

향촌 지구단위계획구역(주거환경개선사업)

가. 변경연혁

고시일	고시번호	주요변경사항	비고
99. 10. 22.	인천광역시고시 제199-124호	○ 향촌1지구, 향촌2지구 및 주변지역 포함한 향촌주거환경개선지구 지정	
01. 9. 28.	남동구고시 제2001-45호	○ 향촌지구 지구지정(변경) 및 주거환경 개선계획변경고시	
02. 7. 29.	남동구고시 제2002-35호	○ 구역계 면적 변경	
02. 11. 25.	남동구고시 제2002-57호	○ 사업기간, 주거환경개선계획 변경	
04. 6. 17.	남동구고시 제2004-28호	○ 토지세목 고시	
05. 11. 10.	남동구고시 제2005-50호	○ 주거환경개선계획 변경	
07. 1. 10.	남동구고시 제2007-1호	○ 주거환경개선계획 변경	
07. 7. 19.	남동구고시 제2007-36호	○ 주거환경개선계획 변경	
08. 6. 10.	남동구고시 제2008-42호	○ 구역계, 주거환경개선계획 변경	
08. 8. 28.	남동구고시 제2008-53호	○ 주거환경개선계획 변경, 지형도면 고시	
08. 11. 14.	남동구고시 제2008-66호	○ 사업 시행기간, 주거환경개선계획, 용도지역, 도로	
09. 1. 5.	남동구고시 제2008-77호	○ 토지 관리처분에 관한계획 신설	
11. 5. 23.	남동구고시 제2011-40호	○ 면적, 시행기간, 세부계획 변경	
11. 5. 27.	남동구고시 제2011-44호	○ 지형도면 고시	
11. 11. 18.	남동구고시 제2011-97호	○ 구역계, 용도지역 면적 변경	
13. 2. 8.	남동구고시 제2013-11호	○ 7BL 가구 및 획지계획, 건축물에 대한 계획 변경	
13. 7. 5.	남동구고시 제2013-61호	○ 7BL 가구 및 획지계획, 건축물에 대한 계획 변경	
14. 5. 30.	남동구고시 제2014-76호	○ 7BL 가구 및 획지계획 변경	
19. 1. 11.	남동구고시 제2019-4호	○ 도시기반시설(도로) 오기정정 ○ 건축물의 불허용도 변경	

도시관리계획[향촌지구 지구단위계획(주거환경개선사업)] 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 부분

가. 지구단위계획구역 결정조서

도 표 시 번 호	구역명	위 치	면적(㎡)	비고
-	향촌지구 지구단위계획구역	인천광역시 남동구 만수동 80, 109, 110번지 일원	203,241.1	

2. 토지이용 및 시설에 관한 부분

가. 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
계	203,241.1	100.0	
제2종일반주거지역	34,306.7	16.9	
제3종일반주거지역	168,934.4	83.1	

나. 도시기반시설의 배치와 규모

1) 도로

○도로 총괄표

구분	유별	합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
기정	합계	10	966	16,467.4	1	469	12,283.3	1	21	137.0	8	476	4,047.1
	중로	3	649	14,269.9	1	469	12,283.3	-	-	-	2	180	1,986.4
	소로	7	317	2,197.7	-	-	-	1	21	137.0	6	296	2,060.7

※ 도로연장 및 면적은 구역 내의 도로연장 및 면적임

○도로 결정조서

구분	구 도				기 능	연 장 (m)	시 점	종 점	사 용 형 태	최 초 결 정 일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	180	20~29.8	집산 도로	840 (469)	대 1-14	중 1-62	일반 도로	2001.10.29	
기정	중로	3	363	12	국지 도로	96 (96)	향촌구역계 만수동74-25	중 1-180	일반 도로	2005.11.10	
기정	중로	3	2	12	국지 도로	84 (84)	중 1-180	향촌구역계 만수동109-186	일반 도로		
기정	소로	2	10	9~12.5	국지 도로	1,448 (21)	중 1-180	소 2-16	일반 도로		
기정	소로	3	13	6	국지 도로	138 (60)	중 1-62	중 1-180	일반 도로		
기정	소로	3	14	6	국지 도로	60 (21)	중 1-62	중 1-180	일반 도로		

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	시 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	15	6	국지 도로	60 (60)	소 3-16	중 1-180	일반 도로		
기정	소로	3	16	6	국지 도로	337 (95)	중 1-180	중 3-363	일반 도로	2001.10.08	
기정	소로	3	17	6	국지 도로	47 (47)	소 3-16	중 1-180	일반 도로		
기정	소로	3	1	4	국지 도로	13 (13)	소 3-16	만수동1117-3	일반 도로	2007.01.10	

※ ()는 구역 내 도로의 연장임

2) 주차장 결정조서

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	-	주차장	노외주차장	만수동 1116-3번지 일원	1,172.5	2005.11.10	

3) 공원 결정 조서

구분	도 면 표시번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	-	공원	소공원	만수동 1117-3번지 일원	1,237.6	2001.10.08	

4) 공공청사 결정조서

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	-	공공 청사	동사무소	만수동 1116-2번지 일원	1,400.3	-	
기정	-	공공 청사	파출소	만수동 1119-2번지 일원	513.5	-	

다. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획결정(변경) 조서

1) 가구 및 획지의 규모 및 조성 계획

가) 계획방향

- 가구계획

- 주거환경개선사업의 토지이용계획에 적합한 적정 가구규모의 확보 및 인접가구 규모와 상호 연계를 고려한 적정 가구규모 설정

- 획지계획

- 개발용도, 필지형태, 토지소유자, 소규모 필지 등 현황파악을 토대로 획지계획 수립

2) 가구 및 획지의 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

구분	도면번호	가구번호	가구면적 (㎡)	획 지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	-	1	147,684.7	1	147,684.7	○ 공동주택용지
기정	-	2	561.6	1	561.6	○ 근린생활시설용지
기정	-	3	24,550.7	1	21,977.9	○ 공동주택용지
				2	1,400.3	○ 동사무소
				3	1,172.5	○ 주차장
기정	-	4	5,718.4	1	1,265.3	○ 근린생활시설용지
				2	1,405.3	○ 근린생활시설용지
				3	515.9	○ 종교용지
				4	1,237.6	○ 소공원
				5	863.0	○ 현지개량지역
				6	547.0	○ 현지개량지역
기정	-	5	3,810.6	1	1,269.3	○ 근린생활시설용지
				2	1,405.3	○ 근린생활시설용지
				3	147.0	○ 현지개량지역
				4	989.0	○ 현지개량지역
기정	-	6	2,184.3	1	1,096.8	○ 근린생활시설용지
				2	513.5	○ 파출소
				3	574.0	○ 현지개량지역
기정	-	7	1,946.5	1	539.4	○ 수련시설용지
				2	580.9	○ 근린생활시설용지
				3	826.2	○ 현지개량지역
기정	-	8	405.0	1	405.0	○ 현지개량지역

라. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·형태·배치·건축선에
관한 계획

1) 공동주택용지(1)

구 분	번 호	위 치	구 분	계 획 내 용
기정	A	1-①	용도	지정용도 ○ 공동주택 중 아파트 및 그 부대·복리시설
				불허용도 ○ 지정용도 이외의 용도
			건폐율	○ 30% 이하
			용적률	○ 기준용적률 : 220% 이하 / 허용용적률 : 250%이하
			높 이	○ 25층 이하
			형 태	○ 별표1 참조
			배 치	○ 별표2 참조
			색 채	○ 별표2 참조
			건축선	○ 중로 1-180호선변 : 2m

2) 공동주택용지(2)

구 분	번 호	위 치	구 분	계 획 내 용
기정	A	3-①	용도	지정용도 ○ 공동주택 중 아파트 및 그 부대·복리시설
				불허용도 ○ 지정용도 이외의 용도
			건폐율	○ 30% 이하
			용적률	○ 기준용적률 : 220% 이하 / 허용용적률 : 250%이하
			높 이	○ 25층 이하
			형 태	○ 별표1 참조
			배 치	○ 별표2 참조
			색 채	○ 별표2 참조
			건축선	○ 중로 1-180호선변 : 2m ○ 중로 3-363호선변 : 1m ○ 소로 2-312호선변 : 2m

3) 공공청사용지

구 분	번 호	위 치	구 분	계 획 내 용
기 정	B	3-② 6-②	용도	지정용도 ○ 동사무소(3-②), 파출소(6-②)
				불허용도 ○ 지정용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60% 이하
			용적률	○ 250%이하
			높 이	○ 5층 이하
			형 태	○ 별표1 참조
			배 치	○ 별표2 참조
			색 채	○ 별표2 참조
			건축선	○ 중로 1-180호선변 : 2m ○ 중로 3-363호선변 : 1m ○ 소로 3-17호선변 : 1m

4) 종교용지

구 분	번 호	위 치	구 분	계 획 내 용
기 정	C	4-③	용도	지정용도 ○ 종교집회장(종교집회장 내 선교유치원 허용)
				불허용도 ○ 지정용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60% 이하
			용적률	○ 250% 이하
			높 이	○ 4층 이하
			형 태	○ 별표1 참조
			배 치	○ 별표2 참조
			색 채	○ 별표2 참조
			건축선	○ 중로 3-363호 선변 : 1m

5) 근린생활시설용지

번 호	위 치	구 분		계획내용
D	2-① 4-①,② 5-①,② 6-① 7-②	용도	지정용도	○ 불허용도를 제외한 제2종일반주거지역의 허용용도
			불허용도	○ [건축법 시행령] 별표1 제1호의 단독주택 ○ [건축법 시행령] 별표1 제2호의 공동주택 ○ 위험물저장 및 처리시설 ○ 동·식물관련시설 ○ 창고시설 ○ 운수시설 ○ 자동차관련시설 ○ 공장 ○ 제2종근린생활시설 중 제조업, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리등을 위한 시설로서 바닥면적의 합계가 200㎡ 이상 500㎡미만인 시설 ○ 학교환경위생 정화구역 제한용도 (단, 학교환경위생 정화구역에 한함) ○ 청소년보호법에서 제시한 청소년 유해업소
		건폐율		○ 60% 이하
		용적률		○ 250% 이하
		높 이		○ 7층 이하
		형 태		○ 별표1 참조
		배 치		○ 별표2 참조
		색 채		○ 별표2 참조
		건축선		○ 중로 1-180호 선변 : 2m ○ 중로 3-1호 선변 : 1m ○ 소로 3-13호 선변 : 1m

6) 수련시설

구 분	번 호	위 치	구 분	계획내용	
기정	F	7-①	용도	지정용도	○ 수련시설
				불허용도	○ 지정용도 이외의 용도
			건폐율		○ 60% 이하
			용적률		○ 250% 이하
			높 이		○ 5층 이하
			형 태		○ 별표1 참조
			배 치		○ 별표2 참조
			색 채		○ 별표2 참조
			건축선		○ 중로 1-180호 선변 : 2m ○ 소로 3-17호 선변 : 1m

7) 현지개량지역

번 호	위 치	구 분		계획내용
G	4-⑤,⑥ 5-③,④ 6-③ 7-③ 8-①	용도	지정 용도	○ 불허용도를 제외한 제2종일반주거지역의 허용용도
			불허 용도	○ 공동주택 중 연립주택, 아파트 ○ 위험물저장 및 처리시설 ○ 동·식물관련시설 ○ 창고시설 ○ 운수시설 ○ 자동차관련시설 ○ 공장 ○ 제2종근린생활시설 중 제조업, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리등을 위한 시설로서 바닥면적의 합계가 200㎡ 이상 500㎡미만인 시설 ○ 학교환경위생 정화구역 제한용도(단, 학교환경위생정화구역에 한함) ○ 청소년보호법에서 제시한 청소년 유해업소
		건폐율		○ 80%이하 : 연면적 60㎡ 이하 건축물 ○ 70%이하 : 연면적 60㎡ 초과 및 85㎡ 이하 건축물 ○ 60%이하 : 연면적 85㎡ 초과 건축물 (단, 건축선(1m)에 접한 필지는 건폐율 인센티브(5%이하) 적용)
		용적률		○ 300% 이하 (단, 연면적 200㎡ 이하 건축물 및 연면적 60㎡ 이하 단독주택에 한하여 350% 적용)
		높 이		○ 건축물 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로 반대측 경계선까지의 거리의 2.5배 이하 ○ 건축물 각 부분을 정북방향으로의 인접대지경계선으로부터 다음 각목의 거리이상을 띄어 건축하여야함 (너비 8m이상 도로에 접한 대지 상호간의 건축하는 건축물의 경우 제외) - 높이 4m 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 0.5m 이상 - 높이 8m 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1m 이상 - 높이 8m 초과부분 : 인접대지경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 높이의 1/4 이상 ※ 위 두 기준은 연면적 200㎡ 이하 건축물 및 연면적 170㎡ 이하 단독주택에 한함
		형 태		○ 별표1 참조
		배 치		○ 별표2 참조
		색 채		○ 별표2 참조
		건축선		○ 중로 1-180호 선변 : 2m ○ 중로 3-363호 선변 : 1m ○ 소로 3-13호 선변 : 1m ○ 소로 3-14호 선변 : 1m ○ 소로 3-15호 선변 : 1m ○ 소로 3-17호 선변 : 1m
		부설 주차장 설치기준		○ 「인천광역시 주차장 설치 및 관리조례」 제15조 주차장의 설치기준 규정의 1/2이상 설치 (단, 단독주택 및 연면적 200㎡이하 건축물에 한함)

마. 기타사항에 관한 도시관리계획결정 조서

1) 경관에 대한 계획

도면 번호	위 치	계획내용	비 고
-	공동주택 용지	- 공동주택 건축물은 층수를 25층 이하로 규제하고 동별로 층수를 다양화하여 시각적 개방감 확보 유도 - 비휴먼스케일의 건축물군이 생기지 않도록 건축물의 경관 계획을 수립하여 바람직한 도시경관 형성 유도	고층화 / 초고층화
	공동주택 용지를 제외한 중로1-180 호선변 획지	- 건축물의 밀도 및 높이에 대한 지구단위계획의 수립으로 무분별한 개발을 제어하고 가로변의 미관을 고려한 건축 계획 유도 - 보행기능의 강화와 지구단위계획구역 및 배후 주거지의 서비스 기능을 수용하기 위한 상업가로의 조성	중층화

2) 교통처리에 대한 계획

도면 번호	위 치	계획내용	비 고
-	공동주택 획지 내 보행 및 차량동선	- 최소폭원 3m 이상으로 계획하여 차량의 원활한 소통 유도 - 단지 내 통과교통을 배제하고 차량동선과 보행동선과의 상충을 최소화 - 단지 내 진입도로와 외곽도로는 T자형 교차를 원칙으로 함	
	차량출입 불허구간	- 차량출입불허구간이 지정된 대지의 구간 - 공동주택용지의 차량출입허용구간을 제외한 중로 1-180호선 도로변 - 단독주택지와 인접한 공동주택용지 획지변	
	차량출입 허용구간	차량출입허용구간이 지정된 대지의 구간 및 차량출입불허구간이 지정되지 않은 대지의 구간 (단, 차량출입불허구간이 지정되지 않은 대지의 구간 중 도로의 교차로, 버스정류장, 기타 승·하차시설, 횡단보도 전·후 10m 이내의 구간에서는 차량출입을 불허함)	

3) 대지 내 공지에 대한 계획

도면 번호	위 치	계획내용	비 고
-	중로 1-180호 선변 소로 2-312호 선변	전면공지(보도부속형) : 중로 1-180호 선변 및 소로 2-312호 선변	- 중로 1-180호 선변 : 2m 건축한계선 지정 - 소로 2-312호 선변 : 2m 건축한계선 지정
	중로 3-363호 선변, 소로 3-13, 3-14, 3-15, 3-17호 선변	전면공지(보도부속형) : 중로 3-363호선, 소로 3-13, 3-14, 3-15, 3-17호 선변	대지경계선에서 1m 이격하여 건축한계선 지정

바. 건축물의 용도·형태·배치 등에 관한 계획 : (별표참조)

【별표1】건축물 배치에 관한 계획

【별표2】건축물의 형태 및 색채에 관한 계획

【별표1】건축물의 배치에 관한 계획

제어 요소	제어지침	제어구역
주동 배치	○ 남향위주로 배치하되 가로망에 평행하거나 직교하게 하여 전체 배치에 질서감을 부여 ○ 아파트의 전면길이는 일조 및 조망을 고려하여 적정 배치하고, 변화 있는 층고배치로 경관 및 식별성이 제고되도록 함 ○ 주민의 프라이버시 침해나 밀폐감을 주지 않는 범위 내에서 주된 건물의 향과 형태를 다양화 하여 배치	○ 공동주택용지
	○ 부지의 효율성 및 경관을 고려하여 건축물의 벽면은 도로변과 평행하도록 할 것 ○ 보행공간의 활용 및 건축물 전면의 개방감이 확보 되도록 적절하게 배치	○ 공동주택용지를 제외한 구역 전체
건축 한계선	○ 정연한 가로경관의 확보 및 보도 확폭	○ 중로 1-180호선변 : 폭 2m ○ 소로 2-312호선변 : 폭 2m ○ 중로 3-363호선변 : 폭 1m ○ 소로 3-13호선변 : 폭 1m ○ 소로 3-14호선변 : 폭 1m ○ 소로 3-15호선변 : 폭 1m ○ 소로 3-17호선변 : 폭 1m

【별표2】 건축물의 형태 및 색채에 관한 계획

제어 요소	제어지침	제어구역
외장	○ 색채 : 건축물 외벽색채의 기초는 품격 있고 친환경적인 색조로 유도함 ○ 형태/재료 : 주변경관과 조화되도록 질이 높은 것으로 함	○ 구역전체
건축물 형 태	○ 건축물의 벽면은 도로변과 평행하도록 할 것	○ 공동주택용지를 제외한 구역전체
조명	○ 기존 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관의 증진을 위해 건축계획의 특성에 따른 다양한 조명설치 유도 ○ 미술장식품의 야간조명 등 설치 권장	○ 가로변 및 보행 통로 주변
건축 설비	○ 보이지 않는 위치에 설치, 건축물 안에 덮개를 설치하거나 주변 경관에 배려하도록 함 ○ 가로변에 조성되는 건축물의 설비시설은 조경 등으로 차폐하여 시각적 위압감 완화	○ 구역 전체
캐노피/ 차양막	○ 보도 및 보행가도와 접하는 건축물에 설치 권장 ○ 최저높이 3.5m 이상, 최고 돌출길이 3m 이하	○ 중 1-180호선변
경사 지붕	○ 주거환경 및 지역이미지 제고를 위해 조성 권장 ○ 간선가로변 건축물은 가로경관이나 옥상경관의 향상을 위해 평지붕의 설치를 지양하고 가능한 박공지붕이나 모임지붕 등을 권장	○ 공동주택
벽면처리 의 통일성	○ 건축물의 외벽은 골조가 노출되어서는 아니 되며, 외장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에 통일성을 유지 하여야함	○ 중 1-180호선변
개구부 가 없는 벽면처리	○ 폭 20m 이상의 가로에 면한 건축물은 코아부분의 벽면 또는 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하지 않음	○ 중 1-180호선변
간판 및 광고물	○ 건축물에 사용되는 안내판및 광고물의 설치는 가능한 1층 출입구 부분에 종합 안내판으로 설치하여 가로의 미관을 보호 ○ 경사지붕에 광고물은 원칙적으로 금지	○ 구역전체
1층부 형태	○ 쇼윈도 - 상업가로의 분위기 조성을 위해 쇼윈도 등의 설치 ○ 투시형 서터/투시벽 - 1층 전면용도와 가로활동과의 연속성 유지 및 활성화 도모 - 폭 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터, 그래픽 서터 등을 사용	○ 중 1-180호선변