

◆ 서울특별시고시 제2017-42호

**도시관리계획[금천구심 지구단위계획내 무지개아파트부지
특별계획구역(세부개발계획), 무지개아파트 일대 주택재건축정비계획구역
지정]결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 고시 제2015-52호(2015.02.22.)로 변경 결정된 「금천구심 지구단위계획구역 및 계획」 내 무지개아파트부지 특별계획구역에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 의거 무지개아파트부지 특별계획구역 지구단위(세부개발)계획 변경 및 무지개아파트 일대 주택재건축정비계획을 지정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 제6항과 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제6항에 따라 지구단위계획과 주택재건축정비구역 결정(변경)·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 함께 고시합니다.

2017년 2월 16일

서울특별시장

I. 결정취지

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 절차를 이행하고, 정비계획 수립 및 정비구역 지정과 함께 금천구심 지구단위계획구역(무지개아파트부지 특별계획구역) 세부개발계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 금천구심 지구단위계획 결정(변경)조서

1. 지구단위계획에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

다. 기반시설 결정(변경)조서 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

나. 건축물에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 건축물의 용도 결정(변경)조서 : 변경없음

2) 건축물의 밀도 결정조서 : 변경없음

3) 건축물의 높이 결정(변경)조서

적용대상		높이계획		비고
		기정	변경	
대한전선부지 특별계획구역		150m 이하	좌동	
시흥대로변 일반상업지역		120m 이하	좌동	
기아자동차부지 특별계획구역		100m 이하	좌동	
시흥대로변 준주거지역		80m 이하	좌동	
공공청사(금천구청사) 부지				
홈플러스부지·113-112번지일대 특별계획구역				
이면부 일반상업지역 및 금하로·시흥대로73길(구·시흥역길)변 준주거지역		40m 이하	좌동	금하로변 남측(B2)주1)
기타 이면부		30m 이하	좌동	
이면부 공동주택지 (베르빌, 목련, 건영아파트)		도로사선제한 (H=1.5D이하)을 적용	좌동	최고높이가 지정된 대지는 「건축법」 제60조(건축물의 높이 제한) 제3항에 의한 도로 사선제한(H=1.5D이하)을 적용하지 않음
이면부 공동주택지 (무지개아파트, 무지개연립)		도로사선제한 (H=1.5D이하)을 적용	110m 이하	
롯데알미늄부지 특별계획구역		100m 이하	좌동	
롯데알미늄 주변 개별필지		60m 이하	좌동	
군부대 부지	시흥대로변 상업업무복합용지 (군부대부지 특별계획구역)	150m 이하	좌동	
	금천구청역 인근 상업업무복합용지	사선제한 적용	좌동	
특별 계획 구역	공공청사 용지	60m 이하	좌동	
	공동주택 용지	사선제한 적용	좌동	
	학교용지	30m 이하	좌동	
	문화체육/사회복지용지	30m 이하	좌동	
베르빌아파트 북측 민간부지(15개필지)		40m 이하	좌동	
필승아파트부지 특별계획구역		80m 이하	좌동	

○ 건축물의 높이에 관한 결정(변경) 사유서

• 무지개아파트부지 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따른 높이계획 수립으로 높이 계획 변경

4) 건축물의 배치에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

나. 특별계획구역 계획지침

- 1) 군부대부지 특별계획구역 계획지침 : 변경없음
- 2) 대한전선부지 특별계획구역 계획지침 : 변경없음
- 3) 기아자동차부지 특별계획구역 계획지침 : 변경없음
- 4) 홈플러스부지 특별계획구역 계획지침 : 변경없음
- 5) 113-112번지일대 특별계획구역 계획지침 : 변경없음
- 6) 무지개아파트부지 특별계획구역 계획지침

■ 기정

구분		계획내용	비고
토지이용		• 주거용지	
용도지구		• 최고고도지구 (진입표면 해발 297.86m ~ 335.36m)	
용도지역		• 제3종일반주거지역 (무지개연립부지 : 준주거지역)	
사업방식		• 주택재건축사업	
기반 시설	도로	• 도로신설 1개소 ① 중로2-317 : 대로3-82(시흥대로73길(구.시흥역길)) ~ 중로1-110(금천로) 연결, 폭원 15m	
	기타	• 구역면적의 5%이상	
건축물 용도	불허용도	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장제외)	
	권장용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 노유자시설 중 아동관련시설	
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	
	기준/상한 용적률	• 230% / 250% 이하	
	최고높이	• 도로사선제한(H=1.5D이하)을 적용	
기타 사항에 관한 계획	건축 한계선	• 시흥대로73길(구.시흥역길)변 5m • 시흥대로63길(구.발소길)변 3m • 8m 도로변 2m	
	대지내 공지	• 공개공지 2개소 (시흥대로변 및 시흥대로63길(구.발소길)변)	
	차량출입금지구간	• 20m이상 도로변 차량출입 금지구간 지정	

주1) 공공시설은 사업시행 시 개발주체가 조성 후 기부채납함을 원칙으로 함

주2) 주민합의 또는 관계법령에 의해 무지개 연립부지와 공동개발이 되지 않을 경우, 각각 개별적 개발이 가능

* 분리 추진 시 무지개연립부지는 인접한 필지(112-3대)와 같은 지침을 따름

주3) 사업방식은 주택재건축사업을 원칙으로 하되, Shift도입시 관련기준 적용하여 사업방식 선정 및 계획수립

주4) 기타 기반시설은 기부채납되는 시설에 한함. 단, 건축물 기부채납의 경우 토지로 환산한 면적을 적용

■ 변경

구분		계획내용	비고
토지이용		• 주거용지	
용도지구		• 최고고도지구 (진입표면 해발 297.86m ~ 335.36m)	
용도지역		• 제3종일반주거지역 (무지개연립부지 : 준주거지역)	
사업방식		• 주택재건축사업	
기반 시설	도로	• 도로신설 1개소 ① 중로2-317 : 대로3-82(시흥대로73길(구.시흥역길)) ~ 중로1-110(금천로) 연결, 폭원 15m	
	기타	• 구역면적의 5%이상	
건축물 용 도	불허용도	• 제2종근린생활시설 중 안마사술소 • 의료시설 중 정신병원 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장제외)	
	권장용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 노유자시설 중 아동관련시설	
건축물 밀 도	건폐율	• 50% 이하	
	기준/상한 용적률	• 230% / 250% 이하	
	최고높이	• 35층이하 (110m 이하)	
기타 사항에 관한 계획	건축 한계선	• 중로이상 도로 변 : 5m • 소로3-109호선 변 : 3m • 그 외 : 2m	
	대지내 공지	• 공개공지 2개소 (시흥대로변 및 시흥대로63길(구.발소길)변)	
	차량출입금지 구간	• 20m이상 도로변 차량출입 금지구간 지정	

주1) 공공시설은 사업시행 시 개발주체가 조성 후 기부채납함을 원칙으로 함

주2) 주민합의 또는 관계법령에 의해 무지개 연립부지와 공동개발이 되지 않을 경우, 각각 개별적 개발이 가능

* 분리 추진 시 무지개연립부지는 인접한 필지(112-3대)와 같은 지침을 따름

주3) 사업방식은 주택재건축사업을 원칙으로 하되, Shift도입시 관련기준 적용하여 사업방식 선정 및 계획수립

주4) 기타 기반시설은 기부채납되는 시설에 한함. 단, 건축물 기부채납의 경우 토지로 환산한 면적을 적용

■ 무지개아파트부지 특별계획구역에 관한 지침(기정)도



■ 무지개아파트부지 특별계획구역에 관한 지침(변경)도



- 7) 건영아파트부지 특별계획구역 계획지침 : 변경없음
 8) 대명시장일대 특별계획구역 계획지침 : 변경없음
 9) 필승아파트부지 특별계획구역 계획지침 : 변경없음
 10) 공군부대부지 특별계획구역 계획지침 : 변경없음
 11) 롯데알미늄부지 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

5. 인센티브에 관한 사항 : 변경없음

6. 경미한 변경에 관한 계획 : 변경없음

III. 정비계획수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 무지개아파트 일대 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 결정조서

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	무지개아파트 일대 주택재건축정비사업	금천구 시흥동 109-1 일대	-	증)28,336	28,336	

3. 정비계획

가. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 28,336	28,336	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 1,414	1,414	5.0	
	도 로	-	증) 1,414	1,414	5.0	
획 지	소 계	-	증) 26,922	26,922	95.0	
	획 지	-	증) 26,922	26,922	95.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

(1) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		28,336	-	28,336	100.0	
주거 지역	소 계	28,336	-	28,336	100.0	
	제3종일반주거지역	26,578	-	26,578	93.8	
	준주거지역	1,758	-	1,758	6.2	

(2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	①	미관지구	중심지 미관지구	시흥대로변	236,960 (252)	8,000 (42.5)	양측 12	건고350 72.8.14	-

※ ()은 구역내

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	2	317	15	집산	340 (148)	시흥동 113-46	시흥동 998-2	일반 도로	-	서울특별시고시 제2006-204호 (06.06.08)	-
기정	소로	3	109	6~8	국지	220 (5)	시흥동 114-5	시흥동 123-2	일반 도로	-	금천구고시 제2000-4호 (00.02.19)	가각부

※ ()은 구역내

라. 공동이용시설 설치계획

구분	기준근거		기준(㎡)	계획(㎡)	비고
관리 사무소	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 50세대 이상의 경우, 10+(세대수-50)×0.05㎡이상 확보		57.15㎡ 이상	315.63㎡	-
주민 공동 시설	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 「창조적 도시공간을 창출하는 정비모델 개발」 100세대~1,000세대 미만, 세대당 2.5㎡ × 1.4		3,475.5㎡ 이상	3,571.14㎡	총량 기준
	경로당	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 100세대 이상일 경우, 40+(세대수-150)×0.01㎡	225㎡ 이상	253.14㎡	-
	어린이집	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 500세대 이상의 경우, 40인 이상 수용할 수 있는 규모 설치	330㎡ 이상	359.42㎡	-
	작은 도서관	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 300세대 이상일 경우	158㎡ 이상	466.74㎡	-
	기타 주민공동 시설	-	-	2,734.45㎡	피트니스센터, 실내골프연습장, 게스트하우스
주차장	「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 제20조 - 전용면적의 합계를 기준으로 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치 - 전용면적 85㎡이하인 경우 75㎡당 1대이상 설치 - 전용면적 60㎡이하인 경우 0.8대 이상 설치		920대	1,022대	-
근린생활시설	-		-	3,666.10㎡	

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

(1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신규	시흥동 무지개아파트 일대 주택재건축 정비사업	28,336	시흥동 109-1번지 일대	8	-	-	8	-	-

(2) 건축시설 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	최고 층수 (층)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신규	시흥동 무지개아파트 일대 주택재건축 정비사업	28,336	계	26,922	시흥동 109-1번지 일대	-	-	-	-	-
			획지	26,922	시흥동 109-1번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설 , 문화 및 집회시설	50% 이하	300% 이하	110m 이하	최고 35층
주택의 규모 및 규모별 건설비용		▶총건립세대수 : 993세대 ▶건립규모								
		구 분		소 계	세대수		구성비 (%)	비 고		
					분 양	임 대				
		합 계		993	865	128	100.0			
		전용 60㎡ 이하		506	378	128	50.9			
		전용 60~85㎡ 이하		487	487	-	49.1			
		전용 85㎡ 초과		-	-	-	-			
심의완화 사항		▶용적률 - 도시 및 주거환경정비법 30조의3(주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등) 에 따른 용적률 완화								
건축물의 건축선에 관한 계획		▶중로이상 도로 변 : 5m ▶소로3-109호선 변 : 3m ▶그 외 : 2m								

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	계획 정비기반시설 (도로)	시설 기부채납 면적 (문화시설)	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	28,336㎡	26,922㎡	1,414㎡	1,473.71㎡	69.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 문화시설 환산 부지면적 = 표준건축비(공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인_2015) × 연면적 ÷ 부지가액 (국토교통부 공시지가×2) = 2,849,000원 × 1,944.30㎡ ÷ 5,340,000원 = 1,037.32㎡ - 문화시설 대지 지분면적 = 총 연면적 중 문화시설 연면적에 대한 대지지분 = 1,944.30㎡(문화시설) × 26,922㎡(대지면적) ÷ 119,946.408㎡(총연면적) = 436.39㎡ - 총 정비기반시설 = 1,414㎡ + 1,473.71㎡ = 2,887.71㎡ (순부담율 9.97%)				
계획(기준)용적률	계획(기준)용적률 : 230%				
허용 용적률	계획없음				
상한용적률 및 정비계획용적률	- 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × α) = 230% × (1 + 1.3 × 0.10470) = 261.31% ※ α = 공공시설부지 제공 면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = (2,887.71-69) ÷ 26,922 = 0.10470 - 정비계획용적률 : 250.0% 이하				
예정법적 상한용적률	- 예정법적상한용적률 : 300% (계획 : 299.98%) - 도시및주거환경정비법 제30조의3제3항 규정에 의거 법적상한용적률까지 건축가능. 단, 증가용적률의 50%를 60㎡ 이하의 소형주택으로 건설 = (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% 소형주택 건설 = (299.98% - 250.00%) × 50% = 24.99% 이상 - 증가된 용적률의 24.99%(126세대)이상인 26.09%(128세대)를 60㎡ 이하 소형주택으로 계획 ※ 기준 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조 (제3종일반주거지역 : 300%) ※ 건축위원회 심의 시 법적상한용적률 확정				

■ 문화시설 기부채납

- 도입용도 : 문화시설 (지역예술교육센터)
- 도입목적 : 아동·청소년에게 문화예술 체험기회 제공 등
- 운영주체 : 금천구청
- 시설규모 : 연면적 1,944.3㎡ ※ 부지환산 면적 : 1,037.32㎡

바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경 보전	• 토양 및 지형지질의 영향을 최소화하기 위하여 인도와 보행로, 주차장 등에 가급적 소형 블록, 투수성 블록 등과 같은 투수성 재료를 이용 • 기존 건축물의 철거시 매설된 정화조로부터 토양오염이 유발될 우려가 있으므로 전량 수거처리 후 철거작업을 시행처리 • 수목식재는 건축물 및 주변과 조화를 이루는 수종으로 선정·식재 • 공사시 건설폐기물은 건설폐재 배출사업자의 재활용지침에 준하여 처리 • 성상별 분리수거 및 음식물은 서울시 금천구 음식물 쓰레기처리계통에 의거 처리 • 공사시 가설 방음판넬 설치, 공사차량 감속주행 및 주간작업을 통한 발생시간 단축 • 도로변 공공조경을 통한 녹화시설 설치	
재난 방지	• 공사시 발생하는 절성토로 인한 사면에 대해서는 안정화대책을 마련하고 녹화공법으로 시공 • 정비구역내 가능한 한 투수성 포장재를 사용하여 투수율을 제고함 • 건축배치계획시 소방도로로의 기능 용이성과 화재 초기진화를 위한 주요 사항 등을 고려 • 건축시 가능한 한 내연성, 불연성 건축자재를 사용 • 유류, 전기시설 및 위험물에 대한 상시 관리기능 강화 • 주 보행로 등에 가로등, 보안등을 설치하여 개방성, 안전성 확보 • 학교 주변지역 교육환경 저해시설이 입지하지 않도록 하고 보안등을 설치하여 충분한 조도 확보	

사. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	비고
주택재건축사업 (관리처분방법)	구역지정 고시일로부터 4년 이내	시흥동 무지개아파트 일대 주택재건축 정비사업 조합	

아. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면 적(㎡)	
획지	시흥동 무지개아파트 일대 주택재건축 정비사업	26,922	시흥동 109-1번지 일대	26,922	공동주택 용지

자. 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	공급면적 (전용면적)	비 고
시흥동 109-1번지 일대	별도획지로 구분하지 않음	-	128	54.87㎡ (39.90㎡)	

차. 도시계획위원회 수권소위원회 심의결과 (조건부가결) (2016. 12. 28)

■ 조건사항

- 가로 대응형 건축배치 및 가로활성화 관련
 1. 대상지 인접 거로의 위계, 이용 현황 등을 감안하여 북측 시흥대로 73길변은 ① 서측으로 연결한 공동 주택 단지(필승아파트)를 포함하여 전체적으로 가로활성화를 제고토록 조정 검토, ② 문화시설은 시흥대로 73길변으로 출입구 등 조정, ③ 동측의 근린생활시설 일부를 북측 가로변으로 이전 검토.
 2. 남측 시흥대로 63길변 근린생활시설의 배치는 가로활성화 측면에서 가로에 접하는 부분을 최대한 확보할 수 있도록 조정 검토
- 상정안의 단지내 공공보행통로는 단지 주민의 정주환경을 고려하여 단지내 보행동선 등으로 조정 검토
- 단지내 차량진출입구(2개소)는 안전상 지장이 없도록 지하주차장으로 연결되는 구간의 길이는 최대한 확보할 것.
- 장애인·고령자유아 등 주거약자를 배려한 부대복리시설(어린이집, 노인정, 화장실 등)과 단위세대의 화장실 등의 UD(Universal Design) 설계 검토.

4. 관계 도면 : 붙임 참조

- 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획 수립 및 정비구역지정 도서 참조

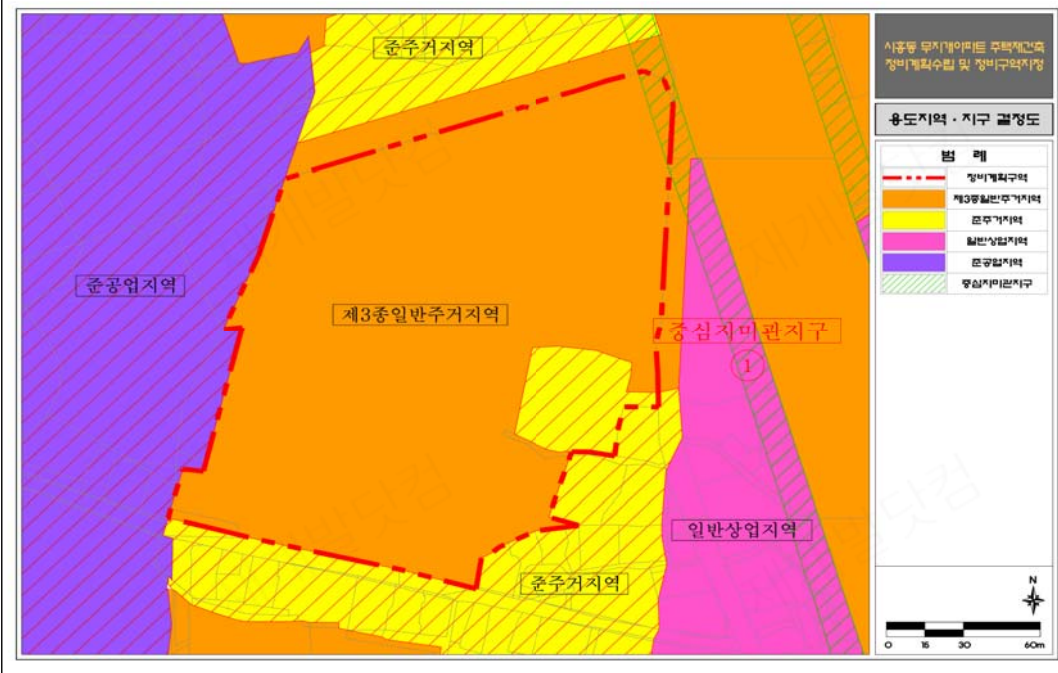
5. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축국 공동주택과(☎02-2133-7142) 및 금천구 주택과(☎02-2627-1612)에 관련도서를 각각 비치하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.ultm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

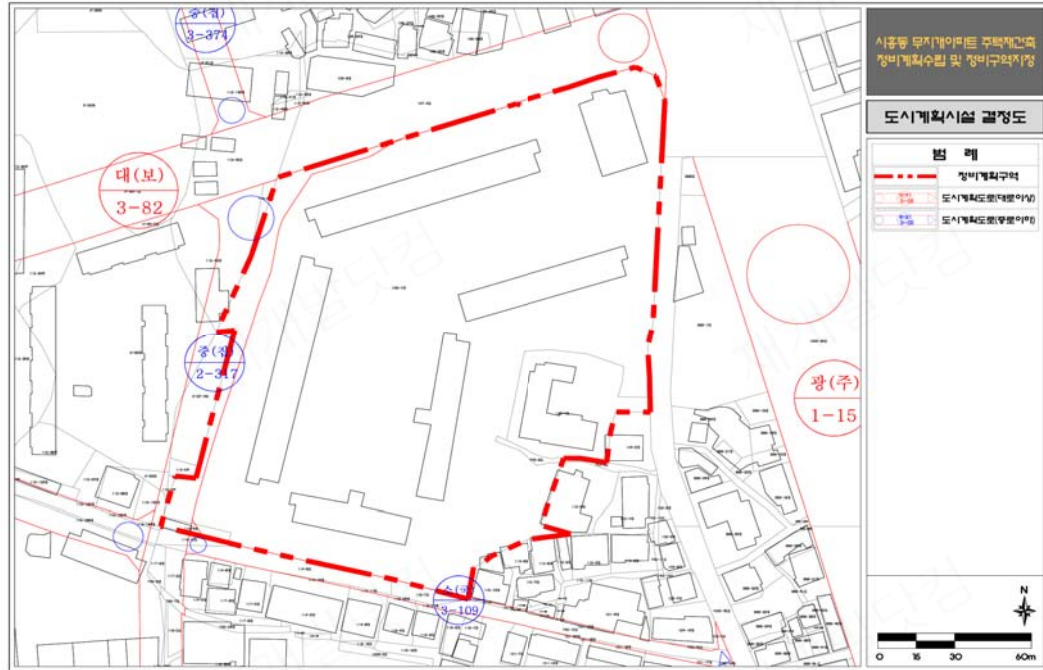
정비구역 결정도



용도지역·지구 결정도



도시계획시설 결정도



정비계획 결정도

