

인천광역시서구

공보는 공문서로서의 효력을 갖는다.



<http://www.seo.incheon.kr/>

선

기관의장

람

제1983호 2026. 3. 10.(화)

차 례

공 고

○인천광역시서구 공고 제629호 신현동 287-58번지 일원 재개발사업 정비계획 수립
및 정비구역 지정(안) 공람 · 공고(정정) ——— 1

인천광역시서구 공고 제2026-629호

신현동 287-58번지 일원 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람·공고(정정)

인천광역시 서구 신현동 287-58번지 일원 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조 제1항 및 제2항에 따라 주민 의견을 청취코자 아래와 같이 공람·공고합니다.

관계 도서는 인천광역시 서구 주택과에 비치하오니 열람하시고 의견이 있는 경우 공람 기간 이내에 서면 또는 전자우편으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

※ 정정사항: 토지이용계획(안) 면적 변경(참조:인천광역시 서구 공고 제2026-595호)

2026. 3. 10.
인천광역시 서구청장

1. 공람 및 의견서 제출 기간: 2026. 3. 9. ~ 2026. 4. 10.
2. 공람 장소: 인천광역시 서구 주택과(서구 서곶로 323, 세민빌딩 3층)
3. 의견서 제출방법 (문의 ☎032-560-4934)
 - 가. 직접 제출: 공람 장소에 서면 제출
 - 나. 이메일 제출: minsoni@korea.kr(스캔본 제출)
4. 공람 내용 : 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

5. 주요내용

가. 정비구역 지정 계획(안)

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
신설	재개발사업	신현동 287-58번지 일원 재개발사업 정비구역	신현동 287-58번지 일원	-	증)78,792.4	78,792.4	

나. 지구단위계획에 대한 결정

① 지구단위계획 구역 결정조서(변경없음)

지정 구분	구역의 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	신현초교 주변 지구단위계획구역	신현동 287-58번지 일원	-	증)78,792.4	78,792.4	

② 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구 성 비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		78,792.4	-	78,792.4	100.0	
주거지역	계	78,792.4	-	78,792.4	100.0	
	제1종일반주거지역	78,792.4	감)78,792.4	-	-	
	제2종일반주거지역	-	증)78,792.4	78,792.4	100.0	

- 용도지역 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	용 도 지 역		면적(㎡)	변 경 사 유	비고
		기 정	변 경			
-	서구 신현동 287-58번지 일원	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	78,792.4	· 신현동 287-58번지 일원에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조에 따른 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립에 따라 토지 이용을 합리화하고 주거환경을 효율적으로 개선·관리하기 위한 용도지역 변경	-

다. 토지이용계획(안)

구분	면적(㎡)	비율(%)
계	78,792.4	100.0
공동주택용지	55,449.2	70.4
정비기반시설	23,343.2	29.6
도로	1,379.6	1.7
주차장	11,549.6	14.7
공원	10,413.9	13.2

라. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설의 설치에 관한 사항

① 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	7	10	국지도로	436	신현동 282	신현동 293-4	일반도로	-	경고 53 ('77.3.11)	
변경	소로	1	7	10	국지도로	37	신현동 287-23	신현동 282-37	일반도로	-	-	선형변경
변경	소로	1	A	10	국지도로	153	신현동 292-21	신현동 293-4	일반도로	-	-	
기정	소로	2	29	8	국지도로	340	신현동 278-36	신현동 283-3	일반도로	-	-	
변경	소로	2	29	8	국지도로	56	신현동 283-12	신현동 283-3	일반도로	-	-	
기정	소로	2	30	8	국지도로	340	신현동 290	신현동 284-20	일반도로	-	-	
변경	소로	2	30	8	국지도로	340	신현동 290	신현동 284-20	일반도로	-	-	선형변경
기정	소로	3	17	6	국지도로	436	신현동 278	신현동 291	일반도로	-	-	
변경	소로	3	17	6	국지도로	190	신현동 287-32	신현동 291	일반도로	-	-	
폐지	소로	3	16	6	국지도로	218	신현동 280	신현동 279-5	일반도로	-	-	노선폐지
폐지	소로	3	19	6	국지도로	230	신현동 288-8	신현동 285-5	일반도로	-	-	노선폐지
기정	중로	1	27	15~20 [20]	보조간선	4,565	광로 2-9	대로 2-29	일반도로	-	'66.11	
변경	중로	1	27	15~23 (23)	보조간선	4,565	광로 2-9	대로 2-29	일반도로	-	"	폭원확장

※ 1) () : 변화폭원, [] : 구역내 폭원

- 도로 변경 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 1-7	소로 1-7	일부 도로 폐지 (B=10.0m, L=37.0m)	정비계획수립에 따른 일부 노선폐지
-	소로 1-A	도로 변경 (B=10.0m, L=153.0m)	소로 1-7 일부 노선폐지로 인한 도로 신설
소로 2-29	소로 2-29	일부 도로 폐지 (B=8.0m, L=56.0m)	정비계획수립에 따른 일부 노선폐지
소로 2-30	소로 2-30	도로 선형변경 (B=8.0m, L=340.0m)	정비계획수립에 따른 도로 선형변경
소로 3-17	소로 3-17	일부 도로 폐지 (B=6.0m, L=190.0m)	정비계획수립에 따른 일부 노선폐지
소로 3-16	-	도로 폐지 (B=6.0m, L=218.0m)	정비계획수립에 따른 노선폐지
소로 3-19	-	도로 폐지 (B=6.0m, L=230.0m)	정비계획수립에 따른 노선폐지
중로 1-27	중로 1-27	도로 확폭 (B=15~20m→15~23m, 증) 3m)	원활한 차량통행을 위한 가감속차로 확보를 위해 도로 폭원 확장

② 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	신현 근린공원	근린공원	신현동 281-32번지 일원	-	증)10,413.9	10,413.9	-	조성 후 무상귀속

- 공원 변경 사유서

도면표 시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	신현 근린공원	· 신설 - 면적: 증)10,413.9㎡	· 「신현동 287-58번지 일원 재개발사업」 정비구역 결정 및 정비계획 수립에 따른 근린공원 신설 (증 10,413.9㎡)

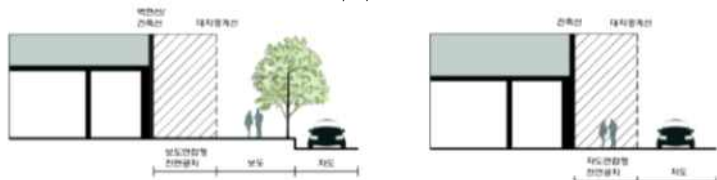
③ 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	2	노외주차장	신현동 286-20번지 일원	-	증)11,549.6	11,549.6	-	조성 후 무상귀속

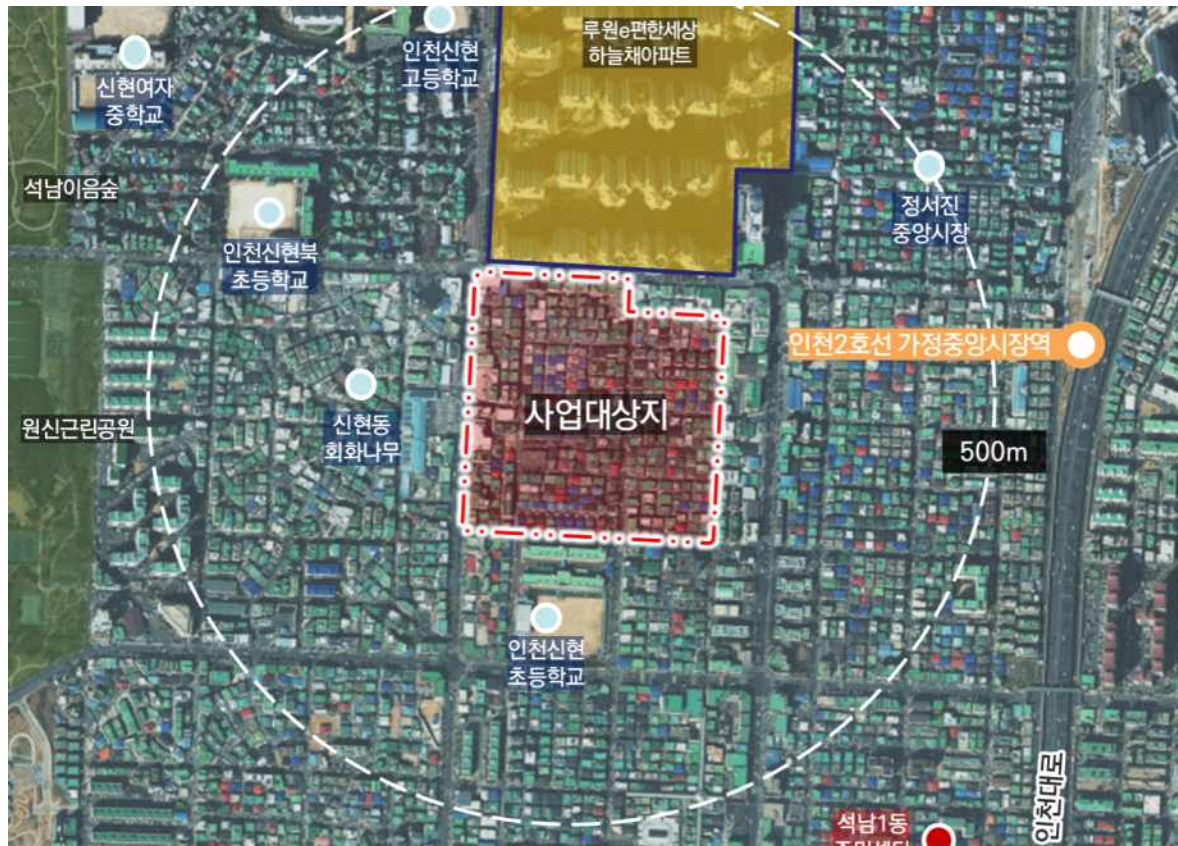
- 주차장 변경 사유서

도면 표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
2	노외주차장	· 신설 - 면적: 증)11,549.6㎡	· 「신현동 287-58번지 일원 재개발사업」 정비구역 결정 및 정비 계획 수립에 따른 거주환경 개선 및 주차문제 해결을 위한 노외주 차장 신설 (증 11,549.6㎡)

마. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률		높이 (m) (최고 층수)	비고																																																												
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한																																																														
신설	신현동 287-58번지 일원 재개발 사업 정비구역	78,792.4	획지1	55,449.2	신현동 287-58번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	60% 이하	250% 이하	250% 이하	116m 이하 (40층 이하)																																																													
주택의 규모 및 규모별 건설비율	□ 공급계획 : 1,366세대 ■ 전체건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>1,366</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="4">85㎡이하</td><td>소계</td><td>1,366</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>40~60㎡이하</td><td>620</td><td>45.4</td><td>-</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>746</td><td>54.6</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> - 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡이하로 건설 ■ 임대주택 건설계획(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>1,342</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">임대</td><td>소계</td><td>70</td><td>5.2</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>40~50㎡이하</td><td>70</td><td>5.2</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">일반분양</td><td>1,448</td><td>94.8</td><td>-</td></tr></table> - 임대주택 : 주택 전체 세대수에서 5~15%이하 (5.2%)											건립규모		세대수	비율(%)	비고	합계		1,366	100.0	-	85㎡이하	소계	1,366	100.0	-	40㎡이하	-	-	-	40~60㎡이하	620	45.4	-	60~85㎡이하	746	54.6	-	85㎡초과		-	-	-	건립규모		세대수	비율(%)	비고	합계		1,342	100.0	-	임대	소계	70	5.2	-	40㎡이하	-	-	-	40~50㎡이하	70	5.2	-	일반분양		1,448	94.8	-
	건립규모		세대수	비율(%)	비고																																																																		
합계		1,366	100.0	-																																																																			
85㎡이하	소계	1,366	100.0	-																																																																			
	40㎡이하	-	-	-																																																																			
	40~60㎡이하	620	45.4	-																																																																			
	60~85㎡이하	746	54.6	-																																																																			
85㎡초과		-	-	-																																																																			
건립규모		세대수	비율(%)	비고																																																																			
합계		1,342	100.0	-																																																																			
임대	소계	70	5.2	-																																																																			
	40㎡이하	-	-	-																																																																			
	40~50㎡이하	70	5.2	-																																																																			
일반분양		1,448	94.8	-																																																																			
용적률 완화 사항	■ 녹색건축물·에너지효율등급, 장수명주택 및 지역업체 참여에 따른 허용용적률 완화 ■ 공공시설등 설치·조성하여 부지제공에 따른 상한용적률 완화																																																																						
건축물의 건축선 등에 관한 계획	■ 건축한계선 : 대지경계부분 6m이격(대상지 북측, 서측) <예시도>  ■ 남북연결 공공보행통로 경계부 건축한계선 지정																																																																						

※ 위치도



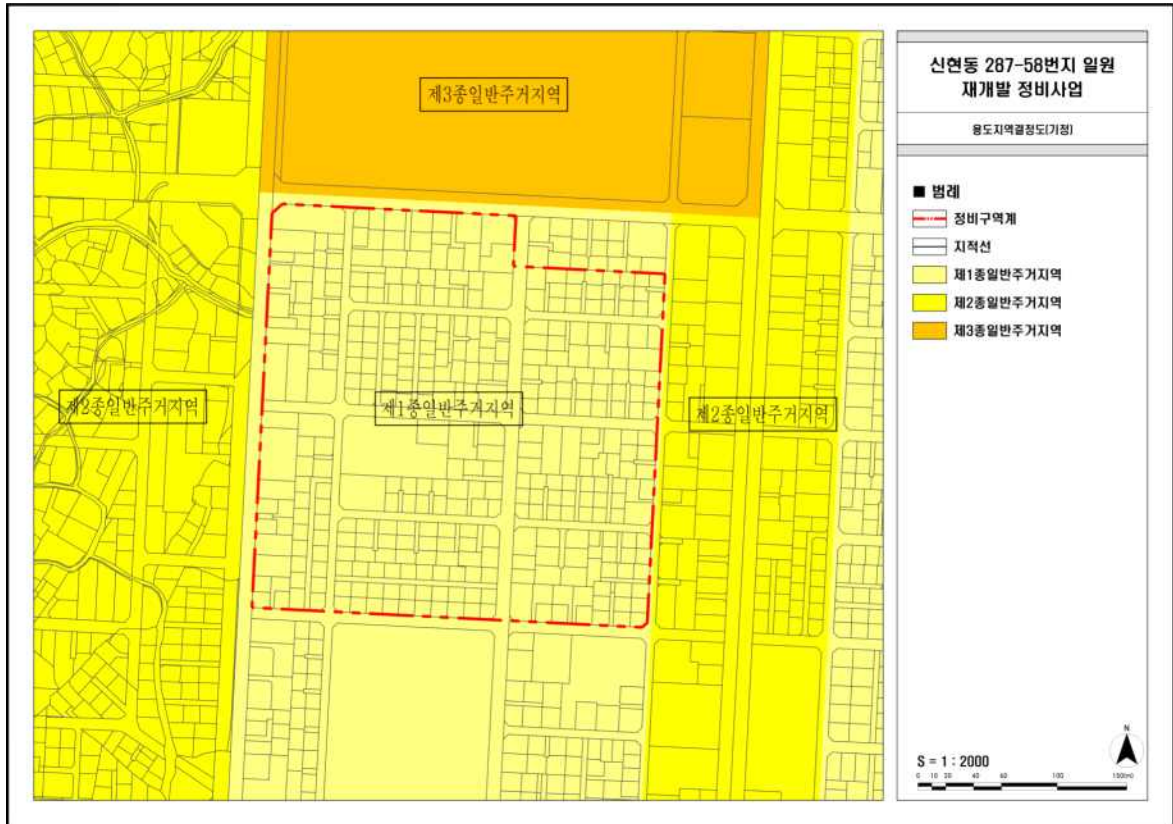
※ 정비구역 결정(안)도



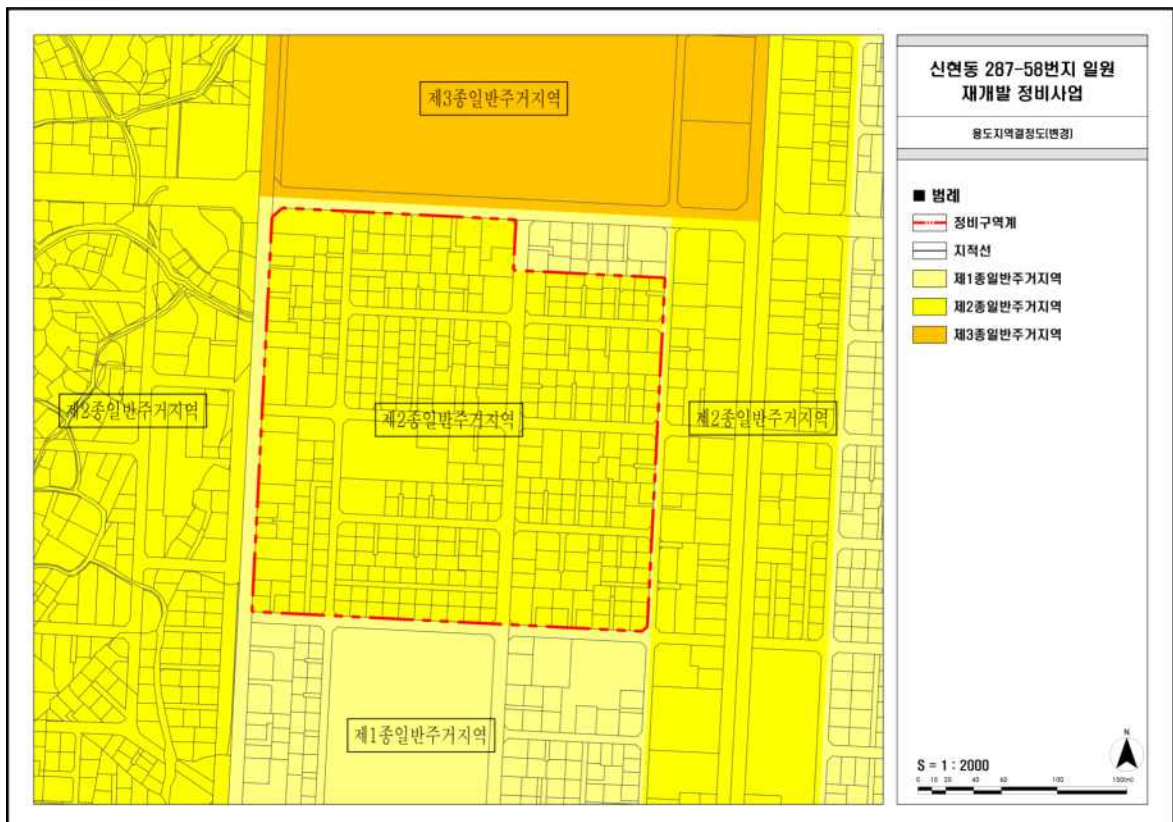
※ 지구단위계획구역 결정(안)도



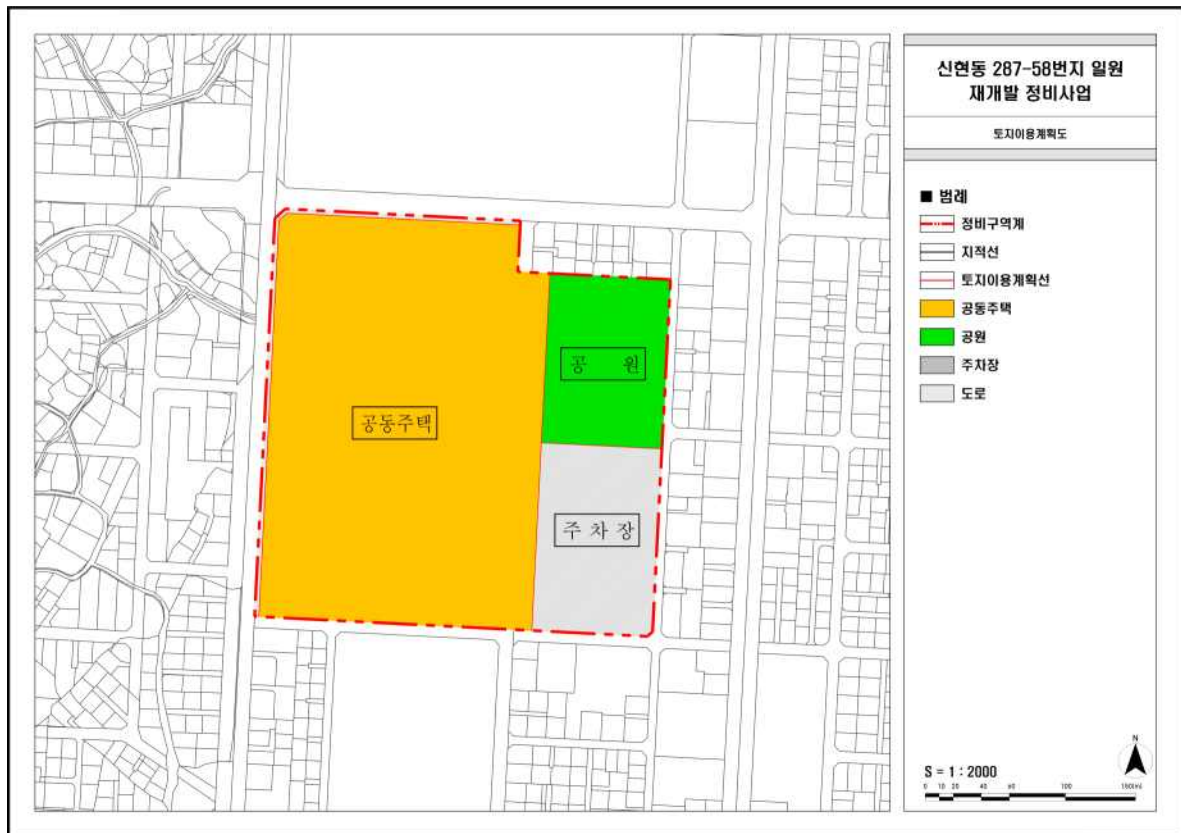
※ 용도지역 결정도(기정)



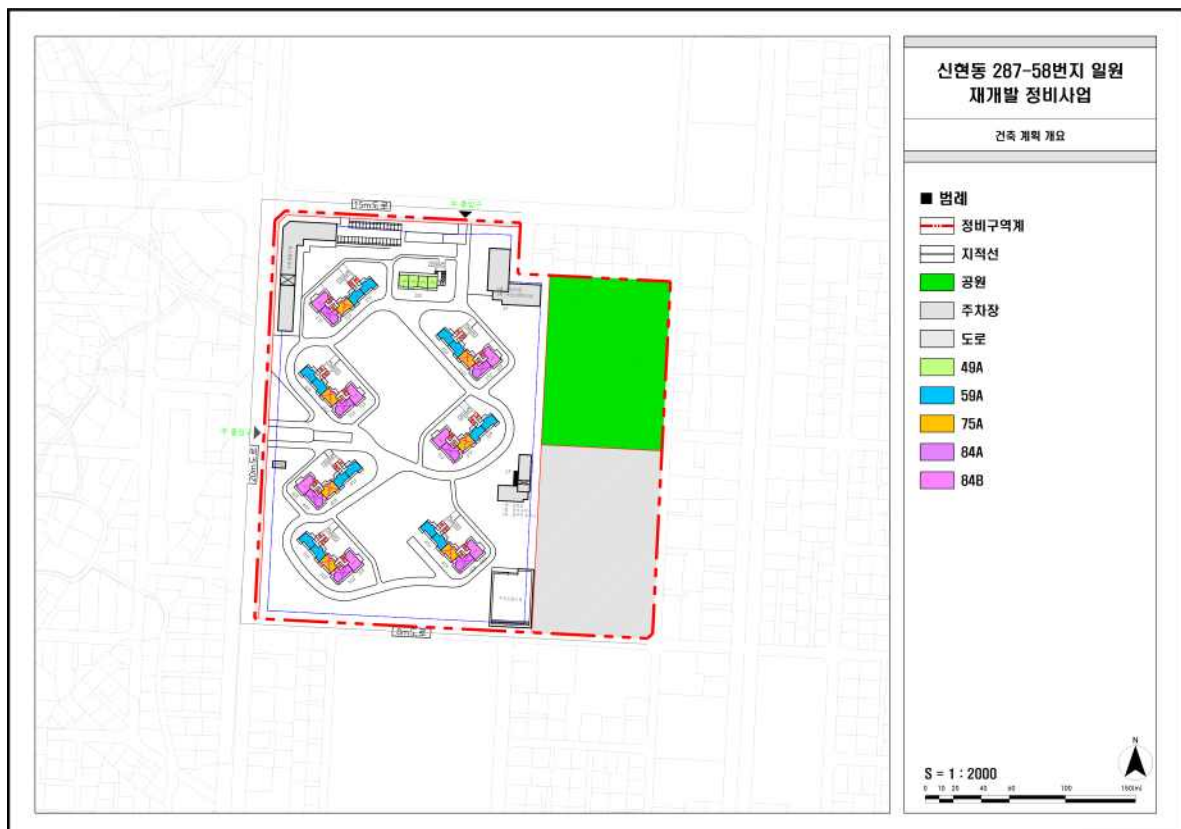
※ 용도지역 결정도(변경)(안)



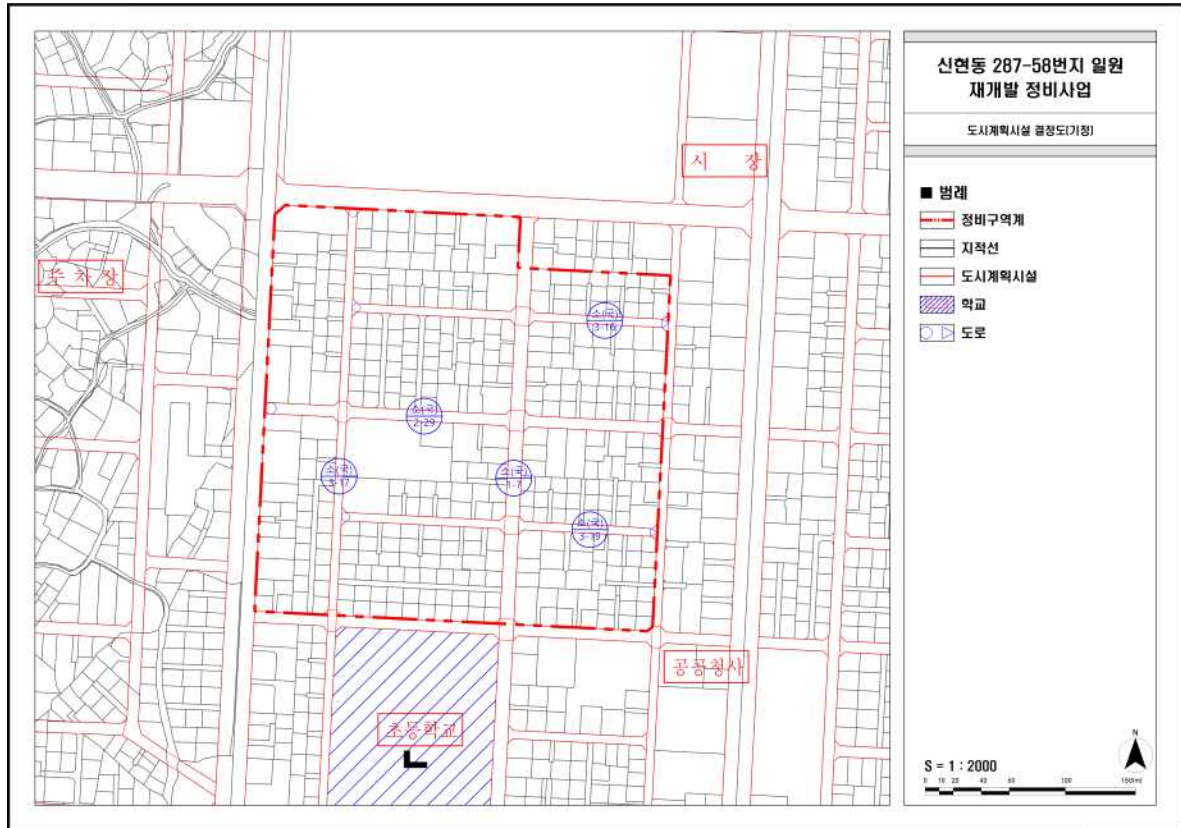
※ 토지이용계획(안)도



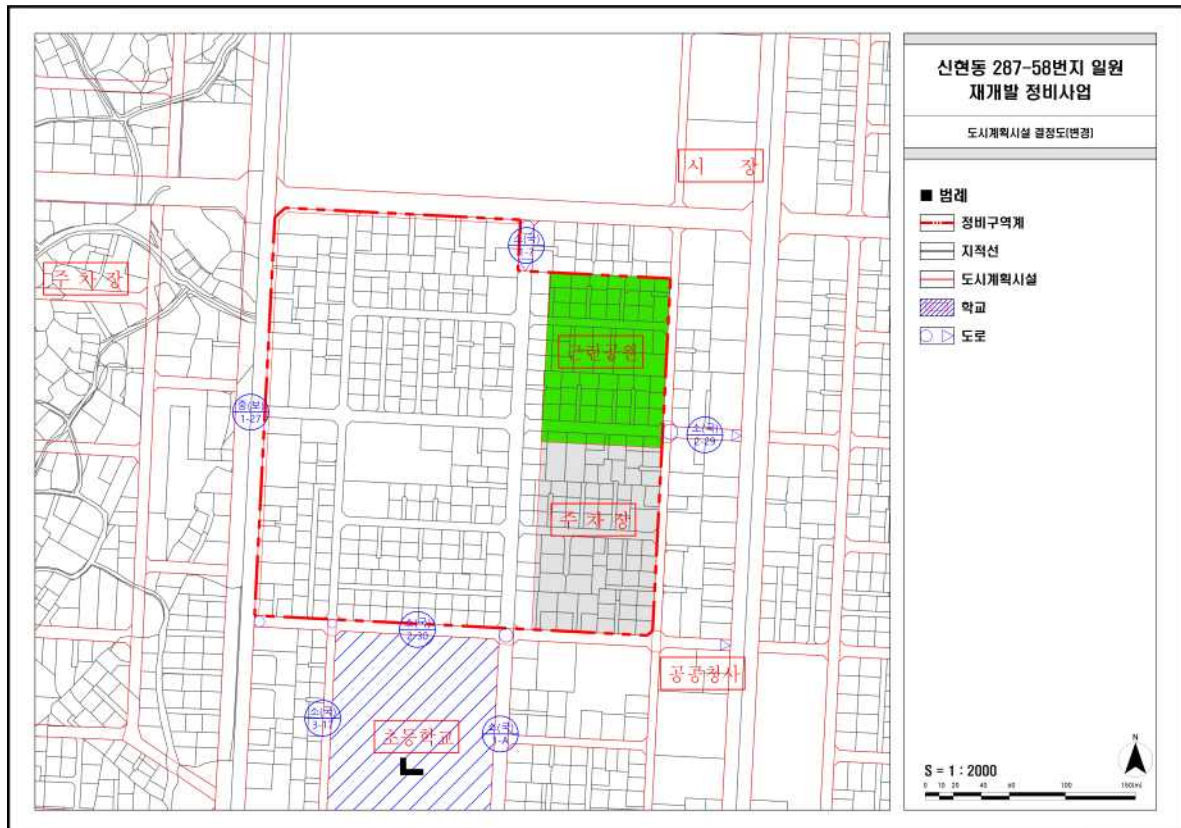
※ 건축배치(안)도



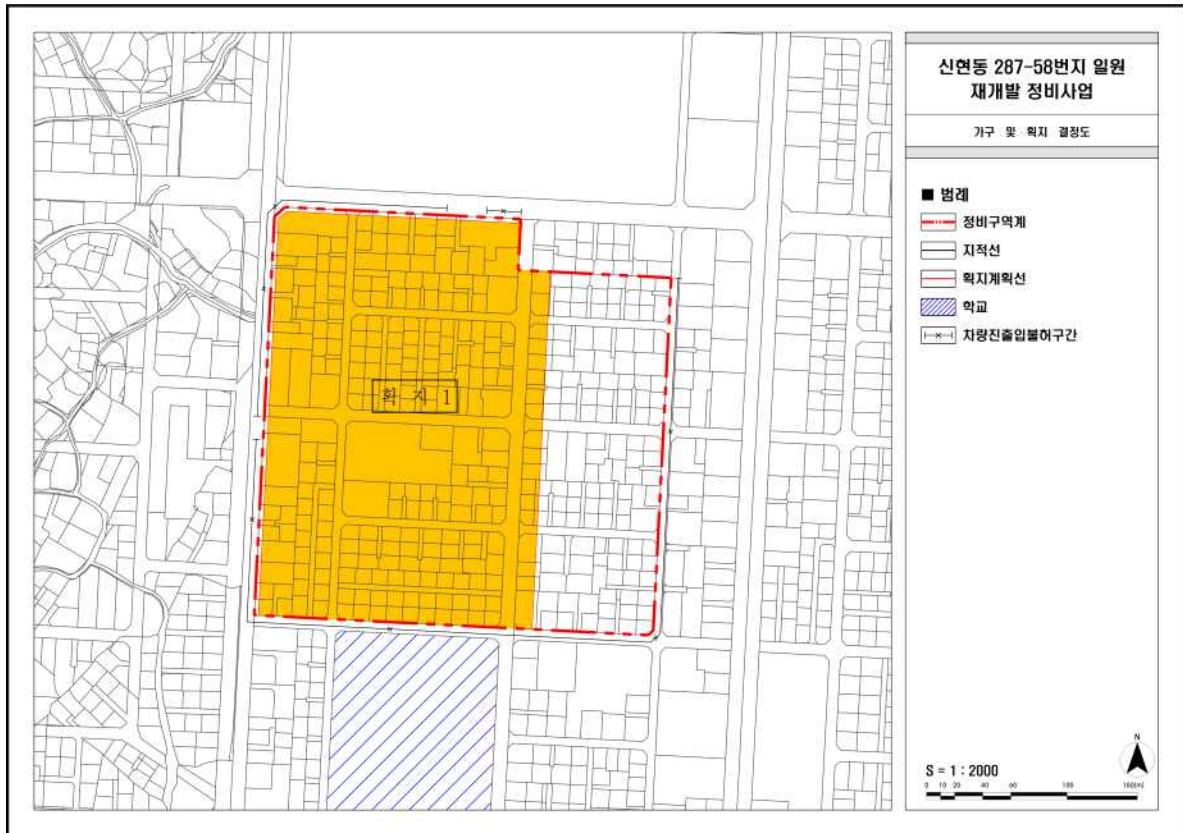
※ 도시계획시설 결정도(기정)



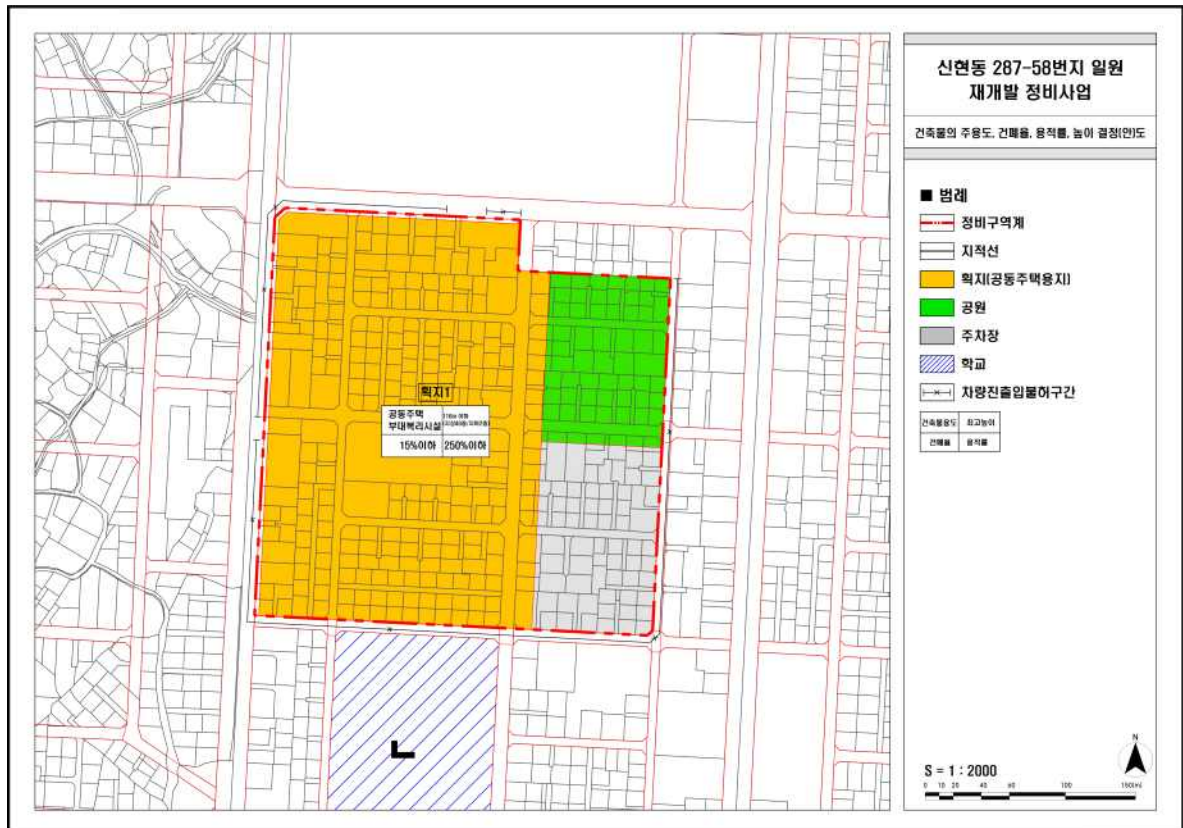
※ 도시계획시설 결정도(변경)(안)



※ 가구 및 획지 규모에 관한 결정(안)도



※ 건축물에 관한 결정(안)도



6. 관계서류 : 공람장소 비치

붙임 공람·공고 주민 의견서 1부. 끝.

신현동 287-58번지 일원 재개발사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람 · 공고 주민 의견서

성 명		전화번호	
주 소			
[의견 내용]			