

◆ 서울특별시고시 제2023-513호

도시관리계획(독산 지구단위계획, 신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1988-232호(1988.07.02.)로 구역 결정하고, 금천구공고 제2000-17호(2000.01.25.)로 계획 확정공고, 서울특별시고시 제2008-183호(2008.05.29.), 서울특별시고시 제2011-297호(2011.10.06.), 서울특별시고시 제2018-42호(2018.02.19.), 서울특별시고시 제2021-544호(2021.09.30.)로 결정(변경)된 ‘독산 지구단위계획’에 대하여 ‘신독산역 역세권 활성화사업’을 위하여 2023년 제13차 서울시 도시·건축공동위원회 심의(23.08.22.)를 거쳐 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의하여 도시관리계획을 결정(변경)하고, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 『토지이용규제 기본법』 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 11월 23일

서울특별시장

I. 결정 취지

- 독산 지구단위계획구역 내 개통예정인 신독산역(신안산선)의 역세권 기능강화와 독산지구 중심의 중심강화를 위해 서울시 역세권 활성화사업 대상지 선정 후 수립된 계획을 반영하고자 특별계획구역 지정 및 세부개발계획을 결정하는 사항임

II. 독산 지구단위계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

가. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	독산 지구단위계획구역	금천구 독산동 1030번지 일대	198,388	-	198,388	서울특별시고시 제1998-232호('98.7.2)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분			면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			198,388	-	198,388	100.0	-
주거 지역	소 계		71,283	-	71,283	35.9	-
	일반 주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	5,997	-	5,997	3.0	-
		제2종일반주거지역	840	-	840	0.4	-
		제3종일반주거지역	64,446	-	64,446	32.5	-
상업 지역	소 계		58,821	-	58,821	29.6	-
	일반상업지역		15,058.2	증)4,879.3	19,937.5	10.0	-
	근린상업지역		43,762.8	감)4,879.3	38,883.5	19.6	-
공업 지역	소 계		68,284	-	68,284	34.4	-
	준공업지역		68,284	-	68,284	34.4	-

■ 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		변경사유
		기정	변경	
변경	금천구 독산동 1030-1번지 일대	근린상업지역	일반상업지역	신독산역 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 용도지역을 변경함

2) 용도지구 결정조서 : 해당없음

나. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 가구 결정조서 : 변경없음

2) 획지 결정(변경)조서

가) 단위대지의 최대개발규모 : 변경없음

나) 대지의 분할 : 변경없음

다) 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

■ 기정

가구 번호	가구 면적(㎡)	필지		계획내용	비 고
		위 치	면 적(㎡)		
A2	7,675.8	1030대	476.30	-	-
		1030-1대	4,461.00	-	-
		1030-2대	665.22	공동개발 지정 (기 공동개발, 개발제약요소 최소화)	-
		1030-3대			
		1030-6대			
		1030-4대	418.30	-	-
		1030-5대	324.00	-	-
		1030-7대	359.61	-	-
		1030-8대	488.00	-	-
		1030-10대	483.40	-	-

※ 신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역이 속한 A2만 명기

■ 변경

가구 번호	가구 면적(㎡)	필지		계획내용	비 고
		위 치	면 적(㎡)		
A2	7,675.8	1030대	476.30	-	-
		1030-1대	4,879.30	신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역	-
		1030-4대			
		1030-2대	665.22	공동개발 지정 (기 공동개발, 개발제약요소 최소화)	-
		1030-3대			
		1030-6대			
		1030-5대	324.00	-	-
		1030-7대	359.61	-	-
		1030-8대	488.00	-	-
		1030-10대	483.40	-	-

※ 신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역이 속한 A2만 명기

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	가구 A2 내 필지 1030-1, -4번지 특별계획구역 지정	신도산역 역세권 활성화사업 특별계획구역 지정에 따른 획지계획 변경

나. 건축물에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물 불허용도 결정(변경)조서

■ 기정

구 분	전층 불허용도	저층부 불허용도	비 고
공통적용	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택(주거복합 건축물 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 장의사, 옥외에 철타이 있는 골프연습장, 제조업소, 안마사술소, 다중생활시설(고시원), 수리점 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 - 건축법 시행령 별표1 제8호의 운수시설 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양 병원에 한함), 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장	-	-
A 준공업지역 시흥대로변	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(임대주택²⁾ 제외) - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화가스충전소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)	-	-
B 준공업지역 이면가로변	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(임대주택²⁾ 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함), 게임제공업소 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 게임제공업소 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소,	-	-

구 분	전층 불허용도	저층부 불허용도	비 고
	- 액화가스충전소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)		
C 준주거지역 (독산3-1,3-2,4-1,4-2,5 특별계획구역)	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 건축물 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)	-	-
D 근린상업지역 시흥대로변	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 - 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함)	-
E 일반상업지역 법안로변	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 - 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)	-	-
F 근린상업지역 (독산6 특별계획구역)	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함), 단란주점 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설	-	-

구 분	전층 불허용도	저층부 불허용도	비 고
G 일반상업지역 (독산2-1 특별계획구역)	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함), 단란주점 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설	-	-
H 독산동 292-6번지 일원	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 도매시장 • 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장및처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설 • 건축법 시행령 별표1 제25호의 발전시설 • 건축법 시행령 별표1 제26호의 묘지관련시설 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설 • 건축법 시행령 별표1 제29호의 야영장 시설	-	-

주 1) 저층부 : 건축물 1층 바닥을 기준으로 1~3층 구간

2) 임대주택이라 함은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 기업형임대주택 및 제5호의 준공공임대주택을 말함

3) 독산3-1,3-2,4-1,4-2,5 특별계획구역의 불허용도는 세부개발계획 수립시 변경되는 용도지역을 기준으로 함

4) 관계법령(용도지역, 미관지구)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허

■ 변경

구 분	전층 불허용도	저층부 불허용도	비 고
공통적용	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택(주거복합 건축물 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 장의사, 욕외에 철탑이 있는 골프연습장, 제조업소, 안마시술소, 다중생활시설(고시원), 수리점 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 - 건축법 시행령 별표1 제8호의 운수시설 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양병원에 한함), 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 욕외에 철탑이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제28호의 정례식장	-	-
A 준공업지역 시흥대로변	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(임대주택²) 제외) - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화가스 충전소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)	-	-
B 준공업지역 이면가로변	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(임대주택²) 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함), 게임제공업소 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 게임제공업소 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화가스 충전소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)	-	-
C 준주거지역 (독산3-1,3-2,4-1,4-2,5 특별계획구역)	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 건축물 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)	-	-

구 분	전층 불허용도	저층부 불허용도	비 고
D 근린상업지역 시흥대로변	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 • 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함)	-
E 일반상업지역 범안로변	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 • 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)	-	-
F 근린상업지역 (독산6 특별계획구역)	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함), 단란주점 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설	-	-
G 일반상업지역 (독산2-1 특별계획구역)	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함), 단란주점 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설	-	-

구 분	전층 불허용도	저층부 불허용도	비 고
H 독산동 292-6번지 일원	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마 시설소 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 도매시장 • 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장및처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설 • 건축법 시행령 별표1 제25호의 발전시설 • 건축법 시행령 별표1 제26호의 묘지관련시설 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설 • 건축법 시행령 별표1 제29호의 야영장 시설	-	-

- 주 1) 저층부 : 건축물 1층 바닥을 기준으로 1~3층 구간
 2) 임대주택이라 함은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 기업형임대주택 및 제5호의 준공공 임대주택을 말함
 3) 독산3-1,3-2,4-1,4-2,5 특별계획구역의 불허용도는 세부개발계획 수립시 변경되는 용도지역을 기준으로 함
 4) 관계법령(용도지역, 미관지구)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허
 5) 신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 불허용도 결정조서 단서조항 추가 - 주 5) 신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름	• 신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역 지정 및 독산 지구단위계획 재정비(2022.08. 열람공고) 외의 정합성을 위해 특별계획구역만의 계획지침 별도 계획

2) 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

■ 기 정

구 분	전층 권장용도	저층부 권장용도	비 고
1 준공업지역 시흥대로변	- 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설(게임제공업소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	—
2 준공업지역 이면가로변	건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	—	—
3 준주거지역 (독산3-1,3-2,4-1, 4-2,5 특별계획구역)	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 학원 - 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학원, 도서관 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설, 노인복지시설(노인여가복지시설, 재가노인복지시설에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	—
4 근린상업지역 시흥대로변	- 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설(게임제공업소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	—
5 일반상업지역 범안로변	건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점	—	—
6 근린상업지역 (독산6 특별계획구역)	- 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설(게임제공업소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설, 노인복지시설(노인여가복지시설, 재가노인복지시설에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	—

7 일반상업지역 (독산2-1 특별계획구역)	- 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설(게임제공업소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설, 노인복지시설(노인여가복지시설, 재가노인복지시설에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	—
8 근린상업지역 시흥대로 이면부	건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설, 노인복지시설(노인여가복지시설, 재가노인복지시설에 한함)	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	—

주 1) 저층부 : 건축물 1층 바닥을 기준으로 1~3층 구간

■ 변경

구 분	전층 권장용도	저층부 권장용도	비 고
1 준공업지역 시흥대로변	- 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설(게임제공업소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	—
2 준공업지역 이면가로변	건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	—	—
3 준주거지역 (독산3-1,3-2,4-1, 4-2,5 특별계획구역)	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 학원 - 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학원, 도서관 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설, 노인복지시설(노인여가복지시설, 재가노인복지시설에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	—
4	건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설(게임제공업소 제외)	건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장	—

근린상업지역 시흥대로변	건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	
5 일반상업지역 범안로변	건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점	—	—
6 근린상업지역 (독산6 특별계획구역)	- 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설(게임제공업소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련 시설, 노인복지시설(노인여가복지시설, 재가노인복지시설에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	—
7 일반상업지역 (독산2-1 특별계획구역)	- 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설(게임제공업소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련 시설, 노인복지시설(노인여가복지시설, 재가노인복지시설에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	—
8 근린상업지역 시흥대로 이면부	건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련 시설, 노인복지시설(노인여가복지시설, 재가노인복지시설에 한함)	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	—

주 1) 저층부 : 건축물 1층 바닥을 기준으로 1~3층 구간

2) 신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 권장용도 결정조서 단서조항 추가 - 주 2) 신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름	신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역 지정 및 독산 지구단위계획 재정비(2022.08. 열람공고) 와의 정합성을 위해 특별계획구역만의 계획지침 별도 계획

3) 건축물의 지정용도 결정조서 : 변경없음

4) 건축물의 허용용도 결정조서 : 변경없음

5) 건축물의 밀도 결정(변경)조서

가) 건폐율 결정(변경)조서

■ 기정

구 분	건 폐 율	비 고
일반상업지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
근린상업지역	60% 이하	
준공업지역	60% 이하	
준주거지역	60% 이하	

■ 변경

구 분	건 폐 율	비 고
일반상업지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
근린상업지역	60% 이하	
준공업지역	60% 이하	
준주거지역	60% 이하	

※ 신도산역 역세권 활성화사업 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 건폐율 결정조서 단서조항 추가 - 신도산역 역세권 활성화사업 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름	• 신도산역 역세권 활성화사업 특별계획구역 지정 및 독산 지구단위계획 재정비(2022.08. 열람공고)와의 정합성을 위해 특별계획구역만의 계획지침 별도 계획

나) 용적률 결정(변경)조서

■ 기정

구분	종전용도지역	변경용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
A	일반상업	일반상업	600%	800% 이하	서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울시 지구단위계획 수립기준	-
B	준공업	근린상업	400%	530% 이하		
C	일반주거	근린상업	300%	500% 이하		
D	준공업	준공업	300%	400% 이하		
E	3종일반주거	준주거	250%	350% 이하		
F	근린상업	일반상업	700%	-	1,000%이하	역세권 청년주택에 한함

- 주 1) 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준을 적용한다.
 2) 역세권 장기전세주택 건립시 용적률 체계는 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 내 역세권 장기전세주택 건립에 따른 지구단위계획」에 따른다.
 3) 준공업지역 내 오피스텔, 노인복지주택, 공공임대주택, 기업형 임대주택, 준공공임대주택 건립시 용적률 체계는 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 재정비 (2015.08.28) 준공업지역 지구단위계획」 및 서울시 도시계획조례 제55조 제4항에 따른다.
 4) 서울시 도시계획조례 제55조 제17항에 따른 관광숙박시설을 건축하고자 할 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 내 관광숙박시설 건립에 따른 지구단위계획」에 따른다.
 5) 준공업지역 내 산업재생형, 주거재생형 등 준공업지역 관리계획의 재생유형에 해당하는 경우 용적률은 「서울시 2030 준공업지역 종합발전계획」에 따른다.

■ 변경

구분	종전용도지역	변경용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
A	일반상업	일반상업	600%	800% 이하	서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울시 지구단위계획 수립기준	-
B	준공업	근린상업	400%	530% 이하		
C	일반주거	근린상업	300%	500% 이하		
D	준공업	준공업	300%	400% 이하		
E	3종일반주거	준주거	250%	350% 이하		
F	근린상업	일반상업	700%	-	1,000%이하	역세권 청년주택에 한함

- 주 1) 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준을 적용한다.
 2) 역세권 장기전세주택 건립시 용적률 체계는 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 내 역세권 장기전세주택 건립에 따른 지구단위계획」에 따른다.
 3) 준공업지역 내 오피스텔, 노인복지주택, 공공임대주택, 기업형 임대주택, 준공공임대주택 건립시 용적률 체계는 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 재정비 (2015.08.28) 준공업지역 지구단위계획」 및 서울시 도시계획조례 제55조 제4항에 따른다.
 4) 서울시 도시계획조례 제55조 제17항에 따른 관광숙박시설을 건축하고자 할 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 내 관광숙박시설 건립에 따른 지구단위계획」에 따른다.
 5) 준공업지역 내 산업재생형, 주거재생형 등 준공업지역 관리계획의 재생유형에 해당하는 경우 용적률은 「서울시 2030 준공업지역 종합발전계획」에 따른다.
 6) 신도산역 역세권 활성화사업 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따르며 역세권 활성화사업 건립시 용적률 체계는 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」을 따른다.

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 용적률 결정조서 단서조항 추가 - 주 6) 신도산역 역세권 활성화사업 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따르며 역세권 활성화사업 건립시 용적률 체계는 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」을 따른다.	• 신도산역 역세권 활성화사업 특별계획구역 지정 및 독산 지구단위계획 재정비(2022.08. 열람공고)와의 정합성을 위해 특별계획구역만의 계획지침 별도 계획

다) 용적률 적용기준 : 변경

▣ 건축물의 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준 : 변경

- 준주거지역으로 상향된 경우 : 변경없음
- 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법 : 변경없음
- 상업지역 내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준 : 변경없음
- 신도산역 역세권 활성화사업 특별계획구역 내에서 주거복합건축물의 용적률 완화기준 : 신설

구분	적용기준	비고
임대주택 추가 확보시	• 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 일반상업지역은 600퍼센트 이하, 근린상업지역은 500퍼센트 이하	도시계획 조례 [별표3] 2.나.
도시기본계획상의 중심지 육성방향 부합 용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시기본계획(생활권계획을 포함한다)상의 중심지 육성방향에 부합하는 용도로 시도시계획위원회, 시도시건축공동위원회 등 도시계획 심의를 위한 해당 위원회에서 인정하는 용도	도시계획 조례 [별표3] 2.다.1)
지역의 전략적 육성 및 시 정책목적 달성 부합 용도	• 지역의 전략적 육성, 시 정책목적 달성 등을 위해 시도시계획위원회, 시도시건축공동위원회 등 도시계획 심의를 위한 해당 위원회에서 필요하다고 인정하는 용도	도시계획 조례 [별표3] 2.다.2)

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제2호 나., 다. 적용

▣ 건축물의 비주거 용도 비율 적용기준 : 변경없음

▣ 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하는 경우 상한용적률 완화 기준 : 변경없음

라) 용적률 완화항목 및 내용 : 변경없음

6) 건축물의 높이 결정(변경)조서

가) 건축물의 높이 결정(변경)조서

구 분			기 정		변 경		비 고
			기준	최고	기준	최고	
시흥대로 서측	간선부	역주변 대형필지	80m	100m	80m	100m	-
		근린상업지역	-	100m	-	100m	
		근린상업지역 (독산동 292-6일원)		106m	-	106m	독산동 292-6일원 역세권 청년주택에만 적용
		준공업지역	-	80m	-	80m	-
	이면부	일반상업지역	-	80m	-	80m	-
		근린상업지역	-	100m	-	80m	
		준공업지역	-	65m	-	65m	
시흥대로 동측	간선부	근린상업지역	-	100m	-	100m	-
	이면부	근린상업지역		40(48)m	-	40(48)m	개발규모 500㎡이상일 경우 최고높이 48m 적용
특별계획 구역	독산2-1 특별계획구역		-	120m	-	120m	-
	독산3-1,3-2,4-1,4-2,5 특별계획구역		-	80m	-	80m	-
	독산6 특별계획구역		-	100m	-	100m	-
	신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역		-	-	-	150m	특별계획구역 신설, 역세권 활성화사업 진행에 따른 높이 변경

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역 최고높이 결정 - 최고높이 150m	신독산역 역세권 활성화사업 진행에 따른 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」의 높이계획 준용

나) 높이 완화항목 및 완화내용에 관한 결정조서 : 변경없음

7) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

가) 건축선에 관한 계획

■ 건축선에 관한 결정(변경)조서

가구 번호	계획내용		비고
	기 정	변 경	
A1	• 건축한계선 5m (북측 8m 도로변) • 건축한계선 3m (시흥대로변, 독산6특별계획구역 동·남측변) • 건축한계선 2m (남측 8m 도로변) • 건축한계선 1m (동측 8m 도로변)	변경없음	-
A2	• 건축한계선 3m (시흥대로변 및 범안로변) • 건축한계선 2m (북측 8m 도로변) • 건축한계선 1m (동측 8m 도로변)	• 건축한계선 3m (시흥대로변, 범안로변, 신독산역 역세권 활성 화사업 특별계획구역 북·동측 도로변) • 건축한계선 2m (북측 8m 도로변) • 건축한계선 1m (동측 8m 도로변)	-
A3	• 건축한계선 3m (시흥대로변 및 범안로변) • 건축한계선 1m (8m 도로변) • 건축한계선 1m (6m 도로변)	변경없음	-
B1	• 건축한계선 3m (시흥대로변 및 가산로변) • 건축한계선 1m (8m, 10m 도로변)	변경없음	-
B2	• 건축한계선 3m (시흥대로변 및 가산로변) • 건축한계선 1m (서측 8m 도로변) • 건축한계선 1m (남측 8m 도로변)	변경없음	-
B3	• 건축한계선 3m (시흥대로변, 두산로변) • 건축한계선 1m (서측 11m 도로변) • 건축한계선 1m (북측 8m 도로변)	변경없음	-
B4	• 건축한계선 6m1) (두산로변) • 건축한계선 5m1) (시흥대로변) • 건축한계선 3m (서측 4m 및 남측 8m 도로변)	변경없음	-
B5	• 건축한계선 8m (범안로변) • 건축한계선 1m (6m, 8m 도로변) • 저층부 벽면지정선 2m (동측 8m 도로변)	변경없음	-
B6	• 건축한계선 3m (시흥대로변, 범안로변) • 건축한계선 1m (8m 도로변)	변경없음	-

C1	• 건축한계선 3m(시흥대로변, 범안로변) • 건축한계선 2m(북측 8m 도로변) • 건축한계선 1m(서측 8m 도로변) • 건축한계선 1~7m(보차혼용통로변) • 저층부 벽면지정선 2m(서측 8m 도로변)	변경없음	-
C 2-1	• 건축한계선 3m (시흥대로변, 범안로변) • 건축한계선 2m (북측 8m 도로변) • 건축한계선 1m (서측 8m 도로변) • 건축한계선 1~6m (보차혼용통로변) • 저층부 벽면지정선 2m (서측 8m 도로변)	변경없음	-
C3	• 건축한계선 3m (시흥대로변, 가산로변) • 건축한계선 1m (8m 도로변)	변경없음	-
C4	• 건축한계선 3m (시흥대로변, 가산로변) • 건축한계선 1m (6m, 8m 도로변)	변경없음	-
C5	• 건축한계선 5m (남측 8m 도로변) • 건축한계선 3m (시흥대로변) • 건축한계선 1m (6m 도로변, 동측 8m 도로변)	변경없음	-

주 1) 건축선은 대지경계선을 기준으로 한다. 다만, 독산동 291-6, 291-5는 도로(도시계획도로)경계선을 기준으로 한다.

2) 저층부 벽면지정선은 건축물(1~2층)의 외벽면이 벽면지정선에 50%이상 접하여야 한다.

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 가구번호 A2 건축한계선 변경 - 건축한계선 3m (신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역 북·동측 도로변 추가)	• 신독산역 역세권 활성화사업 진행에 따른 건축한계선 변경

나) 건축물 형태 및 외관 등에 관한 계획 : 변경없음

다. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지 및 통로에 대한 계획 : 변경없음

가) 대지 내 공지 통로에 대한 결정조서 : 변경없음

2) 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서 : 변경없음

가) 차량출입불허구간에 관한 결정조서 : 변경없음

나) 공동주차출입구 및 주차출입구에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

구역명		위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	독산2-1	금천구 독산동 1007-19번지 일대	9,537.4	-	9,537.4	-
기정	독산3-1 특별계획구역	금천구 독산동 159-1번지 일대	3,977.3	-	3,977.3	-
기정	독산3-2 특별계획구역	금천구 독산동 159-22번지 일대	2,856.1	-	2,856.1	-
기정	독산4-1 특별계획구역	금천구 독산동 287-1번지 일대	2,407.9	-	2,407.9	-
기정	독산4-2 특별계획구역	금천구 독산동 287-6번지 일대	2,835.2	-	2,835.2	-
기정	독산5 특별계획구역	금천구 독산동 286-2번지 일대	4,335.8	-	4,335.8	-
기정	독산6 특별계획구역	금천구 독산동 1012번지 일대	4,735.9	-	4,735.9	-
신설	신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역	금천구 독산동 1030-1번지 일대	-	증)4,879.3	4,879.3	-

■ 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	변경사유
신설	신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역	금천구 독산동 1030-1번지 일대	4,879.3	신독산역 신설 예정으로 역세권 기능 강화와 독산 지구중심 중심지 강화를 위한 역세권 활성화사업 진행에 따른 특별계획구역 지정

- 1) 독산2-1 특별계획구역 : 변경없음
- 2) 독산3-1 특별계획구역 : 변경없음
- 3) 독산3-2 특별계획구역 : 변경없음
- 4) 독산4-1 특별계획구역 : 변경없음
- 5) 독산4-2 특별계획구역 : 변경없음
- 6) 독산6 특별계획구역 : 변경없음
- 7) 신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역 : 신설

구분		계획지침	
토지이용		• 신안산선 신독산역 예정에 따른 역세권 기능 강화 • 독산 지구중심 중심지 강화를 위한 고밀복합개발로 직주 근접 실현을 통한 도심 공동화 방지 • 시흥대로 활성화 및 이면부 주거기능 지원	
면 적(㎡)		• 4,879.3㎡	
용도지역		• 일반상업지역	
기반시설 (공공시설)		• 역세권 활성화사업 운영기준(23.08)에 따라 순부담률 18.75%이상 기부채납	
공공기여시설 설치기준		• 역세권 활성화사업 운영기준(23.08)에 따라 중심지 체계, 입지 특성, 수요 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 결정 ※ 전체 공공기여량 중 공공주택(전용면적 85㎡이하)은 30% 이상 설치 권장하고, 한가지 유형의 시설은 50%를 초과하여 설치하지 않는 것을 권장하나 관련 위원회에서 인정하는 경우 초과 설치 가능	
용도	권장 용도	전층 권장	• 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설(게임제공업소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)
		저층부 ^{주1)} 권장	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 공연장 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점
	불허 용도	전층불허	• 청소년 보호법 제2조제5호의 청소년유해업소 • 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택(주거복합 건축물 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 장의사, 욕외에 철타이 있는 골프연습장, 제조업소, 안마시술소, 다중생활시설(고시원), 수리점, 공연장 (비디오물감상실, 비디오물 소극장에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권장과 발매소, 마권 전화투표소, 공연장(비디오물감상실, 비디오물 소극장에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제8호의 운수시설 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양병원에 한함), 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 욕외에 철타이 있는 골프연습장

		• 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장	
밀도	건폐율	• 60% 이하	
	용적률	기준(허용)용적률	• 500%
		상한용적률	• 800% 이하
용도 비율 (도시계획 조례 [별표3])	비주거 비율	• 주거 외 용도 비율(부대시설의 면적 포함, 준주택 제외) 지상 10% 이상, 전체 연면적의 20% 이상(지상 1층 비주거 설치)	
	주거용 용적률	• 400% 이하 • 임대주택 추가 확보(증가용적률의 2분의1)시 일반상업지역은 600% 이하 • 전략용도 도입 시 관련 위원회에서 인정하는 경우 동일 비율의 주거용 용적률 추가 허용 ※ 도시기본계획(생활권계획 포함)상의 중심지 육성방향에 부합하는 용도, 지역의 전략적 육성, 시 정책목적 달성 등을 위해 관련 위원회에서 인정하는 용도	
최고높이		• 150m 이하	
기타	건축한계선 ^{주2)}	시흥대로변	3m 이상
		북측 8m 도로변	3m 이상
		동측 8m 도로변	3m 이상
	차량출입불허구간		• 시흥대로변
운용기준		• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 기반시설의 위치, 용도, 규모 등 공공시설 기부채납에 관한 구체적인 사항은 세부개발계획 수립 이전에 관련부서와 사전 협의하여 세부개발계획 수립시 결정되며, 변동될 수 있음 • 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함	

주 1) 저층부 : 건축물 1층 바닥을 기준으로 1~3층 구간

주 2) 건축한계선의 전면공지는 보도형 전면공지로 조성

5. 특별계획가능구역에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 특별계획가능구역 결정조서 : 변경없음

6. 경미한 변경에 관한 계획 : 변경없음

Ⅲ. 신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역 세부개발계획 결정조서

1. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역에 관한 결정조서

1) 특별계획구역에 관한 결정조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역	금천구 독산동 1030-1번지 일대	-	증) 4,879.3	4,879.3	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		4,879.3	-	4,879.3	100.0	-
상업 지역	일반상업지역	-	증)4,879.3	4,879.3	100.0	-
	근린상업지역	4,879.3	감)4,879.3	-	-	-

■ 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		변경사유
		기정	변경	
변경	금천구 독산동 1030-1번지 일대	근린상업지역	일반상업지역	역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 용도지역을 변경함

2) 용도지구 결정조서 : 해당없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 가구 및 획지 결정조서

가구 번호	면적(㎡)	필지		비 고
		위 치	면 적(㎡)	
A2	4,879.30	1030-1대	4,461.00	획지
		1030-4대	418.30	

나. 건축물에 관한 결정조서

1) 건축물 불허·권장용도 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침			세부개발계획	비고
건축물용도	불허 용도	전층 불허	• 청소년 보호법 제2조제5호의 청소년유해업소 • 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택(주거복합 건축물 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 장의사, 욕외에 철타이 있는 골프연습장, 제조업소, 안마사술소, 다중생활시설(고시원), 수리점, 공연장(비디오물감상실, 비디오물 소극장에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권장과 발매소, 마권 전화투표소, 공연장(비디오물감상실, 비디오물 소극장에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제8호의 운수시설 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양병원에 한함), 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 욕외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장	좌동	-
		전층 권장	• 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설(게임제공업소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	좌동	-
	권장 용도	저층부 ^{주1)} 권장	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 공연장 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	좌동	-

주 1) 저층부 : 건축물 1층 바닥을 기준으로 1~3층 구간

2) 건축물 밀도 결정조서

구분		특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하		좌동	-
	용적률	기준 (허용)	• 500%	좌동	-
		상한	• 800% 이하	좌동	-
용도 비율	비주거 비율	주거 외 용도 비율(부대시설의 면적 포함, 준주택 제외) 지상 10% 이상, 전체 연면적의 20% 이상(지상 1층 비주거 설치)		- 용적률 10% 이상 - 주거 84.6% : 비주거 15.4% - 연면적 20% 이상 - 주거 80.0% : 비주거 20.0%	-
	주거용 용적률	400% 이하 - 임대주택 추가 확보(증가용적률의 2분의1)시 일반상업지역은 600% 이하 - 전략용도 도입 시 관련 위원회에서 인정하는 경우 동일 비율의 주거용 용적률 추가 허용 ※ 도시기본계획(생활권계획 포함)상의 중심지 육성방향에 부합하는 용도, 지역의 전략적 육성, 시 정책목적 달성 등을 위해 관련 위원회에서 인정하는 용도		• 주거용적률 651.1%로 계획	-

※ 계획내용은 현재 건축계획(안)에 의해 산출된 수치이며, 향후 건축 인·허가시 변경될 수 있음

3) 건축물 높이 결정(변경)조서

구분		특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
건축물 높이	최고 높이	• 150m 이하		좌동	-

4) 건축물의 배치·형태·색채·건축선 결정조서

가) 건축선에 관한 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
건축 한계선	- 시흥대로변 3m 이상 - 북측 8m 도로변 3m 이상 - 동측 8m 도로변 3m 이상		좌동	-

나) 건축물 형태 및 외관 등에 관한 계획

구 분			특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건축물 형 태	지붕층 및 옥상부		• 단순 박스형 슬라브 지붕 지양 • 건물 전체와 조화를 이룰 수 있도록 디자인 된 미관시설 이용 권장	좌동	-
	저층부 형태		• 폭20m이상 도로인접 건축물의 1층은 투시벽 및 투시형 셔터설치, 유색유리반사유리,필름썬팅 등 사용금지 • 1층 개구부 높이는 인접건물과 조화유도 • 개구부 없는 벽면의 도로변 노출금지	좌동	-
건축물 외 관	재료/색채		• 외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변건물과 조화 • 견고하고 표면오염이 잘되지 않는 재료의 사용 • 원색 계통사용 지양, 따뜻한 색, 무채색계통의 밝은색 권장	좌동	-
	설치시설 관련		• 폭20m이상 도로인접 건축물 건축설비 도로변 노출 금지 • 건물 입면에 건축설비 노출 자재, 옥상부에 설비설치 가능 공간 확보 권장	좌동	-
	측벽 이격공지		• 폭20m이상 도로에 인접하는 건축물의 측면공지의 경우 통로로 사용하지 않으며 이격거리 3m이상 일 때 조정, 담장 등으로 차폐	좌동	-
	야간조명		• 10층 이상의 건축물 건축 시 상향식 야간조명 설치 권장 • 옥외설치 미술작품의 야간조명 설치 권장	좌동	-
옥외 광고물	권장 사항	형태 및 재료	• 자연소재 중심의 재료와 재활용을 염두에 둔 재료의 사용을 권장 • 임체형간판 설치 권장	좌동	-
		크기	• 광고물크기 최소화 권장	좌동	-
		색채사용	• 원색적 적색 간판배경 사용 금지, 주변을 고려한 창의적 색상 사용	좌동	-
		표현방식	• 가독성, 디자인완성도등 고려 서체 선택, 광고물 서체 크기의 최소화 • 픽토그램 사용 및 광고물 내 업체명과 픽토그램만 표기 권장	좌동	-
	규제 사항	기타	• 옥외광고물 등 관리조례 등 관련규정 준수	좌동	-
기 타 사 항	담장 및 옹벽의 처리		• 담장 설치시 식재 담장 또는 투시형 담장 설치 권장 • 옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성, 개방성을 고려	좌동	-

다. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지 및 통로에 대한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
전면공지	• 보도형 전면공지 - 시흥대로변 3m - 북측 8m 도로변 3m - 동측 8m 도로변 3m	좌동	세부 개발계획 결정도 참조

2) 차량동선 및 주차계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	• 시흥대로변	좌동	-

라. 공공기여에 관한 사항

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공기여 (공공시설)	• 역세권 활성화사업 운영기준(23.08)에 따라 순부담률 18.75%이상 기부채납	• 순부담률 19.4% 계획	-
공공기여시설 설치기준	• 역세권 활성화사업 운영기준(23.08)에 따라 중심지 체계, 입지 특성, 수요 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 결정 ※ 전체 공공기여량 중 공공주택(전용면적 85㎡이하)은 30% 이상 설치 권장하고, 한가지 유형의 시설은 50%를 초과하여 설치하지 않는 것을 권장하나 관련 위원회에서 인정하는 경우 초과 설치 가능	• 공공주택(50%) : 35세대 - 76type : 7세대 - 79type : 7세대 - 84type : 21세대 • 지역필요시설(50%) : 청소년문화의 집	-

※ 향후 감정평가 결과 및 심의결과에 따라 순부담률 18.75%이상 범위에서 변경될 수 있음

※ 계획내용은 현재 건축계획(안)에 의해 산출된 수치이며, 향후 건축 인·허가시 변경될 수 있음

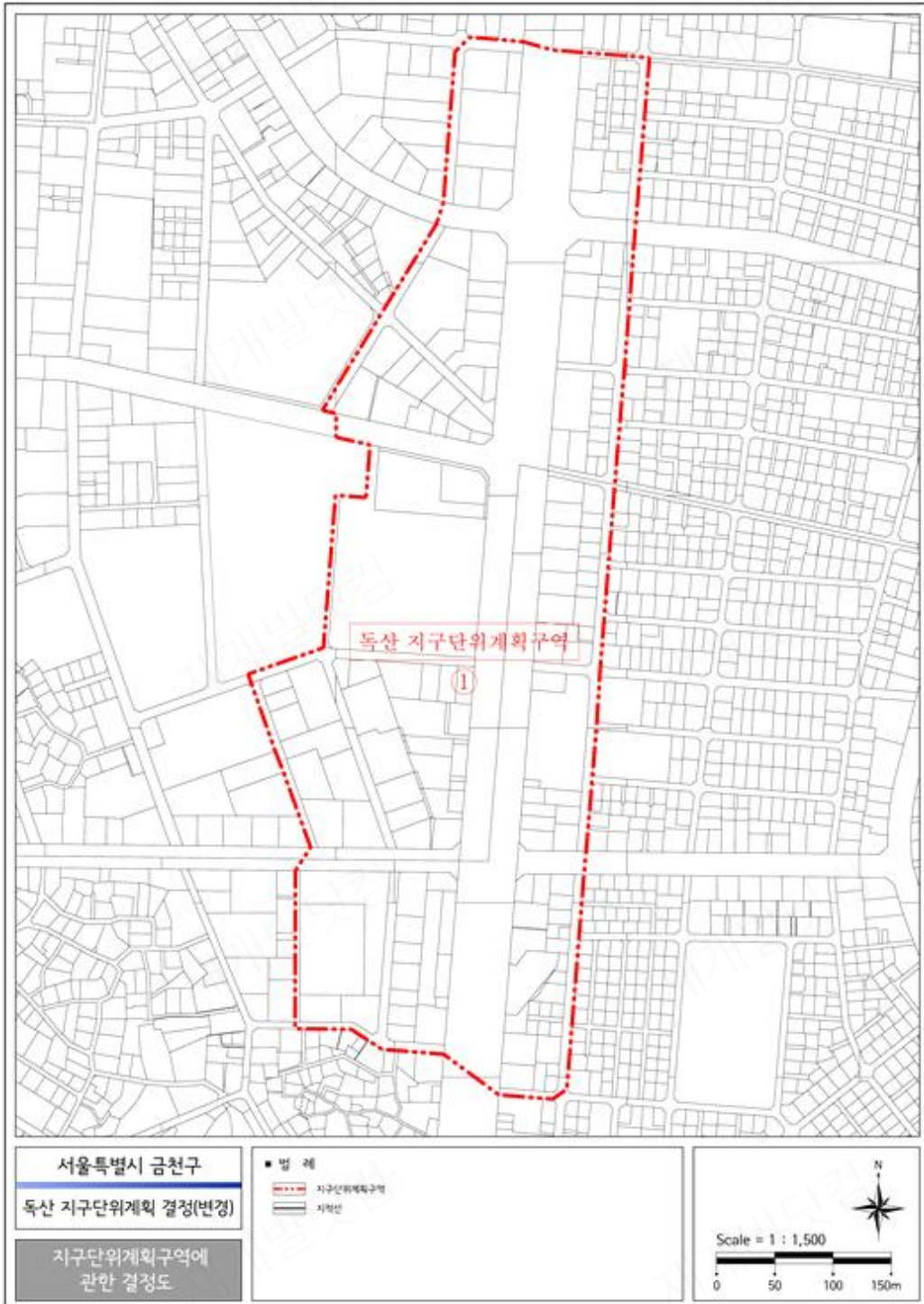
IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

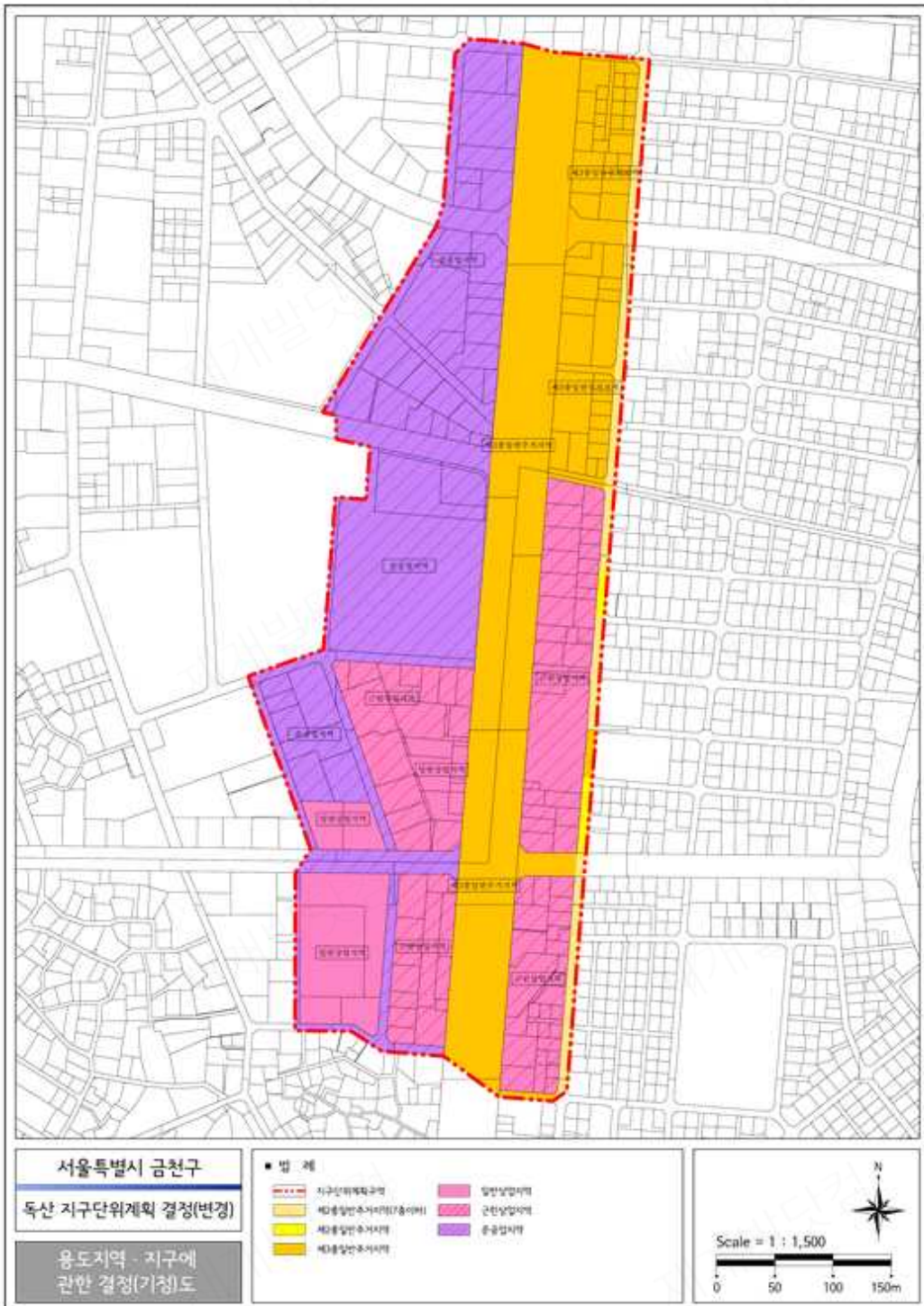
V. 고시 관련 세부내용은 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시계획과(☎2133-2597) 및 금천구 도시계획과(☎2627-1553)에 관계 도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

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

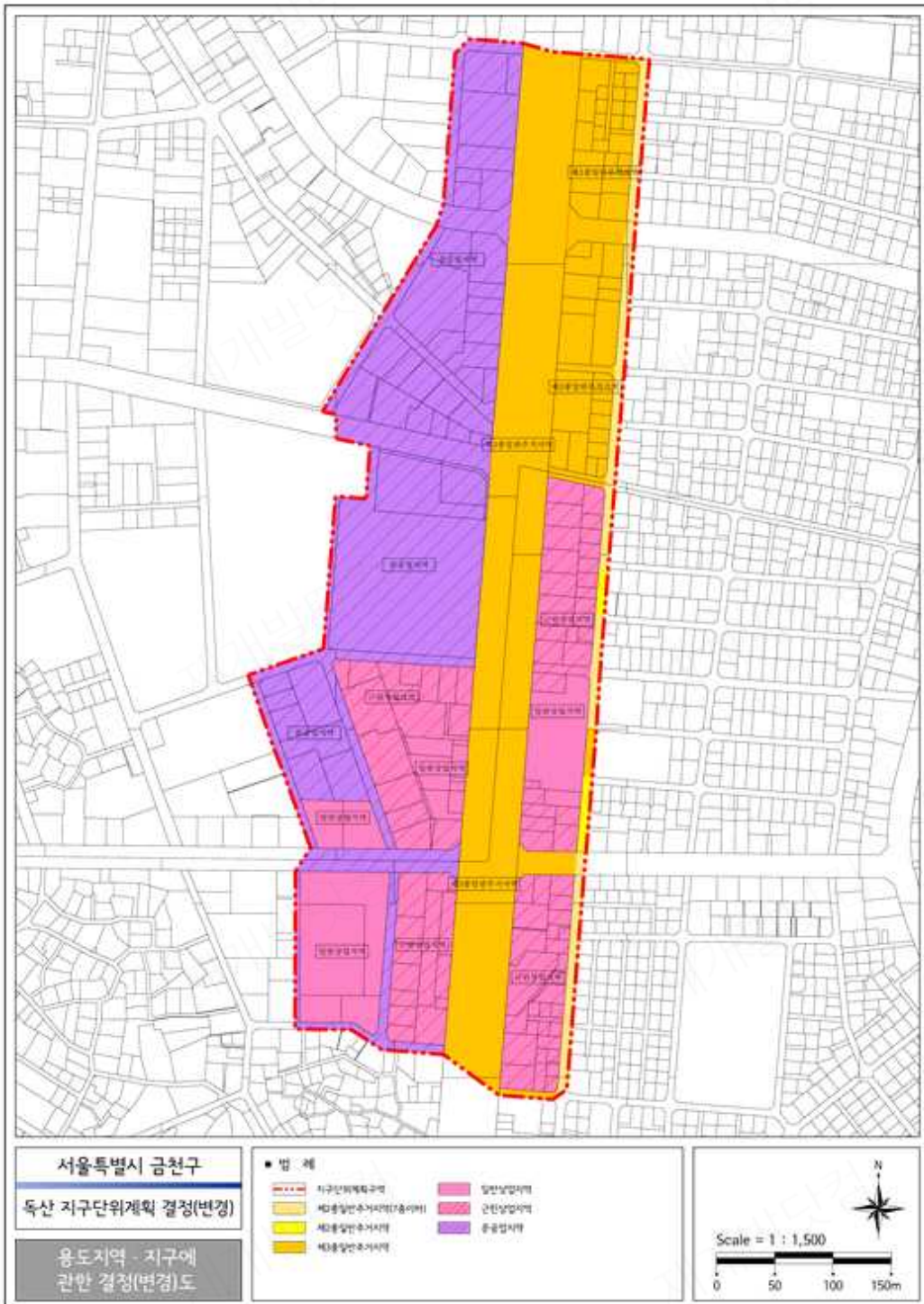
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



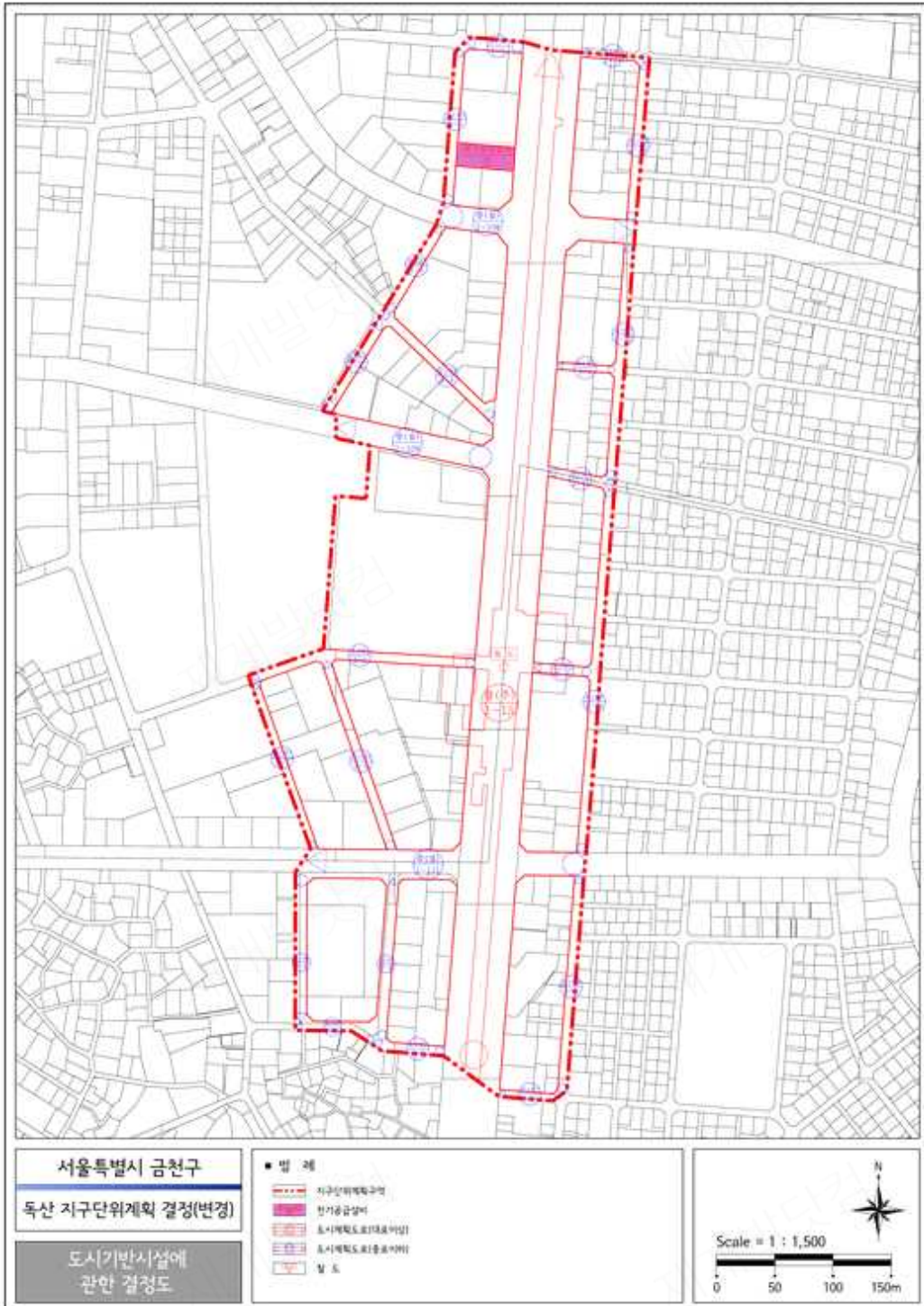
■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



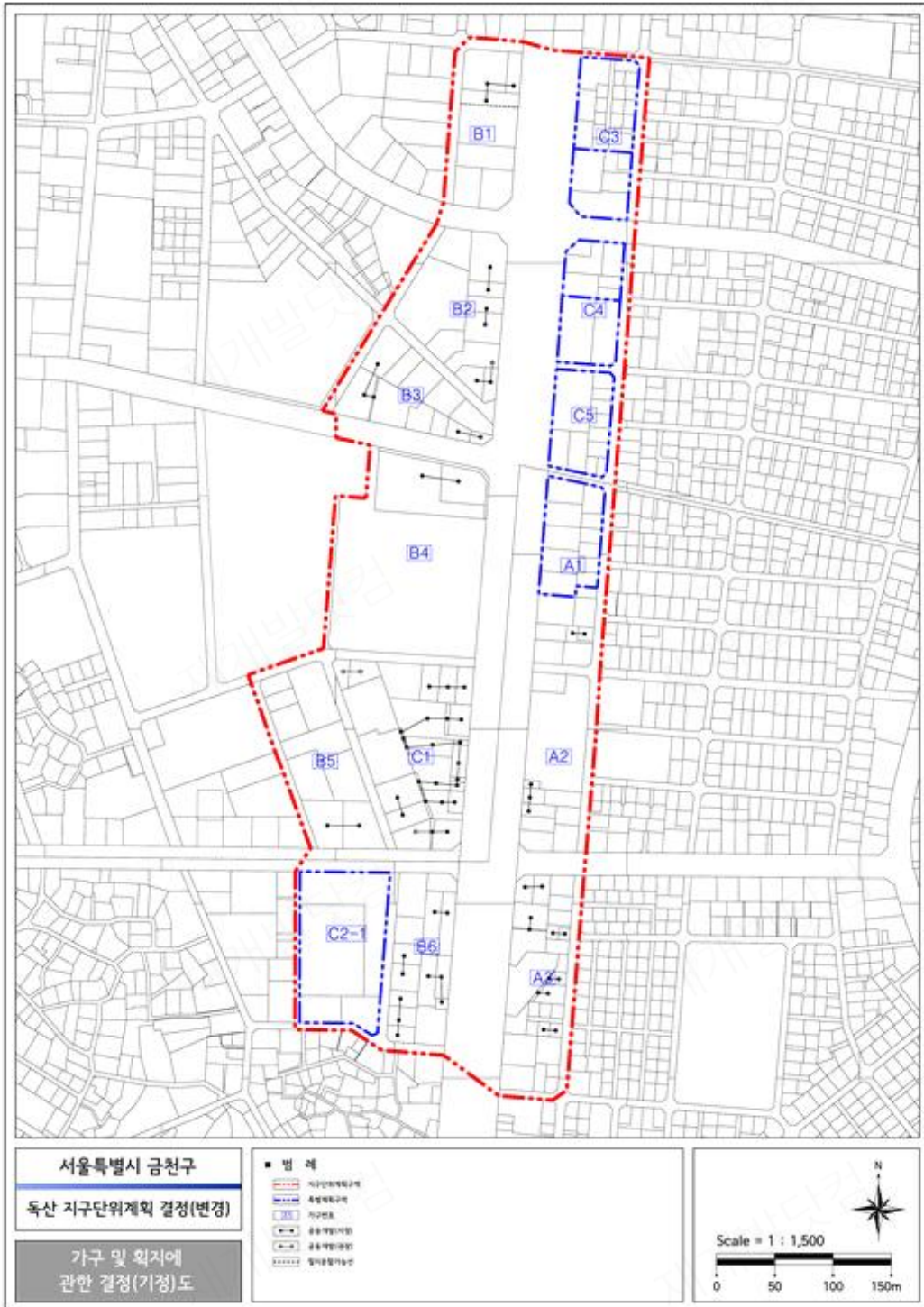
■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



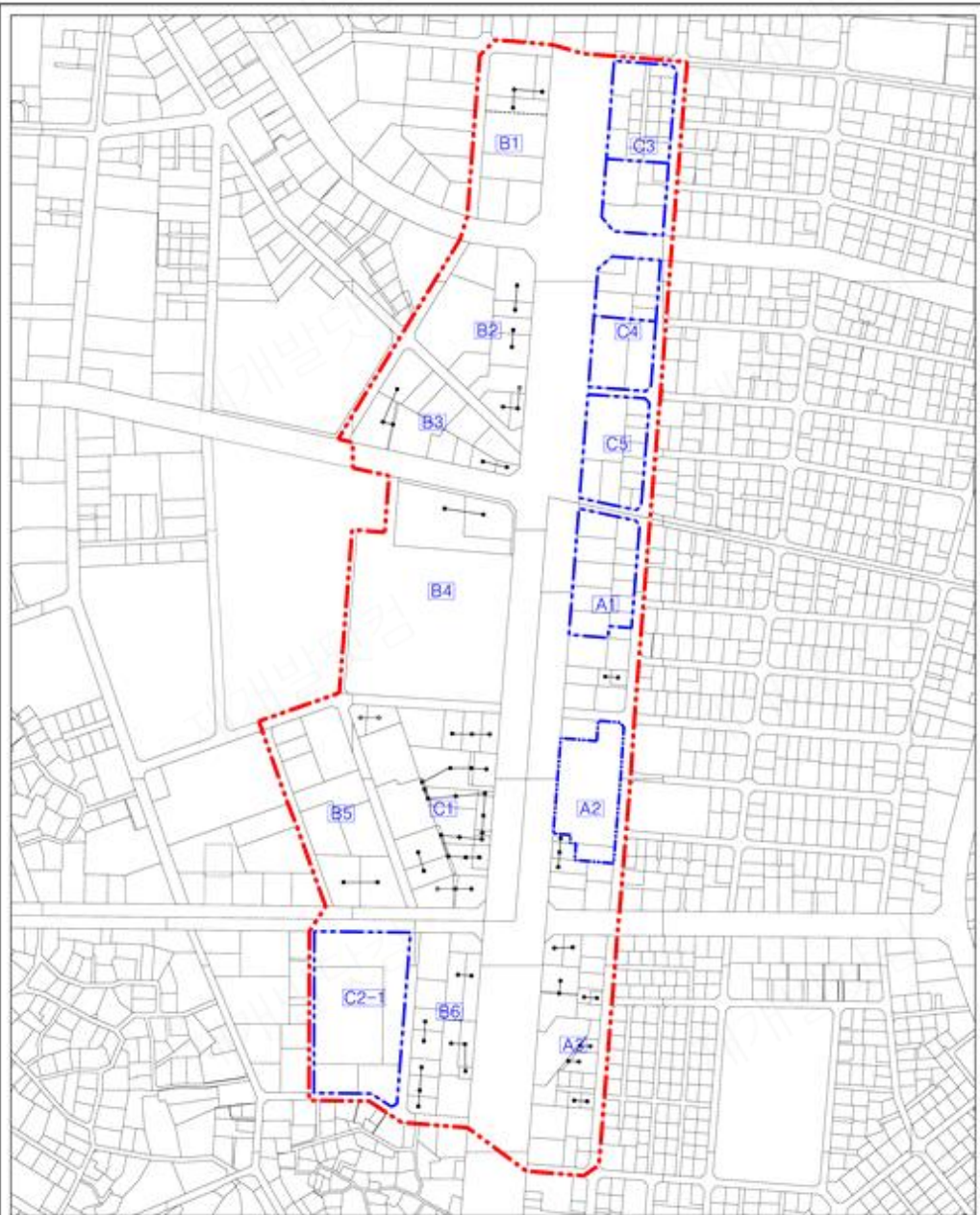
■ 도시기반시설에 관한 결정도



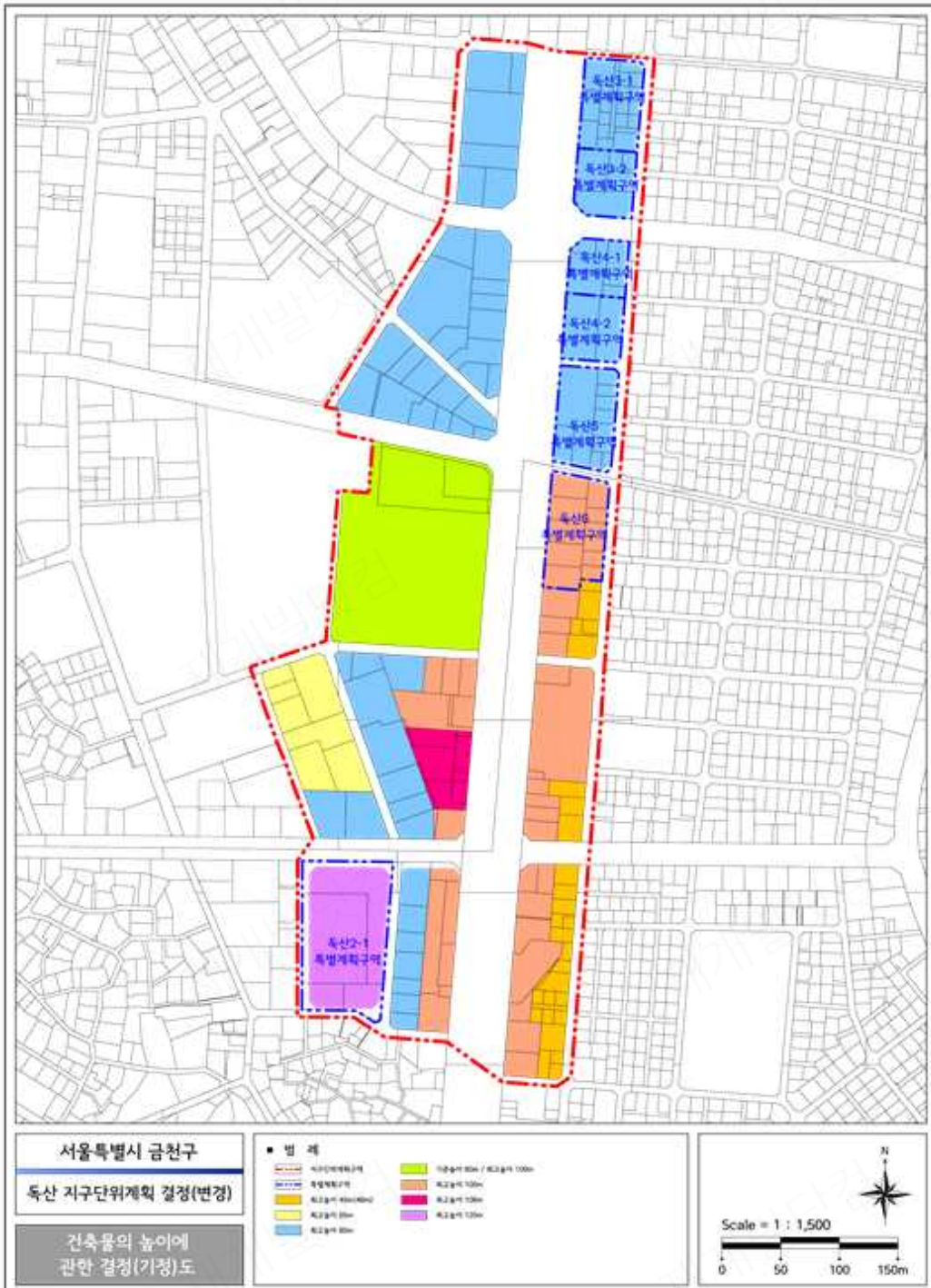
■ 가구 및 획지에 관한 결정(기정)도



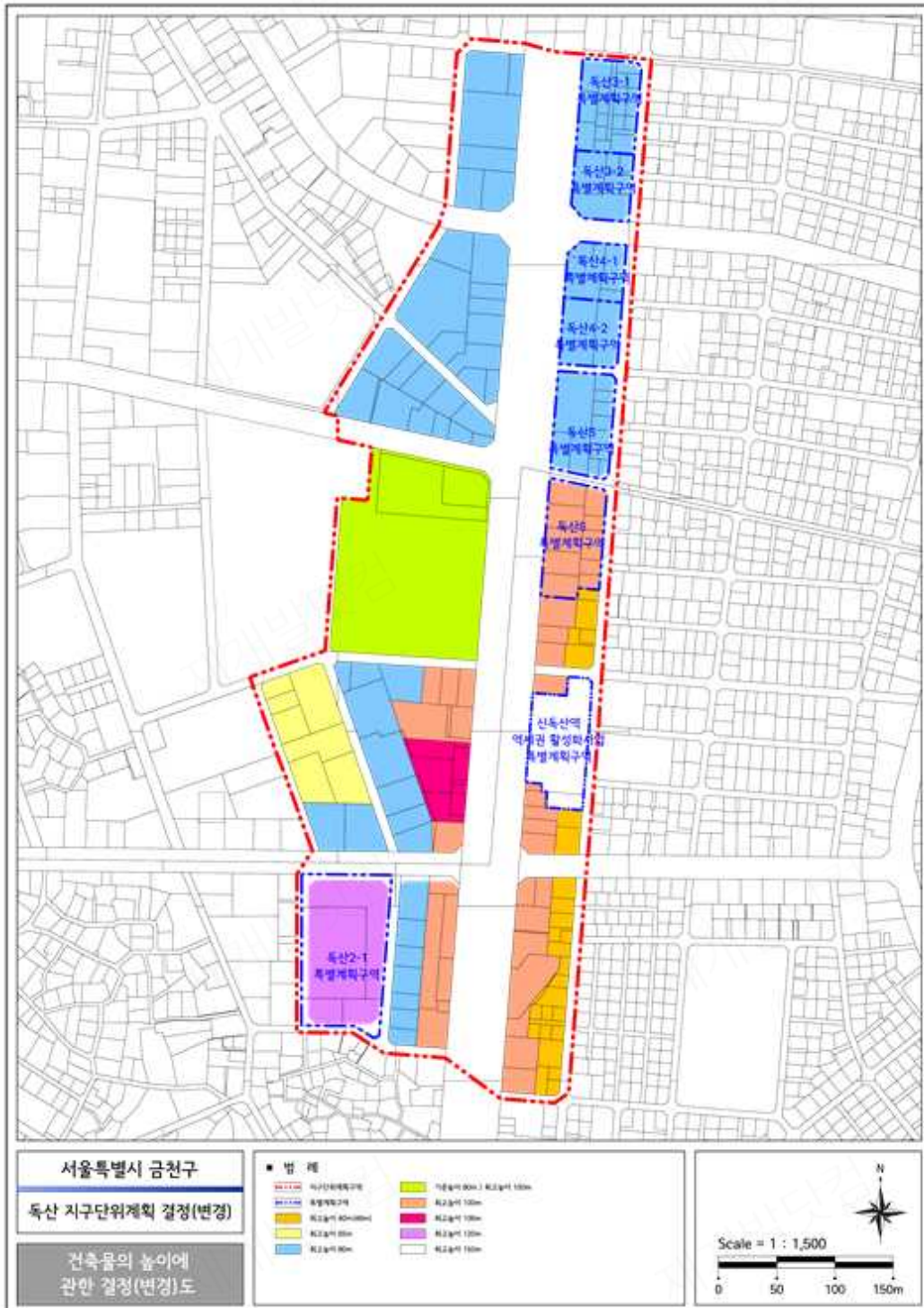
■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)도



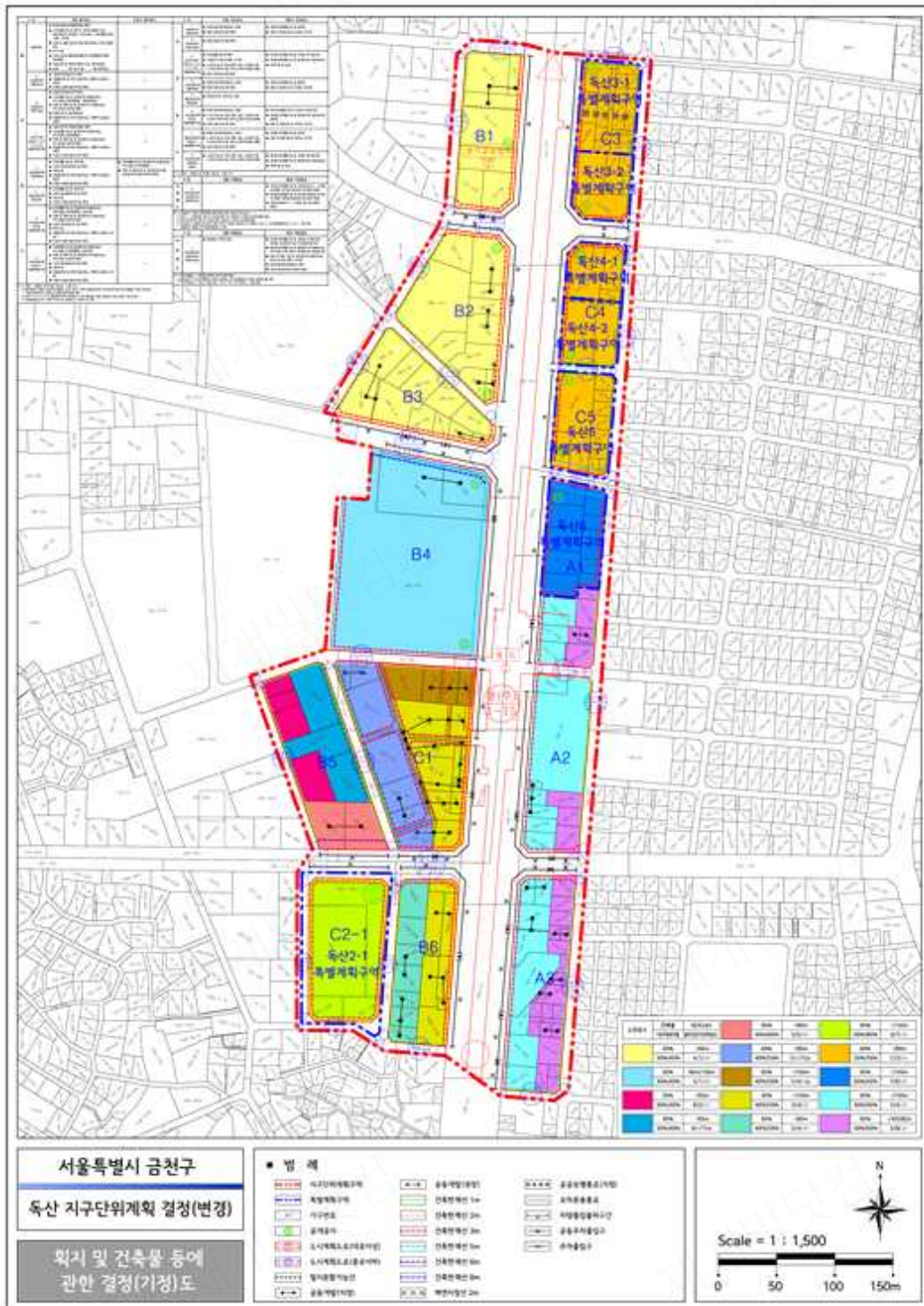
■ 건축물의 높이에 관한 결정(기정)도



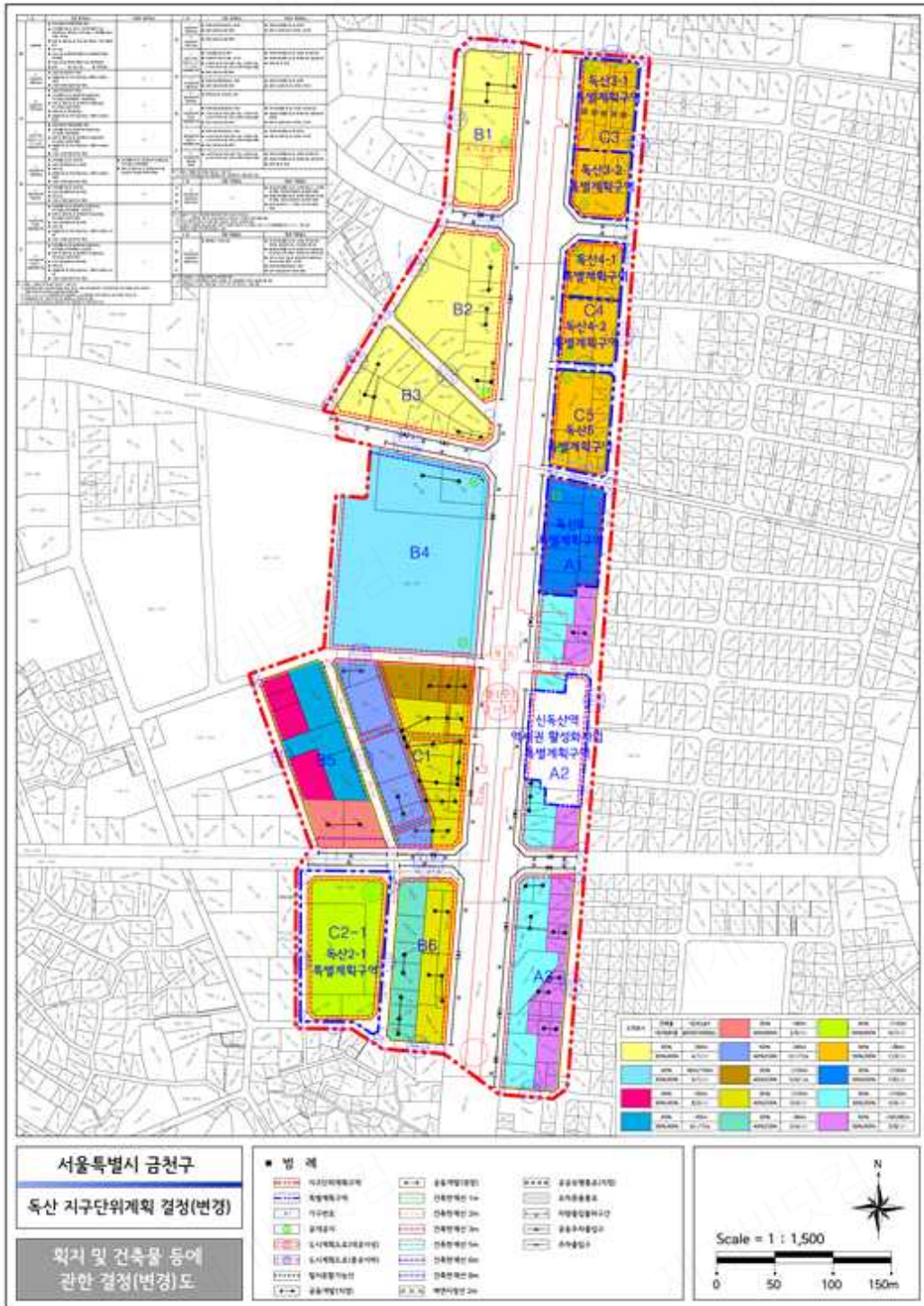
■ 건축물의 높이에 관한 결정(변경)도



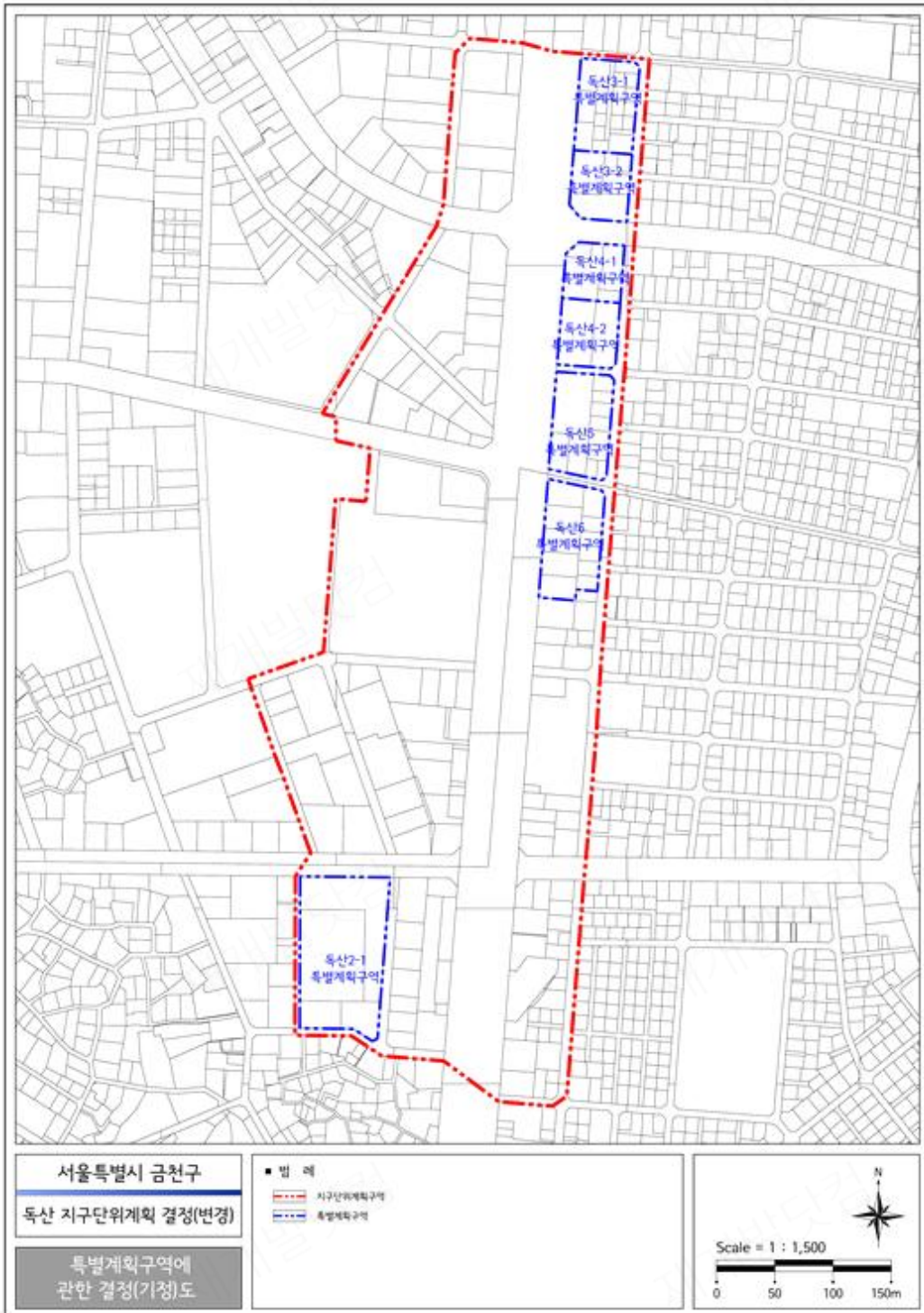
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



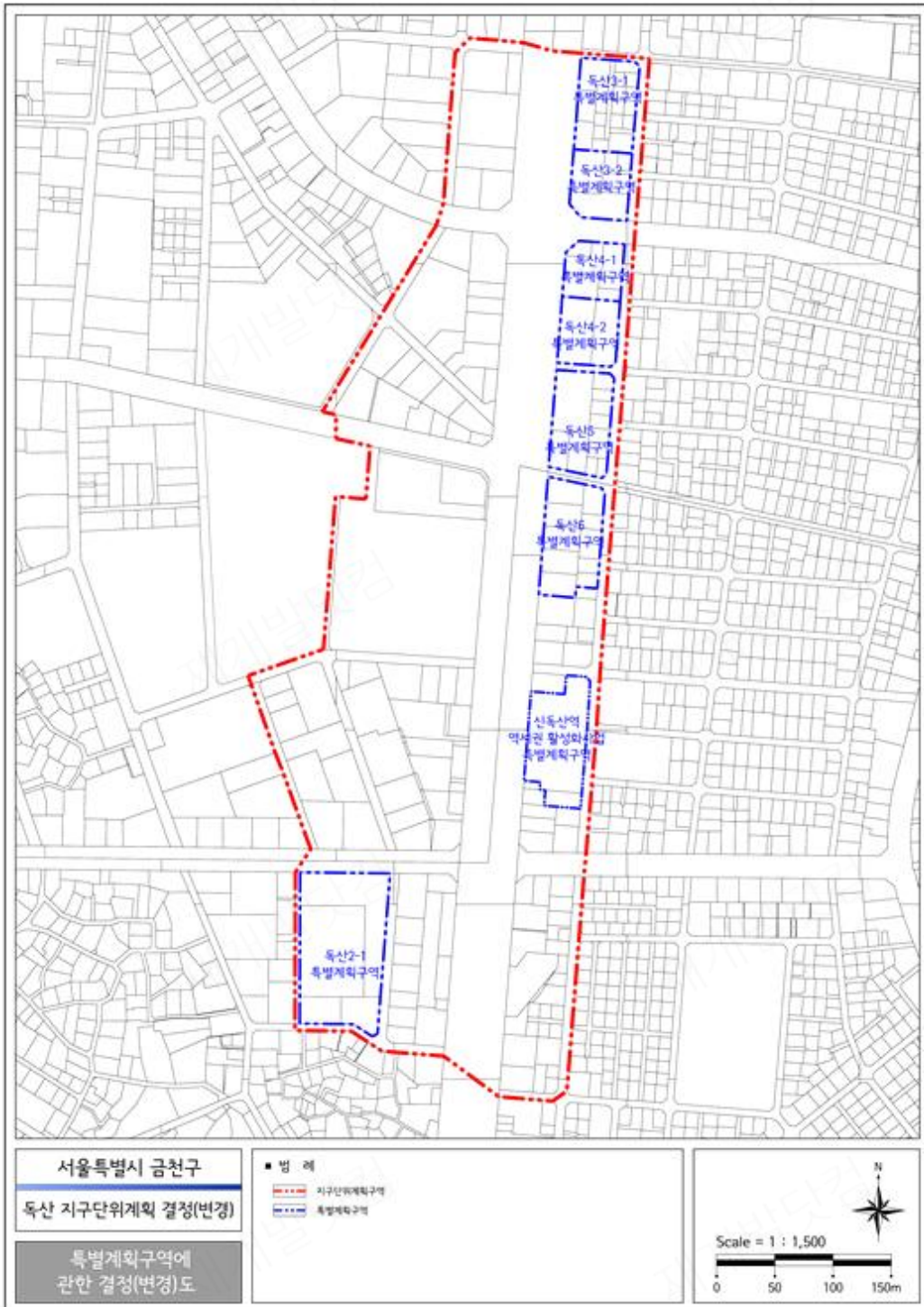
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



■ 특별계획구역에 관한 결정(기정)도



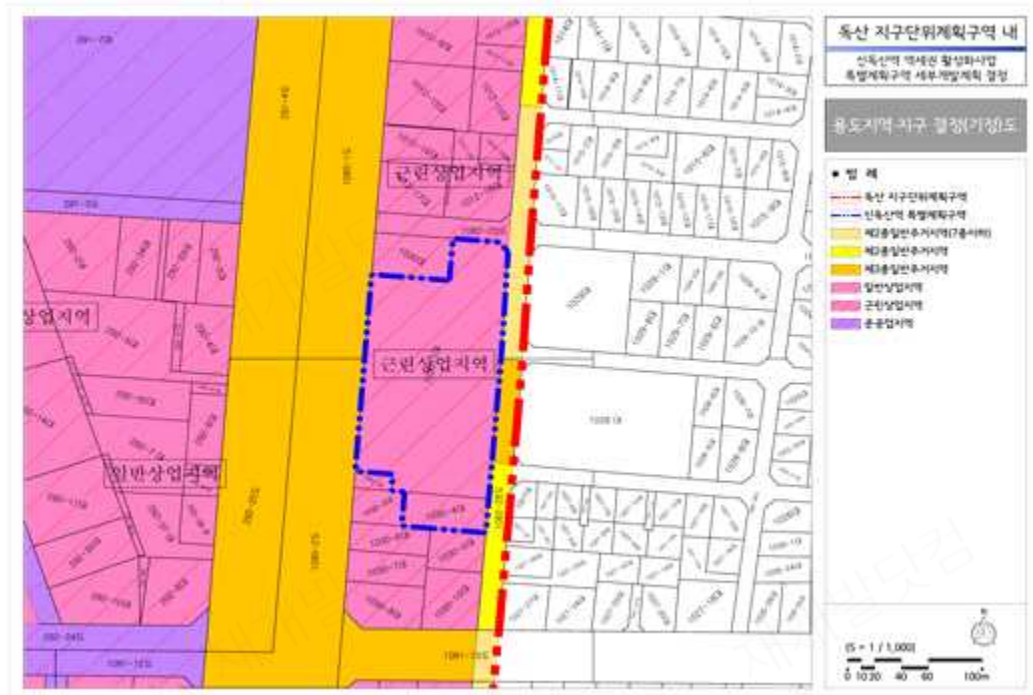
■ 특별계획구역에 관한 결정(변경)도



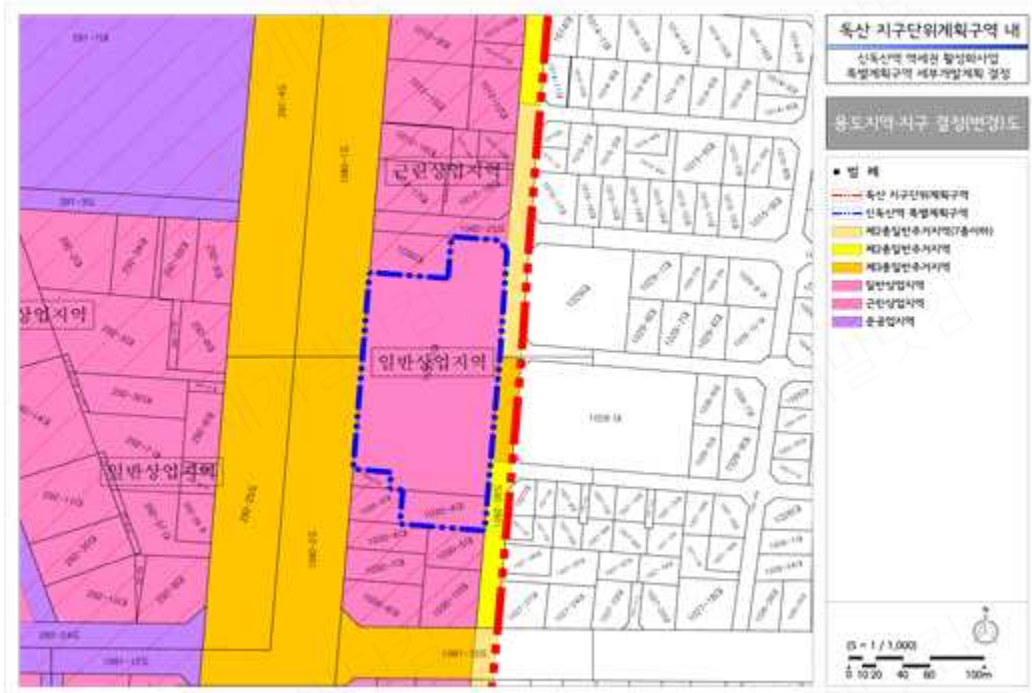
■ 신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역 결정도



■ 신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역 세부개발계획 결정도

