

2022 - 66

[()
] ()

서울특별시고시 제2006-204호(2006.06.08.)로 결정되고 서울특별시고시 제2015-52호(2015.02.26)로 변경 결정된 금천구심 지구단위계획구역 내 기아자동차부지 특별계획구역에 대하여 2021년 제10차 도시·건축공동위원회 수권소위원회 심의(2021.11.26.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(금천구심 지구단위계획 결정(변경) 및 기아자동차부지 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2022년 2월 17일

서울특별시장

I. 결정취지

금천구심 지구단위계획구역 내 금천구 시흥동 996-3번지 일대 기아자동차부지 특별계획구역에 대하여 세부개발계획 수립을 위해 지구단위계획을 결정(변경)하고 세부개발계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	금천구심 지구단위계획구역	시흥동 994번지 일대	747,097.5	-	747,097.5	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) 조서

1. 용도지역·지구 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분			면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			747,097.5	-	747,097.5	100.0	-
주거지역	소 계		281,414.3	-	281,414.3	37.6	-
	일반주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	4,291	-	4,291	0.6	-

구분			면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
		제2종일반주거지역	2,937	-	2,937	0.4	-
		제3종일반주거지역	150,862.0	-	150,862.0	20.1	-
		준주거지역	123,324.3	-	123,324.3	16.5	-
상업지역	일반상업지역		67,778	-	67,778	9.1	-
공업지역	준공업지역		397,905.2	-	397,905.2	53.3	-

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로총괄표 : 기정

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	24	19,787 (6,837)	576,646.2 (119,072.2)	5	10,215 (2,155)	503,338 (53,638)	5	6,095 (1,255)	27,135 (20,511)	14	3,477 (3,427)	46,173.2 (44,923.2)
광로	1	6,800 (480)	340,000 (24,000)	1	6,800 (480)	340,000 (24,000)	-	-	-	-	-	-
대로	1	500 (450)	12,500 (11,250)	-	-	-	-	-	-	1	500 (450)	12,500 (11,250)
중로	13	11,247 (4,667)	216,297 (75,973)	4	3,415 (1,675)	163,338 (29,638)	4	5,985 (1,145)	26,255 (19,631)	5	1,847 (1,847)	26,704 (26,704)
소로	9	1,240 (1,240)	7,849.2 (7,849.2)	-	-	-	1	110 (110)	880 (880)	8	1,130 (1,130)	6,969.2 (6,969.2)

주) ()안은 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임

※ 도로 3류 합계의 기 결정내용(서울특별시고시 제2020-458호) 중 연장(3,477m → 3,427m) 및 면적(46,173.2㎡ → 44,923.2㎡) 단순착오에 따른 오기사항 정정

■ 도로총괄표 : 변경

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	24	19,787 (6,837)	576,746.0 (118,172.0)	5	10,215 (2,155)	503,338 (53,638)	6	6,385 (1,545)	29,397.5 (22,773.5)	13	3,187 (3,137)	43,010.5 (41,760.5)
광로	1	6,800 (480)	340,000 (24,000)	1	6,800 (480)	340,000 (24,000)	-	-	-	-	-	-
대로	1	500 (450)	12,500 (11,250)	-	-	-	-	-	-	1	500 (450)	12,500 (11,250)
중로	12	10,957 (4,377)	213,134.3 (72,810.3)	4	3,415 (1,675)	163,338 (29,638)	4	5,985 (1,145)	26,255 (19,631)	4	1,557 (1,557)	23,541.3 (23,541.3)
소로	10	1,530 (1,530)	10,111.7 (10,111.7)	-	-	-	2	400 (400)	3,142.5 (3,142.5)	8	1,130 (1,130)	6,969.2 (6,969.2)

주) ()안은 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 조서 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)							
기정	광로	1	15	50	주간선	6,800 (480)	대림동 삼거리 (시흥동1000-35)	시흥동 시계 (시흥동 1000-91)	일반도로	건고 제381호 (67.5.24)	시흥대로
기정	대로	3	82	25	보조 간선	500 (450)	시흥동 광1-15 (시흥동 107-4)	시흥동 중2-79 (시흥동 113-82)	일반도로	건고 제198호 (71.4.7)	시흥대로 73길 (구, 시흥역길)
기정	중로	1	110	20~30 (30)	보조 간선	500 (470)	시흥동 광1-15	안양천 시계 (시흥동 996)	일반도로	건고 제198호 (71.4.7)	금하로
기정	중로	1	381	20	보조 간선	1,960 (250)	시흥동 266-2886 (시흥동 885-6)	시흥동 883	일반도로	서고 제1997-62호 (97.3.7)	은행 나무길
기정	중로	1	382	20	보조 간선	485	독산동 1152-4	독산동 1080-6	일반도로	서고 제1999-75호 (99.3.20)	
기정	중로	1	383	20	보조 간선	470	시흥동 991	시흥동 557-4	일반도로	금천구고시 제1998-3호 (98.1.9)	
기정	중로	2	114	20	집산	5,250 (410)	구로동 대3-49 (독산동 1081-7)	시흥동 대3-82 (독산동 1152-5)	일반도로	건고 제198호 (71.4.7)	벚꽃로
기정	중로	2	317	15	집산	340	시흥동 113-46	시흥동 998-2	일반도로	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	중로	2	318	15	집산	220	시흥동 995-29	시흥동 996-3	일반도로	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	중로	2	319	15	집산	175	시흥동 113-100	시흥동 113-119	일반도로	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	중로	2	320	15~18	집산	505	대3-82	중1-382	일반도로	서고 제2013-271호 (13.08.22)	
기정	중로	3	376	15.5	집산	164	광1-15	중2-320	일반도로	서고 제2013-271호 (13.08.22)	
기정	중로	3	377	12~15	집산	289	중2-320	중2-114	일반도로	서고 제2013-271호 (13.08.22)	
기정	중로	3	379	12~20 (20)	집산	599	시흥동 113-119	시흥동 555-33	일반도로	-	벚꽃로
기정	중로	3	375	12	집산	290	시흥동 992-45	시흥동 992-2	일반도로	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
변경	소로	2	11	8~10	국지	290	시흥동 992-45	시흥동 992-2	일반도로	"	
기정	소로	2	10	8	국지	110	시흥동 108-8	시흥동 113-25	일반도로	금천구고시 제2000-36호 (00.10.11)	
기정	소로	3	109	6~8	국지	220	시흥동 114-5	시흥동 123-2	일반도로	금천구고시 제2000-4호 (00.2.19)	시흥대로 63길

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)							
기정	소로	3	11	6~9	국지	165	시흥동 113-125	시흥동 997-1	일반도로	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	소로	3	12	6	국지	165	시흥동 996	시흥동 996-1	일반도로	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	소로	3	2	4	국지	36	시흥동 119-16	시흥동 120-12	일반도로	서고 제1991-248호 (91.08.09)	
기정	소로	3	13	4	특수	29	시흥동 994-3	시흥동 994-2	보행자 전용도로	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	소로	3	14	3	특수	50	시흥동 883-3	시흥동 883	보행자 전용도로	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	소로	3	16	6	국지	311	(독산동 1082-9)	(독산동 1082-11)	일반도로	서공고 제1980-310호 (80.10.13)	시흥토지구획 정리사업
기정	소로	3	110	6	국지	154	중2-320	시흥동 113-133	일반도로	서고 제2013-271호 (13.08.22)	시흥대로 77길

주) ()안은 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-375	소로2-11	도로 폭원 변경 - 폭원 : 12m → 8~10m	효율적인 토지이용 도모를 위해 8~10m로 계획

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	문화공원	독산동 1151 일대	16,331.3	-	16,331.3	-	-
기정	②	공원	소공원	독산동 1149	3,057.7	-	3,057.7	서고 제2013-271호 (13.8.22)	-

2) 녹지 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	원충녹지	시흥동 1000-88 일대	1,960.3	-	1,960.3	서고 제2006-204호 (06.06.08)	철도와 중복

3) 광장 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	광장	일반광장	시흥동 113-108 일대	3,606.1	-	3,606.1	서고 제2006-204호 (06.06.08)	-

4) 공공공지 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	독산동 1152-8	449.2	-	449.2	서고 제2013-271호 (13.8.22)	-
기정	②	공공공지	독산동 1152-9	87.8	-	87.8	서고 제2013-271호 (13.8.22)	-

다. 유통 및 공급시설

1) 시장 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	시장	대규모 점포	시흥동 884-4 일대	4,055.0	-	4,055.0	서고 제1987-937호 (87.12.28)	대형 시장

라. 공공·문화체육시설

1) 학교 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	초등 학교	독산동 1153	10,233.3	-	10,233.3	서고 제2013-271호 (13.8.22)	-

2) 공공청사 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
기정	①	공공 청사	구청사	시흥동 113-79 일대	면적 (㎡)	16,604.0	-	16,604.0	서고 제2004-101호 (2004.04.10)	-
기정	②	공공 청사	-	시흥동 1030 일대	면적 (㎡)	9,172.6	-	9,172.6	서고 제2013-271호 (13.8.22)	-
기정	③주1)	공공 청사	보건 관련 용도	시흥동 996일대	면적 (㎡)	2,299.3	-	2,299.3	-	종합의료 시설 내 중복결정
					높이	지상1~3층 지하3층	-	지상1~3층 지하3층	-	

주1) 공공청사 ③

· 공공청사는 금천구로 귀속되며, 금천구청장이 운영 및 관리함

· 각각의 건축 연면적은 향후 토지평가 등에 따라 면적이 조정될 수 있으며, 면적은 지상층 건축 연면적임(전체 연면적 2,999.0㎡)

3) 문화시설 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
기정	①	문화체육 시설	-	독산동 1148	2,627.0	-	2,627.0	서고 제2013-271호 (13.8.22)	-
신설	②	문화시설 주)	도서관	시흥동 992-28	-	증) 1,063.9	1,063.9	-	사회복지 시설과 중복결정 (관리청 : 금천구청장)
					건축물 밀도				
					건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)		
					60	400	50		

- 주) 1. 문화시설(도서관)과 사회복지시설(키움센터) 복합건축물로 조성함
 2. 문화시설은 금천구로 귀속되며, 금천구청장이 운영 및 관리함

■ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	문화시설	- 문화시설 신설 - 면적(㎡) : 1,063.9㎡	독서를 통한 지역주민들의 정서 함양 및 지식 습득에 기여코자 문화시설(도서관) 결정

4) 사회복지시설 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지 시설	-	시흥동 113-142 일대	615.0	-	615.0	서고 제2013-271호 (13.8.22)	-
신설	②	사회복지 시설주)	다함께 돌봄센터 (키움센터)	시흥동 992-28	-	증) 1,063.9	1,063.9	-	문화시설과 중복결정 (관리청 : 서울특별시)
					건축물 밀도				
					건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)		
					60	400	50		

- 주) 1. 문화시설(도서관)과 사회복지시설(키움센터)은 복합건축물로 조성하되, 키움센터는 전용면적 1,000㎡ 이상으로 계획한다. 다만, 문화시설 및 사회복지시설 관리부서 간 협의를 통하여 면적은 상호 조정할 수 있음
 2. 사회복지시설(키움센터)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	사회복지시설	- 사회복지시설 신설 - 면적(㎡) : 1,063.9㎡	지역 돌봄 시설들의 허브 및 컨트롤타워 역할 및 초등 돌봄을 하는 키움센터 조성

마. 보건위생시설

1) 종합의료시설 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	종합의료시설	시흥동 996 일대	24,720.6	-	24,720.6	-	공공청사 중복결정
				건축물 밀도				
				건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)		
				60	500	120		

바. 환경기초시설

1) 하수도 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	간선하수도	시흥동 992 ~ 시흥동 996	828.0	-	828.0	서고 제2003-443호 (2004.1.5)	금천로와 중복결정

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 가구 결정(변경) 조서 : 변경없음

나. 획지 결정(변경) 조서

1) 단위대지의 최대 개발규모 결정(변경) 조서 : 변경없음

2) 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

■ 기정

가구 번호	획지 번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
A4	1	109-1대, 110-4대, 743-6도	25,313.0	획지선 지정	무지개아파트부지 특별계획구역, 무지개연립부지
		105-1대	1,758.0		
A7	1	113-103임, 104전, 108전, 111도, 112대, 150전	2,625.0	획지선 지정	113-112번지일대 특별계획구역
	2	113-103임, 114대, 115대	1,737.0	-	개별필지관리
A8	1	118-5대, 997대, 997-1대, 113-123, 124대, 113-119, 121대	36,608.1	획지선 지정	대한전선 특별계획구역

가구 번호	획지 번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
B4	1	992-47대	11,571.0	획지선 지정	홈플러스부지 특별계획구역
	2	992-2대, 996-2, 4구	10,642.0	획지선 지정	건영아파트부지 특별계획구역
B5	1	996장	24,720.6	획지선 지정	대한전선 특별계획구역
	2	996장, 996-1	1,414.0	획지선 지정	
B6	1	992-28, 44, 45장, 996-3장, 4구	22,315.0	획지선 지정	기아자동차 특별계획구역
D1	1	1156대	12,066.3	획지선 지정	군부대부지 특별계획구역
	2	1155대	29,932.1	획지선 지정	
D2	1	1147대	64,312.0	획지선 지정	
	2	1150대	10,355.0	획지선 지정	
	3	1148대	2,627.0	획지선 지정	
D3	1	독산동 1153학, 시흥동 1029학	10,233.3	획지선 지정	
	2	시흥동 1030대, 독산동 1154대	9,172.6	획지선 지정	
D7	1	산167-4, 산192, 산190-2, 산193, 110-5, 6113-40, 46, 94, 95, 96, 97, 98, 100, 102, 155, 161, 162, 163, 164	8,175.0	획지선 지정	필승아파트 특별계획구역

■ 변경

가구 번호	획지 번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
A4	1	109-1대, 110-4대, 743-6도	25,313.0	획지선 지정	무지개아파트부지 특별계획구역, 무지개연립부지
		105-1대	1,758.0		
A7	1	113-103임, 104전, 108전, 111도, 112대, 150전	2,625.0	획지선 지정	113-112번지일대 특별계획구역
	2	113-103임, 114대, 115대	1,737.0	-	개별필지관리
A8	1	118-5대, 997대, 997-1대, 113-123, 124대, 113-119, 121대	36,608.1	획지선 지정	대한전선 특별계획구역
B4	1	992-47대	11,571.0	획지선 지정	홈플러스부지 특별계획구역
	2	992-2대, 996-2, 4구	10,642.0	획지선 지정	건영아파트부지 특별계획구역
B5	1	996장	24,720.6	획지선 지정	대한전선 특별계획구역
	2	996장, 996-1	1,414.0	획지선 지정	
B6	1	992-28장, 992-44장	2,124.8	획지선 지정	기아자동차 특별계획구역
	2	992-28장, 992-44장, 992-45장, 996-3장, 996-4구	8,335.0	획지선 지정	
	3	992-44장, 996-3장, 996-4구	11,523.7	획지선 지정	
	4	992-28장	1,063.9	획지선 지정	

가구 번호	획지 번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
D1	1	1156대	12,066.3	획지선 지정	군부대부지 특별계획구역
	2	1155대	29,932.1	획지선 지정	
D2	1	1147대	64,312.0	획지선 지정	
	2	1150대	10,355.0	획지선 지정	
	3	1148대	2,627.0	획지선 지정	
D3	1	독산동 1153학, 시흥동 1029학	10,233.3	획지선 지정	
	2	시흥동 1030대, 독산동 1154대	9,172.6	획지선 지정	
D7	1	산167-4, 산192, 산190-2, 산193, 110-5, 6113-40, 46, 94, 95, 96, 97, 98, 100, 102, 155, 161, 162, 163, 164	8,175.0	획지선 지정	필승아파트 특별계획구역

■ 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 사유서

- 도로 폭원 조정에 따른 기아자동차부지 특별계획구역 획지 면적 변경
- 공동주택 및 산업부지 건립을 위하여 계획적인 토지 활용에 따른 B6내 획지선 신설

3) 획지간 공동개발에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

4) 필지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물의 용도 결정(변경) 조서

1) 불허용도 결정(변경) 조서 : 변경

■ 기정

구분	도면표시 번호	불허용도	비고
기정	A	• 단독주택 • 공동주택(주거면적비율이 용적률의 70% 미만인 주거복합건축물제외) • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	• 일반상업지역 • 간선(폭25m이상) 도로변 • 시흥대로 63길변 (구.발소길변)
	A-1	• 단독주택 • 공동주택(주거면적비율이 용적률의 70% 미만인 주거복합건축물제외/단, 공공임대주택은 80%미만이 경우 제외) • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	• 시흥동 992-19, 992-20, 992-46번지
	B	• 단독주택 • 공동주택(준공업지역 종합발전계획에 의할 경우 제외하며, 산업부지 개발이 우선 하거나 병행되어야 함) • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장, 정비공장 제외)	• 기아자동차부지

구분	도면표시 번호	불허용도	비고
	C	- 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 의료시설 중 정신병원 - 공장, 창고시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 위험물저장 및 처리시설	기타지역
	D	- 단독주택 - 공동주택(군부대부지 중 상업·업무복합용지(D1(가구단위), (D2-2))의 경우 지상층 연면적 중 주거 면적 비율이 60%미만으로 계획시 공동주택 허용) ※ 군부대부지의 주거면적 비율 중 완화되는 비율(50%→60%, △10%)은 실무부서협의를 통하여 근로자, 젊은이 등을 위한 기숙사, 장기전세주택 및 임대주택 등으로 계획 - 의료시설 중 격리병원, 정신병원 - 공장, 창고시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 숙박시설(관광호텔 제외) - 위험물저장 및 처리시설	- 군부대부지 - 시흥대로변 - 금천구청역부근
	E	- 단독주택 - 공동주택(지상층 연면적 중 주거면적 비율이 60%미만으로 계획시 공동주택 허용) - 의료시설 중 격리병원, 정신병원 - 창고시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 숙박시설(관광호텔 제외) - 위험물저장 및 처리시설	필승아파트 부지
	F	공동주택 및 부대복리시설을 제외한 용도(대한전선부지의 경우 공동주택부지 보다 산업부지 개발이 우선하거나 병행되어야함)	- 군부대부지(공동주택 용지) - 대한전선부지(공동주택 용지)
	G	- 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 의료시설 중 격리병원, 정신병원 - 창고시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 위험물저장 및 처리시설	- 베르빌아파트 - 북측 민간필지
	H	- 단독주택 - 의료시설 중 격리병원, 정신병원 - 창고시설 - 자동차관련시설(주차장, 정비공장 제외) - 공동주택 - 위험물저장 및 처리시설	- 롯데알미늄부지 - 주변 개별필지
	I	- 단독주택 - 의료시설 중 격리병원, 정신병원 - 창고시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 공동주택 - 위험물저장 및 처리시설	113-112번지일대 특별계획구역 - 홈플러스부지
	J	산업시설(도시계획조례 별표2, 3호)를 제외한 용도	대한전선부지(산업시설)

※ 상기용도는 [건축법시행령 별표1] 적용, 용도별 건축물 종류의 각호에 의한 분류임

※ 단독주택은 주거복합이 아닌 경우를 말함

※ A-1 주거복합건축물이 주거부분 전체를 공공임대주택으로 공급하지 아니하는 경우는 A기준을 적용함

■ 변경

구분	도면표시 번호	불허용도	비고
변경	A	• 단독주택 • 공동주택(주거면적비율이 용적률의 70% 미만인 주거복합건축물제외) • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	• 일반상업지역 • 간선(폭25m이상) 도로변 • 시흥대로 63길변 (구.발소길변)
	A-1	• 단독주택 • 공동주택(주거면적비율이 용적률의 70% 미만인 주거복합건축물제외/단, 공공임대주택은 80%미만이 경우 제외) • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	• 시흥동 992-19, 992-20, 992-46번지
	C	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	• 기타지역
	D	• 단독주택 • 공동주택(군부대부지 중 상업·업무복합용지(D1(가구단위), (D2-2))의 경우 지상층 연면적 중 주거 면적 비율이 60%미만으로 계획시 공동주택 허용) ※ 군부대부지의 주거면적 비율 중 완화되는 비율(50%→60%, △10%)은 실무부서협의를 통하여 근로자, 젊은이 등을 위한 기숙사, 장기전세주택 및 임대주택 등으로 계획 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 숙박시설(관광호텔 제외)	• 군부대부지 - 시흥대로변 - 금천구청역부근
	E	• 단독주택 • 공동주택(지상층 연면적 중 주거면적 비율이 60%미만으로 계획시 공동주택 허용) • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 숙박시설(관광호텔 제외)	• 필승아파트 부지
	F	• 공동주택 및 부대복리시설을 제외한 용도(대한전선부지, 기아자동차부지의 경우 공동주택부지 보다 산업부지 개발이 우선하거나 병행되어야함)	• 군부대부지(공동주택 용지) • 대한전선부지(공동주택 용지) • 기아자동차부지(공동주택 용지)
	G	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	• 베르빌아파트 북측 민간필지
	H	• 단독주택 • 공동주택 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장, 정비공장 제외)	• 롯데알미늄부지 주변 개별필지
	I	• 단독주택 • 공동주택 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	• 113-112번지일대 특별계획구역 • 홈플러스부지

구분	도면표시 번호	불허용도	비고
	J	- 산업시설(도시계획조례 별표2. 3호)를 제외한 용도 ※ 해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정하여 산업지원시설 설치가능 함	- 대한전선부지(산업시설) - 기아자동차부지 (지식산업센터 용지)
	K	- 자동차 관련시설(정비공장)을 제외한 용도 ※ 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제2종근린생활시설 중 자동차 영업소, 제2종근린생활시설 중 수리점, 제2종근린생활시설 중 사무소, 창고시설은 자동차 관련시설(정비공장)의 운영에 필요한 시설에 한해 설치가능한 용도로 인정(해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정하여 설치가능 함)	기아자동차부지 (자동차 관련시설(정비공장) 용지)

※ 상기용도는 [건축법시행령 별표1] 적용, 용도별 건축물 종류의 각호에 의한 분류임

※ 단독주택은 주거복합이 아닌 경우를 말함

※ A-1 주거복합건축물이 주거부분 전체를 공공임대주택으로 공급하지 아니하는 경우는 A기준을 적용함

■ 불허용도 결정(변경) 사유서

- 기아자동차부지 특별계획구역 세부개발계획에 따른 불허용도 계획 변경

2) 권장용도 결정(변경) 조서 : 변경

■ 지정

구분	도면표시번호	전층	비고
기정	1	- 업무시설(오피스텔 제외) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 중 소매시장, 상점 - 노유자시설 중 아동관련시설	- 간선가로변(일반상업지역) - 준주거지역(금하로변) 113-112번지 일대 - 시흥대로 63길변 (시흥대로63길 구.발소길)변
	2	- 업무시설(오피스텔 제외) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 노유자시설 중 아동관련시설	간선가로변 (준공업, 준주거지역)
	3	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 노유자시설 중 아동관련시설	기타지역
	4	- 업무시설(오피스텔 제외) - 판매시설 중 소매시장 - 노유자시설 중 아동관련시설(영유아 보육시설, 유치원에 한함), 노인복지시설 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	군부대부지 (시흥대로변 금천구청역부근 준주거 지역)
	5	- 제2종 근린생활시설 중 학원 - 교육연구시설 중 학원 - 노유자시설 중 아동관련시설(영유아 보육시설, 유치원에 한함), 노인복지시설 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	- 필승 APT - 베르빌아파트 북측 민간필지

※ 상기용도는 [건축법시행령 별표1] 적용, 용도별 건축물 종류의 각호에 의한 분류임

■ 변경

구분	도면표시번호	전층	비고
변경	1	• 업무시설(오피스텔 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 중 소매시장, 상점 • 노유자시설 중 아동관련시설	• 간선가로변(일반상업지역) • 준주거지역(금하로변) • 113-112번지 일대 • 시흥대로 63길변 (시흥대로63길(구.발소길)변)
	2	• 업무시설(오피스텔 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 노유자시설 중 아동관련시설	• 간선가로변 (준공업, 준주거지역)
	3	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 노유자시설 중 아동관련시설	• 기타지역
	4	• 업무시설(오피스텔 제외) • 판매시설 중 소매시장 • 노유자시설 중 아동관련시설(영유아 보육시설, 유치원에 한함), 노인복지시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	• 군부대부지 (시흥대로변 금천구청역부근 준주거지역)
	5	• 제2종 근린생활시설 중 학원 • 교육연구시설 중 학원 • 노유자시설 중 아동관련시설(영유아 보육시설, 유치원에 한함), 노인복지시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	• 팍승 APT • 베르빌아파트 북측 민간필지
	6	• 제2종 근린생활시설 중 공연장 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	• 기아자동차부지 (지식산업센터용지)

※ 상기용도는 [건축법시행령 별표1] 적용, 용도별 건축물 종류의 각호에 의한 분류임

■ 권장용도 결정(변경) 사유서

- 기아자동차부지 특별계획구역 세부개발계획에 따른 권장용도 계획 변경

나. 건축물의 밀도 결정(변경) 조서

1) 건폐율 결정(변경) 조서 : 변경없음

2) 용적률 결정(변경) 조서 : 변경

가) 용적률 결정(변경) 조서 : 변경없음

나) 준공업지역내 특별계획구역 (정비유형 : 산업재생형) : 변경

- 대한전선부지, 기아자동차부지

구분			기준용적률	허용용적률	상한용적률
기정	대한 전선 부지	공동주택부지	210%	230% (280%)	250%(300%) ※상한=허용+(기준×1.3×가중치 × α 토지+0.7× α 현금·건축물)

구분			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
		산업부지	300%	400%	500% ※상한=허용×(1+1.3×가중치 × <i>a</i> 토지+0.7× <i>a</i> 현금·건축물)	
	기아 자동차 부지	공동주택부지	210%	230% (280%)	250%(300%) ※허용+(기준×1.3× <i>a</i> ×가중치)	
		산업부지	300%	400%	-	
변경	기아 자동차 부지	공동주택 부지	공동주택용지	210%	230% (280%)	250%(300%) ※상한=허용+(기준×1.3×가중치 × <i>a</i> 토지+0.7× <i>a</i> 건축물) ※()안은 공공임대주택(국민임대주택, 행복주택, 장기 전세주택) 건립시주1)
		산업부지	지식산업센터 용지	300%	400%	600% ※상한=허용×(1+1.3×가중치 × <i>a</i> 토지+0.7× <i>a</i> 건축물)
			자동차 관련시설 (정비공장)용지	300%	-	-
			공공시설용지	300%	400%	-

주) 대한전선부지의 경우 ()는 역세권공공임대주택 건립시

주1) 기아자동차부지의 경우 서울특별시 도시계획조례 제55조제4항3호 및 관련 지침에 따름

* 가중치 : 공공시설 제공 부지 용적률 / 사업부지 용적률

* α 토지 : 공공시설 제공 토지면적 / 공공시설(토지) 제공 후 대지면적

* α 건축물 : 공공시설 제공 건축물 환산부지면적 / 공공시설(토지) 제공 후 대지면적

3) 용적률 적용기준 : 변경없음

다. 건축물의 높이 결정(변경) 조서 : 변경

■ 기정

구분	적용대상		높이계획	비고	
높이 계획	대한전선부지 특별계획구역	공동주택 용지	110m 이하		
		산업 부지	종합의료시설		120m 이하
			산업시설		60m 이하
	시흥대로변 일반상업지역		120m 이하		
	기아자동차부지 특별계획구역		100m 이하		
	시흥대로변 준주거지역		80m 이하		
	공공청사(금천구청사) 부지				
	홈플러스부지				
	113-112번지일대 특별계획구역		70m 이하		
	금천구청 전면 민간부지(A7-2부지)		50m 이하		
	이면부 일반상업지역 및 금하로·시흥대로73길(구.시흥역길)변 준주거지역		40m 이하	금하로변주1) 남측(B2)	
	기타 이면부		30m 이하	최고높이가 지정된 대지는 「건축법」 제60조(건축물의 높이 제한) 제3항에 의한 도로 사선제한 (H=1.5D이하)을 적용하지 아니함	
	이면부 공동주택지 (베르빌, 목련, 건영아파트)		도로사선제한 (H=1.5D이하)을 적용		
	이면부 공동주택지 (무지개, 무지개연립)		110m 이하		
	롯데알미늄부지 특별계획구역		100m 이하		
	롯데알미늄 주변 개별필지		60m 이하		
	군부대부지 특별계획구역	시흥대로변 상업업무복합용지 (군부대부지 특별계획구역)	150m 이하		
		금천구청역 인근 상업업무복합용지	사선제한 적용		
		공공청사 용지	60m 이하		
		공동주택 용지	사선제한 적용		
		학교용지	30m 이하		
		문화체육/사회복지용지	30m 이하		
	베르빌아파트 북측 민간부지(15개필지)		40m 이하		
	필승아파트부지 특별계획구역		80m 이하		

주1) 금하로 남측에 접한 B2구역은 필지의 규모와 조성계획에 따른 공동개발 이행 준수시에 높이 40m를 적용하며, 그 외의 경우 이면부 기준인 30m 적용

■ 변경

구분	적용대상		높이계획	비고	
높이 계획	대한전선부지 특별계획구역	공동주택 용지		110m 이하	
		산업 부지	종합의료시설	120m 이하	
			산업시설	60m 이하	
	시흥대로변 일반상업지역			120m 이하	
	기아자동차부지 특별계획구역	공동주택부지	공동주택용지	80m 이하	
		산업 부지	지식산업센터용지	70m 이하	
			자동차 관련시설 (정비공장)용지	50m 이하	
			공공시설용지	50m 이하	
	시흥대로변 준주거지역			80m 이하	
	공공청사(금천구청사) 부지				
	홈플러스부지				
	113-112번지일대 특별계획구역				
	113-112번지일대 특별계획구역			70m 이하	
	금천구청 전면 민간부지(A7-2부지)			50m 이하	
	이면부 일반상업지역 및 금하로·시흥대로73길(구.시흥역길)변 준주거지역			40m 이하	금하로변주1) 남측(B2)
	기타 이면부			30m 이하	
	이면부 공동주택지 (베르빌, 목련, 건영아파트)			도로사선제한 (H=1.5D이하)을 적용	최고높이가 지정된 대지는 「건축법」 제60조(건축물의 높이 제한) 제3항에 의한 도로 사선제한 (H=1.5D이하)을 적용하지 아니함
	이면부 공동주택지 (무지개, 무지개연립)			110m 이하	
	롯데알미늄부지 특별계획구역			100m 이하	
	롯데알미늄 주변 개별필지			60m 이하	
	군부대부지 특별계획구역	시흥대로변 상업업무복합용지 (군부대부지 특별계획구역)		150m 이하	
		금천구청역 인근 상업업무복합용지		사선제한 적용	
		공공청사 용지		60m 이하	
		공동주택 용지		사선제한 적용	
		학교용지		30m 이하	
		문화체육/사회복지용지		30m 이하	
	베르빌아파트 북측 민간부지(15개필지)			40m 이하	
필승아파트부지 특별계획구역			80m 이하		

주1) 금하로 남측에 접한 B2구역은 필지의 규모와 조성계획에 따른 공동개발 이행 준수시에 높이 40m를 적용하며, 그 외의 경우 이면부 기준인 30m 적용

■ 건축물의 높이 결정(변경) 사유서

- 기아자동차부지 특별계획구역 세부개발계획에 따른 건축물의 높이 계획 변경

라. 건축물의 배치에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축한계선에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

가구 번호	계획내용		비고
	기정	변경	
A1	시흥대로변 등 3m, 기타 도로변 2m	좌동	-
A2	군부대측 5m, 시흥대로변 3~4m 시흥대로73길(구.시흥역길)변 2m, 기타 도로변 1~2m	좌동	-
A3	시흥대로변 3m, 보행자우선도로변 1~3m, 기타 도로변 1m	좌동	-
A4	시흥대로73길(구.시흥역길)변 5m 필승아파트부지측 도로변 5m 시흥대로73길(구.발소길)변 2~3m 기타 도로변 1m	좌동	-
A5	대한전선측 도로변 5m(주1) 시흥대로63길(구.발소길)변 2m 금하로변 2m, 기타 도로변 1m	좌동	-
A6	대한전선측 도로변 5m 금하로변 2m, 기타 도로변 1m	좌동	-
A7	15m이상 도로변 5m	좌동	-
A8	광장변 5m, 금하로변 5m 목련아파트변 5~8m	좌동	-
B1	시흥대로변 3m, 금하로변 2m 기타 도로변 1m	좌동	-
B2	대한전선측 도로변 5m, 기타 도로변 1m	좌동	-
B3	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m	좌동	-
B4	12m이상 도로변 1~5m, 4m미만 도로변 1~2m	좌동	건영아파트부지 특별계획구역 2m, 5m 홈플러스부지 특별계획구역 3m, 5m 기타 도로변 1~2m
B5	중로 2-318호선변 5~8m, 12m이상 도로변 5m	좌동	-
B6	홈플러스부지변 3m, 기타 도로변 5m	홈플러스부지변 3m, 기타 도로변 5m, 건영아파트변 9m	-
C1	시흥대로변 3m 기타 도로변 1m, 2.5m	좌동	-
C2	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m	좌동	-
C3	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m	좌동	-
C4	도로변 1m	좌동	-
D1	시흥대로변 5m, 남측도로변 5m, 기타도로변 5m	좌동	-
D2	벚꽃로변 5m, 기타 도로변 5m	좌동	-

가구 번호	계획내용		비고
	기정	변경	
D3	시흥대로73길(구.시흥역길)변 2m, 기타 도로변 5m	좌동	-
D6	시흥대로73길(구.시흥역길)변 2m, 기타 도로변 5m	좌동	-
D7	남측도로변 2m, 기타 도로변 5m	좌동	-
D8	북측도로변 3m, 기타 도로변 2m	좌동	-
E1	도로변 2m	좌동	-
E2	도로변 2m	좌동	-

주1) 대한전선측 도로(15m) 필지(가구A5)의 건축한계선은 도로폭 15m 기준으로 도로에서 5m로 설정함

■ 건축한계선에 관한 결정(변경) 사유서

- 기아자동차부지 특별계획구역 북측도로 폭원 변경에 따른 건축한계선 변경

2) 건축물 배치(연도형상가)에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

3) 통경축 배치구간에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

마. 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 대지내 공지 및 통로

1) 전면공지(위치지정) : 변경

가구 번호	구분	계획내용		비고
		기정	변경	
A8, B5	보도형	건축한계선내 전면공지(보도형) 위치지정	좌동	-
	차도형	차량 출입구 원화차로 부분 전면공지(차도형) 지정주1)	좌동	-
B6	보도형	-	건축한계선내 전면공지(보도형) 위치지정	-
	차도형	-	차량 원화차로 부분 전면공지(차도형) 지정주2)	-

주1) 전면공지(차도형) 및 차폐조경내 보도구간은 조성 후 지상권(금천구) 설정

주2) 전면공지(차도형)은 조성 후 지상권(금천구) 설정

■ 전면공지(위치지정) 결정(변경) 사유서

- 특화가로 및 커뮤니티가로 기능 활성화를 위한 가로변 전면공지 계획
- 차량 원화차로 부분 전면공지(차도형) 계획

2) 공개공지(위치지정) : 변경

구분	가구번호	계획내용	비고
기정	A4	2개소	시흥대로63길(구.발소길)변 1개소, 시흥대로변 1개소
	A8	2개소	커뮤니티가로변 2개소
	B4	1개소	-
	B5	2개소	커뮤니티가로변 2개소
	B6	2개소	커뮤니티가로변 2개소
	D1	3개소	-
	D2	2개소	-
변경	A4	2개소	시흥대로63길(구.발소길)변 1개소, 시흥대로변 1개소
	A8	2개소	커뮤니티가로변 2개소
	B4	1개소	-
	B5	2개소	커뮤니티가로변 2개소
	B6	2개소	커뮤니티가로변 2개소(※ 위치변경)
	D1	3개소	-
	D2	2개소	-

■ 공개공지(위치지정) 결정(변경) 사유서

- 대한전선부지와의 연계를 고려한 공개공지 위치 변경 지정(2개소)

3) 차폐조경(위치지정) : 변경없음

4) 공공보행통로 : 변경없음

5) 보차혼용통로 : 변경없음

나. 차량동선 및 주차계획

1) 차량출입불허구간 : 변경없음

구분	가구번호	계획내용	비고
기정	A1	차량출입금지구간	-
	A2	차량출입금지구간	-
	A3	차량출입금지구간	-
	A4	차량출입금지구간	-
	A5	차량출입금지구간	-
	A6	차량출입금지구간	-
	A7	차량출입금지구간	-

구분	가구번호	계획내용	비고
	A8	차량출입금지구간	-
	B1	차량출입금지구간	-
	B2	차량출입금지구간	-
	B3	차량출입금지구간	-
	B4	차량출입금지구간	-
	B5	차량출입금지구간	-
	B6	차량출입금지구간	-
	C1	차량출입금지구간	-
	C2	차량출입금지구간	-
	C3	차량출입금지구간	-
	D1	차량출입금지구간	-
	D2	차량출입금지구간	-
	D3	차량출입금지구간	-
	D6	차량출입금지구간	-
	D7	차량출입금지구간	-

※ A8, B5 : 도로 가각부에서 50m 구간 및 소로 3-11호선, 3-12호선 전 구간(단, 중로2-318호선내 차량출입구 제외)

2) 보행자전용도로 : 변경없음

3) 보행자우선도로 : 변경없음

다. 경관 및 환경친화요소 : 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	군부대부지 특별계획구역	독산동 441-6번지 일대	192,220.5	-	192,220.5	-
기정	②	대한전선부지 특별계획구역	시흥동 113-121번지 일대	80,985.0	-	80,985.0	-
기정	③	기아자동차부지 특별계획구역	시흥동 996-3번지 일대	27,375.0	-	27,375.0	-
기정	④	홈플러스부지 특별계획구역	시흥동 992-47번지 일대	13,223.0	-	13,223.0	-
기정	⑤	113-112번지 일대 특별계획구역	시흥동 113-112번지 일대	5,981.0	-	5,981.0	-
기정	⑥	무지개아파트부지 특별계획구역	시흥동 109-1번지 일대	28,336.0	-	28,336.0	-
기정	⑦	건영아파트부지 특별계획구역	시흥동 992-2번지 일대	11,565.0	-	11,565.0	-
기정	⑧	대명시장일대 특별계획구역	시흥동 884번지 일대	7,593.0	-	7,593.0	-
기정	⑨	필승아파트부지 특별계획구역	시흥동 산192번지 일대	9,942.0	-	9,942.0	-
기정	⑩	공군부대부지 특별계획구역	독산동 484-2번지 일대	124,965.0	-	124,965.0	-

나. 특별계획구역 계획지침

- 1) 군부대부지 특별계획구역 : 변경없음
- 2) 대한전선부지 특별계획구역 : 변경없음
- 3) 기아자동차부지 특별계획구역

가) 지정목적

- 대규모 공장부지 이전지로서 기능 전환이 예상되는 지역으로, 금천구심으로의 계획적 개발을 유도하기 위한 계획지침을 제시

나) 구역개요

구역명	위치	면적(㎡)	비고
기아자동차부지 특별계획구역	시흥동 996-3번지 일대	27,375.0	-

다) 특별계획구역 지침

■ 지정

구분		계획내용	비고
토지이용		• 준공업지역 종합관리계획에 의한 산업부지 및 공동주택부지 조성	-
용도지역		• 준공업지역	-
용도지구		• 최고고도지구(진입표면 해발 297.86m~335.36m)	-
정비유형		• 산업정비형	-
공공 시설	도로	• 도로 확폭 1개소 ① 중로 1-383 : 폭원 12 → 20m • 도로 신설 1개소 ① 중로 3-375 : 중로 1-282과 중로 2-318 연결(구역내 폭원 8~12m)	-
	기타	• 구역면적의 5% 이상	-
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 • 공동주택(준공업지역 종합발전계획에 의한 경우 제외하며, 산업부지 개발이 우선하거나 병행되어야함) • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장, 정비공장 제외)	-
	권장용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 노유자시설 중 아동관련시설	-
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하	※ 밀도 인센티브 등 '2014 서울특별시 지구 단위계획 수립기준' 2-9 준공업지역 지구단위계획 수립기준 적용
	용적률	산업부지 • 기준 : 300%, 허용 : 400% • 상한 = $\text{허용} \times (1 + 1.3 \times a \times \text{가중치})$	
		공동주택부지 • 기준 : 210%, 허용 : 230(280)% • 상한 = $\text{허용} \times (1 + 1.3 \times a \times \text{가중치})$ ※ ()안은 shift 건립시	
	최고높이	• 100m 이하	
기타	대지 내 공지	건축 한계선 • 홈플러스부지 도로변 3m이상 • 기타 도로변 5m이상	-
		• 커뮤니티가로변 공개공지 위치지정(2개소)	1,400㎡이상 확보
	차량출입 금지구간	• 폭원20m이상 도로변 교차로에서 50m구간 차량출입금지구간 지정	-

주1) 기반시설은 지구단위계획(세부개발계획) 수립 시 도시계획시설로 결정

주2) 도로 및 공원 등 기반시설은 사업시행시 개발주체가 조성후 기부채납함을 원칙으로 함

주3) 기타 기반시설은 기부채납되는 시설에 한함. 단, 건축물 기부채납의 경우 토지로 환산한 면적을 적용

주4) 현재 진행중인 서울시 준공업지역 종합발전계획(2009) 제정비 내용을 세부개발계획 수립시 검토·반영할 것

주5) 공개공지 확보면적은 공동주택 입지 등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 변경 가능

■ 변경

구분		계획내용		비고
토지이용		• 준공업지역 종합관리계획에 의한 산업부지 및 공동주택부지 조성 ※ 산업부지 내 자동차 관련시설, 공공시설(문화시설, 사회복지시설) 계획		-
용도지역		• 준공업지역		-
용도지구		-		폐지 (서고제2019-133호(19.04.25))
정비유형		• 산업재생형		-
공공시설	도로	• 도로 확폭 1개소 ① 중로 1-383 : 폭원 12 → 20m • 도로 신설 1개소 ① 소로 2-11 : 중로 1-383과 중로 2-318을 연결(구역내 폭원 6~8m) ※ 중로 3-375 → 소로 2-11 (폭원 12m → 8~10m 축소)		-
	기타	• 문화시설, 사회복지시설 신설 1개소 ① 토지 : 1,063.9㎡ (중복결정) ② 건축물 : 2,111.9㎡ (토지환산면적) 주4)		-
건축물 용도	불허용도	산업부지	B6-1 (지식산업 센터용지) • 산업시설(도시계획조례 별표2, 3호)를 제외한 용도 ※ 해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정하여 산업지원시설 설치가능 함	-
		B6-2 (자동차 관련 시설(정비공장) 용지)	• 자동차 관련시설(정비공장)을 제외한 용도 ※ 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제2종 근린생활시설 중 자동차 영업소, 제2종근린생활시설 중 수리점, 제2종 근린생활시설 중 사무소, 창고시설은 자동차 관련시설 (정비공장)의 운영에 필요한 시설에 한해 설치가능한 용도로 인정(해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정하여 설치가능 함)	
	권장용도	공동주택부지	B6-3 (공동주택용지) • 공동주택 및 부대복리시설(주택법 제2조)을 제외한 용도 ※ 산업부지 개발이 우선하거나 병행되어야함	-
		산업부지	B6-1 (지식산업 센터용지) • 제2종 근린생활시설 중 공연장 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	
건축물 밀도	건폐율		• 60%이하	※ 밀도 인센티브 '서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영 기준 및 매뉴얼 (2020.5)' 4-1-3 준공업지재생형 수립기준 적용
	용적률	산업부지	B6-1 (지식산업 센터용지) • 기준 : 300% / 허용 : 400% / 상한 : 600% • 상한=허용×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)	
		산업부지	B6-2 (자동차 관련 시설(정비공장) 용지) • 기준 : 300%	
		산업부지	B6-4 (공공시설용지) • 기준 : 300% / 허용 : 400%	
		공동주택부지	B6-3 (공동주택용지) • 기준 : 210% / 허용 : 230(280)% / 상한 : 250(300)% • 상한=허용+(기준×1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) ※ ()안은 공공임대주택(국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택) 건립시주3)	

구분		계획내용			비고
	최고 높이	산업 부지	B6-1 (지식산업 센터용지)	• 70m 이하	
			B6-2 (자동차 관련 시설(정비공장) 용지)	• 50m 이하	
			B6-4 (공공시설용지)	• 50m 이하	
		공동주택 부지	B6-3 (공동주택용지)	• 80m 이하	
건축물 배치	건축 한계선	• 홈플러스부지 도로변 3m 이상 • 기타 도로변 5m 이상 • 건영아파트변 9m 이상			-
기타 사항에관한 계획	대지 내 공지	전면 공지	보도형	• 건축한계선내 전면공지(보도형) 위치지정	-
			차도형	• 차량 완화차로 부분 전면공지(차도형) 지정	-
		공개공지		• 커뮤니티가로변 공개공지 위치지정(2개소) (※ 위치 변경)	-
		차량출입 금지구간		• 폭원 20m이상 도로변 교차로에서 50m 구간 차량출 입금지구간 지정	-

주1) 도로 및 공원 등 기반시설은 사업시행시 개발주체가 조성후 기부채납함을 원칙으로 함

주2) 기타 기반시설은 기부채납되는 시설에 한함. 단, 건축물 기부채납의 경우 토지로 환산한 면적을 적용

주3) 서울특별시 도시계획조례 제55조4항3호 및 관련 지침에 따름

주4) 기부채납에 대한 토지환산면적을 의미하며, 실제 기부채납에 대한 연면적은 사업시행시점에 토지가, 건축비, 관련지침 산정방법에 따라 산출함

주5) 공동주택 용적률 체계는 준공업지역 종합발전계획 및 준공업지역 지구단위계획 수립 기준 준용

4) 홈플러스부지 특별계획구역 : 변경없음

5) 113-112번지일대 특별계획구역 : 변경없음

6) 무지개아파트부지 특별계획구역 : 변경없음

7) 건영아파트부지 특별계획구역 : 변경없음

8) 대명시장일대 특별계획구역 : 변경없음

9) 필승아파트부지 특별계획구역 : 변경없음

10) 공군부대부지 특별계획구역 : 변경없음

5. 인센티브에 관한 사항

가. 용적률 인센티브

1) 용적률 인센티브 기본형 : 변경없음

2) 용적률 인센티브 혼합형 : 변경없음

3) 용적률 인센티브 - 군부대부지 특별계획구역 : 변경없음

4) 용적률 인센티브 - 대한전선부지 특별계획구역 : 변경없음

5) 용적률 인센티브 - 기아자동차부지 특별계획구역(신설)

■ 주거(공동주택) 용지

구분	인센티브(용적률)			비고
우수디자인	15%			
녹색건축물 에너지효율등급	구분	에너지효율인증 1등급	에너지효율인증 2등급	
	녹색건축 인증 최우수등급	12%	8%	
	녹색건축 인증 우수등급	8%	4%	
신·재생에너지 공급률 (건축물의 총 에너지 사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	20% 초과	20% 이하 15% 초과	15% 이하 10% 초과	
	3%	2%	1%	
지능형 건축물	1등급	2등급	3등급	
	15%	12%	9%	
역사문화보전	지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)		5%	
합계	최대 20% 이내			

주) 1. 인센티브 항목에 대한 허용용적률 유효기간은 결정고시 후 3년 이내 인가를 득하지 못할 경우 효력이 자동상실됨

■ 산업부지

항목			내용	완화기준	비고
계획·유도·인센티브	건축물 용도	지정 또는 권장		$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} \div \text{주차장을 제외한 건축면적}) \times 1$	● 건물전체 바닥면적(주차장 면적 제외)의 20% 이상인 경우에만 인정
	대지내 공·지	공개공지 (위치지정)		$\text{기준용적률} \times [(\text{설치면적}-\text{의무면적}) \div \text{대지면적}] \times a$	● 필로티 구조 a=0.5 ● 개방형 구조 a=1.2
		쌈지형 공지		$\text{기준용적률} \times [(\text{조성면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}] \times a$	● 필로티 구조 a=0.5 ● 개방형 구조 a=1.2
		건축한계선, 건축지정선		$\text{기준용적률} \times [(\text{조성면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}] \times 3$	-
		공공보행통로 (보차혼용통로)		$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적}/\text{대지면적}) \times a$	● 필로티 구조 a=1.0 ● 개방형 구조 a=1.5
	건축물 개방	건물내 공익시설 설치	공공에 사용권 (구분지상권)으로 제공	$\text{기준용적률} \times a$	● 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정된 시설 또는 도시건축공동위원회(자치구 포함) 심의에서 인정하는 경우 ● 연면적(주차장면적 제외)의 1%이상 실사용면적 제공시 a=0.25, 2%제공시 a=0.30, 3%이상 제공시 a=0.35적용
친환경 인센티브	자연지반 보존		$\text{기준용적률} \times (\text{자연지반보존면적}/\text{대지면적}) \times 0.2$		-
	옥상녹화		$\text{기준용적률} \times (\text{녹화면적}/\text{대지면적}) \times 0.1$		● 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용(법정 조경으로 산입된 면적 제외)
	중수도시설 설치		$\text{기준용적률} \times 0.04$		● 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용(관련법상 의무시설인 경우 제외)
	녹색주차장		$\text{기준용적률} \times (\text{설치면적}/\text{대지면적}) \times 0.05$		-
	빗물관리시설 설치 (저류·침투·이용)		$\text{기준용적률} \times 0.04$		● 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량 (ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적×0.02 이상 되도록 설치
	녹색건축인증		● 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 ● 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 ● 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지효율등급 인증		● 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 ● 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 ● 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04		
	신재생 에너지 보급확대 (신재생에너지 공급률)		● 공급률 20%초과 : 기준용적률×0.12이내 ● 공급률 15%초과~20%이하 : 기준용적률×0.10이내 ● 공급률 10%초과~15%이하 : 기준용적률×0.08이내 ● 공급률 5%초과~10%이하 : 기준용적률×0.06이내 ● 공급률 3%초과~5%이하 : 기준용적률×0.04이내		

- 주) 1. 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야 함
2. 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음
3. 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이 용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능(관계법령에 따라 대지면적의 5%이상 조성)

■ 상한용적률 산정기준(서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조)

항목 \ 내용		원화기준	비고
대지의 일부를 공공시설부지로 기부채납한 경우	조성후 기부채납시	허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α)	• α = 공공시설 제공면적 / 공공시설제공후 대지면적 • 가중치 = 공공시설제공부지 용적률 / 사업부지용적률

6. 경미한 변경에 관한 계획 : 변경없음

④ 기아자동차부지 특별계획구역 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역 결정(변경)

가. 특별계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	③	기아자동차부지 특별계획구역	시흥동 996-3번지 일대	27,375.0	-	27,375.0	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정(변경)

1) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분		면적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		27,375.0	-	27,375.0	100.0	
공업지역	준공업지역	27,375.0	-	27,375.0	100.0	

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)

1) 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형 태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)							
기정	중로	1	383	20 (8)	보조 간선	470 (257)	시흥동 991	시흥동 557-4	일반도 로	금천구고시 제1998-3호 (98.01.09)	
기정	중로	3	375	12 (8~12)	집산	290 (290)	시흥동 992-45	시흥동 992-2	일반도 로	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
변경	소로	2	11	8~10 (6~8)	국지	290 (290)	시흥동 992-45	시흥동 992-2	일반도 로	"	

※ ()는 특별계획구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-375	소로2-11	- 도로 폭원 변경 - 폭원 : 12m → 8~10m	효율적인 토지이용 도모를 위해 8~10m로 계획

2) 공공·문화체육시설

■ 문화시설 결정(변경) 조서 : 신설

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
신설	②	문화시설주)	도서관	시흥동 992-28	-	증) 1,063.9	1,063.9	-	사회복지시설과 중복결정 (관리청 : 금천구청장)
					건축물 밀도				
					건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)		
					60	400	50		

주) 1. 문화시설(도서관)과 사회복지시설(키움센터)은 복합건축물로 조성함

2. 문화시설은 금천구로 귀속되며, 금천구청장이 운영 및 관리함

■ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	문화시설	- 문화시설 신설 - 면적(㎡) : 1,063.9㎡	독서를 통한 지역주민들의 정서 함양 및 지식 습득에 기여코자 문화시설(도서관) 결정

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서 : 신설

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
신설	②	사회복지 시설주	다함께 돌봄센터 (키움센터)	시흥동 992-28	-	증) 1,063.9	1,063.9	-	문화시설과 중복결정 (관리청 : 서울특별시)
					건축물 밀도				
					건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)		
					60	400	50		

주) 1. 문화시설(도서관)과 사회복지시설(키움센터)은 복합건축물로 조성하되, 키움센터는 전용면적 1,000㎡ 이상으로 계획한다. 다만, 문화시설 및 사회복지시설 관리부서 간 협의를 통하여 면적은 상호 조정할 수 있음

2. 사회복지시설(키움센터)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시가 운영 및 관리함

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	사회복지시설	- 사회복지시설 신설 - 면적(㎡) : 1,063.9㎡	지역 돌봄 시설들의 허브 및 컨트롤타워 역할 및 초등 돌봄을 하는 키움센터 조성

※ 기부채납 시설에 대한 채납행정청 지정 사항

- － 기부채납시설 채납행정청 지정 내용에 대한 합의를 결정도서에 첨부함

○ 기부채납 시설 채납행정청(관리청) 지정 조서

구분	시설명	대지면적(㎡)	위 치	규 모(환산부지면적)	채납행정청(관리청)
1	문화시설 (도서관)	1,063.9	금천구 시흥동 992-28번지	1,199.1㎡	금천구 ※사회복지시설과 중복
2	사회복지시설 (키움센터)	1,063.9	금천구 시흥동 992-28번지	912.8㎡	서울특별시 ※문화시설과 중복

※ 시설별 연면적은 추후 건축허가 시점에서 상기 환산부지면적을 기준으로 최종 결정

※ 문화시설(도서관)과 사회복지시설(키움센터)은 복합건축물로 조성하되, 키움센터는 전용면적 1,000㎡ 이상으로 계획한다. 다만, 문화시설 및 사회복지시설 관리부서 간 협의를 통하여 면적은 상호 조정할 수 있음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 조서

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

가구번호	획지번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
B6	1	992-28장, 992-44장	2,124.8	획지선 지정	지식산업센터용지
	2	992-28장, 992-44장, 992-45장, 996-3장, 996-4구	8,335.0	획지선 지정	자동차 관련시설 (정비공장)용지
	3	992-44장, 996-3장, 996-4구	11,523.7	획지선 지정	공동주택용지
	4	992-28장	1,063.9	획지선 지정	공공시설용지

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 사유서

가구번호	획지번호	면적(㎡)	변경사유
B6	1	2,124.8	- 도로 폭원 조정에 따른 기아자동차부지 특별계획구역 획지 면적 변경 - 공동주택 및 산업부지 건립을 위하여 계획적인 토지 활용에 따른 B6내 획지선 신설
	2	8,335.0	
	3	11,523.7	
	4	1,063.9	

나. 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

1) 불허·권장용도 결정(변경) 조서

구분		계획내용		세부개발계획
건축물 용도	불허 용도	산업 부지	B6-1 (지식산업센터용지) ● 산업시설(도시계획조례 별표2. 3호)를 제외한 용도 ※ 해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정하여 산업지원시설 설치가능 함	좌동
		산업 부지	B6-2 (자동차 관련시설 (정비공장)용지) ● 자동차 관련시설(정비공장)을 제외한 용도 ※ 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제2종 근린생활시설 중 자동차 영업소, 제2종 근린생활시설 중 수리점, 제2종근린생활시설 중 사무소, 창고시설은 자동차 관련시설(정비공장)의 운영에 필요한 시설에 한해 설치가능한 용도로 인정(해당 건축물의 바닥 면적 합계의 100분의 30이하에 한정하여 설치가능 함)	좌동
		공동 주택 부지	B6-3 (공동주택용지) ● 공동주택 및 부대복리시설(주택법 제2조)을 제외한 용도 ※ 산업부지 개발이 우선하거나 병행되어야함	좌동
	권장 용도	산업 부지	B6-1 (지식산업센터용지) ● 제2종 근린생활시설 중 공연장 ● 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	좌동

다. 건축물의 밀도에 관한 결정(변경) 조서

1) 건폐율·용적률 결정(변경) 조서

구분			계획내용		세부개발계획
건축물 밀도	건폐율			• 60% 이하	좌동
	용적률	산업 부지	B6-1 (지식산업센터용지)	• 기준 : 300% / 허용 : 400% / 상한 : 600% • 상한 : 허용×(1+1.3×가중치× α 토지+0.7× α 건축물)	좌동
			B6-2 (자동차 관련시설 (정비공장)용지)	• 기준 : 300%	좌동
			B6-4 (공공시설용지)	• 기준 : 300% / 허용 : 400%	좌동
		공동 주택 부지	B6-3 (공동주택용지)	• 기준 : 210% / 허용 : 230(280)% /상한 : 250(300)% • 상한 : 허용+(기준×1.3×가중치× α 토지+0.7× α 건축물) ※ ()은 공공임대주택(국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택) 건립시주)	좌동

주) () 는 서울특별시 도시계획조례 제55조제4항3호 및 관련 지침에 따름

* 가중치 : 공공시설 제공 부지 용적률 / 사업부지 용적률

* α 토지 : 공공시설 제공 토지면적 / 공공시설(토지) 제공 후 대지면적

* α 건축물 : 공공시설 제공 건축물 환산부지면적 / 공공시설(토지) 제공 후 대지면적

라. 건축물의 높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 높이 결정(변경) 조서

구분		계획내용			세부개발계획
건축물 높이	최고 높이	공동주택부지	B6-3 (공동주택용지)	• 80m 이하	좌동
		산업부지	B6-1 (지식산업센터용지)	• 70m 이하	좌동
			B6-2 (자동차 관련시설(정비공장)용지)	• 50m 이하	좌동
			B6-4 (공공시설용지)	• 50m 이하	좌동

마. 건축물의 배치에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 배치 결정(변경) 조서

구분	계획내용	세부개발계획
건축한계선	• 홈플러스부지 도로변 3m 이상 • 기타 도로변 5m 이상 • 건영아파트변 9m 이상	좌동

바. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지 내 공지 결정(변경) 조서

구분			계획내용	세부개발계획	비고
기타	대지내 공지	전면 공지	보도형 • 건축한계선내 전면공지(보도형) 위치지정 차도형 • 차량 완화차로 부분 전면공지(차도형) 지정주)	• 중로 1-383호선 : 5m • 중로 2-318호선 : 5m • 소로 2-11호선 : 3~7m • 소로 2-11호선변 차량 완화차로 부분(폭원 2m)	결정도 참조
		공개공지	• 커뮤니티가로변에 공개공지 위치지정 (2개소) (※ 위치변경)	• 공동주택용지 북서측·남서측 각각부 도로변	

주) 전면공지(차도형)은 조성후 지상권(금천구) 설정

2) 차량출입불허구간 결정(변경) 조서

구분	계획내용	세부개발계획
차량출입불허구간	• 폭 20m이상 도로변 교차로에서 50m 구간 차량출입금지 구간 지정	좌동

사. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구분	계획내용	세부개발계획		비고	
면적	-	27,375.0㎡		-	
토지이용	● 준공업지역 종합관리계획에 의한 산업부지 및 공동주택부지 조성 ※ 산업부지 내 자동차 관련시설, 공공시설(문화시설, 사회복지시설) 계획	구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
		구역면적	27,375.0	100.0	
		기반시설	4,327.6	15.8	
		획지소계	23,047.4	84.2	
		공동주택	11,523.7	42.1	획지면적
		산업부지	11,523.7	42.1	
용도지역	● 준공업지역	좌동		-	

구분		계획내용		세부개발계획	비고	
정비유형		● 산업재생형		좌동	-	
공공 시설	도로	● 도로 확폭 1개소 ① 중로 1-383 : 폭원 12 → 20m ● 도로 신설 1개소 ① 소로 2-11 : 중로 1-383과 중로 2-318을 연결(구역내 폭원 6~8m) ※ 중로 3-375 → 소로 2-11 (폭원 12m → 8~10m 축소)		좌동	계획 27.41% ※도로:4,327.6㎡ (15.81%)	
	기타	● 문화시설, 사회복지시설 신설 1개소 ① 토지 : 1,063.9㎡ (중복결정) ② 건축물 : 2,111.9㎡ (토지환산면적) 주4)		좌동	※기타 (11.60%) ① 토지:1,063.9㎡ (3.89%) ②건축물:2,111.9㎡ (7.71%)	
건축물 용도	불허용도	산업 부지	B6-1 (지식산업센터용 지)	● 산업시설(도시계획조례 별표2. 3호)를 제외한 용도 ※ 해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정하여 산업지원시설 설치가능 함	좌동	-
			B6-2 (자동차 관련시설 (정비공장)용지)	● 자동차 관련시설(정비공장)을 제외한 용도 ※ 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제2종 근린생활시설 중 자동차 영업소, 제2종근린생활시설 중 수리점, 제2종 근린생활시 설 중 사무소, 창고시설은 자동차 관련시설 (정비공장)의 운영에 필요한 시설에 한해 설치가능한 용도로 인정(해당 건축물의 바닥 면적 합계의 100분의 30이하에 한정하여 설치가능 함)	좌동	-
		공동 주택 부지	B6-3 (공동주택용지)	● 공동주택 및 부대복리시설(주택법 제2조)을 제외한 용도 ※ 산업부지 개발이 우선하거나 병행되어야함	좌동	-
건축물 용도	관장용도	산업 부지	B6-1 (지식산업센터용 지)	● 제2종 근린생활시설 중 공연장 ● 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	좌동	-
건축물 밀도	건폐율	● 60%이하		좌동	-	
	용적률	산업 부지	B6-1 (지식산업센터용 지)	● 기준 : 300% / 허용 : 400% / 상한 : 600% ● 상한=허용×(1+1.3×가중치×α 토지+0.7×α 건축물)	좌동	-
			B6-2 (자동차 관련시설 (정비공장)용지)	● 기준 : 300%	좌동	-
			B6-4 (공공시설용지)	● 기준 : 300% / 허용 : 400%	좌동	-
		공동 주택 부지	B6-3 (공동주택용지)	● 기준 : 210% / 허용 : 230(280)% / 상한 : 250(300)% ● 상한=허용+(기준×1.3×가중치×α 토지+0.7×α 건축물) ※ ()안은 공공임대주택(국민임대주택, 행복주택, 장기전세 주택) 건립시 주3)	좌동	-
	최고높이	산업 부지	B6-1 (지식산업센터용 지)	● 70m 이하	좌동	-
			B6-2 (자동차 관련시설 (정비공장)용지)	● 50m 이하	좌동	-
			B6-4 (공공시설용지)	● 50m 이하	좌동	-
		공동 주택 부지	B6-3 (공동주택용지)	● 80m 이하	좌동	-

구분		계획내용		세부개발계획	비고
건축물 배치	건축한계선		• 홈플러스부지 도로변 3m 이상 • 기타 도로변 5m 이상 • 건영아파트변 9m 이상	좌동	-
	기타 사항	대지 내 공지	전면 공지	• 보도형 • 건축한계선내 전면공지(보도형) 위치지정	결정도 참조
			차도형	• 차량 완화차로 부분 전면공지(차도형) 지정	
		공개공지		• 커뮤니티가로변에 공개공지 위치지정(2개소) (* 위치변경)	
	차량출입금지구간		• 폭원 20m이상 도로변 교차로에서 50m 구간 차량출입금지구간 지정	좌동	-

주1) 도로 및 공원 등 기반시설은 사업시행시 개발주체가 조성후 기부채납함을 원칙으로 함

주2) 기타 기반시설은 기부채납되는 시설에 한함. 단, 건축물 기부채납의 경우 토지로 환산한 면적을 적용

주3) 서울특별시 도시계획조례 제55조4항3호 및 관련 지침에 따름

주4) 기부채납에 대한 토지환산면적을 의미하며, 실제 기부채납에 대한 연면적은 사업시행시점에 토지가, 건축비, 관련지침 산정방법에 따라 산출함

주5) 공동주택 용적을 체계는 준공업지역 종합발전계획 및 준공업지역 지구단위계획 수립 기준 준용

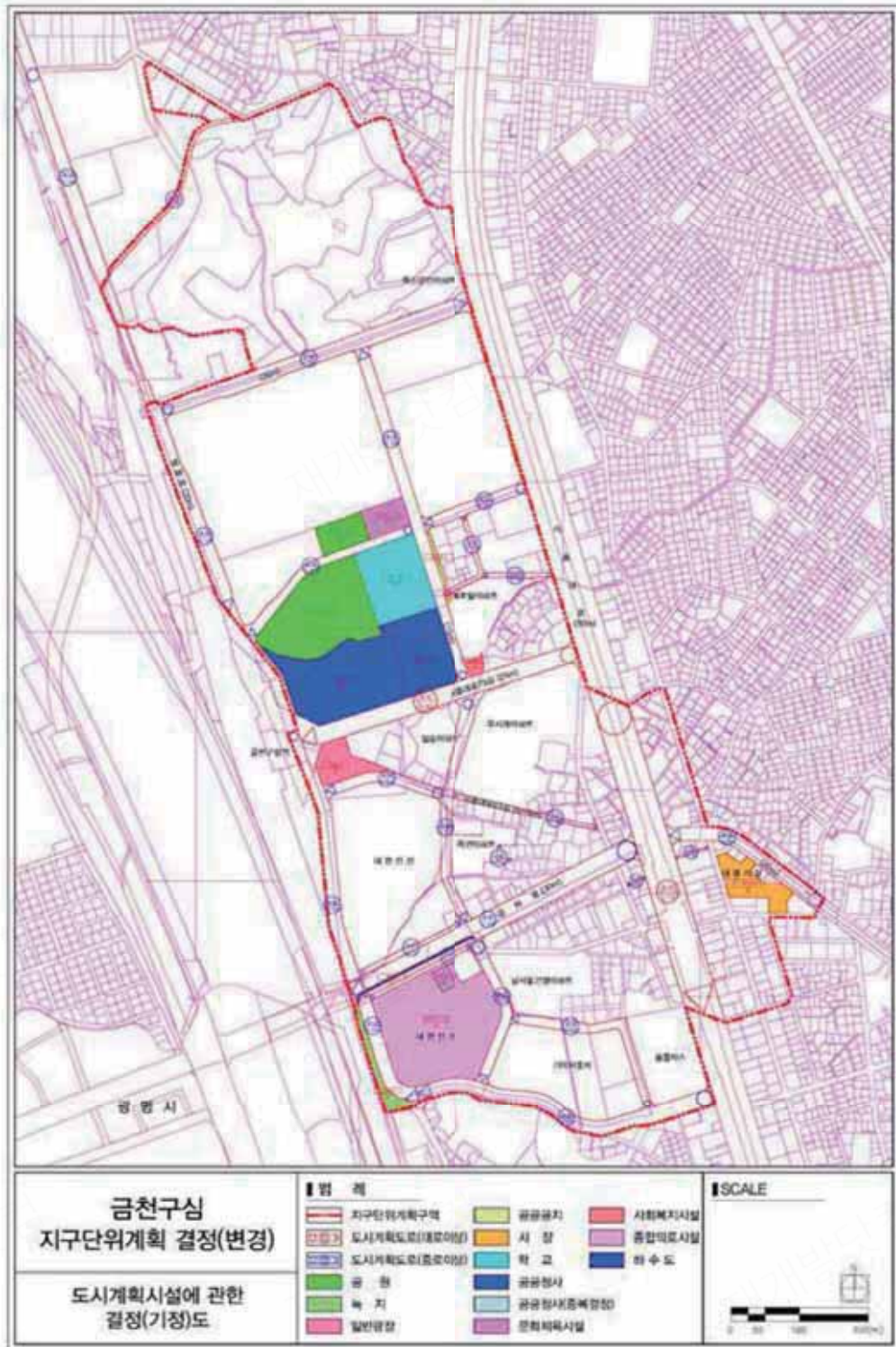
III. 관련도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

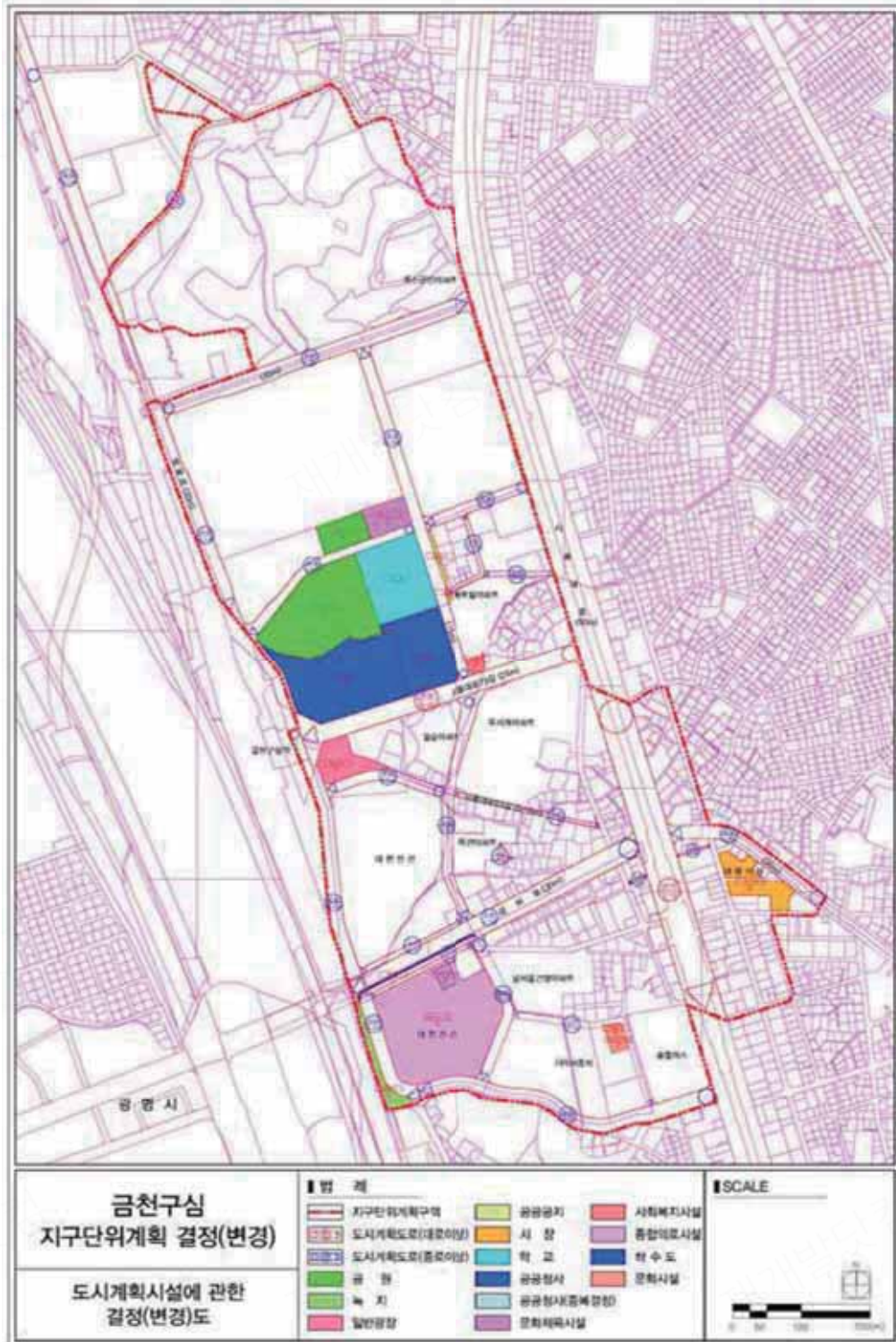
IV. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8385) 및 금천구 도시계획과(☎02-2627-2062)에 비치하고 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ ()



■ ()



■

()



- 157 -

■ ()



■ ()



