

◆ 서울특별시고시 제2017-218호

금천구 독산동 금하마을 정비구역 지정 및 지형도면 고시

금천구 독산동 1100번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 의거 주거환경관리사업 정비구역 지정하고, 같은 법 제4조 6항, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

- 구역지정사유 : 단독주택 및 다세대주택 등 밀집한 지역으로서 주민참여를 통해 기반시설 정비 및 공동이용시설을 확충하고, 주거환경의 보전·정비·개량을 통해 주민공동체 활성화 및 주민들의 삶의 질 향상

2017년 6월 22일
서울특별시장

1. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭 : 금천구 독산동 금하마을 주거환경관리구역

나. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	금천구 독산동 금하마을 주거환경관리사업	금천구 독산동 1100번지 일원	-	증) 56,611	56,611	

■ 정비구역 지정에 대한 심의조건(서울특별시 도시계획위원회) : 수정가결

- 공동이용시설은 이용편의성을 고려하여 가급적 대중교통 접근이 용이한 위치에 확보검토

다. 정비계획

1) 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비	비고
	기정	변경	변경후		
계	56,611	-	56,611	100.0	
제1종일반주거지역	56,611	감) 56,611	-	감) 100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	-	증) 56,611	56,611	증) 100.0	

2) 토지이용계획 결정조서

구분		면적(㎡)		비율(%)	비고
		기정	변경		
합계		56,611.00	56,611.00	100.0	
정비기반시설 등	소계	25,114.50	25,114.50	44.4	
	도로	20,575.20	20,659.20	36.5	증 : 84㎡
	공원	1,501.60	1,501.60	2.7	
	완충녹지시설	3,037.70	2,953.70	5.2	감 : 84㎡
	주민공동이용시설	-	-		향후 부지확보 시 설치 예정
택지	소계	31,496.50	31,496.50	55.6	
	택지	31,496.50	31,496.50	55.6	

3) 도시계획시설 결정조서

가) 도로

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	66	8	국지 도로	105	소3-251 (소하동55-121)	대2-1 (소하동45)	일반 도로		경고 제87-157호 (87.6.8)	광명하안 택지개발 사업
기정	소로	2	70	8	국지 도로	107	대2-7	소3-252	일반 도로		경고 제87-157호 (87.6.8)	
기정	소로	2	86	8	국지 도로	182	소-251 (독산동779-19)	소3-279 (독산동700-6)	일반 도로		경고 제87-157호 (87.6.8)	
변경	소로	2	86	8	국지 도로	192	독산동 1094번지	독산동 1126번지	일반 도로		경고 제87-157호 (87.6.8)	증 (84㎡)
기정	소로	2	87	8	국지 도로	133	소2-86 (독산동757)	소2-66 (독산동756)	일반 도로		경고 제87-157호 (87.6.8)	광명하안 택지개발 사업
기정	소로	3	251	6	국지 도로	251	대2-7	소2-66 (독산동756-29)	일반 도로		경고 제87-157호 (87.6.8)	
기정	소로	3	277	6	국지 도로	133	소2-86 (독산동757-3)	소2-66 (독산동756-29)	일반 도로		건고 제87-711호 (87.12.24)	
기정	소로	3	278	6	국지 도로	133	소2-86 (독산동759-4)	소2-66 (독산동756-4)	일반 도로		건고 제87-711호 (87.12.24)	
기정	소로	3	279	6	국지 도로	327	중1-12 (소하동33-61)	소2-86 (독산동206-6)	일반 도로		건고 제87-711호 (87.12.24)	
기정	소로	3	280	6	국지 도로	28	소2-66	소3-289	일반 도로		건고 제87-711호 (87.12.24)	
기정	소로	3	281	6	국지 도로	47	소2-66	소3-292	일반 도로		건고 제87-711호 (87.12.24)	
기정	소로	3	282	6	국지 도로	40	소2-66	소3-292 (독산동779-22)	일반 도로		경고 제87-711호 (87.12.24)	
기정	소로	3	283	6	국지 도로	98	소2-66	소3-292	일반 도로		건고 제87-711호 (87.12.24)	
기정	소로	3	284	6	국지 도로	109	소-66	소3-292	일반 도로		건고 제87-711호 (87.12.24)	
기정	소로	3	285	6	국지 도로	111	소2-66	소3-292	일반 도로		건고 제87-711호 (87.12.24)	
기정	소로	3	286	6	국지 도로	41	소3-251	소3-277	일반 도로		건고 제87-711호 (87.12.24)	
기정	소로	3	287	6	국지 도로	35	소3-278	소3-279	일반 도로		건고 제87-711호 (87.12.24)	
기정	소로	3	288	6	국지 도로	159	소3-251	소3-279	일반 도로		건고 제87-711호 (87.12.24)	
기정	소로	3	289	6	국지 도로	65	소3-251	소3-277	일반 도로		건고 제87-711호 (87.12.24)	
기정	소로	3	290	6	국지 도로	48	소3-278	소3-279	일반 도로		건고 제87-711호 (87.12.24)	

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	291	6	국지 도로	130	소2-70	소3-279	일반 도로		건고 제87-711호 (87.12.24)	
기정	소로	3	292	6	국지 도로	258	소3-251	소3-279	일반 도로		건고 제87-711호 (87.12.24)	
기정	소로	3	293	6	국지 도로	23	소3-279 (독산동756-70)	독산동 779-10	일반 도로		건고 제87-711호 (87.12.24)	
기정	대로	2	4	30~8 1	주간선 도로	719	대2-1 (독산동764)	대1-3 (소하동33-50)	자동차 전용	안양천변 독산한신아 파트	경고 제351호 (87.10.5)	

나) 완충녹지

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	완충녹지	금천구 독산동 1094	12,137.8	감) 84	12,053.8	-	

다) 공원(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	어린이 공원	금천구 독산동 1112	1,501.6	-	1,501.6		

5) 대지에 관한 결정조서

○ 기존의 기존형태를 가급적 유지하는 것을 원칙으로 함

□ 최대개발 규모

- 대상지 내 계획적 관리를 위한 기준을 마련하기 위하여 최대개발규모를 설정
- 필지 간 합필 또는 공동개발을 할 경우에는 최대개발규모를 초과할 수 없음
- 단, 도시 및 주거환경정비법에 따른 가로주택정비사업의 경우 예외

구분	적용구역	계획내용	비고
최대개발규모	정비계획구역 전체	2필지 이하, 500㎡ 이하 (단, 2필지 초과 4필지 이하, 500㎡ 초과 1,000㎡ 이하시 금천구 건축위원회 심의를 득할 것)	

6) 공동이용시설 설치계획

- 공동이용시설 위치 미 확정(추후 부지매입 예정)
- 설치계획은 부지확보 이후 설계 및 시공에서 결정 예정

7) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수에 관한 계획

□ 건축물의 주용도

- 대상지 내 건축물의 주용도는 조례에서 정하는 용도지역 내 건축할수 있는 건축물로 함
- 저층주거지의 계획적인 환경관리를 하기 위하여 불허용도를 설정

적용지역	불 허 용 도	비 고
대상지 전체	· 도시형생활주택(원룸형(30% 초과)) · 다중생활시설(고시원) · 다중주택	1층 바닥면적의 30% 이상은 주차장 이외의 용도로 계획(ex : 근린생활시설, 주민공동이용시설 등)

□ 건폐율 및 용적률

- 제2종 일반주거지역 건폐율 : 60%이하(서울시 도시계획 조례 적용)
- 제2종 일반주거지역 용적률 : 200%이하(서울시 도시계획 조례 적용)

□ 건축물 높이계획[의무사항]

- 관련법령에서 용도지역·지구에 따라 정하는 건축물 밀도기준(건폐율, 용적률)을 준용
- 높이는 대상지 일대 계획적 관리를 위하여 최고층수 6층(필로티 포함)

구 분		적용지역	층수(안)	비 고
기정	제1종일반주거지역	대상지전체	4층이하	
변경	제2종일반주거지역 (7층이하)	대상지전체	6층이하(필로티 포함)	

8) 환경보존 및 재난방지에 관한 계획 : 기존 법령에 따름

9) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 기존 법령에 따름

10) 정비사업의 시행계획

구분	시행방법	사업내용	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	주거환경 관리사업	정비기반 시설 등	구역지정고시가 있는 날로부터 3년 이내	금천구청장	해당없음	
		주택개량	기한없음	토지등소유자 (주민 스스로)	해당없음	

11) 주민공동체 활성화 방안

구분	계획내용
주민공동체 활성화방안	- 정비계획결정 이후 주민 10%이상 동의를 얻어 주민공동체운영회 승인예정(금천구청장) - 독산동 금하마을 주민공동체운영규약, 주민협정서에 의거 운영 - 주민역량 강화를 위한 모범사례 답사, 교육 등을 실시하고, 주민의견을 수렴하여 공동체 활성화를 위한 프로그램 발굴, 운영계획 수립 - 정비계획으로 정하는 권장사항은 주민협정서에 포함하여 주민들의 자율적인 준수 및 공동체활성화 유도

12) 안전 및 범죄예방에 관한 사항(CPTED)

구분	계획내용
자연감시	- 보행을 통한 자연감시 가능성을 높이기 위해 노후된 보안등을 교체하고 불규칙하게 배열되어 있는 보안등 개선(보안등 개선 및 CCTV 설치)

2. 관련도면 : 붙임 참조

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

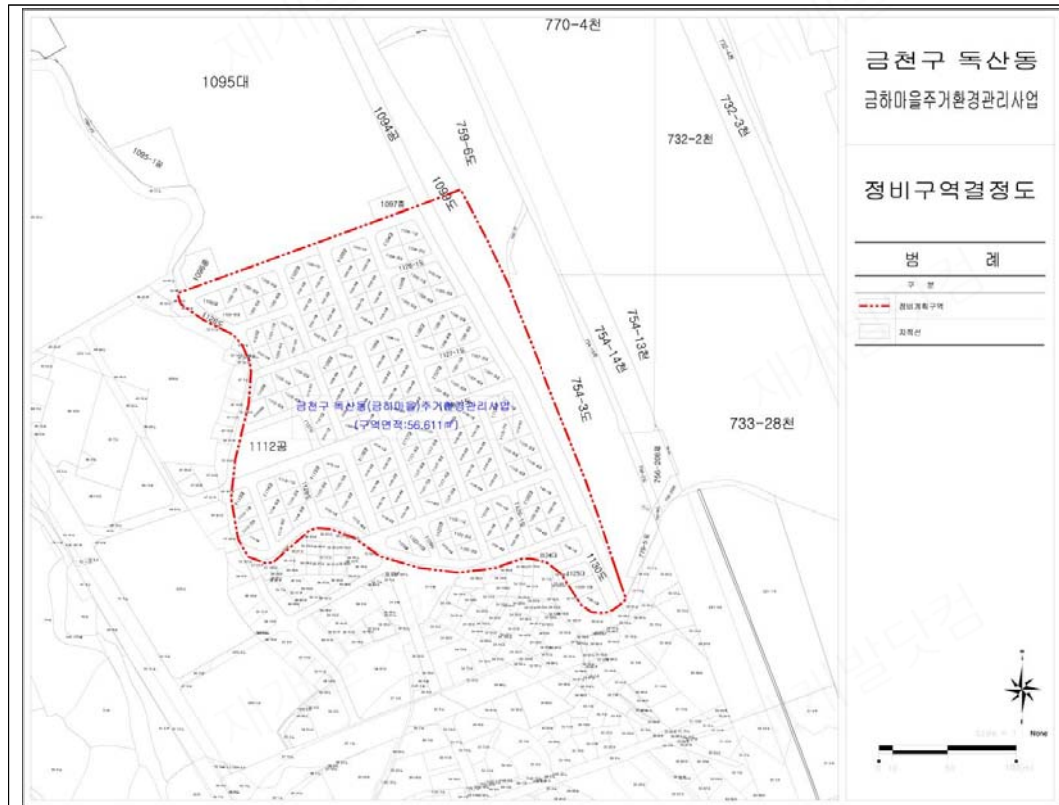
3. 고시 관련된 자세한 세부내용은 주민의 열람편의를 위하여 서울특별시(주거환경개선과) 및 금천구청(건축과)에 비치하여 열람할 수 있습니다.

4. 문의처 : 1) 서울특별시 주거환경개선과(담당자 오정민 ☎02-2133-7258)

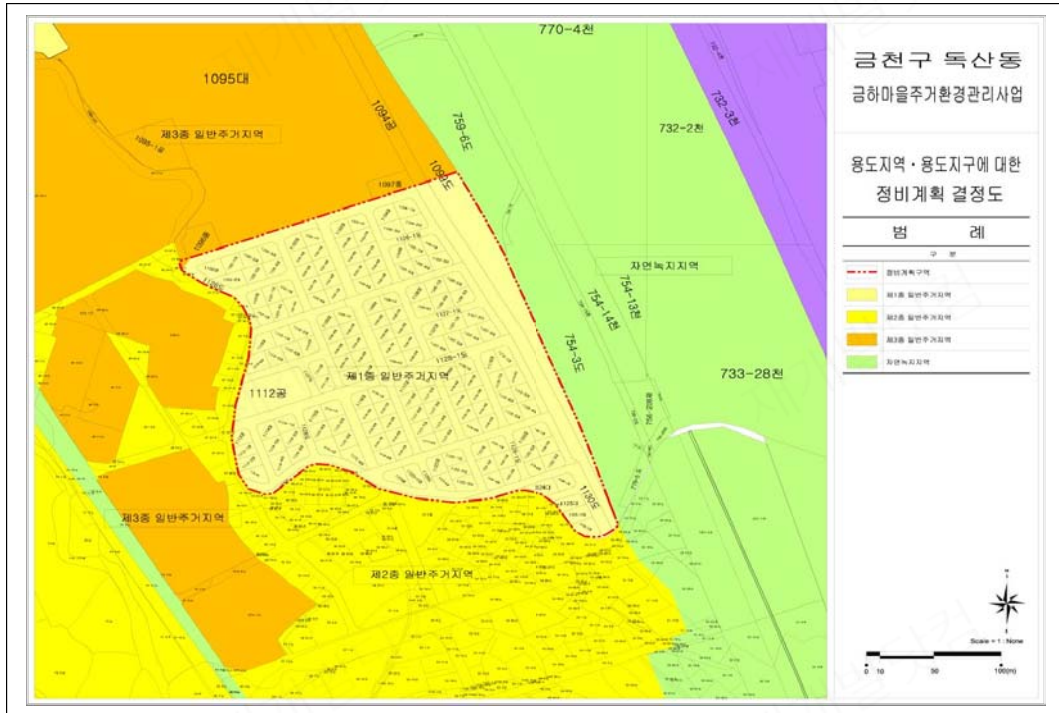
2) 금천구청 건축과(담당자 박재춘 ☎02-2627-2162)

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

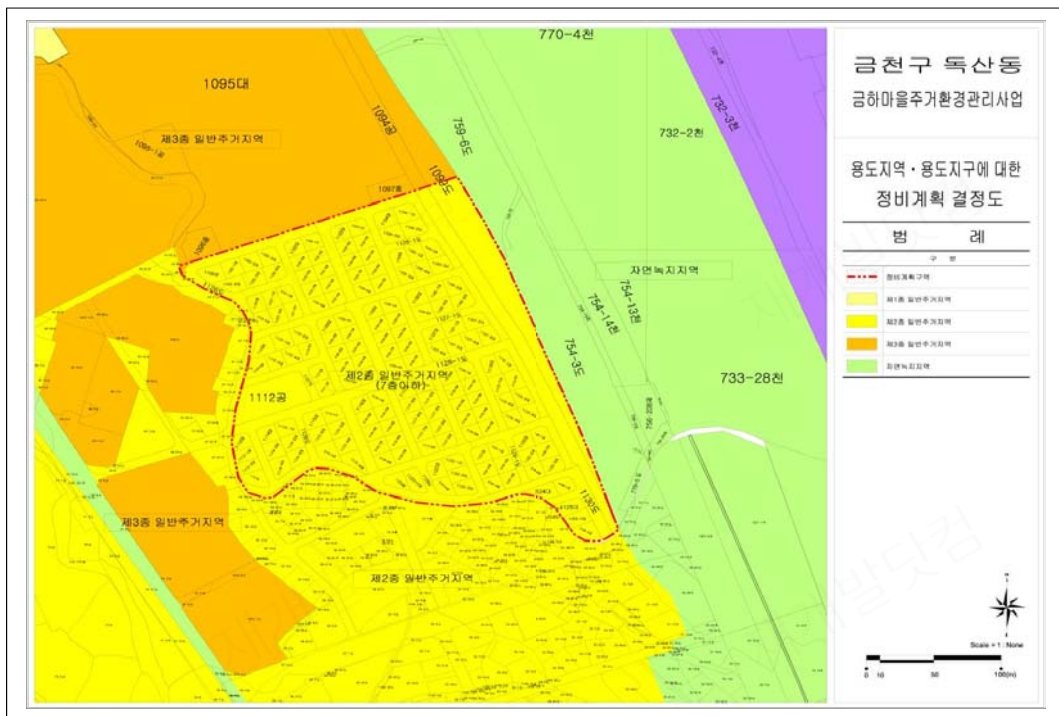
□ 정비구역결정도



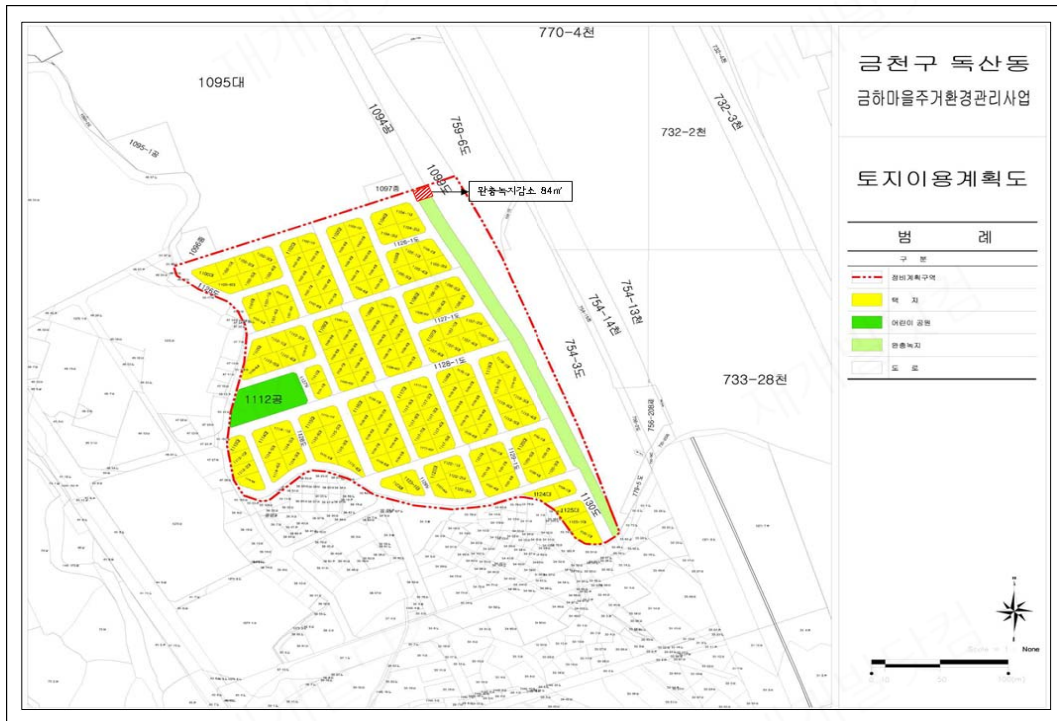
□ 용도지역에 대한 정비계획 결정도 (기정)



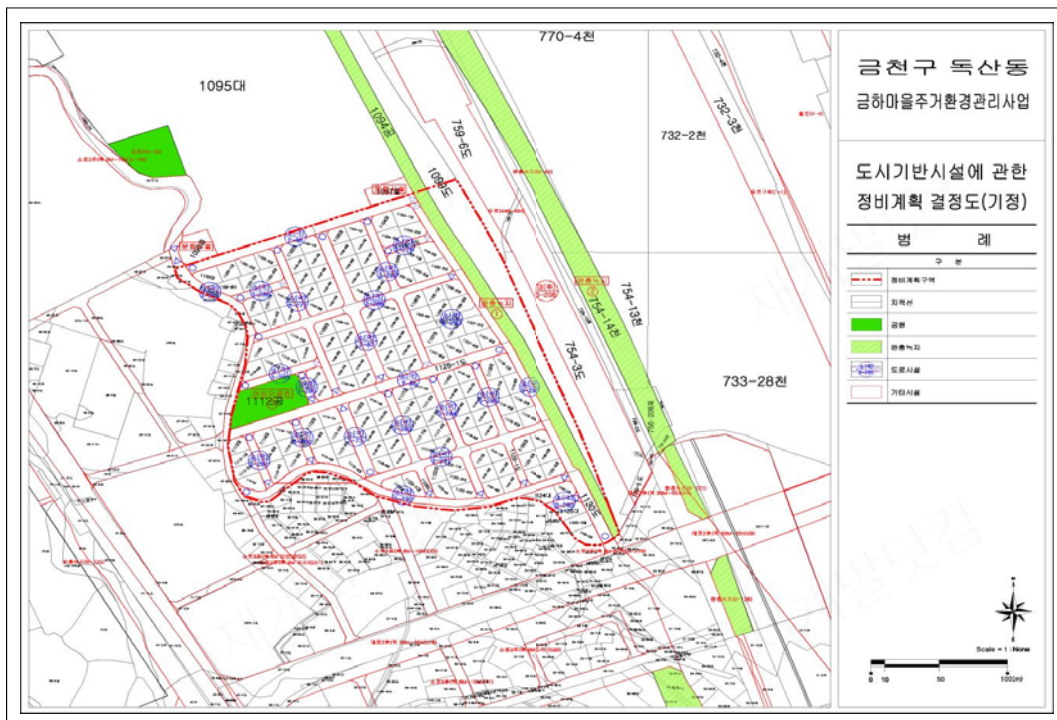
□ 용도지역에 대한 정비계획 결정도 (변경)



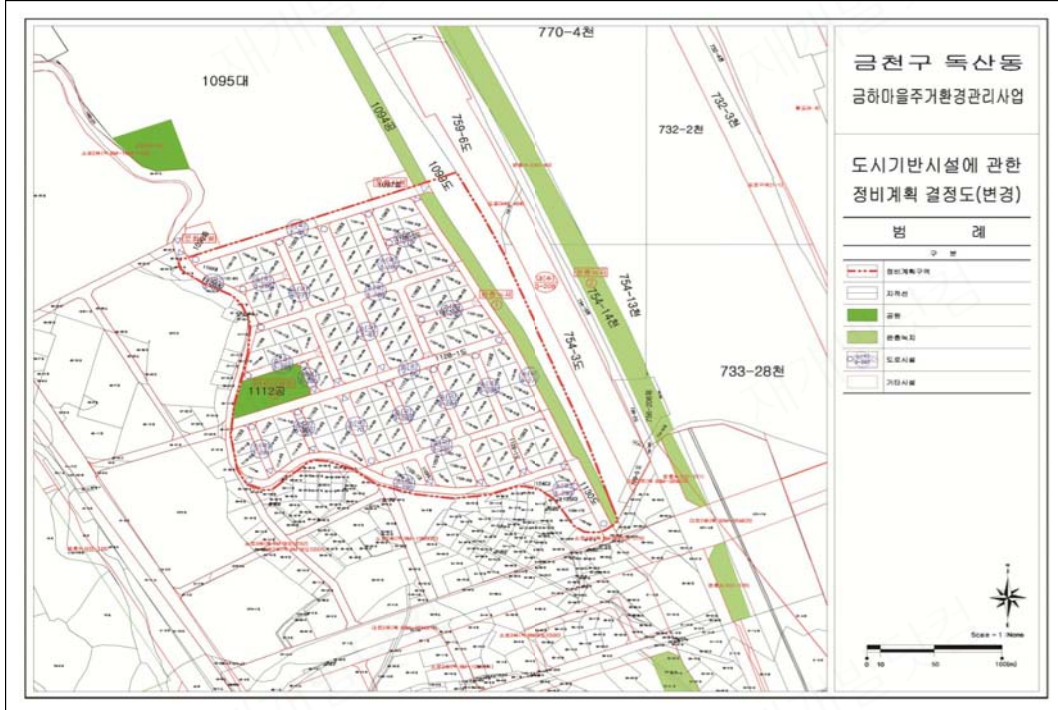
□ 토지이용계획도



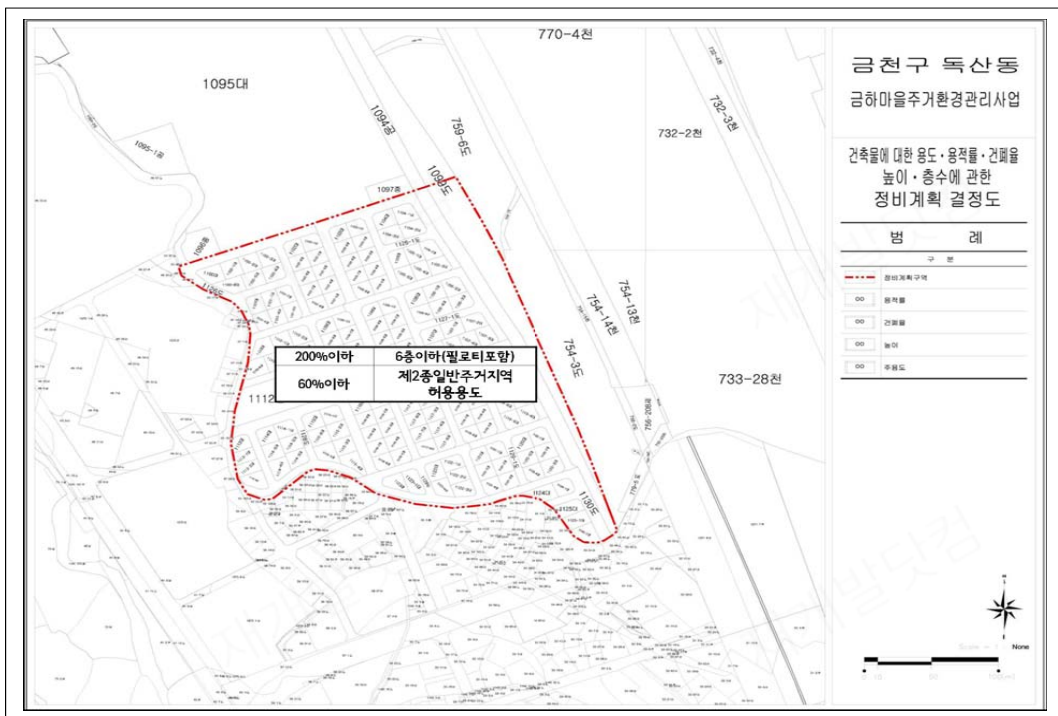
□ 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치에 관한 정비계획 결정도 (기정)



□ 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치에 관한 정비계획 결정도 (변경)



□ 건축물에 대한 주용도, 용적률, 건폐율, 높이, 층수에 관한 정비계획 결정도



A 소통하는 금하마을

- ## B 안전한 금하마을

- C 쾌적하고 즐거운 금하마을

- C2 가각부 확보

대로에서 마을로 들어오는 교차점의 도로의 너비 맞춤

