

## 고 시

## ◆ 서울특별시공고 제2024-118호

시흥3동 1005번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경  
승인 및 지형도면 고시

‘서울특별시 고시 제2022-519호(2022.12.22.)’로 고시한 ‘시흥3동 1005번지 일대 소규모 주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)’에 대하여 주변 사업대상지(금천구 시흥동 937-11번지 일대) 편입으로 관리계획 변경을 위해서 ‘서울특별시 소규모주택정비 통합심의 소위원회(2023.12.13.)’ 심의결과를 반영하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 3월 7일  
서울특별시

## 1. 관리지역의 규모 및 정비방향 (변경)

가. 관리지역의 명칭 : 시흥3동 1005번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

| 구분 | 위치                 | 관리계획 요건              | 노후·불량건축물                                 | 비고 |
|----|--------------------|----------------------|------------------------------------------|----|
| 기준 | 금천구 시흥3동 1005번지 일대 | 대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것 | 노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것 | -  |
| 현황 |                    | 98,664.0             | 전체 : 197동<br>노후·불량 : 153동(77.7%)         | -  |

다. 정비방향 : 저층 노후주거지의 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설의 배치 및 보행환경 개선

## 2. 관리지역의 지정 및 관리계획 (변경)

가. 관리지역의 지정

| 관리지역 명칭                               | 위치                    | 면적(㎡)    |            |          | 비고 |
|---------------------------------------|-----------------------|----------|------------|----------|----|
|                                       |                       | 기정       | 변경         | 변경(안)    |    |
| 시흥3동 1005번지 일대 모아타운<br>(소규모주택정비 관리지역) | 금천구 시흥3동<br>1005번지 일대 | 86,705.0 | 증)11,959.0 | 98,664.0 | -  |

### ■ 관리지역의 지정 변경 사유서

| 구분       | 변경내용                                                                                   | 변경사유                                                                          |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 관리지역의 지정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>관리지역 면적변경<br/>-86,705.0㎡ → 98,664.0㎡</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업추진구역5(A-5) 편입에 따라 관리지역 변경</li> </ul> |

### 나. 토지이용계획(안)(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

| 구 분      |                |                              | 면적(㎡)    |            |          | 구성비<br>(%) | 비 고                 |
|----------|----------------|------------------------------|----------|------------|----------|------------|---------------------|
|          |                |                              | 기정       | 변경         | 변경(안)    |            |                     |
| 합계       |                |                              | 86,705.0 | 증)11,959.0 | 98,664.0 | 100.0      | -                   |
| 시행<br>구역 | 공동<br>주택<br>용지 | 소계                           | 66,190.4 | 증)14,991.5 | 81,181.9 | 82.3       | -                   |
|          |                | A-1<br>사업추진구역1<br>(가로주택정비사업) | 18,601.9 | -          | 18,601.9 | 18.8       | 중앙시흥<br>하이츠         |
|          |                | A-2<br>사업추진구역2<br>(소규모재건축사업) | 3,972.4  | -          | 3,972.4  | 4.0        | 석수빌라                |
|          |                | A-3<br>사업추진구역3<br>(가로주택정비사업) | 7,993.3  | -          | 7,993.3  | 8.1        | 대흥형제<br>빌라          |
|          |                | A-4<br>사업추진구역4<br>(가로주택정비사업) | 16,457.6 | -          | 16,457.6 | 16.7       | 박미사랑<br>마을1,2단<br>지 |
|          |                | A-5<br>사업추진구역5<br>(가로주택정비사업) | -        | 증)8,205.1  | 8,205.1  | 8.3        | 청기와<br>해미리<br>맨션    |
|          |                | B-1<br>사업가능구역1               | 4,698.4  | -          | 4,698.4  | 4.8        | -                   |
|          |                | B-2<br>사업가능구역2               | 6,875.0  | -          | 6,875.0  | 7.0        | -                   |
|          |                | B-3<br>사업가능구역3               | 7,591.8  | -          | 7,591.8  | 7.7        | -                   |
|          |                | B-4<br>사업가능구역4               | -        | 증)6,786.4  | 6,786.4  | 6.9        | E-1<br>→B-4         |
| 정비기반시설 등 |                | C-1<br>공원                    | 589.7    | -          | 589.7    | 0.6        | -                   |
|          |                | D-1<br>주차장·체육시설              | 885.1    | -          | 885.1    | 0.9        | 중복결정                |
|          |                | -<br>도로                      | 9,466.0  | 증)3,753.8  | 13,219.8 | 13.4       | -                   |
|          |                | -<br>어린이집(존치)                | 515.4    | -          | 515.4    | 0.5        | 943-5               |
| 시행구역 외   |                | E-1<br>주택용지 등1*              | 6,786.4  | 감)6,786.4  | -        | -          | E-1<br>→B-4         |
|          |                | E-2<br>주택용지 등2*              | 2,272.1  | -          | 2,272.1  | 2.3        | 존치                  |

※ 주택용지 등 1은 사업 외 구역으로 존치 구역임

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

### ■ 토지이용계획(안) 변경 사유서

| 구분        | 변경내용                                                                                                                  | 변경사유                                                                                   |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 토지이용계획(안) | <ul style="list-style-type: none"> <li>시행구역 및 기반시설 면적 변경<br/>-사업추진구역5: 8,205.1㎡<br/>-도로:9,466.0㎡→13,219.8㎡</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업추진구역5(A-5) 편입에 따라 획지 면적 및 도로 면적 변경</li> </ul> |
|           | <ul style="list-style-type: none"> <li>주택용지 등 1 → 사업가능구역4</li> </ul>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>노후도 총족으로 인한 사업가능구역 설정</li> </ul>                |

### 다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

#### 1) 도로계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

#### －기정

| 구분 | 규 모 |    |    |           | 기능       | 연장<br>(m) | 기 점            | 종 점            | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일                 | 비고            |
|----|-----|----|----|-----------|----------|-----------|----------------|----------------|----------|-----------|---------------------------|---------------|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |           |                |                |          |           |                           |               |
| 기정 | 소로  | 2  | 2  | 8         | 국지<br>도로 | 607       | 시흥3동<br>938-7  | 시흥3동<br>960-12 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | -             |
| 변경 | 소로  | 2  | 2  | 8~10      | 국지<br>도로 | 607       | 시흥3동<br>938-7  | 시흥3동<br>960-12 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 폭원 변경         |
| 기정 | 소로  | 2  | 3  | 8         | 국지<br>도로 | 145       | 시흥3동<br>945    | 시흥3동<br>945-40 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | -             |
| 변경 | 소로  | 2  | 3  | 8         | 국지<br>도로 | 73        | 시흥3동<br>945-3  | 시흥3동<br>945-40 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 연장 변경         |
| 기정 | 소로  | 2  | 4  | 8         | 국지<br>도로 | 331       | 시흥3동<br>953-7  | 시흥3동<br>960-5  | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | -             |
| 기정 | 소로  | 3  | 6  | 6         | 국지<br>도로 | 377       | 시흥3동<br>938-44 | 시흥3동<br>산19-22 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | -             |
| 변경 | 소로  | 2  | A  | 8~10      | 국지<br>도로 | 430       | 시흥3동<br>938-44 | 시흥3동<br>630-6  | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 연장 · 폭원<br>변경 |

| 구분 | 규 모 |    |    |           | 기능       | 연장<br>(m) | 기 점            | 종 점            | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일                 | 비고    |
|----|-----|----|----|-----------|----------|-----------|----------------|----------------|----------|-----------|---------------------------|-------|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |           |                |                |          |           |                           |       |
| 폐지 | 소로  | 3  | 7  | 6         | 국지<br>도로 | 95        | 시흥3동<br>944-16 | 시흥3동<br>944-19 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 폐도    |
| 기정 | 소로  | 3  | 8  | 6         | 국지<br>도로 | 118       | 시흥3동<br>943-3  | 시흥3동<br>943-16 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | -     |
| 변경 | 소로  | 2  | B  | 8         | 국지<br>도로 | 118       | 시흥3동<br>943-3  | 시흥3동<br>943-16 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 폭원 변경 |
| 폐지 | 소로  | 3  | 9  | 6         | 국지<br>도로 | 119       | 시흥3동<br>942-16 | 시흥3동<br>942-8  | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 폐도    |
| 기정 | 소로  | 3  | 10 | 6         | 국지<br>도로 | 226       | 시흥3동<br>941-1  | 시흥3동<br>945-28 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | -     |
| 변경 | 소로  | 2  | C  | 8         | 국지<br>도로 | 226       | 시흥3동<br>941-1  | 시흥3동<br>945-28 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 폭원 변경 |

※ A-4구역과 B-1구역 사이 도로(소로2-A)는 교통 흐름을 원활히 하기 위하여 동서방향으로 위치 조정하는 등  
사업시행계획 수립시 검토 필요

## - 변경 (안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

| 구분 | 규 모 |    |    |           | 기능       | 연장<br>(m) | 기 점           | 종 점           | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일                 | 비고                     |
|----|-----|----|----|-----------|----------|-----------|---------------|---------------|----------|-----------|---------------------------|------------------------|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |           |               |               |          |           |                           |                        |
| 기정 | 소로  | 2  | 2  | 8~10      | 국지<br>도로 | 607       | 시흥동<br>938-7  | 시흥동<br>960-12 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 소로 2-2<br>소로 1-2<br>분할 |
| 변경 | 소로  | 1  | 2  | 10        | 국지<br>도로 | 300       | 시흥동<br>938-7  | 시흥동<br>953    | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 연장 변경<br>폭원 변경         |
| 변경 | 소로  | 2  | 2  | 8         | 국지<br>도로 | 307       | 시흥동<br>953    | 시흥동<br>960-12 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 구역 외                   |
| 기정 | 소로  | 3  | 11 | 6         | 국지<br>도로 | 52        | 시흥동<br>939    | 시흥동<br>939-3  | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | -                      |
| 변경 | 소로  | 1  | D  | 10        | 국지<br>도로 | 52        | 시흥동<br>939    | 시흥동<br>939-3  | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 폭원 변경                  |
| 기정 | 소로  | 2  | 12 | 8         | 국지<br>도로 | 192       | 시흥동<br>939-5  | 시흥동<br>937-11 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | -                      |
| 변경 | 소로  | 2  | E  | 8         | 국지<br>도로 | 192       | 시흥동<br>939-5  | 시흥동<br>937-11 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 일부 제척                  |
| 기정 | 소로  | 2  | 3  | 8         | 국지<br>도로 | 145       | 시흥동<br>945    | 시흥동<br>945-40 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | -                      |
| 변경 | 소로  | 2  | 3  | 8         | 국지<br>도로 | 73        | 시흥동<br>945-3  | 시흥동<br>945-40 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 연장 변경                  |
| 기정 | 소로  | 2  | 4  | 8         | 국지<br>도로 | 331       | 시흥동<br>953-7  | 시흥동<br>960-5  | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | -                      |
| 기정 | 소로  | 3  | 6  | 6         | 국지<br>도로 | 377       | 시흥동<br>938-44 | 시흥동<br>산19-22 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | -                      |
| 변경 | 소로  | 2  | A  | 8~10      | 국지<br>도로 | 430       | 시흥동<br>938-44 | 시흥동<br>630-6  | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 연장 · 폭원<br>변경          |
| 폐지 | 소로  | 3  | 7  | 6         | 국지<br>도로 | 95        | 시흥동<br>944-16 | 시흥동<br>944-19 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 폐도                     |
| 기정 | 소로  | 3  | 8  | 6         | 국지<br>도로 | 118       | 시흥동<br>943-3  | 시흥동<br>943-16 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | -                      |
| 변경 | 소로  | 2  | B  | 8         | 국지<br>도로 | 118       | 시흥동<br>943-3  | 시흥동<br>943-16 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 폭원 변경                  |
| 폐지 | 소로  | 3  | 9  | 6         | 국지<br>도로 | 119       | 시흥동<br>942-16 | 시흥동<br>942-8  | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 폐도                     |
| 기정 | 소로  | 3  | 10 | 6         | 국지<br>도로 | 226       | 시흥동<br>941-1  | 시흥동<br>945-28 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | -                      |
| 변경 | 소로  | 2  | C  | 8         | 국지<br>도로 | 226       | 시흥동<br>941-1  | 시흥동<br>945-28 | 일반<br>도로 | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 폭원 변경                  |

※ A-4구역과 B-1구역 사이 도로(소로2-A)는 교통 흐름을 원활히 하기 위하여 동서방향으로 위치 조정하는 등  
사업시행계획 수립시 검토 필요

■ 도로 계획(안) 변경 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명          | 변경내용                                                               | 변경사유                                                                                                                                    |
|---------|------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 소로 2-2  | 소로 1-2<br>소로 2-2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>기존 도로 폭원 및 연장 변경</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변 사업지 편입에 따른 도시계획시설<br/>-도로경계 변경으로 연장 및 폭원 변경</li> </ul>                                        |
| 소로 3-11 | 소로 1-D           | <ul style="list-style-type: none"> <li>기존 도로 폭원 변경</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변 사업지 편입에 따른 도로계획(안) 변경<br/>-도로 폭원 변경(6m→10m)</li> </ul>                                        |
| 소로 2-12 | 소로 2-E           | <ul style="list-style-type: none"> <li>기존 도로 폭원 변경</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변 사업지 편입에 따른 도로계획(안) 변경<br/>-지목상 도로이나 실제로 활용되지 않는 일부 면적 공동주택용<br/>지 편입을 위해 도로면적 일부제척</li> </ul> |

## 2) 공원 계획(안) (변경없음)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

| 구분 | 도면<br>표시 | 공원명 | 시설의<br>종류 | 위치                   | 면적(m <sup>2</sup> ) |    |       | 최초<br>결정일                 | 비고 |
|----|----------|-----|-----------|----------------------|---------------------|----|-------|---------------------------|----|
|    |          |     |           |                      | 기정                  | 변경 | 변경후   |                           |    |
| 기정 | ①        | 공원  | 어린이<br>공원 | 시흥동<br>943-3번지<br>일대 | 589.7               | -  | 589.7 | 서고시제519호<br>(2022.12.22.) | -  |

## 3) 주차장 계획(안) (변경없음)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

| 구분 | 도면<br>표시 | 시설명 | 위치                 | 면적(m <sup>2</sup> ) |    |       | 최초<br>결정일                 | 비고                                           |
|----|----------|-----|--------------------|---------------------|----|-------|---------------------------|----------------------------------------------|
|    |          |     |                    | 기정                  | 변경 | 변경후   |                           |                                              |
| 기정 | ①        | 주차장 | 시흥동<br>942-16번지 일대 | 885.1               | -  | 885.1 | 서고시제519호<br>(2022.12.22.) | 도시계획시설 신설 및<br>중복결정<br>-지상: 체육시설<br>-지하: 주차장 |

## 4) 체육시설 계획(안) (변경없음)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

| 구분 | 도면<br>표시 | 시설명      | 위치                 | 면적(m <sup>2</sup> ) |    |       | 최초<br>결정일                 | 비고                                           |
|----|----------|----------|--------------------|---------------------|----|-------|---------------------------|----------------------------------------------|
|    |          |          |                    | 기정                  | 변경 | 변경후   |                           |                                              |
| 기정 | ①        | 체육<br>시설 | 시흥동<br>942-16번지 일대 | 885.1               | -  | 885.1 | 서고시제519호<br>(2022.12.22.) | 도시계획시설 신설 및<br>중복결정<br>-지상: 체육시설<br>-지하: 주차장 |

## 5) 도시계획시설(주차장, 체육시설) 중복결정(안) (변경없음)

※ B-3구역 사업시행계획인가 시 결정

## 가) 주차장 중복결정(안)

| 구분 | 도면<br>표시 | 시설명 | 위치              | 면적(m <sup>2</sup> ) |    |       | 최초<br>결정일                 | 비고                                  |
|----|----------|-----|-----------------|---------------------|----|-------|---------------------------|-------------------------------------|
|    |          |     |                 | 기정                  | 변경 | 변경후   |                           |                                     |
| 기정 | ①        | 주차장 | 시흥동 942-16번지 일대 | 885.1               | -  | 885.1 | 서고시제519호<br>(2022.12.22.) | 체육시설 중복결정<br>(885.1m <sup>2</sup> ) |

## 나) 체육시설 중복결정(안)

| 구분 | 도면 표시 | 시설명  | 위치                    | 면적(m <sup>2</sup> ) |    |       | 최초 결정일                    | 비고                                 |
|----|-------|------|-----------------------|---------------------|----|-------|---------------------------|------------------------------------|
|    |       |      |                       | 기정                  | 변경 | 변경후   |                           |                                    |
| 기정 | ①     | 체육시설 | 시흥동<br>942-16번지<br>일대 | 885.1               | -  | 885.1 | 서고시제519호<br>(2022.12.22.) | 주차장 중복결정<br>(885.1m <sup>2</sup> ) |

## 라. 교통계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## - 기정

| 구 분           | 적용지역               | 계획내용                                                             | 비고 |
|---------------|--------------------|------------------------------------------------------------------|----|
| 차량진출입<br>불허구간 | 시흥대로38길<br>일방통행 구간 | - 시흥대로38길일방통행 구간 진출입로 설치 불허                                      | -  |
| 차량진출입<br>구간   | 불허구간 제외<br>전 지역    | - 차량진출입 불허구간 외 대상지 내 도로를 통해 차량<br>진출입로 설치                        | -  |
| 공공보행통로        | 시흥대로28길            | - 보행환경 개선을 위해 기존 도시계획 시설 도로의<br>폐지(시흥대로28길) 하고 보행자 전용도로 설치(폭 8m) | -  |

## - 변경(안)

| 구 분           | 적용지역               | 계획내용                                                             | 비고 |
|---------------|--------------------|------------------------------------------------------------------|----|
| 차량진출입<br>불허구간 | 시흥대로38길<br>일방통행 구간 | - 시흥대로38길일방통행 구간 진출입로 설치 불허                                      | -  |
|               | 시흥대로               | - A-5 서측, 남측(시흥대로) 구간 진출입로 설치 불허                                 | -  |
| 차량진출입<br>구간   | 불허구간 제외<br>전 지역    | - 차량진출입 불허구간 외 대상지 내 도로를 통해 차량<br>진출입로 설치                        | -  |
| 공공보행통로        | 시흥대로28길            | - 보행환경 개선을 위해 기존 도시계획 시설 도로의<br>폐지(시흥대로28길) 하고 보행자 전용도로 설치(폭 8m) | -  |

## ■ 교통계획(안) 변경 사유서

| 구분      | 변경내용                                                                 | 변경사유                                                                                                   |
|---------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 교통계획(안) | <ul style="list-style-type: none"> <li>시흥대로 차량진출입 불허구간 설정</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업추진구역5(A-5)의 사업시 증가되는 교통량을 고려하여 시흥대로에 차량진출입 불허구간 설정</li> </ul> |

### 마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

#### －기정

| 도면<br>표시 | 사업구역                  | 위 치                  | 면적(㎡)    | 시행자               | 추진단계    | 비 고 |
|----------|-----------------------|----------------------|----------|-------------------|---------|-----|
| 합 계      |                       |                      | 66,190.4 | -                 | -       | -   |
| A-1      | 사업추진구역1<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>1005번지 일대 | 18,601.9 | 조합·LH<br>공동시행(예정) | 동의서 징구  | -   |
| A-2      | 사업추진구역2<br>(소규모재건축사업) | 금천구 시흥동<br>1004번지 일대 | 3,972.4  | 조합                | 조합설립 완료 | -   |
| A-3      | 사업추진구역3<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>1003번지 일대 | 7,993.3  | 조합·LH<br>공동시행(예정) | 동의서 징구  | -   |
| A-4      | 사업추진구역4<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>945번지 일대  | 16,457.6 | 조합·LH<br>공동시행(예정) | 동의서 징구  | -   |
| B-1      | 사업가능구역1<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>938번지 일대  | 4,698.4  | -                 | -       | -   |
| B-2      | 사업가능구역2<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>946번지 일대  | 6,875.0  | -                 | -       | -   |
| B-3      | 사업가능구역3<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>941번지 일대  | 7,591.8  | -                 | -       | -   |

#### －변경(안)

| 도면<br>표시 | 사업구역                  | 위 치                    | 면적(㎡)    | 시행자               | 추진단계                     | 비 고 |
|----------|-----------------------|------------------------|----------|-------------------|--------------------------|-----|
| 합 계      |                       |                        | 74,395.5 | -                 | -                        | -   |
| A-1      | 사업추진구역1<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>1005번지 일대   | 18,601.9 | 조합·LH<br>공동시행(예정) | 조합설립 완료<br>( ' 23.01.19) | -   |
| A-2      | 사업추진구역2<br>(소규모재건축사업) | 금천구 시흥동<br>1004번지 일대   | 3,972.4  | 조합                | 조합설립 완료<br>( ' 18.12.19) | -   |
| A-3      | 사업추진구역3<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>1003번지 일대   | 7,993.3  | 조합·LH<br>공동시행(예정) | 조합설립 완료<br>( ' 23.06.01) | -   |
| A-4      | 사업추진구역4<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>945번지 일대    | 16,457.6 | 조합·LH<br>공동시행(예정) | 조합설립 완료<br>( ' 23.02.24) | -   |
| A-5      | 사업추진구역5<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>937-11번지 일대 | 8,205.1  | 조합·LH<br>공동시행     | 조합설립 완료<br>( ' 21.05.06) | -   |
| B-1      | 사업가능구역1<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>938번지 일대    | 4,698.4  | -                 | -                        | -   |
| B-2      | 사업가능구역2<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>946번지 일대    | 6,875.0  | -                 | 동의서 징구                   | -   |
| B-3      | 사업가능구역3<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>941번지 일대    | 7,591.8  | -                 | -                        | -   |
| B-4      | 사업가능구역4<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>953-7번지 일대  | 6,786.4  | -                 | -                        | -   |

### ■ 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안) 변경 사유서

| 구분                    | 변경내용                      | 변경사유                                             |
|-----------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|
| 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안) | • 모아주택 구역 사업 추진단계 반영      | • 모아주택 사업 구역 조합설립에 따른 추진단계 반영                    |
|                       | • 사업추진구역5(A-5) 추진계획 반영    | • 사업추진구역5(A-5) 가로주택정비사업의 조합·LH 공동시행에 따른 계획(안) 변경 |
|                       | • 주택용지 등 1 → 사업가능구역4(B-4) | • 노후도 충족으로 인한 사업가능구역 설정                          |

### 바. 모아주택 통합계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

－기정

| 구분    |                       | 위치                   | 면적(㎡)    | 특례 사항                                                | 특례 적용 사항                                 | 비고 |
|-------|-----------------------|----------------------|----------|------------------------------------------------------|------------------------------------------|----|
| 도면 표시 | 사업구역                  |                      |          |                                                      |                                          |    |
| A-1   | 사업추진구역1<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>1005번지 일대 | 18,601.9 | - 공통사항:<br>건축법 제61조 일조 등의<br>확보를 위한 건축물의 높이<br>제한 완화 | - 공통사항:<br>경관 특화를 위한 창의적인<br>배치 및 건축물 계획 | -  |
| A-2   | 사업추진구역2<br>(소규모재건축사업) | 금천구 시흥동<br>1004번지 일대 | 3,972.4  |                                                      |                                          |    |
| A-3   | 사업추진구역3<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>1003번지 일대 | 7,993.3  |                                                      |                                          |    |
| A-4   | 사업추진구역4<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>945번지 일대  | 16,457.6 |                                                      |                                          |    |
| B-1   | 사업가능구역1<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>938번지 일대  | 4,698.4  |                                                      |                                          |    |
| B-2   | 사업가능구역2<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>946번지 일대  | 6,875.0  |                                                      |                                          |    |
| B-3   | 사업가능구역3<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>941번지 일대  | 7,591.8  |                                                      |                                          |    |

※ 상기의 건축협정에 관한 특례사항 및 사유 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

※ 개별 사업시행구역 면적은 조합설립인가 및 연번부여 현황 면적과 상이하며, 효율적·체계적 정비를 위하여 구역계 조정(안)으로 제시함

## - 변경 (안)

| 구분    |                        | 위치                    | 면적(㎡)    | 특례 사항                                                | 특례 적용 사항                                 | 비고 |
|-------|------------------------|-----------------------|----------|------------------------------------------------------|------------------------------------------|----|
| 도면 표시 | 사업구역                   |                       |          |                                                      |                                          |    |
| A-1   | 사업추진 구역1<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>1005번지 일대  | 18,601.9 | - 공통사항:<br>건축법 제61조 일조 등의<br>확보를 위한 건축물의 높이<br>제한 완화 | - 공통사항:<br>경관 특화를 위한 창의적인<br>배치 및 건축물 계획 | -  |
| A-2   | 사업추진 구역2<br>(소규모재건축사업) | 금천구 시흥동<br>1004번지 일대  | 3,972.4  |                                                      |                                          |    |
| A-3   | 사업추진 구역3<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>1003번지 일대  | 7,993.3  |                                                      |                                          |    |
| A-4   | 사업추진 구역4<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>945번지 일대   | 16,457.6 |                                                      |                                          |    |
| B-1   | 사업가능 구역1<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>938번지 일대   | 4,698.4  |                                                      |                                          |    |
| B-2   | 사업가능 구역2<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>946번지 일대   | 6,875.0  |                                                      |                                          |    |
| B-3   | 사업가능 구역3<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>941번지 일대   | 7,591.8  |                                                      |                                          |    |
| B-4   | 사업가능 구역4<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>953-7번지 일대 | 6,786.4  |                                                      |                                          |    |

※ 상기의 건축협정에 관한 특례사항 및 사유 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

※ 개별 사업시행구역 면적은 조합설립인가 및 연번부여 현황 면적과 상이하며, 효율적·체계적 정비를 위하여 구역계 조정(안)으로 제시함

■ 모아주택 통합계획(안) 변경 사유서

| 구분              | 변경내용                                                                   | 변경사유                                                                    |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 모아주택<br>통합계획(안) | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업가능구역4(B-4) 통합계획 수립</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>노후도 충족으로 인한 사업가능구역 설정</li> </ul> |

**사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안) (변경)**

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

**－기정**

| 구분     | 내용  |                              | 비고               |
|--------|-----|------------------------------|------------------|
| 시행구역 내 | 건폐율 | 60% 이하                       | A-1~A-4, B-1~B-3 |
|        | 용적률 | 기준 200% 이하<br>법적 상한 250% 이하  | A-1~A-4, B-1~B-3 |
|        | 높이  | 용도지역 층수 적용                   | A-1~A-4, B-1~B-3 |
| 시행구역 외 | 건폐율 | 60% 이하                       | E-1, E-2         |
|        | 용적률 | 기준 200% 이하                   | E-1, E-2, D-1    |
|        |     | 기준 150% 이하                   | C-1              |
|        | 높이  | 20m 이하<br>*박미사랑마을 지구단위계획에 따름 | E-1, E-2         |

※ 법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적 상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

※ 구릉지(호암산)에 인접한 건축물의 높이는 추후 사업시행계획인가 시 인접한 구릉지(호암산)를 고려한 3차원 경관 시뮬레이션을 기반으로 심의를 통해 결정함

**－변경(안)**

| 구분     | 내용  |                              | 비고               |
|--------|-----|------------------------------|------------------|
| 시행구역 내 | 건폐율 | 60% 이하                       | A-1~A-4, B-1~B-4 |
|        |     | 50% 이하                       | A-5              |
|        | 용적률 | 기준 200% 이하<br>법적 상한 250% 이하  | A-1~A-4, B-1~B-4 |
|        |     | 기준 250% 이하<br>법적 상한 300% 이하  | A-5              |
|        | 높이  | 용도지역 층수 적용                   | A-1~A-5, B-1~B-4 |
| 시행구역 외 | 건폐율 | 60% 이하                       | E-2              |
|        | 용적률 | 기준 200% 이하                   | E-2, D-1         |
|        |     | 기준 150% 이하                   | C-1              |
|        | 높이  | 20m 이하<br>*박미사랑마을 지구단위계획에 따름 | E-2              |

※ 법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적 상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

※ 구릉지(호암산)에 인접한 건축물의 높이는 추후 사업시행계획인가 시 인접한 구릉지(호암산)를 고려한 3차원 경관 시뮬레이션을 기반으로 심의를 통해 결정함

**아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안) (변경)**

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

**－기정**

| 구 분             | 사업구역                                                | 계획 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 비고 |
|-----------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축한계선           | 모아주택 1~4구역<br>모아주택 가능구역                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 3m 적용</li> <li>건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | －  |
| 공공보행통로          | 사업추진구역4                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공보행통로 폭 6m 이상 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | －  |
| 가로활성화<br>시설배치구간 | 사업추진구역1<br>사업추진구역3<br>사업추진구역4<br>사업가능구역1<br>사업가능구역3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성</li> <li>가로활성화시설의 권장용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택법제2조 13,14에 의한 부대복리시설</li> <li>· 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설</li> <li>· 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설</li> </ul> </li> <li>커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도</li> <li>상권이 밀집된 시흥대로30길 및 구역 내 주가로인 시흥대로36길에 가로활성화시설 배치구간 지정</li> </ul> | －  |

**○ 건축물의 용도: 관계법령에 따름**
**－변경(안)**

| 구 분             | 사업구역                                                           | 계획 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 비고 |
|-----------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축한계선           | 모아주택 1~5구역<br>모아주택 가능구역 1~4                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 3m 적용</li> <li>건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | －  |
| 공공보행통로          | 사업추진구역4                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공보행통로 폭 6m 이상 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | －  |
| 가로활성화<br>시설배치구간 | 사업추진구역1<br>사업추진구역3<br>사업추진구역4<br>사업추진구역5<br>사업가능구역1<br>사업가능구역3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성</li> <li>가로활성화시설의 권장용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택법제2조 13,14에 의한 부대복리시설</li> <li>· 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설</li> <li>· 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설</li> </ul> </li> <li>커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도</li> <li>주보행로인 시흥대로, 시흥대로30길 및 구역 내 주가로인 시흥대로36길에 가로활성화시설 배치구간 지정</li> </ul> | －  |

※ 사업시행구역 외 구역은 박미사량마을 지구단위계획 일반지침에 따름

○ 건축물의 용도: 관계법령에 따름

■ 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안) 변경 사유서

| 구분                                   | 변경내용                                                                                   | 변경사유                                                                                                 |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축물의<br>배치·형태·용도·<br>건축선 등에 관한 계획(안) | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업추진구역5(A-5) 건축한계선 및 가로활성화시설 배치구간 설정</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>시흥대로와 접한 사업추진구역5(A-5)의 가로활성화와 보행환경 개선을 위한 계획(안) 수립</li> </ul> |
|                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업가능구역4(B-4) 건축한계선 설정</li> </ul>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>노후도 총족으로 인한 사업가능구역 설정에 따라 보행환경 개선을 위한 건축한계선 설정</li> </ul>     |

### 자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

#### －기정

| 구분       |                       | 위치                   | 전체세대수 | 임대주택수 | 임대주택<br>인수예정자                     | 비고    |
|----------|-----------------------|----------------------|-------|-------|-----------------------------------|-------|
| 도면<br>표시 | 사업구역                  |                      |       |       |                                   |       |
| 합계       |                       | -                    | 1,875 | 444   | -                                 | -     |
| A-1      | 사업추진구역1<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>1005번지 일대 | 488   | 130   | 한국토지<br>주택공사<br>·<br>서울주택<br>도시공사 | 26.6% |
| A-2      | 사업추진구역2<br>(소규모재건축사업) | 금천구 시흥동<br>1004번지 일대 | 114   | 30    |                                   | 26.3% |
| A-3      | 사업추진구역3<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>1003번지 일대 | 258   | 52    |                                   | 20.2% |
| A-4      | 사업추진구역4<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>945번지 일대  | 470   | 103   |                                   | 21.9% |
| B-1      | 사업가능구역1<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>938번지 일대  | 135   | 30    |                                   | 22.2% |
| B-2      | 사업가능구역2<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>946번지 일대  | 192   | 41    |                                   | 21.4% |
| B-3      | 사업가능구역3<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>941번지 일대  | 218   | 58    |                                   | 26.6% |

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

#### －변경(안)

| 구분       |                       | 위치                     | 전체세대수 | 임대주택수 | 임대주택<br>인수예정자                     | 비고    |
|----------|-----------------------|------------------------|-------|-------|-----------------------------------|-------|
| 도면<br>표시 | 사업구역                  |                        |       |       |                                   |       |
| 합계       |                       | -                      | 2,354 | 570   | -                                 | -     |
| A-1      | 사업추진구역1<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>1005번지 일대   | 488   | 130   | 한국토지<br>주택공사<br>·<br>서울주택<br>도시공사 | 26.6% |
| A-2      | 사업추진구역2<br>(소규모재건축사업) | 금천구 시흥동<br>1004번지 일대   | 114   | 30    |                                   | 26.3% |
| A-3      | 사업추진구역3<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>1003번지 일대   | 258   | 52    |                                   | 20.2% |
| A-4      | 사업추진구역4<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>945번지 일대    | 470   | 103   |                                   | 21.9% |
| A-5      | 사업추진구역5<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>937-11번지 일대 | 283   | 74    |                                   | 26.1% |
| B-1      | 사업가능구역1<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>938번지 일대    | 135   | 30    |                                   | 22.2% |
| B-2      | 사업가능구역2<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>946번지 일대    | 192   | 41    |                                   | 21.4% |
| B-3      | 사업가능구역3<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>941번지 일대    | 218   | 58    |                                   | 26.6% |
| B-4      | 사업가능구역4<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>953-7번지 일대  | 196   | 52    |                                   | 26.5% |

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

### ■ 임대주택의 공급 및 인수 계획(안) 변경 사유서

| 구분                  | 변경내용                                                                                                                                                                                           | 변경사유                                                                                 |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 임대주택의 공급 및 인수 계획(안) | <ul style="list-style-type: none"> <li>A-5, B-4 구역 임대주택 공급 및 인수계획(안) 수립               <ul style="list-style-type: none"> <li>-A-5 : 283(74)세대</li> <li>-B-4 : 196(52)세대</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>A-5, B-4 구역 임대주택의 공급 및 인수 계획(안) 수립</li> </ul> |

### 차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) (변경)

※ 사업시행계획(안)에 대한 통합심의회 결정

| 구 분              | 면 적(㎡)   |            |          | 구성비(%) | 비고 |
|------------------|----------|------------|----------|--------|----|
|                  | 기 정      | 변 경        | 변경후      |        |    |
| 합계               | 86,705.0 | 증)11,959.0 | 98,664.0 | 100.00 | -  |
| 제1종일반주거지역        | 589.7    | 증)1,858.3  | 2,448.0  | 2.47   | -  |
| 제2종일반주거지역(7층 이하) | 13,452.9 | 감)5,939.3  | 7,513.6  | 7.62   | -  |
| 제2종일반주거지역        | 72,627.3 | 증)7,834.9  | 80,462.2 | 81.55  | -  |
| 제3종일반주거지역        | -        | 증)8,205.1  | 8,205.1  | 8.32   | -  |
| 자연녹지지역           | 35.1     | -          | 35.1     | 0.04   | -  |

### ■ 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) 변경 사유서

| 구분                      | 변경내용                                                                                                                                                                                                                                                              | 변경사유                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) | <ul style="list-style-type: none"> <li>용도지역 면적 변경               <ul style="list-style-type: none"> <li>-제1종일반: 589.7㎡→2,448.0㎡</li> <li>-제2종(7층이하): 13,452.9㎡→7,513.6㎡</li> <li>-제2종일반: 72,627.3㎡→80,462.2㎡</li> <li>-제3종일반: 0.0㎡→8,205.1㎡</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업추진구역5(A-5)의 편입 및 용도지역 상향(제2종(7층이하) → 제3종일반)에 따른 용도지역 면적 변경</li> <li>주택용지 등 1 → 사업가능구역4 설정에 따른</li> <li>용도지역 상향 (제2종(7층이하)→제2종일반)</li> </ul> |

### 카. 특별건축구역에 관한 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

| 구분 | 도면표시   | 위치        | 면적(㎡)    |            |          | 비고 |
|----|--------|-----------|----------|------------|----------|----|
|    |        |           | 기 정      | 변 경        | 변경후      |    |
| -  | 특별건축구역 | 합계        | 74,198.7 | 증)16,486.3 | 90,685.0 | -  |
|    |        | 사업추진구역1~4 | 74,198.7 | 증)8,281.2  | 82,479.9 | -  |
|    |        | 사업가능구역1~4 |          |            |          |    |
|    |        | 사업추진구역5   | -        | 증)8,205.1  | 8,205.1  |    |

※ 상기 특별건축구역의 특례 사항 및 사유 등은 사업 시행과정에서 변경될 수 있으며, 사업시행시기가 동일할 경우 적용 가능

### ○ 「건축법」 제73조에 따른 특별건축구역 특례 및 제74조에 따른 통합적용계획에 대한 사항

| 구분                       | 배제 및 완화                                                                                                  | 비고 |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축법                      | 대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조)<br>대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조),<br>일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조) 등 | -  |
| 주택법<br>(주택건설기준 등에 관한 규정) | 공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조),<br>비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등                                              | -  |
| 통합적용                     | 「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치<br>「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치<br>「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치       | -  |

※ 모아타운1,2구역은 건축협정을 통한 통합 정비시심의를 통해 독산로24가길(6m→12m)을 입체결정도로로 지정 가능하며, 이에 따라 통합지하주차장 설치 가능함

### ■ 특별건축구역에 관한 계획(안) 변경 사유서

| 구분                  | 변경내용                                             | 변경사유                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 특별건축구역에<br>관한 계획(안) | • 사업추진구역5(A-5) 특별건축구역 지정<br>-8,205.1㎡            | • 사업추진구역5(A-5) 특별건축구역 지정              |
|                     | • 사업가능구역4(B-4) 특별건축구역 지정<br>-74,198.7㎡→82,479.9㎡ | • 노후도 총족으로 인한 사업가능구역 설정에 따른 특별건축구역 지정 |

다. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획 (변경없음)

○ 해당없음

파. 경미한 변경에 관한 계획 (변경없음)

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3 제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

### 3. 사업추진구역5(A-5) 관리계획 결정조서

#### 가. 토지이용계획

| 구 분      |                |     |                       | 면적(㎡) |            |          | 구성비(%) | 비 고              |
|----------|----------------|-----|-----------------------|-------|------------|----------|--------|------------------|
|          |                |     |                       | 기정    | 변경         | 변경(안)    |        |                  |
| 합계       |                |     |                       | -     | 증)10,279.7 | 10,279.7 | 100.0  | -                |
| 시행<br>구역 | 공동<br>주택<br>용지 | 소계  |                       | -     | 증)8,205.1  | 8,205.1  | 79.8   | -                |
|          |                | A-5 | 사업추진구역5<br>(가로주택정비사업) | -     | 증)8,205.1  | 8,205.1  | 79.8   | 청기와 웨미리<br>멘션    |
| 정비기반시설 등 |                | -   | 도로                    | -     | 증)2,074.6  | 2,074.6  | 20.2   | 소로 2-E<br>소로 1-D |

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 도로면적 : 1,743.8㎡(소로 1-D) + 216.3㎡(확폭면적) + 330.8㎡(소로 2-E) = 2,074.6㎡

#### ■ 토지이용계획 결정 사유서

| 구분     | 결정내용                                                                                                                                                                            | 결정사유                                                                                 |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 토지이용계획 | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업추진구역 및 기반시설 결정               <ul style="list-style-type: none"> <li>-사업추진구역5: 8,205.1㎡</li> <li>-소로 2-E, 소로 1-D</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업추진구역5(A-5) 사업시행에 따른 획지 및 기반시설 결정</li> </ul> |

## 나. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획

## 1) 도로 결정 조서

| 구분 | 규 모 |    |    |           | 기능       | 연장<br>(m) | 기 점          | 종 점           | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일                 | 비고    |
|----|-----|----|----|-----------|----------|-----------|--------------|---------------|----------|-----------|---------------------------|-------|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |           |              |               |          |           |                           |       |
| 기정 | 소로  | 3  | 11 | 6         | 국지<br>도로 | 52        | 시흥동<br>939   | 시흥동<br>939-3  | 일반       | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | -     |
| 변경 | 소로  | 1  | D  | 10        | 국지<br>도로 | 52        | 시흥동<br>939   | 시흥동<br>939-3  | 일반       | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 폭원 변경 |
| 기정 | 소로  | 2  | 12 | 8         | 국지<br>도로 | 192       | 시흥동<br>939-5 | 시흥동<br>937-11 | 일반       | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | -     |
| 변경 | 소로  | 2  | E  | 8         | 국지<br>도로 | 192       | 시흥동<br>939-5 | 시흥동<br>937-11 | 일반       | -         | 서고시제310호<br>(1980.10.13.) | 일부 제척 |

## ■ 도로 결정 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 결정내용          | 결정사유                                                      |
|---------|---------|---------------|-----------------------------------------------------------|
| 소로 3-11 | 소로 1-D  | • 기존 도로 폭원 변경 | • A-5 사업 후 교통량 증가 및 모아타운의 진출입도로 확보를 고려한 확폭                |
| 소로 2-12 | 소로 2-E  | • 기존 도로 일부 제척 | • 지목상 도로이나 실제로 도로로 활용되지 않는 나대지를 공동주택 용지로 편입을 위해 도로면적 일부제척 |

## 다. 교통계획

| 구 분           | 적용지역 | 계획내용                             | 비고 |
|---------------|------|----------------------------------|----|
| 차량진출입<br>불허구간 | 시흥대로 | - A-5 서측, 남측(시흥대로) 구간 진출입로 설치 불허 | -  |

## ■ 교통계획 결정 사유서

| 구분   | 결정내용                       | 결정사유                                               |
|------|----------------------------|----------------------------------------------------|
| 교통계획 | • A-5 서측, 남측 구간 진출입로 설치 불허 | • 사업추진구역5(A-5) 사업시행에 따라 원활한 교통처리를 위해 차량진출입 불허구간 결정 |

## 라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획

| 도면<br>표시 | 사업구역                  | 위 치                    | 면적(㎡)   | 시행자           | 추진단계                     | 비 고 |
|----------|-----------------------|------------------------|---------|---------------|--------------------------|-----|
| 합 계      |                       |                        | 8,205.1 | -             | -                        | -   |
| A-5      | 사업추진구역5<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>937-11번지 일대 | 8,205.1 | 조합·LH<br>공동시행 | 조합설립 완료<br>( ' 21.05.06) | -   |

## ■ 소규모주택정비사업에 대한 추진계획 결정 사유서

| 구분                    | 결정내용                                                                    | 결정사유                                                                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 소규모주택정비사업에 대한<br>추진계획 | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업추진구역5(A-5) 추진 계획 신설</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업추진구역5(A-5) 사업시행계획에 따른 가로주택정비사업의 조합·LH 공동시행</li> </ul> |

## 마. 모아주택 통합계획 : 해당없음

## 바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도에 관한 계획

| 구분     | 내용  |                             | 비고                 |
|--------|-----|-----------------------------|--------------------|
| 시행구역 내 | 건폐율 | 50% 이하                      | A-5<br>(제3종일반주거지역) |
|        | 용적률 | 기준 250% 이하<br>법적 상한 300% 이하 |                    |
|        | 높이  | 용도지역 층수 적용                  |                    |

※ 법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적 상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

※ 구릉지(호암산)에 인접한 건축물의 높이는 추후 사업시행계획인가 시 인접한 구릉지(호암산)를 고려한 3차원 경관 시뮬레이션을 기반으로 심의를 통해 결정 함

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획

| 구분              | 사업구역    | 계획 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 비고 |
|-----------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축한계선           | 사업추진구역5 | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 3m 적용</li> <li>건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -  |
| 가로활성화<br>시설배치구간 | 사업추진구역5 | <ul style="list-style-type: none"> <li>가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성</li> <li>가로활성화시설의 권장용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>주택법제2조 13,14에 의한 부대복리시설</li> <li>서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설</li> <li>건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설</li> </ul> </li> <li>커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도</li> <li>주보행로인 시흥대로, 시흥대로30길 및 구역 내 주가로인 시흥대로36길에 가로활성화 시설 배치구간 지정</li> </ul> | -  |

○ 건축물의 용도: 관계법령에 따름

■ 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 결정 사유서

| 구분                                 | 결정내용                                                                                   | 결정사유                                                                                                      |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축물의<br>배치·형태·용도·건축선<br>등에 관한 결정조서 | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업추진구역5(A-5) 건축한계선 및 가로활성화시설 배치구간 설정</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업추진구역5(A-5) 주변 가로활성화와 보행환경 개선을 위한 건축한계선, 가로활성화 배치구간 결정</li> </ul> |

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획

| 구분       |                       | 위치                     | 전체세대수 | 임대주택수 | 임대주택<br>인수예정자 | 비고    |
|----------|-----------------------|------------------------|-------|-------|---------------|-------|
| 도면<br>표시 | 사업구역                  |                        |       |       |               |       |
| A-5      | 사업추진구역5<br>(가로주택정비사업) | 금천구 시흥동<br>937-11번지 일대 | 283   | 74    | LH            | 26.1% |

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

■ 임대주택의 공급 및 인수 계획 결정 사유서

| 구분                  | 결정내용                                                                                                                                                                                         | 결정사유                                                                                               |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 임대주택의 공급 및 인수<br>계획 | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업추진구역5(A-5) 임대주택 공급 및 인수계획 결정               <ul style="list-style-type: none"> <li>-전체세대수: 283세대</li> <li>-임대세대수: 74세대(26.1%)</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업추진구역5(A-5)의 용도지역 상향 및 임대주택의 공급을 통한 법적상한 용적률 확보</li> </ul> |

### 자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획

#### 1) 용도지역 결정조서

※ 사업시행계획(안)에 대한 통합심의시 결정

| 구 분              | 면 적(㎡)   |           |          | 구성비(%) | 비고 |
|------------------|----------|-----------|----------|--------|----|
|                  | 기 정      | 변 경       | 변경후      |        |    |
| 합계               | 98,664.0 | -         | 98,664.0 | 100.00 |    |
| 제1종일반주거지역        | 2,217.7  | -         | 2,217.7  | 2.25   |    |
| 제2종일반주거지역(7층 이하) | 96,411.2 | 감)8,205.1 | 88,206.1 | 89.40  |    |
| 제2종일반주거지역        | -        | -         | -        | -      |    |
| 제3종일반주거지역        | -        | 증)8,205.1 | 8,205.1  | 8.32   |    |
| 자연녹지지역           | 35.1     | -         | 35.1     | 0.04   |    |

※ 조합설립인가의 취소, 사업시행계획인가 이후 사업을 중지 또는 폐지하는 경우에는 종전의 용도지역으로 환원

#### ■ 용도지역 결정 사유서

| 구분                     | 결정내용                                          | 결정사유                                                      |
|------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 용도지역의 지정 및 변경에<br>관한계획 | · 사업추진구역5(A-5) 용도지역 변경<br>제2종(7층이하)→제3종일반주거지역 | · 사업추진구역5(A-5) 주택공급 확대를 위한 용도지역 상향<br>(제2종(7층이하) → 제3종일반) |

### 차. 특별건축구역에 관한 계획

| 구분 | 도면표시   | 위치      | 면적(㎡) |           |         | 비고 |
|----|--------|---------|-------|-----------|---------|----|
|    |        |         | 기 정   | 변 경       | 변경후     |    |
| -  | 특별건축구역 | 사업추진구역5 | -     | 증)8,205.1 | 8,205.1 |    |

※ 상기 특별건축구역의 특례 사항 및 사유 등은 사업 시행과정에서 변경될 수 있음

#### ○ 「건축법」 제73조에 따른 특별건축구역 특례 및 제74조에 따른 통합적용계획에 대한 사항

| 구분                       | 배제 및 완화                                                                                                  | 비고 |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축법                      | 대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조)<br>대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조),<br>일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조) 등 | -  |
| 주택법<br>(주택건설기준 등에 관한 규정) | 공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조),<br>비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등                                              | -  |
| 통합적용                     | 「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치<br>「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치<br>「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치       | -  |

■ 특별건축구역에 관한 결정 사유서

| 구분            | 결정내용                     | 결정사유                                    |
|---------------|--------------------------|-----------------------------------------|
| 특별건축구역에 관한 계획 | · 사업추진구역5(A-5) 특별건축구역 계획 | · 사업추진구역5(A-5)의 창의적인 건축계획을 위한 특별건축구역 계획 |

카. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

타. 경미한 변경에 관한 계획

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3 제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

4. 관련도면

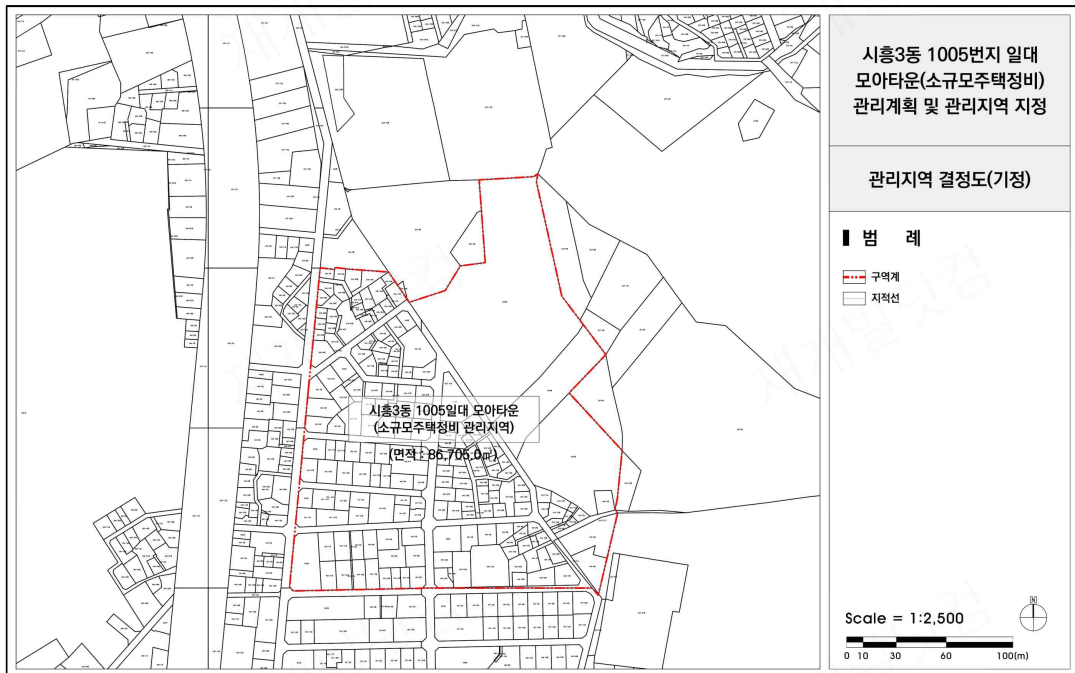
○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

5. 관계도서

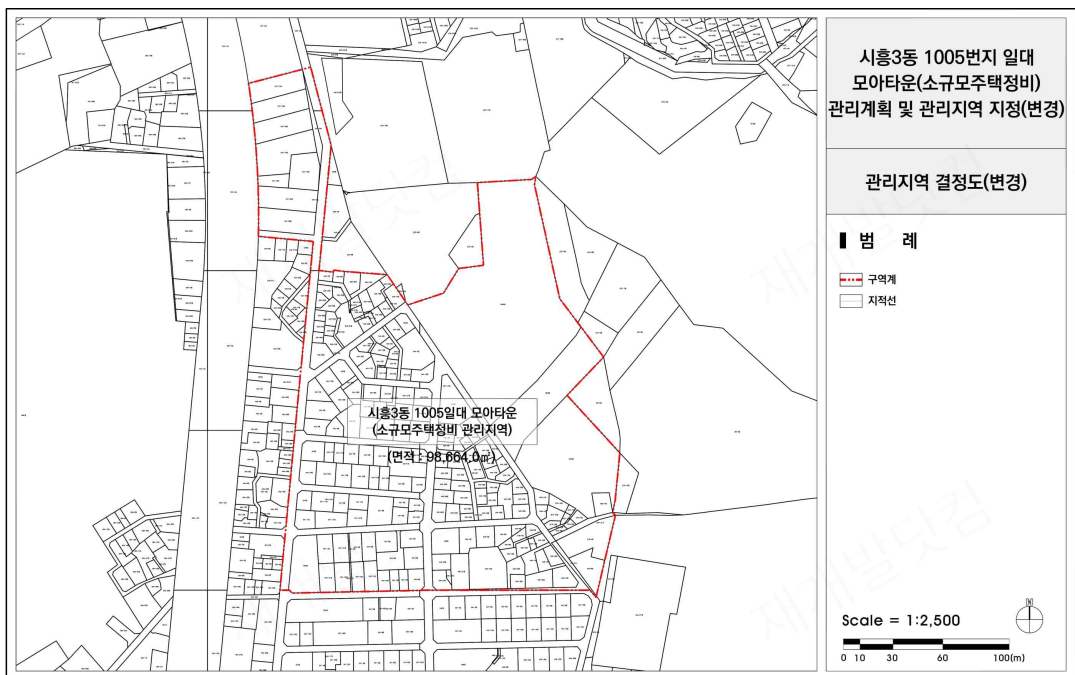
- 서울특별시 전락주택공급과(☎ 02-2133-8233) 및 금천구 주거정비과(☎ 02-2627-1873)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

## 6. 관리계획 및 관리지역 결정도

### ■ 관리지역 결정도(기정)



### ■ 관리지역 결정도(변경)



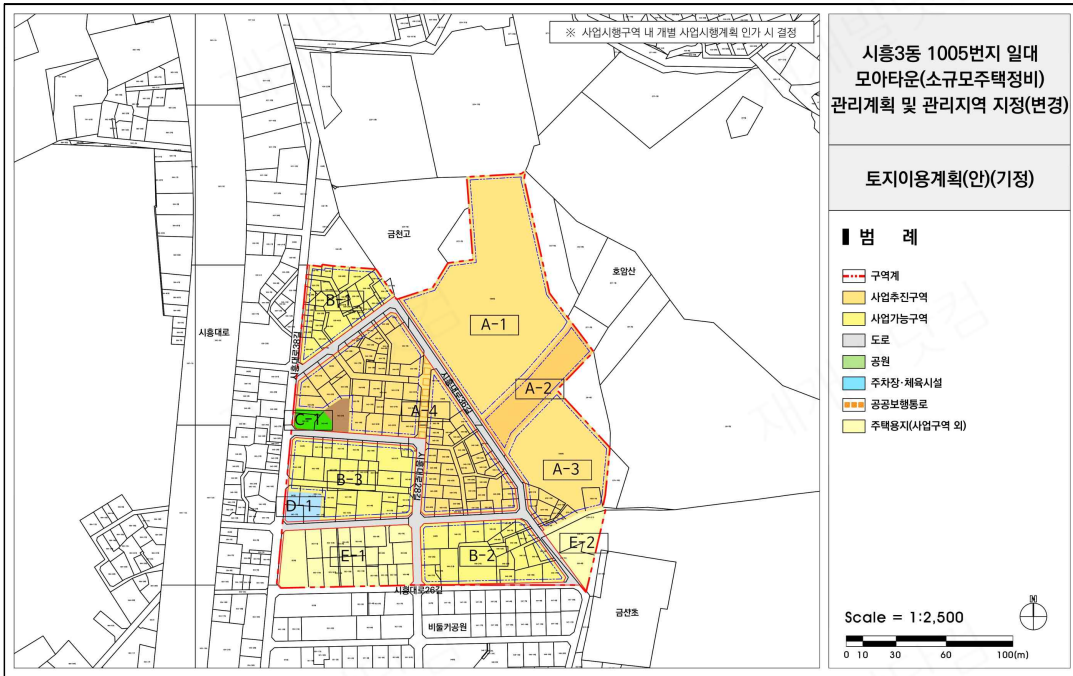
■ 기본구상(안) (기정)



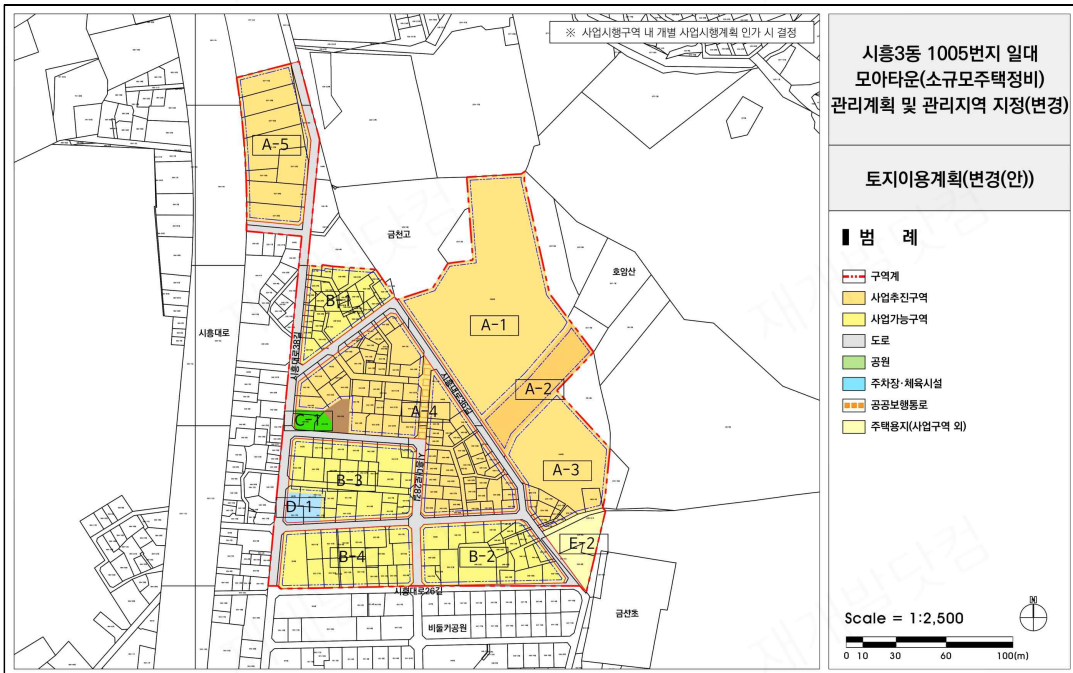
■ 기본구상(안) (변경)



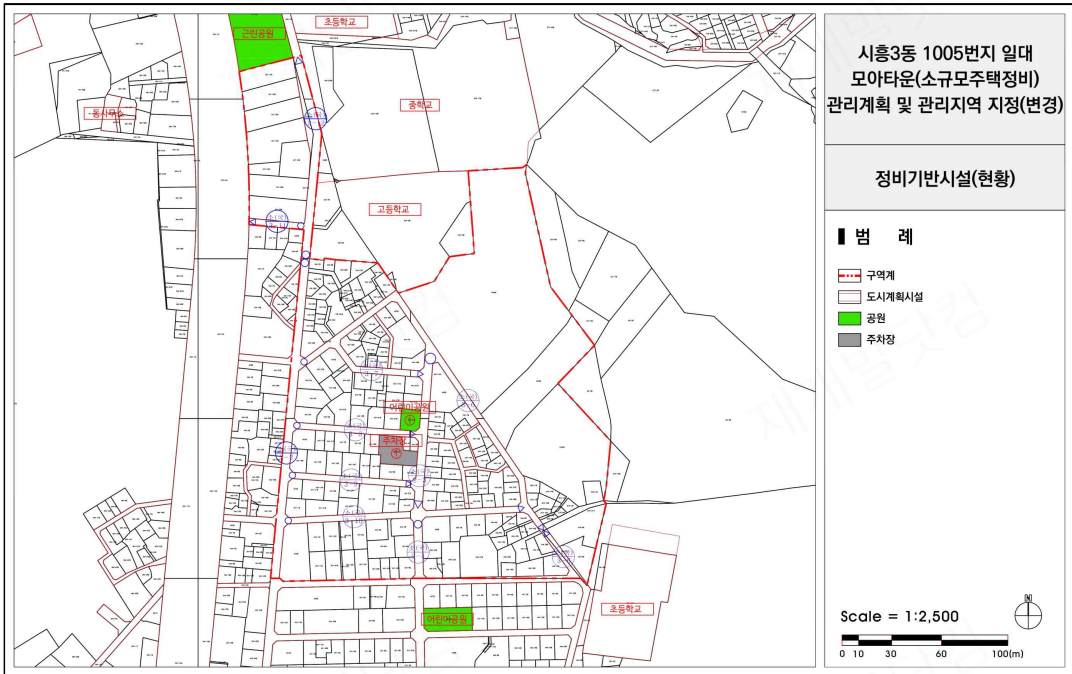
■ 토지이용계획(안) (기정)



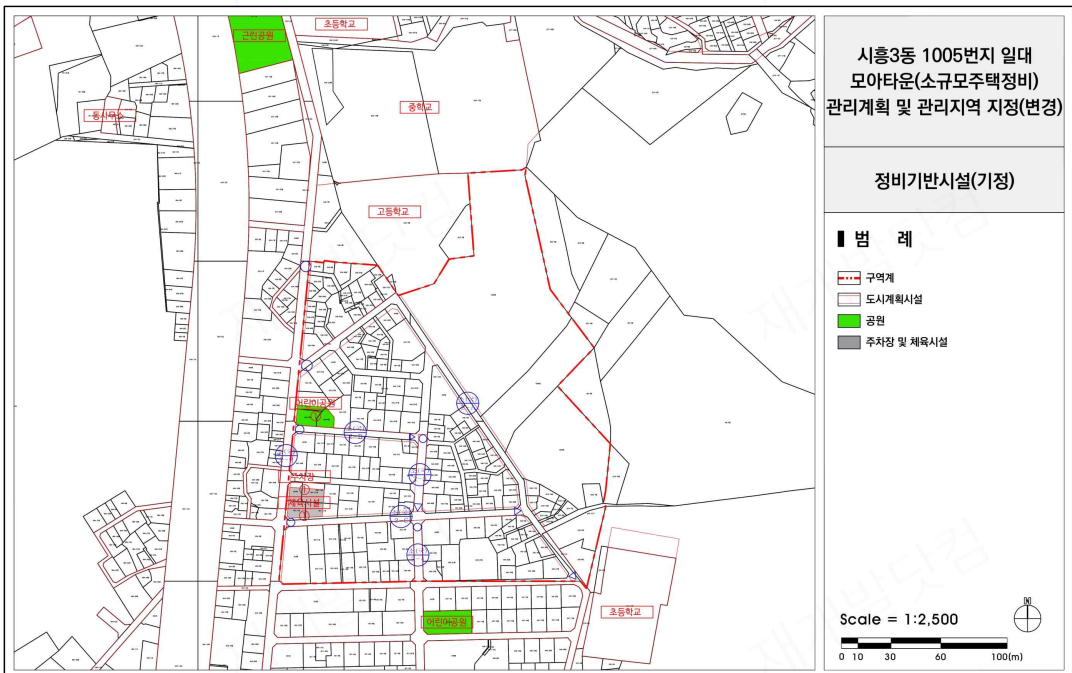
■ 토지이용계획(안) (변경)



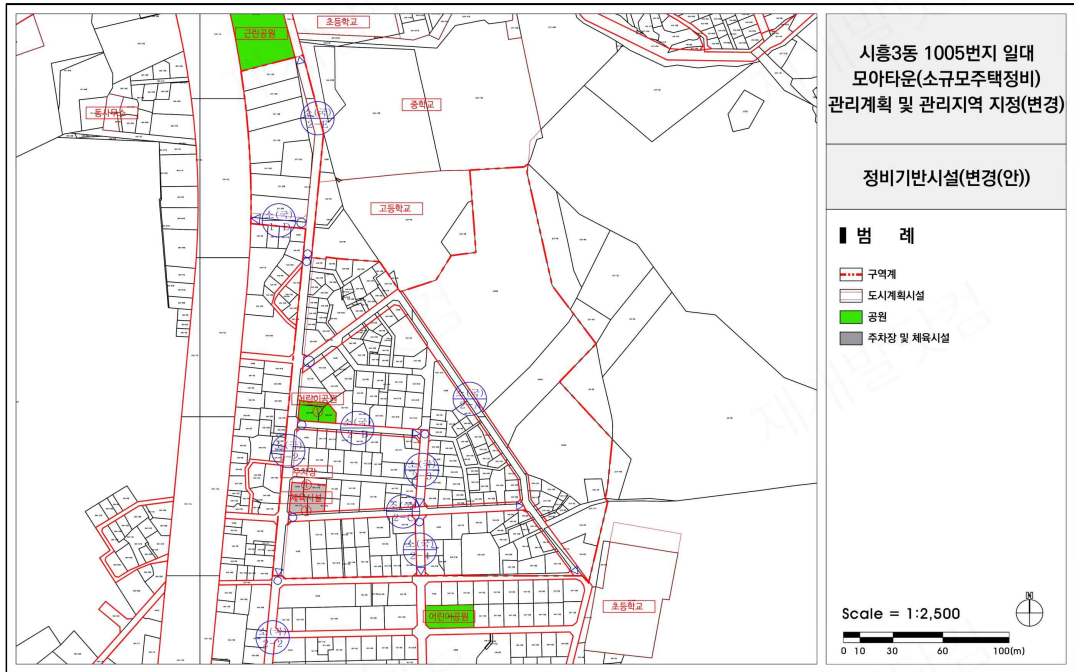
■ 정비기반시설 현황도



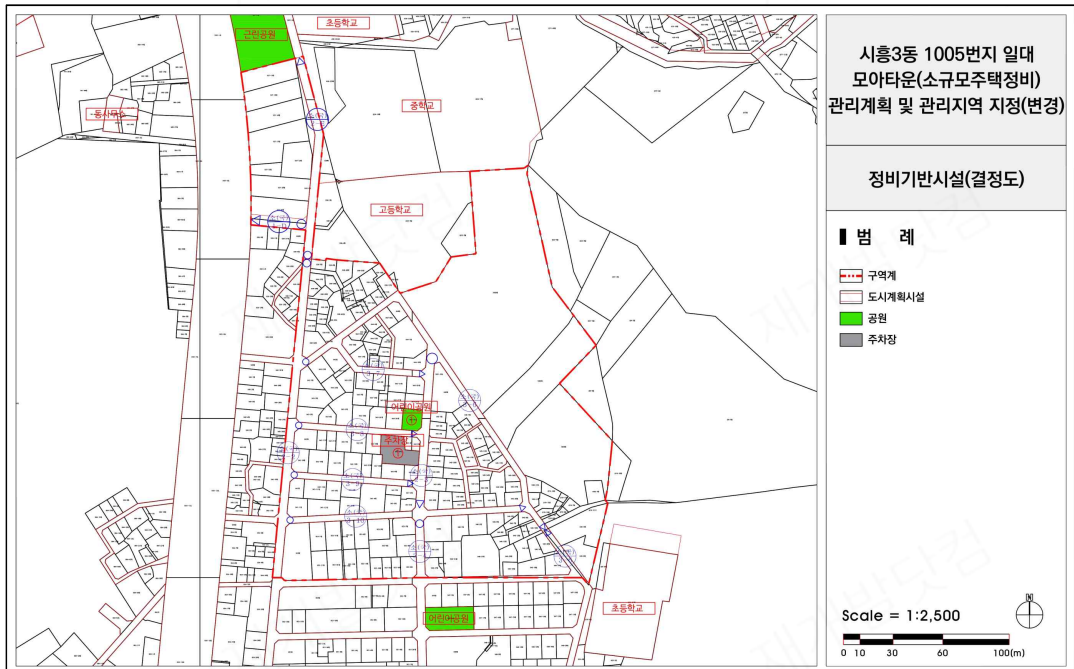
■ 정비기반시설 계획(안) (기정)



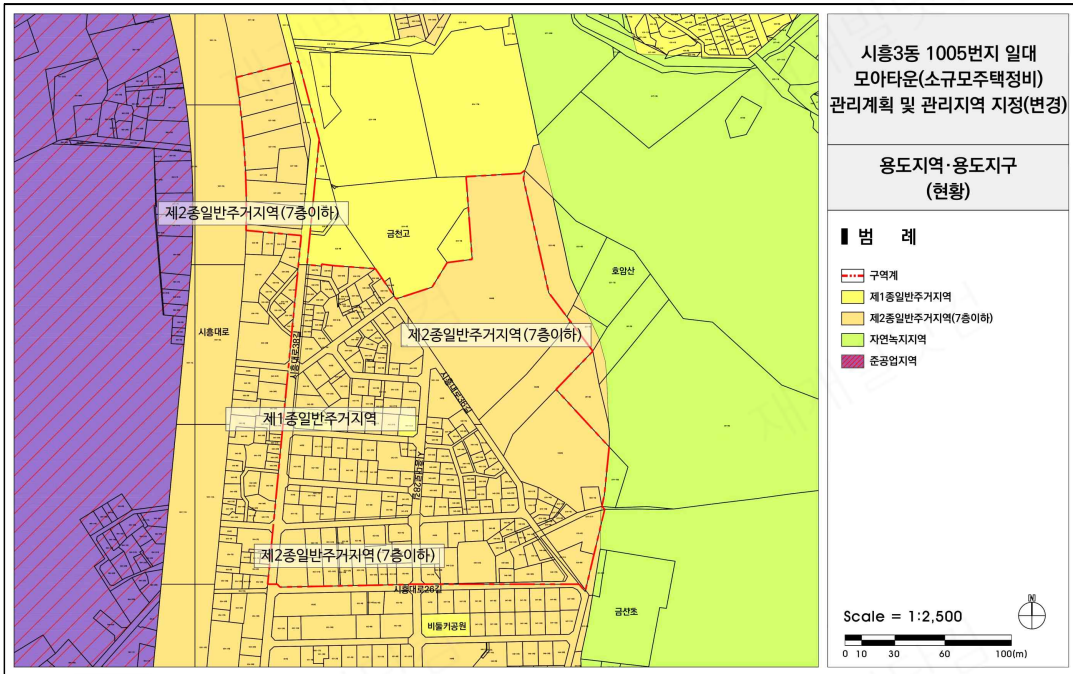
■ 정비기반시설 계획(안) (변경)



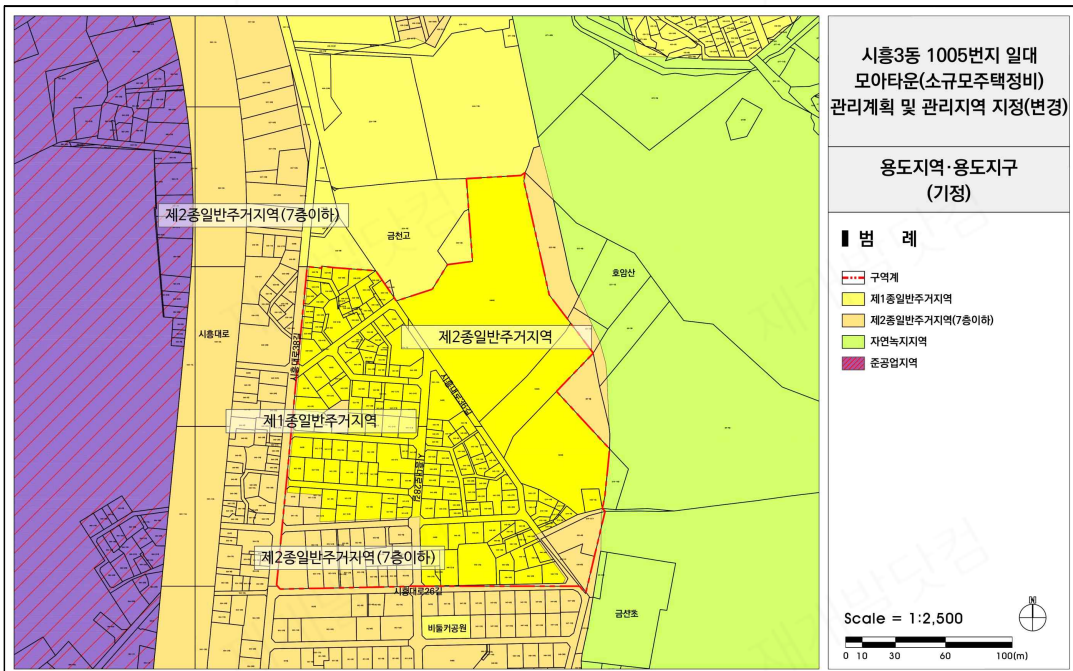
■ 정비기반시설 결정도



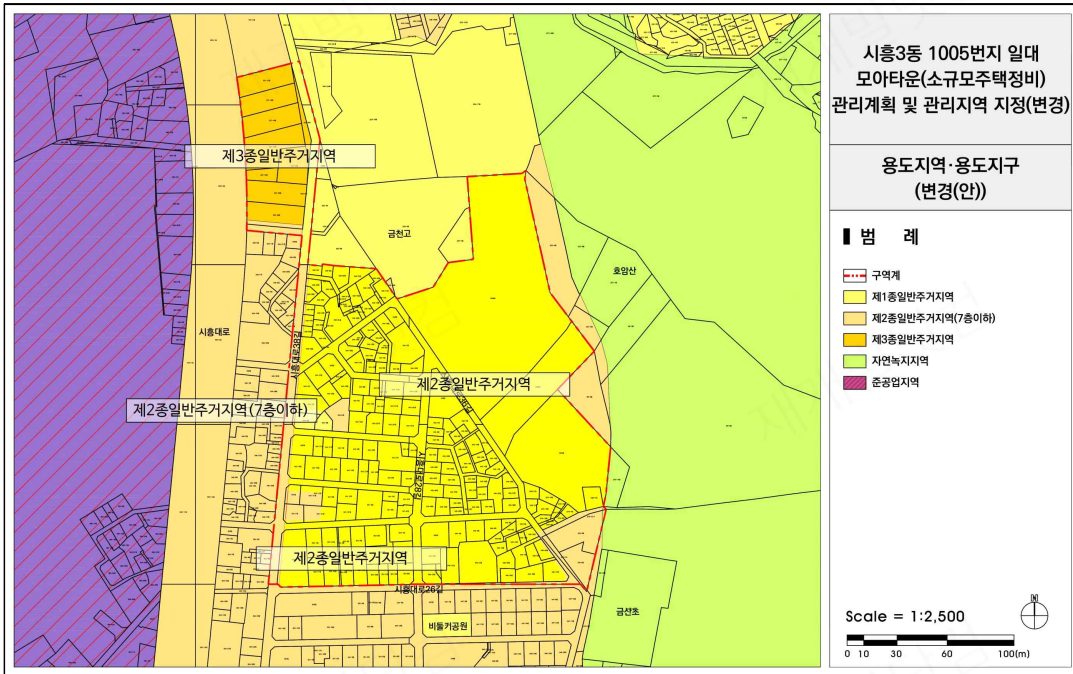
■ 용도지역 현황도



■ 용도지역 계획(안) (기정)



■ 용도지역 계획(안)(변경)



■ 용도지역 결정도

