

◆ 서울특별시고시 제2017-405호
도시관리계획(석수역세권 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2016-179호(2016.06.30.) 재정비촉진계획 변경 결정을 통해 결정된 석수역세권 지구단위계획구역 및 계획이 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제7조제2항 및 같은법 제7조제5항에 의거 재정비촉진지구 해제와 동시에 효력이 상실됨에 따라, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 의거 도시관리계획(석수역세권 지구단위계획구역 및 계획)을 결정·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 함께 고시합니다.

2017년 11월 16일
서울특별시

I. 결정취지

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

II. 도시관리계획 결정 조서
① 지구단위계획구역에 관한 결정조서
1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	석수역세권 지구단위계획구역	금천구 시흥동 970번지 일원	-	증) 121,812	121,812	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정
1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합계		121,812	-	121,812	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	992.2	-	992.2	0.8
	제2종일반주거지역 (7층이하)	120,819.8	-	120,819.8	99.2

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	23	19,136	26,535	3	148	1,914	5	930	5,329	15	18,089	19,292
대 로	1	16,409	7,434	-	-	-	-	-	-	1	16,409	7,434
중 로	1	157	2,657	-	-	-	-	-	-	1	157	2,657
소 로	21	2,570	16,444	3	148	1,914	5	930	5,329	13	1,523	9,201

※ 상기사항은 석수역세권 지구단위계획구역 내 해당사항임

※ 세부개발계획 결정시 지적측량 성과에 따른 면적이 변경될 수 있음

※ 상기 면적은 CAD구적 사항임

■ 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	대로	3	208	6.4~29.4	주간선 도로 (시도)	16,409	금천구 독산동 773-3	강남구 포이동 277 (양재대로)	자동차 전용도로	소해IC 관악IC 사당IC	서고 198호 (2002.6.5.)	
기정	중로	3	506	12.2~25.3	집산 도로	157	시흥동 1001-32	시흥동 963	일반도로	-	서고 제2014-68호 (2014.2.27.)	
기정	소로	1	61	10	국지 도로	37	시흥동 966-1	시흥동 966-1	일반도로	-	서고 제45호 (1983.1.25.)	
기정	소로	1	64	6	국지 도로	50	시흥동 967	시흥동 967	일반도로	-	서고 제45호 (1983.1.25.)	
기정	소로	2	1233	8~10	국지 도로	80	소로2-1390호선 시흥동 1001-45	소로2-1382호선 석수동 379-5	일반도로	덕수 아파트	안양시고시 제2003-23호 (2003.04.23.)	
기정	소로	2	1390	8	국지 도로	195	소2-1382호선 석수동 375-1	소2-1233호선 시흥동 1001-45	일반도로	덕수 아파트	안양시고시 제2003-23호 (2003.04.23.)	
기정	소로	3	d	6	국지 도로	70	시흥동 963	시흥동 963-1	일반도로	-	서고 제45호 (1983.1.25.)	
기정	소로	3	64	6	국지 도로	42	시흥동 967-2	시흥동 967-2	일반도로	-	서고 제45호 (1983.1.25.)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	소로	1	11	10	국지도 로	111	시흥동 1001-39	시흥동 1001-51	일반 도로	-	서고 제310호 (1980.10.13.)	시 흥 토 지 구 획 정 리 사 업
기정	소로	2	6	8	국지도 로	453	시흥동 1001-49	시흥동 1001-44	일반 도로	-	서고 제310호 (1980.10.13)	
기정	소로	2	7	8	국지도 로	51	시흥동 1001-49	시흥동 1001-49	일반 도로	-	서고 제310호 (1980.10.13)	
기정	소로	2	8	8	국지도 로	151	시흥동 1001-44	시흥동 1001-44	일반 도로	-	서고 제310호 (1980.10.13)	
기정	소로	3	4	4	국지도 로	31	시흥동 962-6	시흥동 963	일반 도로	-	서고 제2014-68호 (2014.2.27)	
기정	소로	3	17	6	국지도 로	485	시흥동 1001-49	시흥동 1001-45	일반 도로	-	서고 제310호 (1980.10.13)	
기정	소로	3	18	6	국지도 로	53	시흥동 1001-51	시흥동 1001-51	일반 도로	-	서고 제310호 (1980.10.13)	
기정	소로	3	19	6	국지도 로	149	시흥동 1001-51	시흥동 1001-44	일반 도로	-	서고 제310호 (1980.10.13)	
기정	소로	3	20	6	국지도 로	91	시흥동 1001-51	시흥동 1001-51	일반 도로	-	서고 제310호 (1980.10.13)	
기정	소로	3	21	6	국지도 로	50	시흥동 1001-43	시흥동 1001-44	일반 도로	-	서고 제310호 (1980.10.13)	
기정	소로	3	22	6	국지도 로	110	시흥동 1001-44	시흥동 1001-44	일반 도로	-	서고 제310호 (1980.10.13)	
기정	소로	3	23	6	국지도 로	119	시흥동 1001-44	시흥동 1001-45	일반 도로	-	서고 제310호 (1980.10.13)	
기정	소로	3	24	6	국지도 로	108	시흥동 1001-44	시흥동 1001-45	일반 도로	-	서고 제310호 (1980.10.13)	
기정	소로	3	25	6	국지도 로	92	시흥동 1001-45	시흥동 1001-45	일반 도로	-	서고 제310호 (1980.10.13)	
기정	소로	3	26	6	국지도 로	123	시흥동 1001-44	시흥동 1001-44	일반 도로	-	서고 제310호 (1980.10.13)	

※ 상기사항은 석수역세권 지구단위계획구역 내 해당사항임
 ※ 세부개발계획 결정시 지적측량 성과에 따른 면적이 변경될 수 있음
 ※ 상기 면적은 CAD구적 사항임

나. 공간시설

1) 공 원(변경없음)

■ 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	소공원	금천구 시흥3동 963-1번지 일원	2,163	-	2,163	서고 제2015-138호 (2015.5.21.)	
기정	②	공원	소공원	금천구 시흥3동 970-3번지 일원	992.2	-	992.2	건고 제98호 (1971.11.12.)	

다. 유통 및 공급시설(변경없음)

1) 시 장

■ 시장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	시장	소매 시장	금천구 시흥동 966번지 일원	31,963.9	-	31,963.9	서고 제45호 (1983.1.25.)	

라. 공공·문화체육시설

1) 공공청사

■ 공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공 청사	남부도로 사업소	금천구 시흥동 961-5번지 일원	2,240.7	-	2,240.7	서고 제2015-138호 (2015.5.21.)	

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 최소 · 최대 개발규모

구 분		최소 개발규모	최대 개발규모	가구번호	비 고
개발 규모	간선부	90㎡	3,000㎡	①,③,④,⑤,⑭	• 최대개발규모 적용의 예외 - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 - 이미 최대개발규모를 초과하는 공동개발이 진행된 경우
	이면부	90㎡	2,000㎡	②,⑥,⑦,⑧,⑨, ⑩,⑪,⑫,⑬	

※ 단, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 가로주택정비사업의 경우와 특별계획가능구역의 경우 예외

나. 자율적 공동개발(권장사항)

구분	적용대상	비 고
자율적 공동개발	지구단위계획구역 전 체	• 가구(6m 이상의 도로로 둘러싸인 일단의 블록)단위 내에서 공동개발 유도

※ 특별계획가능구역의 경우 예외

다. 가구 및 획지의 규모와 조성계획

1) 가구 결정 조서

구 분	가 구 번 호	비 고
신설	①, ②, ③, ④, ⑤, ⑥, ⑦, ⑧, ⑨, ⑩, ⑪, ⑫, ⑬, ⑭	

※ 세부 가구, 획지 결정조서는 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함)참조

2) 획지 결정조서

■ 획지의 규모와 조성에 관한 결정 조서

가구 번호	가구면적 (㎡)	획지 번호	획지면적 (㎡)	위 치(시흥3동)		계 획 내 용	비 고
				위치	면적(㎡)		
①	3,187	1	3,187	시흥동 962	749.7	자율적 공동개발	-
				시흥동 962-1	359.0		
				시흥동 962-2	807.9		
				시흥동 962-3	159.7		
				시흥동 962-5	137.5		
				시흥동 962-8	436.7		
				시흥동 962-9	536.2		
				시흥동 1001-32	0.3		
②	2,604	1	2,604	시흥동 961	1,204.5	자율적 공동개발	-
				시흥동 961-1	334.2		
				시흥동 961-4	715.7		
				시흥동 1001-32	349.6		
③	4,720.1	1	4,720.1	시흥동 963	821.2	획지선 지정	특별계획 가능구역 (구역5)
				시흥동 962-6	1,330.6		
				시흥동 966	1,410.2		
				시흥동 1001-31	194.0		
				시흥동 1001-33	39.5		
				시흥동 1001-36	2.6		
				시흥동 1001-37	699.3		
				시흥동 1001-48	222.7		

가구 번호	가구면적 (㎡)	획지 번호	획지면적 (㎡)	위 치(시흥3동)		계 획 내 용	비 고
				위치	면적(㎡)		
④	11,284.9	1	11,284.9	시흥동 964	33.9	획지선 지정	특별계획 가능구역 (구역5)
				시흥동 965	262.4		
				시흥동 965-1	1,704.0		
				시흥동 965-2	685.0		
				시흥동 966-2	7,312.5		
				시흥동 1001-40	353.6		
				시흥동 1001-49	644.1		
				시흥동 1001-50	199.7		
				시흥동 1001-53	89.7		
⑤	16,203	1	16,203	시흥동 967	3,766.0	획지선 지정	특별계획 가능구역 (구역5)
				시흥동 967-1	743.1		
				시흥동 967-2	313.7		
				시흥동 967-3	1,151.5		
				시흥동 968	1,146.3		
				시흥동 968-1	882.2		
				시흥동 969	999.3		
				시흥동 969-1	456.6		
				시흥동 969-2	802.0		
				시흥동 969-3	241.2		
				시흥동 969-4	580.8		
				시흥동 970	762.3		
				시흥동 970-1	575.5		
				시흥동 970-2	391.2		
				시흥동 970-3	602.7		
				시흥동 970-4	310.7		
				시흥동 970-5	576.5		
				시흥동 1001-44	184.6		
				시흥동 1001-51	671.6		
				시흥동 1001-52	1,045.2		
⑥	6,594.5	1	6,594.5	시흥동 964-1	374.5	획지선 지정	특별계획 가능구역 (구역1)
				시흥동 964-2	358.8		
				시흥동 964-3	354.5		
				시흥동 964-4	398.3		
				시흥동 964-5	398.4		
				시흥동 964-6	328.8		
				시흥동 964-7	398.2		
				시흥동 964-8	398.2		
				시흥동 964-9	327.8		
				시흥동 964-10	273.7		
				시흥동 964-11	1,312.2		
				시흥동 964-12	263.2		
				시흥동 964-13	338.2		
				시흥동 964-15	265.1		
				시흥동 964-16	265.0		
				시흥동 964-17	264.9		
				시흥동 964-18	273.7		
				시흥동 산4-18	1.0		

가구 번호	가구면적 (㎡)	획지 번호	획지면적 (㎡)	위 치(시흥3동)		계 획 내 용	비 고
				위치	면적(㎡)		
㉗	5,728	1	5,728	시흥동 971	1,318.2	획지선 지정	특별계획 가능구역 (구역5)
				시흥동 971-1	1,414.5		
				시흥동 971-2	578.4		
				시흥동 971-3	224.0		
				시흥동 971-4	254.0		
				시흥동 971-5	202.9		
				시흥동 971-6	268.7		
				시흥동 971-7	766.6		
				시흥동 971-8	268.7		
				시흥동 971-9	254.1		
				시흥동 971-10	177.9		
㉘	6,502	1	6,502	시흥동 972	579.0	획지선 지정	특별계획 가능구역 (구역2)
				시흥동 972-1	133.5		
				시흥동 972-2	1,019.5		
				시흥동 972-3	333.9		
				시흥동 972-4	496.9		
				시흥동 972-7	666.4		
				시흥동 972-8	350.0		
				시흥동 972-9	1,019.8		
				시흥동 972-10	682.3		
				시흥동 972-11	511.6		
				시흥동 972-12	403.4		
				시흥동 972-13	305.7		
㉙	10,486	1	10,486	시흥동 973-2	3,014.1	자율적 공동개발	-
				시흥동 973-3	412.5		
				시흥동 973-4	1,572.1		
				시흥동 973-6	1,288.5		
				시흥동 964-14	4,164.8		
				시흥동 1001-41	13.7		
				시흥동 산4-14	20.3		
㉚	6,084	1	6,084	시흥동 973	132.8	획지선 지정	특별계획 가능구역 (구역3)
				시흥동 973-1	1,166.4		
				시흥동 974	969.5		
				시흥동 974-1	290.9		
				시흥동 974-2	891.9		
				시흥동 974-4	395.5		
				시흥동 974-5	375.8		
				시흥동 974-6	488.0		
				시흥동 974-8	788.4		
				시흥동 1001-45	584.8		
㉛	3,964	1	3,964	시흥동 976	701.4	획지선 지정	특별계획 가능구역 (구역4)
				시흥동 976-1	808.0		
				시흥동 976-2	534.4		
				시흥동 976-3	545.3		
				시흥동 976-5	892.6		
				시흥동 976-6	482.3		

가구 번호	가구면적 (㎡)	획지 번호	획지면적 (㎡)	위 치(시흥3동)		계 획 내 용	비 고
				위치	면적(㎡)		
12	4,718	1	4,718	시흥동 977	413.1	자율적 공동개발	-
				시흥동 977-1	567.6		
				시흥동 977-2	552.1		
				시흥동 977-3	397.0		
				시흥동 977-4	268.4		
				시흥동 977-5	507.3		
				시흥동 977-7	268.5		
				시흥동 977-8	338.8		
				시흥동 977-9	330.4		
				시흥동 977-10	330.2		
				시흥동 977-11	744.6		
13	3,410	1	3,410	시흥동 978	361.5	자율적 공동개발	-
				시흥동 978-1	306.6		
				시흥동 978-2	545.6		
				시흥동 978-3	332.9		
				시흥동 978-4	396.7		
				시흥동 978-5	280.9		
				시흥동 978-6	297.5		
				시흥동 978-7	236.6		
				시흥동 978-8	326.0		
				시흥동 978-9	325.7		
14	3,653	1	3,653	시흥동 979-1	890.0	자율적 공동개발	-
				시흥동 979-2	1,875.0		
				시흥동 979-3	888.0		

2. 건축물에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도

1) 건축물의 불허용도

구 분	불 허 용 도	비 고
A (공통)	- 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 테니스장, 철탑 등의 구조물이 설치된 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 - 제9호의 의료시설 중 정신병원, 요양병원 - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)	전구역
B	제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외)	

2) 건축물의 권장용도

구 분	권 장 용 도
가	- 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 제7호의 판매시설 - 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원, 요양병원 제외) - 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 및 노인복지시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)
나	- 제4호의 제2종근린생활시설 중 학원, 독서실 - 제7호의 판매시설 중 소매시장 및 상점
다	제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 및 노인복지시설

나. 건축물의 개발밀도

1) 건축물의 건폐율 결정조서

구 분	건 폐 율	비 고
제2종일반주거지역 (7층이하)	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조
제2종일반주거지역 ^{주2)}	60% 이하	
제3종일반주거지역 ^{주2)}	50% 이하	

주1) 특별계획가능구역 실효시 전체 지구단위계획구역 내의 건폐율은 서울특별시 도시계획조례 건폐율 적용

주2) 제2종일반주거지역과 제3종일반주거지역은 특별계획가능구역 세부개발계획 수립결과에 따라 용도지역 변경시 적용되는 사항임

2) 건축물의 용적률 결정조서

구 분	가구번호	용도지역	용 적 률			비 고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
주거 지역	①,②,⑨,⑫,⑬,⑭	제2종 일반주거지역(7층이하)	190% 이하	200% 이하	—	
	⑥,⑧,⑩,⑪	제2종일반주거지역 ^{주2)}	190% 이하	200% 이하	230% 이하	
	③,④,⑤,⑦	제3종일반주거지역 ^{주2)}	190% 이하	230% 이하	250% 이하	

주1) 특별계획가능구역 외 지역과 특별계획가능구역 실효시는 허용용적률 200% 이하로 적용

주2) 제2종일반주거지역과 제3종일반주거지역은 특별계획구역 세부개발계획 수립결과에 따라 용도지역 변경시 적용되는 사항임

■ 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용

기준용적률	허 용 용 적 률		상 한 용 적 률
	계획유도 인센티브 항목	친환경 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	유도 및 규제항목 준수 시 (70% 이내)	친환경 계획 준수 시 (30% 이상)	공공시설 부지제공시 등

• 인센티브 항목

완화항목	세 분	제2종일반주거지역	비 고
대지내 공지	건축한계선	• 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x 0.3 이내	• ①,②,⑨,⑫,⑬ 가구 제외 지역
		• 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x 0.5 이내	• 적용가구 ①,②,⑨,⑫,⑬

완화항목	세 분	제3종일반주거지역	비 고
획지 계획	획지단위개발	• 기준용적률 x 0.02 이내	
대지내 공지	건축한계선	• 기준용적률 x {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} x 0.4 이내	• 공공보행통로는 가구 ④,⑤에 적용
	공공보행통로	• 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x 0.8 이내	
건축물 용도	권장용도	• 기준용적률 x (지정 · 권장용도면적/건축면적) x 0.4 이내	• 20% 이상 설치 시 (주차장 제외)

주) 해당 지구단위계획 목적달성을 위하여 필요한 경우에는 인센티브 항목을 추가하거나 계수를 조정(정량화 포함) 할 수 있음
(이 경우에는 해당위원회 심의전에 입안권자가 지구단위계획 목적 부합 여부를 면밀히 검토하여 결정권자와 사전협의 하여야 함)

• 친환경 인센티브 항목

원화 항목	세 분	세부계획 기준		비 고
환경친화 및 에너지 효율화	녹색건축물 인증	- 최우수(그린1등급) : 기준용적률 x 0.02 이내 - 우수(그린2등급) : 기준용적률 x 0.01 이내	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.08이내	※ 녹색건축물 인증 기준 준용
	에너지 효율등급 인증	- 에너지효율 1등급 : 기준용적률 x 0.02 이내 - 에너지효율 2등급 : 기준용적률 x 0.01 이내		※ 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용
	신재생에너지 보급 확대	- 신재생에너지 1등급 : 기준용적률 x 0.03 이내 - 신재생에너지 2등급 : 기준용적률 x 0.02 이내 - 신재생에너지 3등급 : 기준용적률 x 0.01 이내		※ 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용
	중수도시설 설치	기준용적률 x 0.03 이내		총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리시설 설치	기준용적률 x 0.03 이내		빗물저류·이용시설 용량 (ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	- 토심 90cm 이상 : 기준용적률 x (녹화면적/대지면적) x 0.2 이내 - 토심 90cm 미만 : 기준용적률 x (녹화면적/대지면적) x 0.1 이내		법정 조경으로 산입된 면적 제외
	자연지반 보존	기준용적률 x (보전면적/대지면적) x 0.2 이내		자연토양 및 투수성 포장 지하구조물 미설치 시
	녹색주차장	기준용적률 x (설치면적/대지면적)		기준용적률 x 0.03 이내

※ 구역현황 및 허용용적률 인센티브량 등에 따라 친환경인센티브 계수 및 세부기준의 조정이 필요한 경우 위원회에서 조정 가능(이 경우에는 해당 위원회 심의전에 입안권자가 지구단위계획 목적 부합 여부를 면밀하게 검토하여 결정권자와 사전협의하여야 함)

※ 친환경 인센티브는 해당유형에서 정한 인센티브량(30%)을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체 가능

■ 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용 (공동주택)

• 허용용적률 인센티브 적용기준

구 분	인센티브(용적률)				비 고
우수디자인	5%				※ 서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준 준용
장수명주택	우수등급 이상			1%	
녹색건축물 에너지효율등급	구분	에너지효율인증1등급		에너지효율인증2등급	
	녹색건축인증최우수등급		3%	2%	
	녹색건축인증우수등급		2%	1%	
신·재생에너지 공급률(건축물의 총에너지사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	20%초과		20%이하 15%초과	15%이하 10%초과	
	3%		2%	1%	
지능형건축물	1등급	2등급	3등급	4등급	
	4%	3%	2%	1%	
역사문화보전	지정 및 등록 문화재 보전옛길/물길 등 복원(재현) 등(위원회에서 인정하는 경우)			1%	
합 계	최대 10%이내				

■ 상한용적률 인센티브 적용기준

공동주택 적용시	상한용적률 : 허용용적률 + (기준용적률$\times 1.3\alpha \times$가중치) 이내 ※ α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율 ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적 대비 가중평균한 용적률)비율
공동주택 미적용시	상한용적률 : 허용용적률 + (1+1.3$\times$가중치$\times \alpha$)이내 ※ α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

※ 도시계획조례시행규칙 제7조 제3항 제2호

- － 시·도시건축공동위원회가 공공시설확보 등 지구단위계획의 목적을 달성하기 위하여 특별히 필요하다고 인정하는 경우에는 상한용적률의 산출방식을 지구단위계획으로 따로 정할 수 있다.

3) 건축물의 높이 결정조서

구 분	가구번호	용도지역	최고높이 계획	비 고
주거지역	9	제2종 일반주거지역 (7층이하)	7층 이하	• 서울시 지구단위계획 수립기준 1-5-3에 따라 최고높이 설정
	1, 2, 12, 13, 14	제2종 일반주거지역 (7층이하)	40m 이하	• 서울시 도시계획조례에 따라 공공시설부지로 기부채납 경우를 고려 최고높이 설정
	6, 8, 10, 11	제2종 일반주거지역 ^{주2)}	45m 이하	• 블록별 평균높이, 중심지 위계에 따른 최고높이, 용도지역별 용적률 최고높이를 적용한 높이 설정
	3, 4, 5, 7	제3종 일반주거지역 ^{주2)}	60m 이하	

주1) 특별계획가능구역과 자율적 공동개발 시 최고높이계획을 적용, 필지별로 개발시는 최고높이 20m 이하

주2) 제2종일반주거지역과 제3종일반주거지역의 최고높이는 특별계획구역 세부개발계획 수립결과에 따라 용도지역 변경시 적용함

주3) 개발시 최고높이 범위내에서 용도지역 및 개별법에 따라 높이계획을 적용하며, 서울시 도시계획조례 제28조에 따른 아파트 건립시는 해당 위원회 심의를 거쳐 총수완화 가능

다. 건축물의 배치·형태·색채·건축선

1) 건축물의 배치 및 건축선

구 분	건축한계선	비 고
간선부	간선도로변(시흥대로변)	5m(3m) • 특별계획가능구역 : 5m (그 외 구역 : 3m)
이면부	이면도로변	3m • 도로 폭원에 따라 설정
		2m
		1m • 대지 내 공지, 녹지 및 공원변

※ 특별계획가능구역이 해제될 경우 시흥대로변은 3m, 그 외 이면도로변은 1m를 적용함

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용목표	적용대상	적용기준
건축물 형태	연도형 상가배치	- 가로 연속성 확보	- 건축한계선에 맞추어 상가배치 유도
외관 및 의장	개방형 입면	- 시각적 개방감 확보	- 전면도로에 접한 지상1층 외벽은 투시율 50%이상 확보
	외벽처리	- 건축물 외벽의 일체감 및 동질감을 살려 구역 내 이미지 및 가로경관 제고	- 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출 제한
전층 전면부 입면	개구부	- 연접건물과 조화를 이루 어 설치	- 저층부 인접건물 및 동일한 외벽재료를 사 용하여 저층부 연속성 및 조화 유도
연도형 상가 전면부	1층충고	- 연속적인 가로경관 및 통일성 형성	- 인접건물 1층 충고와 10cm 이상 차이제한
	외벽면 재료		- 1층전면 외벽면의 재료는 연접건물과 조화 를 이루도록 조성
전면부 처리	건축선 후퇴부분 처리	- 보행활동의 연속성과 안 전성 도모 및 가로경관 제고	- 접한 보도 및 도로와 단차가 없도록 조성 - 담장이나 기타 유사한 일체의 통행 방해물 의 설치금지 - 공공부문 포장패턴 및 재료와 조화를 이루 는 포장재료 사용
건축물 부수시설	옥외 광고물	- 가로경관의 향상 및 보행환경 확보	- 광고물은 주변과 조화롭게 설치 - 광고물 조명 권장
	조명		- 장소성, 지역적특성을 고려한 조명 유도 - 야간조명 설치

3. 기타 사항에 관한 결정 조서

가. 대지내 공지에 관한 계획

구 분		적용지역	적 용
전면공지	간선도로변	- 건축한계선을 통한 전면공지 확보(인도부속형) - 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 - 접하는 보도와 단차를 없애고 통행이 가능한 구조로 설치 - 통행방해물 등의 설치 금지	건축한계선 5m(3m)
	이면도로변	- 건축한계선을 통한 전면공지 확보(인도/차도 부속형) - 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 - 통행방해물 등의 설치 금지	건축한계선 3m
공공보행통로		보행활성화 유도	6m
공개공지		- 가로 보행 환경 개선 - 보행자 휴게공간 확보 - 가각부 인지성 확보 - 제2호 소공원 방향 공개공지(폭원10m) 확보	3개소

※ 특별계획가능구역 실효 시 전면공지, 공개공지 등 변동됨

나. 차량출입불허구간

구 분	적용대상	적용기준	비 고
차량출입불허구간 (규제)	시흥대로변, 시흥대로 8길	차량출입금지 구간 지정	- 시흥대로변에서 대지로의 직접 차량출입 불허 - 보행활동의 연속성 부여
공공보행통로 (규제)	특별계획가능구역 5구역 내 공공보행통로 2개소	최소 폭 6m 이상	상업·업무 내로의 원활한 보행 동선 체계 수립

※ 공공보행통로의 위치 및 규모는 해당위원회 심의 결과에 따라 변경 가능함

④ 특별계획가능구역 계획지침

1. 특별계획가능구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	특별계획가능구역①	시흥3동 964-11 일대	6,594.5	
신설	특별계획가능구역②	시흥3동 972-9 일대	6,502.0	
신설	특별계획가능구역③	시흥3동 973-1 일대	6,084.0	
신설	특별계획가능구역④	시흥3동 976-1 일대	3,964.0	
신설	특별계획가능구역⑤	시흥3동 966-2 일대	45,686.0	

주1) 세부개발계획 결정시 지적측량 성과에 따른 면적은 변경될 수 있음

주2) 특별계획가능구역 내 공동주택 건립 시 서울특별시 도시계획조례 시행규칙에 의한 노후도 기준 적용

주3) 구역지정 후 3년이내(토지면적 50% 이상 동의로 2년 연장 가능)에 특별계획구역으로 지정신청이 없어 실효될 경우 지구

단위계획에 의한 개별 건축 가능
주4) 가로주택정비사업으로 시행하는 경우 사업시행요건 및 토지등소유자 동의여부에 따라 별도구역 지정 없이 시행가능

■ 특별계획가능구역 효력기간

- 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획구역 가능지에 대한 효력을 상실하며, 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능. 단, 주민요청(대상 토지 면적의 1/2이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)가 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년이내(총 5년 범위이내) 연장 가능

■ 용도지역 변경 지침 : 특별계획가능구역 세부개발계획 수립 시

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합계		121,812.0	-	121,812.0	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	992.2	감) 992.2	-	0.0
	제2종일반주거지역(7층이하)	120,819.8	감) 67,838.3	52,981.5	43.4
	제2종일반주거지역	-	증) 23,144.5	23,144.5	19.0
	제3종일반주거지역	-	증) 45,686.0	45,686.0	37.6

■ 특별계획가능구역 결정내용

도면 번호	구역 번호	면적 (㎡)	위 치(시흥3동)							비고
특별계획 가능구역 ①	특별계획 가능구역 ①	6,594.5	964-1	964-2	964-3	964-4	964-5	964-6	가구 ⁶ (964번지) 제외	
			964-7	964-8	964-9	964-10	964-11	964-12		
			964-13	964-15	964-16	964-17	964-18	산4-18		
특별계획 가능구역 ②	특별계획 가능구역 ②	6,502.0	972	972-1	972-2	972-3	972-4	972-7		
			972-8	972-9	972-10	972-11	972-12	972-13		
특별계획 가능구역 ③	특별계획 가능구역 ③	6,084.0	973	973-1	974	974-1	974-2	974-4		
			974-5	974-6	974-8	1001-45				
특별계획 가능구역 ④	특별계획 가능구역 ④	3,964.0	976	976-1	976-2	976-3	976-5	976-6		

도면 번호	구역 번호	면적 (㎡)	위 치(시흥3동)							비고
특별계획 가능구역 ⑤	특별계획 가능구역 ⑤	45,686.0	962-6	963	963-2	964	965	965-1	가구③,④,⑤,⑦, 가구⑥ 일부 (964번지)	
			965-2	965-3	966	966-1	966-2	966-3		
			967	967-1	967-2	967-3	968	968-1		
			969	969-1	969-2	969-3	969-4	970		
			970-1	970-2	970-3	970-4	970-5	971		
			971-1	971-2	971-3	971-4	971-5	971-6		
			971-7	971-8	971-9	971-10	1001-31	1001-33		
			1001-36	1001-37	1001-39	1001-40	1001-44	1001-48		
			1001-49	1001-50	1001-51	1001-52	1001-53			

주1) 신규 개발 움직임에 대하여 계획적 개발 방향을 제시 할 수 있도록 특별계획가능구역으로 지정

주2) 구역내 미기재 지번 또는 분할·합병된 필지에 대하여는 세부개발 수립시 변경된 내용으로 적용

1) 특별계획가능구역①

■ 개요

구역명	위치	면적(㎡)	비고
특별계획가능구역①	시흥3동 964-11 일대	6,594.5	※세부개발계획 수립시 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역

■ 계획지침

구분		계획지침	비고
용도지역/지구		- 제2종일반주거지역(7층이하) - 세부개발계획 수립시 제2종일반주거지역으로 변경	
도시기반시설		- 구역면적의 10%이상 기반시설로 확보 - 부족분은 공공시설(건축물 포함)로 확보 - 시흥대로8길 2m도로 확폭 → 8m 도로 조성 - 시흥대로6길(구역동측) 2m도로 확폭 → 8m 도로 조성 - 시흥대로6길(구역남측) 2m도로 확폭 → 8m 도로 조성 - 공공시설 확보 : 어린이집(권장) → 연면적 400㎡내외(대지지분포함)	세부개발계획 결정시 확보
건축물 용도	권장용도	제11호의 노유자시설 중 아동시설 및 노인복지시설	
	불허용도	불허용도 공통사항 적용	
건축물 밀도	건폐율	60% 이내	
	용적률	기준/허용용적률	190% / 200% 이하
		상한용적률	허용용적률+(기준용적률×1.3a×가중치) ※ a : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비율

구분		계획지침		비고
최고높이		45m 이하		
기타	건축한계선	시흥대로 6길	2m	
		시흥대로 8길	2m	
		시흥대로 6가길	3m	
		공공공지변	1m	
	대지내 공지	-		
운용기준		- 기반시설의 설치 및 조성은 사업자 부담을 원칙으로 함 - 본 특별계획가능구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침 내용 변경에 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함 - 향후 세부개발계획수립시 주민동의 및 여건변화에 따라 타당하다고 인정될 경우 특별계획가능구역 블록 및 인접 획지간 통합개발이 가능 - 세부개발계획 수립 시 제2종일반주거지역으로 변경(위원회 심의결과에 따라 조정 가능함) - 계획지침상 도시기반시설계획은 용도지역 변경에 의한 기부채납 사항임 (상한용적률 적용은 추가로 기부채납시에만 적용) - 세부개발계획 수립 시 기반시설 구체적 조성계획을 포함하여 '서울시 기부채납 공공시설 통합관리부서(재생정책과)'와 별도 협의가 필요하며, 건축물의 공공시설 제공 계획 수립시 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 적용기준」에 적합하여야 함		

2) 특별계획가능구역②

■ 개요

구역명	위치	면적(㎡)	비고
특별계획가능구역②	시흥3동 972-9 일대	6,502.0	※세부개발계획 수립시 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역

■ 계획지침

구분	계획지침	비고
용도지역/지구	- 제2종일반주거지역(7층이하) - 세부개발계획 수립시 제2종일반주거지역으로 변경	
도시기반시설	- 구역면적의 10%이상 기반시설로 확보(도로 확보 : 650.9㎡) - 시흥대로2길(구역동측) 2m도로 확폭 → 8m 도로 조성 - 시흥대로2길(구역남측) 2m도로 확폭 → 8m 도로 조성 - 쿨데삭 확보	세부개발계획 결정시 확보

구분		계획지침		비고
건축물 용도	권장용도	● 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 및 노인복지시설		
	불허용도	● 불허용도 공통사항 적용		
건축물 밀도	건폐율	● 60% 이하		
	용적률	기준/허용용적률	● 190% / 200% 이하	
		상한용적률	허용용적률+(기준용적률×1.3a×가중치) ※ a : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비율	
최고높이		● 45m 이하		
기타	건축한계선	시흥대로 2길	● 2m	
		시흥대로 2나길	● 2m	
	대지내 공지	-		
운용기준		● 기반시설의 설치 및 조성은 사업자 부담을 원칙으로함 ● 본 특별계획가능구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침 내용 변경에 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함 ● 향후 세부개발계획수립시 주민동의 및 여건변화에 따라 타당하다고 인정될 경우 특별계획가능구역 블록 및 인접 획지간 통합개발 가능함 ● 세부개발계획 수립 시 제2종일반주거지역으로 변경(위원회 심의결과에 따라 조정 가능함) ● 쿨데삭도로 조성이 어려울 경우 특별계획가능2구역 건축물 및 도로 등 기부채납 계획을 재검토함 ● 계획 지침상 도시기반시설계획은 용도지역 변경에 의한 기부채납 사항임 (상한용적률 적용은 추가로 기부채납시에만 적용) ● 세부개발계획 수립 시 기반시설 구체적 조성계획을 포함하여 '서울시 기부채납 공공시설 통합관리부서(재생정책과)' 와 별도 협의가 필요하며, 건축물의 공공시설 제공 계획 수립시 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 적용기준」에 적합하여야 함		

3) 특별계획가능구역③

■ 개요

구역명	위치	면적(㎡)	비고
특별계획가능구역③	시흥3동 973-1 일대	6,084.0	※세부개발계획 수립시 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역

■ 계획지침

구분		계획지침		비고
용도지역/지구		• 제2종일반주거지역(7층이하) - 세부개발계획 수립시 제2종일반주거지역으로 변경		
도시기반시설		• 구역면적의 10%이상 기반시설로 확보 - 시흥대로2길(구역동측) 2m도로 확폭 → 8m 도로 조성 - 공공시설확보 : 경로당(권장) → 연면적 340㎡ 내외, 대지면적 170㎡ 내외 (대지지분 포함)		세부개발계획 결정시 확보
건축물 용도	권장용도	• 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 및 노인복지시설		
	불허용도	• 불허용도 공통사항 적용		
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이내		
	용적률	기준/허용용적률	• 190% / 200% 이하	
		상한용적률	허용용적률+(기준용적률×1.3a×가중치) ※ a : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비율	
최고높이		• 45m 이하		
기타	건축한계선	시흥대로 2길	• 2m	
		삼성산길	• 1m	
	대지내 공지	-		
운용기준		• 기반시설의 설치 및 조성은 사업자 부담을 원칙으로 함 • 본 특별계획가능구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침 내용 변경에 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함 • 향후 세부개발계획수립시 주민동의 및 여건변화에 따라 타당하다고 인정될 경우 특별계획가능구역 블록 및 인접 획지간 통합개발 가능함 • 세부개발계획 수립 시 제2종일반주거지역으로 변경(위원회 심의결과에 따라 조정 가능함) • 계획지침상 도시기반시설계획은 용도지역 변경에 의한 기부채납 사항임 (상한용적률 적용은 추가로 기부채납시에만 적용) • 세부개발계획 수립 시 기반시설 구체적 조성계획을 포함하여 '서울시 기부채납 공공시설 통합관리부서(재생정책과)'와 별도 협의가 필요하며, 건축물의 공공시설 제공 계획 수립시 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 적용기준」에 적합하여야 함		

4) 특별계획가능구역④

■ 개요

구역명	위치	면적(㎡)	비고
특별계획가능구역④	시흥3동 973-1 일대	3,964.0	※세부개발계획 수립시 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역

■ 계획지침

구분		계획지침	비고
용도지역/지구		- 제2종일반주거지역(7층이하) - 세부개발계획 수립시 제2종일반주거지역으로 변경	
도시기반시설		- 구역면적의 10%이상 기반시설로 확보 - 부족분은 공공시설(건축물 포함)로 확보 - 시흥대로2길(구역서측) 4m도로 확폭 → 12m 도로 조성 - 공공시설 확보 : 주민공동이용시설(권장) → 연면적 200㎡ 내외(대지지분 포함)	세부개발계획 결정시 확보
건축물 용도	권장용도	제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 및 노인복지시설	
	불허용도	불허용도 공통사항 적용	
건축물 밀도	건폐율	60% 이내	
	용적률	기준/허용용적률	190% / 200% 이하
		상한용적률	허용용적률+(기준용적률×1.3a×가중치) ※ a : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비율
		최고높이	45m 이하
기타	건축한계선	시흥대로 2길	3m
		시흥대로 2길 (구역북측,동측)	2m
		삼성산길	1m
	대지내 공지	-	
운용기준		- 기반시설의 설치 및 조성은 사업자 부담을 원칙으로 함 - 본 특별계획가능구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침 내용 변경에 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함 - 향후 세부개발계획 수립시 주민동의 및 여건변화에 따라 타당하다고 인정될 경우 특별계획가능구역 블록 및 인접 획지간 통합개발 가능함 - 세부개발계획 수립 시 제2종일반주거지역으로 변경(위원회 심의결과에 따라 조정 가능함) - 계획지침상 도시기반시설계획은 용도지역 변경에 의한 기부채납 사항임 (상한용적률 적용은 추가로 기부채납시에만 적용) - 세부개발계획 수립 시 기반시설 구체적 조성계획을 포함하여 '서울시 기부채납 공공시설 통합관리부서(재생정책과)' 와 별도 협의가 필요하며, 건축물의 공공시설 제공 계획 수립시 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 적용기준」에 적합하여야 함	

5) 특별계획가능구역⑤

■ 개요

구역명	위치	면적(㎡)	비고
특별계획가능구역⑤	시흥3동 967 일대	45,686.0	※세부개발계획 수립시 제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역

■ 계획지침

구분		계획지침		비고
용도지역/지구		• 제1종일반주거지역(소공원), 제2종일반주거지역(7층이하) - 세부개발계획 수립시 제3종일반주거지역으로 변경		
도시 기반시설	가구 ③	• 완충녹지(폭원15m)로 조성		구역 면적의 20% 이상 기반시설 확보, 세부개발 계획 결정시 확보
	가구 ④	• 주차장 및 공공·문화체육시설 확보 • 시흥대로 6가길 4m도로 확폭 → 12m 도로 조성 • 시흥대로 8길 2m도로 확폭 → 12m 도로 조성 • 공공시설 확보 : 배드민턴장(권장) → 연면적 239㎡ 내외, 대지면적 478㎡ 내외 주차장 및 문화집회시설(권장) → 주차장 3,600㎡내외, 문화집회 시설 2,700㎡내외, 대지면적 1,800㎡내외		
	가구 ⑤	• 시흥대로 6길 2m도로 확폭 → 12m 도로 조성 • 시흥대로 2가길 4m도로 확폭 → 12m 도로 조성 • 시흥대로 4길 6m도로 확폭 → 12m 도로 조성		
	가구 ⑦	• 소공원 조성(456.0㎡) • 시흥대로 2길 2m도로 확폭 → 8m 도로 조성		
건축물 용도	권장 용도	가	• 제 5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 제 7호의 판매시설 • 제 9호의 의료시설 중 병원(정신병원, 요양병원 제외) • 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 및 노인복지시설 • 제 14호의 업무시설(오피스텔 제외)	
		다	• 제 11호의 노유자시설 중 아동관련시설 및 노인복지시설	
	불허 용도	A	• 불허용도 공통사항 적용	가구⑦ 제외
		B	• 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외)	
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하		
	용적률	기준/허용용적률	• 190% / 230% 이하	
		상한용적률	허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) 이내 ※ α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공 공시설 부지로 제공하는 면적의 비율	
최고높이		• 60m 이하		
기타	건축한 계선	가구 ③	시흥대로(구역북측 완충녹지)	• 1m
			시흥대로 6가길	• 3m
			시흥대로 8길	• 3m
			시흥대로	• 5m

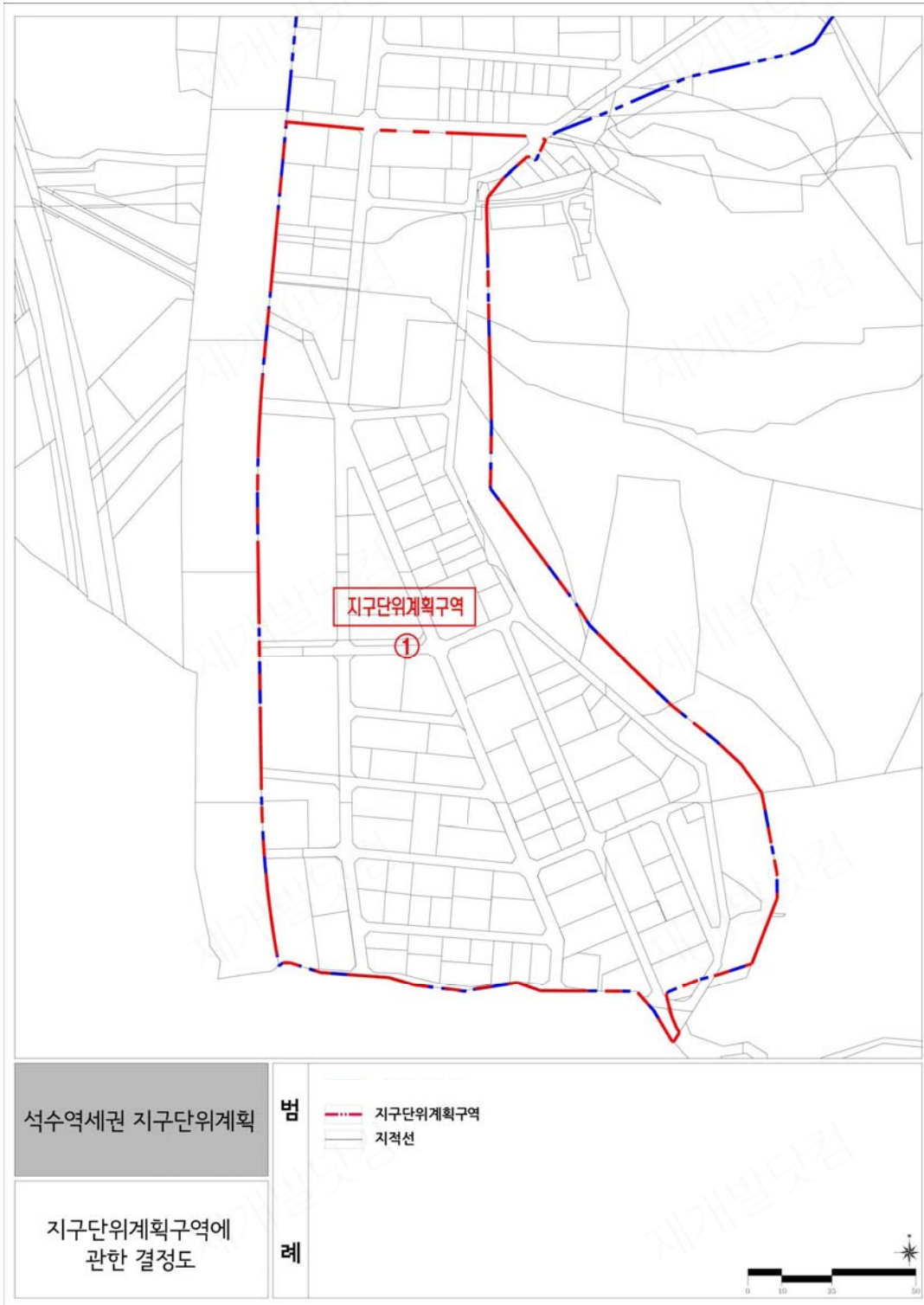
구분			계획지침		비고
기타	건축한 계선	가구 ④	시흥대로 8길	• 3m, 2m, 1m	
			시흥대로 6가길	• 3m	
			시흥대로 6길	• 3m	
		가구 ⑤	시흥대로 2가길	• 3m	
			시흥대로 4길	• 3m	
			시흥대로	• 5m	
			시흥대로 6길 (구역북측 공개공지)	• 3m	
		가구 ⑦	시흥대로 2나길	• 2m	
			시흥대로 2길	• 2m	
			시흥대로 2가길	• 3m	
시흥대로 6길(구역북측 소공원)			• 1m		
대지내 공지		• 공개공지 3개소(위치지정) ※가구⑤ 공개공지(폭원10m) : 소공원-호암산 녹지축 연계			
차량출입 불허구간		• 시흥대로변, 시흥대로 8길			
운용기준		• 기반시설의 설치 및 조성은 사업자 부담을 원칙으로 함 • 허용용적률 인센티브 사항은 서울시 지구단위계획수립기준 내 허용용적률 인센티브 계획에 준용하여 설정 • 용도지역 상향에 따른 공공기여 15% + 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여 5%를 적용, 총 20% 기부채납 계획 • 본 특별계획가능구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획 지침내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함 • 제3종일반주거지역내 주거복합건축물 건립시, 용적률의 10%이상을 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)로 계획 • 공공보행통로의 위치 및 규모는 해당위원회 심의 결과에 따라 변경 가능함 • 쿨데삭도로 조성이 어려울 경우 특별계획가능5구역은 도로 및 소공원 등 기부채납 계획을 재검토함 • 세부개발계획 수립 시 입점 업체 의견을 충분히 수렴 • 세부개발계획 수립 시 제3종일반주거지역으로 변경(위원회 심의 결과에 따라 조정 가능함) • 계획지침상 도시기반시설계획은 용도지역 변경에 의한 기부채납 사항임 (상한용적률 적용은 추가로 기부채납시에만 적용) • 세부개발계획 수립 시 기반시설 구체적 조성계획을 포함하여 ‘서울시 기부채납 공공시설 통합관리부서(재생정책과)’와 별도 협의가 필요하며, 건축물의 공공시설 제공계획 수립시 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 적용기준」에 적합하여야 함			

Ⅲ. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

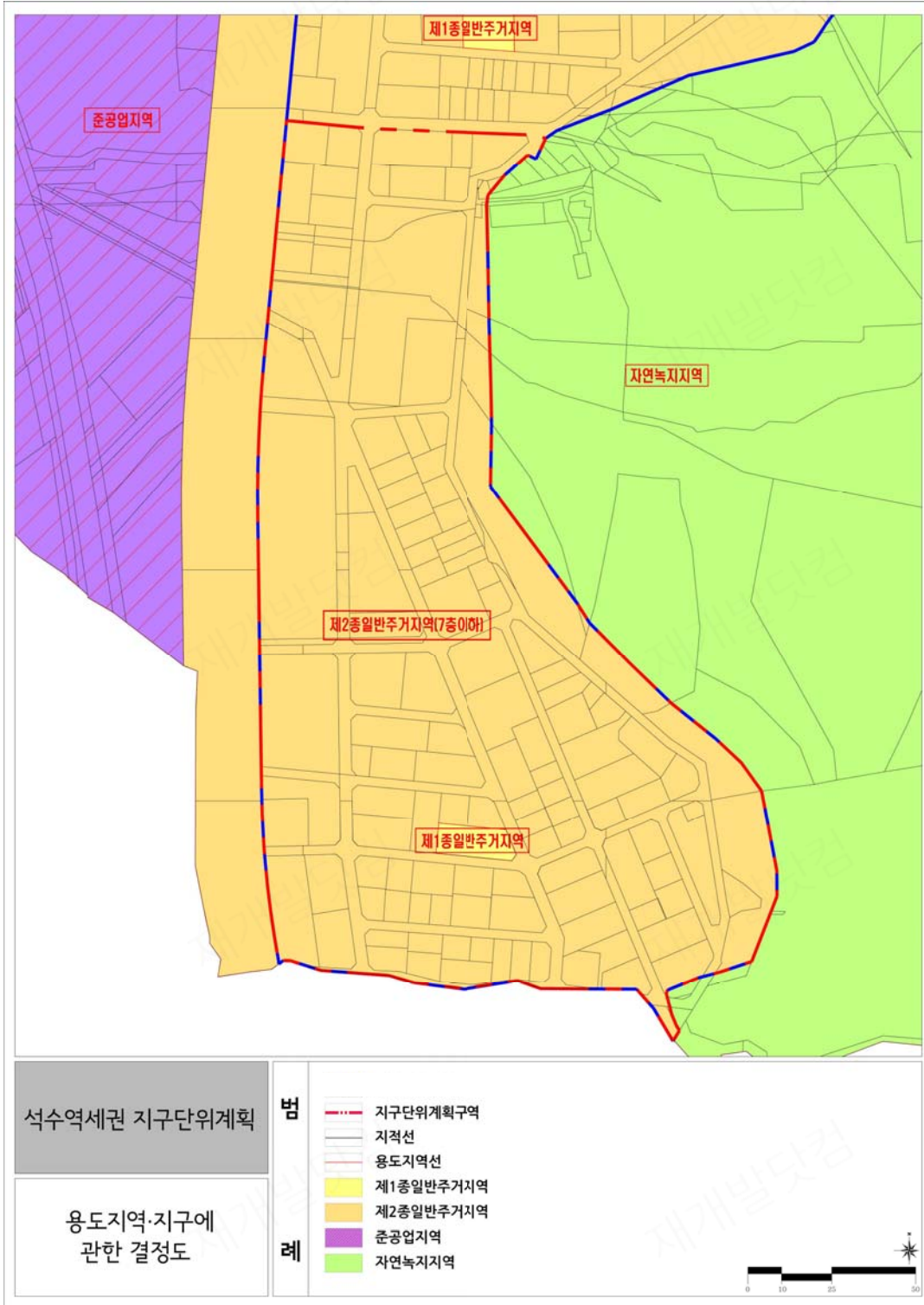
: 생략(열람장소에 비치된 도면과 같음)

Ⅳ. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8335), 금천구청 도시계획과(02-2627-1562)에 비치하고 있습니다.

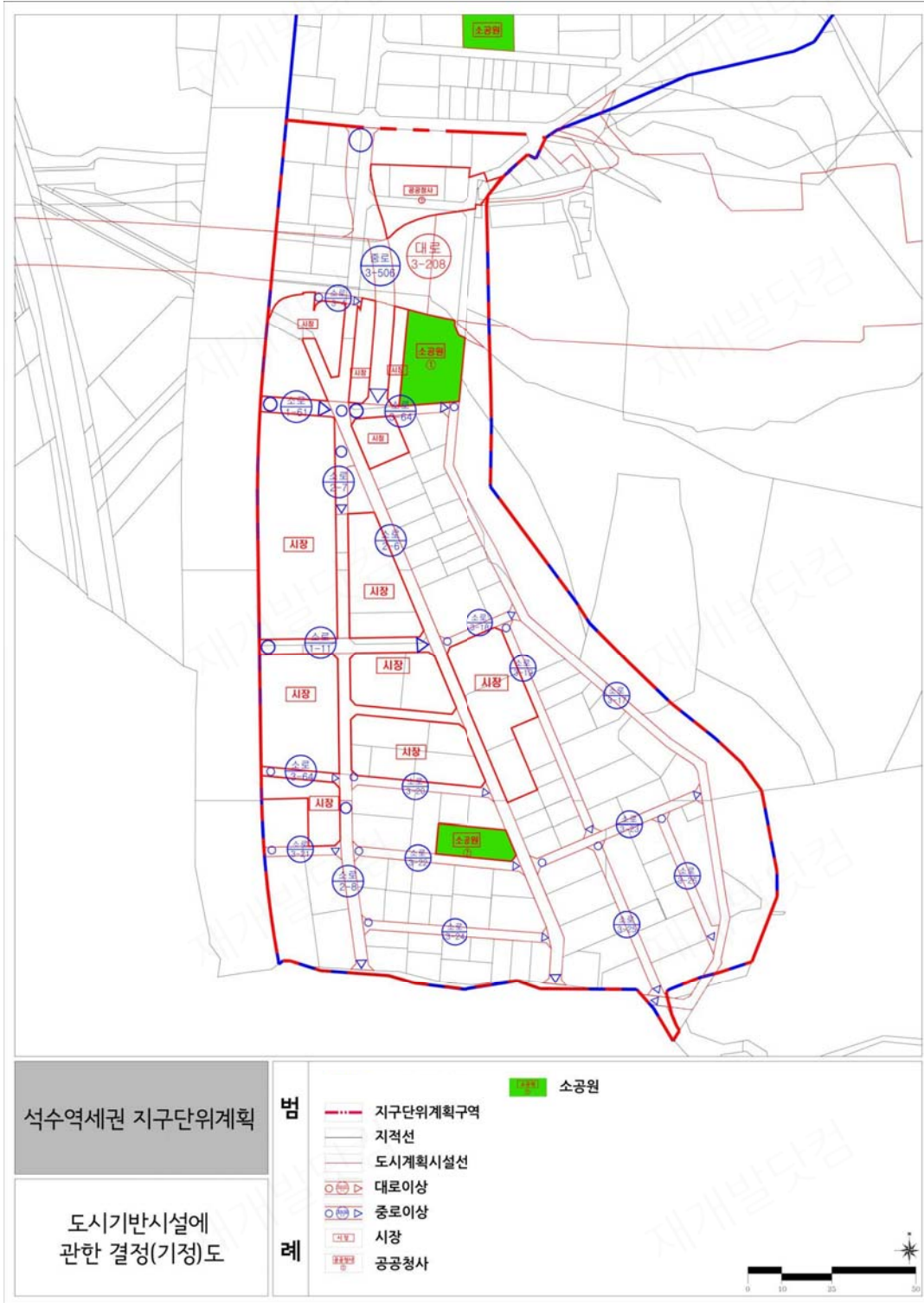
■ 석수역세권 지구단위계획구역 결정도



■ 용도지역·지구 결정도



■ 도시기반시설 결정도



■ 특별계획가능구역 실효시 지침도

