

**베말마을 주거환경개선사업
정비계획 수립 및 정비구역지정(안)에
대한 의견청취의 건**

**인천광역시 미추홀구
(도시정비과)**

**베말마을 주거환경개선사업
정비계획 수립 및 정비구역지정(안)에
대한 의견청취의 건**

의안 번호	2022 - 24
----------	-----------

제출일자: 2022. 3. 16.

제 출 자: 인천광역시 미추홀구청장

1. 제안사유

- 본 대상지는 2014년 5월 12일 도화역 북측 주택재개발 정비사업 예정구역이 직권해제된 단독, 다세대 밀집 지역이며, 주민 스스로 다양한 공동체 활동을 추진하여 주민활동이 활발하게 이루어지는 지역으로 주민참여를 통해 생활환경 개선, 기반시설 정비 및 주민공동이용시설 확충, 주거환경의 보전·정비·개량을 위한 주거환경개선사업구역으로 지정하고자 함.
- 베말마을 주거환경개선사업의 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)을 인천광역시로 신청하기 위한 그 사전 절차의 하나로 불임의 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 우리 구 의회의 의견을 청취하려는 것임.

2. 주요골자

- 가. 공동이용시설의 설치 등에 관한 계획
- 나. 기존 건축물의 정비·개량(현지개량방식)에 관한 계획
- 다. 안전 및 범죄예방에 관한 계획
- 라. 주민의 소득원 개발에 관한 사항

마. 지역특성, 골목길 등 지역자원 발굴 및 관계성 회복을 위한
주민공동체 활성화 방안

3. 관련법규(참고사항)

- 가. 관련법령: 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제15조
「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제8조
「인천광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제7조
나. 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안): 별첨

4. 추진경위

- 2014. 5. 1.: 도화역북측 주택재개발 정비사업 예정구역 직권해제
- 2018. 3.: 희망지사업대상지 선정
- 2018. 12.: 더불어마을사업대상지 선정
- 2021. 3. 13.: 주거환경개선사업 정비계획 용역 착수
- 2021. 5.~ 9.: 주민워크숍 개최(1~8차)
- 2021. 12. 24.~ 1. 7.: 관계부서 협의
- 2022. 1. 26.: 사업명칭 변경 (도화역 북측구역 → 베말마을)
※ 도화역 인근지역 사업구역 제척 및 타 정비사업 중복사용
에 따른 혼동 초래로 명칭 변경
- 2022. 2. 7. ~ 3. 9.: 주민공람 및 주민설명회

5. 의결주문(의결조서)

- 1) 정비사업의 명칭
○ 베말마을 주거환경개선사업
- 2) 정비구역 면적
○ 정비구역 결정조서

구분	구역 명칭	위치 또는 범위	면적(㎡)	비고
신설	베말마을 주거환경개선사업	도화동 106-4번지 일원	46,796.5	-

3) 정비계획

가. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	시행방법		시행예정시기	사업시행예정자
신설	주거환경 개선사업	정비기반시설 및 공동이용시설의 설치 또는 확대	구역지정 이후	미추홀구청장
		주민 자체적으로 보전·정비·개량	계획수립 이후	토지 등 소유자

나. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		46,796.5	-	46,796.5	100.0	-
주거용지		33,337.5	-220.9	33,116.6	70.8	-
공동 이용 시설	주민공동이용시설	-	220.9	220.9	0.5	
도로	도시계획시설도로	13,459.0	-	13,459.0	28.8	-

다. 용도지역 변경에 관한 계획(변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	46,796.5	-	46,796.5	100.0	-
제2종일반주거지역	46,796.5	-	46,796.5	100.0	-

라. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

○ 도시계획시설(도로) 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소(국)	2	3	8	국지도로	180 (180)	대3-1	소1-10	일반도로	-	2009.12.21	-
기정	소(국)	2	4	8	국지도로	120 (120)	대3-1	소2-8	일반도로	-	2009.12.21	-
기정	소(국)	2	7	8	국지도로	120 (120)	소2-3	소1-10	일반도로	-	2009.12.21	-
기정	소(국)	1	10	6	국지도로	450 (200)	대3-1	대3-5	일반도로	-	2009.12.21	-
기정	대(집)	3	1	25	국지도로	750 (220)	-	-	일반도로	-	2009.12.21	-

※ ()는 사업구역 내 연장

마. 공동이용시설 설치계획

○ 건축분야

구분	시설명	위치	면적(m ²)		층수	비고
			부지면적	연면적		
신설	공동 이용 시설	도화동 107-19번지	220.9	300	3	

※ 주민공동이용시설 상세 건축계획, 프로그램은 실시계획에 따름

○ 공공환경정비 분야

구분	사 업 명		규모	추진시기
A 공동 체 거점 조성	① 주민 공동 이용시설	1. 주민공동이용시설	1개소 - A=220.9m²	2022년~
B 마을 환경 개선	① 마을길 개선	1. 도로정비 (블록포장)	- 구역내 - L=600m이내	2022년~
		2. 마을길 화단조성 (이동식)	- 구역내 - L=50m이내	2022년~
C 마을 안전 망 구축	① 스마트 시설설치	1. 스마트 횡단보도	2개소	2022년~
		2. 스마트 교차로	5개소	2022년~
	② 범죄예방 환경설계	1. 보안등 설치	1개소	2022년~
		2. CCTV 신규 설치	2개소	2022년~
D 공동 체	① 공동체 운영	1. 주민 교육 프로그램 운영	주민 커뮤니티시설내	2022년~
		2. 수익 기반 조성	주민 커뮤니티시설내	

※ 단위사업별 세부 계획은 향후 실시계획에 따름

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

○ 구역 내 건축물은 모두 존치(주민공동이용시설 1개동 제외)되며 주민 스스로 주택을 개량함

구역구분		정비개량계획(동)					비고
명칭	면적(m ²)	계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
베말마을 주거환경개선사업	46,796.5	91	90	1	1 (주민공동이용 시설)	-	-

사. 건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 계획

도면 번호	위치	구 분	계 획 내 용
-	제2종 일반주거 지역	허용용도	◦ 불허용도 이외의 용도
		불허용도	◦ 도시계획조례 제34조 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 이외의 건축물 ◦ 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
		건폐율	◦ 도시계획조례에 따름 (60% 이하)
		용적률	◦ 도시계획조례에 따름 (250% 이하)
		높이	◦ 관련법령에 따름 (건축법 제60조, 61조 및 인천광역시 건축조례 적용)

아. 도시경관·환경보전 및 재난방지에 관한 계획(해당없음)

자. 건축물의 건축선·가구 및 획지에 관한 계획(해당사항 없음)

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

○ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용
교육환경 현황	◦ 대상지내 대화초등학교 1개소, 유치원 1개소 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

카. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(CPTED)

구분	계획 내용
자연감시	◦ 조도 부족 지역, 주요 불안감 발생지역에 보안등 확충 등을 통한 적정조도확보
영역성 강화	◦ 구역 내 보행이 많은 횡단보도, 교차로에 스마트 안전시설 설치로 안전사고를 예방 ◦ 보행자 안전과 더불어 도로의 흐름 또한 원활하게 개선
명료성 강화	◦ 사각지대에 CCTV를 설치하여 각종 사건사고에 능동적 대응방안 마련 ◦ 보안등 설치하여 야간 보행 안전 도모
유지관리 공동체활동	◦ 설치되는 안전 및 범죄예방에 관한 시설은 마을공동체의 지속적인 순찰과 유지관리 활동 실시

자연감시 : 보안등	보행안전성 강화 : 스마트 안전시설	명료성 강화 : CCTV
		

타. 주민의 소득원 개발에 관한 사항

○ 공동체 활동, 공동이용시설 운영을 통해 고용창출 및 주민소득 향상 도모

○ 공공프로그램 연계 운영, 저소득층 일자리 제공 프로그램 운영

유형	프로그램	역할
공동체 육성	마을관리체계 구축	마을주민 자력을 통한 일자리·주민소득 창출
공동이용 시설 운영	주민역량강화교육 실시	문화예술프로그램 운영, 마을교육공동체 프로그램 운영
	다목적실 및 공유주방 공간 대여	지역 주민 대상 공간 대여
공공프로그램 연계	노인 일자리 운영	노인인력개발센터를 통해 노인일자리 연계
	돌봄센터 운영	돌봄 프로그램 운영을 위한 일자리 확보

파. 지역특성, 골목길 등 지역자원 발굴 및 관계성 회복을 위한
주민공동체 활성화 방안

구분	내용
주민조직 활동 및 운영을 통한 공동체 역량 강화	- 주민협의체의 정기적 모임과 활동을 통해 주민 공동체 활성화 및 주민역량 강화교육 지속 시행 - 배말마을 특성과 유사한 선진사례지 탐방 등을 통해 앞으로의 마을현안 방안 모색 - 주민 맞춤형 단계별 주민역량강화 교육을 통한 공동체 역량 강화
주민의 자발적·지속적 참여유도	- 분기별, 활동별 소식지 배포, 주민 정례회의 개최로 마을 내 소식 전달 - 주민협의체가 직접 마을게시판, SNS를 운영하며 주민협의체 활동내용 게시, 소통창구 활용 - 적극적인 연계사업, 공모사업 참여를 통해 지속적인 민-관 협력체계 구축 및 운영 지원
자생적 운영을 위한 마을관리 공동체(협동조합) 육성 및 수익창출	- 역량강화를 통해 자생할 수 있는 마을운영관리 조직(협동조합) 육성 1단계: 정비계획 수립기간동안 진행된 공동체 프로그램을 통해 주민협의체의 역량을 진단하고 활동기반을 다짐 2단계: 마을리더 교육, 주민역량 심화교육, 공모사업 등 전문가를 연계한 주민 역량을 길러 자생력 강화 3단계: 주민중심의 마을관리체계 구축하여 주민 자력으로 수익창출, 저소득층 생활안정, 공동체 지속성 확보 - 마을관리 협동조합 및 공공시설물 위탁관리 등을 통한 수익창출로 공동체 지속성 확보

※ 세부 프로그램은 사업시행 계획에 따라 결정

6. 의견청취

가. 주민설명회 개최

○ 설명회 기간: 2022. 2. 17. ~ 3. 9.

나. 공람 및 공고

○ 주민공람기간: 2022. 2. 7. ~ 3. 9.(30일간)

○ 주민의견: 없음

다. 관련기관(부서) 협의 의견

○ 협의기간: 2021. 12. 24.(금) ~ 2022. 1. 19.(수)

○ 협의의견: 총 8건(반영)

관련기관(부서)	연번	협의의견	조치계획	반영 여부
건설과	도로 시설팀	1 - 사업계획표A-①-1 블록포장구간 미끄럼방지포장(스텝) 전 아스팔트 포장 상태 검토 필요.	- 관련사항을 검토 후 시행하겠음	반영
		2 - 석정로301번길14-3~석정로301번길14-31구간은 2021. 6월 아스팔트포장 완료로 3년 이내 도로굴착 진행에 따른 도로점용허가 불가함	- 관련사항을 준수하여 진행하겠음	반영
		3 - 사업구간내 수도, 도시가스, 전력, 통신 등 3년 이내 굴착계획이 없는지 문서 협의 후 결과 공유할 것	- 관련부서와 협의하겠음	반영
	도로 조명팀	4 - 공사 설계 및 공사 시행 전 보안등 담당자와 협의 할 것	- 관련부서와 협의하겠음	반영
인천시 교통정보 운영과	5	- 교통신호제어기 2010년 규격제어기 적용할 것 - 보행신호 음성안내 보조장치 표준지침 준수할 것 - 바닥형 보행신호 보조장치 설치 표준지침 준수할 것	- 관련사항 준수 및 사업추진시 관련부서(기관) 협의하겠음	반영
인천시 주거재생과	6	- 기초현황 자료로서 호수밀도 및 접도율, 파소필지 등의 현황을 파악하여 계획안에 포함 및 종합계획도(마스터플랜)를 구체화할 것	- 협의사항 준수하겠음	반영
미추홀경찰서	7	- 도로에 설치될 시설물이 도로안전시설 설치 등과 관련 법령에 위배되지 않는지 검토·확인 할 것	- 관련 법령 검토 확인하겠음	반영
	8	- 스마트 횡단보도·스마트 교차로 설치 전 인천경찰청 주관 교통안전심의가 필요한지 여부 협의 후 진행할 것	- 관련사항 협의후 진행하겠음	반영

□ 위치도 및 현황사진



① 5층 이하 노후 공동주택

② 시설물 노후화



③ 보행시설물 부재

④ 양측 불법주차



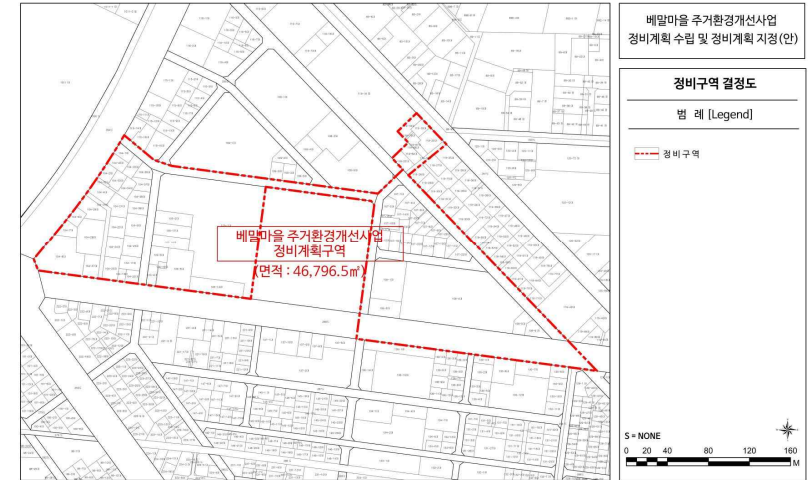
⑤ 근생시설 현황

⑥ 상가 불법주차

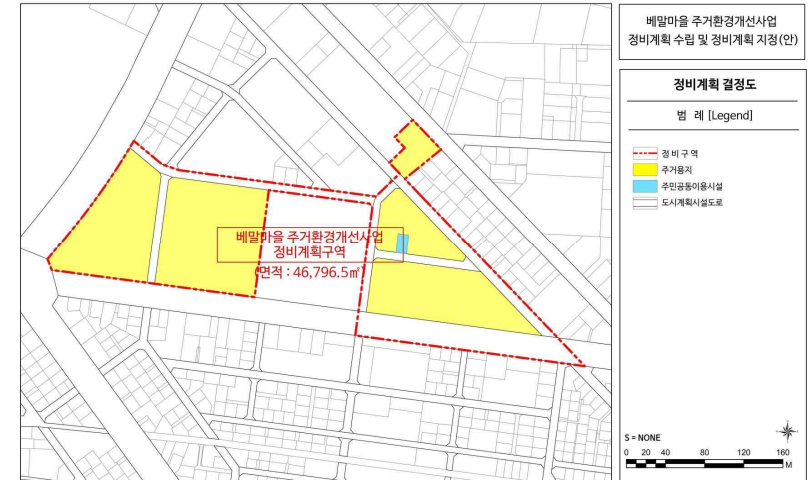


□ 관련도면

[정비구역 결정도]



[정비계획 결정도]



□ 부문별 정비계획(안)

○ 계획의 주요 지표



○ 계획방향 및 실천전략



공동체거점 조성

주민공동이용시설 세부시설

- 마을관리사무소, 다목적실, 돌봄센터, 그림책도서관, 공유주방 체력단련실 등

공동체 프로그램 운영

- 청소년 돌봄, 유아 돌봄 사업
- 주민 역량강화 교육 : 문화배움 교실(요리, 건강, 아동 및 청소년 교육 등)
- 마을 동호회 활동 대관 : 각종 마을 동호회 활동을 위한 주민공동이용시설 활용



마을환경개선

안심길 조성사업

- 보행안전 편의증진 사업의 일환으로 대화초등학교 주변을 중심으로 안심길 조성사업 시행
- 대화초등학교 주변 중심으로 안전한 통학로 확보



마을 안전망 구축

스마트 안전시설 설치

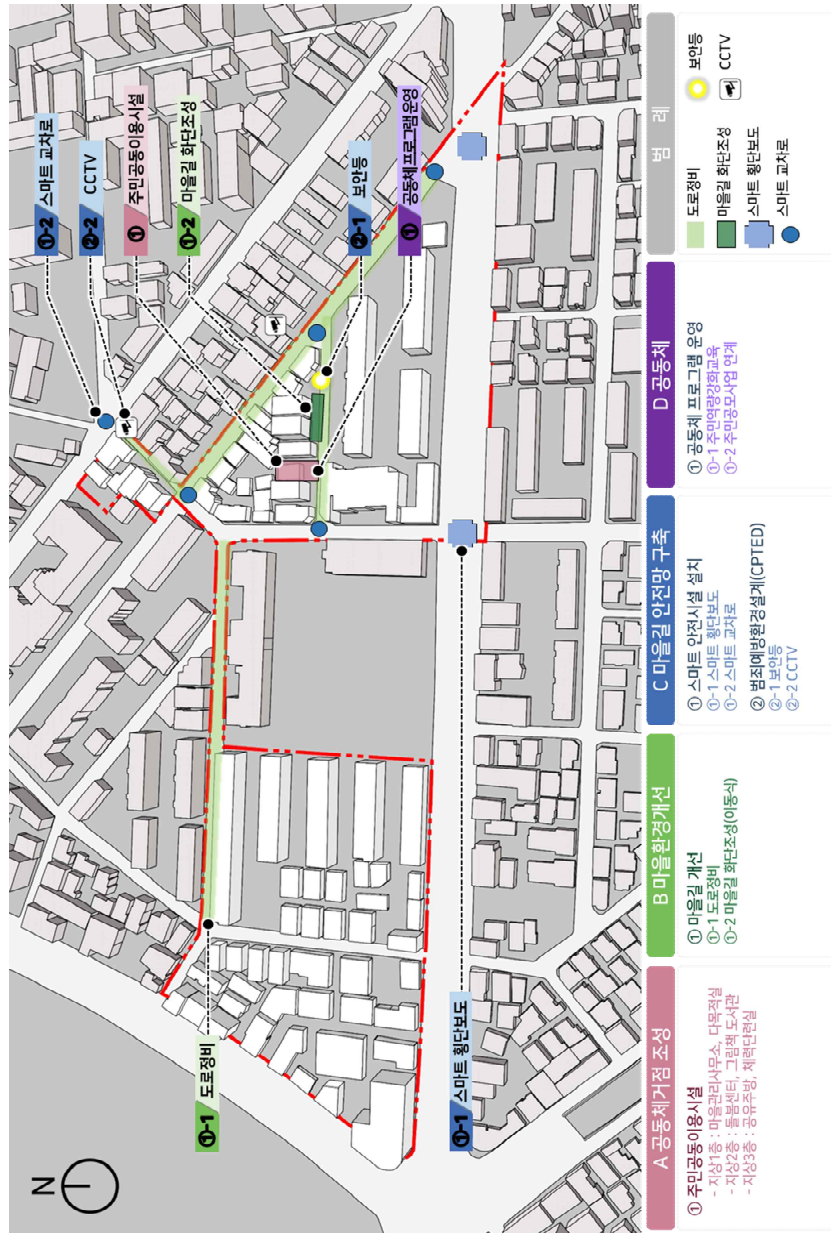
- 스마트 횡단보도 : 스마트 장치가 설치된 횡단보도 조성을 통해 교통환경 개선
- 스마트 교차로 : 학교 앞 주요교차로에 알리미 설치하여 보행안전 및 사고예방

범죄예방환경설계(CPTED)

- 가로등 : 가로등 사각지대에 설치하여 야간시간대 보행환경 개선
- CCTV : CCTV 설치를 통한 범죄예방 및 마을안전 확보방안 구축



[마스터플랜]



○ 주민공동이용시설 건축구상(안)

구 분		주민 공동이용시설 건축구상(안)
개요	대상지	• 도화동 107-19
	대지면적	• 220.9㎡
	규 모	• 지상3층
	건축면적	• 132.4㎡
	연면적	• 300.0㎡
	건폐율/용적률	• 59.93% / 158.44
사업위치도		
	※ 세부사항은 실시설계에 따름	
	층별	용도
	1층	다목적실, 마을관리사무소
	2층	돌봄센터(아동, 청소년), 그림책 도서관
	3층	체력단련실, 공유주방

비용추계서 미첨부 사유서 (제3조제3항 관련)

1. 비용 발생 요인

- 해당없음

2. 미 첨부 근거 규정

- 「인천광역시 미추홀구 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조 제1항 제1호

3. 미 첨부 사유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제15조 규정에 따른 베달마을 주거환경개선사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안)에 대한 안건으로 추가비용이 발생하는 요인은 없음.

4. 작성자

- 도시재생국 도시정비과장 이 재 정