

◆ 서울특별시고시 제2025-635호

**시흥3동 1005번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경
승인 및 지형도면 고시**

‘서울특별시 고시 제2022-519호(2022.12.22.)’로 결정되고, ‘서울특별시 고시 제2024-118호(2024.03.07.)’로 변경 결정된 시흥3동 1005번지 일대 소규모주택정비 관리계획에 대하여 관리계획 변경을 위해 ‘25년 제11차 서울특별시 소규모주택정비 통합심의(2025.7.21.)’ 심의결과를반영하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 20일

서울특별시 장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향 (변경)

가. 관리지역의 명칭 : 시흥3동 1005번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후불량건축물	비고
기준	금천구 시흥3동 1005번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
기정		98,664.0	전체 : 197동 노후불량 : 153동(77.7%)	-
변경		99,429.8	전체 : 199동 노후불량 : 173동(86.9%)	-

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

2. 시흥3동 1005번지 일대 모아타운 관리계획 (변경)

가. 관리지역의 지정(변경)

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경(안)		
변경	시흥3동 1005번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	금천구 시흥3동 1005번지 일대	98,664.0	증)765.8	99,429.8	제2022-519호 (2022.12.22.)	-

관리지역의 지정 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
관리지역의 지정	관리지역 면적 변경 -98,664.0㎡ → 99,429.8㎡	- 진출입로 확보를 위해 시흥동 940-17번지 일대 관리지역 편입(764.7㎡) - 공부상 면적 오기 정정(1.1㎡)

나. 토지이용계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분			면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기정	변경	변경(안)		
합계			98,664.0	증)765.8	99,429.8	100.0	-
사업추진구역	공동주택 용지	소계	81,181.9	감)956.4	80,225.5	80.7	-
		A-1 사업추진구역1 (가로주택정비사업)	18,601.9	-	18,601.9	18.7	중앙시흥 하이츠
		A-2 사업추진구역2 (소규모재건축사업)	3,972.4	증)2.5	3,974.9	4.0	석수빌라
		A-3 사업추진구역3 (가로주택정비사업)	7,993.3	-	7,993.3	8.0	대흥형제 빌라
		A-4 사업추진구역4 (가로주택정비사업)	16,457.6	증)3,739.5	20,197.1	20.3	B-1통합
		A-5 사업추진구역5 (가로주택정비사업)	8,205.1	-	8,205.1	8.3	청기와 웨미리멘션
		B-1 사업가능구역1	4,698.4	감)4,698.4	-	-	A-4통합
		B-2 사업가능구역2	6,875.0	-	6,875.0	6.9	-
		B-3 사업가능구역3	7,591.8	-	7,591.8	7.7	-
		B-4 사업가능구역4	6,786.4	-	6,786.4	6.8	-
	정비 기반 시설 등	C-1 공원	589.7	증)177.1	766.8	0.8	-
		D-1 주차장·체육시설	885.1	-	885.1	0.9	중복결정

구 분				면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
				기정	변경	변경(안)		
		-	도로	13,219.8	증)1,434.4	14,654.2	14.7	-
		-	어린이집	515.4	감)515.4	-	-	폐지
	종교 용지	D-2	종교용지	-	증)626.1	626.1	0.6	-
자율 정비 구역	대지	E-2	주택 및 점포겸용 주택용지	2,272.1	-	2,272.1	2.3	존치

상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 토지이용계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
토지이용계획(안)	• A-2 면적 변경(3,972.4㎡→3,974.9㎡)	• 사업시행계획인가 반영
	• A-4 면적 변경(16,457.6㎡→20,197.1㎡)	• A-4, B-1 사업구역 통합
	• B-1 면적 변경(4,698.4㎡→0㎡)	• A-4, B-1 사업구역 통합에 따른 공원 확장
	• 어린이공원 면적 변경(589.7㎡→766.8㎡)	• 기존 종교시설을 고려한 토지이용계획 반영
	• 종교용지 신설(626.1㎡)	• 진출입구 추가 확보에 따른 일부구역 편입
	• 구역 편입에 의한 도로 면적 변경	

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	분류				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	2	10	국지 도로	300	시흥동 938-7	시흥동 953	일반 도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	-
변경	중로	3	F	13	국지 도로	151	시흥동 938-7	시흥동 943-3	일반 도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	도로분할 연장 및 폭원변경
변경	소로	1	2	10	국지 도로	149	시흥동 943-3	시흥동 953	일반 도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	도로분할 연장변경
기정	소로	1	D	10	국지 도로	52	시흥동 939	시흥동 939-3	일반 도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	-
기정	소로	2	E	8	국지 도로	192	시흥동 939-5	시흥동 937-11	일반 도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	-
기정	소로	2	3	8	국지 도로	73	시흥동 945-3	시흥동 945-40	일반 도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	-

구분	분류				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	2	3	8	국지 도로	82	시흥동 945-3	시흥동 946	일반 도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	연장변경
기정	소로	2	4	8	국지 도로	331 (57)	시흥동 953-7	시흥동 960-5	일반 도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	-
기정	소로	2	A	8~10	국지 도로	430	시흥동 938-44	시흥동 630-6	일반 도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	-
변경	소로	1	A	8~12 (10)	국지 도로	352	시흥동 938-7	시흥동 630-4	일반 도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	도로분할 일부폐지 선형변경
변경	소로	2	5	8	국지 도로	390 (55)	시흥동 958-3	시흥동 630-4	일반 도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	도로분할
기정	소로	2	B	8	국지 도로	118	시흥동 943-3	시흥동 943-16	일반 도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	-
변경	소로	1	B	10	국지 도로	116	시흥동 943-3	시흥동 943-16	일반 도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	폭원변경 연장변경
기정	소로	2	C	8	국지 도로	226	시흥동 941-1	시흥동 945-28	일반 도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	-
변경	소로	2	C	8.5	국지 도로	96	시흥동 945-40	시흥동 945-28	일반 도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	도로분할 연장변경
변경	소로	2	H	8	국지 도로	122	시흥동 941-1	시흥동 941-8	일반 도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	도로분할 연장변경
기정	기타 도로시 설	-	-	6	-	-	-	-	-	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	-
변경	중로	3	G	11~17 (12)	국지 도로	49	시흥동 940-17	시흥동 940-13	일반 도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	폭원변경

※ 폭원()는 주요 폭원, 연장()는 시흥3동 1005번지 일대 모아타운 구역 내 연장임

■ 도로 계획(안) 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 1-2	중로 3-F	도로 분할 연장 및 폭원변경	• 원활한 교통처리를 위해 추가 확폭(10m→13m)
	소로 1-2	도로 분할, 연장 변경	• 원활한 사업추진을 위해 도로 분할
소로 2-3	소로 2-3	연장 변경	• 소로 1-B 추가 확폭에 따른 연장 변경
소로 2-A	소로 1-A	도로 선형 및 폭원변경	• 일부구간 폐지 후 선형 및 폭원변경
	소로 2-5	도로 분할	• 도로 구분(박미사랑지구단위계획반영) 및 확폭계획 반영
소로 2-B	소로 1-B	폭원 및 연장 변경	• 사업추진구역 통합(A-4, B-1)에 따른 도로 계획 변경

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 2-C	소로 2-C	도로 분할 연장 및 폭원 변경	• 사업추진에 따른 도로 분할
	소로 2-H	도로 분할, 연장 변경	• 사업추진에 따른 도로 분할
기타 도로시설	중로 3-G	폭원변경	• 시흥대로 진출입로 확보를 위해 폭원 변경

2) 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		
변경	①	공원	어린이 공원	시흥동 943-3번지 일대	589.7	증)177.1	766.8	서고시제519호 (2022.12.22.)	-

■ 공원 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용		변경사유
공원 계획	• 어린이공원 면적 증가 (589.7㎡→766.8㎡)		• 인근지역 주민의 쾌적한 주거환경 조성을 위해 어린이공원 면적 확장

3) 주차장 계획(안) (변경없음)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	시흥동 942-16번지 일대	885.1	-	885.1	서고시제519호 (2022.12.22.)	도시계획시설 신설 및 중복결정 -지상: 체육시설 -지하: 주차장

4) 체육시설 계획(안) (변경없음)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	체육 시설	시흥동 942-16번지 일대	885.1	-	885.1	서고시제519호 (2022.12.22.)	도시계획시설 신설 및 중복결정 -지상: 체육시설 -지하: 주차장

5) 도시계획시설(주차장, 체육시설) 중복결정(안) (변경없음)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	중복 결정범위				비고
					용도	면적(m ²)	건폐율/용적률	수직적범위	
기정	①	체육 시설	-	시흥동 942-16번지 일대	주차장	885.1	지하시설	지하	-

6) 공동이용시설 설치계획(안) (신설)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	설치기준	비고
사업추진구역 1~5	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역내
사업가능구역 2~4		

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

■ 공동이용시설 설치계획(안) 신설 사유서

구분	변경내용	변경사유
공동이용시설 설치계획	공동이용시설 설치기준 반영	단순누락에 따른 설치계획(안) 반영

라. 교통계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

-기정

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	시흥대로30길 일방통행 구간	• 시흥대로30길 일방통행 구간 진출입로 설치 불허	-
	시흥대로	• A-5 서측, 남측(시흥대로) 구간 진출입로 설치 불허	-
차량진출입 구간	불허구간 제외 전 지역	• 차량진출입 불허구간 외 대상지 내 도로를 통해 차량 진출입로 설치	-
공공보행통로	시흥대로28길	• 보행환경 개선을 위해 기존 도시계획 시설 도로의 폐지 (시흥대로28길) 하고 보행자 전용도로 설치(폭 6m)	-

-변경(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	시흥대로	• A-5 서측, 남측(시흥대로) 구간 진출입로 설치 불허	-
차량진출입 구간	불허구간 제외 전 지역	• 차량진출입 불허구간 외 대상지 내 도로를 통해 차량 진출입로 설치	-
공공보행통로	시흥대로28길	• 보행환경 개선을 위해 기존 도시계획 시설 도로의 폐지 (시흥대로28길) 하고 공공보행통로 설치(폭 6m)	선형 변경

- 보행 연계를 위해 공공보행통로는 준공 전 지역권 설정
- 교통계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
차량진출입 불허구간	• 차량진출입 불허구간 폐지 (시흥대로30길 일방통행 구간)	• 원활한 교통처리를 위한 진출입로 확보 필요
공공보행통로	• 선형 변경	• 건축계획과 연계한 보행환경 개선
	• 보행자 전용도로 → 공공보행통로	• 오기정정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

-기정

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	시행자	추진단계	비 고
합 계			81,181.9	-	-	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 1005번지 일대	18,601.9	조합·LH 공동시행	조합설립 완료 (' 23.01.19)	-
A-2	사업추진구역2 (소규모재건축사업)	금천구 시흥동 1004번지 일대	3,972.4	조합	조합설립 완료 (' 18.12.19)	-
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 1003번지 일대	7,993.3	조합·LH 공동시행	조합설립 완료 (' 23.06.01)	-
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 945번지 일대	16,457.6	조합·LH 공동시행	조합설립 완료 (' 23.02.23)	-
A-5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 937-11번지 일대	8,205.1	조합·LH 공동시행	조합설립 완료 (' 21.05.06)	-
B-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 938번지 일대	4,698.4	-	-	-
B-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 946번지 일대	6,875.0	-	동의서 징구	-
B-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 941번지 일대	7,591.8	-	-	-
B-4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 953-7번지 일대	6,786.4	-	-	-

- 변경 (안)

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	시행자	추진단계	비 고
합 계			80,225.5	-	-	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 1005번지 일대	18,601.9	조합·LH 공동시행	조합설립 완료 (' 23.01.19.) 통합심의신청 (' 25.05.26.)	-
A-2	사업추진구역2 (소규모재건축사업)	금천구 시흥동 1004번지 일대	3,974.9	조합	조합설립 (' 18.12.19.) 사업시행계획인가 (' 24.08.02.)	-
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 1003번지 일대	7,993.3	조합·LH 공동시행	조합설립 완료 (' 23.06.01.)	-
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 943번지 일대	20,197.1	조합·LH 공동시행	조합설립 완료 (' 23.02.23.) 통합심의완료 (' 25.07.21.)	통합 (B-1)
A-5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 937-11번지 일대	8,205.1	조합·LH 공동시행	조합설립 완료 (' 21.05.06.) 통합심의완료 (' 23.12.13.)	-
B-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 946번지 일대	6,875.0	-	동의서 징구	-
B-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 941번지 일대	7,591.8	-	-	-
B-4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 953-7번지 일대	6,786.4	-	-	-

■ 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)	• A-2 면적 변경(3,972.4㎡→3,974.9㎡)	• 사업시행계획인가 반영
	• A-4 면적 변경(16,457.6㎡→20,197.1㎡)	• A-4, B-1 사업구역 통합
	• B-1 면적 변경(4,698.4㎡→0㎡)	

바. 모아주택 통합계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

－ 기정

구분		위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유	비고
도면 표시	사업구역					
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 1005번지 일대	18,601.9	- 공통사항: 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화	- 공통사항: 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	-
A-2	사업추진구역2 (소규모재건축사업)	금천구 시흥동 1004번지 일대	3,972.4			
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 1003번지 일대	7,993.3			
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 945번지 일대	16,457.6			
B-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 938번지 일대	4,698.4			
B-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 946번지 일대	6,875.0			
B-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 941번지 일대	7,591.8			
B-4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 953-7번지 일대	6,786.4			
합계			72,976.8			

※ 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

－ 변경(안)

구분		위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유	비고
도면 표시	사업구역					
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 1005번지 일대	18,601.9	- 공통사항: 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화	- 공통사항: 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	-
A-2	사업추진구역2 (소규모재건축사업)	금천구 시흥동 1004번지 일대	3,974.9			
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 1003번지 일대	7,993.3			
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 943번지 일대	20,197.1			
B-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 946번지 일대	6,875.0			

구분		위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유	비고
도면 표시	사업구역					
B-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 941번지 일대	7,591.8			
B-4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 953-7번지 일대	6,786.4			
합계			72,020.4			

※ 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

■ 모아주택 통합계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
모아주택 통합계획(안)	• A-2 면적 변경(3,972.4㎡→3,974.9㎡)	• 사업시행계획인가 반영
	• A-4 면적 변경(16,457.6㎡→20,197.1㎡)	• A-4, B-1 사업구역 통합
	• B-1 면적 변경(4,698.4㎡→0㎡)	

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

-기정

구분	내용		비고
시행구역 내	건폐율	60% 이하	A-1~A-4, B-1~B-4
		50% 이하	A-5
	용적률	기준 200% 이하 법적 상한 250% 이하	A-1~A-4, B-1~B-4
		기준 250% 이하 법적 상한 300% 이하	A-5
	높이	용도지역 층수 적용	A-1~A-5, B-1~B-4
시행구역 외	건폐율	60% 이하	E-2
	용적률	기준 200% 이하	E-2, D-1
		기준 150% 이하	C-1
	높이	20m 이하 *박미사랑마을 지구단위계획에 따름	E-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 시뮬레이션을 기반으로 심의를 통해 결정함

-변경(안)

구분		내용		비고	
시행구역 내	사업추진구역 사업가능구역	건폐율	60% 이하		A-2 (제2종 일반(7층이하))
		용적률	200% 이하	250% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용		
		건폐율	60% 이하		A-1, A-3, A-4 B-2-B-4 (제2종 일반)
		용적률	200% 이하	250% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용		
		건폐율	50% 이하		A-5 (제3종 일반)
		용적률	250% 이하	300% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용		
	정비기반시설 등	건폐율	60% 이하		C-1 (제1종 일반)
		용적률	150% 이하		
		높이	용도지역 층수 적용		
		건폐율	60% 이하		D-1 (제2종 일반(7층))
		용적률	200% 이하		
		높이	용도지역 층수 적용		
종교용지	건폐율	60% 이하		D-2 (제2종 일반(7층))	
	용적률	200% 이하			

구분		내용		비고
		높이	용도지역 층수 적용	
자율정비구역	주택 및 점포겸용 주택용지	건폐율	60% 이하	E-2 (제2종 일반(7층)) *박미사랑마을 지구단위계획에 따름
		용적률	기준 200% 이하	
		높이	20m 이하	

※ 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	사업추진구역 1~5 사업가능구역 1~4	- 건축한계선 3m 적용 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	-
공공보행통로	사업추진구역4	공공보행통로 폭 6m 이상 설치	-
가로활성화 시설배치구간	사업추진구역1 사업추진구역3 사업추진구역4 사업추진구역5 사업가능구역1 사업가능구역3	- 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 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도 - 주보행로인 시흥대로, 시흥대로30길 및 구역 내 주가로인 시흥대로36길에 가로활성화시설 배치구간 지정	-

※ 사업시행구역 외 구역은 박미사랑마을 지구단위계획 일반지침에 따름

-변경(안)

구 분	사업구역	계획 내용	비고
건축한계선	사업추진구역 1~5 사업가능구역 2~4	- 건축한계선 -주택용지 : 3m, 1.5m(A-2일부) 적용 -공원 : 3m 적용 -종교용지 : 3m 적용 -공공보행통로 변 1m 적용 - 가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	*도면 참고
공공보행통로	사업추진구역4	보행환경 개선을 위해 기존 도시계획 시설 도로를 폐지(시흥대로 36길)하고 공공보행통로 설치(폭 6m)	
가로활성화 시설배치구간	사업추진구역1 사업추진구역3	가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는	

구 분	사업구역	계획 내용	비고
	사업추진구역4 사업추진구역5 사업가능구역3	- 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 · 주보행로인 시흥대로, 시흥대로30길 및 구역 내 주가로인 시흥대로36길에 가로활성화시설 배치구간 지정	

※ 사업시행구역 외 구역은 박미사랑마을 지구단위계획 일반지침에 따름

※ 보행 연계를 위해 공공보행통로는 준공 전 지역권 설정

■ 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
건축물의 배치·형태·용도· 건축선 등에 관한 계획(안)	· 공공보행통로 선형 변경	· 원활한 건축계획을 위한 선형 변경
	· 공공보행통로 변 건축한계선 1m 적용	· 쾌적하고 안전한 보행환경 조성
	· 공원, 종교용지 건축한계선 3m 적용	· 보행환경개선을 위해 건축한계선 적용
	· A-2 건축한계선 일부 변경(3m→1.5m)	· 사업시행계획인가 반영

2) 용도에 관한 계획(안) (변경없음)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

도면표시 번호	구분		계획내용	비고
A-1 ~ A-5	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 공동이용 시설 · 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설	
		불허	· 허용용도 이외의 용도	
B-2 ~ B-4	유형		· 주택용지 등	사업 가능 구역
	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 금지 행위시설	

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

-기정

구분		위치	전체세대수	임대주택수	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시	사업구역					
합계		-	2,354	570		-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 1005번지 일대	488	130	한국토지 주택공사 서울주택 도시공사	임대주택 26.6%
A-2	사업추진구역2 (소규모재건축사업)	금천구 시흥동 1004번지 일대	114	30		임대주택 26.3%
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 1003번지 일대	258	52		임대주택 20.2%
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 945번지 일대	470	103		임대주택 21.9%
A-5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 937-11번지 일대	283	74		임대주택 26.1%
B-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 938번지 일대	135	30		임대주택 22.2%
B-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 946번지 일대	192	41		임대주택 21.4%
B-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 941번지 일대	218	58		임대주택 26.6%
B-4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 953-7번지 일대	196	52		임대주택 26.5%

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

-변경(안)

구분		위치	전체세대수	임대주택수	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시	사업구역					
합계		-	2,314	526	한국토지 주택공사 · 서울주택 도시공사	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 1005번지 일대	488	130		임대주택 26.6%
A-2	사업추진구역2 (소규모재건축사업)	금천구 시흥동 1004번지 일대	87	-		-
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 1003번지 일대	258	52		임대주택 20.2%
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 943번지 일대	592	119		임대주택 20.1%
A-5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 937-11번지 일대	283	74		임대주택 26.1%
B-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 946번지 일대	192	41		임대주택 21.4%
B-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 941번지 일대	218	58		임대주택 26.6%
B-4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 953-7번지 일대	196	52		임대주택 26.5%

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

-변경(안)임대주택의 공급 및 인수 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
임대주택의 공급 및 인수 계획(안)	• A-2 임대주택 공급계획 변경 (114세대(임대 30세대)→84세대(임대 0세대))	• A-2 사업시행계획인가 반영
	• A-4 임대주택 공급계획 변경 (470세대(임대103세대)→592세대(임대119세대))	• A-4, B-1 구역통합
	• B-1 임대주택 공급계획 폐지	

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	98,664.0	증)765.8	99,429.8	100.0	-
제1종일반주거지역	2,448.0	감)136.4	2,311.6	2.3	-
제2종일반주거지역(7층 이하)	7,513.6	증)13,318.9	20,832.5	21.0	-
제2종일반주거지역	80,462.2	감)12,416.7	68,045.5	68.4	-
제3종일반주거지역	8,205.1	-	8,205.1	8.3	-
자연녹지지역	35.1	-	35.1	-	-

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

－변경(안) 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)	• 제1종일반: 2,448.0㎡ → 2,311.6㎡	• A-4 공원면적 증가(589.7㎡ → 766.8㎡) • (시흥동 1001-6)토지조서 면적 오기 정정 - 제1종일반주거지역: 1,527.5㎡ → 1,214.4㎡
	• 제2종(7층이하): 7,513.6㎡ → 20,832.5㎡	• A-2 사업시행계획인가 반영(3,974.9㎡) • 정비기반시설 기존 용도지역 유지
	• 제2종일반: 80,462.2㎡ → 68,045.5㎡	• A-4, B-1 구역통합, A-2 사업시행계획인가 반영

카. 특별건축구역에 관한 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

-기정

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
-	특별건축구역	합계	74,198.7	증)16,486.3	90,685.0	-
		사업추진구역1~4	74,198.7	증)8,281.2	82,479.9	-
		사업가능구역1~4				
		사업추진구역5	-	증)8,205.1	8,205.1	

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

-변경(안)

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
-	합계		90,685.0	감)12,179.0	78,506.0	-
	특별건축구역1	사업추진 구역5	8,205.1	-	8,205.1	-
	특별건축구역2	사업추진 구역4	82,479.9	감)62,282.8	20,197.1	
	특별건축구역3	사업추진 구역1	-	증)18,601.9	18,601.9	
	특별건축구역4	사업추진 구역3	-	증)7,993.3	7,993.3	
	특별건축구역5	사업가능 구역2~4	-	증)23,508.6	23,508.6	

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

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

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	-

■ 특별건축구역에 관한 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
특별건축구역에 관한 계획(안)	특별건축구역 세분화 및 면적 변경	- A-4, B-1의 사업구역 통합 - 사업추진시기에 따른 특별건축구역 세분화

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
- 정비기반시설공동이용시설의 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

<이하 여백>

3. 사업추진구역4(A-4) 관리계획 결정조서

가. 토지이용계획

※ 사업추진구역4(A-4) 사업시행계획인가 시 결정

구 분				면적(㎡)	비율	비 고
합계				24,330.2	100.0	-
시행 구역	공동 주택 용지	소계		20,197.1	83.0	-
		A-4	사업추진구역4	20,197.1	83.0	가로주택 정비사업
	정비 기반 시설 등	C-1	공원	766.8	3.2	-
		D-2	종교용지	626.1	2.6	-
		-	도로	2,740.2	11.2	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 토지이용계획 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유
토지이용계획	- A-4 토지이용계획 결정 -공동주택용지:20,197.1㎡ -공원, 종교용지, 도로 결정	사업구역통합 및 사업시행계획인가를 위한 토지이용계획 결정

나. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획

1) 도로 결정(변경) 조서

※ 사업추진구역4(A-4) 사업시행계획인가 시 결정

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	2	8	국지도 로	607	시흥동 938-5	시흥동 939-5	일반도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	-
변경	중로	3	F	13	국지도 로	151	시흥동 938-5	시흥동 943-3	일반도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	도로분할 폭원변경
변경	소로	2	2	8	국지도 로	456	시흥동 943-3	시흥동 939-5	일반도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	도로분할 연장변경
폐지	소로	3	7	-	국지도 로	-	-	-	일반도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	도로폐지
기정	소로	3	6	6	국지도 로	346	시흥동 938-44	시흥동 946-10	일반도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	-
변경	소로	2	A	6~12 (8)	국지도 로	352	시흥동 938-7	시흥동 630-4	일반도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	연장 및 폭원변경, 일부폐지
기정	소로	2	3	8	국지도 로	160	시흥동 1001-10	시흥동 945-40	일반도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	-
변경	소로	2	3	8	국지도 로	82	시흥동 945-3	시흥동 946	일반도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	일부폐지

구분	구 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	10	6	국지도 로	226	시흥동 941-1	시흥동 945-28	일반도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	-
변경	소로	3	10	6	국지도 로	122	시흥동 941-1	시흥동 941-8	일반도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	도로분할 연장변경
변경	소로	2	C	8.5	국지도 로	96	시흥동 945-40	시흥동 945-28	일반도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	도로분할 폭원변경
기정	소로	3	8	6	국지도 로	118	시흥동 943-3	시흥동 943-16	일반도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	-
변경	소로	2	B	8	국지도 로	118	시흥동 943-3	시흥동 943-16	일반도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	폭원변경
기정	기타 도로시설	-	-	6	-	-	-	-	일반도로	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	-
변경	중로	3	G	11~17 (12)	국지도 로	49	시흥동 940-17	시흥동 940-13	-	-	서고시제310호 (1980.10.13.)	폭원변경

※ 위 명시된 도로 외 사업추진구역 내 시흥토지구획정리사업으로 조성된 도로는 폐지된 것으로 봄

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전도로명	변경후도로명	결정내용	결정사유
소로 2-2	소로 2-2	도로분할	• 사업추진에 따른 도로 분할
	중로3-F	도로분할 및 폭원변경	• 사업 후 교통량 증가 및 진출입 도로확보를 고려한 확폭(8m→13m)
소로3-7	-	도로 폐지	• 공동주택용지로 편입을 위해 도로폐지
소로3-6	소로2-A	도로 선형, 폭원변경, 일부폐지	• 사업 후 교통량 증가에 따른 도로 확폭 및 사업구역 포함 일부 폐지
소로2-3	소로2-3	폭원변경, 일부폐지	• 사업 후 교통량 증가에 따른 도로 확폭 및 사업구역 포함 일부 폐지
소로3-10	소로3-10	도로분할	• 사업추진에 따른 도로 분할
	소로2-C	도로분할 및 폭원변경	• 사업추진에 따른 도로 분할 및 도로 확폭(6m→8.5m)
소로3-8	소로2-B	폭원변경	• 사업 후 교통량 증가에 따른 도로 확폭
기타도로시설	중로3-G	폭원변경	• 시흥대로 진출입로 추가 확보

2) 공원 결정 조서

※ 사업추진구역4(A-4) 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	꾸러기 공원	어린이 공원	시흥동 943-16번지 일대	359.4	감)359.4	-	서울특별시 제1995-141호 (1995.05.20.)	-
신설	①	공원	어린이 공원	시흥동 943-3번지 일대	-	증)766.8	766.8	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

구분	결정내용	결정사유
공원 결정	• 꾸러기공원(어린이공원) 폐지	• 폐지 후 접근성이 좋은 시흥동 943-3번지 일대에 어린이공원 신설
	• 어린이공원 신설	• 지역주민의 휴게공간 제공을 위해 어린이공원 확장조성

다. 교통계획

※ 사업추진구역4(A-4) 사업시행계획인가 시 결정

구 분	적용지역	계획내용	비고
도로	시흥대로34길 시흥대로28길 시흥대로36길 시흥대로38길	- 사업지 주변 도로확폭에 따른 차로운영방안 및 통행체계 수립 - 시흥대로34길 : 6m → 8m - 시흥대로28길 : 6m → 8.5m - 시흥대로36길 : 8m → 8m~12m (주도로 10m) - 시흥대로38길 : 8m → 13m	-
차량진출입 구간	시흥대로38길 시흥대로34길	• 시흥대로 38길, 시흥대로34길을 통해 차량진출입구 설치	-
공공보행통로	시흥대로28길	• 공공보행통로 폭 6m 이상 설치	-

■ 보행 연계를 위해 공공보행통로는 준공 전 지역권 설정

■ 교통계획 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유
교통계획(안)	• 도로 확폭계획	• 원활한 교통처리를 위해 도로확폭계획
	• 차량진출입구	• 원활한 교통처리를 위해 이면도로에 진출입구 설치
	• 공공보행통로(6m)	• 보행환경 개선

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획

※ 사업추진구역4(A-4) 사업시행계획인가 시 결정

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	시행자	추진단계	비 고
합 계			20,197.1	-	-	-
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 943번지 일대	20,197.1	조합·LH 공동시행	조합설립 완료 (' 23.02.23.) 통합심의 완료 (' 25.07.21.)	통합 (B-1)

■ 소규모주택정비사업에 대한 추진계획 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유
소규모주택정비사업에 대한 추진계획	A-4 면적 및 시행자	- A-4, B-1 사업구역 통합 - 조합·LH 공동시행 협약 반영

마. 모아주택 통합계획 : 해당없음

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획

※ 사업추진구역4(A-4) 사업시행계획인가 시 결정

구분		내용		비고
시행구역 내	사업추진구역4	건폐율	60% 이하	A-4 (제2종 일반)
		용적률	200% 이하 250% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
	정비기반시설 등	건폐율	60% 이하	C-1 (제1종 일반)
		용적률	150% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
	종교 용지	건폐율	60% 이하	D-2 (제2종 일반(7층))
		용적률	200% 이하	
		높이	용도지역 층수 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

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획

※ 사업추진구역4(A-4) 사업시행계획인가 시 결정

1) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획

구분	사업구역	계획 내용	비고
건축한계선	사업추진구역4	• 건축한계선 -주택용지 : 3m 적용 -공원 : 3m 적용 -종교용지 : 3m 적용 -공공보행통로 변 1m 적용 • 가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획 • 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	*도면 참고
공공보행통로	사업추진구역4	• 보행환경 개선을 위해 기존 도시계획 시설 도로를 폐지(시흥대로 36길)하고 보행자 전용도로 설치(폭 6m)	
가로활성화 시설배치구간	사업추진구역4	• 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2 이상 대지 안의 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 · 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 • 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도 • 주보행로인 시흥대로, 시흥대로30길 및 구역 내 주가로인 시흥대로36길에 가로활성화시설 배치구간 지정	

■ 보행 연계를 위해 공공보행통로는 준공 전 지역권 설정

2) 용도에 관한 계획

도면표시 번호	구분		계획내용	비고
A-4	유형		• 공동주택 용지	사업 추진 구역4
	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	

■ 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유
건축물의 배치·형태·용도· 건축선 등에 관한 계획	• 건축한계선, 공공보행통로 • 가로활성화시설 배치구간 설정	• 가로환경 및 보행환경 개선 • 연도형 근린생활시설 및 공동이용시설 설치하여 가로활성화 유도

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획

※ 사업추진구역4(A-4) 사업시행계획인가 시 결정

구분		위치	전체세대수	임대주택수	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시	사업구역					
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 943번지 일대	592	119	한국토지 주택공사	임대주택 20.1%

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

■ 임대주택의 공급 및 인수 계획 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유
임대주택의 공급 및 인수 계획	A-4 임대주택 공급계획 변경	A-4, B-1 구역통합에 따른 건축계획 반영 및 한국토지주택 공사와 공동시행에 따른 인수예정자 결정

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

1) 용도지역 결정조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	24,330.2	-	24,330.2	100.0	-
제1종일반주거지역	359.4	증)407.4	766.8	3.2	-
제2종일반주거지역(7층 이하)	23,970.8	감)20,604.5	3,366.3	13.8	-
제2종일반주거지역	-	증)20,197.1	20,197.1	83.0	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	결정내용	결정사유
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획	사업추진구역4 용도지역 변경 (제2종일반(7층)→제2종일반)	A-4, B-1 통합 사업시행계획 수립으로 주택공급 확대를 위 한 용도지역 상향

차. 특별건축구역에 관한 계획

※ 사업추진구역4(A-4) 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	특별건축구역2	사업추진구역4	-	20,197.1	20,197.1	-

※ 상기 특별건축구역의 특례 사항 및 사유 등은 사업 시행과정에서 변경될 수 있음

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

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	-

■ 특별건축구역 지정 사유서

구분	결정내용	결정사유
특별건축구역에 관한 계획	· 사업추진구역4(A-4) 특별건축구역 지정	사업추진구역4(A-4)의 창의적인 건축계획을 위한 특별건축구역 지정

카. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획 : 해당없음

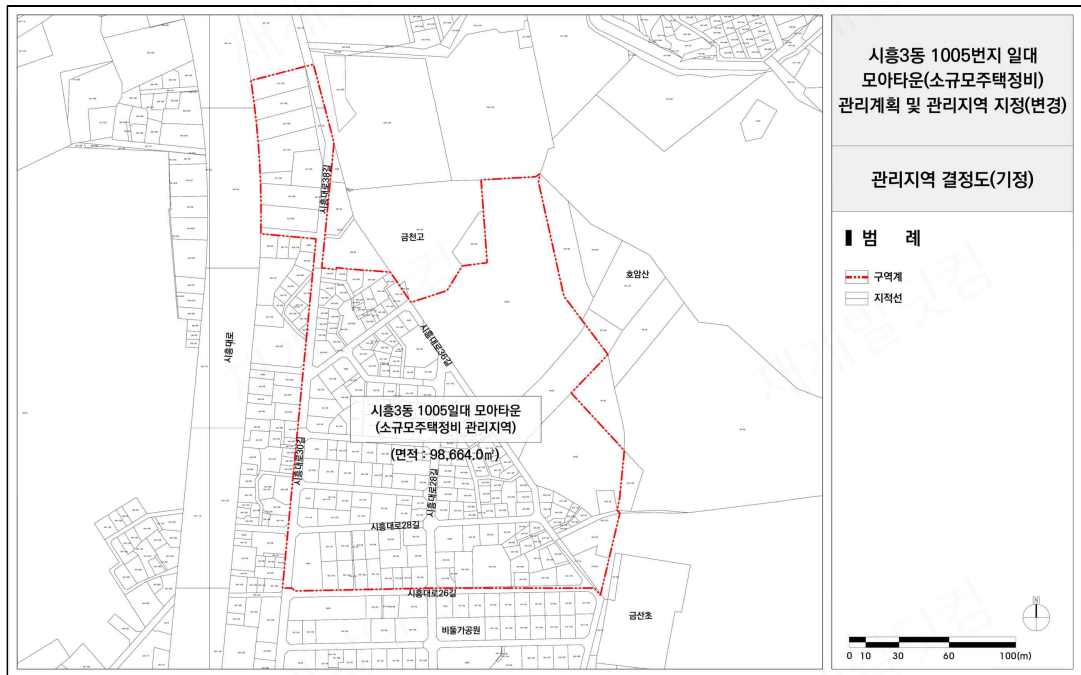
타. 경미한 변경에 관한 계획

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

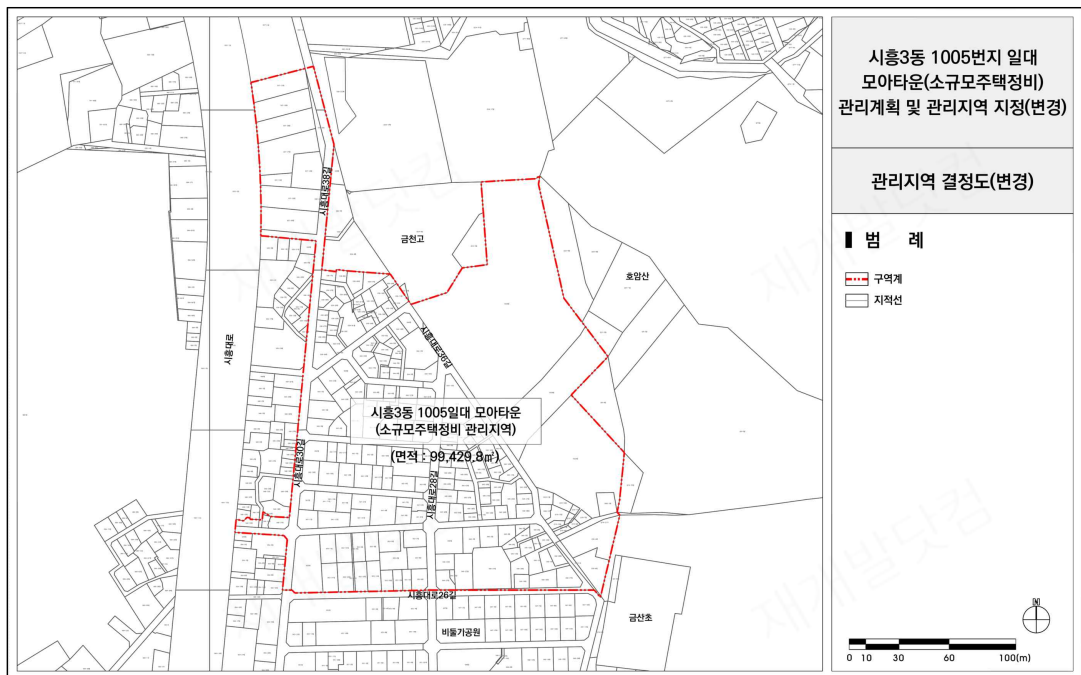
- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3 제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

3. 관리계획 및 관리지역 결정도

■ 관리지역 결정도(기정)



■ 관리지역 결정도(변경)



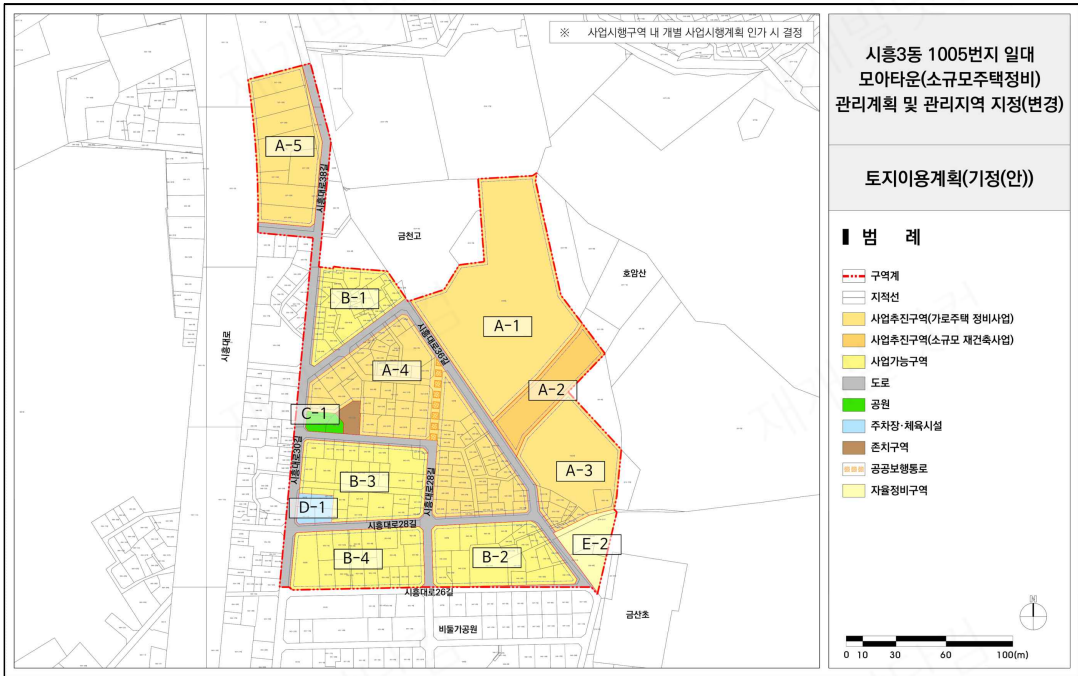
■ 기본구상(기정)



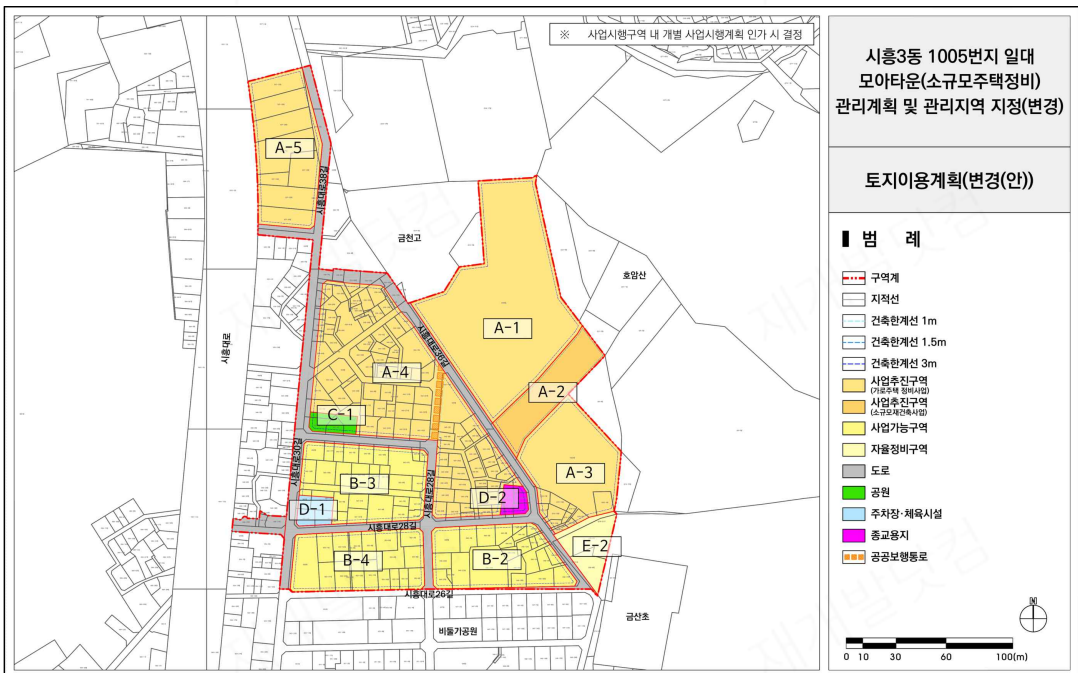
■ 기본구상(변경)



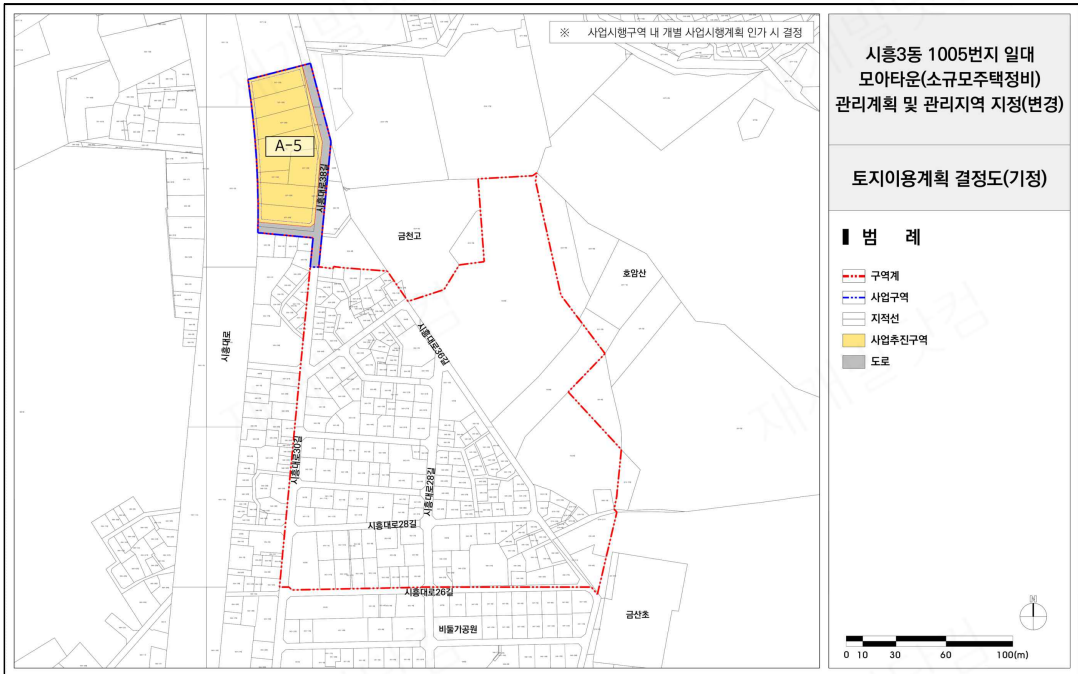
■ 토지이용계획(안) (기정)



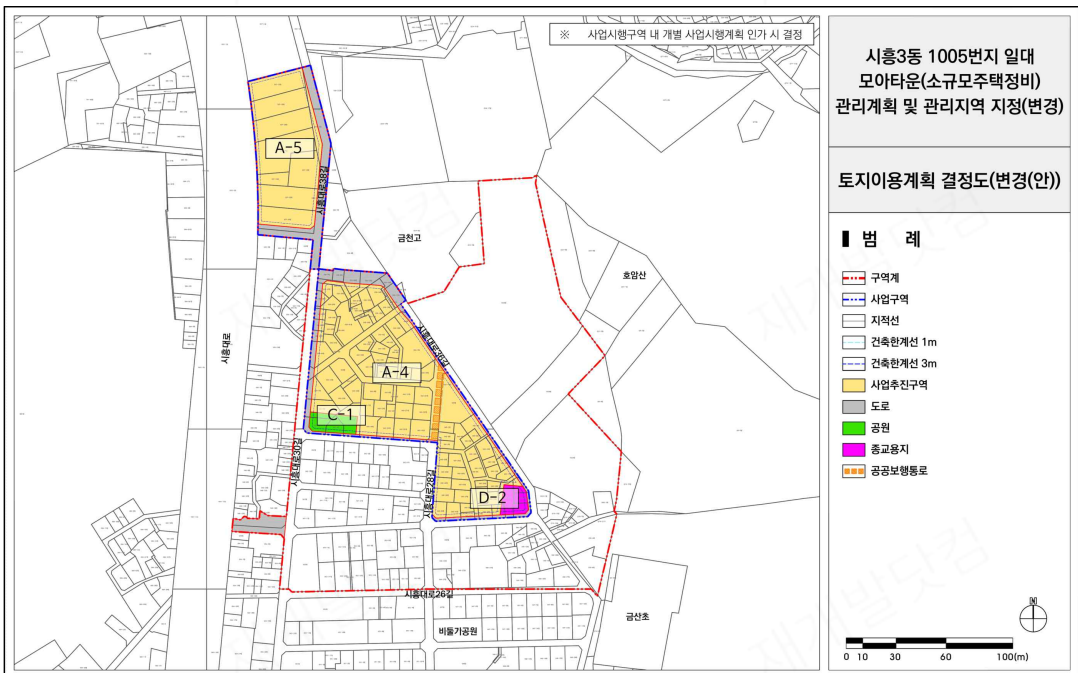
■ 토지이용계획(안) (변경)



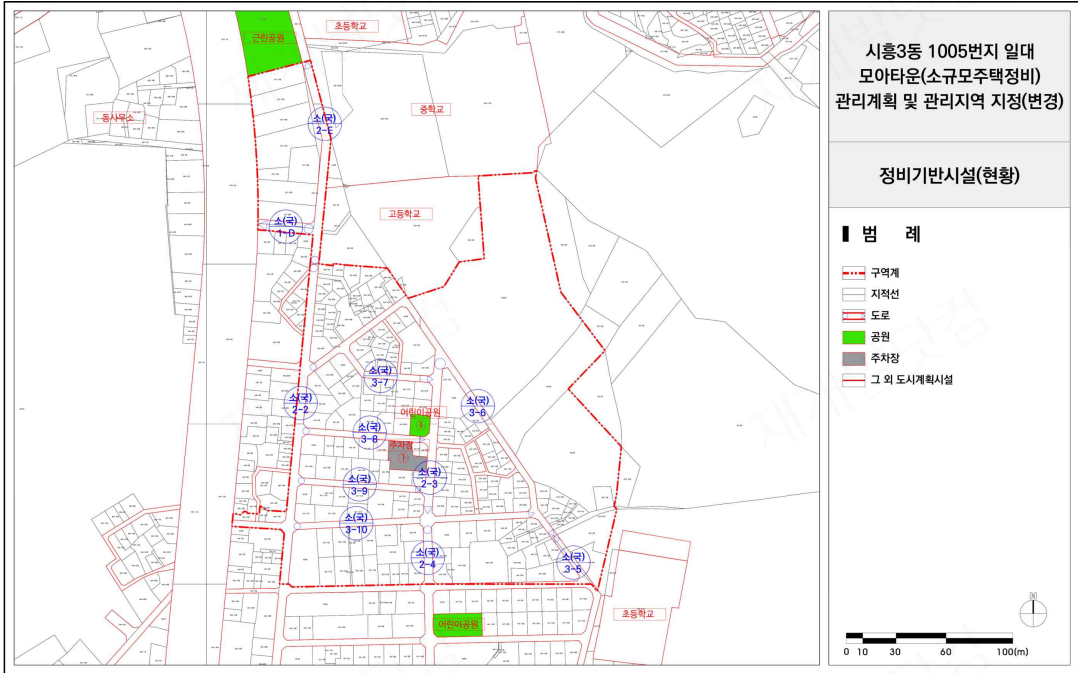
■ 토지이용계획 결정도(기정)



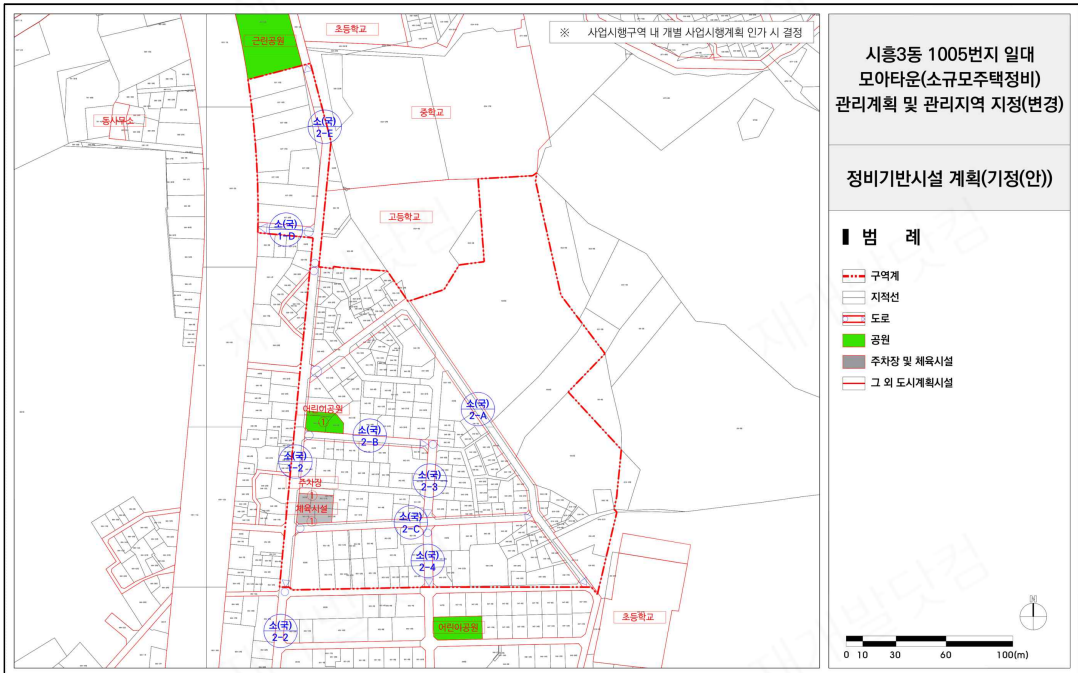
■ 토지이용계획 결정도(안) (변경)



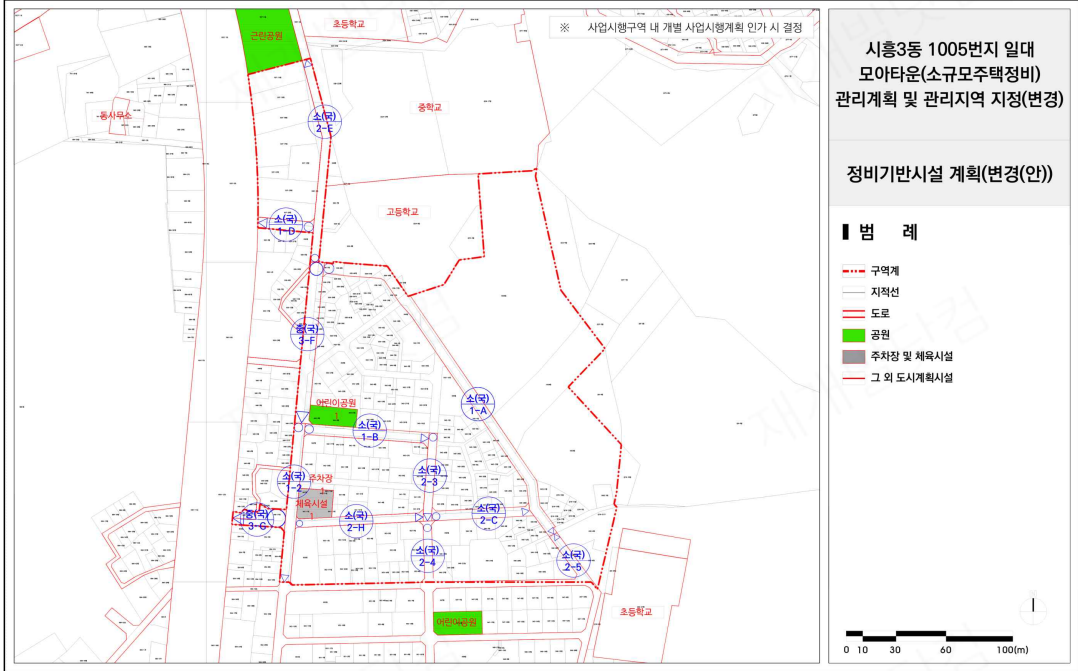
■ 정비기반시설 현황도



■ 정비기반시설 계획(안) (기정)

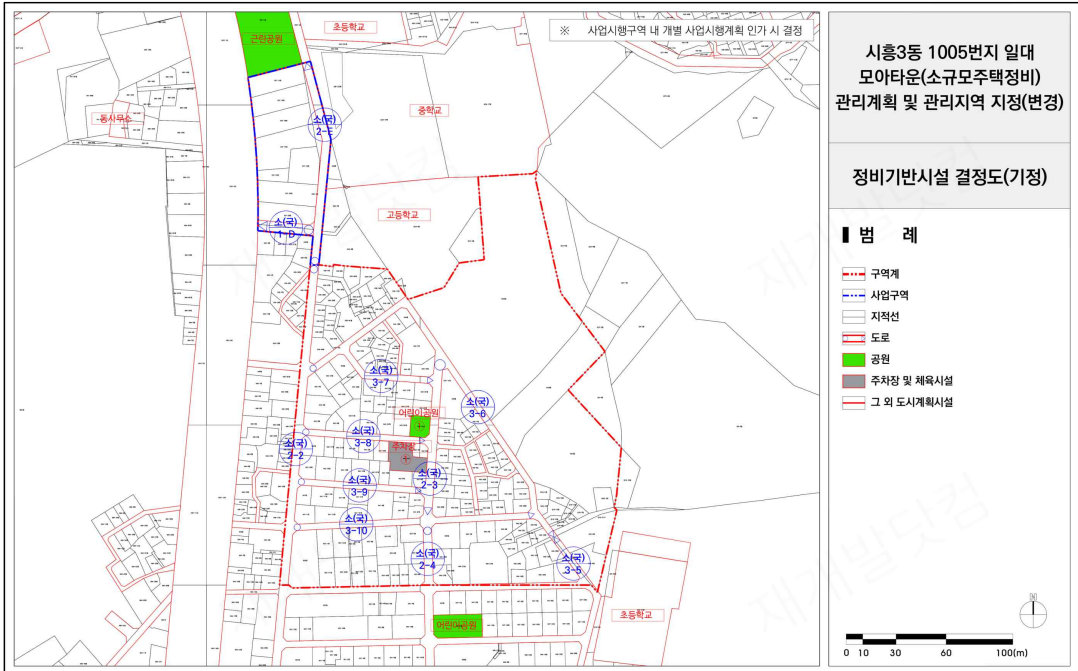


■ 정비기반시설 계획(안) (변경)

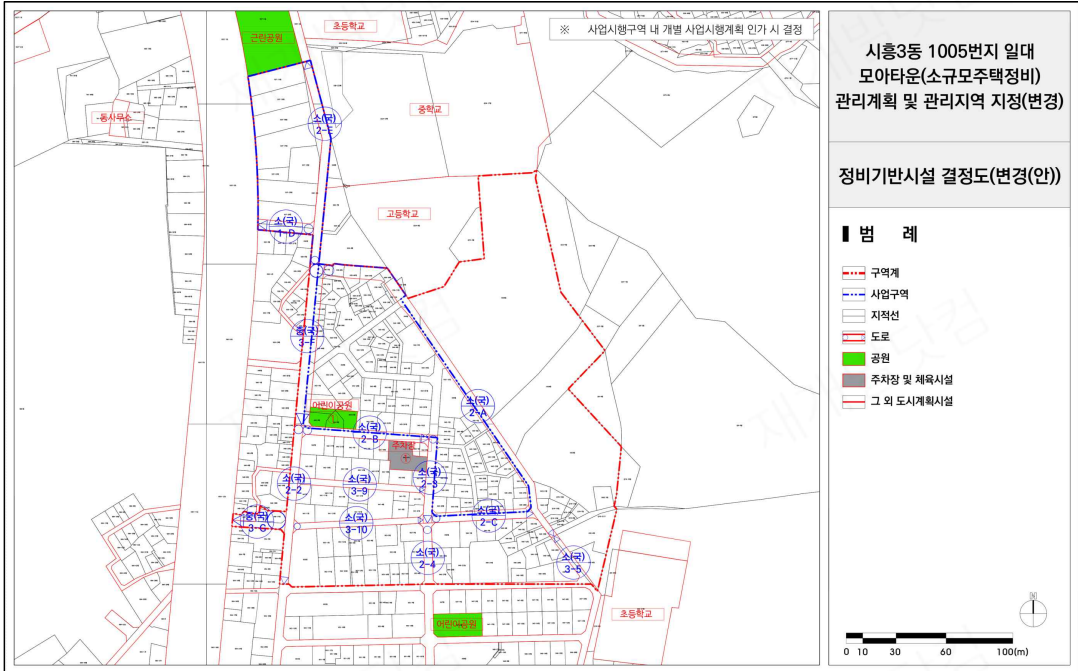


※ 서울특별시 금천구 공고 제2025-1736호(주민공람 재공고) 정비기반시설 계획(변경(안))을 위 도면과 같이 정정함
(오기 사항 정정) 소로 2-2→1-2 / 소로 2-A→1-A / 소로 3-5→2-5 / 소로 2-B→1-B / 소로 3-5→2-5 / 소로 3-10→2-H / 소로 3-9 삭제

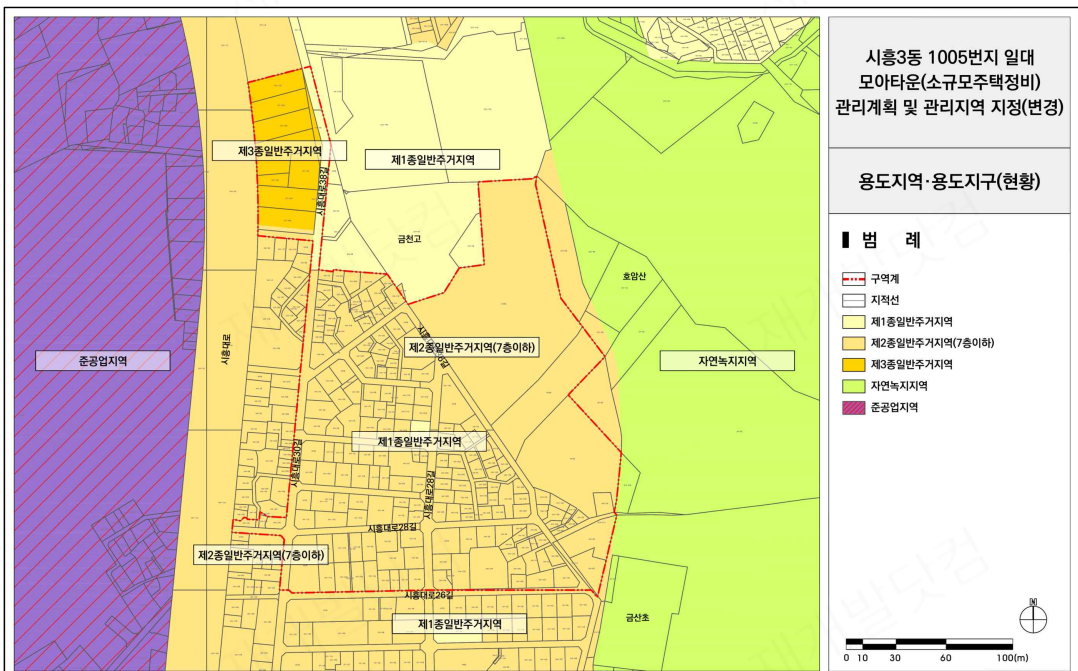
■ 정비기반시설 결정도(기정)



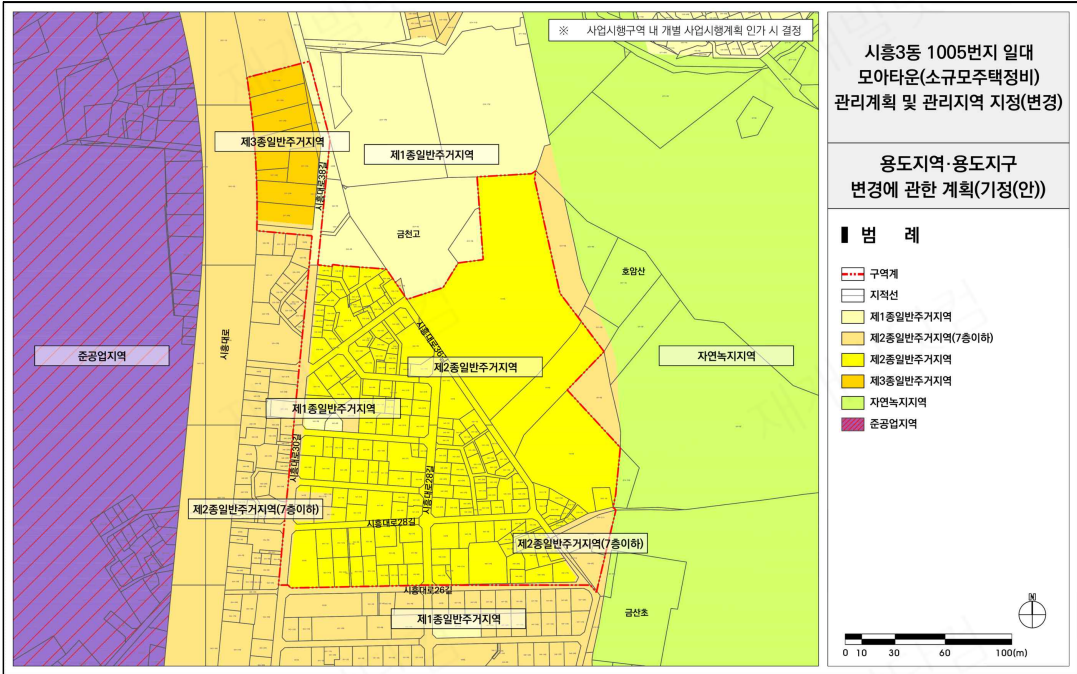
■ 정비기반시설 결정도(안) (변경)



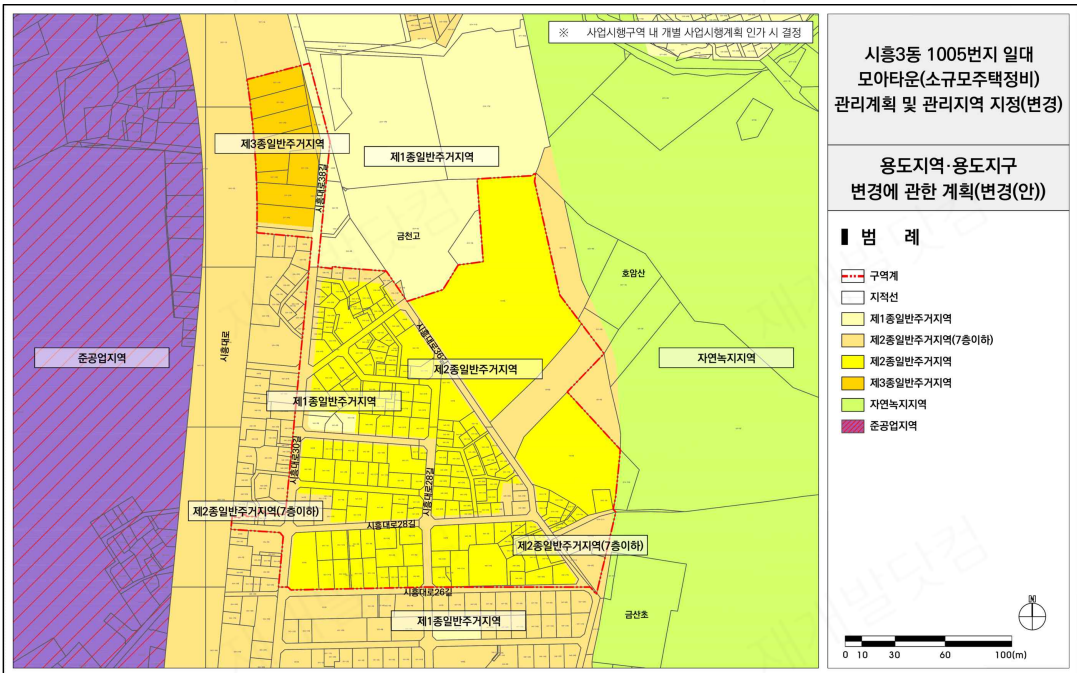
■ 용도지역 현황도



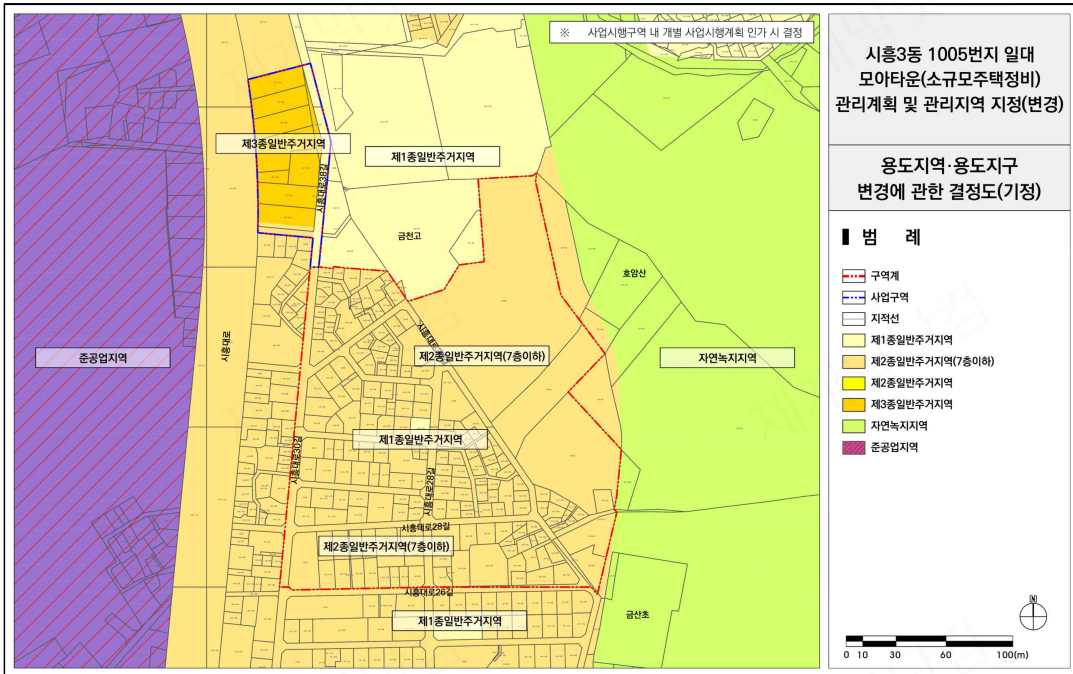
■ 용도지역 계획(안) (기정)



■ 용도지역 계획(안) (변경)



■ 용도지역 결정도(기정)



■ 용도지역 결정도(안) (변경)

