

◆ 서울특별시고시 제2024-443호

시흥3동 950번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제 2023-503호(2023.11.23.)로 승인 및 지형도면 고시된 시흥3동 950번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 9월 19일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 시흥3동 950번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	금천구 시흥3동 950번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		99,715.35㎡	전체 : 152동 노후·불량 : 100동(65.79%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정(변경)

○ 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	시흥3동 950번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)	금천구 시흥3동 950번지 일대	-	증) 97,042.23	97,042.23	선지정고시

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	시흥3동 950번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)	금천구 시흥3동 950번지 일대	97,042.23	증)2,673.12	99,715.35	북측 및 동측 구역계를 변경하고자 함

○ 관리지역 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
구역면 적	시흥3동 950번지 일대 모아타운 구역면적 변경 -97,042.23㎡→99,715.35㎡	금회 대상지와 인접한 시흥3동 1005번지 일대 소규모주택정비 관리지역과의 정합성 및 동측 도로 관리를 위하여 북측 및 동측 구역계를 변경하고자 함

나. 토지이용계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고	
합계			97,042.23	100.0		
시행구 역	공동주택용 지	소계		82,725.46	85.25	
		A-1	사업가능구역1(가로주택정비사업)	7,504.70	7.73	
		A-2	사업가능구역2(가로주택정비사업)	20,507.77	21.13	
		A-3	사업가능구역3(가로주택정비사업)	19,871.97	20.48	공원포함 구역기준
		A-4	사업가능구역4(가로주택정비사업)	4,314.50	4.45	
		A-5	사업가능구역5(가로주택정비사업)	16,718.89	17.23	공원포함 구역기준
		A-6	사업가능구역6(가로주택정비사업)	13,807.63	14.23	
		정비기반시설		도로	7,228.67	7.45

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
기타	주민센터		496.10	0.51	시흥3동 956-3
시행구역 외	B-1 ~B-3	주택용지 등	6,592.00	6.79	

○ 변경

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			99,715.35	100.0	
시행 구역	보유 주택 용지	소계	67,279.32	67.5	
		A-1 사업가능구역1(가로주택정비사업)	4,089.55	4.1	
		A-2 사업가능구역2(가로주택정비사업)	19,751.97	19.8	결합개발포함
		A-3 사업가능구역3(가로주택정비사업)	16,918.57	17.0	
		A-4 사업가능구역4(가로주택정비사업)	14,013.13	14.1	
		A-5 사업가능구역5(가로주택정비사업)	12,506.10	12.5	
정비기반 시설 등	B-1	소공원	837.75	0.8	
	B-2	어린이공원	1,741.96	1.8	
	B-3	공공체육시설	2,512.10	2.5	공동이용시설
	도로		14,068.32	14.1	
기타	주민센터		496.10	0.5	시흥3동 956-3
자율정비 구역	C-1 ~C-4	주택용지 등	12,779.80	12.8	

※ 결합개발 부분은 시흥대로변 통행로 확보를 위해 우선 추진되는 사업구역과 결합을 검토
 ※ 자율정비구역은 자율주택정비사업 및 건축협정 등을 통해 개별 건축행위 가능
 ※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

○ 토지이용계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
토지이용계획(안)	구역계 및 구역면적 변경 - 97,042.23㎡→99,715.35㎡	북측 모아타운과의 정합성 등을 위한 구역계 변경
	구역번호변경 - A-4 → A-1 - A-5 → A-4 - A-6 → A-5	효과적인 구역 관리를 위한 구역번호 변경
	정비기반시설 등 변경(도로, 공원, 공공체육시설) - 7,228.67㎡→19,160.13㎡	정비기반시설 등 계획에 따라 정비기반시설 등 면적 및 획지면적 변경(도로, 공원, 공공체육시설)
	자율정비구역 신설 및 변경 - 지정 A-1구역: 자율정비구역 지정 및 결합개발(A-2)	시흥대로변 근생밀집지역 자율정비구역 지정 및 통행로 확보를 위한 결합개발 계획(A-2)

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안) (변경) ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 도로계획(안)

○ 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 구역 내 일부 현황도로를 폐지하고, 기존 도로 확폭 및 신설을 위한 도시계획시설 도로 변경 및 지정

○ 지정

구분	분류				기능	연장(m)	기점	종점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	1	8	국지	111	시흥3동 949	시흥3동 949-8	일반	서울특별시 공고 제301호 (1980. 10.13.)	시흥 토지 구획 정리 사업
기정	소로	2	2	8	국지	607	시흥3동 938-7	시흥3동 960-12	일반		
기정	소로	2	4	8	국지	331	시흥3동 953-7	시흥3동 960-5	일반		
기정	소로	2	5	8	국지	146	시흥3동 950-14	시흥3동 950-10	일반		
기정	소로	3	1	6	국지	142	시흥3동 946-27	시흥3동 946-17	일반		
기정	소로	3	2	6	국지	140	시흥3동 947-4	시흥3동 947-11	일반		

구분	분류				기능	연장 (m)	기점	종점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	3	6	국지	126	시흥3동 948-25	시흥3동 948-26	일반		
기정	소로	3	4	6	국지	93	시흥3동 957-3	시흥3동 957-6	일반		
기정	소로	3	5	6	국지	402	시흥3동 958-3	시흥3동 630-4	일반		
기정	소로	3	11	6	국지	128	시흥3동 953	시흥3동 953-9	일반		
기정	소로	3	12	6	국지	133	시흥3동 952-12	시흥3동 952-13	일반		
기정	소로	3	13	6	국지	139	시흥3동 951-14	시흥3동 951-8	일반		
기정	소로	3	14	6	국지	151	시흥3동 956	시흥3동 956-4	일반		
기정	소로	3	15	6	국지	157	시흥3동 959	시흥3동 959-11	일반		

○ 변경

구분	분류				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
폐지	소로	3	2	6	국지	140	시흥3동 947-4	시흥3동 947-11	-	서울 특별시 공고 제301호 (1980. 10.13.)	시흥 토지 구획 정리 사업
폐지	소로	3	3	6	국지	126	시흥3동 948-25	시흥3동 948-26	-		
폐지	소로	3	4	6	국지	93	시흥3동 957-3	시흥3동 957-6	-		
폐지	소로	3	12	6	국지	133	시흥3동 952-12	시흥3동 952-13	-		
폐지	소로	3	13	6	국지	139	시흥3동 951-14	시흥3동 951-8	-		

구분	분류				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
폐지	소로	3	14	6	국지	151	시흥3동 956	시흥3동 956-4	-		
폐지	소로	3	15	6	국지	157	시흥3동 959	시흥3동 959-11	-		
기정	소로	3	1	6	국지	142	시흥3동 946-27	시흥3동 946-17	일반		
기정	소로	3	11	6	국지	128	시흥3동 953	시흥3동 953-9	일반		
기정	소로	2	1	8	국지	111	시흥3동 949	시흥3동 949-8	일반		
변경	중로	3	1	12	국지	111	시흥3동 949	시흥3동 949-8	일반		
기정	소로	2	5	8	국지	146	시흥3동 950-14	시흥3동 950-10	일반		
변경	중로	3	5	12	국지	146	시흥3동 950-14	시흥3동 950-10	일반		
기정	소로	2	2	8	국지	607	시흥3동 938-7	시흥3동 960-12	일반		
변경	소로	1	2	8~10	국지	607	시흥3동 938-7	시흥3동 960-12	일반		
기정	소로	2	4	8	국지	331	시흥3동 953-7	시흥3동 960-5	일반		
변경	소로	1	4	10	국지	331	시흥3동 953-7	시흥3동 960-5	일반		
기정	소로	3	5	6	국지	402	시흥3동 958-3	시흥3동 630-4	일반		
변경	소로	1	5	10	국지	255	시흥3동 957-7	시흥3동 630-4	일반		
신설	중로	3	가	12	국지	50	시흥3동 955	시흥3동 955-2	일반	-	-
신설	소로	1	나	8~10	국지	218	시흥3동 962	시흥3동 960-5	일반	-	-
신설	소로	3	다	4	특수	219	시흥3동 958-3	시흥3동 957-7	보행자 전용도로	-	-

○ 도로 계획(안) 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 3-2	-	폐도	A-2 공동주택 용지 편입
소로 3-3	-	폐도	A-2 공동주택 용지 편입
소로 3-4	-	폐도	A-5 공동주택 용지 편입
소로 3-12	-	폐도	A-1 공동주택 용지 편입
소로 3-13	-	폐도	A-1 공동주택 용지 편입
소로 3-14	-	폐도	A-4 공동주택 용지 편입
소로 3-15	-	폐도	A-4 공동주택 용지 편입
소로 2-1	중로 3-1	도로 확폭	도로 확폭 및 도로 폭원에 맞게 조정
소로 2-5	중로 3-5	도로 확폭	도로 확폭 및 도로 폭원에 맞게 조정
소로 2-2	소로 1-2	도로 확폭	도로 확폭 및 도로 폭원에 맞게 조정
소로 2-4	소로 1-4	도로 확폭	도로 확폭 및 도로 폭원에 맞게 조정
소로 3-5	소로 1-5	도로 확폭	도로 확폭 및 도로 폭원에 맞게 조정
-	중로 3-가	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로 1-나	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로 3-다	도로 신설	보행자전용도로 신설

■ 공원계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 대상지 및 인근 주민들에게 커뮤니티시설로 활용할 수 있게 공원 위치를 사업구역 외곽으로 조정하고 기존성된 공원보다 충분한 면적을 확보하여 계획

○ 기정

구분	시설명	위치	면적			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	비둘기 어린이공원	시흥동 947-4	985.2	-	985.2	1971.11.12. (건고 제98호)	
기정	까치 어린이공원	시흥동 959-2	925.3	-	925.3	1971.11.22. (건고 제98호)	

○ 변경

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	-	비둘기 어린이공원	공원	시흥동 947-4	985.2	감) 985.2	-	1971.11.12. (건고 제98호)	
폐지	-	까치 어린이공원		시흥동 959-2	925.3	감) 925.3	-	1971.11.22. (건고 제98호)	
신설	B-1	소공원		시흥동 952 외 3필지	-	증) 837.75	837.75	-	
신설	B-2	어린이공원		시흥동 947-10 외 8필지	-	증) 1,741.96	1,741.96	-	

○ 공원 계획(안) 변경 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
B-1	소공원	공원 신설	기조성된 공원의 위치를 변경하여 인근 주민들의 커뮤니티시설로의 활용을 위한 공원 설치
B-2	어린이공원	공원 신설	기조성된 공원의 위치를 변경하여 금산초와의 연계가 가능한 공원 설치

■ 공동이용시설

○ 공동이용시설 계획(안)

- 주도로 결절부에 개방형 공동이용시설(권장시설)을 조성하도록 하여 공공체육시설, 주민센터와 복합적인 사용이 가능하도록 계획함
- 공동이용시설 계획 시 각 구역별 용도가 중복되지 않도록 구역간 협의 필요
- 시흥지역생활권계획 및 접근성분석결과와 체육시설, 보육시설, 청소년아동복지시설 순으로 필요한 것으로 분석되었으며 이에 아래 시설을 권장시설로 계획함
- 공동이용시설 권장시설

구분	시설유형	설치기준	비고
권장시설	공공체육시설, 돌봄센터, 키즈카페, 작은도서관, 독서실, 문화센터, 주민회의실, 공동작업장, 청소년센터 등	주변 지역에 부족한 시설을 가로활성화를 위해 커뮤니티 가로변으로 확보	

- 구역별 권장시설

구분	시설유형	비고
A-2	작은도서관, 독서실, 주민회의실, 공동작업장, 문화센터 등	생활편의시설 계획
A-3	돌봄센터, 지역아동센터, 청소년센터 등	금산초등학교와 연계한 시설 계획
A-4	공공체육시설	-
A-5	키즈카페, 문화센터 등	구립새길어린이집, 박미사랑마을회관 등과 연계한 시설

○ 공공체육시설 계획(안)

- 공공체육시설이 부족한 금천구의 현황을 고려하여 복합적으로 사용가능하도록 시흥3동 주민센터 옆에 공공체육시설을 계획

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	B-3	공공체육시설	시흥동 956-1외 3필지 (A-4)	-	증)2,512.1	2,512.1	-	

○ 공공체육시설 계획(안) 결정 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
B-3	공공체육시설	공공체육시설 신설	공공체육시설이 부족한 금천구의 현황을 고려하여 시흥3동 주민센터 옆에 공공체육시설 설치

- ※ 공공체육시설 규모 및 설치여부 등은 사업시행자와의 협의를 통해 변경될 수 있음
 ※ 공공체육시설은 다른 시설로 변경 또는 다른 시설과 중복결정 등 계획이 변경될 수 있음
 ※ 공공체육시설 공사비는 국비 등 공공지원 가능

라. 교통계획(안)

- ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 시흥대로와의 원활한 진출입을 위해 적정 폭원으로 확폭하고 불필요한 도로 폐지 및 우회를 위한 도로 확폭
 ○ 시흥대로 18길 8m→12m 일부구간 확폭, 시흥대로 12길 등 일부구간 8m→10m 확폭, 시흥대로 18길 등 일부구간 6m→10m 확폭

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입불허구간	시흥대로일부구간, 시흥대로 20길, 16길변 일부구간, 시흥대로 18길, 22길, 24길 일부구간	- 커뮤니티가로 및 보행권의 안전을 위한 차량진출입불허구간 설정 - 원활한 차량통행을 위한 일부 구간 설정	
차량진출입구간	차량진출입불허구간 제외	차량진출입불허구간을 제외한 구간	

마. 거점사업에 관한 계획(안)

○ 해당없음

바. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 계획(안)(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정

도면표시	사업구역	위치	면적(㎡)	사업계획					비고
				토지등소유 자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			82,725.46	1,312	1,421	-	-	-	-
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	시흥3동 954-21일대	7,504.70	19	61	-	-	-	-
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	시흥3동 951일대	20,507.77	390	396	조합 예정	동의서 징구중	-	-
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	시흥3동 948일대	19,871.97	387	398	조합 예정	동의서 징구중	-	-
A-4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	시흥3동 955-7일대	4,314.50	49	52	-	-	-	-
A-5	사업가능구역5 (가로주택정비사업)	시흥3동 959일대	16,718.89	283	305	조합 예정	동의서 징구중	-	-
A-6	사업가능구역6 (가로주택정비사업)	시흥3동 957일대	13,807.63	184	209	조합 예정	동의서 징구중	-	-

○ 변경

도면 표시	사업구역	위치	면적(㎡)	사업계획					비고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			67,279.32	1,293	1,360	-	-	-	
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	시흥3동 955-7일대	4,089.55	49	52	-	-	-	
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	시흥3동 951일대	19,751.97	390	396	조합 예정	동의서 징구중	-	결합개발포함
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	시흥3동 948일대	16,918.57	387	398	조합 예정	동의서 징구중	-	
A-4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	시흥3동 959일대	14,013.13	283	305	조합 예정	동의서 징구중	-	
A-5	사업가능구역5 (가로주택정비사업)	시흥3동 957일대	12,506.10	184	209	조합 예정	동의서 징구중	-	

○ 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)	- 구역번호변경 - A-4 → A-1 - A-5 → A-4 - A-6 → A-5	효과적인 구역 관리를 위한 구역번호 변경
	- 자율정비구역 신설 및 변경 - 기정 A-1구역: 자율정비구역 지정 및 결합개발(A-2)	자율정비구역계획에 따른 변경

사. 소규모주택정비사업 통합계획(안)

○ 해당없음

아. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정

구분	내용		비고
시행구역	건폐율	60% 이하	A-1 ~ A-6
	용적률	기준 200% 이하 / 상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용	
시행구역 외	건폐율	60% 이하	B-1 ~ B-3
	용적률	기준 200% 이하	
	높이	건축법 및 건축조례 허용높이	

○ 변경

구분	내용		비고
시행구역	건폐율	50% 이하	A-1 ~ A-5
	용적률	기준 250% 이하 / 상한 300% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용	
자율정비구역	건폐율	60% 이하	C-1 ~ C-4 (※자율정비구역은 자율주택정비사업 및 건축협정 등을 통해 개별 건축행위 가능)
	용적률	용도지역 및 관련 규정에 따름	
	높이	건축법 및 건축조례 허용 높이	

※ 소규모주택정비사업 시행 시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 향후 관련 법령 변경 사항(밀도, 높이 등)이 있을 시 변경된 내용을 반영하여 계획 수립 가능토록 함

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

자. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 커뮤니티가로 저층부에는 공동이용시설, 근린생활시설 등을 연도형으로 배치

○ 보차분리가 되어있지 않은 도로에 접하는 구역은 도로 확폭 또는 부지 내에서 확보되는 대지 안의 공지나 건축한계선 등을 활용하여 보도를 계획하도록 함

○ 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	대상지 내 도로와 접한 대지	- 커뮤니티가로변 및 주요도로변 5m적용 - 그 외 도로변 3m적용	
보도부속형전면공지	건축한계선	- 건축한계선을 통한 보도부속형 전면공지 확보 - 보행에 방해가 되는 일체의 장치를 설치를 금지하고 통행이 가능한 구조로 설치	
가로 활성화시설	지역커뮤니티가로인 시흥대로	지역커뮤니티가로인 시흥대로 12길, 20길 및 시흥대로 18길에 가로활성화 배치구	

구분	적용지역	계획내용	비고
배치구간	12길, 20길 및 시흥대로 18길에 가로활성화 배치구간 지정 배치 유도	- 간 지정 - 가로활성화시설의 권장용도 - 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 - 커뮤니티 가로활성화를 위해 저층부에 개방형 공동이용시설 및 근린생활시설을 연도형으로 조성 - 입주자 전용시설은 배제할 것	
담장 미설치	소규모주택정비사업 시행구역	구역간 담장 미설치	

○ 용도에 관한 계획(안)

도면표시 번호	구분		계획내용	비고
A-1 ~ A-5	유형		공동주택 용지	시행구역
	용도	허용	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설	
		불허	허용용도 이외의 용도	
C-1 ~ C-4	유형		주택용지 등	자율정비구역
	용도	허용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
		불허	- 허용용도 이외의 용도 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위시설	

차. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 소규모주택정비사업 1~5구역 내 공급 예정인 공동주택 총 세대수 1,995세대 중 임대주택으로 553세대(약 27.72%) 공급 예정임

구분		위치	전체세대	임대주택	조합/일반분양	비고
도면표 시번호	사업구역					
합계		-	1,995	553	1,442	임대주택 27.72%
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	시흥3동 955-7일대	104	25	79	임대주택 24.04%
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	시흥3동 951일대	584	154	430	임대주택 26.37%
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	시흥3동 948일대	515	145	370	임대주택 28.16%
A-4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	시흥3동 959일대	416	121	295	임대주택 29.09%
A-5	사업가능구역5 (가로주택정비사업)	시흥3동 957일대	376	108	268	임대주택 28.72%

※ 통합심의 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 사업가능구역별 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것 (가로주택정비사업형에 한함)

※ 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

카. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

※ 사업시행계획(안)에 대한 통합심의 시 결정

- 모아타운 내 소규모주택정비사업 사업시행구역 5개구역에 대하여 제3종일반주거지역으로의 1단계 용도지역 상향을 허용함

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		99,715.35	-	99,715.35	100.00	
주거지역	제1종일반주거지역	1,910.50	감) 1,910.50	-	0.00	
	제2종일반주거지역(7층이하)	97,804.85	감) 65,368.82	32,436.03	32.53	
	제3종일반주거지역	-	증) 67,279.32	67,279.32	67.47	

타. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정을 통해 조화롭고 창의적인 건축물을 건축함으로써 도시경관, 주변 건축물과의 조화, 안전한 가로환경 등 공공성 확보에 기여할 수 있도록 함
- 「건축법」 제69조 및 관계 법령에 적합하고, 「특별건축구역 운영 가이드라인(국토교통부 훈령 제1445호)」와 「도시 및 주거환경 정비사업에 대한 특별건축구역 지정 및 운영지침(안)_서울특별시」에 준하여 A-1~5구역에 대하여 특별건축구역으로 지정검토 가능함
- 특별건축구역의 지정에 관한 사항은 개별사업 시행 시 건축법에 따른 내용과 절차를 거쳐 통합심의를 통해 결정

구분	도면표시	위치	면적			비고
			기정	변경	변경후	
-	특별건축구역	A-1~5구역	-	증) 78,703.93	78,703.93	-

○ 특별건축구역의 완화사항

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조정(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 대지안의 공치(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	

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항 및 사유 등은 사업시행과정에서 변경될 수 있으며, 사업시행시기가 동일할 경우 적용 가능

파. 공공이 시행하는 사업과의 연계계획(안)

○ 해당없음

하. 경미한 변경에 관한 사항

- 소규모주택정비 관리지역의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 소규모주택정비 관리계획을 법 제43조의 3 제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설·공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 위 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

3. 관련도면

- 붙임 참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 전락주택공급과(☎ 02-2133-8233) 및 금천구청 주거정비과 (☎ 02-2627-1868)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.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

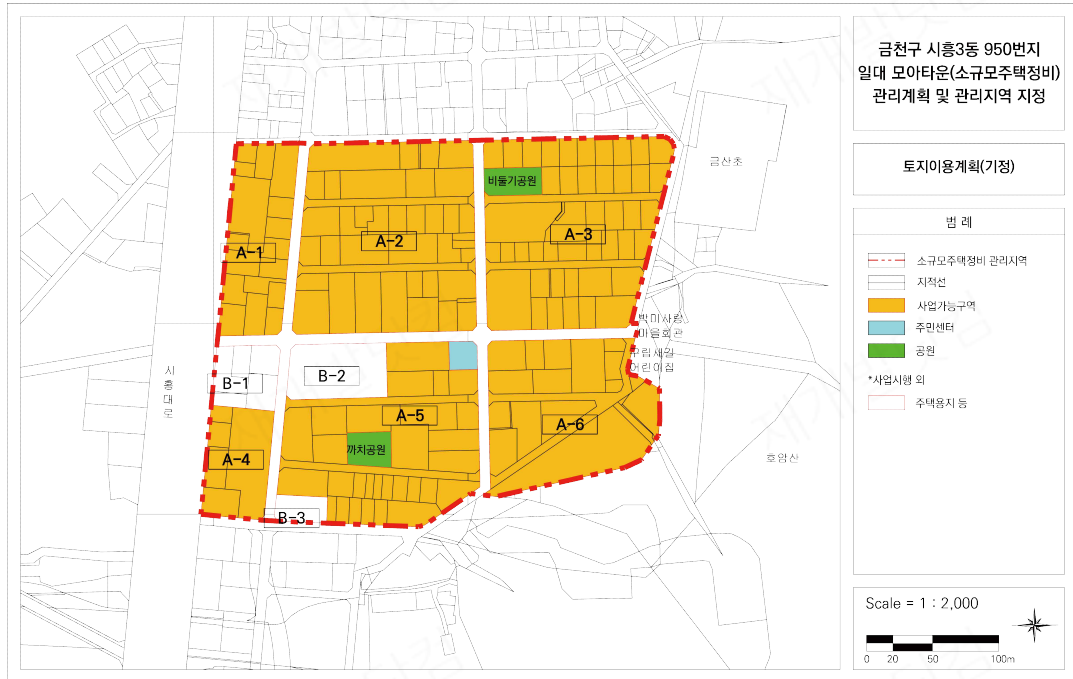
■ 관리지역 결정도 [기정]



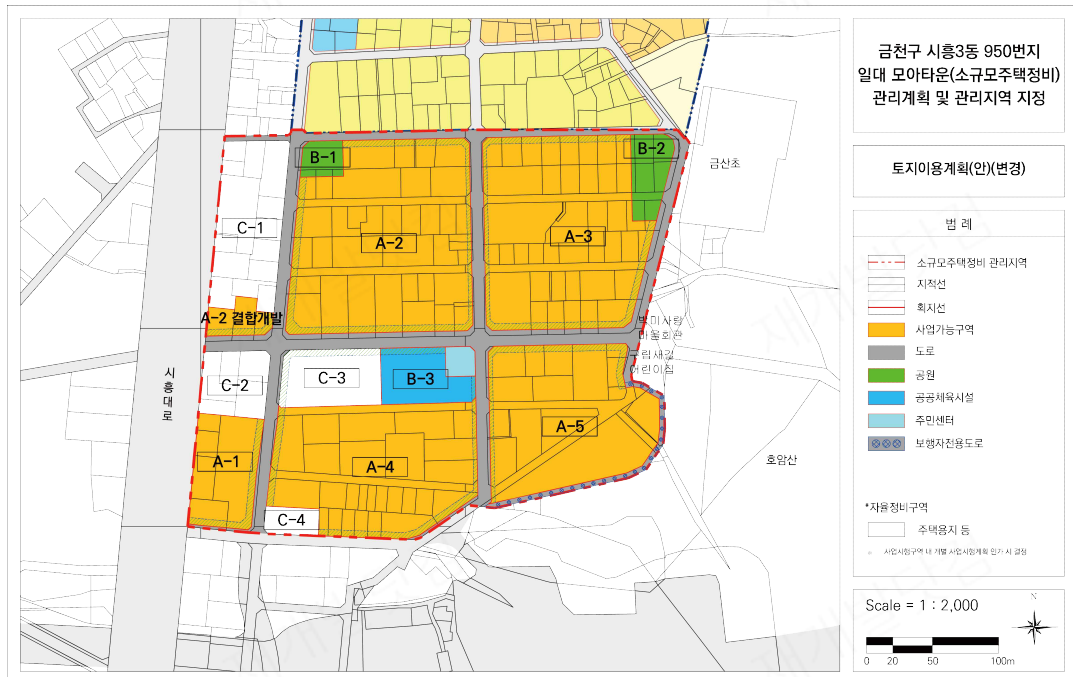
■ 관리지역 결정도 [변경]



■ 토지이용계획 [기정]



■ 토지이용계획(안) [변경]



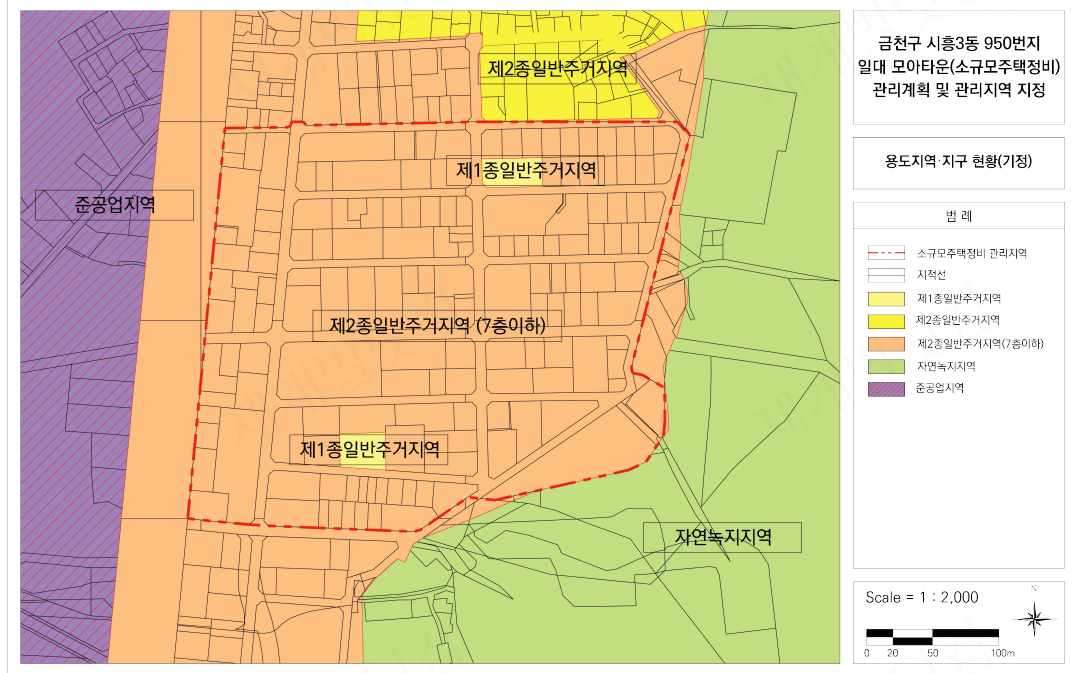
정비기반시설 현황 [기정]



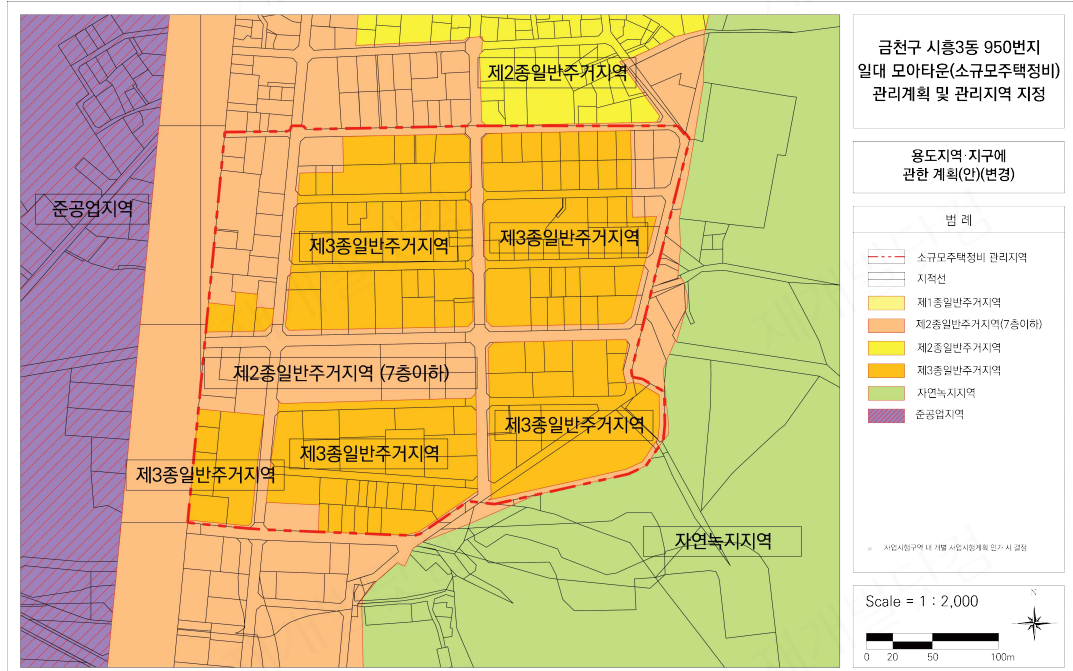
정비기반시설 등 계획(안) [변경]



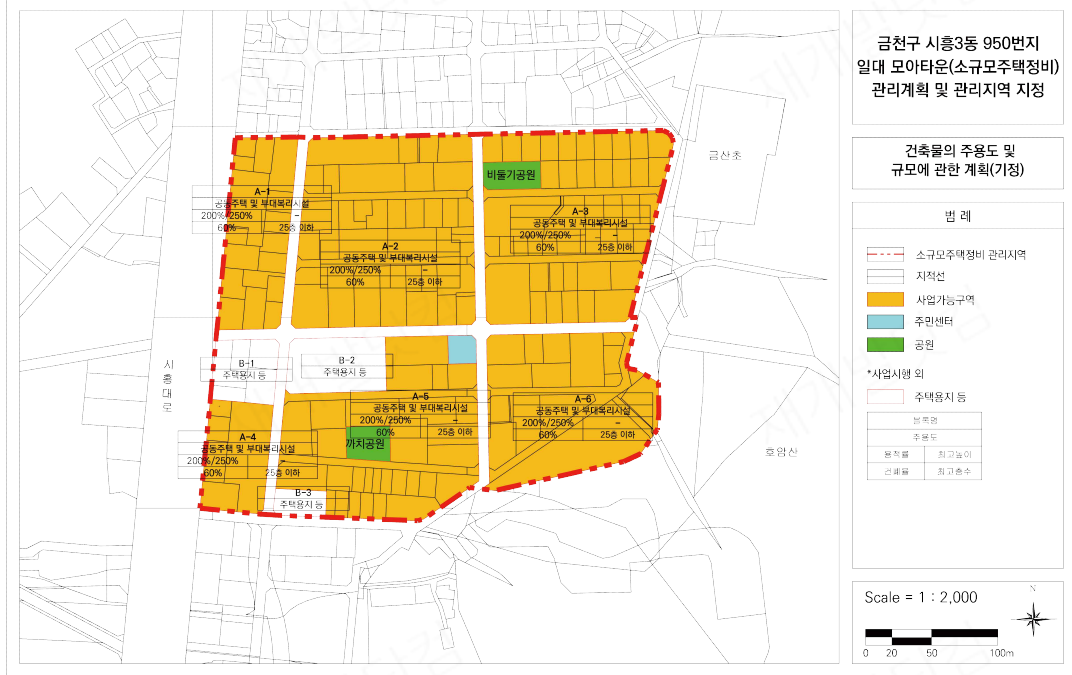
■ 용도지역·지구 현황 [기정]



■ 용도지역·지구에 관한 계획(안) [변경]



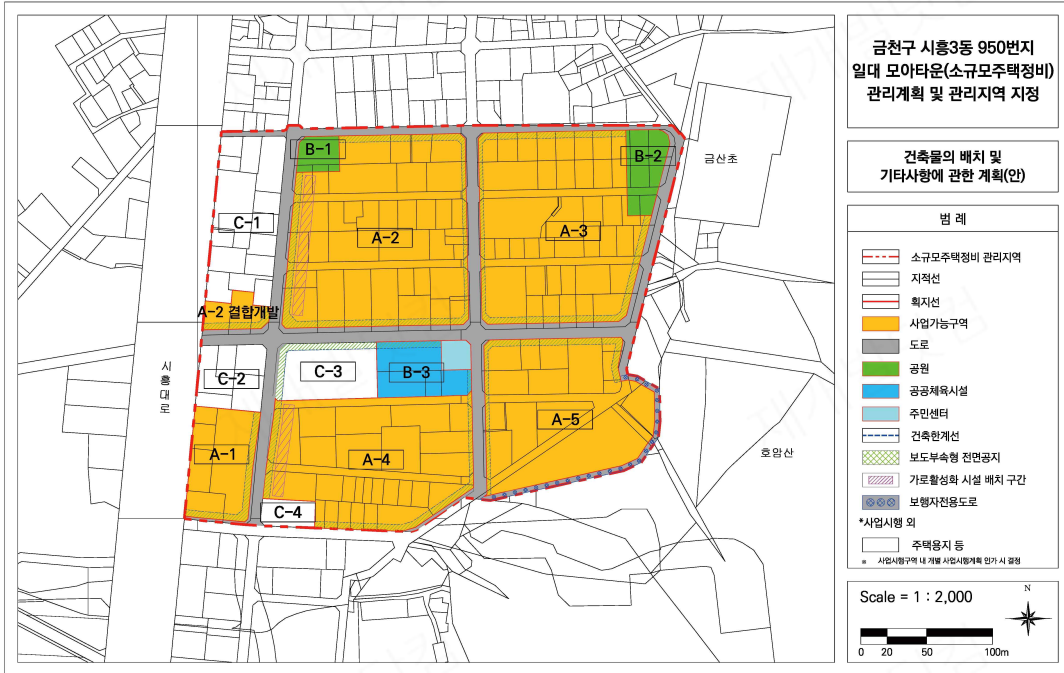
■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획 [기정]



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안) [변경]



■ 건축물의 배치 및 기타 사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

