

**인천광역시 서해구 가정동 루원시티 북측구역
소규모주택정비 관리계획(변경)(안)**

2026. 09.

루원시티 북측구역 LH참여형 가로주택정비사업조합

- 목 차 -

I. 소규모주택정비 관리계획

① 관리계획의 수립 필요성	2
② 소규모주택정비 관리지역의 규모와 정비방향	3
③ 소규모주택정비 관리지역의 지정요건	4
④ 소규모주택정비사업에 대한 추진계획	6
⑤ 토지이용계획	7
⑥ 정비기반시설·공동이용시설 설치계획	9
⑦ 교통계획	11
⑧ 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획	12
⑨ 임대주택의 공급 및 인수계획	16
⑩ 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획	18
⑪ 특별건축구역에 관한 계획	18
⑫ 정비기반시설·공동이용시설 설치를 위한 재원조달에 관한 사항	18

II. 소규모주택정비 관리계획 설명서

① 소규모주택정비 관리계획의 개요	21
② 상위 및 관련계획	25
③ 대상지 여건분석	33
④ 소규모주택정비 관리계획	49

III. 별첨

① 도시관리계획 결정(변경) 도서	
② 편입토지조서	
③ 교통성검토서	
④ 경관성검토서	
⑤ 건축배치계획(안)	

소규모주택정비 관리계획

I

- ① 관리계획의 수립 필요성
- ② 소규모주택정비 관리지역의 규모와 정비방향
- ③ 소규모주택정비 관리지역의 지정요건
- ④ 소규모주택정비사업에 대한 추진계획
- ⑤ 토지이용계획
- ⑥ 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획
- ⑦ 교통계획
- ⑧ 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도계획
- ⑨ 임대주택의 공급 및 인수계획
- ⑩ 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획
- ⑪ 특별건축구역에 관한 계획
- ⑫ 정비기반시설 · 공동이용시설 설치를 위한
 재원조달에 관한 사항

① 관리계획의 수립 필요성

1. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 「3080+ 대도시권 주택공급방안('21. 2. 4.)」을 위해 도입된 “소규모주택 정비 관리지역” 2차 후보지로 선정된 지역으로서 노후 불량 건축물이 밀집 분포하고, 주거환경이 불량하여 도시 미관을 저해 하고 있어, 토지의 합리적인 이용 및 관리계획을 통한 주거환경의 개선이 필요한 지역임
- 인천광역시 고시 제2024-73호에 따라 소규모주택정비 관리지역으로 지정 및 관리계획이 수립되었으며, 관리지역 지정 당시 사업 추진 기반 마련을 위해 제3종일반주거지역으로 용도지역을 상향하였으나, 사업 추진 과정에서 관리지역 지정 목적을 실현하기에는 개발밀도의 한계가 확인됨
- 이에 공공성과 사업 실현 가능성을 확보하고 노후 주거환경을 체계적으로 정비하여 관리지역 지정 목적을 실현하고, 지속가능한 도시환경을 조성하고자 함

2. 계획의 범위

가. 계획의 개요

- 1) 위치 : 인천광역시 서해구 가정동 5-92번지 일원
- 2) 면적 : 36,689㎡

나. 시간적 범위

- 1) 기준년도 : 2022년
- 2) 목표연도 : 2032년

다. 내용적 범위

- 소규모주택정비 관리계획 수립 및 관리지역 지정

3. 소규모주택정비 관리계획 변경 사유

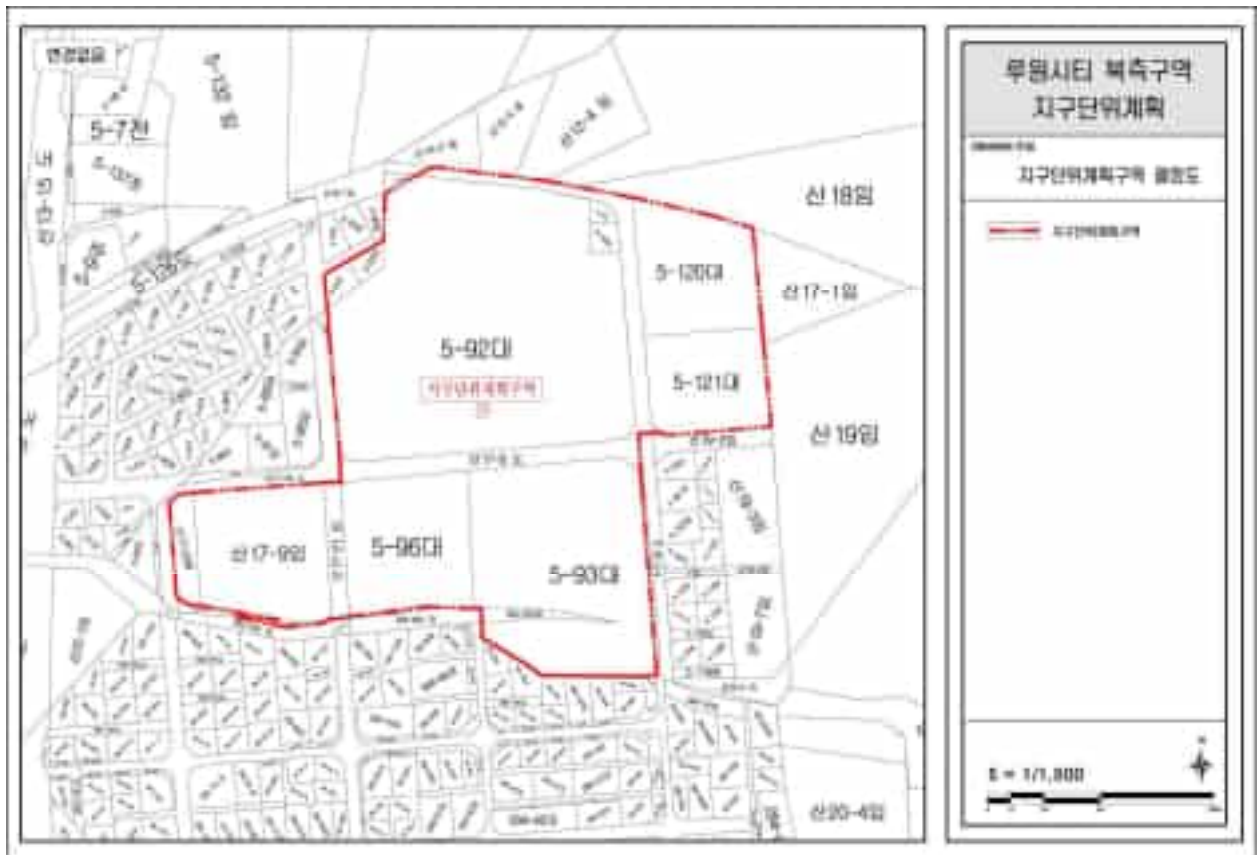
- 관리지역 지정 당시 제3종일반주거지역으로 용도지역을 상향하였으나, 사업 추진 과정에서 기존 권리관계를 수용하면서 관리지역 지정 목적을 실현하기에는 개발밀도의 한계가 확인됨
- 대상지는 루원시티 도시개발사업과 도시자연공원구역·개발제한구역으로 둘러싸여 개발가능지가 제한된 입지로, 관리지역 내에서 사업을 실현해야 하는 특성을 가지고 있음
- 이에 공공성 확보를 전제로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 용적률 특례를 적용하여 준주거지역으로 변경함으로써 공공주택 공급을 확대하고 관리지역 지정 목적을 실현하고자 함

2 소규모주택정비 관리지역의 규모와 정비방향

1. 관리지역의 규모

구분	관리지역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리지역	서해구 가정동 5-92번지 일원	36,689	-	36,689	

■ 관리지역 결정도



2. 정비방향

■ 편안하게 살 수 있는 마을

- 루원시티 개발로 인한 기반시설 강화 / 유입인구로 인한 편의시설 확대 및 도시 활력

■ 어우러져 사는 마을

- 주변지역과 연계·소통 구축 / 기존 5개 단지 통합 계획으로 원주민 재정착 도모

■ 자연과 함께 하는 마을

- 원적산~철마산과 연계한 그린네트워크 / 기존 지형을 활용한 자연친화적 단지계획

3 소규모주택정비 관리지역의 지정요건

1. 지정요건 검토

가. 소규모주택정비 관리계획 수립 관리지역

■ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 기준(제43조의 2)

- 노후·불량 건축물이 밀집되어 있고, 신축건축물이 혼재하여 소규모주택정비사업을 통한 관리 지역 여건 개선이 필요

〈소규모주택정비 관리지역 수립기준〉

소규모주택정비 관리계획 수립지역		해당여부
다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역에 대하여 소규모주택정비 관리계획 수립		○
1	노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 노후·불량 건축물을 대상으로 소규모주택정비사업이 필요한 경우	○
2	빈집밀집구역으로서 안전사고나 범죄발생의 우려가 높아 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우	-
3	재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우	-

■ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 기준(제38조의2)

- 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」에 따라 시행령에서 정하는 소규모주택정비 수립관리 지역에 대한 구체적인 지정기준에 부합함

〈소규모주택정비 관리지역 지정기준〉

소규모주택정비 관리계획 지정기준		지역현황	해당여부
「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제43조의2제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 지역		충족	○
1	대상 지역의 면적이 10만제곱미터 미만일 것	36,689㎡	○
2	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1이상 일 것	100%	○
3	다음 각 목에 따른 구역·지구에 해당하지 않을 것 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제1호의 정비구역과 같은 법 제5조제9호의 정비구역으로 지정할 예정인 구역. 다만, 같은 법 제23조제1항제1호에 해당하 는 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 정비구역과 정비구역으로 지정할 예정인 구역은 제외한다. 나. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호의 재정비촉진지구, 다만, 같은 법 제2조제6호의 준치지역은 제외한다. 다. 「도시개발법」 제2조제1항제1호의 도시개발구역 라. 그 밖에 광역적 개발이 필요한 구역·지구로서 시·도조례로 정하는 구역·지구	해당없음	○

나. 검토 결과

■ 관리지역 면적 : 부합

- 사업성 및 적정기반시설 확보등이 가능하도록 10만㎡이내의 노후주거지를 대상으로 소규모주택정비관리지역을 지정하고자 함

소규모주택정비 관리계획 수립지역	총 면적(㎡)	해당여부
가정동 루원시티북측구역 소규모주택정비 관리지역	36,689	○

■ 노후·불량건축물 : 부합

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「인천광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 분석결과, 노후·불량건축물이 전체 건축물의 100%로 기준 충족함

구분		동수(개)	구성비(%)	
단독주택	20년 이상	4	22.2	
공동주택	철근콘크리트	14	77.8	
	그 외	-	-	
합계		18	100.0	

■ 제외지역 검토 : 부합

- 대통령령으로 정하는 기준에 부합함

4 소규모주택정비사업에 대한 추진계획

1. 정비구역의 위치, 경계 및 면적

구분	면적(㎡) / 위치	공공참여형 가로주택정비사업				비 고
		위치	면 적(㎡)			
			기정	변경	변경후	
-	36,689㎡ 가정동 5-92번지 일원	공동주택용지	31,924	감) 1,800	30,124	공공참여형으로 시행
		소공원	4,200	감) 4200	-	
		경관녹지	-	증) 5,443	5,443	
		도로	565	증) 557	1,122	

2. 사업 추진상황

- 2021. 10. 12. : 소규모주택정비 관리지역 2차 후보지 신청
- 2021. 11. 18. : 소규모주택정비 관리지역 2차 후보지 선정(국토부)
- 2022. 04. 01. : 주민설명회(서구주관)
- 2024. 03. 15. : 인천시 통합심의
- 2024. 04. 01. : 가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획 결정 및 지형도면고시
(인천광역시고시 제2024-73호)
- 2026. 01. 26. : 가정동 루원시티 북측구역 가로주택정비사업 조합설립인가 고시
- 2026. 03. : 소규모주택정비 관리계획 변경(안) 주민제안
- 2026. 04. : 관련실과 협의
- 2026. 05. 12. : 수용(조건부) 통보
- 2026. 06. 15. ~ 6. 29. : 주민공람공고 및 관련실과 협의
- 2026. 08. 14. : 인천광역시 정비사업 통합심의(보류)
- 2026. 09. 01. : 인천광역시 정비사업 통합심의 속개(조건부 의결)

사업구역	위치	면 적(m ²)	시행자	추진단계	비고
가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리지역	가정동 5-92번지 일원	36,689	조합·LH 공동시행	조합설립 인가	-

3. 사업시행자

- LH(한국토지주택공사)와 민간조합 공동시행

4. 사업시행방법 및 사업시행(예정)기간

- 사업시행방법 : 공공참여형 가로주택정비사업
- 사업시행(예정)기간 : 조합설립인가 후 사업시행인가 시 결정

5 토지이용계획

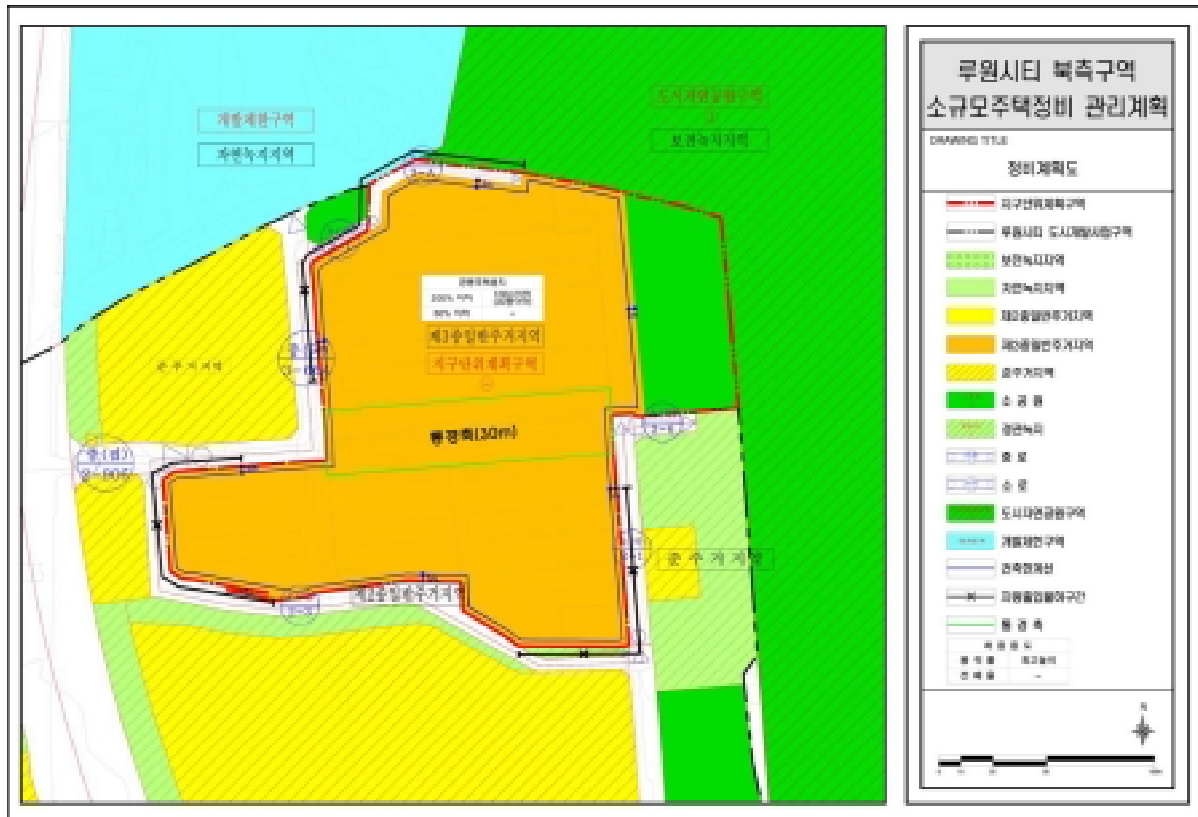
1. 기본방향

- 사업부지는 루원시티도시개발사업구역과 접해 있으며, 대상지와 접하여 루원시티 포레나 등 주상복합건축물과 LH임대아파트로 계획되어 있음
- 사업부지는 기존 현광아파트 한성아파트 등 5개 아파트와 4동의 단독주택이 포함되어 기존 세대수가 1,100세대를 초과하고 있어 원주민의 재정착등을 위해 가로주택정비구역으로 계획
- 가로주택의 규모는 4만㎡이하로 계획하였음
- 관리지역 외 북측 일부필지의 진입도로 및 경관녹지 계획
- LH가 주도하는 공공참여형 가로주택정비사업 추진 예정

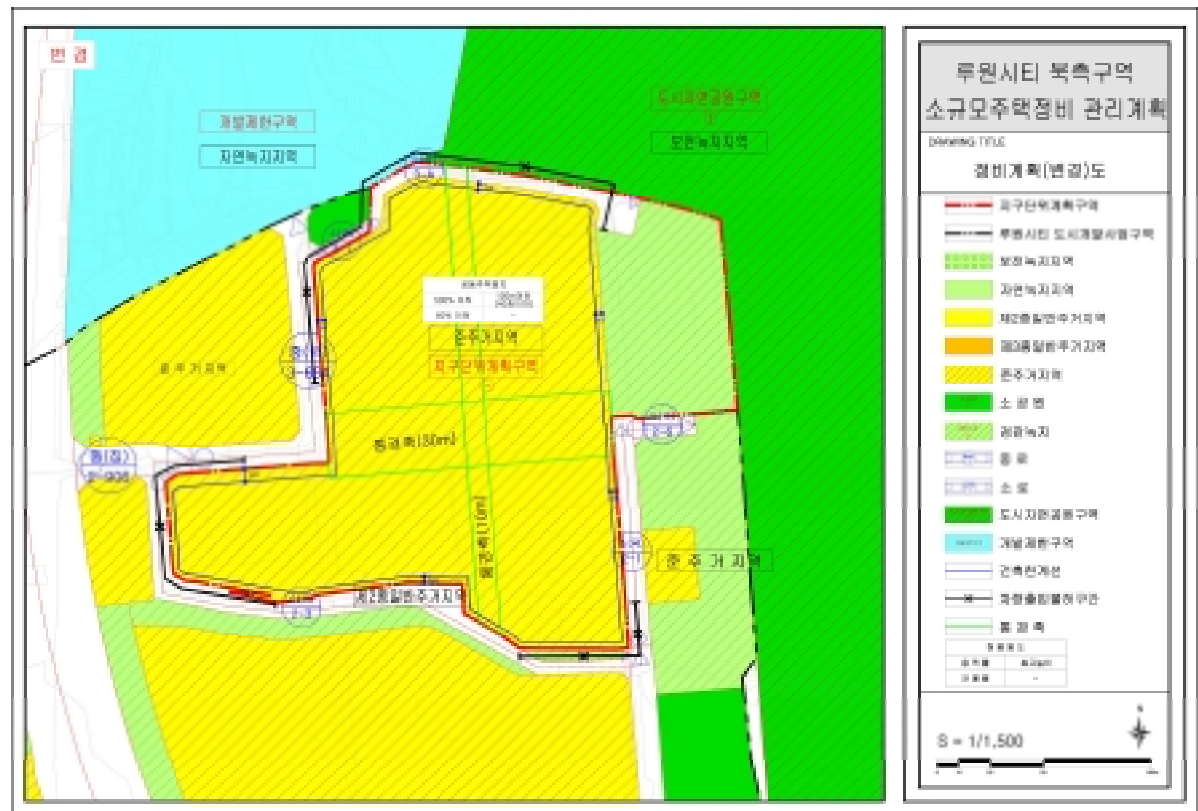
〈토지이용계획표〉

구 분	면 적(㎡)			비고
	기정	변경	변경후	
합 계	36,689	-	36,689	
공동주택용지	31,924	감) 1,800	30,124	
소공원	4,200	감) 4,200	-	
경관녹지	-	증) 5,443	5,443	세대당 3㎡ 이상
도로	565	증) 557	1,122	

〈정비계획도(기정)〉



〈정비계획도(변경)〉



6 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획

- 3-A호선 연장 변경
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조제2항의 규정에 의하여 세대수 변경에 따른 공원 · 녹지 면적 변경
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 별표2 제2호
 - 1천세대 이상의 주택건설사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적

구분	계 획	비고
정비기반시설	◦ 소로3-1호선(L=23m, B=5m) 폭원 1m 확장 ◦ 소로3-A호선 : L=90m, B=6 → L=145m, B=6 ◦ 소로3-A호선을 관리지역 내 경관녹지까지 연결하여 경관녹지와 주변 공원 · 녹지축과의 연계성 강화 ◦ 도로 공사비 : 94,355,000원 → 196,350,000원 ◦ 세대수 변경(1,396세대→1,681세대)에 따른 공원 · 녹지 면적 4,200㎡ → 5,443㎡로 변경(1세대당 3제곱미터 이상 확보) ◦ 소공원 공사비 756,000,000원에서 경관녹지 공사비 478,984,000원으로 변경 ◦ ‘2026년 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시’에 따라 도로 공사비는 1제곱미터당 175,000원 ◦ 경관녹지 공사비는 ‘2025 인천광역시 지방재정 투자사업 이용산정기준 연구’의 경관녹지 조성비용 단가 88,000원으로 산정 ◦ 중로 3-664호와 이어지는 현황도로를 정비(도로 포장 및 도색)하여 보행 · 차량 통행 여건 개선	

- 전체 부지를 공공참여형 가로주택정비사업으로 시행하며, 공동이용시설은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’을 준수하여 계획

구분	계 획	비고
공동이용시설	◦ ‘주택건설기준 등에 관한 규정’을 준수하여 계획 ◦ 어린이놀이터, 경로당, 어린이집 등 공동이용시설을 개방하여 운영	

〈기본시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도(기정)〉



〈기본시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도(변경)〉



7 교통계획

1. 기본방향

- 주 진입로는 종로 3-664호선, 부 진입로는 소로 2-1호선으로 계획
- 주택건설기준 등에 관한 규정을 준수하여 계획
- 차량은 지하주차장으로 진출입하도록 하여, 지상부 보행자의 통행에 지장이 없도록 계획

2. 교통처리 방안

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	○ 분석대상 신호교차로 최적신호운영방안 제시(2개소)
	A	○ 사업지 주변 교차로 기하구조 변경 < 「인천루원시티 도시개발사업 교통영향평가(변경신고), 2021.05」 내용 반영 >
진출입 동선	B	○ 사업지내 주요 도로 운영계획 제시
	C	○ 사업지 서측 출입구 진출입도로 set-back(B=3.0m) 후 2-3차로 확장
	D	○ 통학버스 정차구역 설치(2개소)
	-	○ 사업지 진출입 불허구간 제시
대중교통 및 보행	-	○ 사업지 주변도로 및 진출입구 횡단보도 설치 : 10개소
주 차	-	○ 사업지 주차계획 수립 - 법정주차대수 : 1,741대 - 주차수요주차 : 2,120대 - 주차계획대수 : 2,186대(수요의 103.1%)
교통안전 및 기 타	-	○ 지하주차장 주변 반사경 설치
	-	○ 지하주차장 진출입구부 차량경고등 설치
	-	○ 사업지 안내표지판 설치
	-	○ 어린이보호구역 안전웬스 및 유색포장 설치
	-	○ 차로규제봉 설치
	-	○ 불법 주정차 단속카메라 설치

주) 지점은 교통처리계획도 참조

〈교통처리 계획도〉



8 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도계획

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제48조 및 같은법 제49조에 따른 기반시설 기부채납, 임대주택 건설을 계획하여 법적상한용적률을 적용

도면 번호	구 분		계획내용
	위치		◦ 가정동 5-92번지 일원
	용도	허용	◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트 ◦ 「주택법」제2조 제13호, 제14호 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」제4조, 제5조에 따른 부대시설 및 복리시설
		불허	◦ 허용용도 이외의 용도
	건폐율	기정	◦ 50%이하
		변경	◦ 60%이하
	용적률	기정	◦ 300%이하
		변경	◦ 500%이하
	높이	기정	◦ 최고높이 : 100m (최고층수 : 30층이하)
		변경	◦ 최고높이 : 120m (최고층수 : 40층이하)
	배치		◦ 대지 동-서축, 남-북축의 보행통로를 조성하여 입주민의 보행편의 증진 ◦ 천마산 등 주요경관자원으로 동서축, 남북축의 통경축을 고려한 단지 배치 ◦ 단지 중심부에 중심마당 등을 조성하여 개방적이고 활동적인 옥외 공간 조성 ◦ 건축물 사이에 오픈스페이스를 조성하여 주민 커뮤니티 공간 마련 ◦ 일조수인한도등을 고려한 배치계획 수립
	건축선	기정	◦ 건축한계선 : 3m 지정 (도면 참조)
		변경	◦ 건축한계선 : 3m, 6m 지정 (도면 참조)
	형태		◦ 주동에 의한 옥외공간의 단절, 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소가 필요한 곳에는 필로티 구조 설치를 권장 ◦ 필로티 조성시 높이는 2개층(6m)이상으로 할 것(권장) ◦ 주거동의 형태를 다양화(탑상형, 테라스형 등)하되 탑상형은 주거의 환경을 고려하여 5호 조합 이내로 권장한다. ◦ 판상형 아파트는 지양하며, 필요시 경우 1개동의 길이는 60미터 이내, 세대수를 감안한 승강기 확보(권장) ◦ 지붕의 형태 - 지붕의 형태는 다양한 형태의 지붕이 가능하도록 하되, 비상시 최상층 또는 옥상으로 대피할 수 있는 구조로 한다. - 옥탑은 슬라브형 지붕형태를 지양하여 아치형이나 돔형으로 건축물의 상징성을 강조하고, 도시의 변화있는 스카이라인을 창출 할 수있도록 한다.

도면 번호	구 분	계획내용
		〈지붕의 형태 예시〉  ○ 건축물의 외관 등 - 각 세대별로 설치하는 냉난방시설 실외기는 도시미관 향상을 위하여 외부에 노출되지 않도록 실외기 설치공간을 별도로 확보하고 루버 등을 설치하여 차폐될 수 있도록 계획한다. ○ 담장, 계단 등 - 공동주택에는 커뮤니티의 개방감 확보를 위해 원칙적으로 담장 및 울타리를 설치하지 않아야 한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과의 높이차 등 지형상 여건 및 안전상 문제가 있을 경우 화목류의 생울타리 및 자연재료로 설치를 권장한다. - 계단 및 경사로를 설치하는 경우 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용하여 설치한다.
	색채	○ 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 하고 주변 건축물과의 조화도 고려하여 계획하여야 한다. ○ 건축물 재료 및 색채, 옥외광고물 및 야간경관계획에 대해서는 루원시티 경관계획을 준용하여 ‘2040인천광역시경관계획’, ‘인천광역시 색채디자인 가이드라인 2018’에 따라 조성하여야 한다. 〈인천광역시 색채디자인가이드라인(2018): 신도시권역 색채기준〉  ○ 고층-중층-저층부 구분하여 입면 변화를 유도한다. ○ 저층부는 보행환경을 고려한 저채도 색상의 자연소재 사용을 권장한다.
	범죄예방 환경설계 (CPTED)	〈접근통제〉 ○ 보행로는 자연적 감시가 될 수 있도록 함. 다만, 지역적 특성상 자연적 감시기준을 적용하기 어려운 경우에는 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적감시를 대체 할 수 있는 시설을 설치

도면 번호	구 분	계획내용
		○ 대지 및 건축물의 출입구는 출입이 용이하도록 상징물, 조경, 조명, 안내판 등을 사용 ○ 건축물의 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설은 설치하지 않아야 함 〈영역성 확보〉 ○ 공적공간과 사적공간의 위계를 명확하게 인지할 수 있도록 설계하여야 함 ○ 공간의 경계부분은 바닥에 단을 두거나, 바닥의 재료나 색채를 달리 하는 등 공간구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도, 담장 등을 설치하여야 함 〈활동의 활성화〉 ○ 외부공간의 이용이 활성화될 수 있도록 각종 시설(운동시설, 상점, 휴게시설, 놀이터, 출입구)과 연계를 고려 ○ 커뮤니티가 증진되도록 시설의 종류와 배치 고려 ○ 유해용도의 영향을 최소화하기 위한 계획 수립 〈조경〉 ○ 수목의 식재로 사각지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지 ○ 건축물과 일정한 간격을 두고 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내로 침입할 수 없도록 함 〈조명〉 ○ 보행자의 통행이 많은 지역의 사물에 대한 인식을 쉽게 하고, 눈부심 방지 등을 설치하되 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용 ○ 낮은 조도의 조명 설치로 빛공해 차단 ○ 유입공간, 표지판, 출입구는 충분한 조명시설 설치
	차량 진 출입 및 주차등에 관한 사항	○ 주차장의 설치 - 공동주택 용지의 단지 내 주차장 설치에 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 주차시설을 설치하여야 한다. - 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다. - 지하주차장과 주동을 직접 연결하는 승강기 또는 지하주차장 옥외공간이 직접 연결되는 승강기 및 경사로의 설치를 권장한다. ○ 차량동선 - 차량출입불허구간 : 도면 참조 - 보행로와 교차하는 지점은 ‘보행자우선구조’로 조성한다. - 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.
	단지내 조경	○ 단지 내 조경 면적은 대지면적에 대하여 최소 20%이상을 확보 하여야 한다. ○ 단지내 녹지는 인근 공원 및 녹지를 고려하여 조경계획이 이루어지도록 한다. ○ 단지내 보도 포장은 투수성 포장을 적극 권장한다.

9 임대주택의 공급 및 인수계획

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의5제2항

(기정) 기부채납 임대주택 92세대

- 전체면적 36,689㎡, 대지면적 31,924㎡
- $[300(\text{제3종일반주거지역}) - 250(\text{제2종일반주거지역})] \times 30\% = 15\%$ 이상
- 계획연면적 4,811.6㎡ > 기준연면적(15%) 4,788.60㎡ = 92세대[36타입(52.30㎡)]

(변경) 기부채납 임대주택 67세대

- 전체면적 36,689㎡, 대지면적 30,124㎡
- $[300(\text{준주거지역에서 순수 주거용 공동주택}) - 250(\text{제2종일반주거지역})] \times 30\% = 15\%$ 이상
- 계획연면적 4,572.08㎡ > 기준연면적(15%) 4,518.6㎡ = 67세대[49타입(68.24㎡)]

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제48조제2항 및 「인천광역시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제24조제2항

(변경) 기반시설 기부채납 용적률 완화

- 준주거지역(순수 주거용 공동주택 300%), 기반시설 면적 : 녹지 5,443㎡, 도로 1,122㎡
- $300\% \times 36,689\text{㎡}(\text{전체면적}) \div 30,124\text{㎡}(\text{기반시설제외}) = 365.38\%$
- $365.38\% - 300\% = 65.38\%$ 완화

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제49조 및 같은법 시행령 제3조, 「인천광역시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제26조제2항

(기정) 제3종일반주거지역 법적상한용적률 300% 및 가로주택정비사업 요건 세대수 10% 이상

- 전체세대수 1,396세대, 전체 계획연면적 95,714.40㎡, 매입형 임대주택 140세대
- 140세대[36타입(52.30㎡)](연면적 7,322.00㎡) > 전체 세대수의 10% 이상

(변경) 준주거지역 법적상한용적률 500% 및 가로주택정비사업 요건 세대수 10% 이상

- 전체세대수 1,681세대, 전체 계획연면적 150,610.15㎡, 매입형 임대주택 227세대
- 용적률의 상한 = $300\% + (500\% - 300\%) \times 13.47/20 = 434.70\%$
- 227세대(39타입 142세대 + 49타입 85세대, 세대수의 13.50%) > 전체 세대수의 13.47% 이상
- 연면적 8,073.96㎡[39타입(55.86㎡) 142세대] + 연면적 5,800.40㎡[49타입(68.24㎡) 85세대] = 13,874.36㎡

◦ 임대주택 계획연면적

(기정)

- 임대주택 계획연면적 $4,811.60\text{m}^2$ (기부채납 임대주택) + $7,322.00\text{m}^2$ (매입형 임대주택)
= $12,133.60\text{m}^2$

(변경)

- $434.70\% + 65.38\% = 500.08\% > 500\% = \text{법적상한용적률 } 500\% \text{ 적용}$
- 임대주택 계획연면적 = $4,572.08\text{m}^2$ (기부채납 임대주택) + $13,874.36\text{m}^2$ (매입형 임대주택)
= $18,446.44\text{m}^2$

◦ 따라서 총 임대주택은 232세대에서 294세대로 변경하였음

◦ 임대 주택의 인수예정자 : LH(한국토지주택공사)

구분	위치	전체세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	세대수 대비 비율	연면적 대비 비율
기정	가정동 5-92번지 일원	1,396	232	LH(한국토지주택공사)	16.62%	12.67%
변경	가정동 5-92번지 일원	1,681	294	LH(한국토지주택공사)	17.49%	11.25%

10 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획

구분	면 적(m ²)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	36,689	-	36,689	100.0	
제3종일반주거지역	36,689	감)36,689	-	-	
준주거지역	-	증)36,689	36,689	100.0	

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면 적(m ²)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	서해구 가정동 5-92번지 일원	제3종일반 주거지역	준주거지역	36,689	500%	○ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비 관리지역에 대한 특례로 인한 용도지역 상향

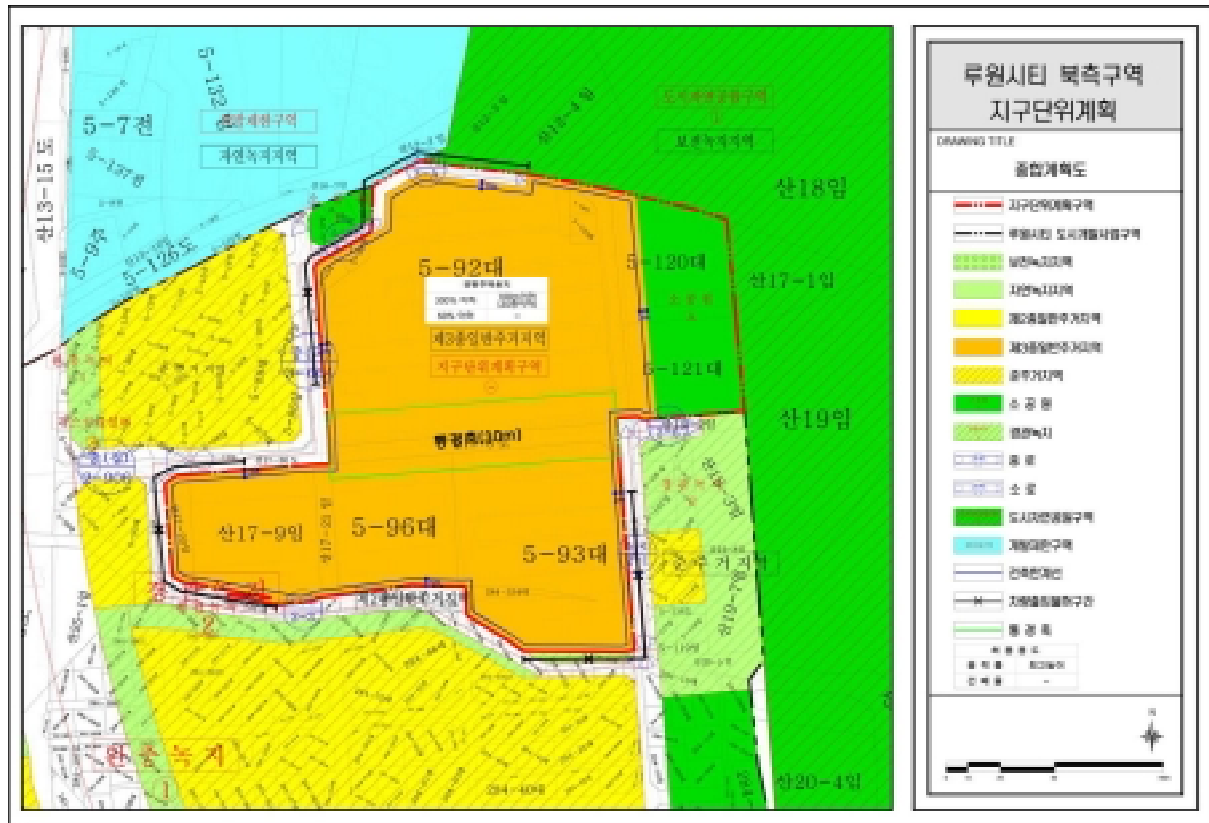
11 특별건축구역에 관한 계획

: 해당 없음

12 정비기반시설 · 공동이용시설 설치를 위한 재원조달에 관한 사항

- 도로(196백만 원), 경관녹지(479백만 원) 설치에 드는 비용은 사업시행자인 조합에서 부담
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제44조에 따라 국가 또는 시장은 정비기반시설 또는 공동이용시설 설치 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있음

〈종합계획도(기정)〉



〈종합계획도(변경)〉



소규모주택정비 관리계획 설명서



- ① 소규모주택정비 관리계획의 개요
- ② 상위 및 관련계획
- ③ 대상지 여건분석
- ④ 소규모주택정비 관리계획

① 소규모주택정비 관리계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 「3080+ 대도시권 주택공급방안('21. 2. 4.)」을 위해 도입된 “소규모주택 정비 관리지역” 2차 후보지로 선정된 지역으로서 노후 불량 건축물이 밀집 분포하고, 주거환경이 불량하여 도시 미관을 저해 하고 있어, 토지의 합리적인 이용 및 관리계획을 통한 주거환경의 개선이 필요한 지역임
- 인천광역시 고시 제2024-73호에 따라 소규모주택정비 관리지역으로 지정 및 관리계획이 수립되었으며, 관리지역 지정 당시 사업 추진 기반 마련을 위해 제3종일반주거지역으로 용도지역을 상향하였으나, 사업 추진 과정에서 관리지역 지정 목적을 실현하기에는 개발밀도의 한계가 확인됨
- 이에 공공성과 사업 실현 가능성을 확보하고 노후 주거환경을 체계적으로 정비하여 관리지역 지정 목적을 실현하고, 지속가능한 도시환경을 조성하고자 함

2. 계획의 범위

가. 사업개요

- 1) 위치 : 인천광역시 서해구 가정동 5-92번지 일원
- 2) 면적 : 36,689㎡

나. 시간적 범위

- 1) 기준년도 : 2022년
- 2) 목표연도 : 2032년

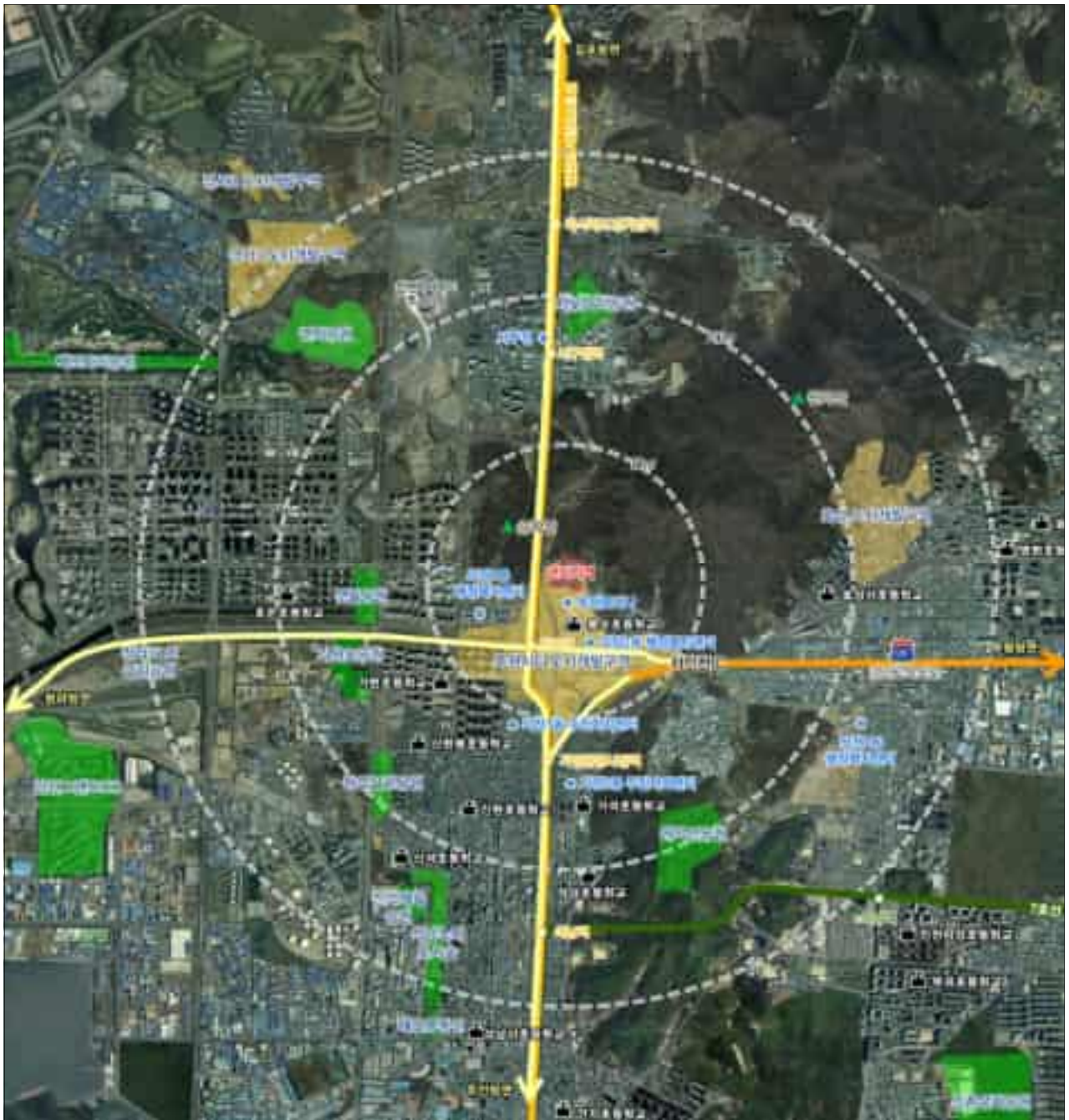
다. 내용적 범위

- 소규모주택정비 관리계획 수립 및 관리지역 지정

3. 소규모주택정비 관리계획 변경 사유

- 관리지역 지정 당시 제3종일반주거지역으로 용도지역을 상향하였으나, 사업 추진 과정에서 기존 권리관계를 수용하면서 관리지역 지정 목적을 실현하기에는 개발밀도의 한계가 확인됨
- 대상지는 루원시티 도시개발사업과 도시자연공원구역·개발제한구역으로 둘러싸여 개발가능지가 제한된 입지로, 관리지역 내에서 사업을 실현해야 하는 특성을 가지고 있음
- 이에 공공성 확보를 전제로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 용적률 특례를 적용하여 준주거지역으로 변경함으로써 공공주택 공급을 확대하고 관리지역 지정 목적을 실현하고자 함

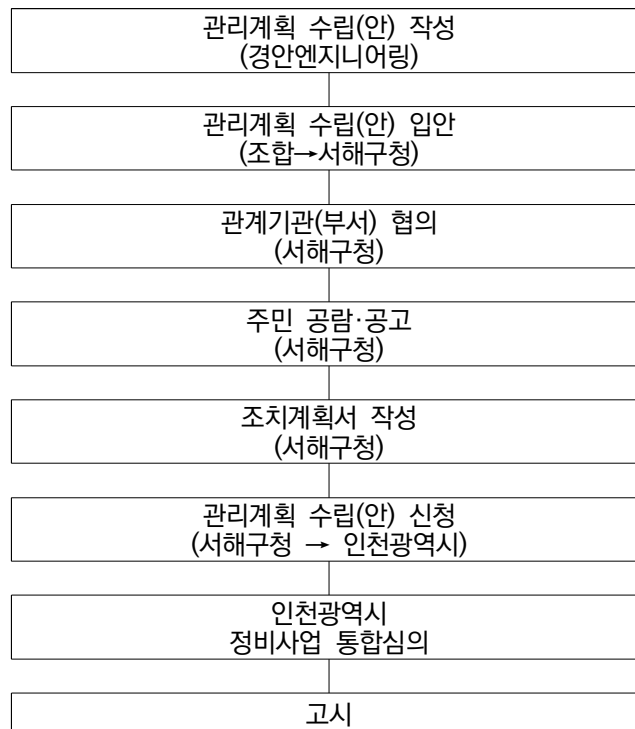
〈위치도〉



3. 그간 추진 현황

- 2021. 10. 12. : 소규모주택정비 관리지역 2차 후보지 신청
- 2021. 11. 18. : 소규모주택정비 관리지역 2차 후보지 선정(국토부)
- 2022. 04. 01. : 주민설명회(서구주관)
- 2023. 12. 04. ~ 12. 18. : 주민공람·공고 및 의견수렴(서구)
- 2023. 12. : 소규모주택관리지역 지정 신청(서구→인천시)
- 2024. 01. 29. ~ 02. 13. : 주민공람·공고 및 의견수렴(서구)
- 2024. 03. 15. : 인천시 통합심의
- 2024. 04. 01. : 가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리계획 결정 및 지형도면고시
(인천광역시고시 제2024-73호)
- 2026. 01. 26. : 가정동 루원시티 북측구역 가로주택정비사업 조합설립인가 고시
- 2026. 03. : 소규모주택정비 관리계획 변경(안) 주민제안
- 2026. 04. : 관련실과 협의
- 2026. 05. 12. : 수용(조건부) 통보
- 2026. 06. 15. ~ 6. 29. : 주민공람공고 및 관련실과 협의
- 2026. 08. 14. : 인천광역시 정비사업 통합심의(보류)
- 2026. 09. 01. : 인천광역시 정비사업 통합심의 속개(조건부 의결)

4. 추진 절차



5. 관계법규 검토

■ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

구 분	주 요 내 용	검토내용
법 제2조 (정의)	“소규모주택정비 관리지역” (이하 “관리지역” 이라 한다)이란 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 소규모주택정비사업을 계획적·효율적으로 추진하기 위하여 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획이 승인·고시된 지역을 말한다.	-
제43조의2 (소규모주택정비 관리계획의 수립)	① 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역에 대하여 소규모주택정비 관리계획(이하 “관리계획” 이라 한다)을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조, 제43조의4제1항 및 제50조제2항에서 같다)하여 시·도지사에게 승인을 신청할 수 있다. 이 경우 주민(이해관계자를 포함한다) 또는 토지주택공사등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 관리계획의 수립을 제안할 수 있다. 1. 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 노후·불량건축물을 대상으로 소규모주택정비사업이 필요한 경우 〈 중략 〉 ② 시장·군수등은 제1항에 따라 관리계획을 수립하려는 경우에는 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 관리계획에 반영하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민 공람을 거치지 아니할 수 있다. ③ 시·도지사가 제1항에 따른 관리계획을 승인하려면 지방도시계획위원회의 심의 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 지방도시재생위원회의 심의(제27조제3항 각 호 중 둘 이상의 심의를 거쳐야 하는 경우에는 통합심의를 말한다)를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 제27조제3항 각 호의 심의를 거치지 아니할 수 있다.	주민공람 14일, 도시계획위원회 심의 후 고시
제43조의3 (소규모주택정비 관리계획의 내용)	1. 관리지역의 규모와 정비방향 2. 토지이용계획, 정비기반시설·공동이용시설 설치계획 및 교통계획 3. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획 4. 삭제 <2023. 4. 18.> 5. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획 6. 제43조의5 또는 제49조에 따른 임대주택의 공급 및 인수 계획 7. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획 8. 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 및 같은 법 제77조의2에 따른 특별가로구역에 관한 계획 9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항	본 사업은 한국토지주택공사와 민간조합의 공동시행

2 상위계획 및 관련계획

1. 제5차 국토종합계획 (2020~2040)

가. 계획비전: 모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터

기 본 목 표	6대 추진전략
○ 어디서나 살기좋은 「균형국토」 ○ 안전하고 지속가능한 「스마트국토」 ○ 건강하고 활력있는 「혁신국토」	○ 개성있는 지역발전과 연대·협력 촉진 ○ 지역 산업혁신과 문화·관광 활성화 ○ 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성 ○ 품격있고 환경 친화적 공간 창출 ○ 인프라의 효율적 운영과 국토 지능화 ○ 대륙과 해양을 잇는 평화국토 조성

나. 권역별 발전방향 <인천광역시: 시민이 만드는 글로벌 플랫폼 도시>

기 본 목 표	발 전 방 향
○ 모두가 함께 찾아가는 활기찬 공동체도시 ○ 세계가 찾아오는 글로벌 일자리도시 ○ 세계적 경쟁력을 갖춘 쾌적한 관광도시 ○ 자연이 살아있는 건강한 녹색해양도시	○ 지역특성을 고려한 도시관리 및 원도심 재생사업 추진 ○ 공항, 항만 등의 입지적 강점을 충분히 살린 지역산업 진흥 ○ 국제 해양관광도시로 발전을 위한 인프라 확충과 개선 ○ 국제 수준의 교통·물류체계 구축과 중장기 경쟁력 확보 ○ 대도시권으로서 수도권 경쟁력 제고 및 상생발전 도모

< 개방형 국토축 + 다핵연계형국토 >

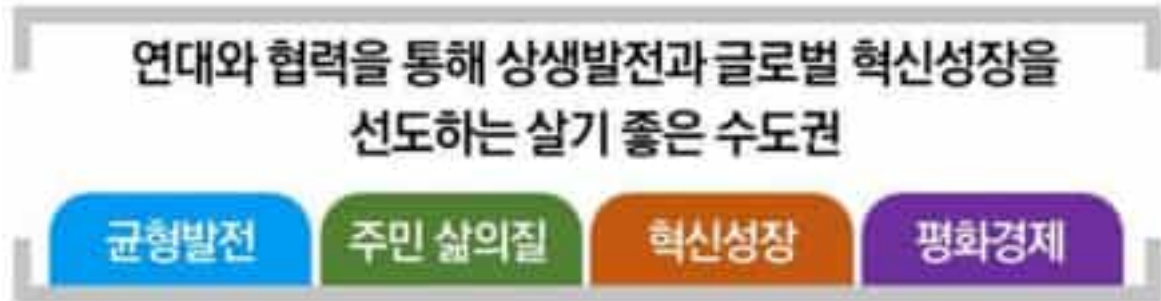


< 서남권 광역교통 구상(2030) >



2. 제4차 수도권정비계획 (2021~2040)

가. 기본방향



- 시대정신인 연대협력을 기반으로 제5차 국토종합계획과 연계하여 상생발전과 혁신성장 등을 위한 기본방향 제시
- 수도권·바수도권, 수도권 내, 남북 등 다양한 관계간 연대추진 및 계획 집행·관리에 대한 중앙정·부지자체간 등 협력 증진

나. 4대 목표 및 전략

집중관리를 통한 균형 발전 도모	세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선
○ 수도권의 인구 및 산업 과밀화 확산 관리 ○ 인구집중유발시설 관리 등 집중관리 수단의 실효성 제고 ○ 제조업 집중을 지속적으로 관리하고 적극적인 분산 추진	○ 계획입지 유도 및 기존 개별입지 정비 등 난개발해소 ○ 광역교통 인프라 및 대중교통 서비스 확충 ○ 대기질·수질·녹지 등 다양한 분야의 환경 보전 및 개선
수도권 혁신성장 역량 제고	한반도 평화경제 체계 구축에 기여
○ 지역별 특화벨트 구축을 통한 혁신역량 결집 ○ 첨단교통물류 인프라 지우너을 통한 초연결성 확대 ○ 거점도시 자족기능 확충을 통한 특화발전 유도	○ 수도권 접경지역 평화경제 벨트 형성 ○ 남북협력사업 지원을 위한 실질적 방안 마련 ○ 평화경제 선도를 위한 북부지역역할 제고

다. 권역제도 운용방안

1) 기본방향

- 단기적으로 인구산업집중 억제를 위한 과밀억제권역, 이전하는 인구산업을 수용하기위한 성장관리권역, 수질 및 녹지 보전 등을 위한 자연보전권역의 3개권역 체제는 유지
- 다만, 동일권역 내에서도 지역특성등 차이를 고려하여 맞춤형으로 차등관리를 추진하고, 중장기적으로 균형발전 정책의 성과 가시화 등 여건변화 등을 고려하여 권역체제 변경 검토



2) 권역별 정비방안

■ 과밀억제권역

- 여전히 높은 과밀억제권역내 인구 산업 집중도 완화를 위해 인구집중유발시설 및 대규모 개발사업 등에 대한 입지제한, 수도권정비위원회심의 등을 통해 지속적으로 관리
- 서울의 경우 인구는 감소하고 있지만 여전히 높은 인구밀도 등을 고려하여, 과밀부담금 부과 및 서울로의 대학이전 제한 등 관리제도를 통해 과밀완화 지속추진
- 과밀억제권역 주변지역으로의 과밀화 확산을 관리하기 위해 중장기적으로 과밀화 추세를 평가하여 과밀억제권역 범위 조정 등 검토

■ 성장관리권역

- 성장관리권역 공업지역 공급물량은 권역내 균형발전을 고려하여 배정하고, 북부지역에 공업지역 물량 추가공급 근거를 마련하는 등수도권남부지역 개발수요를 북부로유도
- 현재는 공장총량제로 관리중인 산업단지 외 공업지역도 산업단지와 함께 “공업지역 공급물량”으로 관리하여 계획입지 유도기능 강화
- 성장관리권역 공업용지 관리를 위해 타법상의 주요 난개발 방지 정책들과 연계하여 운영함으로써 난개발 방지 및 해소 중심으로 운영

■ 자연보전권역

- 공장총량제 운영시 자연보전권역에 대해서는 성장관리방안 수립과 연계하여 공장물량을 배정하는 등 신규 개별입지 공장을 억제하고 계획적으로 관리 유도
- 기존 개별입지 공장정비 목적의 경우 공업용지 조성 허용면적 조정 등 유도방안을 마련하여 개별입지 공장 집단화 및 기반시설 확충 등을 통한 난개발해소 추진
- ※수도권정비위원회 심의를 통해 개별입지 정비사업이 환경개선에 기여하는지 수질관리 강화방안 및 사후 관리방안 등을 엄격히 평가하여 운영
- 팔당 상수원 수질 및 자연환경에의 영향정도 등 지역특성 차이를 고려한 차등 관리방안 검토

다. 인구집중유발시설 관리

1) 공장

■ 공장총량제 운영방안

- 수도권 개별입지 공장 난개발 집중관리를 위해 공장총량제는 개별 입지공장에 대해서만 적용
- 시·도지사는 연도별 배정계획 뿐만 아니라 지역별 배정계획도 수립한 후 국토교통부 장관의 승인을 받아 시행하도록 하여 개별입지 과다등 난개발 우려지역에 대한 관리 강화
- 공장총량제를 통한 개별입지 물량은 단계적으로 축소하고, 이를 수용하기 위한 공업지역 물량 공급 등을 통해 신규 공장을 산업단지 등 계획입지로 유도

■ 대학

- 권역별로 대학의 유형에 따라 신설 및 이전을 엄격하게 제한하고, 입학정원은 총량제도를 활용하여 관리
- 수도권 대학 입학정원 총량은 저출산·인구감소 등으로 인한 학령인구 감소 추세를 감안하여 조정
- 국가적 필요에 의해 교육부 장관이 요청하여 수도권정비위원회에서 불가피하다고 인정하는 경우 국토교통부 장관은 수도권 대학 입학정원 총량 조정 가능

■ 공공청사

- 권역별로 기관의 종류에 따라 청사의 신축 증축 용도변경 등을 제한하고, 수도권정비위원회 심의 등을 통해 지속관리
- 수도권을 관할하는 기관이 아닌 경우 원칙적으로 수도권에 신설하는 것을 금지하고, 공공기관 신설이 가능한 경우에 대해서도 추가관리방안 검토
- 국가균형발전 정책 추진에 따라 지방으로 이전할 가능성이 있는 공공기관 청사의 경우 신·증축 등을 보다 엄격히 관리

라. 권역구분 및 정비전략

〈수도권 권역구분 현황도〉



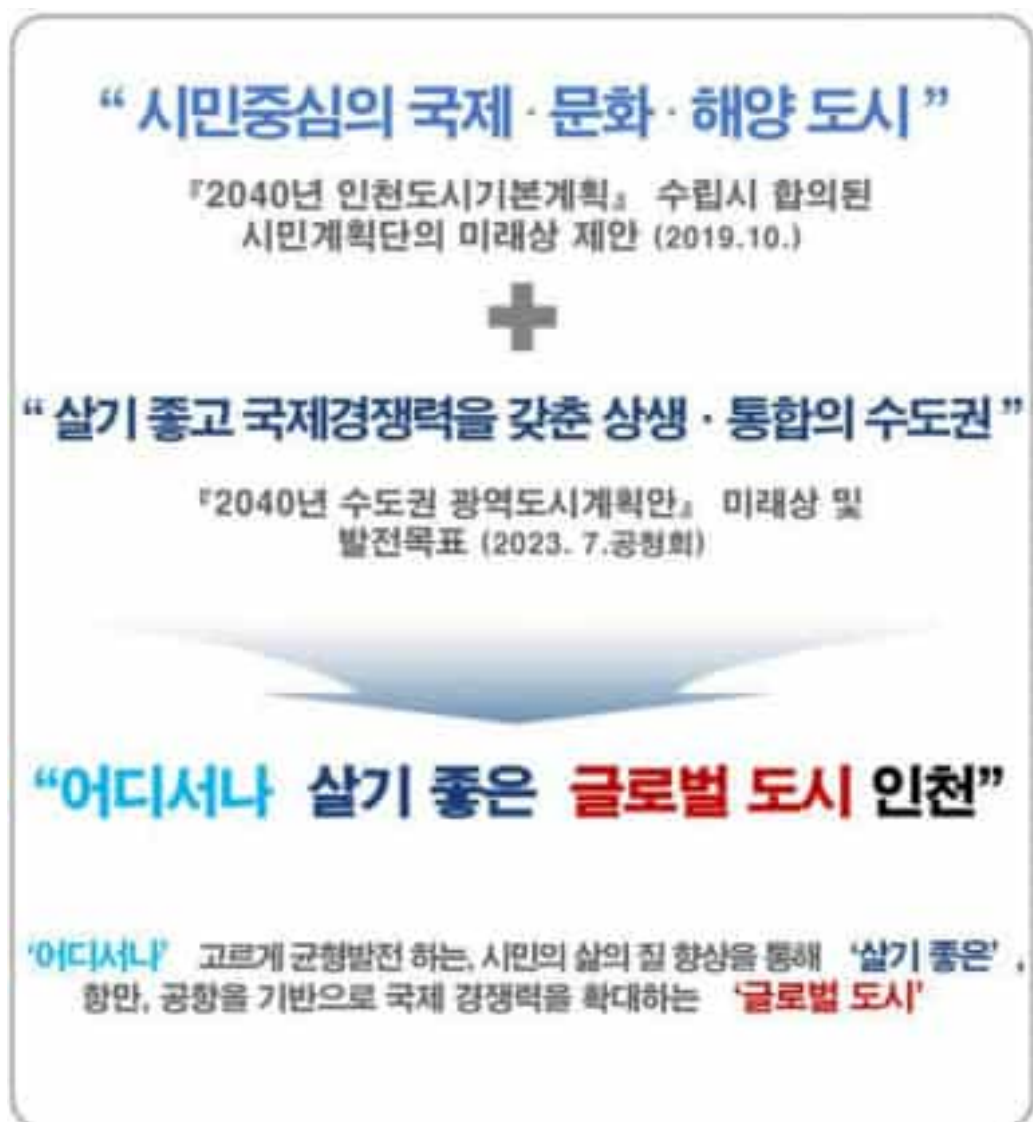
구 분		과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
공 장		○대기업 산증설 금지 ○중소기업공장중 도시형 업종 허용	○대기업 산증설 금지 (아산산단 제외) ○14개 첨단업종 기존 대기업 공장 100% 증설 허용 ○외투 기업 25개업종 한시적 허용(07년말까지) ○8개 첨단업종 대기업공장 산증설 한시적 허용 (06년말까지) 중소기업 공장은 허용	○대기업 산증설 금지 ○공해없는 중소기업 산증설 허용(1천㎡이내)
		공장총량 규제		
대 학	4년제	신설금지 (서울로는 이전 금지)	신설금지, 소규모(50인)대학 허용	신설금지 소규모(50인)대학 허용
	전문, 산업	신설허용 (단, 서울제외)	신설 허용	산업대 금지, 전문대 허용
	(증원)	○정원 총량규제 - 4년제 대학 증원은 심의 후 허용, 산업·전문대학은 전국 입학정원 총 증가수의 10%이내 허용, 초과는 심의 후 허용		
공공청사		○신축금지 (중앙부처 제외), ○증축·매입·임차는 심의 후 허용		
대형 건축물		과밀부담금 부과 (서울시에 한함)	규제 폐지	금 지
개 발 사업	택지 조성	100만㎡이상 심의후 허용		○3만~6만㎡ 미만 심의 후 허용 - 오염총량제 실시 시·군은 택지 조성에 한하여 10만~50만㎡ 이하 면적은 심의 후 허용
	공업 용지	30만㎡이상 심의후 허용		
	관광지	10만㎡이상 심의후 허용		

3. 2040년 인천도시기본계획 변경

가. 도시미래상의 기본방향

- 도시 미래상은 2040년까지 인천광역시가 지향해야 할 미래 모습과 추구해야 할 중요한 가치 기준이며, 목표 및 전략은 도시 미래상 실현을 위하여 장기적으로 추진해 나가야 할 과제임
- 시민계획단 의견을 듣고 시민이 지향하는 가치에 대해 토론과 숙의과정을 거쳐 미래비전을 선정하고, 선제적·선별적 핵심정책 방향을 도출하여 미래상을 도출함
- 시민이 지향하는 미래비전과 선제적·선별적 핵심정책 방향 도출을 통해 도출된 미래상을 종합하여 2040년 인천도시기본계획 미래상을 설정함

나. 미래상 설정



다. 공간구조

1) 4도심, 4부도심, 9지역, 13지구중심으로 설정

4도심(구월 / 송도 / 부평 / 동인천)	◦ 지육균형 발전과 GTX 기반 광역교통 중심의 상업·업무 중심기능
4부도심(영종 / 청라 / 계양 / 검단)	◦ 공항철도 및 인천지하철 중심으로 지역 특화기능 부여를 통한 발전 도모
8지역(연수 / 소래·논현 / 주안 / 가정 / 검암 / 오류 / 계산 / 강화 / 길상)	◦ 상업·업무·주거기능 활성화를 통해 자족성 강화
13지구(송의 / 옥련 / 동춘 / 남동 / 만수 / 간석 / 갈산 / 작전 / 굴현 / 가좌 / 석남 / 심곡 / 영흥)	◦ 주거 및 생활SOC 등 일상생활 중심 기능 강화 및 근린생활 기반 조성 중심

2) 발전축

- 미래발전축 : 안산~송도국제도시~인천항 내항~청라국제도시~검단신도시~고양
~남동국가산단~부평국가산단~계양테크노밸리~김포
- 국제기반축 : 영종하늘도시~청라국제도시~검암역세권~계양테크노밸리~서울
- 도시재생축 : 동인천 원도심~주안국가산단~구월원도심~부평역세권~부천
- 국제성장축 : 시흥~송도국제도시~인천대교~영종국제도시~강화-북도-강화 기반시설
~강화교동 산단

3) 보전축

- 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 강화함



라. 생활권계획

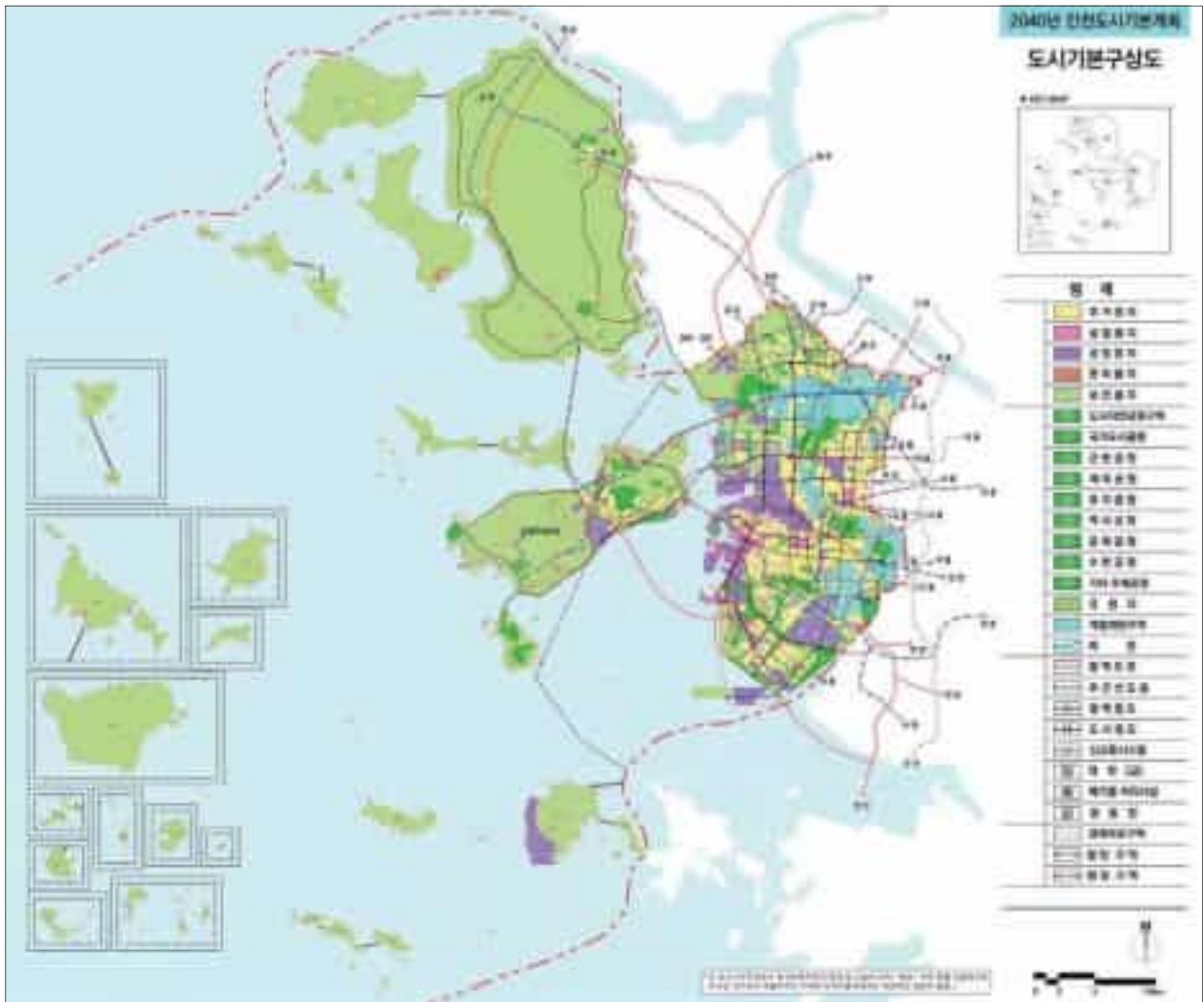
1) 생활권 설정

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

〈 생활권 계획도 〉



〈 2040년 인천광역시 도시기본구상도 〉



3 대상지 여건분석

1. 인천광역시 서구 현황

가. 입지적 특성

구청소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지 명	극 점	
인천광역시 서구 서곶로 307 (심곡동)	극 동	원당동	북위 37° 35' 21" 동경 126° 43' 28"	동~서간 13.2km
	극 서	원창동	북위 37° 43' 28.5" 동경 126° 33' 11.9"	
	극 남	가좌3동	북위 37° 28' 13.5" 동경 126° 60' 59.6"	남~북간 18.4km
	극 북	대곡동	북위 37° 38' 13" 동경 126° 39' 15"	

〈인천광역시 서구 위치도〉



나. 자연환경

1) 지형 및 지세

- 인천광역시의 서북부에 위치한 자치구로, 계양산(395m)과 원적산(266m)으로 이어지는 소산맥이 서구와 계양구·부평구를 분리하고 있음

2) 기후·기상

- 서구는 연평균 기온이 12.8℃로 다른 지역에 비해 다소 냉온에 가까운 편이며, 강수량은 평균 1,051.8mm, 평균풍속은 3.1%, 최대풍속은 14.1%임

〈 기상개황 〉

년 도	기 후 (℃)			강수량 (mm)	상대습도 평균(%)	풍 속 (%)	
	최 고	평 균	최 저			평 균	최 대
2016	34	13.3	-16.3	864.3	76	3.1	14.2
2017	34	12.5	-11.1	1,028.9	66	3.1	12.2
2018	35.9	12.5	-17.1	1,134.4	65	3.1	12.1
2019	36	13.2	-10.4	919.5	65	2.9	18.7
2020	33.9	12.8	-11.9	1,311.9	67	3.1	13.2
평균	34.7	12.8	-13.3	1,051.8	67.8	3.1	14.1

※ 자 료 : 제33회 인천광역시 서구 기본통계

다. 인문환경

1) 인구 및 가구

- 서구의 인구는 2020년 553,890명으로 2015년 이후 지속적인 증가추세를 보이고 있음
- 세대당 인구는 2015년 2.72명에서, 2020년 2.43명으로 감소함

〈 인구 및 세대변화 〉

구 분	세 대	인 구(인)			인구밀도 (인/㎢)	면 적 (㎢)	세대당인구 (인/세대)
		계	남	여			
2015	190,119	516,335	263,200	253,135	4,529	114.01	2.72
2016	194,008	522,360	266,226	256,134	4,468	116.9	2.69
2017	199,152	527,935	268,924	259,011	4,516	116.9	2.65
2018	211,847	551,311	280,945	270,366	4,716	116.9	2.6
2019	217,887	557,415	283,696	273,719	4,761	117.08	2.56
2020	223,229	553,890	281,666	272,224	4,731	117.08	2.43

※ 자 료 : 제32회 인천광역시 서구 기본통계

- 서구의 연령별 인구구조를 보면 만55~59세 비율이 9.0%로 가장 높게 나타남

〈 서구 성별 연령별 인구구조(2020년) 〉

구 분	인 구	남	여	구성비(%)
서구	542,040	273,778	268,262	100.0
0~4세	21,127	10,912	10,215	3.9
5~9세	28,780	14,918	13,862	5.3
10~14세	28,324	14,461	13,863	5.2
15~19세	28,303	14,560	13,743	5.2
20~24세	34,152	17,607	16,545	6.3
25~29세	38,451	20,059	18,392	7.1
30~34세	35,015	17,846	17,169	6.5
35~39세	44,424	22,726	21,698	8.2
40~44세	46,230	23,632	22,598	8.5
45~49세	49,121	25,005	24,116	9.1
50~54세	48,259	24,252	24,007	8.9
55~59세	45,153	23,156	21,997	8.3
60~64세	36,614	18,877	17,737	6.8
65~69세	21,698	10,801		4
70~74세	14,457	6,953	7,504	2.7
75~79세	9,898	4,272	5,626	1.8
80이상	12,034	3,741	8,293	2.2

※ 자 료 : 제32회 인천광역시 서구 기본통계

2) 산업 및 경제

- 사업체수는 2013년 이후 꾸준히 증가추세임

〈 산업대분류별 사업체 총괄 〉

구 분	사업체수	종 사 자 수		
		계	남 성	여 성
2014	29,435	157,089	97,172	59,917
2015	30,047	166,035	103,471	62,564
2016	31,148	173,302	105,971	67,331
2017	32,312	179,753	108,355	71,398
2018	34,741	194,744	115,677	79,067
2019	36,650	201,729	119,804	81,925
농업 임업 및 어업	7	28	—	—
광 업	7	130	—	—
제 조 업	7,208	66,582	—	—
전가·가스·증기 및 수도사업	19	1,559	—	—
수도, 하수·폐기물 처리 원료재생 및 환경복원업	175	2,669	—	—
건 설 업	979	7,717	—	—
도매 및 소매업	7,621	27,309	—	—
운수 및 창고업	4,609	14,740	—	—
숙박 및 음식점업	5,745	17,605	—	—
정보통신업	118	2,082	—	—
금융 및 보험업	185	1,810	—	—
부동산업	1,554	3,376	—	—
전문 과학 및 기술 서비스업	493	5,601	—	—
사업시설관리 및 사업지원 및 임대서비스업	464	4,429	—	—
공공행정국방 국방 및 사회보장행정	51	5,112	—	—
교육서비스업	1,589	12,388	—	—
보건업 및 사회복지 서비스업	1,233	16,726	—	—
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	1,190	3,514	—	—
협회 및 단체 수리 및 기타개인서비스업	3,403	8,352	—	—

※ 자 료 : 제32회 인천광역시 서구 기본통계

라. 토지이용현황

1) 지목 현황

- 2020년 대지는 26,817,575.3㎡(22.9%)를 차지하고 있으며, 임야 18,204,216.9(15.5%), 도로 14,125,749.2㎡(12.0%) 답 10,276,376.9㎡(8.8%), 기타 47,841,298.8㎡(40.8%)로 나타남

〈 서구 지목별 토지 현황 〉

구 분	합 계	임야	대지	도로	답	기타
면 적 (㎡)	117,265,217.1	26,817,575.3	18,204,216.90	14,125,749.2	10,276,376.9	47,841,298.8
구성비 (%)	100.0	22.9	15.5	12.0	8.8	40.8

※ 자 료 : 제33회 인천광역시 서구 기본통계

2) 용도지역 현황

- 2020년도 용도지역 현황을 살펴보면 주거지역 45.5%, 상업지역 6.0%, 공업지역 15.7%, 녹지지역 32.8%를 차지

〈 서구 용도지역 지정현황 〉

종 류		2019년	
		면 적 (km ²)	구 성 비 (%)
계		111.3	100.0%
주거지역	소 계	26.4	23.7%
	전용주거	0.9	0.8%
	일반주거	23.8	21.4%
	준 주 거	1.7	1.5%
상업지역	소 계	4.3	3.9%
	중심상업	1.0	0.9%
	일반상업	1.6	1.4%
	근린상업	0.7	0.6%
	유통상업	1.0	0.9%
공업지역	소 계	19.2	17.3%
	전용공업	—	—
	일반공업	16.3	14.6%
	준 공 업	2.9	2.6%
녹지지역	소 계	61.4	55.2%
	보전녹지	8.2	7.4%
	생산녹지	1.6	1.4%
	자연녹지	51.6	46.4%
미 지 정		0.3	0.3%
비 도 시 지 역		19.9	17.9%

※ 자 료 : 제33회 인천광역시 서구 기본통계

마. 교통현황

1) 도로현황

- 서구 관내 도로 연장은 지방도/시군도가 683,783m이며 일반국도 5,490m로 조사됨
- 포장률은 100%임

〈 서구 도로 유형별 현황 〉

(단위:m,%)

구 분	연 장 (m)	포 장 (m)		미포장 (m)	미개통
			포장률 (%)		
계	714,323	704,834	98.7	9,489	3,415
고속도로	25,050	25,050	100.0	-	-
일반국도	5,490	5,490	100.0	-	-
지방도 / 시군도	683,783	674,294	98.6	9,489	3,415

※ 자 료 : 제33회 인천광역시 서구 기본통계

2) 주차장현황

- 서구 관내 주차장은 총 14,562개소 278,506면수이며 그 중 부설주차장이 14,138개소 264,479면수로 가장 많고 다음 노상주차장 310개소 7,270면수, 노외주차장 114개소 6,757면수 순임

〈 서구 주차장 현황 〉

(단위:개소, 면)

구 분	계		노상		노외		부설	
	개소	면수	개소	면수	개소	면수	개소	면수
2020	14,562	278,506	310	7,270	114	6,757	14,138	264,479

※ 자 료 : 제33회 인천광역시 서구 기본통계

바. 공원 및 녹지현황

1) 공원현황

- 서구 관내 공원은 총 246개소 4,532,000㎡로 근린공원 68개소 3,748,000㎡, 어린이공원 125개소 451,000㎡, 소공원 39개소 81,000㎡, 기타공원 14개소 252,000㎡, 도시자연공원구역 1개소 605,000㎡순으로 이뤄짐

〈 서구 공원 현황 〉

(단위:개, 1,000㎡)

구 분	합계		도시공원								도시자연 공원구역	
			어린이공원		소공원		근린공원		기타			
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
2020	246	4,532	125	451	39	81	68	3,748	14	252	1	605

※ 자 료 : 제33회 인천광역시 서구 기본통계

2) 녹지현황

- 서구 관내 시설녹지는 총 401개소 2,532,587㎡로 완충녹지 1,289개소 1,750,761㎡, 경관녹지 105개소, 732,828㎡, 연결녹지 7개소 48,998㎡ 순으로 이뤄짐

〈 서구 녹지 현황 〉

(단위:개, ㎡)

구 분	합계		완충녹지		경관녹지		연결녹지	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
202	401	2,532,587	1,289	1,750,761	105	732,828	7	48,998

※ 자 료 : 제33회 인천광역시 서구 기본통계

사. 교육 및 문화

1) 학교 총 개황

- 서구 관내 학교는 총 167개소로 학생수는 총 71,134명이며 그 중 대학교는 0개소임

〈 서구 학교 현황 〉

(단위:개, 명)

구 분	학교수	학급수(과)	교실수	학생수	교직원수	교원1인당 학생수
2020	167	2,996	3,097	71,134	5,461	14.1
유치원	78	424	322	7,982	649	13.5
초등학교	46	1,425	1,593	32,698	2,193	16.1
중학교	24	570	607	16,409	1,223	14.4
고등학교	18	533	532	13,815	1,312	8.7
교육대학	—	—	—	—	—	—
대학교	—	—	—	—	—	—
대학원	—	—	—	—	—	—
기타학교 (특수학교)	1	44	43	230	84	2.9

※ 자 료 : 제33회 인천광역시 서구 기본통계

아. 인천광역시 서구 주요생활지표

구 분	주 요 항 목	단 위	서 구
교통·정보통신	등록자동차수	대	251,483
	1가구당 자동차대수	대	2.16
	도로 포장률	%	98.7
상 · 하수도	상수급수인구	인	557,378
	상수도보급률	%	99.9
	하수처리인구	인	517,296
	하수도보급률	%	95.4
주 택	총가구수	가구	223,229
	주택보급율	%	86.2
	주택수	호	192,595
의 료	병원수	개	534
	병상수	개	6,386
	의료인수	인	4,753
사회복지시설	아동복지시설	개소	6
		(수용인원)	5
	노인복지시설	개소	512
		(수용인원)	3,661
	장애인복지시설	개소	10
		(수용인원)	66
	여성복지시설	개소	—
		(수용인원)	—
	정신질환요양시설	개소	—
		(수용인원)	—
	노숙인시설	개소	—
		(수용인원)	—
문화시설	도서관	개소	9
	공연시설	개소	—
	전시시설	개소	—
공 원	자연공원개소	개소	—
	자연공원면적	천㎡	—
	도시공원개소 (어린이공원포함)	개소	246
	도시공원면적	천㎡	4,532

※ 자 료 : 제33회 인천광역시 서구 기본통계

2. 대상지 현황

가. 입지여건분석

- 사업대상지는 인천광역시 서해구 가정동에 위치하고 있으며, 인천광역시청과 8km 이격하여 서해구의 중심 지역에 위치하고 있음
- 사업대상지 주변으로 서인천C가 있어 수도권과의 접근이 용이하며, 인천 2호선인 가정역, 가정중앙시장역이 있어 교통접근성이 우수함
- 또한 인근 청라국제도시, 인천 가정 공공주택지구, 루원시티 도시개발사업구역 등 주거개발지 중심에 입지하고 있음
- 남동측에는 연희자연공원이 연접하고 있어 양호한 자연경관을 이용할 수 있을 것으로 기대됨

〈위치도〉



나. 자연환경

1) 표고분석

- 대상지의 표고는 최저 35.9m 최고 61.0m 평균 35.8m로 구성되어 있으며 서측에서 동측으로 갈수록 표고가 높아짐

〈 표고분석표 〉

구분	계	0~20	20~40	40~60	60~80	80이상
면적(m ²)	36,689	—	4,731	30,585	1,373	—
비율(%)	100.0	—	12.9	83.4	3.7	—

2) 경사분석

- 대상지의 경사는 최저 0° 최고 15.9° 평균 4.7°로 완만한 경사지임

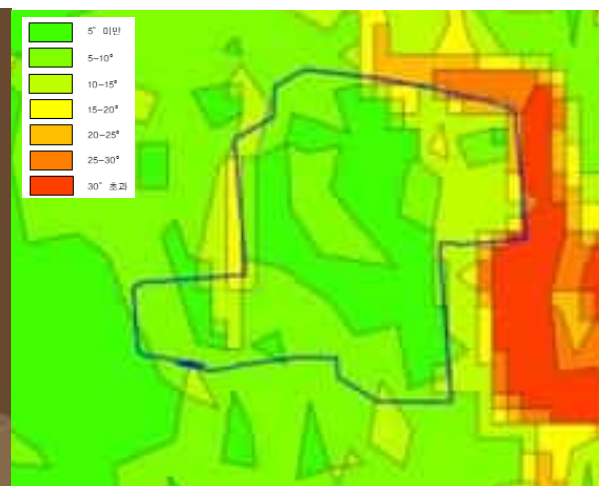
〈 경사분석표 〉

구분	계	0~5	5~10	10~15	15~20	20~25	25~30	30이상
면적(m ²)	36,689	13,545	15,243	5,836	1,141	733	93	98
비율(%)	100.0	36.9	41.5	15.9	3.1	2.0	0.3	0.3

〈표고분석도〉

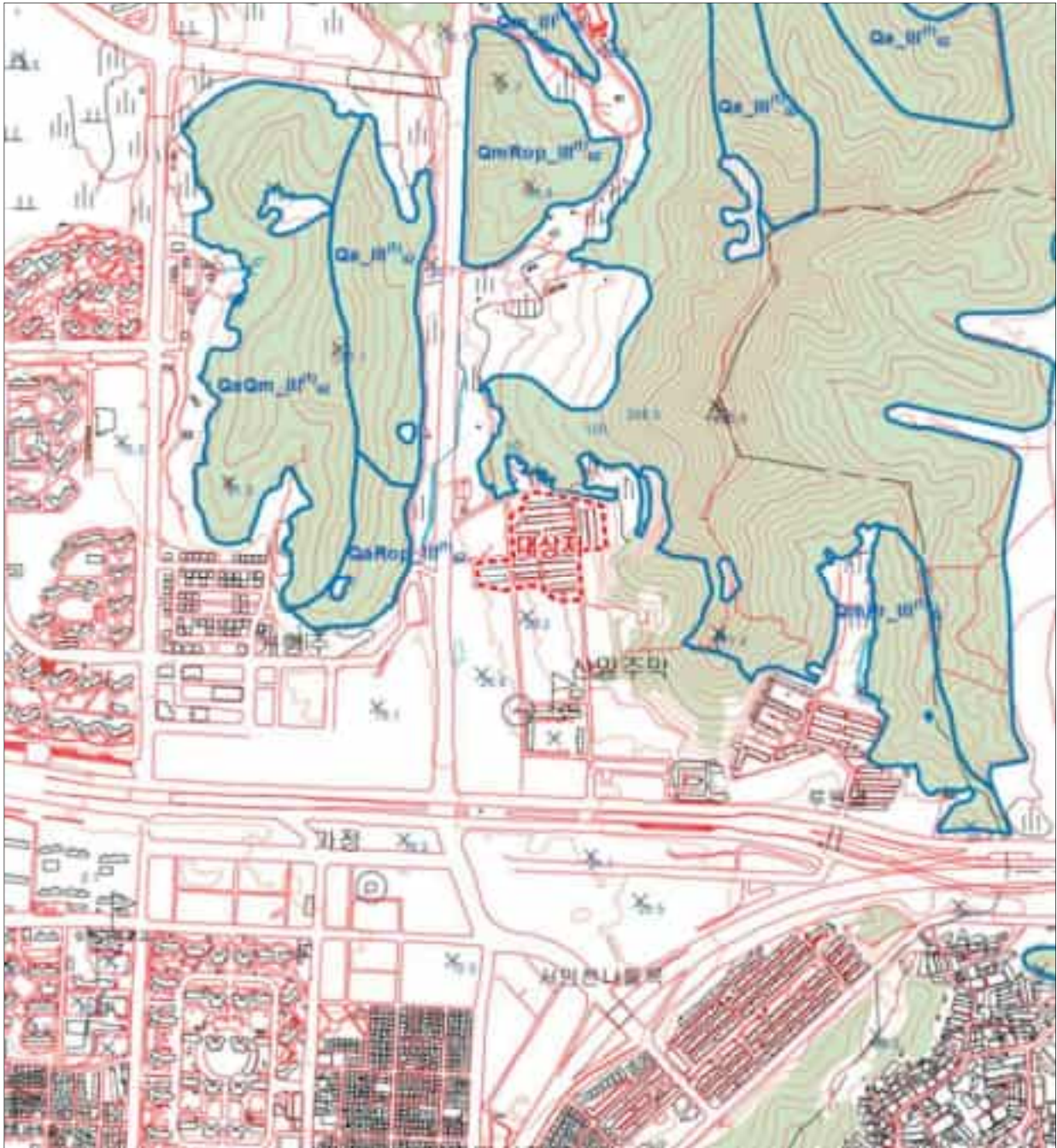


〈경사분석도〉



3) 생태자연도

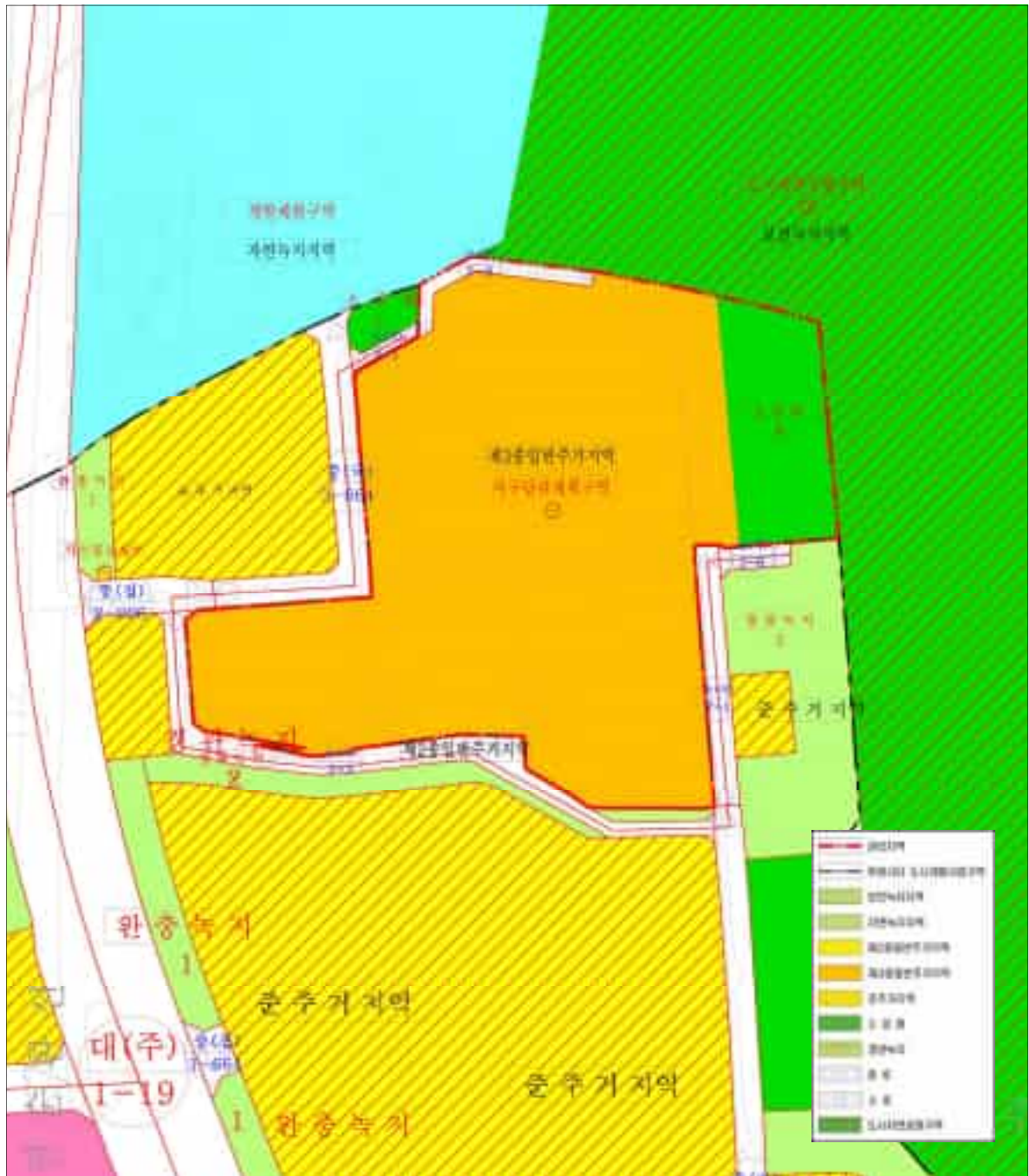
- 생태자연도 분석결과, 사업대상지는 대부분 3등급지역임



다. 도시관리계획현황

- 대상지의 용도지역은 제3종일반주거지역으로 주변지역은 자연녹지지역, 보전녹지지역, 제2종 일반주거지역, 준주거지역 등으로 이뤄져있음
- 대상지 서측으로 대로1-19호선이 인접하여 있으며, 북측은 개발제한구역, 도시자연공원구역으로 결정되어 있고, 대상지를 둘러싸고 루원시티 도시개발사업구역이 결정되어 있음

〈 도시관리계획 현황도 〉



라. 토지이용현황

1) 소유자별 현황

- 본 사업부지는 대부분 사유지로 이루어져 있으며, 사유지 13필지 33,660㎡, 공유지 4필지 2,833㎡, 국유지 1필지 196㎡로 구성되어 있음

구 분	계	국유지	공유지	사유지	비고
면 적(㎡)	36,689	196	2,833	33,660	
필지수(필지)	18	1	4	13	
구성비(%)	100.0	0.5	7.7	91.8	

2) 지목별 현황

- 지목별 현황은 대부분 대지로서 29,929㎡(81.6%)로 대부분이며, 임야 4,460㎡(12.1%), 도로 2,300㎡(6.3%)순으로 구성되어 있음

〈 지목별 현황 〉

구 분	계	임야	도로	대지	비고
면 적(㎡)	36,689	4,460	2,300	29,929	
필지수(필지)	18	4	3	11	
구성비(%)	100.0	12.1	6.3	81.6	

〈소유자별 현황도〉



〈지목별 현황도〉



바. 현황종합분석

구 분	현 황	검토사항
입지여건	- 인천광역시 서해구 가정동 5-92번지 일원으로 루원시티 북측에 위치함 - 대상지와 인접하여 가정공공주택지구, 루원시티 도시개발사업구역으로 주거개발중심지에 입지	대규모 아파트 단지 예정지와 접하고 있고, 많은 유동인구가 예상됨
자연환경	- 주변지역 대비 높은 지형을 보이고 있음 - 전체적으로 경사가 완만한 지형	주택지에 적합함
인문환경	대상지 용도지역은 제3종일반주거지역임	용적률 300%이하, 건폐율 50%이하 적용
교 통	대상지 인근으로 서인천 IC가 있어 수도권과의 접근이 용이하며, 인천 2호선인 가정역, 가정중앙시장역 있어 교통성이 우수함	도시계획 도로와 접하여 있고, 반경1km내 전철역이 입지하고 있어 대상지로의 접근이 용이함

〈 현황종합도 〉



4 소규모주택정비 관리계획

1. 기본방향



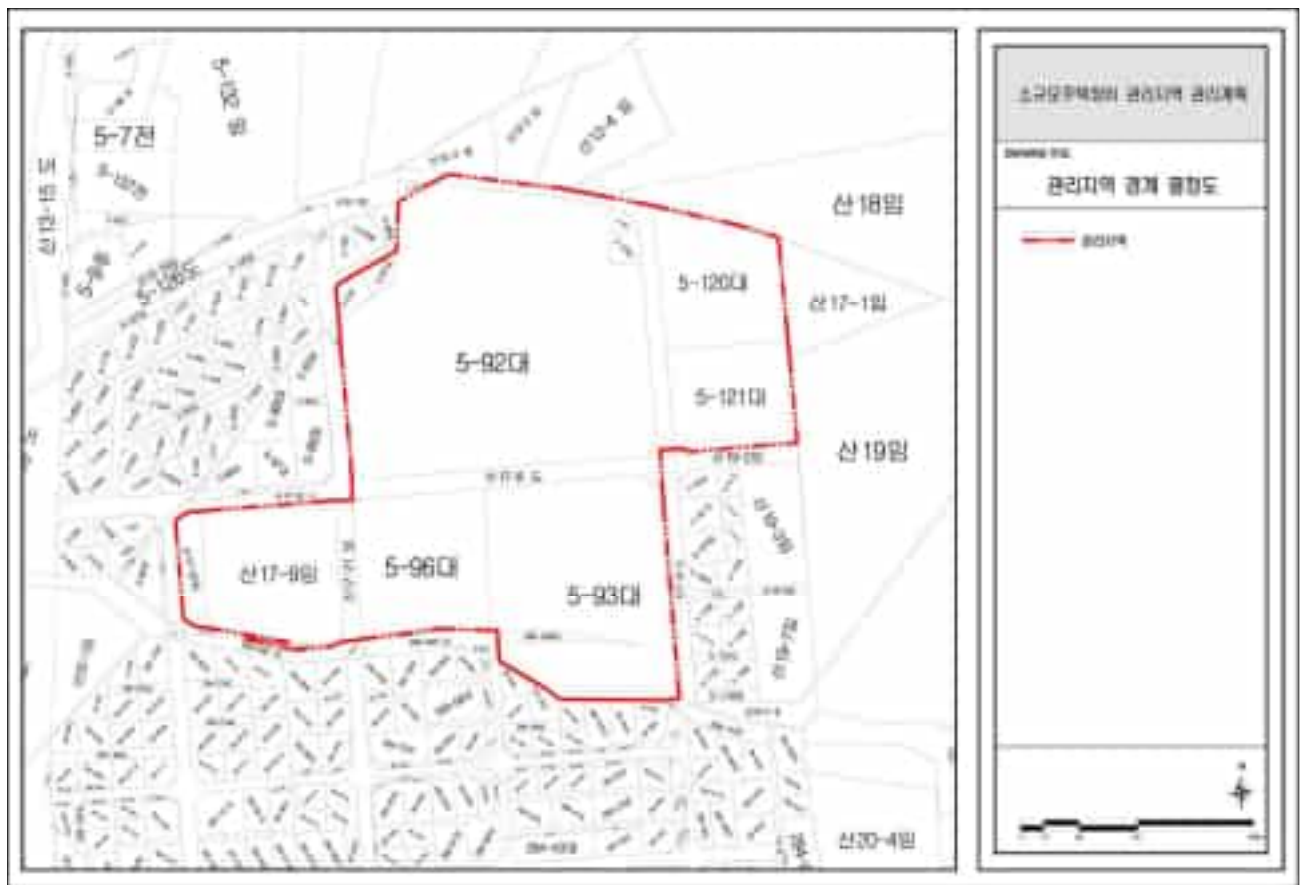
2. 정비방향



3. 소규모주택정비 관리지역 지정

구분	관리지역의 명칭	위 치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	가정동 루원시티 북측구역 소규모주택정비 관리지역	서해구 가정동 5-92번지 일원	36,689	-	36,689	

〈소규모주택정비 관리지역 경계 결정도〉



4. 소규모주택정비 관리계획 내용

가. 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)			비고
	기정	변경	변경후	
합 계	36,689	-	36,689	
공동주택용지	31,924	감) 1,800	30,124	
소공원	4,200	감) 4,200	-	
경관녹지	-	증) 5,443	5,443	세대당 3㎡ 이상
도로	565	증) 557	1,122	

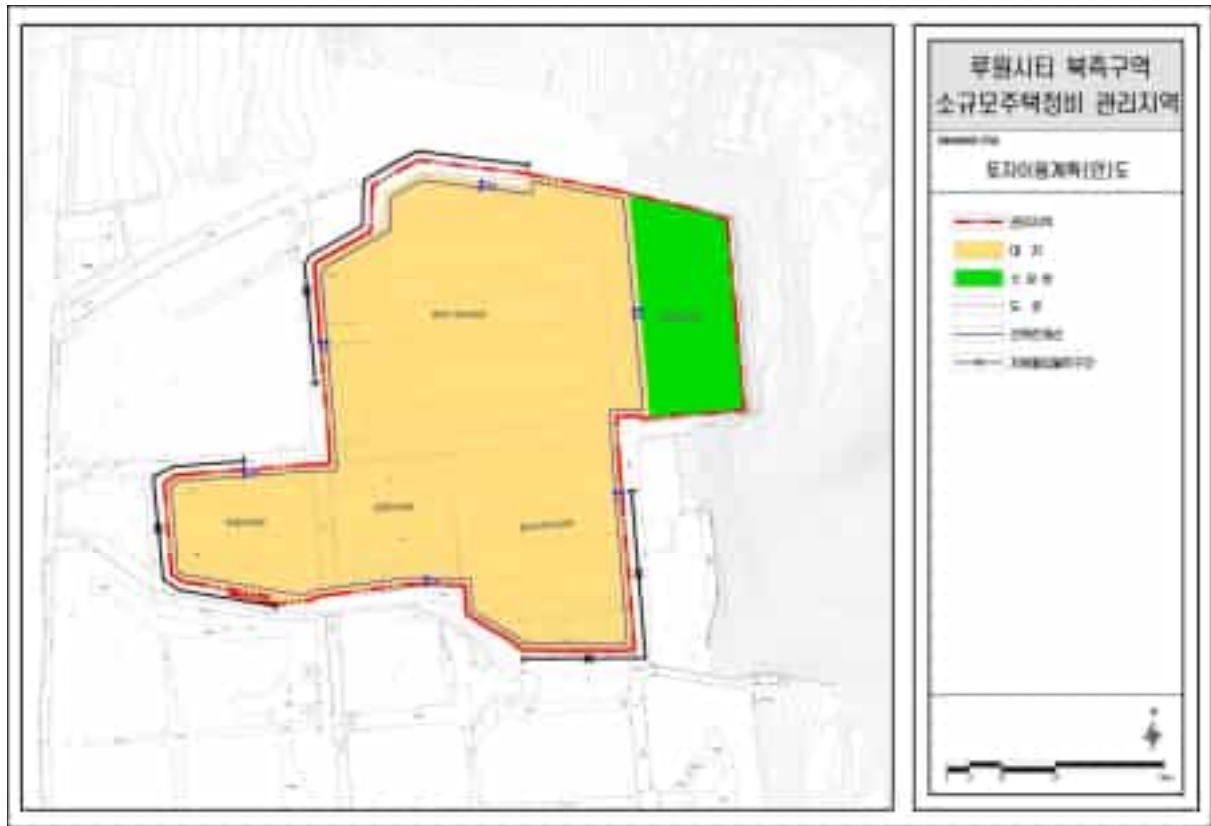
나. 정비기반시설 설치계획

구분	계 획	비고
정비기반시설	- 소로3-1호선(L=23m, B=5m) 폭원 1m 확장 - 소로3-A호선 : L=90m, B=6 → L=145m, B=6 - 소로3-A호선을 관리지역 내 경관녹지까지 연결하여 경관녹지와 주변 공원·녹지축과의 연계성 강화 - 도로 공사비 : 94,355,000원 → 196,350,000원 - 세대수 변경(1,396세대→1,681세대)에 따른 공원·녹지 면적 4,200㎡ → 5,443㎡로 변경(1세대당 3제곱미터 이상 확보) - 소공원 공사비 756,000,000원에서 경관녹지 공사비 478,984,000원으로 변경 ‘2026년 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시’에 따라 도로 공사비는 1제곱미터당 175,000원 - 경관녹지 공사비는 ‘2025 인천광역시 지방재정 투자사업 이용산정기준 연구’의 경관녹지 조성비용 단가 88,000원으로 산정 - 중로 3-664호와 이어지는 현황도로를 정비(도로 포장 및 도색)하여 보행·차량 통행 여건 개선	

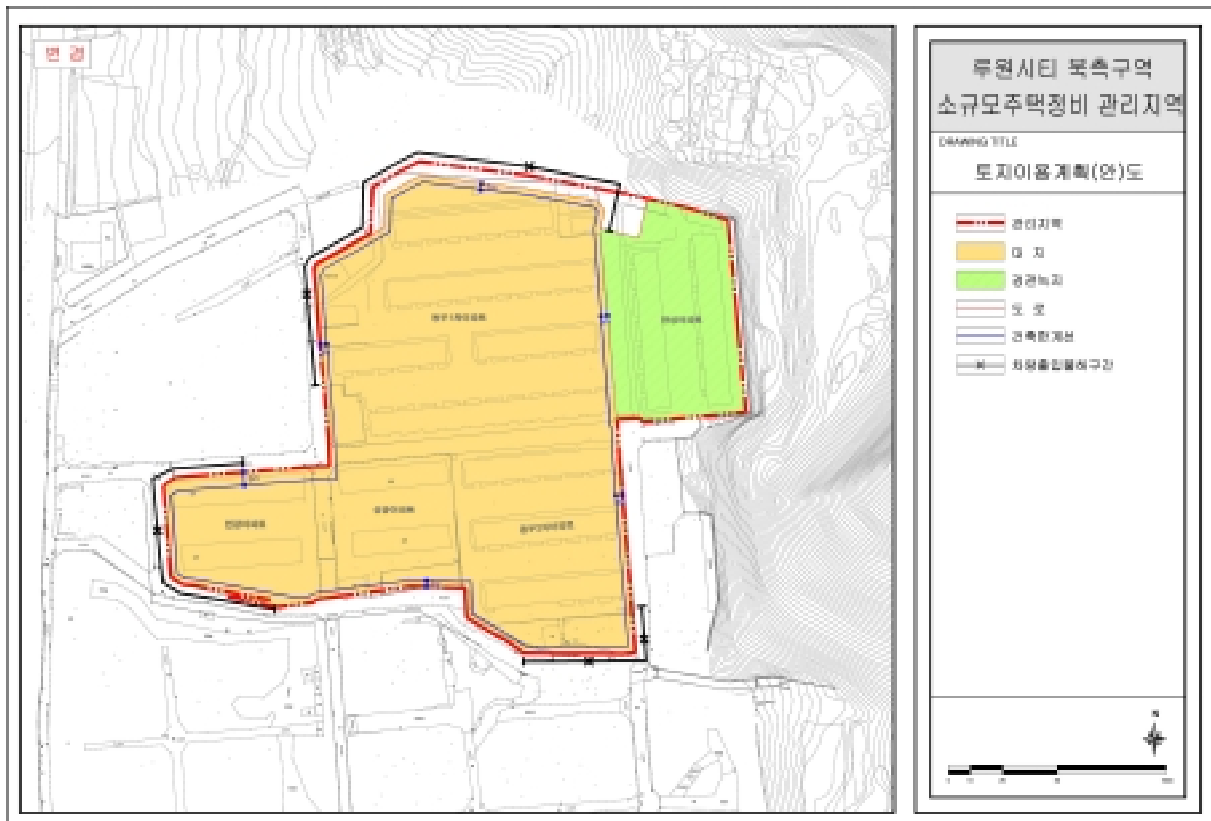
다. 공동이용시설 설치계획

구분	계 획	비고
공동이용시설	‘주택건설기준 등에 관한 규정’을 준수하여 계획 - 어린이놀이터, 경로당, 어린이집 등 공동이용시설을 개방하여 운영	

〈토지이용계획도(기정)〉



〈토지이용계획도(변경)〉



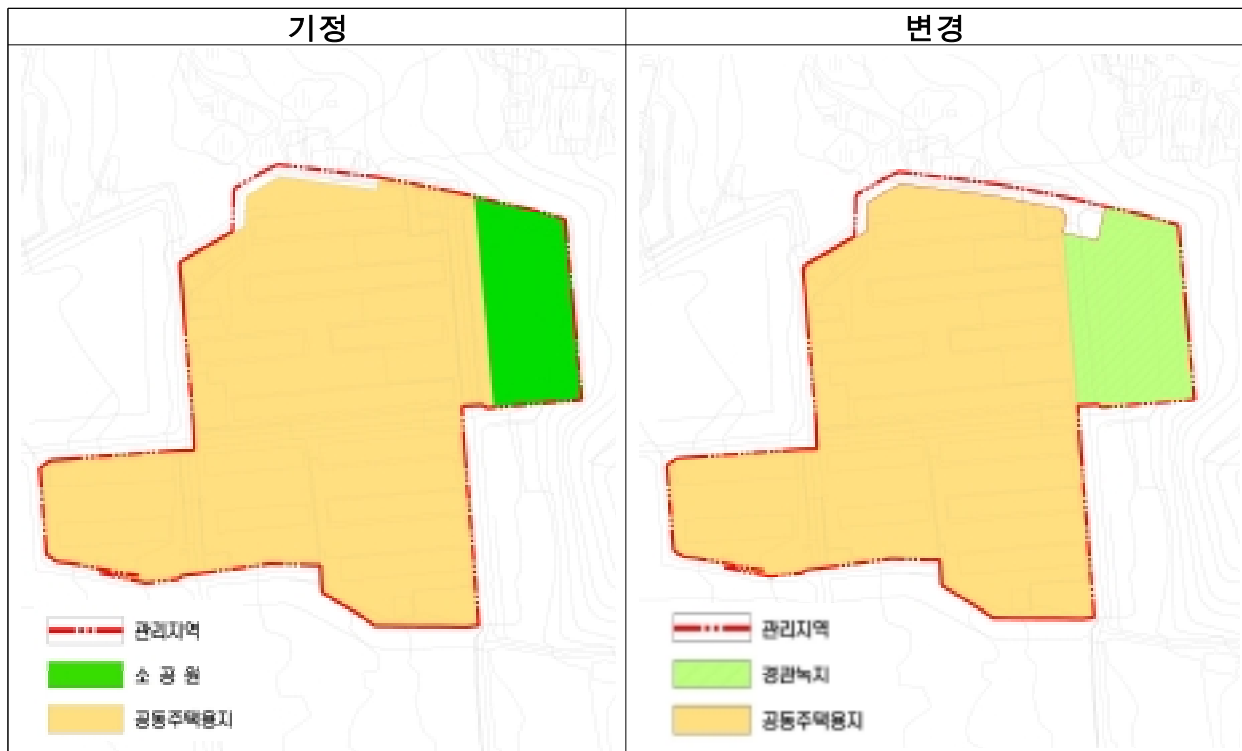
5. 공공참여형 소규모정비사업에 관한 계획

- 가로주택정비구역을 공공참여형으로 개발하여, 사업성 확보 및 효율적 토지이용을 도모하고자 함

6. 사업시행구역의 위치,경계 및 면적

구분	면적(㎡) / 위치	공공참여형 가로주택정비사업				비 고
		위치	면 적(㎡)			
			기정	변경	변경후	
-	36,689㎡ 가정동 5-92번지 일원	공동주택용지	31,924	감) 1,800	30,124	공공참여형으로 시행
		소공원	4,200	감) 4,200	-	
		경관녹지	-	증) 5,443	5,443	
		도로	565	증) 557	1,122	

〈사업시행 구역도〉



별첨

- ① 도시관리계획 결정(변경) 도서
- ② 편입토지조서
- ③ 교통성검토서
- ④ 경관성검토서
- ⑤ 건축배치계획(안)

① 도시관리계획 결정(변경) 도서

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의4(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례)

- ① 제43조의2제3항에 따라 관리계획의 수립에 대한 승인·고시가 있는 경우 해당 관리지역 및 관리계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.

1. 지구단위계획구역 결정 조서

가. 지구단위계획 결정 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	루원시티 북측구역 지구단위계획구역	서해구 가정동 5-92번지 일원	36,689	-	36,689	

〈지구단위계획구역 결정도〉



2. 용도지역, 용도지구 등에 대한 결정조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면 적(m ²)			구성비	비고
	기정	변경	변경후		
계	36,689	-	36,689	100.0	
제3종일반주거지역	36,689	감)36,689	-	-	
준주거지역	-	증)36,689	36,689	100.0	

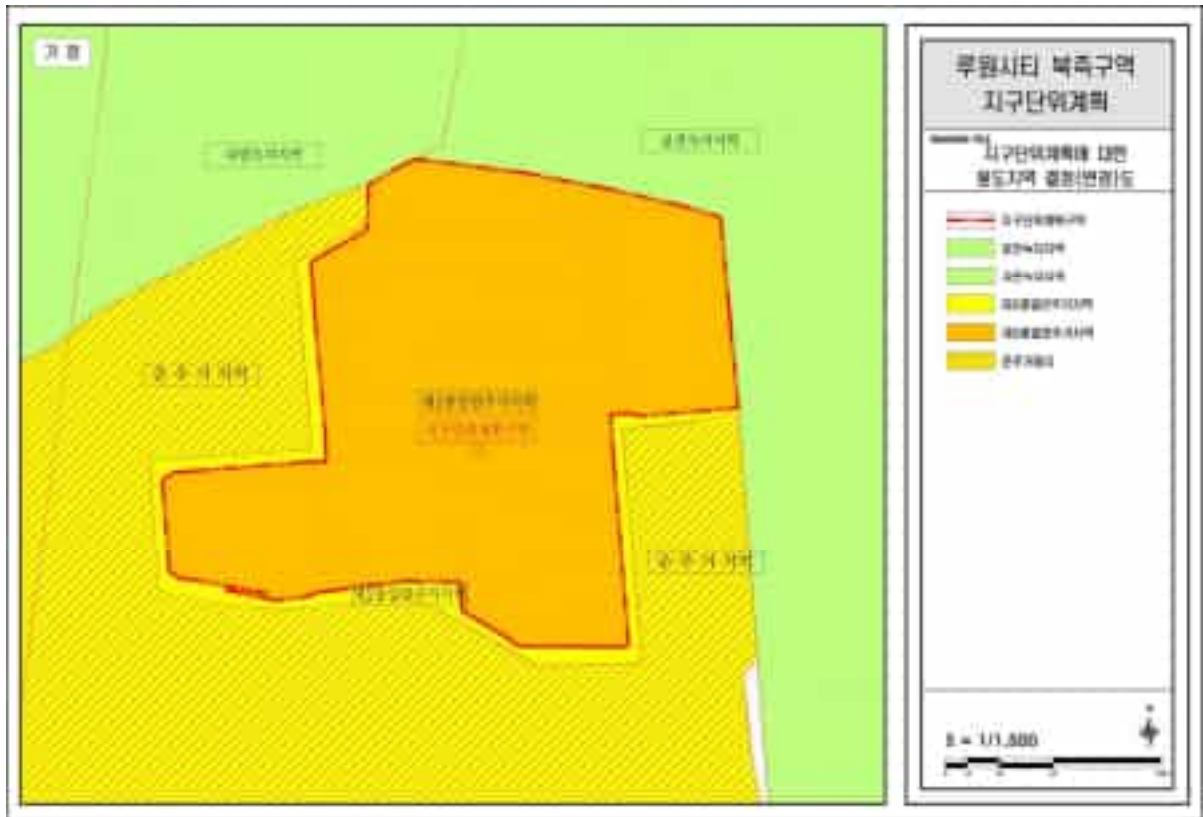
■ 변경 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면 적(m ²)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	서해구 가정동 5-92번지 일원	제3종일반 주거지역	준주거지역	36,689	500%	○ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비 관리지역에 대한 특례로 인한 용도지역 상향

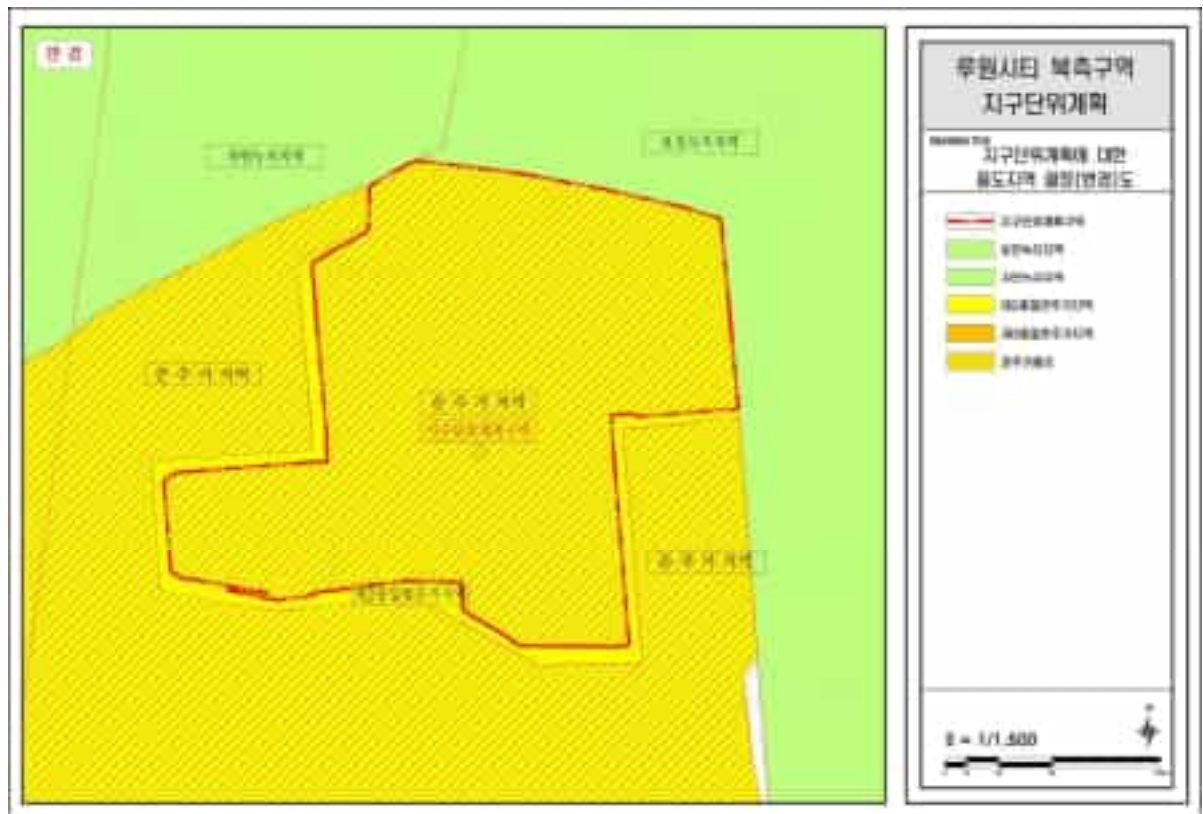
나. 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

다. 용도구역 결정(변경)조서 : 해당없음

〈용도지역결정도(기정)〉



〈용도지역결정(변경)도〉



3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	A	6	국지 도로	90	소로 3-1호선	가정동 산17-8번지	일반 도로	-	인천고시73 (24.04.01.)	-
변경	소로	3	A	6	국지 도로	145	소로 3-1호선	가정동 산17-8번지	일반 도로	-	인천고시73 (24.04.01.)	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	23	중3-664 (가정동5-19)	소공원1 (가정동5-98)	일반 도로	-	인천고시215 (16.09.19.)	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
3-A	3-A	○ 연장변경 - L = 90m → 145m	○ 경관녹지와와의 접근성 및 연계성 강화를 위해 도로를 연장하여 경관녹지에 접하도록 변경함

나. 공간시설

1) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	녹지	경관녹지	가정동 5-120번지 일원	-	증)5,443	5,443	-	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	녹지	○ 신설 - 면적 : 5,443㎡	○ 급경사지 및 입지 여건을 고려하여 소공 원을 폐지하고 경관녹지를 신설

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	A	공원	소공원	가정동 5-120번지 일원	4,200	감)4,200	-	인천고시73 (24.04.01.)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
A	공원	○ 폐지 - 폐지 면적 : 4,200㎡	○ 급경사지 및 입지 여건을 고려하여 소공원을 폐지하고 경관녹지를 신설

〈기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도(기정)〉



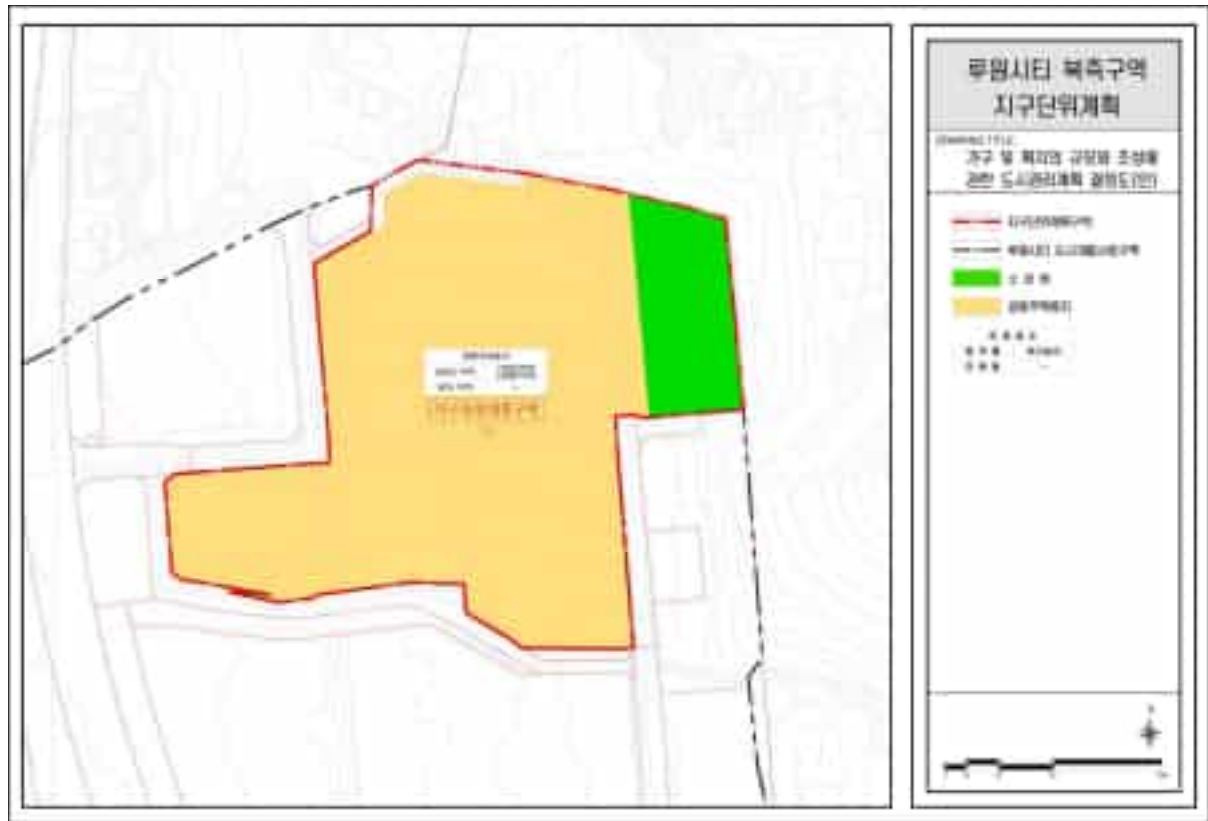
〈기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도(변경)〉



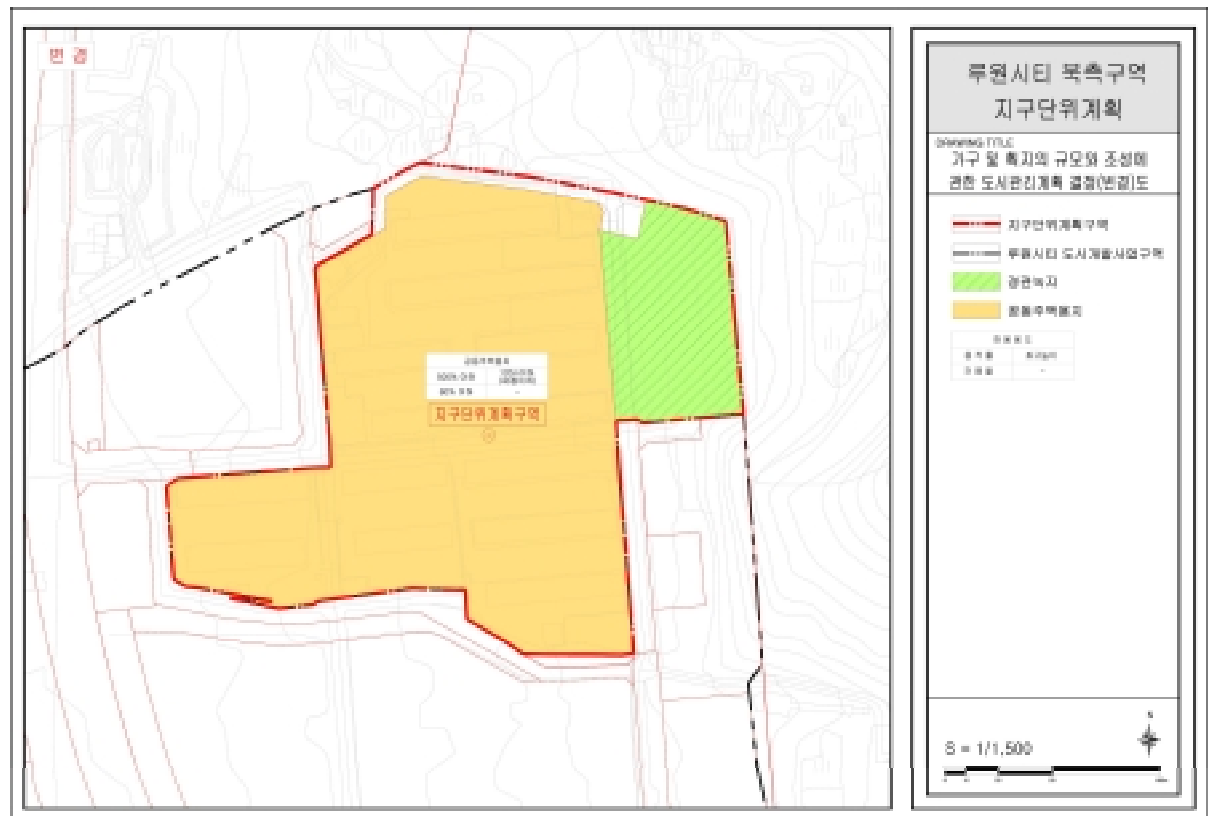
4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)		획 지				비 고
		기정	변경	연번	위 치	면 적(㎡)		
						기정	변경	
-	-	31,924	30,124	-	가정동 5-92대 일원	31,924	30,124	공공참여형으로 시행 예정

〈가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정도(기정)〉

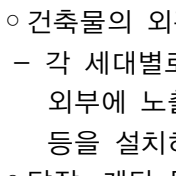
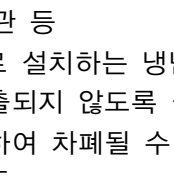
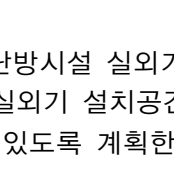
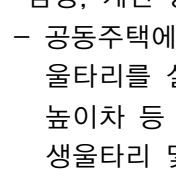
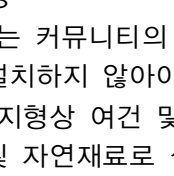
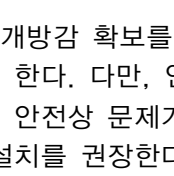
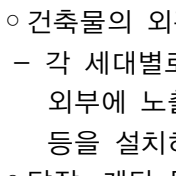
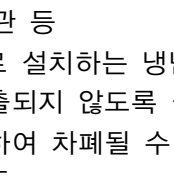
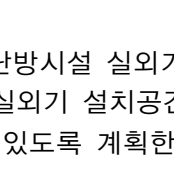
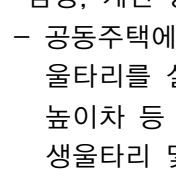
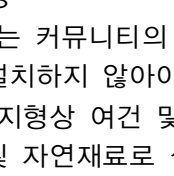
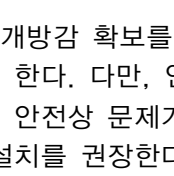
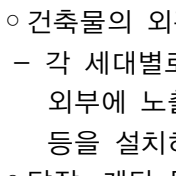
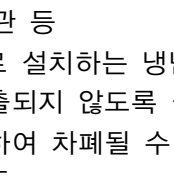
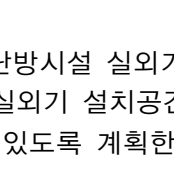
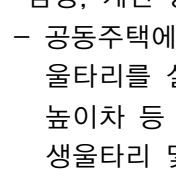
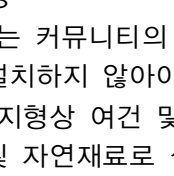
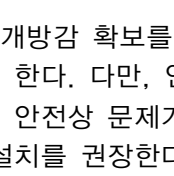


〈가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정도(변경)〉



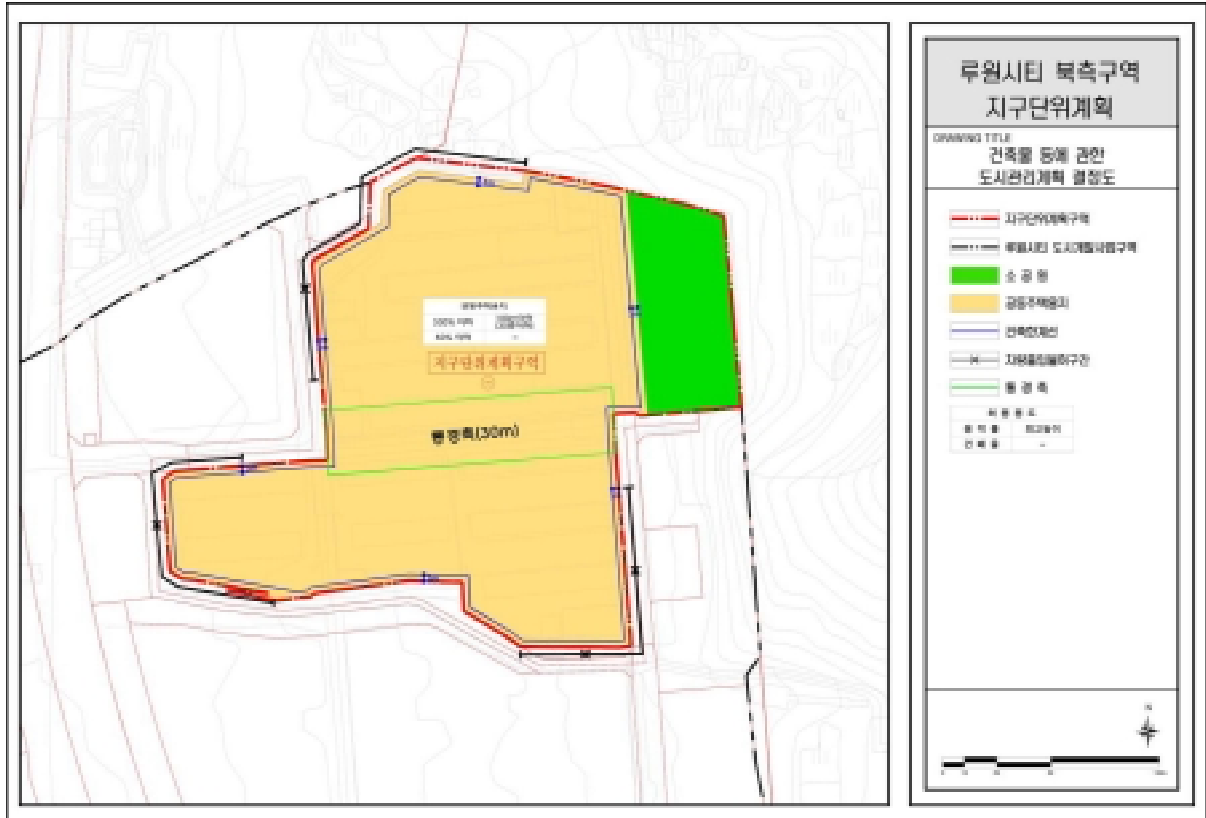
5. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

도면 번호	구 분		계획내용
	위치		○가정동 5-92번지 일원
	용도	허용	○「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트 ○「주택법」제2조 제13호, 제14호 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」제4조, 제5조에 따른 부대시설 및 복리시설
		불허	○허용용도 이외의 용도
	건폐율	기정	○ 50%이하
		변경	○ 60%이하
	용적률	기정	○ 300%이하
		변경	○ 500%이하
	높이	기정	○최고높이 : 100m (최고층수 : 30층이하)
		변경	○최고높이 : 120m (최고층수 : 40층이하)
	배치		○ 대지 동-서축, 남-북축의 보행통로를 조성하여 입주민의 보행편의 증진 ○ 천마산 등 주요경관자원으로 동서축, 남북축의 통경축을 고려한 단지 배치 ○ 단지 중심부에 중심마당 등을 조성하여 개방적이고 활동적인 옥외 공간 조성 ○ 건축물 사이에 오픈스페이스를 조성하여 주민 커뮤니티 공간 마련 ○ 일조수인한도등을 고려한 배치계획 수립
	건축선	기정	○ 건축한계선 : 3m 지정 (도면 참조)
		변경	○ 건축한계선 : 3m, 6m 지정 (도면 참조)
	형태		○ 주동에 의한 옥외공간의 단절, 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소가 필요한 곳에는 필로티 구조 설치를 권장 ○ 필로티 조성시 높이는 2개층(6m)이상으로 할 것(권장) ○ 주거동의 형태를 다양화(탑상형, 테라스형 등)하되 탑상형은 주거의 환경을 고려하여 5호 조합 이내로 권장한다. ○ 판상형 아파트는 지양하며, 필요시 경우 1개동의 길이는 60미터 이내, 세대수를 감안한 승강기 확보(권장) ○ 지붕의 형태 - 지붕의 형태는 다양한 형태의 지붕이 가능하도록 하되, 비상시 최상층 또는 옥상으로 대피할 수 있는 구조로 한다. - 옥탑은 슬라브형 지붕형태를 지양하여 아치형이나 돔형으로 건축물의 상징성을 강조하고, 도시의 변화있는 스카이라인을 창출 할 수있도록 한다.

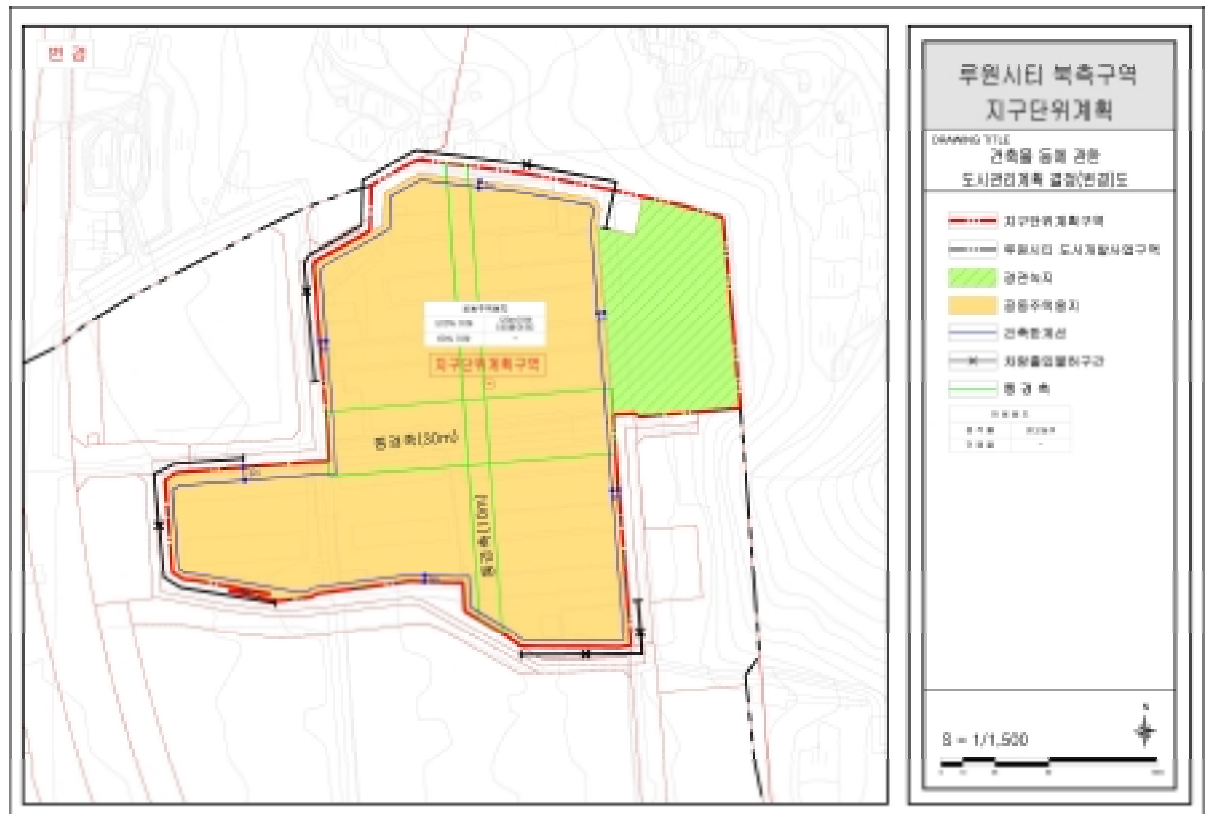
도면 번호	구 분	계획내용												
		〈지붕의 형태 예시〉 <table><tr><th>확산형</th><th>곡산형</th><th>조합형</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table> ○ 건축물의 외관 등 - 각 세대별로 설치하는 냉난방시설 실외기는 도시미관 향상을 위하여 외부에 노출되지 않도록 실외기 설치공간을 별도로 확보하고 루버 등을 설치하여 차폐될 수 있도록 계획한다. ○ 담장, 계단 등 - 공동주택에는 커뮤니티의 개방감 확보를 위해 원칙적으로 담장 및 울타리를 설치하지 않아야 한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과의 높이차 등 지형상 여건 및 안전상 문제가 있을 경우 화목류의 생울타리 및 자연재료로 설치를 권장한다. - 계단 및 경사로를 설치하는 경우 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용하여 설치한다.	확산형	곡산형	조합형									
확산형	곡산형	조합형												
														
														
														
	색채	○ 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 하고 주변 건축물과의 조화도 고려하여 계획하여야 한다. ○ 건축물 재료 및 색채, 옥외광고물 및 야간경관계획에 대해서는 루원시티 경관계획을 준용하여 ‘2040인천광역시경관계획’, ‘인천광역시 색채디자인 가이드라인 2018’에 따라 조성하여야 한다. 〈인천광역시 색채디자인가이드라인(2018): 신도시권역 색채기준〉 <table><tr><th>색채대상지</th><th>권장색 범위</th></tr><tr><td> 인천광역시 차원에서 관리계획 할 특정시가지, 특정거로, 컨도마크 등을 지난 신도시경관으로서 인천광역시의 상징적 도시경관 연출 대상지 : IFZ지역, 서구, 동구, 연수구, 치매, 동구계양구 일부지역 지향 이미지 및 색채 방향 ‘자유롭고 활기찬, 건강한 미래’ 다함없이 보여주는 공간으로 주변 공간과 연계, 역동적이고 활기찬 이미지 연출 </td><td></td></tr></table> ○ 고층-중층-저층부 구분하여 입면 변화를 유도한다. ○ 저층부는 보행환경을 고려한 저채도 색상의 자연소재 사용을 권장한다.	색채대상지	권장색 범위	 인천광역시 차원에서 관리계획 할 특정시가지, 특정거로, 컨도마크 등을 지난 신도시경관으로서 인천광역시의 상징적 도시경관 연출 대상지 : IFZ지역, 서구, 동구, 연수구, 치매, 동구계양구 일부지역 지향 이미지 및 색채 방향 ‘자유롭고 활기찬, 건강한 미래’ 다함없이 보여주는 공간으로 주변 공간과 연계, 역동적이고 활기찬 이미지 연출									
색채대상지	권장색 범위													
 인천광역시 차원에서 관리계획 할 특정시가지, 특정거로, 컨도마크 등을 지난 신도시경관으로서 인천광역시의 상징적 도시경관 연출 대상지 : IFZ지역, 서구, 동구, 연수구, 치매, 동구계양구 일부지역 지향 이미지 및 색채 방향 ‘자유롭고 활기찬, 건강한 미래’ 다함없이 보여주는 공간으로 주변 공간과 연계, 역동적이고 활기찬 이미지 연출														
	범죄예방 환경설계 (CPTED)	〈접근통제〉 ○ 보행로는 자연적 감시가 될 수 있도록 함. 다만, 지역적 특성상 자연적 감시기준을 적용하기 어려운 경우에는 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적감시를 대체 할 수 있는 시설을 설치 ○ 대지 및 건축물의 출입구는 출입이 용이하도록 상징물, 조경, 조명,												

도면 번호	구 분	계획내용
		안내판 등을 사용 ○ 건축물의 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설은 설치하지 않아야 함 〈영역성 확보〉 ○ 공적공간과 사적공간의 위계를 명확하게 인지할 수 있도록 설계하여야 함 ○ 공간의 경계부분은 바닥에 단을 두거나, 바닥의 재료나 색채를 달리 하는 등 공간구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도, 담장 등을 설치하여야 함 〈활동의 활성화〉 ○ 외부공간의 이용이 활성화될 수 있도록 각종 시설(운동시설, 상점, 휴게시설, 놀이터, 출입구)과 연계를 고려 ○ 커뮤니티가 증진되도록 시설의 종류와 배치 고려 ○ 유해용도의 영향을 최소화하기 위한 계획 수립 〈조경〉 ○ 수목의 식재로 사각지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지 ○ 건축물과 일정한 간격을 두고 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내로 침입할 수 없도록 함 〈조명〉 ○ 보행자의 통행이 많은 지역의 사물에 대한 인식을 쉽게 하고, 눈부심 방지 등을 설치하되 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용 ○ 낮은 조도의 조명 설치로 빛공해 차단 ○ 유입공간, 표지판, 출입구는 충분한 조명시설 설치
	차량 진 출입 및 주차등에 관한 사항	○ 주차장의 설치 - 공동주택 용지의 단지 내 주차장 설치는 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 주차시설을 설치하여야 한다. - 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다. - 지하주차장과 주동을 직접 연결하는 승강기 또는 지하주차장 옥외공간이 직접 연결되는 승강기 및 경사로의 설치를 권장한다. ○ 차량동선 - 차량출입불허구간 : 도면 참조 - 보행로와 교차하는 지점은 ‘보행자우선구조’로 조성한다. - 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.
	단지내 조경	○ 단지 내 조경 면적은 대지면적에 대하여 최소 20%이상을 확보 하여야 한다. ○ 단지내 녹지는 인근 공원 및 녹지를 고려하여 조경계획이 이루어지도록 한다. ○ 단지내 보도 포장은 투수성 포장을 적극 권장한다.

〈건축물 등에 관한 결정도(기정)〉



〈건축물 등에 관한 결정도(변경)〉



6. 관련 도면

- 정비계획(변경)도
- 지구단위계획구역 결정도
- 지구단위계획에 대한 용도지역 결정(변경)도
- 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도
- 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)도
- 건축물 등에 관한 결정(변경)도
- 지구단위계획 종합계획(변경)도