

시흥 은행동 산호 재개발사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정 지형도면 고시

경기도 시흥시 은행동 243-1번지 일원의 은행동 산호 구역 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제7조의 규정에 따라 2030년 시흥 도시·주거환경정비기본계획을 변경(경미한 변경)하고, 도시정비법 제8조 및 제16조의 규정에 따라 정비계획 수립 및 정비구역 지정하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 의거 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 26일

시 흥 시 장

□ 2030년 시흥 도시·주거환경정비기본계획 결정(변경)

1. 정비예정구역 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	정비예정구역	면적(㎡)	건폐율 (% 이하)	용적률(% 이하)		사업유형	정비계획 수립시기	비고
					기준	상한			
기정	1	은행동 산호	14,621	60	230	250	재개발	1단계	
변경	1	은행동 산호	14,553	60	230	250	재개발	1단계	

2. 정비예정구역 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	구역명	변경내용	변경사유
①	은행동 산호	○ 정비예정구역 면적변경 - 14,621㎡ → 14,553㎡ 감) 68㎡	○ 정비예정구역 경계 일부 변경에 따른 면적 변경

□ 은행동 산호 구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭

◦ 명 칭 : 시흥 은행동 산호 구역 재개발사업

2. 정비구역 및 그 면적

1) 정비구역 결정 조서

구 분	정비사업 명 칭	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신설	재개발사업	은행동 산호 재개발사업 정비구역	은행동 243-1번지 일원	14,553	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출 근거 (기준 연도 : 정비계획 공람공고)

추정 비례율	○추정비례율 산정 방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% ○추정비례율 : 80.88% = (총수입 추정 1,815.32억 원 - 총지출 추정 1,227.79억 원) / 종전자산총액 추정 726.47억 원				
개별 종전 자산 추정액	○토지 및 건물 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 : 인근 공시지가, 거래사례 및 평가선례 등 비교·분석하여 추정 - 건물 : 구조별·용도별 재조달원가, 노후도 등 고려하여 추정 ○집합건물 : 인근 거래사례, 공시가격 등 비교·분석하여 추정				
추정 분담금 산출	○추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)				
	권리자 분양가 추정액(a)		추정권리가액(b)		추정분담금(a-b)
	39㎡(18평형)	3.62억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (80.88%)		권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+: 부담 / - : 환급)
	45㎡(21평형)	4.44억			
	59㎡(25평형)	5.22억			
	84㎡(36평형)	6.22억			

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전/종후자산 감정평가, 부동산 정책변화, 부동산 시장 변화, 분양 가격 확정 결과 등에 따라 추정비례율, 추정분담금은 변경될 수 있음

※ 토지등소유자별 분담금 추산액은 정비계획 고시도서 참조

4. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		14,553	-	14,553	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	14,553	-	14,553	100.0	-

5. 토지이용계획

구 분		면 적(m ²)	구성비 (%)	비고
합 계		14,553	100.0	
공동주택용지	소계	12,195	83.8	
정비기반시설	소계	2,358	16.2	
	도로	2,012	13.8	
	공원	226	1.6	소공원
	주차장	120	0.8	1개소

6. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	은행 이1	3	10 (4)	국지 도로	205 (54)	은행동 110-4번지	은행동 243-3번지	일반 도로	-	경기1978-587 (1978.12.22)	
기정	소로	2	112	8 (4)	국지 도로	1,100 (4)	은행동 327-32번지	은행동 243-3번지	일반 도로	-	경기1978-587 (1978.12.22)	
변경	소로	2	112	8	국지 도로	1,022	은행동 327-25번지	은행동 248-110번지	일반 도로	-	경기1978-587 (1978.12.22)	
폐지	소로	2	127	8	국지 도로	131	은행동 244-1번지	은행동 239-7번지	일반 도로	-	경기1978-587 (1978.12.22)	
기정	소로	2	128	8 (8)	국지 도로	110 (56)	은행동 244-1번지	은행동 242-2번지	일반 도로	-	경기1978-587 (1978.12.22)	
변경	소로	2	128	8	국지 도로	55	은행동 244-1번지	은행동 243-5번지	일반 도로	-	경기1978-587 (1978.12.22)	
기정	중로	은행 이3	2	13	국지 도로	152 (144)	은행동 248-131번지	은행동 248-105번지	일반 도로	-	경기1978-587 (1978.12.22)	
변경	중로	은행 이2	8	18 (5)	국지 도로	152 (150)	은행동 248-131번지	은행동 248-105번지	일반 도로	-	경기1978-587 (1978.12.22)	
기정	중로	은행 이3	16	12~20 (3)	국지 도로	303 (4)	대리1-13	중로은행1-7	일반 도로	-	경기1978-587 (1978.12.22)	
변경	중로	은행 이3	16	12~20 (4~8)	국지 도로	402 (134)	대리1-13	중로은행1-7	일반 도로	-	경기1978-587 (1978.12.22)	

※ ()는 정비구역 내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명		변경내용	변경사유
변경전	변경후		
소로2-112	소로2-112	○ 사업구역 내 도로 연장 축소 - 연장 : 1,100m → 1,022m(감 88m) ○ 도로 기종점 변경 - 기점 : 은행동 327-32 → 은행동 327-25 - 종점 : 은행동 243-3 → 은행동 248-110	○ 재개발사업에 따라 주변지역 원활한 교통처리를 위해 사업구역 연결구간 도로 연장 축소 및 지적 합병에 따른 기종점 정정
소로2-127	-	○ 도로 폐지	○ 정비구역 지정에 따른 효율적인 정비 계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로2-128	소로2-128	○ 연장 축소 - 연장 : 110m → 55m (감 55m)	○ 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 따른 연장 축소
중로은행이 3-2	중로은행이 2-8	○ 도로 폭원 확장 - 폭원 : 13m → 18m (증 5m)	○ 재개발사업에 따라 주변지역 원활한 교통처리를 위해 도로 폭원 확장
중로은계 3-16	중로은계 3-16	○ 구역 내 도로 연장 및 폭원 확장 - 연장 : 303m → 402m(증 99m) - 폭원 : 3m → 4~8m (증 5m)	○ 재개발사업에 따라 주변지역 원활한 교통처리를 위해 도로 연장 및 폭원 확장

나) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	산호1	주차장	은행동 243-1번지 일원	-	증) 120	120	-	

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
산호1	주차장	○ 주차장 신설 - 위치 : 은행동 243-1번지 일원 - 면적 : 120m²	○ 재개발사업에 따라 거주민 및 인근지역 주민의 주차공간 확보를 위한 주차장 신설

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	산호1	소공원	소공원	은행동 243-1번지 일원	-	증) 226	226	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
산호1	소공원	○ 신설(소공원) - 위치 : 은행동 243-1번지 일원 - 면적 : 226㎡	○ 재개발사업에 따라 거주민 및 인근지역 주민의 휴식공간 제공을 위해 소공원 신설

7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획

1) 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정 조서

■ 지구단위계획구역 결정 조서

도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
94	은행동 산호 재개발 지구단위계획구역	은행동 243-1번지 일원	-	증)14,553	14,553	-	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	도면표시 번호	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	94	은행동 243-1번지 일원	14,553	○ 주거환경 개선을 위한 재개발사업의 체계적인 계획 및 관리를 위하여 지구단위계획구역으로 지정하고자 함

2) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		14,553	-	14,553	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	14,553	-	14,553	100.0	-

3) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

- “ 3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획 ” 참조

4) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 표시 번호	가 구 번 호	획 지			비 고
		획지번호	위 치	면적(㎡)	
-	1	①	은행동 243-1번지 일원	12,195	공동주택

5) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시·군관리계획결정조서

◦ “ 6. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 ” 참조

8. 공동이용시설 설치계획

◦ 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제5호 및 동법 시행령 제4조의 규정에서 정하는 시설을 향후 사업시행계획 인가시 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하는 기준에 따라 설치면적 기준을 제시하는 것으로 정비계획에 반영토록 함

■ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「시흥시 주택 조례」에 준수하여 계획

구분		법정 기준		비고
		주택건설기준 등에 관한 규정	시흥시 주택 조례	
관리사무소		[제28조] · 50세대 이상의 경우 10㎡ + (세대수-50세대)×0.05㎡ 이상 확보 · 그 면적이 100㎡이상을 초과할 경우 100㎡로 설치 가능		
주민 공동 시설	경로당	[제55조의2] · 100세대 ~ 1,000세대 미만 : 세대수 × 2.5㎡ - 300세대 ~ 500세대 미만 의무시설 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집	[제4조] · 50제곱미터에 세대당 0.1제곱미터를 더한 면적	「시흥시 주택 조례」 제3조 (주민공동시설 총량제) · 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 : 세대당 3.125㎡를 더한 면적
	어린이 놀이터		· 300세대 이상 1,000세대 미만: 200제곱미터에 세대당 1제곱미터를 더한 면적	
	어린이집		· 300세대 이상 600세대 미만 : 세대당 0.1명의 인원을 보육할 수 있는 면적	
	주민 운동시설			
	작은 도서관			
	다함께 돌봄센터			
조경시설		—	「시흥시 건축 조례」 [제23조] · 연면적이 2천제곱미터 이상인 건축물 : 대지면적의 15퍼센트 이상	
주차대수		[제27조] · 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 주택의 규모별 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상 설치 · 세대당 주차대수가 1대(전용면적이 60㎡이하의 세대당 0.7대) 이상이 되도록 함 - 주택전용면적 85㎡이하 : 1대/85㎡ - 주택전용면적 85㎡초과 : 1대/70㎡	—	

※ 공동이용시설 설치계획은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관계법률에 따르며, 설치계획은 향후 사업시행인가 과정에서 변경될 수 있음.

9. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

1) 건축물에 관한 계획

구 분			계 획 내 용
공동주택 용지 (획지1)	용도	허용용도	○ 공동주택 중 아파트 (건축법 시행령 별표1 제2호) ○ 부대시설 (주택법 제2조 제13호) ○ 복리시설 (주택법 제2조 제14호)
		불허용도	○ 허용용도 이외 용도 ○ 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
	건폐율		○ 60% 이하
	용적률	기준	○ 230% 이하
		상한	○ 250% 이하
	최고높이		○ 30층 이하
	건축선		○ 건축한계선 : 대지경계선으로부터 6m ○ 건축한계선에 의한 전면공지는 쾌적한 보행환경 조성이 될 수 있도록 보도와 연계한 폭 2m 이상의 보행공간과 프라이버시 보호와 주행차량 소음저감을 위한 조치에 필요한 조경공간을 조성해야 한다.

2) 용적률 산정

구 분	산 정 내 용
정비기반시설 면적	○ 최소기반시설 확보면적 : 1,543㎡ - 구역 내 도로 집행면적(384㎡) + 미집행면적(1,448㎡) × 0.8 = 1,543㎡ ○ 상한용적률(250%) 적용 받기 위한 기부채납 면적 : 815.65㎡ ○ 정비기반시설 면적 합계 : 2,358.65㎡
상한용적률	○ 상한용적률 : $[(1 + 0.3 \times \alpha) \div (1 - \alpha)] \times \text{기준용적률}$ (α : 공공시설부지로 제공하는 면적을 공공시설 제공전대지면적으로 나눈 비율) ○ $\alpha = 815.65\text{㎡} / (14,553\text{㎡} - 1,543\text{㎡}) = 0.06269$ ○ 상한용적률 = $[(1 + 0.3 \times 0.06269) \div (1 - 0.06269)] \times 230\% = 249.99\%$

※ 상한용적률 적용을 위해서 「시흥시 도시계획조례」 제34조제1항에 따른 용적률 완화 산식 적용

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

1) 환경보전계획

구 분		계 획 내 용	비고
환경보전	대기질	○ 사업시행 전 관계기관에 비산먼지 발생사업장 신고를 득한 후 사업을 시행 ○ 주기적인 살수 시행 및 방진망 설치	
	수질	○ 공사시기를 조정하여 가급적 우기시 토공작업 지양 ○ 공사구간을 설정하여 단계적으로 실시	
	지형지질	○ 투입장비의 정비 및 윤활유 등의 교환시 인근 정비소 이용 ○ 철거대상 지장물 중 토양오염을 유발할 우려가 있는 오염원 위탁 처리	
	소음진동	○ 주거지역 인근의 작업시간은 가능한 주간(08:00 ~ 18:00)에 실시 ○ 장비의 분산투입으로 소음·진동 발생을 최대한 억제 ○ 공사장 내 주행속도 20km/hr로 제한, 주거지역 인접 통과시 가급적 경적사용 금지	

2) 재난방지계획

구 분		계 획 내 용	비고
재난방지	수재해	○ 구역내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계 확립 ○ 토양포장을 억제하고, 불가피한 경우 투수성 포장재 사용 ○ 단지내 빗물 저수조를 설치하여 홍수방지, 물절약, 친환경 조성	
	교통	○ 소방도로 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 ○ 노상주차장을 최대한 억제하여 사고발생시 응급차 등의 접근 용이 ○ 진입로 및 교차로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 수립	
	사면안정	○ 높이, 토질, 용수 등을 고려한 비탈면 경사 처리 ○ 안정성, 경제성, 미관 등을 고려하여 보호공, 석축, 옹벽 등 처리 ○ 대지에 접한 비탈면은 건축법 기준을 고려하여 건축물과 이격	
	화재	○ 「건축법」, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 등 관련 법규를 준수하여 수립 ○ 옥상부분에 피난처, 화재시 자동개폐기 및 수동개폐기 설치 ○ 소방차 진입 공간 및 도로 폭 확보	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 정비구역 주변에 교육시설에 인접할 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 따른 교육환경보호구역을 고려하여 일조장애, 통학로 단절 등에 대한 대책 수립하여 교육환경 보호
- 교육환경 보호에 관한 대책
 - 소음 및 공해에 관한 대책
 - － 고소음·진동, 공해 등을 일으키는 장비투입 지양
 - － 공사차량의 주행속도를 제한하고, 과적을 금지토록 하여 소음 최소화
 - － 기존지형을 반영한 계획으로 토공사시 차음효과 확대
 - 보행동선에 관한 대책
 - － 안전펜스 설치를 통한 외부 차단 및 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 학생 및 주민 등 보행안전을 위한 안전대책 수립
 - － 보행안전을 위하여 가급적 공사차량의 침두시 운행 최소화
 - － 공사구간 통과 시 안전한 차량 유도 및 통행로 지정으로 도로상에서 야기되는 사고 위험에 대하여 사전예방
 - 건축물 설치에 관한 대책
 - － 주변지역 건축물 및 시설로 교육시설에 대한 일조장애 등에 문제가 없도록 계획
 - 유해시설에 관한 계획
 - － 정비구역 일부가 교육환경보호구역에 포함되어 있으며, 유해시설 입지 제한
 - － 대상지 동측에 은계공공주택지구와 연계하는 공원을 설치하여 근린공간 조성

구 분	계 획 내 용	비 고
유해시설 입지 제한	○ 교육환경보호구역에서의 금지행위 및 유해시설 입지 제한 － 은계공공주택지구와 공원연계를 통한 그린공간 조성	
교통처리	○ 교육시설 주변 통학로는 차도와 보도를 분리하고, 안전봉 등 설치 ○ 어린이보호구역 표지판 등 속도 저감시설 설치 ○ 차량속도 제한 (30km/h이하)	
통학로	○ 정비구역 내 공공보행통로 설치를 통한 쾌적한 통학로 확보 ○ 교육시설 인접도로에 대한 무단횡단 예방 및 차량을 이용한 노점상들의 불법주정차 근절을 위한 안전울타리 등 설치 ○ 학생들 등·하교시 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 안전펜스, 횡단보도, 표지판 등의 안전시설 정비	
소음방지	○ 소음 등 교육활동에 지장이 없도록 경계부에 차폐시설 등 설치	
건축물 설치	○ 주변지역 건축물 및 시설로 교육시설에 대한 일조장애 등에 문제가 없도록 일조권 기준에 적합하게 건축계획 수립	

12. 세입자 주거대책

◦ 보상대책

- 관련 법률 등에 적합하게 사업시행자가 구체적인 세입자의 주거 및 상가세입자 대책을 마련하고, 관련 규정 등에 적합하도록 주거이전비, 이사비, 임대주택, 상가 세입자의 영업손실 보상 등 지급

◦ 임대주택 계획

- 국토교통부 고시 제2024-26호 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」, 경기도 고시 제2020-184호 「경기도 주택재개발사업 임대주택 건설비율 고시」에 따라 전체세대수의 5퍼센트 임대주택 계획

◦ 세입자 주거대책

- 최대한의 임대주택 확보를 통하여 세입자 재정착 계획을 수립하고 정비구역 지정일 이후 입주하는 세입자들에 대해 이주 시기 및 철거 등을 사전 공지
- 구역 내 저소득층·차상위계층 등의 현황을 조사하여 영구 임대 주택 공급 계획을 수립
- 사업시행인가시 「도시 및 주거환경정비법」 제59조에 의거 세입자의 주거 및 이주 대책 수립을 통해 반영

13. 정비사업시행 예정시기

◦ 정비구역 지정고시일로부터 5년 이내

14. 공공지원민간임대주택을 공급하거나, 주택임대관리업자에 위탁하려는 사항

◦ 해당사항 없음

15. 정비사업을 시행을 위하여 필요한 사항

1) 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 제4항에 따른 현금납부에 관한 사항

◦ 해당사항 없음

2) 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획

◦ 해당사항 없음

3) 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자

◦ 해당사항 없음

4) 정비사업의 시행방법

- 정비구역에서 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

면적(㎡)	위치	정비·개량 계획(동)					비고
		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
14,553	시흥시 은행동 243-1번지 일원	25	-	-	25	-	

6) 정비기반시설의 설치계획

구분	위치	면적(㎡)	계 획 내 용
도로	소로은행이1-3	246	-
	중로은행이2-8	781	◦ 도로 폭원 확장 - 폭원 : 13m → 18m (증 5m)
	소로2-128	7	◦ 연장 축소 - 연장 : 172m → 55m (감 117m)
	중로은행3-16	978	◦ 구역 내 도로 연장 및 폭원 확장 - 연장 : 303m → 402m(증 99m) - 폭원 : 3m → 4~8m (증 5m)
공원	은행동 243-1번지 일원	226	◦ 재개발사업에 따라 거주민 및 인근지역 주민의 휴식공간 제공을 위해 소공원 신설
주차장	은행동 243-1번지 일원	120	◦ 재개발사업에 따라 거주민 및 인근지역 주민의 주차공간 확보를 위한 주차장 신설
합 계		2,358	

7) 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
건축물의 건축선에 관한 계획	◦ 건축한계선 : 대지경계선으로부터 6m ◦ 건축한계선에 의한 전면공지는 쾌적한 보행환경 조성이 될 수 있도록 보도와 연계한 폭 2m 이상의 보행공간과 프라이버시 보호와 주행차량 소음저감을 위한 조치에 필요한 조경공간을 조성해야 한다.

8) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 대한 검토 결과

- 해당사항 없음

9) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가) 정비구역 가구 현황

구 분	합계	소유자	세입자	비고
세대수(세대)	348(100.0%)	159(45.7%)	189(54.3%)	-
인구수(인)	905(100.0%)	413(45.7%)	492(54.3%)	-

나) 정비구역 주택수급계획

구 분	합계	분양	임대
세대수(세대)	378	359	19

- ※ 1. 주택수급계획은 향후 사업시행계획인가 과정에서 변경될 수 있음.
 2. 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함

다) 주변지역 주택수급계획

구 분	개발방식	위치	계획세대수	진행현황
은행1	주택재개발	은행동 251-6번지 일원	530	건축 심의
은행2	주택재개발	은행동 276-10번지 일원	1,049	정비예정구역

- ※ 계획세대수는 향후 정비계획 수립 및 사업시행계획인가 과정에서 변경될 수 있음.

10) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

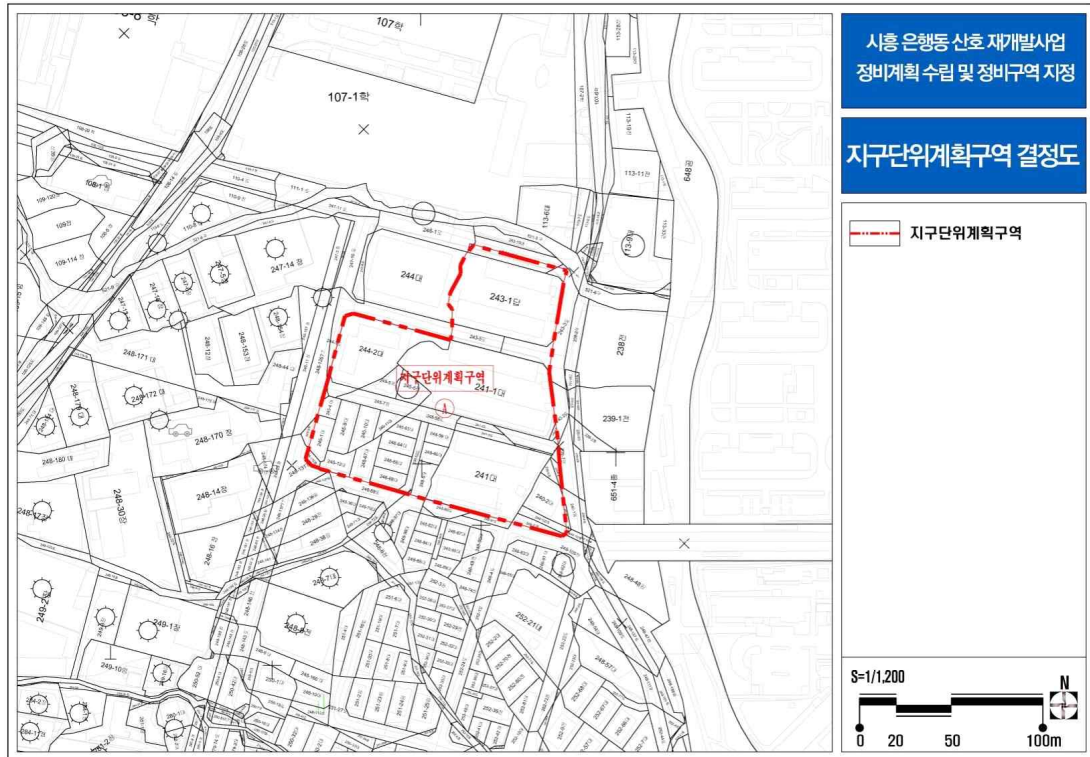
구 분		안전 및 범죄예방계획
이주·철거 이전		○ 정비구역 내 폐쇄회로(CCTV), 가로등, 보안등 및 방범초소 설치 ○ CCTV 사각지대 설치 ○ 시설물 보강 계획 (비용부담주체 명시) ○ 관련기관 비상연락망 및 자율방범대 협조체계 구축 ○ 공가 순찰계획 및 공가에 남아 있는 가구나 이불 등 물건 폐기
철거 이후	경비인력 확보	○ 현장에 상주하며, 순찰활동을 통해 범죄발생 여건 차단 ○ 불법 및 위법행위 발견 시 사진 또는 비디오를 촬영하여 즉시 보고 ○ 구역 내 쓰레기, 폐기물 무단 투기 방지 및 적치 차단 ○ 공가 불법 출입 및 무단 점유 차단 (노숙자, 무단 전입자 등) ○ 공가(이주) 현황 수시·정기조사 및 관리 ○ 구역 내 주요 지점에 경비인력이 상주할 수 있는 순찰 초소를 설치하여 범죄발생 예방 ○ 현장관리일지 및 업무보고를 해당 조합과 시흥시에 제출
	블록단위 이주·철거	○ 이주·철거계획 수립 시 블록 단위의 이주계획을 수립하여 이주 즉시 철거가 이루어져 공가기간이 최소화 할 수 있도록 계획
	공가내 물건폐기	○ 인접가옥의 미이주로 인하여 부득이 공가상태가 지속될 경우 공가내 거주권이 없는 사람이 거주할 수 없도록 해당 주택 안에 남아 있는 가구나 이불 등 사람의 거주를 위해 사용될 수 있는 물건 폐기
공사착공 이후		○ 공사현장에 시공자의 현장대리인이나 위임자가 상주해 현장을 수시 점검하고, 외부인의 출입을 통제하는 등 공사장의 안전 및 범죄 예방

16. 관계도서 열람

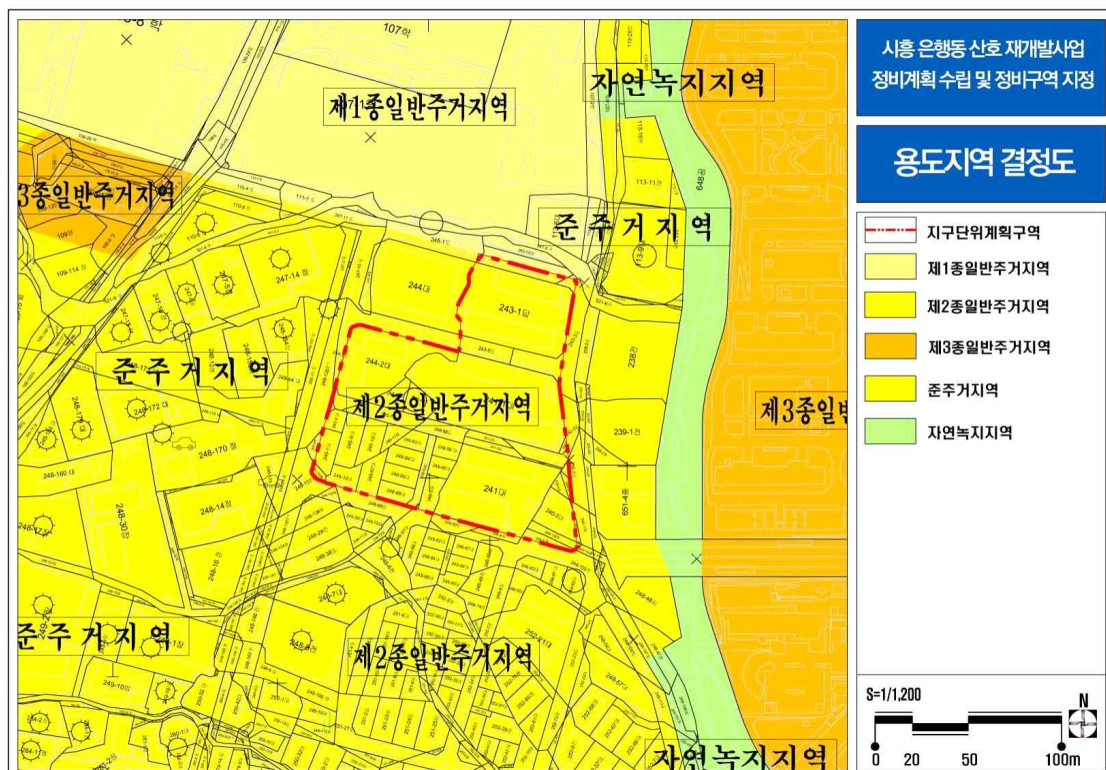
- 「토지이용규제 기본법」 제8조에 의한 지형도면은 토지이음(www.eum.go.kr)에서 열람 가능하며, 관계도서는 시흥시청 균형개발과(☎031-310-3755)에 비치하고 있습니다.

■ 첨부 도면

◦ 지구단위계획구역 결정도



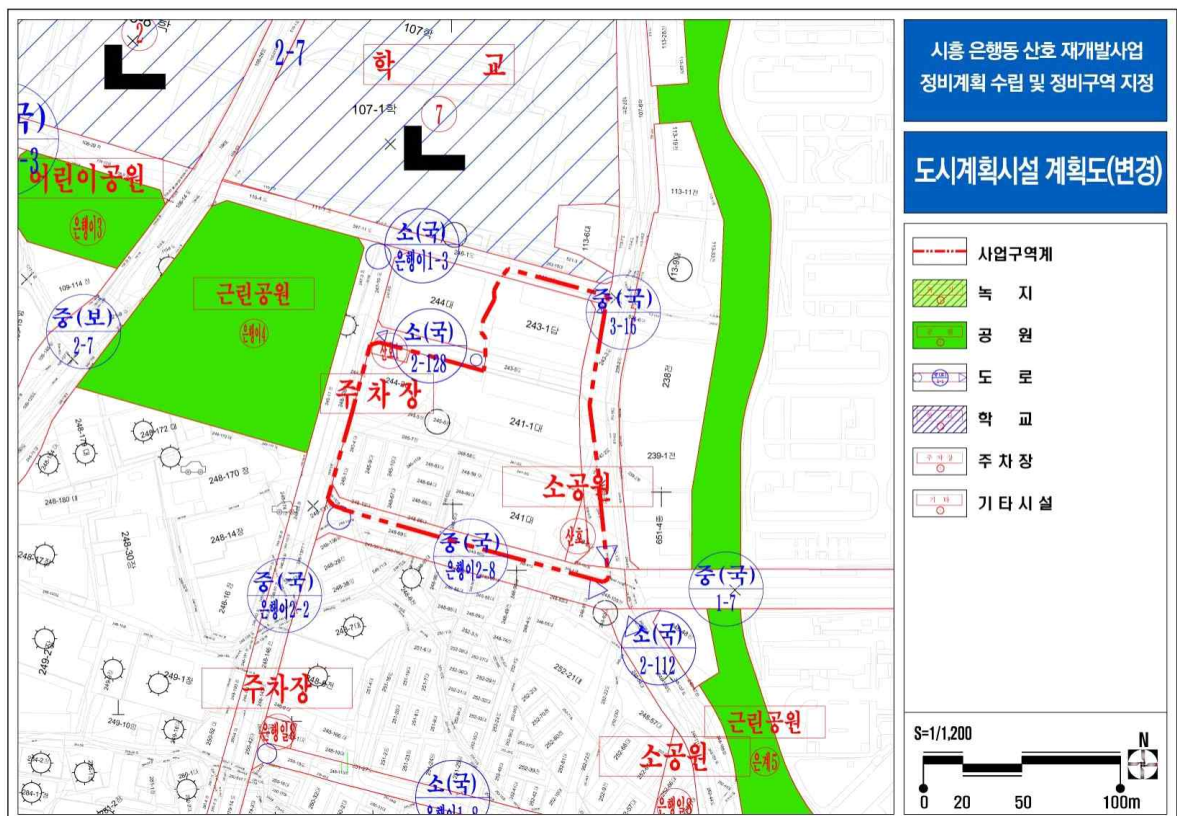
◦ 용도지역 결정도



◦ 도시계획시설 계획도(기정)



◦ 도시계획시설 계획도(변경)



○ 지구단위계획 결정도

