

금 천 구 보

금천구 홈페이지 | www.geumcheon.go.kr

제2130호 2019. 11. 11(월)

- 구보는 공문서로서의 효력을 갖습니다.

공 고

제2019-1402호 : 시흥동 현대아파트 도시·주거환경정비기본계획
변경 및 정비구역 지정을 위한 재공람·공고 … 2

선 람		공 람												



서울특별시
금천구청
GEUMCHEON-GU OFFICE

발행인 | 금천구청장 편집인 | 홍보디지털과장
서울특별시 금천구 시흥대로 73길 70 ☎2627-1084

서울특별시 금천구 공고 제2019-1402호

시흥동 현대아파트 도시·주거환경정비기본계획 변경 및 정비구역 지정을 위한 재공람·공고

1. 우리 구 시흥동 220-2 일원 시흥동 현대아파트 주택재건축정비사업 도시주거환경정비기본계획 변경 및 정비구역 지정(안)에 대하여 2018.3.9. 당초 주민 공람공고(금천구 공고 제2018-408호)한 내용이 2019년 16차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과(수정가결)에 따라 변경된 사항이 있어 『도시 및 주거환경정비법』 제15조 및 같은법 시행령 제13조에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 재 공람 공고합니다.
2. 관계도서는 금천구청(주택과 및 시흥5동주민센터) 및 시흥동 현대아파트 관리사무소에 비치하여 공람하고 있으니 본 공람내용에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 서면으로 의견서를 제출(금천구청 주택과)하여 주시기 바랍니다.

2019년 11월 11일
금천구청장

가. 공람기간 : 2019.11.11. ~ 2019.12.10.(30일간)

나. 공람장소

- 1) 금천구청 주택과(서울특별시 시흥대로73길 70, 11층)
- 2) 시흥5동 주민센터(서울특별시 금천구 금하로21길 20)
- 3) 시흥동 현대아파트 관리사무소(서울특별시 탑골로3길 50)

다. 공람의견 제출 장소 : 금천구청 주택과(☎ 02-2627-1615)

라. 공람내용

- 1) 정비사업의 명칭 : 시흥동 현대아파트 주택재건축정비사업
- 2) 정비구역 및 면적

구분	위 치	면 적(m ²)			비고
		당초 공람안	증 감	변경안	
신규	금천구 시흥동 220-2번지, 221번지, 230-1번지, 230-7번지, 230-114번지, 231번지, 703-10번지	10,521	증) 37	10,558	-

마. 2019년 제16차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과(수정가결) 및 반영내용

구분	내 용	조치내용	결과
① 수정 사항	용적률(기준 190%, 허용 196%, 상한 228%), 공 공기여(도로, 하수도1,120㎡, 순부담 10.62%), 높 이계획(최고13층, 평균11층이하), 세대수(전체235 세대), 대지조성계획(+45m, +48m, +51m), 도로 계획(경사도 등) 등은 금회 상정안으로 수정	심의(2019.10.16.) 상정안으로 계획안 수정하였음	반영
② 조건 사항	대상지는 '주요산(관악산) 주변 중점경관관리구 역'인바, 향후 건축위원회 심의시 대상지 일대 경관상 의 부영향을 최소화할 수 있도록 건축 배치 계획 및 스카이라인 계획 관련 추가적인 조정 가능성을 검토할 것	추후 건축위원회 심의 시 관련 사항을 추가 검토하겠음	추후 반영

바. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m²)			비 율(%)	비 고
		당초 공람안	증 감	변경안		
합 계		10,521	증) 37	10,558	100	-
정 비 기 반 시 설 등	소 계	2,190	감)345	1,845	17.5	-
	도 로	794	증)711	1,505	14.3	
	공 원	337	감) 337	-	-	공원삭제
	하수도	1,059	감)719	340	3.2	도로(824m²) 중복결정 면적제외
획 지	소 계	8,331	증)382	8,713	82.5	-
	획 지 1	8,331	증)382	8,713	82.5	‘공동주택부지

사. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		당초 공람안	증 감	변경안		
합 계		10,521	증)37	10,558	100	-
주거 지역	제1종일반주거지역	221	증)37	258	2.4	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	10,300	-	10,300	97.6	-

아. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로

구 분		규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
		등급	류별	번호	폭원 (m)								
당초 공람안	기정	중로	3	12	12	집산 도로	808	시흥동 산118	시흥동 230-5	일반	-	1999. 5.8	-
	신설	소로	2	(A)	6~8	국지 도로	175	시흥동 230-114	시흥동 220-2	일반	-	-	하수도 중복결정 (703㎡) 공원 중복결정 (221㎡)
변경안	신설	소로	2	(A)	6~8	국지 도로	175	시흥동 230-114	시흥동 220-2	일반	-	-	하수도 중복결정 (824㎡)

※ ()는 노선번호 미부여에 따라 구분편의를 위해 임시노선번호를 부여

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따름

2) 공원

구 분		시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
당초 공람안	변경	공원	관악산 도시자연공원	시흥동 산100-1번지 일대	1,955,422 (221)	-	1,955,422 (221)	1968. 1.15	도로 중복결정 (221㎡)
	신설	공원	소공원	시흥동 220-2번지 일대	-	증)337	337	-	-
변경안	변경	공원	관악산 도시자연공원	시흥동 산100-1번지 일대	1,955,422 (258)	감)258	1,955,164	1968. 1.15	공원해제 (258㎡)
	소공원 삭제								

※ ()는 정비구역 내 면적임

3) 하수도

구 분		시설명	위 치			연장 (km)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
			기점	종점	주요경과지				
당초 공람안	신설	하수도	시흥동 703-78	시흥동 230-7	-	0.15	1,059	-	도로 중복결정 (703㎡)
변경안	신설	하수도	시흥동 703-78	시흥동 230-7	-	0.15	1,164	-	도로 중복결정 (824㎡)

자. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	위치	당초 공람안		변경안		기준근거
		계획 면적 (m ²)	법정 면적 (m ²)	계획 면적 (m ²)	법정 면적 (m ²)	
관리사무소	획지1	100.00	19.80	100.00	19.25	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 10m² + (세대수 - 50) × 0.05 이상 확보
경비실	획지1	50.00	-	50.00	-	-
주민공동 시설	총량면적	1,475.00	768.75	775.00	734.375	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의 2 - 세대수×2.5m²×1.25 이상 확보
	경로당	145.00	74.60	145.00	73.50	- 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인 50m² + (세대수 × 0.1) 이상 확보
	어린이 놀이터	1,150.00	446.00	450.00	435.00	- 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인 200m² + (세대수 × 1) 이상 확보
	주민복지 시설	180.00	-	180.00	-	-

※ 당초 공람안 세대수 : 246세대, 변경안 세대수 : 235세대

차. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

1) 당초 공람안

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m) (최고 층수)	연면적 (㎡)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
신 설	시흥동 현대아파트 주택재개발 정비구역	10,521	획지1	8,331	시흥동 220-2 일대	공동주택 및 부대복리 시설	60% 이하	234% 이하	250% 이하	50m 이하 (최고 16층 이하)	32,000㎡
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 총세대수 : 246세대 ■ 건립규모								
			건립 규모		세 대 수		비 고				
			합 계		246세대 (100.0%)		전용면적 85㎡ 이하 규모: 100%				
			전용 60㎡ 이하		246세대 (100.0%)						
			전용 60㎡~85㎡ 이하		-						
			전용 85㎡ 초과		-						
			※ 85㎡이하 규모의 주택이 차지하는 비율 : 100%								
심의완화 사항			■ 층수완화 : 제2종일반주거지역(7층 이하) ⇨ 평균 13층 이하 ■ 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(234%) ⇨ 예정법적상한용적률(250% 이하)								
건축물의 건축선에 관한 계획			-								

※ 개발가능용적률 산정

구 분		산 정 내 용					
토지 이용 계획	구분	계 (구역면적)	획지	계획 기반시설	계획기반시설 내 기존 국공유지	획지 내 용폐되는 기존시설 내 국공유지	공공시설물 환산면적
	면적	10,521㎡	8,331㎡	2,190㎡	296㎡	390㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)		• 계획기반시설 면적 - 계획기반시설 내 국·공유지 - 용폐되는 시설 내 국·공유지 + 공공시설물 환산면적 = 2,190㎡ - 296㎡ - 390㎡ + 0㎡ = 1,504㎡					
계획(기준) 용적률		• 계획(기준)용적률 : 190%					
개발가능 용적률산정		• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 190% (허용인센티브 적용안함) • 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3α) = 190% × (1 + 1.3 × 0.1805) = 234.58% 이하 • 정비계획 : 234% 이하			• α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,504.0/ 8,331.0 = 0.1805		
예정법적 상한용적률		• 예정법적상한용적률 = 250% 이하					

※ 상기 개발가능용적률은 「도시 및 주거환경정비법」 제97조(정비기반시설 및 토지등의 귀속)에 따라 정비기반시설의 무상양도 및 귀속에 관한 사항을 반영하여 산정함.

2) 변경안

구분	구역구분		가구 또는 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m) (최고 층수)	연면적 (㎡)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
신설	시흥동 현대아파트 주택재건축 정비구역	10,558	획지	8,713	시흥동 220-2 일대	공동주택 및 부대복리 시설	60% 이하	228% 이하	미적용	43m 이하 (최고 13층 이하)	31,000㎡ 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 총세대수 : 235세대 ■ 건립규모								
			건립 규모		세대 수		비 고				
			합 계		235세대 (100.0%)		85㎡ 이하 규모의 주택이 차지하는 비율 : 100%				
			전용 60㎡ 이하		175세대 (74.5%)						
			전용 60㎡~85㎡ 이하		60세대 (25.5%)						
			전용 85㎡ 초과		-						
심의완화 사항			■ 층수완화 : 제2종일반주거지역(7층 이하) ⇨ 평균 11층 이하 ■ 용적률 완화 - 허용용적률 인센티브 6% 적용(지능형 건축물 4등급)								
			건축물의 건축선에 관한 계획			■ 건축한계선 - 대상지 남측 획지 경계로부터 2m(보도형 공지) - 대상지 서, 북측 구역 경계로부터 1m~15m (비오톱유형 1등급지 보전)					

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율, 건축계획 등은 관련규정 범위내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

※ 개발가능용적률 산정

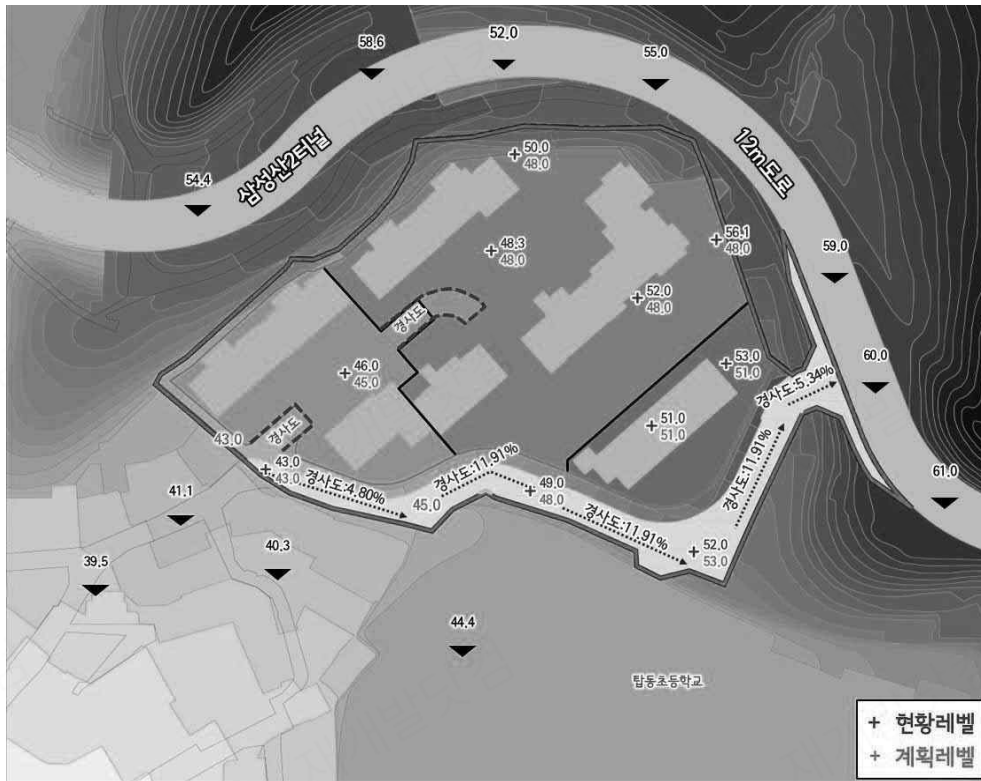
구 분		산 정 내 용					
토지 이용 계획	구분 면적	계 (구역면적)	획지	계획 기반시설	계획기반시설 내 기존 국공유지	획지 내 용폐되는 기존시설 내 국공유지	공공시설물 환산면적
		10,558m ²	8,713m ²	1,845m ²	333m ²	390m ²	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)		계획기반시설 면적 - 계획기반시설 내 국·공유지 - 용폐되는 시설 내 국·공유지 + 공공시설물 환산면적 = 1,845m² - 333m² - 390m² + 0m² = 1,122m² (10.62%)					
계획(기준) 용적률		계획(기준)용적률 : 190%					
개발가능 용적률산정		- 허용용적률 = 기준용적률 + β = 196% (허용인센티브 6% 적용) - 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3α) = 196% × (1 + 1.3 × 0.1287) = 228.79% 이하 - 정비계획 : 228% 이하 α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,122 / 8,713.0 = 0.1287					
예정법적 상한용적률		미적용					

※ 상기 개발가능용적률은 「도시 및 주거환경정비법」 제97조(정비기반시설 및 토지등의귀속)에 따라 정비기반시설의 무상양도 및 귀속에 관한 사항을 반영하여 산정함.

카. 소형주택의 건설에 관한 계획

구 분		산정내용	비 고
당초 공람안	재건축 소형주택 의무면적	정비계획용적률	234.58%(234%이하)
		예정법적상한용적률	247.49%(250%이하)
		용적률 증가분	247.49% - 234% = 13.49%
		증가된 용적률의 50%	13.49% × 0.5 = 6.745%
	의무연면적	대지면적 × 6.745% = 8,331m ² × 6.745% = 561.92m ² 이상	
	재건축 소형주택 확보계획	주택규모(9세대), 전용 44.95m ² (공급면적 : 64.80m ²) 소형주택 공급면적 = 64.80m ² × 9세대 = 583.2m ² > 561.92m ²	
변경안	법적상한용적률 미적용으로 도시 및 주거환경정비법 제54조(소형주택의 건설비율) 적용 안함		

타. 대지조성계획 및 도로경사도 계획



※ 본 대지조성계획 및 도로 경사도계획은 2019년 제16차 서울특별시 도시계획위원회 (2019.10.16.) 심의 상정안으로 실시설계 및 측량 결과 등에 따라 변경 될 수 있음.

파. 기타사항

- 1) 자세한 사항은 공람장소에 비치된 「시흥동 현대아파트 도시·주거환경 정비기본계획 변경 및 재건축 정비구역지정(안)」을 참조하시기 바랍니다.
- 2) 의견이 있을 경우 공람 기간 안에 서면으로 의견을 제출(금천구청 주택과)하여 주시기 바라며, 개별통지는 본 공고로 갈음합니다.
- 3) 본 계획(안)은 최종결정 사항이 아니며, 향후 결정과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.