

◆ 서울특별시고시 제2017-406호

도시관리계획(시흥생활권 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2006-123호(2006.04.13.)로 지구단위계획 결정되고, 서울특별시 고시 제 2014-133호(2014.04.03.) 재정비촉진계획 변경 결정을 통해 변경 결정된 시흥생활권 지구단위계획구역 및 계획이 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제7조제2항 및 같은법 제7조제5항에 의거 재정비촉진지구 해제와 동시에 효력이 상실됨에 따라, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 30조 및 같은 법 시행령 제25조에 의거 도시관리계획(시흥생활권 지구단위계획구역 및 계획)을 결정·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 함께 고시합니다.

2017년 11월 16일

서울특별시장

I. 결정취지

재정비촉진지구 지정해제와 동시에 효력이 상실되는 지구단위계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거 (재)결정하여 계획적으로 관리하고자 함

II. 도시관리계획 결정 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	시흥생활권 지구단위계획구역	시흥동 828번지 일대	25,680	-	25,680	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합계		25,680	-	25,680	100.0
주거 지역	제1종일반주거지역	3,055.6	-	3,055.6	11.9
	제2종일반주거지역	865.5	-	865.5	3.4
	준주거지역	21,758.9	-	21,758.9	84.7

2. 도시기반시설에 관한 결정조서

가. 교통시설

1) 도 로 (변경없음)

■ 도로 총괄표

류 별	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합 계	2	130	3,285	2	130	3,285	-	-	-	-	-	-
중 로	2	130	3,285	2	130	3,285	-	-	-	-	-	-

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	중로	1	381	20m	보조간선	1,960 (67)	시흥동 266-2886	시흥동 883	일반도로	건고198 (1967.3.15)	
기정	중로	1	412	20m	집산도로	520 (63)	시흥동 940	시흥동 909-24	일반도로	건고198 (1967.3.15)	

※ 노선의 연장 중 ()안은 지구단위계획 구역 내 연장

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최소 · 최대 개발규모

구 분		최소 개발규모	최대 개발규모	비 고
기 정	간선도로변	90㎡	1,200㎡	
	재래시장변	90㎡	1,000㎡	
	이면도로변	90㎡	600㎡	
변 경	간선부	90㎡	1,500㎡	
	시장변	90㎡	1,000㎡	
	이면부	90㎡	800㎡	

나. 획지 및 공동건축

기 정	• 획지선에 의해 묶여진 일단의 필지들은 공동으로 건축하여야 함 • 획지계획을 준수하여 건축을 할 경우 획지계획 준수에 따른 용적률 인센티브를 부여하며, 필지수에 따라 용적률 인센티브 요율에 차이를 둠 • 최대개발규모 이내의 획지간 공동개발은 가능함. 이 경우 획지선은 존치(도시관리계획 변경 없음)하되 획지선 폐지여부는 추후 재정비시 정비하도록 함 • 최대개발규모 이내 에서 공동개발 가능함. 단, 최대개발규모를 초과하여 획지계획이 수립된 대지에 한하여 획지 계획 내용대로의 계획적 개발을 허용함 • 획지와 획지간 공동개발권장이 준수된 경우 획지간 공동개발에 따른 추가 인센티브를 부여함 • 공동개발과 관련된 인센티브 부여는 공동개발이 권장되어 있는 모든 대지가 공동개발 되었을 경우에만 적용됨. 단, 최대개발규모 이내의 자율적 공동개발은 용적률 인센티브 제외함 • 상이한 제한을 받는 대지간 공동개발 권장 준수 시 그 규제내용은 폭이 넓은 도로에 면한 획지의 규정을 적용하며, 부문별계획에서 별도로 정한 경우에는 부문별계획에서의 규정을 따르도록 함
변 경	• 공동개발(지정/권장)계획을 준수하여 건축을 할 경우 계획 준수에 따른 용적률 인센티브를 부여하며, 필지수에 따라 용적률 인센티브 요율에 차이를 둠 • 최대개발규모 이내의 필지간 자율적 공동개발(공동개발 계획필지 포함)은 가능하여, 필지수에 따라 용적률 인센티브를 부여함. 이 경우 공동개발(지정/권장)지침은 존치(도시관리계획 변경 없음)하되 폐지여부는 추후 재정비 시 정비하도록 함 • 최대개발규모 이내 에서 공동개발 가능함. 단, 최대개발규모를 초과한 필지에 대해서는 계획적 개발을 허용함 • 공동개발(지정/권장) 필지와 타 공동개발(지정/권장) 필지간 자율적공동개발된 경우 필지수에 따라 공동개발(지정/권장)외 추가 인센티브를 부여함 • 공동개발과 관련된 인센티브 부여는 공동개발이 권장되어 있는 모든 대지가 공동개발 되었을 경우에만 적용됨. • 상이한 제한을 받는 대지간 공동개발 권장 준수 시 그 규제내용은 폭이 넓은 도로에 면한 획지의 규정을 적용하며, 부문별계획에서 별도로 정한 경우에는 부문별계획에서의 규정을 따르도록 함

다. 가구 및 획지의 규모와 조성계획

1) 가구 결정(변경) 조서

구분	가구번호		비 고
	기정	변경	
가구	3	A1	시흥동(시흥생활권) 지구단위계획구역 분리
	4	A2	
	5	A3	
	6	A4	
	7	A5	
	8	A6	
	9	A7	

2) 획지 결정(변경)조서

■ 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서

가구번호		획지 번호	획지면적 (㎡)	필 지		계 획 내 용		비 고
기정	변경			위 치	면적(㎡)	기 정	변경	
3	A1	1	517.8	시흥동910대	311.6	획지선 지정	공동개발 지정	획지선 해제
				시흥동910-6대	206.2			
		2	1,654.2	시흥동910-1대	289.8	획지선 지정	공동개발 권장	
				시흥동910-2대	148.4			
				시흥동910-3대	114.4			
				시흥동910-4대	100.5			
				시흥동910-5대	530.8			
				시흥동910-21도	120			
				시흥동910-19대	165.2			
				시흥동910-20대	185.1			
		3	489.5	시흥동910-9대	278.3	획지선 지정	공동개발 권장	
				시흥동910-10대	211.2			
		4	427	시흥동910-17대	165	획지선 지정	공동개발 권장	
				시흥동910-18대	262			
		5	464.4	시흥동909-24	464.4			
4	A2	1	529.1	시흥동911대	114.6	획지선 지정	공동개발 권장	
				시흥동911-1대	96.7			
				시흥동911-2대	103.5			
				시흥동911-6대	214.3			
		2	482.9	시흥동911-3대	173.5	획지선 지정	공동개발 권장	
				시흥동911-4대	135.3			
				시흥동911-5대	174.1			
6	A4	1	290.2	시흥동830-12대	140.5	획지선 지정	공동개발 권장	
				시흥동830-13대	149.7			
7	A5	1	332.8	시흥동830-20대	152	획지선 지정	-	획지선 해제 830-22로 합필 (332.8㎡)
				시흥동830-22대	180.8			
9	A7	1	275.9	시흥동828대	83.6	획지선 지정	828, 828-1 공동개발 권장	획지선 해제
				시흥동828-1대	65.7		828-2, 828-3 공동개발 권장	
				시흥동828-2대	65.4			
				시흥동828-3대	61.2			
		2	187	시흥동828-22대	54.8	획지선 지정		
				시흥동828-49대	132.2			

■ 필지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 조서

가구번호		면적(㎡)	필 지		계 획 내 용		비 고		
기정	변경		위 치	면적(㎡)	기 정	변경			
3	A1	1,654.2	시흥동910-1대	289.8	획지선 계획	공동개발권장			
			시흥동910-2대	148.4					
			시흥동910-3대	114.4				획지선 계획	공동개발지정
			시흥동910-4대	100.5					
			시흥동910-5대	530.8					
			시흥동910-21도	120					
			시흥동910-19대	165.2					
			시흥동910-20대	185.1					
		517.8	시흥동910대	311.6	획지선 계획	공동개발지정			
			시흥동910-6대	206.2					
		211.1	시흥동910-7대	211.1					
		489.5	시흥동910-9대	278.3	획지선 계획	공동개발권장			
			시흥동910-10대	211.2					
		414.5	시흥동910-11대	157.6	공동개발권장	(변경없음)			
			시흥동910-12대	256.9					
		174.9	시흥동910-13대	174.9					
		178.9	시흥동910-14대	178.9					
		348	시흥동910-15대	165.3	공동개발권장	-			
			시흥동910-16대	182.7					
		427	시흥동910-17대	165	획지선 계획	공동개발권장			
시흥동910-18대	262								
464.4	시흥동909-24	464.4							
4	A2	529.1	시흥동911대	114.6	획지선 계획	공동개발권장			
			시흥동911-1대	96.7					
			시흥동911-2대	103.5				획지선 계획	공동개발권장
			시흥동911-6대	214.3					
		482.9	시흥동911-3대	173.5	획지선 계획	공동개발권장			
		시흥동911-4대	135.3						
		시흥동911-5대	174.1						
		339	시흥동911-7대	339					
		333.8	시흥동911-8대	123.2	공동개발권장	(변경없음)			
			시흥동911-9대	102					
			시흥동911-10대	108.6					
		49.3	시흥동911-11도	49.3					
		237.2	시흥동911-12대	114.8	공동개발권장	(변경없음)			
			시흥동911-13대	122.4					
		339.3	시흥동911-14대	339.3					
		323.4	시흥동911-15대	323.4					
		333.6	시흥동911-16대	191.6	공동개발권장	(변경없음)			
			시흥동911-17대	142					
		296.8	시흥동911-18대	296.8					
		473.8	시흥동911-20대	473.8					

가구번호		면적(㎡)	필 지		계 획 내 용		비 고
기정	변경		위 치	면적(㎡)	기 정	변경	
5	A3	229.1	시흥동830대	229.1			
		260.3	시흥동830-1대	92.4	공동개발권장	(변경없음)	
			시흥동830-7대	167.9			
		243.5	시흥동830-2대	101.4	공동개발권장	(변경없음)	
			시흥동830-3대	142.1			
		259.4	시흥동830-4대	139.3	공동개발권장	(변경없음)	
			시흥동830-5대	120.1			
		289.3	시흥동830-6대	131.7	공동개발권장	(변경없음)	
시흥동830-8대	157.6						
6	A4	582.1	시흥동830-10대	144.1	공동개발권장	830-10, 830-11 공동개발권장 285.8㎡	
			시흥동830-11대	141.7		830-16, 830-17 공동개발권장 296.3㎡	
			시흥동830-16대	147.4			
			시흥동830-17대	148.9			
		290.2	시흥동830-12대	140.5	획지선 계획	공동개발권장	
			시흥동830-13대	149.7			
		303.4	시흥동830-14대	157.7	공동개발권장	-	
			시흥동830-15대	145.7			
7	A5	486.7	시흥동830-19대	153.9	공동개발권장	(변경없음)	
			시흥동830-23대	162.5			
			시흥동830-24대	170.3			
		159.2	시흥동830-21대	159.2			
		332.8	시흥동830-22대	332.8	획지선 계획(완료)	-	
8	A6	126	시흥동828-26대	126			
9	A7	149.3	시흥동828대	83.6	획지선 계획	828, 828-1 공동개발권장	
			시흥동828-1대	65.7		828-2, 828-3 공동개발권장	
		126.6	시흥동828-2대	65.4			
			시흥동828-3대	61.2			
		280.2	시흥동828-4대	149.1	공동개발권장	(변경없음)	
			시흥동828-8대	131.1			
		267.6	시흥동828-5대	135.8	공동개발권장	(변경없음)	
			시흥동828-6대	131.8			
	90.2	시흥동828-7도	90.2				

가구번호		면적(㎡)	필 지		계 획 내 용		비 고
기정	변경		위 치	면적(㎡)	기 정	변경	
9	A7	267.9	시흥동828-9대	142.3	공동개발권장	(변경없음)	
			시흥동828-10대	125.6			
		554.4	시흥동828-11대	252.1	공동개발권장	(변경없음)	
			시흥동828-12대	302.3			
		360	시흥동828-13대	165.3	공동개발권장	(변경없음)	
			시흥동828-42대	194.7			
		256.2	시흥동828-15대	256.2			
		289.3	시흥동828-17대	289.3			
		289.2	시흥동828-18대	289.2			
		323.4	시흥동828-19대	134.5	공동개발권장	(변경없음)	
			시흥동828-20대	188.9			
		129.1	시흥동828-21대	129.1			
		187	시흥동828-22대	54.8	확지선 계획	공동개발지정	
			시흥동828-49대	132.2			
		264.3	시흥동828-29대	117.5	공동개발권장	(변경없음)	
			시흥동828-30대	146.8			
		219.5	시흥동828-31대	219.5			
		236.4	시흥동828-32대	131.4	공동개발권장	(변경없음)	
			시흥동828-33대	105			
		324.9	시흥동828-34대	324.9			
		314	시흥동828-35대	314			
		330.6	시흥동828-36대	330.6			
		308.1	시흥동828-37대	173.9	공동개발권장	(변경없음)	
			시흥동828-38대	134.2			
		349.5	시흥동828-39대	181.9		공동개발권장	
			시흥동828-40대	111.9			
			시흥동828-41대	55.7			
		294.3	시흥동828-45대	294.3			
		38.5	시흥동828-46도	38.5			
		258.2	시흥동828-47대	142.2	공동개발권장	(변경없음)	
			시흥동828-48대	116			
		242.6	시흥동828-56대	242.6			

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도(변경)

1) 건축물의 불허용도

구 분		불 허 용 도
기정	A	• 단독주택(주거와 주거 외 용도의 복합건물인 경우 제외) • 공동주택(주거복합의 경우는 허용하며, 주거비율은 용적률의 60% 이하) • 기숙사 • 공장 • 창고 • 공공용시설 중 교도소, 감화원, 군사시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(건축물 부설주차장 제외)
	B	• 2종 근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 • 공장 • 창고 • 위험물저장 및 처리시설 • 공공용시설 중 교도소, 감화원, 군사시설 • 자동차관련시설(건축물부설주차장 제외)
변경	A	• 단독주택 (주거와 주거 외 용도의 복합건물인 경우 제외) • 공동주택 (주거복합의 경우는 허용하며, 전체 용적률의 30%이상 비주거용도 도입) ¹⁾ • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 교정 및 군사시설 • 자동차관련시설 (주차장 제외)
	B	• 2종 근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 교정 및 군사시설 • 자동차관련시설 (주차장 제외)

※ 주1) 준주거지역 내 건축물 비주거용도 오피스텔 등 준주택 제외. 단, 준주거지역 내 건축물 비주거용도 중 전체 용적률의 10%이내 오피스텔 허용

※ 종전 용도지역에 따른 주거부분 허용용적률 준수 (서울시 지구단위계획 수립기준 / 11.1.10)

－ 주거부분의 용적률은 종전 용도지역 용적률 만큼 적용

(종전제2종일반주거지역→준주거지역: 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 200% 이하 적용)

(종전일반주거지역→준주거지역: 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용)

※ 불허용도 “B” 적용지역의 경우 서울시 지구단위계획 수립기준의 주거용도 제한에 대한 기준(비주거비율 10%) 미적용

※ 주택법 제16조에 의한 사업계획승인 대상의 경우는 개별법에서 정하는 기준 준수

2) 건축물의 권장용도

구 분		권장용도	예 시
기정	㉠	• 판매 및 영업시설 중 도매시장, 상점, 소매시장 (유통산업발전법에 의한 시장·대형점·백화점 및 쇼핑센터 그밖에 이와 유사한 것을 말함)	• 복합미디어 판매, 대형마트, 복합쇼핑센터, 백화점 등
		• 업무시설 중 공공업무시설, 일반업무시설	• 국가 또는 지방자치단체의 청사, 금융업소, 사무실, 신문사 등
변경	㉡	• 판매시설 중 도매시장, 소매시장(대규모 점포, 준대규모 점포 제외), 상점 (게임제공업 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 업무시설 중 공공업무시설, 일반업무시설 (오피스텔 제외)	
	㉢	• 상업기반시설(시장·상점가 또는 상권활성화구역의 상인이 직접 사용하거나 고객이 이용하는 상업시설, 공동이용시설 및 편의시설 등) • 상가건물(건축물 안에 판매 및 영업시설을 갖추고 그 밖에 근린생활시설을 갖춘 건축물) • 복합형 상가건물 (건축물 안에 판매 및 영업시설 외에 공동주택이나 업무시설을 갖추고 그 밖에 근린생활시설 등을 갖춘 건축물) ※ 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법에 따른 용도이며, 세부용도는 시행지침 참조	
	㉣	• 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 서점, 금융업소, 사무소 • 노유자시설 중 아동관련시설	

나. 건축물의 개발밀도(변경)

1) 건축물의 건폐율 결정(변경)조서

구 분	적용지역		건 폐 율	비 고
기 정	준주거지역		60% 이하	
	제1종 일반주거지역 제2종 일반주거지역		60% 이하	도 로
변 경	준주거지역	간선부,이면부	60% 이하	
		시장변	70%이하	1층부 바닥면적의 50%이상 권장용도 도입 시
	제1종 일반주거지역 제2종 일반주거지역		60% 이하	도 로

2) 건축물의 용적률 결정(변경)조서

구 분	적용지역		용 적 률			비 고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기 정	제2종일반주거지역 →준주거지역		200%	330%	공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율에 따른 산정식 적용	기존 용도지역을 고려한 기준용적률 설정
	준주거 지역	간선 도로변	300%	360%		
		이면 도로변	250%	330%		
변 경	준주거 지역	종전 2종일반주거지역 →준주거지역	200%	330%	400%	기존 용도지역을 고려한 기준용적률 설정
		간선부	300%	360%	공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율에 따른 산정식 적용	
		시장변 이면부	250%	360%		

■ 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용(기정)

완 화 항 목			완 화 용 적 률 (%)	비 고
획지	획지단위 개발	준수시	기준용적률×a	- 필지수 = N - N=2 → a=0.2 - N=3 이상 → a=0.3
	획지간 공동개발 (권장)	준수시	기준용적률×0.1	
공동 개발	공동개발 (권장)	준수시	기준용적률×0.1	
건축물 용도	권장용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적)×0.2	- 건축물 총 연면적의 20%이상 설치되어야함. 다만, 문화 및 집회시설은 500㎡ 이상 설치되어야 권장용도가 준수된 것으로 인정함 - 총연면적 중 주차장면적은 제외
대지내 공지	공개공지 ^{주1,2)}	위치 준수	기준용적률×0.1	
		조성 형태 및 규모 준수시	기준용적률×[(설치면적-의무면적)÷대지면적]×1.5	준주거지역으로 용도지역 변경되는 지역의 공개공지 설치대상 건축물의 경우 조성의무면적이 45㎡에 미달될 경우 45㎡를 조성의무면적으로 함
	건축한계선	전면 공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×1.2	

완 화 항 목			완 화 용 적 률 (%)	비 고
건축물 형태 및 외관	옥외광고물	준수시	기준용적률×0.1	
	건축물 형태 · 외관	준수시	기준용적률×0.05	• 해당하는 <권장사항> 준수 시 인센티브 요율을 각각 부여
주차 및 차량동선	공동주차 출입구	준수시	기준용적률×0.1	
환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적) ×0.3	• 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법 적용시

주1) 공개공지의 제공 대상 건축물은 기존 준주거지역의 경우 건축법 등 관련 규정에 따라 연면적 5,000㎡ 이상의 해당 건축물
이며, 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우는 연면적 2,000㎡ 이상 해당 건축물임

주2) 공개공지의 면적은 건축법 제32조의 규정에 의한 조경면적을 제외한 면적으로 산정하며, 옥내의 공개공지(피로티 구조로
된 공개공지) 등의 면적은 2분의 1만 산입한다.

■ 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용(변경)

완 화 항 목			완 화 용 적 률 (%)	비 고																				
공동 개발	공동개발 (지정)	준수시	기준용적률× α	• 간선부 → $\alpha=0.12$ • 시장변, 이면부 → $\alpha=0.24$ • 종전 제2종→준주거 → $\alpha=0.36$																				
	공동개발 (권장)	준수시	기준용적률× α	• 필지수 = N <table><tr><th>N</th><th>간선부</th><th>시장변</th><th>이면부</th><th>종전 제2종 →준주거</th></tr><tr><td>2</td><td>$\alpha=0.09$</td><td>$\alpha=0.12$</td><td>$\alpha=0.20$</td><td>$\alpha=0.30$</td></tr><tr><td>3</td><td>$\alpha=0.10$</td><td>$\alpha=0.14$</td><td>$\alpha=0.22$</td><td>$\alpha=0.33$</td></tr><tr><td>4이상</td><td>$\alpha=0.11$</td><td>$\alpha=0.16$</td><td>$\alpha=0.24$</td><td>$\alpha=0.36$</td></tr></table>	N	간선부	시장변	이면부	종전 제2종 →준주거	2	$\alpha=0.09$	$\alpha=0.12$	$\alpha=0.20$	$\alpha=0.30$	3	$\alpha=0.10$	$\alpha=0.14$	$\alpha=0.22$	$\alpha=0.33$	4이상	$\alpha=0.11$	$\alpha=0.16$	$\alpha=0.24$	$\alpha=0.36$
	N	간선부	시장변	이면부	종전 제2종 →준주거																			
2	$\alpha=0.09$	$\alpha=0.12$	$\alpha=0.20$	$\alpha=0.30$																				
3	$\alpha=0.10$	$\alpha=0.14$	$\alpha=0.22$	$\alpha=0.33$																				
4이상	$\alpha=0.11$	$\alpha=0.16$	$\alpha=0.24$	$\alpha=0.36$																				
자율적 공동개발	준수시	기준용적률× α	• 필지수 = N <table><tr><th>N</th><th>간선부</th><th>시장변</th><th>이면부</th><th>종전 제2종 →준주거</th></tr><tr><td>2</td><td>$\alpha=0.06$</td><td>$\alpha=0.06$</td><td>$\alpha=0.14$</td><td>$\alpha=0.30$</td></tr><tr><td>3</td><td>$\alpha=0.07$</td><td>$\alpha=0.08$</td><td>$\alpha=0.16$</td><td>$\alpha=0.33$</td></tr><tr><td>4이상</td><td>$\alpha=0.08$</td><td>$\alpha=0.10$</td><td>$\alpha=0.18$</td><td>$\alpha=0.36$</td></tr></table>	N	간선부	시장변	이면부	종전 제2종 →준주거	2	$\alpha=0.06$	$\alpha=0.06$	$\alpha=0.14$	$\alpha=0.30$	3	$\alpha=0.07$	$\alpha=0.08$	$\alpha=0.16$	$\alpha=0.33$	4이상	$\alpha=0.08$	$\alpha=0.10$	$\alpha=0.18$	$\alpha=0.36$	
N	간선부	시장변	이면부	종전 제2종 →준주거																				
2	$\alpha=0.06$	$\alpha=0.06$	$\alpha=0.14$	$\alpha=0.30$																				
3	$\alpha=0.07$	$\alpha=0.08$	$\alpha=0.16$	$\alpha=0.33$																				
4이상	$\alpha=0.08$	$\alpha=0.10$	$\alpha=0.18$	$\alpha=0.36$																				
건축물 용도	권장용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적 ÷주차장을 제외한 건축연면적)× α	• 간선부 → $\alpha=0.2$ • 시장변 → $\alpha=0.6$ • 이면부 → $\alpha=0.5$ • 종전 제2종→준주거 → $\alpha=0.8$ • 건축물 총 연면적의 20%이상 설치되어야함. 다만, 문화 및 집회시설은 500㎡ 이상 설치되어 야 권장용도가 준수된 것으로 인정함 • 총 연면적 중 주차장면적은 제외																				

완 화 항 목			완 화 용 적 률 (%)	비 고
대지내 공지	공개공지 1,2)	조성 형태 및 규모 준수시	기준용적률 × [(설치면적 - 의무면적) ÷ 대지면적] × 1.5	06년 준주거지역으로 용도지역 변경된 지역의 공개공지 설치대상 건축물의 경우 조성의무면적이 45㎡에 미달시 45㎡를 조성의무면적으로 함 - 설치의무 대상 외 자율적조성인 경우 대지면적의 3%이상
	건축한계선	전면 공지	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 1.2	
주차 및 차량동선	공동주차 출입구	위치 및 규모 준수시	기준용적률 × 0.05	
환경 친화적 건축물	자연지반 보존 3)	준수시	기준용적률 × (보존면적 ÷ 대지면적) × 0.2	
	옥상녹화	준수시	기준용적률 × (녹화면적 ÷ 대지면적) × 0.1	- 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 - 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	녹색주차장	준수시	기준용적률 × α	α = 설치면적 ÷ 대지면적 (α = 최대 0.05이내)
	중수도시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.04	- 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 - 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
	빗물관리시설	준수시	기준용적률 × 0.04	빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상 설치
	신재생에너지 사용	준수시	기준용적률 × 0.05	건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상을 부담
	에너지 절약계획 도입	1등급	기준용적률 × 0.08	- 대상: 일반건축물(주상복합건축물 포함) 「에너지 절감율」, 「에너지 성능지표」 및 「친환경 건축물 인증」의 등급설정 및 등급별 인센티브 차등 적용 - 각 요소의 인센티브 산정시 중복 적용 불허
		2등급	기준용적률 × 0.05	

주1) 공개공지의 제공 대상 건축물은 기존 준주거지역의 경우 건축법 등 관련 규정에 따라 연면적 5,000㎡ 이상의 해당 건축물이며, '06년 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우는 연면적 2,000㎡ 이상 해당 건축물임

주2) 공개공지의 면적은 건축법 제42조의 규정에 의한 조경면적을 제외한 면적으로 산정하며, 옥내의 공개공지 (피로티 구조로 된 공개공지) 등의 면적은 2분의 1만 산입한다.

주3) 조경계획 시 자연지반 의무조성 면적을 초과하는 면적에 대해서만 인센티브 인정

3) 건축물의 높이(변경)결정조서

구 분		적용지역	높 이 계 획	비 고
기 정	가구별 최고높이	간선도로변	40m 이하	사선제한 배제
		재래시장변	30m 이하	
		이면도로변	20m 이하	
	최저높이	간선도로변	12m 이상	
변 경	가구별 최고높이	간선부	40m 이하	사선제한 배제
		시장변	30m 이하	
		이면부	20m 이하	
	최저높이	간선부	12m 이상	

다. 건축물의 배치·형태·색채·건축선(변경없음)

1) 건축물의 배치 및 건축선

구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
건축한계선	간선부	2m	
	시장변, 이면부	1m	

2) 건축물의 형태 및 색채, 외관 등

구 분			계 획 내 용	비 고
기 정	건축물 형태	1층 형태	<규제사항> • 건축물의 1층 바닥높이 : 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 계획(단, 경사지의 경우 접하는 보도 또는 도로 높이는 높은 쪽을 기준으로 함)	
	건축물 외관	투시벽 및 투시형셔터	<규제사항> • 폭 20m 이상의 도로와 접하는 건축물의 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리 • 폭 12m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용	
		측면 공지 차폐	<권장사항> • 측면 이격공지의 차폐 권장 : 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경 등으로 차폐 권장	
		경사 지붕	<권장사항> • 저층건물(5층 이하)의 옥상은 경사지붕 권장, 이때 경사각을 갖는 외벽의 일부나 지붕의 방향은 주위건물과 일치	
	기타 사항	옥외 광고물	<규제 및 권장사항> • 간판 설치개소를 1업소당 가로형 간판 1개소, 돌출형 간판 1개소 이내를 원칙으로 하며, 간판의 규격 및 설치에 관한 사항은 시행지침에 따름	
변 경	건축물 형태	1층 형태	• 건축물의 1층 바닥높이 : 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 계획(단, 경사지의 경우 접하는 보도 또는 도로 높이는 높은 쪽을 기준으로 함)	
	건축물 외관	투시벽 및 투시형셔터	• 폭 20m 이상의 도로와 접하는 건축물의 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리 • 폭 12m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용	
		측면 공지 차폐	• 측면 이격공지의 차폐 권장 : 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경 등으로 차폐 권장	
		경사 지붕	• 저층건물(5층 이하)의 옥상은 경사지붕 권장, 이때 경사각을 갖는 외벽의 일부나 지붕의 방향은 주위건물과 일치	
	기타 사항	옥외 광고물	• 옥외광고물의 설치 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등 관리조례」를 준수하여야 한다. • 상기 사항에서 정하지 아니한 사항은 '서울특별시 옥외광고물 가이드라인'을 준수하여야 한다.	

3. 기타사항에 관한 결정(변경)(안)조서

가. 대지내 공지 및 통로 등

구 분			계 획 내 용	적용기준	비 고
기정	전면공지	간선도로변	- 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 - 접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능하게 설치 - 주차장, 통행방해물 등의 설치 금지	건축한계선 2m	
		이면도로변	- 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 차도와 접하는 곳은 차도의 단차와 동일하게 하여 차량의 원활한 흐름이 이루어지는 보차혼용도로 기능을 유지 - 주차장, 통행방해물 등의 설치 금지	건축한계선 1m	
	공개공지	공개공지의 위치	- 공개공지 위치지정이 되어 있는 경우에는 결정도에 표시된 위치 주변에 공개공지 조성 - 공개공지 위치지정이 되지 않은 경우에는 주요 보행결절점 및 전면도로 가 각부, 전면도로변에 설치	규제도 위치준수	
		공개공지의 조성	- 공개공지는 기존 준주거지역에 대해서는 건축법시행령 제113조 및 서울특별시 건축조례 제22조의 규정에 적합하게 설치 조성토록 하며, - 새로이 지구단위계획구역에 포함되어 준주거지역으로 용도지역 변경되는 지역에 대해서는 다음의 기준에 따라 조성토록 한다. - 대상 : 건축 연면적의 합계가 2,000㎡ 이상인 다음 건축물 (지하층 포함, 주차장 제외) → 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 업무시설, 의료시설, 운동시설 - 조성 의무규모 : - 총연면적 2,000㎡ 이상 - 대지면적의 3% - 총연면적 4,000㎡ 이상 - 대지면적의 5% (※단, 조성의무면적이 45㎡에 미달될 경우 45㎡를 조성의무면적으로 함) - 설치기준 : 가. 일반인이 도로에서 접근이 용이한 장소에 가로환경과 조화를 이루는 소공원(썸지공원)형태로 설치 나. 2개소 이내로 설치하되, 1개소의 면적이 최소 45제곱미터 이상 다. 최소폭은 5미터 이상 라. 피로티 구조로 할 경우에는 유효높이가 6미터 이상 마. 조경·벤치·파고라·시계탑·분수·소규모 공중화장실(33제곱미터미만으로 허가권자와 건축주가 협의된 경우에 한함) 등 다중의 이용에 편리한 시설을 설치	-	
변경	전면공지	간선부	- 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 - 접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능하게 설치 - 주차장, 통행방해물 등의 설치 금지	건축한계선 2m	
		시장변이면부	- 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 차도와 접하는 곳은 차도의 단차와 동일하게 하여 차량의 원활한 흐름이 이루어지는 보차혼용도로 기능을 유지 - 주차장, 통행방해물 등의 설치 금지	건축한계선 1m	
	공개공지	공개공지의 조성	- 공개공지는 기존 준주거지역에 대해서는 건축법시행령 제113조 및 서울특별시 건축조례 제22조의 규정에 적합하게 설치 조성토록 하며, 2006년 지구단위계획구역에 포함되어 준주거지역으로 용도지역 변경된 지역에 대해서는 다음의 기준에 따라 조성토록 한다. - 대상 : 건축 연면적의 합계가 2,000㎡ 이상인 다음 건축물 (지하층 포함, 주차장 제외) → 문화 및 집회시설, 판매시설, 업무시설, 숙박시설, 의료시설, 운동시설, 위락시설, 종교시설, 운수시설, 장례식장 - 조성 의무규모 : - 총연면적 2,000㎡ 이상 - 대지면적의 3% - 총연면적 4,000㎡ 이상 - 대지면적의 5% (※단, 조성의무면적이 45㎡에 미달될 경우 45㎡를 조성의무면적으로 함) - 설치기준 : 가. 일반인이 도로에서 접근이 용이한 장소에 가로환경과 조화를 이루는 소공원(썸지공원)형태로 설치 나. 2개소 이내로 설치하되, 1개소의 면적이 최소 45제곱미터 이상 다. 최소폭은 5미터 이상 라. 피로티 구조로 할 경우에는 유효높이가 6미터 이상 마. 조경·벤치·파고라·시계탑·분수·소규모 공중화장실(33제곱미터미만으로 허가권자와 건축주가 협의된 경우에 한함) 등 다중의 이용에 편리한 시설을 설치		

나. 차량동선 및 주차계획 (변경없음)

1) 차량출입불허구간

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입불허구간	• 간선도로 교차부	도면참조

다. 환경친화요소 (변경없음)

1) 옥상녹화

구 분	계 획 내 용	비 고
옥상조경	• 서울특별시 보급형옥상녹화조성기법에 의하여 설치토록 권장	

2) 생태면적률의 적용

구 분	계 획 내 용	비 고
생태면적률	• 생태면적률은 공간 유형별 면적에 가중치를 곱해 구한 자연순환기능 환산면적을 전체 공간 계획 대상지면적으로 나누어 구한 값으로 산정 • 기타 생태면적률의 적용 시기, 유형 및 기준 등은 서울특별시 『생태면적률 도시계획 적용 편람』 등 관련 규정을 따름	

Ⅲ. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

: 생략(열람장소에 비치된 도면과 같음)

Ⅳ. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(02-2133-8385), 금천구 도시계획과(02-2627-1562)에 비치하고 있습니다.

■ 지구단위계획구역 결정도



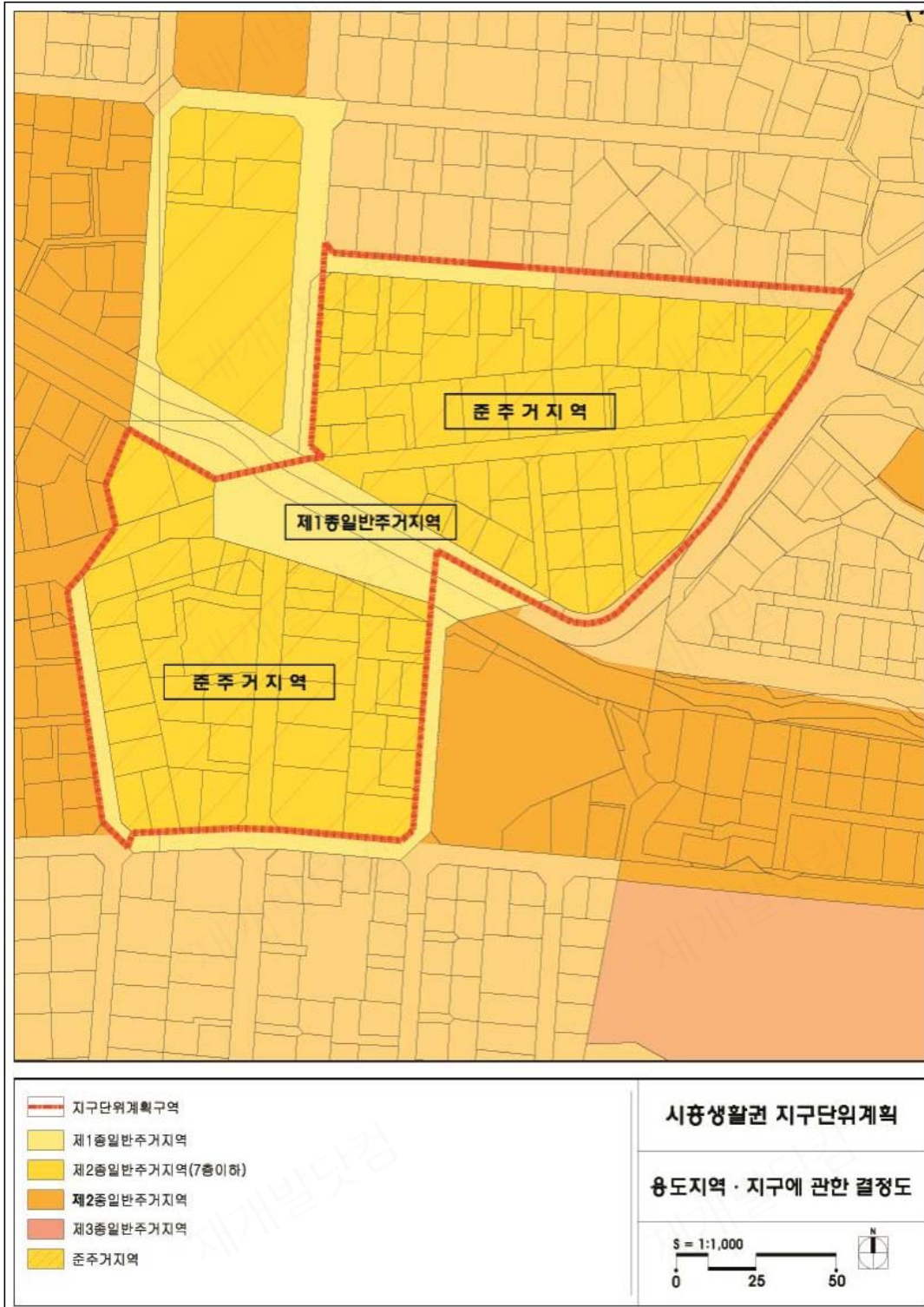
지구단위계획구역
 지적선

시흥생활권 지구단위계획

지구단위계획구역에 관한
결정(변경)도

S = 1:1,000
 0 25 50

■ 용도지역·지구 결정도



■ 도시기반시설 결정도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

