

신현동287-58번지일원 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정과 지형도면 고시

인천광역시 서해구 신현동287-58번지일원 재개발사업을 『도시 및 주거환경정비법』 제16조 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시하고 『토지이용규제 기본법』 제8조에 따라 지형도면을 아래와 같이 고시합니다.

2026년 7월 16일

인 천 광 역 시 장

I. 정비구역 지정 및 정비계획의 내용

1. 정비사업의 명칭

- 신현동287-58번지일원 재개발사업

2. 정비구역 및 면적

- 정비구역 결정조서

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기정	변경	변경 후	
신설	재개발사업	신현동287-58번지일원 재개발사업 정비구역	신현동 287-58번지 일원	-	증)78,792.4	78,792.4	

○ 정비구역 지정사유서

구분	위 치	면 적 (㎡)	비 고
신설	신현동 287-58번지 일원	78,792.4	·노후된 주거환경의 개선을 위해 정비구역 지정

3. 정비사업의 시행에 관한 계획

가. 정비사업의 시행방법

- 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제2항에 따라 재개발사업은 제74조에 따라
인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나 제69조제2항에 따른
환지로 공급

나. 정비사업의 시행 예정시기

- 정비구역지정 고시 후 5년 이내의 범위 안에 사업시행계획인가

4. 정비구역을 분할하거나 결합하여 시행하는 경우 분할 또는 결합에 관한 계획

: 해당 없음

5. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

○ 비례율 산정

구분	추정치(천원)
총수입(A)	776,538,965
총비용(B)	550,273,319
개발손익 (C=A-B)	226,265,646
종전자산 추정액(D)	224,308,852
추정 비례율 (C/D)	100.87%

구분	종전자산 추정치	주택형	조합원분양가 (천 원)	조합원권리가액 (천 원)	추정분담금(천 원) 부담금(+) 환급금(-)
토지 및 건물	1억원	59형	440,000	100,872	339,128
		80형	576,000		457,128
		84형	605,000		504,128
		94형	657,000		556,128
	2억원	59형	440,000	201,745	238,255
		80형	576,000		374,255
		84형	605,000		403,255
		94형	657,000		455,255
	3억원	59형	440,000	302,617	137,383
		80형	576,000		273,383
		84형	605,000		302,383
		94형	657,000		354,383
	4억원	59형	440,000	403,489	36,511
		80형	576,000		172,511
		84형	605,000		201,511
		94형	657,000		253,511
	5억원	59형	440,000	504,362	-64,362
		80형	576,000		71,638
		84형	605,000		100,638
		94형	657,000		152,638

※ 1) 기준가액(권리가액) = 종전자산 추정액 x 비례율(100.87%)

2) 추정분담금 = 희망 평형의 조합원 분양가 - 기준가액 ('-'이면 환급, '+'이면 부담)

□ 추정분담금 정보에 대한 이해 및 유의사항

- 1) 본 자료는 ‘토지 및 건물’ 과 ‘집합건물’ 을 구분하여 평균적인 종전추정금액을 기준으로 추정분담금을 분석한 것으로 개별 물건별로 차이가 날 수 있음
- 2) 본 자료는 재개발 추진여부에 대한 주민의견조사를 위하여 종전자산 추정액, 종후자산 추정액은 실거래가, 공시가격, 인근 시세 등을 참고하여 개략적으로 추정한 것으로 감정평가한 것이 아닌 바, 감정평가금액과 달라질 수 있으며, 본 추정치가 감정평가에 활용되는 것은 아님
- 3) 향후 정비계획 수립 시 개별추정분담금이 변동될 수 있음

6. 용도지역·지구 변경에 관한 계획

가. 용도지역

○ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구 성 비(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
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 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위 치	용 도 지 역		면적(㎡)	변 경 사 유	비고
		기 정	변 경			
-	서해구 신현동 287-58번지 일원	제1종 일반주거 지역	제2종 일반주거 지역	78,792.4	·신현동 287-58번지 일원에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조에 따른 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립에 따라 토지이용을 합리화하고 주거환경을 효율적으로 개선·관리하기 위한 용도지역 변경	-

나. 용도구역 : 해당없음

7. 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
계	78,792.4	100.0	
공동주택용지	55,449.2	70.4	
정비기반시설	23,343.2	29.6	
도로	1,379.7	1.7	
공원	10,413.9	13.2	의무시설면적 4,092.0㎡
주차장	11,549.6	14.7	

8. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설(도로)

○ 도로 총괄표

류 별		합 계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합 계	기 정	6	1,564 (7,965)	9,241 (56,604)	1	246 (5,001)	2,413 (39,896)	2	624 (2,080)	2,388 (11,105)	3	731 (884)	4,440 (5,603)
	변 경	2	454 (6,704)	1,380 (48,743)	1	280 (4,755)	845 (38,328)	1	174 (1,796)	535 (9,252)	-	- (153)	- (1,163)
광로		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	기 정	-	- (5,965)	- (40,663)	-	- (4,565)	- (35,460)	-	- (1,400)	- (5,203)	-	-	-
	변 경	2	454 (5,965)	1,380 (42,043)	1	280 (4,565)	845 (36,305)	1	174 (1,400)	535 (5,738)	-	-	-
소로	기 정	6	1,564 (2,000)	9,241 (15,941)	1	399 (436)	2,413 (4,436)	2	314 (680)	2,388 (5,902)	3	731 (884)	4,440 (5,603)
	변 경	-	- (739)	- (6,700)	-	- (190)	- (2,023)	-	- (396)	- (3,514)	-	- (153)	- (1,163)

※ ()는 구역 외 포함되는 연장 및 면적임

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	27	15~20 [20]	보조 간선	4,565 (-)	광로 2-9	대로 2-29	일반 도로	-	'66.11	
변경	중로	1	27	15~23 (23)	보조 간선	4,565 (280)	광로 2-9	대로 2-29	일반 도로	-	-	대상지 내부 3m 확장
기정	중로	2	37	15 [15]	보조 간선	1,400 (-)	대로 1-26	중로 1-27	일반 도로	-	건고658 (68.10.23)	
변경	중로	2	37	15~18 (18)	보조 간선	1,400 (174)	대로 1-26	중로 1-27	일반 도로	-	-	대상지 내부 3m 확장
기정	소로	1	7	10	국지 도로	436 (399)	신현동 282	신현동 293-4	일반 도로	-	경고 53 (77.3.11)	
변경	소로	1	7	10	국지 도로	37 (-)	신현동 287-23	신현동 282-37	일반 도로	-	-	선형변경
신설	소로	1	10	10	국지 도로	153 (-)	신현동 292-21	신현동 293-4	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	29	8	국지 도로	340 (284)	신현동 278-36	신현동 283-3	일반 도로	-	-	
변경	소로	2	29	8	국지 도로	56 (-)	신현동 283-12	신현동 283-3	일반 도로	-	-	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	30	8	국지 도로	340 (30)	신현동 290	신현동 284-20	일반 도로	-	-	
변경	소로	2	30	8	국지 도로	340 (-)	신현동 290	신현동 284-20	일반 도로	-	-	선형변경
기정	소로	3	17	6	국지 도로	436 (283)	신현동 278	신현동 291	일반 도로	-	-	
변경	소로	3	17	6	국지 도로	153 (-)	신현동 287-32	신현동 291	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	16	6	국지 도로	218 (218)	신현동 280	신현동 279-5	일반 도로	-	-	노선폐지
폐지	소로	3	19	6	국지 도로	230 (230)	신현동 288-8	신현동 285-5	일반 도로	-	-	노선폐지

※ () : 변화폭원 및 구역내 도로 연장, [] : 구역내 폭원

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 1-7	소로 1-7	·연장 변경 - 당초 : 436m - 변경 : 37m (감 399m) ·종점 변경	·정비계획 수립에 따른 도로 연장 변경 및 종점 변경
-	소로 1-10	·도로 신설 - B=10.0m, L=153.0m	·소로 1-7 부분 해제에 따른 도로 신설
소로 2-29	소로 2-29	·연장 변경 - 당초 : 340m - 변경 : 56m (감 284m) ·시점 변경	·정비계획 수립에 따른 도로 연장 변경 및 시점 변경
소로 2-30	소로 2-30	·선형 변경	·정비계획 수립에 따른 도로 선형 변경
소로 3-17	소로 3-17	·연장 변경 - 당초 : 436m - 변경 : 153m (감 283m) ·시점 변경	·정비계획 수립에 따른 도로 연장 변경 및 시점 변경
소로 3-16	-	·시설 폐지	·정비계획 수립에 따른 노선 폐지
소로 3-19	-	·시설 폐지	·정비계획수립에 따른 노선 폐지
중로 1-27	중로 1-27	·일부 폭원 확장 - 당초 : 15~20m - 변경 : 15~23m (증 3m)	·정비계획 수립에 따른 차량교통 수요 증가에 대응하 기 위하여 가감속차로 확보 등을 고려한 도로 일부 폭원 확장
중로 2-37	중로 2-37	·일부 폭원 확장 - 당초 : 15m - 변경 : 15~18m (증 3m)	·정비계획 수립에 따른 차량교통 수요 증가에 대응하 기 위하여 가감속차로 확보 등을 고려한 도로 일부 폭원 확장

나. 도시계획시설(주차장)

○ 주차장 결정조서

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

○ 주차장 결정 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	노외주차장	·신설 - 면적: 증)11,549.6㎡	·정비계획 수립에 따른 노외주차장 신설

다. 도시계획시설(공원)

○ 공원 결정조서

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

○ 공원 결정 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	신현 근린공원	·신설 - 면적: 증)10,413.9㎡	·정비계획 수립에 따른 근린공원 신설

9. 공동이용시설 설치계획

구 분	계 획	비 고
신 설	· 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준수하여 계획	

10. 현금납부에 관한 사항 : 해당 없음

11. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주
신규	신현동 287-58번지 일원 재개발사업 정비구역	78,792.4	-	-	신현동 287-58번지 일원	366	-	-	366	-

12. 가구 또는 획지에 관한 계획

결 정	가구 번호	면적(㎡)	획 지		시행구역 분할계획	비 고
			위 치	면적(㎡)		
합계		55,449.2		55,449.2		
신규	획지1	55,449.2	신현동 287-58번지 일원	55,449.2	-	

13. 건축물에 관한 계획

가. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

구분	구역 구분		획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신설	신현동 287-58번지 일원 재개발 사업	78,792.4	획지1	55,449.2	신현동 287-58번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	20 이하	250 이하	95m 이하 (32층 이하)
주택의 규모 및 건설 비율			·건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설						

나. 용적률 완화 계획

구분	산정식	적용
용적률 완화 기준 적용	· 기준용적률 : 180.00%	180.0%
	· 허용용적률 완화 : 20% - 녹색건축 인증 최우수 등급(10%) - 장수명 주택 인증 우수 등급(5%) - 지역업체 참여비율(5%)	200.0%
	· 상한용적률 완화 : 50% = 허용용적률 + [1.5 × (공공시설등 부지제공 면적/공공 시설등 부지 제공·확보 후 면적) × 기준용적률] = 200 + [1.5 × (14,101.9/55,449.2) × 180] = 268.7% (단, 상한용적률 250%까지 적용) ※ 공공시설등 부지제공 면적 = 계획 기반시설 면적(23,343.2㎡) - 기존 도시계획시설면적(9,241.3㎡) = 14,101.9㎡ ※ 공공시설등 부지 제공·확보 후 면적 = 전체 구역면적(78,792.4㎡) - 공공시설등 부지제공면적(23,343.2㎡) = 55,449.2㎡	250.0%

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	항 목	위 치	계 획 내 용	비 고
신설	건축 한계선	획지1	·대지경계선으로부터 6m 후퇴	

14. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 신현동 287-58번지 일원구역 주택수급계획

구 분	현 황			계 획	비 고
	소 계	가 옥 주	세 입 자		
세대수	528	-	-	1,364	

나. 주변지역 주택수급계획

구 분	개발방식	면 적 (㎡)	건 폐 율 (%)	용 적 륜 (%)	높 이 (m)	계 획세대수 (세대)	추진현황	비 고
공원마을	소규모 재건축사업	3,033.3	35.63	249.96	55.8	91	착공	
인천 석남 어울림센터 행복 주택	도시재생사업	2,975.8	58.86	248.16	-	110	착공	
인천 석남 거북이기지 행복주택	도시재생사업	2,224.3	59.38	229.61	-	58	착공	

15. 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제 65조(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 준용), 동법 시행령 제54조(손실보상 등)에 근거하여 대책 수립

구 분	계 획 내 용
주거 세입자	·주거이전비 (가구원수에 따라 4개월분의 명목 가계지출비) - 구역지정을 위한 공람공고일 현재 또는 3개월 이상 거주 - 무허가 건축물 세입자는 구역지정을 위한 공람공고일 당시 1년 이상 거주 ·동산 이전비(이사비)

16. 임대주택 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 관련 법령 및 국토교통부 고시 제2024-26호 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」, 인천광역시고시 제2020-339호 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」, 「2030 인천광역시 도시 및 주거환경 정비기본계획」을 반영하여 계획

구 분	계 획 내 용
임대주택 건설에 관한 사항	·건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 임대주택(공공임대주택)으로 건설 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전 용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설

17. 임대주택을 민간임대주택으로 계획하는 경우에 관한 사항 : 해당없음

18. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 기존 수목의 보전·이식 등을 위하여 「인천광역시 녹지보전 및 녹화추진에 관한 조례」 제30조에 따라 수립한 나무은행 운영계획은 사업시행계획인가 신청 시 세부적인 협의 진행

구 분	계 획 내 용
현황 분석	·단지 내 도로변 조경수목을 제외하고, 보호수목은 없음
기존 수목 활용계획	·본 사업대상지에 발생하는 훼손수목은 대부분 조경수목으로 이식가치가 낮으나 일부는 대상지 내 공원 및 조경녹지 조성시 이식하여 재활용하는 것이 적합할 것으로 사 료됨 ·이식이 가능하고 수형이 우수한 수목을 선별하여 나무은행에 보전
향후 계획	·세부사항은 사업시행 시 수목현황 및 활용계획서를 제출하여 재활용 등에 관하여 협 의하겠음

19. 구역 내 한옥 등 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
: 해당없음

20. 도시경관·환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 도시경관·환경보전 및 재난방지 계획

구 분		계 획 내 용
도시 경관	토지 이용	·주변의 토지이용계획을 고려한 적합한 계획수립으로 개발 실현성 확보 ·역세권 및 주변개발에 부합하는 계획으로 효용성 제고 ·단지내 근린공원과 연계된 효율적인 토지이용계획 마련
	배치 규모 등	·대로변으로 낮아지는 건축배치로 위화감 완화 ·향과 바람길 확보를 고려한 주동배치로 개방감 형성 ·대로변에 스트리트형 상가배치로 가로활성화 도모 ·인접 대단지 아파트인 하늘채아파트와 연계된 주동배치계획 ·신현초등학교의 교육환경 및 연계성을 고려
	외부 공간 계획	·가로변 공개공지 등 휴게공간 조성하여 진입부의 활력 제고 ·개방감 있고 친환경적인 단지내 근린공원 조성에 노력
환경 보전	자연 환경	·대상지의 지형 및 주변지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거 환경 도모
	생활 환경	·대기, 수질, 폐기물, 소음·진동 등 주요 예상지점에 대한 환경영향분석, 예측 및 저감방안을 수립 후 사업 시행
	사회· 경제 환경	·친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리활동을 강화하여 지역주민의 민원발생 최소화 ·민원다수 발생지역에 대하여 주민홍보를 실시하고, 해체작업 등 소음발생 공정 전 주변지역 안내문 설치 등을 통한 사전고지
재난 방지	화재	·지구내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립
	수해	·우수유역을 검토하여 지구주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립
	교통	·재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 ·단지내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 ·진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 ·수신호 능력이 있으며 교통정리 가능한 교통 신호수 필히 배치하고, 공사 관련 사전 홍보를 통해 교통량 분산 조치 및 민원 예방 ·야간 식별장치(싸인보드, 원카, 데리네이터 등) 등 도로공사장 교통관리지침(국토교통부)에 의거하여 안전시설물 충분히 설치 ·공사 중, 필히 보행로 확보, 횡단보도 주변 및 부도로측 진·출입 시거 확보하여 보행자 안전 조치 ·교통안전 확보를 위해 공사 차량이 어린이 보호구역 및 이면도로를 우회할 수 있는 동선 계획을 마련

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 생태 환경	토양 및 지형	토양오염 저감	○ ·토양오염우려기준 만족공사 시 토양오염물질 발생 가능	·폐유 보관소 설치	
		지형변화 최소화	○ ·지형변동 및 절성토 최소화	·지형에 순응한 계획 수립	
		생태 면적률	○ ·계획대상지 면적의 30% 이상 계획 수립	·계획대상지 면적의 30% 이상 계 획	
	물순환	오수 발생 저감	○ ·공사 시 토사유출 발생 ·운영 시 오수발생	·가배수로 및 침사지 설치 ·오수관 및 오수맨홀을 이용하여 전량 오수관로에 연결한 뒤, 주변 지역을 고려한 오수처리 계획 수 립	
	생태자연도 국토환경성 평가지도 토지피복도	보전가치 높은 지역 보호	○ ·생태자연도 3등급 ·국토환경성평가도 5등급	·환경친화적 토지이용계획 수립	
생활 환경	기상· 에너지	에너지 절약 계획수립	○ ·기상에 영향 경미 ·에너지 절약형 건축물 설계기법 등 적용	·청정연료 및 에너지 절감방안 계 획	
	대기질	비산먼지 발생억제	○ ·공사 시 비산먼지 발생	·세륜·측면살수시설 설치·운용 ·살수차량 운용 및 방진망 설치	
	친환경적 자원순환	폐기물 처리	○ ·공사 시 건설폐기물 발생 ·투입장비에 의한 폐유 발생 ·운영 시 생활폐기물 발생	·건설폐기물 배출사업자의 재활용 지침을 준용하여 처리 ·생활폐기물 인천광역시 처리계획 에 의거 처리	
	소음· 진동	소음· 진동 기준	○ ·공사 시 건설장비 등에 의한 소 음 발생 ·운영 시 도로교통소음발생	·공사 중 가설방음판넬 설치 ·계획대상지 경계로 소음저감방안 수립	

다. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 : 해당없음

21. 교통처리 및 동선계획

구 분	계 획 내 용
주변가로 및 교차로	·사업지 주변 4개 신호교차로 신호주기 최적화 방안 제시
진출입 동선	·사업지 주출입구 신설 후 신호교차로 운영방안 수립
	·사업지 부출입구 신설 후 신호교차로 운영방안 수립
	·염곡로 및 원창로변 B=3.0m 전면 Set-back 후 1개 차로 추가 설치 - B=3.0m, L=457.0m
대중교통 및 보행	·염곡로 및 원창로변 보도 설치(B=2.5m)
	·보행동선 단절지점 횡단보도 설치
주차	·주차설치계획 - 법정주차대수 : 1,485대 - 주차수요대수 : 1,587대(2036년, 원단위법) - 추후 구체적인 건축계획 수립시 법정주차 및 주차수요대수를 충족하는 계획주차대수 확보 필요
	·사업지내 노외주차장 설치(부지면적의 14.7%)
교통안전 및 기타	·사업지 주변 어린이 통학로 보호구역 개선대책 수립 - 어린이보호구역 표지판, 노란색 횡단보도 설치
	·사업지 인접 도로변 안전휀스 설치
	·사업지 진출입 신설교차로 고원식 교차로 설치
	·사업지 주변 과속예상지점 과속방지턱 설치
	·사업지 주변 교통안전표지판 설치

22. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
사업시행시	· 대기질, 소음 및 진동대책 - 공사장 및 진입도의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사시 저감대책 수립 - 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구 주변 경계부에 가설방음 판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과 후 및 방학기간 등을 활용하여 주변 학교의 학습에 영향을 최소화 함 · 보행안전대책 - 사업구역 외곽으로 공사 중 안전펜스를 설치하여 외부 차단함으로 보행의 영향은 없으나, 학생 및 주민 등 보행안전을 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전 대책 수립 후 사업을 시행
사업완료시	· 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시)을 사용 및 설치와 교통안전 시설을 설치하여 학생 등 보행통행의 안전을 기할 계획임

23. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 정비구역에 대한 지속적인 관리로 청소년 탈선 등 범죄 장소로 사용되거나 재해 위험에 노출되지 않도록 사전 예방
- 단지 설계 시 건축물 배치, 출입구 위치 등 물리적 환경 요소를 통해 주거지에서 발생하는 우발적인 범죄 등 최소화

구 분	계 획 내 용
추진위/조합 설립 ~ 착공 전	· 펜스 설치 및 유지·관리 · 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 · 방범용 CCTV 설치 운영
착공 ~ 공사 완료	· 「건설산업기본법」, 「건설기술진흥법」, 「건축법」, 「산업안전보건법」 등 관계 규정 준수 안전 시공 · 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상
범죄예방설계 적용	· 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 · 무인택배함 동당 1개소 설치 · 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 · 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)

24. 기타 사항에 관한 계획

가. 순부담 계획

- 1) 공동주택 건립 관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침(2018.11.) 준용
- 2) 부담비율(공공시설 + 기반시설)

○ 도로, 공원, 주차장 등은 조성하여 기부채납하는 경우에 한함

구 분	순부담률	비 고
용도지역 상향 시	·1단계 상향 시 10% 이상 ·2단계 상향 시 20% 이상	·순부담(공공시설 및 기반시설 기부채납)을 의미함

3) 순부담률 산정

○ 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 종상향시 순부담기준은 면적의 10%이며, 대상지의 순부담률은 10.0%로, 기준을 충족함

○ (기부채납 총면적-법정으로 확보할 의무시설 면적-무상양여 대상면적) / 용도지역 상향면적

$$= (23,343.2\text{m}^2 - 4,092.0\text{m}^2 - 11,371.3\text{m}^2) / 78,792.4\text{m}^2 = 10.0\%$$

구역지정전	변경	구역면적		순부담		의무 순부담 면적
계		당초면적(㎡)	변경면적(㎡)	면적(㎡)	비율(%)	
제1종일반	제2종일반	78,792.4	78,792.4	7,879.9	10.0	7,879.3㎡
합계		78,792.4	78,792.4	7,879.9	-	

구분	면적(㎡)	비고
용도지역 상향면적(D)	78,792.4	제1종일반→제2종일반
기부채납 총면적(A)	23,343.2	도로, 주차장, 공원
법정의무시설 확보면적(B)	4,092.0	공원·녹지 의무확보기준 (세대당 3㎡)
국공유지 무상양여 면적(C)	11,371.3	-
순부담면적 (E=A+B-C)	7,879.9	-
순부담률 (F=E/D*100)	10.0% ≥ 10.0%(기준)	

II. 지구단위계획에 관한 내용

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

○ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신설	신현동287-58번지일원 재개발사업 지구단위계획구역	신현동 287-58번지 일원	-	증) 78,792.4	78,792.4	

○ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	도면 표시번호	구역명	변경내용	변경사유
신설	-	신현동287-58번지일원 재개발사업 지구단위계획구역	지구단위계획구역 신설 면적: 78,792.4㎡	·신현동287-58번지일원 재개발 정비 구역 지정에 따른 체계적 관리를 위해 지구단위계획구역 결정

2. 지구단위계획에 관한 결정

가. 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 용도지역

○ 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 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위 치	용 도 지 역		면적(㎡)	변 경 사 유	비고
		기 정	변 경			
-	서해구 신현동 287-58번지 일원	제1종 일반주거 지역	제2종 일반주거 지역	78,792.4	·신현동 287-58번지 일원에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조에 따른 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립에 따라 토지이용을 합리화하고 주거환경을 효율적으로 개선·관리하기 위한 용도지역 변경	-

2) 용도구역 : 해당없음

나. 기반시설의 배치와 규모에 대한 도시관리계획 결정조서

1) 도시계획시설(도로)

○ 도로 총괄표

류 별		합 계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합 계	기 정	6	1,564 (7,965)	9,241 (56,604)	1	246 (5,001)	2,413 (39,896)	2	624 (2,080)	2,388 (11,105)	3	731 (884)	4,440 (5,603)
	변 경	2	454 (6,704)	1,380 (48,743)	1	280 (4,755)	845 (38,328)	1	174 (1,796)	535 (9,252)	-	- (153)	- (1,163)
광로		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중 로	기 정	-	- (5,965)	- (40,663)	-	- (4,565)	- (35,460)	-	- (1,400)	- (5,203)	-	-	-
	변 경	2	554 (5,965)	1,380 (42,043)	1	280 (4,565)	845 (36,305)	1	174 (1,400)	535 (5,738)	-	-	-
소 로	기 정	6	1,564 (2,000)	9,241 (15,941)	1	399 (436)	2,413 (4,436)	2	314 (680)	2,388 (5,902)	3	731 (884)	4,440 (5,603)
	변 경	-	- (739)	- (6,700)	-	- (190)	- (2,023)	-	- (396)	- (3,514)	-	- (153)	- (1,163)

※ ()는 구역 외 포함되는 연장 및 면적임

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	27	15~20 [20]	보조 간선	4,565 (-)	광로 2-9	대로 2-29	일반 도로	-	'66.11	
변경	중로	1	27	15~23 (23)	보조 간선	4,565 (280)	광로 2-9	대로 2-29	일반 도로	-	-	대상지 내부 3m 확장
기정	중로	2	37	15 [15]	보조 간선	1,400 (-)	대로 1-26	중로 1-27	일반 도로	-	건고658 (68.10.23)	
변경	중로	2	37	15~18 (18)	보조 간선	1,400 (174)	대로 1-26	중로 1-27	일반 도로	-	-	대상지 내부 3m 확장
기정	소로	1	7	10	국지 도로	436 (399)	신현동 282	신현동 293-4	일반 도로	-	경고 53 (77.3.11)	
변경	소로	1	7	10	국지 도로	37 (-)	신현동 287-23	신현동 282-37	일반 도로	-	-	선형변경
신설	소로	1	10	10	국지 도로	153 (-)	신현동 292-21	신현동 293-4	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	29	8	국지 도로	340 (284)	신현동 278-36	신현동 283-3	일반 도로	-	-	
변경	소로	2	29	8	국지 도로	56 (-)	신현동 283-12	신현동 283-3	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	30	8	국지 도로	340 (30)	신현동 290	신현동 284-20	일반 도로	-	-	
변경	소로	2	30	8	국지 도로	340 (-)	신현동 290	신현동 284-20	일반 도로	-	-	선형변경
기정	소로	3	17	6	국지 도로	436 (283)	신현동 278	신현동 291	일반 도로	-	-	
변경	소로	3	17	6	국지 도로	153 (-)	신현동 287-32	신현동 291	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	16	6	국지 도로	218 (218)	신현동 280	신현동 279-5	일반 도로	-	-	노선폐지
폐지	소로	3	19	6	국지 도로	230 (230)	신현동 288-8	신현동 285-5	일반 도로	-	-	노선폐지

※ () : 변화폭원 및 구역내 도로 연장, [] : 구역내 폭원

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
소로 1-7	소로 1-7	·연장 변경 - 당초 : 436m - 변경 : 37m (감 399m) ·종점 변경	·정비계획 수립에 따른 도로 연장 변경 및 종점 변경
-	소로 1-10	·도로 신설 - B=10.0m, L=153.0m	·소로 1-7 부분 해제에 따른 도로 신설
소로 2-29	소로 2-29	·연장 변경 - 당초 : 340m - 변경 : 56m (감 284m) ·시점 변경	·정비계획 수립에 따른 도로 연장 변경 및 시점 변경
소로 2-30	소로 2-30	·선형 변경	·정비계획 수립에 따른 도로 선형 변경
소로 3-17	소로 3-17	·연장 변경 - 당초 : 436m - 변경 : 153m (감 283m) ·시점 변경	·정비계획 수립에 따른 도로 연장 변경 및 시점 변경
소로 3-16	-	·시설 폐지	·정비계획 수립에 따른 노선 폐지
소로 3-19	-	·시설 폐지	·정비계획수립에 따른 노선 폐지
중로 1-27	중로 1-27	·일부 폭원 확장 - 당초 : 15~20m - 변경 : 15~23m (증 3m)	·정비계획 수립에 따른 차량교통 수요 증가에 대응하기 위하여 가감속차로 확보 등을 고려한 도로 일부 폭원 확장
중로 2-37	중로 2-37	·일부 폭원 확장 - 당초 : 15m - 변경 : 15~18m (증 3m)	·정비계획 수립에 따른 차량교통 수요 증가에 대응하기 위하여 가감속차로 확보 등을 고려한 도로 일부 폭원 확장

2) 도시계획시설(주차장)

○ 주차장 결정조서

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

○ 주차장 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	노외주차장	·신설 - 면적: 증)11,549.6㎡	·정비계획 수립에 따른 노외주차장 신설

2) 도시계획시설(공원)

○ 공원 결정조서

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

○ 공원 결정 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	신현 근린공원	·신설 - 면적: 증)10,413.9㎡	·정비계획 수립에 따른 근린공원 신설

다. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서

결 정	가구 번호	면적(㎡)	획 지		시행구역 분할계획	비 고
			위치	면적(㎡)		
합계		55,449.2		55,449.2		
신규	획지1	55,449.2	신현동 287-58번지 일원	55,449.2	-	

라. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치 등에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

○ 공동주택용지

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용
-	획지 1	허용	- 공동주택(건축법 시행령 별표1 제2호) - 부대복리시설(주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 따름)
		불허	- 허용용도 이외의 용도 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 의한 교육환경보호구역에서의 금지행위 등에 해당하는 행위 및 시설

		건폐율		• 20% 이하
		용적률	기준	• 180% 이하
			허용	• 200% 이하
			상한	• 250% 이하
		높 이		• 95m 이하 (32층 이하)
		배 치		• 중앙부에 오픈스페이스를 마련하여 외부공간을 통해 통합하고 분산되는 길과 마당을 가진 커뮤니티 마을로 조성 • 사업부지와 공공권역(공원+주차장) 경계에 녹지축을 설정하고 주민편의 시설을 그 경계와 인접하게 배치함으로써 효율적인 공간이용 및 동선 확보 • 전면공지를 확보를 통해 대지경계선으로부터 시설물을 충분히 이격하여 보행환경을 개선하고 절,성토 및 옹벽설치를 최소화함 • 주거세대의 프라이버시 보호 및 간섭을 최소화될 수 있도록 배치하고 각 동 주변의 조경시설물을 통하여 시각적 차단을 유도 • 각 세대들이 일조권을 침해받지 않도록 건축물의 형태 및 방향성을 고려하여 계획 • 각 동의 이용자 접근시 방향성을 고려하여 1층 일부를 비워 피로티 공간을 조성함으로써 효율적 동선 접근이 가능하도록 계획 • 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 계획하고 주변아파트 단지의 출입구와 연계하여, 단절되지 않은 주민 공동체 의식 고양 • 기존 지형과 길을 고려하고 공공권역(공원+주차장)의 이용 동선과 연계하여 효율적인 동선 체계 구축 • 각 동의 출입구 주변에는 조경시설물을 활용한 휴게공간을 충분히 확보 • 건축물 진입구는 주거세대에 피해가 최소화될 수 있도록 계획하고 야간조명 등 시각적 유도가 가능하도록 디자인하여 이용자의 안전성 확보 • 건축물의 주출입구는 보도와의 단차를 지양
		형 태		• 공동주택의 보행자 접근 및 야간경관등을 고려하여 저층부, 중층부, 고층부로 나누어 계획하고 각 성격에 맞는 휴먼스케일 적용 • 상업가로권역(염곡로)에 인접한 근린생활시설은 가로 활성화 및 이용자의 접근성을 고려하여 개방적인 입면 구성 지향 • 주민편의시설은 자연 친화적인 입면 기법을 고려하고 친밀한 접근이 가능하도록 계획
		색 채		· 인천시 색채 가이드라인을 따르고 주변 공동주택의 사례분석을 통하여 주변도시경관과 조화 · 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 통일성을 가지도록 계획하고 자연친화적인 재료 반영
		건축선		• 건축한계선 : 대지경계선으로부터 6m 후퇴

○ 용적률 완화 계획

구분	산정식	적용
용적률 완화 기준 적용	· 기준용적률 : 180.00%	180.0%
	· 허용용적률 완화 : 20% - 녹색건축 인증 최우수 등급(10%) - 장수명 주택 인증 우수 등급(5%) - 지역업체 참여비율(5%)	200.0%
	· 상한용적률 완화 : 50% = 허용용적률 + [1.5 × (공공시설등 부지제공 면적/공공 시설등 부지 제공·확보 후 면적) × 기준용적률] = 200 + [1.5 × (14,101.9/55,449.2) × 180] = 268.7% (단, 상한용적률 250%까지 적용) ※ 공공시설등 부지제공 면적 = 계획 기반시설 면적(23,343.2㎡) - 기존 도시계획시설면적(9,241.3㎡) = 14,101.9㎡ ※ 공공시설등 부지 제공·확보 후 면적 = 전체 구역면적(78,792.4㎡) - 공공시설등 부지제공면적(23,343.2㎡) = 55,449.2㎡	250.0%

마. 경관계획

구 분		저 감 방 안
요소별	토지이용	·주변 환경을 고려한 토지이용계획 수립으로 개발 실현성 확보 ·역세권 및 주변 개발에 부합하는 계획으로 효율성 제고 ·공공권역(공원+주차장)과 연계된 효율적인 토지이용계획 마련
	배치 규모 등	·인접 단지의 높이를 고려한 배치를 통하여 위화감 완화 ·향과 바람길 확보를 고려한 주동배치로 개방감 형성 ·대로변에 스트리트형 상가배치로 가로활성화 도모 ·인접 대단지 아파트인 하늘채아파트와 연계된 주동배치계획 ·신현초등학교의 교육환경 및 연계성 고려하여 보행자 특화거리 조성
	외부공간	·가로변 공개공지 등 휴게공간 조성하여 진입부의 활력제고 ·개방감 있고 친환경적인 공공권역(공원+주차장) 조성에 노력
조망점별	근경	·건축물 정면성이 강조된 건축입면에 대한 전반적인 계획 수립 ·조화로운 색채 및 적절한 입면분할을 통해 우수한 건축입면 형성 ·저층부 계획으로 휴먼스케일의 공간 조성 ·사업부지에 인접한 공공권역(공원+주차장)과 조화로운 단지구성
	중경	·건축물 정면성이 강조된, 건축입면에 대한 전반적인 계획 수립 및 옥탑디자인 계획수립 ·통합디자인으로 하나의 단지로 인식될 수 있도록 계획

바. 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 생태 환경	토양 및 지형	토양오염 저감	○ ·토양오염우려기준 만족공사 시 토양오염물질 발생 가능	·폐유 보관소 설치	
		지형변화 최소화	○ ·지형변동 및 절성토 최소화	·지형에 순응한 계획 수립	
		생태 면적률	○ ·계획대상지 면적의 30% 이상 계획 수립	·계획대상지 면적의 30% 이상 계획	
	물순환	오수 발생 저감	○ ·공사 시 토사유출 발생 ·운영 시 오수발생	·가배수로 및 침사지 설치 ·오수관 및 오수맨홀을 이용하여 전량 오수관로에 연결한 뒤, 주 변 지역을 고려한 오수처리 계획 수립	
	생태자연도 국토환경성 평가지도 토지피복도	보전가치 높은 지역 보호	○ ·생태자연도 3등급 ·국토환경성평가도 5등급	·환경친화적 토지이용계획 수립	
생활 환경	기상· 에너지	에너지 절약 계획수립	○ ·기상에 영향 경미 ·에너지 절약형 건축물 설계기법 등 적용	·청정연료 및 에너지 절감방안 계획	
	대기질	비산먼지 발생억제	○ ·공사 시 비산먼지 발생	·세륜·측면살수시설 설치·운용 ·살수차량 운용 및 방진망 설치	
	친환경적 자원순환	폐기물 처리	○ ·공사 시 건설폐기물 발생 ·투입장비에 의한 폐유 발생 ·운영 시 생활폐기물 발생	·건설폐기물 배출사업자의 재활용 지침을 준용하여 처리 ·생활폐기물 인천광역시 처리계획 에 의거 처리	
	소음· 진동	소음· 진동 기준	○ ·공사 시 건설장비 등에 의한 소음 발생 ·운영 시 도로교통소음발생	·공사 중 가설방음판넬 설치 ·계획대상지 경계로 소음저감방안 수립	

사. 교통처리 및 동선계획

구 분	계 획 내 용
주변가로 및 교차로	·사업지 주변 4개 신호교차로 신호주기 최적화 방안 제시
진출입 동선	·사업지 주출입구 신설 후 신호교차로 운영방안 수립
	·사업지 부출입구 신설 후 신호교차로 운영방안 수립
	·염곡로 및 원창로변 B=3.0m 전면 Set-back 후 1개 차로 추가 설치 - B=3.0m, L=457.0m
대중교통 및 보행	·염곡로 및 원창로변 보도 설치(B=2.5m)
	·보행동선 단절지점 횡단보도 설치
주차	·주차설치계획 - 법정주차대수 : 1,485대 - 주차수요대수 : 1,587대(2036년, 원단위법) - 추후 구체적인 건축계획 수립시 법정주차 및 주차수요대수를 충족하는 계획주차대수 확보 필요
	·사업지내 노외주차장 설치(부지면적의 14.7%)
교통안전 및 기타	·사업지 주변 어린이 통학로 보호구역 개선대책 수립 - 어린이보호구역 표지판, 노란색 횡단보도 설치
	·사업지 인접 도로변 안전휀스 설치
	·사업지 진출입 신설교차로 고원식 교차로 설치
	·사업지 주변 과속예상지점 과속방지턱 설치
	·사업지 주변 교통안전표지판 설치

Ⅲ. 기타사항

1. 2026년 제1회('26.06.10.) 도시경관공동위원회 심의결과 : 원안수용

구분	심의 결과	권고사항
제1회 도시경관 공동위원회	원안 수용	· 구역계 정형화 및 효율적인 용도지역 관리를 위해 대상지 북동측 일부 제척지역 포함 검토
		· 대규모 주차장의 차량 진출입으로 인한 교통혼잡 및 사고예방을 위해 소로 2-30호선 폭원 확대
		· 20m 도로와 전면이 마주한 1동 및 3동은 장벽현상을 완화시킬 수 있도록 분절감 있는 디자인 적용 또는 층고의 단차 적용 검토
		· 단지내 중앙광장과 근린공원의 연계성 강화 방안 검토
		· 주변현황 등을 고려하여 근린공원 및 주차장 규모 및 배치계획 재검토

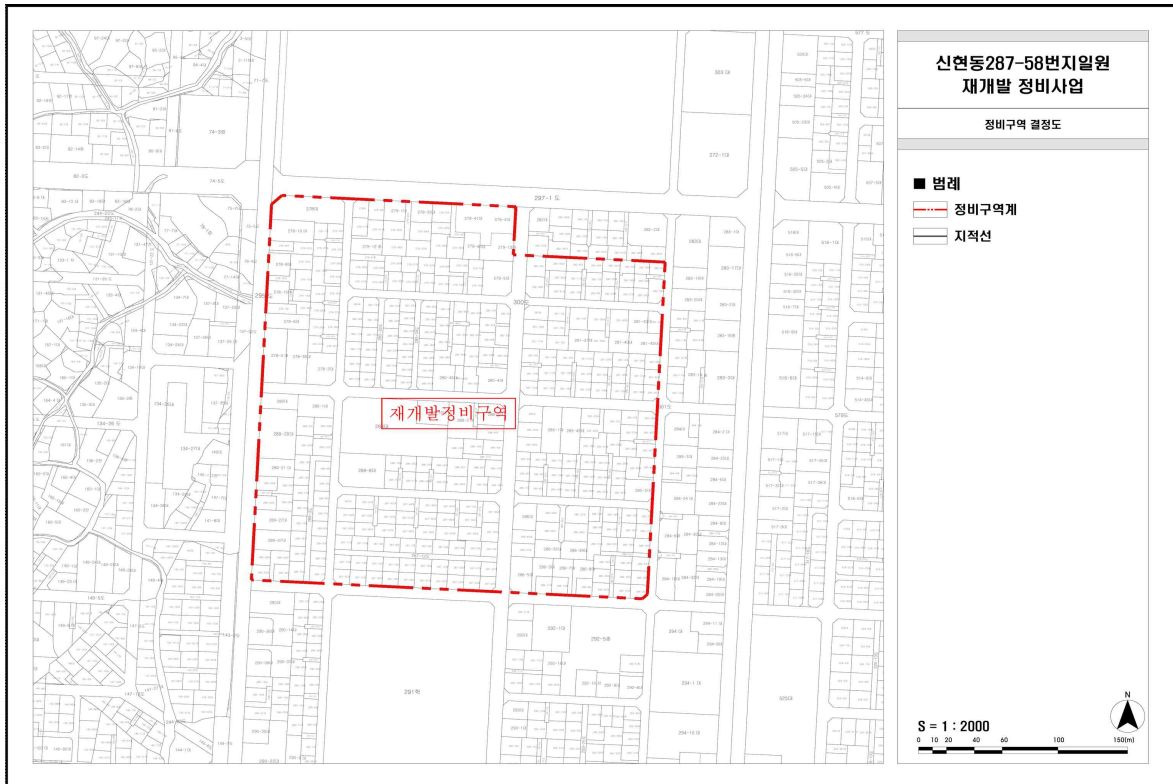
Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

Ⅴ. 열람장소

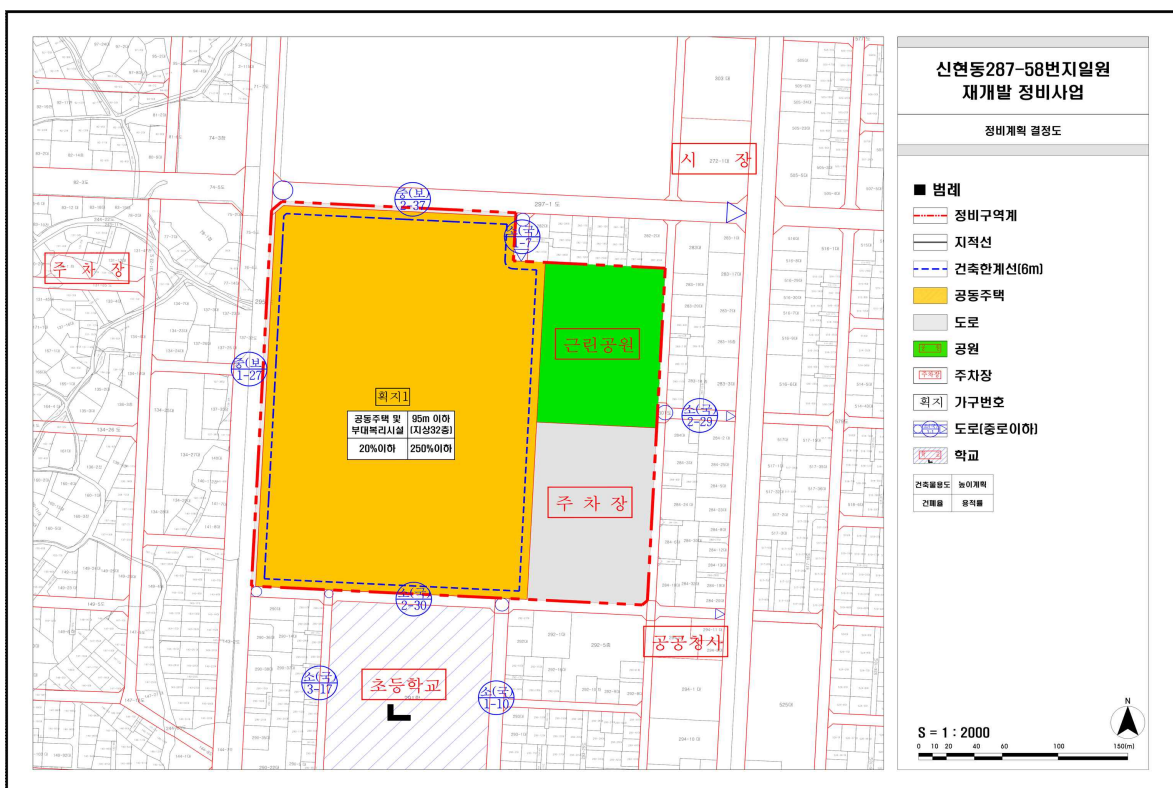
- 시민의 열람편의를 위하여 인천광역시 주거정비과 및 서해구 주택과에 관계 서류를 비치하고 열람하고 있습니다.
- ※ 첨부된 정비계획결정도(변경) 등은 참고용 도면이므로 측량 그 밖의 용도로 사용할 수 없음
- 또한, 고시문과 지형도면은 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시하니 참고하시기 바랍니다.

붙임. 신현동287-58번지일원 재개발사업 정비계획 관련 도면

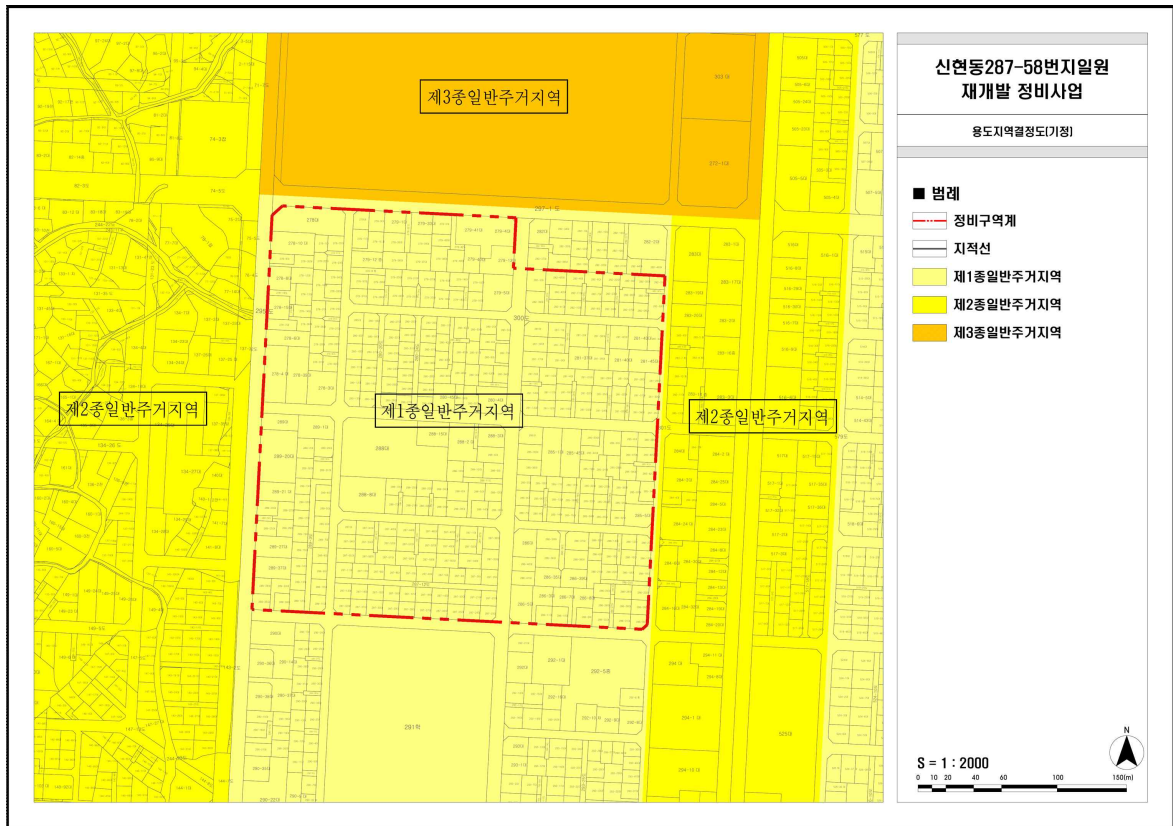
○ 정비구역 결정도



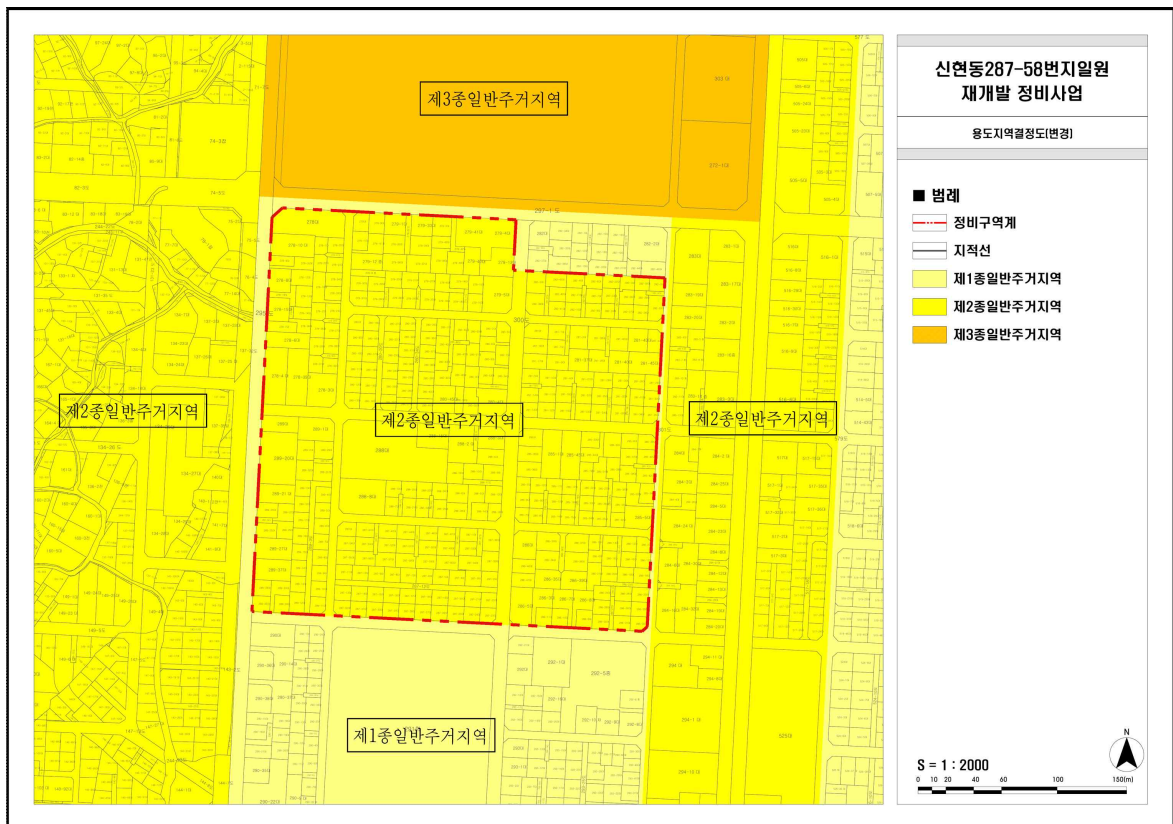
○ 정비계획 결정도



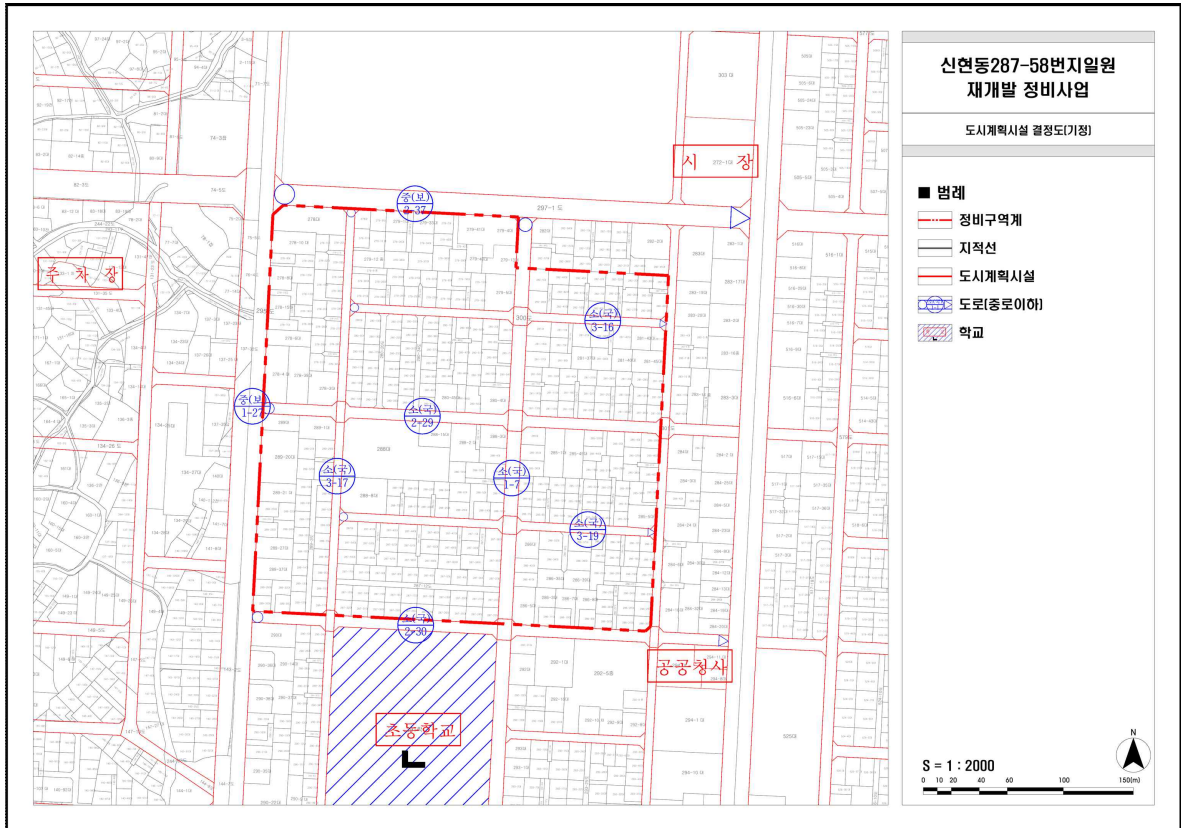
○ 용도지역 결정도(기정)



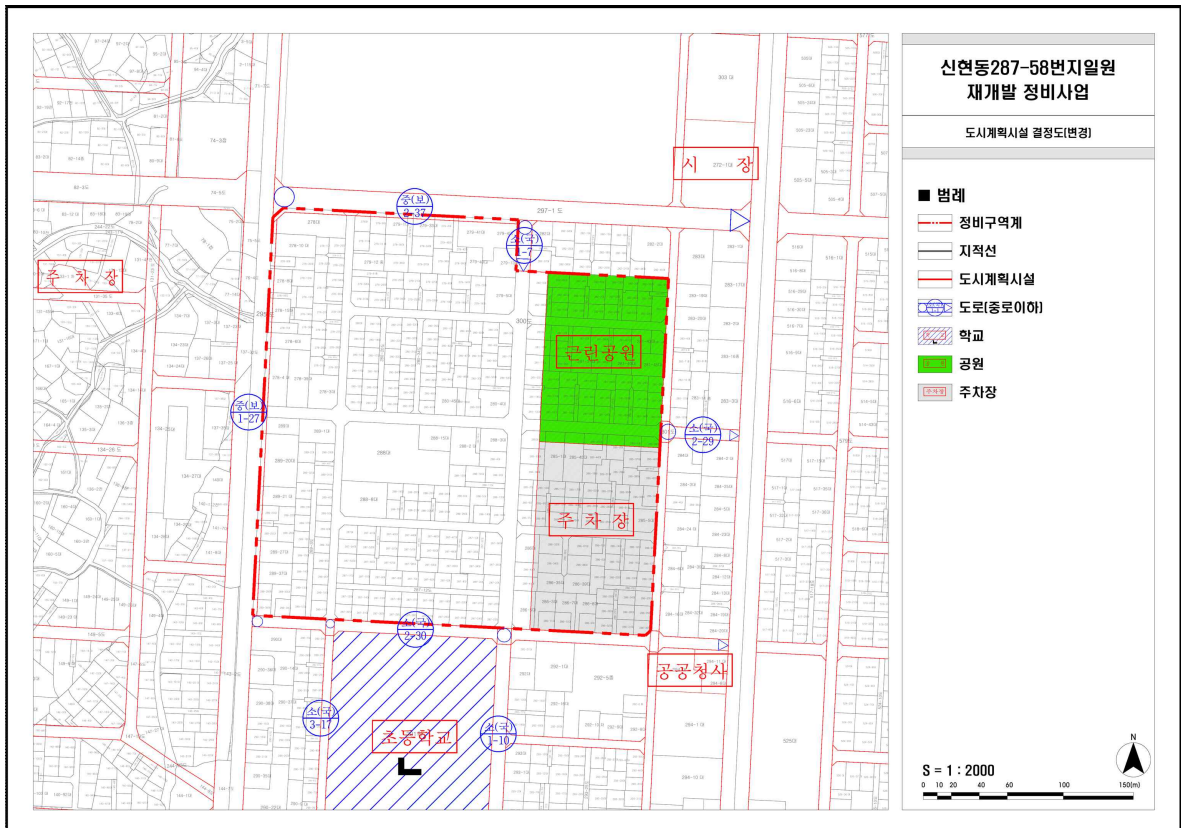
○ 용도지역 결정도(변경)



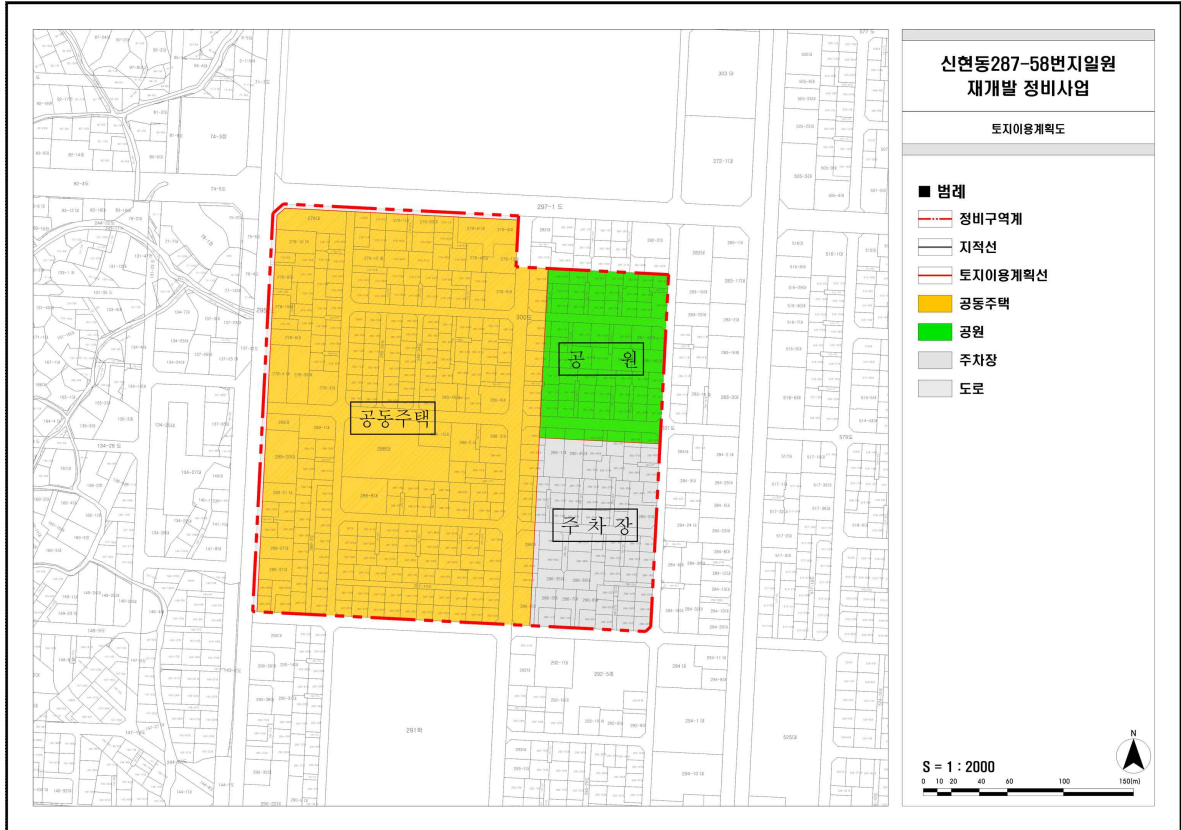
○ 도시계획시설 결정도(기정)



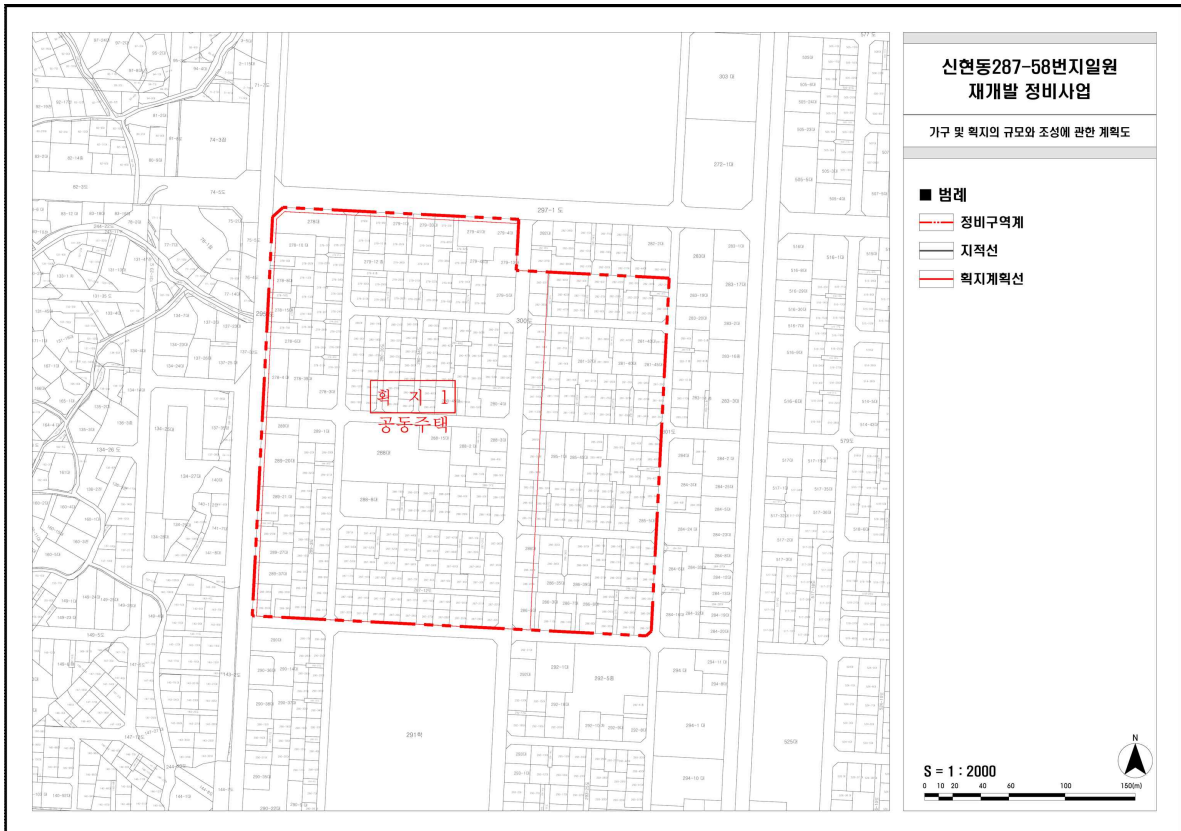
○ 도시계획시설 결정도(변경)



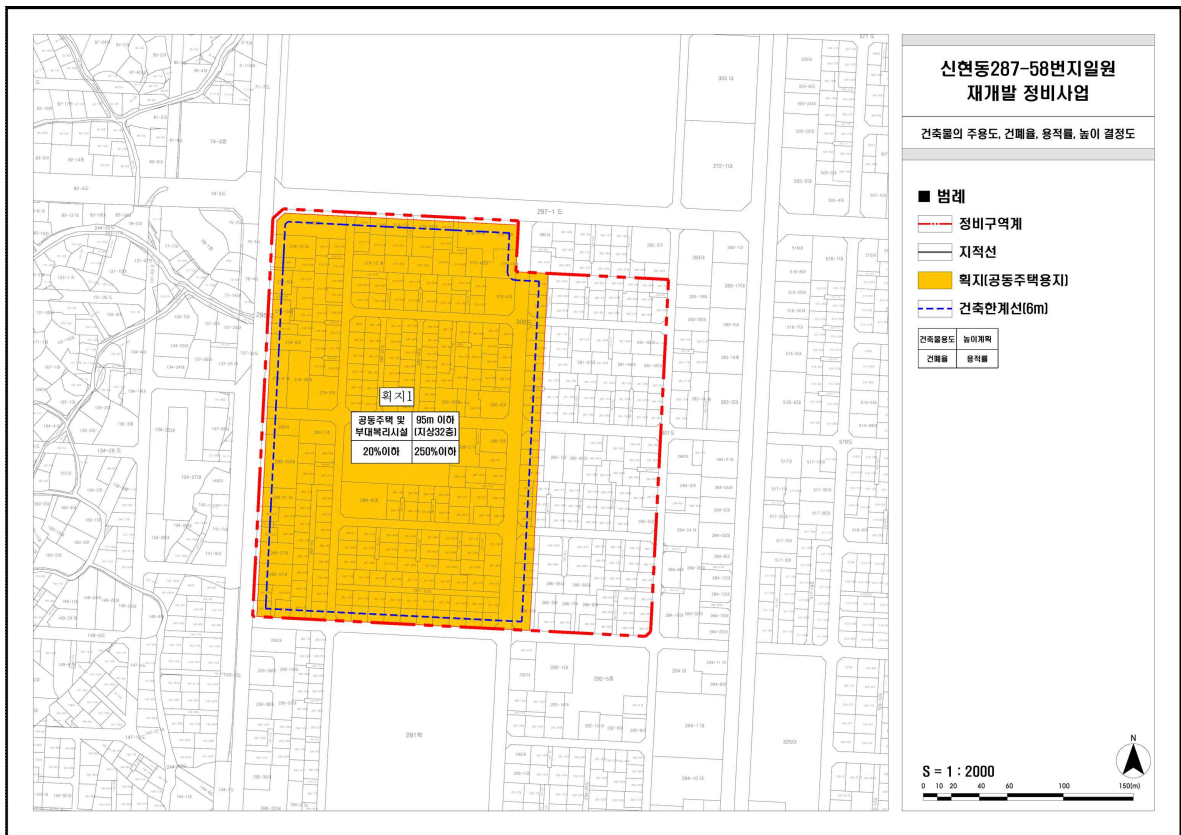
○ 토지이용계획도



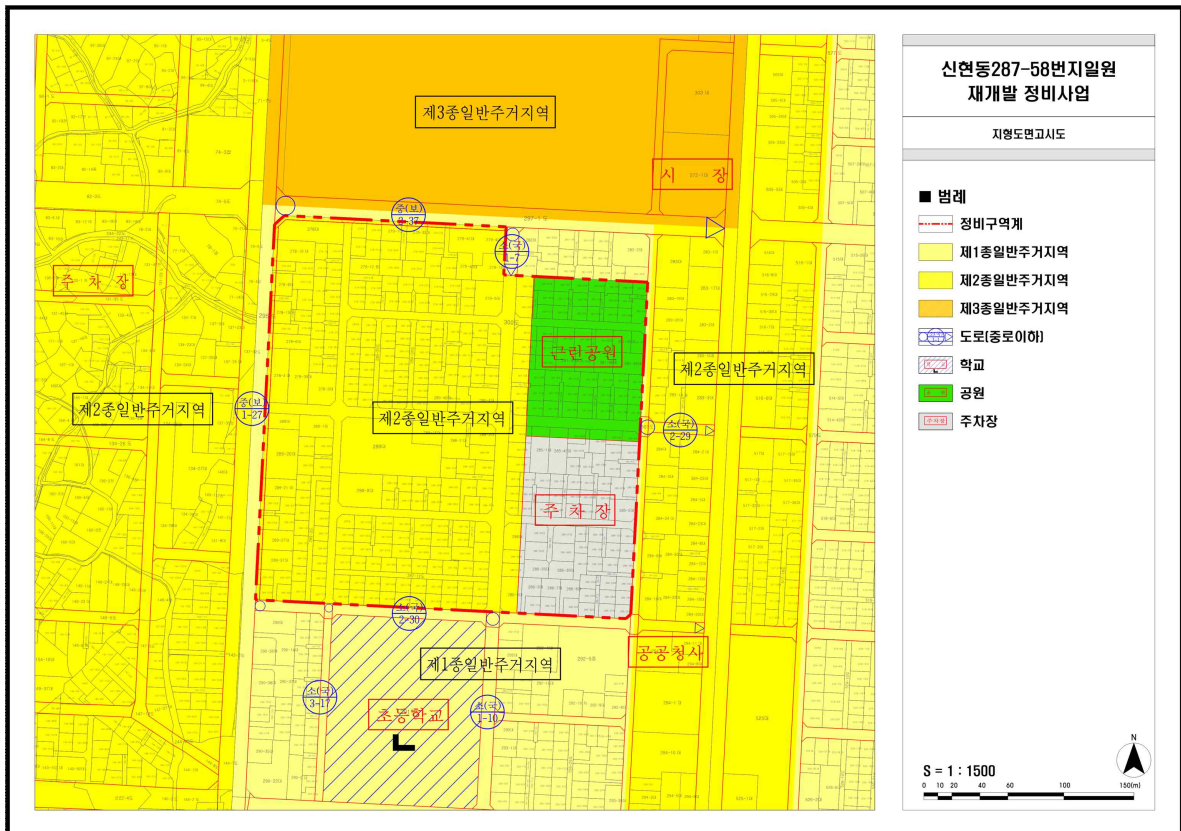
○ 가구 및 획지 규모에 관한 결정도



○ 건축물에 관한 결정도



○ 지형도면고시도



○ 지구단위계획구역 결정도

