

**『인천시립요양원』 건립을 위한 도시관리계획
(도시 계획 시설 : 사회 복지 시설) 결정**

2020. 01.



인천광역시
Incheon Metropolitan City

목 차

I. 도시관리계획서

2

- ① 사업계획서
- ② 도시관리계획 결정(안)
- ③ 편입토지조서

II. 계획설명서

31

- ① 기초조사결과서
- ② 환경성검토서
- ③ 교통성검토서
- ④ 경관성검토서

III. 도시관리계획 조서 및 도면

74

- ① 결정조서 및 사유서
- ② 결정도면

/. 도시관리계획서

① 사업계획서

② 도시관리계획 결정조서

③ 편입토지조서

Ⅰ 사업계획서

1. 개발계획

가. 사업의 개요

1) 사업명

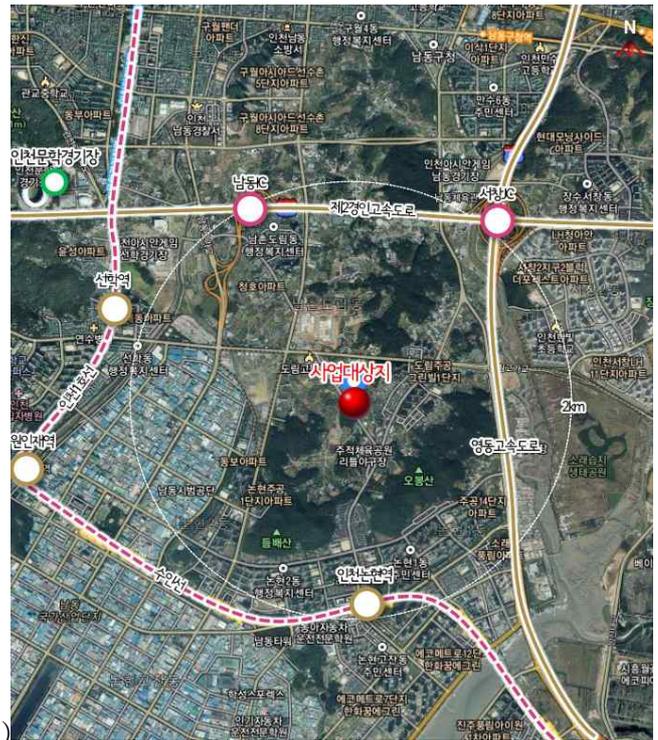
: 인천시립노인요양시설 조성사업

2) 위치

: 인천광역시 남동구 도림동 386-8번지

3) 면적

- 부지면적 : 4,284㎡
- 형질변경면적 : 4,284㎡
- 건축면적 : 983㎡
- 건축연면적 : 2,714㎡ (지상3층)
 - 1F : 안내실, 원무과, 진료실 (A=983㎡)
 - 2F : 침실, 휴게실, 조리실 (A=983㎡)
 - 3F : 침실, 휴게실, 목욕실 (A=748㎡)



4) 수용능력 : 총115인 (일반 67인, 치매전담 48인)

5) 사업기간 : 2018 ~ 2021 (4년)

6) 사업비 : 7,789,834,000원 (국비 4,071,600,000원 시비 3,718,234,000원)

※ 건축공사비에 한하여 국비(80%), 시비(20%)

7) 사업시행자 : 인천광역시

8) 사업시행방법

- 1단계 : 국토교통부 사전심사
 - 「개발제한구역관리계획 수립 및 입지대상시설의 심사에 관한 규정」 제11조에 따라 개발제한구역 관리계획에 반영하지 않는 개발규모 내에서 국토교통부장관의 사전심사를 통해 도시계획시설 설치

- 2단계 : 도시관리계획(도시계획시설:사회복지시설) 결정
 - 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조에 따라, 개발제한구역 내에서 구청장의 허가를 받아 설치 할 수 있는 지역공공시설에 해당하는 노인요양시설을 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제107조 및 「사회복지사업법」 제3조에 따라 도시계획시설(사회복지시설)로 결정

나. 사업의 배경 및 목적

1) 노인요양시설의 정의 (노인복지법 제34조)

- 노인요양시설 : 치매·중풍 등 노인성질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 노인을 입소시켜 급식·요양과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설

2) 노인요양시설 설치 배경

- (대통령 공약사항) 100대 국정과제 중 17번 사회서비스 공공인프라 구축과 일자리 확충
- (보건복지부) 치매 국가책임제의 일환으로 2019~2022년 치매전담형 노인요양시설 확충 계획에 따라,
 - 2019년도 : 인천시 노인정책과에서 치매전담형 노인요양시설 신축 1개소 추진
 - 2020년~2022년 : 지자체 군·구별로 노인요양시설 각각 1개소씩 확충 추진
- (인천시장 공약사항) 97-2. 시립노인요양시설 설립

3) 사업의 목적

- 고령사회를 대비한 사회 공적 기능 강화의 일환으로, 인천광역시 개발제한구역(GB) 내 시립 노인요양시설 건축을 위해 경제적, 사회적, 환경적, 기술적, 법규적 측면 등을 종합적으로 고려한 최적 입지를 선정하고
- 도시계획시설(사회복지시설) 결정을 통해 공립 치매전담형 노인요양시설을 확충하여 치료 및 돌봄에 이르는 포괄적인 서비스를 지원하고자 함.

다. 재원조달의 단계별 계획

구 분	총 합계	2019년도	2020년도	2021년도	비고
합 계	7,789,834,000원 (100.0%)	3,113,000,000원 (40.0%)	2,791,525,000원 (35.8%)	1,885,309,000원 (24.2%)	
국 비	4,071,600,000원 (52.3%)	2,428,800,000원	1,642,800,000원	-	
시 비	3,718,234,000원 (47.7%)	684,200,000원	1,148,725,000원	1,885,309,000원	

< 인허가 절차 >

단 계	절 차	비 고	
사전 협의	개발제한구역관리계획에 반영하지 않는 시설 (개발제한구역관리계획 수립 및 입지대상시설의 심사에 관한 규정 제11조)	•개발제한구역 내에 시설을 설치할 수 있는지 여부	
	기초조사 및 평가항목결정내용 작성 (국계법 제27조)	•도시관리계획 입안서 및 기초조사서	
도시 관리 계획 입안 및 결정	도시관리계획(안) 작성 및 입안요청 (국계법 제26조)		
	도시관리계획(안) 입안 (국계법 제25조)	•남동구청장	
	관련실과 및 관계기관 협의 (국계법 제30조 1항)	•남동구 및 인천광역시 관련부서	
	주민의견청취 (국계법 제28조)	•14일 이상 공람	
	남동구 도시계획위원회 심의 (국계법 제30조)		
	지형도면의 승인 및 고시 (국계법 제30조)	•남동구청장	
	도시 계획 시설 사업 승인	실시계획 인가신청 (국계법 제86,88조)	
	관련실과 및 관계기관 협의 (국계법 제90조)	•남동구 관련부서	
도시 계획 시설 사업 승인	실시계획 인가(국계법 제91조)	•남동구청장	
건축 행위	사업시행	•토목 공사 시행	
	건축허가		
	착공 및 준공		

※ 국계법 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

< 사업추진 일정계획 >

날 짜	내 용	비 고
2019.07.29	도시관리계획 용역 착수	- 용역내용 : 도시계획시설결정, 교통성검토, 환경성검토, 경관성검토, 지형도면고시
2019.08~09	국토교통부 사전심사 자료준비 (인천광역시 도시균형계획과, 노인정책과)	- 근거 : 「개발제한구역관리계획 수립 및 입지대상시설의 심사에 관한 규정」 - 내용 : 입지선정, 토지이용계획, 건축계획, 경관계획 등
2019.09.30	국토교통부 GB담당자 사전협의 진행	- 협의의견 반영 보완조치
2019.10.30	국토교통부 GB사전심사 개최 (조건부 통과)	- 조건부 의견 ① 추가 녹지 확보 계획 검토 ② 향후 추가 시립요양시설 신설시 G·B 외 지역 우선 검토 필요
2019.11	도시관리계획 입안	- 입안권자 : 남동구청장 - 근거 : 「인천광역시 권한위임 사무기준」
2020.01	관련실과 협의 및 공람공고	
2020.02	도시계획위원회 심의	- 결정권자 : 남동구청장 - 근거 : 「인천광역시 권한위임 사무기준」
2020.02	용역준공	
2020.03~10	실시설계 용역 (설계공모)	
2020년도 하반기	인천시립노인요양시설건립 건축(행위)허가 및 착공	
2021년도 하반기	준공 및 건축물 사용승인	

라. 노인요양시설의 필요성

1) 노인인구 현황

- 인천시 노인인구가 해를 거듭할수록 큰 폭으로 증가하고 있음.
 - 노인인구 증가율 : 5.9%
 - 인천시 전체 인구 대비 65이상 노인인구 비율 : 11%
- 고령화로 인한 노인성 질환 문제 대두 (치매유병률 9%)
- 고령자의 건강은 개인의 문제일 뿐 아니라 가족, 나아가 사회의 문제로 발생됨

< 인천시 노인인구 현황 >

구분		노인인구(명)	치매유병 현황(명)	유병률(%)
인천시	2012	266,787	-	-
	2013	282,471	-	-
	2014	297,951	-	-
	2015	312,905	-	-
	2016	324,255	-	-
	2017	345,024	-	-
	2018	362,675	32,184	8.9
중구		16,643	1,510	9.6
동구		13,168	1,232	9.8
미추홀구		60,758	5,464	9.4
연수구		28,922	2,878	10.4
남동구		58,429	5,205	9.4
부평구		63,959	5,939	9.7
계양구		31,729	3,006	9.9
서구		46,129	4,171	9.5
강화군		20,451	2,251	11.3
옹진군		4,836	528	11.3

※ 자료 : 대한민국 치매현황 2018 (528~539 Page), 보건복지부(중앙치매센터)

2) 초고령사회 진입

- 인천시는 2026년 이후는 초고령사회로 진입이 예상됨
 - ※ UN은 전체 인구 중 65세 이상이 차지하는 비율이 20%를 초월하면 ‘초고령사회’로 분류
- 보건복지부에서 인천시에 치매전담형 노인요양시설을 신축할 수 있도록 국비지원 (2019년)

< 인천시 노년인구 증가 추이 >

(단위 : 명, %)

구분		2025년	2030년	2040년
65세 이상	인구	528,880	681,215	920,662
	비율	17.5%	22.2%	30.3%
80세 이상	인구	113,364	142,600	263,585
	비율	3.8%	4.7%	8.7%



3) 시립 요양원 설치 필요성

- 보건복지부 치매전담형 요양시설 확충 계획에 따라 2019년 치매전담형 요양시설 신축 1개소 인천시 배정
 - 인천시 노인인구가 해를 거듭할수록 큰 폭으로 증가하고 있어 노인요양시설의 필요성이 커지고 있음
 - 인천시 전체 노인인구 연간 증가율 : 5.4%
 - 인천시 내 노인인구 현황
 - 노인인구 현황은 부평구, 남동구가 높게 나타남
 - 노인인구 연간 증가율은 서구, 남동구가 높게 나타남
 - 노인인구 현황 및 노인인구 증가율을 고려할 때, 남동구에 노인관련 시설이 가장 필요함
- ⇒ 초 고령사회를 대비한 인천광역시 시립 요양원 설치 필요

<구별 노인인구현황>

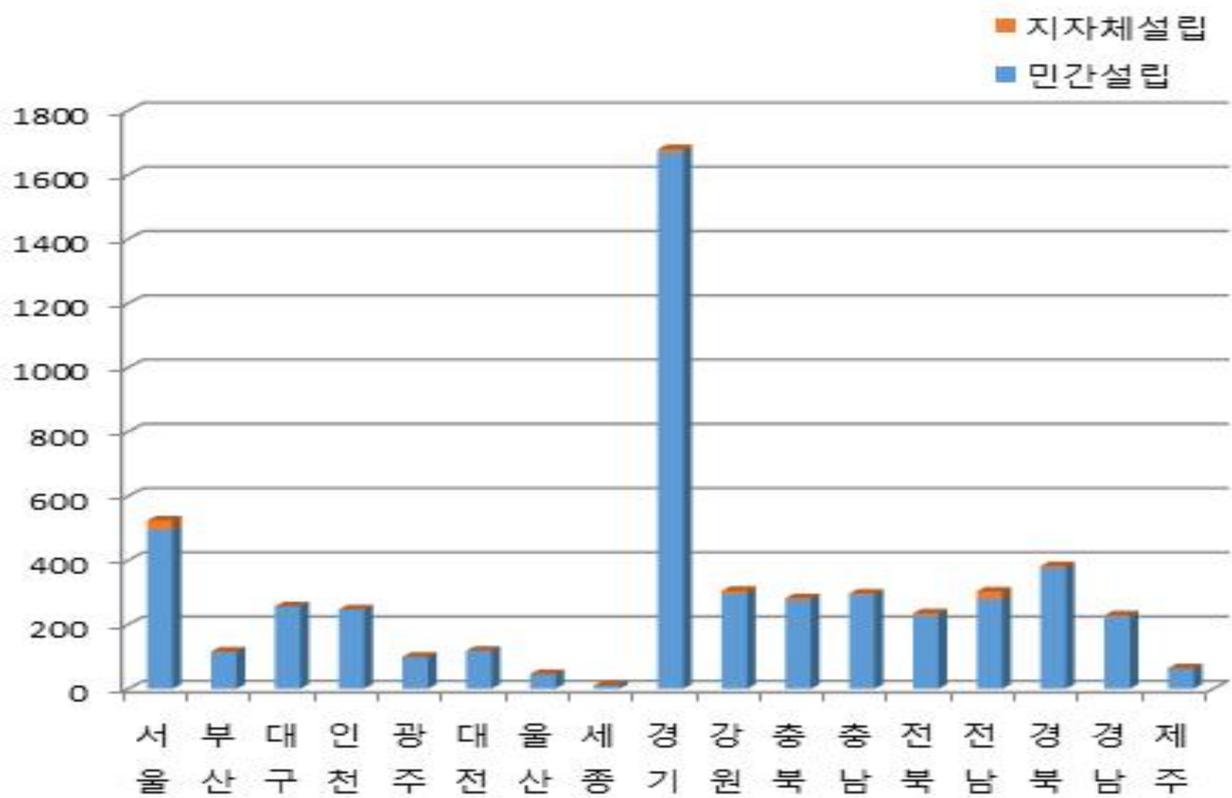
구분	65 세 노인인구 (명)						연간 증가율 (%)
	2009 년	2011 년	2013 년	2015 년	2017 년	2019 년	
인천광역시	223,683	247,004	278,865	309,809	341,105	379,210	5.4
중구	10,297	11,399	13,690	15,339	16,442	18,678	6.1
동구	9,692	10,697	11,596	12,371	13,035	13,630	3.5
미추홀구	41,749	45,484	50,342	54,767	60,336	65,001	4.5
연수구	18,244	20,254	22,546	25,177	28,504	33,650	6.3
남동구	33,727	38,966	44,269	51,037	57,520	65,344	6.8
부평구	44,471	48,001	53,374	58,864	63,518	68,813	4.5
계양구	21,276	23,185	25,922	28,370	31,389	34,556	5.0
서구	25,309	28,894	35,165	40,230	45,338	52,747	7.6
강화군	15,482	16,387	17,857	19,202	20,231	21,705	3.4
옹진군	3,436	3,737	4,104	4,452	4,792	5,086	4.0

※ 자료 : 행정안전부

4) 인천광역시 노인요양시설 현황

- 인천시에는 현재 노인여가 복지시설 1,755개소, 노인주거 복지시설 24개소, 노인의료 복지 시설 348개소가 설치 운영
- 인천시 내에서는 미추홀구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구, 강화군의 노인관련 시설 조성비 율이 높게 나타남
- 금번 시립요양원이 의료시설인 것을 고려하여 의료혜택 조사
 - 345,024명에게 348개소 노인의료시설 제공(991명/소)
- 지자체 별 노인요양시설 현황 검토 결과, 지자체가 설립한 노인요양시설이 인천시에는 1개 소로 타 지자체에 비해 매우 저조하게 나타남

구분	합계 (시설수)	노인요양시설	노인요양공동 생활가정	재가노인복지시설
인천시	348	247	101	95
중구	14	12	2	1
동구	9	7	2	5
미추홀구	44	32	12	12
연수구	24	16	8	4
남동구	70	40	30	18
부평구	58	48	10	12
계양구	44	29	15	19
서구	53	39	14	16
강화군	29	22	7	5
옹진군	3	2	1	3

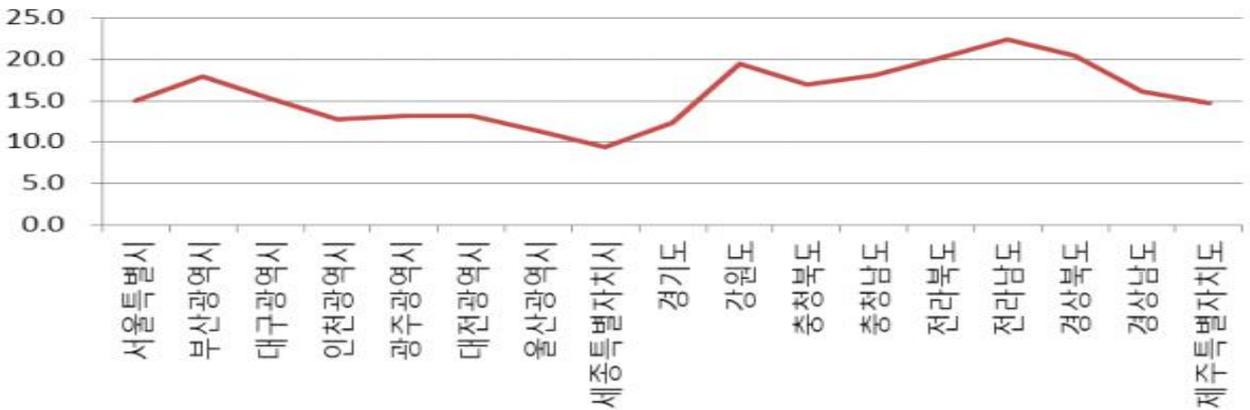


5) 시설의 필요성

- 광역시에 비해 지방도시가 노인인구 비율이 높아 상대적으로 노인요양시설이 많이 조성되어 있고
- 노인요양시설 조성과 운영은 대부분 민간을 통해 이루어지고 있음.
- 특별히 인천시를 포함한 광역시에는 지자체에서 설립한 노인요양시설이 거의 없음.
 - 도심지 노인요양시설 설치에 대한 반대여론이 원인으로 추정

※ 보건복지부 지침 : 지자체 군·구단위로 노인요양시설을 각각 1개소씩 확충

<고령인구비율 (%)>



<지자체별 노인요양시설현황>

시도	65 세이상 노인		노인요양시설 (개소)		비고
	인구 (명)	인구비율 (%)	민간설립	지자체설립	
전 국	7,931,620	15.3	5,106	101	
서 울	1,461,460	15.0	495	29	
부 산	612,505	17.9	115	1	
대 구	375,292	15.3	257	0	
인 천	379,210	12.8	247	1	※구립중구해송요양원
광 주	193,170	13.2	100	0	
대 전	196,173	13.3	119	0	
울 산	130,387	11.3	45	1	
세 종	31,219	9.4	10	0	
경 기	1,625,518	12.3	1,670	10	
강 원	299,467	19.4	296	9	
충 북	270,752	16.9	277	5	
충 남	383,326	18.0	293	4	
전 북	367,575	20.2	229	6	
전 남	419,813	22.5	278	25	
경 북	544,792	20.4	376	6	
경 남	541,672	16.1	226	3	
제 주	99,289	14.8	63	1	

마. 인천광역시 입지검토

1) 우선지역 선정

○ 선정기준

- 노인인구가 많은 지역
- 차량접근이 용이한 지역
- 비시가화 지역 (시가화지역 내 주민기피시설 설치 어려움 고려)

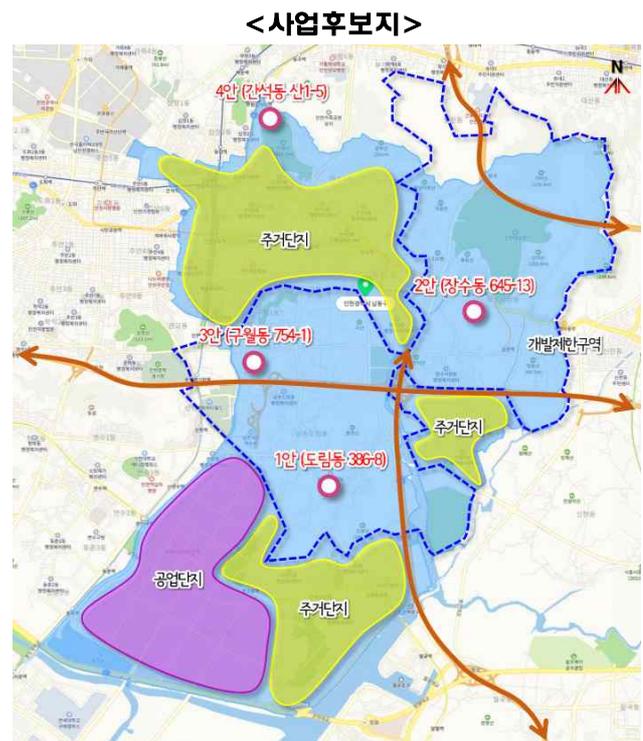
○ 검토결과

- 인천광역시 내 노인인구가 많은 3개구를 대상으로 입지분석
- 노인요양시설 현재 입소 가능 인원이 남동구가 가장 적음 (남동구 112명, 부평구 199명, 미추홀구 187명 입소 가능)
- 3개 구 모두 고속도로와 연결되어 있으나, 외부 도시로부터의 접근성은 남동구가 제일 좋음
 - 남동구는 제2경인고속도로, 영동고속도로, 서울외곽고속도로와 연결되며, 제2경인고속도로가 중심부를 관통함
- 남동구가 부평구, 미추홀구에 비해 비시가화지역 비율이 높음
- 분석 결과: 노인인구, 입소 가능 인원, 차량접근성과 비시가화지역 비율 등을 고려 할 때 남동구가 가장 적합함

구 분	남동구	부평구	미추홀구
노인인구순위	2위(65,344명)	1위(68,913명)	3위(65,001명)
노인인구 증가율순위	1위 (6.8%)	2위 (4.5%)	2위 (4.5%)
노인요양시설 현황(사립)	중(46개)	상(48개)	하(32개)
입소가능인원 (정원 - 현원)	112명(정원 : 1,965명 현원 : 1,853명)	199명(정원 : 2,004명 현원 : 1,805명)	187명(정원 : 1,767명 현원 : 1,580명)
차량접근성	상(고속도로 3개 노선 통과)	중(고속도로 2개 노선 통과)	하(고속도로 1개 노선을 통해 접근 가능)
비시가화지역비율	상(약 52%)	중(약 27%)	하(약 9%)
검토내용	- 노인인구와 노인인구 증가율이 높은 것에 비해 시설 입소 가능 인원이 부족하며, 차량접근성이 좋고, 도시화되지 않은 공간이 많음	- 노인인구 많고, 외부도시에서의 접근성은 좋으나, 현재 입소가능 인원이 가장 많음	- 노인요양시설이 적으나, 접근성이 좋지 않으며, 현재 입소가능 인원이 많고, 노인인구도 가장 적음
선정결과	선정		

2) 사업대상지 선정

- 남동구 내 후보지 4개소를 선정하여 노인요양시설 입지검토 결과, 후보지 1안이 가장 적합함
 - 대상지는 2km 이내에 제2경인고속도로(남동IC)와 영동고속도로, 인천1호선과 수인선이 개설되어 있고, 폭 6m 현황도로와 연결되어 있어, 외부 지역 방문객의 차량접근성이 매우 좋음
 - 대상지 주변 500m 이내에 산림과 체육공원, 농수산물도매시장이 입지하고 있고, 2km 이내에 소래습지생태공원이 조성되어 있어 노인요양시설 이용객과 방문객이 휴식 및 편의공간으로 연계 이용 가능함
 - 대상지는 개발제한구역이지만 적치장으로 이용되고 있기 때문에, 노인요양시설 건립시 공원 및 녹지 조성을 통한 경관개선 기대
- ※ 남동구의 41.7%가 개발제한구역이어서 개발제한구역 이외의 추가 개발 가능한 입지를 찾기가 어려운 실정임



<후보지 검토 결과>

구분	1 번 후보지	2 번 후보지	3 번 후보지	4 번 후보지	비고
위치	남동구 도림동 386-8	남동구 장수동 645-13	남동구 구월동 754-1	남동구 간석동 산 1-5	
지목	도	임	전	임	
토지이용 현황	개발제한구역 (야적장으로 이용)	개발제한구역 (산지-구릉지)	개발제한구역 (농지로 이용)	보전산지 (운동장으로 이용)	
환경평가 등급	3 등급 (100%)	2 등급 (81.26%) 3 등급 (18.74%)	3 등급 (100%)	-	
개발현황	기개발	미개발 / 수목분포	기개발	기개발	
접근성	상 - 고속도로에서 1.3km 이격 - 폭 8m 도로와 연접 - 버스정류장 300m 내 입지	상 - 고속도로와 1.5km 이격 - 폭 30m 도로와 연접 - 전철역 200m 내 입지	하 - 고속도로와 0.5km 이격 - 대로와 70m 이격 , 농로를 통해 접근 가능	중 - 국도와 1km 이격 - 폭 15m 도로를 통해 접근 가능 - 전철역 400m 내 입지	상:도시계획도로와 연 결, 대중교통과 300m 이내 중:현황도로와 연 결, 대중교통과 300m 이상 하:현황도로와 이격, 대 중 교 통 과 500m 이상
주변환경	상 - 산림, 전, 답, 화원 분포 - 주거지와 300m 거리 이격 - 녹지, 체육공원, 농수산물도매시장 인접	중 - 대부분 산림이고 일부 밭 분포 (부지조성에 따른 질성토량 多) - 주거지와 400m 거리 이격 - 녹지, 인천대공원 인접	중 - 대부분 밭으로 구성 - 주거지와 250m 거리 이격 - 하천 및 공원 인접	하 - 공장지대와 인접 - 주거지와 250m 이격 - 공원 및 체육시설 인접	상:주거지 300m 이 상 이격, 공원, 녹지 등 기반시설 2개소 이상 인접 중:주거지 300m 이 내 이격, 공원, 녹지 등 기반시설 1개소 인접 하:소음발생원과 인접
선정결과	선정				

※ 접근성 : 입소대상 및 방문객(가족) 특성상 주로 차량을 이용함에 따라 도로 인접 현황, 대중교통을 선정기준으로 제시

※ 주변환경 : 입소자의 심신 요양 및 치료를 위하여 도심지와 이격이 필요하여 주거지, 소음발생원, 기반시설 현황을 선정기준으로 제시

<1번 후보지 (도림동 386-8)>



- 개발제한구역 내 기개발지이며, 폭8m 도로를 통해 접근 가능하고 기반시설이 양호하며 주거지와 이격되어 있음

<2번 후보지 (장수동 645-13)>



- 개발제한구역 내 미개발지이며, 대로에서 접근 가능하나, 전체가 산지이고 산림이 양호함

<3번 후보지 (구월동 754-1)>



- 개발제한구역 내 기개발지이나, 대로와 이격되어 있어 접근이 어렵고, 주거지와 인접함

<4번 후보지 (간석동 산1-5)>



- 개발지이며 국도와 인접하며 4차선 도로와 연결되어 있지만, 공장지대와 인접하여 주변환경이 좋지 않아 노인요양시설 입지에 부적합함

바. 노인요양시설 설치 기준

- 입소정원 10명 이상(입소정원 1명당 연면적 23.6㎡ 이상 공간을 확보)
- 치매전담실을 두는 경우 치매전담실 1실당 정원 16명 이하
- 입소자 1명당 침실면적은 6.6㎡ 이상
- 치매전담실은 다음과 같이 구분하여 침실면적 확보
 - 1인실 9.9㎡ 이상, 2인실 16.5㎡ 이상, 3인실 23.1㎡ 이상, 4인실 29.7㎡ 이상
- 치매전담실의 요건
 - 정원 1명당 면적 1.65㎡ 이상 공동거실 갖출 것
 - 치매전담실 입구에 출입문을 두어 공간을 구분하되, 화재 등 비상시에 열 수 있도록 할 것
 - 공동으로 사용할 수 있는 화장실과 간이욕실(세면대 포함)을 갖출 것. 다만 침실마다 화장실과 간이욕실이 있는 경우 제외

<노인의료복지시설의 시설기준 및 직원 배치 기준>

구분 시설별	침실	사무실	요양보호사실	자원봉사자실	의료 및 간호사실	물리(직업) 치료실	프로그램실	식당 및 조리실	비상 재해 대피 시설	화장실	세면장 및 목욕실	세탁장 및 세탁물 건조장
노인 요양 시설	입소자 30명 이상	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	입소자 30명 미만 10명 이상	○		○	○	○	○	○	○	○	○	

사. 인천시립노인요양시설 규모 산정 (국토교통부 심사완료)

- 입소인원 산정
- 입소인원(115인) = 남동구 노인인구 × 노인성질환비율 × 가족비동거율 × 비자립률 × 입소희망비율 × 시설이용률 = 65,344 X 0.16 X 0.261 X 0.536 X 0.278 X 0.283

구분	남동구 노인인구	노인성질환비율	가족 비동거율	비자립률	입소희망비율	시설이용률	비고
입소인원 산출 근거	65,344 명	16%	26.1%	53.6%	27.8%	28.3%	

※산출근거 : 「금산군 노인요양시설 및 복지시설 수요 전망 보고서」 산정기준 활용

※자료출처 : 「보건복지부 노인인구 실태조사(2017)」

※ 입소인원 산정 (세부사항)

- 남동구 노인인구 : 실수혜자 인구
- 노인성질환비율 : 입소대상자 비율
- 가족비동거율 : 실생활시 가족의 도움을 받지 못하는 노인의 비율
- 비자립율 : 경제적으로 간병인, 타시설 등 이용이 불가능한 노인의 비율
- 입소희망비율 : 거동 불편시 희망거주 형태 중 노인요양시설 입소희망 비율
- 시선이용률 : 남동구 시설이용 현원 ÷ 남동구 노인인구

○ 시설연면적 산정

- 시설연면적 (2,714 m²) = 입소인원 X 1명당 연면적

구분	입소인원 (명)	1 명당 연면적 (m ² /인)
시설연면적 산출 근거	115 명	23.6

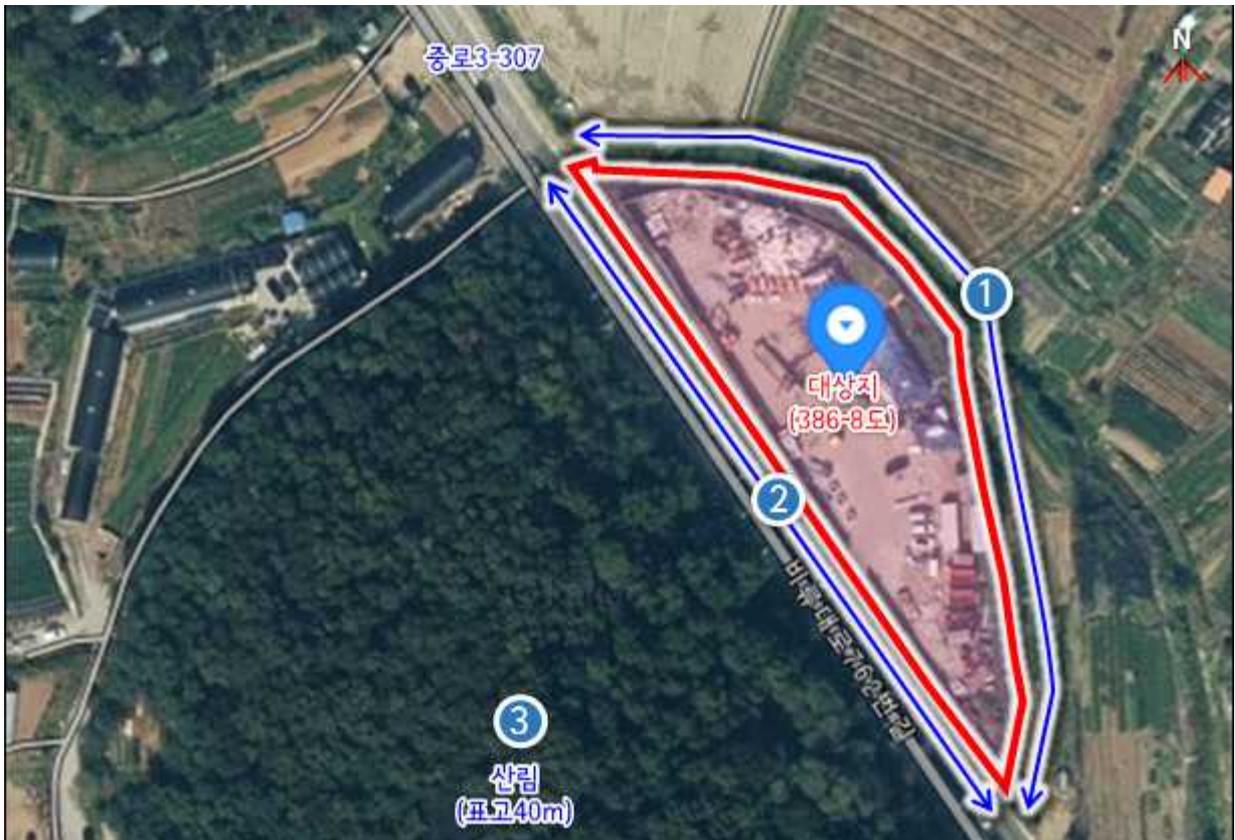
- ※ 「노인복지법 시행규칙 제22조」 별표4 적용
입소정원 10명 이상, 입소정원 1명당 연면적 23.6m² 이상 공간을 확보

2. 구역계 설정

가. 구역계 설정 사유

- ① 지적선 경계 (386-8번지)
- ② 도시계획시설 선형 (중로3-307)
- ③ 도로 맞은편 산림과의 인접성 (이용자들의 정서함양과 산책로로 활용)

<구역계 설정 사유>



3. 토지이용계획(안)

가. 국토교통부 사전심사 보고(안)

▶ 1안: 최종선정(안)



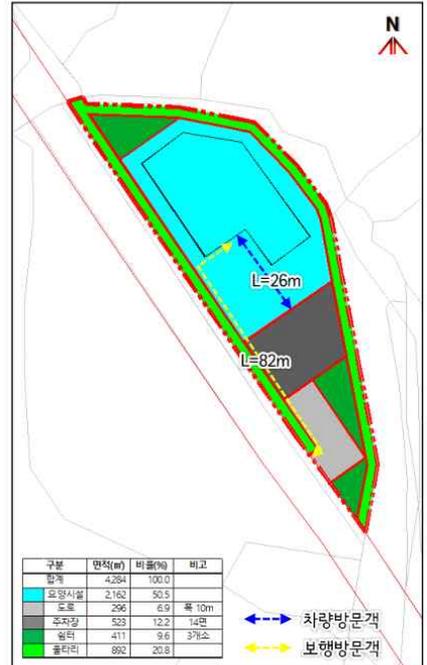
진출입구와 주차장에서 건축물까지 보행동선이 균형을 이루는 계획임

▶ 2안

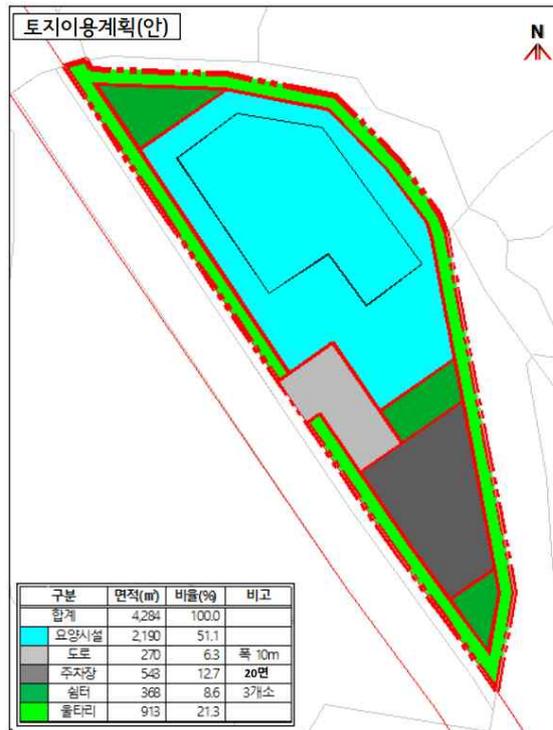


주차장과 건축물은 인접하나, 진출입구에서의 거리가 멀어 시설이용자와 방문객이 불편할 수 있음

▶ 3안



주차장과 건축물은 인접하나, 진출입구에서의 거리가 멀어서 보행동선이 너무 길게 형성됨



나. 국토교통부 사전심사 조건부허가 의견 반영(안)

구분	내용	기타
국토부GB사전심사 개최	2019.10.30 국토교통부	-
사전심사 결과	조건부 동의	(조건부) ① 추가 녹지 확보 계획 검토 ② 향후 추가 시립요양시설 신설시 G·B 외 지역 우선 검토 필요

< 변경 (안) >

1안 (녹지비율 : 29.9% → 35.3%)

2안 (녹지비율 : 29.9% → 36.2%)



< 토지이용계획 최종(안) >



4. 건축 기본계획(안)

< 시설현황 >

시설종류	일반병실		치매전담실		비고
	인	면적(m ²)	인	면적(m ²)	
총 115인 / 2,714m ²					치매전담실 4실
총 계	67	1,581.2	48	1,132.8	
노인요양시설	67	1,581.2	48	1,132.8	
주야간보호시설					

< 기본계획(안) >

사업명	인천 시립 노인요양시설 조성사업
위 치	남동구 도림동 386-8 번지
사업기간	2018 ~ 2021
대지면적	4,284m ²
건축면적	983m ²
연 면 적	2,714m ²
건 폐 율	21.1% (법정 60%)
용 적 륜	63.3% (법정 300%)
건축규모	지하 -, 지상 3 층 (1 층 :983m ² / 2 층 :983m ² / 3 층 :748m ²)
건축용도	3 층 : 침실 , 목욕실 , 휴게실 2 층 : 침실 , 휴게실 , 조리실 , 요양보호사실 1 층 : 안내실 , 원무과 , 진료실 , 프로그램실
주 차 장	1. 법정주차대수 : 14대 (2,714m ² ÷ 200 m ² = 13.57) ※ 근거 : 인천광역시 주차장 설치 및 관리조례 , 별표 2 - 시설면적 200m ² 당 1 대 2. 계획주차대수 : 18대 (입소자 및 방문객 특성상 주로 차량 이용할 것으로 예상되어 4대 추가 확보)
사업규모	115 인 시설
기 타	직원들의 출퇴근 편의를 위해 자체 셔틀버스 운행

5. 조경계획(안)

▶ 조경계획도



▶ 식재계획(예시)

- 울타리 - 사철나무, 측백나무, 탕자나무, 향나무 등



- 숲터 - 목련, 개나리, 느티나무, 단풍나무, 소나무, 자작나무 등



< 건축배치도 >



6. 교통처리계획(안)



7. 환경보전계획(안)

항목	환 경 현 황	환 경 영 향 예 측	저 감 방 안
자연환경	기상		
	지형·지질		
	동·식물상		

기상	<ul style="list-style-type: none"> ◦2017년 기상개황 -연평균기온 : 12.5℃ -강수량 : 1,028.9mm -평균풍속 : 3.1m/s -상대습도 : 66.0% 	-	-
지형·지질	<ul style="list-style-type: none"> ◦특이 지형 존재하지 않음. ◦표고 <ul style="list-style-type: none"> - 5~15m ◦경사 <ul style="list-style-type: none"> - 평균경사 4.6°의 평탄한 지형 	<ul style="list-style-type: none"> ◦현지형을 최대한 이용 ◦굴착공사 시 사토 발생 ◦불투수 토양포장 	<ul style="list-style-type: none"> ◦시설물 설치 ◦토석정보공유시스템을 이용한 사토처리 ◦포장률 최소화를 위한 포장공법 선정
동·식물상	<ul style="list-style-type: none"> ◦육상식물상 <ul style="list-style-type: none"> -식생 : 도로 및 대지 등 -생태자연도 : 3등급 -국토환경성평가지도 : 3등급 ◦동물상(문헌조사) <ul style="list-style-type: none"> -포유류 : 6종 -조류 : 4종 -양서파충류 : 4종 	<ul style="list-style-type: none"> ◦계획대상지는 도로 및 대지 등으로 이루어져 있어 계획대상지 내 분포하는 식물군이 없어 훼손되는 교목, 아교목, 관목은 없을 것으로 판단됨 ◦동물상은 계획대상지 주변 산림으로의 서식지 이동이 예상됨 	<ul style="list-style-type: none"> ◦지역적 특성에 맞는 조경계획을 수립, 녹지면적을 최대한 확보하도록 하여 주변지역의 산림과 이질감이 들지 않도록 계획 ◦야간공사 지양

항목	환경현황	환경영향예측	저감방안
생 활 환 경	대 기 질	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 토공량으로 인해, 그에 따른 공사장비가 투입될 것으로 예상되며, 사업대상지 주변 대기질에 미치는 대기오염 물질에 의한 약간의 피해영향은 있을 것으로 예상됨 	<ul style="list-style-type: none"> 방진망설치 세륜·세차시설 설치 진입도로 주기적 살수 차량덮개 설치 차량운행속도제한
	수 질	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 토공사로 인해 주변수계에 미치는 영향이 예상됨 우수발생량 : 0.018m³/일 토사유출량 : 2.916ton/일 토사유출수농도 : 1,875.00mg/l 공사인부에 의한 우수발생량 : 1.04l/일 	<ul style="list-style-type: none"> 토사유출수 처리계획 : 임시침사지 설치(1.6m³) 오수처리계획 : 이동식 화장실 설치 이용후 전량 위탁 비점오염물질처리대책 - 장치형시설설치
	폐 기 물	<ul style="list-style-type: none"> 공사인부에 의한 생활 폐기물 및 분뇨 발생됨 운영시 상주인원 및 방문인원에 의한 생활폐기물 발생 	<ul style="list-style-type: none"> 생활폐기물 및 의료폐기물 처리대책 : 분리수거후 인천시폐기물처리계획에 따라 처리 분뇨 처리대책 : 이동식 화장실 이용 후 전량 위탁처리 분리수거 시행
	소 음 진 동	<ul style="list-style-type: none"> 생활소음 측정 - 도로지역 주간 : 68.08dB(A), 야간 : 62.15~63.80dB(A), 도로지역 “나”지역 만족하지 않음 	<ul style="list-style-type: none"> 계획대상지 주변지역은 도로,임야,전으로 이루어져 있으며 83m 이내에 일부 정온시설이 위치하고 있으므로 공사시 발생하는 소음을 저감할 수 있는 대책이 필요

8. 경관계획(안)

< 조성 전 >



< 조성 후 >



② 도시관리계획 결정(안)

1. 공공·문화체육시설 결정조서

가. 사회복지시설

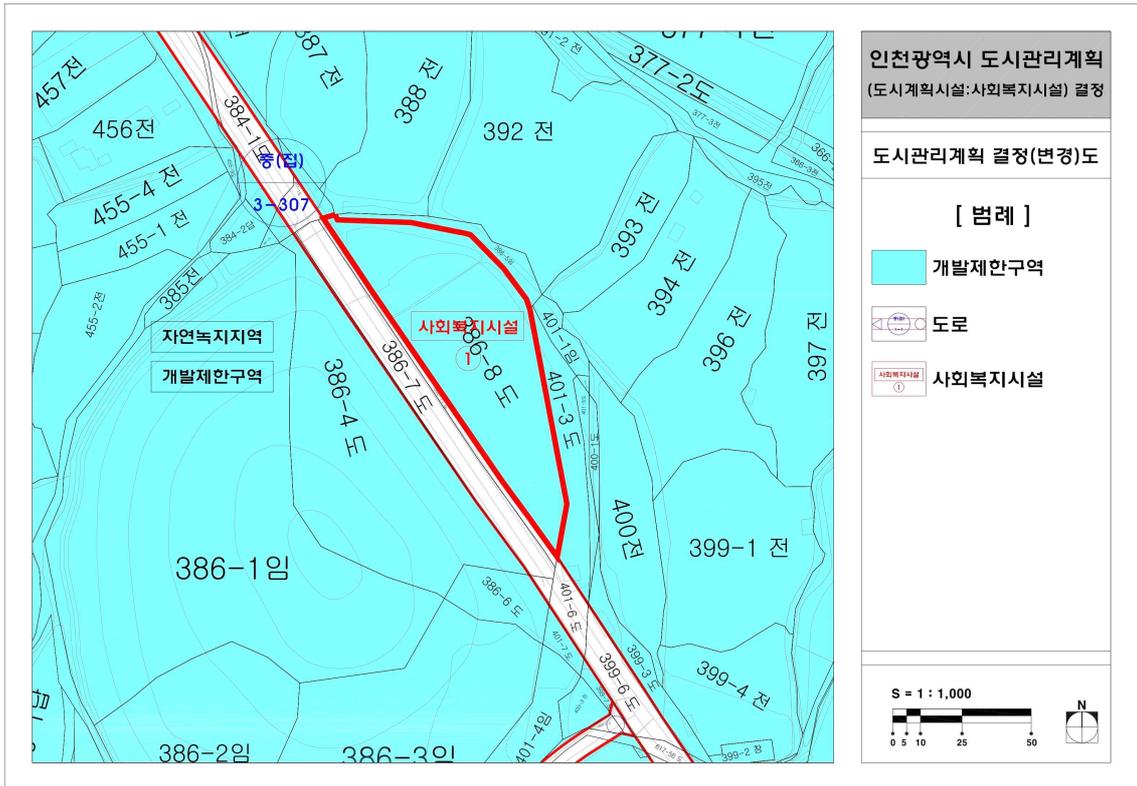
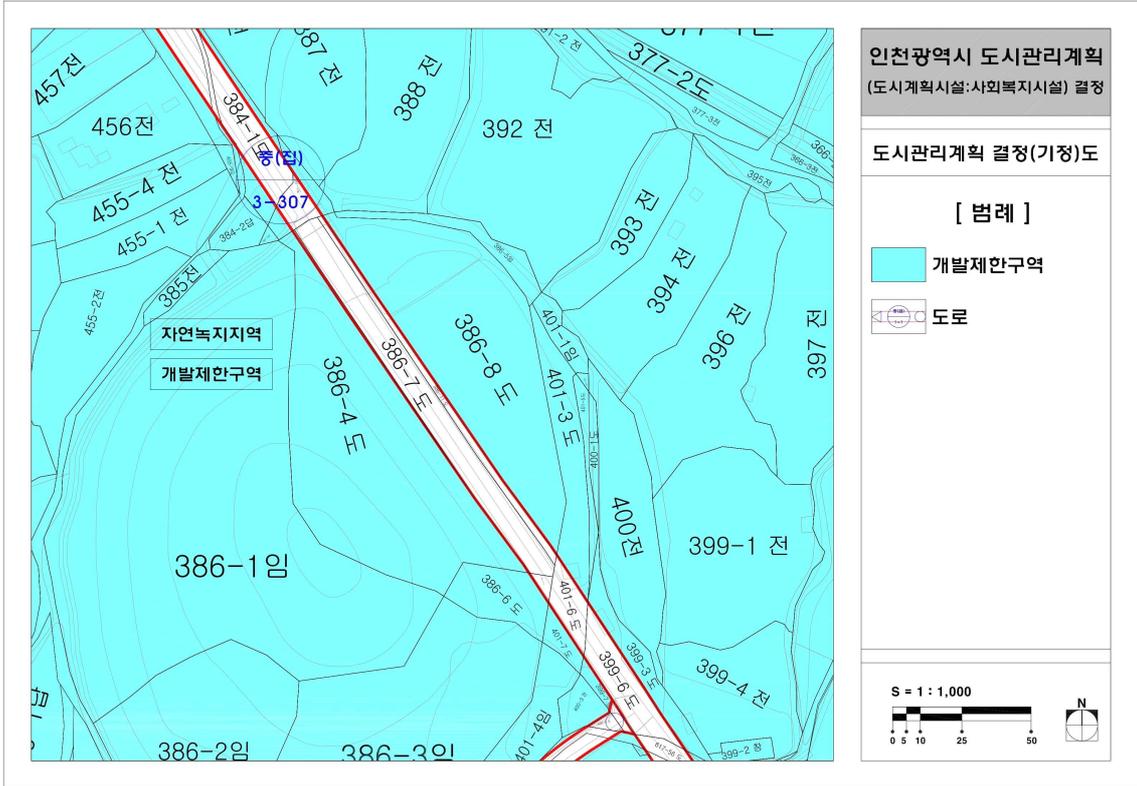
■ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	1	사회복지 시설	남동구 도림동 386-8번지	-	증) 4,284	4,284	-	용도지역: 자연녹지지역

■ 사회복지시설 결정 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경 내 용	변 경 사 유
1	사회복지 시설	▶ 신설 - 위치 : 남동구 도림동 386-8번지 - 면적 : 4,284㎡	• 인구의 고령화로 급속하게 증가하는 치매·중풍 등 노인질환자들에게 양질의 요양서비스를 제공하고 시설의 체계적인 관리·운영을 위해 공립 노인요양시설을 도시계획시설(사회복지시설)로 결정하여 설치

<도시관리계획 결정도>



③ 편입토지조서

1. 전체 조서

가. 토지 지목별 현황

구분		합계	전	대	임야	구거	도로
전체	필지수	1	-	-	-	-	1
	구성비(%)	100.0	-	-	-	-	100.0
	면적(m ²)	4,284	-	-	-	-	4,284
	구성비(%)	100.0	-	-	-	-	100.0

나. 토지 소유별 현황

구분		합계	국유지	공유지	사유지
전체	필지수	1	-	1	-
	구성비(%)	100.0	-	100.0	-
	면적(m ²)	4,284	-	4,284	-
	구성비(%)	100.0	-	100.0	-

다. 편입 토지 조서

일련 번호	소재지	지번	지목	공부면적 (m ²)	편입면적(m ²)	소유자
1	남동구 도림동	386-8	도	4,284	4,284	인천광역시

///. 계획설명서

① 기초조사결과서

② 환경성검토서

③ 교통성검토서

④ 경관성검토서

1️⃣ 기초조사결과서

1. 상위 관련계획 검토

가. 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020)

구 분	주 요 내 용
계획의 비전	<ul style="list-style-type: none"> • 대한민국의 새로운 도약을 위한 『글로벌 녹색국토』 <ul style="list-style-type: none"> - 동북아 중심에 위치한 한반도의 장점을 최대한 활용하고 FTA 시대의 글로벌 트렌드를 수용하여 유라시아-태평양 지역을 선도하는 글로벌 국토 실현 - 정주환경, 인프라, 산업, 문화, 복지등 전 분야에 걸쳐 국민의 꿈을 담을 수 있는 국토공간 조성 및 저탄소 녹색성장의 기반을 마련하는 녹색국토 실현
기본 목표	<ul style="list-style-type: none"> • 경쟁력 있는 통합국토 <ul style="list-style-type: none"> - 개별 지역이 통합된 광역적 공간단위에 기초한 신국토골격을 형성하여 지역 특화발전 및 동반 성장 유도 • 지속가능한 친환경국토 <ul style="list-style-type: none"> - 경제성장과 환경이 조화되고 에너지·자원절약적인 친환경 국토 형성 • 품격있는 매력국토 <ul style="list-style-type: none"> - 역사·문화자원을 우리 국토공간에 접목한 품격있는 국토 조성 • 세계를 향한 열린국토 <ul style="list-style-type: none"> - 대륙-해양 연계형 인프라 구축으로 유라시아-태평양 지역의 관문기능 강화
계획의 기본틀	<p>비전 대한민국의 새로운 도약을 위한 『글로벌 녹색국토』</p> <p>목표 경쟁력 있는 통합국토 지속가능한 친환경국토 품격 있는 매력국토 세계로 향한 열린국토</p> <p>추진전략 국토경쟁력 제고를 위한 지역특화 및 광역적 협력 강화 자연친화적이고 안전한 국토공간 조성 쾌적하고 문화적인 도시·주거환경 조성 녹색교통·국토정보 통합네트워크 구축 세계로 열린 신성장 애양국토 기반 구축 초국경적 국토경영 기반 구축</p>

1) 수도권 발전방향

구 분	내 용
기본목표	<ul style="list-style-type: none"> ● 글로벌 경쟁력 강화를 위한 지식경제 체제 형성 ● 동아시아 관문역할을 위한 국제 교통·물류 인프라 구축 ● 녹색성장 선행모델과 문화관광 브랜드 구축을 통한 삶의 질 확보 ● 자율적인 광역 성장관리체계 구축 및 권역간 연계협력 강화
발전방향	<ul style="list-style-type: none"> ■ 동아시아 경제선도를 위한 전략거점 및 지식산업 클러스터 육성 <ul style="list-style-type: none"> ● 서울 및 인천자유구역에 국제업무 거점을 형성하고 경인축을 국제업무축으로 육성 ● 인천시 및 경기도 서해안 일대는 인천공항, 인천항 및 평택·당진항을 이용, 물류산업을 육성하고 용의·무의·시화지역은 관광레저산업 집중 육성 ● 환발해만 지역에 대응하여 인천·황해경제자유구역 및 시화·화성지역을 포함하는 경기만 일대를 대중국 전략기지로 특성화 발전 ■ 국제 물류 인프라 구축 및 교통 인프라 기능 확충 <ul style="list-style-type: none"> ● 인천항과 평택·당진항을 대외교역의 거점항만으로 육성하고 김포공항의 동북아 일일 비즈니스 셔틀공항 기능 강화 ● 경인 아라뱃길 건설 등을 통해 수도권 물류 효율성 확보 ■ 다핵 공간구조 형성과 낙후지역 지원 <ul style="list-style-type: none"> ● 수도권내 중부·서부·남부별 지역 생활거점을 중심으로 자족 도시권역을 형성하여 다핵 공간구조를 실현하고 주변 도시들과의 연계성 강화 ● 역세권 주변을 재정비하고 광역 교통체계와의 연계를 강화하여 에너지 절약형 공간구조로 전환 유도 ■ 친환경적 도시정비 및 관광경쟁력 강화 <ul style="list-style-type: none"> ● 기성 시가지 재생사업을 적극 추진하여 도심 중추기능의 재활성화를 유도하고 도심 수변공간을 주변 지역과 연계하여 시민휴식 및 문화공간으로 조성 ● 도심 관통 지상철도의 도시공간 단절 해소방안을 강구하고 낙후된 철도 지역을 재생 ● 노후 항만·공업지역은 신개념 복합산업단지로 재개발하여 도심형 산업 기능 입지유도 및 활성화 ● 경인 아라뱃길과 한강, 경기만 일대 (강화~용진~인천국제공항~영흥도~전곡항)를 수상레저축으로 개발하고 국제 해양관광시설을 확충 ■ 광역행정 협조체계 구축 및 권역간 협력 강화 <ul style="list-style-type: none"> ● 수도권 광역 경제권 발전계획 추진, 수도권의 대규모 개발사업 및 광역 서비스의 원활한 공급을 위해 광역적 행정 협조체계 구축

나. 제3차 수도권정비계획(2006~2020년)

1) 계획의 배경 및 기본전략

(가) 계획의 성격

- 수도권정비계획법(제4조)에 따라 수도권 정비의 기본방향, 인구 및 산업의 배치, 권역의 구분 및 정비방향, 광역시설의 정비 등에 관한 기본적인 사항을 정하는 장기종합계획
- 수도권의 질서있는 정비와 체계적 관리를 위한 종합계획으로 수도권 안에서 다른 법령에 의한 토지이용계획 또는 각종 개발계획에 우선하고 그 계획의 기본이 됨
- 관계행정기관의 장은 이 계획과 부합되지 않는 토지이용계획 또는 개발

(나) 계획의 범위

- 공간적 범위 : 서울특별시, 인천광역시 및 경기도 전역
- 계획기간 : 2006~2020년(15년간)

(다) 목표와 추진전략

- 기본방향
 - 인구 안정화를 전제로 수도권의 「질적 발전」 추구
 - 높은 국제 경쟁력을 갖추고 지방과 상생 발전하는 수도권을 지향
- 4대 정비목표
 - 선진국 수준의 삶의 질을 갖춘 수도권
 - 동북아 경제중심으로 경쟁력 있는 수도권
 - 지방과 더불어 발전하는 수도권
 - 지속가능한 성장관리 기반을 갖춘 수도권

2) 수도권 공간구조의 개편

(가) 기본방향

- 서울 중심적 공간구조를 「다핵연계형」 공간구조로 전환하여 서울 및 주변지역의 과밀 완화
 - 지역별 중심도시 육성으로 서울 중심의 도시구조를 자립적 다핵도시구조로 전환
- 지역별 특성을 고려한 클러스터형 산업배치로 산업 경쟁력을 제고하고 수도권내 균형발전 도모
- 서울 중심의 방사형 교통체계를 환상격자형으로 개편하여 네트워크형 공간구조 형성을 유도
- 산림과 수계, 연안역 등 수도권의 자연조건을 충분히 고려한 인구 및 산업배치로 환경적으로 지속가능한 공간구조 구축

(나) 공간구조 개편방안

- 서울 중심적 공간구조를 「다핵연계형」 공간구조로 전환
 - 통근권과 생활권, 역사성 등을 고려하여 인천·경기지역에 10개 내외의 자립적 도시권을 형성
 - ※ 인천-부천-김포권, 수원-화성권, 성남-용인권, 안양-군포-의왕권, 남양주-구리권, 평택-안성권, 의정부-양주-동두천권, 안산-시흥권, 파주-고양권, 이천-광주-여주권 등
 - 중심도시의 집중적 육성·정비로 업무, 상업, 교육, 문화, 오락 등 다양한 분야에서 도시권별 자족성을 제고
 - 지역 중심도시와 지역 중심도시 간 연계를 강화하여 서울의 부담을 경감시키고 수도권 내 균형 있는 발전 유도

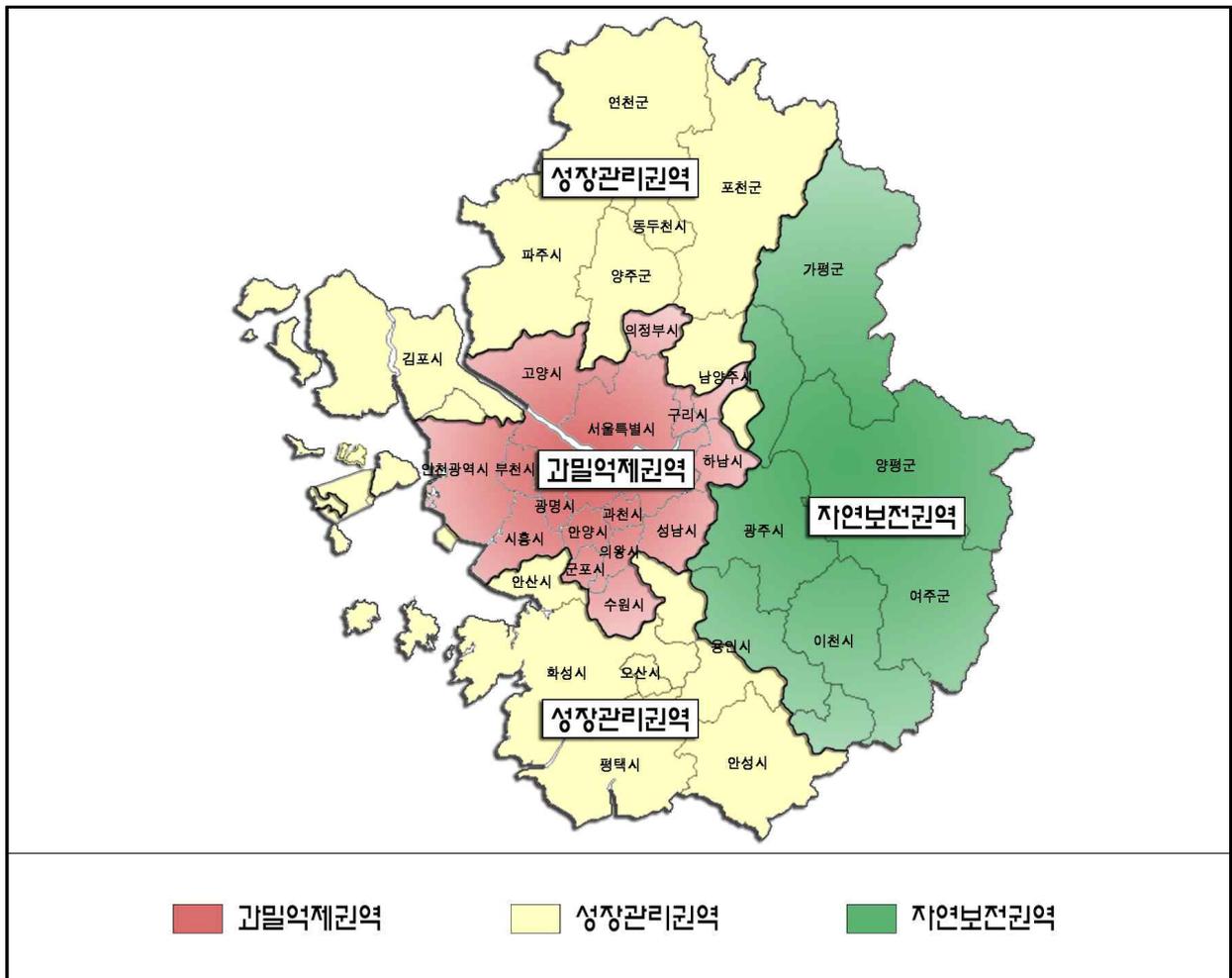
수도권의 산업 특성화 벨트 및 산업배치 전략

구 분	산 업 배 치 방 향	
<p>서울 및 주변지역</p>	<p>동북아 금융업무기능 중심으로 특화하고 지식기반산업 및 도시형 제조업을 중심으로 「업무 및 도시형산업벨트」 조성</p> <p>※ 서울에는 「국제금융·비즈니스 클러스터」 형성 추진</p>	
<p>수원 인천 지역</p>	<p>수원의 반도체산업 클러스터, 안산, 시흥의 부품소재 클러스터, 인천의 경제자유구역 및 인천공항항만 등을 핵심 거점으로 하는 「국제물류 및 첨단산업벨트」 로 육성</p>	<p>국제물류·첨단산업 벨트</p> <p>반도체산업 클러스터</p> <p>부품소재산업 클러스터</p> <p>수원</p> <p>안산</p> <p>인천</p> <p>평택항</p>
<p>경기북부 지역</p>	<p>파주의 LCD단지를 중심으로 디스플레이산업 클러스터를 조성하고 개성공단과의 연계체제를 구축하는 등 「남북교류 및 첨단산업벨트」 형성</p>	<p>남북교류·산업 벨트</p> <p>디스플레이산업 클러스터</p> <p>파주</p>
<p>경기동부 지역</p>	<p>자연환경을 활용한 전원 휴양관광을 활성화하고 이천, 여주, 광주의 도자기산업을 문화관광 상품과 연계 육성하여 「전원 휴양벨트」 로 형성</p>	<p>전원휴양 벨트</p> <p>이천</p> <p>여주</p> <p>광주</p>
<p>경기남부 지역</p>	<p>화성과 안성의 제약산업, 화성과 평택의 자동차부품산업, 평택과 이산만의 디스플레이산업, 평택항을 중심으로 한 물류산업 등이 다양하게 집적하고 있어서 「해상물류 및 복합산업벨트」 로 육성</p>	<p>해상물류·산업 벨트</p> <p>평택항</p>

(다) 권역별 정비방향

- 권역구분 (수도권)

구분	과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
면적 11,730km ²	1,996km ² (17.0%)	5,902km ² (50.3%)	3,832km ² (32.7%)
인구 23,782천명	19,079천명(80.2%)	3,766천명(15.8%)	937천명(4.0%)
행정권역	서울특별시, 인천광역시(일부), 의정부시, 구리시, 남양주시(일부), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(일부) (16시)	동두천시, 안산시, 오산시, 평택시, 파주시, 남양주시(일부), 용인시(일부), 연천군, 포천시, 양주시, 김포시, 화성시, 안성시(일부), 인천광역시(일부), 시흥시(일부) (12시, 3군)	이천시, 남양주시(일부), 용인시(일부), 가평군, 양평군, 여주군, 광주시, 안성시(일부) (5시, 3군)
정비전략	과밀화 방지 도시문제 해소	이전기능 수용 자족기반 확충	한강수계 보전 주민불편 해소



제3차 수도권정비계획 구상도



다. 2030년 인천도시기본계획

1) 도시의 미래상

■ 사람중심

- 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

■ 국제

- 관문도시로서의 교류, 다문화의 의미

■ 문화·관광도시

- 인천의 지역특성과 문화정체성을 보존 활용한 독창적이고 매력적인 도시 조성의 국민들이 방문하고 싶은 세계인의 교류의 장으로서 세계도시의 문화·관광 중심으로 발전

【 미래상 및 분야별 중점전략 】



☑ 도시공간구조 체계

- 4도심, 3부도심, 9지역 중심으로 설정

구분	주요기능
4 도심	동인천+구월, 청라+가정, 부평+계양, 송도+연수
	-도심기능 차별화 및 상호연계로 도시 중추기능 강화 -원도심 재생 및 신도시(청라, 송도)발전을 통한 지역간 균형발전 및 동반성장 도모
3 부도심	영종 / 소래·논현 / 검단
	-글로벌 도시발전을 위한 부도심 지원기능 · 영종(경제자유구역), 소래논현(관광거점)육성 · 검단~김포지역 상생발전을 위한 광역생활권가능
9 지역 중심	강화/길상/오류/검암/가좌/용현/만수/서창/용진
	-역세권 중심으로 지역별 자족발전 가능성 확보

【 도시공간구조 】

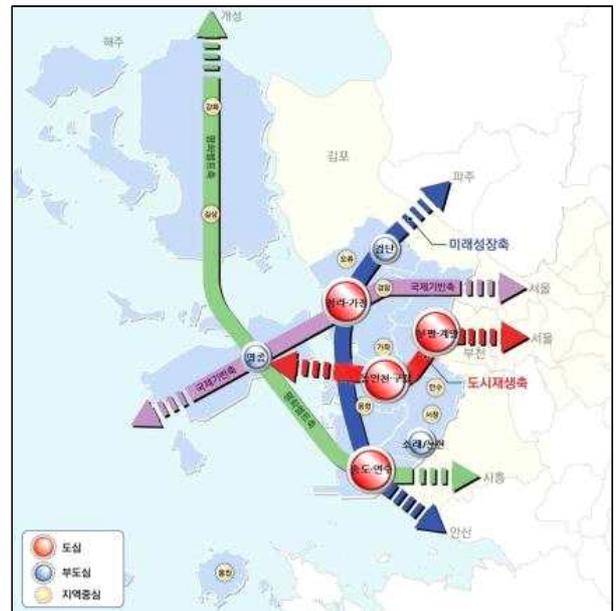


☑ 발전축

【 발전축 설정 】

도 시 재생축	영종 - 동인천 - 구월 - 부평 - 부천 - 서울
미 래 성장축	일산 - 검단 - 청라 - 동인천 - 송도 - 안산
국 제 기반축	영종 - 청라 - 검암 - 계양 - 서울
평 화 벨트축	개성 - 강화 - 길상 - 영종 - 송도 - 안산

【 발전축 구상도 】



2. 관련법규 검토

가. 개발제한구역 관련 법규

개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법	법 제11조 (개발제한구역 관리계획의 수립)	<ul style="list-style-type: none"> • 개발제한구역을 관할하는 시·도지사는 개발제한구역을 종합적으로 관리하기 위하여 5년 단위로 다음 각 호의 사항이 포함된 개발제한구역관리계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 5. 개발제한구역에서 대통령령으로 정하는 규모 이상인 건축물의 건축 및 토지의 형질변경. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제외 가. 제12조제1항제1호 라목의 건축물로서 국토교통부장관이 정하는 건축물을 건축하는 경우
	법 제12조 (개발제한구역에 서의 행위 제한)	<ul style="list-style-type: none"> • 개발제한구역에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목(竹木)의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업(이하 "도시·군계획사업"이라 한다)의 시행을 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)의 허가를 받아 그 행위를 할 수 있다. 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물이나 공작물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치와 이에 따르는 토지의 형질변경 가. 공원, 녹지, 실외체육시설, 시장·군수·구청장이 설치하는 노인의 여가 활용을 위한 소규모 실내 생활체육시설 등 개발제한구역의 존치 및 보전관리에 도움이 될 수 있는 시설 나. 도로, 철도 등 개발제한구역을 통과하는 선형(線形)시설과 이에 필수적으로 수반되는 시설 다. 개발제한구역이 아닌 지역에 입지가 곤란하여 개발제한구역 내에 입지하여야만 그 기능과 목적이 달성되는 시설 라. 국방·군사에 관한 시설 및 교정시설 마. 개발제한구역 주민의 주거·생활편익·생업을 위한 시설
	시행령 제13조 (개발제한구역 내 허가 대상 건축물 또는 공작물의 종류 등)	별표1 (건축물 또는 공작물의 종류, 건축 또는 설치의 범위) 1. 개발제한구역의 보전 및 관리에 도움이 될 수 있는 시설 2. 개발제한구역을 통과하는 선형시설과 필수시설 3. 개발제한구역에 입지해야만 그 기능과 목적이 달성되는 시설 바. 지역공공시설 가) 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 보건소(「노인복지법」 제34조제1항제1호에 따른 노인요양시설을 병설하는 경우 이를 포함한다), 보건진료소 나) 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 노인요양시설(「노인복지법」 제34조제1항제1호 및 제2호의 시설을 말한다)

<p>개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법</p>	<p>시행령 제22조 (허가 또는 신고의 기준)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 일반적 기준 <ul style="list-style-type: none"> 가. 개발제한구역의 훼손을 최소화할 수 있도록 필요한 최소 규모로 설치하여야 한다. 라. 토지의 형질을 변경하거나 죽목을 벌채하는 경우에는 표고, 경사도, 숲의 상태, 인근 도로의 높이와 배수 등을 고려하여야 한다. 마. 도시계획시설의 설치, 법 제11조제1항제5호 본문에 따른 건축물의 건축 및 토지의 형질변경에 대하여는 관리계획이 수립되지 아니하였거나 수립된 관리계획의 내용에 위반되는 경우에는 그 설치 등을 허가하여서는 아니된다. • 건축물의 건축 또는 공작물의 설치 <ul style="list-style-type: none"> 가. 건폐율 100분의 60 이하로 건축하되 높이 5층 이하, 용적률 300퍼센트 이하로 한다.
<p>개발제한구역 관리계획 수립 및 입지대상시설의 심사에 관한 규정</p>	<p>제11조 (도시계획시설의 설치계획)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 법 제12조 및 영 별표 1에 따라 허용되는 시설중 도시계획시설은 시설명·설치주체(사업시행자)·위치·규모 등을 관리계획에 반영하여 관리하여야 한다. 다만, 공원·녹지 및 실외체육시설 등 개발제한구역의 보전과 관리에 도움이 될 수 있거나 도로·철도 등 개발제한구역을 통과하는 선형시설 등 별표2의 시설은 관리계획에 반영하지 아니할 수 있다 • 제1항에 따라 관리계획에 반영되는 도시계획시설의 설치주체, 규모, 높이 및 입지여건 등은 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령』에 따라야 하며, 『도시계획시설의결정·구조및설치기준에 관한규칙』 및 『도시관리계획수립지침』 중 도시계획시설에 관한 사항 등 관련규정에 의한 최소기준을 적용하여 계획함으로써 구역훼손을 최소화하여야 한다.
	<p>별표2 (관리계획에 반영하지 아니할 수 있는 시설의 종류 및 범위, 제11조 및 제12조 관련)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 다음 각호의 시설로서 설치 위치 및 시기 등에 대하여 국토교통부장관(개발제한구역 담당부서)과 미리 협의한 경우로 한정한다. <ul style="list-style-type: none"> 사. 토지형질변경 면적이 10,000㎡ 이하이고, 건축 연면적이 3,000㎡ 이하인 도시·군계획시설

나. 도시관리계획 관련 법률

국토의 계획 및 이용에 관한 법률	법 제25조 (도시관리계획의 입안)	<ul style="list-style-type: none"> • 도시관리계획은 광역도시계획 및 도시기본계획에 부합되어야 함 • 도시관리계획 입안서류 • 도시관리계획도서 (계획도 및 계획조서), 계획설명서(기초조사결과, 재원조달방안 및 경관계획 등) 1. 도시관리계획도서 중 계획도는 축척 1천분의 1 또는 축척 5천분의 1의 지형도(수치지형도를 포함)에 도시계획사항을 명시한 도면으로 작성
	법 제43조 (도시계획시설의 설치·관리)	<ul style="list-style-type: none"> • 지상수상공중수중 및 지하에 기반시설을 설치하고자 하는 때는 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 도시관리계획으로 결정하여야 함 다만, 용도지역·기반시설의 특성 등을 감안하여 대통령령이 정하는 경우는 그러하지 아니함 • 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하고, 그 세부사항은 국토교통부령으로 정하는 범위에서 시·도의 조례로 정해야 함. 다만, 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 그 법률에 따라야 함. • 제1항에 따라 설치한 도시·군계획시설의 관리에 관하여 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 국가가 관리하는 경우에는 대통령령으로, 지방자치단체가 관리하는 경우에는 그 지방자치단체의 조례로 도시·군계획시설의 관리에 관한 사항을 정해야 함.
	법 제86조 (도시·군계획시설 사업의 시행자)	<ul style="list-style-type: none"> • 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 관할 구역의 도시·군계획시설사업을 시행하여야 함.
	법 제88조 (실시계획의 작성 및 인가)	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군계획시설사업의 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시·군계획시설사업에 관한 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)을 작성하여야 함 • 실시계획에는 사업시행에 필요한 설계도서, 자금계획, 시행기간, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항(제4항에 따라 실시계획을 변경하는 경우에는 변경되는 사항에 한정한다)을 자세히 밝히거나 첨부하여야 함

도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙	제107조 (사회복지시설)	<ul style="list-style-type: none"> 이 절에서 "사회복지시설"이란 「사회복지사업법」 제34조에 따라 설치하는 사회복지시설을 말한다. 다만, 해당시설의 주요부분을 분양 또는 임대할 목적으로 설치하는 사회복지시설은 제외한다.
	제108조 (사회복지시설의 결정기준)	<ul style="list-style-type: none"> 사회복지시설의 특성에 따라 인근의 토지이용현황을 고려하고, 인구밀집지역에 설치하는 것이 부적합한 시설과 주거환경에 좋지 아니한 영향을 미치는 시설은 도시의 외곽에 설치
	제109조(사회복지시설의 구조 및 설치기준)	<ul style="list-style-type: none"> 사회복지시설에는 다음 각 호의 편의시설을 설치할 수 있다. <ol style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표 1 제3호가목부터 마목까지의 시설 「건축법 시행령」 별표 1 제4호가목(극장, 영화관, 음악당 및 비디오물소극장에 한정한다)·아목·카목(직업훈련소에 한정한다)·파목(골프연습장은 제외한다) 및 하목(금융업소에 한정한다)의 시설 「건축법 시행령」 별표 1 제10호바목의 시설 「건축법 시행령」 별표 1 제13호(골프장 및 골프연습장은 제외 한다)의 시설 「건축법 시행령」 별표 1 제27호다목의 시설 제1항에서 규정한 사항 외에 사회복지시설의 구조 및 설치에 관하여는 「사회복지사업법」이 정하는 바에 따른다.
도시관리계획수립지침	제5절(문화시설·연구시설·사회복지시설)	<ul style="list-style-type: none"> 지역의 특성과 기능에 따라 필요시설의 수요를 파악하여 필요한 경우에 적절한 입지를 도시·군관리계획으로 정한다. 사회복지시설은 이용자의 특성에 따라 입지를 정하고 관련 유사시설을 집단화하여 이용에 불편이 없도록 특별시설을 설치하여야 한다.

다. 인천광역시 사무위임 조례

인천시 권한위임 사무	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제24조 내지 제28조	<p>1. 도시관리계획 입안에 관한 사항 중 다음의 사무 (중앙계획 또는 시계획과 관련하여 필요하다고 인정하는 경우에는 시장이 직접 입안할 수 있으며, 2이상의 군구에 거치는 경우에는 공동 입안하거나 입안자를 정한다. 협의가 성립되지 아니할 경우에는 시장이 직접 입안하거나 입안자를 지정할 수 있다)</p>
	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제43조, 영 제35조	<p>가. 도시계획시설</p> <p>(1) 영 제2조제1항1호의 교통시설 중 도로(중로:20미터이하), 주차장, 궤도, 자동차 및 건설기계 검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원</p> <p>(2) 영 제2조제1항제2호의 공간시설 중 광장(중로: 20미터 이하에 연결되는 광장), 시장이 관리하지 않는 도시공원 【소공원·어린이공원(폐지는 제외), 근린공원·묘지공원체육공원의 변경[면적 증가 또는 면적의 20분의 1미만의 감소(감소되는 면적이 1,500제곱미터 미만인 경우에 한함)], 역사공원문화공원수변공원 「인천광역시 도시공원 및 녹지조례」가 정하는 공원의 변경(면적증가 또는 면적의 20분의 1미만의 감소)】, 녹지 [면적증가 또는 면적의 20분의 1미만의 감소(감소되는 면적이 1,500제곱미터 미만인 경우에 한함)], 공공공지</p>

라. 사회복지사업법

사회복지사업법	제2조 (정의)	<p>1. "사회복지사업"이란 다음 각 목의 범률에 따른 보호·선도(善導) 또는 복지에 관한 사업과 사회복지상담, 직업지원, 무료 숙박, 지역사회복지, 의료복지, 재가복지(在家福祉), 사회복지관 운영, 정신질환자 및 한센병력자의 사회복지에 관한 사업 등 각종 복지사업과 이와 관련된 자원봉사활동 및 복지시설의 운영 또는 지원을 목적으로 하는 사업을 말한다.</p> <p>가. 「국민기초생활 보장법」</p> <p>나. 「아동복지법」</p> <p>다. 「노인복지법」</p>
	제34조 (사회복지시설의 설치)	<p>① 국가나 지방자치단체는 사회복지시설(이하 "시설"이라 한다)을 설치·운영할 수 있다.</p>

마. 노인복지법

노인복지법	법 제34조 (노인의료 복지시설)	<ul style="list-style-type: none"> • 노인의료복지시설은 다음 각 호의 시설로 한다. 1. 노인요양시설 : 치매·중풍 등 노인성질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 노인을 입소시켜 급식·요양과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설 2. 노인요양공동생활가정 : 치매·중풍 등 노인성질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 노인에게 가정과 같은 주거여건과 급식·요양, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
-------	--------------------------	--

3. 도시관리계획 입안 관련 서류

관련서류	법적근거	첨부 여부	비 고	
도시관리계획도서 및 계획설명서	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제25조 및 도시관리계획수립지침 1-6-1-1	○		
기 초 조 사	교통성검토서	도시관리계획수립지침 1-6-2-1	○	• 도시관리계획설명서에 교통성검토서를 포함
	환경성검토서	도시관리계획수립지침 1-6-2-1	○	• 도시관리계획설명서에 환경성검토서를 포함
	경관성검토서	도시관리계획수립지침 1-6-2-1	○	• 도시관리계획설명서에 경관성검토서를 포함
	재해취약성분석	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제21조 2항 4호 라목 1)	x	• 자연녹지지역 내 개발행위허가 대상 규모(1만㎡) 미만 의 기반시설로 재해취약성분석 대상이 아님 ※ 제외대상 - 개발행위허가 대상 규모 미만
	토지적성평가 검토서	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제21조 2항 3호 자목 1)	x	• 자연녹지지역 내 개발행위허가 대상 규모(1만㎡) 미만 의 기반시설로 토지적성평가 대상이 아님 ※ 제외대상 - 개발행위허가 대상 규모 미만
전략환경 영향평가	환경영향평가법 시행령 [별표2] 제3호 가목	x	• 사업대상지 면적은 4,284㎡이므로 전략환경영향평가 제 외대상임 ※ 제외대상 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항 제1호에 따른 도시지역(녹지지역은 제외한다)에서 계 획하는 경우에는 그 면적이 6만제곱미터 미만인 경 우 2) 1)에 따른 지역 외의 지역에서 계획하는 경우에는 그 대상계획의 면적이 1만제곱미터 미만인 경우	
재해영향평가	자연재해대책법 시행령 [별표1]	x	• 사업대상지 면적은 4,284㎡이므로 재해영향평가 제외대 상임 ※ 제외대상 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조에 따른 도시·군계획시설을 결정하는 경우(부지면적이 5천제 곱미터 이상이거나 길이가 2킬로미터 이상인 경우로 한정한다)	

4. 개발여건 분석

가) 광역적 여건 (인천광역시)

1) 입지여건

- 위치
 - 인천은 지리적으로 한반도의 중앙부 서해안에 위치하고 있는 항구도시로서 동북아의 관문역할을 담당하고 있음
 - 인천광역시의 행정구역은 서해안의 백령도, 덕적도, 연평도 등을 포함하여 동서간 약 192.2km, 남북간 117.6km에 달하는 넓은 지역을 포함하고 있음.
- 행정권
 - 1914년 인천의 행정구역이 최초 결정된 이후, 여러 차례에 걸쳐 행정구역이 확장 또는 변경 되었으며, 2013년 1,040.88km², 행정구역체계는 8개 구, 2개 군, 1개 읍, 19개 면, 127개 동으로 구성됨.



- 경제권
 - 물류중심지와 경제자유구역을 조성하여 남쪽으로는 시흥·남양만, 북쪽으로는 개성공단과 연결해 동북아 경제중심지로 발전시킬 계획임
 - 경인 아라뱃길 개통으로 인하여 서울 서남부지역과 경기도 김포를 비롯해 부천, 광명, 시흥이 직접적인 경제적 영향권을 형성하며, 수도권 및 서해안권이 간접영향권을 형성함.
- 사회·문화권
 - 역사적·문화적 동질성을 갖는 지역으로 서해도서지역, 김포시 서남부지역이 직접적인 영향권임.

2) 자연환경

① 지형·지세

- 인천광역시는 서쪽으로는 서해에 접하며, 북쪽으로는 한강의 하류에 위치함. 산지는 마식령 산맥과 광주산맥에서 이어져 오고 있음.
- 해안은 노년기 산지가 침강하여 된 리아스식 해안이며 완만한 경사를 지녔던 지표면이 침수되었기 때문에 해안선이 길고 복잡하며 섬이 많음.
- 육지부는 계양산(395m), 원적산(266m), 만월산(187m)으로 이어지며, 기존시가지의 서구와 계양구 및 부평구의 경계를 이루고 있음.
- 강화군은 전체면적 411.35km²로 인천광역시의 39.5%를 차지하며, 봉천산(291m), 고려산(436.3m), 퇴모산(338m), 진강산(443m), 마니산(468m), 길상산(336m)이 주요 지세를 형성하고 있음.
- 전반적인 도시 전체의 지형으로는 평지라고 할 수 있는 표고는 50m 미만이 726.852km²로서 행정구역전체 면적의 약 72.5%를 차지하고 있으며, 경사도 10%미만이 820.069km²로 전체 면적의 81.9%를 차지하여 전반적으로 완만한 지형을 형성하고 있음.

② 기후

- 인천광역시는 대륙성 기후에 속하면서도 해안에 위치하여 다른 내륙지방보다는 해양성 기후의 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 북동계열 바람의 발생빈도가 아주 적은 편이며, 연평균풍속은 2.5m/s 임.
- 안개일수는 51일로 대체적으로 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 수 계

- 규모가 큰 국가하천은 없고 소규모 지방하천만 31여개 흐르고 있으나, 그중 14개 하천은 강화도에 위치한 하천임.
- 인천광역시의 하천은 대부분 연장이 짧으며 대부분 서해안과 한강으로 유입되며, 총 유로연장은 220.49km, 유역면적은 552.85km²임.
- 대표적 하천으로는 연장순으로 굴포천 11.5km, 공촌천 8.86km, 심곡천 7.75km, 검단천 6.74km, 승기천 6.2km 이며, 총 31개소의 하천이 입지해 있음.

④ 해양환경

- 인천연안은 강화도, 백령도, 대청도, 영흥도, 덕적도, 굴업도 등 크고 작은 40개의 유인도서와 115개의 무인도서 등 155개 섬들이 산재해 있음.
- 해안선의 형태가 복잡한 리아스식 해안이며, 해저지형은 남-북, 남서-북동 방향으로 흐르는 강한 왕복성 조류작용으로 수로를 따라 깊은 골이 형성되어 있음.
- 인천연안으로 유입되는 하천의 하구가 나팔모양으로 바다로 향하여 넓은 갯벌이 잘 발달되어 있음.
- 인천의 갯벌들은 인천국제공항, 공단 및 경제자유구역 등의 조성을 위해 많은 지역이 이미 매립되어 해안선의 형태가 단조로우면서 짧아짐.

3) 인문 환경

① 인구 및 가구

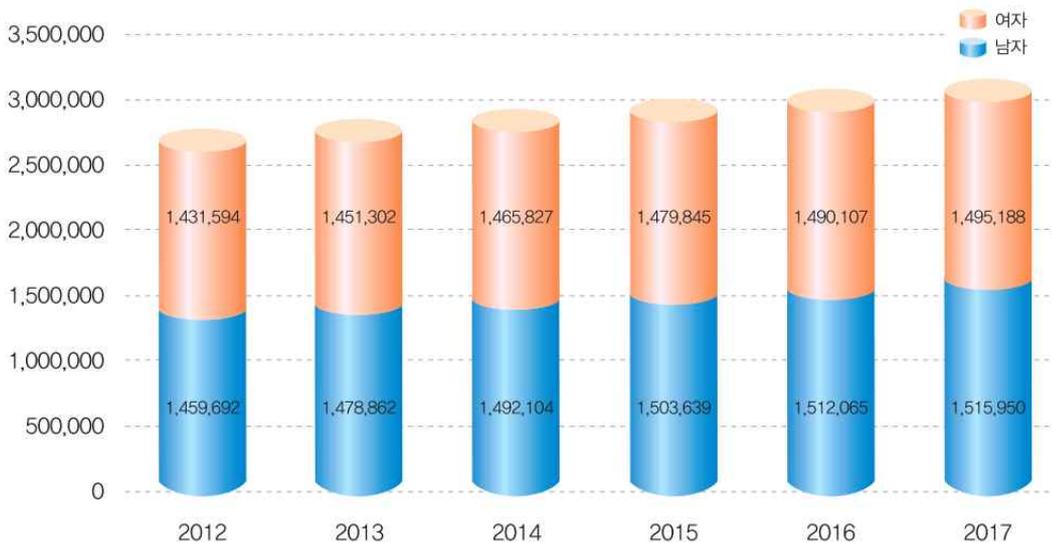
- 인천광역시의 2017년 말 인구는 3,011,138인이며, 최근 11년간의 지속적인 인구 증가를 보이고 있음.
- 2017년 12월말까지 인천광역시의 세대수는 1,188,917세대이며, 최근 11년간 세대당 인구 수는 2.8명에서 2.5명으로 감소하는 경향을 보이고 있음.

【 인천광역시 인구 및 가구 추이 】

년 도	총 인 구 (인)			인구증가율 (%)	세대수	세대당 인구 (인)
	전 체	남	여			
2007	2,710,040	1,372,611	1,337,429	1.73	995,712	2.8
2008	2,741,217	1,386,673	1,354,544	1.15	1,014,755	2.7
2009	2,758,431	1,394,068	1,364,363	0.63	1,026,936	2.6
2010	2,808,288	1,421,439	1,386,849	1.81	1,059,664	2.6
2011	2,851,491	1,441,503	1,409,988	1.54	1,077,563	2.6
2012	2,891,286	1,459,692	1,431,594	1.40	1,097,491	2.6
2013	2,930,164	1,478,862	1,451,302	1.34	1,118,988	2.6
2014	2,957,931	1,492,104	1,465,827	0.95	1,136,280	2.6
2015	2,983,484	1,503,639	1,479,845	0.86	1,154,004	2.6
2016	3,002,172	1,512,065	1,490,107	0.63	1,171,399	2.6
2017	3,011,138	1,515,950	1,495,188	0.30	1,188,917	2.5

※ 자료 : 인천광역시, 2018년 통계연보

【 인천광역시 인구 및 가구 추이 】



- 2017년 12월말까지 남동구의 인구는548,759명이고 이에 따른 세대수는 275,779세대이며, 세대당 인구수는 2.56명으로 인천광역시 평균보다 높은 것으로 분석됨.

【 군·구별 세대 및 인구 】

구 분	총 인 구 (인)			인구밀도 (명/㎢)	세대수	세대 당 인구 (인)
	전 체	남	여			
2017	3,011,138	1,515,950	1,495,188	2832	1,188,917	2.53
중 구	121,838	63,325	58,513	869	54,525	2.23
동 구	70,387	35,550	34,837	9,790	29,870	2.36
미 추 홀 구	427,604	215,770	211,834	17,221	182,292	2.35
연 수 구	344,277	171,548	172,729	6,265	123,913	2.78
남 동 구	548,759	275,779	272,980	9,619	214,280	2.56
부 평 구	552,162	274,390	277,772	17,250	215,192	2.57
계 양 구	326,892	163,305	163,587	7,173	125,936	2.6
서 구	527,935	268,924	259,011	4,516	199,152	2.65
강 화 군	69,543	35,016	34,527	169	31,869	2.18
웅 진 군	21,741	12,343	9,398	126	11,888	1.83

※ 자료 : 인천광역시, 2018년 통계연보

【 인천광역시 구·군별 인구 추이 】



【 인천광역시 연령별 인구 현황 (2011 ~2018) 】

구 분	2011 인구(인)	2012 인구(인)	2013 인구(인)	2014 인구(인)	2015 인구(인)	2016 인구(인)	2017 인구(인)
합 계	2,801,274	2,843,981	2,879,782	2,902,608	2,925,815	2,943,069	2,948,542
0-4세	133,367	135,572	136,253	136,426	134,903	130,380	121,874
5-9세	131,321	133,915	133,755	133,730	136,855	139,130	138,051
10-14세	174,525	164,769	157,957	150,242	139,884	134,173	135,041
15-19세	206,991	202,477	196,232	189,626	184,646	177,320	166,522
20-24세	189,666	199,199	206,436	210,736	213,377	210,927	205,824
25-29세	198,821	190,979	187,133	187,655	188,736	195,695	203,987
30-34세	228,618	235,263	240,631	231,902	222,012	209,170	196,438
35-39세	239,548	235,828	228,943	229,358	233,886	240,973	243,227
40-44세	263,866	266,693	265,472	261,657	255,538	245,705	238,671
45-49세	255,109	251,593	257,450	259,413	260,567	266,469	267,913
50-54세	250,786	261,252	263,951	264,765	261,515	254,636	250,231
55-59세	168,219	182,204	200,870	217,535	232,604	247,951	256,870
60-64세	109,909	117,178	122,228	131,612	148,387	166,285	178,869
65-69세	87,055	89,855	95,278	101,377	107,447	108,013	114,703
70-74세	69,834	76,637	78,991	80,098	81,709	83,667	86,334
75-79세	47,855	50,974	54,839	58,456	60,438	63,942	70,435
80세이상	45,784	49,593	53,363	58,020	63,311	68,633	73,552

※ 자료 : 인천광역시, 2018년 통계연보

② 주택

- 인천시의 2017년 주택보급율은 100.4%로 풍부한 개발 잠재력에 따른 지속적인 인구유입 등을 고려할 때 주택수급의 평형유지를 위한 주택공급은 지속되어야 할 것으로 판단됨.
- 2025년 인천도시기본계획 변경상 주택보급율은 108.0%로 계획됨.

【 인천광역시 주택현황 】

구분	가구 수 (호)	총 인 구 (인)							보급률 (%)
		합 계	단독 주택	다가구 주택	아파트	연립 주택	다세대 주 택	비거주용주 택	
2012	965,499	1,003,230	76,424	147,705	534,675	25,937	210,979	7,510	103.9
2013	988,200	1,008,237	75,320	148,581	538,937	26,175	211,714	7,510	102.0
2014	1,011,700	1,027,220	74,422	149,095	555,076	26,673	214,444	7,510	101.5
2015	1,028,722	1,039,357	73,361	149,670	563,372	27,499	217,945	7,510	101.0
2016	1,062,828	1,072,862	73,584	143,828	588,563	23,268	235,653	7,956	100.9
2017	1,080,285	1,084,187	72,542	142,925	597,929	25,079	237,716	7,996	100.4

※ 자료 : 인천광역시, 2018년 통계연보

- 인천시 주택점유형태는 2015년 자가 형태가 가장 많으며 그 뒤로 보증월세, 전세 순으로 나타남
- 인천시 남동구의 경우에도 자가 형태가 가장 많으며 그 뒤로 보증월세, 전세 순서로 나타남

【 인천광역시 주택의 점유 형태 】

구 분	합 계 (호)	자 가 (호)	전 세 (호)	보증월세 (호)	무보증월세 (호)	월 세 (호)	무 상 (호)
2005	823,023	498,592	175,978	109,010	14,583	3,962	21,168
2010	918,850	510,343	211,497	154,258	18,711	4,913	19,128
2015	1,045,459	614,093	168,811	188,358	30,383	3,954	39,860
중 구	43,255	20,576	8,437	8,797	1,803	357	3,285
동 구	26,955	18,015	4,241	3,107	645	72	875
미추홀구	156,791	93,605	23,241	27,668	6,290	738	5,249
연 수 구	107,382	62,761	18,298	17,545	5,461	273	3,044
남 동 구	190,094	107,255	28,708	41,473	5,073	976	6,609
부 평 구	198,983	116,086	32,805	37,992	4,814	640	6,646
계 양 구	166,426	73,131	18,146	19,823	1,934	240	3,152
서 구	171,422	97,399	32,920	30,156	3,175	505	7,267
강 화 군	25,137	19,923	1,695	1,260	463	62	1,734
용 진 군	9,014	5,342	320	537	725	91	1,999

※ 자료 : 인천광역시, 2018년 통계연보

③ 토지이용

• 지목별 현황

- 2017년 인천광역시의 총면적은 1,063.1km²이며, 지목별로 살펴보면 임야가 394.5km²로서 전체면적의 37.2%를 차지하고 있으며, 답이 164.1km²(15.4%), 대지가 108.6km²(10.2%), 전이 80.9km²(7.6%)을 차지하고 있음.

【 인천광역시 지목별 현황 】

구 분	합 계	전	답	임 야	대 지	도 로	잡종지	공용지	기 타
면 적(km ²)	1,063.1	80.9	164.1	394.5	108.6	79.1	85.3	25.1	125.5
구성비(%)	100.00	7.6	15.4	37.2	10.2	7.4	8.0	2.4	11.8

※ 자료 : 인천광역시, 2018년 통계연보

• 용도지역 현황

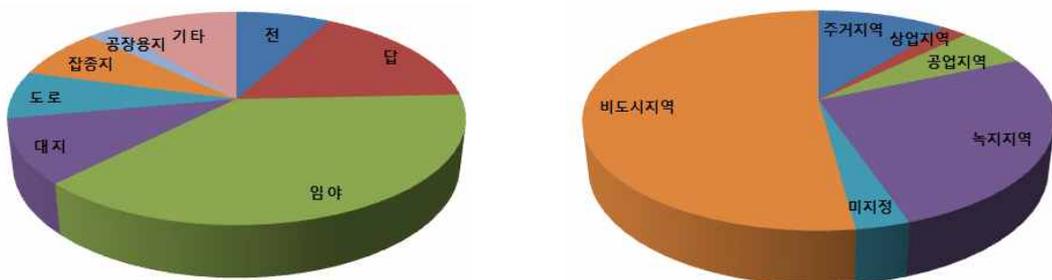
- 20157 인천의 용도지역별 토지이용현황을 살펴보면 주거지역이 118.98km², 상업지역 23.39km², 공업지역 64.51km²로 구성되어 있음

【 인천광역시 용도지역 현황 】

구 분	합 계	도 시 지 역						미지정	비도시 지역
		주거용지			상업 지역	공업 지역	녹지 지역		
		전용	일반	준					
면 적(km ²)	1,072.72	3.10	102.37	17.19	23.39	64.51	287.84	69.52	574.15

※ 자료 : 인천광역시, 2018년 통계연보

【 인천광역시 지목별 / 용도지역별 토지이용현황 】



④ 교통

○ 광역 간선도로망 현황

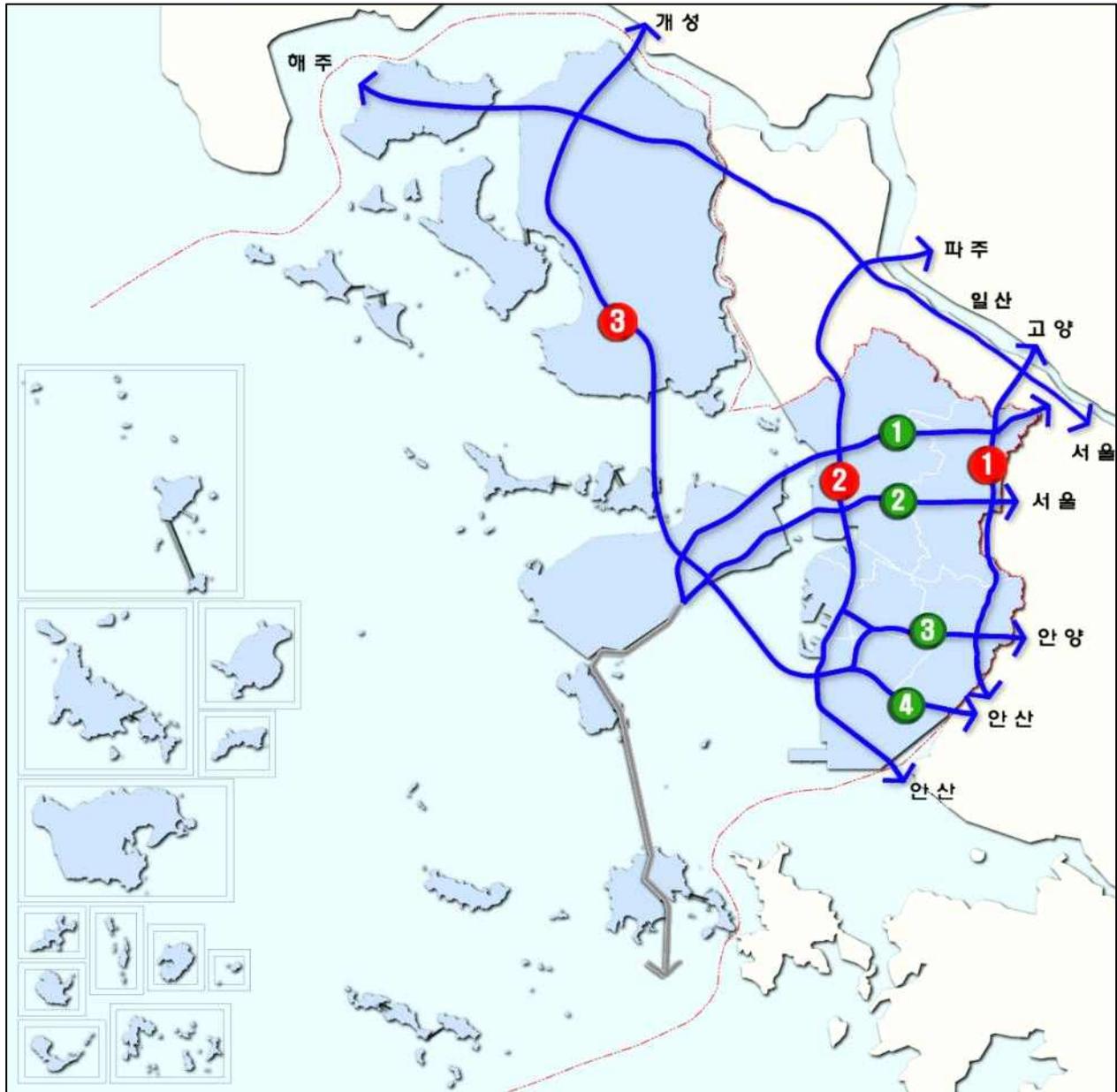
- 남북3축 및 동서4축 기정계획 유지
- 도심교통문제의 해소를 위해 경인고속도로 지하화(동서2축)를 통한 교통체증 해소
- 수도권 제2순환고속도로와 제2경인고속도로, 제3연륙교의 연결체계 정비
- 광역교통체계 강화를 위해 영종~청라 간 제3연륙교 건설을 통한 경제자유구역 활성화 및 광역교통체계 구축

【 광역간선도로 계획 】

구 분		도로명	노 선	비 고
남 북 축	①	기정 서울외곽 순환고속도로	김포시계(김포IC)~시흥시계(월곶JC)	광역교통체계 강화 도시교통문제 해결위한 장수~서창간 고속도로건설
	②	기정 수도권 제2 순환고속도로	시화~송도~아암물류단지~청라~남청라 IC~검단~일산	제2경인고속도로와 연계체계 정비
	③	변경 서부광역 간선도로	영종~강화~개성(장기검토노선)	무의도 남측구간 현실성 결여 폐지
동 서 축	①	기정 인천국제공항 고속도로	인천국제공항(신불IC)~김포공항IC	노오지 IC 개선 서울방향접속 방법 개선
	②	기정 경인고속도로	영종~남청라 IC~서운 JCT	서인천~신월 나들목 구간 경인고속도로지하화 제3연륙교 연계강화
	③	기정 제2경인고속도로	남항(능해IC)~시흥시계	-
	④	기정 제3경인 고속화도로	영종~송도지구~고잔~시흥시계	-

※ 자료 : 2030 인천도시기본계획 (인천광역시, 2015. 11)

[광역간선도로망 계획 : (2030년)]



○ 도시철도망 계획

- 대중교통 중심의 도시철도 네트워크 체계 강화
- 영종지구 활성화 및 경제자유구역 이미지 제고를 위한 영종지구 순환 신교통시스템 구축 강화
- 도시철도 2호선과 광명역(KTX)연계를 통한 대중교통 중심의 철도네트워크 구축
- 서울도시철도 7호선의 청라국제도시역 및 수도권매립지(검단산단) 연장 신설

【 도시철도망 및 신교통시스템 계획(2030년) 】

구분	노선명	기종점		주요 경유지	비고
		기점	종점		
도시철도	① 기정 1호선	강화·김포	남향 국제여객터미널	강화·김포~계산~부평~시청~송도~남향 국제여객터미널	1호선 검단연장
	② 기정 2호선	강화·김포	광명	강화·김포~완정사거리~서창동	광명역 연장
		김포	완정사거리	김포~검단신도시~완정사거리	-
	③ 기정 대순환선(3호선)	도시내부 순환선		청라~검암~부평~인천대공원~논현~동막~내항~북항	-
④ 신설 7호선	은수	청라국제 도시	부평구청 ~ 석남동 ~ 청라국제도시	수도권매립지 및 검단산단 연장	
신교통	⑤ 기정 송도국제도시 신교통	송도랜드마크시티~글로벌캠퍼스		-	기점변경
	⑥ 기정 영종지구 신교통	영종내부순환		인천국제공항~공항신도시~미단시티~히늘도시~운서지구~ 공항화물청사	영종순환 체계구축
	⑦ 기정 청라국제도시 신교통	청라국제 도시(공항철도)	가정오거리	청라국제도시~국제업무단지~중앙공원~가정오거리	-
	⑧ 변경 인천국제공항 자기부상열차	용유	IBC-2	용유~을왕리~IBC-2	노선 변경
	⑨ 기정 월미모노레일	월미도	인천	월미도 ~ 인천	-
	⑩ 기정 송도~주안	주안	송도지구	주안~용현학익지구~송도유원지~옥련~송도	-

※ 자료 : 2030 인천도시기본계획 (인천광역시, 2015. 11)

○ 도로시설현황

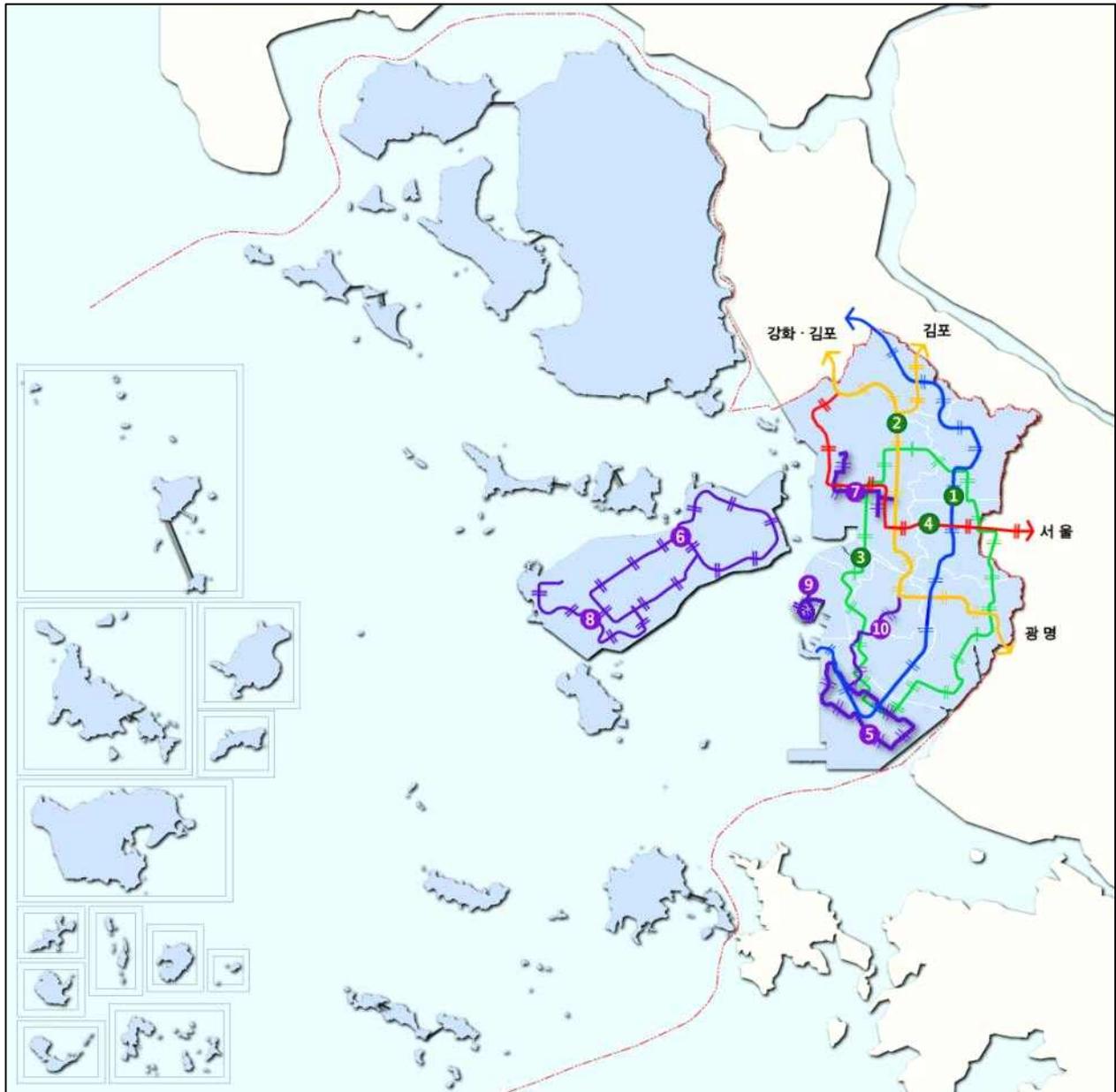
- 2017년말 현재 인천광역시의 도로 총연장은 3,988.835m로서 이중 고속도로 109.480m, 일반국도 74,853m, 지방도/시군도가 3,804.502m, 일반국도 100%, 지방도 및 시군도 84.0% 포장률을 보임

【 인천광역시 도로시설 현황 】

구 분		2012	2013	2014	2015	2016	2017
고속도로	연장	119,280	119,280	119,280	119,920	119,920	109,480
일반국도	연장	76,771	76,771	76,771	76,771	76,771	74,853
	포장	74,974	74,974	74,974	74,974	74,974	74,853
	미포장	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	-
	미개통	-	-	-	-	-	-
	포장률(%)	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	100.0
지방도/ 시군도	연장	3,344,853	3,344,853	3,627,757	3,622,910	3,610,121	3,804,502
	포장	2,610,358	2,610,358	2,892,644	2,915,703	3,065,611	3,208,193
	미포장	-	-	-	-	-	239,665
	미개통	734,495	734,495	735,113	707,207	544,510	391,764
	포장률(%)	78.0	100.0	100.0	100.0	100.0	84.0
합계	연장	3,540,904	3,540,904	3,823,808	3,819,601	3,806,812	3,988,835
	포장	2,785,019	2,785,019	3,067,305	3,091,004	3,240,912	3,392,526
	미포장	21,390	1,800	1,800	1,800	1,800	239,665
	미개통	754,085	754,085	754,703	726,797	564,100	391,764
	포장률(%)	78.7	99.9	99.9	99.9	99.9	93.4

※ 자료 : 인천광역시, 2018년 통계연보

【 도시철도망 및 신교통시스템 계획 (2030년) 】



○ 도시 내 간선도로 계획

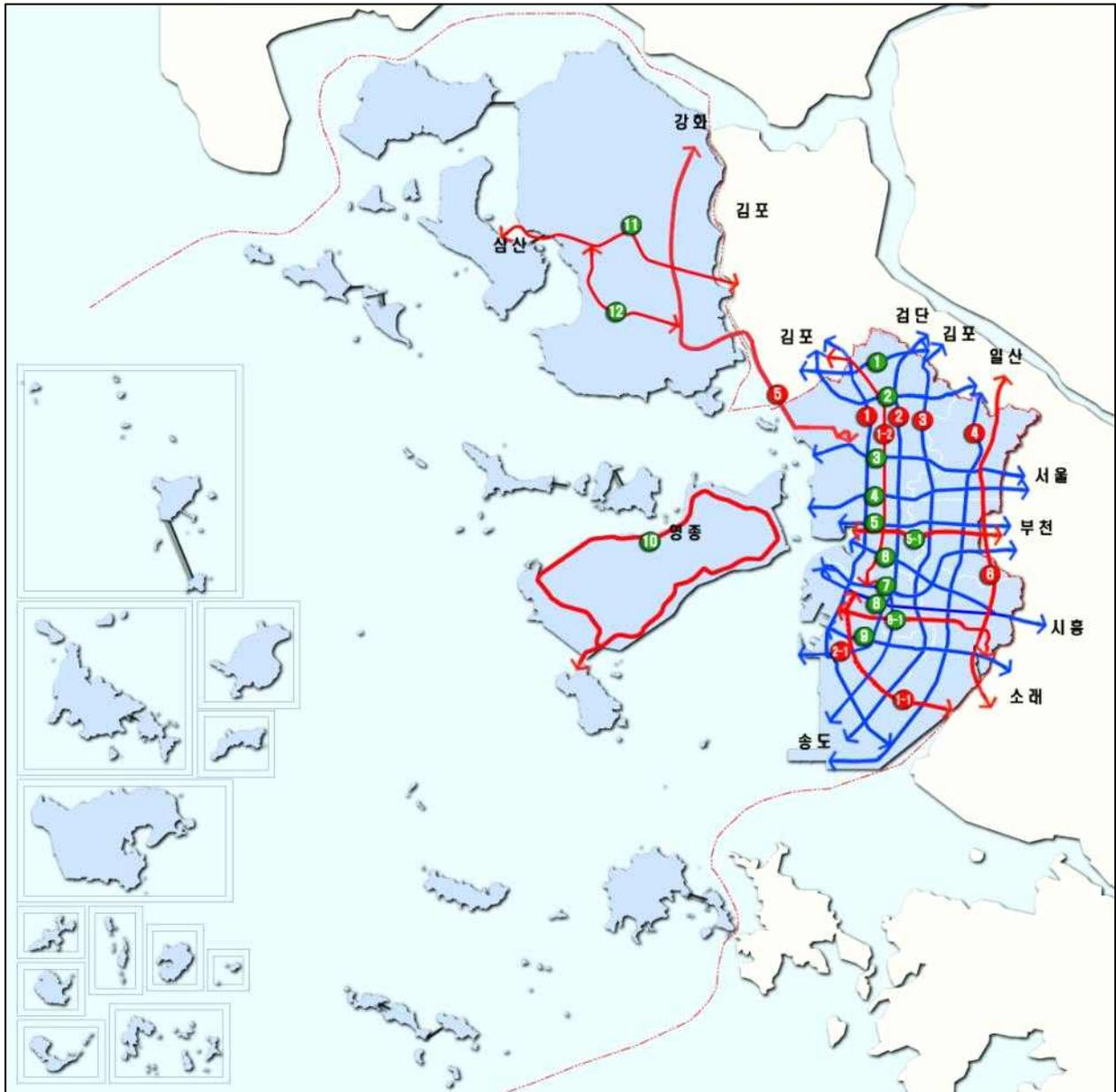
- 경제자유구역(송도·영종·청라)의 활성화 및 검단신도시 개발사업에 따른 도시공간구조의 변화를 반영한 간선가로망의 변경
- 남북 4축 동서 9축에서 남북6축 동서12축으로 확대 및 보완노선 신설
- 영종지구 해안의 내부 순환도로망은 동서축에 신규 반영

【 도시 내 간선가로망 계획 】

구분	도로명	노선	비고	
남북축	① 지정	서부간선도로	월곶~송도~아암물류단지~북항~청라~강화	
	①-1 보완	인천항~동부간선도로	인천항~해안도로~고잔	서부간선도로 보완노선 신설
	①-2 보완	봉수대로	김포시계~경서~송림	2025 인천도시 기본계획 변경에 누락 반영
	② 지정	제2중부간선도로	송도~문학IC~도화IC~가정~검암~검단	
	②-1 보완	송도~도화간도로	송도~아암물류단지~옥련~용현~도화	제2중부간선도로 보완노선 신설
	③ 지정	중부간선도로	송도~연수~십정~청천~계양산~김포	
	④ 지정	동부간선도로	송도~만수~부평~계산~월당~오류~김포	
	⑤ 신설	거침도~약암리	거침도 ~ 약암리	
⑥ 신설	소래~김포시계	소래~서창~장수~송내~중동~김포시계		
동서축	① 지정	김포 연계도로	김포시계(오류지구북측)~ 김포시계(검단신도시북측)	
	② 지정	검단~김포간도로	검단산업단지~검단~김포	
	③ 지정	청라~서울간도로	청라국제도시~효성~작전~부천~서울	
	④ 지정	청라~부천간도로 (봉화로)	청라국제도시~효성2동~작전역~ 까치말사거리~부천	청라~화곡간BRT
	⑤ 지정	북항~중동간도로	북항~석남~부평구청~부천	
	⑤-1 보완	북항~부천	북항~부평시장~부천	북항~중동간도로 보완노선 신설
	⑥ 지정	북항~시흥간도로	북항~가좌~간석~장수~시흥	
	⑦ 지정	인천항~부천간도로	인천역~동인천역~제물포~간석~ 부평~부천	
	⑧ 지정	인천항~시흥간도로	인천역~주안~남동구청~시흥~서울	
	⑧-1 보완	용현학익구역~서창지구	용현학익구역~서창지구	인천항~시흥간도로 보완노선 신설
	⑨ 지정	남항~시흥간도로	남항~청학~선학~도림~시흥	
	⑩ 신설	영종 순환도로	미단시티~공항신도시~왕산~을왕~ 인천국제공항~하늘도시	영종순환도로 반영
⑪ 신설	삼산~김포간도로	김포~삼산 연륙교	석모~강화~김포 연결 노선 신설	
⑫ 신설	길상~내가간도로	길상~양도~삼산-김포간도로	초지대교~삼산연륙교 연결 노선 신설	

※ 자료 : 2030 인천도시기본계획 (인천광역시, 2015. 11)

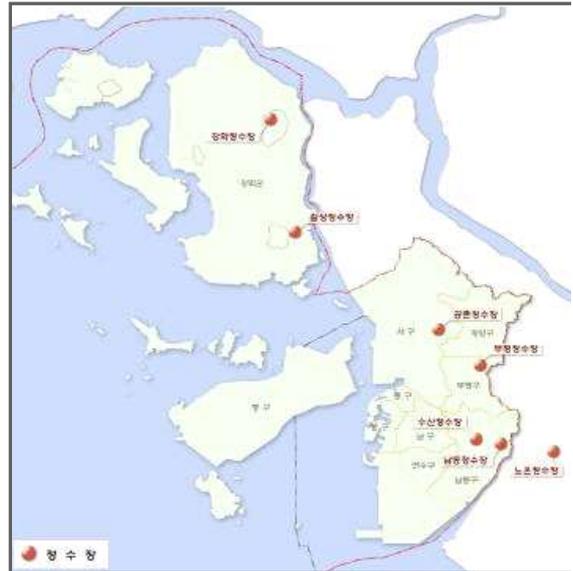
【 도시내 간선도로망 계획(2030년) 】



⑤ 상·하수도

○ 상 수 도

- 2014년 기준으로 인천시의 급수율은 98.50%로 높은 편임.
- 2014년 현재 인천광역시 1인1일 최대 급수량은 330 L/인·일임.
- 인천시는 광역상수도인 팔당취수장을 제외한 풍납, 강화, 길상, 백령 4개 취수장에서 원수를 취수하여 7개 정수시설에서 정수하여 급수하고, 이중 강화, 길상은 지하수를 백령은 호소수를 원수로 활용함.
- 인천지역은 강화, 길상을 제외하고는 자체수원 없이 한강에 의존하고 있었으나, 1994년부터는 한강 상류의 풍납 취수장 및 백령 취수장으로부터 자체 취수하고 있는 동시에, 광역 상수도인 팔당댐에서 원수를 공급받아 남동 등 7개 정수장에서 정수를 생산하고 있음.



※ 자료 : 『인천 수도정비 기본계획 재수립(2015.01)』

【 인천광역시 정수장별 일반현황 】

(단위 : 천톤/일)

정수장명	최대(공칭) 시설용량	적정운전 용량	원수 (천톤/일)	착공일	준공일	급수구역
계	2,163.08	1,622.70	-	-	-	
부평정수장	580	435	팔당, 풍납	-	-	부평구,계양구 (27동)
- 제1정수장	150	112.5	풍납, 풍납	03.12.31	08.01.31	
- 제2정수장	280	210	풍납	75.08.03	80.08.27	
- 제3정수장	150	112.5	풍납	84.10.27	86.12.15	
남동정수장	542	407	팔당	90.06.22	92.10.29	남구,부평구 남동구(26동)
공촌정수장	413	310	풍납	94.08.31	96.10.20	중구,동구 남구,서구(35동)
강화정수장	0.8	0.6	지하수 0.8	88.12	89.07	
수산정수장	623	467	팔당	96.12.31	01.12.31	중구, 남구 연수구, 남동구(34동)
길상정수장	2.98	2.2	지하수 2.98	88.11.27	86.12.20	강화(2면)
백령정수장	1.3	1.0	호소수 1.3	-	05.02.22(준공) 10.12.14(통수)	백령군

※ 자료 : 『인천 수도정비 기본계획 재수립(2015.01)』

○ 하 수 도

- 2017년 21개소 총 1,086천 톤/일의 하수처리시설을 가동 중에 있음.

【 인천광역시 하수처리시설 현황 】

(단위 : 천톤/일)

구 분		위 치	시설용량	가동년도	비 고	
합 계		21소	1,086	-		
가동중	1	가좌	가좌동598	350	'92.02.01	
	2	승기	능허대로484	275	'95.01.01	
	3	남항	서해대로94	125	'08.09.01	
	4	공촌	장도로138	65	'99.07.15	('12 증설)
	5	운북	영종해안북로1204번길105	23	'00.08.15	
	6	영종	영종해안남로797	24	'15.12.21	
	7	강화	선원면고석이길177	9	'03.03.02	
	8	사탄1	용진군 대청면 대청리 산280	0.05	'04.12.08	
	9	서포1	용진군 덕적면 서포리 569-20	0.3	'07.01.20	
	10	대연평	용진군 연평면 연평리325-160	0.3	'07.01.20	
	11	선진1	용진군 대청면 대청리352	0.13	'07.12.10	
	12	자월1	용진군 자월면 자월리 1089-7	0.13	'10.01.19	
	13	만수	서창남순환로16번길78	70	'05.04.04	
	14	송도1	송도국제대로372번길6	30	'05.04.04	
	15	송도2	송도국제대로372번길6	43	'14.05.19	
	16	검단	오류동1540-1	40	'08.02.19	
	17	소청	용진군 대청면 소청리 264-1	0.08	'10.02.22	
	18	가을	용진군 백령면 북포리 673	0.75	'14.05.29	
	19	진촌	용진군 백령면 진촌리 310-1	1	'08.12.16	
	20	장봉3	용진군 장봉리 909	0.11	'10.04.19	
	21	송산	영종대로 842-57	30	'15.09.30	

※ 자료 : 인천광역시, 2018 통계연보

⑥ 사회개발

○ 교육

- 인천광역시의 2017년 학생 수는 364,338명 전체인구의 약 12.0%를 차지하고 있으며, 전문대학 이상의 고등교육기관은 전문대학 4개교 17,630명, 교육대학교 1개교 1,310명 분포
- 각 급 학교의 공급은 지속적으로 증가되어 학급당 학생 수, 교사 당 학생 수는 점차 감소하는 등 인천의 전반적인 교육시설 수준은 향상되어지고 있으나, 다른 대도시에 비해 상대적으로 교육여건이 열악한 실정임.
- 교육의 열과 양은 높은 수준이나, 신·구 도심권, 도시지역과 비도시지역의 양극화로 학생 수용의 과밀화, 공동화 초래 등의 전반적인 교육여건이 불균형한 상태를 보이고 있음.

【 인천광역시 학교 총 개황 】

구분	유치원	초등학교	중학교	일반 고등학교	특수목적 고등학교	특성화 고등학교	자율 고등학교
시설(개소)	423	260	135	80	10	27	8
학생수(인)	42324	158871	76565	57704	3916	17788	5508
교원수(인)	3409	11043	6166	5373	632	1856	506
학급(학과)수	2276	6981	2871	2213	177	718	207
교원1인당 학생수(인)	13.7	15.8	13.5	11.5	7.2	10.5	11.8

※ 자료 : 인천광역시, 2018 통계연보

○ 사회복지

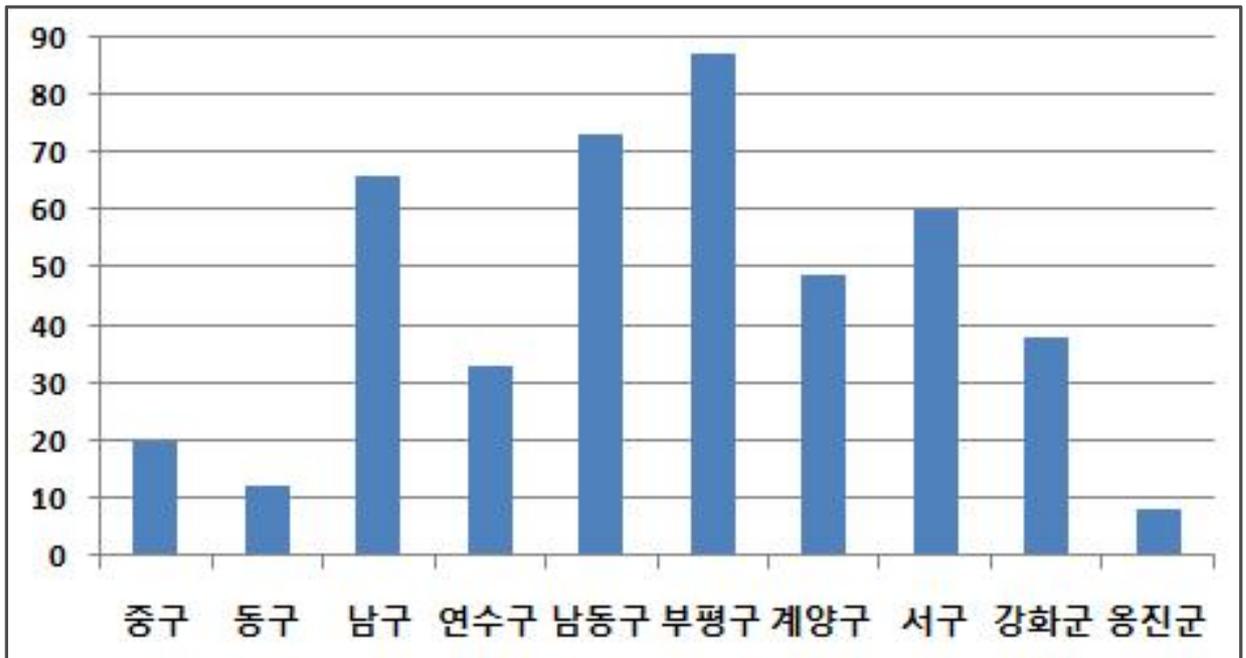
- 2017년 인천광역시의 사회복지시설은 아동복지시설 25개소, 노인의료복지시설 348개소, 장애인복지생활시설 70개소, 여성복지시설 12개소, 부랑인시설 7개소로 나타남.
- 사회복지시설의 경우 노인, 장애인 및 지역주민에 대한 복지 서비스를 공급하고 있으나, 사회복지 서비스와 관련된 기반시설의 부족이 절대적인 복지 서비스수요량을 충족시키지 못하고 있는 실정임.

【 인천광역시 사회복지시설 현황 】

구분	아 동 복지시설		노인의료 복지시설		장 애 인 복지생활시설		여 성 복지시설		부랑인 시설	
	수	현원	수	정원	수	현원	수	현원	수	현원
2011	11	693	230	7,588	22	952	10	215	4	357
2012	9	647	250	7,678	23	944	12	289	4	377
2013	9	609	278	8,573	22	913	12	303	4	361
2014	10	601	300	9,446	71	1,129	11	265	4	388
2015	23	647	333	10,360	71	1,073	12	260	7	407
2016	26	252	345	11,638	72	1,094	12	432	7	370
2017	25	174	348	11,885	70	1,081	12	376	7	355

※ 자료 : 인천광역시, 2018년 통계연보

【 인천광역시 사회복지시설 현황 】



○ 의 료

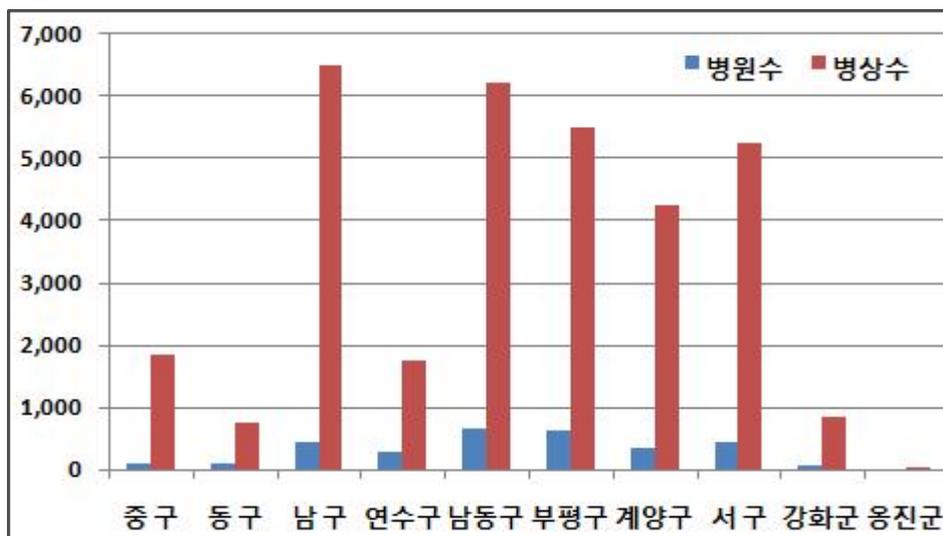
- 2018년 인천광역시의 의료 시설 수는 종합병원 19개소, 병원 63개소, 의원 1,489개소, 특수병원 6개소 등 총 3,481개소이며, 병상 수는 3개로 나타나고 있음.
- 공공 의료서비스를 제공하는 보건소는 모든 군·구에 1개소씩 10개소가 있으며, 강화군 지역과 옹진군 지역에 보건지소가 각각 12개소, 8개소가 배치되어 있음.

【 인천광역시 의료시설 현황 】

구 분	의 료 기 관												보 건 소	보 건 지 소	보 건 진 료 소
	합 계		종합병원		병 원		의 원		특수병원		요양병원				
	병원수	병상수	병원 수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수			
합 계	3,481	33,732	19	8,195	63	7,345	1,489	4,367	6	839	73	12,717	10	27	27
중 구	103	2,006	2	1,141	1	60	45	37	-	-	5	831	1	2	-
동 구	85	797	2	559	-	-	41	238	-	-	-	-	1	-	-
남 구	730	5,410	2	655	11	1,305	202	489	-	-	14	2,641	1	1	-
연수구	341	1,985	2	506	5	393	158	387	-	-	4	660	1	1	-
남동구	687	7,037	1	1,400	13	1,665	329	860	-	-	16	2,940	1	1	-
부평구	642	5,718	3	1,483	10	1,265	307	1,059	-	-	9	1,512	1	1	-
계양구	360	4,309	2	719	8	760	158	539	1	268	11	2,073	1	1	-
서 구	473	5,546	5	1,732	12	1,538	226	719	3	-	9	1,526	1	-	-
강화군	59	894	-	-	2	329	22	31	2	269	5	534	1	12	14
옹진군	1	30	-	-	1	30	1	8	-	-	-	-	1	8	12

※ 자료 : 인천광역시, 2018년 통계연보

【 인천광역시 의료시설 현황 】



○ 문 화

- 2017년 기준문화공간은 공공공연장 30개소, 민간공연장 14개소, 영화관 25개소, 전시실 5개소, 기타시설 10개소가 입지함.
- 문화재는 국가지정 문화재 68점, 시지정 문화재 163점, 등록문화재 자료 8점을 보유함.
- 공공체육시설은 육상경기장 4개소, 축구장 27개소, 체육관 31개소, 수영장 19개소 등총 947개소의 체육시설을 보유하고 있으나, 체육시설 이용수요에 미치지 못하고 시설이 낙후되어 있으며, 쉽게 이용할 수 있는 생활 체육시설이 부족함.

○ 공 원

- 2017년 기준 인천광역시의 공원면적은 1140개소 면적43,252천㎡, 어린이공원 592개소(1,877천㎡), 소공원 157개소(264천㎡), 근린공원 328개소(34,477천㎡)외에도 각종 주제공원들이 있음
- 2017년 인천 인구 대비 1인당 공원면적은 약14.3㎡ 나타내고 있음

【 인천광역시 공원 현황 】

(단위 : 개소, 천㎡)

구분	합계	어린이 공원	소공원	근린 공원	도시 자연공원	묘지 공원	체육 공원	문화 공원	수변 공원	역사 공원	기타 공원
개소	1,140	592	157	328	1	3	16	14	21	5	3
면적	43,252	1,877	264	34,477	606	2,340	404	803	1,309	218	954

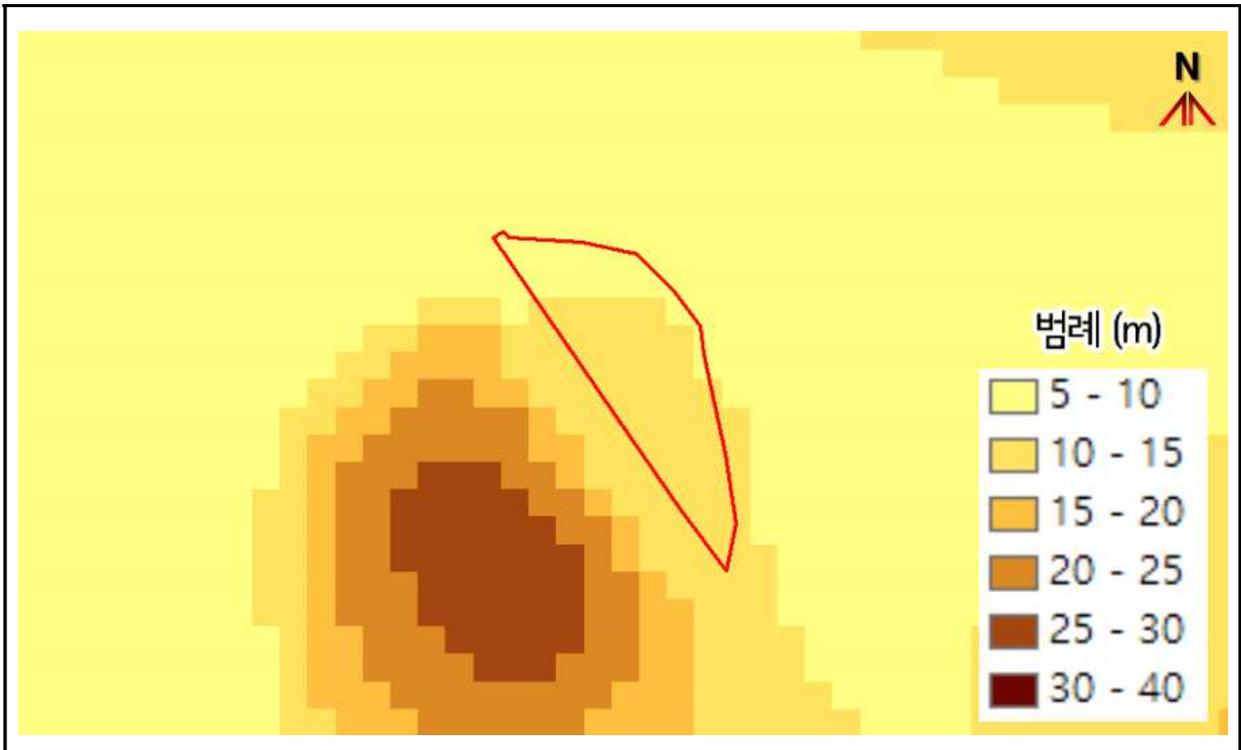
※ 자료 : 인천광역시, 2018년 통계연보

나. 자연 환경

1) 표고분석

- 계획대상지는 표고 5m~15m 구간에 위치하며, 주변지역과 같은 표고의 평탄지형임.
 - 남서측으로 표고 40m의 구릉지가 위치함.

< 표 고 분 석 도 >



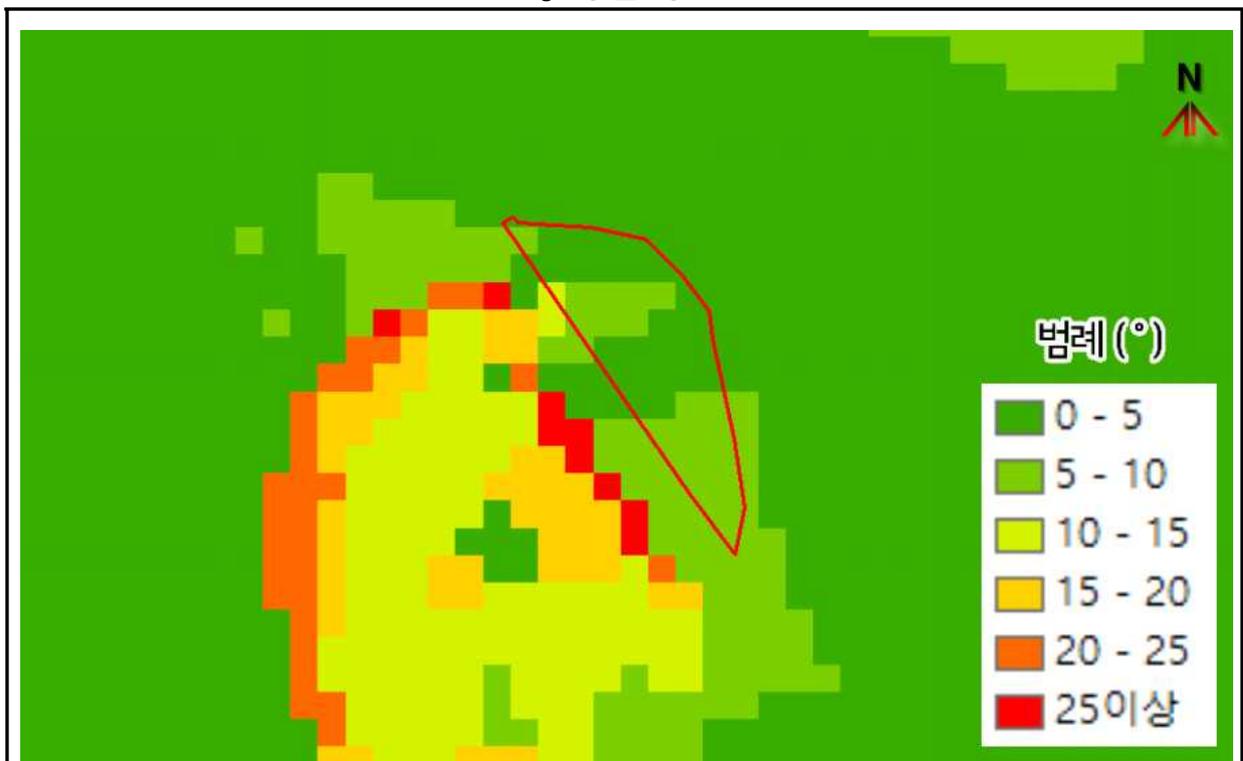
구분	합계	10m미만	10~15	15~20	20~25	25m이상
면적(m ²)	4,284	1,259	3,025	-	-	-
구성비(%)	100.0	27.3	72.7	-	-	-

주 : 1:5,000 지형도상 구적

2) 경사분석

- 계획대상지는 평균경사 4.6°의 평탄지형이며, 남서측으로 완만한 경사의 구릉지가 위치함.
 - 평균경사 : 4.6°
 - 최저경사 : 0°
 - 최고경사 : 8.1

< 경 사 분 석 도 >



구분	합계	5°미만	5~10	10~15	15~20	20~25	25°이상
면적(m ²)	4,284	2,292	1,943	46	-	-	-
구성비(%)	100.0	49.7	49.3	1.0	-	-	-

주 : 1:5,000 지형도상 구적

3) 생태자연도

- 과업대상지는 생태자연도상 1등급과 2등급 지역이 없고 모두 3등급지역으로 개발요건이 양호한 것으로 분석됨

< 생태 자연도 >

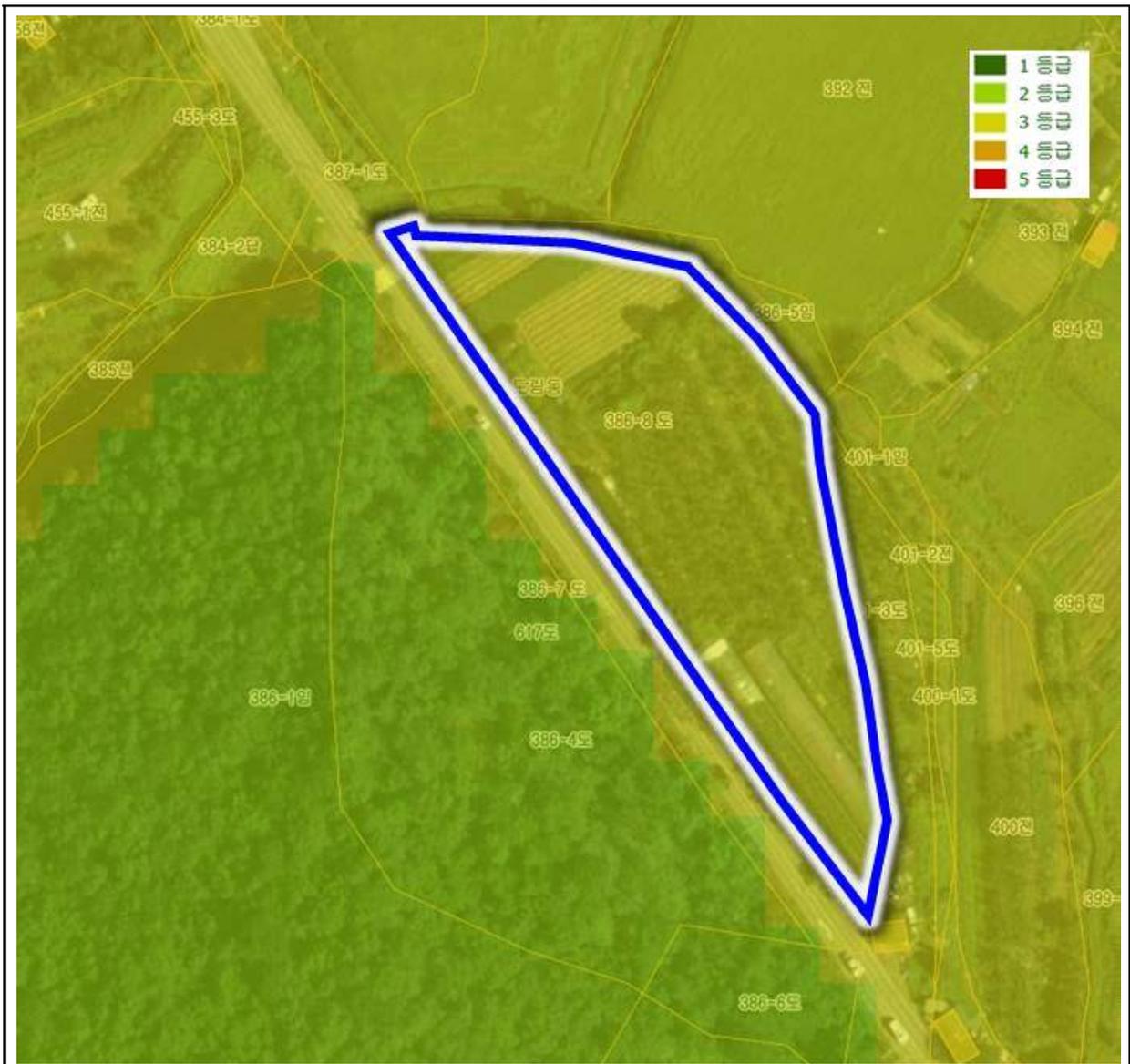


주 : 1:5,000 지형도상 구적

4) 국토환경성평가지도

- 과업대상지는 국토환경성평가지도상 3등급지역으로 개발요건이 양호한 것으로 분석됨

< 국토환경성평가지도 >



구분	합계	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
면적(m ²)	4,284	-	-	4,284	-	-
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-	-

주 : 1:5,000 지형도상 구적

다. 인문 환경

1) 지목별 토지이용현황

- 대상지의 지목은 도로이며, 주변지역은 도로, 임야, 전 등이 분포

< 지 목 별 토 지 이 용 현 황 도 >



구분	합계	도	임	구	전	대
면적(m ²)	4,284	-	4,284	-	-	-
구성비(%)	100.0	-	100.0	-	-	-
필지수	1	-	1	-	-	-

2) 소유자별 토지이용현황

- 대상지는 사유지로 인천광역시가 소유하고 있음

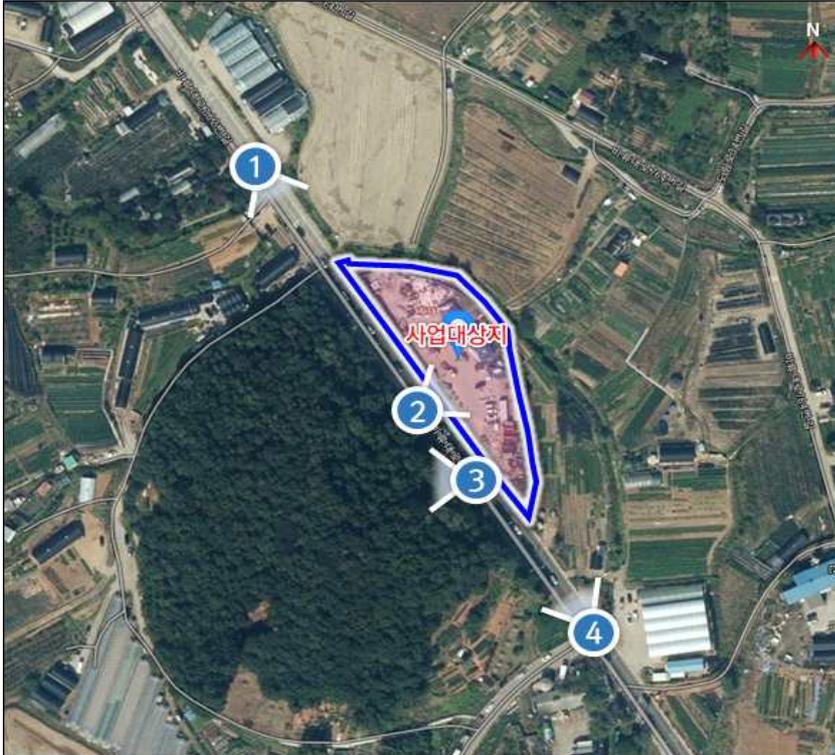
< 소유자별 토지 이용 현황도 >



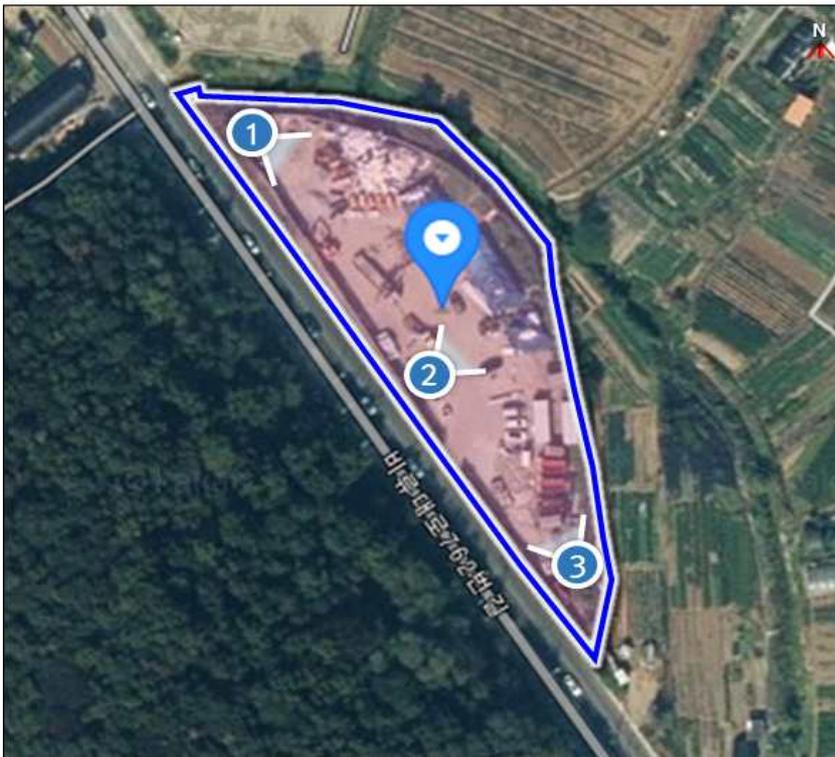
구분	합계	사유지	국유지	공유지
면적(m ²)	4,284	-	-	4,284
구성비(%)	100.0	-	-	100.0
필지수	1	-	-	1

라. 대상지 전경

외부전경



내부사진



///. 도시관리계획 조서 및 도면

① 결정조서 및 사유서

② 관련도면

① 도시관리계획 결정 조서 및 사유서

1. 공공·문화체육시설 결정조서

가. 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	1	사회복지 시설	남동구 도림동 386-8번지	-	증) 4,284	4,284	-	용도지역: 자연녹지지역

■ 사회복지시설 결정 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경 내 용	변 경 사 유
1	사회복지 시설	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 신설 - 위치 : 남동구 도림동 386-8번지 - 면적 : 4,284㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 인구의 고령화로 급속하게 증가하는 치매·중풍 등 노인질환자들에게 양질의 요양서비스를 제공하고 시설의 체계적인 관리·운영을 위해 공립 노인요양시설을 도시계획시설(사회복지시설)로 결정하여 설치

② 관련도면

1. 도시관리계획 결정도 (S = 1 : 1,000)