

◆ 서울특별시고시 제2023-556호

도시관리계획[금천구심 지구단위계획구역 및 계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-204호(2006.06.08.)로 결정되고, 서울특별시고시 제2015-52호(2015.02.26.)로 결정(변경)된 「금천구심 지구단위계획구역」에 대하여 2023년 제14차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2023.09.13.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(금천구심 지구단위계획구역 및 계획)을 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 14일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 신안산선 개통 예정 등 주변지역의 여건변화에 대응하여 지구중심기능을 강화하고, 효율적인 토지이용 및 계획의 실현성 제고를 위한 도시관리계획(지구단위계획)을 재정비하고자 함

II. 도시관리계획 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	금천구심 지구단위계획구역	시흥동 994번지 일대	747,097.5	증) 50,502.5	797,600	

※ 구역 통합 : 서고 제2006-204호('06.6.8)

- 시흥지구중심(서고 제1998-79호, '98.3.20), 시흥역주변(서고 제2003-395호, '03.12.10), 군부대주변(서고 제2004-286호, '04.9.15)

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	변경내용	결정(변경)사유
변경	금천구심 지구단위계획구역	●구역면적 : 797,600㎡ (증) 50,502.5㎡	●시흥지구중심 관리방안 마련과 신안산선 시흥사거리역 개통 예정에 따른 역세권의 계획적 관리 도모

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역·지구 결정조서 (변경없음)

1) 용도지역 결정조서

■ 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		797,600.0	-	797,600.0	100.0	-
주거지역	소 계	330,779.8	-	330,779.8	41.5	-
	일반 주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	6,780.0	0.9	-
		제2종일반주거지역	-	12,535.3	1.6	-
		제3종일반주거지역	-	189,277.2	23.7	-
	준주거지역	122,187.3	-	122,187.3	15.3	-
상업지역	일반상업지역	68,915.0	-	68,915.0	8.6	-
공업지역	준공업지역	397,905.2	-	397,905.2	49.9	-

※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 변경사항

: 시흥동 103-3번지 일원 역세권 청년주택 건립에 따른 용도지역 변경(준주거지역→일반상업지역, 서고 제2022-440호(22.11.3))

2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

※ 중심지미관지구(시흥대로) 폐지 : 서고 제2019-129호('19.4.18)

※ 고도지구(김포공항주변) 폐지 : 서고 제2019-133호('19.4.25)

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

1) 교통시설

■ 도로

○ 도로 총괄표(변경)

구분	류별	합 계			1류			2류			3류		
		노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
기정	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)
변경	합계	26	19,862 (7,352)	574,721 (150,367)	6	10,215 (2,595)	410,800 (82,100)	6	6,385 (1,545)	119,808 (23,008)	14	3,262 (3,212)	45,003 (44,401)
	광로	1	6,800 (850)	340,000 (42,500)	1	6,800 (850)	340,000 (42,500)	-	-	-	-	-	-
	대로	1	500 (450)	12,500 (11,250)	-	-	-	-	-	-	1	500 (450)	12,500 (11,250)
	중로	12	10,957 (4,447)	211,185 (85,581)	4	3,415 (1,745)	70,800 (39,600)	4	5,985 (1,145)	116,025 (19,225)	4	1,557 (1,557)	25,250 (25,898)
	소로	12	1,605 (1,605)	11,036 (11,036)	-	-	-	2	400 (400)	3,783 (3,783)	10	1,205 (1,205)	7,253 (7,253)

※ ()안은 지구단위계획 구역 내 면적 및 연장임

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	1	15	50	주간선	6,800 (850)	대림동 삼거리 (시흥동 1000-35)	시흥동 시계 (시흥동 1000-91)	일반 도로	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)	일반 도로	건고 제198호 (‘71.4.7)	시흥대로73길
기정	중로	1	110	20~30 (30)	보조 간선	500 (470)	시흥동 광1-15	안양천 시계 (시흥동 996)	일반 도로	건고 제198호 (‘71.4.7)	금하로
기정	중로	1	381	20	보조 간선	1,960 (320)	시흥동 266-2886 (시흥동 885-6)	시흥동 883	일반 도로	서고 제1997-62호 (‘97.3.7)	금하로
기정	중로	1	382	20	보조 간선	485	독산동 1152-4	독산동 1080-6	일반 도로	서고 제1999-75호 (‘99.3.20)	금천구고시 제2019-106호 (12.12)

구분	규모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	383	20	보조 간선	470	시흥동 991	시흥동 557-4	일반 도로	금천구고시 제1998-3호 (‘98.1.9)	-
기정	중로	2	114	15~29	집산	1,900 (410)	가산동 239-17 (독산동 1081-7)	금천구청역 (독산동 1152-5)	일반 도로	서고 제387호 (‘78.8.3)	벚꽃로 금천구고시 제2022-117호 (10.20)
기정	중로	2	317	15	집산	340	시흥동 113-46	시흥동 998-2	일반 도로	서고 제2006-204호 (‘06.06.08)	-
기정	중로	2	318	15	집산	220	시흥동 995-29	시흥동 996-3	일반 도로	서고 제2006-204호 (‘06.06.08)	-
기정	중로	2	319	15	집산	175	시흥동 113-100	시흥동 113-119	일반 도로	서고 제2006-204호 (‘06.06.08)	-
기정	중로	3	320	15~18	집산	505	대3-82	중1-382	일반 도로	서고 제2013-271호 (‘13.8.22)	-
기정	중로	3	376	15.5	집산	164	광1-15	중2-320	일반 도로	서고 제2013-271호 (‘13.8.22)	-
기정	중로	3	377	12~15	집산	289	중2-320	중2-114	일반 도로	서고 제2013-271호 (‘13.8.22)	보행자 우선도로
변경	중로	3	377	12~15	집산	289	중2-320	중2-114	일반 도로	서고 제2013-271호 (‘13.8.22)	-
기정	중로	3	379	12~20 (20)	집산	599	시흥동 113-119	시흥동 555-33	일반 도로	서고 제2020-458호 (‘20.11.12)	벚꽃로 금천구고시 제2020-458호 (11.12)
기정	소로	2	10	8	국지	110	시흥동 108-8	시흥동 113-25	일반 도로	금천구고시 제2000-36호 (‘00.10.11)	-
기정	소로	2	11	8~10	국지	290	시흥동 992-45	시흥동 992-2	일반 도로	서고 제2006-204호 (‘06.06.08)	금천구고시 제2022-66호 (2.17)
기정	소로	3	109	6~8	국지	220	시흥동 114-5	시흥동 123-2	일반 도로	금천구 고시제2000-4호 (‘00.2.19)	시흥대로 63길
기정	소로	3	11	6~9	국지	165	시흥동 113-125	시흥동 997-1	일반 도로	서고 제2006-204호 (‘06.06.08)	금천구고시 제2020-458호 (11.12)
기정	소로	3	12	6	국지	165	시흥동 996	시흥동 996-1	일반 도로	서고 제2006-204호 (‘06.06.08)	-
기정	소로	3	2	4	국지	36	시흥동 119-16	시흥동 120-12	일반 도로	서고 제1991-248호 (‘91.8.9)	-
기정	소로	3	13	4	특수	29	시흥동 994-3	시흥동 994-2	보행자 전용 도로	서고 제2006-204호 (‘06.6.8)	-
변경	소로	3	13	4	국지	29	시흥동 994-3	시흥동 994-2	일반 도로	서고 제2006-204호 (‘06.6.8)	-
기정	소로	3	14	3	특수	50	시흥동 883-3	시흥동 883	보행자 전용 도로	서고 제2006-204호 (‘06.6.8)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	소로	3	15	3	특수	55	시흥동 882-56	시흥동 882-54	보행자 전용 도로	-	-
기정	소로	3	16	6	국지	311	독산동 1082-9	독산동 1082-11	일반 도로	서공고 제1980-310호 (‘80.10.13)	시흥 토지구획 정리사업
기정	소로	3	110	6	국지	154	중2-320	시흥동 113-133	일반 도로	서고 제2013-271호 (‘13.8.22)	시흥대로77길
기정	소로	3	-	6	국지	20	시흥동 886-10	시흥동 886	일반 도로	금천구고시 제2003-27호 (‘03.9.5)	-
변경	소로	3	17	6	국지	20	시흥동 886-10	시흥동 886	일반 도로	금천구고시 제2003-27호 (‘03.9.5)	노선번호 부여

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-377	중로3-377	●보행자우선도로 → 일반도로	●보차가 분리된 기초성 도로로 일반도로로 관리
소로3-13	소로3-13	●도로 기능 및 사용형태 변경 - 특수도로(보행자전용도로) → 국지도로(일반도로)	●원활한 차량진출입 및 맹지발생 방지를 위하여 도로기능 및 사용형태 변경
-	소로3-15	●보행자전용도로 신설 - 폭원 : 3m, 연장 : 55m	●금천구심 지구단위계획 재정비시(2015) 기 계획한 보행자전용도로에 대하여 조서 반영 (재정비시(2015) 기타사항에 관한 결정조서(차량통행 및 주차계획)에 기 반영된 사항) - 보행의 원활한 흐름을 위해 보행자전용도로 신설
-	소로3-17	●노선번호 부여 - 소로 3-17	●기 결정된 도시계획도로에 대하여 노선번호 부여

■ 주차장 : 변경없음

○ 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	금천구 시흥본동 886-14 외 2필지	891.4	-	891.4	금천구고시 제1997-12호 (‘97.4.10.)	공영 노외주차장 (금회 구역 편입)

■ 철도 : 변경없음

○ 철도 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	1	철도	일반 철도	시흥동 765-5철	여의도동 3-2도	석수역 시흥사거리역 독산역 구로디지털단지역 대림삼거리역 신풍역 도림사거리역 영등포역 여의도역	12,085 (852)	234,316.6 (20,283)	국토부고시 제2019-446호 (‘19.8.27.)	
기정	2-가	철도	일반 철도 (시흥사거 리역)	시흥동 1000-91도	시흥동 1000-71도	-	133	8,967.0	국토부고시 제2019-446호 (‘19.8.27.)	본선과 중복결정
기정	가	철도	일반 철도	시흥동 1000-70도	시흥동 784-7천	-	681	1,080.5	국토부고시 제2021-958호 (‘21.7.19.)	하수관로

※ 연장 및 면적의 ()는 금천구심 지구단위계획구역 내 수치

2) 공간시설

■ 공원 : 변경없음

○ 공원 결정조서

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	서고 제2013-271호 (‘13.8.22)	
기정	②	공원	소공원	독산동 1149	3,057.7	-	3,057.7	서고 제2013-271호 (‘13.8.22)	-

※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경) 사항

① 공원 종류(근린→문화) 변경(서고 제2018-125호(4.26))

② 군부대부지 특별계획구역 측량결과 반영(금천구고시 제2019-106호(12.12))

■ 광장, 녹지 : 변경없음

○ 광장, 녹지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	광장	일반광장	시흥동 113-108 일대	3,606.1	-	3,606.1	서고 제2006-204호 (‘06.6.8)	
기정	①	녹지	완충녹지	시흥동 1000-88 일대	1,960.3	-	1,960.3	서고 제2006-204호 (‘06.6.8)	철도와 중복

※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경) 사항
: 대한전선부지 특별계획구역 측량결과(광장, 녹지) 반영(금천구고시 제2020-458호(11.12))

■ 공공공지 : 변경없음

○ 공공공지 결정조서

구분	도면표시번호	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)	

※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경) 사항
: 군부대부지 특별계획구역 위치(지번) 변경 및 측량결과 반영(①,②)(금천구고시 제2019-106호(12.12))

3) 유통 및 공급시설

■ 시장

○ 시장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			결정일	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)	대명시장
변경	①	시장	대규모 점포	시흥동 884-4 일대	4,055.0	-	4,055.0	서고 제1987-937호 (‘87.12.28)	대명시장 - 건폐율 : 60%이하 - 용적률(기준/허용) : 300%/630% - 높이 : 60m이하

○ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	시장	•건폐율 60%이하 •용적률 : 300%/630% 이하 •높이 : 60m 이하	•도시계획시설(시장) 내 건축물의 규모(범위) 설정 - 인근 일반상업지역 밀도기준 고려

4) 공공·문화체육시설

■ 학교

○ 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	초등학교	독산동 1153	10,233.3	-	10,233.3	서고 제2013-271호 (‘13.8.22)	
변경	①	학교	초등학교	독산동 1153	10,233.3	-	10,233.3	서고 제2013-271호 (‘13.8.22)	- 건폐율 : 40%이하 - 용적률 : 150%이하 - 높이 : 5층이하

※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경) 사항
 : 군부대부지 특별계획구역 위치(지번) 변경 및 측량결과 반영(금천구고시 제2019-106호(12.12))

○ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	학교	•건폐율 40%이하 •용적률 : 150% 이하 •높이 : 5층 이하	•도시계획시설(학교) 내 건축물의 규모(범위) 설정

■ 공공청사

○ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	구분	면 적(㎡)			최초결정일	비고
						기정	변경	변경후		
변경	①	공공 청사	구청사	시흥동 113-79일대	면적 (㎡)	16,604	증)560.5	17,164.5	서고 제2004-101호 (‘04.4.10)	- 건폐율 : 40% - 용적률 : 250% - 높이 : 15층이하
기정	②	공공 청사	-	시흥동 1030일대	면적 (㎡)	9,172.6	-	9,172.6	서고 제2013-271호 (‘13.8.22)	
변경	②	공공 청사	-	시흥동 1030일대	면적 (㎡)	9,172.6	-	9,172.6	서고 제2013-271호 (‘13.8.22)	- 건폐율 : 40% - 용적률 : 150% - 높이 : 40m이하
기정	③	공공 청사 주1)	보건 관련 용도	시흥동 996일대	연면적 (㎡)	2,299.3	-	2,299.3	서고 제2020-458호 (‘20.11.12)	종합의료시설내 중복결정 - 높이 : 지상1~3층 지하3층
기정	④	공공 청사	동청사	시흥본동 886-6번지 외 2필지	면적 (㎡)	742.1	-	742.1	금천구고시 제2004-42호 (‘04.9.15)	- 건폐율 50% - 용적률 200% - 높이 : 25m이하

주1) 공공청사 ③ : 공공청사는 금천구로 귀속되며, 금천구청장이 운영 및 관리함

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

※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경) 사항

② 공공청사 : 군부대부지 특별계획구역 위치(지번) 변경 및 측량결과 반영(금천구고시 제2019-106호(12.12))

③ 공공청사 : 대한전선부지 특별계획구역 세부개발계획 반영(금천구고시 제2020-458호(11.12))

④ 공공청사 : 금회 금천구심 지구단위계획구역 편입

○ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	●면적 : 16,604㎡→17,164.5㎡ (증 560.5㎡)	●2008 측량결과 반영 및 2015 오기정정 (금천구고시 제2008-29호(2008.12.18.))
②	공공청사	●건폐율 60%이하 ●용적률 : 150% 이하 ●높이 : 40m 이하	●도시계획시설(공공청사) 내 건축물의 규모(범위) 설정

■ 문화체육시설

○ 문화체육시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	문화체육 시설	-	독산동 1148	2,627.0	-	2,627.0	서고 제2013-271호 (‘13.8.22)	
변경	①	문화체육 시설	-	독산동 1148	2,627.0	-	2,627.0	서고 제2013-271호 (‘13.8.22)	- 건폐율 : 60% - 용적률 : 400% - 높이 : 30m이하
기정	②	문화시설 주)	도서관	시흥동 992-28	1,063.9	-	1,063.9	서고 제2022-66호 (‘22.2.17)	- 건폐율 : 60% - 용적률 : 400% - 높이 : 50m이하

주) 1. 문화문화시설(도서관)과 사회복지시설(키움센터) 복합건축물로 조성함

2. 문화시설은 금천구로 귀속되며, 금천구청장이 운영 및 관리함

※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경) 사항

① 문화체육시설 : 군부대부지 특별계획구역 위치(지번) 변경 및 측량결과 반영(금천구고시 제2019-106호(12.12))

② 문화시설(도서관) : 기아자동차부지 특별계획구역 세부개발계획 반영(서고 제2022-66호(2.17))

○ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화체육시설	•건폐율 60%이하 •용적률 : 400% 이하 •높이 : 30m 이하	•도시계획시설(문화체육시설) 내 건축물의 규모(범위) 설정

■ 사회복지시설

○ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	-	시흥동 113-142일대	615.0	-	615.0	서고 제2013-271호 (‘13.8.22)	
변경	①	사회복지시설	-	시흥동 113-142일대	615.0	-	615.0	서고 제2013-271호 (‘13.8.22)	- 건폐율 : 60% - 용적률 : 400% - 높이 : 30m이하
기정	②	사회복지시설 주)	다함께 돌봄센터 (키움센터)	시흥동 992-28	1,063.9		1,063.9	서고 제2022-66호 (‘22.2.17)	- 건폐율 : 60% - 용적률 : 400% - 높이 : 50m이하

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

※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경) 사항

① 사회복지시설 : 군부대부지 특별계획구역 위치(지번) 변경 및 측량결과 반영(금천구고시 제2019-106호(12.12))

② 사회복지시설(다함께돌봄센터) : 기아자동차부지 특별계획구역 세부개발계획 반영(서고 제2022-66호(2.17))

○ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
①	사회복지시설	•건폐율 60%이하 •용적률 : 400% 이하 •높이 : 30m 이하	•도시계획시설(사회복지시설) 내 건축물의 규모(범위) 설정

5) 환경기초시설

■ 하수도

○ 하수도 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	간선하수도	시흥동 992~ 시흥동 996	828.0	-	828.0	서고 제2003-443호 (‘04.1.5)	금천로와 중복결정

6) 보건위생시설

■ 종합의료시설

○ 종합의료시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	A	종합의료시설	시흥동 996일대	24,720.6	-	24,720.6	서고 제2020-458호 (‘20.11.12)	공공청사 중복결정 - 건폐율 : 60% - 용적률 : 500% - 높이 : 120m이하

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

1) 가구 결정(변경) 조서

○ 가구 결정(변경) 조서

구분	가구번호		비고
	기정	변경	
가구	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4 D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, E1, E2, E4	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5 D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, E1, E2, E4 F1, F2, F3, F4, F5	

※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경) 사항

- 롯데대림남부지 특별계획구역(가구번호 E3) 지구단위계획구역에서 제척 (국토교통부고시 제2016-642호(9.30))

○ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	●가구번호 신설 - C5 - F1, F2, F3, F4, F5	●C5 : 대명시장 일대 가구번호 부여 ●F1~5 : 신규 편입지역 가구번호 부여	

2) 획지 결정(변경)조서

가) 단위대지의 최대개발규모 결정(변경)조서

구분	적용지역	계획내용	비고
기정	일반상업지역	최대개발규모 3,000㎡ 이하	●간선변 일반상업지역
	기타 지역	최대개발규모 2,000㎡	●이면부 일반상업지역 ●기타 지역
변경	일반상업지역 간선블록	최대개발규모 3,000㎡	●시흥대로 및 금하로변
	기타 지역	최대개발규모 2,000㎡	

※ 최대개발규모 미 적용지역

- 특별계획구역, 도시계획시설 부지

- 기 대지규모가 최대개발규모를 초과한 경우와 공동개발(지정/권장) 계획으로 최대개발규모를 초과한 경우

○ 단위대지의 최대개발규모 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	•최대개발규모 적용지역 추가 지정 - 신규편입지역 : 가구번호 F1~F5 - 대명시장 일대 : 가구번호 C5 - 기타지역 : 가구번호 A1, E1, E2, A7	•신규 편입지역 및 대명시장 일대 : 최대개발규모 기준 적용 •기타지역 : 결정도 상 누락 부분 조서 정비	

나) 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

구분	가구 번호	획지 번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A4	1	109-1대, 110-4대, 743-6도	25,313.0	획지선 지정	무지개아파트부지 특별계획구역
			105-1대	1,758.0		
변경	A4	1	109-1대, 110-4대, 743-6도, 105-1대	26,922.0	획지선 지정	서고 제2017-42호(2.16)
기정	A7	1	113-103임, 104전, 108전, 111도, 112대, 150전	2,625.0	획지선 지정	113-112 특별계획구역 서고 제2015-172호(6.18)
		2	113-103임, 114대, 115대	1,737.0	-	개별필지관리
변경	A7	1	1031대	2,616.9	획지선 지정	시흥동 1031 특별계획구역
기정	A8	1	118-5대, 997대, 997-1대, 113-123, 124대, 113-119, 121대	36,608.1	획지선 지정	부영부지 특별계획구역 서고 제2020-458호(11.12)
기정	B4	1	992-47대	11,571.0	획지선 지정	홈플러스부지
변경	B4	1	992-47대	11,520.0	획지선 지정	특별계획구역(오기정정)
기정	B4	2	992-2대, 996-2, 4구	10,642.0	획지선 지정	건영아파트부지 특별계획구역
기정	B5	1	996장	24,720.6	획지선 지정	부영부지 특별계획구역 도시계획시설(종합의료시설) 입지에 따른 획지분할 B5-1(종합병원), B5-2 서고 제2020-458호(11.12)
		2	996장, 996-1구	1,414.0	획지선 지정	
기정	B6	1	992-28장, 992-44장	2,124.8	획지선 지정	기아자동차 특별계획구역 서고 제2022-66호(2.17)
		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	
기정	D1	1	1156대	12,066.3	획지선 지정	군부대부지 특별계획구역 서고 제2019-106호(12.12)
		2	1155대	29,932.1	획지선 지정	
기정	D2	1	1147대	64,312.0	획지선 지정	
		2	1150대	10,355.0	획지선 지정	
		3	1148대	2,627.0	획지선 지정	
기정	D3	1	독산동1153학, 시흥동1029학	10,233.3	획지선 지정	
		2	시흥동1030대, 독산동1154대	9,172.6	획지선 지정	

구분	가구 번호	획지 번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	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

※ 비고의 고시번호는 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경)된 사항임

○ 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	●A4-1 : 면적 정정	●무지개아파트 일대 주택재건축 정비사업 획지면적 반영 (서고 제2017-42호(2.16))	
	●A7-1 : 지번, 면적 정정 ●A7-2 : 획지번호 및 조서 삭제	●113-112번지 일대 개발사업 원료로 지번 및 면적 변경 ●113-112번지 일대 특별계획구역 세부개발계획시 획지계획에서 공동개발계획 결정으 로 획지계획에서 삭제 (서고 제2015-172호(6.18))	
	●B4-1 : 면적 정정	●특별계획구역 내 도로부분 획지면적에서 제외	

다) 획지간 공동개발에 관한 결정조서

: 해당사항 없음 (※ 지구단위계획 재정비시 계획 폐지(서고 제2015-52호(2.26)))

라) 필지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

가구 번호	위치	면적(㎡)	계획내용		비고
			기정	변경	
A1	113-21, 22대	1,519.4	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유, 기 공동개발
A2	108-54, 55대, 70도	337.0	공동개발 지정	-	동일소유, 기 공동개발 (108-8, 55 합필에 따른 면적 변경)
	108-8, 54대, 70도	480.0	-	공동개발 지정	
	108-23, 26, 27대	856.0	공동개발 지정	공동개발 지정	
	108-16, 17대	274.0	공동개발 권장	공동개발 권장	-
	108-21, 22대	387.0	공동개발 권장	공동개발 권장	-
	108-29, 30대	367.0	공동개발 권장	공동개발 권장	-
	108-31, 32, 47대	618.0	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유, 기 공동개발
	108-34, 37, 51대	523.0	108-37, 51 공동개발 지정 108-34 공동개발 권장	① 108-37, 51 공동개발 지정 ①, 108-34 공동개발 권장	108-34 맹지 108-51 과소필지, 맹지
	108-39, 40대	547.0	공동개발 지정	공동개발 지정	기 공동개발

가구 번호	위치	면적(㎡)	계획내용		비고
			기정	변경	
	108-42, 50, 83, 85대	425.0	공동개발 지정	-	108-42로 합필
	108-43, 53대	426.0	공동개발 지정	공동개발 지정	기 공동개발
	1015대, 113-23대	8,161.7	공동개발 지정	공동개발 지정	113-23 과소필지
A3	999-50,14,15대	729.1	공동개발 지정	-	동일소유
	999-20,21대	131.2	공동개발 권장	-	
	999-13,14,15,16,20,21대	1,322.1	-	공동개발 지정	
	999-29,31,51대	439.4	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유, 기 공동개발
	999-40,41,42대,52도	425.4	공동개발 지정	공동개발 지정	999-40 과소필지
	999-34,35,36대	361.0	공동개발 권장	-	① 동일소유
	999-32,34,35대	486.2	-	공동개발 지정	
	999-45,47,48,49대	623.5	①999-48,49 공동개발 지정 ②999-45,47 공동개발 권장 ①,② 공동개발 권장	공동개발 지정	① 동일소유 시흥사거리 결정부 계획적 공동개발 유도
A4	103-3대, 112-1대, 112-3장, 743-8대, 743-27대	1,185.0	공동개발 지정 (743-8도 내 필지분할가능선)	공동개발 지정	동일소유 (청년주택)
	103-5,6대, 743-10,11,26도	222.9	①103-5,743-10 공동개발 지정 ②103-6,743-11,26 공동개발 지정 ①,② 공동개발 권장	-	② 합병완료 (743-10 필지분할 후 103-6과 공동개발 완료)
	103-5대, 743-10대	97.0	-	공동개발 지정	동일소유
	115-5, 6대	267.0	공동개발 지정	공동개발 지정	115-6 맹지
	115-7, 8, 9, 10대, 121-6대 743-12, 13도	693.0	1) ①743-12,13,121-6, 115,7 공동개발지정 ②115-8대 ①,② 공동개발 권장 2) 115-9,10 공동개발 지정 1),2) 공동개발 권장	① 743-12,13,121-6, 115-7,8 공동개발지정 (743-13 필지분할가능선) ② 115-9,10 공동개발 지정 ①,② 공동개발 권장	115-8 과소필지 121-6 과소필지 계획적 공동개발

가구 번호	위치	면적(㎡)	계획내용		비고
			기정	변경	
A5	114-6, 117-6대	264.0	공동개발 권장	공동개발 권장	-
	117-8대, 118-90, 93대, 743-24대	1,333.0	공동개발 지정	공동개발 지정	117-8, 743-24 세장형, 118-93 과소필지
	119-1, 2대	262.0	공동개발 권장	공동개발 권장	-
	121-10,11대	839.0	-	공동개발 권장	121-11 출입구 세장형
	118-87, 120-6대	400.0	-	공동개발 지정	기 공동개발
	1009대, 1009-1,2,4,6,7대	4,894.4	공동개발 지정	공동개발 지정	세장형, 과소필지 (목련아파트)
A6	998대, 998-1,2,3대	2,361.0	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유, 기 공동개발
	998-8, 9대	289.8	공동개발 권장	-	-
	998-6, 8, 9대	565.4	-	공동개발 지정	기 공동개발
	998-10, 11대	461.5	공동개발 지정	공동개발 지정	기 공동개발
A7	①113-114, 115대	1,737.0	① 공동개발지정	-	동일소유 부정형필지 해소
	②113-103임		①,② 공동개발 권장	-	
	113-114,115대, 113-103임	1,755.0	-	공동개발 지정	동일소유
B1	994대, 994-1,2,3대	858.0	공동개발 권장	-	994-1,2 신축
	994대,994-3대	538.3	-	공동개발 지정	994 차량출입 불가 시흥사거리 결정부 계획적 공동개발 유도
	994-5,7,8대	547.6	공동개발 권장	①994-5,7 공동개발 지정 ② 994-8 ①,② 공동개발 권장	994-7 차량출입 불가
	994-9,10,11,12대	1,032.5	-	공동개발 지정	기 공동개발
B2	995-9,10대	314.9	공동개발 권장	공동개발 권장	-
	995-11,13대	1,593.9	공동개발 권장	공동개발 권장	-
	995-15, 16대	1,052.2	공동개발 권장	공동개발 권장	-
	995-18, 20, 21, 22대	1,051.2	① 995-18,20 공동개발 지정 ② 995-21,22 공동개발 지정	① 995-18,20 공동개발 지정 ② 995-21,22 공동개발 지정 ①,② 공동개발 권장	동일소유

가구 번호	위치	면적(㎡)	계획내용		비고
			기정	변경	
	995-61, 63대	1,279.4	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유
	995-33,34,36대	166.0	① 995-33,34 공동개발 지정 ② 995-36 ①,② 공동개발 권장	-	(995-34로 합필, 기계발)
	995-35,36,37대	194.9	① 995-35,36 공동개발 지정 ② 995-37 ①,② 공동개발 권장	공동개발 지정	동일소유
	995-37,38,39대	181.9	① 995-37,39 공동개발 지정 ② 995-38 ①,② 공동개발 권장	-	토지이용 합리화 (*995-38대 필지분할가능선)
	995-38,39,92대	181.9	-	① 995-92,39 공동개발 지정 ② 995-38 ①,② 공동개발 권장 (*995-38대 필지분할가능선)	토지이용 합리화 (995-38,92 과소필지) (992-37 기 지적분할)
	995-38,40,41,42대	296.4	① 995-38,40,41 공동개발 지정 ② 995-42 ①,② 공동개발 권장 (*995-38대,995-42 필지분할가능선)	① 995-38,40,41 공동개발 지정 ② 995-42 ①,② 공동개발 권장 (*995-38대,995-42대 필지분할가능선)	① 동일소유 토지이용 합리화 (995-42 과소필지)
	995-42,43대	106.7	공동개발 지정 (*995-42대 필지분할가능선)	공동개발 지정 (*995-42대 필지분할가능선)	토지이용 합리화 (995-42 과소필지)
B2	995-45,44,47대	233.0	① 995-45,47 공동개발 지정 ② 995-44 ①,② 공동개발 권장 (*995-47 필지분할가능선)	① 995-45,47 공동개발 지정 ② 995-44 ①,② 공동개발 권장 (*995-47대 필지분할가능선)	토지이용 합리화 (995-47 과소필지)
	995-47,48,51대	289.2	① 995-48,51 공동개발 지정 ② 995-47 ①,② 공동개발 권장 (*995-47,51 필지분할가능선)	① 995-48,51 공동개발 지정 ② 995-47 ①,② 공동개발 권장 (*995-47,51 필지분할가능선)	토지이용 합리화 (995-47,51 과소필지)

가구 번호	위치	면적(㎡)	계획내용		비고
			기정	변경	
	995-51,52,53대	157.9	① 995-52,53 공동개발 지정 ② 995-51 ①,② 공동개발 권장 (*995-51 필지분할가능선)	① 995-52,53 공동개발 지정 ② 995-51 ①,② 공동개발 권장 (*995-51대 필지분할가능선)	① 동일소유 토지이용 합리화 (995-51 과소필지)
	995-54,55,56대	278.2	공동개발 지정	공동개발 지정	기 공동개발
	995-57,58,59,60대	419.8	공동개발 지정	공동개발 지정	토지이용 합리화 (995-57,58,60 과소필지)
B3	993대, 993-1대	749.9	공동개발 권장	-	(철도시설 개발)
B4	992-6, 7대	484.0	공동개발 권장	공동개발 지정	기 공동개발
	992-55, 56대	383.2	공동개발 지정	공동개발 지정	기 공동개발
	992-61, 70대	302.1	공동개발 지정	공동개발 지정	기 공동개발
	992-12,13,14,31대	1,500.7	공동개발 지정	공동개발 지정	기 공동개발
	992-19,20,46대	2,249.8	공동개발 지정	공동개발 지정	기 공동개발
	992-25,37대	247.2	-	공동개발 지정	기 공동개발
	992-35,39대	285.2	-	공동개발 지정	기 공동개발
	992-34,43대	298.1	-	공동개발 지정	기 공동개발
	992-33,38,40대	374.1	-	공동개발 지정	기 공동개발
C1	882-3,4대	244.7	공동개발 권장	-	882-3으로 합병
	882-25,26,28,29대	729.6	① 882-25,29 공동개발 권장 ② 882-26,28 공동개발지정 ①,② 공동개발 권장	① 882-25,29 공동개발 권장 ② 882-26,28 공동개발지정 ①,② 공동개발 권장	동일소유
	882-49,50대, 882-51도	429.6	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유
	882-58,59,60대	206.2	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유
C2	883대, 883-1,2,3대	801.8	공동개발 권장	공동개발 지정	883, 883-1,2 차량출입 불가 시흥사거리 결절부 계획적 공동개발 유도
	883-10,11,12,13대	1,592.7	-	공동개발 지정	기 공동개발

가구 번호	위치	면적(㎡)	계획내용		비고
			기정	변경	
	883-15,18대	622.4	공동개발 권장	공동개발 권장	-
C3	889대, 889-1대	469.2	공동개발 권장	-	(철도시설 개발)
	889-3,5대	951.8	공동개발 지정	-	(철도시설 개발)
	889-19,20대	562.5	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유, 기 공동개발
C4	888-1,2,3,4대	665.5	① 888-1,2 공동개발 지정 ② 888-3,4 공동개발지정 ①,② 공동개발 권장	① 888-1,2 공동개발 지정 ② 888-3,4 공동개발지정 ①,② 공동개발 권장	동일소유
	888-11,20대	224.7	공동개발 권장	공동개발 지정	동일소유, 기 공동개발
C5	884, 884-1,2,3대	739.1	-	공동개발 지정	계획적 개발 유도
	884-8, 10, 11대	450.8	-	공동개발 지정	계획적 개발 유도
	885-9, 10, 11대	1,202.9	-	공동개발 지정	동일소유, 계획적 개발 유도
	884-4, 6, 7, 9, 12대	1,629.1	-	공동개발 지정	도시계획시설(시장) 내 개별 건축시
	885대, 885-2, 3, 12대	1,216.9	-	공동개발 지정	
	885-4, 5, 7, 8대	1,209.3	-	공동개발 지정	
D8	113-1, 2대	1,033.5	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유, 기 공동개발
	113-7, 9대	431.9	① 113-7, 9대 공동개발 지정	-	-
	113-139, 140대	221.3	② 113-139, 140대 공동개발 권장	-	-
	113-7, 140대	543.4	-	공동개발 지정	기 공동개발 (113-7, 9 합필)
	113-6, 12대	532.6	113-12*, 6 공동개발 지정 (*113-12는 소유자지분에 따라 필지분할 후 공동개발)	-	동일소유, 맹지형 필지 해소
	113-6, 214대	533.0	-	공동개발 지정	113-6 맹지형 필지 해소 (113-12 필지분할 완료)
	113-11, 194, 195, 196, 197대	322.8	공동개발 권장	-	113-12와 합필

가구 번호	위치	면적(㎡)	계획내용		비고
			기정	변경	
E1	1005-4,5대	981.6	공동개발 지정	공동개발 지정	기 공동개발
F1	1027-24, 33대	1,360.2	-	공동개발 지정	기 공동개발
	1027-37, 38대	583.1	-	공동개발 지정	동일소유, 기 공동개발
F2	870-31, 34대	768.5	-	공동개발 지정	동일소유, 기 공동개발
F3	890, 890-3대	571.1	-	공동개발 지정	기 공동개발
	890-2, 17대	851.7	-	공동개발 지정	기 공동개발
	890-4, 5, 6, 16대	1,646.5	-	공동개발 지정	동일소유, 기 공동개발
	890-13, 14대	672.5	-	공동개발 지정	동일소유, 기 공동개발
F4	886-6, 7대	814.0	-	공동개발 권장	886-7 과소필지 해소

○ 필지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	•공동개발 권장	•부정형필지, 소규모 필지, 차량진출입 등 고려한 계획적 공동개발 권장 •동일소유 필지는 공동개발 지정으로 전환	
	•공동개발 지정	•시흥사거리(일반상업지역) 결절부 규모 있는 개발 유도 : 공동개발 권장 → 지정 •대명시장 일대(일반상업지역) 특별계획구역 해제 후 관리방안 마련 : 공동개발 지정으로 규모있는 개발 유도 •동일소유 및 기 공동개발 사항 반영	
	•필지분할가능선 4개소 삭제 및 1개소 신규 지정	•기 분할필지(3개소) 및 신축예정(1개소) 삭제 •시흥동 115번지 일대 신설 : 토지 정형화	

나. 건축물에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

■ 기정

도면 표시번호	불허용도	비고
A	•단독주택 •공동주택 (주거면적비율이 용적률의 70% 미만인 주거복합건축물제외) •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •위험물저장 및 처리시설 •공장, 창고시설 •자동차관련시설 (주차장 제외)	•일반상업지역 •간선(폭25m이상)도로변 •시흥대로 63길변 (구. 발소길변)
A-1	•단독주택 •공동주택 (주거면적비율이 용적률의 70% 미만인 주거복합건축물제외/단, 공공임대주택은 80%미만인 경우 제외)) •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •위험물저장 및 처리시설 •공장, 창고시설 •자동차관련시설 (주차장 제외)	•시흥동 992-19 992-20, 992-46번지 •일반상업지역 ※서고 제2018-240호 (8.2)
C	•제2종근린생활시설 중 안마시술소 •공장, 창고시설 •자동차관련시설 (주차장 제외) •의료시설 중 정신병원 •위험물저장 및 처리시설	•기타 지역 ※준주거, 준공업, 제3종
C-1	•제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 •판매시설 중 도매시장 •숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설, 위락시설 •공장, 창고시설 •자동차 관련 시설(주차장 제외) •자원순환 관련 시설 •묘지 관련 시설 •그 밖에 유사한 시설로서 위원회의 심의결과를 고려하여 주거환경에 지장이 있다고 인정하는 시설 •문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 •의료시설 중 격리병원 •위험물 저장 및 처리 시설 •동물 및 식물관련 시설 •교정 및 군사 시설 •장례시설 •아영장 시설 •발전시설	•시흥동 103-3 일원 역세권 청년주택에 한함 •일반상업지역 ※서고 제2022-440호 (11.3)

도면 표시번호	불허용도	비고
D	•단독주택 •공동주택 (군부대부지 중 상업·업무복합용지(D1(가구단위), (D2-2))의 경우 지상층 연면적 중 주거면적 비율이 60%미만으로 계획시 공동주택 허용) ※군부대부지의 주거면적 비율 중 완화되는 비율(50%→60%,△10%)은 실무부서협의를 통하여 근로자, 젊은 이 등을 위한 기숙사, 장기전세주택 및 임대주택 등으로 계획 •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •공장, 창고시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •위험물저장 및 처리시설 •숙박시설(관광호텔 제외)	•군부대부지 - 시흥대로변 - 금천구청역부근 *준주거지역
E	•단독주택 •공동주택 (지상층 연면적 중 주거면적 비율이 60%미만으로 계획시 공동주택 허용) •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •창고시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •위험물저장 및 처리시설 •숙박시설(관광호텔 제외)	•필승아파트 부지 *준공업지역
F	•공동주택 및 부대복리시설을 제외한 용도 (대한전선부지, 기아자동차부지의 경우 공동주택부지 보다 산업부지 개발이 우선하거나 병행되어야함)	•군부대부지, 대한전선부지, 기아자 동차부지 (공동주택 용지)
G	•제2종근린생활시설 중 안마시술소 •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •창고시설 •위험물저장 및 처리시설 •자동차관련시설 (주차장 제외)	•베르빌아파트 북측 민간필지 * 준 공업지역
H	•단독주택 •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •위험물저장 및 처리시설 •공동주택 •창고시설 •자동차관련시설 (주차장, 정비공장 제외)	•롯데알미늄부지 주변 개별필지 * 준공업지역
I	•단독주택 •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •위험물저장 및 처리시설 •공동주택 •창고시설 •자동차관련시설 (주차장 제외)	•113-112번지일대 특별계획구역 •홈플러스부지
J	•산업시설(도시계획조례 별표2. 3호)를 제외한 용도 ※해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정하여 산업지원시설 설치가능 함	•대한전선부지(산업시설) ※서고 제2020-458호 (11.12) •기아자동차부지 (지식산업센터용지) ※서고 제2022-66호 (2.17)
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 설치 가능 함)	•기아자동차부지 (자동차 관련시설 (정비공장) 용지) ※서고 제2022-66호 (2.17)

※ 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

※ 비고의 고시번호는 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경)된 사항임

- B→F(용도통합) : 대한전선부지 및 기아자동차부지 특별계획구역 불허용도(B) → 공동주택용지 불허용도(F)

롯데알미늄 부지 구역 제척(국토부고시 제2016-642호(9.30))

■ 변경

도면 표시번호	불허용도	비고
A	•단독주택 •공동주택 (주거복합건축물 제외) •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •공장(지식산업센터 제외) •위험물저장 및 처리시설 •창고시설 •자동차관련시설 (주차장 제외)	•일반상업지역 •시흥대로, 금하로, 시흥대로73길, 시흥대로63길변 •준주거지역
B	•제2종근린생활시설 중 안마시술소 •공장 •위험물저장 및 처리시설 •의료시설 중 정신병원 •창고시설 •자동차관련시설 (주차장 제외)	•무지개, 건영, 베르빌, 목련아파트 •제3종일반주거지역
C	•제2종근린생활시설 중 안마시술소 •공장(지식산업센터 제외) •위험물저장 및 처리시설 •의료시설 중 정신병원 •창고시설 •자동차관련시설 (주차장 제외)	•기타 지역 •준주거지역, 준공업지역, 제3종일반주거지역
D	•단독주택 •공동주택 (군부대부지 중 상업·업무복합용지(D1(가구단위), (D2-2))의 경우 지상층 연면적 중 주거면적 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 •준주거지역
E	•단독주택 •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •창고시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •위험물저장 및 처리시설 •숙박시설(관광호텔 제외)	•필승아파트 부지 •준공업지역
F	•공동주택 및 부대복리시설을 제외한 용도 (부영부지, 기아자동차부지의 경우 공동주택부지 보다 산업부지 개발이 우선하거나 병행되어야함)	〈공동주택용지〉 •군부대부지(*제3종) •부영부지, 기아자동차부지(*준공업지역)
G	•제2종근린생활시설 중 안마시술소 •창고시설 •자동차관련시설 (주차장 제외) •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •위험물저장 및 처리시설	•가구번호 : D8 •준공업지역
H	•단독주택 •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •위험물저장 및 처리시설 •공동주택 •창고시설 •자동차관련시설 (주차장, 정비공장 제외)	•가구번호 : E1, E2 •준공업지역
I	•단독주택 •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •위험물저장 및 처리시설 •공동주택 •창고시설 •자동차관련시설 (주차장 제외)	•시흥동 1031, 흠플러스부지 특별계획 구역 •준공업지역
J	•산업시설(도시계획조례 별표2. 3호)을 제외한 용도 ※ 해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정하여 산업지원시설 설치가능 함	•부영부지, 기아자동차부지 (산업, 지식산업센터)

도면 표시번호	불허용도	비고
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) ※준공업지역
L	•제2종근린생활시설 중 안마시술소, 욕외 철탑이 있는 골프연습장 •운동시설 중 욕외 철탑이 있는 골프연습장 •공장 •위험물저장 및 처리시설 •창고시설 •자동차관련시설 (주차장 제외)	•시흥대로 동측 ※제2·3종일반주거지역
M	•제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 •문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 •판매시설 중 도매시장 •의료시설 중 격리병원 •숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설, 위락시설 •공장, 창고시설 •위험물 저장 및 처리 시설 •자동차 관련 시설(주차장 제외) •동물 및 식물관련 시설 •자원순환 관련 시설 •교정 및 군사 시설 •발전시설 •묘지 관련 시설 •장례시설 •야영장 시설 •그 밖에 유사한 시설로서 위원회의 심의결과를 고려하여 주거환경에 지장이 있다고 인정하는 시설	•시흥동 103-3 일원 역세권 청년주택 ※일반상업지역

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

단, 지식산업센터는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따름

※ 단독주택은 주거복합이 아닌 경우를 말함

○ 불허용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	•불허용도 A - A-1과 통합 및 주거복합건축물 기준 삭제 - 공장 중 지식산업센터 제외	•일반상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적을 변경(서울시 도시계획조례 개정)에 따른 공동주택 불허용도 기준 조정 •공장(지식산업센터) 건립 가능 - 금천구심 산업, 업무기능 강화	
	•불허용도 B : 신규 번호부여	•아파트단지(무지개, 건영, 베르빌, 목련) 불허용도를 기존 불허용도(C)에서 분리하여 신규 번호 부여 * 불허용도 항목은 기정(C) 유지	
	•불허용도 C - 공장 중 지식산업센터 제외 - 도시계획시설 미적용	•기타지역 : 공장(지식산업센터) 허용 - 금천구심 산업, 업무기능 강화 •도시계획시설(금천구청) 불허용도 미 지정	
	•불허용도 E - 공동주택 삭제	•군 관사 건립예정에 따른 공동주택 허용 및 과도한 규제항목 삭제	
	•불허용도 L 신규 추가	•신규 편입지역(제2·3종 일반주거지역) 불허용도 설정 - 중심기능 저해용도 불허용도 설정	
	•도면표시번호 변경 - 불허용도 C-1 → M	•조서 정리(청년주택)	

2) 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

■ 기정

도면 표시번호	전층	비고
1	• 업무시설 (오피스텔 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 중 소매시장, 상점 • 노유자시설 중 아동관련시설	• 간선가로변 (일반상업지역) • 준주거지역 (금하로변) • 113-112 특별계획구역 • 시흥대로 63길변(구. 발소길변)
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	• 제2종근린생활시설 중 학원 • 교육연구시설 중 학원 • 노유자시설 중 아동관련시설(영유아 보육시설, 유치원에 한함), 노인복지시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	• 필승 APT • 베르빌아파트 북측 민간필지
6	• 제2종근린생활시설 중 공연장 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	• 기아자동차부지 (지식산업센터용지) ※서고 제2022-66호 (2.17)

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

※ 비교의 고시번호는 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경)된 사항임

■ 변경

도면 표시번호	전층	1층	비고
1	• 업무시설 (오피스텔 제외)* • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 중 소매시장, 상점 • 노유자시설 중 아동관련시설 • 지식산업센터* • 교육시설 중 연구소* • 의료시설 중 병원* • 숙박시설 중 관광숙박시설* (준공업지역 제외)	• 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 • 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점	• 시흥대로, 금하로변 (일반상업지역, 준공업지역, 준주거지역) ※ 지역전락용도*주1) • 업무시설(오피스텔 제외), 지식산업센터, 연구소, 병원, 관광숙박시설
2	• 업무시설 (오피스텔 제외)* • 제2종근린생활시설 중 일반업무시설* • 의료시설 중 병원* • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 중 소매시장, 상점 • 노유자시설 중 아동관련시설	• 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 • 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점	• 시흥대로 63길변 (준주거지역, 일반상업지역) ※ 지역전락용도*주1) • 업무시설(오피스텔 제외), 일반업무시설, 병원
3	• 업무시설 (오피스텔 제외)* • 제2종근린생활시설 중 일반업무시설* • 의료시설 중 병원* • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 노유자시설 중 아동관련시설	-	• 기타지역 ※ 지역전락용도*주1) • 업무시설(오피스텔 제외), 일반업무시설, 병원
4	• 업무시설 (오피스텔 제외) • 판매시설 중 소매시장 • 노유자시설 중 아동관련시설(영유아 보육시설, 유치원에 한함), 노인복지시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-	• 군부대부지 특별계획구역 (시흥대로변, 금천구청역부근 준주거지역)
5	• 제2종근린생활시설 중 학원 • 교육연구시설 중 학원 • 노유자시설 중 아동관련시설(영유아 보육시설, 유치원에 한함), 노인복지시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-	• 필승 APT, 가구번호 D8 (준공업지역)
6	• 제2종근린생활시설 중 공연장 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-	• 기아자동차부지 (지식산업센터용지) (준공업지역)
7	• 업무시설 (오피스텔 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 중 소매시장, 상점 • 노유자시설 중 아동관련시설	-	• 시흥동 1031 특별계획구역 (준공업지역)
8	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 노유자시설 중 아동관련시설	-	• 군부대부지 아파트, 무지개아파트, 건영아파트, 베르빌아파트, 목련아파트 (제3종일반주거지역)

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

단, 지식산업센터는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따름

주1) 지역 전락용도(*)는 용적을 인센티브 1.5배 가중치 적용

■ 권장용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	●권장용도1 (간선변) - 지식산업센터, 연구소, 병원, 관광숙박시설 추가 - 저층부 가로활성화용도 추가 - 권장용도2(기정)와 통합	●간선변, 중심기능 강화를 위한 전략용도 육성 ●지역활성화를 위한 상업기능과 저층부 가로활성화 권장	
	●권장용도2 (시흥대로63길변) - 일반업무시설, 병원 추가 - 저층부 가로활성화용도 추가 - 권장용도1(기정)에서 분리하여 신규 번호 부여	●시흥대로63길변 지역특화가로 육성	
	●권장용도3 (기타지역) - 업무시설, 일반업무시설, 병원 추가 - 도시계획시설 미적용	●중심기능 지원용도 ●도시계획시설(금천구청) 권장용도 미 적용	
	●권장용도7 (시흥동 1031 특별계획구역) - 권장용도1(기정)에서 분리하여 신규 번호 부여	●조서정리 - 시흥동 1031 특별계획구역 기정 계획 유지	
	●권장용도8 - 권장용도3(기정)에서 분리하여 신규 번호 부여	●조서정리 - 아파트단지(군부대부지, 무지개, 건영, 베르빌, 목련) 기정 권장용도 계획 유지	
	●지역전략용도 설정 : 권장용도1,2,3 - 용적률 인센티브 1.5배 적용	●지역변화에 대응하고, 중심기능 강화를 위한 지역전략용도 육성을 유도하기 위하여 허용용적률 연계 인센티브 적용	

2-1) 건축물의 용도완화 결정조서

구분	적용대상	계획내용	비고
신설	간선변 제3종일반주거지역	●판매시설 중 소매시장, 상점(청소년게임제공업, 일반게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 복합유통게임제공업의 시설 제외) ●업무시설(오피스텔 제외)	준주거지역에서 건축할 수 있는 건축물용도 도입 가능

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

※ 간선변에 접하지 않는 이면부 필지는 간선변에 접한 필지와 공동개발 시 용도완화 가능

○ 건축물의 용도완화 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	- 제3종일반주거지역(간선변)에 준주거에서 건축할 수 있는 건축물용도 도입 - 소매시장, 상점, 업무시설	- 역세권 및 시흥지구중심 활성화를 위하여 제3종일반주거지역(시흥대로변)에 규모제한 완화 - 저이용 도시공간의 규모있는 개발유도	

3) 건축물의 지정용도 결정조서

구분	도면표시번호	계획내용	비고
기정	b	- 공동주택(주거복합) ※ 단, 지하2층에서 지상2층까지 비주거용도 설치 가능	시흥동 103-3번지 일원 역세권 청년주택

※ 공동주택(주거복합)은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔은 제외

※ 지정용도a(의료시설(종합병원)) 폐지 : 서고 제2020-458호(11.12)

4) 건축물의 밀도 결정(변경)조서

가) 건폐율 결정조서 : 변경없음

구분	건폐율	비고
주거지역	제2종일반주거지역	60%이하
	제3종일반주거지역	50%이하
	준주거지역	60%이하
상업지역	일반상업지역	60%이하
공업지역	준공업지역	60%이하

서울특별시 도시계획조례 제54조

나) 용적률 결정(변경)조서

■ 기정

구분	용도지역 기준		접도조건	지구단위계획 내용			
	종전 용도지역	변경 용도지역		접도조건 및 기타	기준용적률	허용용적률	기본용적률
기정	일반상업	일반상업	12m이상	600%이하	800%이하		공공시설 등 기부채납한 경우 ^{주7)} 허용용적률×(1+1.3× α 토지 ×가중치+0.7× α 건축물)이내
	준공업		12m이상	400%이하	660%이하		
			12m미만	250%이하	450%이하		
			일반주거	12m이상	300%이하	630%이하	
	12m미만			250%이하	450%이하		
	준주거	일반상업	-	-	-	684.86%이하	800%이하 ^{주8)}

구분	용도지역 기준		접도조건	지구단위계획 내용			
	종전 용도지역	변경 용도지역		기준용적률	허용용적률	기본용적률	상한용적률
	준공업	준공업 ^{주5)}	—	300%이하	400%이하		
	준공업	준주거	8m이상	250%이하 (300%이하) ^{주1)}	400%이하		
			8m미만	250%이하	350%이하		
			군부대부지	250%이하	400%이하		500%이하
	준공업	제3종 일반주거	아파트단지 (베르빌, 무지개, 건영A)	230%이하	—		250%이하
			군부대부지	250%이하	300%이하 ^{주2)}		—
	제2종 일반주거		아파트단지(목련A)	200%이하	—		250%이하
			—	200%이하	230%이하		

주1) ()는 15m이상 도로에 인접한 대지에 한해 적용

주2) 군부대부지 내 제3종일반주거지역은 역세권 장기전세주택 건립에 따른 용적률 체계를 적용하여 기준/허용 용적률 산정

주3) 구역계 면적 증가에 따라 증가된 부지의 용적률은 기정 용적률 체계를 따름

주4) 베르빌아파트 북측 113번지 일대 15개 필지(준공업지역)는 주택법상 사업계획승인 대상인 공동주택건립 시 210%/230%/250%(기준/허용/상한)의 용적률 체계를 따름
 * 상한=허용+{(기준x1.3xα 토지x가중치)+(기준x0.7xα 건축물)}

그 외 공동주택건립시, 250% / - (기준/허용). 단, 지구단위계획 지침내용을 수용하여야 함

주5) 준공업지역내 특별계획구역 중 준공업지역 종합발전계획상 정비유형을 적용하는 지역은 본 지침에서 마련하는 별도의 용적률 체계 적용

주6) 시흥동 103-3번지 일원은 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준을 준용 (서고 제2022-440호(11.3))

주7) 상한용적률 산식 일괄 변경 : 서고 제2021-92호(2.18)

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함 (서고 제2019-312호(9.19))

- 준공업지역→일반상업지역 중 12m 이상 도로에 접한 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330%이하(허용용적률의 50%)로 한다.
 ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 준공업지역→일반상업지역 중 12m 미만 도로에 접한 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 225%이하(허용용적률의 50%)로 한다.
 ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 337.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 일반주거지역→일반상업지역 중 12m 이상 도로에 접한 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315%이하(허용용적률의 50%)로 한다.
 ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 일반주거지역→일반상업지역 중 12m 미만 도로에 접한 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 225%이하(허용용적률의 50%)로 한다.
 ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 337.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

■ 변경

구분	기존 용도지역	현 용도지역	접도기준 및 기타	용적률				
				기준	허용	기본	상한	
변경	일반상업지역	일반상업지역	시흥대로, 금하로	600%이하	800%이하	—	법적용적률 2배이하	
	준공업지역		시흥대로, 금하로	400%이하	660%이하	—	법적용적률 2배이하	
			이면도로	300%이하	550%이하	—	법적용적률 2배이하	
	일반주거지역		시흥대로, 금하로	300%이하	630%이하	—	법적용적률 2배이하	
			이면도로	300%이하	550%이하	—	법적용적률 2배이하	
	준주거		청년주택	—	—	684.86%이하	800%이하 ^{주1)}	
	준공업지역 ^{주2), 주3)}		—	300%이하	400%이하	—	법적용적률 2배이하	
	준공업지역	준주거지역	15m이상 ^{주4)}	300%이하	400%이하	—	법적용적률 2배이하	
			8m이상 15m미만, 시흥대로63길	250%이하	400%이하	—	법적용적률 2배이하	
			8m미만	250%이하	350%이하	—	법적용적률 2배이하	
			군부대부지	250%이하	400%이하	—	500%이하	
	준공업지역	제3종 일반주거지역	아파트단지 (베르빌, 무지개, 건영A)	230%이하	—	—	250%이하	
			군부대부지	250%이하	300%이하 ^{주5)}	—	법적용적률 2배이하	
	제2종 일반주거지역		아파트단지 (목련A)	200%이하	—	—	250%이하	
			—	200%이하	230%이하	—	250%이하	
	제3종일반주거지역		—	250%이하	250%이하	—	법적용적률 2배이하	
	제2종일반주거지역		—	200%이하	200%이하	—	법적용적률 2배이하	

주1) 시흥동 103-3번지 일원은 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준을 준용

주2) 주택법상 사업계획승인 대상인 공동주택을 건립 시 210%/230%/250%(기준/허용/상한)의 용적률 체계를 따름

그 외 공동주택 건립시, 250%/(기준/허용). 단, 지구단위계획 지침내용을 수용하여야 함

주3) 준공업지역내 특별계획구역 중 준공업지역 종합발전계획상 정비유형을 적용하는 지역은 본 지침에서 마련하는 별도의 용적률 체계 적용

주4) 가구번호 B2 : 금하로와 이면도로(시흥대로63길)로 구획된 가구부분은 15m 이상 도로에 접한 것으로 봄

주5) 군부대부지 내 제3종일반주거지역은 역세권 장기전세주택 건립에 따른 용적률 체계를 적용하여 기준/허용 용적률 상정

* 상업지역 내 주거복합 건축물의 주거용 용적률은 400% 이하이며, 전체 용적률의 50% 이하로 적용하며, 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함

- 준공업지역→일반상업지역 중 간선도로(시흥대로, 금하로)에 접한 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330%이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 405%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 준공업지역→일반상업지역 중 이면도로에 접한 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 275%이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 412.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 일반주거지역→일반상업지역 중 간선도로(시흥대로, 금하로)에 접한 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315%이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 일반주거지역→일반상업지역 중 이면도로에 접한 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 275%이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 412.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

■ 용적률 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	- 상업지역 이면부 기준/허용용적률 상향 - 기준/허용 : 250%/450% → 300%/550%	용도지역(일반상업지역) 위계에 걸맞은 용적률 체계 조정	
변경	- 접도조건 및 기준 변경 [일반상업지역] - 12m 이상 → 시흥대로, 금하로 - 12m 미만 → 이면도로 [준공업→준주거지역] - 8m 이상 → 15m이상, 8m이상 15m미만, 시흥대로63길	- 구역 내 도로 폭원을 고려한 접도조건 변경 * 시흥대로63길 : 6~7.5m	
변경	상한용적률 : 법적용적률 2배이하 명시	서울시 지구단위계획 수립기준 준용	

○ 준공업지역 내 특별계획구역(정비유형 : 산업재생형)

구 분			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	대한전선 부지	공동주택부지		210%	230% (280%)	250%(300%) ※ 상한=허용+(기준×1.3×가중치 × α 토지+0.7× α 현금·건축물)
		산업부지	종합의료시설	300%	400%	500% ※ 상한=허용×(1+1.3×가중치 × α 토지+0.7× α 현금·건축물)
			산업시설			
	기아자동차 부지	공동주택부지	공동주택용지	210%	230% (280%)	250%(300%) ※상한=허용+(기준×1.3×가중치 × α 토지+0.7× α 건축물) ※ ()안은 공공임대주택(국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택) 건립시주1)
		산업부지	지식산업센터용지	300%	400%	600% ※ 상한=허용×(1+1.3×가중치× α 토지+0.7× α 건축물)
			자동차관련시설 (정비공장)용지	300%	-	-
			공공시설용지	300%	400%	-
		주) 대한전선부지의 경우 ()는 역세권공공임대주택 건립시				
	주1) 기아자동차부지의 경우 서울특별시 도시계획조례 제55조제4항3호 및 관련지침에 따름					
※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 변경사항 : 정비유형(산업정비형 → 산업재생형) 변경, 토지이용에 따른 용적률 체계 적용						
- 대한전선부지 특별계획구역 세부개발계획(서고 제2020-458호(11.12)) 반영						
- 기아자동차부지 특별계획구역 세부개발계획(서고 제2022-66호(2.17)) 반영						

구 분				기준용적률	허용용적률	상한용적률
변경	부영 부지	공동주택부지		210%	230% (280%)	250%(300%) ※ 상한=허용+(기준×1.3×가중치 × α 토지+0.7× α 현금·건축물)
		산업부지	종합의료시설	300%	400%	500% ※ 상한=허용×(1+1.3×가중치 × α 토지+0.7× α 현금·건축물)
			산업시설			
	기아자동차 부지	공동주택부지	공동주택용지	210%	230% (280%)	250%(300%) ※상한=허용+(기준×1.3×가중치 × α 토지+0.7× α 건축물) ※ ()안은 공공임대주택(국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택) 건립시 ^{주1)}
		산업부지	지식산업센터용지	300%	400%	600% ※ 상한=허용×(1+1.3×가중치× α 토지+0.7× α 건축물)
			자동차관련시설 (정비공장)용지	300%	-	-
			공공시설용지	300%	400%	-
		주) 부영부지의 경우 ()는 역세권공공임대주택 건립시				
주1) 기아자동차부지의 경우 서울특별시 도시계획조례 제55조제4항3호 및 관련지침에 따름						

■ 준공업지역 내 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	•명칭 변경 : 대한전선부지 → 부영부지	•해당부지 소유권 이전에 따른 구역명칭 변경 - 소유권자(주)부영주택)변경요청 : 용지 제2022-346호(8.5)	

다) 용적률 적용기준

- 건축물의 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준

■ 준주거지역으로 상향된 경우

구 분		적용기준	비고
기정	준공업지역, 일반주거지역 → 준주거지역	●용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용	-
폐지	-	-	-

※ 주거부분이라 함은 공동주택(아파트)과 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인대상을 말함

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2014.03.14.)

■ 상업지역으로 상향된 경우

구 분		적용기준	비고
기정	일반주거지역, 준공업지역 → 상업지역	- 주거복합건축물의 용도제한 기준 (시흥동 992-19, 992-20, 992-46번지 제외) - 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체 연면적의 70%이하 적용	-
		- 주거복합건축물의 용도제한 기준 (시흥동 992-19, 992-20, 992-46번지) - 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체 연면적의 70%이하 적용 - 단, 공공임대주택의 연면적은 전체 연면적의 80% 미만 적용	-
폐지	-	-	-

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2014.03.14.)

■ 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준 변경사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
폐지	- 준공업·일반주거지역 → 준주거지역으로 용도지역 변경된 지역의 주거 부분 허용용적률 기준 폐지 - 준공업·일반주거지역 → 상업지역으로 용도지역 변경된 지역의 주거복합건축물 용도제한 기준 폐지	서울시 도시계획 조례 및 서울시 지구단위계획 수립기준 등 관련 규정 변경에 따른 지침 변경	

○ 건축물의 비주거 용도 비율 적용기준 : 변경없음

구분		적용기준	비고
기정	비주거용도 비율	- 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 용적률의 10%이상 - 다만, 입지특성과 공공기여(기부채납 10%이상 등)를 감안하여 도시건축공동위원회(자치구 포함)를 통해 허용 용적률의 10%이상 계획 가능 - 용적률 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미 - 단, 전면도로가 8m미만인 대지는 상기 규정을 적용하지 아니한다.	-

※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 변경사항 : 비주거용도 기준 중 생활숙박시설 추가 반영(서고 제2021-92호(2.18))

○ 준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준 : 변경없음

구분	적용기준	비고
기정	• 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 기 계획된 용적을 계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획 가능 - 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다. - 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다. (단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수) - 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'을 적용하되 도시 건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다. - 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다. - 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근 지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.	-

※ 「서울시 도시계획조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름

※ 기준 신설 : 서고 제2019-313호(9.19)

5) 건축물의 높이 결정(변경)조서

■ 높이계획 결정(기정)조서

구분	적용대상			높이계획	비고
높이 계획	대한전선부지 특별계획구역	공동주택 용지		110m 이하	
		산업 부지	종합의료시설	120m 이하	
			산업시설	60m 이하	
	시흥대로변 일반상업지역			120m 이하	
	기아자동차 부지 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			70m 이하	
	103-3번지 일원 역세권 청년주택사업부지			69m 이하	역세권 청년주택주2)
	금천구청 전면 민간부지(A7-2부지)			50m 이하	
	이면부 일반상업지역 및 금하로·시흥대로73길(구·시흥역길)변 준주거지역			40m 이하	금하로변 남측(B2)주1)
	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)			가로구역별 최고높이 산정식 적용	
	이면부 공동주택지 (무지개, 무지개연립)			110m 이하	
	롯데알미늄 주변 개별필지			60m 이하	
	군부대 부지 특별계획 구역	시흥대로변 상업업무복합용지 (군부대부지 특별계획구역)		150m 이하	
		금천구청역 인근 상업업무복합용지		가로구역별 최고높이 산정식 적용	

	공공청사 용지		60m 이하	
	공동주택 용지		가로구역별 최고높이 산정식 적용	
	학교용지		30m 이하	
	문화체육/사회복지용지		30m 이하	
	베르빌아파트 북측 민간부지(15개필지)		40m 이하	
	필승아파트부지 특별계획구역		80m 이하	

- 주1) 금하동 남측에 접한 B2구역은 필지의 규모와 조성계획에 따른 공동개발 이행 준수시에 높이 40m를 적용하며, 그 외의 경우 이면부 기준인 30m 적용
 주2) 시흥동 103-3번지 일원은 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준」의 높이완화 적용

※지구단위계획 재정비(2015) 이후 변경사항

- 사전제한 → 가로구역별 최고높이 산정식 적용 : 서고 제2016-178호(6.30)
- 롯데알미늄부지 특별계획구역 지구단위계획 구역 제적 : 국토교통부고시 제 2016-642호(9.30)
- 무지개아파트부지 특별계획구역 세부개발계획 : 서고 제2017-42호(2.16)
- 시흥동 103-3 청년주택 : 서고 제2022-440호(11.3)

■ 높이계획 결정(변경)조서

적용대상			최고높이계획	비고
군부대부지 특별계획구역	시흥대로변 상업업무복합용지		150m 이하	
	금천구청역 인근 상업업무복합용지		가로구역별 최고높이 산정식 적용	
	공공청사 용지		60m 이하	
	공동주택 용지		가로구역별 최고높이 산정식 적용	
	학교용지		30m 이하	
	문화체육/사회복지용지		30m 이하	
부영부지 특별계획구역	공동주택 용지		110m 이하	
	산업부지	종합의료시설	120m 이하	
		산업시설	60m 이하	
기아자동차부지 특별계획구역	공동주택부지	공동주택용지	80m 이하	
	산업부지	지식산업센터용지	70m 이하	
		자동차관련시설용지	50m 이하	정비공장
		공공시설용지	50m 이하	

적용대상		최고높이계획	비고
무지개아파트 특별계획구역		110m 이하	
건영아파트 특별계획구역		100m 이하	
필승아파트부지 특별계획구역		80m 이하	
홈플러스부지 특별계획구역		80m 이하	
시흥동 1031 특별계획구역		70m 이하	
이면부 공동주택지 (베르빌아파트, 목련아파트)		70m 이하	
일반상업지역	시흥대로변, 금하로변 (A3,B1,C1,C2)	120m 이하	
	금하로변	60m(80m) ^{주1)} 이하	() 개발규모 600㎡이상
	이면부	50m(60m) ^{주1)} 이하	
	역세권 청년주택 ^{주2)}	69m 이하	시흥동 103-3 일원
준주거지역	가구번호 A1, 시흥대로변	80m 이하	
	금하로주3), 시흥대로73길	50m(60m) ^{주1)} 이하	() 개발규모 500㎡이상
	이면부	40m(50m) ^{주1)} 이하	
준공업지역	금천구청사 부지	80m 이하	
	가구번호 E1, E2	60m 이하	
	가구번호 A7	50m 이하	
	가구번호 D8	50m 이하	
제3종일반주거지역	간선변	50m 이하	
	이면부	40m 이하	가구번호 A5
		30m 이하	
제2종일반주거지역		25m 이하	

주1) ()는 용도지역 및 점도별 일정규모 이상 개발시 최고높이 상향 적용

주2) 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 높이완화 적용

주3) 가구번호 B2 : 금하로와 이면도로(시흥대로61길)로 구획된 가구부분은 공동개발 이행 준수시 높이 50m를 적용하며, 그 외의 경우 이면부 기준인 40m 적용

■ 건축물의 높이 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서
변경	●일반상업지역 - 금하로변 : 40m → 60m(80m) - 이면부 : 40m → 50m(60m) ●준주거지역 - 금하로, 시흥대로73길변 : 40m → 50m(60m) - 이면부 : 30m → 40m(50m) ●준공업지역(D8) : 40m → 50m ●제3종일반주거지역 - 간선/이면 : 50m/30m (가구A5 30m→40m) ●제2종일반주거지역(신규편입) : 25m ●건영아파트 100m, 베르빌·목련 아파트 : 70m	●가로위계와 용도지역에 부합하고 달성가능한 높이계획 수립 ●다양한 업종 및 건축형태(층고) 적용가능한 높이계획 수립 ●가로구역별 최고높이 산정식 적용지역 최고높이 부여 - 건영아파트, 베르빌아파트, 목련아파트 ●신규편입지역(제2·3종일반주거지역) 최고높이 설정

6) 건축물 배치·형태·색채·건축선

가) 건축선에 관한 계획

○ 건축한계선에 관한 결정(변경) 조서

가구 번호	계획내용		비고
	기정	변경	
A1	시흥대로변 등 3m, 기타 도로변 2m	15m이상 도로변 3m, 기타 도로변 2m	-
A2	군부대측 5m, 시흥대로변 3~4m 시흥대로73길(구.시흥역길)변 2m 기타 도로변 1~2m	베르빌아파트 2m, 5m / 시흥대로변 3m~4m 시흥대로73길변 2m 이면부 3m이하주1)	-
A3	시흥대로변 3m 보행자우선도로변 1~3m 기타 도로변 1m	시흥대로변 3m, 금하로변 2m 보행자우선도로변 1~3m 기타 도로변 1m	-
A4	시흥대로73길(구.시흥역길)변 5m, 필승아파트부지측 도로변 5m 시흥대로63길(구.발소길)변 2~3m 역세권 청년주택부지(동측 1m, 북측 3m→1m) 기타 도로변 1m	무지개아파트부지 2m, 3m, 5m / 시흥대로63길변 2m 기타 도로변 1m	-
A5	대한전선측 도로변 5m ^{주2)} 시흥대로63길(구.발소길)변 2m 금하로변 2m, 기타 도로변 1m	부영 부지측 도로변 5m ^{주2)} 시흥대로63길변, 금하로변 2m 기타 도로변 1m	-
A6	대한전선측 도로변 5m 금하로변 2m, 기타 도로변 1m	부영 부지측 도로변 5m 금하로변 2m, 기타 도로변 1m	-

가구 번호	계획내용		비고
	기정	변경	
A7	15m이상 도로변 5m	15m이상 도로변 5m ^{주2)}	-
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	부영 부지측 도로변 5m 기타 도로변 1m	-
B3	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m	좌동	-
B4	12m이상 도로변 1~5m / 4m미만 도로변 1~2m (건영아파트부지 특별계획구역 2m, 5m 홈플러스부지 특별계획구역 3m, 5m 기타 도로변 1~2m)	건영아파트부지 2m, 5m 홈플러스부지 3m, 5m 기타 도로변 1~2m	-
B5	중로 2-318호선변 5~8m, 12m 이상 도로변 5m	좌동	-
B6	홈플러스부지변 3m, 기타 도로변 5m, 건영아파트변 9m	좌동	-
C1	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m, 2.5m	시흥대로변 3m, 기타 도로변 ^{주1)} 1m, 2.5m	-
C2	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m	좌동	-
C3	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m	좌동	-
C4	도로변 1m	좌동	-
C5	-	도로변 1m	-
D1	시흥대로변 5m, 남측도로변 5m 기타도로변 5m	좌동	-
D2	벚꽃로변 5m, 기타 도로변 5m	좌동	-
D3	시흥대로73길(구.시흥역길)변 2m, 기타 도로변 5m	시흥대로73길변 2m, 기타 도로변 5m	-
D6	시흥대로73길(구.시흥역길)변 2m, 기타 도로변 5m	시흥대로73길변 2m, 기타 도로변 5m	-
D7	남측도로변 2m, 기타 도로변 5m	좌동	-
D8	북측도로변 3m, 기타 도로변 2m	좌동	-
E1,2	도로변 2m	좌동	-
F1~3	-	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m	-
F4,5	-	도로변 1m	-
금천구청	-	벚꽃로변 3m 시흥대로73길변 2m	조서명기

※ 본 지구단위계획 고시 이전 허가 및 신고된 기존 가설건축물은 건축한계선 적용에서 제외

주1) 이면부 일정도로폭(4~6m) 확폭을 위하여 일부구간 도로중심선 기준 또는 대지경계로부터 도로 확보 조성

주2) 획지 A8-1 경계로부터 도로포함(15m) 20m를 이격한 거리

■ 건축한계선에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	•C5 : 건축한계선 신규 지정	•대명시장 특별계획구역 폐지 및 특별계획가능구역 해제에 대응한 건축한계선 지정	
	•F1~5 : 건축한계선 신규 지정	•신규 편입지역 건축한계선 지정	
	•A1,2,3,4,5,6, B2,4, D3,4 : 명칭 및 폭원 세분	•명칭 조정 및 폭원 세부 변경	

○ 건축물 배치(연도형상가)에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

가구번호	계획내용	비고
A8	특화가로변 가로활성화를 위한 연도형 상가구간 지정	서고 제2020-458호 (11.12)

○ 통경축 배치구간에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	계획내용	비고
통경축 배치구간	안양천지천 통경축(V자 경관) 확보 구간(금하로변)	서고 제2020-458호 (11.12)

나) 건축물 형태 및 외관 : 변경없음

구분	계획내용		비고
건축물 형태	저층부 형태	•투시벽 및 투시형 셔터 설치 •1층 개구부의 높이는 인접건물과 조화를 이루도록 계획 •개구부 없는 벽면의 도로변 노출 금지	-
	재료/색채	•외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건물과 조화를 이루도록 계획	-
건축물 외관	야간조명	•폭 20m이상 도로변에 10층 이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 •옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장	-
	옥외광고물	•통합간판 설치 유도 •옥외광고물등관리조례, 광고물 등 정비시범구역 지정 및 광고물 등 표시기준 고시 등 관련규정 준수	-

다. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지 및 통로

가) 공개공지(위치지정) : 변경없음

구분	가구번호	계획내용	비고
기정	A4	2개소	시흥대로63길(구.발소길)변 1개소, 시흥대로변 1개소
기정	A7	1개소	시흥대로73길변(구. 시흥역길) 1개소
기정	A8	2개소	커뮤니티가로변 2개소
기정	B4	1개소	-
기정	B5	2개소	커뮤니티가로변 2개소
기정	B6	2개소	커뮤니티가로변 2개소
기정	D1	3개소	-
기정	D2	2개소	-

나) 차폐조경(위치지정) : 변경없음

구분	가구번호	위치	계획내용	비고
기정	A8	벚꽃로변	폭 10m	차폐조경내 5m 보도조성
기정	B5	벚꽃로변	폭 10m	차폐조경내 5m 보도조성

※ 비고 : 차폐조경 내 보도조성 (서고 제2020-458호 (11.12)) 반영

다) 전면공지(위치지정) : 변경없음

가구번호	유형	계획내용	비고
A8, B5	보도형	건축한계선 내 전면공지(보도형) 위치지정	-
	차도형	차량 출입구 완화차로 부분 전면공지(차도형) 지정주1)	-
B6	보도형	건축한계선 내 전면공지(보도형) 위치지정	-
	차도형	차량 출입구 완화차로 부분 전면공지(차도형) 지정주1)	-

주1) 전면공지(차도형) 및 차폐조경내 보도구간은 조성후 지상권(금천구)설정

※ A8, B5 신설(대한전선부지 특별계획구역) : 서고 제2020-458호 (11.12)

※ B6 신설(기아자동차 특별계획구역) : 서고 제2022-66호 (2.17)

라) 공공보행통로 : 변경

구분	가구번호	계획내용	비고
기정	A2	4m	-
기정	A3	4m	-
기정	A5	4m	-
기정	B2	4m	-
신설	B3	4m	-
기정	B4	4m	-
기정	D1	5m	-
기정	D2	5~7m	-
기정	D3	5m	-

■ 공공보행통로 결정사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	●시흥동 993-2번지 내 공공보행통로 신설	●시흥사거리 정거장 보행접근성 강화를 위하여 신설	-

마) 보차혼용통로

구분	가구번호	계획내용	비고
신설	A2	3.5m	건축한계선 내
기정	A4	4m	-
기정	B2	4m	-
기정	C3	4m	-

■ 보차혼용통로 결정사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	●시흥동 108-47번지 건축한계선 내 일부 보차혼용통로 신설	●시흥동 108-34번지 차량출입 및 맹지 해소를 위한 보차혼용통로 지정	-

2) 차량동선 및 주차계획

가) 차량출입불허구간

가구번호	계획내용		비고
	기정	변경	
A1	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
A2	차량출입 금지구간	차량출입 불허	불허구간 조정
A3	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
A4	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
A5	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
A6	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
A7	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
A8	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
B1	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
B2	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
B3	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
B4	차량출입 금지구간	차량출입 불허	불허구간 확장
B5	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
B6	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
C1	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
C2	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
C3	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
D1	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
D2	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
D3	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
D6	차량출입 금지구간	차량출입 불허	-
D7	차량출입 금지구간	차량출입 불허	불허구간 확장
F1	-	차량출입 불허	편입지역 지정
F2	-	차량출입 불허	편입지역 지정
F3	-	차량출입 불허	편입지역 지정

※ A8, B5 : 도로 가각부에서 50m 구간 및 소로 3-11호선, 3-12호선 전 구간(단, 종로2-318호선내 차량출입구 제외)
(서고 제2020-458호 (11.12))

■ 차량출입불허구간 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	●A2(시흥동 109-3) : 차량출입불허구간 조정	●시흥동 109-3번지 원활한 차량출입을 위한 불허구간 조정	
변경	●B4-1(홈플러스), D7(필승아파트) : 차량출입불허구간 확장	●대규모 부지 코너부 차량출입불허구간 확장	
신설	●F1~3 : 차량출입불허구간 추가	●시흥대로변 지구단위계획구역 신규 편입지역 차량출입 불허	

나) 보행자전용도로

■ 보행자전용도로 결정(변경)조서

가구번호	계획내용		비고
	기정	변경	
B1	폭 4m	-	폐지
C1	폭 3m	(좌동)	-
C2	-	폭 3m	도시계획시설 조서 반영

■ 보행자전용도로 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
폐지	●B1 : 보행자전용도로 폐지 후 일반도로 전환	●시흥동 994번지 일대 차량진입 및 맹지 발생 방지를 위한 도로사용형태 변경	
변경	●C2: 보행자전용도로 지정 (폭원 3~3.5m)	●기 도시계획시설로 결정된 보행자전용도로에 대하여 조서 반영	

다) 보행자우선도로

가구번호	계획내용		비고
	기정	변경	
A3	폭 3m (3개소)	(좌동)	-
A5	폭 6~8m (시흥대로63길(구.발소길))	(좌동)	-
C1	폭 3m	(좌동)	-
C2	폭 3m	-	-
C5	-	폭 4m	대명시장 일대
D2	폭 12~15m	-	군부대부지 (공원 및 문화체육시설 남측)

■ 보행자우선도로 결정(변경) 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
폐지	●C2 : 보행자우선도로 삭제	●보행자전용도로 전환 - 기 도시계획시설(보행자전용도로)로 결정된 사항 (서고 제2015-52호(2.26))	
신설	●C5 : 보행자우선도로 신설	●대명시장 일대 보행활성화 유도	
폐지	●D2 : 보행자우선도로 삭제	●일반도로로 관리 - 보차가 분리된 기조성 도로	

3) 경관 및 환경친화요소 : 변경없음

구분	계획내용	비고
담장 및 옹벽의 처리	●담장 설치시 석재 담장 또는 투시형 담장의 설치를 권장 ●옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성	-
자연지반 보존	●저층부의 바닥, 비건폐지 등을 흙, 잔디 등의 자연재료로 조성 ●지하부는 인공구조물 미설치	-
중수도/ 빗물이용시설	●중수도 및 빗물 이용시설의 설치 권장	-
옥상녹화	●서울시 보급형 옥상녹화 조성기법에 의한 설치 권장	-
녹색주차장	●잔디 등 투수성 재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장 ●「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」 등 서울특별시 기준에 따른 조성	-
생태면적률	●20%이상 (민간부문 지구단위계획 시행지침 적용)	-

4) 가설건축물에 관한 계획

구분	적용대상	계획내용	비고
신설	가설건축물	●금천구심 지구단위계획구역 내 가설건축물 설치는 건축물 배치에 관한 계획에 한하여 지구단위계획에 부합하여야 한다. 다. 주1) 다만, 다음 각 항목에 해당하는 경우는 지구단위계획 부합에서 예외로 한다. - 존치기간 3년 이내의 가설건축물 - 재해복구기간 중 이용하는 재해복구용 가설건축물 - 공사기간 중 이용하는 공사용 가설건축물	

주1) 본 지구단위계획 고시 이전 허가 및 신고된 기존 가설건축물은 적용에서 제외

■ 가설건축물에 관한 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	•가설건축물 지구단위계획 적용기준 신설 - 법적 기준 외 지구단위계획 지침 준수가 곤란한 기존건축물 관리에 대한 기준 마련	• 「민간부문 시행지침 표준(안)」(서울시 도시관리과-21643(22.5.9)에 의거 기존 가설건축물 기준을 신설하여 지역 여건에 맞는 유연한 지구단위계획 지침 마련 ※ 지구단위계획 구역 내 건축한계선 준수가 곤란한 기존 가설건축물 다수 입지	

④ 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 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	-
변경	②	부영부지 특별계획구역	시흥동 113-121번지 일대				
기정	③	기아자동차부지 특별계획구역	시흥동 996-3번지 일대	27,375.0	-	27,375.0	-
변경	④	홈플러스부지 특별계획구역	시흥동 992-47번지 일대	13,223.0	감) 1,652.7	11,570.3	-
기정	⑤	113-112번지 일대 특별계획구역	시흥동 113-112번지 일대	4,244.0	-	4,244.0	-
변경	⑤	시흥동 1031 특별계획구역	시흥동 1031번지 일대				
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	-
폐지	⑧	대명시장일대 특별계획구역	시흥동 884번지 일대	7,593.0	감) 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	-

※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 변경사항

- 군부대부지 특별계획구역 : 측량결과 반영 (금천구고시 제2019-106호(12.12))
- 대한전선부지 특별계획구역 : 세부개발계획 반영 (서고 제2020-458호(11.12))
- 113-112 특별계획구역 : 세부개발계획 반영 (서고 제2015-172호(6.18))
- 롯데알미늄부지 특별계획구역 : 구역 제척 (국토부고시 제2016-642호(9.30))

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	●구역명 변경 - 대한전선부지 → 부영부지 - 113-112번지 일대 → 시흥동 1031	●토지 소유권 및 지번 변경에 따른 명칭 변경	
변경	●홈플러스부지 특별계획구역 면적 변경 - 13,223.0㎡ → 11,570.3㎡	●기 조성된 도로부지(금천구 소유) 제척	
폐지	●대명시장일대 특별계획구역 해제 - 특별계획구역(7,593㎡) 폐지	●토지등소유자간 합의 곤란으로 장기간 미 추진된 특별계획구역의 개발유도를 위해 특별계획구역 폐지 후 일부 특별계획가능구역으로 전환	

1) 군부대부지 특별계획구역

- ※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경)사항 반영
- 서고 제2018-125호(4.26) : 공원 종류 변경
 - 금천구고시 제2019-106호(12.12) : 측량결과 반영

■ 지정목적

- 군부대 이전부지에 대해 금천구심으로서의 계획적 개발을 유도하고 합리적 토지이용계획 수립을 위한 계획지침을 제시

■ 구역개요

구역명	위치	면적 (㎡)	비고
군부대부지 특별계획구역	독산동 441-6번지 일대	192,220.5	-

■ 특별계획구역 지침 : 변경없음

구분			계획내용	비고
용도지역			- 준공업지역 : 공공청사, 학교용지, 공원 등 - 준주거지역 : 업무복합용지, 상업복합용지 - 제3종일반주거지역 : 주거용지	-
기반 시설	도로		- 금천구심의 원활한 기능수행을 위해 집분산도로 개설 - 구역면적의 17%이상(기존 도시계획 도로 포함)	기부채납 (29.9%이상)
	공원/공공공지		- 구역면적의 10%이상 - 시흥역과 시흥대로의 연계기능을 고려하여 공원 조성 - 기능 간 상충 및 완화를 위해 공공공지 조성	
	학교		- 주거용지 확보로 인하여 필요시 학교 신설 - 신설 학교면적 9,000㎡이상	-
	공공청사 등		- 공공청사 신설 1개소 (면적 9,000㎡이상) - 문화시설 - 복지시설	문화체육시설 부지는 기부채납
건축물 용도	불허 용도	상업업무 복합	- 단독주택 - 공동주택 (단, D1(가구단위), D2-2는 지상층 연면적 중 주거면적 비율이 60%미만으로 계획 시 공동주택 허용) ※주거면적 비율 중 완화되는 비율(50%→60%, △10%)은 실무부서 협의를 통하여 근로자접근이 등을 위한 기숙사, 장기전세주택 및 임대주택 등으로 계획 - 의료시설 중 격리병원, 정신병원 - 공장, 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 숙박시설 (관광호텔 제외)	금천구청역 인근 및 시흥대로변
		공동주택용지	공동주택 및 부대복리시설을 제외한 용도	-
	권장 용도	상업업무 복합	- 업무시설 - 판매시설 중 소매시장 - 노유자시설 중 아동관련시설(영유아 보육시설, 유치원에 한함), 노인복지시설 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	금천구청역 인근 및 시흥대로변

구 분			계 획 내 용	비고
건축물 밀도	건폐율	3종일반주거	• 50%이하	-
		기타지역	• 60%이하	
	용적률	3종일반주거	• 250%/300%/ - (장기전세주택 적용)	상한 = 허용 × (1+1.3 × α × 가중치) α = 공공시설부지제공 면적 / 제공후 대지면적 가중치 = 공공시설 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률
		준주거	• 250%/400%/500%	
		준공업	• 300%/400%/ -	
	최고 높이	시흥대로변 상업업무복합	• 150m이하	시흥대로변
		상업업무복합	• 가로구역별 최고높이 산정식 적용	금천구청역 인근
		공공청사	• 60m이하	-
		학교	• 30m이하	-
		주거	• 가로구역별 최고높이 산정식 적용	-
		문화체육 /복지	• 30m이하	-
기타	대지내 공 지	건축한계선	• 12m이상 도로변 : 5m이상 • 시흥대로73길(구.시흥역길)변 : 2m	-
		공개공지	• 주요 보행결절부에 공개공지 위치지정	-
		공공보행 통로	• 대규모 가구(Block) 형상으로 보행이 단절되는 지역에 조성 - 폭원 5~7m이상으로 조성	-
	차량출입불허구간		• 폭원25m이상 도로변 차량출입을 금지 (여건을 고려하여 설치) • 일부구간 교차로에서 20~30m구간에 지정	-

※ 기반시설은 지구단위계획(세부개발계획) 수립 시 도시계획시설로 결정

※ 도로 및 공원·공공공지·문화체육시설(부지)의 설치 및 조성은 1단계 사업시행자(사업주체, 건축주)가 1단계사업 준공이전까지 설치완료하여 조성후 기부채납하는 것을 원칙으로 함

※ 공동주택부지 철도변은 소음저감을 위한 방음벽(18m) 설치. 단, 방음벽의 높이는 도시미관, 철도안전, 방음성능 등을 고려하여 철도시설관리공단 및 한강유역환경청과 협의하여 조정 가능

2) 부영부지 특별계획구역

- ※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경) 사항 반영
 - 서고 제2020-458호(11.12) : 세부개발계획 반영

■ 지정목적

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

■ 구역개요

구역명		위치	면 적 (㎡)	비고
기정	변경			
대한전선부지 특별계획구역	부영부지 특별계획구역	시흥동 113-121번지 일대	80,985.0	-

■ 특별계획구역 지침

구 분		계획내용	비고
토지이용		• 금천구 의료서비스 강화를 위하여 종합병원을 유치하고, 구심 배후주거지로서의 기능 강화를 위해 공동주택 건설 등 복합개발 유도 ※ 종합병원은 산업부지/공동주택부지에 상관이 없지 가능하며, 산업부지에 설치가능한 용도로 인정	-
용도지역		• 준공업지역	-
정비유형		• 산업재생형	-
공공시설 용지	도로	• 도로 신설 및 노선변경 1개소 ① 중로3-379 : 폭원 12~20m • 확폭 1개소 ① 소로3-11 : 금하로 연결부 (폭원 6~9m) • 도로 6개소 ① 중로1-383 : 폭원 20m ② 중로2-317 : 시흥대로73길(구.시흥역길)(시흥대로63길(구.발소길)) ~금하로 연결(폭원 15m) ③ 중로2-318 : 금하로~중로1-383 (폭원 15m) ④ 중로2-319 : 시흥대로63길(구.발소길) ~ 벚꽃로 (폭원 15m) ⑤ 소로3-12 : 금하로 연결부 (폭원 6m) ⑥ 중로3-375 : 시흥동 992-45~시흥동 992-2 (폭원 12m)	순부담 (23.9%이상)
	광장	• 일반광장 1개소 - 면적: 2,083.1㎡	
	완충녹지	• 완충녹지 1개소 - 면적: 384.3㎡	
	기타	• 1,950㎡ 이상 (건축물기부채납) 주2)	

구 분			계획내용		비고
건축물 용도	불허용도		A8-1 (공동주택)		-
			• 공동주택 및 부대복리시설(주택법 제2조)을 제외한 용도 ※ 산업부지 개발이 우선하거나 병행되어야함		
			B5 (산업 부지)	B5-2 (산업시설)	
건축물 밀도	건폐율		• 60%이하		※밀도·인센티브 '서울시 지구단위 계획수립기준· 관리운영기준 및 매뉴얼 (2020.5)' 4-1-3 준공업지 재생형 수립기준 적용
	용적률	A8-1 (공동주택)		• 기준 210%, 허용 230(280)%, 상한 250(300)% • 상한 = 허용+(기준×1.3×가중치×α토지 +0.7×α현금·건축물) ※ ()안은 역세권공공임대주택 건립시	
		B5 (산업 부지)	B5-1 (종합의료시설)	• 기준 300%, 허용 400% 상한 500% • 상한 = 허용×(1+1.3×가중치×α토지 + 0.7×α현금·건축물)	
	B5-2 (산업시설)				
	최고높이	A8-1 (공동주택)		• 110m이하	
		B5 (산업 부지)	B5-1 (종합의료시설)	• 120m이하	
			B5-2 (산업시설)	• 60m이하	
	건축물 배치	연도형 상가		• 특화가로변 가로활성화를 위한 연도형 상가 구간 지정	
건축한계선		• 5m~8m		-	
통경축 배치구간		• 안양천지천 통경축(V자 경관) 확보구간(금하로변)			
기타 사항에 관한 계획	대지내 공지	전면 공지	보도형	• 건축한계선 내 전면공지(보도형) 위치지정	-
			차도형	• 차량 출입구 완화차로 부분 전면공지(차도형) 지정 주3)	
		공개공지		• 커뮤니티가로변에 공개공지 위치지정(4개소)	5,100㎡이상 확보
		차폐조경		• 2개소(중로3-379번 위치지정, 폭원 10m이상), 차폐조경내 5m 보도 조성주3)	-
	차량출입불허구간		• 도로 가각부에서 50m 구간 및 소로 3-11호선, 3-12호선 전 구간 ※ 단, 중로2-318호선내 차량출입구 제외		-

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) 전면공지(차도형) 및 차폐조경내 보도구간은 조성후 지상권(금천구) 설정

주4) 공동주택 용적률 체계는 준공업지역 종합발전계획 및 준공업지역 지구단위계획 수립 기준 준용

3) 기아자동차부지 특별계획구역 : 변경없음

※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경) 사항 반영

- 서고 제2022-66호(2.17) : 세부개발계획 반영

■ 지정목적

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

■ 구역개요

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

■ 특별계획구역 지침

구분		계획내용		비고	
토지이용		• 준공업지역 종합관리계획에 의한 산업부지 및 공동주택부지 조성 ※ 산업부지 내 자동차 관련시설, 공공시설(문화시설, 사회복지시설) 계획		-	
용도지역		• 준공업지역		-	
정비유형		• 산업재생형		-	
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)		-	
	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 설치 가능 함	-
			B6-2 (자동차 관련 시설(정비공장) 용지)	•자동차 관련시설(정비공장)을 제외한 용도 ※제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제2종 근린생활시설 중 자동차 영업소, 제2 종근린생활시설 중 수리점, 제2종 근린생활시설 중 사무소, 창고시설은 자동차 관 련시설 (정비공장)의 운영에 필요한 시설에 한해 설치가능한 용도로 인정(해당 건 축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정하여 설치가능 함)	-
		공동주택부지	B6-3 (공동주택용지)	•공동주택 및 부대복리시설(주택법 제2조)을 제외한 용도	-
	※산업부지 개발이 우선하거나 병행되어야함				
권장용도	산업부지	B6-1 (지식산업 센터용지)	•제2종근린생활시설 중 공연장 •문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-	

구분				계획내용		비고	
건축물 밀도	건폐율		● 60%이하				※ 밀도 인센티브 '서울시 지구단위계획수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2020.5)' 4-1-3 준공업지재생형 수립기준 적용
	용적률	산업 부지	B6-1 (지식산업센터용지)	●기준 : 300% / 허용 : 400% / 상한 : 600% ●상한 = 허용×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)			
			B6-2 (자동차 관련 시설(정비공장)용지)	●기준 : 300%			
			B6-4 (공공시설용지)	●기준 : 300% / 허용 : 400%			
		공동 주택 부지	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) 건립시 ^{주3)}			
	최고 높이	산업 부지	B6-1 (지식산업센터용지)	●70m 이하			
			B6-2 (자동차 관련 시설(정비공장)용지)	●50m 이하			
			B6-4 (공공시설용지)	●50m 이하			
			공동주택부지	B6-3 (공동주택용지)	●80m 이하		
	건축물 배치	건축한계선		●흙플러스부지 도로변 3m 이상 ●기타 도로변 5m 이상 ●건영아파트면 9m 이상			
기타 사항에 관한 계획	대지 내 공지	전면 공지	보도형	●건축한계선내 전면공지(보도형) 위치지정			-
			차도형	●차량 완화차로 부분 전면공지(차도형) 지정			-
		공개공지		●커뮤니티가로변 공개공지 위치지정(2개소) (※ 위치변경)			-
	차량출입 불허구간		●폭원 20m이상 도로변 교차로에서 50m 구간 차량출입불허구간 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 사업시행 시점에 토지가, 건축비, 관련지침 산정방법에 따라 산출함

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

4) 홈플러스부지 특별계획구역

■ 지정목적

- 시흥지구중심 및 금천구심 육성을 위해 시흥대로변 상업·업무기능의 활성화 유도

■ 구역개요

구역명	위 치	면 적 (㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
홈플러스부지 특별계획구역	시흥동 992-47번지 일대	13,223.0	감) 1,652.7	11,570.3	-

■ 특별계획구역 지침

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
토지이용		• 상업복합용지	좌동	-
공공시설 주1)	도로	• 도로 확폭 1개소 ① 중로1-383 : 폭원 12→20m (구역내 8m) • 도로 신설 1개소 ① 중로3-375 : 중로1-383과 중로2-318을 연결 폭원 12m (구역내 폭원4m)	•도로(도시계획시설) 각각부 도로 조성 - 중로1-383, 소로2-11	-
	공원녹지	• 소공원주2) 신설 1개소 (위치지정) - 위치 : 시흥동 992-20 연접부 소공원 용지 - 면적 : 구역면적의 5%이상	좌동	-
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 • 공동주택 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장 제외)	좌동	-
	권장용도 주3)	• 업무시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 노유자시설 중 아동관련시설	<전층> • 업무시설(오피스텔 제외)* • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 노유자시설 중 아동관련시설 • 지식산업센터* • 교육연구시설 중 연구소* • 의료시설 중 병원* <1층> • 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 • 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점	-

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하	좌동	-
	기준/허용 용적률	• 300% / 400% 이하	좌동	-
	상한용적률	• 허용용적률 $\times (1+1.3 \times \alpha)$ ※ α : 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적	• 허용용적률 $\times$ ($1+1.3 \times$ 가중치 $\times \alpha$ 토지 $+1.0 \times \alpha$ 건축물)이내 ※ α : 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적	-
	최고높이	• 80m이하[가로구역별 최고높이 산정식 적용 배제]	• 80m이하	-
기타사항에 관한 계획	건축한계선	• 폭20m이상 도로변 5m • 폭20m미만 도로변 3m	좌동	-
	대지내공지	• 공개공지 1개소 (위치지정, 폭원10m)	좌동	-
	차량출입 불허구간	• 20m이상 도로변에 지정	좌동	-

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

주2) 소공원은 지구단위(세부개발)계획 수립시 도시계획시설로 결정함

주3) 관광용도 중 업무시설, 지식산업센터, 연구소, 병원은 전락용도(*)로 인센티브 산정시 가중치 1.5배를 적용함

※ 서울시 준공업지역 종합발전계획 내용을 세부개발계획 수립시 검토·반영할 것

■ 홈플러스부지 특별계획구역 지침 변경사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	• 특별계획구역 면적 변경 - 13,223.0㎡ → 11,570.3㎡ • 건축물 권장용도 확대 - 지식산업센터, 병원, 가로활성화용도 등 • 상한용적률 산식 변경 : 건축물 기부채납시 - $1.3\alpha \rightarrow 1.3 \times \alpha$토지$+1.0 \times \alpha$건축물 • 차량출입불허구간 확장	• 홈플러스부지 기 조성된 도로부지 제척 • 시흥사거리역 신규 역세권 중심지 기능육성을 위한 용도계획 조정 • 서울시 지구단위계획 수립기준 변경내용 반영 • 교너부 이면 차량출입불허구간 확장	

5) 시흥동 1031 특별계획구역

※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경) 사항

- 서고 제2015-172호(6.18), 서고 제2017-432호(11.23) : 세부개발계획 반영

■ 지정목적

- 금천구청역(구.시흥역) 및 구청사 일대의 공공행정 지원 기능의 입지를 위한 계획단위 개발 유도

■ 구역개요

구분	구역명	위치	면적 (㎡)	비고
기정	113-112번지일대 특별계획구역	시흥동 113-112번지 일대	4,244.0	-
변경	시흥동 1031 특별계획구역	시흥동 1031번지 일대	4,244.0	사업완료 후 지적 및 지번 변경

■ 특별계획구역 지침

구분		계획내용	비고
토지이용		• 상업업무복합용지	-
용도지역		• 준공업지역	-
기반 시설	도로	• 중로2-319호선 일부구간	-
	광장	• 일반광장 (구역 내 1,578㎡)	-
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 • 공동주택 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장 제외)	-
	권장용도	• 업무시설 (오피스텔 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 중 소매시장, 상점 • 노유자시설 중 아동관련시설	-
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하	-

구분			계획내용	비고
	용적률	기준/허용 용적률	• 300% / 400% 이하	-
		상한용적률	• 상한 = 허용×(1+1.3×α×가중치) * α=공공시설부지제공 면적/제공후 대지면적 * 가중치=공공시설 제공부지의 용적률/사업부지 용적률	
	최고높이		• 70m이하	-
기타사항에 관한 계획	대지내공지	건축한계선	• 15m이상 도로변 : 5m 이상	-
	차량출입불허구간		•20m이상 도로변 차량출입 금지구간 지정하되, 일부구간(8m) 허용하여 시흥대로63길(구.발소길)(견고싶은 거리)과 연계된 중로2-319번에서의 차량진출입 발생을 방지	-
	공개공지		• 필승아파트 부지와 연결한 곳 위치지정 : 1개소	-
일반광장 조성계획			• 사업구역 내 광장은 사업시행자가 준공전까지 조성 후 기부채납	-

주1) 기반시설은 지구단위계획(세부개발계획) 수립 시 도시계획시설로 결정

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

주3) 세부개발계획 수립시 광장은 정형화하여 조성할 수 있도록 함

주4) 건축물 기부채납의 경우 토지로 환산한 면적을 적용

주5) 서울시 준공업지역 종합발전계획 내용을 세부개발계획 수립시 검토·반영할 것

6) 무지개아파트부지 특별계획구역 : 변경없음

- ※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경) 사항
 - 서고 제2017-42호(2.16) : 세부개발계획 반영

■ 지정목적

- 재건축이 예상되는 노후공동주택 단지의 계획적 개발을 유도

■ 구역개요

구역명	위 치	면 적 (㎡)	비고
무지개아파트부지 특별계획구역	시흥동 109-1번지 일대	28,336.0	-

■ 특별계획구역 지침

구 분		계획내용	비고
토지이용		• 주거용지	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 (무지개연립부지 : 준주거지역)	-
사업방식		• 주택재건축사업	-
공공시설	도로	• 도로신설 1개소 ① 중로2-317 : 대로3-82(시흥대로73길(구.시흥역길))~ 중로1-110(금하로) 연결, 폭원 15m	-
	기타	• 구역면적의 5%이상	-
건축물 용 도	불허용도	• 제2종근린생활시설 중 안마사술소 • 의료시설 중 정신병원 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장제외)	-
	권장용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 노유자시설 중 아동관련시설	-
건축물 밀 도	건폐율	• 50% 이하	-
	기준/상한 용적률	• 230% / 250% 이하	-
	최고 높이	• 35층 이하(110m 이하)	-
기타사항에 관한 계획	건축한계선	• 중로이상 도로변 : 5m • 소로3-109호선 변 : 3m • 그 외 : 2m	-
	대지내공지	• 공개공지 2개소 (시흥대로변 및 시흥대로63길(구.발소길) 변)	-
	차량출입 금지구간	• 20m이상 도로변 차량출입 금지구간 지정	-

주1) 공공시설은 사업시행시 개발주체가 조성후 기부채납함을 원칙으로 함

주2) 주민합의 또는 관계법령에 의해 무지개 연립부지와 공동개발이 되지 않을 경우, 각각 개별적 개발이 가능

*분리 추진시 무지개연립부지는 인접한 필지(112-3대)와 같은 지침을 따름

주3) 사업방식은 주택재건축사업을 원칙으로 하되, Shift도입시 관련기준 적용하여 사업방식 선정 및 계획수립

주4) 기타 기반시설은 기부채납되는 시설에 한함. 단, 건축물 기부채납의 경우 토지로 환산한 면적을 적용

7) 건영아파트부지 특별계획구역

- ※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경) 사항
 - 서고 제2016-178호(6.30) : 도로사선제한 규정 폐지 → 가로구역별 최고높이 산정식 적용

■ 지정목적

- 재건축이 예상되는 노후공동주택 단지의 계획적 개발을 유도

■ 구역개요

구역명	위 치	면 적 (㎡)	비고
건영아파트부지 특별계획구역	시흥동 992-2번지 일대	11,565.0	-

■ 특별계획구역 지침

구 분		계획내용		비고
		기정	변경	
토지이용		• 주거용지	〈좌동〉	-
용도지역		• 제3종일반주거지역	〈좌동〉	-
사업방식		• 주택재건축사업	〈좌동〉	-
공공시설	도로	• 도로신설 1개소 ① 중로2-318:중로1-110(금하로)와 중로 1-383 연결, 폭원 15m	〈좌동〉	-
건축물 용도	불허용도	• 제2종근린생활시설 중 안마사술소 • 의료시설 중 정신병원 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장제외)	〈좌동〉	-
	권장용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 노유자시설 중 아동관련시설	〈좌동〉	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	〈좌동〉	-
	기준/상한 용적률	• 230% / 250% 이하	〈좌동〉	-
		• 상한용적률 산정기준 : $\text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha)$ ※ α : 공공시설부지로 제공하는 면적/ 공공시설부지 제공 후 대지면적	〈좌동〉	-
		• 최고높이	• 100m 이하	-
기타사항에 관한 계획	건축한계선	• 폭원 12m이상 도로변 5m • 기타도로변 2m	〈좌동〉	-

주1) 공공시설은 사업시행시 개발주체가 조성후 기부채납함을 원칙으로 함

주2) 사업방식은 주택재건축사업을 원칙으로 하되, Shift도입시 관련기준 적용하여 사업방식 선정 및 계획수립

■ 건영아파트부지 특별계획구역 지침 변경사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	•최고높이 변경 - 가로구역별 최고높이 산정식 → 100m 이하	•가로구역별 최고높이 산정식 적용지역 최고높이 부여	

8) 대명시장일대 특별계획구역 : 폐지

■ 지정목적 : 폐지

- 노후 재래시장의 합리적 정비·개발 유도

■ 구역개요

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
폐지	대명시장일대 특별계획구역	시흥동 884번지 일대	7,593.0	감) 7,593.0	-	-

■ 특별계획구역 지침 : 폐지

구 분		계획내용		비고
		기정	변경	
토지이용		• 상업복합용지	-	-
용도지역		• 일반상업지역	-	-
공공시설	도로	• 구역면적의 15% 이상	-	• 구역서측 폭4m이상 확보 • 구역남측 폭6m이상 확보

- ※ 공공시설(도로)은 지구단위(세부개발)계획 수립시 도시계획시설로 결정함
 ※ 공공시설은 사업시행시 개발주체가 조성후 기부채납함을 원칙으로 함
 ※ 지구단위(세부개발)계획 수립시 특별계획구역 전체 단일개발(획지선 지정)
 ※ 현대화사업 완료한 현 재래시장을 유지할 수 있도록 계획

■ 특별계획구역 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
폐지	•특별계획구역 폐지 - 북측블록 : 특별계획구역 → 특별계획가능구역 - 남측블록 : 특별계획구역 해제	•토지 소유자간 합의 곤란으로 장기간 미추진된 특별계획구역의 개발 유도를 위해 특별계획가능구역으로 전환 및 남측블록 해제	

9) 필승아파트부지 특별계획구역

■ 지정목적

- 노후된 국방·군사시설의 이전을 고려한 계획적 개발유도

■ 구역개요

구역명	위 치	면 적 (㎡)	비고
필승아파트부지 특별계획구역	시흥동 산192번지 일대	9,942.0	-

■ 특별계획구역 지침 : 지정

구분		계획내용	비고
토지이용		• 상업업무복합용지 ※시흥대로63길(구.발소길) 등에 대응하여 저층부 비주거 기능 유도	-
용도지역		• 준공업지역(주5)	-
공공시설	도로	• 구역면적의 10%이상 (기존도시계획도로 포함)	-
건축물 용도	불허용도	• 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)	-
	권장용도	• 제2종근생활시설 중 학원 • 교육연구시설 중 학원 • 노유자시설 중 아동관련시설(영유아 보육시설, 유치원에 한함), 노인복지시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하	-
	용적률	• 300% / 400%이하 • 상한=허용$\times(1+1.3 \times \alpha \times \text{가중치})$ α = 공공시설부지제공 면적/제공후 대지면적 - 가중치=공공시설 제공부지의용적률/사업부지 용적률	-
	최고높이	• 80m이하	-
기타	대지내 공지	• 구역 남측도로변 : 2m • 기타 도변 : 5m	-
	건축 한계선	• 폭원 25m이상 도로변 차량출입금지	-

주1) 기반시설은 지구단위(세부개발)계획 수립시 도시계획시설로 결정

주2) 공공시설은 사업시행시 개발주체가 조성후 기부채납함을 원칙으로 함

주3) 지구단위계획(세부개발계획)수립시 사유지에 대하여 별도의 건축계획을 수립할 수 있으며, 이 경우 토지이동(대토)을 통하여 토지이용 효율을 극대화

주4) 건축물 기부채납의 경우 토지로 환산한 면적을 적용

주5) 필승아파트부지 용도지역은 서울시 도시건축공동위원회 심의(2006.3.2 조건부 심의)내용을 반영하여 세부개발계획 수립시 용도지역 변경(준공업→준주거) 검토 가능하며, 용도지역 변경시 개발이익을 고려하여 기반시설은 15%(공원 등)이상의 적정비율을 산정하여 순부담함

주6) 서울시 준공업지역 종합발전계획 내용을 세부개발계획 수립시 검토·반영할 것

■ 특별계획구역 지침 : 변경

구분		계획내용	비고
토지이용		• 상업업무복합용지 ※시흥대로63길(구.발소길) 등에 대응하여 저층부 비주거 기능 유도	-
용도지역		• 준공업지역	-
공공시설	도로	• 구역면적의 10%이상 (기존 도시계획도로 포함)	-
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 숙박시설(관광호텔 제외)	-
	관장용도	• 제2종근린생활시설 중 학원 • 교육연구시설 중 학원 • 노유자시설 중 아동관련시설(영유아 보육시설, 유치원에 한함), 노인복지시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하	-
	용적률	• 300% / 400%이하 • 상한용적률 = 허용×(1+1.3×가중치× α 토지+1.0× α 건축물)이내 * α = 공공시설부지 제공 면적/제공후 대지면적 * 가중치=공공시설 제공부지의용적률/사업부지 용적률 ※ 공동주택 건립시 「도시계획조례 제55조(용도지역 안에서의 용적률)」의 준공업지역의 용적률 기준을 따름	-
	최고높이	• 80m이하	-
기타	대지내 공지 건축 한계선	• 구역 남측도로변 : 2m • 기타 도변 : 5m	-
	차량출입불허구간	• 폭원 25m이상 도로변 차량출입금지	-

- ※ 기반시설은 세부개발계획 수립시 도시계획시설로 결정하며, 공공시설은 사업시행시 개발주체가 조성후 기부채납함을 원칙으로 함
 ※ 세부개발계획 수립시 사유지에 대하여 별도의 건축계획을 수립할 수 있으며, 이 경우 토지이용(대토)을 통하여 토지이용 효율을 극대화
 ※ 필승아파트부지 용도지역은 서울시 도시건축공동위원회 심의(2006.3.2 조건부 심의)내용을 반영하여 세부개발계획 수립시 용도지역 변경(준공업→준주거) 검토 가능하며, 용도지역 변경시 개발이익을 고려하여 기반시설은 15%(공원 등)이상의 적정비율을 산정하여 순부담함
 ※ 세부개발계획 수립시 서울시 준공업지역 종합발전계획 내용을 검토·반영할 것

■ 필승아파트부지 특별계획구역 지침 변경사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	•불허용도 - 공동주택(지상층 60%미만시 허용) → 삭제 •상한용적률 산식 변경 : 건축물 기부채납시 - $1.3\alpha \rightarrow 1.3 \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{건축물}$ •차량출입불허구간 확장	•군 관사 건립예정에 따른 공동주택 허용 및 과도한 규제항목 삭제로 실현가능한 계획지침 마련 •서울시 지구단위계획 수립기준 반영 •코너부 이면 차량출입불허구간 확장	

10) 공군부대부지 특별계획구역

■ 지정목적

- 서울 서남권의 유보지 성격의 대규모 가용지를 확보하고, 시설 이전시까지 원활한 개발행위 도모

■ 구역개요

구역명	위치	면적 (㎡)	비고
공군부대부지 특별계획구역	독산동 484-2번지 일대	124,965.0	-

■ 특별계획구역 지침

구 분	계획내용	
	기정	변경
토지이용	• 서울 서남권을 포괄하는 광역연계 기능 도입	• 금천구심 중심지 육성을 위한 도시기능 강화 (산업, 업무, 주거시설 등 확충)
용도지역	• 준공업지역	• 준공업지역
기반시설	• 학교 : 1개소 • 도로 : 남북방향 커뮤니티도로(중로2-320) 연계하여 확보	• 도로, 공원, 주차장 등 관련 법령 및 기준에 따라 토지이용 특성을 고려한 합리적 기반시설 확충 • 문화, 체육시설 등 지역여건을 고려한 생활SOC 도입 • 교육청 협의 결과를 반영한 학교(중·고교)시설 확충
기타사항	• 개발방식은 기부대양여 및 특별회계를 통한 민간개발 또는 국·가/서울시/지자체 협력을 통한 개발을 유도 - 필요시 유보지(도심형공군부대 등) 확보	• 국방부 위탁사업, 특별회계방식 및 기부대양여사업을 통한 국가/서울시/지자체/민간 등 상호 협력을 통한 개발방식으로 추진 ※ 군 시설 기능 유지 필요시, '국방군사시설기준' 등 관련 규정에 따른 시설(도심형공군부대 등)조성을 위한 유보지 별도 확보

※ 공군부대부지 특별계획구역은 국방군사시설로 이전 및 기능폐지에 상당한 기간의 소요가 예상되는바, 향후 여건 변화를 고려하여 토지이용계획 수립

※ 특별계획구역 지침은 세부개발계획서 관련기관과 협의 후 결정

※ 구체적인 세부개발계획 수립시까지 군부대 내 건축물의 건축행위는 가능

※ 세부개발계획 수립시 서울시 준공업지역 종합발전계획을 검토하여 반영할 것

■ 특별계획구역 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	•토지이용계획 및 기반시설계획 등 구체화	•공군부대 이전과 개발 추진에 따라 현 여건에 걸맞은 계획방향 조정	

나. 특별계획가능구역 결정조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	㉔	대명시장일대 특별계획가능구역	시흥동 884번지 일대	-	증) 2,819.0	2,819.0	-

■ 특별계획가능구역 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	•대명시장일대 특별계획구역 폐지 후 특별계획가능구역으로 전환 - 면적 2,819㎡	•토지등소유자간 합의 곤란으로 장기간 미 추진된 특별계획구역의 특별계획가능구역으로 전환 •시흥사거리 일대(일반상업지역) 중심기능 및 규모있는 개발 유도	

1) 대명시장일대 특별계획가능구역

■ 특별계획가능구역 지침

구분	계획내용		비고
토지이용	• 상업복합용지		
면적	• 2,819㎡		
용도지역	• 일반상업지역		
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 • 공동주택 (주거복합건축물 제외) • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 공장(지식산업센터 제외) • 자동차관련시설 (주차장 제외) • 위험물저장 및 처리시설	
	관장용도	• 업무시설 (오피스텔 제외)* • 문화 및 접회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 중 소매시장, 상점 • 노유자시설 중 아동관련시설 • 지식산업센터* • 교육시설 중 연구소* • 의료시설 중 병원* • 숙박시설 중 관광숙박시설*	• 지역전략용도*주1) : 업무시설, 지식산업센터, 연구소, 병원, 관광숙박시설
	1층	• 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 • 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점	
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 : 300%/630%/법적2배이하 • 허용용적률 인센티브 : 유형3(300%/630%)을 적용 - 계획적 개발에 따른 공동개발 인센티브 부여주2) • 상한용적률 = 허용×(1+1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물)이내 * α = 공공시설부지 제공 면적/제공후 대지면적	
	최고높이	• 80m	
공공기여	• 도로 : 남측, 서측 1m 확폭 • 공공임대주택 및 지역필요시설(청소년·아동시설, 도서관, 체육시설 등) ※ 도시계획시설(시장) 폐지에 따른 공공기여량은 「도시계획시설 폐지·복합화에 따른 공공기여 기준안 개선」 등 관련규정 준수		
대지내공지	• 건축한계선 서측 2m, 남측 1m, 금하로변 1m		

※ 공공시설(도로)은 지구단위(세부개발)계획 수립시 도시계획시설로 결정함

※ 공공시설은 사업시행시 개발주체가 조성후 기부채납함을 원칙으로 하며, 지구단위(세부개발)계획 수립시 지자체와 협의하여 결정

※ 도시계획시설(시장) 해제시 「도시계획시설 폐지·복합화에 따른 공공기여 기준안 개선」, 「도시계획시설(시장) 관리방안」 등 관련기준을 따름

※ 시장정비사업 추진시 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 등 관련 규정을 준수

※ 특별계획가능구역 해제시 인근 금하로변 일반상업지역의 지구단위계획 지침을 따름

주1) 지역 전략용도(*)는 용적률 인센티브 1.5배 가중치 적용

주2) 허용용적률 = 300% × 0.38(공동개발 4필지 이상) × 1.2배(간선+이면) = 136.8%

⑤ 인센티브에 관한 사항

■ 기정

가. 용적률 인센티브

○ 용적률 인센티브 기본형

- 허용용적률과 기준용적률 차이가 200%미만인 경우에 적용
- 혼합형 적용대상지 외 지역에 적용
- 친환경 인센티브는 총 인센티브량의 30%를 의무적으로 계획하고 30% 미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 항목으로 대체 불가, 단 대지면적 500㎡ 이하의 소규모 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30% 이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능

항 목			내 용	완 화 기 준	비 고
계획 유도 인센 티브	공동 개발	지정 또는 권장		기준용적률 × a	* n=공동개발 필지수 지정 권장 n=2→a=0.15 n=2→a=0.1 n=3→a=0.25 n=3→a=0.2 n=4이상→a=0.35 n=4이상→a=0.3
	건축물 용 도	지정 또는 권장		기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 1	* 건물전체 바닥면적(주차장 면적 제외)의 20%이상인 경우에만 인정
	대지내 공 지	공개공지 (위치지정)		기준용적률 × [(설치면적-의무면적) ÷ 대지면적] × a	* 필로티 구조 a=0.5 • 개방형 구조 a=1.2
		섬지형 공지		기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적] × a	* 필로티 구조 a=0.5 • 개방형 구조 a=1.2
		건축한계선, 건축지정선		기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적] × 3	-
	주차 계획	공동주차통로 및 출입구		기준용적률 × 0.2	-
		공동주차장		기준용적률 × 0.2	
	건축물 개방	건물내 공익시설 설치	공공에 사용권 (구분지상권) 으로 제공	기준용적률 × a	* 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정한 시설 또는 도시건축공동위 원회자치구 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 인센	자연지반 보존		기준용적률 × (자연지반보존면적/대지면적) × 0.2	-

항 목		내 용	원 화 기 준	비 고
티브	옥상녹화		기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 (법정 조경으로 산입된 면적 제외)
	중수도시설 설치		기준용적률 × 0.04	• 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 (관련법상 의무시설인 경우 제외)
	녹색주차장		기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.05	-
	빗물관리시설 설치 (저류·침투·이용)		기준용적률 × 0.04	• 빗물저류이용시설 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 : 기준 용적률 × 0.4	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인 증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준 용 ※ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대 상 준수
	에너지 효율등급 인증	• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 • 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04		
	신재생 에너지 보급확대	• 신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 • 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 • 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 • 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 • 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04		※ 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표1) ※ 등급별로 등급판정 대체 가능

- 주) 1. 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공면장, 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 따른 대지면적의 5%이상 조성)

○ 용적률 인센티브 혼합형

- 용도지역이 일반주거지역에서 일반상업지역으로 상향 변경된 지역 중 허용용적률과 기준용적률 차이가 200%이상인 경우에 적용
- 필지에 계획된 규제성격의 기본항목 (공동개발지정, 최고높이, 건축한계선)을 모두 준수할 경우 150%의 기본용적률 인센티브를 부여
- 친환경 인센티브는 총 인센티브량의 30%를 의무적으로 계획하고 30% 미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 항목으로 대체 불가, 단 대지면적 500㎡ 이하의 소규모 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30% 이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능

항 목			내 용	완 화 기 준	비 고
계획유도인센티브	공동개발	지정 또는 권장		기준용적률 × a	• n=공동개발 필지수
					지정 권장
					n=2→a=0.15 n=3→a=0.25 n=4이상→a=0.35 n=2→a=0.1 n=3→a=0.2 n=4이상→a=0.3
	건축물용도	지정 또는 권장		기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적) × 1	• 건물전체 바닥면적(주차장 면적 제외)의 20%이상인 경우에만 인정
	대지내공	공개공지(위치지정)		기준용적률 × [(설치면적-의무면적) ÷ 대지면적] × a	• 필로티 구조 a=0.5 • 개방형 구조 a=1.2
		쌈지형 공지		기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적] × a	• 필로티 구조 a=0.5 • 개방형 구조 a=1.2
		건축한계선, 건축지정선	지침준수시	기본용적률 인센티브 항목	-
			추가계획시	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 3	-
		공공보행통로(보차혼용통로)		기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a	• 필로티 구조 a=1.0 • 개방형 구조 a=1.5
	주차계획	공동주차통로 및 출입구		기준용적률 × 0.2	-
		공동주차장		기준용적률 × 0.2	
	건축물내공공시설제공시	건물내공공시설설치	공공에 사용권(구분지상권)으로 제공	기준용적률 × a	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정한 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%이상제공시 a=0.35적용
친환경인센티브	자연지반 보존			기준용적률 × (자연지반보존면적/대지면적) × 0.2	-
	옥상녹화			기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1	녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용(법정 조경으로 산입된 면적 제외)

항 목		내 용	원 화 기 준	비 고
	중수도시설 설치		기준용적률 × 0.04	총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 (관련법상 의무시설인 경우 제외)
	녹색주차장		기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.05	-
	빗물관리시설 설치 (저류·침투·이용)		기준용적률 × 0.04	빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량 (ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적×0.02 이상되도록 설치
	녹색건축인증	◦ 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12 ◦ 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08 ◦ 우량(그린 3등급) : 기준용적률 x 0.04	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준 용적률 x 0.4	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 ※ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	◦ 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08 ◦ 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06 ◦ 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.04		
	신재생 에너지 보급확대	◦ 신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 x 0.12 ◦ 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 x 0.10 ◦ 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 x 0.08 ◦ 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 x 0.06 ◦ 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 x 0.04		
최고높이계획			기본용적률 인센티브 항목	준수시

- 주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + 기본용적률 인센티브 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
2. 기본용적률 인센티브란 당해 필지에 계획된 규제성격의 기본항목(공동개발지정, 최고높이, 건축한계선)을 모두 준수할 경우에 기본적으로 부여되는 용적률 인센티브 150%를 말함. 국토의계획및이용에관한법을 시행령 제25조제4항 및 조례 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항(민간부분 시행지침 참조)의 변경이 발생한 경우에도 기본용적률 인센티브를 부여
3. 필지간 자발적 공동개발의 경우에는 용적률 인센티브 미적용
4. 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
5. 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
6. 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이 용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능 (관계법령에 따른 대지면적의 5%이상 조성)

- 인센티브 용적률 - 군부대부지 특별계획구역
- 상업업무복합용지

항 목				내 용	완 화 기 준	비 고		
건축물 용 도	지정 또는 권장			특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률×(권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적)× 0.2	건물전체 바닥면적(주차장 면적 제외)의 20%이상인 경우에만 인정		
	특정층(꼭대기층) 개방				기준용적률×(설치면적 ÷ 해당층 바닥면적)× 0.2	• 일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함		
대지내 공 지	공개공지			쌈지형 공지	기준용적률× [(설치면적-의무면적)÷ 대지면적]× a	• 필로티 구조 a=0.5 • 개방형 구조 a=1.2		
	건축한계선, 건축지정선				기준용적률×(제공면적/대지면적)× 1.2	• 필로티 구조 a=0.5 • 개방형 구조 a=1.2		
						-		
대지내 통 로	보행 통로	공공 보행 통로	지상형		기준용적률×(조성면적/대지면적)× a	• 필로티 구조 a=1.0 • 개방형 구조 a=1.5		
도시 경관 개선	건축물 등 형태	우수디자인			기준용적률× 0.1	우수디자인 등을 유도하는 경우에 한함		
건축물내 공공시설 제공시	건물내 공공시설 설치	공공에 사용권 (구분지상권)으로 제공			기준용적률 × a	연면적(주차장면적 제외)의 1%이상 실사용면적 제공시 a=0.1 2%제공시 a=0.12, 3%이상제공시 a=0.15적용		
환경 친화	자연지반 보존				기준용적률× (자연지반보존면적/대지면적)× 0.2	-		
	옥상녹화				기준용적률×(녹화면적/대지면적)× 0.1	녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 (법정 조경으로 산입된 면적 제외)		
	중수도시설 설치				기준용적률× 0.04	총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 (관련법상 의무시설인 경우 제외)		
	녹색주차장				기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.05	-		
	빗물관리시설 설치 (저류·침투·이용)				기준용적률 × 0.04	빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량 (ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적×0.02 이상되도록 설치		
	신재생에너지 사용				기준용적률 × 0.05	표준건축비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상부담		
	에너지 절약계획도입			구분	에너지 절감율	에너지 성능지표	녹색건축인증	인센티브 량
				1등급	33.5% 이상	81점 이상	80점 이상	기준용적률 × 0.08
2등급				23.5 ~ 33.5% 미만	74 ~ 81점 미만	70~80점 미만	기준용적률 × 0.05	

- 주) 1. 인센티브 유형은 규제형, 유도형, 의무형으로 구분하며, 규제형 인센티브(발출된 진한 글씨부분)는 인센티브량의 100분의 50이내, 유도형 인센티브는 인센티브량의 100분의 30이상, 환경친화 등 의무형 인센티브는 인센티브량의 20%이상 계획
2. 건물내 공공시설 설치 인센티브는 문화및집회시설 중 공연장(영화관 제외), 전시장과 교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설인 유치원, 보육원과 노인복지시설 등의 설치를 위하여 건물내 일부공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우 부여
3. 준주거지역에서 「관광진흥법 시행령」에 따른 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 시도시간건축공동위원회 심의를 거쳐 조례에서 정한 용적률의 20%이하의 범위 안에서 용적률을 완화할 수 있음 (단, 복합건축물(관광숙박시설 포함)건축시 : 관광숙박시설 연면적비율에 대해서만 완화 적용)

• 주거(공동주택)용지 - 역세권 Shift 적용

구 분		적용기준
필수항목	리모델링이 쉬운 구조	· '건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조'에 적합 · 적합 여부는 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」을 참조하여 건축위원회에서 결정
	커뮤니티 지원시설	· 300세대 미만 지상층 공동주택 연면적의 2%(최소 300㎡)이상 · 300세대 이상 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 450㎡)이상 ※ 장기전세주택 포함 (게스트하우스, 휘트니스센터, 어린이집, 노인시설, 마을회관, 지역도서관, 지역갤러리, 문화센터 등 일반 공동주택 입주자 및 장기전세주택 입주자와 더불어 지역 주민들까지 포함하여 실질적으로 의사소통을 원활히 할 수 있는 커뮤니티 지원시설) ※ 용도와 운영계획을 주변입지여건 등을 고려하여 자치구청장이 제안
	에너지효율 건축물	· 성능지표 검토서의 평점 합계가 86점 이상 또는 에너지효율 2등급 이상 인증 · 지구단위계획상 적용사항 포함 · 건축허가 및 사용승인시 인증여부 입증
	녹색 건축물	· 우수등급 이상의 녹색건축 예비인증 · 전이층에 정원 및 녹화시설 설치하여 휴게공간으로 활용 · 환경친화적인 외부창고계획 · 친환경주택의 성능 및 건설기준에 정한 설계기준 충족 · 청정 건강주택 건설기준 충족
선택항목	신재생 에너지 사용	· 공동주택은 표준건축비의 1% 이상, 일반건축물은 총 에너지사용량의 1% 이상 설치
	공공시설물 설치	· 공공기여방안을 지구단위계획 및 건축설계에 반영한 경우로서 위원회에서 인정하는 경우
	역사문화 보전계획	· 역사문화 보전등을 위한 지구지정 여부

※ 역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준(2011.5.3.) 적용

주1). 인센티브 항목에 대한 허용용적률 유효기간은 결정고시 후 3년 이내 인가를 득하지 못할 경우 효력이 자동상실됨

• 상한용적률

내 용		완화기준	비고
항목			
대지의 일부를 공공시설부지로 기부채납한 경우	조성후 기부채납시	$\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$	• α = 공공시설 제공면적 / 공공시설제공후 대지면적 • 가중치 = 공공시설제공부지 용적률 / 사업부지 용적률

- 용적률 인센티브 - 대한전선부지 특별계획구역
 - ※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경) 사항 반영(서고 제2020-458호(11.12)) : 세부개발계획 반영
- 주거(공동주택)용지

구 분	인센티브(용적률)		
우수디자인	15%		
녹색건축물 에너지효율등급	구 분	에너지 효율인증 1등급	에너지 효율인증 2등급
	녹색건축 인증 최우수 등급	12%	8%
	녹색건축 인증 우수 등급	8%	4%
신재생에너지 공급률 (건축물의 총에너지사용량 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

항 목			내 용	원 화 기 준	비 고
계획 유도 인센 티브	대지내 공 지	공개공지(위치지정)		기준용적률 × [(설치면적-의무면적) ÷ 대지면적] × a	• 필로티 구조 a=0.5 • 개방형 구조 a=1.2
		쌈지형 공지		기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적] × a	• 필로티 구조 a=0.5 • 개방형 구조 a=1.2
		건축한계선, 건축지정선		기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적] × 3	-
		공공보행통로 (보차혼용통로)		기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a	• 필로티 구조 a=1.0 • 개방형 구조 a=1.5
	건축물 개장	건물내 공익 시설 설치	공공에 사용권 (구분지상권) 으로 제공	기준용적률 × a	
친 환 경 인 센 티브	자연지반 보존		기준용적률 × (자연지반보존면적/대지면적) × 0.2		-
	옥상녹화		기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1		• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용(법정 조경으로 산입된 면적 제외)
	중수도시설 설치		기준용적률× 0.04		• 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 (관련법상 의무시설인 경우 제외)
	녹색주차장		기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.05		-
	빗물관리시설설치 (저류·침투·이용)		기준용적률 × 0.04		• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량 (ton/hr)의 합이 건축면적 ×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 되도록 설치
	녹색건축인증		• 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12 • 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08 • 우량(그린 3등급) : 기준용적률 x 0.04	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준 용적률 x 0.4	※녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건 축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등 급 인증 기준 준용 ※서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의 무 대상 준수
	에너지효율등급인증		• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08 • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06 • 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.04		
	신재생에너지 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		※건축물의 총에너지사용량 중 신재생에너 지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율 ※신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 준용

- 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 따른 대지면적의 5%이상 조성)

- 용적률 인센티브 - 기아자동차부지 특별계획구역
- ※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경) 사항 반영(서고 제2022-66호(2.17)) : 세부개발계획 반영

• 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·재생 에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	20% 초과	20% 이하 15% 초과	15% 이하 10% 초과	
	3%	2%	1%	
지능형 건축물	1등급	2등급	3등급	4등급
	15%	12%	9%	6%
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			원화기준	비고
계획 유도 인센 티브	건축물 용도	지정 또는 권장		기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 1	●건물전체 바닥면적(주차장 면적 제외)의 20%이상인 경우에만 인정
	대지내 공지	공개공지 (위치지정)		기준용적률 × [(설치면적-의무면적) ÷ 대지면적] × a	●필로티 구조 a=0.5 ●개방형 구조 a=1.2
		섬지형 공지		기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적] × a	●필로티 구조 a=0.5 ●개방형 구조 a=1.2
		건축한계선, 건축지정선		기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적] × 3	-
		공공보행통로 (보차혼용통로)		기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a	●필로티 구조 a=1.0 ●개방형 구조 a=1.5
	건축물 개방	건물내 공익시설 설치	공공에 사용권 (구분 지상권) 으로 제공	기준용적률 × a	●공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정한 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 인센 티브	자연지반 보존			기준용적률 × (자연지반보존면적/대지면적) × 0.2	-
	옥상녹화			기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1	●녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용(법정 조경으로 산입된 면적 제외)
	중수도시설 설치			기준용적률 × 0.04	●총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용(관례법상 의무시설인 경우 제외)
	녹색주차장			기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.05	-
	빗물관리시설 설치 (저류·침투·이용)			기준용적률 × 0.04	●빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량 (ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적×0.02 이상 되도록 설치
	녹색건축인증			● 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12 ● 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08 ● 우량(그린 3등급) : 기준용적률 x 0.04	※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 x 0.08 ● 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06 ● 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 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

※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경) 사항 반영(서고 제2021-92호(2.18))
: 산정기준 변경

항목	내용	원화기준	비고
공공시설 등 기부채납 한 경우	조성후 기부채납시	$\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지} + 0.7 \times \alpha \text{ 건축물})$	• α 토지란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 • α 건축물이란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 • 가중치 = 공공시설 등 부지의 해당 용적률 / 사업부지 용적률

○ 서울시 지구단위계획수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2020.5) (4-1-3. 준공업지재생형 수립기준 적용)

※ 지구단위계획 재정비(2015) 이후 결정(변경) 사항 반영(서고 제2020-458호(11.12))
: 세부개발계획 반영

[대규모 재생형의 산업부지 용적률]

구분	용적률	비고
기준용적률	-	산업문화유산 보전 필요시 350% 적용원칙 (단, 보전방식 및 지역여건에 따라 차등적용 가능)
허용용적률	400%	-
상한용적률	-	도시계획조례 적용

[대규모 재생형의 공동주택부지 용적률]

구분	용적률	비고
기준용적률	210%	-
허용용적률	230%(280%)	공동주택 허용용적률 인센티브 선택항목 적용
상한용적률	250%(300%)	위원회 심의를 통해 추가 완화 가능

※ () 안은 장기전세주택, 임대산업시설을 제공하는 민간임대주택(기업형/준공공임대주택) 건립 시

※ 서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2020.5)에 따라 대규모 재생형은 산업부지에 건축하는 산업시설의 용적률은 임대주택의 설치로 인한 용적률 증가분을 제외한 공동주택부지내 '주거시설'의 용적률 이상으로 함

■ 변경

가. 허용용적률 인센티브

1) 인센티브 유형(일반지역) 결정조서

○ 공통기준

구분		계획기준
유형	중점 인센티브	- 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획항목으로서 허용용적률 인센티브(허용용적률- 기준용적률)의 100분의 30 이상 의무적으로 계획하며, 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가 * 전층 권장용도는 당해 용도의 바닥면적 합계가 건축물 전체 연면적(지하층 포함, 부설주차장기계설·계단실 등의 공용면적 제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여 * 지역전략용도는 용적률 인센티브 1.5배 적용($\alpha \times 1.5$) * 1층 권장용도(가로활성화용도)는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 1층 바닥면적(부설주차장·기계실·계단 등의 공용면적은 제외)의 20% 이상이고, 권장용도의 1층 전면폭이 건축물 1층 전면폭의 30% 이상일 경우
	계획유도 인센티브	- 지구단위계획의 목적 달성을 위한 이행유도가 필요한 항목으로 허용용적률 인센티브량의 100분의 70 이내로 계획 * 공동개발(지정·관장)계획에 따라 공동개발 시 인센티브를 부여하며, 이 경우 필지 수에 따라 차등 적용 * 간선변(시흥대로, 금하로) 필지와 이면필지 공동개발시 인센티브 1.2배 적용($\alpha \times 1.2$)

○ 용적률 인센티브 적용 유형

유형	용도지역	공간특성	용적률(%)		계획의목표
			기준	허용	
유형1	일반상업지역	시흥대로변	600	800	• 간선가로변 지구중심 강화를 위한 용도권장 및 규모 있는 개발 유도
유형2	준공업 →일반상업	시흥대로변, 금하로변	400	660	• 간선가로변 지구중심 강화를 위한 용도권장 및 규모 있는 개발 유도
유형3	일반주거 →일반상업	시흥대로변, 금하로변	300	630	• 간선가로변 지구중심 강화를 위한 용도권장 및 규모 있는 개발 유도
유형4	일반상업지역	이면부	300	550	• 상업가로 및 중심기능 지원용도 유도
유형 5-1	준공업지역 준주거지역	시흥대로변, 금하로변	300	400	• 간선가로 등 상업·업무기능 연속성 확보
유형 5-2		8~15m이상 도로			• 준공업, 준주거지역 적정개발 유도
유형 6-1	준주거지역	시흥대로63길	250	400	• 보행중심 상업특화가로 조성 유도
유형 6-2		이면부 8m이상 도로			• 준공업, 준주거지역 적정개발 유도
유형7	준주거지역	이면부 8m미만 도로	250	350	• 이면부 준주거지역 적정개발 유도
유형8	제2종→ 제3종일반주거지역	이면부 주거지역	200	230	• 이면부 주거지역 적정개발 유도

※ 세부개발계획이 완료된 특별계획구역은 별도 인센티브 적용

① 유형1 : 일반상업지역(기준 600%/허용 800%)

구분	항목	세분		산정식	비고
중점	권장 용도	전층 권장용도		기준용적률×(권장용도면적/주차장제외 연면적) × α	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) - $\alpha=0.25$ (※ 전락용도 도입시 : $\alpha \times 1.5$)
		1층 권장용도 (가로활성화용도)		기준용적률× 0.05	•1층 바닥면적(공용면적 제외) 20% 이상, 전면폭 30%이상 설 치 시
	친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률× 0.05	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr) 의 합 ≥ 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02이상이 되도록 설 치
계획 유도	획지 계획	공동개발(지정·권장)		기준용적률× α	•2필지 $\alpha=0.08$, 3필지 $\alpha=0.10$, 4필지 이상 $\alpha=0.12$ •간선필지+이면필지 공동개발 시 : $\alpha \times 1.2$
		자율적공동개발		기준용적률× α	
	대지내 공지	공개공지, 씬지형공지		기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × α	•개방형 구조 $\alpha=0.7$, 필로티 구조 $\alpha=0.4$
		건축한계선, 공공보행통로, 보차혼용통로		기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 1.5	
	친환경	물환경	중수도	기준용적률× 0.03	•총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시
			자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.3	•자연토양 및 투수성포장 •지하구조물 미설치시
			옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.15	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용

② 유형2 : 일반상업지역(기준 400%/허용 660%)

구분	항목	세분		산정식	비고
중점	권장 용도	전층 권장용도		기준용적률× (권장용도면적/주차장제외 연면적) × α	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) - $\alpha=0.45$ (※ 전락용도 도입시 : $\alpha \times 1.5$)
		1층 권장용도 (가로활성화용도)		기준용적률× 0.1	•1층 바닥면적(공용면적 제외) 20% 이상, 전면폭 30%이상 설치 시
	친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률× 0.1	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02이상이 되도록 설치
계획 유도	획지 계획	공동개발(지정·권장)		기준용적률× α	•2필지 $\alpha=0.20$, 3필지 $\alpha=0.23$, 4필지 이상 $\alpha=0.26$
		자율적공동개발		기준용적률× α	•간선필지+이면필지 공동개발 시 : $\alpha \times 1.2$
	대지내 공지	공개공지, 씬지형공지		기준용적률× {(설치면적-의무면적)/대지면적} × α	•개방형 구조 $\alpha=1.0$, 필로티 구조 $\alpha=0.5$
		건축한계선, 공공보행통로, 보차혼용통로		기준용적률× {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 2.6	
	친환경	물환경	중수도	기준용적률× 0.06	•총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시
			자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.6	•자연토양 및 투수성포장 •지하구조물 미설치시
			옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.3	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용

③ 유형3 : 일반상업지역(기준 300%/허용 630%)

구분	항목	세분		산정식	비고
중점	권장 용도	전층 권장용도		기준용적률× (권장용도면적/주차장제외 연면적) × a	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) - $a=0.82$ (※ 전략용도 도입시 : $a \times 1.5$)
		1층 권장용도 (가로활성화용도)		기준용적률× 0.16	•1층 바닥면적(공용면적 제외) 20% 이상, 전면폭 30%이상 설치 시
	친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률× 0.17	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02이상이 되도록 설치
계획 유도	획지 계획	공동개발(지정·권장)		기준용적률× a	•2필지 $a=0.30$, 3필지 $a=0.34$, 4필지 이상 $a=0.38$
		자율적공동개발		기준용적률× a	•간선필지+이면필지 공동개발 시 : $a \times 1.2$
	대지내 공지	공개공지, 씬지형공지		기준용적률× {(설치면적-의무면적)/대지면적} × a	•개방형 구조 $a=1.9$, 필로티 구조 $a=1.0$
		건축한계선, 공공보행통로, 보차혼용통로		기준용적률× {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 6.1	
	친환경	물환경	중수도	기준용적률× 0.1	•총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시
			자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적)×1.0	•자연토양 및 투수성포장 •지하구조물 미설치시
			옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.5	•법정 조정으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용

※ 도시계획시설(시장) 허용용적률 인센티브는 유형3을 적용하며, 전층 권장용도를 충족한 것으로 산정(단, 편익시설 면적 제외)

④ 유형4 : 이면부 일반상업지역(기준 300%/허용 550%)

구분	항목	세분	산정식	비고
유형 4-1 중점	권장 용도	전층 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장제외 연면적) × α	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) - $\alpha=0.4$ (※ 전략용도 도입시 : $\alpha \times 1.5$)
		1층 권장용도 (가로활성화용도)	기준용적률 × 0.15	•1층 바닥면적(공용면적 제외) 20% 이상, 전면폭 30%이상 설치 시
	친환경	물환경 빗물이용시설	기준용적률 × 0.14	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상이 되도록 설치
유형 4-2 중점	권장 용도	전층 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장제외 연면적) × α	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) - $\alpha=0.75$ (※ 전략용도 도입시 : $\alpha \times 1.5$)
	친환경	물환경 빗물이용시설	기준용적률 × 0.22	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상이 되도록 설치
계획 유도	획지 계획	공동개발(지정·권장)	기준용적률 × α	
		자율적공동개발	기준용적률 × α	•2필지 $\alpha=0.23$, 3필지 $\alpha=0.27$, 4필지 이상 $\alpha=0.31$

구분	항목	세분		산정식	비고
	대지내 공지	공개공지, 씬지형공지		$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times a$	•개방형 구조 $a=1.2$, 필로티 구조 $a=0.6$
		건축한계선, 공공보행통로, 보차혼용통로		$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 4.0$	
	친환경	물환경	중수도	$\text{기준용적률} \times 0.08$	•총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시
			자연지반	$\text{기준용적률} \times (\text{보존면적} / \text{대지면적}) \times 0.8$	•자연토양 및 투수성포장 •지하구조물 미설치시
			옥상녹화	$\text{기준용적률} \times (\text{녹화면적} / \text{대지면적}) \times 0.40$	•법정 조정으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용

※ 유형 4-1 : 가로활성화용도 권장용도 인센티브 적용지역(시흥대로63길)

※ 유형 4-2 : 가로활성화용도 권장용도 인센티브 미적용지역

⑤ 유형5 : 준공업지역, 준주거지역(15m이상 도로 인접)(기준 300%/허용 400%)

구분	항목	세분		산정식	비고
유형5-1 중점	권장 용도	전층권장용도		$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적}/\text{주차장제외 연면적}) \times \alpha$	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) - $\alpha=0.15$ (※ 전락용도 도입시 : $\alpha \times 1.5$)
		1층 권장용도 (가로활성화용도)		$\text{기준용적률} \times 0.06$	•1층 바닥면적(공용면적 제외) 20% 이상, 전면폭 30%이상 설치 시
	친환경	물환경	빗물이용시설	$\text{기준용적률} \times 0.059$	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합 $\geq$ 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치
유형5-2 중점	권장 용도	전층권장용도		$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적}/\text{주차장제외 연면적}) \times \alpha$	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) - $\alpha=0.3$ (※ 전락용도 도입시 : $\alpha \times 1.5$)
	친환경	물환경	빗물이용시설	$\text{기준용적률} \times 0.089$	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합 $\geq$ 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치
계획 유도	획지 계획	공동개발(지정·권장)		$\text{기준용적률} \times \alpha$	•2필지 $\alpha=0.09$, 3필지 $\alpha=0.11$, 4필지 이상 $\alpha=0.13$ •간선필지+이면필지 공동개발 시 : $\alpha \times 1.2$
		자율적공동개발		$\text{기준용적률} \times \alpha$	
		대지내 공지	공개공지, 씬지형공지		$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\} \times \alpha$

구분	항목	세분		산정식	비고
		건축한계선, 공공보행통로, 보차혼용통로		기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 2.4	
	친환경	물환경	자연지반	기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.32	•자연토양 및 투수성포장 •지하구조물 미설치시
			육상녹화	기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.16	•법정 조정으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용

※ 유형 5-1 : 가로활성화용도 권장용도 인센티브 적용지역(시흥대로, 금하로변)

※ 유형 5-2 : 가로활성화용도 권장용도 인센티브 미적용지역

⑥ 유형6 : 이면부 준주거지역(기준 250%/허용 400%)

구분	항목	세분		산정식	비고
유형6-1 중점	권장 용도	전층권장용도		기준용적률× (권장용도면적/주차장제외 연면적) × α	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) - $\alpha=0.3$ (※ 전락용도 도입시 : $\alpha\times1.5$)
		1층 권장용도 (가로활성화용도)		기준용적률× 0.11	•1층 바닥면적(공용면적 제외) 20% 이상, 전면폭 30%이상 설치 시
	친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률× 0.1	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합 ≥ 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 이 되도록 설치
유형6-2 중점	권장 용도	전층권장용도		기준용적률× (권장용도면적/주차장제외 연면적) × α	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) - $\alpha=0.55$ (※ 전락용도 도입시 : $\alpha\times1.5$)
	친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률× 0.16	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합≥건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 이 되도록 설치
계획 유도	획지 계획	공동개발(지정·권장)		기준용적률× α	•2필지 $\alpha=0.12$, 3필지 $\alpha=0.16$, 4필지 이상 $\alpha=0.20$
		자율적공동개발		기준용적률× α	
	대지내 공지	공개공지, 쌈지형공지		기준용적률× {(설치면적-의무면적)/대지면적} × α	•개방형 구조 $\alpha=1.0$, 필로티 구조 $\alpha=0.5$
		건축한계선, 공공보행통로, 보차혼용통로		기준용적률× {(조성면적-의무면적)/대지면적}× 5.0	
	친환경	물환경	자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.6	•자연토양 및 투수성포장 •지하구조물 미설치시
			옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.3	•법정 조정으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용

※ 유형 6-1 : 가로활성화용도 권장용도 인센티브 적용지역(시흥대로63길변)

※ 유형 6-2 : 가로활성화용도 권장용도 인센티브 미적용지역

⑦ 유형7 : 이면부 준주거지역(기준 250%/허용 350%)

구분	항목	세분		산정식	비고
중점	권장 용도	전충권장용도		기준용적률 × (권장용도면적/주차장제외 연면적) × α	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) - $\alpha=0.35$ (※ 전락용도 도입시 : $\alpha \times 1.5$)
	친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률 × 0.11	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합 ≥ 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치
계획 유도	획지 계획	공동개발(지정·권장)		기준용적률 × α	•2필지 $\alpha=0.08$, 3필지 $\alpha=0.11$, 4필지 이상 $\alpha=0.14$
		자율적공동개발		기준용적률 × α	
	대지내 공지	건축한계선, 공공보행통로, 보차혼용통로		기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 4.0	
	친환경	물환경	자연지반	기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.44	•자연토양 및 투수성포장 •지하구조물 미설치시
			옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.22	•법정 조정으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용

⑧ 유형8 : 이면부 제3종일반주거지역(기준 200%/허용 230%)

구분	항목	세분		산정식	비고
중점	권장 용도	전충권장용도		기준용적률 × (권장용도면적/주차장제외 연면적) × α	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) - $\alpha=0.135$ (※ 전락용도 도입시 : $\alpha \times 1.5$)
	친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률 × 0.04	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합 ≥ 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치
계획 유도	획지 계획	공동개발(지정·권장)		기준용적률 × α	•2필지 $\alpha=0.04$, 3필지 $\alpha=0.06$
		자율적공동개발		기준용적률 × α	
	대지내 공지	건축한계선		기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 1.3	
	친환경	물환경	자연지반	기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.16	•자연토양 및 투수성포장 •지하구조물 미설치시
			옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.08	•법정 조정으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용

2) 인센티브 유형(특별계획구역 세부개발계획) 결정조서

① 군부대부지 특별계획구역

○ 상업업무복합용지

항 목		내 용		원 화 기 준		비 고	
건축물 용 도	지정 또는 권장		기준용적률× (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.2		건물전체 바닥면적(주차장 면적 제외)의 20%이상인 경우에만 인정		
	특정층(꼭대기층) 개방		기준용적률× (설치면적 ÷ 해당층 바닥면적) × 0.2		• 일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함		
대지내 공 지	공개공지		기준용적률× [(설치면적-의무면적) ÷ 대지면적] × a		• 필로티 구조 a=0.5 • 개방형 구조 a=1.2		
	쌈지형 공지		기준용적률× (제공면적/대지면적)× a		• 필로티 구조 a=0.5 • 개방형 구조 a=1.2		
	건축한계선, 건축지정선		기준용적률× (제공면적/대지면적) × 1.2		-		
대지내 통 로	보행 통로	공공 보행 통로	지상형	기준용적률× (조성면적/대지면적)× a		• 필로티 구조 a=1.0 • 개방형 구조 a=1.5	
도시 경관 개선	건축물 등 형태	우수디자인		기준용적률 × 0.1		우수디자인 등을 유도하는 경우에 한함	
건축물내 공공시설 제공시	건물내 공공시설 설치	공공에 사용권 (구분지상권)으로 제공		기준용적률 × a		연면적(주차장면적 제외)의 1%이상 실사용면적 제공시 a=0.1 2%제공시 a=0.12, 3%이상제공시 a=0.15적용	
환경 친화	자연지반 보존		기준용적률× (자연지반보존면적/대지면적) × 0.2		-		
	옥상녹화		기준용적률× (녹화면적/대지면적) × 0.1		녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 (법정 조경으로 산입된 면적 제외)		
	중수도시설 설치		기준용적률 × 0.04		총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 (관련법상 의무시설인 경우 제외)		
	녹색주차장		기준용적률× (설치면적/대지면적)×0.05		-		
	빛물관리시설 설치 (저류·침투·이용)		기준용적률 × 0.04		빛물저류이용시설 용량(ton) 및 빛물침투시설 설계침투량 (ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적×0.02 이상되도록 설치		
	신재생에너지 사용		기준용적률 × 0.05		표준건축비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상부담		
	에너지 절약계획도입		구분	에너지 절감율	에너지 성능지표	녹색건축인증	인센티브 량
			1등급	33.5% 이상	81점 이상	80점 이상	기준용적률 × 0.08
2등급			23.5 ~ 33.5% 미만	74 ~ 81점 미만	70~80점 미만	기준용적률 × 0.05	

* 인센티브 유형은 규제형, 유도형, 의무형으로 구분하며, 규제형 인센티브(밑줄친 진한 글씨부분)는 인센티브량의 100분의 50이내, 유도형 인센티브는 인센티브량의 100분의 30이상, 환경친화 등 의무형 인센티브는 인센티브량의 20%이상 계획

* 건물내 공공시설 설치 인센티브는 문화및전시시설 중 공연장(영화관 제외), 전시장과 교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설인 유치원, 보육원과 노인복지시설 등의 설치를 위하여 건물내 일부공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우 부여

* 준주거지역에서 「관광진흥법 시행령」에 따른 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 시도시간건축공동위원회 심의를 거쳐 조례에서 정한 용적률의 20%이하의 범위 안에서 용적률을 완화할 수 있음 (단, 복합건축물(관광숙박시설 포함)건축시 : 관광숙박시설 연면적비율에 대해서만 완화 적용)

○ 주거(공동주택)용지

－ 역세권 Shift 적용

구 분		적용기준
필수항목	리모델링이 쉬운 구조	· '건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조'에 적합 · 적합 여부는 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」을 참조하여 건축위원회에서 결정
	커뮤니티 지원시설	· 300세대 미만 지상층 공동주택 연면적의 2%(최소 300㎡)이상 · 300세대 이상 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 450㎡)이상 ※ 장기전세주택 포함 (게스트하우스, 휘트니스센터, 어린이집, 노인시설, 마을회관, 지역도서관, 지역갤러리, 문화센터 등 일반 공동주택 입주자 및 장기전세주택 입주자와 더불어 지역 주민들까지 포함하여 실질적으로 의사소통을 원활히 할 수 있는 커뮤니티 지원시설) ※ 용도와 운영계획을 주변입지여건 등을 고려하여 자치구청장이 제안
	에너지효율 건축물	· 성능지표 검토서의 평점 합계가 86점 이상 또는 에너지효율 2등급 이상 인증 · 지구단위계획상 적용사항 포함 · 건축허가 및 사용승인시 인증여부 입증
	녹색 건축물	· 우수등급 이상의 녹색건축 예비인증 · 전이층에 정원 및 녹화시설 설치하여 휴게공간으로 활용 · 환경친화적인 외부창고계획 · 친환경주택의 성능 및 건설기준에 정한 설계기준 충족 · 청정 건강주택 건설기준 충족
선택항목	신재생 에너지 사용	· 공동주택은 표준건축비의 1% 이상, 일반건축물은 총 에너지사용량의 1% 이상 설치
	공공시설물 설치	· 공공기여방안을 지구단위계획 및 건축설계에 반영한 경우로서 위원회에서 인정하는 경우
	역사문화 보전계획	· 역사문화 보전등을 위한 지구지정 여부

※ 역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준(2011.5.3.) 적용

※ 인센티브 항목에 대한 허용용적률 유효기간은 결정고시 후 3년 이내 인가를 득하지 못할 경우 효력이 자동상실됨

② 부영부지 특별계획구역

○ 주거(공동주택) 용지

구 분	인센티브(용적률)			
우수디자인	15%			
녹색건축물 에너지효율등급	구 분	에너지 효율인증 1등급	에너지 효율인증 2등급	
	녹색건축 인증 최우수 등급	12%	8%	
	녹색건축 인증 우수 등급	8%	4%	
산·재생에너지 공급률 (건축물의 총에너지사용량 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	4등급
	15%	12%	9%	6%
역사문화보전	지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)		5%	
합계	최대 20%이내			

※ 인센티브 항목에 대한 허용용적률 유효기간은 결정고시 후 3년 이내 인가를 득하지 못할 경우 효력이 자동상실됨

○ 산업부지

항 목		내 용		완 화 기 준	비 고
계획 유도 인센 티브	대지내 공 지	공개공지(위치지정)		기준용적률 × [(설치면적-의무면적) ÷ 대지면적] × a	• 필로티 구조 a=0.5 • 개방형 구조 a=1.2
		쌘치형 공지		기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적] × a	• 필로티 구조 a=0.5 • 개방형 구조 a=1.2
		건축한계선, 건축지정선		기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적] × 3	-
		공공보행통로 (보차혼용통로)		기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a	• 필로티 구조 a=1.0 • 개방형 구조 a=1.5
	건축물 개장	건물내 공익 시설 설치	공공에 사용권 (구분지상권) 으로 제공	기준용적률 × a	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정한 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
친 환 경 인 센 티브	자연지반 보존			기준용적률 × (자연지반보존면적/대지면적) × 0.2	-
	옥상녹화			기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용(법정 조정으로 산입된 면적 제외)
	중수도시설 설치			기준용적률 × 0.04	• 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 (관련법상 의무시설인 경우 제외)
	녹색주차장			기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.05	-
	빗물관리시설설치 (저류·침투·이용)			기준용적률 × 0.04	• 빗물저류이용시설 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 : 기준 용적률 × 0.4
	에너지효율등급인증			• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 • 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04	
	신재생에너지 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	

- ※ 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
- ※ 조정면적 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
- ※ 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이 용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능. (관계법령에 따른 대지면적의 5%이상 조성)

③ 기아자동차부지 특별계획구역

○ 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·재생 에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	20% 초과	20% 이하 15% 초과	15% 이하 10% 초과	
	3%	2%	1%	
지능형 건축물	1등급	2등급	3등급	4등급
	15%	12%	9%	6%
역사문화보전	지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)		5%	
합계	최대 20% 이내			

※ 인센티브 항목에 대한 허용용적률 유효기간은 결정고시 후 3년 이내 인가를 득하지 못할 경우 효력이 자동상실됨

○ 산업부지

항목	내용			완화기준	비고
계획 유도 인센 티브	건축물 용도	지정 또는 권장		기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 1	●건물전체 바닥면적(주차장 면적 제외)의 20%이상인 경우에만 인정
	대지내 공지	공개공지 (위치지정)		기준용적률 × [(설치면적-의무면적) ÷ 대지면적] × a	●필로티 구조 a=0.5 ●개방형 구조 a=1.2
		쌈지형 공지		기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적] × a	●필로티 구조 a=0.5 ●개방형 구조 a=1.2
		건축한계선, 건축지정선		기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적] × 3	-
		공공보행통로 (보차혼용통로)		기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a	●필로티 구조 a=1.0 ●개방형 구조 a=1.5
	건축물 개방	건물내 공익시설 설치	공공에 사용권 (구분 지상권) 으로 제공	기준용적률 × a	●공원장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정된 시설 또는 도시건축공동위원회(자치구 포함) 심의에서 인정하는 경우 ●여면적(주차장면적 제외)의 1%이상 실사용면적 제공시 a=0.25, 2%제공시 a=0.30, 3%이상 제공시 a=0.35적용
친환경 인센 티브	자연지반 보존			기준용적률 × (자연지반보존면적/대지면적) × 0.2	-
	옥상녹화			기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1	●녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용(법정 조경으로 산입된 면적 제외)
	중수도시설 설치			기준용적률 × 0.04	●총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용(관련법상 의무시설인 경우 제외)
	녹색주차장			기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.05	-
	빗물관리시설 설치 (저류·침투·이용)			기준용적률 × 0.04	●빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량 (ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적×0.02 이상 되도록 설치
	녹색건축인증			● 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12 ● 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08 ● 우량(그린 3등급) : 기준용적률 x 0.04	세기준 모두 1등급 만족시 :기준 용적률 x 0.4 ●건축물의 총에너지사용량 중 신재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율 ●신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 준용
	에너지효율등급 인증			● 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08 ● 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06 ● 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 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	

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

■ 허용용적률 인센티브 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	• 허용용적률 인센티브 - 기본형/혼합형 → 중점인센티브/계획유도 인센티브	• 변경된 서울시 지구단위계획 수립기준 반영	

나. 상한용적률 인센티브

1) 공공시설 등 제공시

구분	계획기준
적용조건	• 공공시설 등 기부채납 한 경우 (조성후 기부채납시)
완화기준	• 산정식 : 허용용적률 × (1 + 1.3×가중치×α토지 + 1.0×α건축물)

- ※ α (토지) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
- * 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 지분' 포함
- ※ α (건축물) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
- ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율
- ※ 건축물 계수 완화 (1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우
- ▶ 권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설
 - 공공시설등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우(건축물 설치비용 환산부지 포함)
 - 복합건축물인 경우에는 '권역별 생활서비스시설' 이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한함
(이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용한다)
 - ▶ 정책적으로 필요한 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 인정하는 시설
 - 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우
- ※ 특별계획구역은 세부개발계획 수립 및 변경시 위 산식(건축물 계수완화 포함) 적용 가능
- ※ 정비사업(도시·주거환경정비기본계획) 및 역세권사업(운영기준 등) 등 개별 기준이 있는 경우 해당 기준 적용

2) 공개공지 등 설치시

구분	계획기준
적용조건	• 준공업지역 내 공개공지 의무면적 추가 확보시
완화기준	• 산정식 : 허용용적률 × [1+(공개공지등 면적 - 의무면적)/대지면적] • 이행조건 : 산업기능 육성과 보행환경 개선을 위한 권장용도 도입으로 아래 조건 충족시 - 산업기능 육성 : 권장용도(지식산업센터, 업무시설) 연면적의 50%이상 도입 - 보행환경 개선 : 1층부 가로활성화용도 도입

- ※ 공개공지 등이란 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간
- ※ 상한용적률로 적용되는 공개공지 등 면적 및 계획유도 항목 이행조건은 허용용적률 등 다른 인센티브와 중복하여 적용 불가
- ※ 해당 권장용도 계획이 있는 준공업지역에 한함

3) 친환경 항목 적용시

구분	계획기준						
적용조건	• 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물						
완화기준	• 산정식 : 허용용적률 × [1+0.7×(Σ친환경 건축물 인증 완화비율(B))]						
	• 완화범위 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률의 최대한도의 1.2배 이내						
	• 친환경 건축물 인증 완화비율(B)						
	– ① 및 ②항목은 중복 적용불가						
	– ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 (0.7 × (Σ①~③) ≥ 15% → 15% 적용)						
	※ ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행						
① ZEB 인증	ZEB등급 완화비율		ZEB1 15%	ZEB2 14%	ZEB3 13%	ZEB4 12%	ZEB5 11%
② 녹색건축 및 건축물 에너지효율 인증	녹색건축물 인증 에너지효율인증		최우수 (그린1등급)		우수 (그린2등급)		
	1+등급		9%		6%		
	1 등급		6%		3%		
③ 재활용 건축자재 사용량의 용적비율	재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15%이상		20%이상		25%이상
	완화비율		5%		10%		15%
④ 장수명주택인증	장수명주택 인증등급 완화비율		최우수 15%		우수 10%		

- ※ 정비사업, 역세권사업, 사전협상제도 등 책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름
- ※ 친환경 상한용적률은 지구단위계획구역내 공공시설 등의 설치가 충분하다고 인정되는 경우 지구단위계획의 결정(경미한 변경)을 통해 적용
- ※ 사업부지 내 지구단위계획으로 정한 공공시설등 및 임대주택건설 계획이 있거나필요한 경우 원칙적으로 해당 계획 우선 적용
- 관련 계획에서 정한 기반시설 확보에 지장을 주는 친환경 상한용적률 제공 불가
- 상한용적률 적용 원칙 : 기반시설 설치 및 임대주택 > 현금 > 친환경
- ※ 친환경 상한용적률 적용을 위한 지구단위계획 결정 전 지역내 필요 기반시설(임대주택 포함)에 대한 상위 및 관련 계획 부합 여부 확인
- ※ 국토법시행령으로 정하는 용도지역별 용적률의 최대한도 초과시 기부채납 통합관리시스템을 통한 사전수요조사 의무시행
- ※ ZEB 인증과 녹색건축 및 건축물에너지효율인증 관련 인센티브는 중복 적용 불가
- ※ 건축물에 대한 준공·사용승인·사용허가 신청시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출
- ※ 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 친환경 상한용적률 적용기준은 해당 변동 내용을 따름

■ 상한용적률 인센티브 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	- 공공시설 제공시 상한용적률 산정기준 변경 - 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지} + 0.7 \times \alpha \text{ 건축물})$ $\rightarrow$ 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지} + 1.0 \times \alpha \text{ 건축물})$	서울시 지구단위계획 수립기준 상 상한용적률 산정식 변경사항 반영	
신설	공공공지 조성시 상한용적률 인센티브 적용	준공업지역 내 산업기능 육성 및 보행환경 개선	
신설	친환경 건축물 상한용적률 인센티브 신설	친환경 건축물 도입 유도	

⑥ 경미한 변경에 관한 계획

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정을 따름
- 향후 관련 지침 및 법령이 제·개정 또는 변경된 경우에는 제·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 준용함.

■ 지구단위계획에서 정하는 경미한 변경에 관한 결정(변경)조서

계획내용		비고
기정	변경	
• 대지의 분할·합병·교환에 관한 사항	• 대지의 분할·교환에 관한 사항	
-	• 필지분할가능선의 변경	
• 공개공지, 씬지형 공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법 변경(신설, 폐지 포함)	• 공개공지, 씬지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)	
-	• 전면공지의 조성방법의 변경	
• 구역과 연결한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)	• 구역과 연결한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)	
• 지구단위계획구역 면적의 5%이내의 변경 및 지구단위계획 변경	• 지구단위계획구역 면적의 5%이내의 변경 및 지구단위계획 변경	
-	• 친환경 항목 상한용적률 인센티브에 관한 사항	
-	• 기존 건축물 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡ 이내인 경우	
-	• 지구단위계획 시행지침에 관한 사항 (단, 도시관리계획으로 결정(변경)되는 사항이 포함되어 있는 경우 제외)	

■ 경미한 변경에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	• 필지분할가능선 변경, 친환경 상한용적률 적용 등 항목 추가	• 지구단위계획 효율적 운용 및 민간부문 시행지침(안) 적용	

7] 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서

가. 친환경에 관한 결정조서

구분		계획기준	인센티브	비고
자연 생태 환경	생태네트워크	담장허물기, 씌지공원 조성, 자투리땅 녹화 등을 통해 녹지면적 증가와 네트워크화 방안 검토	-	
생활 환경	자연지반보존	- 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 또는 투수콘, 아스콘 등의 투수성 재료를 사용하여 조성하도록 권장 - 투수성포장은 「서울특별시 투수 블록포장 설계·시공 및 유지관리 기준」에 따라 시행 및 「각종 포장공사 「투수성능 지속성 검증시험」 시행 통보(2012)」에 따른 시험결과를 확인하여 등급이 높은 제품을 우선 사용하도록 권장	허용용적률 인센티브 (계획유도)	
	옥상녹화	- 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상(2층이상의 옥외부 포함) 면적의 50%이상 조성을 권장 「서울시 보급형 옥상녹화 조성기법」 및 「서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 설계 및 설계도서 작성 지침」 내용 준수	허용용적률 인센티브 (계획유도)	
	벽면녹화	- 건축물의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 벽면녹화를 권장 「서울시 도시구조물 벽면녹화 기법」에 의하여 설치토록 권장	-	
	물환경	- 녹색주차장 - 투수성 재료를 사용한 녹색주차장 설치를 권장 - 조성시 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」 등 관련규정에 따라 설치하도록 권장	-	
	중수도시설	- 중수도 및 빗물이용시스템 등 친환경/에너지 절감시설 설치 권장 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 설치하도록 권장 - 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설이어야 하며 관련법에 의해 의무적으로 설치해야 하는 경우 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화에서 제외	허용용적률 인센티브 (계획유도)	
	빗물이용시설	- 빗물관리시설, 빗물침투시설, 빗물저류시설 등의 설치를 권장 - 설치 및 관리기준은 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례」 및 「서울특별시 빗물관리 기본계획 및 가이드라인」 등 관련규정을 준수	허용용적률 인센티브 (중점)	
	생태면적률	건축물의 신축시 「서울특별시 생태면적률 도시계획활용 개선방안」 등 관련 규정 준수	-	
	에너지	- 신·재생에너지 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령」 등 관련 규정에 따라 시설을 설치 권장	-	
	녹색건축물인증	「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 '녹색건축 인증기준'에 따를 것을 권장	상한용적률 인센티브	
	에너지효율등급인증	「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 '건축물 에너지 효율등급 인증기준'에 따를 것을 권장	상한용적률 인센티브	
	대기환경	- 대규모 개발계획 수립시 바람길을 고려한 건축배치 - 대규모 건축물 또는 공동주택 단지 등 미세먼지 저감시설 설치·운영 검토	-	

※ 허용용적률 및 상한용적률 인센티브 관련 세부 적용지침은 「5] 인센티브에 관한 사항」 참조

※ 세부개발계획이 수립된 특별계획구역 및 공동주택(아파트) 건립시 인센티브계획은 세부개발계획 및 별도 규정을 따름

■ 친환경에 관한 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	친환경 계획요소 및 용적률 인센티브 연계방안 결정	기후변화에 대응한 친환경 개발 및 건축유도를 위한 지침 마련	

나. 방재안전에 관한 결정조서

구분	계획항목	계획기준	인센티브	비고
풍수해 방지	일반사항	• 예상침수위주1) 이하 부분에 주거용도 지양 • 건축물 성능과 관련된 주요설비 및 시설은 예상침수위 이상으로 설치유도 • 구역면적 3,000㎡ 이상 특별계획구역 개발시 (지하)저류조 설치 유도	저류조 부지 제공시 상한용적률 인센티브 부여 가능	-
	자연지반보존	• 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 또는 투수콘, 아스콘 등의 투수성 재료를 사용하여 조성하도록 권장 • 투수성포장은 「서울특별시 투수 블록포장 설계·시공 및 유지관리 기준」에 따라 시행 및 「각종 포장공사 「투수성능 지속성 검증시험」 시행통보(2012)」에 따른 시험결과를 확인하여 등급이 높은 제품을 우선 사용하도록 권장	허용용적률 인센티브 (계획유도)	-
	빗물이용시설	• 빗물관리시설, 빗물침투시설, 빗물저류시설 등의 설치를 권장 • 설치 및 관리기준은 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례」 및 「서울특별시 빗물관리 기본계획 및 가이드라인」 등 관련규정을 준수	허용용적률 인센티브 (중점)	-

주1) 예상침수위 : 「서울안전누리」 홈페이지 참조

※ 허용용적률 및 상한용적률 인센티브 관련 세부 적용지침은 「5 인센티브에 관한 사항」 참조

※ 세부개발계획이 수립된 특별계획구역 및 공동주택(아파트) 건립시 인센티브계획은 세부개발계획 및 별도 규정을 따름

■ 방재안전에 관한 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	•방재안전계획 및 용적률 인센티브 연계방안 결정	•도시 방재·안전에 위한 계획요소 및 지침 마련	

⑧ 공공기여계획 결정조서

가. 공공기여계획 결정조서

구분		공공시설의 종류	비고
특별 계획 구역	군부대부지	- 도로 : 구역면적의 17%이상 (기존 도시계획도로 포함) - 공원·공공공지 : 각 2개소(구역면적의 10%이상) - 문화체육시설 : 1개소 - 시프트 : 건축물 기부채납	조성완료
	부영부지	- 도로 : 7개소 확폭 및 신설 - 광장 : 1개소 - 완충녹지 : 1개소 - 공공청사 : 건축물 기부채납 (의료시설 내)	세부개발계획 반영
	기아자동차부지	- 도로 : 확폭 및 신설 각 1개소 - 문화시설, 사회복지시설(중복결정) : 1개소 : 부지 및 건축물 기부채납	세부개발계획 반영
	홈플러스부지	- 도로 : 대지 각각부 도로조성 - 공원 : 1개소 (구역면적의 5%이상)	
	시흥동 1031	- 도로 : 1개소 - 광장 : 1개소	조성완료
	무지개아파트부지	- 도로 : 1개소(신설) - 문화시설 : 건축물 기부채납	
	건영아파트부지	도로 : 1개소(신설)	
	필승아파트부지	구역면적의 10%이상 (기존 도시계획도로 포함)	
	공군부대부지	- 도로, 공원, 주차장 - 생활SOC : 문화, 체육시설 등 지역여건 고려한 지역필요시설 검토	
	대명시장일대	- 도로 : 확폭 2개소 - 생활SOC : 청소년·아동시설, 도서관, 체육시설 등 검토 ※ 도시계획시설(시장) 폐지에 따른 공공기여량은 「도시계획시설 폐지·복합화에 따른 공공기여 기준안 개선」 등 관련규정 준수	특별계획가능구역
특별계획구역 외		- 금천구 및 생활권 여건 등을 고려하여 지역필요시설 확보 - 도서관, 어린이·노인복지시설, 공공체육시설 등 검토	

※ 특별계획구역 세부 공공기여계획은 특별계획구역 결정조서 및 세부개발계획 참조

※ 향후 세부개발계획 등 개발계획 수립시 공공시설의 종류 등은 여건에 따라 변경 가능

■ 공공기여계획 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	공공기여계획 결정조서 신설	금천구심 내 부족시설 확보 또는 생활권간 균형발전을 위한 적정 공공시설 확보계획 마련	

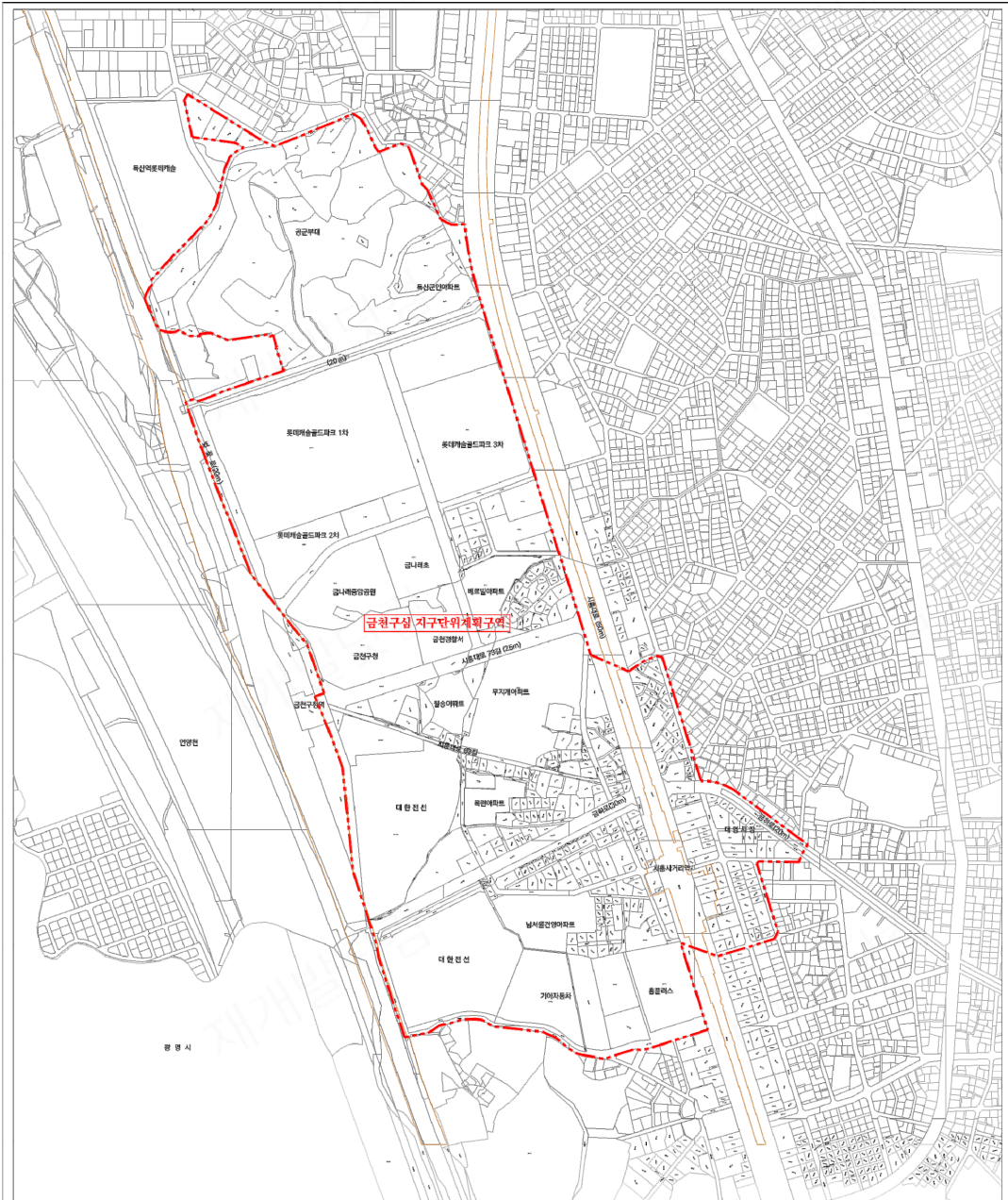
Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

Ⅳ. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎ 02-2133-8385) 및 금천구 도시계획과(☎ 02-2627-2063)에 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr/web/am/amMain.jsp>) 및 서울 도시계획포털(<http://Urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 지구단위계획구역 결정(기정)도

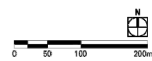


금천구심 지구단위계획

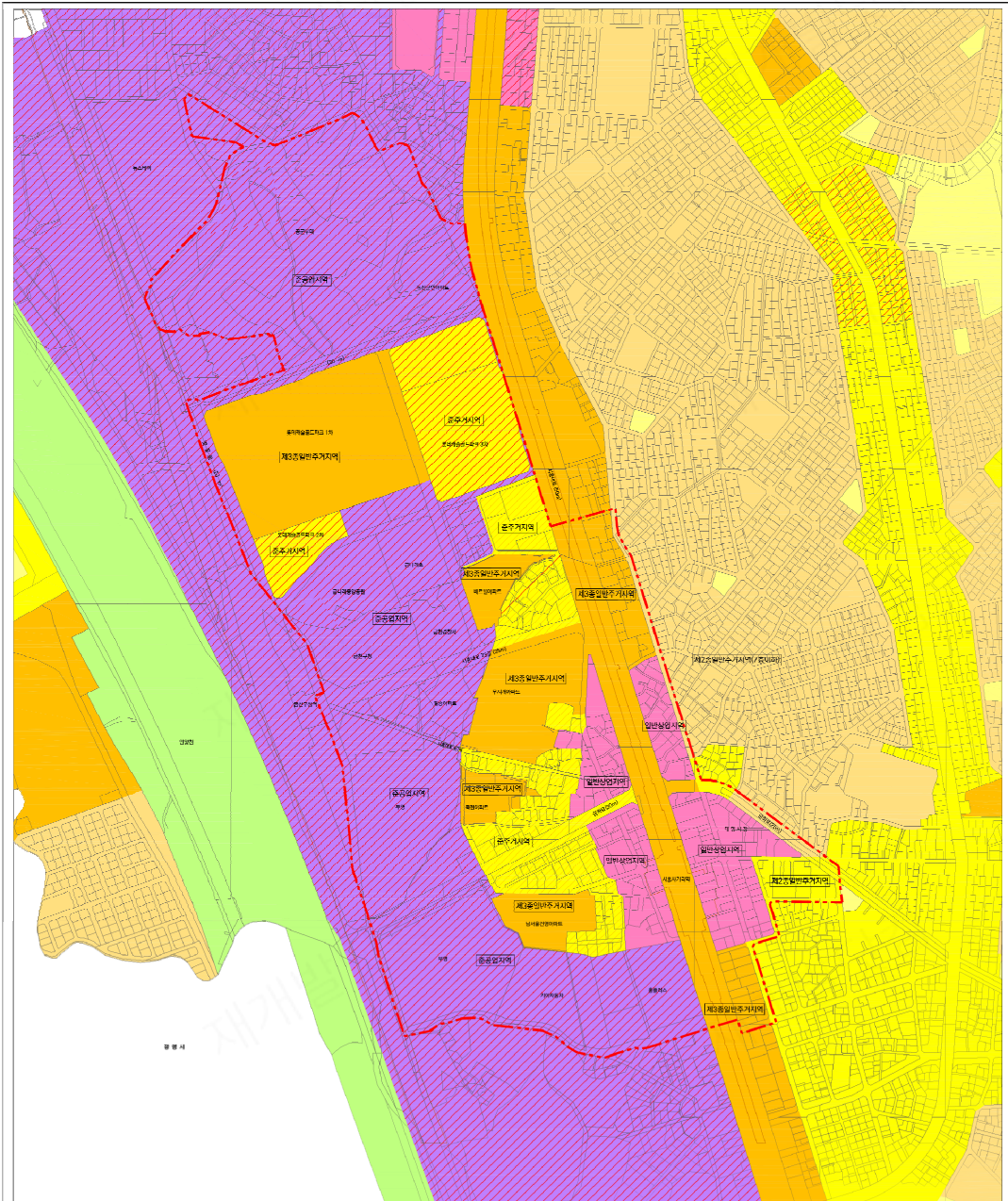
지구단위계획구역에 관한
결정(기정)도

■ 附 錄

지구단위계획구역



■ 용도지역 결정도 : 변경없음

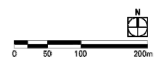


금천구심 지구단위계획

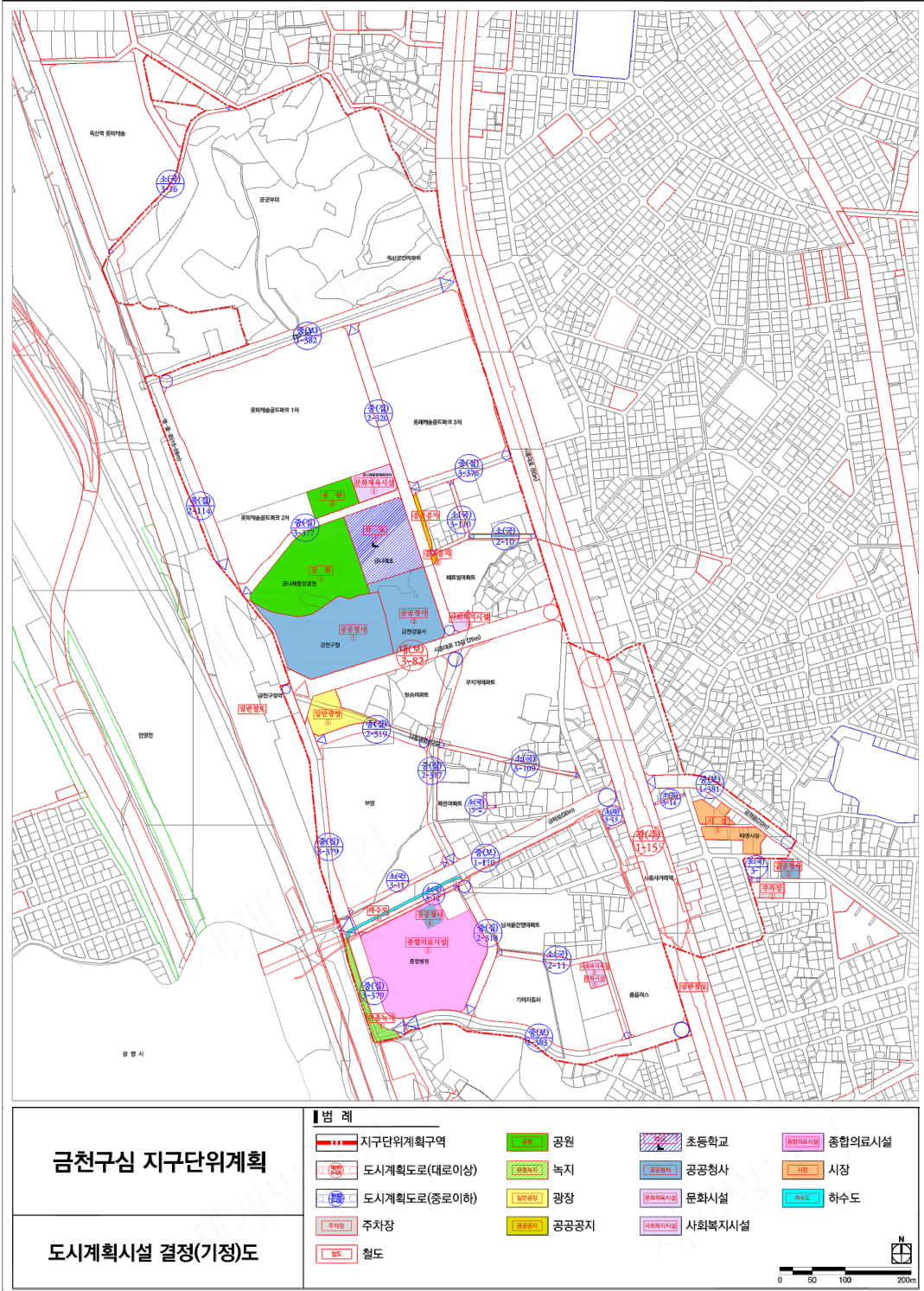
용도지역·지구에 관한 결정도

범례

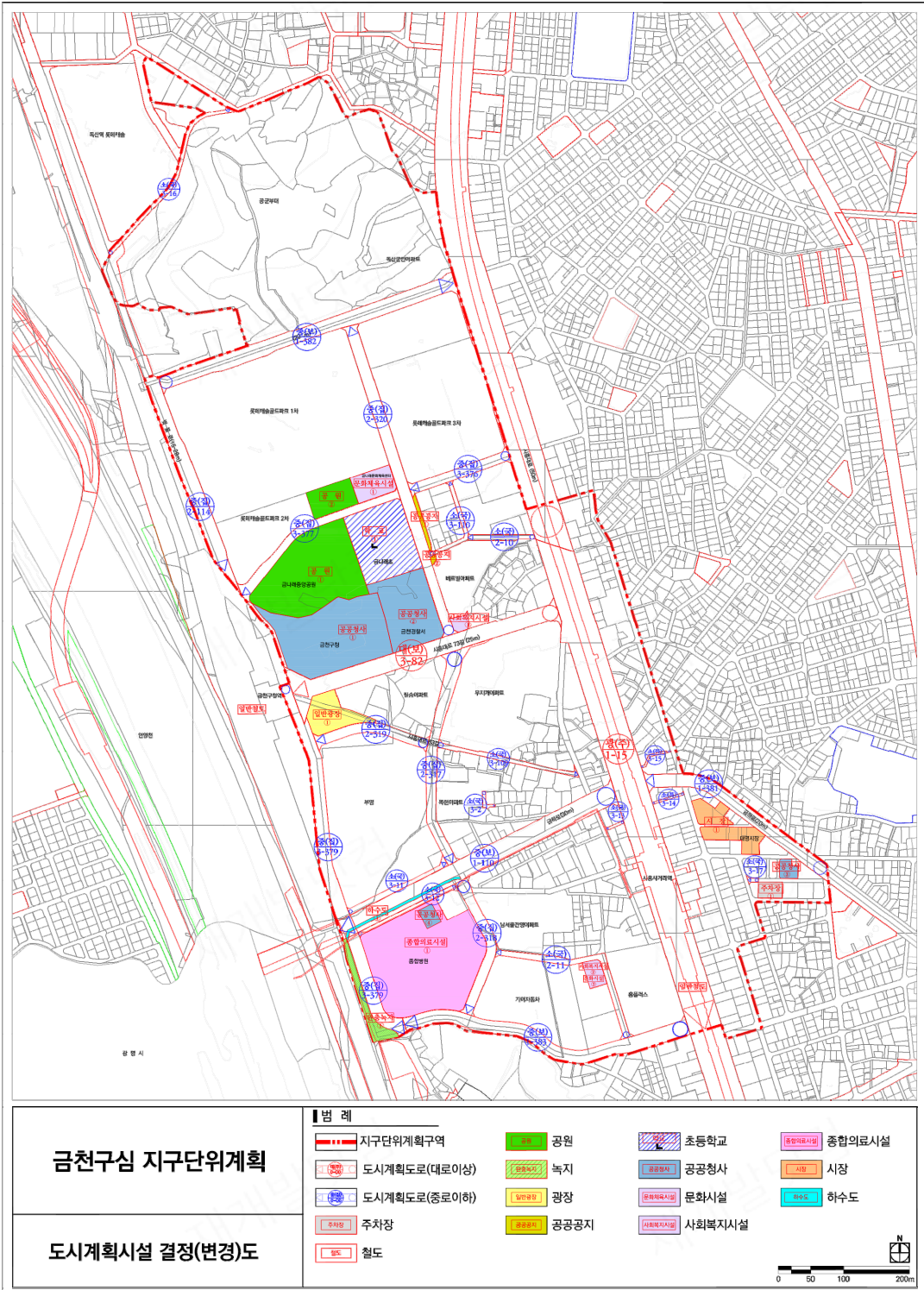
- 지구단위계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 준공업지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역



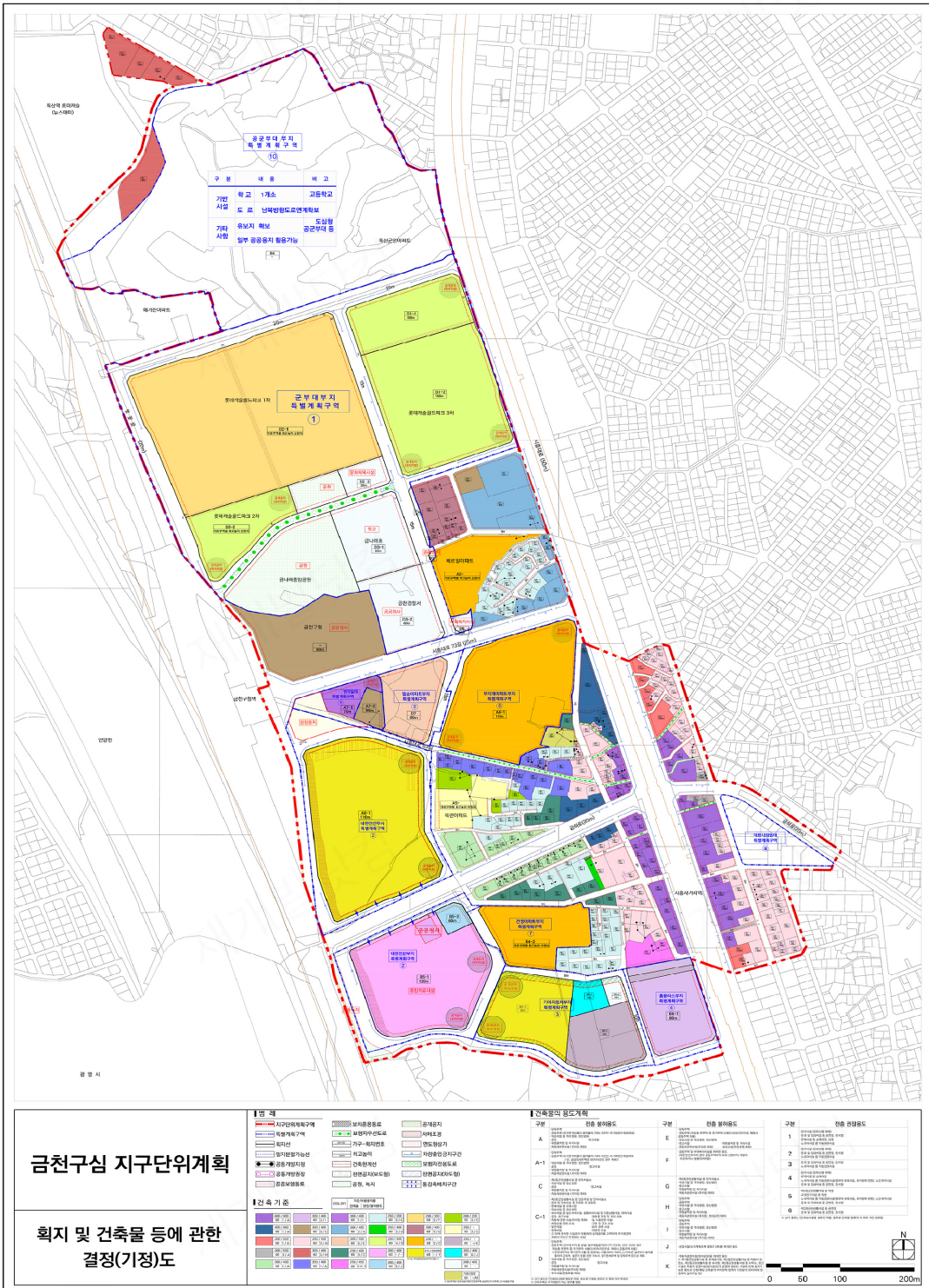
■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에관한 결정(변경)도

