도면 번호	위치 (가구번호)	계 획 내 용	
		친환경 계획에 관한 사항	◦ 생태면적률에 관한 사항은 지구단위계획 시행지침 제Ⅰ편 제2장 제2조(생태면적률)을 따름
		기타에 관한 사항	◦ 대형공공시설(연면적 2,000㎡ 이상 또는 대지면적 5,000㎡ 이상)의 경우는 우수저류 및 활용시설을 설치하여 조경용수 및 관리용수로 활용토록 하여야 하며, 그 기준과 조성방법은 제1편 제2장(생태지구단위계획) 제5조 규정에 맞도록 한다. 단, 산식의 '총세대수 × 2.6(인/세대)'대신 '계획 유동인구'를 적용하여 산출하도록 함 -산식 : 우수활용시설용량(V) = 계획 유동인구× 177.9(ℓ/인·일)× 0.5 ◦ U-city에 관한 사항은 지구단위계획 시행지침 제Ⅱ편 제4장 제28조(구내통신선로설비 설치기준에 관한 사항)를 따른다.
		경관에 관한 사항	◦ 공공시설용지내 경관에 관한 세부내용은 지구단위계획 시행지침 제Ⅳ편 경관 및 공공부문 시행지침을 따름

■ 지구단위계획 시행지침 : 게재생략

※ 도시관리계획 결정(변경)도는 양주시 도시계획과(전화:031-8082-6551), 한국토지주택공사 도시사업처(전화:055-922-3751), 한국토지주택공사 양주사업본부(전화: 031-820-8760)에 비치하여 일반인에게 보이고 있습니다.

◉국토교통부고시제2016-642호

서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 지형도면 등

「민간임대주택에 관한 특별법」제22조에 따라 서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따라 지구계획을 승인하며, 서울특별시고시 제2015-52호(2015.02.26)로 결정된 금천구심 지구단위계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제5조 규정에 의거 결정(변경)하여 「민간임대주택에 관한 특별법」제26조, 제28조 및 「토지이용규제기본법」제8조에 따라 지형도면 등을 다음과 같이 고시합니다.

관계서류는 서울특별시 금천구청 주택과(02-2627-1612)와 롯데알미늄(주) (02-801-8000)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 지형도면 등은 토지이용규제정보시스템(http://luris.molit.go.kr)에서 열람이 가능합니다.

2016년 9월 30일

국토교통부장관

□ 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

가. 명 칭 : 서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구

나. 위 치 : 서울특별시 금천구 독산동 1005번지 일원

다. 면 적 : 45,144㎡

2. 촉진지구의 지정일 : 관보게재일

3. 사업의 종류 : 기업형임대주택 공급촉진지구 조성사업

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

가. 명 칭 : 롯데알미늄(주)

나. 소재지 : 서울특별시 금천구 벚꽃로 88 (독산동)

다. 대표자 성명 : 김 영 순

5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소

가. 토지세목조서

연번	소재지		지번	지목	면적(㎡)		소유자			관계인		
	구	동			공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용
1	금천구	독산동	1005	장	17,078	17,078	롯데알미늄 주식회사	서을특별시 금천구 벚꽃로88	-	-	-	-
2	금천구	독산동	1005-7	장	17,325	17,325	롯데알미늄 주식회사	서을특별시 금천구 벚꽃로88	-	-	-	-
3	금천구	독산동	1005-8	장	4,117	4,117	롯데알미늄 주식회사	서을특별시 금천구 벚꽃로88	-	-	-	-
4	금천구	독산동	1081-7	도	3,006	3,006	서울특별시 금천구	서울특별시 금천구 시흥대로 73길 70	-	-	-	-
5	금천구	독산동	1081-8	도	3,618	3,618	서울특별시 금천구	서울특별시 금천구 시흥대로 73길 70	-	-	-	-
계					45,144	45,144	-	-	-	-	-	-

나. 물건 조서

소재지		지번	물건의 종류	구조 및 규격(지하/지상)		연면적 (㎡)	소유자		
구	동						성명	주소	지분
금천구	독산동	1005외 2필지	공장	철근 콘크리트조	0/1	1,017.16	롯데알미늄 주식회사	금천구 독산동 1005	100%
			창고	콘셋트조	0/1	1,514.28			
			창고	경량철골조	1/1	3,319.50			
			공장, 사무실	철근콘크리트조, 세멘브럭조	0/2	3,455.22			
			공장, 창고	철골조	1/1	6,774.32			
			공장	철근콘크리트조, 경량철골조	0/3	4,823.27			
			보일러실	세멘브럭조	0/1	88.13	롯데제과 주식회사	영등포구 양평동4가20	100%
			공장	세멘브럭조	0/1	68.96			
			창고	세멘브럭조	0/1	53.98			
			펌프장	부록조	0/1	14.55			
			변전실	세멘부록조	0/1	104.96			
			사무실	세멘부록조	0/1	50.08			
			공장,창고	철근콘크리트조	0/4	2,227.34			
			사무실, 복지시설, 창고	경량철골조, 연와조	0/3	357.28			
계						23,869.03	-	-	-

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	금천구심 지구단위계획구역	시흥동 994번지 일대	793,707	감) 45,144	748,563	
신설	서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구	서울특별시 금천구 독산동 1005번지 일원	-	증)45,144	45,144	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	위치	면적(㎡)	결정사유
변경	서울특별시 금천구 시흥동 994번지 일대	748,563	·서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구 조성사업에 따른 지구단위계획구역 제척
신설	서울특별시 금천구 독산동 1005번지 일원	45,144	·서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구 조성사업에 따른 지구단위계획구역 지정

7. 관계 서류의 열람방법 : 서울특별시 금천구청 주택과(02-2627-1612)와 롯데알미늄(주) (02-801-8000)에 비치하여 일반인에게 보이게 함.

□ 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요
   가. 명 칭 : 서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구
   나. 위 치 : 서울특별시 금천구 독산동 1005번지 일원
   다. 면 적 : 45,144㎡
   라. 공급촉진지구의 지정목적
      ○ 민간임대주택의 공급을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키기 위해 기업형임대주택 공급촉진지구 지정
2. 사업시행자의 성명 또는 명칭
   가. 명 칭 : 롯데알미늄(주)
   나. 소재지 : 서울특별시 금천구 벚꽃로 88 (독산동)
   다. 대표자 성명 : 김 영 순
3. 사업기간 및 재원조달 계획
   가. 사업기간 : 지구지정일 ~ 2020년 6월
   나. 재원조달 계획 : 자기자본 및 주택기금융자 등
4. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		45,144	100.0	
주택건설용지	소계	30,743	68.1	
	기업형임대주택 (업무시설포함)	30,743	68.1	927 ~ 1,065[주2)] 세대
임대산업시설용지[주1)]		1,656	3.7	
기반시설용지	소계	12,745	28.2	
	도로	11,491	25.4	
	공원	996	2.2	
	가스공급설비	258	0.6	부지 기부채납

※ 국공유지 면적 6,624㎡를 제외한 순부담률 20.2%

주1) 서울시 2030 준공업지역 종합발전계획에 따라 기반시설 공공기여로 인정, 서울시에 무상귀속

주2) 업무시설 중 오피스텔(138호)은 업무용으로 우선 공급하되, 공실발생 시 주거용으로 전환하여 뉴스테이로 운영

5. 인구·주택 수용계획

   가. 수용인구 : 2,456 ~ 2,822인(호당 2.65인 기준)

   나. 주택건설계획 : 927 ~ 1,065호(기업형임대주택)

구 분		유형별 주택규모				비 고
		수용세대 (호)	비율 (%)	수용인구 (인)	비율 (%)	
기업형임대주택		927	100.0	2,456	100.0	
	59㎡	611	65.9	1,619	65.9	100% 기업형임대주택 건설·공급
	84㎡	316	34.1	837	34.1	
기타(오피스텔)[주1)]		138	-	366	-	업무용으로 우선 공급하되 공실발생시 주거용으로 전환조치함

주1) 오피스텔을 주거용으로 전환시 주택 호수 증가될수 있음(927 ⇒ 1,065호)

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획

가. 도로계획

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	2	114	15 (20)	집산	5,250 (310)	구로동 대3-49 (독산동1081-7)	시흥동 대3-82 (독산동1081-8)	일반 도로	건고 제198호 (71.4.7)	벚꽃로
변경	중로	2	114	15 (25~31.5)	집산	5,250 (310)	〃	〃	〃	〃	〃
신설	중로	3	378	12	집산	180	범안로 12길	벚꽃로 10길	〃	-	-

주) 폭원 및 연장의 ( )안은 지구 내에 해당하는 사항임

나. 공원계획

구분	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	독산동 1005-7일대	-	증) 996	996	-	-

다. 유통 및 공급시설계획

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공급시설	가스공급 설비	금천구 독산동 1005번지	-	증) 258	258	-	부지 기부채납

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

가. 환경 보전계획

○ 자연지형 및 토양특성 등 환경특성을 분석한 생태적 토지이용계획 수립

○ 도시공간의 생태적 기능유도 및 미기후 활용을 위한 주동형태 및 배치 도입

나. 탄소 저감계획

1) 저탄소 친환경단지 조성

○ 지구 내 탄소흡수율 향상 : 지구 내 오픈스페이스 및 녹지공간을 확보

2) 녹색교통 활성화 유도

○ 보행네트워크 구축 및 대상지 내 도로폭원 조정을 통한 차량통행 억제로 녹색교통이용 활성화를 유도하여 탄소배출량 저감 유도

3) 탄소흡수림 조성

○ 탄소흡착 및 상쇄효과가 높은 수종인 상수리나무, 신갈나무 등의 조경계획 수립

○ 사업지구 내 녹지대 수목 식재 시 대기오염물질 저감에 효과가 있는 대기정화수종 식재를 고려하여 적극 도입

다. 소음저감대책

○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 내 기준 이하로 소음저감방안 수립

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임] (도면게재생략)

[붙임]

1. 도시·군관리계획

※ 민간임대주택에 관한 특별법 제26조제⑦항에 따라 기존 금천구심 지구단위계획구역(서울시고시 2015-52호, 2015. 2. 26)에서 제척후 서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구 지구단위계획구역을 신설하는 사항임

Ⅰ. 금천구심 지구단위계획 변경

Ⅰ. 결정취지

· 서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구 지구단위계획 결정에 따라 금천구심 지구단위계획 내 롯데알미늄부지 특별계획구역에 관한 결정 내용을 변경(삭제)하는 사항임

Ⅱ. 도시관리계획 결정(변경) 조서

1 지구단위계획에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	금천구심 지구단위계획구역	시흥동 994번지 일대	793,707	감) 45,144	748,563	

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
변경	금천구심 지구단위계획구역	시흥동 994번지 일대	748,563	· 서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구 지구단위계획구역 지정에 따른 지구단위계획구역 제척

2 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구분			면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			793,707	감) 45,144	748,563	100.0	
주거지역	소 계		280,900	-	280,900	37.6	
	일반주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	4,291	-	4,291	0.6	
		제2종일반주거지역	2,937	-	2,937	0.4	
		제3종일반주거지역	150,520	-	150,520	20.1	
	준주거지역		123,152	-	123,152	16.5	
상업지역	일반상업지역		67,778	-	67,778	9.0	
공업지역	준공업지역		445,029	감) 45,144	399,885	53.4	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역	면적(㎡)			결정(변경)사유
			기 정	변 경	변경후	
-	독산동 1005 일대	준공업지역	445,029	감) 45,144	399,885	◦ 롯데알미늄부지 특별계획구역 제척에 따른 면적 감소

2) 용도지구 결정조서

■ 미관지구 결정조서 : 변경없음

■ 고도지구 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	고도지구	최고고도지구	김포국제공항 주변지구	진입표면 297.86~335.36m	33,204,000 (793,707)	서고138호	구역 전체
변경	〃	〃	〃	〃	〃	33,204,000 (748,563)	〃	〃

주) ( )안은 구역 내 면적임

■ 고도지구 결정(변경) 사유서

도면표시번호	지구명	기정	변경	변경사유
		면적(㎡)	면적(㎡)	
-	최고고도지구	33,204,000 (793,707)	33,204,000 (748,563)	◦ 롯데알미늄부지 특별계획구역 제척으로 고도지구 변경

주) ( )안은 구역 내 면적임

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

· 도로

■ 총괄표 : 기정

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	24	21,298 (7,148)	583,014 (125,440)	5	10,215 (2,155)	503,353 (53,653)	5	6,095 (1,565)	26,852 (26,852)	14	4,988 (3,428)	52,809 (44,935)
광로	1	6,800 (480)	340,000 (24,000)	1	6,800 (480)	340,000 (24,000)						
대로	1	500 (450)	12,500 (11,250)							1	500 (450)	12,500 (11,250)
중로	13	12,758 (4,978)	222,925 (82,601)	4	3,415 (1,675)	163,353 (29,653)	4	5,985 (1,455)	25,972 (25,972)	5	3,358 (1,848)	33,600 (26,976)
소로	9	1,240 (1,240)	7,589 (7,589)				1	110 (110)	880 (880)	8	1,130 (1,130)	6,709 (6,709)

주) ( )안은 구역 내 연장 및 면적임

■ 총괄표 : 변경

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	24	21,298 (6,838)	583,014 (118,816)	5	10,215 (2,155)	503,353 (53,653)	5	6,095 (1,255)	26,852 (20,228)	14	4,988 (3,428)	52,809 (44,935)
광로	1	6,800 (480)	340,000 (24,000)	1	6,800 (480)	340,000 (24,000)						
대로	1	500 (450)	12,500 (11,250)							1	500 (450)	12,500 (11,250)
중로	13	12,758 (4,668)	222,925 (75,977)	4	3,415 (1,675)	163,353 (29,653)	4	5,985 (1,145)	25,972 (19,348)	5	3,358 (1,848)	33,600 (26,976)
소로	9	1,240 (1,240)	7,589 (7,589)				1	110 (110)	880 (880)	8	1,130 (1,130)	6,709 (6,709)

주) ( )안은 구역 내 연장 및 면적임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	1	15	50	주간선	6,800 (480)	대림동 삼거리 (시흥동 1000-35)	시흥동 시계 (시흥동 1000-91)	일반 도로	건고 제381호 (67.5.24)	시흥 대로
기정	대로	3	82	25	보조 간선	500 (450)	시흥동 광1-15 (시흥동 107-4)	시흥동 중2-79 (시흥동 113-82)	〃	건고 제198호 (71.4.7)	시흥대로 73길 (구:시흥역길)
기정	중로	1	110	20~30 (30)	보조 간선	500 (470)	시흥동 광1-15	안양천 시계 (시흥동 996)	〃	건고 제198호 (71.4.7)	금하로
기정	중로	1	381	20	보조 간선	1,960 (250)	시흥동 266-2886 (시흥동 885-6)	시흥동 883	〃	서고 제1997-62호 (97.3.7)	금하로
기정	중로	1	382	20	보조 간선	485	독산동 468-2	독산동 441-8	〃	서고 제1999-75호 (99.3.20)	
기정	중로	1	383	20	보조 간선	470	시흥동 991	시흥동 557-4	〃	금천구고시 제1998-3호 (98.1.9)	
기정	중로	2	114	15 (20)	집산	5,250 (720)	구로동 대3-49 (독산동 1081-7)	시흥동 대3-82 (독산동 448-8)	〃	건고 제198호 (71.4.7)	벚꽃로
변경	중로	2	114	15 (20)	집산	5,250 (410)	구로동 대3-49 (독산동 167-8)	시흥동 대3-82 (독산동 448-8)	〃	건고 제198호 (71.4.7)	벚꽃로
기정	중로	2	317	15	집산	340	시흥동 113-46	시흥동 998-2	〃	서고 제2006-204호 (06.06.08)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	2	318	15	집산	220	시흥동 995-29	시흥동 996-3	일반 도로	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	중로	2	319	15	집산	175	시흥동 113-100	시흥동 113-119	〃	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	중로	3	320	15~18	집산	505	대3-82	중1-382	〃	서고 제2013-271호 (13.8.22)	
기정	중로	3	376	15.5	집산	164	광1-15	중2-320	〃	서고 제2013-271호 (13.8.22)	
기정	중로	3	377	12~15	집산	289	중2-320	중2-114	〃	서고 제2013-271호 (13.8.22)	보행자 우선도로
기정	중로	3	372	12~20 (20)	집산	2,110 (600)	시흥동 113-119	시흥동 982-21 (시흥동 555-33)	〃	금천구고시1997 -227호 (98.1.9)	벚꽃로
기정	중로	3	375	12	집산	290	시흥동 992-45	시흥동 992-2	〃	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	소로	2	10	8	국지	110	시흥동 108-8	시흥동 113-25	〃	금천구고시200 0-36호 (00.10.11)	
기정	소로	3	109	6~8	국지	220	시흥동 114-5	시흥동 123-2	〃	금천구고시20 00-4호 (00.2.19)	시흥대로 63길 (구.발소길)
기정	소로	3	11	6	국지	165	시흥동 113-125	시흥동 997-1	〃	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	소로	3	12	6	국지	165	시흥동 996	시흥동 996-1	〃	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	소로	3	2	4	국지	36	시흥동 119-16	시흥동 120-12	〃	서고 제1991-248호 (91.8.9)	
기정	소로	3	13	4	특수	29	시흥동 994-3	시흥동 994-2	보행자 전용도로	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	소로	3	14	3	특수	50	시흥동 883-3	시흥동 883	보행자 전용도로	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	소로	3	16	6	국지	311	(독산동 1082-9)	(독산동 1082-11)	일반 도로	서공고 제1980-310호 (1980.10.13)	시흥토지구획 정리사업 (노선번호부여)
기정	소로	3	110	6	국지	154	중2-320	시흥동 113-133	〃	서고 제2013-271호 (13.8.22)	시흥대로 77길

주) ( )안은 구역 내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

규모			시설명	연장(㎡)		변경사유
등급	류별	번호		기정	변경	
중로	2	114	도로	5,250 (720)	5,250 (410)	◦ 롯데알미늄부지 특별계획구역 제척으로 연장 감소

주) ( )안은 구역 내 폭원 및 연장임

· 철도 : 변경없음

2) 공간시설 : 변경없음

3) 유통 및 공공시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

5) 환경기초시설 : 변경없음

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 가구 결정(변경) 조서

■ 가구 결정(기정)조서

구분	가구번호	비고
가구	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, E1, E2, E3, E4	· 필승아파트부지 특별계획구역(D7) · 롯데알미늄부지 특별계획구역(E3) · 공군부대부지 특별계획구역(E4) · 기타 개별필지 추가포함(D8, E2)

■ 가구 결정(변경)조서

구분	변경	비고
가구	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, E1, E2, E4	· 필승아파트부지 특별계획구역(D7) · 공군부대부지 특별계획구역(E4) · 기타 개별필지 추가포함(D8, E2)

■ 가구 변경 사유서

구분	변경전	변경후	변경내용	비고
가구	E3	-	해제	· 서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구 지구단위계획 결정에 따라 롯데알미늄부지 특별계획구역에 관한 해당 내용 변경(삭제)

2) 대지규모 결정(변경)조서 : 변경없음

3) 획지 결정(변경)조서

■ 획지의 규모와 조성, 획지간 공동개발 및 필지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서

: 금천구심 지구단위계획 결정(변경) 도서와 같음

■ 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 사유서

: 서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구 지구단위계획 결정에 따라 롯데알미늄부지 특별계획구역에 관한 해당 내용 변경(삭제)

나. 건축물에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도 결정(변경) 조서

■ 불허용도 결정(기정) 조서

구분	도면 표시번호	불허용도	비고
기정	A	• 단독주택 • 공동주택 (주거면적비율이 용적률의 70% 미만인 주거복합건축물제외) • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장 제외)	• 일반상업지역 • 간선(폭25m이상) 도로변 • 시흥대로 63길변 (구. 발소길변)
	B	• 단독주택 • 공동주택 (준공업지역 종합발전계획에 의할 경우 제외하며, 산업부지 개발이 우선하거나 병행되어야함) • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장, 정비공장 제외)	• 대한전선부지/ 기아자동차부지/ 롯데알미늄부지
	C	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장 제외)	• 기타 지역
	D	• 단독주택 • 공동주택 (군부대부지 중 상업·업무복합용지(D1(가구단위), (D2-2))의 경우 지상층 연면적 중 주거면적 비율이 60%미만으로 계획시 공동주택 허용) ※군부대부지의 주거면적 비율 중 완화되는 비율(50%→60%,△10%)은 실무부서협의를 통하여 근로자, 젊은이 등을 위한 기숙사, 장기전세주택 및 임대주택 등으로 계획 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 숙박시설(관광호텔 제외)	• 군부대부지 - 시흥대로변 - 금천구청역부근
	E	• 단독주택 • 공동주택 (지상층 연면적 중 주거면적 비율이 60%미만으로 계획시 공동주택 허용) • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 숙박시설(관광호텔 제외)	• 필승아파트 부지
	F	• 공동주택 및 부대복리시설을 제외한 용도	• 군부대부지 (공동주택 용지)
	G	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장 제외)	• 베르빌아파트 북측 민간필지
	H	• 단독주택 • 공동주택 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장, 정비공장 제외)	• 롯데알미늄부지 주변 개별필지
	I	• 단독주택 • 공동주택 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장 제외)	• 113-112번지일대 특별계획구역 • 홈플러스부지

※ 상기용도는 건축법시행령 별표1의 용도별 건축물 종류의 각호에 의한 분류임

■ 불허용도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	불허용도	비고
변경	A	• 단독주택 • 공동주택 (주거면적비율이 용적률의 70% 미만인 주거복합건축물제외) • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장 제외)	• 일반상업지역 • 간선(폭25m이상) 도로변 • 시흥대로 63길변 (구. 발소길변)

	B	• 단독주택 • 공동주택 (준공업지역 종합발전계획에 의할 경우 제외하며, 산업부지 개발이 우선하거나 병행되어야함) • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장, 정비공장 제외)	• 대한전선부지/ 기아자동차부지
	C	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장 제외)	• 기타 지역
	D	• 단독주택 • 공동주택 (군부대부지 중 상업·업무복합용지(D1(가구단위), (D2-2))의 경우 지상층 연면적 중 주거면적 비율이 60%미만으로 계획시 공동주택 허용) ※군부대부지의 주거면적 비율 중 완화되는 비율(50%→60%,△10%)은 실무부서협의를 통하여 근로자, 젊은이 등을 위한 기숙사, 장기전세주택 및 임대주택 등으로 계획 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 숙박시설(관광호텔 제외)	• 군부대부지 - 시흥대로변 - 금천구청역부근
	E	• 단독주택 • 공동주택 (지상층 연면적 중 주거면적 비율이 60%미만으로 계획시 공동주택 허용) • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 숙박시설(관광호텔 제외)	• 필승아파트 부지
	F	• 공동주택 및 부대복리시설을 제외한 용도	• 군부대부지 (공동주택 용지)
	G	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장 제외)	• 베르빌아파트 북측 민간필지
	H	• 단독주택 • 공동주택 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장, 정비공장 제외)	• 롯데알미늄부지 주변 개별필지
	I	• 단독주택 • 공동주택 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장 제외)	• 113-112번지일대 특별계획구역 • 홈플러스부지

※ 상기용도는 건축법시행령 별표1의 용도별 건축물 종류의 각호에 의한 분류임

■ 불허용도에 관한 결정(변경) 사유서

- 서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구 지구단위계획 결정에 따라 롯데알미늄부지 특별계획구역에 관한 해당 내용 변경(삭제)

■ 권장용도 결정조서 : 변경없음

■ 지정용도 결정조서 : 변경없음

2) 건축물의 밀도 결정조서

■ 건폐율 결정조서 : 변경없음

■ 용적률 결정조서 : 변경없음

3) 건축물의 높이 결정(기정)조서

구분	적용대상		계획내용	비고
높이 계획	대한전선부지 특별계획구역		150m 이하	
	시흥대로변 일반상업지역		120m 이하	
	기아자동차부지 특별계획구역		100m 이하	
	시흥대로변 준주거지역		80m 이하	
	공공청사(금천구청사) 부지			
	홈플러스부지·113-112번지일대 특별계획구역			
	이면부 일반상업지역 및 금하로·시흥대로73길(구.시흥역길)변 준주거지역		40m 이하	금하로변 남측(B2)주1)
	기타 이면부		30m 이하	
	이면부 공동주택지 (베르빌, 목련, 무지개, 건영아파트, 무지개연립)		도로사선제한 (H=1.5D이하)을 적용	-
	롯데알미늄부지 특별계획구역		100m 이하	-
	롯데알미늄 주변 개별필지		60m 이하	
	군부대부지 특별계획구역	시흥대로변 상업업무복합용지 (군부대부지 특별계획구역)	150m 이하	-
		금천구청역 인근 상업업무복합용지	사선제한 적용	-
		공공청사 용지	60m 이하	
		공동주택 용지	사선제한 적용	-
		학교용지	30m 이하	-
		체육/복지용지	30m 이하	-
	베르빌아파트 북측 민간부지(15개필지)		40m 이하	-
	필승아파트부지 특별계획구역		80m 이하	-

주1) 금하로 남측에 접한 B2구역은 필지의 규모와 조성계획에 따른 공동개발 이행 준수시에 높이 40m를 적용하며, 그 외의 경우 이면부 기준인 30m 적용

■ 건축물 높이 결정(변경) 조서

구분	적용대상	계획내용	비고
높이 계획	대한전선부지 특별계획구역	150m 이하	
	시흥대로변 일반상업지역	120m 이하	
	기아자동차부지 특별계획구역	100m 이하	
	시흥대로변 준주거지역	80m 이하	
	공공청사(금천구청사) 부지		
	홈플러스부지·113-112번지일대 특별계획구역		
	이면부 일반상업지역 및 금하로·시흥대로73길(구.시흥역길)변 준주거지역	40m 이하	금하로변 남측(B2)주1)
	기타 이면부	30m 이하	
	이면부 공동주택지 (베르빌, 목련, 무지개, 건영아파트, 무지개연립)	도로사선제한 (H=1.5D이하)을 적용	-
	롯데알미늄 주변 개별필지	60m 이하	-

	군부대부지 특별계획구역	시흥대로변 상업업무복합용지 (군부대부지 특별계획구역)	150m 이하	-
		금천구청역 인근 상업업무복합용지	사선제한 적용	-
		공공청사 용지	60m 이하	
		공동주택 용지	사선제한 적용	-
		학교용지	30m 이하	-
		체육/복지용지	30m 이하	-
	베르빌아파트 북측 민간부지(15개필지)		40m 이하	-
	필승아파트부지 특별계획구역		80m 이하	-

주1) 금하로 남측에 접한 B2구역은 필지의 규모와 조성계획에 따른 공동개발 이행 준수시에 높이 40m를 적용하며, 그 외의 경우 이면부 기준인 30m 적용

■ 건축물의 높이에 관한 결정(변경) 사유서

- 서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구 지구단위계획 결정에 따라 롯데알미늄부지 특별계획구역에 관한 해당 내용 변경(삭제)

4) 건축물의 배치에 관한 결정(변경)조서

■ 건축한계선에 관한 결정(기정) 조서

가구번호	계획내용	비고
A1	시흥대로변 등 3m, 기타 도로변 2m	
A2	군부대측 5m, 시흥대로변 3~4m 시흥대로73길(구.시흥역길)변 2m, 기타 도로변 1~2m	
A3	시흥대로변 3m, 보행자우선도로변 1~3m, 기타 도로변 1m	
A4	시흥대로73길(구.시흥역길)변 5m, 필승아파트부지측 도로변 5m, 시흥대로63길(구.발소길)변 2~3m,기타 도로변 1m	
A5	대한전선측 도로변 5m[주1)], 시흥대로63길(구.발소길)변 2m 금천로변 2m, 기타 도로변 1m	
A6	대한전선측 도로변 5m, 금천로변 2m, 기타 도로변 1m	
A7	15m이상 도로변 5m	
A8	광장변 5m, 금천로변 5m, 목련아파트변 5m	
B1	시흥대로변 3m, 금천로변 2m, 기타 도로변 1m	
B2	대한전선측 도로변 5m, 기타 도로변 1m	
B3	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m	
B4	12m이상 도로변 1~5m, 4m미만 도로변 1~2m	건영아파트부지 특별계획구역 2m, 5m 홈플러스부지 특별계획구역 3m, 5m 기타 도로변 1~2m
B5	12m이상 도로변 5m	
B6	홈플러스부지변 3m, 기타 도로변 5m	
C1	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m,2.5m	
C2	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m	
C3	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m	
C4	도로변 1m	
D1	시흥대로변 5m, 남측도로변 5m, 기타도로변 5m	
D2	벚꽃로변 5m, 기타 도로변 5m	
D3	시흥대로73길(구.시흥역길)변 2m, 기타 도로변 5m	
D6	시흥대로73길(구.시흥역길)변 2m, 기타 도로변 5m	
D7	남측도로변 2m, 기타 도로변 5m	
D8	북측도로변 3m, 기타 도로변 2m	
D9	시흥대로변 5m	
E1	도로변 2m	
E2	도로변 2m	
E3	도로변 5m	

주1) 대한전선측 도로(15m)변 필지(가구A5)의 건축한계선은 도로폭 15m를 기준으로 도로에서 5m로 설정함

■ 건축한계선에 관한 결정(변경) 조서

가구번호	계획내용	비고
A1	시흥대로변 등 3m, 기타 도로변 2m	
A2	군부대측 5m, 시흥대로변 3~4m 시흥대로73길(구.시흥역길)변 2m, 기타 도로변 1~2m	
A3	시흥대로변 3m, 보행자우선도로변 1~3m, 기타 도로변 1m	
A4	시흥대로73길(구.시흥역길)변 5m, 필승아파트부지측 도로변 5m, 시흥대로63길(구.발소길)변 2~3m,기타 도로변 1m	
A5	대한전선측 도로변 5m[주1)], 시흥대로63길(구.발소길)변 2m 금천로변 2m, 기타 도로변 1m	
A6	대한전선측 도로변 5m, 금천로변 2m, 기타 도로변 1m	
A7	15m이상 도로변 5m	
A8	광장변 5m, 금천로변 5m, 목련아파트변 5m	
B1	시흥대로변 3m, 금천로변 2m, 기타 도로변 1m	
B2	대한전선측 도로변 5m, 기타 도로변 1m	
B3	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m	
B4	12m이상 도로변 1~5m, 4m미만 도로변 1~2m	건영아파트부지 특별계획구역 2m, 5m 홈플러스부지 특별계획구역 3m, 5m 기타 도로변 1~2m
B5	12m이상 도로변 5m	
B6	홈플러스부지변 3m, 기타 도로변 5m	
C1	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m,2.5m	
C2	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m	
C3	시흥대로변 3m, 기타 도로변 1m	
C4	도로변 1m	
D1	시흥대로변 5m, 남측도로변 5m, 기타도로변 5m	
D2	벚꽃로변 5m, 기타 도로변 5m	
D3	시흥대로73길(구.시흥역길)변 2m, 기타 도로변 5m	
D6	시흥대로73길(구.시흥역길)변 2m, 기타 도로변 5m	
D7	남측도로변 2m, 기타 도로변 5m	
D8	북측도로변 3m, 기타 도로변 2m	
D9	시흥대로변 5m	
E1	도로변 2m	
E2	도로변 2m	

주1) 대한전선측 도로(15m)변 필지(가구A5)의 건축한계선은 도로폭 15m를 기준으로 도로에서 5m로 설정함

■ 건축선에 관한 결정(변경) 사유서

- 서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구 지구단위계획 결정에 따라 롯데알미늄부지 특별계획구역에 관한 해당 내용 변경(삭제)

다. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물 형태 및 외관 : 변경없음

2) 대지내 공지 및 통로 : 변경없음

3) 차량동선 및 주차계획

■ 차량진출입불허구간(변경)

구분	가구번호	계획내용		지정사유
		기정	변경	
기정	A1	차량출입금지구간	좌동	
기정	A2	차량출입금지구간	좌동	
기정	A3	차량출입금지구간	좌동	
기정	A4	차량출입금지구간	좌동	
기정	A5	차량출입금지구간	좌동	
기정	A6	차량출입금지구간	좌동	
기정	A7	차량출입금지구간	좌동	
기정	A8	차량출입금지구간	좌동	
기정	B1	차량출입금지구간	좌동	
기정	B2	차량출입금지구간	좌동	
기정	B3	차량출입금지구간	좌동	
기정	B4	차량출입금지구간	좌동	
기정	B5	차량출입금지구간	좌동	
기정	B6	차량출입금지구간	좌동	
기정	C1	차량출입금지구간	좌동	
기정	C2	차량출입금지구간	좌동	
기정	C3	차량출입금지구간	좌동	
기정	D1	차량출입금지구간	좌동	
기정	D2	차량출입금지구간	좌동	
기정	D3	차량출입금지구간	좌동	
기정	D6	차량출입금지구간	좌동	
기정	D7	차량출입금지구간	좌동	
폐지	E3	차량출입금지구간	삭제	◦ 서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구 지구단위계획 결정에 따라 롯데알미늄부지 특별계획구역에 관한 해당 내용 변경(삭제)

■ 보행자전용도로 : 변경없음

■ 보행자우선도로 : 변경없음

■ 경관 및 환경친화요소 : 변경없음

4 특별계획구역에 관한 결정(변경)

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	군부대부지 특별계획구역	독산동 441-6번지 일대	191,689	-	191,689	
기정	②	대한전선부지 특별계획구역	시흥동 113-121번지 일대	82,982	-	82,982	금하로 면적제외
기정	③	기아자동차부지 특별계획구역	시흥동 996-3번지 일대	27,375	-	27,375	
기정	④	홈플러스부지 특별계획구역	시흥동 992-47번지 일대	13,223	-	13,223	구역명 변경 (까르푸→ 홈플러스)
기정	⑤	113-112번지 일대 특별계획구역	시흥동 113-112번지 일대	5,981	-	5,981	
기정	⑥	무지개아파트부지 특별계획구역	시흥동 109-1번지 일대	28,336	-	28,336	
기정	⑦	건영아파트부지 특별계획구역	시흥동 992-2번지 일대	11,565	-	11,565	
기정	⑧	대명시장일대 특별계획구역	시흥동 884번지 일대	7,593	-	7,593	
기정	⑨	필승아파트부지 특별계획구역	시흥동 산192번지 일대	9,942	-	9,942	
기정	⑩	공군부대부지 특별계획구역	독산동 484-2번지 일대	124,965	-	124,965	
폐지	⑪	롯데알미늄부지 특별계획구역	독산동 1005번지 일대	45,144	감) 45,144	-	

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면적 (㎡)	결정(변경) 사유
폐지	⑪	롯데알미늄부지 특별계획구역	독산동 1005번지 일대	45,144	- 서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구 지구단위계획 결정에 따라 롯데알미늄부지 특별계획구역에 관한 해당 내용 변경(삭제)

나. 특별계획구역 계획지침

1) 군부대부지 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

2) 대한전선부지 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

3) 기아자동차부지 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

4) 홈플러스부지 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

5) 113-112번지 일대 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

6) 무지개아파트부지 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

7) 건영아파트부지 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

8) 대명시장일대 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

9) 필승아파트부지 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

10) 공군부대부지 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

11) 롯데알미늄부지 특별계획구역 계획지침 : 삭제

구 분			계 획 내 용	비고
토지이용			• 준공업지역 종합관리계획에 의한 산업부지 및 공동주택부지 조성	
용도지역			• 준공업지역	
용도지구			• 최고고도지구(진입표면 해발 297.86m~335.36m)	
정비유형			• 산업정비형	
기반시설	도로		• 벚꽃로변 20m이상 • 남측도로변 6m 추가 확보 (6m→12m)	기부채납 (순부담률 10%이상)
	공원		• 소공원 위치지정 1개소	
건축물 용 도	불허용도		• 단독주택, 공동주택(준공업지역 종합발전계획에 의할 경우 제외하며, 산업부지 개발이 우선하거나 병행되어야함) • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장, 정비공장 제외)	
	권장용도		• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 노유자시설 중 아동관련시설	
건축물 밀 도	건폐율		• 60%이하	※밀도·인센티브 등 '2014 서울특별시 지구단위계획 수립기준 2-9 준공업지역 지구단위계획 수립기준 적용
	용적률	산업부지	• 기준 300%, 허용 400% • 상한=허용x(1+1.3xαx가중치)	
		공동주택부지	• 기준 210%, 허용 230(280)%, 상한 250(300)% • 상한=허용+(기준x1.3xαx가중치) ※ ( )안은 shift 건립시	
	최고높이		• 100m이하	
기타	대지내 공지	건축한계선	• 도로변 5m이상	
	차량출입 금지구간		• 폭원 15m이상 도로변 가각부 차량출입금지	

주1) 기반시설은 지구단위계획(세부개발계획) 수립 시 도시계획시설로 결정

주2) 도로 및 공원 등 기반시설은 사업시행시 개발주체가 조성후 기부채납함을 원칙으로 함

주3) 건축물 기부채납의 경우 토지로 환산한 면적을 적용
주4) 공장의 이전시까지 공장기능이 유지될 수 있도록 기존건축물 연면적의 20%이내인 경우 구도시계획위원회 심의를 통해 증개축 및 재축 허용 (2회 이상 건축행위를 할 경우 합산한 면적이 기존건축물의 20%이내가 되도록 함)
주5) 세부개발계획 수립시 토지소유자간 합의 및 관계법령에 따라 주변 개별필지 포함하여 구역계 변경 가능
주6) 현재 진행중인 서울시 준공업지역 종합발전계획(2009) 재정비 내용을 세부개발계획 수립시 검토·반영할 것

5 인센티브에 관한 사항 : 변경없음

6 경미한 변경에 관한 계획 : 변경없음

Ⅱ. 서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구 지구단위계획 결정

가. 지구단위계획 결정에 관한 사항

1) 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구 지구단위계획구역	독산동 1005번지 일대	-	증) 45,144	45,144	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구 지구단위계획구역	독산동 1005번지 일대	45,144	· 서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구 조성사업에 따른 지구단위계획구역 지정

2) 지구단위계획구역 결정도 : 게재생략

나. 용도지역·지구의 결정에 관한 사항

1) 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		45,144	-	45,144	100.0	
공업지역	준공업지역	45,144	-	45,144	100.0	

2) 용도지구 결정조서

■ 고도지구

구분	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	고도지구	최고고도지구	김포국제공항 주변지구	진입표면 297.86~335.36m	33,204,000 (45,144)	서고제38호	구역 전체

주) ( )안은 구역 내에 해당하는 사항임

3) 용도지역·지구 결정도 : 게재생략

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

○ 도로

■ 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	2	490	11,491	-	-	-	1	310	9,229	1	180	2,262
중로	2	490	11,491	-	-	-	1	310	9,229	1	180	2,262

■ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	2	114	20	집산	5,250 (310)	구로동 대3-49 (독산동 1081-7)	시흥동 대3-82 (독산동 1081-8)	일반 도로	건고 제198호 (71.4.7)	벚꽃로
변경	중로	2	114	25~31.5	집산	〃	〃	〃	〃	〃	〃
신설	중로	3	378	12	집산	180	범안로 12길	벚꽃로 10길	〃	-	-

주) ( )안은 구역 내에 해당하는 사항임

■ 도로 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결 정 내 용	결 정 사 유
중(집) 2-114	중(집) 2-114	· 폭 확장 - B = 20m ⇒ 25~31.5m	· 철로간섭으로 인한 벚꽃로 실폭원 20m 확보
-	중(집) 3-378	· 도로 신설 - B = 12m	· 주변지역 교통체계 개선 및 사업에 따른 교통부영향을 최소화하기 위해 남북방향 도로 신설

2) 공간시설

○ 공원

■ 공원 결정 조서

구분	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	독산동 1005-7	-	증) 996	996	-	

■ 공원 결정 사유서

시설명	결 정 내 용	결 정 사 유
소공원	◦ 신설 -면적 : 996㎡	· 지역주민 여가·휴게 공간 제공을 위한 소공원 조성

3) 유통 및 공급시설

○ 가스공급설비

■ 가스공급설비 결정 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공급시설	가스공급 설비	금천구 독산동 1005번지	-	증) 258	258	-	부지 기부채납

■ 가스공급설비 결정 사유서

시설명	결 정 내 용	결 정 사 유
가스공급 설비	◦ 신설 -면적 : 258㎡	· 대상지 및 주변지역에 원활한 도시가스공급을 위한 가스공급설비 부지 제공

4) 도시계획시설 결정도 : 게재생략

라. 획지 및 건축물 등에 관한 사항

1) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정 조서

가구	획지번호	획지계획		비 고
		위치	면적(㎡)	
A	①	독산동 1005번지 일대	30,743	공동주택용지
〃	②	독산동 1005-7번지 일대	1,656	임대산업시설용지

2) 건축물에 관한 결정 조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	계획내용		비고
	① (공동주택용지)	② (임대산업시설용지)	
허용 용도	· 「민간임대주택에 관한특별법」에 따른 기업형임대주택 및 「주택법」에 따른 부대 ·복리시설 · 산업시설(업무시설) - 업무시설 중 오피스텔 포함 · 제1·2종 근린생활시설 ※ 업무시설 중 오피스텔은 업무용으로 우선 분양하되 공실 발생시 주거용으로 전환조치	· 산업시설 및 산업지원시설주1), 주2)	

주1) 산업시설 및 산업지원시설에 대한 세부내용은 서울시 2030 준공업지역 종합발전계획에 따름
주2) 산업지원시설(문화 및 집회시설 포함)은 전체 연면적의 30% 이내

■ 건축물의 밀도 및 높이에 관한 결정 조서

구분	계획내용		비고
	① (공동주택용지)	② (임대산업시설용지)	
건폐율	· 60% 이하	· 60% 이하	
용적률	· 400% 이하	· 400% 이하	
높이	· 120m 이하(35층 이하)	· 60m 이하	

■ 건축물의 배치 및 건축선에 관한 결정 조서

구분	계획내용		비고
	① (공동주택용지)	② (임대산업시설용지)	
건축선	· 도로변 5m 이상	· 도로변 5m 이상	

■ 건축물의 형태 및 색체 등에 관한 결정 조서

구분	계획내용		비고
	① (공동주택용지)	② (임대산업시설용지)	
색채	· 건축물 외벽의 색채는 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 권장 · 공동주택의 입면을 저층부, 중층부, 상층부로 구분하여 색채, 창호, 발코니 등의 구조물, 외장재료 등의 변화에 의한 입면 변화를 권장	-	

3) 기타 사항에 관한 결정 조서

구분	계획내용		비고
	① (공동주택용지)	② (임대산업시설용지)	
기타 사항	• 차량진출입금지구간 - 폭원 15m이상 도로변 가각부 차량 출입금지	• 공공기여로서 서울시에 무상귀속	

4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 : 게재생략

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획

가. 에너지 공급 계획

○ 이용 가능한 열원시설 : 없음

○ 전력공급계획 : 한국전력공사 영서지사에서 공급 예정

○ 도시가스 공급계획 : (주)서울도시가스에서 공급 예정

나. 집단에너지 공급 계획

○ 도입기준에 미달되어 집단에너지 공급 대상지역이 아님

3. 방재계획

가. 하천재해

○ 독산배수펌프장 운영으로 인한 침수발생이력은 없었으며, 강우시에는 배수문을 폐쇄하고 독산배수 유수지로 유입된 후 펌프시설로 강제배수하여 안양천 외수위에 대한 침수가능성은 없는 것으로 분석됨

나. 내부 침수재해

○ 대상지는 기존 공장부지로서, 집중호우 시 발생된 우수유출은 기존 하수관거를 통해 우수배제가 이루어지고 있으며, 내부침수 피해이력은 없는 것으로 판단됨

○ 사업승인 시 내수침수재해가 발생하지 않도록 방재성능 목표를 만족하는 충분한 규모의 관로계획을 수립하겠음

다. 비탈면 붕괴 예방

○ 대상지는 평탄한 지역으로 사면발생구간은 없으며, 본 기업형임대주택 건설 사업 시 현재 지형변화 없이 조성할 계획으로 사업으로 인한 사면발생은 없을 것으로 판단됨

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획

가. 편입 토지조서

연번	소재지		지번	지목	면적(㎡)		소유자			관계인		
	구	동			공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용
1	금천구	독산동	1005	장	17,078	17,078	롯데알미늄 주식회사	서을특별시 금천구 벚꽃로88	-	-	-	-
2	금천구	독산동	1005-7	장	17,325	17,325	롯데알미늄 주식회사	서을특별시 금천구 벚꽃로88	-	-	-	-
3	금천구	독산동	1005-8	장	4,117	4,117	롯데알미늄 주식회사	서을특별시 금천구 벚꽃로88	-	-	-	-

연번	소재지		지번	지목	면적(㎡)		소유자			관계인		
	구	동			공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용
4	금천구	독산동	1081-7	도	3,006	3,006	서울특별시 금천구	서울특별시 금천구 시흥대로 73길 70	-	-	-	-
5	금천구	독산동	1081-8	도	3,618	3,618	서울특별시 금천구	서울특별시 금천구 시흥대로 73길 70	-	-	-	-
계					45,144	45,144	-	-	-	-	-	-

나. 지장물 조서

소재지		지번	물건의 종류	구조 및 규격(지하/지상)		연면적 (㎡)	소유자		
구	동						성명	주소	지분
금천구	독산동	1005외 2필지	공장	철근 콘크리트조	0/1	1,017.16	롯데알미늄 주식회사	금천구 독산동 1005	100%
			창고	콘셋트조	0/1	1,514.28			
			창고	경량철골조	1/1	3,319.50			
			공장, 사무실	철근콘크리트조, 세멘브럭조	0/2	3,455.22			
			공장, 창고	철골조	1/1	6,774.32			
			공장	철근콘크리트조, 경량철골조	0/3	4,823.27			
			보일러실	세멘브럭조	0/1	88.13	롯데제과 주식회사	영등포구 양평동4가20	100%
			공장	세멘브럭조	0/1	68.96			
			창고	세멘브럭조	0/1	53.98			
			펌프장	부록조	0/1	14.55			
			변전실	세멘부록조	0/1	104.96			
			사무실	세멘부록조	0/1	50.08			
			공장,창고	철근콘크리트조	0/4	2,227.34			
			사무실, 복지시설, 창고	경량철골조, 연와조	0/3	357.28			
계						23,869.03	-	-	-

다. 토지취득 방법 : 사업시행자 100% 소유 토지

라. 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 전면 철거 후 신축

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획

가. 무상귀속 및 대체에 관한 공공시설 계획

○ 사업시행자분 귀속 총괄 : 해당사항 없음

○ 대체시설(지방자치단체귀속분) 총괄

구 분	면 적 (㎡)	비 고
계	12,745	-
도 로	11,491	- 2개 노선(일반도로(중로)) - 기존 확장 및 이면도로 신설
공 원	996	- 1개소(소공원)
공급시설	258	- 1개소(가스공급설비시설)

나. 대체시설물을 시행할 자 및 시행방법

○ 시행할 자 : 롯데알미늄(주)

○ 시행방법 : 「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조에 의한 기업형임대주택건설사업

다. 대체시설물을 관리할 자 : 금천구청장

6. 공사의 감리에 관한 계획 : 해당사항 없음

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

공급용도 구분	공급면적 (㎡)	필지수	공급 대상자	공급시기	비고
공동주택용지 (기업형임대주택)	30,743	3	자체사용	승인후	
임대산업시설 용지	1,656	1	서울시	승인후	공공기여