

공 고

서울특별시 금천구 공고 제2025-1558호

시흥4구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람공고

시흥4구역(시흥4동 4번지 일대) 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하오니, 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 우리 구에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025. 8. 21.

서울특별시 금천구청장

1. 공람기간 : 2025. 08. 22.(금) ~ 2025. 09. 22.(월) (30일 이상)
2. 공람장소 : 금천구청 9층 주거정비과(☎02-2627-1560), 시흥4동 주민센터
3. 의견제출 방법 : 금천구청 주거정비과에 공람의견서를 서면으로 제출
4. 공람내용

가. 정비구역 지정에 관한 계획

- 정비사업의 명칭 : 시흥4구역 주택정비형 공공재개발사업
- 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	시흥4구역 주택정비형 공공재개발사업	서울특별시 금천구 시흥4동 4번지 일대	-	증) 99,536	99,536	

- 정비구역 지정 사유서

구분	위치	내용	사유	비고
신규	시흥4구역	정비구역 지정	• 공공주도의 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 통한 토지이용 효율의 극대화 및 주거환경 개선	

나. 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
합 계		99,536	100.0	
획 지	소 계	79,194	79.6	
	획 지	79,194	79.6	
정비기반시설	소 계	19,953	20.0	
	도 로	9,138	9.2	
	보행자전용도로	1,315	1.3	
	공 원	8,088	8.1	공원 내 주차장 중복결정
	공공공지	1,412	1.4	
기 타	소 계	389	0.4	
	종교시설	389	0.4	

다. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	99,536		99,536	100.0	
제1종일반주거지역	52,699	감) 42,088	10,611	10.6	
제2종일반주거지역(7층)	46,837	감) 37,106	9,731	9.8	
제2종일반주거지역	-	증) 79,194	79,194	79.6	

- 용도지역 변경 사유서

위 치	용도지역		면적 (m ²)	변경사유	비고
	기정	변경			
금천구 시흥동 3-111 일원	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	42,088	• 여건변화에 따른 토지의 효율적 활용 및 주택공급 확충을 위한 용도지역 상향	
금천구 시흥동 796-36 일원	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제2종일반 주거지역	37,106	• 여건변화에 따른 토지의 효율적 활용 및 주택공급 확충을 위한 용도지역 상향	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

라. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	106	12	집산도로	540	시흥동 3-43	시흥동 산209	일반도로	-	서울시고시 제1978-288호 (1978.06.15.)	-
변경	중로	3	106	12~23	집산도로	855	시흥동 789-70	시흥동 3-26	일반도로	-	"	-
기정	소로	3	A	6	국지도로	104	시흥동 805-47	시흥동 800-12	일반도로	-	서울시고시 제1982-310호 (1982.08.10.)	시흥 토지구획 정리사업
변경	중로	3	1	13~14	국지도로	104	시흥동 798-39	시흥동 799-34	일반도로	-	"	"
기정	소로	3	B	6	국지도로	286	시흥동 793-25	시흥동 794-11	일반도로	-	서울시고시 제1982-310호 (1982.08.10.)	시흥 토지구획 정리사업
변경	중로	3	2	15	국지도로	286	시흥동 799-39	시흥동 794-11	일반도로	-	"	"
신설	중로	3	3	14	국지도로	82	시흥동 4-14	시흥동 4-83	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	-	10	국지도로	200	시흥동 792-1	시흥동 798-71	일반도로	-	금천구고시 제2001-4호 (2001.03.10.)	-
변경	소로	1	-	10	국지도로	81	시흥동 792-1	시흥동 794-4	일반도로	-	"	-
기정	소로	1	(-)	10~12	국지도로	460	시흥동 808-15	시흥동 798-64	일반도로	-	금천구고시 제2008-6호 (2008.02.28.)	-
변경	소로	1	(-)	10~17	국지도로	440	시흥동 808-15	시흥동 4-83	일반도로	-	"	-
신설	소로	3	1	4	특수도로	323	시흥동 3-216	시흥동 3-26	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	C	6	국지도로	327	시흥동 799-36	시흥동 795-2	일반도로	-	서울시고시 제1982-310호 (1982.08.10.)	시흥 토지구획 정리사업
폐지	소로	3	D	6	국지도로	157	시흥동 796-39	시흥동 796-1	일반도로	-	서울시고시 제1982-310호 (1982.08.10.)	시흥 토지구획 정리사업
폐지	소로	3	E	6	국지도로	324	시흥동 704-36	시흥동 797-2	일반도로	-	서울시고시 제1982-310호 (1982.08.10.)	시흥 토지구획 정리사업
폐지	소로	3	F	4	국지도로	39	시흥동 799-14	시흥동 799-9	일반도로	-	서울시고시 제1982-310호 (1982.08.10.)	시흥 토지구획 정리사업
폐지	소로	3	G	4	국지도로	39	시흥동 795-31	시흥동 795-34	일반도로	-	서울시고시 제1982-310호 (1982.08.10.)	시흥 토지구획 정리사업
폐지	소로	3	H	4	국지도로	39	시흥동 795-16	시흥동 795-19	일반도로	-	서울시고시 제1982-310호 (1982.08.10.)	시흥 토지구획 정리사업
폐지	소로	3	I	4	국지도로	40	시흥동 796-31	시흥동 796-34	일반도로	-	서울시고시 제1982-310호 (1982.08.10.)	시흥 토지구획 정리사업
폐지	소로	3	J	4	국지도로	40	시흥동 796-22	시흥동 796-25	일반도로	-	서울시고시 제1982-310호 (1982.08.10.)	시흥 토지구획 정리사업
폐지	소로	3	K	4	국지도로	40	시흥동 796-40	시흥동 796-16	일반도로	-	서울시고시 제1982-310호 (1982.08.10.)	시흥 토지구획 정리사업
폐지	소로	3	L	6	국지도로	117	시흥동 797-2	시흥동 796	일반도로	-	서울시고시 제1982-310호 (1982.08.10.)	시흥 토지구획 정리사업

- 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-106	중로3-106	- 도로 연장 및 폭원 변경 - B = 12m → 12~23m (증) 0~9m - L = 540m → 855m (증) 115m	주택정비형 공공재개발 정비계획 수립에 의한 진출입로 확보 및 대상지 주변과의 원활한 교통 소통을 위한 도로 연장 및 폭원 변경
소로3-A	중로3-1	- 도로 폭원 변경 - 소로3-A → 중로3-1 - B = 6m → 13~14m (증) 7~8m	주택정비형 공공재개발 정비계획 수립에 의한 진출입로 확보 및 대상지 주변과의 원활한 교통 소통을 위해 시흥 토지구획정리사업으로 조성된 도로 연장 및 폭원 변경
소로3-B	중로3-2	- 도로 폭원 변경 - 소로3-B → 중로3-2 - B = 6m → 15m (증) 9m	주택정비형 공공재개발 정비계획 수립에 의한 진출입로 확보 및 대상지 주변과의 원활한 교통 소통을 위해 시흥 토지구획정리사업으로 조성된 도로 폭원 변경
-	중로3-3	- 도로 신설 - B = 14m - L = 82m	주택정비형 공공재개발 정비계획 수립에 의한 진출입로 확보 및 대상지 주변과의 원활한 교통 소통을 위한 도로 신설
소로1-	소로1-	- 도로 연장 변경 - L = 200m → 81m (감) 119m	주택정비형 공공재개발 정비계획 수립에 의한 진출입로 확보 및 대상지 주변과의 원활한 교통 소통을 위한 도로 연장변경
소로1(-)	소로1(-)	- 도로 축소 및 폭원 변경 - B = 10~12m → 10~17m (증) 0~5m - L = 460m → 440m (감) 20m	주택정비형 공공재개발 정비계획 수립에 의한 진출입로 확보 및 대상지 주변과의 원활한 교통 소통을 위한 도로 축소 및 폭원 변경
-	소로3-1	- 도로 신설 - B = 4m - L = 323m	주택정비형 공공재개발 정비계획 수립에 의한 동측 사방지 관리 및 경계부 보행동선 연결을 위한 보행자 전용도로 신설
소로3-C	-	- 도로 폐지 - B = 6m - L = 327m	주택정비형 공공재개발 정비계획 수립에 의한 시흥 토지구획정리사업으로 조성된 도로 폐지
소로3-D	-	- 도로 폐지 - B = 6m - L = 157m	주택정비형 공공재개발 정비계획 수립에 의한 시흥 토지구획정리사업으로 조성된 도로 폐지
소로3-E	-	- 도로 폐지 - B = 6m - L = 324m	주택정비형 공공재개발 정비계획 수립에 의한 시흥 토지구획정리사업으로 조성된 도로 폐지
소로3-F	-	- 도로 폐지 - B = 4m - L = 39m	주택정비형 공공재개발 정비계획 수립에 의한 시흥 토지구획정리사업으로 조성된 도로 폐지
소로3-G	-	- 도로 폐지 - B = 4m - L = 39m	주택정비형 공공재개발 정비계획 수립에 의한 시흥 토지구획정리사업으로 조성된 도로 폐지
소로3-H	-	- 도로 4지 - B = 4m - L = 39m	주택정비형 공공재개발 정비계획 수립에 의한 시흥 토지구획정리사업으로 조성된 도로 폐지
소로3-I	-	- 도로 폐지 - B = 4m - L = 40m	주택정비형 공공재개발 정비계획 수립에 의한 시흥 토지구획정리사업으로 조성된 도로 폐지
소로3-J	-	- 도로 폐지 - B = 4m - L = 40m	주택정비형 공공재개발 정비계획 수립에 의한 시흥 토지구획정리사업으로 조성된 도로 폐지
소로3-K	-	- 도로 폐지 - B = 4m - L = 40m	주택정비형 공공재개발 정비계획 수립에 의한 시흥 토지구획정리사업으로 조성된 도로 폐지
소로3-L	-	- 도로 폐지 - B = 6m - L = 117m	주택정비형 공공재개발 정비계획 수립에 의한 시흥 토지구획정리사업으로 조성된 도로 폐지

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	-	주차장	기타주차장	시흥동 3-129	1,152	감)1,152	-	금천구고시 제2003-27호 (2003.09.05.)	
신설	①	주차장	주차장	시흥동 799-30	-	증)3,003	3,003	-	소공원 중복결정

- 주차장 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	• 주차장 폐지 - A = 1,152m ²	• 정비계획 수립에 따른 주차장 폐지
①	주차장	• 주차장 신설 - A = 3,003m ²	• 대상지 인근 저층 노후 주거지역 주차수 요를 대비한 주차장 신설

3) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변 경	변 경 후		
폐지	-	장미공원	어린이공원	시흥동 3-82	1,207	감) 1,207	-	서울시고시 제1995-141호 (1995.05.20.)	
폐지	-	효봉공원	어린이공원	시흥동 4-28	503	감) 503	-	서울시고시 제1995-141호 (1995.05.20.)	
폐지	-	산장공원	어린이공원	시흥동 3-17	678	감) 678	-	서울시고시 제1995-141호 (1995.05.20.)	
신설	①	공원	소공원	시흥동 799-30	-	증) 3,003	3,003	-	주차장 중복결정
신설	②	공원	소공원	시흥동 3-31	-	증) 5,085	5,085	-	

- 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	장미공원	• 어린이공원 폐지 - A = 1,207m ²	• 정비계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
-	효봉공원	• 어린이공원 폐지 - A = 503m ²	• 정비계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
-	산장공원	• 어린이공원 폐지 - A = 678m ²	• 정비계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
①	공원	• 소공원 신설 - A = 3,003m ²	• 대상지 내 주민 휴식·휴게공간을 위한 공원 신설
②	공원	• 소공원 신설 - A = 5,085m ²	• 대상지 내 주민 휴식·휴게공간을 위한 공원 신설

4) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변 경	변 경 후		
신설	①	공공공지	공공공지	시흥동 798-29	-	증) 1,412	1,412	-	

- 공공공지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	공공공지 신설 - A = 1,412m²	정비계획에 수립에 따른 장래 공공시설 수요를 고려한 공공공지 신설

마. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	면적(m ²)			비고
		기정	증감	변경	
합계		-	증) 8,325	8,325	
주민공동시설 (커뮤니티시설)	소계	-	증) 8,000	8,000	
	작은도서관	-	증) 500	500	
	경로당	-	증) 900	900	
	주민운동시설	-	증) 1,200	1,200	
	어린이집	-	증) 900	900	
	어린이놀이터	-	증) 3,200	3,200	
	주민공동시설	-	증) 1,000	1,000	
	다함께돌봄센터	-	증) 300	300	
부대복리시설	소계	-	증) 325	325	
	관리사무소	-	증) 250	250	
	경비실	-	증) 75	75	

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

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

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	시흥4구역 주택정비형 공공재개발사업구역	99,536	서울특별시 금천구 시흥4동 4번지 일대	353	-	-	-	353

사. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (최고층수)	비고																																																
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적																																																						
신설	시흥4구역 주택정비형 공공재개발 정비구역	99,536	획지	79,194	시흥4동 4번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	기준 : 189.0 허용 : 229.0 상한 : 241.09 법적상한 : 273.0	최고 35층																																																	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	• 주택규모별 건설 비율 - 세대수 : 2,696세대 (분양 2,202세대, 임대 494세대) ※ 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대 수 : 432세대 (분양 185세대, 국민주택 : 154세대, 공공분양 : 93세대)																																																									
							<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>2,696</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="7">분양주택</td><td>소 계</td><td>2,202</td><td>81.7</td></tr><tr><td>36㎡</td><td>198</td><td>7.4</td></tr><tr><td>46㎡</td><td>595</td><td>22.1</td></tr><tr><td>51㎡</td><td>334</td><td>12.4</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>408</td><td>15.1</td></tr><tr><td>74㎡</td><td>254</td><td>9.4</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>413</td><td>15.3</td></tr><tr><td rowspan="5">임대주택</td><td>소 계</td><td>494</td><td>18.3</td></tr><tr><td>36㎡</td><td>207</td><td>7.7</td></tr><tr><td>46㎡</td><td>160</td><td>5.9</td></tr><tr><td>51㎡</td><td>31</td><td>1.2</td></tr><tr><td>74㎡</td><td>96</td><td>3.6</td></tr></table>				구 분		계 획		세대수	비율(%)	계		2,696	100.0	분양주택	소 계	2,202	81.7	36㎡	198	7.4	46㎡	595	22.1	51㎡	334	12.4	59㎡	408	15.1	74㎡	254	9.4	84㎡	413	15.3	임대주택	소 계	494	18.3	36㎡	207	7.7	46㎡	160	5.9	51㎡	31	1.2	74㎡	96	3.6
	구 분		계 획																																																							
			세대수	비율(%)																																																						
	계		2,696	100.0																																																						
	분양주택	소 계	2,202	81.7																																																						
		36㎡	198	7.4																																																						
		46㎡	595	22.1																																																						
		51㎡	334	12.4																																																						
		59㎡	408	15.1																																																						
		74㎡	254	9.4																																																						
		84㎡	413	15.3																																																						
	임대주택	소 계	494	18.3																																																						
		36㎡	207	7.7																																																						
		46㎡	160	5.9																																																						
51㎡		31	1.2																																																							
74㎡		96	3.6																																																							
※ 주택 확보 관련 규정 - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 100.0%(2,696세대) - 임대주택 건설 : 주택 연면적의 10% 이상 → 계획 : 10.0%(19,098.8㎡) - ① 전체 임대주택 세대수의 30% 이상을 40㎡ 이하로 건설 → 계획 : ① 30.3%(103세대) ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공 급되는 주택 세대수(154세대) 제외 - 국민주택규모 임대주택(85㎡ 이하) 건설 : 법적상한용적률 이하 구간은 초과용 적률의 50% 이상, 법적상한용적률 초과 구간은 법적상한 용적률의 60%이상 70%이하																																																										
<table><tr><th colspan="3">상한용적률 : 241.09% 이하</th><th colspan="2">법적상한용적률 : 250.00% 이하</th></tr><tr><th>정비계획 용적률</th><th>법적상한 용적률</th><th>초과용적률 (법적상한-상한)</th><th>50%</th><th>국민주택규모 주택공급계획</th></tr><tr><td>241.09%</td><td>250.00%</td><td>8.91%</td><td>4.46%</td><td>3,533.50㎡ (3,528.09㎡ 이상)</td></tr><tr><th>법적상한 용적률</th><th>계획용적률</th><th>초과용적률 (계획-법적상한)</th><th>60%</th><th>국민주택규모 주택공급계획</th></tr><tr><td>250.00%</td><td>272.98%</td><td>22.98%</td><td>13.79%</td><td>10,923.00㎡ (10,919.27㎡ 이상)</td></tr></table>										상한용적률 : 241.09% 이하			법적상한용적률 : 250.00% 이하		정비계획 용적률	법적상한 용적률	초과용적률 (법적상한-상한)	50%	국민주택규모 주택공급계획	241.09%	250.00%	8.91%	4.46%	3,533.50㎡ (3,528.09㎡ 이상)	법적상한 용적률	계획용적률	초과용적률 (계획-법적상한)	60%	국민주택규모 주택공급계획	250.00%	272.98%	22.98%	13.79%	10,923.00㎡ (10,919.27㎡ 이상)																								
상한용적률 : 241.09% 이하			법적상한용적률 : 250.00% 이하																																																							
정비계획 용적률	법적상한 용적률	초과용적률 (법적상한-상한)	50%	국민주택규모 주택공급계획																																																						
241.09%	250.00%	8.91%	4.46%	3,533.50㎡ (3,528.09㎡ 이상)																																																						
법적상한 용적률	계획용적률	초과용적률 (계획-법적상한)	60%	국민주택규모 주택공급계획																																																						
250.00%	272.98%	22.98%	13.79%	10,923.00㎡ (10,919.27㎡ 이상)																																																						
- 전체 세대수 중 토지등소유자 분양분을 제외한 나머지 주택의 40% 이상 공공 임대, 공공지원 민간 임대, 지분형 주택 건설 2,696(전체세대수) - 1,701(토지등소유자 분양분) = 995세대 995세대의 40% = 398세대 이상 공공임대 등 공급 필요 → 계획 : 587세대																																																										

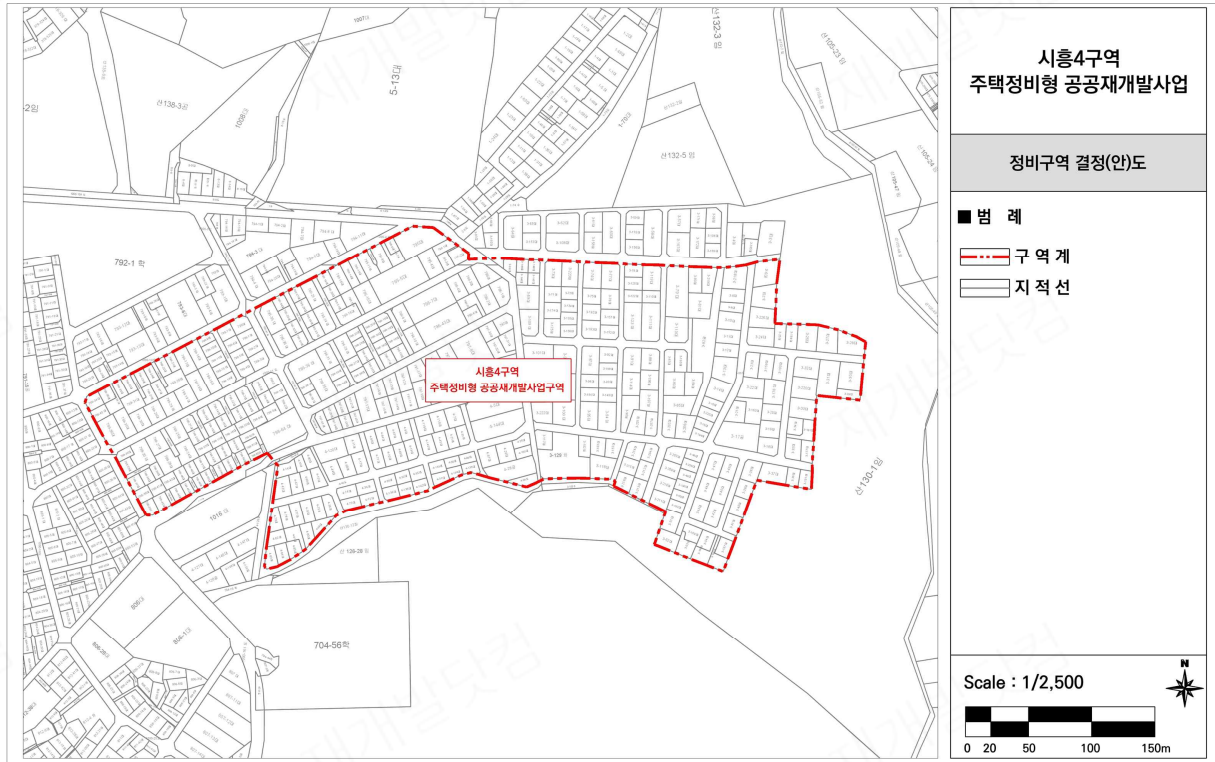
심의 완화 사항	• 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역 • 2025 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화 - 기준용적률을 20% 상향한 부분을 소형주택(60㎡ 이하)으로 건설 • 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 - 법적상한 용적률 250.00% - 상한용적률(241.09%) = 8.91%의 50%인 4.46% 이상 국민주택규모 주택 건설 • 계획 용적률에서 법적상한 용적률을 뺀 용적률의 60% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 - 계획용적률 272.98% - 법적상한 용적률 250.00% = 22.98%의 60%인 13.79% 이상 국민주택규모 주택 건설								
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정 - 건축한계선 후퇴부는 보도형 전면공지로 조성 <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">사업부지</td><td>동측, 남측 목골산 경계부 10m</td><td rowspan="3">도면참고</td></tr><tr><td>북측 도로 경계부 5m</td></tr><tr><td>그 외 도로 3m</td></tr></table>	구분	건축선 지정 내용	비고	사업부지	동측, 남측 목골산 경계부 10m	도면참고	북측 도로 경계부 5m	그 외 도로 3m
구분	건축선 지정 내용	비고							
사업부지	동측, 남측 목골산 경계부 10m	도면참고							
	북측 도로 경계부 5m								
	그 외 도로 3m								
기타사항에 관한 계획	• 공공보행통로 - 1개소 조성 (10m 내외) - 버스정류장, 학교 등 보행 다발 시설과 단지 내 보행 동선이 연계되도록 조성								

5. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 정비계획(안) 도서 참조

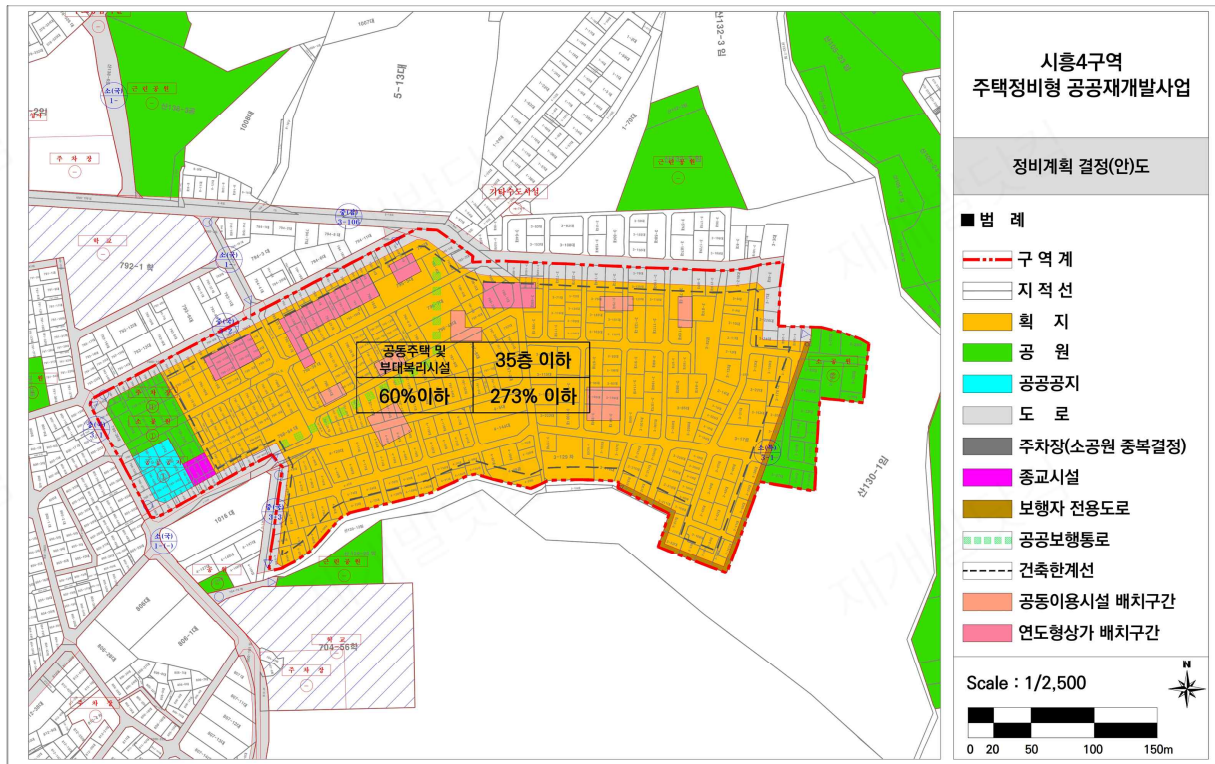
6. 기타사항 : 해당 계획내용은 협의·심의 등 향후 행정절차 이행 과정에서 변경될 수 있습니다.

[참고도면]

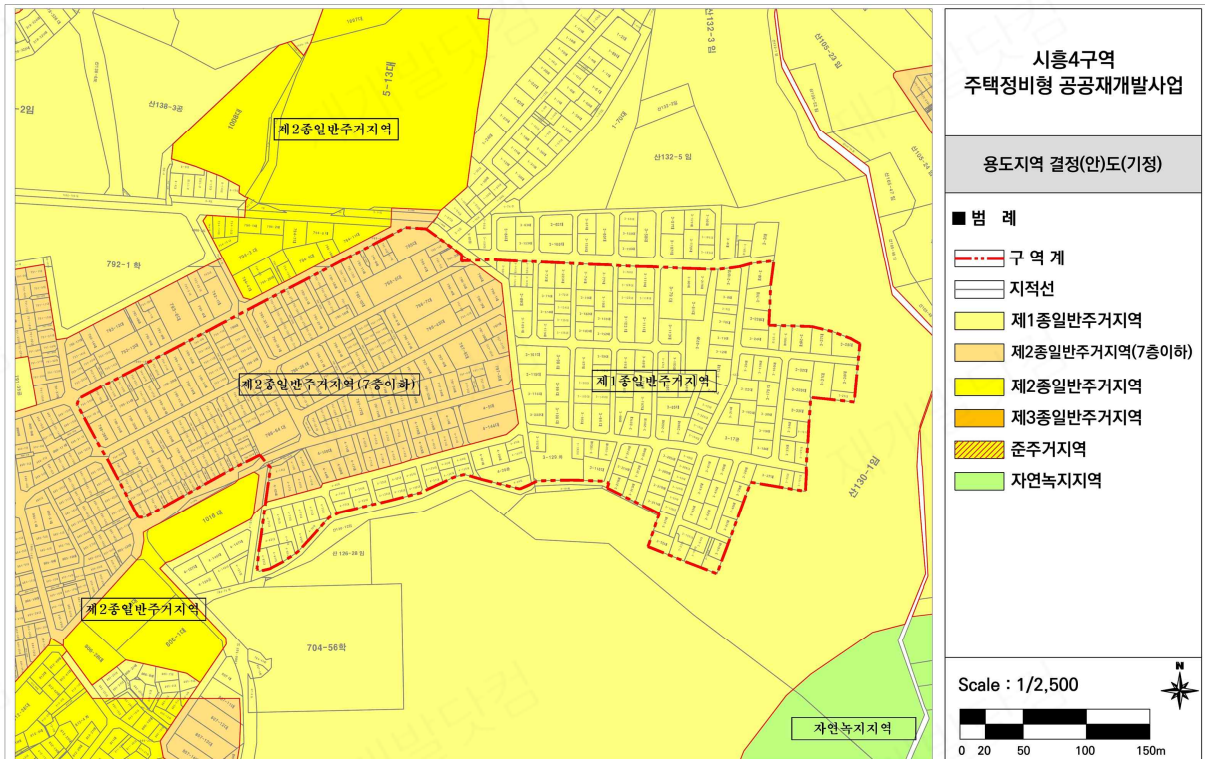
■ 정비구역 결정도



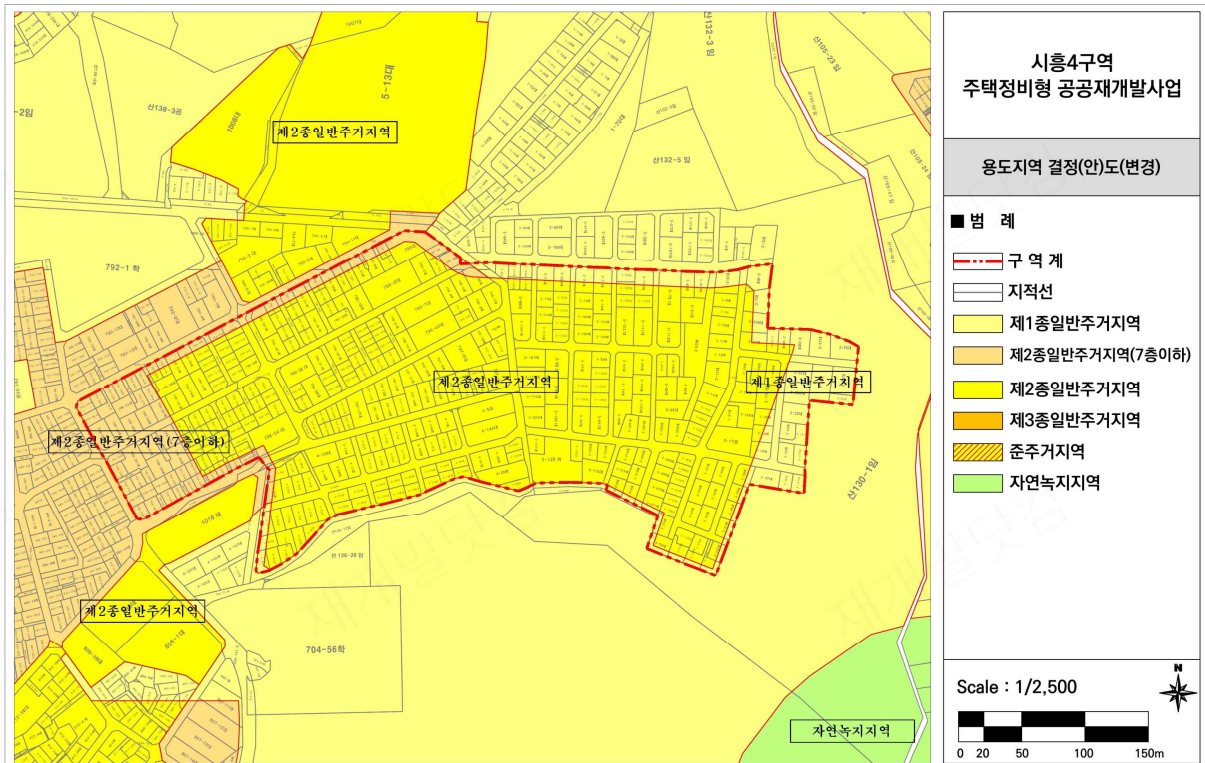
■ 정비계획 결정도



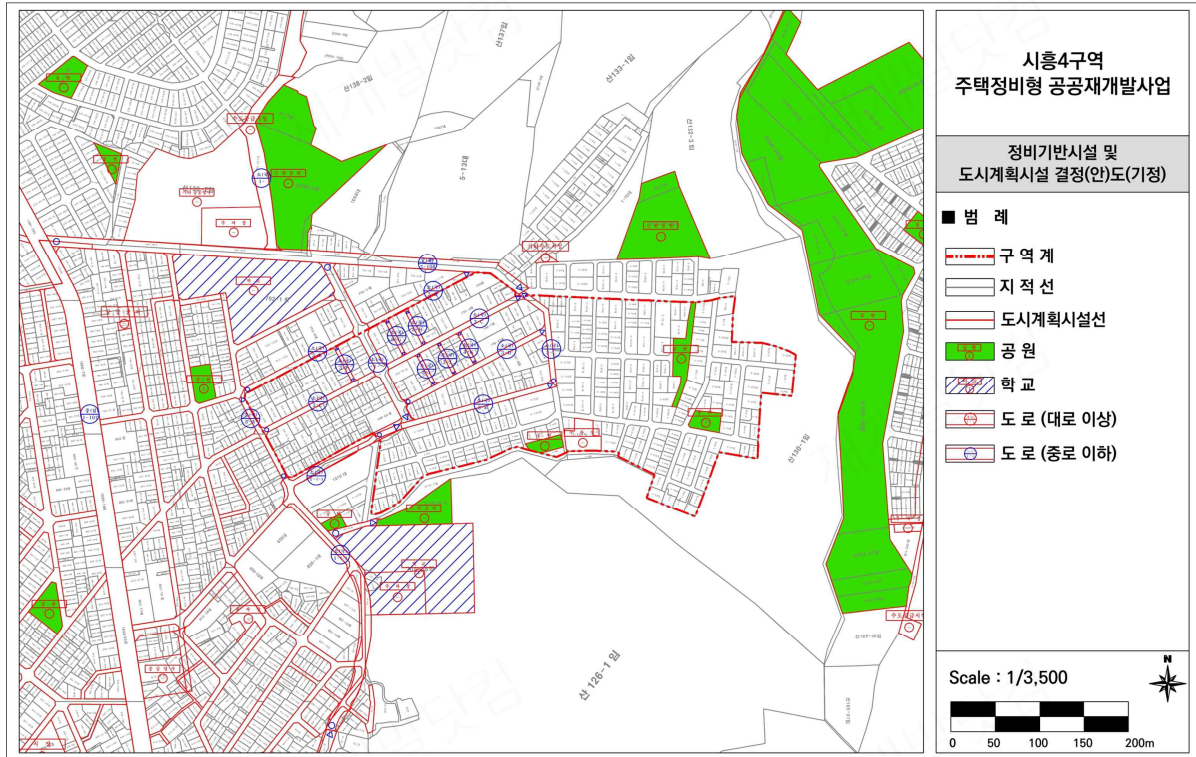
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)

