

월남촌 사랑마을 주거환경개선사업 정비계획 결정(경미한 변경) 고시

인천광역시 고시 제2024-150호(2024. 6. 17.)로 정비계획 결정 및 정비구역 지정된 인천광역시 중구 유동 8-5번지 일원 월남촌 사랑마을 주거환경개선사업을 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 변경내용을 고시합니다.

2026. 2. 2.

인 천 광 역 시 중 구 청 장

1. 정비사업의 명칭(변경없음)

- 월남촌 사랑마을 주거환경개선사업

2. 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

- 위 치
 - 인천광역시 중구 유동 8-5번지 일원
- 면 적 : 42,355㎡

3. 정비구역의 지정목적(변경없음)

- 재개발구역이 해제된 노후 저층주거지 밀집지역으로 주거환경 보전·정비·개량 필요
- 지역공동체를 활성화하면서 주거와 삶의 질을 점진적으로 개선하는데 기여

4. 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적 (㎡)		
		기정	변경	변경후
택지 및 정비기반시설 (도시계획시설)	합 계	42,355	-	42,355
	주택용지	34,463.6	-	34,463.6
	공동이용시설	326.3	-	326.3
	도시계획시설	7,565.1	-	7,565.1
	도 로	6,532.2	-	6,532.2
	주차장	1,032.9	-	1,032.9

5. 공동이용시설 설치계획(변경)

가. 건축부문(변경없음)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	공동이용시설	유동 8-5번지 일원	326.3	-	326.3	

나. 공공환경정비부문(변경)

구분	사 업 명	규 모	내용	추진시기
기정 A 마을 기반 시설 정비	1. 지중화 및 공중선 정비	L=300m, B=10m	대상지 전체 배전선, 통신선 등 지중화를 통한 경관향상 및 도로개선(연계사업)	미정
	2. 마을 도로개선	주차대수:20대	한쪽 면 주차공간정리	2025
		L=1,000m B=10m	보차 시인성 강화 포장	2025
		노인정 앞 40m	노인보호구역 지정	2025
	3. 공영주차장 조성	1,032.9㎡ 주차대수:35대	구역내 공영주차장 조성(연계사업)	2024

구분		사 업 명	규 모	내 용	추진시기
변경	A 마을 기반 시설 정비	1. 지중화 및 공중선 정비	L=300m, B=10m	대상지 전체 배전선, 통신선 등 지중화를 통한 경관향상 및 도로개선(연계사업)	미정
		2. 마을 도로개선	A=3,526㎡	도로 노면 정비	2025
			A=2,745㎡	미끄럼방지 포장	2025
			L=65m A=116㎡	골목길 정비	2025
		3. 공영주차장 조성	1,032.9㎡ 주차대수:35대	구역내 공영주차장 조성(연계사업)	2024
기정	B 주민 공동체 거점 공간 확보	1. 주민공동이용시설 조성	1개소 (면적 : 326.3㎡)	마을관리사무소, 마을학교 및 마을 사랑방 운영을 위한 공간 조성	2024
		2. 주민쉼터 조성	1개소	마을공동이용시설 부지 내 주민의 소규모 커뮤니티 장소 조성	2024
변경	B 주민 공동체 거점 공간 확보	1. 주민공동이용시설 조성	1개소 (면적 : 326.3㎡)	마을관리사무소, 마을학교 및 마을 사랑방 운영을 위한 공간 조성	2024
		2. 주민쉼터 조성	1개소	마을공동이용시설 부지 내 주민의 소규모 커뮤니티 장소 조성	2026
기정	C 안전한 마을 만들기	1. 조명설치	80개소	골목길 내 벽부등 설치	2025
			58개소	보안등 설치(교체)	2025
		2. 안전시설 설치	9개소	CCTV+안심벨 설치	2025
			4개소	반사경 설치	2025
			8개소	간이 소화기 설치	2025
			3개소	교차로 인식강화 노면표시	2025
변경	C 안전한 마을 만들기	-	-	-	-

구분		사 업 명	규 모	내 용	추진시기
기정	D 기타 사업	1. 집수리지원사업	-	집수리지원사업	상시
		2. 월남촌 테마거리 조성	안내게시판 2개소	월남촌 역사 갤러리 설치	2025
			플랜트박스 15개 조명30개	꽃길 및 조명 설치	2025
		3. 마을 표지석 설치	1개소	마을 표지석 설치(연계사업)	2023
변경	D 기타 사업	1. 집수리지원사업	-	집수리지원사업	상시
		2. 마을 표지석 설치	1개소	마을 표지석 설치(연계사업)	2023

6. 건축물의 주용도 · 용적률 · 높이에 관한 계획(변경없음)

구분	구역구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이 /층수	비고
	명칭	면적(m ²)						
기정	월남촌 사랑마을 주거환경 개선사업 구역	42,355 m ²	유동 8-5번지 일대	주택 및 근린 생활 시설 등	일반상업 지역 70%이하	일반상업 지역 1000% 이하	(관련 법령에 따름 (건축법 및 건축 조례 적용)	
					제2종 일반주거 지역 60%이하	제2종 일반주거 지역 250%이하		

7. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획(변경없음)

- 구역 내 건축물은 모두 존치(주민공동이용시설 1개동 제외)
되며 주민 스스로 주택을 개량

8. 도시경관 · 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용
도시경관	도로 환경개선, 담장정비, 휴게공간 조성 등 기반시설 정비와 함께 마을 경관 향상을 위한 정비사업 시행
환경보전	공동이용시설 조성 시 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 지역 조성
재난방지	가급적 자연토양을 유지하고, 포장 정비 시 투수성 보장재를 사용하여 우수 유출량 최대한 억제

9. 사업시행에 관한 사항(변경없음)

시행방법		시행예정시기	사업시행예정자
주거환경 개선사업	정비기반시설 및 공동이용시설의 설치 또는 확대	구역지정 고시일 이후 3년 이내	중구청장
	주민 자체적으로 주택 보전 · 정비 · 개량	계획수립 이후	토지 등 소유자

* 단, 장기계획의 경우 사업시행에 맞춰 본 사업의 시행예정시기를 조절 시행

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용
교육환경 현황	◦ 대상지 반경 200m 내 초등학교2개소(병설포함), 중학교 1개소, 고등학교 3개소가 위치 ◦ 사업대상지의 일부가 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 교육환경보호구역 (절대보호구역 및 상대보호구역)에 해당
교육환경보호에 관한 계획	◦ 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 교육환경보호구역에 해당되는 지역은 동법 제9조에 의거한 시설의 설치를 금지함



11. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(CPTED) (변경없음)

구분	계획 내용
자연감시	보행을 통한 자연감시의 기능성을 높이기 위해 전신주 및 노후 보안등 정비 및 교체계획 수립 담장은 주변감시와 골목길의 활용성 등을 고려하여 낮은 높이의 담장을 권장함
접근통제	창문에는 파손이나 훼손이 어려운 재질의 방범창 설치 측벽에 노출된 가스배관은 침입도구로 활용되지 못하도록 방범시설 설치
영역성 강화	우범지대 및 저활용 공지 등에 지역주민을 위한 썸지공간을 조성하여 영역성 강화 및 활용성 증대 가로시설물은 통일성 있는 디자인을 반영하여 계획
활동의 활성화	우범지대 및 통행이 적은 골목길에 화단 조성 및 인지강화를 위한 조명 조성
유지관리	도로, 썸지공간, 화단 등 정비되는 기반시설 등의 유지관리는 주민협의체(주민공동체 운영회)에서 주도적으로 관리
방범용 CCTV 및 비상벨 설치	방범용 CCTV는 주택가에서 범죄취약공간을 중심으로 감시의 효율성(감시범위, 주변인지성 등)을 고려하여 설치 방범용 CCTV는 위치번호를 표시하여 위험 시 정확하고 신속한 위치 제공
커뮤니티시설 조성	지역커뮤니티의 중심으로서 방범거점 역할을 수행 할 수 있도록 조성

12. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(변경없음)

유형	구분	역할
공동체 육성	마을관리단체	마을 자율관리 체계 통합 운영관리
	마을기업	지역사회 전문가 연계를 통한 마을순환경제 일자리 창출
공공시설물 관리 위탁을 통한 수익창출 방안	마을 지킴이	청결, 치안유지, 노약자 도움 등 활동
	공공시설물 관리	주차장, 쉼터, 화단, 조경 등 관리
	마을학교 운영	마을학교 운영 및 관리
중간지원조직 연계	노인일자리 운영	노인인력 개발센터를 통해 노인일자리 연계
	구인구직 지원	관내 구인·구직 희망자를 위한 취업상담

13. 지역특성, 골목길 등 지역자원 발굴 및 관계성 회복을 위한 주민공동체 활성화 방안(변경없음)

구분	정비계획	개요	사업시행
주민공동체 활성화 계획	주민역량강화	사례지 답사, 교육 등 실시 주민과 해당지역에서 활동중인 지역단체와 연계	지원조직 (인천시, 중구)
	소모임프로그램	소모임 별 비전/목표 실행을 위한 활성화 프로그램 진행 및 마을 공동체 사업진행 공동이용시설 운영계획	
	마을행사	마을행사진행(마을밥상 등) 소모임, 마을사업(마을 학교) 등 주민홍보	주민 협의체
	주민공동체 운영회 운영	조직구성 및 운영규약 작성 (관련법령에 의거 구청장의 승인을 받아 구성)	주민공동체 운영회

14. 도시관리계획에 관한 사항(법 제17조에 따라 지구단위계획으로 결정된 것으로 보는 사항을 포함한다)(변경없음)

가. 정비구역 지정 조서

○ 정비구역 지정조서

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	월남촌 사랑마을 주거환경개선사업	중구 유동 8-5번지 일원	-	증) 42,355	42,355	-

○ 정비구역 지정사유서

구분	위치	면적(㎡)	지정사유
기정	인천광역시 중구 유동 8-5번지 일원	42,355	- 본 대상지는 재개발구역이 해제된 노후 저층주거지 밀집 지역으로 원도심 저층주거지 재생사업에 선정되었으며, 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집하여 주거환경 보전·정비·개량이 필요한 지역임 - 이에 따라, 주거환경을 개선하고 지역공동체를 활성화하면서 주거와 삶의 질을 점진적으로 개선하여 지속가능한 주거환경을 조성하고자 주거환경개선사업 정비구역으로 지정하고자 함

나. 지구단위계획구역 결정 조서

○ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	-	월남촌 사랑마을 지구단위계획구역	인천광역시 중구 유동 8-5번지 일원	-	증)42,355	42,355	-

○ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	위치	면적(㎡)	변경사유
기정	-	인천광역시 중구 유동 8-5번지 일원	42,355㎡	주거환경개선사업을 통해 주거와 삶의 질을 점진적으로 개선하여 지속가능한 주거환경을 조성하기 위하여 지구단위계획구역으로 지정하고자 함

다. 토지이용 및 시설에 대한 결정

1) 용도지역 결정 조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	42,355	-	42,355	100.0	
제2종일반주거지역	17,857.7	-	17,857.7	42.2	
일반상업지역	24,497.3	-	24,497.3	57.8	

2) 용도지구 결정 조서

가) 시가지경관지구

구분	도면표시 기호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	비고
기정	7	서해 대로	중심 미관 지구	신흥동, 7-79번지, 유동2-67번지	22,800 (6,071)	605	편측15	-
						915		

* () 구역 내

* 인천광역시고시 제2018-346호(2018.12.31.) 도시관리계획(용도지구) 결정(변경) 및 지형도면고시 반영

나) 방화지구

구분	도면표시 기호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	중앙방화 지구	방화 지구	중,동,남구 상업지역	1,923,000 (24,497.3)	인고-1063 (87.1.8)	-

* () 구역 내

3) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정 조서

가) 교통시설

(1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	8	10	국지 도로	67	광로2-1	소로1-9	일반 도로	-	-	-
기정	소로	1	9	10	국지 도로	523	대로2-41	소로1-11	일반 도로	-	-	-
기정	소로	1	10	10	국지 도로	120	중로3-22	광로2-1	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	10	6	국지 도로	45	광로2-1	소로1-9	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	34	6	국지 도로	92	중로3-22	소로1-9	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	35	6	국지 도로	145	광로2-1	중로3-22	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	36	6	국지 도로	73	중로3-22	소로1-9	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	61	6	국지 도로	73	소로1-9	중로3-22	일반 도로	-	-	-

(2) 주차장

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	주차장	노외주차장	중구 유동 21-1번지	1,032.9	2020.3.30. (중구고시 제2020-51호)	-

라. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·건축선에 관한 결정조서

1) 공동이용시설

도면 번호	구 분		계획내용
-	위치		• 공동이용시설 (유동8-5번지 일원)
	용도	허용	• 인천광역시 도시계획조례 제34조 제2종일반주거지역에서 건축 할 수 있는 건축물 중 불허용도 제외
		불허	• 인천광역시 도시계획조례 허용용도 이외의 용도 • 학교보건법 등 기타 법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도
	건폐율		• 인천광역시 도시계획조례를 따름 - 제2종일반주거지역 60% 이하
	용적률		• 인천광역시 도시계획조례를 따름 - 제2종일반주거지역 250% 이하
	높이		• 관계법령에 따름 (건축법 및 건축 조례 적용)

* 건폐율, 용적률 : 인천광역시 도시계획조례에서 정한 비율 변경 시 변경된 비율 따름

2) 구역전체 (공동이용시설 제외)

도면 번호	구 분		계획내용
-	위치		• 구역전체 (유동8-5번지일원 제외)
	용도	허용	제2종일반주거지역 • 인천광역시 도시계획조례 제34조 제2종일반주거지역에서 건축 할 수 있는 건축물 중 불허용도 제외
		일반상업지역	• 인천광역시 도시계획조례 제38조 일반상업지역에서 건축 할 수 있는 건축물 중 불허용도 제외
		불허	• 인천광역시 도시계획조례 허용용도 이외의 용도 • 학교보건법 등 기타 법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도
	건폐율	제2종일반주거지역	• 인천광역시 도시계획조례를 따름 - 제2종일반주거지역 60% 이하
		일반상업지역	• 인천광역시 도시계획조례를 따름 - 제2종일반주거지역 70% 이하
	용적률	제2종일반주거지역	• 인천광역시 도시계획조례를 따름 - 제2종일반주거지역 250% 이하
		일반상업지역	• 인천광역시 도시계획조례를 따름 - 제2종일반주거지역 1,000% 이하
	높이		• 관계법령에 따름 (건축법 및 건축 조례 적용)
	건축선		• 인천광역시 중구 건축선 지정 고시(제2019-14호)를 따름(지정대상에 한함) - 경관지구 및 일반지역 : 2미터(11층 이상인 건축물은 3미터)

* 건폐율, 용적률 : 인천광역시 도시계획조례에서 정한 비율 변경 시 변경된 비율 따름

* 건축선 : 결정도 및 토지조서 참조(건축선 지정 고시 변경 시 변경된 내용을 따름)