

만수2구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 결정(안) 주민공람 재공고

인천광역시 공고 제2022-3592호(2022. 10. 4.), 2023년 재개발사업 사전검토 제안서 공모에서 후보지로 선정된 남동구 만수동 944-3번지 일원 “만수2구역 재개발사업”에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)에 따라 정비계획(안)을 공람하고 주민 의견을 청취하고자 남동구 공고 제2026-1267호(2026. 6. 26)로 공고하였으나, 공람기간을 연장하고자 다음과 같이 재공고합니다.

2026년 7월 7일

남동구청장

1. 공람기간 : 2026. 6. 26. ~ 2026. 8. 6. (30일 이상)
 2. 공람장소
 - 가. 남동구청 도시재생과(인천 남동구 소래로 633, 3층)
 - 나. 만수5동 행정복지센터(☎032-453-5303, 인천 남동구 만경로28번길 3)
 3. 관계도서 : 게재 생략(공람장소에 비치)
 4. 의견제출 : 공람기간 내 남동구청 도시재생과로 서면 제출[첨부2 참조]
 5. 공람내용 : 정비계획 수립 및 정비구역 지정 결정(안) [첨부1 참조]
- ※ 본 공람내용은 향후 행정절차 이행에 따라 변경될 수 있습니다.

[첨부1] 정비계획 수립 및 정비구역 지정 결정(안)

1. 정비사업의 명칭

○ 만수2구역 재개발사업

2. 정비구역 및 그 면적

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신규	재개발사업	만수2 재개발구역	남동구 만수동 944-3 일원	58,388	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구분	총 수입 추정 (원)	총 지출 추정 (원)	종전자산총액 추정(원)	추 정 비례율	비 고
내용	741,152,133,360	575,188,592,910	193,972,061,079	85.6%	한국 부동산원

※ 금회 분담금 추산액 및 산출근거는 사업시행에 따라 변경 될 수 있음

4. 토지이용계획

명 칭		면 적(m ²)	구성비(%)	비고
합 계		58,388	100.0	-
택지	소 계	48,624	83.3	-
	공동주택/부대복리시설	48,124	82.4	-
	종 교 시 설	500	0.9	-
정비기반시설 및 도시계획시설	소 계	9,764	16.7	-
	공 원	5,012	8.6	-
	도 로	3,542	6.0	-
	주 차 장	1,210	2.1	-

5. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

1) 도로(교통시설)

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	162	12	집산 도로	687	광3-7	대2-31	일반 도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	
변경	중로	3	162	12~20	집산 도로	687	광3-7	대2-31	일반 도로		1981.03.13. (건설1981-73호)	폭원 변경
신설	중로	3	A	12	집산 도로	205	중1-162	중2-21	일반 도로		-	
폐지	소로	2	192	8	국지 도로	284	소2-193	소2-193	일반 도로		1981.03.13. (건설1981-73호)	
폐지	소로	2	193	8	국지 도로	470	중2-25	중3-40	일반 도로		1981.03.13. (건설1981-73호)	
폐지	소로	2	194	8	국지 도로	156	중2-21	중3-40	일반 도로		1981.03.13. (건설1981-73호)	
폐지	소로	2	195	8	국지 도로	164	중2-21	중3-40	일반 도로		1981.03.13. (건설1981-73호)	
폐지	소로	2	196	8	국지 도로	125	중3-40	소2-193	일반 도로		1981.03.13. (건설1981-73호)	
폐지	소로	2	197	8	국지 도로	125	중3-40	소2-193	일반 도로		1981.03.13. (건설1981-73호)	

※ 인천광역시 남동구 도로조서 및 고시 참조

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로3-162	중로3-162	• 도로폭원 변경 - 폭원 : 12m → 12~20m	• 정비사업으로 인한 교통량 증가에 따라 원활한 진출입을 위해 일부구간 도로 확폭
-	중로3-A	• 도로 신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 205m	• 정비사업으로 인한 도로 신설
소로2-192	-	• 폐지	• 정비사업으로 인한 도로 폐지
소로2-193	-	• 폐지	• 정비사업으로 인한 도로 폐지
소로2-194	-	• 폐지	• 정비사업으로 인한 도로 폐지
소로2-195	-	• 폐지	• 정비사업으로 인한 도로 폐지
소로2-196	-	• 폐지	• 정비사업으로 인한 도로 폐지
소로2-197	-	• 폐지	• 정비사업으로 인한 도로 폐지

2) 주차장(교통시설)

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	시설명	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	노외 주차장	만수동 947-17 일원	-	증) 1,210	1,210	-	무상 귀속

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	결 정 내 용	결 정 사 유
1	주차장	• 신설 - 면적 : 1,210 m ²	• 정비사업에 따른 주차장 신설

3) 공원(공간시설)

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	공원	어린이 공원	만수동 946-8 일원	-	증) 5,012	5,012	-	무상 귀속

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	결 정 내 용	결 정 사 유
-	공 원	어린이 공원	• 신설 - 면적 : 5,012 m ²	• 정비사업에 따른 공원 신설

6. 공동이용시설 설치계획

- “주택건설기준 등에 관한 규정” 을 준수하여 계획

시설 구분	시설의 종류	위 치	면적(m ²)		비 고
			기 준	계 획	
부대· 복리 시설	경로당	획지 ①-1	500m ² +2m ² ×계획세대수	215.0	—
	어린이놀이터	획지 ①-1		2,132.6	—
	다함께돌봄센터	획지 ①-1		100.0	—
	주민운동시설	획지 ①-1		3,000.0	—
	작은도서관	획지 ①-1		304.5	—
	근린생활시설	획지 ①-1	—	1,901.4	—
	관리사무소	획지 ①-1	10m ² +(세대수-50)×0.05m ²	249.9	—
	경비실	획지 ①-1		39.0	—

7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률 높이에 관한 계획

결정 구분	구역구분		획지 번호	면적	위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고															
	명칭	면적																							
신규	만수2 재개발 정비구역	58,388	①-1	48,124	만수동 944-3 일원	공동주택 및 부대복리시설	60.00 이하	300.00 이하	130.00 이하	-															
			①-2	500	만수동 946-30 일원	종교시설	60.00 이하	250.00 이하	-	-															
			획지 번호	구분	계획내용																				
			①-1	공동주택	허용용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 • 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한규정」에 따른 부대시설 및 복리시설																			
					불허용도	• 허용용도 이외의 용도																			
			①-2	종교시설	허용용도	• 종교시설(「건축법 시행령」 별표1 제6호)																			
					불허용도	• 허용용도 이외의 용도																			
주택의 규모 및 건설비율			• 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설																						
건축물의 건축선에 관한 계획			<table><tr><th>구분</th><th>획지 번호</th><th>위치</th><th>계획내용</th><th>계획목표</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">건축 한계 선</td><td>①-1</td><td>공동주택 용지</td><td>폭 6m 지정</td><td rowspan="2">개방감 확보 및 법적 기준 충족</td><td rowspan="2">『인천광역시 건축조례』 제27조에 따름</td></tr><tr><td>①-2</td><td>종교시설 용지</td><td>폭 3m 지정</td></tr></table>								구분	획지 번호	위치	계획내용	계획목표	비고	건축 한계 선	①-1	공동주택 용지	폭 6m 지정	개방감 확보 및 법적 기준 충족	『인천광역시 건축조례』 제27조에 따름	①-2	종교시설 용지	폭 3m 지정
구분	획지 번호	위치	계획내용	계획목표	비고																				
건축 한계 선	①-1	공동주택 용지	폭 6m 지정	개방감 확보 및 법적 기준 충족	『인천광역시 건축조례』 제27조에 따름																				
	①-2	종교시설 용지	폭 3m 지정																						
공공임대주택 건설 기준에 관한 사항			• 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 공공임대주택으로 건설 • 재개발사업의 공공임대주택 건설비율은 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항, 제66조제3항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수, 연면적 및 임대주택은 제외한다)																						
완화기준 적용			• 기준용적률(210%)+완화 용적률 인센티브(20%p)+상한용적률(0%p)=230% (1) 완화용적률 인센티브(20%p) ※ 제시한 완화항목에서 20%이내 계획 <table><tr><td>- 녹색건축물(6%p)</td><td>- 제로에너지 건축물(10%p)</td></tr><tr><td>- 전기차 충전시설 추가 설치(3%p)</td><td>- 지능형 건축물 (6%p)</td></tr><tr><td>- 공공보행통로 설치 (3%p)</td><td>- 지역업체 참여 (10%p)</td></tr></table>								- 녹색건축물(6%p)	- 제로에너지 건축물(10%p)	- 전기차 충전시설 추가 설치(3%p)	- 지능형 건축물 (6%p)	- 공공보행통로 설치 (3%p)	- 지역업체 참여 (10%p)									
- 녹색건축물(6%p)	- 제로에너지 건축물(10%p)																								
- 전기차 충전시설 추가 설치(3%p)	- 지능형 건축물 (6%p)																								
- 공공보행통로 설치 (3%p)	- 지역업체 참여 (10%p)																								

	(2) 상한용적률(0%p) - 허용용적률 + $[1.0 \times (\text{①공공시설 등 부지제공 면적} / \text{②공공시설 등 부지제공·확보 후 면적}) \times (\text{기준용적률})]$ - $230.00\% + [1.0 \times (0 / 48,624) \times 210\%] = 230.00\%$ ① 공공시설 등 부지제공 면적 = 정비계획 수립 후 기반시설 면적 - 정비계획 수립 전 기반시설 면적 = $9,764\text{m}^2 - 9,764\text{m}^2 = 0\text{m}^2$ ② 공공시설 등 부지제공·확보 후 면적 = 구역면적 - 정비계획 수립 후 기반시설 면적 = $588,388\text{m}^2 - 9,764\text{m}^2 = 48,624\text{m}^2$ • 정비계획용적률(230%)+공공임대주택 조성·공급(20%p)=250% - 초과용적률(법적상한용적률-정비계획 용적률)의 1/2을 국민규모주택 공공임대주택으로 조성·공급하여 확보 - $\frac{(250\% - 230\%)}{2} = 10\%$ 공공임대주택 공급 • 법적상한용적률(250%)+역세권 공공임대주택 조성·공급(50%p)=300% - 대상지의 80% 이상이 역세권(도시철도 승강장 경계로부터 500m)에 위치, 지방 도시계획위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120만큼 완화 - 용적률(완화용적률-정비계획 용적률)의 100분의 50만큼 국민주택규모 공공임대주택 조성·공급 - $\frac{(300\% - 250\%)}{2} = 25\%$ 공공임대주택 공급
--	--

※사업시행자(조합)가 향후 사업시행계획 수립시 완화항목 및 비율은 변경될 수 있음

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전계획

구 분		계 획 내 용	비고
환경 보전 계획	동·식물상	• 북측에 근린공원을 신설하여 주변 식생과 어울리는 조경식재 및 녹지확보	—
	지형·지질	• 기존지형을 최대한 이용하여 정지공사를 실시토록 하여 지형변화를 최소화할 계획 • 사면 발생시 경제성, 시공성 등을 고려하여 지형·지질, 기후조건과 보호공 효과에 대한 최적공법 선정하여 시행할 계획임 • 침사지 등을 설치하여 강우에 의한 토사유출을 방지 할 계획	
	대기질	• 지구내 난방연료를 청정연료 사용 • 공원·녹지 최대한 확보, 대기질 정화수종 선정하여 식재 • 청정연료인 LNG사용을 의무화하고 교통 수요의 억제 또는 분산의 효과를 위하여는 차량운행을 최소화, 차량10부제를 적극적으로 적용하여 차량 통제 계획	
	수 질	• 급수계획 : 기매설되어 있는 상수관로를 통해 대상지 단지내로 인입관로를 이용하여 공급 • 오수처리 : 기매설되어 기존 하수관거에 연결하여 연계처리	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	—

나. 재난방지계획

구 분		계 획 내 용	비고
재난 방지 계획	수재해	• 우수유출량을 최소화하기 위하여 도로, 어린이놀이터 등에 대해서 가능한 한 토양으로 우수가 침투 가능한 투수성 포장재를 이용하여 포장할 계획임	—
	지 진	• 사업대상 지구에는 현재까지 지진으로 인한 재산 및 인명피해는 적은 것으로 조사되었으나 내진설계 필요 할 것으로 판단	
	화 재	• 지상부 비포장 공간 및 녹지공간을 최대화하여 적극적인 화재예방 및 저감방안 도입 • 재해시 전 세대에 소방차량 접근이 가능하도록 동선체계 구축 • 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규 준수	—
	교통재해	• 진출입시 가·감속차선 설치, 안전시설 확보로 교통사고 예방 • 지상 및 지하주차장 램프 출입구에 출차경고등을 설치하여 차량의 상충을 미연에 방지 • 재해 시 소방도로 기능을 수행할 수 있는 진입동선체계를 구축하고 사고발생시 응급차 등의 교통접근이 용이할 수 있도록 계획	—

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	적 용 범 위		계 획 내 용	비 고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해 시설 입지 금지	『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제52조
	교육환경 보호구역	절대 보호구역	설정기준 - 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	『교육환경보호에 관한 법률』 제8조, 시행령 제21조
			폐기물처리시설, 청소년 유해업소, 불안시설, 소음·진동 배출시설, 화약류 제조소, 격리소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 시설, 사행 행위영업시설 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 보호구역	설정기준 - 학교 경계등으로부터 직선거리 200m 까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
- 폐기물처리시설, 청소년 유해업소, 불안시설, 소음·진동 배출시설 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 - 화약류 제조소, 격리소, 인터넷컴퓨터게임 시설제공업 시설, 사행 행위영업시설 등은 교육감 혹은 교육감이 위임한 지역위원회 심의를 거쳐 입지 가능				
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		- 지정기준 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내 또는 500m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정 - 신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등	『도로교통법』 제12조 및 『어린이·노인 및 장애인 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙』

10. 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 공공임대주택 공급을 통한 세입자 주거 안정화 및 이주대책 수립
- 재정착을 희망하는 세입자의 경우, 계획된 공공임대주택 및 공공임대주택 공급 기준을 고려하여 재정착 유도
- 재정착을 요하지 않은 세입자의 경우, 향후 사업시행시 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용, 주거 이전비 등의 적절한 보상을 통하여 분쟁 발생 억제

구 분	내 용
공공임대주택 공급대상자	• 1순위 : 해당 정비구역 안에 거주하는 세입자로서 공람공고일 3개월 (「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자는 사업시행계획인가 신청일)전부터 계속하여 거주하고 있는 무주택 세대주 또는 해당 정비구역 안에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택가액보다 권리가액이 적은 자 중 해당 정비사업에 따라 무주택자가 되는 자 • 2순위 : 해당 정비구역 안의 주택공급대상 토지등소유자로서 주택분양에 관한 권리를 포기한 자(철거되는 주택 이외의 다른 주택을 소유하지 않은 자에 한한다) • 3순위 : 해당 정비구역의 공람공고일 3개월 전부터 계속하여 다른 재개발사업을 위한 정비구역 안에 거주하는 세입자 • 4순위 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시계획사업에 따라 주거지를 상실하게 된 무주택세대주
동순위일 시 공급기준	• 같은 순위 안에서는 해당 정비구역에 거주한 기간이 오래된 순으로 공급한다. 다만, 「건강가정기본법」 제3조에 따른 가족으로서 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계등록부에 기재되어 있는 18세 미만의 자녀(입양자 및 배우자의 자녀·입양자를 포함한다) 셋 이상을 양육하는 세대와 구청장등이 책정한 소년소녀가장세대(둘 이상의 가족이 세대원으로 등록된 경우에만 적용한다)를 최우선 순위에 둔다.

11. 정비사업시행 예정시기

- 정비구역지정 고시가 있는 날부터 3년 이내에 사업시행계획인가

12. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에 관한 계획(해당없음)

13. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획
가. 용도지역·지구에 관한 계획(변경없음)

1) 용도지역(변경없음)

구 분		면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기정	증·감	변경		
합 계		58,388	—	58,388	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	58,340	—	58,340	99.9	—
	준주거지역	48	—	48	0.1	

2) 용도지구(해당없음)

나. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비 계획

1) 도로(교통시설)

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	162	12	집산 도로	687	광3-7	대2-31	일반 도로	—	1981.03.13. (건설1981-73호)	
변경	중로	3	162	12~20	집산 도로	687	광3-7	대2-31	일반 도로		1981.03.13. (건설1981-73호)	폭원 변경
신설	중로	3	A	12	집산 도로	205	중1-162	중2-21	일반 도로		—	
폐지	소로	2	192	8	국지 도로	284	소2-193	소2-193	일반 도로		1981.03.13. (건설1981-73호)	
폐지	소로	2	193	8	국지 도로	470	중2-25	중3-40	일반 도로		1981.03.13. (건설1981-73호)	
폐지	소로	2	194	8	국지 도로	156	중2-21	중3-40	일반 도로		1981.03.13. (건설1981-73호)	
폐지	소로	2	195	8	국지 도로	164	중2-21	중3-40	일반 도로		1981.03.13. (건설1981-73호)	
폐지	소로	2	196	8	국지 도로	125	중3-40	소2-193	일반 도로		1981.03.13. (건설1981-73호)	
폐지	소로	2	197	8	국지 도로	125	중3-40	소2-193	일반 도로		1981.03.13. (건설1981-73호)	

※ 인천광역시 남동구 도로조서 및 고시 참조

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로3-162	중로3-162	• 도로폭원 변경 - 폭원 : 12m → 12~20m	• 정비사업으로 인한 교통량 증가에 따라 원활한 진출입을 위해 일부구간 도로 확폭
-	중로3-A	• 도로 신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 205m	• 정비사업으로 인한 도로 신설
소로2-192	-	• 폐지	• 정비사업으로 인한 도로 폐지
소로2-193	-	• 폐지	• 정비사업으로 인한 도로 폐지
소로2-194	-	• 폐지	• 정비사업으로 인한 도로 폐지
소로2-195	-	• 폐지	• 정비사업으로 인한 도로 폐지
소로2-196	-	• 폐지	• 정비사업으로 인한 도로 폐지
소로2-197	-	• 폐지	• 정비사업으로 인한 도로 폐지

2) 주차장(교통시설)

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	시설명	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	노외 주차장	만수동 947-17 일원	-	증) 1,210	1,210	-	무상 귀속

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	결 정 내 용	결 정 사 유
1	주차장	• 신설 - 면적 : 1,210 m ²	• 정비사업에 따른 주차장 신설

3) 공원(공간시설)

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	공원	어린이 공원	만수동 946-8 일원	-	증) 5,012	5,012	-	무상 귀속

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	결 정 내 용	결 정 사 유
-	공 원	어린이 공원	• 신설 - 면적 : 5,012 m ²	• 정비사업에 따른 주차장 신설

다. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(m ²)	
①-1	①	48,624	1	만수동 944-3일원	48,124	공동주택 및 부대복리시설
①-2			2	만수동 946-30일원	500	종교시설

라. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도

도면번호	위 치	구 분		계 획 내 용
①-1	만수동 944-3 일원	용도	허용용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 • 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설 및 복리시설
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율		• 60.00% 이하
		용적률		• 300.00% 이하
		높 이 / 건축선		• 130m 이하 / 건축한계선 6m
①-2	만수동 946-30 일원	용도	허용용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율		• 60.00% 이하
		용적률		• 250.00% 이하
		높 이 / 건축선		• - / 건축한계선 3m

마. 공공보행통로에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비 고
공공보행통로	• 위치 : 구월로336번길~하촌서로 연결구간 • 폭원은 5m 이상 확보하며 위치 및 선형은 조정할 수 있음 • 단지 내·외간 보행동선 확보를 위하여 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 상시개방되는 공간으로 조성·설치 • 공공보행통로에는 보행지장물을 설치할 수 없음, 단 차량의 진·출입을 불허하기 위하여 볼라드, 돌의자 등의 설치와 가로수 식재를 할 경우에는 그러하지 아니함	—

14. 현금납부에 관한 사항(해당없음)

15. 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획(해당없음)

16. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자(해당없음)

17. 정비사업의 시행방법

정비사업의 시행방법	• 『도시 및 주거환경정비법』 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대시설·복리시설 건설·공급
---------------	--

18. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	명칭	위 치	정비개량계획(동)					비 고
			계	존치	개선	철거후 신축	철거 이주	
합 계		—	221	—	—	221	—	—

19. 정비기반시설의 설치계획

- “5. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획” 참조

20. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	획지 번호	위치	계획내용	계획목표	비고
건축 한계선	㉠-1	공동주택 용지	폭 6m 지정	개방감 확보 및 법적 기준 충족	『인천광역시 건축조례』 제27조에 따름
	㉠-2	종교시설 용지	폭 3m 지정		

21. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

- “8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 - 나. 재난방지계획” 참조

22. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구역명	위 치	구역면적 (㎡)	용적률 (%)	세대수 (세대)	사업추진단계	비 고
백운주택 1구역	간석동 900-138번지일원	32,366.5	249.87%	746세대	준공 (2025.03.05.)	-
간석성락 아파트구역	간석동 514번지일원	20,682.9	249.85%	469세대	준공 (2025.11.20.)	-
간석초교주변 다복마을구역	구월동 70-16번지일원	55,771.3	236.51%	1,115세대	이전고시 (2024.10.08.)	-

23. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	내 용
기본방향	범죄예방환경설계(CPTED)를 적용
조경 및 식재	- 단지 내부 정원은 낮은 교목 식재하여 시야 확보 - 담장 대신 조경 및 식재를 조성할 경우 수목사이로 통행이 어렵도록 밀식
조명	- 출입구조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치 - 지상주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보
자연적 접근 통제	- 주 출입구에는 출입차단기 및 CCTV 등의 방법 장치를 설치 - 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제
영역성 강화	각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 강화
아파트 주출 입구	- 단지 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획 - 출입구는 자연감시가 쉬운 곳에 설치 - 자연감시가 낮고 활동 인자 유도에 한계가 있는 경우 CCTV 설치
아파트 주동 출입구	- 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치 - 각 주동의 출입구로 들어가는 통로 주변 낮은 관목을 설치 - 주동 출입문은 안전유리, 방범필름, 충격센서 등을 설치
부대복리시설	- 부대복리시설은 주변공간에서 감시가 될 수 있는 밝고 개방된 공간에 설치 - 단지 내 주 보행로와 연계하여 시설물을 설치 - 자연스러운 감시가 이루어질 수 있도록 사람 통행이 많은 장소에 배치
경비실	- 시야확보에 지장이 없는 구조로 계획 - 아파트단지 출입자를 효율적으로 감시할 수 있는 위치에 계획 - 경비실에 고립지역에 대한 방범모니터링 시스템 구축 - 경비실이 없는 고립 또는 사각지대에는 CCTV를 설치
주차장	- 주차장 입구는 도로에서 명확히 보이는 곳에 설치 - 차로에는 이동방향과 경로 및 진출입구 등을 바닥에 반드시 표시

24. 가구 또는 획지에 관한 계획

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(m ²)	
①-1	①	48,624	1	만수동 944-3일원	48,124	공동주택 및 부대복리시설
①-2			2	만수동 946-30일원	500	종교시설 존치

25. 공공임대주택 건설에 관한 계획

공공임대주택 건설에 관한 계획	• 건설 주택의 전체 세대수의 5%이상 건설 • 공공임대주택의 30%이상 또는 건설하는 전체 세대수의 5% 이상을 40m²이하 규모로 임대주택 건설
---------------------	--

26. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(해당없음)

27. 무상 양여된 국·공유지의 사용·처분에 관한 사항(해당없음)

28. 기존 수목의 보전·이식 등을 위하여 「인천광역시 녹지보전 및 녹화 추진에 관한 조례」 제30조에 따라 수립한 나무은행 운영계획

- 「인천광역시 녹지보전 및 녹화추진에 관한 조례」 제30조에 따라 개발사업 승인 전 세부적인 협의 진행 예정

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

30. 기타사항에 관한 계획

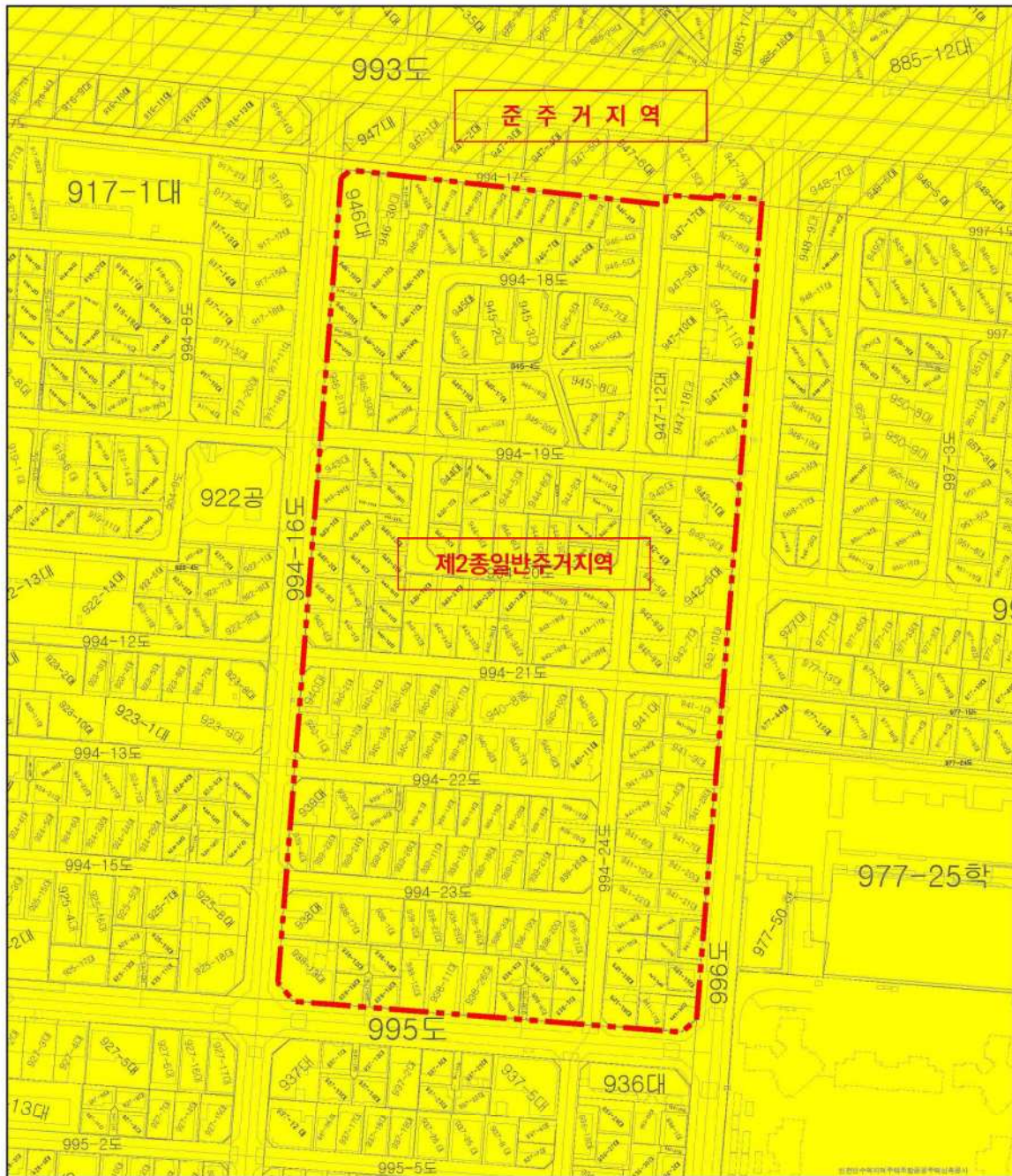
가. 교통처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	㉠	• 사업지 서측 구월로336번길 확장 및 차로운영계획 수립 - L=340.0m : B=15.0m→20.0m(왕복 4차로)
	-	• 사업지 진출입교차로 운영방안 수립(총 3개소, 비신호교차로) - 서측 주출입구, 동측 부출입구, 남측 근생시설 출입구
	-	• 사업지 주변 교차로 최적 신호운영방안 제시 : 4개소
진출입 동선	㉡	• 서측 주출입구 운영방안 수립 - 왕복 4차로(진입 2차로, 진출 2차로)
	㉢	• 동측 부출입구 운영방안 수립 - 왕복 4차로(진입 2차로, 진출 2차로)
	㉣	• 남측 근생시설 출입구 운영방안 수립 - 왕복 2차로(진입 1차로, 진출 1차로)
	-	• 차량 진출입부 회차공간 및 어린이 통학차량 정차공간 설치(2개소) - 서측 주출입구 : 1면 - 동측 부출입구 : 1면
	-	• 차량 진출입구 회전반경 R=6.0~10.0m 확보
보행 및 자전거	-	• 보행공간 단절구간 횡단보도 설치
	-	• 자전거보관소 설치 : 340대 - 법정주차대수의 20.4%(20% 이상)
주 차	-	• 법정주차대수 : 1,664대
	-	• 주차수요대수 : 1,809대(2031년) • 계획주차대수 : 2,166대 (공동주택 2,150대, 근생시설 16대) - 법정주차대수의 130.2%, 주차수요의 119.7%, 세대당 1.3대 - 일반주차 : 962대(계획주차의 44.4%) - 확장형주차 : 933대(계획주차의 43.1%) - 장애인주차 : 76대(계획주차의 3.5%) - 경형주차 : 195대(계획주차의 9.0%) - 전기차충전시설 : 110대(계획주차의 5.1%)
교통안전 및 기 타	-	• 주차안내표지판 설치
	-	• 보행자방호울타리 설치
	-	• 주차장 램프 진출입구 경고등 설치
	-	• 차량 상충지점 반사경 설치
	-	• 지하주차장 차량속도 저감을 위한 이미지험프 설치 • 사업지내 비상차량 동선계획 수립

[정비구역결정도]



[용도지역 · 지구결정도(변경없음)]



만수2구역 재개발사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정

용도지역·지구 결정도

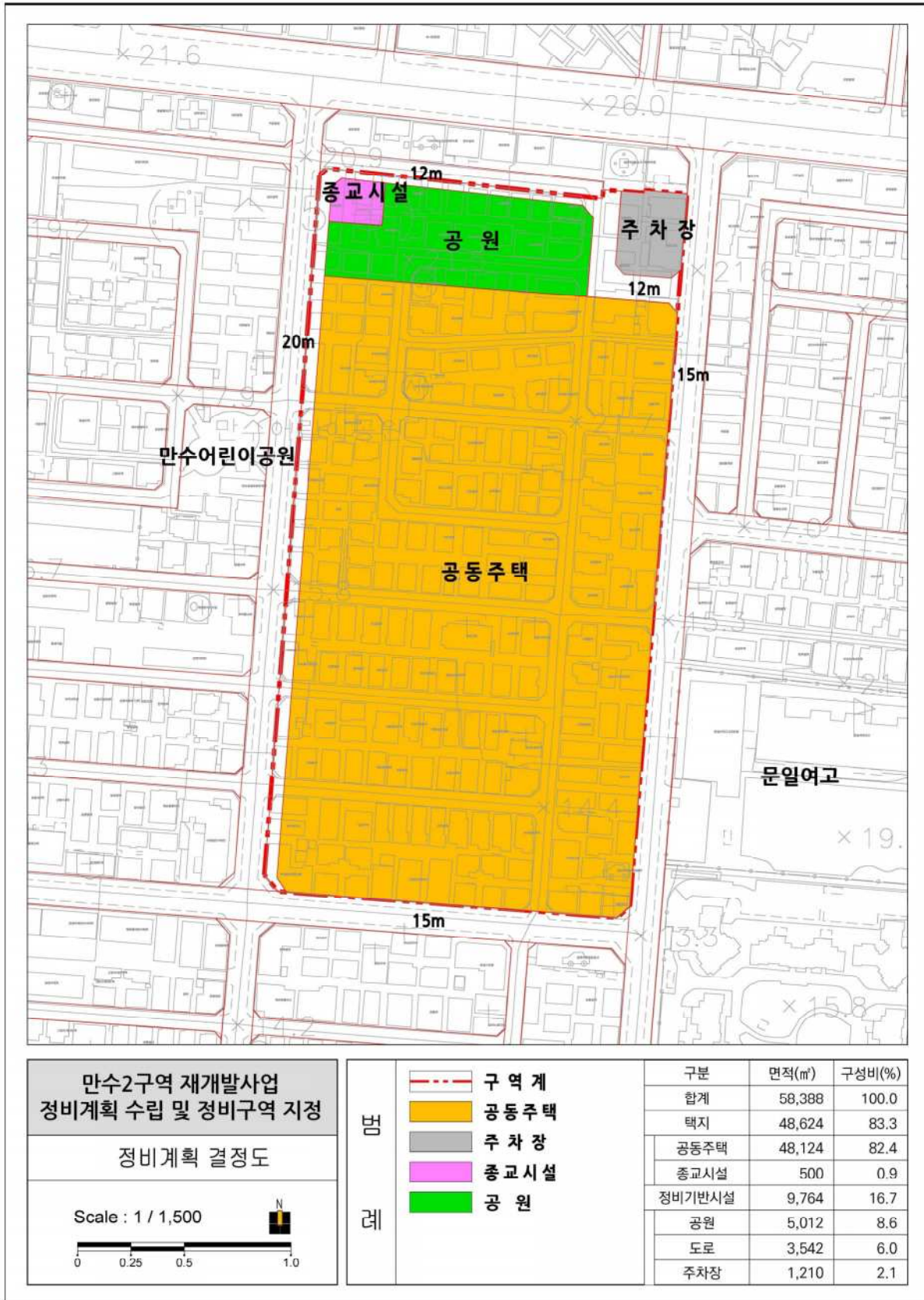
Scale : 1 / 1,500



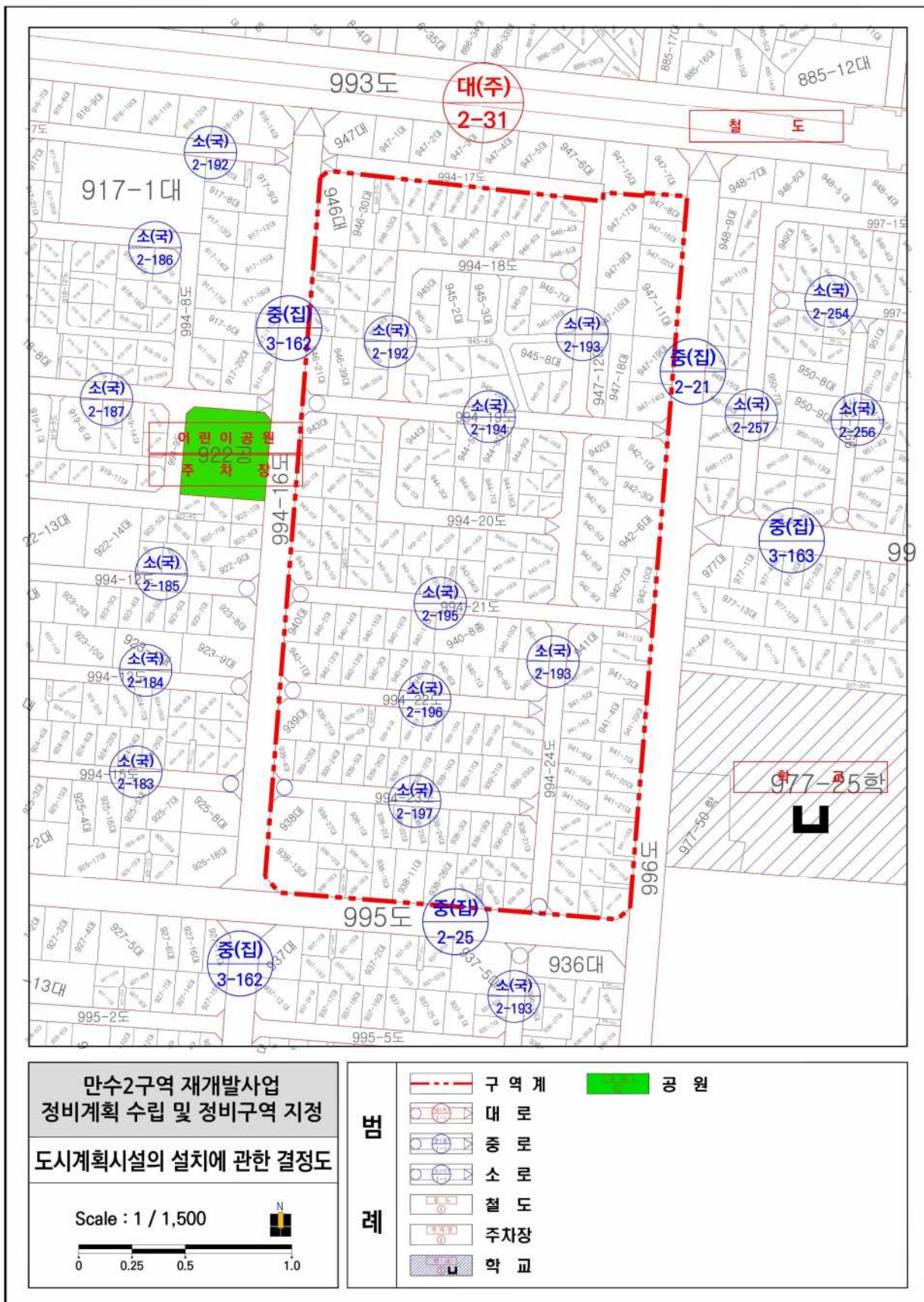
범
례

- 구역계
- 제2종일반주거지역
- 준주거지역

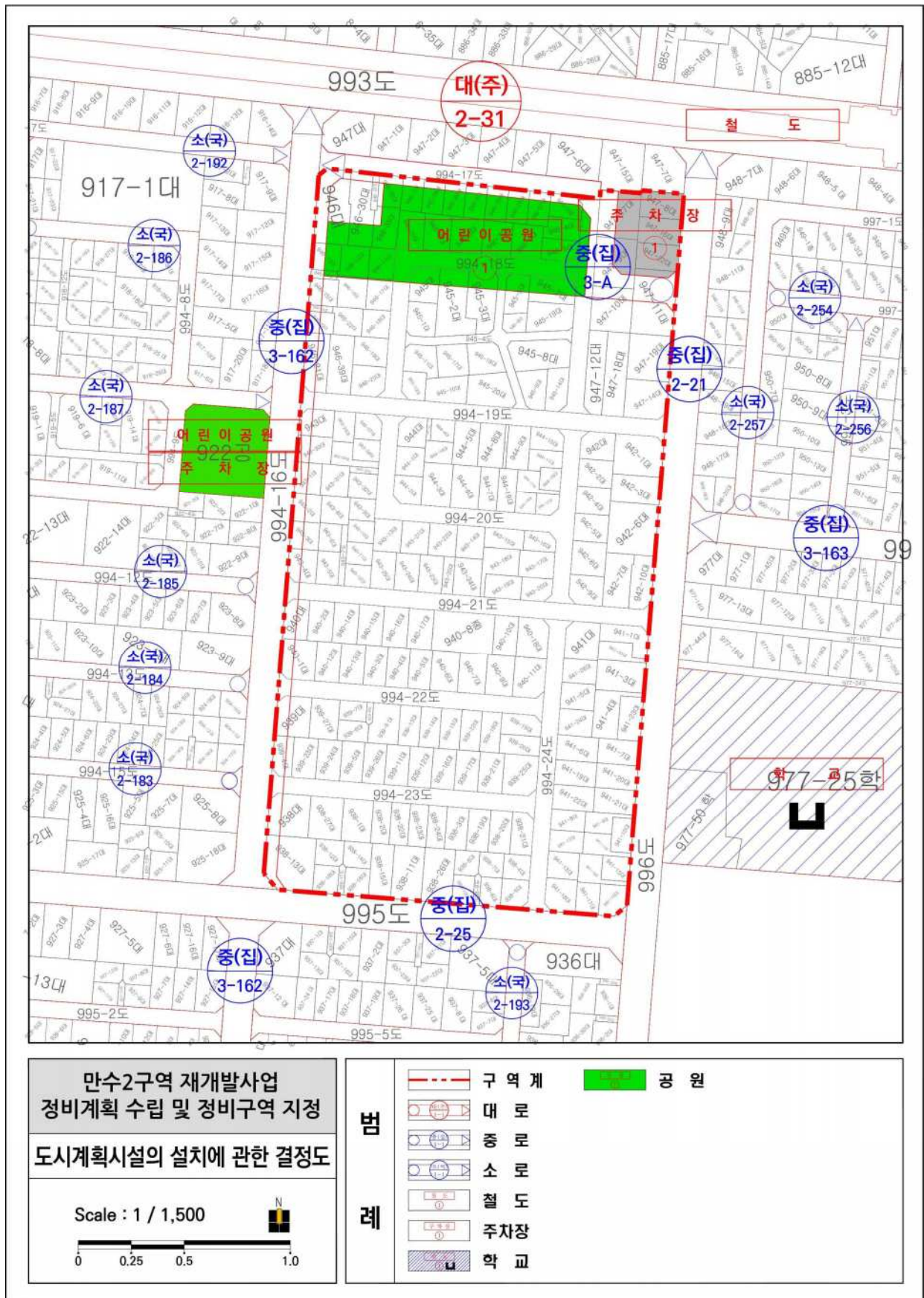
[토지이용계획도]



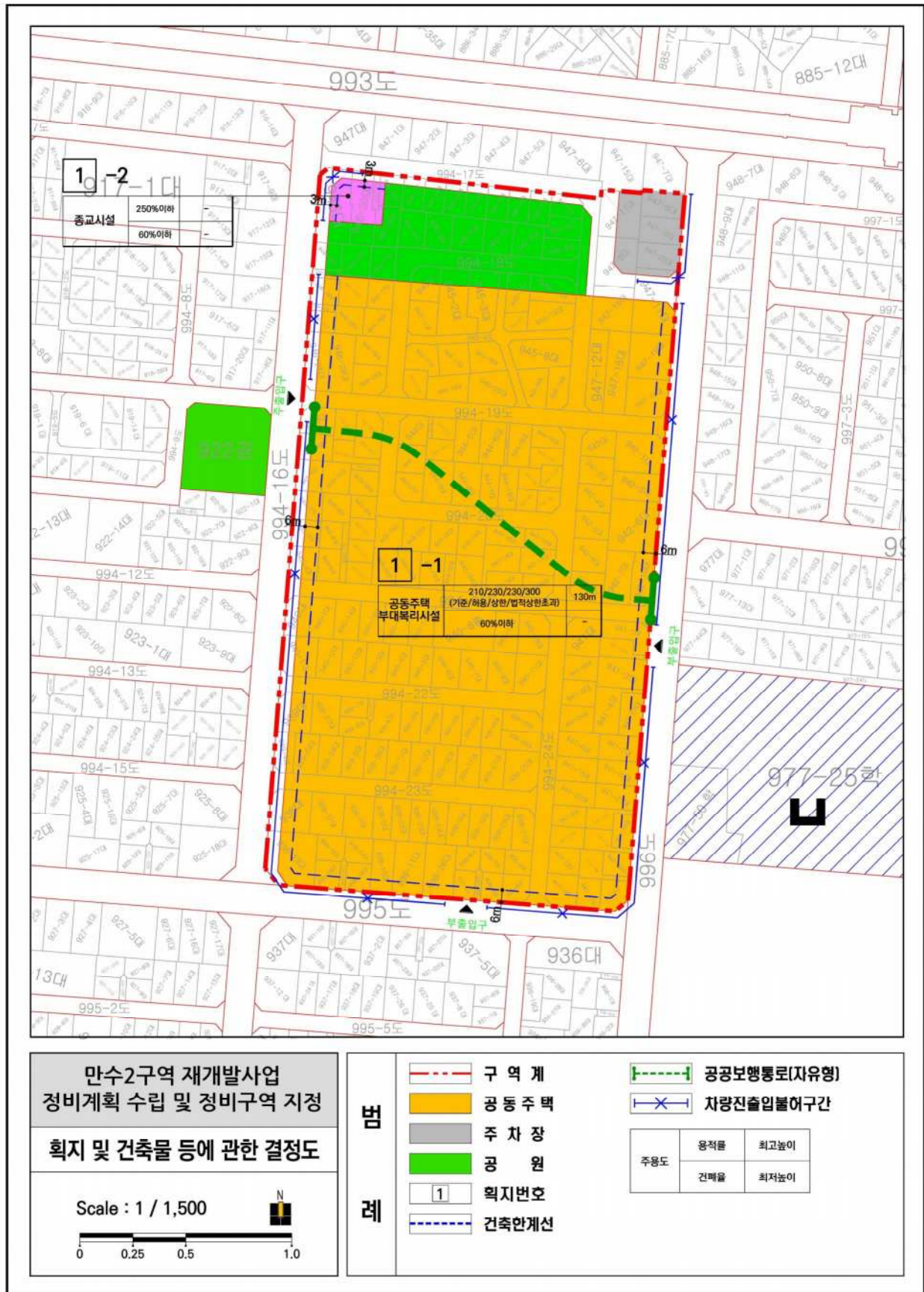
[도시계획시설 결정도(기정)]



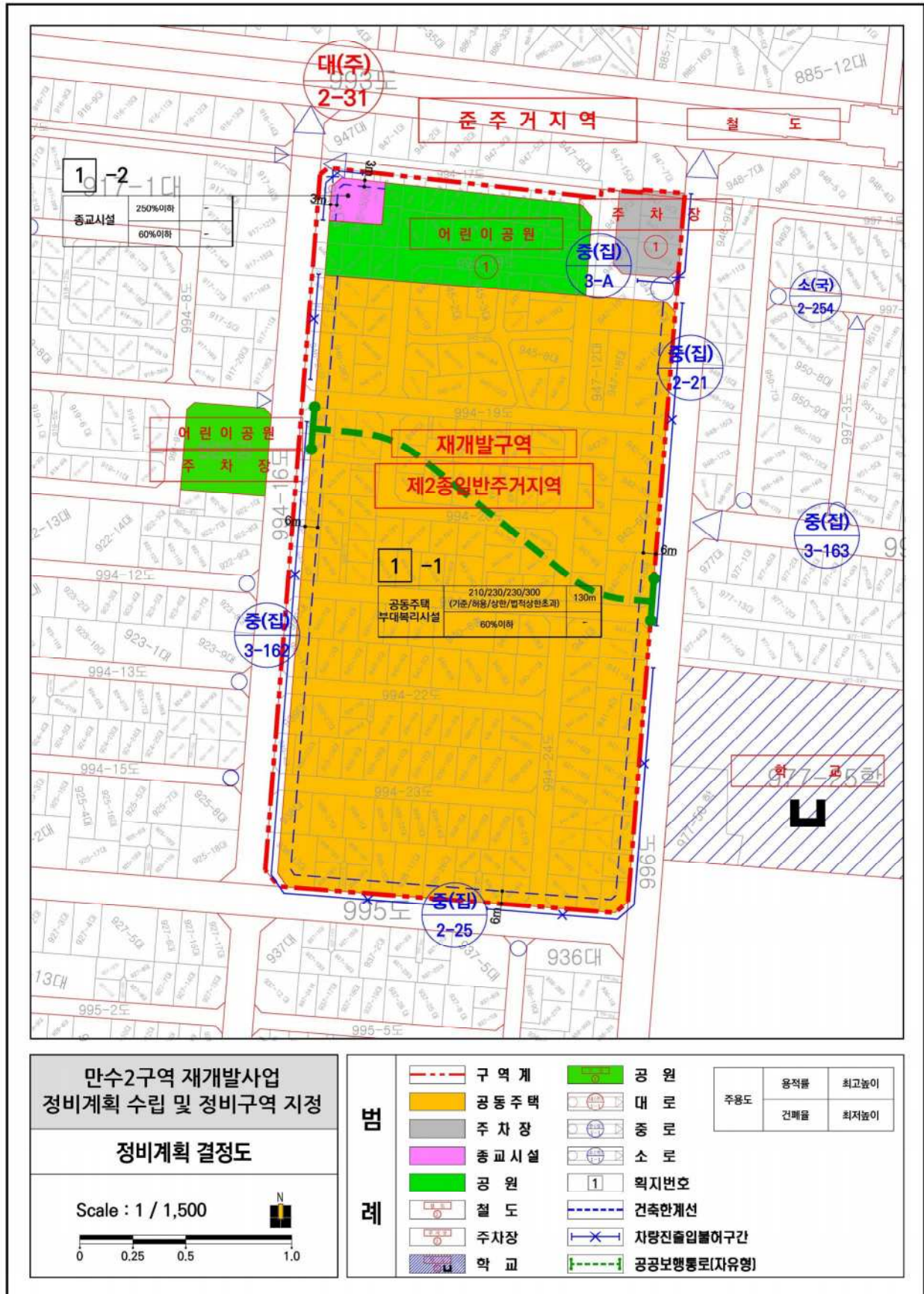
[도시계획시설 결정도(변경)]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정도]



[정비계획 결정도]



만수2구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 지구단위계획구역 결정도 Scale : 1 / 1,500	<table border="1"> <thead> <tr> <th>범례</th><th>설명</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>지구단위계획구역</td></tr> <tr> <td></td><td>지적도</td></tr> <tr> <td></td><td>지형</td></tr> </tbody> </table>	범례	설명		지구단위계획구역		지적도		지형
범례	설명								
	지구단위계획구역								
	지적도								
	지형								

[첨부2] 주민공람 의견서

사 업 명	만수2구역 재개발사업			
공람내용	정비계획 수립 및 정비구역 지정 결정(안)			
공람기간	2026. 6. 26. ~ 2026. 8. 6.			
의견 제출자	성명		연락처	
	거주지 주소			
	소유지 주소			
의견				

2026년 월 일

의견제출자 : (서명 또는 인)

남동구청장 귀하