

## ◆ 서울특별시고시 제2025-229호

# 도시관리계획(금천구 시흥동 903-4번지 일원 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 금천구공고 제2024-1518호(2024.08.16.)로 열람공고한 도시관리계획(금천구 시흥동 903-4번지 일원 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정(안)에 대하여 2025년 제3차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2025.02.26.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 서울특별시 금천구공고 제2025-698호(2025.03.27.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 다음과 같이 도시관리계획을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 24일

서울특별시장

## I. 결정 취지

- 금천구 시흥사거리역 역세권 활성화사업을 위하여 도시관리계획(금천구 시흥동 903-4번지 일원 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획)을 결정하는 사항임

## II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

## ① 지구단위계획구역에 관한 결정

## 1. 지구단위계획구역 결정

## 가. 지구단위계획구역 결정 조서

| 구분 | 도면표시번호 | 구역명                                         | 위 치                   | 면적(㎡) |           |         | 비 고 |
|----|--------|---------------------------------------------|-----------------------|-------|-----------|---------|-----|
|    |        |                                             |                       | 기정    | 변경        | 변경후     |     |
| 신설 | ①      | 금천구 시흥동 903-4번지 일원 역세권<br>활성화사업<br>지구단위계획구역 | 금천구 시흥동 903-4번지<br>일원 | -     | 증 3,525.0 | 3,525.0 | -   |

## ■ 지구단위계획구역 결정 사유서

| 구분 | 도면표시번호 | 구역명                                         | 위 치                      | 면적(㎡)   | 결정사유                                                               |
|----|--------|---------------------------------------------|--------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------|
| 신설 | ①      | 금천구 시흥동 903-4번지 일원<br>역세권 활성화사업<br>지구단위계획구역 | 금천구 시흥동<br>903-4번지<br>일원 | 3,525.0 | • 시흥사거리역 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 지구단위계획구역을 결정함 |

## ② 토지이용 및 시설에 관한 결정

## 1. 용도지역에 관한 결정

## 가. 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분  |           | 면적(㎡)   |            |         | 구성비<br>(%) | 비 고 |
|------|-----------|---------|------------|---------|------------|-----|
|      |           | 기 정     | 변 경        | 변경후     |            |     |
| 계    |           | 3,525.0 | -          | 3,525.0 | 100.0      | -   |
| 주거지역 | 제3종일반주거지역 | 3,525.0 | 감) 3,525.0 | -       | -          | -   |
| 상업지역 | 근린상업지역    | -       | 증) 3,525.0 | 3,525.0 | 100.0      | -   |

## ■ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 구분 | 위치                    | 용도지역          |        | 면적(㎡)   | 결정(변경)사유                                                                                                      |
|----|-----------------------|---------------|--------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                       | 기정            | 변경     |         |                                                                                                               |
| 변경 | 금천구 시흥동<br>903-4번지 일원 | 제3종일반<br>주거지역 | 근린상업지역 | 3,525.0 | <ul style="list-style-type: none"> <li>시흥사거리역 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 용도지역 변경함</li> </ul> |

## ③ 건축계획에 관한 결정

## 1. 획지에 관한 결정

## 가. 획지에 관한 결정 조서

| 구분 | 획지번호 | 지번         | 면적(㎡) | 비 고 |
|----|------|------------|-------|-----|
| 신설 | A1   | 시흥동 903-4  | 802.0 | -   |
|    |      | 시흥동 903-9  | 960.5 | -   |
|    |      | 시흥동 903-15 | 987.6 | -   |
|    |      | 시흥동 903-16 | 774.9 | -   |

## ■ 획지 결정 사유서

| 구분 | 획지번호 | 계획내용                                                    | 결정사유                                                                              |
|----|------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 신설 | A1   | <ul style="list-style-type: none"> <li>획지 계획</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>시흥사거리역 역세권 활성화사업 추진을 위한 획지계획 결정</li> </ul> |

## 2. 건축물에 관한 결정

## 가. 건축물의 용도 결정 조서

| 구 분 |             | 계획내용     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 비 고                   |
|-----|-------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 신설  | 지정용도<br>(A) | 지상<br>1층 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법 시행령」 별표1</li> <li>- 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점</li> <li>- 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점</li> <li>- 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장</li> <li>- 제7호의 판매시설 중 상점</li> </ul>                                                                                                                                                                               | -                     |
|     | 불허용도<br>(B) | 전층       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법 시행령」 별표1</li> <li>- 제1호의 단독주택</li> <li>- 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외)</li> <li>- 제9호의 의료시설 중 격리병원, 정신병원</li> <li>- 제17호의 공장</li> <li>- 제18호의 창고</li> <li>- 제19호의 위험물 저장 및 처리시설</li> <li>- 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외)</li> <li>• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 [별표10] 및 「서울시 도시계획조례」 제33조에 따른 근린상업지역 내에서 건축할 수 없는 건축물</li> <li>• 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-3-2에 따른 도시형 생활주택</li> </ul> | -                     |
|     |             | 지상1층     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법 시행령」 별표1</li> <li>- 제3호의 제1종근린생활시설 중 금융업소, 사무소</li> <li>- 제4호의 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소, 제조업소, 수리점</li> <li>- 제14호의 업무시설 중 금융업소, 사무소</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                          | 가로<br>활성화<br>저해<br>용도 |

※ 지정용도는 1층 바닥면적(공용면적 제외)의 50% 이상 설치할 것

■ 건축물의 용도 결정 사유서

| 구분 | 도면표시  | 계획내용                                                                       | 결정사유                                                                                     |
|----|-------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설 | A / B | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 용도(지정용도, 불허용도) 결정</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 시흥사거리역 역세권 활성화사업의 입지특성에 부합하는 용도계획 결정</li> </ul> |

## 나. 건축물의 밀도 결정 조서

| 구 분 |     | 계획내용                                       | 비 고                       |
|-----|-----|--------------------------------------------|---------------------------|
| 신설  | 건폐율 | • 60% 이하                                   | 「서울특별시 도시계획조례」 준용         |
|     | 용적률 | • 기준(허용)용적률 : 250% 이하<br>• 상한용적률 : 600% 이하 | 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용 |
|     | 높이  | • 110m 이하                                  | 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용 |

※ 상업지역 내 주거복합 건축물은 「서울특별시 도시계획조례」 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 400%이하로 적용하며, [별표16] 제2호 나목에 따라 임대주택 확보시 주거용 용적률은 500% 이하로 계획

## ■ 건축물의 밀도 결정 사유서

| 구분 | 도면표시 | 계획내용              | 결정사유                                   |
|----|------|-------------------|----------------------------------------|
| 신설 | -    | • 건폐율, 용적률, 높이 결정 | • 시흥사거리역 역세권 활성화사업의 입지특성에 부합하는 밀도계획 결정 |

## 다. 건축물의 배치·형태·색채·건축선

## 1) 건축한계선 결정 조서

| 구 분 |           | 계획내용                        | 비 고    |
|-----|-----------|-----------------------------|--------|
| 신설  | 건축<br>한계선 | • 시흥대로변 5m<br>• 시흥대로50길변 3m | 결정도 참고 |

## ■ 건축한계선 결정 사유서

| 구분 | 도면표시 | 계획내용       | 결정사유                                          |
|----|------|------------|-----------------------------------------------|
| 신설 | -    | • 건축한계선 결정 | • 시흥사거리역 역세권 활성화사업의 입지특성에 부합하는 건축계획 실현을 위해 결정 |

## 2) 건축물 형태 및 외관

| 구 분 |       |       | 계획내용                                                                                                                                         | 비 고  |
|-----|-------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 신설  | 건축물형태 | 저층부형태 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 투시벽 및 투시형 서터 설치</li> <li>• 1층 개구부의 높이는 인접건물과 조화를 이루도록 계획</li> <li>• 개구부 없는 벽면의 도로변 노출 금지</li> </ul> | 지상1층 |
|     | 건축물외관 | 재료/색채 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 외벽면의 재료, 외장, 색채는 주변 건물과 조화를 이루도록 계획</li> </ul>                                                      | -    |
|     |       | 야간조명  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 폭 20m이상 도로변에 10층 이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장</li> <li>• 옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장</li> </ul>               | -    |
|     | 기타    | 옥외광고물 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 통합간판 설치 유도</li> <li>• 옥외광고물등 관리조례, 광고물 등 관련규정 준수</li> </ul>                                         | -    |

## ■ 건축물 형태 및 외관 결정 사유서

| 구분 | 도면표시 | 계획내용                            | 결정사유                                          |
|----|------|---------------------------------|-----------------------------------------------|
| 신설 | -    | • 건축물 형태, 건축물 외관, 기타(옥외 광고물) 결정 | • 시흥사거리역 역세권 활성화사업의 입지특성에 부합하는 건축계획 실현을 위해 결정 |

## 3. 기타사항에 관한 결정

## 가. 기타사항에 관한 결정 조서

| 구 분 |          | 위 치                | 계 획 내 용                    | 비 고    |
|-----|----------|--------------------|----------------------------|--------|
| 신 설 | 공공보행통로   | 대상지 전체             | • 공공보행통로 폭 6m 이상, 높이 6m 이상 | 결정도 참고 |
|     | 전면공지     | 시흥대로변,<br>시흥대로50길변 | • 건축한계선 지정 부분 보도형 전면공지 조성  | 결정도 참고 |
|     | 차량출입불허구간 | 시흥대로변              | • 시흥대로변 차량출입 불허구간 지정       | 결정도 참고 |

## ■ 기타사항에 관한 결정 사유서

| 구분 | 도면표시 | 계획내용                     | 결정사유                                          |
|----|------|--------------------------|-----------------------------------------------|
| 신설 | -    | • 공공보행통로, 전면공지, 차량출입불허구간 | • 시흥사거리역 역세권 활성화사업의 입지특성에 부합하는 건축계획 실현을 위해 결정 |

## 4. 사업계획 기준(의무사항)

## 가. 용적률 적용기준(의무사항)에 관한 결정 조서

| 구 분             |                       | 기준사항                                                                                                                                 | 계획사항                                                                                                                 | 비 고                        |
|-----------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 공공<br>기여        | 공공<br>기여율             | • 대지면적의 29.17% 이상                                                                                                                    | • 대지면적의 29.21%                                                                                                       | -                          |
|                 | 공공<br>기여율<br>설치<br>기준 | • 공공시설 등은 중심지 체계, 사업 대상지 특성, 주변지역 수요 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 결정<br>※ 전체 공공기여량 중 30% 이상은 공공주택 설치를 권장하고, 한가지 유형의 시설은 50%를 초과하여 설치하지 않는것을 권장 | • 공공주택 : 313.41㎡(30.4%)<br>• 지역필요시설 : 716.47㎡(69.6%)<br>- 청소년문화의 집 : 442.41㎡(43.0%)<br>- 어린이교통안전체험관 : 274.06㎡(26.6%) | -                          |
| 건축물<br>용도<br>구분 | 비주거비율                 | • 지상 용적률 10% 이상<br>• 전체 연면적 20% 이상                                                                                                   | • 지상 용적률 17.0%<br>• 전체 연면적 20.1%                                                                                     | 서울시<br>도시계획조례<br>[별표16] 적용 |
|                 | 주거<br>용적률             | • 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 400% 이하<br>• 임대주택 설치에 따른 주거용적률 완화시 최대 500% 이하<br>※ 주거용적률은 주거용 부대시설 포함                                           | • 주거용적률 497.8%<br>- 민간주택 442.4%<br>- 공공주택 55.4%                                                                      |                            |
|                 | 가로<br>활성화             | • 가로활성화를 도모하기 위하여 지상1층 비주거시설 설치                                                                                                      | • 지상1층 비주거시설 지정용도 계획                                                                                                 | -                          |
| 주택<br>건설<br>기준  | 주택<br>규모              | • 공공주택 : 전용 85㎡ 이하<br>※ 사회혼합(소설믹스)을 고려한 건축계획 수립                                                                                      | • 총 23세대<br>- 전용 54㎡ 12세대, 전용 59㎡ 9세대, 전용 84㎡ 2세대                                                                    | 사회혼합<br>(소설믹스) 실현          |
|                 |                       | • 민간주택 : 기준 없음                                                                                                                       | • 총 177세대<br>- 전용 54㎡ 58세대, 전용 59㎡ 95세대, 전용 84㎡ 24세대                                                                 | -                          |
| 건축물의 계획         |                       | • 지속가능형 공동주택, 친환경 건축물 준수하며, 역사문화 보전은 해당되는 대상지에 한함                                                                                    | • 지속가능형 공동주택,<br>친환경 건축물 준수<br>※ 역사문화 보전 해당사항 없음                                                                     | -                          |
| 주민공동시설          |                       | • 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따른 주민공동시설 설치대상이 아닌 100세대 미만인 경우에도 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치                                            | • 주민공동시설 259.25㎡ 계획<br>※ 건축허가 대상으로 주민공동시설 설치대상이 아니나 주민편의를 위해 계획                                                      | -                          |

※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준(2024.03.05.)」 준용

※ 공공기여량은 향후 건축 인허가 시점에 관할 관리청과 사업자가 각각 선정된 2개의 감정평가 기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값으로 산정하여 확정

## 나. 공공기여계획에 관한 결정 조서

| 구 분                   | 기준(허용)<br>용적률 | 상한<br>용적률 | 공공기여기준                               | 계획내용                                                                                                                                                                                    | 비고 |
|-----------------------|---------------|-----------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 제3종일반주거지역<br>→ 근린상업지역 | 250%          | 600%      | 부지면적의<br>29.17%<br>이상<br>(1,028.13㎡) | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공기여율 : 29.21% (1,029.88㎡)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공주택 : 8.89%</li> <li>- 지역필요시설 : 20.32%</li> </ul> </li> </ul> | -  |

※ 용적률 적용기준 만족하는 경우 해당

※ 공공기여량은 향후 건축 인허가 시점에 관한 관리청과 사업자가 각각 선정된 2개의 감정평가 기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값으로 산정하여 확정

## ■ 공공기여계획 세부내역

| 구 분        |                  | 총 공공기여<br>면적 | 대지지분<br>면적 | 공사비<br>환산<br>면적 | 공공기여율<br>(비율)  | 연면적       | 비고<br>(귀속 및 관리주체) |
|------------|------------------|--------------|------------|-----------------|----------------|-----------|-------------------|
| 공공주택       |                  | 313.41㎡      | 313.41㎡    | -               | 8.89%(30.4%)   | 3,110.48㎡ | 23세대<br>(서울시)     |
| 지역필요시<br>설 | 청소년<br>수련<br>시설  | 442.41㎡      | 155.02㎡    | 287.39㎡         | 12.55%(43.0%)  | 1,538.49㎡ | 금천구 아동<br>청소년과    |
|            | 문화 및<br>집회<br>시설 | 274.06㎡      | 82.34㎡     | 191.72㎡         | 7.77%(26.6%)   | 817.19㎡   | 금천구 교통행정과         |
| 계          |                  | 1,029.88㎡    | 550.77㎡    | 479.11㎡         | 29.21%(100.0%) | 5,466.16㎡ | -                 |

※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준(2024.03.05.)」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함

※ 공공주택의 토지는 기부채납, 건축물은 표준건축비로 서울시 매입

※ 공공기여량은 향후 건축 인허가 시점에 관한 관리청과 사업자가 각각 선정된 2개의 감정평가 기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값으로 산정하여 확정

## Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

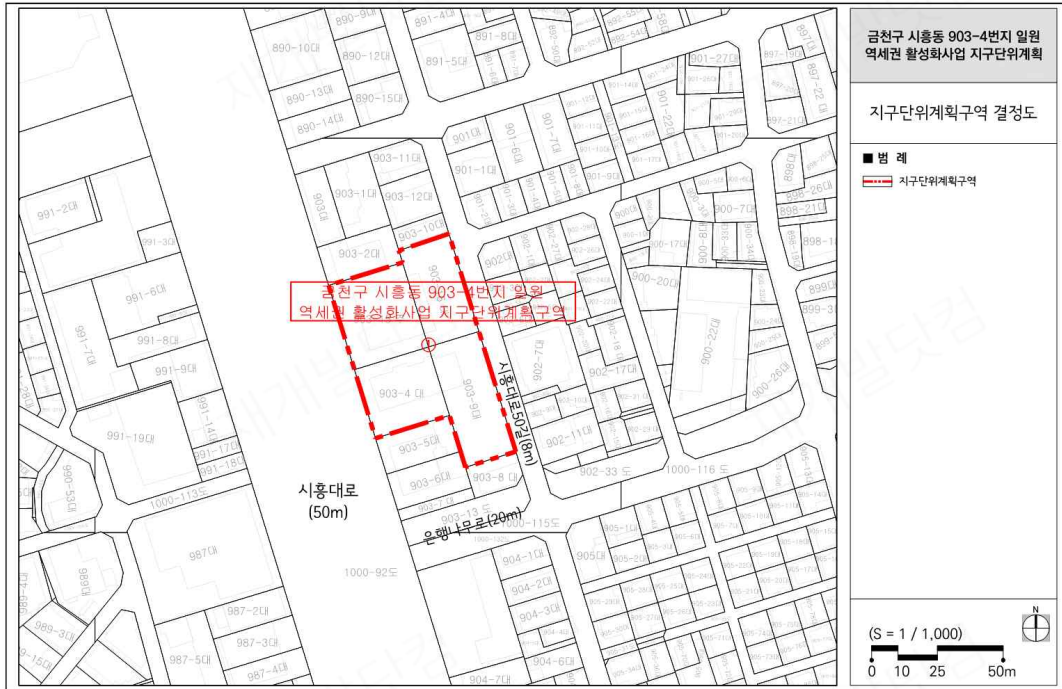
※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로, 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

## Ⅳ. 열람장소

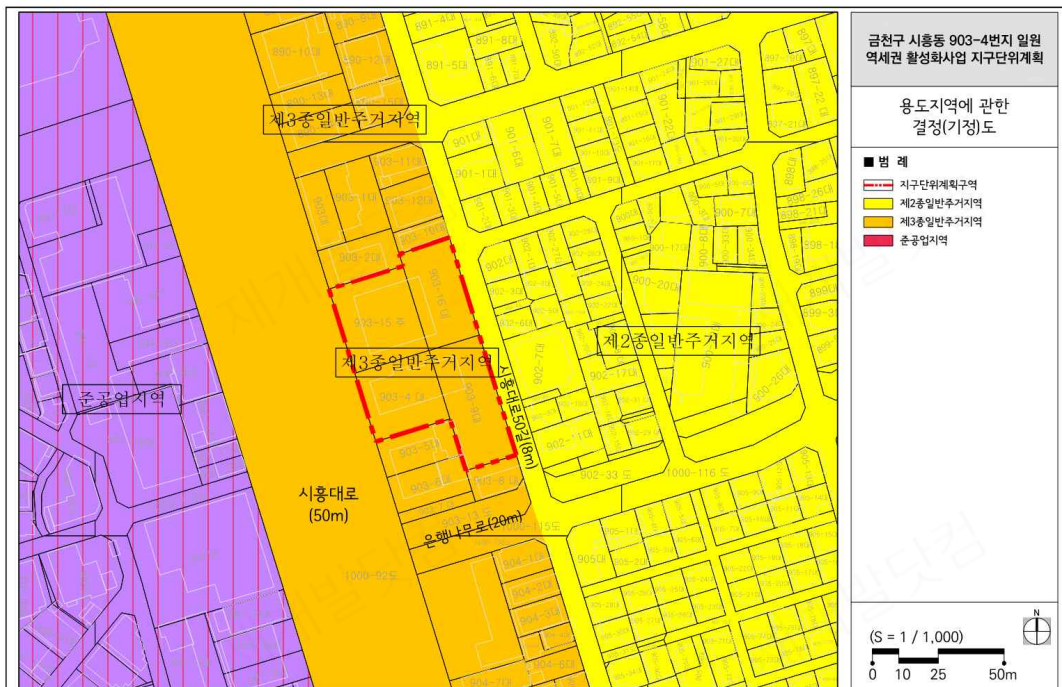
○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간전략과(☎02-2133-4650) 및 금천구청 도시계획과(☎02-2627-1553)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>) 및 서울 도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 지구단위계획구역 결정도

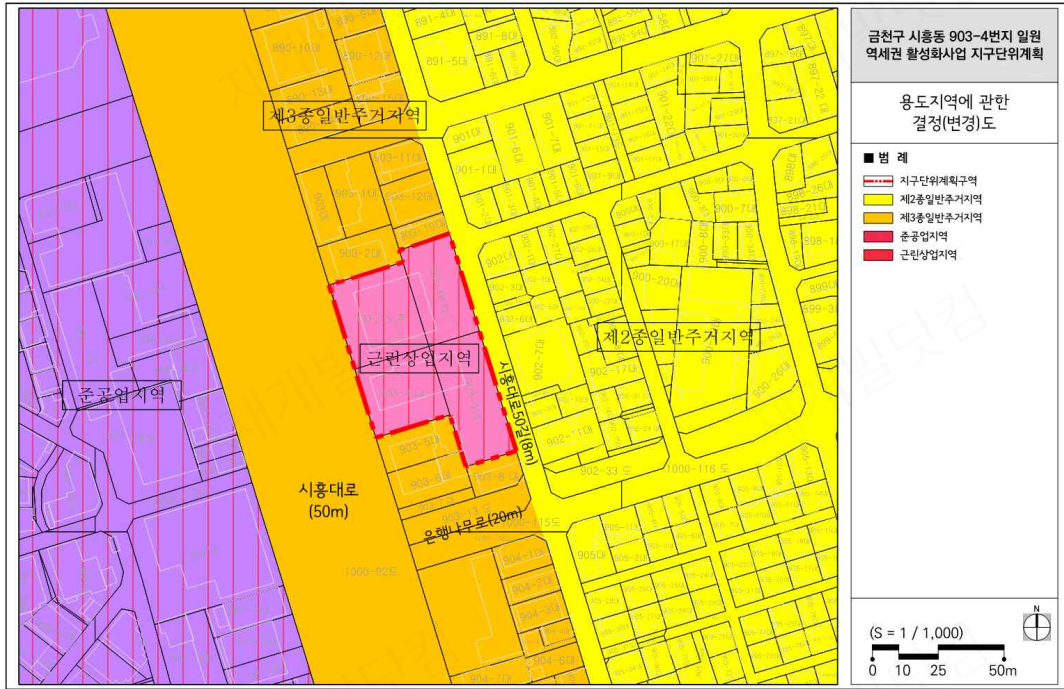


■ 용도지역 결정(기정)도





■ 용도지역 결정(변경)도



■ 지구단위계획 종합 결정도

