

# 북부권 종합발전계획 수립용역 착 수 보 고

2019. 05.

  
인천연구원

 (주) 유 신  
ENGINEERING CORPORATION

|주|도|담|이|앤|씨

# CONTENTS

- I 과업개요
- II 종합발전 기본구상
- III 사업타당성 검토
- IV 구역지정 및 개발/관리계획 수립
- V 향후계획

북부권 종합발전계획 수립 용역

# 과업개요



## 배 경

- 개별입지 공장의 지속적 증가에 따른 녹지 훼손 등 난개발 진행
- 민간도시개발사업 추진에 따른 기반시설 부족
- 환경 위해시설에 따른 환경오염 및 정주환경 악화
- 높은 개발압력에 따른 체계적 · 종합적 계획 · 관리 요구

## 목 적

- 체계적이고 효율적 도시관리를 위한 종합적인 발전계획 마련
- 실현가능한 계획 수립을 통한 살고 싶은 도시, 더불어 잘사는 균형 발전 도모

## 북부권 범위

- 시간적 범위
  - ▶ 과업기간 : 2019.04.01 ~ 2021.03.31(24개월)
  - ▶ 기준년도 : 2019년
  - ▶ 목표년도 : 2030년
- 공간적 범위
  - ▶ 서구 검단동, 불로대곡동, 원당동, 당하동, 오류왕길동 일원, 계양구 계양동 일원(77km<sup>2</sup>)
  - ▶ 경인 아라뱃길 제외(경인아라뱃길 공론화 개선방안(KEI) 수행중)
- 내용적 범위
  - ▶ 종합발전 기본구상
  - ▶ 사업타당성 분석
  - ▶ 개발 및 관리를 위한 구역지정 및 계획수립



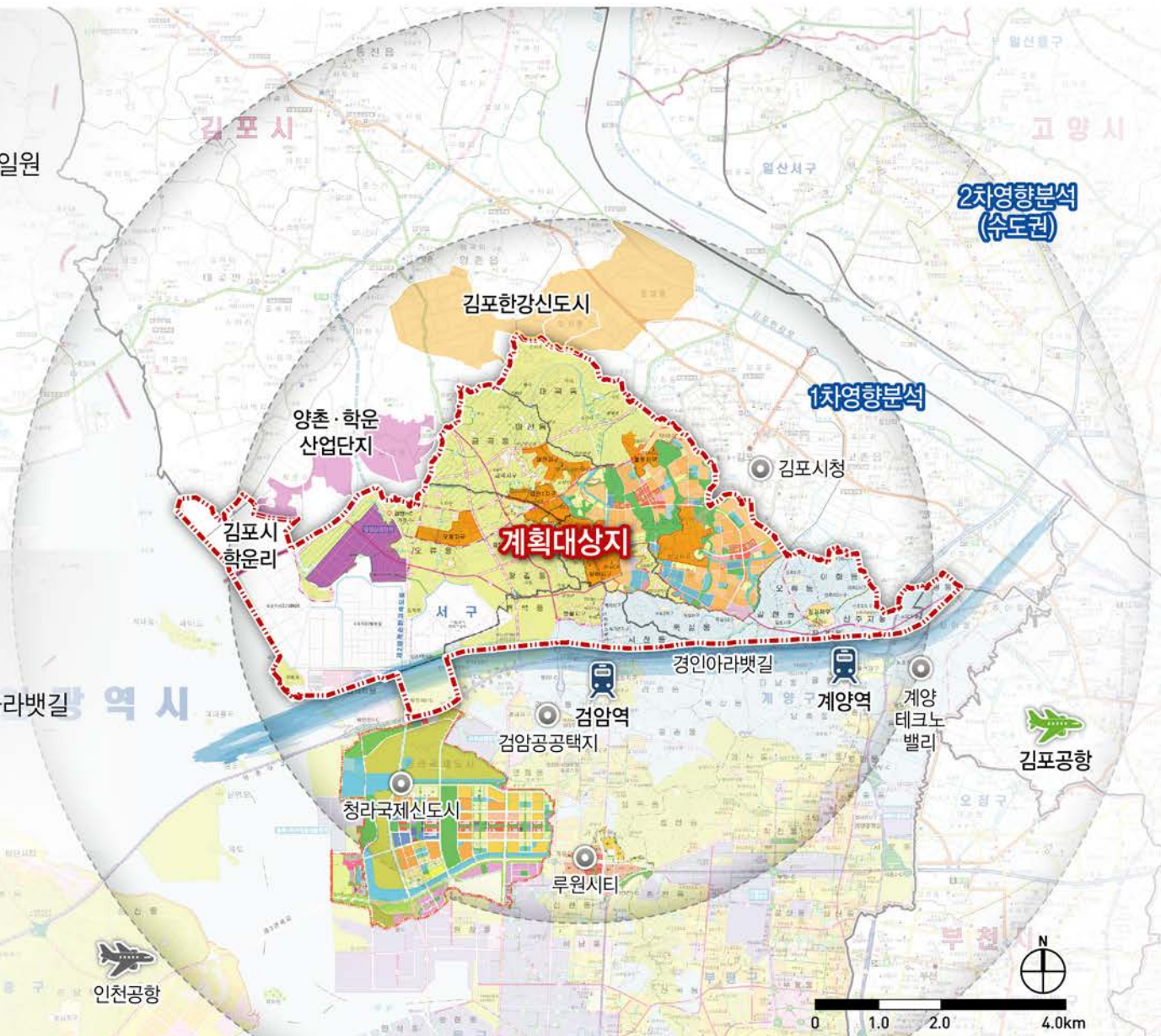


## 북부권 범위

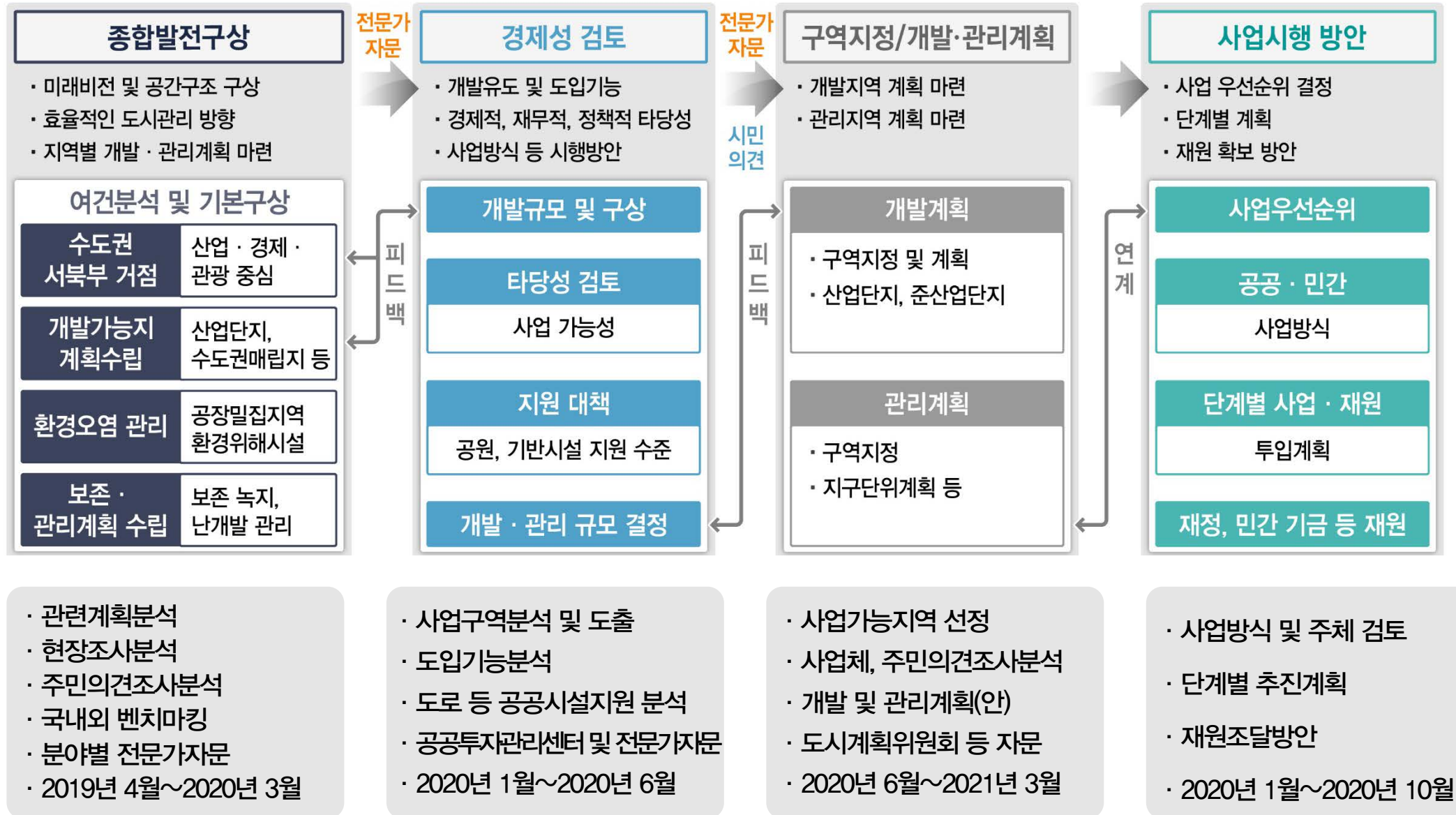
- **아라뱃길 북측 인천 행정구역**
  - ▶ 서구 검단동, 불로대곡동, 원당동, 당하동, 오류왕길동 일원
  - ▶ 계양구 계양동 일원
- **수도권 매립지 방향 설정을 위한 추가지역**
  - ▶ 김포시 학운리 일부

## 주변 영향분석 범위

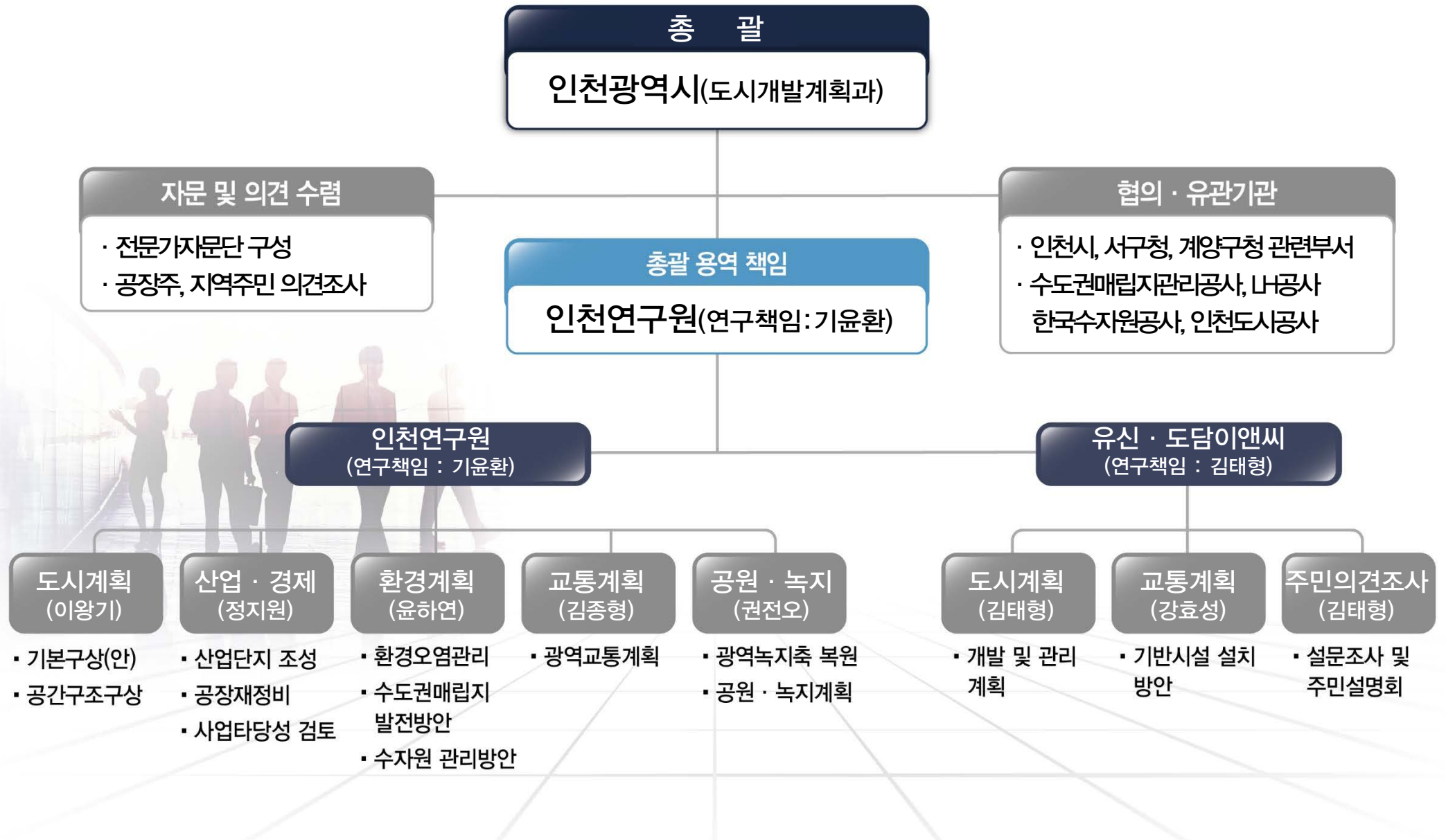
- **기능 연계를 위한 지역**
  - ▶ 북측 경계를 이루고 있는 김포지역 주거·산업기능, 아라뱃길
- **1차 영향분석 지역**
  - ▶ 서구 청라경제자유구역, 루원시티, 검암역 일대
  - ▶ 계양구 계양테크노밸리신도시, 계양역 일대
- **2차 영향분석 지역**
  - ▶ 인천·김포 국제공항, 인천시, 서울 강서·경기도를 포함한 수도권

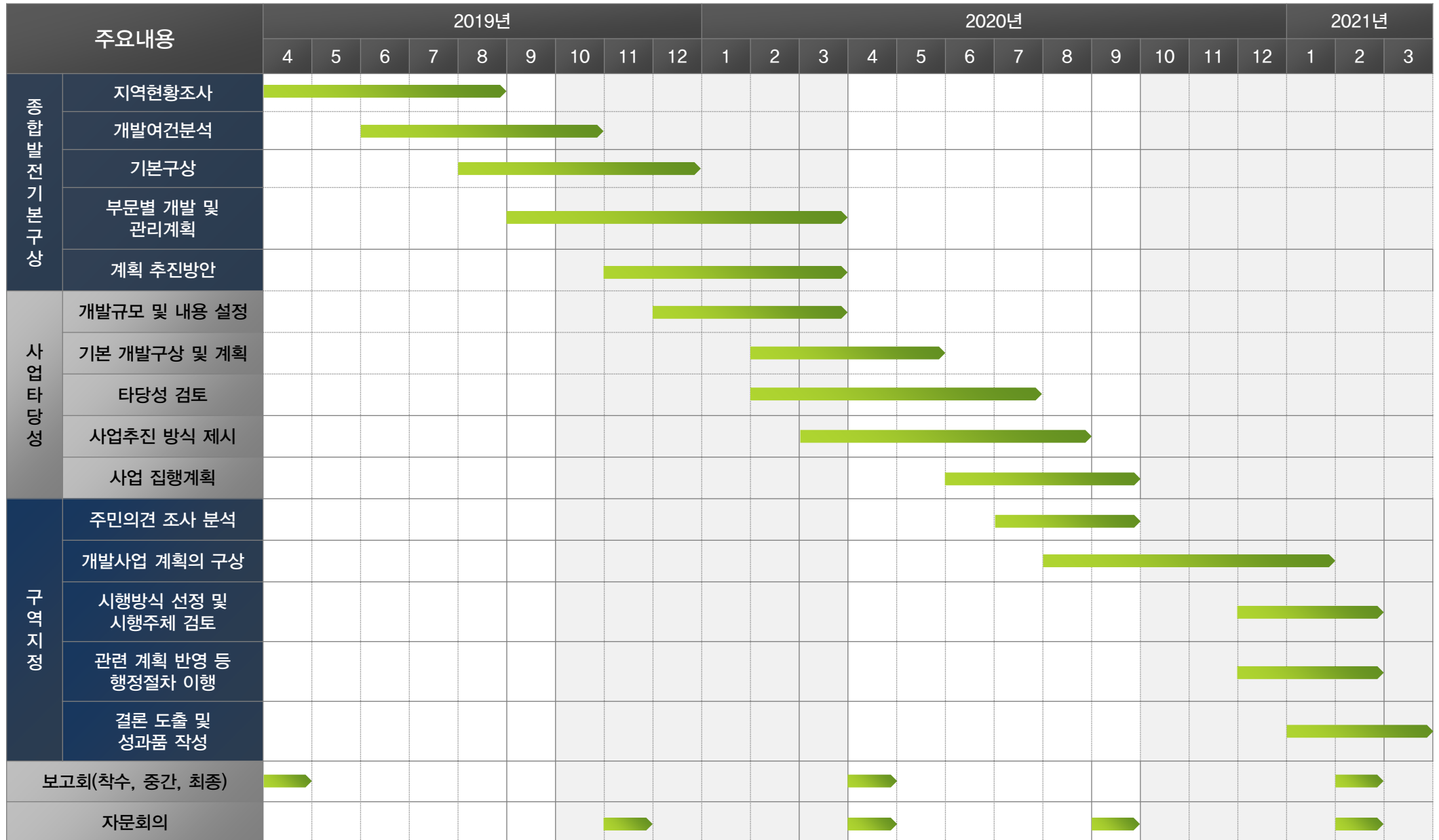


## 추진계획











북부권 종합발전계획 수립 용역

# 종합발전 기본구상

# II

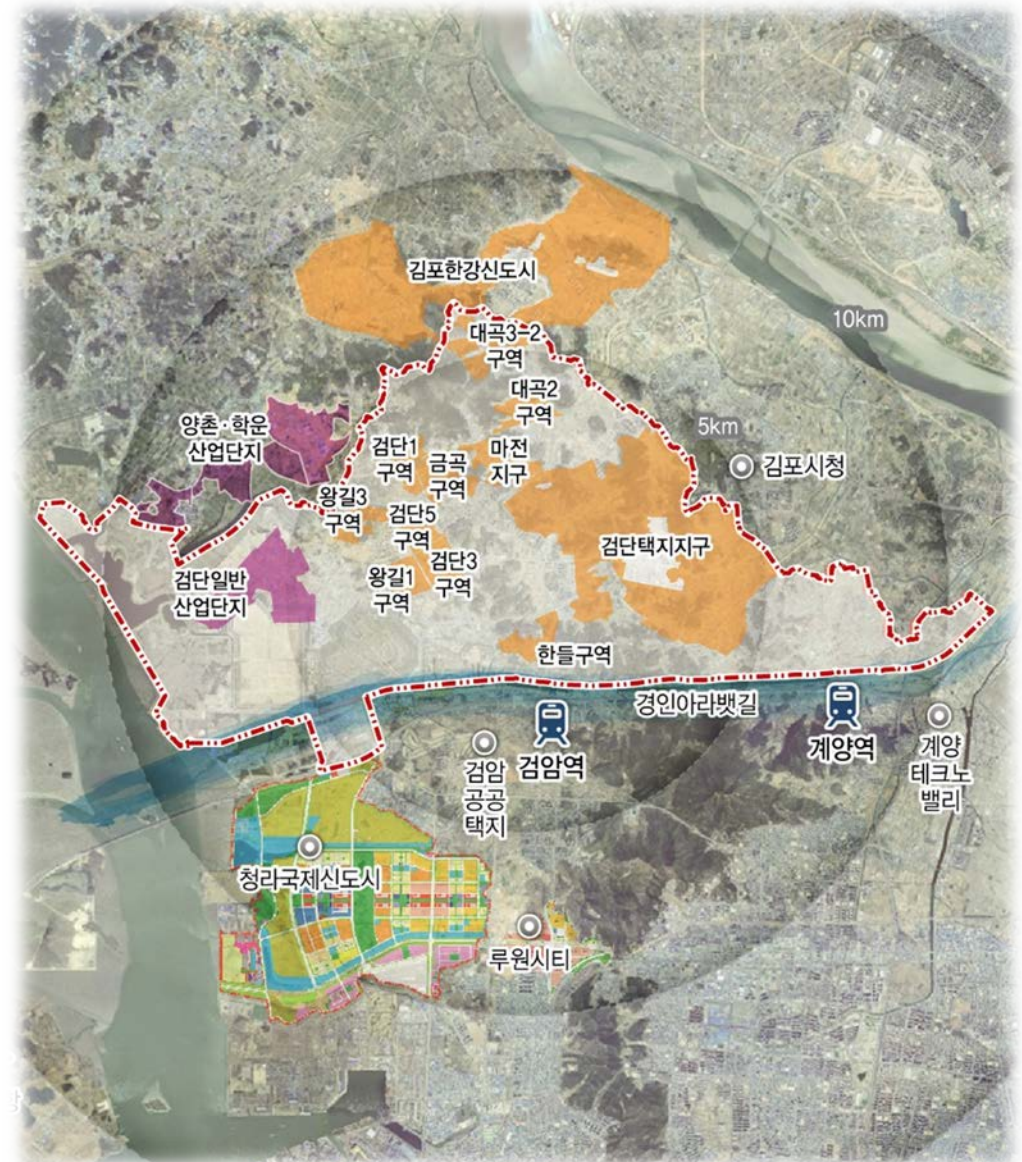
### 북부권 현황

- 범위: 오류왕길동, 검단동, 불로대곡동, 당하동, 원당동, 검암경서동, 계양1동 등 약 77km<sup>2</sup>
- 인구 및 주택 : 16만명, 5.5만 가구
- 공장 : 약 2,719개(등록공장 1,071개, 무등록공장 1,648개)
- 교통 : 인천도시철도1,2호선, 제2외곽순환도로, 봉수대로, 중봉로, 장재로

### 개발사업 현황

단계	연번	사업종류	구역명	면적(m <sup>2</sup> )	사업기간	용도
시행 단계 (4)	1	도시개발사업	검단3구역	524,510	2010.04.~ 2019.12.	주거
	2	도시개발사업	한들구역	567,567	2015.01.~2021.12.	주거
	3	산업단지개발	I-Food Park	261,700	2017.06.~2019.06.	산업
	4	택지개발사업	검단지구	11,181,139	2007.06.~2023.12.	주거
구역 지정 단계 (8)	5	도시개발사업	검단5구역	421,148	구역지정요청(2016.05.)	주거
	6	도시개발사업	금곡구역	565,477	구역지정요청(2016.07.)	주거
	7	도시개발사업	검단1구역	324,280	구역지정요청(2017.07.)	주거
	8	도시개발사업	왕길1구역	506,220	구역지정요청(2017.03.)	주거
	9	도시개발사업	왕길3구역	496,518	구역지정요청(2017.11.)	주거
	10	도시개발사업	대곡2구역	568,899	구역지정요청(2017.12.)	주거
	11	도시개발사업	대곡3-2구역	812,400	제안서 접수(2018.03.)	주거
	12	도시개발사업	대곡3-1구역	557,920	제안서 접수(2018.06.)	주거

※ 자료(출처) : 한국산업관리공단 홈페이지, [www.kicox.or.kr/](http://www.kicox.or.kr/)



## 구 분

## 조사 및 분석 내용

현황조사

지역현황조사

- 자연환경, 인문환경, 산업구조, 기반시설, 부존자원, 유통구조, 개발사업 등

여건분석

일반여건분석

- 정책 및 제도적 여건 변화 분석

장기 사회 · 경제분석

- 인구 · 사회구조 분석 및 전망
- 산업 · 경제구조 분석 및 전망
- 지역주민의식 변화 전망

상위계획분석

- 국토종합계획, 광역도시계획, 도시기본계획 등

지역발전여건

- 개발잠재력, 개발저해요인, 지역발전방안 등



### 주민의견 수렴계획

	시 기	의견청취 방법	의견수렴 지역
지역주민, 공장주 및 임차자	종합발전구상 단계 (2019년 6월~12월)	방문조사+설문조사	환경피해지역, 묘지밀집지역 공장밀집지역
지역주민	구역지정 단계 (2020년 8월~12월)	주민설명회	공장밀집지역 등

### 의견 활용방안



## 인천중심 공간구조 및 생활권 연계 미흡

도시  
미래상과의  
괴리

경기·서울  
중심  
생활패턴

서구·계양  
생활권  
연계 미흡

### 미 래

미래성장, 국제기반,  
보전녹지

### 현 재

제조업중심,  
난개발에 의한 녹지훼손

산업기능 고도화 및  
신산업유치

녹지 보존

### 인구이동

서울·경기 전출입 50% 이상

### 직 장

서울·경기 의존 70% 이상

### 교 통

승용차 이용 77% 이상

일자리 창출

대중교통 중심 강화

### 계양 생활권

GB 등 규제, 아라뱃길 단절

### 김포 생활권

검단-김포 생활권 형성

계양역세권 활용

검단-김포 광역생활권



## 도시기능 편중 심화

주거중심  
Bed-Town

공업기능  
확산

녹지기능  
감소

주거면적  
전체 30% 이상

주거용 시가화예정용지  
과다할당(전체 40%)

민간도시개발사업 진행  
(공동주택 위주 사업)

자족기능 확보를 위한  
시가화예정용지  
조정 필요

신규 산업단지 조성예정  
(I-Food Park, 검단 2산단 등)

개별입지 공장 확산

신규산업단지 조성시  
계획적 입지 유도

개별입지 공장  
관리방안 마련

녹지지역 내  
공장입지 증가

한남정맥축 단절

토지구획정리사업지구 내  
부족한 공원·녹지

충분한 공원·녹지 확보

주거·산업기능간  
완충공간 확보 필요

민간도시개발사업 진행  
(공동주택 위주 사업)





## 개발사업의 무분별한 추진

공간위계별  
기능 문제

검단·김포 산업연계 단절  
- 검단, 학운, 양촌,  
대포 산단 등

산업단지간  
도로·공원 연계 미흡

인천·김포 거버넌스 구축

통합 계획 및 개발 추진

과도한  
시가화  
예정용지

기 개발지 이외  
대부분 지정 (22개소, 22km<sup>2</sup>)

상업용지의 과다지정  
소규모 용지 지정 문제

시가화예정용지 조정  
- 개발 우선순위 설정  
- 적정 기반시설 확보  
- 공간구조·기능  
적정성 검토

기반시설  
부족

도로·공원 등 사업별  
연계 미흡

조성시기, 차량증가로  
혼잡 상승

사업별 기반시설 확충  
개발시기 조정 등 연계성 확보  
생활밀착형 SOC 확충



## 공장난개발 및 환경오염 심화

자연녹지역 내  
무분별한  
공장입지

공장오염물  
배출로  
주거환경악화

환경오염  
및  
미관저해

개별입지공장  
65% 차지

자연녹지 지속 훼손

계획적 입지 유도

공장용도 진입 관리

사월마을의  
쇠가루마을 변화

대기, 수질 등 환경악화

공장의 환경기준강화

정주환경 확보

공장, 폐기물 수송차량의  
분진·도로 훼손

순환골재적재로  
미관저해

저탄소 화물차량 등 도입

미관 및 경관 강화





## SWOT 분석

### Strength

- 인천1호선 검단연장선 건설, 인천2호선 · 서울5호선 연장 추진 등 대중교통 확충
- 검단신도시 조성에 따른 기반시설 확보 및 쾌적한 정주환경 조성
- 서해 · 서울 연계 수변녹지축(경인아라뱃길) 형성 및 수변공간 활용 잠재력 보유

### Oppotunity

- 원당~태리 광역도로 조성에 따른 광역교통 접근성 개선
- 검암공공택지, 계양테크노밸리 등 주변지역 개발사업에 따른 파급 효과 기대
- 수도권 매립지 정책 변화에 따른 중 · 장기적 발전기회 풍부

### Weakness

- 개별입지 공장의 난개발 확산 및 공장지대 환경오염 악화
- 민간 · 소규모 주거기능 중심의 도시개발사업에 따른 광역 기반시설 및 연계기능 부족
- 수도권매립지 입지 이후 환경적으로 소외

### Threat

- 개발제한구역으로 인한 서구 · 계양구 연결기능 약화
- 경인아라뱃길로 인한 남 · 북 지역간 단절
- 1인가구, 노인인구 증가 등 인구 구조 변화 및 저성장시대 돌입





### 미래비전 설정

사회, 경제, 환경 등 장기변화예측

개발가능지 및 보존지역 분석

지역밀착형 발전을 위한 주민의견분석

분석방향

미래비전  
설정

미래비전 기본방향

평화시대 남북교류의 중심지

수도권 서북부지역의 산업, 경제, 관광 거점

개발과 보존이 조화된 친환경 녹색 도시



## 공간구조 설정

### 분석방향

- 2040광역도시계획, 2040인천도시기본계획 등 관련계획분석
- 수도권, 인천, 김포 등 발전축, 중심지 분석
- 장기여건분석 및 전망

### 수도권 서북권역의 거점지역

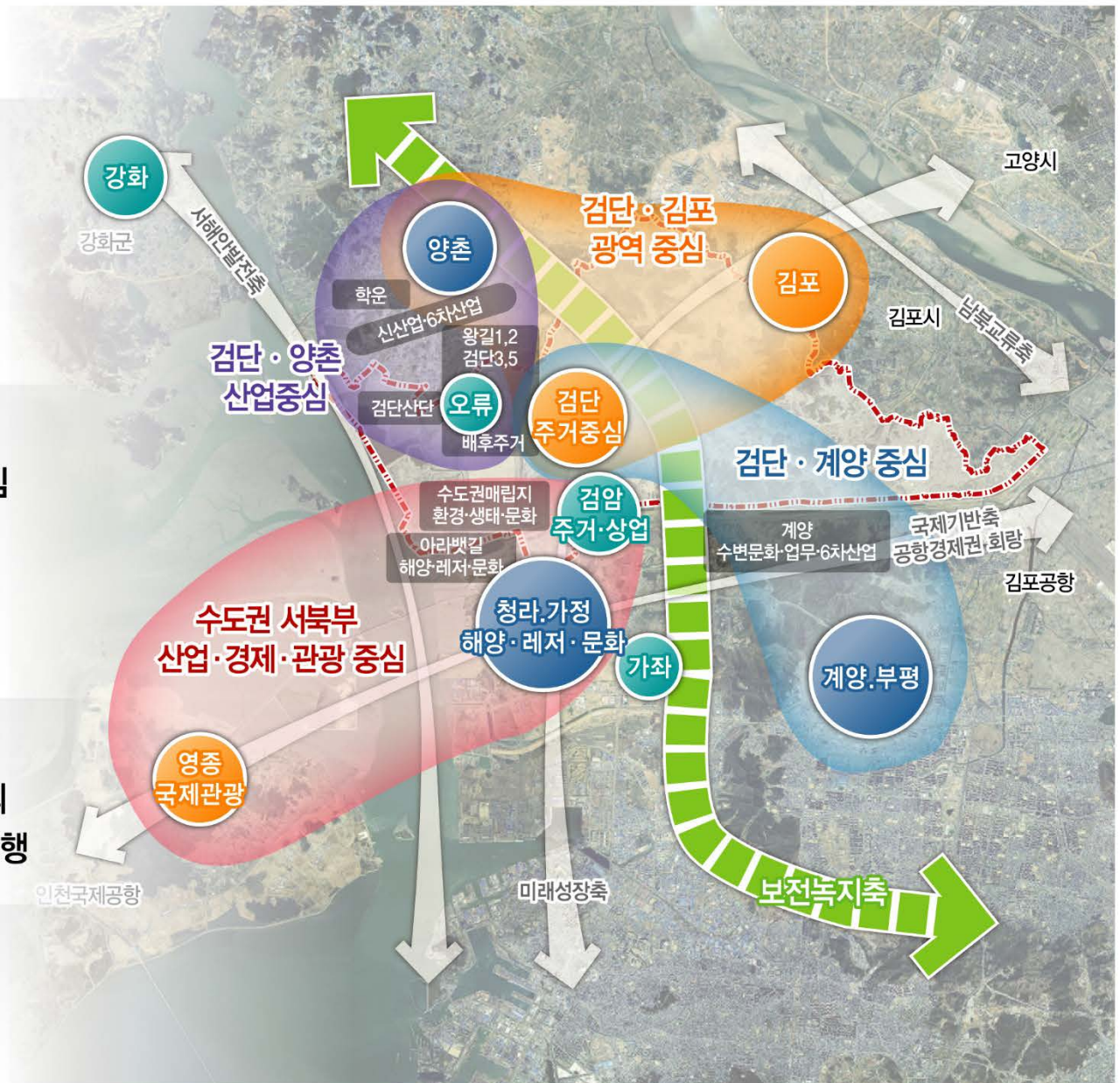
- 동북아 비즈니스 전략대응을 위한 국제교류 중심
- 평화시대 대비하는 수도권 지식산업 벨트
- 인천서북생활권의 핵심지역 및 인천·김포 광역생활권 중심

### 경인축선상의 중간 거점

- 아라뱃길 신수변축, 경인고속도로 및 경인철도의 경인축 인천공항-김포공항 등 중간연계 기능 수행

### 남북 신산업 육성 중심지

- 검단·양촌~시흥 등 제2외곽순환도로 연계 산업고도화 중심지





## 관리지역설정 및 방안 도출 방향

### 종합환경평가에 의한 개발가능지 및 보존지역 도출

#### ○ 종합환경평가 = 국토환경성평가+생태자연도+추가 보존지표설정

구 분	설정 원칙	가이드라인
우선 보전지역	· 종합환경평가 1등급 지역	· 영구보존을 목적으로 원형존치, 훼손 배제
친환경적 개발 유도지역	· 종합환경평가 1등급 주변 및 2등급지역 · 우선보존지역과 개발가능지역 사이의 일반보존지역 범위 설정	· 보존원칙에 의한 최소개발 및 관리 유도 · 개발시 환경친화적 개발 및 복원추진, 자연영향 저감대책 수립
개발가능지역	· 종합환경등급도 3~5 등급지 중에 절상대보전지역 및 기개발지역을 제외한 지역	· 공장밀집지역, 역세권 주변에 집중유도 · 압축개발 및 대중교통중심 개발 유도
기 개발지역	· 기 개발이 완료 및 현재 개발 진행 · 추진 중인 지역	-

### 국내외 벤치마킹을 통한 개발 및 관리수단 도입

구 분	사례지역	조사내용 및 시사점
국내	· 경기도 등	· 준산업단지, 지구단위계획 등 개발 및 보존관리정책
국외	· 미국 포틀랜드, 시애틀 등 · 영국의 비시가화구역규제, 독일의 개발허가기준	· 난개발 방지를 위한 성장관리정책
	· 네덜란드 환경중심계획, 덴마크 코펜하겐, 독일 프라이부르크 등	· 친환경 녹색도시, 대중교통중심 도시정책
	· 노르웨이 오슬로, 폴란드 우치시 등	· 소규모 신산업단지 개발 사례
	· 미국, 프랑스, 핀란드 등	· 시설환경기준, 모니터링 등 환경보전정책



## 북부권 도시관리 기본방향

### 지역별 집중 및 분리

- 주거·산업기능 완충지 설정
- 아라뱃길 주변 관광기능 집적
- 수도권 매립지 환경·생태기능 부여

### 녹지 보존 및 관리

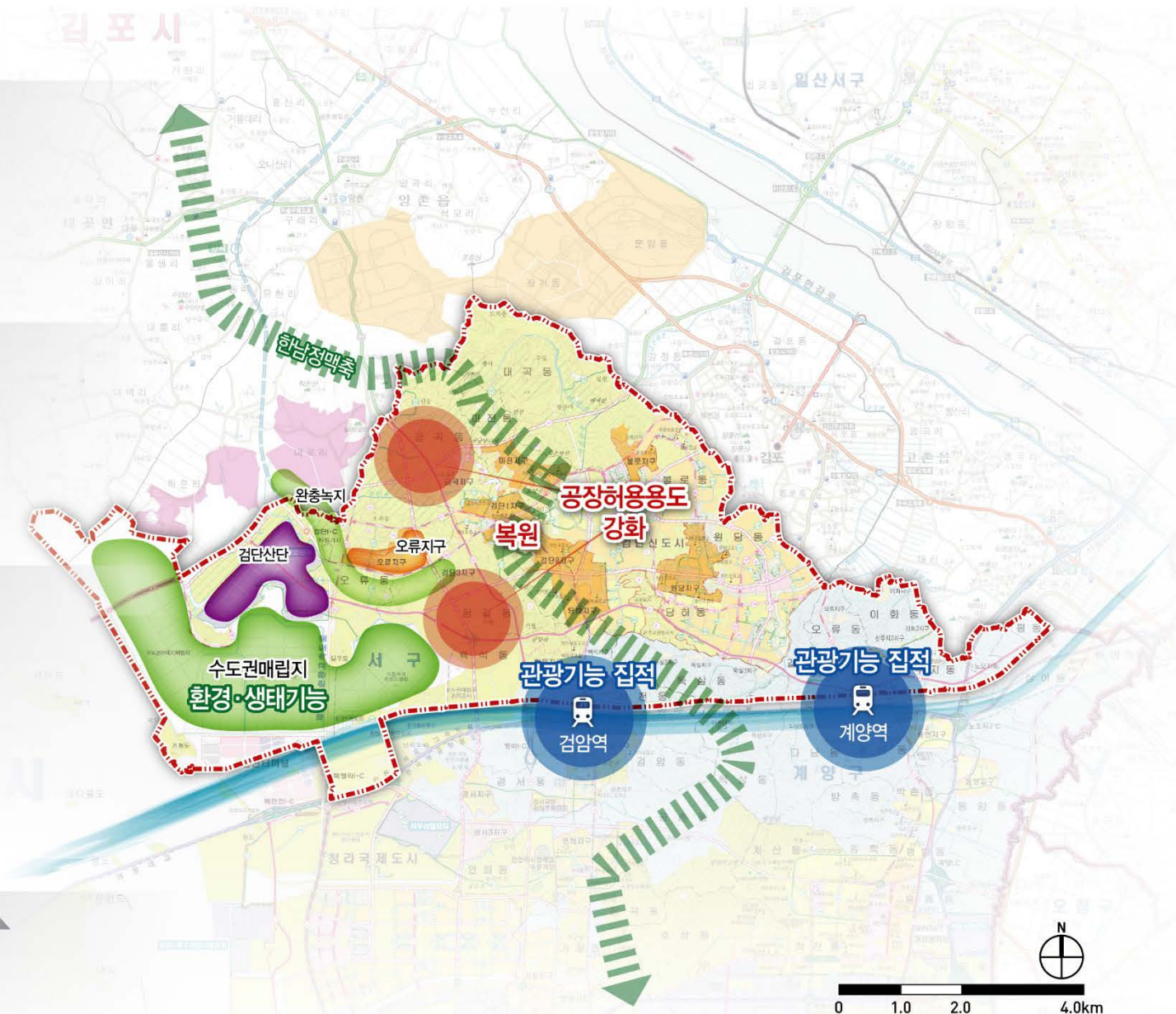
- 자연녹지지역 공장허용용도 강화
- 난개발지역 성장 관리
- 한남정맥축 복원

### 공장 난개발 방지

- 개별 입지공장의 계획적 입지
- 소규모 주문형 산단 공급
- 전문화된 신산업지구 조성
- 기반시설 설치 지원
  - ▶ 공장이전·정비 지원

### 자족적 기능부여로 Bedtown 탈피

- 첨단산업, 신산업지구, 6차산업 유치
- 대중교통 중심의 기능 복합화





## 개발 및 관리지역 방향

### 개발가능지역·관리지역 계획

- 종합환경평가(개발가능지 도출방법)기법 적용
- 구역지정에 의한 개발·정비·관리

개발사업



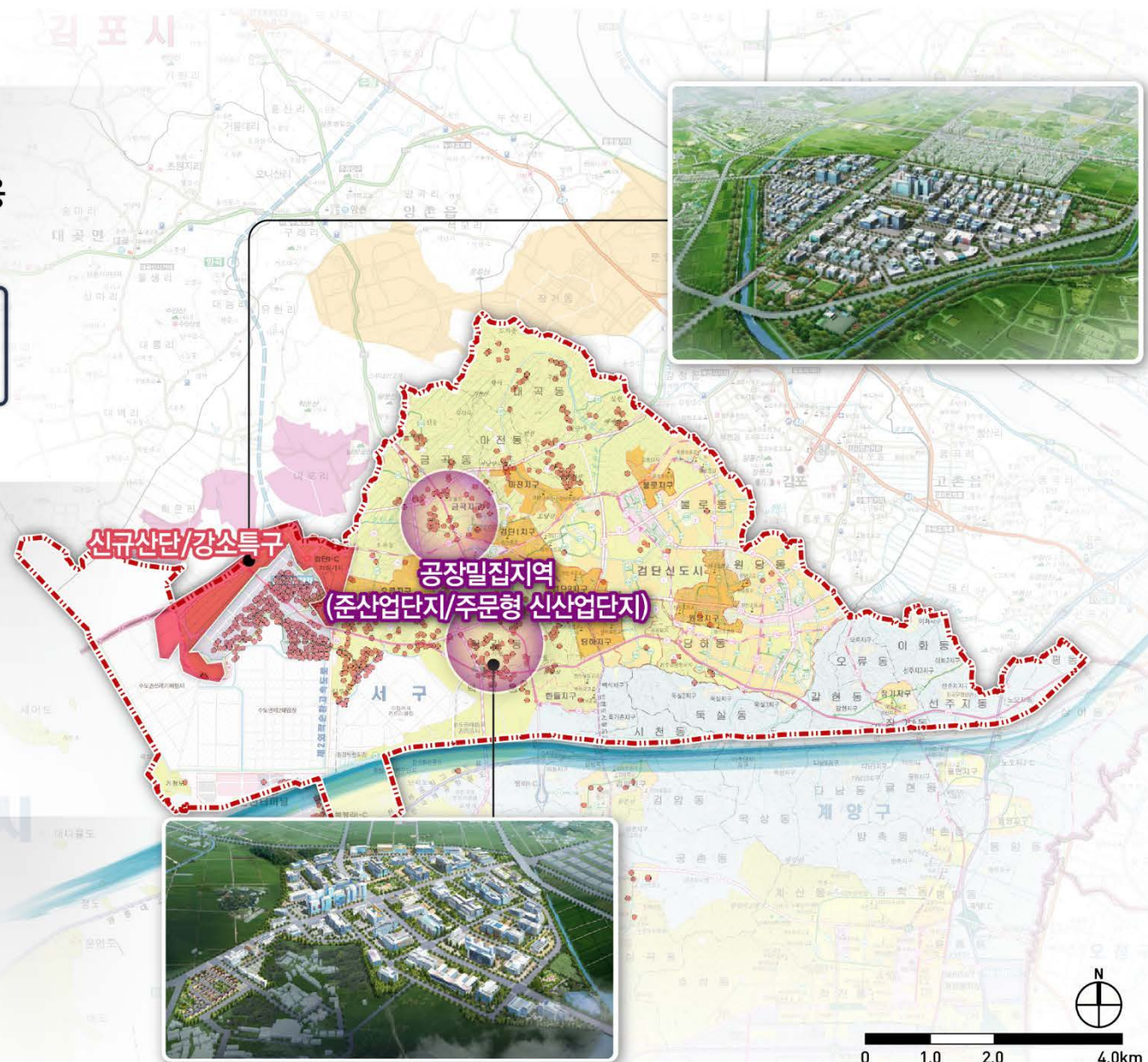
관리계획  
(지구단위계획, 성장관리방안)

### 준산업단지, 주문형 신산업단지 계획

- 공장 밀집지역 정비
- 공장주, 임차인 의견 수렴

### 신규 산업단지, 강소특구 지정 및 계획

- 검단2 등 추가산업단지 조성





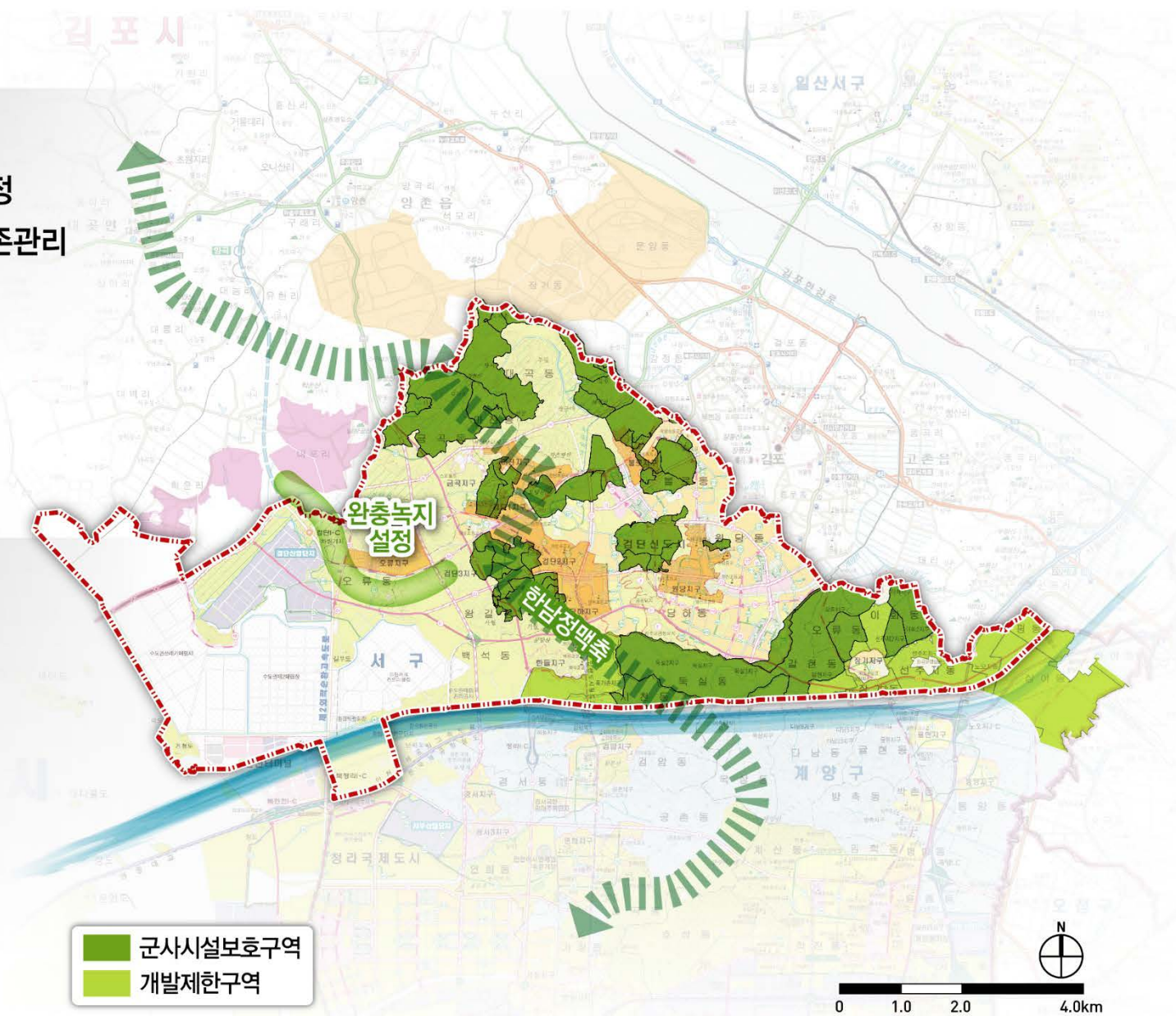
## 환경오염 및 보존지역 관리 방향

### 보존지역 지정에 의한 관리

- 개발가능지 분석에 의한 보존지역 우선설정
- 한남정맥축의 광역보존축 설정에 의한 보존관리
- 녹지 네트워크 설정
  - ▶ 보존지 설정, 공원 지정, 완충녹지 설정

### 환경오염 관리

- 환경오염 발생지역 집중관리
  - ▶ CO, TSP, NH3 관리
- 환경오염시설 통합관리
  - ▶ 공장 인허가 강화
- 사후 관리시스템 구축
  - ▶ 지도·점검 인력 확충
  - ▶ 미국의 OTIS, 프랑스 CEDRIC





## 대중교통중심의 친환경 녹색도시 추진 방향

### 대중교통 중심 계획 수립

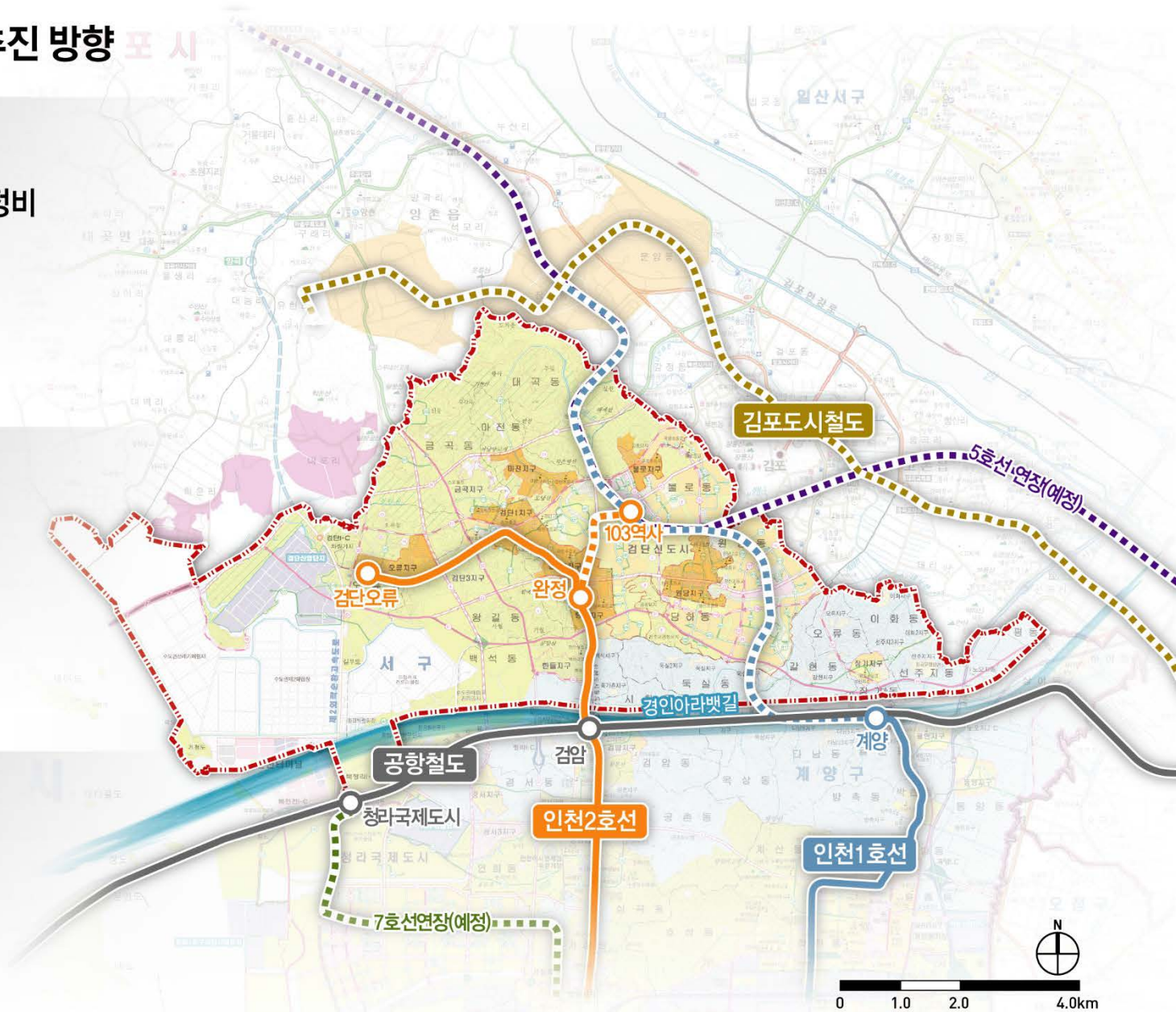
- 도시철도 1·2호선 환승체계 및 역세권정비
- 신교통 시스템 도입(BRT 등)

### 광역 교통체계 구축

- 수도권 광역 철도망, 광역간선도로 계획
- 서울5호선, 인천1호선 연장

### 자전거 및 보행 네트워크 구축

- 경인아라뱃길 연계 자전거·보행로 계획
- 장애물 없는 보행환경 조성





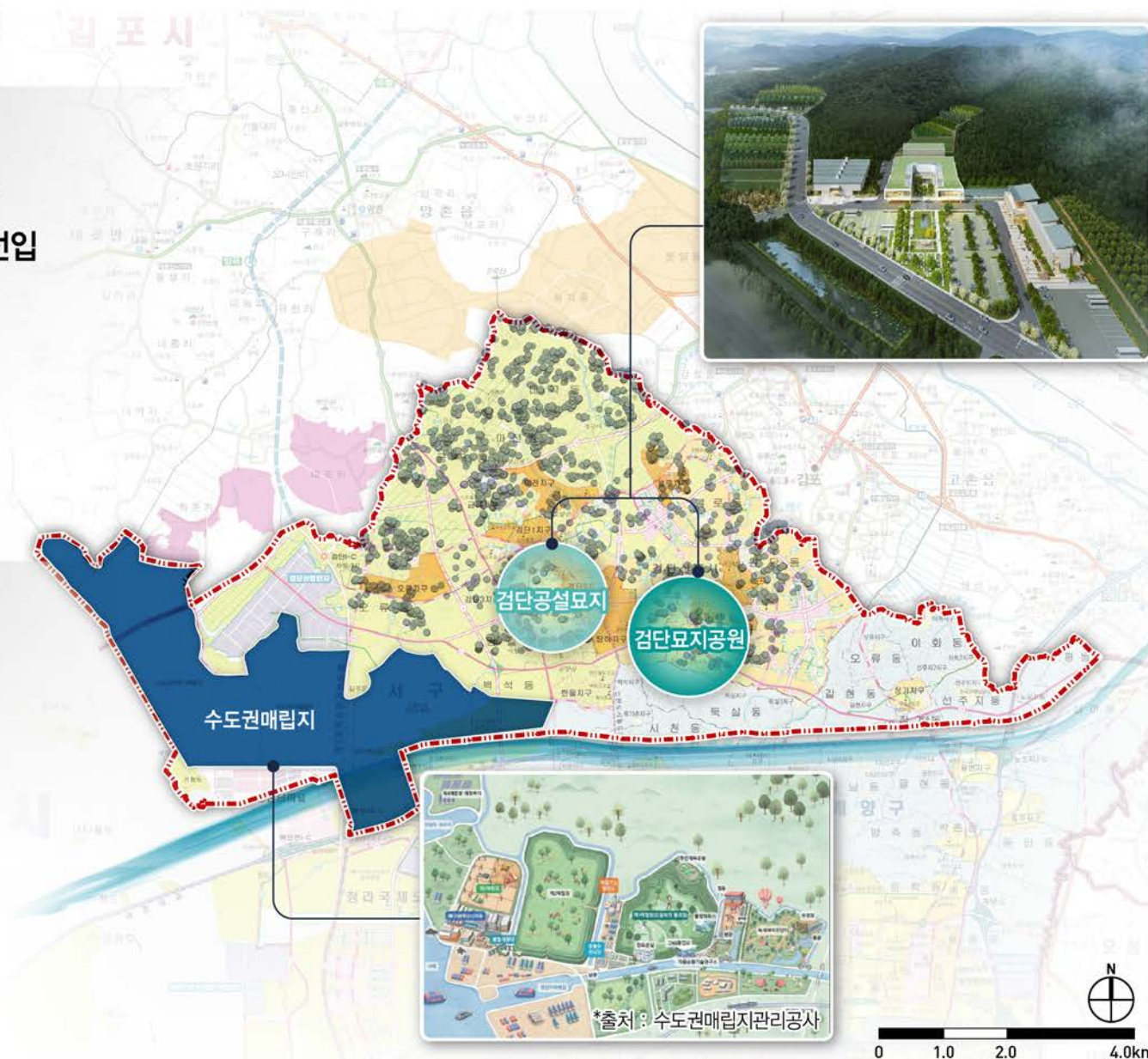
## 수도권매립지 및 묘지공원 관리 방향

### 수도권매립지 기능 전환

- 2015년 4자 협의 : 매립면허권 41% 이상  
반입수수료 50% 등 전입
- 관계기관 협의 및 의견 수렴
- 지역자산 활용 생태형 미래도시
- 인천시 활용 방안 마련

### 묘지공원 활용계획

- 현대화 통한 메모리얼 파크 조성
- 공원특례사업에 의한 민간시행  
도시계획 시설사업



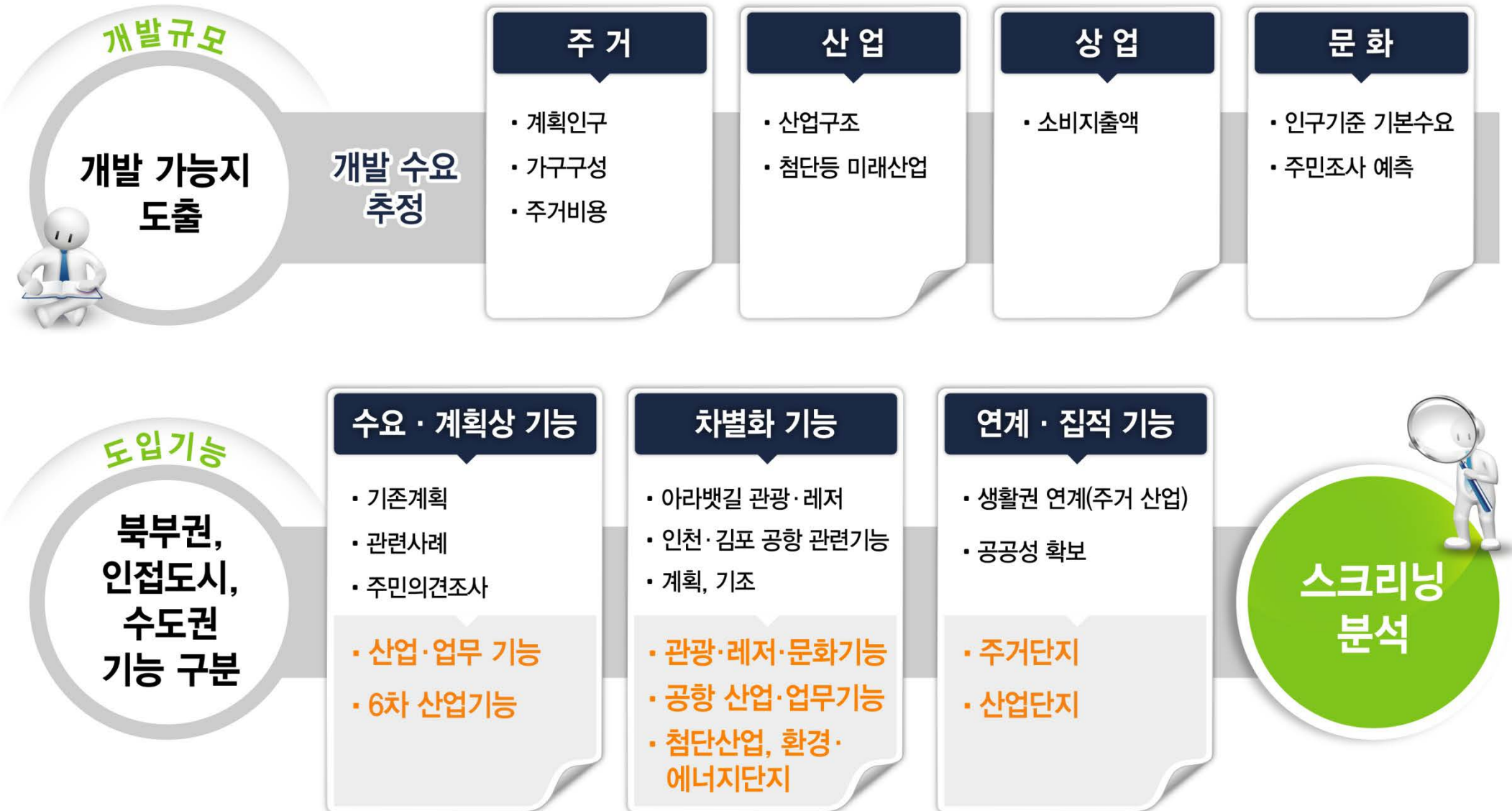
북부권 종합발전계획 수립 용역

# 사업타당성 검토





## 개발규모 및 도입기능 설정







## 개발의 우선순위 결정

### ○ 개발 사업의 원칙

- ▶ 미래상 부합 및 파급효과
- ▶ 주민 삶의 질 향상
- ▶ 환경개선 등 지역숙원사업

### ○ 지역개발 우선사업

- ▶ 산업단지 조성
- ▶ 보존녹지 및 공원조성
- ▶ 생활 밀착형 SOC사업

## 단계별 추진계획



### ○ 단계별 추진원칙

- ▶ 개발사업 원칙부합
- ▶ 시기의 적합성 확보

### ○ 단계별 추진계획

- ▶ 단계별 개발 관리 지표 설정
- ▶ 투자 및 사업추진계획
- ▶ 행정절차, 운영계획

## 재원조달 방안



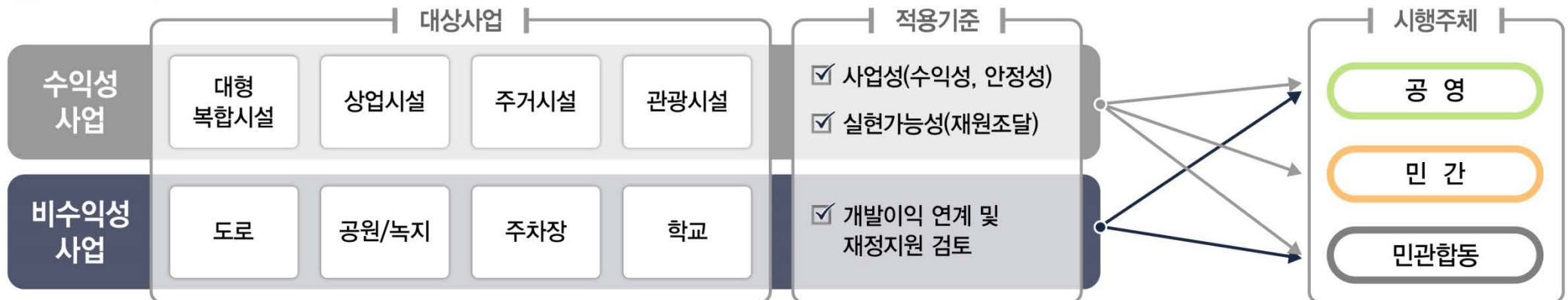
### ○ 지방재정 실태 분석

### ○ 개발이익의 적정 배분

### ○ 수도권 매립지 기금 및 특별회계 활용

- ▶ 기반시설, 공원 확충
- ▶ 2018년 3,675억원 지원

## 사업시행주체 선정





북부권 종합발전계획 수립 용역

# 구역지정 및 개발 /관리계획 수립

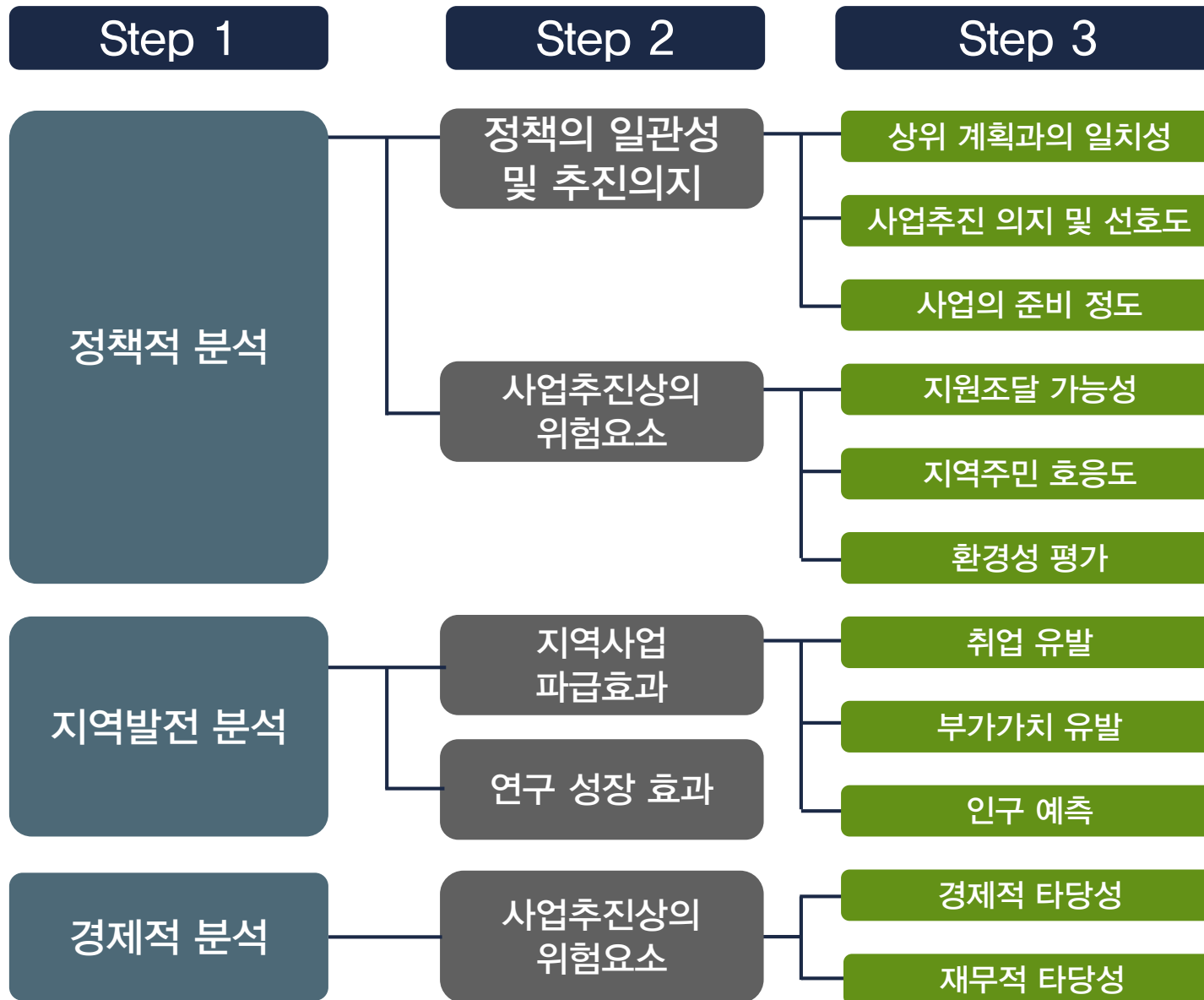
# IV

## 기본방향

- 인천시 현안지역 중 선도적 역할 수행이 가능한 사업 대상지 발굴
- 신규 개발가용지(시가화예정용지) 활용가능 사업 발굴
- 도시재생뉴딜 등 국가정책과 부합하는 지원가능사업 발굴
- 보전축, 난개발방지 등 보존·관리지역 발굴

## 개발 및 관리지역 도출

구 분	세 부 대 상	유 형
인천광역시 기존 추진사업	· 수도권매립지(드림파크 조성) 등 대규모 개발사업으로 정책적 필요 사업	정책적 협력
신규 개발가능지 발굴	· 시가화예정용지 물량 활용 등 개발가용지 활용가능 사업 · 최근 제·개정 법률 및 정책에 따른 신규사업	신규사업 제안
도시재생 및 공익사업 지원	· 노후화된 소규모 공장밀집지역 등 도시재생 추진가능 사업 (준산업단지, 도시재생 혁신지구 등) · 정부 및 인천시의 정책에 따라 국공유지 활용가능 사업	지원체계 확립
난개발 관리	· 한남정맥축 등 보전지역 설정 및 도출 · 자연녹지지역내 공장입지에 따른 녹지훼손, 기반시설 부족 지역의 관리 · 공장, 수도권매립지 등에 따른 환경오염에 의한 정주여건이 불량한 지역의 관리	보존지역, 지구단위계획 등 수단마련



## 후보지 평가

## ○ 비계량 항목

- ▶ 후보지별 관련 전문가 및 지역주민 대상 평가 시행(중요도)

## ○ 계량평가 항목

- ▶ 계량적 수치를 반영 (표준화 Z-value 적용)

## ○ 주민의식 조사

- ▶ 지역주민
- ▶ 지역기업인
- ▶ 인천광역시 공무원



## 1단계

인천 북부권의 개발 및  
관리 대상지 설정

- 개발가능지 분석을 통한 개발 및 관리 대상지 구분

개발 및 관리 대상의  
세부유형 구분

- 개발대상 : 택지, 산단, 관광지 등
- 관리대상 : 재생, 정비 관련

## 세부 후보지 구역계 설정

- 상위계획 검토 (2030도시기본계획 등)
- 구역계 설정 (현황, 주민민원 등 검토)

## 후보자별 우선순위 평가

- 도입가능 기능 및 시설검토  
- 전문가 자문 및 주민의견 조사분석

1단계  
대상지  
설정2단계  
기본구상2단계  
기본구상(안)작성

- 토지이용, 부문별계획, 기반시설 등

## 타당성 검토 및 보완

- 대안 검토 및 보완

## 3단계

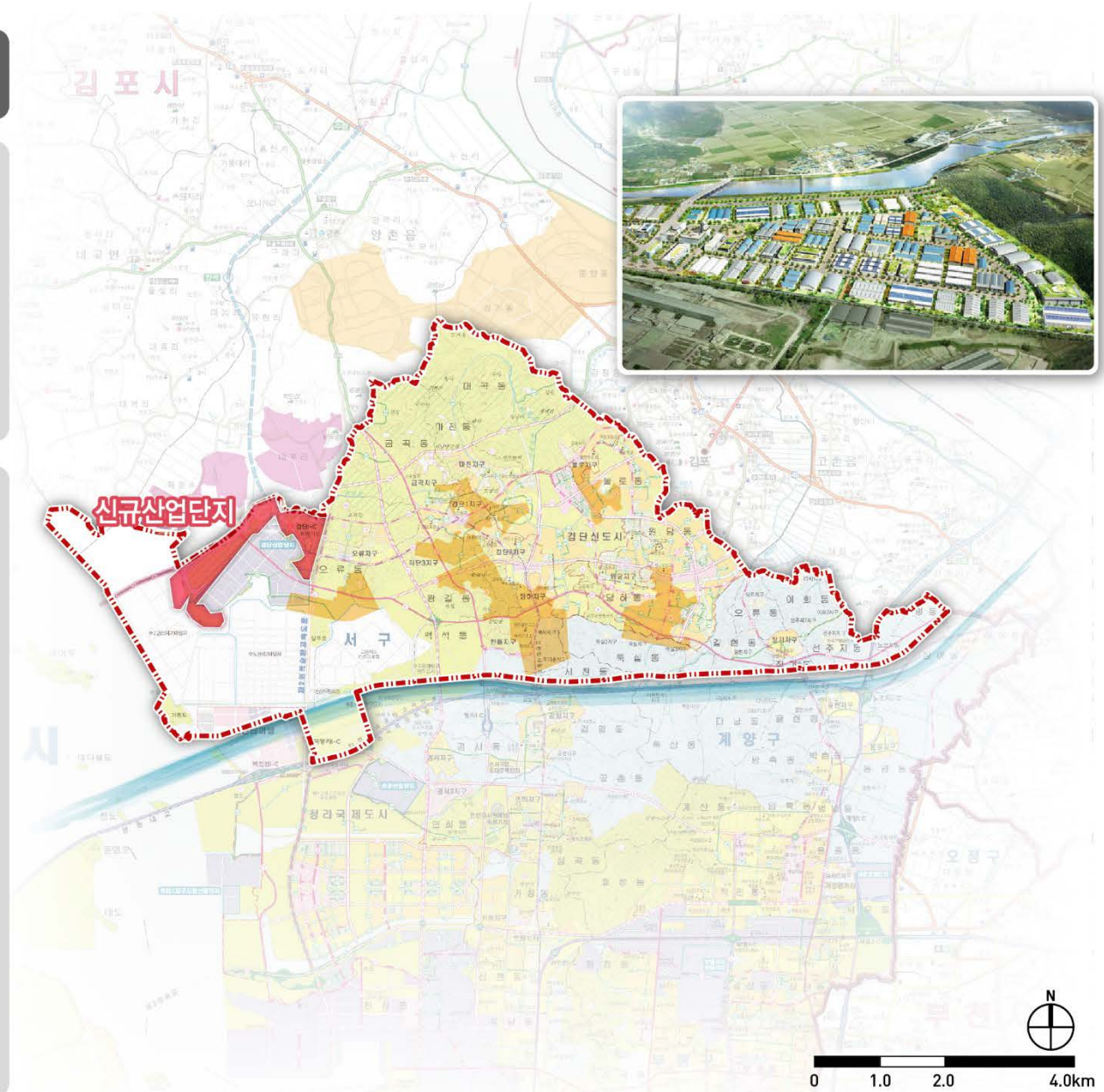
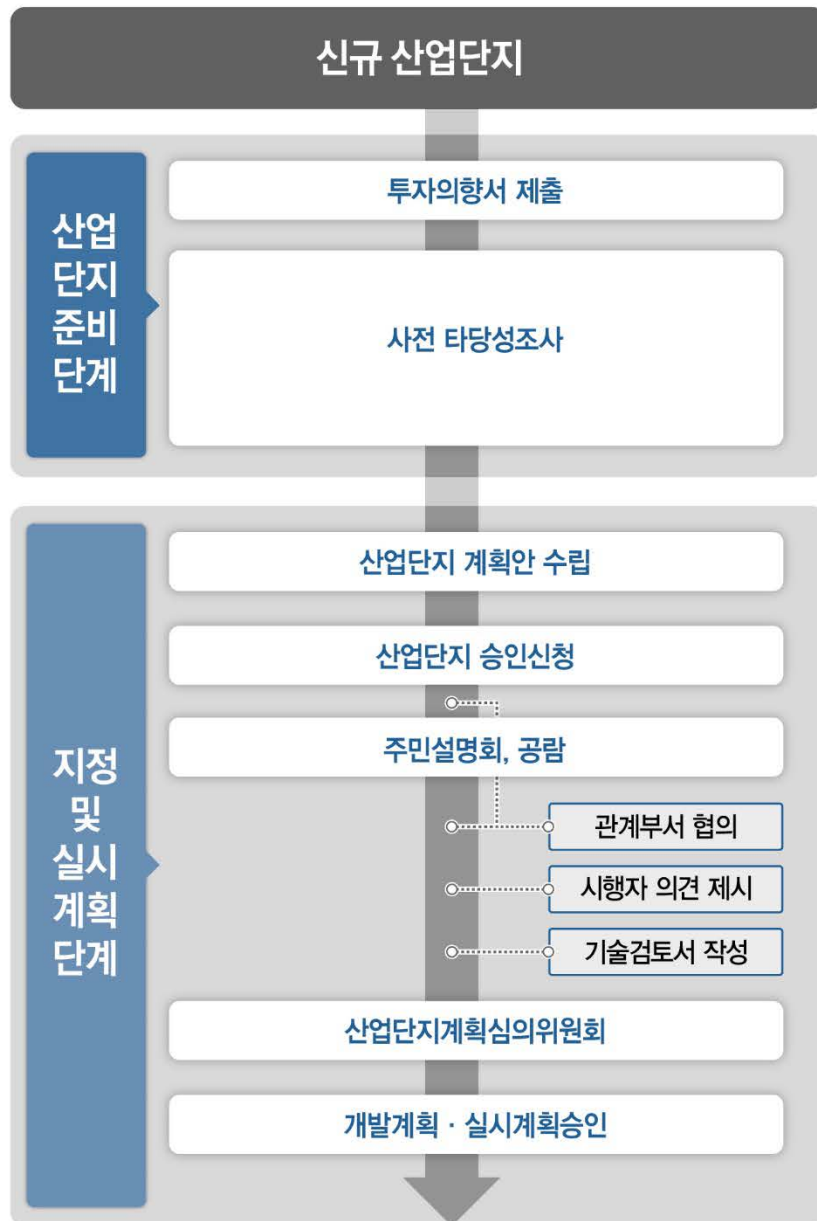
## 시행방식 선정

- 법적 조건 검토  
사업방식별 장·단점 비교평가

## 시행주체 검토

- 최적의 사업시행 주체 도출

3단계  
시행단계





## 준산업단지

산업  
단지  
지정  
단계

산업단지 지정계획(안) 수립

산업단지 지정승인신청(요청)

주민의견청취

관련실과 및 관계기관 협의

도시계획위원회 심의

산업입지정책심의회 심의

산업단지 지정 · 고시

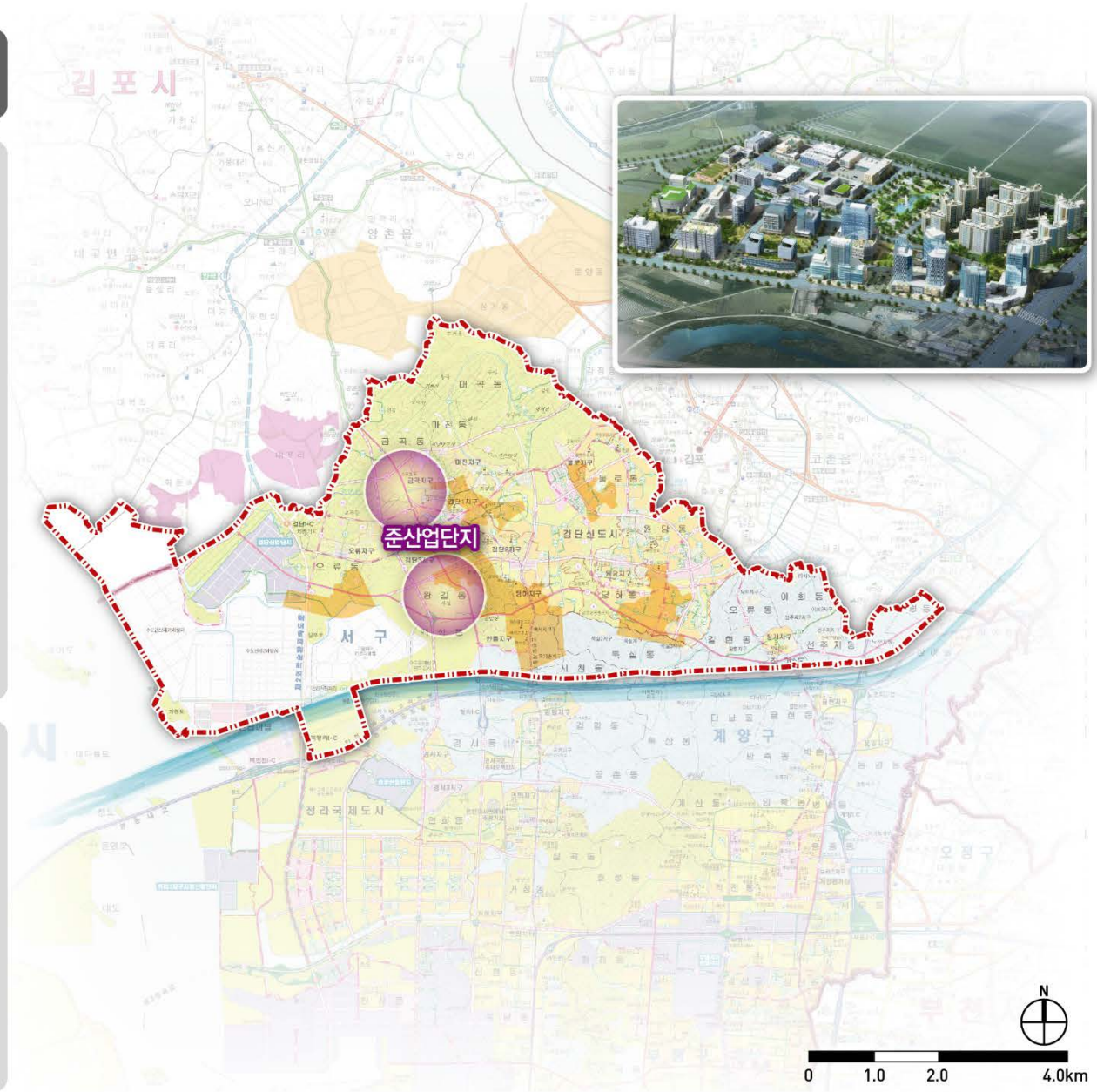
실시  
계획  
단계

사업시행자 지정

실시계획승인신청

관련실과 및 관계기관 협의

실시계획승인 · 고시



북부권 종합발전계획 수립 용역

# 향후 계획





2019년

- 4월 : 용역착수
- 5월 ~ 10월 : 지역현황조사 및 분석 (주민의견조사)
- 10월 : 1차 전문가 자문회의
- 10월 ~ : 종합발전구상
- 11월 : 1차 중간보고

2020년

- 2월 : 2차 전문가자문회의(종합발전구상(안))
- ~ 5월 : 경제성분석
- 6월 : 3차 전문가 자문회의 및 2차 중간보고
- 6월 ~ 12월 : 구역지정 및 개발계획
- 12월 : 4차 전문가 자문회의 (도시계획위원회 등)

2021년

- 1월 : 주민간담회
- 2월 : 최종보고회
- 3월 : 용역준공

**감 사 합 니 다**