

시흥 은행1 재개발사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(경미한 변경) 지형도면 고시

경기도 시흥시 은행동 251-6번지 일원의 은행1구역 재개발사업과 관련하여 시흥시 고시 제2022-94호(2022.04.28.)로 정비계획 수립 및 정비구역 지정된 은행1 재개발사업 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제16조의 규정에 따라 정비계획 수립 및 정비구역 지정(경미한 변경) 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 10일

시 흥 시 장

1. 정비사업의 명칭 (변경없음)
◦ 명 칭 : 시흥 은행1구역 재개발사업

2. 정비구역 및 그 면적 (변경)

1) 정비구역 결정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	재개발사업	은행1 재개발사업 정비구역	은행동 251-6번지 일원	23,561	증) 2.0	23,563	-

■ 정비구역 변경 사유서

구분	위치	면적(㎡)	변경 사유
변경	은행동 251-6번지 일원	◦ 면적 변경 - 23,561㎡→23,563㎡ 증) 2.0㎡	◦ 현황지적측량 결과 반영에 따른 정비구역 면적 변경 및 일부지적 채적으로 정비구역 경계 변경

2) 토지이용계획 (변경)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		23,561	증) 2	23,563	100.0	-
공동주택용지	소계	20,548	증) 2	20,550	87.2	-
정비기반시설	소계	3,013	-	3,013	12.8	-
	도로	1,792	-	1,792	7.6	-
	공원	1,021	-	1,021	4.3	소공원
	주차장	200	-	200	0.9	1개소

※ 현황지적측량 결과 반영에 따른 정비구역 면적 변경

3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획 (변경)

1) 교통시설 (변경)

가) 도로 (변경)

■ 도로 결정 조서 (기정)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	은행이1	8	10	국지 도로	243	은행동 250-42번지	은행동 253-1번지	일반 도로	-	시흥2022-94 (2022.04.28.)	-
기정	소로	2	112	8	국지 도로	1,100	은행동 327-32번지	은행동 243-3번지	일반 도로	-	경기1978-587 (1978.12.22)	-
기정	중로	은행이2	8	18	국지 도로	152	은행동 248-131번지	은행동 248-105번지	일반 도로	-	시흥2022-94 (2022.04.28.)	-

■ 도로 결정 조서 (변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	은행이1	8	10	국지 도로	243	은행동 250-42번지	은행동 253-1번지	일반 도로	-	시흥2022-94 (2022.04.28.)	-
기정	소로	2	112	8	국지 도로	1,100	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)	-
기정	중로	은행이2	8	18	국지 도로	152	은행동 248-131번지	은행동 248-105번지	일반 도로	-	시흥2022-94 (2022.04.28.)	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명		변경내용	변경사유
변경전	변경후		
소로2-112	소로2-112	○도로 연장 축소 -연장: 1,100m → 1,022m(감 88m) ○도로 기종점 변경 -기점: 은행동 327-32 → 은행동327-25 -종점: 은행동 243-3 → 은행동 248-110 ※구역내 폭원 및 연장 변경없음	○시흥 은행동 산호 재개발사업 정비계획 수 립에 따른 도로 연장 및 기종점 변경사항 반영

나) 주차장 (변경없음)

■ 주차장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	은행일8	주차장	은행동 250-6번지 일원	200	-	200	-	-

2) 공간시설 (변경없음)

가) 공원

■ 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	은행일8	소공원	소공원	은행동 252-66번지 일원	1,021	-	1,021	-	-

4. 공동이용시설 설치계획 (변경)

- 「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

■ 기정

시설명	계획기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)
합계	—	3,150.7	4,665.0
경로당	◦ 50㎡ + (530세대) x 0.1㎡ 이상	103.0	120.0
어린이놀이터	◦ (300~1,000세대) 200㎡ + 세대당 x 1㎡ 이상	730.0	800.0
어린이집	◦ (300~600세대) 세대당 0.1명 x 1명당 x 4.29㎡	227.4	250.0
다함께돌봄센터	◦ (500세대 이상) 66㎡ 이상	66.0	100.0
주민운동시설	◦ (500세대 이상) 300㎡	300.0	300.0
작은도서관	◦ (300세대 이상) 100㎡	100.0	100.0
주민복지시설 (총량)	◦ (100~1,000세대) 세대당 x 3.1250㎡	1,656.3	1,870.0
관리사무소	◦ 10㎡ + (530세대-50세대) x 0.05㎡이상	34.0	100.0
부대복지시설	—	—	200.0
근린생활시설	—	—	795.0
경비실	—	—	30.0

■ 변경

시설명	계획기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)
합계	◦ 주민공동시설 총량제 : (100~1,000세대) 세대당 x 3.1250㎡	1,687.5	4,269.0
경로당	◦ 50㎡ + (540세대) x 0.1㎡ 이상	104.0	224.6
어린이놀이터	◦ (300~1,000세대) 200㎡ + 세대당 x 1㎡ 이상	740.0	750.0
어린이집	◦ (300~600세대) 세대당 0.1명 x 1명당 x 4.29㎡	231.7	317.1
다함께돌봄센터	◦ (500세대 이상) 66㎡ 이상	66.0	68.8
주민운동시설	◦ (500세대 이상) 450㎡	450.0	571.1
작은도서관	◦ (300세대 이상) 100㎡	100.0	290.3
관리사무소	◦ 10㎡ + (540세대-50세대) x 0.05㎡이상	34.5	235.4
부대복지시설	—	—	1,251.8
근린생활시설	—	—	506.6
경비실	—	—	53.3

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

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (변경)

1) 건축물에 관한 계획 (변경없음)

구분			계획내용
공동주택 용지 (획지1)	용도	허용용도	◦ 공동주택 중 아파트 (건축법 시행령 별표1 제2호) ◦ 부대시설 (주택법 제2조 제13호) ◦ 복지시설 (주택법 제2조 제14호)
		불허용도	◦ 허용용도 이외의 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 조정공간을 조성해야 한다.

2) 용적률 산정 (변경)

■ 기정

구분	산정내용
정비기반시설 면적	◦ 최소기반시설 확보면적 : 1,639㎡ — 구역내 도로 집행면적(939㎡) + 미집행면적(875㎡) × 0.8 = 1,639㎡ ◦ 상한용적률(250%) 적용받기 위한 기부채납 면적 : 1,374㎡ ◦ 정비기반시설 면적합계 : 3,013㎡
상한용적률	◦ 상한용적률 적용 완화 산식 : $[(1 + 0.3 \times \alpha) \div (1 - \alpha)] \times \text{기준용적률}$ (α : 공공시설부지로 제공하는 면적을 공공시설 제공전 대지면적으로 나눈 비율) ◦ $\alpha = 1,374\text{㎡} / (23,561\text{㎡} - 1,639\text{㎡}) = 0.06267$ ◦ 상한용적률 = $[(1 + 0.3 \times 0.06267) \div (1 - 0.06267)] \times 230\% = 249.99\%$ ※ 상한용적률 : 250%이하

■ 변경

구분	산정내용
정비기반시설 면적	○최소기반시설 확보면적 : 1,639㎡ － 구역내 도로 집행면적(939㎡) + 미집행면적(875㎡) × 0.8 = 1,639㎡ ○상한용적률(250%) 적용받기 위한 기부채납 면적 : 1,374㎡ ○정비기반시설 면적합계 : 3,013㎡
상한용적률	○상한용적률 적용 완화 산식 : $[(1 + 0.3 \times \alpha) \div (1 - \alpha)] \times \text{기준용적률}$ (α : 공공시설부지로 제공하는 면적을 공공시설 제공전 대지면적으로 나눈 비율) ○$\alpha = 1,374\text{㎡} / (23,563\text{㎡} - 1,639\text{㎡}) = 0.06267$ ○상한용적률 = $[(1 + 0.3 \times 0.06267) \div (1 - 0.06267)] \times 230\% = 249.99\%$ ※ 상한용적률 : 250%이하

※ 상한용적률 적용을 위해서 「시흥시 도시계획조례」 제34조제1항에 따른 용적률 완화 산식 적용
 ※ 현황지적측량 결과 반영에 따른 정비구역 면적 변경 반영

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

1) 환경보전계획

구분		계획내용	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

구분		계획내용	비고
재난 방지	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	-
	사면 안정	○높이, 토질, 용수 등을 고려한 비탈면 경가 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	-

7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

구분	계획내용	비고
유해시설 입지 제한	○교육환경보호구역에서의 금지행위 및 유해시설 입지 제한 － 은계공공주택지구와 공원연계를 통한 그린존 조성	-
교통처리	○교육시설 주변 통학로는 차도와 보도를 분리하고, 안전봉 등 설치 ○어린이보호구역 표지판 등 속도 저감시설 설치 ○차량속도 제한 (30km/h이하)	-
통학로	○교육시설 인접도로에 대한 무단횡단 예방 및 차량을 이용한 노점상들의 불법주정차 근절을 위한 안전울타리 등 설치 ○학생들 등·하교 시 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 안전웍스, 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	-

8. 세입자 주거대책 (변경없음)

구분	계획내용
주거이전비	○가구원수별 4개월분 이주비용 보상 － 구역지정 공람공고일 전 3개월 이상 거주한 세입자 － 무허가 건축물 세입자는 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있는 당시 1년 이상 거주자
이사비	○동산이전비(이사비) － 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 시행규칙 별표4의 기준에 따라 산정
임대주택	○구역지정 공람공고일 3개월 전부터 사업시행계획인가로 인하여 이주하는 날까지 거주하고 있는 무주택 세대주 － 건설주택 건설 세대수의 5% 이상을 임대주택으로 건설하고 임대주택의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설
상가 세입자	○폐·휴업에 따른 영업손실 보상 (휴업:4개월분) － 정비사업을 위한 목적 또는 사업의 특성으로 영업을 할 수 없는 경우 최대 2년분

※ 구체적인 사항은 사업시행자의 사업시행계획인가 시 사업시행계획서에 포함하도록 함

9. 정비사업시행 예정시기 (변경없음)

- 정비구역 지정고시일로부터 5년 이내

10. 공공지원민간임대주택을 공급하거나, 주택임대관리업자에 위탁하려는 사항 (변경없음)

- 해당사항 없음

11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 (변경)

1) 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
1	은행1재개발 지구단위계획구역	은행동 251-6번지 일원	23,561	증) 2	23,563	-	-

■ 지구단위계획구역 변경 사유서

구분	도면표시 번호	위치	면적(㎡)	변경 사유
변경	1	은행동 251-6번지 일원	○면적 변경 － 23,561㎡→23,563㎡ 증) 2㎡	○현황지적측량 결과 반영에 따른 지구단위계획구역 면적 변경 및 일부지적 제척으로 지구단위계획 구역 경계 변경

2) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		23,561	증) 2	23,563	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	23,561	증) 2	23,563	100.0	-

※ 예정지적측량 결과를 반영한 면적 변경

3) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

- “ 3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획 ” 참조

4) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

■ 기정

도면 표시 번호	가구 번호	획지			비고
		획지번호	위치	면적(㎡)	
-	1	①	은행동 251-6번지 일원	20,548	공동주택

■ 변경

도면 표시 번호	가구 번호	획지			비고
		획지번호	위치	면적(㎡)	
-	1	①	은행동 251-6번지 일원	20,550	공동주택

※ 현황지적측량 결과 반영에 따른 획지 면적 변경

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

군관리계획결정조서

- “ 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 ” 참조

12. 정비사업을 시행을 위하여 필요한 사항 (변경)

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

- 해당사항 없음

2) 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 (변경없음)

◦ 해당사항 없음

3) 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에

따른 사업시행자로 예정된 자 (변경없음)

◦ 해당사항 없음

4) 정비사업의 시행방법 (변경없음)

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

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경)

구분	면적(㎡)	위치	정비·개량 계획(동)					비고
			계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	23,561	시흥시 은행동 251-6번지 일원	69	-	-	69	-	-
변경	23,563	시흥시 은행동 251-6번지 일원	69	-	-	69	-	-

※ 현황지적측량 결과 반영에 따른 정비구역 면적 변경

6) 정비기반시설의 설치계획 (변경없음)

구분	위치	면적(㎡)	계획내용
도로	소로2-112	481	◦ 사업구역 내 도로 폭원 확장 - 폭원 : 15~19m → 20m (증 1~5m)
	중로은행이2-8	780	◦ 도로 폭원 확장 - 폭원 : 13m → 18m (증 5m)
	소로은행이1-8	531	◦ 도로 폭원 확장 - 폭원 : 8m → 10m (증 2m)
공원	은행동 252-66번지 일원	1,021	◦ 재개발사업에 따라 거주민 및 인근지역 주민의 휴식공간 제공을 위해 소공원 신설
주차장	은행동 250-6번지 일원	200	◦ 재개발사업에 따라 거주민 및 인근지역 주민의 주차공간 확보를 위한 주차장 신설
합계		3,013	

7) 건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)

구분	계획내용
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 조정공간을 조성해야 한다.

8) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 대한 검토 결과 (변경없음)

◦ 해당사항 없음

9) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (변경)

가) 정비구역 가구 현황 (변경없음)

구분	합계	소유자	세입자	비고
세대수(세대)	401(100.0%)	135(33.6%)	226(66.4%)	-
인구수(인)	1,043(100.0%)	351(33.6%)	692(66.4%)	-

나) 정비구역 주택수급계획 (변경)

■ 기정

구분	합계	분양	임대
세대수(세대)	530	503	27

■ 변경

구분	합계	분양	임대
세대수(세대)	540	513	27

※ 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 (변경)

■ 기정

구분	개발방식	위치	계획세대수	진행현황
은행동 산호	주택재개발	은행동 243-1번지 일원	362	정비예정구역
은행2	주택재개발	은행동 276-10번지 일원	1,049	정비예정구역

■ 변경

구분	개발방식	위치	계획세대수	진행현황
은행동 산호	주택재개발	은행동 243-1번지 일원	378	정비구역 지정
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 (변경없음)

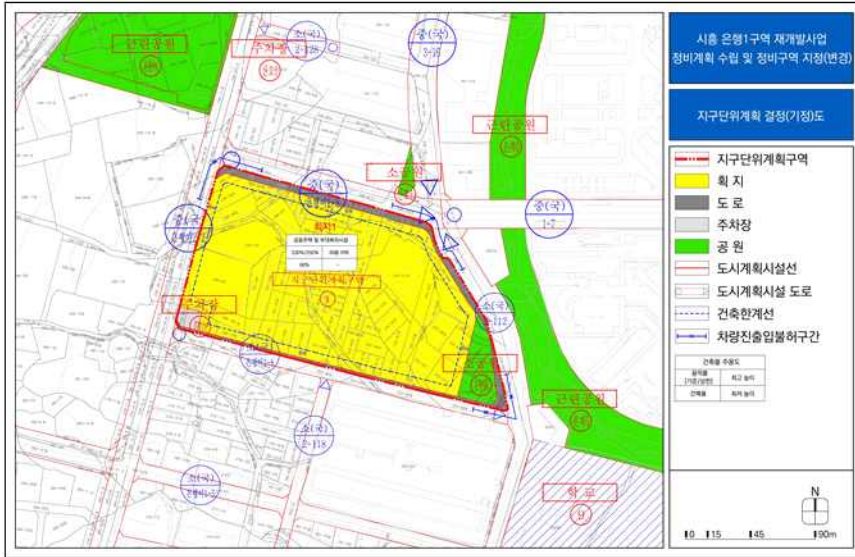
구분		안전 및 범죄예방계획
이주·철거 이전		○정비구역 내 폐쇄회로(CCTV), 가로등, 보안등 및 방범초소 설치 ○ CCTV 사각지대 설치 ○시설물 보강 계획 (비용부담주체 명시) ○관련기관 비상연락망 및 자율방범대 협조체계 구축 ○공가 순찰계획 및 공가에 남아 있는 가구나 이불 등 물건 폐기
철거 이후	경비인력 확보	○현장에 상주하며, 순찰활동을 통해 범죄발생 여건 차단 ○불법 및 위법행위 발견 시 사진 또는 비디오회 촬영하여 즉시 보고 ○구역 내 쓰레기, 폐기물 무단 투기 방지 및 적치 차단 ○공가 불법 출입 및 무단 점유 차단 (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

13. 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

◦ 지구단위계획 결정(기정)도



◦ 지구단위계획 결정(변경)도

