

◆ 서울특별시고시 제2025-708호

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

‘서울특별시 고시 제2023-162호(2023.5.4.)’로 결정된 시흥4동 817번지 일대 소규모주택정비 관리계획에 대하여 사업추진구역 통합 및 도시자연공원구역 제척으로 관리계획 및 관리지역을 변경하기 위해 ‘25년 제11차 서울특별시 소규모주택정비 통합심의(2025.7.21.)’ 및 ‘25년 15차 전문가 자문회의(2025.10.1.)’ 결과를 반영하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일

서울특별시장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향 (변경)

가. 관리지역의 명칭 : 시흥4동 817번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

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	-
기정		30,430.8㎡	전체 : 107동 노후불량 : 84동(78.5%)	-
변경		30,279.4㎡	전체 : 105동 노후불량 : 85동(81.0%)	-

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

2. 시흥4동 817번지 일대 모아타운 관리계획 (변경)

가. 관리지역의 지정(변경)

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경(안)		
변경	시흥4동 817번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	금천구 시흥4동 817번지 일대	30,430.8	감)151.4	30,279.4	제2023-162호 (2023.5.4.)	-

■ 관리지역의 지정 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
관리지역의 지정	관리지역 면적 변경 -30,430.8㎡ → 30,279.4㎡	도시자연공원구역 제척으로 관리지역 변경

나. 토지이용계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분				면적(㎡)			구성비(%)	비고
				기정	변경	변경후		
시행 구역	공동 주택 용지	A-1	사업추진구역 1 (가로주택정비사업)	7,163.2	증) 17,647.6	24,810.8	81.9	-
		A-2	사업추진구역 2 (가로주택정비사업)	17,560.3	감) 17,560.3	-	-	-
		소 계		24,723.5	증) 87.3	24,810.8	81.9	-
	정비기 반시설 등	-	도로	3,721.2	감) 322.3	3,398.9	11.2	-
		B-1	어린이공원1	939.7	증) 258.8	1,198.5	4.0	-
		-	어린이공원2	505.2	감) 505.2	-	-	-
		B-2	공공청사	-	증) 330.0	330.0	1.1	보훈 회관
	자 정비 구역	종교 용지	C-1	종교시설	541.2	-	541.2	1.8
합 계				30,430.8	감)151.4	30,279.4	100.0	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 토지이용계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
토지이용계획(안)	공동주택 용지 면적 변경(A-1, A-2)	A-1, A-2 사업추진구역 통합
	도로 면적 변경	
	어린이공원 면적 변경	
	공공청사 신설	기존 보훈회관 이전 설치

다. 정비기반시설·공동이용시설 등 설치계획(안)

1) 정비기반시설·공동이용시설 등 설치계획(안)

가) 도로 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	107	20	집산 도로	4,250 (134)	신림동 광(1-49)	시흥동 광(1-15)	일반 도로	-	건설부고시 제198호(1971.4.7)	-
변경	중로	1	107	20~23	집산 도로	4,250 (134)	신림동 광(1-49)	시흥동 광(1-15)	일반 도로	-	건설부고시 제198호(1971.4.7)	-
폐지	중로	3	1	12	국지 도로	126	시흥동 1000-42	시흥동 1000-62	일반 도로	-	건설부고시 제1966-3008호	-
기정	중로	3	b	14	국지 도로	198	시흥동 814-23	시흥동 산126-23	일반 도로	-	서고시제1980-제310호 (1980.10.13.)	시흥 토지 구획 정리 사업
변경	중로	2	b	14~16	국지 도로	198	시흥동 814-23	시흥동 산126-23	일반 도로	-	서고시제1980-제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	248	시흥동 169-10	시흥동 1000-62	일반 도로	-	서고시제1980-제310호 (1980.10.13.)	
변경	소로	1	1	10~12	국지 도로	248	시흥동 820	시흥동 169-51	일반 도로	-	서고시제1980-제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	1	111	10~12	집산 도로	572	시흥동 1000-87	시흥동57	일반 도로	-	금천구고시 제2001-4호(2001.3.10.)	-
변경	소로	1	111	10~12	집산 도로	572	시흥동 1000-87	시흥동57	일반 도로	-	금천구고시 제2001-4호(2001.3.10.)	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	32	시흥동 169-21	시흥동 169-27	일반 도로	-	서울특별시 제2023-162호	-
변경	소로	2	2	8	국지 도로	35	시흥동 169-27	시흥동 120-6	일반 도로	-	서울특별시 제2023-162호	-

※ 연장()는 시흥4동 817번지 일대 모아타운 구역 내 연장임

■ 도로 계획(안) 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로1-107	중로1-107	• 일부구간 3m 확폭	• 원활한 교통처리 및 진출입로확보를 위해 도로 확폭
중로3-1	-	• 도로폐지	• A-1, A-2통합 사업시행계획수립으로 도로계획 폐지
중로3-b	중로2-b	• 일부구간 2m 확폭	• 원활한 교통처리 및 진출입로확보를 위해 도로확폭
소로 2-1	소로 1-1	• 2~4m 확폭	• 원활한 교통처리 및 진출입로확보를 위해 도로확폭
소로 1-111	소로 1-111	• 일부구간 선형변경	• 일부 구간 지적도와 이격되어 선형 변경
소로 2-2	소로 2-2	• 연장 변경	• 도로구간 구획에 따른 연장 변경

나) 공원 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	어린이공원	시흥동 817	939.7	감) 939.7	-	서울특별시 제1995-141호	-
폐지	②	공원	어린이공원	시흥동 169-21	505.2	감) 505.2	-	서울특별시 제2000-286호	-
신설	①	공원	어린이공원	시흥동 819-11일대	-	증) 1,198.5	1,198.5	-	-

■ 공원 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
공원계획(안)	• 시흥동 817, 169-21 어린이공원계획 폐지 • 시흥동 819-11 어린이공원 신설(통합)	• A-1, A-2 사업추진구역 통합 및 신설 공공청사(보훈회관)과 연계한 공원계획 수립

다) 주차장 계획(안) (폐지)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	-	사업추진구역 2	5,250.0 (연면적 : 5,250.0)	감) 5,250.0	-	-	공동주택 지하설치

※ 주차장 설치 규모는 추후 도시계획시설결정 후 실시계획 인가시 변경될 수 있음

■ 주차장 계획(안) 폐지 사유서

구분	변경내용	변경사유
주차장	• 주차장 계획(안) 폐지	• 국토부 소규모주택정비 관리지역 국비지원 가이드라인 변경에 따라 주차장계획 폐지(민간부지 내 기반시설 설치비용 지원 불 가)

라) 공공청사 계획(안) (신설)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적			비고
					기정	변경	변경(안)	
신설	①	공공청사	공공업무시설	시흥동 819-40일대	-	증)330.0㎡	330.0㎡	보훈회관

■ 공공청사 계획(안) 신설 사유서

구분	신설내용	신설사유
공공청사	• 공공청사 신설(330.0㎡)	• 기존 보훈회관 이전 설치

마) 공동이용시설 설치계획(안) (신설)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	설치기준	비고
사업추진구역 1	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역내

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제 55조의 2, 「서울시 주택 조례」 제8조의4 기준 이상 설치

■ 공동이용시설 설치계획(안) 신설 사유서

구분	신설내용	신설사유
공동이용시설 설치계획	• 공동이용시설 설치기준 반영	• 공동이용시설 설치계획(안) 수립

2) 정비기반시설 등 결정조서

가) 도로 결정조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	107	20	집산도로	4,250	신림동 광(1-49)	시흥동 광(1-15)	일반도로	-	건설부고시 제198호(1971.4.7)	-
변경	중로	1	107	20~23	집산도로	4,250 (134)	신림동 광(1-49)	시흥동 광(1-15)	일반도로	-	건설부고시 제198호(1971.4.7)	-
기정	중로	3	b	14	국지도로	198	시흥동 814-23	시흥동 산126-23	일반도로	-	서고시제1980-제310호 (1980.10.13.)	시흥 토지 구획 정리 사업
변경	중로	2	b	14~16	국지도로	198	시흥동 814-23	시흥동 산126-23	일반도로	-	서고시제1980-제310호 (1980.10.13.)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형 태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	-	-	-	-	-	-	시흥동1000-63 (129㎡)		-	-	서고시제1980-제310호 (1980.10.13.)	
기정	-	-	-	-	-	-	시흥동1000-62 (3,131.3㎡)		-	-	서고시제1980-제310호 (1980.10.13.)	
변경	소로	1	1	10~12	국지 도로	248	시흥동 820	시흥동 169-51	일반도 로	-	서고시제1980-제310호 (1980.10.13.)	
신설	소로	2	2	8	국지 도로	35	시흥동 169-27	시흥동 120-6	일반도 로	-	-	-
기정	소로	1	111	10~12	집산 도로	572	시흥동 1000-87	시흥동57	일반도 로	-	금천구고시 제2001-4호(2001.3.10.)	-
변경	소로	1	111	10~12	집산 도로	572	시흥동 1000-87	시흥동57	일반도 로	-	금천구고시 제2001-4호(2001.3.10.)	-

※ 위에 명시된 도로 외 시흥 토지구획정리 사업으로 조성된 도로는 폐지된 것으로 봄

※ 연장()는 시흥4동 817번지 일대 모아타운 구역 내 연장임

■ 도로 결정 사유서

변경전도로명	변경후도로명	결정내용	결정사유
중로1-107	중로1-107	• 일부구간 3m 확폭 (20m→20~23m)	• 원활한 교통처리 및 진출입로확보를 위해 도로확폭
중로3-b	중로2-b	• 일부구간 2m 확폭 (14m→14~16m)	• 원활한 교통처리 및 진출입로확보를 위해 도로확폭
-	소로 1-1	• 4~6m 확폭 (6m→10~12m)	• 원활한 교통처리 및 진출입로확보를 위해 도로확폭
-	소로 2-2	• 8m 도로 신설	• 원활한 교통처리를 위해 도로신설
소로 1-111	소로 1-111	• 선형 변경	• 일부 구간 지적도와 이격되어 선형 변경

나) 공원 결정조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면표시	시설명	시설의 종류	위치	면적			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경(안)		
폐지	①	공원	어린이 공원	시흥동 817	939.2㎡	감)939.2㎡	-	건설부고시 제41호 (1977.3.16.)	-
폐지	②	공원	어린이 공원	시흥동 169-21	251.0㎡	감)251.0㎡	-	서울특별시 제2000-286호 (2000.10.10.)	-
신설	①	공원	어린이 공원	시흥동 819-11일대	-	증)1,198.5㎡	1,198.5㎡	-	-

■ 공원 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유
어린이공원	- 시흥동 817, 169-21 어린이공원계획 폐지 - 시흥동 819-11 어린이공원 신설(통합)	A-1, A-2 사업추진구역 통합 및 신설 공공청사(보훈회관)과 연계한 공원계획 수립

다) 공공청사 결정 조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적			비고
					기정	변경	변경(안)	
신설	①	공공 청사	공공 업무시설	시흥동 819-40일대	-	증)330.0㎡	330.0㎡	보훈 회관

■ 공공청사 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유
공공청사	공공청사 신설(330.0㎡)	기존 보훈회관 이전 설치

라. 교통계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

-기정

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	-

-변경(안)

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	독산로	집산도로인 독산로(20m)에서 차량진출입 불허	-
차량진출입 구간	독산로28길 독산로24길	독산로24길, 28길에 차량진출입구 2개소 설치	-

■ 교통계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
차량진출입 구간	차량진출입구 변경 - 독산로24가길, 독산로28길 → 독산로24길, 독산로28길	원활한 교통처리를 위한 진출입구 계획 변경
	공영주차장 출입구 삭제	공영주차장 설치계획 폐지

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

-기정

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	

-변경(안)

도면 표시	사업구역	위 치	사업추진현황			비 고
			면적(㎡)	시행자	추진단계	
합 계			24,810.8	-	-	-
A-1	사업추진구역 1 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 817번지 일대	24,810.8	조합 한국토지주택공사	조합설립변경인가 ('25.02.06.) 통합심의 완료 (' 25.07.21.)	-

■ 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)	사업구역 및 면적 변경	A-1, A-2 사업추진구역 통합
	시행자 : 조합(예정) → 조합, 한국토지주택공사	공동사업시행 약정 반영
	추진단계 반영	추진단계 현행화

바. 모아주택 통합계획(안) (폐지)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분		위치	면적(㎡)			특례 사항	특례 적용 사항	비고
도면 표시	사업구역		기정	변경	변경후			
합 계			24,723.5	감) 24,723.5	-	- 공통사항 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건 축물의 높이 제한 완 화	- 공통사항 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축 물 계획	폐지
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 819번지 일대	7,163.2	감) 7,163.2	-			
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 817번지 일대	17,560.3	감) 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 입체결경도로로 지정할 수 있음

■ 모아주택 통합계획(안) 폐지 사유서

구분	변경내용	변경사유
모아주택 통합계획(안)	모아주택 통합계획(안) 폐지	A-1, A-2 사업추진구역 통합

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

-기정

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
	높이	용도지역 층수 적용	A-1~A-2, B-1~B-2
시행구역 외	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

- 변경 (안)

구분		내용		비고
추진 구역	A-1	건폐율	50% 이하	
		용적률	기준	법정상한
			250% 이하	300% 이하
		높이	용도지역 층수 기준 적용	
정비 기반 시설 등	B-1	건폐율	60% 이하	
		용적률	서울특별시 도시계획 조례에 따름	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	
	B-2	건폐율	60% 이하	
		용적률	서울특별시 도시계획 조례에 따름	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	
	C-1	건폐율	60% 이하	
		용적률	서울특별시 도시계획 조례에 따름	
		높이	용도지역 층수 기준 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 결정함

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안) (변경)

1) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

－기정

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	-

－변경(안)

구 분	사업구역	계획 내용	비고
건축한계선	사업추진구역1	- 건축한계선 3m : 공원, 자율정비구역(존치), 공공청사 3~5m : 공동주택용지(금하로23길변 5m 그 외 도로변 3m 적용) - 가로 환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선 계획 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 폐적하고 연속적인 보행환경 조성을 위해 폭 3m의 보도형으로 조성하되, 연속적인 보행공간 확보 가능 시 녹지대 등을 조성 가능	도면 참고
가로 활성화시설 배치구간	독산로 독산로24길 독산로28길	- 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	
	독산로24길	커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	

■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)	• 건축한계선, 가로활성화시설 배치구간 변경	• A-1, A-2 사업추진구역 통합 • 연속적인 보행환경 조성
	• 건축한계선 후퇴 부 전면공지 조성지침 마련	• 전면공지의 가로공간계획을 위해 건축선 후퇴부분으로 조성된 전면공지의 조성형태를 구체적으로 제시함

2) 용도에 관한 계획(안) (변경없음)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

도면표시 번호	구분		계획내용	비고
A-1	유형		• 공동주택 용지	사업 추진 구역
	용도	허용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 13호에 의한 부대·복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설	
		불허	• 허용용도 이외의 용도	

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

-기정

구분		위치	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시	사업구역					
합 계		-	714	177	한국토지 주택공사 · 서울주택 도시공사	-
A-1	모아주택 1구역	금천구 시흥동 819번지 일대	233	57		-
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

- 변경

구분		위치	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시	사업구역					
합 계		-	817	218	한국토지주택공사 · 서울시	-
A-1	사업추진구역 1	금천구 시흥동 817번지 일대	817	218		26.7%

※사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※상기의 세대수, 임대주택 세대수 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)	• 전체 세대수 및 임대주택 세대수 변경	• 25년 제11차 서울특별시 소규모주택정비 통합심의(2025.7.21.) 반영

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) (변경)

1) 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	30,430.8	감)151.4	30,279.4	100.0	-
제1종 일반주거지역	1,444.9	감)210.7	1,234.2	4.1	-
제2종 일반주거지역(7층 이하)	541.2	증)2,100.9	2,642.1	8.7	-
제2종 일반주거지역	21,281.5	감)19,689.2	1,592.3	5.3	-
제3종일반주거지역	7,163.2	증)17,647.6	24,810.8	81.9	-

■ 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)	- 제1종일반:1,444.9㎡→1,234.2㎡ - 제2종(7층이하):541.2㎡→2,642.1㎡ - 제2종일반:21,281.5㎡→1,592.3㎡ - 제3종일반:7,163.2㎡→24,810.8㎡	노후저층주거지 정비를 통한 주택공급 확대를 위해 용도지역 상향 계획

2) 용도지역 결정조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	30,279.4	-	30,279.4	100.0	-
제1종 일반주거지역	1,417.3	감)183.1	1,234.2	4.1	-
제2종 일반주거지역(7층 이하)	20,826.0	감)18,183.9	2,642.1	8.7	-
제2종 일반주거지역	8,036.1	감)6,443.8	1,592.3	5.3	-
제3종일반주거지역	-	증)24,810.8	24,810.8	81.9	-

■ 용도지역 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)	- 제1종일반:1,417.3㎡→1,234.2㎡ - 제2종(7층이하):20,826.0㎡→2,642.1㎡ - 제2종일반:8,036.1㎡→1,592.3㎡ - 제3종일반:0.0㎡→24,810.8㎡	노후저층주거지 정비를 통한 주택공급 확대를 위해 용도지역 상향 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안) (폐지)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

도면표시	면적(㎡)			계획내용	계획 사유	비고
	기 정	변 경	변경후			
특별건축구역	27,713.1	감) 27,713.1	-	- 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	-경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 -쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 통합 설치	폐지

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

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조정(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	-

■ 특별건축구역에 관한 계획(안) 폐지 사유서

구분	변경내용	변경사유
특별건축구역에 관한 계획(안)	특별건축구역에 관한 계획(안) 폐지	- 특별건축구역 완화사항 미적용 - 우수디자인 적용을 통한 사업시행계획 수립

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획 : 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
- 정비기반시설 · 공동이용시설의 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. 관련도면

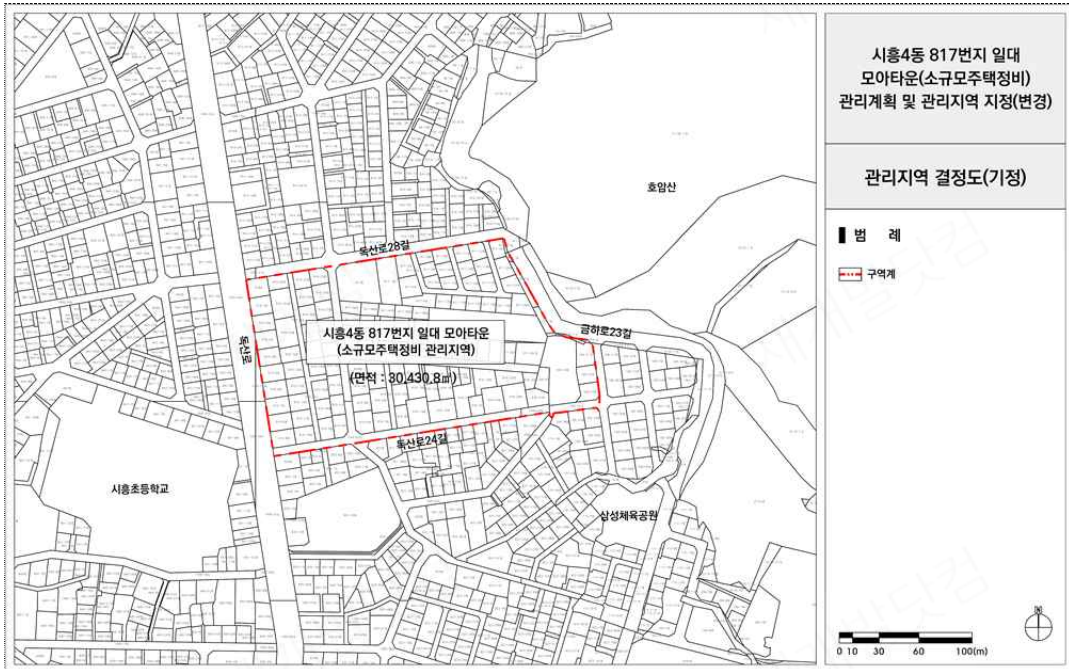
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

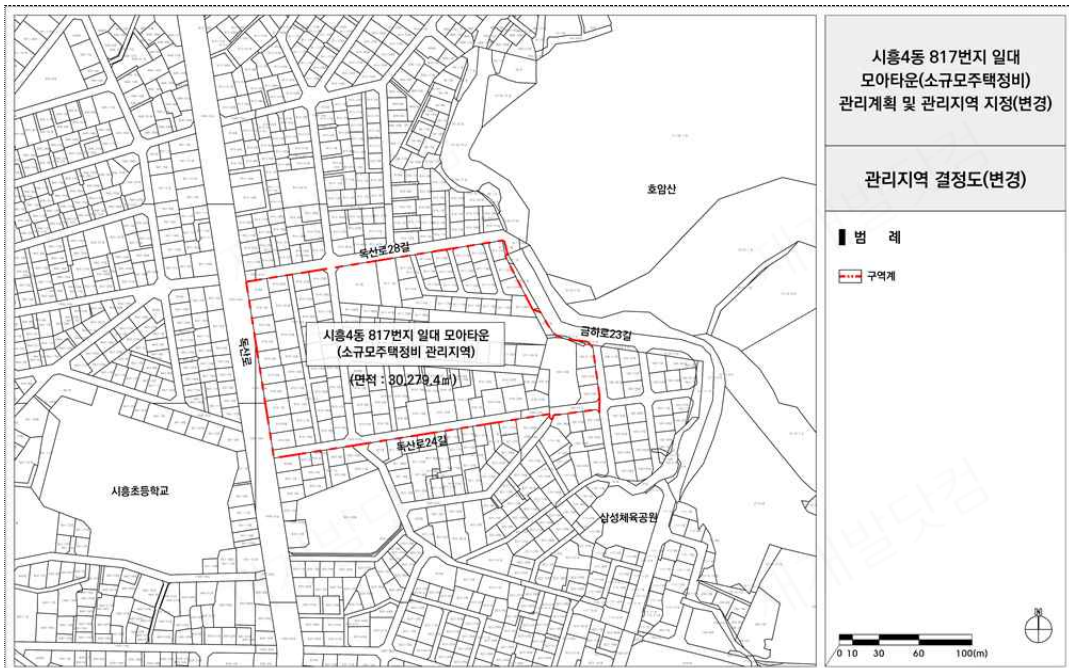
- 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8229) 및 금천구 주거정비과(☎ 02-2627-1872)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

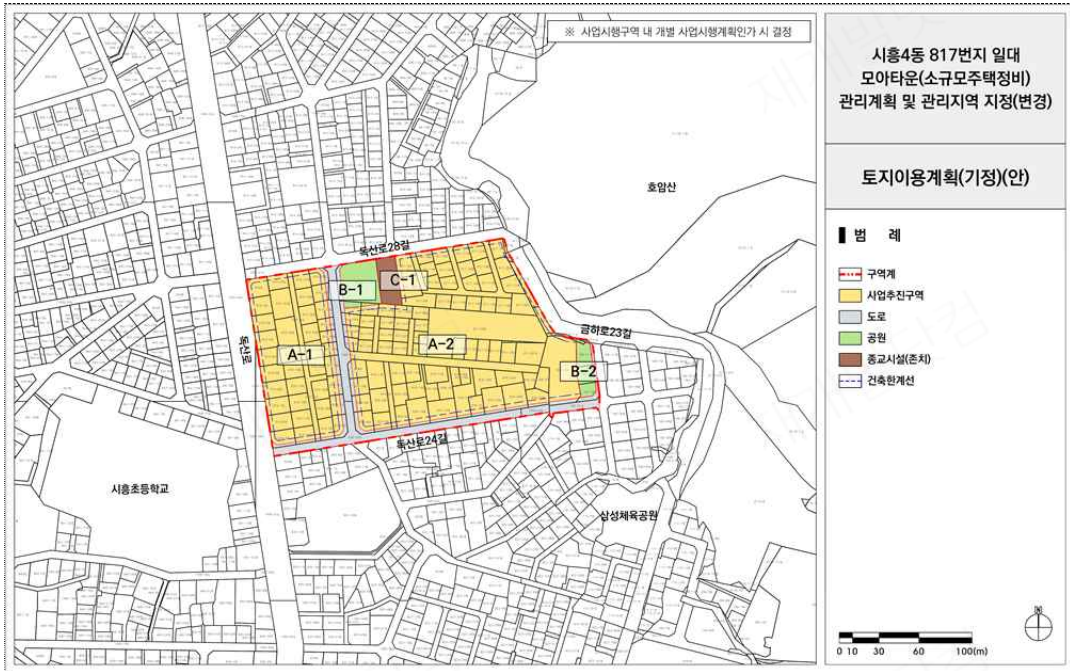
■ 관리지역 결정도(기정)



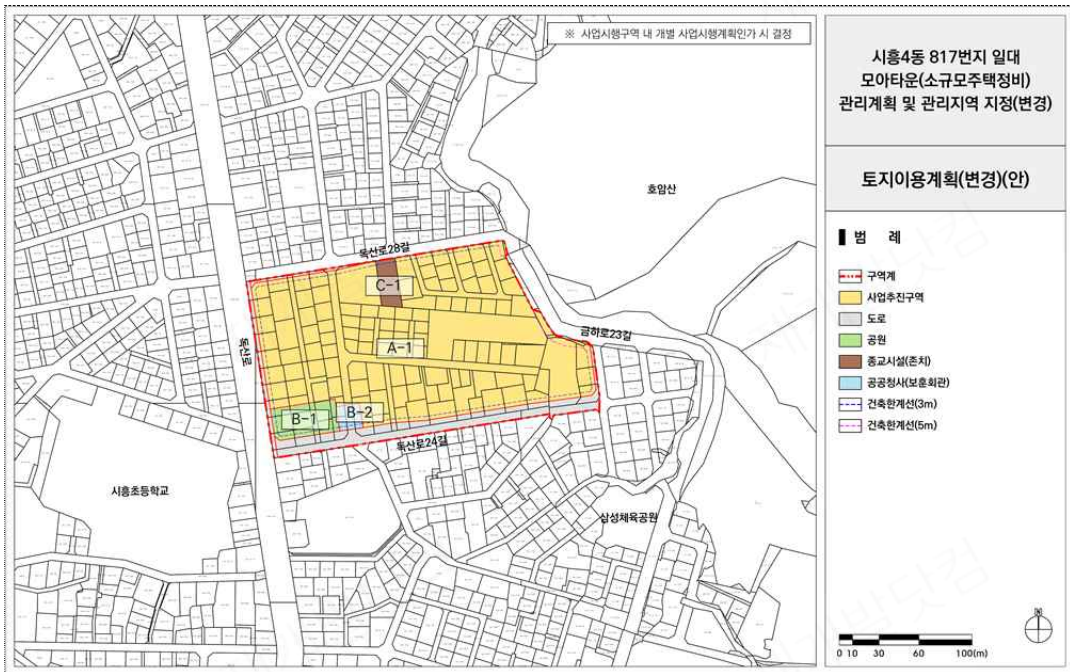
■ 관리지역 결정도(안) (변경)



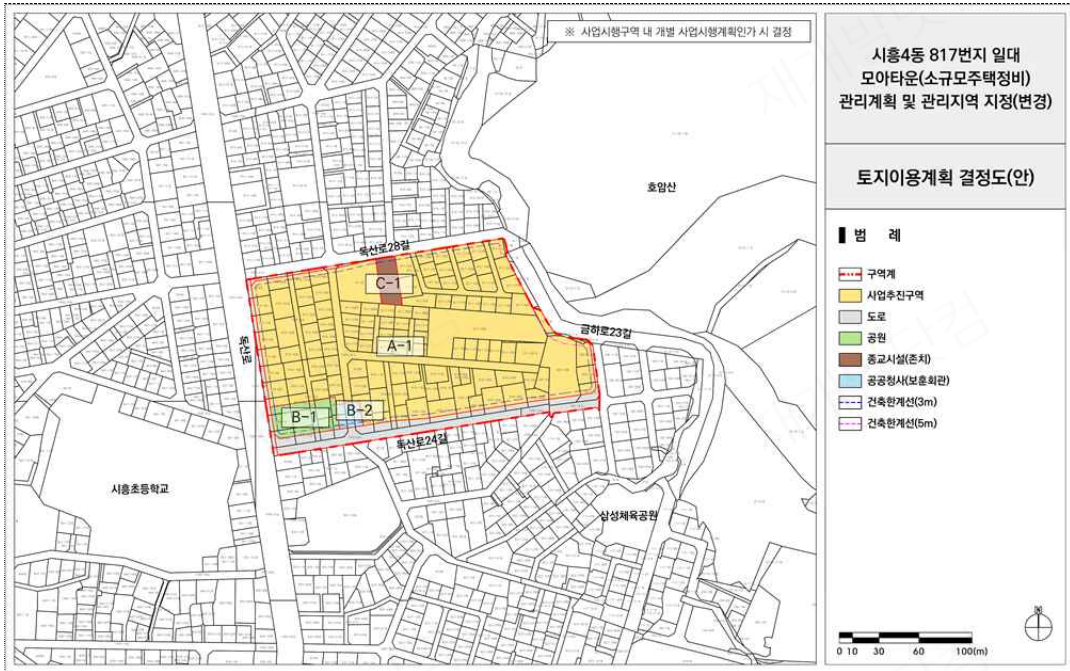
■ 토지이용계획(안) (기정)



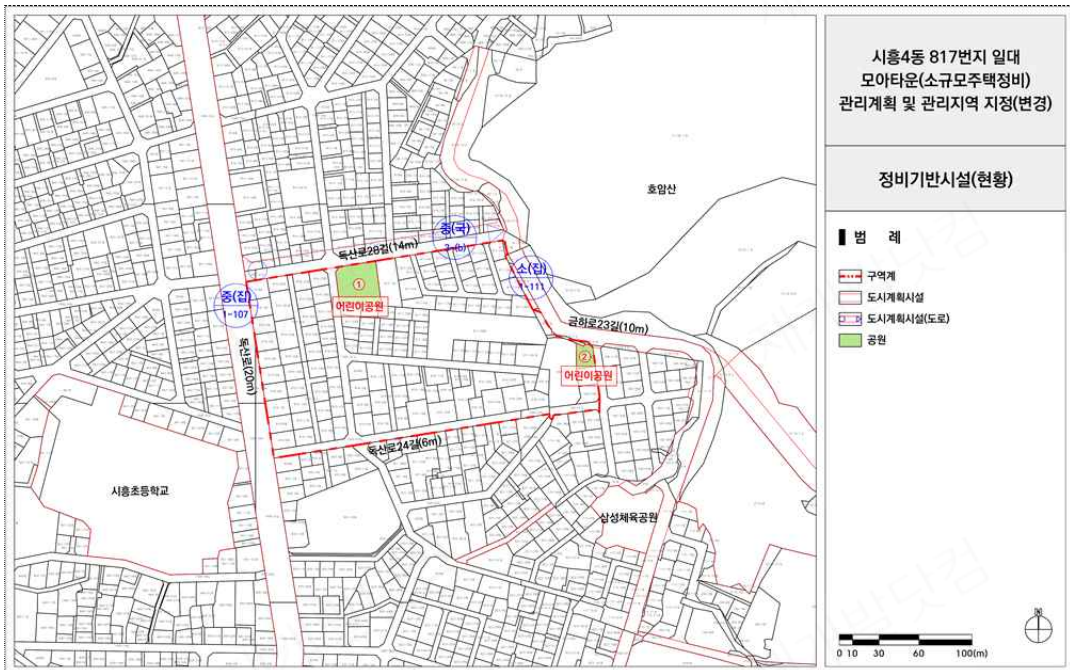
■ 토지이용계획(안) (변경)



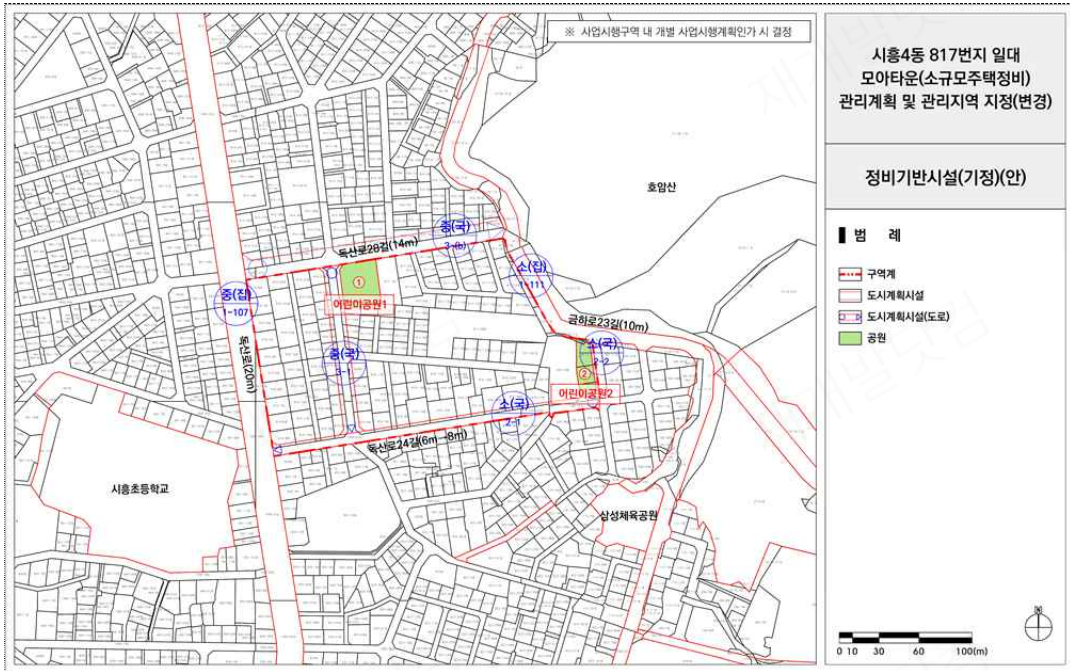
■ 토지이용계획 결정도(안)



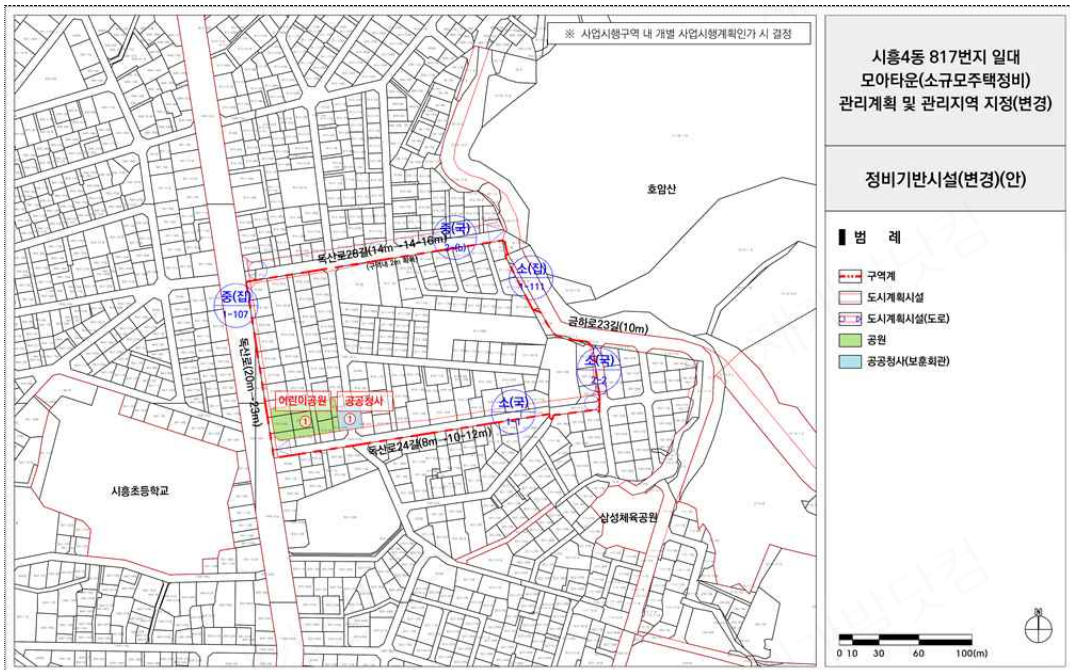
■ 정비기반시설 현황도



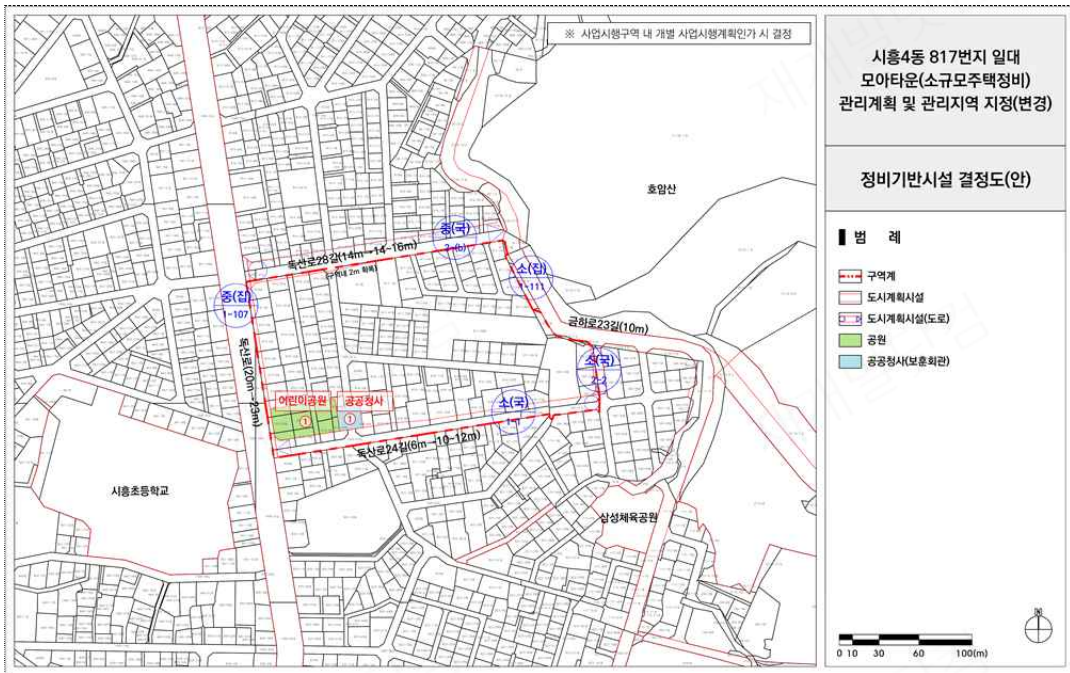
■ 정비기반시설 계획(안) (기정)



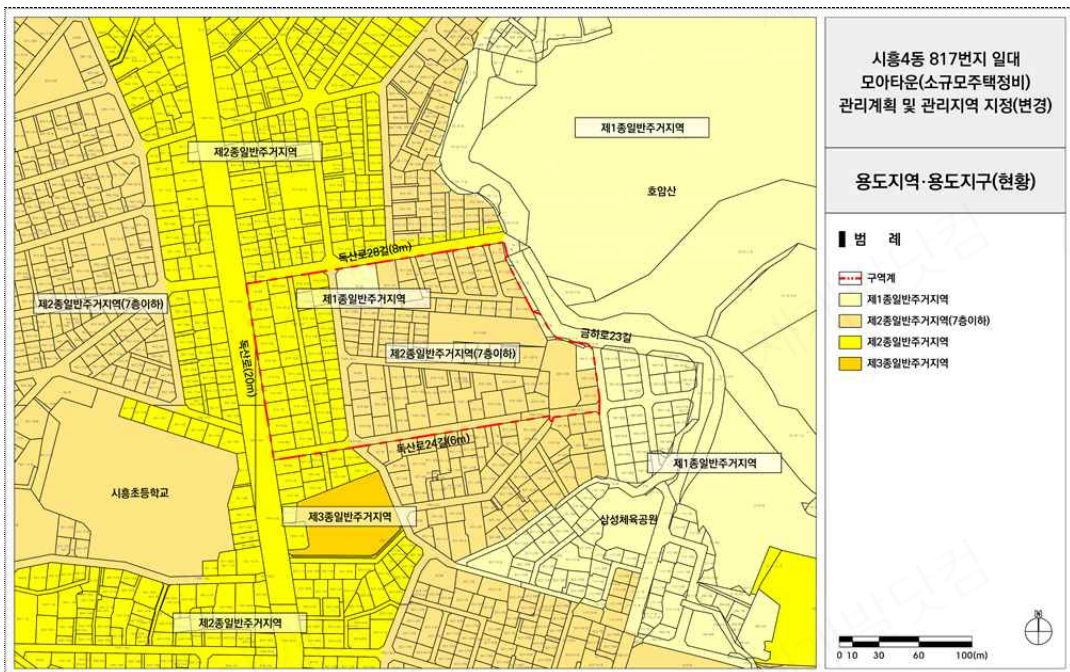
■ 정비기반시설 계획(안) (변경)



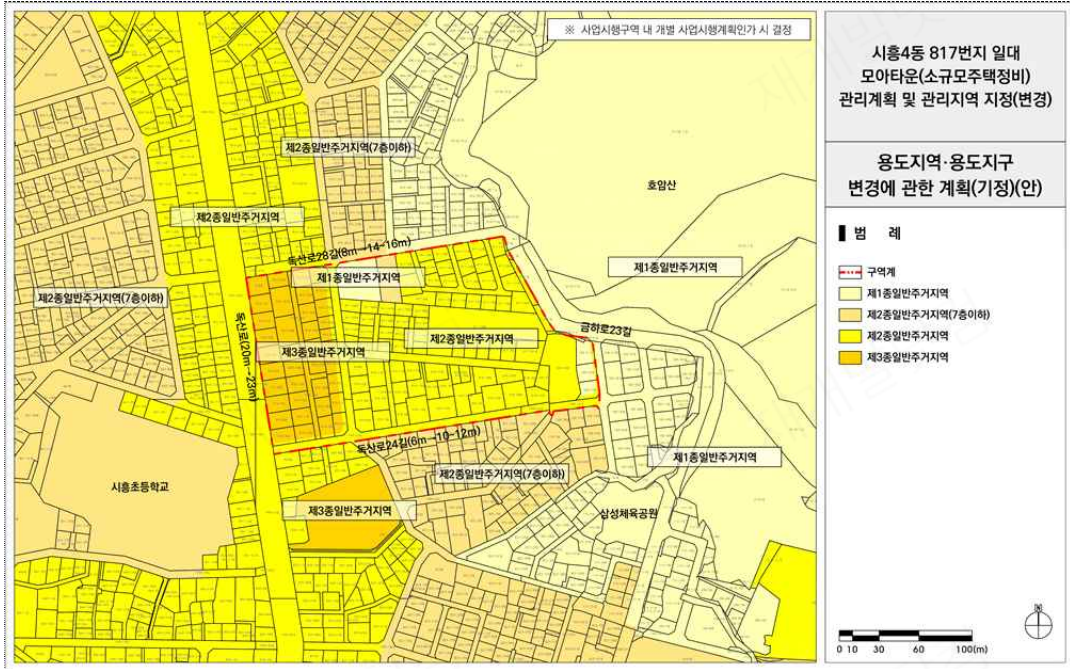
■ 정비기반시설 결정도(안)



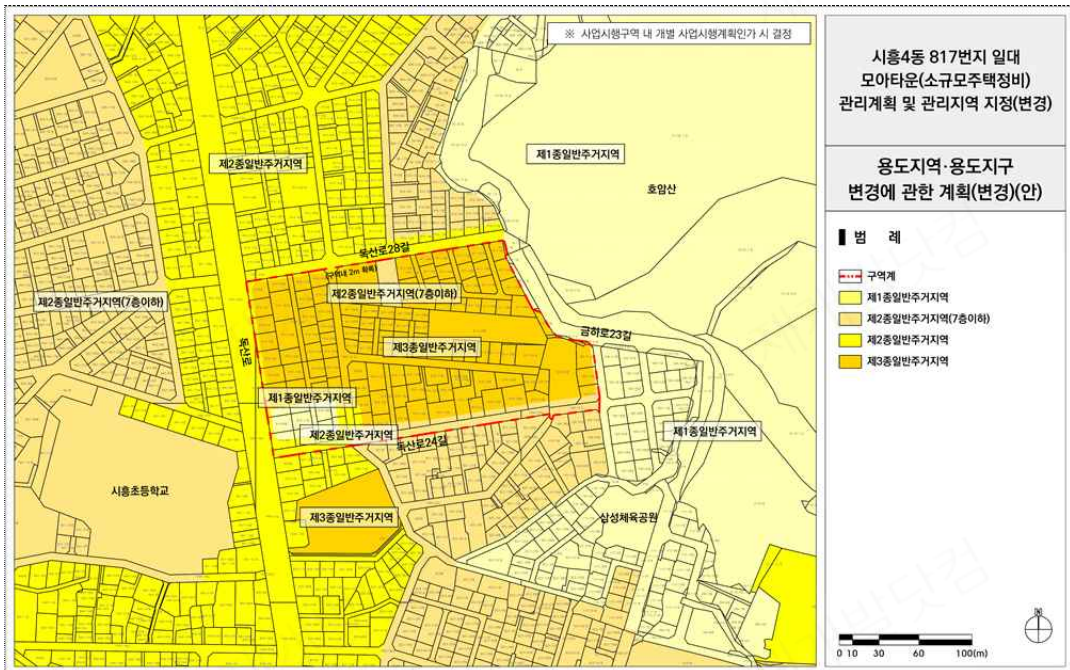
■ 용도지역 현황도



■ 용도지역 계획(안)(기정)



■ 용도지역 계획(안)(변경)



■ 용도지역 결정도(안)

