

가좌동 350-10번지 일원 재개발사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 재공람 공고

인천광역시 서구 공고 제2026-211호(2026. 2. 2.)로 공람공고한 「가좌동 350-10번지 일원 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)」에 대하여, 2026년 제2회 인천광역시 도시경관공동위원회 개최결과(조건부수용)를 반영하여 『도시 및 주거환경정비법』 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조 제1항 · 제2항에 따라 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 재공람 공고합니다.

관계 도서는 인천광역시 서해구 주택과에 비치하오니 열람하시고 의견이 있을 경우 공람기간 내에 서면 또는 전자우편으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026. 9. 14.

인천광역시 서해구청장

- 1. 공람 및 의견서 제출 기간: 2026. 9. 14. ~ 2026. 10. 15.
- 2. 공람 장소: 인천광역시 서해구 주택과 (서해구 서곶로 299, 서해구청 제2청사 3층)
- 3. 의견서 제출방법 (문의 ☎032-560-4935)
 - ① 직접제출: 공람 장소에 서면 제출
 - ② 이메일제출 : kshee258@korea.kr (스캔본 제출)
- 4. 공람 내용: 가좌동 350-10번지 일원 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

5. 주요내용
가. 정비구역 지정(안)

지정구분	사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	재개발사업	가좌동 350-10번지 일원 재개발사업 정비구역	가좌동 350-10번지 일원	-	증)73,751.0	73,751.0	

나. 지구단위계획에 대한 결정
① 지구단위계획 구역 결정조서

도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
-	가좌 지구단위계획구역	서해구 가좌동 230번지 일원	321,953.1	

② 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구 성 비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		321,953.1	-	321,953.1	100.0	
주거지역	계	318,141.1	-	318,141.1	98.8	
	제1종일반주거지역	148,297.1	감)65,884.3	82,412.8	25.6	
	제2종일반주거지역	115,989.0	증)65,884.3	181,873.3	56.5	
	제3종일반주거지역	53,855.0	-	53,855.0	16.7	
자연녹지지역		3,812.0	-	3,812.0	1.2	

- 용도지역 변경 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경 사유	비고
		기정	변경			
-	서해구 가좌동 350-10번지 일원	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	65,884.3	· 가좌 지구단위계획구역내 가좌동 350-10 번지 일원에 대하여 「도시 및 주거 환경정비법」 제8조 및 제9조에 따른 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계 획 수립에 따라 토지이용을 합리화하 고 주거환경을 효율적으로 개선·관 리하기 위한 용도지역 변경	-

다. 토지이용계획(안)

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
계	73,751.0	100.0	-
공동주택용지	48,325.9	65.5	-
정비기반시설	25,425.1	34.5	-
도로	11,192.8	15.2	전기공급설비 중복결정
주차장	1,000.0	1.3	-
소공원	1,142.4	1.6	의무시설면적 3,687.6㎡
어린이공원	1,962.2	2.7	
완충녹지	3,118.7	4.2	
경관녹지	7,009.0	9.5	
전기공급설비	(622.0)	(0.8)	도로 3-B 중복결정

※ () : 중복결정 면적

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

① 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	구 격				기 능	연 장 (m)	시 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	A	20~30 (주요 폭원 23m)	집산 도로	890	대2-32	대2-35	일반 도로	-	인고 제207호 '11.8.16.	
변경	중로	1	A	23 (18~26) [1.5~26]	집산 도로	901.9 [195.2]	대2-32	대2-35	일반 도로	-	인고 제207호 '11.8.16.	폭원변경, 대표폭원지정
기정	중로	3	121	12~21 (12)	집산 도로	810	대2-35	중1-A	일반 도로	-	인고 제139호 '96.8.6.	
변경	중로	3	121	12 (12~21) [3.5]	집산 도로	810 [70]	대2-35	중1-A	일반 도로	-	인고 제139호 '96.8.6.	대상지 내부3.5m 확장, 대표폭원지정
기정	소로	1	1	12~15	국지 도로	456.7	대2-32	중3-122	일반 도로	-	경기도고시 제206호 '76.8.11.	
변경	중로	3	A	12.5 (12~15) [2.5]	국지 도로	456.7 [269.0]	대2-32	중1-A	일반 도로	-	경고 제206호 '76.8.11.	등급변경, 대상지 내부2.5m 확장, 대표폭원지정, 중점변경
기정	소로	2	3	8	국지 도로	250	중2-773	중3-297	일반 도로	-	인고 제207호 '11.8.16.	
변경	소로	2	3	8 [6]	국지 도로	250 [140]	중1-A	가좌동 371	일반 도로	-	인고 제207호 '11.8.16.	대상지 내부6m 확장, 기·중점 변경
폐지	소로	3	1	6	국지 도로	31.5	소2-3	구역계	일반 도로	-		
폐지	소로	3	2	6	국지 도로	91.8	소2-3	소3-3	일반 도로	-		
폐지	소로	3	3	6	국지 도로	162.4	소3-6	구역계	일반 도로	-		
폐지	소로	3	4	6	국지 도로	122	소3-6	소3-3	일반 도로	-		

구분	규격				기능	연장 (m)	시점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	5	6	국지 도로	179	중3-121	소3-4	일반 도로	-		
변경	중로	3	B	13 [2~13]	국지 도로	281 [281]	중3-121	가좌동 415-4	일반 도로	-		등급변경, 폭원변경, 연장변경, 중점변경, 전기공급설비 중복결정
폐지	소로	3	7	6	국지 도로	33	중3-122	소3-6	일반 도로	-		
폐지	소로	3	8	6	국지 도로	226	소1-1	소3-10	일반 도로	-		
폐지	소로	3	9	6	국지 도로	174	소1-1	소3-10	일반 도로	-		
기정	소로	3	10	6	국지 도로	192.6	중3-122	소1-1	일반 도로	-		
변경	중로	3	C	13 [7]	국지 도로	192.6 [178.7]	중1-A	중3-A	일반 도로	-		등급변경, 폭원변경, 대상지 내부7m 확장, 기·중점 변경
폐지	소로	3	11	6	국지 도로	321.5	대2-32	소1-5	일반 도로	-		
폐지	소로	3	14	6	국지 도로	69	소1-1	소3-9	일반 도로	-		
폐지	소로	3	24	6	국지 도로	86	소1-1	소3-9	일반 도로	-		
폐지	소로	3	26	6	국지 도로	35	소3-9	소3-8	일반 도로	-		
폐지	소로	3	27	6	국지 도로	35	중3-122	소3-8	일반 도로	-		
폐지	소로	3	352	4	국지 도로	20	소3-4	가좌 373-4	일반 도로	-		
폐지	소로	3	353	6	국지 도로	140	소3-3	소3-5	일반 도로	-		

- ※ 1) () : 변화폭원, [] : 구역내 폭원 및 연장
2) 구역 내 도로 조성 후 무상귀속
3) 소로3-5호선 중복기입에 따른 1개소 삭제(오기사항 수정)

- 도로 변경 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
중로 1-A	중로 1-A	· 폭원 변경 - B=20~30m → 18~26m[1.5~26m] · 대표폭원 지정 - B=23m	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 폭원 변경, 대표폭원 지정
중로 3-121	중로 3-121	· 대상지 내부 폭원확장 - B=12~21m → 12~21m[3.5m] · 대표폭원 지정 - B=12m	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 대상지 내부 폭원확장, 대표폭원 지정
소로 1-1	중로 3-A	· 대상지 내부 폭원확장 - B=12~15m → 12~15m[2.5m] · 대표폭원 지정 - B=12.5m · 중점 변경 - 중로3-122 → 중로1-A	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 대상지 내부 폭원확장, 대표폭원 지정, 중점 변경
소로 2-3	소로 2-3	· 대상지 내부 폭원확장 - B=8m → 8m[6m] · 기·중점 변경 - 기점 : 중로2-773 → 중로1-A, - 중점 : 중로3-297 → 가좌동 371	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 대상지 내부 폭원확장, 기·중점 변경
소로 3-1	-	· 도로 폐지 - L=6m	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 폐지
소로 3-2	-	· 도로 폐지 - L=6m	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 폐지
소로 3-3	-	· 도로 폐지 - L=6m	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 폐지
소로 3-4	-	· 도로 폐지 - L=6m	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 폐지
소로 3-5	중로 3-B	· 폭원 변경 - B=6m → 13m[2~13m] · 연장 변경 - L=179m → 281m[281m] · 중점 변경 - 중점 : 소로3-4 → 가좌동 415-4	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 폭원, 연장, 중점 변경 · 전기공급설비 중복결정
소로 3-7	-	· 도로 폐지	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 폐지
소로 3-8	-	· 도로 폐지	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 폐지
소로 3-9	-	· 도로 폐지	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 폐지
소로 3-10	중로 3-C	· 대상지 내부 폭원확장 - B=6m → 13m[7m] · 기·중점 변경 - 기점 : 소로1-1 → 중로1-A - 중점 : 소로3-10 → 중로3-A	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 대상지 내부 폭원확장, 기·중점 변경
소로 3-11	-	· 도로 폐지 - L=6m	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 폐지
소로 3-14	-	· 도로 폐지 - L=6m	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 폐지
소로 3-24	-	· 도로 폐지 - L=6m	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 폐지
소로 3-26	-	· 도로 폐지 - L=6m	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 폐지
소로 3-27	-	· 도로 폐지 - L=6m	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 폐지
소로 3-352	-	· 도로 폐지 - L=4m	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 폐지
소로 3-353	-	· 도로 폐지 - L=6m	· 재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 도로 폐지

② 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	노외주차장	가좌동 350-5번지 일원	-	증)1,000.0	1,000.0	-	조성 후 무상귀속

- 주차장 변경 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	노외주차장	· 신설 - A=1,000.0㎡	· 「가좌동350-10번지일원 재개발사업」 정비구역 결정 및 정비계획 수립에 따른 거주환경 개선 및 주차문제 해결을 위한 노외주차장 신설

③ 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	126	가좌울공원	어린이 공원	가좌동 354번지 일원	1,920.0	증)42.2	1,962.2	건고 제359호 81.9.24.	조성 후 무상귀속
신설	1	함봉 소공원	소공원	가좌동 362-1번지 일원	-	증)1,142.4	1,142.4	-	조성 후 무상귀속

- 공원 변경 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
126	가좌울공원	· 변경 - A=1,920.0㎡ → 1,962.2㎡ (증)42.2㎡	· 「가좌동350-10번지일원 재개발사업」 정비구역 결정 및 정비계획 수립에 따른 토지이용계획 변 경에 따라 가좌울공원 변경
1	함봉 소공원	· 신설 - A=1,142.4㎡	· 「가좌동350-10번지일원 재개발사업」 정비구역 결정 및 정비계획 수립에 따른 소공원 신설

④ 도시계획시설(녹지) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	녹지	완충녹지	가좌동 362-17번지 일원	-	증)3,118.7	3,118.7	-	조성 후 무상귀속
신설	1	녹지	경관녹지	가좌동 370-20번지 일원	-	증)7,009.0	7,009.0	-	조성 후 무상귀속

- 녹지 변경 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	완충녹지	· 신설 - A=3,118.7㎡	· 「가좌동350-10번지일원 재개발사업」 대상 지 내 도로에서 발생하는 소음, 진동 등의 공해 차단을 위한 완충녹지 신설
1	경관녹지	· 신설 - A=7,009.0㎡	· 함봉산의 자연적 환경을 보전·개선하여 도 시경관 향상을 위한 경관녹지 신설

⑤ 도시계획시설(전기공급설비) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	변전시설	서해구 가좌동 487-6번지	65,573 (622.0)	-	65,573 (622.0)	인천직할시 고시 제1,068호 '87.1.16.	도로 3-B 중복 결정

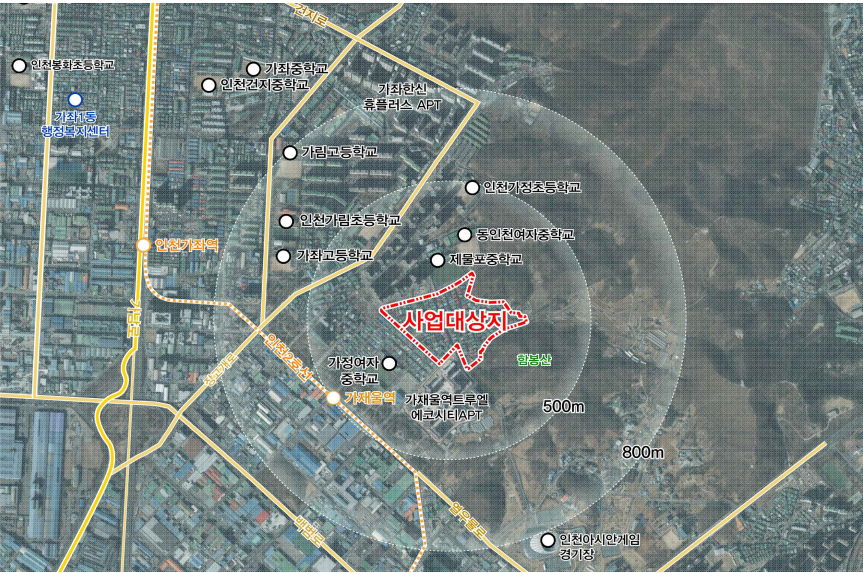
※ 1) () : 구역내 면적

2) 기정자료는 인천직할시고시 제1,068호(1987.1.16.) 적용

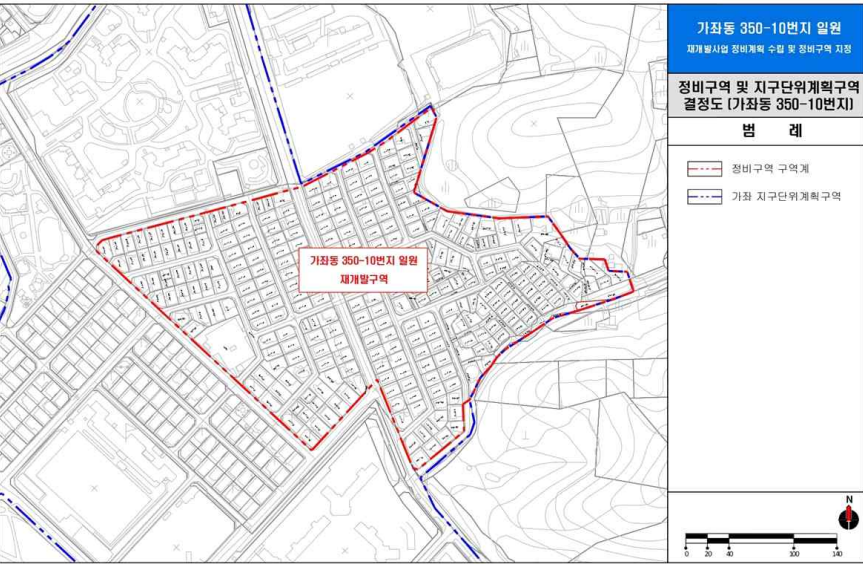
마. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)					
신설	가좌동350-10 번지일원 재개발사업 정비구역	73,751.0	획지 50-1	21,116.9	서해구 가좌동350-10 번지일원	공동주택 (아파트) 및 부대시설	35%이하	250% 이하	86m이하 (29층이하)
			획지 51-1	27,209.0	서해구 가좌동 372-7번지 일원	공동주택 (아파트) 및 부대시설	35%이하	250% 이하	86m이하 (29층이하)
건축물 용도			구 분		계 획 내 용				
			획지 50-1	허용용도	○ 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 ○ 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설				
				불허용도	○ 허용용도 이외의 용도				
			획지 51-1	허용용도	○ 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 ○ 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설				
불허용도	○ 허용용도 이외의 용도								
주택의 규모 및 규모별 건설비용			○ 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설						
건축물의 건축선에 관한 계획			구분		위치		계획내용		계획목표
			건축 한계선	획지 50-1	대지경계선	폭 3-10m 지정 (인접대지 경계 3m, 도로변 6m, 종로1-A호선변에 한하여 10m)		○ 건축한계선 지정에 따른 개방감 확보	
				획지 51-1	대지경계선	폭 3-6m 지정 (인접대지 경계 3m, 도로변 6m)			
임대주택 건설에 관한 사항			○ 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 공공임대주택으로 건설 ○ 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설						
용적률완화기준 적용			○ 기준용적률 : 180.0% - 2030 인천 도시·주거환경정비 기본계획에 따라 기준용적률 180.0% 적용 ○ 허용용적률 : 187.0% - 기준용적률 + 녹색건축 인증 우수등급(3%) + 지능형건축물 인증 4등급(4%) ○ 상한용적률 : 250.0% - 허용용적률+ [1.5 × (공공시설등부지제공 면적 / 공공시설 등 부지제공·확보 후 부지면적) × 기준용적률] = 187.0% + [1.5 × {(25,425.1㎡ - 14,094.5㎡) / 48,325.9㎡} × 180.0%] = 250.3% ※ 용적률 완화 대상 공공시설 등 부지제공 면적 = 정비계획수립 후 시설면적(25,425.1㎡)- 정비계획 수립 전 시설면적(14,094.5㎡)						

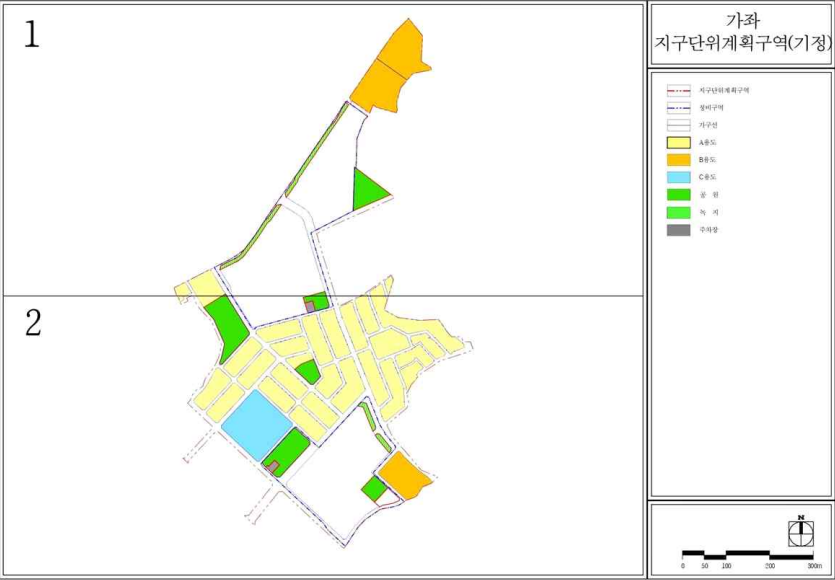
※ 위치도



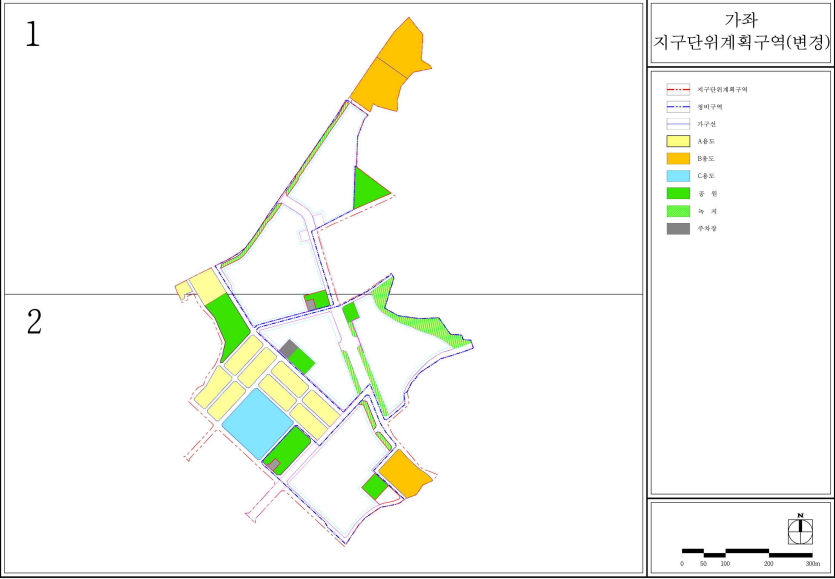
※ 정비구역 결정(안)도



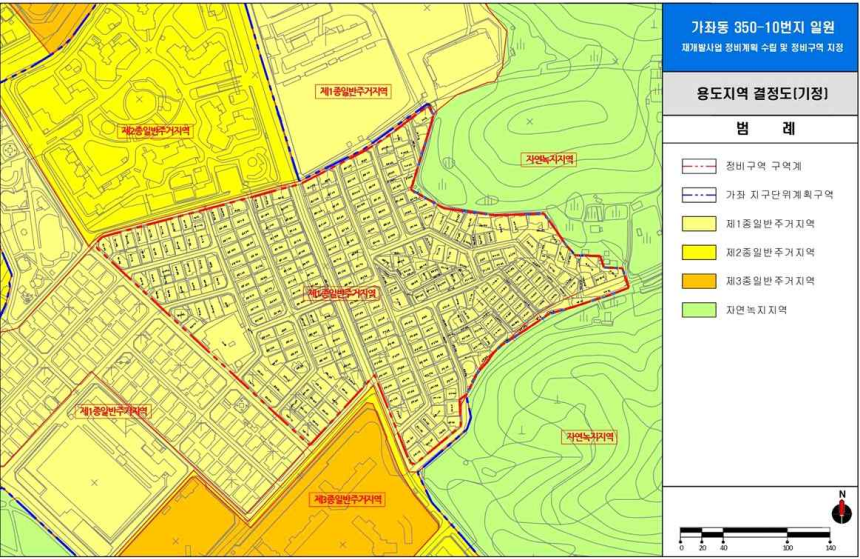
※ 가좌 지구단위계획구역 결정도(기정)



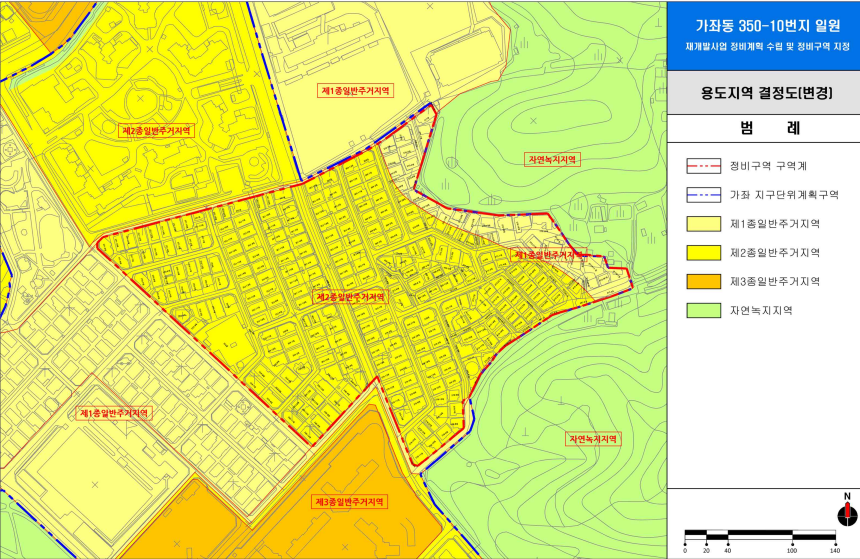
※ 가좌 지구단위계획구역 결정도(변경)(안)



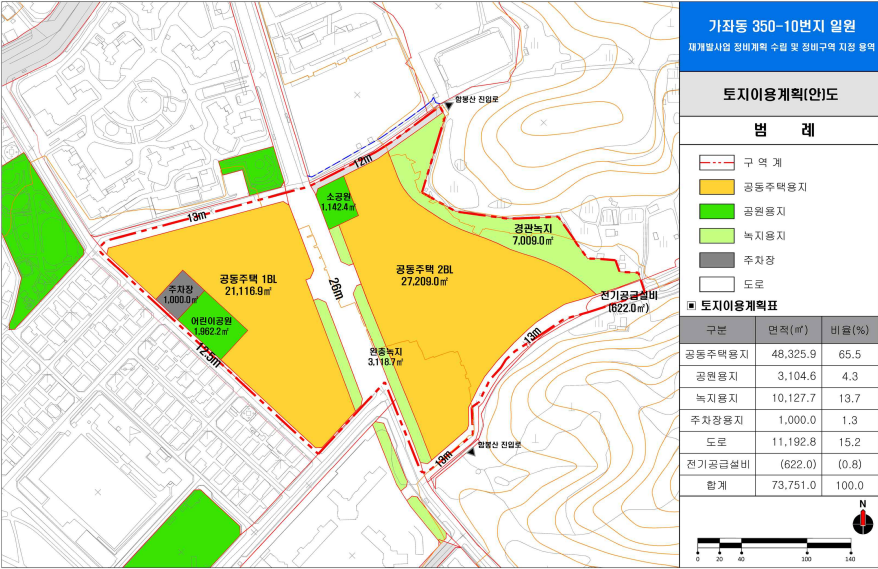
※ 용도지역 결정도(기정)



※ 용도지역 결정도(변경)(안)



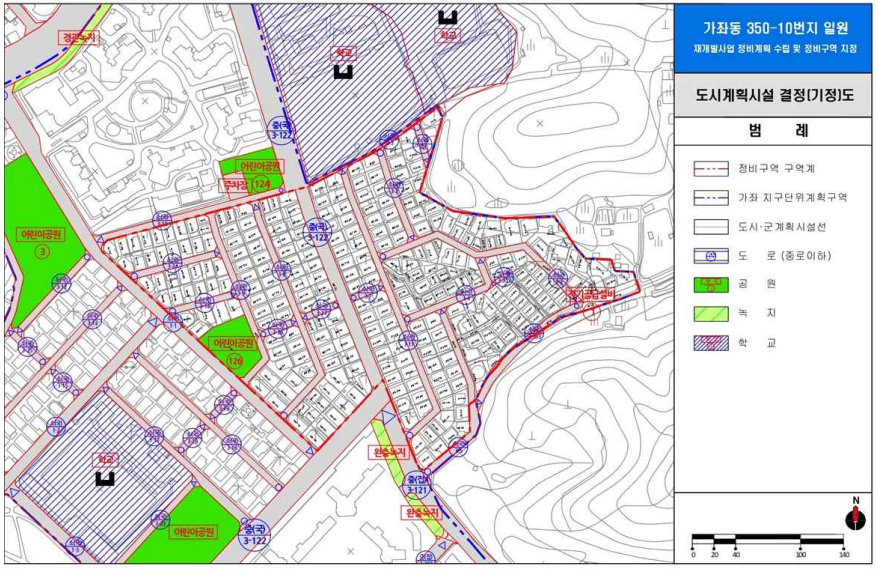
※ 토지이용계획(안)도



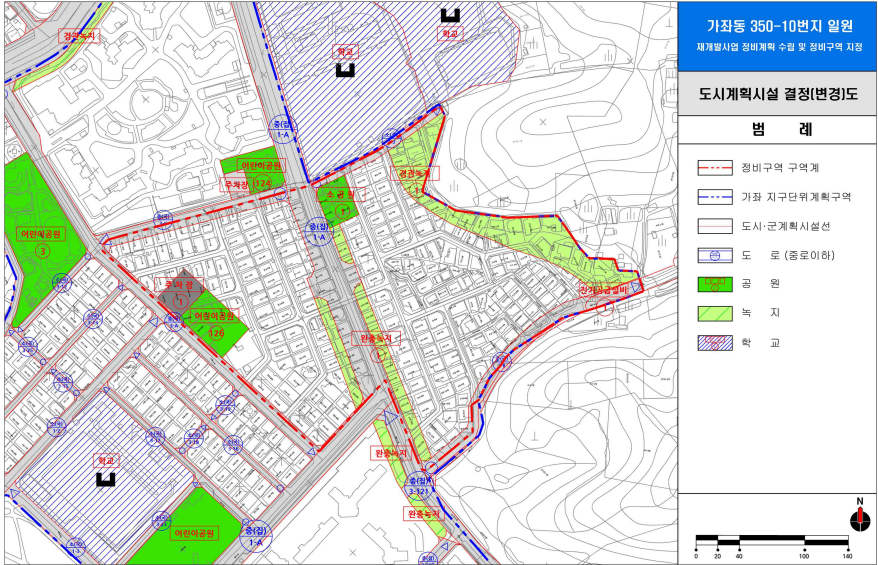
※ 건축배치(안)도



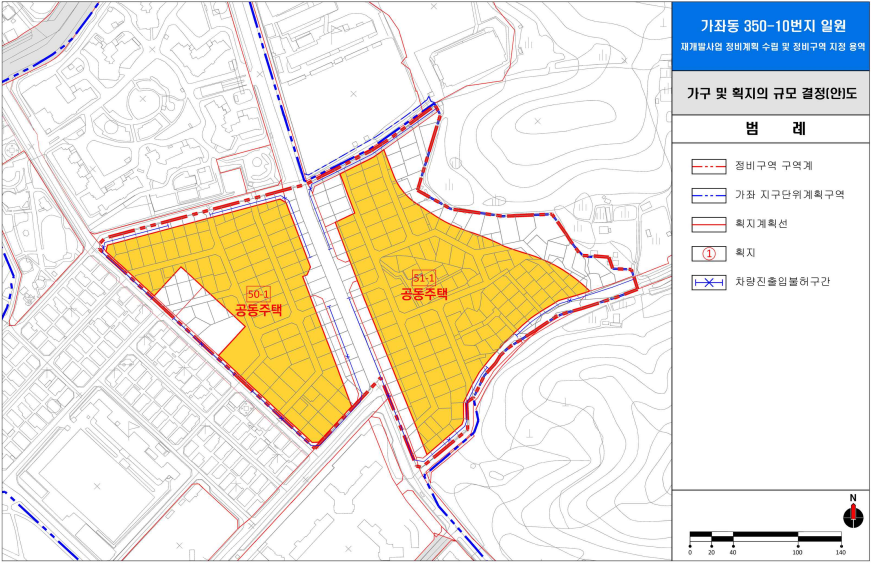
※ 도시계획시설 결정도(기정)



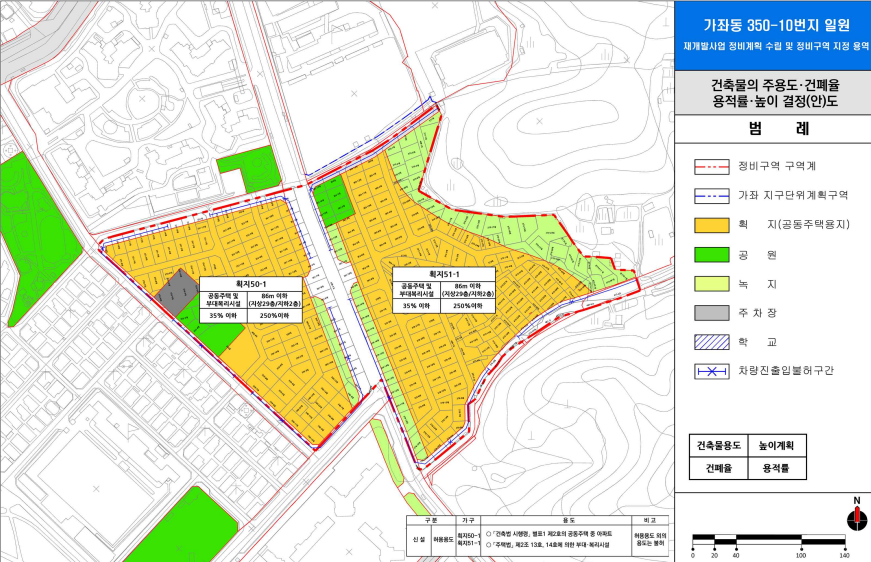
※ 도시계획시설 결정도(변경)(안)



※ 가구 및 획지 규모에 관한 결정도(변경)(안)



※ 건축물에 관한 결정도(변경)(안)



6. 관계서류: 공람장소 비치

불임 공람 공고 주민 의견서 1부, 끝.

가좌동 350-10번지 일원 재개발사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람 공고 주민 의견서

성 명		연락처	
주 소			
[의견 내용]			