



◆ 서울특별시고시 제2017-432호

**도시관리계획[금천구심 지구단위계획 결정(변경) 및 113-112번지 일대
특별계획구역 세부개발계획] 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 고시 제2006-204호(2006.06.08)로 결정되고, 제2015-172호(2015.06.18)로 변경 결정된 『금천구심 지구단위계획구역』 내 113-112번지 일대 특별계획구역 세부개발계획에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획[금천구심 지구단위계획 결정(변경) 및 113-112번지 일대 특별계획구역 세부개발계획]을 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 함께 고시합니다.

2017년 11월 23일
서울특별시 장

I. 결정(변경) 취지

- 『금천구심 지구단위계획구역』 내 A7-2획지(특별계획구역 밖)의 안정적인 진출입로 확보를 위한 광장 및 도로선형 변경으로, 「금천구심 지구단위계획」 및 113-112번지 일대

특별계획구역 세부개발계획을 결정(변경)하는 사항임.

II. 금천구심 지구단위계획 결정(변경)조서

① 지구단위계획에 관한 결정(변경) : 변경없음

가. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	금천구심 지구단위계획구역	금천구 시흥동 994번지 일대	748,563	-	748,563	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분			면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			748,563	-	748,563	100	-
주거지역	소 계		280,900	-	280,900	37.6	-
	일반 주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	4,291	-	4,291	0.6	-
		제2종일반주거지역	2,937	-	2,937	0.4	-
		제3종일반주거지역	150,520	-	150,520	20.1	-
	준주거지역		123,152	-	123,152	16.5	-
상업지역	일반상업지역		67,778	-	67,778	9.0	-
공업지역	준공업지역		399,885	-	399,885	53.4	-

2) 용도지구 결정조서

■ 미관지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초결정일	비고
기정	①	미관지구	중심지 미관지구	시흥대로변 (독산동1011-26~ 시흥동 1000-111)	236,960 (22,143)	8,000 (1,366)	양측 12	건고제350호 (72.8.14)	시흥 대로

주) ()안은 지구단위계획구역내 면적 및 연장임

■ 고도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	고도 지구	최고 고도지구	김포국제공항 주변지구	진입표면 297.86~335.36m	33,204,000 (748,563)	서고제138호 (94.5.3)	구역 전체

주) ()안은 지구단위계획구역내 면적 및 연장임

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

1) 교통시설

■ 도로

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)							
기정	광로	1	15	50	주간선	6,800 (480)	대림동 삼거리 (시흥동 1000-35)	시흥동 시계 (시흥동1000-91)	일반 도로	건고 제381호 (67.5.24)	시흥 대로
기정	대로	3	82	25	보조 간선	500 (450)	시흥동 광1-15 (시흥동 107-4)	시흥동 중2-79 (시흥동113-82)	"	건고 제198호 (71.4.7)	시흥대로 73길 (구.시흥역길)
기정	중로	1	110	20~30 (30)	보조 간선	500 (470)	시흥동 광1-15	안양천 시계 (시흥동 996)	"	건고 제198호 (71.4.7)	금하로
기정	중로	1	381	20	보조 간선	1,960 (250)	시흥동 266-2886 (시흥동 885-6)	시흥동 883	"	서고 제1997-62호 (97.3.7)	금하로
기정	중로	1	382	20	보조 간선	485	독산동 468-2	독산동 441-8	"	서고 제1999-75호 (99.3.20)	
기정	중로	1	383	20	보조 간선	470	시흥동 991	시흥동 557-4	"	금천구고시 제1998-3호 (98.1.9)	
기정	중로	2	114	15 (20)	집산	5,250 (720)	구로동 대3-49 (독산동 1081-7)	시흥동 대3-82 (독산동 448-8)	"	건고 제198호 (71.4.7)	벚꽃로
기정	중로	2	317	15	집산	340	시흥동 113-46	시흥동 998-2	"	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	중로	2	318	15	집산	220	시흥동 995-29	시흥동 996-3	"	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	중로	2	319	15	집산	175	시흥동 113-100	시흥동 113-119	"	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
변경	중로	2	319	15	집산	175	시흥동 113-100	시흥동 113-119	"	-	일부 선형변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)							
기정	중로	3	320	15~18	집산	505	대3-82	중1-382	"	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	"	서고 제2013-271호 (13.8.22)	보행자 우선도로
기정	중로	3	372	12~20 (20)	집산	2,110 (600)	시흥동 113-119	시흥동 982-21 (시흥동 555-33)	"	금천구고시1997-227호 (98.1.9)	벚꽃로
기정	중로	3	375	12	집산	290	시흥동 992-45	시흥동 992-2	"	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	소로	2	10	8	국지	110	시흥동 108-8	시흥동 113-25	"	금천구고시2000-36호 (00.10.11)	
기정	소로	3	109	6~8	국지	220	시흥동 114-5	시흥동 123-2	"	금천구고시2000-4호 (00.2.19)	시흥대로 63길 (구.발소길)
기정	소로	3	11	6	국지	165	시흥동 113-125	시흥동 997-1	"	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	소로	3	12	6	국지	165	시흥동 996	시흥동 996-1	"	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	소로	3	2	4	국지	36	시흥동 119-16	시흥동 120-12	"	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 (06.06.08)	
기정	소로	3	14	3	특수	50	시흥동 883-3	시흥동 883	보행자 전용 도로	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	소로	3	16	6	국지	311	(독산동 1082-9)	(독산동 1082-11)	일반 도로	서공고 제1980-310호 (1980.10.13)	시흥토지 구획정리 사업 (노선 번호부여)
기정	소로	3	110	6	국지	154	중2-320	시흥동 113-133	"	서고 제2013-271호 (13.8.22)	시흥대로 77길

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전	변경후	변경내용	변경사유
중2-319	중2-319	일부구간 도로 선형변경 면적 : 증)37㎡ ※연장 변경없음	◦ A7-2 획지의 안정적인 진출입로 확보(위치 및 진출입 폭 원 확대)를 위한 도로 선형변경

■ 철도 :변경없음

2) 공간시설

■ 공원 :변경없음

■ 녹지 :변경없음

■ 광장

○ 광장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	광장	일반광장	시흥동 113-108 일대	3,760	감)37	3,723	서고제2006-204호 (06.6.8)	

○ 광장변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	일반광장	광장선형 일부 변경	◦ 일반광장과 접하는 중로2-319호선의 선형변경에 따른 광장 면적 축소

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

5) 환경기초시설 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

나. 건축물에 관한 결정조서

④ 특별계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가. 특별계획구역에 관한 결정조서

나. 특별계획구역 계획지침

⑤ 인센티브에 관한 사항 : 변경없음

⑥ 경미한 변경에 관한 계획 : 변경없음

III. 113-112번지 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)

① 특별계획구역에 관한 결정 : 변경없음

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정

■ 용도지역 결정조서

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		4,244	-	4,244	100.0	-
공업지역	준공업지역	4,244	-	4,244	100.0	-

2) 용도지구 결정

■ 고도지구 결정조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한내용	면적(㎡)	결정일	비고
기정	-	고도지구	최고 고도지구	김포국제공항 주변지구	진입표면 297.86 ~ 335.36m	33,204,000 (4,244)	서고138호 94.5.3	구역 전체

주) () 안은 113-112번지 일대 특별계획구역내 면적임

나. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	결 정 일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	2	319	15	집산	175	시흥동 113-100	시흥동 113-119	일반 도로	서고 제2006-204호 (06.6.8)	-
변경	중로	2	319	15	집산	175	시흥동 113-100	시흥동 113-119	"	-	일부 선형변경

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전	변경후	변경내용	변경사유
중2-319	중2-319	일부구간 도로 선형변경 면적 : 증)37㎡ ※연장 변경없음	◦ A7-2 획지의 안정적인 진출입로 확보(위치 및 진출입 폭원 확대)를 위한 도로 선형변경

2) 공간시설

■ 광장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	광장	일반 광장	시흥동 113-108 일대	3,760 (1,615)	감)37 (감37)	3,723 (1,578)	서고 제2006-204호 (06.6.8)	-

주) () 안은 113-112번지 일대 특별계획구역 내 면적임

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	일반광장	◦ 광장선형 일부 변경	◦ 일반광장과 접하는 중로2-319호선의 선형 변경에 따라 광장 면적이 감소되어 이를 조정하기 위한 선형 변경

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 건축물의 밀도에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 건축물의 배치에 관한 결정조서 : 변경없음

마. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

④ 기타사항에 관한 계획 결정(변경)조서

■ 일반광장조성에 관한 계획(변경)

구분	대 상 지	총면적	구역내 면적(비율)	세 부 개 발 계 획	비고
기정	일반광장	3,760㎡	1,615㎡ (42.9%)	- 사업구역내 광장은 사업시행자가 준공전까지 조성 후 기부채납	
변경	일반광장	3,723㎡	1,578㎡ (41.9%)	- 사업구역내 광장은 사업시행자가 준공전까지 조성 후 기부채납	

[5] 특별계획구역 세부개발계획에 관한 결정(변경)조서

구 분		계 획 지 침	세부개발계획 변경
토지이용		• 상업업무복합용지	좌동
용도지역		• 준공업지역	좌동
용도지구		• 최고고도지구 (진입표면 해발 297.86m~335.36m)	좌동
기반 시설	도로	• 중로2-319호선 일부구간 선형변경	• 중로2-319호선 일부구간 선형변경(37m ²)
	광장	• 일반광장 일부구간 면적축소	• 일반광장 변경(면적축소) - 지정 1,615m ² → 변경 1,578m ² 감) 37m ²
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 • 공동주택 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	좌동
	권장용도	• 업무시설(오피스텔 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설중 소매시장, 상점 • 노유자시설 중 아동관련시설	좌동
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하	좌동
	용적률	• 300% / 400%이하 • 상한=허용×(1+1.3×α×가중치) α=공공시설부지제공 면적/제공후 대지면적 가중치=공공시설 제공부지의용적률/사업부지 용적률	• 기준용적률 : 300% 이하 • 허용용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 540% 이하
	최고높이	• 70m 이하	좌동
기타 사항에 관한 계획	건축한계선	• 15m이상 도로변 5m이상	• 대로3-82(시흥대로73길)변 : 5m
	차량출입 금지구간	• 20m이상 도로변 차량출입 금지구간 지정하되, 일 부구간(8m) 허용하여 시흥대로63길(구.발소길) (건고싶은 거리)과 연계된 중로2-319변에서의 차 량진출입 발생을 방지	• 대로3-82(시흥대로73길)변 호선 차량출입금지 구간 지정하되 일부구간(8m) 허용
	공개공지	• 필승아파트 부지 연접한곳 위치지정 : 1개소	• 필승아파트 부지와 연접한 곳에 1개소 계획
일반광장 조성계획		• 사업구역내 광장은 사업시행자가 준공전까지 조성 후 기부채납	좌동

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) : 첨부(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조제5항의 규정에 의거 지형도면을 따로 작성하지 아니하고, 본 고시로써 지형도면의 고시를 갈음하고자 함.

VI. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8385), 금천구청 도시계획과(☎02-2627-2064)에 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

[붙임] 금천구심 지구단위계획 결정(변경) 및 113-112번지 특별계획구역 세부개발계획 결정도

☐ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



☐ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도

