

◆ 서울특별시고시 제2024-588호

시흥1동 864번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2023-502호(2023.11.23.)로 승인 및 지형도면 고시된 시흥1동 864번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)에 대하여 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 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 12월 5일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 시흥1동 864번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	금천구 시흥1동 864번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		81,648.78㎡	전체 : 303동 노후·불량 : 244동(80.53%)	-

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	시흥1동 864번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)	금천구 시흥1동 864번지 일대	-	증)80,429.67	80,429.67	선지정고시

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	시흥1동 864번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	금천구 시흥1동 864번지 일대	80,429.67	증)1,219.11	81,648.78	남측 구역계 변경

○ 관리지역 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
구역 면적	시흥1동 864번지 일대 모아타운 구역면적 변경 -80,429.67㎡ → 81,648.78㎡ ※ 증)1,219.11㎡ (도로: 33.91㎡, 공원: 1,185.20㎡)	토지이용의 효과를 높이기 위하여 새재미공원을 모아타운 내 포함하고 공영주차장을 공원 및 도로와 중복하여 조성하기 위하여 남측 구역계를 변경하고자 함

나. 토지이용계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 기정

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			80,429.67	100.00	
시행 구역	공동 주택 용지	소계	62,400.13	77.58	
		A-1 사업가능구역1 (가로주택정비사업)	17,599.08	21.88	
		A-2 사업가능구역2 (가로주택정비사업)	7,328.44	9.11	
		A-3 사업가능구역3 (가로주택정비사업)	19,468.95	24.21	결합개발 포함
		A-4 사업가능구역4 (가로주택정비사업)	14,262.06	17.73	
		A-5 사업추진구역1 (가로주택정비사업)	3,741.60	4.65	

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
정비기반시설	도로		11,215.14	13.95	
시행구역 외	B-1	주택용지 등	6,814.40	8.46	

○ 변경

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계				81,648.78	100.00	
시행 구역	공동 주택 용지	소계		55,966.95	68.55	
		A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	15,413.04	18.88	
		A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	6,802.82	8.33	
		A-3	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	17,186.22	21.05	결합개발 포함
		A-4	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	12,823.27	15.71	
		A-5	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	3,741.60	4.58	시흥연립
어린이집				305.58	0.37	A-3 구역 내 위치
정비기반시설	도로		17,384.14	21.29	주차장 중복결정 (1,612.10㎡) ※새재미경로당 : 어린이공원 내 위치	
	C-1	어린이공원	1,185.20	1.45		
자율정비구역		B-1	주택용지 등	6,806.91	8.34	

※ 결합개발 부분은 독산로변 통행로 확보를 위해 우선 추진되는 사업구역과 결합을 검토

※ 자율정비구역은 자율주택정비사업 및 건축협정 등을 통해 개별 건축행위 가능

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ A-3구역 내 종교시설부지는 사업시행계획수립 시 토지등소유자와 협의하여 대체부지 마련 등 대책 방안 마련 필요

○ 토지이용계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
토지이용 계획(안)	구역계 및 구역면적 변경 -80,429.67㎡ → 81,648.78㎡	토지이용의 효과를 높이기 위하여 새재미공원을 구역계에 포함
	사업 진행 현황에 따른 구역명 변경 -A-3: 사업가능구역3→사업추진구역1 -A-4: 사업가능구역4→사업추진구역2 -A-5: 사업추진구역1→사업추진구역3	- A-3: 조합설립인가(‘24.05.08.)로 인한 구역명 변경 - A-4: 조합설립인가(‘24.06.07.)로 인한 구역명 변경
	정비기반시설 및 획지 면적 변경 -도로: 11,215.14㎡ → 17,384.14㎡ -공원: 증1,185.20㎡	- 정비기반시설 계획에 따라 정비기반시설 면적 및 획지 면적 변경 (도로 등) - 새재미공원을 구역계에 포함
	정비기반시설 등 계획 변경 -주차장 중복결정 및 어린이집 계획	구역 현황을 고려한 정비기반시설 계획

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 도로계획(안)

○ 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 내 일부 현황도로를 폐지하고, 기존 도로를 확폭하여 도시계획시설 도로로 지정

○ 기정

구분	분류				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								

(기결정 도로 없음)

○ 변경

구분	분류				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	3	가	12	국지	649	시흥동 854-29	시흥동 860-51	일반	-	-	
신설	중로	3	나	12	국지	177	시흥동 854-29	시흥동 860-31	일반	-	-	

구분	분류				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	2	다	8	국지	164	시흥동 864-13	시흥동 857-25	일반	-	-	
신설	소로	2	라	8	국지	143	시흥동 865-14	시흥동 865	일반	-	-	
신설	소로	2	마	8	국지	186	시흥동 861-43	시흥동 858-2	일반	-	-	
신설	소로	2	바	8	국지	157	시흥동 859-28	시흥동 862-3	일반	-	-	

○ 도로 계획(안) 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
-	중로 3-가	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	중로 3-나	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로 2-다	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로 2-라	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로 2-마	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로 2-바	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설

■ 공원 계획

○ 토지이용의 효과를 높이기 위하여 새재미공원을 모아타운 내 포함

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	C-1	새재미 어린이공원	시흥동 855번지	1,185.20	-	1,185.20	1977.3.16. (건고 제41호)	공원하부 지하주차장 중복결정

■ 주차장 계획(안)

- 기존 공영주차장(10면) 및 현대시장 인근 고객주차장(2개소, 19면)이 있으나 주차면수가 부족하며 이로 인해 불법주차로 인근 도로 혼잡한 상황이므로 공원 및 도로 하부에 공영주차장(53대) 계획

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	공영 주차장	시흥동 855번지 일대	-	증)1,612.10	1,612.10	-	공원 및 도로 중복결정

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공영 주차장	주차장 신설	모아타운 개발과 함께 현대시장과 연계하여 인근 주민들에게 쾌적한 주차공간 확보를 위한 주차장 설치

○ 중복결정(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모(㎡)			비고
					기정	변경	변경 후	
기정	C-1	공원	시흥동 855번지	면적	1,185.20	-	1,185.20	- 중복결정 - 지상: 공원 및 도로 - 지하: 공영주차장 (지하1~2층)
기정	-	도로	시흥동 1000-22	면적	665.94	-	665.94	
신설	-	공영 주차장	시흥동 855번지 일대	면적	-	증)1,612.10	1,612.10	

○ 중복결정(안) 사유서

시설명	결정내용	결정사유
공영 주차장	- 위치: 시흥동 855번지 일대 - 공영주차장: 지하1~2층 - 면적: 1,612.10㎡, 면수: 53대 - 지상 공원 및 도로와 중복결정	새재미공원 및 도로의 일부에 공영주차장(하부)을 계획하여 인근지역 주민 및 시장 이용객의 주차이용 편의 제공 및 이용환경 개선을 위해 중복 결정하는 사항임

- ※ 공영주차장 규모 및 설치여부 등은 사업시행과정에서 협의를 통해 변경될 수 있음
 ※ 공영주차장 설치 시 국비지원으로 추진하되 추후 사업시행과정에서 변경될 수 있음
 ※ 새재미 공원 내 경로당은 향후 추후 사업시행 시 재설치 예정

■ 공동이용시설(안)

○ 공동이용시설 계획(안)

- 주요 보행통로인 생활커뮤니티 가로 결절부에 개방형 공동이용시설(권장시설)을 조성하도록 하여 커뮤니티가로 활성화를 유도하도록 함
- 공동이용시설 계획 시 각 구역별 용도가 중복되지 않도록 구역간 협의 필요
- 시흥·독산지역생활권계획 및 접근성분석결과 체육시설, 노인여가복지시설, 보육시설 순으로 필요한 것으로 분석되었으며 이에 아래 시설을 권장시설로 계획함
- 공동이용시설 권장시설

구분	시설유형	설치기준	비고
권장시설	노인교실, 실내체육시설, 돌봄센터, 키즈카페, 작은도서관, 독서실, 문화센터 주민회의실, 공동작업장 등	주변지역에 부족한 시설을 가로활성화를 위해 커뮤니티 가로변으로 확보	

- 구역별 권장시설

구분	시설유형	비고
A-2	노인교실, 노인체육시설 등 노인관련시설	새재미 공원내 새재미경로당과 연계한 시설 계획
A-3	작은도서관, 실내체육시설, 독서실, 문화센터, 주민회의실 등	생활체육시설, 생활편의시설 계획
A-4	돌봄센터, 키즈카페 등	구립어린이집과 연계한 시설계획

라. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 독산로와의 원활한 연계를 위해 적정 폭원으로 확폭하고 불필요한 도로 확폭 지양
- 신속통합기획과 연계하여 독산로~시흥대로로 이어질 수 있는 도로 구상
- 독산로 41가길, 시흥대로 68길 등 외부도로 6m→12m 확폭

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	독산로 41가길, 45길 시흥대로 84나길, 84길, 68길 일부구간	• 보행권의 안전을 위한 차량진출입불허구간 설정 • 원활한 차량통행을 위한 일부구간 설정	-
차량진출입구간	차량진출입불허구간 제외	• 차량진출입불허구간을 제외한 구간	-

마. 거점사업에 관한 계획(안)

○ 해당없음

바. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 계획(안)(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 기정

－ 소규모주택정비사업 4개 구역 추진 예정, 1개 구역 진행 중

도면 표시	사업구역	위치	면적(㎡)	사업계획					비고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			62,400.13	877	1,556	-		-	
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	시흥1동 861-32일대	17,599.08	253	467	조합 예정	동의서 징구중	-	
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	시흥1동 859-1일대	7,328.44	123	202	조합 예정	동의서 징구중	-	
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	시흥1동 857-1일대	19,468.95	228	458	조합 예정	동의서 징구중	-	결합개발 포함
A-4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	시흥1동 854-10일대	14,262.06	202	357	조합 예정	동의서 징구중	-	
A-5	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	시흥1동 864	3,741.60	71	72	조합	조합 설립인가	`21.06.11.	

○ 변경

－ 소규모주택정비사업 2개 구역 추진 예정, 3개 구역 진행 중

도면 표시	사업구역	위치	면적(㎡)	사업계획					비고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			55,966.95	881	1,556	-	-	-	
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	시흥1동 864-1일대	15,413.04	253	467	조합 예정	조합설립 인가 검토 중	-	
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	시흥1동 859일대	6,802.82	123	202	조합 예정	동의서 징구중	-	
A-3	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	시흥1동 858일대	17,186.22	229	458	조합	조합설립인가	24.05.08.	결합개발 포함

도면 표시	사업구역	위치	면적(㎡)	사업계획					비고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
A-4	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	시흥1동 854일대	12,823.27	205	357	조합	조합설립인가	`24.06.07.	
A-5	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	시흥1동 864	3,741.60	71	72	조합	조합설립인가 사업시행계획인가	`21.06.11. `24.04.09.	시흥 연립

※ 대표 지번 변경 및 일부 구역 토지등소유자 수 변경

○ 소규모주택정비사업에 대한 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)	- 사업 진행 현황에 따른 구역명 변경 -A-3: 사업가능구역3→사업추진구역1 -A-4: 사업가능구역4→사업추진구역2 -A-5: 사업추진구역1→사업추진구역3	A-3: 조합설립인가(`24.05.08.)로 인한 구역명 변경</li> <li>A-4: 조합설립인가(`24.06.07.)로 인한 구역명 변경
	- 정비기반시설 및 획지 면적 변경 -도로: 11,215.14㎡ → 17,384.14㎡	정비기반시설 계획에 따라 정비기반시설 면적 및 획지 면적 변경 (도로 등)

사. 소규모주택정비사업 통합계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 건축협정에 관한 계획(안)

- － 「건축법」 제77조의4에 따른 건축협정의 체결로 「건축법」 제77조의13에 따른 특례적용 계획

구분		위치	사업계획			비고
도면표시 번호	사업구역		면적(㎡)	특례 사항	특례적용사유	
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	시흥1동 864-1일대	15,413.04	- 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화 - 건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설 주차장 통합설치	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 - 쾌적한 가로환경 및 주차난 해소를 위한 통합설치	
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	시흥1동 859일대	6,802.82			
A-5	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	시흥1동 864	3,741.60			

※ 상기의 건축협정에 관한 특례사항 및 사유 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
 ※ 통합 시 A-1, A-2구역 간 도로는 입체결정을 하도록 하고 A-1, A-5 구역 간 도로는 A-5구역에서 매입검토 할 것

아. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 기정

구분	내용		비고
시행구역	건폐율	60% 이하	A-1 ~ A-5
	용적률	기준 200% 이하 / 상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용	
시행구역 외	건폐율	60% 이하	B-1
	용적률	기준 200% 이하	
	높이	건축법 및 건축조례 허용높이	

○ 변경

구분	내용		비고
시행구역	건폐율	50% 이하	A-1 ~ A-4
	용적률	기준 250% 이하 / 상한 300% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용	
	건폐율	60% 이하	A-5
	용적률	기준 200% 이하 / 상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용	
자율정비구역	건폐율	60% 이하	B-1 (※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 사업시행계획인가 시 결정

- 커뮤니티가로 저층부에는 공동이용시설, 근린생활시설 등을 연도형으로 배치
- 보차분리가 되어있지 않은 6m 이하 도로에 접하는 구역은 도로 확폭 또는 부지 내에서 확보 되는 대지안의 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	• 획지외곽부 3m 적용 • 가로 환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선 계획	
보도부속형 전면공지	건축한계선	• 건축한계선을 통한 보도부속형 전면공지 확보 • 보행에 방해가 되는 일체의 장치를 설치를 금지하고 통행이 가능한 구조로 설치	
가로 활성화 시설 배치구간	지역커뮤니티 가로인 시흥대로 68길에 가로활성화 배치구간 지정 유도	• 지역커뮤니티가로인 시흥대로 68길에 가로활성화 배치구간 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	소규모주택정비 사업시행구역	• 구역간 담장 미설치	
쌈지형공지	건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안) 도면참고	• 위치 : 독산로변 북측 결합개발 부분에 쌈지형공지 위치지정 • 조성방식 : 최소폭 5m 이상 조성 등	조성 지침 참조
공공보행 통로		• A-1 구역 내 서측(폭원6m) 1개소 • A-5 북측도로와 연결 및 편리성 향상을 위한 공공보행통로 개설 • 24시간 일반인의 통행이 가능하도록 조성 등	가이드라인 참조

○ 용도에 관한 계획(안)

도면표시번호	구분		계획내용	비고
A-1 ~ A-5	유형		• 공동주택 용지	시행 구역
	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	

도면표시번호	구분		계획내용	비고
B-1	유형		• 주택용지 등	자율 정비 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 금지행위시설	

차. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 소규모주택정비사업 내 공급 예정인 공동주택 총 세대수 1,579세대 중 임대주택으로 400세대(약 25.33%) 공급 예정임

구분		위치	전체세대	임대주택	조합/ 일반분양	비고
도면표 시번호	사업구역					
합계		-	1,579	400	1,179	임대주택 25.33%
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	시흥1동 864-1일대	457	101	356	임대주택 22.10%
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	시흥1동 859일대	204	61	143	임대주택 29.90%
A-3	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	시흥1동 858일대	450	131	319	임대주택 29.11%
A-4	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	시흥1동 854일대	367	96	271	임대주택 26.16%
A-5	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	시흥1동 864	101	11	90	임대주택 10.89%

※ 통합심의 전까지 임대주택 인수예정자(서울시, 공공기관)와 협상 예정

※ 사업추진(가능)구역별 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것 (가로주택정비사업형에 한함)

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

카. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경에 관한 계획(안)(변경)

※ 사업시행계획(안)에 대한 통합심의 시 결정

- 모아타운 내 소규모주택정비사업 사업시행구역 4개구역에 대하여 제3종일반주거지역으로의 1단계 용도지역 상향을 허용함

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		81,648.78	-	81,648.78	100.00	
주거지 역	제1종일반주거지역	1,185.20	-	1,185.20	1.45	
	제2종일반주거지역(7층이하)	71,526.19	감)51,345.88	20,180.31	24.72	
	제2종일반주거지역	8,937.39	감)879.47	8,057.92	9.87	
	제3종일반주거지역	-	증)52,225.35	52,225.35	63.96	

타. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정을 통해 조화롭고 창의적인 건축물을 건축함으로써 도시경관, 주변 건축물과의 조화, 안전한 가로환경, 거주성 향상 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 결정됨

구분	도면표시	위치	면적			비고
			기정	변경	변경후	
-	특별건축구역	A-1~5구역	-	증)61,408.82	61,408.82	-

○ 특별건축구역의 완화사항

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), 기준최도(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

과. 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 (☎ 02-2627-1872)에 비치·열람하고 있습니다.

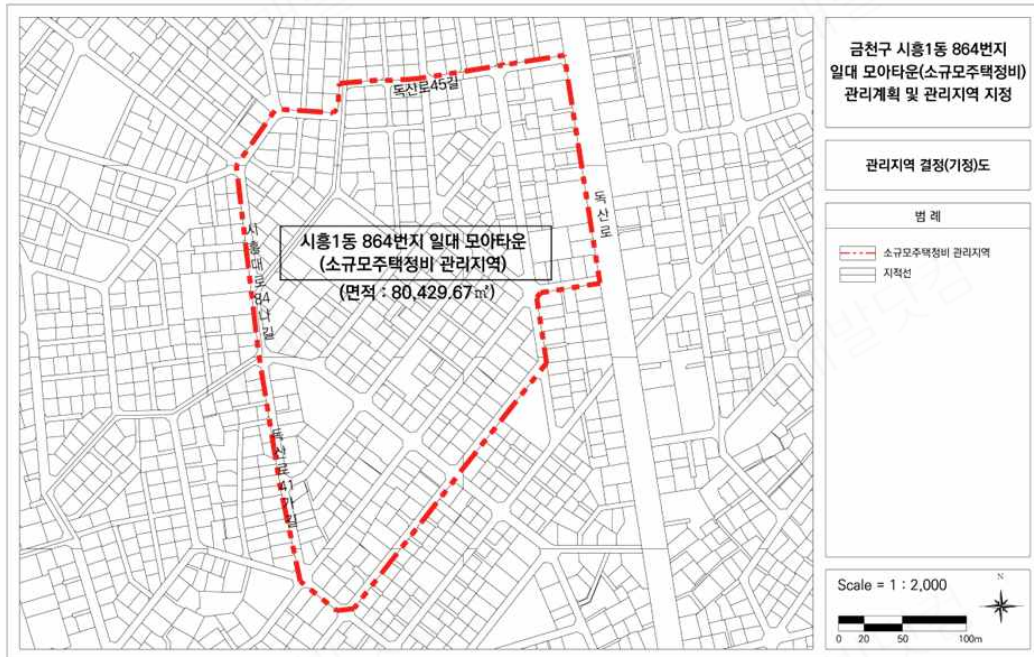
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

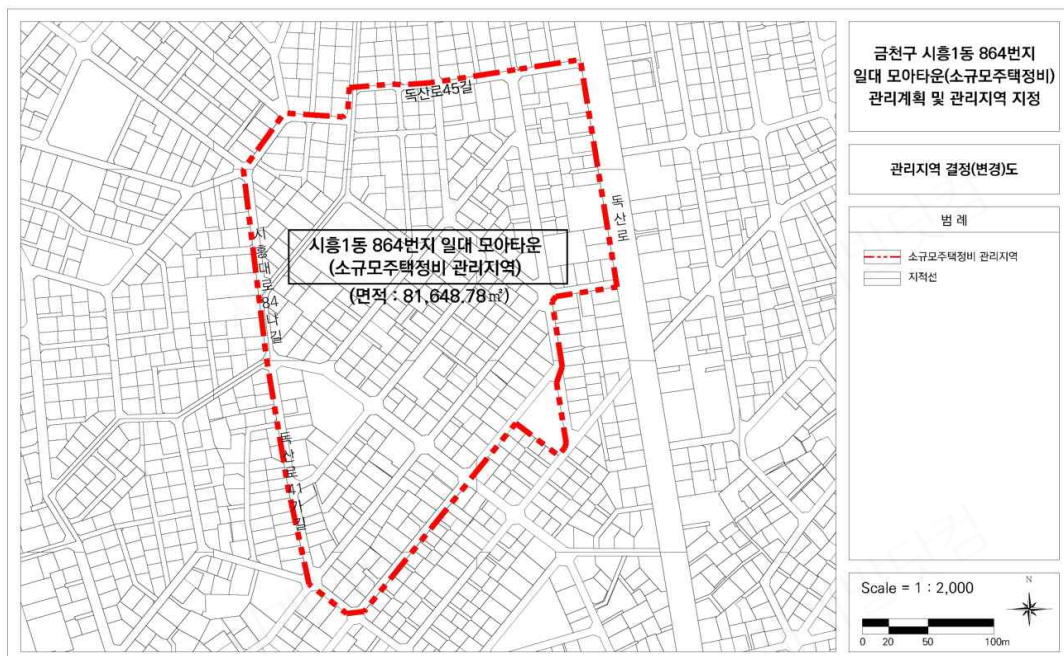
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

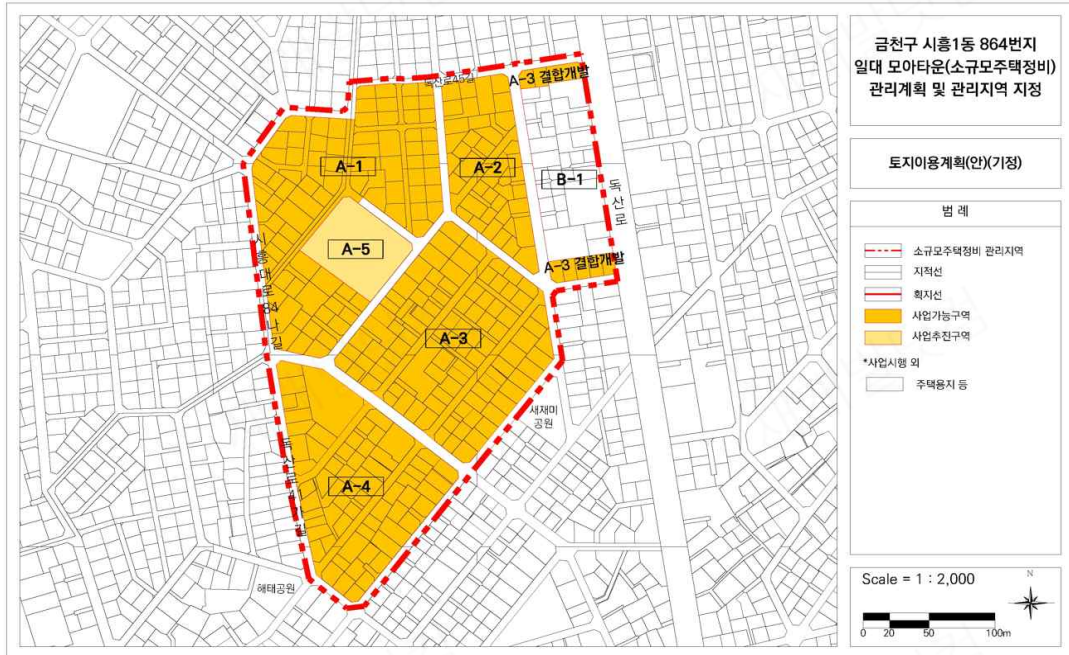
■ 관리지역 결정도 [기정]



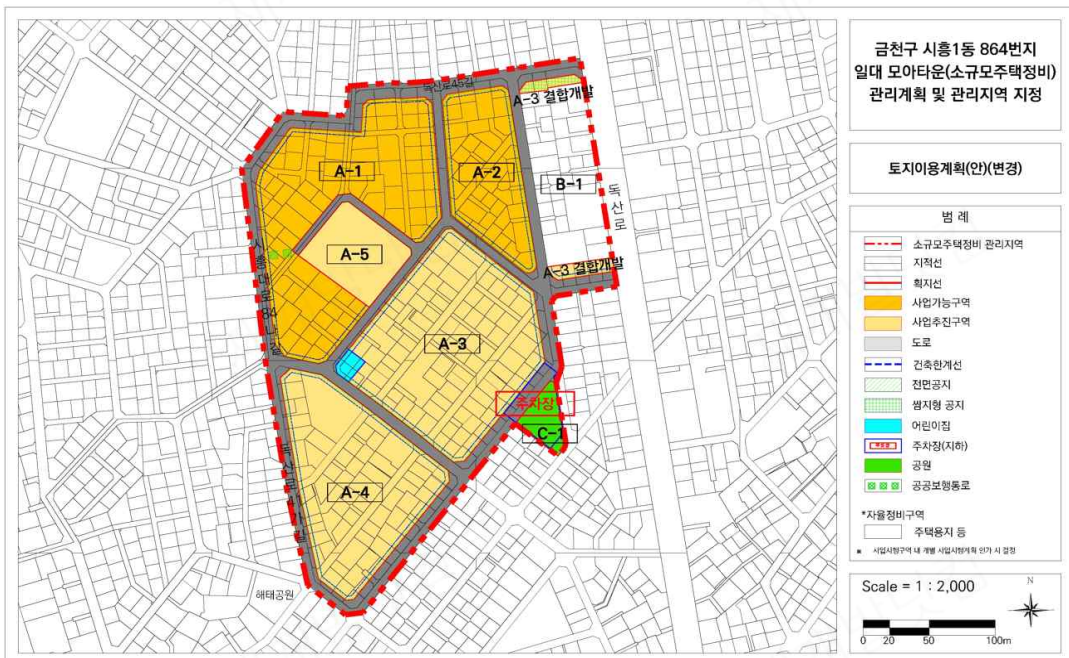
■ 관리지역 결정도 [변경]



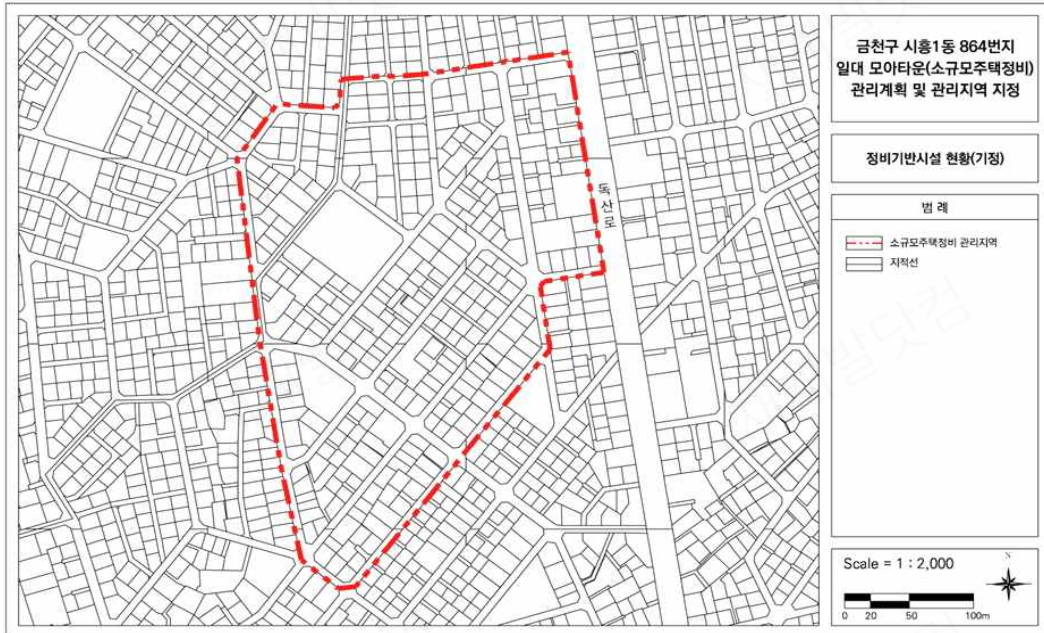
■ 토지이용계획(안) [기정]



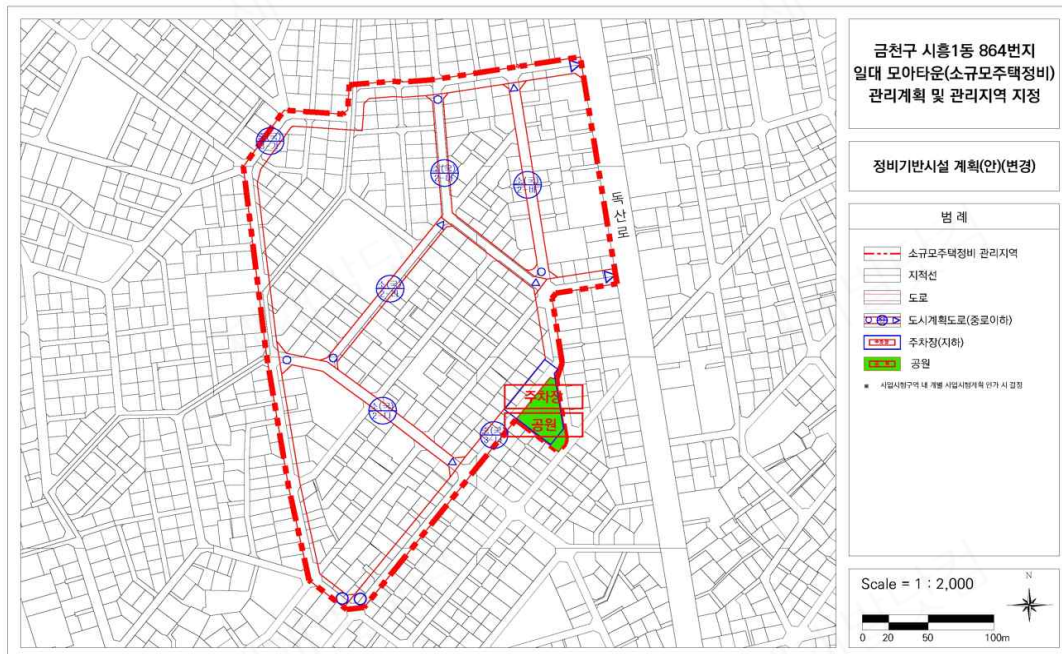
■ 토지이용계획(안) [변경]



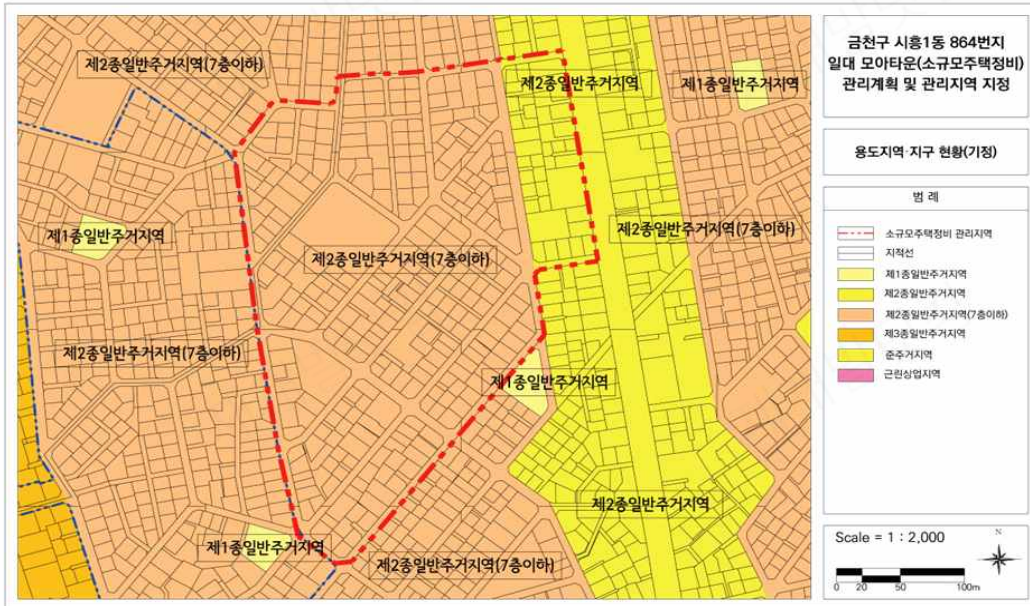
■ 정비기반시설 현황 [기정]



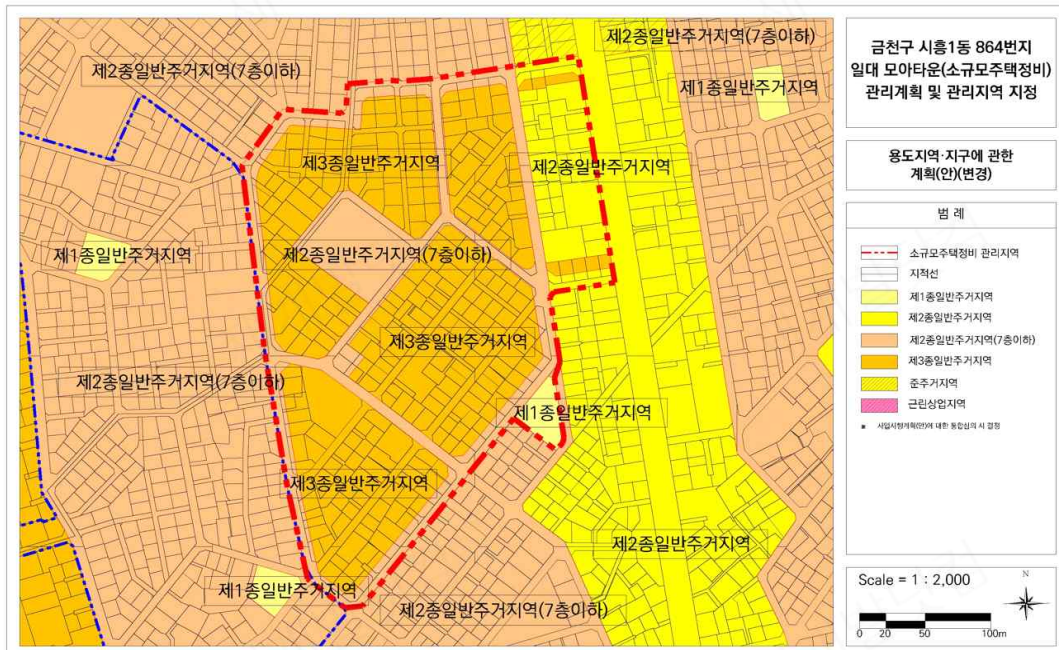
■ 정비기반시설 계획(안) [변경]



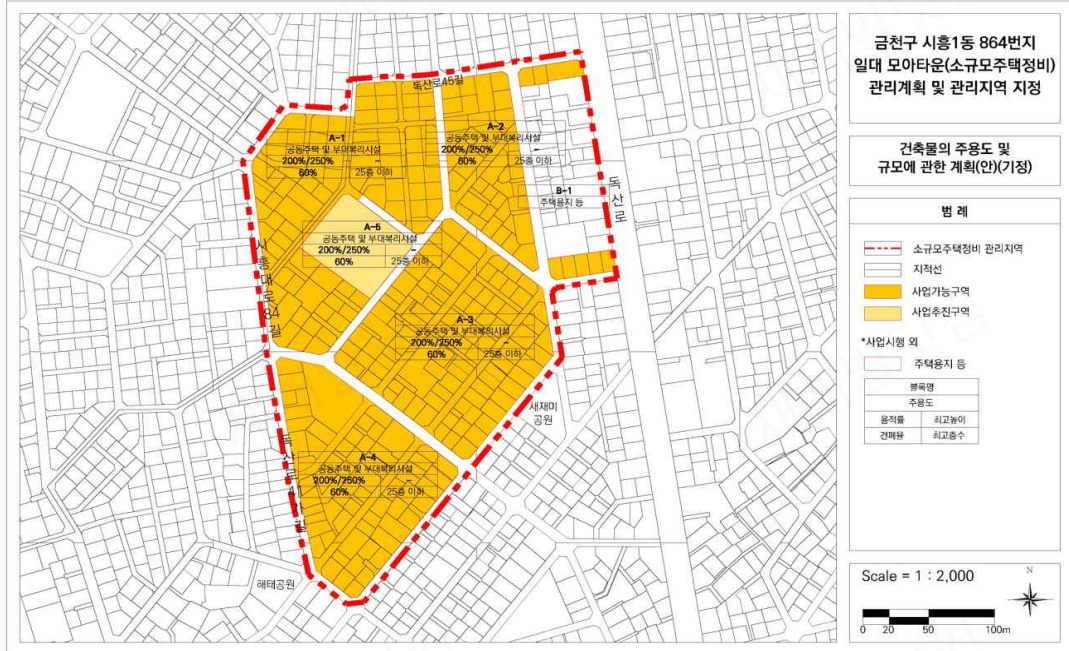
■ 용도지역·지구 현황 [기정]



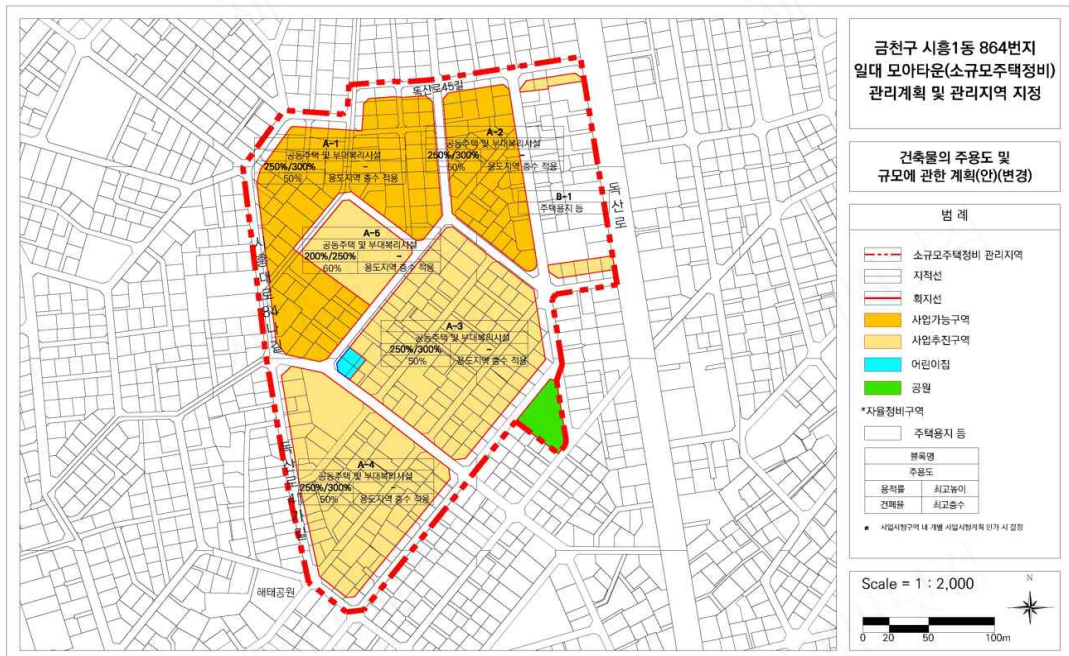
■ 용도지역·지구에 관한 계획(안) [변경]



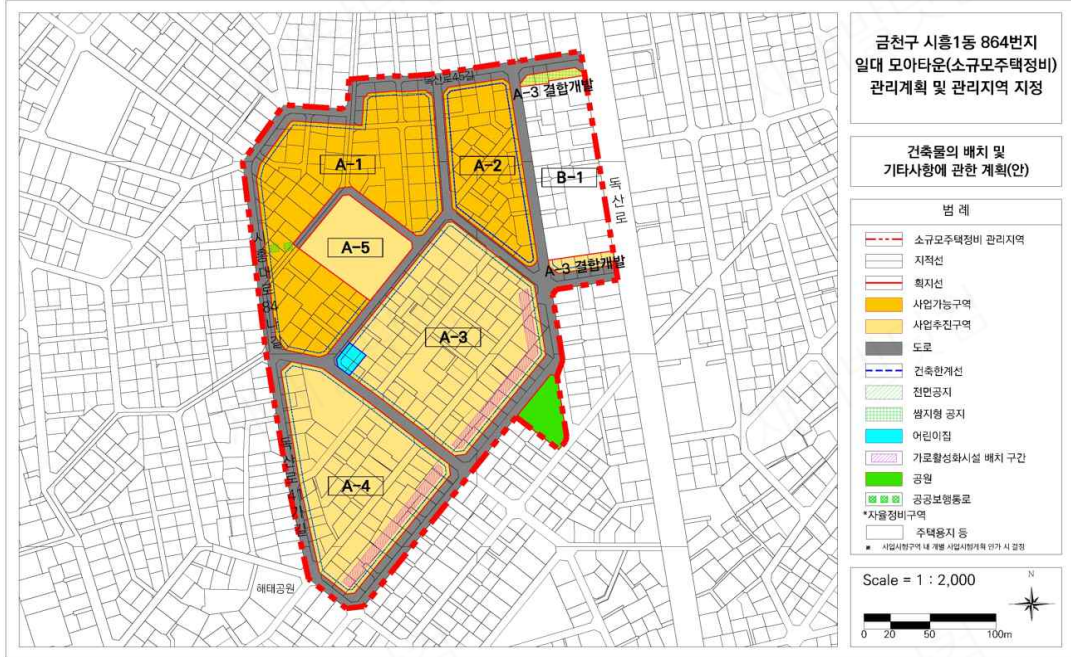
■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안) [기정]



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안) [변경]



■ 건축물의 배치 및 기타 사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

