

2035 인천광역시 노후계획도시정비기본계획

만수1·2·3지구

2025. 12.

01	계획의 개요	
	① 계획의 위상 및 성격	03
	1. 계획의 위상	03
	2. 계획의 성격	04
	② 계획 수립의 배경 및 목적	05
	1. 계획 수립의 배경	05
	2. 계획 수립의 목적	05
	③ 계획 수립의 범위	06
	1. 공간적 범위	06
	2. 시간적 범위	08
	3. 내용적 범위	09
02	기정 기본계획의 평가	
	① 기정 기본계획의 평가 목적 및 대상	13
	1. 기정 기본계획의 평가 목적	13
	2. 기정 기본계획의 평가 대상	13
	② 기정 개발계획의 평가 및 진단	13
	1. 기정 개발계획의 평가	13
	2. 기정 개발계획의 진단	14
03	노후계획도시의 현황과 특성	
	① 상위계획 및 관련계획	21
	1. 제5차 국토종합계획(2020~2040)('21.12.)	21
	2. 제4차 수도권 정비계획(2021~2040)('20.12.)	23
	3. 2040 수도권 광역도시계획(수립중)	26
	4. 2040년 인천광역시 도시기본계획 변경(2024.12.)	27
	5. 2040년 인천광역시 공원녹지기본계획	35
	6. 2030년 인천주거종합계획(2020.12.)	37
	7. 2030 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획	39
	8. 2030 인천광역시 공동주택 리모델링 기본계획(2024.05.)	43
	9. 인천광역시 탄소중립·녹색성장 기본계획	46

CONTENTS

② 인천광역시 현황	47
1. 자연환경	47
2. 인문·사회환경	52
3. 토지이용 현황	59
4. 기반시설 현황	61
③ 노후계획도시의 현황	63
1. 노후계획도시 위치 및 면적	63
2. 인구 및 가구 현황	64
3. 경제 및 산업 현황	66
4. 토지이용 현황	68
5. 건축물 현황	70
6. 기반시설 현황	79
7. 관내 주요 정비 및 개발사업 현황	89
④ 노후계획도시정비의 주요 이슈	91
1. 정비 주요 이슈사항	91
2. SWOT 분석	93

04

노후계획도시의 정비기본방향

① 노후계획도시 정비의 목표	97
1. 노후계획도시 정비의 목표	97
2. 계획인구 설정 및 기준용적률(적정 개발밀도) 설정 방법	98
3. 기반시설용량 검토	101
4. 특별정비예정구역 기준용적률 산정	110
② 노후계획도시 정비의 방향	112
1. 인천광역시 노후계획도시 비전	112
2. 인천광역시 노후계획도시 지구별 특화계획 방향 제시	113
3. 만수1·2·3지구 미래 비전	114

③ 공간구조 개선 계획	115
1. 장소혁신	115
2. 미래형 정주환경	116
3. 신산업 4.0	117
4. 2034 탄소중립	117
④ 특별정비예정구역 지정계획	119
1. 기본방향	119
2. 특별정비예정구역 유형	119
3. 특별정비예정구역 유형별 지정 원칙	121
4. 특별정비예정구역 지정(안)	127
⑤ 특별정비예정구역 외 지역의 관리방안	132
1. 특별정비구역 외 공동주택(개별 재건축 단지) 관리방안	132
3. 단독주택용지 관리방안	133
3. 상업용지 관리방안	134

05

부문별계획

① 기반시설계획	139
1. 필요생활 SOC시설 현황	139
2. 생활SOC시설 공급계획	140
3. 커뮤니티 거점 복합화 계획	142
4. 도시기반시설	143
② 교통계획	146
1. 기본방향	146
2. 관련계획 검토	146
3. 광역교통계획	173
4. 만수1·2·3지구 교통계획	178

CONTENTS

③ 산업·경제 활성화계획	194
1. 기본방향	194
2. 산업구조 및 자족성 평가	194
3. 직주비를 고려한 자족성 확보 방안	197
4. 직주비 검토	197
④ 건축물의 밀도계획	199
1. 기본방향	199
2. 특별정비에정구역 밀도계획	199
3. 공동주택단의 정주환경 향상 계획	201
⑤ 이주대책 및 부동산가격 안정화계획	208
1. 기본방향	208
2. 연간 허용정비물량 산정 방식 및 절차	208
3. 단계별 이주물량 산정 방식 및 절차	210
4. 이주대책 검토	210
5. 이주민을 위한 이주 지원 서비스	212
⑥ 저탄소 녹색도시 전환 계획	213
1. 기본방향	213
2. 탄소중립도시의 개념	213
3. 2045 탄소중립에 따른 저감방안	214
4. 주요계획	215
⑦ 건설폐기물의 재활용 촉진 계획	224
1. 기본방향	224
2. 건설폐기물 발생량 추정	224
3. 건설폐기물 발생 및 처리시설 현황	225
4. 건설폐기물 처리방안	226

	⑧ 선도지구 지정계획	228
	1. 선도지구 지정원칙	228
	2. 선도지구 선정공모	228
	3. 선도지구 평가기준	229
06	계획의실행	
	① 공공 및 민간부문의 역할	233
	1. 기본방향	233
	2. 공공부문의 역할	233
	3. 민간부문의 역할	234
	4. 총괄사업관리자의 역할	234
	5. 노후계획도시정비위원회 및 지원기구	235
	② 정비사업의 단계별 추진계획	236
	1. 단계별 추진계획	236
	③ 정비사업의 공공기여량 산정	238
	1. 새로운 공공기여량 산정 체계의 필요성	238
	2. 공공기여량 산정체계	238
	3. 만수1·2·3지구 공공기여금 추정	243
	④ 정비사업의 자원조달계획	245
	1. 신속한 정비를 위한 제도적·금융적·행정적 지원	245
	2. 기반시설 확충을 위한 자원조달계획	248

01

계획의 개요

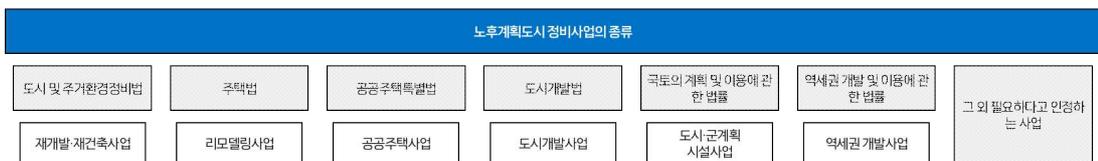
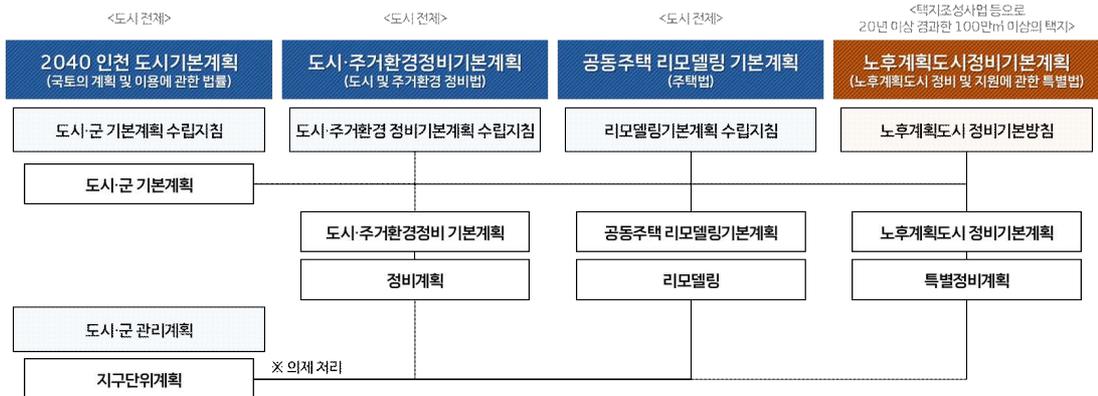
- ① 계획의 위상 및 성격
- ② 계획 수립의 배경 및 목적
- ③ 계획 수립의 범위

1 계획의 위상 및 성격

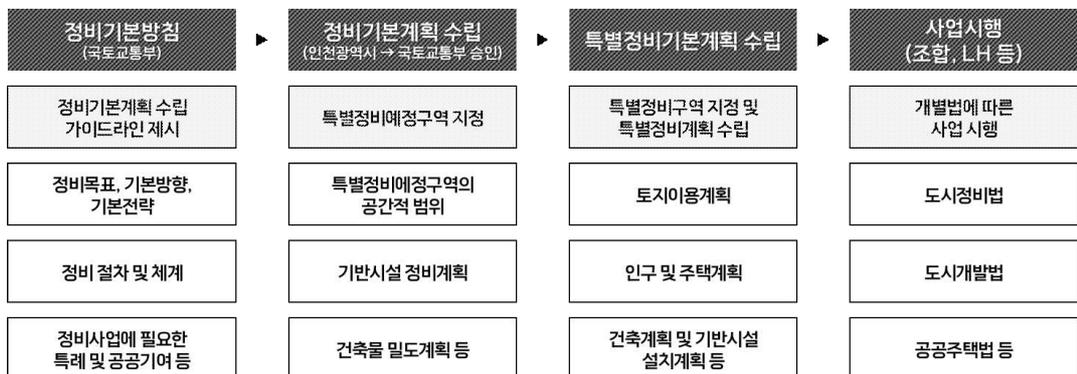
1. 계획의 위상

- "노후계획도시"란 대규모 주택공급 등을 목적으로 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발 사업 등 노후계획도시정비기본계획이 수립된 지역임
- 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 등 기존 법률체제로 신속하고 광역적인 도시 정비 및 이주대책 수립이 어려움에 따라 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」(2024.04.27.)이 제정되었으며, 법 제6조에 따라 수립하는 노후계획도시 정비 기본계획임
- 본 정비계획의 수립 후 각 특별정비에정구역에 대해 특별법 제12조에 따라 인천광역시에서 특별정비계획을 결정 및 특별정비구역을 지정하여 법 제2조에 따른 노후계획도시 정비사업을 시행함

[노후계획도시정비기본계획의 위상 및 성격]



[노후계획도시정비법 추진 체계]



01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비 기본방향

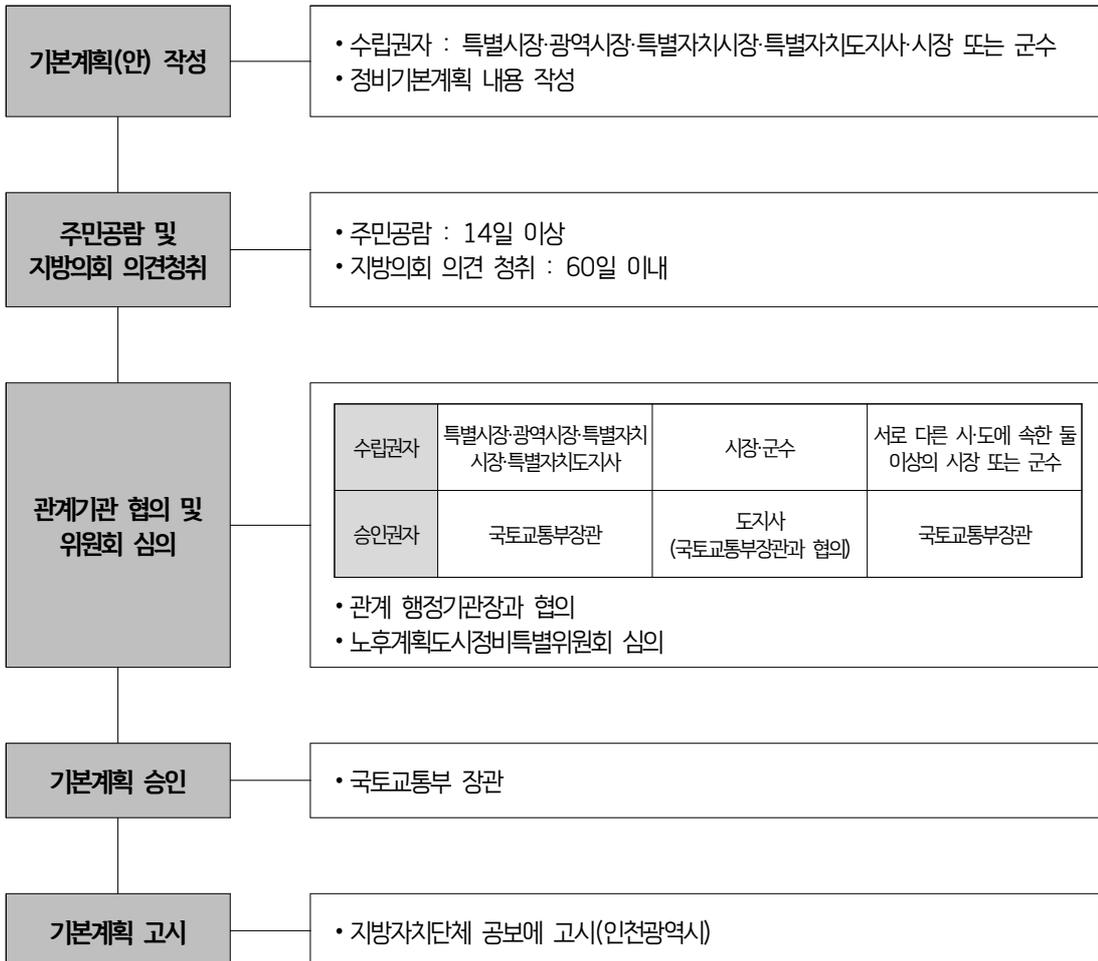
05 부문별 계획

06 계획의 실행

2. 계획의 성격

- 「노후계획도시정비법」 제6조에 따라 지자체장(광역시의 관할 구역에 있는 군의 군수는 제외)가 노후계획도시정비기본방침에 따라 관할 구역 내 노후계획도시의 기본적인 정비 방향 등을 설정하기 위하여 수립하는 계획으로서 10년 단위로 수립하고 5년마다 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 반영
- 노후계획도시 정비기본계획은 도시기본계획의 토지이용계획과 도시·주거환경의 정비에 관한 내용을 반영하는 하위계획이며, 노후계획도시 내에서 정비사업과 관련된 도시관리 계획, 정비계획 등의 상위계획에 해당
- 도시기본계획 등 상위계획의 이념과 내용이 「노후계획도시정비법」에 의한 정비사업을 통해 실현될 수 있도록 도시정비의 미래상과 목표를 설정하고, 그에 따른 실천전략을 제시함으로써 정비사업의 공공성과 정비효과를 제고
- 「노후계획도시정비법」은 노후계획도시정비사업에 관하여 타 법률보다 우선하여 적용

[노후계획도시정비기본계획의 수립 절차]



② 계획 수립의 배경 및 목적

1. 계획의 수립의 배경

Ⅰ 노후계획도시의 정비 필요성

- 1기 신도시를 비롯한 노후계획도시는 단기에 공급이 집중된 고밀 주거 단지로서 자족성이 부족함
- 주차난·배관 부식·층간소음·기반시설 노후화 등 주민들의 정비에 대한 요구가 높은 상황임

Ⅱ 신속하고 광역적 정비의 필요

- 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 등 현행 법률 체계로는 신속하고 광역적인 정비가 어렵고, 이주수요에 대한 체계적인 관리가 어려움
- 통상적인 시설물 노후도 기준인 30년이 아닌 택지조성사업 완료 후 20년 이상으로 기준을 설정하여 도시가 노후화되기 이전에 체계적인 계획 수립과 대응이 가능하도록 함

Ⅲ 주거환경정비 패러다임의 변화

- 노후계획도시는 공공이 건설한 고밀 주거 단지 위주의 경직된 구조로 여건 변화에 따른 탄력적 대응 한계점이 노출됨
- 계획도시의 특수성을 고려하여 도시 차원의 체계적이고 광역적인 정비와 미래도시로의 전환이 될 수 있도록 새로운 도시기능을 부여함

Ⅳ 사업 추진상 문제점 개선 및 사업 실현성 증대

- 공동주택 위주의 노후계획도시는 개별단위의 정비가 가능하나 광역적 도시 정비 및 신속한 사업 추진이 곤란함
- 특별정비구역 내 진행되는 모든 노후계획도시정비사업에 대해 통합심의 절차를 적용하여 보다 신속한 사업 추진이 가능하도록 계획함

2. 계획의 수립의 목적

- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 및 「노후계획도시정비기본방침」에 부합하도록 노후계획도시정비기본계획을 수립하여 인천광역시 정비 목표와 미래상, 추진계획을 수립 함으로써, 인천 노후계획도시 정비사업의 미래상을 구상하고 도시경쟁력 강화와 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자 함
- 또한, 인천광역시 지역 여건에 맞는 실질적이고 실현 가능한 정비사업 모델을 제시하여 정비사업이 원활하게 진행될 수 있도록 새로운 기준과 체계적 정비방안 등을 마련하고자 함

③ 계획 수립의 범위

1. 공간적 범위

가. 노후계획도시의 정의

- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제2조에 따라 대규모 주택공급 등을 목적으로 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등 대통령령으로 정하는 사업에 따라 조성 후 20년 이상 경과하고 면적이 100만㎡ 이상인 지역을 노후계획도시로 정의함

나. 공간적 범위 설정

Ⅰ 공간적 범위 설정

[공간적 범위]

구분	위치	면적(㎡)	준공일	비고
만수1·2·3지구		1,536,584.5		
만수1지구	남동구 만수동 일원	648,273.3	1998.06.14.	
만수2지구	남동구 만수동 일원	176,283.2	1991.12.26.	
만수3지구	남동구 만수동 일원	712,028.0	1992.10.30.	

Ⅰ 공간적 범위 설정 기본원칙

- 「노후계획도시정비기본방침」에 따라 공간적 범위 설정 기준 검토
 - 법의 제정 취미 및 목적, 단계적·체계적인 이주대책 수립 등 필요성, 생활권의 공유 등 단일하고 유기적인 계획 수립 필요성 등을 종합적으로 판단하여 공간적 범위를 설정
 - 기본계획의 공간적 범위(경계)는 하나의 폐곡선으로 구획될 수 있는 일단의 지역 및 택지 개발사업 등 개발사업의 준공 당시 결정된 지구단위계획구역의 경계를 기본으로 설정
- 택지개발사업 등 노후계획도시정비법 시행령 제2조제1항 각호에서 열거하고 있는 개발 사업으로 조성된 지역에 해당하지 아니하는 주거지역, 유희부지 등을 기본계획의 공간적 범위에 포함하고자 하는 경우에는, 해당 지역에 도시기능 향상, 정주환경 개선, 미래 도시 전환, 부동산시장 안정 등 노후계획도시정비 목표 실현에 필요한 구체적인 실행 계획을 기본계획에 제시하여야 함

Ⅰ 세부 유형별 공간적 범위 설정 방법

- 100만제곱미터 이상이 되는 경우
- 복수의 개발사업으로 100만 제곱미터 이상이 되는 경우
- 개발사업 외의 도시지역(인·연접한 주거지역, 유희부지 등)을 포함하여 100만 제곱미터 이상이 되는 경우

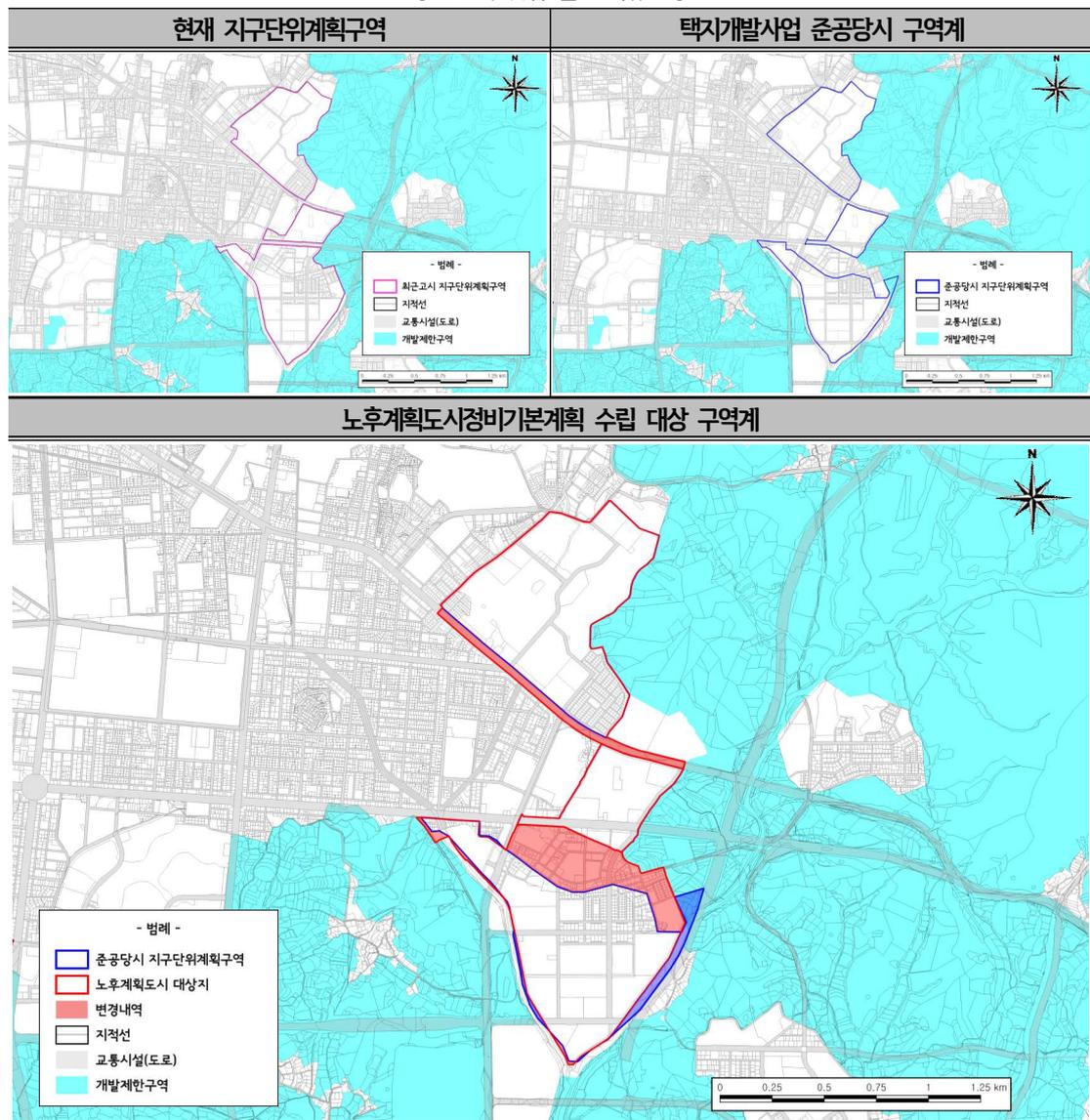
I 공간적 범위 설정 사유

- 노후계획도시의 공간적 범위 설정 시 「노후계획도시정비기본방침」에 따라 준공 당시 결정된 지구단위계획구역(개발제한구역)을 기본으로 하되 지적, 기반시설, 현재 지구단위계획구역 등과의 정합성을 고려하여 일부 조정

[공간적 범위 변경 내역]

구분	현재 지구단위계획구역	준공당시	노후계획도시	변경내역	변경내역	
					폐목선화에 따른 변경	지적 조정 등에 따른 변경
만수1·2·3지구	1,450,838.1	1,345,048.6	1,536,584.5	증)191,535.9	증)50,610.3	증)140,925.6
만수1지구	586,300.1	598,295.2	648,273.3	증)49,978.1	증)50,610.3	감)632.2
만수2지구	146,696.0	176,280.0	176,283.2	증)3.2		증)3.2
만수3지구	717,842.0	570,473.4	712,028.0	증)141,554.6		증)141,554.6

[공간적 범위 설정 사유도]



01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

2. 시간적 범위

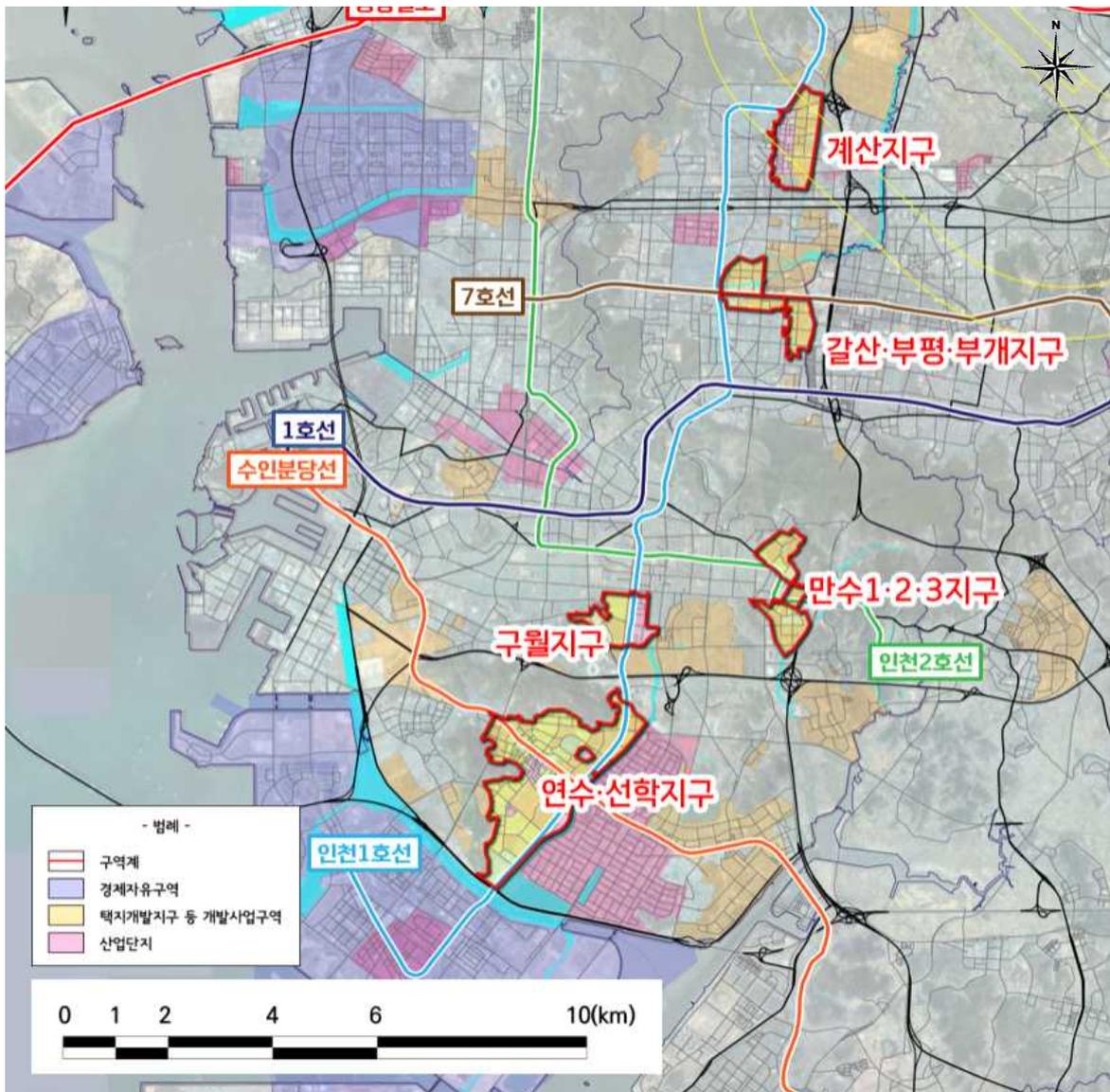
가. 시간적 범위 설정 기본원칙

- 노후계획도시정비기본계획의 목표연도는 계획수립시점으로부터 10년으로 하되 계획 최초 수립시에는 해당 시·군의 도시·기본계획 등과의 정합성을 확보하기 위해 계획 수립 시점으로부터 10년 이상의 시점으로 목표연도를 설정함

나. 시간적 범위

- 기준년도 : 2024년
- 목표연도 : 2035년

[인천광역시 노후계획도시 위치도]



3. 내용적 범위

- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 및 「노후계획도시정비기본방침」에 따른 내용적 범위 설정

구분	노후계획도시 정비기본계획의 내용
계획의 개요	<ul style="list-style-type: none"> • 계획의 위상 및 성격 • 계획 수립의 배경 및 목적 • 계획 수립의 범위
기정 기본계획의 평가	<ul style="list-style-type: none"> • 기정 기본계획의 평가의 목적 및 대상 • 기정 개발계획의 평가 및 진단
노후계획도시의 현황과 특성	<ul style="list-style-type: none"> • 상위계획 및 관련계획 • 노후계획도시의 현황 • 노후계획도시 정비의 주요 이슈
노후계획도시 정비기본방향	<ul style="list-style-type: none"> • 노후계획도시 정비의 목표 • 노후계획도시 정비의 방향 • 공간구조 개선 계획 • 특별정비예정구역 지정 계획 • 특별정비예정구역 외 지역의 관리 방안
부문별 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 기반시설계획 • 교통계획 • 산업·경제 활성화 계획 • 건축물의 밀도계획 • 이주대책 및 부동산가격 안정화 계획 • 저탄소 녹색도시 전환 계획 • 건설폐기물의 재활용 촉진 계획 • 선도지구 지정 계획
계획의 실행	<ul style="list-style-type: none"> • 공공 및 민간부문의 역할 • 정비사업의 단계별 추진계획 • 정비사업의 공공기여량 산정 • 정비사업의 재원조달계획

01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

02

기정 기본계획의 평가

- ① 기정 기본계획의 평가 목적 및 대상
- ② 기정 개발계획의 평가 및 진단

① 기정 기본계획의 평가 목적 및 대상

1. 기정 기본계획의 평가 목적

- 20년 이상 노후화된 만수1·2·3택지지구에 대해 기정 택지개발계획의 평가를 통한 문제점 분석 및 개선방안 도출로 신규 수립되는 노후계획도시 정비기본계획의 합리적인 정비방향 및 정비계획 수립 도모하고자 함

2. 기정 기본계획의 평가 대상

- 금회 최초 수립되는 만수1·2·3 노후계획도시 정비기본계획임을 감안하여 기수립된 택지개발지구의 개발계획을 평가하고자 함

② 기정 개발계획의 평가 및 진단

1. 기정 개발계획의 평가

가. 만수1·2·3지구 개발배경

- 1980년대 후반 도시의 인구 집중으로 및 핵가족화로 인한 가구 수 급증에 따라 주택 부족 문제가 심화되었으며 정부의 주택 200만호 공급 정책에 따른 주택보급률 향상 필요
- 또한 주택공급 신속화 및 도시외연 확장과 서민용 주택건설부지를 공급하기 위해 만수1·2·3택지지구 조성
- 택지개발촉진법에 따라 추진된 만수1·2·3택지지구는 주거시설 뿐만 아니라 도로, 공원, 학교 등 주요 기반시설을 계획적으로 조성하여 쾌적한 주거환경을 제공을 목표로 함

나. 만수1·2·3지구 추진경위

- 1984. 04. : 만수1지구 택지개발예정지구 지정
- 1985. 01. : 만수1지구 택지개발사업 실시계획 승인
- 1986. 07. : 만수2지구 택지개발예정지구 지정
- 1988. 06. : 만수1택지개발사업 준공
- 1988. 11. : 첫 입주 개시(공작아파트)
- 1989. 06. : 만수3지구 택지개발예정지구 지정
- 1989. 10. : 만수2지구 택지개발사업 실시계획 승인
- 1990. 06. : 만수3지구 택지개발사업 실시계획 승인
- 1991. 12. : 만수2택지개발사업 준공
- 1992. 10. : 만수3택지개발사업 준공
- 1994. 05. : 마지막 입주(만수주공 9, 10단지 아파트)

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

2. 기정 개발계획의 진단

가. 토지이용계획

- 기정 택지개발계획 대비 인구 및 인구밀도는 50%대 수준으로 감소했으나 세대당 인구 수는 4.0인에서 2.2인으로 감소함
- 세대당 인구수 감소에 따라 세대수가 비교적 높은 수준으로 증가

[만수1·2·3지구 택지개발계획 변경표]

구분	면적(m ²)			달성률 (%)	비고
	기정계획	변경	현황		
면적(m ²)	1,259,840.7 (1,345,048.6)	192,412.2	1,452,252.9 (1,450,838.1)	115.3	
인구(인)	76,268	-34,177	42,091	55.2	
세대수(호)	19,191	304	19,495	101.6	
세대당 인구(인/호)	4.0	-1.8	2.2	54.3	
인구밀도(인/km ²)	60,537.8	-31,554.6	28,983.2	47.9	
주택건설호수(호)	23,663	-4,168	19,495	82.4	
단독 및 기타	393	1,592	1,985	505.1	
60m ² 이하	3,000	7,097	10,097	336.6	
60m ² 초과 85m ² 이하	18,254	-12,186	6,068	33.2	
85m ² 초과	2,016	-671	1,345	66.7	
토지이용계획(m ²)	1,259,840.7	192,412.2	1,452,252.9	115.3	
주택건설용지	836,055.7	100,488.1	936,543.8	112.0	
상업·업무용지	-	5,510.8	5,510.8	-	
공공시설용지	423,785.0	86,413.3	510,198.3	120.4	

주1) 만수1·2·3지구 내 인구 및 세대수 현황자료 검토를 위해 2023년 기준 인구주택총조사기준 집계구 자료 활용
(통계청 SGIS, 통계지리정보서비스)

2) 만수1·2·3지구 토지이용계획 현황은 2024년 기준 지구단위계획 변경고시 사항까지 반영한 사항임.

3) 만수1·2·3지구 사업준공 당시 고시 내용 반영

- 만수1지구 : 건설교통부 제78호, 1988.06.14.

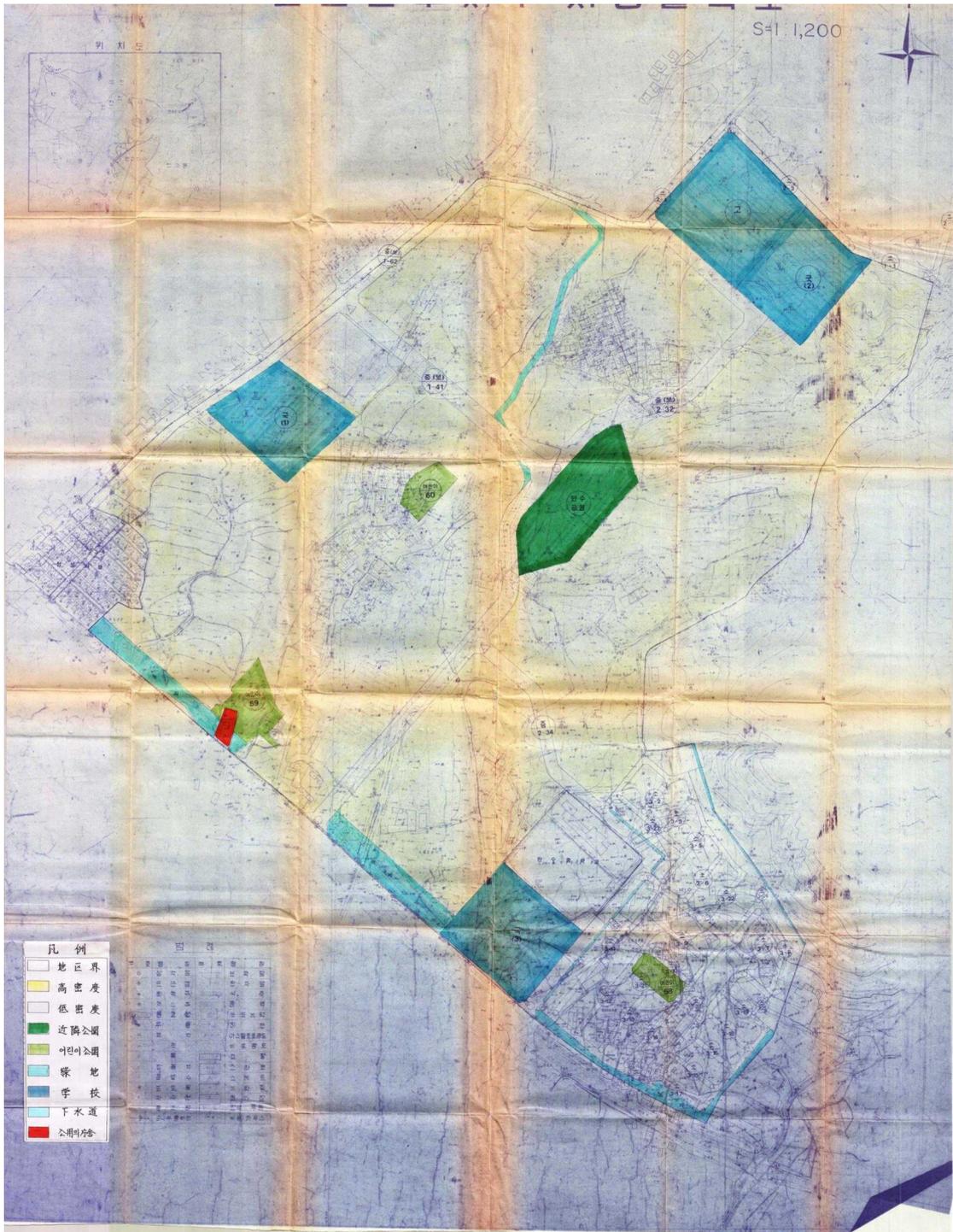
- 만수2지구 : 인천직할시 제91-172호, 1991.12.26.

- 만수3지구 : 인천직할시 제1992-297호, 1992.10.30.

4) 고시문상에 주택건설호수에 대한 내용이 기재되어있지 않는 경우 택지정보시스템상의 내용을 반영함

5) ()안의 면적은 구적치임.

[만수1지구 토지이용계획도]



※ 자료 : 건설부_1988-207, 계획평면도

01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

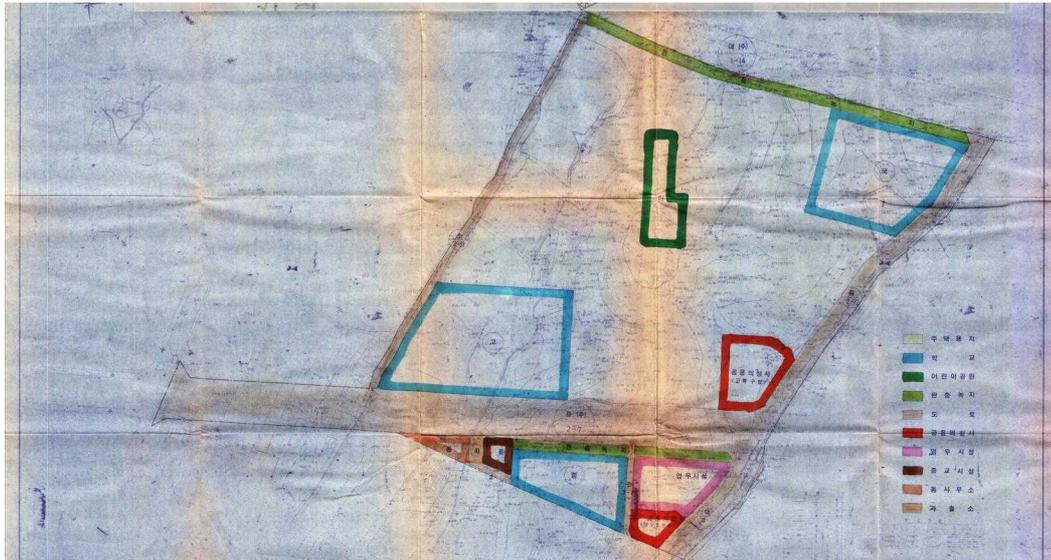
04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

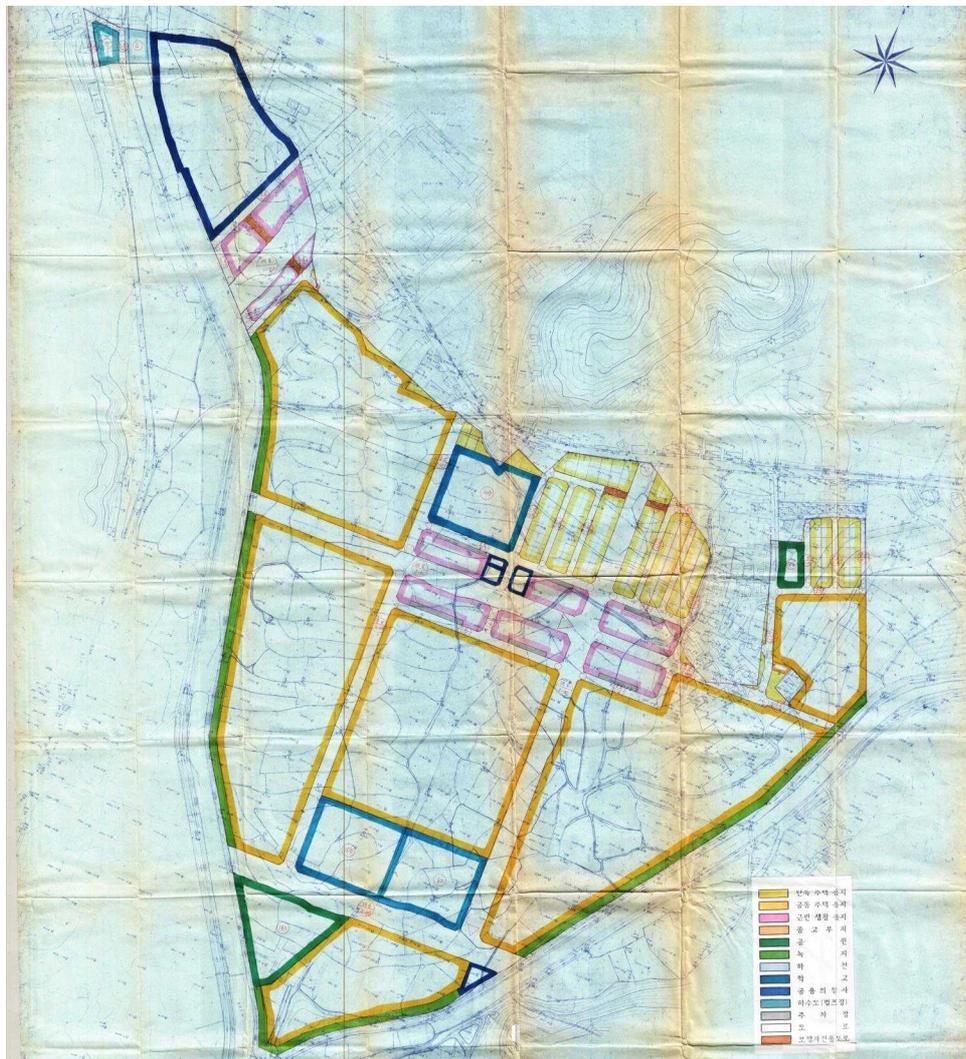
02 2035 인천광역시 노후계획도시정비 기본계획 기정 기본계획의 평가

[만수2지구 토지이용계획도]



※ 자료 : 건설부_1988-207, 계획평면도

[만수3지구 토지이용계획도]



※ 자료 : 인천직할시_1991-48, 도시계획시설결정변경도

나. 계획지표 비교

I 인구

- 만수1·2·3지구의 면적은 1,259,840.7㎡, 인구는 총 7만6천인으로 계획하였으며, 인구 밀도는 605인/ha임. 1기 신도시 등 노후계획도시정비기본계획 수립 대상지와 비교하였을 때, 고밀계획으로 수립됨

[노후계획도시 수립 지구별 인구지표 비교]

구분	만수1·2·3	부산(해운대)	일산	분당	평촌	산본	중동
수용인구(만인)	7.6	12.0	27.6	39.0	16.8	16.8	16.6
면적(천㎡)	1,260	3,057	15,736	19,639	5,106	4,203	5,456
개발밀도(인/ha)	912	815	425	489	795	844	678
인구밀도(인/ha)	605	393	175	199	329	399	304

※ 자료 : 각 도시별 개발계획

[노후계획도시 수립 지구별 인구지표 비교]



I 도시자족기능

- 만수1·2·3지구의 상업·업무용지 면적은 37,977.5㎡(3.0%)로서 부산(7.2%) 및 1기 신도시 일산(8.4%), 분당(9.2%), 평촌(7.7%), 산본(6.6%), 중동(13.5%)에서 가장 낮은 수치임.

[노후계획도시 수립 지구별 도시자족기능 비교]

구분	만수1·2·3	부산(해운대)	일산	분당	평촌	산본	중동
합계(천㎡)	38(3.0%)	219(7.2%)	1,325(8.4%)	1,806(9.2%)	397(7.7%)	278(6.6%)	736(13.5%)
상업·업무용지(천㎡)	-	183(6.0%)	1,640(7.8%)	1,233(8.4%)	247(4.8%)	178(4.2%)	568(10.4%)
공공의 청사(천㎡)	38(3.0%)	36(1.2%)	166(0.6%)	92(0.8%)	150(2.9%)	100(2.4%)	168(3.1%)

※ 자료 : 각 도시별 개발계획

[노후계획도시 수립 지구별 도시자족기능 비교]



01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

기정 기본계획의 평가

I 공원·녹지

- 만수1·2·3지구의 공원·녹지 면적은 71,915㎡(5.7%)로서 부산(11.7%) 및 1기 신도시 일산(23.5%), 분당(19.4%), 평촌(15.7%), 산본(15.4%), 중동(10.7%)에서 가장 낮은 수치임.

[노후계획도시 수립 지구별 공원·녹지 비교]

구분	만수1·2·3	부산(해운대)	일산	분당	평촌	산본	중동
공원·녹지면적(천㎡)	72	358	3,705	3,810	801	649	583
비율(%)	5.7	11.7	23.5	19.4	15.7	15.4	10.7

※ 자료 : 각 도시별 개발계획

[노후계획도시 수립 지구별 공원·녹지 비교]



다. 개발계획 지표 종합

- 준공 당시보다 인구는 감소하고 세대 수는 증가하여 인구밀도가 감소하였지만, 개발계획 지표 중 자족기능 및 공원·녹지 등 인구가 증가함에 따라 부족한 시설에 대해 추가확보 방안이 필요

[기정 개발계획의 평가 및 진단]

구분	만수1·2·3지구 준공 당시 지표	현재 현황 지표 (2024년)	목표지표 (2035년 기준)
수용 인구(인)	• 76,268	• 42,091	• 46,644
수용 세대(세대)	• 19,191	• 19,495	• 19,944
세대당 인구(인/세대)	• 4.0	• 2.2	• 2.3
인구밀도(인/ha)	• 605	• 290	• 304
자족기능	• 3.0% (상업·업무용지+공공의 청사)	• 2.8% (상업·업무용지+공공의 청사)	• 자족용지 확보를 통한 자족 기능 향상
공원·녹지율	• 5.7%	• 6.7%	• 기반시설 재구조화 등 공원 면적 확보 방안 마련

※ 만수1·2·3지구 사업준공 당시 고시 내용 반영
 - 만수1지구 : 건설교통부 제78호, 1988.06.14.
 - 만수2지구 : 인천직할시 제91-172호, 1991.12.26.
 - 만수3지구 : 인천직할시 제1992-297호, 1992.10.30.

※ 만수1·2·3지구 내 인구 및 세대수 현황자료 검토를 위해 2023년 기준 인구주택총조사기준 집계구 자료 활용 (통계청 SGIS, 통계지리정보서비스)

03

노후계획도시의 현황과 특성

- 1 상위계획 및 관련계획
- 2 인천광역시 현황
- 3 노후계획도시 현황
- 4 노후계획도시 정비의 주요 이슈

1 상위계획 및 관련계획

1. 제5차 국토종합계획(2020~2040)('21.12.)

가. 계획의 배경

- 국내·외 여건 변화에 체계적으로 대응하기 위한 새로운 국토종합계획과 남북관계 변화, 동북아경제 주도권을 확보하기 위한 국가발전전략 마련
- 인구 감소와 저성장 시대로의 전환에 대비한 혁신적 국토 운영전략, 최상위 국가 공간 계획으로 위상 재정립과 실효성 제고를 포함하는 사람 중심의 국토 비전과 전략 마련

나. 계획의 비전

「현재와 미래 세대 모두를 위한 국토의 백년대계 실현을 지향하며 「모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터」를 비전으로 설정

- 모두를 위한 국토
 - 다양한 세대와 계층, 지역이 소외되거나 차별받지 않는 포용국가 기반을 갖추고, 좋은 일자리와 안전하고 매력적인 정주환경을 갖춰 글로벌 경쟁력이 있는 지속가능한 국토를 조성
- 함께 누리는 삶터
 - 삶의 질, 건강 등 우리 국민이 중요시하는 가치를 주거공간, 생활공간, 도시공간 등 다양한 국토 공간에서 구현하고, 깨끗하고 품격있는 국토 경관 조성 및 산지, 해양 토지 등 국토자원의 효율적인 이용·관리로 행복한 삶터를 구현

[계획의 비전 및 목표]



01
계획의 개요

02
기정기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

다. 인천광역시 발전방향

1) 기본목표

- 모두가 함께하는 활기찬 공동체도시
- 세계가 찾아오는 글로벌 일자리도시
- 세계적 경쟁력을 갖춘 쾌적한 관광도시
- 자연이 살아있는 건강한 녹색해양도시

2) 발전방향

Ⅰ 지역특성을 고려한 도시관리 및 원도심 재생사업 추진

- 인구구조 변화 등을 고려하여 대규모 개발사업 축소 등 도시성장관리방안 마련
- 대중교통체계 확충과 역세권 중심의 도시공간구조 전환
- 원도심 여건과 대상지 특성을 반영한 맞춤형 도시재생뉴딜 추진

Ⅰ 공항, 항만 등의 입지적 강점을 충분히 살린 지역산업 진흥

- 경제자유구역 중심의 미래형 전략산업 육성
 - 국제경쟁력 제고를 위한 산업인프라 확충과 산업재생 추진
- 남북한 긴장 완화에 따른 수도권 서해평화협력시대에 대응

Ⅰ 국제 해양관광도시로 발전을 위한 인프라 확충과 개선

- 해양관광도시 인천을 위한 다양한 관광인프라 구축사업 전개
- 해양·해안 친수공간 재생 및 개발로 새로운 관광레저공간 조성
- 다양한 유형의 명품섬, 가고 싶은 섬 만들기 사업 추진

Ⅰ 국제 수준의 교통·물류체계 구축과 중장기 경쟁력 확보

- 해양물류시설의 세계화 추진
- 공항 물류체계 강화 및 항공산업 육성기반 구축
- 인천국제공항 경제권 강화를 위한 인프라 확충 검토

Ⅰ 대도시권으로서 수도권의 경쟁력 제고 및 상생발전 도모

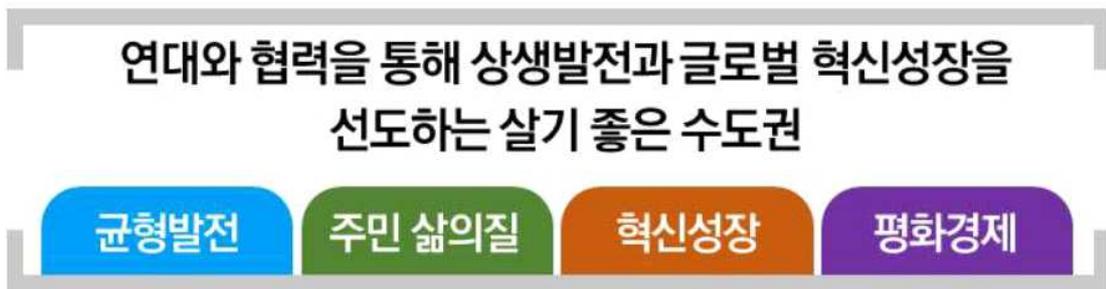
- 수도권 광역거버넌스 구축과 집행력 강화방안 마련
- 수도권 지자체간 연계·협력에 기반하는 다양한 광역사업을 추진

2. 제4차 수도권 정비계획(2021~2040)('20.12.)

가. 기본방향

- 시대정신인 연대·협력을 기반으로 제5차 국토종합계획과 연계하여 상생발전과 혁신성장 등을 위한 기본방향 제시
- 수도권-비수도권, 수도권 내, 남북 등 다양한 관계간 연대 추진 및 계획 집행·관리에 대한 중앙정비·지자체간 등 협력 증진

[제4차 수도권 정비계획 기본방향]



나. 4대 목표 및 전략

Ⅰ 집중관리를 통한 균형발전 도모

- 수도권의 인구 및 산업 과밀화 확산 관리
- 인구집중유발시설 관리 등 집중관리 수단의 실효성 제고
- 제조업 집중을 지속적으로 관리하고 적극적인 분산 추진

Ⅱ 세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선

- 계획입지 유도 및 기존 개별입지 정비 등 난개발 해소
- 광역교통 인프라 및 대중교통 서비스 확충
- 대기질·수질·녹지 등 다양한 분야의 환경보전 및 개선

Ⅲ 수도권 혁신성장 역량 제고

- 지역별 특화벨트 구축을 통한 혁신역량 결집
- 첨단교통·물류 인프라 지원을 통한 초연결성 확대
- 거점도시 자족기능 확충을 통한 특화발전 유도

Ⅳ 한반도 평화경제 체계 구축에 기여

- 수도권 접경지역 평화경제 벨트 형성
- 남북협력사업 지원을 위한 실질적 방안 마련
- 평화경제 선도를 위한 북부지역 역할 제고

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

다. 권역의 구분과 정비

I 수도권 정비권역 현황

- 현재 인천광역시의 경우 수도권 정비권역 중 과밀억제권역 및 성장관리권역으로 지정되어 있음

[수도권 정비권역 현황]

구분	과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
면적('19) 11,860km ²	2,020km ² (17.0%)	6,010km ² (50.7%)	3,830km ² (32.3%)
인구('19) 25,925천명	19,012천명(73.3%)	5,683천명(21.9%)	1,230천명(4.8%)
행정구역	서울특별시, 인천광역시(일부), 의정부시, 구리시, 남양주시(일부), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(일부) (16개 시)	인천광역시(일부), 동두천시, 안산시, 오산시, 평택시, 파주시, 남양주시(일부), 용인시(일부), 연천군, 포천시, 양주시, 김포시, 화성시, 안성시(일부), 시흥시(일부) (14개 시, 1개 군)	이천시, 남양주시(일부), 용인시(일부), 가평군, 양평군, 여주군, 광주시, 안성시(일부) (6개 시, 2개 군)
정비전략	인구 산업 집중에 따른 이전 정비	인구 산업 유치 및 도시개발 적정 관리	한강 수계 수질녹지 등 자연환경 보전

※ 인천광역시 내 과밀억제권역 : 강화군, 용진군, 서구 대곡동, 불로동, 마전동, 금곡동, 오류동, 왕길동, 당하동, 원당동, 인천 경제자유구역 및 남동국가산업단지를 제외한 지역

[수도권 권역 현황도]



Ⅰ 권역별 현황 및 평가

○ 권역 내 과밀 지속

- 과밀억제권역의 인구는 2006년 1,921만명에서 2019년 1,901만명으로 감소하였고, 수도권 전체에서 차지하는 비중도 2006년 79.6%에서 2019년 73.3%로 감소
- 그러나, 과밀억제권역 인구감소 추세는 미미하고 인구밀도 등 측면에서 볼 때 여전히 과밀 수준이 높은 상황

구분	2006년		2019년		인구변화 (천명, %)
	인구수 (천명, %)	인구밀도 (명/km ²)	인구수 (천명, %)	인구밀도 (명/km ²)	
수도권	24,127(100.0)	2,055	25,925(100.0)	2,186	1,798
과밀억제권역	19,214(79.6)	9,414	19,012(73.3)	9,412	-202 (-6.3)
성장관리권역	3,955(16.4)	675	5,683(21.9)	946	1,728 (5.5)
자연보전권역	958(4.0)	250	1,230(4.8)	321	272 (0.8)

Ⅰ 과밀억제권역 정비방향

- 여전히 높은 과밀억제권역 내 인구·산업 집중도 완화를 위해 인구집중유발시설 및 대규모 개발사업 등에 대한 입지제한, 수도권정비위원회 심의 등을 통해 지속적으로 관리
- 과밀억제권역 주변 지역으로의 과밀화 확산을 관리하기 위해 중장기적으로 과밀화 추세를 평가하여 과밀억제권역 범위 조정 등 검토

Ⅰ 과밀억제권역 관리방향

- 사업유형별 법적기준 이상의 대규모 개발사업을 심의하고, 과밀억제권역은 인구유발 최소화, 성장관리권역은 계획적 개발 및 수도권 남부~북부지역 균형발전 등을 고려하여 심의

Ⅰ 노후계획도시정비계획 시 반영 사항

- 과밀억제권역의 정비방향 및 관리방향을 고려한 정비계획 수립 검토

01

계획의 개요

02

기정기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

4. 2040년 인천광역시 도시기본계획 변경(2024.12.)

가. 기본방향

- 도시 진단 및 현안과제, 시민계획단 운영을 통해 나타난 인천시민의 생각, 인천광역시의 시정·정책방향 등을 바탕으로 전문가 포럼(자문)을 통해 도시 미래비전 및 달성 전략 도출
- 시민이 지향하는 미래비전과 선제적·선별적 핵심정책 방향 도출을 통해 도출된 미래상을 종합하여 2040년 인천도시기본계획 미래상을 설정
 - 시민계획단 운영을 통해 시민이 체감·공감하는 인천광역시의 핵심이슈를 도출하고 시민의 눈높이에서 인천의 미래비전, 생활권별 미래비전과 핵심 전략을 도출

나. 도시미래상

“어디서나 살기 좋은 글로벌 도시 인천”

다. 목표 및 전략 도출

- 미래상을 바탕으로 대내외적 여건 변화, 상위 및 관련계획, 국내·외 도시 비교, 현황 등을 전반적으로 고려하여 미래상을 도시공간에 구체화하기 위해 3대 목표 및 9대 핵심전략과 29개 실천 전략을 설정

[목표 및 핵심전략]



3대목표		핵심전략	비고
목표1	'어디서나' (균형 발전)	<ul style="list-style-type: none"> • 편리한 일상생활과 유연한 토지이용 제도 운영 • 원도심 공간구조 혁신을 통한 지속가능한 성장 • 강화, 웅진 등 섬지역 특화 개발과 지속가능한 강화 	
목표2	'살기 좋은' (삶의 질 향상)	<ul style="list-style-type: none"> • 빠르고 편리한 인천을 위한 교통인프라 구축 • 일상 속 휴식을 제공하는 공원·녹지·하천 등 도시환경 개선 • 탄소중립 및 재해복원력 체계 강화 	
목표3	'글로벌 도시' (국제 경쟁력 및 양질의 일자리 확대)	<ul style="list-style-type: none"> • 지속가능한 일자리 창출과 투자 경쟁력을 강화하는 도시구조 형성 • 스마트 공항과 항만 조성으로 글로벌 경쟁력 강화 • 다양한 인프라 및 지역자원을 활용한 역사·문화 허브 구축 	

노후계획도시의 현황과 특성

라. 계획인구 산정

Ⅰ 자연적 증가인구 산정

- 군·구별 장래인구추계(인천데이터포털, 통계청)를 활용하여 군·구별 자연적 증가인구 산정

[군·구별 장래인구특별추계]

(단위 : 인)

구분	2020년	2025년	2030년	2035년	2040년
인천광역시	2,951,030	3,058,301	3,097,645	3,122,875	3,121,546
중구	135,760	165,398	177,452	184,077	187,356
동구	61,753	57,838	55,809	55,317	55,331
미추홀구	413,692	418,342	416,547	417,408	416,601
연수구	371,997	408,462	438,927	458,661	467,844
남동구	534,924	513,617	517,774	521,634	522,029
부평구	505,577	483,754	462,300	448,849	437,729
계양구	294,626	286,192	275,094	268,292	262,799
서구	548,284	631,514	654,122	663,062	661,318
강화군	65,572	72,312	77,421	82,024	85,871
옹진군	18,845	20,871	22,199	23,551	24,669

Ⅱ 사회적 증가인구 산정

- 노후계획도시 정비, 인천내항 항만재개발 등 국가 및 지역정책사업의 원활한 사업추진을 도모하고자 계획인구의 적정규모 검토를 통해 사회적증가인구 반영

[사회적 증가인구 산정]

구분	면적 (천㎡)	개소수 (개소)	계획인구 (천인)	외부유입률 (%)	가능유발인구 (천인)
합계	153,696	122	1,207	-	181
경제자유구역	97,725	9	247	25	62
공공주택지구	6,606	4	106	20	21
택지개발사업	11,106	1	120	20	24
도시개발사업	20,112	42	365	10	37
노후계획도시	12,076	5	119	10	12
기타	6,072	61	250	10	25

주1) 기타 : 도심 공공주택사업, 민간공원특례사업, 재개발/재건축 등 주택정비사업(46개소) 등

Ⅲ 목표연도 계획인구 산정

- 2040년 인천도시기본계획 변경 계획인구를 산정한 결과 목표연도 2040년 계획인구는 당초와 동일한 330만 명으로 산정

[2040년 인천도시기본계획 인구계획]

(단위 : 만명)

구분	현재	2025년		2030년		2035년		2040년		증감
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
합계	295	302	312	327	325	330	330	330	330	-
자연적증가인구	-	284	306	288	310	289	312	288	312	증) 24
사회적증가인구 (가능유발인구)	-	18	6	39	15	41	18	42	18	감) 24

마. 도시공간구조

Ⅰ 중심지 체계

- 4도심, 4부도심, 9지역중심의 중심지 체계 설정

[2040 인천광역시도시기본계획 공간구조]



01 계획의 개요
 02 기정 기본계획의 평가
 03 노후계획도시 현황과 특성
 04 노후계획도시 정비기본방향
 05 부문별 계획
 06 계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

I 중심지별 특성화 방안

- 중심지별 지역특성을 반영하여 기능을 특화하고 주변 중심지와의 상호연계성을 강화하는 방안을 구상
- 도심의 경우 구월은 GTX 역사 중심의 공공행정 및 복합환승 기능을 수행, 송도는 산학연 연계를 바탕으로 국제 업무 중심 강화, 부평은 입지/교통/군 이전적지 개발과 연계한 상업중심 강화, 동인천은 역사/문화/관광/신산업 특화를 주요 기능으로 설정
- 청라는 국제금융 업무/문화기능 특화, 영종은 해양레저관광과 항공 산업의 복합도시 조성, 검단은 서북부 문화, 교육 중심 공간 조성, 계양은 동북부 행정·업무·상업 기능을 강화
- 주안 등 지역중심은 중심지별 상업·업무·주거의 기능강화를 중점으로 개발방향을 설정하고, 심곡 등 지구중심은 역세권을 중심으로 상업, 업무, 공공서비스 등 서비스 시설을 집약하여 콤팩트 시티로 조성

[중심지별 특성화 및 주요기능]

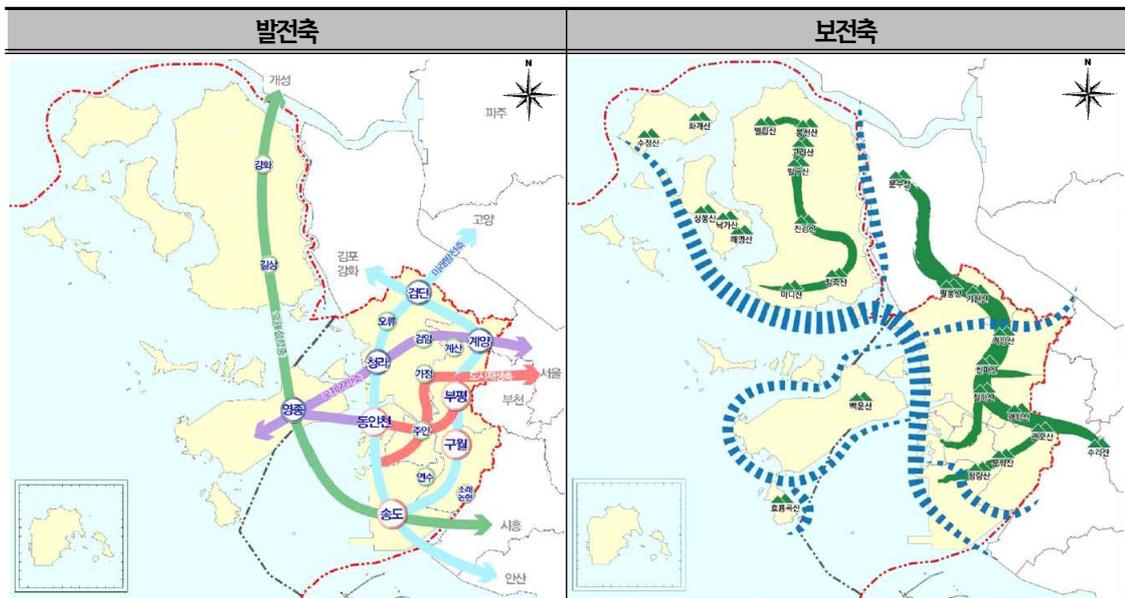
구분		중심지	향후 개발방향
도심	지역균형 발전과 GTX기반 광역교통 중심의 상업·업무 중심기능	구월	GTX역사 중심의 공공행정 및 복합 환승 기능
		송도	산·학·연을 연계한 국제 업무 중심 강화
		부평	입지/교통/군 이전적지 개발과 연계한 상업 중심 강화
		동인천	역사/문화/관광/국제업무·국제교류 기능 특화
부도심	공항철도 및 인천지하철 중심으로 지역 특화기능 부여를 통한 발전 도모	청라	국제금융·업무/문화 기능 특화
		영종	해양레저관광과 항공산업의 복합도시 조성
		검단	서북부 문화, 교육 중심 공간 조성
		계양	동북부 행정·업무·상업 기능 강화
지역중심	상업·업무·주거기능 활성화를 통해 자족성 강화	주안	공유오피스 등 청년창업 생태계 조성, 뷰티산업 특화
		소래/논현	수산업 거점 및 관광중심지로 육성
		연수	남부권 상업·문화기능 강화
		검암	서북권 상업·문화기능 강화
		오류	서북부 산업단지 종사자 주거 조성
		계산	동북부 행정·업무·주거 기능 강화
		가정	서북권 상업·업무 기능 강화
		강화	남북경협 중심 및 소통 거점
길상	강화남단 국제업무·상업 기능 강화		
지구중심	주거 및 생활SOC 등 일상생활 중심 기능 강화 및 근린생활 기반 조성 중심	송의, 옥련, 동춘, 남동, 만수, 간석, 갈산, 작전, 굴현, 가좌, 석남, 심곡, 영흥	역세권을 중심으로 상업, 업무, 공공서비스 등 서비스 시설을 집약하여 콤팩트 시티로 조성

Ⅰ 발전축 설정

- 도시 발전축은 철도 및 광역도로 중심의 지역 연계를 위해 4개의 발전축을 설정
- 미래발전축 : 송도를 중심으로 동인천~청라~검단~고양, 구월~부평~계양~검단~김포~강화로 이어지는 교차-순환형 미래성장축을 설정, 도시공간의 내·외부를 기능적으로 연계하여 미래성장 잠재력을 극대화
- 국제기반축 : 인천의 입지적 강점 및 국제, 해양 인프라를 바탕으로 인천국제공항과 서울을 연결하는 국제금융·업무/문화 기능 강화 축을 설정하여 도시 경쟁력을 강화
- 도시재생축 : 경인선축(동인천~구월~부평~부천), 인천대로축(인천항 내항~주안~가정~서울)의 2개 재생축을 설정하여 도심 및 지역산업 등 도시재생을 통한 수도권 서부권 중심지 기능을 강화
- 국제성장축 : 송도~영종~시흥의 바이오 클러스터와 강화 스마트 농업을 연결하는 축을 설정하고, 인천도심과 연결성을 확보하여 공항경제권 거점 발전 연계 도모

Ⅰ 보전축 설정

- 녹지축 : 한남정맥을 주축으로 설정하고 강화지역 산림과 관모산~청량산을 연결하는 2개의 부축과 인천대로 상부 공원 조성을 통한 도시공간 내 단절된 동서 녹지축을 강화하고, 생태·보전축 설정으로 단절된 녹지 연결 및 개발과 보전의 조화 유도
- 수변축 : 서해안을 주축으로 하고 영종도 수변, 경인아라뱃길, 강화도 수변, 송도~소래, 무의도 및 교동도 수변 부축을 연결하여 수변의 보전 및 해양친수공간 활성화를 유도하고 녹지-수변의 그린 네트워크를 강화



01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기반방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

바. 생활권 설정

I 기본방향

- 인천광역시의 발전과정, 발전축, 보전축, 도시의 기능 및 토지이용, 주거, 자연환경, 생활환경 등 지역특성에 따라 설정
- 공간구조 상 중심지 위상과 영향권 등을 고려하여 설정하고, 생활권별 생활SOC 및 기반시설 등의 적정 배치를 통해 도시기능 강화를 유도할 수 있도록 설정
- 2030년 도시기본계획과의 연속성을 위해 기정 생활권 계획을 반영하고, 행정구역별 (군·구) 일상생활 영향권을 고려하여 설정
- 원도심 활성화와 균형발전, 지속가능한 미래 성장동력 마련에 중점을 둔 생활권 설정

I 설정기준

- 2040년 인천도시기본계획(변경)에서는 4도심 4부도심 9지역중심 13지구중심의 다핵 분산형 중심지 체계를 공간구조로 설정하여, 4도심 공간구조 및 지역 특성을 고려
- 또한, 9지역중심, 13지구중심의 공간구조 설정으로 지구중심의 기능이 구체화되는 지역 생활권 계획 수립이 필요하기 때문에 일상생활의 중심 지역을 반영한 생활권계획 수립
- 강화, 영종, 옹진의 3개 권역 생활권 구분은 기존 생활권계획을 유지하면서 생활권별 발전방향에서 미래비전과 공간구조 특성을 반영하여 개편

I 생활권 설정

- 생활권은 다핵 분산형 중심지 체계인 4도심 4부도심 9지역중심 13지구중심을 반영하고 지역별 특성화 및 주요기능 등을 고려하여 8개 권역 생활권으로 설정함
- 중부 권역생활권은 인천 내항 재개발 및 역사문화 자원을 활용한 도심기능 특화를 통해 구월과의 증속성을 해소
- 서남권역생활권과 동남권역생활권은 행정자료 취득의 용이성과 행정체계에 따른 도시 관리 및 모니터링을 고려하여 동일한 행정구역으로 설정
- 동북권, 서북권, 영종권, 강화권, 옹진권은 2030년 도시기본계획상의 생활권을 유지함

[생활권별 조정 방향]

권역 생활권	행정구역	인구 (만명)	설정 방향
중부	동구, 중구(내륙), 미추홀구	52	• 인천 내항 재개발 및 역사문화 자원을 활용한 도심 기능 특화를 통해 구월과의 증속성 해소
영종	중구(영종)	9	• 2030년 도시기본계획상의 영종생활권 유지
서남	연수구	37	• 행정자료 취득의 용이함과 모니터링을 감안하여 동일한 행정구역으로 설정
동남	남동구	53	• 행정자료 취득의 용이함과 모니터링을 감안하여 동일한 행정구역으로 설정
동북	부평구, 계양구	81	• 2030년 도시기본계획상의 동북생활권 유지
서북	서구	54	• 2030년 도시기본계획상의 서북생활권 유지
강화	강화군	7	• 2030년 도시기본계획상의 강화생활권 유지
옹진	옹진군	2	• 2030년 도시기본계획상의 옹진생활권 유지

[생활권 계획도]



[생활권별 발전방향]

생활권	발전 방향
중부생활권	• 인천 내항 재개발을 통한 시민 개방형 친수공간, 워터프론트 조성 및 개항장과 연계한 인천의 역사문화 중심지 조성
영종생활권	• 인천국제공항과 연계한 항공산업의 거점 마련 및 국제관광 휴양 기능 특화
서남생활권	• GTX-B 개통에 따른 수도권 접근성을 활용한 국제 업무·관광기능 강화 및 바이오 거점 확대 조성
동남생활권	• 구월 구도심과 남동산단 간 물리적 단절 해소 및 제2경인선 철도와 연계한 미래성장동력 마련
동북생활권	• 수도권과 접한 동북권역의 도시경쟁력 강화를 위해 계양산도시 ~ 계양산단 ~ 서운산단 ~ 부평산단으로 이어지는 지식산업벨트 구축
서북생활권	• 청라 중심지역의 금융기능 강화 및 신개발지역의 밀도 관리를 통한 쾌적한 도시 조성
강화생활권	• 강화지역의 역사문화 자원 발굴 및 광역도로 연결성 확보를 통한 관광·평화도시 조성
용진생활권	• 해양관광 자원을 활용한 자족기능 강화

01 계획의 개요

02 기정기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기본방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

I 생활권별 인구배분계획

- 생활권별 인구배분 결과 2040년 계획인구는 중부권 56만 명, 영종권은 15만 명, 서남권 45만 명, 동남권 59만 명, 동북권 80만 명, 서북권 64만 명, 강화권 9만 명, 용진권 2만 명으로 배분함
- 현재 인구 대비 2040년 계획인구가 가장 큰 폭으로 증가 예측된 생활권은 서북권으로 10만 명 증가한 64만 명으로 예측됨

[생활권별 인구배분계획]

생활권	2020년 (현재)	계획인구(만인)				증감
		2025년	2030년	2035년	2040년	
계	295	312.3	324.3	329.7	330.0	▲ 35.0
중부권	52	52.9	54.1	55.7	55.8	▲ 3.8
영종권	9	12.3	13.9	15.0	15.3	▲ 6.3
서남권	37	38.8	42.6	44.5	45.4	▲ 8.4
동남권	53	55.8	57.8	58.5	58.7	▲ 5.7
동북권	81	84.3	83.0	81.2	79.6	▼ 1.4
서북권	54	58.8	63.1	64.4	64.3	▲ 10.3
강화권	7	7.2	7.8	8.2	8.6	▲ 1.6
용진권	2	2.1	2.2	2.4	2.5	▲ 0.5

[생활권별 인구배분계획도]



5. 2040년 인천광역시 공원녹지기본계획

가. 계획의 배경

- 최근 코로나시대를 겪으면서 공원녹지가 주는 신체적·정신적 건강 및 환경적 이익으로 인해 도시문제 해결을 위한 사회적 인프라로서 공원녹지의 가치는 더 높게 평가되고 있음
- 인천광역시는 급속한 시가지확산과 대규모 지역 개발사업 등으로 도시의 형태가 변모함에 따라 종합적인 공원·녹지체계 수립이 요구되고 있음
- 시민생활에 밀착된 공원·녹지공간을 창출하여 시민의 '삶의 질' 향상에 기여할 수 있는 공원·녹지 체계를 정립하고자 함

나. 계획의 목적

- 자연, 인문, 역사, 문화, 환경 등의 지역적 특성과 여건을 감안하여 도시공원, 녹지, 가로수, 도시숲 등 공원녹지의 장기적인 계획을 수립함으로써 지속 가능하게 도시환경 보전을 위한 정책방향과 구조적인 틀 구축
- 공원·녹지의 확충 및 보전, 관리 이용의 지표를 설정하고 목표를 달성하기 위한 실천 방안 제시와 도시녹화 및 공원조성 등 관련계획의 기준 제시
- 따라서 시민의 요구수준에 부합하는 도시공원 및 녹지의 체계를 개편하고, 도시의 자연 환경 및 경관을 보호하여 건전한 시민 여가휴식 공간을 제공하는데 근본적인 목적을 둠

다. 2040 인천광역시 미래상

1) 미래상

- 2040 인천광역시 미래상은 “한남정맥과 바다의 도시 인천, 녹색문화를 담다”로 설정하였음
- 미래상의 실현을 위해 해결해야 할 주요 과제는 한남정맥을 포함하는 S자 녹지축과 해양거점을 잇는 공원녹지체계 구축, 도시열섬 및 미세먼지 등 도시환경의 개선과 생활권 내 녹색문화 기능 강화이었음

[인천광역시 2040 공원녹지 미래상]

한남정맥과 바다의 도시 인천, 녹색문화를 담다
Incheon contains Green Culture

- ✓ 한남정맥(S자 녹지축)과 해양 거점을 잇는 공원녹지 체계 구축
- ✓ 도시열섬 및 미세먼지 등 도시환경의 개선, 생활권 내 녹색문화 기능 강화

01

계획의 개요

02

기정기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

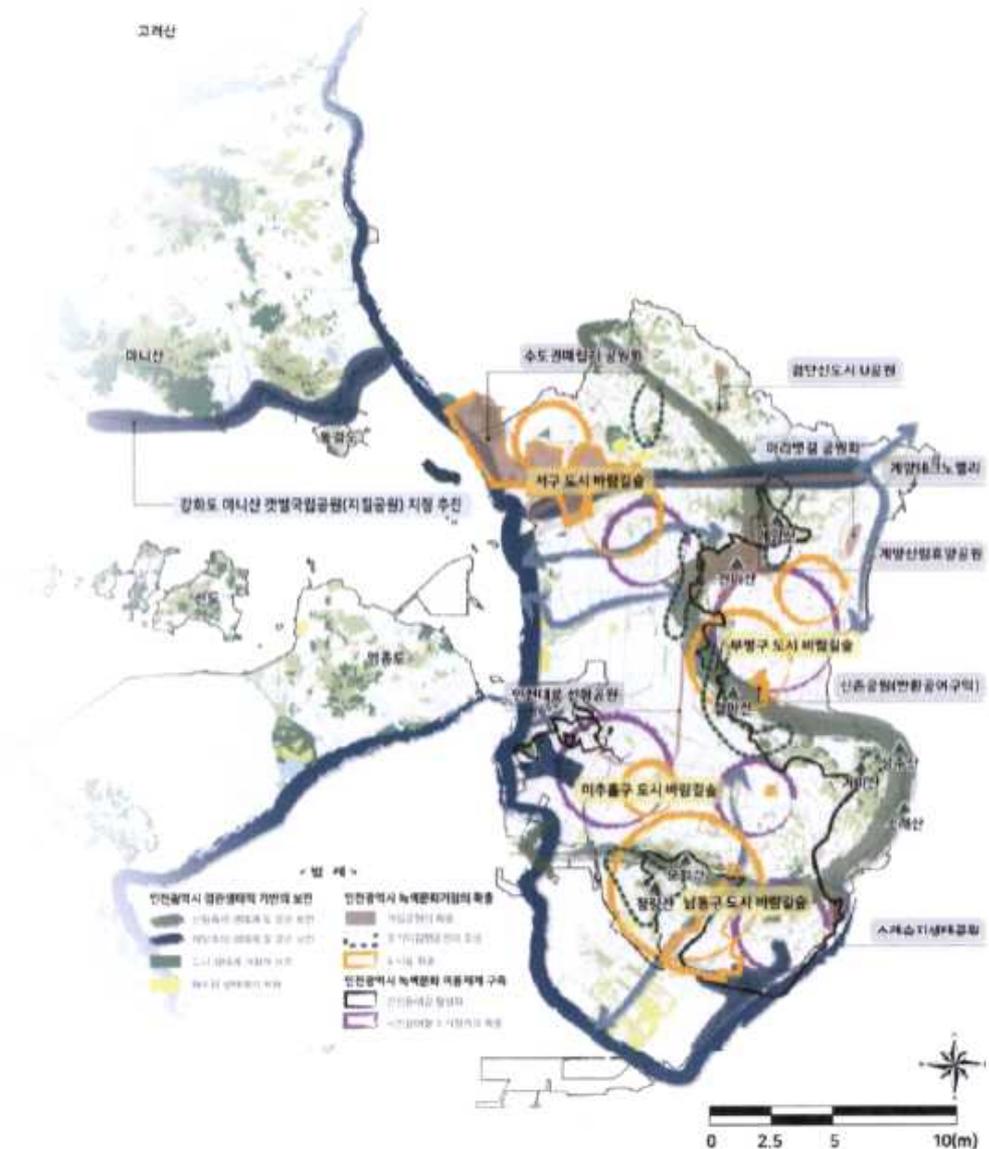
노후계획도시의 현황과 특성

라. 종합배치구상

[공원녹지 종합 배치 구상]

구분	내용
보전	<ul style="list-style-type: none"> • 비오톱 1등급 및 S자 녹지축 등 핵심생태계 보전 및 복원 • 해양거점 강화 및 갯벌생태계 보전
확충	<ul style="list-style-type: none"> • 거점공원 확충 및 장기미집행 공원 조성 추진 • 원도심 도시정원 및 도시숲 확충
이용	<ul style="list-style-type: none"> • 산림문화 이용체계 및 해양문화 거점 강화 • 둘레길 활성화 및 특성화 • 거점공원 및 노후공원 특성화(리뉴얼)
경관	<ul style="list-style-type: none"> • 산림 및 해양 경관축의 보전 및 개선 • 도시녹화, 공원 특성화, 가로수 개선을 통한 도심경관 개선

[인천광역시 공원녹지 기본계획 종합배치구상도]



6. 2030년 인천주거종합계획(2020.12.)

가. 계획의 목적

- 최근 인구·사회·경제적 변화의 흐름에 부합한 주거정책의 방향 및 주거지원 수요변화에 대응하고, 「주거기본법」 취지에 따라 지난 2009년 수립된 인천광역시 주택 종합계획(2009~2018)을 수정·보완하는 2030년 인천주거종합계획 수립
- 본 계획은 「주거기본법」과 「인천광역시 주거기본조례」에 근거한 법정 계획으로 인천광역시 주거정책의 새로운 중장기 기본방향과 정책목표를 제시하고, 주거수요에 부응하는 주거정책 실천과제를 마련하여 시민의 주거안정과 주거수준 향상에 목적이 있음
- 본 계획은 주거기본법 제3조에 근거한 주거정책의 기본원칙에 따라 수립·시행함

나. 인천광역시 주거정책 비전

▶ 비전 : 공정한 주거기회, 내 삶을 도와주는 주거복지

- 인천시의 중장기 주거종합계획 비전은 인천시의 주거 특성 및 과제에의 대응과 정책 기조 변화에 부합하도록 '공정한 주거기회, 내 삶을 도와주는 주거복지'로 제시함
- '공정한 주거기회'는 인천 시민이 누구나 차등없이 공정하게 주거기회를 가질 수 있도록 공공지원의 공정성과 형평성을 확보하고, 주거환경의 물리적 개선 및 질적 향상을 통해 모든 시민이 쾌적한 주거환경을 누릴 수 있는 공공의 역할을 담고 있음
- '내 삶을 도와주는 주거복지'는 공정한 주거기회가 현재의 삶에서 한 단계 더 나아갈 수 있도록 시민에게 직접적으로 다가가 체감하여 만족도를 높일 수 있는 정책적 틀로서 공공의 주거지원이 세대 간·계층 간·지역 간에 요구되는 다양한 주거수요를 해소하기 위한 주거의 적합성과 보편성을 확보하는 포용적인 공공의 의무를 담고 있음
- 인천시는 시민의 기본권리로서 모든 시민의 주거권 확보를 통해 안정적인 주거생활을 영위할 수 있도록 '집 걱정없는 인천'을 추구하고, 양질의 주택 내 '적정한 주거비 수준' 유지를 통해 시민행복추구에 기여해야 함

[인천광역시 주거정책 비전]

공정한 주거기회, 내 삶을 도와주는 주거복지

시민의 기본권리로 모든 시민의 주거권 확보를 위해 '집 걱정없는 인천'을 달성하고
양질의 주택 내 '적정한 주거비 부담'을 통해 안정적인 주거생활과 시민 행복추구

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

다. 인천광역시 주거정책 목표

- 보편적 주거복지 : 사각지대 없는 맞춤형 주거복지를 통한 주거 불균형 완화
- 공정한 주거기회 : 세대간 갈등 해소를 위한 통합적 주거 정책
- 주거의 질 : 지속가능한 정주환경을 위한 양질의 주거수준 확보
- 포용적 주거지원 : 시민체감형 포용적 주거서비스 체계 구축

[주거정책 추진전략 및 과제]

기본방향	추진전략	추진과제
I. 사각지대 없는 맞춤형 주거복지	1. 포용적 주거지원 강화	1-1 주거약자 임대료 직접 지원
		1-2 청년·신혼부부 임대료 지원
		1-3 외국인 노동자 기숙사 지원
	2. 인천형 주거시설 지원	1-4 최저주거기준 미달가구 설비 지원
		1-5 전·월세 임대주택 개보수 지원
		1-6 자가주택 개보수 지원
		1-7 노인, 장애인 Barrier Free 지원
	3. 맞춤형 공공임대주택 공급	1-8 공공임대주택 6.4만 호 공급
		1-9 맞춤형 공공임대주택 공급
		1-10 노숙인·시설퇴소자 지원
		1-11 쪽방, 고시원 거주 지원 사업
		1-12 아동 주거빈곤가구 지원
		1-13 여성 안심주택
		1-14 여성 전용 임대주택
		1-15 공모형 매입임대주택 공급 확대
II. 지역 및 세대 통합형 주거정책	1. 지역 간 균형 발전을 위한 주거정책	2-1 공공임대주택 균형 공급
		2-2 원도심 지역 도시재생 연계 임대주택 공급
		2-3 도서지역 실버주택 공급
		2-4 빈집 활용 임대주택 시범사업
		2-5 귀촌 정착단지 조성
	2. 세대 간 통합을 위한 주거정책	2-6 세대통합형 임대주택 공급
		2-7 생애주기(life-cycle) 디자인 주택
III. 지속가능한 정주환경을 위한 주거의 질 확보	1. 주택의 질 확보	3-1 주택 장수명화
		3-2 에너지 절감형 주택
		3-3 1인·청년가구 사물인터넷(IoT) 주택
	2. 정주환경 수준 향상	3-4 빈집 활용 공공임대주택 커뮤니티 시설
		3-5 노후 빌라 연립주택 개선 지원
		3-6 임의관리대상 공동주택 관리 지원
		3-7 리모델링 추진방향
		3-8 노후 공공임대주택 정비방향
IV. 시민 체감형 포용적 주거서비스 체계 구축	4-1 주거복지센터 운영을 통한 주거복지전달체계 구축	
	4-2 찾아가는 주거복지 서비스 제공	
	4-3 군·구, 인천도시공사, LH 등 직접 서비스 체계 연계성 강화	

7. 2030 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획

가. 비전 및 목표

Ⅰ 비전

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

Ⅱ 3대 목표

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

나. 추진전략

Ⅰ 사람 중심의 양호한 주거환경조성으로 주거기능 회복

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

Ⅱ 삶을 담아내는 편안한 주거지 조성으로 삶의 질 향상

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

Ⅲ 삶터의 가치 재창조를 통한 장소성 제고

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

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

[정비기본계획의 목표 및 전략]

사람, 삶, 삶터를 중심으로 편안한 주거지 조성



다. 주거생활권 계획

1 정비예정구역 지정 방식의 한계

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

2 생활권계획 중심의 정비기본계획 수립을 위한 제도적 기반 마련

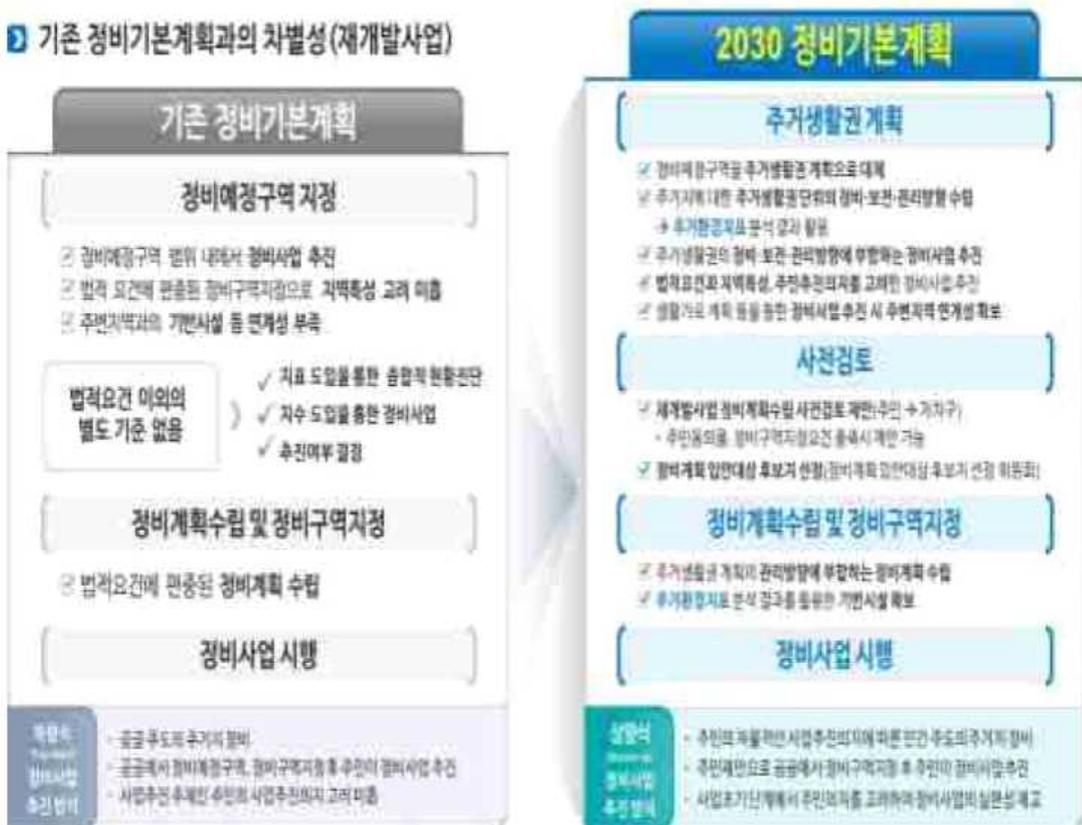
- 정비예정구역 지정 범위에서 정비사업이 추진되었으나 전면철거 위주의 정비방식은 주택유형의 획일화 등 문제가 나타났으며, 주거지의 정비·보전·관리를 위한 새로운 사업방식을 도입하여 도시 재정비 기능을 강화하고자 2012년 2월 생활권계획이 정비예정구역을 대체할 수 있도록 도시정비법을 개정하였음
- 도시정비법 개정으로 주거지의 종합적 관리차원에서 장소단위의 생활권계획을 중심으로 하는 새로운 정비기본계획을 수립할 수 있는 제도적 기반 마련
 - 생활권계획 수립 시, 정비예정구역의 지정 및 단계별 추진 계획을 대체할 수 있도록 됨
 - 생활권계획의 내용을 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획, 생활권별 주택수급 계획, 생활권별 주거지 정비·보전·관리방향 등의 내용을 포함하도록 하여, 기존 정비예정구역 제도에 의해 정비사업 위주의 관리에서 벗어나, 주거지 전체에 대한 종합적인 관리가 가능하게 됨

1 정비예정구역을 주거생활권 계획으로 대체

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

[기존 정비기본계획과의 차별성]

2 기존 정비기본계획과의 차별성(재개발사업)



01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후 계획도시 현황과 특성

04

노후 계획도시 정비 기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

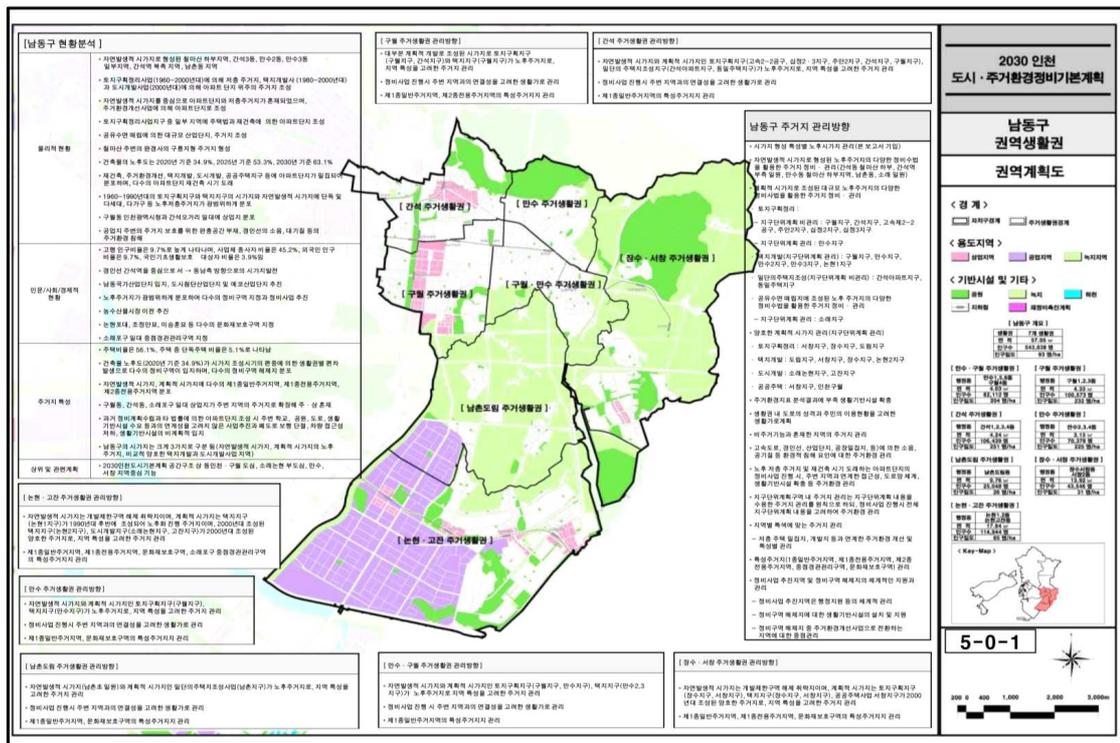
라. 생활권별 관리방향

1 남동구 권역생활권

[남동구 권역생활권 관리방향]

구분	내용
주거 환경관리 장수·서양 주거생활권	<ul style="list-style-type: none"> 자연발생적 시가지와 계획적 시가지인 토지구획지구(구월지구, 만수지구), 택지지구(만수2,3지구)가 노후주거지로, 지역 특성별 정비관리 지구단위계획수립 지역(만수토지구획지구, 택지개발 만수2,3봉지구, 개발제한구역 해제 취락지구)은 지구단위계획 내용을 수용한 주거지 관리를 원칙으로 하되, 정비사업 진행시 전체 지구단위계획 내용을 고려한 정비계획 수립 정비구역 해제지역 체계적인 관리 고속도로에 의한 대기질, 소음 등의 침해요인에 대한 주거환경 관리 대규모 준주거지역 분포로 정비사업 진행시, 고밀도개발을 고려한 주변 가로망과의 체계적 연계 유도
만수 구월 주거생활권	<ul style="list-style-type: none"> 주거환경지표 분석결과 상대적으로 부족한 공원, 주차장, 노인복지시설, 문화시설 우선 확보 및 행정동별 부족시설 확보 노후 저층 주거지 및 재건축 시기 도래하는 아파트단지의 정비사업 진행 시, 주변 지역과 연계한 접근성, 도로망 체계, 생활기반시설 확충 등 주거환경 관리
만수 주거생활권	<ul style="list-style-type: none"> 모래내시장 주변 도로의 근린생활가로 관리 노후주거지의 향후 정비사업 및 생활권 내 가로망체계 형성을 위한 중심생활가로 관리 학교 주변 통학로의 보행환경 개선을 위한 보행생활가로 관리 만수시장과 근린상가밀집 도로의 근린생활가로 관리근공
특성 관리	<ul style="list-style-type: none"> 제1종일반주거지역의 특성주거지 관리 지구단위계획구역에 포함된 특성주거지는 지구단위계획 내용을 수용하여 주거지 관리 문화재보호구역의 특성주거지 관리

[남동구 권역생활권 관리방향]



8. 2030 인천광역시 공동주택 리모델링 기본계획(2024.05)

가. 계획의 배경

Ⅰ 지역 간 주거환경의 질적 격차 최소화 방안 필요

- 과거에는 인천이 전국에서 제조업에 특화된 지역으로 번성하였으나, 현재 원도심의 기반 시설 및 정주 환경은 열악해졌고, 생활편의시설도 부족한 실정임
- 이렇듯 신도심의 정주 환경은 더욱 부유해지고, 원도심은 갈수록 쇠퇴해 가는 불균형에 대한 극복이 필요하며, 본 기본계획 수립을 통해 방향을 제시하고자 함

Ⅱ 인구구조 다변화에 따른 다양한 주거수요에 대한 대책 마련

- 1인가구 증가, 고령화, 외국인 유입 등 다양한 사회 구성원의 등장으로 주거에 대한 인식 및 선호도도 더욱 복잡하고 다양해지고 있음
- 특히 최근에는 가치관의 다양화로 다채로운 삶의 방식을 추구하고 있으며, 이러한 변화에 대응할 수 있는 주택공급정책이 필요함
- 즉, 인구구조 다변화 및 가치의 다원화 등으로 발생하는 새로운 주거수요에 대응하기 위하여 리모델링을 통해 주택유형별 공급의 다양화를 도모하고자 함

Ⅲ 무분별하게 규제 완화되지 않도록 체계적 관리방안 필요

- 타 정비사업 대비 리모델링 사업 시, 상위 법규에 따라 제도적으로 다양한 완화를 받을 수 있어, 무분별한 증축 등에 관한 우려의 목소리가 제기되고 있음
- 과도한 증축이 가능함에도 공공기여 등에 관한 법적 의무가 부재하여 무분별한 규제 완화가 초래되기 때문이며, 이에 따라 일부 지자체에서는 별도의 관리방안을 마련하여 관리하고 있음(서울특별시, 부산광역시, 대구광역시 등)
- 인천광역시에서도 증축 및 세대수 증가로 인해 외부에 영향을 미치지 않도록, 공공의 이익을 배려하는 공공성 확보방안을 마련하여 도시를 체계적으로 관리하고자 함

나. 계획의 지향점

<p>“ 리모델링 기본계획 수립으로 체계적인 노후 공동주택 관리 ”</p>	<p>“ 노후 도심과 신도심 간의 정주 여건 격차 완화 ”</p>
<p>“ 다변화하는 라이프스타일에 적합한 주거환경으로 개선 ”</p>	<p>“ 공공성 확보 유도 등 도시관리체계 유지·개선 ”</p>

노후계획도시의 현황과 특성

다. 계획의 목표 및 추진전략

비전

**주거수요 다변화에 유연하게 대응하며
삶의 질을 높이는 공동주택 리모델링**

목표

원도심의 주거 여건 개선으로 지역 불균형 문제 해소

도보권 편의시설 확충으로 삶의 질 향상

다양한 주거수요에 따른 주택 유형별 공급 다양화

추진전략

1 체계적 관리

인cheon광역시 리모델링 대상
공동주택 DB 구축

공동주택 리모델링 유형별
수요예측 및 기반시설 영향검토

도시과밀 및 이주수요에 따른
관리방안 정립

2 원도심의 기능 회복

외곽신도시에 버금가는 정주환경
개선으로 양질의 주거수준 확보

원도심의 중고밀 개발 유도 등
도시규제 완화로 도시성장 촉진

문화복지시설 프로그램 연계 지원으로
원도심-신도심 간 격차 완화

3 삶의터의 가치 재창조

도시기반시설 및 생활편의시설
확충으로 주민 삶의 질 개선

100년 주택을 위한 장수명화
및 에너지 절감형 주택 조성

자연경관 및 주변환경을 고려하여
다채로운 도시경관 실현

4 맞춤형 주택 공급

주거수요 다변화에 따라
다양한 유형의 주택 공급방안 마련

시민 체감형 주거 안정을 위해
생활 밀착형 주거복지 실현

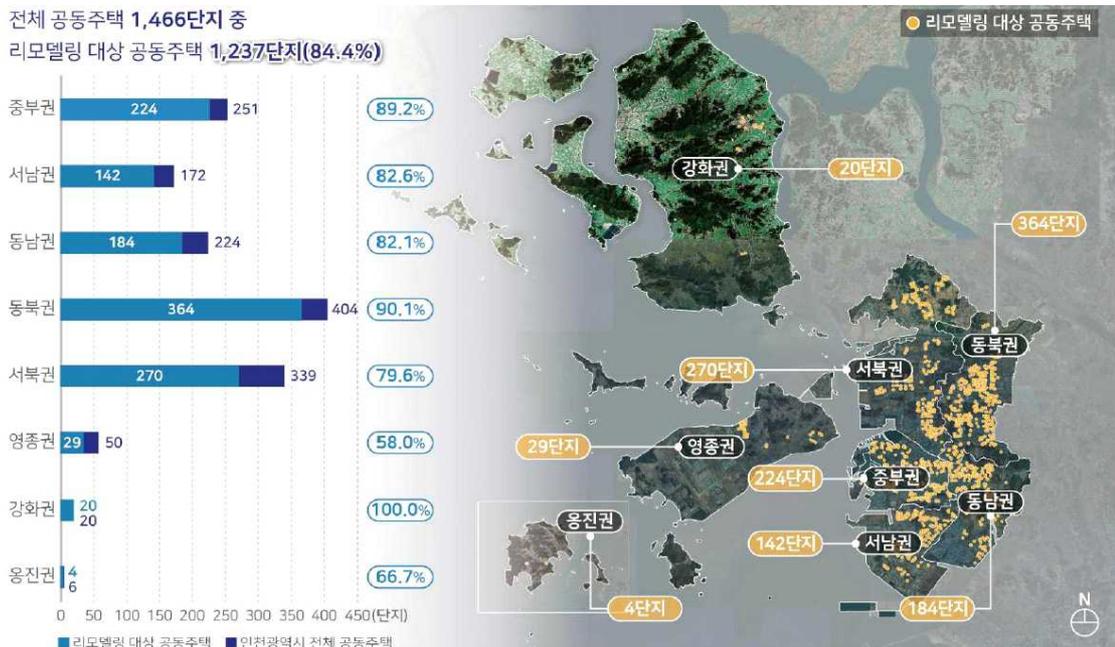
새로운 주거 공간 요구에 대응하는
정책적 지원방안 검토

라. 리모델링 대상 공동주택

- 목표연도 2030년 기준 인천광역시 리모델링 대상 공동주택은 1,237단지이며, 동수는 6,758동, 세대 수는 518,809세대로 도출됨
- 8개 권역 중 동북권(부평구, 계양구)의 리모델링 대상 공동주택 단지 수가 가장 많으며, 생활권 내 공동주택의 90%이상이 리모델링 대상으로 도출됨

[공원녹지 종합 배치 구상]

권역	전체 공동주택		리모델링 대상 공동주택			
	단지 수 (단지)	세대 수 (세대)	단지 수 (단지)	비율(%)	동수 (동)	세대 수 (세대)
인천광역시	1,466	698,684	1,237	100.0	6,758	518,809
중부권	251	89,694	224	18.1	943	69,805
서남권	172	115,388	142	11.5	1,092	81,838
동남권	224	125,273	184	14.9	1,103	92,944
동북권	404	182,882	364	29.4	1,810	154,480
서북권	339	150,729	270	21.8	1,436	101,247
영종권	50	31,691	29	2.4	295	15,620
강화권	20	2,551	20	1.6	63	2,551
옹진권	6	476	4	0.3	16	324



01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

9. 인천광역시 탄소중립·녹색성장 기본계획

I 비전 및 목표

[2045 인천광역시 탄소중립 비전 및 목표]



I 부문별 감축 목표

- (건물) 공공부문에 대한 그린리모델링, 녹색건축물 확대 조성, 신재생에너지 확대 보급 등
- (수송) 탄소저감 대중교통 인프라 확대, 친환경차 보급, 내연기관 등록 금지 등 수요관리
- (농축산) 연료 전환 및 친환경농업 확대, 행태개선 강화, 친환경 먹거리 확보 등
- (폐기물) 자원순환 및 폐열활용 확대, 전자고지서 및 영수증 사용강화 등을 통한 감축
- (흡수원) 3천만 그루 나무심기, 도시숲 조성 확대, 조림사업 지속추진, 블루카본 기술 개발 및 바다숲 확충 등

[온실가스 목표 배출량]

(단위 : 천톤CO_{2eq})

구분	부문	기준배출량	2033년(최종계획연도)			
			배출전망	목표배출량	목표감축량	감축율(%)
배출량 합계		18,093	17,679	9,618	8,105	46.8
온실가스 배출량 감축	건물	9,554	8,862	5,409	3,453	43.4
	수송	7,126	8,050	3,742	4,026	47.5
	농축산	208	158	59	99	71.6
	폐기물	1,205	848	766	429	36.4
흡수 및 제거	흡수원	-	△238	△358	98	
관리권한 외 추가 감축 노력	전환	-			2,308	

※ 총 배출량 산정 시 2018년 흡수원 제외, 목표연도 흡수원 포함

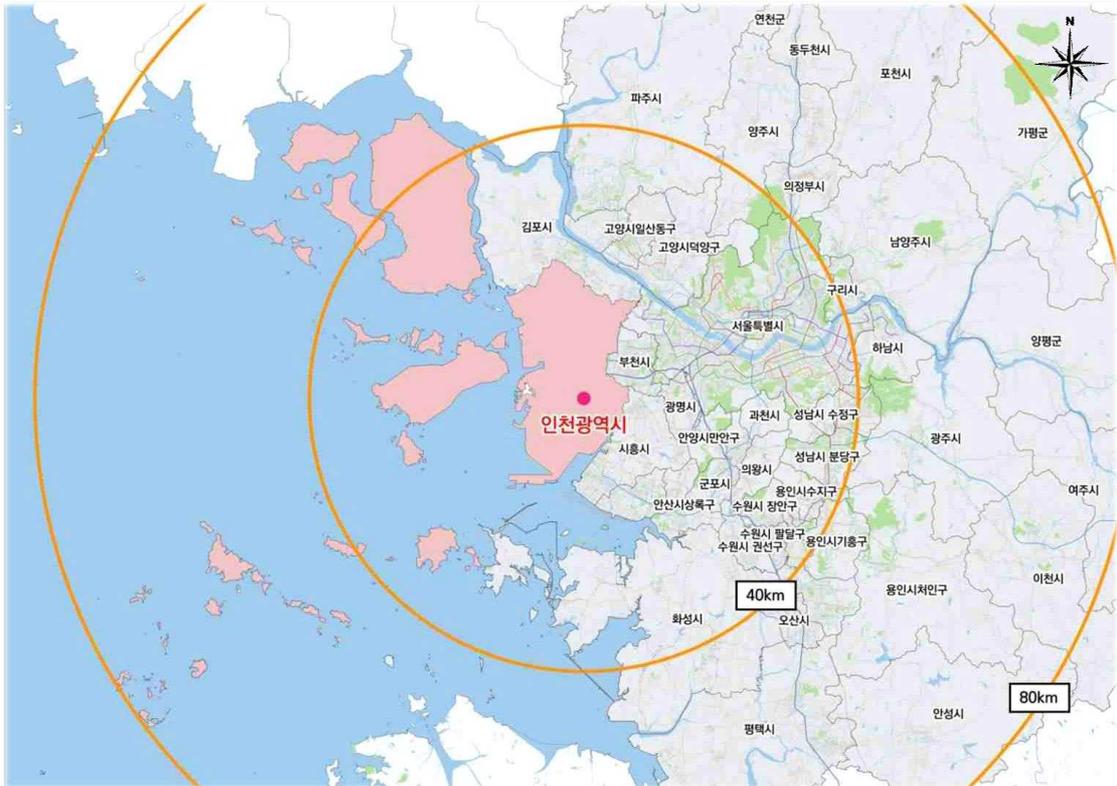
2 인천광역시 현황

1. 자연환경

가. 지리적 위치

- 인천광역시는 지리학적으로 한반도의 중앙부 서해안에 위치하고 있는 항구도시로서 동북아의 관문 역할을 담당하고 있음
- 인천광역시의 행정구역은 서해안의 백령도, 덕적도, 연평도 등을 포함하여, 동서 간 약 192.23km, 남북 간 117.6km에 달하는 넓은 지역을 포함하고 있음

[위치도]



[위치]

시청소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지명	극점	
인천광역시 남동구 정각로 29 (구월동 1138)	동단	계양구 하야동	동경 126° 47' 44"	동-서간 192.23km
	서단	옹진군 백령면	동경 124° 36' 41"	
	남단	옹진군 덕적면	북위 36° 55' 10"	남-북간 117.60km
	북단	옹진군 백령면	북위 37° 58' 55"	

01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후 계획도시 현황과 특성

04
노후 계획도시 정비 기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

나. 지형 및 지세

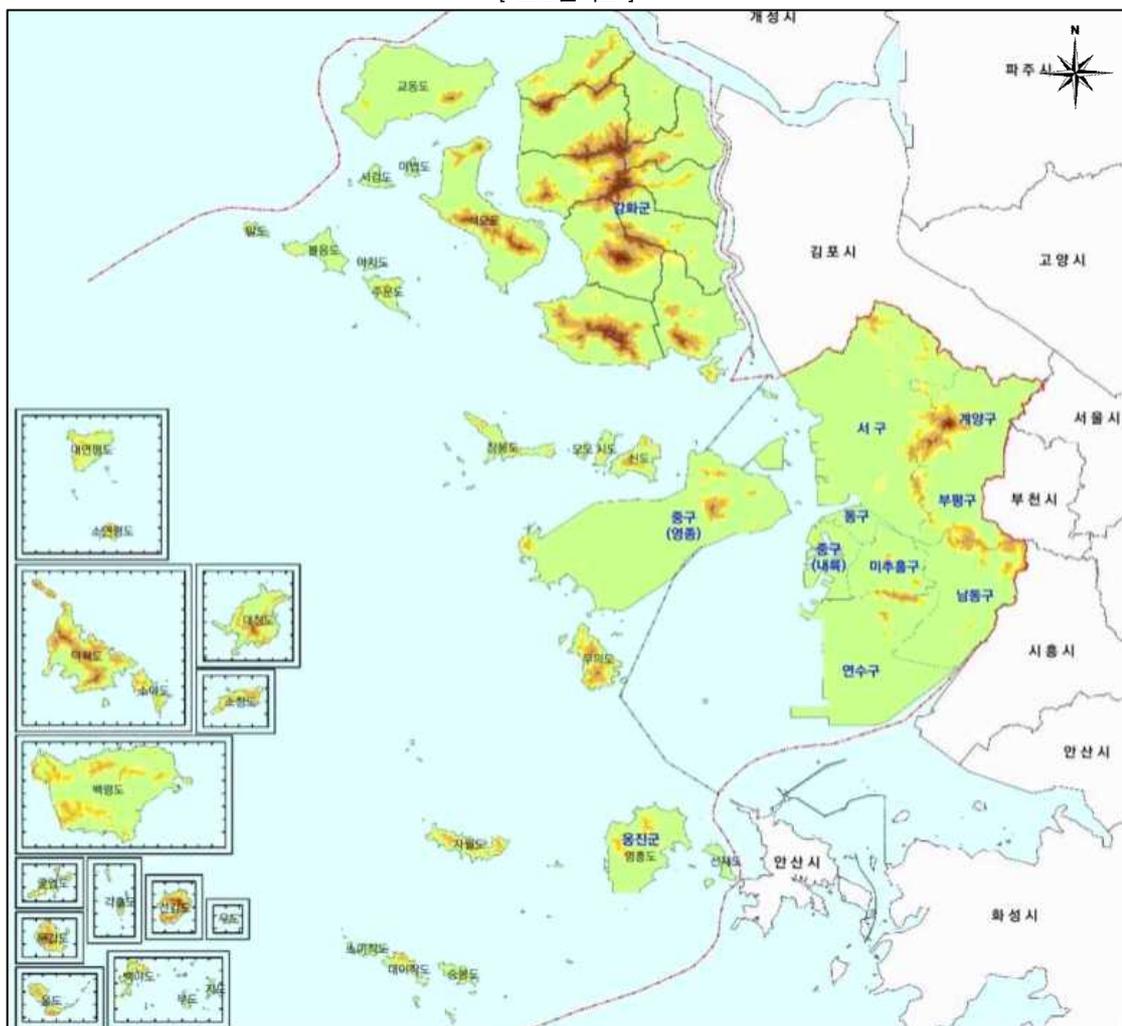
▶ 표고

- 평야지대인 표고 100m 미만의 토지는 970.3km²로서 전체의 91.2%를 차지하고 있으며, 표고 100~200m의 토지가 6.9%, 산지인 표고 200~300m의 토지가 1.6%, 표고 300m 이상은 0.3%로 나타남

[표고현황]

구분	계	50m 미만	50m~70m	70m~100m	100m~200m	200m~300m	300~400m	400m 이상
면적(km ²)	1,063.3	841.0	69.5	59.8	73.0	16.6	3.1	0.3
비율(%)	100.0	79.1	6.5	5.6	6.9	1.6	0.3	0.0

[표고분석도]



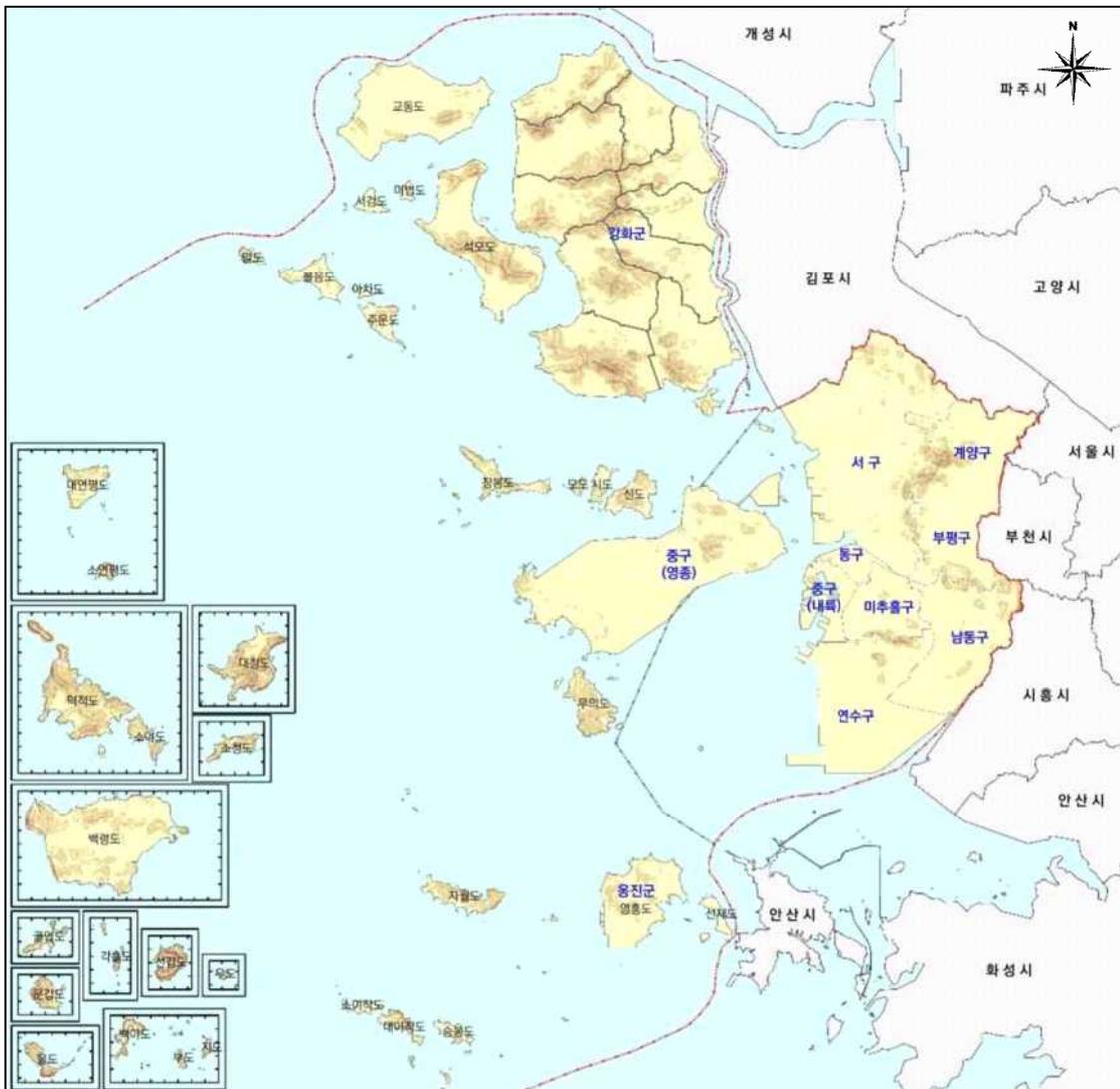
I 경사

○ 인천광역시 평균경사는 4.2%로 완경사로 이루어져 있고, 10% 미만이 77.7%, 10%~20%가 4.8%, 20~30%는 4.3%, 30%~40%는 5.3%, 40%이상은 7.9%를 이루고 있음.

[경사현황]

구분	계	10%미만	10%~20%	20%~30%	30%~40%	40%이상
면적(km)	1,063.26	826.65	51.21	45.51	55.91	83.98
비율(%)	100.0	77.7	4.8	4.3	5.3	7.9

[경사분석도]



- 01 계획의 개요
- 02 기정 기본계획의 평가
- 03 노후계획도시 현황과 특성
- 04 노후계획도시 정비기반방향
- 05 부문별 계획
- 06 계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

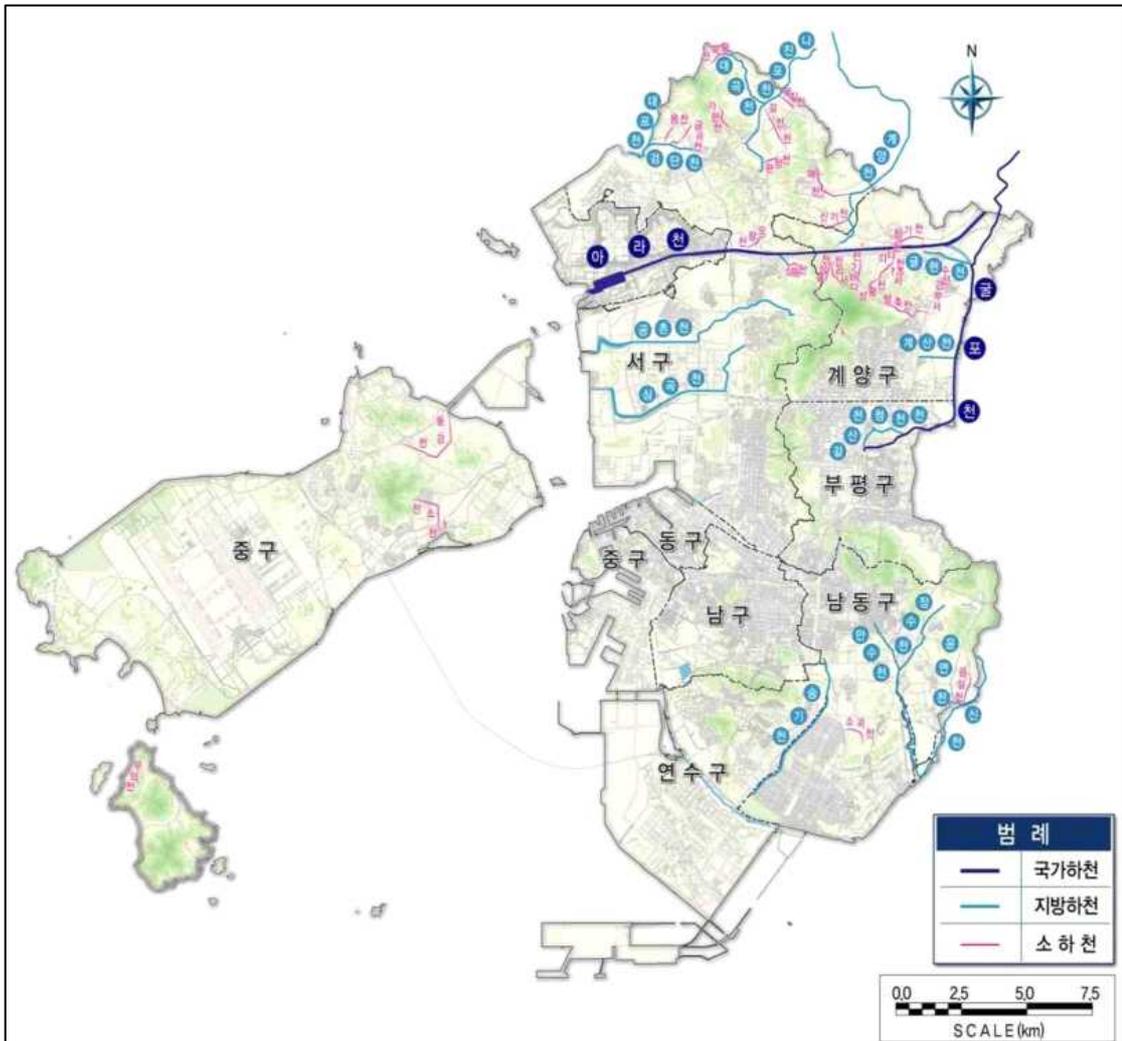
다. 수계 및 하천

- 국가하천으로는 아라천, 굴포천이 있고 지방하천이 30개소가 있으며 지방하천 중 14개 하천은 강화도에 위치하고 있음.
- 인천광역시 하천은 대부분 연장이 짧고 대부분 서해안과 한강으로 유입되며 총 유로 연장은 507.37km, 유역면적은 880.61㎢임.
- 하천 연장 순으로 보면 아라천 15.95km, 굴포천 11.5km, 공천천 8.64km, 심곡천 7.67km, 검단천 6.65km, 승가천 6.24km임

[하천현황]

구분	하천수(개소)	하천연장(km)	유로연장(km)	유역면적(㎢)
계	145	295.42	507.37	880.61
국가하천	2	27.45	50.09	282.74
지방하천	30	107.93	189.32	390.56
소하천	113	160.04	267.96	207.31

[하천현황도]



라. 기상 및 기후

- 최근 5년간의 기상개황을 조사·분석한 결과, 연평균 기온 13.0℃, 강수량 1,251.0mm, 상대습도 69%로 조사됨
- 2023년 연평균 기온은 13.4℃, 최고기온은 8월 34.6℃이고, 최저기온은 1월 -16.7℃로 나타남
- 2023년 일기일수는 구름조금이 연중 106일로 가장 많은 비중을 차지

[기상 개황]

구분	기온(℃)			강수량 (mm)	상대습도(평균) (%)
	평균	최고	최저		
2019년	13.2	36.0	-10.4	919.5	65
2020년	12.8	33.9	-11.9	1,311.9	67
2021년	13.4	34.5	-17.5	1,071.8	62
2022년	12.5	35.2	-12.8	1,620.5	66
2023년	13.4	34.6	-16.7	1,331.4	69
5개년 평균	13.0	34.8	-13.9	1,251.0	66
1월	-1.6	11.7	-16.7	47.2	62
2	1.6	9.2	-5.3	0.5	62
3	8.1	20.9	-1.4	10.0	57
4	12.7	24.6	3.9	70.4	61
5	18	26.6	9.1	133.8	67
6	21.8	31.8	15.9	116.2	77
7	25.7	33.7	21.3	370.8	84
8	26.6	34.6	20.5	297.5	80
9	23.5	31.3	16.9	129.2	75
10	16.3	23.4	7.3	16.8	65
11	6.9	23.2	-6.5	63.1	66
12	1.2	16.0	-14.2	75.9	69

※인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

[일기 일수]

구분	맑음	구름 조금	구름 많음	흐림	강수	서리	안개	눈	뇌전	폭풍	황사
2019년	89	105	76	95	89	57	56	20	20	1	6
2020년	95	94	67	110	109	62	55	20	16	-	5
2021년	81	123	73	88	104	38	50	26	18	1	12
2022년	102	97	79	87	90	46	38	29	17	-	4
2023년	100	106	75	84	94	58	34	18	14	1	13

※인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

2. 인문·사회환경

가. 인구 및 세대현황

1 인구 및 세대현황

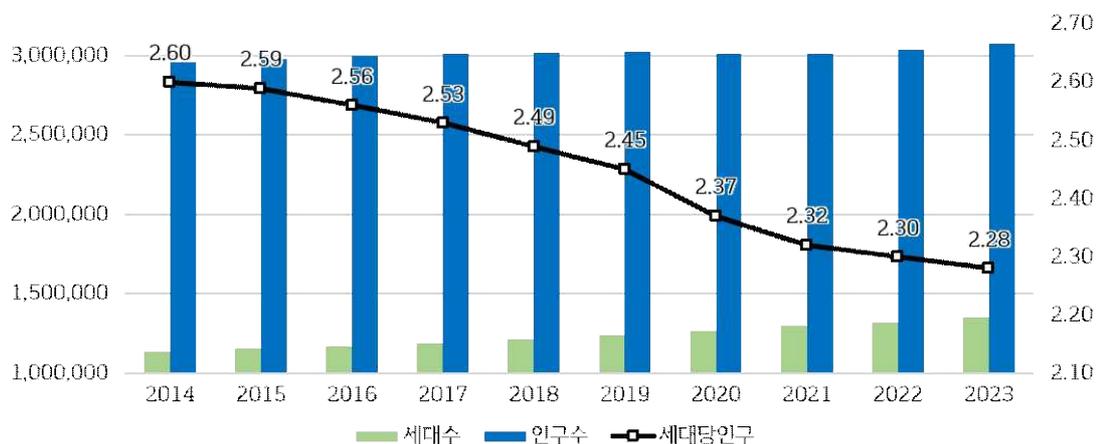
- 인천광역시의 인구는 2014년 2,957,931인에서 2023년 3,078,426인으로 증가하는 추세임
- 인천광역시의 인구추이 분석 결과 세대당 인구는 2.60인에서 2.28인으로 지속적으로 감소하고 있으며, 이는 핵가족화와 1인 가구 증가 등 사회 여건을 반영하고 있음

[인구 및 세대현황]

구분	세대수 (세대)	인구(인)			세대당 인구	65세이상 인구	인구밀도 (인/ha)	면적(km ²)
		소계	남	여				
2014년	1,136,280	2,957,931	1,492,104	1,465,827	2.60	297,951	2,824	1,047.60
2015년	1,154,004	2,983,484	1,503,639	1,479,845	2.59	312,905	2,847	1,047.87
2016년	1,171,399	3,002,172	1,512,065	1,490,107	2.56	324,255	2,789	1,076.40
2017년	1,188,917	3,011,138	1,515,950	1,495,188	2.53	345,024	2,832	1,063.09
2018년	1,213,201	3,022,511	1,521,044	1,501,467	2.49	362,675	2,843	1,063.27
2019년	1,238,641	3,029,285	1,523,404	1,505,881	2.45	384,548	2,849	1,063.26
2020년	1,267,956	3,010,476	1,512,095	1,498,381	2.37	411,483	2,826	1,065.23
2021년	1,298,647	3,014,739	1,513,277	1,501,462	2.32	435,431	2,827	1,066.46
2022년	1,322,632	3,039,163	1,525,371	1,513,792	2.30	463,850	2,850	1,066.47
2023년	1,350,912	3,078,426	1,544,637	1,533,789	2.28	497,057	2,885	1,067.09

※인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

[인구 및 세대현황]



Ⅰ 연령별 인구구조(외국인 제외)

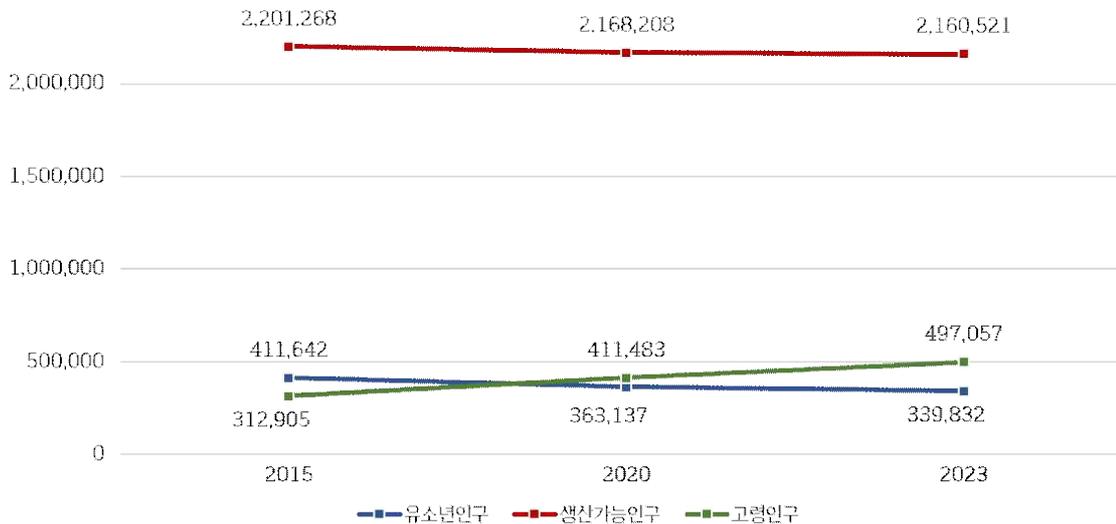
- 2023년 기준 연령별 인구, 구성비를 보면 경제활동 가능 인구(15세~64세)가 2,160,521인으로 전체의 72.08%를 차지함
- 비생산 연령층인 0~14세 인구의 비율은 11.34%, 65세 이상 인구는 16.58%로 나타남

[연령별 인구구조 현황]

구분	2015년		2020년		2023년	
	인구(명)	구성비(%)	인구(명)	구성비(%)	인구(명)	구성비(%)
합계	2,925,815	100.00	2,942,828	100.00	2,997,410	100.00
0 ~ 4세	134,903	4.61	96,320	3.27	82,753	2.76
5 ~ 9세	136,855	4.68	132,314	4.50	119,576	3.99
10~14세	139,884	4.78	134,503	4.57	137,503	4.59
15~19세	184,646	6.31	139,659	4.75	134,576	4.49
20~24세	213,377	7.29	185,905	6.32	160,257	5.35
25~29세	188,736	6.45	215,641	7.33	203,846	6.80
30~34세	222,012	7.59	185,893	6.32	215,195	7.18
35~39세	233,886	7.99	220,253	7.48	197,890	6.60
40~44세	255,538	8.73	230,810	7.84	249,834	8.33
45~49세	260,567	8.91	253,167	8.60	230,946	7.70
50~54세	261,515	8.94	256,870	8.73	264,643	8.83
55~59세	232,604	7.95	255,297	8.68	251,390	8.39
60~64세	148,387	5.07	224,713	7.64	251,944	8.41
65~69세	107,447	3.67	143,166	4.86	189,467	6.32
70~74세	81,709	2.79	102,525	3.48	113,644	3.79
75~79세	60,438	2.07	74,978	2.55	84,181	2.81
80세이상	63,311	2.16	90,814	3.09	109,765	3.66

※인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

[인구구조 변화 추이]



01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후 계획 도시 현황과 특성

04

노후 계획 도시 정비 기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

I 동별인구

- 인천광역시 행정구역은 10개의 구·군으로 구성되어 있으며, 총 세대수는 1,350,912세대로서 세대당 2.28인으로 나타남
- 2023년 말 기준 인구밀도가 10,000인/㎢ 이상인 구는 2개이며, 가장 낮은 인구밀도를 보이는 지역은 옹진군 지역으로 120인/㎢임

[군구별 인구 현황]

구분	면적(㎢)	인구(인)		세대수(세대)		세대당 인구	인구 밀도
		인구수	구성비	세대수	구성비		
합계	1,067.09	3,078,426	100.0%	1,350,912	100.0%	2.28	2,885
강화군	411.41	70,034	2.3%	35,005	2.6%	2.00	170
옹진군	172.95	20,773	0.7%	12,437	0.9%	1.67	120
중구	140.38	163,728	5.3%	79,520	5.9%	2.06	1,166
동구	7.25	60,438	2.0%	28,091	2.1%	2.15	8,336
미추홀구	24.84	417,590	13.6%	196,607	14.6%	2.12	16,811
연수구	56.19	409,234	13.3%	159,905	11.8%	2.56	7,283
남동구	57.45	504,601	16.4%	224,268	16.6%	2.25	8,783
부평구	32.01	509,601	16.6%	223,271	16.5%	2.28	15,920
계양구	45.57	283,822	9.2%	125,640	9.3%	2.26	6,228
서구	119.06	638,605	20.7%	266,168	19.7%	2.40	5,364

※인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

I 인구동태

- 인천광역시 인구증가율은 2019년 이후 계속해서 감소하는 추세를 보인다, 2023년 소폭 증가하며 1.29%로 나타남
- 출생인구는 감소하는 추세이며, 사망인구는 지속적으로 증가하는 추세를 보인다, 2023년 소폭 감소한 것으로 나타남

[인구동태 현황]

구분	출생(인)	사망(인)	인구증가율(%)
2019년	18,522	15,131	0.22
2020년	16,040	15,689	-0.62
2021년	14,947	16,493	0.14
2022년	14,464	18,957	0.81
2023년	13,659	18,242	1.29

※인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

I 인구이동

- 2023년 인천광역시의 전입·전출인구를 살펴보면, 타 시·군에서 인천광역시로의 전입 인구는 424,127인이며, 전출인구는 390,620인임
- 지난 5년간 인천광역시 내 인구이동은 지속적으로 증가하는 추세임

[인구이동 현황]

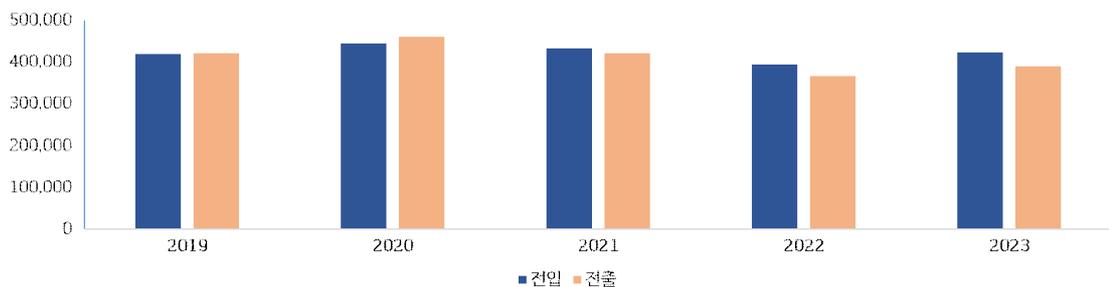
구분	총이동(인)		시·군·구내 이동
	전입	전출	
2019년	420,014	422,351	150,091
2020년	444,556	460,304	163,316
2021년	433,137	421,714	150,553
2022년	395,140	367,039	239,919
2023년	424,127	390,620	263,686

※인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

[동별 인구 및 인구이동]



[동별 인구이동 추이]



01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기반방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

나. 주택현황

Ⅰ 주택보급률 현황

- 2023년 말 기준 인천광역시의 총 주택수는 1,131,300호이며, 증가하는 추세를 보임
- 주택보급률은 88.2%로 2019년 이후 감소하는 추세를 보임
- 주택 유형별 점유율을 보면 단독주택의 경우 다가구주택을 포함하여 8.2%, 아파트 67.2%, 다세대주택 21.1%로, 아파트가 대부분의 주택 유형을 차지함

[주택보급률 추이]

구분	일반 가구수	소계	단독주택		아파트	연립 주택	다세대 주택	비거 주용	주택 보급률 (%)
				다가구 주택					
2019년	1,120,576	1,019,365	97,302	23,567	648,403	26,309	238,301	9,050	91.0
2020년	1,147,200	1,032,774	95,700	23,443	661,611	27,704	238,777	8,982	90.0
2021년	1,183,610	1,053,451	94,574	23,120	683,337	28,734	237,960	8,846	89.0
2022년	1,212,731	1,087,837	93,320	22,776	717,820	29,807	238,189	8,701	89.7
2023년	1,282,363	1,131,300	93,014	22,675	760,435	30,986	238,234	8,631	88.2

※인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

Ⅰ 주택소유 현황

- 2023년 말 기준 인천광역시의 개인소유 주택수는 972,234호로 85.9%를 차지하며, 그 중에서 인천광역시 외에 거주하는 소유주의 비율은 27.0%로 동일시도 내 9.7%, 타시도 17.3%를 차지함
- 전체 일반가구 중 주택을 소유한 가구의 비율인 가구주택 소유율은 57.0%로 나타남

[주택소유 현황]

구분	총주택수	개인소유 주택수	인천시 거주자 주택수	인천시 외 거주자		총가구 (A)	주택소유 가구 (B)	가구주택 소유율 (B/A)
				동일시도	타시도			
2021년	1,053,451	930,943	685,433	88,583	156,927	1,183,610	677,602	57.2
2022년	1,087,837	946,051	695,259	89,360	161,432	1,212,731	690,709	57.0
2023년	1,131,300	972,234	709,956	94,349	167,929	1,242,168	707,563	57.0

※인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

다. 경제 및 산업현황

Ⅰ 경제활동인구 현황

- 인천광역시 경제활동인구는 2021년 255만인에서 2023년 262만인으로 점차 증가하고 있는 것으로 나타나며, 취업자 수도 2021년 156만인에서 2023년 166만인으로 증가함
- 경제활동 참가율은 전국에 비해 높은 추세이며, 2021년 63.9%에서 2023년 65.2%로 상승하는 추세임
- 실업률은 전국에 비해 높은 것으로 나타나며, 2023년 실업률은 전국이 2.7%, 인천광역시가 3.2%로 나타남

[경제활동인구 추이]

구분	합계	전국	인천광역시
2021년	15세 이상 인구 (천명)	45,080	2,548
	경제활동인구 (천명)	28,310	1,629
	취업자(천명)	27,273	1,563
	실업자(천명)	1,037	66
	비경제활동인구 (천명)	16,770	920
	경제활동 참가율 (%)	62.8	63.9
	고용률 (%)	60.5	61.3
	실업률 (%)	3.7	4.0
2022년	15세 이상 인구 (천명)	45,260	2,575
	경제활동인구 (천명)	28,922	1,670
	취업자(천명)	28,089	1,614
	실업자(천명)	833	56
	비경제활동인구 (천명)	16,339	906
	경제활동 참가율 (%)	63.9	64.8
	고용률 (%)	62.1	62.7
	실업률 (%)	2.9	3.3
2023년	15세 이상 인구 (천명)	45,407	2,623
	경제활동인구 (천명)	29,203	1,709
	취업자(천명)	28,416	1,655
	실업자(천명)	787	54
	비경제활동인구 (천명)	16,204	914
	경제활동 참가율 (%)	64.3	65.2
	고용률 (%)	62.6	63.1
	실업률 (%)	2.7	3.2

※인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후 계획도시 현황과 특성

04

노후 계획도시 정비 기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

I 산업별 취업 및 인구구조 현황

- 인천광역시에서 기반경제력이 상대적으로 높은 산업은 운수 및 창고업 위주임
- 2013~2022년 10년간 연평균 증가율은 사업체 기준 정보통신업이 23.8%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 종사자 기준 농업, 임업 및 어업이 15.5%로 가장 높은 것으로 나타남
- 입지계수(LQ)는 사업체 기준 전국대비 1.2로 운수 및 창고업이 가장 높은 것으로 나타났으며, 종사자 기준 운수 및 창고업이 1.4로 가장 높은 것으로 나타남

[산업별 사업체 및 종사자 현황]

구분	사업체 기준			종사자 기준		
	사업체수	연평균 증가율	LQ 지수	종사자수	연평균 증가율	LQ 지수
합계	317,133	6.6%	-	1,250,203	3.8%	-
농업, 임업 및 어업	129	21.7%	0.2	616	15.5%	0.2
광업	35	2.5%	0.4	431	-2.0%	0.6
제조업	33,961	4.9%	1.1	252,668	1.1%	1.2
전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	416	22.1%	0.1	4,486	0.8%	0.6
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업	807	8.8%	1.1	7,796	5.2%	1.2
건설업	25,578	20.3%	1.0	84,237	9.8%	0.9
도매 및 소매업	80,223	7.2%	1.0	171,334	3.4%	1.0
운수 및 창고업	41,236	6.8%	1.2	97,207	4.5%	1.4
숙박 및 음식점업	42,097	3.0%	0.9	109,781	2.0%	1.0
정보통신업	4,704	23.8%	0.7	16,435	9.8%	0.4
금융 및 보험업	2,347	4.0%	0.7	23,694	-0.6%	0.7
부동산업	15,081	8.9%	1.0	32,522	5.5%	0.9
전문, 과학 및 기술 서비스업	8,961	13.6%	0.8	43,170	7.4%	0.6
사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업	7,466	16.1%	1.0	66,073	5.6%	1.0
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	502	1.1%	0.8	44,887	4.5%	1.0
교육 서비스업	12,365	6.2%	0.9	82,746	2.4%	1.0
보건업 및 사회복지 서비스업	8,571	4.1%	1.0	145,972	9.8%	1.2
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	8,047	3.6%	1.1	21,088	3.0%	1.0
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	24,607	2.8%	1.0	45,060	0.2%	1.0

*인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

3. 토지이용 현황

가. 용도지역·지구·구역 현황

Ⅰ 용도지역 현황

- 인천광역시의 용도지역 현황은 주거지역이 124.42㎢로 전체 면적의 11.4%, 상업지역은 25.01㎢로 전체 면적의 2.3%, 공업지역은 67.95㎢로 전체 면적의 6.2% 를 차지함
- 녹지지역은 291.45㎢로 인천광역시 전체 면적의 26.6%, 비도시 지역은 574.88㎢로 전체 면적의 52.5% 차지함

[용도지역 현황]

(단위:㎢)

구분	소계	주거	상업	공업	녹지	미지정	계획 관리	생산 관리	보전 관리	농림
2019년	1,104.54	120.27	23.70	67.54	294.32	23.50	154.61	28.06	130.88	261.61
2020년	1,106.30	121.14	23.72	67.64	293.65	23.49	154.64	28.30	132.90	260.77
2021년	1,098.53	123.61	24.37	66.11	296.42	11.37	154.63	28.29	132.90	260.77
2022년	1,098.26	123.52	24.41	65.80	296.68	11.19	154.66	28.32	132.92	260.71
2023년	1,094.79	124.42	25.01	67.95	291.45	11.10	154.76	28.40	131.54	260.13

※인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

Ⅰ 용도지구 현황

- 인천광역시의 용도지구 현황의 51.59㎢ 중 경관지구가 2.8㎢, 보호지구가 33.07㎢를 차지하며, 경관지구는 자연경관지구 1.46㎢, 시가지경관지구 0.86㎢, 특화경관지구 0.47㎢로 구성되어 있음

[용도지구 현황]

(단위:㎢)

구분	합계	경관	고도	방화	방재	보호	취락	개발진흥	특정용도 제한
2019년	51.19	3.38	1.69	7.44	-	33.07	3.11	2.48	-
2020년	51.73	3.38	1.69	7.44	-	33.07	3.64	2.50	-
2021년	51.69	3.39	1.69	7.44	-	33.07	3.62	2.47	-
2022년	51.50	3.20	1.71	7.44	-	33.07	3.63	2.43	-
2023년	51.59	2.80	1.71	7.44	-	33.07	4.09	2.47	-

※인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기반방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

I 개발제한구역 현황

- 개발제한구역 면적은 2019년 72km²로 인천광역시 면적의 6.7%로 나타남
- 개발제한구역 내의 가구는 1,108가구, 인구는 2,221인으로 전체인구의 0.1%를 차지함

[개발제한구역 현황]

(단위:km)

구분	읍면동수 (동)	가구수 (가구)	인구(명)	면적					
				소계	대지	임야	전	답	기타
소계	48	1,108	2,221	72	2	31	11	14	14
중구	-	-	-	-	-	-	-	-	-
동구	-	-	-	-	-	-	-	-	-
미추홀구	2	-	-	0	-	-	0	0	0
연수구	1	7	9	1	0	0	0	0	0
남동구	9	408	871	24	1	10	6	2	5
부평구	7	330	643	7	0	4	0	0	2
계양구	20	129	245	25	0	8	3	9	4
서구	9	234	453	15	0	9	2	3	2
강화군	-	-	-	-	-	-	-	-	-
옹진군	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

나. 지목별 현황

I 지목 현황

- 지목별 세부 토지이용 현황은 임야가 인천광역시 전체 면적 대비 약 36.2%로 가장 많은 비중을 차지함
- 지난 5년간 현황을 분석해보면 전·답은 감소하는 추세에 있으며, 도로는 증가하는 추세임

[토지지목별 현황]

(단위:km² %)

구분	합계		전		답		임야		대지		도로		기타	
	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율
2019년	1,063.3	100.0	80.2	7.5	161.1	15.2	392.5	36.9	110.9	10.4	83.0	7.8	235.51	22.1
2020년	1,065.2	100.0	79.8	7.5	159.0	14.9	392.0	36.8	112.1	10.5	84.0	7.9	238.42	22.4
2021년	1,066.5	100.0	79.1	7.4	156.7	14.7	388.7	36.5	113.7	10.7	84.8	8.0	243.41	22.8
2022년	1,067.0	100.0	77.6	7.3	154.4	14.5	386.9	36.3	117.0	11.0	85.9	8.1	245.23	23.0
2023년	1,067.1	100.0	77.4	7.2	153.6	14.4	386.1	36.2	117.9	11.0	86.3	8.1	245.80	23.0

※인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

4. 기반시설 현황

가. 도로·교통 현황

Ⅰ 도로현황

- 인천광역시의 도로 현황을 살펴보면 총연장 3,401,122m에 이르며 포장률은 97.1%임
- 유형별로 살펴보면 2023년 기준 시군구도의 비율이 68.7%로 가장 높으며, 광역시도 24.4%, 고속국도 3.2%, 일반국도 2.2% 순으로 나타남

[도로현황]

구분	연장(m)						포장	포장률 (%)
	합계	고속국도	일반국도	광역시도	지방도	시군구도		
2019년	3,494,022	109,480	75,613	735,605	48,390	2,524,934	3,394,807	97.2
2020년	3,520,067	109,480	75,613	739,053	48,390	2,547,531	3,422,042	97.2
2021년	3,317,060	109,480	75,613	771,930	48,390	2,311,647	3,218,592	97.0
2022년	3,373,033	109,480	75,613	825,205	48,390	2,314,345	3,274,565	97.1
2023년	3,401,122	109,480	75,613	831,045	49,790	2,335,194	3,302,654	97.1

※인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

Ⅰ 주차장 현황

- 인천광역시 내 2019년 기준 주차면수는 총 1,310,332면이며, 부설주차장이 91.6%를 차지함

[주차장 현황]

구분	합계		노상주차장		노외주차장		부설주차장	
	주차장수	면수	주차장수	면수	주차장수	면수	주차장수	면수
소계	67,021	1,310,332	1,891	62,541	2,267	85,420	64,229	1,200,084
중구	4,424	59,643	123	3,029	175	5,572	4,118	47,412
동구	1,200	32,481	90	1,704	122	2,674	1,061	28,083
미추홀구	9,522	150,803	301	11,465	352	12,615	9,075	135,179
연수구	4,055	192,851	19	1,943	55	4,606	3,985	186,905
남동구	10,523	244,383	24	22,588	122	28,771	10,354	213,415
부평구	9,071	189,687	744	8,242	775	10,660	8,248	176,772
계양구	6,228	132,864	283	5,523	248	5,874	5,900	125,003
서구	14,235	275,997	306	7,942	356	9,923	13,813	261,604
강화군	4,171	14,721	1	105	26	2,481	4,119	11,053
옹진군	3,592	16,902	0	0	36	2,244	3,556	14,658

※인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기반방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

나. 상하수도 현황

Ⅰ 상수도 현황

- 인천광역시 내 총인구는 3,078,426인(주민등록인구), 급수인구는 3,051,646인으로 99.1%의 급수 보급률을 나타내고 있음
- 상수도 시설용량은 1,958,080㎥/일이며, 1일 1인당 급수량은 348L임

[상수도 보급 현황]

구분	급수도시 내 총인구(인)	급수인구	보급률(%)	시설용량 (㎥/일)	급수량 (㎥/일)	1일1인당 급수량(l)
2023년	3,078,426	3,051,646	99.1	1,958,080	1,060,859	348

※인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

Ⅱ 하수도 현황

- 인천광역시 하수처리현황은 급수도시 내 총인구 3,078,426인 중 3,003,455인으로 보급률은 97.6%임

[하수도 보급 현황]

구분	급수도시 내 총인구(인)	공공하수처리(인)			비하수처리 (인)	보급률 (%)
		합계	물리적	생물학적		
2023년	3,078,426	3,003,455	-	-	3,003,455	97.6

※인천광역시, 「2024 인천광역시 통계연보」, 2023년 기준

- 인천광역시 하수처리장은 총 15개소가 운영중이며, 일평균 처리량은 총 시설용량 1,581,500㎥/일로 모든 하수처리 시설이 유입량(1,262,723㎥/일)에 대비하여 여유가 있는 것으로 조사됨

[상수도 보급 현황(인천광역시 위탁운영)]

시설명	소재지	시설용량 (㎥/일)	유입량 (㎥/일)	처리공법	가동 개시일
	합계	1,581,500	1,262,723		
가좌	서구 중봉대로 211	350,000	288,368	MLE응집 4-stage BNR	1992-02-01
승기	연수구 능해대로 484	275,000	231,653	표준활성슬러지 MLE응집	1995-01-01
송도2	인천광역시 송도국제대로372번길	42,500	36,978	A2O + MBR	2014-06-05
남항	중구 서해대로 94번길 93	125,000	102,576	BIO-SAC	2008-09-01
공촌	서구 장도로 138	65,000	51,332	KS-MBR	1999-07-15
문북	중구 영종해안북로 1204번길 105	23,000	6,928	A2O DF [Ⓢ] -MBR	2012-01-28
영종	중구 영종해안남로 797	24,000	10,524	MBR(HANT) + 고속침전응집 + 오존	2012-08-04
송산	중구 영종대로 842-57	30,000	16,557	KSMBR + URC	2015-09-30
강화	강화군 선원면 고식이길 177	9,000	8,078	산화공법	2003-03-02
진두	옹진군 영흥면 영흥로 176번길 7	2,000	1,196	ACS공법 + 여과시설 + UV소독	2018-12-01
만수	남동구 서창남순환로 160번길 78	70,000	70,147	Azenit [®] -P	2004-12-08
송도1	인천광역시 연수구 송도동 13-8	30,000	29,386	Biostyr [®]	2005-06-15
검단	서구 오류동 1540-1	40,000	36,077	Biostyr [®]	2007-01-20
검단중설	서구 오류동 1540-1	69,000	32,127	HDF	2020-09-07
굴포	경기도 부천시 대장동 434	427,000	340,796	DeNiPho공법, 4-Stage BNR	1999-11-21

※인천광역시, 「하수처리시설 현황」, 2024.06.30 기준

③ 노후계획도시의 현황

1. 노후계획도시 위치 및 면적

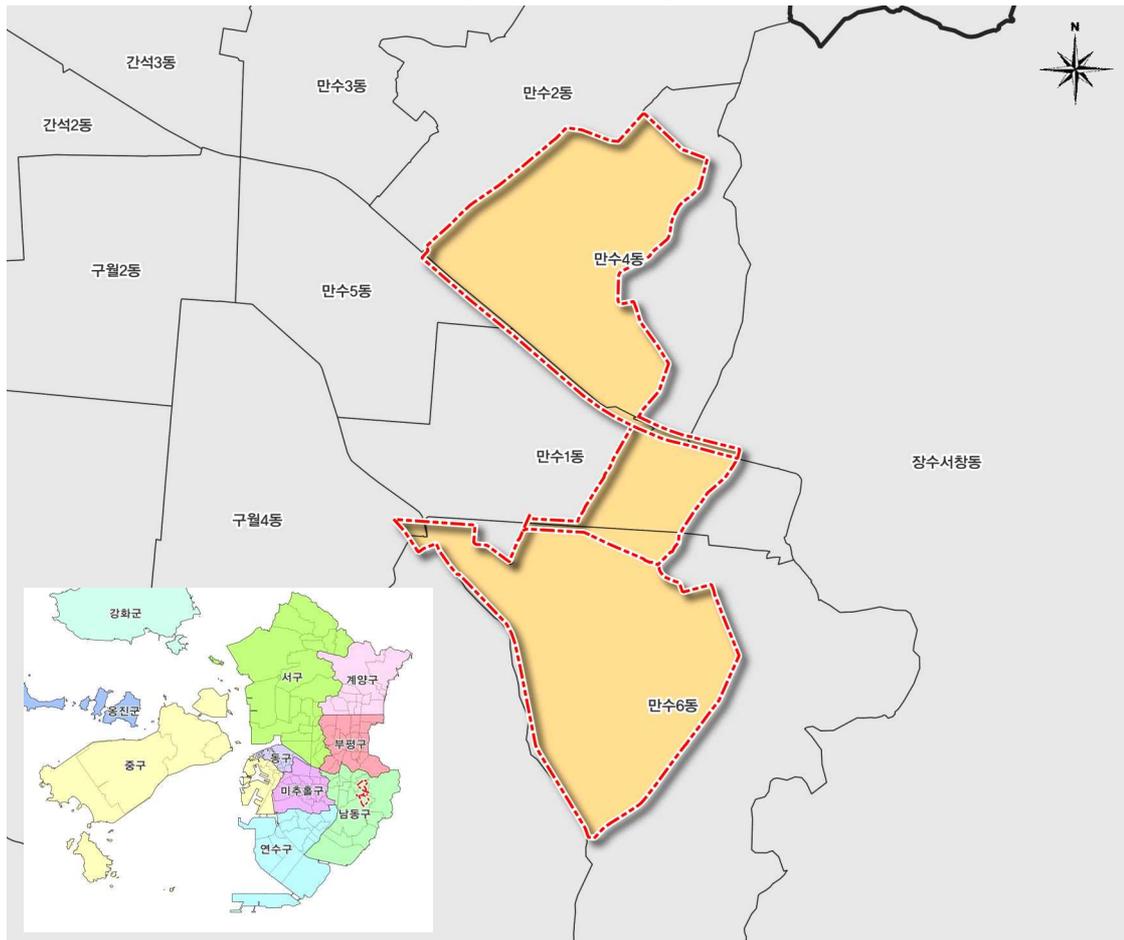
- 위치 : 인천광역시 만수1지구, 만수2지구 및 만수3지구 일원
- 면적 : 약 1.54km²

[노후계획도시 면적]

권역	면적(km ²)		비고
	전체	편입	
만수1·2·3지구	27.48	1.54	
남동구 남촌도림동	9.76	0.00 (0.00002)	
남동구 구월4동	1.03	0.01	
남동구 만수1동	0.74	0.16	
남동구 만수2동	1.30	0.00 (0.001)	
남동구 만수4동	0.96	0.62	
남동구 만수5동	0.55	0.01	
남동구 만수6동	1.73	0.74	
남동구 장수서창동	11.14	0.01	

※ 자료 : 2024 인천광역시 통계연보, 2023년 기준 및 구역면적

[노후계획도시 위치]



01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기반방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

2. 인구 및 가구 현황

I 집계구 기준 인구 및 가구

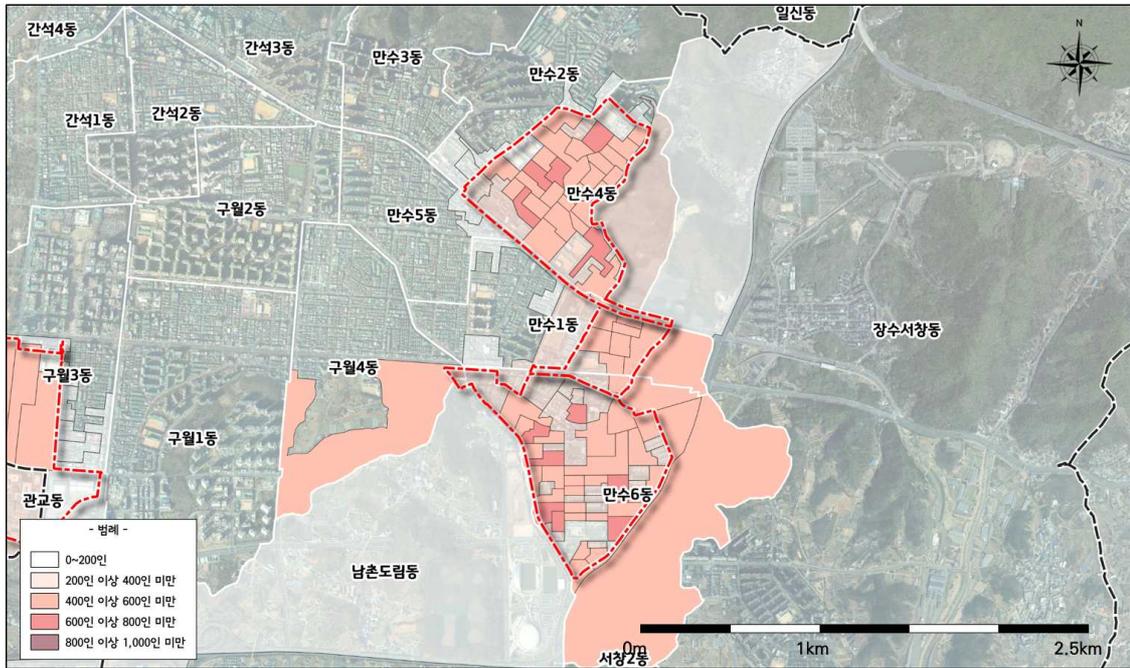
- 만수1·2·3지구를 포함하는 집계구 총 103개 중, 54개의 집계구가 400인 이상 600인 미만에 해당하는 것으로 나타남
- 2023년 기준 총 인구는 42,091인, 총 세대수는 19,495세대로 집계되었으며, 세대당 인구수는 2.16(인/세대)로 나타남
- 만수1·2·3지구 내 공동주택 세대수는 16,720세대이며, 공동주택 인구는 35,982인으로 산정됨

[만수1·2·3지구 집계구별 인구 현황(2023년)]

구분	200인 미만	200인 이상 400인 미만	400인 이상 600인 미만	600인 이상 800인 미만	800인 이상 1,000인 미만	합계
집계구수(개)	15	22	54	12	-	103

※ SGIS 통계지리정보서비스, 집계구별 인구, 2023년도 기준

[만수1·2·3지구 집계구별 인구 현황도]



[만수1·2·3지구 내 공동주택 인구 현황(2023년)]

구분	값	계산식	비고
총 인구수(인)	42,091	A	
총 세대수(호)	19,495	B	
세대당 인구수(인/세대)	2.16	$C = A \div B$	
공동주택 세대수(호)	17,510		
공동주택 인구(인)	35,982		

I 집계구 기준 계층별 인구 변화

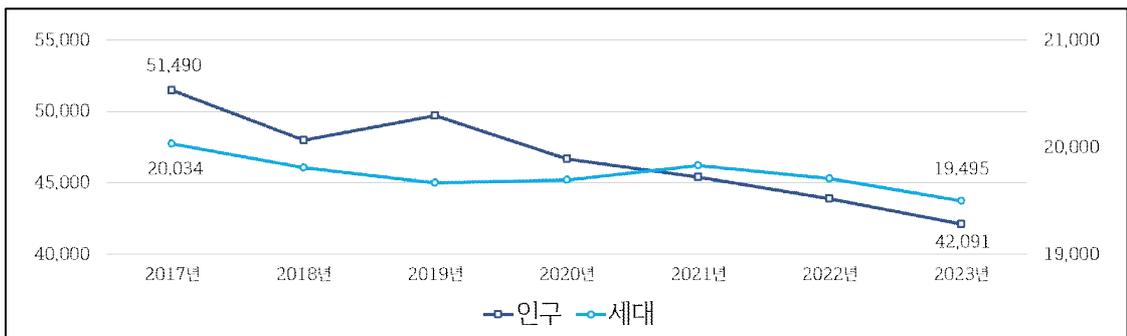
- 만수1·2·3지구는 2017년 기준 51,490인에서 지속적인 인구 감소로 2023년 기준 현재 인구는 42,091명으로 감소함
- 만수1·2·3지구 내 현재 세대수는 19,495세대이며, 2017년 기준 20,034세대 대비 연평균 0.5% 감소함

[인구 및 세대수 현황]

구분	세대수	인구			인구밀도 (인/천㎡)	세대당 인구 (인/세대)	인구증감 (%)
		합계	내국인				
			남	여			
2017	20,034	51,490	25,147	26,343	33.5	2.57	-2.68%
2018	19,808	47,960	23,293	24,667	31.2	2.42	-6.86%
2019	19,666	49,694	24,183	25,511	32.3	2.53	3.62%
2020	19,696	46,670	22,580	24,090	30.4	2.37	-6.09%
2021	19,828	45,378	21,932	23,446	29.5	2.29	-2.77%
2022	19,707	43,875	21,186	22,689	28.6	2.23	-3.31%
2023	19,495	42,091	20,265	21,826	27.4	2.16	-4.07%

※ SGIS 통계지리정보서비스, 집계구별 인구, 2017년~2023년도 기준

[인구 및 세대수 변화]



- 만수1·2·3지구 내 전체 인구 중 65세 이상 고령인구는 21.5%(9,056명)를 차지하여 초고령사회로 진입하였으며, 고령인구는 연평균 6.8%의 증가 추세를 보이고 있음

[65세 이상 인구 변화]



01

계획의 개요

02

기정기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기반방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

3. 경제 및 산업현황

Ⅰ 산업별 사업체 수 현황

- 2022년 기준 만수1·2·3지구 내 사업체수는 총 2,144개소이며, 도매 및 소매업의 비중 (32.8%)이 가장 높은 것으로 나타남
- 전국 및 수도권 대비 만수1·2·3지구의 사업체 수 기준 특화산업은 보건업 및 사회복지서비스업, 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업으로 나타남.

[사업체 수 현황 및 입지계수]

구분	만수1·2·3 지구		사업체 수		입지계수(LQ)	
	사업체 수	비율(%)	전국	수도권	전국 대비	수도권 대비
전체	2,144	100.0	6,139,899	3,012,109	1.0	1.0
농업, 임업 및 어업	-	-	13,102	1,961	-	-
광업	-	-	1,936	171	-	-
제조업	100	4.7	586,532	296,956	0.49	0.47
전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	-	-	91,286	6,828	-	-
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업	-	-	13,756	5,208	-	-
건설업	179	8.3	494,228	208,265	1.04	1.21
도매 및 소매업	704	32.8	1,519,506	781,839	1.33	1.27
운수 및 창고업	133	6.2	644,407	327,566	0.59	0.57
숙박 및 음식점업	331	15.4	858,593	363,446	1.10	1.28
정보통신업	-	-	127,974	98,811	-	-
금융 및 보험업	5	0.2	65,050	37,186	0.22	0.19
부동산업	57	2.7	290,074	170,461	0.56	0.47
전문, 과학 및 기술 서비스업	76	3.5	226,569	145,578	0.96	0.73
사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업	45	2.1	138,183	72,114	0.93	0.88
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	-	-	12,642	3,755	-	-
교육 서비스업	88	4.1	256,060	126,821	0.98	0.97
보건업 및 사회복지 서비스업	93	4.3	167,062	80,449	1.59	1.62
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	60	2.8	144,915	72,890	1.19	1.16
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	273	12.7	488,024	211,804	1.60	1.81

※ SGIS 통계지리정보서비스, 사업체 수, 2022년도 기준

※ 통계청, 시도·산업·사업체 구분별 사업체 수, 2022년 기준

I 산업별 종사자 수 현황

- 2022년 기준 만수1·2·3지구 내 종사자수는 총 16,734명이며, 보건 서비스업 6,096명, 사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업 1,619명 순으로 나타남.
- 전국 및 수도권 대비 만수1·2·3지구의 종사자수 기준 특화산업은 보건업 및 사회복지 서비스업, 공공행정, 국방 및 사회보장 행정업으로 나타남.

[종사자 수 현황 및 입지계수]

구분	만수1·2·3 지구		종사자 수		입지계수(LQ)	
	종사자 수	비율(%)	전국	수도권	전국 대비	수도권 대비
전체	16,734	100.0	25,217,123	13,148,833	1.0	1.0
농업, 임업 및 어업	18	0.1	66,605	9,479	0.41	1.49
광업	-	-	14,442	2,191	-	-
제조업	382	2.3	4,253,904	1,901,383	0.14	0.16
전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	-	-	160,666	26,854	-	-
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업	33	0.2	134,281	53,436	0.37	0.49
건설업	833	5.0	1,955,608	941,728	0.64	0.70
도매 및 소매업	1,399	8.4	3,577,536	2,026,161	0.59	0.54
운수 및 창고업	426	2.5	1,383,516	718,144	0.46	0.47
숙박 및 음식점업	834	5.0	2,215,219	1,050,394	0.57	0.62
정보통신업	63	0.4	872,905	719,235	0.11	0.07
금융 및 보험업	171	1.0	731,176	424,651	0.35	0.32
부동산업	733	4.4	692,012	411,413	1.60	1.40
전문, 과학 및 기술 서비스업	496	3.0	1,436,619	1,010,647	0.52	0.39
사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업	1,619	9.7	1,300,103	827,214	1.88	1.54
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	1,430	8.5	888,959	353,463	2.42	3.18
교육 서비스업	1,385	8.3	1,723,109	856,550	1.21	1.27
보건업 및 사회복지 서비스업	6,096	36.4	2,457,512	1,152,301	3.74	4.16
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	274	1.6	444,340	226,510	0.93	0.95
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	542	3.2	908,611	437,079	0.90	0.97

※ SGIS 통계지리정보서비스, 종사자 수, 2022년도 기준
 ※ 통계청, 시도·산업·사업체 구분별 종사자 수, 2022년 기준

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기반방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

4. 토지이용현황

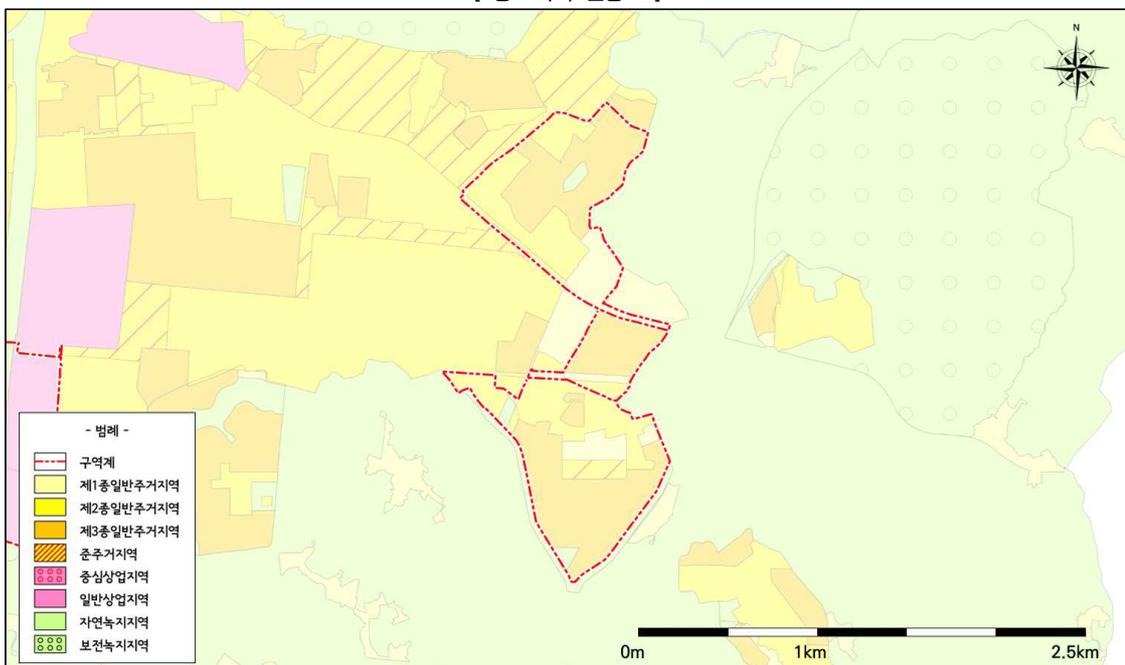
Ⅰ 용도지역 현황

- 만수1·2·3지구 전체면적 중 주거지역이 97.9%를 차지하고 있으며, 그 중 제3종일반주거지역이 796,654.1㎡(51.8%)로 가장 큰 비율을 차지하고 있음

[용도지역 현황]

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		1,536,584.5	100.0%	
주거지역	소계	1,503,949.0	97.9%	
	제1종일반주거지역	181,962.1	11.8%	
	제2종일반주거지역	467,387.2	30.4%	
	제3종일반주거지역	796,654.1	51.8%	
	준주거지역	57,945.6	3.8%	
상업지역	소계	-	0.0%	
	중심상업지역	-	0.0%	
	일반상업지역	-	0.0%	
녹지지역	소계	32,635.5	2.1%	
	자연녹지지역	32,635.5	2.1%	
	보전녹지지역	-	0.0%	

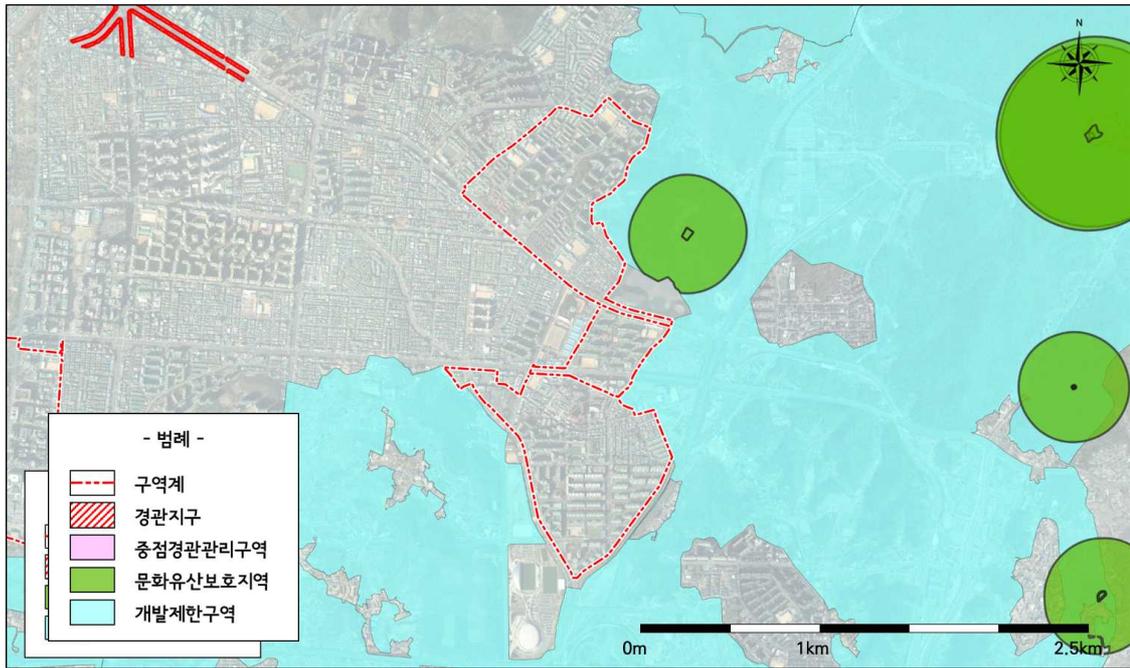
[용도지역 현황도]



I 공법상 제한사항

○ 만수1·2·3지구는 개발제한구역이 인접하지만, 공법상 제한사항은 없음

[공법상 제한사항 현황]



- 내용 없음 -

01
계획의 개요

02
기정기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

5. 건축물 현황

I 공동주택용지

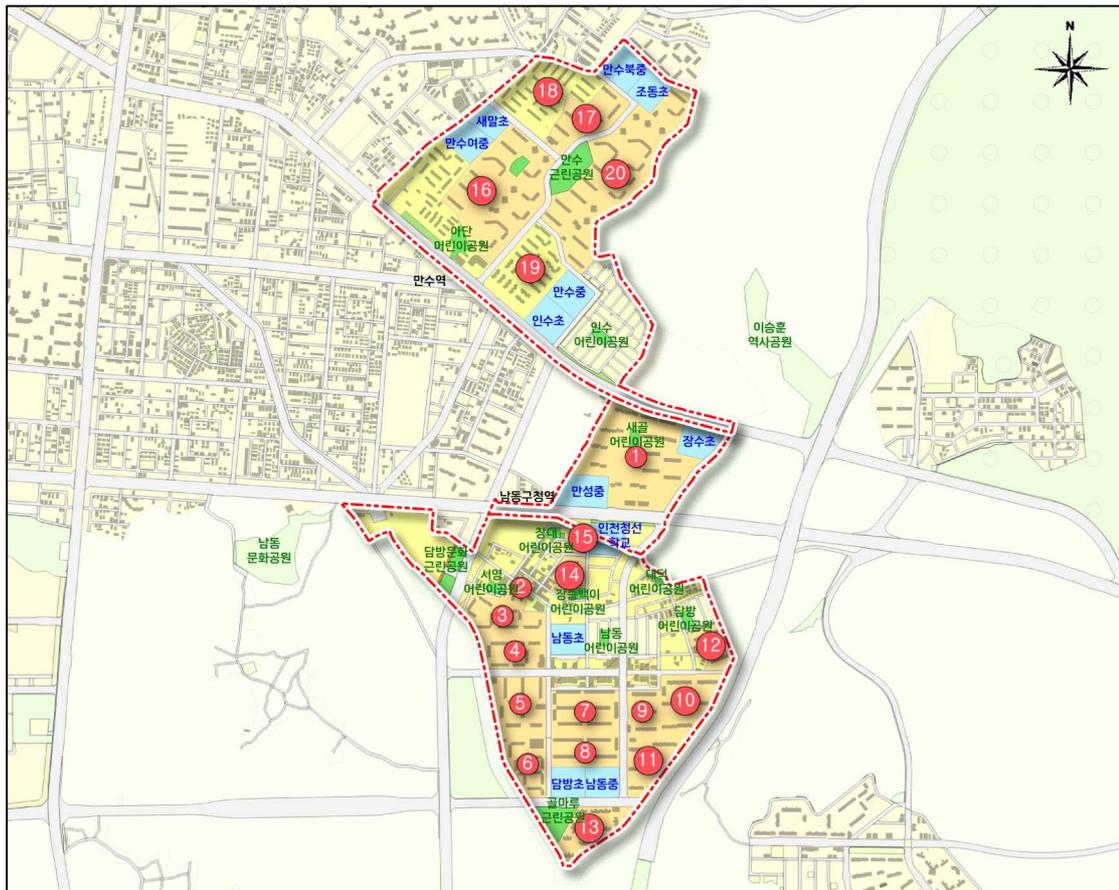
- 만수1·2·3지구 내 공동주택단지는 총 20의 단지, 23개의 아파트로 구성되어 있음
- 전체 공동주택 대지면적은 715,573.6㎡, 평균 용적률은 약 168.3%로 나타남

[만수1·2·3지구 내 공동주택용지 현황]

가구 번호	아파트명	주소 (지번)	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	간폐율 (%)	용적률 (%)	사용승인연도	비고
1-1	만수주공7단지아파트	만수동1005	82,854.6	69,065.8	-	124.10	1990.12.10.	임대
1-2	만수주공8단지아파트	만수동1005		76,515.9	-	124.10	1990.12.10.	
2	공작아파트	만수동1079-2	3,560.1	5,727.9	-	141.31	1988.11.22.	
3	남동아파트	만수동1014	27,017.8	59,904.1	18.00	208.62	1992.10.13.	
4	대동아파트	만수동1018	23,140.3	56,053.4	33.00	244.00	1992.04.14.	
5-1	만수주공10단지아파트	만수동1043	30,136.9	29,211.0	17.98	198.26	1994.05.21.	
5-2	만수주공9단지아파트	만수동1043		43,816.5	17.98	198.26	1994.05.21.	임대
6	만수뉴서울아파트	만수동1044	22,644.1	59,589.9	23.20	250.94	1992.07.09.	
7	광명아파트	만수동1042	31,792.9	87,983.1	19.00	200.00	1991.11.29.	
8	한국아파트	만수동1045	21,680.5	63,259.2	19.67	251.65	1992.04.22.	
9	삼익아파트	만수동1038	13,977.2	42,279.7	20.47	262.78	1992.08.31.	
10	만수현대아파트	만수동1037	31,180.0	85,261.6	91.18	248.98	1993.10.08.	
11	금호타운아파트	만수동1048	24,120.5	58,474.7	15.97	235.16	1992.10.05.	
12	진흥아파트	만수동1036	15,574.9	26,052.0	26.00	147.00	1991.10.31.	
13	담방마을아파트	만수동1049	22,407.0	69,393.5	22.12	166.10	1994.05.14.	
14	이삭1단지	만수동1086-1	11,957.8	33,420.0	26.18	267.45	2000.05.04.	

가구 번호	아파트명	주소 (지번)	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	사용승인연도	비고
15	이삭2단지	만수동 1085-7	2,563.3	7,016.7	51.56	257.65	1999.08.28	
16-1	만수주공1단지아파트	만수동29	127,626.3	25,195.0	-	-	1985.10.31.	
16-2	만수주공2단지아파트	만수동29		165,952.2	-	-	1987.07.10.	
17	만수주공5단지아파트	만수동17	35,318.0	50,879.7	9.00	135.06	1987.09.12.	
18	만수주공6단지아파트	만수동20	36,666.6	38,278.8	-	-	1986.10.27.	
19	만수주공3단지아파트	만수동46	41,504.2	32,669.4	20.00	78.00	1986.10.27.	
20	만수주공4단지아파트	만수동13	109,850.6	157,159.5	10.00	163.00	1987.07.31.	

[만수1·2·3지구 내 공동주택 현황도]



01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기반방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

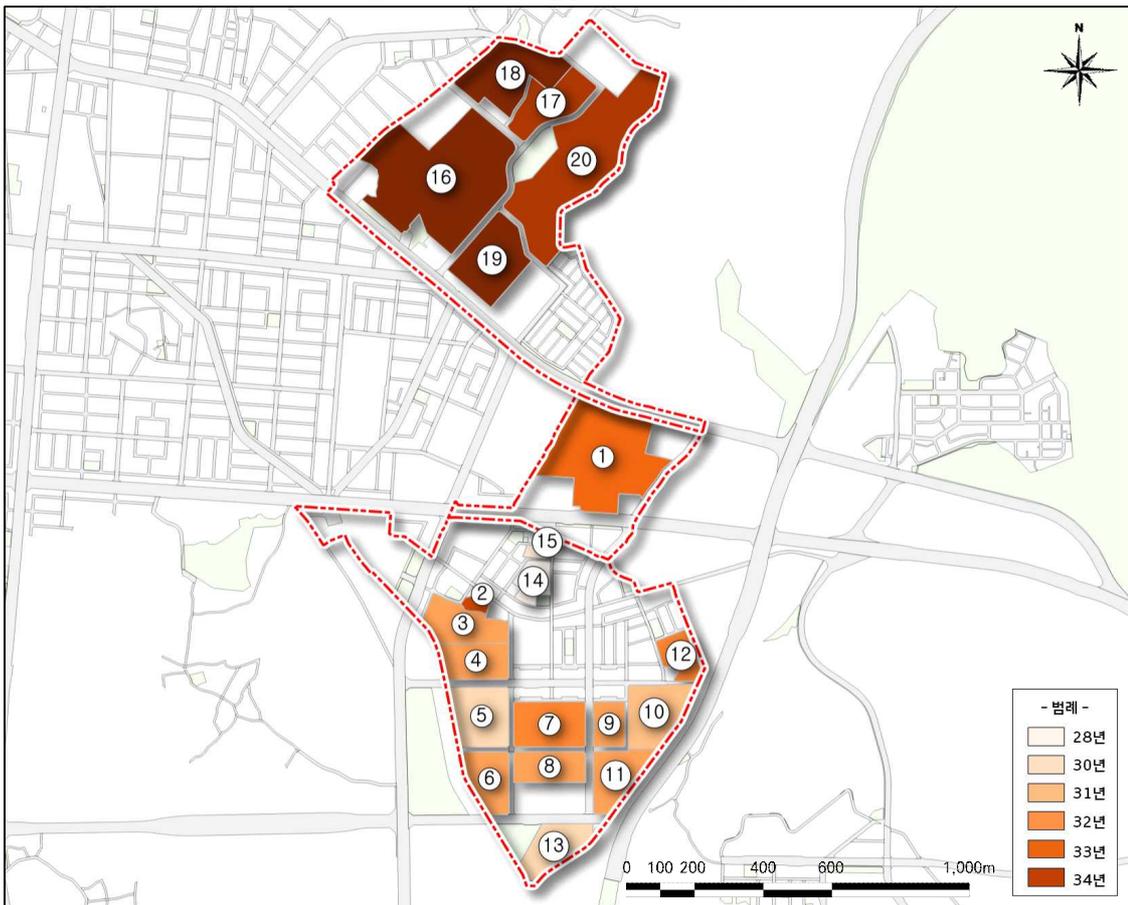
I 공동주택 노후도 현황

- 만수1·2·3지구 내 공동주택단지의 준공 경과년수의 경우 전체 단지의 60.0%, 전체 세대의 60.7%가 31~35년에 분포하는 것으로 나타남.
- 만수1·2·3지구 내 공동주택의 준공연도는 조금씩 상이하며, 20개 단지의 평균 경과연도는 33.8년으로 나타남

[만수1·2·3지구 내 공동주택 노후도 현황]

구분	합계	30년 이하	31년	32년	33년	34년	35년	36년	37년	38년	39년	비고
단지 수(개소)	20	2	2	1	6	2	1	-	1	2	3	
비율(%)	100.0	10.0	10.0	5.0	30.0	10.0	5.0	-	5.0	10.0	15.0	
세대 수(세대)	17,510	347	2,150	560	3,842	1,170	2,906	-	99	2,690	3,746	
비율(%)	100.0	2.0	12.3	3.2	21.9	6.7	16.6	-	0.6	15.4	21.3	

[만수1·2·3지구 내 공동주택 노후도 현황도]



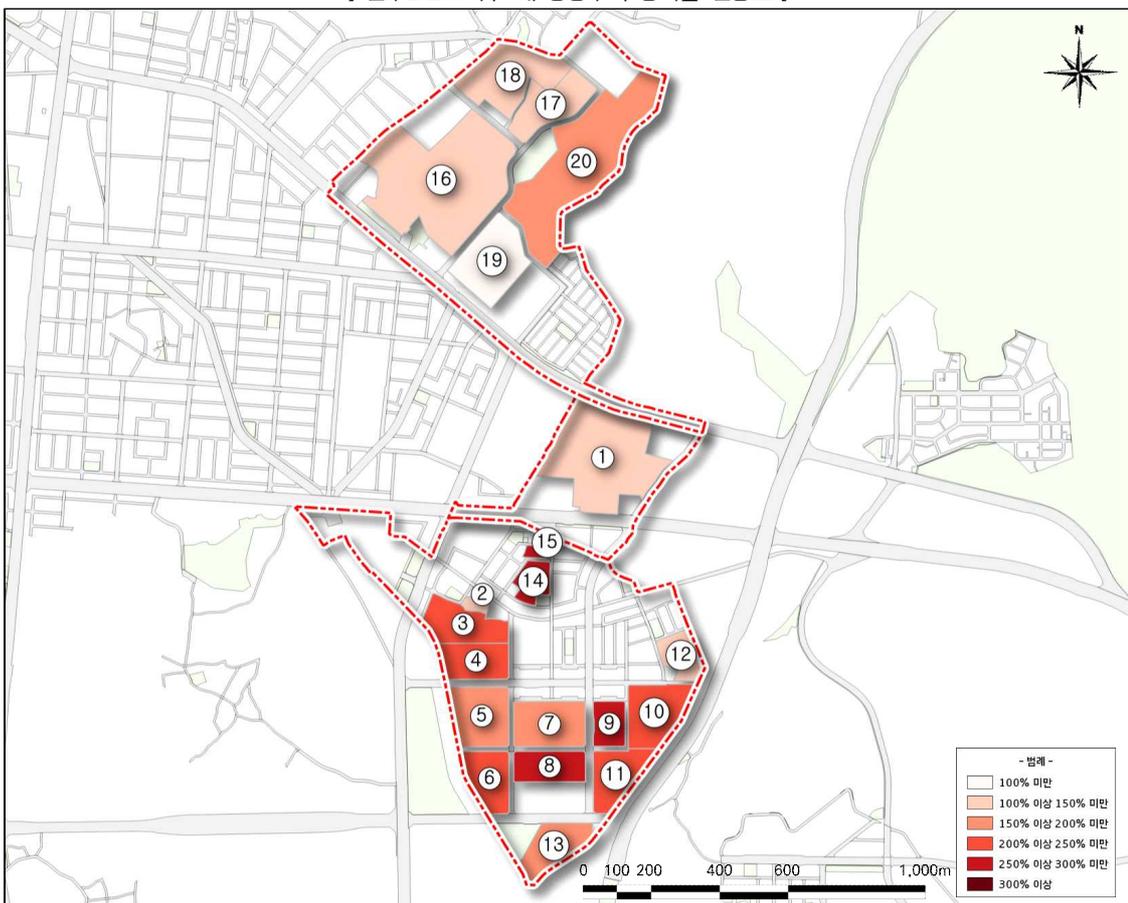
I 공동주택 용적률 현황

- 만수1·2·3지구의 공동주택 평균 용적률은 168.3%로 나타남
- 만수1·2·3지구 내 공동주택단지 용적률의 경우 전체 단지의 30.0%, 전체 세대수의 42.5%가 100% 이상 150%미만으로 나타남.

[만수1·2·3지구 내 공동주택 용적률 현황]

구분	합계	100% 미만	100% 이상 150% 미만	150% 이상 200% 미만	200% 이상 250% 미만	250% 이상 300% 미만	300% 이상	비고
단지 수(개소)	20	1	6	3	5	5	-	
비율(%)	100.0	5.0	30.0	15.0	25.0	25.0	-	
세대 수(세대)	17,510	510	7,441	3,940	3,174	2,445	-	
비율(%)	100.0	2.9	42.5	22.5	18.1	14.0	-	

[만수1·2·3지구 내 공동주택 용적률 현황도]



노후계획도시의 현황과 특성

I 공동주택 평형별 세대 및 주차면수

- 만수1·2·3지구 평형별 세대수는 60㎡초과 85㎡이하가 약 34.6%로 가장 많은 비중을 차지함
- 세대당 주차대수는 평균 0.59대로, 인구대비 주차시설이 다소 부족한 것으로 나타남

[만수1·2·3지구 내 공동주택 평형별 세대 및 주차면수(표 계속)]

가구 번호	아파트명	평형별 세대수(호)					주차대수	비고
		40㎡이하	40㎡초과 60㎡이하	60㎡초과 85㎡이하	85㎡초과 104㎡이하	104㎡초과		
1-1	만수주공7단지아파트	1,076	390	-	-	-	-	임대
1-2	만수주공8단지아파트	960	480	-	-	-	1,449	
2	공작아파트	48	51	-	-	-	120	
3	남동아파트	-	335	435	-	-	770	
4	대동아파트	-	-	560	-	-	392	
5-1	만수주공10단지아파트	-	420	-	-	-	161	
5-2	만수주공9단지아파트	630	-	-	-	-	161	임대
6	만수뉴서울아파트	1,234	-	-	-	-	322	
7	광명아파트	-	-	870	-	-	609	
8	한국아파트	-	-	608	-	-	426	
9	삼익아파트	-	-	-	-	256	293	
10	만수현대아파트	-	-	-	160	400	750	
11	금호타운아파트	-	-	-	148	266	485	
12	진흥아파트	-	180	120	-	-	-	
13	담방마을아파트	-	1,100	-	-	-	446	
14	이삭1단지	-	-	232	67	-	352	
15	이삭2단지	-	-	-	-	48	85	
16-1	만수주공1단지아파트	251	265	-	-	-	516	
16-2	만수주공2단지아파트	-	480	1,440	-	-	960	
17	만수주공5단지아파트	270	630	-	-	-	360	
18	만수주공6단지아파트	440	360	-	-	-	400	
19	만수주공3단지아파트	-	267	243	-	-	204	
20	만수주공4단지아파트	-	230	1,560	-	-	1,122	

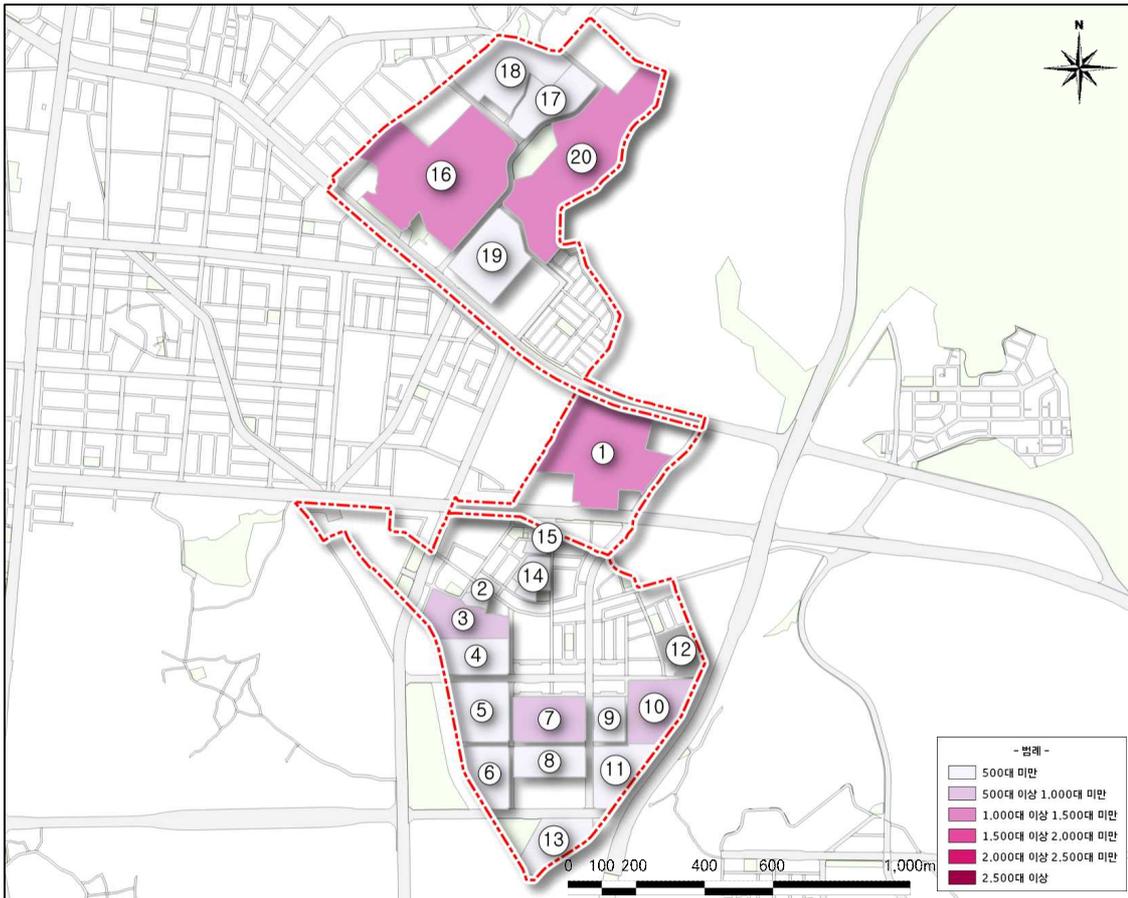
I 공동주택 주차대수 현황

- 만수1·2·3지구 내 공동주택의 세대당 주차대수 평균은 0.59대/세대로 나타남.
- 만수1·2·3지구 내 공동주택단지 주차대수의 경우 전체 단지의 80.0%, 전체 세대수의 57.6%가 1,000대 미만으로 나타남

[만수1·2·3지구 내 공동주택 주차대수 현황]

구분	합계	500대 미만	500대 이상 1,000대 미만	1,000대 이상 1,500대 미만	1,500대 이상	정보없음	비고
단지 수(개소)	20	13	3	3	-	1	
비율(%)	100.0	65.0	15.0	15.0	-	5.0	
세대 수(세대)	17,510	7,878	2,200	7,132	-	300	
비율(%)	100.0	45.0	12.6	40.7	-	1.7	

[만수1·2·3지구 내 공동주택 주차대수 현황도]



01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기반방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

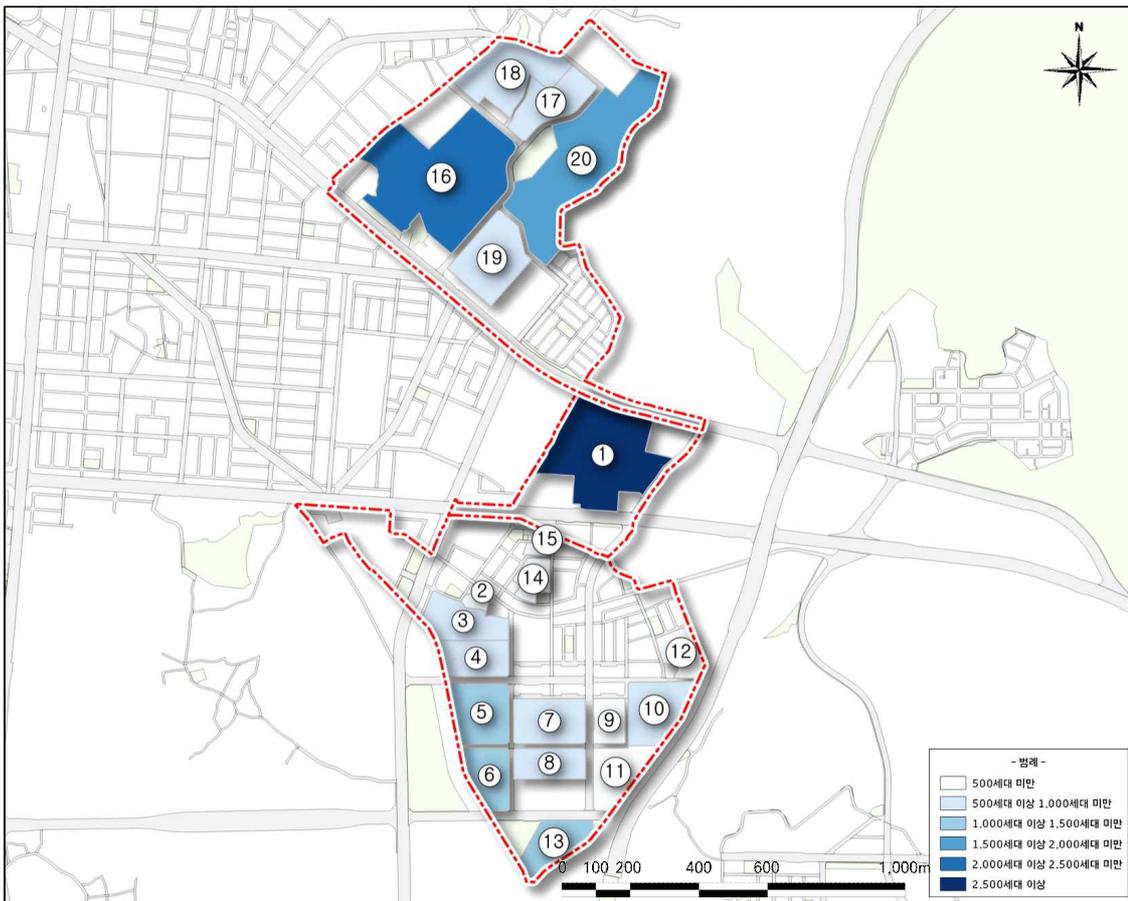
I 공동주택 세대수 현황

- 만수1·2·3지구 내 공동주택 세대수는 17,510세대로 단지당 평균 875.5세대이며, 이중 임대단지가 2,096세대 포함되어 있음.
- 만수1·2·3지구 내 공동주택단지 세대수의 경우 전체 단지의 70.0%, 전체 세대수의 40.0%가 1,000세대 미만으로 나타남

[만수1·2·3지구 내 공동주택 세대 수 현황]

구분	합계	500세대 미만	500세대 이상 1,000세대 미만	1,000세대 이상 1,500세대 미만	1,500세대 이상 2,000세대 미만	2,000세대 이상 2,500세대 미만	2,500세대 이상	비고
단지 수(개소)	20	6	8	3	1	1	1	
비율(%)	100.0	30.0	40.0	15.0	5.0	5.0	5.0	
세대 수(세대)	17,510	1,416	5,578	3,384	1,790	2,436	2,906	
비율(%)	100.0	8.1	31.9	19.3	10.2	13.9	16.6	

[만수1·2·3지구 내 공동주택 세대 수 현황도]



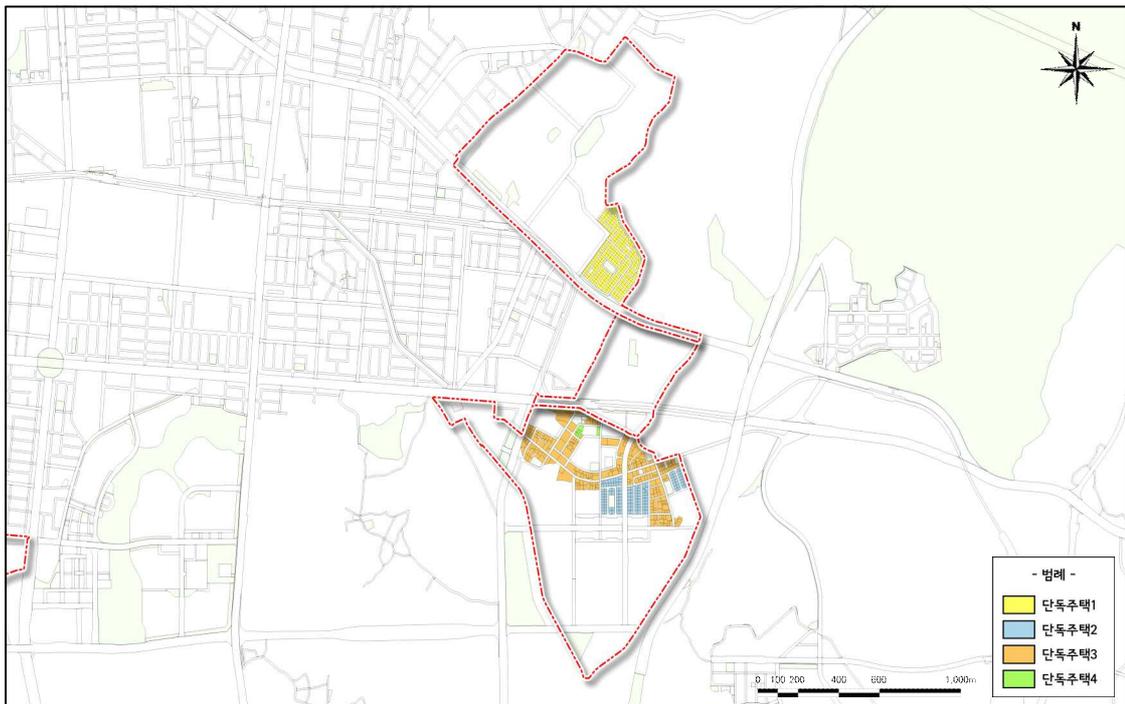
Ⅰ 단독주택용지

○ 만수1·2·3지구 내 단독주택용지의 면적은 165,210.4㎡로 전체면적의 10.8%를 차지하고 있으며, 단독주택용지의 용도 및 밀도체계는 아래의 표와 같음.

[만수1·2·3지구 내 단독주택용지 현황]

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	비고
단독주택 용지1	-	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 • 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설(일반음식점, 휴게음시점 등에 한함) • 문화 및 집회시설 중 종교집회장 • 주차장 등 	• 허용용도 이외의 용도	60	200	3층 이하	만수1지구
단독주택 용지2	-	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 • 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설(일반음식점, 기원, 학원 등에 한함) • 문화 및 집회시설 중 종교집회장 • 주차장 등 	• 허용용도 이외의 용도	60	200	3층 이하	만수3지구
단독주택 용지3	-	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 • 공동주택(연립, 다세대) • 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설(단란주점 등 제외) 	• 허용용도 이외의 용도	60	250	6층 이하	만수3지구
단독주택 용지4	-	<ul style="list-style-type: none"> • 문화 및 집회시설 중 종교 집회장 • 위험물저장 및 처리시설 등 		60	250	-	만수3지구

[만수1·2·3지구 내 단독주택용지 현황도]



01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기반방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

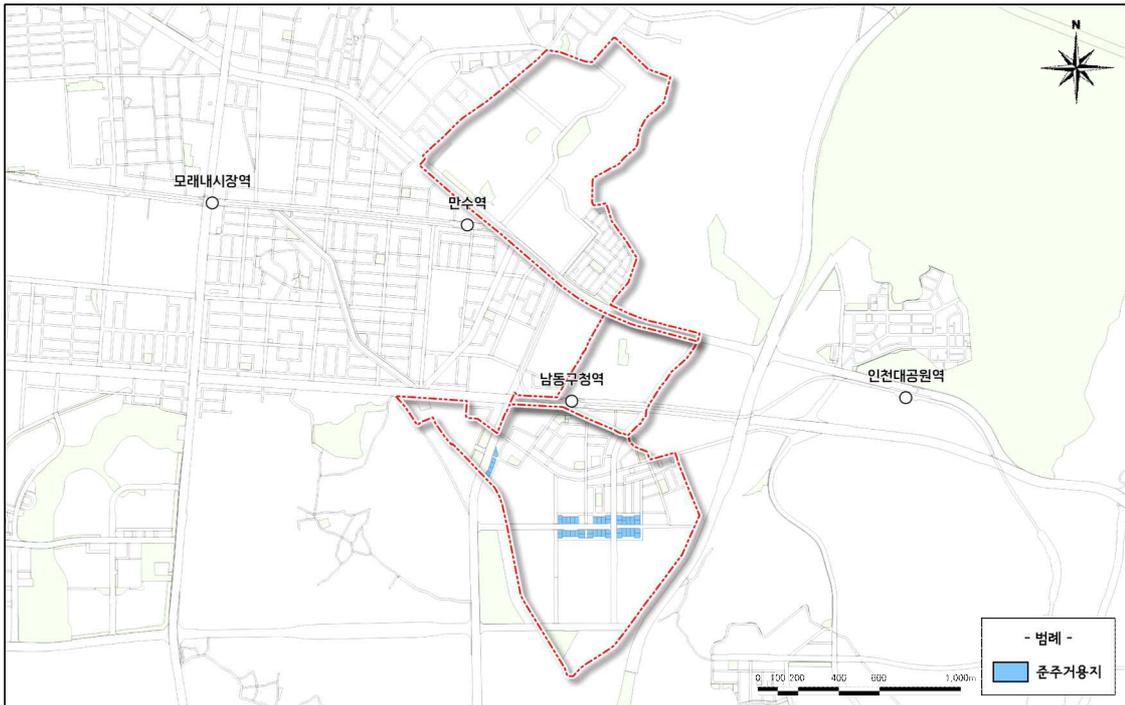
I 상업용지

○ 만수1·2·3지구 내 상업용지는 근린생활시설 21,497㎡로서 전체 면적의 1.4%를 차지함

[만수1·2·3지구 내 상업용지 현황]

구분	권장용도	허용용도	불허용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	비고
준주거용지	-	<ul style="list-style-type: none"> 제1종근린생활시설 제2종근린생활시설 (단란주점, 골프연습장 등 제외) 문화 및 집회시설 중 종교집회장(타종 및 확장장치가 없는 것에 한함) 판매 및 영업시설 중 소매시장, 상점, 게임제공업소 의료시설 중 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원) 교육 및 복지시설 중 학교 등 업무시설 주차장 운동시설(육상장, 골프장 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	60	350	10층 이하	만수3지구

[만수1·2·3지구 내 상업용지 현황도]



6. 기반시설현황

1) 교통현황

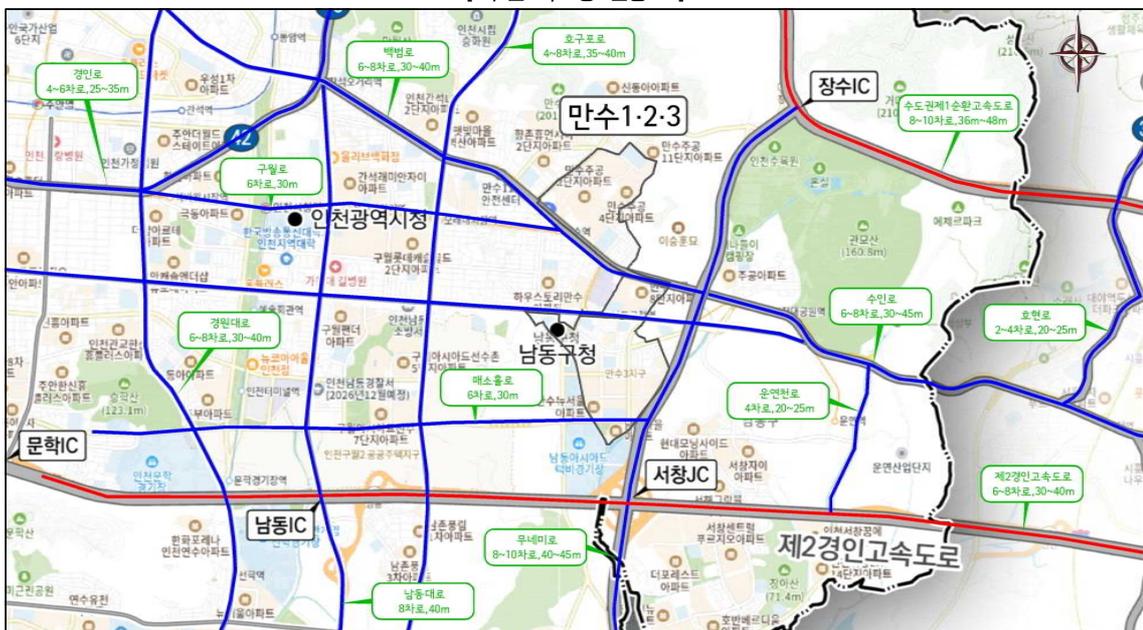
Ⅰ 주요가로망 및 교통소통현황

- 만수1·2·3지구에 위치한 주요가로망 운영현황을 살펴보면, 남북방향으로 호구포로 (35~40m, 4~8차로), 무네미로(40~45m, 8~10차로)가 지나고 있으며, 동서방향으로 수인로(30~45m, 6~8차로), 백범로(30~40m, 6~8차로)등이 지나고 있음.
- 주변지역 가로망 현황에 대한 세부내용은 다음과 같음.

[주변지역 가로망 현황]

구분	가로명	차로수(왕복)	폭원(m)
남북방향	경원대로	6~8	30~40
	남동대로	8	40
	호구포로	호구포로	35~40
	운연천로	4~5	20~25
	무네미로	8~10	40~45
	호현로	2~4	20~25
동서방향	수도권제1순환고속도로	8~10	36~48
	백범로	6~8	30~40
	경인로	4~6	25~35
	구월로	6	30
	앵고개로수인로	6~8	30~45
	제2경인고속도로	6~8	30~40
	매소홀로	6	30

[주변 가로망 현황도]



01 계획의 개요

02 기정기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기반방향

05 부문별 계획

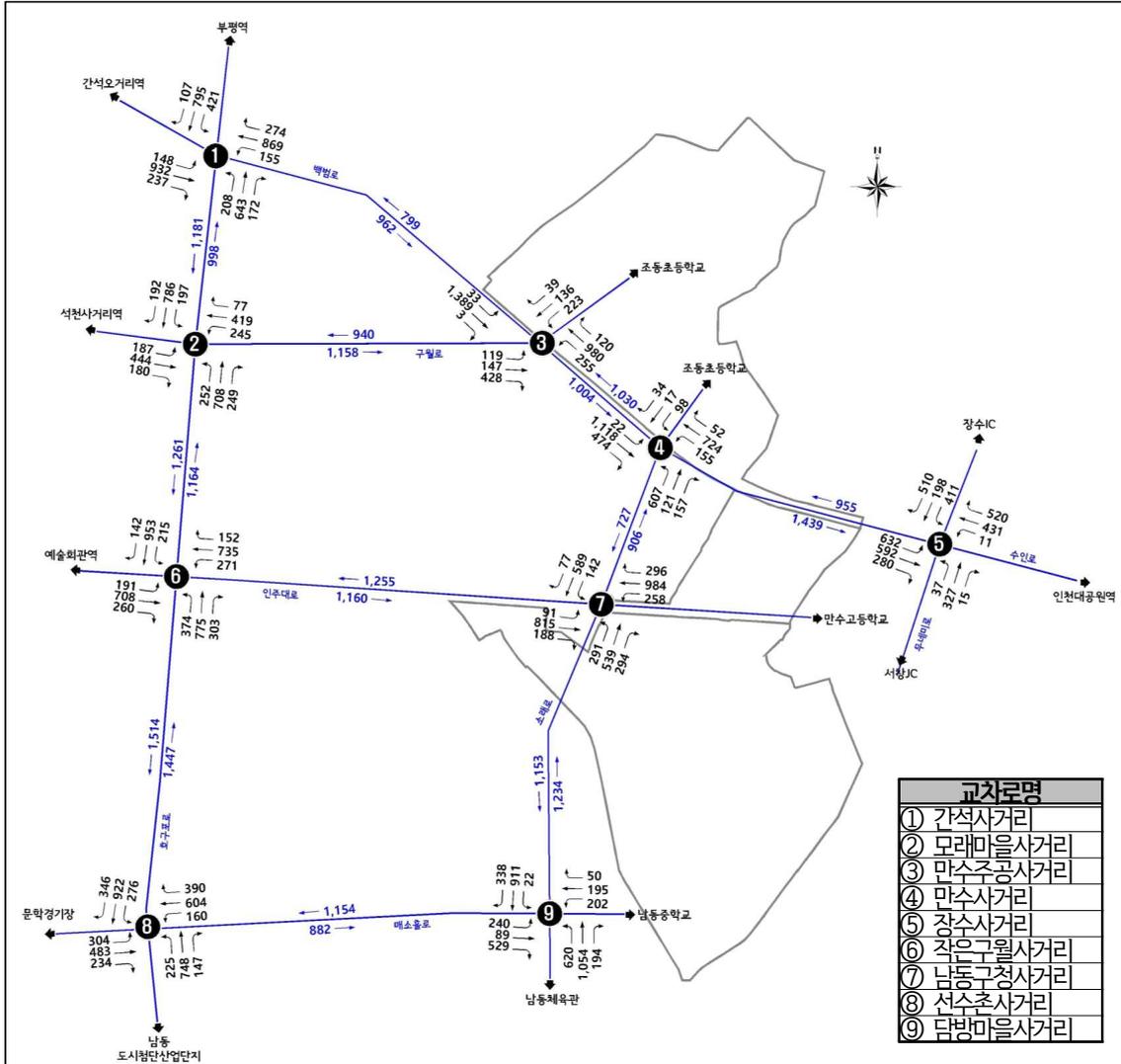
06 계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

I 주요도로 교통량 현황

○ 만수1·2·3지구 주요 가로 및 교차로에 대해 첨두시(08~09시)를 기준으로 가로 및 교차로 교통량은 다음과 같음.

[교통량 현황(08~09시, 대/시)]



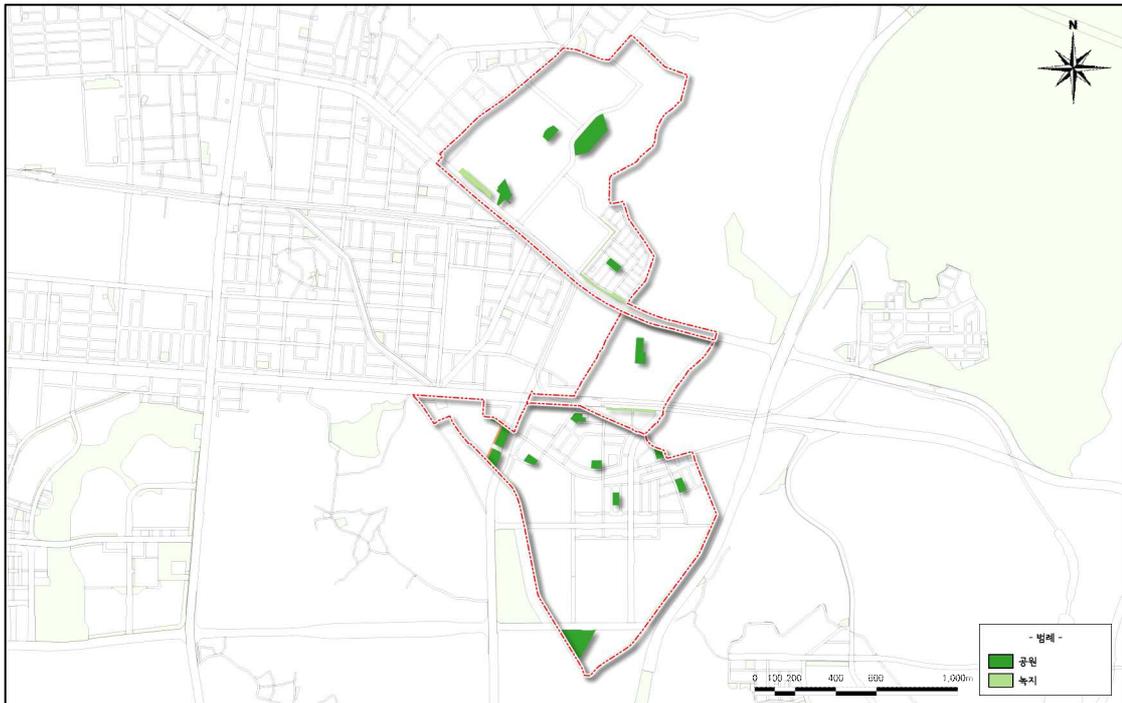
나. 공원 및 녹지현황

- 만수1·2·3지구 내 공원은 15개소로 면적은 53,640.1㎡임.
- 근린공원이 30,033.5㎡로 전체 면적의 56.0%를 차지하고 있으며, 어린이공원은 23,606.6㎡(44.0%)를 차지함.
- 2023년 만수1·2·3지구 인구 42,091인 기준으로 1인당 공원 면적은 1.27㎡ 수준임.

[만수1·2·3지구 도시공원 현황]

구분	개소 수	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	비고
도시공원	15	100.0	53,640.1	100.0	
- 근린공원	3	20.0	30,033.5	56.0	
- 어린이공원	12	80.0	23,606.6	44.0	
기타 공간시설	2	100.0	16,215.3	100.0	
녹지	2	100.0	16,215.3	100.0	
총인구	42,091	1인당 도시공원 면적(㎡)		1.27	

[만수1·2·3지구 내 공원·녹지 현황도]



01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기반방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

다. 학교 현황

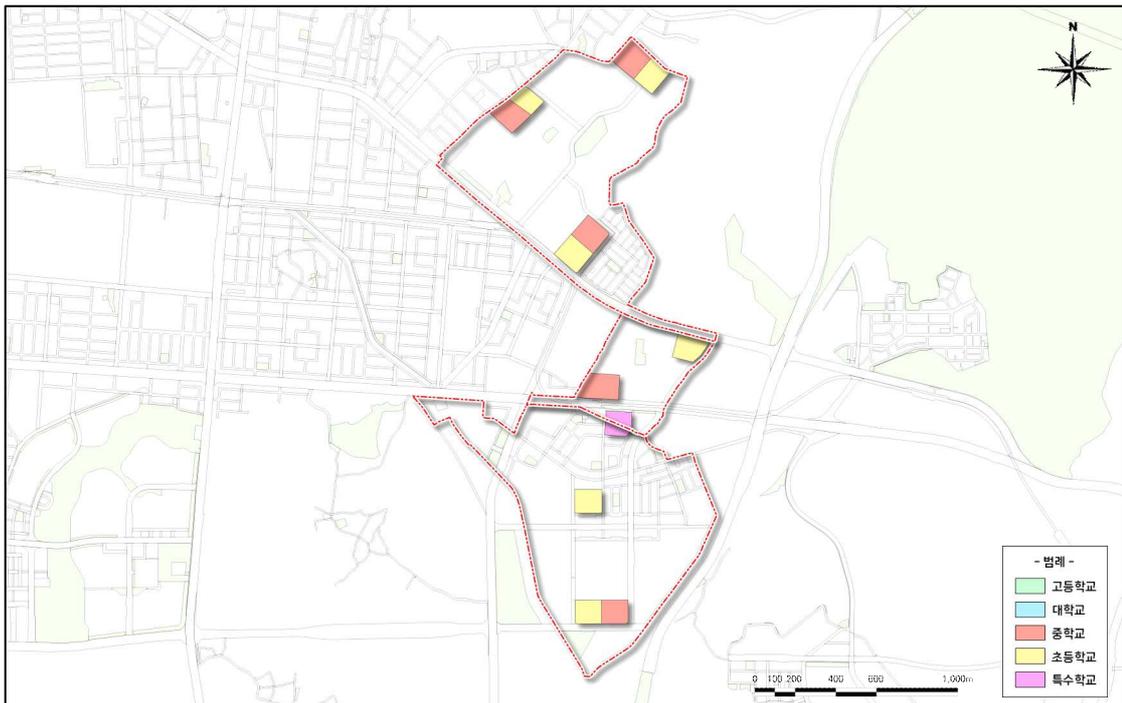
- 2024년 기준 만수1·2·3지구 내 총 학교 수는 14개소, 총 학급 수는 289개임.
- 초등학교는 7개소이고 학급수는 114개, 중학교는 5개소이고 학급수는 103개, 고등학교는 1개소이고 학급수는 28개임.

[만수1·2·3지구 내 학교 현황]

구분	학교수	학급수	학생수	학교당 학급수	학급당 학생수	비고
합계	14	289	5,673	20.6	19.6	
초등학교	7	114	2,331	16.3	20.4	
중학교	5	103	2,329	20.6	22.6	
고등학교	1	28	775	28.0	27.7	
특수학교	1	44	238	44.0	5.4	

※ 전국 학급당 학생수 자료 출처 : 교육통계서비스, 연도별 학급당 학생수, 2024
인천 학교 수 등 자료 출처 : 교육청 수급 기초자료

[만수1·2·3지구 내 학교 현황도]



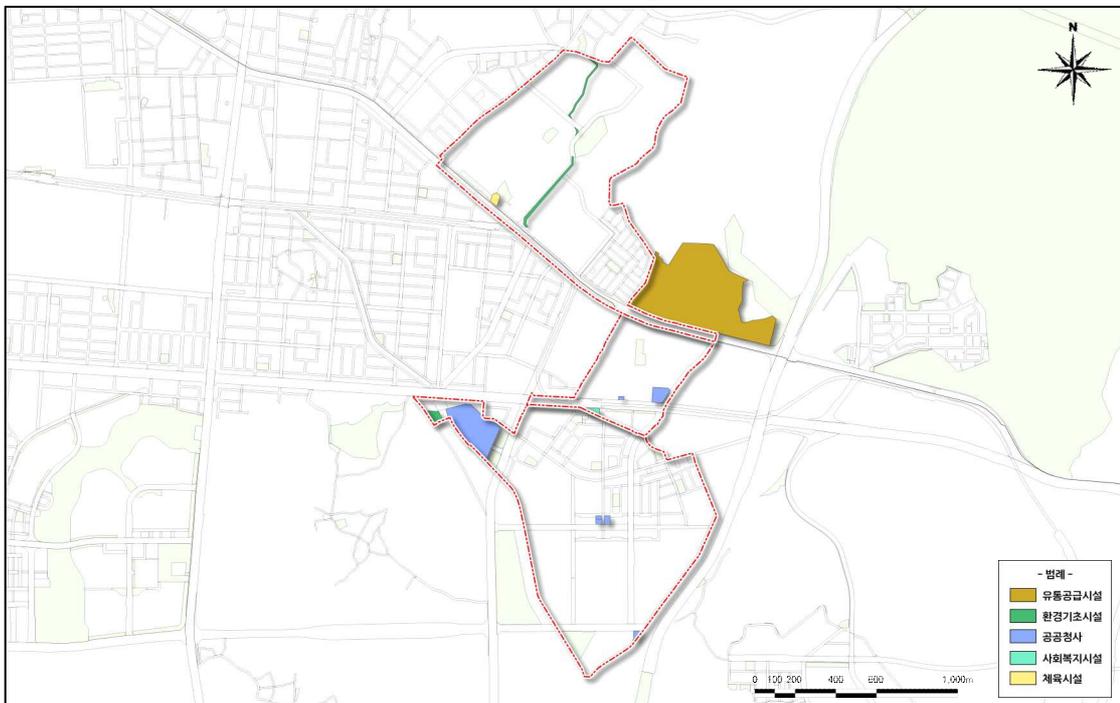
라. 기타 공공시설 현황

○ 만수1·2·3지구 내 공공시설은 12개소 등으로 결정되어 있음.

[만수1·2·3지구 내 공공시설 현황]

구분	개소 수	위치	면적	비고
합계	12	-	47,668.3	-
공공청사	7	만수동 1005-3,1005-5 등	35,000.2	교육구청, 우체국
사회복지시설	1	만수동 1007번지	1,343.6	장애인복지관
체육시설	1	만수동 35번지 일원	1,415.4	배드민턴장
하수도	3	만수동 397, 29-2, 1008-1	9,909.1	만수주공내 하수도, 만수중계펌프장

[만수1·2·3지구 내 공공시설 현황도]



01
계획의 개요

02
기정기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기반방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

마. 상수도 및 하수도 시설 현황

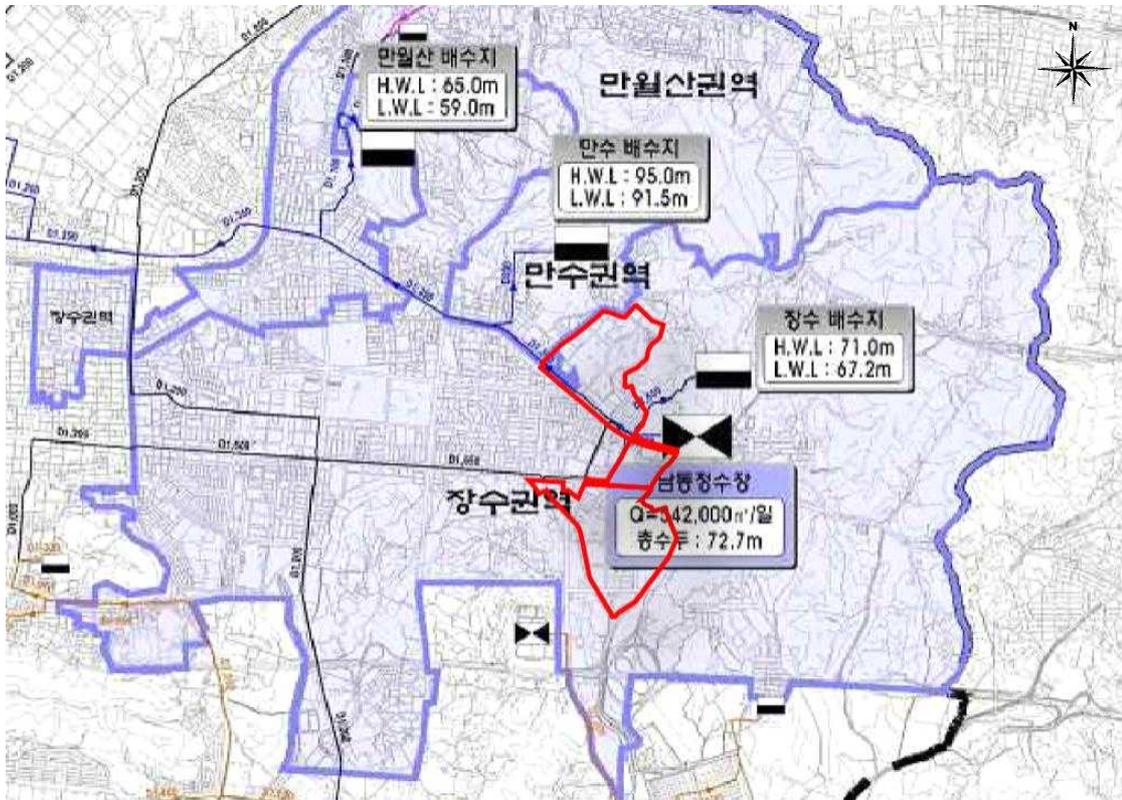
I 정수권역

- 만수1·2·3지구 내 상수도시설은 남동정수장에서 공급되는 용수를 장수배수지 1개의 배수지를 통해 만수1·2·3지구 전역으로 공급되는 상황임.

[상수도 공급권역 현황]

구분	시설용량(㎥/일)	공급배수지
남동정수장	467,000	송현, 만월산, 만수, 장수

[남동정수권역 현황도]



I 정수장 시설용량 및 장래급수량

- 남동정수장의 목표연도(2035년)의 시설 여유용량 검토 결과 335,020㎥/일로 나타남.

[수산정수장 시설용량 및 장래 급수량]

구분		2020	2025	2030	2035	2040
남동 정수장	시설용량(㎥)	542,000	542,000	542,000	542,000	542,000
	일최대수요량(㎥/일)	238,745	212,990	210,105	206,980	202,350
	여유/과부족량(㎥/일)	303,255	329,010	331,895	335,020	339,650

※ 자료 : 「2040 인천광역시 수도정비기본계획」(시설확충계획 상의 시설용량 등 반영)

I 계획 급수 원단위

- 만수1·2·3지구 위치한 남동구의 계획급수량 원단위는 목표연도(2035년) 기준 일평균 268lpcd, 일최대 314lpcd로 나타남.

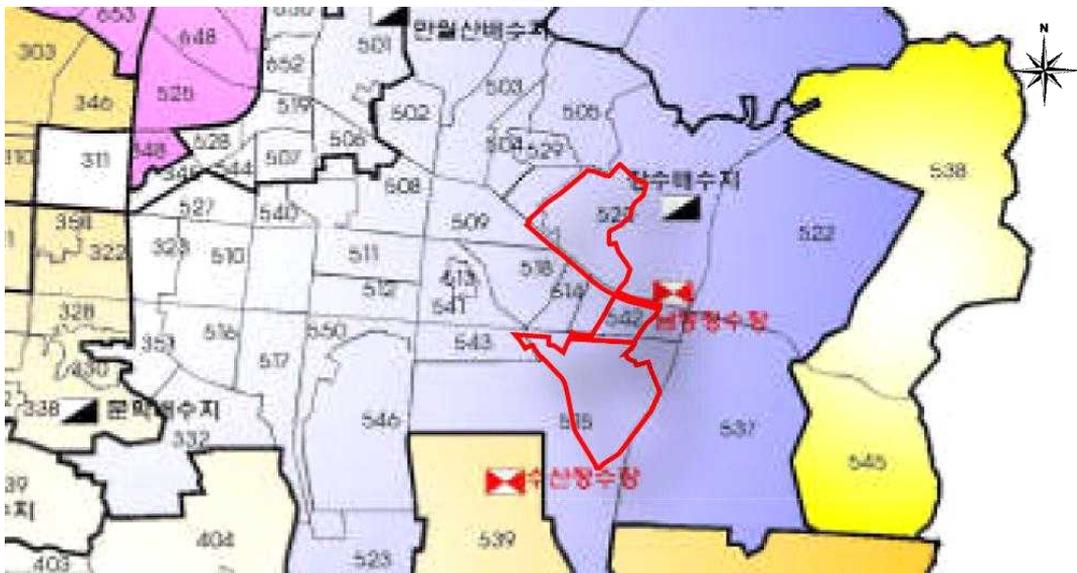
[군구별 계획 급수 원단위]

구분		2020	2025	2030	2035	2040	비고
계획급수 원단위(lpcd)	일평균	293	284	276	268	262	첨두부하율 1.17
	일최대	343	333	324	314	307	

I 배수권역

- 장수배수지로부터 공급되며, 2025년 배수권역 조정을 통해 장수배수지 311, 323, 332, 351, 502, 503, 504, 508, 510, 516, 517, 521, 527, 540 블록을 만월산배수지로 권역 변경

[배수지 현황도(2020년)]



I 배수지별 시설용량 및 용수수요량

- 만수1·2·3지구의 배수권역별 시설용량 및 용수수요량을 검토결과 아래의 표와 같음.

[배수지별 시설용량 및 용수수요량]

구분		2020	2025	2030	2035	2040
장수 배수지	시설용량(m ³)	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
	체류시간(hr)	5.7	9.4	9.6	9.9	11.1
	용수수요량(m ³ /일)	125,660	76,550	75,070	73,010	65,020

※ 자료 : 「2040 인천광역시 수도정비기본계획」(시설확충계획 상의 시설용량 등 반영)

01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기반방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

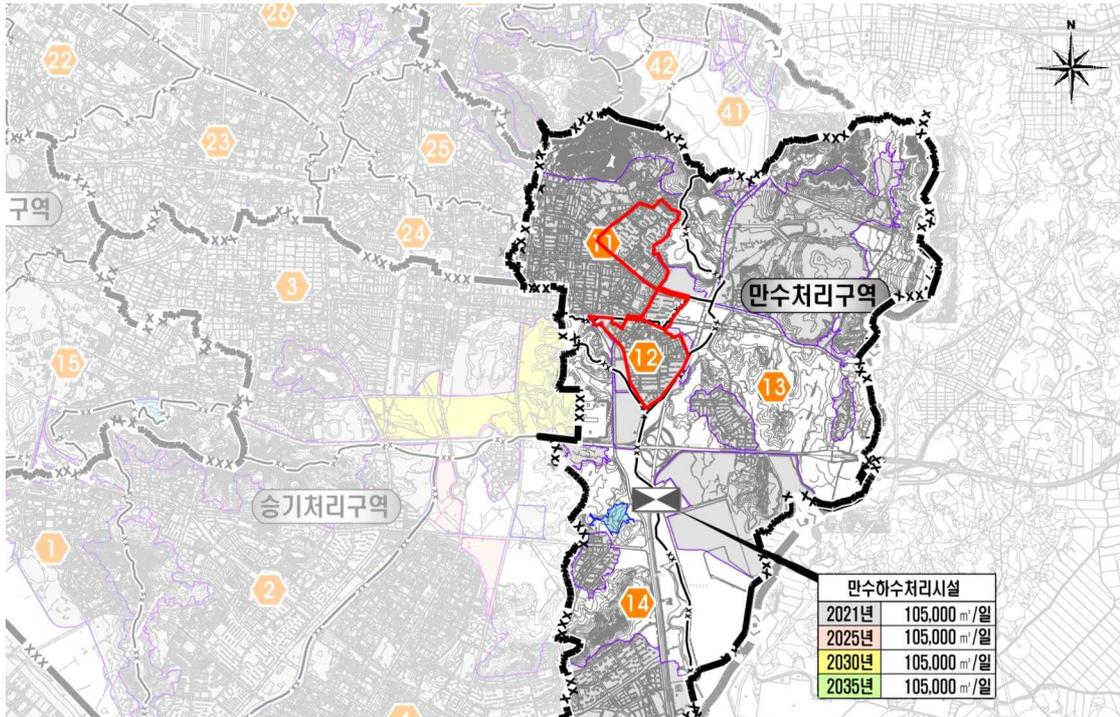
I 하수도

- 「2040 인천광역시 하수도정비기본계획(안)」의 현황 및 추정자료(2035년 지표) 등을 활용하여, 하수도의 시설용량, 일최대 수요량 등을 검토함
- 만수1·2·3지구는 남동구에 위치한 만수하수처리구역에 포함됨

[만수하수처리구역 단계별 면적]

구분	면적(km)					비고
	현재 (2022년)	1단계 (2030년)	2단계 (2035년)	3단계 (2040년)	4단계 (2045년)	
합계	15.597	15.849	15.849	15.849	15.849	
1 만수1	3.689	3.689	3.689	3.689	3.689	
2 만수2	0.903	0.903	0.903	0.903	0.903	
3 장수	6.519	6.519	6.519	6.519	6.519	
4 소래	4.486	4.738	4.738	4.738	4.738	

[승기하수처리구역도]



Ⅰ 하수도(승기하수처리구역) 계획지표

○ 만수하수처리장의 2035년 오수량 원단위는 283Lpcd이며, 시설용량은 105,000m³/일임

[만수하수처리구역 계획하수량 및 시설계획]

구분	현재 (2022년)	단계별 계획하수량				비고
		1단계 (2030년)	2단계 (2035년)	3단계 (2040년)	4단계 (2045년)	
처리인구(인)	268,741	240,272	228,517	224,839	218,571	
물사용량 원단위	252	252	252	252	252	
오수전환율(%)	90	90	90	90	90	
오수량원단위	283	283	283	283	283	
계획 하수량	생활오수량	76,054	67,997	64,670	63,629	61,856
	지하수량	125	125	125	125	125
	지하수사용량	7,717	6,911	6,578	6,474	6,297
	공장폐수	572	572	572	572	572
	군부대	416	416	416	416	416
	소계	84,884	76,021	72,361	71,216	69,266
시설 계획	시설용량	70,000	105,000	105,000	105,000	105,000
	과부족량	-14,884	28,979	32,639	33,784	35,734
	시설계획		35,000			

01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

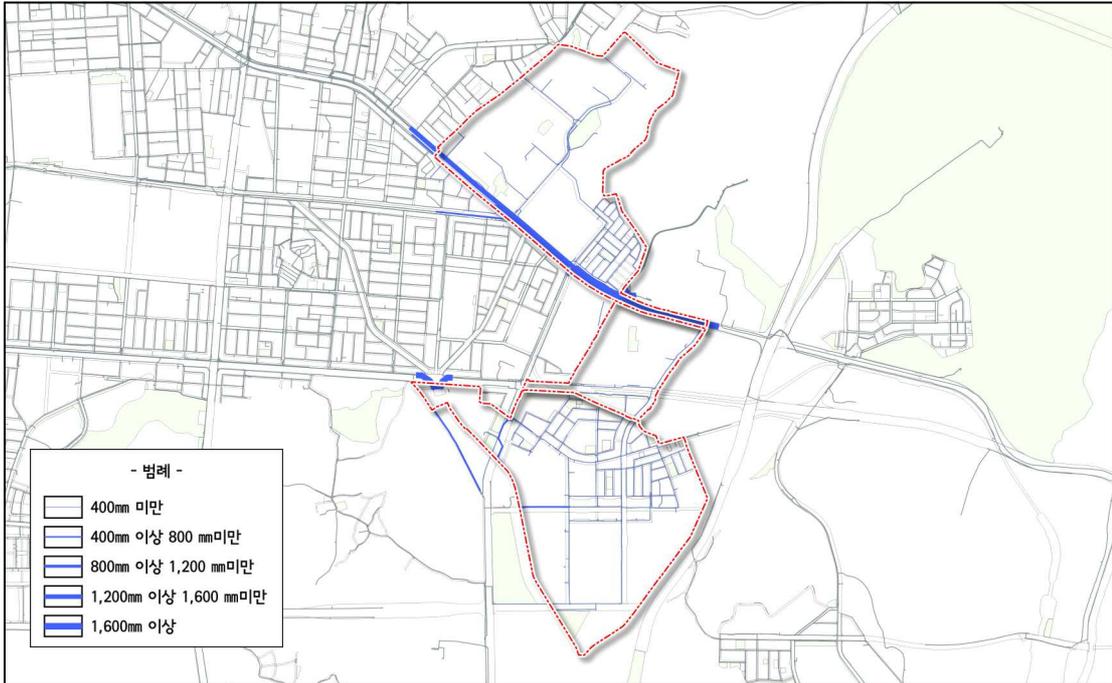
06
계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

Ⅰ 상수관로

- 만수1·2·3지구 내 매설된 상수관로의 최대 관경은 2,000mm이며, 관로의 총 연장은 29,742.803m로 나타남.

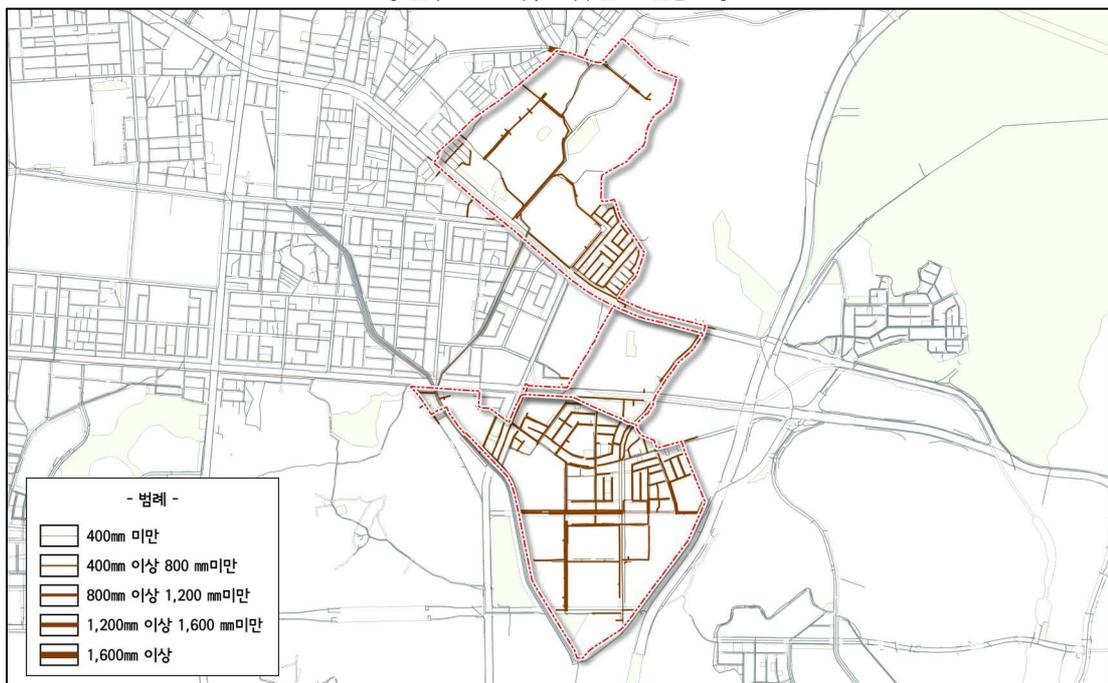
[만수1·2·3지구 상수관로 현황도]



Ⅰ 하수관로

- 만수1·2·3지구 내 매설된 하수관로의 최대 관경은 1,800mm이며 관로의 총 연장은 52,302.23m로 나타남.

[만수1·2·3지구 하수관로 현황도]



7. 관내 주요 정비 및 개발사업 현황

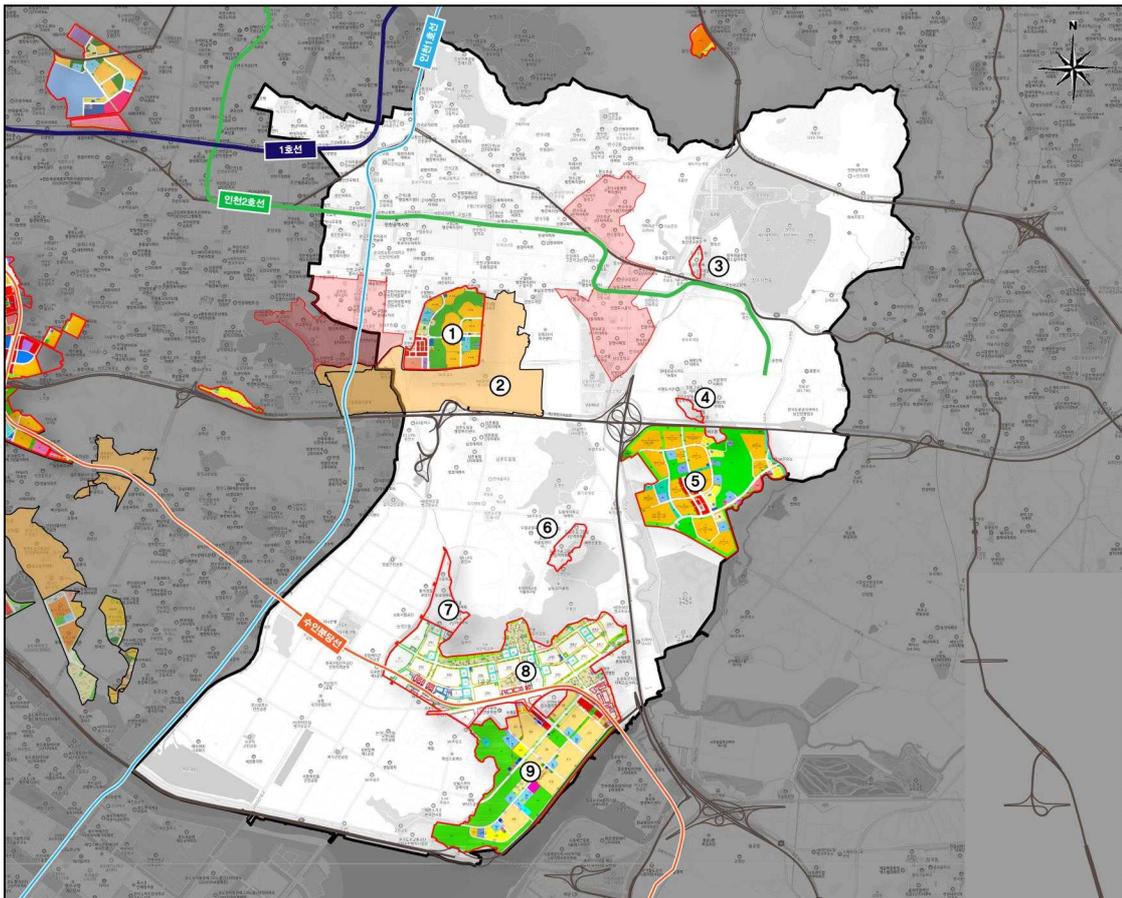
가. 남동구 내 주요 개발사업지구 현황

○ 노후계획도시(만수1·2·3지구)포함 관내 10개의 사업지구가 존재함.

[남동구 주요 개발사업지구 현황]

연번	구분	사업기간	면적(㎡)	인구	세대	비고
1	인천구월 공공주택지구 조성사업	~2016.07.29.	840,713.0	16,607	6,340	
2	구월2 공공주택지구	2023.10.30.~	2,200,586.0	-	15,996	지구 지정 중
3	인천장수 택지개발사업	~2005.12.30.	42,583.3	2,329	803	
4	인천서창 택지개발사업	~2005.12.28.	50,494.9	1,807	583	
5	인천서창2 공공주택지구 조성사업	~2018.12.31.	2,099,796.0	39,606	14,615	
6	인천도림 택지개발사업	~2003.12.31.	132,569.3	3,892	1,390	
7	인천논현 택지개발사업	~1999.01.15.	248,501.5	8,973	2,804	
8	인천 논현2지구 택지개발사업	~2024.12.31.	2,547,005.3	44,655	15,402	
9	소래 논현구역 도시개발사업	~2012.12.27.	2,376,437.0	35,798	12,344	

[남동구 주요 개발사업지구 현황도]



01 계획의 개요

02 기정기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기본방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

노후계획도시의 현황과 특성

나. 남동구 내 정비사업 및 리모델링사업 추진 현황

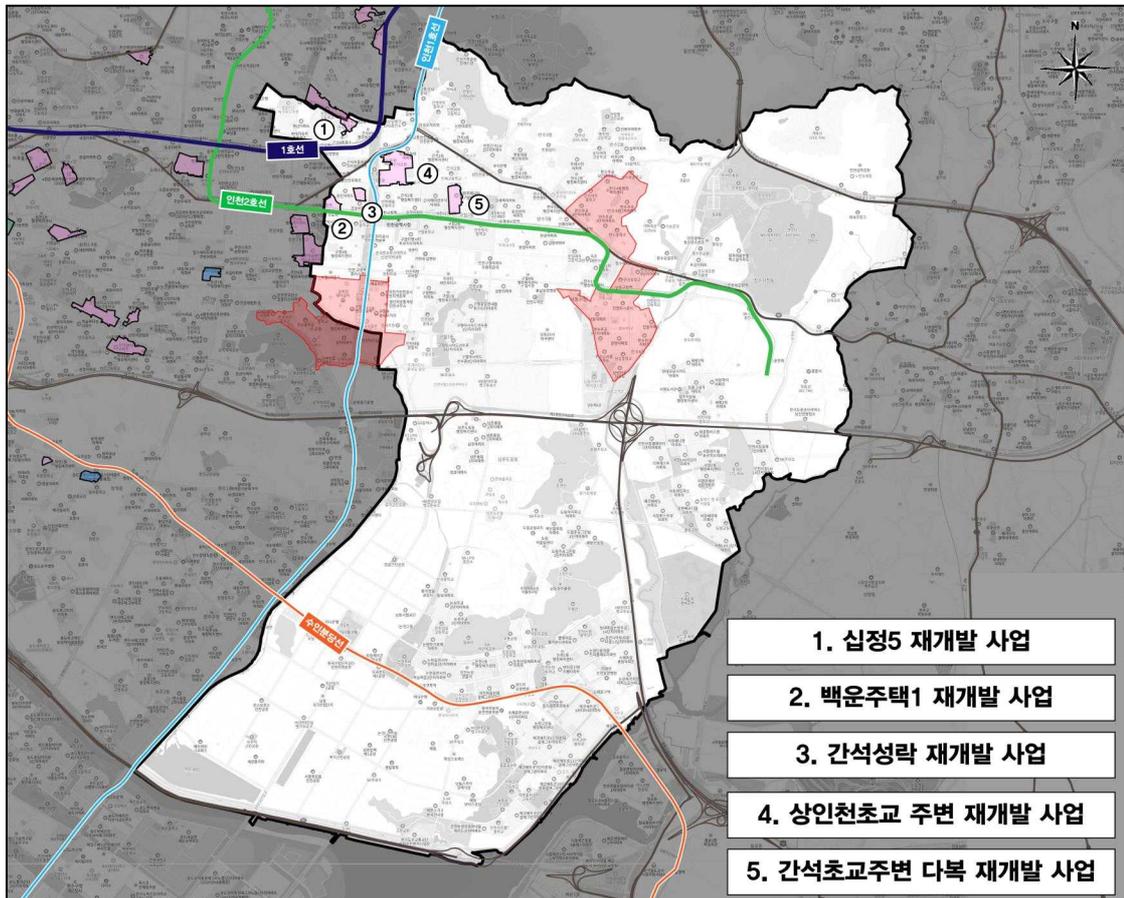
1) 관내 정비사업 추진 현황

○ 남동구 내 총 5개소의 정비사업이 추진 중임.

[남동구 정비사업 및 리모델링 사업 추진 현황]

연번	구분	사업방식	계획 세대 수(세대)	면적(m ²)	추진현황
1	십정5	재개발	2,217	94,474	관리처분계획인가
2	백운주택1	재개발	746	32,368.4	준공
3	간석성락	재개발	469	20,682.9	착공
4	상인천초교 주변	재개발	2,568	137,852.1	관리처분계획인가
5	간석초교주변 다복	재개발	1,115	55,771.3	준공

[남동구 정비사업 및 리모델링 사업 추진 현황도]



4 노후계획도시 정비의 주요 이슈

1. 정비 주요 이슈사항

가. 분야별 정비 이슈 및 개선방안

1) 주거환경

Ⅰ 주거환경의 노후화 및 정비 필요성

- 만수1·2·3지구 내 공동주택단지의 91.0%가 준공된지 30년 이상 경과하여 정비 시점 도래
- 공동주택단지의 세대당 주차대수는 약 0.59대로 주차 공간 부족 및 배관과 구조물 노후 등 다양한 문제점들이 복합되어 주민들의 생활 안전과 주거 쾌적성이 저하

2) 생활환경

Ⅰ 생활환경 인프라의 불균형 해소

- 만수1·2·3지구 내 인구 감소 및 고령화에 따른 기반시설의 개선 및 설치에 대한 대응 방안 마련 필요
- 생활권 단위 중심의 생활SOC시설 확충이 필요하며 지역별로 편차 없는 서비스 제공을 위한 거점형 인프라 구축 필요

3) 산업

Ⅰ 인구유입을 위한 자족기능 확보

- 대규모 주택공급 목적에 따라 계획된 도시로, 건설 당시부터 주거 기능과 근린생활 기능 위주로 도시가 계획됨
- 도시의 자족성이 부족하며, 도시 내 양질의 일자리 확보가 필요하나 변화하는 산업구조에 대응하는 혁신공간 확보가 어려운 상황임.

4) 주택 및 부동산

Ⅰ 토지이용의 다양성과 자족기능 확보

- 만수1·2·3지구의 공동주택 평균 용적률은 168.3%로 용도지역에 비해 낮은 용적률 및 층수에 해당
- 만수1·2·3지구 내외 형평성 및 기반시설 용량을 고려한 현실적인 기준용적률을 제시하여 부동산 경쟁력 약화 대응 방안 마련

노후계획도시의 현황과 특성

5) 교통

Ⅰ 보행환경정비 및 신교통수단 도입 검토

- 대중교통 환승체계 개선 방안 필요
- 신교통수단 도입을 위한 인프라 개선방안 도출

6) 공원·녹지

Ⅰ 공원 및 녹지공간 확보

- 만수1·2·3지구의 경우 현황상 지구 내 1인당 도시공원 면적이 1.3㎡로 증가하는 인구수를 고려하였을 때 도시공원 부족 현상 발생
- 기반시설 재구조화 등을 통한 도시공원 확보 방안 및 대상지 서측에 위치한 남동종합체육공원(조성 중) 및 체육시설 등과 대상지 동측에 접한 수공간(장수천)으로의 접근성 향상을 통해 오픈스페이스 이용 편의성 증진 필요

7) 스마트 친환경

Ⅰ 스마트인프라 및 온실가스 저감 관리체계 구축

- IoT 및 AI기반의 스마트 인프라 도입으로 교통, 에너지, 환경 등 도시 운영 전반에 첨단 기술을 활용한 통합관리 시스템을 구축하여 미래 스마트 시티 구현
- 패시브하우스, 친환경에너지시스템 도입 등을 통한 온실가스 저감 방안 마련 및 지속적인 정량적 평가를 통한 인천광역시 온실가스 저감 대책 기여

[분야별 정비 이슈 및 개선방안]

구분	키워드	계획 과제
주거환경	노후 주거환경 개선	• 지침 등에 적합한 특별정비예정구역 설정 및 통합정비 가이드라인 제시
생활환경	생활SOC 확충	• 생활SOC 수요 분석을 통한 생활권별 확충 계획 마련으로 시설별 접근성 향상
산업	자족기능 확보	• 인구구조를 고려한 자족기능 활성화 방안 마련 • 대상지 내 생활편의시설과 연계 가능한 도입기능 확보
주택 및 부동산	적정 개발밀도 설정	• 기반시설 수용 용량을 고려한 실현가능한 기준용적률 제시를 통해 현실성 높은 정비기본계획 수립
교통	보행축 연계 및 신교통수단 도입	• 다양한 교통체계 도입 및 연계방안 마련 • 보행-대중교통 중심으로 변화 도모
공원·녹지	도시공원 적극 확보	• 공공시설 및 공원·녹지 등 기존 정비기반시설 재편 • 인접 도시공원 연계 방안 마련
스마트 친환경	스마트 도시서비스, 온실가스 저감	• 스마트 도시서비스 확충 및 친환경 계획을 통한 저탄소 미래도시로의 전환 도모

2. SWOT분석



ISO전략

- 한남정맥축 및 장수천 등 인근 자연환경과 연계하여, Green·Blue Network를 구축하고 생활권 중심으로 연결함으로써 지역 맞춤형 생태공간 조성
- 지구 내부와 주변 지역의 행정·복지·체육·상업 기능을 강화하고 자연자원과 연계하여 일상회복형 도시 공간 조성

IST전략

- 자연환경과 생태자원을 활용하여 인구 감소 및 초고령사회에 대응하는 친환경 녹색·돌봄 서비스 산업 유치
- 공동주택 내 커뮤니티형 산업공간을 조성하여 일상 근접형 도시산업 활성화 도모

IWO전략

- 남동구청, 남동어울림체육관, 노인복지관 등 주요 행정·복지시설을 연계한 생활편의축을 조성하여 지역경제 활성화 도모
- 광역교통개선과 주변 개발사업과의 연계를 통해 생활SOC 공급을 확대하여 정주여건 개선 도모

IWT전략

- 열악한 광역교통 및 보행환경으로 인한 역세권 접근성과 안전성 저하에 대응하여 기반시설 확충과 자전거 및 보행 공간 확보를 통한 이용 환경 개선 방안 도입
- 인구감소와 도시 재구조화에 따른 정주환경 변화에 대응하여 노후 기반시설 정비 및 확충을 추진

01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후 계획 도시 현황과 특성

04
노후 계획 도시 정비 기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

04

노후계획도시 정비기본방향

- 1 노후계획도시 정비의 목표
- 2 노후계획도시 정비의 방향
- 3 공간구조 개선 계획
- 4 특별정비에정구역 지정계획
- 5 특별정비에정구역 외 지역의 관리방안

1 1 노후계획도시 정비의 목표

1. 노후계획도시 정비의 목표

1 도시공간 재구조화를 통한 도시경쟁력 강화

- 노후 주거단지에 대한 통합정비를 추진하여 주거환경의 획기적인 개선을 도모
- 주거생활권 중심의 생활SOC시설 인프라 조성을 통해 다양한 계층 및 세대가 어우러지는 복지환경 제고
- 주민들이 일상생활에 필요한 문화·여가·복지·의료·교육·행정 등 다양한 도시서비스 기능을 누릴 수 있도록 보행권 중심 도시공간 조성을 통해 N분 도시 실현

2 통합정비 기반의 도시·정주환경 개선

- 준공 이후 약 30년이 경과됨에 따라 관로 노후 및 주차장 부족 등 주민 불편 다수 발생, 이에 노후계획도시정비기본계획을 수립하여 통합정비를 유도하고 쾌적한 주거환경 마련
- 적절한 개발밀도를 산정하고, 인구 증가에 따른 교통, 상·하수도, 교육 등 기반시설 확충을 통해 지속가능한 정비 유도

3 인구구조 변화를 고려한 지역사회 계속거주(AIP) 도시공간 조성

- 저출산 고령화에 따라 AIP(Aging In Place) 개념의 도시공간 조성을 통해 다양한 계층이 이용가능한 주택공급과 쉽게 접근가능한 지역생활권을 중심으로 의료·돌봄 서비스 등 확보
- 노인편의시설, 노인교실 등 다양한 편의시설을 단지 내 커뮤니티 시설 및 기존 노후 공공시설 복합화를 도입하여 다양한 세대의 복지환경 제고

4 혁신기술이 주도하는 미래도시로의 전환

- 탄소중립 미래도시의 트렌드를 반영한 주거공간 설계 등으로 주거 편의성 및 쾌적성 향상
- 자율주행, 통합 모빌리티 서비스(MaaS) 등 미래 혁신기술을 접목한 친환경·스마트 모빌리티 인프라 도입

5 체계적·단계적 정비를 통한 시장 안정

- 노후계획도시 내 전체 정비대상 주택의 규모, 정비시기 등 부동산 시장의 영향요인을 고려하여 단계별로 정비계획 수립
- 노후계획도시정비로 인한 시장의 혼란을 최소화할 수 있도록 정부-인천광역시 간 협력을 기반으로 주택 수급 조절 및 연간 정비허용물량 설정을 통해 시장안정 도모

01

계획의 개요

02

기정기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

2. 계획인구 설정 및 기준용적률(적정 개발밀도) 설정 방법

가. 계획인구 설정

1) 계획인구 설정 기본 원칙

- 노후계획도시 용도지역별 기준용적률은 노후계획도시 전체 기반시설 용량, 정비사업에서 발생하는 공공기여량 등을 종합적으로 고려하여 설정함
- 기반시설 계획, 건축물 밀도계획 등 노후계획도시정비기본계획에 포함되는 각 부문별 계획은 노후계획도시 계획인구 및 기준용적률 범위 내에서 수립하여야 하며, 계획인구 및 특별정비에정구역 기준용적률 설정 시 사용하는 가구원수 등의 각종 지표는 해당 지방자치단체의 도시·군기본계획과 정합성을 유지하여야함

2) 계획인구 설정 방법

- 노후계획도시 전체를 대상으로 도로, 공원, 상·하수도, 학교, 그 밖에 기본계획 승인권자가 필요하다고 인정하는 기반시설[예: 에너지공급시설(전력·가스·난방), 공동구 등]별로 목표연도까지 확충가능한 용량을 고려하는 등 종합적으로 검토하여 제시하여야 함
- 기반시설별로 목표연도까지 확충가능한 기반시설 용량에 따라 수용가능한 인구규모를 계산하고, 수용가능한 인구 규모가 가장 적은 기반시설의 용량을 기준으로 이를 초과하지 않도록 노후계획도시 계획인구를 설정함.
 - 단, 현황상 기반시설이 부족하거나 정비사업으로 인해 기반시설 확충이 필요할 경우, 해당 부서와 관계기관의 협의를 통해 목표연도까지 확충가능한 기반시설 용량을 기준으로 노후계획도시 계획인구를 설정할 수 있음
- 특별정비에정구역 계획인구는 위 항목에 따라 산정한 노후계획도시 계획인구에서 노후계획도시 정비기본계획 수립 기준연도의 특별정비에정구역 외 지역의 인구를 제외한 값으로 설정함

3) 기반시설 용량 기준 검토

[기반시설 용량 검토 기준]

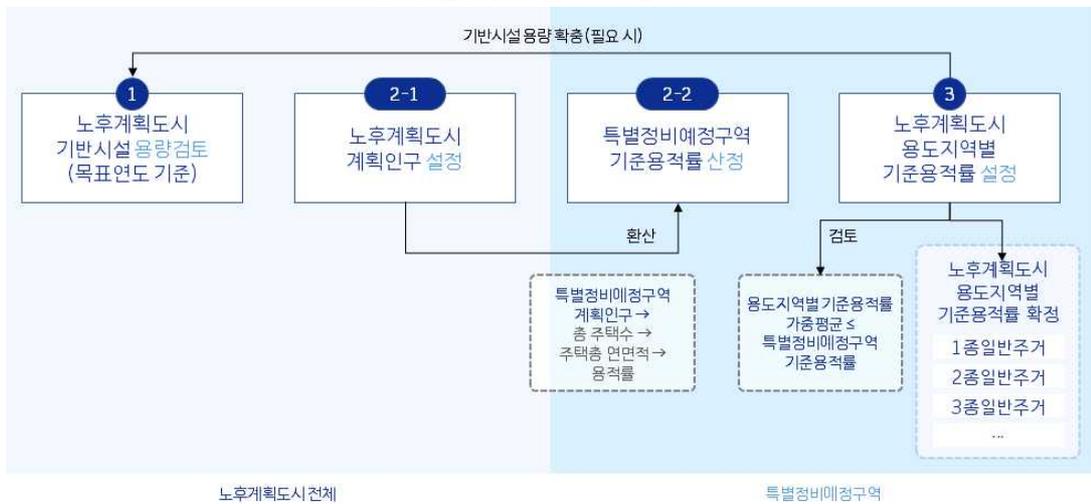
구분	설정 기준	비고
공원·녹지	· 도시·군기본계획 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제9조에 따른 공원녹지기본계획 상의 1인당 도시공원면적 등	
상수도	· 도시·군기본계획 및 「수도법」 제5조에 따른 수도정비계획 상의 시설용량, 일 최대 용수수요량, 1인1일 최대급수량 등	
하수도	· 도시·군기본계획 및 「하수도법」 제6조에 따른 하수도정비기본계획 상의 시설용량, 일최대 계획 하수량, 1인1일 최대생활하수량 등	
학교 (초·중·고)	· 도시·군기본계획 상의 학교수, 학생수, 학령인구 비율, 학교당 학급수, 학급당 학생수 등 교육시설 관련 지표. 다만 해당 교육청과 협의를 통해 도시·군기본계획 상의 지표를 달리 적용 가능	

나. 기준용적률 설정

1) 기준용적률 설정 방법

- 노후계획도시 용도지역별 기준용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항 각 호에 따라 세분된 용도지역별로 설정하는 것을 원칙으로 함
- 동일한 용도지역으로 결정되어 있는 특별정비예정구역일지라도 그 특성(구역 내 기반 시설 및 부대·복리시설의 면적, 구역 내 주택유형, 인접지역의 여건 등)이 현저히 다를 경우에는 위의 원칙에도 불구하고 특별정비예정구역별로 기준용적률을 달리 설정할 수 있음
- 특별정비예정구역의 용도지역별 면적 비중을 고려한 노후계획도시 용도지역별 기준용적률 가중평균은 특별정비예정구역 기준용적률 이하이어야 함

[계획인구 및 개발밀도 설정 절차]



01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

다. 특별정비에정구역 기준용적률 산정 방법

- 특별정비에정구역 기준용적률은 노후계획도시 계획인구 중 특별정비에정구역 계획인구를 노후계획도시의 평균 가구원수, 주택 규모별 공급비율 등 기초조사 자료 및 관련계획상의 지표를 활용하여 용적률로 환산하여 산정함
 - 특별정비에정구역 계획인구를 목표연도 평균 가구원 수로 나누어 특별정비에정구역 내 총 주택수를 산정
 - 위에서 구한 특별정비에정구역 내 총 주택수에 특별정비에정구역에 공급할 주택 규모와 주택 규모별 공급비율을 반영하여 특별정비에정구역 내 정비사업을 통해 공급될 주택의 총 연면적을 구한다. 이 경우 특별정비에정구역에 공급할 주택 규모와 주택 규모별 공급비율은 노후계획도시정비기본계획을 수립중인 노후계획도시가 포함된 지방자치단체에서 지난 10년간 시행한 정비사업이나 유사 정비사업의 수치를 사용하는 것을 원칙으로 하되, 주민설문조사 등을 통해 선호하는 주택 규모별 비율이 파악된 경우에는 이를 활용하여 보정 적용이 가능함
 - 위에서 구한 특별정비에정구역 내 주택의 총 연면적을 특별정비에정구역 내 주택단지 등의 부지면적(「주택법」 제2조 제12호에 따른 '주택단지' 또는 같은 조 제4호에 따른 '준주택'을 건설하는 부지면적을 말한다)의 합으로 나누어 특별정비에정구역 기준용적률을 산정함

[기준용적률 산정방법]

$$\begin{aligned}
 & \text{특별정비에정구역} \\
 & \text{기준용적률(\%)} = \frac{(\text{특별정비에정구역 계획인구} \div \text{평균 가구원수})}{\text{특별정비에정구역 내 총 주택수}} \\
 & \quad \times \sum(\text{공급할 주택 규모} \times \text{주택 규모별 공급 비율}) \\
 & \quad \div \sum(\text{특별정비에정구역 내 주택단지 등의 부지 면적}^*)
 \end{aligned}$$

* 「주택법」 제2조 제12호에 따른 '주택단지' 또는 제4호에 따른 '준주택'을 건설하는 부지 면적

3. 기반시설 용량 검토

가. 도시공원 용량 검토

1) 도시공원 용량 확보 기준

- 제5차 국토종합계획에는 지표가 없으나, 제4차 국토종합계획 재수정계획에서는 2020년 1인당 도시공원 지표를 12.5㎡로 계획하고 있음.
- 「2040 인천 도시기본계획(변경)」상 1인당 도시공원 확보 기준은 15.17㎡ 이상으로 설정하였으며, 「2040년 인천광역시 공원녹지기본계획」에서는 15.62㎡로 설정하였음.

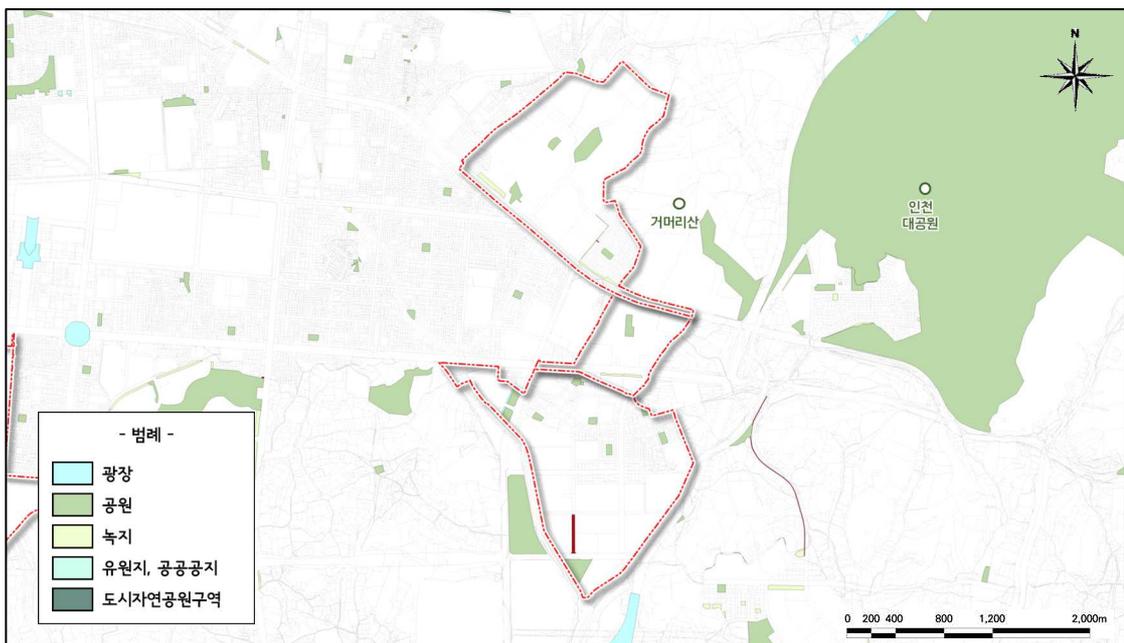
[공원녹지 지표 설정 내용]

구분	제5차 국토종합계획	제4차 국토종합계획 재수정계획	2040년 인천 도시기본계획(변경)	2040 인천광역시 공원녹지기본계획
1인당 도시공원 확보 기준	-	12.5㎡/인 이상	15.17㎡/인 이상	15.62㎡/인 이상

2) 공원·녹지 현황

- 현재 만수1·2·3지구 내 도시공원 면적은 53,640.1㎡로 1인당 도시공원 면적은 1.3㎡/인이며 이는 「2040 인천광역시 공원녹지기본계획」에 의한 1인당 도시공원 확보기준(15.62㎡) 8.2% 수준임.
- 단, 만수1·2·3지구는 주변지역이 한남정맥축의 일부인 거머리산 및 승기천 등과 인접하고 생활권 내 인천대공원이 입지하여 타 지역에 비해 1인당 도시공원면적은 낮은 상황이나 실제 이용효율은 높은 것으로 판단됨.

[만수1·2·3지구 주변지역 도시공원 현황도]



[만수1·2·3지구 도시공원 현황]

도시공원 면적(m ²)	현황 인구(인)	1인당 도시공원 면적(m ² /인)	비고
53,640.1	42,091	1.3	

3) 산정근거 및 방법

- 현황을 고려할 경우 「2040 인천 공원녹지기본계획」상 1인당 도시공원 면적 15.62m²를 만수1·2·3지구 내에서 확보하는 경우에는 현재 인구를 유지하는 경우에도 특별정비에 정구역의 165.6%를 도시공원 면적으로 확보해야 하므로 사업이 사실상 불가능함.

[도시공원법 기준 적용 시 추가 도시공원 면적]

구분	인구(인)	현황 도시공원면적 (m ²)	추가 필요 면적 (m ²)	특별정비에정구역 대비 면적 비율(%)
현황 유지 시	42,091	53,640.1	603,821.3	81.1
인구 증가 시	46,644	53,640.1	674,939.2	126.6

- 따라서 향후 수립예정인 「2040 인천광역시 공원녹지기본계획」상 만수1·2·3지구 내 최대 가능한 공원녹지 면적을 확보하고, 해당 면적을 인천광역시 노후계획도시 내 1인당 도시공원 목표면적(1인당 3.4m²)을 대상지 여건을 고려하여 별도로 설정하는 것으로 관계부서와 협의 완료[공원조성과 - 10278호(2025.11.4.)]

4) 도시공원 확보 계획

Ⅰ 통합정비에 따른 기반시설 재구조화

- 도시공원 면적을 최대한 확보하는 방안으로 통합정비를 통한 도시기반시설 재구조화 시 주변 지역 단절에 해소 방안을 마련하는 경우에 한하여 도시공원 면적을 우선적으로 확보
 - 특별정비사업 등을 통한 도시공원 설치 시 「노후계획도시정비기본방침」상의 주택단지 정비형 특별정비구역 개념을 참고하여 보행 연속성 및 공원녹지축 등을 고려한 선형공원 설치를 고려할 것.

Ⅱ 인·연접 도시공원 포함

- 만수1·2·3지구 남서측에 연접한 남동 종합체육광장의 경우 테니스장, 축구장, 스케이트장, 풋살장 등 다양한 체육시설이 입지하여 공원화 등을 통해 해당 면적을 1인당 도시공원 면적에 포함
- 또한, 남동 종합체육광장과 접하여 현재 실버농장, 축구장으로 이용 중인 아시안게임 제척 부지에 대한 체육공원 조성사업이 진행중에 있으며 2026년 준공 예정으로 연계 방안을 마련하여 해당 공원의 면적을 1인당 도시공원 면적에 포함

- 노후계획도시 내 기반시설 재구조화 및 공공보행통로 설치 등을 통해 시설 진입로의 접근성 향상 및 장수천과의 공원·녹지축 연계 도모

[만수1·2·3지구 인접 도시공원 및 시설 현황]

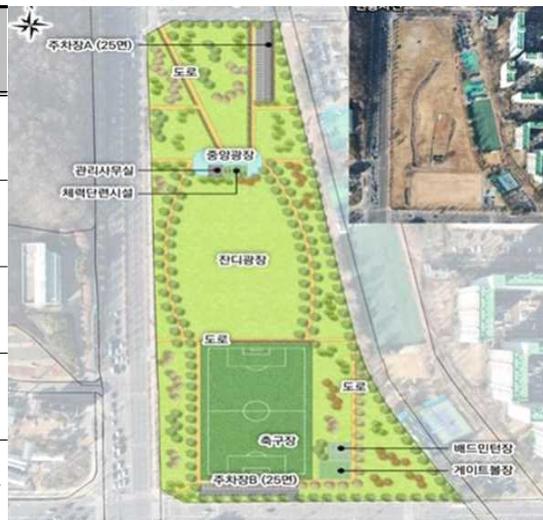


I 남동 종합체육공원 조성 사업

- 2014년 아시안게임 경기장 제척부지(現 실버농장, 축구장 등)에 대한 체육공원 조성 예정

[남동 종합체육공원 조성 사업 개요]

구분	내용
명칭	남동 종합체육공원
사업규모	48,093㎡
사업비	약 350억원
준공예정일	2026년
도입 운동시설	축구장, 게이트볼장, 배드민턴장 등



※ 해당 부지의 경우 개발제한구역에 해당하여 시설률 30% 이하로 조성

01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기본방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

[도시공원법 기준 적용 시 추가 도시공원 면적]

구분	면적(m ²)	비고
현황 도시공원	53,640.1	
도시공원 확충	111,441.9	
기반시설 재구조화	23,441.9	
인접 도시공원 포함	88,000.0	남동종합체육공원 및 남동종합체육광장 일원
확충 후 도시공원	165,082.0	

※ 기반시설 재구조화의 경우 개략 산정된 면적으로 향후 특별정비계획 수립 시 변경될 수 있음.

5) 산정 결과

- 도시공원 면적을 최대한 확보한 지표인 3.4m²/인을 적용할 경우 만수1·2·3지구의 증가 가능한 인구는 6,463인으로 산정됨

[도시공원 추가 확보에 따른 증가가능 인구 산정]

구분	현황	계획(정비사업 후)	증가가능분	비고
인구(인)	42,091	48,554	증) 6,463	
도시공원 면적(m ²)	53,640.1	165,082.0	증) 111,441.9	
1인당 도시공원 면적(m ² /인)	1.3	3.4	증) 2.1	

나. 상수도 용량 검토

Ⅰ 정수장 여유용량 검토

- 2040 인천광역시 수도정비기본계획의 현황 및 시설 확충계획 등을 기반으로 정수장 여유량 검토 결과 남동정수장은 목표연도 2035년 기준 205,210m³/일의 공급 여유가 있으며, 이에 따른 여유인구는 653,535인으로 산정됨

[정수장 용량검토]

구분	시설용량 (m ³ /일)	일최대수요량 (m ³ /일)	일최대급수량원단위 (Lpcd)	여유/과부하량 (m ³ /일)	여유/과부하 인구(인)	비고
남동정수권역	467,000	261,790	314	205,210	653,535	

Ⅰ 배수지 여유용량 검토

- 2040 인천광역시 수도정비기본계획의 현황 및 시설 확충계획 등을 기반으로 배수지 여유용량 검토 결과 장수배수지는 목표연도 2035년 기준 13,010m³/일 과부하 상태이며, 이에 따른 과부하 인구는 41,433인으로 산정됨

[배수지 용량검토]

구분	시설용량 (m ³ /일)	일최대수요량 (m ³ /일)	일최대급수량원단위 (Lpcd)	여유/과부하량 (m ³ /일)	여유/과부하 인구(인)	비고
합계	-	-	-	-13,010	-41,433	
장수배수지	60,000	73,010	314	-13,010	-41,433	

※ 시설용량 = 1일 24시간 기준으로 시설용량의 2배 적용
 ※ 여유인구 = 여유량 ÷ 0.314m³/일인

Ⅰ 배수지 확보 계획

- 만수1·2·3지구 배수지의 경우 현황 및 노후계획도시 정비사업에 따른 인구 증가를 고려할 경우 추가적인 배수지 증설 또는 배수권역 조정을 통한 수요량 조절이 필요한 것으로 나타남.

[필요한 추가 증설 배수지 용량 검토]

구분	여유/과부하 인구(인)	현황인구(인)	계획인구(인)	인구증가량(인)	증설필요용량 (m ³ /일)	비고
합계	-41,433	42,091	46,644	4,553	-45,986	과부하
장수배수지	-41,433	42,091	46,644	4,553	-45,986	과부하

- 상수도사업본부 의견 회신 결과 인천광역시 노후계획도시 정비기본계획에 따른 인구 증가의 경우 배수권역 조정을 통한 수요량 조절이 필요한 사항이며, 향후 노후계획도시 인구 증가 확정 등 정비기본계획 수립 완료 후 수도정비기본계획 수립 시 이를 반영 하겠다는 의견을 받음[상수도사업본부 급수부-11197호(2025.11.4.)]

다. 하수도 용량 검토

Ⅰ 하수도 여유용량 검토

- 「2035 인천광역시 하수도정비기본계획」에 따른 분석 결과, 만수하수처리장의 여유 용량은 32,639m³/일, 여유인구는 115,332인으로 나타남.

[하수처리장 용량검토]

구분	시설용량 (m ³ /일)	일최대수요량 (m ³ /일)	일최대급수량원단위 (Lpcd)	여유/과부하량 (m ³ /일)	여유/과부하 인구(인)	비고
만수하수처리장	105,000	72,361	283	32,639	115,332	여유

라. 학교시설 용량 검토

Ⅰ 학교 계획지표

- 「2040 인천 도시기본계획(변경)」 상 취학을 및 학급당 학생수 지표 부재로 인해 「인천 학생 수 추이 변화에 따른 학교 다양화 방향 - 인천시의회(2024.08.29.)」에 따른 2035년 취학을 및 학급당 학생수 등에 따른 변화율 및 지표를 적용하여 산정함
- 2035년 학급당 학생수는 초등학교 22인, 중학교 27인, 고등학교 27인으로 산정됨

[학교 계획지표]

구분	학교수 (개소)	현황인구 (인)	학생수 (인)	현황 취학률(%)	2035 취학률(%)	학급수 (개소)	현황학급당 학생수(인)	2035학급당 학생수(인)
초등학교	7	42,091	2,331	5.5	4.1	114	20.4	22.0
중학교	5		2,329	5.5	4.1	103	22.6	27.0
고등학교	1		775	1.8	1.3	28	27.7	27.0

※ 2024.4.1 인천광역시 학교 현황자료를 기준으로 작성하였음.

※ 2035 취학률의 경우 현황 취학률에 「인천 학생 수 추이 변화에 따른 학교 다양화 방향 - 인천시의회(2024.08.29.)」에 따른 인천 구군별 학생수 예측(2023~2035년) 변화율을 적용하여 산정하였음.

※ 2035 학급당 학생수의 경우 「인천 학생 수 추이 변화에 따른 학교 다양화 방향 - 인천시의회(2024.08.29.)」에 따른 인천 구군별 초등학교·중학교 학급당 학생수 추이의 2023년 지표를 적용하였음.

Ⅰ 최대 수용가능 인구 및 여유 인구 산출

- 수용가능 학생 수 및 계획지표 중 취학률을 활용하여 최대 수용가능 인구를 산정하고 최대 수용가능 인구에서 만수1·2·3지구 현황 인구를 제외하여 여유인구를 산정함.

[교육시설 용량에 따른 여유인구 산출]

구분	수용가능 학생수(인) (학급수 × 학급당 학생수)	최대 수용가능 인구(인) (수용가능 학생수 × 2035 취학률)	만수1·2·3지구 현황 인구(인)	여유 인구(인) (최대 수용 가능 인구 - 현황 인구)
초등학교	2,508	61,770	42,091	19,679
중학교	2,781	68,563	42,091	26,472
고등학교	756	55,980	42,091	13,889

Ⅰ 여유 학생 수 및 학교시설 부족 여부

- 학교 계획지표를 통해 만수1·2·3지구 내 수용 가능한 학생 수 산출하고 계획 학생수를 제외하여 여유 학생 수를 통해 학교시설 부족 여부를 판단함.
 - 계획인구의 경우 중학교 최대 수용 가능 인구를 적용하되 개별 재건축사업으로 인한 인구증가량을 고려하여 산출
- 2035년 기준 학교 수용 용량 분석 결과 모든 학교시설이 여유 상태인 것으로 나타남

[교육시설 용량에 따른 여유 학생수 및 부족 여부 검토]

구분	수용가능 학생수(인) (학급수 × 학급당 학생수)	계획 학생수(인) (계획인구수 × 취학인구비율)	여유/과부하 학생수(인) (수용 가능 학생수 - 계획 학생수)	학교시설 부족여부
초등학교	2,508	1,894	614	충족
중학교	2,781	1,892	889	충족
고등학교	756	630	126	충족

마. 에너지 시설

Ⅰ 지역난방사업자 현황

- 위드인천에너지(주)는 연수구, 남동구 등 6.9만호에 열공급 중임.

[지역난방사업자 현황]

구분	허가세대수	열공급 세대	열공급 지역
위드인천에너지(주)	6.9만호	6.9만호	연수구, 남동구

Ⅰ 기반시설 여유 열부하량 산정

- 위드인천에너지(주)의 허가 열생산용량은 연계수송열 100.0Gcal/h를 포함하여 총 470.85Gcal/h이며 최대 열부하는 300.7Gcal/h로 여유 열부하량은 170.15Gcal/h임.
- 위드인천에너지(주) 여유 열부하량 170.15Gcal/h 중 연수·선학/구월지구 공급열부하 99.39Gcal/h를 제외한 공급가능 여유 열부하량은 70.76Gcal/h임.

[지역난방 여유 열부하량]

구분	허가 열생산 용량 ①	최대 열부하 ②	여유 열부하량 ③=①-②
위드인천에너지(주)	470.85 Gcal/h	300.7 Gcal/h	99.39 Gcal/h

Ⅰ 여유용량 검토

- 만수1·2·3지구의 공동주택 계획 세대수 및 열부하량은 11,651호 54.0Gcal/h이며 현재 만수1·2·3지구에 기 공급중인 부하량 4.9Gcal/h를 제외한 증가 부하량은 49.1Gcal/h로 최대부하율을 감안한 순수 필요 열부하는 23.4Gcal/h임.
- 위드인천에너지(주)의 연수·선학/구월지구 공급열부하를 제외한 공급가능 여유 열부하량은 70.76Gcal/h임.

[지역난방 여유용량 산정]

만수1·2·3지구					지역난방 여유 열부하량
계획 세대수	계획 열부하량	기 공급 열부하량*	증가 열부하량	최대열부하**	
11,651 호	54.0 Gcal/h	4.9 Gcal/h	49.1 Gcal/h	23.4 Gcal/h	70.76 Gcal/h

* 기공급 열부하량 : 위드인천에너지(주)가 구월지구 내 기 공급중인 주택용 열부하(연결열부하)

** 최대열부하 : 최대열부하율 적용, 증가 열부하량의 최대열부하

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

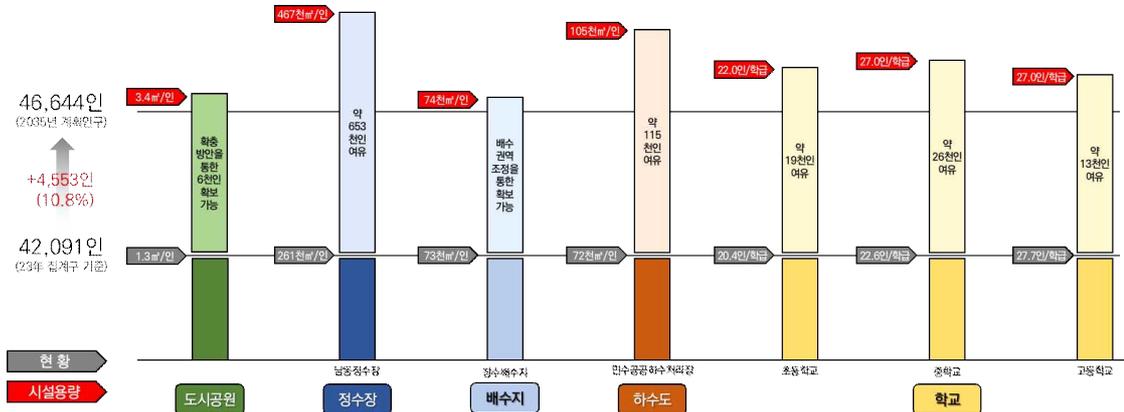
바. 필수 기반시설별 수용 가능 인구

- 만수1·2·3지구 내 기반시설별 수용 가능 인구를 검토한 결과, 도시공원 확충, 배수권역 조정, 추가학급 운영 및 학급 증축이 요구됨에 따라 관련 부서와의 협의 결과 반영
- 만수1·2·3지구의 기반시설 중 고등학교를 기준으로 계획인구를 설정하고 부족한 기반 시설은 확충계획을 통해 용량을 확보하여 목표연도(2035년) 계획인구를 설정하되 노후 계획도시 내 개별 재건축단지의 증가인구(만수주공1~6단지-9,338인)를 고려하여 46,644 인으로 설정

[각 기반시설 확충 시 수용가능 인구]

구분	현재용량	계획용량	수용 가능 인구(인)	현재 인구 (인)	여유 인구 (인)	비고
공원	1.3㎡/인	3.4㎡/인	48,554	42,091	6,463	도시공원 확충 시
정수장	623,000㎡/일	-	695,626	42,091	653,535	
배수지	60,000㎡/일	-	46,644	42,091	4,553	배수권역 조정 시
하수도	105,000/일	-	157,423	42,091	115,332	
초등학교	114학급	-	61,770	42,091	19,679	
중학교	103학급	-	68,563	42,091	26,472	
고등학교	28학급	-	55,982	42,091	13,891	

[각 기반시설별 수용가능 인구 검토 결과]



사. 계획인구 설정

Ⅰ 만수1·2·3지구 계획인구

- 기반시설 용량 검토 결과에 따라 수용 가능 인구를 반영하여 만수1·2·3지구 계획인구는 42,091인에서 4,553인 증가한 46,644인으로 산정

[만수1·2·3지구 계획인구]

구분	현황	계획	증감	비고
인구수(인)	42,091	46,644	증) 4,553	
세대수(세대)	19,495	19,944	증) 449	
세대당 인구	2.16	2.34		

Ⅰ 만수1·2·3지구 특별정비예정구역 계획인구

- 만수1·2·3지구 특별정비예정구역 계획인구는 27,309인으로 현황인구 22,756인에서 4,553인 증가
- 특별정비예정구역 세대수는 「2040년 인천도시기본계획(변경)」의 2035년 인천광역시 세대당 인구 지표 2.37인/세대 적용
- 특별정비예정구역 외 세대당 인구는 현황 세대당 인구 반영

[만수1·2·3지구 특별정비예정구역 계획인구]

구분	현황			증감		계획(2035년)			비고
	인구(인)	세대 수(세대)	세대당 인구	인구(인)	세대 수(세대)	인구(인)	세대 수(세대)	세대당 인구	
합 계	42,091	19,495	2.16	증) 4,553	증) 449	46,644	19,944	2.34	
특별정비 예정구역	22,756	11,074	2.05	증) 4,553	증) 449	27,309	11,523	2.37	
특별정비 예정구역 외	19,335	8,421	2.30	-	-	19,335	8,421	2.30	
단독주택 및 기타	6,109	1,985	3.08	-	-	6,109	1,985	3.08	
개별 재건축 등	13,226	6,436	2.06	-	-	13,226	6,436	2.06	

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

4. 특별정비에정구역 기준용적률 산정

가. 주택공급 규모 사례 및 주민설문 조사

1) 10년간(2015~2025년) 인천광역시 정비사업

○ 10년간(2015~2025년) 인천광역시 정비사업 분석 내용 검토

- [공급면적 규모] 전용 60㎡ 이하 : 전용 60㎡ 초과 85㎡ 이하 : 전용 85㎡ 초과 = 82.2㎡ : 116.5㎡ : 142.7㎡로 나타남(공급면적 전용율 0.73 적용)
- [공급비율] 전용 60㎡ 이하 : 전용 60㎡ 초과 85㎡이하 : 전용 85㎡ 초과 = 57.2% : 42.6% : 0.2%로 나타남(공급 비율 50:40:10 적용)

[최근 10년간 인천시 정비사업 주택공급규모]

구분	합계	60㎡이하	60㎡초과 ~ 85㎡이하	85㎡초과	비고
세대수(호)	37,730	21,581	16,076	73	
공급비율(%)	100.0	57.2	42.6	0.2	
평균 전용면적(㎡) (A)	67.4	55.0	79.1	119.7	
평균 공급면적(㎡) (B)	91.9	77.2	105.4	160.7	
공급면적 전용율(A/B)	0.73	0.71	0.75	0.75	

2) 주민설문 조사 결과

Ⅰ 주택공급 규모 선호도 조사

- 주민 설문조사 결과 20평 이하를 60㎡이하, 21~25평을 60㎡초과 85㎡이하, 26평 이상을 85㎡초과로 판단하였을 경우 60㎡이하 : 60㎡초과 85㎡이하, 85㎡초과 = 3 : 24 : 73으로 대부분의 주민이 26평 이상의 주택규모를 선호하는 것으로 나타남.

[주민설문 조사 결과]

구분	14평 이하 (46.3㎡)	15~20평 (49.6~66.1㎡)	21~25평 (69.4~82.6㎡)	26~30평 (86.0~99.2㎡)	31~35평 (102.5~115.7㎡)	36평 이상 (119.0㎡)
비율(%)	1.7	1.7	23.5	34.9	27.5	10.8

나. 기준용적률(개발밀도) 산정

- 특별정비예정구역 내 계획세대 수는 총 73,589세대이며, 10년간 인천시 정비사업 사례를 적용하여 공급비율 및 공급면적을 산정했을 때, 총 연면적은 7,502,199.3㎡ 임
- [공급비율] 전용 60㎡ 이하 : 전용 60㎡ 초과 85㎡이하 : 전용 85㎡ 초과 = 50% : 40% : 10% 적용
- [공급면적] 전용면적 ÷ 공급면적 평균 약 0.73 적용
- 특별정비예정구역 내 계획인구, 세대수, 주택규모 등을 고려하여 기준용적률은 287.3%로 산정됨
- 기준용적률(적정 개발밀도) = 특별정비예정구역의 총 연면적 ÷ 대지면적

[특별정비예정구역 기준용적률 산정]

구분	특별정비예정구역 기준용적률 산정				비고
	합계	60㎡이하	60~85㎡	85㎡초과	
전용면적(㎡)	-	59.9	84.9	104.0	전용율 평균 0.73 적용
공급면적(㎡)	-	82.2	116.5	142.7	
공급비율(%)	100	50	40	10	관내 정비사업 공급 비율 적용
연면적(㎡)	1,174,723	473,461.9	536,853.6	164,407.5	
세대수(세대)	11,523	5,762	4,609	1,152	
대지면적(㎡)	364,607.9				
기준용적률 (적정 개발밀도)	322.2%				

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후 계획도시 현황과 특성

04

노후 계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

2 노후계획도시 정비의 방향

1. 인천광역시 노후계획도시 비전

- 인천광역시 노후계획도시의 경우 기반시설 부족 및 노후화 등 열악한 정주여건으로 주민들의 삶의 질이 저하되고 있으며, 지역 내 자족기능 미흡 및 인구구조 및 산업환경 변화에 대응하기 위한 도시공간이 부족하여 도시공간 구조의 재편이 필요한 상황임.
- 이에 따라 도시, 정주여건, 산업, 환경분야에 대한 글로벌 차원, 국가 차원, 도시 차원에서의 정책 방향을 고려하여 인천광역시만의 도시 비전 제시하고자 함.

[분야 및 공간적 위계별 도시정책]

구분	도시	정주여건	산업	환경	
도시 정책	국제 (UN 국제 공동목표)	지속가능한 도시와 거주환경 조성	-	산업과 혁신을 증진하고, 사회기반시설 구축	기후변화에 대응하기 위한 조치
	정부	인구감소와 저성장애 대응하기 위한 새로운 공간 패러다임 요구	달라진 생활양식을 반영하기 위한 도심 속 새로운 정주환경 요구	4차 산업혁명으로 신산업 전환	2050년 탄소중립 달성 목표 제시
	인천광역시	원도심 공간구조혁신을 통한 지속가능 성장 빠르고 편리한 인천을 위한 교통인프라 구축	편리한 일상생활권과 유연한 토지이용제도 일상속 휴식공간을 제공하는 공원·녹지·하천 등 확충	지속가능한 일자리와 투자경쟁력을 강화하는 도시구조	탄소중립 및 재해복원력 강화와 안전한 도시환경 조성

- 도시공간재구조화를 통한 도시경쟁력을 강화하고 혁신 기술이 도입된 통합 정비를 통해 도시·정주 환경 개선 및 미래도시로의 전환을 위하여 국제적 도시정책 방향과 2040 인천 도시기본계획의 미래상을 반영하여 인천형 노후계획도시정비의 비전과 전략을 수립 하였음.

Vision

Global Place, Global Incheon
도심르네상스를 통한 글로벌 미래 도시 인천

 <p>장소혁신</p>	 <p>미래형 정주환경</p>	 <p>신산업 4.0</p>	 <p>2045 탄소중립</p>
<ul style="list-style-type: none"> · 건물혁신 · 가로혁신 · 장소혁신 · 교통혁신 	<ul style="list-style-type: none"> · 디지털 전환 정주환경 · 로봇친화 정주환경 · 자연적 특성 활용정주환경 	<ul style="list-style-type: none"> · Small Business · Medium Business · Large Business · X-Large Business 	<ul style="list-style-type: none"> · 탄소발생 저감 · 열 전환 시스템 구축 · 집단에너지 활용 · 그린에너지

2. 인천광역시 노후계획도시 지구별 특화계획 방향 제시

- 1990년대에 조성된 인천광역시의 노후계획도시는 주택공급을 목적으로 한 대규모 택지 개발의 공통점을 가지나, 지역별로 다양한 격차요인(주변환경, 도시밀도, 기반시설 등)이 존재해 지구별 특화계획 방향 제시가 필요

I 인천광역시 노후계획도시정비 지구별 특화계획

[인천광역시 노후계획도시 지구별 특화계획]

구분	현안사항	비전
연수·선학지구	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 주변 남동국가산단, 송도첨단산단 등 4차산업의 실증단지로서 기능 제공 • 인천적십자 병원 등 의료보건업 중심의 산업 특화 가능 	미래형 R 정주환경 4.0 “AI, 디지털 등 신기술이 접목된 미래형 정주환경 창출”
구월지구	<ul style="list-style-type: none"> • 종합버스터미널 등 대중교통여건이 우수하여 접근성이 우수 • 문화예술회관, 문학경기장 등 문화시설 중심 관광산업 특화 가능 	일상 속 여가와 문화가 순환하는 문화예술도시 “글로벌 문화지구 도입으로 신라이프스타일 적용”
계산지구	<ul style="list-style-type: none"> • 북부권 산업벨트의 중심지로서 주변의 풍부한 일자리 제공 • 계양구청 등 행정기관 및 상업시설이 다수 입지하여 산업에 대한 지원 가능 	사람-산업-생태를 연결하는 Smart Connect City “글로벌 산업 인력 정주환경 정비로 신산업 지원 도심 창출”
갈산·부평·부개지구	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 주변 한국GM부평공장, 부평국가산단 등 풍부한 일자리 제공 • 대상지 내 양호한 수자원(굴포천 등)을 활용한 연계 가능 	굴포천과 역세권이 융합된 수변네이처 커뮤니티 “글로벌 수변친화 장소혁신으로 정주환경 개선”
만수1·2·3지구	<ul style="list-style-type: none"> • 한남정맥축에 인접하여 자연환경을 활용한 친환경 개발이 가능 • 소래생태습지 등 관광자원을 활용한 지역 활성화 유도 가능 	탄소중립형 생활인프라, 세대 통합 커뮤니티 “Water-Energy-Food 도시 순환, 에너지 전환으로 탄소중립 도심 모델 제시”



01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후 계획도시 현황과 특성

04

노후 계획도시 정비 기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

③ 공간구조 개선 계획

1. 장소혁신

Ⅰ 커뮤니티 거점 조성

- 남동체육관~남동구청역~만수산으로 이어지는 도시활력축을 조성
- 도시활력축 활성화를 위해 기존 공공시설(공공청사, 학교 등)의 복합화를 통한 지역 커뮤니티 거점 조성

[도시활력축]



[학교시설 복합화 사례]



Ⅰ 연결공원 조성 및 연계

- 만수1·2·3지구에 인접한 녹지 및 여가공간(거머리산, 장수천, 남동체육관 등)의 연계 방안을 마련하여 공원·녹지네트워크 구축
 - 공원·녹지축을 고려하되 주변지역의 보행 단절을 완화하고 연계성을 강화하기 위한 선형공원 및 대지 내 공지 계획
- 특별정비예정구역 내 연계성이 부족한 공원 재배치 또는 기반시설 재구조화를 통한 공원을 확충할 경우 가로변 선형공원으로 유도하여 보행자 도로 대체 등 보행 연속성 유지 도모

[공원·녹지 네트워크]



[선형공원 및 공공보행통로 사례]



01 계획의 개요

02 기정기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기본방향

05 부문별 계획

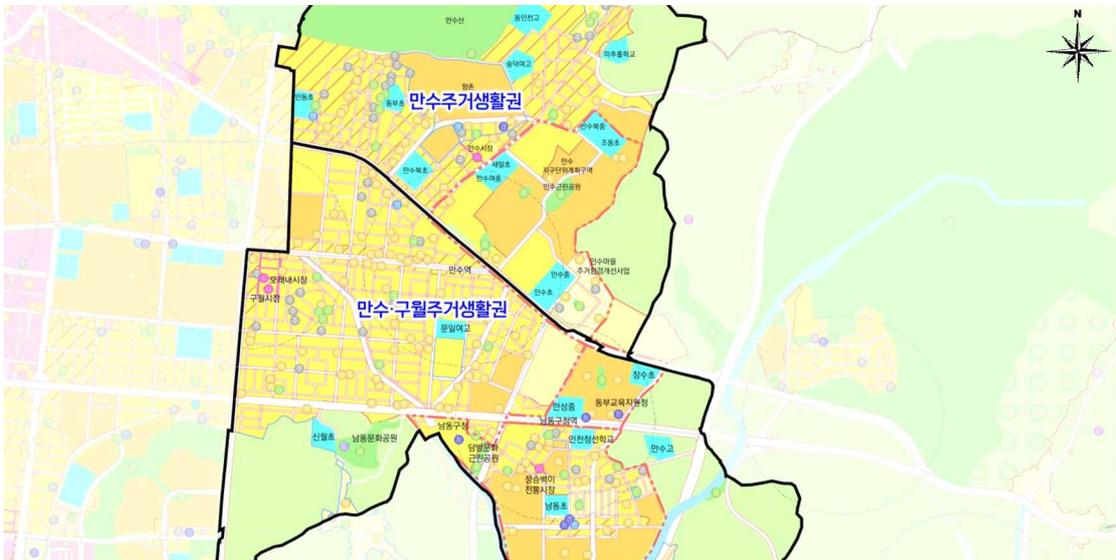
06 계획의 실행

2. 미래형 정주환경

Ⅰ 생활SOC 확충

- 주거환경 향상 및 양호한 공공서비스 제공을 위하여 생활SOC를 각 구역별로 부지 또는 공공기여금을 받아 조성
- 상위계획과의 정합성을 위하여 도시·주거환경정비기본계획에 따른 주거생활권으로 구분하고 각 주거생활권별 필요한 생활SOC에 대한 목록 및 확충 계획 마련

[만수1·2·3지구 주거생활권별 생활SOC 확충계획]



Ⅰ 장수천변 경관 특화 방안

- 단지 내·외부에서의 조망 확보와 조화로운 수변·산지경관이 연출될 수 있도록 경관 특화 방안 제시
- 그린테라스, 전망 테라스 등을 통한 차별화된 이미지로 조성하고 이색적인 경관 연출을 통해 개방감 확보 도모

[경관특화 구간 및 조성 예시도]



3. 신산업 4.0

Ⅰ 만수1·2·3지구 내 도입가능 구상

- 만수1·2·3지구 여건 및 주변의 구월업무지구 등 산업구조 분석을 통한 도입 가능 도출

[산업구조 연계 방안 및 구상]

구월업무지구	만수1·2·3지구	남동국가산업단지
행정기관(인천광역시청 등) 업무시설(오피스텔) 광역교통(인천1·2호선, GTX)	일상근접형 도시형 산업 녹색·돌봄기반 서비스산업 탄소중립 테스트랩 유치	기계, 정밀화학 자동차부품 제조
인재 공급 ← 서비스 지원 →		인재 공급 → 생산기반 공유 ←

Ⅰ 도입 권장 기능

- 주차장, 육아용품, 작업 공간 등을 공유하는 플랫폼 개발 및 운영 서비스
- 집수리, 돌봄 등 일상생활 지원 서비스를 실시간으로 제공하는 온디맨드(On-demand)서비스
- 거머리산, 장수천 등 녹색공간 환경관리 노인 일자리 제공 서비스
- 탄소중립 교육 및 체험공간 및 연구 거점 제공을 위한 탄소중립 리빙랩 기능

[복합거점 내 도입 권장 기능 예시]



4. 2045 탄소중립

Ⅰ 패시브하우스

- 만수1·2·3지구의 특별정비예정구역 내 정비사업 시 패시브하우스 열에너지 성능 요구 기준 설정 및 도입을 통해 에너지 소비량 절감 및 쾌적한 실내 환경 유지 도모

[패시브하우스 열에너지 성능 요구 기준]

구분	요구기준
1	연간 난방에너지 요구량 • 15kWh/m ² ·년 이하
2	기밀성능 • 50Pa기압 차이에서 0.6회/h이하
3	단열성능 • 외벽의 경우 0.15W/m ² ·K, 지붕은 0.11W/m ² ·K 이하
4	창호성능 • 틀과 유리의 열관류율0.8W/m ² ·K이하
5	기타사항 • 물의 단열층이 끊어지는 부분(열교)이 없도록 설계, 고효율 열회수장치 설치 (열 회수 효율 75% 이상)

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

I 히트펌프

- 히트펌프란 발열이나 응축열을 이용하여 저온과 고온간의 열을 전달하는 장치로서 건물의 전기화를 위한 핵심적인 설비임.
- 만수1·2·3지구의 특별정비예정구역 내 정비사업 시 히트펌프 도입을 통해 높은 에너지 효율 및 탄소 배출량 저감 도모

I 지역난방

- 집단에너지는 열공급 효율향상, 미활용 폐열 회수, 수소 및 신재생 열원 전환 등을 통한 탄소중립 달성의 중요한 대응 수단으로서 온실가스 감축 목표 달성을 위해 적용 필요
- 인천광역시 지역난방 업체인 인천종합에너지와의 업무협약 체결을 통해 집단에너지 공급 전환 도모
 - 특별정비예정구역 내 정비사업 시 집단에너지로의 전환을 우선적으로 검토

I 태양열 발전설비(PV)

- 만수1·2·3지구의 특별정비예정구역 내 정비사업 시 옥상공간에 태양전지 모듈 설치를 통한 친환경적인 발전 및 공간의 효율적 활용 유도

[탄소중립 도입가능 예시]



4 특별정비에정구역 지정계획

1. 기본방향

가. 정의

- “노후계획도시특별정비에정구역”이란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 노후계획도시정비사업을 추진하려는 구역

나. 특별정비에정구역 지정 기준

- 양호한 정주환경 확보를 위하여 일정 폭원 이상의 도로 등으로 구획된 일단(一團)의 토지 내의 단독·공동주택단지 등을 통합적으로 정비할 필요가 있는 구역
- 도시기능 향상을 위하여 주요 역세권 및 상업·업무지구의 복합·고밀개발이 필요한 구역
- 광역교통시설 및 기반시설을 확충 또는 개선하거나 도시의 자족기능 향상을 위하여 개발 및 정비가 필요한 구역
- 이주단지 조성이나 순환용 주택 공급 등 이주대책 추진에 필요한 구역
- 「택지개발촉진법 시행령」 제2조제3호 각 목에 따른 시설 등 도시의 자족기능 향상을 위한 시설을 설치하기 위하여 필요한 구역
- 스마트도시 조성을 위한 추진계획의 실행을 위하여 필요한 구역

2. 특별정비에정구역 유형

가. 주택단지 정비형 : 대가구 단위의 주택단지 통합정비(법 제11조제1항제1호)

- 계획도시 내 노후화된 주거환경 개선을 목적으로 하며, 주택 노후도, 기반시설, 생활권 분석 결과 재개발·재건축사업, 리모델링사업 등 주택단지에 대한 정비사업 추진이 필요한 노후화된 주거지를 대상으로 지정
- 주택단지 정비를 통해 인구구조 변화와 기후문제 등의 사회변화를 반영한 주거유형이 도입되도록 하고, 생활SOC 확충과 스마트 기술이 적용된 미래형 정주환경 조성

[주택단지 정비형 특별정비에정구역 예시도]

정비 전	정비 후
	
<ul style="list-style-type: none"> • 획일적인 주거 유형 • 차량 중심의 통행체계 	<ul style="list-style-type: none"> • 신기술이 적용된 다양한 주거 유형 • 보행 중심, 생활SOC/오픈스페이스 확충

01
계획의 개요

02
기정기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

라. 이주대책 지원형 : 이주단지 조성 및 순환용주택 공급(법 제11조제1항제4호)

- 계획도시의 주택단지 정비로 인해 발생하는 대규모 이주수요 대응을 목적으로 하며, 연차별 정비물량에 따른 이주수요 분석을 토대로 이주단지 조성이 가능한 유휴지 또는 기존 임대주택단지를 대상으로 지정
- 이주대책 지원을 통해 계획도시 내 재건축/재개발에 따른 이주자의 임시 거주를 위한 주택을 공급하고, 공동체 유지 및 활성화를 위한 생활 SOC를 조성

[이주대책 지원형 특별정비에정구역 예시도]

정비 전	정비 후
	
<ul style="list-style-type: none"> • 유휴지 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 이주수요 대응 및 공동체 유지를 위한 주택단지 조성

3. 특별정비에정구역 유형별 지정 원칙

가. 주택단지정비형

[주택단지 정비형 지정원칙(표 계속)]

구분	내용	비고
지정 원칙	<ul style="list-style-type: none"> • 계획도시 조성 당시 개발계획의 근린생활권과 간선도로망 체계를 유지하기 위해 대로3류, 폭 25미터 이상의 도로(지방자치단체장이 노후계획도시별 여건을 고려하여 소로2류, 폭 8미터 이상의 도로로 완화하여 적용할 수 있다. 이하 같다)로 구획된 대가구를 단위로 지정 • 대가구 단위의 근린생활권 형성을 위해 특별한 사유가 없는 한 주택단지 외 대가구 내 위치한 모든 기반시설(공원·학교·주차장 등)을 포함하여 지정 	
원칙 예외 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 대가구에 포함된 특정 공동주택단지가 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 개별적으로 “재건축사업”을 추진하는 경우(「도시 및 주거환경정비법」제16조에 따라 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시한 경우를 말한다) 해당 공동주택단지를 제외하고 지정 • 대가구에 포함된 특정 공동주택단지가 「주택법」에 따라 개별적으로 “리모델링 사업” 추진하려는 경우(「주택법」제11조1항에 따라 리모델링주택조합이 설립된 경우를 말한다) 해당 공동주택단지를 제외하고 지정 	

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후 계획도시 현황과 특성

04

노후 계획도시 정비 기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

[주택단지 정비형 지정원칙(표 계속)]

구분	내용	비고
원칙 예외 사항	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택단지의 「부동산등기법」에 따른 “대지권(地地權)”이 대가구의 일부 또는 2개 이상의 대가구에 걸쳐서 설정되어 있는 경우, 이를 고려하여 대가구의 일부 또는 2개 이상의 대가구를 하나의 특별정비구역으로 지정. 단, 대로3류, 폭 25미터 이상의 도로를 넘어서 특별정비구역을 지정하는 경우 도시 내 도로망 체계를 유지하기 위해 해당 도로는 존치하는 것을 원칙 「초·중등교육법 시행령」에 따른 초등학교 “통학구역”을 고려하여 대가구의 일부 또는 대로3류, 폭 25미터 이상의 도로를 넘어서 지역을 하나의 특별정비구역으로 지정. 단, 대로3류, 폭 25미터 이상의 도로를 넘어서 특별정비구역을 지정하는 경우 도시 내 도로망 체계를 유지하기 위해 해당 도로는 존치하는 것을 원칙 대가구 내 여러 가지 유형의 주택(「건축법 시행령」별표1의 1호 및 2호에 따른 주택의 종류를 말한다)이 혼재되어 있는 경우 “주택유형”을 고려하여 지정 대가구 내 절반 이상의 주택단지가 전항의 요건으로 특별정비예정구역에서 제외되어 수립권자가 나머지 주택단지만으로는 통합적 정비가 어렵다고 판단하거나 조성 당시부터 25미터 이상의 도로로 분리되어 단독으로 배치되어 있는 주택단지는 인접한 대가구와 묶어 하나의 특별정비구역으로 지정하는 방안을 우선적으로 검토. 이 경우 대로3류, 폭 25미터 이상의 도로를 넘어서 특별정비구역을 지정하는 경우 도시 내 도로망 체계를 유지하기 위해 해당 도로는 존치하여야 함 	

세부유형	개념도	
	전	후
①-1. 대가구 내 모든 주택단지를 단일 조합이 하나의 정비사업으로 통합 하여 정비		
①-2. 1개의 주택 단지로 구성된 대가구의 통합 정비		
①-3. 대가구 내 서로 다른 유형의 주택단지를 통합하여 정비		

[주택단지 정비형 지정원칙(표 계속)]

세부유형	개념도
<p>①-예외1. 대가구 내 특정 공동주택단지가 개별 법에 따라 재건축사업* 또는 리모델링사업**을 추진하려는 경우</p> <p>* 「도시 및 주거환경정비법」제16조에 따라 정비 계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시한 경우</p> <p>** 「주택법」제11조1항에 따라 리모델링주택조합이 설립된 경우</p>	
<p>①-예외2. 공동주택단지의 「부동산등기법」에 따른 “대지권(垞地權)”이 대가구의 일부 또는 2개 이상의 대가구에 걸쳐서 설정되어 있는 경우</p>	
<p>①-예외3. 「초·중등교육법 시행령」에 따른 초등학교 “통학구역”을 고려한 경우</p>	
<p>①-예외4. 대가구 내 여러 가지 유형*의 주택이 혼재되어 있는 경우</p> <p>* 「건축법」 별표1의 1호 및 2호에 따른 주택의 종류</p>	

개념도

01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후 계획도시 현황과 특성

04 노후 계획도시 정비기본방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

나. 중심지구정비형

[중심지구 정비형 지정원칙]

구분	내용	비고
지정 원칙	<ul style="list-style-type: none"> 노후계획도시의 도시기능 향상을 위해 고밀·복합 개발 또는 정비가 필요한 역세권 및 상업지역과 그 주변지역을 대상으로 지정 역세권 및 상업지역에 인접한 전용주거지역 또는 일반주거지역 내 주택단지를 단독으로 또는 인접한 역세권 및 상업지역과 함께 중심지구 정비 목적의 특별정비구역으로 지정 <ul style="list-style-type: none"> 주택단지 부지의 일부 또는 연면적을 철도역사(驛舍), 여객터미널, 복합환승센터 등 역세권 기능 향상을 위한 시설의 부지 또는 상업 업무공간 등으로 기부채납 원칙 이 경우 기부채납부지를 제외한 나머지 주택단지의 용도지역을 준주거지역 이상으로 상향조정 가능 	
개념도	<p>세부유형</p> <p>②-1. 역세권 및 상업지역에 인접한 주택단지 부지의 일부를 중심지구정비 목적으로 기부채납하여 통합적으로 정비하는 경우</p>	<p>개념도</p> <p>전</p> <p>후</p>
	<p>②-2. 상업지역만을 단독으로 정비하는 경우</p>	<p>개념도</p> <p>전</p> <p>후</p>

다. 시설정비형

[시설 정비형 지정원칙]

구분	내용	비고	
지정 원칙	<ul style="list-style-type: none"> • 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 상의 '광역교통시설'(광역도로, 광역철도, 환승센터·복합환승센터 등) 또는 영 제34조제1항에 따른 기반시설의 설치·정비에 필요한 구역을 대상으로 지정 • 「택지개발촉진법 시행령」(제2조 제3호)에 따른 지역의 자족기능 확보를 위하여 필요한 시설 등 도시의 자족기능 향상을 위한 시설의 설치·정비에 필요한 구역을 대상으로 지정 • 스마트도시계획에 따라 스마트도시서비스를 제공하기 위하여 스마트도시기반시설, 건축물, 공작물 등을 설치·건축·구축 정비·개량 및 공급·운영하는 사업을 시행하기 위해 필요한 구역을 대상으로 지정 		
개념도	<p>세부유형</p>	<p>개념도</p>	
	<p>③-1. 광역교통시설*의 설치·정비에 필요한 구역 * 「광역교통법 시행령」 제2조 제2호</p>		
	<p>③-2. 노후계획도시정비 기본계획에서 정한 기반시설의 설치·정비에 필요한 구역</p>		
<p>③-3. 자족시설*의 설치·정비에 필요한 구역 * 「택지개발촉진법시행령」 제2조 제3호</p>			

01 계획의 개요

02 지정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비 기본방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

라. 이주대책지원형

[이주대책 지원형 지정원칙]

구분	내용		비고
지정 원칙	<ul style="list-style-type: none"> 노후계획도시정비법 제32조에 따라 이주단지 조성을 위해 필요한 구역을 대상으로 지정 공공임대주택단지(공공임대주택이 별도의 대지권으로 구분되어 있고 「공공주택 특별법」 제4조제1항제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 공공주택사업자의 소유로 되어 있는 주택단지로 한정한다)를 재정비하여 이주대책을 위한 순환용주택을 공급하려는 경우 해당 공공임대주택단지를 공공주택사업자의 동의를 얻어 특별정비구역으로 지정 		
개념도	세부유형	개념도	
		전	후
④-1. 주택단지가 아닌 지역을 이주단지를 조성하는 경우			
④-2. 공동주택단지 전체를 이주단지로 조성하는 경우			

마. 만수1·2·3지구 특별정비예정구역 지정 원칙

- 인천광역시 특별정비예정구역은 기본방침상의 기준과 대상지 여건을 고려하여 인천광역시 차원의 추가 기준을 마련하고, 이에 따라 특별정비예정구역 지정 원칙 수립

[특별정비예정구역 총괄표]

구분	내용		비고	
주택 단지 정비형	기본 방침상 기준	기본원칙	<ul style="list-style-type: none"> 대로3류, 폭 25m 이상의 도로로 구획된 대가구 단위 지정 대가구내 모든 기반시설(공원·학교·주차장 등)을 포함하여 지정 	①
		원칙완화	<ul style="list-style-type: none"> 도시별 여건을 고려하여 소로2류, 폭 8m 이상의 도로로 완화하여 적용 	A
	인천광역시 추가기준	원칙예외	<ul style="list-style-type: none"> 대가구에 포함된 특정 공동주택단지가 개별적으로 재건축사업, 리모델링사업 추진의 경우 제외 지정 가능 대가구내 여러 가지 유형의 주택이 혼재되는 경우 주택유형을 고려하여 지정 가능 	② ③
		인천광역시 추가기준	<ul style="list-style-type: none"> 단일 재건축을 지양하고, 인접한 단지와 통합정비하는 것을 원칙으로함. (다만, 특별정비구역의 관통도로는 교통연결, 지역여건 등을 고려하여 존치) 특별정비구역 내 기반시설 면적은 유지하며, 존치시설 외 재배치유도 	B
중심 지구 정비형	기본방침상 기준	<ul style="list-style-type: none"> 도시기능 향상을 위하여 주요 역세권 및 상업·업무지구의 복합·고밀 개발이 필요한 구역 	④	
	인천광역시 추가기준	<ul style="list-style-type: none"> 지하철역(2개 이상 노선의 환승역), 광역교통시설(버스종합터미널등)과 인접하여 교통 환승시설 및 상업업무(일자리)기능이 도입 가능한 역세권 지역을 대상으로 지정 	C	
이주대책 지원형	기본방침상 기준	<ul style="list-style-type: none"> 이주단지 조성이나 순환용 주택 공급 등 이주대책 추진에 필요한 구역 	⑤	
	인천광역시 추가기준	<ul style="list-style-type: none"> 영구임대주택의 경우 이주대책 지원형 특별정비구역으로 지정 - 단일 주택단지 내 영구임대와 일반분양 단지가 혼합된 경우 제외 	D	

4. 특별정비에정구역 지정(안)

가. 특별정비에정구역 총괄

- 만수1·2·3지구의 특별정비에정구역은 총 6개 구역이며, 총 세대 수는 11,074세대로 확인됨.
- 주택단지 정비형 6개 구역

[특별정비에정구역 총괄표]

연번	구분	유형	현황 세대수(세대)	단지수(개)	단지명
합계			11,074	15	
1	A1	주택단지정비형	2,906	1	만수주공7·8단지
2	A2	주택단지정비형	1,429	3	공작,남동,대동
3	A3	주택단지정비형	3,762	4	만수주공9·10단지, 만수뉴서울, 광명, 한국
4	A4	주택단지정비형	1,530	4	삼익, 만수현대, 금호타운, 진흥
5	A5	주택단지정비형	1,100	1	담방마을
6	A6	주택단지정비형	347	2	이삭1·2단지

[특별정비에정구역 총괄도]



01
계획의 개요

02
기정기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

나. 주택단지 정비형 특별정비에정구역(안) - 6개소

[주택단지 정비형 특별정비에정구역 총괄표]

구분	단지명	구역면적(m ²)	대지면적(m ²)	현황		계획(안)		지정 기준
				세대수(세대)	용적률(%)	기준용적률(%)	최대용적률(%)	
합계		477,141.8	364,607.9	11,074				
A1	1 만수주공7단지, 만수주공8단지	123,455.2	82,854.6	2,906	124.10	320	450	①
A2	1 공작	60,224.3	3,560.1	99	141.31	320	450	①-A
	2 남동		27,017.8	770	208.62	320	450	
	3 대동		23,140.3	560	244.00	320	450	
A3	1 만수주공10단지, 만수주공9단지	148,814.8	30,136.9	1,050	198.26	320	450	①-A
	2 만수뉴서울		22,644.1	1,234	250.94	320	450	
	3 광명		31,792.9	870	200.00	320	450	
	4 한국		21,680.5	608	251.65	320	450	
A4	1 삼익	90,438.0	13,977.2	256	262.78	320	450	①-A,B
	2 만수현대		31,180.0	560	248.98	320	450	
	3 금호타운		24,120.5	414	235.16	320	450	
	4 진흥		15,574.9	300	147.00	320	450	
A5	1 담방마을	37,608.5	22,407.0	1,100	166.10	320	450	①-A
A6	1 이삭1단지	16,601.0	11,957.8	299	267.45	320	450	①-A,B
	2 이삭2단지		2,563.3	48	257.65	320	450	

[주택단지 정비형 특별정비에정구역(안)도]



1) 단일주택단지 주택단지정비형 관리방안

I 만수주공7·8단지

- 만수주공7·8단지아파트의 경우 백범로 등 25미터 이상 도시계획도로와 나대지 및 단독주택지 등으로 둘러싸여있으며 통학구역 내 별도의 아파트단지가 위치하지 않아 불가피하게 1개의 단지로 구성된 특별정비에정구역으로 지정 검토함.

※ 만수주공7단지, 8단지아파트의 경우 1개 지적(만수동 1005번지)내 위치한 공동주택으로 1개의 관리사무소가 위치하며 공동의 출입구를 이용한다는 점 등을 고려하여 1개의 아파트단지로 판단

[단독단지(만수주공7·8단지) 특별정비에정구역 현황도]



I 기반시설 정비 계획

- 단일주택단지를 특별정비에정구역으로 지정할 경우 기반시설 정비 등의 내용을 포함하여야 함.
- 따라서 단일주택단지 특별정비에정구역인 A1의 경우 특별정비에정구역 내 위치한 만성중학교와 해당 주거생활권(만수·구월주거생활권) 내 확충 필요시설인 문화시설을 복합화하여 설치하는 방안을 제시함

[만성중학교 현황]

구분	내용	비고
명칭	만성중학교	-
위치	만수동 1005-6	-
규모 (㎡)	대지면적	16,232.3
	연면적	12,280.46
개교일자	1993.8.19	-



※ 정비계획 수립 시 생활SOC 종류 및 규모 등 관련기관 협의를 통해 변경될 수 있음

01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기본방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

I 담방마을 아파트

- 담방마을아파트의 경우 북측에 매소홀로(대로 2류, 30m)와 하천 등으로 둘러싸여있으며 통학구역 내 별도의 아파트단지가 위치하지 않아 불가피하게 1개의 단지로 구성된 특별정비예정구역으로 지정 검토함.

[단독단지(담방마을 아파트) 특별정비예정구역 현황도]



I 기반시설 정비 계획

- 단일주택단지 특별정비예정구역인 A5의 경우 특별정비예정구역 내 위치한 공원을 공원 녹지축을 고려하여 재배치하고 이를 복합화하여 녹지공간 이용 효율성 및 접근성 향상 - 특별정비예정구역 내 위치한 골마루 근린공원의 재배치 및 해당 주거생활권(만수·구월 주거생활권) 내 확충 필요시설인 주차장을 복합화하여 설치

[A5 기반시설 정비계획(기정)]



[A5 기반시설 정비계획(변경)안]



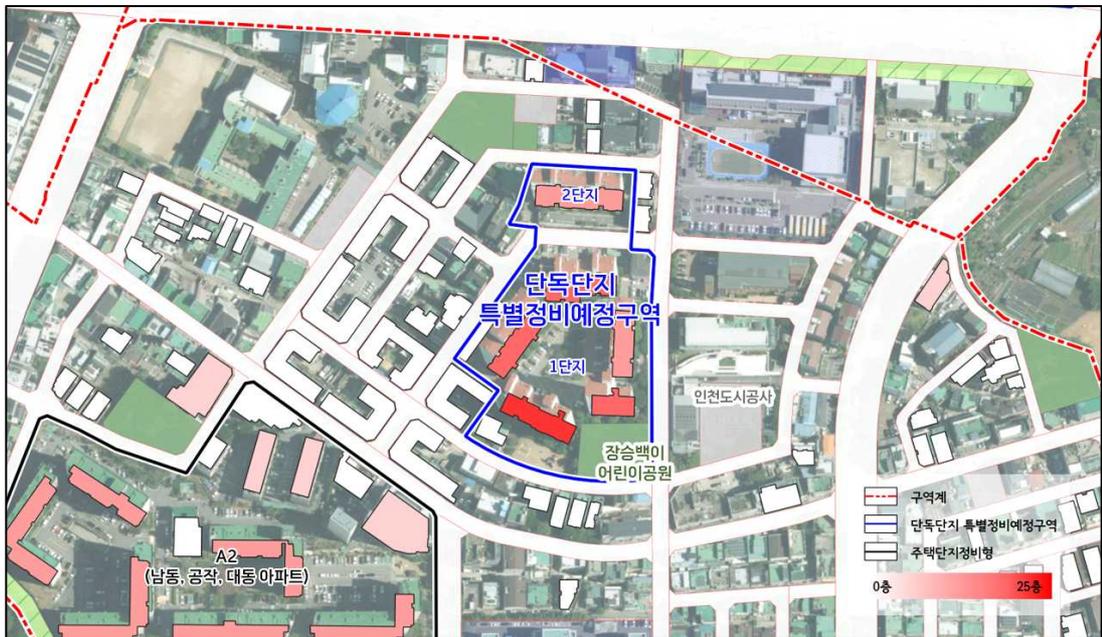
※ 정비계획 수립 시 생활SOC 종류 및 규모 등 관련기관 협의를 통해 변경될 수 있음

I 이삭아파트1·2단지

○ 이삭아파트1·2단지의 경우 동일 통학구역 내 남동, 대동아파트가 위치하나 단독주택 및 근린생활시설 등으로 둘러싸여있어 불가피하게 1개의 단지로 구성된 특별정비예정구역으로 지정 검토함.

※ 이삭아파트의 경우 1단지과 2단지가 이격되어 있으며 지적이 분할되어 있으나 1개의 관리사무소가 위치하며 동일한 아파트명을 사용한다는 점을 고려하여 1개의 아파트단지로 판단

[단독단지(이삭 1·2단지) 특별정비예정구역 현황도]



I 기반시설 정비 계획

○ 단일주택단지 특별정비예정구역인 A6의 경우 특별정비예정구역 내 위치한 공원을 이삭아파트 2단지가 위치한 만수동 1085-7번지로 재배치하고 이를 복합화하여 토지이용의 효율성 강화 방안 제시

- 특별정비예정구역 내 위치한 장승백이 어린이공원의 재배치 및 해당 주거생활권(만수·구월주거생활권) 내 확충 필요시설인 노인복지시설을 복합화하여 설치

[A6 기반시설 정비계획(기정)]



[A6 기반시설 정비계획(변경)(안)]



※ 정비계획 수립 시 생활SOC 종류 및 규모 등 관련기관 협의를 통해 변경될 수 있음

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

5 특별정비에정구역 외 지역의 관리방안

1. 특별정비에정구역 외 공동주택(개별 재건축 단지) 관리방안

가. 기본방향

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축 사업을 진행하고 있는 단지는 「노후계획도시 정비기본방침」에 따라 특별정비에정구역 지정에서 제외

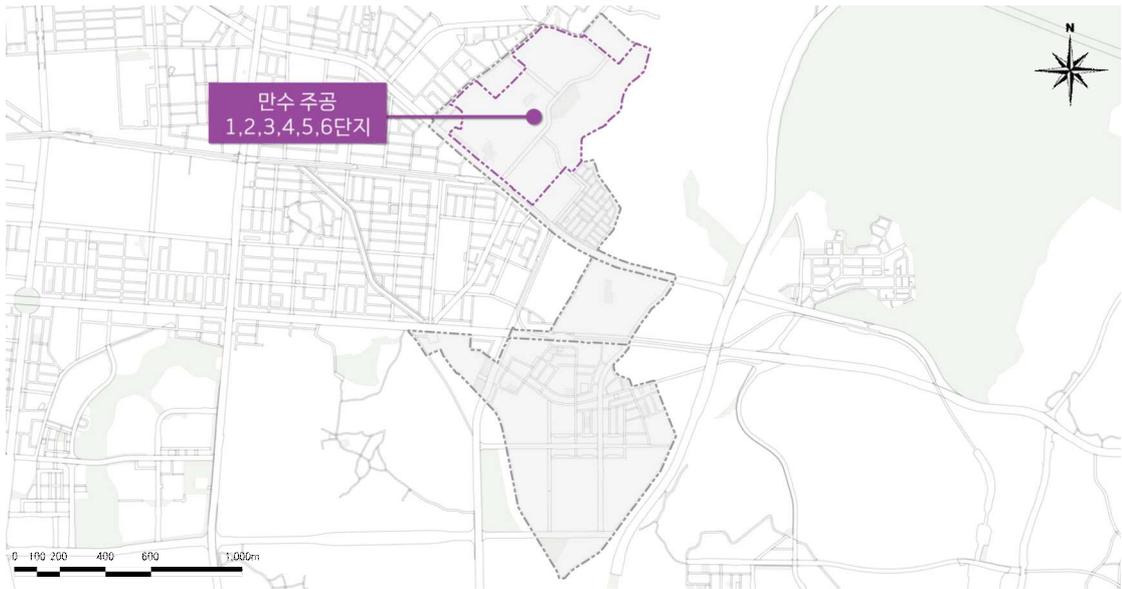
나. 개별 재건축 단지 현황

- 만수1·2·3지구 내 재건축사업 추진을 위해 정비구역의 지정 및 정비계획 수립을 진행 중인 단지는 1개소이며, 6,866세대에서 10,806세대로 3,940세대 증가하는 것으로 계획

[만수1·2·3지구 내 개별 재건축 현황]

단지명	위치	추진 현황	현황 세대수	계획 세대수	비고
만수 주공 1,2,3,4,5,6 단지	남동구 만수동 29번지 일원	<ul style="list-style-type: none"> • 2024.01. : 정밀안전진단 결과(재건축) • 2025.04. : 정비계획 입안 제안 	6,866세대	10,806세대 (증 3,940세대)	만수1 지구

[만수1·2·3지구 내 개별 재건축 현황]



다. 개별 재건축 단지 관리방안

- 개별법에 따른 관리방안과 가이드라인을 준수하여 체계적으로 관리하고 만수2·3지구와의 공간적 연계성을 고려하여 보행 및 차량 동선, 정비기반시설 및 편의시설의 배치 등이 조화를 이루도록 정비계획 수립 유도

2. 단독주택용지 관리방안

가. 기본방향

- 단독주택용지는 기수립된 지구단위계획으로 관리하며 향후 5년마다 정비기본계획의 타당성에 대해 재검토 시 주민 의견 및 여건 변화 등을 고려하여 특별정비예정구역으로 반영 재검토
- 단독주택용지의 주거환경 변화에 적극 대응하고 주민 불편 해소 및 현황여건을 고려한 규제 완화 등을 검토하는 등 주민의 자발적 개발 유도

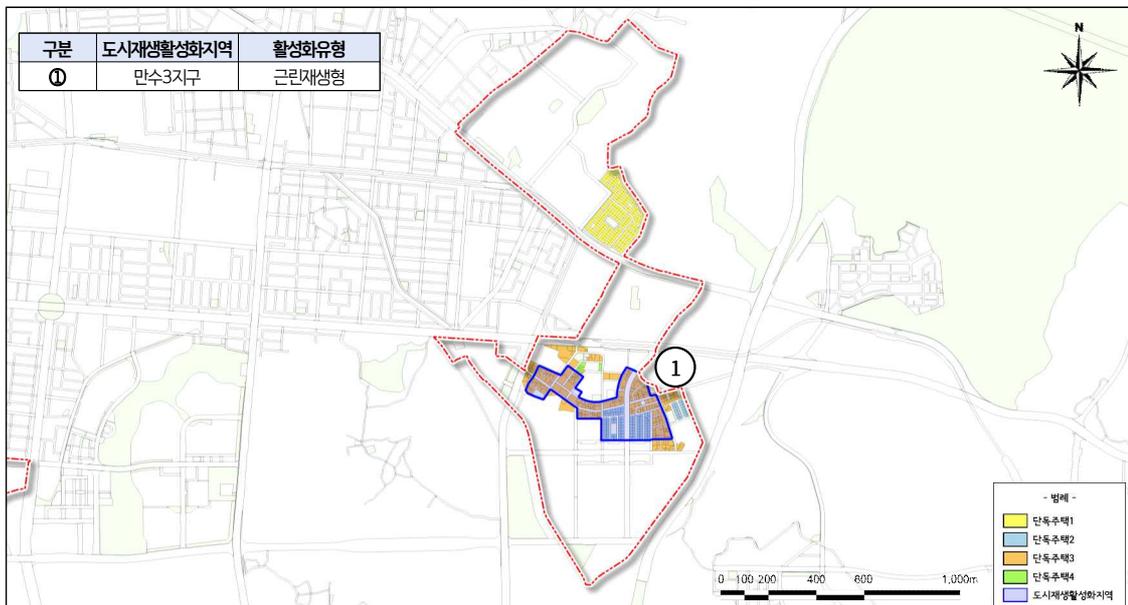
나. 단독주택용지 현황

- 단독주택용지에 대한 만수1지구, 만수2지구, 만수2지구 지구단위계획은 다음 표와 같으며 지구 및 블록별로 단독주택1, 단독주택2, 단독주택3, 단독주택4로 구분

[만수1·2·3지구 내 단독주택용지 지구단위계획 시행지침]

구분	단독주택1(만수1)	단독주택2(만수3)	단독주택3(만수3)	단독주택4(만수3)
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 • 제1,2종근린생활시설 • 종교집회장 • 주차장 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 • 제1,2종근린생활시설 • 종교집회장 • 주차장 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 • 공동주택 • 제1,2종근린생활시설 • 위험물저장 및 처리시설 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 • 공동주택 • 제1,2종근린생활시설 • 위험물저장 및 처리시설 등
불허용도	• 허용용도의 건축물	• 허용용도의 건축물	• 허용용도의 건축물	• 허용용도의 건축물
건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하	• 60% 이하	• 60% 이하
용적률	• 200% 이하	• 200% 이하	• 250% 이하	• 250% 이하
높이	• 3층 이하	• 3층 이하	• 6층 이하	• 인천광역시 도시계획 조례에 따름

[만수1·2·3지구 단독주택용지 현황도]



다. 단독주택용지 관리방안

- 노후주거지정비기반마련
 - 저밀도로 이용되고 있는 기존 노후·불량 주거지 정비를 통해 주차시설 등 기반시설 확충 및 주거환경 개선
 - 지역·사회적 특성을 반영한 주거지 조성
- 소규모 정비사업 활성화
 - 정비사업이 용이하지 않은 소규모 지역에 대해 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」에 따른 소규모주택정비사업을 추진할 수 있도록 다양한 지원체계 구축
- 재생사업과 융합한 주거정비도모
 - 사회적 약자 보호, 지역주민의 재정착, 커뮤니티 유지 등 사람 중심의 도시재생계획 수립
 - 지역 내 부족한 생활SOC 확충을 통해 편의시설 제공
- 만수1·2·3지구의 단독주택용지는 최초 조성 당시의 양호한 저밀도 주거지 형성을 위해 조성된 전용 단독주택단지와 원주민의 재정착 및 생활대책을 조성된 점포 단독주택단지로 구분하여 관리방안을 제시

[만수1·2·3지구 내 단독주택용지 관리방안]

구분		관리방안
점포겸용 단독주택용지	단독주택1, 단독주택2, 단독주택3, 단독주택4	• 만수1·2·3 지구단위계획 시행지침에 따라 관리하되 향후 5년마다 정비기본계획의 타당성에 대해 재검토할 때 주민의견이 모아지고 여건이 성숙한 경우 추가로 정비예정구역 등에 반영하는 것으로 재검토

3. 상업용지 관리방안

가. 기본방향

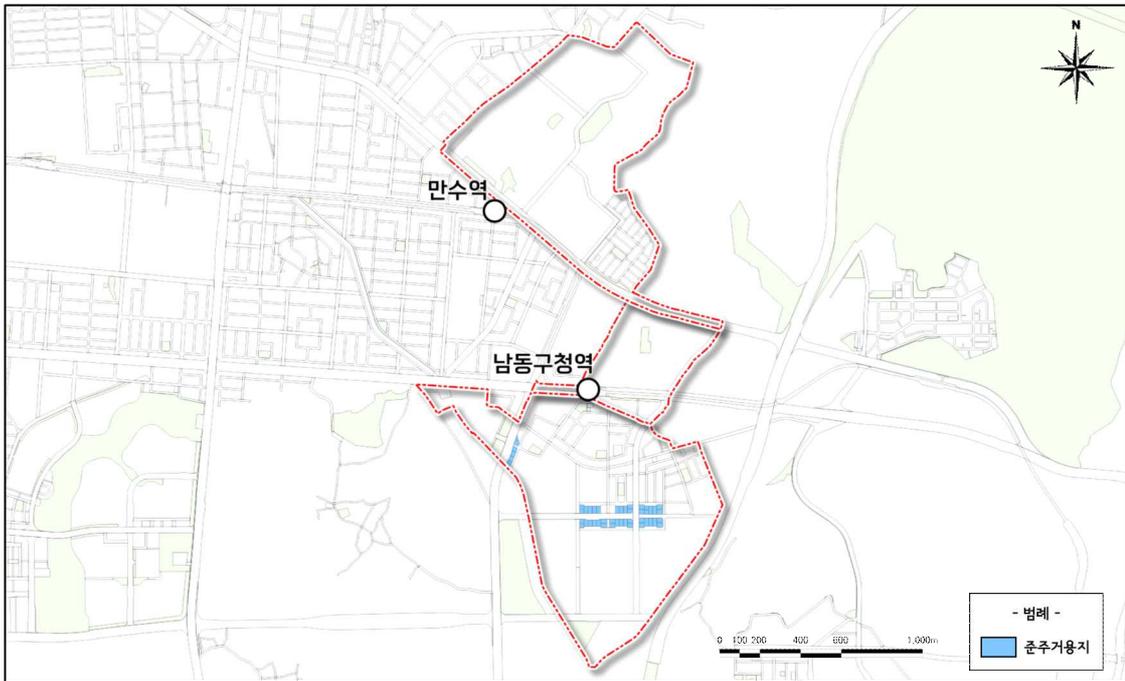
- 상업지역 및 준주거지역 등은 “만수1·2·3지구 지구단위계획”에 따라 관리하되, 향후 지구단위계획 변경을 통해 상업·업무 및 자족기능 강화를 위한 관리방안 제시
- 5년마다 정비기본계획의 타당성에 대해 재검토 시 주민의견 및 여건변화 등을 고려하여 반영하고, 추후 변경을 통해 상업·업무기능 활성화(시설 입체화)를 통한 거점 및 중심지 육성

나. 상업용지 현황

[만수1·2·3지구 내 상업용지 입지 현황 및 특징]

구분	입지 현황 및 특징
근린생활시설용지	• 상가, 병원, 학원 등 주택용지 인근 소규모 근린생활시설 입지

[만수1·2·3지구 내 상업용지 현황도]



다. 상업용지 관리방안

- 만수1·2·3지구의 주요 상업용지는 공공청사를 중심으로 조성되어 있어 입지현황 및 특성을 고려하여 관리방안을 제시하였으며, 그 외 상업지역은 현재 지구단위계획 지침에 따라 관리

[만수1·2·3지구 내 상업용지 관리방안]

구분	관리방안
상업기능형	근린생활시설용지 · 상업지역 지구단위계획 시행지침에 따라 관리

라. 상업용지 지구단위계획 시행지침

[만수1·2·3지구 내 상업용지 지구단위계획 시행지침]

구분	준주거용지(만수3지구)
용도	허용용도 <ul style="list-style-type: none"> · 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(단란주점, 골프연습장 등 제외) · 문화 및 집회시설 중 종교집회장(타종 및 확장장치가 없는 것에 한함) · 판매 및 영업시설 중 소매시장, 상점, 게임제공업소 · 의료시설 중 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원) · 교육 및 복지시설 중 학교 등 · 업무시설 · 주차장 · 운동시설(육상장, 골프장 제외)
	불허용도 <ul style="list-style-type: none"> · 허용용도 이외의 용도
건폐율	60%
용적률	350%
높이	10층 이하

01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기본방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

05

부문별 계획

- 1 기본시설계획
- 2 교통계획
- 3 산업·경제 활성화계획
- 4 건축물의 밀도계획
- 5 이주대책 및 부동산가격 안정화계획
- 6 저탄소 녹색도시 전환계획
- 7 건설폐기물의 재활용 촉진계획
- 8 선도지구 지정계획

1 기본시설계획

1. 필요 생활SOC시설 현황

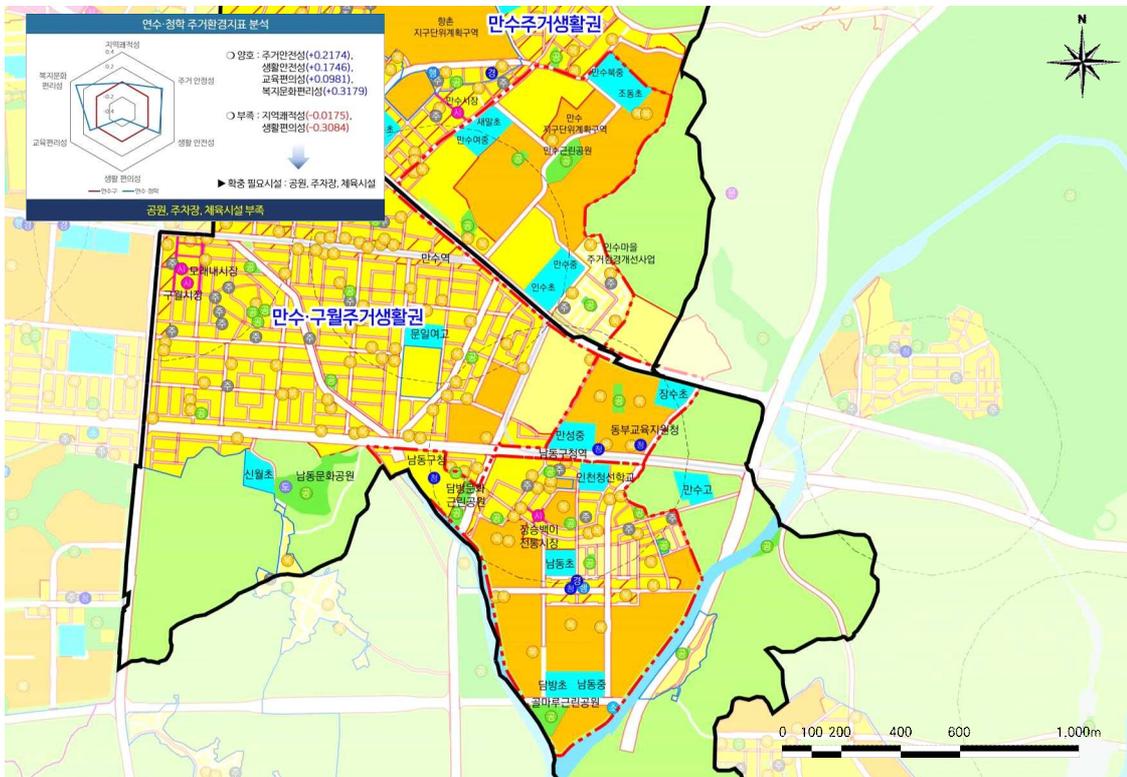
가. 기초생활인프라(생활SOC) 개념 및 기본방향

- 기초생활인프라(생활SOC)은 “거주지 근린에서 거주와 일상생활을 영위하는데 필요한 생활편의와 복지를 제공하는 시설”로서 기존 시설들을 모두 포괄하는 광의적 개념
- 기초생활인프라 : 기반시설 + 공동이용시설

나. 생활SOC시설 조성 현황

- 「2030 인천 도시주거환경정비기본계획」에서 주거생활권별 주거환경지표를 분석한 결과를 토대로 부족한 생활SOC시설 도출

[만수1·2·3지구 주거생활권 주거환경지표 분석 및 현황도]



[물리적 환경지표]

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

01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기본방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

2. 생활SOC시설 공급계획

I 계획의 방향

- 만수1·2·3지구 내 주거생활권별로 기존 기반시설을 복합화하거나 공공기여부지를 통한 신축 등을 고려하여 생활SOC 시설 공급

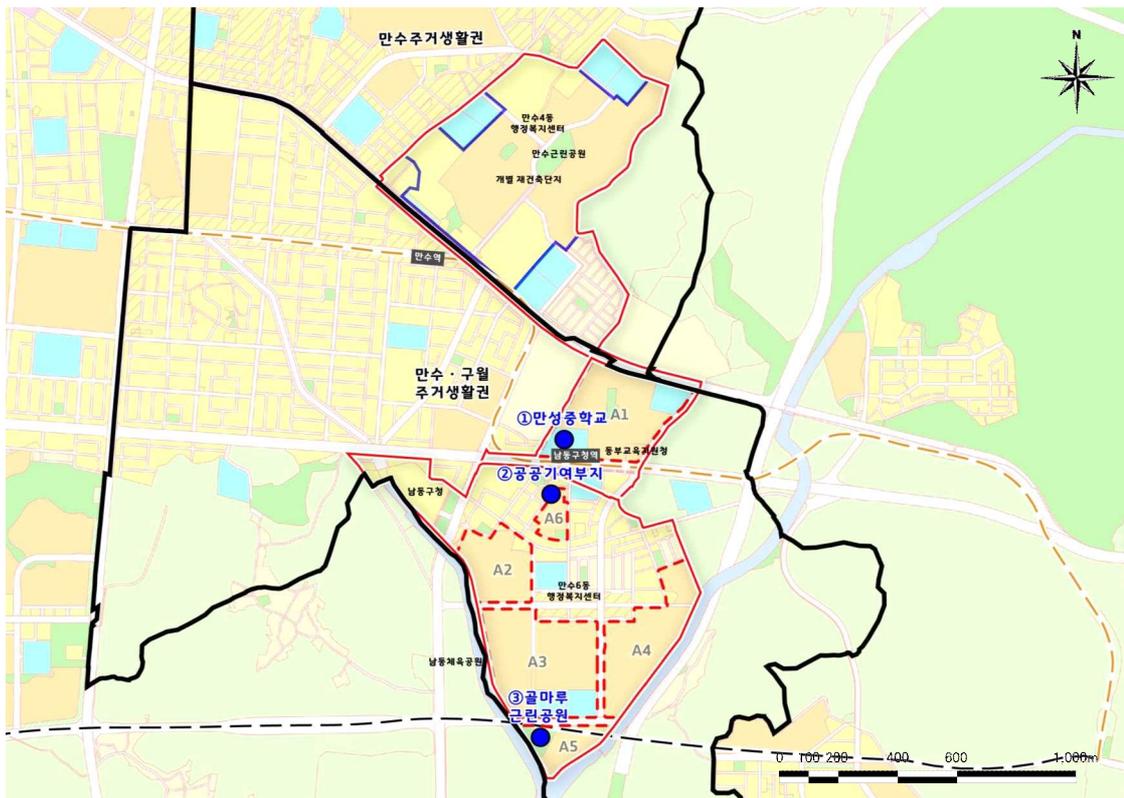
I 생활SOC시설 공급계획

- 각 주거생활권별로 접근성을 고려하여 생활SOC시설 공급 방안 도출
- 정비계획 수립 시 생활SOC 종류 및 규모 등 관련기관 협의를 통해 변경될 수 있음
- 만수주거생활권은 특별정비예정구역이 없어 시설 확충에 한계가 있으나, 민간에서 추진 중인 개별 재건축사업을 통해 생활SOC 확충이 필요함

[만수1·2·3지구 생활SOC시설 공급계획]

연번	확충 필요시설	복합화 대상 시설	주거생활권	비고
①	문화시설	만성중학교	만수·구월	A1
②	노인복지시설	주택단지 정비형 특별정비예정구역 내(공공기여부지 제공)	만수·구월	A6
③	주차장	골마루 근린공원	만수·구월	A5

[주거생활권별 생활SOC 공급계획도]



Ⅰ 생활SOC시설 복합화 기준 및 사례

- 확충 필요시설의 경우 입체 복합화 권장시설을 고려하여 노후계획도시 내 기설치된 시설과의 복합화를 통해 도시공간의 효율적 활용 및 접근성 향상 도모

[입체 복합화 기준 및 권장시설]

기존 도시계획시설		중복결정 권장시설	
교통 시설	도로	• 주차장, 수도공급설비, 공동구, 우수지, 하수도	
	자동차정류장	• 공공청사, 문화시설(공연장, 도서관), 체육시설, 사회복지시설(노유자시설, 사회복지관)	
유통 공급 시설	유통업무설비	• 공공청사, 문화시설(공연장, 도서관, 전시장), 체육시설, 사회복지시설(노유자시설, 사회복지관)	
	시장	• 공공청사, 문화시설, 사회복지시설(노유자시설, 사회복지관)	
공간 시설	공원	• 주차장(지하)	
공공 문화 체육 시설	학교	초·중 고	• 주차장, 청소년수련시설
		대학 등	• 공공청사, 체육시설, 연구시설
	공공청사	• 문화시설(공연장, 도서관), 사회복지시설(노유자시설, 사회복지관)	
	문화시설	• 체육시설(운동장 외), 사회복지시설(노유자시설, 사회복지관)	
	체육시설	• 문화시설, 사회복지시설(노유자시설, 사회복지관)	
	연구시설	• 문화시설(공연장, 도서관, 전시장), 체육시설, 사회복지시설(노유자시설, 사회복지관)	
	사회복지시설	• 문화시설(공연장, 도서관), 체육시설	
	청소년수련시설	• 문화시설(도서관)	

※ 자료 : 도시계획시설 입체복합화 검토업무 매뉴얼(2022.8)

- 인천광역시 내 생활SOC 확충사례를 참고하여, 유사 규모의 시설 도입 시 적용 가능한 개략 사업비 산정

[생활SOC 확충 사례]

구분	위치	대지면적(m ²)	연면적(m ²)	공사비(백만원)	준공일(복합시설)
송도체육센터	연수구 송도동 160-1	4,131.5	5,632.3	13,400	2020
단봉늘봄 도서관	서구 왕길동 695-1	1,098.9	2,203.3	10,300	2025 (돌봄센터)
신트리공원 (지하주차장)	부평구 부평동 880	34,643.6	5,904.8	12,400	2023년 (공영주차장, 155면)
청학동 행정복지센터	연수구 청학동 170	2,243.0	4,474.7	11,200	2024 (돌봄센터, 주차장)
인천시립요양원	남동구 도림동 386-8	4,284.0	2,984.3	16,200	2023
계양구립 종합누리센터	동양동 394-3번지	1,700.0	4,520.0	24,100	2027(예정)

01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기본방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

4. 도시기반시설

가. 공원·녹지

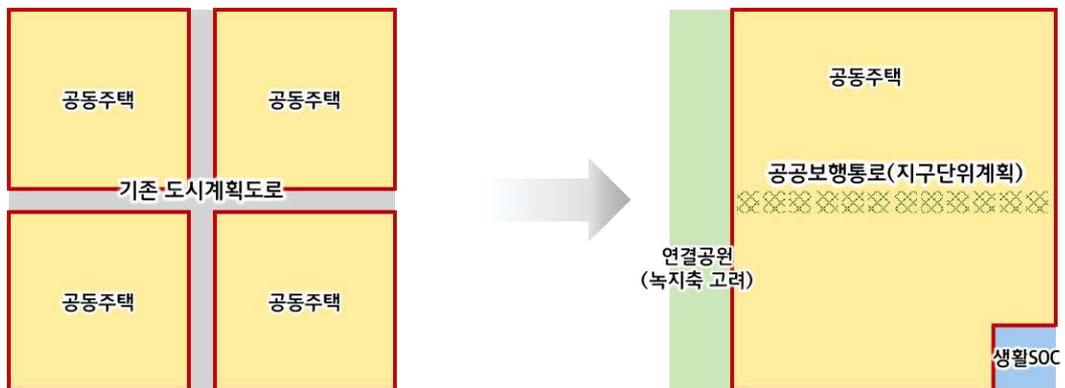
Ⅰ 기본방향

- 만수1·2·3지구지구 내 인구 증가로 인해 공원·녹지 수요가 확대됨에 따라, 주민 일상 생활과 밀접한 생활권 단위의 녹지체계 확립이 필요
- 기반시설 재구조화를 통해 기존 도시공간을 효율적으로 활용하고, 녹지와 보행축을 연계한 공공공간 네트워크를 강화

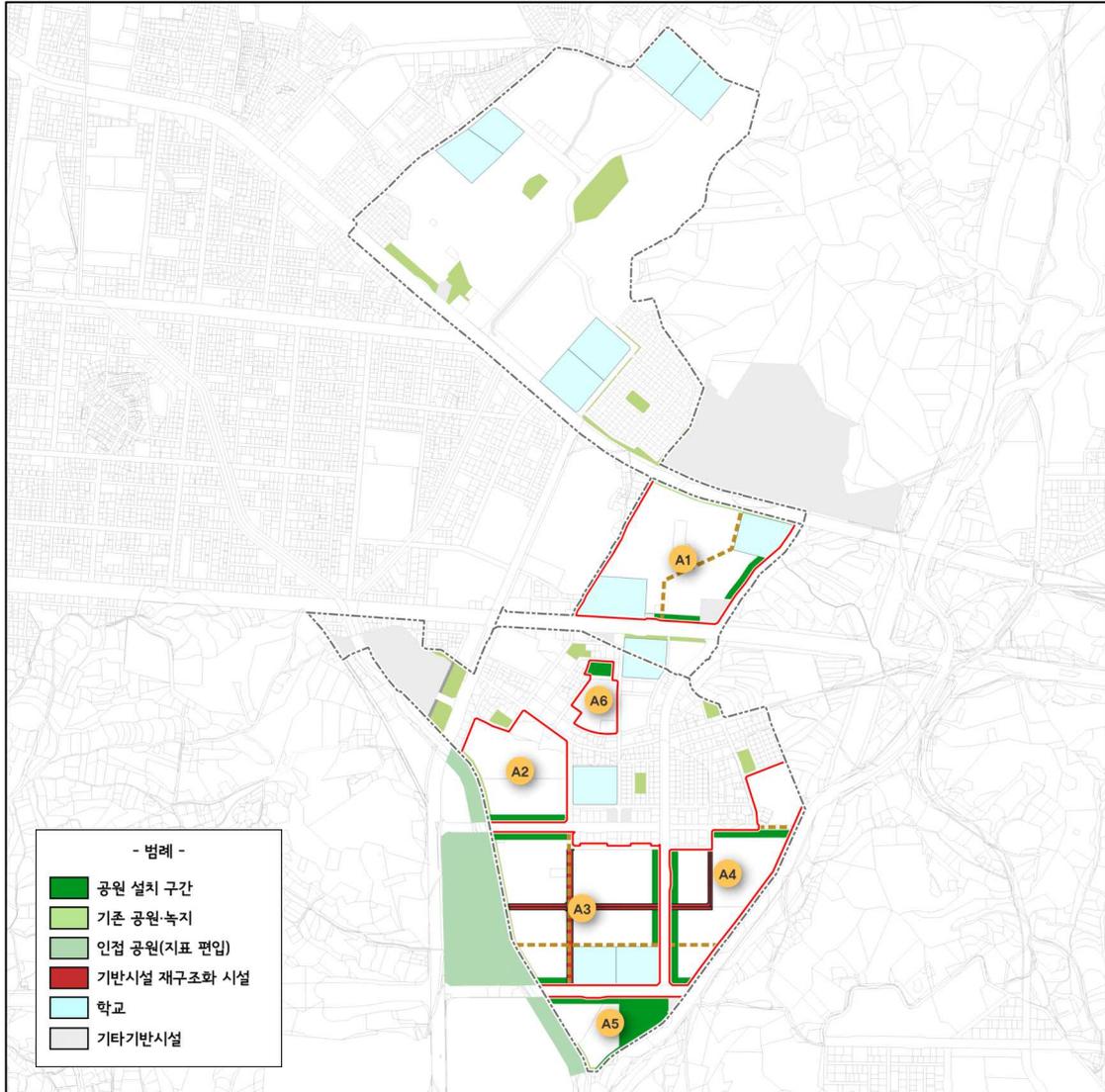
Ⅱ 공원·녹지계획

- 단지 중심부에 어린이공원이 위치하는 등 공원녹지의 연계성이 부족한 경우 공원 및 녹지를 선형으로 재배치하여 도시 전체를 연결하는 공원·녹지 네트워크 구성
 - 선형공원 설치 시 보행공간 및 시설 설치공간을 고려하여 충분한 폭원을 확보할 것
- 통합 재건축 등으로 인해 특별정비예정구역 내 폐지되는 도시계획도로를 선형의 도시공원으로 재구조화하여 보행의 연속성 확보
- 기반시설 재구조화 시 도시계획도로(보행자도로 포함)를 공공보행통로로 대체하여 단지 내 산책로 연계를 통한 주변 지역의 단절을 극복하고 보행접근성 및 공간 연속성 확보 도모
 - 주변 아파트단지와 연계한 공공보행통로를 조성하고 평균 폭원 10미터 이상 확보 및 24시간 개방을 유도
 - 공원 설치 구간 내 기반시설 재구조화를 통해 특별정비예정구역 내 공원·녹지네트워크 형성을 위한 충분한 선형 공원 확보가 어려울 경우 대지 내 공지(건축한계선 등) 확보를 통해 공원녹지 네트워크 형성 도모
- 만수1·2·3지구 내 단일주택단지(이삭1·2단지아파트)에 대한 특별정비예정구역 지정 및 관리 방안에 따라 만수동 1085-7번지 도시공원 설치
 - 만수동 1086-2번지에 위치한 증승백이 어린이공원(1,500㎡)에 대한 시설 재배치 및 추가 면적 확보

[가능 유지를 고려한 공원 확충방안 예시]



[공원녹지 네트워크 특화전략]



[도시공원 확충 면적]

구분	면적	비고
현황 도시공원	53,640.1	현재인구(42,091인) 기준 1.3㎡/인
추가 도시공원	111,441.9	
기본시설 재구조화	23,441.9	
A2	1,246.6	
A3	14,816.3	
A4	3,085.8	
A5	3,230.0	
A6	1,063.2	단일주택단지 관리방안에 따른 도시공원 설치
인접도시공원 포함	88,000.0	
남동종합체육공원	48,093.0	
남동종합체육광장 일원	39,907.0	
확충 후 도시공원	165,082.0	목표 지표(3.4㎡/인) 기준 6,463인 여유

※ 향후 교통여건 등을 고려하여 기본시설 재구조화 면적은 변경될 수 있음.

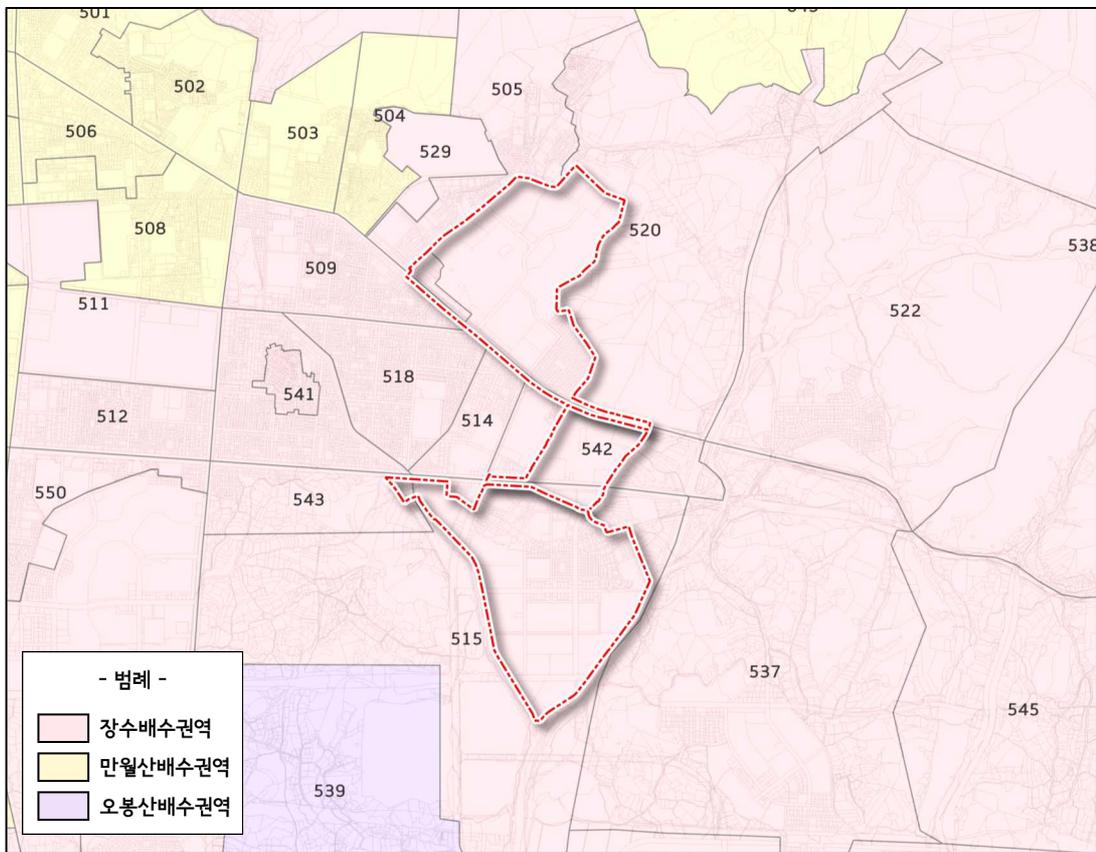
나. 상·하수시설

1) 배수지

▮ 배수지 확보 계획

- 「2040 인천광역시 수도정비기본계획」에 따른 2035년 배수권역 변경(안)을 기준으로 만수1·2·3지구 내 배수지의 용량 검토 결과 과부하 상태인 것으로 나타남
- 다만, 상수도 사업본부 협의 결과에 따라 배수권역 조정을 통해 증가 인구에 대한 수요량 조절이 필요한 것으로 나타남.

[만수1·2·3지구 2035년 배수권역 조정(안)]



2) 상·하수관로

▮ 기본방향

- 만수1·2·3지구지구는 준공 후 30년 이상의 노후택지로 지하에 매설된 관로의 부식 또는 재질적 악화가 우려됨에 따라 노후 관로개선이 필요함
- 상수관로 및 하수관로의 경우 향후 수리계산을 통한 해당 지구의 관로 구경 적정여부 및 노후도를 고려하여 개선이 필요함에 따라 금번 계획에서는 특별정비에정구역에 저축하는 관로에 대해 구경을 1사이즈씩 확대하는 것으로 계획

01
계획의 개요

02
기정기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

2 교통계획

1. 기본방향

가. 광역교통체계 개선

- “서창~김포 고속도로”, “제2경인고속도로 문학IC~석수IC 확장”, “제4경인 고속화도로”를 통한 만수1·2·3지구 광역교통축 개선
- 고속도로, 국가철도, 도시철도, 환승센터 현황 반영
- 제2차 고속도로 건설계획, 제4차 국가철도망 구축계획 등 관련 상위계획 우선 반영

나. 대중교통 중심의 교통체계 구축

- 간선급행버스체계 종합계획에 따른 BRT 설치계획 반영
- 도시광역철도 개통예정에 따른 대중교통 연계체계 마련, 광역 대중교통 환승거점제시

다. 보행자 중심 교통환경 및 미래 교통수단 도입

- 대중교통 거점(역사, BRT)과 APT단지, 상업중심지 직결
- 자전거도로 단절구간 연결, 자전거 및 PM 이용시설 개선 및 친환경 교통 수단과 대중교통 연계
- IoT와 센서네트워크 활용, 스마트 신호체계, 스마트 주차시스템 등 데이터 기반 교통관리
- 보행교설치 등 보행환경 개선
- 친환경 미래 교통 인프라 구축

2. 관련계획 검토

- 관련계획 검토의 목적은 계획된 도로 및 철도 등의 교통계획을 파악하여 중복투자를 예방하고 체계적인 교통계획으로 효율적인 토지이용을 도모하고자 함.
- 교통계획의 관련계획은 상위계획과 지역계획으로 구분하였으며, 상위계획은 「제5차 국토종합계획」 등 8개 계획, 지역계획은 「인천광역시 도시교통정비 중기계획」 등 6개 계획을 대상으로 검토를 수행함.
- 인천광역시는 상위계획 및 지자체 관련계획을 통해 주요거점지역간의 연결을 고속화하고 장래 인구구조 변화 및 개발가능성을 반영하여 교통정책 및 교통 인프라를 구상 중임.
- 또한, 대중교통 및 광역교통시설의 확충을 통해 광역권 이동성을 강화하고, 대중교통 서비스의 확대를 통해 광역통행의 접근성을 제고하고자 함.

[교통분야 주요 관련계획]

구분	번호	관련계획	비고
상위계획	1	제2차 고속도로 건설계획	국토교통부
	2	제4차 국가철도망 구축계획(2021~2030)	국토교통부
광역교통 시설계획	3	제4차 대도시권 광역교통시행계획(2021~2025)	국토교통부 대도시권광역교통위원회
	4	제4차 대도시권 교통혼잡도로 개선사업(2021~2025)	국토교통부
	5	간선급행버스체계(BRT) 종합계획 수정계획(2021~2030)	국토교통부
	6	제3차 환승센터 및 복합환승센터 구축 기본계획(2021~2025)	국토교통부
지역관련계획	7	인천광역시 도시교통정비 중기계획(2022~2026)	인천광역시
	8	2040년 인천도시기본계획	인천광역시
	9	제2차 인천광역시 도로건설·관리계획(2021~2025)	인천광역시
	10	제2차 인천광역시 도시철도망구축계획(안)	인천광역시
	11	인천광역시 보행안전 및 편의증진 기본계획(2021~2025)	인천광역시
	12	인천광역시 UAM 마스터플랜	인천광역시
주변개발 광역교통계획	13	인천구월2 공공주택지구 광역교통개선대책(안)	인천도시공사

01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

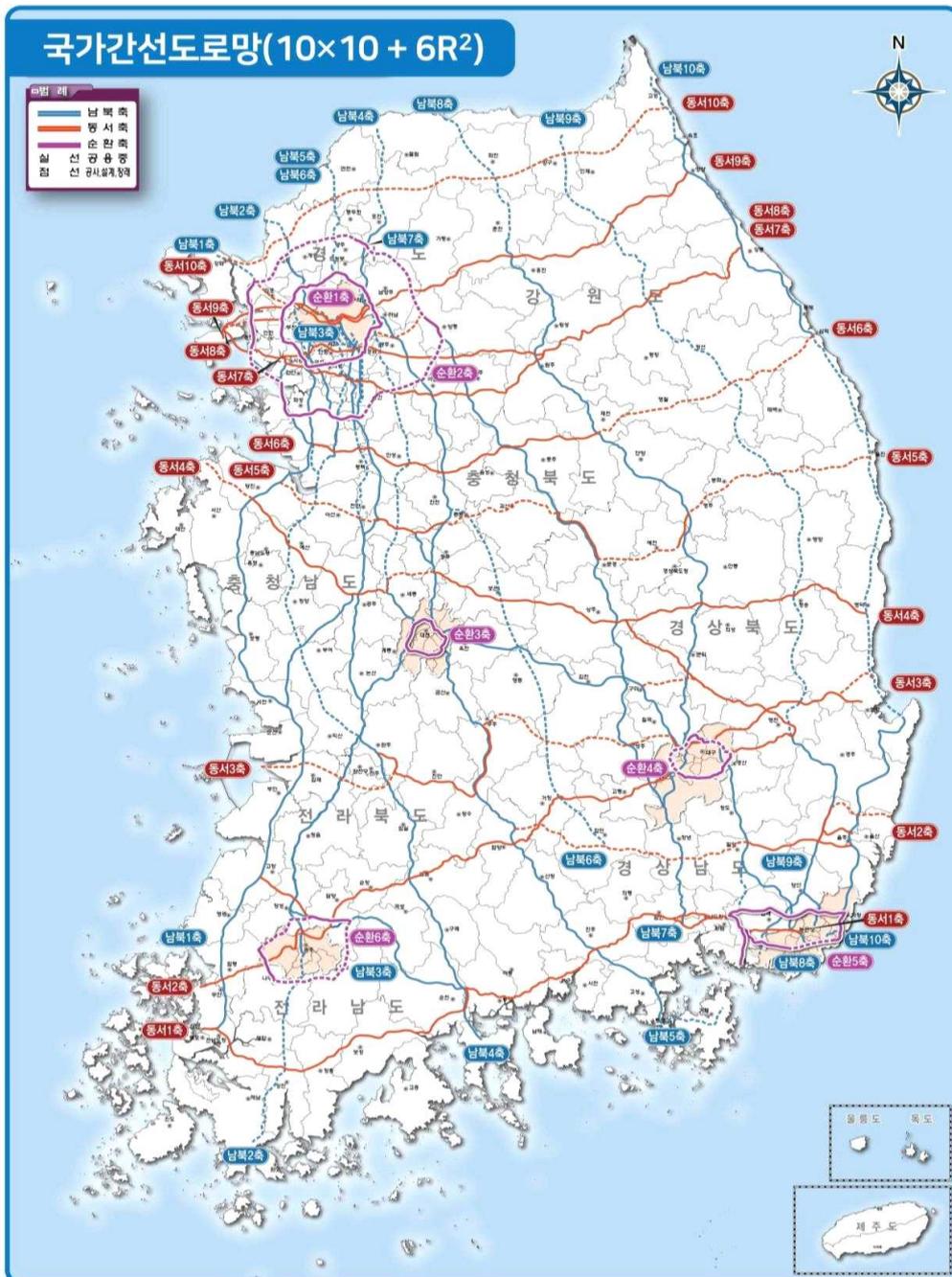
06
계획의 실행

가. 제2차 고속도로 건설계획

1) 개요

- 수립주체 : 국토교통부
- 계획기간 : 2021년~2025년
- 근거법령 : 「도로법」 제6조

2) 관련내용



나. 제4차 국가철도망 구축계획

1) 개요

- 수립주체 : 국토교통부
- 계획기간 : 2021년~2030년
- 근거법령 : 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제4조

2) 관련내용

- 주요 추진과제
 - 철도운영 효율성 제고
 - 주요 거점 간 고속연결
 - 비수도권 광역철도 확대
 - 수도권 교통혼잡 해소
 - 산업발전 기반 조성
 - 안전하고 편리한 이용환경 조성
 - 남북·대륙철도 연계 대비

- 신규사업 현황 (총 44개 사업, 1,448km, 58.8조 원)

[제4차 국가철도망구축계획의 신규사업 현황]

구분		사업구간	사업내용	연장(km)	총사업비(억 원)
일반	공항철도	서울역~인천국제공항	급행화	63.9	4,912
광역	서부권 광역급행철도	장기~부천종합운동장	복선전철	21.1	22,475
	인천2호선 고양 연장	인천 서구~고양 일산서구	복선전철	18.5	17,502
	제2경인선	청학~노온사	복선전철	21.9	16,879

- 추가검토 사업(장래 여건변화 등에 따라 추진검토가 필요한 사업)

[제4차 국가철도망구축계획의 추가검토 사업]

구분	노선명	사업구간	사업내용	연장(km)
1	인천2호선 안양 연장	인천대공원~안양	복선전철	21.8
3	서울2호선 청라 연장	홍대입구(까치산)~청라1)	복선전철	-
9	인천신항선	월곶~인천신항	단선철도	12.5

다. 제4차 대도시권 광역교통시행계획

1) 개요

- 수립주체 : 국토교통부 대도시권광역교통위원회
- 계획기간 : 2021년~2025년
- 근거법령 : 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」 제3조의2

2) 관련내용(수도권 목표 및 추진전략)

- 목표
 - 광역급행 철도서비스 수혜범위 확대(현재 8% → '25년 12%)
 - 광역버스 혼잡 완화(현재 5.9% → '25년 4.7%)
 - 광역 간선도로 혼잡 완화(현재 V/c 1.06 → '25년 V/c 0.95)
- 추진전략
 - 수도권 광역급행철도 및 광역BRT 확대 등 광역교통 인프라 확충
 - 광역버스 준공영제 확대 및 저비용 고효율 교통수단(BTX 등) 확대를 통한 광역 대중교통 효율성 공공성 강화
 - 광역급행철도와 연계한 환승센터 구축 및 합리적인 광역교통 요금체계 확립 등 이용자 편의 증진
 - 신도시 광역교통개선대책 적기수립 등 권역내 균형발전 도모

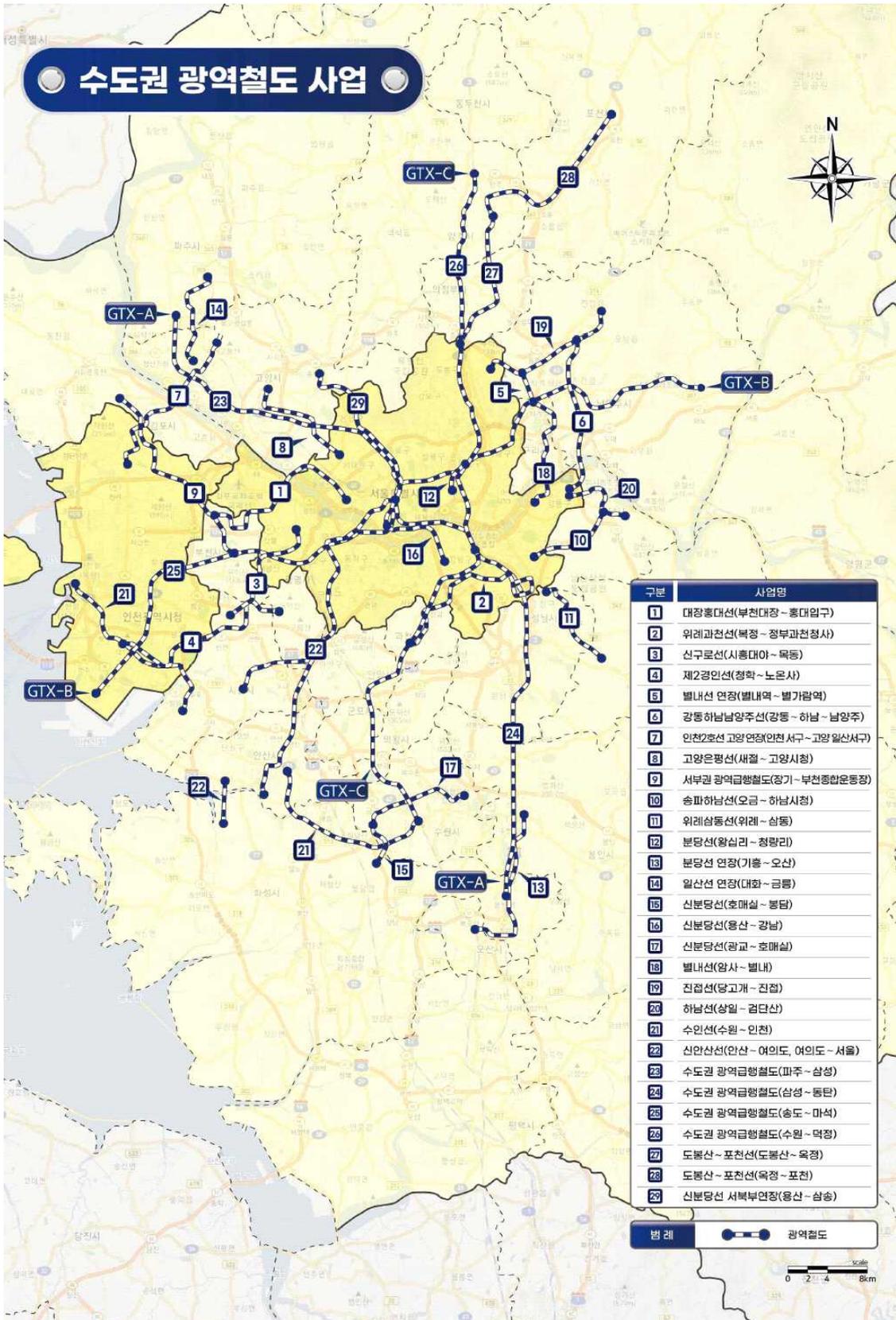
가) 수도권 추진계획

- 광역철도망 계획

[수도권 광역철도 사업]

구분	노선명	사업구간	연장 (km)	사업비 (억 원)	
신규	4	제2경인선	청학~노온사	21.9	16,879
	7	인천2호선 고양 연장	인천 서구~고양 일산서구	18.5	17,502
계속	21	수인선	수원~인천	52.8	20,074
	23	수도권 광역급행철도	파주~삼성	42.6	33,520
	24		삼성~동탄	39.5	19,187
	25		송도~마석	82.7	59,038
	26		수원~덕정	74.8	43,088

[수도권 광역철도 사업]



- 01 계획의 개요
- 02 기정 기본계획의 평가
- 03 노후계획도시 현황과 특성
- 04 노후계획도시 정비기반방향
- 05 부문별 계획
- 06 계획의 실행

- 금차 시행계획 상 광역철도 추가검토사업은 5개로 나타남

[수도권 광역도로 추가검토사업]

구분	노선명	사업구간	연장(km)	
추가 검토	1	인천2호선 인양 연장	인천대공원~안양	21.8
	3	서울2호선 청라 연장	홍대입구(까치산)~청라	-
	5	서울5호선 김포검단 연장	방화역~검단~김포	-

주 : 장래 여건변화 등에 따라 추진검토가 필요한 사업

○ 광역교통망 계획

[수도권 광역도로 사업]

구분	사업명	노선	연장(km)	차로수(왕복)	사업비(억원)	
신규	1	검단~대곡	인천시 서구 대곡동~김포시 마산동	3.0	2	548
계속	< 생략 >					
	5	인천서구 거침도~약암리	거침도~약암리	6.4	4	465
	6	별말로	봉오교가교 사거리~인천 별말로	8.0	4→8	2,530
	7	봉오대로~김포공항	오정로	2.4	2~4→6~8	860

주 : 계획기간(21~25) 내 미착공 등 추진이 부진한 사업은 다음 차수 계획에서 반영여부 재검토

[수도권 광역도로 사업]



○ 광역간선급행버스체계(BRT)

[수도권 광역급행버스체계(BRT) 사업]

구분	신규
번호	5
사업명	계양대장 광역BRT
노선	계양~부천종합운동장, 박촌역~김포공항역
연장(km)	16.7
사업비(억원)	6,500



○ 환승센터

[수도권 환승센터 및 복합환승센터 사업]

구분	신규			계속
	15	16	17	
번호	15	16	17	32
사업명	부평역 환승센터	인천시청역 환승센터	인천대입구역 환승센터	검암역 복합환승센터
기능	일반	일반	일반	복합
사업비(억원)	129	136	505	390



01 계획의 개요
02 기정 기본계획의 평가
03 노후계획도시 현황과 특성
04 노후계획도시 정비기본방향
05 부문별 계획
06 계획의 실행

라. 제4차 대도시권 교통혼잡도로 개선사업

1) 개요

- 수립주체 : 국토교통부 대도시권광역교통위원회
- 계획기간 : 2021년~2025년
- 근거법령 : 「도로법」 제8조

2) 관련내용

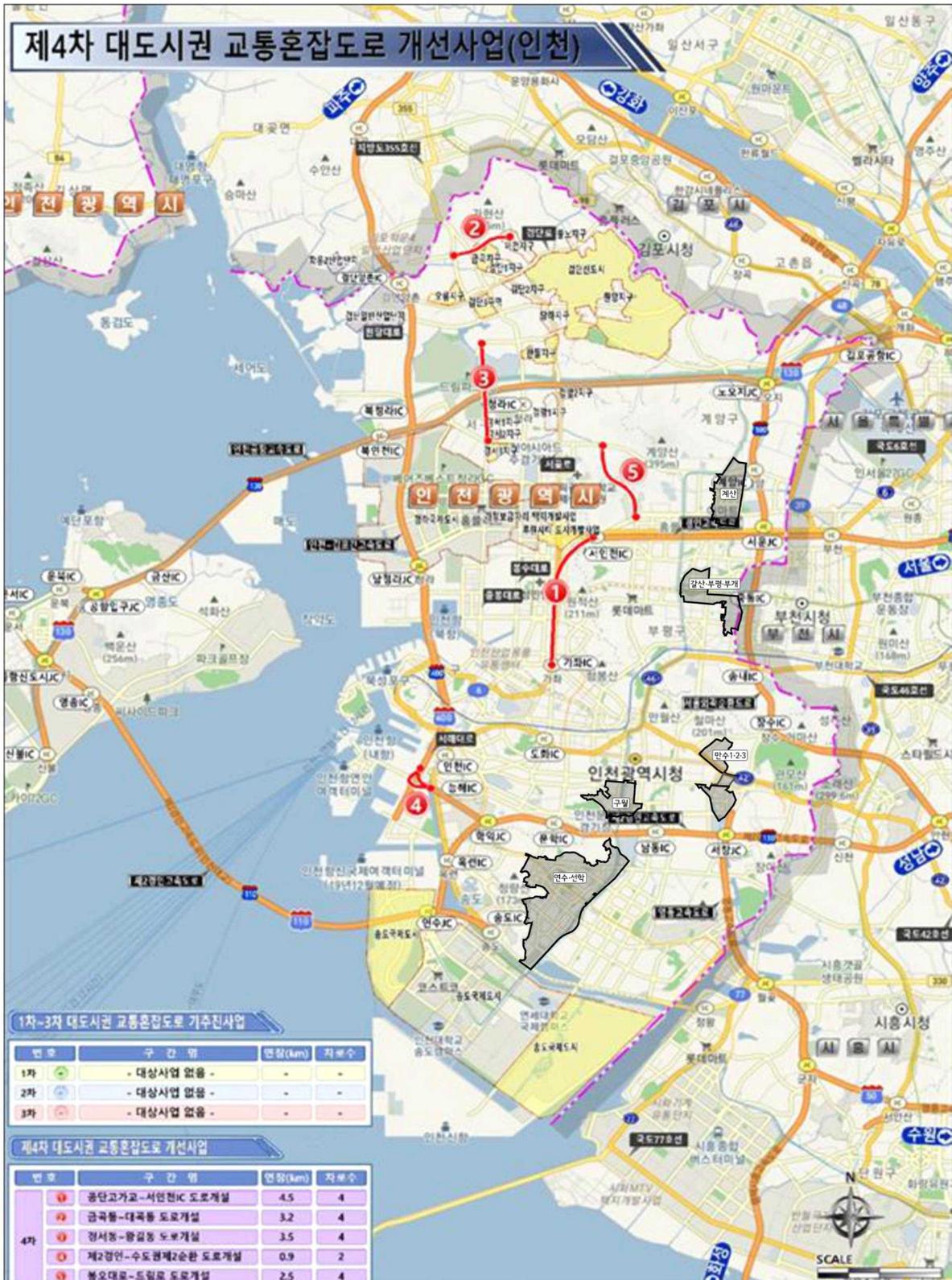
- 「제4차 대도시권 교통혼잡도로 개선사업계획」에 선정된 6대 광역시별 주요 사업내용은 다음과 같다.
 - (인천광역시) 인천대로 지하를 관통하는 사업*으로 교통혼잡 및 원도심 정주여건을 개선하고, 동서축(제2경인)과 남북축(수도권제2순환)을 연결하는 도로**로 간선도로망의 연속성을 강화한다.

* 공단고가교~서인천IC 도로개설 / ** 제2경인~수도권제2순환 연결도로

[제4차 대도시권 교통혼잡도로 개선사업 선정결과]

광역시	사업명	연장(km)	차로수	총사업비(억원)
	합계(23건)	65.6	-	38,889
인천 (5건)	공단고가교~서인천IC 도로개설	4.5	4	5,972
	금곡동~대곡동 도로개설	3.2	4	1,496
	경서동~왕길동 도로개설	3.5	4	2,120
	제2경인~수도권제2순환 도로개설	0.9	2	529
	봉오대로~드림로 도로개설	2.5	4	1,649

[제4차 대도시권 교통혼잡도로 개선사업 위치도]



01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기반방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

마. 간선급행버스체계(BRT) 종합계획 수정계획(2021~2030)

1) 개요

- 수립주체 : 국토교통부 대도시권광역교통위원회
- 계획기간 : 2021년~2030년
- 근거법령 : 「간선급행버스체계의 건설 및 운영에 관한 특별법」 제4조

2) 관련내용

Ⅰ 권역별 구축계획(수도권)

- 수도권 노선은 총 25개 선정
 - 광역 BRT : 18개
 - 도심 BRT : 7개

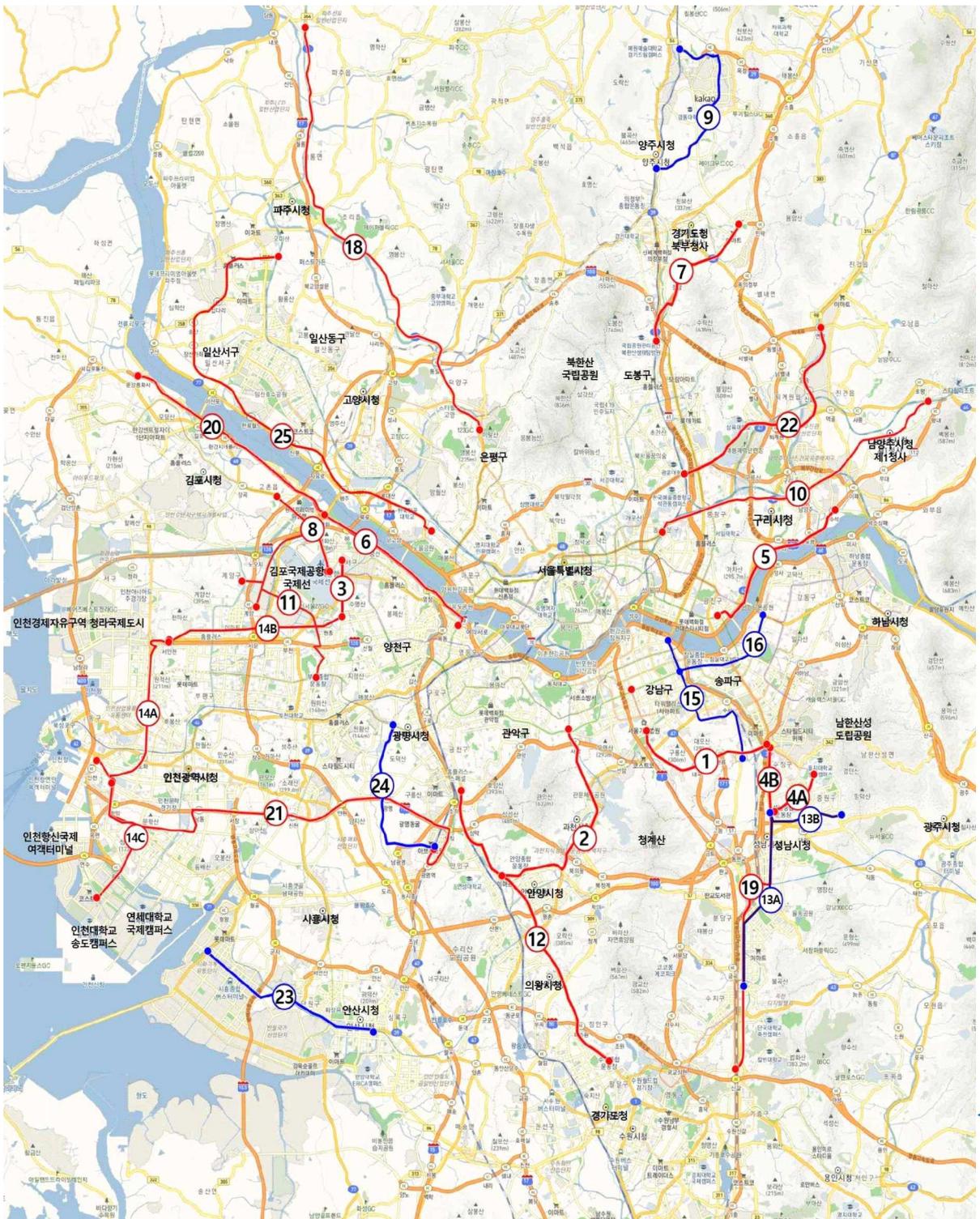
※ 광역 BRT는 2개 이상의 사도에 걸쳐 구축되는 BRT를 말하며, 도심 BRT는 1개의 사도에 구축되는 BRT(BRT 기술기준, '17.12. 고시)

[수도권 간선급행버스체계 사업노선]

: S-BRT 시범사업 노선 : 3기 신도시 관련 노선

구분	사업명	구간	사업기간	연장 (km)	사업비 (억원)	분류
< 단기 사업 >						
11	계양대장 광역 BRT *	계양-부천종합운동장역-박촌역-김포공항역	2022-2026	16.7	6,500	광역
< 중장기 사업 >						
14	인천 BRT	1단계:인하대-서인천C	2026-2030	9.4	972	도심
		2단계:서인천C-화곡	2026-2030	13.2		광역
		3단계:송도-인하대	2026-2030	9.3		도심
21	인천광명 BRT	송의역-광명역	2026-2030	13.9	836	광역

[수도권 간선급행버스체계 사업 노선도]



- 01 계획의 개요
- 02 기정 기본계획의 평가
- 03 노후계획도시 현황과 특성
- 04 노후계획도시 정비기본방향
- 05 부문별 계획
- 06 계획의 실행

바. 제3차 환승센터 및 복합환승센터 구축 기본계획

1) 개요

- 수립주체 : 국토교통부 대도시권광역교통위원회
- 계획기간 : 2021년~2025년
- 근거법령 : 「국가통합교통체계효율화법」 제44조

2) 관련내용

○ 계획의 목적

- 도로·철도에 대한 막대한 SOC 투자에도 불구하고 연계교통수단 간 환승체계 미비로 교통혼잡이 심화되고 대중교통 수송분담률은 저조하여 대중교통 이용편의 제고를 위한 계획 수립 필요
- 「광역교통 2030(‘19.10.31)」에서 제시한 광역교통비전에 맞춰 빠르고 편리한 환승 시스템 구축을 위한 전략 수립 및 시행방안 구체화 필요
- 공유모빌리티, 전기·수소차, 자율주행차, UAM 등 미래 교통에 대한 동향을 검토하고 모빌리티 전환 시대의 환승센터 및 복합환승센터 역할·기능 변화 모색

○ 계획의 비전

- 중장기 환승정책의 방향성을 고려하여 ‘빠르고 편리한 환승으로 대중교통 중심의 교통 체계 구현’을 비전으로 설정
 - ◆ 환승 인프라 2배 확충, 3분 이내 환승체계 구축 비율 2배 확대, 주요 역사의 환승거리 1/2 단축 등의 세 가지 목표를 수립
 - ◆ 수도권 32곳의 GTX 환승시설, 비수도권 15곳의 지역거점도시를 중심으로 수준높은 서비스의 환승센터 및 복합환승센터 구축을 목표로 함

○ 주요 정책과제

- 환승센터 및 복합환승센터 구축계획
 - ◆ GTX 개통시기에 맞춰 GTX 환승시설을 속도감 있게 개발하고, 환승 LOS가 열악한 주요거점도 차질없이 개발
 - ◆ ‘GTX 환승 Triangle’ 및 「GTX 환승센터 시범사업」 공모 선정사업 등 총 20곳을 적기에 확충하여 연계교통과의 환승체계를 선제적으로 구축
 - ◆ 사당, 김포공항, 인덕원 등 2개 이상의 철도 노선이 교차하는 주요거점 12곳에 환승센터 및 복합환승센터를 건설하여 편리한 환승체계 구축

- 선제적인 환승계획 수립기반 마련
 - ◆ GTX 개통시기에 맞춰 GTX 환승시설을 속도감 있게 개발하고, 주요 교통시설의 환승체계를 사업계획 단계에서 선제적으로 검토할 수 있도록 종합적 진단 및 평가 절차 신설
 - ◆ 광역급행 대중교통수단과 연계하여 장거리 광역교통 이용자의 퍼스트&라스트 마일수 단으로서 미래 교통수단의 상용화를 고려한 스마트 환승체계 구현
- 수도권 사업
 - 장래 수도권 주요 교통 결절점이 될 지역에 환승센터 및 복합환승센터를 구축하여 환승 기능 강화
 - 통합대합실, 버스환승센터, 버스정류장 등 환승시설 및 환승지원시설 배치

[수도권 환승센터 및 복합환승센터 사업]

구분	사업명	연계교통	사업기간
9	인천대입구역 환승센터(GTX-B)	인천 1호선, 버스 11개 노선(광역6)	2021~2027
10	인천시청역 환승센터(GTX-B)	인천 1·2호선, 버스 11개 노선(광역2)	2021~2027
11	부평역 환승센터(GTX-B)	수도권 1호선, 인천 1호선, 버스 39개 노선(광역4)	2021~2027
12	부천종합운동장역 환승센터(GTX-B)	7호선, 버스 14개 노선(광역1)	2021~2029
22	검암역 복합환승센터	공항철도, 인천 2호선, 버스 16개 노선	2021~2027

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

사. 인천광역시 도시교통정비 중기계획(2022~2026)

1) 개요

- 수립주체 : 인천광역시
- 계획기간 : 2022년~2026년
- 근거법령 : 「도시교통정비 촉진법」 제8조

2) 관련내용

I 도로부문 추진사업

[도시교통정비 중기계획(2022~2026) 고속·광역도로망 구축 및 정비안]

구분			구간	연장(km)	차로수	비고	
①	1축	계획	영종~신도	3.5	4	공사중	
			신도~강화(길상)	11.1	4	· 제2차 국가도로종합계획 반영 추진('30년 개통 목표)	
			강화(길상)~강화(하점)	20.9	4	· 제2차 국가도로종합계획 반영 추진('30년 개통 목표)	
②	현황	수도권제2순환고속도로	인천~김포	28.6	4~6	-	
③	계획	수도권제2순환고속도로	인천~안산	19.8	4	· 기본 및 실시설계중 · 2029년 개통예정	
-	현황	서울외곽순환고속도로	김포시계~시흥시계	12.51	8	-	
-	현황	서창~장수간 고속도로	서창JCT~장수C	3.5	4	개통	
④	3축	계획	서창~김포간 고속도로	서창JCT~김포TG	18.27	4~6	· 민간투자사업 · 2027년 개통예정
⑤		계획	영동고속도로 확장	서창~안산	15.81	6→8~10	· 실시설계중 · 2026년 개통 예정
⑥		계획	소래C 신설		연결로 1차로	· 논현(2지구) 교통영향평가 개선대책('26년 개통 목표)	
-	1축	현황	인천대교	영종도~송도지구	21.27	6	-
		현황	송도해안도로	인천대교~고잔동	5.92	6	-
		현황	제3경인고속화도로	고잔동~목감C	1.12	4~6	-
⑦	2축	계획	제2경인고속도로 확장	문학C~석수C	20.1	6→8	· 제2차 고속도로건설계획 (2021~2025) 반영 · 동서9축 : 문학C~석수C, 20.1km
-		현황	제2경인고속도로	축항대로~시흥시계	12.58	6	-
⑧		계획	제2경인고속도로~제2순환고속도로 연결		0.9	2	· 「제4차 대도시권 교통혼잡도로 개선사업」 반영
⑨	계획	남동C 직결 연결로 신설		0.8	1	· 「구월2 공공주택지구」 광역교통개선대책 연계 추진	
⑩	3축	계획	제4경인고속화도로	인천 가좌~서울 오류	15.867	2~4	· 적격성조사중 · 2027년 개통 목표
⑪	4축	계획	경인고속도로 지하화	서인천C~신월C	19.3	상부:8 지하:6	· 제2차 고속도로건설계획 (2021~2025) 반영
⑫		계획	경인고속도로 기점변경	서인천C~남청래C		상부:10 지하:6	· 동서9축: 인천(남청래C)~서울(신월C) 지하도로 19.3km · 2028년 개통 예정
⑬		계획	영종~청라간 도로(제3연륙교)	중구 중산동~서구 청라동	4.67	6	· 2020년 12월 착공 · 2025년 12월 개통 예정
-	5축	현황	인천국제공항고속도로	인천국제공항~김포공항C	31.87	6~8	-
⑭	계획	계양~강화 고속도로	계양구 상야동~강화군 강화읍	31.50	4~6	· 2031년 개통 목표	
⑮	기타	계획	강화~고성 고속도로		211.5	4	· 제2차 고속도로건설계획 (2021~2025) 반영 · 동서10축: 강화~고성, 211.5km

주 : 음영부분은 만수1·2·3지구 관련 사업임

아. 2040년 인천도시기본계획(인천광역시, 2022)

1) 개요

- 수립주체 : 인천광역시
- 계획기간 : 2021년~2040년
- 근거법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조

2) 관련내용

Ⅰ 광역철도망 계획

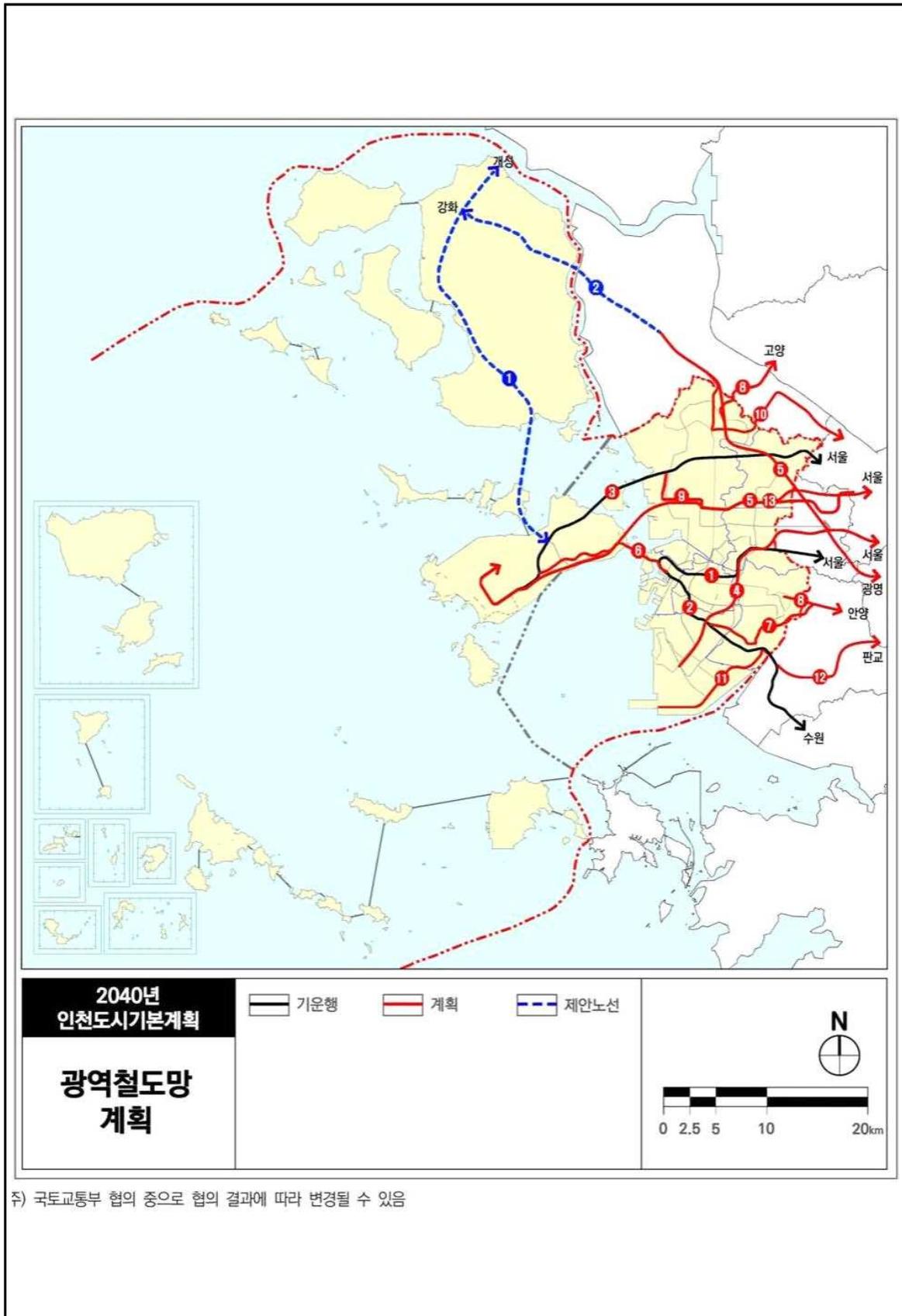
- 수도권 주요거점을 연결하는 철도망 구축(인천발 KTX 활성화, GTX-B, D, E 구축)
- 인천의 서남북권과 서울을 연결하는 제2경인선 신설
- 장래 통일 및 대륙횡단철도 시대를 대비할 수 있는 영종강화선 및 검단강화선 제안

[광역철도망 및 제안노선계획(2040년)]

구분	노선명	기종점		주요 경유지	추진사항	
		기점	종점			
광역철도	1 기운행	경인선	인천	구로	주안~부평~부천	경인선 지하화
	2 기운행	수인선	인천	수원	인천~송도~안산~수원	인천~강릉간 고속화 철도 (수인선이용)/인천발 KTX / 분당선 연결
	3 기운행	인천국제 공항철도	인천공항	서울역	제2 여객터미널~서울역	인천공항발 KTX(기존노선이용) 9호선 직결
	4 계획	GTX-B(수도권 광역급행철도)	송도국제도시	춘천	송도~시청~부평~부천~청량라~경기마석~춘천	노선연장확대
	5 계획	GTX-D(수도권 광역급행철도)	인천공항	팔당, 원주	인천공항~팔당, 인천공항~원주	-
			김포(장기)	팔당, 원주	장기~팔당, 장기~원주	-
	6 계획	제2 공항철도	인천공항	인천역	인천공항~인천역	인천공항발 KTX(수인선 연결)
	7 계획	제2 경인선	청학	노온사	청학~노온사	-
	8 계획	인천2호선	독정	고양	독정~검단신도사~김포~고양	고양 연장
			인천대공원	안양	인천대공원~안양	안양 연장
	9 계획	서울2호선	청라국제도시	부천	서구~계양구~부천	청라국제도시 연장
	10 계획	서울5호선	방화	김포	방화~차량기지~검단신도사~김포	검단~김포 연장
	11 계획	인천신항선	인천신항	수인선	인천신항~수인선	-
12 계획	월곶판교선	월곶	판교	월곶~시흥시청~판교	-	
13 계획	GTX-E(수도권 광역급행철도)	인천공항	덕소	인천공항~대장~연신내~광운대~왕숙2~덕소	-	
제안노선	1 제안	영종강화선	영종	강화	인천공항철도~강화북단	장기검토노선
	2 제안	검단강화선	검단	강화	검단~김포~강화	장기검토노선

주 : 음영부분은 만수1·2·3지구 관련 사업임

[광역철도망 및 제안노선 계획 (2040년)]



01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기반방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

I 도시철도망 계획

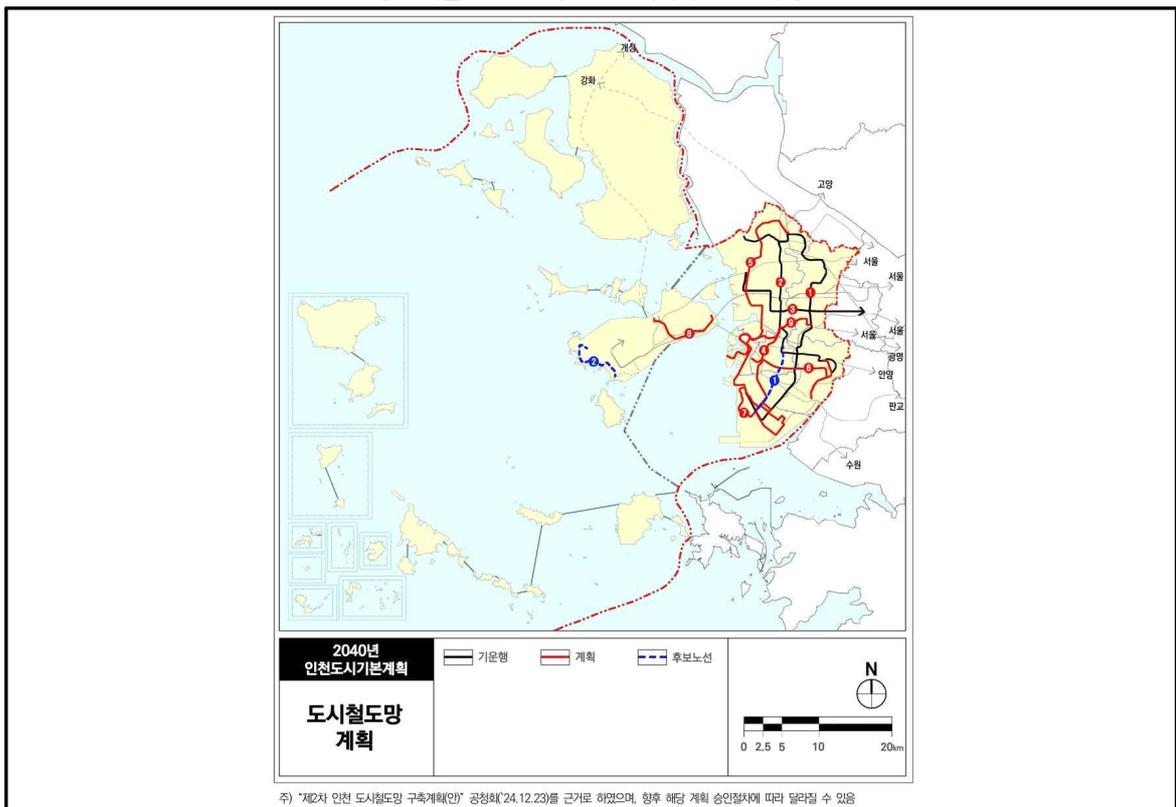
- 원도심과 신도심간의 균형발전을 위한 내부철도망 구축
- 인천형 트램 구축을 위한 노선 계획
- 철도서비스 취약지역의 추가 노선 신설

[도시철도망 및 제안노선 계획(2040년)]

구분	노선명	기종점		주요 경유지	추진사항
		기점	종점		
도시철도	1 기운행 인천1호선	검단	송도달빛축제공원	검단도사계양-죽전-부평-인천시청~인천터미널-송도달빛축제공원	-
	2 기운행 인천2호선	검단오류	운연	검단오류~완전~검암~가정~주안~인천시청~남동구청	논현 연장
	3 기운행 서울7호선	온수	청라국제도시	부평구청~석남동~청라국제도시	석남 청라국제도시 연장
	4 계획 가좌송도선	인천가좌	인천대입구	인천가좌~옥련동~인천대입구	-
	5 계획 인천3호선	송도달빛축제공원	검단호수공원	송도달빛축제공원~검단호수공원	-
	6 계획 용현서창선	용진구청	서창	용진구청~서창2지구	-
	7 계획 송도트램	송도달빛축제공원	송도달빛축제공원	송도 내부 순환	TRAM
	8 계획 영종트램(1단계)	공항신도시	영종하늘도시	공항신도시~영종하늘도시	TRAM
	9 계획 부평 연안부두선	부평	연안부두	부평~가좌-인천~연안부두	TRAM
후보노선	1 제안 주안연수선	주안	인천대입구	주안역~인천대입구역	-
	2 제안 자기부상열차	용유	국제업무지역	용유~국제업무지역	-

주 : 1. "제2차 인천 도시철도망 구축계획(안)" 공청회("24.12.23)를 근거로 하였으며, 향후 해당 계획 승인절차에 따라 달라질 수 있음.
2. 음영부분은 만수1·2·3지구 관련 사업임

[도시철도망 및 제안노선 계획 (2040년)]



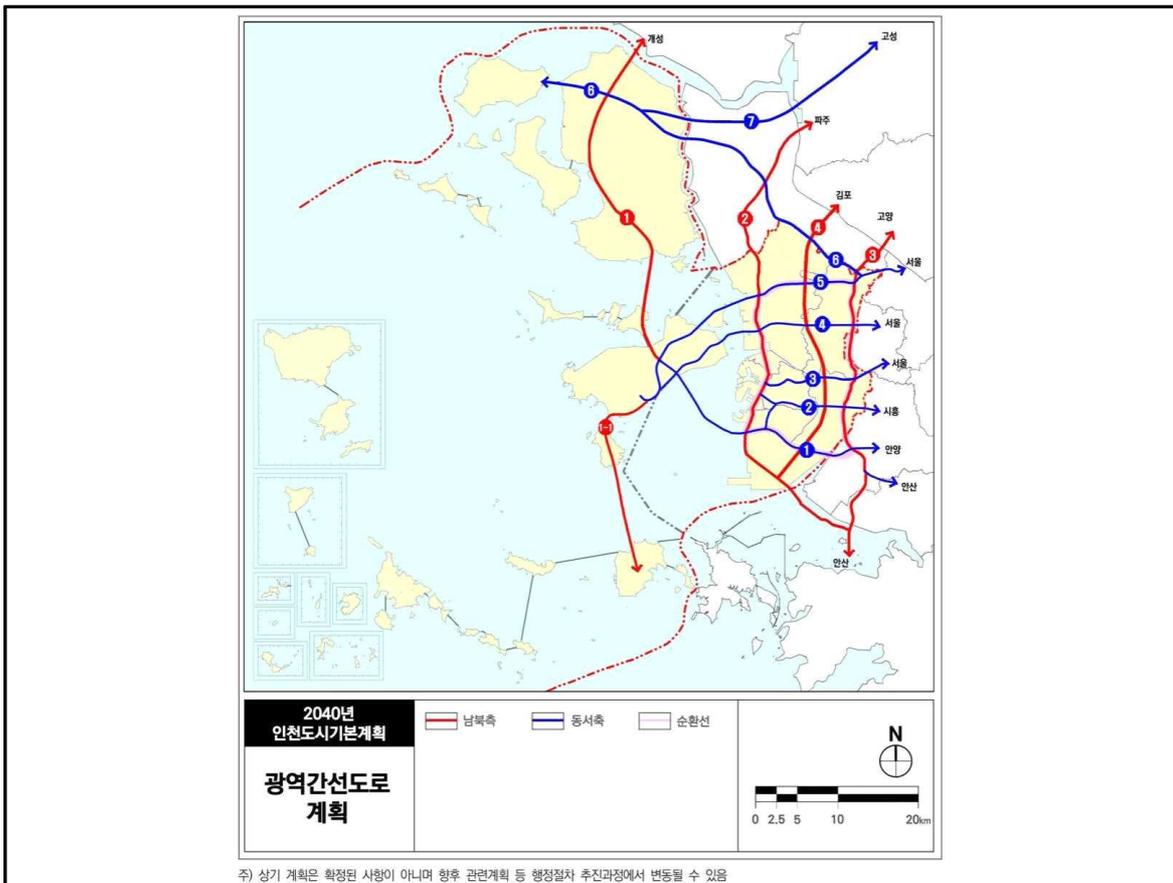
Ⅰ 광역간선도로망 계획

- 광역 순환 도로망체계 구축(남북4축 X 동서7축 X 순환1축)
- 광역교통체계 강화를 위한 유기적 연결 노선 구축으로 지역간 소통하는 도로망체계 구축 [광역간선도로 계획(2040년)]

구분	도로명	노선	추진사항	
남북축	1	영종~강화 평화도로	영종~강화~개성	장래통일대비 장기검토노선
	1-1	영종~영흥 해상도로	서평택 JCT~영종	-
	2	수도권 제2순환 고속도로	안산~시화~송도~아암물류단지~인천항~남청라C~검단양촌 IC~김포	제2경인고속도로와 연계체계 정비
	3	수도권 제1순환 고속도로	시흥시계(월곶 JC)~김포시계(김포IC)	광역교통체계 강화(사창~김포고속도로 지하화)
동서축	4	송도~검단 고속도로	송도(논현)~구월2~검단~고양	남북축 광역도로망 확충
	1	제3경인 고속화도로	영종~송도지구~고잔~시흥시계	-
	2	제2경인고속도로	남항(능해 IC)~시흥시계	문학IC~석수IC 도로폭원 확장
	3	제4경인화고속도로	인천항~장수IC~서울구로(오류IC)	-
	4	경인고속도로~제3연륙교	영종~남청라 IC~서운 JCT	경인고속도로지하화(남청라 IC~신월 IC)
	5	인천국제공항고속도로	인천국제공항(신불 IC)~김포공항 IC	노오지 IC 개선, 서울방향접속 방법 개선
	6	계양강화고속도로~국도48호선	계양~검단~김포~강화~교동	-
7	동서평화고속도로	강화~고성	-	

주 : 음영부분은 만수1·2·3지구 관련 사업임

[광역간선도로 계획 (2040년)]



01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기반방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

I 도시내 간선도로망 계획

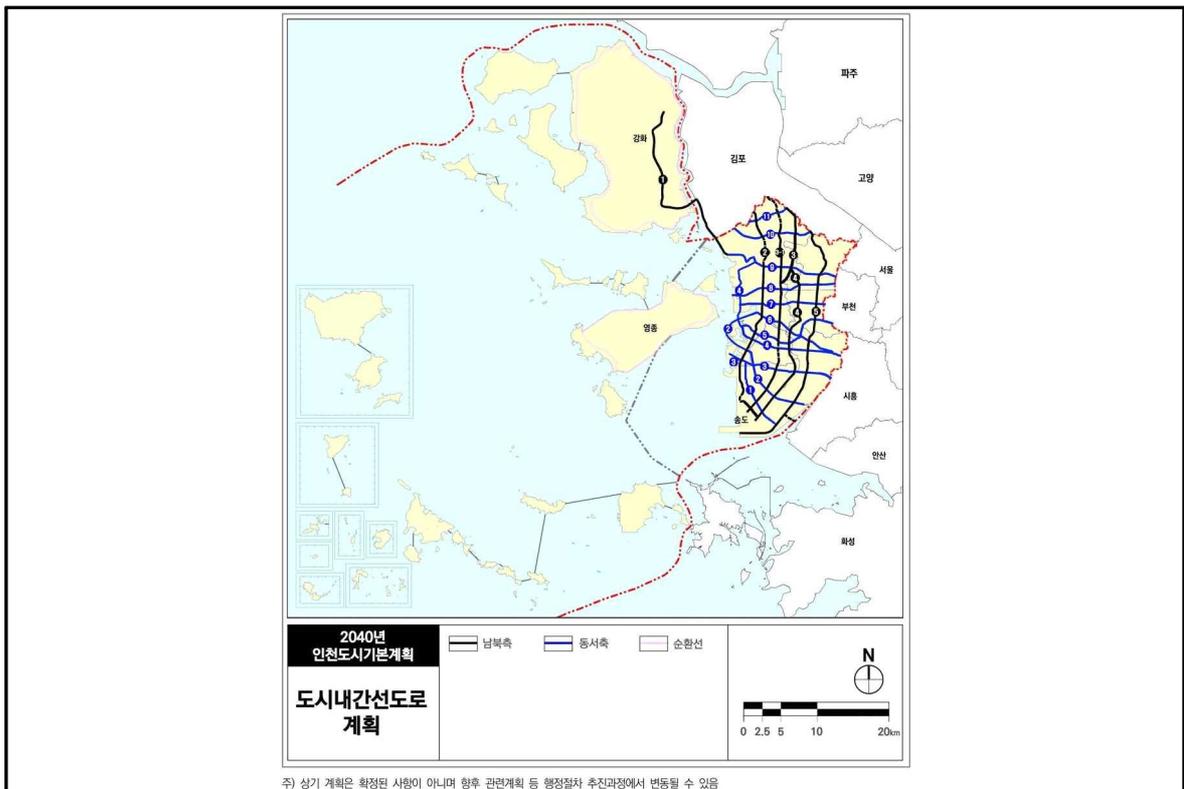
- 기존 도시내 간선도로망 유지(남북6축 X 동서11축 X 순환2축)
- 부분 확장 및 입체화 등으로 단절·병목 없는 최적의 내부 도로망체계 구축
- 장기 미집행 도시계획 도로 확충으로 기존도로와의 유기적 연계를 통한 효율 극대화

[도시 내 간선도로망 계획(2040년)]

구분	도로명	노선	추진사항	
남북축	1	가검도~강화	가검도~국지도 84호선	강화군 연계 국지도 84호선
	2	송도~금곡	아카데미로~서해대로~중봉대로	인천 신항 연계
	3	인천대~검단신도시	송도~도화 IC~서인천 IC~검단신도시	-
	3-1	서곶로	서인천C~심곡동~검암동~당하동~대곡동	인천대로 일반화 (공단고가교~서인천C 지하화)
	4	송도~공촌	송도국제대로~경원대로~마장로~경명대로	김포시 연계
5	송도~원당	인천신항대로~호구포로~장제로	인천신항대로 지하화	
동서축	1	송도~시흥	인천타워대로~첨단대로	-
	2	인천항대교~아암대로	북항~월미도~남항~옥련동~남동산단~정왕	-
	3	남항우회도로~비류대로	남항~옥련동~청학동~연수동~남촌동~서창동	-
	4	북항터널~인주대로~수인로	청라~북항~내항~주안~남동구청~시흥	-
	5	인천역~구산	인천역~동인천역~제물포~간석~부평~부천	-
	6	백범로	북항~가좌~간석~만수~시흥	-
	7	북항~삼산	북항~석남~부평구청~부천	-
	8	봉오대로	청라국제도시~효성동~작전역~부천	-
	9	경명대로	북인천C~청라국제도시~공촌~계산~계영C~부천	-
	10	원당대로	검단산업단지~검단신도시~김포	병목구간 해소
	11	금곡~대곡	아이푸드파크(김포시계)~대곡동(김포시계)	동서간 연결도로

주 : 음영부분은 만수1·2·3지구 관련 사업임

[도시 내 간선도로망 계획 (2040년)]



자. 제2차 인천광역시 도로건설·관리계획

1) 개요

- 수립주체 : 인천광역시
- 계획기간 : 2021년~2025년
- 근거법령 : 「도로법」 제6조

2) 관련내용

가) 인천광역시 도로기능에 따른 최적 도로망체계 구축

Ⅰ 광역도로망 구축계획

- 인천광역시 광역도로망은 3(남북)×5(동서) + 1(순환)으로 계획하였음
 - 경인고속국도 지하화(서인천IC~신월IC) 반영
 - 백범로 ~ 장수IC ~ 경인로(오류IC) 연계 동서3축 신설
 - 영종도내 인천대교와 연계되도록 동서4축 연장

[광역도로망 세부구축 계획]

축명	연번	도로명	구간		연장 (km)	차로수		비고
			시점	종점		현황	계획	
남북1	1	영종~강화 평화도로	운세IC	강화군북단	38.86	4~6	2~4	신설
남북2	1	수도권제2순환고속도로	시흥시계	서해대로94번길	12.87	-	4~6	신설
	2	수도권제2순환고속도로	서해대로94번길	검단양촌IC	19.23	4~6	-	현황
남북3	1	영종고속도로	월곶IC	서창IC	6.9	4	8	현황
	2	무네미로 (광역시도 71호선)	서창IC	장수IC	3.58	4	-	현황
	3	수도권제1순환고속도로	장수IC	노오지IC	11.16	-	8	현황
동서1	1	제2경인고속도로(인천대교)	운세IC	송도IC	21.27	6	-	현황
		아암대로(광역시도 4호선)	송도IC	고잔TG	5.92	6	-	현황
		제3경인고속도로	고잔TG	월곶IC	1.12	4~6	-	현황
동서2	1	제2경인고속도로	제2순환선	능해IC	0.9	-	6	신설
	2	제2경인고속도로	능해IC	서창JC	13.48	6~8	-	현황
동서3	1	제4경인고속도로	가좌IC	오류IC	15.87	-	2~4	신설
동서4	1	하늘대로 (광역시도 64호선)	영종IC	제3연륙교	6.22	6	-	현황
	2	제3연륙교(광역시도 40호선)	영종도	남청래IC	4.7	-	6	신설
	3	봉오대로(광역시도 40호선)	남청래IC	서인천IC	7.5	6	-	현황
	4	경인고속도로	서인천IC	서문JC	5	6	-	현황
동서5	1	인천국제공항고속도로	신월IC	노오지JC	29.78	6~8	-	현황

주 : 음영부분은 만수1·2·3지구 관련 사업임

차. 제2차 인천광역시 도시철도망구축계획(안)

1) 개요

- 수립주체 : 인천광역시
- 계획기간 : 2026년~2035년
- 근거법령 : 「도시철도법」 제5조, 「도시철도법 시행령」 제3조

2) 관련내용

구분	우선순위	노선명	연장(km)	정거장(개소)	사업비(억 원)
대상 노선	1	인천순환3호선	34.64	19	32,179
	2	용현서상선	11.46	9	12,010
	3	송도트램	25.18	38	7,461
	4	부평연안부두선	19.10	27	6,441
	5	인천2호선 노선연장	7.52	4	7,981
	6	영종트램 1단계	11.03	15	3,977
	7	가좌송도선	15.03	12	16,791
	소계	7개 노선	123.96	124	86,840
후보 노선	-	주안연수선	9.70	8	14,416
	-	영종 자기부상열차 확장	9.59	5	5,573
	소계	2개 노선	19.29	13	19,989
총계		9개 노선	143.25	137	106.829

주 : 음영부분은 만수1·2·3지구 관련 사업임

[제2차 인천 도시철도망 구축계획 선정노선]



카. 인천광역시 보행안전 및 편의증진 기본계획

1) 개요

- 수립주체 : 인천광역시
- 계획기간 : 2021년~2025년
- 근거법령 : 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」 제7조, 「인천광역시 보행안전 및 편의증진에 관한 조례」 제4조

2) 관련내용

[보행자길 정비 대상지]

구	보행자길명
남동구	미래로, 백범로, 인주대로 887번길, 인주대로 662번길.

[인천광역시 사업대상지 지점도]



타. 인천광역시 UAM 마스터플랜(인천광역시, 2025)

I 인천도심 (교통형)

- (추진 개념) 도시 성장에 따라 발생하는 이슈를 해결하고, 기존 교통과 연계한 미래형 교통체계를 구축하여 인천광역시 시민들의 삶의 질 향상
- (목적) 교통량 증가에 따라 확산되는 교통 혼잡도를 해소하고, 멀티모달 교통의 일부 분으로 기능하며 이동 편의성을 개선하는 교통형 사업모델
 - 인천광역시 자동차등록대수는 '13년 1,142,351대에서 2022년 1,692,760대로 연평균 4.01% 증가율 보임
 - 인천광역시 미래형 교통체계(MaaS, 멀티모달 등) 구축하기 위한 노력 중
- (제공 가치) 기존 지상 교통체계와 연계한 미래형 교통체계를 구축하고, 도시 성장에 따른 교통 혼잡도를 해소
- (추진 방향) 공공형 사업모델을 통해 수용성이 확보된 이후 철도망 환승거점, 유희지 및 헬기장 등과 인접한 지역에 인프라를 구축하여 '30년(중기)부터 본격 상용화 개시
- (활용 사례) 회의 참석을 위해 송도국제도시로 비행하는 회사원, 문학 경기장에서 스포츠 행사를 보기 위한 시민, 교통 체증이 심한 아침 및 저녁 시간에 이동하는 시민 등

[인천도심(교통형) 사업모델 UAM 노선(안) - Point to Point]



[순환노선 개념 기반 복합형 사업모델(안) - Circulat Route]



Ⅰ 추진계획 수립

- 버티허브 중심 편리하고 안전한 교통체계 구축
 - (배경 및 필요성) 인천광역시는 버티포트 중심의 멀티모달 모빌리티 허브 조성을 통해 인천 시민을 대상으로 3차원 공간까지 확장한 끊임없는 모빌리티 서비스를 제공할 수 있음

[규모 및 기능에 따른 버티포트 종류]

차이점	버티스탑	버티포트	버티허브
그림			
규모	1 개의 이착륙장 및 1-2개의 주기장	2 개 이상의 이착륙장 및 2-3개의 주기장	다수의 이착륙장 및 다수의 주기장
주요 기능	버티포트 및 버티허브를 연결하는 정류장의 역할 수행	도심 및 주변부 혹은 중소형 도시 내 단/중거리 노선을 운항	종합 터미널로서 다수의 버티포트 및 버티허브의 중심 공항 역할 수행
설치 방법	기존 시설의 개조 위주	기존 시설의 개조 혹은 신규 개발	신규 개발
시설	UAM 운용 최소 시설 비상 충전 시설	정비 시설 충전 인프라	소방, 의료, 기타 편의 시설 등 모든 서비스 시설
위치	도심 외곽 및 건물 옥상 등	도심, 주변부 및 중소도시	도시 외곽 및 주요 공항

01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기본방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

3. 광역교통계획

가. 광역교통시설 현황

- 본 인천 노후계획도시에 접근하는 광역도로는 고속도로 6개노선, 자동차전용도로 1개 노선, 국도 5개노선이 위치하고 있으며, 철도는 광역철도 2개노선, 도시철도 3개노선이 접하여 있음.

1) 광역도로시설

[광역도로 시설 현황]

구분	도로명	구간
고속도로	경인고속도로	인천 ~ 서울
	제2경인고속도로	인천 ~ 안양
	수도권제1순환고속도로	양주 ~ 양주
	수도권제2순환고속도로	인천 ~ 김포
	영동고속도로	인천 ~ 강릉
	인천국제공항고속도로	인천공항 ~ 고양
자동차전용도로	제3경인고속화도로	인천 ~ 시흥
국도	국도6호선	인천 ~ 강릉
	국도39호선	의정부 ~ 부여
	국도42호선	인천 ~ 동해
	국도46호선	인천 ~ 고성
	국도77호선	파주 ~ 부산

주 : 음영부분은 만수1·2·3지구 관련 시설임

2) 광역철도 및 도시철도 시설

[철도 시설 현황]

구분	철도명	구간
광역철도	수인분당선	인천 ~ 수원 ~ 청량리
	1호선	인천 ~ 수원 ~ 신창
도시철도	7호선	석남 ~ 장암
	인천1호선	검단 ~ 송도
	인천2호선	검단오류 ~ 운연

주 : 음영부분은 만수1·2·3지구 관련 시설임

01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

나. 광역교통시설 계획

1) 광역교통계획 진행 현황

○ 인천시 노후계획도시정비와 인접한 광역교통시설 계획은 도로 9개, 철도 4개, BRT 3개, 환승시설 1개로 계획되어 있음.

[도로계획]

구분	사업명	연장(km)	차로수	추진현황	향후계획	사업주체
1	고속도로 제2경인고속도로 문학IC~석수IC 확장	20.10	6→8	고속도로 건설계획 수립(반영)	'32. 확장예정	국토교통부
2	고속도로 남동IC 개선	0.70	1	구월2지구 광역교통 개선대책 입안중	구월2지구 준공시	국토교통부
		0.20	1	구월2지구 광역교통 개선대책 입안중	구월2지구 준공시	국토교통부
3	고속도로 서창~김포 고속도로	18.27	4~6	사업성 재검토 중 (통행료 협상 완료)	'31. 개통예정	민간사업자 (HDC 현대산업)
4	고속도로 신월IC~남청래IC 지하차도 건설	15.30	4~6	예비타당성 완료, 기재부 재정사업평가 위원회 의결(2025.1)	'28. 착공예정	국토교통부
5	일반도로 경명대로 확장	1.00	4~6→8	인천계양·부천대장 공공주택지구 광역교통개선대책 수립 (설계중)	'27. 개통예정	LH
6	일반도로 국도39호선(별말로) 확장	8.00	4→8	인천계양·부천대장 공공주택지구 광역교통계획중	'30. 개통예정	LH
7	일반도로 부평동-장고개간 도로개설	3.20	6	공사중(706m)	'29. 개통예정	인천시
8	일반도로 제4경인 고속화도로	18.69	4	적격성조사중	'34. 개통예정	인천시
9	일반도로 서창지구 연결도로 신설	0.80	2	구월2지구 광역교통개선대책 입안중	구월2지구 준공시	국토교통부

주 : 음영부분은 만수1·2·3지구 관련 계획임

01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기반방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

[철도계획]

구분	사업명	연장(km)	추진현황	향후계획	사업주체	
1	GTX	GTX-B노선	82.7	공사중	'31. 개통예정	국토교통부
	GTX-B	인천시청역(환승센터)	1개소	중앙투자 심사중	'30. 건립예정	국토교통부
	GTX-B	부평역(환승센터)	1개소	실시설계중	'30. 건립예정	국토교통부
2	트램	부평 연안부두선	18.70	제3보급단 이전 후 추진	'37. 개통예정	인천시
3	도시철도	인천2호선 노선연장	7.40	인천도시철도망 구축계획 반영	미정	인천시

주 : 음영부분은 만수1·2·3지구 관련 계획임

[BRT 계획]

구분	사업명	연장(km)	추진현황	향후계획	사업주체	
1	S-BRT	계양~대장 S-BRT	16.70	광역교통계획 반영	'29. 개통예정	LH
2	인천 BRT	1단계 : 인हा대~서인천C	9.4	간선급행버스체계 기본계획 반영	'30. 개통예정	대도시권 광역교통 위원회, 인천시
3		2단계 : 서인천C~화곡	13.2			
4		3단계 : 송도~인हा대	9.3			
5	BRT	인천~광명 BRT	13.9	간선급행버스체계 기본계획 반영	'30. 개통예정	대도시권 광역교통 위원회, 인천시

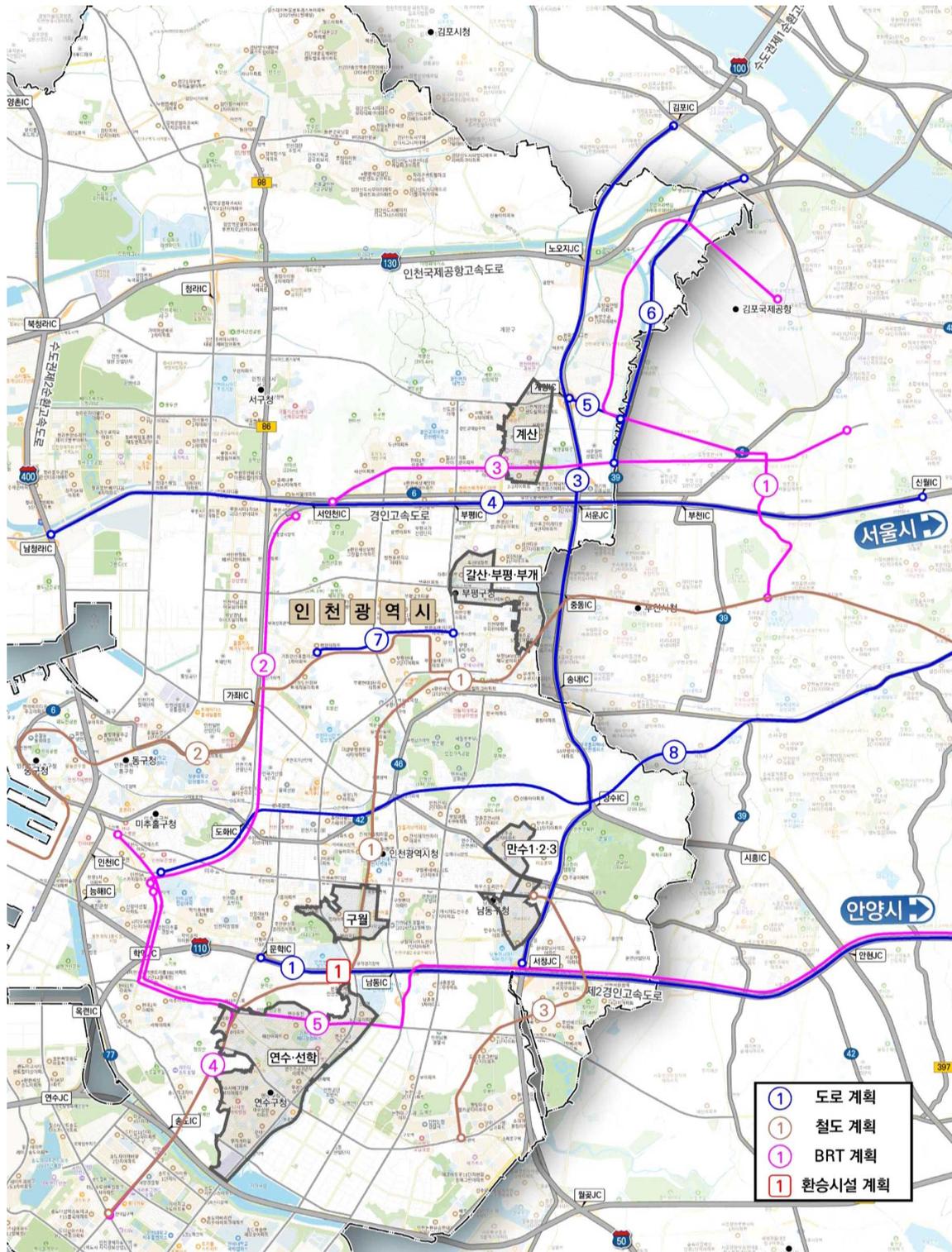
주 : 음영부분은 만수1·2·3지구 관련 계획임

[환승시설 계획]

구분	사업명	개소수	추진현황	향후계획	사업주체	
1	환승시설	문학경기장역 환승체계구축 (EX-허브)	1개소	구월2지구 광역교통개선대책 입안중	구월2지구 준공시	국토교통부

주 : 음영부분은 만수1·2·3지구 관련 계획임

[광역교통계획 총괄도]



01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기반방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

4. 만수1·2·3지구 교통계획

가. 교통현황 분석

1) 도로시설 현황

- 만수1·2·3지구 주변 광역도로는 고속도로 2개노선, 주간선도로 7개노선, 보조간선도로 2개노선이 위치하고 있음.

[도로 시설 현황]

구분	도로명	구간
고속도로	제2경인고속도로	인천 ~ 안양
	수도권제1순환고속도로	양주 ~ 양주
주간선도로	경원대로	굴다리오거리 ~ 솔정공원사거리
	남동대로	간석오거리 ~ 송도4교사거리
	호구포로	동수지하차도 ~ 송도5교사거리
	백범로	인천환경공단앞 ~ 장수사거리
	수인로	장수사거리 ~ 수인로시계
	무네미로	구산사거리 ~ 서창JC
	구월로	석비위사거리 ~ 만수주공사거리
보조간선도로	매소홀로	수산물검사원사거리 ~ 서창소방사거리
	운연천로	운연삼거리 ~ 운연천로시계

2) 광역철도 및 도시철도 시설

[철도 시설 현황]

구분	철도명	구간
광역철도	1호선	인천 ~ 수원 ~ 산창
도시철도	인천1호선	검단 ~ 송도
	인천2호선	검단오류역 ~ 운연

[도로 및 철도시설 현황도]



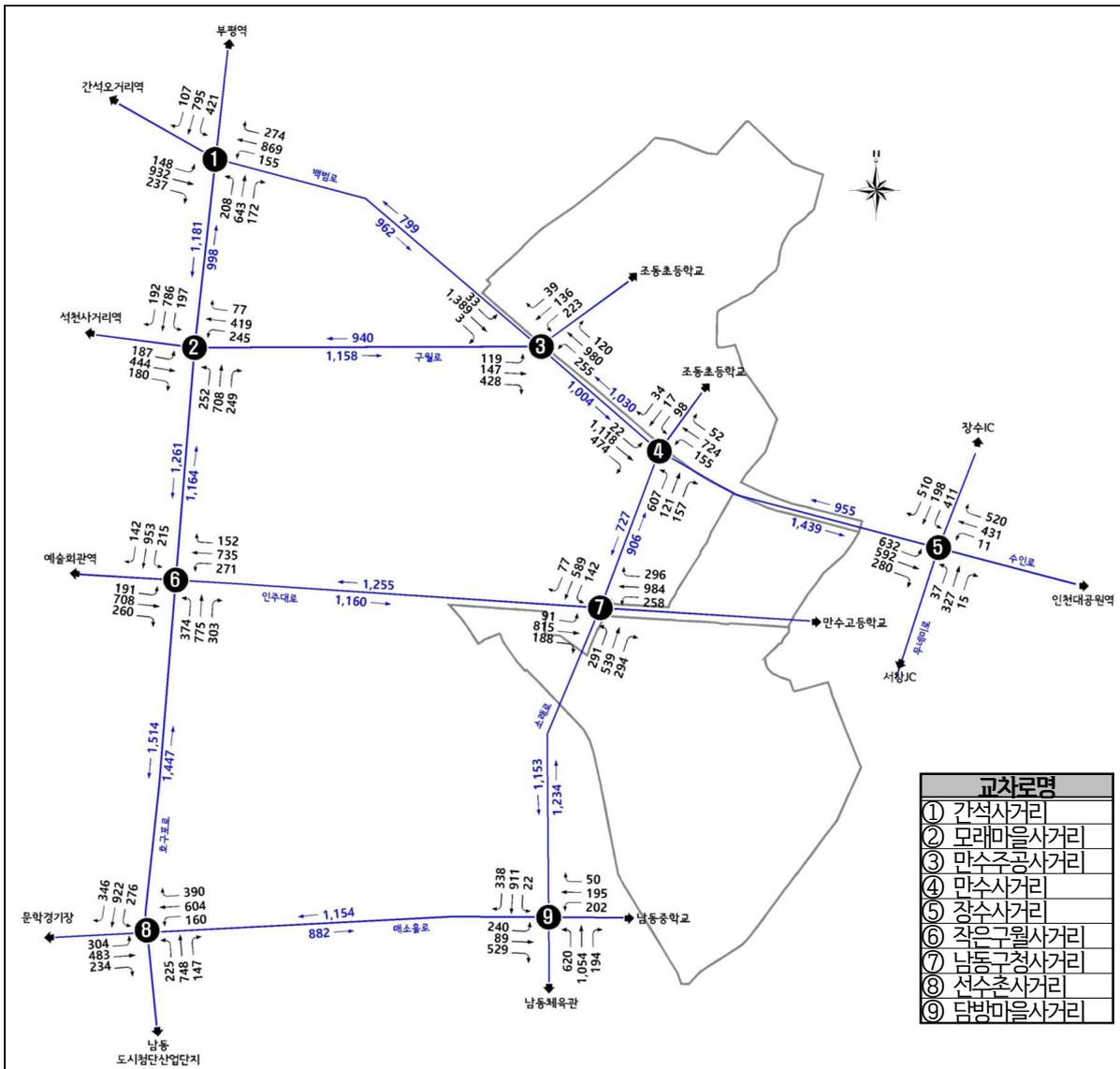
3) 내부 교통량 및 소통상태 분석

① 내부 교통현황 분석

I 교통량 및 소통상태 분석

- 본 교통소통 분석자료에서는 사업의 시행으로 직·간접적으로 영향을 미칠 것으로 예상되는 9개 교차로를 분석대상 교차로로 설정하였음.

[분석대상 현황 교통량(08~09시, 대/시)]



I 가로구간 교통량 및 통행속도 분석

○ 가로의 구간통행속도는 14.3km/h ~ 35.0km/h로 분석되었음.

[도시 및 교외간선도로 통행속도 분석결과(08~09시)]

구간	구분	구간길이 (km)	간선도로유형	구간통행속도 (km/h)
호구포로	① 간석사거리 → ② 모래마을사거리	0.6	Ⅲ	24.8
	② 모래마을사거리 → ① 간석사거리	0.6	Ⅲ	19.4
	② 모래마을사거리 → ⑥ 작은구월사거리	0.7	Ⅲ	24.5
	⑥ 작은구월사거리 → ② 모래마을사거리	0.7	Ⅲ	24.4
	⑥ 작은구월사거리 → ⑧ 선수촌사거리	1.1	Ⅲ	28.9
	⑧ 선수촌사거리 → ⑥ 작은구월사거리	1.1	Ⅲ	27.9
소래로	④ 만수사거리 → ⑦ 남동구청사거리	0.5	Ⅲ	20.8
	⑦ 남동구청사거리 → ④ 만수사거리	0.5	Ⅲ	19.4
	⑦ 남동구청사거리 → ⑨ 담방마을사거리	1.0	Ⅲ	25.4
	⑨ 담방마을사거리 → ⑦ 남동구청사거리	1.0	Ⅲ	29.6
백범로	① 간석사거리 → ③ 만수주공사거리	1.4	Ⅲ	29.4
	③ 만수주공사거리 → ① 간석사거리	1.4	Ⅲ	29.7
	③ 만수주공사거리 → ④ 만수사거리	0.3	Ⅲ	14.3
	④ 만수사거리 → ③ 만수주공사거리	0.3	Ⅲ	14.6
	④ 만수사거리 → ⑤ 장수사거리	0.9	Ⅲ	28.4
	⑤ 장수사거리 → ④ 만수사거리	0.9	Ⅲ	27.8
구월로	② 모래마을사거리 → ③ 만수주공사거리	1.2	Ⅲ	27.6
	③ 만수주공사거리 → ② 모래마을사거리	1.2	Ⅲ	27.8
인주대로	⑥ 작은구월사거리 → ⑦ 남동구청사거리	1.3	Ⅱ	32.4
	⑦ 남동구청사거리 → ⑥ 작은구월사거리	1.3	Ⅱ	32.0
매소홀로	⑧ 선수촌사거리 → ⑨ 담방마을사거리	1.3	Ⅲ	35.0
	⑨ 담방마을사거리 → ⑧ 선수촌사거리	1.3	Ⅲ	32.7

I 교차로 교통량 및 소통여건 분석

○ 주요 교차로의 평균제어지체는 50.9초/대 ~ 71.3초/대로 분석되었음.

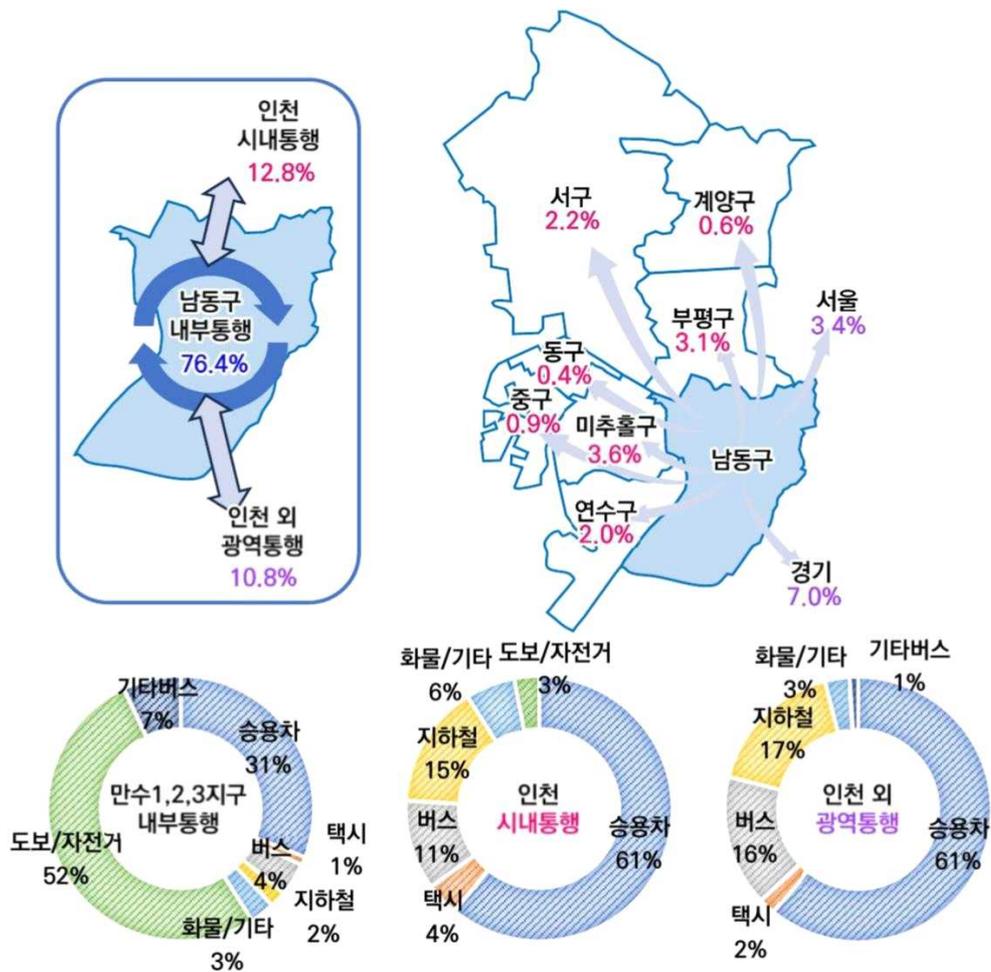
[교차로 소통여건 분석결과(08~09시)]

교차로명	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)
① 간석사거리	4,961	71.3
② 모래마을사거리	3,936	59.5
③ 만수주공사거리	3,872	52.8
④ 만수사거리	3,579	50.9
⑤ 장수사거리	3,964	62.6
⑥ 작은구월사거리	5,079	63.0
⑦ 남동구청사거리	4,564	56.3
⑧ 선수촌사거리	4,839	58.8
⑨ 담방마을사거리	4,434	51.7

4) 도로교통 여건분석

- 만수1·2·3지구의 통행은 내부통행 76.4%, 외부통행 23.6%이며, 외부통행은 미추홀구, 부평구에 교통량이 집중됨에 따라 시내 연계도로교통량이 집중됨.
- 만수1·2·3지구 인근에 위치한 장수IC(수도권제1순환고속도로), 서창JC(영동고속도로, 제2경인고속도로)로 인하여 시외 진출입교통량이 백범로 및 인주대로에 집중되어 상습정체가 발생함.

[만수1·2·3지구 통행특성]



01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

나. 교통수요예측 및 분석

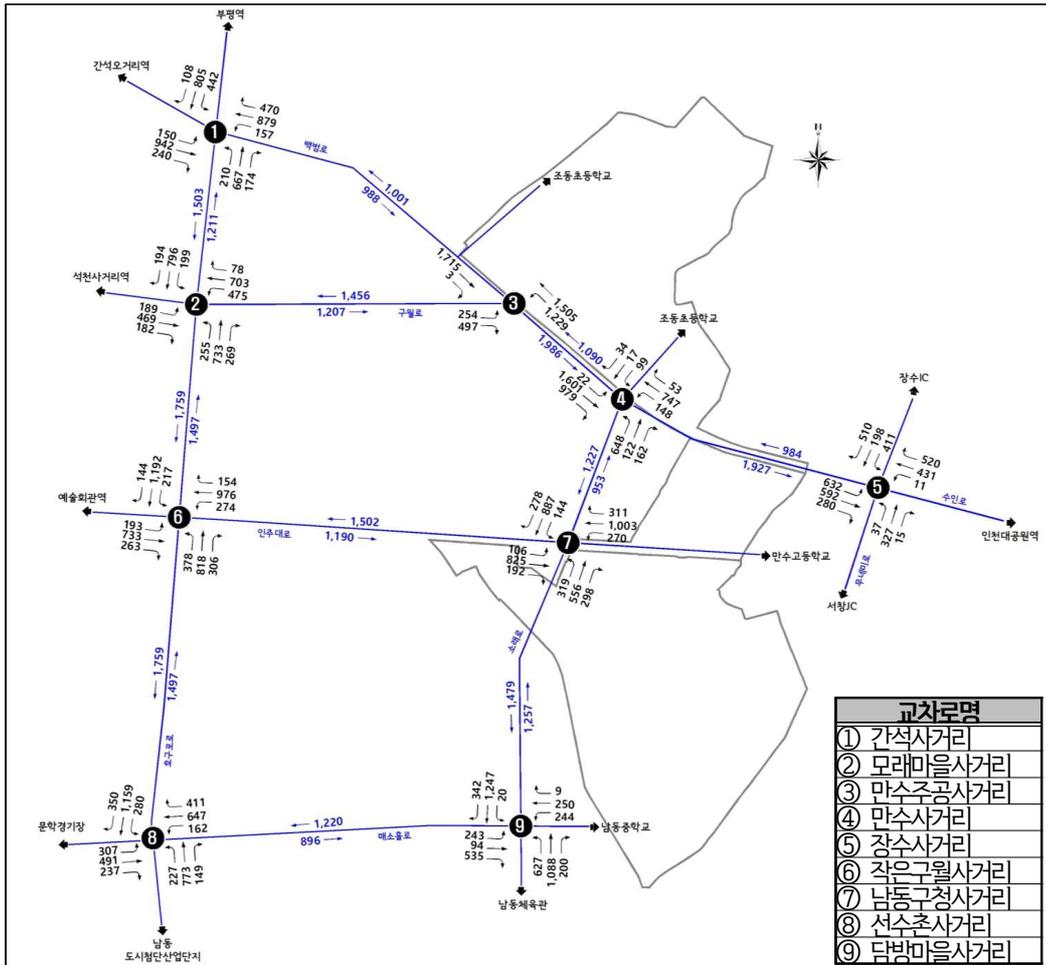
- 향후 사업 시행에 따라 계획된 총 21,687세대 중 증가분 4,177세대의 발생교통량을 예측, 배분하여 교통소통의 여건변화를 분석하였음.
- 사업지내 위치하는 공동주택 활동인구는 상주인구 41,993인/일, 방문인구 12,882인/일로 총 활동인구 54,875인/일로 예측되었음.
- 본 사업 시행으로 발생하는 교통량을 살펴보면, 첨두시에 유입 136대/시, 유출 1,896대/시, 1일 총 발생교통량은 유출·입 합계 17,658대/일로 예측되었음.

[총 발생교통량 예측(2035년)]

구 분	승용차		택시		합 계		계
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	
첨두시(08~09시)	107	1,669	29	227	136	1,896	2,032
1일 발생량	7,343	7,343	1,486	1,486	8,829	8,829	17,658

1) 사업시행시 교통량 및 소통여건 분석 결과

[분석대상 시행시 교통량(08~09시, 대/시, 2035년)]



Ⅰ 가로구간 교통량 및 통행속도 분석

○ 가로의 구간통행속도는 12.5km/h ~ 34.6km/h,로 분석되었음.

[도시 및 교외간선도로 통행속도 분석결과(08~09시, 2035년)]

구간	구분	구간길이 (km)	간선도로유형	구간통행속도 (km/h)
호구포로	① 간석사거리 → ② 모래마을사거리	0.6	Ⅲ	24.6
	② 모래마을사거리 → ① 간석사거리	0.6	Ⅲ	18.8
	② 모래마을사거리 → ⑥ 작은구월사거리	0.7	Ⅲ	20.3
	⑥ 작은구월사거리 → ② 모래마을사거리	0.7	Ⅲ	24.1
	⑥ 작은구월사거리 → ⑧ 선수촌사거리	1.1	Ⅲ	15.2
	⑧ 선수촌사거리 → ⑥ 작은구월사거리	1.1	Ⅲ	26.2
소래로	④ 만수사거리 → ⑦ 남동구청사거리	0.5	Ⅲ	19.4
	⑦ 남동구청사거리 → ④ 만수사거리	0.5	Ⅲ	18.9
	⑦ 남동구청사거리 → ⑨ 담방마을사거리	1.0	Ⅲ	13.9
	⑨ 담방마을사거리 → ⑦ 남동구청사거리	1.0	Ⅲ	29.3
백범로	① 간석사거리 → ③ 만수주공사거리	1.4	Ⅲ	27.5
	③ 만수주공사거리 → ① 간석사거리	1.4	Ⅲ	13.4
	③ 만수주공사거리 → ④ 만수사거리	0.3	Ⅲ	12.5
	④ 만수사거리 → ③ 만수주공사거리	0.3	Ⅲ	14.4
	④ 만수사거리 → ⑤ 장수사거리	0.9	Ⅲ	25.5
	⑤ 장수사거리 → ④ 만수사거리	0.9	Ⅲ	27.1
구월로	② 모래마을사거리 → ③ 만수주공사거리	1.2	Ⅲ	15.4
	③ 만수주공사거리 → ② 모래마을사거리	1.2	Ⅲ	15.3
인주대로	⑥ 작은구월사거리 → ⑦ 남동구청사거리	1.3	Ⅱ	32.0
	⑦ 남동구청사거리 → ⑥ 작은구월사거리	1.3	Ⅱ	20.8
매소홀로	⑧ 선수촌사거리 → ⑨ 담방마을사거리	1.3	Ⅲ	34.6
	⑨ 담방마을사거리 → ⑧ 선수촌사거리	1.3	Ⅲ	31.9

01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기반방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

Ⅰ 교차로 교통량 및 소통여건 분석

○ 주요 교차로의 평균제어지체는 42.1초/대 ~ 76.6초/대로 분석되었음.

[교차로 소통여건 분석결과(08~09시, 2035년)]

교차로명	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)
① 간석사거리	5,244	76.6
② 모래마을사거리	4,542	64.5
③ 만수주공사거리	5,203	42.1
④ 만수사거리	4,632	64.9
⑤ 장수사거리	4,591	72.0
⑥ 작은구월사거리	5,648	67.6
⑦ 남동구청사거리	5,189	61.2
⑧ 선수촌사거리	5,193	62.5
⑨ 담방마을사거리	4,899	56.3

Ⅰ 사업시행에 따른 교통영향 검토 결과

○ 사업 시행시 평균제어지체가 3.7초/대 ~ 14.0초/대 증가가 예상되므로 신호교차로의 신호최적화 등이 이루어져야 할 것으로 판단됨

[교차로 소통수준 변화(08~09시, 2035년)]

교차로명	평균제어지체(초/대)		지체시간 변화
	현황	사업시행시	
① 간석사거리	71.3	76.6	+5.3
② 모래마을사거리	59.5	64.5	+5.0
③ 만수주공사거리	52.8	42.1	-10.7
④ 만수사거리	50.9	64.9	+14.0
⑤ 장수사거리	62.6	72.0	+9.4
⑥ 작은구월사거리	63.0	67.6	+4.6
⑦ 남동구청사거리	56.3	61.2	+4.9
⑧ 선수촌사거리	58.8	62.5	+3.7
⑨ 담방마을사거리	51.7	56.3	+4.6

다. 지구교통 개선방안

1) 교통운영체계 변경

▶ 백범로 가로축 교통운영체계 개선(TSM)

- 구간 : 간석사거리~장수사거리(2.7km)
- 현재 첨두시(08~09시) 양방향 교통량은 2,034대/시로 주안산단~간석오거리~간석사거리~장수IC로 이동하는 광역 통행량과 남동구 만수지구 지구내 통행이 혼재하는 상황임.
- 기존도로의 효율적인 운영(신호 최적화 및 연동, 차로 재구성, 버스전용차로 운영 재검토 등)을 통한 교통체계 개선

[교통운영체계 개선(TSM) 구간]



▶ 교차로 신호운영 개선에 따른 개선효과

- 사업 시행시 최적 신호주기 부여를 실시하여 분석한 결과 2.5~22.0%의 감소효과가 있음.

[신호최적화에 의한 개선효과]

교차로명	평균제어자체(초/대)			개선효과	
	현황 (①)	사업시행시 (②)	개선시 (③)	지체시간감소 (③-②=④)	개선효과(%) (④÷②×100)
① 간석사거리	71.3	76.6	62.8	-13.8	18.0
② 모래마을사거리	59.5	64.5	62.9	-1.6	2.5
③ 만수주공사거리	52.8	42.1	42.1	-	-
④ 만수사거리	50.9	64.9	51.7	-13.2	20.3
⑤ 장수사거리	62.6	72.0	65.3	-6.7	9.3
⑥ 작은구월사거리	63.0	67.6	65.8	-1.8	2.7
⑦ 남동구청사거리	56.3	61.2	59.3	-1.9	3.1
⑧ 선수촌사거리	58.8	62.5	58.1	-4.4	7.0
⑨ 담방마을사거리	51.7	56.3	43.9	-12.4	22.0

2) 주차계획

Ⅰ 공동주택 주차대수 현황

- 만수1·2·3지구 내 주차장의 세대당 주차대수는 0.15대/세대~1.77대/세대이며, 총 세대당 주차대수는 0.60대/세대로 세대당 1대가 안되는 실정임.

[만수1·2·3지구 내 주차장 현황]

구분	아파트명	세대수	주차대수 (대)	세대당 주차대수 (대)	구분	아파트명	세대수	주차대수 (대)	세대당 주차대수 (대)		
1	만수주공1, 2단지아파트	2,436	1,476	0.61	11	만수뉴서울아파트	1,234	322	0.26		
2	만수주공5단지아파트	900	360	0.40	12	아4	광명아파트	870	609	0.70	
3	만수주공6단지아파트	800	400	0.50	13		한국아파트	608	426	0.70	
4	만수주공3단지아파트	510	204	0.40	14	아5	삼익아파트	256	293	1.14	
5	만수주공4단지아파트	1,790	1,122	0.63	15		만수현대아파트	560	750	1.34	
6	만수주공7,8단지아파트	2,906	1,449	0.50	16		금호타운아파트	414	485	1.17	
7	공작아파트	99	120	1.21	17	진흥아파트	300	210	0.70		
8	아3	남동아파트	770	770	1.00	18	아6	담방마을아파트	1,100	446	0.41
9		대동아파트	560	392	0.70	19	아7	아삭1단지아파트	299	352	1.18
10	아4	만수주공10단지아파트	1,050	161	0.15	20		아삭2단지아파트	48	85	1.77
-							계	17,510	10,432	0.60	

Ⅰ 주차계획 사례

- 최근 인천광역시 남동구의 공동주택 신축 계획이 없어 인근 부평구 공동주택 계획시 세대당 주차대수에 대하여 사례조사 하였으며, 그 결과는 다음과 같음.

[부평구 최근 공동주택 계획주차대수]

구분	사업명	규모(전용면적 기준)	계획주차대수	세대당 주차대수
부평구	갈산1구역 재개발정비사업	39㎡ : 144세대 71㎡ : 293세대 59㎡ : 439세대 84㎡ : 266세대 총 1,142세대	1,698대	1.48대/세대
	산곡5구역 주택재개발	39㎡ : 80세대 84㎡ : 722세대 59㎡ : 322세대 93㎡ : 68세대 74㎡ : 307세대 114㎡ : 66세대 총 1,565세대	2,419대	1.54대/세대
	십정4구역 재개발정비사업	32㎡ : 50세대 74㎡ : 92세대 59㎡ : 616세대 84㎡ : 204세대 총 962세대	1,290대	1.34대/세대

주: 계획주차대수는 타 용도 계획주차를 제외한 공동주택 전용 주차대수임.

[인천시 최근 상업시설 계획주차대수]

구분	사업명	규모	법정주차대수	계획주차대수	법정주차 대비 계획주차대수
상업시설 (판매·근린 생활시설)	인천 루원시티 가정지구 일반상업용지 '나'획지 근린생활시설 신축공사	연면적 22,496.43㎡ 지하3층~지상11층	129대	160대	124.1%
	인천광역시 루원시티 가정지구 상업1-1블럭 근생시설 신축공사	연면적 64,095.33㎡ 지하3층~지상15층	354대	436대	123.2%
	인천광역시 서구 청라동 152-20,21 번지 힐링웨이 신축공사	연면적 16,868.04㎡ 지하5층~지상5층	106대	142대	134.0%

I 장래 주차계획

[공동주택]

- 최근 부평구 세대당 주차대수는 1.34~1.54대/세대 수준으로 세대당 1.5대 수준의 계획주차대수 확보가 필요함.
- 「인천광역시 주차장 설치 및 관리 조례」에 의거하여 장애인을 위한 주차시설 3% 이상, 「주차장법 시행규칙」에 의거하여 확장형 주차(2.6mX5.2m) 30%이상 확보가 필요함.
- 전기차 주차는 「인천광역시 환경친화적 자동차 보급 촉진 및 이용 활성화에 관한 조례」에 의거하여 계획주차대수의 5% 이상 설치하여야 하며, 「주택건설기준 등에 관한 규칙」에 의거하여 이동형 충전기를 이용할 수 있는 콘센트를 계획주차대수의 10% 이상(전기차 주차 포함) 설치하여야 함.
- 어린이통학버스의 원활한 이동과 안전성 확보를 위하여 「단지내도로 교통안전시설의 설치·관리기준」에 의거한 어린이버스 승하차장을 설치하여야 함.

[상업지역, 준주거지역]

- 상업지역 내 건축물은 「인천광역시 주차장 설치 및 관리 조례」에 따라서 판매시설 100㎡당 1대, 근린생활시설 100㎡당 1대 이상의 부설주차장을 설치하여야 함. 법정 주차대수는 해당 건축물에 확보해야 하는 최소한의 설치기준으로 실제 주차수요에 비해 부족한 경우가 발생할 수 있음. 일정 규모 이상 인천지역 판매시설, 근린생활시설 건축물 운영사례를 바탕으로 법정주차대수의 120% 이상 부설주차장 설치가 바람직함.
- 주거와 상업기능이 혼재되어 있는 준주거지역은 인근 공원 지하공간 활용한 노외주차장을 건설하여 주차수급여건을 개선함.

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기반방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

[만수1·2·3지구 생활SOC시설 공급계획]

연번	확충 필요시설	복합화 대상 시설	주거생활권	비고
①	문화시설	만성중학교	만수·구월	A1
②	노인복지시설	주택단지 정비형 특별정비예정구역 내(공공기여부지 제공)	만수·구월	A6
③	주차장	골마루 근린공원	만수·구월	A5

[주거생활권별 생활SOC 공급계획도]



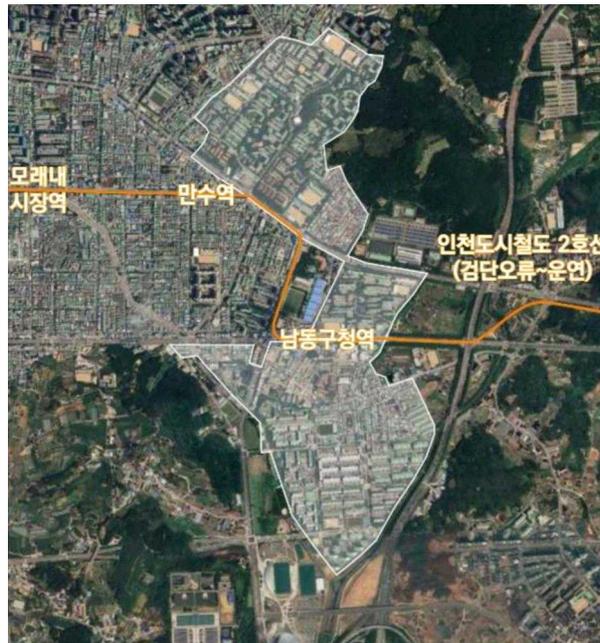
3) 대중교통계획

① 대중교통 여건분석

Ⅰ 철도 - 1개 노선

- 만수1·2·3지구 내부로 인천도시철도 2호선(만수역, 남동구청역)이 운행중에 있음.

[철도 - 1개노선]



Ⅰ 광역버스 - 3개 노선

- 만수1·2·3지구를 경유하는 3개의 광역버스 노선이 운행중에 있음.

[광역버스 - 3개노선]

	노선번호	기종점	배차간격	운영주체
	9300	인천~강남	20~40분	인천광역시
	1200	인천~홍대	30~50분	인천광역시
	1601	인천~홍대	50~60분	인천광역시

01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

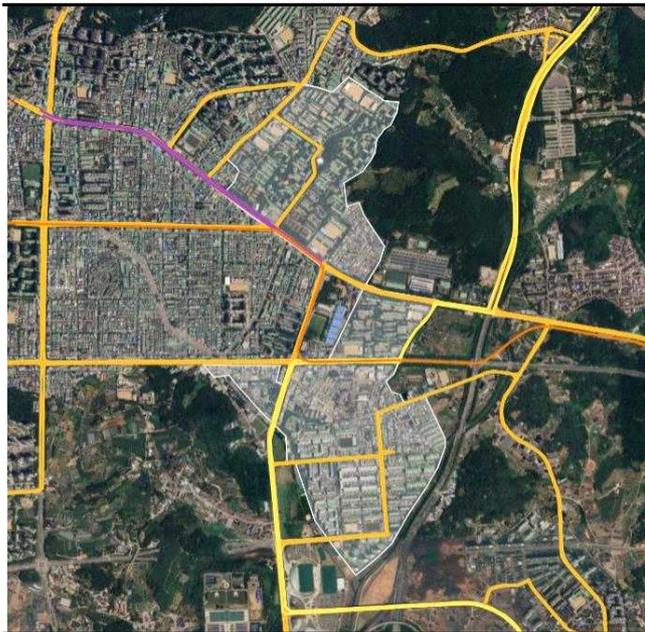
05
부문별 계획

06
계획의 실행

I 간선버스 - 17개 노선

○ 만수1·2·3지구를 경유하는 17개의 간선버스 노선이 운행중에 있음.

[간선버스 - 17개노선]

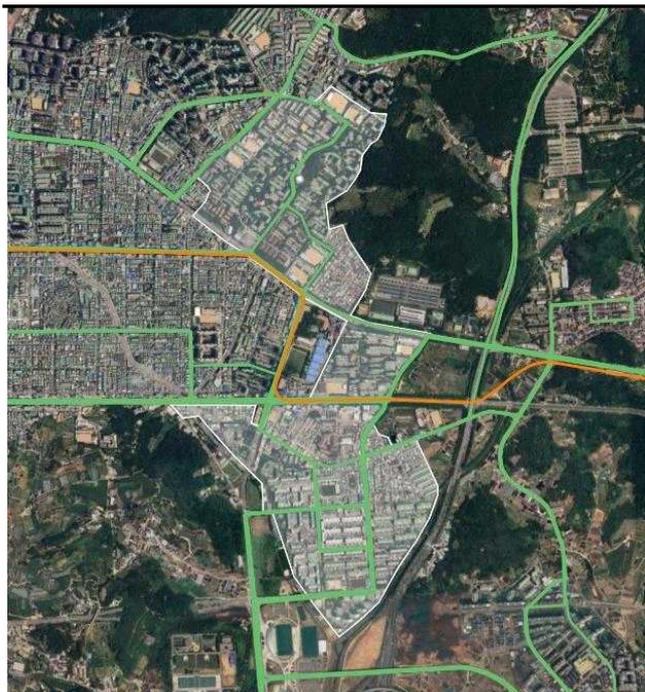


노선 번호	기종점	배차간격
30	왕길동~송내역남부	8~10분
33	장수공영차고지~인하대병원	10~12분
36	장수공영차고지~항동7기버스차고지	5~7분
8	인천대학교~송내역남부	6~8분
8A	인천대학교~송내역남부	20분
15	가좌동차고지~서창공영차고지	8~11분
37	삼산고등학교~수현마을	17~21분
62	서창공영차고지~동인천역	7~10분
6	송도공영차고지~남동체육관	10~13분
6-1	송도공영차고지~남동체육관	10~13분
46	신흥교통입구~두산아파트	13~17분
103-1	십정동차고지~동춘동차고지	13~16분
22	원진운수차고지~신명아파트	12~16분
27	항동7기버스차고지~월곶아울림센터	16~21분
16-1	항동7기버스차고지~송내역남부	14~17분
303-1	십정동차고지~인천공항	34~40분
급행99	송도제2차고지~송내역남부	19~27분

I 마을버스 - 10개 노선

○ 만수1·2·3지구를 경유하는 10개의 마을버스 노선이 운행중에 있음.

[마을버스 - 10개노선]



노선 번호	기종점	배차간격
538	한양공구~동암남부역	10~14분
533	만수신동아아파트~동암남부역	5~6분
534	장수공영차고지~롯데백화점	8~9분
532	꿈에그린아파트~동암남부역	9~12분
535	뒷방죽들~동암남부역	10~14분
536	인천대공원후문~동암남부역	8~11분
N50	인천노현중학교~송내역남부	30분
순환54	운연동~남동구청역	60~80분
순환56	서창공영차고지~인천터미널역	18~22분
540	540번중점~남동중학교	14~18분

② 대중교통 개선방안

Ⅰ 대중교통 환승체계 개선

- 광역버스 환승정류장 개선
 - 버스정차대 규모 확대(증설)
 - 대기공간(밀폐형 쉘터) 설치
 - 버스베이는 차량이 주행하는 차로와 구분하여 별도 확보
 - 쉘터인근 PM 스테이션 및 자전거보관소 설치
- 남동구청역(시외 연결 거점)
 - 광역버스를 이용하여 수도권제1순환고속도로, 제2경인고속도로 및 영동고속도로를 경유하는 광역통행 연계

Ⅰ 자전거, 보행자 및 PM(Personal Mobility) 도로망 정비

- 녹지 및 공공보행통로 등의 시설물에도 주행이 가능한 PM 친화적 도로환경 조성
- 환승거점중심, 주요 역사, 공원 및 APT단지 내 등 무질서한 주차 방지를 위한 자전거 및 PM보관소 확보(3개소)

[자전거 및 PM보관소 설치지점(3개소)]



[자전거 및 PM보관소 예시도]



01 계획의 개요

02 기정기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기본방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

○ 자전거도로망 정비(1개소, 1.1km)를 통한 자전거 이용 활성화

[자전거도로 계획지점]



① 지선 남북4축

자료출처 : 인천광역시 자전거 이용 활성화 계획, 인천광역시

4) 보행교통 개선계획

① 보행교통 개선계획

Ⅰ 보행환경개선

- 보도폭 2.0m 이상 확보
- 보행동선 단절구간 연결
- 교통약자 통행구간 교통안전시설물(안전웬스 등) 설치
- 보행자 횡단신호시간 연장(1.2초/m→1.5초/m)

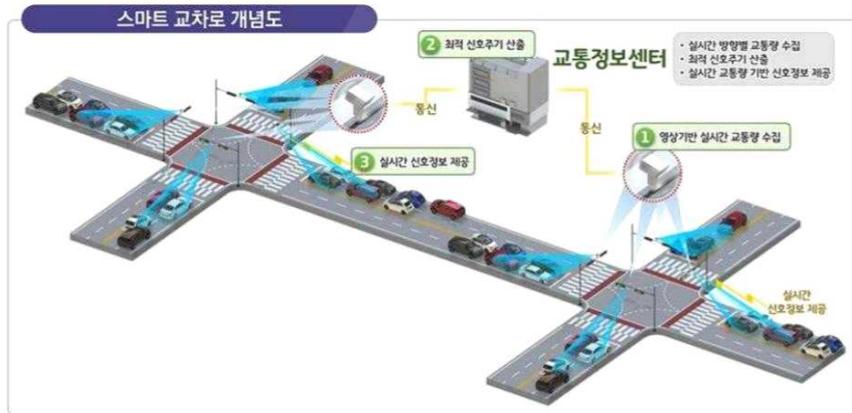
Ⅱ 대상구간

- 공동주택 인접가로
- 초등학교 통학동선

② AI 기반 교통체계 구축

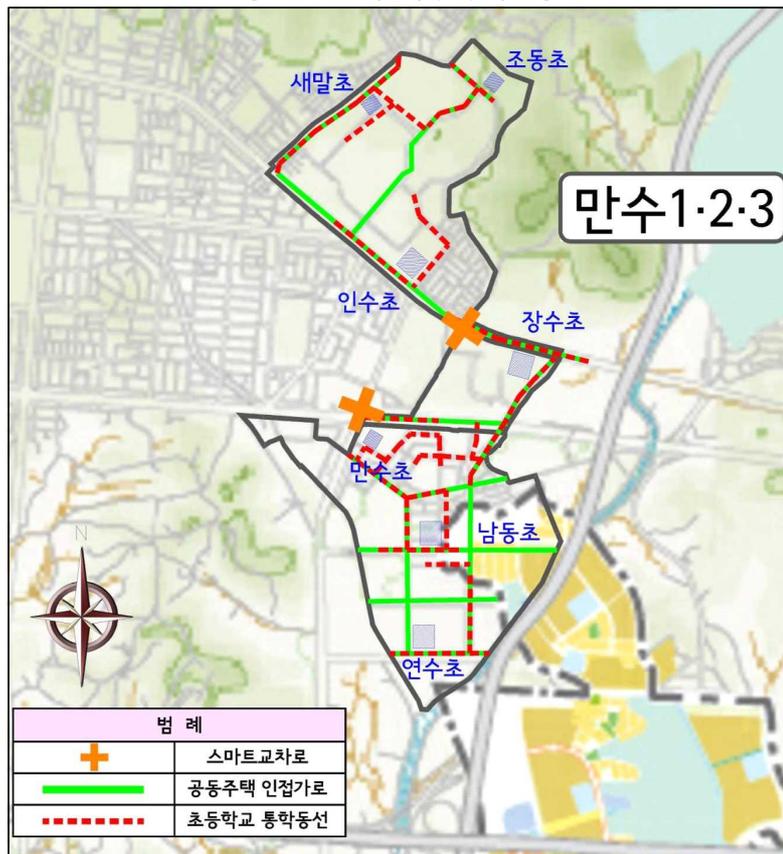
- 스마트 횡단보도, 스마트 교차로 확대 설치를 통한 실시간 교통 흐름 분석 기반 신호 최적화 및 사고 예방 기능 강화
- 전 방향 횡단보도를 주요 교차로에 확대 도입하여 보행자의 이동 편의성과 안전성 제고

[스마트 교차로 개념도]



- 보행교통 개선은 공동주택 인접가로 및 초등학교 통학동선을 위주로 계획하였으며, 해당하는 교차로는 2개소임.

[보행교통 개선계획 대상구간]



01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기본방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

③ 산업·경제 활성화계획

1. 기본방향

- 노후계획도시의 정주여건 개선과 더불어 노후계획도시 내 디지털혁명 등 산업구조 변화에 맞는 지역경제의 성장동력을 육성하고 양질의 일자리를 창출하여 도시의 자족기능 향상 도모

2. 산업구조 및 자족성 평가

가. 산업구조 분석

- 만수1·2·3지구의 업종별 사업체 수 및 종사자수 입지계수(LQ) 등을 통해 산업구조의 특성 분석
 - 2022년 사업체수는 총 2,144개소이며, 도매 및 소매업이 704개소(32.9%)로 가장 높은 비율을 차지하며 숙박 및 음식점업 331개소, 건설업 179개소 순으로 나타남
 - 2022년 종사자수는 총 16,734인이며, 보건업 및 사회복지 서비스업이 6,096인(36.4%)으로 가장 높은 비율을 차지하며 사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업 1,619인 공공행정, 국방 및 사회보장 행정업 1,430인 순으로 나타남.
 - 집계된 사업체 수 및 종사자 수에 대하여 수도권 대비 입지계수(LQ)를 분석한 결과 만수1·2·3지구는 보건업 및 사회복지 서비스업이 높은 수준으로 분석됨

[만수1·2·3지구 산업현황(2022년 기준)]

구분	만수1·2·3지구				입지계수(LQ)	
	사업체 수 (개소)	비율(%)	종사자 수 (인)	비율(%)	사업체	종사자
전체	2,144	100.0	16,734	100.0	24.06	18.72
농업, 임업 및 어업	-	-	18	0.1	-	1.49
광업	-	-	-	-	-	-
제조업	100	4.7	382	2.3	0.47	0.16
전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	-	-	-	-	-	-
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업	-	-	33	0.2	-	0.49
건설업	179	8.4	833	5.0	1.21	0.70
도매 및 소매업	704	32.9	1,399	8.4	12.7	0.54
운수 및 창고업	133	6.2	426	2.5	0.57	0.47
숙박 및 음식점업	331	15.4	834	5.0	1.28	0.62
정보통신업	-	-	63	0.4	-	0.07
금융 및 보험업	5	0.2	171	1.0	0.19	0.32
부동산업	57	2.7	733	4.4	0.47	1.40
전문, 과학 및 기술 서비스업	76	3.5	496	3.0	0.73	0.39
사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업	45	2.1	1,619	9.7	0.88	1.54

구분	만수1·2·3지구				입지계수(LQ)	
	사업체 수 (개소)	비율(%)	종사자 수 (인)	비율(%)	사업체	종사자
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	-	-	1,430	8.5	-	3.18
교육 서비스업	88	4.1	1,385	8.3	0.97	1.27
보건업 및 사회복지 서비스업	93	4.3	6,096	36.4	1.62	4.16
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	60	2.8	274	1.6	1.16	0.95
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	273	12.7	542	3.2	1.81	0.97

※ 자료 : 통계지리정보서비스(SGIS), 통계청 전국사업체 종사자 현황, 2022년 기준

※ 입지계수(LQ, Location quotient)는 관심항목의 분산정도를 나타내는 지표로서 특정산업이 해당지역 내에서 차지하는 비중과 전국에서 차지하는 비중을 비교하여 해당 산업의 지역간 상대특화도를 측정하는 지표이며 1을 기준으로 1보다 크면 해당 산업의 특화 정도는 높다고 할 수 있으며 반대로 1이하이면 적게 분포해 있음을 나타냄

나. 유치업종

- 만수1·2·3지구의 산업구조 분석에 따른 특화 산업 활성화 및 대상지 내외 여건 변화에 따른 주요 산업에 대한 기능 도입을 위한 유치 업종 제시
- 향후 특별정비계획 수립 시 상업·업무시설의 설치 목적에 부합하도록 적정 세세분류를 설정

[만수1·2·3지구 자족성 현황]

구분	대분류	KSIC 코드 세세분류	비고
1	플랫폼 개발 및 운영	정보통신업 62010, 62021 등	• 주차공간·육아용품 작업공간 등 다양한 자원을 연결·중개하는 공유 플랫폼(App/Web)의 개발 및 운영이 주된 활동인 경우
		58211	• 주차장·육아용품 등 공유서비스의 운영 플랫폼 자체를 설계·개발하는 경우
	부동산업	68112	• 공유오피스나 주차공간 등을 위한 시설 임대료 수입이 주를 이루고 다른 지원 서비스가 부수적일 경우
2	온디맨드 서비스	협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업 95310, 95392 등	• 집수리, 청소 등 실제 가사 및 일상생활 지원 서비스를 직접 제공하는 활동이 주된 경우
		보건업 및 사회복지 서비스업 87293, 87210 등	• 노인 및 영유아 돌봄, 재가 복지 등 사회복지 기반의 돌봄 서비스를 제공하고 운영하는 활동이 주된 경우
		운수 및 창고업 49219, 52992 등	• 지역사회 및 교통취약계층을 위한 수요 응답형 운송 및 지원 활동이 주된 경우
3	노인 일자리 제공 서비스	사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업 75110	• 노인 인력을 모집해 환경관리 일자리에 연계하는 직업알선 및 인력공급 활동이 주된 경우
		74300	• 도시 내 공원, 하천 등 녹색 공간의 환경 관리, 조경 유지 보수 등을 전문적 활동이 주된 경우
		공공 행정, 국방 및 사회보장 행정 84221, 84229 등	• 노인 일자리 사업 등 공익 활동의 행정적 관리 및 지원이 주된 경우

구분	대분류	KSIC 코드 세세분류	비고
4	교육 서비스업	85709	• 정규 교육 외의 시민 대상 체험 및 교육 프로그램 운영을 지원하는 활동이 주된 경우
	전문, 과학 및 기술 서비스업	70129	• 탄소중립 기술 및 제품에 대한 신기술 연구, 성능 평가, 실증 테스트 등 연구 개발 활동이 주된 경우
	예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	90211	• 탄소중립체험관-에너지홍보관 등 교육과 전시가 결합된 공공형 체험-홍보 활동이 주된 경우

※ 대분류 및 세세분류 업종의 경우 제10차 한국표준산업분류에 따름

※ 향후 여건 변화에 따라 도입기능이 변경될 경우 관련 산업분류를 주요목적에 따라 변경 가능

다. 자족성 평가

Ⅰ 기본방향

- 「노후계획도시정비기본방침」에 따라 노후계획도시의 자족성 향상을 위해 목표연도에 직주비가 최소 1이상이 되도록 종사자수 목표치를 설정하는 것을 권장
- 다만, 노후계획도시 인근에 산업단지 등 대규모 산업집적지가 분포하는 경우, 이를 포함하여 직주비 1이상이 되도록 종사자수 목표치를 설정할 수 있음

Ⅱ 노후계획도시 직주비 현황

- 노후계획도시 자족성은 직주비(職住比, 종사자수를 가구수로 나눈 값) 등의 관련 지표를 권역 내 유사도시와 비교하여 진단
- 인천광역시 전체 종사자수는 1,250,203인, 만수1·2·3지구는 16,734인으로 세대수 대비 종사자수인 직주비는 각각 0.95, 0.86로 나타남.

[만수1·2·3지구 자족성 현황]

구분	세대 수(세대)	종사자 수(인)	직주비
인천광역시	1,322,632	1,250,203	0.95
만수1·2·3지구	19,495	16,734	0.86

※ 자료 : 통계지리정보서비스(SGIS), 2024년 인천광역시 통계연보(2023년 종사자 수 자료 부재로 2022년 기준 자료 활용).

Ⅲ 특별정비계획 수립 시 예상 직주비

- 특별정비계획에 따른 재건축 및 개발사업 등에 의한 증가 세대수는 449세대로 이를 반영한 직주비는 0.84로 추정됨
- 목표연도 기준 직주비 1.0을 달성하기 위한 고용인원(종사자 수)는 총 3,210인으로 나타남

[만수1·2·3지구 자족성 현황]

구분	세대 수(세대)	종사자 수(인)	직주비	
만수1·2·3지구	현황	19,495	16,734	0.86
	특별정비계획 수립 시	19,944	16,734	0.84
추가 확보 필요		-	3,210	1.00

※ 자료 : 통계지리정보서비스(SGIS), 2024년 인천광역시 통계연보(2023년 종사자 수 자료 부재로 2022년 기준 자료 활용).

3. 직주비를 고려한 자족성 확보 방안

가. 인접 업무지구의 세대수 및 종사자 수 산출

- 만수1·2·3지구와 3km이내 입지한 구월업무지구의 세대 수는 6,287세대이며, 종사자 수는 21,589인으로 직주비는 1.5로 나타남.

[구월업무지구 현황]

구분		내용
토지이용계획 (㎡)	합계	458,000.0
	상업·업무시설	187,038.6
	도로	143,114.0
	광장	18,917.0
	공공청사	93481.9
	의료시설	15,448.5
세대수 및 종사자 수 현황	세대 수	6,287
	종사자 수	21,589
	직주비	3.4



※ 자료 : 산업입지정보시스템(<https://www.industryland.or.kr/>)

※ 자료 : 통계지리정보서비스(SGIS), 2024년 인천광역시 통계연보(2023년 종사자 수 자료 부재로 2022년 기준 자료 활용)

4. 직주비 검토

- 인접 업무지구 내에 창출되는 종사자 수 21,589인을 고려하여 목표연도 직주비는 1.5으로 나타남.

[만수1·2·3지구 자족성 현황]

구분	세대 수(세대)	종사자 수(인)	직주비
합 계	26,231	38,323	1.5
1. 만수1·2·3지구	19,944	16,734	0.8
가. 만수1·2·3지구 현황	19,495	16,734	0.9
나. 노후계획도시 특별정비계획 반영	449	-	-
나. 중심지구정비형 기부채납에 따른 업무시설 조성	-	-	-
2. 인접 업무지구	6,287	21,589	3.4

※ 자료 : 통계지리정보서비스(SGIS), 2024년 인천광역시 통계연보(2023년 종사자 수 자료 부재로 2022년 기준 자료 활용)

01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

가. 자족기능 향상을 위한 공간계획

I 기본방향

- 역세권 등 상업·업무지구의 정비, 유휴지 복합개발, 저이용 도시계획시설의 입체 복합화 등을 통해 만수1·2·3지구 내 자족기능 향상을 위한 경제활동공간 확보
- 수도권정비계획법과 수도권총량제에 의해 공업지역 신규지정이 어렵고 공장입지가 제한되는 만수1·2·3지구의 공간환경 특성을 고려하여, LQ(입지계수)분석을 통해 도출된 업종과 업무시설이 요구되는 지식기반서비스업 중심으로 계획

II 지역경제 성장동력 육성 및 자족기능 확보 방안

- 주택단지 내 비주거 용도 및 생활SOC(사회기반시설) 조성을 통한 직주비 확보
- 만수1·2·3지구 내 역세권 및 상업지역을 중심으로 복합개발 유도하고 도시활력축에 위치한 남동구청 및 만성중학교 내 복합화를 통한 거점 마련
- 단순한 만수1·2·3지구의 자족여건 확보가 아닌 저출산·고령화 등 인구구조의 변화에 대응하는 자족 여건 마련

[만수1·2·3지구 주변지역 자족여건 현황도]



4 건축물의 밀도계획

1. 기본방향

- 목표연도 계획인구에 따른 적정 밀도계획을 통해 특별정비에정구역의 유형별 정비 기준 마련
- 통합정비시 실현가능한 용적률 제시 및 단지 쾌적성 확보를 위한 정주환경 계획 기준 마련

2. 특별정비에정구역 밀도계획

가. 특별정비에정구역 용적률 체계

- (인구/세대) 「2040년 인천 도시기본계획(변경)」상 2035년 목표 지표(2.37인/세대) 적용
- (주택공급규모 및 비율) 인천광역시에서 지난 10년간 시행한 정비사업의 주택 배분계획 비율 반영

[2040년 인천 도시기본계획(변경) 인구 지표]

구분		2020년	2025년	2030년	2035년	2040년
인구	만명	295	302	327	330	330
가구원수	인가구	2.64	2.52	2.44	2.37	2.30

- 최근 10년간 사례에 의한 주택유형별 공급 면적은 60㎡이하의 경우 82.2㎡, 60㎡ 초과 85㎡이하의 경우 116.5㎡, 85㎡초과의 경우 142.7㎡이며 공급 비율은 사례의 비율을 고려하여 60㎡ 이하 : 60㎡초과~85㎡이하 : 85㎡초과 = 5 : 4 : 1로 반영

[주택유형별 주택공급 규모 및 비율(권장사항)]

구분	합계	60㎡이하	60㎡초과 85㎡이하	85㎡초과	비고
주택공급규모(㎡)	-	82.2	116.5	142.7	공급면적 기준
공급비율(%)	100.0	50.0	40.0	10.0	

- 특별정비에정구역 내의 계획 세대수는 총 11,523세대이며 최근 인천광역시 관내 정비사업 사례 세대당 평균 면적인 101.9㎡/세대를 반영한 특별정비에정구역의 연면적은 1,174,723.0㎡임.
- 연면적을 대지면적으로 나누어 기준용적률을 산정한 결과 322.2%로 나타남.

[특별정비에정구역 기준용적률 산정]

구분	내용	비고
특별정비에정구역 내 세대수	11,523	
최근10년간 관내 사례 면적(㎡)	101.9	
연면적(㎡)	1,174,723.0	
대지면적(㎡)	364,607.9	
기준용적률(%)	322.2	

01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

나. 특별정비에정구역 유형별 밀도

Ⅰ 특별정비에정구역 유형별 밀도계획

- 특별정비에정구역별 기준용적률은 각 유형에 따라 서로 상이하게 적용
- 만수1·2·3지구의 경우 계획용적률이 용도지역별로 구분되어 있지 않으므로 동일 유형 내 기준용적률은 동일하게 설정
- 정비용적률의 최대한도는 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제25조에 의거하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 관계법령에 따른 용적률 최대한도의 150%를 초과할 수 없으며 사업주체는 정비용적률에 따라 본 기본계획에서 제시하는 공공기여를 부담

[특별정비에정구역 유형별 밀도계획]

구분	용도지역	구역수	기준용적률(%)	비고
합계		6	320.0	
주택단지정비형	제3종일반주거지역	6	320.0	

Ⅰ 지역여건별 밀도관리 방안

- 정비 시 건축배치 및 높이계획은 주변 철도역, 학교, 간선도로 등 고려
- 역세권 및 간선도로변은 지하철, 버스 등 대중교통 접근성이 우수하여 고밀 개발을 권장하고 가로변에 연도형 상가 배치 등을 통한 연계 도모
- 학교 인근 구역은 학습환경 보호를 위해 중·저밀로 개발을 권장하며 공원, 보행자전용도로 등 Open Space를 배치하여 안전한 보행환경 조성

[만수1·2·3지구 특별정비에정구역별 기준용적률 설정]

연번	구분	유형	용도지역	현황용적률(%)	계획용적률(%)	기준용적률(%)	단지 수
1	A1	주택단지 정비형	제3종일반주거지역	124.1	200.0	320.0	1
2	A2		제3종일반주거지역	219.4	250.0	320.0	3
3	A3		제3종일반주거지역	220.9	250.0	320.0	4
4	A4		제3종일반주거지역	228.6	250.0	320.0	4
5	A5		제3종일반주거지역	166.1	250.0	320.0	1
6	A6		제3종일반주거지역	265.7	250.0	320.0	2

3. 공동주택단의 정주환경 향상 계획

가. 기본방향

- 정비사업 이후에도 공동주택단지의 양호한 정주환경을 지속적으로 보장하기 위해, 정비사업이 정주환경 및 도시환경에 미치는 영향을 정량적이고 과학적으로 분석·평가할 수 있는 기준 제시
- 만수1·2·3지구 내 공동주택단지 정비를 포함하는 특별정비계획 수립 시, 건축계획 승인요청 시 평가항목에 따른 결과를 제출하도록 하고, 양호한 정주환경 유지를 위한 대안을 제시해야 함
- 정비사업 과정에서 인근 주택단지와의 일조권 분쟁 등 발생 가능한 주민 간 갈등이 최소화되도록 필요한 예방조치를 취해야 함

나. 정주환경 평가 항목

- 정주환경 평가는 통경축, 경관차폐율, 주동의 길이와 배치, 평균 일조시간, 2시간 미만 일조세대비율, 채광 미흡세대 비율, 자연조망률 등의 항목을 활용하여 정주환경 평가 수행

[정주환경 평가 항목 예시]

구분	정의	비고
통경축	• 조망 등을 확보할 수 있도록 시각적으로 열린 공간	-
경관차폐율	• 외부에서 단지를 조망했을 때 차폐되는 하늘, 녹지 등 자연물 면적의 비율	-
주동의 길이	• 공동주택 각1개 층의 호수 또는 길이	-
주동 배치	• 공동주택 주동의 배치	-
평균 일조시간	• 각 세대의 총 일조시간의 평균	• 일조시간 : 각 세대의 전체창을 통해 오전 9시부터 오후 15시까지 들어오는 빛을 모두 누적한 시간
2시간 미만 일조 세대 비율	• 전체 세대 중 연속일조가 2시간 미만인 세대 비율 (= 2시간 미만 일조 세대 수 ÷ 총 세대수)	• 연속일조 : 동지 기준 오전 9시부터 오후 15시까지 범위에서 연속해서 빛이 들어오는 시간 중 가장 긴 시간
채광 미흡 세대 비율	• 전체 세대 중 총 채광 미흡 세대 비율 (= 채광 미흡 세대 수 ÷ 총 세대수)	• 채광 미흡 세대 : 동지 기준으로 하루 동안 1분도 빛이 들지 않는 창의 면적이 전체창 면적의 50% 이상인 세대
자연조망률	• 각 세대에서 자연조망 요소(녹지, 하늘, 하천)가 보이는 면적 비율 (= 자연 조망 면적 ÷ 창문의 조망 면적)	• 조망면적 : 창문으로부터 10km 이내 지역을 창문면의 중심에서 수직방향으로 90도의 화각으로 촬영하였을 때 조망되는 면적

※ 자료 : 노후계획도시정비 기본방침, 국토교통부

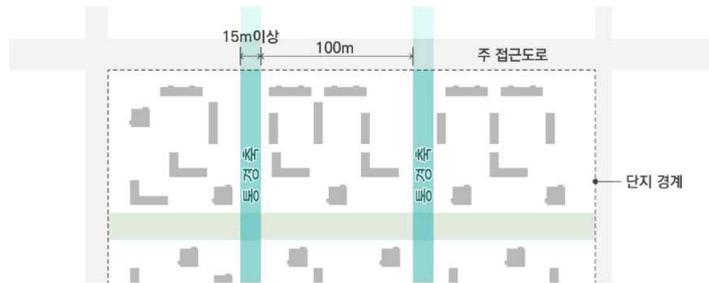
다. 정주환경 향상을 위한 계획 기준

1) 도시경관

Ⅰ 통경축

- 주 접근도로에 면한 단지 경계로부터 100m 간격으로 폭원 15m 이상의 통경축을 배치하도록 유도
- 통경축은 조망(권)을 확보할 수 있도록 시각적으로 열린공간으로 특별정비예정구역 내 건축물 배치 및 오픈스페이스 조성 시 우선 고려
- 단지 외부가로(도로), 선형공원, 공공보행통로 및 건축물 등 주변환경을 고려한 통경축 확보

[통경축 배치 예시]



Ⅰ 경관차폐

- 주택단지 재정비로 인해 경관차폐율이 12% 이상 상승하지 않도록 유도

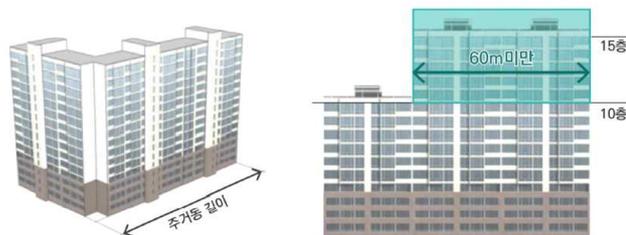
[경관차폐 변화율 산정 예시]



Ⅰ 주동의 길이

- 공동주택 주동을 판상형(‘-’자형)이나 연도형(‘ㄱ’자형 또는 ‘ㄷ’자형)으로 배치할 경우 10층을 초과하는 부분의 주동 길이가 60m 미만이 되도록 유도
- 인천광역시 공동주택 심의기준에 의거 공동주택기준 이하로 계획 수립

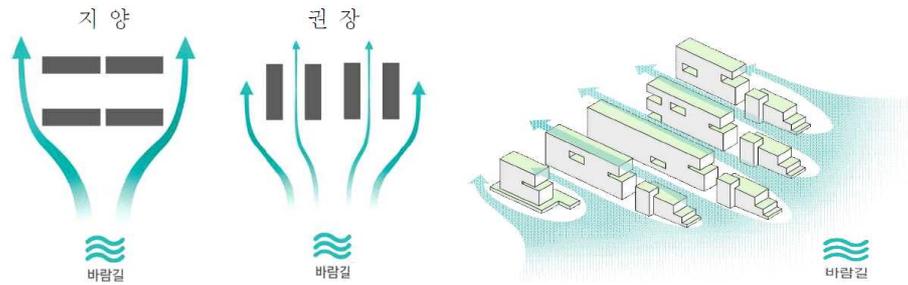
[경관차폐 변화율 산정 예시]



2) 바람길

- 하절기 남동 계절풍을 고려하여 주동을 배치하고, 바람길의 흐름을 막지 않도록 배치하고, 한 변의 길이가 긴 주동을 배치할 시 바람길과 평행이 되도록 배치
- 종 또는 횡 방향의 일률적인 배치를 지양하고 주동의 높이를 차별화하는 등 주동을 형태와 높이에 따라 적절히 혼합되도록 계획

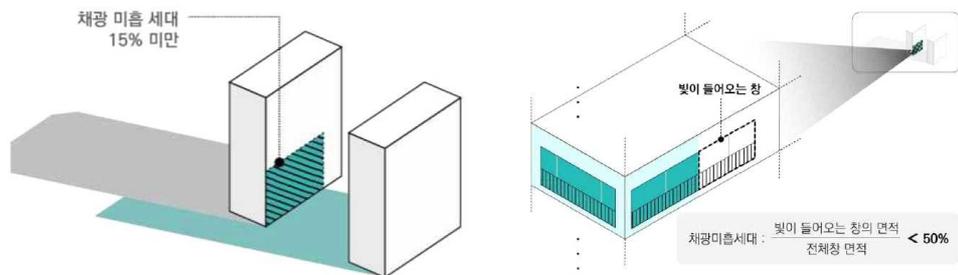
[바람길 배치 예시]



3) 일조

- 동지날 공동주택 전체 평균 일조시간은 3시간 이상이 되도록 하고, 2시간 미만의 일조시간 세대수는 전체 세대수의 40% 미만이 되도록 유도
- 동지날 전체 창 면적 중 햇빛이 들어오는 창의 면적이 50% 미만인 채광 미흡 세대 비율은 15% 미만이 되도록 유도

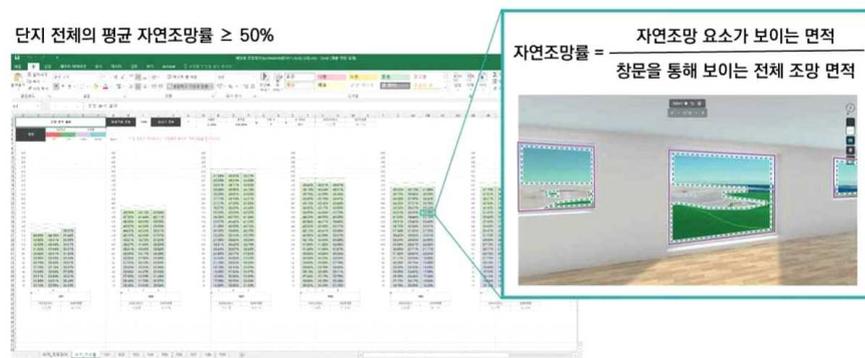
[채광 미흡 세대 계획 기준]



4) 조망

- 각 세대의 창문 면적 대비 외부 자연조망 요소가 보이는 면적의 비율(자연조망률)이 공동주택단지 평균 50% 이상이 되도록 유도

[조망점수 평가 예시]



01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기본방향

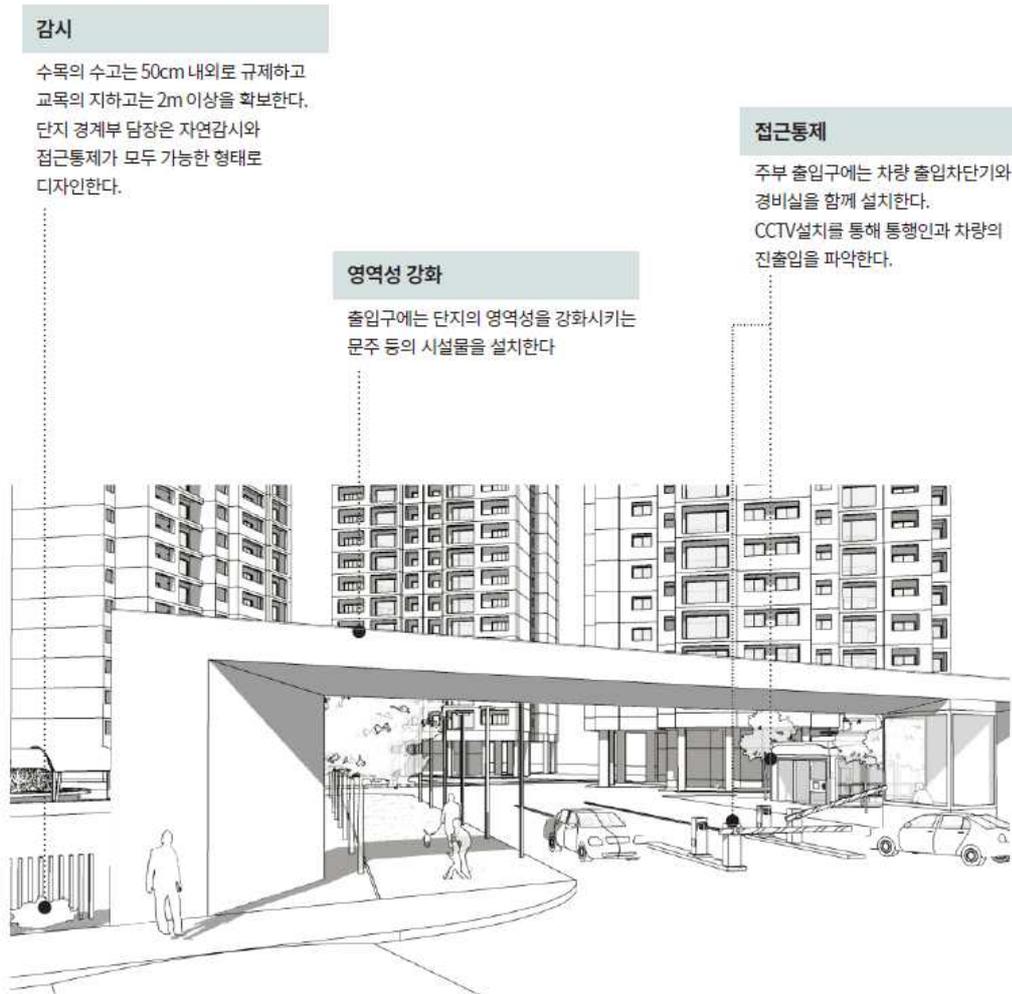
05 부문별 계획

06 계획의 실행

라. 범죄예방환경설계(CPTED) 적용

- 건축계획 등 설계시 「인천광역시 범죄예방 도시디자인 가이드라인」, 「인천광역시 범죄 예방 도시디자인 및 방법시설 등 설치 지원 조례」 등을 준수
- 공동주택에 있어 불특정 다수인, 신분사칭, 대단지 아파트에 발생하는 유괴범죄 등이 주로 발생하는 범죄유형으로 공동주택 설계 시 출입구를 효율적으로 배치하고, 부적절한 외부인 출입통제와 환경관리 범위를 명확히 설정
- 식재, 경비실, 지상공간에 있어서 시각적 노출을 최대화하며 자연적 감시가 이루어질 수 있도록 유도
- 단지 내 지하의 설치되는 커뮤니티시설, 관리사무소 등은 지하주차장과 상호감시가 가능한 구조로 배치

[인천광역시 공동주택 CPTED 가이드라인]



감시

수목의 수고는 50cm 내외로 규제하고 교목의 지하고는 2m 이상을 확보한다. 단지 경계부 담장은 자연감시와 접근통제가 모두 가능한 형태로 디자인한다.

영역성 강화

출입구에는 단지의 영역성을 강화시키는 문주 등의 시설물을 설치한다

접근통제

주부 출입구에는 차량 출입차단기와 경비실을 함께 설치한다. CCTV설치를 통해 통행인과 차량의 진출입을 파악한다.

마. 「2040 인천광역시 경관계획」에 따른 경관 개선 방안

Ⅰ 만수1·2·3지구 조망경관 현황

- 만수1·2·3지구 내 주요 지점인 관모산의 산림경관이 도시스카이라인과 조화되도록 시각적 개방감과 경관 연속성 확보를 위한 계획 수립을 권장함.

[조망점 및 조망축 현황]

구분	내용
조망대상	관모산
조망점/조망축	남동구청 사거리
조망유형	초점
중점경관구역	-
가이드라인	조망경관 유형별 경관가이드라인
비고	남동구

※ 자료 : 2040 인천광역시 경관계획

Ⅰ 조망경관계획 유형

- 조망대상의 핵심적인 조망점을 설정하고, 지속적으로 양호한 조망환경으로의 관리가 필요한 장소를 선별하여 개방감 있는 조망 확보가 가능하도록 함
- 조망경관 변화를 일으키는 건축 등의 각종 개발 행위 시 주변 입지 여건에 부정적 영향을 초래하지 않도록 사전에 충분한 조망 검토가 이루어지도록 유도함

[조망경관 유형]

수평조망	초점조망	부감조망	시퀀스조망
<ul style="list-style-type: none"> • 조망대상을 조망점에서 투시도적으로 보는 경우로 초점조망보다는 시야가 넓게 트인 장면을 형성하는 조망 경관(2소점 투시) 	<ul style="list-style-type: none"> • 좌우가 닫히고 중앙 초점으로 시선이 집중되는 구도의 조망경관 (1소점 투시) 	<ul style="list-style-type: none"> • 조망대상을 약간 높은 장소의 상부에서 앞에 위치한 조망대상을 대려다보는 경관 	<ul style="list-style-type: none"> • 시각회랑을 따라 조망점이 연속적으로 변화, 조망대상이 역동적인 양상으로 나타나는 조망

01 계획의 개요

02 기정기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기본방향

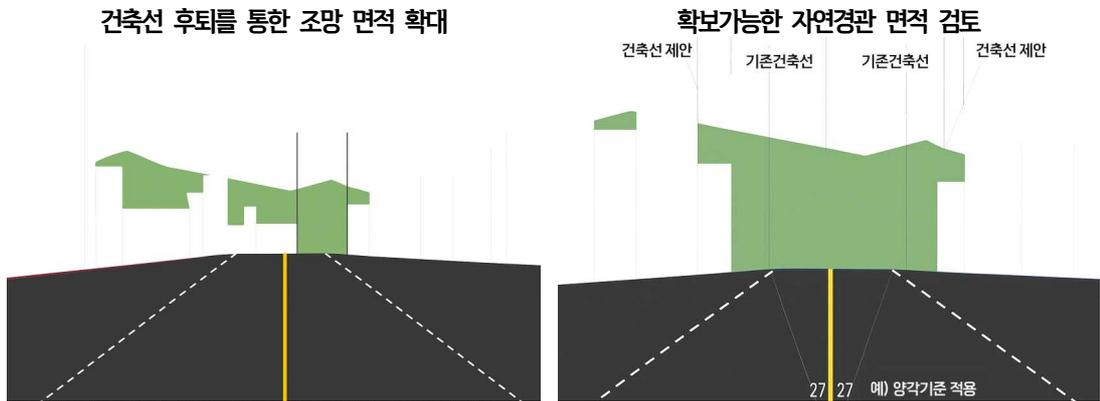
05 부문별 계획

06 계획의 실행

I 초점조망

- 산림으로의 초점 조망축 지속적 확보 및 양호한 산림 조망 가능 범위 확장
 - 조망축을 형성하는 가로변에 위치한 건축물의 후퇴 배치를 통해 주요 조망대상에 대한 시야를 확보하도록 함
 - 주요 녹지축 주변 건축물에는 평균 높이 기준을 적용하여, 연속적인 녹지 조망이 지속적으로 확보되도록 함

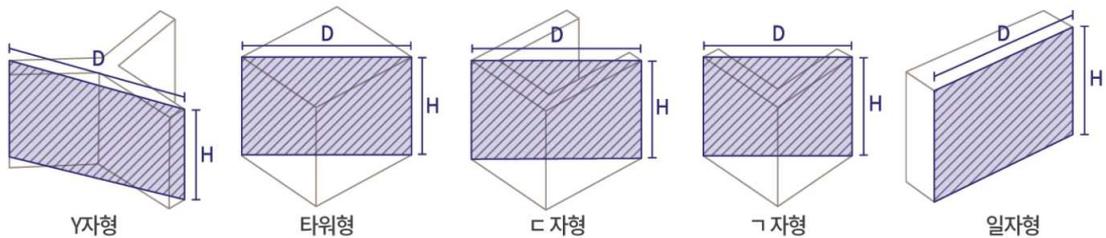
[건축물의 후퇴 배치 예시]



I 수평조망/시퀀스조망

- 산림으로의 통경축 확보 및 산림과 조화로운 도시 스카이라인 형성
 - 고도 30m 이상 지역에 공동주택 및 고층 건축물 개발 시 개방감 확보를 위하여 과도한 입면적의 판상형 건축물 계획은 지양함
 - 정비구역 수립 시 평균높이 90m의 평균높이제를 적용하여 자연스러운 스카이라인의 흐름이 형성될 수 있도록 계획하여야함

[건축물 형태별 건축물 입면적 산축 방식]



바. 경관 특화 방안

I 수변 경관형 배치구간 설정

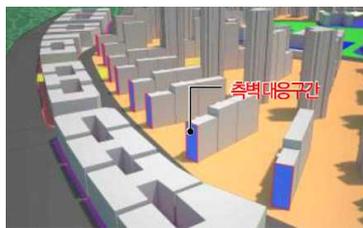
- 장수천변을 수변 경관형 배치구간으로 지정하여, 수변축을 따라 경관 연속성과 시각적 개방감을 확보하고 조화로운 수변경관 조성을 위한 대응 방안 권장
 - 수변에 면한 건축물은 수변과 평행하게 배치하며 채광방향은 수변 방향으로 권장
 - 건축물 저층부는 공개공지 및 보행통로 등으로 계획하여 시각적 단절 방지
- 장수천변과 면한 건축물은 타 주거동과 차별화된 입면 디자인을 조성하고 이색적인 하천변 경관을 연출하도록 권장
 - 최상층 전망테라스 및 중층부 발코니를 활용한 테라스 특화주거 배치 권장
 - 수변을 향하여 측벽이 배치될 경우 단조로운 입면 반복을 지양하기 위해 창호 설치 등 권장

[수변 경관 특화방안 예시도]

수변 경관 배치구간 예시



측벽 대응구간 조성 예시



측벽 특화 방안 예시



I 산지·공원 경관형 배치구간 설정

- 주요 산지 및 공원 인접 구간을 산지·공원 경관형 배치구간으로 지정하여, 자연지형의 스카이라인과 조화를 이루는 건축물 배치 및 색채 계획을 유도
 - 산지 경관형 배치구간에는 공원, 공공보행통로 등 주변지역과의 연계가 가능하도록 계획 권장
 - 산지 통경축 확보를 위해 횡방향 장변배치는 지양하며, 종방향으로 배치를 권장
 - 통경축을 면한 건축물의 입면은 산림경관과 조화로운 색채 유도

[산지·공원 경관 특화방안 예시도]

산지·공원 경관 배치구간



그린테라스 예시



통경축 확보를 위한 건물 배치 예시



01
계획의 개요

02
기정기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

5 이주대책 및 부동산가격 안정화계획

1. 기본방향

- 노후계획도시 정비를 통해 일시에 발생하는 대규모 이주수요를 단계적으로 질서있게 해소할 수 있는 방안을 마련
- 이주단지, 신규주택 공급물량, 정비시기 등 시장에 영향을 미치는 요인을 종합적으로 고려하여 연간 정비물량 산정
- 질서있는 주민이주를 위해 우선적으로 관내·외의 주택공급을 확대하고, 필요시 이주수요 조절을 통해 시장안정을 도모
- 이주대책은 현재 사업대상지에 거주 중인 주민 삶의 연속성, 이주의 용이성, 임대차 시장 안정의 3대 원칙을 기초로 수립

2. 연간 허용정비물량 산정 방식 및 절차

가. 허용정비물량의 정의

- 허용정비물량은 수립권자의 관할 시·군·구와 연결 시·군·구의 주택 수급여건을 고려한 연간 관리처분계획인가 물량(실 착공물량)을 의미함

나. 허용 정비물량 산정방식

- 노후계획도시 정비 착수에 따라 발생하는 이주수요와 이주수요를 수용할 수 있는 수립권자의 관할 시·군·구와 연결 시·군·구의 주택 수급을 고려하여 산정

다. 이주수요 및 공급물량 산정 절차

Ⅰ 이주수요

- 연차별 노후계획도시 정비구역 지정 예정물량에서 착공이 가능할 것으로 추정되는 멸실 물량
- 1차(인천광역시) · 2차(연접 시) 생활권의 개발사업으로 발생하는 멸실 물량 추정

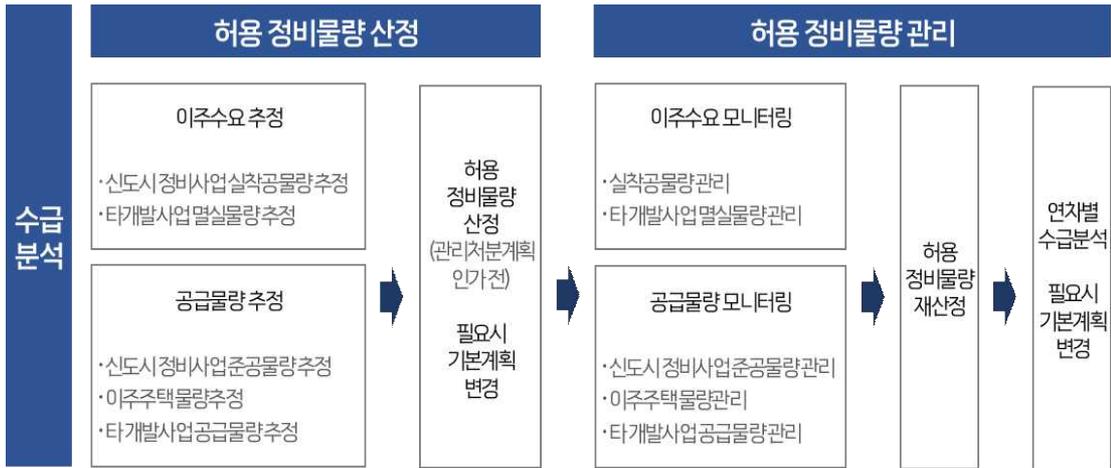
Ⅱ 공급물량

- 관리처분계획 인가 승인을 위해 계획한 세대수
- 1차·2차 생활권의 개발사업, 이주 단지 등으로 발생하는 공급물량 산출

Ⅲ 허용 정비물량

- 이주수요와 공급물량을 고려한 연간 관리처분계획인가 물량(실 착공물량)
- 허용 정비물량 검토결과에 따라 관리처분계획 인가 물량을 조정할 수 있음

[허용 정비물량 산정 및 관리방안]



라. 향후계획

- 이주수요와 공급물량을 고려한 연간 관리처분계획인가 물량(실 착공물량)
- 허용 정비물량 검토결과에 따라 관리처분계획 인가 물량을 조정할 수 있음

마. 연간 이주수요 산정

Ⅰ 기본전제

- 사업시간 : 2026년(선도지구 지정) ~ 2040년(마지막 특별정비예정구역 준공)
- 착공시점 : 2028년(선도지구 착공) ~ 2037년(마지막 특별정비예정구역 착공)
 - 최초 사업시행(선도지구)을 시작으로 2027년에 착공과 동시에 이주시점을 정하고 행정 절차(2년) + 사업시행(4년)으로 이주수요에 따른 단계별 이주계획 수립

Ⅱ 이주수요

- 만수1·2·3지구의 특별정비예정구역의 구역수는 총 6개 구역이며, 총 이주 예정 세대 수는 11,074세대임
- 해당구역이 10년(2028년~2037년)간에 걸쳐 순차적으로 사업 착수되는 것으로 계획 하여 선도지구가 포함된 최초연도와 이후 각 연도의 이주물량은 연간 약 1.1천세대로 균등하게 배분되도록 설정

[연간 이주수요 및 정비단지 수]

특별정비예정구역 수	이주 예정 세대 수	멸실기간	연간 이주 세대	연간정비단지
6개소	11,074세대 (특별정비예정구역)	10년 (2028~2037년)	약 1,107 세대	0.6개 단지

3. 단계별 이주물량 산정 방식 및 절차

가. 기본방향

- 인허가 기간
 - 1단계 행정절차 : 특별정비계획 수립, 사업시행계획 인가, 관리처분계획 인가 등
 - 2단계 사업시행 : 이주 시작부터 건축물 노후계획도시정비사업 준공인가(관리처분계획 수립 정비사업은 이전고시)까지

나. 단계별 이주물량 산정

- 특정 연도에 과도한 이주세대가 몰리는 것을 방지하기 위하여 총 10년간 약 1,100호의 이주수요를 균등 분할하되 초기연도인 2026년~2029년에는 사업초기인 점을 감안하여 1,100호를 계획하였으며, 5년차(2030)년 이후는 1년차 사업 입주 및 관내 공급물량 등을 고려하여 초기보다 조금 더 높게 계획하였음

[연도별 이주수요(정비예정물량)]

구분	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
		1년	2년	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년	11년	12년	13년	14년	15년
정비구역 예정물량 (세대) 추진		1,100	1,100	1,100	1,100	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,074					
정비구역수 (평균)		0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6					
정비기본계획 고시				최초 이주 시작			최초 입주 시작						최종 이주 시작			최종 입주 시작
1년차 사업 (선도지구)		행정절차			사업시행											
2년차 사업			행정절차			사업시행										
3년차 사업				행정절차			사업시행									
⋮																
10년차 사업											행정절차					사업시행

4. 이주대책 검토

I 기본방향

- 만수·1·2·3지구 이주지원 방안은 기존 재개발·재건축과 같이 생활권 내외의 주택시장에서 이주수요를 자연스럽게 흡수하는 것을 원칙으로 함
- 노후계획도시정비기본방침에 따라 이주단지 등의 공급과 관련한 세부 사항은 다음과 같으며, 신속한 이주단지 조성을 위해 이주단지를 공급하는 부지의 성격에 따라 다양한 사업방식을 활용하여 순환정비모델을 마련할 수 있음
 - 도시 내 유휴 국·공유지를 공공 또는 민간이 개발하고, 주택을 이주단지 등으로 공급

- 노후계획도시 인근에 조성 중인 공공택지의 임대·분양 물량 일부를 임시사용, 자족용지 등의 활용도가 낮은 용지 또는 미매각 부지 등을 이주단지 등으로 공급
- 노후계획도시 내 노후 임대단지를 재건축하여 임대주택 등을 추가로 확보하고, 일정기간 이주단지 등으로 공급
- 재개발·재건축사업 등 노후계획도시정비사업에서 공공기여로 공급해야 하는 공공주택을 이주단지 등으로 공급
- 기타 노후계획도시정비법 제31조에 따라 이주대책의 수립 의무가 있는 자가 필요하다고 인정하는 공급유형을 새로운 사업모델로 마련하여 이주단지 등으로 공급
- 현재 사업추진중이거나 사업이 예정되어 있는 개발사업지구를 활용하여 이주물량에 대응

Ⅰ 이주대책 계획

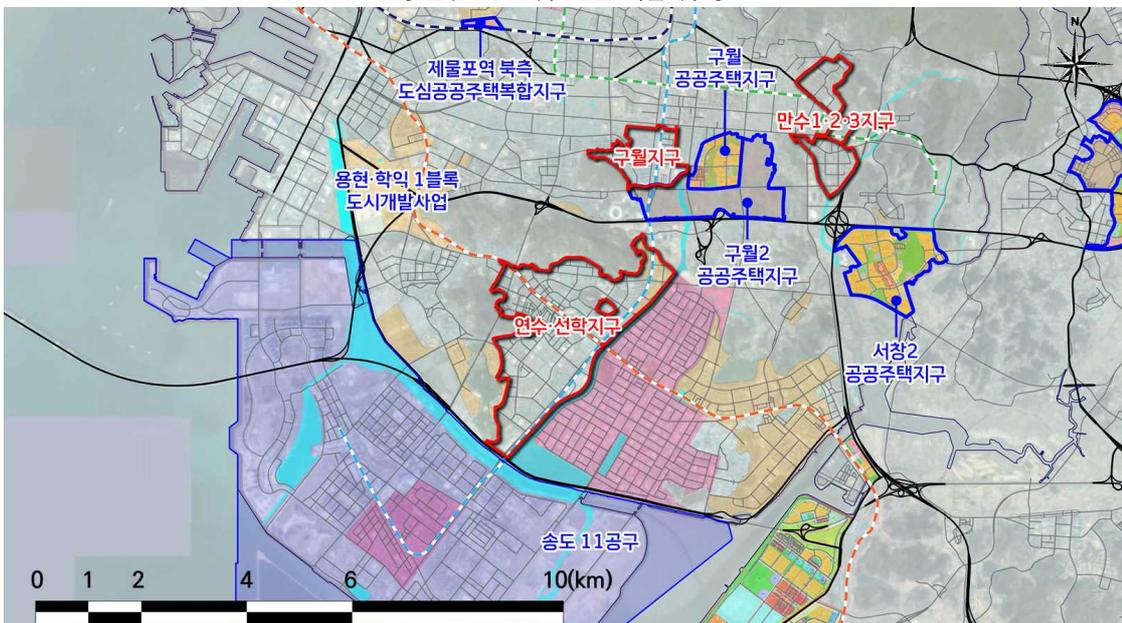
- 2026년에서 2040년까지 15년에 걸쳐 이주대책 계획을 수립하였으며 만수1·2·3지구가 위치한 인천광역시 남부지역(연수구, 남동구, 동구, 미추홀구, 중구)에서 발생하는 장래 정비사업 및 개발사업 공급물량을 활용하여 주택공급은 총량적 관점에서 충분한 것으로 검토되었음.

[만수1·2·3지구 공급물량 및 이주물량]

남부지역 공급물량	만수1·2·3지구 공급물량	특별정비사업으로 인한 이주물량	비고
162,034세대 (인근 사업지구 + 노후계획도시)	11,523세대	57,025세대 (연수·선학지구 : 42,235세대, 구월지구 : 3,716세대, 만수123지구 : 11,074세대)	

※ 금회 인천광역시 노후계획도시 정비기본계획 수립 대상지역 중 남부지역에 위치한 3개지구(연수·선학지구, 구월지구, 만수1·2·3지구)의 계획 세대 수를 고려하여 공급물량 및 이주물량 배분

[만수1·2·3지구 인근 사업지구]



5. 이주민을 위한 이주 지원 서비스

Ⅰ 가. 주택 자가거주자 및 세입자

- 노후계획도시정비사업으로 인한 이주비 등 금융지원이 필요한 경우, 주택도시보증공사, 한국토지주택공사 등이 제공하는 이주지원 서비스를 이용할 수 있음
- 노후계획도시정비특별회계로 이주단지 조성 비용, 주택 소유자 또는 세입자에게 제공하는 공공주택의 임차료, 관리비 및 주거이전 비용에 대하여 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 융자할 수 있음
- 노후계획도시정비특별회계로 노후계획도시정비법 제32조에 따른 이주단지 조성비용을 지원할 수 있음
- 노후계획도시정비사업 완료 이후 해당지구에 공급되는 물량의 일부를 세입자에게 공급할 수 있으며, 이 경우에는 세대 구성원 수, 해당 지구에서의 거주기간, 소득수준 등을 고려하여 공급하여야 함
- 이주지원센터 운영을 통해 이주비 등 금융지원 정보와 주택 수급 동향 등 부동산 정보 등을 제공할 수 있음

Ⅰ 나. 상가 소유자 및 세입자

- 해당 노후계획도시정비사업에서 발생하는 공공기여금을 활용하여 인근지역의 공실 상가 등을 매입 또는 임대 후, 상가 세입자의 지속적인 영업을 지원할 수 있음
- 공공기여금을 활용하여 해당 노후계획도시정비사업을 통해 공급되는 상가시설의 일부를 노후계획도시정비사업으로 인해 이주했던 상가 소유자 및 세입자의 재정착을 위한 공공임대상가로 공급할 수 있음
- 노후계획도시정비특별회계로 상가 소유자 또는 세입자에게 제공하는 임시상가의 건설비 및 이전비용에 대하여 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 융자할 수 있음
- 기존 상가 소유자에게 우선 공급하는 재정착 상가의 잔여분에 대해서는 상가 세입자에게 공급할 수 있으며, 이때 상가 세입자의 선정 기준은 이주 이전까지의 지속적인 영업 여부 등을 고려할 수 있음
- 이주지원센터 운영을 통해 임시상가의 건설비 및 이전비용 등 금융지원 정보와 공실 상가 규모 및 상권분석 등 상가공급의 정보 등을 제공할 수 있음

6 저탄소 녹색도시 전환 계획

1. 기본방향

- 기후위기 대응과 탄소중립 사회로의 이행을 위해 해당 인천광역시 시가 수립한 탄소중립 계획을 바탕으로 노후계획도시의 저탄소 녹색도시로의 전환을 위한 정비 방향과 목표를 제시
- 노후계획도시정비 시 신재생에너지 활용, 친환경 교통체계 구축, 제로에너지 건축물 확대, 공원·녹지 등 탄소흡수원 확충 등 탄소중립을 달성하기 위한 대응방안 적극 검토로 녹색도시 전환 도모

2. 탄소중립도시의 개념

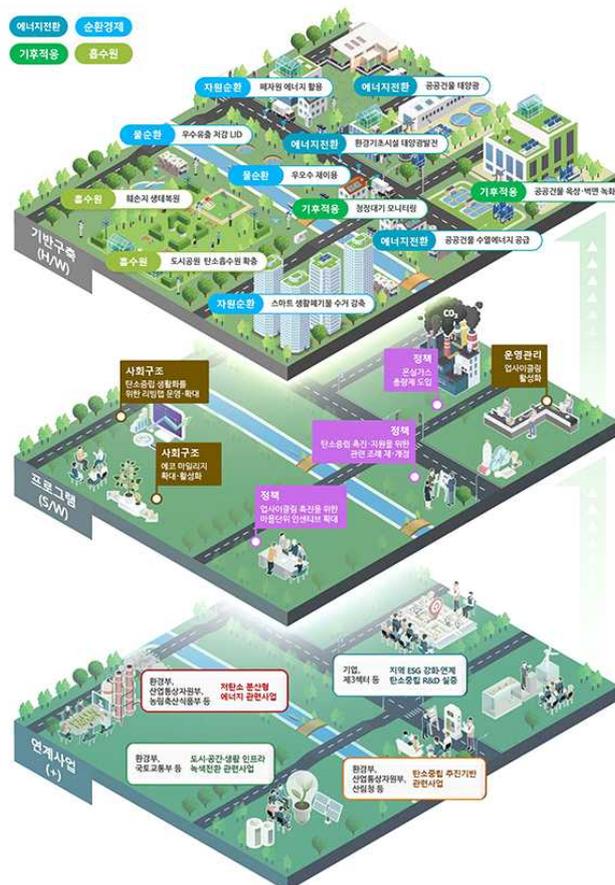
탄소중립

- “탄소중립”이란 대기 중에 배출·방출 또는 누출되는 온실가스의 양에서 온실가스의 양을 상쇄한 순배출량이 영이 되는 상태를 말함 (탄소중립기본법 제2조)

탄소중립도시

- 탄소중립 관련계획 및 기술 등을 적극 활용하여 탄소중립을 공간적으로 구현하는 도시

[탄소중립 그린도시 모식도(환경부, 2022)]



01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기본방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

3. 2045 탄소중립에 따른 저감방안

I 기본방향

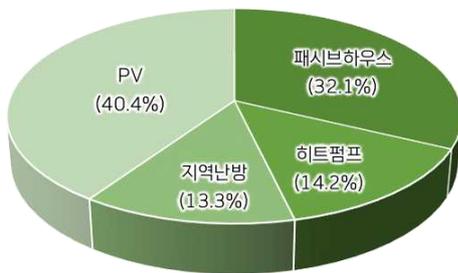
- 공간구조개선계획에서 제시하는 패시브하우스, 히트펌프 등 탄소저감방안 도입에 따른 온실가스 감축량 및 「인천광역시 탄소중립·녹색성장 기본계획」에서 제시하는 목표 감축량 기여율을 산정하여 지속가능한 관리 체계 마련

II 탄소저감방안별 감축량 및 비율

- 만수1·2·3지구의 경우 노후계획도시정비사업 시 패시브하우스, 히트펌프, 지역난방, PV (Photo Voltaic, 태양광발전)도입을 통해 총 80,477tCO₂eq를 감축할 수 있는 것으로 나타남

[만수1·2·3지구 온실가스 감축량 및 비율]

(단위 : tCO₂eq, %)



저감방안별 온실가스 감축량		
구분	감축량	비율
합계	80,477	100.0
패시브하우스	25,855	32.1
히트펌프	11,388	14.2
지역난방	10,711	13.3
PV	32,523	40.4

III 탄소저감방안 도입을 통한 온실가스 감축 기여율

- 만수1·2·3지구의 경우 저감 방안 도입 시 목표연도(2035년)의 현황 탄소 배출량 대비 온실가스 감축량은 80천tCO₂eq으로 인천광역시 탄소중립·녹색성장 기본계획서 제시하는 2033년 목표감축량(8,105천tCO₂eq)의 약 1.0%에 해당함.

[만수1·2·3지구 온실가스 감축량 및 기여율]

(단위 : tCO₂eq, %)

인천광역시 중장기 감축 목표(2033년)			만수1·2·3지구 온실가스 감축량(tCO ₂ eq)	
배출전망	목표배출량	목표감축량	온실가스 총 감축량	기여율
17,679	9,618	8,105	80	약 1.0%

※ 기여율 : 온실가스 총 감축량 / 목표감축량

4. 주요계획

가. 저탄소·친환경 교통체계 구축

Ⅰ 기본방향

- 탄소중립 실현과 모빌리티 패러다임 변화를 고려하여 자율주행, 도심항공교통(UAM) 등 친환경·스마트 모빌리티 인프라 도입방안 마련
- PM·자전거, 친환경 자동차 인프라 정비 및 확충, 보행 네트워크 조성을 통하여 친환경 이동수단 및 보행 활성화

Ⅱ 저탄소·친환경 교통체계 구축

- 내연기관 자동차 이용 억제하기 위해 대중교통 이용 및 승용차 운행거리 감축 등 승용차 수요 감소 및 분산 유도
- 친환경차 전환 및 승용차와 버스 등 사업용 차량 전기·수소차 전환 지원
- 수도권 장거리 통행수요에 대응하여 대중교통 이용 편의성 높이고 녹색교통 활성화
- 친환경차 인프라 확충 및 친환경적 도로 기능 개선으로 탄소중립 기반 구축
 - 충전인프라 확충, 상습정체구간 개선사업 시행 등

[친환경 이동수단 예시]

구분	내용	예시도
자전거도로 노면정비	• 자전거도로의 물고임이나 결빙을 방지하고 전복 위험을 줄이기 위하여 파손되거나 노후화된 자전거 도로의 노면 재정비	
공공보행통로 계획	• 기존 보행 동선과 공원·녹지의 연계를 고려하고, 공동주택 단지의 통합개발로 인한 보행 단절을 방지하기 위하여 공동주택단지 내 공공보행통로 계획	
자전거, PM 주차시설 확충	• 자전거, PM 이용 및 대중교통으로의 환승 편의를 고려하여 대중교통 시설 인근 및 공동주택 단지 내 충분한 자전거, PM 주차시설 확보	
친환경자동차 충전시설 확보	• 전기 및 수소를 동력으로 하는 친환경 자동차의 비중 확대를 위해 공동주택 단지 통합 개발 시 친환경 자동차 충전시설 추가 확보 유도	

01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기본방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

나. 건물의 제로에너지화

1) 기본방향

- 제로에너지건축물 구축 및 녹색건축 인증 시 「녹색건축물 조성 지원법」 및 「지방세특례제한법」 등에 따라 취득세 및 재산세 감면 등의 혜택을 통해 민간 참여 유도

2) 제로에너지건축물(ZEB)

- 건축물에 필요한 에너지 부하를 최소화하고 신에너지 및 재생에너지를 활용하여 에너지 소요량을 최소화하는 녹색건축물을 의미하며, 민간 공동주택에 대한 제로에너지 건축물 인증은 2025년부터 의무화됨에 따라 정비사업 진행 시 제로에너지 건축물 인증 필요

[ZEB 등급별 에너지 차입률]

ZEB 등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
에너지차입률	100% 이상	80% 이상 100% 미만	60% 이상 80% 미만	40% 이상 60% 미만	20% 이상 40% 미만

[ZEB 의무화 단계적 확산]

연도		2025년	2030년	2050년
대상	공공	1000㎡ 이상 (4등급, 일부 용도 限)	대상 검토 중(3등급 수준) 일부 용도, 규모 限	전(쑈) 건물 (1등급 수준)
	민간	1000㎡ 이상(5등급 수준) 공동주택 30세대(5등급 수준)	500㎡ 이상 (5등급 수준)	

[ZEB 개념도]



3) 장수명 주택

I 기본방향

- 소비자 특성에 맞춘 유니버설 디자인과 가변성 확보를 통한 장수명화 방안을 검토하고 기존 구조보강, 제진장치 이용, 외부창호 성능 개선을 통해 내구성 증진
- 세대 간 건식 비내력벽 활용, 세대별 분리에 따라 요구되는 기기 분리 설치와 같은 가변성을 확보하고 각종 부품의 규격화, 설치 배관의 집약과 같은 수리의 용이성을 확보하는 공사방안 권장

I 장수명 주택 인증 기준

[장수명 주택 건설인증기준]

구분	정의
내구성	• 건축물 또는 그 부위의 열화에 대한 저항성을 말하며, 철근콘크리트 공동주택의 경우 철근의 피복두께와 콘크리트 품질이 우수한 성능
가변성	• 건축물의 구조적인 안전성을 유지하는 범위 내에서 사회적인 변화, 기술변화, 세대변화, 가족구성 변화 및 다양성을 수용할 수 있는 공간성을 말하며, 서포트의 구조방식과 층고, 내장벽체의 재료와 설치 구법, 부엌과 욕실 화장실 배관 구법과 이동, 이중바닥, 외벽 등에 대한 공간 활용성이 높은 성능
수리용이성	• 건축물의 구조적인 안전성을 유지하는 범위 내에서 공용부분과 전용 부분의 개보수 및 점검이 용이하며, 공간변화와 미래수요변화 및 다양화에 대한 대응성이 높은 성능

[장수명주택 인증 내용 및 개념도]

내구성	가변성	수리용이성
기존구조보강	유니버설 디자인 적용	각종 부품 규격화
제진장치 이용	세대 간 건식 비내력벽 활용	설치 배관 집약 등
외부창호 성능 개선 등	세대별 분리에 따라 요구되는 기기 분리 설치 등	



01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후 계획도시 현황과 특성

04

노후 계획도시 정비 기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

I 정의 및 대상

- '장수명 주택'이란 내구성, 가변성, 수리용이성에 대하여 장수명 주택 성능등급 인증기관의 장이 장수명 주택의 성능을 확인하여 인증한 주택을 의미함
- 장수명 주택 인증은 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 1,000세대 이상의 공동주택에 적용함
- 만수1·2·3지구 내 정비사업 수행 시 장수명 주택 인증등급에서 전체 항목평가의 합산점수가 일반등급 의무 적용하고 양호등급 이상을 권장함.
- 「장수명 주택 건설·인증기준」 제4조에 따라 건축계획에 있어 장수명 주택 건설기준을 사항들을 검토하여야 함

I 평가 방법

- 내구성, 가변성, 수리용이성으로 구분하여 필수 및 선택 27개 항목에 대해서 평가

[장수명 주택 건설인증기준]

구분	평가항목 수	평가내용
내구성	7개 항목	• 철근의 피복두께, 콘크리트 품질 등
가변성	9개 항목 (필수 3개, 선택 6개)	• 구조방식, 벽체 재료 및 시공 방법, 공간의 가변성, 물 사용 공간의 가변성, 외벽의 가변성 및 공업화 공법 등
수리용이성	11개 항목 (전용 - 필수 2개, 선택 4개 공용 - 필수 2개, 선택 3개)	• 공용배관과 전용 설비 공간 독립성 확보, 배관, 배선 수선교체가 용이하도록 설계, 운동의 간식화, 공용공간에 배관 공간 배치계획, 배관 공간 내 배관 배치 등

I 인증등급별 점수 기준

- 내구성, 가변성, 수리용이성 평가항목에 따른 등급별 인증점수를 합산한 점수로 평가하며, 최우수·우수·양호·일반 4개 등급으로 구분

[장수명 주택 인증등급별 적용 기준]

등급	표시	심사점수	비고
최우수	★★★★	90점 이상	100점 만점
우수	★★★	80점 이상	
양호	★★	60점 이상	
일반	★	50점 이상	

4) 녹색건축 인증

Ⅰ 기본방향

- 지속가능한 개발의 실현과 자원절약형이고 자연친화적인 건축물의 건축을 유도하기 위하여 녹색건축 인증제를 시행
- 「인천광역시 녹색건축물 설계기준」에 따른 적용 대상 및 설계기준 적용

Ⅱ 적용 대상 및 방법

- 적용대상
 - 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조에 따른 에너지 절약계획서 제출 대상 건축물 중 신축, 별도 증축, 개축, 재축, 이전일 경우 적용
 - 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상 공동주택
- 적용방법
 - 건축물 용도 및 규모에 따라 4개 군으로 분류하여 차등적용

[녹색건축인증 적용 대상 및 방법]

구분	주거	비주거
㉠	1,000세대 이상	연면적 합계 10만㎡ 이상
㉡	300세대 이상 ~ 1,000세대 미만	연면적 합계 1만㎡ 이상 ~ 10만㎡ 미만
㉢	30세대 이상 ~ 300세대 미만	연면적 합계 3천㎡ 이상 ~ 1만㎡ 미만
㉣	30세대 미만(연면적 합계 500㎡ 이상)	연면적 합계 5백㎡ 이상 ~ 3천㎡ 미만

※ 주거 및 비주거에 대한 건축물 용도 및 규모에 대한 산정 방법은 「인천광역시 녹색건축물 설계기준」에 따름

Ⅲ 설계기준

[환경성능 부문 설계 기준]

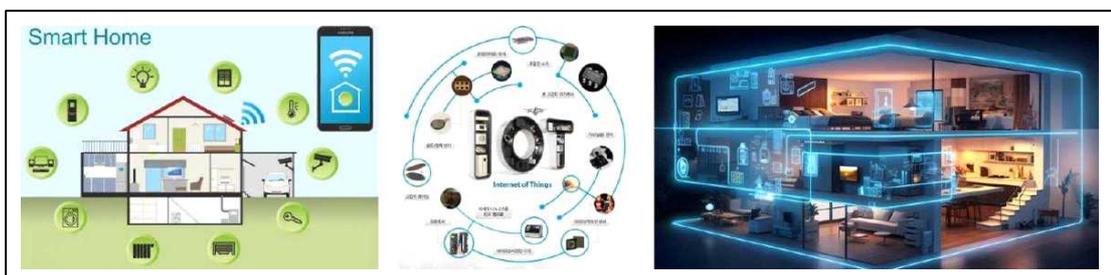
구분	평가 내용	적용기준	
환경성능	녹색건축 인증	㉠	그린 2등급
		㉡	그린 3등급
		㉢	그린 4등급

※ 에너지성능 및 관리 부문, 산·재생에너지 부문에 대한 설계기준은 「인천광역시 녹색건축물 설계기준」에 따름

5) IoT, AI 기반 스마트 홈 시스템 도입

- IoT와 AI를 기반으로 한 스마트 홈 시스템 도입으로 에너지 사용 최적화 및 탄소 배출 감소
 - 스마트 조명, 스마트 냉난방 및 가전, 스마트 센서 등을 통한 에너지 관리 최적화

[스마트 홈 시스템 예시]



다. 친환경 주거·생태환경 조성

1) 건물 녹화

Ⅰ 기본방향

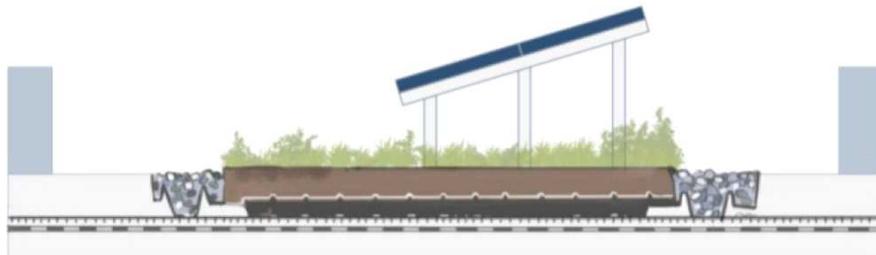
- 만수1·2·3지구의 평면적 공원면적 확대에 의한 사업성 저하를 보완하고자 평면적 공원 녹지 계획은 최대한 확보하되 부족한 녹지는 옥상녹화, 단지 내 녹화, 벽면 녹화 및 공공보행통로 개선, 기반시설 복합화 등을 통하여 실질적 공원·녹지 확보 효과를 도모

Ⅱ 옥상녹화

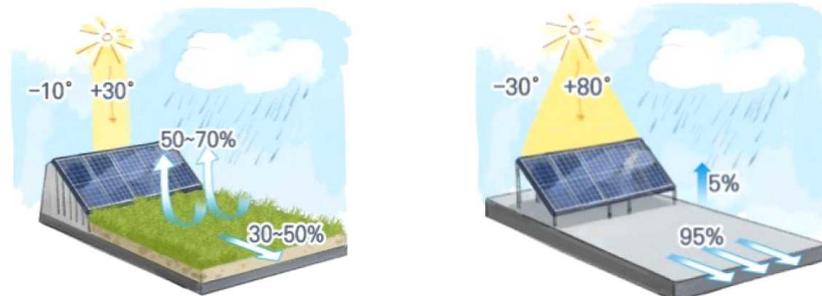
- 옥상녹화 시 만수1·2·3지구 노후계획도시 도시공간 구상 개선계획에 따른 탄소중립부문에서 제시한 저감 방안 실현 및 온실가스 감축 목표량 달성을 위해 옥상녹화 및 태양광 발전설비 병행 설치
 - 옥상녹화와 태양광 발전설비 시설을 하나의 공간에 동시 설치한다는 측면에서 옥상공간의 활용이 극대화되며, 옥상 표면에서 올라오는 반사열을 감소시켜 태양광 발전설비 효율을 일반 옥상 대비 6% 증대시킴
 - 병행설치를 통해 인공지반인 건축물의 옥상에 녹화를 조성하여 건축물에 재생에너지 공급과 함께 녹화를 통한 도시생물다양성 확보, 및 에너지 소비 저감 효과를 동시에 기대할 수 있으며, 옥상녹화를 설치함에 따라 태양광 발전설비만 설치할 경우에 비해 우수 유출량을 저감 할 수 있음

[옥상녹화와 태양광 발전 설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(국토교통부)]

옥상녹화와 태양광 발전 설비 병행설치 구조



병행설치에 따른 효과



I 벽면녹화

- 건물 외벽에 식물을 배치하거나 수직 정원 형태로 녹지를 조성하여 도시의 열섬현상을 완화하고, 대기질 개선, 미관 향상의 효과 제공
- 담쟁이덩굴이나 능소화 등 벽면에 직접 붙어 자라는 식물을 활용하여 내부로의 열차단, 외부로의 열손실을 줄임으로서 에너지 절감 효과와 공공 및 민간 건물의 벽면녹화를 통해 도시 미관 및 생태 환경 개선 유도

[건물녹화 국내외사례]

< 보스코 베르티칼레, 밀라노 >



< 메구로 덴쿠 하늘정원, 일본 >



< 세종정부청사 >



< 시카고 시청 >



01
계획의 개요

02
기정기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

2) 물순환체계

I 기본방향

- “물 순환”이란 강수가 지표수나 지하수가 되어 하천, 호수 등으로 흐르거나 저장되었다가 증발하여 다시 강수로 되는 연속된 물 흐름으로 노후계획도시 내 자연적·인공적 물순환 체계를 구축하여 지속가능한 물관리를 실현하여야 함
- 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라 정비사업 시행 시 빗물관리시설 및 설치 및 저영향개발 도입을 통하여 물의 재이용 촉진을 통한 물 자원의 효율적 활용 및 수질 영향을 최소화함으로써 만수1·2·3지구 정주여건 향상 및 지속가능한 개발 도모

I 물 재이용시설 도입

- 빗물, 오수, 하·폐수처리수를 물 재이용시설을 이용하여 처리하고, 그 처리된 물을 생활, 공업, 농업, 조경, 하천 유지 등의 용도로 이용
- 물의 재이용시설이란 빗물이용시설, 중수도시설, 하수처리수 이용시설 등을 말함.
- 특별정비계획 수립시 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라 관련 시설을 설치 및 운영하여 물 재이용을 확대하고 도시환경의 유지 및 탄소중립 녹색도시 조성 유도

① 빗물이용시설

- 빗물을 모아 생활용수, 조경용수, 공업용수 등으로 이용할 수 있도록 처리하는 시설로 강우유출량 저감 및 비점오염저감 기능을 수행
- 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 의거 공동주택의 건축면적 1만㎡ 이상 신설 시 의무설치 기준 준용

[빗물 + 음식물쓰레기 활용 사례]



② 중수도 시설

- 건물에서 발생하는 생활하수 등을 재활용하여 수돗물 소비량을 줄이고 하수발생량을 감소시키기 위해 건축 연면적 6만㎡ 규모 이상의 신축건물을 대상으로 설치
- 만수1·2·3지구 내 기반시설 및 공공시설 설치 시 적극 유도

I 저영향개발 적용

- 특별정비계획 수립시 환경 영향을 최소화하고, 자연적인 물 순환을 복원하며 생태계를 보호하는 방식으로 물 순환을 자연 상태로 복원 유도
- 보행로, 주차장, 도로에 투수성 포장재를 사용하여 빗물의 지하 침투 유도
- 우수(빗물)를 흡수하고 저장할 수 있는 녹지공간을 최대한 확보하여 물순환을 활성화 하고, 필터 스트립을 설치하여 비점오염원의 침투를 방지

[저영향개발기법(LID) 도입방안]



3) 생태면적률

I 기본방향

- “생태면적률”이란 「자연환경보전법」에 따라 개발면적 중에서 생태적 기능 또는 자연순환 기능이 있는 토양면적이 차지하는 비율을 말하며, 피복유형별 환산면적과 식재유형별 환산면적의 합을 전체대지면적으로 나누어 산정함
- 노후계획도시정비사업 시행시 「환경영향평가서등 작성 등에 관한 규정(환경부)」 및 「생태면적률 적용지침(환경부)」에 따라 생태면적률 30%이상 확보 의무 및 40% 이상 권장하며 지침에 의한 다양한 기법을 활용하여 단지를 조성하여야 함

I 생태면적률 확보방안

- 생태면적률 달성을 위해 자연지반을 최대한 확보하고 인공지반녹지 등 다양한 생태공간 유형 적용을 유도함
- 정비계획수립에 따른 공동주택단지 및 공원 내 생태연못과 실개천 등 친수 공간 조성 권장
 - 생태수로, 생태연못, 분수대, 폭포 등을 조성하고, 공동주택 단지 내 오픈스페이스 및 조경과 연계하여 도시경관 향상 및 주민 친수공간 접근성 향상 도모
 - 투수성포장을 통한 자연적 물순환 유도 및 단지 내 빗물저장시설을 활용한 우수 적극 활용

01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

7 건설폐기물의 재활용 촉진 계획

1. 기본방향

- 노후계획도시정비사업으로 인해 발생하는 건설폐기물의 발생량을 사전에 예측하여 건설폐기물의 발생을 근본적으로 줄이고 순환이용 촉진 도모
- 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 및 「폐기물관리법」 등 관련법에 따라 적정하게 처리하여야 하며, 노후계획도시정비사업 추진의 전 과정에서 건설폐기물로 인한 환경오염이 발생하지 않도록 관리·방안 검토

2. 건설폐기물 발생량 추정

가. 건설폐기물 발생량 원단위

- 특별정비구역에서 발생하는 건설폐기물의 발생량은 매년 국토교통부가 공표하는 「건설공사 표준품셈」의 건설폐기물 발생량 원단위를 적용하여 중량 기준으로 산출

[건설폐기물 발생량 원단위]

특별정비예정구역			계	페콘크리트류	폐금속류	페보드류	폐목재류	폐합성수지류	혼합폐기물
신축	주거용	단독	0.04378	0.03200	-	0.00051	0.00300	0.00174	0.00653
		아파트	0.05150	0.03561	-	0.00066	0.00416	0.00233	0.00874
해체	주거용	단독	1.6592	1.3321	0.0010	-	0.0968	0.0263	0.2030
		아파트	1.7473	1.4770	0.0655	-	0.0150	0.0261	0.1637

주) 건설폐기물이란 건설공사로 인하여 건설현장에서 발생하는 5톤 이상의 폐기물

나. 건설폐기물 추정 발생량

- 건설폐기물은 건축물의 신축과정에서 발생하는 양과 해체과정에서 발생하는 양을 구분하여 산출

1 건설폐기물 추정 산식

- 정비용적률을 반영한 특별정비예정구역을 대상으로 개략 건설폐기물 발생량 추정
- 추정 산식 = (신축 전체 연면적 x 아파트 건설폐기물 발생 원단위) + (해체 전체 연면적 x 아파트 건설폐기물 발생 원단위)

[건설폐기물 발생량 추정]

구분	연면적(m ²)	건설폐기물 발생 원단위(TON/m ²)	건설폐기물 추정 발생량(TON)	
			계	합계
건설폐기물 총 발생량	신축	1,174,722.98	60,498.23	1,585,934.64
	해체	873,024.90	1,525,436.41	

※ 자료 : 수도권매립지관리공사

3. 건설폐기물 발생 및 처리시설 현황

가. 인천광역시 건설폐기물 발생

- 2023년 기준 인천광역시의 총 건설폐기물 발생량은 4,109,194.8톤/년이며, 가연성은 55,134.4톤/년, 불연성은 3,334,762.6톤/년, 가연성·불연성 혼합은 719,254.7톤/년, 기타 43.1톤/년임.
- 건설폐기물 처리현황은 재활용 4,098,645.6톤/년, 소각 10,402.2톤/년임.

나. 인천광역시 건설폐기물 처리시설 현황

1) 매립시설

- 2025년부터 수도권 매립지에서 중간처리를 거치지 않은 건설폐기물에 대한 반입 중단 (한국건설자원공제조합 - 한국건설자원협회의 업무협약)

[수도권 매립지 현황]

구분	합계	1매립장	2매립장	3매립장	4매립장	기타
부지면적(만㎡)	1,600	409	378	103.3	593	117
매립면적(만㎡)	595	250	262	83	-	-
매립용량(만톤)	16,262	6,425	8,018	1,819	-	-
매립기간	-	'92.02.~'00.10.	'00.10.~'18.10.	'18.09.~	-	-

※ 자료 : 수도권매립지관리공사

[수도권 매립지 현황]



01 계획의 개요

02 지정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기본방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

2) 기타시설

- 인천광역시 소각시설은 공공소각시설 2개소, 기타(소각, 매립 제외)시설은 26개소가 운영 중임.

[공공 소각시설 현황]

시설명	위치	시설용량 (톤/일)	소각방식	운영방식	2023 처리량(톤/년)	허가(승인)일
송도자원환경센터	연수구	540	일반소각	연속식	135,651.0	2006.07.01
청라자원환경센터	서구	420	일반소각	연속식	108,287.4	2001.12.31

3) 중간처리업체(건설)

- 건설폐기물 중간처리업체는 15개 업체가 운영 중임.

[중간처리업체 현황]

연번	업체명	위치	부지면적 (㎡)	처리능력 (톤/일)	허용보관량 (톤/일)	2023 처리량(톤/년)	허가(승인)일
1	한밭산업(주)	서구	12,759	480	7,885	66,622	2002.11.28
2	(주)순환	서구	35,425	4,720	69,696	859,467	2012.07.10
3	(주)검단아스콘	서구	7,494	400	5,464	32,050	2014.07.01
4	에스지이(주)경인아스콘지점	서구	5,805	400	5,031	-	2014.12.09
5	(주)이도 (Yido Co., Ltd)	서구	61,030	4,800	96,000	1,309,675	2005.12.19
6	(주)한성기업	서구	23,140	1,400	14,000	831,670	2006.11.27
7	동아공사(주)	서구	21,450	2,000	23,040	401,245	1997.02.05
8	에스지이(주)석남지점	서구	3,320	600	6,201	286,460	2012.05.21
9	(주)아이케이	서구	64,569	3,200	79,200	1,486,942	1996.02.06
10	(주)삼덕	서구	8,206	480	4,801	47,078	2012.08.21
11	(주)누보캠 인천	서구	4,959	400	4,682	30,062	2013.09.17
12	케이와이PC(주)	서구	9,586	600	8,117	11,084	2012.01.02
13	(주)장형기업	서구	41,460	17,000	245,930	1,156,773	1995.02.18
14	삼덕유회(주)	서구	13,888	960	21,275	90,240	2012.05.09
15	한밭미래자원(주)	서구	14,877	3,200	32,848	483,003	1996.02.06

4. 건설폐기물 처리방안

가. 기본방향

- 만수1·2·3지구 내 건설폐기물 발생 시 인천광역시 내 폐기물처리 업체를 통해 처리하되 불연폐기물은 최대한 재활용토록하며 재활용이 불가능한 폐기물은 중간처리 과정을 거쳐 수도권 매립지를 통해 처리

나. 건설폐기물 발생 최소화 방안

- 건축물 철거 및 신축 시 발생하는 건설폐기물 중 재활용이 가능한 건설폐재는 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」 등 관련 법에 따라 적법하게 처리
- 노후계획도시정비사업 시 발생하는 건설폐기물은 재활용→소각→매립 순으로 처리 방안을 검토하여 매립량을 최소화하고, 건설폐기물을 줄이고 재활용을 높이기 위해 건설폐기물의 분별해체 의무화
- 재활용 건설자재는 재활용 사업자에게 위탁, 나머지 폐기물은 건설폐기물 중간처리업자에게 위탁 처리
- 건설폐기물의 종류별 처리 방법 등 세부적인 사항은 「건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침(환경부 예규)」을 준용

[건설폐기물 처리 방안]

분류	종류	처리 방안
가연성	폐목재	• 재활용 가능 시 : 우드칩, 톱밥 등을 생산하는 재활용업체에 위탁처리(가타 재활용이 불가능한 것은 소각)
	폐합성수지, 폐섬유, 폐벽지	• 재활용 가능시 : 「폐기물 관리법」 제25조에 따른 중간재활용업자 또는 종합재활용업자에게 위탁·재활용 불가 시 : “폐기물 관리법” 제25조에 따른 중간처분업(소각전문) 허가를 받은 업체에 위탁 (다만, 소각처리 불가 시 최종처분업(매립) 허가를 받은 업체에 위탁 가능)
불연성	건설폐재류 (폐콘크리트, 폐아스콘, 폐벽돌, 폐블록, 폐기와, 건설폐토석)	• 건설폐기물 중간처리업체에 위탁(순환골재 생산) • 건설폐재류중 재활용이 불가능한 것은 매립 • 폐아스콘은 아스콘용 순환골재로 생산하거나 순환 아스콘을 생산할 수 있는 업체에서 재활용
가연성, 불연성 혼합	폐보드류	• 재활용이 가능한 것은 재활용하고 불가능한 것중 소각 또는 매립

※ 자료 : 건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침(환경부 예규 제659호)

주) 순환골재 : 콘크리트 구조물의 해체과정에서 발생된 폐기 콘크리트를 파쇄하여 나온 산물을 물리적 또는 화학적 처리과정을 거쳐 골재로 이용하는 것

다. 건설폐기물의 재활용 등 자원순환 촉진

- 특별정비구역에서 사업 추진 시 순환골재 또는 순환골재 재활용품을 사용할 수 있도록 유도
- 인천광역시 재활용 제품의 사용은 「순환골재 등 의무사용 건설공사의 순환골재·순환골재 재활용제품 사용용도 및 의무사용량에 관한 고시」 적용(장기적으로 의무화 등 확대 방안 마련 노력)
- 특별정비계획 수립 시 정비사업으로 발생하는 건설폐기물의 재활용처, 재활용 시점 등을 포함하여 정비구역 별로 계획 수립
- 건설폐기물 배출 시 이물질 함량 최소화를 위해 정비사업에 분별해체공사를 최대한 적용 권고

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

⑧ 선도지구 지정계획

1. 선도지구 지정 원칙

가. 기본방향

- 지방자치단체장(선도지구 지정권자)은 노후계획도시 정비 활성화를 위하여 특별정비 예정구역 중에서 선도지구를 우선하여 지정할 수 있음
- 지구를 지정하거나 변경 지정할 경우에는 주민 참여도, 노후도 및 주민 불편, 주변 지역애의 확산 가능성, 대규모 이주 수요를 고려하여야 함
 - 주민 참여도 : 토지등소유자의 과반수가 정비사업 시행에 동의하는지 여부
 - 노후도 및 주민 불편 : 건축물의 노후화 및 편의시설 부족 등 정주환경 개선의 시급성
 - 도시기능 향상 : 주요 기반시설의 조성·정비 등 도시기능 활성화의 필요성
 - 확산 가능성 : 주거·교통·문화 등의 거점 지역으로 인근 지역에 미치는 파급효과

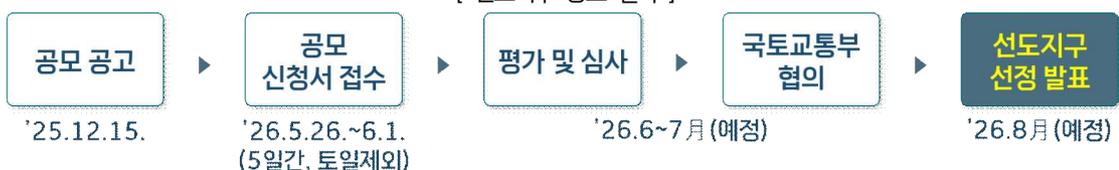
나. 지정절차

- 지방자치단체장(지정권자)은 선도지구를 지정하거나 변경 지정하는 경우 관련 내용을 해당 지방자치단체 공보나 인터넷 홈페이지에 고시하여 주민공람을 실시하고 60일 이내에 선도지구 지정에 관하여 지방의회의 의견을 청취하여야 함
- 지방자치단체장(지정권자)은 국토교통부와의 협의와 지방노후계획도시정비위원회에 심의를 거쳐 최종 선도지구 지정안을 확정된 후 그 결과를 발표하여야 함

2. 선도지구 선정 공모

- 공모명 : 인천광역시 노후계획도시정비 선도지구 선정 공모
- 접수기간 : 2026. 5. 26. ~ 6. 1.(9시~18시까지, 5일간, 토일제외)
- 공모대상 : 특별정비예정구역(안)에 따른 구역
- 신청자격 : 구역 내 전체 토지등소유자의 50%이상 동의 및 공동주택단지별 토지등 소유자의 50%이상 동의를 받은 구역
 - 대상 제외 : 재개발·재건축 단지, 리모델링 단지, 공공임대주택(혼합단지 포함)
- 선정 물량 : 1.1천호 + α * (α : 기준물량의 50% 이내)
- 공모절차

[선도지구 공모 절차]



3. 선도지구 평가기준

- 선정 물량 : 1.1천호 + α * (α : 기준물량의 50% 이내)
 - 선도지구는 선정물량을 초과할 수 없음
 - 선도지구로 선정된 물량이 허용정비물량을 초과할 경우, 관리처분계획 인가에 제한이 있을 수 있음.
- 선정 방법 : 평가 기준에 따라 고득점 순으로 선정
 - 동점인 경우 주민동의율이 높은 순으로 선정
- 평가 기준 : 선도지구 선정 공모 평가 기준표
 - 최고점과 최저점의 사잇값은 직선보간의 방법으로 산출하며, 소수점 둘째자리에서 반올림

[선도지구 선정 공모 평가 기준]

평가항목	세부평가기준	배점
①주민동의여부	·주민동의율(특별정비구역 내 전체 토지등소유자 동의율) - 50% :10점 / 95% 이상 : 60점	60점
	·반대동의율 - 1개 단지에서 토지등소유자의 20% 이상 : -10점 - 2개 단지 이상에서 토지등소유자의 20% 이상 : -20점	
②정주환경 개선의 시급성	·통합구역 내 세대당 주차대수 - 세대 당 0.3대 미만 : 5점 / 세대 당 1.2대 이상 : 1점 ※ 구역 내 총 주차대수를 총 세대수로 나눈 값(주택단지를 대상으로 산출)	10점
	·구역 내 주택단지 평균 건축물의 연령 - 공모신청한 구역의 평균 건령 30년 이상 : 5점 - 공모신청한 구역의 평균 건령 20년 이하 : 1점	
③도시기능 활성화 필요성	·별도의 정성평가를 시행하지 않고, 기본점수로 반영	10점
④정비사업 추진의 파급 효과	·통합정비 참여 주택단지 수 - 1개 단지: 5점 / 4개 단지 이상 : 10점	10점
	·통합정비 참여 세대수 수 - 500세대 미만 : 2.5점 / 3,000세대 이상 : 10점	10점

01

계획의 개요

02

기정 기본계획의 평가

03

노후계획도시 현황과 특성

04

노후계획도시 정비기본방향

05

부문별 계획

06

계획의 실행

06

계획의 실행

- 1 공공 및 민간부문의 역할
- 2 정비사업의 단계별 추진계획
- 3 정비사업의 공공기여량 산정
- 4 정비사업의 자원조달계획

1 공공 및 민간부문의 역할

1. 기본방향

- 공공부문은 정책적 지원과 제도적 기반을 마련하여 정비사업의 공익성과 지속가능성 확보
- 민간부문은 창의적 기획과 효율적 사업수행을 통해 정비사업의 실행력과 경제성 제고
- 공공과 민간은 상호 협력적 거버넌스를 구축하여 역할을 분담하고, 주민 참여와 지역 특성을 반영하여 원활한 정비사업 추진

2. 공공부문의 역할

가. 국토교통부

- 노후계획도시를 광역적·체계적으로 정비할 수 있도록 정책적·재정적 지원을 수행
- 선도지구 선정, 정비물량 관리, 이주대책, 광역교통시설 설치, 정비펀드 조성 등 정비사업 추진에 필요한 제도와 기반을 마련
- 국토교통부 내 도시정비기획단을 설치하여 지원기구·지방자치단체와 협력하고, 정기적 협의체 운영을 통해 지역의견을 반영하여 제도를 개선

나. 인천광역시

- 노후계획도시정비기본계획을 수립하여 노후계획도시의 비전을 제시하고 상위계획 및 관련계획과의 정합성을 확보하여 체계적인 정비체계 마련
- 특별정비계획 수립, 특별정비구역 지정, 정비사업 추진 과정에서 사업을 조정·관리·지원하는 핵심적 역할을 수행
- 기반시설 확충, 자원조달계획 수립, 이주대책 마련 및 공공사업 추진 등 정비사업 전반을 지원 및 관리

[공공부문 역할]

구분	내용
국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> • 노후계획도시정비기본계획 승인 및 협의 • 광역기반시설의 정비체계 및 지원방안 마련 • 정비기본계획 수립을 위한 노후계획도시정비기본방침 및 가이드라인 마련 • 노후계획도시정비기본계획 수립 시 도시계획, 교통 등 분야별 컨설팅 지원
인천광역시	<ul style="list-style-type: none"> • 노후계획도시정비기본계획 수립 • 노후계획도시정비계획의 기본방향 설정 및 총괄 관리 • 정비사업 조정·관리·지원, 이주대책 마련 및 주요 공공사업 추진

3. 민간부문의 역할

가. 주민

- 노후계획도시정비사업의 핵심 의사결정 주체로서 적극적으로 참여하여 사업의 방향을 설정하고, 합리적인 의사결정을 통해 노후계획도시정비 활성화에 기여
- 특별정비에정구역 내 단지들의 통합정비사업 추진 과정에서 발생하는 갈등을 최소화하고, 주민 상호 간 원활한 협의 및 자발적 참여를 유도할 수 있는 여건 조성
- 노후계획도시정비사업의 근본적인 목적이 주민 개인의 자산 증대가 아닌 도시기능 향상과 정주여건 개선임을 인식하여, 적정 공공기여를 통한 공공성과 합리성 확보

나. 사업시행자

- 관련 법령 및 계획 기준을 준수하여 정비계획을 수립하고, 이를 통해 체계적이고 효율적인 사업 추진을 도모
- 정비사업 계획과 자금조달계획 등을 수립하여 수익성 증가에 따른 공공기여를 합리적으로 반영하고, 공공성과 사업성이 균형잡힌 정비계획 마련

[민간부문 역할]

구분	내용
주민	<ul style="list-style-type: none"> • 특별정비에정구역 내 단기간 협의 • 특별정비계획 등에 대한 동의 • 적극적인 참여를 통한 사업의 방향 결정
사업시행자	<ul style="list-style-type: none"> • 관련 법령 및 계획 기준을 준수하여 정비계획 수립 • 사업계획 수립 및 자금조달계획 마련 등 균형잡힌 정비계획 수립

4. 총괄사업관리자의 역할

- 지방자치단체가 직접 지정하거나 토지 등 소유자 과반수 동의를 받아 지정
- 지방정비지원기구, 공공기관, 지방공사, 건설엔지니어링 사업자 등 전문성을 갖춘 자가 총괄사업관리자로 지정되며, 공공기관·지방공사가 단독 시행 시 우선 지정 검토
- 기획·설계·재원조달·시공 등 전 과정과 법령에 따른 사업절차, 기반시설 설치를 위한 기여금·분담금 관리까지 총괄 및 지원

[총괄사업관리자 역할]

구분	내용
총괄사업관리자	<ul style="list-style-type: none"> • 노후계획도시정비사업의 총괄 관리 및 조정 • 추진위원회 구성, 조합 설립 등 지원 • 기반시설 비용 분담금 및 지원금 관리 • 공공기여에 따라 사업시행자가 부담한 비용의 활용 및 관리

5. 노후계획도시정비위원회 및 지원기구

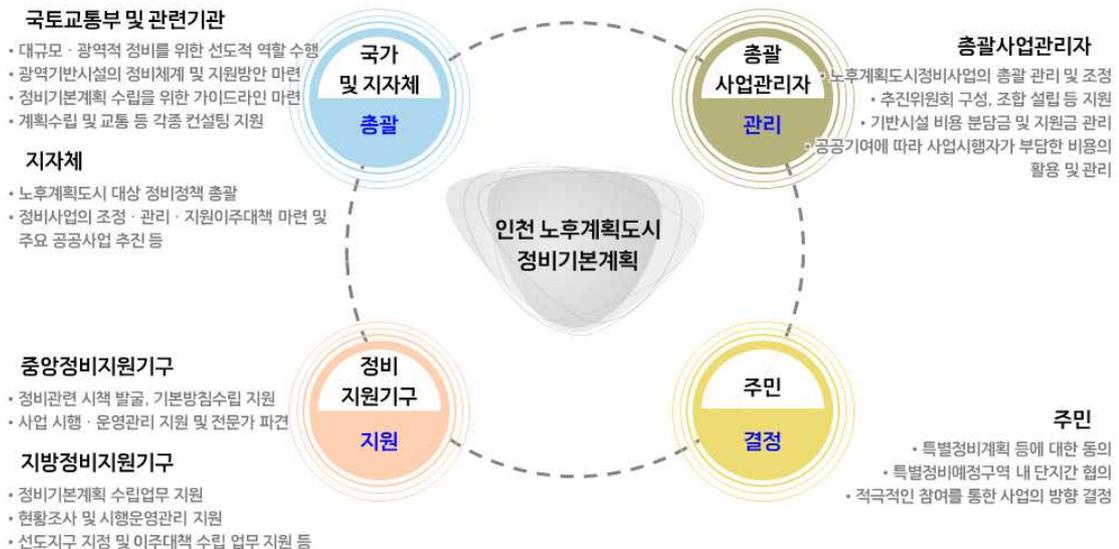
가. 노후계획도시정비위원회

- 지역여건에 맞춘 노후계획도시정비의 효과적 추진을 위해 지방노후계획도시정비위원회를 구성·운영
- 기본계획의 수립 및 변경, 특별정비계획의 지정 및 해제, 선도지구 지정 등의 사항을 심의하거나 자문
 - 기본계획의 수립 및 변경
 - 특별정비계획의 결정 및 특별정비구역의 지정
 - 특별정비구역 지정의 해제
 - 노후계획도시정비선도지구의 지정 및 변경 지정
 - 리모델링사업에 대한 특례 적용
 - 그 밖에 노후계획도시정비와 관련하여 필요한 사항

나. 노후계획도시정비지원기구

- 노후계획도시정비와 관련하여 계획 수립·시행·운영·관리까지 전 과정에 대한 지원업무 수행
 - 기본방침·기본계획·특별정비계획의 수립과 관련한 업무 지원
 - 노후계획도시정비사업 시행을 위한 현황조사 업무 지원
 - 노후계획도시정비사업의 시행 및 운영·관리를 위한 행정업무 지원
 - 선도지구의 지정을 위한 주민 참여도, 노후도 및 주민 불편 등 진단업무 지원
 - 이주대책 수립 등 업무 지원
 - 노후계획도시정비사업을 통한 임대주택 공급 업무 지원
 - 선도지구 지정 등에 관련한 업무 지원 등의 업무를 수행

[공공 및 민간부문의 역할]



01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

② 정비사업의 단계별 추진계획

1. 단계별 추진계획

가. 기본방향

Ⅰ 광역적 정비물량 관리

- 노후계획도시 및 주변 임대차 시장 여건을 종합적으로 고려하여 광역 차원에서 연차별·지역별 적정 정비물량을 설정
- 전체 정비물량의 총량은 유지하되, 단계별 배분을 통해 사업의 안정성과 균형성을 확보

Ⅱ 단계적·체계적 추진

- 지역별 여건과 정비수요를 반영하여 연차별·단계별로 사업을 추진하며, 사업시기는 필요 시 3년 이내 범위에서 조정할 수 있도록 유연성을 확보
- 정비물량 소진 여부에 따라 이월·조정이 가능하도록 하여 사업 추진의 연속성을 유지

Ⅲ 이주대책 및 주거안정 확보

- 정비사업 시행 전 선제적으로 이주대책을 수립하여 이주 수요가 특정연도에 집중되지 않도록 관리한다.
- 임대주택 공급, 기반시설 확충 등과 연계하여 주민들의 주거안정과 삶의 질 향상을 우선적으로 고려한다.

Ⅳ 시장 안정과 지속가능성 도모

- 단계별 추진계획을 통해 공급물량과 정비물량을 조절하여 주택시장의 안정성 확보
- 장기적으로는 정비사업의 효율성과 지속가능성을 확보하여 도시 기능 향상과 안정적인 정주환경을 실현

나. 이주수요 및 정비 단지

- 노후계획도시정비기본계획에 따라 만수1·2·3지구에서는 향후 10년간(2026~2035년) 총 6개 특별정비예정구역에서 11,074세대 규모의 정비사업이 추진됨
- 이에 따라 연간 평균 약 0.6개 구역, 1,107세대가 순차적으로 이주할 것으로 예상됨

[이주수요 및 정비 단지 수]

특별정비예정구역	이주 예정 세대수	단계별 계획	연간 평균 이주세대	연간 평균 정비구역
6개소	11,074세대 (특별정비예정구역)	10년 (2026~2035년)	약 1,107세대	0.6구역

다. 단계별 추진계획

- 특별정비에정구역은 주택단지 정비형으로 총 6개소가 지정, 총 이주 수요량은 11,074세대로 10년(2026~2035년)간 단계별 계획을 통해 배분
- 2028년 1,100세대(선도지구)가 최초이주를 시작으로 최종이주 완료 시점은 2035년으로 계획

구분	합계	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
		1년	2년	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년	11년	12년	13년	14년	15년
정비구역 예정물량 (세대)	11,074	1,100 (선도 지구)	1,100	1,100	1,100	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,074					
이주물량 (세대)	11,074			1,100 (선도 지구)	1,100	1,100	1,100	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,074			
공급물량 (세대)							1,150	1,150	1,150	1,150	1,160	1,160	1,160	1,160	1,160	1,123
정비구역수 (평균)		0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6					
정비기본 계획 수립 및 고시			행적정차	최초 이주	사업시행	최초 이주	시각				최종 이주 완료					최종 입주 완료
1년차 사업 (선도지구)			행적정차	이주	사업시행	사업시행	사업시행									
2년차 사업			행적정차	이주	사업시행	사업시행	사업시행	준공								
3년차 사업				이주	사업시행	사업시행	사업시행	준공								
⋮												행적정차				
10년차 사업													이주			준공

1) 단계별 허용세대수 총량

- 정비기사는 주민 동의와 사업추진의지 등에 따라 변동될 수 있으나, 시장 안정과 공급량의 효율적 관리를 위해 연도별 '정비에정물량'과 '허용세대수'를 구분하여 제시
- 연도별 미집행 물량은 차년도 또는 다년도로 이월·재배분하며, 물량이 부족할 경우에는 「노후계획도시정비법 시행령」 제5조에 따라 3년 이내 범위에서 경미한 변경 가능

구분	합계	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년	2033년	2034년	2035년
		1년	2년	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년
허용세대수총량 (세대)	11,523	1,150	1,150	1,150	1,150	1,160	1,160	1,160	1,160	1,160	1,123
정비에정물량 (세대)	11,074	1,100	1,100	1,100	1,100	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,074
잔여정비물량 (세대)	-	9,974	8,874	7,774	6,674	5,554	4,434	3,314	2,194	1,074	-

※ 정비물량은추후 사업진행에 따라 변동될 수 있음.
 각 연도별 허용세대수총량 범위 안에서 안·허가하되 부족한 부분은 3년 내에서 물량 조정 가능

01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

③ 정비사업의 공공기여량 산정

1. 새로운 공공기여량 산정 체계의 필요성

가. 기본방향

- 특별정비구역 내에서 시행되는 재개발·재건축사업에는 다양한 형태의 공공기여를 전제로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 용적률 최대한도의 완화, 「도시 및 주거환경정비법」 상의 안전진단 면제·완화 등 각종 특례가 부여되는 만큼, 기존 법체계와 차별화된 공공기여 산정 체계를 새롭게 마련할 필요가 있음
- 「도시 및 주거환경정비법」 상 재개발·재건축사업은 법적상한용적률(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한)을 초과하여 정비계획을 수립할 수 없으므로, 법적상한용적률을 초과하여 특별정비계획을 수립하는 경우에는 기존 체계를 적용하여 공공기여량을 산출하는 것은 곤란하여 별도의 기준 마련이 요구
- 노후계획도시는 이미 상당 수준의 기반시설 부지를 확보하고 있으므로, 기반시설을 설치하여 부지와 함께 기부채납하는 방식뿐만 아니라 그에 상응하는 비용 납부 등 다양한 형태의 공공기여 방식을 허용할 필요가 있음

나. 적용 대상

- 노후계획도시정비기본계획에 따른 특별정비구역 내에서 노후계획도시정비사업으로 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 재건축사업을 시행하는 주택단지에 적용

2. 공공기여량 산정체계

가. 기본체계

- 공공기여량은 “정비용적률”(특별정비계획으로 결정된 용적률)에서 “종전용적률”(특별정비계획 수립 이전의 용적률)을 뺀 용적률에 비례하여 산정
- 종전용적률은 특별정비계획 수립 전에 결정되어 있는 현재 지구단위계획 상 기준용적률과 건축물대장에 기재되어 있는 용적률 중 더 큰 값을 적용
- 정비용적률이 기준용적률을 초과하는 경우 필요한 기반시설을 확충하기 위해 더 많은 공공기여를 부과
- 공공기여 방식으로는 공공주택의 공급, 기반시설의 설치, 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공을 우선적으로 고려
- 다만, 기본계획 수립권자는 노후계획도시 내 공공주택 및 기반시설 등의 현황 및 계획을 고려하여 이에 상응하는 비용을 납부하거나 부담토록 할 수 있음

나. 공공기여 비율

- 인천광역시는 특별정비계획을 통해 증가한 용적률(“정비용적률”에서 “종전용적률”을 뺀 값)의 10% 이상 70% 이하의 범위에서 부담시킬 수 있음

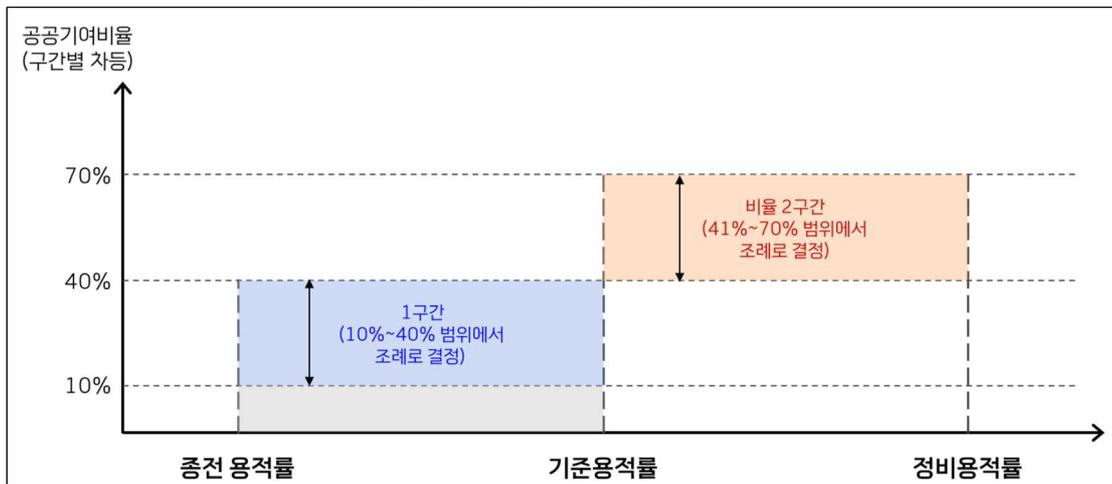
Ⅰ 만수1·2·3지구 특별정비계획 구간별 공공기여 비율 설정

- 1구간 : 정비용적률이 기준용적률 이하인 경우(10~40% 범위에서 조례로 결정)
 - (정비용적률 - 종전용적률)의 100분의 10 적용
- 2구간 : 정비용적률이 기준용적률을 초과하는 경우(41~70% 범위에서 조례로 결정)
 - (정비용적률 - 종전용적률)의 100분의 41 적용

Ⅱ 공공기여 산정 예시

- 종전용적률이 250%, 기준용적률이 320%, 정비용적률이 400%일 경우
 - $[(400\% - 320\%) \times 41\%] + [(320\% - 250\%) \times 10\%]$
 - $32.8\% + 7\% = 39.8\%$

[특별정비구역 재건축사업 공공기여 비율]



다. 공공기여 방식

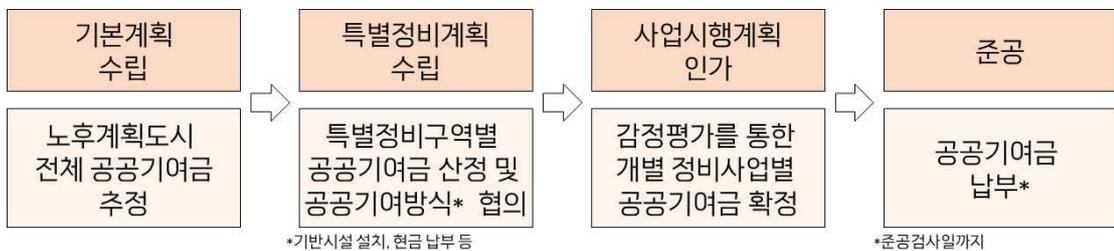
- 기본계획 수립권자는 사업시행자에게 공공주택의 공급, 기반시설의 설치, 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공 또는 이에 상응하는 비용을 납부·부담토록 하는 내용으로 특별정비계획을 수립할 수 있음
- 기본계획에서 특정 위치 또는 시점에 공공주택이나 기반시설 및 도시기능 향상에 필요한 시설이 필요하다고 기술하고 있는 경우에는 해당 공공주택 및 시설 등을 건설·설치하는 방식으로 공공기여를 하도록 하고 그렇지 않은 경우에 대해서는 그에 상응하는 비용을 납부하도록 함
- 공공주택 공급의 경우 특별정비구역에서 건설·공급되는 공공주택 중 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택의 비율은 50퍼센트 이상으로 함

- 기반시설의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호에 따른 기반시설과 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제5호에 따른 공동이용시설, 그 밖에 노후계획도시 정비에 필요한 시설로서 시·군 등의 조례로 정하는 시설을 사업시행자에게 공공기여로 설치를 부담시킬 수 있음
- 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공에는 「택지개발촉진법 시행령」 제2조 제3호에 따른 시설 및 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제2조 제2호에 따른 광역교통시설 등을 설치·제공하거나 해당 시설의 부지를 제공하는 경우를 포함

라. 공공기여금 산정

- 공공기여금은 노후계획도시정비사업 추진 단계(기본계획 수립 → 특별정비계획 수립 → 사업시행계획 인가)에 따라 다음과 같이 산정
 - 기본계획 수립 시 : 개발계획을 반영한 정확한 토지가치를 알 수 없기 때문에 현재 시세에 다양한 요인을 고려하여 개발사업 이후의 종후 토지의 가치를 추정하고 이를 바탕으로 노후계획도시 전체의 공공기여금 추정
 - 특별정비계획 수립 이후 : 개발계획을 반영한 종후 토지가치를 추정하여 특별정비구역별로 공공기여금을 산정하고 기반시설 설치 등 현물로 대납할 금액을 지방자치단체와 협의
 - 사업시행계획 인가 시 : 감정평가법인의 감정평가를 통해 확정된 개발계획을 반영한 종후 토지가치를 산정하고 이를 바탕으로 개별 정비사업별로 공공기여금을 확정

[노후계획도시정비사업 추진 단계별 공공기여금 산정 절차]



※ 자료 : 노후계획도시정비기본방침(2024, 국토교통부)

- “공공기여금”은 공공기여 연면적에 특별정비계획에 따라 정비사업을 시행한 이후의 종 후 토지가치를 기준으로 산정한 감정평가액을 곱한 금액으로 산정
 - 공공기여 연면적에 대한 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지 공시지가(이하 “표준지공시지가”라 한다)를 기준으로 「감정평가에 관한 규칙」제2조 제9호에 따른 공시지가기준법에 따라 실시
 - 이 경우 표준지공시지가가 해당 토지의 공시된 표준지공시지가 중 기준일(공공기여 산정의 기준일 되는 날로 사업시행계획 인가일)에 가장 가까운 시점의 표준지공시지가를 기준으로 하며, 인근 유사 토지의 거래 사례와 비교하여 그 합리성을 입증하여야 함
 - 사업시행자는 사업시행계획 인가 신청 전에 수립권자에게 공공기여금 산정을 위한 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가 법인등의 지정을 요청함
 - 사업시행자는 수립권자가 지정한 감정평가법인등 2인에게 감정평가를 의뢰하고 이들이 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액을 사용하여 공공기여금을 산정한 후 이를 사업 시행계획에 반영하여야 함
- 공공기여 대상이 되는 용적률인 “공공기여 용적률”은 증가한 용적률(“정비용적률”에서 “종전용적률”을 뺀 값)에 나목의 기준에 따라 인천광역시 조례로 정한 구간별 공공기 여 비율을 곱하여 산정
- “공공기여 연면적”은 공공기여 용적률에 정비용적률 산정 시 사용된 특별정비구역 면 적을 곱하여 산정

[공공기여금 산정 방식]

[정비용적률이 기준용적률 이하인 경우]

$$\text{공공기여금} = \left[\frac{\text{1구간 공공기여비율} \times (\text{정비용적률} - \text{종전용적률})}{\text{공공기여 용적률}} \times \left[\frac{\text{정비용적률 산정 시 사용된 특별정비구역 면적}}{\text{(현금으로 대납한 기반시설 부지면적 포함)}} \right] \right] \times \text{감정평가액}$$

(증가한 용적률)
(공공기여 용적률)
(공공기여 연면적)

[정비용적률이 기준용적률을 초과하는 경우]

$$\text{공공기여금} = \left[\left\{ \frac{\text{1구간 공공기여비율} \times (\text{기준용적률} - \text{종전용적률})}{\text{공공기여 용적률}} + \frac{\text{2구간 공공기여비율} \times (\text{정비용적률} - \text{기준용적률})}{\text{공공기여 용적률}} \right\} \times \left[\frac{\text{정비용적률 산정 시 사용된 특별정비구역 면적}}{\text{(현금으로 대납한 기반시설 부지면적 포함)}} \right] \right] \times \text{감정평가액}$$

(1구간 공공기여 용적률) (2구간 공공기여 용적률)
(전체 공공기여 용적률)
(공공기여 연면적)

※ 자료 : 노후계획도시정비기본방침(2024, 국토교통부)

마. 공공기여금의 현물 대납

- 사업시행자가 노후계획도시정비법 제30조제1항제1호부터 제3호까지의 방식(공공주택의 공급, 기반시설의 설치, 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공)으로 공공기여를 하는 경우 아래와 같은 산식으로 산정한 비용으로 공공기여금의 전부 또는 일부를 대납할 수 있음
- 노후계획도시정비법 제30조제1항제1호의 방식으로 공공기여를 하는 경우
 - 사업시행자가 국토교통부장관, 지방자치단체장, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 현물로 공급하는 공공주택에 대한 현물 대납 비용은 해당공공주택의 감정평가액에서 노후계획도시정비법 제30조제4항에 따른 공공분양주택과 공공임대주택의 인수가격을 제외한 비용으로 산정

[공공주택에 대한 현물 대납 비용]

공공주택에 대한 현물 대납 비용 = 공공주택 감정평가액 - 공공주택 인수가격

공공주택 인수가격 = [공공분양주택 연면적 × 기본형건축비 + 부속토지 면적 × 감정평가액의 50%] + [공공임대주택 연면적 × 표준건축비**]**

* 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 고시

** 「공공주택 특별법」 제50 조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비

※ 자료 : 노후계획도시정비기본방침(2024, 국토교통부)

- 노후계획도시정비법 제30조제1항제2호 또는 제3호의 방식으로 공공기여를 하는 경우
 - 사업시행자가 기반시설을 설치하거나(제2호) 도시기능 향상을 위하여 필요한 시설의 부지를 확보하거나 시설을 설치하여 제공하는(제3호) 경우 다음과 같은 산식으로 그에 상응하는 비용을 공공기여금으로 현물 대납한 것으로 함

[기반시설 설치·제공에 대한 현물 대납 비용]

기반시설(도시기능향상 시설 포함) 설치·제공에 대한 현물 대납 비용 =

[공사비*] + [부지 면적 × 감정평가액]

(부지가액)

* 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52 조의2 제5항 후단에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 대도시의 조례로 정하는 공공시설 및 기반시설의 설치비용 사용기준을 고려 산정

※ 자료 : 노후계획도시정비기본방침(2024, 국토교통부)

3. 만수1·2·3지구 공공기여금 추정

가. 만수1·2·3지구 공공기여금 산정 기준

- 만수1·2·3지구의 공공기여 비율은 법령에서 정하는 범위 내에서 「인천광역시 노후계획 도시 정비 및 지원에 관한 조례」 21조에 따라 1구간 10%, 2구간 41%로 계획함

나. 만수1·2·3지구 공공기여금 추정

- 인천광역시 조례에 따라 1구간 10% 이상, 2구간 41% 이상으로 제시
- 기본계획 수립 시 개발계획을 반영한 토지가치 산정은 불가능하므로, 현재 토지시세를 바탕으로 다양한 요인을 고려해 종후 토지가치를 개략적으로 추정하고 공공기여금을 산출함

[특별정비예정구역 공공기여금 산출]

구분	대지면적(㎡)	현황 용적률 (%)	계획 용적률 (%)	종전 용적률 (%)	기준 용적률 (%)	공공 기여율 (%)	공공 기여면적 (㎡)	㎡당 종후 토지단가 (원)	공공기여기준금액 (백만원)			비고
									공공 기여금	현물 대납	잔액	
합계	715,573.6								76,229	3,306	72,923	
A1	82,854.6	124.1	200.0	200.0	320.0	10	9,943	2,656,880	26,416	-	26,416	주택 단지 정비형
A2	53,718.2	219.4	250.0	250.0	320.0	10	3,760	2,695,161	10,135	-	10,135	
A3	106,254.4	220.9	250.0	250.0	320.0	10	7,438	2,467,435	18,352	-	18,352	
A4	84,852.6	228.6	250.0	250.0	320.0	10	5,940	2,588,008	15,372	-	15,372	
A5	22,407.0	166.1	250.0	250.0	320.0	10	1,568	2,286,458	3,586	-	3,586	
A6	14,521.1	265.7	250.0	265.7	320.0	10	788	3,004,342	2,368	3,306	-938	

※ 공공기여 기준 면적 = (기준용적률 - 종전용적률) × 공공기여율 × 특별정비구역 면적
 ※ 기준지시세의 경우 「노후계획도시 공공기여 가이드라인, 국토교통부」에 따라 기준지가격에 단지규모, 용도지역 등 영향요인을 보정하여 산출하였음. [기준지가격의 경우 국토교통부 실거래가공개시스템(<https://rt.molit.go.kr/>)상의 최근 1년간 실거래가를 기준으로 산출]
 ※ 종후 토지가치 = 기준지시세 × 토지가치(30%) × 정비용적률
 ※ 공공기여기준 금액 = 종후 토지가치 × 공공기여기준 면적
 ※ 공공기여 기준금액은 개략 산정된 추정금액이며, 정비계획 수립 추진 시 변경될 수 있음

01 계획의 개요

02 기정 기본계획의 평가

03 노후계획도시 현황과 특성

04 노후계획도시 정비기본방향

05 부문별 계획

06 계획의 실행

다. 공공기여금의 현물 대납 비용 추정

I 기반시설(도시기능 향상 시설포함) 설치 제공에 대한 현물 대납 비용

- 단일주택단지 주택단지정비형 관리방안에 따른 기반시설 정비계획(공원 추가면적 - 1063.3㎡)을 고려하여 현물대납비용 추정
- 「공공기여산정 및 운영 가이드라인」에 따른 토지 단가를 산정 및 적용하여 현물 대납 비용을 추정한 결과 약 33억원으로 나타남.

[기부채납에 따른 현물 대납 비용 산정]

구분	A6	비고
기부채납 대지면적(㎡)	1,063.3	A
㎡당 토지 단가(감정평가액)	3,004,342	B
부지가액(원)	3,194,516,332	C = A × B
공사비(원)	111,646,500	D
현물 대납 비용(원)	3,306,162,832	E = C + D

※ ㎡당 토지단가의 경우 공공기여 산정 및 운영 가이드라인(국토교통부, 2025.01.)에 따라 산정한 금액임.

※ 공사비의 경우 2025년 기반시설 표준시설 비용 및 단위당 표준 조성비(105,000원/㎡) 적용

※ 현물대납비용의 경우 향후 감정평가결과에 따라 변경될 수 있음.

I 잔여 공공기여금 산정

- 「노후계획도시정비기본방침」에 따라 산정된 현물 대납 추정 비용을 공공기여금에서 제외하여 잔여 공공기여금을 산정한 결과 약 729억원으로 나타남.
- 도로, 공원 등 기반시설 용량 검토 등에 따른 기반시설 확충 시 잔여 공공기여금을 활용하여 재원조달계획 마련

[잔여 공공기여금 산정]

구분	공공기여금		비고
	원	백만원	
공공기여 추정액	76,229,282,250	76,229.2	
현물대납비용 추정액	3,306,162,832	3,306.1	
A6	3,306,162,832	3,306.1	
잔여 공공기여금	72,923,119,418	72,923.1	

4 정비사업의 재원조달계획

1. 신속한 정비를 위한 제도적·금융적·행정적 지원

가. 기본방향

- 국가 및 지방자치단체장은 도시기능 향상을 위한 노후계획도시 정비를 차질 없이 추진하기 위해 필요한 자금을 보조하거나 융자할 수 있음
- 국가는 안정적 사업 추진을 위한 재정 지원을 위해 비용 보조 및 융자 지원대상에 필요한 자금으로 각종 회계 및 기금을 활용할 수 있음
- 대규모 자금의 장기 조달에 따른 프로젝트 파이낸싱 시장 영향을 최소화하고, 노후계획도시정비사업의 안정적이고 투명한 재원조달을 지원하기 위해 기금 등을 활용하여 펀드, 리츠 등을 조성·운영할 수 있음
- 기반시설, 공공시설 등이 도시 차원에서 선제적으로 정비될 수 있도록 공공기여금 유통화, 조세담보부채권(TIF) 등 새로운 금융기법의 도입을 검토할 수 있음

나. 지원대상 및 재원

- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제21조1항에 따라 노후계획도시정비를 위하여 다음 사항의 비용에 대해 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 융자할 수 있음

[지원대상 및 재원]

구분	내용
지원대상	<ul style="list-style-type: none"> • 기본계획의 수립 비용 • 노후계획도시 정비제도의 발전을 위한 조사연구비 • 노후계획도시정비사업에 필요한 비용 • 광역교통시설 및 기반시설의 설치·정비 및 운영 등에 필요한 비용 • 이주단지 조성, 순환용 주택 공급 등 이주대책에 필요한 다음 각 목의 비용 <ul style="list-style-type: none"> - 이주단지 조성비용 - 주택 소유자 또는 세입자에게 제공하는 공공주택의 임차료, 관리비 및 주거이전비용 - 상가 소유자 또는 세입자에게 제공하는 임시상가의 건설비 및 이전 비용 • 그 밖에 대통령령으로 정하는 비용
재원	<ul style="list-style-type: none"> • 비용 보조 및 융자 지원대상에 필요한 자금을 일반회계 • 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제74조에 따른 지역균형발전특별회계 • 「도시 및 주거환경정비법」 제126조에 따른 도시·주거환경정비기금 • 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금

01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

다. 각종 세제 감면

- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제23조에 따라 특별정비구역에서의 정비 사업을 원활히 시행하기 위해 사업시행자에게 아래 항목을 감면하거나 부과하지 아니할 수 있음

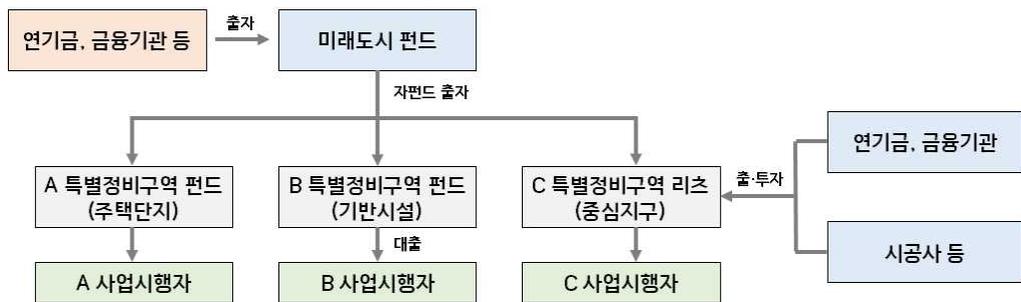
[부담금의 감면 항목]

구분	내용
부담금의 감면	<ul style="list-style-type: none"> • 「개발이익 환수에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 개발부담금 • 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제13조제1항에 따른 공유수면 점용료·사용료 • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제20호에 따른 기반시설설치비용 • 「농지법」 제38조제1항에 따른 농지보전부담금 • 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제11조제1항에 따른 광역교통시설 부담금 • 「도시교통정비 촉진법」 제2조제9호에 따른 교통유발부담금 • 「산지관리법」 제19조제1항에 따른 대체산림자원조성비 • 「자연환경보전법」 제46조제1항에 따른 생태계보전부담금 • 「초지법」 제23조제8항에 따른 대체초지조성비 • 「환경개선비용 부담법」 제9조제1항에 따른 환경개선부담금

라. 정비사업 자금조달을 위한 (가칭)‘미래도시 펀드’ 조성·운영

- 공공이 민간투자 마중물 역할을 위해 연기금, 금융기관 등이 참여한 모(母)펀드를 구성한 후, 모(母)펀드는 개별사업 단위의 자(子)펀드에 출자
- 모(母)펀드와 금융기관, 개별사업의 시공사 등이 참여하여 자(子)펀드를 구성하고, 자(子)펀드는 신탁·조합 등 사업시행자에게 사업비 대출을 제공할 수 있음
- 자(子)펀드의 개별사업 대출에 대해 주택도시보증공사가 대출 보증을 제공하여 실질적으로 모자펀드 투자과정에서 발생할 수 있는 리스크를 관리할 수 있음

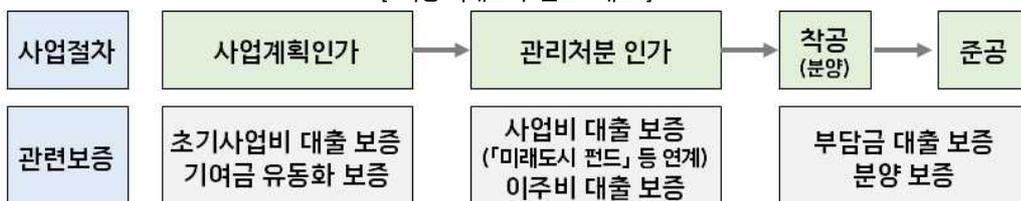
[가칭‘미래도시 펀드’ 개요]



마. 노후계획도시정비사업 전용 보증상품 출시 및 통합심사 지원

- 노후계획도시정비 특성을 고려한 맞춤형 보증을 패키지 형태로 제공, 사업절차별로 다른 보증상품이나 펀드 등을 다른 금융지원 방식과 연계하여 종합적으로 심사하여 원활한 자금조달을 지원

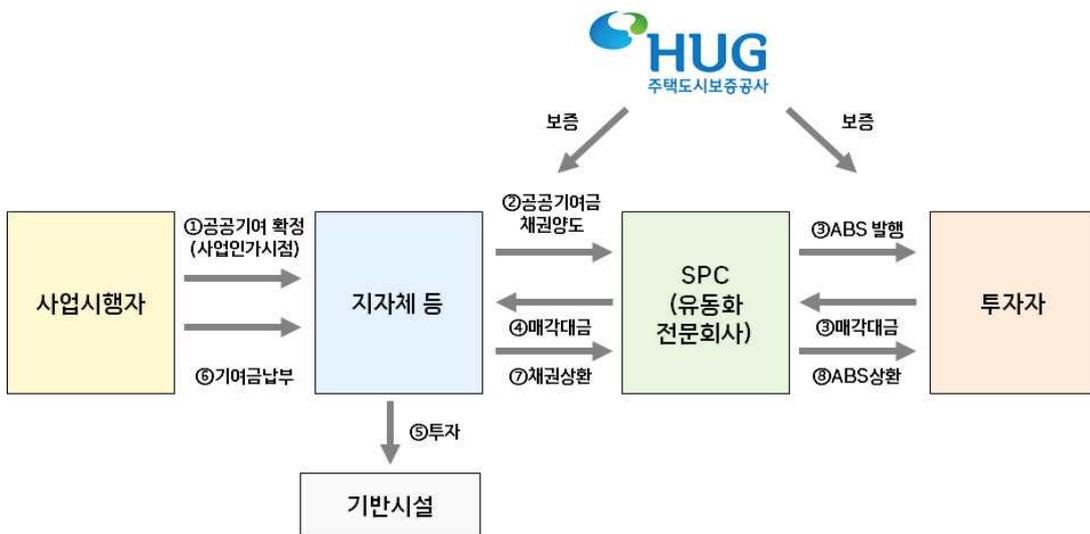
[가칭‘미래도시 펀드’ 개요]



바. 노후계획도시정비특별회계 설치·운영 및 공공기여금 유동화

- 노후계획도시정비특별회계 재원은 공공기여금, 재건축부담금, 광역교통시설부담금, 교통유발부담금, 공유재산의 매각수익금, 특별회계자금의 용자회수금·이자회수금 등으로 함
- 노후계획도시정비특별회계는 노후계획도시정비사업에 필요한 비용, 기본계획의 수립비용, 사업성 검토 및 검증 비용, 이주단지 조성, 보조 또는 용자 비용, 지방노후계획도시정비지원기구 운영, 공공건축물의 보수 및 정비 비용 등으로 지출할 수 있음
- 노후계획도시정비사업으로 발생하는 상·하수도, 도로, 공원 등 각종 기반시설 추가공급 수요에 대해서는 원인자 부담 원칙에 따라 사업시행자가 부담한다. 다만, 기반시설의 설치 규모 등을 고려하여 사업시행자가 비용을 전부 부담하기 어려울 경우 지방노후계획도시정비위원회의 심의를 거쳐 그 비용의 일부를 지원할 수 있음
- 또한, 광역교통시설 등 광역교통시행계획에 포함되는 기간망은 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따라 정부·지방자치단체가 분담하는 방안도 검토할 수 있음
- 지방자치단체는 기반시설 설치 비용을 적기에 조달하기 위하여 공공기여금을 유동화하여 노후계획도시정비특별회계의 세입과 세출 간 시차를 최소화하는 방법을 우선적으로 검토함
- 공공기여금 유동화 방식은 지방자치단체가 장래 납부받을 공공기여금(채권)을 기반으로 유동화증권(ABS 등)을 발행하고, 투자자의 유동화증권 매입대금을 기반시설에 투자하는 방식으로, 리스크 관리를 위해 주택도시보증공사가 보증을 제공할 수 있음

[공공기여금 유동화 과정 구조도]



01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비 기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행

2. 기반시설 확충을 위한 자원조달계획

가. 확충 대상 기반시설의 종류 및 주체

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설
- 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호에 따른 공동이용시설
- 그 밖에 노후계획도시정비에 필요한 시설로서 시·군 등의 조례로 정하는 시설

나. 자원조달 계획

- 노후계획도시정비기본계획에 따른 정비사업을 통해 확보되는 공공기여금을 활용하여 공원, 배수지 등 기반시설 확충을 고려한 자원 조달계획의 수립 필요
- 총 729억원의 공공기여금 중 공원조성, 노후 상·하수관로 정비 등에 필요한 사업비는 334억원이고, 생활SOC 복합화로 220억원, 커뮤니티 거점 복합화로 120억원 그 외 기존 기반시설 정비 사업비는 55억원으로 도로 시설 및 MAAS 구축 등에 투입할 계획임

[기반시설 설치비용(안)]

구분	사업비 (백만원)	비율 (%)	비고
합계	72,923.1	100.0	
자전거 및 PM보관소	22.0	0.0	·총 3개소(남동구청, 남동구청역, 광역버스환승정류장 일원)
스마트교차로	140.0	0.2	·만수사거리 등 2개소 - 인천광역시 사례 적용
교통체계개선	870.0	1.2	·백범로 교통운영체계 개선 공사비 - 최근 교통운영체계 평균 발주비 산정
광역버스 환승정류장 개선	440.0	0.6	·남동구청역 인근 광역버스 환승정류장 개선
공원	2,349.8	3.2	·조성비 : 기반시설 표준 조성비 단가 x 면적 - 도시계획시설 재구조화를 통한 공원면적 확보로 보상비 제외
배수지	1,050.8	1.4	·배수권역 변경에 따른 관로 조정 및 시설유지관리비용
상수관로	12,825.0	17.6	·자재비 + 공사비
하수관로	15,711.4	21.5	- 자재비 : 관중 및 관경별 자재비 단가 x 연장 - 공사비 : 관중 및 관경별 공사비 단가 x 연장
생활SOC 확충	21,990.0	30.2	·문화시설 1개소, 노인복지시설 1개소, 주차장 1개소 - 주거생활권별 부족시설 x 공사비(인천광역시 사례적용) - 특별정비예정구역 내 공공기여 부지제공 시 현물대납비용 산정
커뮤니티 거점 복합화	12,000.0	16.5	·커뮤니티 거점 복합화 2개소(만성중학교, 남동구청) - 복합화 연면적 x 단위공사비(유사 사례 적용)
기존 기반시설 정비	5,524.2	7.6	·도로 시설 및 MAAS 구축 등

※ 기반시설 설치비용은 개략 산정된 금액으로, 추후 정비사업 추진 시 변경될 수 있음

다. 기반시설 설치 우선순위 검토

- 통합정비 시 기반시설 재구조화를 통해 공원 및 보행자도로를 우선적으로 조성
- 주거생활권별로 부족한 주차장, 행정복지센터 복합화 등 생활SOC 시설 설치 유도
- 그 외 노후기반시설 정비, 광역버스 환승정류장 개선 등 관련기관 협의를 통해 고려하여 설정

[기반시설 설치 우선순위 검토]

구분	우선순위 검토	대상시설	비고
1순위	통합정비 시 기반시설 재구조화	• 공원 및 보행자도로 조성	
2순위	주민 생활 편의시설 및 자족기능 확충	• 주거생활권별 부족한 생활SOC 시설 복합화 • 자족기능 시설 도입	
3순위	기반시설 용량 확보 및 노후 시설 정비	• 상·하수관로 정비 등	
4순위	보행 및 교통체계 개선	• 스마트교차로, 광역버스 환승정류장 개선 등 • 대중교통 인프라 및 교통체계 개선	

※ 기반시설 설치 우선순위는 향후 정비계획 수립 시 지역 여건에 따라 변경될 수 있음

01
계획의 개요

02
기정 기본계획의 평가

03
노후계획도시 현황과 특성

04
노후계획도시 정비기본방향

05
부문별 계획

06
계획의 실행