

도시관리계획(박미사랑마을Ⅱ단계 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2014-32호(2014.01.29.) 재정비촉진계획 변경 결정을 통해 결정된 박미사랑마을(Ⅱ단계) 지구단위계획구역 및 계획이 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제7조제2항 및 같은법 제7조제5항에 의거 재정비촉진지구 해제와 동시에 효력이 상실됨에 따라, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 의거 도시관리계획(박미사랑마을(Ⅱ단계) 지구단위계획구역 및 계획)을 결정·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 함께 고시합니다.

2017년 11월 16일
서울특별시장

I. 결정취지

재정비촉진지구 지정해제와 동시에 효력이 상실되는 지구단위계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거 (재)결정하여 계획적으로 관리하고자 함

II. 도시관리계획 결정 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정 조서

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 지구단위계획구역	금천구 시흥동 957번지 일대		증) 97,596.2	97,596.2	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		97,596.2	-	97,596.2	100.00	-
주거지역	제1종일반주거지역	1,248.7	-	1,248.7	1.28	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	96,347.5	-	96,347.5	98.72	

2. 도시기반시설에 관한 결정조서

가. 교통시설

1) 도 로(변경없음)

□ 도로 총괄표

류 별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선 수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)
합계	14	2,872	20,261	-	-	-	4	1,229	9,939	10	1,643	10,322
소로	14	2,872	20,261	-	-	-	4	1,229	9,939	10	1,643	10,322

※ 상기 내용은 지구단위계획구역 내 사항임

□ 도로결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형 태	주요 경과 지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	2	8	국지도로	607	시흥3동 938-7	시흥3동 960-12	일반 도로	-	서울특별시공 고 제310호 (1980.10.13.)	시흥 토지 구획 정리 사업
기정	소로	2	3	8	국지도로	145	시흥3동 945	시흥3동 945-40	일반 도로	-	서울특별시공 고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	2	4	8	국지도로	331	시흥3동 953-7	시흥3동 960-5	일반 도로	-	서울특별시공 고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	2	5	8	국지도로	146	시흥3동 950-14	시흥3동 950-10	일반 도로	-	서울특별시공 고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	6	6	국지도로	377	시흥3동 938-44	시흥3동 산19-22	일반 도로	-	서울특별시공 고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	7	6	국지도로	95	시흥3동 944-16	시흥3동 944-19	일반 도로	-	서울특별시공 고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	8	6	국지도로	118	시흥3동 943-3	시흥3동 943-16	일반 도로	-	서울특별시공 고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	9	6	국지도로	119	시흥3동 942-16	시흥3동 942-8	일반 도로	-	서울특별시공 고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	10	6	국지도로	226	시흥3동 941-1	시흥3동 945-28	일반 도로	-	서울특별시공 고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	11	6	국지도로	128	시흥3동 953	시흥3동 953-9	일반 도로	-	서울특별시공 고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	12	6	국지도로	133	시흥3동 952-12	시흥3동 952-13	일반 도로	-	서울특별시공 고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	13	6	국지도로	139	시흥3동 951-14	시흥3동 951-8	일반 도로	-	서울특별시공 고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	14	6	국지도로	151	시흥3동 956	시흥3동 956-4	일반 도로	-	서울특별시공 고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	15	6	국지도로	157	시흥3동 959	시흥3동 959-11	일반 도로	-	서울특별시공 고 제310호 (1980.10.13.)	

2) 주차장

주차장 결정조서(변경 없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	주차장	금천구 시흥3동 942-6번지	779.7	-	779.7	2001.7.23 (금천고2001-26)	-

나. 공간시설

1) 공원

공원 결정조서(변경 없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
기정	②	공원	어린이 공 원	금천구 시흥3동 943-16번지	359.4	-	359.4	1971.11.22 (건고 제98호)	-
기정	③	공원	어린이 공 원	금천구 시흥3동 959-2번지	925.3	-	925.3	1971.11.22 (건고 제98호)	-

다. 유통 및 공급시설

1) 시장 (폐지)

시장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
폐지	-	시장	금천구 시흥동 956번지	3,304.1	감 3,304.1	-	1968.01.23 (건공고 제8호)	공공기여 : 순부담 10%

※ 국토부 훈령 제920호(2017.09.20.) 제4편 제10장(기반시설 기부채납 운영기준)

시장 변경 사유서

도면표시 번호	시장명	변경내용	변경사유
-	박미종합시장	• 면적 :3,304.1m ² → 0	• 기능을 상실한 시장을 주택공급을 위해 폐지

③ 대지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 대지에 관한 결정조서

가. 대지의 규모와 조성에 관한 결정조서

1) 대지규모(의무사항)

구분	적용대상	계획내용	비 고
최대 개발규모	지구단위계획구역 전체	900m ² 이하	최대개발규모 적용의 예외 - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 - 이미 최대개발규모를 초과하는 공동개발이 진행된 경우

※ 단, 「도시 및 주거환경정비법」 일부 개정에 따른 가로주택정비사업의 경우와 구 도시계획위원회 심의를 거친 소규모(7층이하) 아파트의 경우 예외

2) 자율적 공동개발(권장사항)

구분	적용대상	계획내용
자율적 공동개발	지구단위계획구역 전체	가구(6m이상의 도로로 둘러싸인 일단의 블록)단위 내에서 자율적 공동 개발 유도 과소필지(90㎡이하)와의 공동개발 유도

2. 건축물에 관한 결정조서

□ 건축물의 용도(의무사항)

도면표시	건축법상 용도분류	세부용도	비고
허용A	단독주택	단독주택, 다가구주택	-
	공동주택	다세대주택, 연립주택	단, 기 개발된 아파트 재건축시 또는 구 도시계획위원회 심의를 거친 소규모 (7층이하)아파트 허용
	노유자시설	노인복지시설, 아동관련시설	-
허용B	단독주택	단독주택, 다가구주택	-
	공동주택	다세대주택, 연립주택	단, 기 개발된 아파트 재건축시 또는 구 도시계획위원회 심의를 거친 소규모 (7층이하)아파트 허용
	노유자시설	노인복지시설, 아동관련시설	-
	제1종근린생활시설	수퍼마켓, 일용품 소매점, 제과점, 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소, 지역자치센터, 공공도서관, 지역아동센터	-
	제2종근린생활시설	일반음식점, 공연장, 종교집회장, 사무소, 부동산중개사무소, 사진관, 학원, 독서실	-
	문화 및 집회시설	전시장	-
허용C	자동차 관련 시설	주차장	-
	제1종근린생활시설	공공도서관, 휴게음식점	-

※ 단, 「도시 및 주거환경정비법」 일부 개정에 따른 가로주택정비사업의 경우 예외

※ 단, 허용B 중 제1종근린생활시설과 제2종근린생활시설 세부용도의 유사시설에 대해서는 주거환경을 침해하지 않는 범위 내에서 꼭 필요하다고 인정되는 경우 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 완화 가능

※ 단, 허용C의 경우 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 허용B의 범위에서 완화 가능

□ 건축물의 규모(의무사항)

구분	적용범위	계획내용	비고
건폐율	구역전체	「서울특별시 도시계획조례」 제54조1항에서 정하는 해당 용도지역의 건폐율 적용	제2종일반주거지역: 60% 이하
	주차장	「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 제5조제1항제1호 적용	
용적률	구역전체	「서울특별시 도시계획조례」 제55조1항에서 정하는 해당 용도지역의 용적률 적용	제2종일반주거지역: 200% 이하
	주차장	「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 제5조제1항제2호 적용	
높이	구역전체	최고높이 20m 이하 (1층 전체 필로티 구조 높이 포함)	배치계획(벽면한계선)과 연계하여 최고높이 지정

※ 단, 「도시 및 주거환경정비법」 일부 개정에 따른 가로주택정비사업의 경우 예외

※ 최고높이 산정시 1층 전체에 적용된 필로티 구조의 층고 높이는 포함(건축법 시행령 119조 5항에 의거된 1층 전체에 필로티가 설치된 경우 높이산정 제외사항 적용 불가)

□ 건축물 건축선(의무사항)

구분	적용구역	계획내용	비고
벽면한계선	6m이상 도로에 면한 대지	도로변 대지경계선으로부터 벽면선(건축물 높이 6m까지 적용) 2m 이상 후퇴하여 건축 ※ 단, 주요 길에 면한 대지 중 규모 200㎡미만의 필지와 후퇴한 대지의 폭이 10m 미만의 대지에 대해서는 구 도시계획위원회 심의를 통해 50% 완화하여 적용	벽면한계선으로 확보된 후퇴부에 대한 조성 방식은 그린 존에 관한 결정조서 참조

□ 건축물 배치(권장사항)

구분	적용구역	계획내용	비고
건축물의 방향	구역 전체	건축물의 방향은 가급적 이웃 건축물의 방향과 일치하도록 하여 가로경관의 통일감 및 연속성 유지	-
건축물의 배치	구역 전체	이웃 건축물과 벽면선이 나란히 정렬되도록 하여 시각적 연속성이 확보될 수 있도록 함	-

□ 건축물의 형태 및 외관

① 의무사항

구분	계획내용	비고
지붕	외부로 노출되는 설비(실외기 등)에 대해서는 디자인 고려된 차폐시설 계획	금천구 건축비전 21 디자인가이드라인 참조

② 권장사항

구분	계획내용	비고
지붕	<ul style="list-style-type: none"> · 눈썹지붕을 지양하고 전체 또는 부분적으로 변화를 주어 보다 다양한 형태로 계획(지붕형태별 유형예시 참고, 금천구 건축비전21 디자인 가이드라인) · 경사지붕: 경사도 3/10~6/10 · 평지붕 계획시 전체면적의 40%이상 옥상녹화 또는 텃밭, 정원 등으로 조성 	금천구 건축비전 21 디자인가이드라인 참조
외벽	<ul style="list-style-type: none"> · 수평적, 수직적인 매스의 분절이나 돌출형 발코니, 계단 등을 적극적으로 활용한 다채로운 입면계획 · 재료의 내구성 및 내화성, 관리의 용이성을 고려한 자연재료의 외장재 권장 · 도로변 건축물에 대한 폭원을 15m 이내로 제한 (단, 도로에 면한 건축물 폭원이 15m를 넘는 경우 15m이내 폭으로 재료 분리나 돌출형 입면구성을 통해 분절유도) 	-
색채	<ul style="list-style-type: none"> · 재료 고유의 특성이 살아 있는 자연색 또는 지역색, 휴먼타운의 구역색을 적용(주민협정으로 정하여 운영) · 기타시설물(우편함, 쓰레기 분리함 등)은 골목길 단위의 통일된 색채(지역색, 구역색)을 적용(주민협정으로 정하여 운영) · 채도가 높은 원색 및 형광색 사용을 지양 	금천구 건축비전 21 디자인가이드라인 참조

□ 대지내 공지(권장사항)

구분	적용지역	계획내용	비고
쌈지형 공지	구역 전체	주요 결절부에 쌈지형 공지 조성 권장 단, 쌈지형 공지를 그린 존 개선 지원사업으로 조성한 경우 장래 건축시 동일한 위치에 같은 규모의 공지 조성	-
대지안의 조경	구역 전체	그린 존과 연계하여 가로에 면하여 조성 ※ 주차장을 녹색주차장(투수성 재료, 지피류 식재)으로 조성한 경우 조성면적의 2/3을 조경면적에 산입 (단, 대지안의 조경면적 중 1/2 이내)	-
그린 존 (Green Zone)	벽면한계선으로 확보된 후퇴부	2m 후퇴된 공간에 대해 1m 보행공간, 1m 녹화 및 휴게공간 조성. 대지안의 조경, 쌈지형공지, 그린 존과 연계 조성 ※ 주차장을 녹색주차장(투수성 재료, 지피류 식재)으로 조성한 경우 조성면적의 2/3을 조경면적에 산입 (단, 대지안의 조경면적 중 1/2 이내) ※ 단, 주요 길에 면한 대지 중 규모 200㎡미만의 필지와 후퇴한 대지의 폭이 10m 미만의 대지에 대해서는 벽면한계선 규정을 50% 완화하여 적용하고, 후퇴된 공간에 대해서는 보도로 조성	그린 존 조성 방식은 유형별 그린존 조성 가이드라인 참조

<그린 존의 유형구분>

구분		유형구분 기본방향	비고
①	필로티형 그린 존	건축물 1층이 필로티로 조성되는 유형	-
②	옹벽형 그린 존	지형차로 인해 길과 옹벽, 옹벽위로 담장과 건물이 있는 유형	-
③	담장형/ 개방형 그린 존	길과 담장, 담장과 건물이 단차없이 이어지는 유형 담장과 옹벽 없이 공지로 이루어진 곳, 또는 골목이나 길 단위로 담장 허물기를 통해 담장과 옹벽 없이 개방감 있게 조성되는 유형	-
④	쌈지형 그린 존	마을 내 주요 결절부에 위치한 민간 대지 중 공지로 분류되는 유형	쌈지형 공지와 연계

□ 차량출입 금지구간(의무사항)

구분	계획내용	비고
차량출입 금지구간	학교 앞, 경사지, 공공사업부지 인접구간에 차량의 출입을 금지함.	-

④ 기타 사항에 관한 결정조서

1. 경관 및 환경친화 요소에 관한 결정조서

가. 옥외광고물(의무사항/권장사항)

① 의무사항

구분	적용지역	계획내용	비고
옥외광고물 설치	구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> 구역 내 모든 옥외광고물은 「서울특별시 금천구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수 거주를 목적으로 하는 주택의 경우, 건축물 외벽 또는 지붕에 별도의 옥외광고물 설치 제한 주택 외 용도의 경우 층의 가로변 외벽면적의 1/6을 초과하지 않도록 함. 	

② 권장사항

적용지역	구분	계획내용	비고
구역 전체	일반사항	• 옥외광고물의 설치 및 기존 옥외광고물 정비 시 「서울특별시 옥외광고물 디자인가이드라인(2008)」의 내용을 준수	
	광고물 형태	• 간판의 면과 글자를 분리하는 채널(문자형)간판 설치 권장	
	색채	• 간판의 면에는 원색 및 고채도 색 지양 • 「서울특별시 옥외광고물가이드라인」에서 정하는 보전권역 및 본 지구단위계획구역에서의 외벽에 대한 권장색채의 사용 권장	
	발광광고물	• 최대표면 휘도 50(cd/m ²)이하 권장 • 점멸 또는 화면 변화 등 움직임이 있는 광고물 지양	
	조명	• 부분조명이나 간접조명을 권장하고, 간판전체에 대한 직접조명방식 지양. 단, 문자나 도형부분에 부분적으로 사용하는 직접조명 사용 허용	

나. 야간조명(권장사항)

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 조명	구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> 저층의 단독주택 주거지로서의 정주환경 및 특성에 따라 수목 등 생태환경 및 고유한 경관을 저해하지 않는 조명기구 사용을 권장 옥탑부만 과도하게 강조한 조명을 지양하고, 건축물 전체와의 조화를 고려 건축물 특성에 따라 간접조명, 라이트업, 이루미네이션 등으로 차별하고 은은한 가로분위기 연출 권장 야간 보행자의 안전을 고려 	

다. 환경친화적 건축물에 관한 결정조서

① 의무사항

구분	적용지역	계획내용
생태면적률	구역 전체	건축물 신축 시 「서울시 생태면적률 운영지침(2016.04.)」에 따라 건축유형별 생태면적률 적용

② 권장사항

구분	적용지역	계획내용
자연지반 보존	구역 전체	지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반의 보존을 권장
옥상녹화	구역 전체	「옥상녹화시스템 설계 및 설계도서 작성지침(2013.05.)」에 의하여 설치하도록 권장
벽면녹화	구역 전체	「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안」에 따라 설치토록 권장
중수도 및 빗물이용시설	구역 전체	「자연재해대책법」, 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 및 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」에 따라 설치하도록 권장
신·재생에너지시설	구역 전체	「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법」의 기준에 따라 설치하도록 권장
녹색주차장	구역 전체	「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」에 따라 설치토록 권장

2. 주민 약속(협정)에 관한 결정조서

가. 주민협정(의무사항)

구분	계획내용
주민협의체 및 운영위원회 구성	<ul style="list-style-type: none"> 주민협의체(박미사랑마을(II 단계) 조성계획시 참여한 주민자치지구) <ul style="list-style-type: none"> - 구성 : 주민대표 + 자치구 공무원 + 전문가(공공건축가 참여 권장) - 시기 : 계획 착수시 구성 운영위원회 : 주민협의체 토지소유자 중 대표 및 위원 선임 <ul style="list-style-type: none"> - 구성 : 위원장 1인, 위원 9인 이상 - 시기 : 계획 완료시부터 공사착공 전까지 구성 - 역할 : 협정서 작성(조정) 및 협정체결을 위한 주민동의, 조성구역 유지관리
주민협정(안) 작성 및 체결	<ul style="list-style-type: none"> 협정서 작성 및 효력 <ul style="list-style-type: none"> - 주체 : 운영위원회(자치구 공무원 & 전문가 참여 권장) - 작성시기 : 공사착공 전까지 작성(운영위원회 의견에 따라 조정가능) - 협정효력 : 토지 등 소유자의 과반수의 동의와 구역 내 주민 세대수 2/3이상의 동의로 효력발생
협정시행	<ul style="list-style-type: none"> 협정서에 따른 시행(건축행위 시 약속된 권장사항 이행, 그린 존 조성 및 관리 등)

⑤ 경미한 사항에 관한 계획

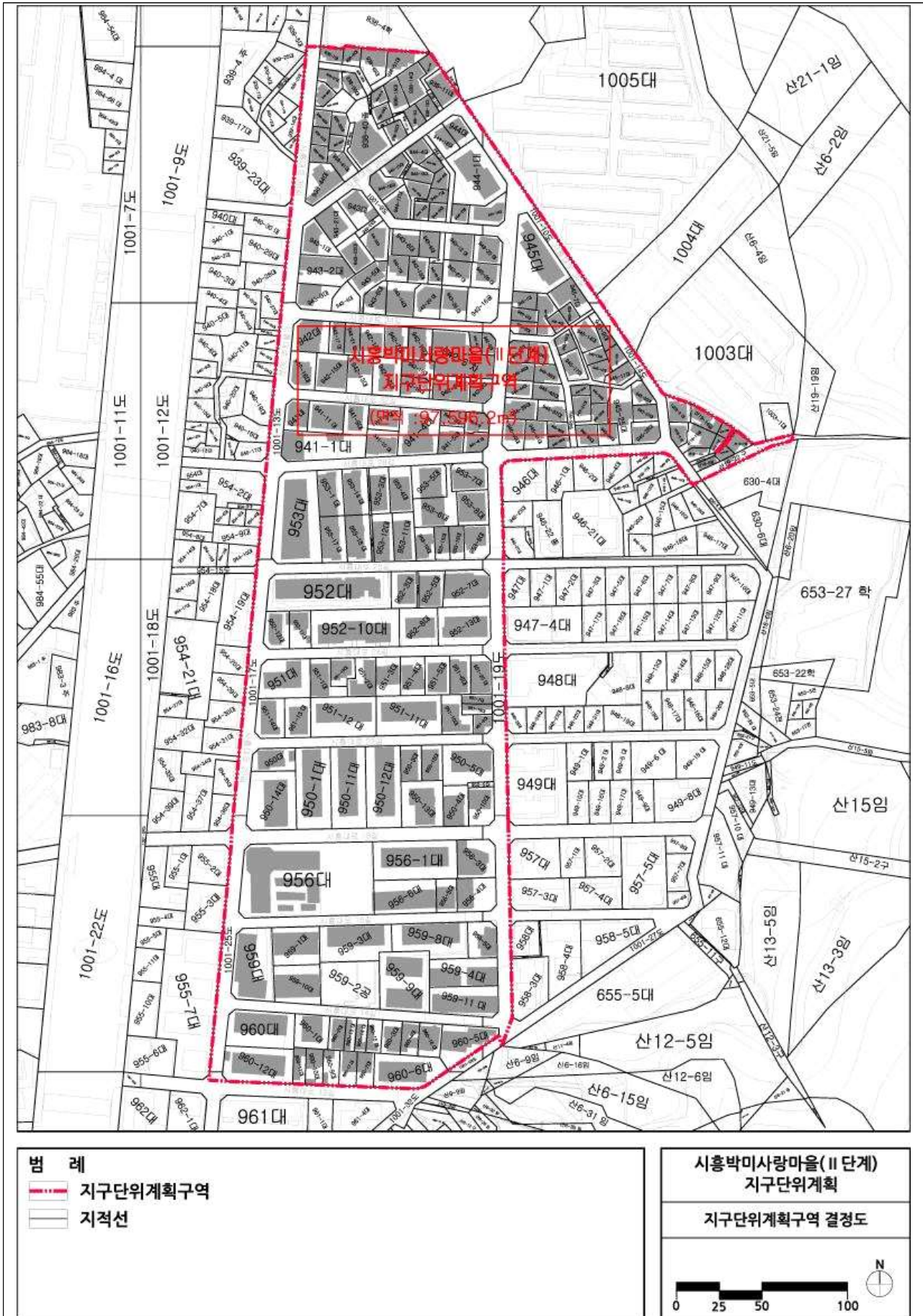
1. 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

구분	계획내용	비고
경미한 사항 결정	<ul style="list-style-type: none"> • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제25조 제4항의 규정에 의한 경미한 변경사항을 따름 • 향후 관련 지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경된 경우에는 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함 	
지구단위계획에서 정하는 경미한 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 「국토의계획및이용에관한법률 시행령」 제25조 제4항 8호, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조, 도시관리계획 수립지침에 따라 지구단위계획에서 정하는 경미한 변경사항은 다음과 같음. - 「시흥 박미사랑마을(Ⅱ단계) 디자인가이드라인」의 변경에 관한 사항 	-

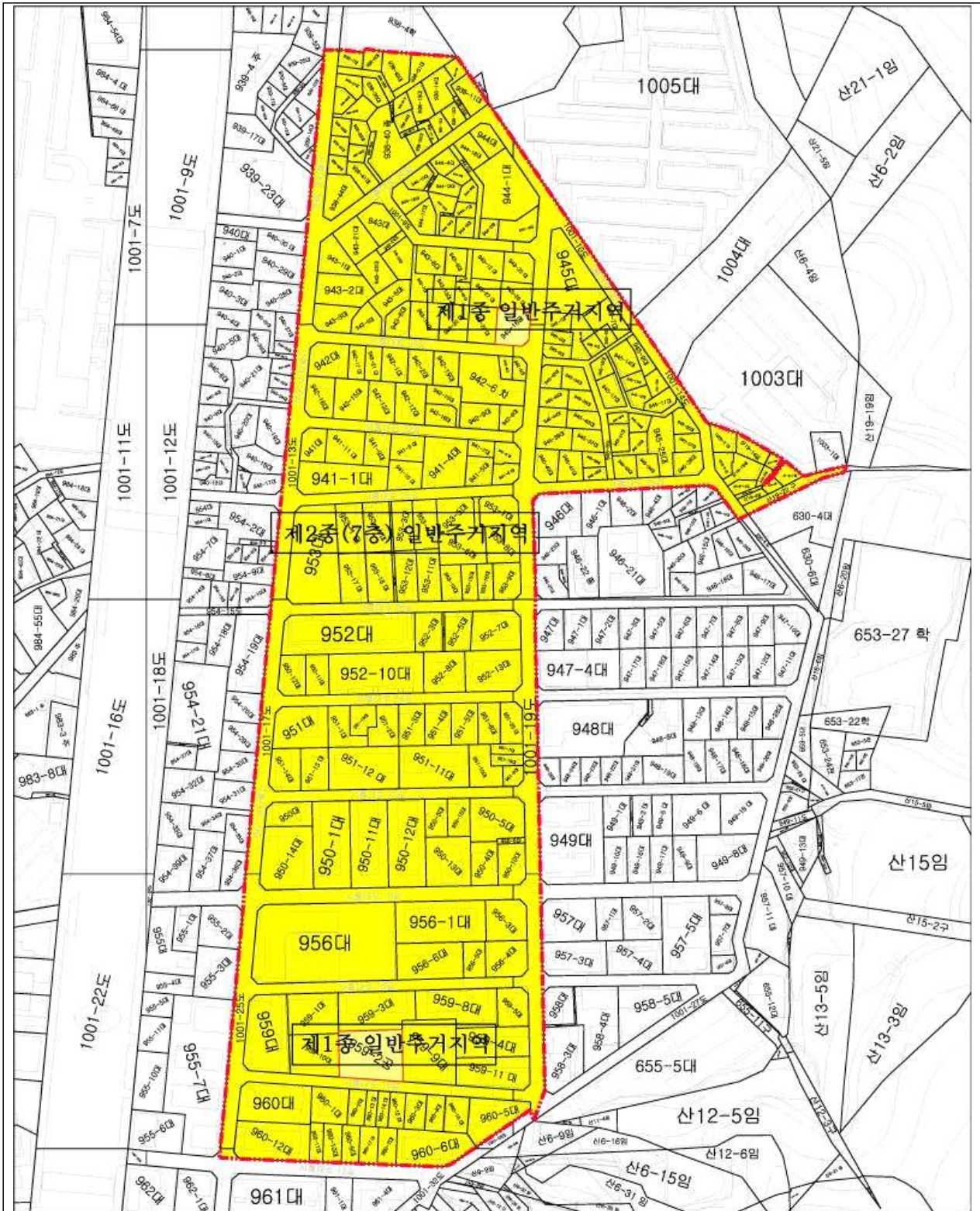
Ⅲ. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조
: 생략(열람장소에 비치된 도면과 같음)

Ⅳ. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8385), 금천구청 도시계획과(02-2627-1562)에 비치하고 있습니다.

□ 지구단위계획구역 결정도



□ 용도지역·지구 결정도



범례	
	지구단위계획구역
	지적선
	용도지역선
	제1종일반주거지역
	제2종일반주거지역

시흥박미사람마을(II 단계)
지구단위계획

용도지역, 용도지구 결정도

□ 도시기반시설 결정도(기정)



□ 도시기반시설 결정도(변경)



	지구단위계획구역		주차장
	지적선		
	도시계획시설선		
	도시계획시설선		
	어린이공원		

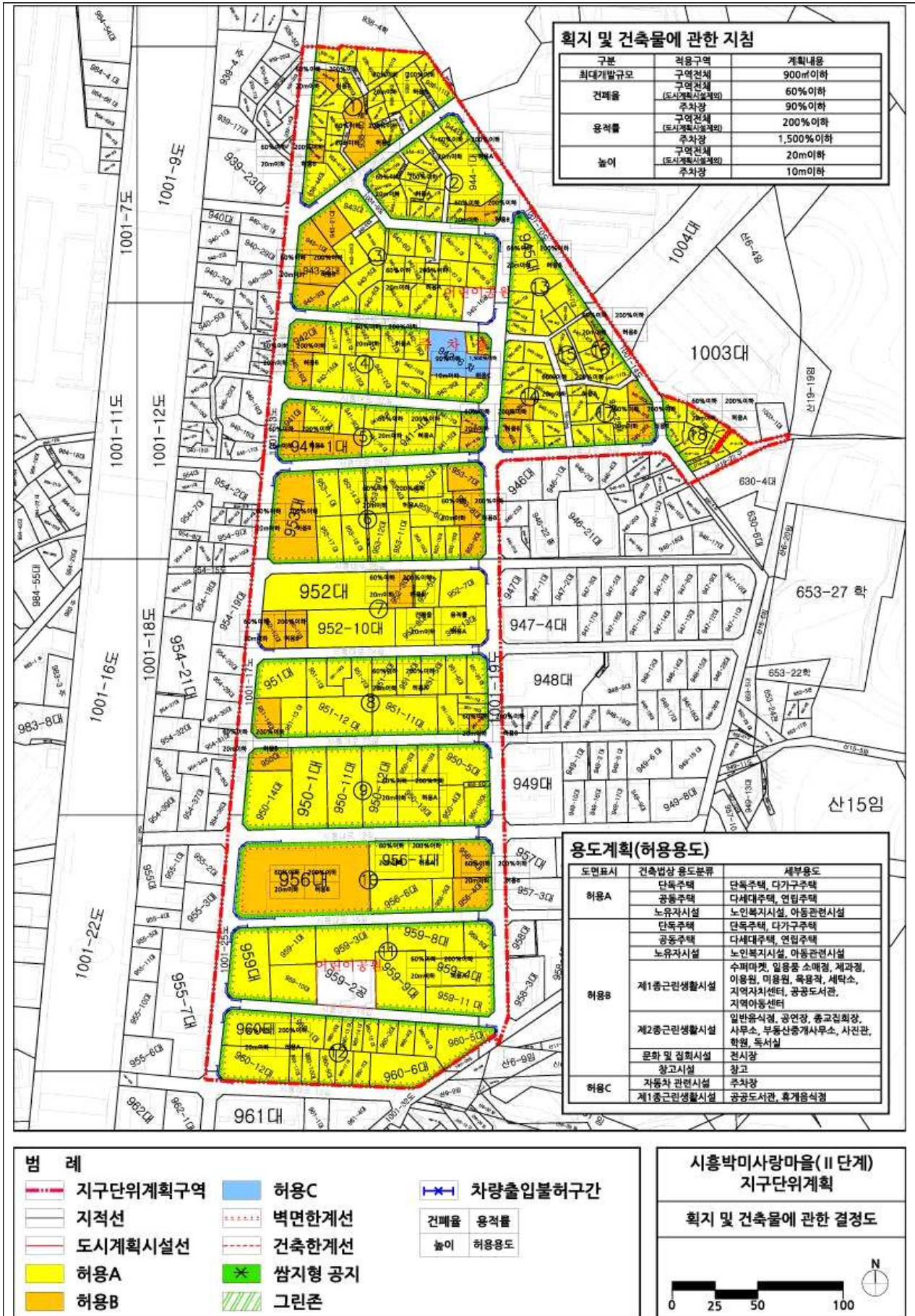
시흥박미사랑마을(II 단계)
지구단위계획

도시기반시설 결정도(변경)

0 25 50 100

N

□ 획지 및 건축물에 관한 결정도



획지 및 건축물에 관한 지침

구분	적용구역	계획내용
최대개발규모	구역전체	900㎡이하
	구역전체 (도시계획시설경계면)	60%이하
건배율	주차장	90%이하
	구역전체 (도시계획시설경계면)	200%이하
용적률	주차장	1,500%이하
	구역전체 (도시계획시설경계면)	20m이하
높이	주차장	10m이하

용도계획(허용용도)

도면표시	건축법상 용도분류	세부용도
허용A	단독주택	단독주택, 다가구주택
	공동주택	다세대주택, 연립주택
	노유자시설	노인복지시설, 아동관련시설
허용B	단독주택	단독주택, 다가구주택
	공동주택	다세대주택, 연립주택
	노유자시설	노인복지시설, 아동관련시설
허용C	제1종근린생활시설	수퍼마켓, 일용품 소매점, 제과점, 이음점, 미용점, 육용점, 세탁소, 지역자치센터, 공공도서관, 지역아동센터
	제2종근린생활시설	일반음식점, 공연장, 종교집회장, 사무소, 부동산중개사무소, 사관관, 학원, 독서실
허용D	문화 및 집회시설	전시장
	창고시설	창고
	자동차 관련시설	주차장
제1종근린생활시설	공공도서관, 휴게음식점	

범례

- 지구단위계획구역 (Red dashed line)
- 지적선 (Black solid line)
- 도시계획시설선 (Red solid line)
- 허용A (Yellow fill)
- 허용B (Orange fill)
- 허용C (Blue fill)
- 벽면한계선 (Black dashed line)
- 건축한계선 (Black dotted line)
- 삼지형 공지 (Green star symbol)
- 그린존 (Green hatched area)
- 차량출입불허구간 (Blue line with X)
- 건배율 (Blue box)
- 용적률 (Orange box)
- 높이 (Green box)
- 허용용도 (Blue box)

시흥박미사랑마을(II 단계) 지구단위계획

획지 및 건축물에 관한 결정도

0 25 50 100

N