

시흥 도시관리계획(시흥장현 지구단위계획) 결정(변경)(안) 공람공고

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따른 시흥 도시관리계획(시흥장현 지구단위계획) 결정(변경)을 위하여 같은 법 제28조 및 동법 시행령 제22조 규정에 따라 주민의견 청취를 위하여 아래와 같이 공고합니다.

2026. 6. 18.
시 흥 시 장

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 : 변경없음

2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

가. 용도지역·지구의 세분에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경없음

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

1) 교통시설

① 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	면 적(㎡)				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	구분	류별	번호	폭원 (m)							
신설	소로	3	A	6	특수 도로	70	장현동 711	광석동 522	보행자 전용도로	-	도로(광로3-1), 철도1, 광장3 중복결정

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	소로 3-A	○ 신설(B=6m, L=70m)	○ 시흥시청역과 복합용지를 연결하는 보행육교 조성을 위한 보행자전용도 로 신설

② 자동차 정류장

■ 자동차정류장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	자동차 정류장	중합 환승센터	광석동 522번지	17,012.6	감) 17,012.6	-	건고 제2007-463호 (2004.05.17.)	-

■ 자동차정류장 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	자동차 정류장	○ 자동차정류장 폐지 - 17,012.6 → 0㎡ 감) 17,012.6㎡	○ 유희부지의 효율적 활용 및 일자리, 주거, 여가가 통합된 복합용지 조성으로 인한 자동차정류장 폐지

3. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정 조서

가. 단독주택용지 : 변경없음

나. 공동주택용지 : 변경없음

다. 근린생활시설용지 : 변경없음

라. 상업시설용지 : 변경없음

마. 업무시설용지 : 변경없음

바. 주차장용지 : 변경없음

사. 공공청사 : 변경없음

아. 교육시설 : 변경없음

자. 자동차정류장 : 변경

구분	도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
폐지	2	자1	17,012.6	광석동 522	17,012.6	-

차. 자동차관련시설 : 변경없음

카. 사회복지시설 : 변경없음

타. 자족시설 : 변경없음

파. 주유소용지 : 변경없음

하. 종교시설 : 변경없음

거. 전기공급설비 : 변경없음

너. 하수종말처리장 : 변경없음

더. 수도공급설비 : 변경없음

러. 철도시설 : 변경없음

머. 복합용지 : 변경(신설)

구분	도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
신설	2	복합1	17,012.6	광석동 522	17,012.6	-

4. 건축물의 용도 및 건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선 등에 관한 도시관리계획 결정 조서

가. 주택건설용지 : 변경없음

나. 상업·업무용지 : 변경없음

다. 공공시설용지 : 변경

■ 자동차정류장(폐지)

도면 번호	위치	구 분	내 용
2	자1	용도	- 건축법 시행령 별표1 제8호 운수시설 중 여객자동차터미널 및 철도시설 - 대도시권 광역교통관리에 관한 특별법 제2조에 의한 환승센터 - 국가통합교통체계효율화법 제2조에 의한 환승센터 - 건축법시행령 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설(안마시술소, 옥외철타이있는 골프연습장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 - 제7호 판매시설 - 제9호 의료시설(격리병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설 - 제12호 수련시설 - 제13호 운동시설 - 제14호 업무시설 중 나목 일반업무시설 - 제16호 위탁시설 중 다목의 시설 - 제20호 자동차관련시설 중 주차장, 세차장, 정비하원(단, 해당용도가 자동차 정류장 연면적의 50%를 초과할 수 없다.) - 제24호 방충통신시설
			건축법시행령 별표1 제14호 업무시설 중 가목 공공업무시설
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율(%)	• 50% 이하
		용적률(%)	• 350%이하 - 자동차정류장 250%이하 - 자동차정류장 외 100%이하
		높이 (최저층수/ 최고층수)	• -/8층 - 자동차정류장 5개층 이하 - 자동차정류장 외 3개층 이하
		배치	-
		형태	• 1층 바닥높이 - 주 진입도로(전면방향)에 접한 건축물의 바닥 높이는 전면도로의 지반면보다 20cm를 초과할 수 없으며, 단 지형여건상 불가피한 경우는 적용하지 아니한다. • 1층부 개방형 입면 및 수평분절요소 - 1층부 근린생활시설 및 판매시설 도입 시 투시율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지 등의 설치를 금지하며 1층 벽면 면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리한다. - 원도우존은 바닥에서부터 3m 사이에 조성하도록 하며, 범죄예방 등을 고려하여 소원도우 내부 야간조명 설치를 권장한다. - 사인존은 바닥에서부터 높이 3~5m 사이에 조성하도록 하며 차양을 설치하는 경우 차양존은 바닥으로부터 높이 2.4~3m 사이에 조성하도록 권장, 차양막의 처마길이는 2m 이내로 한다. - 수평 분할 요소는 인접 건물과의 조화를 이루도록 하며 동일 건물 내에서는 일치하도록 한다. • 출입구는 2개소이상으로 진출입을 분리하여 설치한다. • 부속건축물의 제한 - 도시미관을 현저히 저해할 우려가 있는 시설물을 도로에서 보이게 설치할 수 없다.

도면 번호	위치	구 분	내 용
			- 굴뚝·환기설비 그 밖에 이와 유사한 것을 건축물의 전면에 설치할 수 없다. - 옥상부분 및 벽면에는 태양광 등의 신재생에너지 사용을 위한 건축설비 이외의 노출을 금지한다. • 장애인을 위한 계획 - 자동차정류장용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 장애인·노인·임산부 등의 편의 증진 보장에 관한 법률 시행령과 해당 주차장 관련 조례 규정을 적용한다. • 옥외광고물 : 설명서 참조
		색채	• 설명서 참조
		건축선	• 건축한계선(건축물 및 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 참조) - 부지내 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다. - 시종대도면10m(환승정류장설치 구간은 제외), 시종대도면외3m
		기타	• 모든 필지는 지구단위계획의 '가구 및 획지계획'에서 결정한 필지 단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없다.

라. 복합용지 : 변경(신설)

■ 복합용지(신설)

도면 번호	위치	구 분	내 용
2	복합 1	용도	• 대도시권 광역교통관리에 관한 특별법 제2조에 의한 환승센터 • 건축법시행령 별표1 - 제2호 공동주택(공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물) - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설(안마시술소, 옥외철타이 있는 골프장, 단단수점, 고시원, 제조업소, 종교집회장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설(도매시장 제외) - 제9호 의료시설(격리병원, 정신병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설(노인복지주택 제외) - 제12호 수련시설 중 생활권 수련시설 - 제13호 운동시설(옥외철타이설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제20호 자동차관련시설 중 주차장, 세차장 - 제24호 방충통신시설(데이터센터 및 이와 유사한시설 제외)
			• 허용용도이외의 용도
			• 80% 이하
			• 800% 이하
			• 49층 이하
			-
		형태	• 1층 바닥높이 - 주 진입도로(전면방향)에 접한 건축물의 바닥 높이는 전면도로의 지반면보다 20cm를 초과할 수 없으며, 단 지형여건상 불가피한 경우는 적용하지 아니한다. • 1층부 개방형 입면 및 수평분절요소 - 원도우존은 바닥에서부터 3m사이에 조성하도록 하며, 범죄 예방 등을 고려하여 소원도우 내부 야간조명 설치를 권장한다. - 사인존은 바닥에서부터 높이 3~5m 사이에 조성하도록 하며 차양을 설치하는 경우 차양존은바닥으로부터 높이 2.4~3m 사이에

도면 번호	위치	구 분	내 용
			조성하도록 권장한다. - 수평분할요소는 인접건물과의 조화를 이루도록 하며 동일 건물 내에서는 일차하도록 한다. • 부속건축물의 제한 - 세탁물 건조대, 장독대, 철조망 등 도시미관을 현저히 저해할 우려가 있는 시설물을 도로에서 보이게 설치할 수 없다. - 에어컨 실외기·굴뚝·환기설비 그 밖에 이와 유사한 것을 건축물의 전면에 설치할 수 없다. - 옥상부분 및 벽면에는 태양광 등의 신재생에너지 사용을 위한 건축설비 이외의 노출을 금지하며, 옥탑부의 건축물은 주외벽면의 재료와 동일한 재질로 한다. • 장애인을 위한 계획 - 복합용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보전복지부령에 의한 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령과 해당 주차장 관련 조례 규정을 적용한다. • 옥외광고물 : 설명서 참조
		색채	• 설명서 참조
		건축선	• 건축한계선(건축물 및 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 참조) - 부지내 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정된 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다. - 환승정류장 설치구간 중 보행자를 위한 비가림시설(캐노피 등) 설치를 권장하고 공개공지를 설치한다. - 시흥대로변 10m(환승정류장설치 구간은 제외), 시흥대로변의 3m

※ 주거용도의 비율(건축물 연면적에 대한 비율)은 85%미만으로 한다.

■ 복합용지 유형·세대수·건폐율·용적률·높이 총괄표

구분	면적 (㎡)	건설호수 (호)	수용인구 (인)	평균주택규모 (㎡)	용적률 (%)	건폐율 (%)	높이 (층수)	비고
계	17,012.6	1,019	2,649	-	-	-	-	-
60~85㎡	17,012.6	839	2,181	101~116	800	80	49	-
85㎡초과		180	468	114				

※ 세대당 인구 2.6인/세대 적용

※ 세대수·건폐율·용적률·높이 등은 사업계획승인시 변경될 수 있음

5. 공람장소 및 기간

가. 장 소 : 시흥시 도시정책과 (☎031-310-3412)

나. 기 간 : 공고일로부터 14일 이상(2026. 6. 18. ~ 7. 2.)

6. 관계도서를 시흥시 도시정책과에 비치하여 일반인에게 보이고 있으니, 의견 있으신 분은 공람기간 내에 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.