

구월349구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 결정(안) 주민공람 공고

인천광역시 공고 제2022-3592호(2022. 10. 4.), 2023년 재개발사업 사전검토 제안서 공모에서 후보지로 선정된 남동구 구월동 349번지 일원 “구월349구역 재개발사업”에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)에 따라 정비계획(안)을 공람하고 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공고합니다.

2026년 7월 1일

남동구청장

1. 공람기간: 2026. 7. 1. ~ 2026. 7. 31. (30일 이상)
2. 공람내용: 정비계획 수립 및 정비구역 지정 결정(안) ([첨부1] 참조)
3. 관계도서: 게재 생략(열람장소에 비치)
4. 열람장소
 - 가. 남동구청 도시재생과(인천 남동구 소래로 633, 3층)
 - 나. 구월4동 행정복지센터(인천 남동구 구월말로 7)

※ 토·일·공휴일 방문을 원하실 경우 평일에 반드시 사전 연락바랍니다.
5. 의견제출: 공람기간 내 남동구청 도시재생과로 서면 제출([첨부2] 참조)

※ 본 공람내용은 향후 행정절차 이행에 따라 변경될 수 있습니다.

[첨부1] 정비계획 수립 및 정비구역 지정 결정(안)

1. 정비사업의 명칭

○ 구월349구역 재개발사업

2. 정비구역 및 그 면적

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신규	재개발사업	구월349 재개발구역	남동구 구월동 349번지 일원	80,735.9	-

3. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식: (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 x 100% - 추정비례율 : 66.29% $= (848,001,884,000\text{원} - 731,644,325,000\text{원}) / 175,535,536,000\text{원} \times 100$ $= 66.29\%$ - 총수입 추정: 848,001,884,000원 - 총지출 추정: 731,644,325,000원 - 종전자산총액 추정: 175,535,536,000원																									
개별 종전자산 추정	- 토지 및 건물 = 토지가액 + 건물가액 - 토지: 인근 공시지가, 거래사례 및 평가선례 등 비교·분석하여 추정 - 건물: 구조별·용도별 재조달원가, 노후도 등 고려하여 추정 - 집합건물 : 인근 거래사례, 평가선례 등 비교·분석하여 추정																									
	추정분담금 산정방식 $= \text{조합원 분양가 추정액} - (\text{종전자산 추정액} \times \text{추정비례율})$ <table border="1"> <thead> <tr> <th>① 추정권리가액</th><th colspan="2">② 조합원 분양가 추정액</th><th>③ 추정분담금</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">(평균) 0.8억 원</td><td>51타입</td><td>3.80억 원</td><td>3.27억 원</td></tr> <tr> <td>53A타입</td><td>4.03억 원</td><td>3.50억 원</td></tr> <tr> <td>53B타입</td><td>4.06억 원</td><td>3.53억 원</td></tr> <tr> <td>59타입</td><td>4.48억 원</td><td>3.95억 원</td></tr> <tr> <td>75타입</td><td>5.63억 원</td><td>5.10억 원</td></tr> <tr> <td>84타입</td><td>6.35억 원</td><td>5.82억 원</td></tr> </tbody> </table>			① 추정권리가액	② 조합원 분양가 추정액		③ 추정분담금	(평균) 0.8억 원	51타입	3.80억 원	3.27억 원	53A타입	4.03억 원	3.50억 원	53B타입	4.06억 원	3.53억 원	59타입	4.48억 원	3.95억 원	75타입	5.63억 원	5.10억 원	84타입	6.35억 원	5.82억 원
① 추정권리가액	② 조합원 분양가 추정액		③ 추정분담금																							
(평균) 0.8억 원	51타입	3.80억 원	3.27억 원																							
	53A타입	4.03억 원	3.50억 원																							
	53B타입	4.06억 원	3.53억 원																							
	59타입	4.48억 원	3.95억 원																							
	75타입	5.63억 원	5.10억 원																							
	84타입	6.35억 원	5.82억 원																							

※ 추정분담금 검증('26.06. 한국부동산원)

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전/종후자산 감정평가, 부동산 정책변화, 부동산 시장 변화, 분양가격 확정 결과 등에 따라 추정비례율, 추정분담금은 변경될 수 있음

4. 토지이용계획

명 칭			면 적(m ²)	구성비(%)	비고
합 계			80,735.9	100.0	—
택지	소 계		53,605.9	66.4	—
	공동주택/부대복리시설		52,831.5	65.4	—
	종교 시설	소 계	774.4	1.0	—
		종교시설1	291.7	0.4	준치
		종교시설2	482.7	0.6	준치
정비기반시설 및 도시계획시설	소 계		27,130.0	33.6	—
	도 로		5,652.7	7.0	—
	주 차 장		5,429.5	6.7	—
	공 원		14,512.7	18.0	—
	사회복지시설		1,535.1	1.9	—

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	2	22	15	국지도로	1,205	광3-7	대1-14	일반도로	—	1970.02.09. (건설1970-54호)	—
변경	중로	2	22	15~22 (대표폭원15)	국지도로	1,205	광3-7	대1-14	일반도로	—	1970.02.09. (건설1970-54호)	폭원변경
기정	중로	2	25	15	국지도로	1,205	대3-11	중2-21	일반도로	—	1970.02.09. (건설1970-54호)	—
변경	중로	2	25	15~19.5 (대표폭원15)	국지도로	1,205	대3-11	중2-21	일반도로	—	1970.02.09. (건설1970-54호)	폭원변경

기정	소로	2	166	8	국지도로	57	중3-35	제척지	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
변경	소로	1	A	10	국지도로	57	중3-35	제척지	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	폭원변경
기정	소로	2	168	8	국지도로	240	중3-35	소2-172	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
변경	소로	1	B	8~10 (대표폭원10)	국지도로	118	호구포로 810번길 58	소2-172	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	연장 축소, 폭원 변경
기정	소로	2	113	8	국지도로	147	광2-7	중3-28	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
변경	소로	2	113	8	국지도로	14	광2-7	구월 349-61	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	연장 축소,
기정	소로	2	116	8	국지도로	161	중2-25	중3-28	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
변경	소로	2	116	8	국지도로	66	구월동 349-32	중3-28	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	연장 축소
기정	소로	2	165	8	국지도로	57	중3-35	제척지	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
변경	소로	2	165	8	국지도로	57	중3-35	제척지	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	선형 변경
기정	소로	2	169	8	국지도로	177	중3-35	소2-172	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
변경	소로	2	169	8	국지도로	118	북개서로 89번길 9	소2-172	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	연장 축소
폐지	소로	2	177	8	국지도로	259	소2-168	소2-179	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
폐지	소로	2	178	8	국지도로	36	중2-22	소2-177	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
폐지	소로	2	179	8	국지도로	107	중2-22	제척지	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
폐지	소로	2	180	8	국지도로	62	중2-22	소2-181	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
폐지	소로	3	45	6	국지도로	106	구월 349-753	구월 349-64	일반도로	-	1994-09-15 (인천1994-154호)	-
폐지	소로	3	47	6	국지도로	165	구월 349-771	구월 349-64	일반도로	-	1994-09-15 (인천1994-154호)	-
폐지	소로	3	48	6	국지도로	35	소2-89	구월 산16-23	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
폐지	소로	3	226	6	국지도로	180	중2-64	소2-225	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
신설	소로	3	A	4.5	국지도로	13	소2-113	구월 349-626	일반도로	-	-	구역외 인근도로 포함

※ 인천광역시 남동구 도로조서 및 고시 참조

○도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정사유
-	소로 3-A	• 신설 • 폭원 4.5m, 연장 13m • 면적 : 45.0㎡(구역 내)	• 349-623 일원 맹지 해소 (B=4.5m)
중로 2-22	중로 2-22	• 변경 • 일부구간 폭원 확대: B=15m→22m(구역 내) • 면적 : 2,849.8㎡ → 3,793.4㎡(구역 내)	• 원활한 교통소통을 위하여 일부구간의 폭원확대 (B=22m)
중로 2-25	중로 2-25	• 변경 • 일부구간 폭원 확대: B=15m→19.5m(구역 내) • 면적 : - → 1,181.3㎡(구역 내)	• 원활한 교통소통을 위하여 일부구간의 폭원확대 (B=19.5m)
소로 2-166	소로 1-A	• 변경 • 폭원 확대: B=8m→10m(구역 내) • 면적 : - → 414.0㎡(구역 내)	• 원활한 교통소통을 위하여 일부구간의 폭원확대 (B=10m)
소로 2-168	소로 1-B	• 변경 • 연장 축소: L=240m→118m(감122m) • 기점변경: 중3-35→호구포로 810번길 58 • 일부구간 폭원 확대: B=8m→10m(구역 내) • 면적 : 978.9㎡ → 144.3㎡(구역 내)	• 정비계획수립에 따른 연장 축소 및 기점 변경 • 원활한 교통소통을 위하여 일부구간의 폭원확대 (B=10m)
소로 2-113	소로 2-113	• 변경 • 연장축소: L=147m→14m(감133m) • 중점변경: 광2-7→구월 349-61 • 면적 : 2,429.7㎡ → 29.9㎡(구역 내)	• 정비계획수립에 따른 연장 축소 및 기점 변경
소로 2-116	소로 2-116	• 변경 • 연장축소: L=161m→66m(감95m) • 기점변경: 중2-25→구월동349-32 • 면적 : 528.4㎡ → 15.5㎡(구역 내)	• 정비계획수립에 따른 연장 축소 및 기점 변경
소로 2-165	소로 2-165	• 변경 • 도로 선형 정형화 • 면적 : 73.3㎡ → 29.5㎡(구역 내)	• 정비계획수립 및 효율적·계획적 관리를 위한 도로 선형 변경
소로 2-169	소로 2-169	• 변경 • 연장 축소: L=177m→118m(감59m) • 기점변경: 중3-35→북개서로 89번길 9 • 면적 : 476.8㎡ → -(구역 내)	• 정비계획수립에 따른 연장 축소 및 기점 변경
소로 2-177	-	• 도로 폐지	• 정비계획수립에 따른 노선 폐지
소로 2-178	-	• 도로 폐지	• 정비계획수립에 따른 노선 폐지
소로 2-179	-	• 도로 폐지	• 정비계획수립에 따른 노선 폐지
소로 2-180	-	• 도로 폐지	• 정비계획수립에 따른 노선 폐지
소로 3-45	-	• 도로 폐지	• 정비계획수립에 따른 노선 폐지
소로 3-47	-	• 도로 폐지	• 정비계획수립에 따른 노선 폐지

소로 3-48	-	• 도로 폐지	• 정비계획수립에 따른 노선 폐지
소로 3-226	-	• 도로 폐지	• 정비계획수립에 따른 노선 폐지

2) 주차장(교통시설)

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	노외 주차장	구월동 349-683 일원	183.0	감) 183.0	-	'01.10.08	-
폐지	-	노외 주차장	구월동 1269 일원	876.3	감) 876.3	-	'02.09.30	-
폐지	-	노외 주차장	구월동 349-57	119.0	감) 119.0	-	'01.10.08	-
폐지	-	노외 주차장	구월동 349-535	147.0	감) 147.0	-	'01.10.08	-
폐지	-	노외 주차장	구월동 1303-7	1,632.1	감) 1,632.1	-	'05.09.23	-
폐지	-	노외 주차장	구월동 1259-18	453.0	감) 453.0	-	'25.08.14	-
폐지	-	노외 주차장	구월동 1261-12 일원	931.7	감) 931.7	-	'25.08.14	-
신설	주차장1	노외 주차장	구월동 1305-2 일원	-	증) 5,429.5	5,429.5	-	무상 귀속

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	결 정 내 용	결 정 사 유
주차장1	노외주차장	• 신설(5,429.5㎡)	• 지역주민의 부족한 주차공간 확보를 위한 주차장 신설 (조성 후 관리청에 무상귀속)
-	노외주차장	• 폐지(183.0㎡)	• 정비계획수립에 따른 주차장 폐지
-	노외주차장	• 폐지(876.3㎡)	• 정비계획수립에 따른 주차장 폐지
-	노외주차장	• 폐지(119.0㎡)	• 정비계획수립에 따른 주차장 폐지
-	노외주차장	• 폐지(147.0㎡)	• 정비계획수립에 따른 주차장 폐지
-	노외주차장	• 폐지(1,632.1㎡)	• 정비계획수립에 따른 주차장 폐지
-	노외주차장	• 폐지(453.0㎡)	• 정비계획수립에 따른 주차장 폐지
-	노외주차장	• 폐지(931.7㎡)	• 정비계획수립에 따른 주차장 폐지

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		
폐지	—	모래내 공원	어린이 공원	구월동 1258-4	1,500.0	감) 1,500.0	—	—	—
폐지	—	모래마을 3호 공원	어린이 공원	구월동 349-654	405.0	감) 405.0	—	'01.10.08	—
폐지	—	모래마을 1호 공원	어린이 공원	구월동 1304-25	161.8	감) 161.8	—	'01.10.08	—
폐지	—	모래마을 2호 공원	어린이 공원	구월동 349-231	766.0	감) 766.0	—	'01.10.08	—
신설	근린공원1	공원	근린 공원	구월동 1258-4 일원	—	증) 14,512.7	14,512.7	—	무상 귀속

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	결 정 내 용	결 정 사 유
근린공원1	공 원	근린 공원	• 신설(14,512.7m ²)	• 지역주민의 휴게·휴식 및 쾌적성과 안전성 확보를 위한 근린공원 신설 (조성 후 관리청에 무상귀속)
—	모래내 공원	어린이 공원	• 폐지(1,500.0m ²)	• 정비계획수립에 따른 공원 폐지
—	모래마을 3호 공원	어린이 공원	• 폐지(405.0m ²)	• 정비계획수립에 따른 공원 폐지
—	모래마을 1호 공원	어린이 공원	• 폐지(161.8m ²)	• 정비계획수립에 따른 공원 폐지
—	모래마을 2호 공원	어린이 공원	• 폐지(766.0m ²)	• 정비계획수립에 따른 공원 폐지

4) 사회복지시설(공공·문화체육시설)

○ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	-	주민 복지관	구월동 349-826 일원	497.0	감) 497.0	-	'02.10.28	-
신설	사회복지 시설1	사회 복지시설	구월동 1305-7 일원	-	증) 1,535.1	1,535.1	-	무상귀속

○ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	결 정 내 용	결 정 사 유
사회복지 시설1	사회복지시설	• 신설(1,535.1㎡)	• 정비구역 및 주변지역 주민의 편의제공을 위해 사회복지시설 신설(관리청에 무상귀속)
폐지	주민복지관	• 폐지(497.0㎡)	• 정비계획수립에 따른 사회복지시설 폐지

6. 공동이용시설 설치계획

○ “주택건설기준 등에 관한 규정” 을 준수하여 계획

시설 구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)		비 고
			기 준	계 획	
부대· 복리 시설	경로당	획지 1-1	500㎡+2㎡×계획세대수	258.30	-
	어린이놀이터	획지 1-1		1,542.40	-
	어린이집	획지 1-1		651.60	-
	주민운동시설	획지 1-1		2,238.42	-
	작은도서관	획지 1-1		216.00	-
	다함께돌봄센터	획지 1-1		194.40	-
	근린생활시설	획지 1-1	-	1,273.41	-
	관리사무소	획지 1-1	10㎡+(세대수-50)×0.05㎡	223.29	-
	경비실	획지 1-1		79.65	-

※ 공동이용시설 설치계획에 관한 세부사항은 사업시행에 따라 변경될 수 있음

7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

결정 구분	구역구분		획지 번호	면적	위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고			
	명칭	면적											
신규	구월349 재개발 정비구역	80,735.9	①-1	52,831.5	구월동 산6-1 일원	공동주택 및 부대복리시설	60.00 이하	300.00 이하	130.00 이하	-			
			①-2	291.7	구월동 1258-1	종교시설	60.00 이하	250.00 이하	-	준치			
			①-3	482.7	구월동 1259-15	종교시설	60.00 이하	250.00 이하	-	준치			
			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	종교시설1	허용용도	• 종교시설(「건축법 시행령」 별표1 제6호)							
					불허용도	• 허용용도 이외의 용도							
			①-3	종교시설2	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				구분	획지 번호	위치	계획내용	계획목표	비고				
				건축 한계선	①-1	공동주택 용지	폭 6m 지정	개방감 확보 및 법적 기준 충족	『인천광역시 건축조례』 제27조에 따름				
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

구분	구역 면적 (㎡)	① 공공시설등 부지 제공·확보 후 면적(㎡)	② 공공시설등 설치·조성하여 부지제공 면적(㎡)	③ 공공시설등 부지제공 면적(㎡)	정비계획 수립 전 도시계획시설 면적(㎡)	정비계획 수립 후 도시계획시설 면적(㎡)
토지이용	80,735.9	53,605.9	3,899.5	1,038.1	22,192.4	27,130.0

① 공공시설등 제공·확보 후 면적 = 구역면적 - 정비계획 수립 후 도시계획시설 면적 = 80,735.9㎡ - 27,130.0㎡ = 53,605.9㎡ ② 공공시설등 설치·조성하여 부지제공 면적(도로·공원·주차장) = 정비계획 수립 후 설치·조성 후 부지제공 도시계획시설 면적 - 정비계획 수립 전 설치·조성 후 부지제공 도시계획시설 면적 = 25,594.9㎡ - 21,695.4㎡ = 3,899.5㎡ ③ 공공시설등 부지제공 면적(사회복지시설) = 정비계획 수립 후 부지제공 도시계획시설 면적 - 정비계획 수립 전 부지제공 도시계획시설 면적 = 1,535.1㎡ - 497.0㎡ = 1,038.1㎡

구분	내 용				
기준용적률 (210%)	● 「2030 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획」 상 기본 용적률				
허용용적률 (230%)	● 허용용적률 = 기준용적률(210%)+허용용적률 인센티브(20%)=230%				
	구분	항목	용적률 완화기준	비율	
	자원절약 자연 친화적 주택건설	녹색건축물	녹색건축등급 우수 (3%p)	20%p 이내로 확보	
		제로에너지 건축물	제로에너지 건축물 인증 ZEB 등급 (7%p)		
		장수명주택 건축물	장수명 주택 인증 우수 등급 (5%p)		
지역경제 활성화	지역업체 참여	참여비율 (5%p)			
상한용적률 (250%)	구분	용적률 완화기준		대상시설	
	공공시설등 설치·조성하여 부지제공	허용용적률 + [1.5 × (공공시설 등 부지제공 면적 / 공공시설 등 부지제공·확보 후 면적) × (기준용적률)]		도로, 공원, 주차장	
	공공시설등 부지제공	허용용적률 + [1.0 × (공공시설 등 부지제공 면적 / 공공시설 등 부지제공·확보 후 면적) × (기준용적률)]		사회복지시설	
	구분	용적률 완화기준			
	허용용적률	● ① 230.00%			
	공공시설등 설치·조성하여 부지제공	● [1.5 × (3,899.5 / 53,605.9) × 210.00%] = ② 22.91%p			
	공공시설등 부지제공	● [1.0 × (1,038.1 / 53,605.9) × 210.00%] = ③ 4.07%p			
	상한용적률	● ① 230.00% + ② 22.91%p + ③ 4.07%p = 256.98% ● 「2030 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 250.00% 확보			
	법적상한 초과용적률 (최대 300%)	● 해당 정비구역 총 면적의 2분의 1이상이 철도 또는 도시철도의 승강장 경계로부터 500m 이내에 위치한 지역인 경우, 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화 ● 역세권 등의 용적률에 관한 특례 = 법적상한용적률(250%) × 120/100 = 300%			
	추가용적률 (도정법 제66조)	● 추가용적률 = 법적상한초과용적률(300%) - 정비계획으로 정하여진 용적률(250%) = 50% ● 추가용적률의 100분의 50에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자(국토교통부장관, 시·도지사, 구청장 또는 토지주택공사등)에 공급			
계획용적률 (300%)	● 허용용적률(230%) : 기준용적률(210%) + 허용용적률 인센티브(20%p) ● 상한용적률(250%) : 허용용적률(230%) + 공공시설등 부지 제공 및 설치·조성(20%p) ● 법적상한초과용적률(300%) : 상한용적률(250%) × 1.2				

※ 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	자연환경	• 절성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보	—
	생활환경	• 도시가스등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	—
	생태환경	• 주택단지내 주차장 지하화를 통해 풍부한 조경과 녹화량을 확보하여 환경친화적인 단지조성과 도시생태환경 확보	—
	수질·폐기물	• 단지조성시 투수성 포장비율을 높여 우수에 의한 수질오염 저하 • 기존 건축물 철거시 폐기물을 재활용 할 수 있는 대책 마련	—
	사업 시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	—

나. 재난방지계획

구 분		계 획 내 용	비고
재난 방지 계획	지진· 풍수해	• 건축물의 내진설계 기준에 부합하도록 내력벽 및 주요 구조부 강화 • 기존 도로 등 내진설계가 되지 않은 연접 기반시설은 내진성능평가를 통하여 단계적인 보강방안을 마련하며, 신설 기반시설은 안전성을 고려한 조성계획 수립 • 공원 조성, 생태면적률 증대 등 녹지공간의 확충과 투수성 포장, 친환경소재 사용 권장으로 우수 유출 저감 및 최소화	—
	화재 안전대책	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방화계획 수립 • 건축물 신축시 외장재 불연성능 강화, 피난경로 확보	—
	교통 안전대책	• 주차장 지하화 및 진입로 보차분리를 통해 보행동선의 안전성 확보 • 운전자의 시야확보, 차량 대기공간, 주차 진입동선을 고려한 주차 진입로 조성 • 소방차·특수자동차 등의 진입공간 및 상시 주차가 가능한 공간 확보 • 스쿨존(School-Zone) 설치 및 보행안전구역(Barrier-Free) 구현	—

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
		상대 보호구역	설정기준 -학교 경계등으로부터 직선거리 200m 까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
			- 폐기물처리시설, 청소년 유해업소, 봉안시설, 소음·진동 배출시설, 화약류 제조소, 격리소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 시설, 사행 행위영업시설 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 - 폐기물처리시설, 청소년 유해업소, 봉안시설, 소음·진동 배출시설 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 - 화약류 제조소, 격리소, 인터넷컴퓨터게임 시설제공업 시설, 사행행위영업시설 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 재개발 사업을 위한 정비구역 안에 거주하는 세입자 • 4순위 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시계획 사업에 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 이내

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(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	증·감	변경		
주거지역	제2종일반주거지역	80,735.9	—	80,735.9	100.0	—

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	2	22	15	국지도로	1,205	광3-7	대1-14	일반도로	—	1970.02.09. (건설1970-54호)	—
변경	중로	2	22	15~22 (대폭폭원15)	국지도로	1,205	광3-7	대1-14	일반도로	—	1970.02.09. (건설1970-54호)	폭원변경
기정	중로	2	25	15	국지도로	1,205	대3-11	중2-21	일반도로	—	1970.02.09. (건설1970-54호)	—
변경	중로	2	25	15~19.5 (대폭폭원15)	국지도로	1,205	대3-11	중2-21	일반도로	—	1970.02.09. (건설1970-54호)	폭원변경
기정	소로	2	166	8	국지도로	57	중3-35	제척지	일반도로	—	1981.03.13. (건설1981-73호)	—
변경	소로	1	A	10	국지도로	57	중3-35	제척지	일반도로	—	1981.03.13. (건설1981-73호)	폭원변경
기정	소로	2	168	8	국지도로	240	중3-35	소2-172	일반도로	—	1981.03.13. (건설1981-73호)	—
변경	소로	1	B	8~10 (대폭폭원10)	국지도로	118	호구포로 810번길 58	소2-172	일반도로	—	1981.03.13. (건설1981-73호)	연장 축소, 폭원변경
기정	소로	2	113	8	국지도로	147	광2-7	중3-28	일반도로	—	1981.03.13. (건설1981-73호)	—
변경	소로	2	113	8	국지도로	14	광2-7	구월 349-61	일반도로	—	1981.03.13. (건설1981-73호)	연장 축소,
기정	소로	2	116	8	국지도로	161	중2-25	중3-28	일반도로	—	1981.03.13. (건설1981-73호)	—
변경	소로	2	116	8	국지도로	66	구월동 349-32	중3-28	일반도로	—	1981.03.13. (건설1981-73호)	연장 축소

기정	소로	2	165	8	국지도로	57	중3-35	제척지	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
변경	소로	2	165	8	국지도로	57	중3-35	제척지	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	선형변경
기정	소로	2	169	8	국지도로	177	중3-35	소2-172	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
변경	소로	2	169	8	국지도로	118	복개서로 89번길 9	소2-172	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	연장 축소
폐지	소로	2	177	8	국지도로	259	소2-168	소2-179	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
폐지	소로	2	178	8	국지도로	36	중2-22	소2-177	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
폐지	소로	2	179	8	국지도로	107	중2-22	제척지	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
폐지	소로	2	180	8	국지도로	62	중2-22	소2-181	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
폐지	소로	3	45	6	국지도로	106	구월 349-753	구월 349-64	일반도로	-	1994-09-15 (인천1994-154호)	-
폐지	소로	3	47	6	국지도로	165	구월 349-771	구월 349-64	일반도로	-	1994-09-15 (인천1994-154호)	-
폐지	소로	3	48	6	국지도로	35	소2-89	구월 산16-23	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
폐지	소로	3	226	6	국지도로	180	중2-64	소2-225	일반도로	-	1981.03.13. (건설1981-73호)	-
신설	소로	3	A	4.5	국지도로	13	소2-113	구월 349-626	일반도로	-	-	구역외 인근도로 포함

※ 인천광역시 남동구 도로조서 및 고시 참조

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정사유
-	소로 3-A	• 신설 • 폭원 4.5m, 연장 13m • 면적 : 45.0㎡(구역 내)	• 349-623 일원 맹지 해소 (B=4.5m)
중로 2-22	중로 2-22	• 변경 • 일부구간 폭원 확대: B=15m→22m(구역 내) • 면적 : 2,849.8㎡ → 3,793.4㎡(구역 내)	• 원활한 교통소통을 위하여 일부구간의 폭원확대 (B=22m)
중로 2-25	중로 2-25	• 변경 • 일부구간 폭원 확대: B=15m→19.5m(구역 내) • 면적 : - → 1,181.3㎡(구역 내)	• 원활한 교통소통을 위하여 일부구간의 폭원확대 (B=19.5m)
소로 2-166	소로 1-A	• 변경 • 폭원 확대: B=8m→10m(구역 내) • 면적 : - → 414.0㎡(구역 내)	• 원활한 교통소통을 위하여 일부구간의 폭원확대 (B=10m)
소로 2-168	소로 1-B	• 변경 • 연장 축소: L=240m→118m(감122m) • 기점변경: 중3-35→호구포로 810번길 58 • 일부구간 폭원 확대: B=8m→10m(구역 내) • 면적 : 978.9㎡ → 144.3㎡(구역 내)	• 정비계획수립에 따른 연장 축소 및 기점 변경 • 원활한 교통소통을 위하여 일부구간의 폭원확대 (B=10m)
소로 2-113	소로 2-113	• 변경 • 연장축소: L=147m→14m(감133m) • 종점변경: 광2-7→구월 349-61 • 면적 : 2,429.7㎡ → 29.9㎡(구역 내)	• 정비계획수립에 따른 연장 축소 및 기점 변경

소로 2-116	소로 2-116	• 변경 • 연장축소: L=161m→66m(감95m) • 기점변경: 중2-25→구월동349-32 • 면적 : 528.4㎡ → 15.5㎡(구역 내)	• 정비계획수립에 따른 연장 축소 및 기점 변경
소로 2-165	소로 2-165	• 변경 • 도로 선형 정형화 • 면적 : 73.3㎡ → 29.5㎡(구역 내)	• 정비계획수립 및 효율적·계획적 관리를 위한 도로 선형 변경
소로 2-169	소로 2-169	• 변경 • 연장 축소: L=177m→118m(감59m) • 기점변경: 중3-35→복개서로 89번길 9 • 면적 : 476.8㎡ → -(구역 내)	• 정비계획수립에 따른 연장 축소 및 기점 변경
소로 2-177	—	• 도로 폐지	• 정비계획수립에 따른 노선 폐지
소로 2-178	—	• 도로 폐지	• 정비계획수립에 따른 노선 폐지
소로 2-179	—	• 도로 폐지	• 정비계획수립에 따른 노선 폐지
소로 2-180	—	• 도로 폐지	• 정비계획수립에 따른 노선 폐지
소로 3-45	—	• 도로 폐지	• 정비계획수립에 따른 노선 폐지
소로 3-47	—	• 도로 폐지	• 정비계획수립에 따른 노선 폐지
소로 3-48	—	• 도로 폐지	• 정비계획수립에 따른 노선 폐지
소로 3-226	—	• 도로 폐지	• 정비계획수립에 따른 노선 폐지

2) 주차장(교통시설)

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	—	노외 주차장	구월동 349-683 일원	183.0	감) 183.0	—	'01.10.08	—
폐지	—	노외 주차장	구월동 1269 일원	876.3	감) 876.3	—	'02.09.30	—
폐지	—	노외 주차장	구월동 349-57	119.0	감) 119.0	—	'01.10.08	—
폐지	—	노외 주차장	구월동 349-535	147.0	감) 147.0	—	'01.10.08	—
폐지	—	노외 주차장	구월동 1303-7	1,632.1	감) 1,632.1	—	'05.09.23	—
폐지	—	노외 주차장	구월동 1259-18	453.0	감) 453.0	—	'25.08.14	—
폐지	—	노외 주차장	구월동 1261-12 일원	931.7	감) 931.7	—	'25.08.14	—
신설	주차장1	노외 주차장	구월동 1305-2 일원	—	증) 5,429.5	5,429.5	—	무상 귀속

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	결 정 내 용	결 정 사 유
주차장1	노외주차장	• 신설(5,429.5㎡)	• 지역주민의 부족한 주차공간 확보를 위한 주차장 신설 (조성 후 관리청에 무상귀속)
—	노외주차장	• 폐지(183.0㎡)	• 정비계획수립에 따른 주차장 폐지
—	노외주차장	• 폐지(876.3㎡)	• 정비계획수립에 따른 주차장 폐지
—	노외주차장	• 폐지(119.0㎡)	• 정비계획수립에 따른 주차장 폐지
—	노외주차장	• 폐지(147.0㎡)	• 정비계획수립에 따른 주차장 폐지
—	노외주차장	• 폐지(1,632.1㎡)	• 정비계획수립에 따른 주차장 폐지
—	노외주차장	• 폐지(453.0㎡)	• 정비계획수립에 따른 주차장 폐지
—	노외주차장	• 폐지(931.7㎡)	• 정비계획수립에 따른 주차장 폐지

3) 공원(공간시설)

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	—	모래내 공원	어린이 공원	구월동 1258-4	1,500.0	감) 1,500.0	—	—	—
폐지	—	모래마을 3호 공원	어린이 공원	구월동 349-654	405.0	감) 405.0	—	'01.10.08	—
폐지	—	모래마을 1호 공원	어린이 공원	구월동 1304-25	161.8	감) 161.8	—	'01.10.08	—
폐지	—	모래마을 2호 공원	어린이 공원	구월동 349-231	766.0	감) 766.0	—	'01.10.08	—
신설	근린공원1	공원	근린 공원	구월동 1258-4 일원	—	증) 14,512.7	14,512.7	—	무상 귀속

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	결 정 내 용	결 정 사 유
근린공원1	공 원	근린 공원	• 신설(14,512.7㎡)	• 지역주민의 휴게·휴식 및 쾌적성과 안전성 확보를 위한 근린공원 신설 (조성 후 관리청에 무상귀속)
—	모래내 공원	어린이 공원	• 폐지(1,500.0㎡)	• 정비계획수립에 따른 공원 폐지
—	모래마을 3호 공원	어린이 공원	• 폐지(405.0㎡)	• 정비계획수립에 따른 공원 폐지
—	모래마을 1호 공원	어린이 공원	• 폐지(161.8㎡)	• 정비계획수립에 따른 공원 폐지
—	모래마을 2호 공원	어린이 공원	• 폐지(766.0㎡)	• 정비계획수립에 따른 공원 폐지

4) 사회복지시설(공공·문화체육시설)

○ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	-	주민 복지관	구월동 349-826 일원	497.0	감) 497.0	-	'02.10.28	-
신설	사회복지 시설1	사회 복지시설	구월동 1305-7 일원	-	증) 1,535.1	1,535.1	-	무상귀속

○ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	결 정 내 용	결 정 사 유
사회복지 시설1	사회복지시설	• 신설(1,535.1㎡)	• 정비구역 및 주변지역 주민의 편의제공을 위해 사회복지시설 신설(관리청에 무상귀속)
폐지	주민복지관	• 폐지(497.0㎡)	• 정비계획수립에 따른 사회복지시설 폐지

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

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
㉠-1	㉠	53,605.9	1	구월동 산16-1 일원	52,831.5	공동주택 및 부대복리시설
㉠-2			2	구월동 1258-1	291.7	종교시설 존치
㉠-3			3	구월동 1259-15	482.7	종교시설 존치

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

도면번호	위치	구 분		계획내용
①-1	구월동 산16-1 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 [용적률 완화기준] • 기준용적률 : 210.00% 이하 - 제2종일반주거지역 기준용적률 210% • 허용용적률 : 230.00% 이하 - 녹색건축등급 우수 : 3% - 제로에너지 건축물 인증 ZEB 등급 : 7% - 장수명 주택 인증 우수 등급 : 5% - 지역경제활성화인센티브 : 지역업체 참여비율: 5% - 210% + 3% + 7% + 5% + 5% = 230% • 상한용적률 : 250.00% 이하
				공공시설등 설치·조성하여 부지제공(도로·공원·주차장)
				- 허용용적률 + $[1.5 \times (\text{공공시설 등 부지제공 면적} / \text{공공시설 등 부지제공·확보 후 면적}) \times (\text{기준용적률})]$ - $[1.5 \times (3,899.5 / 53,605.9) \times 210.00\%] = \textcircled{1} 22.91\text{p}$
				공공시설등 부지제공(사회복지시설)
				- 허용용적률 + $[1.0 \times (\text{공공시설 등 부지제공 면적} / \text{공공시설 등 부지제공·확보 후 면적}) \times (\text{기준용적률})]$ - $[1.0 \times (1,038.1 / 53,605.9) \times 210.00\%] = \textcircled{2} 4.07\text{p}$
①-2	구월동 1258-1	상한용적률		- 허용용적률 + $\textcircled{1} 22.91\text{p} + \textcircled{2} 4.07\text{p} = 256.98\%$ - 「2030 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 250.00% 확보
		높 이 / 건축선		130m 이하 / 건축한계선 6m
		용도	허용용도	• 종교시설(「건축법 시행령」 별표1 제6호)
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율		• 60.00% 이하
①-3	구월동 1259-15	용적률		• 250.00% 이하
		높 이 / 건축선		- / -
		용도	허용용도	• 종교시설(「건축법 시행령」 별표1 제6호)
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율		• 60.00% 이하
①-3	구월동 1259-15	용적률		• 250.00% 이하
		높 이 / 건축선		- / -

마. 공공보행통로에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비 고
공공보행통로	• 위치 : 단지내 중로3-160호선~중로2-22호선 및 근린공원 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 가로 수 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

도면 번호	획지 번호	위 치	정비개량계획(동)				비 고
			계	존치	개수	철거	
합 계		-	332	2	-	330	-

19. 정비기반시설의 설치계획

- “5. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획” 참조

20. 건축물의 건축선에 관한 계획

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

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	계 획 내 용
자연적 감시	• 입주민, 주변인에 의한 가시권을 최대화시킬 수 있도록 건축물, 시설물, 조경 등 배치 • 지역 내 파출소, 지구대와 연계한 순찰강화 및 순찰초소 설치
자연적 접근통제	• 비인가자의 진출입 차단을 통한 범죄목표물에 대한 접근 통제 -단지/아파트 출입문에 보안카메라 및 잠금장치 설치 -지하주차장내 밝은 조명 및 감시카메라 설치
영역성 강화	• 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 주민 안정성 제고 및 제3자의 범죄 예방 -보도와 차도의 단차조성 및 안전펜스 설치 등
활동의 활성화	• 커뮤니티 공간에 대한 주민들의 활발한 사용 유도를 통해 자연적 감시를 강화하여 범죄위험 감소 및 안전감을 느낄 수 있도록 설계 및 운영 -커뮤니티 공간 이용 활성화를 위한 시설 설치(벤치, 조명 등)

24. 가구 또는 획지에 관한 계획

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
①-1	①	53,605.9	1	구월동 산16-1 일원	52,831.5	공동주택 및 부대복리시설
①-2			2	구월동 1258-1	291.7	종교시설 준치
①-3			3	구월동 1259-15	482.7	종교시설 준치

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 40㎡이하 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 녹화추진에 관한 조례」 제30조에 따라 수립한 나무은행 운영계획

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

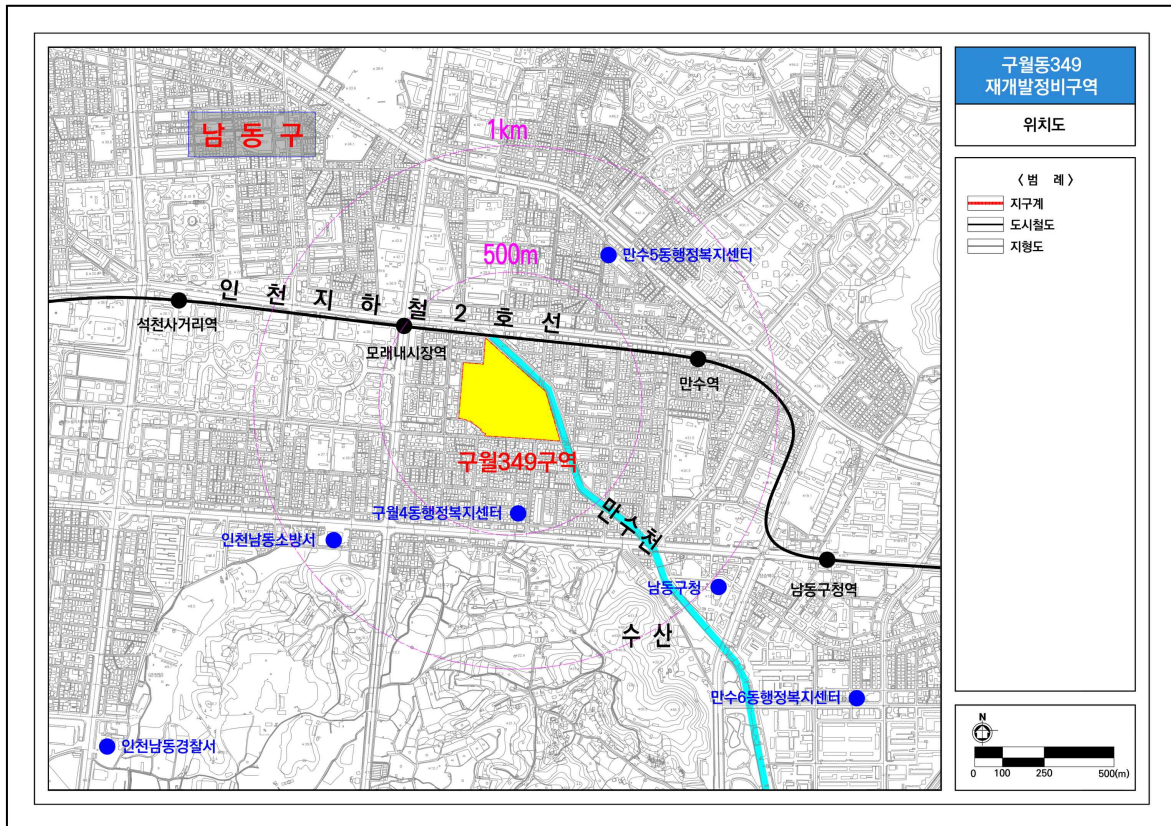
29. 지역특성, 골목길 등 지역자원 발굴 및 관계성 회복을 위한 주민공동체 활성화 방안(해당없음)

30. 기타사항에 관한 계획

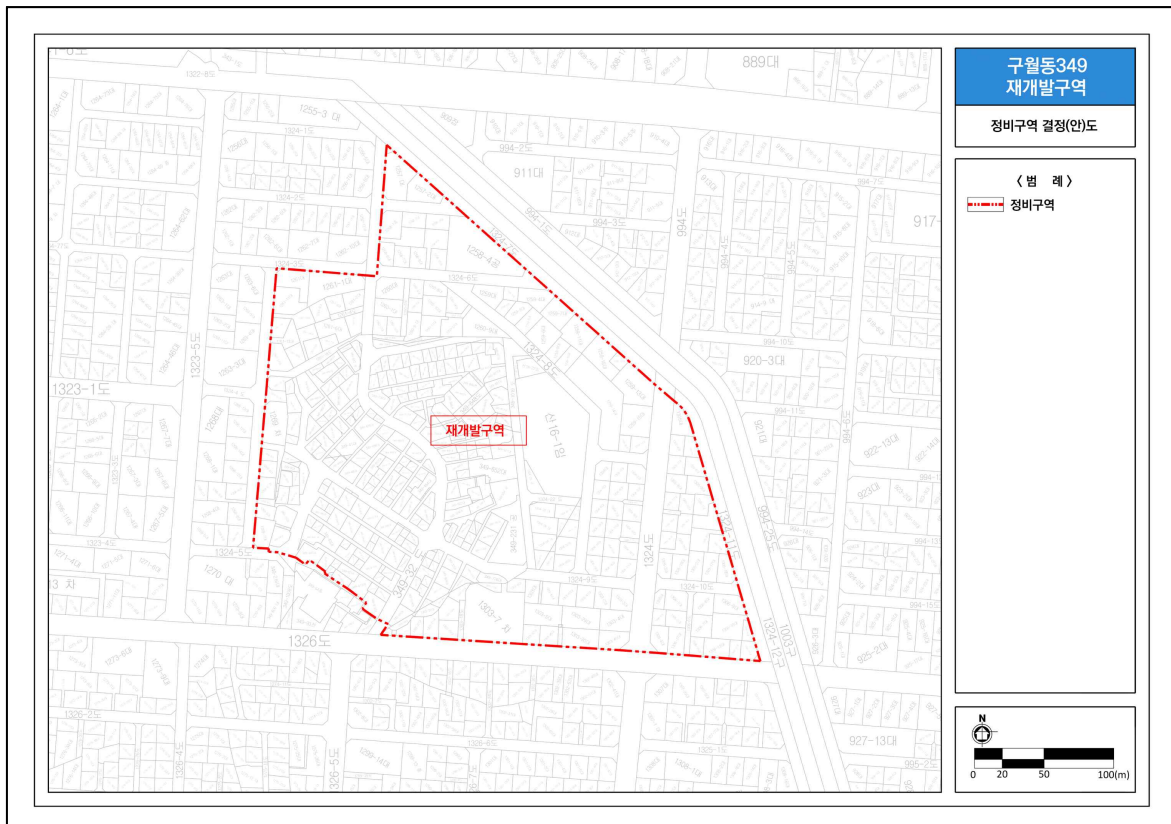
가. 교통처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	㉠	• 사업지 동측 구월말로 확장 및 진출입 완화차로 설치 - L=160m, B=22.0m(왕복 5차로) - 가속차로 L=60m B=3.0m, 감속차로 L=55m B=3.0m
	㉡	• 사업지 남측 구월남로 확장 및 진출입 완화차로 설치 - L=270m, B=19.5m(왕복 4차로) - 가속차로 L=25m B=3.0m, 감속차로 L=130m B=3.0m
	㉢	• 사업지 서측(호구포로 790번길~호구포로 810번길) 확장 및 차로운영계획 수립 - L=270m, B=10.0m(왕복 2차로)
	-	• 사업지 진출입교차로 운영방안 수립(총 2개소, 비신호교차로) - 동측 주출입구, 남측 부출입구
	-	• 사업지 주변 교차로 최적 신호운영방안 제시 : 3개소
진출입 동선	㉣	• 동측 주출입구 운영방안 수립 - 왕복 4차로(진입 2차로, 진출 2차로)
	㉤	• 남측 부출입구 운영방안 수립 - 왕복 2차로(진입 1차로, 진출 1차로)
	-	• 차량 진출입부 회차공간 및 어린이 통학차량 정차공간 설치(2개소) - 동측 주출입구 : 1면 - 남측 부출입구 : 1면
	-	• 차량 진출입구 회전반경 R=6.0m 확보

[위치도]



[정비구역결정도]



**구월동349
재개발정비구역**

토지이용계획도

〈 범 레 〉

- 지구계
- 공동주택
- 공원
- 사회복지시설
- 종교시설
- 주차장
- 도로

구분	면적(㎡)	구성비(%)
합계	80,735.9	100.0
소계	53,605.9	66.4
공동주택	52,831.5	65.4
종교1	291.7	0.4
종교2	482.7	0.6
소계	27,130.0	33.6
공원	14,512.7	18.0
사회복지	1,535.1	1.9
주차장	5,429.5	6.7
도로	5,652.7	7.0

Scale: 0 20 50 100(m)

구월동349 재개발정비구역
획지 및 건축물 등에 관한 결정도

〈 범 레 〉

- 재개발정비구역
- 지구단위계획구역
- 공동주택 및 부대복리시설
- 공원
- 사회복지시설
- 종교시설
- 주차장
- 도로
- 건축한계선
- 가구번호-획지번호

1-2

종교시설 (종지)	250.00% 이하	-
	60.00% 이하	-

1-3

종교시설 (종지)	250.00% 이하	-
	60.00% 이하	-

1-1

공동주택 및 부대복리시설	300.00% 이하	130.00m 이하
	60.00% 이하	-

공동주택

근린공원

종교1

종교2

사회복지시설

주차장

용적률

최고높이

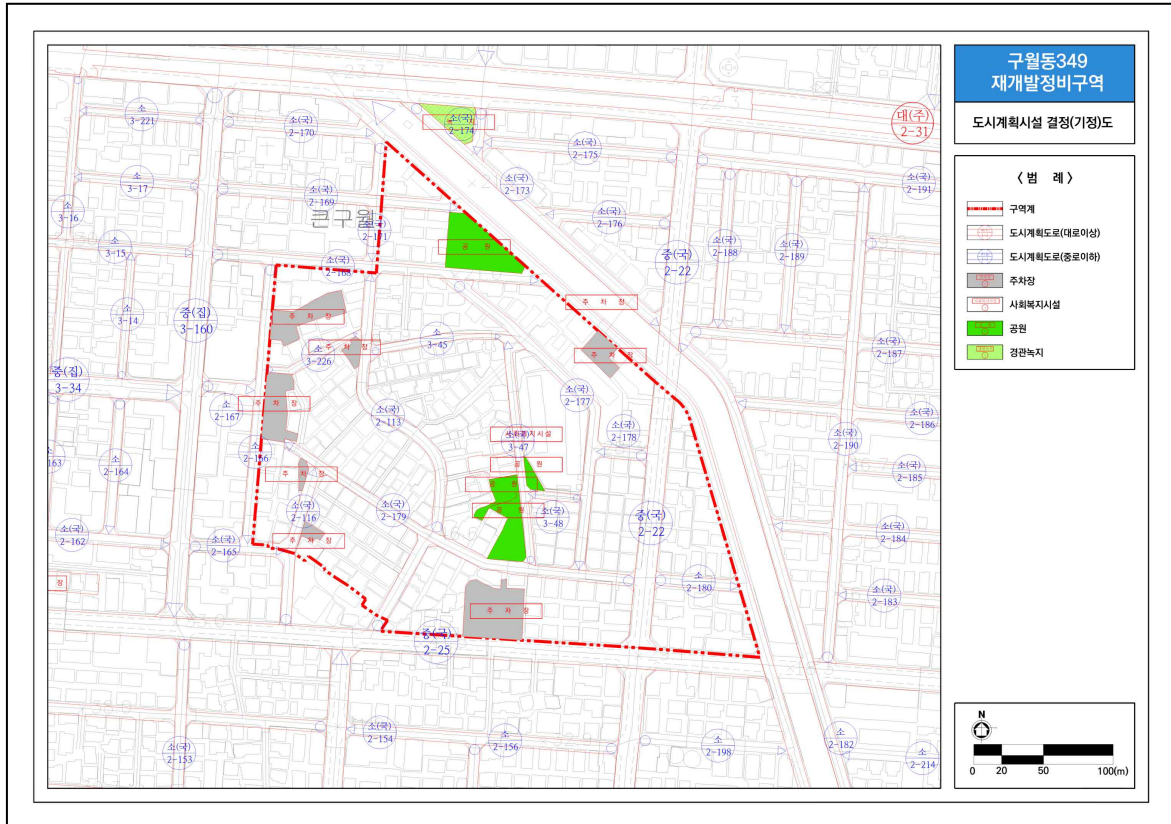
간격률

최저높이

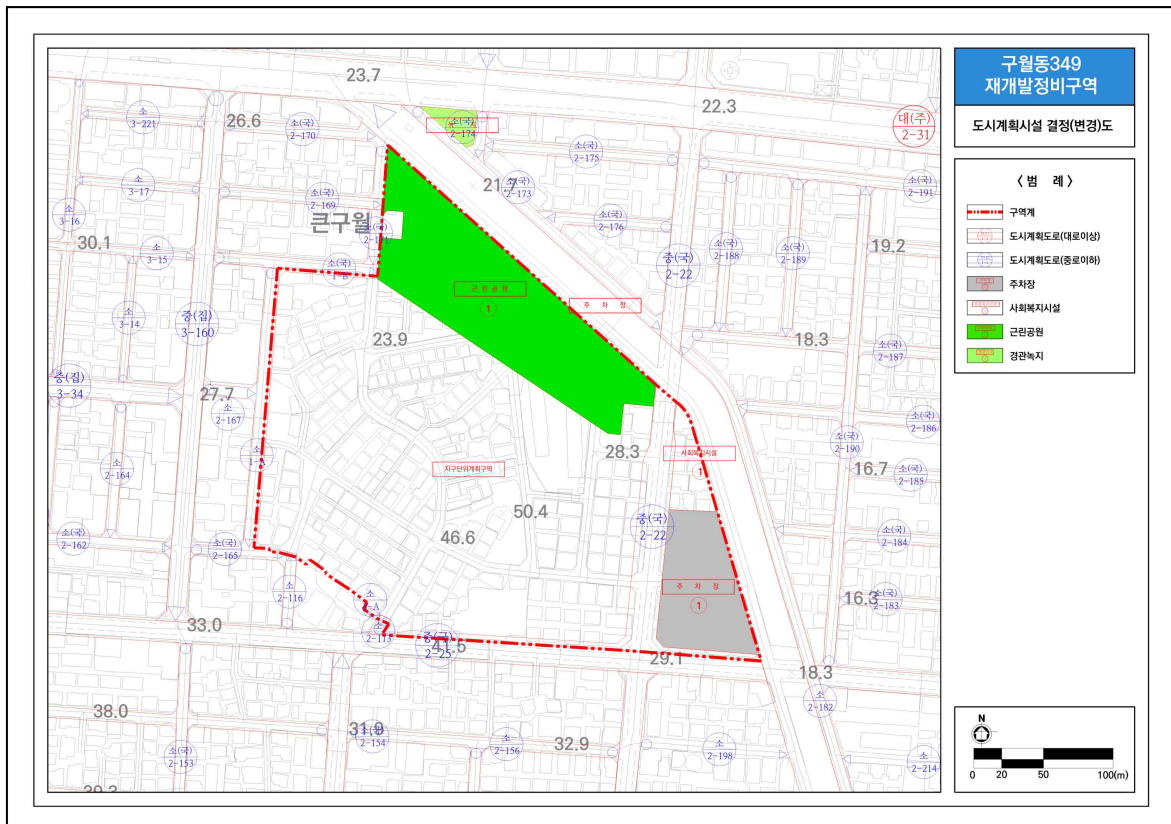
N

0 20 50 100(m)

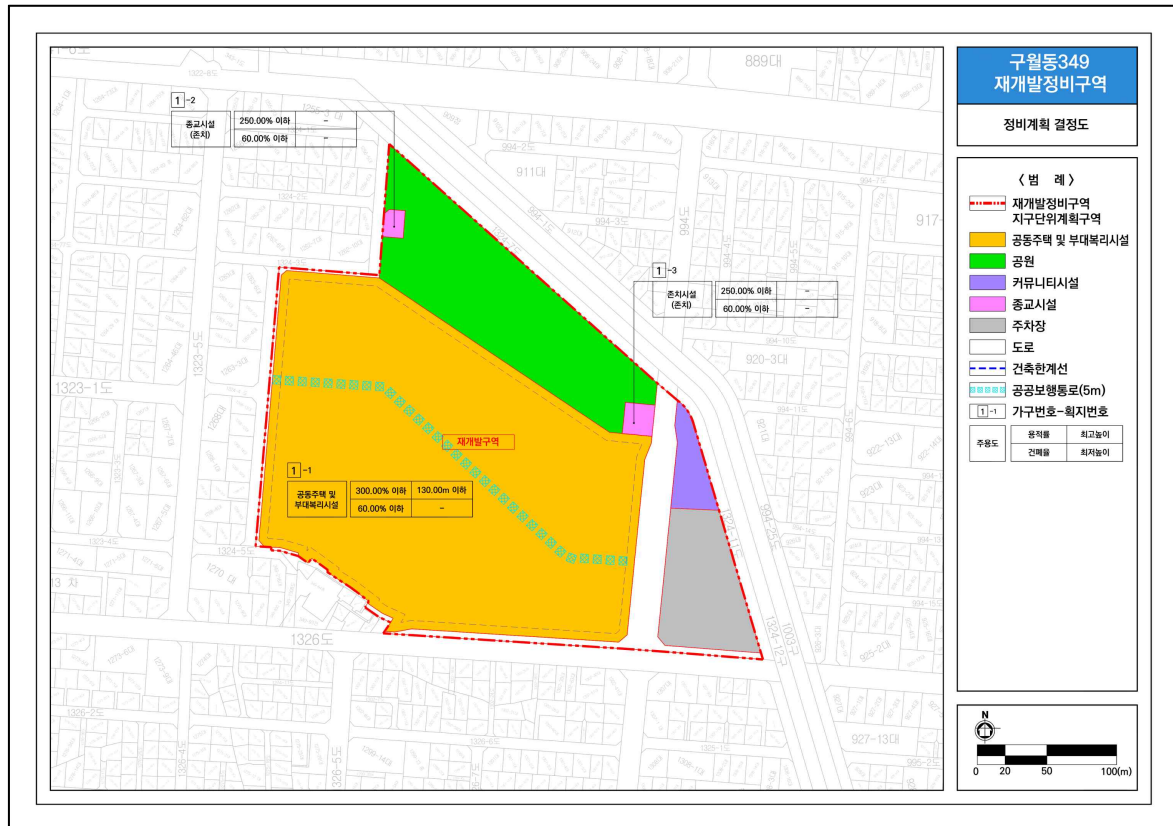
[도시계획시설 결정도(기정)]



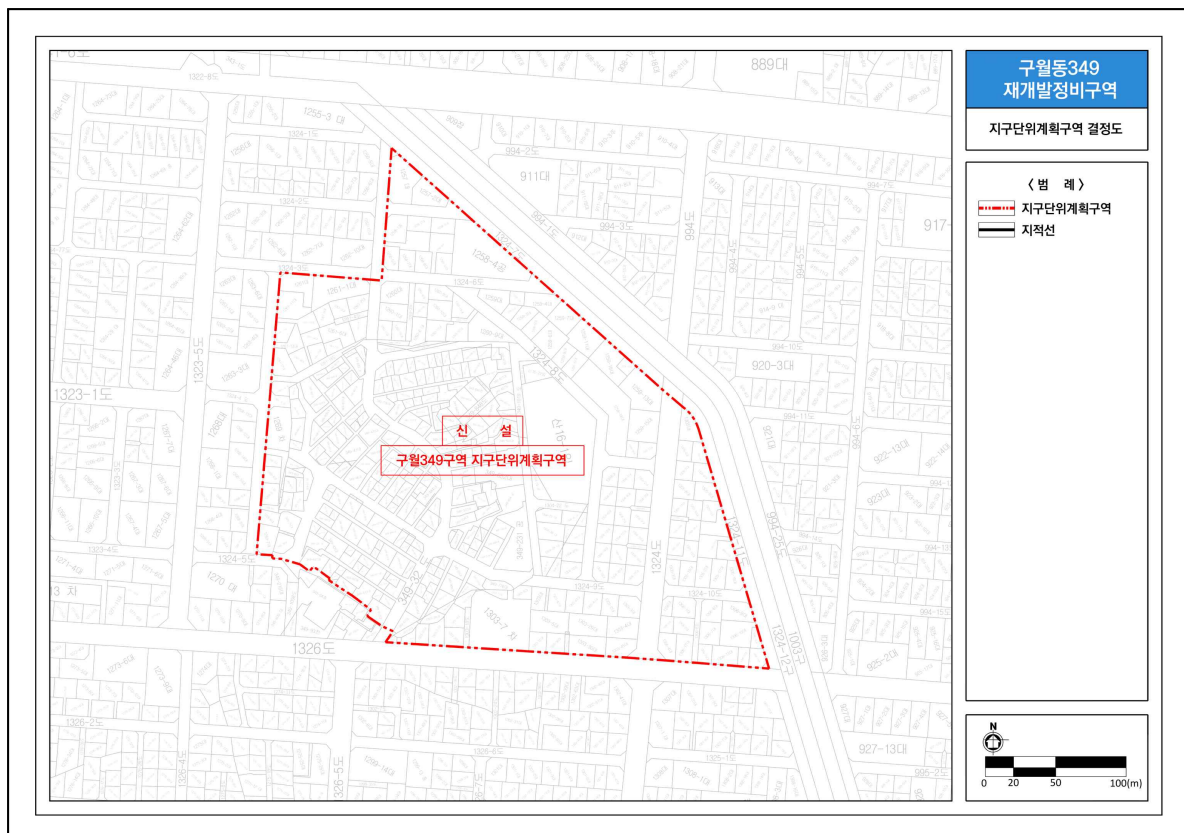
[도시계획시설 결정도(변경)]



[정비계획 결정도]



[지구단위계획구역 결정도]



[첨부2] 주민공람 의견서

사 업 명	구월349구역 재개발사업			
공람내용	정비계획 수립 및 정비구역 지정 결정(안)			
공람기간	2026. 7. 1. ~ 2026. 7. 31.			
의견 제출자	성명		연락처	
	거주지 주소			
	소유지 주소			
의견				

2026년 월 일

의견제출자 : (서명 또는 인)

남동구청장 귀하