

◆ 서울특별시고시 제2026-124호

**독산1구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 금천구 독산동 1036번지 일대(이하 ‘독산1구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2025년 제14차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.12.24.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 3월 12일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

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

2. 토지이용계획

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

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

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	-

주) 상기 면적은 CAD상 구역면적으로 향후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	금천구 독산동 1043-19 일대	준주거	제2종일반주거	818.9	·정비기반시설(도로)의 일체적 관리를 위한 용도지역 변경
	금천구 독산동 1047-36 일대	제2종일반주거 (7층이하)	준주거	798.6	·정비기반시설(사회복지시설)의 일체적 관리를 위한 용도지역 변경
	금천구 독산동 1036-2 일대	제2종일반주거 (7층이하)	제3종일반주거	46,808.6	·주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경
	금천구 독산동 1037-23 일대	제2종일반주거	제3종일반주거	18,648.3	

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(유형별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

추정 비례율	· 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% · 추정비례율 : 109.24% → (1조 6,049억 - 1조 789억) / 4,815억 × 100 = 109.24% - 총수입 추정 : 1조 6,049억 - 총지출 추정 : 1조 789억 - 종전자산총액 추정 : 4,815억																
개별 종전자산 추정액	· 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 · 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격(최빈값 사례 149,000천원) × 보정률(1.95) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 · 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가(구역내 평균단가 2,766천원/㎡) × 토지면적 × 보정률(2.00) - 건물 = 개략단가(약39만원/㎡) × 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 30년 기준 평균 약39만원/㎡ 추정																
추정 분담금 산출	· 추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) (단위 : 천원) <table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr><tr><td>전용39㎡형 (공급면적:53.99㎡)</td><td>408,224</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(109.24%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용49㎡형 (공급면적:67.49㎡)</td><td>568,680</td></tr><tr><td>전용59㎡형 (공급면적:80.99㎡)</td><td>701,778</td></tr><tr><td>전용84㎡형 (공급면적:114.74㎡)</td><td>903,848</td></tr><tr><td>전용104㎡형 (공급면적:141.74㎡)</td><td>1,071,931</td></tr></table> ※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가의 84% 수준으로 결정함	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용39㎡형 (공급면적:53.99㎡)	408,224	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(109.24%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용49㎡형 (공급면적:67.49㎡)	568,680	전용59㎡형 (공급면적:80.99㎡)	701,778	전용84㎡형 (공급면적:114.74㎡)	903,848	전용104㎡형 (공급면적:141.74㎡)	1,071,931
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)														
전용39㎡형 (공급면적:53.99㎡)	408,224	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(109.24%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)														
전용49㎡형 (공급면적:67.49㎡)	568,680																
전용59㎡형 (공급면적:80.99㎡)	701,778																
전용84㎡형 (공급면적:114.74㎡)	903,848																
전용104㎡형 (공급면적:141.74㎡)	1,071,931																

주) 비례율 및 추정 분담금은 경제 사정이나 정책 변경 또는 감정평가 결과 등에 따라 달라질 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 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)	-
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	"	-
신설	중로	1	A	20 (4~20)	집산 도로	519 (352)	독산동 1055-21	독산동 1043-14	일반 도로	-	-
신설	중로	1	B	12~22 (8~16)	집산 도로	104 (104)	독산동 1036	독산동 1037-17	일반 도로	-	-
기정	소로	2	-	8 (-)	국지 도로	148 (-)	독산동 1058-46	독산동 1056	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
변경	중로	3	A	12 (4)	국지 도로	131 (131)	독산동 1058-48	독산동 1056	일반 도로	"	"
신설	중로	3	B	12 (6)	국지 도로	264 (92)	시흥동 863-22	독산동 1046-2	일반 도로	-	-
기정	소로	3	-	6 (-)	국지 도로	159 (-)	독산동 1056	독산동 1051	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
변경	소로	2	A	6~8 (2)	국지 도로	159 (63)	독산동 1056	독산동 1051	일반 도로	"	"
신설	소로	2	B	8 (8)	국지 도로	102 (102)	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	-	-
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	510 (164)	독산동 1055-21	독산동 1042-9	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	251 (251)	독산동 1057-22	독산동 1050	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	277 (277)	독산동 1058-50	독산동 1049	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	40 (40)	독산동 1051-27	독산동 1051-25	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	41 (41)	독산동 1057-2	독산동 1057	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	40 (40)	독산동 1058-3	독산동 1058	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	105 (105)	독산동 1049-22	독산동 1036-39	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업

주1) ()는 구역 내 포함된 사항임

주2) 소로 2류 및 소로 3류는 서울 시흥 토지구획정리사업지구 인가일(1968.1.23.) 기준으로 일괄 결정되었고 기점, 종점 등 세부 기록사항 없음

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			
폐지	소로	3	-	6 (-)	국지 도로	34 (-)	독산동 1036-44	독산동 1036	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	101 (101)	독산동 1036-34	독산동 1036-4	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	167 (167)	독산동 1048-24	독산동 1042	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	86 (86)	독산동 1048-43	독산동 1048	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	266 (177)	독산동 1045-35	독산동 1047	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	183 (183)	독산동 1046-12	독산동 1047-4	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	40 (40)	독산동 1058-36	독산동 1058-39	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	40 (40)	독산동 1058-27	독산동 1058-24	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	40 (40)	독산동 1058-18	독산동 1058-15	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	64 (64)	독산동 1051-2	독산동 1051-7	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (-)	국지 도로	62 (-)	독산동 1037-17	독산동 1037-13	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	70 (70)	독산동 1037-34	독산동 1037-17	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	92 (92)	독산동 1048-5	독산동 1048-11	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	83 (83)	독산동 1042-6	독산동 1042-1	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	168 (168)	독산동 1043-16	독산동 1043-6	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	19 (19)	독산동 1057-39	독산동 1057-38	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	27 (27)	독산동 1042-24	독산동 1042-25	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4	국지	27	독산동	독산동	일반	건고8	시흥토지구획

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점			
				(4)	도로	(27)	1042-31	1042-32	도로	('68.1.23.)	정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	46 (46)	독산동 1036-12	독산동 1036-8	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	3 (3)	국지 도로	18 (18)	독산동 1057-12	독산동 1057-11	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	3 (3)	국지 도로	18 (18)	독산동 1057-14	독산동 1057-8	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	3 (3)	국지 도로	13 (13)	독산동 1047-6	독산동 1047-7	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업

주1) ()는 구역 내 포함된 사항임

주2) 소로 2류 및 소로 3류는 서울 시흥 토지구획정리사업지구 인가일(1968.1.23.) 기준으로 일괄 결정되었고 기점, 종점 등 세부 기록사항 없음

■ 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 흐름 확보를 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
소로 2-	중로 3-A	· 도로 확폭 - 폭원 : 8m → 12m (구역 내 4m)	· 이면도로변의 원활한 교통처리를 위한 도로 폭원 확장
-	중로 3-B	· 도로 신설 - 폭원 : 12m (구역 내 6m) - 연장 : 264m (구역 내 92m)	· 이면도로변의 원활한 교통처리를 위한 도로 신설
소로 3-	소로 2-A	· 도로 확폭 - 폭원 : 6m → 6~8m (구역 내 2m)	· 이면도로변의 원활한 교통처리를 위한 도로 폭원 확장
-	소로 2-B	· 도로 신설 - 폭원 : 8m (구역 내 8m) - 연장 : 102m (구역 내 102m)	· 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
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 510m (구역 내 164m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 251m (구역 내 251m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 277m (구역 내 277m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 40m (구역 내 40m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 41m (구역 내 41m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 40m (구역 내 40m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 105m (구역 내 105m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 외) - 연장 : 34m (구역 외)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 101m (구역 내 101m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 167m (구역 내 167m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 86m (구역 내 86m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 266m (구역 내 177m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 183m (구역 내 183m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 40m (구역 내 40m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 40m (구역 내 40m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 40m (구역 내 40m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 64m (구역 내 64m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 외) - 연장 : 62m (구역 외)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 70m (구역 내 70m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 92m (구역 내 92m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 83m (구역 내 83m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 168m (구역 내 168m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 19m (구역 내 19m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 27m (구역 내 27m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 27m (구역 내 27m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 46m (구역 내 46m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 3m (구역 내 3m) - 연장 : 18m (구역 내 18m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 3m (구역 내 3m) - 연장 : 18m (구역 내 18m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 3m (구역 내 3m) - 연장 : 13m (구역 내 13m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지

2) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	공영노외주차장	독산2동 1050-17	777.9	감) 777.9	-	금천구고시 제1997-12호 ('97.04.03)	-
변경	-	주차장	독산동 1056-5호 외 3필지	2,242.2	-	2,242.2	금천구고시 제2006-23호 ('06.07.13)	어린이공원① 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
-	주차장	· 중복결정 시설명 변경 - 공공공지 → 어린이공원	· 주차장 내 중복결정된 공공공지 폐지 후 어린이공원 신설에 따른 중복결정 시설명 변경

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	어린이공원	어린이공원	금천구 독산동 1051 일대	-	증) 6,600.0	6,600.0	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	· 어린이공원 신설 (증 6,600.0㎡)	· 어린이의 정서생활 향상을 위한 독산초등학교변 어린이공원 신설

2) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 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 제2006-12호 ('06.04.06)	독산동 마을공원

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

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

다. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	금천구 독산동 1047-36 일대	-	증) 2,094.4 (연면적 : 4,621.8㎡)	2,094.4 (연면적 : 4,621.8㎡)	-	별도부지 층수 : 지하1/지상6 (서울특별시청)

- 주1) 도시계획시설(사회복지시설)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시청이 운영 및 관리함
 주2) 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음
 주3) 공공기여시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함
 ※ 리액트라운지, 데이케어센터, 실버케어센터 등 (실버케어센터 3,500㎡ 이상)

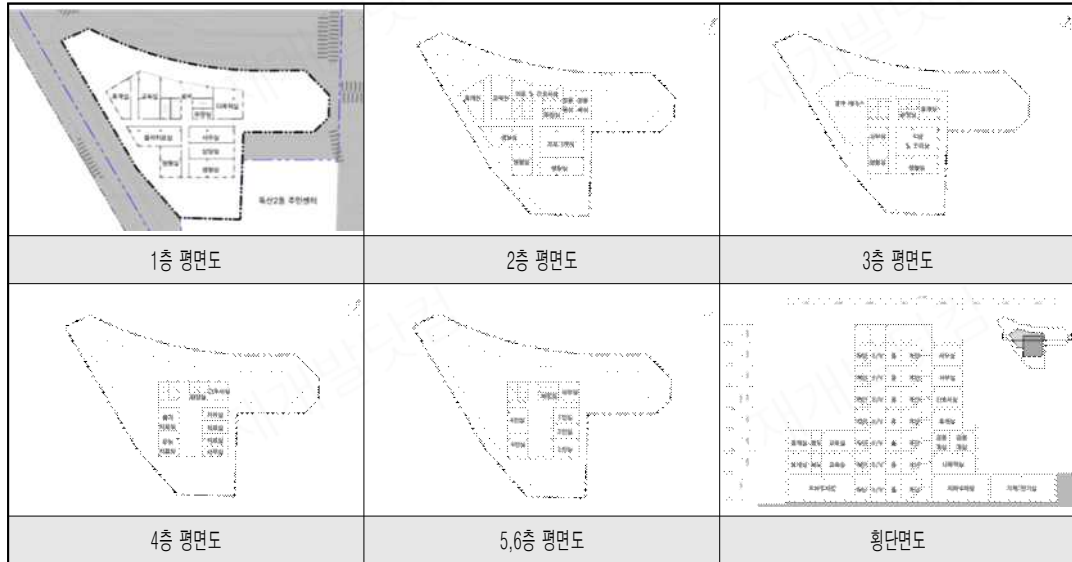
■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

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

■ 사회복지시설 건축범위 결정(변경)조서

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

■ 사회복지시설 예시(안)



6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	법정		계획면적 (㎡)	비고
			기준	면적(㎡)		
신설	소계	-	1,000세대 이상 $\{500.0\text{㎡} + (2,078\text{세대} \times 2.0)\} \times 1.25$	5,820.0	6,510.0	-
	경로당	획지	2,000세대 이상 $725\text{㎡} + (2,078\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.2\text{㎡}$	740.6	760.0	지상
	작은도서관		2,000세대 이상 $298\text{㎡} + (2,078\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.1\text{㎡}$	305.8	400.0	지상
	어린이집		2,000세대 이상 $725\text{㎡} + (2,078\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.2\text{㎡}$	740.6	850.0	지상
	돌봄센터		500세대 이상 66㎡ 이상	66.0	400.0	지상
	주민운동시설		-	-	600.0	옥외

구 분	시설의 종류		위치	법정		계획면적 (㎡)	비고
				기준	면적(㎡)		
		어린이놀이터		-	-	1,000.0	옥외
		주민커뮤니티시설		-	-	1,400.0	지하
		개방형커뮤니티		-	-	1,100.0	지하
		관리사무소		50세대 이상 10㎡+(2,078세대-50세대)×0.05㎡	111.4	400.0	지상
		경비실		-	-	150.0	지상

※ 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

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

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

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)	비 고
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한		
신설	독산1구역 주택정비형 재개발사업	83,184.1	획지1	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(법정상한-상한)에 따른 세대수 : 156세대 (분양 78세대, 공공 78세대)										
	구 분						세대수	비율(%)			
	계						2,078	100.0			
	분양주택						소 계	1,720			
							30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	386			
							50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	475			
							60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	744			
							85㎡ 초과	115			
	공공주택						소 계	358			
							30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	220			
							50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	103			
							60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	35			
							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%(18,255.3㎡) 이상 → 계획 : 연면적의 10.4%(19,139.22㎡) - ① 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 ② 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 → 계획 : ① 92세대 계획 (280세대 × 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 : 6,823.47㎡ (6,820.6㎡ 이상)										
심의완화 사항	· 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 · 법적상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 - 계획용적률 299.72%(법정상한용적률 300%) - 상한용적률(278.89%) = 20.83%의 50%인 10.42% 이상 국민주택규모 주택 건설										

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)	비 고
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한		
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. 용적률 계획

구 분		산정내용					
토지이용계획		계 (구역면적)	획지면적 (공동주택용지)	새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적 ①		새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 ②	대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 ③
				토지	건축물		
				83,184.1㎡	65,456.9㎡	17,727.2㎡	3,318.3㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	전체	· 순부담면적 : 7,190.2㎡ (8.64%) = ① 새로설치되는 기반시설 면적 - ② 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - ③ 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 = 21,045.5㎡ - 4,328.1㎡ - 9,527.2㎡ = 7,190.2㎡					
	토지	· 토지 기부채납 면적 : 17,727.2㎡ (도 로) 9,032.8㎡, (공 원) 6,600.0㎡, (사회복지시설) 2,094.4㎡					
	건축물	· 건축물 기부채납(사회복지시설) 환산부지 면적 : 3,318.3㎡ ※ 건축물 환산부지 = 공공시설 등 설치비용 ÷ 부지가액(원/㎡) = (기부채납면적×설치비용) ÷ (공시지가×2) ※ 사회복지시설 환산부지 면적 = 3,318.3㎡ (3,157.0㎡ + 129.4㎡ + 31.9㎡ = 3,318.3㎡) - 공사비 [(4,621.8㎡ × 3,779,091원) ÷ (2,766,319원 × 2)] = 3,157.0㎡ - 설계비 [(17,466,202,364 × 4.10) ÷ 100] ÷ [(2,766,319원 × 2)] = 129.4㎡ - 감리비 [(17,466,202,364 × 1.01) ÷ 100] ÷ [(2,766,319원 × 2)] = 31.9㎡ ※ 사회복지시설 설치비용 - 공사비 : 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 노인요양시설(2천~5천㎡ 미만), 부가세 제외 - 설계비 및 감리비 : 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(별표4, 별표5)(2020)					
기준용적률		· 기준용적률 = 210.0% ※ 소형주택 추가 건설에 따른 기준용적률 상향(20%) 적용					

구 분	산정내용	
허용용적률	· 허용용적률 = 기준용적률 + (허용용적률 인센티브×사업성 보정계수) = 210.0% + (20%×1.87) = 247.5% · 인센티브량 = 20% (공공보행통로(7.2%) + 열린단지(5%) + 돌봄시설(5%) + 방재안전(5%) = 22.2% (20.0% 적용)) · 사업성 보정계수(1.0~2.0) = 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 = 5,969,319원/㎡ / 3,186,024원/㎡ = 1.87 적용	
상한용적률	· 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 · 상한용적률(정비계획용적률) = 허용용적률×{1+1.3×가중치×α(토지) +1.0×α(건축물)} = 247.5% + 210.0% ×{1.3×1.2861×0.0592 + 1.0×0.0507} = 278.89%	※ 가중치 = 공공시설등 부지 용적률(제2종(7층), 제2종, 준주거) / 사업부지 용적률(제2종, 제2종(7층) → 제3종) = 270.1% / 210.0% = 1.2861 ※ 공공시설 등 부지 용적률 = {926.4㎡ × 210%(제2종(7층)) + 830.8㎡ × 210%(제2종) + 2,114.7㎡ × 320%(준주거)} / 3,871.9㎡ = 270.1% ※ α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 3,871.9㎡ / 65,456.9㎡ = 0.0592 ※ α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물 환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 3,318.3㎡ / 65,456.9㎡ = 0.0507
법적상한용적률	· 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 · 법적상한용적률 = 300.0% (건축계획 용적률 299.72%)	· 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택(공공임대주택)으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방식으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체(법정상한 증가분 제외) 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 - 임대주택 세대수의 40% 이하로 건설 (도시정비법 시행령 제9조) : 전용면적 40㎡ 이하 - 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도시정비법 제97조)		
산출근거	- 전체 세대수 : 1,922세대 {2,078-156(법정상한 증가분 제외)} - 재개발공공임대주택 건설계획 : 19,139.22㎡(280세대) - 상한용적률에 해당하는 계획세대수의 15%(288.3세대) 또는 연면적의 10%(18,255.3㎡) 이상 ∴ 연면적의 10.4%(19,139.22㎡) - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획 : 92세대 - 임대주택 세대수(법정상한 증가분 제외)의 30% 이상 : 280 x 30% = 84세대 1,922세대의 5% 이상 : 1,922 x 5% = 96.1세대 ∴ 92세대 계획 ≥ 84세대 또는 96.1세대 - 임대주택 세대수의 40% 이하로 전용면적 40㎡ 이하주택으로 공급 - 임대주택 세대수(법정상한 증가분 제외)의 40% 이하 : 280 x 40% = 112세대 ∴ 112세대 ≥ 92세대 계획		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합계	280	13.5	100.0
전용 39.99㎡	92	4.4	32.9
전용 49.99㎡	128	6.2	45.7
전용 59.99㎡	40	1.9	14.3
전용 84.99㎡	20	1.0	7.1

2) 법적상한용적률 완화에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 278.89%				
법정상한용적률(건축계획)		• 300.0%(299.72%)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• 299.72% - 278.89% = 20.83%				
	건립 용적률	• 20.83% × 0.5 = 10.42%				
	의무 연면적	• 65,456.9㎡(대지면적) × 10.42% = 6,820.60㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.99㎡	80.99㎡	63세대	5,102.37㎡	확지1
		84.99㎡	114.74㎡	15세대	1,721.1㎡	
		합 계		78세대	6,823.47㎡	> 6,820.60㎡

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도 시 경 관	· 사업시행 시 독산동 일대의 도심이미지 개선을 위하여 오픈스페이스 개념과 도시적 디자인을 도입하여 기존의 노후된 경관을 개선하고, 대상지 주변과 어울리는 경관이미지를 연출하도록 하며 자연스러운 스카이라인 흐름을 유도	-
환 경 보 전	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 · 구역 내 공지는 조경식재공간 조성으로 불투수 면적 최소화 및 녹지를 확보 · 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향을 고려하여 착공 시 관련 법규에 의거 환경영향저감대책을 수립하여 환경오염 최소화	-
재 난 방 지	· 화재 발생을 대비하여 관련 법규를 준수하여 종합적인 방재계획 수립 · 자연토양 유지 및 녹지·조경면적 확대로 토양포장률을 억제하고, 불가피할 경우 투수포장재를 사용하여 우수유출량 최대한 억제 · 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며 강우 시 나출지에 임시비닐막이 또는 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 · 재해 시 소방도로의 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 · 자연재해 대비 방재시스템 및 단지 내 상하수도시설 합리적 설계 반영	-

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	반영 사항	관련 페이지
1. 비오톱 및 동·식물	· 비오톱 보전 등급 향상 · 동·식물상 보호 · 자연환경 보전	· 비오톱유형평가 5등급 · 개별비오톱 평가제외등급 · 생태자연도 3등급 · 보호종 미출현	· 비오톱 및 공원·녹지공간 마련 · 도시생태기능 복원 및 강화 · 소경동물 유입 마련	지구 단위 계획	-
2. 녹지 네트워크	· 녹지 연결성 확보	· 녹지면적 II, 녹지모양 II, 내부연결성 I, 외부연결성 III	· 공원 및 녹지 조성, 주변지역 연계	지구 단위 계획	-
3. 토 양	· 토양오염 최소화	· 토양오염 없음	· 토양오염 관리 준수	건축물 계획	-
4. 지형·지질	· 지형 변동 최소화	· 경사도 20도지역 절토 시 지형 변경 · 터파기 20m 이상 -지하안전영향평가 실시 대상	· 경사지 최대한 보전하는 건축배치 · 지하안전영향평가 실시하여 대응방안 마련	건축물 계획	-
5. 물순환	· 물순환 유지	· 물순환율 26.69~33.92 · 생태면적률 30% 확보대상 · 저영향개발기법 사전협의 대상	· 생태면적률 39.88% 확보 · 저영향개발 사전협의 이행 예정, 투수포장 및 녹지계획	지구 단위 계획	-
6. 수질	· 수질오염 최소화	· 수질관련 지역지정 현황 · 수질오염총량관리 협의대상에 해당, 배출부하량 산정 · 사람의 건강보호 기준만족(하천)	· 공사 시 가배수로 및 침사지 설치 · 운영 시 우수처리계획 수립 · 중수도 계획 수립	지구 단위 계획	-
7. 바람·열	· 바람길 확보 · 기후변화 대응	· 평균풍속 2.3m/s, 주풍향남서풍 · 불투수포장 비율이 높은 주거지 및 기반시설지	· 바람길 확보를 위한 건물 배치 · 단지 내 오픈스페이스 확보 · 친수공간 및 쿨링시설 확보	건축물 계획	-

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	반영 사항	관련 페이지
8. 대기질· 악취	· 비산먼지 발생 억제	· 대기오염 및 악취유발시설 없음 · 공사 및 운영 시 미세먼지 발생 예상	· 세륜·세차시설 설치 · 살수차량 운용 및 방진망 설치 · 식재계획 수립	지구 단위 계획	-
9. 온실가스· 에너지	· 기후변화대응 · 에너지절약/ 효율 극대화	· 주변지역 에너지 사용 및 도로교통에 따라 온실가스 배출	· 친환경 건축자재 사용 · 녹지·에너지 절약계획 등 · 건물에너지효율등급1+ 이상 인증 취득, 녹지공간 최대 확보	건축물 계획	-
10. 자원 순환	· 폐기물 발생 최소화	· 2023년 금천구 생활폐기물 : 101,244ton/년 · 건설폐기물 발생 예상	· 공사 시 및 운영 시 폐기물 처리계획 수립 · 순환경제 사용계획 수립	-	-
11. 소음· 진동	· 소음·진동 최소화	· 서울특별시 일반 및 도로변 지역 환경정책 기본법 기준 초과	· 공사 시 및 운영 시 저감대책 수립(가설방음벽, 방음벽 등)	-	-

10. 정비사업 시행계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	독산1구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 금천구 독산동 1036 일대	-	증) 83,184.1	83,184.1	-
시행방법		시행예정시기	사업시행예정자		정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
주택정비형 재개발사업		정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	독산1구역 주택정비형 재개발사업 조합		현황 : 1,725세대 계획 : 2,078세대 증) 353세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
독산초등학교	· 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경영향평가 대상사업으로 교육환경영향 협의 시 아래 사항을 검토·협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 - 교육환경 보호를 위하여 학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획 수립 - 사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전에 위한 통학안전 대책을 수립하겠음	100m 이내 위치

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분		계 획 내 용
범죄 예방을 고려한 환경설계 (CPTED)	분명한 시야선 확보	· 건축물 설계 시 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 · 도로변을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 · 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴 · 공원 등 녹지 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등
	적합한 조명의 사용	· 어둠이 없는 적합한 조명설계
	고립지역 개선	· 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계
	사각지대의 개선	· 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계
	대지의 복합적 사용증진	· 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 통행자에 의한 자연적 감시로 안전성 확보
	활동인자 증대	· 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소시킴
	영역성 강화	· 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역 침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방
	정확한 표시로 정보제공	· 표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 · 간선변 및 이면도로변 보행로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용
패적인 공간설계		· 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공
범죄예방 프로그램화		· 능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간구조 형성, 통합형 관리시스템 구축 · 가로 및 구역별로 적합한 시설 설치로 효율적인 방범체계 구축

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 정심 생활권중심 지구단위계획구역 결정(변경)조서

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			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 : 35,691.0㎡ → 33,217.5㎡ 감) 2,473.5㎡	· 독산1구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정에 따른 지구단위계획구역 제척

나. 독산1구역 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역 결정조서

1) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			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

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 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	-

주) 상기 면적은 CAD상 구역면적으로 향후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	금천구 독산동 1043-19 일대	준주거	제2종일반주거	818.9	·정비기반시설(도로)의 일체적 관리를 위한 용도지역 변경
	금천구 독산동 1047-36 일대	제2종일반주거 (7층이하)	준주거	798.6	·정비기반시설(사회복지시설)의 일체적 관리를 위한 용도지역 변경
	금천구 독산동 1036-2 일대	제2종일반주거 (7층이하)	제3종일반주거	46,808.6	· 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경
	금천구 독산동 1037-23 일대	제2종일반주거	제3종일반주거	18,648.3	

2) 용도지구 결정(변경)조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

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)	-
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	"	-
신설	중로	1	A	20 (4~20)	집산 도로	519 (352)	독산동 1055-21	독산동 1043-14	일반 도로	-	-
신설	중로	1	B	12~22 (8~16)	집산 도로	104 (104)	독산동 1036	독산동 1037-17	일반 도로	-	-
기정	소로	2	-	8 (-)	국지 도로	148 (-)	독산동 1058-46	독산동 1056	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
변경	중로	3	A	12 (4)	국지 도로	131 (131)	독산동 1058-48	독산동 1056	일반 도로	"	"
신설	중로	3	B	12 (6)	국지 도로	264 (92)	시흥동 863-22	독산동 1046-2	일반 도로	-	-
기정	소로	3	-	6 (-)	국지 도로	159 (-)	독산동 1056	독산동 1051	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
변경	소로	2	A	6~8 (2)	국지 도로	159 (63)	독산동 1056	독산동 1051	일반 도로	"	"
신설	소로	2	B	8 (8)	국지 도로	102 (102)	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	-	-
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	510 (164)	독산동 1055-21	독산동 1042-9	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	251 (251)	독산동 1057-22	독산동 1050	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	277 (277)	독산동 1058-50	독산동 1049	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	40 (40)	독산동 1051-27	독산동 1051-25	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	41 (41)	독산동 1057-2	독산동 1057	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	40 (40)	독산동 1058-3	독산동 1058	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	105 (105)	독산동 1049-22	독산동 1036-39	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업

주1) ()는 구역 내 포함된 사항임

주2) 소로 2류 및 소로 3류는 서울 시흥 토지구획정리사업지구 인가일(1968.1.23.) 기준으로 일괄 결정되었고 기점, 종점 등 세부 기록사항 없음

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			
폐지	소로	3	-	6 (-)	국지 도로	34 (-)	독산동 1036-44	독산동 1036	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	101 (101)	독산동 1036-34	독산동 1036-4	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	167 (167)	독산동 1048-24	독산동 1042	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	86 (86)	독산동 1048-43	독산동 1048	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	266 (177)	독산동 1045-35	독산동 1047	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	183 (183)	독산동 1046-12	독산동 1047-4	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	40 (40)	독산동 1058-36	독산동 1058-39	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	40 (40)	독산동 1058-27	독산동 1058-24	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	40 (40)	독산동 1058-18	독산동 1058-15	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	64 (64)	독산동 1051-2	독산동 1051-7	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (-)	국지 도로	62 (-)	독산동 1037-17	독산동 1037-13	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	70 (70)	독산동 1037-34	독산동 1037-17	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	92 (92)	독산동 1048-5	독산동 1048-11	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	83 (83)	독산동 1042-6	독산동 1042-1	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	168 (168)	독산동 1043-16	독산동 1043-6	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	19 (19)	독산동 1057-39	독산동 1057-38	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	27 (27)	독산동 1042-24	독산동 1042-25	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	27 (27)	독산동 1042-31	독산동 1042-32	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	46 (46)	독산동 1036-12	독산동 1036-8	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	3 (3)	국지 도로	18 (18)	독산동 1057-12	독산동 1057-11	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	3 (3)	국지 도로	18 (18)	독산동 1057-14	독산동 1057-8	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	3 (3)	국지 도로	13 (13)	독산동 1047-6	독산동 1047-7	일반 도로	건고8 ('68.1.23.)	시흥토지구획 정리사업

주1) ()는 구역 내 포함된 사항임

주2) 소로 2류 및 소로 3류는 서울 시흥 토지구획정리사업지구 인가일(1968.1.23.) 기준으로 일괄 결정되었고 기점, 종점 등 세부 기록사항 없음

■ 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 흐름 확보를 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
소로 2-	중로 3-A	• 도로 확폭 - 폭원 : 8m → 12m (구역 내 4m)	• 이면도로변의 원활한 교통처리를 위한 도로 폭원 확장
-	중로 3-B	• 도로 신설 - 폭원 : 12m (구역 내 6m) - 연장 : 264m (구역 내 92m)	• 이면도로변의 원활한 교통처리를 위한 도로 신설
소로 3-	소로 2-A	• 도로 확폭 - 폭원 : 6m → 6~8m (구역 내 2m)	• 이면도로변의 원활한 교통처리를 위한 도로 폭원 확장
-	소로 2-B	• 도로 신설 - 폭원 : 8m (구역 내 8m) - 연장 : 102m (구역 내 102m)	• 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
소로 3-	-	• 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 510m (구역 내 164m)	• 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 251m (구역 내 251m)	• 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 277m (구역 내 277m)	• 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 40m (구역 내 40m)	• 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 41m (구역 내 41m)	• 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 40m (구역 내 40m)	• 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 105m (구역 내 105m)	주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 외) - 연장 : 34m (구역 외)	주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 101m (구역 내 101m)	주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 167m (구역 내 167m)	주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 86m (구역 내 86m)	주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 266m (구역 내 177m)	주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 6m (구역 내 6m) - 연장 : 183m (구역 내 183m)	주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 40m (구역 내 40m)	주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 40m (구역 내 40m)	주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 40m (구역 내 40m)	주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 64m (구역 내 64m)	주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 외) - 연장 : 62m (구역 외)	주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 70m (구역 내 70m)	주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 92m (구역 내 92m)	주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 83m (구역 내 83m)	주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 168m (구역 내 168m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 19m (구역 내 19m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 27m (구역 내 27m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 27m (구역 내 27m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 4m (구역 내 4m) - 연장 : 46m (구역 내 46m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 3m (구역 내 3m) - 연장 : 18m (구역 내 18m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 3m (구역 내 3m) - 연장 : 18m (구역 내 18m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지 - 폭원 : 3m (구역 내 3m) - 연장 : 13m (구역 내 13m)	· 주택정비형 재개발 사업 시행에 따른 현황 도로 폐지

나) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	공영노외주차장	독산2동 1050-17	777.9	감) 777.9	-	금천구고시 제1997-12호 ('97.04.03)	-
변경	-	주차장	독산동 1056-5호 외 3필지	2,242.2	-	2,242.2	금천구고시 제2006-23호 ('06.07.13)	어린이공원① 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
-	주차장	· 중복결정 시설명 변경 - 공공공지 → 어린이공원	· 주차장 내 중복결정된 공공공지 폐지 후 어린이공원 신설에 따른 중복결정 시설명 변경

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	어린이공원	어린이공원	금천구 독산동 1051 일대	-	증) 6,600.0	6,600.0	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	· 어린이공원 신설 (증 6,600.0㎡)	· 어린이의 정서생활 향상을 위한 독산초등학교변 어린이공원 신설

나) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 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 제2006-12호 ('06.04.06)	독산동 마을공원

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

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

3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	금천구 독산동 1047-36 일대	-	증) 2,094.4 (연면적 : 4,621.8㎡)	2,094.4 (연면적 : 4,621.8㎡)	-	별도부지 층수 : 지하1/지상6 (서울특별시장)

주1) 도시계획시설(사회복지시설)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시가 운영 및 관리함

주2) 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

주3) 공공기여시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

※ 리액트라운지, 데이케어센터, 실버케어센터 등 (실버케어센터 3,500㎡ 이상)

■ 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)조서

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

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적(㎡)	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
신설	1	65,456.9	획지1	독산동 1036 일대	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	획지번호		용 도	비 고
신설	허용용도	획지1	건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	획지번호	지역	건폐율(%)	비 고
신설	획지1	제3종일반주거지역	50 이하	공동주택 및 부대복리시설

나) 용적률 계획

구분	획지번호	용적률(%)				비 고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법정상한용적률		
신설	획지1	210.0 이하	247.5 이하	278.89 이하	300.0 이하	정비 계획	상한용적률 278.89% 법정상한용적률 299.72%

■ 기준용적률 완화사항

구 분	인센티브(용적률)	
40㎡ 이하	· 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설 - $[53.99\text{㎡}(39\text{㎡ 공급면적}) \times 34\text{세대} / 65,456.9\text{㎡}(\text{대지면적})] = 2.80\%$	최대 10%
40~50㎡ 이하	· 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용면적 40 ~ 50㎡ 이하 주택으로 건설 - $[67.49\text{㎡}(49\text{㎡ 공급면적}) \times 75\text{세대} / 65,456.9\text{㎡}(\text{대지면적})] = 7.73\%$	최대 15%
50~60㎡ 이하	· 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용면적 50 ~ 60㎡ 이하 주택으로 건설 - $[80.99\text{㎡}(59\text{㎡ 공급면적}) \times 80\text{세대} / 65,456.9\text{㎡}(\text{대지면적})] = 9.90\%$	최대 10%
합 계	· 총 20.43%(20% 적용)	

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브				비 고
		공공보행통로	열린단지	돌봄시설	방재안전	
신설	획지1	7.2%	5.0%	5.0%	5.0%	총 22.2% (20% 적용)

주1) 사업성 보정계수 완화 적용 ($20.0\% \times \text{사업성 보정계수 } 1.87 = 37.5\%$)주2) 사업성 보정계수($1.0 \sim 2.0$) = 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 = $5,969,319\text{원}/\text{㎡} / 3,186,024\text{원}/\text{㎡} = 1.87$

■ 상한용적률 완화사항

구 분		용적률 완화		비 고
		공공시설 기부채납	공동주택 건설	
신설	획지1	31.39%	20.83%	총 52.22%

다) 높이 계획

구분		지역	최고높이	비 고
신설	획지1	제3종일반주거지역	140m 이하 (40층 이하)	공동주택 및 부대복리시설

다. 건축물의 건축선 등에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	독산로변, 동서연결도로변	· 대지경계선으로부터 5m
	그 외 도로변	· 대지경계선으로부터 3m

2) 배치구간에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
연도형상가 배치구간	독산로변, 시흥대로92길변	· 가로활성화가 필요한 가로로 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 가로활성화시설을 연도형으로 조성 · 가로활성화시설의 권장용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
커뮤니티활성화용도 배치구간	공공보행통로변	· 공공보행통로변으로 주민공동시설 등 커뮤니티활성화용도 배치 권장

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 획지	· 주변 단지 및 가로, 학교 등 장소성과 주민 활동을 고려하여 영역별 다양한 형태와 높이의 주동 배치 - 인접단지 연결부 : 커뮤니티시설과 연계한 클러스터형 주동 배치 - 독산로 및 시흥대로92길 연결부 : 가로활성화시설과 연계한 중저층 주동 배치 - 초등학교 연결부 : 일조 및 위압감 최소화를 고려한 중저층 주동 배치 - 독산로 이면부(단지 동측 중앙) : 입체적 스카이라인 형성 및 목골산 조망을 위한 고층 탑상형 주동 배치

구분	적용위치	계획내용
근린생활시설 및 주민공동시설	공동주택 획지	· 근린생활시설 - 독산로변 : 생활가로 기능 강화 및 지역 활성화를 위해 연도형 근린생활시설 배치 권장 - 시흥대로 이면부 : 시흥대로변 상가 및 단지 진입부 활성화를 고려하여 앵커형 근린생활시설 배치 권장 · 주민공동시설 - 단지 내 주요 가로 및 보행동선과 연계·배치 - 동서연결도로 등과 연계·배치한 주민공동시설은 개방형으로 설치 권장
건축물의 방향성	공동주택 획지	· 공공보행통로 및 도로변의 건축물 입면이 정면성을 가질 수 있도록 건축물의 형태 및 색채계획 등을 특화하여 계획 · 건축물의 주된 출입구 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 권장
건물 진출입구	공동주택 획지	· 기존 지형과 동선을 고려하여 정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 기존 보행동선과 버스정류장을 고려하여 조성 · 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 엘리베이터/에스컬레이터 계획
외부공간	공동주택 획지	· 공공보행통로와 연계하여 단지 내·외 보행흐름이 연속적으로 이루어질 수 있도록 단지 내 보행공간 확보 · 단지 경계부의 지형 단차를 최소화하되, 단지 내 단차 발생 시 조정 처리 또는 하부 커뮤니티시설 등을 배치하여 옹벽 최소화

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 획지	· 주변과의 조화, 단지 상징성 및 개방감 확보, 지형 및 자연경관을 종합적으로 고려하여 건축물 디자인 특화
재료 및 색채	공동주택 획지	· 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 · 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려하여 통일감 있는 입면 형성
진입구 처리	공동주택 획지	· 주거세대에 피해가 최소화될 수 있도록 차량 진출입구는 건축물과 함께 디자인하여 계획 · 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양 · 불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장 등 열린 공간으로 활용

3) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
개방감	공동주택 획지	· 목골산 조망 및 보행자 개방감 확보를 고려한 통경축 계획 (폭원 20m 내외) ※ 통경축 구간은 공공보행통로와 도시축을 고려한 넓은 보행로로 조성하여 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 배치를 억제하는 구간으로 통경축 내에는 건축물의 건축을 제한. 다만, 자연지형에 의한 처리부분 및 램프, 보행자의 휴게공간 조성을 위한 벤치 및 수목 식재 가능
진입 상징성	공동주택 획지	· 시흥대로 이면부 : 시흥대로에서 단지로 진입 시 상징성 형성을 고려한 입면 디자인 특화계획
조명계획	공동주택 획지	· 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치
스카이라인	공동주택 획지	· 주변 개발계획을 고려한 조화로운 도시경관과 경관자원인 목골산으로 탁 트인 경관을 형성할 수 있는 스카이라인 계획

마. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
전면공지	독산로변, 동서연결도로변	· 건축한계선 후퇴부 보도부속형 전면공지 조성(폭원 : 5m)
	그 외 도로변	· 건축한계선 후퇴부 보도부속형 전면공지 조성(폭원 : 3m)
공공보행통로	공동주택 획지	· 폭원 : 10m · 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 보행에 영향을 주는 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음
조망축 통경구간	공공보행통로변	· 폭원 : 20m · 목골산 경관축을 고려하여 동서방향 공공보행통로변으로 통경구간 확보
오픈스페이스 설치 권장구간	공동주택 획지	· 공공보행통로가 만나는 단지 내 보행 결절부에 지역주민을 위한 광장 형태의 오픈스페이스 설치 권장

2) 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	반영 사항	관련 페이지
1. 비오톱 및 동·식물	·비오톱 보전 등급 향상 ·동·식물상 보호 ·자연환경 보전	·비오톱유형평가 5등급 ·개별비오톱 평가제외등급 ·생태자연도 3등급 ·보호종 미출현	·비오톱 및 공원·녹지공간 마련 ·도시생태기능 복원 및 강화 ·소형동물 유입 마련	지구 단위 계획	-
2. 녹지 네트워크	·녹지 연결성 확보	·녹지면적 II, 녹지모양 II, 내부연결성 I, 외부연결성 III	·공원 및 녹지 조성, 주변지역 연계	지구 단위 계획	-
3. 토 양	·토양오염 최소화	·토양오염 없음	·토양오염 관리 준수	건축물 계획	-
4. 지형·지질	·지형 변동 최소화	·경사도 20도지역 절토 시 지형 변경 ·터파기 20m 이상 -지하안전영향평가 실시 대상	·경사지 최대한 보전하는 건축배치 ·지하안전영향평가 실시하여 대응방안 마련	건축물 계획	-
5. 물순환	·물순환 유지	·물순환율 26.69~33.92 ·생태면적률 30% 확보대상 ·저영향개발기법 사전협의 대상	·생태면적률 39.88% 확보 ·저영향개발 사전협의 이행 예경, 투수포장 및 녹지계획	지구 단위 계획	-
6. 수질	·수질오염 최소화	·수질관련 지역지정 현황 ·수질오염총량관리 협의대상에 해당, 배출부하량 산정 ·사람의 건강보호 기준만족(하천)	·공사 시 가배수로 및 침사지 설치 ·운영 시 오수처리계획 수립 ·중수도 계획 수립	지구 단위 계획	-
7. 바람·열	·바람길 확보 ·기후변화 대응	·평균풍속 2.3m/s, 주풍향남서풍 ·불투수포장 비율이 높은 주거지 및 기반시 설치	·바람길 확보를 위한 건물 배치 ·단지 내 오픈스페이스 확보 ·친수공간 및 쿨링시설 확보	건축물 계획	-
8. 대기질· 악취	·비산먼지 발생 억제	·대기오염 및 악취유발시설 없음 ·공사 및 운영 시 미세먼지 발생 예상	·세물·세차시설 설치 ·살수차량 운용 및 방진망 설치 ·식재계획 수립	지구 단위 계획	-
9. 온실가스· 에너지	·기후변화대응 ·에너지절약/ 효율 극대화	·주변지역 에너지 사용 및 도로교통에 따라 온실가스 배출	·친환경 건축자재 사용 ·녹지·에너지 절약계획 등 ·건물에너지효율등급1+ 이상 인증 취득, 녹지공간 최대 확보	건축물 계획	-
10. 자원 순환	·폐기물 발생 최소화	·2023년 금천구 생활폐기물 : 101,244ton/년 ·건설폐기물 발생 예상	·공사 시 및 운영 시 폐기물 처리계획 수립 ·순환골재 사용계획 수립	-	-
11. 소음· 진동	·소음·진동 최소화	·서울특별시 일반 및 도로변 지역 환경정책 기본법 기준 초과	·공사 시 및 운영 시 저감대책 수립(가설방음벽, 방음벽 등)	-	-

3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택(공공임대주택)으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방식으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

■ 주택의 규모별 비율

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)	
				소계	재개발의무	법적상한	전체 세대수 대비	전체 비율
합계	2,078	100.0	1,720	358	280	78	17.2	100.0
40㎡이하	160	7.7	68	92	92	-	4.4	25.7
40㎡초과~50㎡이하	446	21.5	318	128	128	-	6.2	35.7
50㎡초과~60㎡이하	578	27.8	475	103	40	63	4.9	28.8
60㎡초과~85㎡이하	779	37.5	744	35	20	15	1.7	9.8
85㎡초과	115	5.5	115	-	-	-	-	-

4) 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	『독산2구역 주택정비형 재개발사업』 교통처리계획 반영
	-	사업지 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시(6개소)
	①	- 시흥대로~독산로간 동서 연결도로 신설 - 폭 20.0m, 왕복 4차로 운영
	②	- 시흥대로92길 확폭 - 폭 8.0m → 12.0m, 왕복 1차로 → 2차로 운영
	③	- 동측 독산로 확폭 - 폭 20.0m → 23.0~26.5m, 왕복 4차로 → 5~6차로 운영
	④	- 시흥대로106길 확폭 - 폭 6.0m → 22.0m, 왕복 1차로 → 4차로 운영
	⑤	- 북측 독산로 확폭 - 폭 4.0m → 12.0m, 왕복 1차로 → 3차로 운영
	㉠	동서 연결도로 끝단 교차로 기하구조 개선안 제시
진출입 동 선	-	사업지 남측 신설 동서 연결도로 상 차량진출입구 설치(2개소)
	㉡	▶ 진출입구 교차로 운영안 제시 - 진출입부 각각정리(R=6.0m)
	㉢	▶ 부출입구 우회전 진출입 운영안 제시 - 진출입부 각각정리(R=6.0m)
대중교통 보행 및 자전거	㉣	동측 독산로 상 버스정류장 및 베이 설치
	-	- 차량진출입구 설치로 인한 보도 단절구간에 횡단시설 설치 - 3개소
	-	- 사업지 내 각 동 보행출입구 인근에 자전거보관소 설치 - 법정주차의 20% 이상 설치 - 비가림시설, 공기주입기 등의 편의시설 병행 설치
주 차 설 치	-	- 계획주차대수 : 2,519대(공동주택 2,494대, 근린생활시설 25대)(자주식 100%) - 세대당 1.2대 확보 - 법정주차 이상 확보 - 주차수요 이상 확보 - 장애인주차 : 법정의 3% 이상 확보 - 확장형주차 : 계획주차의 30% 이상 확보 - 가족배려주차 : 계획주차의 10% 이상(확장형 50% 이상) 확보 - 경형주차 : 계획주차의 10% 미만 확보 - 전기주차 : 계획주차의 5% 이상 확보
교통안전 및 기타	-	- 사업지 주변 도로, 진출입구 상 교통안전시설 설치 - 정지선, 진행방향 노면표시, 유도선 등

주) 세부사항 및 지점은 교통처리계획도 참조

III. 2025년 제14차('25.12.24.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	조치계획	비고
제14차 도시계획 수권분과 위원회	수정 사항	· 공공기여계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	· 수정 반영	반영
	조건 사항	· 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하 여 공공기여계획에 반영할 것	· 향후 사업시행계획인가(실시설계) 단계에서 상·하수도 등 기반시설에 대한 정밀조사를 바탕으로 관련 부서와 구체 적인 개량 범위 및 비용 부담 등을 협의하여 공공기여 계획 에 반영하도록 하겠음	추후 반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
 2. 정비계획 결정도(신설)
 3. 용도지역 결정도(기정/변경)
 4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
 5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
 6. 지구단위계획 결정도(신설)
 7. 정심 생활권중심 지구단위계획구역에 관한 결정도(기정/변경)
- ※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로
측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

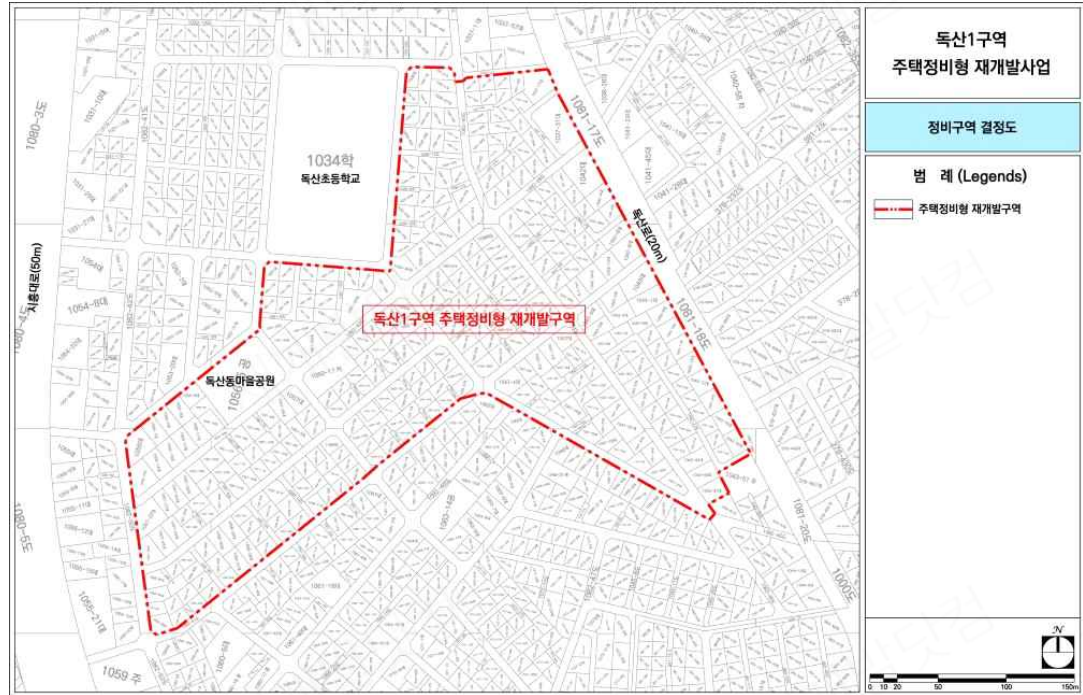
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7232) 및 금천구
주거정비과(☎02-2627-1560)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

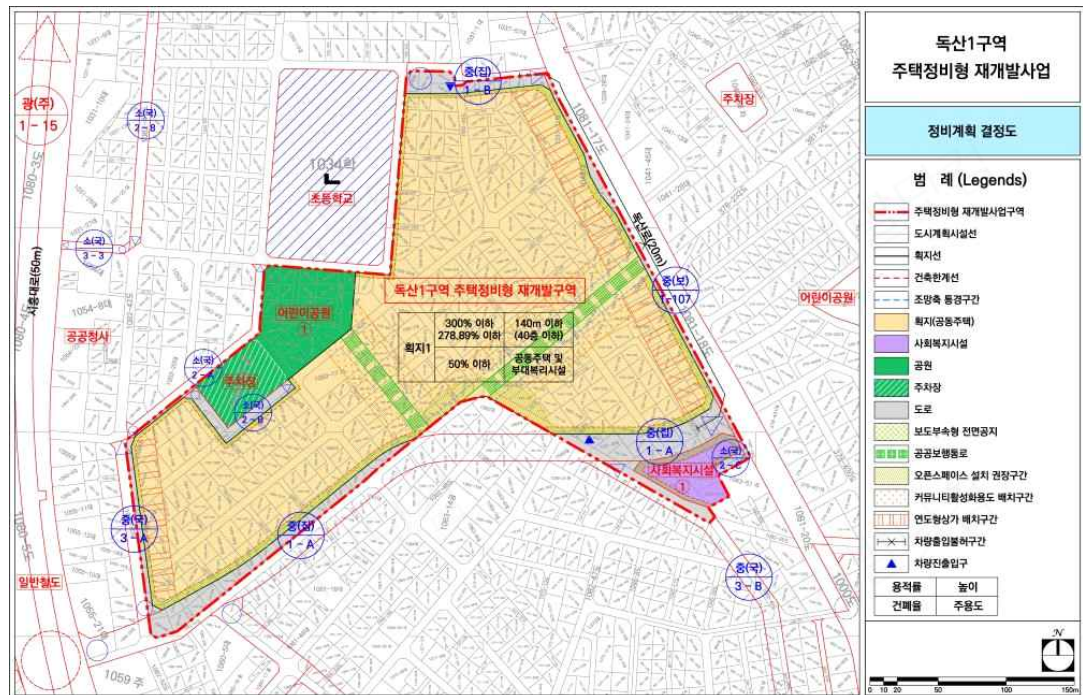
- ※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기
바랍니다.

<붙임1> 정비계획 관련도면

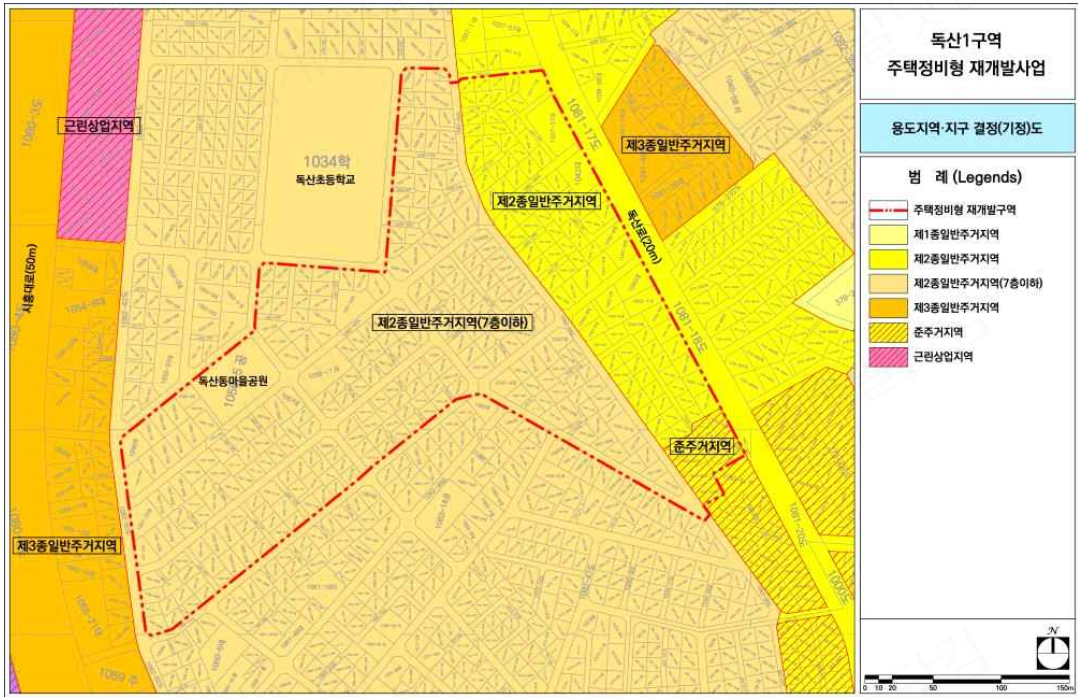
■ 정비구역 결정도(신설)



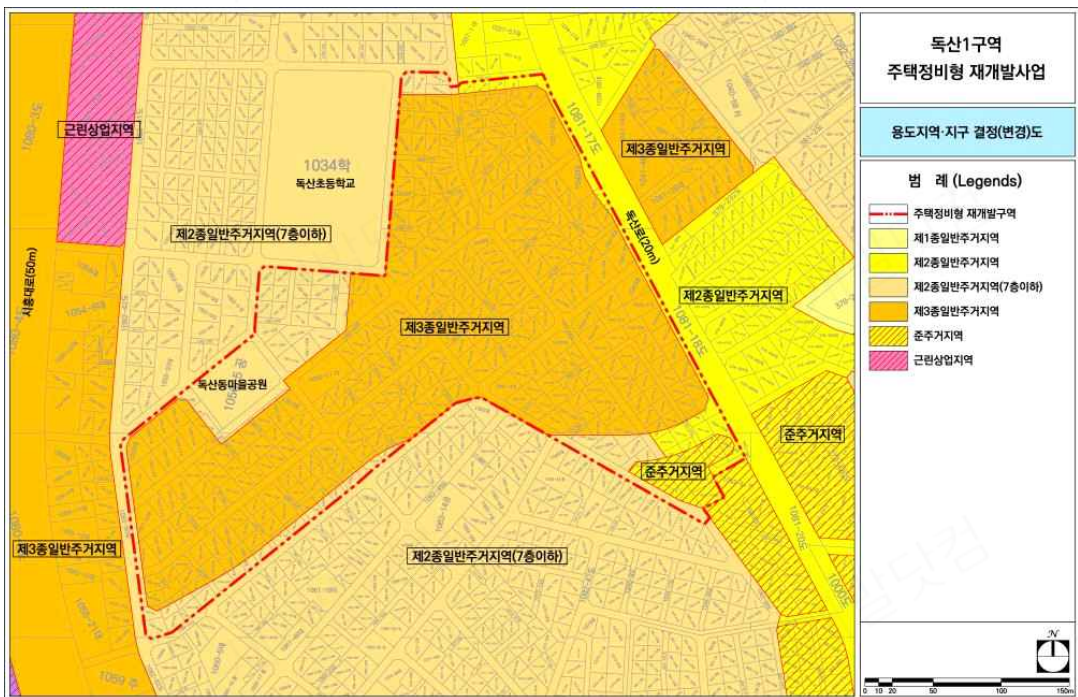
■ 정비계획 결정도(신설)



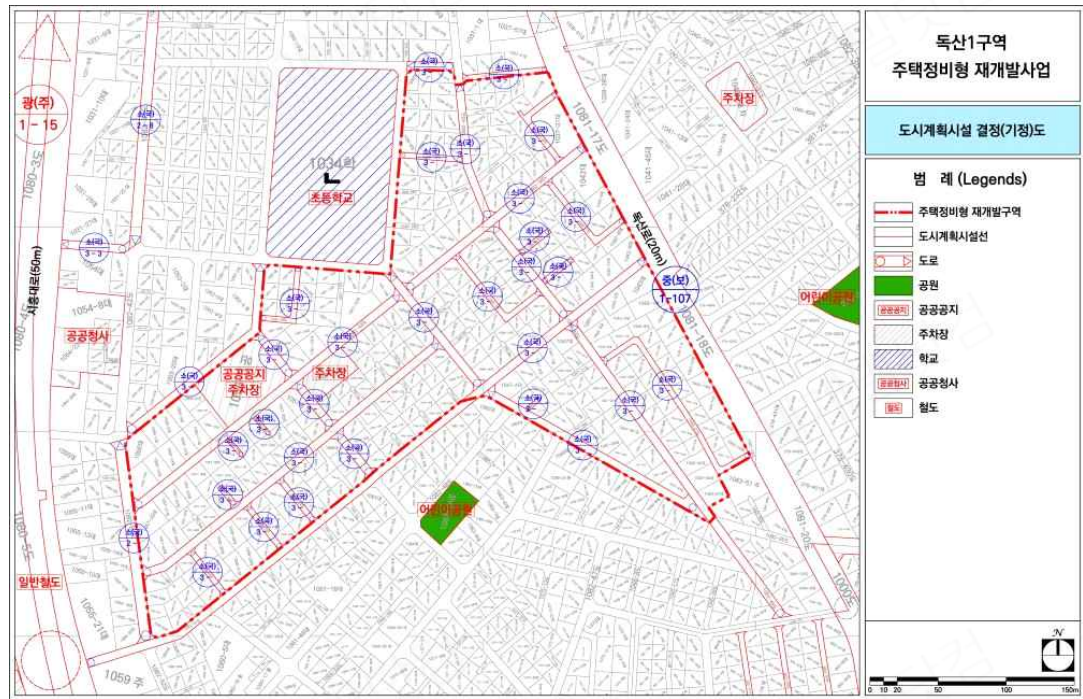
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



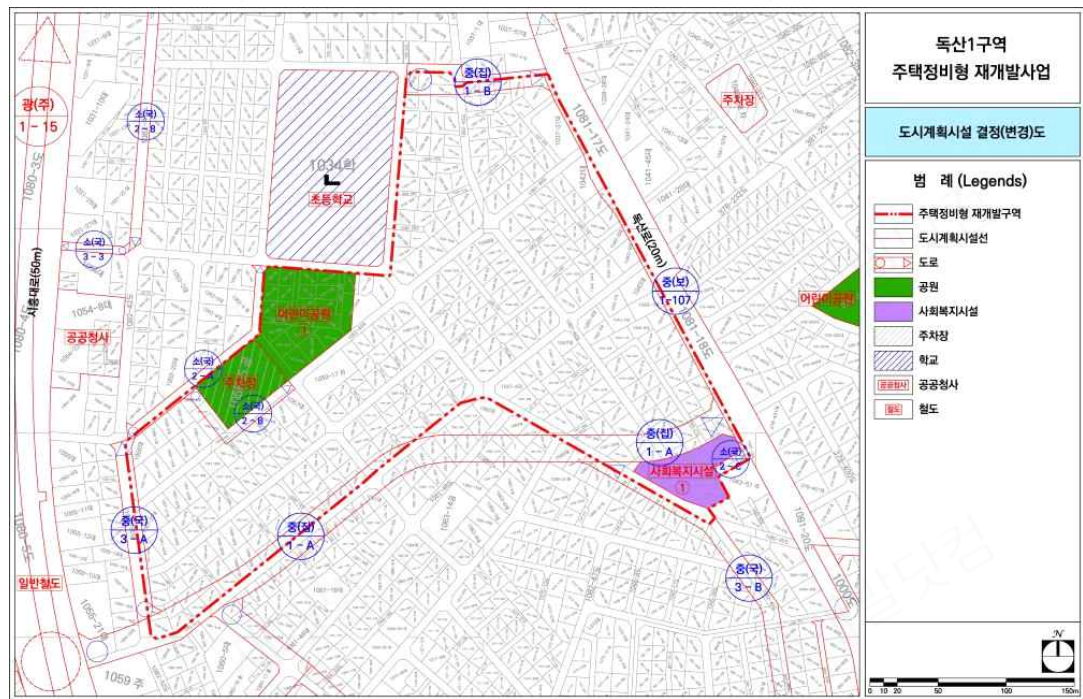
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



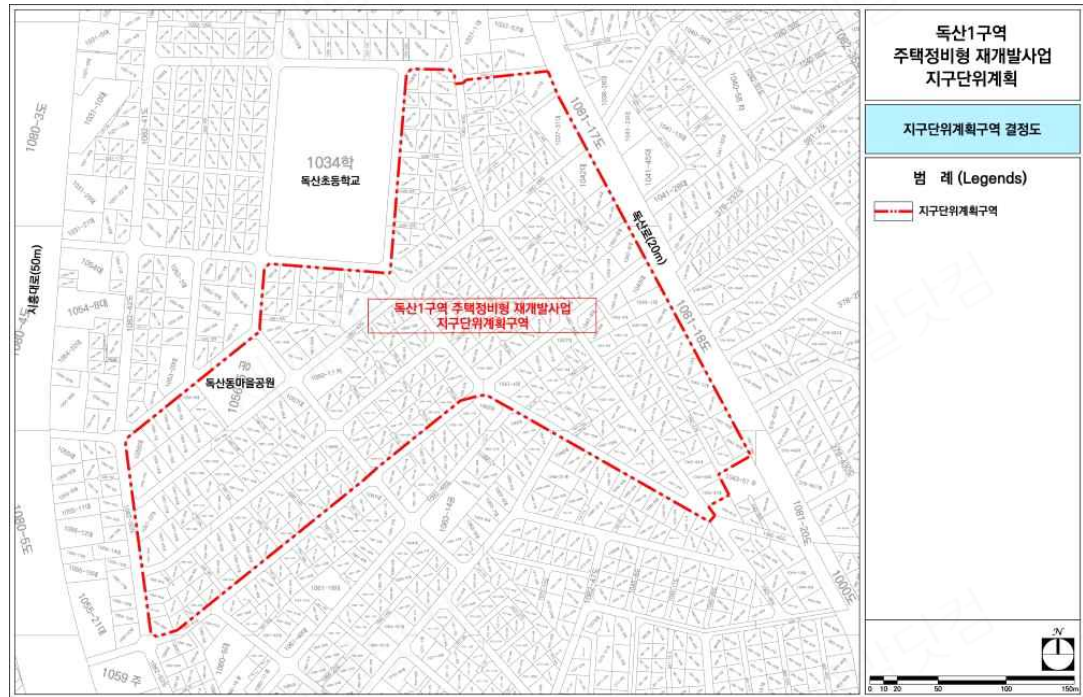
■ 도시계획시설 결정도(기정)



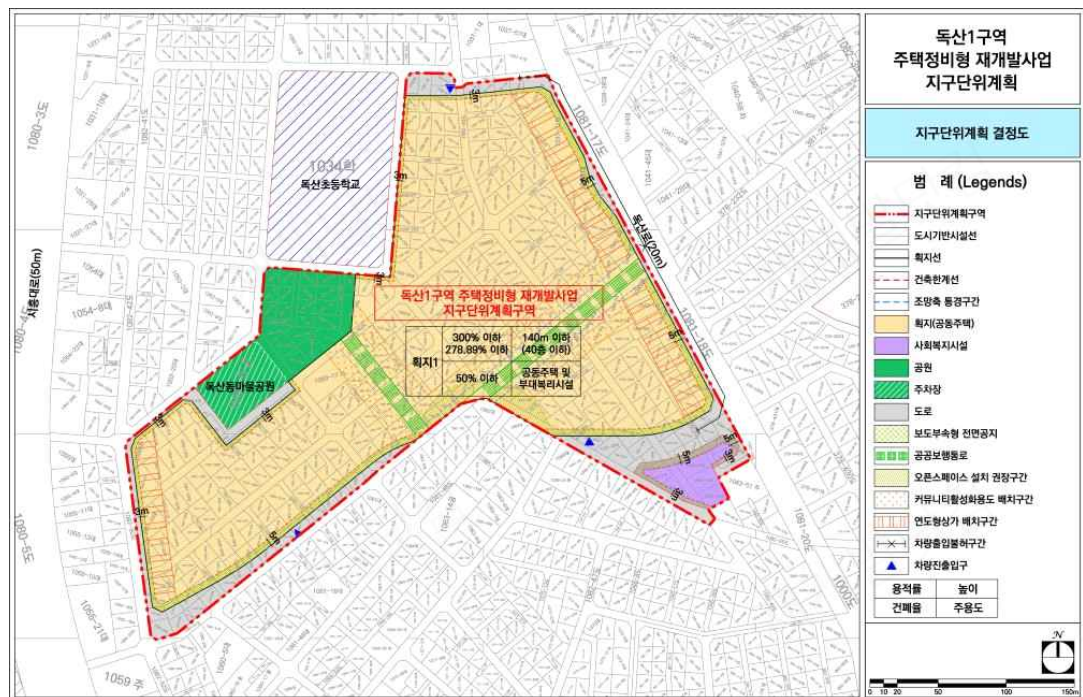
■ 도시계획시설 결정도(변경)



<붙임2> 지구단위계획 관련도면
■ 지구단위계획구역 결정도(신설)



■ 지구단위계획 결정도(신설)



■ 정심 생활권중심 지구단위계획구역에 관한 결정도(기정)



■ 정심 생활권중심 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경)

