

## 제 출 문

---

인천광역시장 귀하

본 보고서를 「인천대로 주변 10개 생활권계획 실행방안」 수립  
용역의 최종보고서로 제출합니다.

2022.12.

(주)경서엔지니어링

대표자 윤 덕 영



# Contents

---

## I. 현황조사 및 여건 분석

1. 과업의 개요	1
2. 상위 및 관련계획	8
3. 기초 현황 분석	35
4. 과제도출	46
5. 현황 종합 분석	48
6. 생활권별 현황분석	50

## II. 지역발전구상

1. 기본 방향 설정	189
2. 목표 및 미래상	191
3. 목표별 실현 전략	193
4. 세부 실현 전략	194
5. 지역 발전 구상도	199

## III. 공간관리지침

1. 공간관리지침 개요	213
2. 중심지 공간관리지침	214
3. 주거지 공간관리지침	216
4. 경관 분야 공간관리지침	218
5. 생활SOC 공간관리지침	225
6. 생활권별 종합 공간관리지침	239



#### Ⅳ. 토지이용 효율화 방안

1. 용도지역 현황 및 진단	261
2. 용도지역 진단 기준	263
3. 용도지역 진단 대상지 검토	265
4. 용도지역 관리 방향	271
5. 복합용도지구 검토 기준	272
6. 복합용도지구 후보지 검토	274

#### Ⅴ. 테마가로 계획

1. 테마가로 개요	279
2. 테마가로 시범사업 추진 방향	281
3. 테마가로 단계별 시행 방안	283
4. 테마가로 세부 시행계획	285
5. 세부 사업비 및 재원조달 방안	322

#### Ⅵ. 부 록

1. 최종보고자료	327
-----------	-----







## I . 현황조사 및 여건분석

---

1. 과업의 개요
2. 상위 및 관련계획
3. 기초 현황 분석
4. 과제도출
5. 현황 종합 분석
6. 생활권별 현황분석



## 1. 과업의 개요

### 1.1. 과업의 배경 및 목적

#### 1) 과업의 배경

- 인천대로는 1968년 경인고속도로로 개통 후 수도권을 연결하며 국가 경제 발전을 견인하였던 우리나라 최초의 고속도로임
- 인천대로는 계획 당시에는 인천광역시의 외곽부에 위치하였으나, 인천광역시가 대도시로 성장하고 도시의 외연이 확장되면서 도시의 중심부를 단절하는 축으로 변모하였음
- 특히 높은 방음벽과 콘크리트 옹벽으로 인한 주변지역 단절, 도로교통으로 인한 소음과 공해 문제 등으로 인해 인천대로 주변지역은 지역발전에서 소외되어 원도심의 대표적인 낙후지역이 되었음
- 2015년 인천광역시와 국토교통부는 수도권 제2외곽순환고속도로 개통 시기(2017년 3월)에 맞추어 구 경인고속도로의 기점(미추홀구 용현동)부터 서인천나들목(서구 가정동)까지 구간을 인천광역시에 이관하는데 합의하였고, 고속도로로서의 기능을 폐지하고 인천대로 일반화 사업을 추진하였음
- 인천대로 일반화에 따라 「인천대로 일반도로화 및 주변지역 기본계획(2020)」(이하 「인천대로 기본계획」)이 기 수립되었고, 이 계획의 부문별 계획으로 인천대로 주변 10개 생활권에 대한 ‘인천대로 주변지역 기본계획’이 수립되었음
- 「인천대로 기본계획」은 인천대로 일반화 사업에 대한 전체적인 큰 그림을 담고 있는 상위계획으로서, 사업의 실현성 제고를 위해 이를 공간 단위로 구체화하고 세분화된 실현전략을 마련하기 위한 후속계획의 필요성이 대두되었음
- 이에 본 과업인 ‘인천대로 주변 10개 생활권계획 실행방안’ 수립 용역이 추진되었음

#### 2) 과업의 목적

- 본 과업은 「인천대로 기본계획」에서 부문별 계획으로 제안한 ‘인천대로 주변지역 기본계획’의 실현을 위한 실행방안을 마련하고자 수행되었음
- 과업의 목적은 인천대로 주변 10개 생활권에 대한 구체적인 추진전략과 세부시행계획 및 공간관리지침을 마련하는 것임. 본 과업의 세부 목적은 다음과 같음

- 첫째, 인천대로 주변 10개 생활권 기본계획을 구체화 한 공간관리지침 수립
- 둘째, 생활권 테마별 단계별 이행계획, 기반시설 확보 등 세부 실행방안 마련
- 셋째, 생활권 내 복합용도지구 대상지역을 선정, 지구단위계획의 효율성 증대
- 넷째, 7개 테마가로에 대한 구체적 내용 계획

## 1.2. 과업의 범위

### 1) 공간적 범위

- 인천대로 주변 10개 생활권 926만㎡
- 중구·미추홀구 권역(5개소) : 4,909,917㎡ / 서구 권역(5개소) : 4,352,748㎡

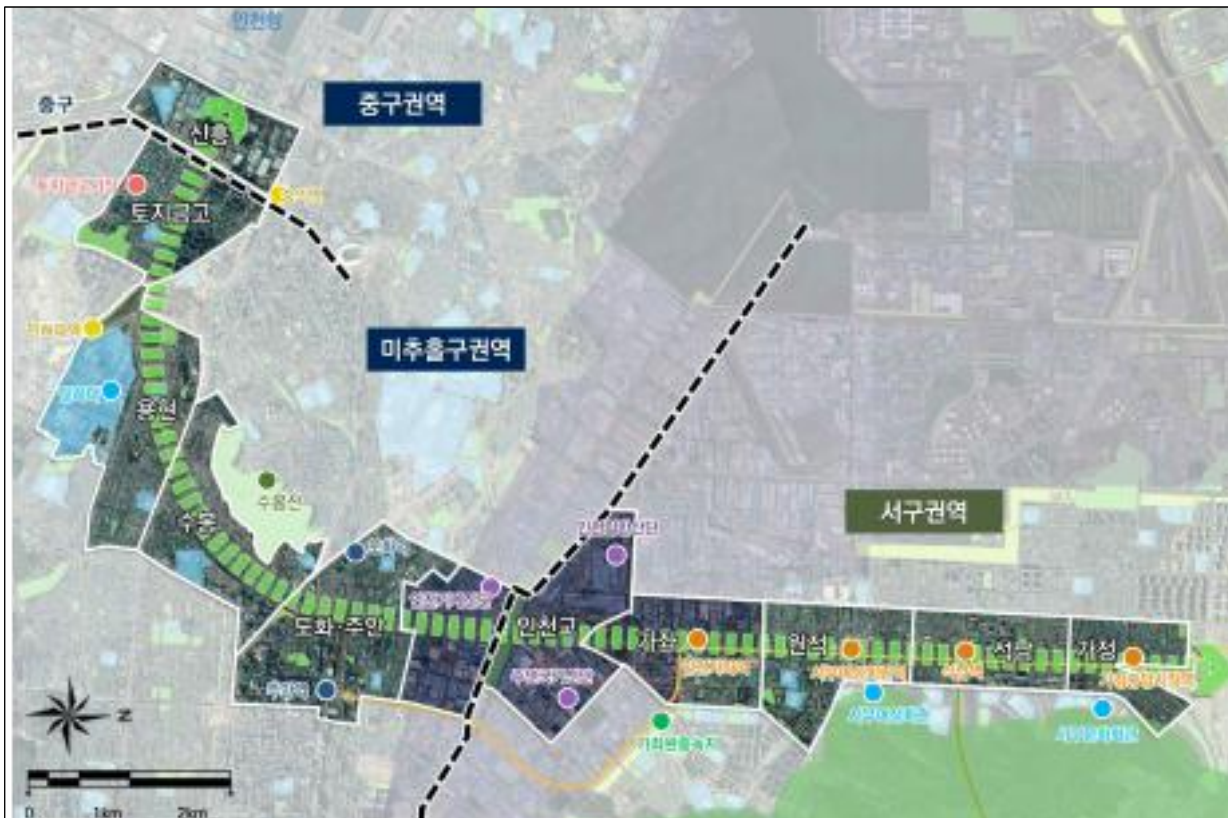
### 2) 시간적 범위

- 과업기간 : 착수일로부터 18개월
- 기준년도 : 2020년
- 목표년도 : 2030년

### 3) 내용적 범위

- 각 생활권 기본계획 검토 및 관련 정책·사업 분석
- 각 생활권 공간단위별 공간관리지침 수립
- 각 생활권 내 복합용도지구 대상지역 검토 및 선정

〈그림 1-1〉 공간적 범위



### 1.3. 과업의 성격

#### 1) 서울특별시 생활권계획 실행방안 분석

##### ① 생활권계획 실행방안의 위상

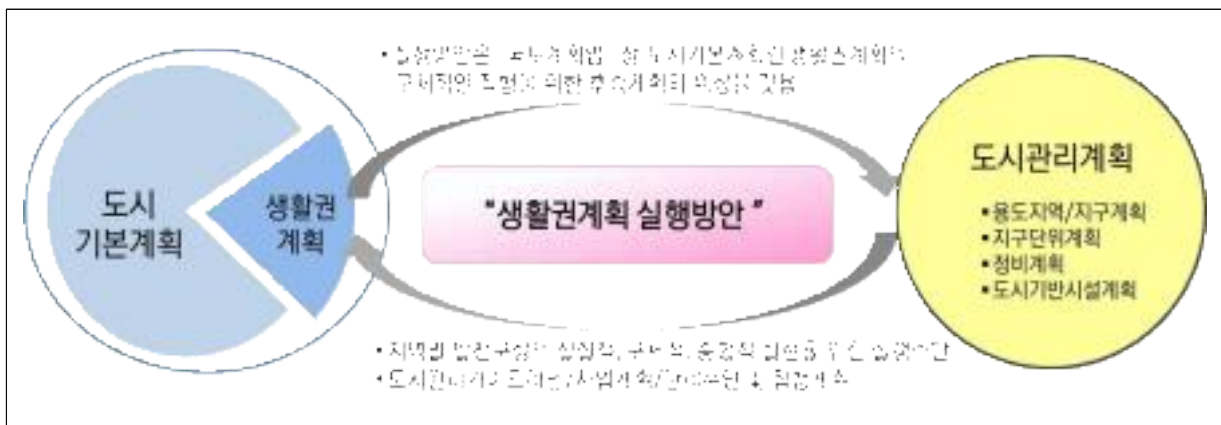
###### ■ 생활권계획의 위상 : “법정계획”

- 도시기본계획의 부문별 계획으로서 법정계획임
- 도시기본계획을 구체화하는 중간단위계획으로서, 도시기본계획의 내용을 생활권단위로 구체화·종합화하는 계획임

###### ■ 생활권계획 실행방안의 위상 : “생활권계획의 후속계획”

- 생활권계획 실행방안은 「국토계획법」상 도시기본계획의 부문별 계획에 해당하는 생활권계획의 구체적인 집행을 위한 후속계획임

〈그림 1-2〉 생활권계획 실행방안의 위상 및 역할



##### ② 서울특별시 생활권계획 실행방안 운영기준

###### ■ 「지역생활권계획 실행방안 수립 및 운영기준」 도입

- 서울특별시는 도시계획조례에 근거하여 「지역생활권계획 실행방안 수립 및 운영기준(2020.6)」을 마련하고, 제도적 틀에서 실행방안을 관리하고 있음
- 관련규정 : 「서울특별시 도시계획조례」 제4조의2 제5항, 제6항
  - 시장은 생활권계획의 구체적 실현을 위하여 중심지 육성방안, 생활서비스시설 확충방안, 연차별 집행계획 등을 포함한 실행계획을 수립할 수 있으며, 자치구에 실행계획안을 제출하게 할 수 있음
  - 시장은 생활권계획 수립, 운영 및 실행에 관한 세부적인 사항을 별도로 정할 수 있음

〈표 1-1〉 서울특별시 지역생활권계획 실행방안 수립 및 운영기준의 주요내용

구 분	주 요 내 용
지구중심 발전·관리방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 생활권계획 검토, 지구중심 및 주변여건에 맞는 비전 및 목표 설정</li> <li>- 용도지역 조정 등과 연계한 토지이용 분야, 지구단위계획 등 도시관리계획 실현을 위한 지침</li> </ul>
생활SOC 확충방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지역생활권 내 부족한 생활SOC 공급 등을 위한 사항</li> <li>- 지역생활권계획에서 제시한 지역생활서비스시설에 대해 수립, 시설별 수요와 공급가능 공간 검토</li> </ul>
지역 맞춤형 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 생활권별 여건을 고려하고 지역특성 및 잠재력을 반영하여 생활권 계획 발전구상을 실현하는 사업</li> <li>- 도시재생사업, 환경개선사업, 가공선로 지중화사업, 전통시장 현대화 사업 등 (단, 지구중심 발전·관리 및 생활SOC 확충 사업은 제외)</li> </ul>
사업별 세부 추진방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지구중심 발전·관리, 생활SOC 확충, 지역 맞춤형 사업 등의 관리 사업의 시행 위한 세부 추진방안</li> <li>- 원활한 사업 추진을 위한 행·재정적 지원 등을 포함한 자원 확보, 연차별 투자계획 등 수립</li> </ul>

## 2) 서울특별시와 인천대로 주변 10개 생활권계획 실행방안의 차이점

### ■ 서울특별시 생활권계획 실행방안

- 서울특별시는 서울특별시 전체를 대상으로 한 「2030 서울생활권계획」을 수립하고, 이를 법정계획으로 승인하였음
- 이후 서울특별시는 「생활권계획 실현을 위한 실행방안 수립 용역(2019)」을 수행하여 5개 지역(미아, 독산, 면목, 응암, 오류·수궁)을 시범대상지로 한 실행방안을 수립하였음
- 서울특별시에서 수립되는 실행방안은 서울특별시의 「지역생활권계획 실행방안 수립 및 운영기준(2020.6)」을 준용하도록 하고 있음
  - 현재 서울특별시는 각 지자체별로 필요시, 해당 지역생활권에 대한 ‘생활권계획 실행방안’ 용역을 수행하도록 하고 있음

### ■ 인천대로 주변 10개 생활권계획 실행방안

- 본 과업은 인천대로 일반화 사업이 진행되는 인천대로 및 주변지역을 대상으로 한 생활권계획 실행방안으로서, ‘인천대로 주변지역 기본계획’의 후속과업임
- 인천대로 주변지역 기본계획은 서울특별시의 「2030 서울생활권계획」처럼 도시기본계획의 부분별 계획으로서의 법적 지위는 확보하지 않았으나, 행정계획으로서 해당 지역에 한해서는 그와 동등한 계획적 위계를 갖는다고 사료됨
- 현재 인천광역시에는 생활권계획이 법정계획으로 수립되어 있지 않으며, 생활권계획 실행방안에 대한 제도적 운영기준도 없음

- 계획의 실효성을 위해서는 「인천대로 주변 10개 생활권계획 실행방안」도 서울특별시 생활권계획 실행방안과 같이 제도적 틀에서 관리될 필요성이 있음
- 이에 본 과업은 향후 제도적 관리를 고려하여 이와 유사한 과업인 서울특별시의 「지역생활권계획 실행방안 수립 및 운영기준(2020.6)」을 준용하되, 사례지역의 특성을 고려하여 일부 수정·보완하여 운영하는 것이 바람직하다고 판단됨

〈표 1-2〉 서울특별시와 인천대로 주변 10개 생활권계획 실행방안의 차이점

구 분	서울특별시 생활권계획 실행방안	인천대로 주변 10개 생활권계획 실행방안
선행과업	「2030 서울생활권계획」	「인천대로 주변지역 기본계획」
선행과업의 위상	법정계획 (도시기본계획의 부문별계획)	행정계획
제도적 근거	「지역생활권계획 실행방안 수립 및 운영기준(2020.6)」	-

## 1.4. 과업 수행전략

### 1) 계획목표 및 추진전략

- 서울특별시 생활권계획 수립기준 및 생활권계획 실행방안의 구성체계를 근거로 중심지 육성, 주거지(정비), 교통·보행, 기반시설·생활SOC, 특화·문화의 5가지 부문으로 구분하고 각 분야별 목표 및 추진전략을 설정하였음

〈표 1-3〉 계획목표 및 추진전략

목표	추진전략
중심지 육성	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천대로 주변 10개 생활권의 중심지 육성을 위해 인천대로변 거점 개발을 통한 지역 활성화 유도, 역세권 일원 기능 강화 및 연도형 상가 유도 방안 제안</li> </ul>
주거지(정비)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천대로 일반화 등 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리 방안 제안</li> <li>○ 노후한 주거지역의 문제 해결을 위해 가로주택 정비사업, 소규모 재건축사업, 소규모주택정비 관리지역 등 다양한 사업화 방안 제안</li> </ul>
교통·보행	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천대로 일반화에 따른 도로구조 및 도시 기능 변화를 반영한 지역 간 연계성 강화 방안 및 지역 맞춤형 교통·보행체계 구축 방안 제안</li> </ul>
기반시설·생활SOC	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도로, 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선 방안 제안</li> <li>○ 도시 여건 변화 및 지역 특성을 고려한 생활SOC 확충 방안 제안</li> </ul>
특화·문화	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천대로 주변 10개 생활권의 지역 자산을 활용한 특성화 거점 조성 방안 제안</li> <li>○ 노후 산업단지 재생 및 구조 고도화, 대학문화 특성화 거점 조성 유도 방안 제안</li> </ul>



## 2) 과업 세부 수행 방법

〈그림 1-3〉 생활권계획 실행방안 수립 전략



〈그림 1-4〉 생활권 내 정책·사업 분석 방안





### 3) 과업수행 시 주요 착안사항

〈표 1-4〉 과업수행 시 주요 착안사항

구 분	과업수행 실천방안	착 안 사 항
조사·자료 구축	◦ 각종자료 Data Base 구축·전산화	◦ 기 용역(인천대로 기본계획) 전산자료 협조시 자료 구축기간 단축
관련계획 분석	◦ 「인천대로 일반도로화 및 주변지역 기본계획」 기본전략 수용	◦ 「인천광역시 도시 및 주거환경 정비 기본계획», 「도시재생 기본계획」 등 관련계획과의 정합성
관련정책·사업분석	◦ 관련기관, 부서별 추진중/완료/관리사업 등의 조사분석 및 반영	◦ 인천광역시 주요 역점사업 반영, 지역 현안사업 검토·반영
생활권 공간관리지침	◦ 도로 일반화와 연계한 인천대로변 연도형상가 활성화, 주거기능과 산업기능의 용도 혼재 해소	◦ 중심지, 주거지, 경관, 생활SOC 등 분야별 공간관리지침 구체화, 상위계획 반영
용도지역 조정기준 마련·기반시설 개선	◦ 지역발전 및 중심기능 강화를 위한 용도지역 조정 및 기반시설 확충방안 마련	◦ 용도지역 조정에 따른 공공기여 방안 - 공공임대주택, 생활SOC시설 확충 등
핵심사업 발굴	◦ 생활권계획 및 시·구의 주요정책·사업분석 결과를 바탕으로 지역맞춤형 전략사업 발굴	◦ 생활권 내 이슈화 되는 현안사업 발굴 및 특성화를 위한 가이드라인 제시
복합용도지구 선정	◦ 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위한 복합용도지구 후보지 검토	◦ 후보지 평가를 위한 평가기준 마련 및 도입 가능지역 도출·선정 추진

〈그림 1-5〉 과업의 성과 활용 방안



## 2. 상위 및 관련계획

### 2.1. 2040년 인천도시기본계획

#### 1) 미래상 및 계획지표 설정

- 2040년 인천도시기본계획의 미래상은

**“행복하게 세계로 나아가는 환경도시 인천”**

- 계획인구 : 295만 명 ⇒ 330만 명 (증 35만 명)
- 일터~쉼터~삶터의 조화를 통한 도시활력 증진 ⇒ 주간인구 유인 전략 수립

〈그림 1-6〉 2040 인천 도시기본계획 3대 목표 및 12개 핵심전략



#### ■ 인천대로 주변 10개 생활권계획 관련 내용

- 쾌적한 주거환경 조성
  - 원도심 재생을 통한 정주여건 개선, 쾌적한 주거환경을 위한 도시개발사업 관리
  - 취약계층을 위한 공공주택 공급 확대
- 고부가가치 산업 : 노후산단 재생
- 시민의 삶의 질 향상을 위한 성장지표
  - 1인당 공원면적 : 14㎡

## 2) 공간구조의 설정

### ① 공간구조 : 3도심 5부도심 8지역중심 12지구중심

- 포스트 코로나에 대응한 다핵분산형 중심지 체계 설정
- GTX 기반 광역교통 중심의 3도심과 공항철도 및 인천지하철 중심의 5부도심 설정
  - 3도심 : 송도, 구월, 부평
  - 5부도심 : 영종, 청라, 계양, 검단, 동인천
- 지역별 발전방향을 고려하여 8개 지역중심과 12개 지구중심 설정

〈그림 1-7〉 2040 인천 도시기본계획 중심지 체계



#### ■ 인천대로 주변 10개 생활권 관련 내용

- 지역중심 2개 지역, 지구중심 2개 지역 포함
  - 지역중심 : 주안, 가정(루원시티)
  - 지구중심 : 가좌, 학익

### ② 생활권 설정 및 인구배분계획

- 「2040 인천도시기본계획」에서는 일상생활의 영향권 및 행정구역을 고려하여 인천광역시를 총 8개 권역의 생활권으로 구분하였음
- 본 과업의 대상지인 인천대로 주변 10개 생활권은 상위계획인 인천도시기본계획의 생활권 권역 구분상 서북권과 중부권 권역에 포함됨
  - 서북권은 행정구역상 서구에 해당함
  - 중부권은 행정구역상 미추홀구와 중구 일부지역을 포함함

〈그림 1-8〉 8개 권역생활권 설정



#### ■ 인천대로 주변 10개 생활권 관련 내용

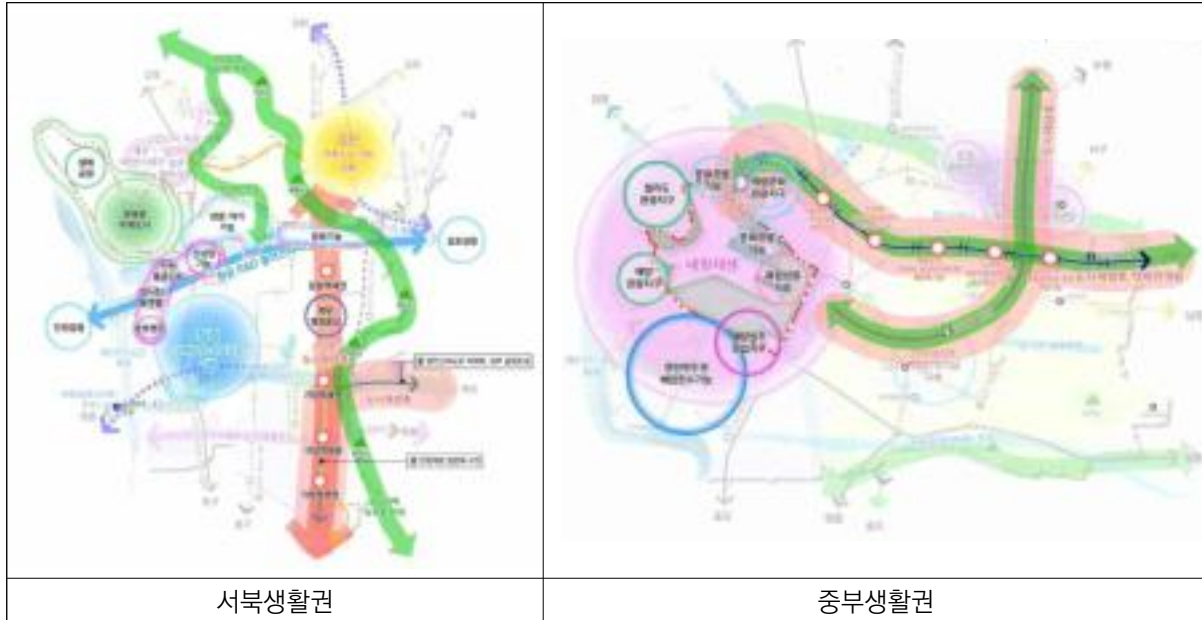
##### ● 서북생활권

- 인천대로 일반화 구간 도시재생촉 설정
  - 가정역세권, 석남역세권, 가좌역세권
- 인구 54만 명 ⇒ 64만 명 (증 10만 명)

### ● 중부생활권

- 인천대로 일반화 구간 도시재생축 설정, 도화역세권, 주안역세권 등 입체·복합개발 유도
- 인구 52만 명 ⇒ 55만 명 (증 3만 명)

〈그림 1-9〉 2040 인천 도시기본계획 권역별 생활권계획



### 3) 이슈별 달성 전략

#### ■ 인천대로 주변 10개 생활권 관련 내용

##### ● 원도심 활성화 및 거점개발

- 원도심 인구유입 및 경쟁력 확보를 통한 양극화 해소
- 역세권 입체·복합화를 통한 집약적 개발
  - 중심지 위계 및 역세권 입지 특성을 고려한 입체·복합개발 유도



- 주택공급계획의 체계적 관리
  - 주택공급계획·도시 및 주거환경정비계획과 연계 강화
  - 원도심 재개발, 재정비 등 : 7만호

〈그림 1-10〉 원도심 역세권 및 거점 개발







〈표 1-5〉 인천대로 주변 10개 생활권 관련 주거생활권 구분

구 분	주거생활권	행 정 동	인천대로 주변 10개 생활권	
			해당 행정동	해당 생활권
서구 권역생활권	가정 주거생활권	가정1동, 가정2동, 가정3동, 신현원창동	가정1·3동	가정생활권
	석남 주거생활권	석남1동, 석남2동, 석남3동	석남1·2·3동	석남생활권, 원적생활권(일부)
	가좌 주거생활권	가좌1동, 가좌2동, 가좌3동, 가좌4동	가좌1·3동	원적생활권(일부), 가좌생활권, 인천교생활권(일부)
미추홀구 권역생활권	도화 주거생활권	도화2·3동, 주안5동	도화2·3동, 주안5동	인천교생활권(일부), 도화·주안생활권(일부)
	주안·도화 주거생활권	주안1동, 주안2동, 주안4동, 주안6동, 도화1동	주안1·2동, 도화1동	도화·주안생활권(일부), 수봉생활권(일부)
	용현 주거생활권	용현1·4동, 용현2동, 용현3동, 용현5동	용현1·4동, 용현2·3·5동	수봉생활권(일부), 용현생활권(일부), 토지금고생활권, 신흥생활권(일부)
	학익 주거생활권	학익1동, 학익2동	학익1·2동	용현생활권(일부)
중구 권역생활권	신포·신흥 주거생활권	신포동, 연안동, 율목동, 도원동, 신흥동	신흥동	신흥생활권(일부)

## 2) 주거생활권 관리방향 주요내용

- 주거생활권 주거지 관리의 종합적인 기본방향 제시

〈표 1-6〉 주거생활권 관리방향

주거환경관리	◦ 주거생활권 특성에 따른 주거환경 관리방향 제시
생활기반시설	◦ 주거환경지표 분석 결과 및 특성분석 결과 정비사업 등을 통하여 물리적으로 시설 확보가 가능한 생활기반시설에 대한 확충 방안 제시
생 활 가 로	◦ 보행생활가로, 근린생활가로, 중심생활가로, 특화가로 계획에 대한 관리방향 제시
특 성 관 리	◦ 제1종 일반주거지역, 최고고도지구, 자연경관지구 등 지역 특성에 따른 관리 방향 제시

〈표 1-7〉 생활가로 유형 및 주요특성

보행생활가로	◦ 학교 통학로로 이용되는 가로, 대중교통과 연계되는 가로 ◦ 공원, 공공시설, 자연자원 등의 주요시설과 연계되는 가로
근린생활가로	◦ 지역주민들이 이용하는 근린생활시설 및 전통시장, 상업지역 내부 및 상업지역 등과 접하는 가로
중심생활가로	◦ 주거지에서 보행·차량동선을 간선·보조간선도로와 연결하여 주거생활권의 골격을 형성하는 주요 가로
특 화 가 로	◦ 인천광역시·자치구에서 운영하는 특화가로나 자생적으로 활성화되어 장소성을 가지는 특화된 가로로 주거지 주변의 가로

### 3) 인천대로 주변 10개 생활권 관련 주거생활권계획

#### ① 서구 주거지 관리 방향

- 계획적 시가지로 조성된 대규모 노후 주거지의 다양한 정비수법을 활용한 주거지 정비·관리(가정동, 석남동, 가좌동 일원)
- 토지구획정리 사업지구
  - 지구단위계획구역 비관리 : 고속3-1공구, 고속3-2공구, 고속4공구
  - 지구단위계획구역 관리 : 연희1·2·3지구
- 주거환경지표 분석결과에 부족한 생활기반시설 확충
- 생활권 내 도로의 성격과 주민의 이용현황을 고려한 생활가로계획
- 비주거기능과 혼재한 지역의 주거지 관리 및 경인고속도로변 주·공 혼재지역의 지속적인 주거지로의 용도변화를 고려한 주거지 관리
- 노후 저층주거지 및 재건축 시기가 도래한 아파트단지의 정비사업 진행시 주변지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
- 특성주거지(제1종 일반주거지역, 제1종 전용주거지역, 중점 경관관리구역, 자연경관지구) 관리
- 정비사업 추진지역 및 정비구역 해제지의 체계적인 지원과 관리
  - 정비사업 추진지역은 행정지원 등 체계적 관리
  - 정비구역 해제지역에 대한 생활기반시설의 설치 및 지원
  - 정비구역 해제지 중 주거환경개선사업으로 전환하는 지역에 대한 중점 관리

#### ② 서구 가정주거생활권 관리 방향

- 자연발생적 주거지와 계획적으로 조성된 토지구획정리사업지구(고속4공구) 노후주거지의 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 노후주거지의 정비사업과 지역간 연결을 고려한 생활가로 관리
- 특성주거지 관리 및 원적산, 천마산 주변 경관 형성 관리

〈표 1-8〉 가정 및 석남 주거생활권계획 (가정·석남생활권, 원적생활권 일부)

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 자연발생적 주거지와 토지구획정리사업지구(고속4공구) 노후주거지의 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>◦ 인천대로 주변 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리 원칙, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획을 수립하여 주거환경 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공원, 주차장, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설 확보</li> <li>◦ 정비사업 진행 시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충</li> </ul>
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권 내 가로망 체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> <li>◦ 근린상가 밀집지역의 근린 생활가로 관리</li> </ul>
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 제1종 일반주거지역의 주거지 관리 : 저층주거지의 특성을 유지하고, 주거환경 개선을 통하여 양호한 주거환경을 확보할 수 있도록 특성주거지로 보전·관리</li> </ul>

〈표 1-9〉 가좌 주거생활권계획 (원적생활권 일부, 가좌생활권, 인천교생활권 일부)

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 주거지와 토지구획정리사업지구 노후주거지의 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>준공업지역 주·공 혼재지의 노후 주거지 정비·관리</li> <li>산업단지, 공업지 주변의 완충공간 부재로 소음, 대기질 등 주거환경 침해에 대한 환경 관리</li> <li>인천대로 주변 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>공원, 주차장, 노인복지시설, 문화시설 확보</li> <li>정비사업 진행 시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충</li> </ul>
생 활 가 로	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리로 보행환경 개선</li> <li>노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> <li>근린상가 밀집지역의 근린생활가로 관리</li> </ul>
특 성 관 리	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종 일반주거지역의 주거지 관리 : 저층주거지의 특성을 유지하고, 주거환경 개선을 통하여 양호한 주거환경을 확보할 수 있도록 특성주거지로 보전·관리</li> </ul>

### ③ 미추홀구권역 주거생활권 계획

〈표 1-10〉 도화 주거생활권계획 (인천교생활권, 도화·주안생활권)

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지구획정리사업지구 노후주거지의 지역 특성별 정비·관리</li> <li>인천대로 주변 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> <li>공업지, 산업단지 등에 의한 대기질, 소음 등의 주거환경 침해요소를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>공원, 노인복지시설, 문화시설 확보</li> <li>정비사업 진행 시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충</li> </ul>
생 활 가 로	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>공단시장과 주안역 연계 도로의 근린생활가로 관리</li> <li>생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

〈표 1-11〉 도화·주안 주거생활권계획 (도화·주안생활권, 수봉생활권)

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지구획정리사업지구 노후주거지의 지역 특성별 정비·관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>공원, 주차장, 유치원 및 보육시설 확보</li> <li>정비사업 진행 시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충</li> </ul>
생 활 가 로	<ul style="list-style-type: none"> <li>주안역세권 상업지역 주변 도로의 근린생활가로 관리</li> </ul>



〈표 1-12〉 용현 주거생활권계획 (수봉생활권, 용현생활권, 토지금고생활권, 신흥생활권)

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 주거지와 토지구획정리사업지구 노후주거지의 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>상업기능의 주거지 확장 방지와 비주거 용도와의 혼재지역을 고려한 주거환경 관리</li> <li>대규모 준주거지역 분포로 정비사업 진행시, 고밀도 개발을 고려한 주변 가로망과의 체계적 연계 유도</li> <li>인천대로 주변 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>공원, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 문화시설 등 확보</li> <li>정비사업 진행 시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충</li> </ul>
생 활 가 로	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리로 보행환경 개선</li> <li>토지금고 상업, 준주거지역 도로의 근린생활가로 관리</li> </ul>
특 성 관 리	<ul style="list-style-type: none"> <li>수봉공원 주변 지역의 고도지구는 수봉지구단위계획 내용을 수용하여 특성주거지 관리</li> </ul>

〈표 1-13〉 학익 주거생활권계획 (용현생활권)

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 주거지와 토지구획정리사업지구 노후주거지의 지역 특성을 고려한 주거지 관리</li> <li>인천대로 주변 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리</li> <li>비주거 용도와의 혼재와 고속도로의 소음, 대기질 등의 주거환경 침해 요소를 고려한 주거환경 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주차장, 노인복지시설, 문화시설 등 확보</li> <li>정비사업 진행 시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충</li> </ul>
생 활 가 로	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교주변 통학로의 보행생활가로 관리</li> <li>생활권 내 가로망 체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

#### ④ 중구권역 주거생활권계획

〈표 1-14〉 신포·신흥 주거생활권계획 (신흥생활권)

주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연발생적 주거지와 계획적 시가지(공유수면 매립지) 노후주거지의 지역 특성별 정비·관리</li> <li>상업지역 주·상 혼재지와 상업기능의 주거지 확장 방지를 고려한 주거환경 관리</li> <li>인천항(내항)과 배후 공업지역, 고속도로 등에 의한 대기질, 소음 관련 주거환경 관리</li> </ul>
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>공원, 유치원 및 보육시설, 노인복지시설, 사회복지시설 확보</li> <li>정비사업 진행 시 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충</li> </ul>
생 활 가 로	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교 주변 통학로의 보행생활가로 관리로 보행환경 개선</li> <li>생활권 내 가로망 체계 형성을 위한 중심생활가로 관리</li> </ul>

## 2.3. 2030 인천광역시 경관계획

### 1) 경관 미래상 및 목표

#### ■ 미래상 : 함께 꿈꾸는 미래 유산, 인천 경관

- 적극적 시민소통 의견수렴/원도심·신도시 균형관리/인천광역시와 군·구의 네트워크
- 유·무형의 우수 경관자원 발채 및 활성화, 지속관리/선도적 경관관리시스템 유지·재정비
- 인천광역시가 지향하는 도시 이미지(국제·해양·문화도시) 강화/자치구별 정체성 정립

#### ■ 경관자원 유형 설정

〈표 1-15〉 2030인천광역시 경관기본계획

경관자원 유형	자 원 유 형	
자연경관 (산림 경관자원 포함)	◦ 자연녹지 경관자원	◦ 주요지형, 산림, 식생, 공원 등
	◦ 수변 경관자원	◦ 해안, 해변, 하천, 호수 등
농산어촌(도서) 경관	◦ 주요경작지, 농업시설, 염전, 갯벌, 포구, 취락지, 마을공동시설 등	
시가지 경관	◦ 주거경관, 상업업무 경관, 공업 경관자원	
도시기반시설 경관	◦ 도로, 철도, 건물 및 시설물, 상징가로, 광장 기념물 등	
역사문화 경관	◦ 문화재, 박물관, 한옥, 근대건축물 등	

### 2) 경관기본계획

#### ① 원도심 경관 정비권역 : 장소·자원 중심의 지역 재생 유도

##### ■ 자원재생의 가치 강화를 통한 원도심 경관 활력 형성

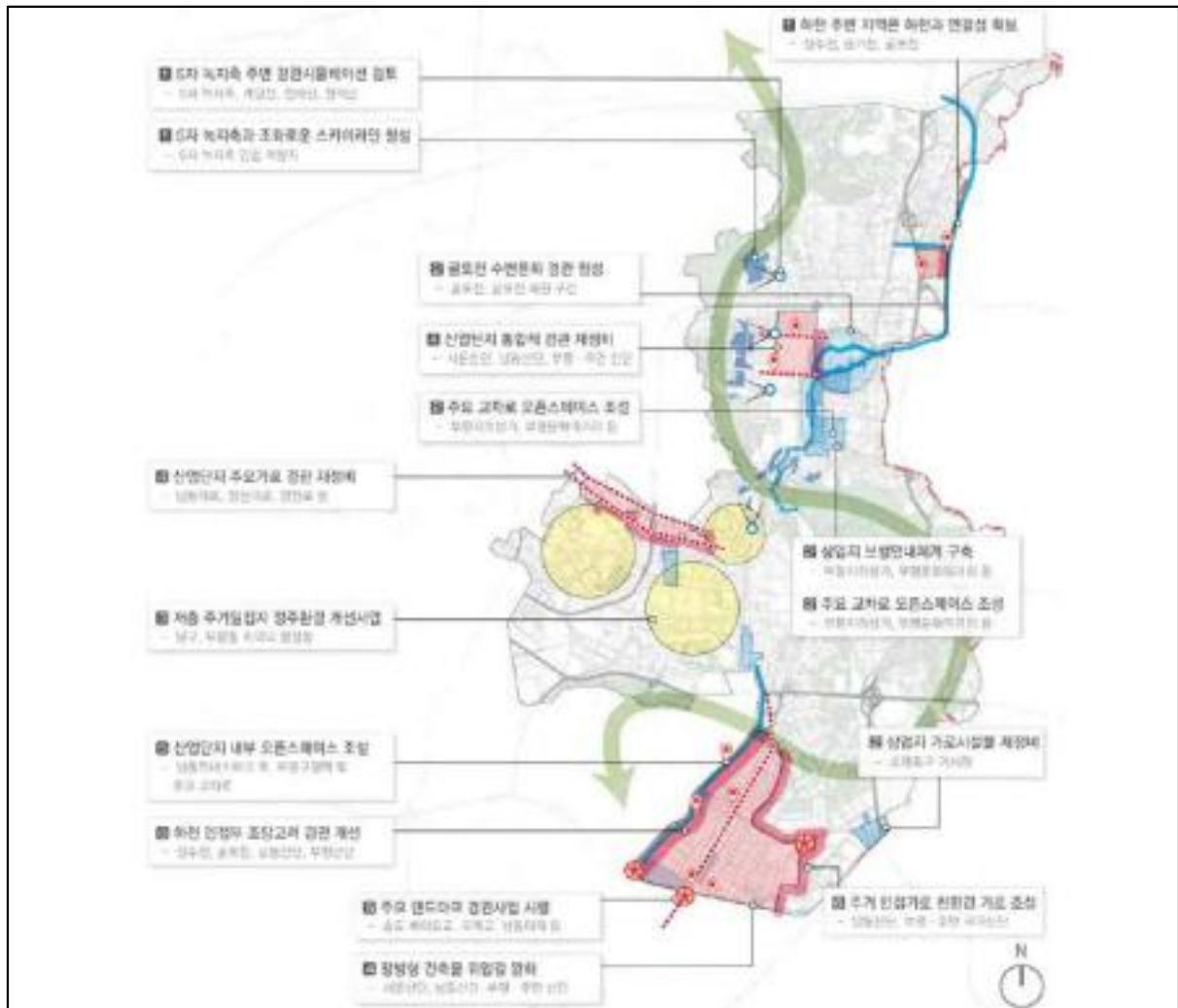
- S자 녹지축, 하천 등 인천대표 자연자원과의 연계성을 향상시키는 경관 형성
- 주요 교차로 오픈스페이스 조성을 통해 원도심 액티비티 공간의 경관 활력 유도
- 저층주거 밀집지의 마을단위 경관 재정비 추진

##### ■ 산업단지 내·외부 경관 재정비 및 지역경관 재생

- 산업단지 내 장방형 건축물 완화와 주요가로 경관 재정비를 통한 노후·위해 경관 관리
- 산업단지 내 주요 랜드마크나 오픈스페이스 등 공간 발굴·관리를 통한 경관 재생
- 하천이나 주거 인접가로 주변 입지 특성을 고려하여 산업단지 인접부와의 경관 이질감 해소

- 인천대로의 석남생활권 주변 동서 연결축 형성, 가좌IC주변 노출경관 관리 등 경관 변화에 적극 대응 하는 산업·주거지역 경관 관리

〈그림 1-13〉 원도심 경관 정비 권역



### 3) 경관축 계획

■ **녹지경관축** : 산과 녹지를 확장하는 경관 형성·관리

📍 시가지 내 녹지 커뮤니티 및 녹지축 확장

- 녹지 부족 지역의 시각적 연결성 확보를 통한 공원·녹지 네트워크가 배경이 되는 도시경관 형성
- 테마가로 조성 등 주변지역에 활력을 부여하는 공원·녹지축 형성
- 역사·문화 등 주변 거점자원과의 유기적 연결

## ① 가로경관축 : 세계와 만나는 인천의 가로경관 가치 재창조

### ■ 차로축 입지 특성을 강화하는 축경관 관리

- 해안부나 통과교차로 등 축의 입지 특성을 고려한 차별화된 경관 형성
- 경관 특성에 따라 열고 닫는 선택적 경관 연출

### ■ 위해경관 개선 및 축 하부 유휴공간 활용

- 경인고속도로 일반화 구간에 대한 도심 휴식가로 조성 등 지역 연계 강화
- 역주변에 오픈스페이스를 조성해 역세권 중심의 경관개선을 통한 지역 활성화 유도
- 선로변 환경친화적 가로형성 관리, 인접 노후주거지 및 불량경관 단계적 정비
- 구조물 하부 유휴공간을 활용한 커뮤니티 공간 조성

〈그림 1-14〉 가로경관축



〈그림 1-15〉 녹지경관축



## 4) 인천대로 주변 10개 생활권 관련 인천광역시 경관계획

### ① 경관기본계획

#### ■ 경관 변화에 적극 대응하는 산업·주거지역 경관 관리

- 녹지(원적산, 석남완충녹지), 인공경관(주거, 산업), 수변경관을 동서로 연결하는 가로녹지와 거점 녹지, 휴식공간 등을 조성하여 수변 접근로를 확보하여 활력 있는 가로경관 형성
- 가좌IC주변 도로방향으로 노출이 많은 산업시설은 관련계획 및 가이드라인에 따라 차폐시설 및 완충식재, 외관 재정비(색채, 마감재료 변경 등)를 추진할 수 있도록 유도

#### ■ 저층주거 밀집지의 마을단위 경관 재정비 추진

- 저층주거지가 밀집해 있는 미추홀구 송의동, 주안동, 도화동 부평구 십정동, 부평동 지역을 중심으로 행정동 단위별 주거환경 개선 사업시 주요 커뮤니티 형성 거점(쌔지공원, 주민센터 등) 확보·조성방안 검토

#### ■ 산업단지 경관 재생을 통한 노후·위해 경관 개선(주안 산업단지)

#### ■ 산업단지 내 주요 활동공간 발굴·관리를 통한 경관 재생(주안 산업단지)

### ② 경관축 계획

#### ■ 주변지역에 활력을 부여하는 공원·녹지축 형성

- 축 주변에 입지특성(학교, 역사자원, 산업시설, 주거 등)을 반영한 테마가로 및 공원 조성으로 주변 지역에 활력 부여

#### ■ 축의 입지 특성을 고려한 차별화된 경관 형성

- 통과부 차로축은 경관위해시설 차폐 및 통합적 가로시설물 관리로 정연한 가로경관 형성

#### ■ 인천대로 일반화 구간에 대한 지역연계 강화

- 원적산~석남원충녹지~해안의 동서연결성을 확보하는 보행로 조성

## 5) 중점경관관리구역 계획

### ① 수봉산

#### ■ 특성

- 정상부를 중심으로 수봉 근린공원이 조성되어 있어 주민들이 많이 찾음
- 자연학습원, 도서관, 재일 학도 의용군 참전비 등이 있으며, 2012년도 전망대 사업이 이루어짐

#### ■ 관리전략

- 수봉공원의 노후 조망시설(조망데크)의 확장 및 개선사업 추진
- 조망데크 주변부 수목/잡목 정비사업 실시
- 수봉산에서 문학산 방향으로 조망축을 설정하여 도심부 스카이라인 관리

## ② 인하 문화의 거리

### ■ 특성

- 인하대 후문에 위치한 십자형태의 거리로, 총 길이는 342m임
- 다양한 먹거리와 상점이 즐비하며, 젊은이들로 가득 차 활력이 넘침
- 인하 문화의 거리는 한국공공디자인지역지원재단이 주최하고 행정안전부가 후원한 ‘국제 공공 디자인 대상 2009’ 에서 최고상을 수상한 경력이 있음

### ■ 관리전략

- 거리환경 개선을 위한 환경미화사업 적극 추진
- 차 없는 거리 확대 실시로 보도 이용자 편의 증진
- 간판정비 및 가로시설물 정비사업을 통해 거리의 쾌적성 및 통일감 확보
- 거리 홍보시설물 설치 제한으로 쾌적한 보도 환경 구축
- 축제/이벤트, 문화 행사 프로그램의 유치 및 관리

## 2.4. 2030 인천광역시 서구 경관계획

### 1) 경관 미래상 및 추진전략

- 미래상 : 더 찬란한 가치, 빛으로 [물]들이는 서구경관
- 추진전략 : 빛으로 [물]들이는 서구

〈표 1-16〉 추진전략 중 인천대로 주변 10개 생활권 관련 내용

행복한 미래	◦ 주민이 공감하는 경관계획이 되도록 <b>생활밀착형</b> 요소 중심으로 계획
안전한 서구	◦ 여성과 어린이, 노인 등 모두가 안전할 수 있도록 서구 구석구석 조도개선과 CPTED 디자인으로 <b>안전한</b> 보행환경을 조성
환 경 친 화	◦ 도시이미지를 저해하는 요소를 비워내고, 지속가능한 도시 이미지 상을 형성, 친환경적이고 <b>지속가능한</b> 도시경관을 조성
활력있는 서구	◦ 서구의 콘텐츠를 발굴해 <b>서구의 아이덴티티를 반영하는</b> 경관을 형성

## 2) 경관자원 유형

〈표 1-17〉 인천대로 주변 10개 생활권 내 경관자원 유형

경관자원 유형	인천대로 주변 10개 생활권	주변 지역
서구의 대표 경관자원	인천대로, 인천지하철2호선	석남완충녹지, 석남녹지도시숲, 가좌근린공원,
자연녹지 경관자원	석남체육공원, 건지공원	석남녹지도시숲, 석남완충녹지, 가좌근린공원
수변 경관자원	-	-
시가지 경관자원	정서진중앙시장, 신거북시장, 인천 가좌공단	인천 서구문화회관, 서경백화점, 강남시장, 가좌시장
도시기반시설 경관자원	인천대로, 인천지하철2호선, 석남동 로데오거리	봉수대로
역사문화 경관자원	-	신현동 회화나무

※ 낮은 서구 산림자원의 특성으로 고층아파트 조성시 도시차원에서 녹시율이 저하될 우려가 있음

## 3) 인천대로 주변 10개 생활권 관련 경관권역계획

### ① 가좌석남권역 : 원도심 지역의 잠재자원을 이끌어내고, 주민이 안전한 경관 형성

#### ■ 살기 좋은 원도심 가로 및 주거환경 재생

- 보행로 페이빙 개선 및 도로 정온화를 통한 보행자 친화가로 조성
- 시장가 주택가 등 주민이 보행하는 곳에 CPTED를 도입하여 안전한 보행환경 조성
- 노후 상가 외벽 파사드 개·보수 및 옥외광고물 정비를 통한 주요 가로환경 및 건축미관 개선
- 안전하고 쾌적한 통학로 조성을 위한 보행친화형 포장기법 및 보행안전 디자인 적용을 도입하여 안전한 보행문화 확산

#### ■ 쾌적하고 안전한 산업단지 만들기

- 삭막한 산업단지 경관이 형성되지 않도록 광장, 공원 등 공공공간 및 시설물 배치
- 산업단지 내 CPTED를 도입하여 근로자들에게 안전한 보행환경 조성

#### ■ 향수가 느껴지는 쾌적한 전통시장 경관 강화

- 거북시장, 정서진시장 등 전통시장만의 정체성을 고려한 시설 및 자원의 유지관리
- 전통시장 내 노점상가 정비 및 보행공간과 휴게공간을 분리하고 광고물·시설물 정비사업 시행
- 각 시장별 정체성을 고려한 테마와 향수가 느껴지는 전통시장 콘텐츠 발굴
- 단절된 보행로를 연속적으로 조성하여 시장을 이용하는 보행자의 이용 편리성을 향상하고, 차량 및 보행로 분리를 통한 보행 안전도 증진



〈그림 1-16〉 가좌석남권역 경관기본계획

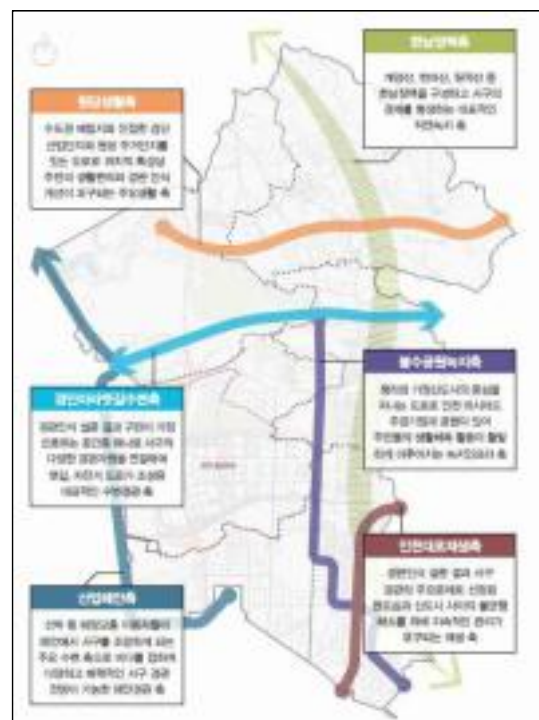


#### 4) 인천대로 재생축 경관계획

##### ① 쾌적하고 안전한 보행환경 조성

- 인천대로 구간 양 옆의 가남로, 가석로의 기 조성 보행로 확장, 자전거도로 조성 등 보행자에게 안전한 보행환경 제공
- 도로변 건축물 입면개선과 전신주, 펜스 등 도로시설물 지중화 및 통합화를 통해 쾌적한 가로 형성
- 보행로 내 서구의 구목인 은행나무 식재를 권장하며, 식재를 통해 삭막한 가로의 분위기 개선 및 가로 녹시율 향상
- 연속된 도로의 가로수는 주종이 되는 수종을 동일한 종으로 식재하여 일관성 있는 이미지 창출

〈그림 1-17〉 가좌석남권역 경관기본계획설정





## ② 서구의 색을 표현하는 상징적 경관계획

- 방문객이 많은 인천대로 축에 진입경관을 조성하여 서구지역에 대한 긍정적 이미지 형성
- 진출입부 도시이미지와 조화로운 시경계 상징조형물 설치

## ③ 인천대로 구간을 시민을 위한 문화소통길로 조성

- 전시회, 프리마켓, 버스킹 공연 등 커뮤니티 공간으로 활용하여 주민들의 여가공간 확보
- 공공에 의해 유도되고 주민이 자생적으로 유지하는 쾌적한 문화공간 조성

## ④ 인천대로 구간 공공시설물 디자인 정비

- 기 조성 보행로 확장, 자전거도로 조성 등 쾌적한 보행공간 조성
- 지중화 권장 및 지주 통합설치로 보행로 최대한 확보
- 대로변 공공시설물에 대한 디자인 가이드라인으로 통일성 있는 생활도로 형성

## ⑤ 인천대로 구간 녹지축을 형성하여 친환경 가로환경 조성

- 인천가좌역과 석남2고가교 구간에는 다양한 이벤트 시 녹음을 주는 대형 그늘목 식재 및 풍부한 색 감의 수목 식재

## ⑥ 걷고 싶은 보행친화 쇼핑특화가로 조성

- 쇼핑과 문화를 테마로 한 전통시장의 향취와 현대가 어우러진 시장 가로환경 조성
- 노후 상가 건축물의 파사드 및 옥외광고물 개선사업을 통한 거리 미관 향상

## ⑦ 신(新)과 구(舊)의 만남 청년인구 유입 거점 조성

- 주민과 청년들의 벽화 그리기로 새로운 볼거리를 제공하는 벽화거리 조성
- 공원과 문화시설이 인접한 가족친화 산책로 조성으로 보행환경 개선

## 5) 경관 특화구역

〈표 1-18〉 인천대로 주변 10개 생활권 내 경관특화구역

도심 경관 특화구역	◦ 서곶로는 인천대로가 만나는 결절부가 위치, 서구 도심을 통과하는 도로로 방문객이 주로 이용
전통시장 밀집 경관 특화구역	◦ 1960~70년대, 1990년대에 조성되어 지역주민의 추억을 담고 있는 친근한 자원으로 기능 ◦ 정서진중앙시장 환경개선사업 : 진입부 디자인 개선사업 ◦ 거북시장 환경개선사업 : 시장 보행환경 개선사업
산업단지 경관 특화구역	◦ 인천기계산업단지, 인천지방산업단지 등 서구의 산업단지가 밀집한 지역

## 2.5. 인천 원도심 균형발전계획

### 1) 목표 및 추진전략

#### ■ 목 표

##### ● 거점중심 특화발전

- 지역 특성 고려, 누구나 찾고 싶은 매력적인 원도심으로 탈바꿈을 위한 중앙정부 및 시행정조직 정책 중심의 탑-다운(Top-Down) 방식의 특화

##### ● 노후환경 개선

- 노후주택, 빈집 등 정비와 생활복지수준 향상을 위한 기초생활인프라 시설의 균등 공급을 목적으로 다양한 원도심 구성원들의 수요를 반영하여 추진하는 바텀-업(Bottom-Up) 방식의 생활환경개선

#### ■ 4개 추진전략

- 전략1 : 역사문화자원을 활용한 원도심 활성화
- 전략2 : 경제기반 강화를 통한 일자리 창출
- 전략3 : 저·미이용 공공공간을 활용한 생활공간 활력 제고
- 전략4 : 노후주거지 재생을 통한 행복체감도 향상

### 2) 서북생활권(서구)

#### ① 거점중심 특화발전 방안

##### ■ 역사문화자원을 활용한 원도심 활성화 : 문화산업 빌리지

- 주안국가산업단지 주변 일반공업지역의 폐공장 및 유휴부지 등을 활용한 문화산업(신산업) 통합거점 조성
  - 저·미이용 공장시설 중 활용가능한 공간 집적, 영상 자원산업 수요 증가추세 반영
  - 폐공장 스튜디오 산업, 촬영과 관련된 음향·조명 기기 등 산업생태계 조성, 촬영지와 연계한 관광 활성화

##### ■ 경제기반 강화를 통한 일자리 창출 : 노후 산업단지 재생

- 인천대로 일반화와 연계한 노후 산업단지 재생
  - 인천대로 가좌IC 부지(서구) 등을 활용하여 근로환경개선 및 주변지역 상생을 도모하는 지방산업단지 재생모델 발굴
- 인천대로 신(新) 대중교통축 조성
  - 인천대로 일반화 구간을 랜드마크로 활용하여 신도시와 원도심을 연계하고 도로로 단절된 동서지역을 연계(新 대중교통 수단 도입과 환승역 개발)

## ② 노후한 환경개선 방안

### ■ 노후주거지 재생을 통한 행복 체감도 향상

- 인천형 노후주거지 재생모델(코워킹-코리빙 공간 조성<sup>1)</sup>)
- 영상관련 신산업 분야 종사자 배후 주거지로 단계적 유도
  - 동호인 주택, 공유주택 등 제공을 위한 배후 주거지 활용
  - 루원시티와 연계 및 주변 도시재생 뉴딜사업과 연계를 통해 주거 다양화
- 다가구·다세대 주택 리모델링과 셰어하우스, 청년창업공간 등을 연계하여 서북생활권 노후주거지 재생모델 확산 및 활성화 유도
- 유희부지 활용 문화체육시설 및 교육시설 복합화

### ■ 기초 생활인프라 확충을 통한 생활 편리성 증대 : 토탈 커뮤니티케어 센터

- 생활SOC 시설 부족 지역을 대상으로 지역 수요 등을 반영하여 기능을 복합화한 토탈 커뮤니티케어 센터 조성
- 토탈 커뮤니티케어 센터 내에 마을관리협동조합(인천형 노후주거지재생모델) 사무공간 조성

## 3) 중부생활권(미추홀구, 중구, 동구)

### ① 거점중심 특화발전 방안

#### ■ 경제기반 강화를 통한 일자리 창출 : 노후 산업단지 재생

- 인천대로 일반화와 연계한 노후산업단지 재생
  - 주거지역과 연접한 산업단지(미추홀구)의 경우 상생을 위한 공유공간을 마련하고 프로그램을 통한 연계 추진(예 : 주민 또는 청년이 이용 가능한 일반인 대상 메이커 스페이스<sup>2)</sup> 등)
  - 인천대로 가좌IC 부지, 산업단지 내 완충녹지(동구) 등을 활용하여 근로환경개선 및 주변지역 상생을 도모하는 지방산업단지 재생모델 발굴
- 인천대로 신(新) 대중교통축 조성
  - 인천대로 일반화 구간을 랜드마크로 활용하여 신도시와 원도심을 연계하고 도로로 단절된 동서지역을 연계(新 대중교통 수단 도입과 환승역 개발)
- 청년 창업 발전소
  - 지역 내 대학을 활용한 청년 창업거점 조성 및 주변지역 환경 개선
  - 스마트 대학타운 개념 적용

1) 코워킹(co-working)-코리빙(co-living) : 공유 주거와 공유 사무실을 결합한 모델

2) 메이커 스페이스(Maker Space): 다양한 디지털 정보기술을 배우고, 자유롭게 아이디어를 구현할 수 있는 장비 시설을 갖춘 창작활동 공간

• 주안역 O2O 쇼핑 플랫폼

- 대학가 상권인 주안역 소비층을 타겟으로 하는 O2O(Online to Offline) 플랫폼 서비스 구축 및 활성화
- 스마트 도시 개념을 적용하여 쇼핑, 여가, 문화 등과 관련한 정보를 통합·공급할 수 있는 정보 플랫폼 구축
- 고객 맞춤형 정보제공 및 배송 서비스 등을 제공하여 지상(음식점, 소매점 등), 지하(의류, 액세서리 등) 상가 특화

■ 저·미이용 공공공간을 활용한 생활공간 활력 제고

- 원도심에 특화된 소규모 MICE<sup>3)</sup> 기능 도입 및 장소 발굴
- 폐선부지를 활용한 도시숲 조성 및 선형공원 연결

② 노후한 환경개선 방안

■ 노후지거지 재생을 통한 행복체감도 향상

- 리노베이션 스쿨과 빈집 정보은행을 연계하여 중부생활권 노후주거지 재생모델 확산 및 활성화 유도

■ 기초생활인프라 확충을 통한 생활편리성 증대 : 토탈 커뮤니티케어 센터

- 생활SOC 시설 부족지역을 대상으로 지역수요 등을 반영하여 기능을 복합화한 토탈 커뮤니티케어 센터 조성
- 토탈 커뮤니티케어 센터 내에 마을관리협동조합(인천형 노후주거지재생모델) 사무공간 조성

3) MICE산업 : 기업회의(Meeting), 포상관광(Incentives), 컨벤션(Convention), 이벤트와 박람전시회(Events & Exhibition)를 융합한 새로운 산업

## 2.6. 2030 인천 도시재생전략계획

### 1) 비전 및 목표

#### ■ 비전 : 사람과 문화, 산업이 공존하는 활력있는 인천 만들기

- 문화 및 산업자원을 활용한 도시 경쟁력 회복을 통해 원도심과 신도시의 조화를 도모하고, 사람 중심 원도심 활력 회복으로 주변 도심과의 상생하는 인천 만들기

#### ■ 목표

- 첫째, ‘인천다움’을 강화하기 위한 역사·문화·환경 재생
- 둘째, ‘4차 산업시대 스마트 재생’을 위한 산업공간 재생
- 셋째, 지속가능하고 어디서나 살기 좋은 주거지 재생

### 2) 서북 재생권역 재생 방향

#### ① 원도심 활성화를 위한 교통축 조성

- 인천대로 일반화 구간을 랜드마크로 활용하여 신도시와 원도심을 연계하고 도로로 단절된 동서지역을 연계하여, 원도심 내 교통혼잡 문제 해결을 위한 공공교통서비스 확대 및 주차장 확대공급 추진

#### ② 공업지역과 주변 노후 주거지역을 연계한 배후주거지 활성화

- 공업지역 주변의 다세대·다가구 주택의 리모델링과 쉼어하우스, 청년창업공간 등을 연계하여 서북 재생권 노후주거지 재생모델 확산 및 활성화 유도

#### ③ 일반산업단지 재생을 통한 인천 산업 경쟁력 향상

- 일반산업단지 주변 완충녹지지역 및 유허부지, 저·미이용 공공공간 등을 활용하여 근로환경 개선 및 주변지역 상생을 도모하는 지자체 주도적 일반산업단지 재생모델 발굴

#### ④ 산업 육성 및 산업단지 특화 연계를 통한 지역 산업 활성화 및 일자리 창출

- 서구 공업지역의 폐공장 및 유허부지 등을 활용해 MICE 산업 통합거점 조성

### 3) 중부 재생권역 재생방향

#### ① 노후 산업단지의 종합적 정비·재생

- 노후산업단지 주변 저이용 공공시설 부지를 활용한 근로자-주민 지원기능 복합화를 통한 인천형 일반산업단지 재생모델 마련

## ② MICE 산업 연계거점 조성으로 주변 경제거점 파급효과 확산

- 주변 MICE 산업과 연계해 산업 및 경제 활성화 도모

## ③ 일반산업단지 재생을 통한 인천 산업 경쟁력 향상

- 일반산업단지 주변 완충 녹지지역 및 유휴부지, 저·미이용 공공공간 등을 활용하여 근로환경 개선 및 주변지역 상생을 도모하는 지자체 주도적 일반산업단지 재생모델 발굴

## ④ 산업 육성 및 산업단지 특화 연계를 통한 지역 산업 활성화 및 일자리 창출

- 서구 공업지역의 폐공장 및 유휴부지 등을 활용해 MICE 산업 통합거점 조성

## 2.7. 제2차 인천광역시 도시교통정비 기본계획

### 1) 비전 및 목표

- 비전 : 시민이 함께 만드는 안전하고 편리한 교통도시 인천
- 목적 : 시민이 행복한 교통, 지속가능한 교통, 사람 우선 미래 교통

### 2) 6대 추진전략 및 세부 교통전략

#### ① 인천 중심 교통망 구축

- 남북통일을 준비하고 지역간 교류를 촉진하는 단절 병목 없는 최적 도로망 구축

#### ② 대중교통 중심 교통체계 구축

#### ③ 지속가능한 교통체계 구축

#### ④ 사람우선 교통환경 조성

#### ⑤ 효율적인 교통관리체계 구축

#### ⑥ 미래 교통체계 혁신 시도

### 3) 인천대로 주변 10개 생활권 관련 내용

#### ① 남북통일을 준비하고 지역간 교류를 촉진하는 단절 및 병목 없는 최적 도로망 구축

#### ② 완전도로, 공유도로 조성

- 집산도로나 국지도로와 같이 자동차와 사람이 혼용되는 공간은 사람이 최대한 존중되도록 도로공간 조성

### ③ 경관 및 디자인 제도 개선 도입

- 쾌적하고 안전한 공공공간 조성, 공공시각매체 정비와 같은 경관 및 디자인 개선으로 도로의 본래 기능 회복

### ④ 도로공간 경관 통합 개선 및 경관축 조성사업 추진

- 매력적인 가로경관관리, 쾌적한 도시 관문 형성, 상징적 도시 거점경관 형성, 걷고 싶은 등갯길 조성

### ⑤ 도로 뉴딜

- 노후 주거지, 구도심, 원도심 등 노후화된 지역에 도시생활환경 재생 및 지역발전을 도모하기 위해 도로뉴딜(도로재생) 사업 필요

### ⑥ 지속가능한 교통체계 구축

#### ■ 보행자가 더 존중받고 안전하게 걸을 수 있는 보행환경 조성

- 축·블록 단위 보행환경 통합개선 추진
  - 보행자 안전이 위협되는 지역의 보행자길 정비 및 사람 중심의 보행환경 조성을 위해 안전한 보행 환경 조성사업 추진

#### ■ 보도 공간 정비

- 보행자에게 쾌적하고 편안한 보행환경 제정을 위한 보도공간 정비
  - 보도 이용자가 쉽고 안전하게 접근하거나 이용할 수 있고, 주변환경을 고려하여 보도의 적정 유효 보도폭 확보
  - 가로시설물은 가능한 최소화하고, 보행을 방해하는 시설물의 이설 및 지중화, 보차분리, 단절구간 연결, 평탄화를 통한 보행환경 개선

#### ■ 자전거와 함께하는 녹색건강도시 건설

- 자전거 도로망 구축, 자전거 통행로·횡단로 정비

### ⑦ 사람 우선 교통환경 조성

#### ■ 2050 비전 제로, 시민의 안전을 책임지는 교통 환경 조성

- 교통정온화 시설 확대
  - 보행 안전과 생활편의 등과 같은 공공의 이익 달성을 위해 교통정온화를 통한 차량 통제 및 차량 속도 제어
- 옐로카펫 및 노란발자국 확대
  - 옐로카펫 및 노란발자국 설치 확대를 통해 운전자들의 시인성 강화로 어린이 교통사고 예방

## ■ 시민 모두가 편안한 무장애 교통환경 구현

- 보행로, 지하도, 육교 정비를 통한 안전한 보행환경 조성
- 유효 보도폭 확보로 사람 중심의 보행환경 조성, 보행공간에 대한 명확한 영역 구분
  - 보행권의 중요성을 인식하고 보행권 확보를 위해 ‘도로 - 차도 = 보도’에서 ‘도로 - 보도 = 차도’ 라는 발상의 전환

## 2.8. 2030 인천광역시 공원녹지 기본계획

### 1) 미래상 및 목표

#### ■ 미래상 : New green city - Human city Incheon

- 새로운 녹지 도시 창출, 사람이 중심이 되어 공원녹지를 가꾸는 인천
- 기존 시설의 질적 개선, 자투리 공간 활용 등 다양한 방면에서 새로운 녹지 확충

#### ■ 계획목표

- 실현 가능한 공원·녹지의 정비 : 단계별 집행계획을 통한 예산 범위 내 공원녹지 조성
- 국제·문화·관광도시 미래 수요에 대비한 공원·녹지 계획
- 사람 중심의 공원·녹지 계획 : 시민이 만들어 가는 공원녹지 조성 및 민간자본 유치 공원 조성
- 1인당 공원·녹지 면적 : 2030년 1인당 공원녹지 조성면적은 12.5㎡/인 이상 확보

### 2) 인천대로 주변 10개 생활권 관련 내용

#### ① 인천대로 지하화 및 입체 복합화

- 녹지 확충계획
  - 고속도로 지하화 구간 뒤편공원 조성
- 녹지 복원계획
  - 수봉공원 인근 뒤편 공원 설치 및 공원녹지축 연계
  - 지역주민의 소음 및 공해 완화 및 쾌적한 주거환경 개선 등 1석 2조의 효과
  - 지역민의 주거환경 및 삶의 질 확보
- 가로수 특화계획
  - 도시재생축인 인천대로가 지중화되는 구간을 상징가로로 설정하여 특화가로로 조성

〈그림 1-18〉 인천대로 위치도





## 2.9. 자치구 정책사항

### 1) 2021년도 서구 주요사업계획

- 결실 맺는 ‘클린 서구’
  - 국제환경도시 서구에 걸맞는 ‘감량과 재활용’ 중심의 자원순환정책 추진
  - 악취 없고, 미세먼지 걱정 없는 ‘맑은 공기’ 수호
  - 다양한 자원에 가치를 더하는 친환경 녹색도시 구현
  - 작은 아이디어가 모여 큰 변화를 끌어내는 서구형 스마트 에코시티
  - 가까이 온 수소 경제사회의 ‘First Mover’ 도전
- 다함께 잘사는 ‘행복한 서구’
  - 계층별 맞춤형 양질의 일자리 지원 확대
  - 어렵고 감춰진 구민을 찾아 서로 잇는 차별 없고 따뜻한 복지 추구
  - 수요자 중심 맞춤형 아이돌봄과 4차 산업 미래 인재 육성
  - 문화충전소를 중심으로 일상 속에서 즐기는 문화행복 나눔
  - ‘코로나19’와 ‘치매’로부터 안전한 생활환경 조성
- 구민이 주인인 ‘함께하는 서구’
  - 지역경제 활력 회복의 키워드 ‘서로e음 & 소상공인’
  - 주차장 문제 해결을 위한 공간 확보와 서구형 주차모델 개발
  - 지역공동체와 사회적 경제 접목의 선순환 경제 구축
  - 주민 누구나 참여하는 실질적인 주민자치 실현
  - 구민 목소리에 귀 기울이는 서구만의 소통채널 강화

### 2) 2021년도 미추홀구 주요사업계획

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 같이 잘 사는 미추홀구               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 내 일(my job)이 있는 도시</li> <li>- 배움과 나눔의 교육공동체 구현</li> <li>- 함께 나누는 평등복지도시 구현</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 진짜 잘 사는 미추홀구               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재난안전 선제적 시스템 구축</li> <li>- 맞춤형 보건서비스 제공</li> <li>- 효율적인 교통체계 및 주차난 해소</li> </ul> </li> </ul> |
|--|---|

- 다시 잘 사는 미추홀구
  - 누구나 누리는 문화도시 조성
  - 주민체감형 지역경제 활성화
  - 지속가능한 친환경 도시재생
- 더할 나위 없는 미추홀구
  - 에너지 자립도시 조성
  - 주민참여를 통한 마을 민주주의 실현
- 말이 통하는 미추홀구
  - 주민이 주인되는 행정 구현
  - 주민과 소통하는 '소통로드21'

### 3) 2021년도 중구 주요사업계획

- 구민과 함께하는 민생 행정
  - 구민참여 행정 실현
- 안전하고 따뜻한 복지도시 구현
  - 저소득주민 생활안정 기반조성
  - 건강하고 편안한 노후생활 보장
  - 여성능력 개발 및 사회참여 기회 확대
  - 장애인 생활안정 및 사회활동 지원 강화
  - 꿈과 희망을 전달하는 아동복지 인프라 구축
  - 보건행정서비스 및 구민건강 증진
  - 구민건강 증진을 위한 생활체육 활성화
- 역사가 숨쉬는 문화도시 조성
  - 관광인프라 확충 사업
  - 지역문화 육성과 전통문화 계승
- 인재 양성을 위한 선진교육 인프라 구축
  - 선진교육 인프라 구축
  - 건전한 청소년 육성
- 고르게 발전하는 균형도시 조성
  - 도심 재개발 및 도시기반 인프라 구축
  - 쾌적하고 깨끗한 생활환경 조성
  - 자연과 함께하는 친환경 녹색 생태도시 조성
- 활력 넘치는 경제도시 조성
  - 농·어민 소득증대 및 농산품의 경쟁력 강화
  - 지역경제 활성화 및 일자리 창출

## 2.10. 주민의견 분석

### 1) 주민의견 수렴 개요

- 「인천대로 기본계획」 수립 시, 자발적인 시민 참여를 위해 인천 시민의 직접적인 참여를 유도할 수 있는 범시민참여협의회를 구성, 시민의견을 청취하여 반영하고자 하였음
- 또한 찾아가는 주민설명회를 통해 범시민참여협의회를 홍보하고, 계획의 내용을 직접 설명하면서 시민 거버넌스가 형성될 수 있도록 지속적인 지원활동을 계획하였음

### 2) 주민의견 수렴 방법

#### ① 범시민참여협의회

- 운영 기간 : 2017.12 - 2018.12
- 운영 방법 : 5개 분과 20개 소모임으로 구분하여 분과별 토의 진행
- 범시민참여협의회와 운영위원회를 별도로 운영

#### ② 찾아가는 주민설명회

- 운영 기간 : 2018. 2. 20 - 2018. 2. 28.(8일간)
- 운영 방법 : 법정동별로 총 9회 실시

〈표 1-19〉 주민설명회 개요

연 번	개 최 장 소	대 상 지 역	일 시	행 정 구 역
1	송림4동 주민센터	송림4동	2.20.(화) 19-21시	동구
2	용현1·4동 주민센터	용현1·2·3·4·5동	2.21.(수) 19-21시	미추홀구
3	주안1동 주민센터	주안1·2·5동	2.22.(목) 19-21시	미추홀구
4	도화1동 주민센터	도화1·2·3동	2.23.(금) 19-21시	미추홀구
5	가좌1동 주민센터	가좌1·3동	2.26.(월) 15-17시	서구
6	인천기계산단	미추홀구 도화동, 서구 가좌동	2.27.(화) 11:30-12시	미추홀구, 서구
7	연안동 주민센터	신흥·연안동	2.27.(화) 15:30-17:35시	중구
8	석남1동 주민센터	석남1·2·3동	2.27.(화) 19-21시	서구
9	가정1동 주민센터	가정1·2·3동	2.28.(수) 19-21시	서구

### 3) 인천대로 주변 10개 생활권 관련 주민의견 종합

#### ① 도시계획 관련

- 서구, 미추홀구 등 단절된 도시계획의 균형 있는 발전 계획 요청
- 상권이나 주거지역의 용도 변화를 통한 지역 발전 요청
  - 서구 제1종 일반주거지역 용도지역 종상향 요구
  - 고도 제한 해제 요구
- 서구 주택재개발지구 해제로 인한 용도지역 환원지역(제1종 일반주거지역)의 대체 방안 모색
- 낙후된 지역에 대한 대책 수립 필요
  - 구도심 도화역 활성화 방안
  - 낙후된 지역의 공원 등 주민편의시설 확충
- 미추홀구 인하대 주변 대학문화지구 조성
  - 전시, 행사, 연극, 버스킹 등이 가능한 시설 필요

#### ② 도로·교통 관련

- 인천대로 공사기간 중 발생 문제 해소 방안 필요
  - 인천대로 주변 공동주택 주거의 소음·분진 대책의 구체적 제시
- 방음벽 제거로 인한 소음·진동 관련 시뮬레이션 등 방안 필요
- 교통계획 기준 수립 및 주차장 추가 계획
- 서부여성회관역의 측도가 남는다면 충분한 도로 폭 확보 가능 여부

#### ③ 기반시설 관련

- 고속도로 주변 주거지 고도 차이 구간 지상 덮개(공원화, 도로 유지)
- 공원 조성 시 각 생활권에 적합한 테마 설정
- 가로축에 관련된 전신주에 관한 계획 검토
- 주차문제 및 이면도로 검토
  - 주차장 지하화 및 공사 시 대체 주차장 확보
- 공원 등 인천대로 일반화 구간을 명소로 만들어야 원도심 부흥 가능

#### ④ 산업재생 관련

- 사업구간 3개 산업단지 활성화로 지역경제 활성화 유도 필요
- 시행중인 산단 구조고도화 사업과 인천대로 사업의 산업재생 연계성 필요
- 가좌IC 유희지를 거점으로 설정하여 개발 시, 산업재생을 위한 개발 컨셉 필요

### 3. 기초 현황 분석

#### 3.1. 용도지역·지구 분석

##### 1) 용도지역

- 인천대로 생활권 내 용도지역 중 주거지역이 51.2%, 공업지역이 22.8%임
- 생활권 내 주거지역은 대부분 제1·2종 일반주거지역임
  - 제1종일반주거지역 내 노후한 저층주거지의 주거환경개선이 필요
  - 제2종일반주거지역 내 노후주거지의 소규모주택정비사업의 활성화 필요
- 생활권 내 상업지역은 석남, 신흥생활권에 대부분 분포 되어 있음
- 가좌, 인천교, 신흥생활권에 공업지역이 집중분포 되어 있음

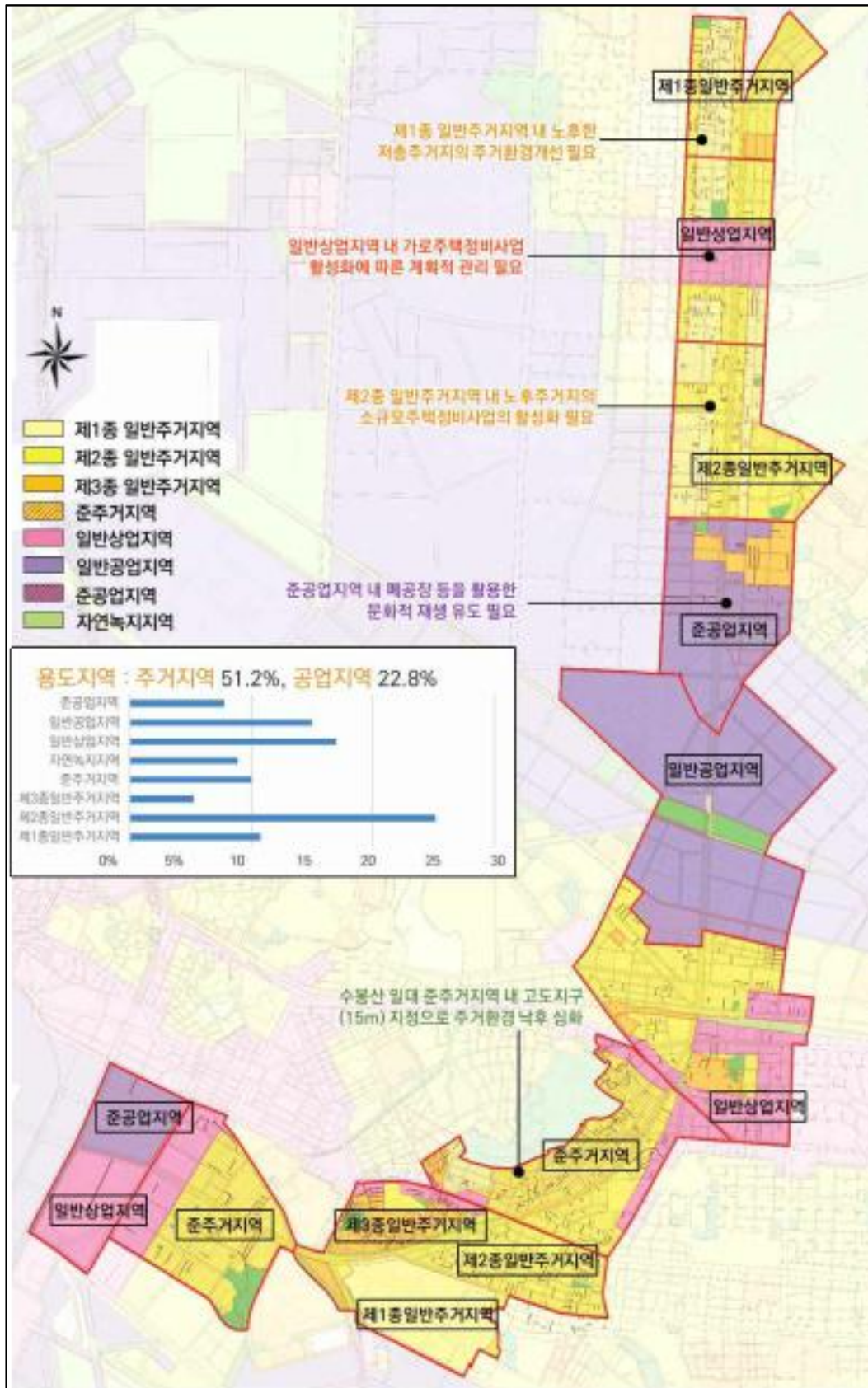
##### 2) 용도지구

- 중구·미추홀구 생활권 일대와 석남생활권의 상업지역 일대에 시가화 경관지구 지정
- 수봉생활권 한나루로 일대와 수봉~용현생활권의 인주대로변으로 방화지구 지정
- 수봉공원 일대 수봉생활권에 최고고도지구 지정

〈표 1-20〉 생활권별 용도지역 지정 현황

구 분	총 면적	일반주거지역 비율(%)				일반상업 지역 비율(%)	자연녹지 지역 비율(%)	공업지역 비율(%)	
		제1종	제2종	제3종	준주거			준공업	일반공업
가정	497,327.0	33.4	61.6	5.0	-	-	-	-	-
석남	621,490.1	28.4	32.2	-	-	39.3	-	-	-
원적	794,497.7	34.3	65.0	-	-	-	0.1	0.5	-
가좌	832,840.5	-	2.6	15.5	-	-	-	48.8	33.2
인천교	1,625,184.7	-	-	-	-	-	5.7	9.0	85.3
도화·주안	1,236,741.9	-	54.6	5.7	-	39.2	0.5	-	-
수봉	917,018.8	6.3	23.5	1.9	50.3	-	0.3	-	17.8
용현	1,285,720.7	18.8	59.4	16.2	-	5.7	-	-	-
토지금고	843,411.1	-	-	-	73.94	26.05	-	-	-
신흥	575,773.1					47.5		52.5	

〈그림 1-19〉 용도지역·지구 현황도



## 3.2. 건축물 및 교통 분석

### 1) 건축물 분석

- 건축물 경과년수를 분석해 보면 서구에 위치한 가정, 석남, 원적생활권은 20년 이상 건축물이 90%로 대부분을 차지하며, 30년 이상 건축물 비율도 70% 이상으로 건축물 노후도가 높음
- 인천교, 신흥생활권은 대부분 공업지역이어서 상대적으로 노후 건축물 비율이 낮음
- 건축물 층수를 분석해 보면 타 지역에 비해 상대적으로 개발이 저조하여 대부분 5층 미만의 다가구·다세대 및 연립주택이 밀집된 저층 주거지를 형성하고 있음
  - 서구권역 내 생활권 및 수봉생활권은 5층 미만 건축물이 80% 이상을 차지함

〈그림 1-20〉 저층 주거지 현황



### 2) 도로 분석

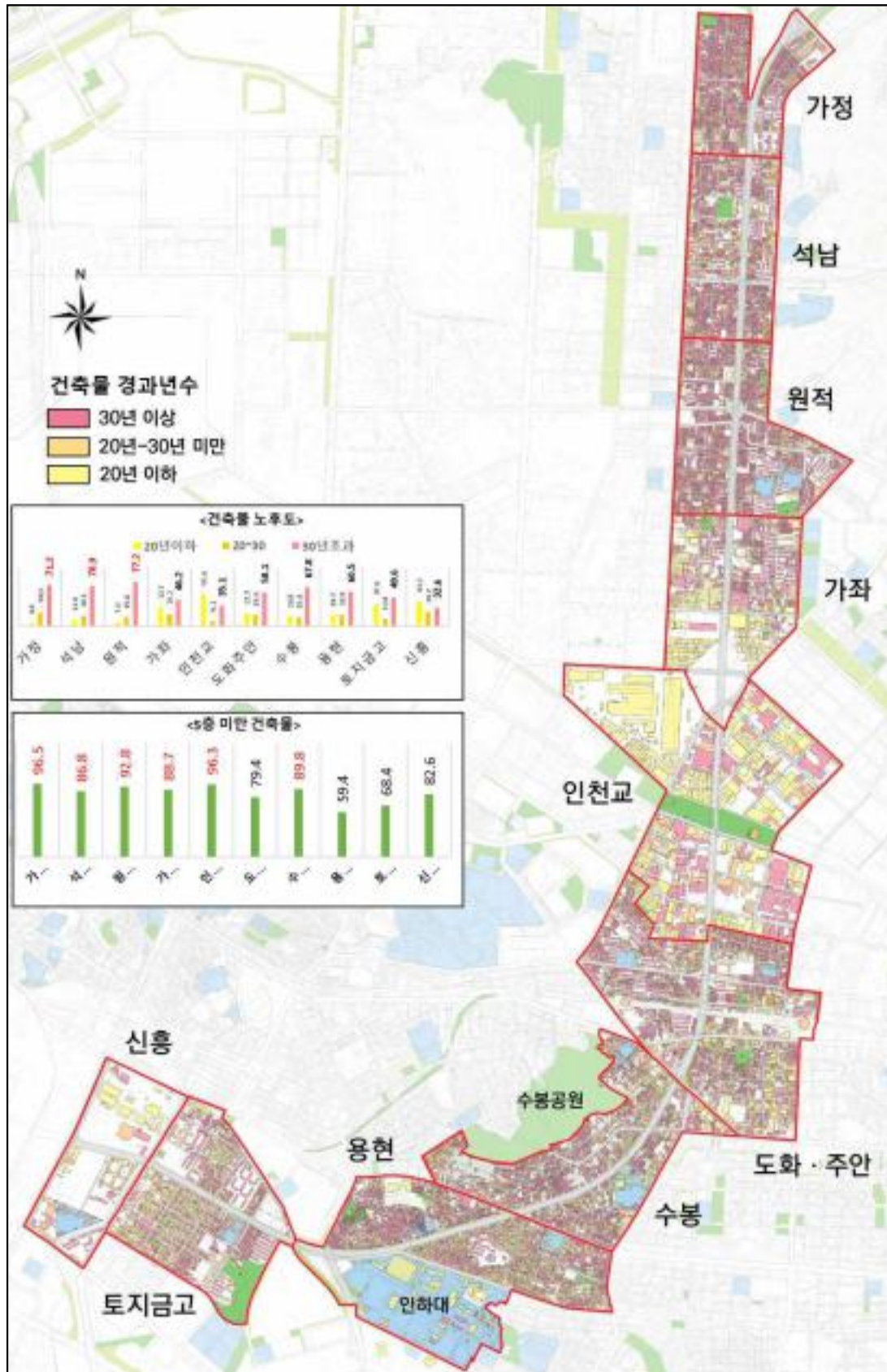
- 인천대로로 인해 광역 접근성은 좋으나 높은 방음벽 등으로 인해 생활권 내 단절 발생
- 10개 생활권 대부분 도로 비율은 적정하나, 간선도로의 비중이 높고 이면도로는 보도·차도가 미분리되어 보행 안전성이 미흡함
- 인천대로 주변 노상주차장 설치로 교통이 혼잡
  - 간선도로의 적정 비율은 8~15%이나, 도화·주안생활권을 제외한 대부분의 생활권이 20~35% 차지
  - 신흥생활권은 대형필지가 많아 도로 비율이 부족
  - 토지금고생활권은 토지구획정리사업으로 조성된 내부 현황도로로 인해 도로 비율 낮음

### 3) 4m 미만 도로 분석

- 노후 단독/다가구 주택지 및 다세대/연립주택지에 4m 미만 도로 집중 분포
  - 용현, 수봉, 가정, 석남, 원적생활권 내 현황도로 협소(2~3m)
- 건축법 상 도로 기준에 미달하는 4m미만 도로 밀집지역에 대한 주거환경개선 필요
- 노후 저층주거지에 4m미만 도로가 밀집해 있고, 주거지 낙후·쇠퇴 가중됨

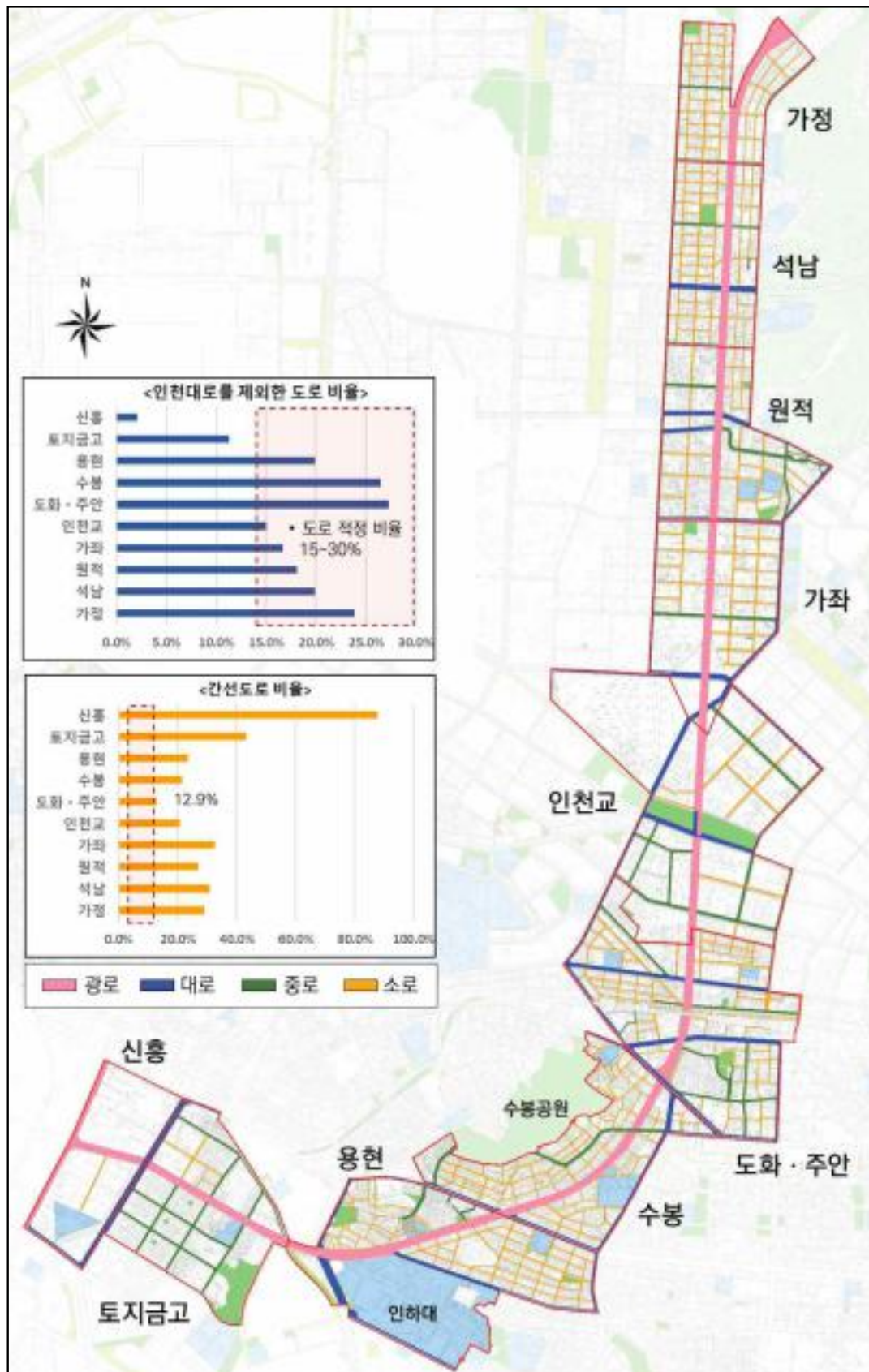


〈그림 1-21〉 건축물 현황도

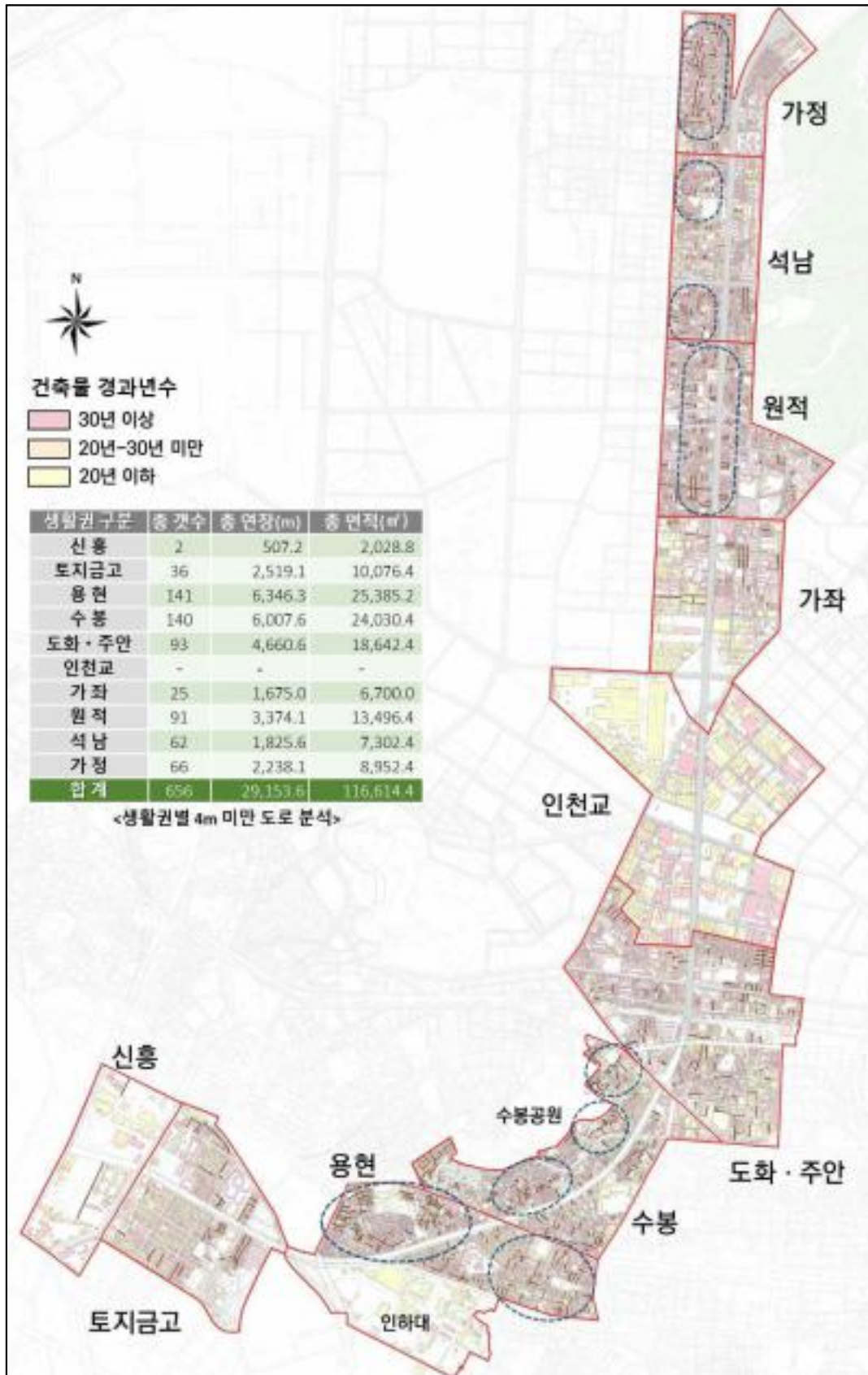




〈그림 1-22〉 도로 현황도



〈그림 1-23〉 4m 미만 도로 현황도



### 3.3. 사업 추진현황

#### 1) 지구단위계획

- 인천대로를 중심으로 주요 지역의 계획적 관리를 위해 지구단위계획구역 11개소 기 지정
- 서구권역의 지구단위계획구역은 특별계획구역 지정을 통해 일단의 계획적 개발 유도

〈표 1-21〉 지구단위계획구역 현황

연번	생활권명	구 역 명	면 적(㎡)	특별계획구역
1	가 정	가정중앙시장역 주변 지구단위계획구역	138,590	3개소
2	석 남	석남역 주변 지구단위계획구역	214,235	2개소
3	원 적	서부여성회관역 주변 지구단위계획구역	194,874	4개소
4	가 좌	가좌역 주변 지구단위계획구역	191,990	4개소
5		가좌1 지구단위계획구역	123,076	1개소
6	도화·주안	도화2 지구단위계획구역	40,585	-
7	수 봉	수봉2 지구단위계획구역	153,187	-
8		용현5 지구단위계획구역	30,350	-
9	용 현	용현1 지구단위계획구역	29,084	-
10		인하대 주변 지구단위계획구역	59,230	-
11	토지금고	용현 지구단위계획구역	50,347	-

〈그림 1-24〉 지구단위계획구역 현황도





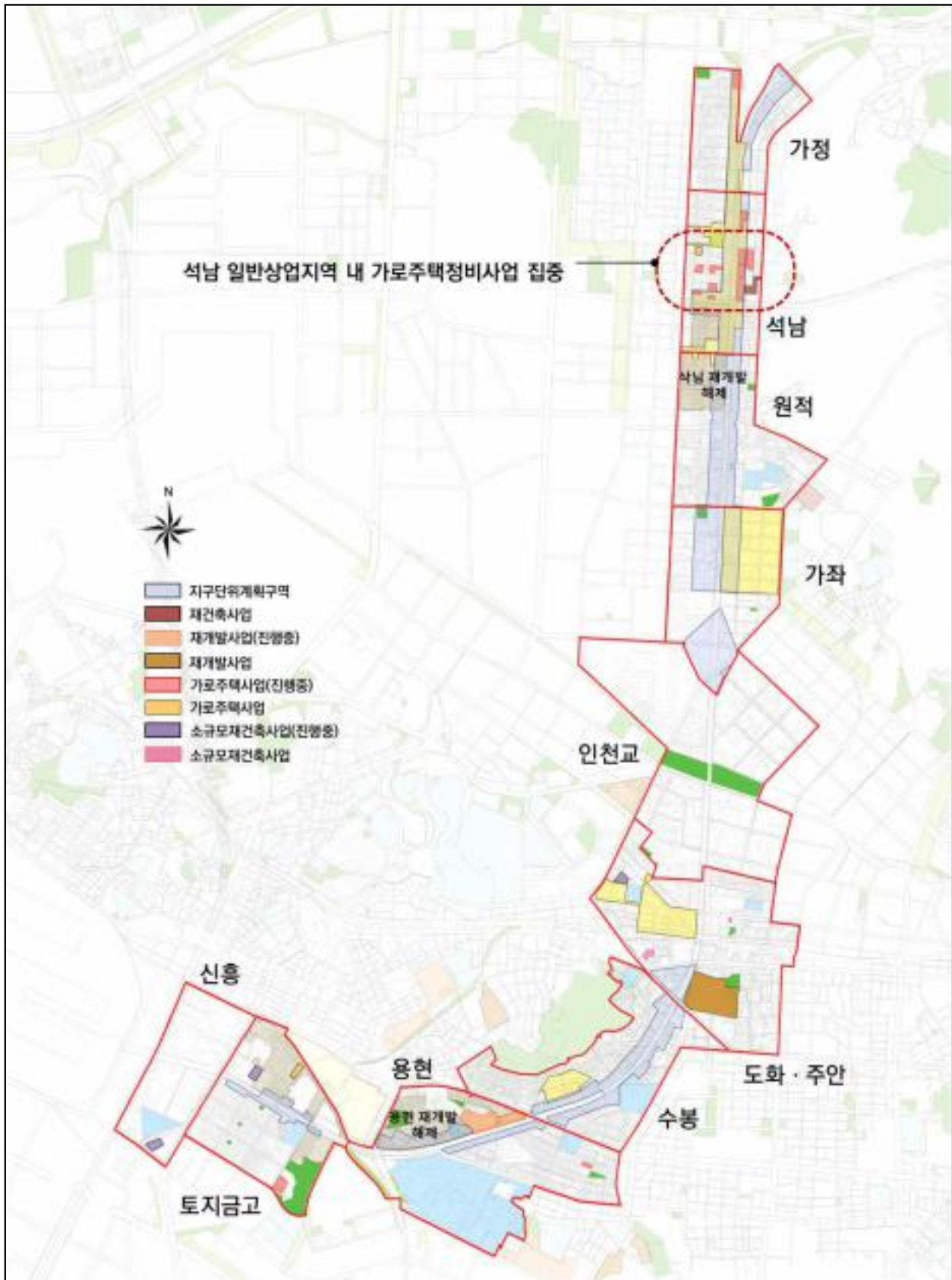
## 2) 정비사업 및 소규모주택 정비사업 등

- 대규모 정비사업에서 소규모주택 정비사업(가로주택 정비사업, 소규모 재건축사업)으로 전환 중임
  - 가로주택 정비사업 총 18개소 중 석남 일반상업지역에 11개 추진
  - 소규모 재건축사업 총 5개소는 미추홀구 생활권 내 아파트단지에서 추진
- 도시재생사업은 가정·생활권과 도화·주안생활권에 추진 중임

〈표 1-22〉 정비사업 및 소규모주택 정비사업 추진현황

연번	생활권명	사업유형	구역명	면적(㎡)	구역지정	조합설립	건축심의	사업시행인가	관리처분인가	착공
1	가정	가로주택	가정동 498번지 일원	6,221.8	○					
2		도시재생사업	서구 가정1동, 석남1·2·3동 일대	213,392.0						
3	석남	재건축	롯데우람A	15,244.5					○	
4		도시재생사업	서구 가정1동, 석남1·2·3동 일대	213,392.0						
5		가로주택	석남역	7,590.3		○				
6			석남아파트	1,271.1			○			
7			석남역석남동 490번지 일원	3,616.2	○					
8			우주아파트	2,650.1	○					
9			동진3차아파트	5,669.7	○					
10			석남동489번지 일원	6,614.1	○					
11			중앙아파트	3,258.5		○				
12			태산아파트	3,768.4		○				
13			중앙1차아파트	1,482.4		○				
14			석남동 473번지 일원	5,318.6		○				
15			충영	2,732.7				○		
16	원적	가로주택	가좌동 197번지 일원	6,580.6		○				
17	가좌	주거환경개선	가좌3구역	228,810.0	○					
18	도화·주안	재개발	도화1	81,858.3				○		
19		소규모 재건축	성락아파트	5,197.5		○				
20			우남아파트	3,636.6				○		
21			우남연립	2,161.7						○
22		도시재생사업	도화동 106-4번지 일원	31,700.0						
23	수봉	주거환경개선	용현5	46,614.0	○					
24	용현	재개발	용현4	47,951.0		○				
25		가로주택	용남아파트	1,901.5		○				
26			용현3	5,800.4		○				
27	토지금고	가로주택	인천 용현1 LH참여형	2,958.3					○	
28			용현 진달래	1,851.8		○				
29			부성로알아파트	6,643.2		○				
30		소규모 재건축	대진아파트	5,297.1		○				
31	신흥	소규모 재건축	성신아파트	6,033.0		○				

〈그림 1-25〉 사업 추진현황도



### 3.4. 생활서비스시설 분석

#### 1) 생활서비스시설의 개념 및 종류

##### ■ 생활서비스시설의 개념

- ‘생활서비스시설’이란 주민의 일상생활과 밀접하게 연관되며, 보행으로 이용 가능한 시설을 의미함
- 생활서비스시설은 시민들의 삶의 질 제고를 위해 ‘공공’이 관리해야 할 최소한의 시설임

##### ■ 생활서비스시설의 종류

- 서울특별시 생활권계획에서는 생활서비스시설의 이용 위상을 고려하여 ‘권역 생활서비스시설’과 ‘지역 생활서비스시설’로 구분
- 지역 생활서비스시설은 공원, 주차장, 도서관, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설 등 7개 계획항목 및 35개 내외의 세부분석대상으로 분류

#### 2) 생활서비스시설 분석

##### ■ 지역 생활서비스시설의 분석

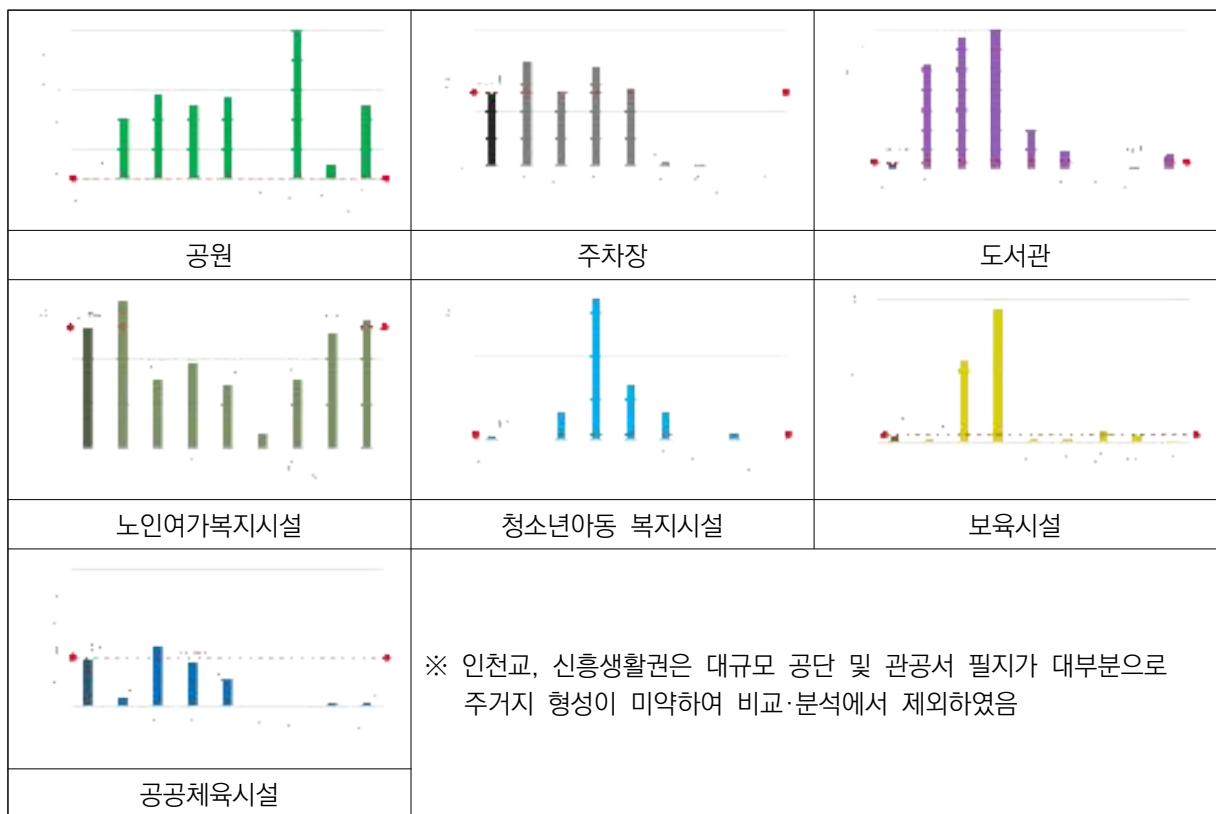
- 지역 규모의 생활권에서는 지역 생활서비스시설 7개 계획항목에 대한 정성 및 정량적 분석을 실시
- 인천대로 주변 10개 생활권은 지역 단위 규모의 생활권계획이므로 각 생활권별로 지역 생활서비스 시설 7개 계획분야에 대한 분석을 시행함

##### ■ 인천대로 주변 10개 생활권 내 지역 생활서비스시설 분석

- 도화·주안생활권은 주차장, 도서관, 노인여가복지시설, 공공체육시설이 부족함
- 생활권 전체적으로 노인여가복지시설, 공공체육시설은 대부분 부족함
- 가정생활권은 청소년아동복지시설은 전무하고, 보육시설과 공공체육시설이 부족함
- 석남·원적생활권은 노인여가복지시설을 제외하고 인천광역시의 평균보다 충분함
- 가좌생활권은 노인여가복지시설, 보육시설, 공공체육시설이 인천광역시의 평균보다 부족함
- 수봉생활권은 공원과 공공체육시설이 전무하고, 주차장, 노인여가복지시설, 보육시설이 부족함
- 용현생활권은 도서관, 청소년아동복지시설, 공공체육시설이 전무하고, 주차장과 노인여가복지시설이 부족함
- 토지금고생활권은 청소년아동복지시설은 전무하고, 주차장, 노인여가복지시설, 보육시설, 공공체육시설이 부족함

〈표 1-23〉 생활서비스시설 분석

구 분	공 원	주차장	도서관	노인여가복 지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
지 표	시설면적/1인	주차장면수/ 10세대	시설개소/ 인구1만명	시설개소/ 65세이상 1천명	시설개소/ 청소년1천명	시설개소/ 5세미만 1백명	시설개소/ 인구1만명
인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
가정생활권	0.42	0.78	2.67	5.00	-	1.19	0.63
석남생활권	0.57	0.56	3.33	2.31	1.00	23.33	4.44
원적생활권	0.50	0.74	3.50	2.94	5.45	37.50	3.33
가좌생활권	0.56	0.58	1.00	2.14	2.00	1.67	2.00
수봉생활권	-	0.04	0.50	0.53	1.00	1.40	-
용현생활권	1	0.02	-	2.31	-	3.20	-
도화·주안 생활권	0.1	0.01	0.1	3.9	0.3	2.3	0.3
토지금고 생활권	0.5	0.01	0.4	4.3	-	0.75	0.4



## 4. 과제도출

### 4.1. 「상위 및 관련계획」의 지역과제 도출

- 상위 및 관련계획 내용 분석을 통해 인천대로 주변 10개 생활권과 관련된 지역과제 도출
  - 2040년 인천도시기본계획, 2030 인천 도시·주거환경정비 기본계획, 2030 인천광역시 경관계획, 2030 인천도시재생전략계획, 제2차 인천광역시 교통정비 기본계획, 2030 인천광역시 공원녹지 기본계획 등 분석
  - 인천대로 주변 10개 생활권이 입지 한 인천광역시 서구, 중구, 미추홀구의 주요사업계획 분석을 토대로 지역과제 도출

#### ■ 상위 및 관련계획 분석을 통한 과제 도출

구 분	계 획 내 용	지 역 과 제
상위 및 관련 계획	• 원도심 활성화를 위한 정비	✓ 인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발
	• 단절된 생활권 연계	✓ 정비구역 해제지역의 체계적 관리 및 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비
	• 중·단밀형 주거지구 조성	✓ 인천대로의 의해 단절된 생활권 연계
	• 정비구역 해제지역의 체계적 관리 및 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비	✓ 청단 산업 생태계 조성
	• 도시공간 질을 향상 시키는 정비	✓ 보행자 우선 교통환경 조성 및 생활기반시설 확충
	• 인천대로 개발과 기존 산업지구 활용	
	• 다양한 형태의 공간을 활용한 도시·주거 정비	
	• 인천대로 개발과 기존 산업지구 활용	
	• 정비구역 해제지역의 체계적 관리 및 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비	
	• 도시공간 질을 향상 시키는 정비	

### 4.2. 주민의견 분석을 통한 지역과제 도출

- 본 과업의 선행과업인 「인천대로 기본계획」 과업수행 과정에서 수렴된 주민의견을 분석하여 지역과제 도출
  - 범시민참여협의회 및 운영위원회에서 도출된 주요 주민의견과 찾아가는 주민설명회를 통해 도출된 주요의견을 분석
  - 주요 주민의견을 분석하여 도시계획, 도로·교통, 기반시설, 산업재생의 각 분야별 정리
  - 각 분야별 주요 의견을 정리하여 지역과제 도출



## 주민의견 수렴을 통한 과제 도출

구 분	주민의견	지역 과제
도시계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로 주변 생활권 정비</li> <li>• 도시계획에 따라 지역별 생활권 조성</li> <li>• 도로를 중심으로 주변 생활권 정비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로에 의해 단절된 생활권 통합</li> <li>✓ 노후한 저층주거지 주거환경 개선</li> </ul>
도로 · 교통	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로 중심의 도로 정비</li> <li>• 대중교통 및 도로별 주차장 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로변 대학문화 특성화 거점 조성</li> </ul>
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활권 중심에 생활권 기반 시설 조성</li> <li>• 생활권 중심에 공공시설 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 산업단지 구조 고도화 및 산업재생 연계</li> </ul>
산업재생	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역 산업단지 활성화를 위한 정책 지원</li> <li>• 산업단지 구조고도화 사업과 연계한 도시재생사업 연계</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비</li> </ul>

## 4.3. 「기초 현황 분석」을 통한 지역과제 도출

- 인천대로 주변 10개 생활권 내 기초현황 분석을 토대로 지역과제 도출
  - 중심지, 주거지역, 기반시설 및 생활서비스시설, 관련 사업의 각 분야별 주요 문제점 분석을 토대로 지역과제 도출

## 기초현황 분석을 통한 과제 도출

구 분	문 제 점	지 역 과 제
중심지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로에 의해 지역간 연계 단절</li> <li>• 인천대로변 대학문화 특성화 거점 조성</li> <li>• 지역 산업단지를 구조고도화 및 산업재생 연계</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로에 단절된 지역간 연계</li> <li>✓ 인천대로 주변 역세권 활성화 거점 조성</li> </ul>
주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후한 저층주거지 주거환경 개선 필요</li> <li>• 소규모주택 정비사업 활성화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 노후한 저층주거지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화</li> </ul>
기반시설 생활SOC	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보행안전성 확보 및 주차장, 보육시설, 노인여가복지시설 등 부족한 생활SOC 확충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 보행안전성 확보 및 주차장, 보육시설, 노인여가복지시설 등 부족한 생활SOC 확충</li> </ul>
관련 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대학문화, 산업단지 등 지역 특성을 살린 거점 개발</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 대학문화, 산업단지 등 지역 특성을 살린 거점 개발</li> </ul>

## 5. 생활권별 현황 종합 분석

구 분	종 합 분 석	계 획 과 제
가정 생활권	<ul style="list-style-type: none"> <li>가정중앙시장역 역세권 활성화 미흡</li> <li>인천대로에 의한 생활권 단절</li> <li>노후 저층주거 밀집지 낙후·쇠퇴 가속화</li> <li>가정중앙시장역 주변 지구단위계획구역 지정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별계획구역 선도사업을 통한 상업·문화거점 조성 및 연도형 상가 유도를 통한 역세권 활성화</li> <li>노후 저층주거지 소규모주택정비사업 활성화 유도</li> <li>테마가로를 통한 단절된 생활권 연계</li> </ul>
석남 생활권	<ul style="list-style-type: none"> <li>석남역 더블 역세권 활성화 미흡</li> <li>재개발 해제지역의 계획적 관리 필요</li> <li>석남역 주변 지구단위계획구역 지정</li> <li>'50년을 돌아온 사람의 길' 도시재생사업 추진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별계획구역 사업추진으로 판매·업무·주거 복합 개발로 지역 거점 개발 유도, 역세권 활성화</li> <li>재개발 해제지역의 주거환경개선을 위해 소규모주택정비 관리지역 지정 등 지정 유도</li> </ul>
원적 생활권	<ul style="list-style-type: none"> <li>서부여성회관역 역세권 활성화 미흡</li> <li>인천대로에 의해 생활권 단절, 통학로 정비 필요</li> <li>재개발 해제지역의 계획적 관리 필요</li> <li>서부여성회관역 주변 지구단위계획구역 지정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별계획구역 거점개발로 역세권 활성화</li> <li>테마가로 사업으로 안전한 통학로 조성, 지역 연계</li> <li>재개발 해제지역에 대한 소규모주택정비사업 활성화 유도로 주거환경개선</li> </ul>
가좌 생활권	<ul style="list-style-type: none"> <li>가좌역 역세권 활성화 미흡</li> <li>노후 공업단지 재생 필요</li> <li>가좌역주변 지구단위계획구역 지정</li> <li>가좌1 지구단위계획구역 지정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>가좌1 지구단위계획구역의 내 산업단지 지원을 위한 가좌혁신성장거점 조성</li> <li>노후 공장에 대한 문화적 도시재생 유도</li> <li>가좌3 주거환경개선사업으로 노후 주거지 관리</li> </ul>
인천교 생활권	<ul style="list-style-type: none"> <li>주안국가산업단지, 인천일반사업단지, 인천기계 산업단지 노후화에 따른 재생사업 필요</li> <li>인천교 공원, 동구구민 운동장 등을 활용한 거점 개발 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>노후한 3개 산업단지에 대한 구도 고도화 사업 지속적 추진</li> <li>인천교 공원 일대 지역주민과 근로자를 위한 Q.W.L. 거점 조성</li> </ul>
도화·주안 생활권	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로와 경인선 철도에 의해 도화역, 주안역 일대 역세권 단절</li> <li>주안역 북측 활성화 미흡</li> <li>도화2 지구단위계획구역 지정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>단절된 도화역-주안역의 연계성 강화를 위해 도화역 주변 지구단위계획 재정비</li> <li>주안역 북측 노후주거지의 계획적 관리를 위한 지구단위계획 신규 수립</li> </ul>
수봉 생활권	<ul style="list-style-type: none"> <li>수봉산 주변 고도제한으로 인해 낙후된 저층주거지 주거환경개선 필요</li> <li>수봉공원과 시가지의 연계성 강화 필요</li> <li>수봉2 지구단위계획구역 지정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>용현5 주거환경개선사업 등으로 노후한 저층주거지 주거환경 개선 유도</li> <li>수봉산-인천대로-주안시민상가로 이어지는 테마가로 조성</li> </ul>
용현 생활권	<ul style="list-style-type: none"> <li>인하대 주변 대학문화거리 특화 필요</li> <li>인천대로에 의해 단절된 생활권간 연계 필요</li> <li>재개발 해제지역의 계획적 관리 필요</li> <li>용현1 지구단위계획구역 지정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>인하대주변 지구단위계획을 통한 문화·상업기능 활성화 유도</li> <li>용현1 정비구역 해제지역의 소규모주택정비 관리지역 지정 등 계획적 관리 유도</li> </ul>
토지금고 생활권	<ul style="list-style-type: none"> <li>송의역 역세권 주변의 계획적 관리 필요</li> <li>토지금고의 역사적 장소성 활용 필요</li> <li>재개발 해제지역의 계획적 관리 필요</li> <li>용현 지구단위계획구역 지정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>테마가로 조성사업으로 토지금고의 역사성 기억 및 단절되었던 지역 연계</li> <li>소규모주택 정비사업 활성화 유도</li> <li>지구단위계획을 통한 연도형 상가 활성화 유도</li> </ul>
신흥 생활권	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로 기점과 내항 연결지로 조달청, 세관, 공장, 아파트, 학교 등 다양한 용도 혼재</li> <li>대로변 보행환경개선 필요</li> <li>노후 저층주거지 주거환경개선 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시 여건 변화에 대응한 도시공간의 기능 전환 유도</li> <li>신선초-송의역 구간의 용현천 및 복개도로를 활용한 테마가로 조성으로 보행환경 개선, 지역 연계</li> <li>노후 저층주거지의 소규모주택 정비사업 유도</li> </ul>

〈그림 1-26〉 한강 종합 분석도





## 6. 생활권별 현황분석

### 6.1. 가정생활권

#### 1) 가정생활권 개요

- 가정생활권은 인천대로 서측의 가정1동, 인천대로 동측의 가정3동으로 구성되어 있으며 생활권 남측에는 루원시티 도시개발사업구역이 인접해 있음
- 가정1동은 단독 및 다세대주택이 밀집한 지역이며, 가정3동은 원적산 방향의 경사지에 다세대주택과 공동주택이 밀집되어 있음
- 생활권 중심부에 남북방향의 인천대로를 따라 인천도시철도2호선인 가정중앙시장역이 위치해 있음
- 생활권 서측에는 정서진 중앙시장이 입지해 유동인구가 많음
- 생활권 동측으로 원적산이 인접해 있으며, 생활권 외곽의 원적산 산자락에 서구문화회관, 가석초등학교, 가정고등학교 등 공공시설이 위치하고 있음

〈표 1-24〉 가정생활권 개요

행 정 동	총 면적(㎡)	총 인구(인)	총 세대수		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 이상
가정1·3동	497,569.0	15,890	세대	7,316	3,038	1,704	1,266	1,308
			비율	100.0%	41.5	23.3	17.3	17.9



## 2) 기초 현황 분석

### ① 토지이용 현황 분석

#### ■ 표고 및 경사

- 가정생활권은 20m 이하의 표고가 66.5%이며, 생활권 동측에 원적산이 위치하여 동측으로 갈수록 표고가 높아짐
- 경사도는 10° 이하 지역이 약 96.01%로 대부분을 차지하고 있어 대체로 완만한 평지지형을 이루고 있음
  - 가정생활권 서측은 전체적으로 평탄한 지형이나, 인천대로 동측은 원적산에서 인천대로 방향으로 낮아지는 경사지형을 이룸

〈표 1-25〉 가정생활권 표고 및 경사도 분석

표 고								
구 분	계	15m 이하	15m~20m	20m~25m	25m~30m	30m~35m	35m~40m	40m초과
면적(㎡)	497,569.0	191,669.9	139,223.4	61,637.6	56,144.6	22,509.2	13,629.2	12,755.1
구성비(%)	100.0	38.5	28.0	12.4	11.3	4.5	2.7	2.6

경 사								
구 분	계	10° 이하	10°~20°	20°~30°	30°~40°	40°~50°	50°~60°	60° 초과
면적(㎡)	497,569.0	477,712.8	18,118.2	900.0	580.0	152.0	32.0	74.0
구성비(%)	100.0	96.01	3.64	0.18	0.12	0.03	0.01	0.01



표고 분석도



경사도 분석도


## ② 도시관리계획 현황

### ■ 용도지역·지구 현황


- 가정생활권의 용도지역은 제2종 일반주거지역이 61.6%, 제1종 일반주거지역이 33.4%이며, 전체 권역이 일반주거지역임
- 중앙시장역 일대는 제1종 일반주거지역으로 노후한 주거지임
- 가정3동 다세대 밀집지역은 제2종일반주거지역, 한국아파트 일원은 제3종일반주거지역으로 결정되어 있음

〈표 1-26〉 가정생활권 도시관리계획 현황분석

용도지역 현황분석				도시계획시설 현황분석					
구 분		면 적(㎡)	비율(%)	구 분		편입면적(㎡)	비율(%)		
합 계		497,569.0	100.0	공간시설		공원	6,908.2	1.4	
						광장	2,843.3	0.6	
주거 지역	제1종일반주거지역	166,145.0	33.4	교통 시설	도로	광로	48,954.3	9.8	
	제2종일반주거지역	306,613.4	61.6			중로	27,627.0	5.6	
						소로	91,229.2	18.3	
	제3종일반주거지역	24,810.3	5.0		철도	4,105.8	0.8		
				공공문화 체육시설	공공청사	897.7	0.2		



용도지역 현황도



도시계획시설 현황도

### ■ 도시계획시설 현황

- 도시계획도로는 인천대교가 남북방향으로 광로로 지정되어있고, 중심을 나누는 도로는 대로로 지정되어 있으며, 격자형 가로망을 형성하여 중로 및 소로가 지정 되어있음
- 건축법상 도로기준에 미달하는 4m 미만 도로도 다수 분포
- 가정생활권 내 면적 도시계획시설로는 공원(가정공원) 1개소와 공공청사(가정3동 행정복지센터) 1개소가 지정되어 있음

### ③ 필지 규모 및 소유자 현황

#### ■ 필지 현황

- 가정생활권 내 총 필지 수는 1,359 필지이며, 260㎡ 미만인 1,061필지(78.1%)로 소규모 필지가 대부분을 차지 함
- 가정생활권내 총 필지 수는 1,359 필지이며, 그중 사유지가 1,286필지(94.6%)로 대부분 사유지임

〈표 1-27〉 가정생활권 필지 규모 및 소유 현황

구 분	필지 규모	필 지 수	비 율(%)
필지 규모 분석	합 계	1,359	100.0
	90㎡ 미만	124	9.1
	90㎡~260㎡	937	68.9
	260㎡~330㎡	48	3.5
	330㎡~660㎡	180	13.2
	660㎡~1,000㎡	13	1.0
	1,000㎡~2,000㎡	17	1.3
	2,000㎡ 이상	40	2.9
구 분	소유자 구분	동 수	비 율
필지 소유자 분석	합 계	1,359	100.0
	국·공유지	73	5.4
	사유지	1,286	94.6



필지 규모 분석도



소유자 분석도

#### ④ 건축물 현황 분석

##### ■ 건축물 경과년수 현황

- 경과년수 30년 이상 건축물이 1,035동 79.9%로 대부분을 차지하며, 20년 이상 건축물의 노후도는 전체의 96.3%로 높은 비중을 차지함

〈표 1-28〉 가정생활권 건축물 경과년수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	1,295	100.0
20년 미만	43	3.3
20~30년 미만	212	16.4
30년 이상	1,035	79.9
누 락	5	0.4

##### ■ 건축물 층수 현황

- 5층 미만 건축물은 1,249동으로 전체의 96.4%를 차지하며, 10층 이상의 건축물은 공동주택(아파트)으로 사용되고 있음

〈표 1-29〉 가정생활권 건축물 층수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	1,295	100.0
5층 미만	1,249	96.4
5~10층 미만	41	3.2
10~20층 미만	3	0.2
20층 이상	2	0.2

##### ■ 건축물 용도 현황

- 단독주택이 487동(45.3%), 공동주택 495동(38.2%)로 생활권 내 건축물 대부분이 주거용도임

〈표 1-30〉 가정생활권 건축물 용도 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	1,295	100.0
단독주택	487	45.3
공동주택	495	38.2
근린생활시설	196	15.1
기타시설	17	1.3



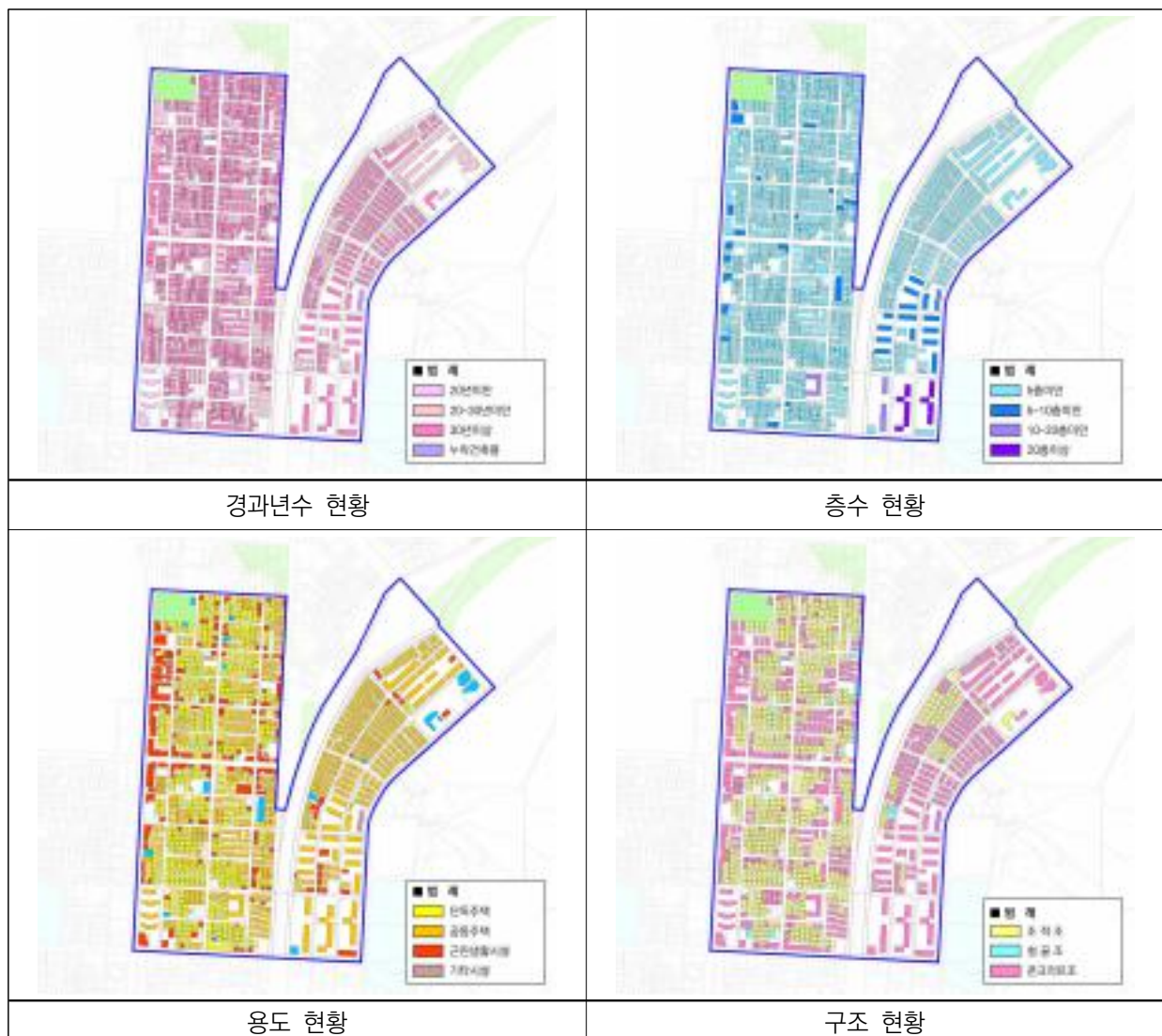
## ■ 건축물 구조별 현황

- 건축물 중 737동(56.9%)은 조적조 구조로 대부분 노후한 단독주택 형성
- 건축물 중 541동(41.8%)은 콘크리트조 구조로 대부분 노후되었고, 다양한 용도로 사용되고 있음

〈표 1-31〉 가정생활권 건축물 구조 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	1,295	100.0
조적조	737	56.9
철골조	17	1.3
콘크리트조	541	41.8
목구조	-	-

〈그림 1-27〉 가정생활권 건축물 현황 분석



### 3) 기반시설 및 생활SOC 분석

#### ① 도로 현황 분석

- 광로인 인천대로가 남북방향으로 관통하여 광역 접근성은 좋으나, 그로 인해 동서지역 간 단절 발생
- 이면도로는 대부분 소로 이하의 도로로 폭원이 좁아(8-10m) 보도와 차도가 미분리 되어있고, 불법 주차로 인해 보행자의 안전 확보가 어려움
- 토지구획정리사업으로 조성된 지역으로 격자형 도로망을 형성하고 있으나, 블록 내부에 4m 미만 도로가 많아 지역 낙후가 가중되고 있음

〈그림 1-28〉 가정생활권 4m 미만 도로현황 및 분석



#### ② 주차장 현황 분석

- 가정생활권의 주차장 현황을 분석해 보면 주차공급 507면, 주차수요 1,249대로 조사되어 주차 수급율은 40.6%로 분석됨
- 인천대로 일반화 사업으로 삭제되는 노상주차장은 총 10면으로 분석됨

〈표 1-32〉 가정생활권 주차장 현황

구 분	동 이름	블록 번호	현 황			주차수요	현황 수급율	노상주차 삭제면
			주차공급					
			노상	노외	합계			
인천대로 서측	가정1동	10-1	85	0	85	183	46.4%	-
		10-2	139	38	177	358	49.4%	
		10-3	63	17	80	193	41.5%	-
		10-4	56	0	56	147	38.1%	-
	소 계		343	55	398	881	45.2%	-
인천대로 동측	가정3동	10-5	91	0	91	118	77.1%	10
		10-6	0	0	0	73	0.0%	-
		10-7	18	0	18	177	10.2%	-
	소 계		109	0	109	368	29.6%	-
합 계			452	55	507	1,249	40.6%	10

### ③ 생활SOC 분석

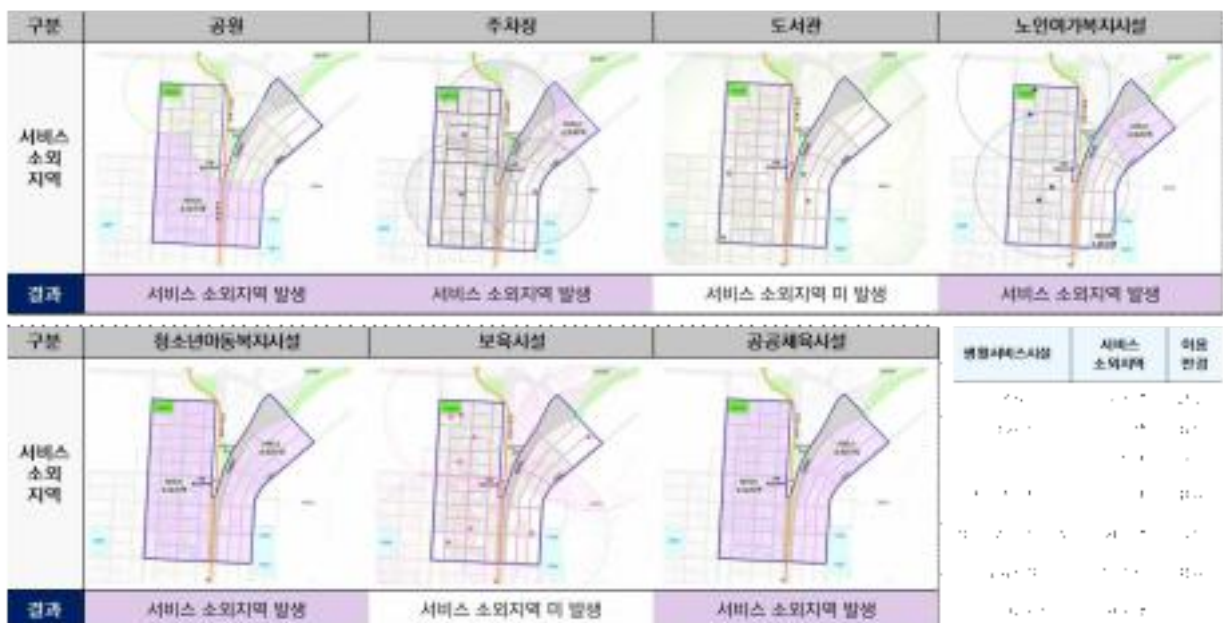
- 인천광역시 평균지표 대비 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설이 부족하게 분석되었고, 도서관은 평균보다 높은 수치로 분석되었음
- 보행이용 분석에서는 도서관과, 보육시설을 제외하고 대부분 서비스 소외지역이 발생되었음
- 생활SOC 분석결과 우선적 시설공급 고려 대상은 청소년아동복지시설과 공공체육시설로 분석되었음
  - 청소년아동복지시설 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 발생하였고, 인천광역시 평균지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 공공체육시설 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 발생하였고, 인천광역시 평균지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임

〈그림 1-29〉 가정생활권 생활SOC 분포 현황분석도



〈표 1-33〉 가정생활권 생활SOC 분석

구 분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
공급 불균형 분석	지표	시설면적/ 1인	주차장면수/ 10세대	시설개소/ 인구1만명	시설개소/ 65세이상 1천명	시설개소/ 청소년 1천명	시설개소/ 5세미만 1백명	시설개소/ 인구1만명
	인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
	가정생활권	0.42	0.78	2.67	5.00	-	1.19	0.63
보행이용 분석		서비스 소외지역발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생



#### 4) 관련 사업 추진현황 분석

##### ① 지구단위계획

- 가정생활권에는 인천대로를 중심으로 한 “가정중앙시장역 주변 지구단위계획”이 결정되어 있음

〈표 1-34〉 가정중앙시장역 주변 지구단위계획 구역 결정

구 분	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	서구 가정동 510-11번지 일원	138,590	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 가정중앙시장역세권의 활성화 도모</li> <li>◦ 정서진 중앙시장과 연계한 전통시장 활성화</li> <li>◦ 인천대로 인접 지역의 가로환경, 보행환경 개선</li> </ul>

##### ■ 특별계획구역 지정 목적 및 개발 방향

- 가정중앙시장역 주변 지구단위계획에는 역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고를 위해 특별계획구역 3개소가 지정되었음
- 지정 목적 : 가정중앙시장역 역세권 및 정서진 중앙시장과 연계되는 생활권 중심 형성
  - 생활권형 중심거점 형성을 통한 생활편의기능 제공을 통해 북측의 루원시티 상업지역과 남측의 석남역 더블역세권과 차별화 및 중심지간 연계기능 부여
  - 테마가로 및 정서진 중앙시장 등으로의 보행연계 동선을 확보하여 거점 기능 및 영향력 확장 유도
- 개발 방향 : Walking Avenue - 다양하고 특색있는 공간을 걷고 즐기는 역세권 거점
  - 역세권 교차부 랜드마크 타워 도입을 통한 장소성 강화 및 주변지역으로 영향력 파급
  - 상업·업무 복합시설 : 업무시설, 판매시설, 문화시설 등
  - Walking Avenue : 중소규모 연도형 상가
  - 기타 : 도로, 쌈지형 공지

〈그림 1-30〉 가정생활권 사업 현황도

##### ② 도시 정비사업

- 가로주택 정비사업 : 1개소
- 가정생활권에는 근린재생형(중심시가지형) 도시재생 뉴딜사업인 ‘50년을 돌아온, 사람의 길’ 사업이 추진 중임
  - 근린재생형(중심시가지형)
  - 면적 : 약 290,000㎡





## 5) 과제 도출 및 현황 종합 분석

### ① 가정생활권 과제 도출

#### ■ 상위 및 관련계획 분석을 통한 과제 도출

구 분	계 획 내 용	지 역 과 제
상위 및 관련 계획	• 원도심 활성화 및 거점 개발	✓ 인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발
	• 다양한 복지 및 연계	
	• 노후주거지 정비사업 추진	✓ 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비
	• 인천대로 연결화 근거 원도심 일곽	✓ 인천대로의 의해 단절된 생활권 연계
	• 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비	
	• 일련화 공간구조계획에 따라 계획 추진	
	• 생활권별 생활기반시설 확충	✓ 보행자 우선 교통환경 조성 및 생활기반시설 확충
	• 차량 우선 교통환경 조성	

#### ■ 주민의견 수렴을 통한 과제 도출

구 분	주 민 의 건	지 역 과 제
도시계획	• 단절된 도시의 균형 발전	✓ 인천대로에 의해 단절된 생활권 통합
	• 저·중층주거지역의 용도지역 조성	
도로·교통	• 노후도로 순환형 도로 확충	✓ 노후한 저층주거지 주거환경 개선
	• 교통계획 기본 수립, 주차장 추가 계획	
기반시설	• 공공 주차 및 생활권별 갖는 시설 조성	✓ 도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비
	• 주차장 지하화 및 공공 주차장 확보	

## ■ 기초현황 분석을 통한 과제 도출

구 분	문 제 점	지 역 과 제
중심지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로에 의한 단절되고, 가성3로에 의한 단절</li> <li>• 인천대로 상하부차로로 인한 왕복차로 혼잡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로에 단절된 지역간 연계</li> </ul>
주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마서로·마서로·연천로에 단절되고 있음</li> <li>• 노후주택 정비사업 활성화 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로 주변 역세권 활성화 거점 조성</li> </ul>
기반시설 · 생활SOC	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도로, 주차, 공원 등 생활환경개선 미흡</li> <li>• 청소년·아동복지시설 미흡</li> <li>• 청소년·아동복지시설, 공공체육시설 미흡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 노후한 저층주거지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화</li> </ul>
관련 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후주택 정비사업 활성화 필요</li> <li>• 소규모주택 정비사업 활성화 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 보행안전성 확보 및 주차장, 보육시설, 노인여가복지시설 등 부족한 생활SOC 확충</li> </ul>

## ■ 지역 과제를 통한 지역 이슈

구 분	지 역 과 제	지 역 이 슈
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발</li> <li>• 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비</li> <li>• 인천대로에 의해 단절된 생활권 연계</li> <li>• 보행자 우선 교통체계 정비 및 부족한 생활 기반시설 확충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로 주변 생활권 활성화를 위한 거점 개발 및 역세권 활성화 필요</li> </ul>
주민의견 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로에 의해 단절된 생활권 통합</li> <li>• 노후한 저층주거지 주거환경 개선</li> <li>• 도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 노후한 저층주거 밀집지 주거환경개선 필요</li> </ul>
기초현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로에 단절된 지역간 연계</li> <li>• 인천대로 주변지역 역세권 활성화 거점 조성</li> <li>• 노후한 저층주거 밀집지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화</li> <li>• 보행안전성 확보 및 청소년아동복지시설, 공공체육시설 등 부족한 생활SOC 확충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로로 단절된 생활권 통합 및 지역간 보행네트워크 강화 필요</li> <li>✓ 도로, 청소년아동복지시설, 공공체육시설 등 지역 내 부족한 기반시설 및 생활SOC 확충 필요</li> </ul>

## ② 가정생활권 현황 종합 분석

### ■ 토지이용 측면

- 인천대로와 나란히 인천도시철도2호선 가정중앙시장역이 지나고 있으나 역세권 활성화는 미흡함
  - 가정중앙시장역 주변 지구단위계획을 통한 역세권 일원 기능 강화 및 연도형 상가 유도 필요
- 가로주택 정비사업이 1개소 진행 중에 있으며, 향후 소규모 정비사업의 활성화 필요
- 노후 저층 주거지인 제1종 일반주거지역의 계획적 관리 및 개선 필요
- 생활SOC 확충을 통해 주민들의 편리한 주거환경 조성 필요

### ■ 교통·보행 측면

- 원적산~서구문화회관~가정중앙시장역~서경백화점으로 연계되는 테마가로를 조성해 녹지·보행축 연계성 강화 필요
- 정서진 중앙시장의 특성화 시장 육성사업과 테마가로의 기능적 연계로 통합 활성화 도모 필요

### ■ 경관·녹지 측면

- 원적산 주변 자연경관지구 해제 따라 향후 정비사업 추진 시, 원적산과 조화로운 건축물 높이계획 및 주거지 경관 관리 필요

〈그림 1-32〉 가정생활권 현황 종합 분석도



## 6) 인천대로 주변지역 기본계획 분석

### ① 기본방향

#### ■ 미래상

Amenity Town 전통이 살아 숨쉬는 어메니티 타운

“지역의 역사성 보전 및 안전한 정주환경 조성”

- 가정중앙시장역 역세권과 연계한 근린생활권 거점 형성 및 주변 노후주거지 재생
- 서인천 교차점 광장의 장기적 도로기능 축소를 매개로 문화상업 복합거점 조성

#### ■ 추진전략 : 4대 목표 9개 전략

〈표 1-35〉 가정생활권 목표별 추진전략

분 야	목표별 전략
지구중심 발전·관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표1. 인천대로변 연도형 상가거리 조성으로 역세권 활성화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략1. 인천대로변 “가정중앙시장역 주변 지구단위계획” 수립, 연도형 상가거리 조성</li> <li>◦ 전략2. 인천도시철도2호선 가정중앙시장역 역세권 활성화 거점 조성</li> </ul>
주거(정비)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표2. 노후 원도심 재생을 통한 지역 활성화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략3. 근린재생형(중심시가지형) 도시재생 뉴딜사업 추진</li> <li>◦ 전략4. 노후 저층주거지에 대한 소규모주택 정비사업 추진 (가로주택정비사업 5개소, 소규모주택 재건축사업 5개소)</li> <li>◦ 전략5. 노후 불량주거지 주택개량 지원</li> </ul>
교통·보행	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표3. 동서방향 동선 연계를 통한 생활권의 커뮤니티 강화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략6. 서경백화점~가정중앙시장역~서구문화회관~원적산으로 연결되는 테마가로 조성</li> <li>◦ 전략7. 가정로~원적산을 연계하는 커뮤니티가로 보행공간 정비</li> </ul>
생활서비스시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표4. 지역 내 부족한 공공·기반시설 확충</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략8. 생활권 내 소규모주택 정비사업 추진 시, 도로 및 공지 확보 기준 제시</li> <li>◦ 전략9. 기초생활인프라의 국가적 최저기준을 달성할 수 있는 생활SOC 조성 유도</li> </ul>



## ② 공간관리 방향



- 인천대로 일반화와 연계한 연도형 상가 활성화
  - 1-1 가정중앙시장역 주변 지구단위계획 수립, 연도형 상가거리 조성
  - 1-2 가정중앙시장역 역세권 활성화 거점 조성(지구단위계획구역 내 특별계획)
- 서인천 교차점광장 기능폐지에 따른 유흥지·공유지 활용 문화상업거점조성
  - 2-1 인천대로의 계획내용 및 방향과 부합하는 문화기능 배치
- 동서방향 동선 연계를 통해 생활권의 커뮤니티 강화
  - 3-1 서경백화점~가정중앙시장역~서구문화회관~원적산으로 연결되는 테마가로 조성
  - 3-2 가정로~원적산을 연계하는 커뮤니티가로 보행공간 정비
- 부족한 생활SOC 확충
  - 4-1 공원 : 도로 중심부 돌곶이숲길 4구간 조성(19,270㎡)
  - 4-2 도로 : 경계부 최소 6개 이상 도시계획도로 확보, 건축선 이격으로 확보되는 전면공지는 8m 미만
  - 4-3 공지 : 도로 교차부·정방향의 평지 형·쌈지공원 형태로 설치, 인접 공지와 연결 설치
- 노후 원도심 재생 활성화
  - 5-1 근린재생형(중심시가지형) 도시재생 뉴딜사업 추진(50년을 돌아온, 사람의 길)
  - 5-2 노후 저층주거지: 가로주택 정비사업 5개소, 소규모 재건축사업 5개소
  - 5-3 노후 불량 주거지 자율적 주택개량 지원

## 6.2. 석남생활권

### 1) 석남생활권 개요

- 석남생활권은 인천대로 서측의 석남1동, 석남2동, 인천대로 동측의 석남3동으로 구성되어 있음
- 생활권 중심부에 남북방향의 인천대로를 따라 인천도시철도2호선이 지나가고 동서방향으로 길주로를 따라 서울 도시철도 7호선 석남역이 개통되어 서울 강남권과 1시간대에 연계 할 수 있음
  - 길주로는 생활권 내에서 석남제1고가교를 통해 동서방향으로 지나가며, 석남역 일원에 길주로를 따라 형성된 상업시설을 제외하고 대부분 주거시설로 구성되어 있음.
- 석남역 더블역세권을 중심으로 일반상업지역이 지정되어 있으나 역세권 활성화가 미흡함
- 생활권 남서측의 석남2동 일원에서 추진 중이던 주택재개발 정비구역이 해제됨에 따라 노후주거지 밀집지역의 정비가 필요함

〈표 1-36〉 석남생활권 개요

행 정 동	총 면적(㎡)	총 인구(인)	총 세대수		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 이상
석남1·2·3동	621,608.0	19,204	세대	8,626	3,355	2,087	1,579	1,610
			비율	100.0%	38.9%	24.1%	18.3%	18.7%



## 2) 기초 현황 분석

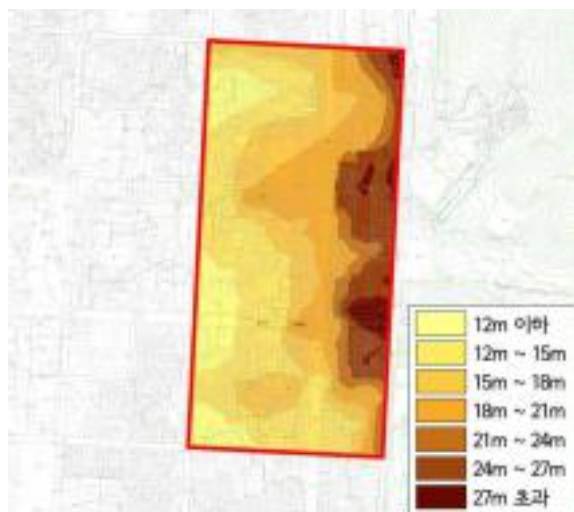
### ① 토지이용 현황 분석

#### ■ 표고 및 경사

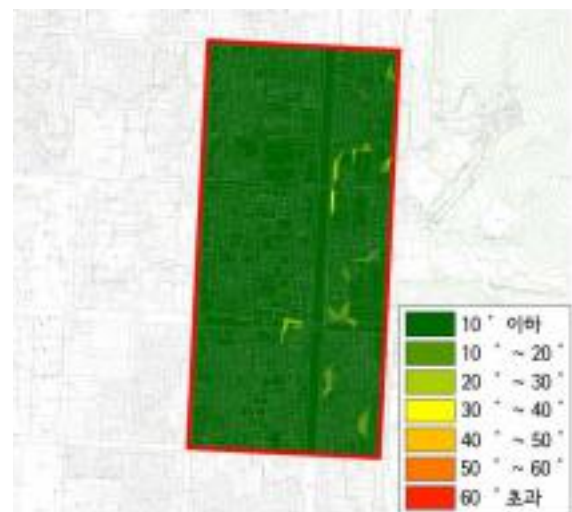
- 석남생활권은 21m 이하의 표고가 79.8%이며, 생활권 동측에 원적산이 위치하여 동측으로 갈수록 표고가 높아짐
- 경사도는 10° 이하 지역이 약 98.21%로 대부분을 차지하고 있어 대체로 완만한 평지지형을 이루고 있음
  - 석남생활권 서측 전체적으로 평탄한 지형이나, 인천대로 동측은 원적산에서 인천대로 방향으로 낮아지는 경사지형을 이룸

〈표 1-37〉 석남생활권 표고 및 경사도 분석

표 고								
구 분	계	12m 이하	12m~15m	15m~18m	18m~21m	21m~24m	24m~27m	27m초과
면적(m²)	621,608.0	69,418.9	192,079.7	119,765.8	114,861.8	35,705.9	69,805.9	19,970.0
구성비(%)	100.0	11.2	30.9	19.3	18.5	5.7	11.2	3.2
경 사								
구 분	계	10° 이하	10°~20°	20°~30°	30°~40°	40°~50°	50°~60°	60° 초과
면적(m²)	621,608.0	610,452.0	8,661.0	1,638.0	494.0	178.0	86.0	99.0
구성비(%)	100.0	98.21	1.39	0.26	0.08	0.03	0.01	0.02



표고 분석도



경사도 분석도

## ② 도시관리계획 현황

### ■ 용도지역 · 지구 현황

- 석남생활권의 용도지역은 60.7%가 일반주거지역이며, 일반상업지역이 39.3%로 높은 비율을 차지하고 있음
- 석남체육공원 주변지역과 거북시장 주변지역은 제1종일반주거지역으로 노후한 주거지임
- 가정로변과 서달로변은 제2종일반주거지역으로 결정되어 있음
- 석남역 역세권 일원은 일반상업지역으로 시가지경관지구가 결정되어 있음

〈표 1-38〉 석남생활권 도시관리계획 현황분석

용도지역 현황분석				도시계획시설 현황분석				
구 분		면 적(㎡)	비율(%)	구 분		편입면적(㎡)	비율(%)	
합 계		621,608.0	100.0	공간시설		공원	10,880.0	1.8
주거 지역	소 계	677,025.3	60.7	교통 시설	도 로	광로	55,045.7	8.9
	제1종일반주거지역	176,646.9	28.4			대로	16,073.6	2.6
						중로	33,281.7	5.4
	제2종일반주거지역	200,378.4	32.2			소로	74,475.7	12.0
					철도	28,848.6	4.6	
					주차장	2,057.7	0.3	
자연녹지지역		244,582.7	39.3	공공문화 체육시설	공공청사	3,314.7	0.5	

용도지역 현황도

도시계획시설 현황도

### ■ 도시계획시설 현황

- 도시계획도로는 인천대로가 남북방향으로 광로로 지정되어있고, 대상지를 동서방향으로 지나는 길주로는 대로로 지정되어 있음, 격자형 가로망을 형성하여 중로 및 소로가 지정되어 있음
- 건축법상 도로기준에 미달하는 4m 미만 도로도 다수 분포
- 석남생활권 내 면적 도시계획시설로는 공원(석남체육공원) 1개소와 공공청사(석남1동 행정복지센터, 석남3동 행정복지센터) 2개소가 지정되어있음



### ③ 필지 규모 및 소유자 현황

#### ■ 필지 현황

- 석남생활권 내 총 필지 수는 1,614 필지이며, 260㎡ 미만인 1,207필지(74.7%)로 소규모 필지가 대부분을 차지 함
- 석남생활권내 총 필지 수는 1,614 필지이며, 그중 사유지가 1,483필지(91.9%)로 대부분을 차지함

〈표 1-39〉 석남생활권 필지 규모 및 소유 현황

구 분	필지 규모	필 지 수	비 율(%)
필지 규모 분석	합 계	1,614	100.0
	90㎡ 미만	162	10.0
	90㎡~260㎡	1,045	64.7
	260㎡~330㎡	88	5.5
	330㎡~660㎡	216	13.4
	660㎡~1,000㎡	42	2.6
	1,000㎡~2,000㎡	28	1.7
	2,000㎡ 이상	33	2.0
구 분	소유자 구분	동 수	비 율
필지 소유자 분석	합 계	1,614	100.0
	국·공유지	131	8.1
	사유지	1,483	91.9



필지 규모 분석도



소유자 분석도

#### ④ 건축물 현황 분석

##### ■ 건축물 경과연수 현황

- 경과연수 30년 이상 건축물이 1,034동 73.5%로 대부분을 차지하며, 20년 이상 건축물의 노후도는 전체의 90.9%로 높은 비중을 차지함

〈표 1-40〉 석남생활권 건축물 경과연수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	1,407	100.0
20년 미만	113	8.0
20~30년 미만	245	17.4
30년 이상	1,034	73.5
누 락	15	1.1

##### ■ 건축물 층수 현황

- 5층 미만 건축물이 1,220동으로 전체의 86.7%를 차지하며, 10층 이상의 건축물은 대부분 공동주택(아파트)으로 사용되고 있음

〈표 1-41〉 석남생활권 건축물 층수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	1,407	100.0
5층 미만	1,220	86.7
5~10층 미만	161	11.4
10~20층 미만	26	1.8
20층 이상	-	-

##### ■ 건축물 용도 현황

- 단독주택이 620동(44.1%), 공동주택 467동(33.2%)로 생활권 내 건축물 대부분이 주거용도임

〈표 1-42〉 석남생활권 건축물 용도 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	1,407	100.0
단독주택	620	44.1
공동주택	467	33.2
근린생활시설	250	17.8
기타시설	70	5.0



## ■ 건축물 구조별 현황

- 대상지내 건축물 중 825동(58.6%)은 조적조 구조로 대부분 노후한 단독주택 형성
- 건축물 중 555동(39.4%)은 콘크리트조 구조로 대부분 노후 되었고, 다양한 용도로 사용됨

〈표 1-43〉 석남생활권 건축물 구조 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	1,407	100.0
조적조	825	58.6
철골조	23	1.6
콘크리트조	555	39.4
목구조	4	0.3

〈그림 1-35〉 석남생활권 건축물 현황 분석



### 3) 기반시설 및 생활SOC 분석

#### ① 도로 현황 분석

- 광로인 인천대로가 남북방향으로 관통하여 광역 접근성은 좋으나, 그로 인해 동서지역 간 단절 발생
- 이면도로는 대부분 소로 이하의 도로로 폭원이 좁아(8-10m) 보도와 차도가 미분리 되어있고, 불법 주차로 인해 보행자의 안전 확보가 어려움
- 토지구획정리사업으로 조성된 지역으로 격자형 도로망을 형성하고 있으나, 블록 내부에 4m 미만 도로가 많아 지역 낙후가 가중되고 있음

〈그림 1-36〉 석남생활권 4m도로현황 및 분석



4m미만 도로 현황

석남생활권 도로 체계 및 4m 미만 도로 분석

#### ② 주차장 현황 분석

- 주차장 현황을 분석해 보면 주차공급 521면, 주차수요 1,718대로 조사되어 주차 수급율 30.3%로 분석됨
- 인천대로 일반화 사업으로 삭제되는 노상주차장은 총 49면으로 비교적 많은 노상주차장이 삭제됨

〈표 1-44〉 석남생활권 주차장 현황

구 분	동 이름	블록 번호	현 황			주차수요	현황 수급율	노상주차 삭제면
			주차공급					
			노상	노외	합계			
인천대로 서측	석남2동	9-1	78	71	149	364	40.9	10
	석남1동	9-2	119	96	215	447	48.1	-
		9-3	6	0	6	171	3.5	4
		9-4	101	0	101	317	31.9	
	소 계		304	167	471	1,299	36.3	14
인천대로 동측	석남3동	9-5	5	0	5	148	3.4	10
		9-6	0	23	23	124	18.5	15
		9-7	22	0	22	147	15.0	10
	소 계		27	23	50	419	11.9	35
합 계			331	190	521	1,718	30.3	49

### ③ 생활SOC 분석

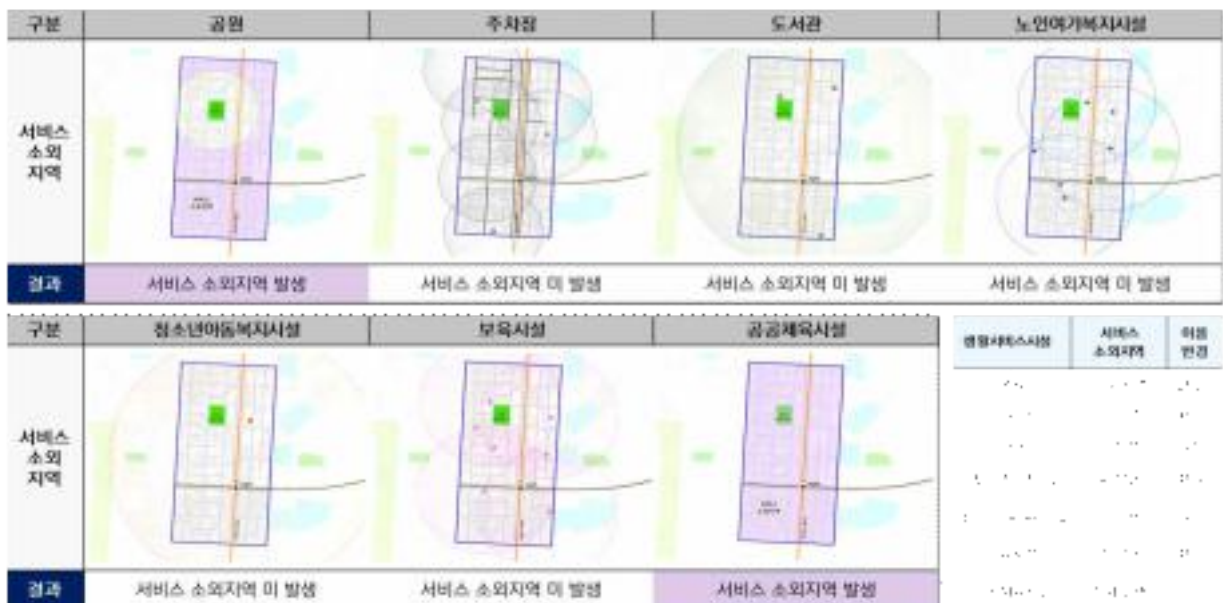
- 인천광역시 평균지표 대비 노인여가복지시설이 부족한 것으로 분석되었고, 보육시설은 평균보다 훨씬 높은 수치로 분석되었음
- 보행이용 분석에서는 공공체육시설과, 공원에서 서비스 소외지역이 발생되었음
- 생활SOC 분석결과 우선적 시설공급 고려 대상은 공원과 노인여가복지시설로 분석되었음
  - 공원 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 발생하고, 인천광역시 평균지표 값에 비해 높게 나왔지만, 이용자의 편의를 위해 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 노인여가복지시설 : 서비스 소외지역이 발생하지 않은 시설이지만, 지표 값에서 인천광역시 평균에 비해 낮게 나왔으므로 우선적으로 고려해야 하는 시설임

〈그림 1-37〉 석남생활권 생활SOC 분포 현황분석도



〈표 1-45〉 석남생활권 생활SOC 분석

구 분		공 원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
공급 불균형 분석	지표	시설면적/ 1인	주차장면수/ 10세대	시설개소/ 인구1만명	시설개소/ 65세이상 1천명	시설개소/ 청소년 1천명	시설개소/ 5세미만 1백명	시설개소/ 인구1만명
	인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
	석남생활권	0.57	0.56	3.33	2.31	1.00	23.33	4.44
보행이용 분석		서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생



#### 4) 관련 사업 추진현황 분석

##### ① 지구단위계획

- 석남생활권에는 인천대로를 중심으로 한 “석남역 주변 지구단위계획”이 결정되어 있음

〈표 1-46〉 석남역 주변 지구단위계획 구역 결정

구 분	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	서구 석남동 495-8번지 일원	214,235	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 석남역세권의 활성화 도모</li> <li>◦ 석남역 더블역세권 환승거점 개발을 통한 지역 성장의 중심 지역으로 육성</li> <li>◦ 인천대로 인접 지역의 가로환경, 보행환경 개선</li> </ul>

##### ■ 특별계획구역 지정 목적 및 개발 방향

- 석남역 지구단위계획에는 석남역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고를 위해 특별계획구역 2개소가 지정되었음
- 특별계획구역 지정 목적 : 인천2호선 석남역 주변으로 역세권 거점개발유도를 위한 특별계획구역 지정
  - 인천 도시철도 2호선 및 7호선이 교차하는 더블 역세권 입지를 고려한 중심상업 및 업무 복합기능을 고밀복합 개발하여 고밀 스카이라인 형성 및 랜드마크 이미지 부여
  - 도로 공간의 입체적 활용 제도를 도입하여 고밀복합 토지이용 도모 및 이를 통한 역세권 개발의 공공성 확보, 역세권 시설간 대중교통보행통로를 통한 연계로 보행 이동성 강화
- 개발 방향 : Multi - City - 석남더블역세권 복합단지
  - 역세권 교차부 랜드마크 타워 도입을 통한 장소성 강화 및 주변지역으로 영향력 파급
  - 상업·업무 복합시설 : 업무시설, 판매시설, 대형상점 등
  - 청년주택 : 저층부 공용공간, 고층부 오피스텔
  - 멀티-V스퀘어 : 연도형 상가 (패션아이템로드샵, 뷰티샵)

〈그림 1-38〉 석남생활권 사업 현황

##### ② 도시 정비사업

- 재건축사업 : 1개소
- 가로주택 정비사업 : 11개소
- 석남생활권에는 근린재생형(중심시가지형) 도시재생 뉴딜사업 ‘50년을 돌아온, 사람의 길’ 사업이 추진 중임
  - 근린재생형(중심시가지형)
  - 면적 : 약 290,000㎡





## 5) 과제 도출 및 현황 종합 분석

### ① 석남생활권 과제 도출

#### 상위 및 관련계획 분석을 통한 과제 도출

구 분	계획 내용	지역 과제
상위 및 관련 계획	• 인천대 생활권 및 생활거점	✓ 인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발
	• 도시권 도시 및 지역	
	• 정비구역 해제지 및 준주거지역 관리	✓ 정비구역 해제지역의 체계적 관리 및 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비
	• 지역간 이접 : 원도심 관리	
	• 인천대로 노선과 부속 도로망 활용	✓ 인천대로의 의해 단절된 생활권 연계
	• 다양한 용도 개발을 활용한 노후주거지 정비	
	• 다양한 용도 개발을 통한 노후주거지 정비	
	• 정비구역 내 생활기반시설 확충	✓ 보행자 우선 교통환경 조성 및 생활기반시설 확충
	• 보행 우선 교통환경 조성	

#### 주민의견 수렴을 통한 과제 도출

구 분	주민의견	지역 과제
도시계획	• 단절된 도시의 공간 발전	✓ 인천대로에 의해 단절된 생활권 통합
	• 저·중층주거지역에 용도지역 조정	
도로·교통	• 노후도로 중점한 도로 정비	✓ 노후한 저층주거지 주거환경 개선
	• 교통계획 기본 수립, 주차장 추가 계획	
기반시설	• 공원 조성 및 생활권내 맞는 터마 조성	✓ 도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비
	• 주차장 시애틀 및 공공도로 공유	

## ■ 기초현황 분석을 통한 과제 도출

구 분	문 제 점	지 역 과 제
중심지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대교에 의한 단절된 지역간 연계</li> <li>• 인천시 하성동, 인천시 남동구로 일직화 대응</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로에 단절된 지역간 연계</li> </ul>
주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 다세대·다가구·연립주택 밀집지 조성</li> <li>• 노후주택 정비사업 활성화 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로 주변 역세권 활성화 거점 조성</li> </ul>
기반시설 · 생활SOC	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도로, 주차, 공원 등 생활기반시설 미흡</li> <li>• 공원, 노인·아동복지시설 부족</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 노후한 저층주거지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화</li> </ul>
관련 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후주택, 공공을 통한 상·하수도 개선 필요</li> <li>• 소규모주택 정비사업 활성화 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 보행안전성 확보 및 주차장, 보육시설, 노인여가복지시설 등 부족한 생활SOC 확충</li> </ul>

## ■ 지역 과제를 통한 지역 이슈

### ■ 「지역 과제」를 통한 지역 이슈

구 분	지 역 과 제	지 역 이 슈
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발</li> <li>• 정비구역 해제지역의 체계적 관리 및 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비</li> <li>• 인천대로의 의해 단절된 생활권 연계</li> <li>• 보행자 우선 교통체계 정비 및 부족한 생활 기반시설 확충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로 주변 생활권 활성화를 위한 거점 개발 및 역세권 활성화 필요</li> </ul>
주민의견 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로에 의해 단절된 생활권 통합</li> <li>• 노후한 저층주거지 주거환경 개선</li> <li>• 도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 재개발 해제지역의 체계적 관리 및 노후한 저층주거 밀집지 주거환경개선 필요</li> </ul>
기초현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로에 단절된 지역간 연계</li> <li>• 인천대로 주변 지역 역세권 활성화 거점 조성</li> <li>• 노후한 저층주거밀집지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화</li> <li>• 보행안전성 확보 및 공원, 노인여가복지시설 등 부족한 생활SOC 확충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로로 단절된 생활권 통합 및 지역 간 보행네트워크 강화 필요</li> <li>✓ 공원, 노인여가복지시설 등 지역 내 부족한 기반시설 및 생활SOC 확충 필요</li> </ul>



## ② 석남생활권 현황 종합 분석

### ■ 토지이용 측면

- 석남역은 인천도시철도2호선과 서울도시철도 7호선이 교차하는 더블역세권임에도 불구하고 역세권이 미형성됨
  - 석남역 주변 지구단위계획 특별계획구역 사업추진으로 역세권 일원 기능 강화 및 연도형 상가 유도 필요
- 석남역 주변으로 가로주택 정비사업이 다수 추진 중에 있음
- 노후한 저층 주거지, 정비구역 해제지, 노후한 전통시장(거북시장) 등에 대한 활성화 필요
- 생활SOC 확충을 통해 주민들의 편리한 주거환경 조성 필요

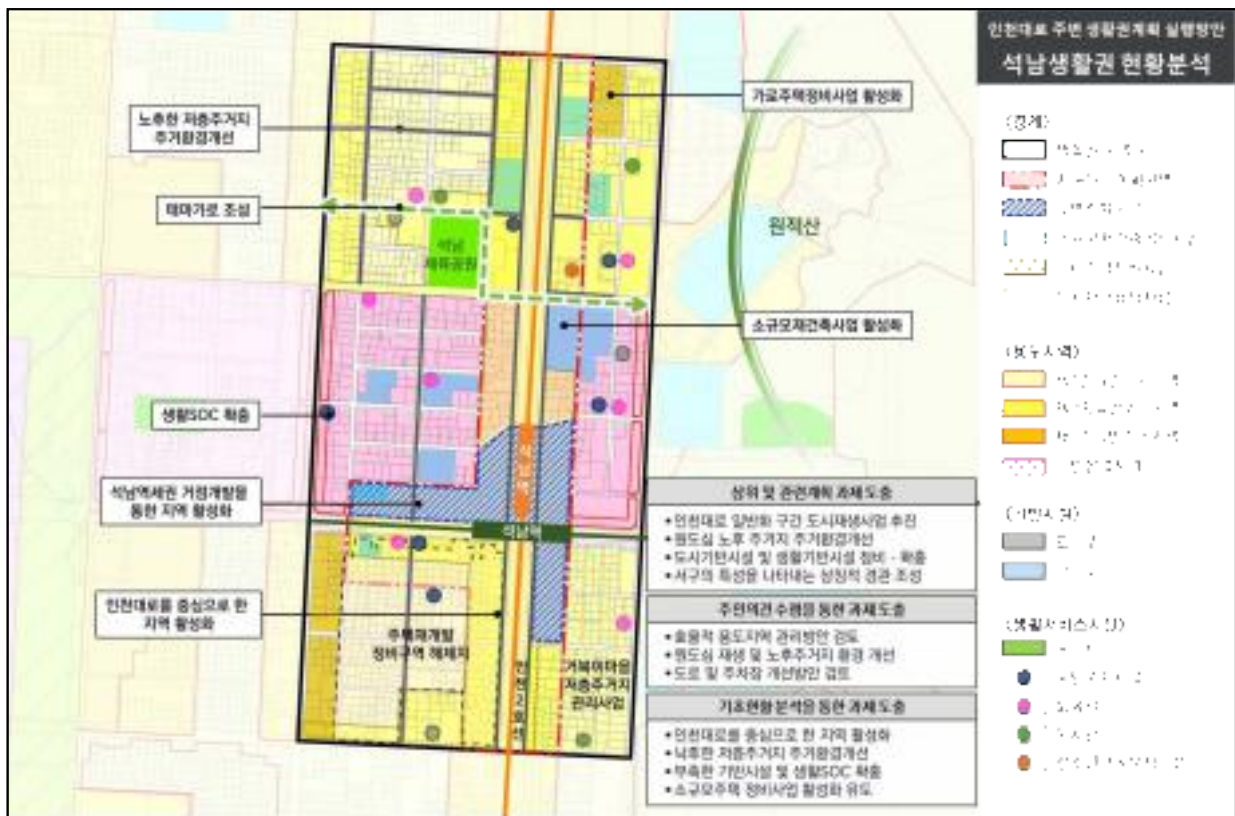
### ■ 교통·보행 측면

- 원적산~석남도시숲~신석체육공원으로 연계되는 테마가로 조성으로 녹지·보행 연계축 강화
  - 통학권을 고려한 테마가로 계획으로 안전한 보행로 조성 및 녹지축간 연계성 강화

### ■ 경관·녹지 측면

- 원적산 주변지역의 정비사업 추진 시 조망 및 경관을 고려한 조화로운 주거지 경관 관리 유도 필요

〈그림 1-39〉 석남생활권 현황 종합 분석도



## 6) 인천대로 주변지역 기본계획 분석

### ① 기본방향

#### ■ 미래상

Multi-Complex 인천대로 주변지역 서구권역 지역거점

“더블역세권을 활용한 복합상업문화 공간 조성”

- 석남역 일대 복합상업업무거점 조성으로 역세권 활성화
- 더블역세권 환승 거점 개발을 통한 지역성장의 중심지역으로 육성

#### ■ 추진전략 : 4대 목표 10개 전략

〈표 1-47〉 석남생활권 목표별 추진전략

분 야	목표별 전략
지구중심 발전·관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표1. 인천대로변 연도형 상가거리 조성으로 역세권 활성화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략1. 인천대로변 “석남역 주변 지구단위계획” 수립, 연도형 상가거리 조성</li> <li>◦ 전략2. 인천도시철도2호선, 7호선 석남역 역세권 활성화 거점 조성</li> </ul>
주거(정비)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표2. 노후 원도심 재생을 통한 지역 활성화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략3. 근린재생형(중심시가지형) 도시재생 뉴딜사업 추진</li> <li>◦ 전략4. 노후 저층주거지에 대한 소규모주택 정비사업 추진 (가로주택 정비사업 3개소, 소규모 재건축사업 12개소)</li> <li>◦ 전략5. 노후 불량주거지 주택개량 지원</li> </ul>
교통·보행	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표3. 동서방향 동선 연계를 통한 생활권의 커뮤니티 강화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략6. 석남초등학교/가좌여자중학교 통학권을 고려한 ‘안전한 학교길’ 테마가로 조성</li> <li>◦ 전략7. 석남녹지 도시숲~원적산을 연계하는 커뮤니티가로 보행공간 정비</li> <li>◦ 전략8. 노후한 거북시장 재개발</li> </ul>
생활서비스시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표4. 지역 내 부족한 공공기반시설 확충</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략9. 생활권 내 소규모주택 정비사업 추진 시, 도로 및 공지 확보 기준 제시</li> <li>◦ 전략10. 기초생활인프라의 국가적 최저기준을 달성할 수 있는 생활SOC 조성 유도</li> </ul>

## ② 공간관리 방향



- 인천대로 일반화와 연계한 연도형 상가 활성화
  - 1-1 석남역 주변 지구단위계획 수립, 연도형 상가거리 조성
  - 1-2 석남역 역세권 활성화 거점 조성(지구단위계획구역 내 특별계획)
- 석남제1고가교 철거를 통한 더블역세권 활성화 및 도시경관 향상
  - 2-1 석남제1고가교 경관정비(고가교 철거)
- 동서방향 동선 연계 및 노후 시설물 재개발을 통한 생활권 활력 제고
  - 3-1 석남초등학교/가좌여자중학교 통학권을 고려한 '안전한 학교길' 테마가로 조성
  - 3-2 석남녹지 도시숲~원적산을 연계하는 커뮤니티가로 보행공간 정비
  - 3-3 노후한 거북시장 재개발
- 부족한 생활SOC 확충
  - 4-1 공원 : 도로 중심부 돌곶이숲길 3구간 조성(13,219㎡)
  - 4-2 공지 : 도로 교차부·정방형의 평지 형·쌈지공원 형태로 설치, 인접 공지와 연결 설치
- 노후 원도심 재생 활성화
  - 5-1 근린재생형(중심지가치형) 도시재생 뉴딜사업 추진(50년을 돌아온, 사람의 길)
  - 5-2 노후 저층주거지: 가로주택 정비사업 3개소, 소규모 재건축사업 12개소
  - 5-3 노후 불량 주거지 자율적 주택개량 지원



## 6.3. 원적생활권

### 1) 원적생활권 개요

- 원적생활권은 인천대로와 동서방향의 건지로를 기준으로 남서측의 가좌1동, 남동측의 가좌3동, 북서측의 석남2동, 북동측의 석남3동으로 구성된 총 면적 794,834.0㎡의 권역임
- 가좌1동·가좌3동 지역은 노후 단독·다세대 및 공동주택이 밀집되어 있음
- 석남3동 거북이 마을은 노후 저층 주택이 밀집된 지역으로 인천광역시에서 추진하는 원도심 재생사업인 저층 주거지 관리사업이 시행완료된 지역임
- 석남2동의 일부는 정비구역이 해체됨에 따라 노후주거지 밀집지역의 정비가 필요함
- 생활권 동측으로 원적산 입지, 생활권 내부에 건지초, 가좌중, 서구도서관등 공공시설 입지

〈표 1-48〉 원적생활권 개요

행정동	총 면적(㎡)	총 인구(인)	총 세대수		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 이상
가좌1·3동 석남2·3동	794,834.0	20,680	세대	9,466	3,739	2,352	1,741	1,634
			비율	100.0%	39.5%	24.8%	18.4%	17.3%



## 2) 기초 현황 분석

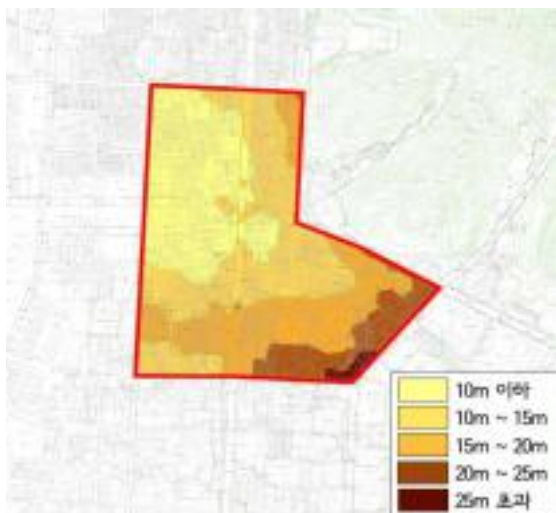
### ① 토지이용 현황 분석

#### ■ 표고 및 경사

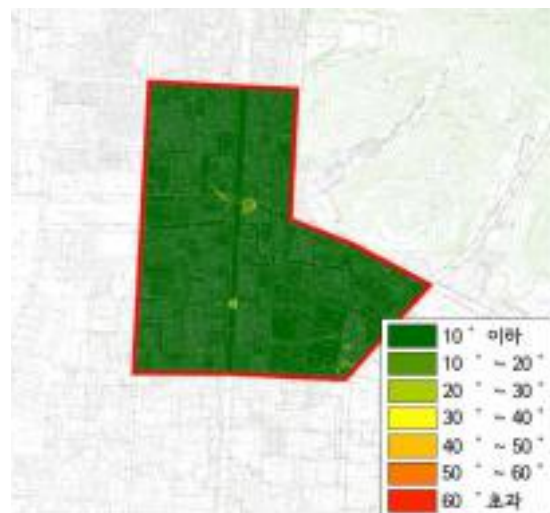
- 원적생활권은 20m 이하의 표고가 63.8%이며, 생활권 동측에 원적산이 위치하여 동측으로 갈수록 표고가 높아짐
- 경사도는 3° 이하 지역이 약 99.0%로 대부분을 차지하고 있어 대체로 완만한 평지지형을 이루고 있음
  - 원적생활권 서측은 전체적으로 평탄한 지형이나, 인천대로 동측은 원적산에서 인천대로 방향으로 낮아지는 경사지형을 이룸

〈표 1-49〉 원적생활권 표고 및 경사도 분석

표 고						
구 분	계	15m 이하	15m~20m	20m~25m	25m~30m	30m초과
면적(m²)	794,834.0	246,662.3	260,557.6	195,608.2	81,601.7	10,404.2
구성비(%)	100.0	31.0	32.8	24.6	10.3	1.3
경 사						
구 분	계	3° 이하	3°~6°	6°~9°	9°~12°	12° 초과
면적(m²)	794,834.0	786,922.5	7,023.5	628.0	246.0	14.0
구성비(%)	100.0	99.00	0.88	0.08	0.03	0.01



표고 분석도



경사도 분석도


## ② 도시관리계획 현황

### ■ 용도지역 · 지구 현황


- 원적생활권의 용도지역은 99.4%가 일반주거지역이며, 준공업지역이 0.5%를 차지하고 있음
  - 건지로 남측 중에서 인천대로 서측주거지와 거북이마을은 제1종일반주거지역임
  - 건지로 남측 중에 인천대로 동측 공동주택 밀집지는 제2종일반주거지역임
  - 경인선 철도 인천대로 동측 구간은 자연녹지지역으로 구성되어 있음

〈표 1-50〉 원적생활권 도시관리계획 현황분석

용도지역 현황분석				도시계획시설 현황분석				
구 분		면 적(㎡)	비율(%)	구 분		편입면적(㎡)	비율(%)	
합 계		794,834.0	100.0	공간시설		공원	10,278.6	1.3
주거 지역	소 계	789,755.4	99.4	교통 시설	도로	광로	53,604.0	7.0
	제1종일반주거지역	272,940.6	34.3			대로	53,604.0	7.0
	제2종일반주거지역	516,814.8	65.0			중로	34,272.0	4.5
						소로	55,907.1	7.3
자연녹지지역		1,046.9	0.1		철도		15,883.0	2.1
준공업지역		4,031.7	0.5		주차장		624.2	0.1
				공공문화 체육시설	학교	31,379.4	4.1	
					공공청사	2,393.4	0.3	



용도지역 현황도



도시계획시설 현황도

### ■ 도시계획시설 현황

- 도시계획도로는 인천대로가 남북방향으로 광로로 지정되어있고, 중심부를 동서방향으로 지나는 건지로는 대로로 지정되어 있으며, 격자형 가로망을 형성하며 중로 및 소로가 지정 되어있음
- 토지구획정리사업으로 조성된 제1종일반주거지역 내부가로망은 도시계획도로로 지정이 되어있지 않으며, 건축법상 도로 기준에 미달하는 4m 미만 도로도 다수 분포



- 원적생활권 내 면적 도시계획시설로는 공원(건지공원, 석남 어린이공원) 2개소와 공공청사(석남2동 행정복지센터, 서구도서관) 2개소가 지정되어 있음

### ③ 필지 규모 및 소유자 현황

#### ■ 필지 현황

- 원적생활권 내 총 필지 수는 2,319 필지이며, 260㎡ 미만인 1,931필지(83.3%)로 소규모 필지가 대부분을 차지 함
- 소유자 현황을 분석해 보면, 사유지가 2,157필지(93.0%)로 대부분을 차지하고 있음

〈표 1-51〉 원적생활권 필지 규모 및 소유 현황

구 분	필지 규모	필 지 수	비 율(%)
필지 규모 분석	합 계	2,319	100.0
	90㎡ 미만	211	9.1
	90㎡~260㎡	1,720	74.2
	260㎡~330㎡	110	4.7
	330㎡~660㎡	138	6.0
	660㎡~1,000㎡	45	1.9
	1,000㎡~2,000㎡	28	1.2
	2,000㎡ 이상	67	2.9
구 분	소유자 구분		
필지 소유자 분석	합 계	2,319	100.0
	국·공유지	162	7.0
	사유지	2,157	93.0



필지 규모 분석도



소유자 분석도

#### ④ 건축물 현황 분석

##### ■ 건축물 경과년수 현황

- 경과년수가 30년 이상 건축물이 1,592동 78.4%로 높은 비율을 차지하며, 20년 이상 건축물의 노후도는 전체의 92.3%로 높은 비중을 차지함

〈표 1-52〉 원적생활권 건축물 경과년수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	2,031	100.0
20년 미만	121	6.0
20~30년 미만	283	13.9
30년 이상	1,592	78.4
누 락	35	1.7

##### ■ 건축물 층수 현황

- 5층 미만 건축물은 1,885동으로 전체의 92.8%를 차지하며, 5~10층 미만 건축물은 7%로 분석됨

〈표 1-53〉 원적생활권 건축물 층수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	2,031	100.0
5층 미만	1,885	92.81
5~10층 미만	143	7.04
10~20층 미만	2	0.10
20층 이상	1	0.05

##### ■ 건축물 용도 현황

- 단독주택이 1,103동(54.3%), 공동주택 561동(27.3%)로 생활권 내 건축물 대부분이 주거용도임

〈표 1-54〉 원적생활권 건축물 용도 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	2,031	100.0
단독주택	1,103	54.3
공동주택	561	27.6
근린생활시설	317	15.6
기타시설	50	2.5

## ■ 건축물 구조별 현황

- 조적조 건축물이 1,311동(64.5%)로 대부분 노후한 단독주택 형성, 콘크리트조는 691동(34.0%) 차지

〈표 1-55〉 원적생활권 건축물 구조 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	2,031	100.0
조적조	1,311	64.5
철골조	27	1.3
콘크리트조	691	34.0
목구조	2	0.1

〈그림 1-41〉 원적생활권 건축물 현황 분석



### 3) 기반시설 및 생활SOC 분석

#### ① 도로 현황 분석

- 광로인 인천대로가 남북방향으로 관통하여 광역 접근성은 좋으나, 그로 인해 동서지역 간 단절 발생
- 이면도로는 대부분 소로 이하의 도로로 폭원이 좁아(8-10m) 보도와 차도가 미분리 되어있고, 불법 주차로 인해 보행자의 안전 확보가 어려움
- 토지구획정리사업으로 조성된 지역으로 격자형 도로망을 형성하고 있으나, 블록 내부에 4m 미만 도로가 많아 지역 낙후가 가중되고 있음

〈그림 1-42〉 원적생활권 4m 도로 현황 및 분석



4m 미만 도로 현황

원적생활권 도로 체계 및 4m 미만 도로 분석

#### ② 주차장 현황 분석

- 주차장 현황을 분석해 보면 주차공급 741면, 주차수요 1,825대로 조사되어 주차 수급율 42.8%로 분석됨
- 인천대로 일반화 사업으로 삭제되는 노상주차장은 총 110면으로 많은 노상주차장이 삭제됨

〈표 1-56〉 원적생활권 주차장 현황

구 분	동 이름	블록 번호	현 황			주차수요	현황 수급율	노상주차 삭제면
			주차공급					
			노상	노외	합계			
인천대로 서측	가좌1동	8-1	87	0	87	315	27.6	36
		8-2	120	0	120	257	46.7	-
	석남2동	8-3	27	0	27	73	37.0	-
		8-4	68	0	68	140	48.6	8
	소 계		302	0	302	785	38.5	44
인천대로 동측	가좌3동	8-5	95	0	95	172	55.2	33
		8-6	69	30	99	177	55.9	-
		8-7	164	0	164	331	49.5	20
		8-8	81	0	81	162	50.0	-
	석남3동	8-9	0	0	0	53	0.0	-
		8-10	0	0	0	145	0.0	13
	소 계		409	30	439	1,040	42.2	66
합 계		711	30	741	1,825	40.6	110	

### ③ 생활SOC 분석

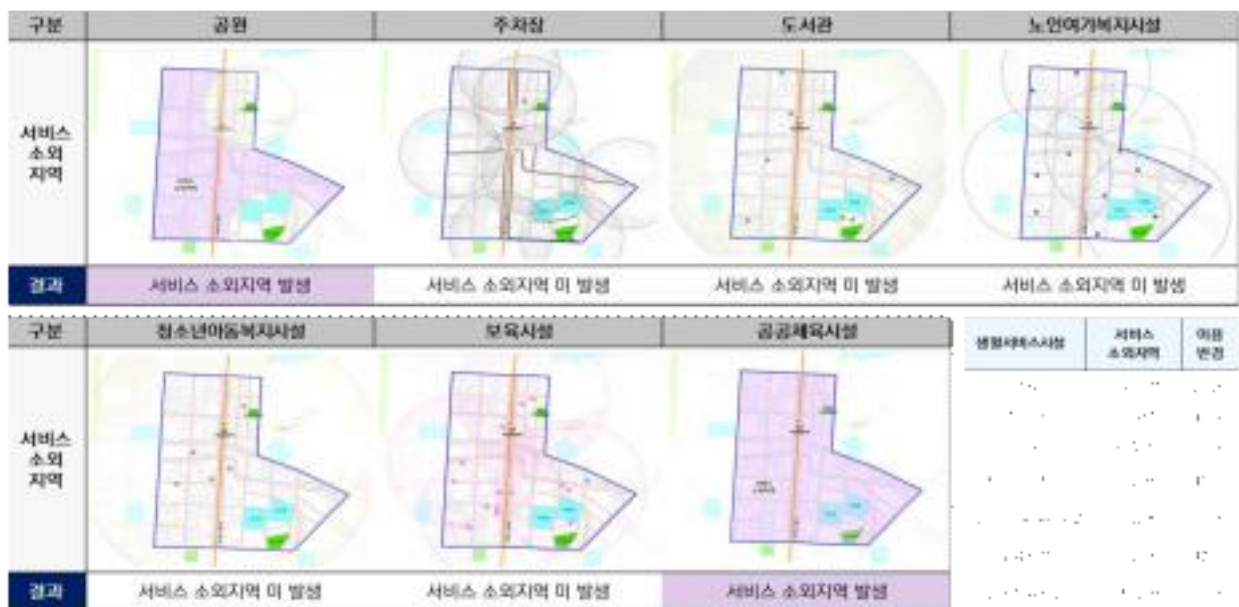
- 인천광역시평균지표 대비 노인여가복지시설과 공공체육시설이 부족한 것으로 분석되었고, 보육시설은 평균보다 훨씬 높은 수치로 분석되었음
- 보행이용 분석에서는 공공체육시설과, 공원에서 서비스 소외지역이 발생되었음
- 생활SOC 분석결과 우선적 시설공급 고려 대상은 노인여가복지시설과 공공체육시설로 분석되었음
  - 노인여가복지시설 : 서비스소외지역이 발생하지 않은 시설이지만, 지표 값에서 인천광역시 평균에 비해 낮게 나왔으므로 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 공공체육시설 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 발생하고, 인천광역시 평균지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임

〈그림 1-43〉 원적생활권 생활SOC 분포 현황분석도



〈표 1-57〉 원적생활권 생활SOC 분석

구 분		공 원	주차장	도서관	노인여가복지시설	청소년아동복지시설	보육시설	공공체육시설
공급 불균형 분석	지표	시설면적/1인	주차장면수/10세대	시설개소/인구1만명	시설개소/65세이상 1천명	시설개소/청소년 1천명	시설개소/5세미만 1백명	시설개소/인구1만명
	인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
	원적생활권	0.50	0.74	3.50	2.94	5.45	37.50	3.33
보행이용 분석		서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생





#### 4) 관련 사업 추진현황 분석

##### ① 지구단위계획

- 원적생활권에는 인천대로를 중심으로 한 “서부여성회관역 주변 지구단위계획”이 결정되어 있음

〈표 1-58〉 서부여성회관역 주변 지구단위계획 구역 결정

구 분	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	서구 가좌동111-4, 석남동 570-15 번지 일원	194,874	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 서부여성회관 역세권의 활성화 도모</li> <li>◦ 인천대로변 근린상업기능 활성화, 효율적 토지이용 및 연속성 유지</li> <li>◦ 인천대로 인접 지역의 가로환경, 보행환경 개선</li> </ul>

##### ■ 특별계획구역 지정 목적 및 개발 방향

- 서부여성회관역 주변 지구단위계획에는 역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율화를 위해 특별계획구역 4개소를 지정하였음
- 지정 목적 : 인천2호선 서부여성회관역 주변으로 역세권 거점개발 유도를 위한 특별계획구역 지정
  - 역세권의 입지적 장점을 활용하여 주변 단독, 다세대 주택 밀집지에 부족한 생활서비스 기능을 제공하는 생활권 중심 형성
- 개발 방향 : Four Garden City - 주거지 생활편의를 위한 복합 커뮤니티 공간
  - 인천대로변 근린상업활동 활성화 유도, 도시공간구조 변화에 대응
  - 상업업무 복합시설 : 연도형상가, F&B, 뷰티샵, 대형판매시설 등
  - 업무시설 : 오피스, 의료시설, 키즈카페 등
  - 공공문화복합공간 : 대규모 상업 문화시설 및 복지시설

##### ② 도시 정비사업

- 원적생활권에는 소규모주택 정비사업 중 가로주택 정비사업이 1개소 추진 중임

〈그림 1-44〉 원적생활권 내 사업 추진현황도





## 5) 과제 도출 및 현황 종합 분석

### ① 원적생활권 과제 도출

#### ■ 상위 및 관련계획 분석을 통한 과제 도출

구 분	계 획 내 용	지 역 과 제
상위 및 관련 계획	• 원거리 생활권 및 생활거점	✓ 인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발
	• 다목적 도시 및 시설	
	• 정비구역 해제지역의 체계적 관리	✓ 정비구역 해제지역의 체계적 관리 및 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비
	• 도시권 외곽의 원거리 관리	
	• 인천대로 노선과 부속 도로망 활용	✓ 인천대로의 의해 단절된 생활권 연계
	• 다양한 용도 개발을 활용한 노후주거지 정비	
	• 다목적 도시 및 시설 정비	✓ 보행자 우선 교통환경 조성 및 생활기반시설 확충
	• 정비구역 해제지역의 체계적 관리	
	• 원거리 생활권 및 생활거점	

#### ■ 주민의견 수렴을 통한 과제 도출

구 분	주 민 의 건	지 역 과 제
도시계획	• 단절된 도시의 공간 발전 • 저·중밀도 주거지역의 용도·지역 조정	✓ 인천대로에 의해 단절된 생활권 통합
도로·교통	• 노후도로 중점적인 노후 정비 • 교통계획 기반 주민, 주차장 추가 계획	✓ 노후한 저층주거지 주거환경 개선
기반시설	• 공원 조성 및 생활권내 맞는 터마 조성 • 주차장 정비 및 공공도로 정비	✓ 도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비

## 기초현황 분석을 통한 과제 도출

구 분	문 제 점	지 역 과 제
중심지	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대·모래교로·경동·경남로 등 지역내 핵심축을 통한 접근성 향상</li> <li>인천대·모래교로·경동·경남로 등 지역내 핵심축을 통한 접근성 향상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로에 단절된 지역간 연계</li> </ul>
주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>다세대·다가구·연립주택 밀집지역 해소</li> <li>노후주택 정비사업 활성화 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로 주변 역세권 활성화 거점 조성</li> </ul>
기반시설 · 생활SOC	<ul style="list-style-type: none"> <li>노후 주택·다세대·연립주택 밀집지역 해소</li> <li>노후주택 정비사업 활성화 지원</li> <li>노후주택 정비사업 활성화 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 노후한 저층주거지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화</li> </ul>
관련 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>노후주택 정비사업 활성화 지원</li> <li>노후주택 정비사업 활성화 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 보행안전성 확보 및 주차장, 공공체육시설, 노인여가복지시설 등 부족한 생활SOC 확충</li> </ul>

## 지역 과제를 통한 지역 이슈

구 분	지 역 과 제	지 역 이 슈
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발</li> <li>정비구역 해제지역의 체계적 관리 및 다양한 정비수업을 활용한 노후주거지 정비</li> <li>인천대로의 의해 단절된 생활권 연계</li> <li>보행자 우선 교통체계 정비 및 부족한 생활 기반시설 확충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로 주변 생활권 활성화를 위한 거점 개발 및 역세권 활성화 필요</li> </ul>
주민의견 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로에 의해 단절된 생활권 통합</li> <li>노후한 저층주거지 주거환경 개선</li> <li>도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 재개발 해제지역의 체계적 관리 및 노후한 저층주거 밀집지 주거환경개선 필요</li> </ul>
기초현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로에 단절된 지역간 연계</li> <li>인천대로 주변지역 역세권 활성화 거점 조성</li> <li>노후한 저층주거지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화</li> <li>보행안전성 확보 및 노인여가복지시설, 공공체육시설 등 부족한 생활SOC 확충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로로 단절된 생활권 통합 및 지역간 보행네트워크 강화 필요</li> <li>✓ 주차장, 공공체육시설, 노인여가복지시설 등 지역 내 부족한 기반시설 및 생활SOC 확충 필요</li> </ul>

## ② 원적생활권 현황 종합 분석

### ■ 토지이용 측면

- 서부여성회관역 주변 지구단위계획을 통한 역세권 일원 기능 강화 및 연도형 상가 유도 필요
  - 특별계획구역 사업 추진으로 주민 복지증진 및 커뮤니티를 강화해 지역상권 활성화 유도
- 석남5-6 재개발·정비구역 해제지의 계획적 관리, 노후한 전통시장(거북시장) 등에 대한 활성화 필요
  - 가로주택 정비사업 등 소규모주택 정비사업 활성화 필요
- 생활SOC 확충을 통해 주민들의 편리한 주거환경 조성

### ■ 교통·보행 측면

- 건지공원~봉화초등학교로 연계되는 테마가로를 조성해 보행 연계성 확보 및 어린이 안전우선 중심 가로 조성

### ■ 경관·녹지 측면

- 원적산 주변지역의 정비사업 추진 시 조망 및 경관을 고려한 조화로운 주거지 경관 관리 유도 필요

〈그림 1-45〉 원적생활권 현황 종합 분석도



## 6) 인천대로 주변지역 기본계획 분석

### ① 기본방향

#### ■ 미래상

Harmony Ville 역세권 활성화를 통한 생활권 거점공간 형성

“지역 역세권 및 공공시설 연계를 통한 테마 공간 창조”

- 인천도시철도2호선 서부여성회관역 인접 지역을 생활권 거점으로 조성·활성화

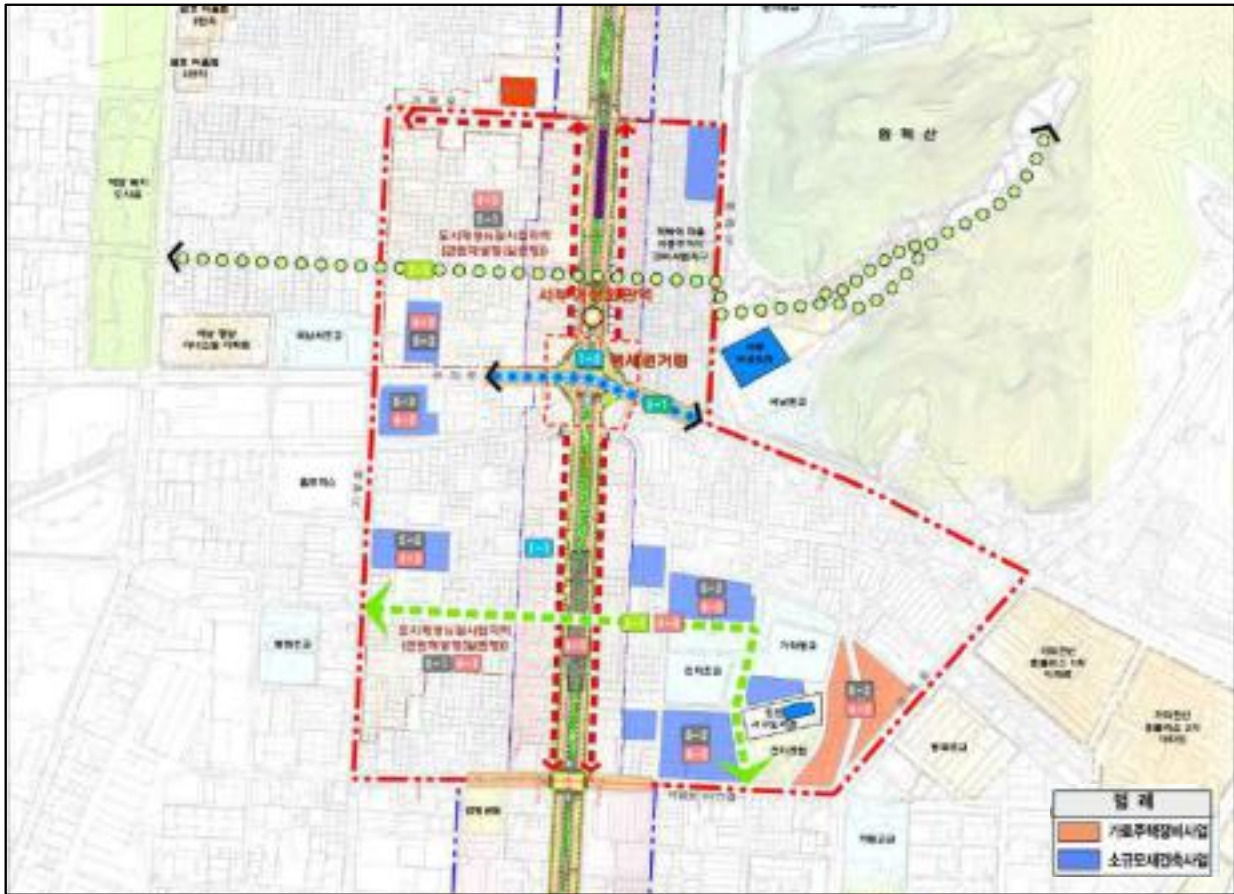
#### ■ 추진전략 : 4대 목표 9개 전략

〈표 1-59〉 원적생활권 목표별 추진전략

분 야	목표별 전략
지구중심 발전·관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표1. 인천대로변 연도형 상가거리 조성으로 역세권 활성화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략1. 인천대로변 “서부여성회관역 주변 지구단위계획” 수립, 연도형 상가거리 조성</li> <li>◦ 전략2. 인천도시철도2호선 서부여성회관역 역세권 활성화 거점 조성</li> </ul>
주거(정비)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표2. 노후 원도심 재생을 통한 지역 활성화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략3. 근린재생형(일반형) 도시재생 뉴딜사업 추진</li> <li>◦ 전략4. 노후 저층주거지에 대한 소규모주택 정비사업 추진 (가로주택정비사업 2개소, 소규모주택 재건축사업 11개소)</li> <li>◦ 전략5. 노후 불량주거지 주택개량 지원</li> </ul>
교통·보행	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표3. 동서방향 동선 연계를 통한 생활권의 커뮤니티 강화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략6. 봉화초~건지초·가좌중~서구도서관·건지공원으로 연결되는 테마가로 조성</li> <li>◦ 전략7. 석남완충녹지~서부여성회관~원적산을 연계하는 커뮤니티가로 보행공간 정비</li> </ul>
생활서비스시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표4. 지역 내 부족한 공공기반시설 확충</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략8. 생활권 내 소규모주택 정비사업 추진 시, 도로 및 공지 확보 기준 제시</li> <li>◦ 전략9. 기초생활인프라의 국가적 최저기준을 달성할 수 있는 생활SOC 조성 유도</li> </ul>



## ② 공간관리 방향



### □ 인천대로 일반화와 연계한 연도형 상가 활성화

- 1-1 서부여성회관역 주변 지구단위계획 수립
- 1-2 서부여성회관역 역세권 활성화 거점 조성(지구단위계획구역 내 특별계획)

### □ 석남 제2고가교 철거를 통한 도시경관 향상

- 2-1 건지로~인천대로 교차구간의 석남 제2고가교 철거로 평면교차로 조성

### □ 동서방향 동선 연계를 통한 생활권 커뮤니티 강화

- 3-1 봉화초~건지초·가좌중~서구도서관·건지공원을 연계하는 테마가로 조성
- 3-2 석남완충녹지~서부여성회관~원적산을 연계하는 커뮤니티가로 보행공간 정비

### □ 부족한 생활SOC 확충

- 4-1 도로 : 경계부 초소 6m 이상 도시계획도로 확보, 8m 이상 도로 인접시 인도형으로 조성
- 4-2 공지 : 도로 교차부·정방형의 평지 형·쌈지공원 형태로 설치, 인접 공지와 연결 설치

### □ 노후 원도심 재생 활성화

- 5-1 근린재생형(일반형) 도시재생뉴딜사업
- 5-2 노후 저층주거지: 가로주택 정비사업 2개소, 소규모 재건축사업 11개소
- 5-3 노후 불량 주거지 주택개량 지원

## 6.4. 가좌생활권

### 1) 가좌생활권 개요

- 가좌생활권은 인천대로 서측의 가좌1동과 동측의 가좌3동으로 구성되어 있고, 총면적 809,574.0㎡의 지역임
- 북측으로 아파트, 연립주택 및 다세대 주택이 밀집되어 있고, 공장시설과 주거시설이 혼재되어 있음
- 생활권 남서측은 인천 일반산업단지의 일부로 기존 공장시설이 입지하고 있음
- 동남측은 과거 코스모화학 공장의 이전부지로 개발행위허가를 통해 필지가 분할되어 현재 개별적으로 공장시설이 건축·입지하고 있음
- 생활권 남측 하단부에는 인천대로 일반화로 기능이 불필요해져 거점개발을 위한 지구단위계획 특별계획구역으로 지정된 가좌IC가 위치하고 있음

〈표 1-60〉 가좌생활권 개요

행정동	총 면적(㎡)	총 인구(인)	총 세대수		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 이상
가좌1동 가좌3동	809,574.0	9,882	세대	4,134	1,309	1,042	890	893
			비율	100.0%	31.7%	25.2%	21.5%	21.6%





## 2) 기초 현황 분석

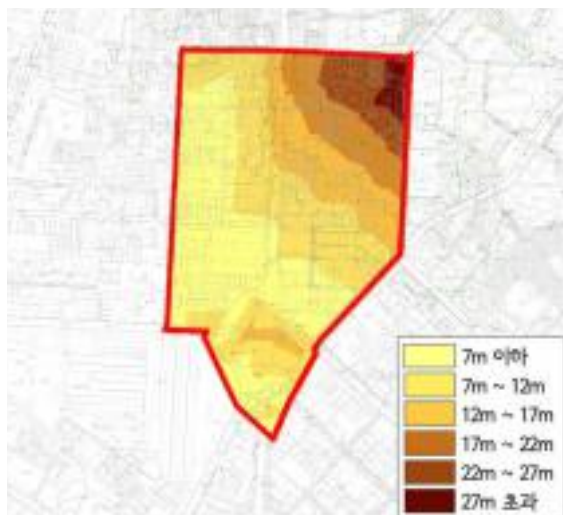
### ① 토지이용 현황 분석

#### ■ 표고 및 경사

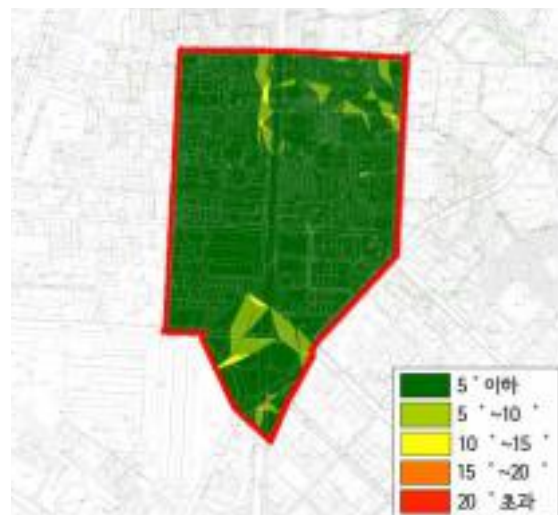
- 가좌생활권은 표고 12m 이하가 약 67.6%이며, 생활권 북동측에 원적산이 위치하여 북동측으로 갈수록 표고가 높아짐
  - 가좌IC 주변은 주변 평지 지형에 보다 높은 표고를 형성하고 있음
- 경사도는 5° 이하 지역이 약 92.0%로 대부분을 차지하고 있어 대체로 완만한 평지지형을 이루고 있음
  - 가좌생활권 서측은 전체적으로 평탄한 지형이나, 인천대로 북동측은 원적산에서 인천대로 방향으로 낮아지는 경사지형을 이룸

〈표 1-61〉 가좌생활권 표고 및 경사도 분석

표 고							
구 분	계	7m 이하	7m~12m	12m~17m	17m~22m	22m~27m	27m초과
면적(㎡)	809,574.0	302,282.6	245,075.7	114,740.9	75,128.9	52,635.9	19,710.0
구성비(%)	100.0	37.3	30.3	14.2	9.3	6.5	2.4
경 사							
구 분	계	5° 이하	5°~10°	10°~15°	15°~20°	20° 초과	
면적(㎡)	809,574.0	745.0	58.0	5,65.0	841.0	39.0	
구성비(%)	100.0	92.0	7.2	0.7	0.1	0.0	



표고 분석도



경사도 분석도


## ② 도시관리계획 현황

### ■ 용도지역·지구 현황

- 가좌생활권의 용도지역은 81.9%가 공업지역이며, 제3종일반주거지역은 18.1%를 차지하고 있음
  - 가좌생활권 남측의 가좌IC 및 인천지방산업단지 구간은 일반공업지역임
  - 코스모스화학 및 인천대로 서측 일원은 준공업지역으로 결정되어 있음
  - 북동측의 주거 공동주택 밀집지역은 제3종 일반주거지역으로 결정되어 있음
  - 제3종 일반주거지역 내 북동측의 주거 공동주택 밀집지역은 노후주거지임

〈표 1-62〉 가좌생활권 도시관리계획 현황분석

용도지역 현황분석				도시계획시설 현황분석				
구 분		면 적(㎡)	비율(%)	구 분		편입면적(㎡)	비율(%)	
합 계		809,574.0	100.0	공간시설		공원	6,429.4	0.8
주거 지역	3종일반주거지역	146,166.3	18.1	교통 시설	도 로	광로	65,245.9	7.8
						대로	49,797.5	6.0
중로	23,199.7	2.8						
소로	62,033.8	7.4						
공업 지역	소 계	663,407.7	81.9		철도		14,440.7	1.7
	일반공업지역	268,646.3	33.2	주차장		2,435.9	0.3	
	준공업지역	394,761.4	48.7	환경기초 시설	하수도	0.1	0.1	




■ 범용 지역

■ 제3종일반주거지역

■ 일반공업지역

■ 준공업지역



■ 도시계획시설

■ 도로

■ 철도

■ 하수도

용도지역 현황도

도시계획시설 현황도

### ■ 도시계획시설 현황

- 도시계획도로는 인천대로가 남북방향으로 광로로 지정되어있고, 가좌IC 주변도로는 대로로 지정되어 있고, 격자형 가로망을 형성하여 중로 및 소로 지정이 되어있고, 건축법상 도로 기준에 미달하는 4m 미만 도로도 다수 분포
- 남측의 가좌나들목은 교차점 광장으로, 인천대로를 따라 남북으로 지나가는 인천 도시철도2호선은 철도시설(인천가좌역 포함)로 결정되어 있음
- 북측의 감중공원 (어린이공원)과 코스모스화학 부지 일원에 소공원이 도시계획시설로 결정되어 있음

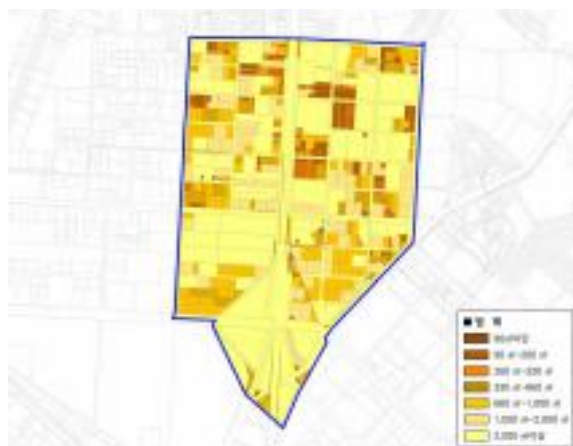
### ③ 필지 규모 및 소유자 현황

#### ■ 필지 현황

- 가좌생활권 내 총 필지 수는 698 필지이며, 260㎡ 미만이 215필지(74.9%)로 소규모 필지가 대부분을 차지함
- 필지 소유자 현황을 분석해 보면, 사유지가 603필지(91.9%)로 대부분을 차지하고 있음

〈표 1-63〉 가좌생활권 필지 규모 및 소유 현황

구 분	필지 규모	필 지 수	비 율(%)
필지 규모 분석	합 계	698	100.0
	90㎡ 미만	30	10.1
	90㎡~260㎡	185	64.7
	260㎡~330㎡	60	5.4
	330㎡~660㎡	133	13.4
	660㎡~1,000㎡	117	2.6
	1,000㎡~2,000㎡	75	1.7
	2,000㎡ 이상	98	2.0
구 분	소유자 구분	동 수	비 율
필지 소유자 분석	합 계	698	100.0
	국·공유지	95	8.1
	사유지	603	91.9



필지 규모 분석도



소유자 분석도

#### ④ 건축물 현황 분석

##### ■ 건축물 경과연수 현황

- 경과연수 30년 이상 건축물이 318동 47.6%로 높은 비중을 차지하나, 다른 생활권에 비하면 낮은 비율임
- 경과연수 20년 이상 건축물 기준 노후도는 전체의 69.2%로 높은 비중을 차지함

〈표 1-64〉 가좌생활권 건축물 경과연수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	668	100.0
20년 미만	191	28.6
20~30년 미만	144	21.6
30년 이상	318	47.6
누 락	15	2.2

##### ■ 건축물 층수 현황

- 5층 미만 건축물은 589동으로 전체의 88.2%를 차지하며, 10층 이상 건축물은 1.6%로 분석됨

〈표 1-65〉 가좌생활권 건축물 층수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	668	100.0
5층 미만	589	88.2
5~10층 미만	68	10.2
10~20층 미만	9	1.3
20층 이상	2	0.3

##### ■ 건축물 용도 현황

- 기타시설이 290동으로 전체의 43.4%를 차지하고 있고, 대부분 공장으로 쓰이고 있음

〈표 1-66〉 가좌생활권 건축물 용도 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	668	100.0
단독주택	48	7.2
공동주택	227	34.0
근린생활시설	103	15.4
기타시설	290	43.4

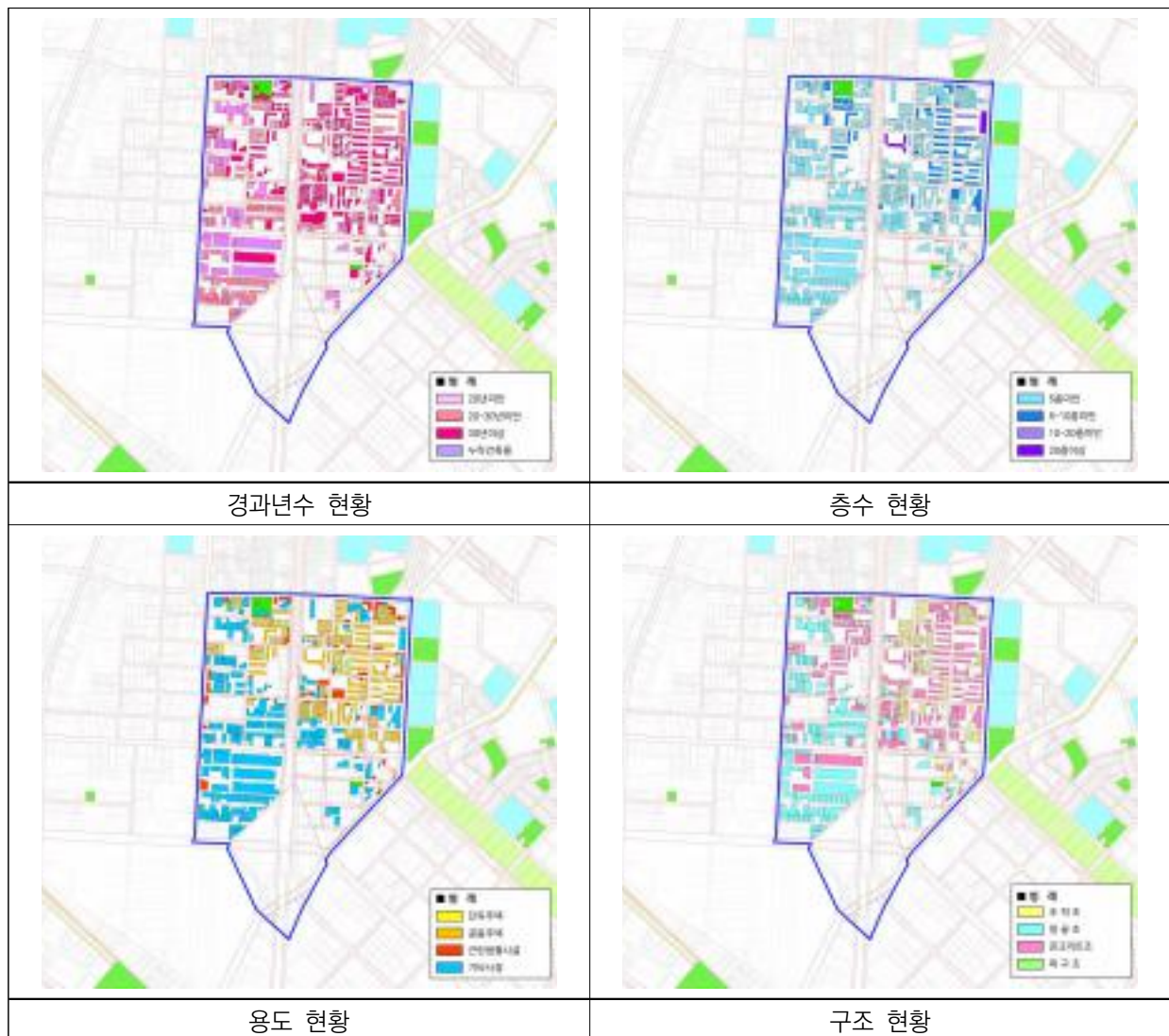
## ■ 건축물 구조별 현황

- 콘크리트구조 건축물이 301동 45.1%로 대부분 노후한 공동주택으로 형성되어 있음

〈표 1-67〉 가좌생활권 건축물 구조 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	668	100.0
조적조	151	22.6
철골조	210	31.4
콘크리트조	301	45.1
목구조	6	0.9

〈그림 1-47〉 가좌생활권 건축물 현황 분석





### 3) 기반시설 및 생활SOC 분석

#### ① 도로 현황 분석

- 광로인 인천대로가 남북방향으로 관통하여 광역 접근성은 좋으나, 그로 인해 동서지역간 단절 발생
- 이면도로는 대부분 소로 이하의 도로로 폭원이 좁아(8-10m) 보도와 차도가 미분리 되어있고, 불법 주차로 인해 보행자의 안전 확보가 어려움
- 토지구획정리사업으로 조성된 지역으로 격자형 도로망을 형성하고 있으나, 블록 내부에 4m 미만 도로가 많아 지역 낙후가 가중되고 있음

〈그림 1-48〉 가좌생활권 4m도로현황 및 분석



#### ② 주차장 현황 분석

- 주차공급 572면, 주차수요 1,263대로 조사되어 주차 수급율은 45.3%로 분석됨
- 인천대로 일반화 사업으로 삭제되는 노상주차장은 총 88면으로 많은 노상주차장이 삭제됨

〈표 1-68〉 가좌생활권 주차장 현황

구분	동 이름	블록 번호	현 황			주차수요	현황 수급율	노상주차 삭제면
			주차공급					
			노상	노외	합계			
인천대로 서측	가좌1동	7-1	0	0	0	151	0.0	-
		7-2	80	0	80	145	55.2	20
		7-3	94	0	94	234	40.2	28
	소 계		174	0	174	530	32.8	48
인천대로 동측	가좌3동	7-4	62	0	62	95	65.3	-
		7-5	194	0	491	355	54.6	40
		7-6	142	0	142	283	50.2	-
	소 계		398	0	398	733	54.3	40
합 계			572	0	572	1,263	45.3	88

### ③ 생활SOC 분석

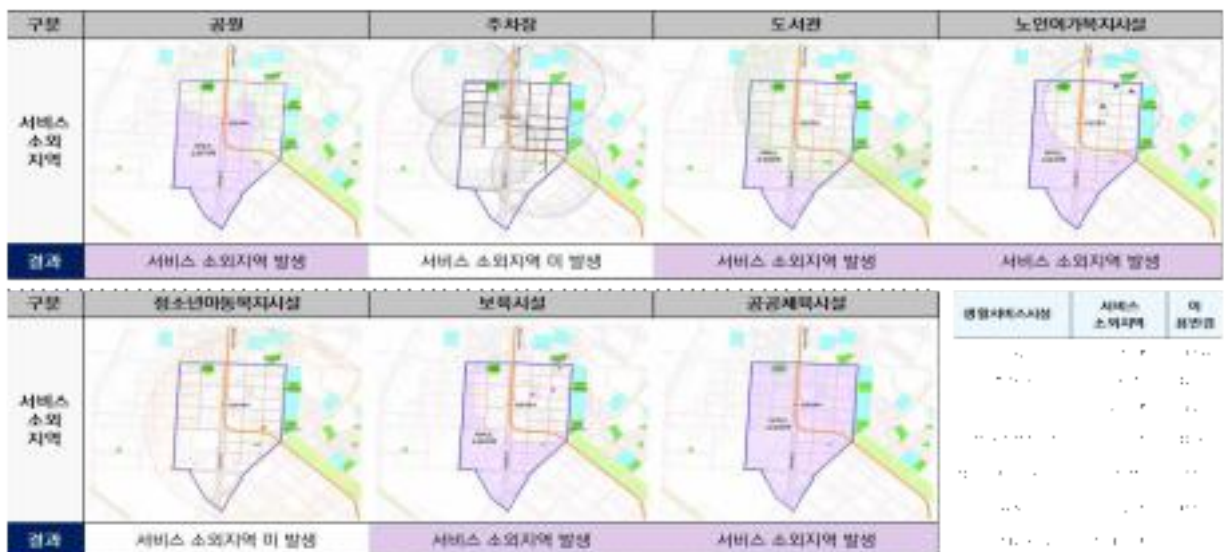
〈그림 1-49〉 가좌생활권 생활SOC 분포 현황분석도

- 인천광역시 평균지표 대비 노인여가복지시설과 보육 시설, 공공체육시설이 부족한 것으로 분석되었음
- 보행이용 분석에서는 주차장과 청소년아동복지시설을 제외하고 서비스 소외지역이 발생함
- 생활SOC 분석결과 우선적 시설공급 고려 대상은 노인여가복지시설, 보육시설, 공공체육시설로 분석되었음
  - 노인여가복지시설 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 발생하고, 인천광역시 평균지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 함
  - 보육시설 : 보행이용 분석결과 서비스소외지역이 발생하고, 인천광역시 평균지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 공공체육시설 : 보행이용 분석결과 서비스소외지역이 발생하고, 인천광역시 평균지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임



〈표 1-69〉 가좌생활권 생활SOC 분석

구분	지표	공원	주차장	도서관	노인여가복지시설	청소년아동복지시설	보육시설	공공체육시설
공급 불균형 분석	시설면적/1인	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
	인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
	가좌생활권	0.56	0.58	1.00	2.14	2.00	1.67	2.00
보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생



#### 4) 관련 사업 추진현황 분석

##### ① 가좌1 지구단위계획

- 가좌생활권에는 인천대로를 중심으로 한 “가좌1 지구단위계획”이 결정되어 있음

〈표 1-70〉 가좌1 지구단위계획 구역 결정

구 분	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	서구 가좌동 567번지 일원	123,076	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 산업과 문화의 연계를 통해 주거-산업 완충공간 제공</li> <li>◦ 주변 산업단지 구조고도화 견인을 위한 혁신성장거점 기능</li> <li>◦ 인접 노후단지의 혁신역량 강화를 통한 구조고도화 유도</li> </ul>

##### ② 가좌역주변 지구단위계획

- 가좌생활권에는 인천대로를 중심으로 한 “가좌역주변 지구단위계획”이 결정되어 있음

〈표 1-71〉 가좌역주변 지구단위계획 구역 결정

구 분	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	서구 가좌동 217번지 일원	191,990	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 가좌역세권 활성화 도모</li> <li>◦ 인천대로 인접 지역의 가로환경, 보행환경 개선</li> <li>◦ 산업과 문화의 연계를 통해 주거-산업 완충공간 제공</li> </ul>

#### ■ 특별계획구역 지정 목적 및 개발 방향

- 인천가좌역 주변 지구단위계획에는 인천가좌역세권 거점개발을 통한 지역 활성화와 토지이용 효율성 제고를 위해 특별계획구역 4개소가 지정되었음
- 지정 목적 : 인천2호선 인천가좌역 주변으로 역세권 거점개발유도를 위한 특별계획구역 지정
  - 역세권 입지 및 남측 대규모 산업단지와 인접한 입지적 장점을 활용해 효율적인 토지이용 방안 마련
  - 산업기능 사이로 난입된 주거기능의 안전성을 확보하고, 산업시설과의 기능간 완충공간을 제공해 지역주민에 대한 정주 환경 향상 및 주거서비스 기능 확충에 의한 삶의 질 향상 도모
- 개발 방향 : Maker's Space - 청년창업공간
  - 창업활성화·일자리 창출을 통한 원도심 부흥 유도
  - 기존산단 구조고도화사업 및 가좌C 거점개발과 연계
  - Maker's Space : 메이커스페이스(청년창업공간), 업무복합
  - 가좌스퀘어 : 연도형 상가

〈그림 1-50〉 가좌생활권 내 사업 추진



##### ③ 도시 정비사업

- 가좌생활권에는 더불어 마을 주거환경개선사업이 진행 중임
- 면적 : 228,810.0㎡

## 5) 과제 도출 및 현황 종합 분석

### ① 가좌생활권 과제 도출

#### ■ 상위 및 관련계획 분석을 통한 과제 도출

구 분	계 획 내 용	지 역 과 제
상위 및 관련 계획	• 원도심 활성화 및 거점 개발	✓ 인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발
	• 다양한 도시조직 형성	
	• 장유단밀 및 대안 개발	✓ 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비
	• 지역간 연계 생활권으로 연계	✓ 인천대로의 의해 단절된 생활권 연계
	• 인천대로 단절과 국산 연·단절 해소	
	• 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비	✓ 첨단 산업 생태계 조성
	• 정비사업의 선·후행 계획 수립	✓ 보행자 우선 교통환경 조성 및 생활기반시설 확충
	• 차등 접근 교통환경 조성	

#### ■ 주민의견 수렴을 통한 과제 도출

구 분	주 민 의 견	지 역 과 제
도시계획	• 다양한 도시조직형성	✓ 인천대로에 의해 단절된 생활권 통합
도로·교통	• 인천대로 중심권 도로 정비 • 교통계획 이후 주차, 주차장 추가 계획	
기반시설	• 공원 조성 시 생활권과 맞닿는 데다 연결 • 주차장 계획에 맞춰 주차장 확보	✓ 산업단지 구조 고도화 및 산업재생 연계
산업재생	• 기존 산업단지 살려내고 지역경제 활성화 • 산업, 단지 구조 고도화 사업수행으로 차별화된 산업재생 연계	✓ 도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비



## ■ 기초현황 분석을 통한 과제 도출

구 분	문 제 점	지 역 과 제
중심지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대역역세권(가좌, 가좌2, 가좌3) 개발촉진</li> <li>• 인천지하철3호선 역세권 활성화 촉진</li> <li>• 인천신원천·농업원천지 개발과 자연환경보존</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로에 단절된 지역간 연계</li> <li>✓ 인천대로 주변 역세권 활성화 거점 조성</li> </ul>
주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후주택의 정비사업 활성화 촉진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 노후한 저층주거지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화</li> </ul>
기반시설 · 생활SOC	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도로, 주차장, 공원 등 기반시설 정비</li> <li>• 노후주택·건축물·시설물, 공공시설 등 일괄적으로 철거·보수</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 보행안전성 확보 및 주차장, 보육시설, 노인여가복지시설 등 부족한 생활SOC 확충</li> </ul>
관련 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특색기조구역을 통한 도시·농촌 추진 유도</li> <li>• 산업단지 정비사업 활성화 유도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 산업단지 지역 특성을 살린 거점 개발</li> </ul>

## ■ 지역 과제를 통한 지역 이슈

구 분	지 역 과 제	지 역 이 슈
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발</li> <li>• 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비</li> <li>• 인천대로의 의해 단절된 생활권 연계</li> <li>• 첨단 산업 생태계 조성</li> <li>• 보행자 우선 교통체계 정비 및 부족한 생활 기반시설 확충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로 주변 생활권 활성화를 위한 거점 개발 및 역세권 활성화 필요</li> <li>✓ 재개발 해제지역의 계획적 관리 및 노후한 저층주거 밀집지 주거환경개선 필요</li> </ul>
주변의견 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로에 의해 단절된 생활권 통합</li> <li>• 노후한 저층주거지 주거환경 개선</li> <li>• 산업단지 구조 고도화 및 산업재생 연계</li> <li>• 도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로로 단절된 생활권 통합 및 지역 간 보행네트워크 강화 필요</li> </ul>
기초현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로에 단절된 지역간 연계</li> <li>• 인천대로 주변지역 역세권 활성화 거점 조성</li> <li>• 노후한 저층주거밀집지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화</li> <li>• 보행안전성 확보 및 노인여가복지시설, 보육시설, 공공체육시설 등 부족한 생활SOC 확충</li> <li>• 산업단지 등 지역 특성을 살린 거점 개발</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 도로, 주차장, 보육시설, 노인여가복지시설 등 지역 내 부족한 기반시설 및 생활SOC 확충 필요</li> <li>✓ 노후산단 등 지역 특성을 살린 특성과 거점 조성 필요</li> </ul>





## 6) 인천대로 주변지역 기본계획 분석

### ① 기본방향

#### ■ 미래상

Restart-up Park 인천의 새로운 산업문화 거점으로 도약

“상생하는 산업공간, 전문인력의 아카이브”

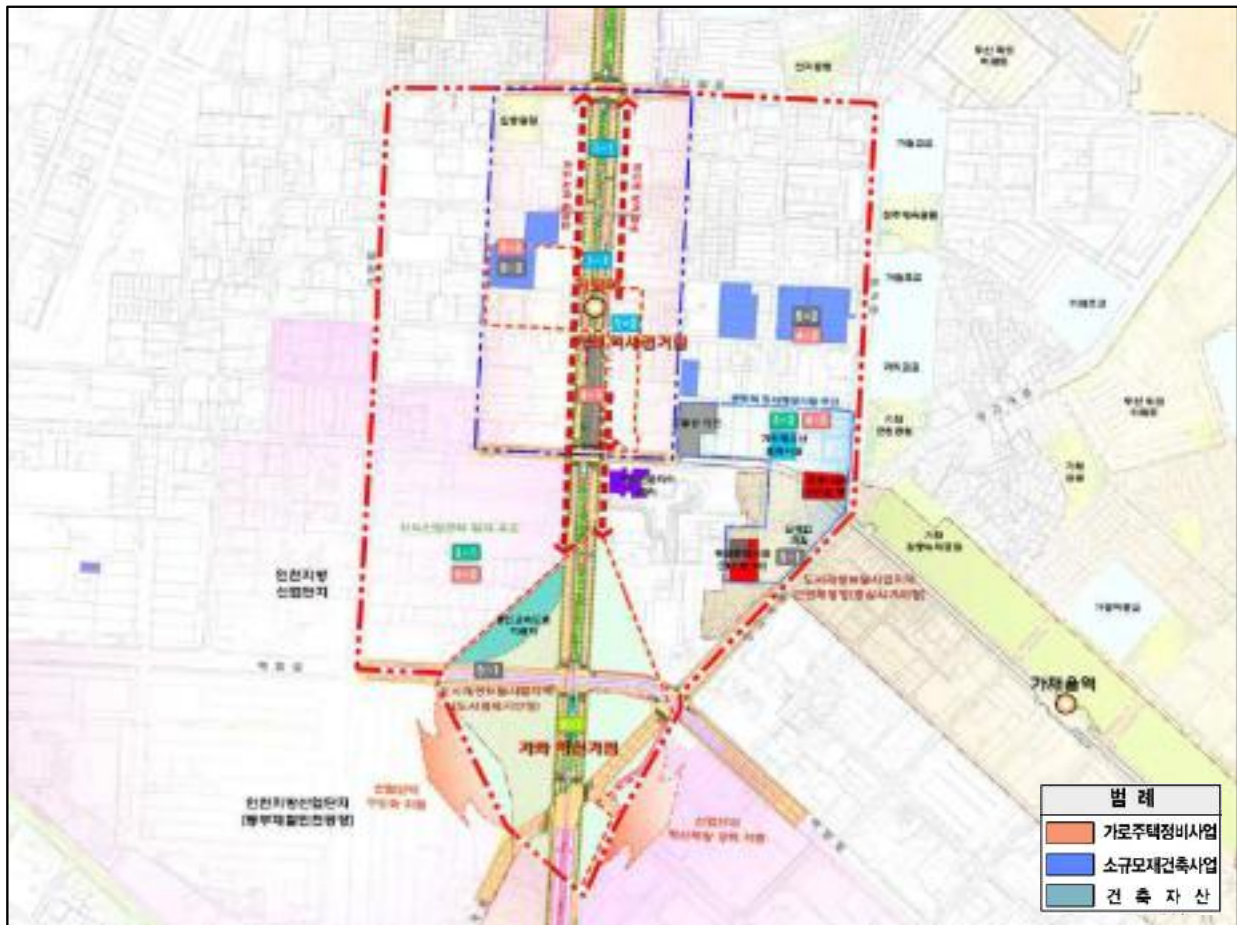
- 인접한 노후산업단지의 혁신역량 강화를 통한 구조고도화 유도
- 산업과 문화의 연계를 통해 주거-산업 용도간 완충공간 제공

#### ■ 추진전략 : 4대 목표 9개 전략

〈표 1-72〉 가좌생활권 목표별 추진전략

분 야	목표별 전략
지구중심 발전·관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표1. 인천대로변 연도형 상가거리 조성으로 역세권 활성화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략1. 인천대로변 ‘가좌1지구단위계획’ 및 ‘가좌역 주변 지구단위계획’ 수립</li> <li>◦ 전략2. 인천 도시철도2호선 인천가좌역 역세권 활성화 거점 조성</li> </ul>
주거(정비)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표2. 노후 원도심 재생을 통한 지역 활성화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략3. 도시경제기반형(인천기계일반산업단지 일원) 도시재생뉴딜사업 추진</li> <li>◦ 전략4. 노후 저층주거지에 대한 소규모주택 정비사업 추진 (소규모주택 재건축사업 6개소)</li> <li>◦ 전략5. 노후 불량주거지 주택개량 지원</li> </ul>
주거(용도)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표3. 주거기능과 산업기능의 용도 혼재 해소</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략6. 노후 공장에 대해 지식산업센터로의 전환 유도</li> <li>◦ 전략7. 문화적 도시재생사업 추진(문화체육관광부 공모사업)</li> </ul>
생활서비스시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표4. 지역 내 부족한 공공기반시설 확충</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략8. 생활권 내 소규모주택 정비사업 추진 시, 도로 및 공지 확보 기준 제시</li> <li>◦ 전략9. 기초생활인프라의 국가적 최저기준을 달성할 수 있는 생활SOC 조성 유도</li> </ul>

## ② 공간관리 방향



- 인천대로 일반화와 연계한 연도형 상가 활성화
  - 1-1 인천대로변 '가좌1 지구단위계획' 및 '가좌역 주변 지구단위계획' 수립
  - 1-2 인천도시철도2호선 인천가좌역 역세권 활성화 거점 조성(지구단위계획구역 내 특별계획구역)
- 대규모 유흥지·공유지를 활용한 인접 노후 산업단지 재생 거점 조성
  - 2-1 가좌 교차점광장 (일반화에 따른 기능 상실)부지 특별계획구역 결정
- 주거기능과 산업기능의 용도 혼재 해소
  - 3-1 노후 공장에 대해 지식산업센터로의 전환 유도
  - 3-2 주거기능과 산업기능의 경계부 형성, 가좌 완충녹지로의 보행동선 연계
- 부족한 생활SOC 확충
  - 4-1 공원 : 도로 중심부 돌곶이숲길 1구간 조성(12,831㎡)
  - 4-2 주차장 : 인천대로 지하부 총 100면 규모 설치
- 노후 원도심 재생 활성화
  - 5-1 도시경제기반형(인천기계일반산업단지 일원) 도시재생뉴딜사업
  - 5-2 노후 저층주거지: 소규모주택 재건축사업 6개소
  - 5-3 노후 불량 주거지 주택개량 지원



## 6.5. 인천교생활권

### 1) 인천교생활권 개요

- 인천교생활권은 인천대로 서측의 미추홀구 도화2·3동, 동구 송림4동, 서구 가좌1동과 동측의 미추홀구 주안5동, 서구 가좌3동으로 구성됨
- 인천교생활권 동쪽으로는 인천2호선(주안국가산업단지)이 통과하고 있음
- 인천교생활권은 주안국가산업단지, 인천기계산업단지, 인천지방산업단지의 3개 노후 산업단지로 구성되어 있으며 중심부엔 동서방향으로 인천교 근린공원이 입지
  - 산업단지 입지로 주거지역은 형성되어 있지 않음
- 주안국가산업단지는 2015년부터 노후산업단지 구조고도화사업을 시행 중임

〈표 1-73〉 인천교생활권 개요

행정동	총 면적(㎡)	총 인구(인)	총 세대수		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 이상
가좌1동 가좌3동 도화2·3동 주안5동	1,634,833.0	9,882	세대	-	-	-	-	-
			비율	-	-	-	-	-



## 2) 기초 현황 분석

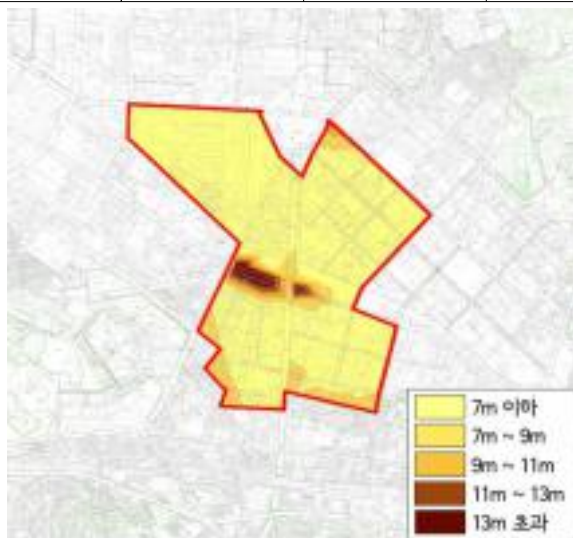
### ① 토지이용 현황 분석

#### ■ 표고 및 경사

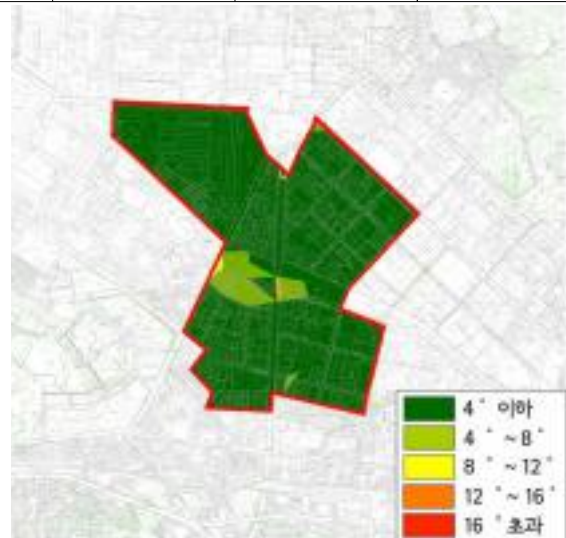
- 인천교생활권은 표고 7m 이하가 85.6%이며, 생활권 중심부의 인천교 근린공원 일대의 표고가 제일 높게 형성되어 있음
- 경사도는 4° 이하 지역이 약 94.1%로 대부분을 차지하고 있어 대체로 완만한 평지지형을 이루고 있음
  - 인천교생활권 중심부의 인천교 근린공원을 제외하고는 평탄한 지형을 이루고 있음

〈표 1-74〉 인천교생활권 표고 및 경사도 분석

표 고						
구 분	계	7m 이하	7m~9m	9m~11m	11m~13m	13m초과
면적(㎡)	1,634,833.0	1,399,943.6	164,519.9	29,976.8	20,418.9	19,973.9
구성비(%)	100.0	85.6	10.1	1.8	1.2	1.2
경 사						
구 분	계	4° 이하	4°~8°	8°~12°	12°~16°	16° 초과
면적(㎡)	1,634,833.0	1,538,670.6	87,753.4	5,186.0	3,082.0	141.0
구성비(%)	100.0	94.1	5.4	0.3	0.2	0.0



표고 분석도



경사도 분석도



## ② 도시관리계획 현황

### ■ 용도지역·지구 현황

- 인천교생활권의 용도지역은 94.3%가 공업지역이며, 자연녹지지역이 5.7%를 차지하고 있음
  - 인천교생활권 내 산업단지는 대부분 일반공업지역으로 결정되어 있으며, 산업단지 남측 도화·주안 생활권의 경계부 일원은 준공업지역이 결정되어 있음
  - 산업단지 중심부에 위치한 인천교 근린공원은 자연녹지지역으로 결정되어 있음

〈표 1-75〉 인천교생활권 도시관리계획 현황분석

용도지역 현황분석				도시계획시설 현황분석				
구 분		면 적(㎡)	비율(%)	구 분		편입면적(㎡)	비율(%)	
합 계		1,634,833.0	100.0	공간시설		공원	85,322.7	5.3
도시 지역	자연녹지지역	93,351.7	5.7	교통 시설	도로	광로	64,6463.0	4.0
						대로	58,337.4	3.6
중로	59,293.8	3.6						
소로	128,688.4	7.9						
공업 지역	소 계	1,540,927.1	94.3			철도	3,532.1	0.2
				유통공급 시설	유류저장 송유설비	951.6	0.1	
				환경기초 시설	하수도	26,360.3	1.6	
	일반공업지역	1,385,679.8	85.3					
	준공업지역	146,153.2	9.0					

용도지역 현황도

도시계획시설 현황도

### ■ 도시계획시설 현황

- 도시계획도로는 인천대리가 남북방향으로 광로로 지정되어 있고, 인천교 공원 주변도로는 대리로 지정되어 있으며, 내부의 중로 및 소로는 격자형 가로망을 형성하고 있음
- 생활권 중심부에는 인천교 근린공원이 도시계획시설로 지정되어 있음

### ③ 필지 규모 및 소유자 현황

#### ■ 필지 현황

- 인천교생활권 내 총 필지 수는 522필지이며, 1,000㎡ 이상인 필지가 290필지(55.6%)로 대규모 필지가 대부분을 차지함
- 소유자 현황을 분석해 보면, 사유지가 417필지(79.9%)로 대부분을 차지하고 있음

〈표 1-76〉 인천교생활권 필지 규모 및 소유 현황

구 분	필지 규모	필 지 수	비 율(%)
필지 규모 분석	합 계	522	100.0
	90㎡ 미만	35	6.7
	90㎡~260㎡	39	7.5
	260㎡~330㎡	12	2.3
	330㎡~660㎡	52	10.0
	660㎡~1,000㎡	94	18.0
	1,000㎡~2,000㎡	111	21.3
	2,000㎡ 이상	179	34.3
구 분	소유자 구분	동 수	비 율
필지 소유자 분석	합 계	522	100.0
	국·공유지	105	20.1
	사유지	417	79.9



필지 규모 분석도



소유자 분석도

#### ④ 건축물 현황 분석

##### ■ 건축물 경과년수 현황

- 경과년수 30년 이상 건축물이 221동 33.7%로 높은 비중을 차지하나, 다른 생활권에 비해 낮은 비율임
- 20년 미만 건축물은 전체의 약 54.1%로 과반수 이상이 노후한 건축물임

〈표 1-77〉 인천교생활권 건축물 경과년수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	656	100.0
20년 미만	355	54.1
20~30년 미만	71	10.8
30년 이상	221	33.7
누 락	9	1.4

##### ■ 건축물 층수 현황

- 5층 미만 건축물은 630동으로 전체의 96.0%를 차지하며, 10층 이상의 건축물은 0.3%로 분석됨

〈표 1-78〉 인천교생활권 건축물 층수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	656	100.0
5층 미만	630	96.0
5~10층 미만	24	3.7
10~20층 미만	2	0.3
20층 이상	0	0.0

##### ■ 건축물 용도 현황

- 기타시설이 638동으로 전체의 97.3%를 차지하고 있고, 대부분 공장으로 사용되고 있음

〈표 1-79〉 인천교생활권 건축물 용도 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	656	100.0
단독주택	1	0.2
공동주택	3	0.5
근린생활시설	14	2.1
기타시설	638	97.3

## ■ 건축물 구조별 현황

- 대상지 내 건축물 중 403동(61.4%)은 철골구조로 대부분 공장으로 사용되고 있음

〈표 1-80〉 인천교생활권 건축물 구조 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	656	100.0
조적조	66	10.1
철골조	403	61.4
콘크리트조	186	28.4
목구조	1	0.2

〈그림 1-52〉 인천교생활권 건축물 현황 분석



### 3) 기반시설 및 생활SOC 분석

#### ① 도로 현황 분석

- 광로인 인천대로가 남북방향으로 관통하여 광역 접근성은 좋으나, 그로 인해 동서지역 간 단절 발생
- 이면도로는 대부분 소로 이하의 도로로 폭원이 좁아(8-10m) 보도와 차도가 미분리되어 있고, 불법주차로 인해 보행자의 안전 확보가 어려움
- 토지구획정리사업으로 조성된 지역으로 격자형 도로망을 형성하고 있음

〈그림 1-53〉 인천교생활권 현황도로 및 분석



인천교생활권 현황도로

인천교생활권 도로 체계 분석

#### ② 주차장 현황 분석

- 주차장 현황을 분석해 보면 주차공급 659면, 주차수요 1,663대로 조사되어 주차 수급율은 39.6%로 분석됨
- 인천대로 일반화 사업으로 삭제되는 노상주차장은 총 302면으로 많은 노상주차장이 삭제됨

〈표 1-81〉 인천교생활권 주차장 현황

구분	동 이름	블록 번호	현 황			주차수요	현황 수급율	노상주차 삭제면
			주차공급					
			노상	노외	합계			
인천대로 서측	가좌1동	6-5	14	0	14	81	17.3	-
	도화3동	6-6	193	0	193	391	49.4	87
		6-7	31	0	31	13	238.5	-
	소 계			238	0	238	485	49.1
인천대로 동측	주안5동	6-1	104	0	104	194	53.6	84
		6-2	78	0	78	291	26.8	-
	가좌3동	6-3	129	0	129	192	67.2	131
		6-4	55	0	55	204	27.0	-
		6-5	55	0	55	297	18.5	-
	소 계		421	0	421	1,178	35.7	215
	합 계		659	0	659	1,663	39.6	302



### ③ 생활SOC 분석

- 인천교생활권은 3개의 산업단지가 입지하여 대부분 공장이 입주하여 있고, 주거지역이 미형성 됨에 따라 생활SOC는 전무한 것으로 분석되었음

〈표 1-82〉 인천교생활권 생활SOC 분석

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
공급 불균형 분석	지표	시설면적/ 1인	주차장면수/ 10세대	시설개소/ 인구1만명	시설개소/ 65세이상 1천명	시설개소/ 청소년 1천명	시설개소/ 5세미만 1백명	시설개소/ 인구1만명
	인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
	인천교 생활권	-	-	-	-	-	-	-
보행이용 분석		서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생

## 4) 과제 도출 및 현황 종합 분석

### ① 인천교생활권 과제 도출

■ 상위 및 관련계획 분석을 통한 과제 도출

구분	계획내용	지역과제
상위 및 관련 계획	• 수도권 활성화 및 거점 개발	✓ 인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발
	• 수도권 일대 생활권 구축	✓ 인천대로의 의해 단절된 생활권 연계
	• 수도권 연접 생활권으로 연계	✓ 첨단 산업 생태계 조성
	• 수도권 중심 교통환경 조성	✓ 보행자 우선 교통환경 조성 및 생활기반시설 확충

### 주민의견 수렴을 통한 과제 도출

구 분	주민의견	지역 과제
도시계획	• 인천도시기능계획 보완	✓ 인천대로에 의해 단절된 생활권 통합
도로·교통	• 교통약자 편의 증진 (주차장 추가 확보)	✓ 산업단지 구조 고도화 및 산업재생 연계
기반시설	• 지역 특성에 어울리는 도로 배치 설계	✓ 도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비
산업재생	• 지역 산업단지 활성화 방안 마련 필요 • 산업단지 구조 고도화 및 산업과 문화·관광 사업 연계 추진 필요	

### 기초현황 분석을 통한 과제 도출

구 분	문제점	지역 과제
중심지	• 인천도시기능계획(도시·교통·환경·문화·관광·산업) 반영 필요 • 산업단지 지역특성 반영 방안 마련	✓ 인천대로에 단절된 지역간 연계 ✓ 보행안전성 확보 및 주차장, 보육시설, 노인여가복지시설 등 부족한 생활SOC 확충
기반시설 생활SOC	• 도로, 주차장 등 보행안전성 미흡 • 지역 생활SOC 부족	✓ 산업단지 지역 특성을 살린 거점 개발

### 지역 과제를 통한 지역 이슈

구 분	지역 과제	지역 이슈
상위 및 관련계획	• 인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발 • 첨단 산업 생태계 조성 • 보행자 우선 교통체계 정비 및 부족한 생활기반시설 확충	✓ 인천대로 주변 생활권 활성화를 위한 거점 개발 및 역세권 활성화 필요 ✓ 인천대로로 단절된 생활권 통합 및 지역 간 보행네트워크 강화 필요
주민의견 분석	• 인천대로에 의해 단절된 생활권 통합 • 산업단지 구조 고도화 및 산업재생 연계 • 도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비	✓ 도로, 주차장, 보육시설, 노인여가복지시설 등 지역 내 부족한 기반시설 및 생활SOC 확충 필요
기초현황	• 인천대로에 단절된 지역간 연계 • 보행안전성 확보 및 부족한 생활SOC 확충 • 산업단지 등 지역특성을 살린 거점 개발	✓ 노후산업 등 지역특성을 살린 특성화 거점 조성 필요

## ② 인천교생활권 현황 종합 분석

### ■ 토지이용 측면

- 노후 산업단지의 구조고도화를 견인하고, 빠르게 변하는 산업분야의 트렌드에 부합하기 위해 4차 산업혁명에 대비한 거점공간 확보 필요
- 절대적으로 부족한 지원시설 공간을 확충하고, 종사자의 근로환경 개선과 다양한 창업 및 연구개발 기능을 지원하여 산업단지 전체가 혁신될 수 있도록 견인할 수 있는 공간 마련 필요

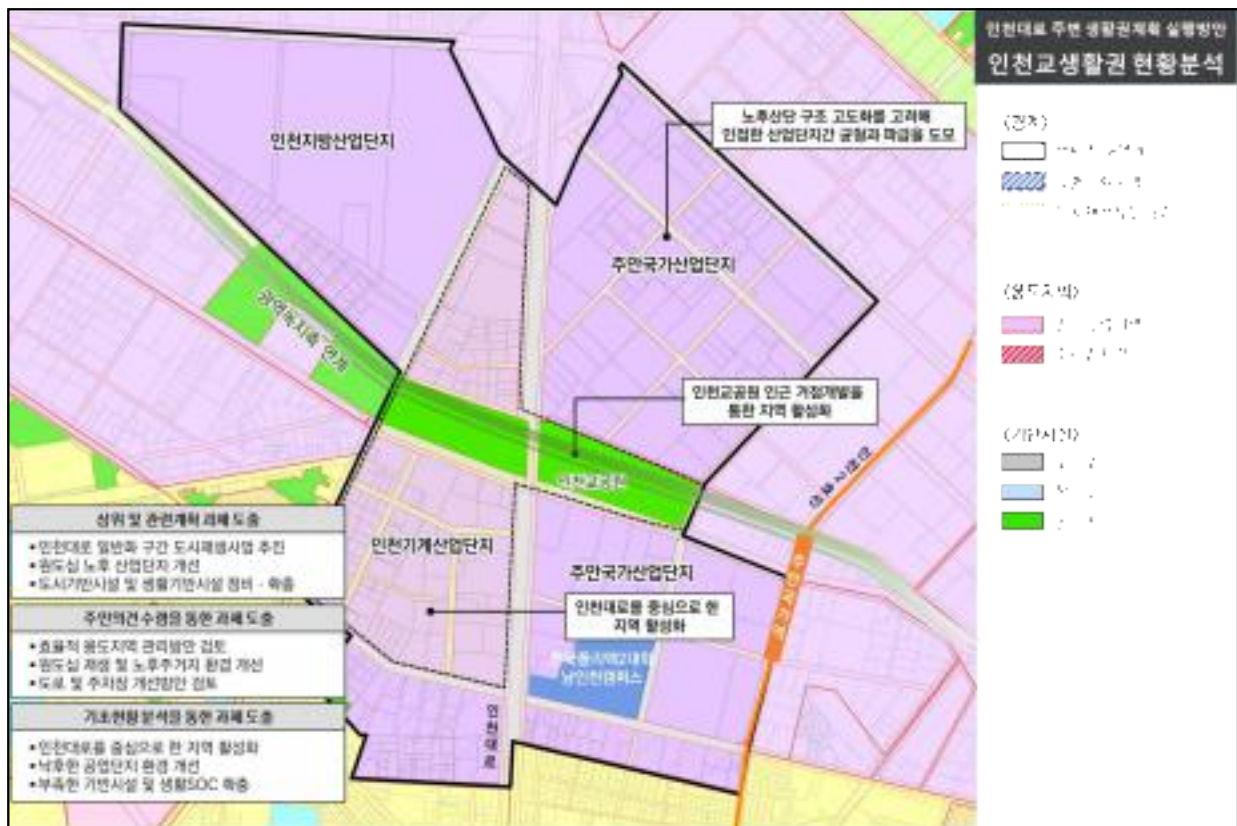
### ■ 산업재생 측면

- 주안국가산업단지에서 시행하고 있는 구조고도화 사업의 추진 내용과 방향성을 고려하여 인접한 산업단지간 균형과 시너지(Synergy) 효과 도모 필요

### ■ 공원·녹지 측면

- 인천교 근린공원의 역할 및 규모 재조정 고려 필요
  - 광역 녹지축상에서 인천교 근린공원 활용으로 인천대로와 교차하는 녹지축 형성 필요

〈그림 1-55〉 인천교생활권 현황 종합 분석도



## 5) 인천대로 주변지역 기본계획 분석

### ① 기본방향

#### ■ 미래상

Revive -Complex 주변 노후 산업단지의 구조고도화

“4차 산업혁명을 준비하는 산업재생 혁신공간”

- 산업단지 환경개선 및 혁신역량 제고를 통한 구조고도화 추진
- Q.W.L(Quality of Working Life) 증진을 위한 거점 조성

#### ■ 추진전략 : 4대 목표 6개 전략

〈표 1-83〉 인천교생활권 목표별 추진전략

분 야	목표별 전략
지구중심 발전·관리	◦ 목표1. 인접한 노후 산업단지의 구조고도화 유도
	◦ 전략1. 인천교 근린공원 가좌테니스장 일원 Q.W.L 거점 조성
	◦ 전략2. 인천지방산업단지 및 인천기계산업단지 구조고도화사업 추진
	◦ 전략3. 노후 저층 재래식 공장의 첨단화 지원
주거(정비)	◦ 목표2. 노후 원도심 재생을 통한 지역 활성화
	◦ 전략4. 도시경제기반형(인천기계일반산업단지 일원) 도시재생뉴딜사업 추진
주거(용도)	◦ 목표3. 산업단지 개발계획의 합리적 조정
	◦ 전략5. 동부 인천스틸 부지 매각에 대응한 합리적 산업단지계획 변경을 통해 산업단지 활성화 유도
생활서비스시설	◦ 목표4. 지역 내 부족한 공공기반시설 확충
	◦ 전략6. 산업단지계획 변경 시 지구단위계획 수립을 통해 도로, 공원 등 공공기반시설 확충



## ② 공간관리 방향



- 인접한 노후 산업단지의 구조고도화 유도
  - 1-1 인천교 공원 가좌테니스장 일원 Q.W.L 거점 조성
  - 1-2 인천지방산업단지 및 인천기계산업단지 구조고도화사업 추진
  - 1-3 노후 저층 재래식 공장의 첨단화 지원
- 산업단지 개발계획의 합리적 조정
  - 2-1 동부인천스틸 부지 매각에 대응한 합리적 산업단지계획 변경을 통해 산업단지 활성화 유도
- Green-보행체계 구축을 통해 단지 내 보행·자전거·퍼스널 모빌리티 등 연계성 강화
  - 3-1 인천대로 인천교공원 거점~가좌교차점광장 거점간 연계
  - 3-2 인천교공원을 중심으로 동서방향 녹지축을 보행연계 녹지축으로 전환
  - 3-3 폴리텍2대학~가좌완충녹지를 연계하는 혁신성장축 구축
- 부족한 생활SOC 확충
  - 4-1 산업단지계획 변경시 지구단위계획 수립을 통해 도로, 공원 등 공공기반시설 확충
- 노후 원도심 재생 활성화
  - 5-1 도시경제기반형(인천기계일반산업단지 일원) 도시재생뉴딜사업



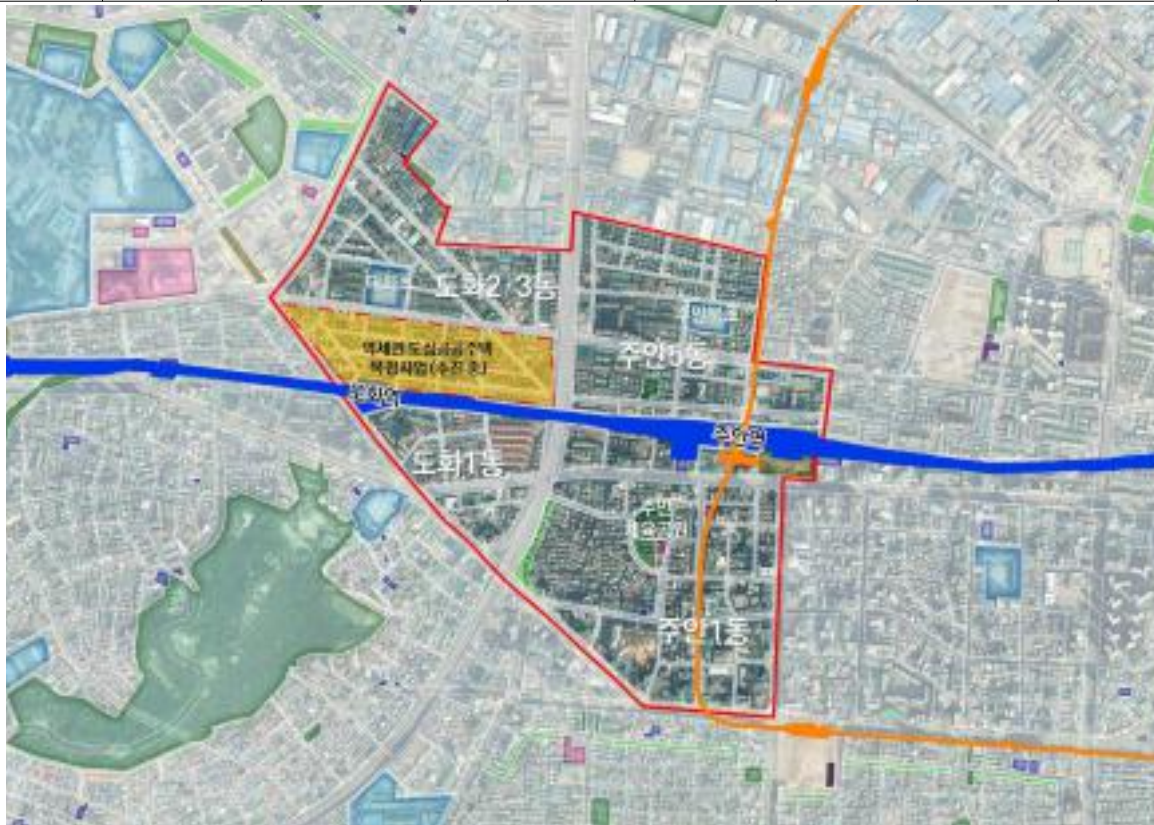
## 6.6. 도화·주안생활권

### 1) 도화·주안생활권 개요

- 도화·주안생활권은 도화1동, 주안1동, 도화2·3동, 주안4동으로 구성된 면적 1,262,572.0㎡의 권역임
- 도화·주안생활권은 남북방향의 인천대로와 동서방향의 경인선철도에 의해 4개의 지역으로 분리되어 공간적으로 단절되어 있음
- 인천대로 중심으로 동측은 주안역 역세권, 서측은 도화역 역세권에 해당되는 지역임
- 주안역 북측은 대부분 주거지역으로 단독주택과 공동주택이 혼재되어 있으며, 남측으로는 주안역 역세권이 형성되어 상업시설이 밀집되어 있음
- 도화역은 역세권이 미형성 되어있고, 경인로변 일부 상업시설을 제외하고는 대부분 주거지임
  - 인천대로 서측 경계와 인접하여 역세권 도심공공주택복합사업이 추진 중에 있음

〈표 1-84〉 도화·주안생활권 개요

행 정 동	총 면적(㎡)	총 인구(인)	총 세대수		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 이상
도화1·2·3동 주안1·5동	1,262,572.0	31,442	세대	14,942	6,591	3,437	2,542	2,372
			비율	100.0%	44.1%	23.0%	17.0%	15.9%



## 2) 기초 현황 분석

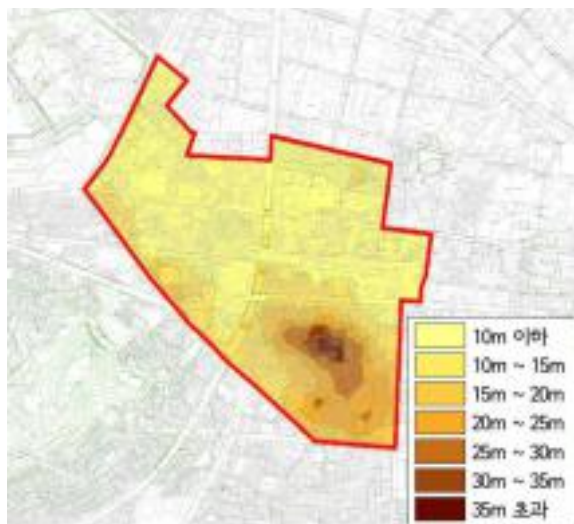
### ① 토지이용 현황 분석

#### ■ 표고 및 경사

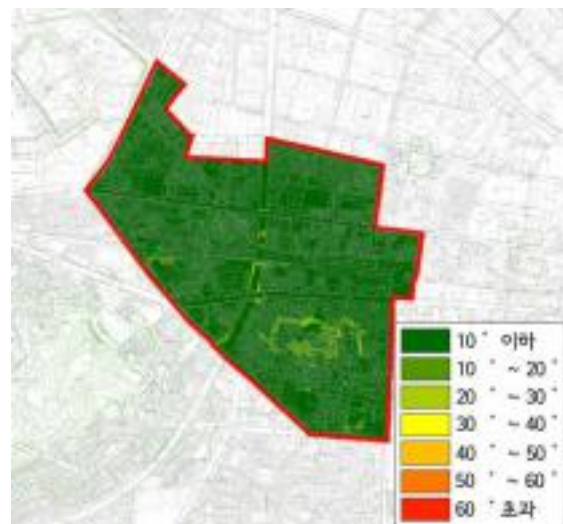
- 도화·주안생활권은 표고 20m 이하 지역이 87.6%이며, 생활권 동측에 원적산이 위치하여 동측으로 갈수록 표고가 높아짐
- 경사도는 10° 이하 지역이 약 96.7%로 대부분을 차지하고 있어 대체로 완만한 평지지형을 이루고 있음
  - 도화·주안생활권은 북측의 인천생활권쪽 방향으로는 대체로 평탄한 지형이고, 남측으로 갈수록 수봉공원이 있어 높아지는 지형임

〈표 1-85〉 도화·주안생활권 표고 및 경사도 분석

표 고								
구 분	계	10m이하	10m~15m	15m~20m	20m~25m	25m~30m	30m~35m	35m초과
면적(㎡)	1,262,572.0	753,768.2	235,588.3	116,495.7	95,629.5	43,076.2	12,227.1	5,787.0
구성비(%)	100.0	59.7%	18.7%	9.2%	7.6%	3.4%	1.0%	0.5%
경 사								
구 분	계	10° 이하	10°~20°	20°~30°	30°~40°	40°~50°	50°~60°	60°초과
면적(㎡)	1,262,572.0	1,223,496.8	30,973.2	4,895.0	1,176.0	655.0	579.0	797.0
구성비(%)	100.0	96.91%	2.45%	0.39%	0.09%	0.05%	0.05%	0.06%



표고 분석도



경사도 분석도

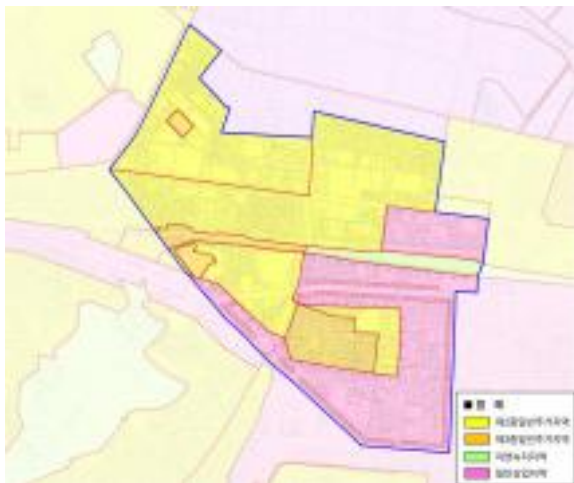
## ② 도시관리계획 현황

### ■ 용도지역·지구 현황

- 도화·주안생활권의 용도지역은 일반주거지역이 60.3%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 그 다음으로는 일반공업지역이 39.2%를 차지하고 있음
- 주안역 남부 역세권을 형성하고 있는 주안1동과 주안5동의 주안역 지구단위계획구역, 주요 간선 도로인 경인로변은 일반상업지역이며, 나머지 지역은 대부분 제2종일반주거지역 임
- 도화지구단위계획 내 특별계획구역(대성유니드 아파트)과 도화1주택재개발구역은 제3종일반주거지역으로 결정되어 있음

〈표 1-86〉 도화·주안생활권 도시관리계획 현황분석

용도지역 현황분석				도시계획시설 현황분석				
구 분		면 적(㎡)	비율(%)	구 분		편입면적(㎡)	비율(%)	
합 계		1,262,572.0	100.0	공간시설	공원	13,316.8	1.1	
					공공공지	2,274.9	0.2	
					광장	0,198.6	0.8	
					녹지	5,368.3	0.4	
주거 지역	소 계	760,897.9	60.3	교통 시설	도로	광로	51,048.3	4.1
	2종일반주거지역	689,367.6	54.6			대로	106,507.7	8.6
						중로	24,24.5	2.0
						소로	214,350.2	17.3
	3종일반주거지역	71,530.3	5.7		철도	81,389.4	6.6	
					주차장	2,442.8	0.2	
자연녹지지역		6,397.1	0.5	공공문화 체육시설	사회복지시설	20,299.5	1.67	
					유류저장 및 송유설비	1,276.4	0.1	
					일반공업지역	495,276.9	39.2	유통공공시설
하수도	4,011.0	0.3						



용도지역 현황도



도시계획시설 현황도

## ■ 도시계획시설 현황

- 도시계획도로는 인천대로가 남북방향으로 광로로 지정되어 있고, 중심부를 동서방향으로 지나는 주안로는 대로로 지정되어 있으며, 격자형 가로망을 형성하며 종로 및 소로가 지정이 되어있음
- 토지구획정리사업으로 조성된 제1종 일반주거지역의 내부가로망은 도시계획도로로 지정이 되어있지 않으며, 건축법상 도로 기준에 미달하는 4m 미만 도로도 다수 분포함
- 생활권 내 도시계획시설로는 공원, 공공공지, 광장, 공공시설, 학교 등 많은 시설이 결정되어 있음

## ③ 필지 규모 및 소유자 현황

### ■ 필지 현황

- 도화·주안생활권 내 총 필지 수는 3,232필지이며, 260㎡ 미만이 2,431필지(75.1%)로 소규모 필지가 대부분을 차지함
- 필지 소유자 현황을 분석해 보면, 사유지가 2,664필지(82.3%)로 대부분을 차지하고 있음

〈표 1-87〉 도화·주안생활권 필지 규모 및 소유 현황

구 분	필지 규모	필 지 수	비 율(%)
필지 규모 분석	합 계	3,232	100.0
	90㎡ 미만	585	18.1
	90㎡~260㎡	1,846	57.1
	260㎡~330㎡	247	7.6
	330㎡~660㎡	333	10.3
	660㎡~1,000㎡	63	1.9
	1,000㎡~2,000㎡	70	2.2
	2,000㎡ 이상	91	2.8
구 분	소유자 구분		
필지 소유자 분석	합 계	3,232	100.0
	국·공유지	571	17.7
	사유지	2,664	82.3



필지 규모 분석도



소유자 분석도

#### ④ 건축물 현황 분석

##### ■ 건축물 경과년수 현황

- 경과년수 30년 이상 건축물이 1,417동 59.1%로 높은 비중을 차지하며, 20년 이상 건축물의 노후도는 전체의 80.7%로 대부분 노후·불량 건축물임

〈표 1-88〉 도화·주안생활권 건축물 경과년수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	2,399	100.0
20년 미만	392	16.3
20~30년 미만	520	21.7
30년 이상	1,417	59.1
누 락	70	2.9

##### ■ 건축물 층수 현황

- 5층 미만 건축물은 2,398동으로 전체의 99.96%를 차지하며, 생활권 내 1동을 제외하곤 5층 미만 건축물임

〈표 1-89〉 도화·주안생활권 건축물 층수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	2,399	100.0
5층 미만	2,398	99.96
5~10층 미만	1	0.04
10~20층 미만	0	0.0
20층 이상	0	0.0

##### ■ 건축물 용도 현황

- 단독주택이 880동(36.7%), 공동주택 561동(27.3%)로 생활권 내 건축물 대부분이 주거용도임

〈표 1-90〉 도화·주안생활권 건축물 용도 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	2,399	100.0
단독주택	880	36.7
공동주택	847	35.3
근린생활시설	437	18.2
기타시설	235	9.8



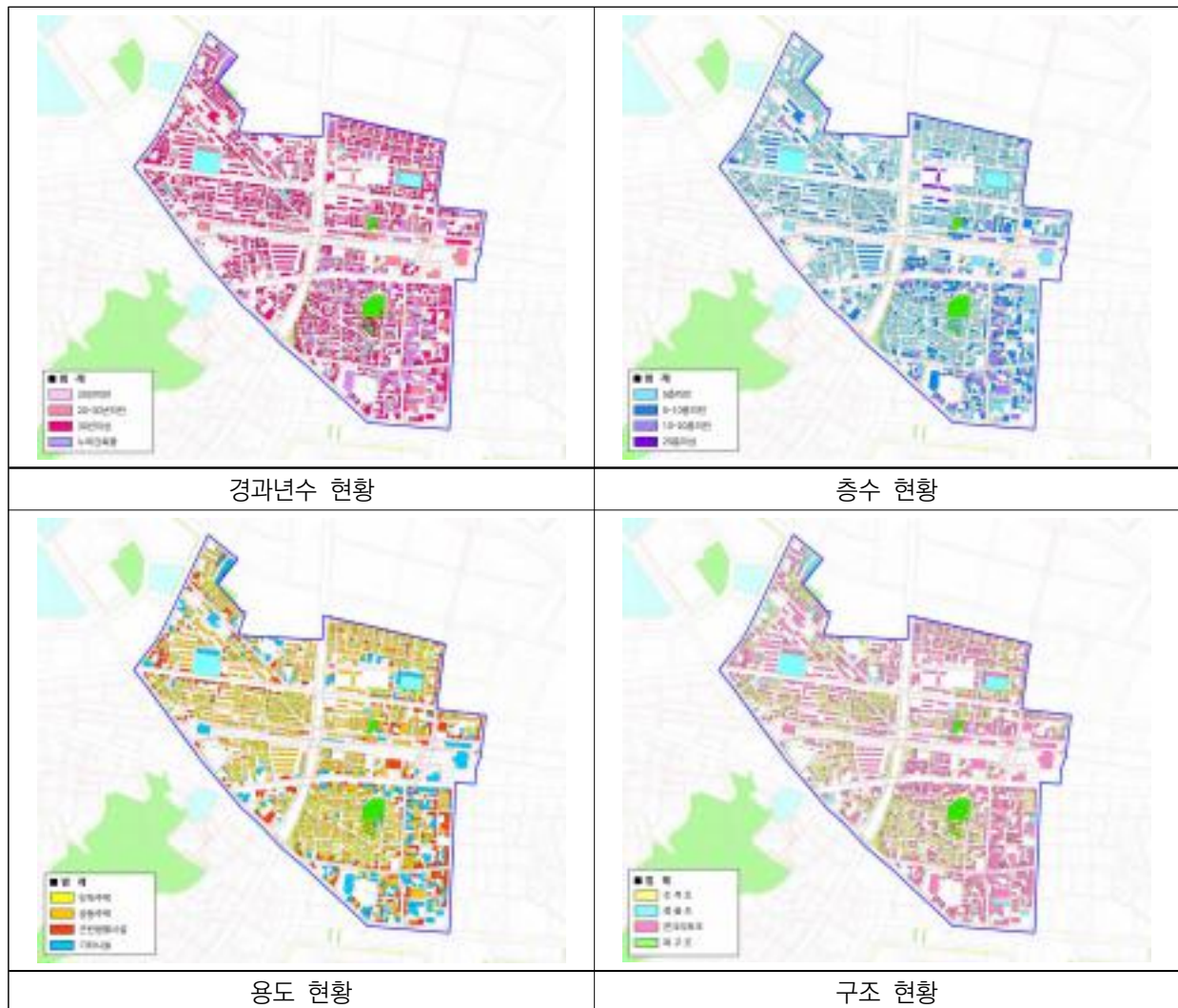
## ■ 건축물 구조별 현황

- 콘크리트구조 건축물이 1,333동으로 55.6%를 차지하고 있으며 대부분 노후한 단독주택임
- 조적조구조 건축물은 993동으로 41.0%를 차지함

〈표 1-91〉 도화·주안생활권 건축물 구조 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	2,399	100.0
조적조	993	41.0
철골조	75	3.1
콘크리트조	1,333	55.6
목구조	8	0.3

〈그림 1-57〉 도화·주안생활권 건축물 현황 분석



### 3) 기반시설 및 생활SOC 분석

#### ① 도로 현황 분석

- 광로인 인천대로가 남북방향으로 관통하여 광역 접근성은 좋으나, 그로 인해 동서지역 간 단절 발생
- 이면도로는 대부분 소로 이하의 도로로 폭원이 좁아(8-10m) 보도와 차도가 미분리되어 있고, 불법 주차로 인해 보행자의 안전 확보가 어려움
- 토지구획정리사업으로 조성된 지역으로 격자형 도로망을 형성하고 있으나, 블록 내부에 4m 미만 도로가 많아 지역 낙후가 가중되고 있음

〈그림 1-58〉 도화·주안생활권 4m도로현황 및 분석



#### ② 주차장 현황 분석

- 주차공급 1,793면, 주차수요 3,421대로 조사되어 주차 수급율은 52.4%로 분석됨
- 인천대로 일반화 사업으로 삭제되는 노상주차장은 총 182면으로 많은 노상주차장이 삭제됨

〈표 1-92〉 도화·주안생활권 주차장 현황

구 분	동 이름	블록 번호	현 황			주차수요	현황 수급율	노상주차 삭제면
			주차공급					
			노상	노외	합계			
인천대로 서측	도화1동	5-11	82	0	82	172	47.7	14
		5-12	40	0	40	59	67.8	21
	도화2동	5-9	234	0	234	502	46.6	38
		5-10	274	0	274	636	43.1	23
	도화3동	5-13	0	0	0	13	0.0	-
		5-14	0	0	0	119	0.0	-
	소 계		630	0	630	1,501	42.0	96
인천대로 동측	도화1동	5-1	177	112	289	382	75.7	-
	주안1동	5-2	44	135	179	257	69.6	-
		5-3	115	42	15	405	38.8	-
		5-4	64	36	100	130	76.9	23
		5-5	0	43	43	10	430.0	-
	주안5동	5-6	89	0	89	115	77.4	25
		5-7	44	88	132	260	50.8	-
		5-8	174	0	174	361	48.2	38
	소 계		707	456	1,163	1,920	60.6	86
합 계		1,337	456	1,793	3,421	52.4	182	

### ③ 생활SOC 분석

〈그림 1-59〉 도화·주안생활권 생활SOC 분포 현황분석도

- 인천광역시 평균지표 대비 주차장, 노인여가 복지시설, 공공체육시설이 부족한 것으로 분석됨
- 보행이용 분석에서는 주차장과 노인여가복지시설을 제외하고 서비스 소외지역이 발생함
- 도화·주안생활권의 생활SOC 분석결과 우선적 시설공급 고려 대상은 주차장, 공공체육시설로 분석되었음
  - 주차장 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역은 미 발생하지만, 인천광역시 지표 값에 비해 많이 부족하여 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 공공체육시설 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 일부 발생하고, 인천광역시 평균지표 값에 비해 낮아 우선적으로 고려해야 하는 시설임



〈표 1-93〉 도화·주안생활권 생활SOC 분석

구 분		공 원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
공급 불균형 분석	지표	시설면적/ 1인	주차장면수/ 10세대	시설개소/ 인구1만명	시설개소/ 65세이상 1천명	시설개소/ 청소년 1천명	시설개소/ 5세미만 1백명	시설개소/ 인구1만명
	인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
	도화주안 생활권	0.1	0.003	0.1	3.9	0.3	2.3	0.3
보행이용 분석		서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생



#### 4) 관련 사업 추진현황 분석

##### ① 도화2 지구단위계획

- 도화·주안생활권에는 도화역을 중심으로 한 “도화2 지구단위계획”이 결정되어 있음

〈표 1-94〉 도화2 지구단위계획 구역 결정

구 분	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	미추홀구 도화동 548-21번지 일원	40,585	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 경인선철도 및 인천대로에 의해 분리된 공간의 연결을 통한 생활권 커뮤니티 복원</li> <li>◦ 인천대로변 근린상업활동 활성화 유도, 커뮤니티공간 및 문화기능 도입</li> <li>◦ 3개소 역세권 연계 및 활성화</li> </ul>

##### ② 도시 정비사업

- 재개발 사업 : 1개소
- 소규모 재건축사업 : 3개소
- 주거환경개선사업 : 1개소 (도화역 인근 일원 : 약 31,700.0㎡)

〈그림 1-61〉 도화·주안생활권 내 사업 추진현황도





## 5) 과제 도출 및 현황 종합 분석

### ① 도화·주안생활권 과제 도출

#### ■ 상위 및 관련계획 분석을 통한 과제 도출

구 분	계 획 내 용	지 역 과 제
상위 및 관련 계획	• 원도심 활성화 및 거점 개발	✓ 인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발
	• 단절된 생활권 연계	
	• 지역별 생활권계획과 연계	✓ 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비
	• 인천대로 일변화 구간 원도심 개발	✓ 인천대로의 의해 단절된 생활권 연계
	• 다양한 정비 수법을 활용한 노후주거지 정비	
	• 도시·자연 지 생활기반시설 수준	✓ 보행자 우선 교통환경 조성 및 생활기반시설 확충
	• 생활 주변 교통환경 조성	

#### ■ 주민의견 수렴을 통한 과제 도출

구 분	주 민 의 건	지 역 과 제
도시계획	• 단절된 도시와 생활권 연계	✓ 인천대로에 의해 단절된 생활권 통합
도로·교통	• 불편하고 불편한 도로 상황 • 교통계획 기존 수렴, 주차장 추가 계획	
기반시설	• 도로 조성 시 생활권이 갖는 기능 설정 • 주차장 계획 및 도로·도로 공간	✓ 도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비



## ■ 기초현황 분석을 통한 과제 도출

구 분	문 제 점	지 역 과 제
중심지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로의 고밀 개발(도화역 등)으로 근접한 생활권</li> <li>• 인천시 외곽(수원)으로 생활권 확대 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로에 단절된 지역간 연계</li> </ul>
주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도로변·차도변·역세권역 밀집지 부족</li> <li>• 노후주택의 정비사업 활성화 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로 주변 역세권 활성화 거점 조성</li> <li>✓ 노후한 저층주거지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화</li> </ul>
기반시설 생활SOC	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도로, 주차, 공원 등 기반시설 부족</li> <li>• 공공체육시설 등 부족</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 보행안전성 확보 및 주차장, 체육시설, 노인여가복지시설 등 부족한 생활SOC 확충</li> </ul>
관련 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소규모주택 정비사업 활성화 관련</li> </ul>	

## ■ 지역 과제를 통한 지역 이슈

구 분	지 역 과 제	지 역 이 슈
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발</li> <li>• 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비</li> <li>• 인천대로에 의해 단절된 생활권 연계</li> <li>• 보행자 우선 교통체계 정비 및 부족한 생활 기반시설 확충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로 주변 생활권 활성화를 위한 거점 개발 및 역세권 활성화 필요</li> </ul>
주민의견 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로에 의해 단절된 생활권 통합</li> <li>• 노후한 저층주거지 주거환경 개선</li> <li>• 도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 재개발 해체지역의 계획적 관리 및 노후한 저층주거 밀집지 주거환경개선 필요</li> </ul>
기초현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로에 단절된 지역간 연계</li> <li>• 인천대로 주변지역 역세권 활성화 거점 조성</li> <li>• 노후한 저층 주거밀집지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화</li> <li>• 보행안전성 확보 및 공공체육시설 등 부족한 생활SOC 확충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로로 단절된 생활권 통합 및 지역 간 보행네트워크 강화 필요</li> <li>✓ 도로, 주차장, 체육시설, 노인여가복지시설 등 지역 내 부족한 기반시설 및 생활SOC 확충 필요</li> </ul>



## 6) 인천대로 주변지역 기본계획 분석

### ① 기본방향

#### ■ 미래상

Active Square 활력이 넘치는 문화·상업공간

“단절된 역세권 간의 교류, 이질적 공간의 완충”

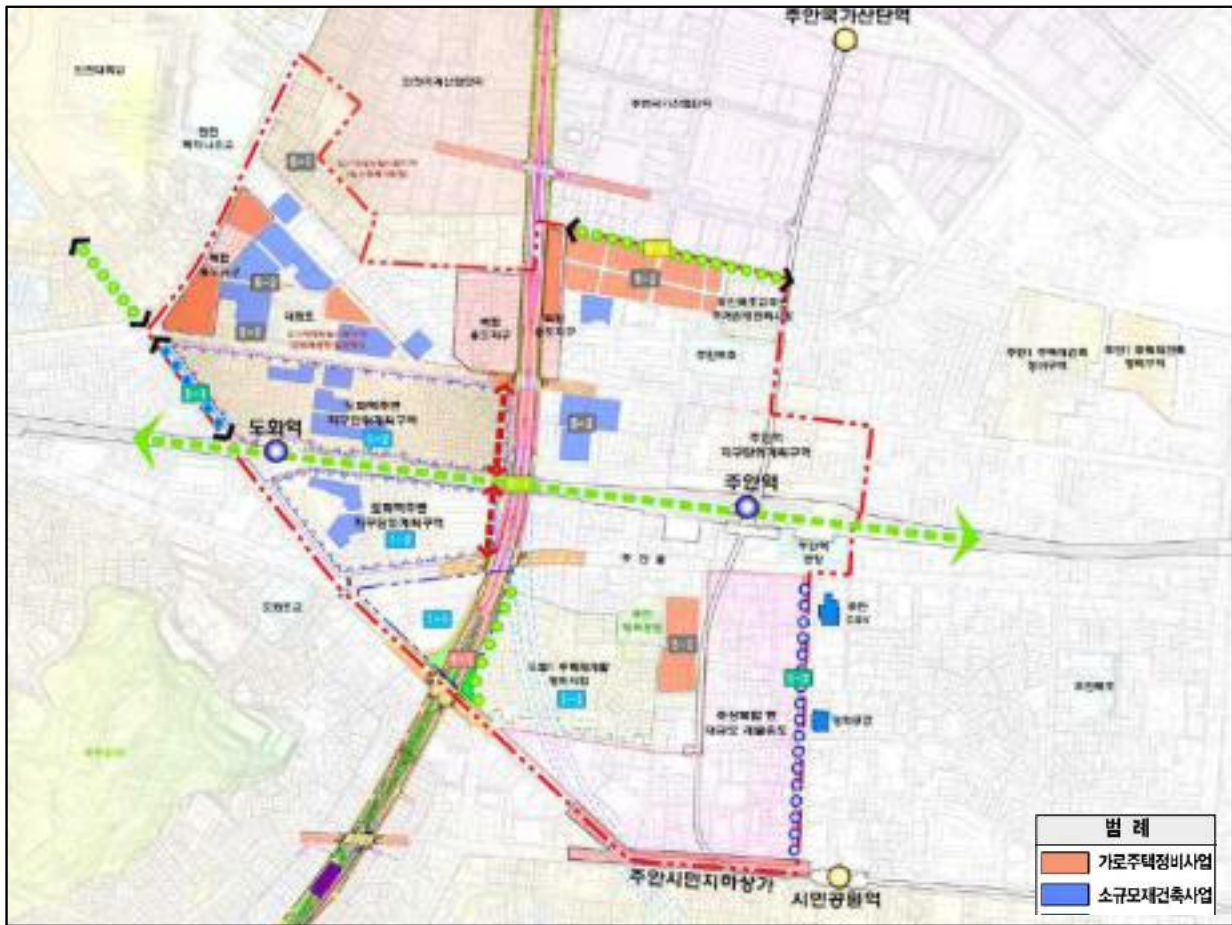
- 3개소 역세권(경인선철도 도화, 주안역, 인천도시철도2호선 시민공원역) 연계 및 활성화
- 경인선철도 및 인천대로에 의해 4개로 분리된 공간의 연결을 통한 생활권 커뮤니티 복원

#### ■ 추진전략 : 4대 목표 9개 전략

〈표 1-95〉 도화·주안생활권 목표별 추진전략

분 야	목표별 전략
지구중심 발전·관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표1. 인천대로변 연도형 상가거리 조성으로 역세권 활성화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략1. 인천대로변 ‘도화2지구단위계획’ 수립</li> <li>◦ 전략2. 인천대로변 지구단위계획 및 정비계획 내용 조정</li> </ul>
주거(정비)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표2. 노후 원도심 재생을 통한 지역 활성화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략3. 도시경제기반형(인천기계일반산업단지 일원), 근린재생형(일반형) 도시재생뉴딜사업 추진</li> <li>◦ 전략4. 노후 저층주거지에 대한 소규모주택 정비사업, 가로주택정비사업 추진 (소규모주택 재건축사업 18개소/가로주택정비사업 14개소)</li> <li>◦ 전략5. 노후 불량주거지 주택개량 지원</li> </ul>
교통	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표3. 지역 내 교통 연결성 강화를 통한 공간기능적 단절 해소</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략6. 인천대로에 단절된 지역 간 교통체계 연계</li> <li>◦ 전략7. 주요 통학로 및 생활가로변 보행환경 개선</li> </ul>
생활서비스시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표4. 지역 내 부족한 공공기반시설 확충</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략8. 생활권 내 소규모주택 정비사업 추진 시, 도로 및 공지 확보 기준 제시</li> <li>◦ 전략9. 기초생활인프라의 국가적 최저기준을 달성할 수 있는 생활SOC 조성 유도</li> </ul>

## ② 공간관리 방향



- ☐ 도로 일반화와 연계한 인천대로변 연도형 상가 활성화
  - 1-1 인천대로변 '도화2 지구단위계획' 수립
  - 1-2 인천대로변 지구단위계획 및 정비계획 내용 조정
- ☐ 인천대로, 경인선철도에 의해 4개로 분리된 공간에 대해 보행연결성 강화
  - 2-1 "+"자형 보행녹지축 조성
- ☐ 역세권 활성화
  - 3-1 도화도시개발구역~도화역 보행접근성 강화 및 도화역 북부 역전광장 조성
  - 3-2 경인선철도 주안역~인천도시철도2호선 시민공원역 연계성 강화
- ☐ 부족한 생활SOC 확충
  - 4-1 공원 : 도로 중심부 "인천대로 녹지공간" 4구간 조성(1,850㎡)
  - 4-2 주차장 : 인천대로 지하부 1개소 총 202면 규모 설치
- ☐ 노후 저층 주택 개량
  - 5-1 도시경제기반형(인천기계일반산업단지 일원), 근린재생형(일반형) 도시재생뉴딜사업
  - 5-2 노후 저층주거지: 소규모주택 재건축사업 18개소/가로주택정비사업 14개소
  - 5-3 자율적 주거지 주택개량 지원



## 6.7. 수봉생활권

### 1) 수봉생활권 개요

- 수봉생활권은 인천대로 양측을 포함하여 서측부터 용현3동, 용현1·4동, 주안2동, 도화1동으로 구성된 생활권으로 면적은 920,265.9㎡임
- 생활권 북서측에 수봉산이 입지하고 수봉산 산자락 일대는 수봉지구단위계획구역으로 결정되어 있음
  - 수봉공원 일대는 최고고도지구가 지정되어 저층 단독 및 다세대주택이 밀집되어 있음
- 인천대로 남측지역도 저층의 단독 및 다세대주택으로 구성되어 있으며, 중심부에 인천기계공업고등학교가 입지하고 북동측에는 종합건설본부 부지 및 제일시장이 입지하고 있음
- 생활권 남동측으로 주안2·4동 재정비촉진지구와 인접하여 있으며, 17개 정비사업구역 가운데 7개 구역은 해제되었음

〈표 1-96〉 수봉생활권 개요

행 정 동	총 면적(㎡)	총 인구(인)	총 세대수		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 이상
도화1·2·3동 주안1·5동	920,265.9	22,141	세대	10,062	3,917	2,573	1,812	1,760
			비율	100.0%	38.9%	25.6%	18.0%	17.5%





## 2) 기초 현황 분석

### ① 토지이용 현황 분석

#### ■ 표고 및 경사

- 수봉생활권은 표고 20m 이하 지역이 20.2%이며, 생활권 서측에 수봉공원이 위치하여 서측으로 갈수록 표고가 높아지나, 대체로 표고 차이는 거의 없는 지역임
- 경사도는 10° 이하 지역이 약 81.8%로 대부분을 차지하고 있어 대체로 완만한 평지지형을 이루고 있음
  - 수봉생활권은 대체로 평탄한 지형이고, 서측으로 갈수록 수봉공원 등이 있어 높아지는 지형임

〈표 1-97〉 수봉생활권 표고 및 경사도 분석

표 고							
구 분	계	20m이하	20m~30m	30m~40m	40m~50m	50m~60m	60m초과
면적(m²)	920,265.9	185,598.2	385,142.3	171,900.3	108,442.5	58,479.7	10,703.0
구성비(%)	100.0	20.2	41.9	18.7	11.8	6.4	1.2

경 사								
구 분	계	10°이하	10°~20°	20°~30°	30°~40°	40°~50°	50°~60°	60°초과
면적(m²)	920,265.9	752,714.7	141,723.4	19,593.9	3,607.0	1,370.0	789.0	468.0
구성비(%)	100.0	81.8	15.4	2.1	0.4	0.1	0.1	0.1

표고 분석도

경사도 분석도


## ② 도시관리계획 현황

### ■ 용도지역 · 지구 현황


- 수봉생활권의 용도지역은 31.6%가 일반주거지역이고, 50.3%가 준주거지역으로 대부분이 주거지역이며, 일반상업지역이 17.8%로 다음으로 높은 비율을 차지함
  - 수봉생활권 북동측 경인로 및 남동측 한나루로변은 일반상업지역으로 결정되어 있고, 이를 제외하면 인천대로 북측은 대부분 준주거지역, 남측은 제2종일반주거지역으로 결정되어 있음
  - 특히 수봉산 주변은 수봉지구단위계획구역 및 최고고도지구로 결정되어 있음

〈표 1-98〉 수봉생활권 도시관리계획 현황분석

용도지역 현황분석				도시계획시설 현황분석				
구 분		면 적(㎡)	비율(%)	구 분		편입면적(㎡)	비율(%)	
합 계		920,265.9	100.0	공간시설	공 원	1,323.3	0.1	
주거 지역	소 계	753,748.5	81.9		공공공지	4,022.5	0.4	
	제1종일반주거지역	58,108.9	6.3	교통 시설	도로	광로	66,604.8	7.3
	제2종일반주거지역	215,824.5	23.5			대로	58,339.5	6.4
						중로	18,877.0	2.1
	제3종일반주거지역	17,256.3	1.9			소로	166,559.9	18.2
	준주거지역	462,558.8	50.3		주차장	1,692.0	0.2	
	자연녹지지역	2,364.4	0.3	공공문화 체육시설	학교	59,653.9	6.5	
일반공업지역		164,153.0	17.8	유통공급시설	수도공급 시설	8,491.7	0.9	
					시 장	4,442.1	0.5	



용도지역 현황도



도시계획시설 현황도

## ■ 도시계획시설 현황

- 도시계획도로는 인천대로가 남북방향으로 광로로 지정되어 있고, 제일시장 근처의 도로는 대로로 지정되어 있으며, 격자형 가로망을 형성하여 중로 및 소로가 지정 되어있음
- 토지구획정리사업으로 조성된 제1종 일반주거지역의 내부가로망은 도시계획도로 지정이 되어있지 않으며, 건축법상 도로 기준에 미달하는 4m 미만 도로도 다수 분포함
- 생활권 내 도시계획시설로는 공원, 공공공지, 광장, 공공시설, 학교 등 많은 시설이 결정되어 있음

## ③ 필지 규모 및 소유자 현황

### ■ 필지 현황

- 수봉생활권의 총 필지 수는 4,452필지이며, 260㎡ 미만이 3,955필지 88.8%로 소규모 필지가 대부분을 차지함
- 필지 소유자 현황을 분석해 보면, 사유지가 3,531필지(79.3%)로 대부분을 차지하고 있음

〈표 1-99〉 수봉생활권 필지 규모 및 소유 현황

구 분	필지 규모	필 지 수	비 율(%)
필지 규모 분석	합 계	4,452	100.0
	90㎡ 미만	1,480	33.2
	90㎡~260㎡	2,475	55.6
	260㎡~330㎡	157	3.5
	330㎡~660㎡	202	4.5
	660㎡~1,000㎡	46	1.0
	1,000㎡~2,000㎡	34	0.8
	2,000㎡ 이상	58	1.3
구 분	소유자 구분		
필지 소유자 분석	합 계	4,452	100.0
	국·공유지	921	20.7
	사유지	3,531	79.3



필지 규모 분석도



소유자 분석도

#### ④ 건축물 현황 분석

##### ■ 건축물 경과연수 현황

- 경과연수 30년 이상 건축물이 1,616동 56.4%로 높은 비중을 차지하며, 20년 이상 건축물의 노후도는 전체의 73.4%로 대부분 노후·불량 건축물임

〈표 1-100〉 수봉생활권 건축물 경과연수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	2,867	100.0
20년 미만	386	13.0
20~30년 미만	489	17.1
30년 이상	1,616	56.4
누 락	376	13.1

##### ■ 건축물 층수 현황

- 5층 미만 건축물은 2,566동으로 전체의 89.5%를 차지하여 대부분 저층주거지임

〈표 1-101〉 수봉생활권 건축물 층수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	2,867	100.0
5층 미만	2,566	89.50
5~10층 미만	272	9.49
10~20층 미만	28	0.98
20층 이상	1	0.03

##### ■ 건축물 용도 현황

- 단독주택이 1,869동(65.2%), 공동주택 670동(23.4%)로 생활권 내 건축물 대부분이 주거용도임

〈표 1-102〉 수봉생활권 건축물 용도 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	2,867	100.0
단독주택	1,869	65.2
공동주택	670	23.4
근린생활시설	231	8.1
기타시설	97	3.4

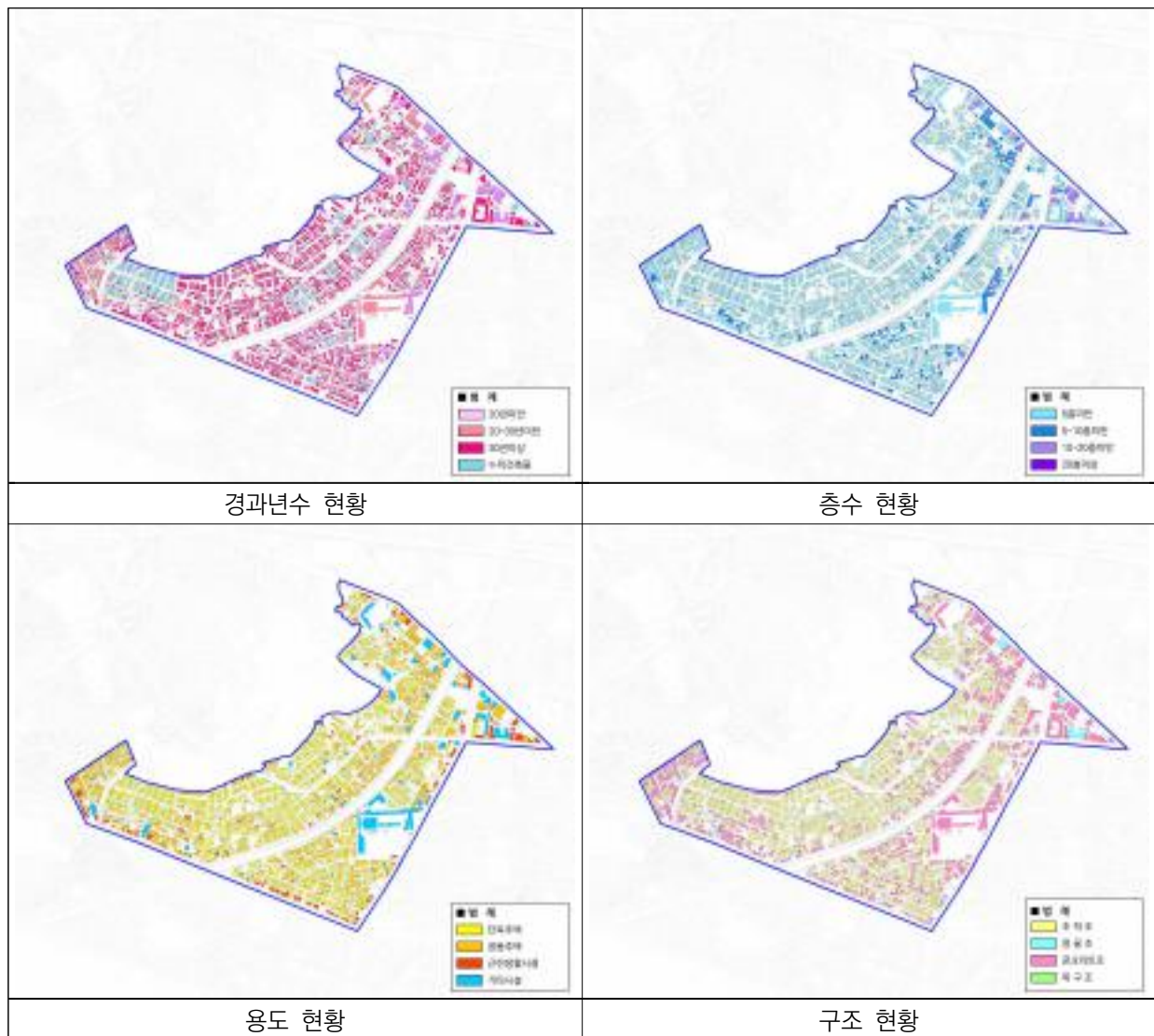
## ■ 건축물 구조별 현황

- 조적조 건축물이 1,832동 63.9%로 여러 용도가 포함되어 있으며 대부분 노후한 건물임

〈표 1-103〉 수봉생활권 건축물 구조 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	2,867	100.0
조적조	1,832	63.9
철골조	36	.3
콘크리트조	968	33.8
목구조	31	1.1

〈그림 1-64〉 수봉생활권 건축물 현황 분석





### 3) 기반시설 및 생활SOC 분석

#### ① 도로 현황 분석

- 광로인 인천대로가 남북방향으로 관통하여 광역 접근성은 좋으나, 그로 인해 동서지역 간 단절 발생
- 이면도로는 대부분 소로 이하의 도로로 폭원이 좁아(8-10m) 보도와 차도가 미분리되어 있고, 불법 주차로 인해 보행자의 안전 확보가 어려움
- 토지구획정리사업으로 조성된 지역으로 격자형 도로망을 형성하고 있으나, 블록 내부에 4m 미만 도로가 많아 지역 낙후가 가중되고 있음

〈그림 1-65〉 수봉생활권 건축물 현황 분석



#### ② 주차장 현황 분석

- 주차공급 1,479면, 주차수요 3,644대로 조사되어 주차 수급율은 40.6%로 분석됨
- 인천대로 일반화 사업으로 삭제되는 노상주차장은 총 365면으로 많은 노상주차장이 삭제됨

〈표 1-104〉 수봉생활권 주차장 현황

구 분	동 이름	블록 번호	현 황			주차수요	현황 수급율(%)	노상주차 삭제면
			주차공급					
			노상	노외	합계			
남측	용현1동	4-1	75	10	85	180	47.2	37
	주안2동	4-2	297	7	304	624	48.7	106
	도화1동	4-3	45	0	45	146	30.8	37
		4-4	0	0	0	34	0.0	-
	소 계		417	17	434	984	44.1	180
북측	도화1동	4-5	63	103	166	127	130.7	-
		4-6	82	15	97	289	33.6	31
		4-7	99	0	99	281	35.2	37
	주안2동	4-8	118	0	118	416	28.4	33
	용현1동	4-9	213	32	245	529	46.3	84
		4-10	175	29	204	593	34...4	-
		4-11	116	0	116	425	27.3	-
	소 계		866	179	1,045	1,660	39.3	185
합 계		1,283	196	1,479	3,644	40.6	365	

### ③ 생활SOC 분석

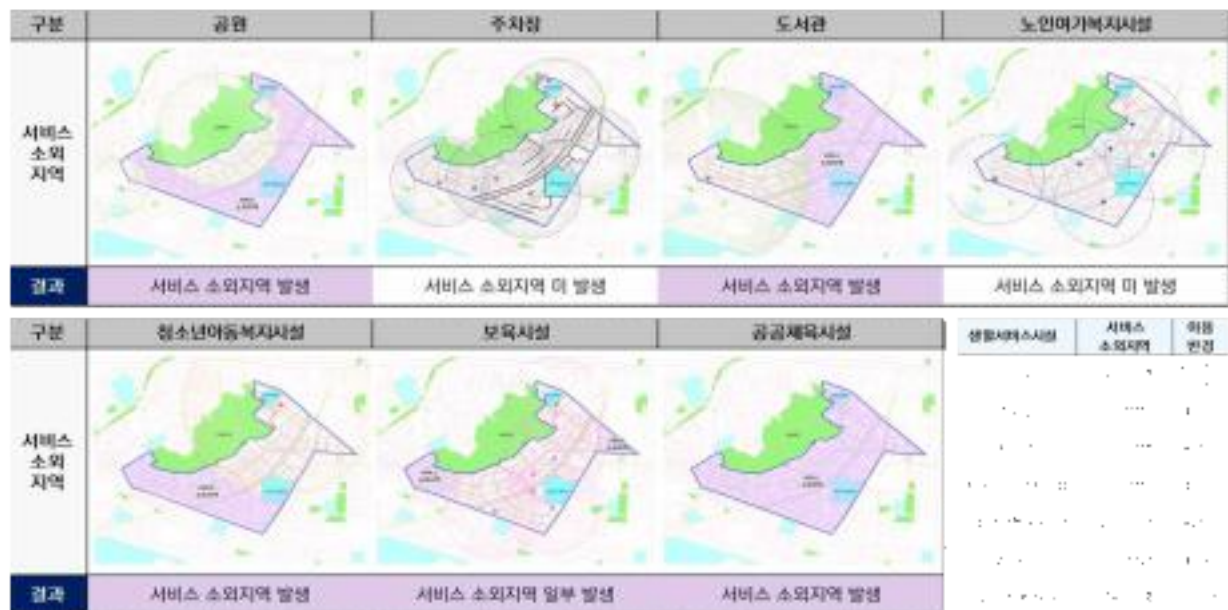
〈그림 1-66〉 수봉생활권 생활SOC 분포 현황분석도

- 인천광역시 평균지표 대비 도서관, 청소년아동복지시설을 제외하고는 대부분 부족함
- 보행이용 분석에서는 주차장과 노인여가복지시설을 제외하고 서비스 소외지역이 발생함
- 생활SOC 분석결과 우선적 시설공급 고려 대상은 공원과 공공체육시설로 분석되었음
  - 공원 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 발생하고, 인천광역시 평균지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 공공체육시설 : 보행이용 분석결과 서비스소외지역이 일부 발생하고, 인천광역시 평균지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 특히, 공원과 공공체육시설은 지표 값이 거의 없는 것으로 나와 우선적으로 고려해야 함



〈표 1-105〉 수봉생활권 생활SOC 분석

구 분		공 원	주차장	도서관	노인여가복지시설	청소년아동복지시설	보육시설	공공체육시설
공급 불균형 분석	지표	시설면적/1인	주차장면적/10세대	시설개소/인구1만명	시설개소/65세이상 1천명	시설개소/청소년 1천명	시설개소/5세미만 1백명	시설개소/인구1만명
	인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
	수봉 생활권	-	0.004	0.50	0.53	1.00	1.40	-
보행이용 분석		서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생



#### 4) 관련 사업 추진현황 분석

##### ① 수봉2 지구단위계획

- 수봉생활권에는 인천대로를 중심으로 한 “수봉2 지구단위계획”이 결정되어 있음

〈표 1-106〉 수봉2 지구단위계획 구역 결정

구 분	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	미추홀구 용현동, 주안동, 도화동 일원	153,187	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 수봉공원을 활용한 산책길 및 가족테마 생활가로 조성</li> <li>◦ 생활SOC확충 및 노후 저층 주거지 도시재생 활성화 유도</li> <li>◦ 가족 여가를 위한 쾌적한 주거환경 및 가로환경 조성</li> <li>◦ 인천대로변 근린상업기능 활성화 유도., 도시공간구조 변화에 대응</li> </ul>

##### ② 도시 정비사업

- 수봉생활권에는 더불어 마을 희망지 도시재생사업이 진행 중임
- 수봉공원 인근 일원 : 약 43,565㎡

〈그림 1-67〉 수봉생활권 내 사업 추진현황도



## 5) 과제 도출 및 현황 종합 분석

### ① 수봉생활권 과제 도출

#### ■ 상위 및 관련계획 분석을 통한 과제 도출

구 분	계 획 내 용	지 역 과 제
상위 및 관련 계획	• 원도심 활성화 및 거점 개발	✓ 인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발
	• 생활권 복지 수준 향상	
	• 지역간 연계 : 환승노선 확대	✓ 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비
	• 인천대로 중심의 공간 연계 및 개발	✓ 인천대로의 의해 단절된 생활권 연계
	• 다양한 용도 개발을 활용한 노후주거지 정비	
	• 다양한 공간·문화·복지·서비스 제공	
	• 친환경 도시 생활기반시설 확충	✓ 보행자 우선 교통환경 조성 및 생활기반시설 확충

#### ■ 주민의견 수렴을 통한 과제 도출

구 분	주 민 의 건	지 역 과 제
도시계획	• 단절된 도시의 균형 발전	✓ 인천대로에 의해 단절된 생활권 통합
도로·교통	• 이면도로 불편한 도로 환경	
	• 교통정체 시점 수렴, 주차장 추가 설치	
기반시설	• 공원 조성 등 생활4의 것은 더더 향상	✓ 도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비
	• 주차장 지하화 및 이면도로 간접	



## ■ 기초현황 분석을 통한 과제 도출

구 분	문 제 점	지 역 과 제
중심지	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대교에 의한 도회: 공한1,3,4동 포천2동은 단절 발생</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로에 단절된 지역간 연계</li> </ul>
주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>다세대·다가구·연립주택 밀집지 조성</li> <li>소규모주택 정비사업 활성화 미흡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 노후한 저층주거지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화</li> </ul>
기반시설 · 생활SOC	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로, 주차장, 공공교통시설 미흡</li> <li>공공체육시설 등 부족</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 보행안전성 확보 및 주차장, 체육시설, 노인여가복지시설 등 부족한 생활SOC 확충</li> </ul>
관련 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>소규모주택 정비사업 활성화 미흡</li> </ul>	

## ■ 지역 과제를 통한 지역 이슈

구 분	지 역 과 제	지 역 이 슈
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로 주변 권도심 활성화 및 거점 개발</li> <li>다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비</li> <li>인천대로의 의해 단절된 생활권 연계</li> <li>보행자 우선 교통체계 정비 및 부족한 생활 기반시설 확충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로 주변 생활권 활성화를 위한 거점 개발 및 역세권 활성화 필요</li> </ul>
주민의견 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로에 의해 단절된 생활권 통합</li> <li>노후한 저층주거지 주거환경 개선</li> <li>도로, 주차장, 공공 등 생활기반시설 정비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 재개발 해체지역의 계획적 관리 및 노후한 저층주거 밀집지 주거환경개선 필요</li> </ul>
기초현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로에 단절된 지역간 연계</li> <li>인천대로 주변지역 역세권 활성화 거점 조성</li> <li>노후한 저층주거밀집지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화</li> <li>보행안전성 확보 공공체육시설 등 부족한 생활SOC 확충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로로 단절된 생활권 통합 및 지역 간 보행네트워크 강화 필요</li> <li>✓ 도로, 주차장, 체육시설, 노인여가복지시설 등 지역 내 부족한 기반시설 및 생활SOC 확충 필요</li> </ul>



## ② 수봉생활권 현황 종합 분석

### ■ 토지이용 측면

- 인천대로변 연도형 상가 활성화 유도로 지역 활성화 거점 조성 필요
  - 인천대로변에 지정된 '수봉2 지구단위계획구역'을 통해 상가거리 조성 유도
- 제일시장(시장정비사업 추진중)과 인천대로변 연도형 상가 연계 필요
- 저층 노후주거지역의 주거환경 개선을 위한 도시재생 등 다양한 사업 추진 유도 필요
  - 도시재생뉴딜사업, 저층주거지 관리사업 등 다양한 원도심 재생사업 적용 검토
- 생활SOC 확충을 통해 주민들의 편리한 주거환경 조성

### ■ 교통·보행 측면

- 제일시장 사거리~인천대로~수봉공원으로 연계되는 테마가로 조성으로 녹지·보행축 연계성 강화

### ■ 경관·녹지 측면

- 대규모 오픈 스페이스와 다양한 문화자원이 있는 수봉공원으로의 연계성 강화 필요
- 수봉공원에서의 조망경관 및 지역주민들의 주거환경 개선을 고려한 최고고도지구 관리 필요

〈그림 1-68〉 수봉생활권 현황 종합 분석도



## 6) 인천대로 주변지역 기본계획 분석

### ① 기본방향

#### ■ 미래상

Green Ring & family Road 같이 걷는 길, 가치있는 변화  
 “녹색가로와 수봉산 녹음을 담은 가족친화공간”

- 수봉공원을 활용한 산책길 및 가족테마 생활가로 조성
- 인천대로 일반화를 통한 생활SOC 확충 및 노후 저층 주거지 도시재생 활성화 유도

#### ■ 추진전략 : 4대 목표 9개 전략

〈표 1-107〉 수봉생활권 목표별 추진전략

분 야	목표별 전략
지구중심 발전·관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표1. 인천대로변 연도형 상가거리 조성으로 역세권 활성화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략1. 인천대로변 ‘수봉2지구단위계획’ 수립</li> <li>◦ 전략2. 인천대로변 지구단위계획 및 정비계획 내용 조정</li> </ul>
주거(정비)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표2. 노후 원도심 재생을 통한 지역 활성화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략3. 근린재생형(일반형) 도시재생뉴딜사업 추진(수봉마을)</li> <li>◦ 전략4. 노후 저층주거지에 대한 소규모주택 정비사업, 가로주택정비사업 추진 (소규모주택 재건축사업 1개소/가로주택정비사업 9개소)</li> <li>◦ 전략5. 노후 불량주거지 주택개량 지원</li> </ul>
주거(용도)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표3. 대규모 오픈 스페이스 및 경관 포인트가 되는 수봉공원의 활용</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략6. 주안시민상가~제일로~수봉로~수봉공원으로 이어지는 공원산책길 테마가로 조성</li> <li>◦ 전략7. ‘수봉지구단위계획’의 합리적 정비를 통한 도시재생활성화의 내생적 동력 마련</li> </ul>
생활서비스시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표4. 지역 내 부족한 공공기반시설 확충</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략8. 생활권 내 소규모주택 정비사업 추진 시, 도로 및 공지 확보 기준 제시</li> <li>◦ 전략9. 기초생활인프라의 국가적 최저기준을 달성할 수 있는 생활SOC 조성 유도</li> </ul>

## ② 공간관리 방향



- 도로 일반화와 연계한 인천대로변 연도형 상가 활성화
  - 1-1 인천대로변 '수봉2 지구단위계획' 수립
- 도심내 대규모 Open Space 및 경관 Point가 되는 수봉공원의 활용
  - 2-1 "주안시민상가~제일로~수봉로~수봉공원으로 이어지는 공원산책길 테마가로 조성
  - 2-2 "수봉지구단위계획"의 합리적 정비를 통한 도시재생활성화의 내생적 동력 마련
- 공공청사 복합개발을 통한 생활권 거점 형성
  - 3-1 종합건설본부(1993년 사용승인, 용적률 92%) 고밀복합 재건축
- 부족한 생활SOC 확충
  - 4-1 공원 : 도로 중심부 인천대로 녹지 공간 3구간 조성(17,402㎡)
  - 4-2 주차장 : 인천대로 지하부 1개소 총 222면 규모 설치
- 노후 저층 주택 개량
  - 5-1 근린재생형(일반형) 도시재생뉴딜사업 추진(수봉마을)
  - 5-2 노후 저층주거지: 소규모주택 재건축사업 1개소/가로주택정비사업 9개소
  - 5-3 수봉공원 주변 폐공가를 활용한 어울림센터, 커뮤니티복합센터 등 조성
- 기타
  - 6-1 폭우 종합취약성 2등급 이상 지역에 대해 지하공간 용도 주차장으로 제한



## 6.8. 용현생활권

### 1) 용현생활권 개요

- 용현생활권은 인천대로를 기준으로 북측의 미추홀구 용현3동, 남측의 미추홀구 용현1·4동, 학익1동으로 구성된 총 면적 1,295,060.0㎡의 지역임
- 인천대로 남측의 용현1·4동 및 학익1동 일원에는 인하대학교, 인하공업전문대학교, 정석항공고 등 교육시설이 위치하고 있음
- 그 외 지역은 중저층의 단독 및 다세대주택이 혼재되어 있으며 다수의 주택이 임대주택으로 활용되고 있음
- 인천대로 북측으로 용현4정비구역과 보훈병원이 위치하고 있으며, 보훈병원을 고점으로 인천대로 방향으로 완만한 경사는 이루는 지형을 나타냄
- 보훈병원을 제외한 대부분의 지역이 정비구역 또는 정비구역 해제지로 노후·불량한 단독 및 다세대주택이 밀집되어 있음
- 인하대와 인천대로를 연결하는 인하 문화의 거리가 형성되어 있음

〈표 1-108〉 용현생활권 개요

행정동	총 면적(㎡)	총 인구(인)	총 세대수		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 이상
용현1·4동 용현3동	1,295,060.0	12,581	세대	6,887	3,851	1,461	841	734
			비율	100.0	55.9	21.2	12.2	10.7



## 2) 기초 현황 분석

### ① 토지이용 현황 분석

#### ■ 표고 및 경사

- 용현생활권은 표고 25m 이하 지역이 79.18%이며, 생활권 북측에 수봉공원이 위치하여 북측으로 갈수록 표고가 높아지나 대체로 표고 차이가 거의 없는 지역임
- 경사도는 10° 이하 지역이 약 94.1%로 대부분을 차지하여 대체로 완만한 평지지형을 이루고 있음
  - 수봉생활권은 대체로 평탄한 지형이고, 북측으로 갈수록 수봉공원 등이 있어 높아지는 지형임

〈표 1-109〉 용현생활권 표고 및 경사도 분석

표 고								
구 분	계	15m이하	15m~25m	25m~35m	35m~45m	45m~55m	55m초과	
면적(㎡)	1,295,060.0	367,751.7	657,660.7	217,210.5	45,955.0	6,119.1	363.0	
구성비(%)	100.0	28.40	50.78	16.77	3.55	0.47	0.03	
경 사								
구 분	계	10 ° 이하	10 ° ~20 °	20 ° ~30 °	30 ° ~40 °	40 ° ~50 °	50 ° ~60 °	60 ° 초과
면적(㎡)	1,295,060.0	1,218,402.4	61,741.3	11,097.2	2,338.1	672.0	347.0	462.0
구성비(%)	100.0	94.08	4.77	0.86	0.18	0.05	0.03	0.04

표고 분석도

경사도 분석도



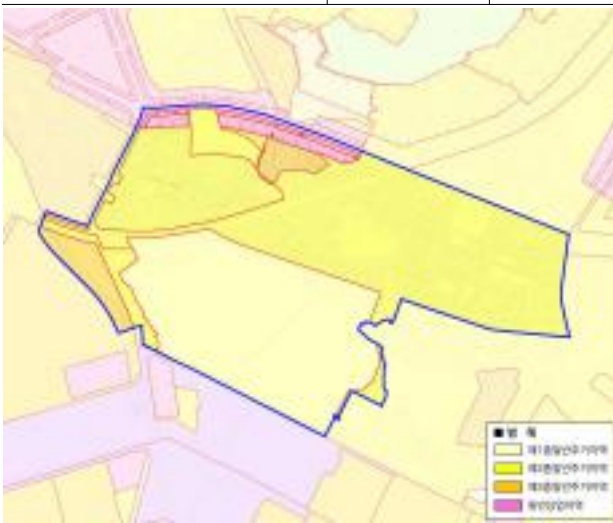
## ② 도시관리계획 현황

### ■ 용도지역·지구 현황


- 용현생활권의 용도지역은 일반주거지역이 94.3%를 차지하고 있으며, 일반상업지역은 5.7%로 대부분 주거지역으로 지정되어 있음
  - 인천대로 및 인하로 남측의 인하대 일원은 제1종 일반주거지역이며, 인천대로 북측 용현4 정비구역은 제3종 일반주거지역, 인주대로변은 일부 일반상업지역으로 결정되어 있음
  - 그 외 모든 지역은 제2종 일반주거지역으로 지정되어 있음

〈표 1-110〉 용현생활권 도시관리계획 현황분석

용도지역 현황분석				도시계획시설 현황분석				
구 분		면 적(㎡)	비율(%)	구 분		편입면적(㎡)	비율(%)	
합 계		1,295,060.0	100.0	공간시설	공 원	22,273.6	1.7	
					녹 지	43,145.4	3.4	
					공공공지	3,753.4	0.3	
주거 지역	소 계	1,221,605.6	94.3	교통 시설	도로	광로	79,617.6	6.2
	제1종일반주거지역	243,095.6	18.8			대로	90,055.7	7.0
						중로	4,061.8	0.3
						소로	163,839.3	12.7
	제2종일반주거지역	769,241.2	59.4		철 도	7,660.0	0.6	
					주차장	3,537.5	0.3	
제3종일반주거지역	209,268.8	16.2	공공문화 체육시설	학 교	444,646.2	34.6		
일반상업지역	73,454.4	5.7		공공청사	671.2	0.1		
				문화시설	6,745.3	0.5		
				사회복지시설	571.7	0.1		
			유통공급시설	시 장	2,315.1	0.2		



용도지역 현황도



도시계획시설 현황도

## ■ 도시계획시설 현황

- 도시계획도로는 인천대로가 동서방향으로 광로로 지정되어 있고, 생활권 내 종로와 광로를 연결하는 도로는 대로로 지정되어 있으며, 격자형 가로망을 형성하여 종로 및 소로가 지정되어 있음
- 인천대로 북측은 정비계획에 의해 완충녹지 등 기반시설이 결정되어 있으나, 사업 미추진으로 집행되지 않은 상태임
- 인천대로 남측으로는 인하대, 정석항공고등학교 등 학교와 용남 어린이공원이 결정되어 있음
- 용현·학익2-1블록 지구단위계획구역 내 수인선(지하)과 상부 완충녹지, 인하대 인접 구간에 문화시설이 도시계획시설로 결정되어 있음

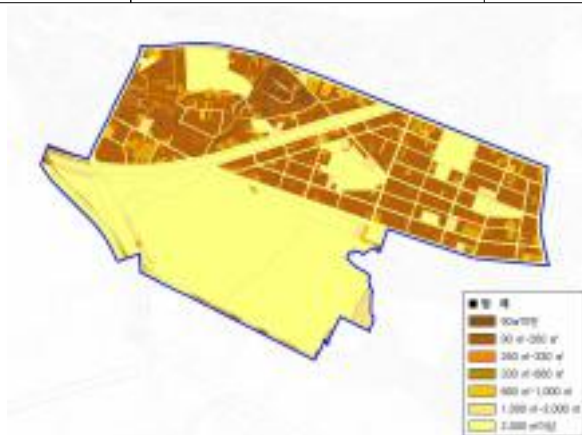
## ③ 필지 규모 및 소유자 현황

### ■ 필지 현황

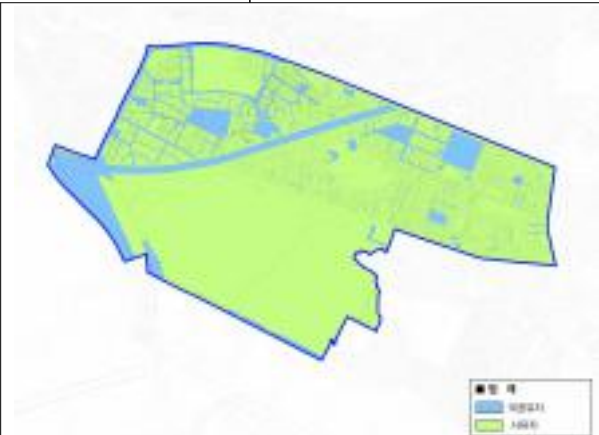
- 용현생활권의 총 필지 수는 3,661필지이며, 260㎡ 미만이 3,276필지(89.5%)로 소규모 필지가 대부분을 차지 함
- 필지 소유자 현황을 분석해 보면, 사유지가 3,098필지(84.6%)로 대부분을 차지하고 있음

〈표 1-111〉 용현생활권 필지 규모 및 소유 현황

구 분	필지 규모	필 지 수	비 율(%)
필지 규모 분석	합 계	3,661	100.0
	90㎡ 미만	1,029	28.1
	90㎡~260㎡	2,247	61.4
	260㎡~330㎡	147	4.0
	330㎡~660㎡	126	3.4
	660㎡~1,000㎡	23	0.6
	1,000㎡~2,000㎡	29	0.8
	2,000㎡ 이상	60	1.6
구 분	소유자 구분		
필지 소유자 분석	합 계	3,661	100.0
	국·공유지	563	15.4
	사유지	3,098	84.6



필지 규모 분석도



소유자 분석도

#### ④ 건축물 현황 분석

##### ■ 건축물 경과년수 현황

- 경과년수 30년 이상 건축물이 1,558동 56.6%로 높은 비중을 차지하며, 20년 이상 건축물의 노후도는 전체의 78.0%로 대부분 노후·불량 건축물임

〈표 1-112〉 용현생활권 건축물 경과년수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	2,754	100.0
20년 미만	460	16.7
20~30년 미만	590	21.4
30년 이상	1,558	56.6
누 락	146	5.3

##### ■ 건축물 층수 현황

- 5층 미만 건축물은 2,383동으로 전체의 86.5%로 대부분을 차지하고 있음

〈표 1-113〉 용현생활권 건축물 층수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	2,754	100.0
5층 미만	2,383	86.5
5~10층 미만	339	12.3
10~20층 미만	5	0.3
20층 이상	27	1.0

##### ■ 건축물 용도 현황

- 단독주택이 1,744동(63.3%), 그 다음으로는 근린생활시설이 571동(20.7%)로 높은 비율을 차지함

〈표 1-114〉 용현생활권 건축물 용도 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	2,754	100.0
단독주택	1,744	63.3
공동주택	263	9.5
근린생활시설	571	20.7
기타시설	176	6.4

## ■ 건축물 구조별 현황

- 조적조 건축물이 1,504동(54.6%)로 대부분 노후한 건물이며, 콘크리트조는 1,194(43.4%) 차지함

〈표 1-115〉 용현생활권 건축물 구조 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	2,754	100.0
조적조	1,504	54.6
철골조	39	1.4
콘크리트조	1,194	43.4
목구조	17	0.6

〈그림 1-69〉 용현생활권 건축물 현황 분석



### 3) 기반시설 및 생활SOC 분석

#### ① 도로 현황 분석

- 광로인 인천대로가 동서방향으로 관통하여 광역 접근성은 좋으나, 그로 인해 남북지역 간 단절 발생
- 이면도로는 대부분 소로 이하의 도로로 폭원이 좁아(8-10m) 보도와 차도가 미분리 되어있고, 불법 주차로 인해 보행자의 안전 확보가 어려움
- 토지구획정리사업으로 조성된 지역으로 격자형 도로망을 형성하고 있으나, 블록 내부에 4m 미만 도로가 많아 지역 낙후가 가중되고 있음

〈그림 1-70〉 용현생활권 4m 도로현황 및 분석



#### ② 주차장 현황 분석

- 주차공급 1,168면, 주차수요 2,769대로 조사되어 주차 수급율은 42.2%로 분석됨
- 인천대로 일반화 사업으로 삭제되는 노상주차장은 총 377면으로 많은 노상주차장이 삭제됨

〈표 1-116〉 용현생활권 주차장 현황

구분	동 이름	블록 번호	현 황			주차수요	현황 수급율(%)	노상주차 삭제면
			주차공급					
			노상	노외	합계			
남측	용현5동	3-1	0	0	0	51	0.0	-
	용현3동	3-2	116	0	116	110	105.5	64
	용현4동	3-3	137	0	137	392	34.9	75
		3-4	60	0	60	84	71.4	50
	용현1동	3-5	152	10	162	610	26.6	-
		3-6	173	28	201	610	33.0	-
	소 계		638	38	676	1,857	36.4	189
북측	용현1동	3-7	25	42	67	121	55.4	25
	용현3동	3-8	80	28	108	226	47.8	50
		3-9	183	60	243	392	62.0	54
		3-10	74	0	74	173	42.8	59
	소 계		362	130	492	912	53.9	188
	합 계		1,000	168	1,168	2,769	42.2	377



### ③ 생활SOC 분석

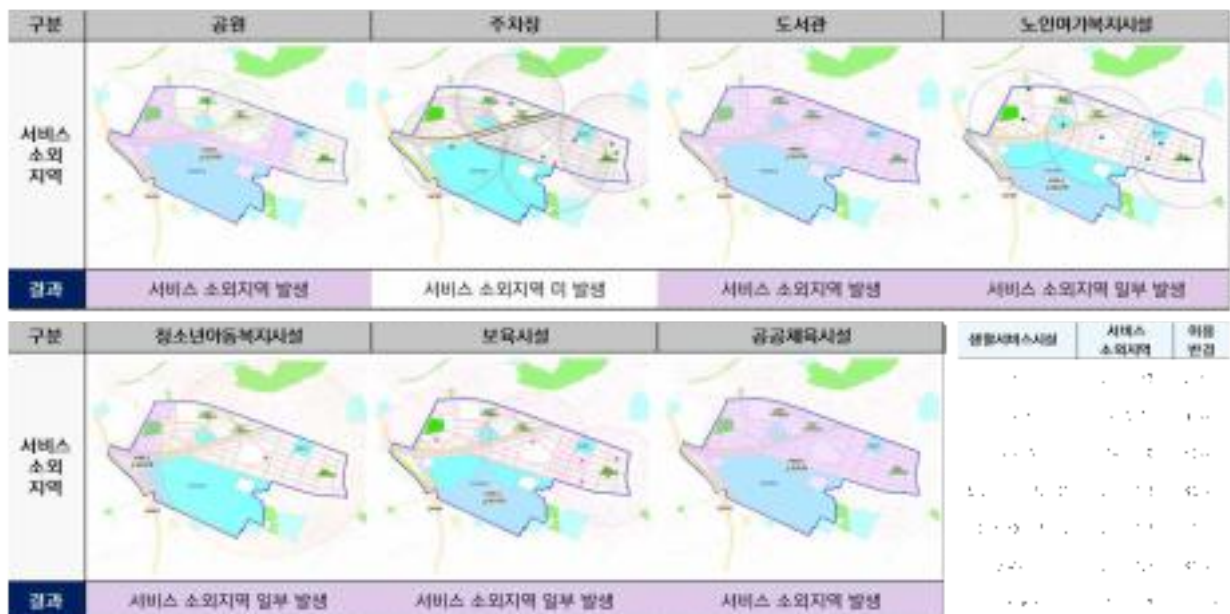
〈그림 1-71〉 용현생활권 생활SOC 분포 현황분석도

- 인천광역시 평균지표 대비 공원, 보육시설을 제외하고는 부족한 것으로 나타남
- 보행이용 분석에서는 주차장을 제외하고 서비스 소외지역이 발생함
- 생활SOC 분석결과 우선적 시설공급 고려 대상은 도서관과 공공체육시설로 분석되었음
  - 도서관 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 발생하고, 평균지표 값에 비해 낮아 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 공공체육시설 : 보행이용 분석결과 서비스 소외 지역이 일부 발생하고, 평균지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 특히, 공원과 공공체육시설은 지표 값이 거의 없는 것으로 나와 우선적으로 고려해야 함



〈표 1-117〉 용현생활권 생활SOC 분석

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
공급 불균형 분석	지표	시설면적/ 1인	주차장면적/ 10세대	시설개소/ 인구1만명	시설개소/ 65세이상 1천명	시설개소/ 청소년 1천명	시설개소/ 5세미만 1백명	시설개소/ 인구1만명
	인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
	용현 생활권	1.00	0.021	-	2.31	-	3.20	-
보행이용 분석		서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생



#### 4) 관련 사업 추진현황 분석

##### ① 용현1 지구단위계획

- 용현생활권에는 인천대로를 중심으로 한 “용현1 지구단위계획”이 결정되어 있음

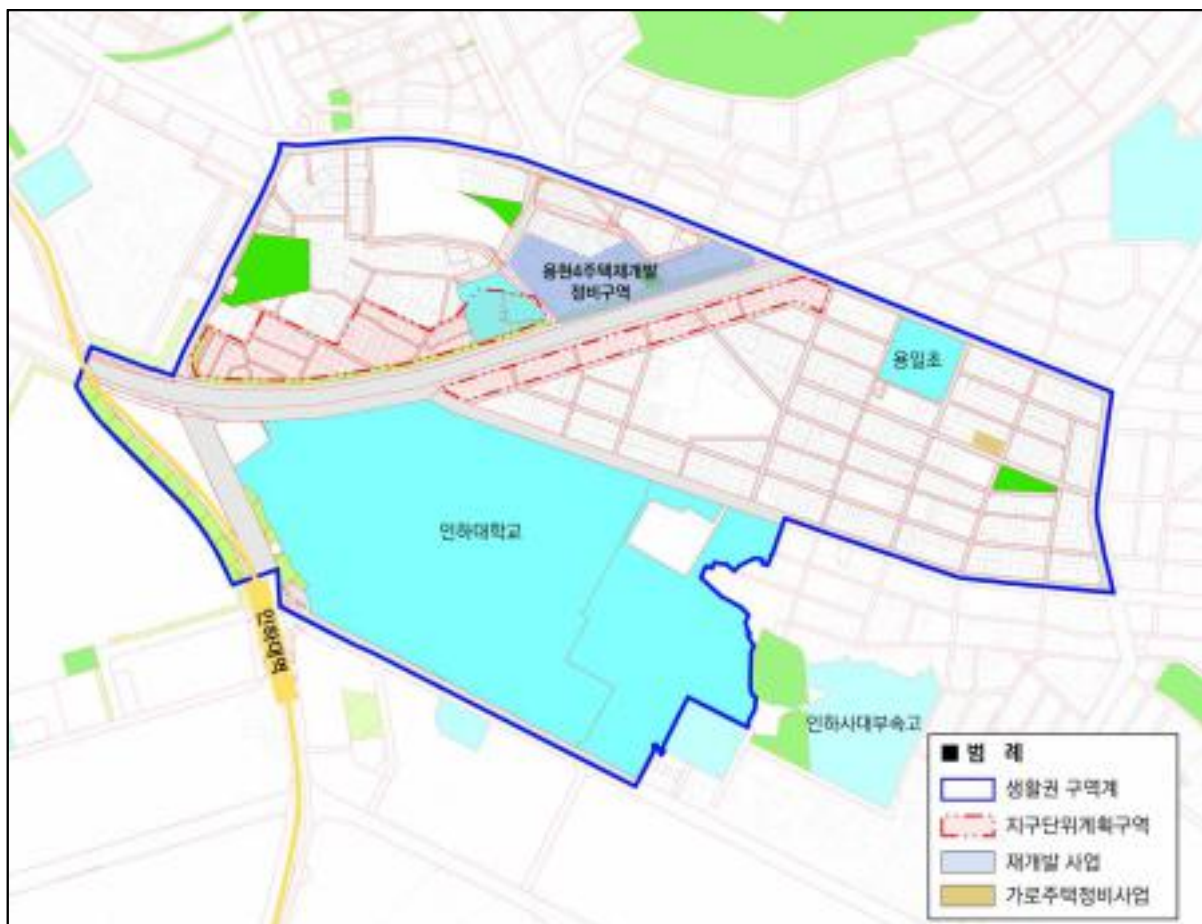
〈표 1-118〉 용현1 지구단위계획 구역 결정

구분	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	미추홀구 용현동 170-1번지 일원	29,084	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 인하대 청년층 유동인구를 활용한 원도심 재생</li> <li>◦ 문화거점 조성, 뮤지엄파크 연계, Culture-Belt형성</li> <li>◦ 대학, 문화시설과 연계한 가로 커뮤니티 공간</li> <li>◦ 쾌적한 주거환경 및 가로환경 조성</li> </ul>

##### ② 도시 정비사업

- 용현생활권에는 다음의 사업 등이 진행 중임
  - 재개발 정비사업 : 1개소
  - 가로주택정비사업 : 2개소

〈그림 1-72〉 용현생활권 내 사업 추진현황도



## 5) 과제 도출 및 현황 종합 분석

### ① 용현생활권 과제 도출

#### 상위 및 관련계획 분석을 통한 과제 도출

구 분	계 획 내 용	지 역 과 제
상위 및 관련 계획	• 인천광역시 도시계획시설사업	✓ 인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발
	• 인천광역시 도시계획시설사업	
	• 인천광역시 도시계획시설사업	
	• 인천광역시 도시계획시설사업	
	• 인천광역시 도시계획시설사업	
	• 인천광역시 도시계획시설사업	
	• 인천광역시 도시계획시설사업	
	• 인천광역시 도시계획시설사업	
	• 인천광역시 도시계획시설사업	
		✓ 정비구역 해제지역의 체계적 관리 및 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비
		✓ 인천대로의 의해 단절된 생활권 연계
		✓ 보행자 우선 교통환경 조성 및 생활기반시설 확충

#### 주민의견 수렴을 통한 과제 도출

구 분	주 민 의 견	지 역 과 제
도시계획	• 인천광역시 도시계획시설사업	✓ 인천대로에 의해 단절된 생활권 통합
	• 인천광역시 도시계획시설사업	
	• 인천광역시 도시계획시설사업	
도로·교통	• 인천광역시 도시계획시설사업	✓ 노후한 저층주거지 주거환경 개선
	• 인천광역시 도시계획시설사업	
기반시설	• 인천광역시 도시계획시설사업	✓ 인천대로변 대학문화 특성화 거점 조성
	• 인천광역시 도시계획시설사업	
		✓ 도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비





## ② 용현생활권 현황 종합 분석

### ■ 토지이용 측면

- 인하대학교 입지에 따른 젊은 층 유동인구를 활용한 원도심 활성화 필요
  - 인천대로변에 '용현1 지구단위계획구역'을 활용한 연도형 상가 활성화 필요
- 정비구역 해제지역 및 저층 노후지역을 관리하기 위한 다양한 정비사업 유도 필요
  - 도시재생뉴딜사업, 저층주거지관리사업, 소규모주택 정비사업 등 다양한 사업 적용 검토
- 생활SOC 확충을 통해 주민들의 편리한 주거환경 조성

### ■ 교통·보행 측면

- 인하대학교~문화의거리~비룡센터~수봉공원을 연계하는 남북축 보행 테마가로 계획을 통해 녹지·보행축 연계성 강화 필요

### ■ 문화시설 측면

- 수인선 상부 완충녹지와 기부채납된 문화시설 부지를 활용한 문화거점 조성 필요
  - 다양한 문화시설간 연계 및 기능 차별화를 통해 문화벨트 형성 유도

〈그림 1-76〉 용현생활권 현황 종합 분석도





## 6) 인천대로 주변지역 기본계획 분석

### ① 기본방향

#### ■ 미래상

Restart Up! 젊음을 만끽하는 인천 문화예술벨트

“인하대, 문화시설과 연계한 젊은 공간 조성”

- 인하대학교의 청년층 유동인구를 활용한 원도심 재생 도모
- 문화거점 조성, 뮤지엄 파크 연계 등을 통해 문화벨트 조성

#### ■ 추진전략 : 4대 목표 9개 전략

〈표 1-119〉 용현생활권 목표별 추진전략

분 야	목표별 전략
지구중심 발전·관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표1. 인천대로변 연도형 상가거리 조성으로 역세권 활성화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략1. 인천대로변 ‘용현1지구단위계획’ 수립</li> <li>◦ 전략2. 인천대로 북측 용현1/용현4 정비구역의 계획내용 조정</li> </ul>
주거(정비)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표2. 노후 원도심 재생을 통한 지역 활성화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략3. 근린재생형(중심시가지형) 도시재생뉴딜사업 추진(용현 Triple C)</li> <li>◦ 전략4. 노후 저층주거지에 대한 소규모주택 정비사업, 가로주택정비사업 추진 (소규모주택 재건축사업 6개소/가로주택정비사업 24개소)</li> <li>◦ 전략5. 노후 불량주거지 주택개량 지원</li> </ul>
주거(용도)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표3. 공유지·유휴지를 활용한 문화거점 조성</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략6. 수인선 상부 완충녹지 및 기부채납 문화시설 부지를 활용한 문화거점 조성</li> <li>◦ 전략7. 인하대 후문 일원 제2종일반주거지역 복합용도지구 도입</li> </ul>
생활서비스시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 목표4. 지역 내 부족한 공공기반시설 확충</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전략8. 생활권 내 소규모주택 정비사업 추진 시, 도로 및 공지 확보 기준 제시</li> <li>◦ 전략9. 기초생활인프라의 국가적 최저기준을 달성할 수 있는 생활SOC 조성 유도</li> </ul>

## ② 공간관리 방향



- 도로 일반화와 연계한 인천대로변 연도형 상가 활성화
  - 1-1 인천대로변 '용현1 지구단위계획' 수립
  - 1-2 인천대로 북측 용현1정비구역 해제지 / 용현4정비구역의 계획내용 조정
- 인하대학교 입지에 따른 청년층 유동인구를 활용하여 원도심 재생 유도
  - 2-1 인하대후문~비룡점터~보훈병원으로 연결되는 테마가로 조성
  - 2-2 원룸 밀집지역에 대해 코워킹~쉐어하우스로의 전환 유도
  - 2-3 수인선 인하대역으로의 보행 활성화
  - 2-4 인하대 후문 일원 제2종일반주거지역 복합용도지구 도입
- 공유지·유유지를 활용한 문화거점 조성
  - 3-1 수인선 상부 완충녹지 및 기부채납 문화시설 부지를 활용한 문화거점 조성
- 부족한 생활SOC 확충
  - 4-1 공원 : 도로 중심부 인천대로 녹지 공간 2구간 조성(27,301㎡)
  - 4-2 도로 : 경계부 최소 6m 이상 도시계획도로 확보, 건축선 이격으로 확보되는 8m이상 도로 인접시 인도형으로 조성
- 노후 원도심 재생 활성화
  - 5-1 근린재생형(중심시가지형) 도시재생뉴딜사업 추진(용현 Triple C)
  - 5-2 노후 저층주거지: 소규모주택 재건축사업 개소/가로주택정비사업 24개소
  - 5-3 정비구역 해제지역 관리
- 기타
  - 6-1 폭우 종합취약성 2등급 이상 지역에 대해 지하공간 용도 주차장으로 제한

## 6.9. 토지금고생활권

### 1) 토지금고생활권 개요

- 토지금고생활권은 인천대로를 기준으로 북측의 미추홀구 용현2동, 남측의 미추홀구 용현5동으로 구성된 총 면적 843,302.0㎡의 권역임
- 생활권 서측 경계인 아암대로변은 일반상업지역으로 결정되어 용현5동에는 상업·업무 및 숙박시설과 다세대 주택이 혼재되어 있음
- 용현2동에는 대규모 공동주택단지(용현엑슬루타워 630세대, 용현푸르지오 616세대 등)가 위치하고 있으며, 일반상업지역 외 구간은 다세대주택과 아파트가 혼재되어 있음
- 생활권 북측 경계지역으로 지하화된 수인선이 지나가며, 남측으로 용현·학익2-1블록 도시개발사업으로 조성된 용정근린공원이 입지함
- 생활권 북동측으로 용마루 주거환경개선사업이 공사중에 있으며, 남동측으로 용현·학익2-1블록 도시개발사업이 완료된 상태임

〈표 1-120〉 토지금고생활권 개요

행정동	총 면적(㎡)	총 인구(인)	총 세대수		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 이상
용현2동 용현5동	843,302.0	24,280	세대	10,433	3,736	2,470	1,971	2,246
			비율	100.0	35.8	23.7	19.0	21.5



## 2) 기초 현황 분석

### ① 토지이용 현황 분석

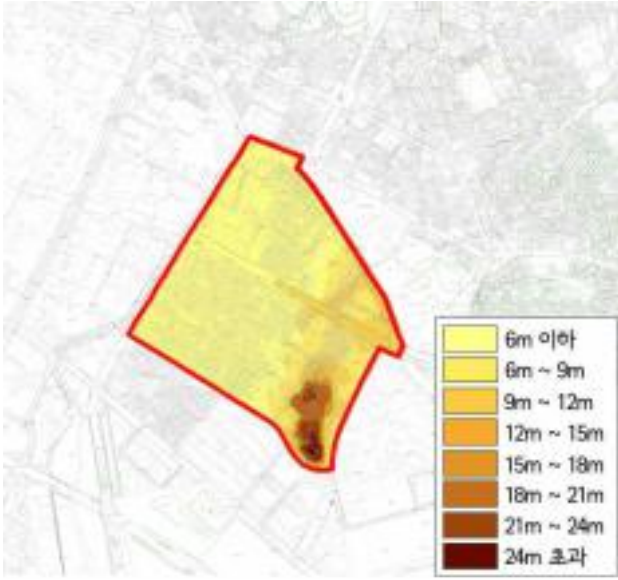
#### ■ 표고 및 경사

- 토지금고생활권은 표고 9m 이하 지역이 81.9%이며, 생활권 남측에 용현근린공원이 위치하여 남측으로 갈수록 표고가 높아지나, 대체로 표고 차이가 거의 없음
- 경사도는 10° 이하 지역이 약 96.6%로 대체로 완만한 평지지형을 이루고 있음
  - 토지금고생활권은 대체로 평탄한 지형이고, 남측으로 갈수록 용현근린공원 등이 있어 높아지는 경사 지형을 형성하고 있음

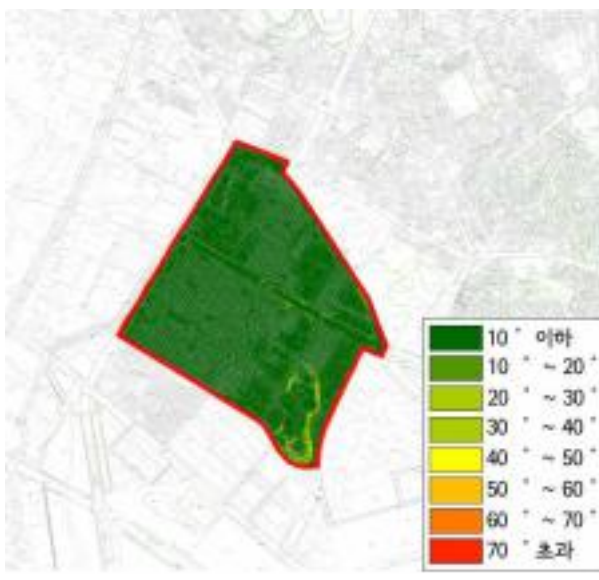
〈표 1-121〉 토지금고생활권 표고 및 경사도 분석

표 고									
구 분	계	6m이하	6m~9m	9m~12m	12m~15m	15m~18m	18m~21m	21m~24m	24m초과
면적(㎡)	843,302.0	562,804.0	128,038.1	98,370.3	11,888.9	6,273.0	21,352.8	9,441.9	5,033.0
구성비(%)	100.0	66.7	15.2	11.7	1.4	0.7	2.5	1.1	0.6
경 사									
구 분	계	10° 이하	10°~20°	20°~30°	30°~40°	40°~50°	50°~60°	60°~70°	70° 초과
면적(㎡)	843,302.0	814,777.2	16,396.9	7,200.9	2,081.0	917.0	561.0	683.0	585.0
구성비(%)	100.0	96.6	1.9	0.9	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1



표고 분석도



경사도 분석도




## ② 도시관리계획 현황

### ■ 용도지역·지구 현황


- 토지금고생활권의 용도지역은 일반주거지역이 74.0%로 높은 비율을 차지하고 있으며, 26.0%는 일반상업지역으로 지정되어 있음
  - 일반주거지역 중 대부분은 준주거지역으로 지정되어 있으며, 용현·학익2-1블록 도시개발사업으로 조성된 용정그린공원 일원에 일부 제3종일반주거지역이 결정되어 있음
  - 일반상업지역은 아암대로변에 지정되어 있고, 일반상업지역 전체에 방화지구가 지정되어 있음
  - 아암대로변으로 시가지경관지구가 지정되어 있음

〈표 1-122〉 토지금고생활권 도시관리계획 현황분석

용도지역 현황분석				도시계획시설 현황분석					
구 분		면 적(㎡)	비율(%)	구 분		편입면적(㎡)	비율(%)		
합 계		843,302.0	100.0	공간시설	공 원	60,835.0	7.2		
					녹 지	2.9	0.1		
주거 지역	소 계	623,660.7	74.0	교통 시설	도로	광로	72,396.2	8.6	
	3종일반주거지역	96.1	0.0			대로	3,949.6	0.5	
						중로	62,644.8	7.4	
						소로	28,470.1	3.4	
준주거지역	623564.3	73.9	철 도		12,950.7	1.5			
일반상업지역		219,641.3	26.0	공공문화 체육시설	학 교	16,344.6	1.9		
				유통공급시설	시 장	3,104.9	0.4		
				환경기초시설	하수도	1,773.1	0.2		



용도지역 현황도



도시계획시설 현황도



## ❶ 도시계획시설 현황

- 도시계획도로는 인천대로가 동서방향으로 광도로 지정되어 있고, 생활권 서쪽에 있는 도로는 대로 (아암대로)로 지정되어 있으며, 격자형 가로망을 형성하여 중로 및 소로 지정가 되어있음
- 용현2동 인천대로 기점부와 인접하여 용현배수펌프장이 하수도로 결정되어 있으며, 북측 용마루 주거환경개선사업 경계로 수인선(지하)이 지나가고 있음
- 인천대로 남측 용현5동의 단독 및 다세대주택 밀집지 사이에 700㎡ 내외의 소공원 3개소(새싹, 보람, 낙섬공원)가 결정되어 있으며 용현초등학교가 위치하고 있음

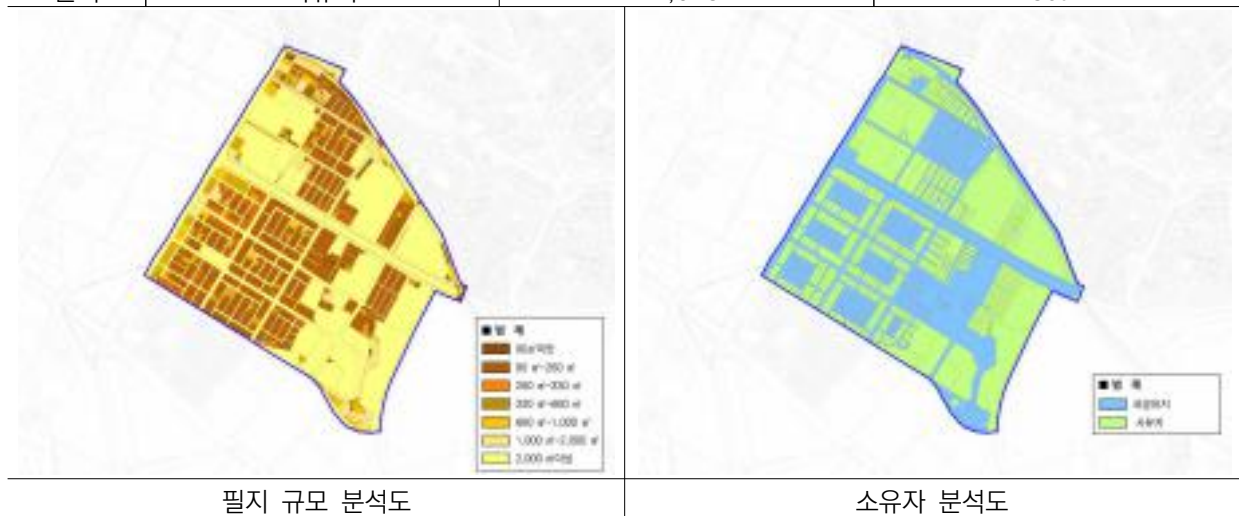
## ③ 필지 규모 및 소유자 현황

### ■ 필지 현황

- 토지금고생활권 내 총 필지 수는 1,810필지이며, 260㎡ 미만이 1,488필지 82.2%로 소규모 필지가 대부분을 차지 함
- 필지 소유자 현황을 분석해 보면, 사유지가 1,618필지(89.4%)로 대부분을 차지하고 있음

〈표 1-123〉 토지금고생활권 필지 규모 및 소유 현황

구 분	필지 규모	필 지 수	비 율(%)
필지 규모 분석	합 계	1,810	100.0
	90㎡ 미만	203	11.2
	90㎡~260㎡	1,285	71.0
	260㎡~330㎡	107	5.9
	330㎡~660㎡	96	5.3
	660㎡~1,000㎡	21	1.2
	1,000㎡~2,000㎡	39	2.2
	2,000㎡ 이상	59	3.3
구 분	소유자 구분		
필지 소유자 분석	합 계	1,810	100.0
	국·공유지	192	10.6
	사유지	1,618	89.4



#### ④ 건축물 현황 분석

##### ■ 건축물 경과년수 현황

- 경과년수 30년 이상 건축물이 736동 49.9%로 높은 비율을 차지하며, 20년 이상 건축물의 노후도는 전체의 65.6%로 노후 건축물의 비율이 높음

〈표 1-124〉 토지금고생활권 건축물 경과년수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	1,475	100.0
20년 미만	482	32.7
20~30년 미만	232	15.7
30년 이상	736	49.9
누 락	25	1.7

##### ■ 건축물 층수 현황

- 5층 미만 건축물은 988동으로 전체의 67.0%를 차지하며 20층 이상 건축물은 1.2%로 분석됨

〈표 1-125〉 토지금고생활권 건축물 층수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	1,475	100.0
5층 미만	988	67.0
5~10층 미만	415	28.1
10~20층 미만	55	3.7
20층 이상	17	1.2

##### ■ 건축물 용도 현황

- 단독주택이 657동(44.5%), 그 다음으로는 공동주택이 437동(29.6%)로 높은 비율을 차지함

〈표 1-126〉 토지금고생활권 건축물 용도 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	1,475	100.0
단독주택	657	44.5
공동주택	437	29.6
근린생활시설	291	19.7
기타시설	90	6.1

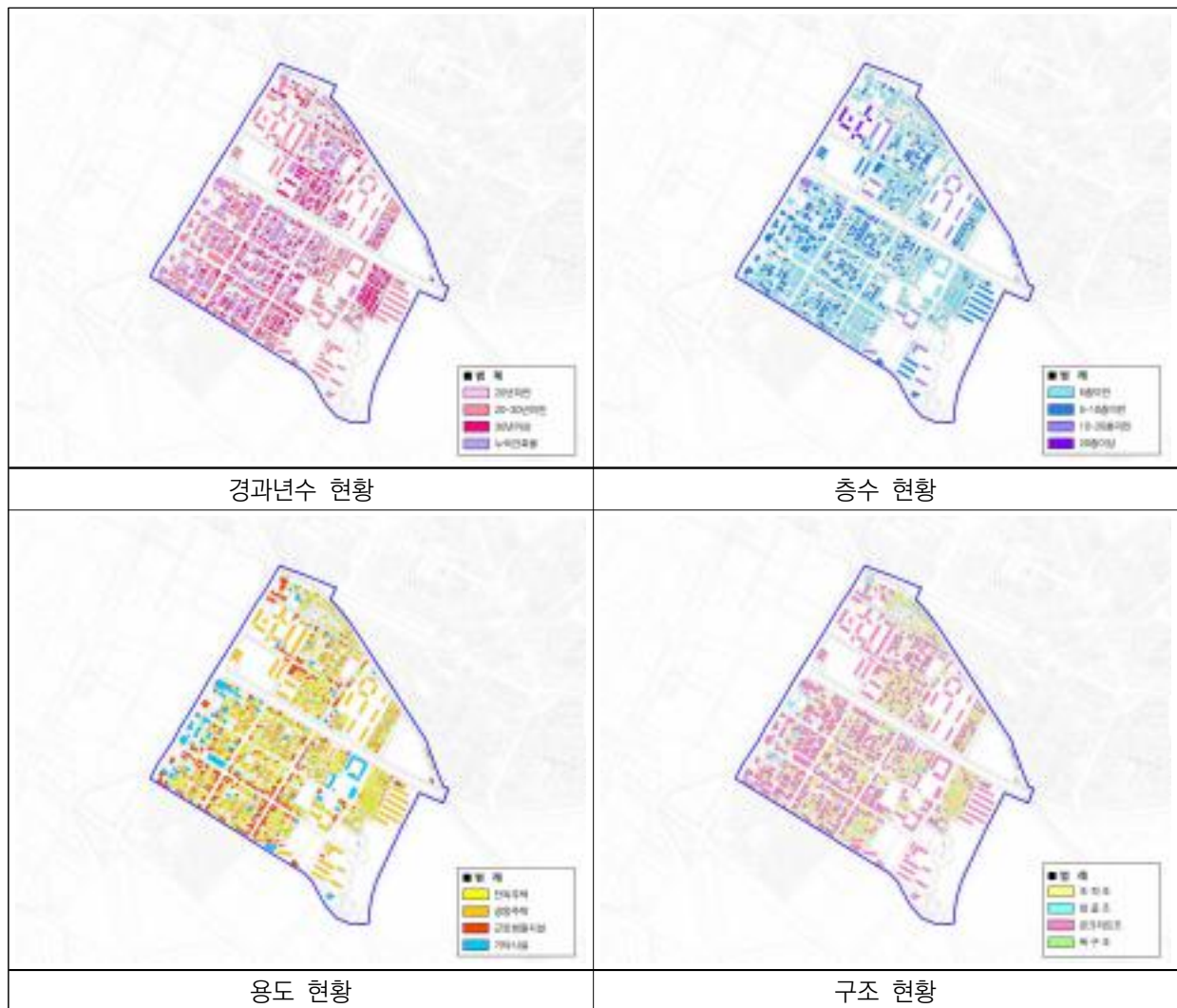
## ■ 건축물 구조별 현황

- 콘크리트조 건축물이 886동 60.1%이며, 조적조 건축물은 533동 36.1%로 대부분 노후한 건축물로 분석됨

〈표 1-127〉 토지금고생활권 건축물 구조 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	1,475	100.0
조적조	533	36.1
철골조	30	2.0
콘크리트조	886	60.1
목구조	26	1.8

〈그림 1-77〉 토지금고생활권 건축물 현황 분석



### 3) 기반시설 및 생활SOC 분석

#### ① 도로 현황 분석

- 광로인 인천대로가 동서방향으로 관통하여 광역 접근성은 좋으나, 그로 인해 남북지역 간 단절 발생
- 이면도로는 대부분 중로 이하의 도로로 폭원이 좁아(8-10m) 보도와 차도가 미분리되어 있고, 불법 주차로 인해 보행자의 안전 확보가 어려움
- 토지구획정리사업으로 조성된 지역으로 격자형 도로망을 형성하고 있으나, 블록 내부에 4m 미만 도로가 많아 지역 낙후가 가중되고 있음

〈그림 1-78〉 토지금고생활권 4m 도로현황 및 분석



#### ② 주차장 현황 분석

- 주차공급 802면, 주차수요 2,035대로 조사되어 주차 수급율은 39.4%로 분석됨
- 인천대로 일반화 사업으로 삭제되는 노상주차장은 총 117면으로 많은 노상주차장이 삭제됨

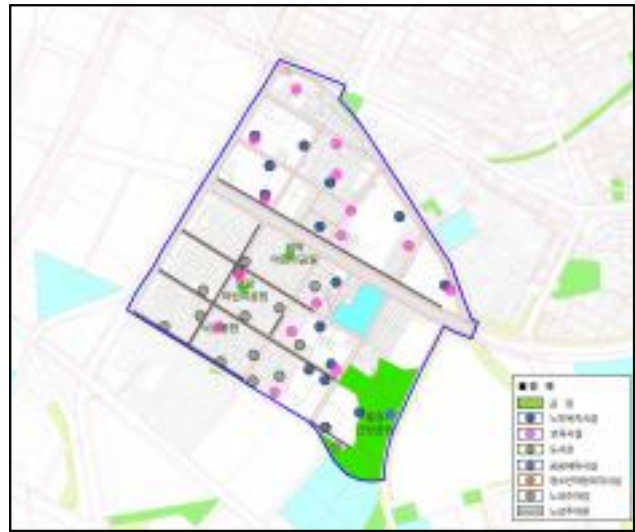
〈표 1-128〉 토지금고생활권 주차장 현황

구 분	동 이름	블록 번호	현 황			주차수요	현황 수급율(%)	노상주차 삭제면
			주차공급					
			노상	노외	합계			
남측	용현5동	2-1	54	0	54	197	27.4	-
		2-2	73	22	95	197	48.2	-
		2-3	67	0	67	335	20.0	-
		2-4	202	7	209	298	70.1	-
		2-5	66	22	88	130	67.7	-
		2-6	0	0	0	67	0.0	-
	소 계		462	51	513	1,224	41.9	-
북측	송의1동	2-7	46	0	46	145	31.7	-
	용현2동	2-8	1	62	81	301	26.9	19
		2-9	38	0	38	56	67.9	37
		2-10	100	0	100	220	45.5	37
		2-11	24	0	24	89	27.0	24
	소 계		227	62	289	811	35.6	117
합 계		689	113	802	2,035	39.4	117	

### ③ 생활SOC 분석

- 인천광역시 평균지표 대비 공원, 보육시설을 제외하고 부족한 것으로 나타남
- 보행이용 분석에서는 주차장, 보육시설을 제외하고 서비스 소외지역이 발생함
- 우선적 시설 공급 고려 대상은 도서관과 공공체육시설로 분석되었음
  - 도서관 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 일부 발생하고, 평균지표 값에 비해 낮아 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 공공체육시설 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 일부 발생하고, 평균지표 값이 거의 없는 것으로 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임

〈그림 1-79〉 토지금고생활권 생활SOC 분포 현황분석도



〈표 1-129〉 토지금고생활권 생활SOC 분석

구 분		공 원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
공급 불균형 분석	지표	시설면적/ 1인	주차장면수/ 10세대	시설개소/ 인구1만명	시설개소/ 65세이상 1천명	시설개소/ 청소년 1천명	시설개소/ 5세미만 1백명	시설개소/ 인구1만명
	인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
	용현 생활권	1.00	0.021	-	2.31	-	3.20	-
보행이용 분석		서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생





#### 4) 관련 사업 추진현황 분석

##### ① 용현 지구단위계획

- 토지금고생활권에는 인천대로를 중심으로 한 “용현 지구단위계획”이 결정되어 있음

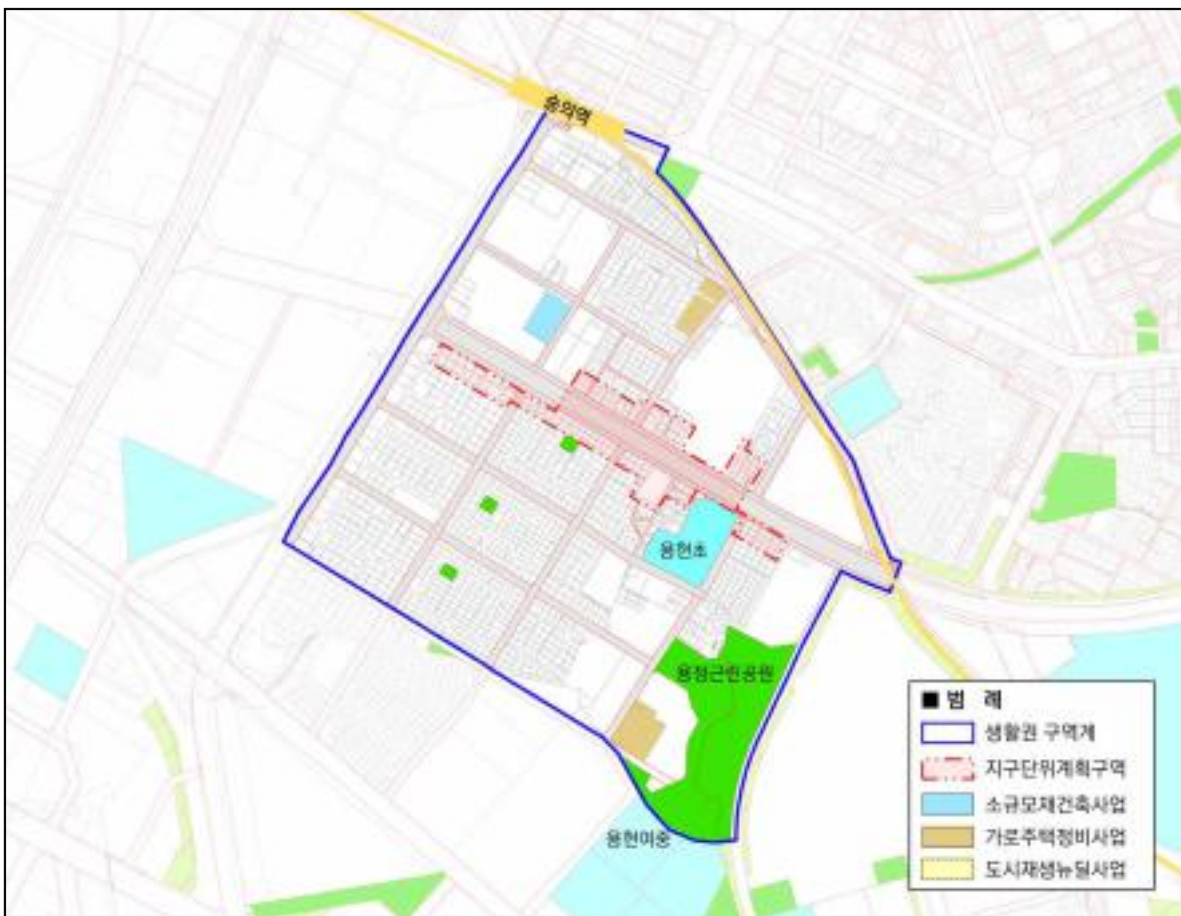
〈표 1-130〉 용현1 지구단위계획 구역 결정

구 분	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	미추홀구 용현동 623-13번지 일원	50,347	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 생활권의 지역 역사성을 기반으로 “과거의 역사를 회상하는 공간”</li> <li>◦ 과거의 역사문화를 활용하여 “오늘의 도심을 재생하는 공간”</li> <li>◦ 추억을 떠올릴 수 있는 역사문화공간 조성</li> <li>◦ 역사를 매개로 도시공간을 재생하는 공간</li> </ul>

##### ② 도시 정비사업

- 토지금고생활권에는 다음의 사업 등이 진행 중임
  - 가로주택 정비사업 : 3개소,      - 소규모 재건축사업 : 1개소

〈그림 1-80〉 토지금고생활권 내 사업 추진현황도



## 5) 과제 도출 및 현황 종합 분석

### ① 토지금고생활권 과제 도출

#### ■ 상위 및 관련계획 분석을 통한 과제 도출

구 분	계 획 내 용	지 역 과 제
상위 및 관련 계획	• 인천대 생활권 및 생활거점	✓ 인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발
	• 다목적 도시 및 지역	
	• 정비구역 해제지 토지주거이용지역 관리	✓ 정비구역 해제지역의 체계적 관리 및 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비
	• 토지이용이론 : 원거리 관리	
	• 인천대로 인접과 부근 원도심 활용	✓ 인천대로의 의해 단절된 생활권 연계
	• 다양한 용도 및 용도 혼합을 노후주거지 정비	
	• 국민화랑(주거·문화·공공) 단지 활용 방안	✓ 보행자 우선 교통환경 조성 및 생활기반시설 확충
	• 정비구역 내 생활기반시설 확충	
	• 보행 우선 교통환경 조성	

#### ■ 주민의견 수렴을 통한 과제 도출

구 분	주 민 의 견	지 역 과 제
도시계획	• 단절된 도시의 구획 보완	✓ 인천대로에 의해 단절된 생활권 통합
도로·교통	• 안전도로 증진한 도로 확충 • 교통정체 해소 수법, 주차장 추가 확보	
기반시설	• 공원 조성 등 생활권에 맞는 여가 조성 • 주차장 지하화 및 다목적도로 검토	✓ 도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비

## ■ 기초현황 분석을 통한 과제 도출

구 분	문 제 점	지 역 과 제
중심지	<ul style="list-style-type: none"> <li>민선대로 이어진 분리는 위한 노후주택 개발</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로에 단절된 지역간 연계</li> </ul>
주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>다세대·다가구·연립주택 밀집지 노후화</li> <li>소규모주택 정비사업 활성화 미흡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 노후한 저층주거지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화</li> </ul>
기반시설 · 생활SOC	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로, 주차, 공원 등 교통안전성 미흡</li> <li>청소년아동복지시설 등 부족</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 보행안전성 확보 및 주차장, 보육시설, 노인여가복지시설 등 부족한 생활SOC 확충</li> </ul>
관련 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>소규모주택 정비사업 활성화 미흡</li> </ul>	

## ■ 지역 과제를 통한 지역 이슈

구 분	지 역 과 제	지 역 이 슈
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>민선대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발</li> <li>정비구역 해제지역의 체계적 관리 및 다양한 정비수업을 활용한 노후주거지 정비</li> <li>인천대로의 의해 단절된 생활권 연계</li> <li>보행자 우선 교통체계 정비 및 부족한 생활 기반시설 확충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로 주변 생활권 활성화를 위한 거점 개발 및 역세권 활성화 필요</li> </ul>
주민의견 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>민선대로에 의해 단절된 생활권 통합</li> <li>노후한 저층주거지 주거환경 개선</li> <li>도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 재개발 해제지역의 계획적 관리 및 노후한 저층주거 밀집지 주거환경개선 필요</li> </ul>
기초현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>민선대로에 단절된 지역간 연계</li> <li>인천대로 주변 지역 역세권 활성화 거점 조성</li> <li>노후한 저층주거 밀집지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화</li> <li>보행안전성 확보 및 청소년아동복지시설 등 부족한 생활SOC 확충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로로 단절된 생활권 통합 및 지역 간 보행네트워크 강화 필요</li> <li>✓ 도로, 주차장, 보육시설, 노인여가복지시설 등 지역 내 부족한 기반시설 및 생활SOC 확충 필요</li> </ul>

## ② 토지금고생활권 현황 종합 분석

### ■ 토지이용 측면

- 인천대로변에 ‘용현 지구단위계획구역’을 통한 연도형 상가 활성화 필요
- 저층 노후지역에 대한 도시재생 및 소규모주택 정비사업 등 지원 방안 마련 필요
  - 도시재생뉴딜사업, 저층주거지관리사업 등 다양한 원도심 재생사업 적용 검토
- 생활SOC 확충을 통해 주민들의 편리한 주거환경 조성

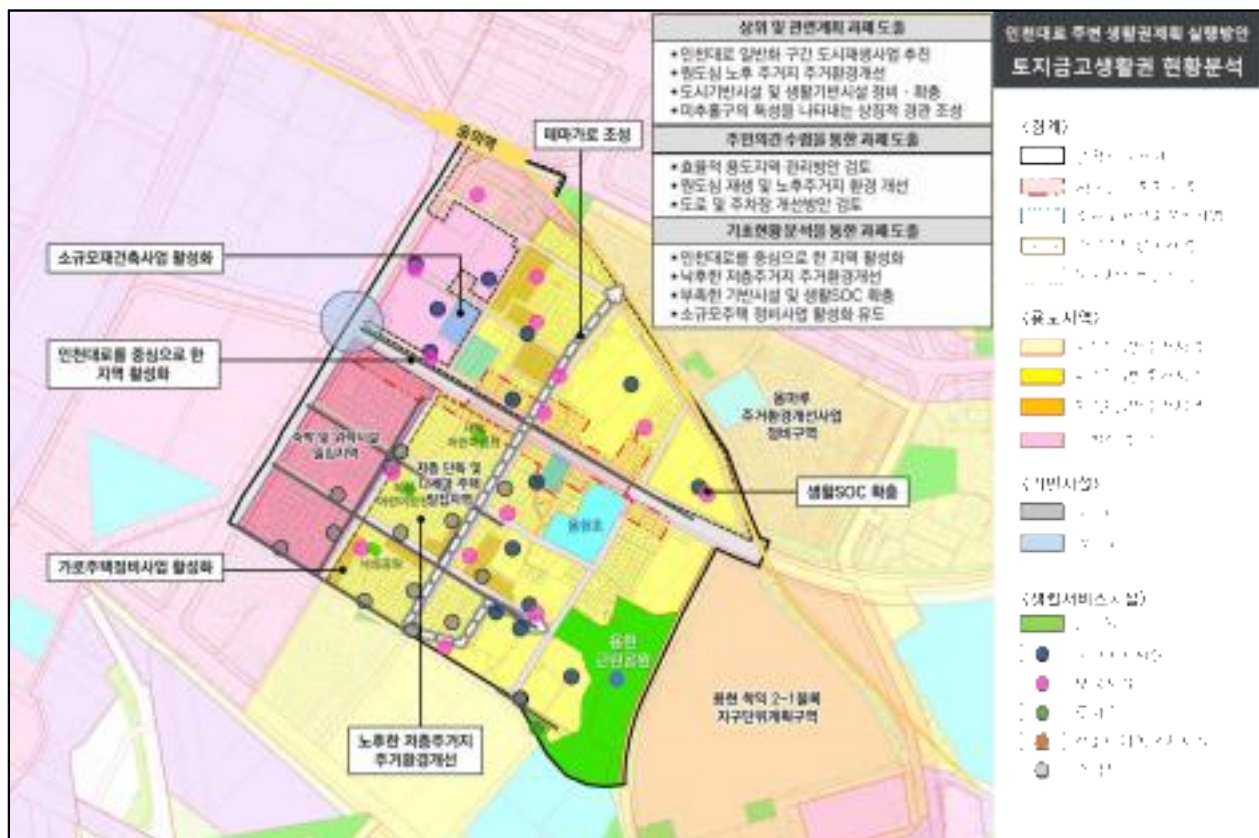
### ■ 녹지·보행 측면

- 수인선의 상부공간을 활용한 오픈스페이스 확충 및 인천대로와 수인선(송의역~인하대역) 상부 완충 녹지 공간을 연결하는 보행동선 구축 필요

### ■ 역사문화 측면

- 옛 염전터였던 지역의 역사성을 모티브로 하는 테마가로 등을 통해 지역의 정체성 복원 및 이를 통한 공간적 차별화 도모 필요
- 경인고속도로의 기점지역으로서 지역 역사적 정체성 보전 필요

〈그림 1-81〉 토지금고생활권 현황 종합 분석도





## 6) 인천대로 주변지역 기본계획 분석

### ① 기본방향

#### ■ 미래상

Memory Bank 땅의 역사를 기억하는 공간

“역사를 매개로 도시공간을 재생하는 공간”

- 생활권의 지역 역사성을 기반으로 “과거의 역사를 회상하는 공간”
- 과거의 역사문화를 활용하여 “오늘의 도심을 재생하는 공간”

#### ■ 추진전략 : 4대 목표 9개 전략

〈표 1-131〉 토지금고생활권 목표별 추진전략

분 야	목표별 전략
지구중심 발전·관리	◦ 목표1. 인천대로변 연도형 상가거리 조성으로 역세권 활성화
	◦ 전략1. 인천대로변 ‘용현지구단위계획’ 수립
주거(정비)	◦ 목표2. 노후 원도심 재생을 통한 지역 활성화
	◦ 전략2. 근린재생형(중심시가지형) 도시재생뉴딜사업 추진(다시날자! 비룡공감 2080)
	◦ 전략3. 노후 저층주거지에 대한 소규모주택 정비사업, 가로주택정비사업 추진 (소규모주택 재건축사업 4개소/가로주택정비사업 9개소)
	◦ 전략4. 노후 불량주거지 주택개량 지원
주거(용도)	◦ 목표3. 고유한 역사성을 활용한 역사·문화공간 조성으로 원도심 공간 및 커뮤니티 활성화
	◦ 전략5. 낙섬염전·원도사터 등 근대역사 history 활용
	◦ 전략6. 경인고속도로의 기점부로서의 상징성 기억
	◦ 전략7. 수인선 폐지부지 공원길 조성
생활서비스시설	◦ 목표4. 지역 내 부족한 공공기반시설 확충
	◦ 전략8. 생활권 내 소규모주택 정비사업 추진 시, 도로 및 공지 확보 기준 제시
	◦ 전략9. 기초생활인프라의 국가적 최저기준을 달성할 수 있는 생활SOC 조성 유도



## ② 공간관리 방향



- ☐ 도로 일반화와 연계한 인천대로변 연도형 상가 활성화
  - 1-1 인천대로변 '용현 지구단위계획' 수립
- ☐ 생활권의 고유한 역사성을 활용한 역사·문화공간 조성으로 원도심 공간 및 커뮤니티 활성화
  - 2-1 낙섬역전·원도시티 등 근대역사 history활용
  - 2-2 경인고속도로의 기점부로서의 상징성 기억
  - 2-3 수인선 폐선부지 공원길 조성
- ☐ 아암대로변 상업지역 내 주거·숙박·위락 용도 혼재지 정비
  - 3-1 내항재개발, 개항장 도시재생 등 관광자원과 연계된 관광숙박시설 구역으로 특화
- ☐ 부족한 생활SOC 확충
  - 4-1 공원 : 도로 중심부 인천대로 녹지 공간 1구간 조성(20,253㎡)
  - 4-2 도로 : 경계부 최소 6m 이상 도시계획도로 확보, 8m 이상 도로 인접시 인도형으로 조성
- ☐ 노후 원도심 재생 활성화
  - 5-1 근린재생형(일반근린형) 도시재생뉴딜사업 추진(다시날자! 비룡공감 2080)
  - 5-2 노후 저층주거지: 소규모주택 재건축사업 4개소/가로주택정비사업 9개소
  - 5-3 정비구역 해제지역 관리
- ☐ 기타
  - 6-1 폭우 종합취약성 2등급 이상 지역에 대해 지하공간 용도 주차장으로 제한

## 6.10. 신흥생활권

### 1) 신흥생활권 개요

- 신흥생활권은 총 면적 575,644.0㎡의 권역으로 일부 주거지와 내항의 배후기능으로 구성되어 있음
  - 아암대로를 경계로 중구의 내항과 인접한 지역으로 대부분이 중구 신흥동이며, 일부 미추홀구 용현5동을 포함하고 있음
- 인천대로와 연결된 생활권 중심부를 동서방향으로 횡단하여, 인항로 북측에는 대규모 업무(인천항만공사)·물류시설(한진택배 인천택배센터)과 공장(CJ제일제당 인천1공장) 및 인하대 병원이 입지함
- 인항로 남측에는 물류(조달청 인천비축기지), 업무(한국은행 인천본부, 한국전력공사 제물포지사)시설과 주거시설(신흥아이파크아파트 등)과 학교(신흥중, 신흥여중)가 혼재되어 있음

〈표 1-132〉 신흥생활권 개요

행정동	총 면적(㎡)	총 인구(인)	총 세대수		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 이상
신흥동	575,644.0	5,436	세대	2,159	636	498	483	542
			비율	100.0	29.4	23.1	22.4	25.1



## 2) 기초 현황 분석

### ① 토지이용 현황 분석

#### ■ 표고 및 경사

- 신항생활권은 생활권 대부분 표고 6m 이하 지역으로 대체로 표고 차이가 거의 없는 평탄하고 낮은 지형을 형성하고 있음
- 경사도는 5° 이하 지역이 약 99.6%로 대부분을 차지하고 있으며 완만한 평지지형을 이루고 있음

〈표 1-133〉 신항생활권 표고 및 경사도 분석

표 고								
구 분	계	3m 이하	3m ~ 4m	4m ~ 5m	5m ~ 6m	6m 초과		
면적(㎡)	575,644.0	883.0	22,323.2	270,542.3	265,807.3	16,088.2		
구성비(%)	100.0	0.2	3.9	47.0	46.2	2.8		
경 사								
구 분	계	5 ° 이하	5 °~10 °	10 °~15 °	15 °~20 °	20 °~25 °	25 °~30 °	30 °초과
면적(㎡)	575,644.0	573,454.0	1,027.0	597.0	257.0	121.0	167.0	21.0
구성비(%)	100.0	99.62	0.18	.0.10	0.04	0.02	0.02	0.01

표고 분석도

경사도 분석도




## ② 도시관리계획 현황

### ■ 용도지역·지구 현황


- 신흥생활권의 용도지역은 47.5%가 일반상업지역이고, 52.5%가 준공업지역임
  - 인항로를 기준으로 북측은 준공업지역, 남측은 일반상업지역으로 결정되어 있음
  - 주요 간선도로변으로 시가지경관지구가 결정되어 있으며, 인항로 남측은 조달청 비축기지가 입지하고 있어 방화지구로 결정되어 있음

〈표 1-134〉 신흥생활권 도시관리계획 현황분석

용도지역 현황분석			도시계획시설 현황분석					
구 분		면 적(㎡)	비율(%)	구 분		편입면적(㎡)	비율(%)	
합 계		575,644.0	100.0	교통 시설	도로	광로	97,057.3	6.9
일반상업지역	273,618.0	47.5	대로			6,673.0	1.2	
			중로			-	-	
			소로			5,380.4	0.9	
준공업지역	302,026.0	52.5	철 도		2,646.5	0.5		
			공공문화 체육시설	학 교	34,616.9	6.0		
				유통·공급 시설	시 장	4,843.7	0.8	
				환경·초·보 육시설	하수도	2,349.2	0.4	



용도지역 현황도



도시계획시설 현황도

### ■ 도시계획시설 현황

- 도시계획도로는 인천대로와 수도권제2순환고속도로가 광로 지정되어 있으며, 신흥생활권 내에는 시설도로로 지정되어 있는 도로가 적음
- 생활권 남측의 신흥중, 신흥여중이 도시계획시설로 결정되어 있으며 용현천을 따라 하수도가 결정되어 있음
- 생활권 북동측으로 수인선 송의역이 철도시설로 결정되어 있음

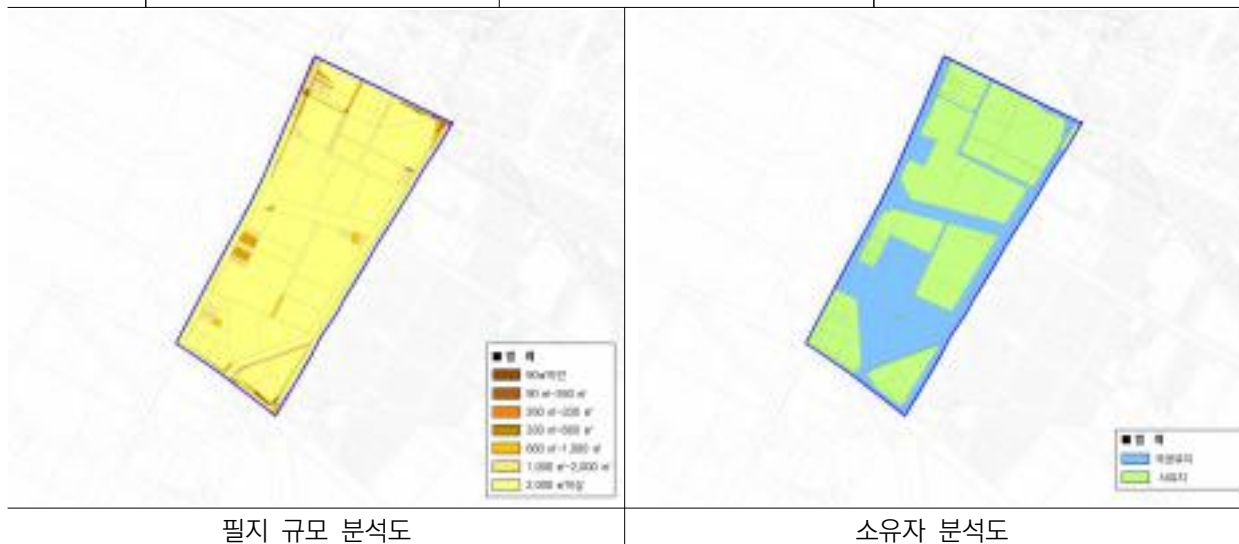
### ③ 필지 규모 및 소유자 현황

#### ■ 필지 현황

- 신항생활권 내 총 필지 수는 155필지이며, 2,000㎡ 이상인 필지가 54필지 34.8%로 다른 생활권에 비해 대규모 필지가 많음
- 필지 소유자 현황을 분석해 보면, 국·공유지가 82필지 52.9%로 과반수 이상을 차지함

〈표 1-135〉 신항생활권 필지 규모 및 소유 현황

구 분	필지 규모	필 지 수	비 율(%)
필지 규모 분석	합 계	155	100.0
	90㎡ 미만	29	18.7
	90㎡~260㎡	16	10.3
	260㎡~330㎡	2	1.3
	330㎡~660㎡	23	14.8
	660㎡~1,000㎡	10	6.5
	1,000㎡~2,000㎡	21	13.5
	2,000㎡ 이상	54	34.8
구 분	소유자 구분		
필지 소유자 분석	합 계	155	100.0
	국·공유지	82	52.9
	사유지	73	47.1





#### ④ 건축물 현황 분석

##### ■ 건축물 경과년수 현황

- 경과년수 30년 이상 건축물이 47동 40.5%로 대부분을 차지하며, 20년 이상 건축물의 노후도는 전체의 71.6%로 노후·불량 건축물의 비율이 높음

〈표 1-136〉 신흥생활권 건축물 경과년수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	116	100.0
20년 미만	32	27.6
20~30년 미만	36	31.0
30년 이상	47	40.5
누 락	1	0.9

##### ■ 건축물 층수 현황

- 5층 미만 건축물은 93동으로 전체의 80.2%를 차지하여, 20층 이상 건축물은 7.8%임

〈표 1-137〉 신흥생활권 건축물 층수 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	116	100.0
5층 미만	93	80.2
5~10층 미만	9	7.8
10~20층 미만	5	4.3
20층 이상	9	7.8

##### ■ 건축물 용도 현황

- 기타시설(공장)이 76동(65.5%), 그 다음으로는 근린생활시설이 23동(19.8%)로 높은 비율을 차지함

〈표 1-138〉 신흥생활권 건축물 용도 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	116	100.0
단독주택	1	0.9
공동주택	16	13.8
근린생활시설	23	19.8
기타시설	76	65.5

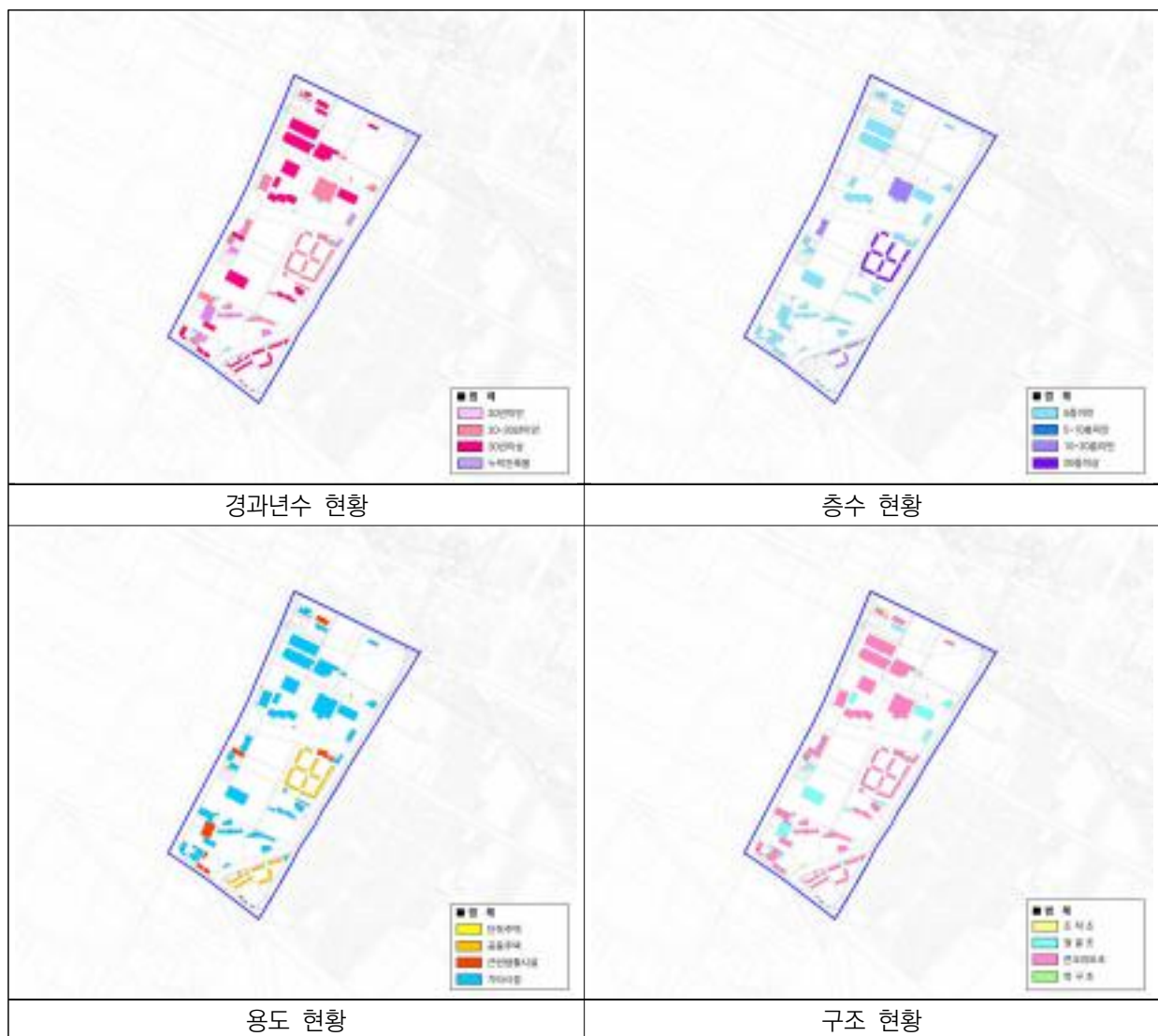
## ⑤ 건축물 구조별 현황

- 콘크리트조 건축물이 69동 59.5%, 철골조 건축물이 40동으로 34.6%를 차지함

〈표 1-139〉 신항생활권 건축물 구조 현황

구 분	동 수	비 율(%)
합 계	116	100.0
조적조	7	6.0
철골조	40	34.5
콘크리트조	69	59.5
목구조	0	0.0

〈그림 1-82〉 신항생활권 건축물 현황 분석



### 3) 기반시설 및 생활SOC 분석

#### ① 도로 현황 분석

- 신흥생활권 내 광로인 인천대로와 수도권 제2순환도로가 있어 광역적 접근성은 좋으나, 그로 인해 남북지역 간 단절 발생
- 생활권 내부 가로망 중에는 도시계획시설로 결정된 도로가 거의 없음

〈그림 1-83〉 신흥생활권 도로현황 및 분석



#### ② 주차장 현황 분석

- 주차장 현황을 분석해 보면 주차공급 143면, 주차수요 310대로 조사되어 주차 수급율은 46.1%로 분석됨

〈표 1-140〉 신흥생활권 주차장 현황

구 분	동 이름	블록 번호	현 황			주차수요	현황 수급율(%)	노상주차 삭제면
			주차공급					
			노상	노외	합계			
남측	용현5동	1-1	44	-	44	96	45.8	
	신흥동	1-2	-	-	-	-	-	
		1-3	-	-	-	4	-	
		1-4	-	-	-	6	-	
	소 계		44	-	44	106	41.5	
북측	신흥동	1-5	-	99	99	204	48.5	
	소 계		-	99	99	204	48.5	
합 계			44	99	143	310	46.1	

### ③ 생활SOC 분석

- 신흥생활권에는 생활SOC가 거의 없는 것으로 분석되었음

〈표 1-141〉 신흥생활권 생활SOC 분석

구 분		공 원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
공급 불균형 분석	지표	시설면적/ 1인	주차장면수/ 10세대	시설개소/ 인구1만명	시설개소/ 65세이상 1천명	시설개소/ 청소년 1천명	시설개소/ 5세미만 1백명	시설개소/ 인구1만명
	인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
	신흥 생활권	-	0.004	-	-	-	-	-
보행이용 분석		서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생

## 4) 관련 사업 추진현황 분석

### ① 도시 정비사업

- 신흥생활권에는 다음 각 사업 등이 진행 중임
  - 소규모 재건축사업 : 1개소

〈그림 1-84〉 신흥생활권 내 사업 추진현황도



## 5) 과제 도출 및 현황 종합 분석

### ① 신항생활권 과제 도출

#### ■ 상위 및 관련계획 분석을 통한 과제 도출

구 분	계 획 내 용	지 역 과 제
상위 및 관련 계획	• 인천항 활성화 및 거점 개발	✓ 인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발
	• 도시계획 도시권 여건	
	• 인천·남동 신도시 개발	✓ 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비
	• 지역간 연계 생활권 연계	
	• 인천대로 주변화 구도 변화에 따른 활용	✓ 인천대로의 의해 단절된 생활권 연계
	• 인천하천의 수계별 활용과 노후주거지 정비	
	• 일대일·일대일 생활권 조성 및 생활기반시설 조성	✓ 첨단 산업 생태계 조성
	• 생활기반시설 조성 및 생활기반시설 조성	
	• 생활기반시설 조성 및 생활기반시설 조성	✓ 보행자 우선 교통환경 조성 및 생활기반시설 확충

#### ■ 주민의견 수렴을 통한 과제 도출

구 분	주 민 의 견	지 역 과 제
도시계획	• 다양한 도시권 구상 의견	✓ 인천대로에 의해 단절된 생활권 통합
도로·교통	• 인천도로 불편한 도로 문제 • 교통계획 관련 시설, 주차장 등 의견	
기반시설	• 지역 소재의 생활권에 맞는 시설 조성 • 주차장, 생활권 등, 도로 등 의견	✓ 산업단지 구조 고도화 및 산업재생 연계
산업재생	• 국가 산업단지 조성사업에 따른 의견 수렴 • 산업단지 조성 사업에 따른 생활기반시설 조성	✓ 도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비



## 기초현황 분석을 통한 과제 도출

구 분	문 제 점	지 역 과 제
중심지	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로에 의한 생활권간 단절 발생</li> <li>산업단지 등 지역특화가 잘 실현</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로에 단절된 지역간 연계</li> </ul>
주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>소규모주택 정비사업 활성화 미흡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 노후한 저층주거지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화</li> </ul>
기반시설 · 생활SOC	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로, 주차, 교통, 보행안전성 미흡</li> <li>모든 생활SOC가 부족</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 보행안전성 확보 및 주차장, 보육시설, 노인여가복지시설 등 부족한 생활SOC 확충</li> </ul>
관련 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>소규모주택 정비 사업 활성화 미흡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 대학문화, 산업단지 등 지역 특성을 살린 거점 개발</li> </ul>

## 지역 과제를 통한 지역 이슈

구 분	지 역 과 제	지 역 이 슈
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발</li> <li>다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비</li> <li>인천대로의 의해 단절된 생활권 연계</li> <li>정단 산업 생태계 조성</li> <li>보행자 우선 교통체계 정비 및 부족한 생활 기반시설 확충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로 주변 생활권 활성화를 위한 거점 개발 및 역세권 활성화 필요</li> <li>✓ 재개발 해체지역의 계획적 관리 및 노후한 저층주거 밀집지 주거환경개선 필요</li> </ul>
주민의견 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로에 의해 단절된 생활권 통합</li> <li>산업단지 구조 고도화 및 산업채용 연계</li> <li>도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 인천대로로 단절된 생활권 통합 및 지역 간 보행네트워크 강화 필요</li> </ul>
기초현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로에 단절된 지역간 연계</li> <li>주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화</li> <li>보행안전성 확보 및 부족한 생활SOC 확충</li> <li>산업단지 등 지역 특성을 살린 거점 개발</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 도로, 주차장, 보육시설, 노인여가복지시설 등 지역 내 부족한 기반시설 및 생활SOC 확충 필요</li> <li>✓ 노후산업 등 지역 특성을 살린 특성화 거점 조성 필요</li> </ul>

## ② 신혼생활권 현황 종합 분석

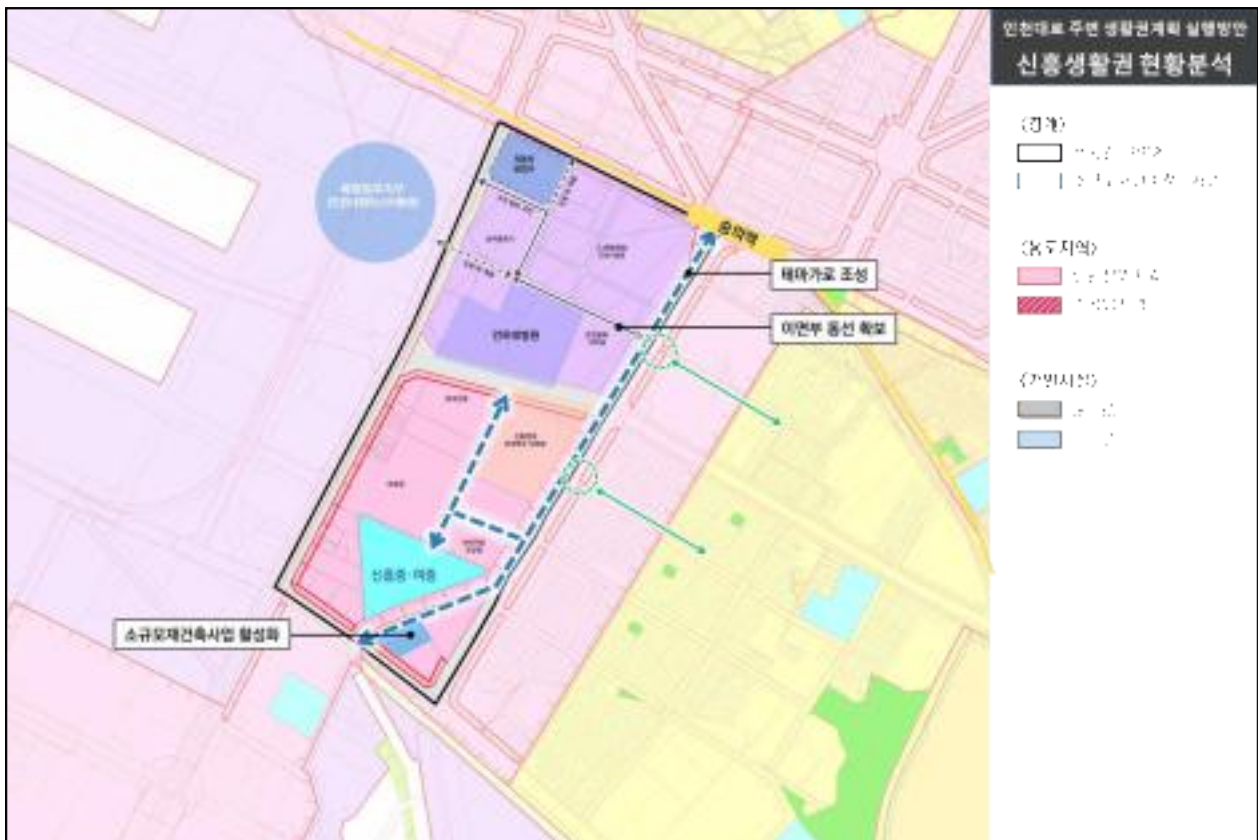
### ■ 토지이용 측면

- 인접한 2·3부두 구간(복합업무지구)과 인천대로 도로개량 사업 및 수인선 송의역 역세권 간 기능적 연계 방안 고려 필요
- 노후한 주거환경개선을 위해 소규모주택 정비사업 등 활성화 유도 필요
- 생활SOC 확충을 통해 주민들의 편리한 주거환경 조성
- 대규모 내부 유희공간 및 전면·공개공지 등 오픈 스페이스를 활용하여 주민 이용성 강화 필요

### ■ 교통·보행 측면

- 용현천을 활용하여 테마가로를 조성하고 학교~주거지~송의역 간 보행 연계성 활성화 및 공간적 단절감 극복
- 신흥중, 신흥여중 및 생활권 남측 외곽의 신선초등학교까지 연결되는 안전한 통학길 확보를 통해 주거 안정성 확보 및 정주환경 개선

〈그림 1-85〉 신혼생활권 현황 종합 분석도



## 6) 인천대로 주변지역 기본계획 분석

### ① 기본방향

#### ■ 미래상

IdentitiesLinkage 다양한 도시공간의 정체성이 연결되는 결절점

“복합업무지구로서의 공간 성격 전환 및 친수테마가로 조성”

- 내항의 미래비전과 인천대로 도로개량, 수인선 송의역 역세권과 연계한 복합업무지구로 공간 성격의 장기적 전환 유도
- 용현천 환경개선을 통한 테마가로 조성 및 바닷바람길 공원(인항로 중앙공원) 친수공간과의 연계

#### ■ 추진전략 : 3대 목표 5개 전략

〈표 1-142〉 신항생활권 목표별 추진전략

분 야	목표별 전략
지구중심 발전·관리	◦ 목표1. 생활권 주변지역의 여건변화에 대응하여 도시공간의 기능 전환 유도
	◦ 전략1. 항만 물류기능 축소와 연동하여 업무기능으로의 전환 유도
주거(용도)	◦ 목표2. 간선도로 및 항만 배후 기능으로 고립된 주거시설에 대해 주변지역과 연계성 강화
	◦ 전략2. 신선초~송의역 구간에 용현천 및 복개구간을 활용한 테마가로 조성
	◦ 전략3, 인접 토지금고생활권과 보행연계성 강화
생활서비스시설	◦ 목표3. 지역 내 부족한 공공기반시설 확충
	◦ 전략4. 생활권 내 소규모주택 정비사업 추진 시, 도로 및 공지 확보 기준 제시
	◦ 전략5. 기초생활인프라의 국가적 최저기준을 달성할 수 있는 생활SOC 조성 유도

## ② 공간관리 방향



- 생활권 주변지역의 여건변화에 대응하여 도시공간의 기능 전환 유도
  - 1-1 항만 물류기능 축소와 연동하여 업무기능으로의 전환 유도
- 간선도로 및 항만배후기능으로 고립된 주거시설에 대해 주변지역과 연계성 강화
  - 2-1 신선초~송의역 구간에 용현천 및 복개구간을 활용한 테마가로 조성
  - 2-2 인접 토지금고생활권과 보행 연계성 강화
- 부족한 공공기반시설 확충
  - 3-1 인천대로 일반화에 대한 계획을 내항까지 연장하여 인항로 도로 중앙공원 확충
  - 3-2 대규모 공공업무·공장시설 등의 내부 녹지·체육시설·주차장 개방 유도
- 노후 원도심 재생 활성화
  - 4-1 노후 저층주거지: 소규모주택 재건축사업 1개소
- 기타
  - 5-1 폭우 종합취약성 2등급 이상 지역에 대해 지하공간 용도 주차장으로 제한



## II. 지역발전구상

---

1. 기본 방향 설정
2. 목표 및 미래상
3. 목표별 실현 전략
4. 세부 실현 전략
5. 지역 발전 구상도





## 1. 기본 방향 설정

### 1.1. 목표 및 실현 전략 도출 방법

#### ■ 지역 과제 도출

- 상위 및 관련계획 분석, 주민의견 분석, 기초 현황 분석을 토대로 ‘인천대로 주변 10개 생활권’에 대한 지역 과제 선정
  - 「2040년 인천도시기본계획», 「2030 인천 도시·주거환경정비 기본계획」 등 상위 및 관련계획 분석과 선행과업인 「인천대로 일반도로화 및 주변지역 기본계획」 과정에서 도출된 인천대로 주변 10개 생활권에 대한 주민의견 분석, 대상지역에 대한 기초현황 분석을 토대로 지역 과제 선정

#### ■ 지역 이슈 선정

- 각 분야별 도출된 지역과제를 토대로 인천대로 주변 10개 생활권에서 우선적으로 해결해야 할 지역 이슈 선정

#### ■ 목표 설정 및 실현 전략 수립

- 지역 이슈를 근거로 중심지 육성, 주거(정비), 교통·보행, 기반시설·생활SOC, 지역 특화·문화 분야별 목표 설정 및 실현 전략 수립

〈그림 2-1〉 기본 방향 설정



## 1.2. 「지역과제」를 통한 지역 이슈

〈그림 2-2〉 지역과제를 통한 지역 이슈 선정

구 분	지역 과제	지역 이슈
상위 및 관련계획	• 인천대로 주변 침도입 활성화 및 거점 개발	✓ 인천대로 주변 생활권 활성화를 위한 거점 개발 및 역세권 활성화 필요
	• 재개발 해제지역의 계획적 관리 및 다양한 정비수법을 활용한 노후주거지 정비	✓ 재개발 해제지역의 계획적 관리 및 노후한 저층주거 밀집지 주거환경개선 필요
	• 인천대로에 의해 단절된 생활권 연계	✓ 인천대로로 단절된 생활권 통합 및 지역 간 보행네트워크 강화 필요
	• 첨단 산업 생태계 조성	✓ 도로, 주차장, 보육시설, 노인여가복지시설 등 지역 내 부족한 기반시설 및 생활SOC 확충 필요
주민의권 분석	• 노후한 저층주거지 주거환경 개선	✓ 노후한 저층 주거밀집지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화
	• 인천대로변 대화문화 특성화 거점 조성	✓ 대화문화, 노후산단 등 지역 특성을 살린 특성화 거점 조성 필요
	• 산업단지 구조 고도화 및 산업재생 연계	
	• 도로, 주차장, 공원 등 생활기반시설 정비	
기초현황	• 인천대로에 단절된 지역간 연계	
	• 인천대로 주변지역 역세권 활성화 거점 조성	
	• 노후한 저층 주거밀집지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화	
	• 보행안전성 확보 및 주차장, 보육시설, 노인여가 복지시설 등 부족한 생활SOC 확충	
	• 대화문화, 산업단지 등 지역 특성을 살린 거점 개발	

## 1.3. 「지역이슈」를 통한 목표 설정

〈그림 2-3〉 지역 이슈를 통한 목표 설정

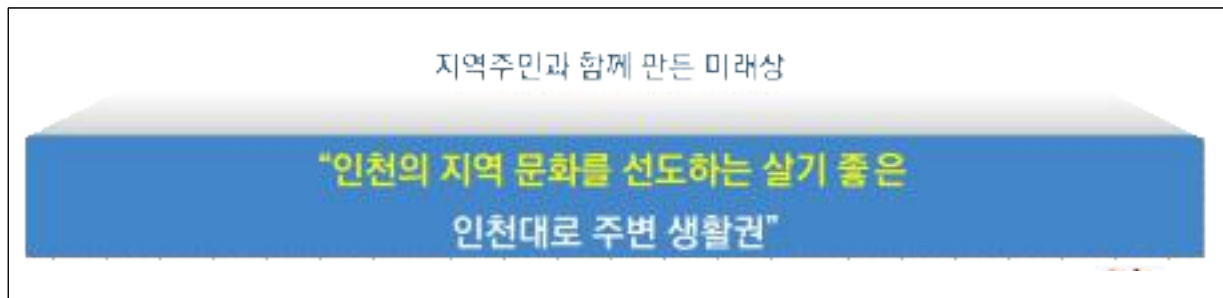
지역 이슈	목 표
✓ 인천대로 주변 생활권 활성화를 위한 거점 개발 및 역세권 활성화 필요	✦ 인천대로변의 생활권 중심기능 육성·강화
✓ 재개발 해제지역의 계획적 관리 및 노후한 저층주거 밀집지 주거환경개선 필요	✦ 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리
✓ 인천대로로 단절된 생활권 통합 및 지역 간 보행네트워크 강화 필요	✦ 지역 내 교통 접근성 강화를 통한 공간가능성 전면 해소
✓ 도로, 주차장, 보육시설, 노인여가복지시설 등 지역 내 부족한 기반시설 및 생활SOC 확충 필요	✦ 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충
✓ 대화문화, 노후산단 등 지역 특성을 살린 특성화 거점 조성 필요	✦ 지역 자산을 활용한 특성화 거점 조성

## 2. 목표 및 미래상

### 2.1. 미래상

- 지역이슈 및 지역주민들과 함께 도출한 인천대로 주변 생활권의 미래상은 “인천의 지역 문화를 선도하는 살기 좋은 인천대로 주변 생활권”임

〈그림 2-4〉 지역주민과 함께 만든 미래상



### 2.2. 생활권별 미래상 설정

- 인천대로 주변지역 기본계획에서는 지역이슈 및 지역주민들의 참여를 통해 인천대로 주변 10개 생활권에 대한 각각의 미래상을 도출하였음
- 본 과업은 기본계획에서 도출된 각 생활권별 미래상을 준용하여 각 생활권별 미래상에 부합하는 실행방안을 마련하였음

〈그림 2-5〉 인천대로 주변 10개 생활권의 미래상

“인천의 지역 문화를 선도하는 살기 좋은 인천대로 주변 생활권”																					
지 역 이 슈																					
「지역 과제」를 통한 지역 이슈	인천대로 주변 10개 생활권 미래상																				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로 주변 생활권 활성화를 위한 거점 개발 및 토지이용 효율화 필요</li> <li>• 재개발 해제지역의 계획적 관리 및 노후한 저층주거 밀집지 주거환경개선 필요</li> <li>• 인하대 주변 대학문화 특성화 거점 조성 필요</li> <li>• 노후 산업단지 구조고도화로 첨단산업생태계 조성 필요</li> <li>• 보행 안전성 확보 및 지역 내 부족한 기반시설 및 생활SOC 확충 필요</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td>가정생활권</td><td>Amenity Town 전통미 삶이 숨쉬는 에메랄다타운</td></tr> <tr> <td>석남생활권</td><td>Multi-Complex 인천대로 주변지역 서구권역 지역거점</td></tr> <tr> <td>편작생활권</td><td>Harmony Villa 역사권 활성화를 통한 생활권 거점공간 형성</td></tr> <tr> <td>가좌생활권</td><td>Restart-up Park 인천의 새로운 산업문화 거점으로 도약</td></tr> <tr> <td>연천교생활권</td><td>Revive-Complex 주변 노후 산업단지의 구조고도화</td></tr> <tr> <td>도학·추암생활권</td><td>Active Square 활력이 넘치는 문화·상업공간</td></tr> <tr> <td>수봉생활권</td><td>Green Ring &amp; Family 녹색거리와 수봉산 녹음을 담은 가족친화공간</td></tr> <tr> <td>용관생활권</td><td>Restart Up 젊음과 만끽하는 인천 문화예술벨트</td></tr> <tr> <td>도지공고생활권</td><td>Memory Bank 땅의 역사를 기억하는 공간</td></tr> <tr> <td>신촌교생활권</td><td>Identity Linkage 다양한 도시공간의 잠재성이 연결되는 연결점</td></tr> </table>	가정생활권	Amenity Town 전통미 삶이 숨쉬는 에메랄다타운	석남생활권	Multi-Complex 인천대로 주변지역 서구권역 지역거점	편작생활권	Harmony Villa 역사권 활성화를 통한 생활권 거점공간 형성	가좌생활권	Restart-up Park 인천의 새로운 산업문화 거점으로 도약	연천교생활권	Revive-Complex 주변 노후 산업단지의 구조고도화	도학·추암생활권	Active Square 활력이 넘치는 문화·상업공간	수봉생활권	Green Ring & Family 녹색거리와 수봉산 녹음을 담은 가족친화공간	용관생활권	Restart Up 젊음과 만끽하는 인천 문화예술벨트	도지공고생활권	Memory Bank 땅의 역사를 기억하는 공간	신촌교생활권	Identity Linkage 다양한 도시공간의 잠재성이 연결되는 연결점
가정생활권	Amenity Town 전통미 삶이 숨쉬는 에메랄다타운																				
석남생활권	Multi-Complex 인천대로 주변지역 서구권역 지역거점																				
편작생활권	Harmony Villa 역사권 활성화를 통한 생활권 거점공간 형성																				
가좌생활권	Restart-up Park 인천의 새로운 산업문화 거점으로 도약																				
연천교생활권	Revive-Complex 주변 노후 산업단지의 구조고도화																				
도학·추암생활권	Active Square 활력이 넘치는 문화·상업공간																				
수봉생활권	Green Ring & Family 녹색거리와 수봉산 녹음을 담은 가족친화공간																				
용관생활권	Restart Up 젊음과 만끽하는 인천 문화예술벨트																				
도지공고생활권	Memory Bank 땅의 역사를 기억하는 공간																				
신촌교생활권	Identity Linkage 다양한 도시공간의 잠재성이 연결되는 연결점																				



〈그림 2-6〉 인천대로 주변 10개 생활권별 미래상





### 3.1. 5 목표 + 10 실현 전략

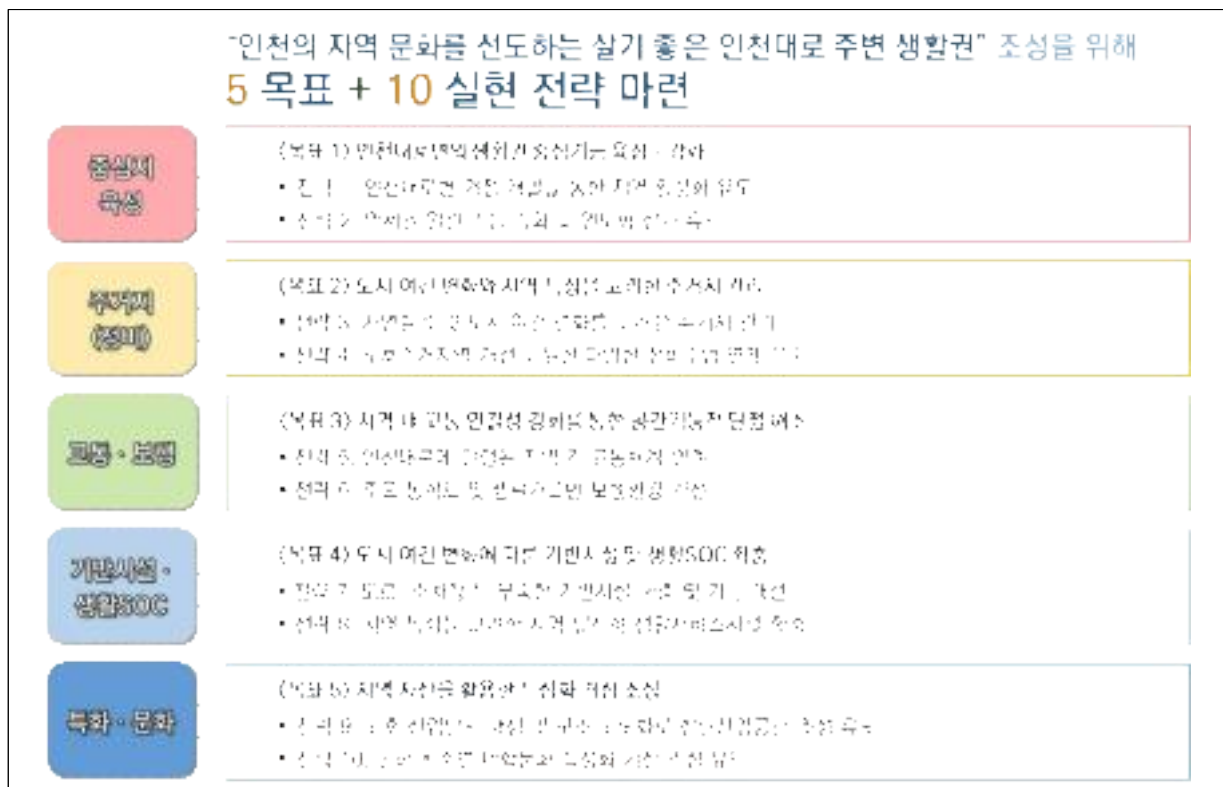
## 분야별 목표 설정

- 서울특별시 생활권계획 수립기준 및 서울특별시 생활권계획 실행방안 수립의 구성체계를 근거로 5개 분야로 구분하여 각 분야별 목표 설정
- 중심지 육성, 주거지(정비), 교통·보행, 기반시설·생활SOC, 특화·문화의 5개 분야 목표 설정
  - 중심지 육성 : 목표 1. 인천대로변의 생활권 중심기능 육성·강화
  - 주거지(정비) : 목표 2. 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리
  - 교통·보행 : 목표 3. 지역 내 교통 연결성 강화를 통한 공간기능적 단절 해소
  - 기반시설·생활SOC : 목표 4. 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충
  - 특화·문화 : 목표 5. 지역 자산을 활용한 특성화 거점 조성

## ■ 목표별 실현 전략 수립

- 5개 목표를 구체화 할 수 있는 세부 실현 전략 도출
- 5개 분야에 대해 각각 2개의 전략을 도출하여 10개의 실현 전략 마련

### 〈그림 2-7〉 5 목표 + 10 실현 전략



## 4. 세부 실현 전략

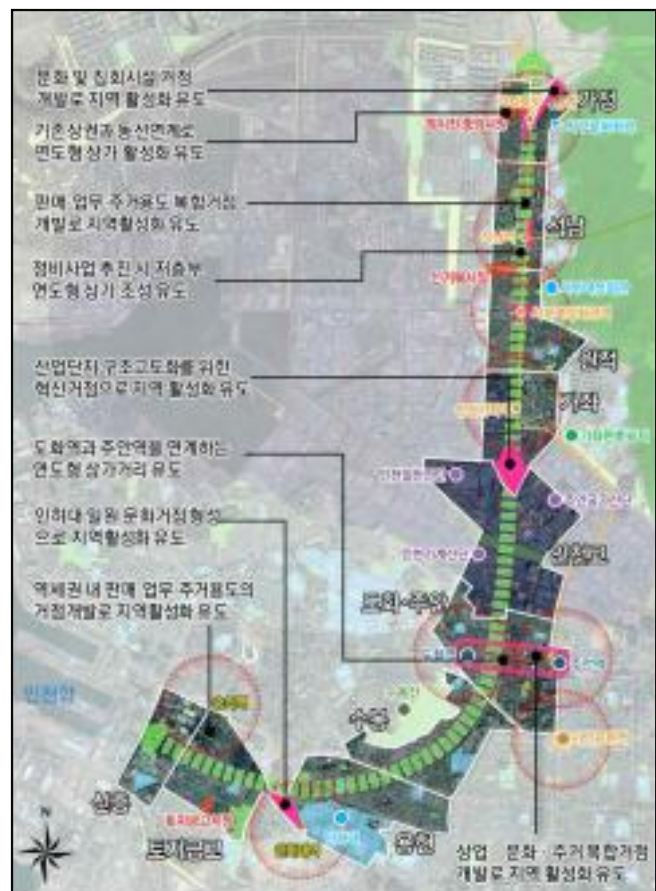
### 4.1. 목표 1 : 인천대로변의 생활권 중심기능 육성·강화

#### 1) 전략 1 : 인천대로변 거점개발을 통한 지역 활성화 유도

##### ■ 인천대로 주변 생활권 내 거점 개발로 지역 활성화 유도

- 상업·문화·주거용도 복합거점개발로 지역 활성화 : **도화·주안생활권**
  - 중심지로서 가장 위계가 높은 도화·주안생활권 내 복합거점개발 유도로 침체된 중심지 기능 강화
- 판매·업무·주거용도 복합거점개발로 지역 활성화 : **가정·석남·원적생활권**
  - 기 수립된 지구단위계획의 특별계획구역 사업 추진으로 판매·업무·주거용도 복합거점개발 유도
- 산업단지 구조고도화를 위한 가좌교차점 광장 일원 혁신거점 : **가좌생활권**
  - 특별계획구역 사업의 원활한 추진으로 산업단지 구조고도화를 견인할 수 있는 혁신거점 조성
- 문화·상업복합거점 : **가정생활권**
  - 서인천 교차점광장 일원을 원도심과 신도심을 연결하는 문화상업 복합거점 조성
- 인하대 일원 문화거점 : **용현생활권**
  - 인하대 일원 문화거점 형성으로 대학과 지역사회를 연계한 거점 공간 육성

〈그림 2-8〉 생활권 중심지 육성·강화 부문



#### 2) 전략 2 : 역세권 일원 기능 강화 및 연도형 상가 유도

##### ■ 역세권과 주변 상권을 연계하는 연도형 상가 유도로 역세권 일원 기능 강화

- 정서진중앙시장, 신거북시장, 토지금고시장 등 기존 상권과 연도형 상가 동선 연계로 주변 지역 활성화
- 인천대로 및 경인선 철도로 단절되었던 도화역과 주안역을 연결하는 연도형 상가 유도로 역세권 기능 강화
- 역세권 내 정비사업 추진 시, 저층부 특화로 연도형 상가 유도
- 공공공지, 공개공지 등 조성으로 연도형 상가 보행환경 개선 및 보행 활성화 유도

## 4.2. 목표 2 : 도시 여건변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리

### 1) 전략 3 : 자연환경 및 도시 여건 변화를 고려한 주거지 관리

#### ■ 인천대로 일반화 사업, 역세권 개발 등 도시 여건 변화를 반영한 주거지 관리

- 인천대로 주변 10개 생활권은 인천대로 일반화 사업으로 낙후된 도시의 가장자리 지역에서 새로운 지역 중심지로 부상함에 따라 도시 기능의 변화를 반영한 주거지 관리
- 가정·석남·원적·가좌 생활권 내 역세권 주변 지구단위계획구역의 특별계획구역 사업의 신속한 추진으로 판매·업무·주거용도가 복합된 다양한 주거유형의 선도적 도입
- 정비구역 해제지역에 대한 전략적 사업 추진 유도 필요
  - 대규모 정비구역이 해제된 석남·원적·용현·토지금고생활권은 해당 지역의 낙후·쇠퇴가 가중되는 것을 방지하기 위해 공공주도의 공모사업 및 민간주도의 소규모주택 정비사업 활성화 지원

#### ■ 원적산, 수봉산, 구릉지형 등 자연환경과 지역 특성을 고려한 주거지 관리

- 원적산은 인천대로 동측에 위치한 주요한 자연환경 요소로서, 가정·석남·원적생활권 내 정비사업 추진 시 원적산의 높이와 조망 및 통경축을 고려한 주거지 관리 필요
- 수봉산은 미추홀구의 주요한 자연요소로서, 수봉생활권은 수봉산에서의 전망을 고려하여 경사형 지붕의 주거지 보존·관리 필요
- 구릉지형, 제1종 일반주거지역 등 지역적 특성을 고려한 주거지 관리

〈그림 2-9〉 주거지(정비) 부문



### 2) 전략 4 : 노후주거지역 개선을 위한 다양한 정비수법 연계 유도

#### ■ 소규모주택정비 관리지역, 소규모주택 정비 사업 활성화 유도

- 신축, 노후주택 혼재로 재개발 등이 곤란한 지역에 대한 소규모주택정비 관리지역 지정 등으로 통합적 관리 유도
- 생활권 내 동시다발적으로 진행되고 있는 가로주택정비사업의 체계적·계획적 관리 유도
- 재건축 연한이 도래한 공동주택단지 정비 사업의 계획적 관리 유도



### 4.3. 목표 3 : 지역 내 교통 연결성 강화를 통한 공간기능적 단절 해소

#### 1) 전략 5 : 인천대로에 단절된 지역 간 교통체계 연계

##### ■ 인천대로에 단절된 주요 거점 간 보행네트워크 연계

- 인천대로에 의해 생활권이 양분되면서 단절되었던 학교, 도서관, 문화회관, 시장, 공원 등 주요 거점을 연결하는 보행 네트워크 구축

##### ■ 7개 테마가로 조성으로 단절된 공간을 연계하는 상징적 공간 조성

- 가정 「서구 아트 웨이」, 석남 「그린 오픈 올웨이」, 원적 「안전 컬러 옐로우 웨이」, 수봉 「수봉가든 프롬나드」, 용현 「청춘 테라피 힐링로드」, 토지금고 「순백 소금길」, 신흥 「청(淸)·청(靑) 빛깔 새빛길」 테마가로 조성

〈그림 2-10〉 교통·보행체계 부문



#### 2) 전략 6 : 주요 통학로 및 생활가로변 보행환경 개선

##### ■ 보행자 편의와 안전을 고려한 커뮤니티 생활가로 조성

- 보도·차도 분리, 차도 폭 축소를 통한 보행로 폭원 확충
- 자전거도로 조성, 산책로 기능 강화

##### ■ 교통정온화를 통한 안전한 통학로 조성

- 시케인 등 교통정온화 기법으로 차량의 속도 저감, 교통량 억제로 안전한 통학로 조성
- 옐로 카펫 등 어린이가 안전한 보행환경 조성

〈그림 2-11〉 보도·차도 분리도로 예시



## 4.4. 목표 4 : 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충

### 1) 전략 7 : 도로, 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선

#### ■ 적정 배치 기준 및 지역주민들의 수요를 반영한 기반시설 확충 유도

- 도로, 주차장, 공원·녹지 등 필수 기반시설의 적정 배치 기준을 고려하여 적합한 위치 제안
- 특별계획구역 및 정비사업 추진 시 생활권 내 필요한 다양한 공공시설로 기부채납을 유도하여 지역 주민들의 생활 편의 향상

〈표 2-1〉 기부채납 공공시설의 종류

공공시설	도로, 공원, 철도, 수도, 항만, 공항, 운하, 광장, 녹지, 공공공지, 공동구, 하천, 유수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비, 하수도, 구거, 주차장, 운동장, 저수지, 화장장, 공동묘지, 납골시설
기반시설 중 조례가 정하는 시설	공공청사, 문화시설, 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년 수련시설, 종합의료시설, 폐기물 처리시설

### 2) 전략 8 : 지역 특성을 고려한 지역밀착형 생활서비스시설 확충

#### ■ 생활권별 부족한 생활SOC 도출

- 가정생활권 : 청소년아동복지시설, 공공체육시설
- 석남생활권 : 노인여가복지시설, 공원,
- 원적생활권 : 노인여가복지시설, 공공체육시설
- 가좌생활권 : 노인여가복지시설, 보육시설
- 도화·주안생활권 : 공공체육시설
- 수봉생활권 : 공공체육시설
- 용현생활권 : 도서관, 공공체육시설
- 토지금고생활권 : 청소년아동복지시설

#### ■ 생활권별 부족한 생활SOC 우선 확충 유도

- 향후 특별계획구역 사업 및 정비사업 등 개별 사업 추진 시 현황조사 및 주민의견조사를 시행하여 필요한 생활SOC 확충
- 생활권별 생활SOC의 미래수요를 예측하여 수요와 공급이 원활히 될 수 있는 관리시스템 구축 필요

〈그림 2-12〉 기반시설·생활SOC 부문





## 4.5. 목표 5 : 지역 자산을 활용한 특성화 거점 조성

### 1) 전략 9 : 노후 산업단지 재생 및 구조 고도화로 첨단산업공간 조성

#### ■ 가좌교차점 광장 일원 가좌혁신거점 조성

- 특별계획구역으로 지정된 가좌혁신거점에 노후 산업의 구조고도화를 견인하는 혁신성장거점, 첨단지식산업센터, 복합업무 지원단지, 창업지원 센터 조성 유도

#### ■ 인천교 공원 일원 산업재생 Q.W.L. 거점 조성

- 접근성이 좋은 인천교 공원을 산업단지 종사자들의 생활환경 개선(Quality of Work Life)을 위한 거점으로 조성하여 문화·복지·체육·보육 등 다양한 공간 조성

#### ■ 노후 산업단지 구조 고도화로 첨단산업 생태계 형성 유도

- 4차 산업혁명을 주도할 수 있는 첨단산업단지로 구조 고도화 유도

### 2) 전략 10 : 인하대 주변 대학문화 특성화 거점 조성 유도

#### ■ 인하대 일원 문화거점 조성

- 인하대와 인접한 수인선 상부공원에 상업시설 문화플랫폼, 중앙공원, 수변무대 등 조성

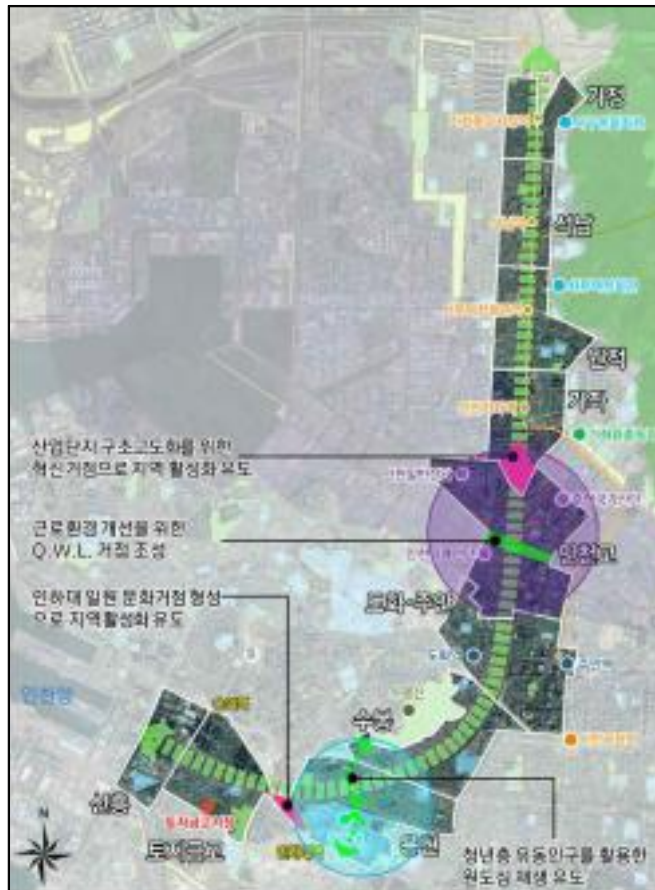
#### ■ 인하대의 청년층 유동인구를 활용하여 원도심 재생 유도

- 인하대 후문 일원 상업용도 활성화
- 인하대에서 용현생활권을 거쳐 수봉산으로 이어지는 테마가로를 통한 보행 활성화

〈그림 2-13〉 인하대 일원 문화거점



〈그림 2-14〉 특화·문화 부문





## 5.2. 석남생활권

### 1) 발전방향

- 석남역 더블역세권의 환승 거점 개발로 지역 성장의 중심지역으로 육성
- 인천대로변 일반상업지역 내 연도형 상가 활성화 유도
- 노후한 저층주거지의 주거환경개선 유도
- 인천대로에 의해 단절되었던 동서방향의 보행연결성 강화

### 2) 관리방안

- 석남역 주변 지구단위계획을 통한 거점 개발 및 연도형 상가 활성화 유도
  - 특별계획구역 2개소를 통한 판매·업무 및 주거복합개발로 거점 개발 유도
- 일반상업지역 내 소규모주택 정비사업의 계획적 관리 및 기반시설 확충 유도
- 재개발구역 해제지역에 대한 계획적 관리 및 소규모주택 정비사업 활성화 유도
- 도시재생 뉴딜사업의 지속적 추진으로 노후 원도심 주거환경개선 유도

〈그림 2-15〉 석남생활권 지역발전 구상도







## 5.4. 가좌생활권

## 1) 발전방향

- 인천대로 일반화와 연계한 거점개발 및 연도형 상가 활성화
- 주거기능과 산업기능의 용도 혼재 해소
  - 노후 공장에 대한 지식산업센터 전환 및 문화적 도시재생사업 추진 유도
- 노후 저층주거지의 주거환경개선 유도

## 2) 관리방안

- 가좌교차점 광장 일원 가좌1 지구단위계획을 통한 가좌혁신거점 조성
- 가좌역 주변 지구단위계획으로 연도형 상가 유도
  - 특별계획구역 4개소를 통한 역세권 고밀복합거점 개발 유도
- 가좌3 주거환경개선사업으로 노후한 저층주거지 주거환경개선 유도
- 코스모40과 같은 폐공장부지의 문화적 도시재생사업 추진 유도

〈그림 2-17〉 가좌생활권 지역발전 구상도







## 5.6. 도화·주안생활권

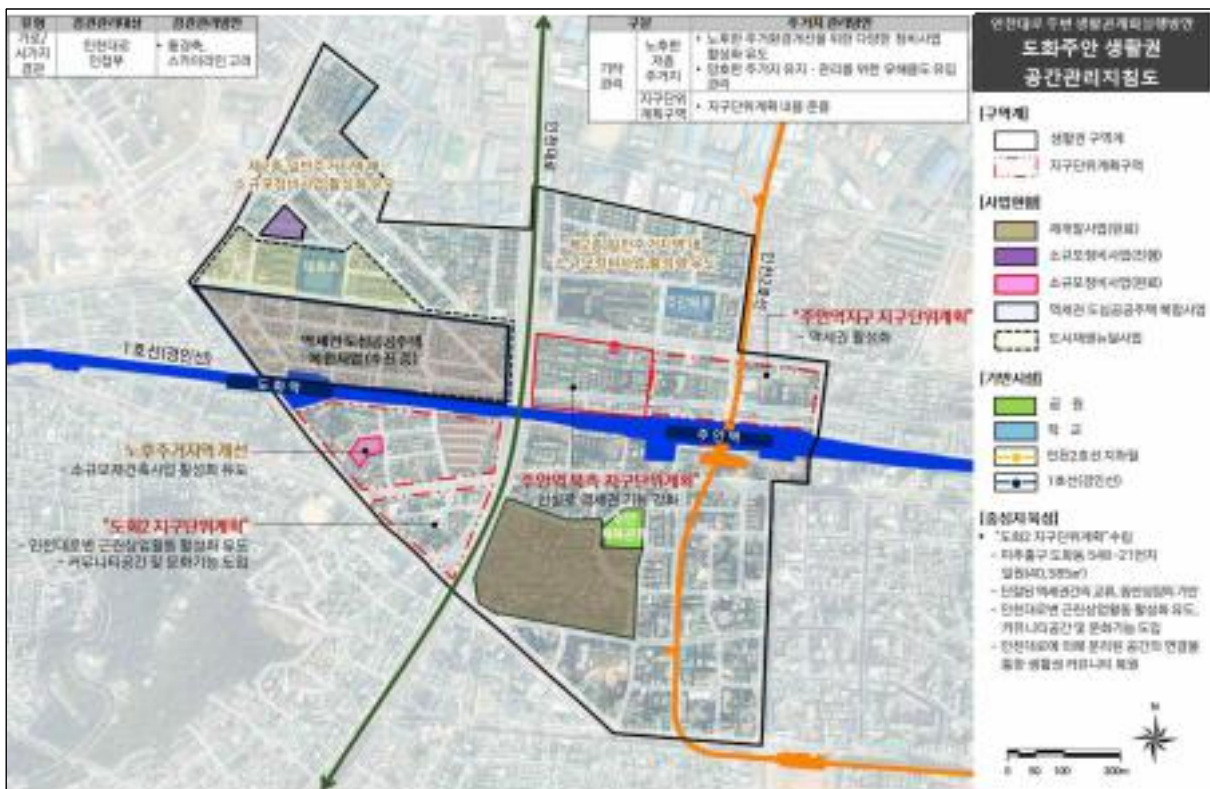
### 1) 발전방향

- 인천대로, 경인선 철도에 의해 단절된 도화역세권과 주안역세권의 연계성 강화
- 도화역에서 주안역을 연계하는 상업가로 활성화 및 보행 녹지축 조성
  - 인천대로와 경인선 철도를 연결하는 십자형(+) 보행녹지축 조성
- 상대적으로 낙후된 주안역 북측 노후 주거지의 계획적 정비 유도
- 노후 원도심 정비를 통한 지역 활성화 유도

### 2) 관리방향

- 도화역-주안역 연계성 강화를 위해 도화역 주변 지구단위계획 재정비
  - 도화역주변 광장 및 소공원조성 유도, 인천대로변 연도형 상가 유도
- 주안역 북측 노후 주거지의 계획적 관리를 위해 신규 지구단위계획 수립 추진
- 노후한 저층주거지의 정비사업 및 소규모주택 정비사업 활성화 유도
  - 사업 추진 시 인천대로변 연도형 상가 및 주안역 방향 보행녹지축 조성 유도

〈그림 2-19〉 도화·주안생활권 지역발전 구상도







## 5.8. 용현생활권

## 1) 발전방향

- 인천대로변 연도형 상가 조성으로 지역 활성화 유도
  - 용현1 지구단위계획 및 인하대 주변 지구단위계획을 통한 계획적 관리
- 인하대 입지에 따른 청년층 유동인구를 활용한 원도심 재생 유도
  - 인하대 후문-비룡쉼터-보훈병원으로 연결되는 테마가로 조성
- 노후한 저층주거지의 주거환경개선 유도

## 2) 관리방향

- 인천대로변 용현1 지구단위계획을 통한 연도형 상가 활성화 유도
- 인하대 주변 지구단위계획을 통한 문화상업 기능 활성화 유도
  - 인하대 연접부 문화·상업·커뮤니티용도 유도, 소필지 공동개발 유도
- 용현1 정비구역 해제지 등 노후 주거지의 계획적 관리 유도
- 노후 저층주거지의 주거환경개선을 위한 정비사업 및 소규모주택 정비사업 활성화 유도

〈그림 2-21〉 용현생활권 지역발전 구상도



## 5.9. 토지금고생활권

### 1) 발전방향

- 인천대로변 지구단위계획 구역 내 연도형 상가 활성화 유도
- 옛 염전터였던 토지금고의 역사성을 활용하여 염전을 모티브로 한 역사문화환경 조성
- 토지금고시장 등 노후 원도심 재생을 통한 지역 활성화 유도
- 노후한 저층주거지의 주거환경개선 유도

### 2) 관리방향

- 인천대로변 용현 지구단위계획을 통해 연도형 상가 활성화 유도
  - 인천대로변 연속성 있는 상업시설 배치로 활력있는 가로환경 조성
- 토지금고의 역사성을 기억할 수 있는 공간조성계획 유도
  - 소금길 테마가로 조성으로 단절되었던 지역 연계
- 재개발 해제지역에 대한 계획적 관리 및 소규모주택 정비사업 유도

〈그림 2-22〉 토지금고생활권 지역발전 구상도





## 5.10. 신흥생활권

## 1) 발전방향

- 내항의 미래비전과 연계한 복합업무지구로 도시공간 성격의 장기적 전환 유도
- 간선도로 및 항만배후 기능으로 고립된 주거지역의 주거환경개선
- 인천둘레길 10코스 신 먼우금길과 연계한 테마가로 조성

## 2) 관리방향

- 생활권 주변지역의 여건 변화에 대응한 도시공간의 기능 전환 유도
  - 항만 물류기능 축소와 연동하여 업무기능으로의 전환 유도
- 담장 정비, 보행환경개선 등 주거환경개선 유도
- 신선초~송의역 구간에 용현천 및 복개도로를 활용한 테마가로 조성
- 노후 저층 공동주택단지의 소규모 재건축사업 활성화 유도

〈그림 2-23〉 신흥생활권 지역발전 구상도





# 인천대로 주변 10개 생활권계획 지역발전구상도

인천내항

청(靑), 청(靑)빛깔, 새빛깔

순백(純白) 소금결의 흔적

송의역

인하대역

용현  
문화중심

성운태라피 힐링 로드

수봉가든(Garden) 프롬나드

3.5 인천대로로 단절된 지역간  
교통 체계 연계

2.4 정비구역 해제지역에 대한  
전략적 사업 추진 유도

4.7 주차장 등 지역 내 부족한 기반시설 확충

5.10 인하대 주변 대학문화 특성화 거점 조성

4.8 정비사업 추진시 지역 내 부족한  
생활서비스시설 확충

2.4 가로주택정비사업,  
소규모재건축사업 활성화 유도

5.9 노후 산업단지 구조 고도화로  
첨단산업공간 조성 유도

1.1 인천대로변 거점개발로  
지역 활성화 유도

1.2 정비사업 추진시 저층부  
연도형상가 유도

2.4 노후한 저층주거지 개선을  
위한 다양한 정비수법 연계

1.2 역세권 일원 기능 강화 및 도화역-주안역을  
연계하는 연도형상가 유도

3.6 주요 동화로 및 생활가로변  
보행환경 개선

2.3 원적산 조망 및 동경축을 고려한 주거지  
관리

가정생활권 RED : 명쾌하고 활력을 주는 색

서구 아트(ART)웨이  
공원과 도시를 잇는 가로 전통과 현대 그리고 미래로 흐르는 테마가로

식남생활권 GREEN : 여유롭고, 편안함을 주는 색

그린(Green) 오븐 플웨이  
개방된 공간과 휴식을 할 수 있는 보행가로를 지나 학교 가는 길

원적생활권 YELLOW : 밝고, 따뜻하고, 편안함을 주는 색

안전 컬러 옐로우(Yellow) 웨이  
학교와 학교를 잇는 가로로 어린이 보행 안전 중심 가로

수봉생활권 GREEN : 여유롭고, 편안함을 주는 색

수봉가든(Garden) 프롬나드  
구름치에 입지한 수봉공원과 재일시장을 잇는 산책로 개념의 가로

용현생활권 LILAC : 신비롭고, 매력적인 색

천운태라피 힐링 로드  
쾌적하고 안전한 보행환경 개선, 심신 안정 등에 효과 있는 컬러 도입

도화·주안생활권 WHITE : 차분한 수동적 색

순백(純白) 소금결의 흔적  
공원과 공원을 잇는 가로로 몇 걸음 가는 길을 모티브로 적용

신항생활권 BLUE : 차분한 수동적 색

청(靑), 청(靑)빛깔, 새빛깔  
친수공간이 어우러진 주민 커뮤니티 공간 창출로 지역활성화

도화·주안지역중심 단절된 역세권간의 교류, 이질적공간의 완충  
• 도화역-주안역 연계성 강화를 위해 도화역주변 지구단위계획 재 정비  
• 주안역 북측 노후주거지 계획적 관리를 위해 지구단위계획 신규 수립  
• 노후 저층주거지 정비사업 및 소규모주택 정비사업 활성화 유도

석남지구중심 더불어세상을 향한 복합상업문화공간 조성  
• 석남역주변 지구단위계획 특별계획 구역 사업추진으로 거점 개발 유도  
• 일반상업지역 내 소규모 정비사업 계획적 관리 및 기반시설 확충 유도  
• 도시재생 뉴딜사업 지속적 추진으로 노후 원도심 주거환경개선 유도

인천교 산업중심 4차 산업혁명을 준비하는 산업재생 혁신 공간  
• 노후한 인천지방산업단 및 인천기계산업단의 구조 고도화 유도  
• 인천기계산업단지 도시재생 뉴딜 사업(경제기반형) 활성화계획 추진  
• 산업단지 내 공원녹지 보행체계 구축 가치혁신거점 보행공간 연계

용현 북쪽중심 인하대, 문화시설과 연계한 생활의 공간 조성  
• 인천대로변 용현1 지구단위계획을 통한 연도형 상가 활성화 유도  
• 인하대 주변 지구단위계획을 통한 문화상업 기능 활성화 유도  
• 용현1 정비구역 해제지 등 노후 주거지의 계획적 관리 유도

상위 및 관련계획에 따른 과제
<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로 주변 원도심 활성화 및 거점 개발</li> <li>노후 주거지 재생 및 재개발, 재건축을 통한 도시 정비</li> <li>산업단지 재생 및 구조 고도화</li> <li>보행자 우선 교통체계 정비 및 부족한 생활기반시설 확충</li> </ul>
거점원형 분석에 따른 과제
<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로 주변지역 생활권 내 역세권 활성화 필요</li> <li>노후한 저층 주거밀집지 주거환경개선 및 소규모주택 정비사업 활성화 유도</li> <li>보행안전성 확보 및 주차장 등 부족한 생활SOC 확충</li> </ul>
지역특성 분석을 통한 지역 대응 도출
<ul style="list-style-type: none"> <li>인천대로 주변 생활권 활성화를 위한 거점 개발 및 도시어울 효율화 필요</li> <li>석남, 용현 등 재개발 해제지역의 계획적 관리 및 노후한 저층주거 밀집지 주거환경개선 필요</li> <li>주차장, 보육시설, 노인여가복지시설 등 지역 내 부족한 기반시설 및 생활SOC 확충 필요</li> <li>인하대 주변 대학문화 특성화 거점 조성 필요</li> <li>노후 산업단지 구조고도화로 첨단산업생태계 조성 필요</li> </ul>





### III. 공간관리지침

---

1. 공간관리지침 개요
2. 중심지 공간관리지침
3. 주거지 공간관리지침
4. 경관 분야 공간관리지침
5. 생활SOC 공간관리지침
6. 생활권별 종합 공간관리지침



## 1. 공간관리지침 개요

### 1.1. 공간관리지침의 성격

- 생활권계획에서 제시한 지역발전 구상을 공간단위로 구체화하고 관련계획에 대한 지침을 제시하기 위해 공간관리지침을 작성
- 공간관리지침은 중심지, 주거지, 경관, 생활서비스시설에 관한 도시관리의 방향을 제시하는 계획으로서, 이를 활용하여 도시관리계획, 개발사업 등과 관련 협의 요청 시 검토기준으로 활용할 수 있음

### 1.2. 공간관리지침의 주요 계획내용

〈표 3-1〉 분야별 공간관리지침

중심지 분야	◦ 중심지 분야에서는 인천대로 주변 10개 생활권의 위계 및 지역 특성을 반영하여 1개의 지역중심과 3개의 지구중심을 설정하고 발전방향 및 관리방안을 마련하였음
주거지 분야	◦ 주거지 분야에서는 역사·문화적, 자연적 요건에 의해 특별한 관리와 양호한 주거 환경 등 주거지 특성을 관리하기 위해 특성주거지 개념을 도입하여 관리방안을 제시하였음
경관 분야	◦ 경관분야에서는 지역경관의 종합적 관리를 위해 경관 관련계획을 종합하여 통합관리의 틀을 제안하였음. 경관관리대상의 위치 표시 및 유형을 구분하고, 유형별 관리방안을 제시하였음
생활서비스시설 분야	◦ 생활서비스시설 분야에서는 생활권별 공급불균형 분석, 보행이용 등 수요분석을 통해 우선적으로 공급이 필요한 시설을 도출하고 공급 유도 방향을 제시하였음





## 2. 중심지 공간관리지침

### 2.1. 인천대로 주변 10개 생활권 중심지 체계

〈표 3-2〉 인천대로 주변 10개 생활권 중심지 체계

<p><b>도화·주안 지역중심 생활권</b></p>	<p><b>[현황 이슈]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 도화·주안생활권은 인천도시기본계획 상 8개 지역 중심 중 하나이나, 인천대로에 의해 단절되어 도화역 역세권 발달 미흡</li> </ul> <p><b>[발전 방향]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 인천대로에 의해 단절되었던 도화역과 주안역을 하나의 역세권으로 통합하여 지역의 중심상권으로 육성</li> </ul>
<p><b>석남 지구중심 생활권</b></p>	<p><b>[현황 이슈]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 석남생활권은 인천지하철2호선과 지하철7호선이 만나는 더블역세권으로 서울과 인천을 잇는 주요 거점으로 부상</li> </ul> <p><b>[발전 방향]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 석남역 주변 일반상업지역을 중심으로 판매·업무 기능을 강화하여 서구권역의 중심 상권으로 육성</li> </ul>
<p><b>인천교 산업중심 생활권</b></p>	<p><b>[현황 이슈]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 인천 공업지대의 연장지대로 주안국가산단, 인천일반산단, 인천기계산단 노후화에 따른 구조고도화 및 재생사업 필요</li> </ul> <p><b>[발전 방향]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 노후산업단지 구조 고도화로 첨단산업생태계 조성 유도, 산업중심생활권으로 육성</li> </ul>
<p><b>용현 문화중심 생활권</b></p>	<p><b>[현황 이슈]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 인하대 후문 주변 대학가를 중심으로 상업시설과 주거기능이 밀집되어 있으나 문화·지원시설, 공원 및 휴게공간은 부족함</li> </ul> <p><b>[발전 방향]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 인천의 대학문화를 상징하는 상업·문화 기능 강화 및 청년층의 주거문화를 선도하는 젊음의 문화 중심 생활권 육성</li> </ul>

〈그림 3-1〉 인천대로 주변 10개 생활권 공간관리지침



### 3. 주거지 공간관리지침

#### 3.1. 특성 주거지 개념 및 유형

- 특성 주거지는 자연적 요건 및 도시계획적 특성에 의해 특별한 관리가 필요한 지역으로서 양호한 주거환경 및 주변환경 조성 등 주거지 특성을 관리하기 위한 지역에 설정

〈표 3-3〉 특성 주거지 유형

구 분	특성 주거지 유형
주요 산	◦ 중요한 자연자원에 인접하여 후대에도 남겨질 수 있도록 체계적 관리가 필요한 주거지 ⇒ 원적산, 수봉산 등 주요 산에 인접한 주거지 대상
수 변	◦ 주요한 경관자연으로서 수변공간을 활용한 관리가 필요한 주거지 ⇒ 용현천 등 하천변에 인접한 주거지 대상
구릉지	◦ 자연지형 훼손을 최소화하여, 경관과 조화를 이루는 개발을 유도하기 위한 주거지 ⇒ 해발고도 40m 이상인 지역 중 경사도 10도 이상
기타 관리	⇒ 제1종 일반주거지역 ⇒ 주거지역 중 규제지역 중첩(최고고도지구, 자연경관지구 등)

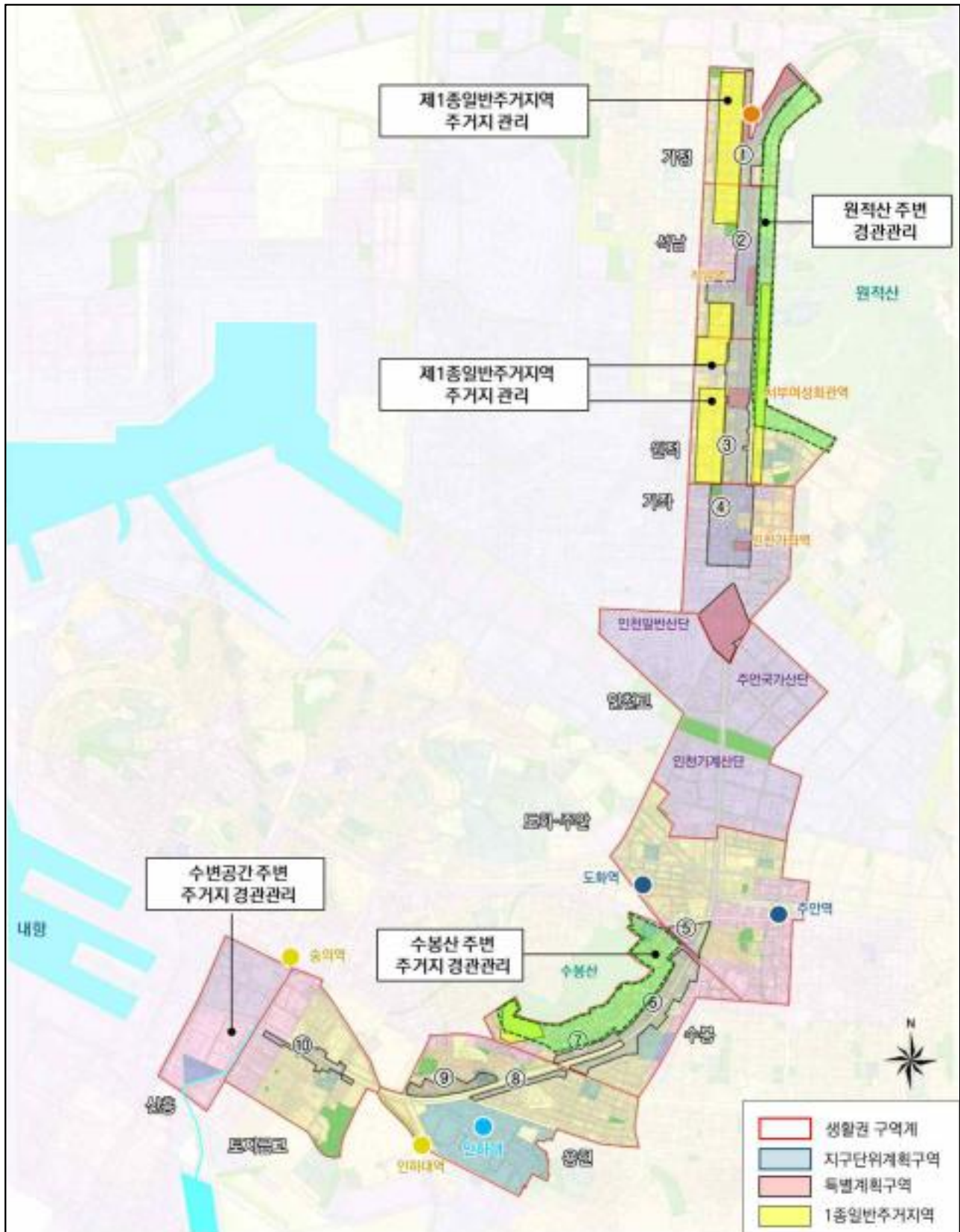
#### 3.2. 유형별 관리방안

〈표 3-4〉 유형별 관리방안

구 분		관 리 방 안
주요 산 (원적산, 수봉산)	공통	◦ 주요 산과 조화로운 주거지 경관관리 유도 ◦ 주요 산으로의 조망을 고려한 조망점 및 통경축 설정 ◦ 주요 산으로의 보행 및 자전거 접근성 개선
수변 (해안변, 하천변)	공통	◦ 수변과 조화로운 주거지 경관관리 유도 ◦ 수공간으로의 조망을 고려한 조망점 및 통경축 설정 ◦ 수변공간으로의 보행 및 자전거 접근성 개선
구릉지	공통	◦ 구릉지 경사지형을 고려한 건축물 높이 및 배치계획 ◦ 구릉지에서 산으로의 조망을 고려한 건축물 높이 및 배치계획
기타관리	제1종일반 주거지역	◦ 다양한 주거유형 개발 유도 ◦ 주거지 특성 유지 및 관리방안 마련 ◦ 양호한 주거지 유지·관리를 위한 유해용도 유입 관리
	지구단위 계획구역	◦ ①~⑩ 지구단위계획 준용(※가좌1 지구단위계획구역 제외)



〈그림 3-2〉 생활권 공간관리지침





## 4. 경관 분야 공간관리지침

### 4.1. 경관자원 도출

- 지역 경관자원 중 자연경관으로는 원적산과 수봉산이 도출되었음
  - 원적산은 인천대로 진입부인 가정, 석남, 원적생활권 동측에 위치하므로, 향후 정비사업 및 개발 계획 수립시 원적산을 고려한 건축물 높이 계획이 필요함
  - 수봉산은 수봉생활권 북측에 위치한 근린공원이자 미추홀구 권역 내 유일한 자연경관요소로서, 수봉산 일대에 대한 정비 및 경관관리가 필요함
- 가로/시가지 경관 자연으로는 인천대로 및 테마가로 7개소가 선정되었음

#### 1) 지역 경관자원 도출

〈표 3-5〉 경관자원

구 분	경 관 자 원
자연경관	◦ 원적산, 수봉산, 용현천
가로/시가지 경관	◦ 인천대로, 테마가로 7개소

#### 2) 관련계획 상 관리대상 도출

- 2030 인천광역시 도시·주거환경 정비 기본계획에서는 원적산 및 수봉산 주변을 경관관리 대상으로 선정하였음
- 2030 인천광역시 경관계획에서는 경관관리 대상으로 인천대로 인접부, 원적산과 인천한 가정3동 및 수봉산과 인접한 용현 1·4동, 도화1동을 도출하였음

〈표 3-6〉 관리대상

구 분	계 획 내 용
2030 인천광역시 도시·주거환경 정비 기본계획	◦ 원적산, 수봉산 주변 경관 관리
2030 인천광역시 경관계획	◦ 인천대로 일반화구간 도심 휴식가로 조성 ◦ 인천대로 일반화구간 도심 연결성 확보 ◦ 테마가로 조성 등 주변지역에 활력을 부여하는 공원·녹지축 형성 ◦ 수변 접근로 확보로 활력 있는 가로경관 형성

〈그림 3-3〉 경관 분야 공간관리지침



## 4.2. 경관 관리방안

- 자연경관 자원인 원적산, 수봉산 및 용현천과 조화로운 건축물 높이 계획 유도
- 가로/시가지 경관자원인 인천대로 인접부와 테마가로의 특성을 살려 주변지역 연계 및 조화를 고려한 경관관리 유도

〈표 3-7〉 경관 관리방안

구 분	경관자원	관 리 방 안
자연경관	원적산 인접부	◦ 원적산 주변 공동주택단지 및 저층주거지 정비 시, 원적산 조망 및 인천대로의 통경축을 고려한 건축물 높이 및 배치 계획
	수봉산 인접부	◦ 수봉산 주변 건축물 정비 시 수봉산에서의 전망을 고려하여, 경사지붕 보전 및 색채의 통일성 있는 관리 유도
	용현천 인접부	◦ 용현천 일대 건축물은 통경축 및 수변공간으로의 접근성을 고려한 건축계획 유도
가로/시가지 경관	인천대로 인접부	◦ 인천대로에 의해 단절되었던 지역을 연결하는 녹지 및 휴식 공간 조성 ◦ 인천대로 인접부 정비 시, 인공경관(주거, 산업)과 자연경관이 조화를 이룰 수 있도록 다이나믹하고 조화로운 스카이라인 및 통경축 형성 유도
	테마가로	◦ 각 테마가로의 특성 및 색채 부합하는 경관계획 수립 ◦ 가로시설물 및 공공시설물 등 설치로 가로환경개선 관리 ◦ 경관협정, 주민협정을 통해 테마가로별 특성에 적합한 가로경관 관리

## 4.3. 조화로운 스카이라인 유도

### ■ 주변지역과 조화로운 스카이라인 유도

- 인천대로 주변 10개 생활권은 다가구·다세대, 연립주택 등 노후한 5층 이하 저층주거지가 대부분을 차지하고 있음(서구권역 : 5층 이하 건축물 80% 이상)
- 가정생활권 북측의 루원시티 및 인천대로 일반화 사업 추진으로 인천대로 주변 10개 생활권에도 고층·고밀 주거지 개발압력이 가중될 것으로 예상됨
- 따라서 현행 용도지역 상 밀도체계를 준용하고, 주변지역 개발현황 및 원적산 등 주변 자연경관과 조화를 고려한 건축물 층수 및 스카이라인 계획이 필요함

〈그림 3-4〉 인천대로 주변 10개 생활권 전경

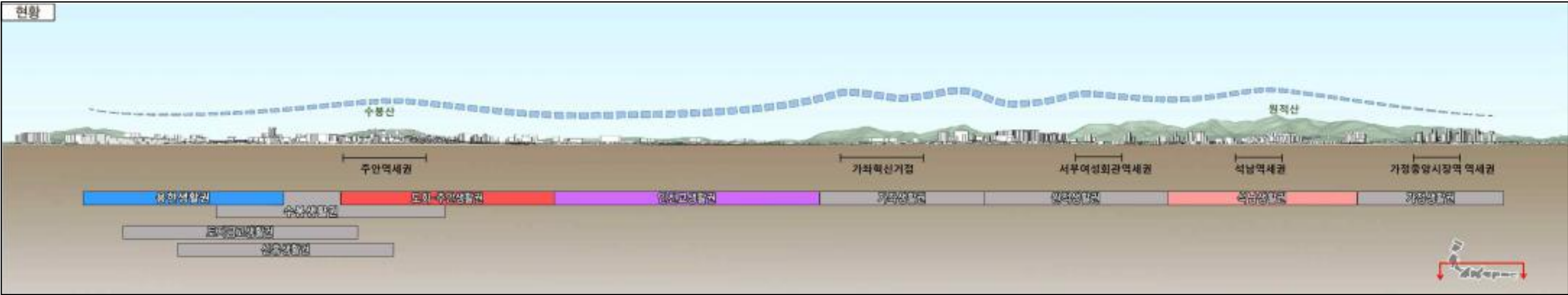




4.4. 스카이라인 계획

- 현황분석 : 인천대로 주변 10개 생활권은 5층 이하의 노후한 저층주거지가 대부분이나, 주변지역은 루원시티 등 20~40층 규모의 아파트 및 주상복합 개발사업이 기 진행 중임

〈그림 3-5〉 인천대로 주변 10개 생활권 스카이라인 현황

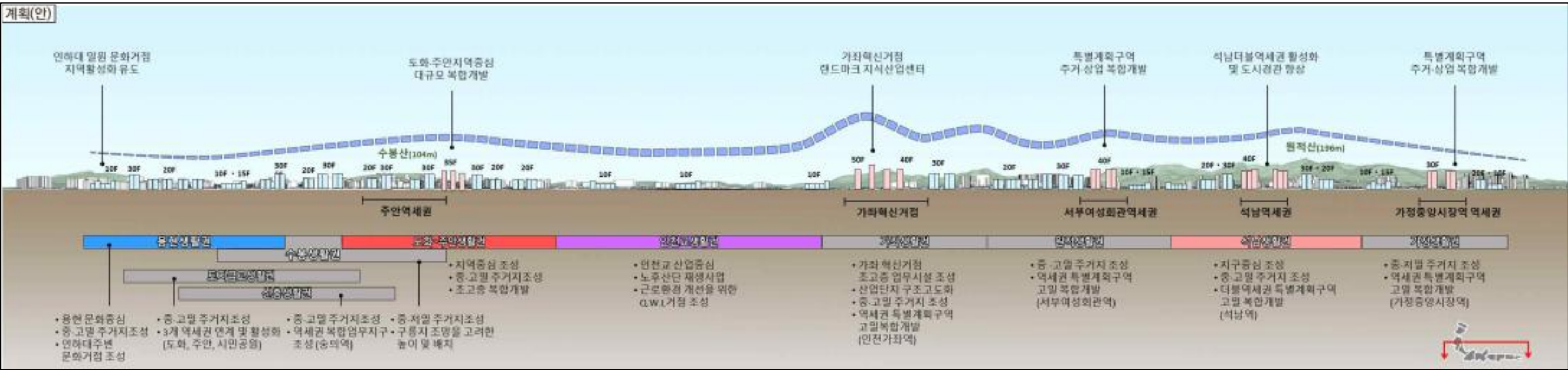


- 계획(안) : 현행 용도지역 상 밀도체계를 준용하고, 주변지역 개발 현황과 원적산 등 주요 자연환경과 조화로운 건축물 층수 및 스카이라인 계획 유도

〈표 3-8〉 밀도체계 계획(안)

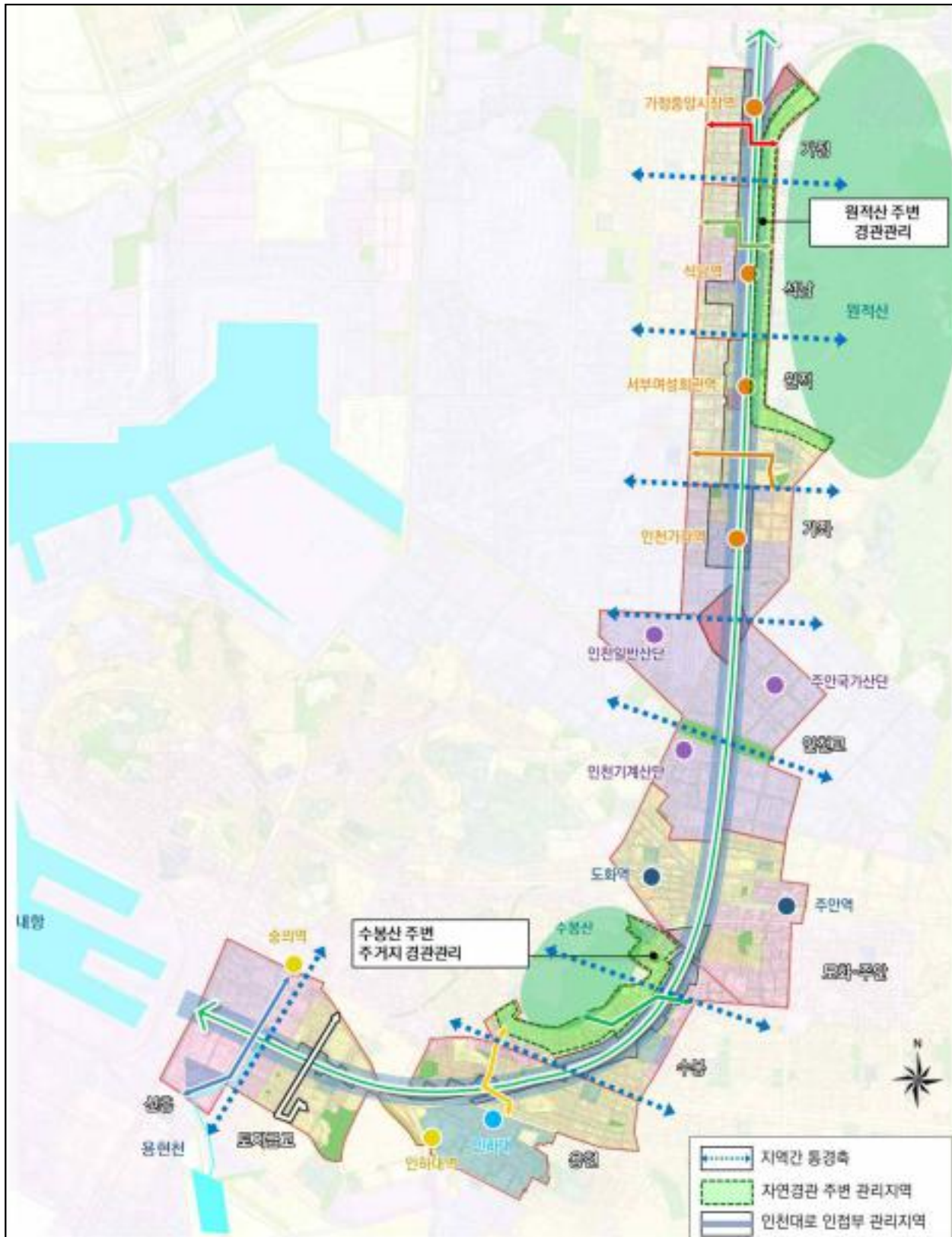
구 분	용적률	층 수	비 고	용도지역	용적률	층 수	비 고
특별계획구역	500%이하	30~40층	주거·상업 복합개발	제2·3종 일반주거	250%/300%이하	20~30층	고밀 주거지
가좌혁신거점	400%이하	40~50층	랜드마크 지식산업센터	제1종 일반주거	200%이하	10층 이하	중·저밀 주거지

〈그림 3-6〉 인천대로 주변 10개 생활권스카이라인 계획(안)





〈그림 3-7〉 경관 분야 관리방안



## 4.5. 건축물 최고 층수 설정 기준

- 지구단위계획구역, 정비구역 등의 계획이 수립된 지역은 해당 구역 안의 건축계획에서 정하는 기준을 따름
- 원적산 주변지역은 원적산의 주요 산줄기 130m의 7부 능선인 91m 이하로 계획
  - 가구별 평균 해발고도를 고려하여 56m(20층)~66m(23층) 이하로 계획
- 그 외 상업지역, 준주거지역, 준공업지역, 시가지, 특화경관지구 및 시장이 도시경관 조성을 위해 필요하다고 인정하는 가로구역별 건축물의 최고 높이와 높이 기준은 시장이 지정·공고함

〈표 3-9〉 건축물 최고 층수 설정 기준(안)

용도지역		건폐율	용적률	높이 제한			비 고
				도심, 부도심	지역·지구중심	그 외 지역	
일반 주거 지역	제1종	60%이하	150%이하	4층 이하			서울특별시 도시계획 조례 제28조
	제2종 (7층이하)	60%이하	200%이하	7층이하 (아파트 건축시 : 평균 7층이하/ 기부채납 시 평균 13층이하)			
	제2종	60%이하	200%이하	25층 이하			
	제3종	50%이하	250%이하	35층 이하(주거)/ 50층 이하(복합)		35층 이하	
준주거지역		60%이하	400%이하	35층 이하(주거) 51층 이상 가능(복합)	35층 이하(주거) 50층 이상 가능(복합)	35층 이하(주거) 40층 이상 가능(복합)	서울특별시 스카이라인 관리원칙 (행정2 부시장 방침 제125호, 14.04.11)
근린상업지역		60%이하	600%이하	35층 이하(주거) 51층 이상 가능(복합)	35층 이하(주거) 50층 이상 가능(복합)	35층 이하(주거) 40층 이상 가능(복합)	
일반상업지역		60%이하	800%이하				
중심상업지역		60%이하	1,000%이하				
준공업지역		60%이하	400%이하	35층 이하(주거) 50층 이상 가능(복합)		35층 이하(주거) 40층 이상 가능(복합)	

## 5. 생활SOC 공간관리지침

### 5.1. 생활서비스시설의 개념 및 분석

#### 1) 생활서비스시설의 개념

- 주민의 일상생활과 밀접하게 연관되며 보행으로 이용 가능한 시설을 ‘생활서비스시설’로 정의
- 생활서비스시설은 시민들의 삶의 질 제고를 위해 ‘공공’이 관리해야 할 최소한의 시설임

#### 2) 생활서비스시설의 종류

- 생활서비스시설의 이용 위상을 고려하여 ‘권역 생활서비스시설’과 ‘지역 생활서비스시설’로 구분
- 권역 생활서비스 시설 : 문화시설, 장애인 복지시설, 지역주민 복지시설, 보건소 등 4개 계획항목 및 15개 내외의 세부 분석 대상
- 지역 생활서비스 시설 : 공원, 주차장, 도서관, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설 등 7개 계획 항목 및 35개 내외의 세부 분석 대상

#### 3) 생활서비스시설의 분석

##### ① 지역 생활서비스시설의 수요분석 방법

- 인천대로 주변 10개 생활권은 지역 생활권 규모로 각 생활권별 지역 생활서비스시설 7개 항목에 대한 분석을 수행하도록 함
- 지역 생활권계획에서는 지역 생활서비스시설(등 7개 계획항목 및 35개 내외의 세부 분석 대상)에 대하여 정성 및 정량적 분석을 실시함
- 정성 및 정량적 분석결과를 바탕으로 해당 생활권의 특성, 지역발전구상 등과 연계하여 우선적 공급 고려 대상 제시 등 종합분석을 제시함

〈표 3-10〉 지역 생활서비스시설 분석 방법

계획 수립 항목		계획 수립 항목	활용 방안
정량적 분석	보행이용 분석	◦ 계획항목별 10분 보행거리에 이용반경의 분석 통해 시설 별 보행이용 접근에 대한 서비스 소외지역을 도출	보행거리에서 소외된 범위 파악
	공급분균형 분석	◦ 계획항목별 지표분석(이용인구 대비 기 공급 수준)통해 부족, 충분 등 인천광역시 시설 공급 수준(지표)의 도달 여부를 파악	시 공급 수준 대비 부족시설 파악

## ② 지역 생활서비스시설의 종류 및 수요분석 방법

- 지역 생활서비스시설 7개 계획항목은 공원, 주차장, 도서관, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설 임
- 수요분석은 7개 계획항목 각각의 기준에 따른 보행이용 분석 및 공급 불균형을 분석하고 분석을 종합하여 우선적으로 공급이 필요한 시설을 도출함

〈표 3-11〉 지역 생활서비스시설 7개 항목별 수요분석 기준

계획 항목	세부 분석 대상	수요분석	
		보행 이용 (보행거리)	공급 불균형 (평균 지표)
공원	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 이용반경 500m : 국립공원, 도시자연공원, 생활권공원 중 근린공원, 주제공원 중 묘지공원, 역사공원, 기타 공원 등</li> <li>◦ 이용반경 250m : 생활권공원 중 어린이공원, 소공원 등</li> <li>※ 제외 : 녹지지역, 도로, 철도기지 등 도시계획시설 부지</li> </ul>	250m/500m	시설 면적(ha)/ 인구 1천명
주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 노상 및 노외주차장 중 공영주차장(시영 및 구영 포함)</li> <li>※ 제외 : 이용반경 분석에 한해, 지역 특성에 따라 서비스 소외지역 제외대상 탄력적 확대 가능(사유 제외)</li> </ul>	노약자 400m	노상·노외 공영주차장면수/ 10세대
도서관	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공공(공립/시립)도서관 (공공도서관 중 작은도서관, 어린이도서관, 장애인도서관 포함)</li> <li>※ 제외 : 병원/병영/교도소/대학/학교/전문 도서관</li> </ul>	일반인 800m	시설 개소/ 1만명
노인여가 복지시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 노인종합복지관, 소규모노인복지센터, 경로당, 노인교실</li> </ul>	노약자 400m	시설 개소/ 65세 이상 고령자1천명
청소년아동 복지시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 청소년 수련관, 청소년 독서실, 아동 임시보호시설, 아동보호치료전문기관, 자립지원시설, 공동생활가정, 지역 아동복지센터(아동종합시설), 지역아동센터</li> </ul>	일반인 800m	시설 개소/ 청소년(10~24세) 인구 1천명
보육시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 국·공립 어린이집 및 법인/가정/법인단체/민간 어린이집</li> <li>※ 제외 : 시설이용 자격을 요하는 직장어린이집 및 부모협동 어린이집</li> </ul>	일반인 400m	시설 개소/ 5세 미만 1백명
공공체육시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 체육시설 외의 공공의 다목적체육센터 등</li> <li>※ 추가 : 분석 현실화 위해, 공원/운동장/야구장 등의 생활체육시설 포함</li> </ul>	일반인 800m	시설 개소/ 인구 1만명



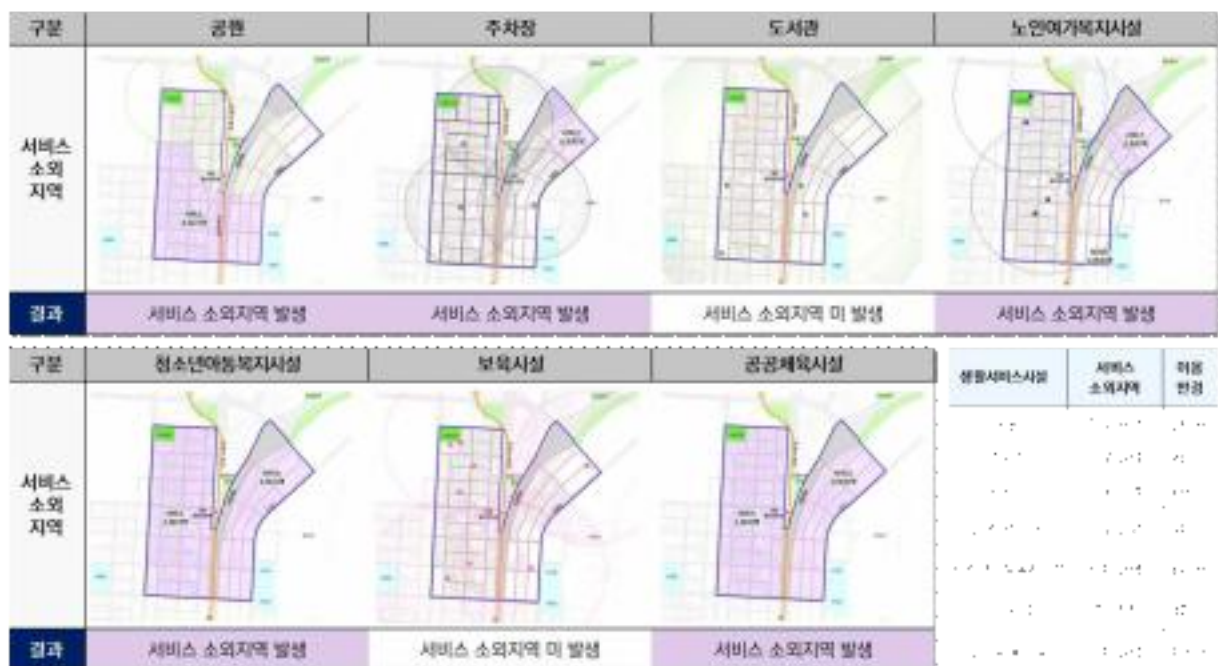
## 5.2. 생활권별 분석

### 1) 가정생활권

#### ① 보행이용 분석

- 보육시설과 도서관을 제외한 나머지 시설 모두에서 서비스 소외지역 발생
- 소외지역 발생 5개 시설 중 청소년아동복지시설과 공공체육시설은 생활권 전역에 서비스 소외지역이 발생해 전체적으로 부족함

〈그림 3-8〉 가정생활권 생활SOC 보행이용 분석



#### ② 공급 불균형 분석

- 가정생활권은 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설이 인천광역시 평균 지표 값 대비 부족함
- 도서관은 인천광역시 평균 지표 값에 비해 높게 분석되었음

〈표 3-12〉 가정생활권 생활SOC 공급 불균형 분석

구 분	공 원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
지표	시설면적/1인	주차장면수/ 10세대	시설개소/ 인구1만명	시설개소/ 65세이상 1천명	시설개소/ 청소년1천명	시설개소/ 5세미만 1백명	시설개소/ 인구1만명
인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
가정생활권	0.42	0.78	2.67	5.00	-	1.19	0.63
결과	충분	충분	충분	충분	부족	부족	부족

### ③ 분석 종합

- 우선적 시설 공급 고려 대상 : 청소년아동복지시설, 공공체육시설
  - 청소년아동복지시설 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 발생하였고, 인천광역시 평균 지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 공공체육시설 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 발생하고, 인천광역시 평균 지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임

〈표 3-13〉 가정생활권 생활SOC 분석 종합

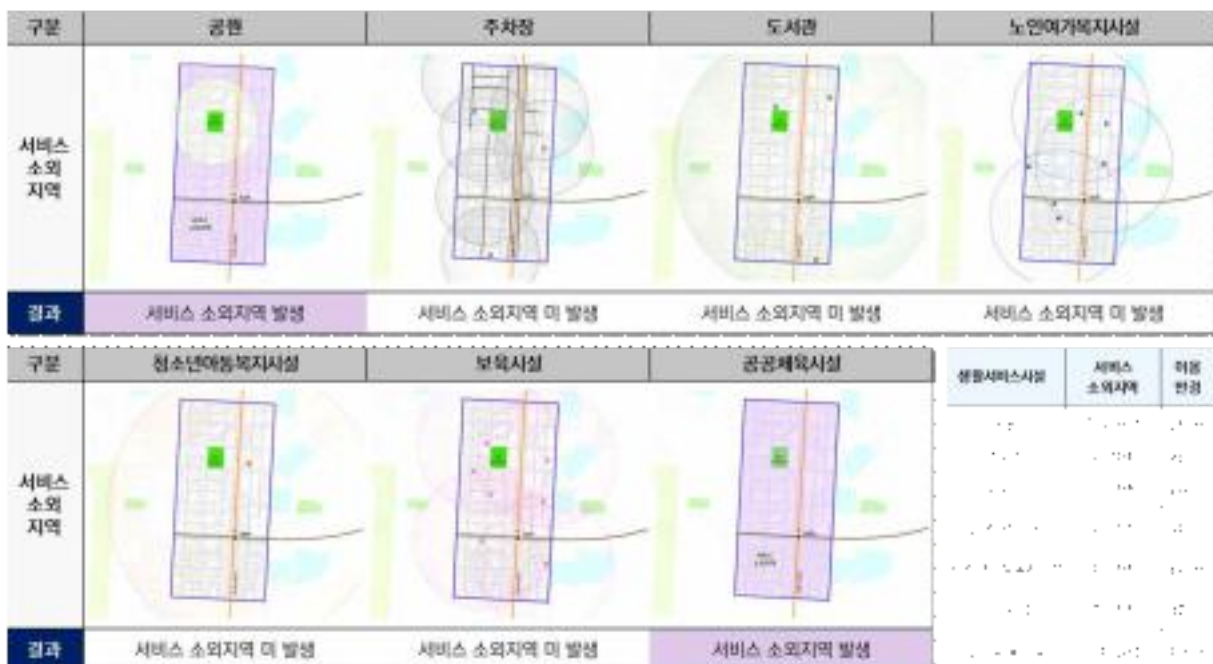
구 분		공 원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	충분	충분	충분	충분	부족	부족	부족

## 2) 석남생활권

### ① 보행이용 분석

- 공원, 공공체육시설에서 서비스 소외지역이 발생
- 소외지역 발생 2개 시설 중 공공체육시설은 생활권 전역에 서비스 소외지역이 발생해 적극적 도입 검토가 필요함

〈그림 3-9〉 석남생활권 생활SOC 보행이용 분석



## ② 공급 불균형 분석

- 석남생활권은 노인여가복지시설만 인천광역시 평균 지표 값에 부족함
- 다른 시설들은 인천광역시 평균 지표 값보다 충분히 높게 나왔고, 특히 보육시설이 다른 생활권에 비해 높은 지표 값을 나타냄

〈표 3-14〉 석남생활권 생활SOC 공급 불균형 분석

구 분	공 원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
지표	시설면적/1인	주차장면수/ 10세대	시설개소/ 인구1만명	시설개소/ 65세이상 1천명	시설개소/ 청소년1천명	시설개소/ 5세미만 1백명	시설개소/ 인구1만명
인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
석남생활권	0.57	0.56	3.33	<b>2.31</b>	1.00	23.33	4.44
결과	충분	충분	충분	부족	충분	충분	충분

## ③ 분석 종합

- 우선적 시설공급 고려 대상 : 공원, 노인여가복지시설
  - 공원 : 인천광역시 평균 지표 값에 비해 높게 나왔으나, 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 발생하였고 이용자의 편의를 위해 우선적으로 공급이 고려되어야 하는 시설임
  - 노인여가복지시설 : 서비스 소외지역은 발생하지 않았으나, 인천광역시 평균에 비해 지표 값이 낮게 나왔으므로 우선적으로 고려해야 하는 시설임

〈표 3-15〉 석남생활권 생활SOC 분석 종합

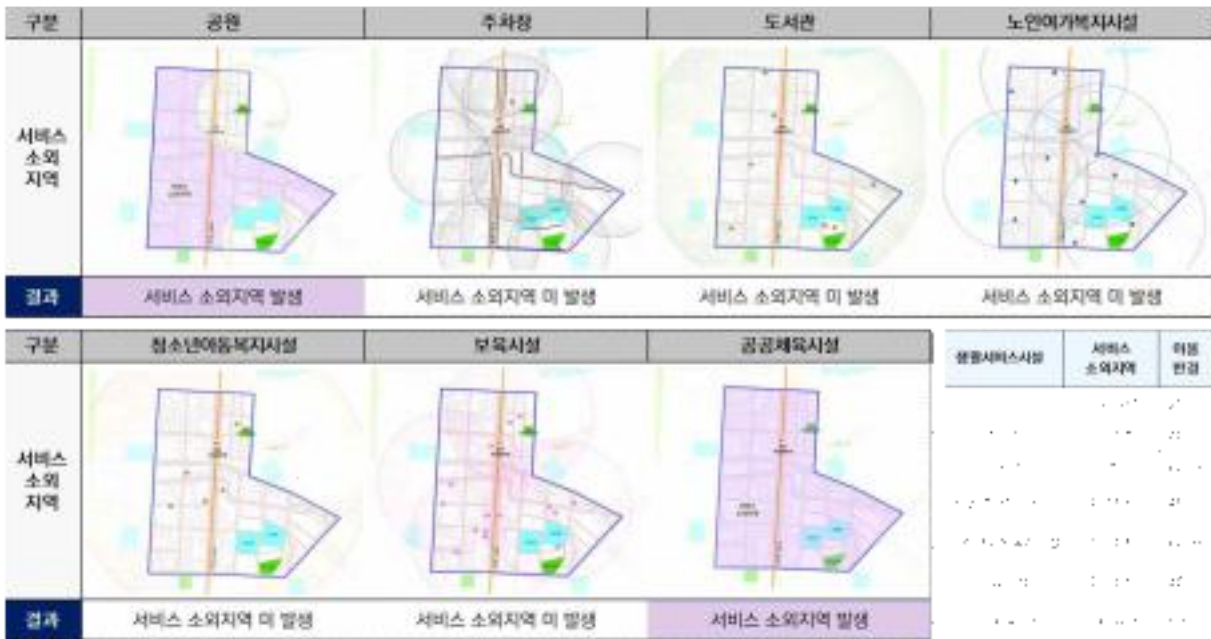
구 분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	충분	충분	충분	<b>부족</b>	충분	충분

## 3) 원적생활권

### ① 보행이용 분석

- 공원, 공공체육시설에서 서비스 소외지역이 발생
- 소외지역 발생 2개 시설 중 공공체육시설은 생활권 전역에 서비스 소외지역이 발생해 적극적 검토가 필요함

〈그림 3-10〉 원적생활권 생활SOC 보행이용 분석



## ② 공급 불균형 분석

- 원적생활권은 노인여가복지시설과 공공체육시설이 인천광역시 평균 지표 값에 비해 부족함
- 다른 시설들은 충분한 지표 값으로 나왔고, 특히 보육시설이 다른 생활권에 비해 월등히 높은 지표 값을 나타냄

〈표 3-16〉 원적생활권 생활SOC 공급 불균형 분석

구 분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
지표	시설면적/1인	주차장면수/ 10세대	시설개소/ 인구1만명	시설개소/ 65세이상 1천명	시설개소/ 청소년1천명	시설개소/ 5세미만 1백명	시설개소/ 인구1만명
인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
원적생활권	0.50	0.74	3.50	<b>2.90</b>	5.45	37.50	<b>3.33</b>
결과	충분	충분	충분	부족	충분	충분	부족



### ③ 분석 종합

- 우선적 시설 공급 고려 대상 : 노인여가복지시설, 공공체육시설
  - 노인여가복지시설 : 서비스 소외지역은 발생하지 않았으나, 지표 값에서 인천광역시 평균에 비해 낮게 나왔으므로 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 공공체육시설 : 보행이용 분석 결과 서비스 소외지역이 발생하였고, 인천광역시 평균 지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임

〈표 3-17〉 원적생활권 생활SOC 분석 종합

구 분		공원	주차장	도서관	노인여가복지시설	청소년아동복지시설	보육시설	공공체육시설
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	충분	충분	충분	부족	충분	충분	부족

## 4) 가좌생활권

### ① 보행이용 분석

- 가좌생활권에서는 청소년아동복지시설과 주차장을 제외하고는 모두 서비스 소외지역이 발생함
- 소외지역 발생 5개 시설 중 공공체육시설은 생활권 전역에 서비스 소외지역이 발생해 적극적 검토가 필요함

〈그림 3-11〉 가좌생활권 생활SOC 보행이용 분석



## ② 공급 불균형 분석

- 가좌생활권은 노인여가복지시설, 보육시설, 공공체육시설이 인천광역시 평균 지표 값 대비 부족함
- 다른 생활권에 비해 노인여가복지시설이 인천광역시 평균 지표 값에 비해 많이 낮으므로 우선적 공급시설로 검토 필요

〈표 3-18〉 가좌생활권 생활SOC 공급 불균형 분석

구 분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
지표	시설면적/1인	주차장면수/ 10세대	시설개소/ 인구1만명	시설개소/ 65세이상 1천명	시설개소/ 청소년1천명	시설개소/ 5세미만 1백명	시설개소/ 인구1만명
인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
가좌생활권	0.56	0.58	1.00	<b>2.14</b>	2.00	<b>1.67</b>	<b>2.00</b>
결과	충분	충분	충분	부족	충분	부족	부족

## ③ 분석 종합

- 우선적 시설 공급 고려 대상 : 노인여가복지시설, 보육시설, 공공체육시설
  - 노인여가복지시설 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 발생하고, 인천광역시 평균 지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 보육시설 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 발생하고, 인천광역시 평균 지표 값 보다 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임(※ 공업지역이 있어 전체적으로 시설이 부족하게 분석됨)
  - 공공체육시설 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 발생하고, 인천광역시 평균 지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임

〈표 3-19〉 가좌생활권 생활SOC 분석 종합

구 분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	충분	충분	충분	부족	충분	부족	부족

## 5) 도화·주안생활권

### ① 보행이용 분석

- 도화·주안생활권에서는 노인여가복지시설과 주차장을 제외하고는 모두 서비스 소외지역이 발생함
- 소외지역 발생 5개 시설 중 공원은 전반적으로 서비스 소외지역이 발생하였으므로 적극적인 검토 필요

〈그림 3-12〉 도화·주안생활권 생활SOC 보행이용 분석



### ② 공급 불균형 분석

- 도화·주안생활권은 주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설이 인천광역시 평균 지표 값에 비해 부족
- 특히 주차장은 다른 시설에 비해 인천광역시 평균 지표 값에 비해 많이 낮게 분석됨

〈표 3-20〉 도화·주안생활권 생활SOC 공급 불균형 분석

구 분	공원	주차장	도서관	노인여가복지시설	청소년아동복지시설	보육시설	공공체육시설
지표	시설면적/1인	주차장면수/10세대	시설개소/인구1만명	시설개소/65세이상1천명	시설개소/청소년1천명	시설개소/5세미만1백명	시설개소/인구1만명
인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
도화·주안생활권	0.1	<b>0.003</b>	0.1	<b>3.9</b>	0.3	2.3	<b>0.3</b>
결과	충분	부족	충분	부족	충분	충분	부족

### ③ 분석 종합

- 우선적 시설 공급 고려 대상 : 주차장, 공공체육시설
  - 주차장 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역은 미 발생되었지만, 공급 불균형 분석결과 인천광역시 평균 지표 값에 비해 월등히 낮게 분석되어 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 공공체육시설 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 일부 발생하고, 인천광역시 평균 지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임

〈표 3-21〉 도화·주안생활권 생활SOC 분석 종합

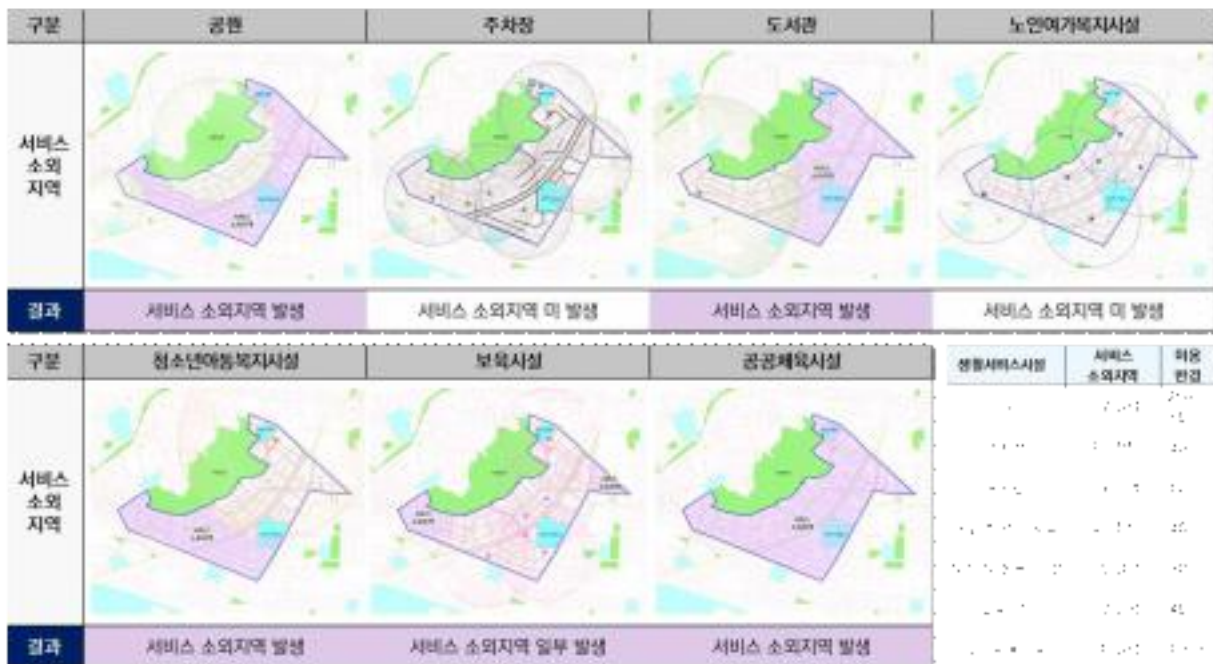
구 분		공원	주차장	도서관	노인여가복지시설	청소년아동복지시설	보육시설	공공체육시설
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	충분	충분	충분	부족	충분	부족	부족

## 6) 수봉생활권

### ① 보행이용 분석

- 수봉생활권에서는 노인여가복지시설과 주차장을 제외하고는 모두 서비스 소외지역이 발생함
- 소외지역 발생 5개 시설 중 공원과 공공체육시설은 생활권 전역에 서비스 소외지역이 발생하였으므로 적극적 검토가 필요함

〈그림 3-13〉 수봉생활권 생활SOC 보행이용 분석





## ② 공급 불균형 분석

- 수봉생활권은 공원, 주차장, 노인여가복지시설, 보육시설, 공공체육시설 대부분이 인천광역시 평균 지표 값에 비해 부족함
- 특히 공원과 공공체육시설의 지표 값이 거의 도출되지 않음

〈표 3-22〉 수봉생활권 생활SOC 공급 불균형 분석

구 분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
지표	시설면적/1인	주차장면수/ 10세대	시설개소/ 인구1만명	시설개소/ 65세이상 1천명	시설개소/ 청소년1천명	시설개소/ 5세미만 1백명	시설개소/ 인구1만명
인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
수봉생활권	-	<b>0.004</b>	0.50	<b>0.53</b>	1.00	<b>1.40</b>	-
결과	부족	부족	충분	부족	충분	부족	부족

## ③ 분석 종합

- 우선적 시설 공급 고려 대상 : 공원, 공공체육시설
  - 공원 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 발생하고, 인천광역시 평균 지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 공공체육시설 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 발생하고, 인천광역시 평균 지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 특히 공원과 공공체육시설은 지표 값이 거의 분석되지 않았으므로 우선적으로 고려해야 함

〈표 3-23〉 수봉생활권 생활SOC 분석 종합

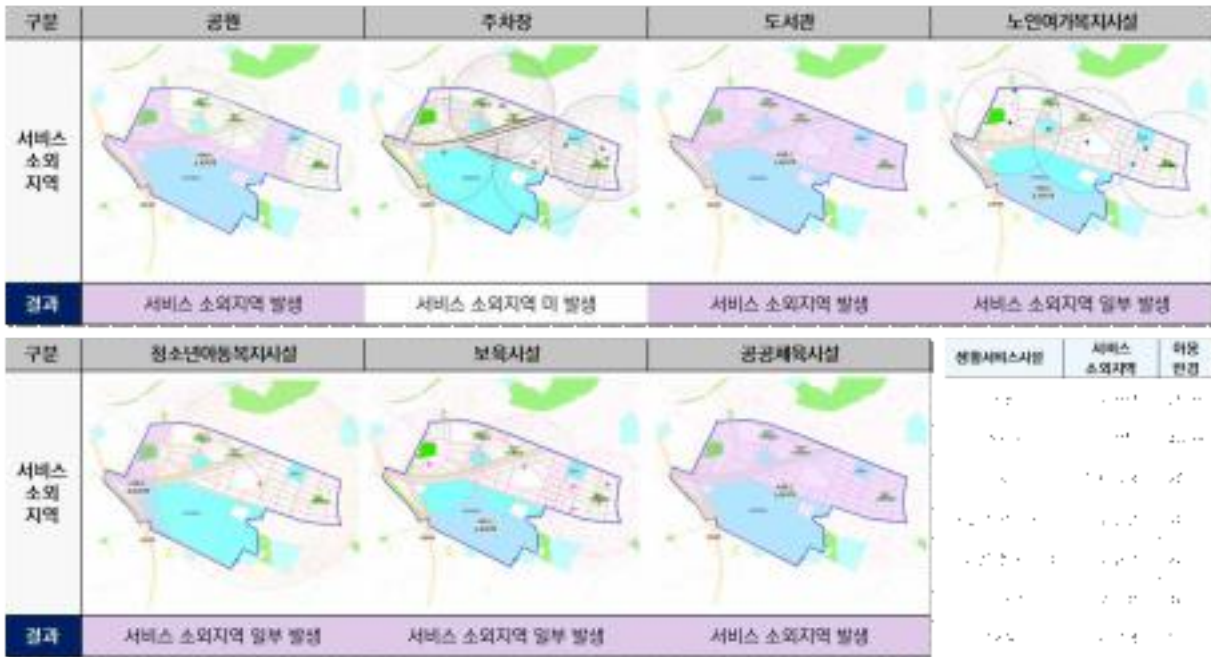
구 분		공원	주차장	도서관	노인여 가복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 일부 발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	부족	부족	충분	부족	충분	부족	부족

## 7) 용현생활권

### ① 보행이용 분석

- 용현생활권에서는 주차장을 제외하고 모든 시설에서 서비스 소외지역이 발생함
- 보육시설, 노인여가복지시설은 인하대학교 부분에만 서비스 소외지역이 발생함

〈그림 3-14〉 용현생활권 생활SOC 보행이용 분석



### ② 공급 불균형 분석

- 용현생활권은 주차장, 도서관, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 공공체육시설 대부분이 인천광역시 평균 지표 값에 미달함
- 특히 도서관, 청소년아동복지시설, 공공체육시설의 지표 값이 거의 분석되지 않음

〈표 3-24〉 용현생활권 생활SOC 공급 불균형 분석

구 분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
지표	시설면적/1인	주차장면수/ 10세대	시설개소/ 인구1만명	시설개소/ 65세이상 1천명	시설개소/ 청소년1천명	시설개소/ 5세미만 1백명	시설개소/ 인구1만명
인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
용현생활권	1.00	0.021	-	2.31	-	3.20	-
결과	충분	부족	부족	부족	부족	충분	부족

### ③ 분석 종합

- 우선적 시설 공급 고려 대상 : 도서관, 공공체육시설
  - 도서관 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 발생하고, 인천광역시 평균 지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 공공체육시설 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 발생하고, 인천광역시 평균 지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 특히 주차장과 공공체육시설은 지표 값이 거의 없는 것으로 나와 우선적으로 고려해야 함

〈표 3-25〉 용현생활권 생활SOC 분석 종합

구 분		공원	주차장	도서관	노인여가복지시설	청소년아동복지시설	보육시설	공공체육시설
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 일부발생	서비스 소외지역 일부발생	서비스 소외지역 일부발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	충분	부족	부족	부족	부족	충분	부족

## 8) 토지금고생활권

### ① 보행이용 분석

- 토지금고생활권에서는 보육시설과 주차장을 제외하고 모든 시설에서 서비스 소외지역이 발생함
- 특히 청소년아동복지시설은 생활권 전역에 서비스 소외지역이 발생해 적극적 도입 검토 필요

〈그림 3-15〉 토지금고 생활SOC 보행이용 분석



## ② 공급 불균형 분석

- 토지금고생활권은 주차장, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설 대부분이 인천광역시 평균 지표 값에 비해 부족함
- 특히, 청소년아동복지시설은 지표 값이 거의 나타나지 않고, 주차장시설도 많이 부족하게 나타남

〈표 3-26〉 토지금고생활권 생활SOC 공급 불균형 분석

구 분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
지표	시설면적/1인	주차장면수/10세대	시설개소/인구1만명	시설개소/65세이상 1천명	시설개소/청소년1천명	시설개소/5세미만 1백명	시설개소/인구1만명
인천광역시	0.01	0.54	0.17	4.05	0.14	1.90	3.49
토지금고 생활권	0.5	<b>0.011</b>	0.4	4.3	-	<b>0.75</b>	<b>0.4</b>
결과	충분	부족	충분	충분	부족	부족	부족

## ③ 분석 종합

- 우선적 시설 공급 고려 대상 : 주차장, 청소년아동복지시설
  - 주차장 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 일부 발생하고, 인천광역시 평균 지표 값에 비해 낮게 나와 우선적으로 고려해야 하는 시설임
  - 공공체육시설 : 보행이용 분석결과 서비스 소외지역이 발생하고, 평균 지표 값이 거의 없는 것으로 분석되어 우선적으로 고려해야 하는 시설임

〈표 3-27〉 토지금고생활권 생활SOC 분석 종합

구 분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 일부발생	서비스 소외지역 일부발생	서비스 소외지역 일부발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	충분	부족	부족	부족	부족	충분	부족



# Amenity Town

지역의 역사성 보전 및 안전한 정주환경 조성

- 목표 1 : 인천대로의 생활권 중심기능 육성·강화**  
 전략1 인천대로를 거점 개발을 통한 지역활성화 유도  
 전략2 역세권 일원 기능 강화 및 연도형 상가 유도
- 목표 2 : 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리**  
 전략3 자연환경 및 도시 여건 변화를 고려한 주거지 관리  
 전략4 노후주거지역 개선을 위한 다양한 정비수법 연계 유도
- 목표 3 : 지역 내 교통 연결성 강화를 통한 공간기능적 단절 해소**  
 전략5 인천대도에 단절된 지역 간 교통체계 연계  
 전략6 주요 통행로 및 생활가로변 보행환경 개선
- 목표 4 : 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충**  
 전략7 도로, 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선  
 전략8 지역 특성을 고려한 지역 맞춤형 생활서비스시설 확충

**특별계획구역 ②**  
 - 역세권 거점개발 유도  
 - 상업·업무 복합시설

**노후주거지역 개선**  
 - 가로주택정비사업 활성화 유도

**특별계획구역 ①**  
 - 역세권 거점개발 유도  
 - 상업·업무 복합시설

**생활권 내 부족한 공원 확충**  
 - 공원 전이로 지역주민 거주환경 개선

**생활권 내 부족한 주차장**  
 - 지역주민의 거주환경 개선 및 교통질서 확립

**특정주거지 관리**  
 - 제1종 일반주거지역의 특성을 유지할 수 있는 주거지 관리

구분	공원	주차장	도서관	노인애가 복지시설	청소년활동 복지시설	보육시설	공공체육시설
생활 SOC 분석	보행이동 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 발생
공공복합성	충분	충분	충분	충분	충분	부족	부족
필수기반 시설분석	관련 법령 기준 충족, 주차장부족						



## 인천대로 주변 10개 생활권계획

### 가정생활권 공간관리지침

#### 생활권 개요

- 위치 : 서구 가정 1·3동 일원 (497,569㎡)
  - 용도지역 : 제1·2·3·종일반주거, 자연녹지
  - 목표년도 : 2030년
  - 인구 : 현행 15,890인 → 목표년도 22,935인
- 자연적 증감 (+4,997) → 사회적 증감 (+1,892) → 사회적 증감 (+186)
- 목표년도 공공기반시설 지표
  - 도로 : 현행 137,955㎡ (기준 109,974㎡)  
 ("도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙" 용도지역별 도로를 중위값 적용)
  - 공원녹지 : 6,613㎡ → 68,805㎡ (부족 62,192㎡)  
 ("도시공원 및 녹지 등에 관한 법률" 12㎡당 공원녹지 최소면적 3㎡ 적용)
  - 주차장 : 507면 → 535면 (부족 28면)  
 (각 구별 주차수급 실태조사 및 노상·노외 주차장 현황조사 결과치 적용)

#### 공간관리방향

##### 목표 1 : 인천대로의 생활권 중심기능 육성·강화

- 1.1** 인천도시철도2호선 가정중앙시장역 역세권 활성화 거점 조성  
 - 가정중앙시장역 주변 지구단위계획구역 내 특별계획구역 3개소 지정  
 - 특별계획구역 지정을 통한 역세권 거점 개발 및 상업·업무 복합시설 유도
- 1.2** 인천대로를 \*가정중앙시장역 주변 지구단위계획\* 수립  
 - A : 138,590㎡  
 - 인천대로를 연도형 상업시설 배치 및 연속성 있는 가로환경 조성

##### 목표 2 : 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리

- 2.3** 자연환경 및 도시 여건 변화를 고려한 주거지 관리  
 - 원적산 조망 및 통풍속을 고려한 경관관리  
 - 제1종일반주거지역 특성을 유지할 수 있는 주거지 관리
- 2.4** 근린재생형(중심시가지형) 도시재생 뉴딜사업 추진(50년을 돌아온, 사람의 길)  
 - A : 약 290,000㎡
- 2.4** 노후한 저층주거지에 대한 소규모주택 정비사업 추진  
 - 가로주택정비사업 : 5개소, 38,773㎡  
 - 소규모재건축사업 : 5개소, 21,735㎡

##### 목표 3 : 지역 내 교통 연결성 강화를 통한 공간기능적 단절 해소

- 3.5** 서구아트웨이 테마가로 조성  
 - 서경백화점-가정중앙시장역-서구문화회관-원적산으로 연결되는 테마가로 조성
- 3.6** 생활가로변 보행환경 개선  
 - 가정로-원적산을 연결하는 커뮤니티가로 보행공간 정비

##### 목표 4 : 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충

- 4.7** 공원, 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선  
 - 공원 : 가정동 5141번지 일대 공원조성  
 - 주차장 : 공원지하 1개소, 3개소 계획(각 165면, 23면, 13면)
- 4.8** 지역 특성을 고려한 지역 맞춤형 생활서비스시설 확충  
 - 북측 루원시티 도시개발사업구역 경계부 도서관 및 유치원 확충



## 인천대로 주변 지역 서구 권역 지역 거점

목표 1 : 인천대로변의 생활권 중심기능 육성·강화

전략1 인천대로변 거점 개발을 통한 지역활성화 유도

전략2 역세권 일원 기능 강화 및 연도형 상가 유도

목표 2 : 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리

전략3 자연환경 및 도시 여건 변화를 고려한 주거지 관리

전라4 노후주거지역 개선을 위한 다양한 정비수법 연계 유도

출판사 : 도서출판 새문나래

목표 3: 지역 내 교통 안전성 감해를 통한 공간기능적 단절 해소

전라5 원전대로에 단절된 지역 간 교통체계 연계

전라6 주요 농작물 및 생활기호품 보행환경 개선

목표 4: 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충

전략7 도로, 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선

전립8 지역 특성을 고려한 지역 밀착형 생활서비스시설 확충

Age Group	All respondents	No	Yes	Don't know	Refuse to answer
18-24	~10%	~10%	~10%	~10%	~10%
25-34	~10%	~10%	~10%	~10%	~10%
35-44	~10%	~10%	~10%	~10%	~10%
45-54	~10%	~10%	~10%	~10%	~10%
55-64	~10%	~10%	~10%	~10%	~10%

그런 오픈 올 웨이 테마가로  
(학생초, 가학여자중 통학권을  
고려한 테마로 조성)

노후주거지역 개선  
- 소규모재건축사업 활성화 유도

생활권내 부족한 주차장 ①  
- 지역주민의 거주환경 개선 및

노후주거지역 개선  
- 가로주택정비사업 활성화 유도

**1.2** "석남역 주변 지구단위계획"  
- 역세권 입체기능 강화 및 연도형 상가 유도

#### 4.7 생활권내 부족한 주차장 ③ - 지역주민의 거주환경 개선 및

**2.3 주거지景觀관리**  
- 향후 정비사업 추진 시 명확한 조망 및 통견축을 고려한 결과관리

#### 4.8 생활서비스시설 확충 유도





**1.1** 특별계획구역 ①

#### 4.7 생활권내 부족한 주차장 (3)

**1.1 특별계획구역 ②**  
- 불현상언어문화공간 조성

#### 2.4 노후주거지역 개선 - 가로주택정비사업 활성화 유도

**2.4 노후주거지역 개선**  
- 그린재생활성화중심시가지사업  
도시재생뉴딜사업 추진

-  지구단위계획구역
-  특별계획구역
-  도시재생뉴딜사업
-  가로주택정비사업
-  소규모재건축사업

현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 주차장</li> <li>● 도서관</li> <li>● 노인여가복지시설</li> <li>● 청소년야동복지시설</li> <li>● 보육시설</li> </ul>
계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주차장</li> </ul>

## 인천대로 주변 10개 생활권계획

석남생활권 공간관리지침

## 생활권 개요

- 위치: 서구 석남 1·2·3동 일원 (621,608㎡)
- 용도지역: 일반상업, 제1·2종일반주거지역
- 목표년도: 2030년
- 인구: 현황 19,204인 → 목표년도 21,653인

자연적 증감 → 사회적 증감 ① → 사회적 증감 ②

-1,220      +2,293      +1,426

- 목표년도 공공기반시설 지표
  - 도로 : 현황 179,418㎡ (기준 155,919㎡)  
 (「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 용도지역별 도로를 총합함 적용)
  - 공원녹지 : 10,890㎡ → 64,958㎡(부족 54,078㎡)  
 (「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 1만㎡ 공원녹지 최소면적 3㎡ 적용)
  - 주차장 : 521면 → 735면(부족 214면)  
 (지·구별 주차수급 실태조사 및 노상·노외 주차장 현황조사 결과치 적용)

## 공간관리방향

목표 1 : 인천대로변의 생활권 중심기능 육성·강화

- 1.1** 인천도시철도2호선 석남역 역세권 활성화 거점 조성  
- 석남역 주변 지구단위계획구역 내 특별계획구역에 결정(추가·상업·업무·고밀복합개발)  
- 특별계획구역 지정용 토한 역세권 거점 개발 및 상업·업무 복합시설 유도
- 1.2** 인천대로변 "석남역 주변 지구단위계획" 수립  
- A : 1214,235㎡  
- 인접도로변 연도형 상업시설 배치 및 연속성 있는 가로환경 조성

목표 2 : 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리

- 2.3** 자연환경 및 도시 여건 변화를 고려한 주거지 관리  
- 원적산 조망 및 동경축을 고려한 경관관리  
- 제1종일반주거지역 특성을 유지할 수 있는 주거지 관리
- 2.4** 근린재생형(중심시기지형) 도시재생 뉴딜사업 추진(50년을 돌아온, 사람의 길)  
- A : 약 290,000㎡
- 2.4** 노후 저층주거지에 대한 소규모주택 정비사업 추진  
- 가로주택정비사업 : 3개소, 22,375㎡  
- 소규모재건축사업 : 12개소, 35,717㎡

목표 3 : 지역 내 교통 연결성 강화를 통한 공간기능적 단절 해소

- 3.5** 그린 오피스 올 웨이 테마가로 조성  
- 석남초/가좌여자중학교 통학권을 고려한 '안전한 학교길' 테마가로 조성
- 3.6** 생활가로변 보행환경 개선  
- 석남초지 도시상·유흥산을 연결하는 커뮤니티가로 보행공간 정비

목표 4 : 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충

- 4.7** 공원, 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선  
- 주차장: 3개소 계획(각 19면, 18면, 25면)
- 4.8** 지역 특성을 고려한 지역 밀착형 생활서비스시설 확충  
- 공원, 노인여가 복지시설 확충 필요



# Harmony Ville

## 역세권 활성화를 통한 생활권 거점공간 형성

- 목표 1 : 인천대로변의 생활권 중심기능 육성·강화**  
 전략1 인천대로변 거점 개발을 통한 지역활성화 유도  
 전략2 역세권 일원 기능 강화 및 연도형 상가 유도
- 목표 2 : 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리**  
 전략3 자연환경 및 도시 여건 변화를 고려한 주거지 관리  
 전략4 노후주거지역 개선을 위한 다양한 정비수법 연계 유도
- 목표 3 : 지역 내 교통 연결성 강화를 통한 공간기능적 단절 해소**  
 전략5 인천대로에 단절된 지역 간 교통체계 연계  
 전략6 주요 통행로 및 생활가로변 보행환경 개선
- 목표 4 : 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충**  
 전략7 도로, 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선  
 전략8 지역 특성을 고려한 지역 맞춤형 생활서비스시설 확충

생활권내 부족한 주차장 ①  
 - 지역주민의 거주환경 개선 및  
 교통질서 확립

특별계획구역 ①  
 - 역세권 거점개발을 통한 지역활성화

특별계획구역 ③  
 - 역세권 거점개발을 통한 지역활성화

노후주거지역 개선  
 - 소규모재건축사업 활성화 유도

안전철러 옐로우(Yellow)웨이  
 (봉화초-건지초-건지중-서구도서관-건지공원)

봉화초

노후주거지역 개선  
 - 근린재생형(일반형) 도시재생뉴딜사업 추진



구분	경관	주차장	도서관	노년여가 복지시설	청소년여가 복지시설	보육시설	공공체육 시설
생활 SOC 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 미 발생	서비스 소외지역 발생
일수기반 시설분석	충분	충분	충분	부족	충분	충분	부족
일수기반 시설분석	*관련 법령 기준 공영, 주차장 부족						

## 인천대로 주변 10개 생활권계획

### 원적생활권 공간관리지침

#### 생활권 개요

- 위치 : 서구 가좌 1·3동, 석남 2·3동 일원 (794,834㎡)
  - 용도지역 : 제1·2종일반주거지역, 자연녹지지역
  - 목표년도 : 2030년
  - 인구 : 현황 20,680인 → 목표년도 22,053인
- 자연적 증감 -1,733    사회적 증감 +2,424    사회적 증감 +682
- 목표년도 공공기반시설 지표
  - 도로 : 현행 192,890㎡(기준 178,991㎡)  
 ("도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙" 용도지역별 도로를 중위값 적용)
  - 공원녹지 : 10,278㎡ → 66,159㎡(부족 55,881㎡)  
 ("도시공원 및 녹지 등에 관한 법률" 1인당 공원녹지 최소면적 3㎡ 적용)
  - 주차장 : 741면 → 781면(부족 40면)  
 (각 구별 주차수급 실태조사 및 노상·노외주차장 현황조사 결과치 적용)

#### 공간관리방향

### 목표 1 : 인천대로변의 생활권 중심기능 육성·강화

- 1.1 인천도시철도2호선 석남역 역세권 활성화 거점 조성  
 - 서부여성회관역 주변 지구단위계획구역 내 특별계획구역 경정(근린생활권 중심거점)  
 - 특별계획구역 지정을 통한 역세권 거점 개발 및 상업·업무 복합시설 유도
- 1.2 인천대로변 "서부여성회관역 주변 지구단위계획" 수립  
 - A : 194,874㎡  
 - 인천대로변 연도형 상업시설 배치 및 연속성 있는 가로환경 조성

### 목표 2 : 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리

- 2.3 자연환경 및 도시 여건 변화를 고려한 주거지 관리  
 - 원적산 조망 및 동경축을 고려한 경관관리  
 - 제1종일반주거지역 특성을 유지할 수 있는 주거지 관리
- 2.4 근린재생형(일반형) 도시재생 뉴딜사업 추진(석남5·6 해제지역 일원)  
 - A : 약 120,000㎡
- 2.4 근린재생형(일반형) 도시재생 뉴딜사업 추진(가좌 1동 저층주거지 도시재생사업)  
 - A : 약 150,000㎡
- 2.4 노후 저층주거지에 대한 소규모주택 정비사업 추진  
 - 가로주택정비사업 : 2개소, 16,867㎡  
 - 소규모재건축사업 : 11개소, 59,355㎡

### 목표 3 : 지역 내 교통 연결성 강화를 통한 공간기능적 단절 해소

- 3.5 안전철러 옐로우 웨이 테마가로조성  
 - 봉화초-건지초-가좌중-서구도서관-건지공원을 연계
- 3.6 생활가로변 보행환경 개선  
 - 석남원충늑자-서부여성회관-원적산을 연계하는 커뮤니티가로 보행공간 정비

### 목표 4 : 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충

- 4.7 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선  
 - 주차장 : 3개소 계획(각 11면, 43면, 23면)
- 4.8 지역 특성을 고려한 지역 맞춤형 생활서비스시설 확충  
 - 노년여가 복지시설, 공공체육시설 확충 필요



# Restart-up Park

상생하는 산업공간, 전문인력의 아카이브

- 목표 1 : 인천대로변의 생활권중심기능 육성·강화**  
**전략1** 인천대로변 거점 개발을 통한 지역활성화 유도  
**전략2** 역세권 일원 기능 강화 및 연도형 상가 유도
- 목표 2 : 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리**  
**전략4** 노후주거지역 개선을 위한 다양한 정비수법 연계 유도
- 목표 4 : 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충**  
**전략7** 도로, 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선  
**전략8** 지역 특성을 고려한 지역 밀착형 생활서비스시설 확충
- 목표 5 : 지역 자산을 활용한 특성화 거점 조성**  
**전략9** 노후 산업단지 재생 및 구조 고도화로 첨단산업공간 조성



인천대로 주변 10개 생활권계획

가좌생활권 공간관리지침

생활권 개요

- 위치 : 서구 가좌 1~3동 일원 (809,574㎡)
- 용도지역 : 제3종일반주거, 일반공업, 준공업지역
- 목표년도 : 2030년
- 인구 : 현상 9,882인 → 목표년도 11,039인

자연적 증감

사회적 증감 ①

사회적 증감 ②

- 목표년도 공공기반시설 지표
  - 도로 : 현상 191,626㎡ (기준 124,787㎡)
  - (“도시-군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙” 용도지역별 도로을 중위값 적용)
  - 공원녹지 : 6,430㎡ → 33,625㎡ (27,195㎡)
  - (“도시공원 및 녹지 등에 관한 법률” 1인당 공원녹지 최소면적 3㎡ 적용)
  - 주차장 : 541면 → 572면(부족 31면)
  - (각 구별 주차수급 실태조사 및 노상·노외 주차장 현황조사 결과치 적용)

공간관리방향

**목표 1 : 인천대로변의 생활권중심기능 육성·강화**

**1.1** 인천대로변 “가좌1 지구단위계획” 수립  
 - A : 123,076㎡,  
 - 인천 노후 산업단지에 부족한 업무·지원기능 및 혁신역량 강화를 위한 도입가능 설정

**1.2** 인천대로변 “가좌2 주변 지구단위계획” 수립  
 - A : 191,890㎡,  
 - 인천대로변 연도형 상업시설 배치 및 연속성 있는 가로환경 조성

**목표 2 : 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리**

**2.4** 도시경계기반형(인천가계일반산업단지 일원)  
 - A : 약 630,000㎡

**2.4** 근린재생형(중심가치형, 문화산업 거점)  
 - A : 약 154,000㎡

**2.4** 노후 저층주거지역에 대한 소규모주택 정비사업 추진  
 - 소규모재건축사업 : 6개소, 25,723㎡

**목표 4 : 도시여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충**

**4.7** 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선  
 - 주차장 : 1개소 계획(30면)

**4.8** 지역 특성을 고려한 지역 밀착형 생활서비스시설 확충  
 - 노인여가 복지시설, 보육시설, 공공체육시설 확충 필요

**목표 5 : 지역 자산을 활용한 특성화 거점 조성**

**5.9** 노후 산업단지 재생  
 - 지식산업센터로의 전환 유도  
 - 코스모화학 폐공장을 활용한 복합문화시설 “코스모407, 청소년 문화의 집 등을 포함하여 문화를 통한 지역재생 추진



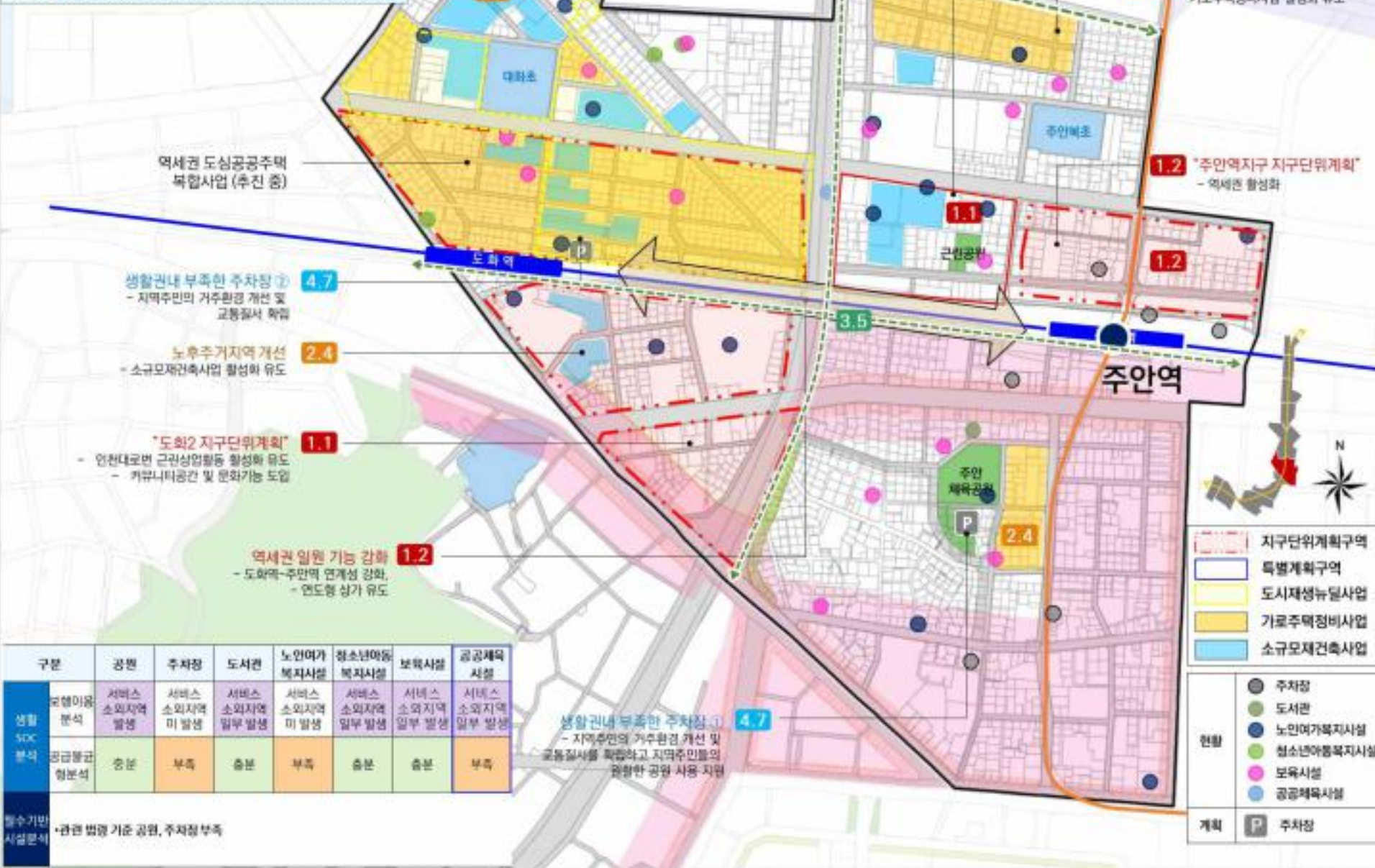




# Active Square

단절된 역세권간의 교류, 이질적 공간의 완충

- 목표 1 : 인천대로변의 생활권 중심기능 육성·강화**  
**전략1** 인천대로변 거점 개발을 통한 지역활성화 유도  
**전략2** 역세권 일원 기능 강화 및 연도형 상가 유도
- 목표 2 : 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리**  
**전략3** 자연환경 및 도시 여건 변화를 고려한 주거지 관리  
**전략4** 노후주거지역 개선을 위한 다양한 정비수법 연계 유도
- 목표 3 : 지역 내 교통 연결성 강화를 통한 공간기능적 단절 해소**  
**전략5** 인천대로에 단절된 지역 간 교통체계 연계  
**전략6** 주요 통학로 및 생활가로변 보행환경 개선
- 목표 4 : 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충**  
**전략7** 도로, 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선  
**전략8** 지역 특성을 고려한 지역 일차형 생활서비스시설 확충



인천대로 주변 10개 생활권계획

도화 · 주안생활권 공간관리지침

생활권 개요

- 위치 : 미추홀구 도화1·2·3동, 주안1동, 주안4동 일원 (1,263,089㎡)
- 용도지역 : 일반상업, 제2·3종일반주거, 자연녹지지역
- 목표년도 : 2030년
- 인구 : 현행 31,442인 → 목표년도 35,975인

자연적 용량

사회적 용량 ①

사회적 용량 ②

2,650

+990

+893

- 목표년도 공공기반시설 지표**
  - 도로 : 현행 278,267㎡(기준 310,003㎡)  
 ("도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙" 용도지역별 도로를 중위값 적용)
  - 공원녹지 : 28,321㎡ → 107,925㎡(부족 79,604㎡)  
 ("도시공원 및 녹지 등에 관한 법률" 1인당 공원녹지 최소면적 3㎡ 적용)
  - 주차장 : 1,793면 → 2,398면(부족 605면)  
 (각 구별 주차수급실태조사 및 노상·노외 주차장 현황조사 결과치 적용)

공간관리방향

목표 1 : 인천대로변의 생활권 중심기능 육성·강화

1.1

인천대로변 "도화2 지구단위계획" 수립

- A : 40,585㎡, 인천대로변 연도형 상업시설 배치 및 연속성 있는 가로환경 조성

1.1

인천대로변 지구단위계획 및 정비계획 내용 조정

- 도화역주변 지구단위계획 : 역전광장 조성(미집행), 인천대로변 연도형 상가 유도

- 도화1주변재개발 정비계획 : 인천대로변 완충녹지 배치, 연도형 상가 계획 편성

1.2

"주안역지구 지구단위계획(2008) 재정비

- 주민의견 및 지역 여건 변화를 반영한 재정비 추진

1.2

역세권 일원 기능 강화 및 연도형 상가 유도

- 도화도시개발구역-도화역 보행접근성 강화 및 도화역 북부 역전광장 조성

- 경인선철도 주안역-인천도시철도2호선 시민공원역 연계성 강화

목표 2 : 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리

2.4

근린재생형(일반형) 보행친화마을 잇플레이스

- A : 약 190,000㎡

2.4

노후 저층 주거지에 대한 소규모 주택 정비사업 추진

- 기로주택정비사업 : 14개소, 65,639㎡

- 소규모주택 재건축사업 : 18개소, 68,084㎡

목표 3 : 지역 내 교통 연결성 강화를 통한 공간기능적 단절 해소

3.5

생활가로변 보행환경 개선("+"자형 보행녹지축 조성)

- 인천대로, 경인선철도에 의해 4개로 분리된 공간에 대해 보행연결성 강화

목표 4 : 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충

4.7

주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선

- 주차장 : 2개소 계획(각 16면, 30면)

4.8

지역 특성을 고려한 지역 일차형 생활서비스시설 확충

- 주차장, 공공체육시설 확충필요

all ways INCHEON 249



# Green Ring & family Road

녹색가로와 수봉산 녹음을 담은 가족친화공간

- 목표 1 : 인천대로변의 생활권 중심기능 육성·강화**  
 전략1 인천대로변 거점 개발을 통한 지역활성화 유도  
 전략2 역세권 일련 기능 강화 및 연도형 상가 유도
- 목표 2 : 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리**  
 전략3 자연환경 및 도시 여건 변화를 고려한 주거지 관리  
 전략4 노후주거지역 개선을 위한 다양한 정비수법 연계 유도
- 목표 3 : 지역 내 교통 연결성 강화를 통한 공간기능적 단절 해소**  
 전략5 인천대로에 단절된 지역 간 교통체계 연계  
 전략6 주요 통행로 및 생활가로변 보행환경 개선
- 목표 4 : 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충**  
 전략7 도로, 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선  
 전략8 지역 특성을 고려한 지역 밀착형 생활서비스시설 확충



## 인천대로 주변 10개 생활권계획

### 수봉생활권 공간관리지침

#### 생활권 개요

- 위치 : 미추홀구 용현1·2·4동, 주안2동, 도화1동 일원 (920,266㎡)
  - 용도지역 : 일반상업, 제1·2·3종일반주거, 준주거지역
  - 목표년도 : 2030년
  - 인구 : 현행 22,141인 → 목표년도 2,174인
- 자연적 종량 : -1,869 → 사회적 종량 : +698 → 사회적 종량 : +204
- 목표년도 공공기반시설 지표
  - 도로 : 현행 260,499㎡ (기준 226,414㎡)  
 ("도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙" 용도지역별 도로를 중위값 적용)
  - 공원녹지 : 4,893㎡ → 63,521㎡ (부족 58,628㎡)  
 ("도시공원 및 녹지 등에 관한 법률" 1인당 공원녹지 최소면적 3㎡ 적용)
  - 주차장 : 1,479면 → 2,554면 (부족 1,075면)  
 (각 구별 주차수급 실태조사 및 노상·노외 주차장 현황조사 결과치 적용)

#### 공간관리방향

##### 목표 1 : 인천대로변의 생활권 중심기능 육성·강화

- 1.1** 공공청사 복합개발을 통한 생활권 거점 형성  
 - 용현1·2·4동 고밀복합 재건축, 청라입대주택 및 청라입대상가 확보를 통해 도시재생 활성화 기반 마련
- 1.2** 인천대로변 "수봉2 지구단위계획" 수립  
 - A : 153,187㎡  
 - 인천대로변 근린상업기능 활성화 및 연도형 상가 유도

##### 목표 2 : 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리

- 2.3** 자연환경 및 도시 여건 변화를 고려한 주거지 관리  
 - 수봉산에서의 조망을 고려한 경사형 지형 보전 및 통일성 있는 경관관리
- 2.4** 근린재생형(일반형) 도시재생뉴딜사업 추진(수봉마을)  
 - A : 약 22,000㎡
- 2.4** 노후 저층주거지역에 대한 소규모주택 정비사업 추진  
 - 가로주택정비사업 : 8개소, 51,827㎡  
 - 소규모재건축사업 : 1개소, 3,375㎡

##### 목표 3 : 지역 내 교통 연결성 강화를 통한 공간기능적 단절 해소

- 3.5** 수봉가든 프롬나드 테마가로조성  
 - 주안 시민상가-제일로-수봉로-수봉공원으로 이어지는 공원산책길 테마가로 조성
- 3.6** 생활가로변 보행환경 개선  
 - 주안역세권까지 연계되는 보행환경을 통해 커뮤니티 복원 및 원도심 활성화 유도

##### 목표 4 : 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충

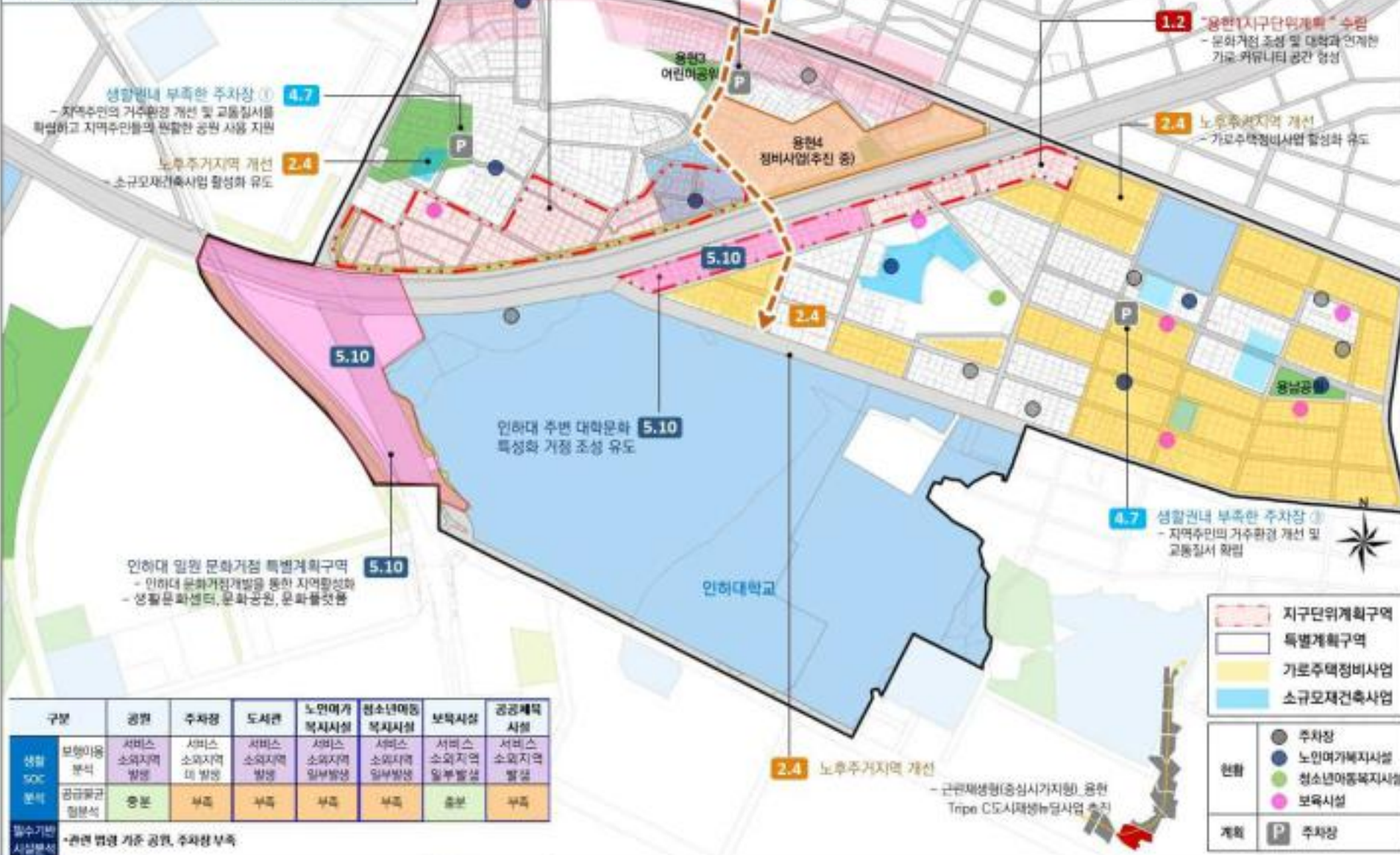
- 4.7** 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선  
 - 주차장 : 3개소 계획(각 30면, 22면, 26면)
- 4.8** 지역 특성을 고려한 지역 밀착형 생활서비스시설 확충  
 - 주차장, 공공체육시설 확충 필요



# Restart-up Up!

인하대, 문화시설과 연계한 젊은공간 조성

- 목표 1 : 인천대로변의 생활권 중심기능 육성·강화
- 전략2 : 역사권 일원 기능 강화 및 연도형 상가 유도
- 목표 2 : 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 전략4 : 노후주거지역 개선을 위한 다양한 정비수법 연계 유도
- 목표 3 : 지역 내 교통 연결성 강화를 통한 공간기능적 단절 해소
- 전략5 : 인천대로에 단절된 지역 간 교통체계 연계
- 전략6 : 주요 통학로 및 생활가로변 보행환경 개선
- 목표 4 : 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충
- 전략7 : 도로, 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선
- 전략8 : 지역 특성을 고려한 지역 일차형 생활서비스시설 확충
- 목표 5 : 지역 자산을 활용한 특성화 거점 조성
- 전략10 : 인하대 주변 대학문화 특성화 거점 조성 유도



## 인천대로 주변 10개 생활권계획

### 원적생활권 공간관리지침

#### 생활권 개요

- 위치 : 미추홀구 용현3동, 용현1·4동, 학익1동 일원 (1,295,060㎡)
- 용도지역 : 일반상업, 제2·3종일반주거지역
- 목표년도 : 2030년
- 인구 : 현행 12,581인 → 목표년도 12,160인
- 자연적 증가 : -1,274
- 사회적 증가 (1) : +397
- 사회적 증가 (2) : +456
- 목표년도 공공기반시설 지표
- 도로 : 현행 258,298㎡(기준 294,894㎡)
- (도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙) 용도지역별 도로율 중위값 적용)
- 공원녹지 : 40,393㎡(기준 36,481㎡)
- (도시공원 및 녹지 등에 관한 법률) 1인당 공원녹지 최소면적 3㎡ 적용)
- 주차장 : 1,168면 → 1,941면(부족 773면)
- (각 구별 주차수급 실태조사 및 노상·노외 주차장 현황조사 결과치 적용)

#### 공간관리방향

##### 목표 1 : 인천대로변의 생활권 중심기능 육성·강화

- 1.2 인천대로변 "인하대주변 지구단위계획" 수립
- A : 59,230㎡, 용현1·4동·학익1동 일원 지역의 계획적 관리
- 인천대로변 토지이용 합리화 및 기능 촉진, 연도형 상가 유도
- 1.2 인천대로변 "용현1 지구단위계획" 수립
- A : 29,084㎡, 인천대로변 연도형 상업시설 배치 및 연속성 있는 가로환경 조성

##### 목표 2 : 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리

- 2.4 근린재생형(중심지가지형) 도시재생 뉴딜사업 추진(용현 Triple C)
- A : 약 270,000㎡
- 2.4 노후 저층주거지에 대한 소규모주택 정비사업 추진
- 가로주택정비사업 : 24개소, 145,985㎡
- 소규모주택정비사업 : 6개소, 20,947㎡

##### 목표 3 : 지역 내 교통 연결성 강화를 통한 공간기능적 단절 해소

- 3.5 청춘테크피 힐링 로드
- 인하대후문-비룡빌더-보통병원으로 연결되는 데마가로 조성
- 3.6 생활가로변 보행환경 개선
- 인하대 일대 계방을 통해 보행환경 개선-수인선 인하대역으로의 보행 활성화

##### 목표 4 : 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충

- 4.7 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선
- 주차장 : 3개소 계획(각 13면, 11면, 24면)
- 4.8 지역 특성을 고려한 지역 일차형 생활서비스시설 확충
- 도서관, 공공체육시설 확충 필요

##### 목표 5 : 지역 자산을 활용한 특성화 거점 조성

- 5.10 인하대 일원 문화거점 조성(생활문화센터, 문화공원, 문화로 테마로 하는 복합상업시설)
- 용현·학익2·1동 지구단위계획구역 일부(면적 : 82,768㎡)
- 5.10 인하대 주변 대학문화 특성화 거점 조성(문화·상업·커뮤니티 용도 유도)



# Memory Bank

역사를 매개로 도시공간을 재생하는 공간

- 목표 1: 인천대로변의 생활권중심기능 육성·강화
  - 전략1 인천대로변 거점 개발을 통한 지역활성화 유도
- 목표 2: 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리
  - 전략4 노후주거지역 개선을 위한 다양한 정비수법 연계 유도
- 목표 3: 지역 내 교통 연결성 강화를 통한 공간기능적 단절 해소
  - 전략5 인천대로에 단절된 지역 간 교통체계 연계
  - 전략6 주요 통행로 및 생활가로변 보행환경 개선
- 목표 4: 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충
  - 전략7 도로, 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선
  - 전략8 지역 특성을 고려한 지역 밀착형 생활서비스시설 확충



구분	공간	주차장	도서관	노인여가복지시설	청소년여가복지시설	보육시설	공공체육시설
생활SOC 분석	보행이동 분석	서비스 소외지역 일부발생	서비스 소외지역 일부발생	서비스 소외지역 일부발생	서비스 소외지역 일부발생	서비스 소외지역 일부발생	서비스 소외지역 일부발생
공간계획 분석	공간계획	충분	충분	충분	충분	충분	충분
분석 종합	·관련 법규 기준 공간, 주차장 부족						

## 인천대로 주변 10개 생활권계획

### 토지금고생활권 공간관리지침

#### 생활권 개요

- 위치: 미추홀구 용현2동, 용현5동 일원 (843,302㎡)
- 용도지역: 일반상업, 제3종일반주거, 준주거지역
- 목표년도: 2030년
- 인구: 현황 24,280인 → 목표년도 27,656인
- 자연적 종량: +2,412, 사회적 종량: +765, 사회적 종량: +199
- 목표년도 공공기반시설 지표
  - 도로: 현황 161,358㎡(기준 208,997㎡) ("도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙" 용도지역별 도로를 중위값 적용)
  - 공원녹지: 61,349㎡ → 82,968㎡(부족 21,619㎡) ("도시공원 및 녹지 등에 관한 법률" 1인당 공원녹지 최소면적 3㎡ 적용)
  - 주차장: 802면 → 1,427면(부족 625면) (각 구별 주차수급 실태조사 및 노상·노외 주차장 현황조사 결과치 적용)

#### 공간관리방향

#### 목표 1: 인천대로변의 생활권중심기능 육성·강화

- 1.1 인천대로변 "용현 지구단위계획" 수립
  - A: 50,347㎡, 인천대로변 연도형 상업시설 배치 및 연속성 있는 가로환경 조성

#### 목표 2: 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리

- 2.4 근린재생형(일반형) 도시재생 뉴딜사업 추진(다시날자! 비룡공감 2080)
  - A: 약 170,000㎡
- 2.4 노후 저층주거지에 대한 소규모주택 정비사업 추진
  - 가로주택정비사업: 8개소, 35,434㎡
  - 소규모재건축사업: 4개소, 19,175㎡

#### 목표 3: 지역 내 교통 연결성 강화를 통한 공간기능적 단절 해소

- 3.5 청춘테라피 힐링 로드
  - 인화대후문-비룡입터-보훈병원으로 연결되는 태마가로 조성
- 3.6 생활가로변 보행환경 개선
  - 수인선 재선부지 공원을 조성해 신촌생활권 태마가도로와 연계하여 내항까지 접근 가능한 보행 녹지축 구축

#### 목표 4: 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충

- 4.7 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선
  - 주차장: 3개소 계획(각 656면, 32면, 16면)
- 4.8 지역 특성을 고려한 지역 밀착형 생활서비스시설 확충
  - 주차장, 청소년여가복지시설 확충 필요



# Identities Linkage

복합업무지구로서의 공간 성격 전환 및 친수 테마가로 조성

- 목표 1: 인천대로변의 생활권 중심기능 육성·강화
- 전략2: 역세권 일원 기능 강화 및 연도형 상가 유도
- 목표 2: 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리
- 전략4: 노후주거지역 개선을 위한 다양한 정비수법 연계 유도
- 목표 3: 지역 내 교통 연결성 강화를 통한 공간기능적 단절 해소
- 전략5: 인천대로에 단절된 지역 간 교통체계 연계
- 전략6: 주요 동가로 및 생활가로변 보행환경 개선
- 목표 4: 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충
- 전략7: 도로, 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선

복합업무지구  
(인천대항아스터플랜)

생활권내 부족한 공원 확충  
- 인형로에 중앙공원을 확충하여  
내원까지 연결된 친수공간 조성  
및 지역주민의 거주환경 개선

생활권내 부족한 주차장 ①  
- 지역주민의 거주환경 개선 및  
교통정체를 완화하고 지역주민들의  
생활 편의를 위한

노후주거지역 개선  
- 소규모재건축사업 활성화 유도

1.2 송의역세권 업무 기능 강화  
- 항만 물류기능 축소와 연동 업무기능으로 전환 유도  
- 생활권 내 물류, 생산, 자동차 관련시설 이전 유도

소규모재건축사업  
계획 P 주차장

## 인천대로 주변 10개 생활권계획

### 신흥생활권 공간관리지침

#### 생활권 개요

- 위치: 중구 신흥동, 미추홀구 용현5동 일원 (575,644㎡)
- 용도지역: 일반상업, 준공업지역
- 목표년도: 2030년
- 인구: 현행 5,436인 → 목표년도 5,309인
- 자연적 증가: -365, 사회적 증가: +172, 사회적 감소: +68
- 목표년도 공공기반시설 지표
  - 도로: 현행 84,003㎡ (기준 129,873㎡)  
(“도시-군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙” 용도지역별 도로를 중위값 적용)
  - 공원녹지: 없음 → 15,928㎡ (부족 15,928㎡)  
(“도시공원 및 녹지 등에 관한 법률” 1인당 공원녹지 최소면적 3㎡ 적용)
  - 주차장: 143면 → 217면 (부족 74면)  
(각 구별 주차수급 실태조사 및 노상·노외 주차장 현황조사 결과치 적용)

#### 공간관리방향

#### 목표 1: 인천대로변의 생활권 중심기능 육성·강화

- 1.2 송의역세권 업무 기능 강화
  - 인천대항 복합업무지구와 연동하여 업무기능으로 전환 유도
  - 생활권 내 물류, 생산, 자동차 관련시설 이전 유도

#### 목표 2: 도시 여건 변화와 지역 특성을 고려한 주거지 관리

- 2.4 노후 저층주거지역에 대한 소규모주택 정비사업 추진
  - 소규모재건축사업: 1개소, 5,994㎡

#### 목표 3: 지역 내 교통 연결성 강화를 통한 공간기능적 단절 해소

- 3.5 청(淸), 청(靑)빛길, 새빛길
  - 신선초등학교-송의역 구간에 용현천 및 복개구간을 활용한 테마가로 조성
  - 주거 및 주거지원시설과 역세권의 보행연계성 강화
  - 인천 물레길 10구간 신면유공길의 일부로 보행활성화 기대
- 3.6 생활가로변 보행환경 개선
  - 아임대로 연결구간에 보도육교를 설치해 이점 도시공간생활권과 보행연계성 강화

#### 목표 4: 도시 여건 변화에 따른 기반시설 및 생활SOC 확충

- 4.7 인천대로 도로개량에 대한 계획을 내원까지 연결하여 인형로 도로 중앙공원 확충
  - 바닷바람길 도로 공평 8,620㎡ 조성(친수공간으로 조성)
- 4.7 주차장 등 부족한 기반시설 확충 및 기능 개선
  - 주차장: 공평지하 1개소, 3개소 계획(각 18면, 23면, 194면)
- 4.7 사유지 내부에 존재·점유된 국공유지를 활용하여 대규모 복지 사이  
이면부 동선 확보



## IV. 토지이용 효율화 방안

---

1. 용도지역 현황 및 진단
2. 용도지역 진단 기준
3. 용도지역 진단 대상지 검토
4. 용도지역 관리 방향
5. 복합용도지구 검토 기준
6. 복합용도지구 후보지 검토





## 1. 용도지역 현황 및 진단

### 1.1. 용도지역별 노후 주거지 현황 진단

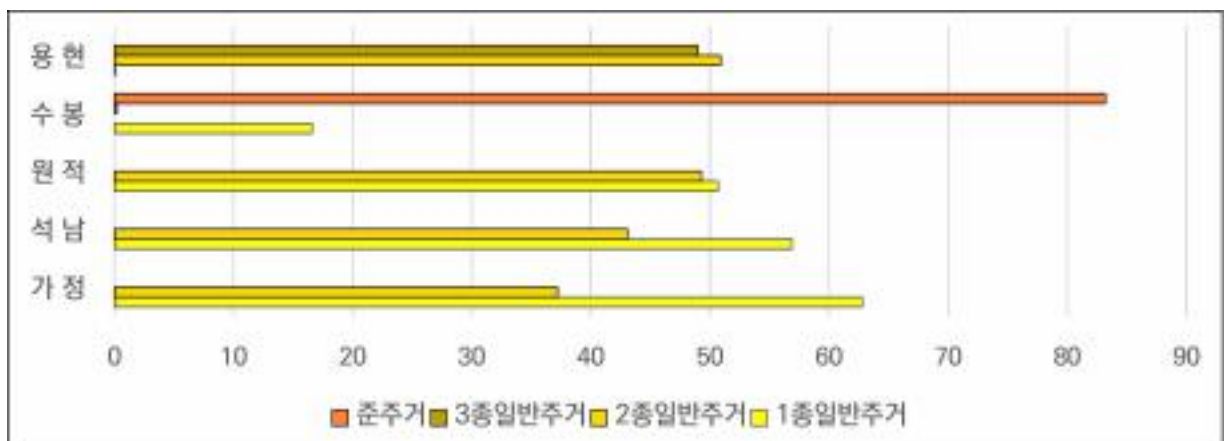
#### 1) 용도지역별 노후 건축물 분포 현황

- 인천대로 주변 10개 생활권 내 주거지역은 주로 제1종일반주거지역과 제2종일반주거지역으로 지정되어 있으며, 제3종일반주거지역은 수봉·용현생활권에 일부 지정되어 있음
- 용도지역별 건축물 노후도를 분석해 보면 제1종일반주거지역 내 30년 이상된 노후 건축물의 비율이 가장 높아 타 용도지역보다 상대적으로 낙후된 것으로 분석됨
  - 용현생활권은 제1종일반주거지역 내 교육시설(인하대학교)이 입지하여 노후 건축물 비율이 낮음
  - 수봉생활권은 제1종일반주거지역의 면적이 작고, 최고고도지구 규제로 인해 준주거지역 내 노후 건축물 비율이 높음

〈표 4-1〉 용도지역별 노후 건축물 분포 현황

생활권		용도지역				합 계	비 고
		제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	준주거 지역		
가 정	건축물	492	291	-	-	783	-
	비율(%)	62.8	37.2	-	-	100.0	-
석 남	건축물	374	283	-	-	657	-
	비율(%)	56.9	43.1	-	-	100.0	-
원 적	건축물	658	640	-	-	1,298	-
	비율(%)	50.7	49.3	-	-	100.0	-
수 봉	건축물	200	-	2	1,001	1,203	-
	비율(%)	16.6	-	0.2	83.2	100.0	-
용 현	건축물	1	660	635	-	1,296	-
	비율(%)	0.1	50.9	49.0	-	100.0	-

〈그림 4-1〉 용도지역별 노후 건축물 분포 비율



〈그림 4-2〉 노후 저층주거지 현황 사진



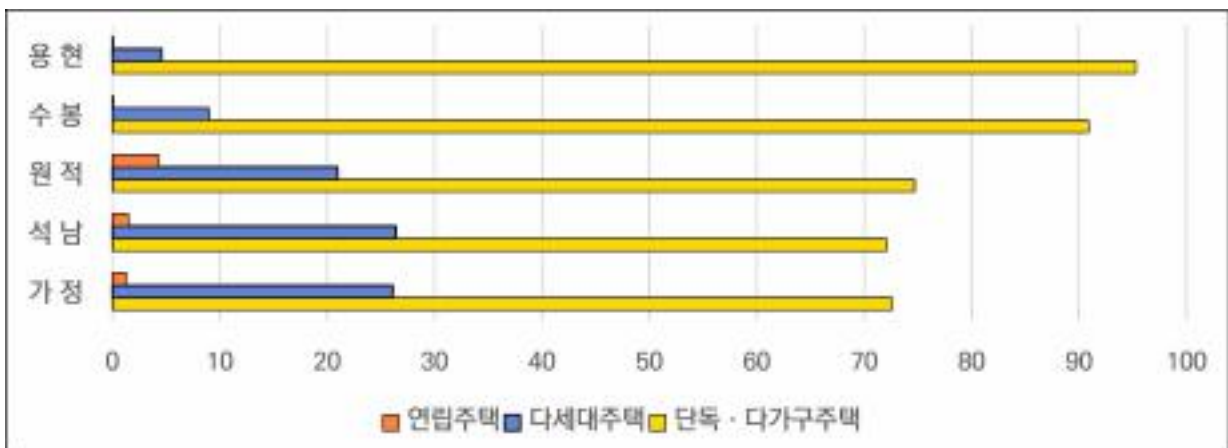
## 2) 주택유형별 노후 건축물 분포 현황

- 건축물 유형별 노후도를 분석한 결과 단독·다가구주택, 다세대주택, 연립주택의 3가지 저층주택 유형 중 단독·다가구주택의 노후도가 차지하는 비중이 83.4%로 가장 높게 분석되었음
- 특히 제1종일반주거지역은 단독·다가구주택의 비중이 타 건축물의 유형보다 높으므로, 제1종일반주거지역의 주거환경이 상대적으로 낙후되었음을 알 수 있음

〈표 4-2〉 주택유형별 노후 건축물 분포 현황

생활권		건축물 유형			합 계
		단독·다가구주택	다세대주택	연립주택	
가 정	건축물	672	240	12	924
	비율(%)	72.6	26.1	1.3	100
석 남	건축물	720	264	15	999
	비율(%)	72.1	26.4	1.5	100
원 적	건축물	1179	331	68	1,578
	비율(%)	74.7	21	4.3	100
수 봉	건축물	1816	180	2	1,998
	비율(%)	90.9	9	0.1	100
용 현	건축물	1587	76	2	1,665
	비율(%)	95.3	4.6	0.1	100
전체 비율(%)		83.4	15.2	1.4	100

〈그림 4-3〉 주택유형별 노후 건축물 분포 비율



## 2. 용도지역 진단 기준

### 2.1. 인천광역시 용도지역 진단 기준<sup>1)</sup>

#### 1) 용도지역 조정 원칙

- 용도지역 조정은 구체적인 사업계획 수립을 전제로 검토하는 것을 원칙으로 함
- 용도지역 조정 시 밀도 증가에 따라 필요한 기반시설 용량 등을 종합적으로 고려하여 적정 규모의 공공기여 방안을 제시해야 함
- 용도지역 조정은 1단계 조정을 원칙으로 하며, 불가피한 경우 2단계 이상 조정이 가능함

#### 2) 용도지역 조정 대상지 선정 기준

- 상위 및 관련계획에 따라 용도지역 조정이 필요한 경우
- 도시정책 및 토지이용현황 등 여건변화에 따라 용도지역 조정이 필요한 경우
- 기존 용도지역이 불합리하게 지정되어 용도지역 조정이 필요한 경우

#### 3) 용도지역 조정을 위한 검토대상지 선정 기준

〈표 4-3〉 검토 대상지 선정 기준

구 분	선 정 기 준
일반주거지역 조정대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 인천도시기본계획에 반영된 지역</li> <li>◦ 주변 용도지역과 2단계 이상 차이를 보이는 지역</li> <li>◦ 역세권 기능 활성화를 위해 용도지역 상향조정이 필요한 지역</li> <li>◦ 주거환경 정비가 시급한 지역, 노후화된 건축물 밀집지역으로 향후 개발 가능성이 높은 지역</li> </ul>
준주거지역 조정대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 상업지역 및 역세권 인접지역으로 향후 개발 가능성이 높은 지역</li> <li>◦ 역세권 인접지역으로 상업기능이 필요한 지역</li> <li>◦ 간선도로변 소규모 비주거시설 다수 입지로 적정규모의 개발 촉진이 필요한 지역</li> </ul>
상업지역 조정대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 인천도시기본계획에 반영된 지역</li> <li>◦ 개발에 따른 기반시설의 용량 확보가 가능한 지역</li> <li>◦ 상업기능 활성화 및 도심기능 활성화가 필요한 지역</li> </ul>
공업지역 조정대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 인천도시기본계획에 반영된 지역</li> <li>◦ 공업기능의 정비가 계획적으로 필요한 지역</li> </ul>

1) 인천광역시 용도지역 진단 기준은 인천광역시 지구단위계획 수립기준(2021.11)을 토대로 분석·정리하였음

## 2.2. 용도지역 상향 검토 기준

### 1) 용도지역 상향 기준

〈표 4-4〉 용도지역 상향 기준

구 분	선 정 기 준	조 건	비 고
도시계획사항	도시지역	◦ 제1종일반주거지역 인접 대규모 개발제한 사항(공원, 문화재 등)	-
교통환경	-	◦ 역세권 인접 여부 ◦ 간선도로(폭 20m 이상) 인접 여부	◦ 평가지역 중앙부 기준
지역·지구 지역 여건	제2종 일반주거지역	◦ 제2종일반주거지역 이상의 지역과 연접하고 너비 10m 이상의 도로와 접할 것 ◦ 또는 너비 15m 이상의 도로와 접할 것	◦ 공동주택 건립 관련 용도지역 관리 등 업무처리지침 (인천광역시 2018.11)
지형 여건	도시지역	◦ 경사 : 17° 이하 ◦ 표고 : 65m 기준 지반고(해발 0m) 기준	◦ 인천광역시 도시계획 조례 제20(개발행위허가의 기준) ◦ 평균 표고·경사 적용

### 2) 매트릭스에 의한 지역차원 분석 기준

〈표 4-5〉 지역차원 분석 기준

구 분	평가내용 및 판정 근거				
도시계획사항	◦ 제1종일반주거지역 인접 대규모 개발제한사항(공원, 문화재 등)				
평가배점	없음	3만㎡ 이하	5만㎡ 이하	8만㎡ 이하	10만㎡ 이상
	(5점)	(4점)	(3점)	(2점)	(1점)
	A	B	C	D	E
교통환경	◦ 역세권 인접여부 / 간선도로(폭20m) 인접여부				
평가 배점	간선도로 인접/ 100m이내	300m이내	500m이내	700m이내	700m이상
	(5점)	(4점)	(3점)	(2점)	(1점)
	A	B	C	D	E
지역·지구 지역 여건	◦ 제2종일반주거지역 이상의 지역과 연접하고 너비 10m 이상의 도로와 접할 것 ◦ 또는 너비 15m 이상의 도로와 접할 것				
평가 배점	제3종일반주거 지역, 준주거지역 및 15m 이상 도로 연접	제2종일반 주거지역 및 15m 이상 도로 연접	제2종일반 주거지역 및 12m 이상 도로 연접	제1종일반 주거지역 및 12m 이하 도로 연접	제1종일반 주거지역 및 10m 이하 도로 연접
	(5점)	(4점)	(3점)	(2점)	(1점)
	A	B	C	D	E
지형 여건	◦ 경사 : 17°이하 ◦ 표고 : 65m 기준지반고(해발 0미터) 기준				
평가 배점 (경사)	2°이하	5°이하	7°이하	10°이하	17°이하
	(5점)	(4점)	(3점)	(2점)	(1점)
	A	B	C	D	E
평가 배점 (표고)	15m이하	30m이하	40m이하	50m이하	65m이하
	(5점)	(4점)	(3점)	(2점)	(1점)
	A	B	C	D	E



### 3. 용도지역 진단 대상지 검토

#### 3.1. 용도지역 진단 대상지 선정

##### ■ 종합 분석

- 인천대로 주변 10개 생활권의 용도지역별 노후 주거지 분석 결과 제1종일반주거지역의 주거환경 낙후문제가 가장 심각한 것으로 진단됨
- 제1종일반주거지역이 분포한 생활권은 5개 생활권으로 가정, 석남, 원적, 수봉, 용현생활권 임
  - 도시계획시설(학교:대학교)이 입지해 있는 용현생활권을 제외한 4개 생활권 제1종일반주거지역의 노후도는 평균 83.0%로서 건축물 노후화가 상당히 진행된 것으로 조사됨
- 제1종일반주거지역 내 단독주택 필지의 면적은 전체 54.5%가 80평 이하로 단독주택 적정 필지 면적에 미달하여<sup>2)</sup> 주거환경이 열악함
- 또한 노후 저층주거지 내 필지들은 대부분 폭 4m 미만 도로에 접하여 주택의 신축 및 개량이 어렵고, 주차장 등 기반시설도 부족하다는 문제점을 내포하고 있음
- 이에 인천대로 주변 10개 생활권 내 제1종일반주거지역을 대상으로 용도지역 진단을 통해 합리적인 도시관리 관리방안을 제시하고자 함

〈그림 4-4〉 제1종일반주거지역 내 건축물 노후도



〈표 4-6〉 인천대로 주변 10개 생활권 내 제1종일반주거지역 분포 현황

구 분	생활권 면적(㎡)	제1종일반 주거지역 면적(㎡)	구성비 (%)
가 정	497,569	171,483	34.5
석 남	621,608	177,485	28.5
원 적	794,834	322,061	40.5
수 봉	920,266	61,584	6.7
용 현	1,295,060	430,533	33.2



2) 「택지개발업무처리지침」 제16조(블록형 단독주택용지 계획 등) 제6항 일반형(80평이상) 기준적용

## 3.2. 서구권역

### 1) 가정생활권

#### ■ 제1종일반주거지역 현황 분석

- 가정생활권 내 제1종일반주거지역은 가정중앙시장역, 가정역에 인접하여 교통 여건이 우수하며, 일반상업지역 및 지구단위계획구역과 인접하여 개발압력이 높음
- 건축물 중 80% 이상이 30년 이상으로 노후도 85.4%, 70% 이상이 3층 이하로 노후 저층주거지 형성

#### ■ 용도지역 진단

- 가정생활권은 가정공원과 문화공원이 인접하여 대규모 개발제약사항이 포함되어 B등급으로 측정됨
- 교통환경 측면에서는 가정역으로부터 약 180m의 거리에 위치해 B등급으로 측정됨
- 일반상업지역 및 제2종일반주거지역과 연접하고, 남측으로 12m의 도로와 접해 있어 C등급 측정
- 인천광역시 기준표고를 반영하여 A등급으로 측정됨

〈표 4-7〉 가정생활권 검토

구 분	내 용	평가 내용	비 고
도시계획사항	◦ 가정공원 및 문화공원 인접 - 가정공원 : 6,612.7㎡ - 문화공원 : 9,784.9㎡	B	◦ 대규모 개발제약사항(공원, 문화재 등) 포함 여부
교통환경	◦ 가정역으로부터 약 180m의 거리 위치	B	◦ 역세권 : 가정역(인천2호선)
지역지구	◦ 일반상업지역 및 제2종일반주거지역과 연접, 남측으로 12m의 도로와 접함	C	◦ 인접 용도지구 : 자연경관지구 ◦ 연접 용도지역 : 제2종일반주거지역 ◦ 연접차선 : 1~4차선(5m~12m)
지형여건	◦ 평균경사 : 1.64°, 평균고도 : 14.74m	A	◦ 인천광역시 기준표고 반영

〈그림 4-5〉 가정생활권 용도지역 진단



## 2) 석남생활권

### ■ 제1종일반주거지역 현황 분석

- 석남생활권 내 제1종일반주거지역은 석남역에 인접하여 교통 여건이 우수하며, 일반상업지역 및 정비사업 부지와 인접하여 개발압력이 높음
- 건축물 중 75% 이상이 30년 이상되어 노후도 83.0%, 70% 이상이 3층 이하로 노후 저층주거지 형성

### ■ 용도지역 진단

- 석남생활권에는 석남체육공원이 있어 대규모 개발제약사항이 포함되어 B등급으로 측정됨
- 생활권 중앙부에 석남역이 위치해 있고, 일반주거지역과 약 230m, 290m, 650m의 거리에 위치해 B등급으로 측정됨
- 일반상업지역 및 제2종일반주거지역과 연접해 있고, 6차선(24m) 도로와 접해 B등급으로 측정됨
- 인천광역시 기준표고를 반영하여 B등급으로 측정됨

〈표 4-8〉 석남생활권 검토

구 분	내 용	평가 내용	비 고
도시계획사항	◦ 북쪽 제1종일반주거지역 내 석남공원 위치 - 석남체육공원 : 10,880.0m <sup>2</sup>	B	◦ 대규모 개발제약사항(공원, 문화재 등) 포함 여부
교통환경	◦ 중심부의 석남역과 각각 약 230m, 290m, 650m의 거리가 있음	B	◦ 역세권 : 석남역(인천2호선)
지역지구	◦ 인천상업지역 및 제2종일반주거지역 연접, 6차선(24m) 도로와 연접	B	◦ 인접 용도지구 : 시가화경관지구 ◦ 연접 용도지역 : 일반상업지역, 제2종일반주거지역 ◦ 연접차선 : 1~6차선(3m~24m)
지형여건	◦ 평균경사 : 2.24°, 평균고도 : 16.20m	B	◦ 인천광역시 기준표고 반영

〈그림 4-6〉 석남생활권 용도지역 진단



### 3) 원적생활권

#### ■ 제1종일반주거지역 현황 분석

- 원적생활권 내 제1종일반주거지역은 서부여성회관역에 인접하여 교통 여건이 우수하며, 지구단위계획 및 건지로 및 거북로와 접하여 개발압력이 높음
- 건축물 중 83% 이상이 30년 이상 되어 노후도 84.6%, 68% 이상이 3층 이하로 노후 저층주거지 형성

#### ■ 용도지역 진단

- 석남어린이공원, 감중공원이 인접해 있어 대규모 개발제약사항이 포함되어 B등급으로 측정됨
- 인천가좌역으로부터 약 330m, 410m, 260m의 거리에 위치해 C등급으로 측정됨
- 제2종일반주거지역과 연접해 있고, 4차선(20m) 도로와 접해 있어 B등급으로 측정됨
- 인천광역시 기준표고를 반영하여 A등급으로 측정됨

〈표 4-9〉 원적생활권 검토

구 분	내 용	평가 내용	비 고
도시계획사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 제1종일반주거지역 내 석남어린이공원, 감중공원 인접</li> <li>- 석남어린이공원:2,290.0㎡,</li> <li>- 감중공원:5,572.4㎡</li> </ul>	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 대규모 개발제약사항(공원, 문화재 등) 포함 여부</li> </ul>
교통환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 인천가좌역에서부터 각 약 330m, 410m, 260m의 거리에 위치</li> </ul>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 역세권 : 가정역(인천2호선)</li> </ul>
지역지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 제2종일반주거지역과 연접, 4차선(20m)의 도로 인접</li> </ul>	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 인접 용도지구 : 시가지경관지구</li> <li>◦ 연접 용도지역 : 제2종일반주거지역</li> <li>◦ 연접차선 : 1~4차선(3m~20m)</li> </ul>
지형여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 평균경사 : 1.45°, 평균고도 : 12.16m</li> </ul>	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 인천광역시 기준표고 반영</li> </ul>

〈그림 4-7〉 원적생활권 용도지역 진단





### 3.3. 중구·미추홀구 권역

#### 1) 수봉생활권

##### ■ 제1종일반주거지역 현황 분석

- 수봉생활권 내 제1종일반주거지역은 수봉근린공원 남측에 입지하여 개발에 대한 제약을 받고 있으며, 연접한 용도지역이 준주거지역으로 용도지역 상황에 대한 주민여론이 높음
- 건축물 중 73% 이상이 30년 이상되어 노후도 78.9%, 80% 이상이 3층 이하로 노후 저층주거지 형성

##### ■ 용도지역 진단

- 수봉생활권에는 수봉공원, 인접해 있어 대규모 개발제약사항이 포함되어 E등급으로 측정됨
- 제물포역으로부터 약1.1km의 거리에 위치해 E등급으로 측정됨
- 준주거지역, 제3종일반주거지역과 연접하고 남측으로 4차선(20m) 도로가 입지해 A등급으로 측정됨
- 인천광역시 기준표고를 반영하여 E등급으로 측정됨

〈표 4-10〉 수봉생활권 검토

구 분	내 용	평가 내용	비 고
도시계획사항	◦ 북측으로 수봉공원 연접 - 수봉공원 : 325,539.5㎡	E	◦ 대규모 개발제약사항(공원, 문화재 등) 포함 여부
교통환경	◦ 제물포역으로부터 약 1.1km의 거리에 위치	E	◦ 역세권 : 제물포역(1호선)
지역지구	◦ 준주거지역 및 제3종일반주거지역 등과 연접, 남측으로 4차선(20m)의 도로 입지	A	◦ 인접 용도지구 : 고도지구, 시가지지구 ◦ 연접 용도지역 : 준주거지역, 제3종일반주거지역, 일반상업지역 ◦ 연접차선: 1~4차선 (7~20m)
지형여건	◦ 평균경사 : 10.24°, 평균고도 : 46.30m	E	◦ 인천광역시 기준표고 반영

〈그림 4-8〉 수봉생활권 용도지역 진단



## 2) 용현생활권

### ■ 제1종일반주거지역 현황 분석

- 용현생활권 내 제1종일반주거지역은 도시계획시설(학교:대학교)로서 인하대 등 교육시설이 입지하여 주거지역에 대한 기준 미적용
- 그러므로 용현생활권 내 제1종일반주거지역 용도지역 상향대상에서 제외할 필요성이 있음

### ■ 용도지역 진단

- 도시계획시설(학교:대학교)이 입지하여 대규모 개발제약사항이 포함되어 E등급으로 측정됨
- 약 490m의 거리에 인하대역이 위치해 C등급으로 측정됨
- 제2종일반주거지역으로 둘러싸여 있고, 6차선(21m)의 도로가 입지해 B등급으로 측정됨
- 인천광역시 기준표고를 반영하여 E등급으로 측정됨

〈표 4-11〉 용현생활권 검토

구 분	내 용	평가 내용	비 고
도시계획사항	◦ 제1종일반주거지역 대부분이 도시계획 시설(학교:대학교)로 지정되어 개발제약	E	◦ 대규모 개발제약사항(공원, 문화재 등) 포함 여부
교통환경	◦ 약 490m의 거리에 인하대역 위치	C	◦ 역세권 : 인하대역(인천2호선)
지역지구	◦ 제2종일반주거지역으로 둘러싸여 있으며, 6차선(21m) 도로가 인접	B	◦ 인접 용도지구 : 고도지구, 시가지지구 ◦ 연접 용도지역 : 제2종일반주거지역 ◦ 연접 차선: 4~6차선 (12~21m)
지형여건	◦ 평균경사 : 2.08°, 평균고도 : 15.22m	E	◦ 인천광역시 기준표고 반영

〈그림 4-9〉 용현생활권 용도지역 진단



## 4. 용도지역 관리 방향

### 4.1. 용도지역 진단 대상지 검토 결과

- 인천광역시 지구단위계획 수립기준을 토대로 상위 및 관련계획 검토, 지역 여건을 종합적으로 분석하여 검토
- 제1종일반주거지역의 주거지 낙후 문제가 심화되고는 있으나, 2040 인천도시기본계획, 2030 인천도시·주거환경정비 기본계획에서 저층주거지의 특성을 유지하도록 한 계획기준 준용
- 따라서 상위 및 관련계획에 따라 현 용도지역을 유지하되, 향후 다양한 정비수법과 연계한 구체적 개발계획 수립 시 조정 가능

제1종일반주거지 특성을 유지해, 향후 다양한 정비수법과 연계한 조정 필요

### 4.2. 용도지역 관리 방안

#### ■ 용도지역 현황

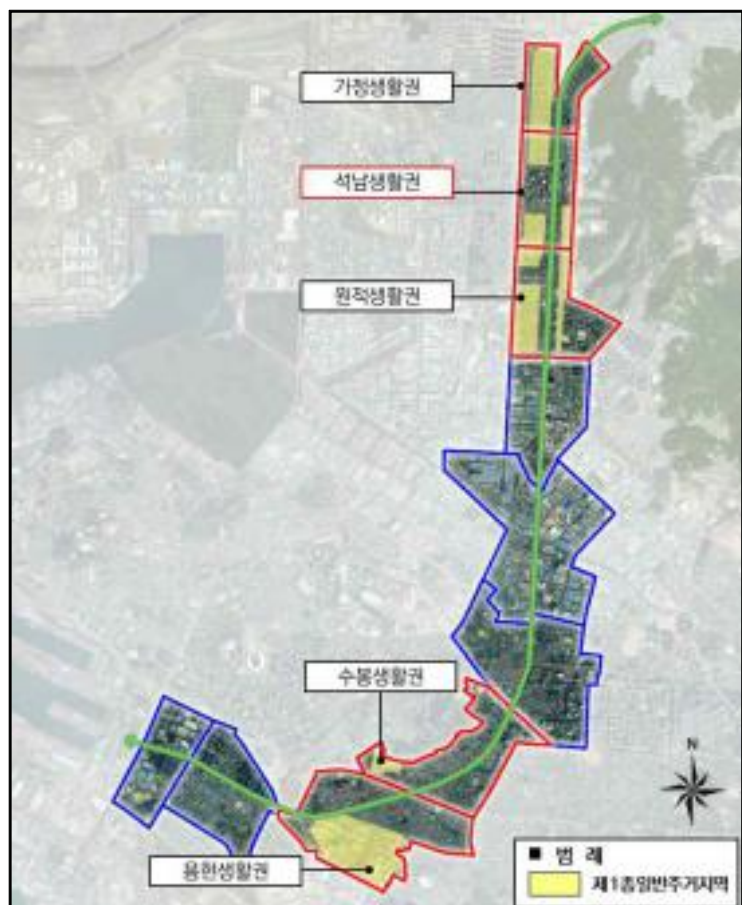
- 인천대로 주변 생활권 중 가정, 석남, 원적, 수봉, 용현생활권에 제1종일반주거지역이 분포하고 있음
  - 가정생활권 : 171,483.0㎡
  - 석남생활권 : 177,485.0㎡
  - 원적생활권 : 322,061.0㎡
  - 수봉생활권 : 61,584.0㎡
  - 용현생활권 : 430,533.0㎡

#### ■ 용도지역 관리방안

인천대로 주변 생활권 내 용도지역 조정은 구체적인 사업계획 수립을 전제로 검토하는 것을 원칙으로 함

제1종일반주거지역은 저층 주거지의 특성 유지를 원칙으로 하되, 향후 다양한 정비수법과 연계한 주거환경개선 필요

〈그림 4-10〉 제1종일반주거지역 현황도



## 5. 복합용도지구 검토 기준

### 5.1. 복합용도지구 개요

#### 1) 복합용도지구 도입 필요성

- 현행 용도지역제에서는 건축물의 용도와 밀도가 일괄적으로 조정됨
  - 원도심 지역 등에서는 용도지역 변경 또는 지구단위계획 수립 없이는 건축물 용도 완화가 불가능하며, 용도지역 변경 시 밀도가 같이 완화되어 원도심의 기반시설 부족이 악화됨
  - 용도지역 상향은 지역의 물리적 환경과 토지가격에 직접적인 영향을 미쳐 부정적인 측면 수반
- 무리한 용도지역 변경을 방지하고, 지역 현황 반영 및 계획적 정비를 유도하기 위해 복합용도가 도입되었음

#### 2) 복합용도지구 개념

##### ■ 복합용도지구 지정 목적

- 지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구에 지정

##### ■ 복합용도지구 지정 가능 용도지역

- 일반주거지역, 일반공업지역, 계획관리지역

##### ■ 복합용도지구 지정 기준

- 용도지역의 변경 시 기반시설이 부족해지는 등의 문제가 우려되어 해당 용도지역의 건축 제한만을 완화하는 것이 적합한 경우 지정
- 간선도로의 교차지, 대중교통의 결절지 등 토지이용 및 교통 여건의 변화가 큰 지역 또는 용도지역 간의 경계지역, 가로변 등 토지를 효율적으로 활용할 필요가 있는 지역제 지정할 것
- 용도지역의 지정 목적이 크게 저해되지 아니하도록 해당 용도지역 전체 면적의 1/3이하의 범위에서 지정 할 것

### 5.2. 복합용도지구 지정 효과

##### ■ 건축물 허용용도 완화

- 일반주거지역 내 준주거지역 건축물 용도 허용
- 일반공업지역 내 준공업지역 건축물 용도 허용



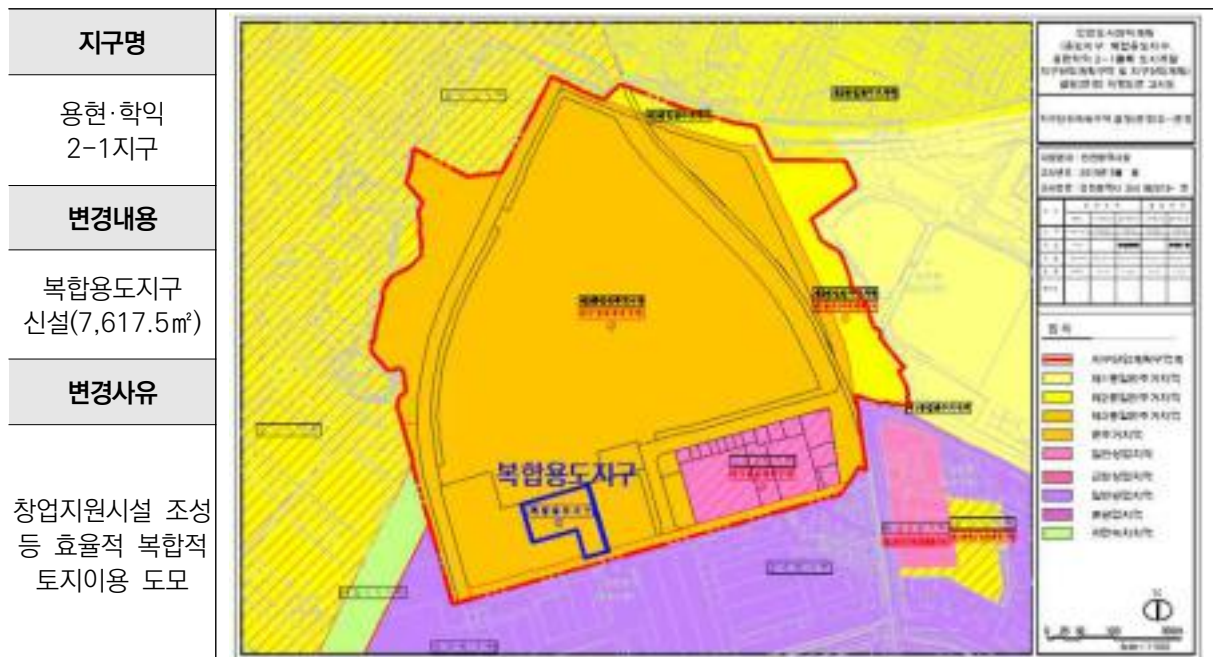
〈표 4-12〉 용도지역별 행위제한 내용

용도지역	허용시설		건폐율 (%)	용적률 (%)
	시행령	도시·군계획 조례		
제1종일반주거	단독, 공동주택(4층이하), 1종 근생, 학교 등	2종 근생, 종교, 판매(2천이하), 의료, 업무(오피스텔3천㎡이하), 공장(인쇄 등 환경저촉×), 창고시설 등	60	200
제2종일반주거	단독, 공동주택, 1종 근생, 종교, 학교 등		60	250
제3종일반주거			50	300
준주거	단독, 공동주택, 1·2종 근생, 종교, 의료, 학교 등	판매, 업무, 공장(인쇄 등 환경저촉×), 창고, 장례식장 등	80	00

### 5.3. 복합용도지구 지정의 실효성

- 복합용도지구는 해당지역의 용적률 등 밀도체계에 대한 완화 없이 건축물 허용용도만 완화해주는 제도로써 일부 특정한 사업목적에 가진 지구에서만 실효성이 있음  
(복합용도지구 지정 현황 : 경기도, 4개소 73,931㎡, 국토교통부, 2021)
- 일반주거지역 내 대규모 업무시설 및 판매시설 입지 허용 필요 시, 일반공업지역 내 공동주택 입지 허용 필요 시 등

〈그림 4-11〉 복합용도지구 지정 사례(용현·학익 2-1블록)



## 6. 복합용도지구 후보지 검토

### 6.1. 일반주거지역 내 복합용도지구 후보지 검토

#### ■ 검토대상 생활권

- 일반주거지역이 지정된 6개 생활권 : 가정, 석남, 원적, 도화·주안, 수봉, 용현생활권
  - 신흥, 토지금고생활권 : 일반주거지역 미분포로 검토 제외
  - 인천교, 가좌생활권 : 산업단지로 검토 제외

#### ■ 검토 기준

- 상업지역과 일반주거지역 인접하여 용도 혼재가 발생하는 지역, 역세권 인접지역
  - 지구단위계획구역, 정비구역, 산업단지 등 개별법에 의한 사업구역 및 공동주택 밀집지역 제외

#### ① 가정생활권 - 가정로변으로 일부 소규모 근생시설 입지, 현 용도지역으로 수용 가능함

〈그림 4-12〉 가정생활권 건축물 용도 분석



#### ② 석남생활권 - 가정로, 거북로변 일부 소규모 근생 입지, 현 용도지역으로 수용 가능

〈그림 4-13〉 석남생활권 건축물 용도 분석



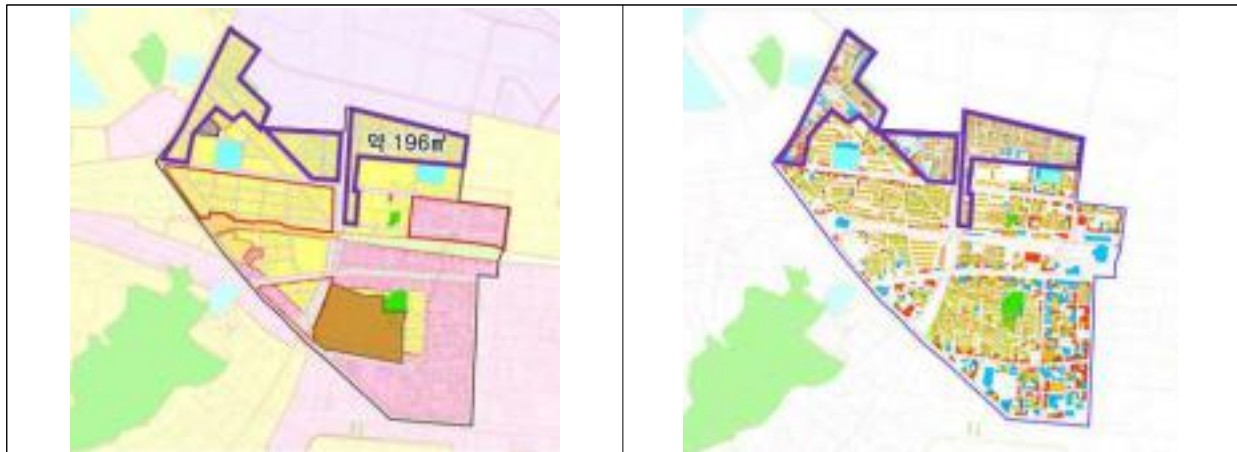
③ 원적생활권 - 가정로변으로 일부 소규모 근생시설 입지, 현 용도지역으로 수용 가능함

〈그림 4-14〉 원적생활권 건축물 용도 분석



④ 도화·주안생활권 - 북측 산업단지 경계부 대부분 주거지역, 용도 혼재 미 발생

〈그림 4-15〉 도화·주안생활권 건축물 용도 분석



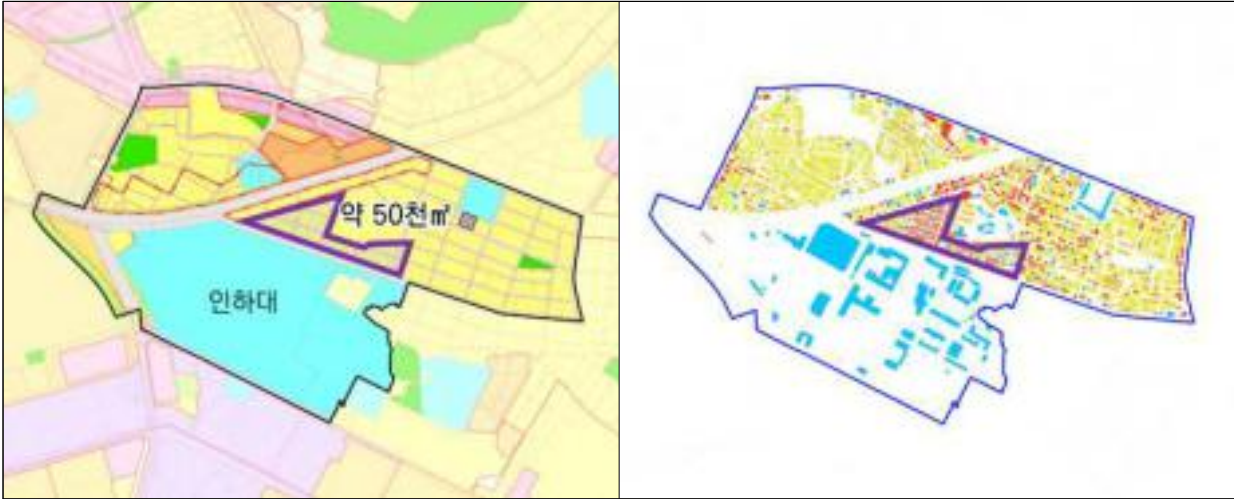
⑤ 수봉생활권 - 생활권 대부분 지구단위계획구역 지정, 검토지역 용도 혼재 미 발생

〈그림 4-16〉 수봉생활권 건축물 용도분석



## ⑥ 용현생활권 - 인하대 후문 일대 근생시설 밀집, 소규모로 현 용도지역으로 수용 가능

〈그림 4-17〉 용현생활권 건축물 용도 분석



### 6.2. 일반주거지역 내 복합용도지구 후보지 검토 결과

- 일반주거지역 내 복합용도지구 후보지 검토 기준은 주거 및 상업용도 혼재 지역이거나 역세권에 인접한 지역임
- 인천대로 내 일반주거지역은 일부 주거와 상업용도가 혼재되어 있긴 하나 대부분 소매점, 휴게음식점, 일반업무시설 등으로 현 용도지역에서 가능한 소규모 근린생활시설로 분석됨

생활권 내 복합용도지구 후보지 없음

### 6.3. 일반주거지역 내 복합용도지구 지정 방향

복합용도지구 지정은 구체적인 사업계획 수립을 전제로 검토하는 것을 원칙으로 함

⇒ 향후 개별 사업 추진 시, 해당지역의 기반시설 여건과 지정 효과를 고려하여 실효성이 있을 경우





## V. 테마가로 계획

---

1. 테마가로 개요
2. 테마가로 시범사업 추진 방향
3. 테마가로 단계별 시행 방안
4. 테마가로 세부 시행계획
5. 세부 사업비 및 재원조달 방안



## 1. 테마가로 개요

### 1.1. 7개 테마가로 기본계획 개요

- 본 과업에서는 선행과업인 ‘인천대로 주변지역 기본계획’에서 수립한 7개 테마가로에 대한 기본계획 내용(〈표 5-1〉 참조)을 준용하여 이를 실현하기 위한 방안으로 세부 시행계획을 제안하였음

〈표 5-1〉 7개 테마가로 개요

구 분		생활권	상징색	총 연장 (km)	주요 내용
1	서구 아트(Art) 웨이	가정	Red	0.73	<b>서경백화점~가정중앙시장역~서구문화회관~원적산으로 연결되는 테마가로</b> ◦ 정서진중앙시장과 서구문화회관을 잇는 가로 ◦ 서구의 대표 문화 정서진의 지명유래와 시장 저잣거리를 반영한 가로 활성화 요소 도입
					<b>석남초등학교~가좌여자중학교 통학권을 고려한 테마가로</b> ◦ 학생, 노인의 세대간 소통을 위한 열린 가로 ◦ 불필요한 공간의 효율성을 위한 공지 활용 ◦ 학교, 복지시설 프로그램 연계 공간 조성
3	안전 컬러 옐로우(Yellow) 웨이	원적	Yellow	0.86	<b>봉화초등학교~건지초등학교·가좌중학교~서구도서관을 연계하는 테마가로</b> ◦ 시각적으로 가장 높은 인지성을 지닌 색상 도입 ◦ 학교와 학교를 잇는 어린이 안전 우선 중심 가로 ◦ 운전자는 느리게, 보행자는 안전한 가로 만들기
					<b>수봉공원~수봉로~주안시민상가로 이어지는 공원 산책길 테마가로</b> ◦ 수봉공원과 연계한 가로로 기존 쉼터, 공지 등을 활용한 테마별 가든(Garden) 조성 ◦ 미래의 과거가 되는 현재의 경사형 지붕, 건축물 보전을 위한 경사지붕 의무화 구간 지정
5	청춘 테라피 힐링 로드	용현	Orange	0.86	<b>인하대 후문~비룡쉼터~수봉공원을 연결하는 테마가로</b> ◦ 스트레스 저감, 자신감 회복을 컬러테라피 색채(오렌지) 적용 ◦ 야간조명, 와이파이, 정보제공 등을 위한 Multi-Smart 공공시설물 설치
					<b>토지금고 시장~인천대로~수인선 폐선부지를 연결하는 테마가로</b> ◦ 옛 염전가는 역사의 길의 흔적을 남기는 가로 ◦ 노후화된 공공시설물을 재활용하여 소금길, 소금창고를 모 티브로 하는 디자인거리 조성
7	청(淸), 청(靑) 빛갈, 새빛길	신흥	Blue	1.76	<b>신천초등학교~송의역 구간의 연결하는 테마가로</b> ◦ 맑은 갯골수로, 푸르른 보행공간 형성 ◦ 기존 시설물과 불필요한 공간을 효율적으로 재사용하여 주민과 상생할 수 있는 지역상징 문화먹거리 화단(Farm Garden) 창출

## 1.2. 테마가로 계획 목적 및 조성 효과

테마가로 계획 목적	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단절되었던 인천대로 일반화구간을 횡단·교류하며 생활권 커뮤니티 형성</li> <li>• 보행네트워크 회복을 통한 원도심 활성화</li> <li>• 노후화된 가로에 지역 고유의 역사문화 테마를 활용한 명소 형성</li> </ul>
테마가로 조성 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로에 의해 단절되었던 공간을 연결하는 상징적 공간으로 조성</li> <li>• 학교, 도서관, 문화시설, 시장 등 주요 거점공간 연결</li> <li>• 보도와 차도의 분리로 보행자 안전 및 편의 향상</li> <li>• 교통정온화기법 사용으로 보행자 우선도로 조성</li> <li>• 민관의 협력을 통한 테마가로 조성</li> </ul>
테마가로 조성 효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천대로에 의해 단절되었던 지역 간 연계성 강화</li> <li>• 주요 거점 간 보행 활성화 유도, 안전한 통학로 확보, 주요 거점 연계 활성화</li> </ul>

〈그림 5-1〉 테마가로 위치도



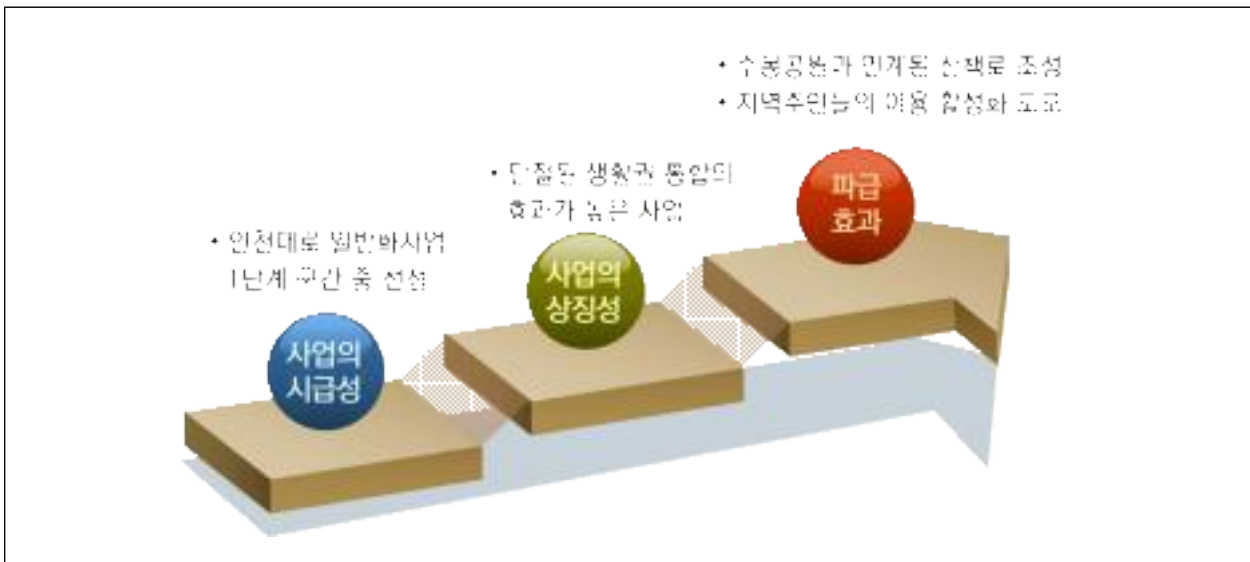


## 2. 테마가로 시범사업 추진 방향

### 2.1. 시범사업 선정 기준

- 테마가로 시범사업은 사업의 시급성, 사업 효과, 사업의 파급효과를 고려하여 선정
- 사업의 시급성 측면에서 인천대로 일반화 사업 1단계 구간의 테마가로 중 사업 효과가 높은 테마가로를 시범사업으로 선정
- 사업의 상징성 측면에서 단절된 생활권 통합의 효과가 높은 테마가로 중 선정
- 사업의 파급효과 측면에서 테마가로 조성을 통해 주변지역에 미치는 영향이 큰 사업 중 선정

〈그림 5-2〉 시범사업 선정 기준



### 2.2. 수봉 가든 프롬나드 선정 사유

#### ■ 사업의 시급성

- 수봉 가든 프롬나드는 주안시민상가~제일로~수봉로~수봉공원을 연계하는 테마가로로서, 인천대로 일반화 사업 1단계 구간에 위치함
- 수봉공원과 이어진 테마가로로 현재도 지역주민들의 이용율이 높으나 보행로 정비 미비, 휴게 공간 부족 등 산책로로서의 기능 형성은 미흡

#### ■ 사업의 상징성

- 수봉산 아래 저층 주거지와 제일시장일대 시가지를 연결하는 통 연장 약 860m의 테마가로로서 인천대로로 단절된 수봉생활권 통합의 상징성이 높은 사업임

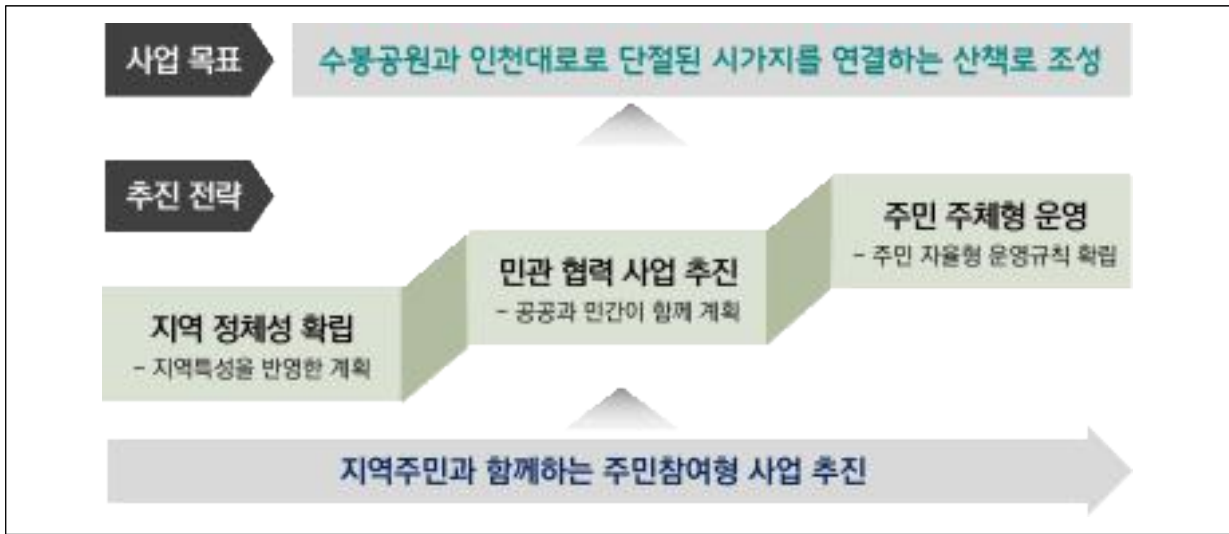
## ■ 사업의 파급효과

- 인천대로 주변 10개 생활권 내 유일한 공원과 시가지를 연결하는 테마가로로서, 지역주민들이 즐겨 찾는 수봉공원과 시가지를 연결하는 산책로 조성을 통해 사업의 파급효과가 높으 것으로 예상됨

## 2.3. 시범사업 추진 방안

### 1) 시범사업 추진 전략

〈그림 5-3〉 시범사업 추진 전략



### 2) 시범사업 추진 방안

〈표 5-2〉 시범사업 추진 방안

위 치	규 모	사업비	추진방안
수봉공원~ 수봉로~제일로~주안시민 상가	연장 : 856.5m 폭원:20m	약 8.4억 원	인천시 (마을 골목 특성화 사업 / 미추홀구) 중앙공모(안전한 보행환경 공모사업/행안부)

### 3) 수봉 가든 프롬나드 시범사업 단계별 추진계획

〈표 5-3〉 시범사업의 단계별 추진 계획

사 업 명	일정계획		
	2025	2026	2027
수봉 가든 프롬나드 테마가로 조성사업	<div> <div></div> </div> 실시계획 수립	<div> <div></div> </div> 계획인가    착공	<div> <div></div> </div> 준공

### 3. 테마가로 단계별 시행 방안

#### 3.1. 테마가로 단계별 시행 시기

##### 1) 기본 원칙

- 인천대로 일반화 사업 완료시기와 연동하여 단계별 시행계획 수립
  - 인천대로 일반화 사업 1단계 구간(2021.11~2025.12) 테마가로 : 청·청 빛깔·새빛길(신흥생활권), 순백 소금길의 흔적(토지금고 생활권), 청춘 테라피 힐링로드(용현생활권), 수봉 가든 프롬나드(수봉생활권)
  - 인천대로 일반화 사업 2단계 구간(2024.6~2027.12) 테마가로 : 안전 컬러 옐로우 웨이(원적생활권), 그린 오픈 올웨이(석남생활권), 서구 아트웨이(가정생활권)

〈그림 5-4〉 인천대로 일반화 사업 단계



##### 2) 테마가로별 시행 시기

- 인천대로 일반화 사업 1단계 완료(2025.12.) 6개월 전 시범사업인 수봉 가든 프롬나드 사업을 착수하여 선도적 사업 추진 진행
- 인천대로 일반화 사업 1단계 완료 시점에 맞추어 해당 구간에 있는 청춘테라피 힐링로드, 순백 소금길의 흔적, 청·청 빛깔·새빛 길 테마가로 사업 시행
- 인천대로 일반화 사업 2단계 완료 후(2027.12.), 해당 구간에 있는 안전 컬러 옐로우 웨이, 그린 오픈 올웨이, 서구 아트웨이 테마가로 사업 시행

- 시범사업 기간은 사업의 중요도를 감안하여 2년 정도로 시행하고, 그 외 테마가로는 착수 후 1년 6개월 정도 기간에 맞추어 수행

&lt;표 5-4&gt; 인천대로 일반화 사업 단계

구 분	2025	2026	2027	2028	2029	2030
서구 아트웨이						
그린 오픈 올웨이					1.5년	
안전 컬러 옐로우 웨이						
수봉 가든 프롬나드			2년			
청춘 테라피 힐링로드			1.5년			
순백 소금길의 흔적						
청, 청 빛깔, 새빛길						
	1단계 사업완료			2단계 사업완료		

### 3.2. 7개 테마가로 사업비 및 예산 확보 방안

- 테마가로 사업비는 시비, 국비, 민간자본의 3가지 방안으로 마련
- 테마가로 중 시범사업인 수봉생활권의 수봉 가든 프롬나드는 선도적인 사업 추진을 위해 인천광역시 시비로 지원

&lt;표 5-5&gt; 7개 테마가로 총 사업비

생 활 권	테마가로	총 연장(m)	폭원(m)	면적(㎡)	총 공사비(억 원)	예산 확보 방법
가정	서구 아트웨이	643.4	8-15	7,520.6	5.9	시비 / 국비 / 시비+민간자본
석남	그린 오픈 올웨이	617.1	8-15	3,491.7	5.3	시비 / 국비 / 시비+민간자본
원적	안전 컬러 옐로우 웨이	884.3	10	8,856.2	7.3	시비 / 국비 / 시비+민간자본
수봉	수봉 가든 프롬나드	856.5	20	14,782.9	8.4	시비(시범사업)
용현	청춘 테라피 힐링로드	501.2	6-20	7,502.0	9.3	시비 / 국비 / 시비+민간자본
토지금고	순백 소금길의 흔적	1,165.6	5-15	15,159.3	7.0	시비 / 국비 / 시비+민간자본
신흥	청, 청 빛깔, 새빛길	2,075.6	6-40	58,383.9	19.5	시비 / 국비 / 시비+민간자본
합 계		-	-	-	62.7	시비 / 국비 / 시비+민간자본



## 4. 테마가로 세부 시행계획

### 4.1. 서구 아트(Art) 웨이 : 가정생활권

#### 1) 현황 분석

##### ① 대상지 개요

- 구 간 : 서경백화점~가정중앙시장역~서구문화회관~원적산으로 연결되는 테마가로 조성
- 정서진 중앙시장과 서구문화회관을 연결하는 가로
- 총 연장 : 0.73km(일반화 동측 0.17km, 일반화 서측 0.56km)
- 폭원 : 서달로 193번길(10m), 가남로(15m), 원창로(15m)

〈그림 5-5〉 서구 아트 웨이 테마가로 주변 현황



##### ② 현황 종합 분석

- 정서진 중앙시장과 서구문화회관을 연결하는 장소성과 역사성을 살린 특화가로 계획 필요
- 일반화 동측 구간은 정서진 중앙시장으로 시장과 연계된 활력있는 가로 형성 필요
- 일반화 서측은 저층 공동주택단지 주변 도로 양측에 노상주차장 및 불법주정차로 보행로 형성 미흡

〈그림 5-6〉 서구 아트 웨이 테마가로 현황 분석도



## 2) 기본구상 및 계획

### ① 기본구상

**인천대로에 의해 동서로 단절되었던  
주요 거점을 연결하는 아트웨이 디자인 테마가로**

<p style="text-align: center;"><b>활기찬 상업가로</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 시장, 재창거리를 모티브로 가로 활성화 요소 도입</li> <li>▪ 노상주차장 일부 포켓컴퍼 조성으로 교로의 질 조성</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>아트웨이 디자인 가로</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 상업시설의 Blue &amp; White 색상 특화</li> <li>▪ 바닥 패턴디자인 도입</li> <li>▪ 공공시설물 디자인</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>보행환경개선</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 도로 포장 패턴 개선 등 보행 환경개선</li> <li>▪ 정비사업 시 도로 확폭 및 정비로 보행공간 확충 유도</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>CPTED 안전한 골목길</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 안전한 골목길 조성을 위해 CPTED 기법 활용</li> <li>▪ 범죄 예방을 위해 막다른 골목길 등에 가시성 높은 색채 사용</li> </ul>
			

### ② 기본계획

#### ■ 주요 거점을 연계한 활기찬 상업가로 조성

- 인천대로와 가정중앙시장역을 구심점으로 동측의 인천서구문화회관, 서측의 정서진중앙시장을 연결하여 장소성과 역사성이 있는 활기찬 상업가로 조성

#### ■ 공공시설과 아트의 결합을 통한 아트웨이 디자인 가로 정체성 확립

- 정서진의 나루터 이미지와 시장 이미지를 모티브로 하여 상업시설 그늘막 등 디자인 특화, 도로 패턴, 공공시설물 등에 대한 디자인 요소 도입으로 디자인 특화 가로 조성

#### ■ CPTED 디자인 도입으로 안전한 골목길 형성

- 셉티드(CPTED) 기법 도입으로 어둡거나 막다른 골목길을 안전한 골목길로 조성

#### ■ 보행공간 확보로 쾌적한 가로 조성

- 보행공간 내 불필요한 가로시설물 제거로 협소한 보행환경 개선, 보도 확보가 어려운 구간은 보차 공존도로 개념을 적용하여 차량 속도를 저감 및 차량통행 제한



〈그림 5-7〉 서구 아트 웨이 테마가로 기본계획도



### 3) 세부 가이드라인

아트웨이 디자인 테마가로 조성을 위해 활기찬 상업가로 조성, 공공시설물 디자인, CPTED 디자인, 보행공간 확보 등을 위한 기준으로 한 다음과 같은 사항을 권장함

〈그림 5-8〉 서구 아트웨이 테마가로 주요 가이드라인



#### ■ 주요 거점을 연결하는 활기찬 상업가로 조성

- 가정중앙시장역, 정서진중앙시장, 인천서구문화회관 등 주요 거점을 연결하는 테마가로 조성
  - 가정생활권 내 대중교통 거점인 인천지하철 2호선 가정중앙시장역을 중심으로 출·퇴근, 쇼핑, 여가생활 등 다양한 보행목적이 이루어지는 테마가로 조성
- 시장 저자거리를 반영한 가로 활성화 요소 도입, 노상주차장 일부 구간을 포켓 쉼터로 조성하여 지역주민들의 교류와 활동이 이루어지는 활기찬 가로 형성
  - 건축물 진출입구간 외 막다른 골목길과 연계되는 구간을 중심으로 포켓쉼터 조성
- 주변 아파트 조망을 고려한 Roof TOP Color Way
  - 루원시티 방면 주변 고층 아파트에서의 조망권을 고려하여 건축물 옥상 바닥 디자인(색채, 바닥)으로 가로 연결

〈그림 5-9〉 포켓쉼터 예시





## ■ 공공시설과 아트의 결합을 통한 아트웨이 디자인 가로 정체성 확립

- 나루터였던 정서진의 지명유래와 시장 저잣거리를 반영한 가로활성화 요소 도입
- 과거 나루터의 돛단배와 저잣거리 그늘막 이미지를 모티브로 상업시설의 Blue & White 색상 특화, 바닥 패턴디자인 도입, 공공시설물 디자인 등으로 아트웨이 디자인 가로 조성
  - 가로부 건축입면의 개구부와 연계하여 투시성 소재(커튼월, 버티컬 유리 등)를 활용
- 노상주차공간을 활용하여 보행자 쉼터를 조성하고, 스트리트 퍼니처, 예술품 설치를 통해 서구 아트웨이 테마가로의 예술적 이미지 강화

〈그림 5-10〉 아트웨이 디자인 예시



## ■ CPTED 디자인 도입으로 안전한 골목길 형성

- 범죄 발생이 빈번한 어두운 막다른 골목길 바닥, 건축물 벽면 등에 가시성이 높은 색이나 CPTED 기법을 활용하여 안전한 가로 조성
  - 보도 포장을 활용하여 방문객의 현재위치와 주요 장소를 안내하는 선형의 보도패턴을 적용하여 방문객의 편리함을 도모
  - 보행로에 바닥조명을 설치하거나 막다른 공간에 CPTED 디자인 요소를 도입해 방문객이나 거주민에게 안전한 가로환경을 조성
- 테마가로 안내/소개/정보 제공
  - 서구문화회관, 정서진중앙시장, 생활정보(버스, 미세먼지 등)를 제공하는 스마트 담장길 조성

〈그림 5-11〉 안전한 골목길



## ■ 보행공간 확보로 쾌적한 가로 조성

- 기존 아파트 사이 협소한 보도에 설치된 불편한 공공시설물 지양, 아파트 벽면 활용 등 건축물 벽면 부착형 시설물 설치로 쾌적한 보행공간 확보
- 가로변 단차 발생 구간에 테라스를 조성하여 경사를 극복하고 자연스러운 보행 연결 유도

## 4.2. 그린(Green) 오픈 올웨이 : 석남생활권

### 1) 현황 분석

#### ① 대상지 개요

- 구 간 : 석남초등학교~가좌여자중학교 통학권을 고려한 테마가로 조성
- 학생, 노인의 세대간 소통을 위한 열린가로 / 학교, 복지시설 프로그램 연계 공간 조성
- 총 연장 : 0.64km(일반화 동측 0.19km, 일반화 서측 0.45km)
- 폭원 : 서달로 123번길(15m), 신석로(15m), 신석로 121번길(10m), 가정로 294번길(15m)

〈그림 5-12〉 그린 오픈 올웨이 테마가로 주변 현황



#### ② 현황 종합 분석

- 석남체육공원, 석남초등학교를 연결하는 테마가로로 학생, 노인 등 교통약자들을 위한 계획 수립 필요
  - 석남체육공원 좌측 신석로121번길은 교통정온화 기법을 적용하여 보행로가 잘 정비되어 있음
- 교차로 등에 통학로로서의 시인성을 강화한 디자인 필요
- 석남체육공원, 공영주차장, 석남1동 행정복지센터 등 공공시설의 주차장 연계 및 개방성 강화 필요

〈그림 5-14〉 그린 오픈 올웨이 테마가로 현황 분석도



## 2) 기본구상 및 계획

### ① 기본구상



### ② 기본계획

#### ■ 보행환경개선

- 학교(석남초등학교·가좌여자중학교)와 공원(석남체육공원), 공공시설(서구노인복지관)을 연결하는 안전한 녹색 열린 가로 조성을 위한 보행환경개선

#### ■ 석남체육공원 열린 공원 정비

- 인천대로 서측에서 테마가로 남측에 접해있는 석남체육공원을 정비하여 테마가로 이용객들의 이용 활성화를 위한 휴식, 교류, 만남의 장으로 활용

#### ■ 테마가로 진입부 게이트 설치

- 테마가로 진입부에 게이트 설치로 테마가로의 시인성 및 상징성을 높이도록 함

#### ■ CPTED 디자인 도입으로 안전한 통학로 조성

- 석남초등학교, 가좌여중으로 이어지는 통학로의 안전성 확보를 위해 고원식 횡단보도, 옐로카펫 등 CPTED 디자인 요소 도입



〈그림 5-15〉 그린 오픈 올웨이 테마가로 기본계획도

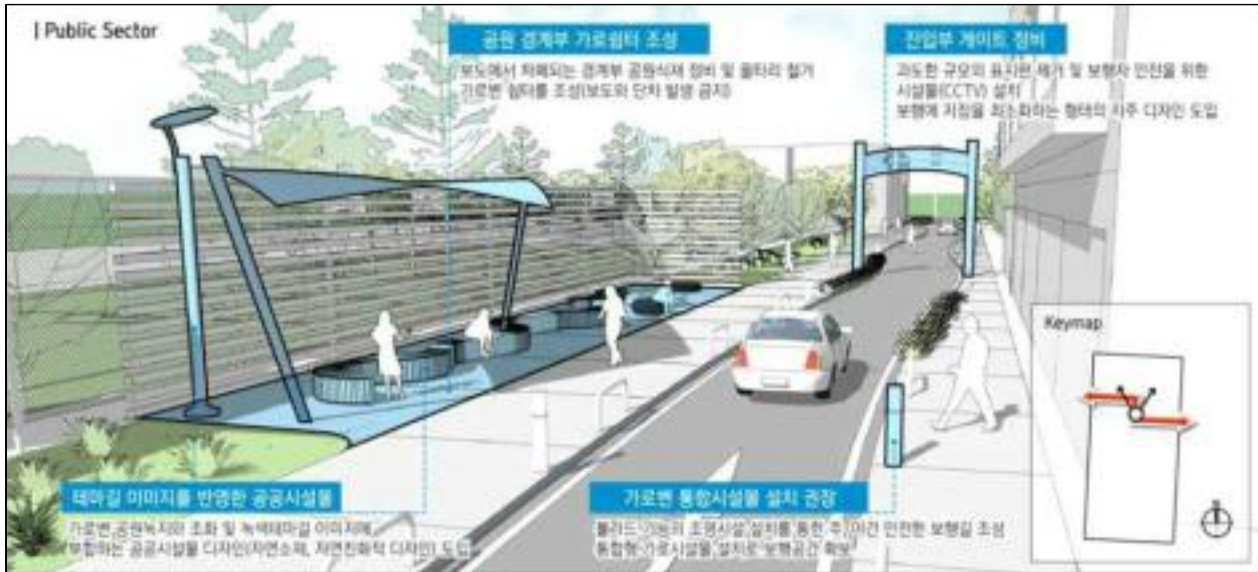




### 3) 세부 가이드라인

그린 오픈 올웨이 테마가로 조성을 위해 보행환경개선, 석남체육공원 정비, 테마가로 진입부 게이트 설치, 안전한 통학로 조성 등을 위한 기준으로 한 다음과 같은 사항을 권장함

〈그림 5-16〉 그린 오픈 올웨이 테마가로 주요 가이드라인



#### ■ 보행환경개선

- 인천대로 서측의 석남체육공원, 석남1동 행정복지센터, 서구노인복지관과 동측의 석남초등학교와 가좌여자중학교를 연결하는 도로로 교통약자들을 위한 보행환경개선 계획 수립
  - 인천대로 동측의 공동주택 밀집지역은 도로 양측으로 보행로가 양호하게 정비되어 있으나, 교차로 등에 통학로로서의 시인성을 강화한 디자인 필요
- 석남체육공원 북측 도로 정비로 쾌적한 보행환경 조성, 도로포장패턴 개선
  - 노상주차 지정구간을 폐지하고, 소규모 공간을 조성해 이용자에게 휴식공간을 제공
  - 공원 경계부 녹지공간을 확용하여 보행자 쉼터를 조성하고 그늘막 등 휴게시설을 설치
  - 광장에는 「사람중심도로 설계지침(국토교통부)」을 참고하여 그늘막 등을 설치함으로써 시민들을 위한 쉼 공간을 조성 권장

〈그림 5-17〉 보행환경 개선대책



## ■ 석남체육공원 열린 공원 정비

- 지역주민들이 어디서든 접근 가능한 열린 공원 조성을 위해 공원 경계부의 불필요한 낮은 울타리 제거로 보행공간 확충
- 공원 경계를 없애고, 시설·조경을 최소화하여 다양한 활동이 가능한 다목적 공간으로 활용
- 석남체육공원 지하주차장 조성으로 공공시설의 주차장 연계 및 개방성 강화

〈그림 5-19〉 공원 정비



## ■ 테마가로 진입부 게이트 설치

- 테마가로의 인지성을 높이기 위해 진입부에 보행에 지장을 주지 않을 정도의 형태와 규모로 게이트 설치
  - 통합기능의 공공시설물 설치를 통한 가로시설물 최소화로 여유로운 보행공간을 조성
  - 눈높이의 조명은 시야를 방해하므로 설치를 자제하고, 블라드 조명은 효율이 낮으므로 보다 촘촘히 설치하여야 함

〈그림 5-20〉 테마가로 진입부



## ■ CPTED 디자인 도입으로 안전한 통학로 조성

- CPTED 식재, 고원식 횡단보도, 포장패턴 및 색채계획 수립으로 통학로 안전성 확보
  - 안전한 통학로 조성을 위하여 고원식 횡단보도 및 대각선 횡단보도를 활용함. 또한 운전자 시야 확보를 위하여 횡단보도 정지선을 5m 후퇴하여 조성하고, 횡단보도 반경 15m 이내에 가로수 식재를 제한함으로써 보도폭을 확보할 것을 권장
  - 보도변 주민 포켓쉼터로 이용되는 공간은 연결 보행로로부터 바닥조명을 연속하여 설치하고, 주변보다 밝은 조도의 조명시설을 설치하여 범죄를 예방하도록 함

### 4.3. 안전 컬러 옐로우(Yellow) 웨이 : 원적생활권

#### 1) 현황 분석

##### ① 대상지 개요

- 구 간 : 봉화초등학교~건지초등학교 · 가좌중학교~서구도서관을 연계하는 테마가로 조성
- 건지초, 가좌중과 봉화초를 연결하는 어린이 안전 중심 가로
- 총 연장 : 0.86km
- 폭원 : 서달로 193번길(10m), 가남로(15m), 원창로(15m)

〈그림 5-21〉 안전 컬러 옐로우 웨이 테마가로 주변 현황



##### ② 현황 종합 분석

- 인천대로 동측 : 보도·차도 미분리로 교통혼잡, 도로변 노후 근린생활시설 밀집, 무질서한 간판 난립 및 가로적치물 등으로 혼잡한 가로경관 형성
- 인천대로 서측 : 1.5m 폭원의 편측 보도 설치로 통학로 확보 미비, 노후한 근린생활시설 밀집
- 인천대로 서측 건지로 334번길 스쿨존 내 기존 노상주차장 이용 제어 필요

〈그림 5-22〉 안전 컬러 옐로우 웨이 테마가로 현황 분석도





## 2) 기본구상 및 계획

### ① 기본구상



### ② 기본계획

#### ■ 학교 밀집지역에 어린이 보행안전 중심가로 조성

- 학교 밀집지역 도로는 교통정온화(시게인) 기법을 적용하여 통학로 주변의 차량 속도를 저감시키고, 도로 양측으로 어린이들의 안전한 보행을 위한 통학로 확보

#### ■ 어린이가 안전하게 다닐 수 있는 안전한 보행환경 형성

- 보차혼용도로로 이용되고 있는 현황도로(폭원 10m)를 정비하여, 각 구간별 실정에 부합하는 보차분리된 보행로를 조성하여 보행 안전성 확보

#### ■ 안전한 녹지공간 조성

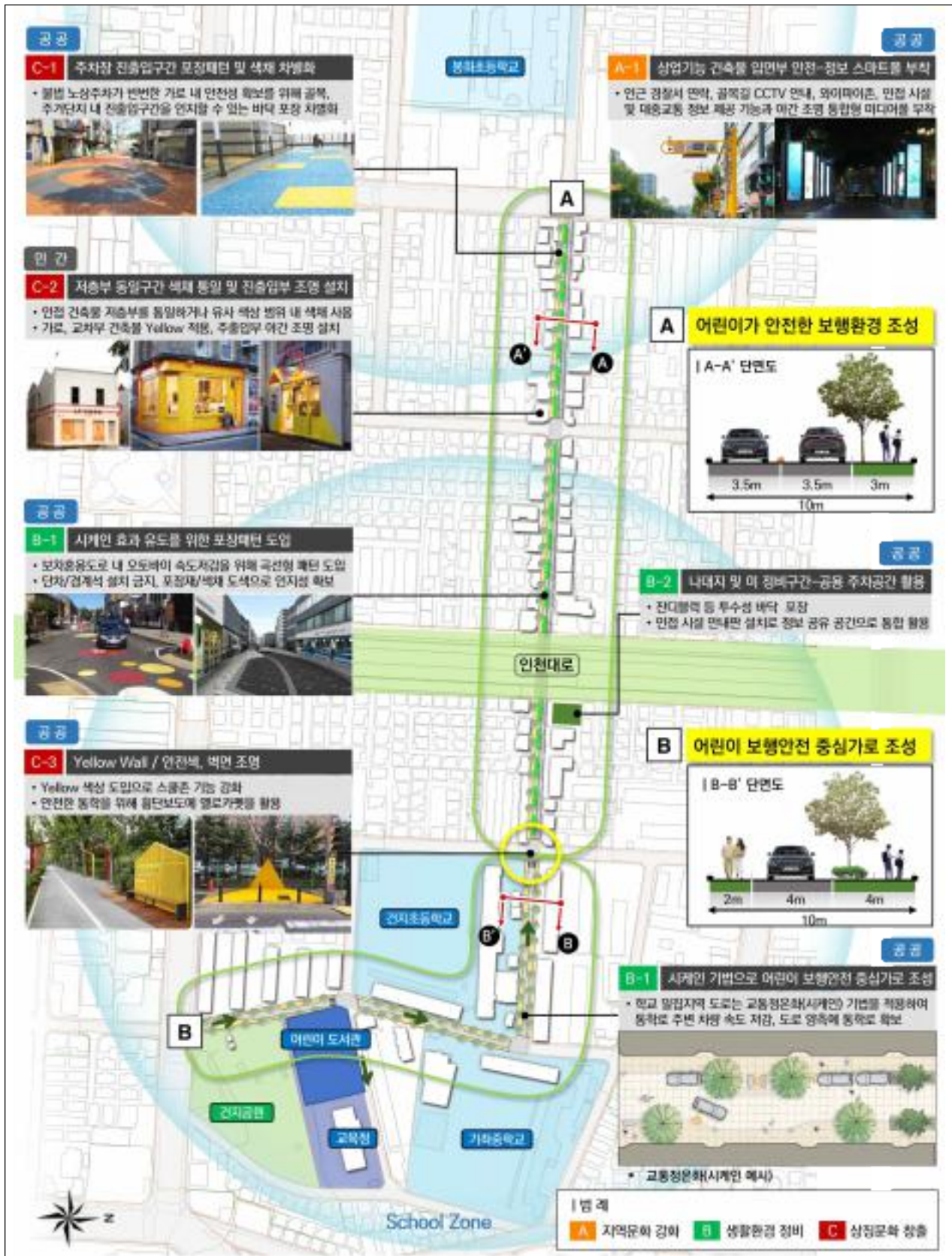
- 보도 공간 내 녹지 설치 시 연속성 있는 낮은 띠 녹지 설치로 보행공간 확충 및 운전자 시야 확보

#### ■ 옐로우(Yellow) 색상을 테마로 가로변 경관개선

- 시각적으로 인지성이 높은 노랑 색상을 적용하여 노후되고 있는 주거밀집지역에 안전한 어린이 보행환경을 조성하고, 통일된 가로 경관 형성



〈그림 5-23〉 안전 컬러 옐로우 웨이 테마가로 기본계획도



〈그림 5-24〉 어린이 보행안전 중심가로 세부 예시도



### 3) 세부 가이드라인

안전컬러 옐로우 웨이 테마가로 조성을 위해 물리적인 자동차 통행속도 저감, 보행자 및 운전자 상호 시야확보, 불법주정차 방지, 보행횡단거리 최소화를 기준으로 한 다음과 같은 사항을 권장함

〈그림 5-25〉 안전 컬러 옐로우 웨이 테마가로 주요 가이드라인



#### ■ 학교 밀집지역에 어린이 보행안전 중심가로 조성

- 학교 밀집지역의 안전한 통학로 조성을 위해 시계인 등 교통정온화 기법을 도입하여, 차량의 속도



저감을 유도하고 통학로를 확보함

- 통학로는 도로 양측에 보행로를 조성하여 확보하도록 하며, 가장 좁은 보도의 폭원이 최소 2m 이상 되도록 함
  - 건지초등학교, 가좌중학교가 위치한 통학로는 시게인 기법을 도입하되, 도로 폭원(10m)에 적합하도록 일방통행로(4m)로 계획하고 도로 양측에 보행로(2~4m) 확보
  - 봉화초등학교가 위치한 통학로는 보행로 유효 폭원 2m 이상 확보
- 보행자 안전을 위해 보도와 차도는 도로포장패턴, 안전펜스 등으로 구분하도록 하며, 차도와 보도 사이에 가로수 등을 식재하여 완충공간을 조성하는 것을 권장함
- 안전한 통학환경 조성을 위해 횡단보도에는 옐로 카펫을 설치하여 시인성을 높이도록 함

#### ■ 어린이가 안전하게 다닐 수 있는 안전한 보행환경 형성

- 어린이 안전구역 내 차량의 속도는 30km 이하로 제한하며, 차도 포장 패턴을 새로운 색채 및 거친 재료의 질감으로 포장하여 차량 속도 경감을 유도하도록 함
- 초등학교 출입구는 차량출입구와 보행출입구를 분리하여 설치할 것을 권장하며, 지하주차장 계획으로 교내 차량 진입을 최소화할 것을 권장함
- 초등학교 통학권 경우, 보행자와의 충돌을 최소화하기 위하여 주출입구 인근에 자전거/PM 도로 설치를 지양해야 하며, 초등학교 출입구 반대편에만 자전거/PM 도로를 설치할 것을 권장함
- 안전한 통학로 조성을 위하여 고원식 횡단보도 및 대각선 횡단보도를 활용하며, 운전자의 시야 확보를 위해 횡단보도 정지선을 5m 후퇴하여 조성하고, 횡단보도 반경 15m 이내에 가로수 식재를 제한함으로써 보도폭을 확보할 것을 권장함
- 보행로는 유효폭 2m를 확보하도록 하며, 띠 녹지의 조성을 권장함

〈그림 5-26〉 어린이 안전구역 차도 포장패턴 예시



#### ■ 안전한 녹지공간 조성

- 보도공간에서 녹지나 식재를 제공할 때에는 최대한 연속성을 가지도록 설계하며, 연속성을 확보할 수 없는 환경에서는 소규모 정원 형태로 식재를 설치하도록 함
- 보도 공간 내 녹지 설치 시 연속성 있는 낮은 띠 녹지 설치로 보행공간 확충 및 운전자 시야 확보

&lt;그림 5-27&gt; 띠 녹지 예시



### ■ 옐로우(Yellow) 색상을 테마로 가로변 경관개선

- 필요한 경우 「사람중심도로 설계지침(국토교통부)」을 참고하여 “어린이 횡단보도 대기소(옐로카펫, yellow carpet)”을 설치하거나 경계석을 노란색으로 도색하여 어린이 안전구역의 상징성과 시인성을 높이도록 권장함
- 交通安全시설은 「어린이·노인·장애인보호구역 통합지침」의 시설 기준을 따르되 「어린이보호구역 정비 표준모델」을 참고하여야 함
- 적색포장은 미끄럼 방지시설이 필요한 지점에 제한적으로 반영하도록 함
- 시각적으로 인지성이 가장 높은 노랑 색상을 적용하여 노후화된 주거 밀집지역에 안전한 어린이 보행환경을 조성하고 통일된 가로 경관 조성
  - 학교 주변 통학로의 기존 벽면 및 옹벽구간에 안전색으로 노랑색을 사용하여 어린이보호구역의 인지성을 강화하고 가로 경관의 연속성을 확보하도록 함
  - 노후화된 건축물의 경관개선을 위해 노랑계열의 색채를 강조색으로 사용하여 가로의 활력을 부여
  - 입면부에 과도한 광고물 부착 금지, 외부로 노출되는 부속시설 차폐로 가로변 경관 개선
- 보행결절부, 주요 지점에 셉티드(CPTED) 기법을 활용하여 야간 조명 설치로 야간에도 안전한 통학로 조성

&lt;그림 5-28&gt; 옐로 카펫 예시





## 4.4. 수봉 가든(Garden) 프롬나드 : 수봉생활권

### 1) 현황 분석

#### ① 대상지 개요

- 구 간 : 주안시민상가~제일로~수봉로~수봉공원으로 이어지는 공원 산책길 테마가로 조성
- 수봉공원과 시가지를 연결하는 테마가로
- 총 연장 : 0.86km(일반화 동측 0.19km, 일반화 서측 0.67km)
- 폭원 : 제일로(20m), 수봉로(20m)

〈그림 5-29〉 수봉 가든 프롬나드 테마가로 주변 현황



#### ② 현황 종합 분석

- 도로 양측으로 2~3m 보도가 있으나 산책로 기능 미흡, 도로포장 개선 등 보행환경개선 필요
- 공공공지, 자투리 공간 등을 정비하여 수봉공원과의 연계성 강화 필요
- 수봉로 주변 노후주택 밀집지 및 수봉공원 인접부에 소규모 식당 밀집지역 경관개선 필요

〈그림 5-31〉 수봉 가든 프롬나드 테마가로 현황 분석도



## 2) 기본구상 및 계획

### ① 기본구상



### ② 기본계획

#### ■ 수봉 산책로 보행환경개선

- 산림 구릉지에 입지한 수봉공원과 시가지의 제일시장을 연결하는 산책로를 조성하기 위해 보행로를 정비하여 산책로로서의 도로 기능을 강화하도록 함

#### ■ 수봉 가든 공원, 녹지, 휴게공간 확충

- 산책로변의 기존 공원, 공공공지, 자투리 공지 등을 활용하여 지역주민들이 이용할 수 있는 휴식 및 쉼터 공간으로 조성

#### ■ 수봉공원 마을경관 개선

- 수봉공원에서 전망되는 마을지역의 기존 경사형 지붕 경관이 보전될 수 있도록 지붕 형태, 색채 등을 특화하도록 함

#### ■ 그린(Green) 색상을 테마로 가로변 경관개선

- 테마가로변 담장 및 벽면 등에 녹지요소를 도입하여 그린 색상을 테마로 한 가로경관 개선

### ③ 대안 검토

#### ■ 대안 1 : 보행환경 개선

- 대안 1은 기존 차로 폭원을 유지한 상태에서 보행환경 개선계획 수립
- 보행로 정비, 수봉공원 진입로 정비, 보행로 포장 패턴 개선
- 가로변 옹벽 녹화 및 디자인 개선을 통해 인공 벽면의 시각적, 심리적 위압감 완화
- 담장 및 벽면을 활용한 녹지요소(플랜터 도입)으로 가로변 녹시율 증가

〈그림 5-32〉 대안1 : 보행환경 개선(안)



#### ■ 대안 2 : 보행로 확장(도로 다이어트)

- 대안 2는 도로 다이어트를 통해 기존 차도에서 1개 차로를 축소하여 보행로를 확장함
- 보행로를 기존 3.5m에서 7m로 확장하여 보행자들의 보행 편의 및 쾌적성을 증진하고 수봉공원 프롬나드의 상징성 강화

〈그림 5-33〉 대안1 : 도로 다이어트(안)





〈그림 5-34〉 수봉 가든 프롬나드 테마가로 기본계획도





### 3) 세부 가이드라인

수봉 가든 프롬나드 테마가로 조성을 위해 보행로 정비, 자전거도로 개설, 공원 및 쉼터 조성, 담장 및 옹벽 녹화 등을 위한 기준으로 한 다음과 같은 사항을 권장함

〈그림 5-35〉 수봉 가든 프롬나드 테마가로 주요 가이드라인



#### ■ 수봉 산책로 보행환경개선

- 수봉공원과 시가지를 연결하는 산책로 조성을 위해 도로포장 패턴 개선, 공공시설물 친환경 소재 사용, 바닥 포장 안내판 설치 등으로 보행환경 개선
- 산책로는 도로 양측에 보행로를 조성하도록 하며, 각 보도의 폭원은 최소 3m 이상 확보하도록 함
- 보행자 안전을 위해 보도와 차도는 단차, 포장 패턴 및 재질 등으로 식별이 가능하도록 조성하며, 차도와 보도 사이에 가로수 등을 식재하여 완충공간을 조성하는 것을 권장함
- 수봉공원 남측과 연계된 진입로를 정비하여 수봉 산책로와 수봉공원의 연계성 강화

〈그림 5-36〉 산책로 조성 예시



#### ■ 수봉 가든 공원, 녹지, 휴게공간 확충

- 산책로변의 소공원, 공공공지, 자투리 공지 등을 녹지공간, 휴식 및 건강증진을 위한 야외체육시설

공간으로 조성하여, 산책로를 이용하는 지역주민들의 모임과 소통이 가능한 편의 공간으로 활용할 수 있도록 함

- 공원 및 공공공지는 이용자의 진출입이 용이하도록 개방감 있게 조성하도록 함
- 도로 공간에서 녹지나 식재를 제공할 때에는 최대한 연속성을 가지도록 설계하며, 띠 녹지의 설치를 권장함

〈그림 5-37〉 공원, 녹지, 휴게공간 조성 예시



#### ■ 수봉공원 마을경관 개선

- 테마가로 변 경사지붕 건축물을 보전하고, 유사한 색채 및 형태의 지붕 조성으로 경관 특화
- 건축물 신축 시 경사지붕 설치를 유도하고 기존 건축물과 유사한 형태 적용

〈그림 5-38〉 경사형 지붕 조성 예시



#### ■ 그린(GREEN) 색상을 테마로 가로변 경관개선

- 도로변 옹벽, 담장 등에 수직정원을 조성하여 가로변에 녹시율을 증가시키고, 산책로변의 경관 개선 및 인지성 강화
  - 가로변 담장 및 벽면을 이용한 수직 플랜터 설치, 담쟁이 녹화로 가로변 녹시율 증진
  - 가로변 옹벽의 녹시율 증가로 인공벽면의 위압감 완화

〈그림 5-39〉 녹시율 증가를 위한 수직정원 예시





## 4.5. 청춘 테라피 힐링로드 : 용현·수봉생활권

### 1) 현황 분석

#### ① 대상지 개요

- 구 간 : 인하대 후문~비룡쉼터~보훈병원~수봉공원을 연결하는 테마가로 조성
- 야간 조명, 와이파이, 정보제공 등을 위한 Multi-Smart 공공시설물 설치
- 총 연장 : 0.86km(일반화 남측 0.68km, 일반화 북측 0.18km)
- 폭원 : 인하로 67번길(8m), 비룡길 39번길(6~8m), 비룡길(6~8m), 수봉남로(20m)

〈그림 5-40〉 청춘 테라피 힐링로드 테마가로 주변 현황



#### ② 현황 종합 분석

- 인하대 후문~비룡쉼터~수봉공원으로 이어지는 젊음의 특화거리 조성 필요
- 특화된 문화경관 형성을 통해 장소성 강화 및 건강하고 안정감 있는 가로 조성을 위해 CPTED 및 그린디자인 적용 필요

〈그림 5-41〉 청춘 테라피 힐링로드 테마가로 현황 분석도



## 2) 기본구상 및 계획

### ① 기본구상



### ② 기본계획

#### ■ SMART 테마가로 조성

- 야간조명, 와이파이, 정보제공 등을 위한 MULTI-SMART 공공시설물 설치
- SMART 미디어를 활용한 안내도, 날씨, 창업정보 등 청년들에게 유용한 정보 제공

#### ■ 비룡쉼터 열린 녹지 조성

- 비룡 쉼터 경계부 녹지대는 단차를 최소화하고, 단차 발생 구간은 현재의 식재를 제거한 후 앉은 벽, 벤치 등을 설치하여 보도에서 쉼터 내부를 볼 수 있도록 열린 환경 조성

#### ■ 가로 경계부 안전한 녹지공간 조성

- 보도공간 내 녹지 설치 시 연속성 있는 낮은 띠녹지 설치로 보행공간 확충 및 운전자의 시야 확보

#### ■ CPTED 디자인 도입으로 안전한 골목길 형성

- 골목길 진입부 및 가로 교차부 가각부 등에 CPTED 디자인 도입으로 야간에도 안전한 골목길 형성



〈그림 5-42〉 청춘 테라피 힐링로드 테마가로 기본계획도



### 3) 세부 가이드라인

청춘 테라피 힐링로드 테마가로 조성을 위해 SMART 가로 조성, 비룡쉼터 열린 녹지 조성, 안전한 녹지공간 조성, CPTED 골목길 조성 등을 위한 기준으로 한 다음과 같은 사항을 권장함

〈그림 5-43〉 청춘 테라피 힐링로드 테마가로 주요 가이드라인



#### ■ SMART 테마가로 조성

- 야간조명, 와이파이, 정보제공 등을 위한 MULTI-SMART 공공시설물 설치
- SMART 미디어를 활용한 안내도, 날씨, 창업정보 등 청년들에게 유용한 정보 제공
  - 스마트벤치 등을 활용하여 이용자에게 정보를 제공하고 쉴 수 있는 공간을 마련

〈그림 5-44〉 SMART 테마가로



#### ■ 비룡쉼터 열린 녹지 조성

- 비룡 쉼터 경계부 녹지대는 단차를 최소화하고, 단차 발생 구간은 현재의 식재를 제거한 후 앉은 벽, 벤치 등을 설치하여 보도에서 쉼터 내부를 볼 수 있도록 열린환경 조성
  - 완충 녹지공간, 구간 내 공공보행통로를 잇는 친환경 공간을 조성
  - 대로변 버스정류장과 연결한 완충녹지 내 간편 쉼터를 조성하여, 100m 마다 벤치 등의 쉼 공간



을 조성하여 쉼 공간 및 녹지의 유기적 연계가 이루어지도록 권장

〈그림 5-45〉 열린공간 조성



#### ■ 가로 경계부 안전한 녹지공간 조성

- 가로변 녹지공간을 활용한 초화류, 관목류 식재로 공원·녹지와 조화롭고 쾌적한 가로 조성
- 녹지공간 내 보안 등 설치로 야간 시 안전한 보행 및 가로변 불법주차 방지

〈그림 5-46〉 안전한 녹지공간 조성 예시



#### ■ CPTED 디자인 도입으로 안전한 골목길 형성

- 건축물 그림자 조명 설치, 골목길 진입부 및 가로 교차부 가각부에 야간에도 인지성이 높은 색채의 조명 사용 등으로 야간보행자를 위한 범죄예방 디자인 도입
  - 장식벽 설치 및 주민참여 작품 등을 설치해 대규모 옹벽의 시각적 위압감을 완화
  - 보도변 주민 포켓쉼터로 이용되는 공간은 연결 보행로부터 바닥조명을 연속하여 설치하고 주변보다 밝은 조도의 조명시설을 설치하여 범죄를 예방
  - 보행자 통행이 많은 지역은 사물을 쉽게 인식할 수 있도록 가능한 눈부심방지 보행자등을 사용하고 조명의 종류는 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용하도록 함

〈그림 5-47〉 CPTED 디자인 예시



## 4.6. 순백(純白) 소금길의 흔적 : 토지금고 생활권

### 1) 현황 분석

#### ① 대상지 개요

- 구 간 : 토지금고 시장~인천대로~수인선 상부 공원을 연결하는 테마가로 조성
- 낙섬염전, 원도사터 등 근대역사문화유산 활용, 옛 염전 가는 길의 역사적 흔적을 남기는 가로 조성
- 총 연장 : 1.22km(일반화 남측 0.31km, 일반화 북측 0.91km)
- 폭원 : 낙섬중로(15m), 낙섬중로 32번길(6m), 토금중로(10~12m)

〈그림 5-48〉 순백 소금길의 흔적 테마가로 주변 현황



#### ② 현황 종합 분석

- 옛 염전 가는 길의 역사적 정체성을 테마로 공공디자인 및 건축물 입면 디자인 적용
- 보행회랑 형성 등 장소성 강화 및 토지금고시장 일대와 연계한 활력있는 가로 조성 필요

〈그림 5-49〉 순백 소금길의 흔적 테마가로 현황 분석도





## 2) 기본구상 및 계획

### ① 기본구상

**옛 염전가는 역사적 길의 흔적을 살린  
토지금고시장과 공원을 연결하는 소금 길 테마가로**

<p><b>염전 소재 보도 포장 패턴</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 보도 재정비 시 토판, 타일 등 염전에 사용 자재 · 패턴 사용으로 염전 이야기길 조성</li> </ul>	<p><b>소금 길 테마 건축물 입면</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 가로변 건축물 저층부 입면은 염수저장고 모티브로 정비</li> <li>• 가로변 차양시설 색채 · 높이 통일로 정연한 가로 경관 형성</li> </ul>	<p><b>전면공지 · 테라스 조성</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축선 후퇴를 통한 전면공지 확보로 화단 조성</li> <li>• 가로변 단차 발생구간 테라스 조성으로 자연스런 보행 연결</li> </ul>	<p><b>시장 진입부 게이트 설치</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지금고시장 진입부 게이트 설치로 시인성 증진, 감적 유도</li> <li>• 보행에 지장을 주지 않는 규모의 형태 및 지주디자인 적용</li> </ul>
			

### ② 기본계획

#### ■ 염전을 테마로 한 보도 포장 패턴 개선 및 공공시설물 디자인

- 과거 낙섬 염전이었던 토지금고의 역사성을 체험할 수 있도록 향후 보도 재정비 시 염전에 사용한 자재 및 디자인을 활용한 보행로 정비로 염전 이야기길 조성

#### ■ 소금길변 건축물 저층부 입면 정비

- 소금길을 테마로 한 가로경관 형성을 위해 저층부 입면 계획 시 염수저장고 등을 모티브로 한 입면 정비 및 차양시설의 색채 통일 등 정연한 가로 경관 형성

#### ■ 건축선 후퇴를 통한 전면공지 확보 및 테라스 조성

- 건축선 후퇴를 통한 전면공지 확보로 테라스 등을 조성하여 활력있는 가로 경관 형성

#### ■ 토지금고시장 진입부 게이트 설치

- 역사적 장소인 토지금고시장의 진입부 게이트 설치로 시인성 증진 및 집객 유도

&lt;그림 5-50&gt; 순백 소금길의 흔적 테마가로 기본계획도





### 3) 세부 가이드라인

순백 소금길의 흔적 테마가로 조성을 위해 염전을 테마로 한 보행환경개선, 저층부 입면 정비, 토지 금고시장 진입부 게이트 설치 등을 위한 기준으로 한 다음과 같은 사항을 권장함

〈그림 5-51〉 순백 소금길의 흔적 테마가로 주요 가이드라인



#### ■ 염전을 테마로 한 보도 포장 패턴 개선 및 공공시설물 디자인

- 향후 보도 재정비 시, 염전에 사용되는 시대별 자재(토판, 옹패판, 타일판) 및 포장 패턴 이미지를 적용하여 인천의 시대별 염전 이야기길 조성
- 소금 길 테마에 어울리는 밝은 하얀색 계열의 공공시설물(벤치, 가로수 덮개 등) 설치
  - 옛 소금길에 대한 노선 안내 및 역사문화유산에 대한 안내시설물 설치로 이용자들의 편의를 도모
  - 현재 길을 최대한 보전하고, 상황 및 시대에 따라 포장 패턴이나 데크를 설치해 자연 친화적인 보행로를 조성

〈그림 5-52〉 염전을 모티브로 한 보도 포장 예시



#### ■ 소금길변 건축물 저층부 입면 정비

- 가로변에 면한 건축물의 저층부 파사드는 염수저장고 등 소금길을 테마로 한 입면 디자인 정비

- 가로변 차양시설 색채 통일 및 이웃 건축물과 건축물 높이 연계로 정연한 가로 경관 형성
  - 상가시설 저층부는 기존 노후화된 차양막을 철거하고 소금의 순백을 뜻하는 흰색(White) 또는 유사한 색상의 어닝 설치로 보행회랑 형성

〈그림 5-53〉 염수저장고 모티브 디자인 예시



#### ■ 건축선 후퇴를 통한 전면공지 확보 및 테라스 조성

- 신축되는 건축물은 건축선 후퇴를 통해 전면공지를 확보하고 공지를 활용하여 화단 조성
- 가로변 단차 발생 구간에 테라스를 조성하여 경사를 극복하고 자연스러운 보행 연결 유도
  - 단거리마다 위치하고 있는 버스정류장 일부를 철거하고(10개소→6개소로 축소/4개 철거), 소금창고 등 염전시설을 모티브로 한 디자인 도입으로 소금길 테마가로의 정체성 확립

〈그림 5-54〉 전면공지 및 테라스 조성 예시



#### ■ 토지금고시장 진입부 게이트 설치

- 테마가로의 인지성을 높이기 위해 보행에 지장을 주지 않을 정도의 형태와 규모로 게이트 설치
  - 통합기능의 공공시설물 설치를 통한 가로시설물 최소화로 여유로운 보행공간을 조성
  - 게이트 기둥 구조물(지주 등)을 활용하여 이용자에게 위치도, 지역정보 전달을 위한 게시판 설치

〈그림 5-55〉 진입부 게이트 조성 예시







## 2) 기본구상 및 계획

### ① 기본구상



### ② 기본계획

#### ■ 하천변 정비를 통한 쾌적한 가로환경 조성

- 수변테라스, 하천변 식재 정비 등 테마가로와 인접한 하천을 정비하여 친수공간과 조화로운 쾌적한 가로환경 조성

#### ■ 지역주민과 함께하는 녹지공간 조성

- 통학로로 이용되는 가로변 기존 화단 등에 지역주민과 함께 가꿀 수 있는 화단 조성으로 친환경 교육과 지역주민들의 참여를 통해 가꿔나가는 녹지공간 조성

#### ■ 테마가로 진입경관 조성

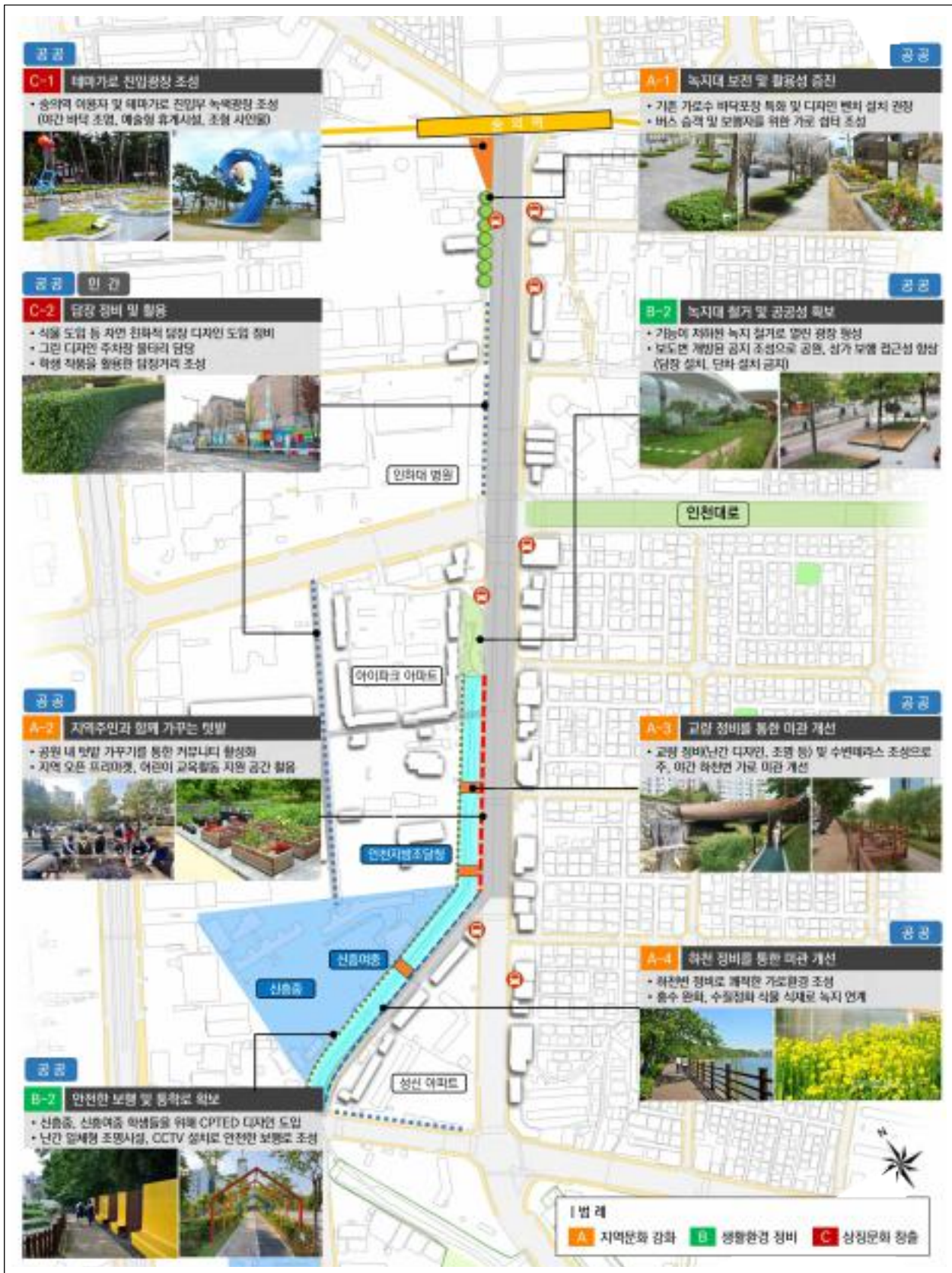
- 송의역 유휴공지에 테마가로 진입을 표현하는 상징적 조형물 설치로 테마가로의 인지성 강화

#### ■ CPTED 디자인 도입으로 안전한 통학로 조성

- 테마가로와 인접한 신흥동, 신흥여중 학생들을 위해 CPTED 디자인 도입으로 안전한 통학로 조성



〈그림 5-58〉 청, 청 빛깔, 새빛길 테마가로 기본계획도



### 3) 세부 가이드라인

청, 청 빛갈, 새빛갈 테마가로 조성을 위해 하천변 정비, 녹지공간 조성, 진입 경관 조성, 안전한 통학로 조성 등을 위한 기준으로 한 다음과 같은 사항을 권장함

〈그림 5-59〉 청, 청 빛갈, 새빛갈 테마가로 주요 가이드라인



#### ■ 하천변 정비를 통한 쾌적한 가로환경 조성

- 하천변 낙후시설(타일벽화 등) 제거 및 홍수완화, 수질정화 식물 식재로 녹지 연계
- 교량 정비(난간 디자인, 조명 등) 및 수변테라스 조성으로 하천변 미관개선
  - 기존의 자연환경을 최대한 보전하여, 인공시설 설치 시 최대한 자연소재를 활용
  - 인접지역에서의 다양한 접근성을 확보하고, 보행로 및 자전거 도로 조성을 권장함

〈그림 5-60〉 쾌적한 수변환경 조성



#### ■ 지역주민과 함께하는 녹지공간 조성

- 기 조성되어 있는 화단(플랜터)를 활용하여 당근, 상추 등 다양한 먹거리 식재
- 통학로와 연계하여 교육 및 지역주민의 참여를 유도하는 가로경관 형성



〈그림 5-64〉 함께하는 녹지공간 조성 예시



#### ■ 테마가로 진입광장 조성

- 진입공간에 광장을 조성하고 상징 조형물을 설치하여 테마가로의 인지성 증진
- 시야를 가리지 않는 낮은 관목류 식재를 통해 가로변 시각적 개방성 확보

〈그림 5-65〉 진입부 게이트 조성 예시



#### ■ CPTED 디자인 도입으로 안전한 통학로 조성

- 신흥중, 신흥여중 학생들의 안전한 통학환경 조성을 위해 CPTED 디자인 도입, 난간 일체형 조명 시설, CCTV 등 설치
  - 보도변 주민 포켓쉼터로 이용되는 공간은 연결 보행로부터 바닥조명을 연속하여 설치하고 주변보다 밝은 조도의 조명시설을 설치하여 범죄를 예방하도록 함

〈그림 5-66〉 CPTED 디자인 계획



## 5. 세부사업비 및 재원조달 방안

구 분		수량	단위	단가 (천원)	순공사비 (천원)	제경비 (순공사비1.3배)	총공사비 (천원)
서구 아트웨이 (가정생활권)	1. 지역문화 강화				82,500	107,250	189,750
	1) 길 방향을 알려주는 패턴디자인 이음	450	m	50	22,500	29,250	51,750
	2) 노상주차구간 일부 포켓쉼터 조성	3	식	20,000	60,000	78,000	138,000
	3. 상징문화 창출				172,300	223,990	395,290
	1) 상업시설 Blu & White 어닝 특화가로	34	개소	700	23,800	30,940	54,740
	2) 색결을 따라가는 막다른 골목길	220	m	50	11,000	14,300	25,300
	3) Roof TOP Color way	1	식	10,000	10,000	13,000	23,000
	4) 모이고, 쉴 수 있는 담장벤치 가로구간	450	m <sup>2</sup>	250	112,500	146,250	258,750
	5) 7구역 테마가로 안내/소개/정보 제공	1	식	15,000	15,000	19,500	34,500
소 계							586,040
그린 오픈 올웨이 (석남생활권)	1. 지역문화 강화				28,800	37,440	66,240
	1) 공원 경계부 가로 쉼터	360	m <sup>2</sup>	80	28,800	37,440	66,240
	2. 생활환경 정비				51,090	66,418	123,280
	1) 상업기능 건축물 주출입부 강조색 및 야간조명	5	개소	10,000	50,000	65,000	115,000
	2) 아파트, 어린이집 경계부 개방형 식재	30	m	120	3,600	4,680	8,280
	3. 상징문화 창출				150,000	195,000	345,000
	1) 가로교차부 건축물 친자연소재/개방형 입면 특화	6	개소	15,000	90,000	117,000	207,000
	2) 학생/노인 세대간 소통/힐링테라피 가드닝 공간	1,200	m <sup>2</sup>	50	60,000	78,000	138,000
소 계							534,520
안전컬러 옐로우웨이 (원적생활권)	1. 지역문화 강화				60,000	78,000	138,000
	1) 상업기능 건축물 입면부 안전-정보 스마트폴	12	개소	5,000	60,000	78,000	138,000
	2. 생활환경 정비				430,163	212,112	328,440
	1) 시케인 효과를 위한 포장 패턴 도입	5,850	m <sup>2</sup>	8	46,800	60,840	107,640
	2) 나대지 및 미정비구간-공용 주차공간 활용	480	m <sup>2</sup>	200	96,000	124,800	220,800
	3. 상징문화 창출				114,250	148,525	262,775
	1) 주차장 진출입구간 포장 패턴 색채 차별화	11	개소	750	8,250	10,725	18,975
	2) 저층부 동일구간 색채 통일 및 진출입부 조명	1	식	50,000	50,000	65,000	115,000
	3) Yellow Wall / 안전색, 벽면 조명	2,800	m <sup>2</sup>	20	56,000	72,800	128,800
소 계							729,215

구 분		수량	단위	단가 (천원)	순공사비 (천원)	제경비 (순공사비1.3배)	총공사비 (천원)
수봉 가든 프롬나드 (수봉생활권)	1. 지역문화 강화				72,750	9,575	167,325
	1) 단차 발생으로 형성된 옹벽 정비	185	m	350	64,750	84,175	148,925
	2) 식당 밀집지역 외관 정비	80	m	100	8,000	10,400	18,400
	2. 생활환경 정비				66,000	85,800	151,800
	1) 중앙분리 녹지 도입	220	m <sup>2</sup>	300	66,000	85,800	151,800
	3. 상징문화 창출				226,250	294,125	520,375
	1) 가족 쉼터, 어린이 가든 조성	210	m <sup>2</sup>	50	10,500	13,650	24,150
	2) 나그네 쉼터 가든 조성	1,410	m <sup>2</sup>	75	05,750	137,475	243,225
	3) 수봉 情 치유 가든 조성	2,000	m <sup>2</sup>	30	60,000	78,000	138,000
	4) 지붕과 벽면 구간을 활용한 특화구역	1	식	50,000	50,000	65,000	115,000
소 계							839,500
청춘테라피 힐링 로드 (용현,수봉생 활권)	1. 지역문화 강화				251,500	326,950	578,450
	1) 안전 메시지를 담은 거리 조성	610	m	400	244,000	317,200	561,200
	2) 희망 메시지를 담은 그림자 조명 설치	5	개소	1,500	7,500	9,750	17,250
	2. 생활환경 정비				12,000	15,600	27,600
	1) 경계부 녹지 정비	100	m	120	12,000	15,600	27,600
	3. 상징문화 창출				143,000	185,900	328,900
	1) 색채를 이용한 가로문화 조성	1,080	m <sup>2</sup>	100	108,000	140,400	248,400
	2) 가로변 옹벽 및 담장 재정비	100	m	300	30,000	39,000	69,000
	3) 멀티 스마트 벽부착형 벤치	5	개소	1,000	5,000	6,500	11,500
	소 계						934,950
순백(純白) 소금길의 흔적 (토지금고생 활권)	1. 지역문화 강화				54,000	70,200	124,200
	1) 상점 상인회 건축물 특화	180		300	54,000	70,200	124,200
	2. 생활환경 정비				161,172	209,524	370,696
	1) Media Busbay	6	개소	10,000	60,000	78,000	138,000
	2) 테라스 구조물 상부 야간조명 설치	685	m	30	13,700	17,810	31,510
	3) 공지구간 테라스 조성	310	평	200	62,000	80,600	142,600
	4) 어닝 특화가로 조성	36	개소	700	25,200	32,760	57,960
	3. 상징문화 창출				87,500	113,750	201,250
	1) 인천의 시대별 염전 이야기길	750	m <sup>2</sup>	50	37,500	48,750	86,250
	2) 근대 소금길 흔적 새기기	1	식	30,000	30,000	369,000	69,000
	3) 소금길 유도 조형 사인물 설치	1	식	20,000	20,000	26,000	46,000
소 계							695,520
청(淸),청(靑) 빛깔 새빛길 (신흥생활권)	1.지역문화 강화				188,450	244,985	433,435
	1) 녹지대 보전 및 활용성 증진	5	개소	350	1,750	2,275	4,025
	2) 지역주민과 함께 가꾸는 텃밭	665	m <sup>2</sup>	50	33,250	43,225	76,475
	3) 교량 정비를 통한 미관개선	3	개소	50,000	150,000	195,000	345,000
	4) 하천정비를 통한 미관개선	23	개소	150	3,450	4,485	7,935
	2.생활환경 정비				166,900	216,970	383,870
	1) 녹지대 철거 및 공공성 확보	860	m <sup>2</sup>	15	12,900	16,770	29,670
	2) 안전한 보행 및 통학로 확보	770	m	200	154,000	200,200	354,200
	3. 상징문화 창출				491,250	638,325	1,129,575
	1) 테마가로 진입광장 조성	900	m <sup>2</sup>	500	450,000	585,000	1,035,000
	2) 담장 정비 및 활용	165	m	0	41,250	53,625	94,875
소 계							1,947,180

## 참여기술자

---

용역수행기관

---

(주)경서엔지니어링

책임기술인 인현수  
도시계획책임기술인 이주철  
교통책임기술인 천일손  
도로 및 공항책임기술인 이석현  
상·하수도책임기술인 김명진  
도시계획참여기술인 정재완  
교통참여기술인 박용훈  
도로 및 공항참여기술인 김수진  
상·하수도참여기술인 김은경