

◆ 서울특별시고시 제2024-309호

도시관리계획(가산동 237번지 일대 준공업지역 지구단위계획구역 및 계획) 결정
및 지형도면 고시

금천구 가산동 237번지 일대 준공업지역에 대하여 2023년 제17차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2023.11.08.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획(가산동 237번지 일대 준공업지역 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2024년 6월 27일
서울특별시

I. 결정 취지

중소규모 산업시설과 주거용도가 혼재된 준공업지역에 대해 계획적 관리 및 활성화방안을 마련하여 산업과 주거의 공생을 통한 준공업지역의 활성화를 실현하고자 도시관리계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(가산동 237번지 일대 준공업지역 지구단위계획구역 및 계획) 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

(1) 지구단위계획구역 결정 조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	가산동 237번지 일대 준공업지역 지구단위계획	금천구 가산동 237번지 일대	-	증) 316,027	316,027	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면 표시	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	-	금천구 가산동 237번지 일대	316,027	- 중·소규모 산업시설과 주거용도가 혼재된 준공업지역에 대해 계획적 관리 및 재생방안을 마련하여 산업과 주거의 공생을 통한 준공업지역 활성화 실현 - 신안산선 지하철역 신설 및 두산로 지하차도 설치, 주변지역 개발 사업 등 주변지역 변화에 따른 체계적 대응방안 마련

2. 도시관리계획에 관한 결정조서

(1) 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

■ 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	316,027	-	316,027	100.0	-
준공업지역	316,027	-	316,027	100.0	-

(2) 용도지구에 관한 결정조서(해당없음)

■ 용도지구 결정조서(해당없음)

구분	도면번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한	면적(㎡)	최초결정일	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-

(3) 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설

1) 교통시설 현황

도로	• 중로 3개소, 소로 18개소
----	-------------------

2) 도로계획

- 도로는 중로 1류 2개 노선, 중로 2류 1개 노선, 소로 1류 10개 노선, 소로 2류 7개 노선, 소로 3류 1개 노선으로 계획

■ 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	21	5,413	65,364	12	3,703	47,280	8	1,596	17,400	1	114	684
소로	18	3,939	35,884	10	2,615	25,520	7	1,210	9,680	1	114	684
중로	3	1,474	29,480	2	1,088	21,760	1	386	7,720	-	-	-

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	1	6	8~10m	국지 도로	165 (30)	가산동 219-5 (가산동 236-20)	가산동 152-27 (가산동 236-19)	일반	서고 제752호 (1987.11.02.)	-
기정	소로	1	2	11m (3m)	국지 도로	94	독산동 289-14 (독산동 295-30)	독산동 289-1 (독산동 295-30)	일반	서고 제183호 (2008.05.29.)	-
기정	중로	1	109	20m	집산 도로	900 (728)	독산동 광1-15 (독산동 295-22)	가산동 319-27	일반	건고 제198호 (1971.04.07.)	두산로
기정	중로	2	114	15~20m (20m)	집산 도로	5,250 (386)	구로동 대3-49 (가산동 239-17)	시흥동 대3-82 (독산동 336-26)	일반	건고 제183호 (1971.04.07.)	벚꽃로
기정	중로	1	108	20m	집산 도로	1,250 (360)	가리봉동 광2-19 (가산동 153-16)	독산동 중1-107 (독산동 152-12)	일반	건고 제198호 (1971.04.07.)	가산로
기정	소로	1	(1)	10m	국지 도로	426	가산동 237-1	독산동 297-1	일반	-	가산로5길
기정	소로	1	(2)	10m	국지 도로	330	가산동 235-61	독산동 중1-109	일반	-	두산로5길
기정	소로	1	(3)	10m	국지 도로	345	가산동 234-41	독산동 중1-109	일반	-	두산로11길
기정	소로	1	(4)	10m	국지 도로	300	독산동 중2-114	독산동 335-1	일반	-	가산로3길
기정	소로	1	(5)	10m	국지 도로	285	독산동 303-10	독산동 301-25	일반	-	가산로3길
기정	소로	1	(6)	10m	국지 도로	148	독산동 299-45	독산동 296-1	일반	-	가산로3길
기정	소로	1	(7)	10m	국지 도로	197	독산동 303-1	독산동 중1-109	일반	-	두산로7길
기정	소로	1	(8)	10m	국지 도로	464	독산동 중2-114	가산동 236-21	일반	-	-
기정	소로	2	(1)	8m	국지 도로	136	가산동 238-1	가산동 238-35	일반	-	두산로3길
기정	소로	2	(2)	8m	국지 도로	140	독산동 336-1	독산동 중1-109	일반	-	두산로3길
기정	소로	2	(3)	8m	국지 도로	148	가산동 235-3	가산동 235-34	일반	-	두산로9길
기정	소로	2	(4)	8m	국지 도로	197	독산동 302-18	독산동 중1-109	일반	-	두산로9길
기정	소로	2	(5)	8m	국지 도로	233	독산동 299-1	독산동 중1-109	일반	-	두산로13길
기정	소로	2	(6)	8m	국지 도로	140	독산동 297-19	독산동 297-12	일반	-	시흥대로123길
기정	소로	2	(7)	8m	국지 도로	216	독산동 296-2	독산동 296-19	일반	-	시흥대로123길
기정	소로	3	(1)	6m	국지 도로	114	독산동 334-7	독산동 334-1	일반	-	-

■ 도로 결정 사유서

결정 전 도로명	결정 후 도로명	결정내용	결정사유
-	소로1-(1)	• 폭원 : 10m • 연장 : 426m	• 토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정 (※ 67.12.21. 토지구획정리사업계획 서울특별시공고 제211호)
-	소로1-(2)	• 폭원 : 10m • 연장 : 330m	• 토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정 (※ 67.12.21. 토지구획정리사업계획 서울특별시공고 제211호)
-	소로1-(3)	• 폭원 : 10m • 연장 : 345m	• 토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정 (※ 67.12.21. 토지구획정리사업계획 서울특별시공고 제211호)
-	소로1-(4)	• 폭원 : 10m • 연장 : 300m	• 토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정 (※ 67.12.21. 토지구획정리사업계획 서울특별시공고 제211호)
-	소로1-(5)	• 폭원 : 10m • 연장 : 285m	• 토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정 (※ 67.12.21. 토지구획정리사업계획 서울특별시공고 제211호)
-	소로1-(6)	• 폭원 : 10m • 연장 : 148m	• 토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정 (※ 67.12.21. 토지구획정리사업계획 서울특별시공고 제211호)
-	소로1-(7)	• 폭원 : 10m • 연장 : 197m	• 토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정 (※ 67.12.21. 토지구획정리사업계획 서울특별시공고 제211호)
-	소로1-(8)	• 폭원 : 10m • 연장 : 464m	• 토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정 (※ 67.12.21. 토지구획정리사업계획 서울특별시공고 제211호)
-	소로2-(1)	• 폭원 : 8m • 연장 : 136m	• 토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정 (※ 67.12.21. 토지구획정리사업계획 서울특별시공고 제211호)
-	소로2-(2)	• 폭원 : 8m • 연장 : 140m	• 토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정 (※ 67.12.21. 토지구획정리사업계획 서울특별시공고 제211호)
-	소로2-(3)	• 폭원 : 8m • 연장 : 148m	• 토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정 (※ 67.12.21. 토지구획정리사업계획 서울특별시공고 제211호)
-	소로2-(4)	• 폭원 : 8m • 연장 : 197m	• 토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정 (※ 67.12.21. 토지구획정리사업계획 서울특별시공고 제211호)
-	소로2-(5)	• 폭원 : 8m • 연장 : 233m	• 토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정 (※ 67.12.21. 토지구획정리사업계획 서울특별시공고 제211호)
-	소로2-(6)	• 폭원 : 8m • 연장 : 140m	• 토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정 (※ 67.12.21. 토지구획정리사업계획 서울특별시공고 제211호)
-	소로2-(7)	• 폭원 : 8m • 연장 : 216m	• 토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정 (※ 67.12.21. 토지구획정리사업계획 서울특별시공고 제211호)
-	소로3-(1)	• 폭원 : 6m • 연장 : 114m	• 토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정 (※ 67.12.21. 토지구획정리사업계획 서울특별시공고 제211호)

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	무아래	어린이공원	가산동 234-29	1,162.6	-	1,162.6	-	-
기정	②	두산	어린이공원	독산동 298-1	974.9	-	974.9	-	-

2) 공공공지

■ 공공공지 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	모아래 마을마당	가산동 237-68	621.5	-	621.5	-	-

(4) 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서

가. 친환경계획

구 분	계 획 내 용		비 고
	위 치	제 어 기 준	
자연 지반 보존	전구역	•저층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료로 조성하고, 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 것을 권장 •관계 법령 및 지침을 준수하며 의무사항은 인센티브에서 제외	민간부문 시행지침 제32조
옥상 녹화	전구역	•「서울시 옥상녹화 활성화 기본계획」 및 「서울시 옥상녹화 가이드라인」 등 관계 법령 및 지침 내용 준수하고, 의무사항은 인센티브 산정에서 제외	민간부문 시행지침 제33조
벽면 녹화	전구역	•「서울시 도시구조물 벽면녹화 기법」 등에 의하여 설치토록 권장하며, 의무사항은 인센티브 산정 시 제외	민간부문 시행지침 제34조

구 분	계 획 내 용		비 고
	위 치	제 어 기 준	
녹색 주차장	전구역	•조성시 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」 등 관련규정에 따라 설치하도록 권장 •필로티, 처마 등의 하부공간에 조성된 녹색주차장은 인센티브 산정 시 제외	민간부문 시행지침 제35조
중수도	전구역	•「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 설치하도록 권장하며, 의무사항은 인센티브 산정에서 제외	민간부문 시행지침 제36조
빗물 이용시설	전구역	•설치 및 관리기준 등은 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관련 법령 및 지침에 따른 설치 권장	민간부문 시행지침 제37조
신·재생 에너지	전구역	•신축 건축물은 「서울시 녹색건축물 설계기준」 등 관련 법령 및 지침에 따른 신재생에너지시설의 설치 권장	민간부문 시행지침 제38조
에너지 절약	전구역	•에너지 효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증기준 등 관련 법령 및 지침에 따른 설치 권장 •의무사항은 인센티브 산정에서 제외하고 중복계상 불허	민간부문 시행지침 제39조
생태 면적률	전구역	•건축물의 신축시 「서울시 도시관리계획 환경성검토 업무지침」 등 관련 법령 및 지침에 의한 적용 권장	민간부문 시행지침 제40조

나. 방재안전계획

1) 저감대책

- 좁은 도로로 소방차가 진입이 불가능하거나 화재시 연소 확대가 용이하여 재산피해가 발생할 수 있는 노후주택 밀집지역에 비상 소화장치 확충
- 화재취약지역에 대한 순찰을 통해 소방통로 확보를 위한 불법 주정차, 위험물, 특수가연물질의 노상 및 옥외방치 등을 단속 등의 예방활동 검토
- 또한, 화재의 초기진압이 중요한 만큼 관련법에 따라 모든 주택에 소화기를 의무적으로 설치해야하며 주민들의 소화기 비치 및 주택기초소방시설 설치 의무화 홍보 캠페인 등으로 주민 생활을 독려하여 화재예방 강화

(5) 공공기여계획 결정조서

1) 공공기여계획

- 소규모 필지위주의 주거우세지역의 경우 건축물 공공기여의 실현성이 낮음에 따라 비교적 중·대규모 필지가 위치한 산업우세지역과 중심기능밀집지역에서의 건축물 공공기여를 계획
- 계획의 실현가능성이 높은 10,000㎡이상의 단일필지를 대상으로 특별계획구역으로 지정하여 대상지 내 부족한 기반시설인 문화시설, 공공체육시설, 공용주차장 등을 유도하여 주민 및 산업종사자의 삶의 질 개선

2) 공공기여 비율 기준

- 준공업지역 종합발전계획상 산업재생형 기준을 준용하여 순부담률 10%이상 충족하여 공공시설 등을 제공하여 기부채납 하도록 함
- 기부채납 등 공공시설 제공 및 친환경 항목 적용, 공개공지 설치시 아래 기준에 따라 상한용적률 적용

구 분	완화조건	세부계획기준																																																
상한용적률	공공시설 제공시	• 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α [토지] + 1.0 × α [건축물]) 이내 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율 - α [토지] : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - α [건축물] : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 • 단, 지하철 출입구나 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 공공기여하거나 구분지상권을 설정하는 경우에 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조(용도지역 안에서의 용적률) 제1항의 해당용도지역의 용적률 범위 안에서 「서울특별시 도시계획조례」 제 55조 제18항에 따라 완화할 수 있다. 다만, 허용용적률 인센티브와 중복하여 적용할 수 없다.																																																
상한용적률	친환경 항목 적용시	• 허용용적률 + 법적용적률 × Σ친환경 건축물 인증 완화비율(B) <table><tr><th colspan="7">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="2">② 녹색건축 인증</th></tr><tr><td>구분</td><td>ZEB1</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td><td>에너지효율 1++</td><td>에너지효율 1+</td><td>완화비율</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td><td></td></tr></table> <table><tr><th colspan="4">③ 재활용 건축자재 사용</th><th colspan="3">④ 장수명주택인증</th></tr><tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15%이상</td><td>20%이상</td><td>25%이상</td><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table> ※ ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ※ ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행 ※ 도시건축공동위원회 심의('23.11) 이후 지구단위계획 수립기준에 따라 개정된 기준 반영 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경건축물 의무 인증 기준을 초과 획득한 건축물에 적용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증							② 녹색건축 인증		구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지효율 1++	에너지효율 1+	완화비율	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%		③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증			재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	5%	10%	15%	완화비율	15%	10%
① 에너지효율등급 및 ZEB 인증							② 녹색건축 인증																																											
구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지효율 1++	에너지효율 1+	완화비율																																										
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%																																											
③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증																																														
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수																																												
완화비율	5%	10%	15%	완화비율	15%	10%																																												

구 분	완화조건	세부계획기준
	공개공지 설치시	• 법정 공개공지 조성면적 이상 설치 시 계획목적 달성을 위한 '이행조건 충족' 시 (산업기능육성, 보행환경개선) 상한용적률 인센티브 적용가능 (공개공지를 통한 상한용적률은 높이완화와 중복 적용 불가) • 허용용적률 $\times [1 + \{(공개공지 설치면적 - 의무 설치면적) / 대지면적\}]$ 이내 (허용용적률의 1.2배 이내로 함) ■ 조건사항 1. 보행환경개선(계획수립시 의무사항) 전면공지를 보도확장형 전면공지로 설치시 (보도포장과 동일한 패턴으로 단차없이 조성하는 것에 한함) 2. 계획적 관리 위치 및 범위 ① 산업우세지역 내, ② 간선도로(벚꽃로, 두산로, 가산로) 적용 대상(시설) : 서울시 도시계획조례상 산업시설(제조업소, 일반업무시설(오피스텔 제외), 공장 등) 및 지식산업센터에 해당하는 용도를 전체 연면적의 50%이상 도입시 적용 규모 등 ① 공개공지 의무면적 이상 또는 대지면적의 10%이상 중 큰 면적으로 공개공지 조성 시 ② 보행환경개선 : 전면공지를 보도확장형 전면공지로 설치 시 ③ 유니버설 디자인 적용 시 - 건축심의(허가) 전 서울시 유니버설디자인 UD컨설팅·자문 이행 - 건축심의(자문)을 통해 유니버설디자인 적용여부 확인

※ 친환경 항목 및 공개공지 설치에 따른 용적률 완화범위는 허용용적률의 1.2배 이내로 함

※ 공개공지 설치 및 이행조건 충족 시 상한 용적률 적용

- 공개공지 설치를 통한 오픈스페이스 확보 및 지역 녹화 유도
- 산업우세지역 및 중심기능밀집지역 내 지식산업센터 및 공장, 업무시설 등 유도 / 보행환경 개선 유도 (지구단위계획구역 내 지식산업센터 0개소)
- 계획유도를 위해 이행조건 충족 시 공개공지 설치를 통한 상한용적률인센티브 적용 가능

3. 건축계획에 관한 결정조서

(1) 획지에 관한 결정조서

가. 가구

■ 가구 결정 조서

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
가구	1	가산동 239-4 일원	8,145.8	주거우세지역
	2	가산동 238-104 일원	4,445.4	주거우세지역
	3	가산동 238-50 일원	5,086.0	주거우세지역
	4	가산동 238-109 일원	3,283.0	주거우세지역
	5	가산동 238-13 일원	6,885.1	주거우세지역
	6	가산동 238-38 일원	1,446.7	주거우세지역
	7	가산동 237-8 일원	6,614.7	주거우세지역
	8	가산동 237-66 일원	10,349.8	주거우세지역
	9	가산동 237-91 일원	1,804.7	주거우세지역
	10	가산동 237-40 일원	4,572.8	주거우세지역
	11	가산동 236-10 일원	7,160.4	주거우세지역
	12	가산동 235-13 일원	11,252.8	주거우세지역
	13	가산동 235-49 일원	11,164.5	주거우세지역
	14	가산동 234-46 일원	14,827.5	주거우세지역
	15	독산동 298-24 일원	4,370.9	산업우세지역
	16	독산동 297-3 일원	7,559.6	산업우세지역
	17	독산동 1157 일원	19,818.8	산업우세지역
	18	독산동 335-6 일원	15,615.0	산업우세지역
	19	독산동 303-3 일원	13,757.0	산업우세지역
	20	독산동 334-10 일원	7,237.4	산업우세지역
	21	독산동 302-24 일원	15,983.6	산업우세지역
	22	독산동 301-14 일원	16,321.2	산업우세지역
	23	독산동 1139 일원	20,238.8	산업우세지역

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
	24	독산동 295-19 일원	19,188.5	중심기능밀집지역
	25	독산동 296-9 일원	7,350.6	중심기능밀집지역
	26	독산동 296-16 일원	4,639.7	중심기능밀집지역

※ 가구면적은 공부상 면적으로 산정

나. 개발규모

- 최대개발규모 설정을 통해 산업우세지역, 주거우세지역, 중심기능밀집지역의 자율적 공동개발시 적정개발 유도

■ 최대개발규모 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
최대 개발 규모	산업우세지역	• 3,000㎡ 미만	• 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제4조의6 지식산업센터는 5,000㎡ 미만으로 구 도시·건축 공동위원회 심의를 통해 완화 가능
	중심기능밀집지역	• 3,000㎡ 미만	-
	주거우세지역	• 2,000㎡ 미만	-

※ 최대개발규모 적용 예외

- 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우
- 기 공동개발 된 일단의 대지의 규모가 최대개발규모를 초과하는 경우
- 공동개발(권장·지정)에 의해 최대개발규모를 초과한 경우
- 소규모주택정비법에 따른 정비사업을 시행하는 경우

다. 공동개발

1) 공동개발 결정조서

구분	적용대상	계획내용	비고
공동개발 (지정)	지구단위계획지침도에 공동개발이 지정된 필지	• 기 공동개발되어 활용중인 경우 • 인접하여 동일소유자 대지가 있는 경우	55개소
공동개발 (권장)	지구단위계획지침도에 공동개발이 권장된 필지	• 필지형태가 부정형 필지 혹은 맹지인 경우 • 도로 연접부와 장변의 세장비 3.0이상인 경우	5개소

구분	적용대상	계획내용	비고
자율적 공동개발	지구단위계획구역 전체	- 최대개발규모 내 자율적 공동개발인 경우 - 지구단위계획 수립기준(자율적 공동개발) 조건을 충족하는 경우	-

■ 공동개발 지정

가구번호	위치	필지면적(㎡)	계획내용	비고
1	가산동 239-19	170.7	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 239-24	170.9		기 공동개발
	가산동 239-22	347.3	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 239-23	211.9		기 공동개발
2	가산동 238-66	133.2	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 238-69	127.3		기 공동개발
	가산동 238-73	132.6	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 238-81	100.1		기 공동개발
	가산동 238-74	89.9	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 238-75	510.4		기 공동개발
	가산동 238-67	163.0	공동개발 지정	동일소유자
	가산동 238-68	143.8		동일소유자
3	가산동 238-53	85.0	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 238-54	89.6		기 공동개발
	가산동 238-55	121.0	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 238-58	145.1		기 공동개발
	가산동 238-56	128.6	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 238-57	120.0		기 공동개발
	가산동 238-59	103.1	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 238-60	119.3		기 공동개발
4	가산동 238-110	150.6	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 238-95	150.6		기 공동개발
	가산동 238-88	12.2	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 238-89	246.2		기 공동개발
	가산동 238-108	205.0	공동개발 지정	동일소유자
	가산동 238-109	317.4		동일소유자

가구번호	위치	필지면적(㎡)	계획내용	비고
5	가산동 238-118	613.6	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 238-4	461.6		기 공동개발
	가산동 238-6	52.6		기 공동개발
	가산동 238-30	80.7	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 238-31	8.9		기 공동개발
	가산동 238-32	89.9		기 공동개발
6	가산동 238-39	139.2	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 238-40	122.3		기 공동개발
	가산동 238-41	126.0	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 238-42	128.9		기 공동개발
8	가산동 237-83	167.3	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 237-124	155.0		기 공동개발
	가산동 237-53	10.6	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 237-71	295.5		기 공동개발
10	가산동 237-42	379.8	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 237-43	23.1		기 공동개발
11	가산동 236-15	165.1	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 236-16	1,424.6		기 공동개발
	가산동 236-20	114.7	공동개발 지정	동일소유자
	가산동 236-21	116.0		동일소유자
	가산동 236-22	116.7		동일소유자
12	가산동 235-19	189.8	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 235-20	17.2		기 공동개발
	가산동 235-25	154.4	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 235-26	4.0		기 공동개발
	가산동 235-5	116.0	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 235-6	118.3		기 공동개발

가구번호	위치	필지면적(㎡)	계획내용	비고
	가산동 235-80	47.0	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 235-57	916.0		기 공동개발
	가산동 235-58	122.0		기 공동개발
	가산동 235-7	71.7	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 235-8	118.7		기 공동개발
	가산동 235-9	121.0		기 공동개발
13	가산동 235-81	165.4	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 235-83	219.3		기 공동개발
14	가산동 234-11	42.5	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 234-12	1,513.0		기 공동개발
	가산동 234-49	55.0		기 공동개발
14	가산동 234-19	311.5	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 234-20	7.6		기 공동개발
	가산동 234-23	6.9		기 공동개발
	가산동 234-2	75.0	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 234-3	1,194.4		기 공동개발
	가산동 234-41	249.7	공동개발 지정	기 공동개발
	가산동 234-42	562.9		기 공동개발
	가산동 234-24	195.4	공동개발 지정	동일소유자
	가산동 234-25	8.3		동일소유자
16	독산동 297-4	390.4	공동개발 지정	기 공동개발
	독산동 297-5	398.3		기 공동개발
	독산동 297-7	406.3	공동개발 지정	기 공동개발
	독산동 297-8	401.3		기 공동개발
17	독산동 336-6	909.8	공동개발 지정	기 공동개발

가구번호	위치	필지면적(㎡)	계획내용	비고
	독산동 336-7	923.2	공동개발 지정	기 공동개발
	독산동 336-11	686.3		동일소유자
	독산동 336-36	521.8		동일소유자
	독산동 336-33	191.0	공동개발 지정	동일소유자
	독산동 336-34	396.7		동일소유자
	독산동 336-35	946.3		동일소유자
	독산동 336-12	1,078.7	공동개발 지정	동일소유자
	독산동 336-39	353.9		동일소유자
19	독산동 303-3	2,013.9	공동개발 지정	기 공동개발
	독산동 303-14	1,839.9		기 공동개발
21	독산동 302-10	449.3	공동개발 지정	동일소유자
	독산동 302-17	663.5		동일소유자
22	독산동 301-13	1,471.1	공동개발 지정	기 공동개발
	독산동 301-27	752.4		기 공동개발
	독산동 301-15	463.9	공동개발 지정	동일소유자
	독산동 301-23	649.8		동일소유자
23	독산동 299-43	179.2	공동개발 지정	동일소유자
	독산동 299-45	322.0		동일소유자
	독산동 299-30	205.5	공동개발 지정	동일소유자
	독산동 299-50	205.5		동일소유자
	독산동 299-51	206.0		동일소유자
	독산동 299-52	226.5		동일소유자
	독산동 299-53	226.5		동일소유자
	독산동 299-54	175.0		동일소유자
	독산동 299-33	1,431.4	공동개발 지정	동일소유자
	독산동 299-34	370.6		동일소유자
	독산동 299-35	1,534.5		동일소유자
	독산동 299-10	107.1	공동개발 지정	동일소유자

가구번호	위치	필지면적(㎡)	계획내용	비고
	독산동 299-11	109.1		동일소유자
24	독산동 295-6	330.9	공동개발 지정	기 공동개발
	독산동 295-7	530.9		기 공동개발
	독산동 295-8	523.0		기 공동개발
25	독산동 296-2	940.8	공동개발 지정	기 공동개발
	독산동 296-53	5.6		기 공동개발
	독산동 296-30	164.0	공동개발 지정	기 공동개발
	독산동 296-31	145.8		기 공동개발
	독산동 296-40	121.3	공동개발 지정	기 공동개발
	독산동 296-42	121.7		기 공동개발
	독산동 296-10	19.2	공동개발 지정	기 공동개발
	독산동 296-11	481.0		기 공동개발
	독산동 296-9	516.7		기 공동개발
26	독산동 296-16	2,189.4	공동개발 지정	기 공동개발
	독산동 296-17	41.7		기 공동개발
	독산동 296-18	24.8		기 공동개발
	독산동 296-20	124.6		기 공동개발
	독산동 296-24	490.9	공동개발 지정	기 공동개발
	독산동 296-25	56.9		기 공동개발
26	독산동 296-27	327.3	공동개발 지정	기 공동개발
	독산동 296-29	21.5		기 공동개발

■ 공동개발 권장

가구번호	위치	필지면적(㎡)	계획내용	비고
18	독산동 335-10	669.0	공동개발 권장	-
	독산동 335-20	610.3		-
	독산동 335-5	1,843.3	공동개발 권장	-
	독산동 335-6	949.4		-
19	독산동 303-4	806.6	공동개발 권장	-
	독산동 303-5	821.2		-
20	독산동 334-2	885.3	공동개발 권장	-
	독산동 334-4	772.3		-
	독산동 334-5	373.9		-
	독산동 334-12	373.6		-
22	독산동 301-11	665.5	공동개발 권장	-
	독산동 301-19	993.4		-
	독산동 301-20	1,016.2		-
	독산동 301-21	662.1		-

(2) 건축물 용도 결정조서

가. 건축물의 용도

1) 불허용도

- 지역특성을 고려하여 우세지역별 목적에 부합하지 않은 용도에 대하여 불허용도 지정
- 주거우세지역 내 주거환경 유지를 위해 주거환경을 저해하는 위해용도 설치 불허

■ 불허용도 결정조서

도면표시	구분	불 허 용 도	비고
공동	전층	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 「건축법 시행령」 [별표1]의 제4호 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철타 골프연습장, 총포판매소 • 「건축법 시행령」 [별표1]의 제9호 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 「건축법 시행령」 [별표1]의 제13호 운동시설 중 옥외철타 골프연습장	-
불허1	전층	• 「건축법 시행령」 [별표1]의 제17호 공장시설 중 다음에 해당하는 것 - 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질이 같은 법 시행령 제11조 제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것 - 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1의3에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것 - 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외	주거우세지역

도면표시	구분	불허용도	비고
		- 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당하는 것 - 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것 - 「소음진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것 • 「건축법 시행령」 [별표1]의 제19호 위험물 저장 및 처리시설 • 「건축법 시행령」 [별표1]의 제20호 자동차관련시설(주차장제외) • 「건축법 시행령」 [별표1]의 제22호 자원순환 관련 시설	
불허2	전층	• 「건축법 시행령」 [별표1]의 제19호 위험물 저장 및 처리시설 중 위험물 제조소, 저장소, 취급소, 유독물 보관·저장·판매시설, 화약류 저장소	산업우세지역
불허3	전층	• 「건축법 시행령」 [별표1]의 제4호 제2종근린생활시설 중 제조업소 및 창고시설 • 「건축법 시행령」 [별표1]의 제17호 공장시설 중 다음에 해당하는 것 - 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질이 같은 법 시행령 제11조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것 - 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1의3에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것 - 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외 - 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당하는 것 - 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것 - 「소음진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것 • 「건축법 시행령」 [별표1]의 제19호 위험물 저장 및 처리시설 • 「건축법 시행령」 [별표1]의 제20호 자동차관련시설(주차장제외) • 「건축법 시행령」 [별표1]의 제22호 자원순환 관련 시설	중심기능 밀집지역

※ 공장이적지 내 공동주택 건축시 「서울특별시 도시계획조례」 제 35조에 따름(도시계획위원회심의)

2) 권장용도

- 권장용도 계획을 통해 산업우세지역 간선부 가로활성화 및 지식산업센터 권장으로 준공업지역 내 산업활성화 유도
- 각 우세지역별 관련 기능 강화 및 개선을 위한 주거우세·산업우세·중심기능 밀집지역별 권장용도 계획

■ 권장용도 결정조서

구분	권장용도	비고
권장1	• 「건축법 시행령」 [별표1]의 제11호 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 - 공공지원 민간임대주택, 장기일반 민간임대주택(공동주택, 노인복지주택, 오피스텔 포함)	주거우세지역

구 분		권 장 용 도	비 고
권장2		「건축법 시행령」 [별표1]의 제2호 공동주택 중 기숙사 「건축법 시행령」 [별표1]의 제4호 제2종근린생활시설 중 일반업무시설, 제조업소 「건축법 시행령」 [별표1]의 제14호 일반업무시설(오피스텔 제외) 「건축법 시행령」 [별표1]의 제17호 공장 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제4조의6 지식산업센터	산업우세지역
권장3	저층부 (1층)	[두산로변] 「건축법 시행령」 [별표1]의 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장 [벚꽃로변(독산동 336-12, 20, 22, 23, 28, 29, 39번지 7필지)] 「건축법 시행령」 [별표1]의 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점 「건축법 시행령」 [별표1]의 제4호 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점	산업우세지역
	전층	「건축법 시행령」 [별표1]의 제10호 교육연구시설 중 연구소, 업무시설(오피스텔 제외) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제4조의6 지식산업센터 「중소기업창업지원법」 제53조 창업보육센터	
권장4	저층부 (1층)	「건축법 시행령」 [별표1]의 제4호 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 「건축법 시행령」 [별표1]의 제7호 판매시설 중 소매시장, 상점	중심기능 밀집지역
	전층	「건축법 시행령」 [별표1]의 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 「건축법 시행령」 [별표1]의 제13호 운동시설 「건축법 시행령」 [별표1]의 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제4조의6 지식산업센터 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 - 공공지원 민간임대주택, 장기일반 민간임대주택(공동주택, 노인복지주택, 오피스텔 포함)	
권장5	저층부 (1층)	「건축법 시행령」 [별표1]의 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점 「건축법 시행령」 [별표1]의 제4호 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점	벚꽃로변
	전층	「건축법 시행령」 [별표1]의 제11호 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	

(3) 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건축물의 건폐율

1) 건축물의 건폐율에 관한 결정조서

- 건폐율은 「서울특별시 도시계획조례」 제54조 적용

■ 건축물의 건폐율 결정조서

구 분	건 폐 율	비 고
준공업지역	60%이하	「서울특별시 도시계획조례」 제54조

나. 건축물의 용적률

1) 건축물의 용적률에 관한 결정조서

- 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 및 서울시 지구단위계획 수립기준 적용
- 공동주택(임대주택, 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설 등의 용적률은 서울시 도시계획조례 제55조 제4항을 적용한다)
- 준공업지역 종합발전계획상 정비유형을 적용하는 지역은 본 지침에서 마련하는 별도의 용적률 체계 적용

■ 건축물의 용적률 결정조서

구 분	용 적 률			비 고
	기 준	허 용	상 한	
준공업지역	400% 이하	400% 이하	「서울특별시 도시계획조례」 시행규칙 제7조	「서울특별시 도시계획조례」 제55조 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」

※ 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 4항에 따라 준공업지역에 공동주택, 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설(그 밖에 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250퍼센트로 한다. 다만, 전략적인 산업재생이 필요하다고 인정되고 임대산업시설이 포함된 경우에는 400퍼센트로 한다.

※ 준공업지역 내 산업재생형 및 주거재생형 적용시에는 「서울특별시 도시계획조례」 및 「서울특별시 도시계획조례」 [별표2]의 2에 따른다.

※ 관계 법령·지침 및 「준공업지역 종합발전계획」 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정된 사항을 따른다.

■ 상한용적률 적용기준

구 분	완화조건	세부계획기준																																																																						
공공시설 제공시		- 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α[토지] + 1.0 × α[건축물]) 이내 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율 - α [토지] : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - α [건축물] : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - 단, 지하철 출입구나 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 공공기여하거나 구분지상권을 설정하는 경우에 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령,제85조(용도지역 안에서의 용적률) 제1항의 해당용도지역의 용적률 범위 안에서 「서울특별시 도시계획조례」 제 55조 제18항에 따라 완화할 수 있다. 다만, 허용용적률 인센티브와 중복하여 적용할 수 없다.																																																																						
	친환경 항목 적용시	허용용적률 + 법적용적률 × 도친환경 건축물 인증 완화비율(B) <table><tr><th colspan="7">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="2">② 녹색건축 인증</th></tr><tr><td>구분</td><td>ZEB1</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td><td>에너지효율 1++</td><td>에너지효율 1+</td><td>외화조건</td><td>최대완화비율</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr><tr><th colspan="7">③ 재활용 건축자재 사용</th><th colspan="3">④ 장수명주택인증</th></tr><tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15%이상</td><td>20%이상</td><td>25%이상</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table> ※ ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ※ ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행 ※ 도시건축공동위원회 심의(' 23.11) 이후 지구단위계획 수립기준에 따라 개정된 기준 반영 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경건축물 의무 인증 기준을 초과 획득한 건축물에 적용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증							② 녹색건축 인증		구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지효율 1++	에너지효율 1+	외화조건	최대완화비율	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축 최우수 등급	6%									녹색건축 우수 등급	3%	③ 재활용 건축자재 사용							④ 장수명주택인증			재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상					장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	5%	10%	15%					완화비율	15%
① 에너지효율등급 및 ZEB 인증							② 녹색건축 인증																																																																	
구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지효율 1++	에너지효율 1+	외화조건	최대완화비율																																																															
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축 최우수 등급	6%																																																															
								녹색건축 우수 등급	3%																																																															
③ 재활용 건축자재 사용							④ 장수명주택인증																																																																	
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상					장수명주택 인증등급	최우수	우수																																																														
완화비율	5%	10%	15%					완화비율	15%	10%																																																														
상한용적률																																																																								
공개공지 설치시																																																																								

- ※ 친환경 항목 및 공개공지 설치에 따른 용적을 완화범위는 허용용적률의 1.2배 이내로 함
- ※ 공개공지 설치 및 이행조건 충족 시 상한 용적을 적용
- 공개공지 설치를 통한 오픈스페이스 확보 및 지역 녹화 유도
 - 산업우세지역 및 중심기능밀집지역 내 지식산업센터 및 공장, 업무시설 등 유도 / 보행환경 개선 유도
- (지구단위계획구역 내 지식산업센터 0개소)
- 계획유도를 위해 이행조건 충족 시 공개공지 설치를 통한 상한용적률인센티브 적용 가능

다. 건축물의 높이

1) 건축물의 높이에 관한 결정조서

■ 건축물 높이계획 결정조서

적용대상			기준높이(m)	최고높이(m)	비고
준공업지역	주거우세지역	간선부 / 이면부	40	50	-
	산업우세지역	간선부	50	65 (*70)	*두산로변에 한하여 지식산업센터 신축시 최고높이 70m 이하 적용
		이면부	40	55 (*60)	*구 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 주거우세지역 일조에 영향이 없다 판단될 경우 최고높이 60m 이하 적용
	중심기능밀집지역	간선부	50	65	-
		이면부	40	55	-

- ※ 現 공동주택의 경우
- 기준높이 : 현행 건축물 높이
 - 최고높이 : 「가로구역별 건축물 높이 지정 운영지침」에 따른 기준높이

■ 최고높이 완화항목 및 내용

적용지역	완화내용	완화조건	비고
산업우세지역 두산로변 일대	최고높이 5m완화	• 두산로 산업특화가로변 지식산업센터 신축시	-
산업우세지역 이면부	최고높이 5m완화	• 해당 구 도시·건축 공동위원회의 심의를 거쳐 주거우세지역으로의 일조에 영향이 없다고 판단될 경우	-

■ 건축물 높이 완화 항목

적용 대상	항 목		내 용	완 화 높 이	비 고
산업 우세 지역	공동개발		• 공동개발(권장) 및 자율적 공동개발 이행 시	기준높이× α	• α : 필지수에 따라 차등적용 - 2필지 : 0.1 - 3~4필지 : 0.2 - 5필지 이상 : 0.3 - 가산로변 공동 개발로이면부 차량진출입구 계획시 + 0.05
	건축물 용도	전층 권장용도	• 전체 연면적의 20%이상 설치 시(주차장 제외)	기준높이×(권장용도 바닥면적/용적률산정용연면적)× α	$\alpha=0.6$
		저층부 권장용도	• 저층부 면적의 50%이상 설치 시	기준높이×(권장용도 바닥면적/용적률산정용연면적)× α	$\alpha=1.2$
	대지내 공지	전면공지	• 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 보도부속형 전면공지 조성	기준높이×(설치면적/대지면적)× α	$\alpha=0.12$
		측면공지	• 공공보행통로 변으로 측면공지 조성 시 - 공공보행통로에 면하여 폭1.5m 이상의 휴식공간, 화단 등 녹지공간 설치 시	기준높이×(설치면적/대지면적)× α	$\alpha=0.2$
		대지안의 조경	• 「서울시 건축조례」 상 법정조경 면적 이상 확보시 - 지상에 설치하는 조경면적 한변의 길이가 전면도로의 1/5이상 접할 시	기준높이×{(설치면적-의무면적)/대지면적}× α	$\alpha=0.2$
		쌈지형 공지	• 설치기준 및 규모 준수 시	기준높이×(설치면적/대지면적)× α	개방형구조 $\alpha=1.2$ 침상형구조 $\alpha=0.8$ 필로티구조 $\alpha=0.5$
		공공보행 통로	• 공동개발시 공공보행통로 조성	기준높이× α	개방형구조 $\alpha=0.12$ 필로티구조 $\alpha=0.06$
		공개공지	• 설치기준 및 규모 준수 시 - 전면가로, 주요 보행동선을 고려하여 배치	기준높이×{(설치면적-의무면적)/대지면적}× α	개방형구조 $\alpha=1.6$ 필로티구조 $\alpha=0.8$
주거 우세지역	공동개발		• 공동개발(권장) 및 자율적 공동개발 이행 시	기준높이× α	• α : 필지수에 따라 차등적용 - 2필지 : 0.1 - 3~4필지 : 0.2 - 5필지 이상 : 0.3 - 가산로변 공동 개발로이면부 차량진출입구계획시 + 0.05
	건축물 용도	전층 권장용도	• 전체 연면적의 20%이상 설치 시(주차장 제외)	기준높이×(권장용도 바닥면적/용적률산정용연면적)× α	$\alpha=0.8$
		저층부 권장용도	• 저층부 면적의 50%이상 설치 시	기준높이×(권장용도 바닥면적/용적률산정용연면적)× α	$\alpha=1.6$
	대지내 공지	전면공지	• 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 보도부속형 전면공지 조성	기준높이×(설치면적/대지면적)× α	$\alpha=0.1$
		측면공지	• 공공보행통로 변으로 측면공지 조성 시 - 공공보행통로에 면하여 폭1.5m 이상의 휴식공간, 화단 등 녹지공간 조성 시	기준높이×(설치면적/대지면적)× α	$\alpha=0.1$

적용 대상	항 목		내 용	완 화 높 이	비 고
		대지안의 조경	• 「서울시 건축조례」 상 법정조경 면적 이상 확보시 - 지상에 설치하는 조경면적 한변의 길이가 전면도로의 1/5이상 접할 시	기준높이×{(설치면적-의무면적)/대지면적}× α	$\alpha=0.1$
		섬지형 공지	• 설치기준 및 규모 준수 시	기준높이×(설치면적/대지면적)× α	개방형구조 $\alpha=1.0$ 침상형구조 $\alpha=0.7$ 필로티구조 $\alpha=0.5$
		공공보행 통로	• 공동개발시 공공보행통로 조성	기준높이× α	개방형구조 $\alpha=0.1$ 필로티구조 $\alpha=0.05$
		공개공지	• 설치기준 및 규모 준수 시 - 전면가로, 주요보행동선을 고려하여 배치	기준높이×{(설치면적-의무면적)/대지면적}× α	개방형구조 $\alpha=1.0$ 필로티구조 $\alpha=0.5$
중심 기능 밀집 지역		공동개발	• 공동개발(권장) 및 자율적 공동개발 이행 시	기준높이× α	• α : 필지수에 따라 차등적용 - 2필지 : 0.1 - 3~4필지 : 0.2 - 5필지 이상 : 0.3 - 가산로변 공동 개발로 이면부 차량진출 입구 계획시 + 0.05
	건축물 용도	전층 권장용도	• 전체 연면적의 20%이상 설치 시(주차장 제외)	기준높이×(권장용도 바닥면적/ 용적률산정용연면적)× α	$\alpha=0.8$
		저층부 권장용도	• 저층부 면적의 50%이상 설치 시	기준높이×(권장용도 바닥면적/ 용적률산정용연면적)× α	$\alpha=1.6$
	대지내 공지	전면공지	• 건축관계선을 통한 전면공지 확보 - 보도부속형 전면공지 조성	기준높이×(설치면적/대지면적)× α	$\alpha=0.15$
		측면공지	• 공공보행통로 변으로 측면공지 조성 시 - 공공보행통로에 면하여 폭1.5m 이상의 휴식공간, 화단 등 녹지공간 조성 시	기준높이×(설치면적/대지면적)× α	$\alpha=0.1$
		대지안의 조경	• 「서울시 건축조례」 상 법정조경 면적 이상 확보시 - 지상에 설치하는 조경면적 한변의 길이가 전면도로의 1/5이상 접할 시	기준높이×{(설치면적-의무면적)/ 대지면적}× α	$\alpha=0.1$
		섬지형 공지	• 설치기준 및 규모 준수 시	기준높이×(설치면적/대지면적)× α	개방형구조 $\alpha=1.0$ 침상형구조 $\alpha=0.7$ 필로티구조 $\alpha=0.5$
		공공보행 통로	• 공동개발시 공공보행통로 조성	기준높이× α	개방형구조 $\alpha=0.1$ 필로티구조 $\alpha=0.05$
		공개공지	• 설치기준 및 규모 준수 시 - 전면가로, 주요보행동선을 고려하여 배치	기준높이×{(설치면적-의무면적)/ 대지면적}× α	개방형구조 $\alpha=1.2$ 필로티구조 $\alpha=0.6$

(4) 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

■ 건축물 배치 및 형태에 관한 결정조서(공통사항)

구 분		계 획 내 용		규제	권장	비 고
		위 치	제 어 기 준			
배 치	건축한계선	간선부	● 대지경계선으로부터 3m후퇴	○		벗꽃로, 두산로, 가산로
		이면부	폭 6~10m	○		지침도 참조
			폭 4m이하	○		
형 태	1층 바닥높이	전구역	● 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성	○		민간부문 시행지침 제20조
	개구부	전구역	● 도로에 면한 건축물 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상 출입구 설치 금지	○		
			● 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 금지(다만, 벽면에 장식처리하여 구 도시·건축 공동 위원회의 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러지 아니함)	○		
			● 연접대지에 기존건축물이 있을 경우 신축건축물의 1층 개구부 높이는 기존건축물의 1층 개구부 높이와 조화롭게 조성 권장		○	
	투시벽 및 투시형 셔터	전구역	● 도로에 면한 건축물의 1층 전면부의 50%이상을 투시형으로 설치(셔터 설치 시 투시형셔터로 설치, 다만, 구 도시·건축 공동위원회의 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러지 아니함)	○		
외 관	재 료	전구역	● 건축물의 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료(금속, 타일, 반사유리 등)의 사용을 금지	○		민간부문 시행지침 제21조
			● 건축물의 전면도로와 면하는 벽면에 페인트마감 사용 금지	○		
			● 외벽은 목재나 석재 등 천연 그대로 재료를 사용하고, 견고하고 표면오염이 잘 되지 않는 재료 사용을 권장		○	
			● 건축물 저층부의 경우 보행자의 시선을 고려하여 시각적인 깊이와 입체감이 있는 재료 사용 권장		○	
	부착시설물	전구역	● 문패, 주소판, 우편함 등 정면에 노출되는 부착 시설의 경우 주변과 어울리는 재료와 색채 사용을 권장		○	
			● 건축물 전면부 건축설비를 도로변에 노출 지양, (노출이 불가피 할 시 가림막 설치) 옥상부에 설비설치 가능공간 확보 권장		○	
	측면이격 공지의 처리	전구역	● 대지의 측면경계선과 건물사이 이격거리가 3m미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐권장, 그 외 3m 이상 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성 권장		○	
	야간 경관조명	전구역	● 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등 설치 권장		○	
			● 옥외에 설치하는 미술 장식품은 야간조명 등의 설치 권장		○	
			● 지구단위계획구역내 건축물은 소원도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투시하는 야간조명 등 설치 권장		○	

구 분		계 획 내 용		규제	권장	비 고
		위 치	제 어 기 준			
	건축설비 노출	전구역	• 에어컨 실외기 등의 설치 시 '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙' 준수	○		
			• 도로에 면한 건축물 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장		○	
	탐상형 건축물	전구역	• 도로에 면한 건축물 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탐상형 권장		○	
			• 지역특성을 고려하여 건축물의 장변에 대한 단변의 비율이 4분의1 이상, 건폐율 40%이하로 건축 권장		○	
			• 10층 이상 건축물 건축 시, 6층 이상은 건축물의 장변과 단변의 비율이 4분의1 이상, 건폐율 40% 이하로 건축 권장		○	
외 관	색채	전구역	• 주변현황을 고려하여 이질적 소재 사용 지양		○	민간부문 시행지침 제22조
옥외광고물		전구역	• 「옥외광고물법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 준수 권장		○	민간부문 시행지침 제24조
			• '서울시 옥외광고물 등의 특정구역' 에 해당 시 「서울시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시」 준수		○	
			• 「서울시 옥외광고물 가이드라인」 등 준수		○	
기타 사항	지하철 및 지중화 관련시설	전구역	• 당해 건물 이용만을 위한 단순 연결통로인 경우 인센티브 대상 제외	○		민간부문 시행지침 제25조
			• 지하철 출입구, 연결통로 등은 일반인들이 상시 자유롭게 이용가능하고 통행에 불편함이 없도록 조성		○	
			• 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철 출입구와 환기구, 연결통로, 분전반 등 지중화 관련 시설을 건물내부 또는 대지 내에 설치 권장		○	
	담장 및 옹벽의 처리		• 담장설치 설치시 식재 담장 또는 투시형 담장 설치 권장		○	민간부문 시행지침 제26조
			• 옹벽 설치시 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성, 개방적으로 보이게 할 것을 권장		○	
	자연지반 보존		• 저층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료로 조성하고, 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 것을 권장 • 관계 법령 및 지침을 준수하며 의무사항은 인센티브에서 제외		○	민간부문 시행지침 제32조
	옥상녹화		• 「서울시 옥상녹화 활성화 기본계획」 및 「서울시 옥상녹화 가이드라인」 등 관계 법령 및 지침 내용 준수하고, 의무사항은 인센티브 산정에서 제외		○	민간부문 시행지침 제33조
	벽면녹화		• 「서울시 도시구조물 벽면녹화 기법」 등에 의하여 설치토록 권장하며, 의무사항은 인센티브 산정 시 제외		○	민간부문 시행지침 제34조

구 분		계 획 내 용		규제	권장	비 고
		위 치	제 어 기 준			
	녹색주차장		- 조성시 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」 등 관련규정에 따라 설치하도록 권장 - 필로티, 처마 등의 하부공간에 조성된 녹색주차장은 인센티브 산정 시 제외	○		민간부문 시행지침 제35조
	중수도		「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 설치하도록 권장하며, 의무사항은 인센티브 산정에서 제외		○	민간부문 시행지침 제36조
	빗물이용시설		설치 및 관리기준 등은 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관련 법령 및 지침에 따른 설치 권장		○	민간부문 시행지침 제37조
	신재생 에너지		신축 건축물은 「서울시 녹색건축물 설계기준」 등 관련 법령 및 지침에 따른 신재생에너지시설의 설치 권장		○	민간부문 시행지침 제38조
	에너지 절약		- 에너지 효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증기준 등 관련 법령 및 지침에 따른 설치 권장 - 의무사항은 인센티브 산정에서 제외하고 중복계상 불허		○	민간부문 시행지침 제39조
	생태면적률		건축물의 신축시 「서울시 도시관리계획 환경성검토 업무지침」 등 관련 법령 및 지침에 의한 적용 권장		○	민간부문 시행지침 제40조

■ 두산로 산업특화가로변 건축물 배치 및 형태에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용		규제	권장	비 고
		위 치	제 어 기 준			
형 태	일반사향	두산로변	건축물 형태 및 입면을 분절하는 디자인 권장		○	민간부문 시행지침 제23조
			승강기탑 및 계단탑 등은 전면도로에서 이격하여 배치 권장		○	
	투시벽 및 투시형 셔터	두산로변	도로에 면한 건축물의 1층 전면부의 75% 이상을 투시형으로 설치 - 지식산업센터, 업무시설 등 신축시	○		
			개구부 없는 벽면의 가로변 노출 금지	○		
			외벽면 투시형 셔터 설치 시 1/2이상 개방된 투시형 셔터 사용	○		
	1층부	두산로변	가로활성화 및 보행환경 개선을 위해 개방적 형태의 연도형 건축물 권장		○	
			개별점포의 폭원을 20m 이내 권장		○	
			수직분절요소를 5~10m 간격으로 설치 권장		○	

구 분		계 획 내 용		규제	권장	비 고
		위 치	제 어 기 준			
	지붕층 및 옥상부	두산로변	• 단순 박스형 슬라브 지붕 지양		○	
			• 건축물 전체와 조화를 이룰 수 있도록 디자인된 미관시설 (캐노피, 차양막 등) 사용 권장		○	
외 관	측면이격 공지처리	두산로변	• 3m 미만 이격공지는 조경으로 차폐	○		민간부문 시행지침 제23조
			• 3m 이상 이격공지는 보행자를 위한 공개공간 또는 녹지공간으로 조성	○		
	재료 및 색채	두산로변	• 건축물의 외벽 굴조(조립식, 무피복 굴조, 컨테이너 등) 노출 금지	○		
			• 재료 및 색채에 있어 외벽 3면 이상의 벽면에서 통일성 유지 권장		○	
			• 차분하고 자연적인 색채 사용 권장		○	
옥외 광고물	대형광고물	두산로변	• 건축물의 옥상부에 설치하는 대형광고물(옥외전광판, 옥상간판) 설치 금지	○		민간부문 시행지침 제23조
	형태 및 재료		• 건축물과의 조화 및 주변 특성과 조화되는 소재 사용 권장		○	
			• 저층부 입체형 간판 설치		○	
기 타	담장 및 옹벽	두산로변	• 담장 및 옹벽의 설치 금지 - 공장, 창고, 자동차 관련시설의 경우 높이 1.2m 이하로 설치	○		민간부문 시행지침 제23조
	야간 경관조명	두산로변	• 10층 이상 건축물 건축 시 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 설치 권장		○	
			• 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치 권장		○	
			• 건축물의 입체감과 깊이감을 강조 할 수 있도록 연출 권장		○	
			• 주변 분위기에 어울리며 조형미를 살리는 부드러운 빛 연출 권장		○	

■ 벚꽃로 보행연결가로변 건축물 배치 및 형태에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용		규제	권장	비 고
		위 치	제 어 기 준			
형 태	일반사항	벚꽃로변	• 건축물 형태 및 입면을 분절하는 디자인 권장		○	민간부문 시행지침 제23조
			• 승강기탑 및 계단탑 등은 전면도로에서 이격하여 배치 권장		○	
	투시벽 및 투시형 셔터	벚꽃로변	• 도로에 면한 건축물의 1층 전면부의 75%이상을 투시형으로 설치 권장		○	
			• 개구부 없는 벽면의 가로변 노출 지양		○	
			• 외벽면 투시형 셔터 설치 시 1/2이상 개방된 투시형 셔터 사용		○	
	1층부	벚꽃로변	• 가로활성화 및 보행환경 개선을 위해 개방적 형태의 연도형 건축물 권장		○	
• 개별점포의 폭원을 20m 이내 권장				○		
• 수직분절요소를 5~10m 간격으로 설치 권장				○		
외 관	재료 및 색채	벚꽃로변	• 건축물의 외벽 골조(조립식, 무피복 골조, 컨테이너 등) 노출 금지	○		민간부문 시행지침 제23조
			• 재료 및 색채에 있어 외벽 3면 이상 통일성 유지 권장		○	
옥외광고물		벚꽃로변	• 건축물의 옥상에 설치하는 대형광고물(옥외전광판, 옥상간판) 설치금지	○		민간부문 시행지침 제23조
기 타	담장 및 옹벽	벚꽃로변	• 담장 및 축대, 옹벽의 설치 금지 - 공장, 창고, 자동차 관련시설의 경우 높이 1.2m 이하로 설치 가능	○		민간부문 시행지침 제23조
	야간 경관조명	벚꽃로변	• 10층 이상 건축물 신축 또는 증·개축 시 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 설치 권장		○	

(5) 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역 결정

■ 특별계획구역 결정조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	특별계획구역①	금천구 독산동 295-10	-	증)13,245.6	13,245.6	단일필지 쪼갬소광 소유

■ 특별계획구역 결정 사유서

구 분	구역명	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	특별계획구역①	13,245.6	신안산선 신설역 반경 250m내에 위치한 대규모 필지로 특별계획구역 지정을 통해 상업·문화·업무 등 역세권 복합개발을 유도하여 독산 지구 중심의 중심지기능을 강화하기 위한 선제적 계획기반 마련

나. 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역① 계획지침

구 분	내 용		비 고
용도지역	• 준공업지역		-
건폐율	• 60%이하		-
용적률	- 기준용적률 : 400%이하 - 허용용적률 : 400%이하 - 상한용적률 : 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준용		-
높이	• 기준높이 60m / 최고높이 80m이하		-
용도	불허	• 불허용도3	-
	관장	- 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 등 - 제2종 근린생활시설 중 서점, 사진관, 표구점, 출판사(학술, 예술), 체력단련장 - 문화 및 집회시설 중 전시장(박물관, 미술관, 기념관), 공연장 - 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 업무시설 (오피스텔 제외) - 운동시설 (골프연습장, 체육관, 운동장 제외) - 자동차 관련시설 중 주차시설	-
건축선	- 두산로변 : 건축한계선 5m - 두산로13길변, 시흥대로123길변 : 건축한계선 2m		-
건축물형태	- 기단부와 상단부의 형태, 재료, 색상이 분리된 '고층부 탑상형' 으로 조성 - 상단부는 2개동 이상의 타워형으로 분리배치하여 시각 통경축 확보 - 통경축에 면한 건축물의 저층부는 투시성을 고려 - 두산로변은 개방적 시설배치 및 입면의 분절을 통해 리듬감있는 가로경관 형성 - 건축물의 전면이 통경축으로 설정된 가로를 향하도록 배치		-
공개공지	- 공개공지 위치관장(1개소) - 담장설치 금지, 보행동선 연계		-

구 분	내 용	비 고
차량출입 불허구간	• 두산로변 차량출입 불허구간 설정	-
동선계획	• 기존도시조직을 고려한 공공보행통로 조성 - 최소 폭 4m이상, 24시간 개방구조로 설치 - 건축물 내부 통과시(피로티적용시) 높이는 6m이상으로 조성 - 부득이한 경우 지점도상 시종점 위치의 10m이내에서 변경 가능하나, 인근 보행통로 및 주변블록과 연계되어야함 • 공공시설은 이용의 편의성을 위해 별도의 전용 진출입 동선 확보	-
공공시설 제공비율	• 순부담률 10%이상 - 문화시설, 공공체육시설, 보육시설 등 지역 내 부족한 생활SOC 시설의 기부채납 권장 - 공공임대산업시설 등 사회공공시설, 공영주차장 조성	-
비고	• 주민제안에 의해 동일가구 내 연결필지 공동개발 가능	독산동 295-1외 14필지

4. 기타사항에 관한 결정조서

(1) 대지 내 공지 및 통로

■ 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용		비 고
		위치	제어기준	
대지내 공지	전면공지	간선부	• 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 보도형 전면공지 조성 • 주차장, 통행방해물의 설치금지 • 기존보도 및 차도와 단차없이 조성	지침도 참조
		이면부	• 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 가산로3길 특화가로 보도형 전면공지 2m - 이면도로 보도형, 차도형 전면공지 1~2m • 기존보도 및 차도와 단차없이 조성	지침도 참조
쌈지형공지		주요 보행통로 및 가각부	• 주요 보행통로 및 가각부 쌈지형 공지 설치 권장 • 최소폭 4m, 최소면적 25㎡ 이상 • 인접대지의 공개공지 · 쌈지형공지와 일체형 조성	민간부문 시행지침 제29조

구 분	계 획 내 용		비 고
	위 치	제 어 기 준	
공개공지	주요 보행통로 및 가각부	• 「건축법」 제43조, 동법 시행령 제 27조의2, 서울특별시 건축조례 제26조를 적용하여 설치 ※ 도입 의무가 없는 건축물에 공개공지 설치 시 인센티브 적용	민간부문 시행지침 제28조
공공보행통로	도면 표시	• 보행동선 단절 부분 및 보행공간 확보가 필요한 지역에 한하여 계획 • 계획의 실현성 확보를 위해 공동개발(지정) 등으로 보행동선 확보가 가능한 지역에 한하여 계획 • 최소폭원 3.5m 이상으로 포장패턴 등을 차별화하여 보행공간으로서 인식성 강화	민간부문 시행지침 제31조

※ 특별계획구역은 별도의 지침을 따르며 공개공지의 설치규정 및 조성방식은 서울시 건축조례 제26조(공개공지 등의 확보)규정을 준용

(2) 차량동선 및 주차장

■ 차량동선 및 주차장에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용		비 고
		위 치	제 어 기 준	
차량동선	차량출입 불허구간	간선부	• 간선도로의 원활한 교통처리 및 보행단절 최소화, 보행안전성 확보 등을 위하여 차량출입 불허구간 지정 • 이면도로를 통한 차량진출입 불가 필지의 경우 제한적 차량 출입 허용 - 공동개발 등을 고려하여 공동주차 출입구 지정	민간부문 시행지침 제41조

※ 간선도로의 원활한 교통처리를 위하여 가산로변 대지 신속시 이면부 차량진출입구계획을 하는 경우 높이 완화

(3) 가설건축물

■ 가설건축물에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
가설건축물	• 가산동 237번지 지구단위계획구역 내 가설건축물 설치는 건축물 배치에 관한 계획에 한하여 지구단위계획에 부합 필요 • 다음 각 항목에 해당하는 경우 지구단위계획 부합에서 예외 - 존치기간 3년 이내의 가설건축물 - 재해복구기간 중 이용하는 재해복구용 가설건축물 - 공사기간 중 이용하는 공사용 가설건축물	-

※ 본 지구단위계획 고시 이전 허가 및 신고된 기존 가설건축물은 적용에서 제외

(4) 환경친화적인 요소

■ 환경친화적인 요소에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용		비 고
	위 치	제 어 기 준	
자연 지반 보존	전구역	- 저층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료로 조성하고, 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 것을 권장 - 관계 법령 및 지침을 준수하며 의무사항은 인센티브에서 제외	민간부문 시행지침 제32조
옥상 녹화	전구역	「서울시 옥상녹화 활성화 기본계획」 및 「서울시 옥상녹화 가이드라인」 등 관계 법령 및 지침 내용 준수하고, 의무사항은 인센티브 산정에서 제외	민간부문 시행지침 제33조
벽면 녹화	전구역	「서울시 도시구조물 벽면녹화 기법」 등에 의하여 설치토록 권장하며, 의무사항은 인센티브 산정 시 제외	민간부문 시행지침 제34조
녹색 주차장	전구역	- 조성시 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」 등 관련규정에 따라 설치하도록 권장 - 필로티, 처마 등의 하부공간에 조성된 녹색주차장은 인센티브 산정 시 제외	민간부문 시행지침 제35조
중수도	전구역	「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 설치하도록 권장하며, 의무사항은 인센티브 산정에서 제외	민간부문 시행지침 제36조
빗물 이용시설	전구역	설치 및 관리기준 등은 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관련 법령 및 지침에 따른 설치 권장	민간부문 시행지침 제37조
신·재생 에너지	전구역	신축 건축물은 「서울시 녹색건축물 설계기준」 등 관련 법령 및 지침에 따른 신재생에너지시설의 설치 권장	민간부문 시행지침 제38조
에너지 절약	전구역	- 에너지 효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증기준 등 관련 법령 및 지침에 따른 설치 권장 - 의무사항은 인센티브 산정에서 제외하고 중복계상 불허	민간부문 시행지침 제39조
생태 면적률	전구역	건축물의 신축시 「서울시 도시관리계획 환경성검토 업무지침」 등 관련 법령 및 지침에 의한 적용 권장	민간부문 시행지침 제40조

(5) 경미한 사항에 관한 결정

■ 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 변경

■ 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 변경

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 필지분할가능선, 필지교환가능선의 변경
8. 공동개발 권장에 관한 사항

III. 관계도면 : 붙임 참조

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

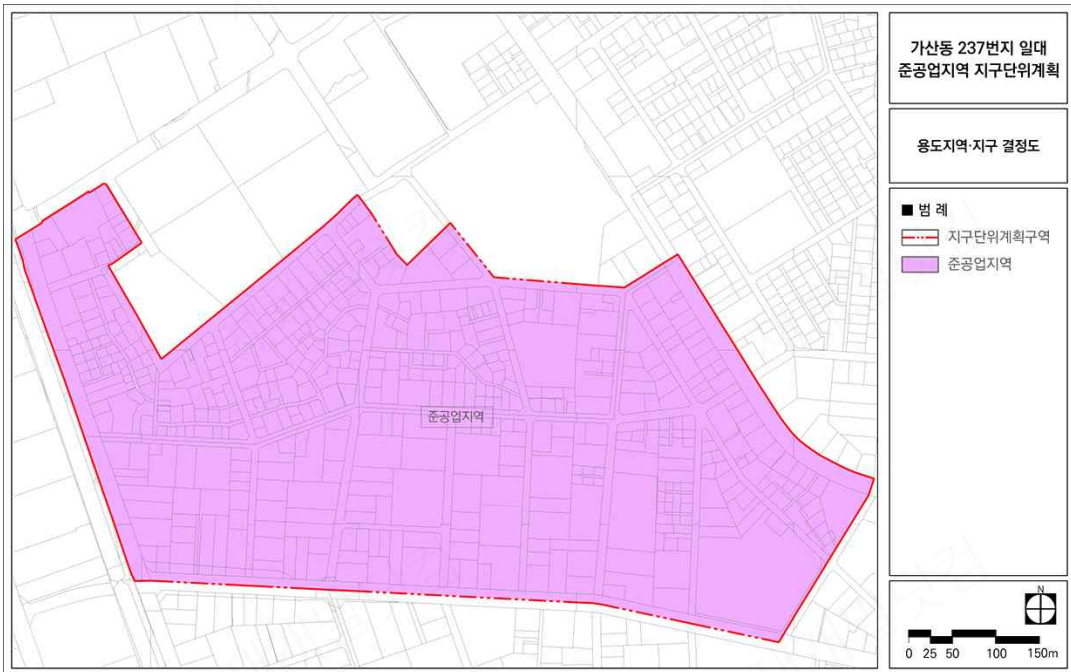
IV. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8384) 및 금천구 도시계획과 (☎02-2627-2063)에 비치·열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr/web/am/amMain.jsp>) 및 서울 도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

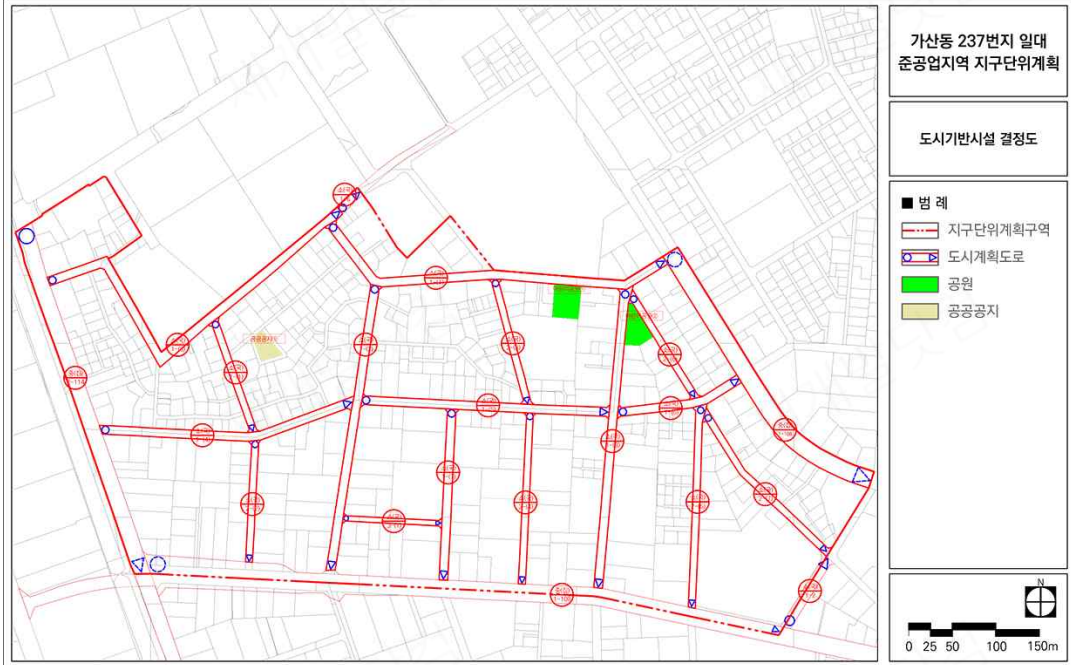
■ 지구단위계획구역 결정도



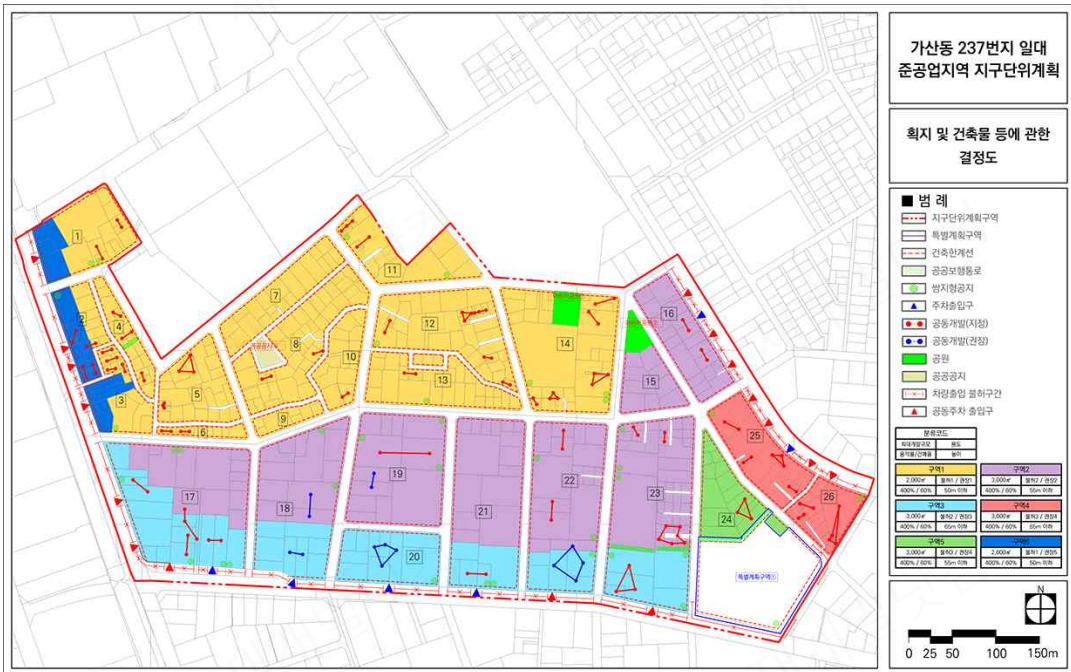
■ 용도지역·지구 결정도



■ 도시기반시설 결정도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ 기타사항에 관한 결정도

