◈ 서울특별시고시 제2024-343호

시흥1구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 금천구 시흥4동 810번지 일대(이하 '시흥1구역') 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법 (이하 '도시정비법')」 제16조에 따라 2024년 제4차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.05.29.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 · 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 7월 11일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경 후	
신규	시흥1구역 주택정비형 재개발사업	금천구 시흥4동 810번지 일대	-	증) 68,201.6	68,201.6	-

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		68,201.6	100.0	-
정비기반시설 등	소계	12,811.2	18.8	-
	도로	6,680.5	9.8	-
	공원	4,053.0	5.9	-
	공공청사	2,077.7	3.1	주민센터, 체육시설, 주차장
획지	소계	55,390.4	81.2	-
	공동주택용지	53,406.3	78.3	-
	종교용지1	1,304.1	1.9	-
	종교용지2	680.0	1.0	-

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	68,201.6	-	68,201.6	100.00	
제1종일반주거지역	18,729.0	감)13,236.4	5,492.6	8.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	30,363.3	감)16,329.1	14,034.2	20.6	
제2종일반주거지역	19,109.3	증)29,565.5	48,674.8	71.4	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	금천구 시흥4동 809번지 일원	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	13,236.4	재개발사업에 따른 토지이용의 효율성 제고와 체계적이고 계획적인 개발을 위해 용도지역 변경
	금천구 시흥4동 815번지 일원	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	29,565.5	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정 도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구 분	항 목			금 액(천원)
수 입	합 계			879,954,147
	분양주택	조합원분양	481세대	379,660,814
		일반분양	460세대	426,860,195
		보류지	4세대	3,283,109
	공공임대	법정 임대주택	67세대	50,168,360
		기부채납	-	-
		소형주택	158세대	9,708,674
	근린 생활시설	조합원분양		13,265,822
		일반분양		-
		보류지		248,850
	매출부가세			-3,241,677
	기타수입			-
지 출	합 계			578,058,688

구 분	항 목	금 액(천원)
	공사비	410,474,774
	보상비	68,962,449
	관리비	2,696,993
	설계비	7,930,545
	감리비	7,716,854
	부대경비	58,471,359
	예비비	21,805,714
종전자산추산액		296,591,540
추정비례율	101.79% = [총 수입(억원) - 총 지출(억원) ÷ 종전자산(억원)]	

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	전체 사업비				
			-10.0%	-5.0%	0.0%	5.0%	10.0%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	8,756	9,242	9,728	10,215	10,701
분양가 (일반분양 기준)	10.0%	32,284	135.67%	125.93%	116.18%	106.44%	96.69%
	5.0%	30,816	128.47%	118.73%	108.98%	99.24%	89.49%
	0.0%	29,349	121.28%	111.53%	101.79%	92.04%	82.30%
	-5.0%	27,881	114.08%	104.34%	94.59%	84.85%	75.10%
	-10.0%	26,414	106.89%	97.14%	87.40%	77.65%	67.91%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장(m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	소로	1	(-)	10	국지도로	일반	460	시흥동 808-15	시흥동 798-64	금천구고시 제2008-6호 '08.2.28	
변경	소로	1	(-)	10~12	국지도로	일반	460	시흥동 808-15	시흥동 798-64	금천구고시 제2008-6호 '08.2.28	
기정	소로	1	111	10	국지도로	일반	572	시흥동 1000-87	시흥동 57	금천구고시 제2001-4호 '01.3.5	
변경	소로	1	111	10~12	국지도로	일반	572	시흥동 1000-87	시흥동 57	금천구고시 제2001-4호 '01.3.10	
기정	소로	-	-	-	-	-	-	-	-	건설부공고 제8호 '68.1.23	시흥 토지구획 정리사업
변경	중로	3	a	14	국지도로	일반	140	시흥동 813	시흥동 804-31	건설부공고 제8호 '68.1.23	
기정	소로	-	-	-	-	-	-	-	-	건설부공고 제8호 '68.1.23	시흥 토지구획 정리사업
변경	중로	3	b	14	국지도로	일반	198	시흥동 814-23	시흥동 산126-23	건설부공고 제8호 '68.1.23	
신설	소로	3	(-)	6	국지도로	일반	70	중로 3-(a)	시흥동 813-11	-	

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비 고
변경	소로 1-(-)	소로 1-(-)	• 연장 : 460m • 폭원 : 10m→10m~12m	주택정비형 재개발사업에 따른 진출입로 확보 및 대상지 주변 원활한 교통 소통을 위해 도로 확폭	
변경	소로 1-111	소로 1-111	• 연장 : 572m • 폭원 : 10m→10m~12m	주택정비형 재개발사업에 따른 진출입로 확보 및 대상지 주변 원활한 교통 소통을 위해 도로 확폭	
변경	-	중로 3-(a)	• 연장 : 140m • 폭원 : 6m→14m	주택정비형 재개발사업에 따른 진출입로 확보 및 원활한 교통 소통을 위해 시흥 토지구획정리사업으로 조성된 도로 확폭	

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비 고
변경	-	중로 3-(b)	• 연장 : 198m • 폭원 : 8m→14m	주택정비형 재개발사업에 따른 진출입로 확보 및 원활한 교통소통을 위해 시흥 토지구획정리사업으로 조성된 도로 확폭	
신설	-	소로 3-(-)	• 연장 : 70m • 폭원 : 6m	시흥4동 주민센터 이전에 따른 진출입로 확보를 위한 도로 신설	

나. 주차장 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	주차장	노외 주차장	시흥동 812-4	763.2	감) 763.2	-	-	-
신설	주차장	노외 주차장	시흥동 813-20번지 일대	-	증) 2,077.7	2,077.7	-	○ 중복결정 • 지하1층~지상4: 공공청사 • 지하3층: 체육시설 • 지하2층: 공영주차장

■ 주차장 결정(변경) 사유서

구분	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유	비 고
폐지	-	노외 주차장	시흥동 812-4	• 공영주차장 폐지	• 주거환경개선을 위한 주택재개발에 따라 대상지 내 주차장 폐지	-
신설	주차장	노외 주차장	시흥동 813-20번지 일대	• 주차장(지하 2층) 신설 - 면적 : 2,077.7㎡	• 주거환경개선을 위한 주택재개발에 따라 시흥4동 주민센터 지하2층에 주차장 신설(중복결정)	-

다. 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	공원	소공원	시흥동 806-16번지 일대	-	증)2,753.0	2,753.0	-	
신설	공원	문화공원	시흥동 808-22번지 일대	-	증)1,300.0	1,300.0	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

구분	시설명	위치	변경내용	변경사유	비고
신설	공원	시흥동 806-16번지 일대	• 소공원 신설 - 면적 : 2,753.0㎡	• 대상지 내 주민 휴식 · 휴게공간을 위한 공원 신설	
신설	공원	시흥동 808-22번지 일대	• 문화공원 신설 - 면적 : 1,300.0㎡	• 대상지 내 주민 휴식 · 휴게공간을 위한 공원 신설	

라. 공공청사 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	공공청사	주민센터	시흥동 812-38번지 일대	1,253.9	감) 1,253.9	-	금천구고시 제2005-4호 '04.12.20	-
신설	공공청사	주민센터	시흥동 813-20번지 일대	-	증) 2,077.7	2,077.7	-	○ 중복결정 • 지하1층~지상4: 공공청사 • 지하3층: 체육시설 • 지하2층: 공영주차장

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

구분	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유	비고
폐지	공공청사	주민센터	시흥동 812-38번지 일대	• 공공청사 폐지 - 면적 : 1,253.9㎡	• 기존 시흥4동 주민센터의 접근성 향상 및 공공청사 신축에 따른 폐지	-
신설	공공청사	주민센터	시흥동 813-20번지 일대	• 공공청사 신설 - 면적 : 2,077.7㎡	• 노후한 시흥4동 주민센터를 주택재개발 사업과 연계하여 주민편의시설 확충 및 접근성 향상을 위한 공공청사 이전(중복결정)	

마. 체육시설 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	체육시설	수영장, 체육관	시흥동 813-20번지 일대	-	증) 2,077.7	2,077.7	-	○ 중복결정 • 지하1층~지상4: 공공청사 • 지하2층: 공영주차장 • 지하3층: 체육시설

■ 체육시설 결정(변경) 사유서

구분	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유	비고
신설	체육시설	수영장, 체육관	시흥동 813-20번지 일대	• 체육시설(지하3층) 신설 - 면적 : 2,077.7㎡	• 지역주민들의 체육복지 및 주민복지 증진을 위하여 시흥4동 주민센터 지하3층에 체육시설 신설(중복결정)	-

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적 (㎡)	계획면적 (㎡)	비고
신설	공동이용시설	경로당	1000세대이상 ~ 1,500세대 미만	375.00 이상	450.00	
		어린이집	1,000세대이상 ~ 1,500세대 미만	580.00 이상	600.00	
		돌봄센터	500세대 이상	-	912.00	
		작은도서관	1,000세대이상 ~ 1,500세대 미만	203.00 이상	243.60	
		주민공동시설	-	-	700.00	
		어린이놀이터	1,000세대 이상 : 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적	1,319.00 이상	1,450.90	
		주민운동시설	-	802.50이상	1,003.13	
		소 계	(500㎡ + 총세대수 × 2.0㎡) × 1.25	3,550.00이상	5,359.63	
	부대시설	관리사무소	10㎡ + (총세대수 - 50) × 0.05㎡	66.00 이상	330.00	
		경비실	-	-	50.00	

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	시흥1구역 주택정비형 재개발사업	68,201.6	금천구 시흥동 810번지 일대	303	-	-	303	-	

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)		최고 높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적 상한		
신설	시흥1구역 주택정비형 재개발사업	68,201.6	획지 I	53,406.3	시흥동 810번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30이하	183.73이하	195.00 이하	최고35층이하 (110m)	제2종 (7층)
							30이하	209.20 이하	235.00 이하		제2종
			획지2	2,077.7	시흥동 813-20번지 일대	주민센터, 체육시설, 주차장	60이하	-	200.00이하	최고4층 (25m)	제2종
			획지3	1,304.1	시흥동 813번지 일대	종교시설	관련법규에 따름				제2종
			획지4	680.0	시흥동 814-23번지 일대						

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 주택공급계획(1,170세대)

구 분				세대수(세대)	비 율(%)	비 고
계				1,170	100.00	
공동주택	공공(임대)	소 계		225	19.23	
		60㎡ 이하	39㎡형	58	4.95	
			59㎡형	99	8.46	
		60㎡~85㎡ 이하	74㎡형	34	2.91	
			84㎡형	34	2.91	
	분양	소 계		945	80.77	
		60㎡ 이하	39㎡형	77	6.58	
			59㎡형	210	17.95	
		60㎡~85㎡ 이하	74㎡형	43	3.67	
			84㎡형	513	43.85	
		85㎡ 초과	99㎡형	102	8.72	

심의완화 사항

• 용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항에 따른 소형주택 건설)
- 제2종일반주거지역(7층이하): 정비계획용적률 :183.73% → 예정법적상한용적률 : 195.00%
- 제2종일반주거지역: 정비계획용적률 : 209.20% → 예정법적상한용적률 : 235.00%

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 높이	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
건축물의 건축선에 관한 계획	• 독산로(20m)변 건축한계선 6m • 금하로23길(12m)변 건축한계선 3m • 독산로36나길(12m)변 건축한계선 3m • 독산로28길(14m)변 건축한계선 3m • 독산로36길(14m)변 건축한계선 3m										
기타사항에 관한 계획	공지	• 금하로23길(12m)과 독산로28길(14m)가 연결되는 보행 결절점에 공개공지 계획 • 독산로(20m)변 건축한계선 6m 이내 보도형 전면공지 조성									
	공공보행통로	• 독산로변(서측) ~ 금하로23길변(동측) : 폭원 12m 조성									

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용				
제2종 일반 주거 지역 (7층 이하)	토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지1 (제2종일반주거지역 (7층이하))	새로 설치하는 정비기반시설	새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 · 국공유지
		18,737.2㎡	14,017.8㎡	4,719.4㎡	1,660.8㎡	2,071.4㎡
	공공시설 부지 제공면적	• 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 면적 = 4,719.4㎡ - 1,660.8㎡ - 2,071.4㎡ = 987.2㎡				
	정비계획 용적률	= 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지)) = 170% × {1 +(1.3 × 0.88235 × 0.07042)} = 183.73% 이하 ※α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = (4,719.4㎡ - 1,660.8㎡ - 2,071.4㎡) ÷ 14,017.8㎡ = 0.07042 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 150% / 170% = 0.88235				
	법적상한 용적률	• 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 - 법적상한용적률 = 195.00%이하 → 건축계획상의 용적률 194.96% 적용				

제2종 일반 주거 지역	토지 이용 계획	구역면적	획지1 (제2종일반주거 지역)	새로 설치하는 정비기반시설	새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 · 국공유지	건축물 기부채납		
							공공청사	주차장	체육 시설
		49,464.4㎡	39,388.5㎡	6,837.9㎡	2,511.2㎡	5,169.7㎡	2,556.6㎡	571.2㎡	979.6㎡

구 분		산 정 내 용
	공공시설 부지 제공면적	• 새로 설치하는 기반시설 면적 + 공공청사(환산부지면적) + 공영주차장(환산부지면적) + 체육시설(환산부지면적) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 면적 = 6,837.9 + 2,556.6㎡ + 571.2㎡ + 979.6㎡ - 2,511.2㎡ - 5,169.7㎡ = 3,264.4㎡
	정비계획 용적률	= 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 0.7 × a(건축물)) = 200% × {1 +(1.3 × 0.9705 × -0.02140 + 0.7 × 0.10428)} = 209.20% 이하 ※α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = (6,837.9㎡ - 2,511.2㎡ - 5,169.7㎡) / 39,388.5㎡ = - 0.02140 ※α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = (2,556.6㎡ + 571.2㎡ + 979.6㎡) ÷ 39,388.5㎡ = 0.10428 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 194.1% / 200.0% = 0.9705 ※공공시설 용적률 - (190% x 4,018.80㎡ + 200% x 2,819.10㎡) ÷ 6,837.9㎡ = 194.1%
	법적상한 용적률	• 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 - 법적상한용적률 = 235.00%이하 → 건축계획상의 용적률 234.98% 적용

구 분	인센티브량	인센티브	적용 여부		비고
			제2종(7층)	제2종	
공공 보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*설정) ▫ 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a	10%	적용 (5%)	적용 (5%)	
열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지로 조성 ▫ 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%	적용 (5%)	적용 (5%)	
공개공지	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 ▫ 기준 : 기준용적률×[조성면적(의무면적제외)/대지면적]×a	5%	적용 (5%)	-	
돌봄시설	지역에 필요한 놀이 · 돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) ▫ 기준 : 놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치	5%	적용 (5%)		
방재안전	화재 · 소방 · 피난안전 등 공동주택 시설성능 개선 ▫ 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치 · 개선하는 경우 관련 위원회 심의 · 자문을 통해 적용	5%	-	-	
지역기반 시설정비	사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로 등) ▫ 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×a ※a=1이하	5%	-	-	
지역특화	감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 ▫ 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)	10%	-	-	
대상지			20% 적용	10% 적용	

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한초과용적률에서 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.

1) 임대주택 건설 계획

계획 기준	• 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외
산출 근거	• 전체 세대수 : 1,051세대 [1,170세대-119세대(법적상한 증가분 제외)] • 재개발 공공임대주택 건설계획 : 158세대 • 상한용적률에 해당하는 전체 세대수의 15% 이상 ⇒ 1,051세대 X 15% = 157.65세대 이상 < 158세대 계획 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40㎡ 이하 규모의 주택 건설 ⇒ 158세대 X 30% = 47.4세대 이상 < 48세대 계획

구 분	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	158세대	13.50%	100.0%
40㎡이하	48세대	4.10%	30.38%
40㎡초과~50㎡이하	69세대	5.90%	43.67%
50㎡초과~60㎡이하	22대	1.88%	13.92%
60㎡초과	19세대	1.62%	12.03%

2) 법적상한초과용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

– 제2종일반주거지역(7층이하)

계획 기준	• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법 제54조에서 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도

법적상한초과용적률(건축계획)		• 195.00% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률		• 183.73%				
국민주택규모주택 의무면적	용적률 증가분	• 195.00% - 183.73% = 11.27%				
	증가용적률의 50%	• 11.27% × 50% = 5.635% • 5.635% × 14,017.80㎡ (제2종일반주거지역(7층이하) 획지면적) = 789.90㎡				
	의무연면적	• 789.90㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		39.96㎡	54.68㎡	5세대	273.40㎡	
		59.96㎡	81.48㎡	4세대	325.92㎡	
		74.96㎡	102.25㎡	2세대	204.50㎡	
		합계		11세대	803.82㎡	≥ 789.90

- 제2종일반주거지역

계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법 제54조에서 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한초과용적률(건축계획)		• 235.00% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률		• 209.20%				
국민주택규모주택 의무면적	용적률 증가분	• 235.00% - 209.20% = 25.8%				
	증가용적률의 50%	• 25.8% × 50% = 12.9% • 12.9% × 39,388.5㎡ (제2종일반주거지역 획지면적) = 5,081.11㎡				
	의무연면적	• 5,081.11㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		39.96㎡	54.68㎡	5세대	273.40㎡	
		59.96㎡	81.48㎡	26세대	2,118.48㎡	
		74.96㎡	102.25㎡	10세대	1,022.50㎡	
		84.96㎡	115.47㎡	15세대	1,732.05㎡	
		합계		56세대	5,146.43㎡	≥ 5,081.11

※ 세입자 주거대책: 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 참고

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
도시 경관		• 주변인접 주거지역 과 조화되는 스카이라인 형성 • 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성유도	
환경보전	자연환경	• 절 · 성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱 공간확장	
	생활환경	• 도시가스 등 청전연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시환경영향	• 대지환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수 등을 감안하여 계획국역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	산사태	• 사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면 상 · 하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통한 토사의 유출을 방지하고 주변 경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 대상지 내 모든 아파트에 대하여 스프링클러와 자동식 소화기를 모든 층에 비치 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고, 사업완료 후 지속적으로 관리 • 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축	

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연경관	생태면적률	생태면적률 30%	• 생태면적을 30%이상 확보	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 틈새투수포장
	녹지 네트워크	녹지표가지표 1 녹지 · 수생태연결성 확보	• 인접공원과의 연계성검토	• 계획지구 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보
	지형변동	지형 · 지질 변동 최소화	• 인공구조물 설치로 인한 부지정지로 절성토량 발생예상	• 무리한 정지계획 지양 • 현지형을 최대한 이용 • 적정녹지 계획으로 자연 토양기능 상실 최소화

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
	비오톱	비오톱 보전등급 향상	• 개별비오톱유형 평가는 평가제외등급 • 비오톱유형평가 3,4등급 지역	• 자연지반녹지,수공간, 인공지반녹지 등 적용 • 시설별특성과 경관을 고려한 조경수목 식재
생활환경	일조	일조 침해 최소화	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 최고층수 35층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수
	바람	바람길 및 미기후 개선	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선
	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정
	경관	주변경관과의 조화	• 기존 건축물과 조화가 요구됨	• 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	• 금천구에는 어린이공원41개소, 도시자연공원1개소, 근린공원 2개소 등 총 55여개의 공원과 문화시설이 위치함	• 대상지 내 조경녹지 및 공원를 설치하여 이용자의 휴식공간 및 쉼터를 제공
	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	• 보행공간 확보요함	• 공공보행통로 확보
기타	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재
	수질	수질오염 방지	• 주변 하천(홍제천 등) 수질현황 조사, 공사중 토사 유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획
	폐기물	폐기물발생량 최소화	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨 폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량
	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	• 공사시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영시 교통소음으로 인한 영향	• 공사중 가설방음판넬, 저소음, 저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성
기타	자연환경 자산	자연환경 보전	• 해당 사항 없음	-
	토양	토양오염 최소화	• 토양오염 발생하지 않음	-
	동 · 식물상	동 · 식물상 보호	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-
	악취	악취공해 해결	• 해당 사항 없음	-
	열	열환경 영향 최소화	• 불투수토양포장도 대부분 70%이상 ~ 90%미만 지역임	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
	전파장해	전파장해 영향 저감	• 해당 사항 없음	-

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	• 해당 사항 없음	-
	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	• 해당 사항 없음	-
	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	• 해당 사항 없음	-

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				현 황	증·감	계 획	
신설	주택정비형 재개발사업	정비구역 지정 후 4년 이내	시흥1구역 주택정비형 재개발사업조합	608세대	증) 562세대	1,170세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	계획내용	비고
서울신흥초등학교 시흥초등학교	• 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 초래하는 시설의 설치를 지양 • 소음진동규제법 제23조에 따라 시장군수구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음진동을 규제 • 공사시 교육환경 장애요소(소음, 진동, 먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 • 해당 관할 교육청의 협의 결과를 준수토록 계획	200m 이내

※ 「도시 및 주거화경정비법」 제52조 및 「교육환경보호에 관한 법률」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우 해당

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
조 경	단 지	• 단지 앞 전면부에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	
	주차장	• 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	

구 분		계 획 내 용	비 고
	공공 보행통로	• 공공보행통로 주변에 관목을 설치하고 안쪽으로 교목을 식재하여 공원이용자의 시야 확보	
조 명	단 지	• 단지 내 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 휴게소, 정원등은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	
	공공 보행통로	• 공공보행통로 주변에 유도등, 보행등을 설치하여 입구에서 끝까지 가시권을 확보하여 불안감 감소 • 보행자전용도로 주변에는 벤치, 조명, 안내표지판 등 주민이용을 활성화시킬 수 있는 시설물을 배치하여 자연스럽게 주변을 감시할 수 있도록 유도	
자연적 접근통제	단 지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 휀스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	
	공공 보행통로	• 주 보행로 등에 가로등, 보안등을 설치하고 휴게공간 등에 방범용 CCTV 설치하여 안전성 확보	
영역성 강화	단 지	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적 · 사적 공간을 구분	
	공공 보행통로	• 대상지 주변여건 등 보행자의 안전성 및 편의성 등을 고려하여 대상지 동서측 가로질러 연계하는 12m 공공보행통로 확보하고 주변지역, 녹지지역으로의 접근성 연계 및 도로포장 패턴변화 등 환경디자인을 통해 분위기 변화 도모	

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	시흥1구역 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	금천구 시흥4동 810번지 일대	-	증) 68,201.6	68,201.6	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	68,201.6	-	68,201.6	100.00	
제1종일반주거지역	18,729.0	감)13,236.4	5,492.6	8.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	30,363.3	감)16,329.1	14,034.2	20.6	
제2종일반주거지역	19,109.3	증)29,565.5	48,674.8	71.4	

2) 용도지구 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	금천구 시흥4동 809번지 일원	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	13,236.4	주거환경을 개선하기 위한 주택정비형 재개발 사업으로 용도지역 변경
	금천구 시흥4동 815번지 일원	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	29,565.5	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장(m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	소로	1	(-)	10	국지도로	일반	460	시흥동 808-15	시흥동 798-64	금천구고시 제2008-6호 '08.2.28	
변경	소로	1	(-)	10~12	국지도로	일반	460	시흥동 808-15	시흥동 798-64	금천구고시 제2008-6호 '08.2.28	
기정	소로	1	111	10	국지도로	일반	572	시흥동 1000-87	시흥동 57	금천구고시 제2001-4호 '01.3.5	
변경	소로	1	111	10~12	국지도로	일반	572	시흥동 1000-87	시흥동 57	금천구고시 제2001-4호 '01.3.10	

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장(m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	소로	-	-	-	-	-	-	-	-	건설부공고 제8호 '68.1.23	시흥 토지구획 정리사업
변경	중로	3	a	14	국지 도로	일반	140	시흥동 813	시흥동 804-31	건설부공고 제8호 '68.1.23	
기정	소로	-	-	-	-	-	-	-	-	건설부공고 제8호 '68.1.23	시흥 토지구획 정리사업
변경	중로	3	b	14	국지 도로	일반	198	시흥동 814-23	시흥동 산126-23	건설부공고 제8호 '68.1.23	
신설	소로	3	(-)	6	국지 도로	일반	70	중로 3-(a)	시흥동 813-11	-	

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비 고
변경	소로 1-(-)	소로 1-(-)	• 연장 : 460m • 폭원 : 10m→10m~12m	주택정비형 재개발사업에 따른 진출입로 확보 및 대상지 주변 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭	
변경	소로 1-111	소로 1-111	• 연장 : 572m • 폭원 : 10m→10m~12m	주택정비형 재개발사업에 따른 진출입로 확보 및 대상지 주변 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭	
변경	-	중로 3-(a)	• 연장 : 140m • 폭원 : 6m→14m	주택정비형 재개발사업에 따른 진출입로 확보 및 원활한 교통소통을 위해 시흥 토지구획정리사업으로 조성된 도로 확폭	
변경	-	중로 3-(b)	• 연장 : 198m • 폭원 : 8m→14m	주택정비형 재개발사업에 따른 진출입로 확보 및 원활한 교통소통을 위해 시흥 토지구획정리사업으로 조성된 도로 확폭	
신설	-	소로 3-(-)	• 연장 : 70m • 폭원 : 6m	시흥4동 주민센터 이전에 따른 진출입로 확보를 위한 도로 신설	

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	주차장	노외 주차장	시흥동 812-4	763.2	감) 763.2	-	-	-
신설	주차장	노외 주차장	시흥동 813-20번지 일대	-	증) 2,077.7	2,077.7	-	○ 중복결정 • 지하1층~지상4: 공공청사 • 지하3층: 체육시설 • 지하2층: 공영주차장

■ 주차장 결정(변경) 사유서

구분	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유	비 고
폐지	-	노외 주차장	시흥동 812-4	• 공영주차장 폐지	• 주거환경개선을 위한 주택재개발에 따라 대상지 내 주차장 폐지	-
신설	주차장	노외 주차장	시흥동 813-20번지 일대	• 주차장(지하 2층) 신설 - 면적 : 2,077.7㎡	• 주거환경개선을 위한 주택재개발에 따라 시흥4동 주민센터 지하2층에 주차장 신설(중복결정)	-

3) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	공원	소공원	시흥동 806-16번지 일대	-	증)2,753.0	2,753.0	-	
신설	공원	문화공원	시흥동 808-22번지 일대	-	증)1,300.0	1,300.0	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

구분	시설명	위치	변경내용	변경사유	비고
신설	공원	시흥동 806-16번지 일대	• 소공원 신설 - 면적 : 2,753.0㎡	• 대상지 내 주민 휴식 · 휴게공간을 위한 공원 신설	
신설	공원	시흥동 808-22번지 일대	• 문화공원 신설 - 면적 : 1,300.0㎡	• 대상지 내 주민 휴식 · 휴게공간을 위한 공원 신설	

4) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	공공청사	주민센터	시흥동 812-38번지 일대	1,253.9	감) 1,253.9	-	금천구고시 제2005-4호 '04.12.20	-
신설	공공청사	주민센터	시흥동 813-20번지 일대	-	증) 2,077.7	2,077.7	-	○ 중복결정 • 지하1층~지상4: 공공청사 • 지하3층: 체육시설 • 지하2층: 공영주차장

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

구분	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유	비고
폐지	공공청사	주민센터	시흥동 812-38번지 일대	• 공공청사 폐지 - 면적 : 1,253.9㎡	• 기존 시흥4동 주민센터의 접근성 향상 및 공공청사 신축에 따른 폐지	-
신설	공공청사	주민센터	시흥동 813-20번지 일대	• 공공청사 신설 - 면적 : 2,077.7㎡	• 노후한 시흥4동 주민센터를 주택재개발 사업과 연계하여 주민편의시설 확충 및 접근성 향상을 위한 공공청사 이전(중복결정)	

5) 체육시설 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	체육시설	수영장, 체육관	시흥동 813-20번지 일대	-	증) 2,077.7	2,077.7	-	○ 중복결정 • 지하1층~지상4: 공공청사 • 지하2층: 공영주차장 • 지하3층: 체육시설

■ 체육시설 결정(변경) 사유서

구분	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유	비고
신설	체육시설	수영장, 체육관	시흥동 813-20번지 일대	• 체육시설(지하3층) 신설 - 면적 : 2,077.7㎡	• 지역주민들의 체육복지 및 주민복지 증진을 위하여 시흥4동 주민센터 지하3층에 체육시설 신설(중복결정)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가 구	위 치	면적(㎡)	비율(%)	비고
획지	소 계	시흥동 810번지 일대	57,468.1	84.3	-
	획지1	시흥동 810번지 일대	53,406.3	78.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	시흥동 813-20번지 일대	2,077.7	3.1	공공청사
	획지3	시흥동 813번지 일대	1,304.1	1.9	종교시설
	획지4	시흥동 814-23번지 일대	680.0	1.0	종교시설

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
허용용도	획지 1	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설	

구 분	가 구	용 도	비 고
	획지 2	• 「건축법 시행령」 별표1 제13호에 의한 운동시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제14호에 의한 업무시설 중 공공업무시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제20호에 의한 자동차관련시설 중 주차장	
	획지 3	• 「건축법 시행령」 별표1 제6호 종교시설 및 그 부속용도 • 「건축법 시행령」 별표1 제1호 단독주택(다중주택 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제 1종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제 2종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제11호 노유자시설	
	획지 4	• 「건축법 시행령」 별표1 제6호 종교시설 및 그 부속용도 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제 1종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제 2종 근린생활시설	

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분		지 역	건폐율	비 고
신설	획지1	제2종일반주거지역(7층이하)	30% 이하	공동주택 및 부대복리시설
		제2종일반주거지역	30% 이하	
	획지2	제2종일반주거지역	60% 이하	공공청사
	획지3	제2종일반주거지역	관련법령에 따름	종교시설
	획지4	제2종일반주거지역	관련법령에 따름	종교시설

나) 용적률 계획

구 분		용적률(%)				비 고	
		기준	허용	상한용적률			
				상한	법적상한 초과		
신설	획지1 (제2종일반주거지역 (7층이하))	150 이하	170 이하	183.73 이하	195 이하	정비계획	허용용적률 170.00% 이하
							상한용적률 183.73% 이하
							법적상한초과용적률 195.00% 이하
	획지1 (제2종일반주거지역)	190 이하	200 이하	209.20 이하	235 이하	정비계획	허용용적률 200.00% 이하
							상한용적률 209.20% 이하
							법적상한초과용적률 235.00% 이하
	획지2	200%				공공청사	
	획지3	관련법령에 따름				종교시설	
	획지4	관련법령에 따름				종교시설	

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브				비 고
		공공보행통로	열린단지	공개공지	돌봄시설	
신 설	제2종(7층이하)	5%	5%	5%	5%	20% 적용
	제2종	5%	5%	-	-	10% 적용

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	지 역	인센티브		비 고
		공공시설 기부채납	국민주택규모 공공주택 건설	
신 설	제2종일반주거지역(7층이하)	13.73%	11.27%	총 25%
	제2종일반주거지역	9.20%	25.80%	총 35%

다) 높이 계획

구 분		지 역	높이기준	비고
신 설	획지1	제2종일반주거지역(7층이하)	35층 이하(110m)	공동주택 및 부대복리시설
		제2종일반주거지역		
	획지2	제2종일반주거지역	4층 이하(25m)	공공청사
	획지3	제2종일반주거지역	관계법령에 따름	종교시설
	획지4	제2종일반주거지역	관계법령에 따름	종교시설

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	• 독산로변	• 대지경계선으로부터 6m 후퇴
	• 금하로23길변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	• 독산로36나길변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	• 독산로28길변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	• 독산로36길변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	획지1 (공동주택부지)	• 획일적 주동디자인을 지양, 창의적 건축디자인을 통해 인근 저층주거지역 및 자연경관과 조화될 수 있는 건축물 배치 및 높이계획 수립 • 주동 측벽 배치계획으로 인접 도로에서의 열린시야 확보 • 20m도로측 근린생활시설 배치로 지역민 이용성 제고
층수/높이	획지1 (공동주택부지)	• 35층 내외(110m 내외) - 연접한 산자락, 문화재, 학교 변 등을 고려하여 주변과 조화로운 도시경관 및 스카이라인이 형성될 수 있도록 계획하고 창의혁신 디자인 적용 시 유연한 층수계획 적용가능 ※ 창의혁신 디자인: 경관, 조망, 저층부 개방, 입면특화 설계(개방형 커뮤니티 시설, 필로티/보이드 공간 조성, 조망특화 등) 등 - 제2종일반주거지역(7층이하)은 13층 내외로 계획하되 금하로23길 및 독산로36나길 (관악산 자락)에 면한 주거동의 끝단부(세대)는 7층 내외 등 저층배치 계획 ※ 건축계획 신속통합기획 가이드라인 중 「스카이라인 및 경관계획」 참조
건물 진출입구	획지1 (공동주택부지)	• 14m 도로변 보행출입구 확보 • 20m 도로변 보행출입구 확보

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물의 형태, 외관 등에 관한 계획	획지1 (공동주택 부지)	• 건축물의 형태 및 외관은 주변 경관자원의 변화예상을 고려해 특색 있는 경관이 조성되도록 함 • 옥상설비 등의 시각적인 노출을 지양하고 건축물 부속 구조물이나 설비 등은 건축물디자인과 조화를 이루도록 계획함 • 독산로 전면부와 단지중앙의 주거동은 타워형, 동측 관악산에 인접한 금하로23길 및 독산로36나길변(관악산 자락)은 중저층형 주동 형태 구성 • 일조 및 조망 확보, 보행 연계, 시각적 개방감 및 다양한 입면, 측벽 특화 등 입체적 변화를 통한 건축물의 디자인특화 계획 - 독산로변, 금하로23길 및 독산로36나길(관악산 자락)에 면한 주거동은 가로에 대응한 입면(돌출입면, 오픈발코니 등) 특화계획
저층부외관	획지1 (공동주택 부지)	• 필로티계획을 통해 개방적인 입면 형성 • 주동 기단부 분절로 고층건축물의 수직적 위압감 완화 및 휴먼스케일의 가로경관 형성
재료 및 색채	획지1 (공동주택 부지)	• 주변 환경색채분석을 통해 자연경관 및 건축물과 조화하며, 지역이미지 형성을 위하여 상위계획인 '서울색 정립 및 체계화(2008)' 에 준하여 색채계획 수립 • 부드럽고 편안한 내추럴 색상을 공동주택 색채의 기본으로 하며 다양한 경관적 요소를 포용할 수 있도록 색채 구성 • 자연과 동화되는 색채적용을 위해 색상조화를 우선 적용하며, 서울의 자연환경이 중저채도에 주로 분포하므로 중저채도의 색상을 적용 • 인접 저층 건축물의 위화감을 저하할 수 있는 건축물 배치 및 색채계획
진입구 처리	획지1 (공동주택 부지)	• 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용지역	계획내용
개방감	• 대상지 남북방향	• 관악산과의 조망권을 고려한 건축물 배치계획으로 단지 중심부 통경축 확보 • 단지 중심부 공공보행통로계획으로 주변 가로체계와 연계되는 동선계획
조명계획	• 공동주택	• 건축물에 장식조명을 연축하는 경우 실내공간에 침투광에 의한 빛 침해가 발생하지 않도록 계획하여 주거공간의 안정감을 확보함
	• 옥외공간	• 옥외공간의 차량동선, 보행동선, 조경녹지 등 공간의 성격에 따라 조명연출의 위계를 설정하고 체계적인 야간경관이 형성되도록 함 • 범죄예방을 고려하여 야간 통행안전성을 확보하고 사각지대가 발생하지 않도록 적정한 위치와 간격으로 조명기구 배치
스카이라인	• 공동주택	• 주변 녹지축의 자연경관과 조화로운 스카이라인 • 지나치게 장대한 규모를 지양하고 고층부와 저층부분절을 통하여 휴먼스케일의 위압감을 경감하고 고층부는 시가지경관의 특성을 살릴 수 있는 스카이라인이 형성될 수 있도록 함 • 인근 관악산과 저층주거지 연접 등 대상지 입지여건을 감안해서 대상지 중앙에서 경계부로 갈수록 점차 낮아지는 입체적 스카이라인 계획 – 독산로에 면한 대상지 전면부는 주거동 탑상형과 연도형 상가 배치 권장 – 금하로23길 및 독산로36나길(관악산 자락)변은 중저층형 주동을 배치하고, 관악산 자락에 면한 주거동 끝단부(세대)는 7층 내외 등 저층배치 계획 – 최고높이는 110m(35층 내외)로 하되 스카이라인 변화 및 주변과의 조화를 고려하고 창의혁신 디자인 적용 시 유연한 층수계획 적용가능 ※ 창의혁신 디자인: 경관, 조망, 저층부 개방, 입면특화 설계(개방형 커뮤니티 시설, 필로티/보이드 공간 조성, 조망특화 등) 등 • 대상지와 주변 개발현황을 고려, 독산로변에서 문화공원에 이르는 통경축 구간 설정(폭원 25m 내외) ※ 공공보행통로(폭원 12m 내외)계획과 연계하여 통경축 확보

■ 경관계획 지침도

마. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계획내용	비 고
전면공지	• 독산로(20m)변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 6m(보도형 전면공지 6m)	도면에 의함
공공 보행통로	• 도면에 표기	• 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정(1개소) - 위치 및 폭원 : 독산로변(서측) ~ 금하로23길변(동측) 12m	도면에 의함

2) 교통처리에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비 고
차량진출입구	• 독산로 36길변 • 독산로 28길변	• 독산로 36길(14m) 및 독산로 28길(14m)에서 진출입	-
차량출입구 불허구간	• 독산로변	• 독산로변을 차량출입 불허구간으로 지정	도면에 의함

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연 경관	생태면적률	생태면적률 30%	• 생태면적율 30%이상 확보	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 틈새투수포장
	녹지 네트워크	녹지표가지표 1 녹지·수생태연결성 확보	• 인접공원과의 연계성검토	• 계획지구 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보
	지형변동	지형·지질 변동 최소화	• 인공구조물 설치로 인한 부지정지로 절성토량 발생예상	• 무리한 정지계획 지양 • 현지형을 최대한 이용 • 적정녹지 계획으로 자연 토양기능 상실 최소화
	비오톱	비오톱 보전등급 향상	• 개별비오톱유형 평가는 평가제외등급 • 비오톱유형평가 3,4등급 지역	• 자연지반녹지,수공간, 인공지반녹지 등 적용 • 시설별특성과 경관을 고려한 조경수목 식재
생활 환경	일조	일조 침해 최소화	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 최고층수 35층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수
	바람	바람길 및 미기후 개선	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선
	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
	경관	주변경관과의 조화	• 기존 건축물과 조화가 요구됨	• 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	• 금천구에는 어린이공원41개소, 도시자연공원1개소, 근린공원 2개소 등 총 55여개의 공원과 문화시설이 위치함	• 대상지 내 조경녹지 및 공원를 설치하여 이용자의 휴식공간 및 쉼터를 제공
	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	• 보행공간 확보요함	• 공공보행통로 확보
기타	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재
	수질	수질오염 방지	• 주변 하천(홍제천 등) 수질현황 조사, 공사중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획
	폐기물	폐기물발생량 최소화	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨 폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량
	소음·진동	소음·진동 최소화	• 공사시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영시 교통소음으로 인한 영향	• 공사중 가설방음판넬, 저소음, 저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성
기타	자연환경 자산	자연환경 보전	• 해당 사항 없음	-
	토양	토양오염 최소화	• 토양오염 발생하지 않음	-
	동·식물상	동·식물상 보호	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-
	악취	악취공해 해결	• 해당 사항 없음	-
	열	열환경 영향 최소화	• 불투수토양포장도 대부분 70%이상 ~ 90%미만 지역임	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
	전파장해	전파장해 영향 저감	• 해당 사항 없음	-
	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	• 해당 사항 없음	-
	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	• 해당 사항 없음	-
	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	• 해당 사항 없음	-

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한초과용적률에서 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.

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

구 분 (전용면적)	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			소계	공공재개발 의무임대	국민주택 규모주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 국민주택 규모주택
합계	1,170	100.00	225	158	67	19.23	100.0	29.77
40㎡이하	135	11.54	58	48	10	4.96	25.78	4.44
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	309	26.41	99	69	30	8.46	44.00	13.33
60㎡초과~85㎡이하	624	53.33	68	41	27	5.81	30.22	12.00
85㎡초과	102	8.72	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 2024년 제4차(’ 24.05.29.) 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

<table>
<tr><th>구분</th><th>심의결과</th><th>심의의견</th><th>반영계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">제4차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업등 수권분과위원회</td><td rowspan="2">수정가결</td><td>• 구역면적: 68,201.6㎡
• 획지면적(공동주택): 53,406.3㎡
• 용적률
- 제2종일반주거지역(7층이하)
: 기준 150%, 허용 170%, 상한 183.73%, 법적상한 195%
- 제2종일반주거지역
: 기준 190%, 허용 200%, 상한 209.20%, 법적상한 235%
※ 허용용적률 인센티브
<table><tr><td>제2종(7층)</td><td>열린단지 5%, 공공보행통로 7%, 공개공지 5.4%, 돌봄시설 5%</td></tr><tr><td>제2종</td><td>열린단지 5%, 공공보행통로 7.7%</td></tr></table>• 공공기여 : 4,251.6㎡
※ 도로, 공원, 공공청사, 공영주차장, 체육시설
• 건축선 : 공공청사 및 종교용지 - 독산로변 6m
• 세대수 : 전체 1,170세대 (임대 225세대 포함)
※ 임대(225) : 재개발의무 158, 국민(소형)임대 67</td><td>• 반영</td><td>수정
사항</td></tr>
<tr><td>• 신설 계획한 ‘소로 3-’의 연장은 주관부서에서 금회 구청장 수정가결 요청(안)과 같이 공공청사 해당 구간까지 계획하는 (안)과 종교용지까지 일부 축소하는 (안)을 검토하여 결정할 것.

• 독산로변 종교용지계획 등 관련 독산로변 대상지 해당 전체 구간은 차량출입불허구간 지정 뿐 아니라 대상지 일대 불법주정차 방지를 위해 자치구에서 철저히 관리할 것.</td><td>• 신설 계획한 ‘소로 3-’ 축소 검토결과 공공청사 출입구 계획으로 인한 축소 구간이 미미하고 공동주택 획지의 부정형구간이 발생하여 토지이용의 효율성이 떨어짐에 따라 공공청사 해당 구간까지 계획하는 (안)으로 결정하였음

• 향후 대상지 일대 불법주정차 방지를 위하여 금천구에서 철저히 관리하겠음</td><td>조건
사항</td></tr>
</table>

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(신설)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

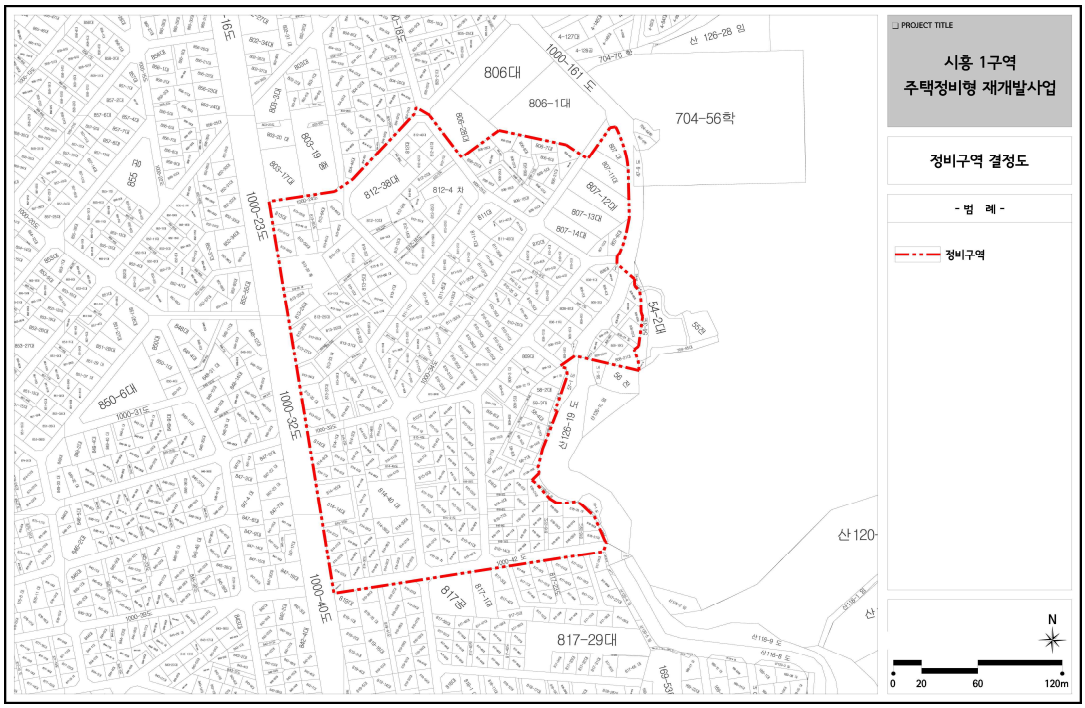
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

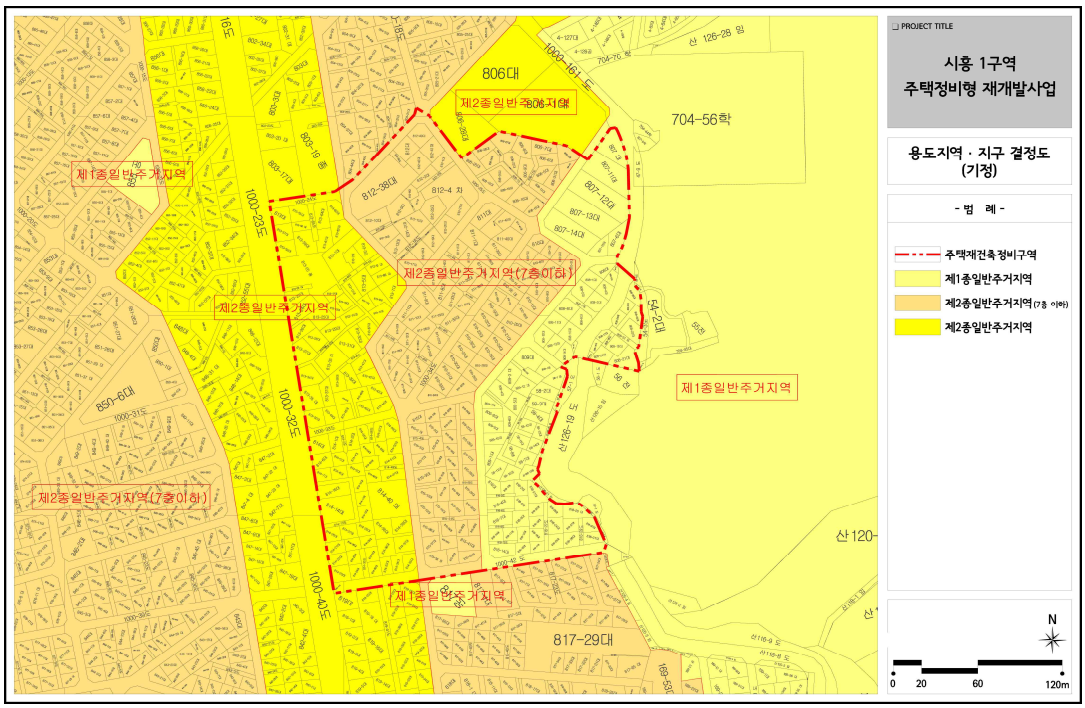
Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7239), 금천구 주거정비과 (☎02-2627-1807)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(http://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

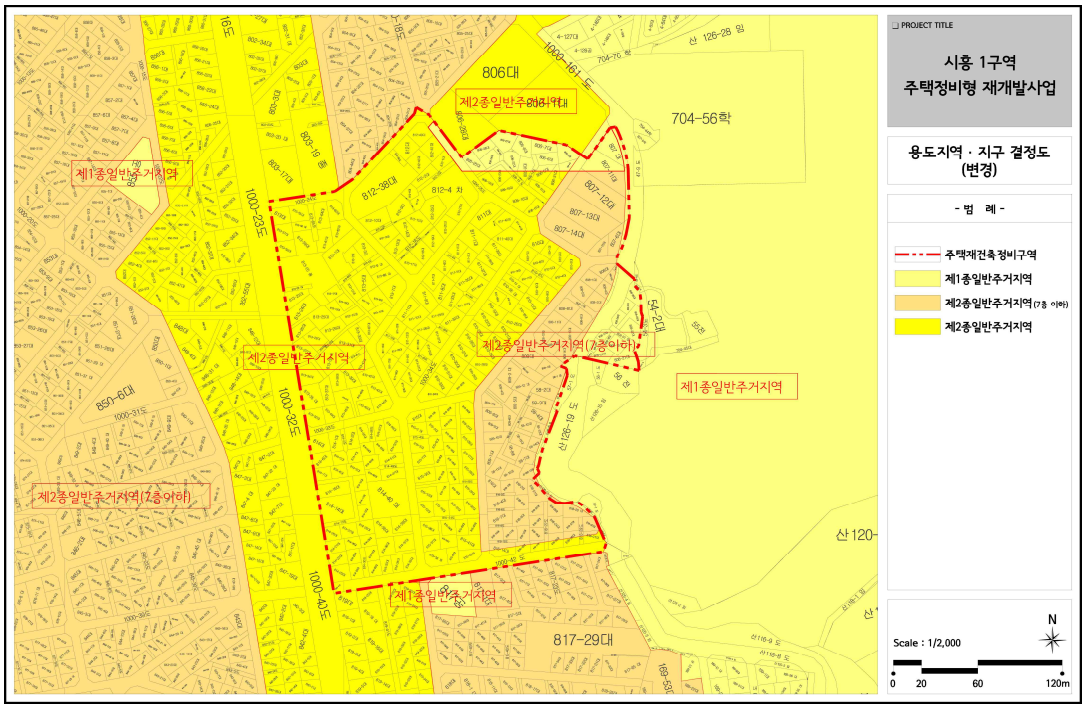
■ 정비구역 결정도(신설)



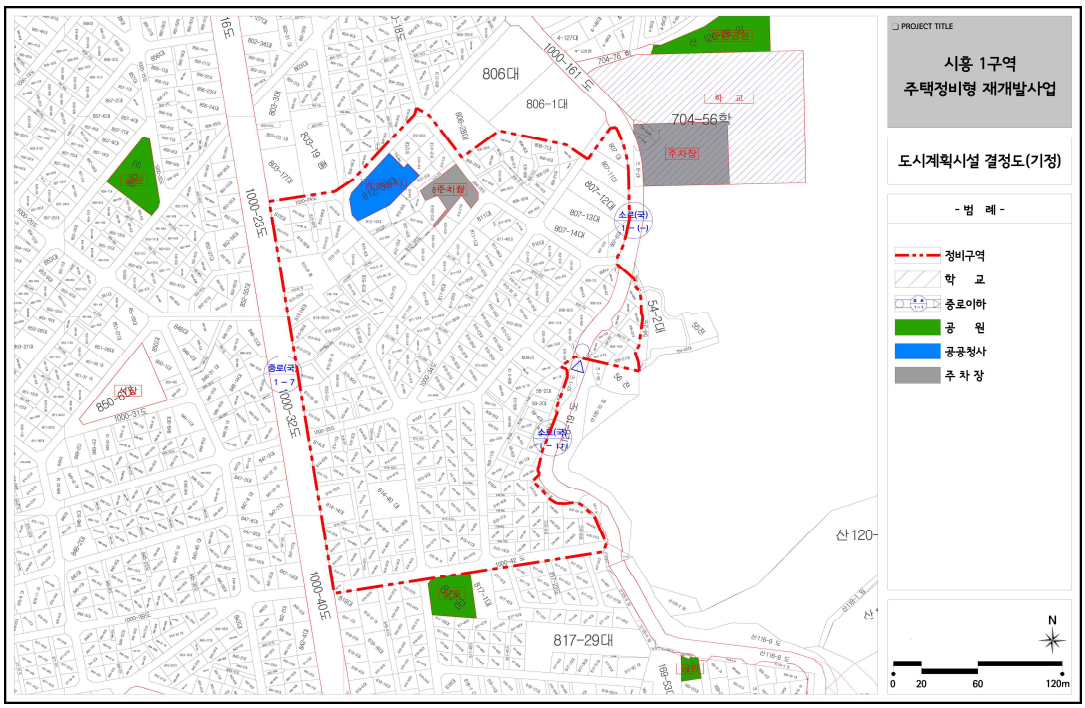
■ 용도지역 결정도(기정)



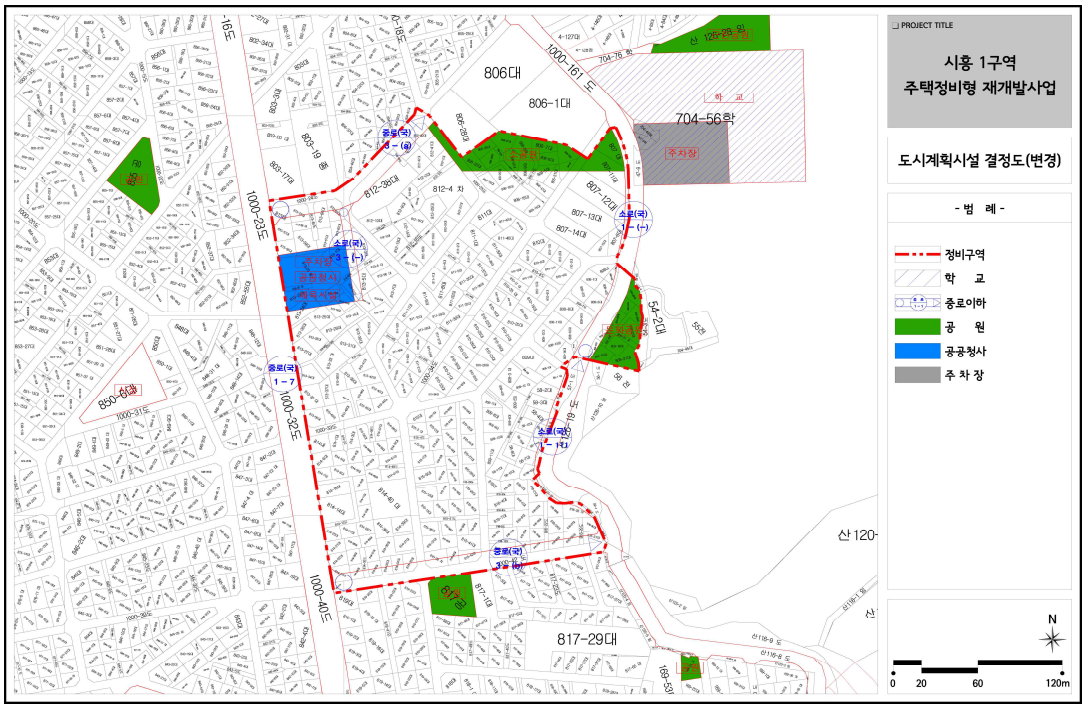
■ 용도지역 결정(변경)도



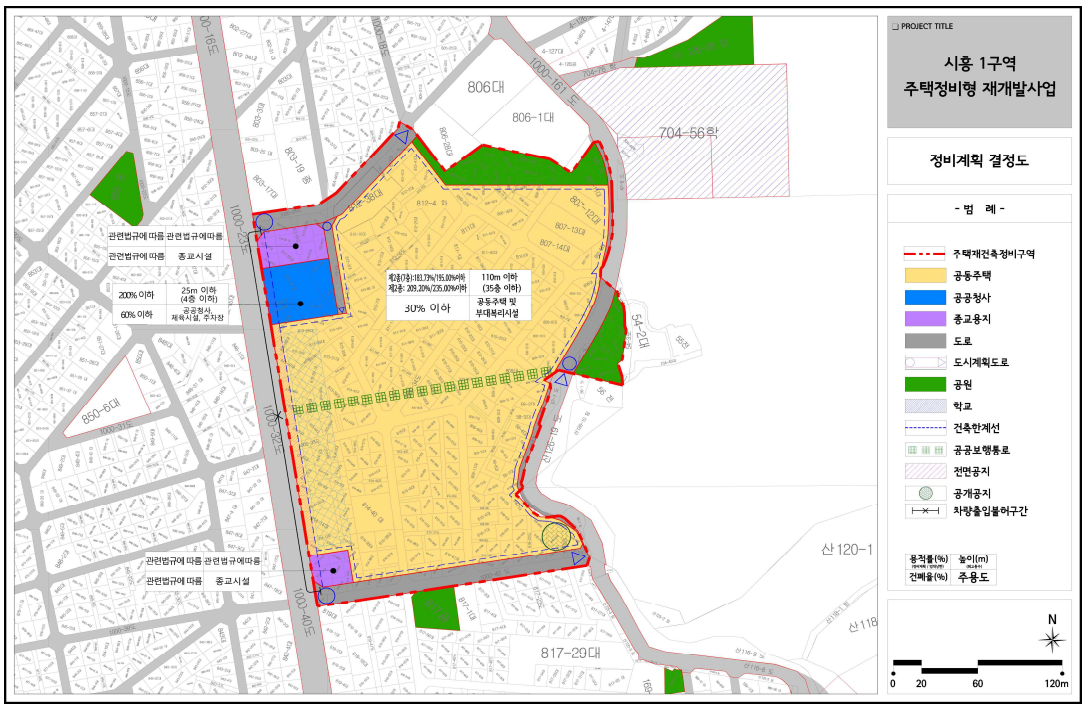
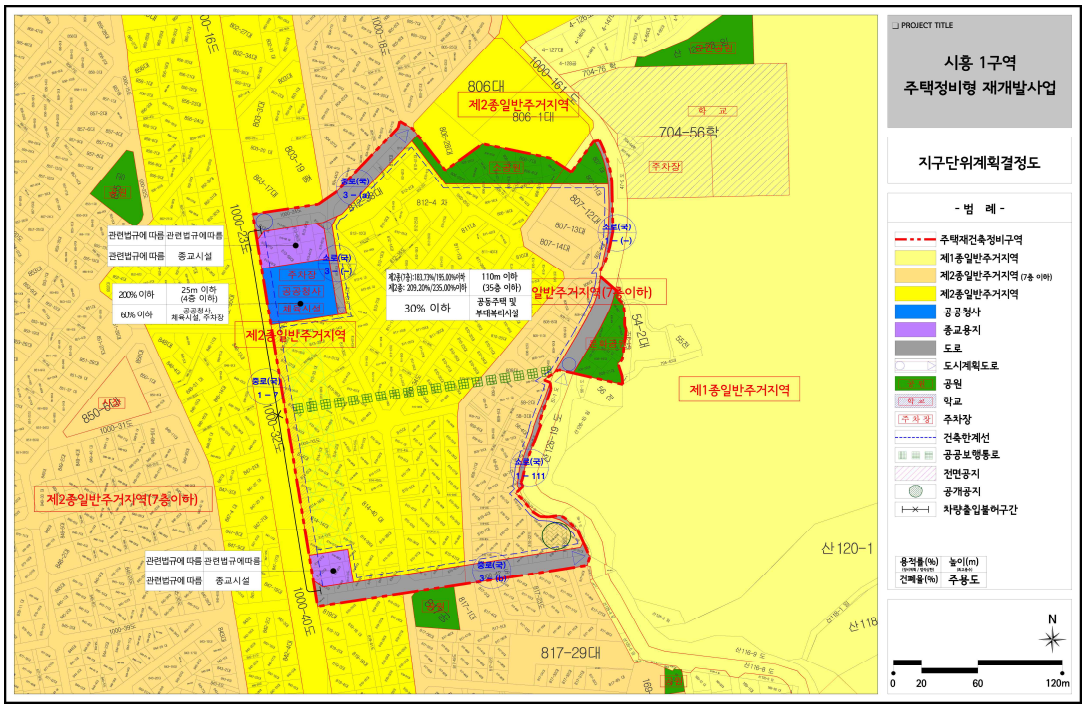
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(신설)



■ 지구단위계획 결정도(신설)