

2020 - 587

()

금천구 독산동 1001번지 일대에 대하여 2020년 제16차 서울특별시 도시건축공동위원회 심의 ('20.11.11.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(독산역 주변 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.

2020년 12월 24일

서울특별시

I. 결정취지

- 산업시설과 주거가 혼재된 준공업지역에 대한 계획적 관리 및 재생 활성화방안 마련 위하여 도시관리계획(독산역 주변 지구단위계획)을 신규 수립하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정 조서**1. 지구단위계획구역에 관한 결정****1. 지구단위계획구역에 관한 결정****■ 지구단위계획구역 결정조서**

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	독산역 주변 지구단위계획구역	금천구 독산동 1001번지 일대	-	증) 317,235	317,235	-	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

도면표시 번호	구역명	결정내용	결정사유
-	독산역 주변 지구단위계획구역	• 신규지정: 증) 317,235㎡	- 중소규모의 산업시설과 주거가 혼재된 준공업지역으로 계획적 관리 및 재생 방안을 마련하여 산업과 주거의 상생을 통한 준공업지역 활성화 도모 - 신안산선 지하철 독산역 신설, 주변 대규모 개발 및 우시정일대 도시재생활성화계획 수립 등 지역여건 변화에 대응하는 체계적 도시관리 계획 수립

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정

■ 용도지역에 관한 결정조서 (변경 없음)

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	317,235	-	317,235	100.0	
준공업지역	317,235	-	317,235	100.0	

2. 기반시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설

1) 도로 : 변경

■ 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	17	4,334	54,422	6	2,088	26,301	9	1,942	26,011	2	304	2,110
소로	14	2,829	27,995	4	1,255	12,145	8	1,270	13,740	2	304	2,110
중로	3	1,505	26,427	2	833	14,156	1	672	12,271	-	-	-

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	109	14~36 (10~15)	집산도로	900 (276)	독산동 광1-15 (독산동 333-3)	독산동 중2-114	일반도로	건고 제198호 (71.4.7)	두산로
기정	중로	1	111	20~34 (20~30)	집산도로	1,500 (557)	독산동 중1-107 (독산동 293-19)	안양천 시계 (독산동 1001-14)	일반도로		범안로
기정	중로	2	114	25~29 (18)	집산도로	5,250 (672)	구로동 대3-49 (독산동 1081-26)	시흥동 대3-82 (독산동 1081-6)	일반도로		벚꽃로
변경	소로	1	1	10	국지도로	420	독산동 330-7	독산동 1001	일반도로	서울시 공고 제211호 (67.12.21)	
변경	소로	1	2	10	국지도로	414	독산동 293-23	독산동 300-1	일반도로		
변경	소로	1	3	10	국지도로	205	독산동 333-19	독산동 333-4	일반도로		
변경	소로	1	4	10	국지도로	216	독산동 332-41	독산동 332-1	일반도로		
변경	소로	2	1	8~10	국지도로	246	독산동 333-12	독산동 998-10	일반도로		
변경	소로	2	2	8~10	국지도로	170	독산동 332-24	독산동 332-3	일반도로		
변경	소로	2	3	8	국지도로	199	독산동 999-14	독산동 999	일반도로		
변경	소로	2	4	8	국지도로	129	독산동 1001-6	독산동 1001-2	일반도로		
변경	소로	2	5	8	국지도로	185	독산동 999-16	독산동 1000	일반도로		
변경	소로	2	6	8	국지도로	102	독산동 293-1	독산동 293-14	일반도로		
변경	소로	2	7	8	국지도로	239	독산동 300-21	독산동 300-25	일반도로		
변경	소로	2	8	8~10	국지도로	333	독산동 1006	독산동 1005-6	일반도로		
변경	소로	3	1	6	국지도로	156	독산동 1003-12	독산동 1003-20	일반도로		
변경	소로	3	2	6~8	국지도로	148	독산동 1004-6	독산동 1004-13	일반도로		

※ () : 지구단위계획구역 내 면적임

※ 토지구획정리사업 시 결정된 도로를 폭원 변경 없이 기종점 및 번호 부여함

2) 자동차정류장 : 변경 없음

■ 자동차정류장 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	자동차 정류장	독산동 1001	1,280.7	-	1,280.7	서고 1986-653 (86.09.09.)	

나. 공간시설

1) 공원 : 변경 없음

■ 공원 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	어린이 공원	독산동 999-11	1,019.6	-	1,019.6	서고 1995-141 (95.05.20)	

다. 공공문화체육시설

1) 학교 : 변경 없음

■ 학교 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	두산 초등학교	초등 학교	독산동 1002-5	10,879.1	-	10,879.1	서고 1001-18 (84.1.17)	
기정	②	가산 중학교	중학교	독산동 300-21	13,621.5	-	13,621.5	관보10567호 (87.2.21)	서울특별시 교육위원회 고시 5호

■ 건축물의 범위 결정 (변경 없음)

시설명	건폐율	용적률	높이(층)	건축제한완화	비고
두산초등학교	35% 이하	120% 이하	5층 이하	-	구고2018-48 (18.05.03)
가산중학교	30%이하	120% 이하	5층 이하	-	준공업지역 김포공항주변고도지구

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 최대개발규모 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비고
최대 개발 규모	산업우세 지역	• 3,000㎡ 미만 • 최대개발규모 적용 예외 ① 기존 대지의 규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 ② 기 공동개발 된 일단의 대지의 규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 ③ 공동개발(권장·지정)에 의해 최대개발규모를 초과한 경우 ④ 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제4조의 6 지식산업센터는 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 5,000㎡미만으로 완화 가능	
	주거우세 지역	• 2,000㎡ 미만 • 최대개발규모 적용 예외 ① 기존 대지의 규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 ② 기 공동개발 된 일단의 대지의 규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 ③ 공동개발(권장·지정)에 의해 최대개발규모를 초과한 경우	

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

※ 시 도시건축공동위원회 심의를 통해 3,000㎡이상 준공업지역 종합발전계획상 산업재생형 추진 가능

나. 공동개발 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비고
공동개발 (지정)	도면 표기	• 열람공고일 당시 기 공동개발 된 필지인 경우(건축물 대장 기준)	
공동개발 (권장)		• 대지면적이 200㎡ 이하인 경우 • 간선도로변 가로활성화	
자율적 공동개발	도면 표기	• 최대개발규모 이내의 범위에서 당해 대지와 인접한 대지 토지 소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발 가능 • 가급적 대지가 정형화되도록 계획하며, 아래의 경우 자율적 공동개발이 불가하나 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우에는 허용 - 공동개발되는 대지의 형태가 부정형이거나, 단변과 장변의 비율이 1:3 이상이 되는 경우 불허	

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

다. 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

가구번호	지번	면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
1	998대	318.9	1,969.0	공동개발 권장	
	998-1대	370.4			
	998-2대	632.7			
	998-3대	647			
	998-4대	926.1	1,784.4	공동개발 권장	
	998-5대	858.3			
	998-6대	428.3	1,478.2	공동개발 권장	
	998-7대	447.8			
	998-8장	572.2			
	998-18대	29.9			
	998-9대	688.4		자율적 공동개발	
	998-10대	1,077.6			
	998-11대	1,878.9			
	998-12장	740.5	755.1	공동개발 권장	
	998-19대	14.6			
	998-13대	536.2		자율적 공동개발	
	998-14대	1,450.9			
	998-15장	1,683.1			
	998-16대	950.6	2,240.8	공동개발 권장	
	998-17대	1,290.2			
2	1000대	234.9	942.9	공동개발 권장	
	1000-20대	234.9			
	1000-21대	237.0			
	1000-22대	236.1			
	1000-1대	488.0		자율적 공동개발	
	1000-2대	564.1			
	1000-3대	651.9			
	1000-4대	598.0	1,806.5	공동개발 권장	
	1000-5대	601.6			
	1000-7대	606.9			
	1000-6대	1,341.4	1,403.5	자율적 공동개발	
	1000-8대	692.7			
	1000-9대	710.8			
	1000-10대	1,380.6		자율적 공동개발	
	1000-11대	761.7			
	1000-12대	960.1			
	1000-18대	1,142.9			
	1000-14대	1,668.8			
	1000-16대	2,315.8			
	1000-19대	661.2			
3	999대	491.7		자율적 공동개발	
	999-1대	497.4			

가구번호	지번	면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
	999-2대	1,065.8	3,906.20	공동개발 권장	
	999-3대	2,742.1			
	999-4대	1,626.6			
	999-5대	925.7			
	999-16대	694.9			
	999-17대	659.0			
3	999-8대	916.7		자율적 공동개발	
	999-9장	1,668.3			
	999-10대	883.0			
	999-11공	1,019.6			
	999-12대	890.7			
	999-13대	876.5			
	999-14대	771.0			
	999-15대	838.0			
	999-18대	2,636.8			
4	333-1대	2,068.8	2,647.4	공동개발 권장	
	333-2대	1,737.6			
	333-3장	1,079.4			
	333-4장	659.0			
	333-23장	654.4			
	333-27장	254.6			
	333-5대	3,637.3		자율적 공동개발	
	333-7대	2,358.0			
	333-8대	533.6			
	333-9대	244.0			
	333-10대	617.2			
	333-11대	597.4			
	333-12대	1,185.5			
	333-13대	1,014.5	3,754.9	공동개발 권장	
	333-14대	1,340.7			
	333-15대	1,966.2			
	333-26대	448.0		자율적 공동개발	
	333-19대	458.2			
	333-20대	1,767.3			
	333-22대	1,327.1			
	333-24대	1,673.5			
5	330-18대	699.8	909.6	공동개발 권장	
	330-42대	209.8	455.1	공동개발 권장	
	330-19대	257.7			
	330-21대	197.4			
	330-29대	785.8		자율적 공동개발	

가구번호	지번	면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
	330-30대	1,236.7			
	330-31대	1,341.5			
	330-32대	400.0			
	330-33대	601.0			
	330-34대	513.1			
	330-35대	596.7			
	330-36대	576.5			
	330-37대	519.7			
	330-38대	603.6			
	330-39대	594.4			
	330-41대	395.4			
	1133대	3,914.1			
6	330-1대	890.2		자율적 공동개발	
	330-16대	1,537.5			
	330-3대	680.3			
	330-5대	2,285.6			
	330-6장	1,384.1			
	330-7대	1,258.2			
	330-13대	459.2			
7	300-1대	580.8		자율적 공동개발	
	300-23대	425.6			
	300-24대	461.2			
	300-2장	1,312.7			
	300-3대	1,462.1			
	300-5대	313.7			
	300-6대	345.1			
	300-7대	339.8			
	300-8대	112.1	222.5	공동개발 권장	
	300-9대	110.4			
	300-10대	107.8	471.1	공동개발 권장	
	300-12대	114.7			
	300-13대	140.2			
	300-14대	108.4		자율적 공동개발	
	300-15대	453.4			
	300-25대	1,079.2			
	300-27대	504.8			
	300-28대	548.5			
	300-29대	451.6			
	300-30대	450.4			

가구번호	지번	면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
8	300-17대	595.0		자율적 공동개발	
	300-18대	202.0			
	300-31대	201.6			
	300-19대	319.3			
	300-21학	13,621.5			
	300-26대	330.6			
9	291-1장	22,740.0		자율적 공동개발	현대지식 산업센터
10	1001대	1,280.7		자율적 공동개발	
	1001-5주	580.9			
	1001-6대	752.5			
	1001-12장	727.4			
	1001-4대	497.0	837.3	공동개발 권장	
	1001-14대	340.3			
	1001-10대	661.1	4,938.1	독산역세권 특별계획가능구역	
	1001-11대	661.0			
	1001-2대	2,295.3			
	1001-3대	576.9			
11	1002대	3,426.4		자율적 공동개발	
	1002-5학	10,879.1			
12	332-1대	336.9		자율적 공동개발	
	332-2대	504.1			
	332-3대	854.2			
	332-4장	573.3			
	332-5대	291.0			
	332-6대	767.9			
	332-36대	347.0			
	332-49대	347.1			
	332-37대	659.4			
	332-38대	297.5			
	332-43대	694.1			
	332-54대	264.5			
	332-55대	304.1			
	332-56대	308.0			
	332-57대	308.0			
	332-58대	291.3			
13	332-15대	542.1		자율적 공동개발	
	332-16대	540.8			
	332-17대	534.2			
	332-18장	534.2			

가구번호	지번	면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
	332-19대	399.3	416.9	공동개발 권장	
	332-28대	9.6			
	332-44대	8.0			
	332-20대	444.6	450.9	공동개발 권장	
	332-31대	6.3			
	332-32대	7.3			
	332-21대	183.8	902.8	공동개발 권장	
	332-22대	161.0			
	332-23대	550.7			
	332-24대	419.8		자율적 공동개발	
	332-25대	468.1			
	332-26대	341.6			
	332-42대	457.8			
14	332-8대	492.0		자율적 공동개발	
	332-9대	284.6			
	332-11대	37.0	226.4	공동개발 권장	
	332-12대	189.4			
	332-13대	1,752.7		자율적 공동개발	
	332-14대	1,222.9	3,945.7	공동개발 지정	계룡 아파트
	332-39대	663.8			
	332-45대	1,165.3			
	332-46대	893.7		자율적 공동개발	
	332-41대	418.7			
	332-47대	481.3			
15	331-3대	164.8	362.3	공동개발 권장	
	331-72대	197.5			
	331-4대	951.4		자율적 공동개발	
	331-5대	349.5			
15	331-7대	361.7	817.3	공동개발 권장	
	331-9대	264.2			
	331-63대	191.4			
	331-10대	135.2	400.1	공동개발 권장	
	331-12대	148.5			
	331-13대	116.4			
	331-19대	403.0		자율적 공동개발	
	331-20대	202.6	207.6	공동개발 권장	
	331-21대	5.0			
	331-22대	513.3	566.5	공동개발 권장	
	331-24대	53.2			
	331-27대	6.6	303.1	공동개발 권장	

가구번호	지번	면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
	331-28대	296.5	578.7	공동개발 권장	
	331-62대	165.3			
	331-70대	173.2			
	331-73대	240.2			
	331-64대	169.0	338.5	공동개발 권장	
	331-74대	169.5			
	331-65대	167.4	336.8	공동개발 권장	
	331-71대	169.4			
	331-67대	247.0		자율적 공동개발	
	331-75대	355.6			
	1136대	7,059.4			
16	331-46대	136.7	625.5	공동개발 권장	
	331-59대	488.8			
	331-47대	306.9		자율적 공동개발	
	331-49대	201.0			
	331-51대	302.2			
	331-52대	261.5			
	331-54대	208.3			
	331-55대	239.2			
	331-56대	244.8			
	331-57대	315.9			
	331-69대	226.5			
17	331-30대	260.2	289.6	공동개발 권장	
	331-31대	14.9			
	331-32대	14.5			
	331-33대	336.9		자율적 공동개발	
	331-34대	233.4			
	331-35중	116.4	1,044.7	공동개발 권장	
	331-41중	928.3			
	331-38대	1,024.8		자율적 공동개발	
	331-39대	332.6			
	331-40대	446.9			
	331-43대	568.3			
	331-44대	332.7			
	331-76대	366.8			
	1142대	2,084.2			
18	293-10대	6,011.1		자율적 공동개발	
	293-14대	378.2			
	293-16대	994.4			
	293-17대	1,584.5			
	293-19대	602.0			

가구번호	지번	면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
	293-20대	606.3			
	293-21대	651.2			
	293-22대	570.2			
	293-23대	438.3			
	293-24대	1,665.1			
19	1003대	351.5	1,825.8	공동개발 권장	
	1003-1대	427.1			
	1003-2대	1,047.2			
	1003-5대	1,054.9		자율적 공동개발	
	1003-6대	1,014.7			
	1003-7대	432.7			
	1003-9대	559.7			
	1003-10대	725.6			
	1003-11대	440.4			
	1003-12대	419.0			
	1003-13대	769.1			
	1003-14대	1,319.4			
	1003-15대	618.4			
	1003-16대	552.5			
	1003-21대	2,651.3			
	1003-32대	939.5			
	1003-34대	615.5			
	1003-18대	394.6			
	1003-19장	628.2			
	1003-20대	677.6			
	1003-33대	395.0			
20	1004대	546.3		자율적 공동개발	
	1004-1장	842.3			
	1004-13대	1,073.9			
	1004-2장	476.1			
	1004-3대	1,541.1			
	1004-4대	439.7			
	1004-5대	620.7			
	1004-6대	791.8	1,317.1	공동개발 지정	
	1004-7대	525.3			
	1004-8대	492.5		자율적 공동개발	
	1004-9대	1,428.2			
	1004-11대	636.9			
	1004-12대	920.6			
	1004-15대	476.1			

2. 건축물에 관한 결정

가. 건축물의 용도 결정조서

1) 불허용도 결정조서

도면 표시	구분	불허용도	비고
공통	전층	해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물	
불허 1	전층	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 안마시술소 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 위험물 제조소·저장소·취급소, 유독물 보관·저장·판매시설, 화약류 저장소 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장 - 건축법 시행령 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설 중 고물상	산업 우세 지역
불허 2	전층	- 불허1 용도 - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장(500㎡초과) (단, 500㎡를 초과하는 기존 시설의 경우 현재 규모 내에서 유지, 불력별 공장비율 30%이상 지역에 한하여 지식산업센터 허용) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소 (축산물 위생관리법 시행령 제21조 4 식육포장처리업) - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 중 축산물위생관리법 시행령 제21조 3 축산물 가공업 - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 중 축산물 위생관리법 시행령 제21조 5 축산물 보관업, 제21조 6 축산물 운반업	주거 우세 지역

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

※ 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따라 교육환경보호구역에서 금지하는 건축물은 불허

※ 단 불허 2 지역에 한하여 부산물처리시설 등 환경개선시설 구비 시에만 불허2의 축산물 관련 시설 허용
(구 도시·건축공동위원회 심의 필요)

※ 최종소비자에게 직접 판매하는 식육판매업은 허용

2) 권장용도 결정조서

도면표시	내 용		비 고
권장 1	전층	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 공공업무를 수행하는 시설, 주민이 공동으로 이용하는 시설(마을공동작업소, 마을공동구판장 등 도시재생활성화계획과 연계된 시설) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 (오피스텔 제외) - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 - 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제4조의 6 지식산업센터 - 공공주택 특별법 제2조 제1호 가목의 공공임대주택 - 민간임대주택 특별법 제2조 제4호의 공공지원민간임대주택, 제5호의 장기일반민간임대주택	산업 우세 지역
권장 2	저층부 (1~2층)	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 제과점 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 서점	저층부 가로 활성화
	전층	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장	문화 특화
권장 3	전층	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 공공업무를 수행하는 시설, 휴게음식점 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설	우시장 주변 지역
권장 4	전층	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 공공업무를 수행하는 시설, 지역아동센터, 의원 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 학원 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설 - 공공주택 특별법 제2조 제1호 가목의 공공임대주택 - 민간임대주택 특별법 제2조 제4호의 공공지원민간임대주택, 제5호의 장기일반민간임대주택	주거 우세 지역

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

1) 건폐율 결정조서

구 분	건폐율	비 고
준공업지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제 54조

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

2) 용적률 결정조서

구 분	용적률			비 고
	기준	허용	상한	
준공업지역	400%	400%	서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 적용	서울특별시 도시계획조례 제 55조 및 지구단위계획 수립기준

- ※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름
 ※ 공개공지 설치에 따른 상한용적률 적용시(조건사항을 이행하는 경우에 한하여 최대 480%)
 ※ 준공업지역 종합발전계획의 재생유형을 적용하는 지역은 해당 지점에서 마련하는 별도의 용적률 체계 적용
 ※ 공동주택, 준주택 등 도입시 관련 조례에 따른 용적률 적용

■ 상한용적률 적용기준

상한용적률 산정기준

$$\text{상한용적률} = \text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$$

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
- α 토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
 - ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
- α 현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
 - 공공시설 등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시)

$$= \text{공공시설등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$$
 - 환산부지 면적(m^2) =
$$\frac{\text{공공시설등 설치비용(원)} + \text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원}/m^2)}$$

■ 공개공지 등 설치에 따른 상한용적률

산업기능 육성, 보행환경 개선 등 계획 유도항목을 이행하는 조건으로 적용하며, 타 계획항목과 연계되지 않고 공개공지 등을 설치할 경우에는 상한용적률 인센티브를 적용 할 수 없음

* 「서울시 건축 조례」 제26조 제3항 제1호에 따르되, 같은조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며, 완화범위는 허용용적률의 1.2배 이내로 함

구 분	산정기준
공개공지	허용용적률 X [1 + {(공개공지 등 면적 - 의무면적) / 대지면적}] ■ 조건사항 - 보행환경개선(계획수립시 의무사항) - 전면공지를 보도확장형 전면공지로 설치시 (보도포장과 동일한 패턴으로 단차 없이 조성하는 것에 한함) - 계획적 관리 - 위치 및 범위 - 산업우세지역 내 - 간선도로(두산로, 범안로), 특화가로(벚꽃로18길)변에 한정 - 적용 대상(시설) : 서울시 도시계획조례상 산업시설(제조업소, 수리점, 일반업무시설(오피스텔 제외), 공장 등) 및 지식산업센터에 해당하는 용도를 전체 연면적의 50%이상 도입시 - 적용 규모 등 - 대지면적의 10%이상 확보 - 유니버설디자인 통합 가이드라인 적용 - 건축심의(허가) 전 서울시 유니버설 디자인 UD컨설팅·자문 이행 - 건축심의(자문)을 통해 유니버설 디자인 적용여부 확인 - 적용범위 

다. 건축물의 높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 높이 결정조서

적용대상		기준높이	최고높이	비 고
준공업지역	지구단위계획구역 내	40m 이하	65m 이하	지식산업센터 (대지면적3,000~5,000㎡) 신축시 기준/최고높이 5m완화
	현대지식산업센터	80m 이하	100m 이하	

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

※ 現 공동주택

- 기준높이 : 현행 건축물 높이

- 최고높이 : 「가로구역별 건축물 높이 지정」 운영지침에 따른 기준높이

■ 건축물 높이 완화 항목(인센티브)

구 분		내 용	완화 기준	비고
공동개발	공동개발	• 공동개발 권장 이행 시	기준높이 × α	면적 및 필지수등을 고려하여 차등적용 $\alpha = 0.1 \sim 0.3$ (2필지 : $\alpha = 0.1$, 3~4필지 : $\alpha = 0.2$, 5필지 이상 : $\alpha = 0.3$)
건축물 용도	관장용도	• 저층 권장용도 : 저층부 면적 50%이상 설치시	기준높이 × (관장용도면적 / 주차장 등을 제외한 건축면적) × α	$\alpha = 1.0$
		• 전층 권장용도 : 전층 연면적의 20%이상 설치시 (단, 문화시설 및 임대주택은 전체 연면적의 10%이상 설치시)	기준높이 × (관장용도면적 / 주차장 등을 제외한 건축면적) × α	$\alpha = 1.0$ (문화시설 도입시 $\alpha = 2.0$ 임대주택 도입시 $\alpha = 1.0$) ※ 중복산정 불가
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 보도확장형 전면공지 조성 (벗꽃로 5m, 두산로 3m, 범안로 3m, 이면도로 1~2m)	기준높이 × (설치면적/대지면적)	보도확장형 전면공지 모두 설치시 인센티브 적용
	쌈지형 공지	• 설치 기준 및 규모 준수 시	기준높이 × (설치면적/대지면적) × α	개방형구조 $\alpha = 1.0$ 침상형구조 $\alpha = 0.7$ 피로티구조 $\alpha = 0.5$
	공개공지	• 설치 기준 및 규모 준수 시 • 공개공지 설치시 전면가로, 주요 동선을 고려하여 배치	기준높이 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × α	개방형구조 $\alpha = 1.0$ 피로티구조 $\alpha = 0.5$
대지 내 통로	공공보행통로	• 공동개발 시 공공보행통로 4.5m폭 이상 조성	기준높이 × 0.1	
친환경 계획	녹색 건축물 인증	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 적용	기준 높이 × 0.04~0.12(등급별)	
	에너지 효율 등급인증	• 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상 준수	기준 높이 × 0.04~0.08(등급별)	

구 분		내 용	완화 기준	비고
	빗물 이용시설 설치	• 빗물저류이용시설 용량 (ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치	기준 높이 × 0.04	
	옥상녹화	• 법정조경으로 신입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적의 30%까지 허용	기준 높이 × (보존면적 ÷ 대지면적) × 0.1	
	자연지반보존	• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시	기준 높이 × (보존면적 ÷ 대지면적) × 0.2	

라. 건축물의 배치 · 형태 · 외관에 관한 결정조서

1) 건축선계획 결정조서

구 분	적용 위치		계획 내용	비고
건축 한계선	간선도로	벗꽃로	• 대지경계선으로부터 5m 이상 후퇴	도로변 5m폭 보도확장형 전면공지
		두산로, 범안로	• 대지경계선으로부터 3m 이상 후퇴	도로변 3m폭 보도확장형 전면공지
	이면도로	벗꽃로 18길, 범안로 17길, 시흥대로 115길	• 대지경계선으로부터 2m 이상 후퇴	도로변 2m폭 보도확장형 전면공지
		벗꽃로 18길, 범안로 17길, 시흥대로 115길 외	• 대지경계선으로부터 1m 이상 후퇴	도로변 1m폭 보도확장형 전면공지

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

2) 건축물의 형태 · 외관 등에 관한 결정조서

■ 건축물의 형태계획 결정조서

구 분	적용 위치	계획 내용	비고
건축물 전면	간선도로변	• 건축물 1층 전면의 50%이상을 투시형으로 설치 • 투시형 셔터 설치	
	벗꽃로18길		
1층 바닥 높이	구역 전체	• 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인에 진출입에 불편이 없도록 조성	
	간선도로변	• 접한 도로 및 공지와의 높이 차는 15cm 이하	
개구부	간선도로변	• 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화롭게 조성 • 개구부가 없는 벽면을 도로에 노출금지	
건축물 형태	구역 전체	• 수평 분할요소(사인존/차양존/원도우존)별 높이는 인접건축물과 유사하게 설치	

■ 건축물의 재료 및 색채계획 결정조서

구 분	적용 위치	계획 내용	비 고
재료	간선도로 이면도로 특화가로	• 외벽의 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성 유지	통일성
	간선도로 특화가로	• 금속, 반짝이는 타일, 반사유리 등의 반성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채 사용	반사성 재료금지
	특화가로	• 외벽은 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료 사용을 권장 • 건물 저층부의 경우 보행자의 시선을 배려하여 시각적인 깊이와 입체감이 있는 소재(벽돌, 루버, 송판, 노출콘크리트, 스테코 등 질감 및 패턴이 있는 소재)사용 권장	조화로운 천연재료 사용
색채	간선도로 이면도로 특화가로	• 건축물의 주요 색채로 원색(고채도)계열 사용을 지양 • 재료의 고유 특성이 살아있는 자연색 또는 지역색 적용	조화로운 색채계획

■ 가로 경관에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획 내용	비 고
담장 및 옹벽	구역 전체	• 옹벽 설치 제한 • 폭 20m이상 도로변에 대하여 담장 설치 불허	
	이면부	• 담장 설치 시 식재 담장 또는 투시형 담장의 설치	

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지에 관한 결정

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용 위치	계획 내용	비고
전면공지	간선부 (벚꽃로, 두산로, 범안로)	• 건축한계선을 통한 보행공간 확보 - 보도확장형 전면공지(3~5m) 조성	
	이면부	• 건축한계선을 통한 보행공간 확보 - 보도확장형 전면공지(1~2m) 조성	
쌈지형 공지	주요 보행통로 및 가각부	• 대지면적 800㎡이상 쌈지형 공지 설치 권장 • 최소폭 4m, 최소면적 25㎡이상, 피로티 구조시 유�효높이 6m이상 • 인접대지의 공개공지·쌈지형공지와 일체형으로 조성 • 공동개발로 인한 대지면적 800㎡이상인 경우도 적용	도면 표기 (권장)
공개공지	주요 보행통로 및 가각부	• 「건축법」 제43조 동법 시행령 제27조의2, 서울특별시 건축조례 제26조를 적용하 여 설치 • 공개공지 설치시 전면가로, 교차로, 주요 보행동선을 고려하여 배치	

나. 교통처리계획에 관한 결정

1) 교통처리계획에 관한 결정조서

구 분	적용 위치	계획 내용	비고
차량출입불허구간	간선부	- 간선도로의 원활한 교통처리 및 보행단절 최소화, 보행 안전성 확보 등을 위하여 차량출입 불허구간 지정 - 이면도로를 통한 차량진출입 불가 필지의 경우 제한적 차량 출입 허용 - 공동개발 미이행시 등을 고려하여 (공동)주차출입구 지정	
공공보행통로	독산동 311-9외 1필지	- 보행동선 단절 부분의 보행공간 확보가 필요한 지역에 한하여 계획 - 최소 폭원 3.0m이상으로 포장패턴 등을 차별화하여 보행공간으로서의 인식성을 높이고, 24시간 공공의 통행이 가능하도록 운영	
	산업우세지역 내 (가구번호 2,3,4) 공동개발이행시 (권장)	- 산업우세지역 내 가구번호 2,3,4에 대하여 공동개발이행시 설치를 권장함 - 가구번호 2 : 독산동 1000-9 ~ 1000-10번지 - 가구번호 3 : 독산동 999-9 ~ 999-18번지 - 가구번호 4 : 독산동 333-14 ~ 333-5번지	

④ 특별계획(가능)구역에 관한 결정

1. 특별계획가능구역에 관한 결정

■ 특별계획가능구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	독산역세권 특별계획가능구역	독산동 1001-2번지 일대	4,938.1	

■ 특별계획가능구역 효력기간

지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음 날에 특별계획구역 가능지에 대한 효력은 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능함
단, 주민요청 (대상 토지면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자가(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우
구 도시·건축공동위원회 자문을 거쳐 2년 이내 (총 5년 범위 이내)에서 효력기간을 연장할 수 있음
※ 특별계획가능구역의 효력이 상실하는 경우 결정조서를 참조하여 운영토록 함

2. 특별계획가능구역 계획지침

가. 독산역세권 특별계획가능구역

구분	계획지침	비고
계획목적	• 역세권 중심기능 강화 및 가로활성화, 문화·예술 활동 활성화	
면 적	• 4,938.1㎡	
용도지역	• 준공업지역	
기반시설	• 순부담률 10% (준공업지역 종합발전계획에 따른 산업재생형인 경우) • 건축물 내 기반시설 (문화시설 등 생활SOC시설) • 공공임대산업시설	
건폐율	• 60% 이하	
용적률	기준	• 400% 이하
	허용	• 400% 이하
	상한	• 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 적용 (공개공지 설치에 따른 상한용적률 적용시(조건사항을 이행하는 경우에 한하여 최대 480%)) ※ 준공업지역 종합발전계획에 따른 산업재생형의 경우, 서울시 도시계획 조례에 따라 산업시설 바닥면적 합계비율에 따라 용적률 250~400% 적용
높이	• 기준높이 : 50m 이하 • 최고높이 : 80m 이하	
건축물의 배치 (건축한계선)	• 뿔꼴로 : 대지경계선으로부터 5m이상 후퇴 • 뿔꼴로18길 : 대지경계선으로부터 2m이상 후퇴 • 이면도로 : 대지경계선으로부터 1m이상 후퇴	
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 뿔꼴로변 : 간선도로의 원활한 차량흐름 유도 및 보행단절 최소화를 위해 대지에서의 직접적인 차량출입 불허
비고	※ 주민제안에 의해 독산역세권 특별계획가능구역과 독산동1001번지 (자동차경류장부지)의 통합개발 제안 가능 (단, 도시계획시설 폐지 및 시도시·건축공동위원회 자문 필요)	

구분		계획지침	비고
건축물 용도	불허	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 중 축산물위생관리법 시행령 제21조 3 축산물 가공업 • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 중 축산물 위생관리법 시행령 제21조 5 축산물 보관업, 제21조 6 축산물 운반업 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 위험물 제조소·저장소·취급소, 유독물 보관·저장·판매시설, 화약류 저장소 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장 • 건축법 시행령 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설 중 고물상	
	권장	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 공공업무를 수행하는 시설 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 학원 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제4조의 6 지식산업센터	
운용기준		• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 해당 특별계획(가능)구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시(안)으로서 계획지침내용 변경에 대한 타당성이 인정 될 경우 조정 가능함 • 뱃꽃로 인접부에 3층 이하의 저층부 구간을 형성, 상업시설 입지 권장 • 폭 20m이상 도로변에 대하여 담장설치를 불허하도록 하며, 담장설치가 부득이하게 필요한 경우 사업승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에 한하여 1.2m이하의 화목류 생울타리 설치를 허용하도록 함 • 공공기여(건축물)시설은 운영관리 효율성 및 독립성을 확보하기 위해 별도 부지의 건축물로 설치하도록 권장(세부개발 계획 수립시 서울시 통합관리부서와 사전 협의)	

※ 특별계획(가능)구역 해제시 산업우세지역 내 지침 적용

⑤ 경미한 사항에 관한 계획

1. 경미한 사항에 관한 계획

■ 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

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

■ 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 전면공지, 대지 내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 차량출입불허구간의 변경
단, 버스정차대 및 환기구 등 지장물로 인하여 차량출입이 제한되는 경우로서 기존 차량출입불허구간의 연장이 축소 되지 않는 경우에 한함

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8385) 및 금천구청 도시계획과(☎ 02-2627-2062)에 비치하고 열람하고 있습니다.

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

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



■ 용도지역·지구에 관한 결정도



■ 기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

