

도시관리계획(구월 지구단위계획) 결정(변경)

2026. 5.

순 복 음 인 천 교 회

도시관리계획(구월 지구단위계획) 결정(변경)

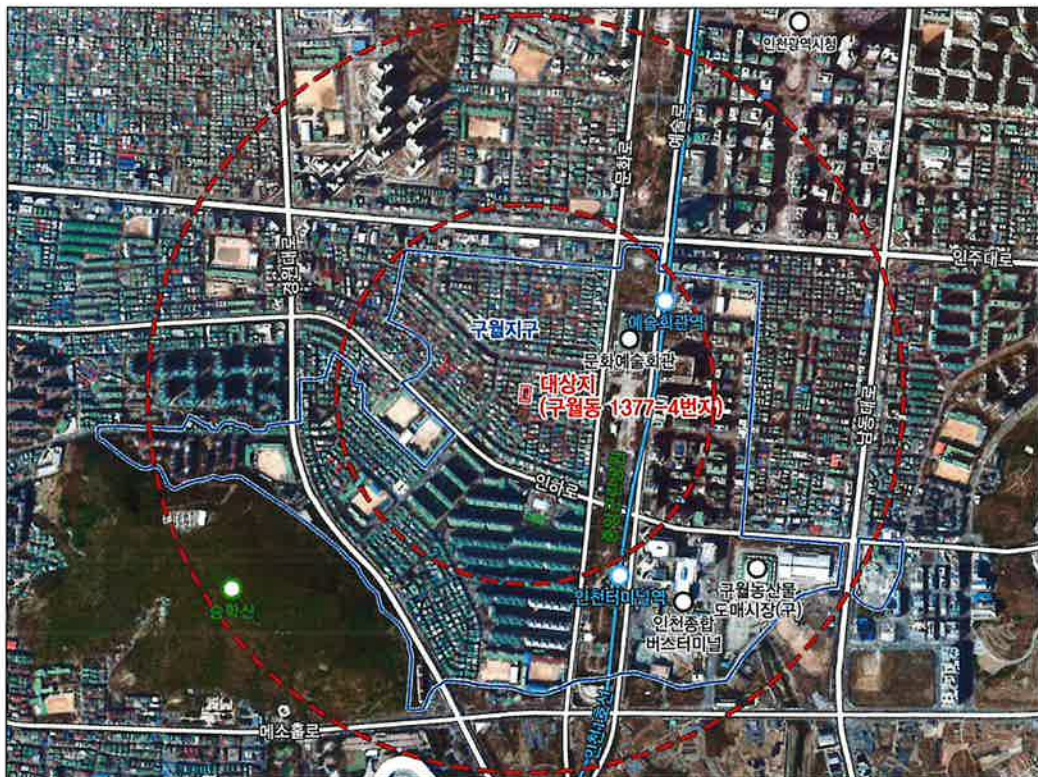
□ 변경사유

- 대상지는 구월 지구단위계획구역(택지개발사업) 내 구월동 1377-4번지로 학교(유치원)로 결정되어 있으나
- 저출산 시대 도래로 인하여 영유아 감소 등 사회적 변화로 유치원 수요 감소에 따라 현재 유치원(순복음유치원) 운영을 종료(2019. 2. 28.)한 상태임
- 더욱이 인천광역시교육청 공고 제2024-435호 『2025년 사립유치원 취학권역별 설립인가 가능 정원 공고』로 인하여 현재는 유치원 운영이 불가한 상태로
- 양호한 기존 건축물 활용을 위하여 건축물 용도를 변경하되 용도 변경으로 인한 가치 상승을 배제하고 공공기능 유지 및 사회적 약자 이용이 가능한 노유자시설(근로복지시설, 사회복지시설)로 변경하고자 함

□ 사업개요

- 위 치 : 인천광역시 남동구 구월동 1377-4번지
- 규 모 : 1,119.8㎡
- 사업기간 : 2025. ~ 2026.
- 사업시행자: 순복음인천교회

< 위 치 도 >



□ 도시관리계획(지구단위계획) 결정

1. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

- 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정 조서 (변경)

- A-2 (신설)

도면번호	위치	구분	계획내용
-	86 (구월동 1377-4)	용도	지정 ○ 「건축법 시행령」 별표1에서 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 나목의 종교집회장 - 제11호의 노유자시설 중 다목에 해당하는 근로복지시설, 사회복지시설(가목 아동관련시설, 나목 노인복지시설 불허)
			불허 ○ 지정용도 이외의 용도
		건폐율	○ 30%이하
		용적률	○ 150%이하
		높이	-
		형태	○ 별표2
		배치	○ 별표3
		색채	○ 별표4
		건축선	○ 도로변 1m

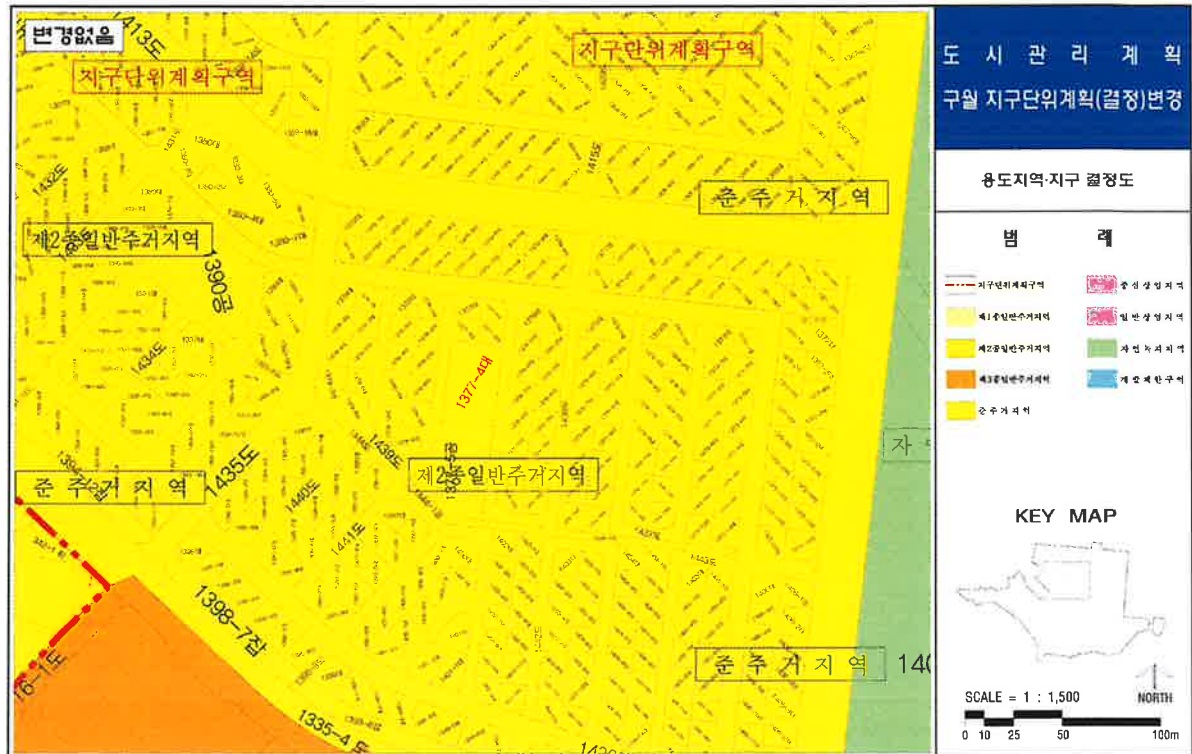
2. 건축물·용도·형태·배치 등에 대한 계획

- [별표1] 건축물용도 분류표 (변경)

구분	기정	변경
	F	A-2 (신설)
지정용도	학교	○ 「건축법 시행령」 별표1 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 나목의 종교 집회장 - 제11호의 노유자시설 중 다목에 해당하는 근로복지시설, 사회복지시설(가목 아동관련 시설, 나목 노인복지시설 불허)
권장용도	-	-
불허용도	○ 지정용도 이외의 용도	○ 지정용도 이외의 용도
건폐율(%)	30% 이하	30% 이하
용적률(%)	150% 이하	150% 이하
높이(층수)	-	-
획지 및 건축물		

□ 도시관리계획 결정(변경)도

○ 용도지역지구에 관한 결정도 (변경없음)

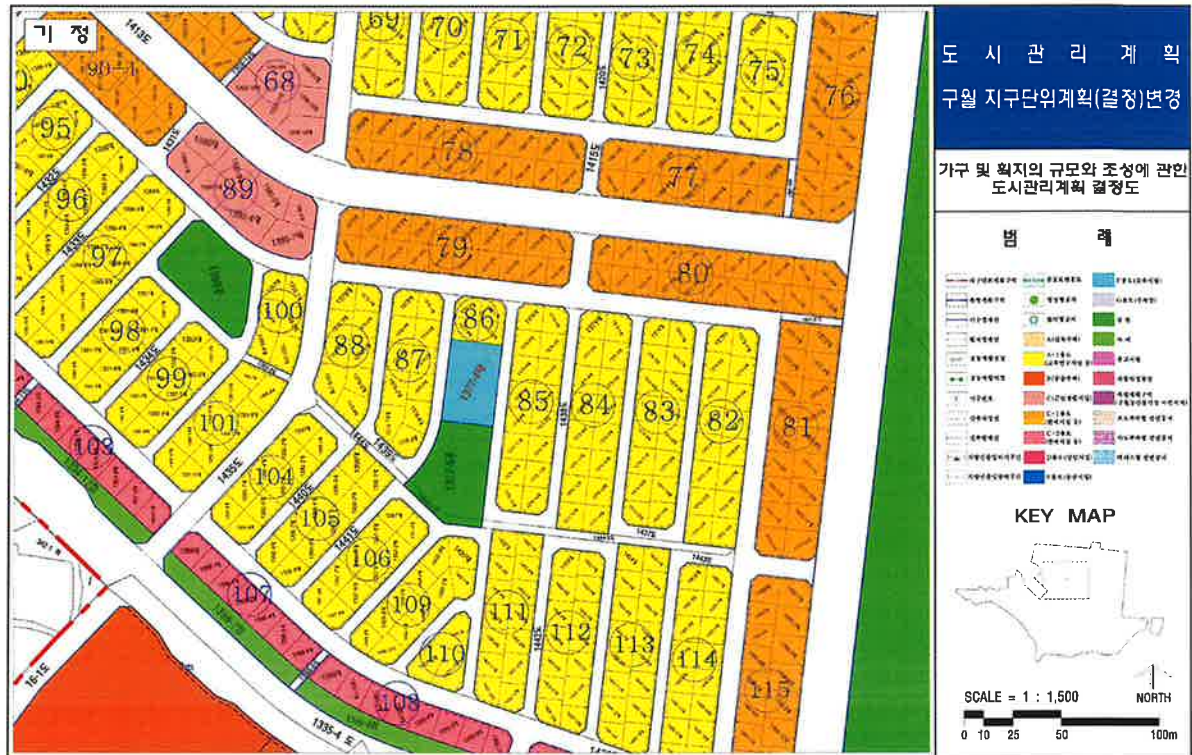


○ 기반시설에 관한 결정도 (변경없음)



○ 획지 및 건축물에 관한 결정도 (변경)

【 기 정 】



【 변 경 】



□ 관계법령 검토

관련서류	관련규정	작성대상	비고
기초조사	○「지구단위계획 수립지침」 2-5-3 (1)	×	도시군관리계획 수립지침 2-5-3 (1) ③해당 지구단위계획구역이 다른 법률에 따라 지역·지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
환경성 검토	○「지구단위계획 수립지침」 2-5-3 (2)	×	도시군관리계획 수립지침 2-5-3 (1) ③해당 지구단위계획구역이 다른 법률에 따라 지역·지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
토지적성평가	○「지구단위계획 수립지침」 2-5-3 (3)	×	도시군관리계획 수립지침 2-5-3 (1) ③해당 지구단위계획구역이 다른 법률에 따라 지역·지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
재해취약성 분 석	○「지구단위계획 수립지침」 2-5-3 (4)	×	도시군관리계획 수립지침 2-5-3 (1) ③해당 지구단위계획구역이 다른 법률에 따라 지역·지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
전략 환경영향평가	○「환경영향평가법 시행령」 별표2	×	○「환경영향평가법 시행령」 별표2 비교 - 도시지역 내 6만제곱미터 미만인 경우 제외
교통성 검토	○「도시·군관리계획 수립지침」 1-6-2-1	○	
경관성 검토	○「도시·군관리계획 수립지침」 1-6-2-1	×	○건축물 밀도계획(높이, 용적률 등) 변경을 수반하지 않음에 따라 경관에 미치는 영향 없음
재해 영향성검토	○「자연재해대책법 시행령」 별표1	×	○「자연재해대책법 시행령」 별표1 비교 - 5천㎡ 미만인 경우 제외

□ 사업계획(안)

1. 건축개요

구분	내용	
	현황	계획
대지위치	구월동 1733-4번지	
지역지구	제2종일반주거지역	
대지면적	1,119.8㎡	
건축용도	교육연구시설	제2종근린생활시설(종교집회장), 노유자시설
구조	철골철근콘크리트라멘조	
건축면적	443.0㎡	
연면적	3,374.3㎡(용적률 산정용 연면적: 2,491.8㎡)	
건폐율	39.56%	
용적률	222.52%	
층수	지하1층 / 지상6층	

2. 층별개요

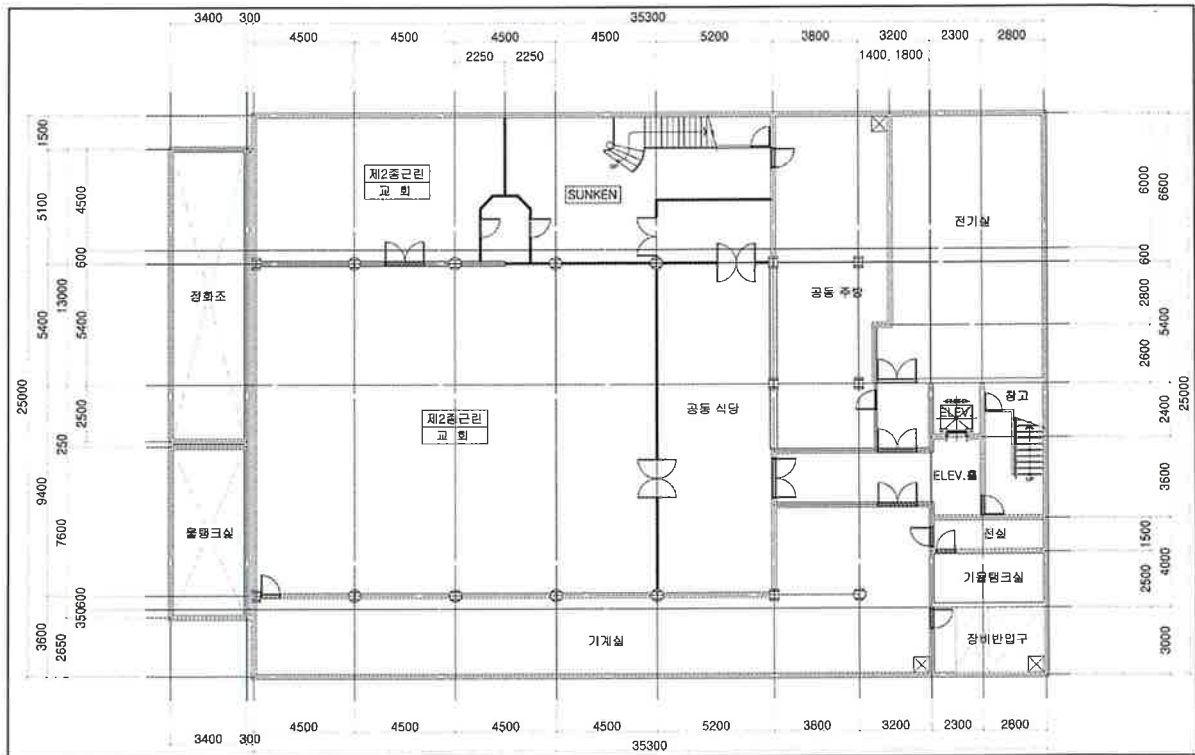
구분 층별	내용			
	변경 전		변경 후	
지하1층	기계실, 전기실, 공동조리실 및 식당, 강의실, 사무실, 휴게실	882.5㎡	제2종근린생활(교회)	343.86㎡
			기계실, 전기실, 공동조리실 (주방), EV, 홀, 계단실, 선큰	538.64㎡
지상1층	유아실, 원장실, 양호실	443.0㎡	노유자시설(사회복지시설)	443.0㎡
지상2층	유아실, 교무실	443.0㎡	노유자시설(사회복지시설)	443.0㎡
지상3층	유아실, 조정실	443.0㎡	노유자시설(사회복지시설)	443.0㎡
지상4층	유희실	443.0㎡	노유자시설(근로복지시설)	443.0㎡
지상5층	사무실, 회의실	407.9㎡	노유자시설(근로복지시설)	407.9㎡
지상6층	도서실	311.9㎡	노유자시설(근로복지시설)	311.9㎡
합계	교육연구시설(유치원)	3,374.3㎡	노유자시설, 제2종근린생활시설	3,374.3㎡
주차장	10대		11대	

3. 운영계획(안)

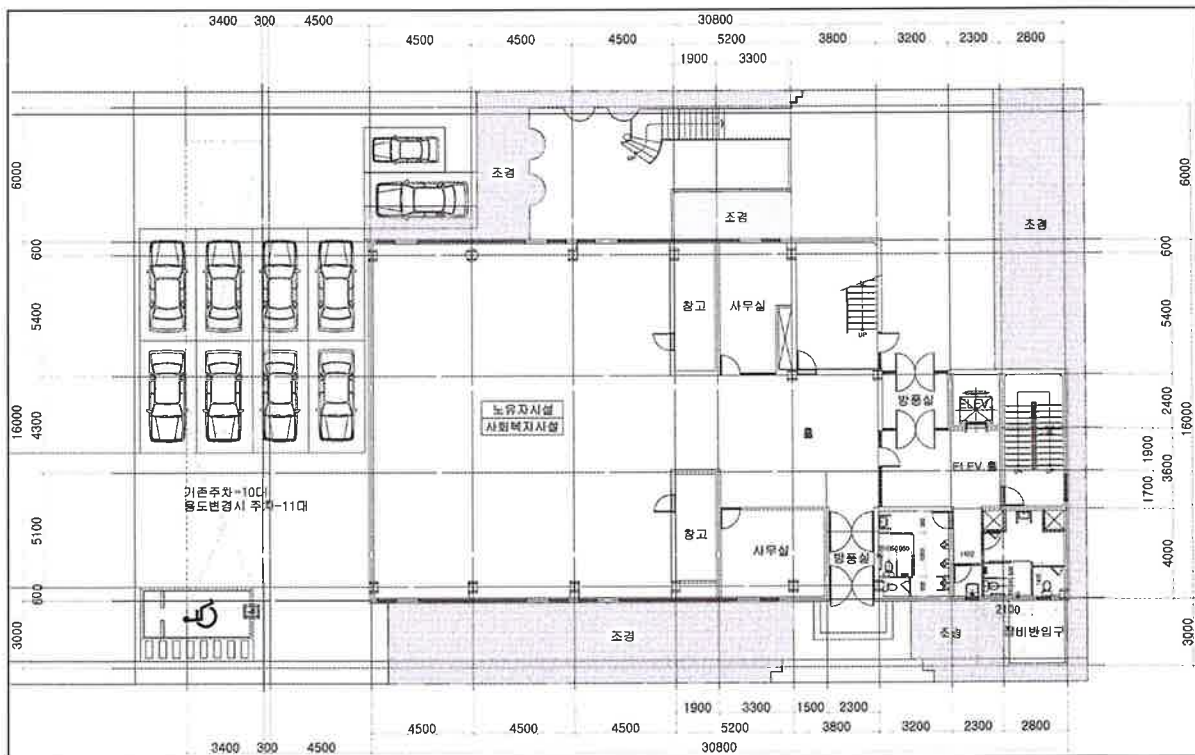
- 제2종근린생활시설: 종교집회장
- 사회복지시설
 - 다문화가족지원센터
- 근로복지시설
 - 근로자종합복지관: 외국인 근로자 문화, 교육, 체육 활동 제공
 - 근로복지시설지원센터: 휴게물품지원, 근로환경개선, 안전교육지원

4. 층별 계획도

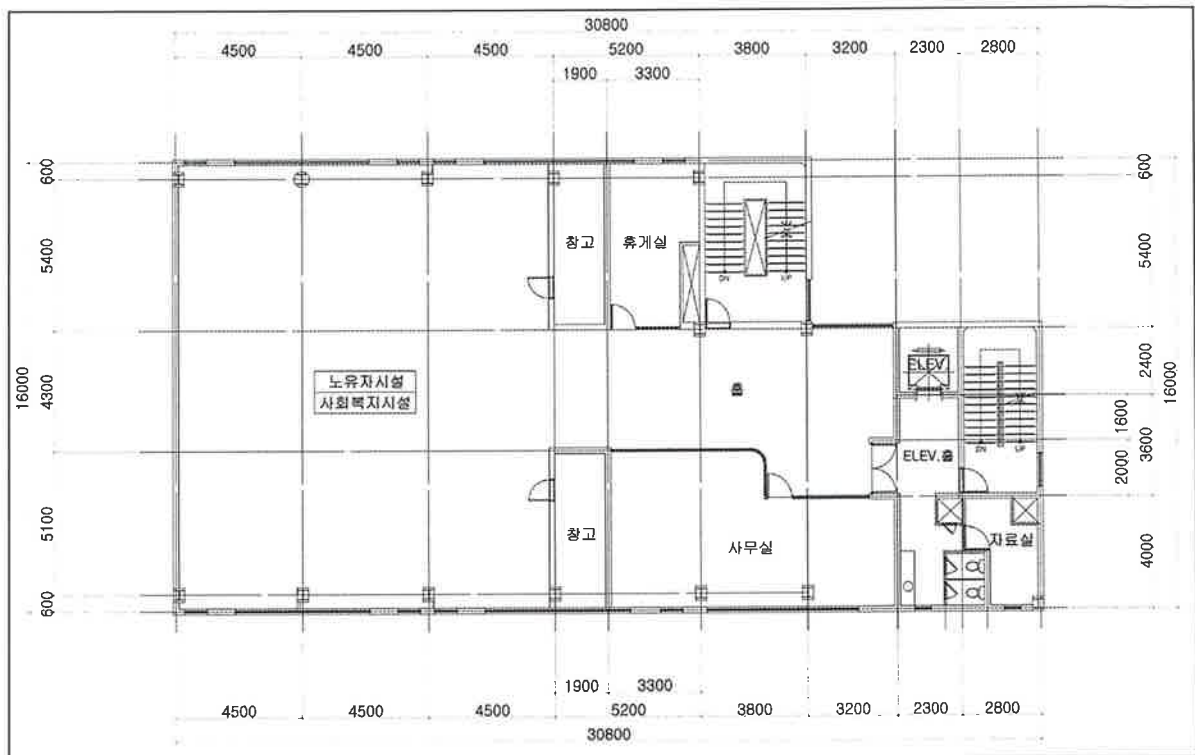
【 지하 1층 】



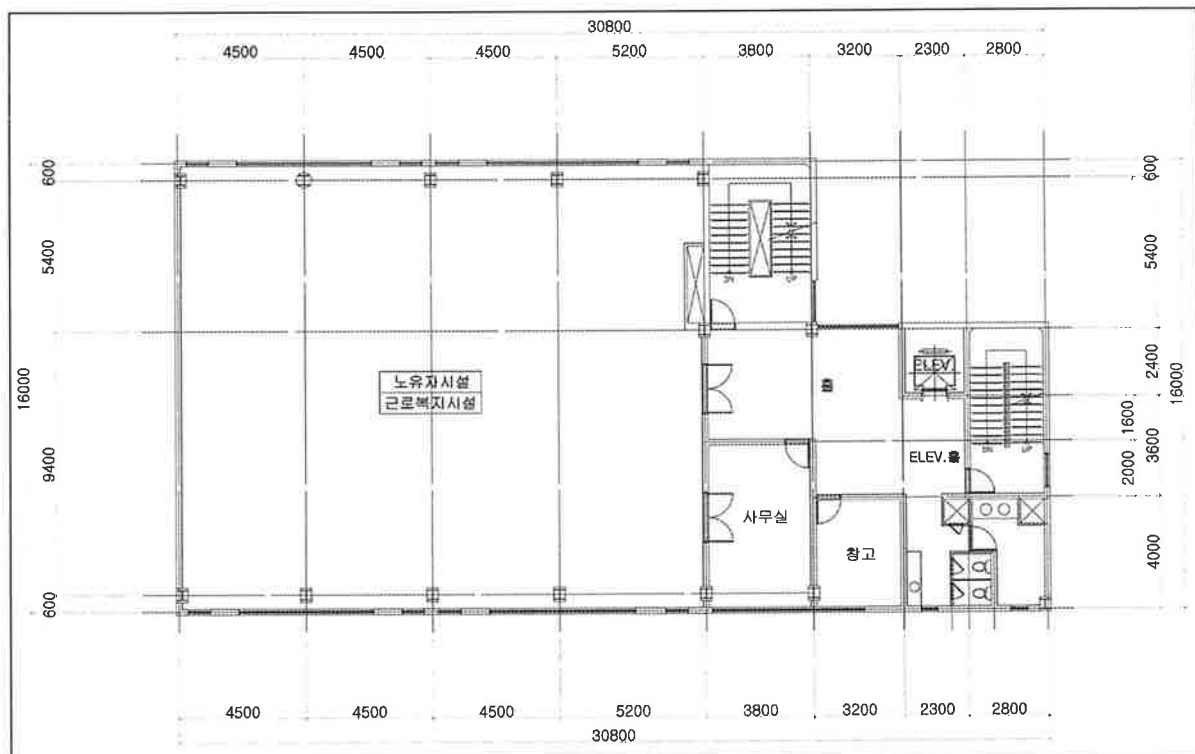
【 지상 1층 】



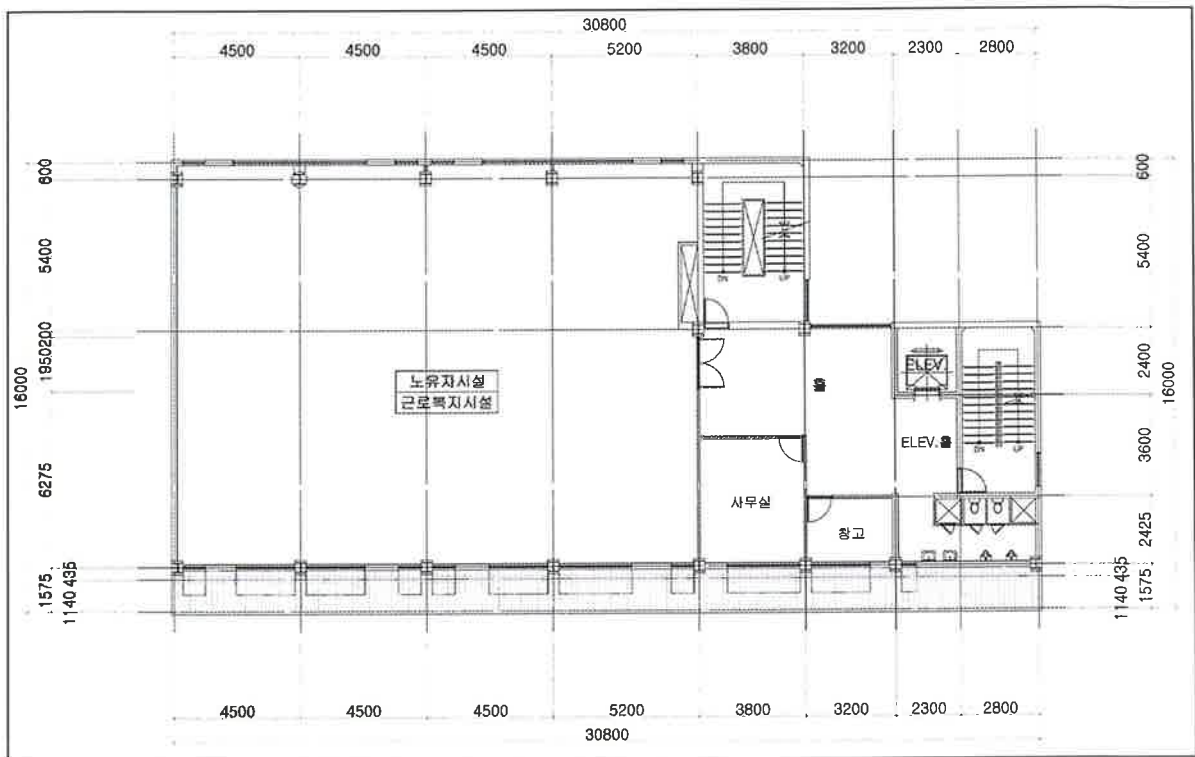
【 지상 2~3층 】



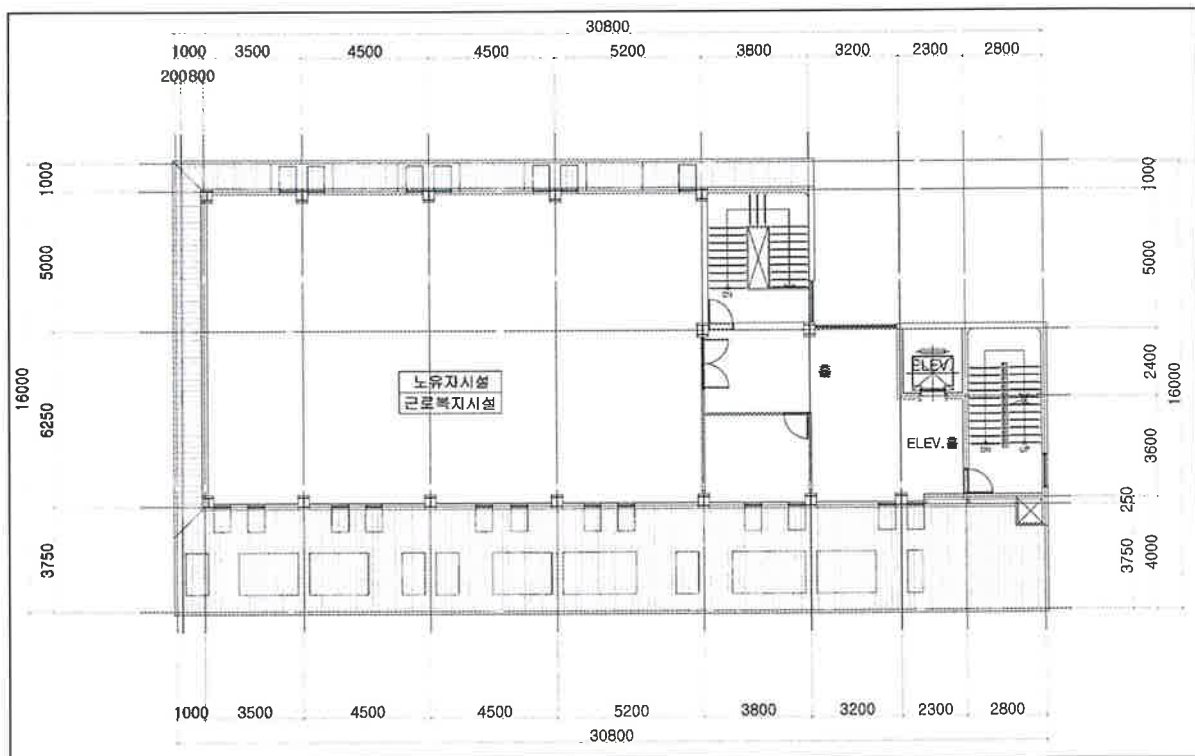
【 지상 4층 】



【 지상 5층 】



【 지상 6층 】



□ 교통성 검토 결과

1. 서비스수준 분석

○ 가로구간 서비스 수준

구분	구 간				도로유형	구간거리 (km)	교통량 (대/시)	평균제어지 체(초/대)	평균통행속도 (km/h)	LOS
사업 미시행	문화로	①	←	②	Ⅲ	0.34	670	47.6	18.1	E
			⇒		Ⅲ	0.34	1,120	40.8	20.1	D
사업 시행	문화로	①	←	②	Ⅲ	0.34	670	47.6	18.1	E
			⇒		Ⅲ	0.34	1,121	40.8	20.1	D

주: 1) 교차로명 - ① 문화예술회관 앞 교차로, ② 중앙공원사거리

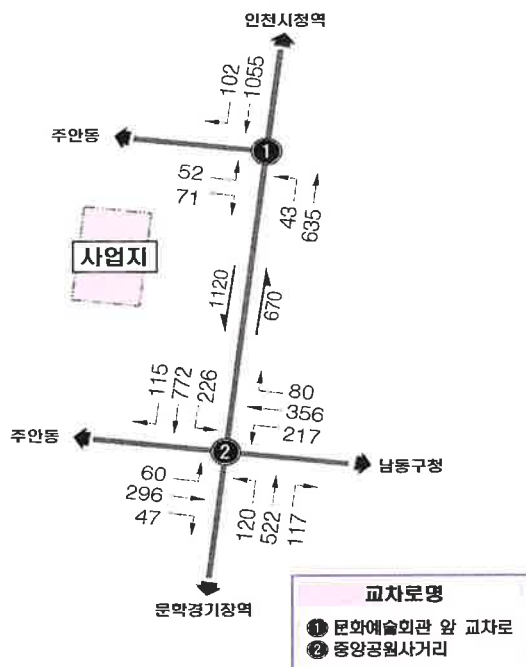
2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석교통량임

○ 교차로 서비스 수준

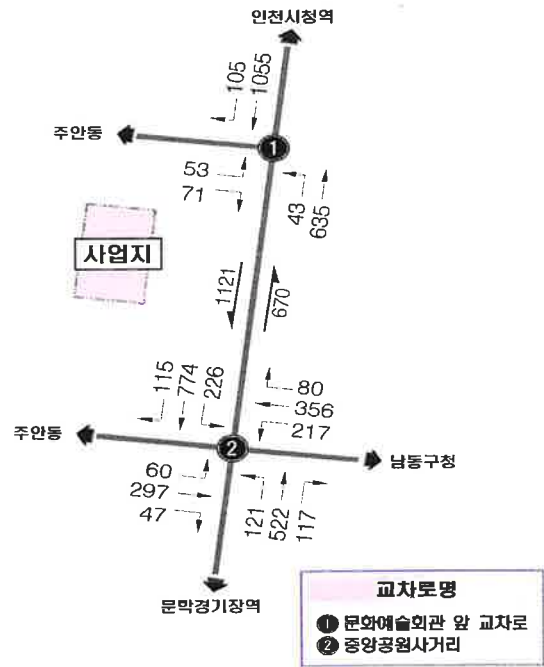
구분	교 차 로 명	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
사업 미시행	① 문화예술회관 앞 교차로	1,958	42.0	C
	② 중앙공원 사거리	2,928	58.8	D
사업 시행	① 문화예술회관 앞 교차로	1,962	42.0	C
	② 중앙공원 사거리	2,932	58.8	D

주) 교통량은 PHF값을 고려한 분석교통량임

【 사업미시행시 교통량 】



【 사업시행시 교통량 】



2. 주차수요 예측

○ 인천광역시 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준

시 설 물	설 치 기 준
3. 제1종 근린생활시설(「건축법 시행령」 별표1 제3호 바목 및 사목은제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	시설면적 134㎡당 1대(시설면적/134㎡) 다만, 생활숙박시설은 호실당 1대로 한다.
11. 그 밖의 건축물	시설면적 200㎡당 1대(시설면적/200㎡)

자료 : 인천광역시 주차장 설치 및 관리 조례, 2025. 07. 18, 인천광역시, [별표2]

○ 법정주차대수 산정

구 분	내 용
지하층	· 교육연구시설(유치원) 409.18㎡를 제2종 근린생활시설로 변경 - 유치원 : $409.18/200 = 2.05$ 대(기준) - 제2종 근린생활시설 : $409.18/134 = 3.05$ 대(변경) ※ 주차선정 : $3.05 - 2.05 = 1$ 대(1대 추가 설치)
지상층	· 유치원(교육연구시설)을 사회복지시설 및 근로복지시설(노유자시설)로 변경 - 교육연구시설 및 노유자시설은 주차장법 적용상 기타 시설군에 해당 - 유치원 : $2,965.12/200 = 14.83$ 대(기준) - 사회복지시설 및 근로복지시설 : $2,965.12/200 = 14.83$ 대(변경) ※ 주차선정 : $12.46 - 12.46 = 0$ 대(주차변동 없음)
합계	1대 추가 설치

주 : 지하층 공용면적 538.64㎡는 시설면적 비율로 배분하였음.

- 제2종근생: 343.86㎡(12.1%), 노유자시설: 2,491.8㎡(87.9%)
- 공유면적배분: 제2종근생[343.86㎡+(538.64×12.1%)]=409.18㎡
노유자시설[2,491.8㎡+(538.64×87.9%)]=2,965.12㎡

