

2021 - 544

() ()

서울특별시고시 제2008-183호(2008.5.29), 서울특별시고시 제2011-297호(2011.10.6), 서울특별시고시 제2018-42호(2018.2.19)로 결정(변경)된 “독산 지구단위계획”에 대하여 2021년 제14차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2021.8.25)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, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 작성하고 이를 고시합니다.

2021년 9월 30일
서울특별시 장

I. 결정취지

- 열악한 독산동우시장 주변 환경개선을 위한 개발촉진 및 미집행 도시계획도로의 합리적 조성 유도를 위해 독산2-2특별계획가능구역 계획을 변경하고자 함

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
 - 가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음
 - 나. 건축물에 관한 결정조서 : 변경
 - 1) 건축물의 불허용도 결정조서(변경없음)
 - 2) 건축물의 권장용도 결정조서(변경없음)
 - 3) 건축물의 지정용도 결정조서(변경없음)
 - 4) 건축물의 허용용도 결정조서(변경없음)
 - 5) 건축물의 밀도 결정조서(변경)
 - 가) 건폐율 결정조서(변경없음)
 - 나) 용적률 결정조서(변경)

■ 기정

구 분	종전용도지역	변경용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률
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	

구 분	종전용도지역	변경용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률
E	3종일반주거	준주거	250%	350% 이하	

- 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, 기업형임대주택, 준공공임대주택 건립시 용적률 체계는 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 (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 산업재생활, 주거재생활 등 준공업지역 관리계획의 재생유형에 해당하는 경우 용적률은 「서울시 2030 준공업지역 종합발전계획」에 따른다.

■ 변경

구 분	종전용도지역	변경용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률
A	일반상업	일반상업	600%	800% 이하	서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울시 지구단위계획 수립기준
B	준공업	근린상업	400%	530% 이하	
B-1 (독산동1008번지)	준공업	근린상업	400%	520% 이하	
C	일반주거	근린상업	300%	500% 이하	
D	준공업	준공업	300%	400% 이하	
E	3종일반주거	준주거	250%	350% 이하	

- 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, 기업형임대주택, 준공공임대주택 건립시 용적률 체계는 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 (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 산업재생활, 주거재생활 등 준공업지역 관리계획의 재생유형에 해당하는 경우 용적률은 「서울시 2030 준공업지역 종합발전계획」에 따른다.

○ 용적률 결정(변경) 사유서

- 독산2-2특별계획가능구역에서 정한 순부담률(15% 이상)과 독산동 1008번지의 기반시설 설치계획을 고려하여 허용용적률을 520% 이하로 적용함

다. 기타사항에 관한 결정조서(독산동 1008번지)

- 1) 독산동 1008번지 내 도시계획시설(도로)은 건축물 착공 전 우선 개설(권고)
- 2) 건축계획 시 가급적 자주식 주차대수 확보(권고)

4. 특별계획구역에 관한 결정

- 가. 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음
 나. 특별계획구역 지침 : 변경없음
 다. 도시기반시설 : 변경없음

5. 독산2-2특별계획가능구역에 관한 결정

가. 특별계획가능구역 결정(변경)조서 : 변경

구역명		위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	독산2-2 특별 계획가능구역	금천구 독산동 1008-3번지 일대	5,463.1	감)929.1	4,534.0	서고시 제2018-42호 (2018.2.19.)

주) 본 특별계획가능구역 면적은 사업시행단계에서 지적측량결과에 따라 다소 변동될 수 있음

○ 특별계획가능구역 결정(변경) 사유서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)	결정(변경)사유
변경	독산2-2 특별 계획가능구역	금천구 독산동 1008-3번지 일대	4,534.0	●공공시설 정비(범안로,종로1-111, 폭원 확폭 20m→25m)의 필요에 따라 독산동 1008번지(929.1㎡)를 특별계획가능구역에서 제척함

나. 특별계획가능구역 지침 : 변경

구 분			계획지침
토지이용			●도심 부적격시설인 정육도매시장 일대를 정비하여 지역 활성화 및 이미지 제고 ●간선변 기능 강화 및 주변 지역의 기능을 보완하는 복합개발 유도
면적(㎡)	기정	●5,463.1㎡	
	변경	●4,534.0㎡ (독산동 1008번지 929.1㎡제외)	
용도지역			●근린상업지역
용도지구			●최고고도지구, 중심지미관지구(시흥대로변)
기반시설 (공공시설)			●순부담률 15%이상 기부채납 ●도로 확폭 계획 : 구역 북측 20m도로 확폭 → 25m도로 조성 ●건축물 내 기반시설 등
용도	권장 용도	전층 권장	●건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설(게임제공업소 제외) ●건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설(노인여가시설, 재가노인복지시설에 한함) ●건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)
		저층부 권장1)	●건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 ●건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
용도	불허 용도	전층불허	●건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택(주거복합 건축물 제외) ●건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 장의사, 욕외에 철탕이 있는 골프연습장, 제조업소, 안마시술소, 공연장 (비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함), 단란주점, 다중생활시설(고시원), 수리점 ●건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함), 마권 장외 발매소, 마권 전 화투표소 ●건축법 시행령 별표1 제8호의 운수시설 ●건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양병원에 한함), 격리병원 ●건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 욕외에 철탕이 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 위험물저장 및 처리시설 ●건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 ●건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장
			건폐율
밀도	용적률	기준/허용용적률	400% / 530%이하
		상한용적률	●허용용적률 $X(1+1.3X\text{가중치}X\alpha)$ 이내 * 가중치=공공시설제공부지용적률/사업부지용적률 * α =공공시설제공면적/공공시설제공 후 대지면적
최고높이			120m 이하

구 분		계획지침	
기타	건축한계선	시흥대로변, 범안로변, 서측 10m도로변, 남측대지 경계부	3m
	차량출입불허구간	시흥대로변, 범안로변	
	대지 내 공지	공개공지 1개소 (위치지정)	
	인센티브	D2 적용	
운용기준	기정	●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 ●구역 내 독산동 1008-1번지(면적 384.3㎡) 범안로 확폭 구간(5m)에 대한 설치 조성은 독산2-1 특별계획구역 사업시행자가 시행하여 기부채납 - 도로조성 부분을 제외한 독산동 1008-1번지 잔여 토지는 독산2-1 특별계획구역 사업시행자가 사용승인 전까지 기부채납 ●독산2-2 특별계획가능구역 내 범안로(중로 1-111호선) 개설 이전에 독산2-2 특별계획가능구역 세부개발계획을 수립 할 경우, 기부채납에 의한 상한용적률 적용시 범안로를 우선적으로 확폭하여 기반시설을 확보하도록 함 ●본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함 ●시흥대로 및 범안로 인접부에 3층 이하의 저층부 구간을 형성, 상업시설 등의 입지 권장 ●폭 20m이상 도로 변에 대하여 담장설치를 불허하도록 하며, 그 외에 대하여는 담장의 설치가 부득이하다고 사업승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에 한하여 1.2m이하의 화목류 생울타리 설치를 허용하도록 함	
	변경	●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 ●구역 내 독산동 1008-1번지(면적 384.3㎡) 범안로 확폭 구간(5m)에 대한 설치 조성은 독산2-1 특별계획구역 사업시행자가 시행하여 기부채납 - 도로조성 부분을 제외한 독산동 1008-1번지 잔여 토지는 독산2-1 특별계획구역 사업시행자가 사용승인 전까지 기부채납 ●본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함 ●시흥대로 및 범안로 인접부에 3층 이하의 저층부 구간을 형성, 상업시설 등의 입지 권장 ●폭 20m이상 도로 변에 대하여 담장설치를 불허하도록 하며, 그 외에 대하여는 담장의 설치가 부득이하다고 사업승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에 한하여 1.2m이하의 화목류 생울타리 설치를 허용하도록 함	

주) 저층부 : 건축물 1층 바닥을 기준으로 1~3층 구간

6. 경미한 사항에 관한 계획: 변경없음

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

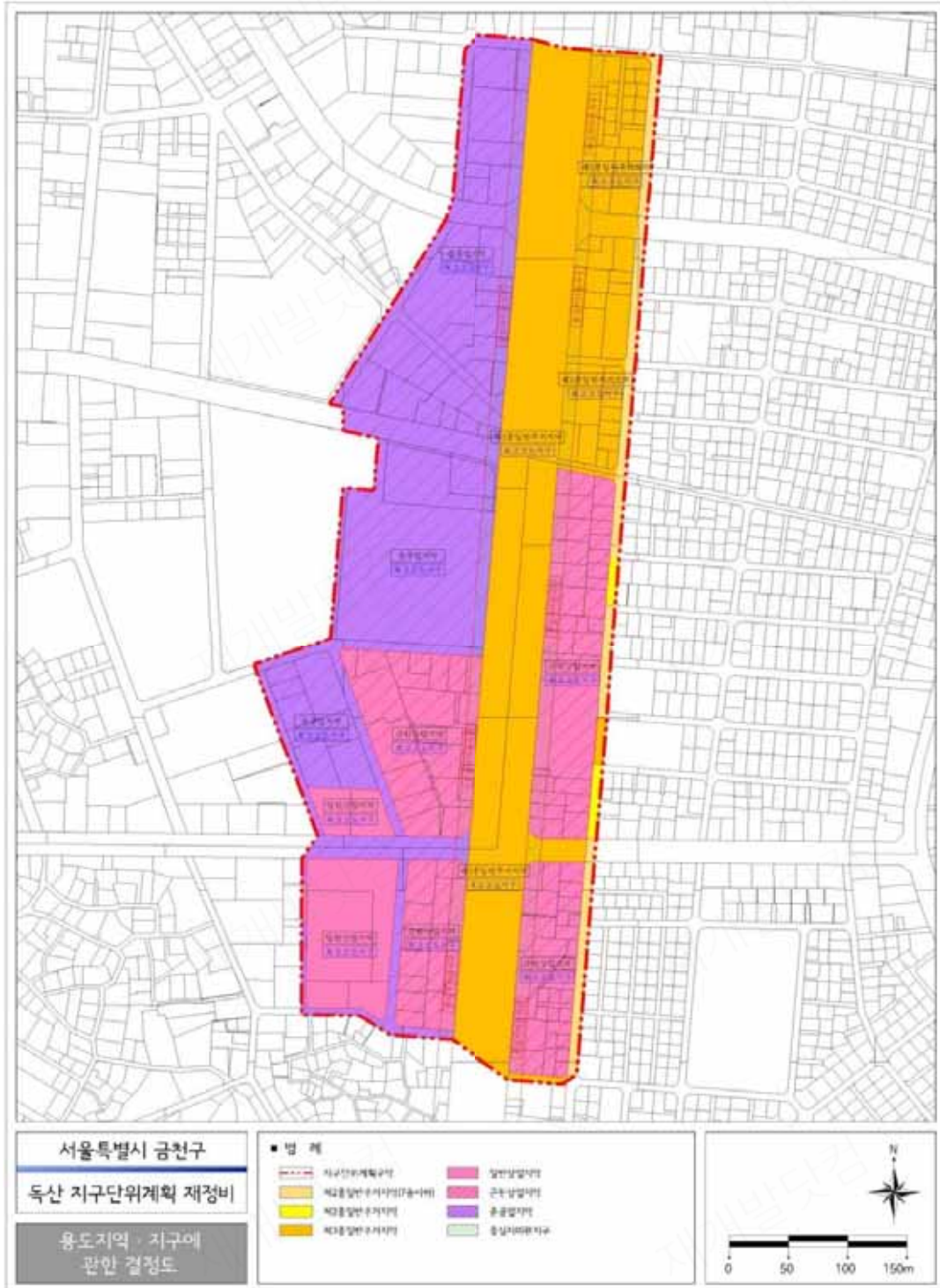
※ 첨부된 도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 고시 관련 세부내용은 시민의 열람편의를 위하여 서울시 도시관리과(☎02-2133-8385) 및 금천구 도시계획과(☎02-2627-2063)에 관계 도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

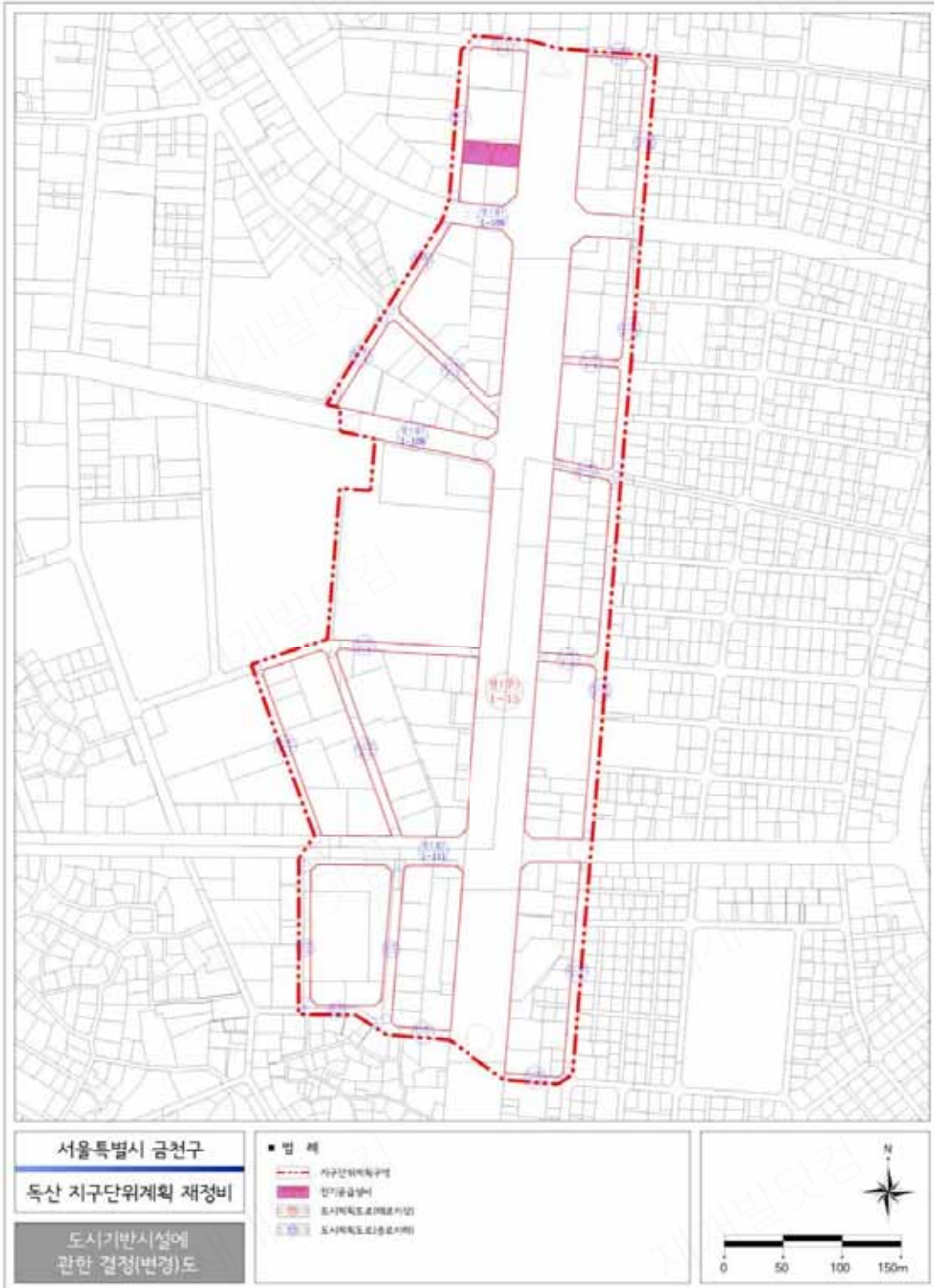
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경없음)



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 도시기반시설 결정도(변경없음)



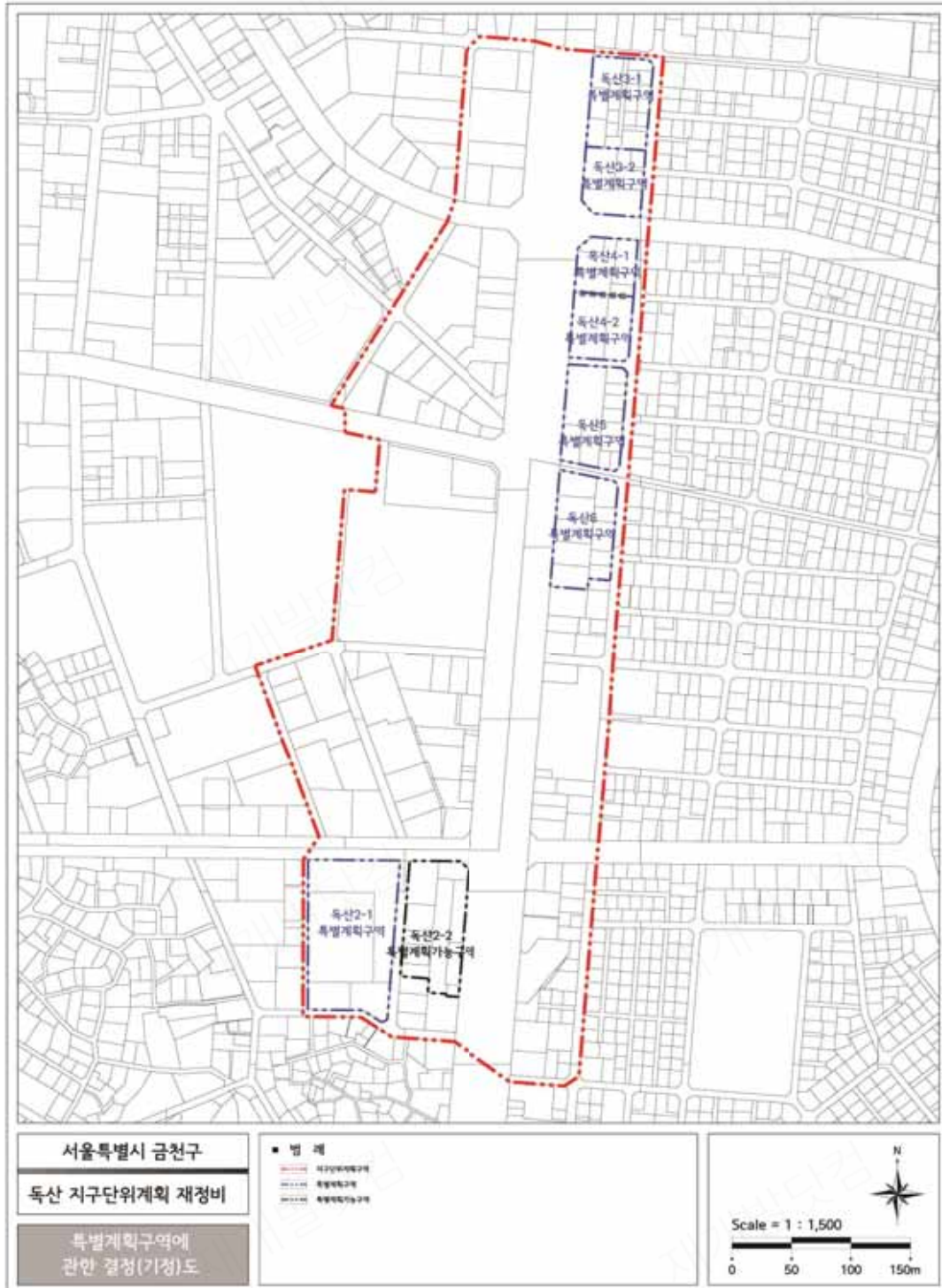
■ 독산2-2 특별계획가능구역에 관한 지침도(기정)



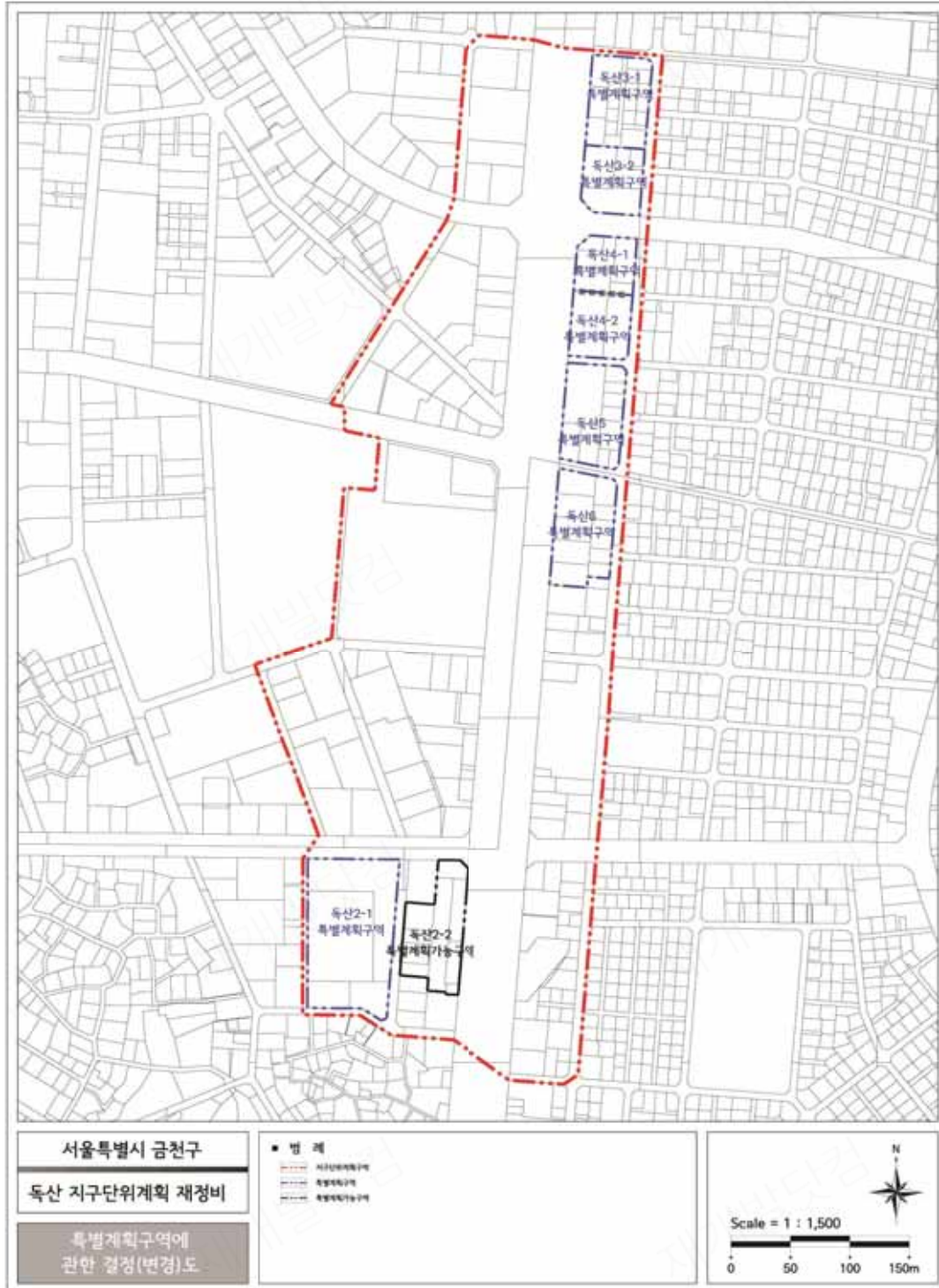
■ 독산2-2 특별계획가능구역에 관한 지침도(변경)

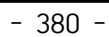


■ 특별계획구역에 관한 결정도(기정)



■ 특별계획구역에 관한 결정도(변경) : 독산2-2특별계획가능구역 구역계 표시변경





■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

