

◆ 서울특별시고시 제2022-520호

**시흥5동 922-16번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)승인 및 지형도면 고시**

5 922 - 16 ()
「 」 43 2
() 「 」 8 7

2022 12 22

1.

가. : 5 922 - 16 ()

구분	위치	관리계획 요건	노후불량건축물	비고
기준	금천구 시흥5동 922-16번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황		89,944.0 ㎡	전체 : 383동 노후불량 : 325동(84.9%)	

2.

가.
○

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	시흥5동 922-16 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	금천구 시흥5동 922-16번지 일대	-	증)89,944.0	89,944.0	-

()

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고	
합 계			89,944.0	100.0	-	
시행 구역	공동 주택 용지	소 계	70,846.4	78.8	-	
		A - 1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	15,919.9	17.7	-
		A - 2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	7,803.1	8.7	-
		A - 3	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	8,438.4	9.4	-
		A - 4	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	4,748.5	5.3	-
		A - 5	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	4,585.1	5.1	-
		A - 6	모아주택 6구역 (가로주택정비사업)	10,378.4	11.5	-
		A - 7	모아주택 7구역 (가로주택정비사업)	9,076.2	10.1	-
		A - 8	모아주택 8구역 (가로주택정비사업)	9,896.9	11.0	-
정비기반시설 등	B - 1	소공원1	572.0	0.6	-	
	B - 2	소공원2	698.1	0.8	-	
	C - 1	주차장·어린이집 및 노인복지시설	1,832.1	2.0	중복결정	
	-	도로	12,329.8	13.7	-	
	-	입체결정도로	1,259.1	-	-	
사업시행구역 외	D - 1	주택용지 등1*	2,005.0	2.2	존치	
	D - 2	주택용지 등2*	1,660.6	1.9	존치	

※ 주택용지1,2는 사업 외 구역으로 존치 구역임

()

■ ()

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
변경	중로	3	1	12	국지 도로	268	1000 - 145	1000 - 146	일반도로	-	서울특별시 제1989 - 39 2호	폭원 변경
신설	중로	3	2	12	국지 도로	150	1000 - 138	1000 - 145	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	1	8	국지 도로	176	1000 - 119	1000 - 119	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	2	8~10	국지 도로	201	1000 - 140	1000 - 146	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	3	8	국지 도로	155	1000 - 140	1000 - 145	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	4	8	국지 도로	145	1000 - 146	1000 - 146	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	5	8	국지 도로	104	1000 - 145	1000 - 145	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	1	6~8	국지 도로	186	1000 - 119	1000 - 140	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	2	6	국지 도로	64	438 - 18	438 - 18	일반도로	-	-	-

■ ()

※ 도로의 입체적 결정은 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	규모		비고
					당초	변경	
신설	소로 2-3	일반도로	시흥동 1000 - 140일대	길이	-	115m	* 도시계획시설 - 도로(일반도로) : 1,259.1㎡ 입체결정 - 비도시계획시설 : 지하에 주택 부설주차장 설치 공동
				폭	-	8m	
				높이 (해발고도)	-	지표면 -1.2m ~지상부	

※ 보행자전용도로의 길이, 폭, 높이 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음.

■ ()

※ A3,7구역 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면표시 기호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원1	금천구 시흥동 935-68일대	-	증)572.0	572.0	-	-
신설	②	공원	소공원2	금천구 시흥동 923-12일대	-	증)698.1	698.1	-	-

■ ()

※ A-6구역 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	노외 주차장	금천구 시흥동 933-24번지	963.5	감)963.5	-	금천구 제2003-17호	-
신설	①	주차장	금천구 시흥동 933-67번지 일대	-	증)1,832.1	1,832.1	-	도시계획시설 신설 및 중복결정 - 지상: 어린이집 및 노인복지 시설 - 지하: 주차장

■ ()

※ A-6구역 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	어린이집 및 노인복지시설	금천구 시흥동 933-67번지 일대	-	증)1,832.1	1,832.1	-	도시계획시설 신설 및 중복결정 - 지상: 어린이집 및 노인복지 시설 - 지하: 주차장

■ (,) ()

※ A-6구역 사업시행계획인가 시 결정

○ ()

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	금천구 시흥동 933-67번지 일대	-	증)1,832.1	1,832.1	-	어린이집 및 노인복지시설 중복결정 (1,832.1㎡)

○ ()

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	어린이집 및 노인복지시설	금천구 시흥동 933-67번지 일대	-	증)1,832.1	1,832.1	-	주차장 증복결정 (1,832.1㎡)

. () 가

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	독산로	- 간선도로인 독산로 변에서 차량진출입 불허	
차량진출입 구간	불허구간 제외 전구역	- 진출입 불허구간 외 출입구 설치 가능	
입체결정 도로구간	독산로6가길	- 6m→8m로 확폭하고 입체결정을 통해 공동지하주차장 설치	
공공보행통로	시흥대로40나길 시흥대로40라길	- 보행환경 개선을 위해 기존 도시계획시설 도로 폐지 후 보행자 전용도로 설치(시 흥대로40나길 및 4라길, 6m)	

. ()

○

. ()

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ (가)) 8

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	시행자	추진단계	비 고
합 계			70,846.4	-	-	-
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 919번지 일대	15,919.9	조합(예정)	조합설립인가 신청	-
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 922번지 일대	7,803.1	조합(예정)	동의서 징구	-
A-3	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 923번지 일대	8,438.4	조합(예정)	동의서 징구	-

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	시행자	추진단계	비 고
A-4	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 932번지 일대	4,748.5	조합(예정)	동의서 징구	-
A-5	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 934번지 일대	4,585.1	조합(예정)	동의서 징구	-
A-6	모아주택 6구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 933번지 일대	10,378.4	조합(예정)	동의서 징구	-
A-7	모아주택 7구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 935번지 일대	9,076.2	조합(예정)	동의서 징구	-
A-8	모아주택 8구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 438번지 일대	9,896.9	조합(예정)	동의서 징구	-

· ()

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ (가) 1~8 ()

구분		위 치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유	비고
도면 표시	사업구역					
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 919번지 일대	15,919.9	- 공통사항 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높 이 제한 완화 - 2구역~6구역 건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치	- 공통사항 경관 특화를 위한 창의적 인 배치 및 건축물 계획 - 2구역~6구역 쾌적한 가로환경 및 주차 난 해소를 위한 통합 설 치	-
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 922번지 일대	7,803.1			
A-3	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 923번지 일대	8,438.4			
A-4	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 932번지 일대	4,748.5			
A-5	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 934번지 일대	4,585.1			
A-6	모아주택 6구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 933번지 일대	10,378.4			
A-7	모아주택 7구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 935번지 일대	9,076.2			
A-8	모아주택 8구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 438번지 일대	9,896.9			

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

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

()

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	내용		비고
시행구역 내	건폐율	60% 이하	A-4,6,8-2
		50% 이하	A-1,2,3,5,7,8-1
	용적률	기준 200% 이하 법적 상한 250% 이하	A-4,6,8-2
		기준 250% 이하 법적 상한 300% 이하	A-1,2,3,5,7,8-1
	높이	용도지역 층수 적용	A1 ~ A8
시행구역 외	건폐율	60% 이하	C-1 D-1,2
		50% 이하	B-1,2
	용적률	기준 200% 이하	C-1 D-1,2
		기준 250% 이하	B-1,2
	높이	용도지역 층수 기준 적용	B-1,2 C-1 D-1,2

※ 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 시뮬레이션

※ 선을 기반으로 심의를 통해 결정함

()

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	모아주택 1~8구역	- 건축한계선 3m 적용(공공보행통로2m 적용) - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	
공공보행통로	모아주택 3~6구역	공공보행통로 폭 6m 이상 설치	
가로활성화시설 배치구간	모아주택 1,2,3,5,7구역	- 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 - 가로활성화시설의 권장용도 - 주택법제2조 13,14에 의한 부대복리시설 - 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설	

구 분	적용지역	계획 내용	비고
		· 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 · 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도 · 독산로(20m)와 주가로인 독산로6길 및 8길에 가로활성화시설 배치구간 지정	

○ :

. ()

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 833

구분		위치	전체세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시	사업구역					
합 계		-	2,302	833	-	-
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	시흥동 919번지 일대	544	182	한국토지주택공사 서울주택도시공사	21.8%
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	시흥동 922번지 일대	255	100		12.0%
A-3	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	시흥동 923번지 일대	293	99		11.9%
A-4	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	시흥동 932번지 일대	133	50		6.0%
A-5	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	시흥동 934번지 일대	171	54		6.5%
A-6	모아주택 6구역 (가로주택정비사업)	시흥동 933번지 일대	281	111		13.3%
A-7	모아주택 7구역 (가로주택정비사업)	시흥동 935번지 일대	307	123		14.8%
A-8	모아주택 8구역 (가로주택정비사업)	시흥동 438번지 일대	318	114		13.7%

※ 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

()

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	89,944.0	-	89,944.0	100.0	
제1종일반주거지역	24,863.0	감)24,863.0	-	-	
제2종일반주거지역 (7층이하)	41,892.0	감)38,998.7	2,893.3	3.2	
제2종일반주거지역	23,189.0	증)10,901.8	34,090.8	37.9	
제3종일반주거지역	-	증)52,959.9	52,959.9	58.9	

※ 용도지역 사항은 사업시행구역 간 통합 정비 시 또는 기반시설에 대한 공공기여 등을 고려하여 심의를 통해 결정

()

※ 특별건축구역은 관리계획 고시 후 사업시행계획인가시점에 지정

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
-	특별건축구역	모아주택 1~8구역		증) 78,810.1	78,810.1	

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

○ 「 73

74

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

○

.

○

- 100 5
- 3
- 43 3 5 7

- 100 10

- 1 5

3.

○ ()

4.

○ (02 - 2133 - 8233) (02 - 2627 - 1873)

.

.

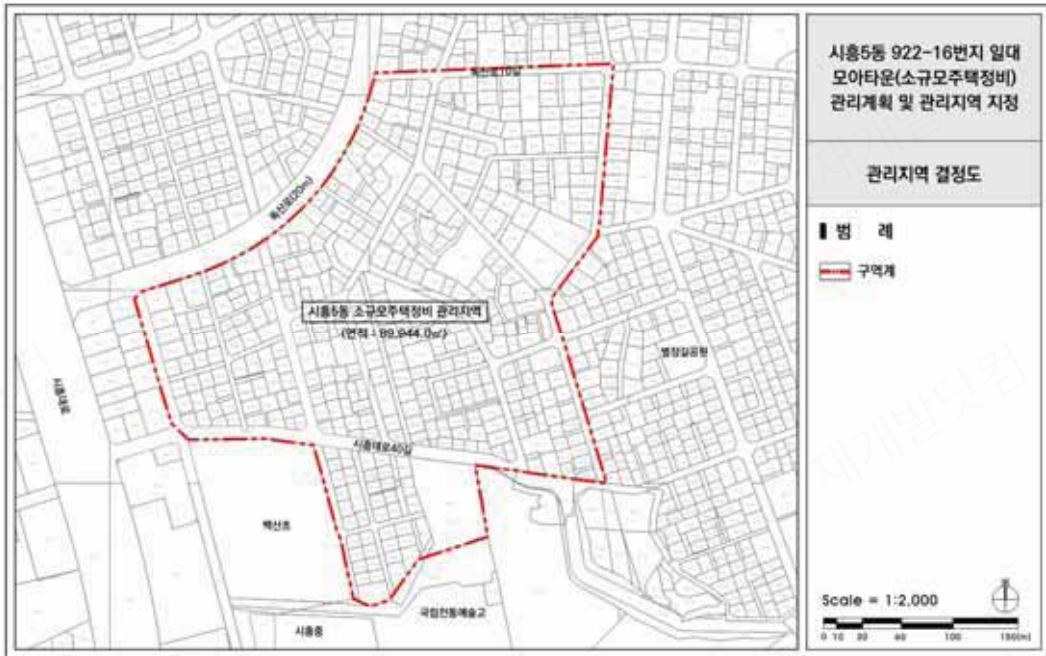
()

(<http://www.eum.go.kr>)

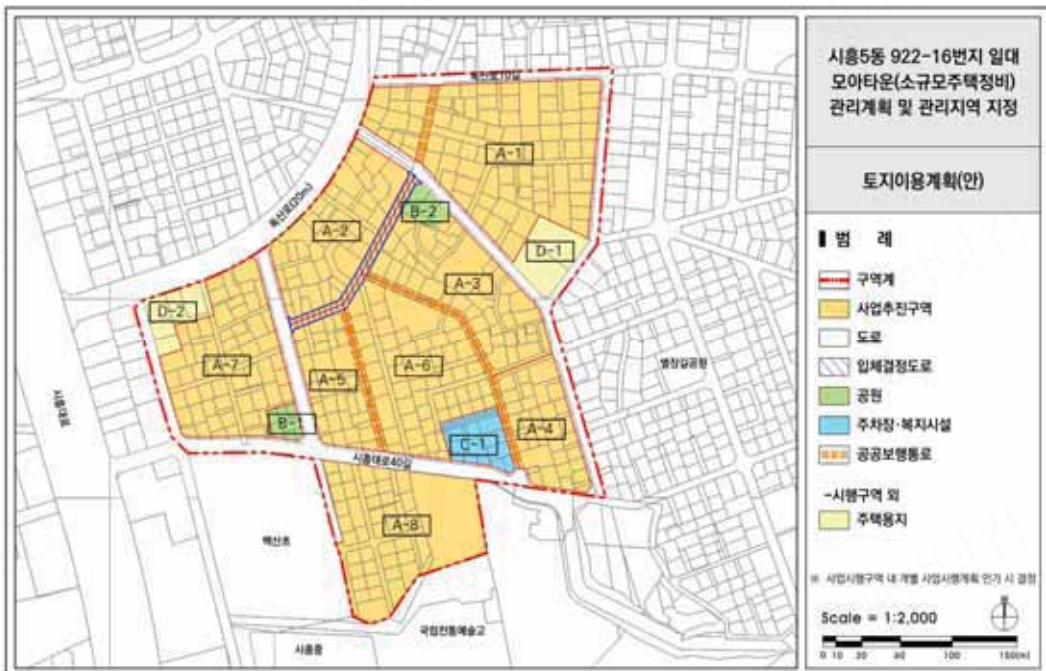
.

5.

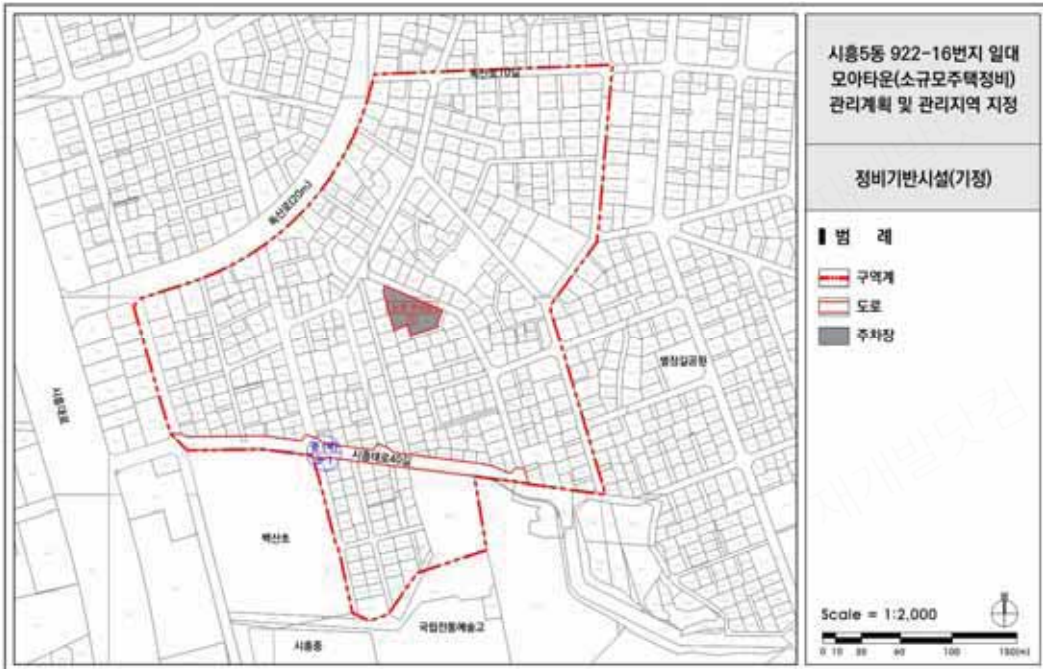
■ 관리지역 결정도



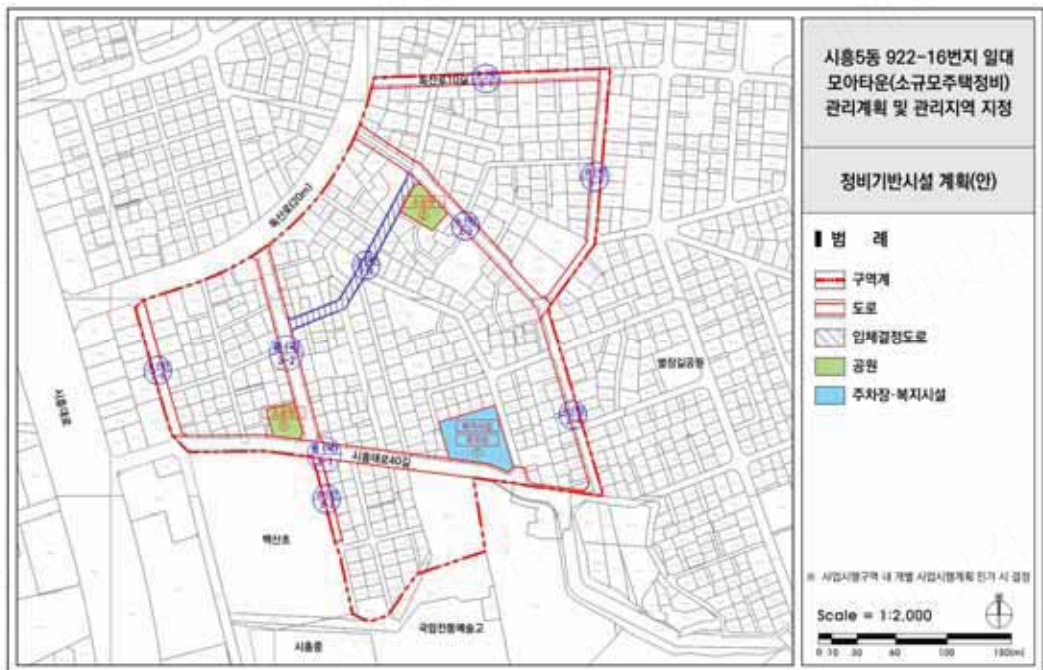
■ 토지이용계획(안)



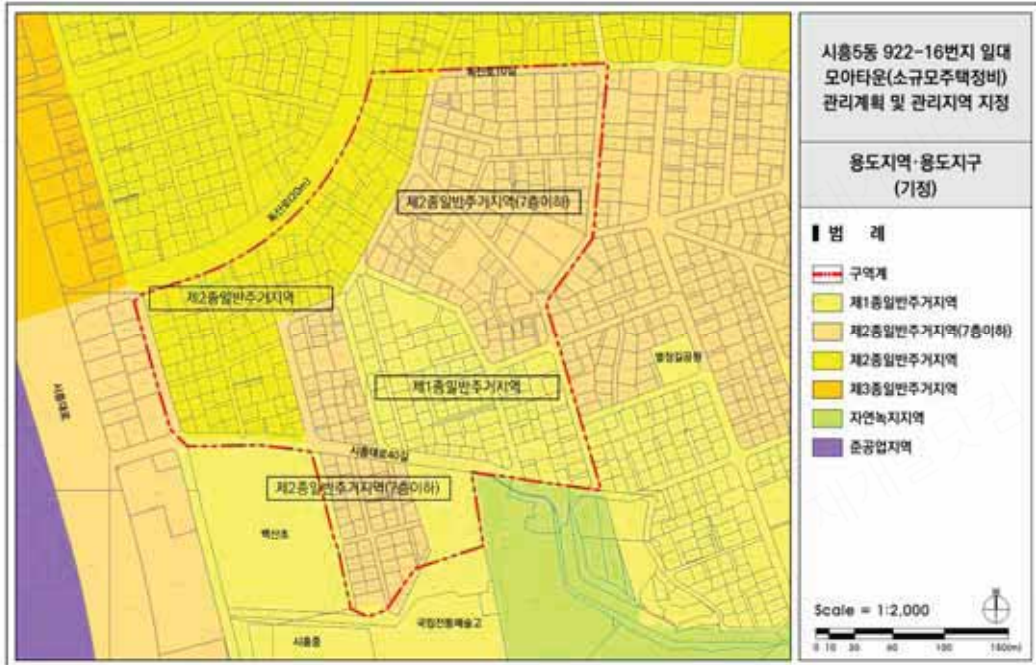
■ 정비기반시설(도로, 공원, 주차장 등) 결정(기정)도



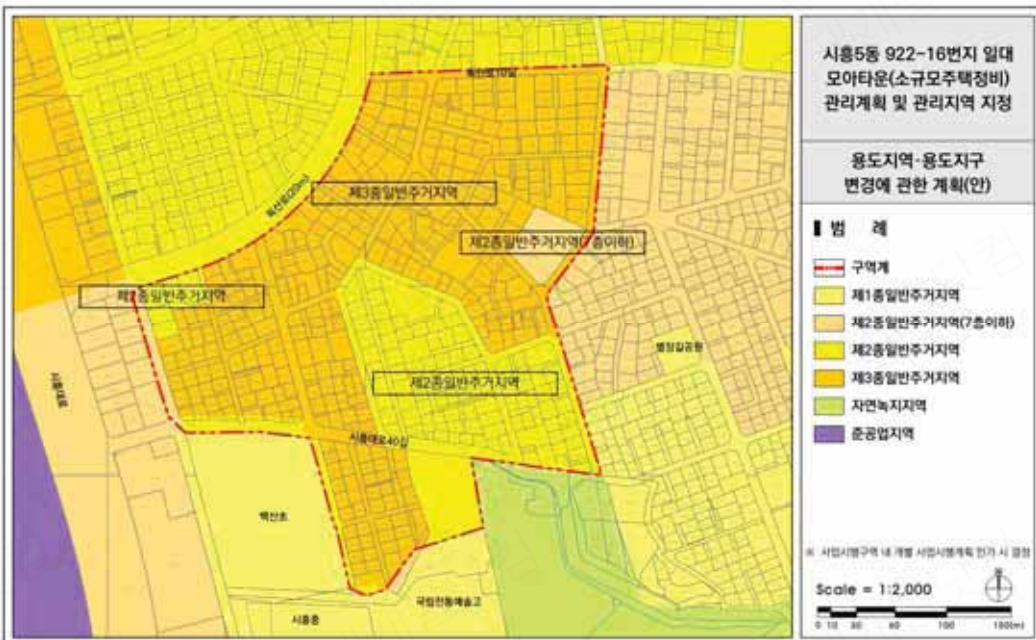
■ 정비기반시설 · 공동이용시설(도로, 공원, 주차장 등) 설치계획(안)



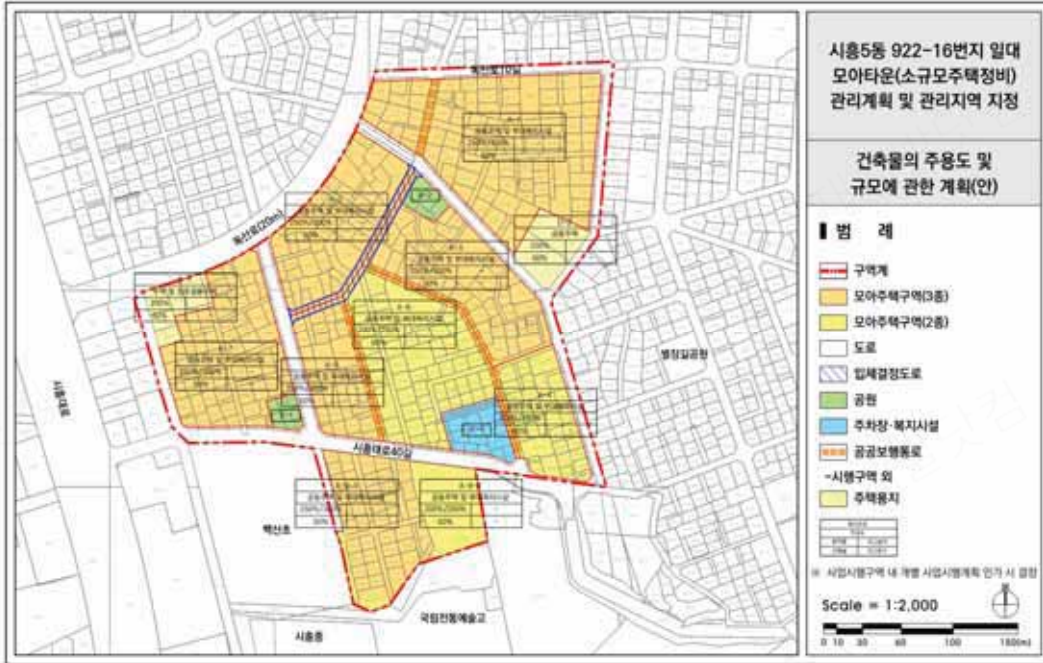
■ 용도지역 결정(기정)도



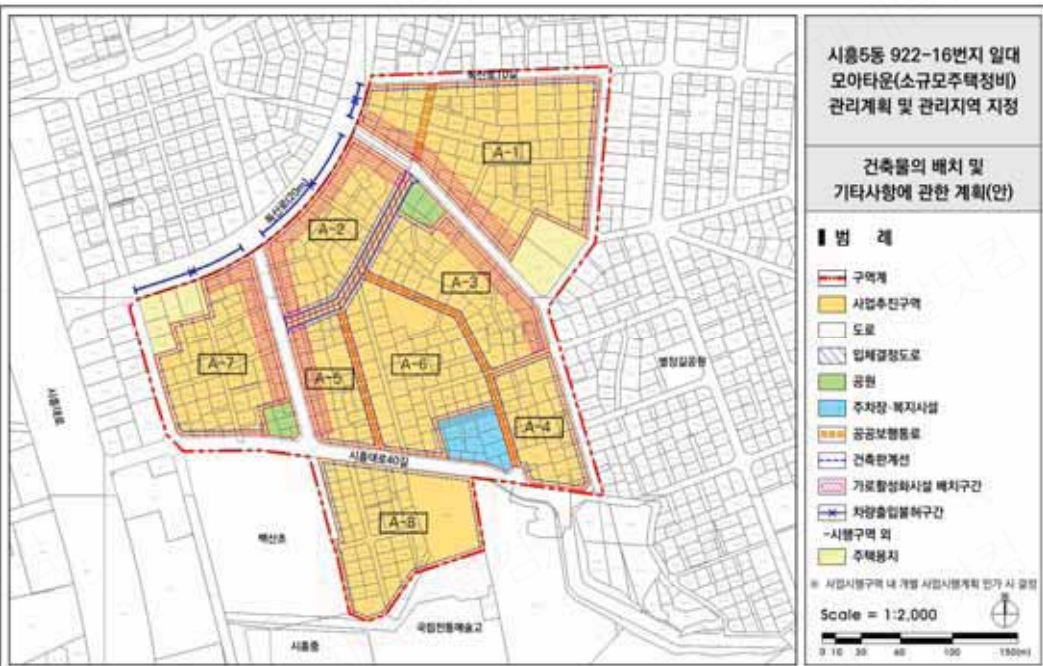
■ 용도지역 변경 계획(안)



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

