

◆ 서울특별시고시 제2022-440호

**금천구 시흥동 103-3번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)
공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획
(금천구심 지구단위계획) 결정(변경)·지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 금천구 시흥동 103-3번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 금천구 시흥동 103-3번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 11월 3일
서울특별시 장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 금천구 시흥동 103-3번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 금천구 시흥동 103-3번지 일원
- 면 적 : 1,185.0㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2022년 11월 3일

3. 사업의 종류 : 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 조성 및 건설사업

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭 : 주식회사 엘와이디벨럽
- 대표자 성명 : 김영금
- 소재지 : 경기도 안산시 단원구 신길로1길 94, 1층 101-1호 (신길동, 삼익리베리움)
- 법인등록번호 : 131411-0468358

5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소

1) 토지세목조서

연번	소재지		지목	공부 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	소유자			관계인		
	행정동	지번				성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
1	금천구 시흥동	103-3	대	23	23	㈜ 엘와이 디벨롭	경기도 안산시 단원구 신길로1길 94, 1층 101-1호	100%	광명동부 새마을 금고	경기도 광명시 도덕공원로 79-1	근저당설정
2		112-1	대	440	433						
3		112-3	장	628	628				이푸른 새마을 금고	서울특별시 은평구 응암로 178-1	근저당설정
4		743-8	대	76	76				-	-	-
5		734-27	대	25	25				-	-	-
합계				1,192	1,185						

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의종류	구조	사용 승인 일자	규모			소유자	관계인			관리 지번
	행정 동	지번					면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명	주소	권리 종류	
1	시흥동	112-3	장	공장 근생	철근콘크리트 조	1996. 12.30	1,466.4	1	4	㈜ 엘와이 디벨롭	이푸른 새마을 금고	서울특별시 은평구 응암로 178-1	근저당설 정	
2		112-1	대	근생	철근콘크리트 조	1985. 02.28	969.13	1	4		광명동부 새마을 금고	경기도 광명시 도덕공원로 79-1	근저당설 정	103-3
	계						2,435.53							

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항

1) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경 후		
계			747,097.5	-	747,097.5	100.0%	
주거 지역	소계		281,414.3	감) 1,137.0	280,277.3	37.5%	
	일반 주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	4,291.0	-	4,291.0	0.6%	
		제2종일반주거지역	2,937.0	-	2,937.0	0.4%	

구분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경 후		
		제3종일반주거지역	150,862.0	-	150,862.0	20.1%	
		준주거지역	123,324.3 (1,137.0)	감) 1,137.0	122,187.3 (-)	16.4%	
상업 지역		일반상업지역	67,778.0 (48.0)	증) 1,137.0	68,915.0 (1,185.0)	9.2%	
공업지 역		준공업지역	397,905.2	-	397,905.2	53.3%	

주) ()는 시흥동 103-3번지 일원에 대한 역세권 청년주택 사업대상지 면적이며 지적측량결과에 따라 달라 질 수 있음

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위치	용 도 지 역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	금천구 시흥동 103-3번지 일원	준주거지역	일반상업지역	1,137.0	•역세권 청년주택 공급을 위한 용도지역 변경

2) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	금천구심 지구단위계획구역	금천구 시흥동 994번지 일대	747,097.5 (1,185)	-	747,097.5 (1,185)	

주) ()는 시흥동 103-3번지 일원에 대한 역세권 청년주택 사업대상지 면적이며 지적측량결과에 따라 달라 질 수 있음

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 전략주택공급과(02-2133-6297)와 금천구청 건축과 3층 건축과(02-2627-1637)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 금천구 시흥동 103-3번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 금천구 시흥동 103-3번지 일원
- 면 적 : 1,185.0㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 지하철 신안산선 시흥사거리역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : 주식회사 엘와이디벨럽
- 대표자 성명 : 김영금
- 소재지 : 경기도 안산시 단원구 신길로1길 94, 1층 101-1호 (신길동, 삼익리베리움)
- 법인등록번호 : 131411-0468358

3. 사업기간 및 재원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일 ~ 2025년
- 재원조달계획 : 자기자본, 금융기관 조달 등

4. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		1,185.0	100.0	-
주택건설용지	역세권 청년주택 (임대주택용지)	1,185.0	100.0	-

주) 지적측량결과에 따라 달라 질 수 있음

5. 인구·주택 수용계획

- 1) 수용인구 : 239인
- 2) 주택건설계획 : 180세대

구분			세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공 임대 주택	공공 임대	A형	8	4.5	8	2.5	1인세대
		B형	4	2.2	11	3.2	2인이상 세대
		E형	6	3.3	6	1.8	1인세대
		F형	6	3.3	6	1.8	1인세대

구분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고	
		소계	24	13.3	31	9.3	
	SH 선 매입	A형	28	15.6	28	8.5	1인세대
		B형	20	11.1	53	16.1	2인이상 세대
		E형	4	2.2	4	1.3	1인세대
		F형	6	3.3	6	1.8	1인세대
		소계	58	32.2	91	27.7	
공공 지원 민간 임대	B형	48	26.7	127	38.7	2인이상 세대	
	D형	18	10.0	48	14.5	2인이상 세대	
	E형	8	4.5	8	2.5	1인세대	
	F형	6	3.3	6	1.8	1인세대	
	G형	18	10.0	18	5.5	1인세대	
	소계	98	54.5	207	63.0		
총계		180	100.0	239	100.0		

※ 역세권 청년주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 '행복주택 공급계층별 가구당 인구수 기준'을 적용

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획 : 해당사항 없음

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지(자연지반녹지, 인공지반녹지) 조성 및 옥상녹화, 투수포장 등을 실시하여 생태환경 향상 도모
- 대상지내 건축물은 현재 근린생활시설 등이 위치하고 있어 녹지공간이 부족한 상황으로, 조경녹지 조성을 통해 오픈스페이스 마련 및 녹지체계 구축

나) 환경오염 저감계획

- 공사 시 공정별 오염물질발생원을 분류하고, 부지내 지형을 고려하여 각종 환경오염 방지 시설을 계획 및 설치하여 각 공사단계별 환경오염 저감대책 이행

2) 탄소저감계획

가) 녹지계획

- 탄소저감을 위해 사업지구내 녹지공간을 최대한 확보(자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등) 하고, 녹지공간 내 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획

나) 녹색교통 활성화 유도

- 대상지내 보도부속형 전면공지를 통해 보행동선을 확보하고 자전거 등을 통한 녹색교통

이 활성화 되도록 계획

- 자전거 보관소, 나눔카 등을 설치하여 탄소배출량 저감 유도

다) 저탄소 친환경단지 조성

- 충분한 녹지조성, 투수성 포장재료의 사용 등을 통해 도시 열섬현상을 억제하고, 에너지 효율관리방안을 충분히 검토
- 서울에너지특별시 녹색건축물 설계기준에 따른 신재생에너지 설치 기준 이상으로 신재생에너지 계획

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임] (도면게재생략)

[붙임]

I. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	금천구심 지구단위계획구역	금천구 시흥동 994번지 일대	747,097.5 (1,185)	-	747,097.5 (1,185)	

주) ()는 시흥동 103-3번지 일원에 대한 역세권 청년주택 사업대상지 면적이며 지적측량결과에 따라 달라 질 수 있음

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) 조서

1. 용도지역·지구 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

구분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경 후		
계			747,097.5	-	747,097.5	100.0%	
주거 지역	소계		281,414.3	감) 1,137.0	280,277.3	37.5%	
	일반 주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	4,291.0	-	4,291.0	0.6%	
		제2종일반주거지역	2,937.0	-	2,937.0	0.4%	
		제3종일반주거지역	150,862.0	-	150,862.0	20.1%	
	준주거지역		123,324.3 (1,137.0)	감) 1,137.0	122,187.3 (-)	16.4%	
상업 지역	일반상업지역		67,778.0 (48.0)	증) 1,137.0	68,915.0 (1,185.0)	9.2%	
공업지 역	준공업지역		397,905.2	-	397,905.2	53.3%	

주) ()는 시흥동 103-3번지 일원에 대한 역세권 청년주택 사업대상지 면적이며 지적측량결과에 따라 달라 질 수 있음

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위 치	용 도 지 역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	금천구 시흥동 103-3번지 일원	준주거지역	일반상업지역	1,137.0	•역세권 청년주택 공급을 위한 용도지역 변경

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설 : 변경없음

라. 공공문화체육시설 : 변경없음

마. 보건위생시설 : 변경없음

바. 환경기초시설 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 가구 결정(변경) 조서 : 변경없음

나. 획지 결정(변경) 조서

1) 단위대지의 최대 개발규모 결정(변경) 조서 : 변경없음

2) 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

3) 획지간 공동개발에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

4) 필지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

가구 번호	위치	면적	계획내용		비고
			기정	변경	
A4	112-3장, 743-8대, 112-1대, 103-3대, 743-10대	1,185㎡	① 112-3장, 743-8대 공동개발지정 ② 112-1대, 103-3대, 743-10대 공동개발 지정	112-3장, 743-8대, 112-1대, 103-3대, 743-10대 공동개발 지정	동일소유, 토지이용합리화 위하여 공동개발 확대지정

※ 상기내용 이외에는 변경없음

■ 필지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 사유서

- 역세권 청년주택건립을 위한 공동개발 확대지정

2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물의 용도 결정(변경) 조서

1) 불허용도 결정(변경) 조서 : 변경

■ 기정

구분	도면 표시 번호	불허용도	비고
기정	A	•단독주택 •공동주택(주거면적비율이 용적률의 70% 미만인 주거복합건축물제외) •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 •자동차관련시설(주차장 제외)	•일반상업지역 •간선(폭25m이상) 도로변 •시흥대로 63길변(구.발소길변)

구분	도면 표시 번호	불허용도	비고
기정	A-1	•단독주택 •공동주택(주거면적비율이 용적률의 70% 미만인 주거복합건축물제외/단, 공공임대주택은 80%미만이 경우 제외) •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •공장, 창고시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •위험물저장 및 처리시설	•시흥동 992-19, 992-20, 992-46번지
	C	•제2종근린생활시설 중 안마시술소 •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •창고시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •위험물저장 및 처리시설	•기타지역
	D	•단독주택 •공동주택(군부대부지 중 상업업무복합용지(D1(가구단위), (D2-2))의 경우 지상층 연면적 중 주거 면적 비율이 60%미만으로 계획시 공동주택 허용) ※ 군부대부지의 주거면적 비율 중 완화되는 비율(50%→60%, △10%)은 실무부서협의를 통하여 근로자, 젊은이 등을 위한 기숙사, 장기전세주택 및 임대주택 등으로 계획 •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •공장, 창고시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •위험물저장 및 처리시설 •숙박시설(관광호텔 제외)	•군부대부지 - 시흥대로변 - 금천구청역부근
	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
	F	•공동주택 및 부대복리시설을 제외한 용도(대한전선부지, 기아자동차부지의 경우 공동주택부지 보다 산업부지 개발이 우선하거나 병행되어야함)	•군부대부지(공동주택 용지) •대한전선부지(공동주택 용지) •기아자동차부지(공동주택 용지)
	G	•제2종근린생활시설 중 안마시술소 •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •창고시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •위험물저장 및 처리시설	•베르빌아파트 북측 민간필지
	H	•단독주택 •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •창고시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •공동주택 •위험물저장 및 처리시설	•롯데알미늄부지 주변 개별필지
	I	•단독주택 •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •창고시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •공동주택 •위험물저장 및 처리시설	•113-112번지일대 특별계획구역 •홈플러스부지
	J	•산업시설(도시계획조례 별표2. 3호)를 제외한 용도 ※ 해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정하여 산업지원시설 설치가능 함	•대한전선부지(산업시설) •기아자동차부지 (지식산업센터 용지)
	K	•자동차 관련시설(정비공장)을 제외한 용도 ※ 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제2종근린생활시설 중 자동차 영업소, 제2종근린생활시설 중 수리점, 제2종근린생활시설 중 사무소, 창고시설은 자동차 관련시설(정비공장)의 운영에 필요한 시설에 한해 설치가능한 용도로 인정(해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이 하에 한정하여 설치가능 함)	•기아자동차부지(자동차 관련시설(정비공장) 용지)

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

※ 단독주택은 주거복합이 아닌 경우를 말함

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

■ 변경

구분	도면 표시 번호	불허용도	비고
변경	A	•단독주택 •공동주택 (주거면적비율이 용적률의 70% 미만인 주거복합건축물제외) •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •공장, 창고시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •위험물저장 및 처리시설	•일반상업지역 •간선(폭25m이상) 도로변 •시흥대로 63길변(구.발소길변)
	A-1	•단독주택 •공동주택 (주거면적비율이 용적률의 70% 미만인 주거복합건축물제외/단, 공공임대주택은 80%미만 이 경우 제외) •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •공장, 창고시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •위험물저장 및 처리시설	•시흥동 992-19, 992-20, 992-46번지
	C	•제2종근린생활시설 중 안마시술소 •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •창고시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •위험물저장 및 처리시설	•기타지역
	C-1	•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 •자동차 관련 시설(주차장 제외) •자원순환 관련 시설 •발전시설 •장래시설 •그 밖에 유사한 시설로서 위원회의 심의결과를 고려하여 주거환경에 지장이 있다고 인정하는 시설 •위험물 저장 및 처리 시설 •동물 및 식물관련 시설 •교정 및 군사 시설 •묘지 관련 시설 •아영장 시설	•시흥동 103-3번지 일원 - 역세권 청년주택에 한함
	D	•단독주택 •공동주택(군부대부지 중 상업업무복합용지(D1(가구단위), (D2-2))의 경우 지상층 연면적 중 주거 면적 비율이 60%미만으로 계획시 공동주택 허용) ※ 군부대부지의 주거면적 비율 중 완화되는 비율(50%→60%, △10%)은 실무부서협의의를 통하여 근로자, 젊은이 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
	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
	F	•공동주택 및 부대복리시설을 제외한 용도(대한전선부지, 기아자동차부지)의 경우 공동주택부지 보다 산업부지 개발이 우선하거나 병행되어야함)	•군부대부지(공동주택 용지) •대한전선부지(공동주택 용지) •기아자동차부지(공동주택 용지)
	G	•제2종근린생활시설 중 안마시술소 •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •창고시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •위험물저장 및 처리시설	•베르빌아파트 북측 민간필지
	H	•단독주택 •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •창고시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •공동주택 •위험물저장 및 처리시설	•롯데알미늄부지 주변 개별필지
	I	•단독주택 •의료시설 중 격리병원, 정신병원 •창고시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •공동주택 •위험물저장 및 처리시설	•113-112번지일대 특별계획구역 •홈플러스부지

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

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

※ 단독주택은 주거복합이 아닌 경우를 말함

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

■ 불허용도 결정(변경) 사유서

- 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제31조제1항 준용에 따른 불허용도 추가

2) 권장용도 결정(변경) 조서 : 변경없음

3) 지정용도 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	전층	비고
기정	a	•의료시설(종합병원) (부지면적 20,000㎡ 내외)	•대한전선부지 특별계획구역
신설	b	•공동주택(주거복합) ※ 단, 지하2층에서 지상2층까지 비주거용도 설치 가능	•시흥동 103-3번지 일원 역세권 청년주택에 한함

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

■ 지정용도 결정(변경) 사유서

- 역세권 청년주택에 따른 지정용도 결정

나. 건축물의 밀도 결정(변경) 조서

1) 건폐율 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분		건폐율	비고
주거지역	제3종일반주거지역	50% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조
	준주거지역	60% 이하	
상업지역	일반상업지역	60% 이하	
공업지역	준공업지역	60% 이하	

2) 용적률 결정(변경) 조서

가) 용적률 결정(변경) 조서 : 변경

■ 기정

구분	용도지역 기준		접도조건	지구단위계획 내용		
	종전 용도지역	종전 용도지역	접도조건 및 기타	기준용적률	허용용적률	상한용적률
기정	일반상업	일반상업	12m이상	600%이하	800%이하	대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우 허용용적률× (1+1.3α)이내 ※ α=(공공시설제공면적)/(공공시설제공 후 대지면적)
	준공업		12m이상	400%이하	660%이하	
			12m이상	250%이하	450%이하	
	일반주거		12m이상	300%이하	630%이하	
			12m미만	250%이하	450%이하	
	준공업	준공업 ^{주4, 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	-	
			-	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 15개필지(준공업지역)는 주택법상 사업계획승인 대상인 공동주택건립 시 210%/230%/ 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

■ 변경

구분	용도지역 기준		접도조건	지구단위계획 내용			
	종전 용도지역	변경 용도지역	접도조건 및 기타	기준용적률	허용용적률	기본용적률	상한용적률
변경	일반상업	일반상업	12m이상	600%이하	800%이하		대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우 허용용적률× (1+1.3α)이내 ※ α=(공공시설제공 면적)/(공공시설제공 후 대지면적)
	준공업		12m이상	400%이하	660%이하		
			12m이상	250%이하	450%이하		
			12m이상	300%이하	630%이하		
	일반주거		12m미만	250%이하	450%이하		
		준주거	일반상업	-	-	-	684.86%이하
	준공업	준공업 ^{주4, 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	-		
		-	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 지정 용적률 체계를 따름

주4) 베르빌아파트 북측 113번지 일대 15개필지(준공업지역)는 주택법상 사업계획승인 대상인 공동주택건립 시 210%/230%/ 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 운영 기준」의 용적률 기준을 준용

나) 준공업지역내 특별계획구역 (정비유형 : 산업재생형) : 변경없음

다. 건축물의 높이 결정(변경) 조서 : 변경
■ 기정

구분	적용대상		높이계획	비고	
높이 계획	대한전선부지 특별계획구역	공동주택 용지		110m 이하	
		산업 부지	종합의료시설	120m 이하	
			산업시설	60m 이하	
	시흥대로변 일반상업지역			120m 이하	
	기아자동차부지 특별계획구역	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	
	금천구청 전면 민간부지(A7-2부지)			50m 이하	
	이면부 일반상업지역 및 금하로시흥대로73길(구.시흥역길)변 준주거지역			40m 이하	금하로변주1) 남측(B2)
	기타 이면부			30m 이하	
	이면부 공동주택지 (베르빌, 목련, 건영아파트)			도로사선제한 (H=1.5D이하)을 적용	
	이면부 공동주택지 (무지개, 무지개연립)			110m 이하	
	롯데알미늄부지 특별계획구역			100m 이하	
	롯데알미늄 주변 개별필지			60m 이하	
	군부대부지 특별계획구역	시흥대로변 상업업무복합용지 (군부대부지 특별계획구역)		150m 이하	
		금천구청역 인근 상업업무복합용지		사선제한 적용	
		공공청사 용지		60m 이하	
		공동주택 용지		사선제한 적용	
		학교용지		30m 이하	
		문화체육/사회복지용지		30m 이하	
	베르빌아파트 북측 민간부지(15개필지)			40m 이하	
	필승아파트부지 특별계획구역			80m 이하	

최고높이가 지정된
대지는 「건축법」
제60조(건축물의
높이 제한) 제3항에
의한 도로 사선제한
(H=1.5D이하)을
적용하지 아니함

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

■ 변경

구분	적용대상		높이계획	비고	
높이 계획	대한전선부지 특별계획구역	공동주택 용지		110m 이하	
		산업 부지	종합의료시설	120m 이하	
			산업시설	60m 이하	
	시흥대로변 일반상업지역			120m 이하	
	기아자동차부지 특별계획구역	공동주택부지	공동주택용지	80m 이하	
		산업 부지	지식산업센터용지	70m 이하	
			자동차 관련시설 (정비공장)용지	50m 이하	
			공공시설용지	50m 이하	
	시흥대로변 준주거지역			80m 이하	
	공공청사(금천구청사) 부지				
	홈플러스부지				
	113-112번지일대 특별계획구역			70m 이하	
	103-3번지 일원 역세권 청년주택사업부지			69m 이하	역세권 청년주택 ^{주2)}
	금천구청 전면 민간부지(A7-2부지)			50m 이하	
	이면부 일반상업지역 및 금하로시흥대로73길(구.시흥역길)변 준주거지역			40m 이하	금하로변 ^{주1)} 남측(B2)
	기타 이면부			30m 이하	
	이면부 공동주택지 (베르빌, 목련, 건영아파트)			도로사선제한 (H=1.5D이하)을 적용	
	이면부 공동주택지 (무지개, 무지개연립)			110m 이하	
	롯데알미늄부지 특별계획구역			100m 이하	
	롯데알미늄 주변 개별필지			60m 이하	
	군부대부지 특별계획구역	시흥대로변 상업업무복합용지 (군부대부지 특별계획구역)		150m 이하	최고높이가 지정된 대지는 「건축법」 제60조(건축물의 높이 제한) 제3항에 의한 도로 사선제한 (H=1.5D이하)을 적용하지 아니함
		금천구청역 인근 상업업무복합용지		사선제한 적용	
		공공청사 용지		60m 이하	
		공동주택 용지		사선제한 적용	
		학교용지		30m 이하	
		문화체육/사회복지용지		30m 이하	
	베르빌아파트 북측 민간부지(15개필지)			40m 이하	
	필승아파트부지 특별계획구역			80m 이하	

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

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

라. 건축물의 배치에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축한계선에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

가구 번호	계획내용		비고
	기정	변경	
A1	시흥대로변 등 3m, 기타 도로변 2m	좌동	-
A2	군부대측 5m, 시흥대로변 3~4m 시흥대로73길(구.시흥역길)변 2m, 기타 도로변 1~2m	좌동	-
A3	시흥대로변 3m, 보행자우선도로변 1~3m, 기타 도로변 1m	좌동	-
A4	시흥대로73길(구.시흥역길)변 5m 필승아파트부지측 도로변 5m 시흥대로73길(구.발소길)변 2~3m 기타 도로변 1m	시흥대로73길(구.시흥역길)변 5m 필승아파트부지측 도로변 5m 시흥대로73길(구.발소길)변 2~3m 기타 도로변 1m 역세권 청년주택부지 (동측 1m, 북측 3m→1m)	시흥동 103-3번지 일원 역세권 청년주택부지 - 동측 도로변 1m - 북측 대지경계선 1m
A5	대한전선측 도로변 5m(주1) 시흥대로63길(구.발소길)변 2m 금하로변 2m, 기타 도로변 1m	좌동	-
A6	대한전선측 도로변 5m 금하로변 2m, 기타 도로변 1m	좌동	-
A7	15m이상 도로변 5m	좌동	-
A8	광장변 5m, 금하로변 5m 목련아파트변 5~8m	좌동	-
B1	시흥대로변 3m, 금하로변 2m 기타 도로변 1m	좌동	-
B2	대한전선측 도로변 5m, 기타 도로변 1m	좌동	-
B3	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m	좌동	-
B4	12m이상 도로변 1~5m, 4m미만 도로변 1~2m	좌동	건영아파트부지 특별계획구역 2m, 5m 홈플러스부지 특별계획구역 3m, 5m 기타 도로변 1~2m
B5	중로 2-318호선변 5~8m, 12m이상 도로변 5m	좌동	-
B6	홈플러스부지변 3m, 기타 도로변 5m, 건영아파트변 9m		-
C1	시흥대로변 3m 기타 도로변 1m, 2.5m	좌동	-
C2	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m	좌동	-
C3	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m	좌동	-
C4	도로변 1m	좌동	-

가구 번호	계획내용		비고
	기정	변경	
D1	시흥대로변 5m, 남측도로변 5m, 기타도로변 5m	좌동	-
D2	벚꽃로변 5m, 기타 도로변 5m	좌동	-
D3	시흥대로73길(구.시흥역길)변 2m, 기타 도로변 5m	좌동	-
D6	시흥대로73길(구.시흥역길)변 2m, 기타 도로변 5m	좌동	-
D7	남측도로변 2m, 기타 도로변 5m	좌동	-
D8	북측도로변 3m, 기타 도로변 2m	좌동	-
E1	도로변 2m	좌동	-
E2	도로변 2m	좌동	-

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

■ 건축한계선에 관한 결정(변경) 사유서

- 역세권 청년주택건설에 따른 대지경계선 북측 건축한계선을 3m→1m로 변경하여 104-2번지의 보행통로 확보

- 2) 건축물 배치(연도형상가)에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음
- 3) 통경축 배치구간에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

마. 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 대지내 공지 및 통로

- 1) 전면공지(위치지정) : 변경없음
- 2) 공개공지(위치지정) : 변경없음
- 3) 차폐조경(위치지정) : 변경없음
- 4) 공공보행통로 : 변경없음
- 5) 보차혼용통로 : 변경없음

나. 차량동선 및 주차계획

- 1) 차량출입불허구간 : 변경없음
- 2) 보행자전용도로 : 변경없음
- 3) 보행자우선도로 : 변경없음

다. 경관 및 환경친화요소 : 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

5. 인센티브에 관한 사항

가. 용적률 인센티브

- 1) 용적률 인센티브 기본형 : 변경없음
- 2) 용적률 인센티브 혼합형 : 변경없음
- 3) 용적률 인센티브 군부대부지 특별계획구역 : 변경없음
- 4) 용적률 인센티브 대한전선부지 특별계획구역 : 변경없음
- 5) 용적률 인센티브 기아자동차부지 특별계획구역 : 변경없음
- 6) 용적률 적용(의무사항) : 신설

구 분		기 준				적용내용			비고																		
공공기여율	기본 용적률 (부지면적) 684.86%	•공공기여율 : 대지면적의 19.6% 이상 - 1,185.0㎡× 19.6% = 232.2㎡		공공시설 (지상2층)	① 공공시설 제공면적 : 200.76㎡ (16.94%) - 건축물 토지지분 면적 : 43.71㎡ (3.69%) - 공공시설 환산부지면적 : 157.05㎡ (13.25%)	부속토지 기준 232.66㎡ (19.63%)	⑤ 총180 세대 중 공공임대 주택 82세대 (세대수 기준: 45.56%) •공공임대 : 24세대 •SH 선매입 : 58세대	기본 용적률 684.86% 상한 용적률 799.68% 부여 모든 항목 충족 필요																			
		<table><tr><th>구분</th><th>계</th><th>준주거</th><th>일반상업</th></tr><tr><td>대지면적(㎡)</td><td>1,185</td><td>1,137</td><td>48.0</td></tr><tr><td>기본용적률(%)</td><td>684.86</td><td>680</td><td>800</td></tr><tr><td>공공기여율(%)</td><td>19.59</td><td>20</td><td>10</td></tr><tr><td>공공기여면적(㎡)</td><td>232.2</td><td>227.4</td><td>4.8</td></tr></table>	구분						계	준주거	일반상업	대지면적(㎡)	1,185	1,137	48.0	기본용적률(%)	684.86	680	800	공공기여율(%)	19.59	20	10	공공기여면적(㎡)	232.2	227.4	4.8
		구분	계	준주거	일반상업																						
		대지면적(㎡)	1,185	1,137	48.0																						
	기본용적률(%)	684.86	680	800																							
공공기여율(%)	19.59	20	10																								
공공기여면적(㎡)	232.2	227.4	4.8																								
상한 용적률 (연면적) 799.68%	•증가용적률(799.68%-684.86%=114.82%)의 50% 공공임대 주택 제공 - 증가용적률(114.82%)의 50% : 57.41%		③ 추가공공기여 : 85.49㎡ (7.21%) - 공공임대주택 용적률산정용 연면적 : 716.93㎡ (60.50%) → 17세대																								
	•SH 선매입		④ 58세대 : 307.02㎡ (25.91%)																								
비주거비율		•10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)		•주거 : 비주거(89.98% : 10.02%)																							
주택 건설 기준	주택 규모	•주택 건설규모 : 전용면적 18㎡ ~ 60㎡ - 1인(세어형 포함) 세대 : 전용 18㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 전용 36㎡ 이상		•계 : 180세대(전용면적 기준, ㎡) •공공임대주택: 24세대 - 20.38(8세대), 22.76(6세대), 23.12(6세대), 36.27(4세대) •SH 선매입 주택: 58세대 - 20.38(28세대), 22.76(4세대), 23.12(6세대), 36.27(20세대) •공공지원민간임대주택 : 98세대 - 18.11(18세대), 22.76(8세대), 23.12(6세대), 31.88(18세대), 36.27(48세대)																							
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요 정책	•2가지 이상 의무 이행 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티 지원시설의설치계획 - 에너지효율 건축물 - 친환경 건축물 - 공공시설물 설치		•에너지효율 건축물 •친환경 건축물																							
주민공동시설 (커뮤니티시설)		•「청년주택 운영기준」 3-3-9 - 100세대~ 300세대 미만 : 150㎡ 이상		•150.58㎡ 계획 (지상 1층)																							

주) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용

나. 공공기여계획 결정조서 : 신설

구분		적용기준	적용내용	비고
공공임대주택 및 공공시설주2)	기본용적률 684.86% 이하 부여	•부지면적의 19.6% 이상주1) - $1,185.0\text{m}^2 \times 19.6\% = 232.2\text{m}^2$	•기본공공기여 - 공공임대주택 : 31.90m^2 (2.69%) [7세대] - 공공시설 : 200.76m^2 (16.94%) ※ 환산부지면적 : 157.05m^2, 부속토지면적 : 43.71m^2	
공공임대주택	상한용적률 799.68% 부여	•완화용적률(114.82%)의 50%이상 공공임대주택 제공 - 용적률 57.41% 이상 - 용적률 산정 연면적 : 680.3m^2 이상	•추가공공기여 : 용적률 60.50% [17세대] - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 716.93m^2 (60.50%) [완화용적률 114.82%의 50% = 57.41%] ※ 환산부지면적 : 85.49m^2 (7.21%)	
SH선매입	-	•전체 주택 연면적의 30% ※단, 촉진지구에서 공공지원민간임대주택의 최소 비율(전체 주택 호수의 50% 이상), 사업 규모, 공공기여 등으로 고려하여 위원회 심의를 통해 비율 조정 가능	•전체 주택 연면적의 30.12% - SH선매입 임대주택 전용면적 : $1,525.80\text{m}^2$ (58세대) •부지면적 기준 : 307.02m^2 (25.91%)	

주1) 「서울특별시 역사권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용

주2) 금천구청에 기부채납

6. 경미한 변경에 관한 계획 : 변경없음

II. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당없음

III. 방재계획

1. 내수재해 : 우수계획시 “서울특별시 방재성능목표 강우량”을 고려하여 환경결정, 지하공간 등 침수예방대책을 사업계획에 반영, 기존 배수체계 유지하여 배수처리계획 수립
2. 토사재해 : 임시침사지 1개소 및 가배수로 등 설치하여 토사유출 저감
3. 바람재해 : 대상 건축 시설물 등의 내풍 설계 기준 적용

IV. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지 · 물건 및 권리의 수용 및 사용계획

1. 토지세목조서

연번	소재지		지목	공부 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	소유자			관계인		
	행정동	지번				성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
1	금천구 시흥동	103-3	대	23	23	㈜ 엘와이 디벨롭	경기도 안산시 단원구 신길로1길 94, 1층 101-1호	100%	광명동부 새마을금 고	경기도 광명시 도덕공원로 79-1	근저당설정
2		112-1	대	440	433						
3		112-3	장	628	628				이푸른새 마을금고	서울특별시 은평구 응암로 178-1	근저당설정
4		743-8	대	76	76				-	-	-
5		734-27	대	25	25				-	-	-
합계				1,192	1,185						

2. 물건조서

연번	소재지		지목	물건의종류	구조	사용 승인 일자	규모			소유자	관계인			관리 지번
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명	주소	권리 종류	
1	시흥동	112-3	장	공장 근생	철근콘크리트 조	1996. 12.30	1,466.4	1	4	㈜ 엘와이 디벨롭	이푸른새 마을금고	서울특별시 은평구 응암로 178-1	근저당설 정	
2		112-1	대	근생	철근콘크리트 조	1985. 02.28	969.13	1	4		광명동부 새마을금 고	경기도 광명시 도덕공원로 79-1	근저당설 정	103-3
	계						2,435.53							

3. 토지취득방법 : 사업시행자 100% 확보 후 신탁

4. 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 사업부지내 건축물, 공작물 등은 전면 철거 후 신축

V. 공공시설의 귀속에 관한 계획

1. 공공시설의 종류, 위치 및 규모

구분	위치	규모	비고
청소년이용시설	청년주택 지상 2층	연면적 : 489.46㎡	금천구청에 기부채납

2. 계획기준 및 근거

구분	공공기여 내용	근거 및 기준	비고
청소년이용시설	기부채납	서울특별시 지구단위계획 수립기준 서울특별시 역세권청년주택 건립 및 운영기준 공공시설등 기부채납 용역을 인센티브 운영기준 적용	-

VI. 공사의 감리에 관한 계획 : 「건축법」 제25조 제1항 및 시행령 제19조 제1항에 따라 건축주가 해당요건에 적합한 공사감리자를 지정함

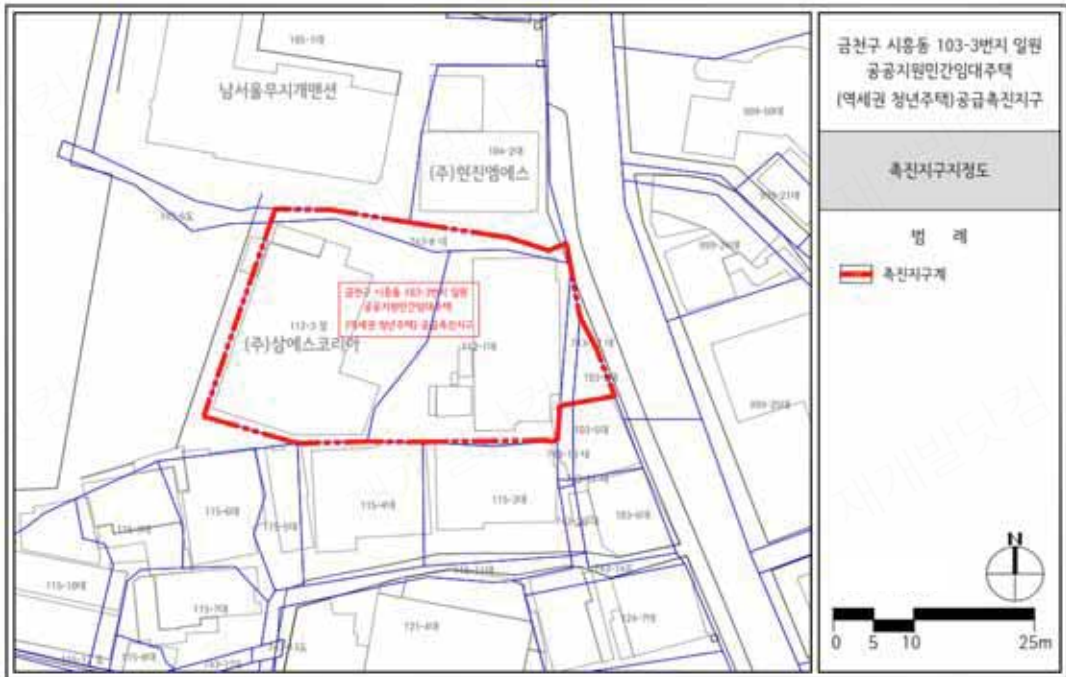
VII. 조성토지의 공급에 관한계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		1,185.0	100.0	-
주택건설용지	역세권 청년주택 (임대주택용지)	1,185.0	100.0	-

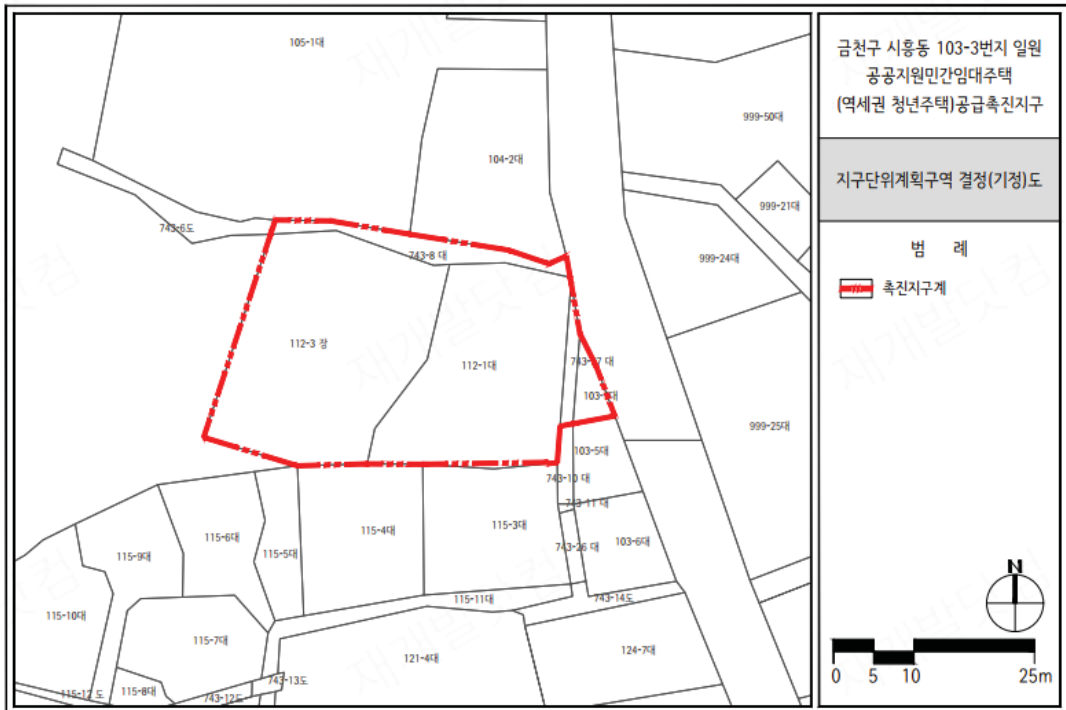
주) 지적측량결과에 따라 달라 질 수 있음

VII. 관계도면

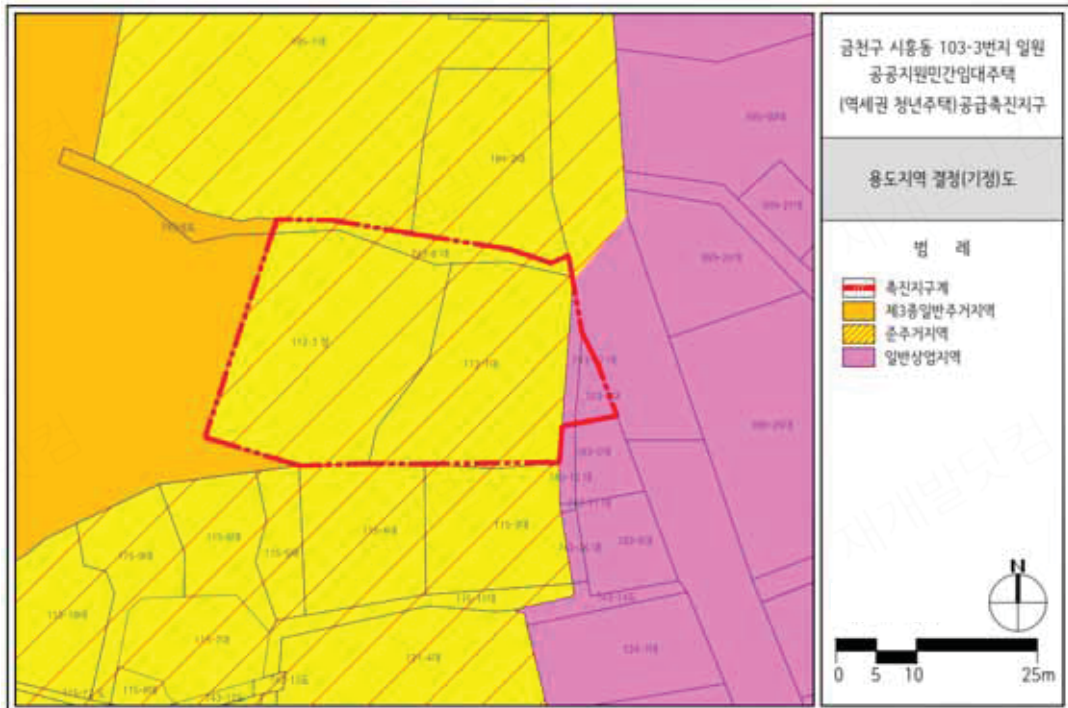
■ 공급촉진지구에 관한 결정도(신설)



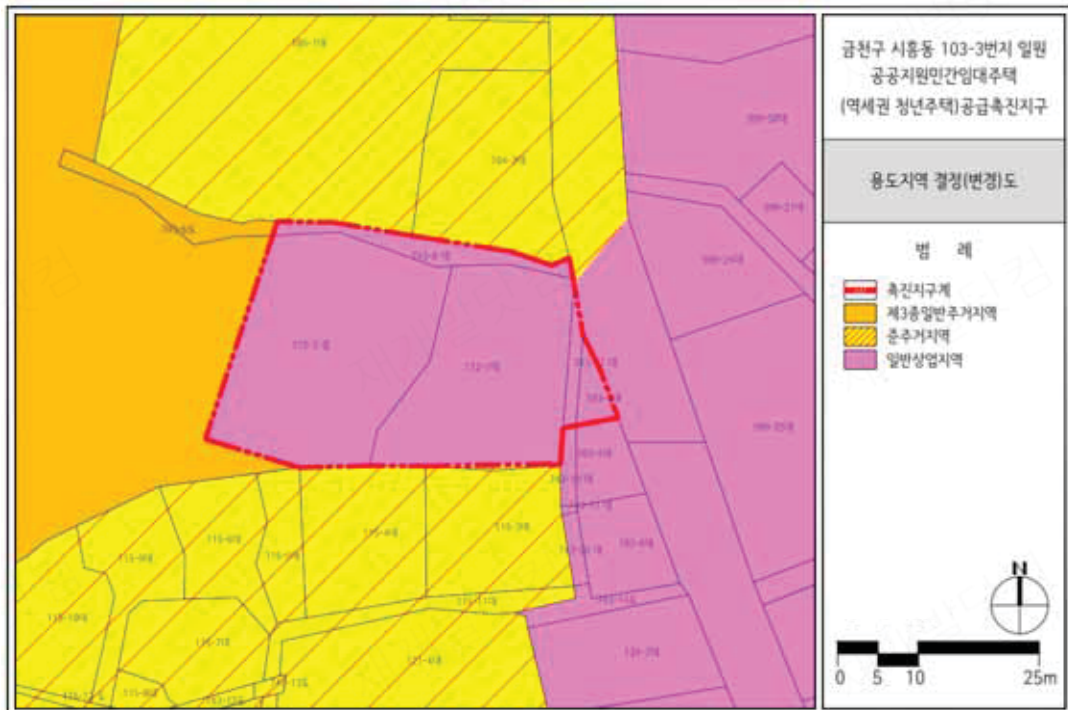
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경없음)

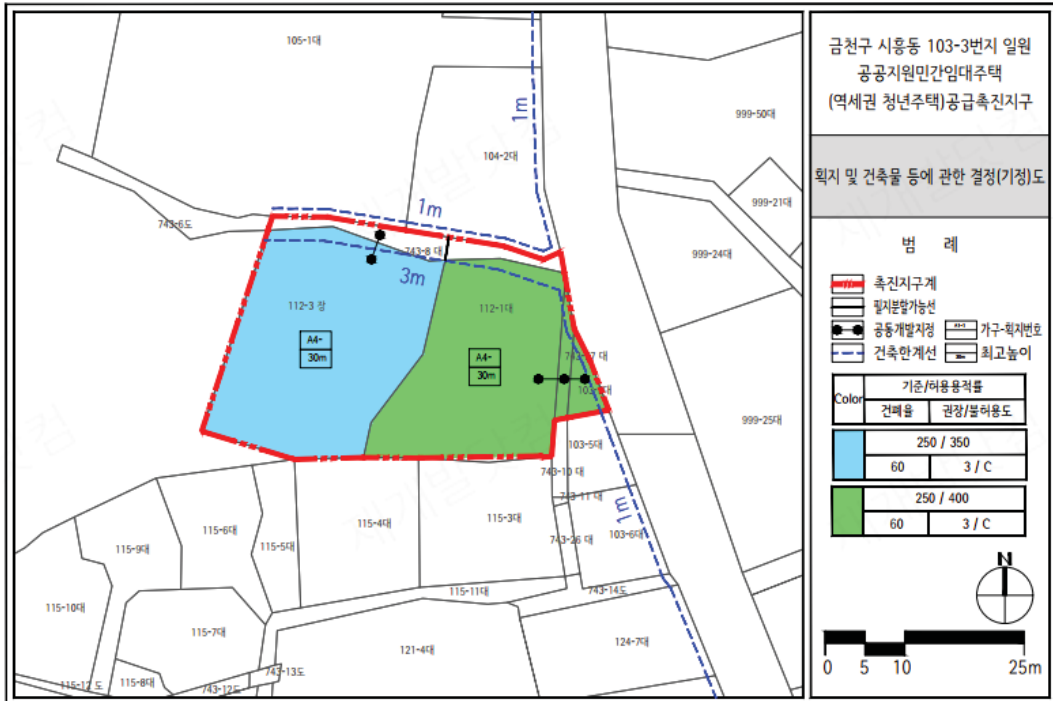


■ 용도지역에 관한 결정(기정)도



■ 용도지역에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도
