

공 고

서울특별시 금천구 공고 제2025-1667호

독산2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람공고

독산2구역(독산동 1072번지 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(☎02-2627-1808)
3. 의견제출 방법 : 금천구청 주거정비과에 공람의견서를 서면으로 제출
4. 공람내용

가. 정비구역의 명칭 및 위치·면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	독산2구역 주택정비형 재개발사업	금천구 독산동 1072번지 일대	—	증) 86,184.0	86,184.0	—

나. 정비구역 지정 사유서

구 분	위 치	내 용	사 유	비 고
신 설	독산2구역	정비구역 지정	주택재개발사업 시행을 통한 노후된 저층주거지의 합리적인 토지이용계획 수립 및 주거환경 개선	—

다. 토지이용에 관한 계획

구 분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		86,184.0	100.0	—
획지	소계	67,051.3	77.8	—
	획지1	64,245.3	74.5	공동주택 및 부대복리
	획지2	1,509.9	1.8	하이마트(건물준치)
	종교1	141.5	0.1	종교시설
	종교2	234.0	0.3	종교시설(준치)
	종교3	751.4	0.9	종교시설(부분준치)
	종교4	169.2	0.2	종교시설
정비기반시설	소계	19,132.7	22.2	—
	도로	11,770.8	13.7	—
	공원1	1,523.1	1.8	가로공원
	공원2	3,664.5	4.2	어린이공원
	공원3	1,500.4	1.7	어린이공원
	사회복지시설	673.9	0.8	—

라. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정 조서(변경)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		86,184.0	—	86,184.0	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	83,768.2	감) 64,245.3	19,522.9	22.7	
	제3종일반주거지역	2,415.8	증) 64,245.3	66,661.1	77.3	

- 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역	면적(㎡)	변 경 사 유
금천구 독산동 1072번지 일대	• 제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역	64,245.3	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

마. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	1	A	20 (6~20)	집산 도로	519 (406)	독산동 1055-21	독산동 1043-14	일반 도로	-	-	
신설	중로	2	A	15 (15)	국지 도로	171 (171)	독산동 1061-38	독산동 1065-50	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	A	12 (8)	국지 도로	131 (18)	독산동 1058-48	독산동 1056	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	B	12 (6~12)	국지 도로	264 (264)	시흥동 863-22	독산동 1046-2	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	C	6~18 (6~18)	국지 도로	53 (53)	독산동 1073-10	독산동 1073-28	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	D	12~15 (12~15)	국지 도로	199 (199)	독산동 1064-22	독산동 1070-16	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	80	시흥동 863-21	시흥동 863-30	일반 도로	-	건설부 공고제8호 '68.1.23	시흥토지 구획정리 사업
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	80	시흥동 863-36	시흥동 863-15	일반 도로	-	건설부 공고제8호 '68.1.23	시흥토지 구획정리 사업

※ ()는 구역 내 포함된 사항임

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-A	•도로 신설 -B=20m(구역 내 6~20m) -L=519m(구역 내 406m)	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로 2-A	•도로 신설 -B=15m(구역 내 15m) -L=171m(구역 내 171m)	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로 3-A	•도로 신설 -B=12m(구역 내 12m) -L=131(구역 내 18m)	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로 3-B	•도로 신설 -B=12m(구역 내 6~12m) -L=264m(구역 내 264m)	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로 3-C	•도로 신설 -B=6~18m(구역 내 6~18m) -L=53m(구역 내 53m)	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로 3-D	•도로 신설 -B=12~15m(구역 내 12~15m) -L=199m(구역 내 199m)	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지

※ ()는 구역 내 포함된 사항임

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	공원	가로공원	독산동 1062 일대	—	증) 1,523.1	1,523.1	—	
신설	②	공원	어린이공원	독산동 1065-46일 대	—	증) 3,664.5	3,664.5	—	
신설	③	공원	어린이공원	시흥동 863-23 일대	—	증) 1,500.4	1,500.4	—	
폐지	—	무지개 공원	어린이공원	독산동 1063-14 일대	972.1	감) 972.1	—	서울시고시 제1995-141호 `95.5.20	

- 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 가로공원 신설	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 가로공원 신설
②	공원	• 어린이공원 신설	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 어린이공원 신설
③	공원	• 어린이공원 신설	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따라 어린이공원 신설
—	공원	• 어린이공원 폐지	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 어린이공원 폐지

3) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	—	사회복지 시설	독산동 1065번지 일대	—	증) 673.9	673.9	—	연면적 800㎡

- 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
—	사회복지 시설	사회복지시설 신설	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 사회복지시설 신설(서울형 키즈카페, 육아종합지원 센터)(금천구)

바. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	법정		계획면적 (㎡)	비고	
			기준	면적(㎡)			
신설	소계	—	1,000세대 이상 : [500㎡ + (2㎡ × 2,065세대)] × 1.25	5,787.5	6,537.5	—	
	주민 공동 시설	획지1	경로당	2,000세대 이상 : 725㎡ + (2,065세대 - 2,000세대) × 0.2㎡	738.0	750.0	—
			어린이집	2,000세대 이상 : 725㎡ + (2,065세대 - 2,000세대) × 0.2㎡	738.0	800.0	—
			작은도서관	2,000세대 이상 : 725㎡ + (2,065세대 - 2,000세대) × 0.1㎡	311.0	400.0	—
			돌봄센터	—	66.0	400.0	—
			고령서비스 (무상임대)	—	—	750.0	—
			기타 부대복리시 설	—	1,989.0	1,487.5	—
			어린이 놀이터 등	—	1,945.5	1,950.0	—
			관리사무소	50세대 이상 : 10㎡ + (2,065세대 - 50세대) × 0.05㎡	110.75	150.0	—
	경비실	—	—	100.0	—		

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
—	독산2구역 주택정비형 재개발구역	86,184.0	서울특별시 금천구 독산동 1072번지 일대	384	3	—	381	—

아. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한	
신설	독산2구역 주택 재개발 정비구역	86,184.0	획지 1	64,245.3	독산동 1072-44	공동주택 및 부대 복리시설	50.00 이하	276.6 이하	299.7 이하	135m이하 /40층이하
			획지 2	1,509.9	독산동 1055-21	-	관련법규에 의함			
			종교 1	141.5	독산동 1065-1	종교시설				
			종교 2	234.0	독산동 1065-11	종교시설				
			종교 3	751.4	독산동 1046-3	종교시설				
			종교 4	169.2	시흥동 863-6	종교시설				
			사회 복지	673.9	독산동 1065	사회복지				
주택의 규모 및 규모별 건설비율	•주택공급계획 : 2,065세대									
	구분		세대수							
			세대수(세대)				비율(%)			
	계		2,065				100.0			
	60㎡이하		1,088				52.69			
	60~85㎡이하		846				40.97			
	85㎡초과		131				6.34			
	구분		건립규모		임대주택					
					소계		40㎡이하		40㎡이상	
	초과용적률 전 세대수		1,911		277		114		163	
구성비 (%)		100.00		14.49		5.96		8.53		
임대주택구성비(%)		-		100.00		41.15		58.85		
•85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상]▶계획 93.66%										
•임대주택 건설 비율※ [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%]▶계획 연면적의 10.02%										
•전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상]▶계획 41.15%, 5.96%										
※초과용적률에 따라 공급되는 주택(154세대) 제외										
•국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50%이상]▶계획 50.01%										
정비계획용적률		예정법적 상한용적률		초과용적률		초과용적률의 50%		임대주택공급계획 (의무공급면적)		
276.6%		299.7%		23.1%		11.55%		7,448.63㎡ (7,420.33㎡)		
심의완화 사항		•기준용적률 완화 20.0% (40㎡이하 4.9%, 40~50㎡이하 10%, 50~60㎡이하 5.1%) •허용용적률(39.6%) : 공공보행통로7.6%, 열린단지 5.0%, 고령서비스시설2.4%, 층간소음 해소5.0%, 사업성 보정계수 1.98(19.6%) •임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화(상한용적률, 건축심의에서 최종확정)								
건축물의 건축선 등에 관한 계획		•건축한계선 - 획지1(공동주택) : 동서간 연결도로변 5m / 그 외 도로변 3m - 획지2 : 도로변 3m - 기타 획지 : 동서간 연결도로변 3m / 그 외 도로변 2m								
기타 사항		•공공보행통로 : 대상지 남북방향의 공공보행통로 조성 (폭 10m) •오픈스페이스 : 주요 보행 결절점에 3개소 조성(권장)								

1) 용적률 계획

구 분		산 정 내 용				
토지이용계획	사업면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	새로 설치하는 기반시설 (㎡)	건축물 기부채납 토지지분 환산 (㎡)	새로 설치하는 기반 시설 내 국·공유지 (㎡)	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 (㎡)
	86,184.0	64,245.3	19,132.7	631.6	3,243.9	9,922.8
공 동 주 택	공공시설 제공면적 (순부담)	•새로 설치하는 정비기반시설 + 건축물 기부채납 토지지분 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적 = 19,132.7㎡ + 631.6㎡ - 3,243.9㎡ - 9,922.8㎡ = 6,597.6㎡ (7.6%)				
	신선편비 기반시설 + 공공시설 등	토지면적	•토지이용 : 도로 11,770.8㎡, 공원 6,688.0㎡, 사회복지시설 : 673.9㎡			
		건축물 환산부지 면적	•사회복지시설(육아보육, 키즈센터) 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) X 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 4,577,000 x 10/11 x 800 / 5,270,000 = 631.6㎡			
			표준건축비	4,577,000원/㎡	▷ 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 2024」 노유자 시설 중 육아·보육, 키즈센터	
			시설연면적	800㎡	-	
			부지가액	5,270,000원/㎡	▷구역 내 평균공시지가(2,635,000원/㎡X2)	
	※환산부지면적 산정 시 표준건축비는 부가세 제외하여 산정					
기준용적률	•210.0% : 190% + 20.0% (기준용적률 완화)					
허용용적률	•249.6% : 공공보행통로 7.6%, 열린단지 5.0%, 고령서비스시설 2.4%, 층간소음 해소 5.0%, 사업성 보정계수 1.98(19.6%)					
정비계획 (상한) 용적률	•276.6% =(기준용적률+기준용적률 완화+허용용적률+사업성보정계수) +(허용용적률x1.3x가중치×α토지) + (허용용적률x0.7×α건축물) =(190%+20%+20%+19.6%) + (210%x1.3x1.01x0.09286) +(210%x0.7x0.00983)					
	•가중치 : 1.01 • α= 공공시설 등 부지 제공 면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적 - α토지 : 0.09286 = 5,966.0 / 64,245.3 - α건축물 : 0.00983 = 631.6 / 64,245.3					
예정법적 상한용적률	•국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 법적상한용적률 299.7%(건축심의에서 최종 결정)					

자. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개 선 방 안
가 로 및 교차로	—	• 사업지 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시(6개소)
	④	• 시흥대로~독산로간 동서 연결도로 신설 — 중로1-A : B=20m, L=519.0m(왕복 4차로 운영)
	—	• 사업지 주변도로 확폭
	⑤	— 중로3-A호선 : B=7.7m→12.0m, L=131.0m
	⑥	— 중로2-A호선 : B=5.6m→15.0m, L=171.0m
	⑦	— 중로3-D호선 : B=4.6~5.5m→12.0~15.0m, L=199.0m
	⑧	— 중로3-C호선 : B=3.1~6.0m→6.0~18.0m, L=53.0m
	⑨	— 중로3-B호선 : B=5.4m→12.0m, L=264.0m
진출입 동선	⑩	• 사업지 진출입을 위한 교차로 신설
	⑪	• 시흥대로~독산로간 동서 연결도로 신설로 인한 교차로 신설
	⑫	• 사업지 진출입구 운영방안 수립(3개소) — 사업지 북측 시흥대로94길 상 진출입구 설치(신호교차로 운영)
	⑬	— 사업지 동측 독산로51길 상 진출입구 설치(우회전진출입 운영)
대중교통 자전거 및 보행	⑭	— 사업지 남측 독산로45길 상 진출입구 설치(비신호교차로 운영)
	—	• 진출입구 각각 회전반경 확보(R=6.0m) 이상
	⑮	• 동측 독산로 상 버스정류장 및 베이 설치
	—	• 사업지 내 공공보행통로 설치
주차 시설	—	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	—	• 사업지 내 각 동 보행출입구 인근에 자전거보관소 설치
	—	— 법정주차의 20%이상 설치
	—	— 비가림시설, 공기주입기 등의 편의시설 병행 설치
교통안전 및 기타	—	• 적정 규모의 주차대수 확보 — 법정주차대수 : 1,947대 — 주차수요대수 : 2,439대(2035년 기준) — 계획주차대수 : 2,705대(법정의 138.9%, 주차수요의 110.9% 확보)
	—	• 운전자 시거불량 지점 반사경 설치(1개소)
	—	• 주차장 진출입구 및 램프 시종점부 차량 경고등 설치(3개소)
	—	• 사업지 주변도로, 진출입구 상 교통안전시설 설치 — 정지선, 진행방향 노면표시, 유도선 등

차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	
환경 보전	자연환경	• 절 · 성토 균형 고려, 지형변화를 최소화하도록 유도 • 기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 바이오톱(biotop) 공간 확장
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성
	사업시행 시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물 관리법, 건설공사장 소음관리 요령 등에 의거 저감 대책 마련
재난 방지	수재해	• 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소화하여 홍수, 수물 등에 대한 방재 계획 수립
	산사태	• 해당없음
	화재	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

타. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당없음

파. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택별실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용	계	유허가	무허가
384	364	20	384	384	—

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	분양주택	임대주택	비고
합계		2,065세대	1,711세대	354세대	
60㎡ 이하	소계	1,088세대	779세대	309세대	
	30㎡ 이하	—	—	—	
	30㎡ 초과~50㎡ 이하	511세대	265세대	246세대	
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	577세대	514세대	63세대	
60㎡ 초과~85㎡ 이하		846세대	801세대	45세대	
85㎡ 초과	소계	131세대	131세대	—	
	85㎡ 초과~135㎡ 이하	131세대	131세대	—	
	135㎡ 초과	—	—	—	

하. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

1) 재개발 의무 임대주택 건설계획

가) 의무 임대주택

계획 기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대) 주택 세대수 및 기부채납 주택 제외		
산출 근거	- 전체세대수 : 1,911세대 {2,065세대 - 154세대(법적상한 증가분)} - 재개발임대주택 건설계획 : 277세대 - 확보 의무면적 : 17,770.24㎡ 이상 - 전체연면적의 10% 이상 : 대지면적 X 상한용적률 X 10% $: 64,245.3 \times 276.6\% \times 10.0\% = 17,770.24\text{㎡} < 17,808.51\text{㎡}$		
건립 규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	277	14.49	100.00%
40㎡ 이하	114	5.96	41.16
40㎡~50㎡ 이하	132	6.91	47.65
50㎡~60㎡ 이하	31	1.62	11.19

나) 의무임대주택 연면적 산정

구 분	계 획			
부지면적	64,245.3㎡			
정비계획 용적률	276.6%			
확보의무면적	$64,245.3\text{㎡} \times 276.6\% \times 10.0\% = 17,770.24\text{㎡}$ 이상			
임대주택 면적	전용	공급면적	세대수	연면적(㎡)
	39㎡	54.71㎡	114세대	6,236.61
	49㎡	68.39㎡	132세대	9,027.59
	59㎡	82.07㎡	31세대	2,544.31
	계		277세대	17,808.51
	→ $17,808.51\text{㎡} > 17,770.24\text{㎡}$ (10.02%)			

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

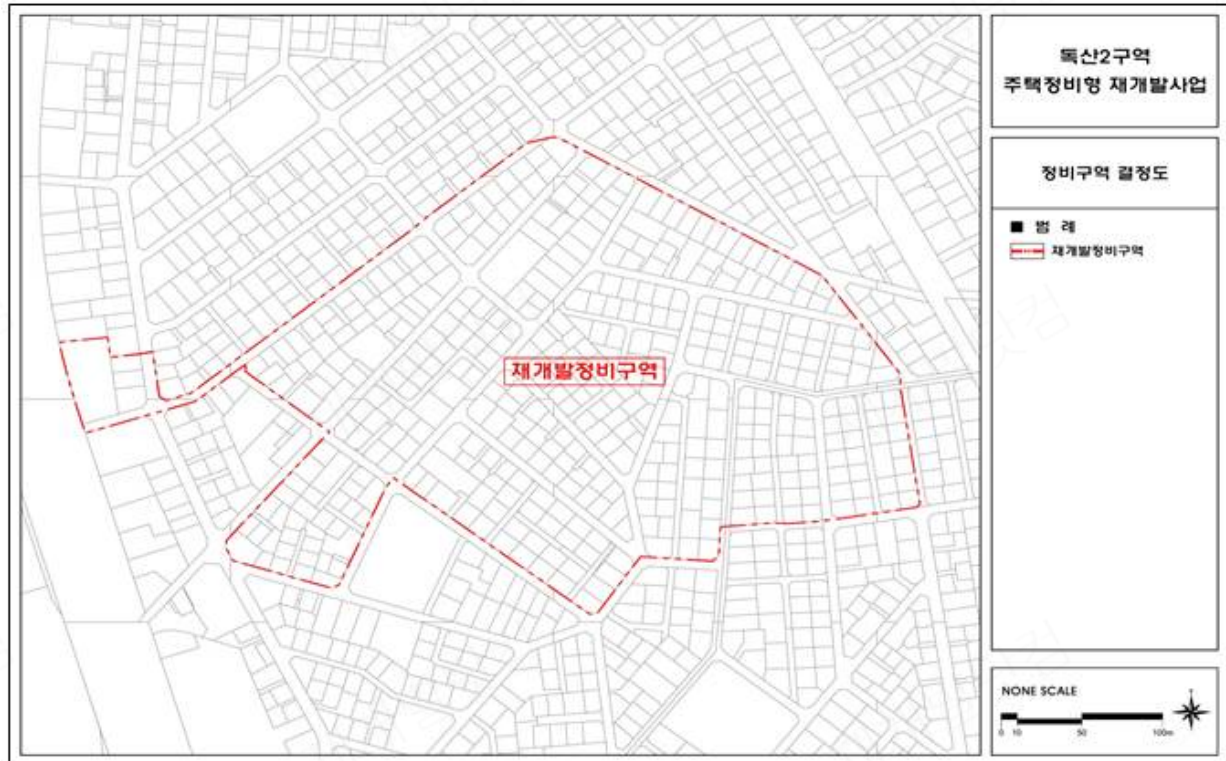
구분		내용				
계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		• 299.7% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률(정비계획용적률)		• 276.6% 이하				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.7\% - 276.6\% = 23.1\%$				
	증가된 용적률의 50%	$23.1\% \times 0.5 = 11.55\%$ $64,245.3\text{㎡} \times 11.55\% = 7,420.33\text{㎡}$				
	의무 연면적	• 7,420.33㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		59.98㎡	82.07㎡	32	2,626.24㎡	-
		74.98㎡	102.60㎡	30	3,078.00㎡	
		84.98㎡	116.28㎡	15	1,744.20㎡	
		합계		77	7,448.44㎡	> 7,420.33㎡

5. 관련도서 : 생략(금천구청 주거정비과에 비치)

6. 기타 자세한 사항은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획내용은 협의·심의 등 향후 행정절차 이행 과정에서 변경될 수 있습니다.

[참고도면]

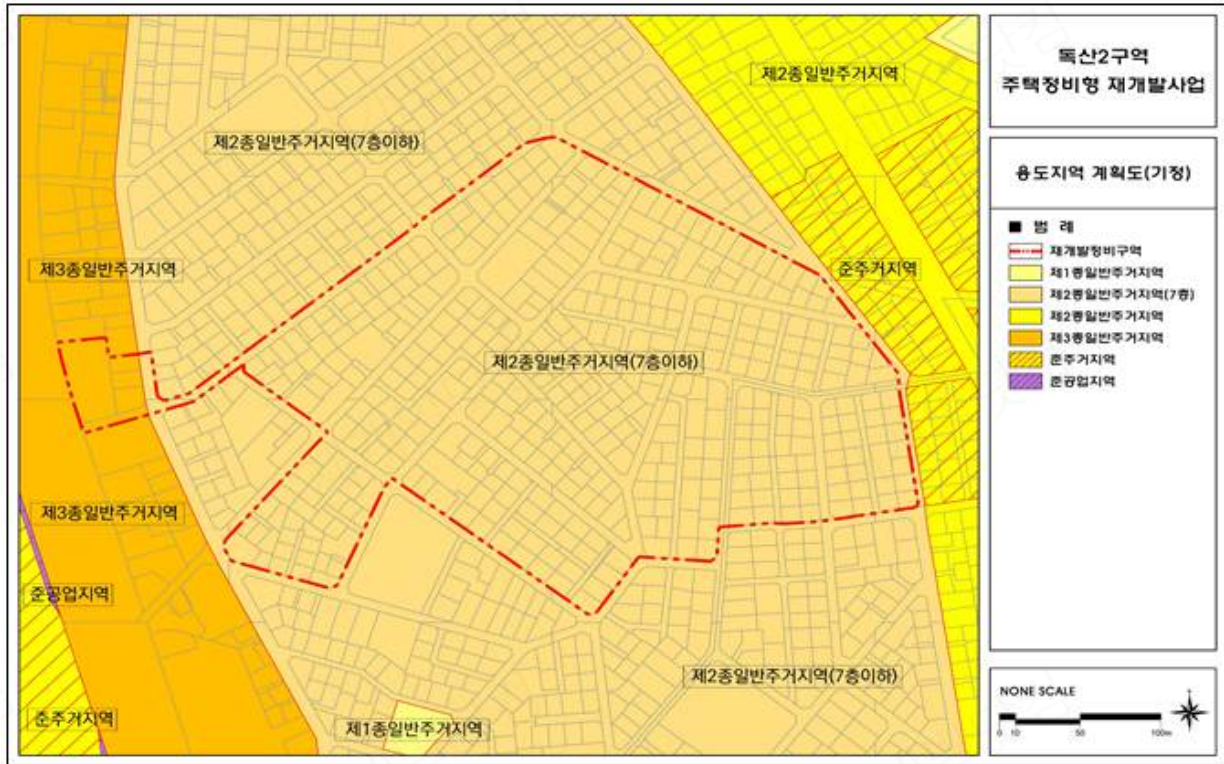
■ 정비구역 결정도(안)



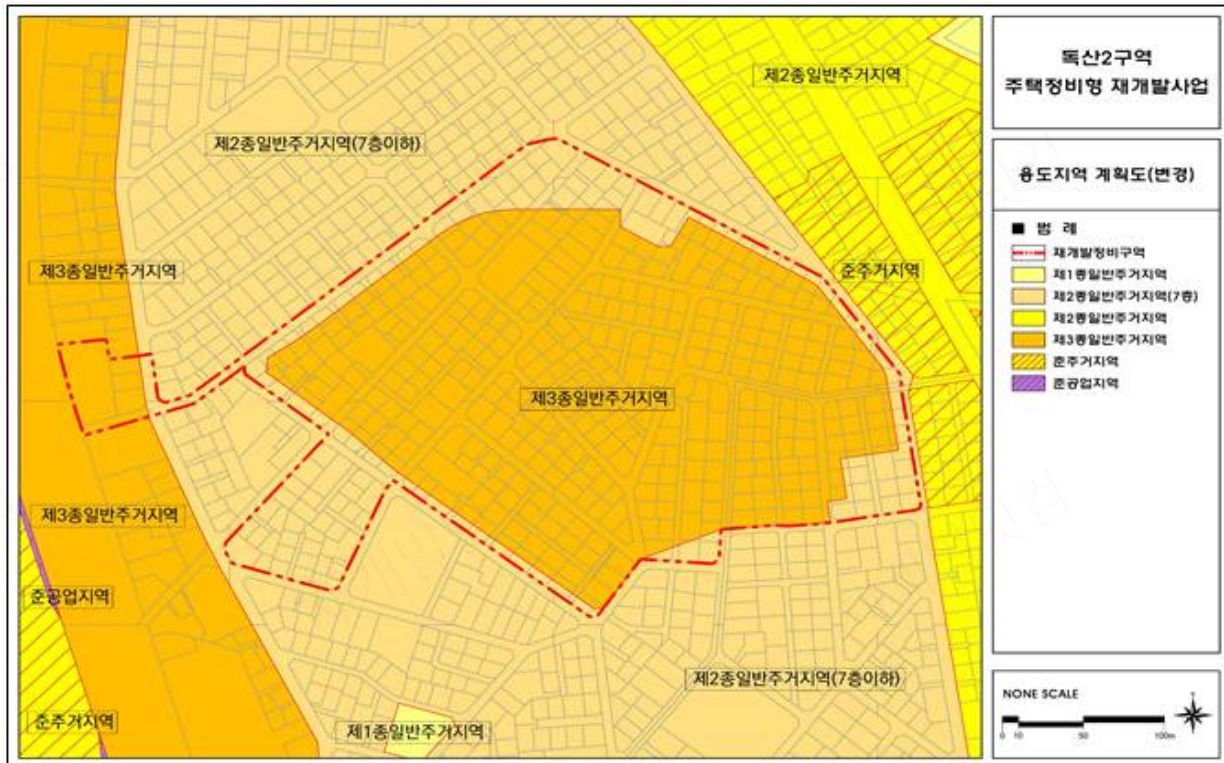
정비계획 결정도(안)



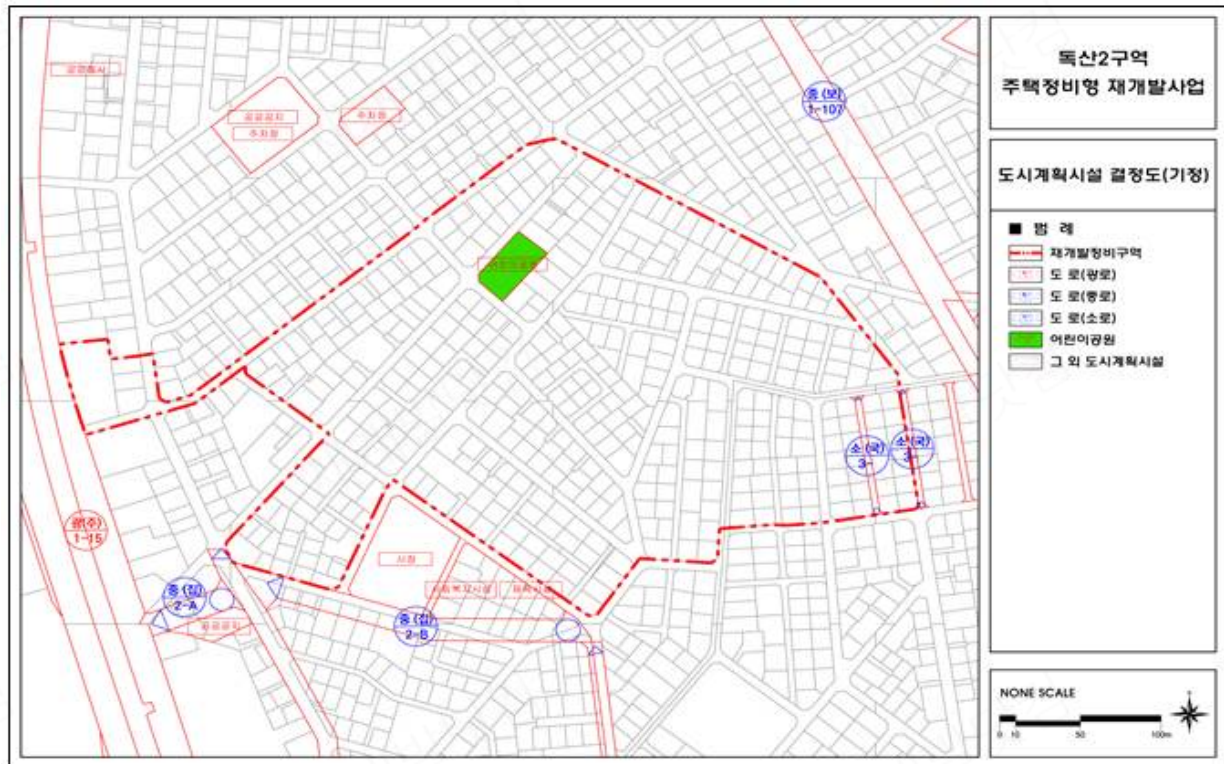
■ 용도지역 · 지구 결정(기정)도(안)



■ 용도지역 · 지구 결정(변경)도(안)



■ 도시계획시설 결정(기정)도(안)



■ 도시계획시설 결정(변경)도(안)

