◈ 서울특별시고시 제2025-31호

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

서울특별시 금천구 시흥동 871번지 일대 (이하 '독산시흥구역') 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법') 제16조에 따라 2024년 제11차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024. 11. 6.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국토계획법') 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 1월 16일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신설	독산시흥구역	서울특별시 금천구 시흥1동 871번지 일대	-	증) 88,326.3	88,326.3

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	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	근린생활시설
정비기반시설 등	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	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)
	기정	변경	변경 후	
합 계	88,326.3	-	88,326.3	100
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

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
정비기반시설 및 공공시설	금천구 시흥1동 871번지 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층이하)	2,021.2	정비기반시설 및 공공시설의 일체적 관리를 위한 용도지역 변경
획지		제2종 일반주거지역 (7층이하)	제3종 일반주거지역	63,202.7	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

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

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(천원)
수입	소계			1,467,904,095
	분양주택	소유자	855세대	656,343,005
		일반	867세대	710,342,914
		보류지	8세대	6,985,984
	공공임대	재개발의무	297세대	64,928,456
		기부채납임대	-	-
		국민주택규모주택	45세대	6,537,099
	기타시설	근린생활시설		26,562,644
	매출부가세			-3,796,007
지출	소계			912,600,369
	공사비			708,804,190

구분	항목	금액(천원)
	보상비	51,652,018
	관리비	4,541,780
	설계비	9,684,961
	감리비	14,838,790
	부대경비	77,631,342
	예비비	45,447,288
종전자산 추정액		502,156,248
추정비례율	110.58%	

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

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	6,750	7,125	7,500	7,875	8,250
분양가 (일반분양 84㎡형 기준)	10%	32,560	152.54	145.24	137.93	130.63	123.33
	5%	31,080	138.86	131.56	124.26	116.95	109.65
	0% (기준)	29,600	125.18	117.88	110.58	103.28	95.98
	-5%	28,120	111.50	104.20	96.90	89.60	82.30
	-10%	26,640	97.83	90.53	83.22	75.92	68.62

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(지정) 조서

구분	규모				기능	사용형태	연장(m)	위치		주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
신설	중로	1	A	23	국지도로	일반도로	46	독산동 1077-36	독산동 1077-38	-	-	-
신설	중로	2	A	15	집산도로	일반도로	55	독산동 1066-19	독산동 1066	-	-	-
신설	중로	2	B	15	집산도로	일반도로	218	독산동 1069-20	독산동 1068	-	-	-
신설	중로	3	A	12	국지도로	일반도로	528	시흥동 871-30	독산동 1065-50	-	-	-
신설	중로	3	B	12	국지도로	일반도로	202	시흥동 872-2	시흥동 871-30	-	-	-

구분	규모				기능	사용형태	연장(m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
신설	소로	2	A	9	국지도로	일반도로	344	시흥동 872-2	독산동 1075-83	-	-	-

■ 도로 결정(지정) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-A	중로 1류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 23m의 도로 신설
-	중로 2-A	중로 2류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 15m의 도로 신설
-	중로 2-B	중로 2류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 15m의 도로 신설
-	중로 3-A	중로 3류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 12m의 도로 신설
-	중로 3-B	중로 3류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 12m의 도로 신설
-	소로 2-A	소로 2류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 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 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
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	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	①	옥계 공원	어린이공원	독산동 1067-9	1,058.6	감)1,058.6	-	1995.05.20. (서고시 제1995-141호)	-
폐지	②	해태 공원	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

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	어린이공원 폐지	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
②	공원	어린이공원 폐지	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
③	공원	어린이공원 신설	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 어린이공원 신설

2) 공공공지 결정(지정) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	공공공지	독산동 1066-19	-	증)598.8	598.8	-	-

■ 공공공지 결정(지정) 사유서

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

다. 공공 · 문화체육시설

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 결정(지정) 사유서

도면표시 번호	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	-	사회복지시설 중복결정

■ 체육시설 결정(지정) 사유서

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

3) 건축범위 결정 조서

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

※ 기부채납시설의 소유관계에 관한 사항은 시,구 상호간 협의에 따르며, 합의서는 결정도서 내 별도 첨부

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류		위치	법정 기준	법정 면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
신설	주민공동시설	소계	-	2,000세대 이상 500.0㎡+(2,072세대×2.0)×1.25㎡	5,805.0	10,300.0	-
		경로당	획지1	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
		공공개방커뮤니티		-	-	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 명칭	구역구분 면적(㎡)	위치	정비개량계획(동) 계	존치	개수	철거후신축	철거이주
신설	독산시흥구역 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)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				정비계획	법적상한	
신설	독산시흥구역 주택정비형 재개발구역	88,326.3	획지1	63,202.7	시흥동 871 일대	공동주택 및 부대복리시설	50.0 이하	287.5 이하	300.0 이하	150m (45층)
			획지2	726.0	독산동 1066-19 일대	근린생활시설	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름			

주택의 규모 및 규모별 건설 비율

• 주택규모별 건설 비율
- 총 세대수 : 2,072세대 (분양 1,730세대, 공공 342세대)
※ 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대 수 : 90세대 (분양 45세대, 공공 45세대)

구 분		계획	
		세대수	비율(%)
계		2,072	100.0
분양주택	소 계	1,730	83.5
	30㎡ 초과~50㎡ 이하	359	17.3
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	568	27.4
	60㎡ 초과~85㎡ 이하	725	35.0
	85㎡ 초과	78	3.8
공공주택	소 계	342	16.5
	30㎡ 초과~50㎡ 이하	260	12.5
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	72	3.5
	60㎡ 초과~85㎡ 이하	10	0.5
	85㎡ 초과	-	-

※ 주택 확보 관련 규정
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상
  → 계획 : 96.2%(1,994세대)
- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%(297.3세대) 또는 연면적의 10%(18,172.5㎡) 이상
  → 계획 : 연면적 18,545㎡ (297세대)
- 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, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 (90세대) 제외
- 국민주택규모 임대주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상

상한용적률 : 287.5% 이하		법적상한용적률 : 300.0% 이하		
정비계획용적률	계획용적률	초과용적률 (계획→상한)	50%	국민주택규모 주택공급계획
287.5%	300.0%	12.5%	6.25%	3,981.9㎡ (3,950.2㎡ 이상)

건축물의 건축선에 관한 계획

• 건축한계선 지정
- 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이 (최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				정비계획	법적상한	

구분	건축선 지정 내용	비고
획지1	대지경계선(도로변)으로부터 3m	-
획지2	대지경계선(도로변)으로부터 1m	-

기타사항에 관한 계획	• 공공보행통로 - 폭원 12m 내외
심의 완화 사항	• 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역 • 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조<획지1> - 계획용적률 300.0%(법적상한 용적률 300.0%) - 상한용적률(287.5%) = 12.5%의 50%인 6.25% 이상 국민주택규모 주택 건설

나. 용적률 계획

1) 획지1(제3종일반주거지역)

구분	산정내용					
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지면적 (공동주택용지)	새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적 ①		새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 ②	대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 ③
			토지	건축물		
	88,326.3㎡	63,202.7㎡	24,397.6㎡	3,943.6㎡	8,761.9㎡	8,172.8㎡

공공시설 부지 제공면적 (순부담)

• 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㎡) + (2,152.9㎡ + 1,790.7㎡)
= 28,341.2㎡

▸ 순부담면적 = 새로 설치되는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적
- 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 = ① - ② - ③
= 28,341.2㎡ - 8,761.9㎡ - 8,172.8㎡ = 11,406.5㎡

건축물 설치 환산부지면적 산출근거	
주차장	• 건축물 설치 환산부지면적 : 2,152.9㎡ = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (4,229.6㎡×2,108천원/㎡) ÷ 4,979천원/㎡ = 2,152.9㎡
사회복지시설 · 체육시설	• 건축물 설치 환산부지면적 : 1,790.7㎡ = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (5,085.0㎡1)×2,108천원/㎡) ÷ 4,979천원/㎡ = 1,790.7㎡

기준 용적률	• 210.0% - 2030 서울시 도시주거환경정비 기본계획에 따라 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용
허용 용적률	• 247.6% - 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20%) x 사업성 보정계수 = 210.0% + 20% x 1.88= 247.6% ※ 허용용적률 인센티브 세부 항목

<table>
<tr><th>구분</th><th>산정내용</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>20% 적용
(최대 20%)</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성
: 기준용적률x (조성면적 / 대지면적) x a ※ (a=1이하)
= 210.0% x (1,600.0㎡/63,202.7㎡) x 1 = 5.3%</td><td>5% 적용
(최대 10%)</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>• 단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성</td><td>5% 적용
(최대 5%)</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>• 어린이집(850.0㎡) 및 돌봄센터(550.0㎡) 조성
• 주민공동시설 의무면적(5,805.0㎡)의 1/5이상(1,161.0㎡) 설치</td><td>5% 적용
(최대 5%)</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>• 화재 · 소방 · 피난안전 등 공동주택 안전성능 개선</td><td>5% 적용
(최대 5%)</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td>• 287.5% 이하
- 개발가능 용적률
= 허용용적률 x {1 + 1.3 x 가중치 x α(토지) + 0.7 x α(건축물)}
= 247.6% + 210.0% x (1.3 x 0.9544 x 0.11808 + 0.7 x 0.06240) = 287.5% 이하
※ α(토지) = 공공시설등부지(토지) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등부지(토지) 제공 후 대지면적
= 7,462.9㎡/63,202.7㎡= 0.11808
※ α(건축물) = 공공시설등부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등부지(토지) 제공 후 대지면적
= 3,943.6㎡/63,202.7㎡= 0.06240
※ 가중치 = 공공시설 등 부지 용적률(제3종 및 제2종(7층)) / 사업부지 용적률(제2종(7층)→제3종)
= 200.4% / 210.0% = 0.9544
※ 공공시설 등 부지 용적률 = {1,946.3㎡ x 230%(제3종) + 5,516.6㎡ x 190%(제2종(7층))} / 7,462.9㎡ = 200.4%</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td>• 상한용적률 287.5% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 12.5% = 300%
[정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]</td></tr>
</table>

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 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 도시 저소득 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.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체(법적상한 증가분 제외) 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 • 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도시정비법 제97조)
산출근거	• 전체 세대수 : 1,982세대 {2,072-90(법적상한 증가분 제외)} • 재개발공공임대주택 건설계획 : 18,545㎡(297세대) - 상한용적률에 해당하는 계획세대수의 15%(297.3세대) 또는 연면적의 10%(18,172.5㎡) 이상 ∴ 18,545㎡ 계획 ≥ 18,172.5㎡ • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획: 100세대 - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : 297 x 30% = 89.1세대 - 2,072세대의 5% 이상 : 2,072 x 5% = 103.6세대 ∴ 100세대 계획 〉 89.1세대 또는 103.6세대

건립규모	세대 수	전체 비율	임대주택 비율
합계	297	14.9	100.0
전용 39.9㎡	100	5.0	33.7
전용 46.9㎡	160	7.7	53.9
전용 59.9㎡	37	1.9	12.4

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

가) 획지1(제3종일반주거지역)

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="5">• 300% (건축심의에서 최종 결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획용적률)</td><td colspan="5">• 287.5%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모
주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 300% - 287.5% = 12.5%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의
50%</td><td colspan="5">• 12.5% x 0.5 = 6.25%
• 63,202.7 x 0.0625 = 3,950.2㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">• 3,950.2㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">국민주택규모 주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대 수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.9㎡</td><td>80.99㎡</td><td>35</td><td>2,834.5㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.9㎡</td><td>114.74㎡</td><td>10</td><td>1,147.4㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>45</td><td>3,981.9㎡</td><td>〉3,950.2㎡</td></tr>
</table>

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	• 지형에 순응한 계획 수립 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생태면적률 획지1 36.54%로 최대한 확보 • 폐기물 수거는 금천구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	• 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

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	비오톱유형평가 5등급, 개별 비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
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· 미세먼지	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 가로공간조성	-	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	자전거전용도로 계획수립	-	대상지 내 자전거 도로 조성되어 있지 않음	-	
	자전거보관소 15대/100unit	-	-	-	
인구	인구 고려한 계획 수립	○	근린생활시설 및 공동주택 건축에 따라 사용인구 증가 예상	-	

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수		
				현 황	증·감	계 획
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	독산시흥구역 주택정비형 재개발사업 조합	1,165세대	증) 907세대	2,072세대

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방환경설계(CPTED) 적용	
-	• 펜스 설치 및 유지관리 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	• 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	-

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신설	독산시흥구역 주택정비형 재개발구역	서울특별시 금천구 시흥1동 871번지 일대	-	증) 88,326.3	88,326.3

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)
	기정	변경	변경 후	
합 계	88,326.3	-	88,326.3	100
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

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
획지	금천구 시흥1동 871번지 일대	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,021.2	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경
		제2종 일반주거지역 (7층이하)	제3종 일반주거지역	61,181.5	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(지정) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	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	독산동 1066-19	독산동 1066	-	-	-
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	시흥동 872-2	독산동 1075-83	-	-	-

■ 도로 결정(지정) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-A	중로 1류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 23m의 도로 신설
-	중로 2-A	중로 2류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 15m의 도로 신설
-	중로 2-B	중로 2류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 15m의 도로 신설
-	중로 3-A	중로 3류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 12m의 도로 신설
-	중로 3-B	중로 3류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 12m의 도로 신설
-	소로 2-A	소로 2류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 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 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
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

3) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	①	옥계 공원	어린이공원	독산동 1067-9	1,058.6	감)1,058.6	-	1995.05.20. (서고시 제1995-141호)	-
폐지	②	해태 공원	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 어린이공원 폐지
②	공원	어린이공원 폐지	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
③	공원	어린이공원 신설	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 어린이공원 신설

나) 공공공지 결정(지정) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	공공공지	독산동 1066-19	-	증)598.8	598.8	-	-

■ 공공공지 결정(지정) 사유서

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

3) 공공 · 문화체육시설

가) 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 결정(지정) 사유서

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

나) 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	-	사회복지시설 중복결정

■ 체육시설 결정(지정) 사유서

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

다) 건축범위 결정 조서

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

※ 기부채납시설의 소유관계에 관한 사항은 시 · 구 상호간 협의에 따르며, 합의서는 결정도서 내 별도 첨부

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
신설	1	63,202.7	획지1	시흥동 871일대	제3종
	2	726.0	획지2	독산동1066-19일대	제3종

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분		획지	용도	비고
신설	허용용도	획지1	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대 · 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
		획지2	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	

2) 건축물 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지1	50% 이하	공동주택
신설	획지2	50% 이하	근린생활시설

나) 용적률 계획

구분	지역	용적률				비고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한	법적상한		
신설	획지1	210.0% 이하	247.6% 이하	287.5% 이하	300.0% 이하	정비계획	상한용적률 287.5% 법적상한용적률 300.0%
	획지2	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름				근린생활시설	

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분		인센티브				비고
		공공보행통로	열린단지	돌봄시설	방재안전	
신설	획지1	5%	5%	5%	5%	20% 적용 (최대 20%)

■ 상한용적률 완화사항

구분		용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	획지1	39.9%	12.5%	-

다) 높이 계획

구분		지역	최고높이	비고
신설	획지1	제3종일반주거지역	150m 이하 (45층 이하)	공동주택
	획지2	제3종일반주거지역	-	근린생활시설

다. 건축물의 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	획지1	대지경계선(도로변)으로부터 3m
	획지2	대지경계선(도로변)으로부터 1m

2) 가로활성화시설 배치구간

구분		적용 위치	계획내용
가로활성화시설 배치구간	연도형상가 배치구간	시흥대로78길 일부	• 연도형상가 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 상가를 연도형으로 조성 • 가로활성화시설의 권장 용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
	공동이용시설	시흥대로78길 일부,	• 공동이용시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안

구분		적용 위치	계획내용
	배치구간	공공보행통로 변	의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 공동이용시설을 연도형으로 조성 • 가로활성화시설의 권장 용도 - 주택법 제2조 제13호,제14호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 주민커뮤니티시설

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

3) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용	비고
공공보행통로	공동주택 사업부지	• 폭원 12m 내외 ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 '을구' 에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함	-
전면공지	공동주택 사업부지	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 • 도로와 연접한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴과 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함	-

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

라. 경관계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	• 대지경계선으로부터 건축물을 충분히 이격하여 절·성토와 옹벽 발생을 최소화 함 • 가로에 대응하는 영역별로 다양한 형태와 높이의 주동 배치 - 대상지 중앙 : 스카이라인을 형성하는 상징적 형태의 고층 타워형 주동 배치 - 서측도로변 : 연도형 주동 및 근린생활시설 복합배치 - 동측도로변 : 모아타운을 고려한 주동 직각배치
건축물의 방향성	공동주택 사업부지	• 공공보행통로 및 도로변의 건축물 입면이 정면성을 가질 수 있도록 건축물의 형태 및 색채 등을 특화하여 계획 • 건축물의 주된 출입구 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 권장
건물 진출입구	공동주택 사업부지	• 기존 지형과 길을 고려하여, 정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 공원의 진출입구, 버스정류장, 기존 보행동선을 고려하여 조성 • 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 엘리베이터/에스컬레이터 계획
외부공간	공동주택 사업부지	• 공원과 연계한 대상지 내부 남-북 보행동선 확보(필로티 포함) • 공원과 단지경계부의 지형단차 최소화

구분	적용위치	계획내용
		• 주변 공원과 연계한 산책로 등 다양한 테마의 외부공간 조성을 통해 주민휴식과 커뮤니티 활성화

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 아파트	• 공공보행통로(폭 12m 내외)를 통한 동서방향 보행뿐만 아니라 필로티 등을 통한 남북방향 보행동선 확보로 주변 지역과의 보행 네트워크 연계 • 서울 서남권의 관문경관 형성에 걸맞는 랜드마크 특화 입면 및 스카이커뮤니티 등 고층부 디자인 특화방안 계획 • 개방형/돌출형 발코니, 테라스하우스 등 입체적 변화를 통한 건축물 디자인특화 계획 • 옹벽을 최소화하는 데크형 대지조성 및 지형단차를 극복하는 수직이동동선 설치로 편리한 보행환경 조성
재료 및 색채	공동주택 아파트	• 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
진입구 처리	공동주택 아파트	• 주거세대에 피해가 최소화될 수 있도록 주차진출입구는 건축물과 함께 디자인하여 계획 • 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양 • 불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장 등 열린 공간으로 활용

3) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
개방감	공동주택 아파트	• 통경축 구간은 공공보행통로와 연계하여 설정(폭 20m 이상) ※ 통경축구간은 공공보행통로 방향으로 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 배치를 억제하는 구간으로 통경축 내에는 건축물의 건축을 제한. 다만, 자연지형에 의한 처리부분 및 램프, 건축물간의 연결 브릿지와 보행자의 휴게공간 조성을 위한 벤치 및 수목식재 등 가능
진입 상징성	획지2, 공공공지	• 시흥대로 및 대상지 진입부에 위치하고 있는 점을 고려하여 수요조사 등으로 세부용도 결정(변경) 시 진입경관 특화계획 수립
조명계획	공동주택 아파트	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 아파트	• 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도 • 서울 서남권의 관문인 대상지 입지특성을 고려, 상징적 입체적인 도시경관을 창출하는 스카이라인 계획 - 신속통합기획 경관 시뮬레이션(안) ‣ 대상지 중심부는 시흥대로에서의 상징적 경관 형성을 위한 고층 특화타워 배치 ‣ 시흥대로변에서 답답하지 않고 부담없는 경관 형성을 위한 시각적 트임축 확보 ‣ 최고층수는 45층 이하로 하되, 시흥대로 서측의 주상복합과 이루는 높이 계획을 하고 창의혁신 디자인 적용시 유연한 층수계획 적용 ※ 창의혁신 디자인 : 경관, 조망, 저층부개방, 입면특화 설계 (개방형 커뮤니티시설, 필로티/보이드 공간조성, 조망 특화 등)등

■ 경관계획 지침도

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 5등급, 개별 비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	• 경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	-
생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	• 조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	-
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	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
대기질·미세먼지	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 가로공간조성	-	-
	자전거전용도로 계획수립	-	• 대상지 내 자전거 도로 조성되어 있지 않음	-	-
	자전거보관소 15대/100unit	-	-	-	-
인구	인구 고려한 계획 수립	○	• 근린생활시설 및 공동주택 건축에 따라 사용인구 증가 예상	-	-

2) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

○ 주택의 규모별 비율

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수			공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
합계	2,072	100	342	297	45	16.5	100.0	13.2
전용 39㎡	140	6.8	100	100	0	4.8	29.2	-
전용 46㎡	479	23.0	160	160	0	7.7	46.8	-
전용 59㎡	640	30.9	72	37	35	3.5	21.1	10.3
전용 84㎡	735	35.5	10	-	10	0.5	2.9	2.9
전용 99㎡	78	3.8	-	-	0	-	-	-

3) 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	지점	처리계획안
주변가로 및 교차로	- -	• 「모아타운 정비사업」과 연계하여 교통개선대책 수립 - 모아타운 주변 이면도로 확장계획 반영 • ② 롯데캐슬골드파크3차앞 교차로 기하구조 개선 (진출차로 1차로→ 2차로)
진출입 동선	- - ㉮ ㉯ -	• 차량 진출입구 각 가로변 3개소 계획 • 사업지주변 이면도로 확장 - 가 구간 : B=6.0m→ 12.0m(2차로) - 나 구간 : B=6.0m→ 15.0m(3차로) • 사업지주변 이면도로 차로운영계획 수립
대중교통 및 보행	- ㉰ - - -	• 사업지내 이면도로 확장구간 보도 및 보행공간 설치 - 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 - 법정주차대수 20% 이상 설치 - 자전거보관소에 편의시설(공기주입기, 안내표지, 주차공간표시 등) 설치
주차시설	- ㉱ -	• 향후 법정주차 및 주차수요 이상의 주차계획 수립 - 법정주차대수 1,972대, 주차수요 2,206대(2035년, 원단위법) • 공원부지 하부 공영주차장 중복 결정 • 관련 법령 및 조례에 부합한 주차유형별 계획 수립 - 친환경자동차전용주차, 장애인전용주차, 조업주차, 확장형, 경형 등

※ 지점은 교통처리계획도 참고

Ⅲ. 2024년 제11차(’ 24.11.06.) 도시계획 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">제11차
도시계획
수권분과
위원회</td><td rowspan="2">수정
가결</td><td>• 구역면적 : 88,326.3㎡
• 용적률
<table><tr><th>구분</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th><th>법적상한</th></tr><tr><td>획지1</td><td>210%</td><td>247.6%</td><td>287.5%</td><td>300%</td></tr></table>• 세대수 : 2,072세대(임대 342세대)
• 순부담면적 : 11,406.5㎡
• 주차장(공원 중복결정) : 6,220㎡(연면적 4,229.6㎡)
• 사회복지시설(체육시설 중복결정)
: 2,300㎡(연면적 5,085㎡)</td><td>• 수정반영</td><td>수정
사항</td></tr>
<tr><td>• 획지2 및 공공공지는 향후 사업추진 시 시흥대로 및 대상지 진입부에 위치하고 있는 점을 고려하여 경관 및 공간 활용 계획을 수립</td><td>• 경관계획 지침에 반영</td><td>조건
사항</td></tr>
</table>

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

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

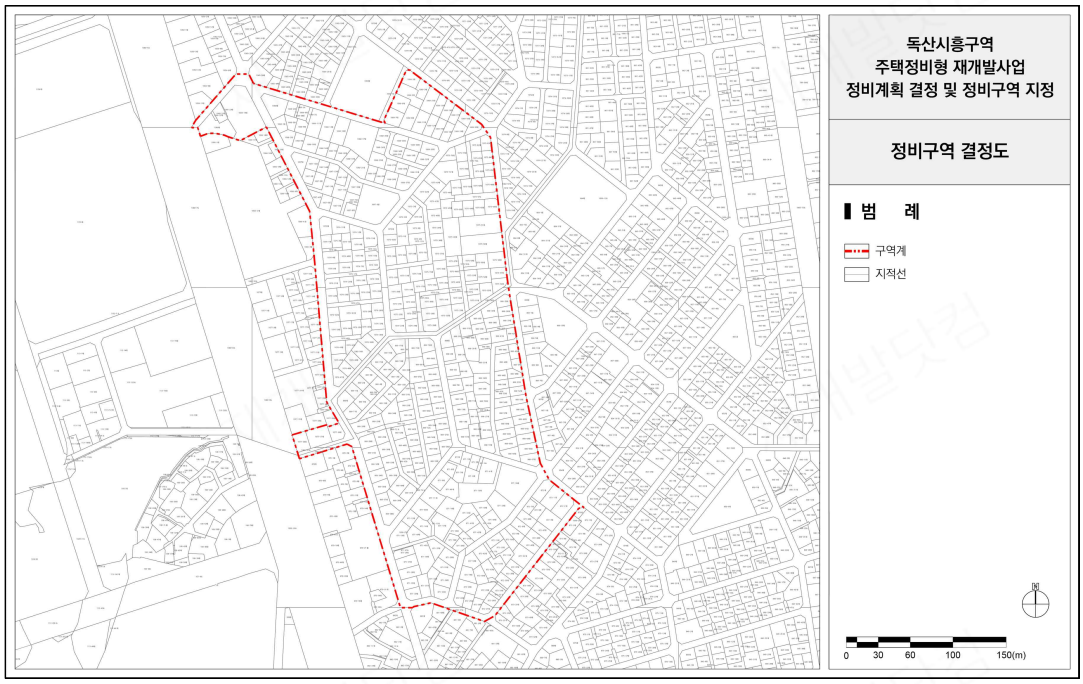
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

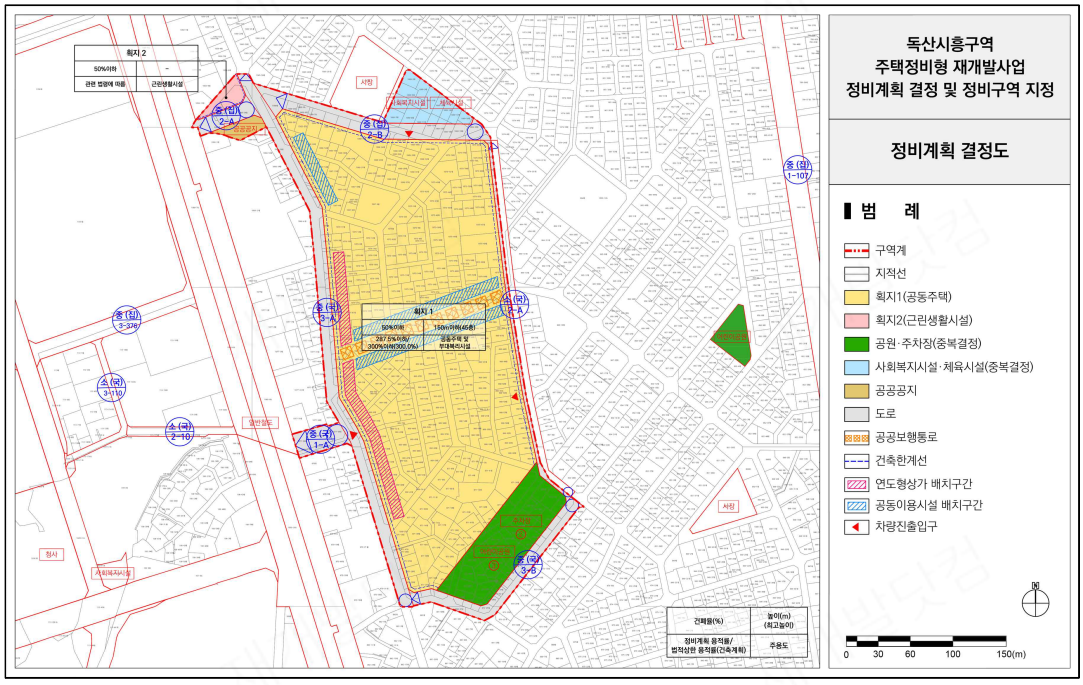
Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7239), 금천구 주거정비과(☎02-2627-1562)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

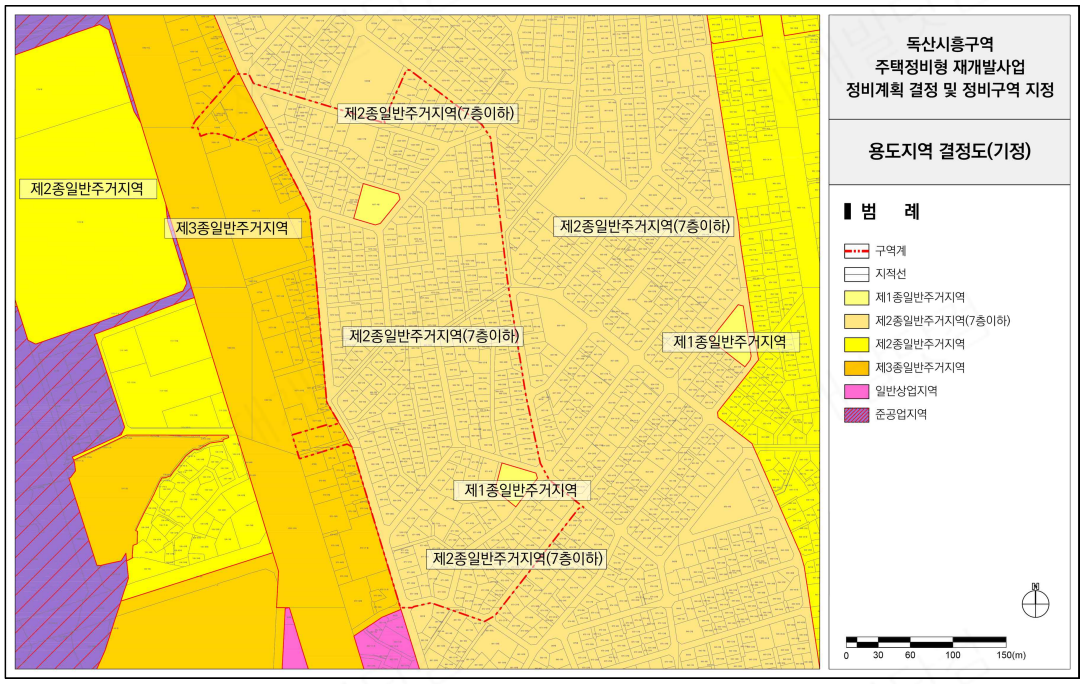
■ 정비구역 결정도(신설)



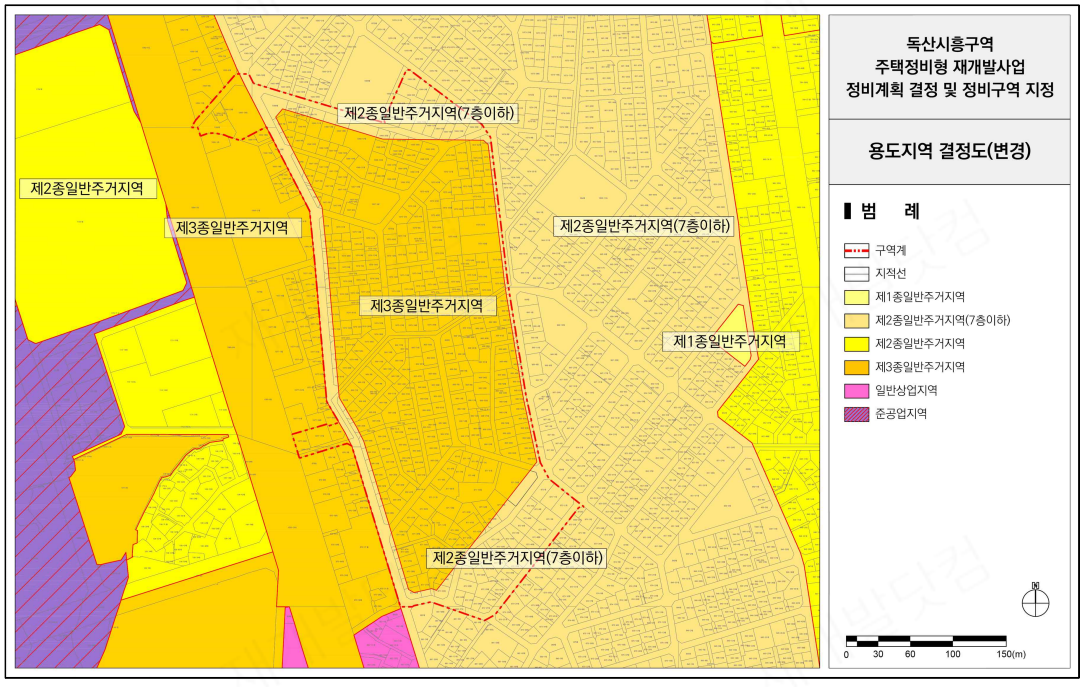
■ 정비계획 결정도(신설)



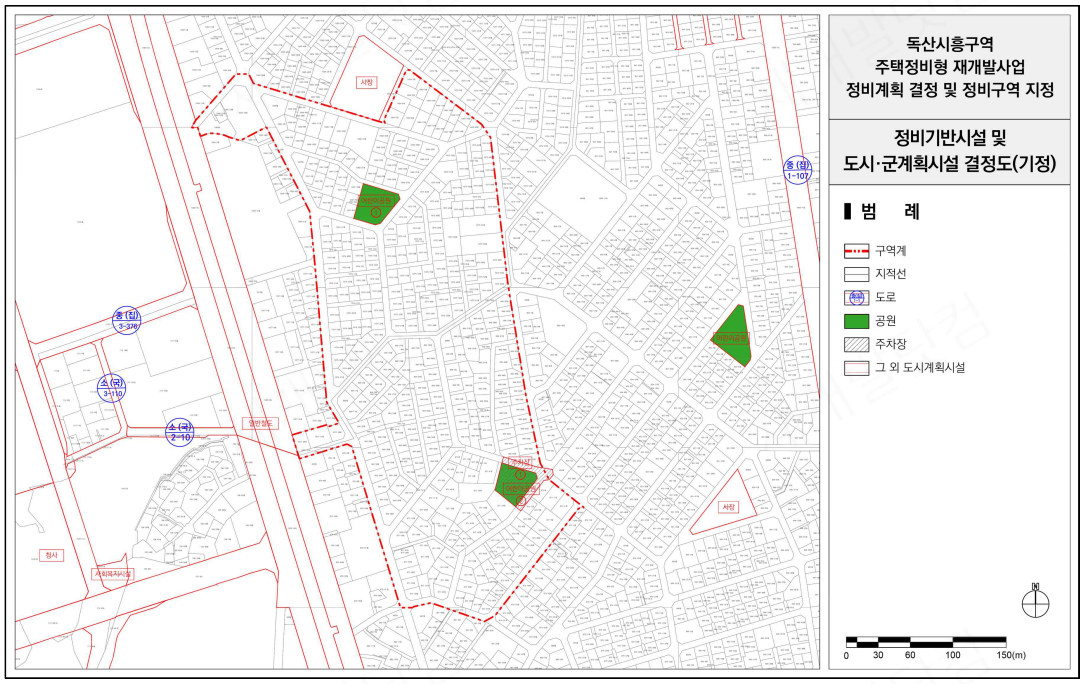
■ 용도지역 결정도(기정)



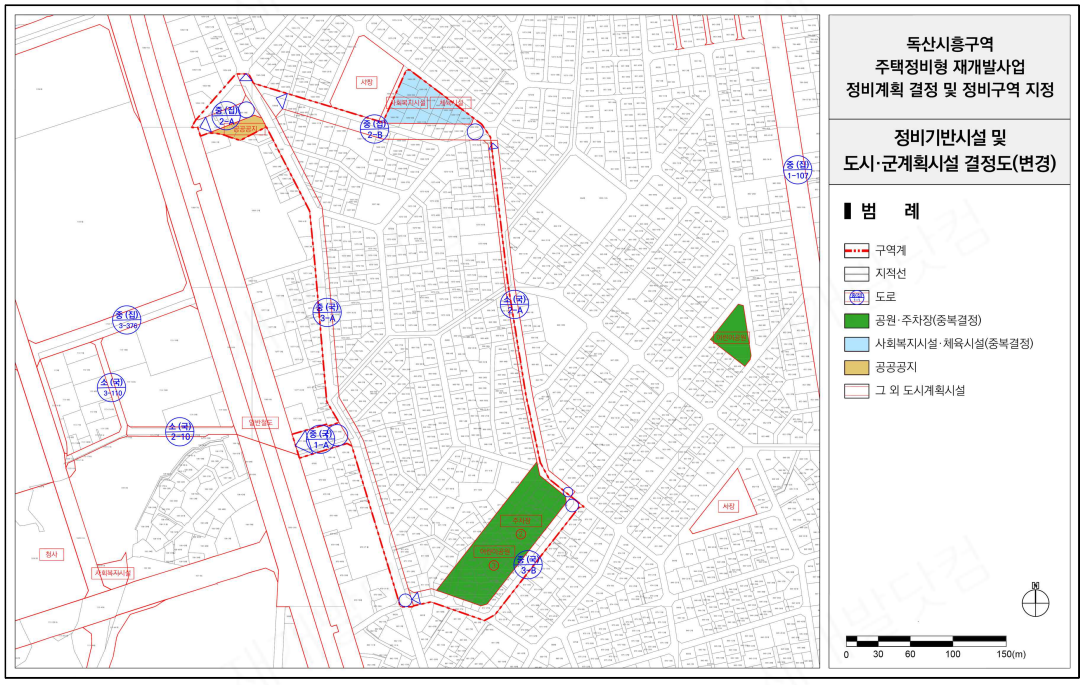
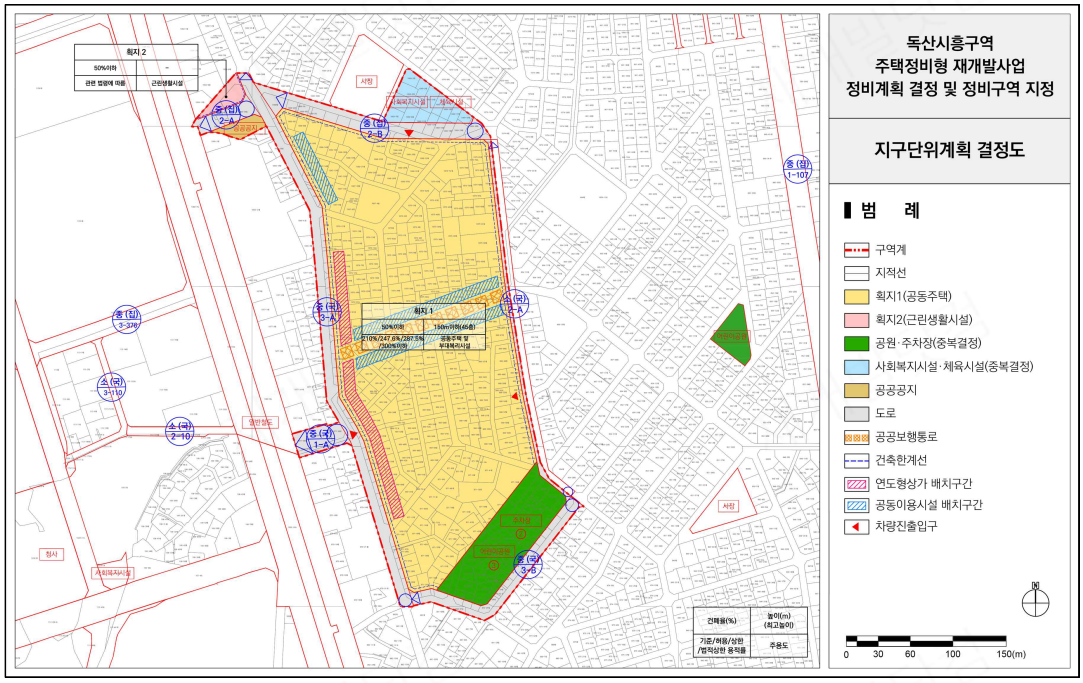
■ 용도지역 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(신설)