

공 고

서울특별시 금천구 공고 제2025-1666호

독산1구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람공고

독산1구역(독산동 1036번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고 하오니, 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 우리 구에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025. 9. 11.

서울특별시 금천구청장

1. 공람기간 : 2025. 09. 12.(금) ~ 2025. 10. 13.(월) (30일 이상)
2. 공람장소 : 금천구청 9층 주거정비과(☎02-2627-1560)
3. 의견제출 방법 : 금천구청 주거정비과에 공람의견서를 서면으로 제출
4. 공람내용

가. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1) 정비구역 지정에 관한 계획

가) 정비사업의 명칭 : 독산1구역 주택정비형 재개발사업

나) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	독산1구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 금천구 독산동 1036 일대	-	증) 83,184.1	83,184.1	-

다) 정비구역 지정 사유서

구 분	위 치	내 용	사 유	비 고
신 설	독산1구역	정비구역 지정	• 주택재개발사업 시행을 통한 노후된 저층주거지의 합리적인 토지이용계획 수립 및 주거환경 개선	—

2) 토지이용에 관한 계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비 고
합계		83,184.1	100.0	—
정비기반 시설 등	소계	17,727.2	21.3	—
	어린이공원	6,600.0	7.9	주차장 중복결정(2,242.2㎡)
	사회복지시설	2,094.4	2.5	—
	도로	9,032.8	10.9	—
획지	소계	65,456.9	78.7	—
	획지1(공동주택)	65,456.9	78.7	—

3) 용도지역 · 용도지구에 관한 계획

가) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		83,184.1	—	83,184.1	100.0	
주거지역	소계	83,184.1	—	83,184.1	100.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	60,420.3	감) 47,607.2	12,813.1	15.4	
	제2종일반주거지역	20,649.1	감) 17,829.4	2,819.7	3.4	
	제3종일반주거지역	—	증) 65,456.9	65,456.9	78.7	
	준주거지역	2,114.7	감) 20.3	2,094.4	2.5	

- 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적(m ²)	변경사유
	기 정	변 경		
금천구 독산동 1043-19 일대	준주거지역	제2종일반주거지 역	818.9	• 정비기반시설(도로)의 일체적 관리를 위한 용도지역 변경
금천구 독산동 1047-36 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	798.6	• 정비기반시설(사회복지시설)의 일체적 관리를 위한 용도지역 변경
금천구 독산동 1036-2 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지 역	46,808.6	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경
금천구 독산동 1037-23 일대	제2종일반주거지역	제3종일반주거지 역	18,648.3	

나) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

4) 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	중로	1	107	20 (-)	보조 간선	4,250 (-)	신림동 광(1-49)	시흥동 광(1-15)	일반 도로	건고198 (‘71.04.07)	독산로
변경	중로	1	107	23~26.5 (3~6.5)	보조 간선	4,250 (319)	신림동 광(1-49)	시흥동 광(1-15)	일반 도로	”	도로 확폭
신설	중로	1	A	20 (4~20)	집산 도로	519 (352)	독산동 1055-21	독산동 1043-14	일반 도로	-	동서연결도로
신설	중로	1	B	12~22 (8~16)	집산 도로	104 (104)	독산동 1036	독산동 1037-17	일반 도로	-	독산로, 시흥대로106길
신설	중로	3	A	12 (4)	집산 도로	131 (131)	독산동 1058-48	독산동 1056	일반 도로	-	시흥대로92길
신설	중로	3	B	12 (6)	국지 도로	264 (92)	독산동 863-36	독산동 1047-32	일반 도로	-	독산로51길
신설	소로	2	A	8 (2)	국지 도로	52 (52)	독산동 1056	독산동 1056-4	일반 도로	-	시흥대로100길
신설	소로	2	B	8 (8)	국지 도로	105 (105)	독산동 1056-4	독산동 1057	일반 도로	-	-
신설	소로	2	C	8 (8)	국지 도로	24 (24)	독산동 1043-46	독산동 1043-16	일반 도로	-	-

주) ()는 구역 내 포함된 사항임

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-107	중로 1-107	- 도로 확폭 - 폭원 : 20m → 23~26.5m (구역 내 3~6.5m)	간선도로변의 원활한 교통처리를 위한 도로 폭원 확장
-	중로 1-A	- 도로 신설 - 폭원 : 20m (구역 내 4~20m) - 연장 : 519m (구역 내 352m)	시흥대로와 독산로 간 동서연결체계 강화 및 대상지 일대 원활한 교통 흐름확보를 위한 도로 신설
-	중로 1-B	- 도로 신설 - 폭원 : 12~22m (구역 내 8~16m) - 연장 : 104m (구역 내 104m)	이면도로변의 원활한 교통처리를 위한 도로 신설
-	중로 3-A	- 도로 신설 - 폭원 : 12m (구역 내 4m) - 연장 : 131m (구역 내 131m)	이면도로변의 원활한 교통처리를 위한 도로 신설
-	중로 3-B	- 도로 신설 - 폭원 : 12m (구역 내 6m) - 연장 : 264m (구역 내 92m)	이면도로변의 원활한 교통처리를 위한 도로 신설
-	소로 2-A	- 도로 신설 - 폭원 : 8m (구역 내 2m) - 연장 : 52m (구역 내 52m)	이면도로변의 원활한 교통처리를 위한 도로 신설
-	소로 2-B	- 도로 신설 - 폭원 : 8m (구역 내 8m) - 연장 : 105m (구역 내 105m)	이면도로변의 원활한 교통처리를 위한 도로 신설
-	소로 2-C	- 도로 신설 - 폭원 : 8m (구역 내 8m) - 연장 : 24m (구역 내 24m)	사회복지시설의 원활한 교통처리를 위한 도로 신설

나) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	공영노외주차장	독산2동 1050-17	777.9	감) 777.9	-	금천구고시 제1997-12호 ('97.04.03)	-
기정	-	주차장	독산동 1056-5호 외 3필지	2,242.2	-	2,242.2	금천구고시 제2006-23호 ('06.07.13)	마을공원 중복결정 (지하)

- 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공영노외주차장	주차장 폐지 (감 777.9㎡)	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 효율적 토지이용을 위한 주차장 폐지

다) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일
					기정	변경	변경후	
신설	①	어린이공 원	어린이공원	금천구 독산동 1051 일대	-	증) 6,600.0	6,600.0	-

- 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번 호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	• 어린이공원 신설 (증 6,600.0㎡)	• 어린이의 정서생활 향상을 위한 독산초등학교변 어린이공원 신설

라) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표 시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	공공공지	독산동 1056-5호 외 3필지	2,242.2	감) 2,242.2	-	금천구고시 제2006-12 호 (‘06.04.06)	독산동 마을공원

- 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번 호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 공공공지 폐지 (감 2,242.2㎡)	• 독산동 마을공원으로 이용되고 있는 공공공지 폐지 후 어린이공원 신설

마) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표 시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	금천구 독산동 1047-36 일대	-	증) 2,094.4	2,094.4	-	-

- 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 (증 2,094.4㎡)	• 고령화시대 대응을 위한 사회복지시설 신설

- 사회복지시설 건축범위 결정(변경) 사유서

구분	도면표시번호	시설명	건폐율	용적률	높이	비 고
신설	①	사회복지시설	60% 이하	400% 이하	관련 법령에 따름	-

5) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
	관리사무소		-	증) 400.0	400.0	-
	경비실		-	증) 150.0	150.0	-
주민 공동 시설	소계	획지	-	증) 6,510.0	6,510.0	-
	작은도서관		-	증) 400.0	400.0	법적기준 : 305.8㎡
	경로당		-	증) 760.0	760.0	법적기준 : 740.6㎡
	어린이집		-	증) 850.0	850.0	법적기준 : 740.6㎡
	다함께돌봄센터		-	증) 400.0	400.0	-
	어린이놀이터		-	증) 1,000.0	1,000.0	-
	주민운동시설		-	증) 600.0	600.0	-
	커뮤니티시설 (공공개방)		-	증) 1,100.0	1,100.0	-
	커뮤니티시설		-	증) 1,400.0	1,400.0	-

주) 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

6) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	독산1구역 주택정비형 재개발구역	83,184.1	서울특별시 금천구 독산동 1036 일대	373	-	-	373	-	

7) 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)	비 고	
	명 칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)				정비 계획	법적 상한			
신설	독산1구역 주택정비형 재개발구역	83,184.1	획지	65,456.9	금천구 독산동 1036 일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	278.89 이하	300 이하	140m이하 (40층)		
주택의 규모 및 규모별 건설비율	- 주택규모별 건설 비율 - 총 세대수 : 2,078세대 (분양 1,720세대, 공공 358세대) ※ 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대수 : 156세대 (분양 78세대, 공공 78세대)											
	구 분						세대수		비율(%)			
	계						2,078		100.0			
	분양주택	소 계						1,720		82.8		
		30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하						386		18.6		
		50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하						475		22.9		
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하						744		35.8		
		85㎡ 초과						115		5.5		
	공공주택	소 계						358		17.2		
		30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하						220		10.6		
		50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하						103		4.9		
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하						35		1.7		
		85㎡ 초과						-		-		
	※ 주택 확보 관련 규정 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 94.5%(1,963세대) - 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%(288.3세대) 또는 연면적의 10%(19,122.64㎡) 이상 → 계획 : 연면적의 10.01%(19,139.22㎡) ① 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 ② 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 → 계획 : ① 92세대 계획 (280세대 x 30% = 84세대) ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 (156세대) 제외 - 국민주택규모 임대주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 → 계획 : 6,823.2㎡ (6,820.6㎡ 이상)											
	심의완화 사항	- 용도지역 사항 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 - 법적상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 - 계획용적률 299.72%(법적상한용적률 300%) - 상한용적률(278.89%) = 20.83%의 50%인 10.42% 이상 국민주택규모 주택 건설										
건축물의 건축선에 관한 계획	- 건축한계선 지정 (건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성) - 독산로변, 동서연결도로변 : 5m - 그 외 도로변 : 3m											
기타사항에 관한 계획	- 공공보행통로 : 폭원 10m, 2개소 - 조망축 통경구간 : 폭원 20m, 공공보행통로변 - 오픈스페이스 설치 권장구간 : 1개소 - 커뮤니티활성화용도 배치구간 : 공공보행통로변 - 연도형상가 배치구간 : 독산로변, 시흥대로92길변											

나. 지구단위계획 결정사항

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 정심 생활권중심 지구단위계획구역 결정(변경)조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구 분	구역명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	정심 생활권중심 지구단위계획구역	금천구 시흥동 789-1번지 일대	35,691.0	감) 2,473.5	33,217.5	서고 제1998-79호 (1998.3.13.)

- 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	구역명	위 치	변경내용	변경사유
변 경	정심 생활권중심 지구단위계획구역	금천구 시흥동 789-1번지 일대	- 지구단위계획구역 제척 - 면적 : 35,691.0m² → 33,217.5m² (감) 2,473.5m²	독산1구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정에 따른 지구단위계획구역 제척

나) 독산1구역 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	독산1구역 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 금천구 독산동 1036 일대	-	증) 83,184.1	83,184.1	-

- 지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	구역명	위 치	변경사유
신 설	독산1구역 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 금천구 독산동 1036 일대	주택정비형 재개발사업에 따른 지구단위계획구역 신설

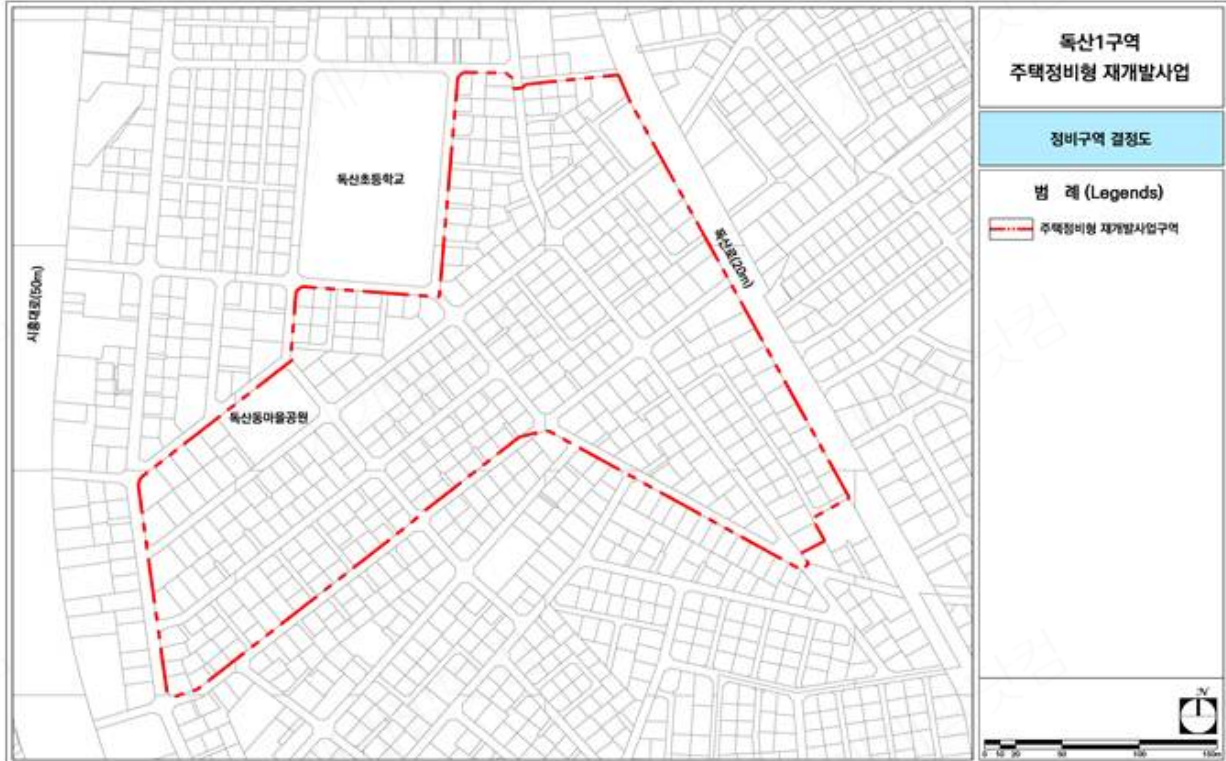
■ 기타 지구단위계획 결정조서 : 생략

5. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 정비계획(안) 도서 참조

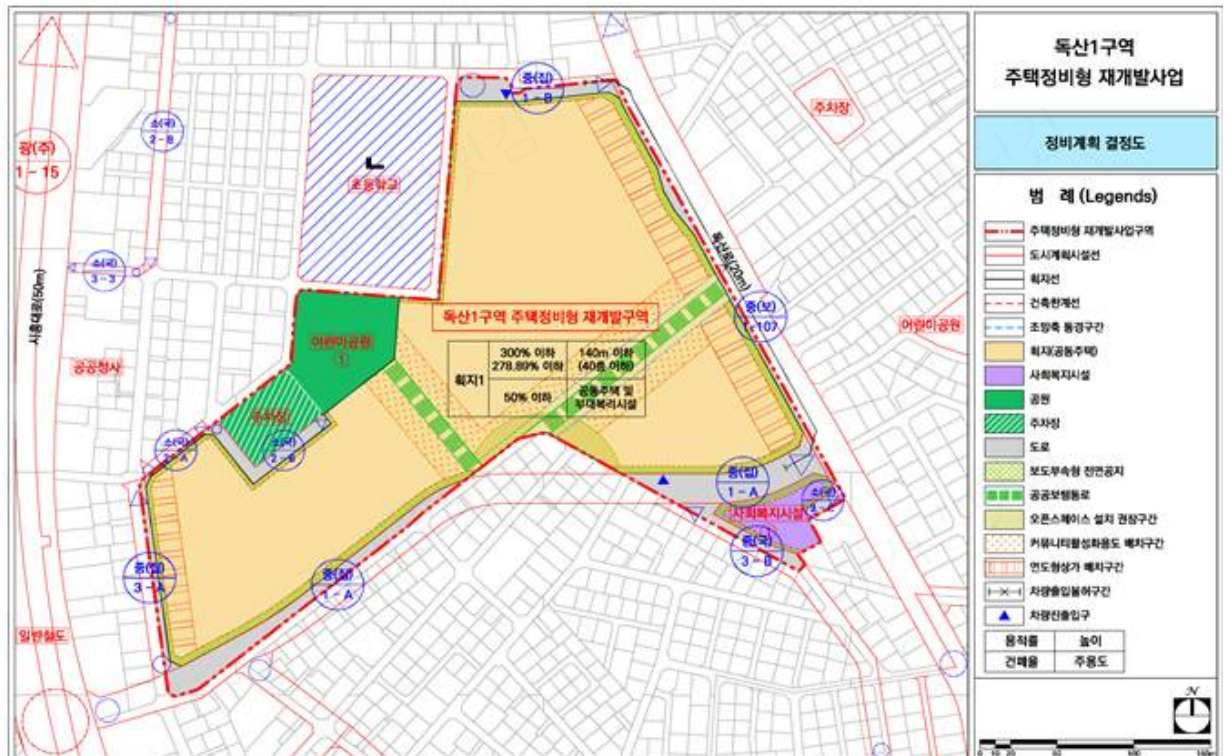
6. 기타사항 : 해당 계획내용은 협의·심의 등 향후 행정절차 이행 과정에서 변경될 수 있습니다.

[참고도면]

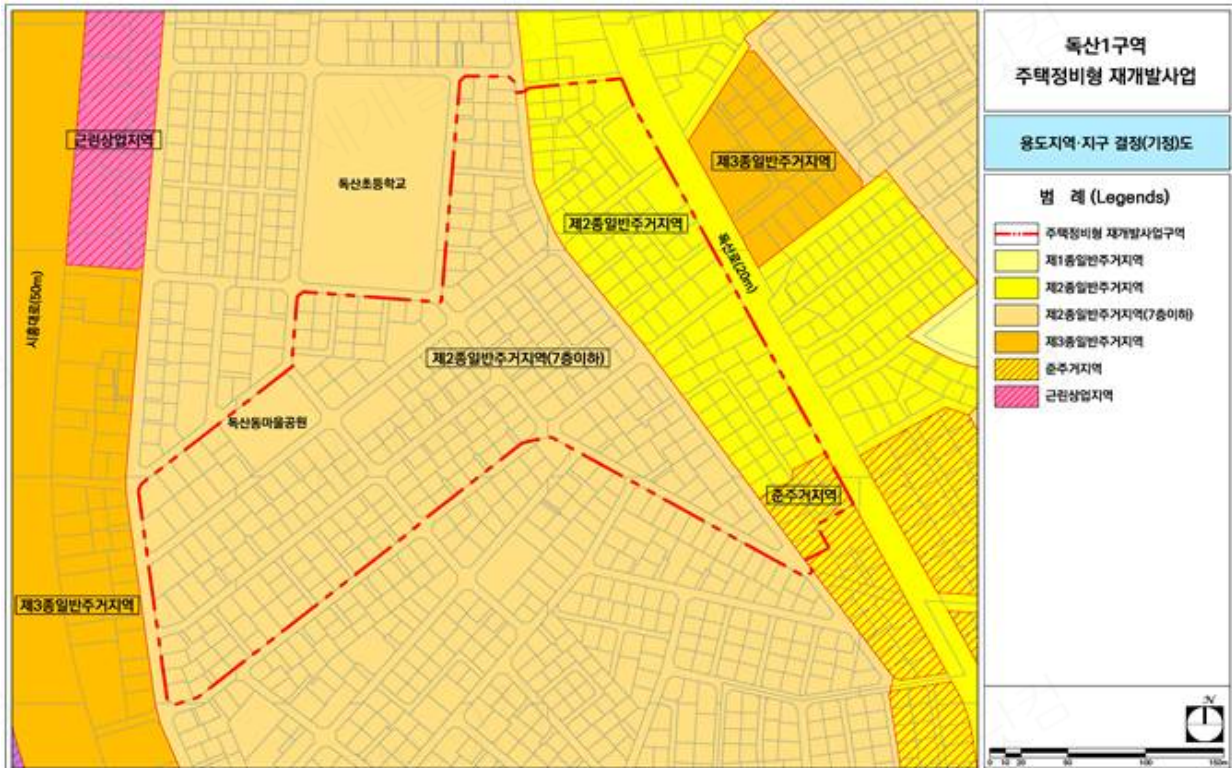
정비구역 결정도(안)



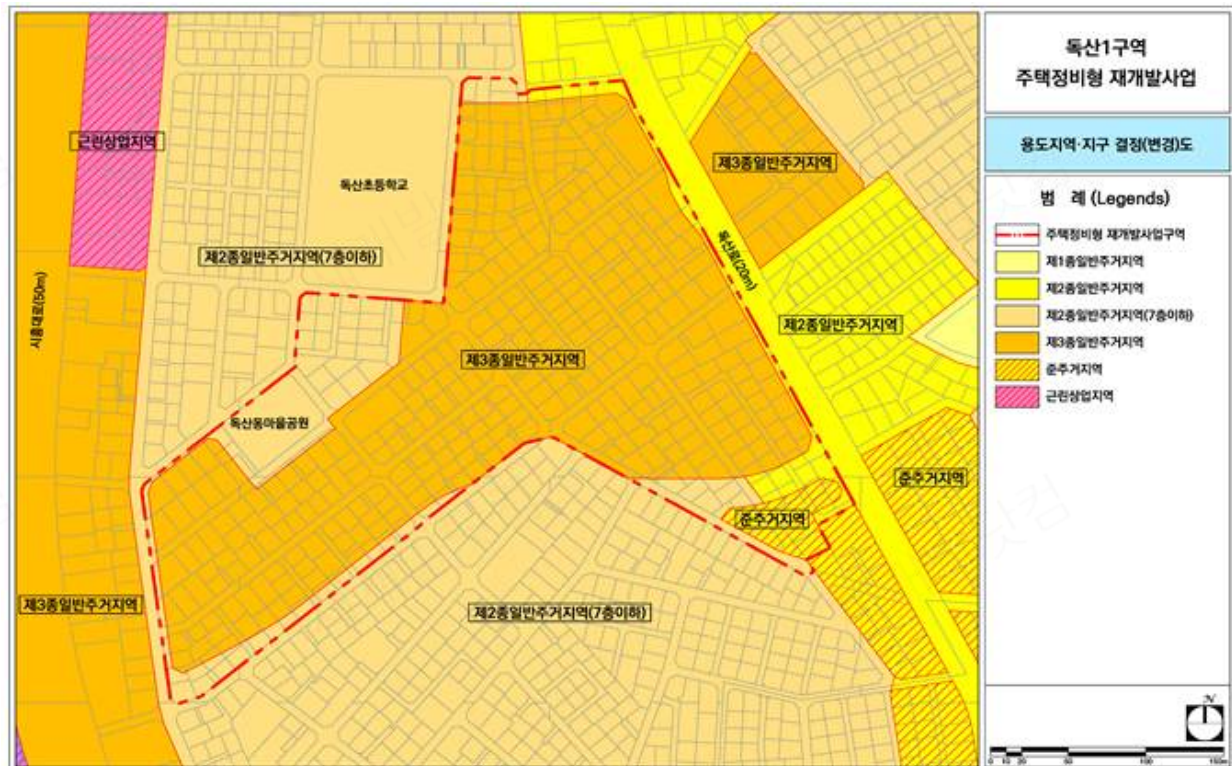
정비계획 결정도(안)



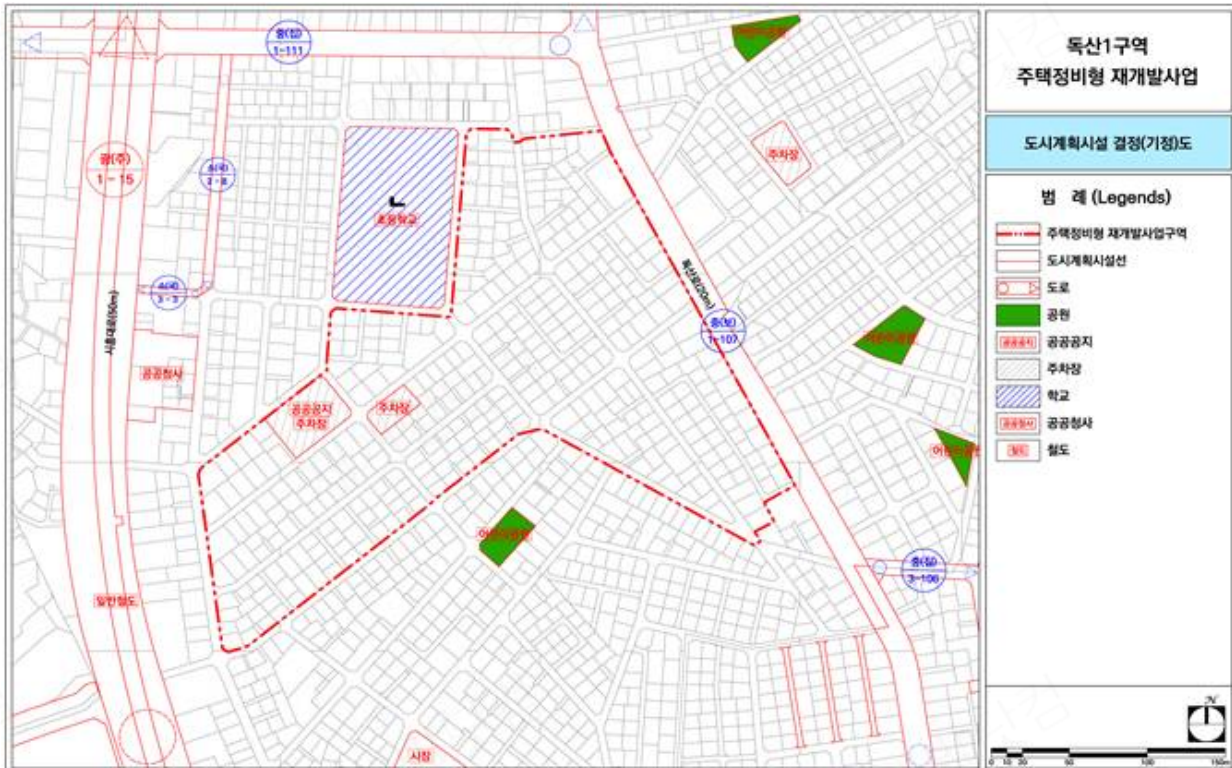
■ 용도지역·지구 결정(기정)도(안)



■ 용도지역·지구 결정(변경)도(안)



■ 도시계획시설 결정(기정)도(안)



■ 도시계획시설 결정(변경)도(안)

