

◆ 서울특별시고시 제2026-123호

독산2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 금천구 독산동 1072번지 일대(이하 ‘독산2구역’) 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	독산2구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 금천구 독산동 1072 일대	-	증) 86,184	86,184.0	-

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 86,184.1	86,184.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 19,132.7	19,132.7	22.2	-
	도 로	-	증) 11,770.8	11,770.8	13.7	-
	공 원1	-	증) 1,523.1	1,523.1	1.8	가로공원
	공 원2	-	증) 3,664.5	3,664.5	4.2	어린이공원
	공 원3	-	증) 1,500.4	1,500.4	1.7	어린이공원

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
	사회복지시설	-	증) 673.9	673.9	0.8	-
구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획지	소 계	-	증) 67,051.3	67,051.3	77.8	-
	획 지1	-	증) 64,245.3	64,245.3	74.5	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	-	증) 1,509.9	1,509.9	1.8	하이마트(건물존치)
	종 교1	-	증) 141.5	141.5	0.1	종교시설
	종 교2	-	증) 234.0	234.0	0.3	종교시설(존치)
	종 교3	-	증) 751.4	751.4	0.9	종교시설(부분존치)
	종 교4	-	증) 169.2	169.2	0.2	종교시설

주) 획지2 : 시흥대로 접속구간 확보를 위해 기존 근린생활시설 부지의 선형 조정(일부대토)한 사항임

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		86,184.0	-	86,184.0	100.0	-
주거지역	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

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	독산동 1072번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	64,245.3	· 낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건변화를 고려 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 상향

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 : 106.73% → (1조 5,690억 - 1조 317억) / 5,034억 × 100 = 106.73% - 총수입 추정: 1조 5,690억 - 총지출 추정: 1조 317억 - 종전자산총액 추정: 5,034억														
개별 종전자산 추정액	· 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 · 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 × 보정률(2.0) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 · 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가 × 토지면적 × 보정률(2.0) - 건물 = 개략단가(평균 약 100만원/3.3㎡) × 연면적 ※ 건물의 개략단가는 주거용 평균 건물 단가 수준을 의미함														
추정 분담금 산출	· 추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) (단위 : 천원) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용39㎡형 (공급면적:54.71㎡)</td><td>413,700</td><td rowspan="3">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(106.73%)</td><td rowspan="3">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용49㎡형 (공급면적:68.39㎡)</td><td>577,200</td></tr> <tr> <td>전용59㎡형 (공급면적:82.07㎡)</td><td>710,100</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용39㎡형 (공급면적:54.71㎡)	413,700	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(106.73%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용49㎡형 (공급면적:68.39㎡)	577,200	전용59㎡형 (공급면적:82.07㎡)	710,100
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)												
전용39㎡형 (공급면적:54.71㎡)	413,700	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(106.73%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)												
전용49㎡형 (공급면적:68.39㎡)	577,200														
전용59㎡형 (공급면적:82.07㎡)	710,100														

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용74㎡형 (공급면적:102.60㎡)	838,000		
전용84㎡형 (공급면적:116.28㎡)	914,600		
전용101㎡형 (공급면적:138.53㎡)	1,047,700		

※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가의 84% 수준으로 결정함

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	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	-	-	
기정	소로	2	-	8 (8)	국지 도로	148 (34)	독산동 1058-46	독산동 1056	일반 도로	-	건설부공고 제8호 '68.1.23	시흥토지구획정 리사업
변경	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 1064-21	독산동 1070-16	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	80 (80)	시흥동 863-21	시흥동 863-30	일반 도로	-	건설부공고 제8호 '68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	80 (80)	시흥동 863-36	시흥동 863-15	일반 도로	-	건설부공고 제8호 '68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	510 (345)	독산동 1055-21	독산동 1042-9	일반 도로	-	건설부공고 제8호 '68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (-)	국지 도로	266 (-)	독산동 1045-35	독산동 1047	일반 도로	-	건설부공고 제8호 '68.1.23	시흥토지구획정 리사업

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	64 (64)	독산동 1060-31	독산동 1060-17	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	344 (97)	독산동 1060-32	독산동 1062	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	3 (3)	국지 도로	18 (18)	독산동 1065-43	독산동 1065-45	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	50 (50)	독산동 1065	독산동 1065-11	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	38 (38)	독산동 1061	독산동 1062-10	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	46 (46)	독산동 1064	독산동 1063-12	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	261 (252)	독산동 1065-11	독산동 1063-2	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	153 (-)	독산동 1070	독산동 1070-16	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	140 (140)	독산동 1070-36	독산동 1070-20	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업

※()는 구역 내 도로연장임

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	109 (109)	독산동 1071	독산동 1071-28	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	16 (16)	독산동 1072-34	독산동 1072-31	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	167 (167)	독산동 1072	독산동 1045-31	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	184 (184)	독산동 1073-28	독산동 1045	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	138 (138)	독산동 1073	독산동 1045-35	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	96 (96)	독산동 1073-10	독산동 1073-3	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	81 (81)	시흥동 861-24	시흥동 861-30	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	75 (75)	독산동 1064-14	독산동 1064-37	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	66 (66)	독산동 1065-6	독산동 1065-16	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	50 (50)	독산동 1070-5	독산동 1070-41	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	59 (59)	독산동 1070-11	독산동 1070-28	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	46 (46)	독산동 1070-10	독산동 1070-21	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	116 (116)	독산동 1073-28	독산동 1073	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	45 (45)	시흥동 861-8	시흥동 861-11	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	88 (88)	독산동 1072-55	독산동 1072-48	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	77 (77)	독산동 1072-12	독산동 1072-6	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	31 (31)	독산동 1072-16	독산동 1072-22	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	47 (47)	독산동 1045-7	독산동 1045-4	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	47 (47)	독산동 1045-16	독산동 1045-13	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	47 (47)	독산동 1045-25	독산동 1045-22	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획 정리사업

※()는 구역 내 도로연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-A	•도로 신설 -B=20m(6~20m) -L=519m(406m)	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로 2-A	•도로 신설 -B=15m(15m) -L=171m(171m)	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
소로 2-	중로 3-A	•도로 신설 -B=8→12m(8m) -L=148→131(18m)	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭 및 노선 축소
-	중로 3-B	•도로 신설 -B=12m(6~12m) -L=264m(264m)	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로 3-C	•도로 신설 -B=6~18m(6~18m) -L=53m(53m)	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로 3-D	•도로 신설 -B=12~15m(12~15m) -L=199m(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
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지

※()는 구역 내 도로연장임

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지

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	공원	가로공원	독산동 1062 일대	-	증)1,523.1	1,523.1	-	
신설	②	공원	어린이공원	독산동 1065-46 일대	-	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

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	공원	•가로공원 신설 -면적 : 1,523.1㎡	•정비사업 시행에 따른 가로공원 신설
②	공원	•어린이공원 신설 -면적 : 3,664.5㎡	•정비사업 시행에 따른 어린이공원 신설
③	공원	•어린이공원 신설 -면적 : 1,500.4㎡	•정비사업 시행에 따른 어린이공원 신설
-	무지개공원	•어린이공원 폐지	•정비사업 시행에 따른 어린이공원 폐지

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	독산동 1065 일대	-	증)673.9	673.9	-	연면적800㎡

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	•사회복지시설 신설 - 면적 : 673.9㎡	•경비사업 시행에 따른 사회복지시설(서울형 키즈카페, 육아종합지원센터) 신설(금천구)

■ 사회복지시설 예시(안)



6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	법정		계획면적 (㎡)	비고
			기준	면적(㎡)		
신설	소계	-	1,000세대 이상 : $[500\text{㎡} + (2\text{㎡} \times 2,065\text{세대})] \times 1.25$	5,787.50	6,537.50	
	주민 공동 시설	획지	경로당 2,000세대 이상 : $725\text{㎡} + (2,065\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.2\text{㎡}$	738.00	750.00	
			어린이집 2,000세대 이상 : $725\text{㎡} + (2,065\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.2\text{㎡}$	738.00	800.00	
			작은도서관 2,000세대 이상 : $725\text{㎡} + (2,065\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.1\text{㎡}$	311.00	400.00	
			다함께 돌봄센터 -	66.00	400.00	
			고령서비스시설 (무상임대) -	-	750.00	
			커뮤니티 -	-	1,487.50	
			주민운동시설 -	-	950.00	
			어린이놀이터 -	-	1,000.00	
			관리사무소 50세대 이상 : $10\text{㎡} + (2,065\text{세대} - 50\text{세대}) \times 0.05\text{㎡}$	110.75	150.00	
	경비실		-	-	100.00	

※ 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	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
신설	독산2구역 주택재개발 정비구역	86,184	금천구 독산동 1072번지 일원	384	3	-	381	-	

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	독산2구역 주택 재개발 정비구역	86,184.0	획지 1	64,245.3	독산동 1072-44	공동주택 및 부대복리시설	50.00 이하	276.7 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		구분	건립규모	임대주택						
		세대수(세대)	비율(%)			소계	40㎡이하	40㎡이상				
		계	2,065			100.0	초과용적률 전 세대수	1,907	275	108	167	
		60㎡이하	1,088			52.69	구성비 (%)	100.00	14.42	5.66	8.76	
		60~85㎡이하	846			40.97	임대주택 구성비(%)	-	100.00	39.27	60.73	
85㎡초과	131	6.34										
*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 10.01%												
*전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상]▶계획 39.27%, 5.66%												
※초과용적률에 따라 공급되는 주택(158세대) 제외												

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)	비 고										
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한												
	•국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50%이상]▶계획 50.01% <table><tr><td>정비계획용적률</td><td>예정법적 상한용적률</td><td>초과용적률</td><td>초과용적률의 50%</td><td>임대주택공급계획 (의무공급면적)</td></tr><tr><td>276.7%</td><td>299.7%</td><td>23.0%</td><td>11.5%</td><td>7,407.36㎡ (7,388.21㎡)</td></tr></table>											정비계획용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)	276.7%	299.7%	23.0%	11.5%	7,407.36㎡ (7,388.21㎡)
정비계획용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)																	
276.7%	299.7%	23.0%	11.5%	7,407.36㎡ (7,388.21㎡)																	
심의완화 사항	•기준용적률 완화 20.0% (40㎡이하 4.9%, 40~50㎡이하 10.0%, 50~60㎡이하 5.1%) •허용용적률(39.6%) : 공공보행통로7.6%, 열린단지5.0%, 고령서비스시설2.4%, 층간소음 해소5%, 사업성 보정계수 1.98(19.6%) •임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화(상한용적률, 건축심의에서 최종확정)																				
건축물의 건축선에 관한 계획	•건축한계선 - 획지1(공동주택) : 동서간 연결도로변 5m / 그 외 도로변 3m - 획지2 : 도로변 3m - 기타 획지 : 동서간 연결도로변 3m / 독산로45변길 2m / 시흥대로90길변 2m																				
기타사항에 관한 계획	•공공보행통로 : 대상지 남북방향의 공공보행통로 조성 (폭 10m) •오픈스페이스 : 주요 보행 결절점에 3개소 조성(권장)																				

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		
		86,184.0	64,245.3	19,132.7	665.6	3,243.9	9,922.8
공공시설 제공면적 (순부담)	전체	·순부담면적 : 6,631.6㎡ (7.69%) = ① 새로설치되는 기반시설 면적 - ② 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - ③ 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 = (19,132.7 + 665.6)㎡ - 3,243.9㎡ - 9,922.8㎡ = 6,631.6㎡					
	토지	· 토지 기부채납 면적 : 19,132.7㎡ (도 로) 11,770.8㎡, (공 원) 6,688.0㎡, (사회복지시설) 673.9㎡					
	건축물	·사회복지시설(육아보육, 키즈센터) 환산부지 면적 : 665.6㎡ ※ 건축물 환산부지 = 공공시설 등 설치비용 ÷ 부지가액(원/㎡) ÷ (기부채납 연면적×설치비용) ÷ (공시지가×2)					

구 분		산정내용
		※ 사회복지시설 환산부지 면적 = 665.6m^2 ($631.6\text{m}^2 + 27.3\text{m}^2 + 6.7\text{m}^2 = 665.6\text{m}^2$) - 공사비 [$(800.0\text{m}^2 \times 4,577,000\text{원} \div 1.1) \div (2,635,000\text{원} \times 2)] = 631.6\text{m}^2$ - 설계비 [$(3,328,727,272 \times 4.33) \div 100] \div [(2,635,000\text{원} \times 2)] = 27.3\text{m}^2$ - 감리비 [$(3,328,727,272 \times 1.07) \div 100] \div [(2,635,000\text{원} \times 2)] = 6.7\text{m}^2$ ※ 사회복지시설 설치비용 - 공사비 : 「2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」_노유자시설 中 육아보육, 키즈센터(5천㎡ 미만), 부가세 제외 - 설계비 및 감리비: 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(별표4, 별표5)(2020)
기준용적률		· 210.0% : 190% + 20.0% (기준용적률 완화)
허용용적률		· 249.6% : 공공보행통로7.6%, 열린단지 5.0%, 교령서비스시설2.4%, 층간소음 해소5.0%, 사업성 보정계수 1.98(19.6%)
상한용적률		· 276.7% =(기준용적률+기준용적률 완화+허용용적률+사업성보정계수) + (허용용적률$\times 1.3$가중치$\times \alpha$토지) + (허용용적률$\times 0.7 \times \alpha$건축물) = $(190\% + 20\% + 20\% + 19.6\%) + (210\% \times 1.3 \times 1.01 \times 0.09286)$ + $(210\% \times 0.7 \times 0.01036)$
		• 가중치 : 1.01 • α = 공공시설 등 부지 제공 면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적 - α토지 : $0.09286 = 5,966.0 / 64,245.3$ - α건축물 : $0.01036 = 665.6 / 64,245.3$
법적상한용적률		• 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 법적상한용적률 299.7%(건축심의에서 최종 결정)

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용 면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합) 하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	• 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 세대수의 40% 이하로 건설 (도시정비법 시행령 제9조) : 전용면적 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 및 기부채납 주택 제외		
산출근거	• 전체세대수 : 2,065세대 - 2,065세대 - 158세대(법적상한 증가분) • 재개발임대주택 건설계획 : 275세대 - 확보 의무면적 : 17,776.67㎡ 이상 - 전체연면적의 10% 이상 : 대지면적 X 상한용적률 X 10% : 64,245.3 X 276.7% X 10.0% = 17,776.67㎡ < 17,808.61㎡ • 임대주택 세대수의 40% 이하로 전용면적 40㎡ 이하주택으로 공급 - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 40% 이하 : 275 x 40% = 110세대 ∴ 110세대 ≥ 108세대 계획		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	275	14.42	100.00%
40㎡이하	108	5.66	39.27
40㎡~50㎡이하	132	6.92	48.00
50㎡~60㎡이하	35	1.84	12.73

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

2) 법적상한용적률 완화에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		•국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 •국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		•276.7% 이하				
법적상한용적률(건축계획)		•299.7% (건축심의에서 최종 결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	•299.7% - 276.7% = 23.0%				
	건립 용적률	•23.0% × 0.5 = 11.5% •64,245.3㎡ × 11.5% = 7,388.21㎡				
	의무 연면적	•7,388.21㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		39.98㎡	54.71㎡	6세대	328.26	-
		59.98㎡	82.07㎡	30세대	2,462.10	
		74.98㎡	102.60㎡	28세대	2,872.80	
		84.98㎡	116.28㎡	15세대	1,744.20	
		합 계		79세대	7,407.36	> 7,388.21㎡

※공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과
가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	• 절·성토 균형 고려, 지형변화를 최소화하도록 유도 • 기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(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	

구 분	계 획 내 용		비 고
재난 방지	수재해	• 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소화하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재 계획 수립	
	산사태	• 해당없음	
	화재	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안	비고
비오톱 및 동·식물	·비오톱보전 등급 향상 ·동식물상 보호 ·자연환경 보전	·현존식생도 : 시가지지역 ·비오톱유형 : 상업 및 업무지 비오톱 ·비오톱유형평가도 : 5등급 ·녹지공간 확충 필요	·공원조성, 조경녹지 조성 및 수목식재 등을 통해 생태적 네트워크 기능을 확보해 비오톱 공간 조성	-
녹지 네트워크	·녹지·수생태 연결성 확보	·사업대상지 현재 일반주거지역으로 대상지 내 녹지공간 조성 미흡 상태 ·녹지연결, 축, 클러스터 등의 방법으로 녹지공간 질적 측면 확보	·사업대상지 내 공원 및 조경녹지 조성 등을 통해 공원, 녹지공간과의 생태네트워크 형성	-
토양	·토양오염 최소화	·독산동 토양측정망 토양오염우려기준 (1지역) 만족 ·공사시 폐유등으로 토양오염 유발 가능	·공사시 건설장비 점검은 외부전문업체에서 정비 ·불가피하게 폐유 보관시 폐유보관소 설치 후 위탁처리	-
지형· 지질	·지형·지질 영향 최소화	·전체구역의 31.3%가 표고 20~25m에 위치 ·공사시 부지조성 및 지하층 터파기에 따른 사토가 발생함	·기존 지형에 순응하는 배치계획을 수립하여 지형변동 등 물리적 변화 최소화 ·토석정보공유시스템을 통해 토사 처리	-
물순환	·자연물순환 유지	·불투수토양포장도 90%이상 지역 ·불투수비율이 높은 주거지로 강우시 지표흡수를 통한 물순환이 어려움	·토양의 자연순환기능을 내포한 자연지반, 인공지반, 및 녹지를 조성할 계획 ·토석정보공유시스템을 통해 토사 처리	-
수질	·수질오염 최소화	·물환경정보시스템 수질측정망 ‘안양천6’ BOD 기준 la(매우좋음)~III(보통)등급 ·공사시 및 운영시 오수 발생, 강우시 비점오염물질 발생	·공사시 가배수로 및 침사지 설치 ·저영향개발(LID:Low Impact Development)기법을 반영 ·비점오염 저감시설을 설치	-

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안	비고
바람 · 열	·기후변화 대응	◦평균기온 13.6℃, 강수량 1,271.6mm, 상대습도 61.8%, 풍속 2.3m/sec, 일조시간 2,404.8hr ◦바람기능 공간 유형 : 불투수포장비율이 높은 시가지 ◦열환경 공간유형 : 불투수포장비율이 높은 시가지와 4층 이하 주거지	◦단지 내 녹지계획을 수립하고, 건축 설계시 내부로 최대한 바람이 유입될 수 있도록 고려하여 공원 및 오픈스페이스 등을 통해 바람통로를 확보	-
대기질 · 악취	·대기오염 최소화	◦급전구 자동측정망 2024년 1년 평균 데이터 값 전 항목 대기환경기준 만족 ◦공사시 부지정지 작업, 토사이동, 건설 장비 가동 등에 따른 대기오염물질 발생 ◦운영시 이동오염원(유발교통량) 및 고정오염원(에너지 사용)에 의한 대기질 영향 발생	◦공사시 공정별 비산먼지 저감 가이드라인을 참조하여 저감방안 수립 ◦운영시 : 녹지공간 확보, 수목식재, 에너지 절약 계획 수립	-
온실가스 · 에너지	·기후변화대응, 에너지 절약 / 효율 극대화	◦서울특별시 2022년 온실가스 총 배출량은 20,727천 tonCO2eq ◦사업시행시 건축물 연료사용, 전력사용량에 의한 온실가스 영향 발생	◦운영시 : 온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 설비 도입, 녹지조성	-
자원순환	·폐기물 발생 최소화	◦공사시 기존 건축물 철거에 의한 건설폐기물 발생 및 오일 교체 등에 따른 폐유 발생 ◦운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦공사시 혼합건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별해체 노력 ◦건축물 신축시 친환경자재 및 순환골재 활용 ◦운영시 생활폐기물 분리배출에 필요한 설비 및 공간 확보	-
소음 · 진동	·소음 · 진동 최소화	◦국가소음정보시스템 소음 측정망 도로 '다' 조사결과 소음환경기준 초과 ◦공사시 공사장비 가동으로 인한 소음 발생 ◦상주인구 및 방문객의 차량운행에 따른 교통소음 발생	◦가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치 ◦차음성능 우수한 창호 설치 및 방음방진 설비 계획 수립	-

10. 정비사업 시행계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	독산2구역 주택정비형 재개발구역	독산동 1072 일대	-	증) 86,184.0	86,184.0	-
시행방법		시행예정시기	사업시행예정자		정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
주택정비형재개발사업 (관리처분계획에 의함)		구역지정 고시일로부터 4년 이내	독산2구역 주택재개발정비사업 조합(가칭)		290세대 (현황:1,775세대, 계획:2,065세대)	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
독산초등학교 한울중학교	- 교육환경보호에 관한 법률 제6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의 시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 - 학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획 - 사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전에 위한 통학안전 대책을 수립하겠음	200m 이내

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
조합 설립 ~ 착공 전	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영
착공 ~ 공사 완료	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상
범죄예방시설	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	독산2구역 주택정비형 재개발사업	독산동 1072번지 일대	-	증) 86,184.0	86,184.0	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	구역명	위 치	변경사유
신 설	독산2구역 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	독산동 1072번지 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		86,184.0	-	86,184.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	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	-

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		
-	독산동 1072번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	64,245.3	· 낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건변화를 고려 주택정 비형 재개발사업을 위해 용도지역 상향

2) 용도지구 결정(변경)조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 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	-	-	
기정	소로	2	-	8 (8)	국지 도로	148 (34)	독산동 1058-46	독산동 1056	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
변경	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 1064-21	독산동 1070-16	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	80 (80)	시흥동 863-21	시흥동 863-30	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	80 (80)	시흥동 863-36	시흥동 863-15	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	510 (345)	독산동 1055-21	독산동 1042-9	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (-)	국지 도로	266 (-)	독산동 1045-35	독산동 1047	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	64 (64)	독산동 1060-31	독산동 1060-17	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	344 (97)	독산동 1060-32	독산동 1062	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	3 (3)	국지 도로	18 (18)	독산동 1065-43	독산동 1065-45	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	50 (50)	독산동 1065	독산동 1065-11	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	38 (38)	독산동 1061	독산동 1062-10	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	46 (46)	독산동 1064	독산동 1063-12	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	261 (252)	독산동 1065-11	독산동 1063-2	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	153 (-)	독산동 1070	독산동 1070-16	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	140 (140)	독산동 1070-36	독산동 1070-20	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업

※()는 구역 내 도로연장임

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	109 (109)	독산동 1071	독산동 1071-28	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	4 (4)	국지 도로	16 (16)	독산동 1072-34	독산동 1072-31	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	167 (167)	독산동 1072	독산동 1045-31	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	184 (184)	독산동 1073-28	독산동 1045	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	138 (138)	독산동 1073	독산동 1045-35	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	96 (96)	독산동 1073-10	독산동 1073-3	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	6 (6)	국지 도로	81 (81)	시흥동 861-24	시흥동 861-30	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	75 (75)	독산동 1064-14	독산동 1064-37	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	66 (66)	독산동 1065-6	독산동 1065-16	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	50 (50)	독산동 1070-5	독산동 1070-41	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	59 (59)	독산동 1070-11	독산동 1070-28	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	46 (46)	독산동 1070-10	독산동 1070-21	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	116 (116)	독산동 1073-28	독산동 1073	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	45 (45)	시흥동 861-8	시흥동 861-11	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	88 (88)	독산동 1072-55	독산동 1072-48	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	77 (77)	독산동 1072-12	독산동 1072-6	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	31 (31)	독산동 1072-16	독산동 1072-22	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	47 (47)	독산동 1045-7	독산동 1045-4	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	47 (47)	독산동 1045-16	독산동 1045-13	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업
폐지	소로	3	-	4(4)	국지 도로	47 (47)	독산동 1045-25	독산동 1045-22	일반 도로	-	건설부공고 제8호`68.1.23	시흥토지구획정 리사업

※()는 구역 내 도로연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-A	•도로 신설 -B=20m(6~20m) -L=519m(406m)	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로 2-A	•도로 신설 -B=15m(15m) -L=171m(171m)	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
소로 2-	중로 3-A	•도로 신설 -B=8→12m(8m) -L=148→131(18m)	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭 및 노선 축소
-	중로 3-B	•도로 신설 -B=12m(6~12m) -L=264m(264m)	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로 3-C	•도로 신설 -B=6~18m(6~18m) -L=53m(53m)	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	중로 3-D	•도로 신설 -B=12~15m(12~15m) -L=199m(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
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지

※()는 구역 내 도로연장임

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지

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	공원	가로공원	독산동 1062 일대	-	증)1,523.1	1,523.1	-	-
신설	②	공원	어린이공원	독산동 1065-46 일대	-	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

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	공원	•가로공원 신설 -면적 : 1,523.1㎡	•정비사업 시행에 따른 가로공원 신설
②	공원	•어린이공원 신설 -면적 : 3,664.5㎡	•정비사업 시행에 따른 어린이공원 신설
③	공원	•어린이공원 신설 -면적 : 1,500.4㎡	•정비사업 시행에 따른 어린이공원 신설
-	무지개공원	•어린이공원 폐지	•정비사업 시행에 따른 어린이공원 폐지

3) 공공·문화체육시설

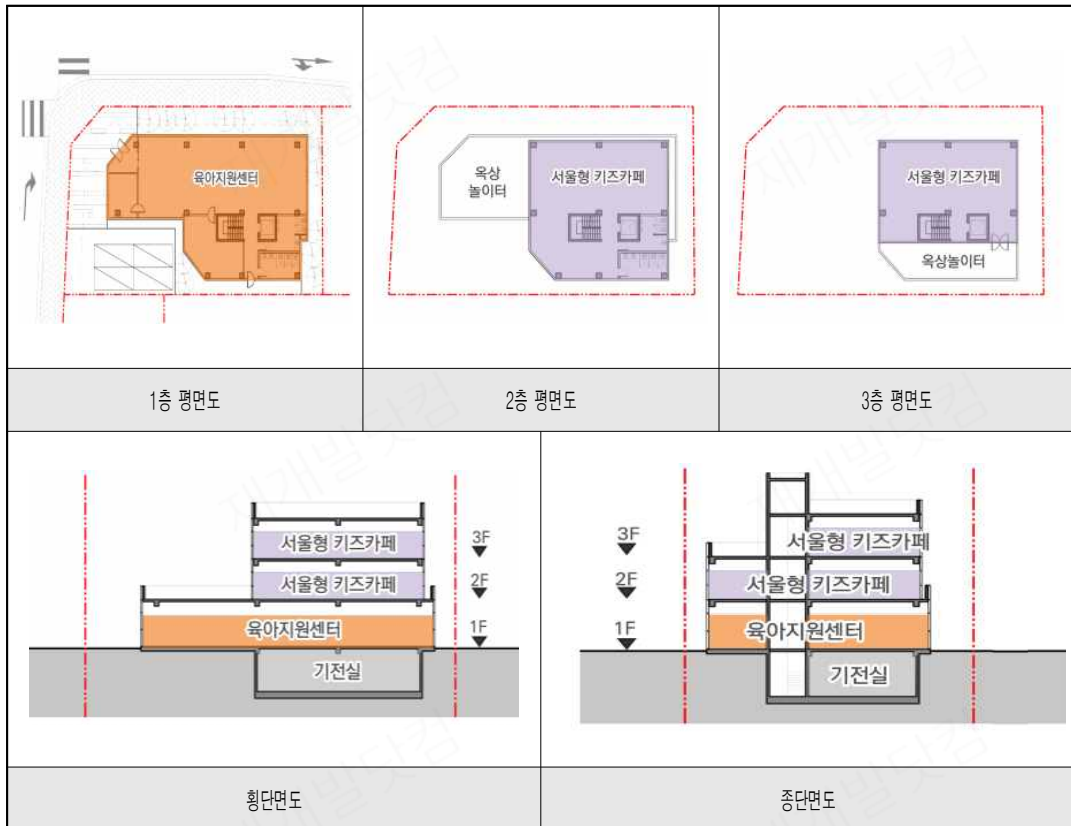
가) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	독산동 1065 일대	-	증)673.9	673.9	-	연면적800㎡

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 면적 : 673.9㎡	• 정비사업 시행에 따른 사회복지시설(서울형키즈카페, 육아종합지원센터) 신설(금천구)

■ 사회복지시설 예시(안)



3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
획지	획지1	64,245.3	독산동 1072-44 일대	64,245.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	1,509.9	독산동 1055-21 일대	1,509.9	하이마트(건물존치)
	종교1	141.5	독산동 1065-1 일대	141.5	종교시설
	종교2	234.0	독산동 1065-11 일대	234.0	종교시설(존치)
	종교3	751.4	독산동 1046-3 일대	751.4	종교시설(부분존치)
	종교4	169.2	시흥동 863-6 일대	169.2	종교시설
	사회복지시설	673.9	독산동 1065 일대	673.9	사회복지시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	획지번호	면적(㎡)	용 도	비 고
신 설	획지1	64,245.3	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	공동주택
신 설	획지2	1,509.9	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름	-
신 설	종교1,2,3,4	1,296.1	• 건축법 시행령 별표1의 제6호 종교시설	종교시설
신 설	사회복지시설	673.9	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름	사회복지시설

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	획 지	건폐율	비 고
신 설	획지1	50% 이하	공동주택
신 설	획지2,종교시설 사회복지시설	관련법규에 의함	-

나) 용적률 계획

구분	획지번호	용적률(%)				비 고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법정상한용적률		
신설	획지1	210.0% 이하	249.6% 이하	276.70% 이하	299.70% 이하	정비 계획	상 한 : 276.70% 예정법정상한 : 299.70%
신설	획지2, 종교시설, 사회복지시설	•국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름					

■ 기준용적률 완화사항

구 분	인센티브(용적률)	
40㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 -54.71㎡(39㎡공급면적)×58세대/64,245.3㎡(대지면적)=4.9%	최대 10%
40~50㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40~50㎡ 이하 주택으로 건설 -68.39㎡(49㎡공급면적)×94세대/64,245.3㎡(대지면적)=10.0%	최대 15%
50~60㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 -82.07㎡(59㎡공급면적)×40세대/64,245.3㎡(대지면적)=5.1%	최대 10%
합 계	· 총 20.00%(20% 적용)	

■ 허용·용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브(용적률)	
공공보행통로	▶ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정) -기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α * $\alpha = 10$ 이하 -적용 : $190.00\% \times (2,592.5 / 64,245.3) \times 1 = 7.67\%$	10%p 이내
열린단지	▶ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성 -기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) -적용 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수 5%	5%p 이내
고령 서비스시설	▶ 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공 (무상임대) (노인복지시설 등) -기준 : 기준용적률 X (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) X α * $\alpha = 0.1$ 이하 -적용 : $190.0\% \times (750 / 5,787.5) \times 0.1 = 2.46\%$	5%p 이내
층간소음해소	▶ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 -기준 : 1등급 5%, 2등급 3% -적용 : 1등급 5%	5%p 이내
사업성 보정계수	▶ 사업성을 높여줄 수 있도록 지가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 ※정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 -기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 -적용 : $5,969,319 / 13,017,419 = 1.978 \approx 1.98$	1.0~ 2.0

■ 상한용적률 완화사항

구 분		용적률 완화		비 고
		공공시설 기부채납	공공주택 건설	
신설	획지1	27.1%	23.0%	총 50.1%

다) 높이 계획

구분		지역	최고높이	비 고
신 설	획지1	제3종일반주거지역	40층 이하(135m 이하)	신통기획 가이드라인 준수
신 설	획지2	제3종일반주거지역	관련법규에 의함	-
신 설	종교1,2,3,4, 사회복지시설	제2종(7층)일반주거지역	관련법규에 의함	-

다. 건축물의 건축선 등에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	획지 1	• 공동주택 : 동서 연결도로변 5m / 그 외 도로변 3m
	획지 2	• 도로변 3m
	종교1,2,3,4, 사회복지시설	• 동서 연결도로변 3m / 독산로45길변 2m / 시흥대로90길변 2m

※구체적인 위치는 관련 도면 참조

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치, 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	공동주택	• 도시맥락을 고려, 주변으로 열린 개방감을 확보할 수 있는 시흥대로 직각 방향의 배치축 계획 • 연결 가로 및 주변 저층주거지, 신규 개발 주거지 등 지역의 장소성과 주민 활동을 고려하여 영역별 다양한 형태의 주동 배치계획(권장)
저층부 외관	근린생활시설	• 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서 있는 입면 계획 권장 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	• 반사성 재료 사용 금지 • 넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	공동주택	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

2) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
개방감	공동주택	• 기존 도시조직과의 조화 및 보행자 개방감 확보를 고려한 동서방향 통경축 설정
조명계획	공동주택	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 야간 조명 설치 계획
스카이라인	공동주택	• 도시맥락에 순응하며 입체적인 도시경관을 창출할 수 있도록 주변 저층 주거지 및 공동주택단지, 주변가로 등과 조화로운 스카이라인 계획

마. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
전면공지	공동주택 도로변 등	• 건축한계선 후퇴부분은 보행자 통행이 가능한 구조로 조성(보도+녹지 가능)
공공보행통로	공동주택 내	• 폭원 10m 이상으로 공동주택 단지 내 남북방향으로 조성[지역권 설정(등기)]
오픈스페이스	공동주택 내	• 주요 보행 결절점에 3개소 조성(권장)

2) 기타 사항에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
고령 서비스시설	획지	• 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) × a ※ a=0.1이하 - 적용 : $190.0\% \times (750 / 5,787.5) \times 0.1 = 2.46\%$

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안	비고
비오톱 및 등·식물	• 비오톱보전 등급 향상 • 동식물상 보호 • 자연환경 보전	• 현존식생도 : 시가화지역 • 비오톱유형 : 상업 및 업무지 비오톱 • 비오톱유형평가도 : 5등급 • 녹지공간 확충 필요	• 공원조성, 조경녹지 조성 및 수목식재 등을 통해 생태적 네트워크 기능을 확보해 비오톱 공간 조성	-
녹지 네트워크	• 녹지 · 수생태 연결성 확보	• 사업대상지 현재 일반주거지역으로 대상지 내 녹지공간 조성 미흡 상태 • 녹지연결, 축, 클러스터 등의 방법으로 녹지공간 질적 측면 확보	• 사업대상지 내 공원 및 조경녹지 조성 등을 통해 공원, 녹지공간과의 생태네트워크 형성	-
토양	• 토양오염 최소화	• 독산동 토양측정망 토양오염우려기준 (1지역) 만족 • 공사시 폐유등으로 토양오염 유발 가능	• 공사시 건설장비 점검은 외부전문업체에서 정비 • 불가피하게 폐유 보관시 폐유보관소 설치 후 위탁처리	-

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안	비고
지형 · 지질	· 지형·지질 영향 최소화	- 전체구역의 31.3%가 표고 20~25m에 위치 - 공사시 부지조성 및 지하층 터파기에 따른 사토가 발생함	- 기존 지형에 순응하는 배치계획을 수립하여 지형변동 등 물리적 변화 최소화 - 토석정보공유시스템을 통해 토사 처리	-
물순환	· 자연물순환 유지	- 불투수토양포장도 90%이상 지역 - 불투수비율이 높은 주거지로 강우시 지표흡수를 통한 물순환이 어려움	- 토양의 자연순환기능을 내포한 자연지반, 인공지반, 및 녹지를 조성할 계획 - 토석정보공유시스템을 통해 토사 처리	-
수질	· 수질오염 최소화	- 물환경정보시스템 수질측정망 ‘안양천6’ BOD 기준 Ia(매우좋음)~III(보통)등급 - 공사시 및 운영시 오수 발생, 강우시 비점오염물질 발생	- 공사시 가배수로 및 침사지 설치 - 저영향개발(LID:Low Impact Development)기법을 반영 - 비점오염 저감시설을 설치	-
바람 · 열	· 기후변화 대응	- 평균기온 13.6℃, 강수량 1,271.6mm, 상대습도 61.8%, 풍속 2.3m/sec, 일조시간 2,404.8hr - 바람가능 공간 유형 : 불투수포장비율이 높은 시가지 - 열환경 공간유형 : 불투수포장비율이 높은 시가지와 4층 이하 주거지	단지 내 녹지계획을 수립하고, 건축 설계시 내부로 최대한 바람이 유입될 수 있도록 고려하여 공원 및 오픈스페이스 등을 통해 바람통로를 확보	-
대기질 · 악취	· 대기오염 최소화	- 금천구 자등측정망 2024년 1년 평균 데이터 값 전 항목 대기환경기준 만족 - 공사시 부지정지 작업, 토사이동, 건설 장비 가동 등에 따른 대기오염물질 발생 - 운영시 이동오염원(유발교통량) 및 고정오염원(에너지 사용)에 의한 대기질 영향 발생	- 공사시 공정별 비산먼지 저감 가이드라인을 참조하여 저감방안 수립 - 운영시 : 녹지공간 확보, 수목식재, 에너지 절약 계획 수립	-
온실가스 · 에너지	· 기후변화대응, 에너지 절약 / 효율 극대화	- 서울특별시 2022년 온실가스 총 배출량은 20,727천 tonCO₂eq - 사업시행시 건축물 연료사용, 전력사용량에 의한 온실가스 영향 발생	운영시 : 온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 설비 도입, 녹지조성	-
자원순환	· 폐기물 발생 최소화	- 공사시 기존 건축물 철거에 의한 건설폐기물 발생 및 오일 교체 등에 따른 폐유 발생 - 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	- 공사시 혼합건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별해체 노력 - 건축물 신축시 친환경자재 및 순환골재 활용 - 운영시 생활폐기물 분리배출에 필요한 설비 및 공간 확보	-
소음 · 진동	· 소음·진동 최소화	- 국가소음정보시스템 소음 측정망 도로 ‘다’ 조사결과 소음환경기준 초과 - 공사시 공사장비 가동으로 인한 소음 발생 - 상주인구 및 방문객의 차량운행에 따른 교통소음 발생	- 가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치 - 차음성능 우수한 창호 설치 및 방음방진 설비 계획 수립	-

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용 면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합) 하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

■ 주택의 규모별 비율

건립규모	전체 세대수	구성비 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			소계	재개발의무	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대 중 국민주택 규모주택
합계	2,065	100.0	354	275	79	17.1	100.0	22.3
전용 39㎡	211	10.2	114	108	6	5.5	32.2	1.7
전용 49㎡	300	14.5	132	132	-	6.4	37.3	-
전용 59㎡	577	28.0	65	35	30	3.1	18.4	8.5
전용 74㎡	387	18.8	28	-	28	1.4	7.9	7.9
전용 84㎡	459	22.2	15	-	15	0.7	4.2	4.2
전용 101㎡	131	6.3	-	-	-	-	-	-

5) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	지점	개 선 방 안
가 로 및 교차로	-	• 『독산1구역 주택정비형 재개발사업』 교통처리계획 반영
	-	• 사업지 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시(6개소)
	㉠	• 시흥대로~독산로간 동서 연결도로 신설 - 중로1-A : B=20m, L=519.0m(왕복 4차로 운영)
	- ㉡ ㉢ ㉣ ㉤ ㉥ ㉦	• 사업지 주변도로 확폭 - 중로3-A호선 : B=7.7m→12.0m, L=131.0m - 중로2-A호선 : B=5.6m→15.0m, L=171.0m - 중로3-D호선 : B=4.6~5.5m→12.0~15.0m, L=199.0m - 중로3-C호선 : B=3.1~6.0m→6.0~18.0m, L=53.0m - 중로3-B호선 : B=5.4m→12.0m, L=264.0m
	㉧ ㉨	• 사업지 진출입을 위한 교차로 신설 • 시흥대로~독산로간 동서 연결도로 신설로 인한 교차로 신설
진출입 동선	㉧ ㉩ ㉪	• 사업지 진출입구 운영방안 수립(3개소) - 사업지 북측 시흥대로94길 상 진출입구 설치(신호교차로 운영) - 사업지 동측 독산로51길 상 진출입구 설치(우회전진출입 운영) - 사업지 남측 독산로45길 상 진출입구 설치(비신호교차로 운영)
	-	• 진출입구 가각 회전반경 확보(R=6.0m) 이상
대중교통 자전거 및 보행	-	• 사업지 내 공공보행통로 설치
	-	• 건축한계선 내 보행공간(B=2.0~6.0m) 설치
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	-	• 사업지 내 각 동 보행출입구 인근에 자전거보관소 설치 - 법정주차의 20%이상 설치 - 비가림시설, 공기주입기 등의 편의시설 병행 설치

구분	지점	개 선 방 안
주차 시설	-	• 적정 규모의 주차대수 확보 - 법정주차대수 : 1,998대 - 주차수요대수 : 2,456대 (2035년 기준) - 계획주차대수 : 2,705대 (법정의 135.4%, 주차수요의 110.1% 확보) - 장애인주차 : 법정주차대수의 3%(60대) 이상 확보 - 확장형주차 : 계획주차대수의 30%(812대) 이상 확보 - 여성우선주차 : 계획주차대수의 10%(271대) 이상 확보 - 전기자동차 충전시설 : 계획주차대수의 5%(135대) 이상 확보
교통안전 및 기타	-	• 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

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

구분	심의결과	심의의견	조치계획	비고
제14차 도시계획 수권분과 위원회	수정 사항	• 용역을 계획, 공공기여계획 및 순부담 면적은 구 청장 수정가결 요청(안) 반영	• 구청장 수정가결 요청사항 반영 하였음	반영
	수정 가결 조건 사항	• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여 계획에 반영할 것	• 향후 사업시행계획인가(실시설계) 단계에서 상·하수도 등 기반 시설에 대한 정밀조사를 바탕으로 관련 부서와 구체적인 개량 범위 및 비용 분담 등을 협의하여 공공기여 계획에 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)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 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(☎02-2627-1808)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

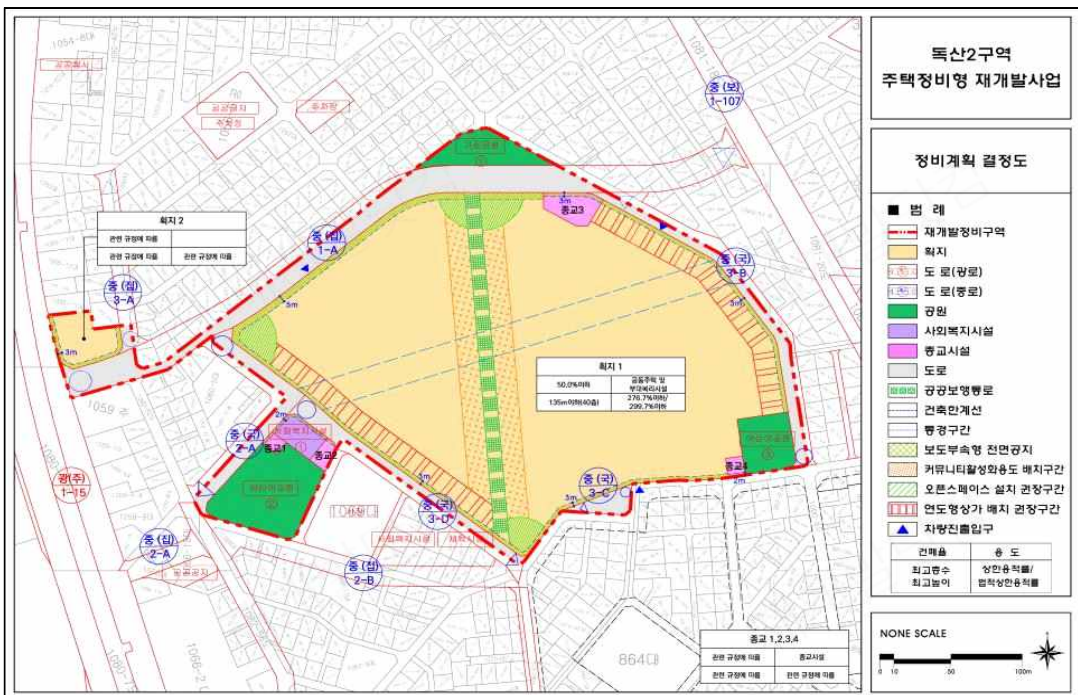
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임1> 정비계획 관련도면

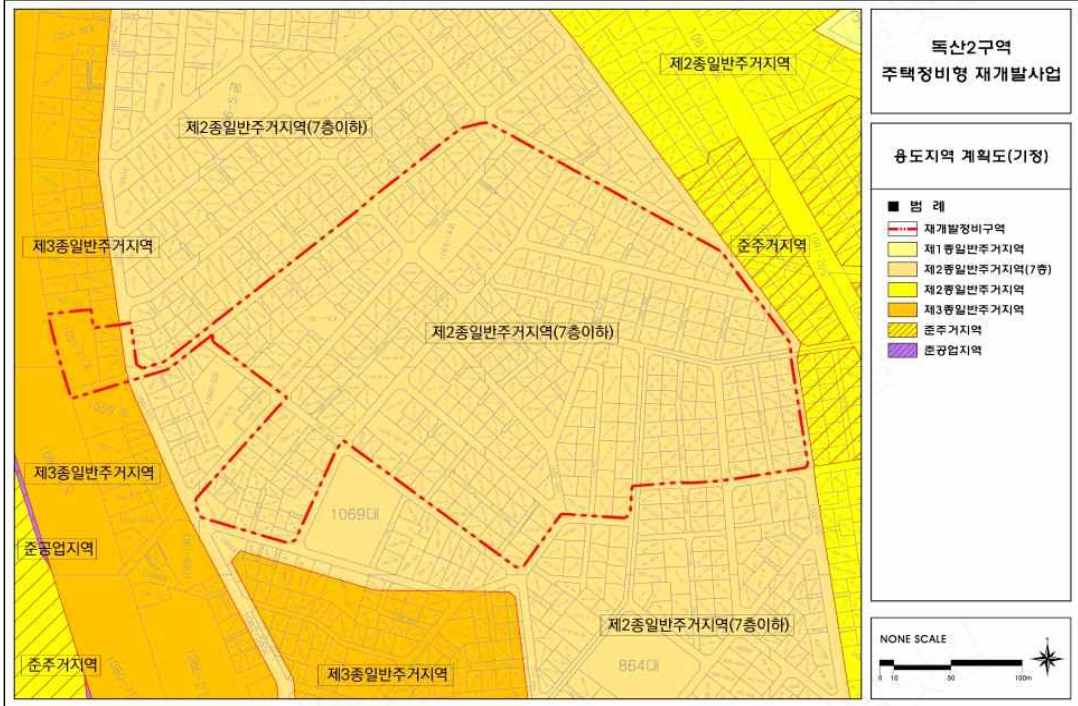
■ 정비구역 결정도(신설)



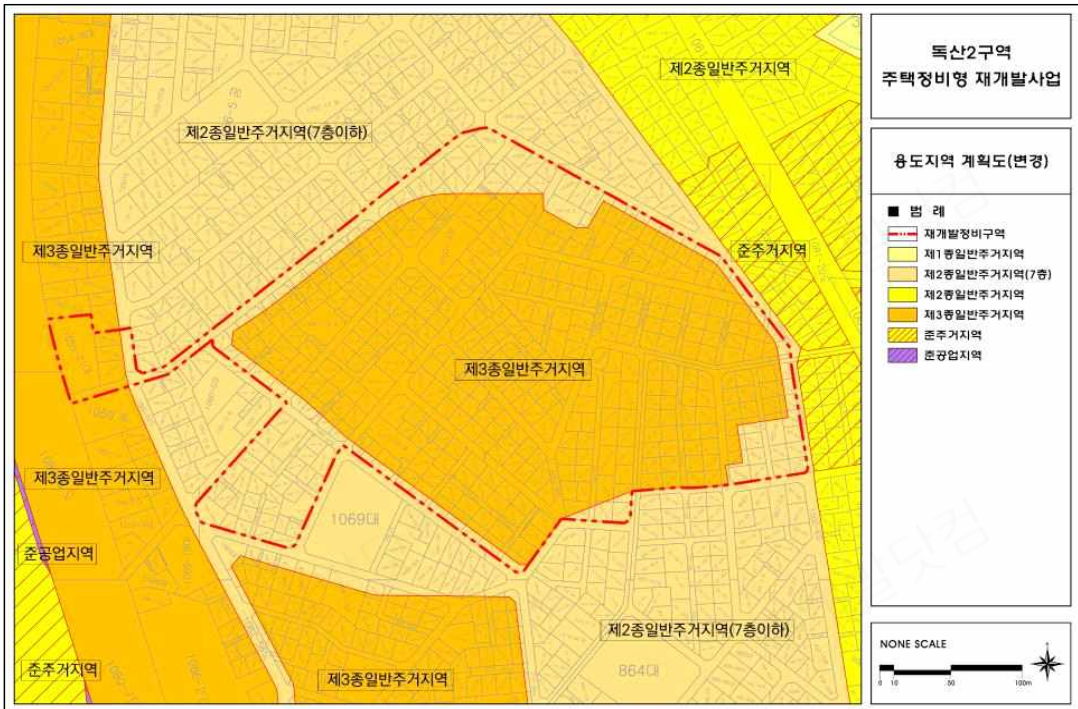
■ 정비계획 결정도(신설)



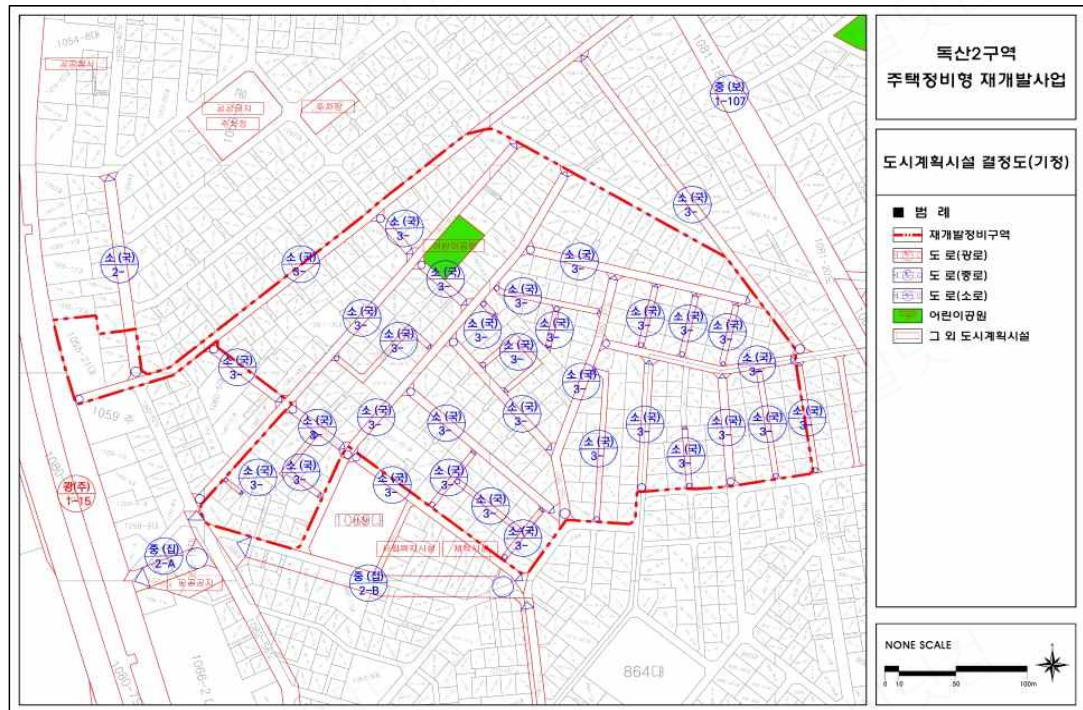
■ 용도지역 · 지구 결정도(기정)



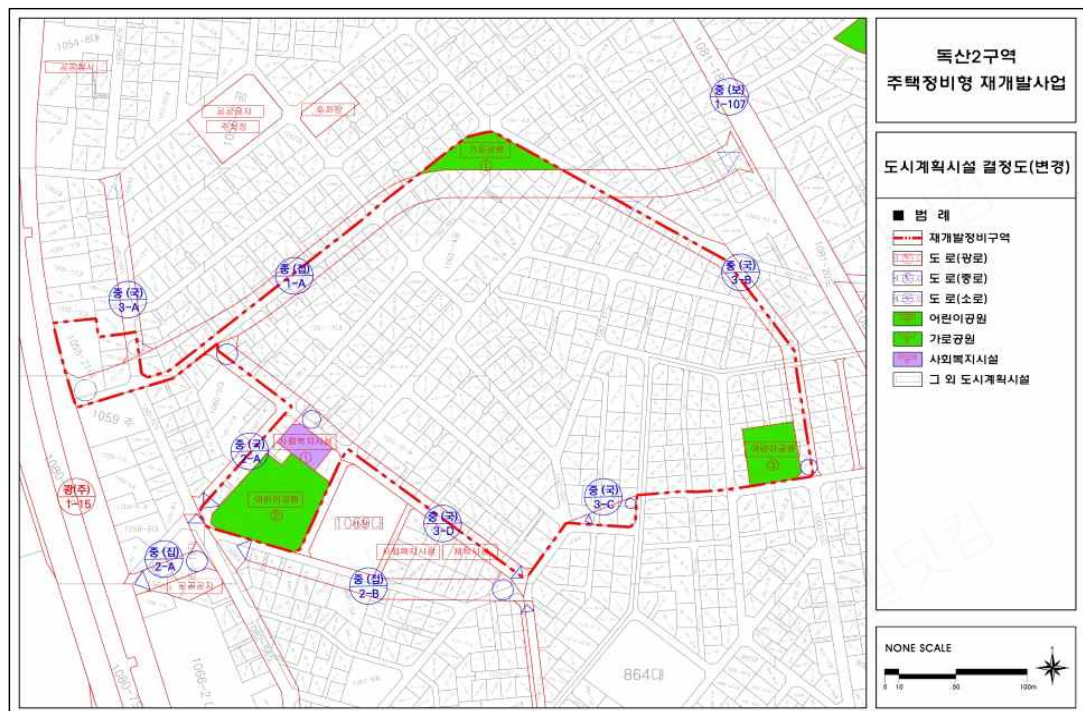
■ 용도지역 · 지구 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



<붙임2> 지구단위계획 관련도면
 ■ 지구단위계획구역 결정도(신설)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

