

◆ 서울특별시고시 제2023-162호

시흥4동 817번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)승인 및 지형도면 고시

4 817 ()
 「 43 2 ()
) 「 8 7

2023 5 4

1.

가. : 4 817 ()

구분	위치	관리계획 요건	노후불량건축물	비고
기준	금천구 시흥4동 817번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황		30,430.8㎡	전체 : 107동 노후불량 : 84동(78.5%)	

2.

가.

○

관리지역명	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
시흥4동 817번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	금천구 시흥4동 817번지 일대	-	증) 30,430.8	30,430.8	-

. ()

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
시행 구역	공동 주택 용지	A-1	모아주택1구역 (가로주택정비사업)	7,163.2	23.5	-
		A-2	모아주택2구역 (가로주택정비사업)	17,560.3	57.7	-
		소 계		24,723.5	81.2	-
정비기반시설	-	도로		3,721.2	12.2	-
	B-1	어린이공원1		939.7	3.1	-
	B-2	어린이공원2		505.2	1.7	-
시행 구역 외	종교 용지	C-1	존치구역1	541.2	1.8	금천구 시흥동 817-1 (엘림장로교회)
합 계				30,430.8	100.0	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

. ()

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ ()

○ (6m) ,

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	3	1	12	국지 도로	126	시흥동 819-23	시흥동 819-40	일반도로	-	-	독산로 24가길
신설	소로	2	1	8	국지 도로	248	시흥동 169-27	시흥동 819-9	일반도로	-	-	독산로 24가길
신설	소로	2	2	8	국지 도로	40	시흥동 산120-6	시흥동 169-27	일반도로	-	-	독산로 24가길

■ ()

○

2

구분	도면 표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원1	어린이 공원1	금천구 시흥동 817번지	939.2	증)0.5	939.7	서울특별시 제1995-141호 ('95.05.20)	-
변경	②	공원2	어린이 공원2	금천구 시흥동 169-21번지	250.0	증)255.2	505.2	서울특별시 제2000-286호 ('00.10.13)	-

■ ()

○

2

구분	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	주차장	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	-	증)5,250	5,250	-	공영주차장 (약 150대)

※ 공영주차장의 규모 및 설치여부는 모아주택 2구역 사업시행자와 협의를 통해 변경될 수 있음

※ 공영주차장 설치 시 국비 등 공공지원 가능

· ()

○

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

,

○ (20m)

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	독산로	- 집산도로인 독산로(20m)에서 차량진출입 불허	-
차량진출입 구간	독산로28길 독산로24가길 독산로24길	- 독산로24가길, 독산로28길에 차량진출입구 구간 설정 - 공영주차장 출입구는 인접 주거지 주민들의 사용 편의 등을 고려하여 독산로 24길에 별도로 구간 설정	-

· ()
○

· () ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정
○ (가)) 2

도면 표시	사업구역	위 치	사업추진현황			비 고	
			면적(㎡)	시행자	추진단계		
합 계			24,723.5	-	-	-	
A - 1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 819번지 일대	7,163.2	-	-	-	
A - 2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 817번지 일대	17,560.3	조합(예정)	817번지	조합설립	-
					818번지	동의서 징구	

· () ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정
○ 2 ()

구분		위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사항	비고
도면 표시	사업구역					
합 계			24,723.5	- 공통사항 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화	- 공통사항 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	-
A - 1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 819번지 일대	7,163.2			
A - 2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 817번지 일대	17,560.3			

※ 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

※ A-1, A-2의 통합계획(안)을 위해 필요시 독산로24가길(6m→12m)을 입체결정도로로 지정할 수 있음

· () ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분		내용		비고
시행구역 내	건폐율	50% 이하		A-1
		60% 이하		A-2, B-1~B-2
	용적률	기준 200% 이하 법적 상한 250% 이하		A-2
		기준 250% 이하 법적 상한 300% 이하		A-1
		기준 150% 이하		B-1~B-2

구분	내용		비고
시행구역 외	높이	용도지역 층수 적용	A-1~A-2, B-1~B-2
	건폐율	60% 이하	C-1
	용적률	기준 200% 이하	C-1
	높이	용도지역 층수 적용	C-1

※ 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

○ () ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분	사업구역	계획 내용	비고
건축한계선	모아주택 1구역 모아주택 2구역	- 건축한계선 3m 적용 - 가로 환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선 계획 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	
가로활성화시설 배치구간	모아주택 1구역 모아주택 2구역	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 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 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도 - 독산로 및 독산로28길에 면하여 가로활성화시설 배치구간 지정	

○ :

○ () ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

177

구분		위치	전체 세대수	임대주택 세대수
도면 표시	사업구역			
합 계		-	714	177
A-1	모아주택 1구역	금천구 시흥동 819번지 일대	233	57

도면 표시	구분	위치	전체 세대수	임대주택 세대수
	사업구역			
A-2	모아주택 2구역	금천구 시흥동 817번지 일대	481	120

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

.

()

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	30,430.8	-	30,430.8	100.0	-
제1종 일반주거지역	1,568.7	감)123.8	1,444.9	4.7	-
제2종 일반주거지역(7층 이하)	20,832.4	감)20,291.2	541.2	1.8	-
제2종 일반주거지역	8,029.7	증)13,251.8	21,281.5	69.9	-
제3종일반주거지역	-	증)7,163.2	7,163.2	23.5	-

.

()

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

도면표시	면적(㎡)			계획내용	계획 사유	비고
	당초(안)	변경	변경(안)			
특별건축 구역	-	증) 27,713.1	27,713.1	- 「건축법」 제69조에 따른 특 별건축구역 지정	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 - 쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 통 합 설치	-

※ 특별건축구역 면적(27,713.1㎡)은 독산로24가길 포함면적임

= 7,163.2㎡(모아주택 1구역)+17,560.3㎡(모아주택 2구역)+939.7㎡(어린이공원1)+505.2㎡(어린이공원2)+1,544.7㎡(독산로24가길)

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

구분	배제 및 완화	비.
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), 기준층도(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	

※ 모아트윈1,2구역이 건축협정을 통한 통합 정비시 심의를 통해 독산로24기길(6m→12m)을 입체결정도로로 지정 가능하며, 이에 따라 통합지하주차장 설치가 가능함

•

O

•

O

$$\begin{array}{ccccccc} & & & & 100 & & 5 \\ - & & & & & & \\ & & & & & & 3 \\ - & & & & & & \\ & 43 & & 3 & 5 & & 7 \\ - & & & & & & \end{array}$$

- 100 10

- 1 5

3.

○ ()

4.

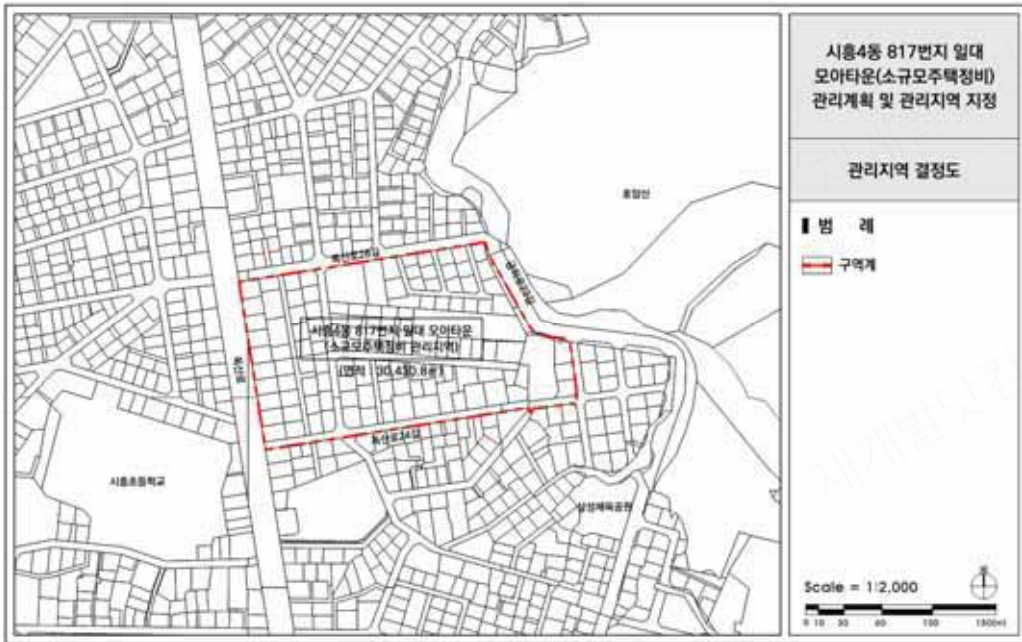
○ (02 - 2133 - 8233) (02 - 2627
- 1873) . .

()

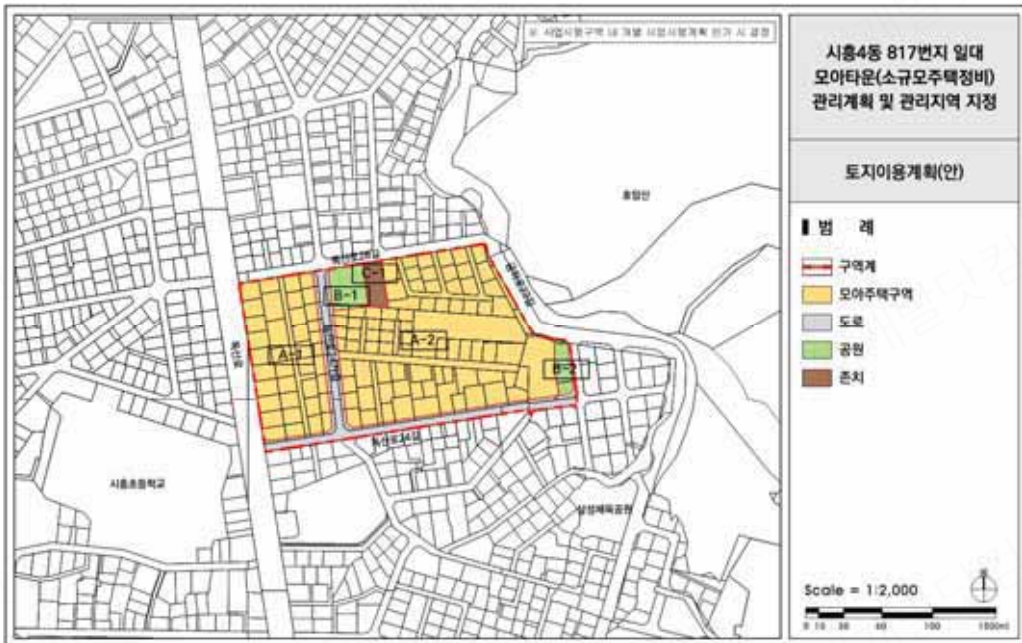
(<http://www.eum.go.kr>)

5.

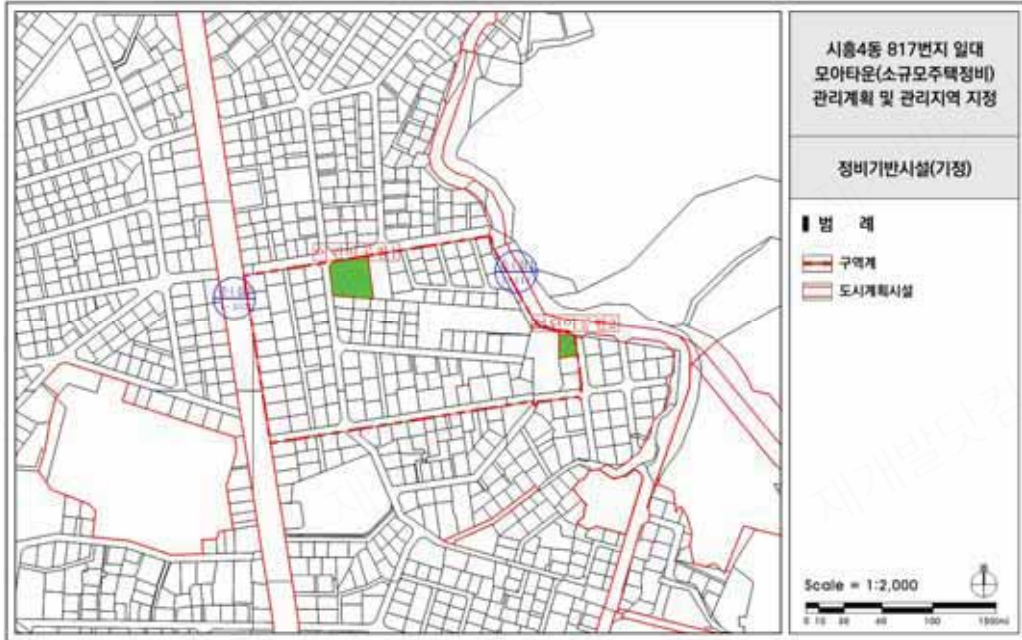
■ 관리지역 결정도



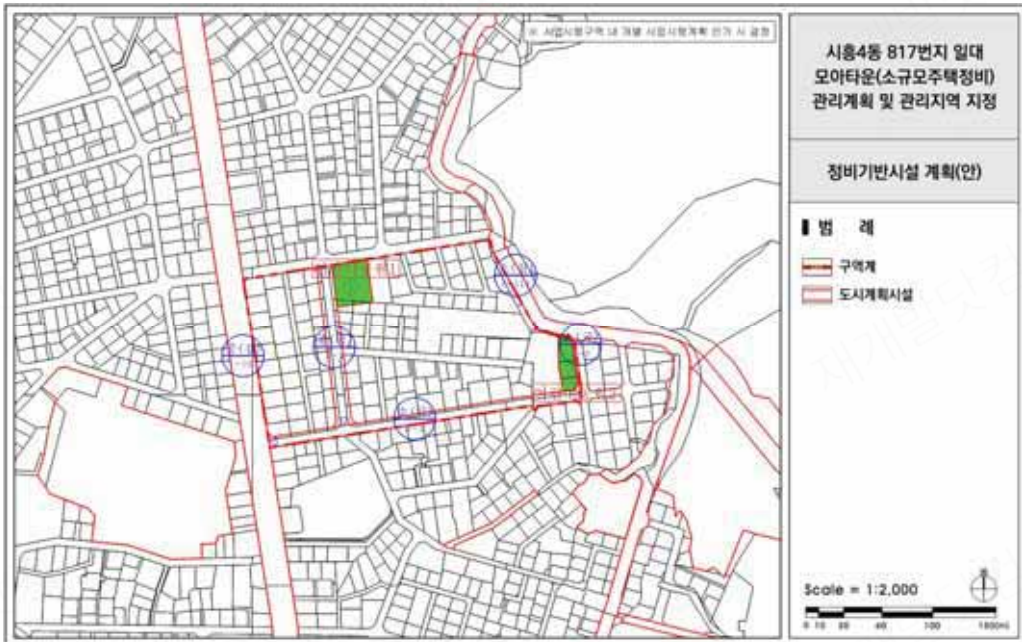
■ 토지이용계획(안)



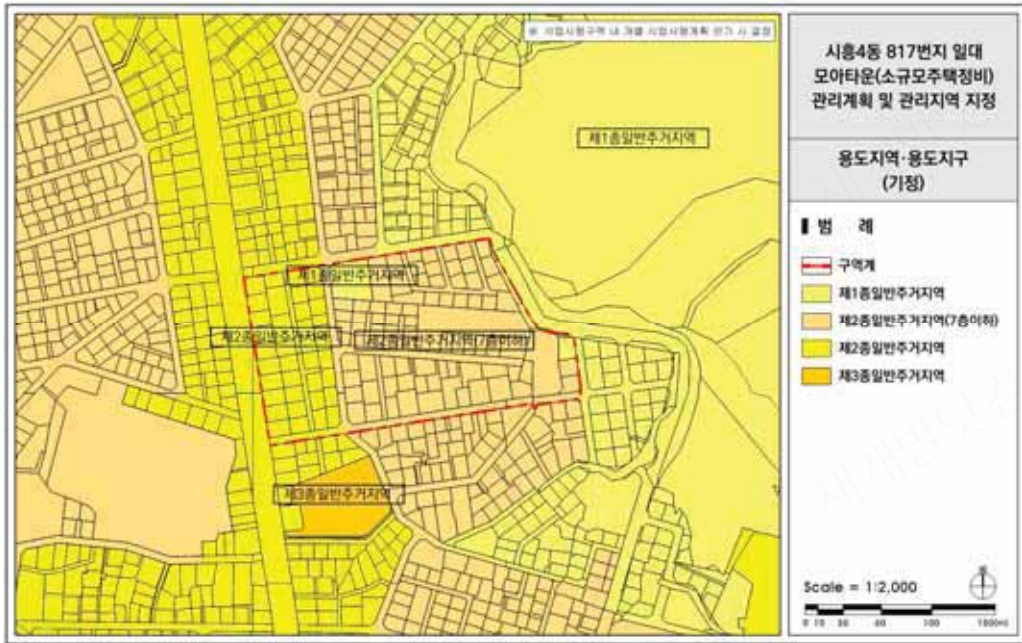
■ 정비기반시설 결정(기정)도



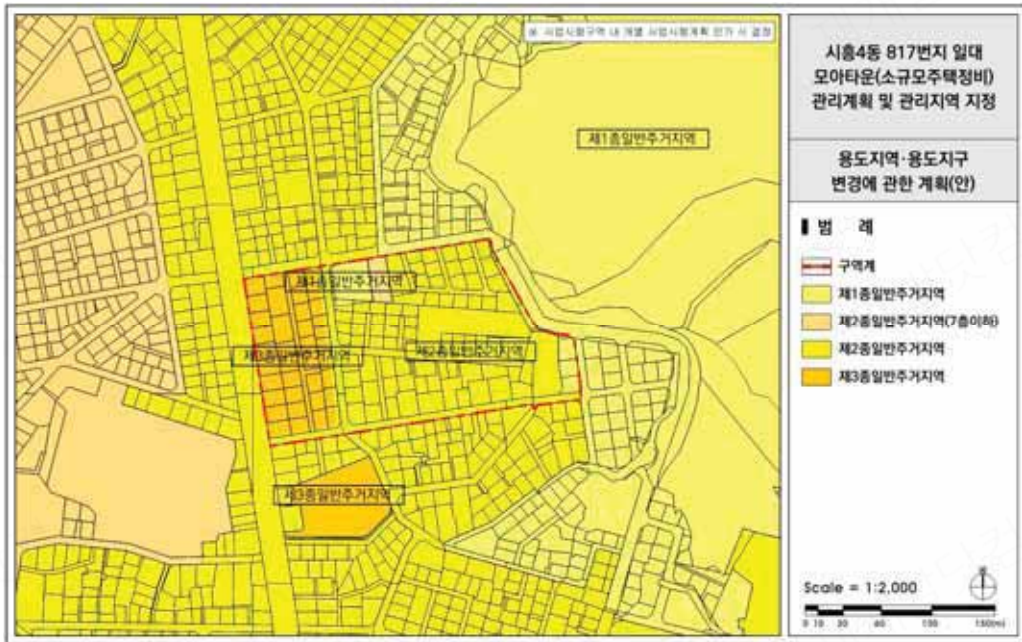
■ 정비기반시설 설치계획(안)



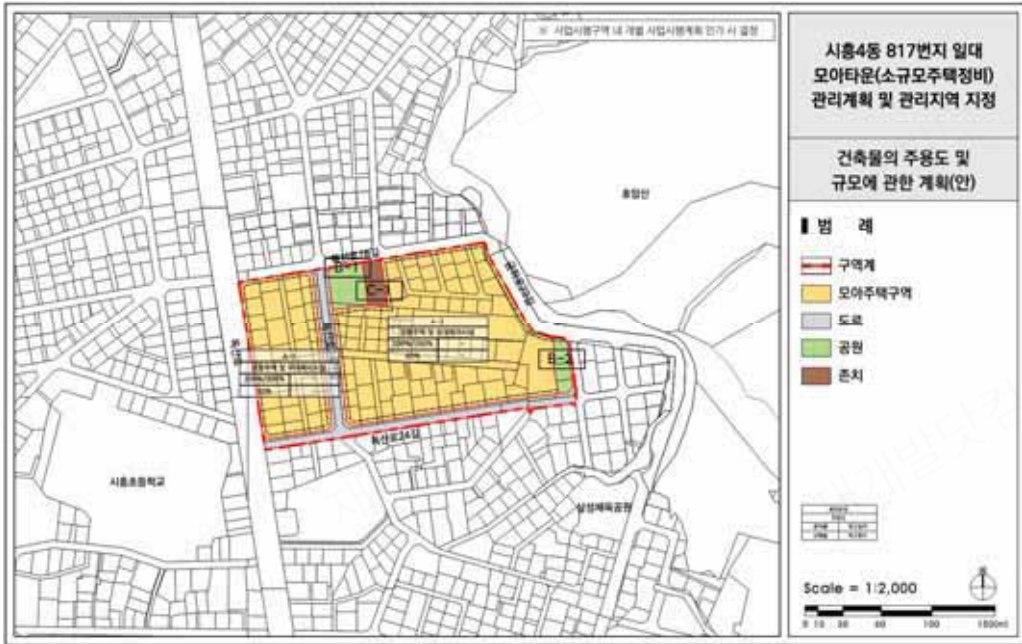
■ 용도지역 결정(기정)도



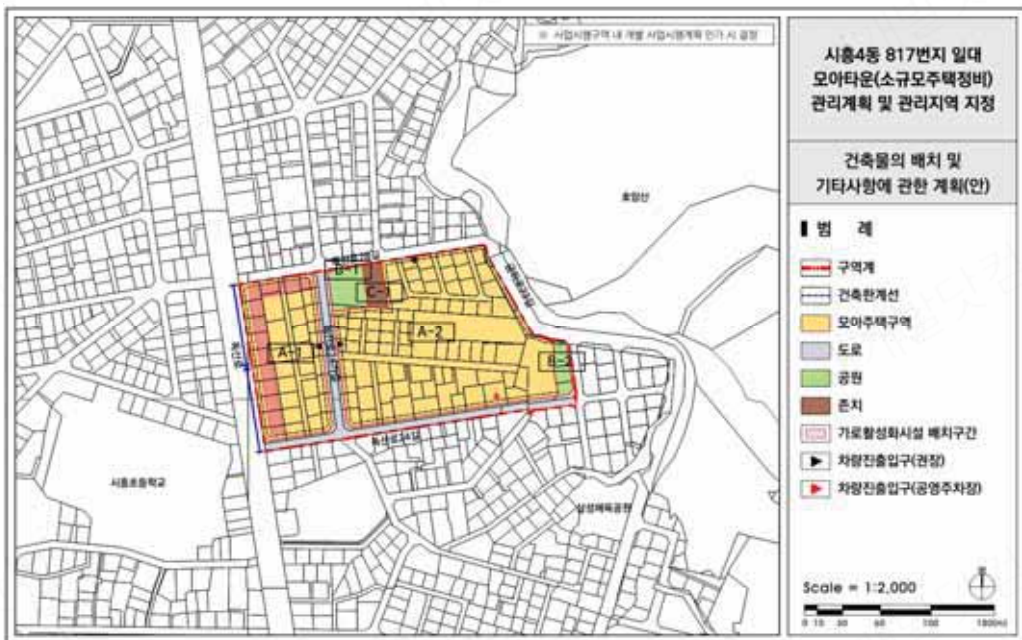
■ 용도지역 변경 계획(안)



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

