

포동1 재개발사업 정비계획 수립, 정비구역 지정 및 지형도면 고시

경기도 시흥시 포동 2번지 일원의 포동1구역 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제16조의 규정에 따라 정비계획 수립 및 정비구역 지정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 의거 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 15일

시 흥 시 장

1. 정비사업의 명칭

- 명 칭 : 시흥 포동1구역 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	포동1 재개발사업 정비구역	포동 2번지 일원	82,134	-

2) 토지이용계획

구 분		면 적(m²)	구성비 (%)	비고
합 계		82,134	100.0	
대 지	공동주택용지	55,536	67.6	
	근린생활시설용지	1,225	1.5	
	종교시설용지	1,156	1.4	3개소
정비기반시설 등	소 계	24,217	29.5	
	도로	8,817	10.7	
	주차장	658	0.8	
	광장	418	0.5	
	공원	4,665	5.7	어린이공원 1개소 소공원 1개소
	녹지	975	1.2	
	학교	8,266	10.1	
	문화시설	418	0.5	

3. 용도지역 변경에 관한 계획

■ 도로 결정(변경) 조서

구 분		면적(m²)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		82,134	－	82,134	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	19,590	감) 19,590	－	－	
	제2종일반주거지역	47,982	감) 47,982	－	－	
	제3종일반주거지역	6,472	증) 75,662	82,134	100.0	
녹지 지역	자연녹지지역	8,090	감) 8,090	－	－	

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	○ 추정비례율 산정 방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% ○ 추정비례율 : 85.53% = (9,385.41억 원 - 6,513.80억 원 / 3,357.55억원) × 100% = 85.53% - 총수입 추정 : 9,385.41억 원 - 총지출 추정 : 6,513.80억 원 - 종전자산총액 추정 : 3,357.55억 원			
개별 종전자산 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 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)			
	①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액		③추정분담금
	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	49형	415,989,000	②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / - : 환급)
		59형	495,442,000	
		84형	601,183,000	

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

5. 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	중로	2	27	15	보조간선도로	381 (-)	미산동 718-13 번지	포동 5-22 번지	일반도로	-	경기1988-316 (1988.12.03)	
변경	중로	포동일1	1	20	보조간선도로	381 (328)	미산동 718-13 번지	포동 5-22 번지	일반도로	-		
폐지	소로	2	352	8	국지도로	372	포동 341-2 번지	미산동 산44-2 번지	일반도로	-	경기1988-316 (1988.12.03)	
폐지	소로	2	353	8	국지도로	162	포동 13-15 번지	포동 8 번지	일반도로	-	경기1988-316 (1988.12.03)	
폐지	소로	2	366	8	국지도로	51	포동 1-70 일원	포동 1-74 일원	일반도로	-	경기1988-316 (1988.12.03)	
폐지	소로	3	321	6	국지도로	189	포동 1-41 일원	포동 7-2 일원	일반도로	-	경기1988-316 (1988.12.03)	
기정	소로	3	322	6 ~8.8	국지도로	262 (262)	포동 1-134 번지	포동 1-101 번지	일반도로	-	경기1988-316 (1988.12.03)	
변경	소로	포동일1	1	10	국지도로	592	포동 1-126 일원	포동 13-22 일원	일반도로	-		
폐지	소로	3	323	8	국지도로	249	포동 7-2 일원	미산동 706-1 일원	일반도로	-	경기1988-316 (1988.12.03)	
신설	소로	포동일3	1	6	국지도로	118	포동 1-36 일원	포동 1-74 일원	일반도로	-	-	

주 : ()는 정비구역내 교통시설 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-27	중로포동일1-1	○ 사업구역 내 도로 폭원확장 - 폭원 : 15m→20m (증 5m)	○ 재개발사업에 따라 주변지역의 원활한 교통처리를 위해 사업구역 연접구간 도로 폭원 확장
소로2-352	-	○ 도로 폐지	○ 정비구역 지정에 따른 효율적인 정비 계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로2-353	-		
소로2-366	-		
소로3-321	-		
소로3-322	소로포동일1-1	○ 사업구역 내 도로 변경 - 폭원 : 6.6~8m→10m (증 3.4~2m) - 연장 : 262m → 592m (증 330m)	○ 재개발사업에 따라 구역내 원활한 교통처리 및 기존시설 이용을 위한 도로 폭원 및 연장 변경
소로3-323	-	○ 도로 폐지	○ 정비구역 지정에 따른 효율적인 정비 계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
-	소로포동일3-1	○ 도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 118m	○ 재개발사업에 따라 주변지역의 원활한 교통처리를 위해 근린생활시설용지 의 차량 진출입을 유도하고자 이면 도로 신설

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	포동일1	주차장	포동 1-76 일원	-	증) 658	658	-	

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
포동일1	주차장	○ 주차장 신설 - 위치 : 포동 1-76번지 일원 - 면적 : 658m ²	○ 재개발사업에 따라 거주민 및 인근지역 주민의 주차공간 확보를 위한 주차장 신설

2) 공간시설

가) 광장

■ 광장 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	포동일1	광장	교통광장 (역전광장)	포동 1-125 일원	-	증) 418	418	-	-

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
포동일1	광장	○ 광장 신설 - 위치 : 포동 1-125 일원 - 면적 : 418m ²	○ 보행동선과 연계한 신현역 앞 만남의 공간 조성을 위한 광장 신설

나) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	포동일1	녹지	경관녹지	포동 13-2 일원	-	증) 975	975	-	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
포동일1	경관녹지	○ 경관녹지 신설 - 위치 : 포동 13-2 일원 - 면적 : 975m ²	○ 순환도로 개설에 따른 잔여부지의 경관 녹지 신설

다) 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		
계	2개소	-	-	-	-	증) 4,665	4,665	-	-
신설	포동일1	어린이 공원	어린이 공원	포동 5-10 일원	-	증) 3,795	3,795	-	-
신설	포동일2	소공원	소공원	포동 1-79 일원	-	증) 870	870	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
포동일1	어린이공원	○ 어린이공원 신설 - 위치 : 포동 5-10 일원 - 면적 : 3,795㎡	○ 재개발사업에 따라 거주민 및 인근지역 주민의 휴식공간 제공을 위해 어린이공원 신설
포동일2	소공원	○ 소공원 신설 - 위치 : 포동 1-79 일원 - 면적 : 870㎡	○ 재개발사업에 따라 거주민 및 인근지역 주민의 휴식공간 제공을 위해 소공원 신설

3) 공공·문화체육시설

가) 학교

■ 학교 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	포동일1	학교	초등학교	포동 5-85 일원	-	증) 8,266	8,266	-	-

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
포동일1	초등학교	○ 초등학교 신설 학교 신설 - 위치 : 포동 5-85 일원 - 면적 : 8,266㎡	○ 정비계획 수립에 따른 학생수 증가 및 열악한 통학여건 개선을 위한 초등학교 1개소 신설

나) 문화시설

■ 문화시설 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	포동일1	문화시설	문화시설	포동 13-31 일원	-	증) 418	418	-	-

■ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
포동일1	문화시설	○ 문화시설 신설 - 위치 : 포동 13-31 일원 - 면적 : 418㎡	○ 지역주민의 문화생활 증진 및 정주여건 개선을 위한 문화시설 1개소 신설

6. 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

시설명	계획기준	법정면적(m ²)	계획면적(m ²)
합계	—	8,976.2	16,600.0
경로당	○ 50m ² + (1,795세대) x 0.1m ² 이상	229.5	300.0
어린이놀이터	○ (1,000세대 이상) 500m ² + 세대당 x 0.7m ² 이상	1,756.5	2,200.0
어린이집	○ (1,000세대 이상) 80명 x 1명당 x 4.29m ²	343.2	450.0
다함께돌봄센터	○ (500세대 이상) 66m ²	66.0	200.0
주민운동시설	○ (500세대 이상) 300m ² + (세대수-500)/200*150m ²	1,271.2	1,400.0
작은도서관	○ (300세대 이상) 100m ²	100.0	240.0
주민복지시설	○ (1,000세대 이상) 625 + 세대당 x 2.5m ²	5,112.5	5,390.0
관리사무소	○ 10m ² + (1,795세대 - 50세대) x 0.05m ² 이상	97.3	300.0
부대복지시설	—	—	600.0
근린생활시설	—	—	5,400.0
경비실	—	—	120.0

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

7. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획

도면 표시 번호	가 구 번 호	획 지			비 고
		획지번호	위 치	면적(m ²)	
공동	공동1	—	포동 3-1 일원	55,536	공동주택
근생	근생1	-1	포동 1-36 일원	337	근린생활시설
	근생2	-1	포동 2 일원	253	
		-2	포동 1-49 일원	254	
		-3	포동 1-77 일원	381	
종	종1	—	포동 13-31 일원	331	종교시설
	종2	—	포동 1-36 일원	255	
	종3	—	포동 1-74 일원	570	
학	학1	—	포동 5-85 일원	8,266	초등학교
문	문1	—	포동 13-31 일원	418	문화시설

8. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

1) 건축물에 관한 계획

가) 공동주택용지

구 분				계 획 내 용
공동 (공동주택 용지)	공동1	용도	허용용도	- 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 - 주택법 제2조 제13호 부대시설 - 주택법 제2조 제14호 복리시설
			불허용도	- 허용용도 이외의 용도 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
		건폐율		• 50% 이하
		용적률	기준	• 280% 이하
			상한	• 300% 이하
			완화	• 360% 이하
		최고높이		• 35층 이하
		건축선		- 건축한계선 : 대지경계선으로부터 6m - 건축한계선에 의한 전면공지는 쾌적한 보행환경 조성이 될 수 있도록 보도와 연계한 폭 3m 이상의 보행공간과 프라이버시 보호와 주행차량 소음저감을 위한 조치에 필요한 조정공간을 조성해야 한다.

나) 근린생활시설용지

구 분				계 획 내 용
근생 (근린생활 시설용지)	근생1~2	용도	허용용도	- 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 중 소매시장, 상점(일반게임제공업의 시설은 제외한다) 중 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것 (너비 15미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다) - 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 중 소매시장, 상점 (일반게임제공업의 시설은 제외한다) - 건축법 시행령 별표1 제9호 의료시설 (정신병원, 격리병원을 제외한다) - 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 유치원, 학원 - 건축법 시행령 별표1 제11호 노유자시설
			불허용도	- 허용용도 이외의 용도 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
		건폐율		• 50% 이하
		용적률	기준	• 280% 이하
			상한	• 300% 이하
		최고높이		• 7층 이하
		건축선		• 결정도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「시흥시 건축조례」 별표4(대지의 공지 기준)을 따른다.

다) 종교시설용지

구 분				계 획 내 용
종 (종교시설 용지)	종1~3	용도	허용용도	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표6 제1호에 따라 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표1 제6호 종교시설
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율		• 50% 이하
		용적률	기준	• 280% 이하
			상한	• 300% 이하
		최고높이		• 7층 이하
		건축선		• 결정도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「시흥시 건축조례」 별표4(대지의 공지 기준)을 따른다.

라) 학교용지

구 분				계 획 내 용
학 (학교용지)	학1	용도	허용용도	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표6 제1호에 따라 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 초등학교
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율		• 50% 이하
		용적률		• 200% 이하
		최고높이		• 5층 이하
		건축선		• 결정도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「시흥시 건축조례」 별표4(대지의 공지 기준)을 따른다.

마) 문화시설용지

구 분				계 획 내 용
문 (문화시설 용지)	문1	용도	허용용도	• 건축법 시행령 별표 1 제5호 문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중에서 마권 장외발매소·마권 전화투표소 및 그 밖에 이와 비슷한 것을 제외한다) • 건축법 시행령 별표1 제10호 바목 도서관 • 건축법 시행령 별표1 제11호 가목 아동관련시설(어린이집, 아동복지관 및 지역아동센터에 한정한다)·나목 노인복지시설(노인여가복지시설에 한정한다) 및 다목 사회복지시설(사회복지관에 한정한다)
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율		• 50% 이하
		용적률	기준	• 280% 이하
			상한	• 300% 이하
		최고높이		• 7층 이하
		건축선		• 결정도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「시흥시 건축조례」 별표4(대지의 공지 기준)을 따른다.

2) 용적률 산정

구 분	산 정 내 용
정비기반시설 면적	○ 최소기반시설 확보면적: 9,041㎡ – 구역내 도로 집행면적(6,386㎡) + 미집행면적(3,319㎡) × 0.8 = 2,655㎡ ○ 종상향에 따른 기부채납 면적: 8,460㎡ – 1단계 (2종→3종) : 47,982㎡ × 10% = 4,798.2㎡ – 2단계 (1종→3종) : 19,590㎡ × 12.5% = 2,448.75㎡ – 3단계 (자연녹지→3종) : 8,090 × 15% = 1,213.5㎡ → 4,798.2㎡ + 2,448.75㎡ + 1,213.5㎡ = 8,460.45㎡ ≒ 8,460㎡ ○ 상한용적률(%) 적용 받기 위한 기부채납 면적 : 4,921㎡ ○ 공공용지 추가확보면적 (계획세대당 1㎡) : 1,795㎡ ○ 정비기반시설 면적합계 : 24,217㎡
상한용적률	○ 상한용적률 적용 완화 산식 : $[(1 + 0.3 \times \alpha) \div (1 - \alpha)] \times \text{기준용적률}$ (α : 공공시설부지로 제공하는 면적을 공공시설 제공전대지면적으로 나눈 비율) ○ $\alpha = 4,921\text{㎡} / (82,134\text{㎡} - 9,041\text{㎡}) = 0.067325$ ○ 상한용적률 = $[(1 + 0.3 \times 0.067325) \div (1 - 0.067325)] \times 280\% = 306.27\%$ ≒ 300% ※ 상한용적률 : 300%이하

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

9. 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
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 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	

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비고
유해시설 입지 제한	○ 교육환경보호구역에서의 금지행위 및 유해시설 입지 제한 - 학교 인접 공공보행통로와 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·하교 시 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 안전웬스, 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	

11. 세입자 주거대책

구 분	계 획 내 용
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 사업시행인가 시 사업시행계획서에 포함하도록 함

12. 정비사업시행 예정시기

- 정비구역 지정고시일로부터 5년 이내

13. 공공지원민간임대주택을 공급하거나, 주택임대관리업자에 위탁하려는 사항

- 해당사항 없음

14. 「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		
1	포동1재개발 지구단위계획구역	포동 2번지 일원	-	증)82,134	82,134	-	-

2) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

- “ 3. 용도지역 변경에 관한 계획 ” 참조

3) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

- “ 5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획 ” 참조

- 4) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정 조서
 - “ 7. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획 ” 참조
- 5) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시·군관리계획결정조서
 - “ 8. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 ” 참조

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	
82,134	시흥시 포동 2번지 일원	103	-	-	103	-	

6) 정비기반시설의 설치계획

구분	위치	면적(㎡)	계 획 내 용
도로	중로 포동일1-1	2,469	○사업구역 내 도로 폭원확장 - 폭원 : 15m→20m
	소로 포동일1-1	5,599	○사업구역 내 도로 변경 - 폭원 : 6.6~8m→10m - 연장 : 262m → 592m
	소로 포동일3-1	749	○도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 118m

구분	위치	면적(m ²)	계 획 내 용
주차장	포동 1-76 일원	658	○ 재개발사업에 따라 거주민 및 인근지역 주민의 주차공간 확보를 위한 주차장 신설
광장	포동 1-125 일원	418	○ 보행동선과 연계한 신현역 앞 만남의 공간 조성을 위한 광장 신설
공원	포동 5-10 일원	3,795	○ 재개발사업에 따라 거주민 및 인근지역 주민의 휴식공간 제공을 위해 어린이공원 신설
	포동 1-79 일원	870	○ 재개발사업에 따라 거주민 및 인근지역 주민의 휴식공간 제공을 위해 소공원 신설
녹지	포동 13-2 일원	975	○ 순환도로 개설에 따른 잔여부지의 경관녹지 신설
학교	포동 5-85 일원	8,266	○ 정비계획 수립에 따른 학생수 증가 및 열악한 통학여건 개선을 위한 초등학교 1개소 신설
문화시설	포동 13-31 일원	418	○ 지역주민의 문화생활 증진 및 정주여건 개선을 위한 문화시설 1개소 신설
합 계		24,217	

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 3m 이상의 보행공간과 프라이버시 보호와 주행차량 소음저감을 위한 조치에 필요한 조경공간을 조성해야 한다. ○ 결정도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「시흥시 건축조례」 별표4(대지의 공지 기준)을 따른다.

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)	1,275	473	802	-
구성비(%)	100.0	37.1	62.9	-

나) 정비구역 주택수급계획

구 분	합계	분양	임대	국민주택규모
세대수(세대)	1,795	1,652	85	58
구성비(%)	100.0	92.0	4.7	3.3

- ※ 1. 주택수급계획은 향후 사업시행인가 과정에서 변경될 수 있음.
 2. 건설하는 주택 전체 세대수(법적상한용적률 기준 : 1,685세대)의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함
 3. 완화용적률에 따른 증가용적률의 50%이상 국민주택규모 주택(임대 또는 공공분양)을 건설하여야 함

다) 주변지역 주택수급계획

구 분	개발방식	위치	계획세대수	진행현황
은행2	주택재개발	은행동 276-10번지 일원	1,049	정비예정구역
장현 공공주택	공공주택지구개발	장현동, 능곡동 일원	18,727	준공

※ 정비예정구역의 계획세대수는 『2030 시흥시 도시·주거환경정비기본계획』 수립 시 사업타당성 분석 및 주민이해를 돕기 위해 검토된 사항으로 향후 정비계획 수립(변경) 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(☎031-310-3736)에 비치하고 있습니다.

- 지구단위계획 결정도

