지경관 형성·관리</li> <li>• 수변경관축(해안축 / 내부수변축) : 다양한 매력을 향유하는 수변의 가치 재창조</li> <li>• 가로경관축(차로축 / 선로축) : 세계와 만나는 인천의 가로경관 가치 재창조</li> </ul>
경관거점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지표경관 거점(자연녹지·수변·인공시설) : 자원의 특성 강화를 통한 장소의 상징성 형성</li> <li>• 진입경관 거점 : 관문의 공간적 인식 강화를 통한 상징성 형성 경관거점</li> <li>• 역사·문화경관 거점(역사거점·문화거점) : 자원의 인지성 강화 및 주변경 관과 연계 관리</li> </ul>





## 라) 신도시 특화 경관권역

### ■ 목표

- 인천시의 상징적 도시경관 연출·관리

### ■ 기본방향

- 관문도시 인천의 상징적 진출입경관 특화
- 국제도시 인천의 도시브랜드를 형성하는 신도시 경관 특화
- 해안변 쾌적한 산업시설 관리를 통한 항만 경관 특화
- 자연환경 및 기조성 시가지와 조화로운 신도시 경관 특화

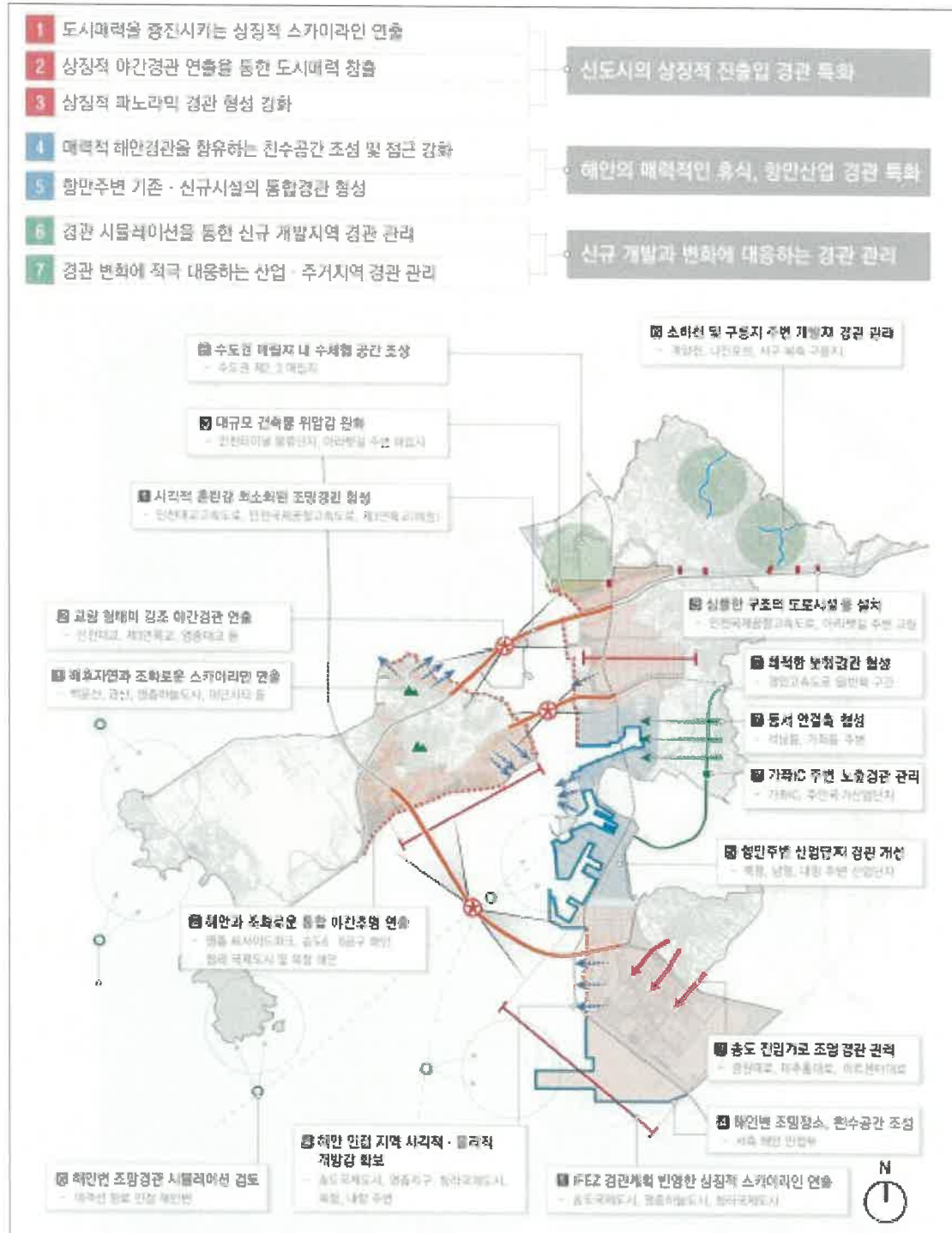
〈 경관 현황도 〉



## ■ 경관계획

- 항만주변 기존·신규시설의 통합경관 형성
- 핵심계획대상지역 : 인천북항배후단지, 인천항(내항, 남항) 항만산업시설, 북성포구, 송도 아암물류단지(9공구)

< 경관 계획도 >





## 나. 경관 현황 및 구조 분석

### 1) 입지여건 분석

- 북항배후부지 지구단위계획구역은 동측에 남북을 연결하는 중봉로(폭 50m)와 동서측을 연결하는 북항로(대로1-7호선)을 이용하여 북항배후부지의 접근이 가능하며, 6km권내에 도화 I.C, 4km권내에 서인천 I.C, 가좌 I.C 입지
- 남측으로 북항부두가 입지하고, 북측으로는 청라국제도시가 인접하여 상호 연계 개발에 따른 국제적 경제력 강화 기대
- 금회 대상지인 공공청사는 구역 내 중로 2-3호선 및 중로 2-4호선, 중로 3-1호선 등을 통해 접근 가능

### 2) 자연경관 분석

- 북항배후부지 지구단위계획구역은 해안선을 끼고 있는 완만한 평탄지와 매립지로 되어 있어 99.3%가 표고 10m 이하로 구성되어 있으며, 남측으로 인천 북항에 의한 수변경관을 형성하고 있음
- 금회 대상지인 공공청사는 구역 내 입지

### 3) 인문·사회경관 분석

- 북항배후부지 지구단위계획구역은 남측으로 인천북항 부두가 인접하고, 북측으로 청라국제도시 및 체육시설(그랜드 C.C)가 인접함
- 금회 대상지는 기결정된 범위 내의 공공청사 부지의 변경에 따른 것으로 경관변화 영향은 예상되지 않음

#### 〈주변 주요 경관 요인〉



## 다. 경관현황 종합 및 과제

### 1) 종합

- 북항배후부지 일반공업지역 내 위치한 지역이며, 당초 지구단위계획 규모 범위내 변경인바, 경관 변화의 특이 사항은 없는 것으로 판단됨
- 또한, 북항배후부지 내부에 저층으로 입지하여 주변지역과 차폐되어 근접지역의 조망이 어려움

### 2) 과제

- 기결정 규모 내 변경에 따른 특별한 환경변화는 없는 것으로 예상되고, 공공청사 근접지역의 시각 차폐에 의한 조망이 어려워 별도의 저감 방안은 마련치 않음

〈경관종합분석도〉



### 3. 경관 시뮬레이션 분석

#### 가. 조망경관 개요

##### ■ 조망(View)

- 조망(to look off into the distance)은 일정한 거리에서 대상물, 특히 정지해 있는 대상물을 자발적인 의지에 의해 ‘본다’라는 의미를 내포

##### ■ 조망점(View Point)

- 일정한 거리(공학적인 레벨)에서 조망대상이 보이는 지점으로 조망대상의 특성이 얻어질 수 있는 물리적 위치
- 장소로서의 조망점 : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원 광장 등 조망이 양호한 지점
- 이동 동선상의 조망점 : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로, 하천 등 연속적인이동선상에서 보이는 지점

##### ■ 조망대상(View Object)

- 조망점에서 가시될 수 있는 물리적인 시각적 요소 중 일정한 기준에 의해서 조망될 가치가 있는 조망요소로 분류된 것 또는 특정한 목적에 의해서 지정된 구체적인 경관요소

##### ■ 조망축(View Corridor)

- 특별한 의미를 지닌 경관요소(조망대상)의 조망을 위해 주요 조망점으로부터 조망대상까지 연속적인 시각의 거리

#### 〈 조망의 유형별 개념 〉

구 분	개 념
비스타 (Vista)	•특징적인 조망대상이 도로나 가로등의 시각회랑을 통하여 집중되어 보이는 경관으로서 좌우로 건물이나 가로수가 늘어서고 종점에 산 또는 랜드마크가 보이게 되는 경관을 말함
파노라마 (Panorama)	•초점경관인 비스타와는 반대로 넓게 펼쳐진 일정 면적의 대상을 한 눈에 조망하는 형태로서 약간 높은 곳에서 아래로 부감하는 경관
퍼스펙티브 (Perspective)	•일정대상을 조망점에서 투시형태로 보는 경우로써 비스타 보다는 넓은 시야 확보 •비스타 경관에서의 측면경관이 약화되거나 종점에 위치한 주 대상물의 인지정도가 약해서 경관군으로 인식 되는 경우
시퀀스 (Sequence)	•시각회랑을 따라 조망점이 변화하면서 연속적인 경관이 나타나는 조망으로서 조망점의 이동에 따라 비스타, 파노라마, 퍼스펙티브형의 조망이 다양하게 나타남.

## 나. 조망관련 이론 검토

### ■ 시거리에 의한 분할

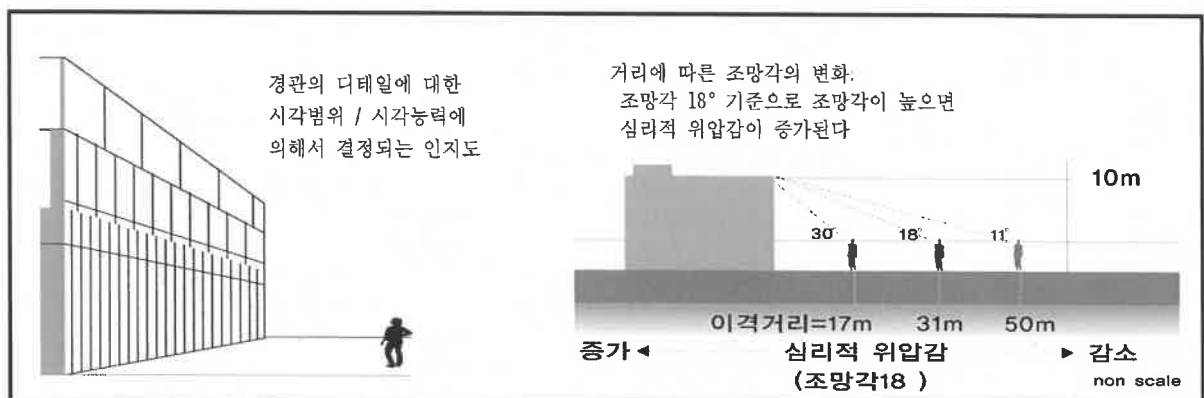
- 관찰자가 존재하고 있는 시점을 중심으로 펼쳐져 있는 공간의 크기를 가하는 지표로 활용
- 관찰자 앞에 배열되어 있는 대상의 시각적 크기에 의하여 그 공간의 규모를 파악할 수 있음

#### < 시거리에 의한 조망 개념 >

구 분	개 념
근 경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인접한 지역으로서 대상물 크기의 60배 거리 이내, 약 200m이내 지역까지의 범위</li> <li>• 0~500m 거리에서는 일정지역의 건물군의 구체적인 윤곽과 도로 등을 인지</li> <li>• 주조망대상과 주변건물과의 관계성 인지</li> </ul>
중 경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상물의 500~1,000m이내(수목기준)의 범위로, 산을 배경으로 하는 건축물 군을 포착할 수 있는 범위</li> <li>• 지형 등 3차원적 경관인식이 형성되는 가장 중요한 영역으로서, 일반적으로 중경이 경관의 주경이 되며 경관관리에 있어서 중요한 시각범위</li> </ul>
원 경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1km~2km 이내의 거리로, 두드러진 시각대상이 되는 범위이며 경관에서 배경 역할을 하고, 랜드마크로 인식됨.</li> <li>• 원경을 인식하는 수평각은 10° 이내로서 편안히 산의 스카이라인을 감상할 수 있는 거리</li> </ul>

### ■ 시거리와 조망대상

- 조망대상의 보이는 크기는 대상 자체의 규모와 그 곳까지의 시거리에 의해 결정
- 조망대상의 보이는 크기: 보이는 크기  $\propto$  대상의 한변의 규모(높이, 폭) / 시거리(대상까지의 거리)
- 상향각이 45° (D/H=1)일 때 대상전체를 볼 수 없고 건물의 정면의 세부만을 볼 수 있고, 25° (D/H=2)는 파사드 세부와 전체가 동시에 보이는 시각이며, 18° (D/H=3)일 때 원경에 주의를 갖기 시작하고 14° (D/H=1)에서는 파사드는 원경의 일부가 되기 시작함



#### < 눈의 높이시계에 따른 건물 및 공간의 인지 >

## 다. 조망점별 경관 시뮬레이션

- 기결정 규모 내 변경에 따른 특별한 환경변화는 없는 것으로 예상되고, 공공청사 근접지역의 시각 차폐에 의하여 조망이 어려워 조망점별 경관 시뮬레이션은 시행하지 않음

### < 경관 예측 시뮬레이션 >

조망점	현황
<p>Keymap</p> 	
	<p>계획</p> 

## 4. 경관 영향분석 및 저감계획

- 기결정 규모 내 변경에 따른 특별한 환경변화는 없는 것으로 예상되고, 공공청사 근접지역의 시각 차폐에 의한 조망이 어려워 금회 지구단위계획 변경시, 별도의 저감 방안은 마련치 않음
- 2030 인천 경관계획 및 관련계획, 북항배후부지 지구단위계획 등의 경관관련 지침 준수