

**2024. 11. 7.(목) 석간용**  
 이 보도자료는 2024년 11월 7일 **오전 09:00**부터 보도할 수 있습니다.



## 보도자료

|  |          |     |           |
|--|----------|-----|-----------|
| <b>담당부서 : 주택실 주거정비과</b><br><br>(2030 정비기본계획 - 주택정비형 재개발 부문)<br><br>(시흥1동 871번지 일대 주택정비형 재개발사업) | 주거정비과장   | 김유식 | 2133-7190 |
|  | 주거정비정책팀장 | 유봉모 | 2133-7205 |
|  | 공공지원실행팀장 | 정재현 | 2133-7201 |
| (상계동 154-3번지 일대 주택정비형 재개발사업)<br><br><b>주택실 공동주택과</b><br><br>(2030 정비기본계획 - 재건축 부문)             | 조합운영개선팀장 | 박미영 | 2133-7231 |
| (온수동 대흥·성원·동진빌라 재건축사업)   | 공동주택과장   | 남정현 | 2133-7130 |
|  | 재건축정책팀장  | 장지광 | 2133-7136 |
|  | 리모델링팀장   | 조기석 | 2133-7143 |

사진없음     사진있음     매수 : 10매

### 사업성 보정계수 등 적용 수혜지 3곳 도시계획위원회 심의통과·사업성 대폭 개선

- 사업성 개선을 위한 ‘정비기본계획’ 고시 후 한 달여 만에 도시계획위원회 심의통과
- ‘사업성 보정계수 적용’ 등으로 기존 계획 대비 분양가능 세대수 증가로 사업성 대폭 개선

- ① (금천구 시흥1동 871번지 일대 주택재개발) 서남권 관문 상징적 단지 조성 첫걸음
- ② (노원구 상계동 154-3번지 일대 주택재개발) 수락산 아래 개발로 동북권 정비사업 탄력 기대
- ③ (구로구 온수동 대흥·성원·동진빌라 재건축) 온수역세권지역 활성화 견인 기대

- 시, “사업성 보정계수 등 신속 적용하여 주민들이 혜택을 받을 수 있도록 적극 지원”

서울시는 11월 6일(수) 「제15차 도시계획위원회(제11차 정비사업 수권분과위원회 포함)」를 개최하여 「2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비부문)」(이하 ‘기본계획’)에 새로 담긴 사업성 개선방안을 첫 적용한 ①시흥1동 871번지 일대 주택정비형 재개발사업, ②상계동 154-3번지 일대

주택정비형 재개발사업, ③대흥·성원·동진빌라 재건축사업의 정비계획 결정(변경) 및 경관심의(안) 등 3건을 '수정가결' 하였다고 밝혔다.

※ 사업성 개선방안 : 사업성 보정계수, 현황용적률 인정 등

□ 금번 심의에 통과된 3개 지역은 기본계획 고시(9.26.) 전에 이미 정비계획안을 마련하여 주민공람을 실시한 구역으로, 기본계획의 사업성 개선방안 적용 여부가 불확실했다. 하지만 시는 이미 주민공람된 지역 일지라도 주민들에게 최대한 혜택을 주고 사업성 개선효과를 주민들이 바로 체감할 수 있도록 하기 위해 입안권자인 자치구에 사전안내 및 신속한 협의를 통해 기본계획 고시 후 한 달 만에 사업성 개선방안을 적용한 첫 사례가 나오게 되었다고 밝혔다.

○ 주민공람 후 법정 입안절차가 추진 중인 다른 지역에 대해서도 신속히 사업성 개선방안을 적용하여 심의 상정토록 할 계획이다.

□ 시흥1동 871번지 일대와 상계동 154-3번지 일대, 온수동 대흥·성원·동진빌라는 해당지역의 공시지가가 서울시 평균 공시지가 대비 상당히 낮아 사업성 보정계수를 각각 1.88, 1.96, 2.0을 적용받았다. 이로 인해 사업성 보정계수를 적용하기 전의 공람안 대비 사업성이 크게 개선되는 정비계획안이 마련되었다.

〈 ① 금천구 시흥1동 일대, 보행 친화적 열린공간 조성 등 서남권 관문 상징적 단지로 조성 〉

□ 금천구 시흥1동 871번지 일대는 노후한 단독·다세대주택이 혼재되어 있고, 보행환경이 열악한 노후 주택지이다. 2022년 12월 2차 신속통합기획 후보지로 선정된 이후 신속통합기획 가이드라인을 반영한 정비

계획안을 마련하고 이번 심의를 통해 정비계획안이 수정가결됨에 따라 앞으로 지역 차원의 활력을 이끄는 열린 주거단지로 탈바꿈될 전망이다.

- 대상지 일대는 서남권 관문 역할을 하는 시흥대로에 인접한 상징적이면서도 입체적인 도시경관을 반영하여 45층 이하, 16개 동, 총 2,072세대로 계획하였으며, 동서축 연결 강화를 위해 단지 내 공공보행통로를 계획하였고, 지형 단차를 극복한 보행 친화 단지뿐만 아니라 주변 도로 확장 등으로 교통환경을 개선하면서 안전한 보행환경이 조성되도록 하였다.
  - 또한, 정비구역 내 북측에 누구나 이용할 수 있는 체육시설과 사회복지시설을 복합 공공시설로 구성하였고 대상지 남측 전통시장 수요를 고려하여 공원 하부에 공영주차장 140면을 계획하였다.
  - 또한, 이번 심의를 통해 지역특성 및 주변여건 등을 고려하여 제1종, 제2종(7층이하) 일반주거지역을 제2종(7층이하), 제3종 일반주거지역으로 상향하고, 사업성 보정계수도 적용하여 사업성을 크게 개선하였다.
    - 대상지의 사업성 보정계수는 1.88로 산출되어 허용용적률 인센티브량이 20%에서 37.6%로 대폭 상향됐고, 이로 인해 분양가능한 세대수가 공람안 대비 57세대(773 → 830) 증가하였다.
    - 이 경우 조합원 1인당 추정분담금이 평균 약 4천5백만 원 감소할 것으로 추산된다고 시는 밝혔다.
- ※ 건축계획(세대수 등) 및 추정분담금은 향후 사업추진 과정에서 변동될 수 있음

□ 참고로 시흥1동 871번지 일대는 신속통합기획 및 정비계획안을 마련하면서 구역명을 '독산시흥구역'으로 변경하여 주민 편의 증진 및 행정관리가 용이하도록 하였다.

〈 ② 노원구 상계동 일대, 녹지축 확보 및 주민복지·편의성 확대 등 동북권 정비사업 탄력 기대 〉

□ 노원구 상계동 154-3번지 일대는 노원구의 대규모 공동주택단지 사이에 위치한 얼마 남지 않은 노후된 저층주거지로 주거환경이 열악한 지역이며, 재개발을 통해 수락산 아래 자연과 도시가 조화를 이루는 39층 이하, 26개동, 총 4,591세대로 계획된 대규모 주택단지로 탈바꿈될 전망이다.

□ 대상지는 '21년 12월 1차 신속통합기획 후보지로 선정된 이후 신속통합기획 가이드라인을 반영한 정비계획안을 마련하고 이번 심의를 통해 정비계획안이 수정가결됨에 따라 향후 동북권 정비사업이 탄력을 받게 될 것으로 기대된다.

□ 대상지 일대는 이번 심의를 통해 지역특성 및 주변 여건 등을 고려하여 제2종(7층이하)에서 제3종 일반주거지역으로 상향하고, 사업성보정계수도 적용하여 사업성을 대폭 개선하였다.

○ 대상지의 사업성 보정계수는 1.96으로 산출되어 허용용적률 인센티브량이 20%에서 39.2%로 대폭 상향됐고, 이로 인해 분양가능한 세대수가 공람안 대비 332세대(1,216 → 1,548) 증가하였다.

○ 이 경우 조합원 1인당 추정분담금이 평균 약 7천2백만 원 감소할 것으로 추산된다고 시는 밝혔다.

※ 건축계획(세대수 등) 및 추정분담금은 향후 사업추진 과정에서 변동될 수 있음

- 아울러 수락산(북측)과의 녹지흐름을 연계하고 공공보행통로 조성을 통한 통경축을 확보함으로써 열린 경관을 형성하고, 단지 각각부 공원 배치를 통해 공공성을 확보하였으며, 중심부 고층 탑상형·외각부 중저층 판상형을 배치하여 변화감 있는 경관을 형성, 지역 내 공공청사, 사회복지시설 배치를 통해 지역주민의 복지와 편의성을 확보할 계획이다.

〈 ③ 구로구 온수동 대흥·성원·동진빌라, 온수역세권 활성화 견인 기대 〉

- 구로구 온수동 45-32번지 일대 대흥·성원·동진빌라는 온수역 일대 지구단위계획구역에 위치한 저층 빌라 3개 단지를 통합으로 재건축하기 위하여 2014년 정비구역으로 지정했으나, 그동안 낮은 사업성과 공사비 인상 등으로 인해 주민부담이 커지면서 10여 년간 사업추진이 지지부진하였다. 경기도(부천시)와 인접해 서울 서측의 관문과도 같은 위치임에도 불구하고 그간 개발이 늦어지면서 상대적으로 낙후되고 주거환경이 열악하여 정비가 시급한 지역이다.
- 이번 심의를 통해 지역특성 및 주변여건 등을 고려하여 제2종 일반주거지역을 제3종 일반주거지역으로 상향하고, 사업성 보정계수, 전략육성용도 시설에 대한 상한용적률 인센티브 건축물 계수, 허용용적률 인센티브 개선 항목도 적용하여 사업성을 크게 개선하였다.
  - 대상지의 사업성 보정계수는 2.0로 산출되어 허용용적률 인센티브량이 20%에서 40%로 대폭 상향되었고, 사회복지시설(장애인보호작업장)은 전략육성용도시설로 인정, 상한용적률 인센티브 건축물 계수 1.0을 적용하여 이로 인해 분양가능한 세대수가 공람안 대비 118세대(1,255 → 1,373) 증가하였다.

- 이 경우 조합원 1인당 추정분담금이 평균 약 1억원 감소할 것으로 추산된다고 시는 밝혔다.
- 대상지 규모는 상한용적률 300% 이하, 지상 45층(132m) 이하의 공동주택(아파트) 15개 동, 1,455세대가 건립될 예정이다.
  - ※ 건축계획(세대수 등) 및 추정분담금은 향후 사업추진 과정에서 변동될 수 있음
- 또한, 이번 정비계획 변경을 통해 공원 등 정비기반시설을 새롭게 정비하여 주민 불편을 해소하고 주변 지역 주민에게 녹지휴게공간을 제공할 계획이다.
- 대상지 내 낡고 좁은 장애인보호작업장은 확대·이전하고 장애인종합복지관을 새롭게 건립하여, 취약계층인 장애인의 고용을 확대하고 다양한 복지서비스를 제공할 것이라는 계획을 담고 있어, 이는 대규모 정비사업을 통해 사회적 약자를 배려하고 함께 사는 삶을 실천하는 모범적이고 우수한 사례로 손꼽힌다.
- 아울러, 대상지는 인근 럭비구장 특별계획구역 역세권활성화사업과 부천 괴안3D 재개발사업 등의 개발사업과 연계하여 낙후된 온수역세권 지역의 활성화를 견인할 것으로 기대되며, 지난 9월 오세훈 서울특별시장과 박상우 국토교통부 장관이 현장을 방문하여 “주민부담은 줄이고 신속한 정비사업 추진지원을 통해, 정비사업을 활성화하고 주택공급을 확대해 나가겠다”는 약속을 지켜 그 의미를 더한다.

□ 한병용 서울시 주택실장은 “안정적인 주택공급 확대를 위해 시에서 고심해서 마련한 사업성 개선방안 제도를 현재 계획 중인 모든 현장에 신속하게 적용하여 주민들이 빠짐없이 혜택을 받을 수 있도록 적극 지원하겠다.”면서, “앞으로 상대적으로 사업성 확보가 어려웠던 기존 구역 또는 신규 지역들이 정비사업 추진에 탄력을 받을 것으로 기대된다”고 밝혔다.

붙임 : 3개 지역 위치도 및 조감도(예시) 각 1부.

# 1. [금천구] 시흥1동 871번지 일대(독산시흥구역)

## 위치도



## 조감도(안)(예시)



## 2. [노원구] 상계동 154-3번지 일대

### 위치도



### 조감도(안)(예시)



본 설계(안)은 서울시 도시계획위원회 심의, 건축심의, 사업시행계획 인가 등에 따라 변경될 수 있음

### 3. (구로구) 대흥·성원·동진빌라 재건축

위치도



조감도(안)(예시)

