

시흥1동 871번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 의견청취안

의안번호	2536
------	------

제출일자 : 2024. 5. 28.
제출자 : 금천구청장

1. 제안이유

우리 구 시흥1동 871번지 일대는 노후된 저층주거지 주거환경 개선을 위해 서울시 2022년 주택재개발사업 후보지 공모에 선정된 구역으로, 주택재개발사업 시행을 통하여 열악한 주거환경을 개선하고 양질의 주택 공급에 기여하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 사업명 : 시흥1동 871번지 일대 주택정비형 재개발사업
나. 위치 : 금천구 시흥1동 871번지 일대(시흥1동, 독산2동)
다. 면적 : 88,326.3m²
라. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
	합계	88,326.3	100.0	
획지	소계	63,928.7	72.4	
	획지1	63,202.7	71.6	공동주택
	획지2	726.0	0.8	근생
정비 기반 시설	소계	24,397.6	27.6	
	도로	15,278.8	17.3	
	공원 · 주차장	6,220.0	7.0	중복결정
	사회복지시설 · 체육시설	2,300.0	2.6	중복결정
	공공공지	598.8	0.7	

3. 추진경위

- 가. '22. 12. 29. 신속통합기획 후보지 선정 발표
- 나. '23. 03. 28. 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역 착수
- 다. '23. 11. 06. 구역계 확대 및 SOC시설 설치(안) 추진계획 수립
- 라. '23. 12. 05. 신속통합기획(안) 주민설명회 개최(시 주관)
- 마. '23. 12. 26. 신속통합기획(안) 가이드라인 통보(시 → 구)
- 바. '24. 02. 26. 추정분담금 검증위원회 개최(조건부)
- 사. '24. 03. 25. 정비계획(안) 입안 동의서 발송
- 아. '24. 05. 30.(예정) 주민공람 공고

4. 향후계획

- 가. '24. 06. 구의회 의견 청취
- 나. '24. 06. ~ 08. 관련기관 협의, 주민설명회 개최 등
- 다. '24. 09. 정비계획 결정 및 정비구역 지정 요청(구→시)
- 라. '24. 10. ~ 12. 서울시 도시계획위원회 심의 및 정비구역 지정 고시

5. 참고사항

가. 관계법령

- 1) 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 제2항

나. 참고자료 : 첨부

관계법령

도시 및 주거환경정비법

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)

- ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.
- ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

시흥4동 810번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1. 정비사업의 명칭

가. 시흥1동 871번지 일대 주택정비형 재개발사업

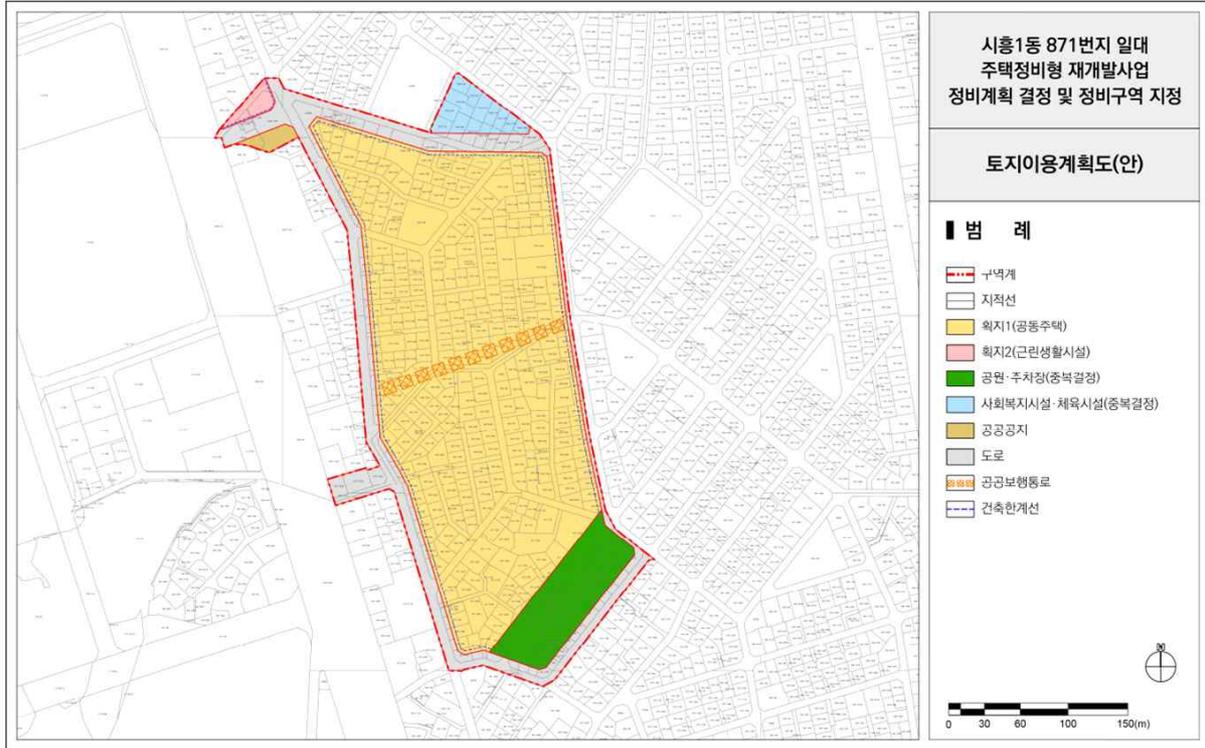
2. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	시흥1동 871번지 일대 주택정비형 재개발사업	금천구 시흥1동 871번지 일대	-	증) 88,326.3	88,326.3	

3. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		88,326.3	100.0	
획지	소계	63,928.7	72.4	
	획지1	63,202.7	71.6	공동주택
	획지2	726.0	0.8	근생
정비기반시설	소계	24,397.6	27.6	
	도로	15,278.8	17.3	
	공원 · 주차장	6,220.0	7.0	중복결정
	사회복지시설 · 체육시설	2,300.0	2.6	중복결정
	공공공지	598.8	0.7	

<토지이용계획도(안)>



4. 용도지역·용도지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정 조서(변경)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	88,326.3	-	88,326.3	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	2,021.2	감) 2,021.2	-	
	제2종일반주거지역(7층이하)	82,904.1	감) 61,181.5	21,722.6	24.6
	제3종일반주거지역	3,401.0	증) 63,202.7	66,603.7	75.4

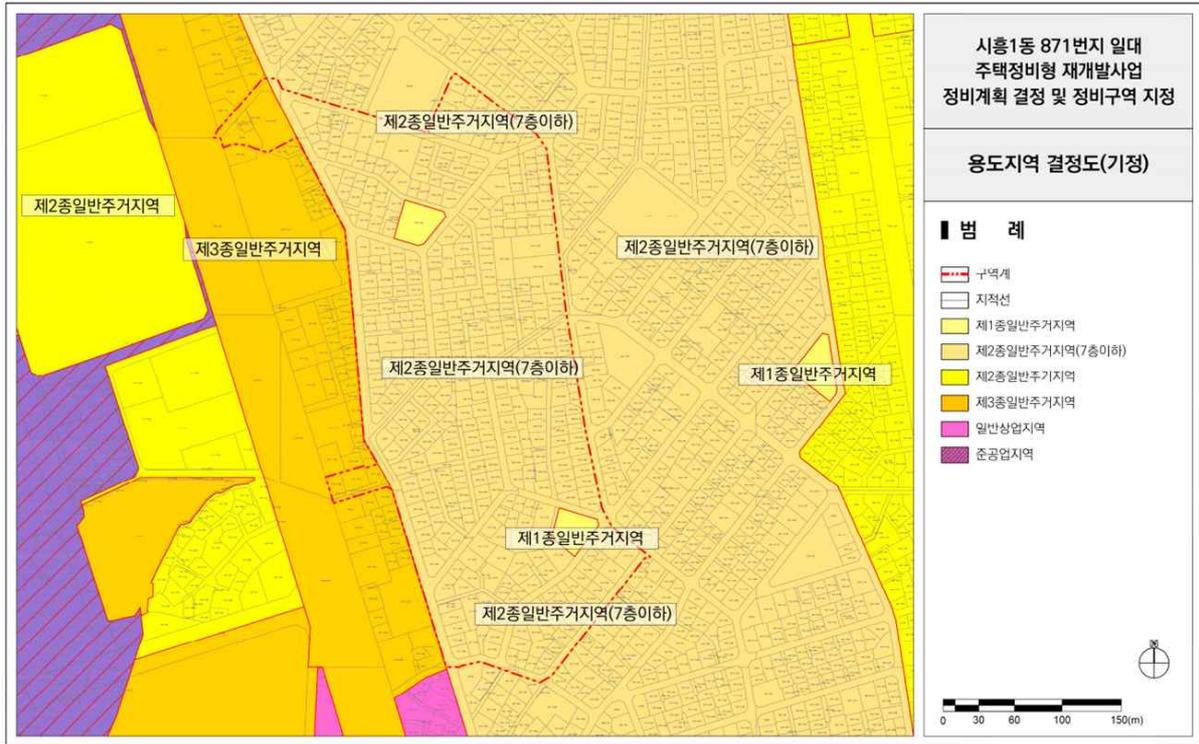
1) 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역	면적(㎡)	변경사유
금천구 시흥1동 871-24번지 일원	• 제1종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	2,021.2	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경
금천구 시흥1동 871번지 일원	• 제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역	61,181.5	

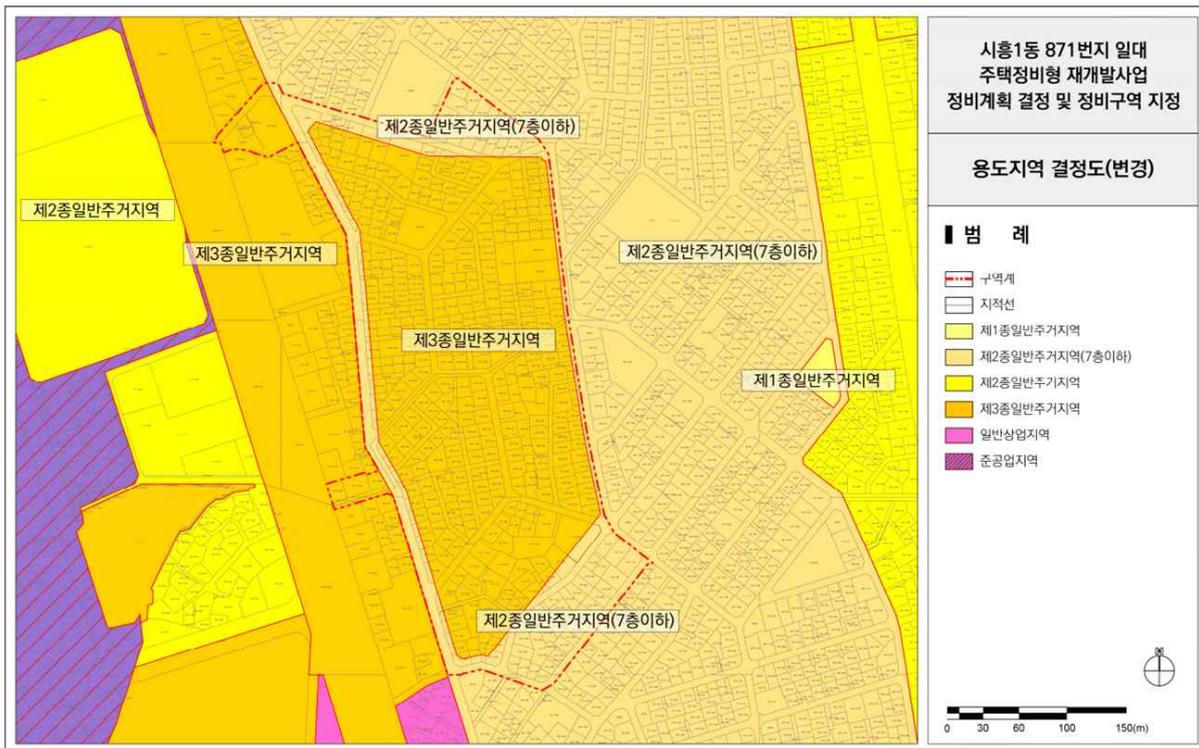
나. 용도지구 결정 조서

1) 해당사항 없음

<용도지역·지구 결정도(기정)>



<용도지역·지구 결정도(변경)>



5. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장(m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
신설	중로	1	A	23	국지 도로	일반 도로	46	독산동 1077-36	독산동 1077-38	-	
신설	중로	2	A	15	집산 도로	일반 도로	55	시흥동 872-2	독산동 1075-83		
신설	중로	2	B	15	집산 도로	일반 도로	218	독산동 1069-20	독산동 1068	-	
신설	중로	3	A	12	국지 도로	일반 도로	528	시흥동 871-30	독산동 1065-50		
신설	중로	3	B	12	국지 도로	일반 도로	202	시흥동 872-2	시흥동 871-30		
신설	소로	2	A	9	국지 도로	일반 도로	344	독산동 1075-83	시흥동 872-2		

도로 결정(변경) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
신설	-	중로 1-A	• 중로1류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통 소통을 위한 폭 23m의 도로 신설	
신설	-	중로 2-A	• 중로2류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통 소통을 위한 폭 15m의 도로 신설	
신설	-	중로 2-B	• 중로2류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통 소통을 위한 폭 15m의 도로 신설	
신설	-	중로 3-A	• 중로3류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통 소통을 위한 폭 12m의 도로 신설	
신설	-	중로 3-B	• 중로3류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통 소통을 위한 폭 12m의 도로 신설	
신설	-	소로 2-A	• 소로2류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통 소통을 위한 폭 9m의 도로 신설	

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	①	주차장	시흥동 871-24 일대	1,521.3	감)1,521.3	-	2016.06.16. (금천구고시 제2016-45호)	-
신설	②	주차장	시흥동 872 일대	-	증)6,220.0	6,220.0	-	공원 중복결정

주차장 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	지정내용	지정사유
①	주차장	• 주차장 폐지	• 주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 시설 폐지
②	주차장	• 주차장 신설 및 중복결정	• 주택재개발 사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 시설 신설

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	①	옥계공원	어린이공원	독산동 1067-9	1,058.6	감)1,058.6	-	1995.05.20. (서고시 제1995-141호)	-
폐지	②	해태공원	어린이공원	시흥동 871-24	962.6	감)962.6	-	1995.05.20. (서고시 제1995-141호)	-
신설	③	-	어린이공원	시흥동 872 일대	-	증)6,220.0	6,220.0	-	주차장 중복결정

공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 어린이공원 폐지	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 어린이 공원 폐지
②	공원	• 어린이공원 폐지	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 어린이 공원 폐지
③	공원	• 어린이공원 신설	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따라 어린이 공원 신설

2) 공공공지 결정(지정) 조서

구분	도면표시 번호	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	공공공지	시흥동 872 일대	-	증)598.8	598.8	-	-

공공공지 지정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	공공공지 신설	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 공공공지 신설

다. 공공문화체육시설

1) 사회복지시설 결정(지정) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	사회복지시설	독산동 1069-2번지 일대	-	증)2,300.0	2,300.0	-	체육시설 중복결정

사회복지시설 지정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	사회복지시설 신설	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 사회복지시설 신설

2) 체육시설 결정(지정) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	체육시설	독산동 1069-2번지 일대	-	증)2,300.0	2,300.0	-	사회복지시 설 중복결정

체육시설 지정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	체육시설	체육시설 신설	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 체육시설 신설

3) 건축범위 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	건폐율	용적률	높이	비고
신설	-	사회복지시설 · 체육시설	60% 이하	200% 이하	관련 법령에 따름	-

< 정비기반시설시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정) >



< 정비기반시설시설 및 도시·군계획시설 결정도(변경)(안) >



6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	법정		계획면적 (㎡)	비고	
			기준	면적(㎡)			
신설	소계	-	1,000세대 이상 {500.0㎡+(2,072세대×2.0)}×1.25	5,805.0	10,300.0	-	
	주민 공동 시설	획지1	경로당	2,000세대 이상 725㎡+(2,072세대-2,000세대)×0.2㎡	739.4	750.0	지상
			작은도서관	2,000세대 이상 298㎡+(2,072세대-2,000세대)×0.1㎡	305.2	600.0	지상
			어린이집	2,000세대 이상 725㎡+(2,072세대-2,000세대)×0.2㎡	739.4	850.0	지상
			돌봄센터	-	-	550.0	지상
			주민운동시설	-	-	800.0	지하
			어린이놀이터	-	-	2,000.0	옥외
			공공개방 커뮤니티	-	-	1,500.0	지상
				-	-	1,000.0	지하
			커뮤니티 (미개방)	-	-	750.0	지상
	-	-		1,500.0	지하		
관리사무소	-	50세대 이상 10㎡+(2,072세대-50세대)×0.05㎡	111.10	400.0	지상		
경비실	-	-	-	150.0	지상		

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(등)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
-	시흥1동 871번지 일대 주택정비형 재개발구역	88,326.3	서울특별시 금천구 시흥1동 871번지 일대	367	-	-	367	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (최고층수)	비고																																							
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적				상한	법적상한																																									
신설	시흥1동 871번지 일대 주택정비형 재개발구역	88,326.3	획지1	63,202.7	시흥동 871일대	공동주택 및 부대복리시설	50.0 이하	266.0 이하	300.0 이하	150m이하 (45층)	제3종																																							
			획지2	726.0	독산동 1066-19일대	근린생활시설	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름				제3종																																							
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	<p><획지1></p> <ul style="list-style-type: none"> 주택규모별 건설 비율 <ul style="list-style-type: none"> - 세대수 : 2,072세대 (분양 1,673세대, 공공 399세대) * 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대 수 : 250세대 (분양 125세대, 공공 125세대) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">구분</th> <th colspan="2">계획</th> </tr> <tr> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>2,072</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">분양주택</td> <td>소계</td> <td>1,673</td> <td>80.7</td> </tr> <tr> <td>30㎡ 초과~50㎡ 이하</td> <td>318</td> <td>15.3</td> </tr> <tr> <td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td> <td>582</td> <td>28.1</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td> <td>695</td> <td>33.5</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>78</td> <td>3.8</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">공공주택</td> <td>소계</td> <td>399</td> <td>19.3</td> </tr> <tr> <td>30㎡ 초과~50㎡ 이하</td> <td>301</td> <td>14.5</td> </tr> <tr> <td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td> <td>58</td> <td>2.8</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td> <td>40</td> <td>2.0</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> * 주택 확보 관련 규정 <ul style="list-style-type: none"> - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 96.2%(1,994세대) - 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 → 계획 : 15.0%(274세대) - ① 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 ② 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 → 계획 : ① 36.5%(100세대) 또는 ② 4.8%(100세대) * 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률이 따라 공급되는 주택 세대수(250세대) 제외 											구분		계획		세대수	비율(%)	계		2,072	100.0	분양주택	소계	1,673	80.7	30㎡ 초과~50㎡ 이하	318	15.3	50㎡ 초과~60㎡ 이하	582	28.1	60㎡ 초과~85㎡ 이하	695	33.5	85㎡ 초과	78	3.8	공공주택	소계	399	19.3	30㎡ 초과~50㎡ 이하	301	14.5	50㎡ 초과~60㎡ 이하	58	2.8	60㎡ 초과~85㎡ 이하	40	2.0
구분		계획																																																
		세대수	비율(%)																																															
계		2,072	100.0																																															
분양주택	소계	1,673	80.7																																															
	30㎡ 초과~50㎡ 이하	318	15.3																																															
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	582	28.1																																															
	60㎡ 초과~85㎡ 이하	695	33.5																																															
	85㎡ 초과	78	3.8																																															
공공주택	소계	399	19.3																																															
	30㎡ 초과~50㎡ 이하	301	14.5																																															
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	58	2.8																																															
	60㎡ 초과~85㎡ 이하	40	2.0																																															
심의 완화 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역 상향 : 제2종(7층이하) → 제3종일반주거지역 • 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 <p>* 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조</p> <p><획지1></p> <ul style="list-style-type: none"> - 계획용적률 300.0%(법적상한 용적률 300.0%) - 상한용적률(266.0%) = 34.0%의 50%인 17.0% 이상 국민주택규모 주택 건설 																																																	
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 지정 <ul style="list-style-type: none"> - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>건축선 지정 내용</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>사업부지</td> <td>획지1 도로 변 : 3m 이상 획지2 도로 변 : 1m 이상</td> <td>도면참고</td> </tr> </tbody> </table>											구분	건축선 지정 내용	비고	사업부지	획지1 도로 변 : 3m 이상 획지2 도로 변 : 1m 이상	도면참고																																	
구분	건축선 지정 내용	비고																																																
사업부지	획지1 도로 변 : 3m 이상 획지2 도로 변 : 1m 이상	도면참고																																																
기타사항에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 공공보행통로 : 폭원 10m 내외 																																																	

나. 용적률 계획

1) 획지1(3종일반주거지역)

구분	내용							
토지이용계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적①		새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 ②	대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지		
			토지	건축물		무상양도 ③	유상매입	
	88,326.3㎡	63,202.7㎡	24,397.6	3,966.5	8,761.9	8,172.8	-	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> • 새로 설치하는 기반시설 면적 = 토지면적 (도로+공원·주차장+사회복지시설·체육시설+공공공지) + 건축물 설치 환산부지면적 (주차장+사회복지시설) = (15,278.8㎡ + 6,220.0㎡ + 2,300.0㎡ + 598.8㎡) + (2,317.4㎡ + 1,649.1㎡) = 28,364.1㎡ ▶ 순부담면적 = 새로 설치되는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 = ① - ② - ③ = 28,364.1㎡ - 8,761.9㎡ - 8,172.8㎡ = 11,429.4㎡ 							
	건축물 설치 환산부지면적 산출근거							
	사회복지시설 · 체육시설	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 설치 환산부지면적 : 2,317.4㎡ = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (5,085.0㎡¹⁾ × 3,499천원/㎡ ÷ 7,678천원/㎡ = 2,317.4㎡ 						
	주차장	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 설치 환산부지면적 : 1,649.1㎡ = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (4,976.0㎡¹⁾ × 2,545천원/㎡ ÷ 7,678천원/㎡ = 1,649.1㎡ 						
1) 지하 포함 건축물 설치 연면적								
기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 : 210.0% - 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(20%) 적용 							
허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 10.0%) = 210.0% + 10.0%(공공보행통로, 열린단지 등 정비) = 220.0% • 허용용적률 인센티브 세부 항목 							
	구분	인센티브(용적률)					비고	
	계							10% 적용
	공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> • 공공보행통로 (1,600㎡) 조성 • 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X a ※ (a=1이하) • 210.0% X (1,600㎡/63,202.7㎡) X 1 = 5.3% 					5% 적용 (최대 10%)	
열린단지	<ul style="list-style-type: none"> • 단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성 					5% 적용 (최대 5%)		
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 개발가능용적률 = 허용용적률 x {1 + 1.3 x 가중치 x α(토지) + 0.7 x α(건축물)} = 220.0% x (1 + 1.3 x 1.0755 x 0.11808 + 0.7 x 0.06276) = 266.0% 이하 • 정비계획용적률 : 265.9% 							
	$\alpha(\text{토지}) = \frac{\text{공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적)}}{\text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}}$ $= \frac{(24,397.6 - 8,761.9 - 8,172.8) \text{㎡}}{63,202.7 \text{㎡}}$ $= \frac{7,462.9 \text{㎡}}{63,202.7 \text{㎡}} = 0.11808$							
	$\alpha(\text{건축물}) = \frac{\text{공공시설등 부지(건축물) 제공면적(순부담면적)}}{\text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}}$ $= \frac{3,966.5 \text{㎡}}{63,202.7 \text{㎡}}$ $= 0.06276$							
	$\text{가중치} = \frac{\text{기반시설[제2종(7층) 및 제3종일반주거지역 용적률/대지(제2종일반주거지역(7층) 용적률]}}{\text{대지(제2종일반주거지역(7층) 용적률)}}$ $= \frac{204.3\%}{190.0\%} = 1.0755$							
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 266.0% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 34.0% = 300.0% [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설] 							

9. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	처리계획안
주변가로 및 교차로	- -	<ul style="list-style-type: none"> 「모아타운 정비사업」과 연계하여 교통개선대책 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 모아타운 주변 이면도로 확장계획 반영 ② 롯데캐슬골드파크3차앞 교차로 기하구조 개선 (진출차로 1차로 → 2차로)
진출입 동선	- - ㉠ ㉡ -	<ul style="list-style-type: none"> 차량 진출입구 각 가로변 3개소 계획 사업지주변 이면도로 확장 <ul style="list-style-type: none"> - 가 구간 : B=6.0m → 12.0m(2차로) - 나 구간 : B=6.0m → 15.0m(3차로) 사업지주변 이면도로 차로운영계획 수립
대중교통 및 보행	- ㉢ - - -	<ul style="list-style-type: none"> 사업지내 이면도로 확장구간 보도 및 보행공간 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 사업지측 보도 설치(B=2.5m) - 사업지 건너편 보행공간(도막포장) 설치(B=2.5m) 단지내 건축한계선 지정으로 보행공간 추가 확보(B=3.0m) 단지내 동서간 공공보행통로 계획 보행단절지점 횡단보도 설치 자전거보관소 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 법정주차대수 20% 이상 설치 - 자전거보관소에 편의시설(공기주입기, 안내표지, 주차공간표시 등) 설치
주차시설	- ㉣ -	<ul style="list-style-type: none"> 향후 법정주차 및 주차수요 이상의 주차계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 법정주차대수 1,972대, 주차수요 2,206대(2035년, 원단위법) 공원부지 하부 공영주차장 중복 결정 관련 법령 및 조례에 부합한 주차유형별 계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 친환경자동차전용주차, 장애인전용주차, 조업주차, 확장형, 경형 등

※ 지점은 교통처리계획도 참고

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> 지형에 순응한 계획 수립 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생태면적을 획지1 36.54%로 최대한 확보 폐기물 수거는 금천구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 긴급재난 구조차량 및 소방차 등의 접근 고려 자연재해 대비 방재시스템 및 단지 내 상·하수도시설 합리적 설계 반영

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

12. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용	계	유허가	무허가
367	358	9	367	367	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	계	조합원분양	일반분양	임대주택	비고	
합계	2,072	900	773	399	-	
60㎡ 이하	소계	1,259	440	460	359	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	619	140	178	301	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	640	300	282	58	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	735	400	295	40	-	
85㎡ 초과	78	60	18	-	-	

14. 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정화 도모
- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름
- 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

15. 안전 및 범죄 예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방환경설계(CPTED) 적용	
-	<ul style="list-style-type: none"> • 펜스 설치 및 유지·관리 • 방범용 CCTV 설치 운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상 	<ul style="list-style-type: none"> • 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간 자연감시 시스템 구축 • 각종 출입구, 엘리베이터, 옥상등 주요 지점의 감시카메라 설치 등 비인가자의 진출입차단 • 산책로 및 보행가로변 야간 조명 설치하여 안전한 보행로 조성 	-

16. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
획지	획지1	63,202.7	1	시흥동 871일대	공동주택
	획지2	726.0	2	독산동 1066-19일대	근린생활시설

17. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

가. 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도정법 제97조) 		
산출근거	<ul style="list-style-type: none"> 전체 세대 수 : 1,822세대 {2,072 - 250(법적상한 증가분 제외)} 재개발공공임대주택 건설계획 : 274세대 <ul style="list-style-type: none"> 상한용적률에 해당하는 계획세대 수 {2,072 - 250(법적상한 증가분 제외)}의 15% 이상 <ul style="list-style-type: none"> : 1,822세대 x 15% = 273.3세대 ∴ 274세대 계획 > 273.3세대 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획 <ul style="list-style-type: none"> 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 <ul style="list-style-type: none"> : 274 x 30% = 82.2세대 2,072대의 5% 이상 <ul style="list-style-type: none"> : 2,072 x 5% = 103.6세대 ∴ 100세대 계획 > 82.2세대 또는 103.6세대 		
건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	274	68.7	100.0
전용 39.9㎡	100	25.1	36.5
전용 46.9㎡	160	40.1	58.4
전용 59.9㎡	14	3.5	5.1

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분		내용				
계획 기준		<ul style="list-style-type: none"> 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도 				
법적상한용적률(건축계획)		300.0% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률(정비계획용적률)		266.0%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	300.0% - 266.0% = 34.0%				
	증가된 용적률의 50%	<ul style="list-style-type: none"> 34.0% x 0.5 = 17.0% 63,202.7 x 0.17 = 10,738.5㎡ 				
	의무 연면적	10,738.5㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고 -
		46.9㎡	63.44㎡	41	2,600.9㎡	
		59.9㎡	80.99㎡	44	3,563.4㎡	
		84.9㎡	114.74㎡	40	4,589.5㎡	
		합계		125	10,753.8㎡	> 10,738.5㎡

18. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

19. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연환경분야	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	◦경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	-
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	◦녹지면적 III, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부 연결성 III	◦조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	-
생활환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	◦토지이용 및 용도지역 조사	◦종합적인 토지이용계획 수립	-
	토양	토양오염 최소화	-	◦토양오염유발시설물 없음	◦공사시 토양오염 최소화계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	◦지형변화 최소화	◦지형에 순응한 계획 수립	-
	물순환 (수리수질)	생태면적률 30%	○	◦적용 생태면적률 36.54%	◦자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	-
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	◦토사유출량 변화예상 ◦생활 오수 발생	◦기존 시 하수관로에 연계처리	-
	바람	바람길 확보	○	◦건축물 배치시 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	◦찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	-
	대기질·미세 먼지	대기오염 최소화	○	◦공사시 비산먼지 발생 ◦운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	◦공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 ◦운영시 청정연료 사용	-
	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	◦운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	-
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	◦공사시 투입장비에 의한 소음발생 ◦운영시 교통소음발생	◦공사시 가설방음판넬설치 운영 ◦운영시 녹지공간조성으로 소음감소	-
	경관	가로녹시율 35%	○	◦대상지 내 녹시율은 일부 조경녹지를 제외하고 대부분 없음	◦대상지 내 공원 조성	-
		조망권 확보	○	◦경관변화 발생	◦경관 고려한 건축물계획 수립	-
		Skyline 보전	○	◦주변 시설물과의 조화	◦외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획	-
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	◦대상지 내 휴식·여가공간 부족 ◦당해 대상지에 조성 필요	◦공원, 사회복지시설, 체육시설 등을 조성	-
	보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	-	◦기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로공간 조성	-	-
자전거전용도로 계획수립		-	◦대상지 내 자전거 도로 조성되어 있지 않음	-	-	
자전거보관소 15대/100unit		-	-	-	-	
사회경제분야	인구	인구 고려한 계획 수립	○	◦근린생활시설 및 공동주택 건축에 따라 사용인구 증가 예상	-	

20. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

21. 인구 및 주택의 수용계획

인구			주택수	
현황	계획		현황	계획
	가구당 인구	인구	가구수	세대수
4,260	2.5	5,180	1,704	2,072

22. 주거환경관리를 위한 공동체 활성화 방안 : 해당없음

23. 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음