

공 고

서울특별시 금천구 공고 제2024-2144호

독산시흥구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 재공람 공고

서울특별시 금천구 시흥동 871번지 일대 『독산시흥구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)』이 2024년 제11차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024. 11. 6.) 심의 결과 ‘수정가결’되어, 서울특별시 금천구 공고 제2024-1067호(2024. 5. 30.)로 주민공람한 내용과 변경사항이 발생함에 따라, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 제13조에 따라 주민 등 이해관계자에게 알리고자 다음과 같이 재공람하오니, 수정가결된 독산시흥구역 주택정비형 재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있는 토지등소유자와 이해관계자께서는 공람기간 내 공람장소(금천구청 주거정비과)로 의견서를 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 11월 29일

금천구청장

○ 도로명주소 부여: 서울특별시 금천구 시흥대로 465 외1건

1. 공람기간 및 의견제출 기한: 2024. 11. 29.(금) ~ 2024. 12. 30.(월) (31일간)
2. 공람장소: 금천구청 9층 주거정비과(☎ 2627-1562)
3. 의견제출: 공람장소에 의견서(서식 붙임)를 서면으로 제출

4. 공람내용

가. 정비사업의 명칭

(주민공람안) 시흥1동 871번지 일대 주택정비형 재개발사업

(수정가결안) 독산시흥구역 주택정비형 재개발사업

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

(주민공람안)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	시흥1동 871번지 일대 주택정비형 재개발사업	금천구 시흥1동 871번지 일대	-	증) 88,326.3	88,326.3	

(수정가결안)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	독산시흥구역 주택정비형 재개발사업	금천구 시흥1동 871번지 일대	-	증) 88,326.3	88,326.3	

다. 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	

라. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정 조서(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		88,326.3	-	88,326.3	100.0	
주거 지역	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

위 치	용도지역	면적(㎡)	변 경 사 유
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	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

마. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로 결정(변경) 조서

(주민공람안)

결정구분	규모				기능	사용형태	연장(m)	위치		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	시흥동 872-2	독산동 1075-83		
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		
신설	소로	2	A	9	국지도로	일반도로	344	독산동 1075-83	시흥동 872-2		

(수정가결안)

결정구분	규모				기능	사용형태	연장(m)	위치		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		
신설	소로	2	A	9	국지도로	일반도로	344	시흥동 872-2	독산동 1075-83		

- 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 결정(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

3) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	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

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 따라 어린이공원 신설

4) 공공공지 결정(변경) 조서

(주민공람안)

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

(수정가결안)

구분	도면표시 번호	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	공공공지	독산동 1066-19	-	증)598.8	598.8	-	-

- 공공공지 결정(변경) 사유서

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

5) 사회복지시설 결정(변경) 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(변경) 사유서

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

6) 체육시설 결정(변경) 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(변경) 사유서

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

7) 건축범위 결정 조서

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

바. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	법정		계획면적 (㎡)	비고	
			기준	면적(㎡)			
신설	소계	-	1,000세대 이상 $\{500.0\text{㎡}+(2,072\text{세대}\times2.0)\}\times1.25\text{㎡}$	5,805.0	10,300.0	-	
	주민공동시설	경로당	획지1	2,000세대 이상 $725\text{㎡}+(2,072\text{세대}-2,000\text{세대})\times0.2\text{㎡}$	739.4	750.0	지상
		작은도서관		2,000세대 이상 $298\text{㎡}+(2,072\text{세대}-2,000\text{세대})\times0.1\text{㎡}$	305.2	600.0	지상
		어린이집		2,000세대 이상 $725\text{㎡}+(2,072\text{세대}-2,000\text{세대})\times0.2\text{㎡}$	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 $10\text{㎡}+(2,072\text{세대}-50\text{세대})\times0.05\text{㎡}$	111.10	400.0	지상	
	경비실		-	-	150.0	지상	

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

(주민공람안)

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주
-	시흥1동 871번지 일대 주택정비형 재개발구역	88,326.3	서울특별시 금천구 시흥1동 871번지 일대	367	-	-	367	-

(수정가결안)

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주
-	독산시흥구역 주택정비형 재개발구역	88,326.3	서울특별시 금천구 시흥1동 871번지 일대	367	-	-	367	-

아. 건축물에 관한 계획

(주민공람안)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)	비고																																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				상한	법적 상한																																									
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																																							
<획지1> • 주택규모별 건설 비율 - 세대수 : 2,072세대 (분양 1,673세대, 공공 399세대) ※ 초과용적률(법정상한-상한)에 따른 세대 수 : 250세대 (분양 125세대, 공공 125세대) <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">계 획</th></tr><tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>2,072</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="5">분양주택</td><td>소 계</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>소 계</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></table> ※ 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% 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 세대 수(250세대) 제외												구 분		계 획		세대수	비율(%)	계		2,072	100.0	분양주택	소 계	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	소 계	399	19.3	30㎡ 초과~50㎡ 이하	301	14.5	50㎡ 초과~60㎡ 이하	58	2.8	60㎡ 초과~85㎡ 이하	40	2.0
구 분		계 획																																																
		세대수	비율(%)																																															
계		2,072	100.0																																															
분양주택	소 계	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	소 계	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	• 용도지역 상향 : 제2종(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(266.0%) = 34.0%의 50%인 17.0% 이상 국민주택규모 주택 건설						
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정 - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>사업부지</td><td>획지1 도로 변 : 3m 이상 획지2 도로 변 : 1m 이상</td><td>도면참고</td></tr></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	• 공공보행통로 : 폭원 10m 내외						

(수정가결안)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)	비고																																									
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				상한	법적 상한																																											
신설	독산씨흥구역 주택정비형 재개발구역	88,326.3	획지1	63,202.7	시흥동 871일대	공동주택 및 부대복리시설	50.0 이하	287.5 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		<획지1> • 주택규모별 건설 비율 - 세대수 : 2,072세대 (분양 1,730세대, 공공 342세대) ※ 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대 수 : 90세대 (분양 45세대, 공공 45세대) <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="2">계 획</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>세대수</th><th>비율 (%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>2,072</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="5">분양주택</td><td>소 계</td><td>1,730</td><td>83.5</td></tr><tr><td>30㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>359</td><td>17.3</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>568</td><td>27.4</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>725</td><td>35.0</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>78</td><td>3.8</td></tr><tr><td rowspan="4">공공주택</td><td>소 계</td><td>342</td><td>16.5</td></tr><tr><td>30㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>260</td><td>12.5</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>72</td><td>3.5</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>10</td><td>0.5</td></tr></table> ※ 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, 초과용적률이 따라 공급되는 주택 세대수(90세대) 제외										구 분		계 획				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
		구 분		계 획																																																
				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																																																	

심의 완화 사항	• 용도지역 상향 : 제2종(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								
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정 - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>사업부지</td><td>획지1 도로 변 : 3m 이상 획지2 도로 변 : 1m 이상</td><td>도면참고</td></tr></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	• 공공보행통로 : 폭원 12m 내외								

■ 용적률 계획(획지 1)

(주민공람안)

구분	내용						
토지이용계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적①		새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 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)	• 새로 설치하는 기반시설 면적 = 토지면적 (도로+공원주차장+사회복지시설체육시설+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	• 건축물 설치 환산부지면적 : 2,317.4㎡ = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (5,085.0㎡ ¹⁾ ×3,499천원/㎡ ÷ 7,678천원/㎡ = 2,317.4㎡					
	주차장	• 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	• 기준용적률 : 210.0% - 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(20%) 적용						
허용용적률	• 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	• 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	• 단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성					5% 적용 (최대 5%)	
상한용적률	• 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%						
	α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (24,397.6-8,761.9-8,172.8)㎡ / 63,202.7㎡ = 7,462.9㎡ / 63,202.7㎡ = 0.11808						
	α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 3,966.5㎡ / 63,202.7㎡ = 0.06276						
	가중치 = 기반시설[제2종(7층) 및 제3종일반주거지역 용적률/대지(제2종일반주거지역(7층)용적률)] = 204.3% / 190.0% = 1.0755						
법적상한 용적률	• 상한용적률 266.0% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 34.0% = 300.0% [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]						

(수정가결안)

구분			내용					
토지이용계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적①		새로 설치하는 기반시설 내	대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지		
			토지	건축물	국·공유지 ②	무상양도 ③	유상매입	
	88,326.3㎡	63,202.7㎡	24,397.6	3,943.6	8,761.9	8,172.8	-	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 기반시설 면적 = 토지면적 (도로+공원주차장+사회복지시설+체육시설+공공공지) + 건축물 설치 환산부지면적 (주차장+사회복지시설) = (15,278.8㎡ + 6,220.0㎡ + 2,300.0㎡ + 598.8㎡) + (1,790.7㎡ + 2,152.9㎡) = 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							
	사회복지시설 · 체육시설	• 건축물 설치 환산부지면적 : 2,152.9㎡ = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (5,085.0㎡ ¹⁾ ×2,108천원/㎡ ¹⁾ ÷ 4,979천원/㎡ = 2,152.9㎡						
	주차장	• 건축물 설치 환산부지면적 : 1,790.7㎡ = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (4,229.6㎡ ¹⁾ ×2,108천원/㎡ ¹⁾ ÷ 4,979천원/㎡ = 1,790.7㎡						
	1) 지하 포함 건축물 설치 연면적							
기준용적률	• 기준용적률 : 210.0% - 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(20%) 적용							
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20.0%) X 사업성 보정계수 = 210.0% + 20.0% X 1.88 = 247.6% • 허용용적률 인센티브 세부 항목							
	구분	인센티브(용적률)					비고	
	계						20% 적용 (최대 20%)	
	공공보행통로	• 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%					5% 적용 (최대 10%)	
	열린단지	• 단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성					5% 적용 (최대 5%)	
	돌봄시설	• 어린이집(850.0㎡) 및 돌봄센터(550.0㎡) 조성 • 주민공동시설 의무면적(5,805.0㎡)의 1/5이상(1,161.0㎡) 설치					5% 적용 (최대 5%)	
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선					5% 적용 (최대 5%)	
상한용적률	• 개발가능용적률 = 허용용적률 x {1 + 1.3 x 가중치 x α(토지) + 0.7 x α(건축물)} = 247.6% + 210.0% x (1 + 1.3 x 0.9544 x 0.11808 + 0.7 x 0.06240) = 287.5% 이하 • 정비계획용적률 : 287.5%							
	α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 7,462.9㎡ / 63,202.7㎡ = 0.11808							
	α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 3,943.6㎡ / 63,202.7㎡ = 0.06240							
	가중치 = 기반시설[제2종(7층) 및 제3종] 용적률/대지(제2종(7층) → 제3종)용적률] = 200.4% / 210.0% = 0.9544							
법적상한 용적률	• 상한용적률 287.5% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 12.5% = 300.0% [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]							

자. 교통 및 동선처리계획

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

차. 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

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

타. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당없음

파. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택현실 현황

가) 건축물 동수

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

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

(주민공람안)

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
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	-	-

(수정가결안)

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합계		2,072	900	830	342	-
60㎡ 이하	소계	1,259	440	486	332	
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	619	140	219	260	
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	640	300	268	72	
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		735	400	325	10	
85㎡ 초과		78	60	18	-	

하. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

■ 재개발 의무 임대주택 건설계획

(주민공람안)

계 획 기 준	- 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)			
산 출 근 거	- 전체 세대 수 : 1,822세대 {2,072 - 250(법적상한 증가분 제외)} - 재개발공공임대주택 건설계획 : 274세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수 {2,072 - 250(법적상한 증가분 제외)}의 15% 이상 : 1,822세대 x 15% = 273.3세대 ∴ 274세대 계획 > 273.3세대 - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획 - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : 274 x 30% = 82.2세대 2,072대의 5% 이상 : 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

(수정가결안)

계 획 기 준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 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 (도정법 제97조)		
산 출 근 거	- 전체 세대 수 : 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 $\geq$ 18,172.5㎡ - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획 - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : $297 \times 30\% = 89.1$세대 2,072대의 5% 이상 : $2,072 \times 5\% = 103.6$세대 $\therefore$ 100세대 계획 $>$ 89.1세대 또는 103.6세대		
건립규모		세대 수	전체 비율(%)
합계		297	14.9
전용 39.9㎡		100	5.0
전용 46.9㎡		160	7.7
전용 59.9㎡		37	1.9
			임대주택 비율(%)
			100.0
			33.7
			53.9
			12.4

■ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

(주민공람안)

구분		내용				
계획 기준		- 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%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$300.0\% - 266.0\% = 34.0\%$				
	증가된 용적률의 50%	$34.0\% \times 0.5 = 17.0\%$ $63,202.7 \times 0.17 = 10,738.5\text{㎡}$				
	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㎡	$> 10,738.5\text{㎡}$

(수정가결안)

구분		내용				
계획 기준		• 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)		• 287.5%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $300.0\% - 287.5\% = 12.5\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $12.5\% \times 0.5 = 6.25\%$ • $63,202.7 \times 0.0625 = 3,950.2\text{m}^2$				
	의무 연면적	• 3,950.2㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	
		59.9㎡	80.99㎡	35	2,834.5㎡	
		84.9㎡	114.74㎡	10	1,147.4㎡	
		합계		45	3,981.9㎡	> 3,950.2㎡

5. 관련도서: 생략(금천구청 주거정비과에 비치)

6. 기타 자세한 사항은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획내용은 협의·심의 등 향후 행정절차 이행 과정에서 변경될 수 있습니다.