

박미사랑마을 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경)

2017. 11.



I. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정조서	4
① 지구단위계획구역에 관한 결정	5
② 토지이용 및 시설에 관한 결정	6
③ 대지 및 건축물 등에 관한 결정	13
④ 경미한 사항에 관한 계획	27
 II. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정도	 29
① 지구단위계획구역에 관한 결정도	30
② 용도지역·지구에 관한 결정도	31
③ 도시기반시설에 관한 결정도	32
④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도	33
 III. 지구단위계획 시행지침	 34
① 민간부문 지구단위계획 시행지침	35
② 공공부문 지구단위계획 시행지침	55
 IV. 지구단위계획 결정에 대한 계획설명서	 59
① 기초조사 결과	60
② 재원조달방안	62
③ 환경에 관한 검토결과	64
④ 도시관리계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유	88

Ⅵ. 별첨	94
① 토지조서	95
② 건축물조서	97
③ 지속가능성평가 권고사항에 대한 반영사항	99
④ 서울시 도시재정비위원회 심의결과	102

첨부자료 : 시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인

I

지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정조서

① 제1종지구단위계획구역에 관한 결정	5
② 토지이용 및 시설에 관한 결정	7
1. 용도지역·지구에 관한 결정조서	7
2. 도시기반시설 결정조서	9
③ 대지 및 건축물 등에 관한 결정	13
1. 대지에 관한 결정조서	13
2. 건축물에 관한 결정조서	16
3. 기타사항에 관한 결정조서	24
④ 경미한 사항에 관한 계획	27

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

□ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	• 시흥 박미사랑마을 지구단위계획구역	• 금천구 시흥동 957일대	—	증)49,282.4	49,282.4	—

□ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	내용	결정사유
신설	• 시흥 박미사랑마을 지구단위계획구역	• 지구단위계획구역결정 - 위치: 금천구 시흥동 957일대 - 면적: 49,282.4㎡	• 아파트로 획일화되어가는 저층주거지를 보존하고, 지역주민이 참여하여 마을에 필요한 시설 확보 등을 통하여 저층 주거지 경쟁력 강화 방안을 마련하고, 계획적인 관리를 도모하기 위해 지구 단위계획구역을 지정하고자 함.

※ 시흥재정비촉진계획 결정(변경)으로 시흥재정비촉진지구 시흥3존치관리 구역 내 시흥동 957번지 일대 지역에 대하여 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(서울특별시고시 제2012-127호, 2012.05.17.)하였으나, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제7조제2항에 의한 재정비촉진지구 지정 해제와 동시에 같은 법 제7조제3항에 의한 재정비촉진계획(지구단위계획)의 효력이 상실됨에 따라 체계적 도시관리를 위하여 기 결정된 지구단위계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의거 재 결정하고자 함.

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

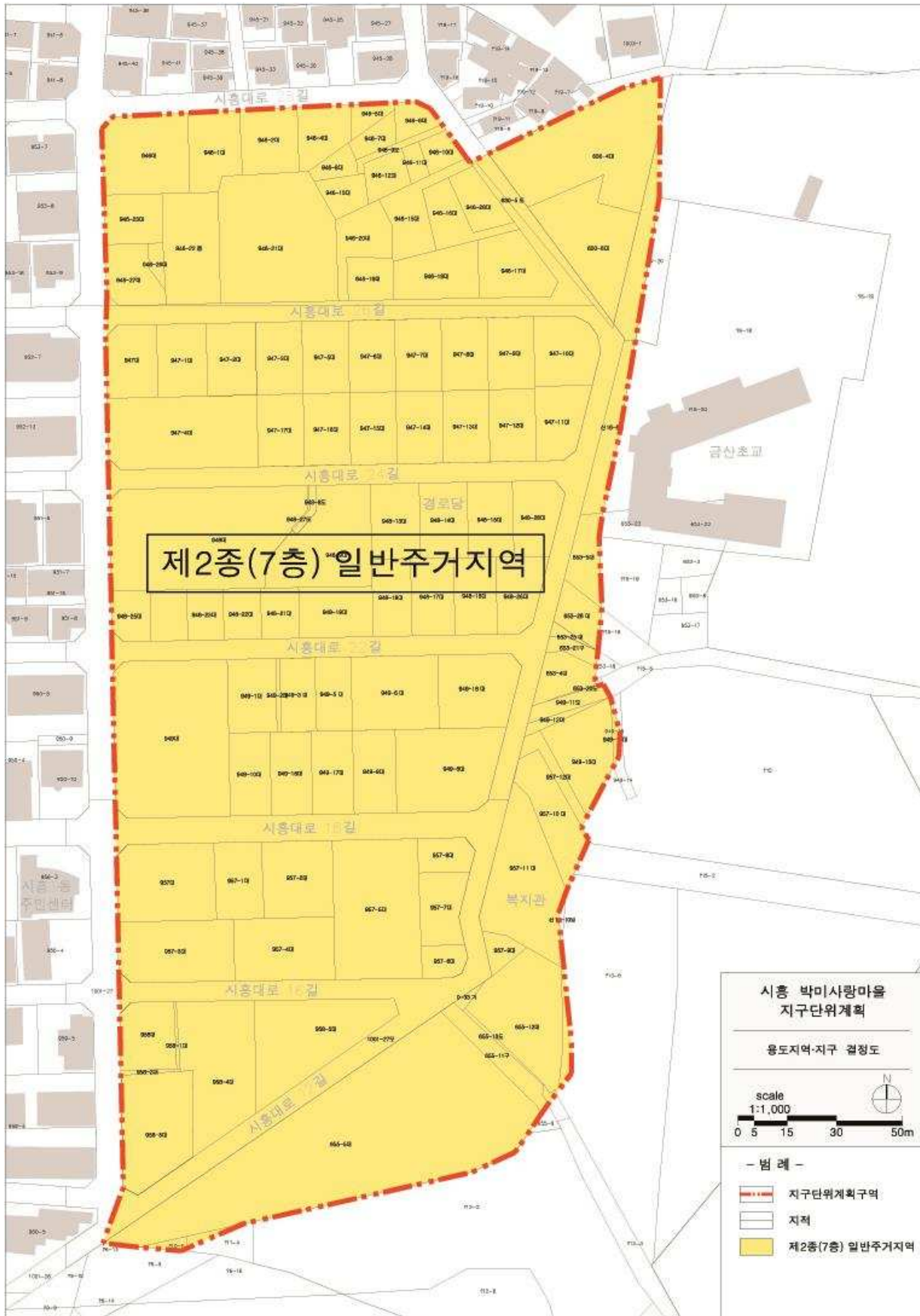
가. 용도지역

☐ 용도지역 결정조서 (변경사항 없음)

구 분		면적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		49,282.4	-	49,282.4	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	49,282.4	-	49,282.4	100.0	-

나. 용도지구 (해당없음)

□ 용도지역지구 결정도



2. 도시기반시설 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

□ 도로 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)
합계	6	1014	6,306	-	-	-	1	111	888	5	903	5,418
소로	6	1014	6,306	-	-	-	1	111	888	5	903	5,418

※ 상기 내용은 지구단위계획구역 내 사항임.

□ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	1	8	국지 도로	111	시흥3동 949	시흥3동 949-8	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13)	시흥토지구획 정리사업
기정	소로	3	1	6	국지 도로	142	시흥3동 946-27	시흥3동 946-17	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13)	
기정	소로	3	2	6	국지 도로	140	시흥3동 947-4	시흥3동 947-11	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13)	
기정	소로	3	3	6	국지 도로	126	시흥3동 948-25	시흥3동 948-26	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13)	
기정	소로	3	4	6	국지 도로	93	시흥3동 957-3	시흥3동 957-6	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13)	
기정	소로	3	5	6	국지 도로	402	시흥3동 958-3	시흥3동 630-4	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13)	

나. 공간시설

1) 공원

□ 공원 결정조서 (변경 없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	공원	어린이공원	금천구 시흥동 947-4대	985.2	-	985.2	1971-11-12 (건설교통부 고시 제98호)	-

다. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설

□ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	사회복지 시설	금천구 시흥동 957-10, 957-11, 957-12	-	증)1,366.2	1,366.2	-	-

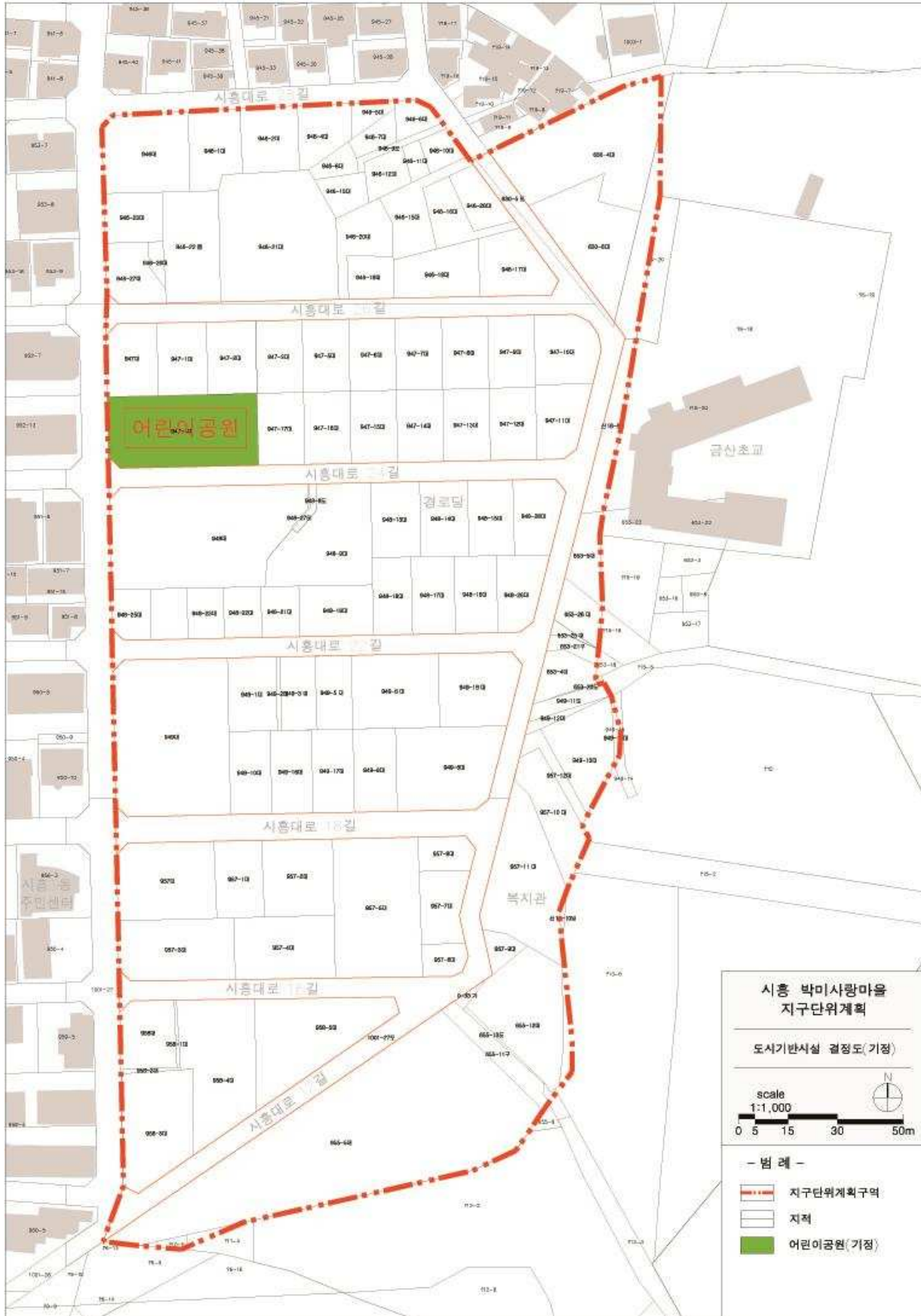
□ 사회복지시설 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	사회복지시설 신설	박미사랑마을 주민커뮤니티 강화 및 주민편의시설 확충을 위해 기존 복지관 부지를 포함하여 사회복지시설 결정

□ 건축물의 규모

구분	도면표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
신설	①	사회복지 시설	60% 이하	200% 이하	7층 이하, 최고높이 20m 이하 (1층 전체 필로티 구조 높이 포함), 도로사선 배제	- 기존 복지관 리모델링 - 마을회관(커뮤니티센터) 증축

□ 도시기반시설 결정도(기정)



③ 대지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 대지에 관한 결정조서

가. 대지의 규모와 조성에 관한 결정조서

1) 대지규모

구분	적용대상	계획내용	비고
최대개발규모	지구단위계획구역 전체	900㎡ 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)

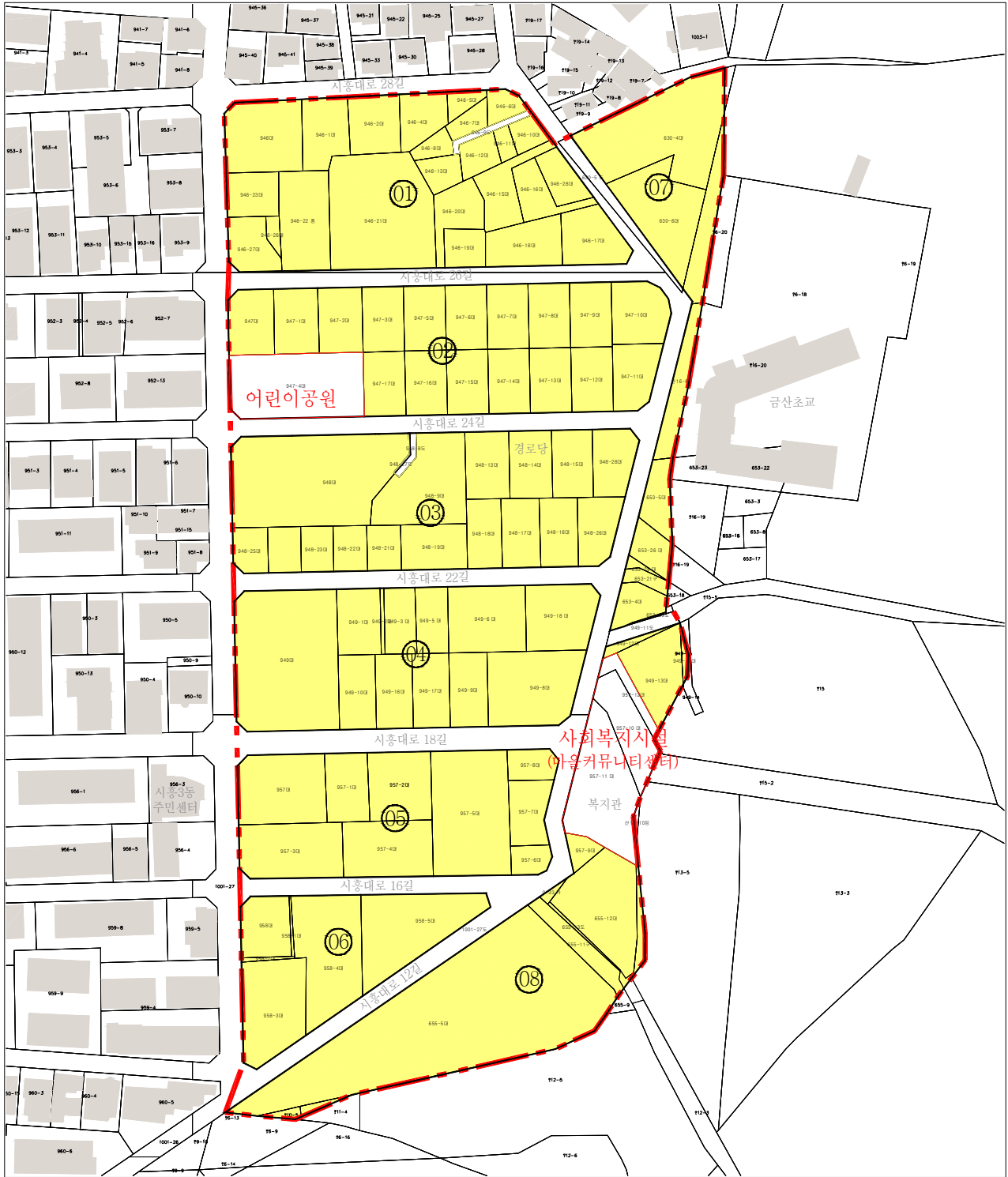
구분	적용대상	계획내용
자율적 공동개발	지구단위계획구역 전체	- 가구(6m이상의 도로로 둘러싸인 일단의 블록)단위 내에서 자율적 공동개발유도 - 과소필지(90㎡이하)와의 공동개발유도

□ 대지에 관한 결정조서

가구 번호	위치		면적	비고	위치		면적	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
01	시흥동	946대	623.9	(렉스빌)	시흥동	946-15대	310	(약수연립)
	시흥동	946-1대	358.5	-	시흥동	946-16대	243.2	
	시흥동	946-2대	342.2	(백운아파트)	시흥동	946-17대	381.4	-
	시흥동	946-4대	259.7	(환희빌라)	시흥동	946-18대	380.2	-
	시흥동	946-5대	87.7	-	시흥동	946-19대	181.1	-
	시흥동	946-6대	119.4	-	시흥동	946-20대	284.4	-
	시흥동	946-7대	111.3	-	시흥동	946-21대	1333.8	(영일빌라3차)
	시흥동	946-8대	97.3	-	시흥동	946-22종	571.3	(시흥교회)
	시흥동	946-10대	113.8	(고물상)	시흥동	946-23대	265.4	(렉스빌)
	시흥동	946-11대	63.8		시흥동	946-26대	50.6	-
	시흥동	946-12대	155.9	-	시흥동	946-27대	274	-
	시흥동	946-13대	147.9	-	시흥동	946-28대	203.1	-

가구 번호	위치		면적	비고	위치		면적	비고
	동명	지번	필지		동명	지번	필지	
02	시흥동	947대	338.4	-	시흥동	947-9대	309.6	(한미빌라)
	시흥동	947-1대	333.9	(행복이가득한집)	시흥동	947-10대	391	
	시흥동	947-2대	329.8	(현진그린빌)	시흥동	947-11대	321.9	
	시흥동	947-3대	309.5	(한미빌라)	시흥동	947-12대	309.3	
	시흥동	947-4대	985.2	(구유지)	시흥동	947-13대	309.1	
	시흥동	947-5대	309.4	(한미빌라)	시흥동	947-14대	309.3	
	시흥동	947-6대	309.5		시흥동	947-15대	309.4	
	시흥동	947-7대	309.5		시흥동	947-16대	309.4	
	시흥동	947-8대	309.3		시흥동	947-17대	309.5	
03	시흥동	948대	1651.4	(삼일아파트)	시흥동	948-19대	343.8	(현대힐타운)
	시흥동	948-9대	761.4	(보르미아파트)	시흥동	948-21대	177.6	-
	시흥동	948-13대	339.9	(한미빌라)	시흥동	948-22대	176.3	-
	시흥동	948-14대	332.4	(구유지)	시흥동	948-23대	169.9	-
	시흥동	948-15대	317.2	(한미빌라)	시흥동	948-24대	173.4	-
	시흥동	948-16대	301.6	(금산빌라)	시흥동	948-25대	178.1	-
	시흥동	948-17대	305.3	-	시흥동	948-26대	301.6	-
	시흥동	948-18대	278.6	(한일파크빌)	시흥동	948-28대	312.7	(한미빌라)
	시흥동	949대	1651.5	(국제빌라)	시흥동	949-8대	764.1	(초원빌라)
04	시흥동	949-1대	330.5	(밀레니엄빌)	시흥동	949-9대	327.6	-
	시흥동	949-2대	28.3	(금산타운)	시흥동	949-10대	316.6	(파크빌라)
	시흥동	949-3대	237		시흥동	949-16대	316.6	
	시흥동	949-5대	247.2		시흥동	949-17대	316.7	
	시흥동	949-6대	590.6	(거상홈타운)	시흥동	949-18대	518.7	(거상홈타운)
	시흥동	957대	694.8	(한일산업운수)	시흥동	957-5대	1112	(관악빌라)
05	시흥동	957-1대	339	(현진빌)	시흥동	957-6대	128.7	-
	시흥동	957-2대	496.5	(송일니트)	시흥동	957-7대	292.7	-
	시흥동	957-3대	646.1	(그린빌리지)	시흥동	957-8대	171.2	-
	시흥동	957-4대	577.6	(목화빌리지)	-	-	-	-
	시흥동	958대	340.3	(훼미리맨션)	시흥동	958-3대	697.8	-
06	시흥동	958-1대	17		시흥동	958-4대	870.4	(창명빌라)
	시흥동	958-2대	19.9		시흥동	958-5대	854.3	
	시흥동	630-4대	(1240.3)	(신화연립)	시흥동	653-21구	72	(구유지)
07	시흥동	630-6대	747	(모범연립)	시흥동	653-25대	25	(백운스위트빌)
	시흥동	653-4대	200	-	시흥동	653-26대	189	
	시흥동	653-5대	216	(백운스위트빌)	시흥동	산6-7	(309.3)	-
	시흥동	산16-6입	210	-	-	-	-	-
	시흥동	655-5대	3714	(영일빌라)	시흥동	957-10대	394	(국유지)
08	시흥동	655-11구	228	(국유지)	시흥동	957-11대	855.7	(국유지)
	시흥동	655-12대	781	(영일빌라2차)	시흥동	957-12대	116.5	(국유지)
	시흥동	655-13도	17	(구유지)	시흥동	산10-5	(32.8)	-
	시흥동	949-12대	49.7	(별장빌라)	시흥동	산11-4	(31.5)	-
	시흥동	949-13대	449		시흥동	산13-5	(79.5)	-
	시흥동	949-15대	28.7	(구유지)	시흥동	957-9대	94.8	-
	시흥동	949-15대	28.7	(구유지)	시흥동	957-9대	94.8	-

□ 대지규모에 관한 결정도



- 범 례 -

	지구단위계획구역		최대개발규모 900㎡이하
	지적		가구
	도시계획시설		가구번호

시흥 박미사랑마을
제1지구단위계획

대지규모에 관한 결정도

scale 1:2,000



2. 건축물에 관한 결정조서

가. 용도계획 결정조서

- 주거 서비스용도 외에 주거환경에 영향을 미치는 용도를 제어하기 위해 허용용도 이외의 용도는 불허
- 정주환경의 보호를 위해 정주환경 위해용도(소음, 냄새, 주차 및 차량 증가 가능용도 등)는 제어하고, 마을의 특성을 반영하여 노인과 어린이를 위한 시설은 허용

단, 생활편의에 필요한 용도는 주요 가로변과 학교 앞 등(음영 표시)에 제한적으로 허용

1) 허용용도

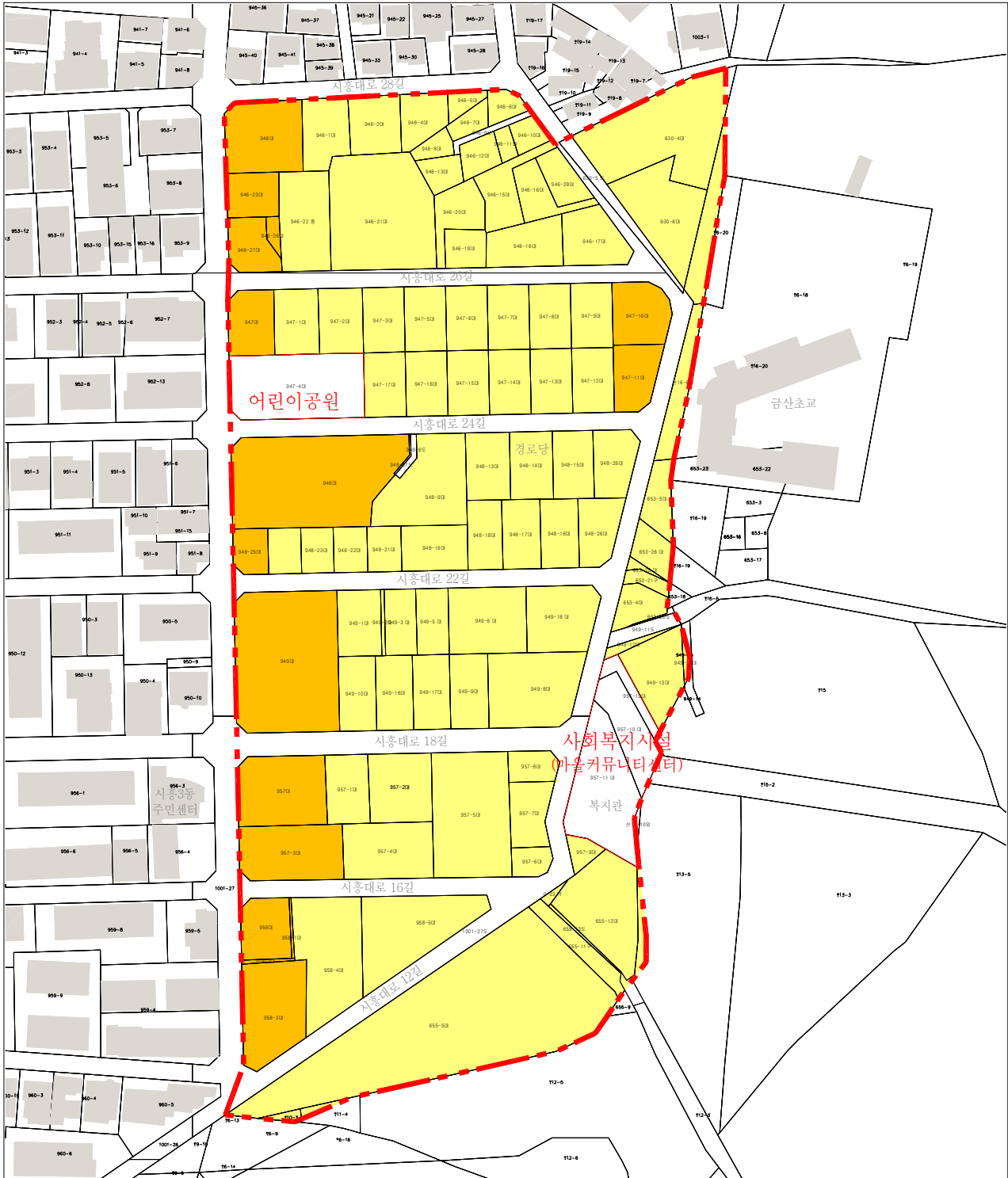
- 관련법에 따라 각 용도지역·지구별 도입 가능한 용도 중 다음의 적용구역에서 허용하는 세부용도에 한하여 입지가 가능

도면표시	건축법상 용도분류	세부용도	비고
허용A	단독주택	단독주택 다가구주택	-
	공동주택	다세대주택 연립주택	• 단, 기 개발된 아파트 재건축시 또는 구 도시계획위원회 심의를 거친 소규모 (7층 이하) 아파트 허용
	노유자시설	노인복지시설 아동관련시설	-
허용B	단독주택	단독주택 다가구주택	-
	공동주택	다세대주택 연립주택	• 단, 기 개발된 아파트 재건축시 또는 구 도시계획위원회 심의를 거친 소규모 (7층 이하) 아파트 허용
	노유자시설	노인복지시설 아동관련시설	-
	제1종근린생활시설	슈퍼마켓 일용품 소매점 이용원 세탁소 공공도서관 마을회관 지역아동센터	-
	제2종근린생활시설	사무소 공연장 사진관 학원 독서실	-
	문화 및 집회시설	전시장	-

※ 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 심의를 거쳐 완화 가능

□ 용도계획에 관한 결정도



- 범 레 -

지구단위계획구역	허용A
지적	허용B
도시계획시설	

시흥 박미사랑마을
제1종지구단위계획

용도계획 결정도

scale 1:2,000

N

나. 건축물의 규모에 관한 결정조서

1) 건폐율 결정조서

□ 건폐율 계획

- 각 필지의 건폐율은 현행 용도지역에 따라 도시계획조례가 정하는 바에 따른다.

적용구역	건폐율	비고
지구단위계획구역 전체	도시계획조례 이하	제2종일반주거지역: 60% 이하

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

2) 용적률 결정조서

□ 용적률 계획

- 각 필지의 용적률은 현행 용도지역에 따라 도시계획조례가 정하는 바에 따른다.

적용구역	용적률	비고
지구단위계획구역 전체	도시계획조례 이하	제2종일반주거지역: 200% 이하

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

3) 높이 결정조서

□ 높이 계획

적용구역	건축물의 높이	비고
지구단위계획구역 전체	• 최고높이 20m 이하(1층 전체 필로티 구조 높이 포함), 도로사선제한 배제	• 배치계획(벽면한계선)과 연계하여 최고높이 지정

※ 최고높이 산정시 1층 전체에 적용된 필로티 구조의 층고 높이는 포함

(건축법 시행령 119조 5항에 의거된 1층 전체에 필로티가 설치된 경우 높이산정 제외사항 적용 불가)

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

□ 건폐율·용적률·높이 계획에 관한 결정도



- 범례 -



지구단위계획구역
지적
도시계획시설

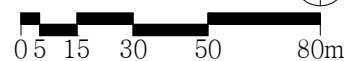


건폐율 : 60% 이하
용적률 : 200% 이하
높이 : 20m 이하
(도로사선제한 배제)

시흥 박미사랑마을
제1종지구단위계획

건폐율·용적률·높이계획 결정도

scale 1:2,000



다. 건축물 배치 및 대지 내 공지, 형태, 교통처리에 관한 결정조서

1) 건축물 배치에 관한 결정조서

□ 건축물의 방향성 및 배치

① 의무사항

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

□ 건축선 지정

① 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	• 해당부분 도면 표기 • 벽면한계선으로 확보된 후퇴부에 대한 조성방식은 그린 존에 관한 결정조서 참조

2) 대지 내 공지에 관한 결정조서

□ 쌈지형 공지

① 권장사항

구분	적용지역	계획내용	비고
쌈지형 공지	지구단위계획구역 전체	• 주요 결절부에 쌈지형 공지 조성 권장 • 단, 쌈지형 공지를 그린 존 개선 지원사업으로 조성한 경우 장애 건축시 동일한 위치에 같은 규모의 공지 조성	• 해당부분 도면 표기

□ 대지안의 조경

① 권장사항

구분	적용지역	계획내용	비고
대지안의 조경	지구단위계획구역 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)에 관한 사항

- 그린 존이란 마을 전체의 경관 및 환경의 개선과 주민 커뮤니티 공간 조성을 목표로 가로에 면한 개인의 대지 안의 공지와 담장, 옹벽, 주차장 등을 대상으로 가로변의 통합적인 환경개선을 목표로 제어하는 공간을 말하며, 지구단위 계획구역 내에서 신축 및 기존 건축물의 증축, 개축, 재축, 리모델링 시 「그린 존(Green Zone)에 관한 사항」에서 제시하는 계획내용에 따라 조성할 것을 권장
- 기존 건축물이 본 지구단위계획에서 제안하는 「그린 존(Green Zone) 개선 지원 사업」에 의해 주차면, 담장, 조경 및 식재, 벤치 등 편의시설 등을 설치하는 경우에도 「그린 존(Green Zone)에 관한 사항」에서 제시하는 계획내용에 따라 조성

① 권장사항

구분	적용지역	계획내용	비고
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	• 해당부분 도면 표기 • 그린 존 조성방식은 유형별 그린 존 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

4) 건축물 형태 및 외관에 관한 결정조서

□ 건축물의 형태 및 외관

① 의무사항

구분	계획내용	비고
지붕	- 외부로 노출되는 설비(실외기 등)에 대해서는 디자인 고려된 차폐시설 계획 - 평지붕 계획시 전체면적의 40%이상 옥상녹화 또는 텃밭, 정원 등으로 조성	금천구 건축비전 21 디자인가이드라인 반영
외벽	도로변 건축물에 대한 폭원을 15m 이내로 제한 (단, 도로에 면한 건축물 폭원이 15m를 넘는 경우 15m이내 폭으로 재료 분리나 돌출형 입면구성을 통해 분절 유도)	-
색채	채도가 높은 원색 및 형광색 사용을 지양	금천구 건축비전 21 디자인가이드라인 반영

② 권장사항

구분	계획내용	비고
지붕	- 눈썹지붕을 지양하고 전체 또는 부분적으로 변화를 주어 보다 다양한 형태로 계획 (지붕형태별 유형예시 참고, 금천구 건축비전 21디자인가이드라인) - 경사지붕: 경사도 3/10 ~ 6/10	금천구 건축비전 21 디자인가이드라인 참고
외벽	- 수평적, 수직적인 매스의 분절이나 돌출형 발코니, 계단 등을 적극적으로 활용한 다채로운 입면계획 - 재료의 내구성 및 내화성, 관리의 용이성을 고려한 자연재료의 외장재 권장	-
색채	- 재료 고유의 특성이 살아 있는 자연색 또는 지역색을 적용 (주민협정으로 정하여 운영) - 기타시설물(우편함, 쓰레기 분리함 등)은 골목길 단위의 통일된 색채(지역색, 구역색)를 적용 (주민협정으로 정하여 운영)	-

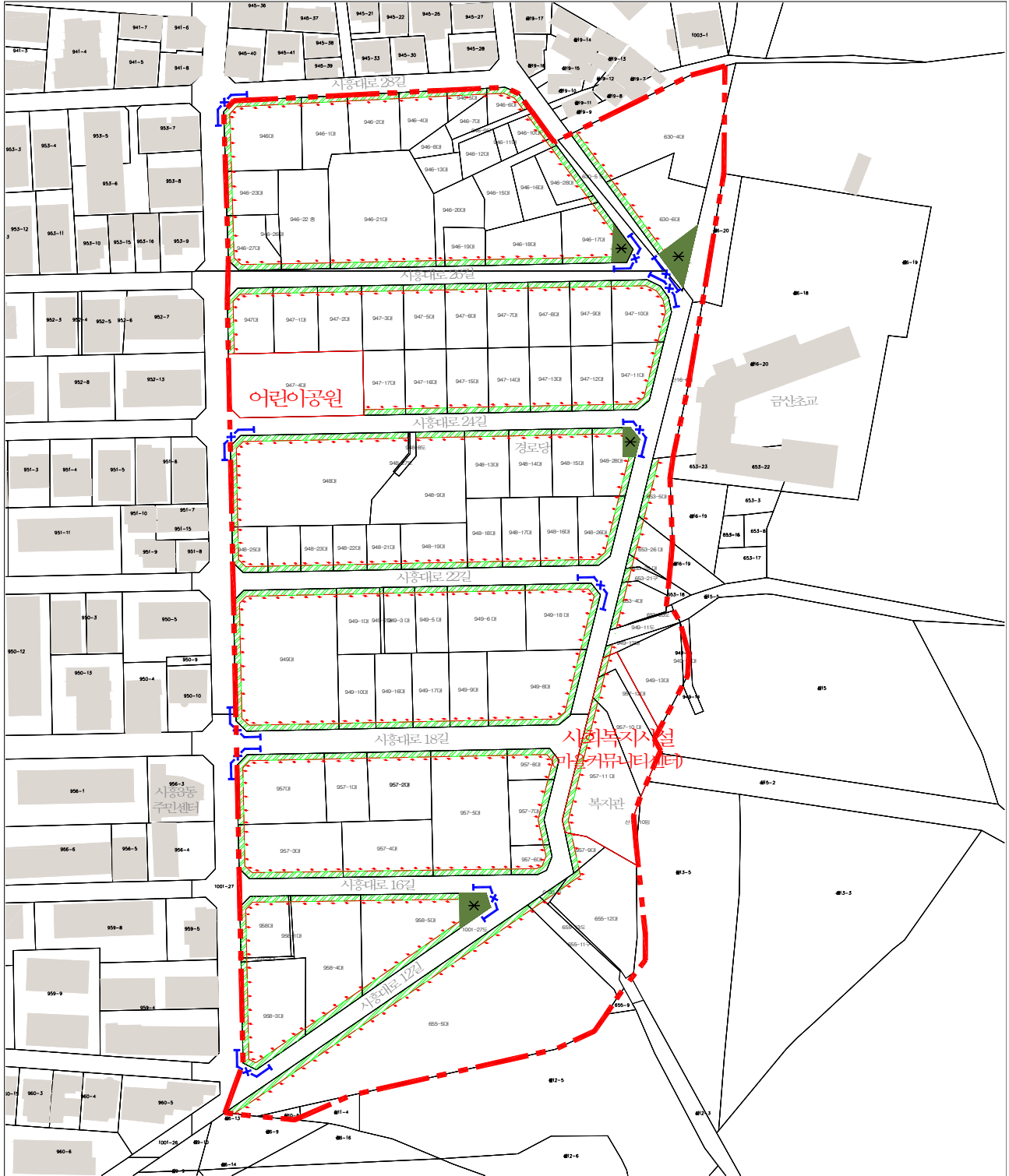
5) 교통처리에 관한 결정조서

□ 차량출입 금지구간

① 의무사항

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

□ 건축물 배치 및 대지 내 공지, 교통처리에 관한 결정도



- 범례 -			
	지구단위계획구역		삼지형 공지
	지적		그린 존(Green Zone)
	도시계획시설		차량출입금지구간
	벽면한계선		

시흥 박미사랑마을

제1종지구단위계획

건축물 배치 및 대지 내 공지,
그린 존, 교통처리에 관한 결정도

scale 1:2,000

05

15

30

50

80m

N

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 경관 및 환경친화요소에 관한 결정조서

1) 옥외광고물에 관한 결정조서

① 의무사항

구분	적용지역	계획내용	비고
옥외광고물 설치	지구단위계획구역 전체	- 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
지구단위계획 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/m²)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	

2) 야간조명에 관한 결정조서

① 권장사항

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 조명	지구단위계획구역 전체	- 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	

3) 환경친화적 건축물에 관한 결정조서

① 의무사항

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

② 권장사항

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

나. 주민협정(약속)에 관한 결정조서

1) 주민협정(약속)에 관한 결정조서

□ 주민협정(의무사항)

- 주민협정(약속)이란 “주민들이 마을의 주인”으로서 지역주민 스스로가 지키고 가꾸어갈 것을 정하는 사항
- 본 지침은 주민들이 약속 체결시 절차와 방법, 내용에 대한 지침자료
- 경관법상 경관협정과 정비사업의 동의요건 준용
- ※ 관계법령 개정 전까지 경관법상 경관협정의 방법과 절차를 적용하여 주민 자율적 적용

구분	계획내용
주민협의체 및 운영위원회 구성	• 주민협의체(박미사랑마을 조성계획시 참여한 주민조직체) - 구성 : 주민대표 + 자치구 공무원 + 전문가(공공건축가 참여 권장) - 시기 : 계획 착수시 구성
	• 운영위원회 : 주민협의체 토지소유자 중 대표 및 위원 선임 - 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	• 협정서 작성 및 효력 - 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	• 협정서에 따른 시행(건축행위 시 약속된 권장사항 이행, 그린 존 조성 및 관리 등)

※ 주민협정(약속)에 관한 계획은 관련법령 제정에 따라 조정될 수 있음.

④ 경미한 사항에 관한 계획

1) 경미한 사항에 관한 결정조서

- 「국토의계획및이용에관한법률 시행령」 제25조 제4항의 규정에 의한 경미한 변경사항을 따름.
- 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경된 경우에는 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함.

□ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

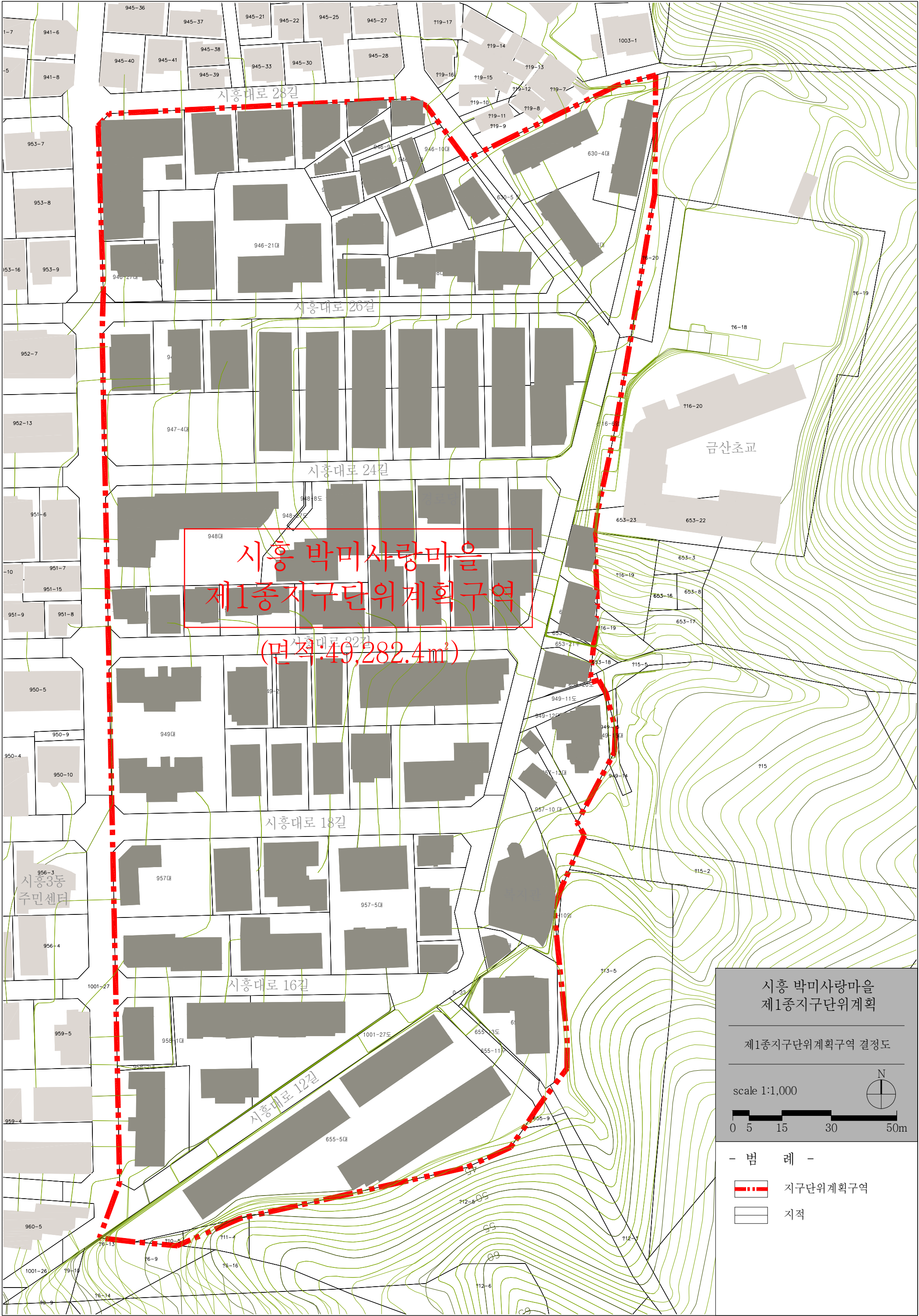
- 「국토의계획및이용에관한법률 시행령」 제25조 제4항 8호, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조, 도시관리계획 수립지침에 따라 지구단위계획에서 정하는 경미한 변경사항은 다음과 같음.

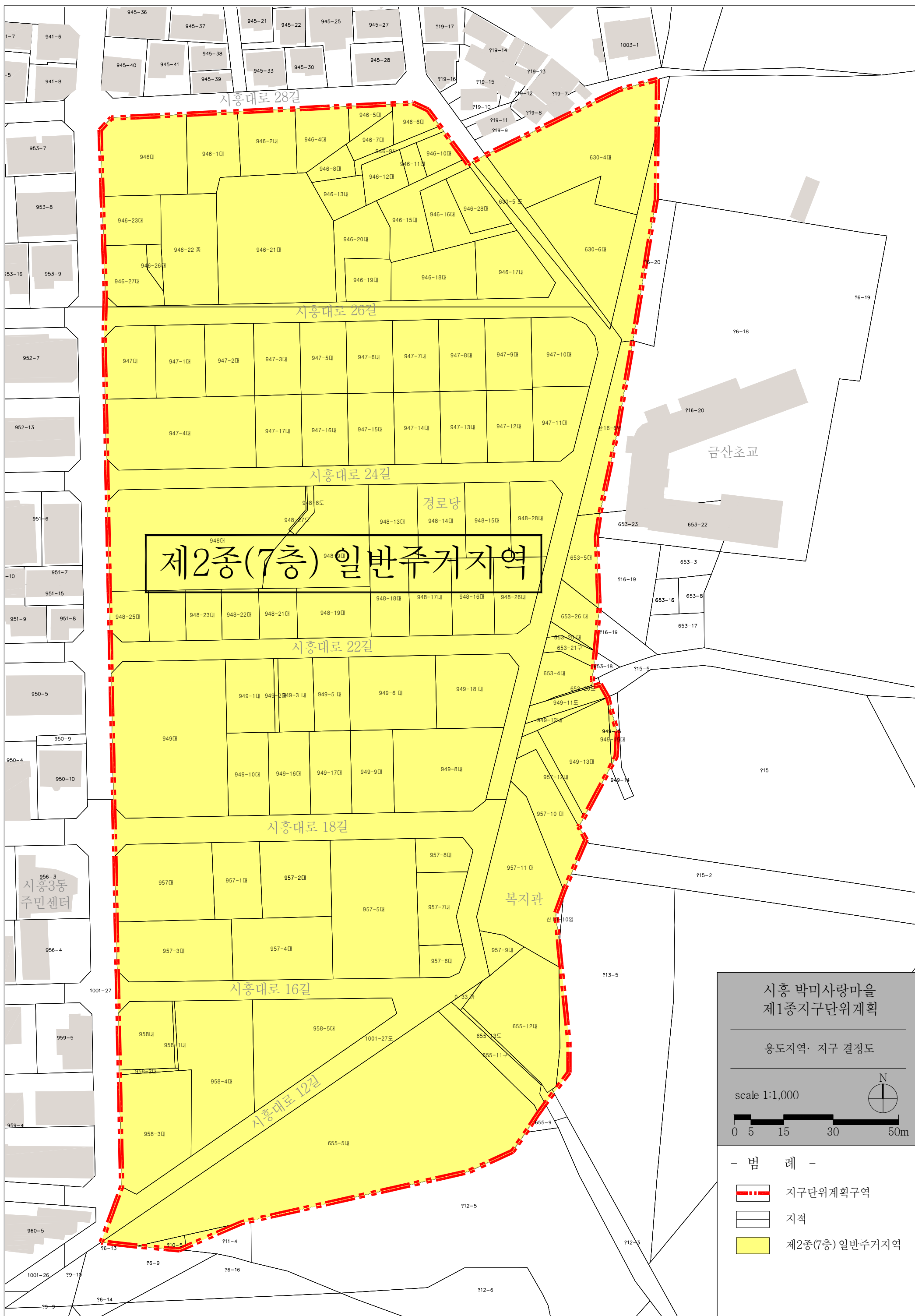
구분	적용구역	계획내용	비고
경미한 사항	지구단위계획구역 전체	• 「시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인」의 변경에 관한 사항	-

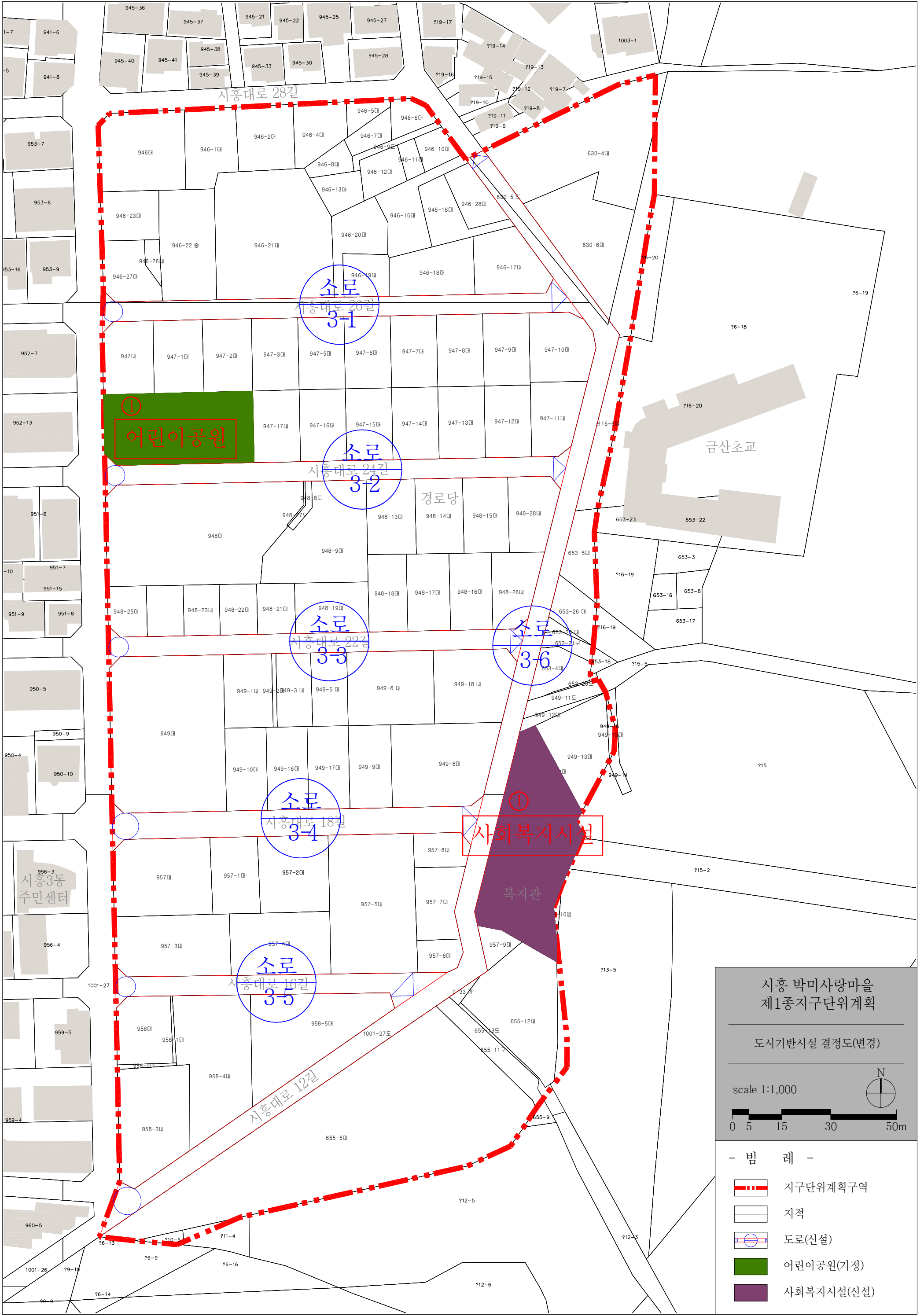
II

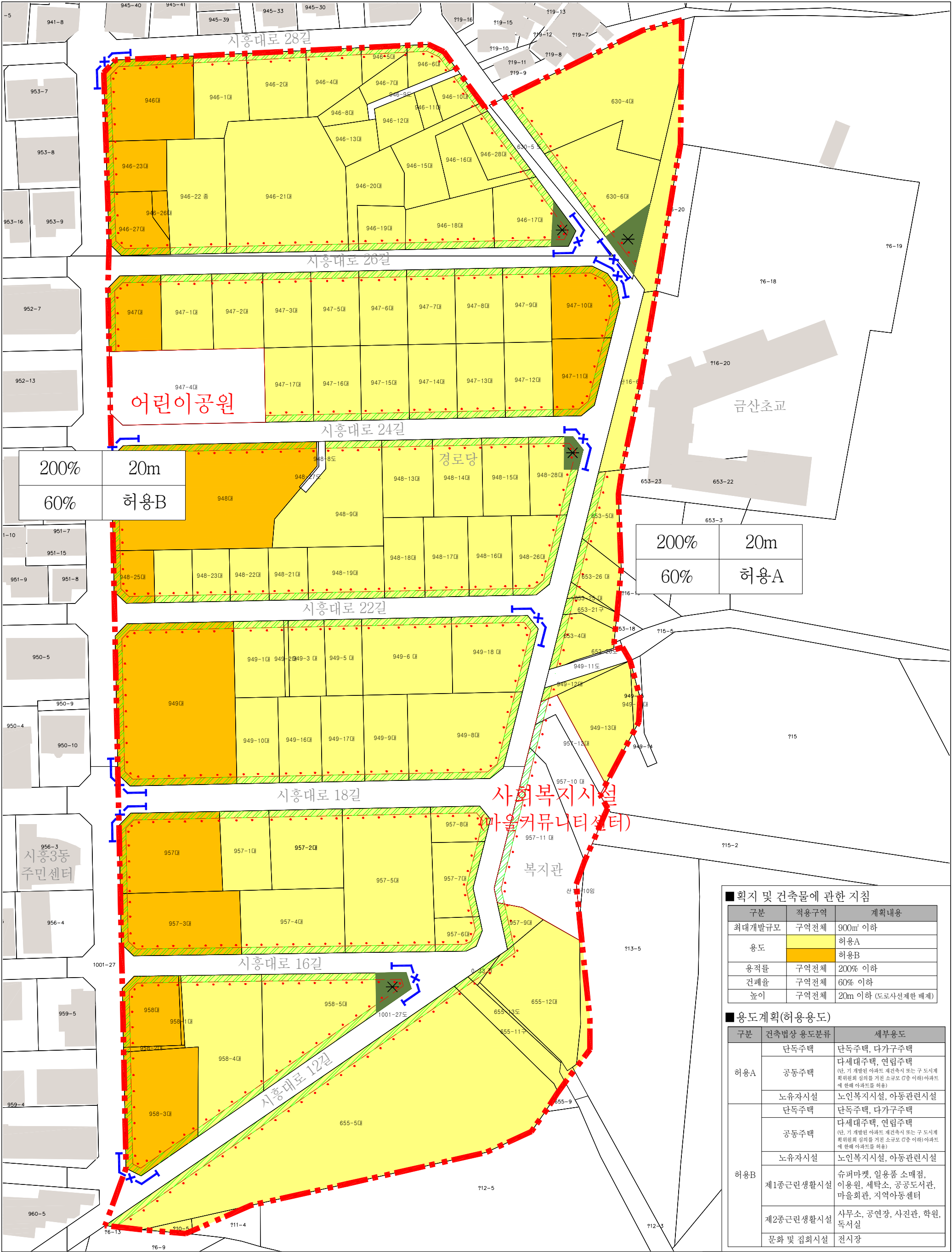
지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정도

① 지구단위계획구역 결정도	30
② 용도지역 · 지구에 관한 결정도	31
③ 도시기반시설에 관한 결정도	32
④ 획지 및 건축물에 관한 결정도	33









■ 획지 및 건축물에 관한 지침		
구분	적용구역	계획내용
최대개발규모	구역전체	900㎡ 이하
용도		허용A
		허용B
용적률	구역전체	200% 이하
건폐율	구역전체	60% 이하
높이	구역전체	20m 이하 (도로사선제한 배제)

■ 용도계획(허용용도)		
구분	건축법상 용도분류	세부용도
허용A	단독주택	단독주택, 다가구주택
	공동주택	다세대주택, 연립주택 (단, 기 개발된 아파트 재건축시 또는 구 도시계획위원회의 심의를 거친 소규모 (7층 이하) 아파트에 한해 아파트를 허용)
	노유자시설	노인복지시설, 아동관련시설
허용B	단독주택	단독주택, 다가구주택
	공동주택	다세대주택, 연립주택 (단, 기 개발된 아파트 재건축시 또는 구 도시계획위원회의 심의를 거친 소규모 (7층 이하) 아파트에 한해 아파트를 허용)
	노유자시설	노인복지시설, 아동관련시설
	제1종근린생활시설	슈퍼마켓, 일용품 소매점, 이용원, 세탁소, 공공도서관, 마을회관, 지역아동센터
	제2종근린생활시설	사무소, 공연장, 사진관, 학원, 독서실
	문화 및 집회시설	전시장

- 범례 -

지구단위계획구역

지적

도시계획시설

벽면한계선

삼지형 공지

그린 존(Green Zone)

차량출입금지구간

※ 분류코드

용적률

높이

건폐율

용도

시흥 박미사랑마을
제1종지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

N

scale 1:1,000

0

5

15

30

50m

III

지구단위계획 시행지침

① 민간부문 지구단위계획 시행지침	35
② 공공부문 지구단위계획 시행지침	55

① 민간부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총칙

(목적)

- ① 본 민간부문 시행지침(이하“지침”이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의 규정에 의하여 작성되는 “시흥 박미사랑마을 지구단위계획”(이하, “지구단위계획”이라 한다)의 민간부문에 대하여 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 구체적으로 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제1조 (구성)

- ① “시흥 박미사랑마을 지구단위계획”은 본 지구단위계획 결정도서[도시관리계획 결정조서 및 결정도, 지구단위계획 시행지침](이하“결정도서”라 한다)와 별권으로 구성된“시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인”(이하“디자인가이드라인”이라 한다)으로 구성된다.
- ② 디자인가이드라인은 박미사랑마을의 고유한 특성유지 및 강화를 위해 반드시 지켜야 할 원칙에 대한 최소한의 제한사항인“의무사항”과 더 좋은 박미사랑마을을 가꾸어가기 위해 제안하는“권장사항”을 포함하며, 이를 상세한 삽도(도면, 사진 예시도)와 알기 쉬운 용어로 표현하여 주민 등 사용자가 이해하고 활용하기 쉽게 만든 지침서이다.

제2조 (적용원칙)

- ① 본 지침에서 별도로 언급하지 않은 사항은 관련 법규나 조례 등을 따른다.
- ② 본 지침에서 말하는“계획지침”이라 함은 지구단위계획 중 도시관리계획으로 결정하는“도시관리계획 결정조서 및 결정도”에 언급된 사항을 말한다.
- ③ 본 지침에서 제시하는 예시도는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향에 대한 설명을 나타낸다.
- ④ 본 지침이 해당 법규 및 관련 지침의 제정·개정 또는 변경으로 관련 규정과 상이할 경우에는 제정·개정 또는 변경되는 해당 법규 및 관련 지침을 우선 적용하며, 변경된 관련 규정 내에서 본 지침을 따르도록 한다.
- ⑤ 가구 등의 변경에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 다만, 당해 지구단위계획 및 운영지침에서 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ⑥ 본 지침과 지구단위계획 결정도 간의 해석상의 이견이 있을 경우는 지구단위계획 결정도를 우선적으로 적용한다.
- ⑦ 본 지침 중 민간부문 지구단위계획 시행지침에 명시된 사항에 대해서는 민간이 사업을 추진하고, 공공부문 지구단위계획 시행지침에 명시된 사항은 공공에서 사업을 추진하는 것을 원칙으로 한다. 단, 민간부문의 사업 중 공공부문의 시행지침을 준수해야 하는 경우에는 공공부문 지구단위계획 시행지침을 준용하여야 한다.

제3조 (용어의 정의)

본 지침에서 사용되는 용어의 정의는 다음과 같다. 다만, 다음 항에서 정의되지 않은 용어로서 해당 법규에서 정의된 용어는 그에 따르며, 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.

- ①「지구단위계획구역」이라 함은 지구단위계획이 수립되어 동지침이 적용되는 일단의 지역적 범위를 말하며, 별도의 명시가 없는 한, 「시흥 박미사랑마을 지구단위계획구역」을 말한다.
- ②「가구」라 함은 6m 이상 도로에 접한 면이 두면 이상인 블록(block)을 말한다.
- ③「최대개발규모」라 함은 지구단위계획구역내에서 합필 또는 공동개발 등을 통하여 건축물을 건축하고자 하는 대지면적의 최고한도를 말한다.
- ④「기공동건축」이라 함은 둘 이상의 필지에 하나 또는 하나 이상의 동일 건축물이 이미 건축되어 있는 것으로, 동일한 건축물관리대장에 등재되어 있는 건축물에 한한다.
- ⑤「공동개발」이라 함은 2 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.

- ⑥「허용용도」라 함은 관련법령에 의해 허용되는 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 건축물의 용도를 말하며, 허용용도의 「세부용도」 이외의 용도는 불허한다.
- ⑦「세부용도」라 함은 지구단위계획에 의하여 결정된 「허용용도」중 입지가 가능한 용도를 구체적으로 명기한 것으로, 세부용도에 한하여 입지를 허용한다.
- ⑧「건축물의 높이」라 함은 서울시 도시계획조례 제28조 제①항에서 정하는 제2종(7층 이하) 일반주거지역안에서의 높이를 말한다.
- ⑨「최고높이」라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이를 말한다.
- ⑩「벽면한계선」이라 함은 건축물의 전층 또는 특정층에 대해 그 선의 수직면을 넘어 건축물의 외벽면이 돌출하여서 건축할 수 없는 선을 말한다.
- ⑪「필로티 구조」라 함은 건물 전체 또는 일부를 지상에서 기둥으로 들어 올려 건물을 지상에서 분리시키고 지상부에는 주차장 등의 공간을 조성하는 구조를 말한다.
- ⑫「원색계열」이라 함은 한국표준산업규격(KS)에서 채용되고 있는 먼셀표색계에서 분류한 10원색을 기준으로 설정한 색상을 말한다.
- ⑬「대지안의 조경」이라 함은 서울특별시 건축조례(이하「건축조례」라 한다.) 제24조 및 서울특별시 도시계획조례 제39조에서 ⑥항에서 정의하는 대지안의 조경을 말한다.
- ⑭「전면공지」라 함은 건축선 지정으로 가로변에 선형으로 조성된 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽면 사이의 대지안의 공지 중 공개공지, 씀지형 공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다.
- ⑮「씀지형 공지」라 함은 박미사랑마을의 경관향상 및 휴게공간의 확보를 목적으로 일반인에게 상시 개방하는 공지로서 벤치, 조명 등의 시설들과 교목 및 관목을 혼합 설치하는 공지를 말한다.
- ⑯「차량출입 금지구간」이라 함은 원활한 교통소통 또는 보행환경 조성을 위하여 도로에서 대지로의 차량통행이 제한되는 구간을 말한다.
- ⑰「그린 존(Green Zone)」이라 함은 공적영역과 사적영역이 접하는 중간영역으로, 도로와 맞닿는 대지 내 담장, 옹벽, 대문, 주차장 등의 계획요소를 통합적으로 개선하여 주민 커뮤니티 활동 및 친환경적인 생태마을로써 녹색환경을 조성할 수 있는 공간적 범위를 의미하며, 벽면한계선에 의해 후퇴된 공간을 말한다.
- ⑱「옥상녹화」라 함은 각종 구조물들로 인한 경관악화를 완화하고, 생태적인 환경을 조성하기 위하여 인공지반 상부에 녹화하는 것을 의미하며, 필요에 따라 일반인이 사용할 수 있는 휴게 및 편의시설 등을 조성한 공간을 말한다.
- ⑲「생태면적률」이라 함은 공간계획 대상면적 중 '자연순환기능'을 가진 토양의 면적비를 말한다.
- ⑳「신·재생에너지시설」이라 함은 석유·석탄·원자력 또는 천연가스가 아닌 에너지로서, 기존의 화석연료를 변환시켜 이용하거나 햇빛·물·지열·강수·생물유기체 등을 포함하는 재생 가능한 에너지를 변환시켜 이용하는 에너지를 공급하는 시설을 말한다.
- ㉑「시흥 박미사랑마을 운영위원회」(이하「운영위원회」라 한다)라 함은 지역환경 개선을 위한 주민협정의 제정 및 변경, 주민협정으로 정하는 환경개선 프로그램의 홍보·실천, 지도, 관리·감독 등의 역할을 담당하는 지역주민의 대표로 구성된 기구를 말한다.
- ㉒「주민협정」이라 함은 해당지역의 특성강화 및 주민참여에 의한 계획실현을 목적으로, 본 지침에서 정하는 권장사항 중에 지역의 특성과 환경을 반영한 건축물 가이드라인 및 환경개선 프로그램 등을 별도로 정하여 주민 스스로 운영하는 것을 말한다.
- ㉓「리모델링」이라 함은 건축법 제2조 제①항 제10호 및 동법시행령 제6조 제①항 제6호에 의거 건축물의 노후화를 억제하거나 또는 기능향상 등을 위하여 대수선 또는 일부 증축하는 행위를 말한다.
- ㉔「대수선」이라 함은 건축법 제2조 제①항 제9호 및 동법시행령 제3조의2에 의하여 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선, 변경하거나 증설하는 것을 말한다.

제2장 대지에 관한 사항

제4조 (단위대지)

① 지구단위계획구역 내에서 건축할 경우, 다음 각 호의 1에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.

1. 기공동건축된 일단의 필지
2. 개별 필지 또는 자율적(선택적) 공동개발에 의해 합의된 일단의 필지
3. 최대개발규모 내에서 자율적 공동개발을 하는 일단의 필지

제5조 (최대개발규모) : 의무사항

① 필지 간 합필 또는 공동개발을 할 경우에는 최대개발규모를 초과하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 1에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.

1. 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우
2. 이미 최대개발규모를 초과하는 공동개발이 진행된 경우

② 단, 「도시 및 주거환경정비법」 일부 개정에 따른 가로주택정비사업의 경우 예외로 한다.

구분	적용대상	계획내용	비고
최대개발규모	지구단위계획구역 전체	900㎡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

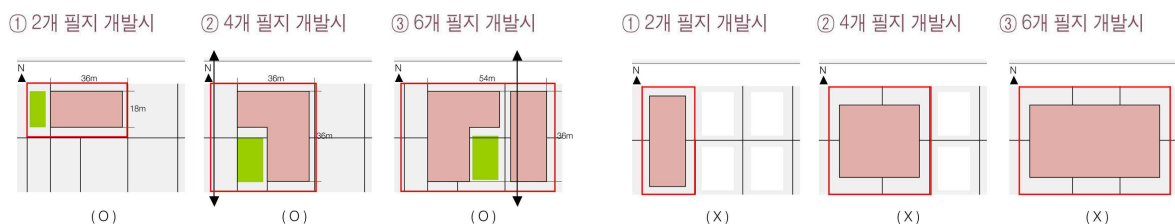
- 가로주택정비사업 : 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

제6조 (자율적 공동개발) : 권장사항

① 현재 가구 단위 내에서의 자율적인 공동개발은 허용하는 것을 원칙으로 하되, 가구단위 단계적 정비에 대한 가이드 라인 및 건축물 폭원계획과 연계하여 운용함을 권장한다.

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

□ 자율적 공동개발 예시도



제3장 건축물에 관한 사항

제1절 건축물의 용도에 관한 사항

제7조 (허용용도) : 의무사항

- ① 주거 서비스용도 외에 주거환경에 영향을 미치는 용도를 제어하기 위해 본 지구단위계획에서 적용구역별로 정하는 허용용도의 세부용도 이외의 용도는 불허한다. 단, 「도시 및 주거환경정비법」 일부 개정에 따른 가로주택정비사업의 경우 예외로 한다.
- ② 건축물 허용용도의 지정은 정주환경의 보호를 위해 정주환경에 위해가 되는 용도(소음, 냄새, 주차 및 차량 증가 가능 용도 등)를 제어하되, 마을의 특성을 반영하여 노인과 어린이를 위한 시설은 허용하고 생활편의에 필요한 용도는 주요 가로변과 학교 앞 등에 제한적으로만 허용함을 원칙으로 한다.
- ③ 허용A가 적용되는 구역에서는 단독주택 중 단독주택, 다가구주택 및 공동주택 중 다세대주택, 연립주택, 노유자시설 중 노인복지시설, 아동관련시설 이외의 건축물을 건축할 수 없다. 단, 허용A 구역 내에 아파트를 건축하고자 하는 경우에는 기 개발된 아파트 재건축시 또는 구 도시계획위원회 심의를 거친 소규모(7층이하) 아파트의 경우에 한해 허용한다.
- ④ 허용B가 적용되는 구역에서는 단독주택 중 단독주택, 다가구주택 및 공동주택 중 다세대주택, 연립주택, 노유자시설 중 노인복지시설, 아동관련시설 이외의 건축물을 건축할 수 없다. 단, 허용B 구역 내에 아파트를 건축하고자 하는 경우에는 기 개발된 아파트 재건축시 또는 구 도시계획위원회 심의를 거친 소규모(7층이하) 아파트의 경우에 한해 허용한다. 생활편의에 필요한 용도는, 제1종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 일용품 소매점, 이용원, 세탁소, 공공도서관, 마을회관, 지역아동센터 및 제2종근린생활시설 중 사무소, 공연장, 사진관, 학원, 독서실, 문화 및 집회시설 중 전시장만을 제한적으로 허용한다.
- ⑤ 단, 허용B 중 제1종근린생활시설과 제2종근린생활시설 세부용도의 유사시설에 대해서는 주거환경을 침해하지 않는 범위 내에서 꼭 필요하다고 인정되는 경우 구 도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화 가능하다.

⑥ 도면표시

	허용용도

허용용도

□ 용도분류표

도면표시	건축법상 용도분류	세부용도	비고
허용A	단독주택	단독주택, 다가구주택	-
	공동주택	다세대주택, 연립주택	• 단, 기 개발된 아파트 재건축시 또는 구 도시계획위원회 심의를 거친 소규모(7층 이하) 아파트에 한해 허용
	노유자시설	노인복지시설, 아동관련시설	-
허용B	단독주택	단독주택, 다가구주택	-
	공동주택	다세대주택, 연립주택	• 단, 기 개발된 아파트 재건축시 또는 구 도시계획위원회 심의를 거친 소규모(7층 이하) 아파트에 한해 허용
	노유자시설	노인복지시설, 아동관련시설	-
	제1종근린생활시설	슈퍼마켓, 일용품 소매점, 이용원, 세탁소, 공공도서관, 마을회관, 지역아동센터	-
	제2종근린생활시설	사무소, 공연장, 사진관, 학원, 독서실	-
	문화 및 집회시설	전시장	-

※ 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 심의를 거쳐 완화 가능

제8조 (용도변경에 관한 사항) : 의무사항

- ① 본 지구단위계획구역 내 모든 건축물의 용도변경에 관한 사항은 건축법 제19조 및 건축법시행령 제14조의 규정에도 불구하고 본 지침 제8조에서 정한 용도분류표에 적합해야 한다.

제2절 건축물의 규모에 관한 사항

제9조 (건폐율) : 의무사항

- ① 해당 구역별 각 필지의 건폐율은 현행 용도지역에 따라 도시계획조례가 정하는 바에 따른다.

☐ 건폐율 계획

적용구역	건폐율	비고
지구단위계획구역 전체	도시계획조례 이하	제2종일반주거지역: 60% 이하

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

- ② 「도시 및 주거환경정비법」 일부 개정에 따른 가로주택정비사업의 경우 예외로 한다.

- ③ 도면표시

건폐율		건 폐 율

제10조 (용적률) : 의무사항

- ① 해당 구역별 각 필지의 용적률은 현행 용도지역에 따라 도시계획조례가 정하는 바에 따른다.

적용구역	용적률	비고
지구단위계획구역 전체	도시계획조례 이하	제2종일반주거지역: 200% 이하

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

- ② 「도시 및 주거환경정비법」 일부 개정에 따른 가로주택정비사업의 경우 예외로 한다.

- ③ 도면표시

용적률		용 적 률

제11조 (최고높이) : 의무사항

- ① 지구단위계획구역 내에서는 본 계획지침에서 정하는 최고높이의 범위 내에서 건축하여야 한다.

☐ 높이 계획

적용구역	건축물의 높이	비고
지구단위계획구역 전체	최고높이 20m 이하(1층 전체 필로티 구조 높이 포함), 도로사선제한 배제	배치계획(벽면한계선)과 연계하여 최고높이 지정

※ 최고높이 산정시 1층 전체에 적용된 필로티 구조의 층고 높이는 포함

(건축법 시행령 119조 5항에 의거된 1층 전체에 필로티가 설치된 경우 높이산정 제외사항 적용 불가)

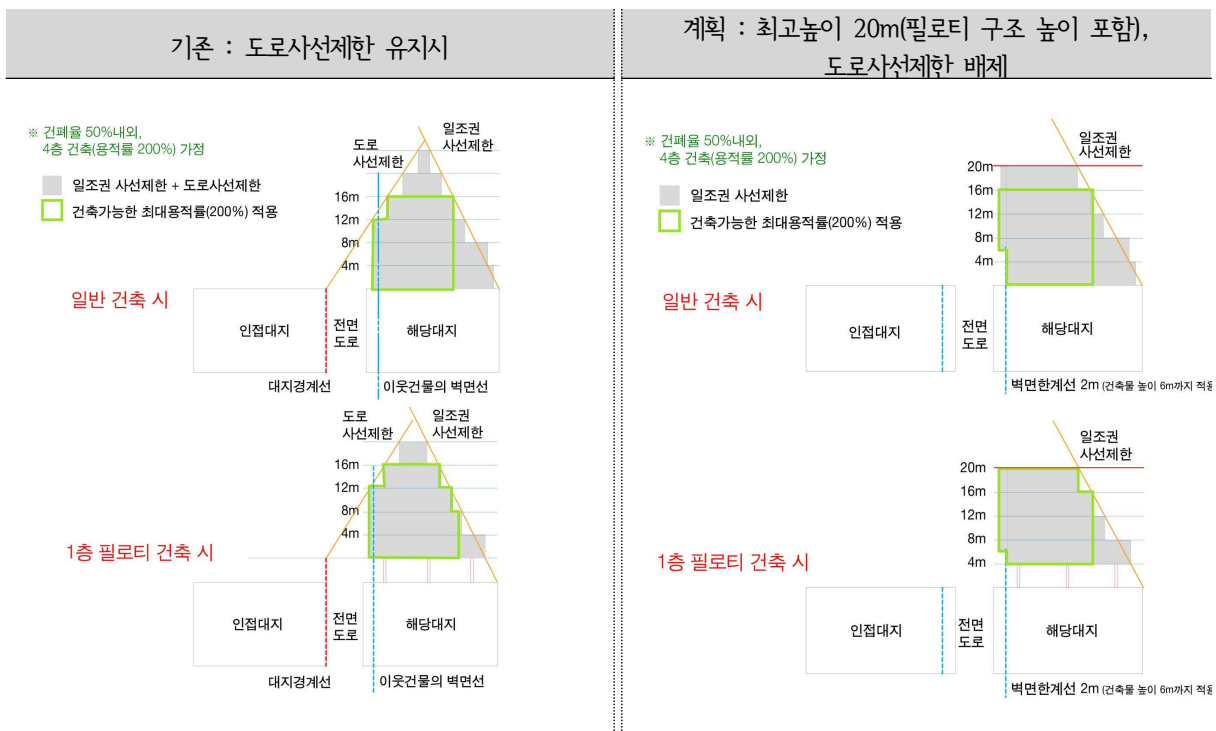
※ 단, 「도시 및 주거환경정비법」 일부 개정에 따른 가로주택정비사업의 경우 예외

- ② 「도시 및 주거환경정비법」 일부 개정에 따른 가로주택정비사업의 경우 예외로 한다.
- ③ 건축물의 높이산정은 「건축법」 제60조 및 61조, 「건축법 시행령」 제119조, 「서울시 건축조례」 제34조에 따른다.
단, 최고높이 산정시 1층 전체에 적용된 필로티 구조의 층고 높이는 포함한다.

④ 도면표시

	높이
	높이

□ 높이계획 기준



제3절 건축물의 배치에 관한 사항

제12조 (건물의 방향성 및 배치) : 의무사항

- ① 건축물 신축 시 건축물의 방향은 가급적 이웃 건축물의 방향과 일치하도록 하여 가로경관의 통일감 및 연속성이 유지될 수 있도록 한다.
- ② 건축물의 배치는 이웃 건축물과 벽면선이 나란히 정렬되도록 하여 시각적 연속성이 확보될 수 있도록 한다.

제13조 (벽면한계선) : 의무사항

- ① 벽면한계선이 지정된 대지에서는 도로변 대지경계선으로부터 벽면한계선의 수직면(대지경계선을 기준으로 수직으로 건축물 높이 6m까지 적용)을 넘어서 지상부에 건축물 또는 부대시설 등의 외벽면을 돌출하여서 건축할 수 없다.
- ② 단, 주요 길에 면한 대지 중 규모 200㎡미만의 필지와 후퇴한 대지의 폭이 10m 미만의 대지에 대해서는 도시계획위원회 심의를 통해 50% 완화하여 적용하고, 후퇴된 공간에 대해서는 보도로 조성할 수 있다.

③ 벽면한계선에 의해 후퇴된 부분은 담장, 조경 식재, 휴게시설의 설치 등 그린 존으로 조성하여 관리한다.

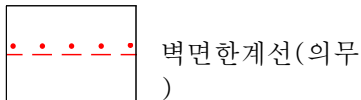
□ 벽면한계선 계획

구분	적용구역	계획내용	비고
벽면한계선	주요 길에 면한 건축물	- 도로변 대지경계선으로부터 벽면선(건축물 높이 6m 까지 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	해당부분 도면 표기

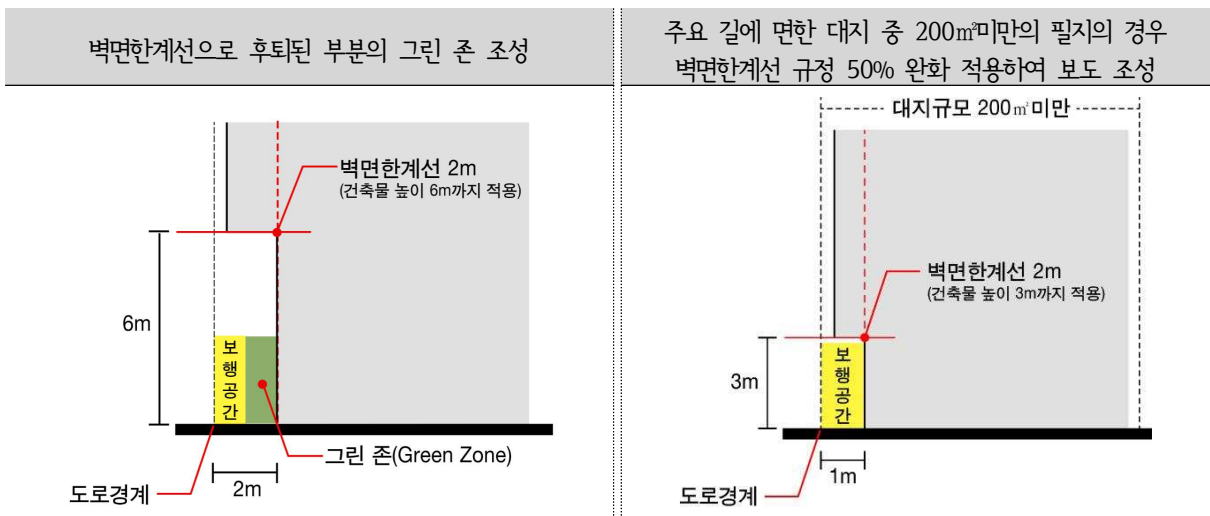
④ 대지의 형상에 의해 벽면한계선이 부정형으로 이루어진 경우에는 주로 면하는 부분을 기준으로 연장하여 적용한다.

⑤ 단, 주요 길에 면한 대지 중 규모 200㎡미만의 필지와 후퇴한 대지의 폭이 10m 미만의 대지에 대해서는 구 도시계획위원회 심의를 통해 벽면한계선 규정을 50% 완화하여 적용

⑥ 도면표시



□ 조성예시



제4절 대지내 공지에 관한 사항

제14조 (대지안의 조경) : 권장사항

- ① 대지 안의 조경은 가급적 그린 존(Green Zone)과 연계하여 가로에 면하게 조성한다. 장래 건축시 주차장을 녹색주차장(투수성 재료, 지피류 식재)으로 조성한 경우에는 조성면적의 2/3을 조경면적에 포함시킬 수 있다. (단, 대지안의 조경면적 중 1/2을 초과할 수 없다.
- ② 대지안의 조경의 조성방식은 「서울특별시 건축조례」 제25조에서 규정된 조성방식에 의거하여 설치하는 것을 원칙으로 하되, 그 구체적인 형태 및 배치, 조성방식 등은 건축허가권자와 협의한다.

□ 조성예시 : 녹색주차장 설치



제15조 (쌈지형 공지) : 권장사항

- ① 그린 존 영역 중 쌈지형 그린 존은 쌈지형 공지로 지정되고, 쌈지형 그린 존 개선 지원사업으로 조성한 경우, 장래 건축시 동일한 위치에 같은 규모의 공지 조성하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 결정도에 표시된 위치에 조경 및 휴게공간 형태의 쌈지형 공지를 조성하되 면적은 25㎡이상 설치를 권장한다.
- ③ 쌈지형 공지를 본 지침 제15조 대지안의 조경 조성방식에 적합하게 조성 시 해당부분에 대하여 대지안의 조경 의무면적으로 산입 가능하다.
- ④ 도면표시



쌈지형 공지

□ 조성예시



◁ 계획 전

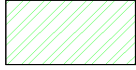
계획 후
▷



제16조 (그린 존 조성에 관한 사항) : 권장사항

- ① 그린 존(Green Zone) 조성에 관한 사항은 가로에 면한 개인의 대지 안의 공지와 담장, 옹벽, 대문, 주차장 등의 유지·관리를 위해 확보되는 「그린 존(Green Zone)」의 조성에 대한 구체적인 내용을 정하며, 「시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인」중 민간부문가이드라인 II.유형별 그린 존(Green zone) 조성 디자인가이드라인에 해당된다.

- ② 본 지침은 지구단위계획 전체에 대해 공통적으로 적용되는 공통지침으로서, 신축 및 기존 건축물의 증축, 개축, 재축, 리모델링 시 이를 준수할 것을 권장한다.
- ③ 마을 내 지형적/건축적 특성을 고려한 유형별 그린 존 조성방식에 대한 구체적인 사항은「시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 II.유형별 그린 존(Green Zone) 조성 디자인가이드라인을 따른다.
- ④ 도면표시



그린 존(권장)

□ 유형별 그린 존(Green Zone) 조성 디자인가이드라인

구분		계획내용	비고
①	필로티형 그린 존	- 도로경계에서 1m 는 보도 조성 - 인접 건물과 이격된 측면공지에는 조경 및 식재, 벤치 등 편의시설 설치 - 녹색주차장 설치	구체적인 사항은 민간부문 디자인 가이드라인 II.유형별 그린 존 (Green Zone) 조성 디자인가이드라인 ①필로티 그린 존(Green Zone)편을 따른다.
②	옹벽형 그린 존	- 노후된 옹벽 구조 개선 - 옹벽면 경관개선(녹화 / 갤러리) - 옹벽 위 담장처리	구체적인 사항은 민간부문 디자인 가이드라인 II.유형별 그린 존 (Green Zone) 조성 디자인가이드라인 ②옹벽형 그린 존(Green Zone)편을 따른다.
③	담장형 / 개방형 그린 존	- 보도확보 1m - 생울타리 담장녹화(담장형) - 녹색주차장 설치(개방형) - 조경 및 식재, 벤치 등 편의시설 설치	구체적인 사항은 민간부문 디자인 가이드라인 II.유형별 그린 존 (Green Zone) 조성 디자인가이드라인 ③담장형 / 개방형 그린 존 (Green Zone)편을 따른다.
④	쌈지형 그린 존	- 보도 1m 확보 - 소규모 포켓공원 조성 - 차량통행을 고려한 가각부 처리	구체적인 사항은 민간부문 디자인 가이드라인 II.유형별 그린 존 (Green Zone) 조성 디자인가이드라인 ④쌈지형 그린 존(Green Zone)편을 따른다.

제5절 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

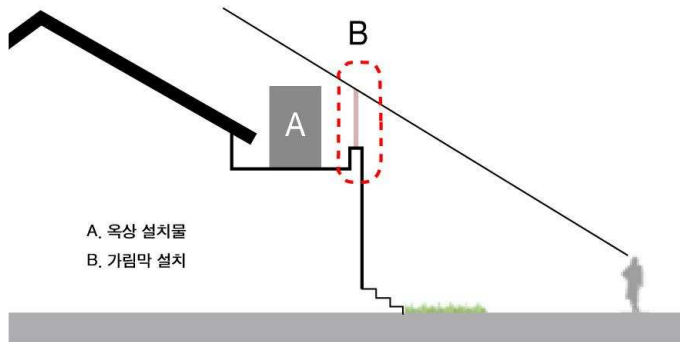
제17조 (적용원칙)

- ① 본 지침은 지구단위계획구역 전체에 대해 공통적으로 적용하는 공통지침으로서, 신축 및 기존 건축물의 증축, 개축, 재축, 대수선, 리모델링 시 이를 준수한다.
- ② 금천구 건축비전 21 디자인가이드라인을 반영하여 기존 계획과의 정합성을 유지하며, 호암산의 경관과 조화를 이루는 친환경적인 마을이 되기 위한 지붕, 외벽, 색채에 대한 지침을 부여한다.

제18조 (지붕) : 의무사항

- ① 지붕 상부(물탱크 등)에 설치되는 설비 또는 건축물 외부(실외기 등)에 설치되는 설비에 대해서는 디자인이 고려된 차폐시설을 설치해야 한다. (금천구 건축비전 21 디자인가이드라인 반영)

□ 조성예시 : 지붕의 차폐시설 설치



- ② 평지붕을 계획하고자 하는 경우, 에너지 절약 측면의 열섬효과 방지를 위해 전체면적의 40% 이상을 옥상녹화 또는 텃밭, 정원 등으로 조성해야 한다.

□ 조성예시 : 평지붕 옥상녹화 조성



제19조 (외벽) : 의무사항

- ① 도로변 건축물에 대해서는 폭원을 15m 미만으로 제한하여 시야를 확보하고 규칙적이고 통일된 경관을 조성한다. 단, 도로에 면한 건축물의 폭원이 15m를 넘는 경우에는 15m 이내 폭으로 재료 분리나 돌출형 입면구성을 통해 분절 유도한다.

□ 조성예시 : 건축물 폭원 제한 및 입면분절



제20조 (색채) : 의무사항

- ① 조화롭고 자연친화적인 마을 분위기를 형성하기 위해 채도가 높은 원색 및 형광색은 지양한다.
(금천구 건축비전 21 디자인가이드라인 반영)

□ 조성예시 : 원색 및 형광색 계열 색채 지양



□ 원색계열의 정의

한국표준산업규격(KS)에서 채용되고 있는 먼셀표색계에서 분류한 10원색을 기준으로 설정한다.

분류코드	R	YR	Y	GY	G	BG	B	PB	P	RP
일반적 색명	빨강	주황	노랑	연두	녹색	청록	파랑	남색	보라	자주

제21조 (지붕) : 권장사항

- ① 지붕의 형태, 경사도에 대한 구체적인 사항은「시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑤-2 지붕(권장) 편을 따른다.

제22조 (외벽) : 권장사항

- ① 외벽의 입면, 재료에 대한 구체적인 사항은「시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑤-4 외벽(권장) 편을 따른다.

제23조 (색채) : 권장사항

- ① 주민협정으로 정하여 운영하는 자연색, 지역색 및 기타시설물의 색채에 대한 구체적인 사항은「시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑤-6 색채(권장) 편을 따른다.

제7절 교통처리에 관한 사항

제24조 (차량출입금지구간) : 의무사항

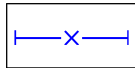
- ① 본 지침으로 정한 차량출입금지구간에서는 차량출입은 원칙적으로 허용되지 아니하며, 차량출입금지구간이 정해지지 않은 구간에서만 차량출입을 허용한다.

- ② 마을 내 주요 교차로 및 결절부 중 학교 앞, 경사지 등 보행 안전의 문제가 예상되는 위치, 쌍지형 공지와 연계되어 쾌적한 보행환경의 조성이 필요한 위치에 대해 차량출입금지구간을 설정하여 보행자의 안전을 확보한다.

□ 교통처리 계획

구분	계획내용	비고
차량출입 금지구간	• 학교 앞, 경사지, 공공사업부지 인접구간에 차량의 출입을 금지함.	해당구간 도면표기

③ 도면표시



차량출입금지구간

제8절 경관 및 환경친화요소에 관한 사항 (친환경 마을 조성에 대한 사항)

제25조 (옥외광고물) : 의무사항

- ① 구역 내 모든 옥외광고물은 「서울특별시 금천구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수한다.
- ② 지구단위계획구역 내에서 거주를 목적으로 하는 단독주택의 경우, 건축물 외벽 또는 지붕 등에 주거환경을 저해하는 별도의 옥외광고물 설치를 제한한다.
- ③ 주택 외 용도의 경우 층의 가로변 외벽면적의 1/6을 초과하여 옥외광고물을 설치하지 않도록 한다.

제26조 (옥외광고물) : 권장사항

- ① 옥외광고물의 설치 및 기존 옥외광고물 정비 시 「서울특별시 옥외광고물 디자인가이드라인(2008)」의 내용을 준수한다.
- ② 광고물의 형태는 간판의 면과 글자를 분리하는 채널(문자형)간판 설치를 권장한다.
- ③ 광고물의 색채는 서울특별시 옥외광고물가이드라인에서 정하는 보전권역 및 본 지구단위계획에서의 외벽에 대한 권장색채 사용을 권장한다. 간판 면에는 원색 및 고채도 색을 지양한다.
- ④ 발광광고물은 최대표면 휘도 50(cd/m²)이하를 권장한다. 점멸 또는 화면 변화 등 움직임이 있는 광고물은 지양한다.
- ⑤ 부분조명이나 간접조명을 권장하고, 간판전체에 대한 직접조명방식은 지양한다. 단, 문자나 도형부분에 부분적으로 사용하는 직접조명 사용은 허용한다.

제27조 (야간조명) : 권장사항

- ① 야간조명에 대한 구체적인 사항은 「시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑧-10 야간조명 편을 따른다.

제28조 (자연지반 보존) : 권장사항

- ① 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 또는 투수콘, 아스콘 등의 투수성 재료로 조성하고 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 것을 권장한다.
- ② 자연지반 보존에 대한 구체적인 사항은 「시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑧-2 자연지반 보존 편을 따른다.

제29조 (옥상녹화) : 권장사항

- ① 신축 또는 기존 건축물의 증·개축하는 경우, 건축물의 지붕을 평지붕으로 조성 시, 옥상(2층 이상의 옥외부 포함)의 바닥면적 50% 이상을 조경기준 및 「옥상녹화시스템 설계 및 설계도서 작성지침(2013.05.)」에 적합하게 녹화할 것을 권장한다.
- ② 옥상녹화 시, 벤치 등의 휴게시설 설치를 권장하며 휴게공간의 바닥포장, 보행포장, 옥상의 식재, 구조적인 안전, 식재토심, 관수 및 배수, 방수 및 방근, 유지·관리, 옥상조경의 지원 등은 국토해양부 고시 제2009-905호 조경기준을 준용한다.
- ③ 옥상녹화에 대한 구체적인 사항은 「시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑧-3 옥상녹화 편을 따른다.

제30조 (벽면녹화) : 권장사항

- ① 본 지구단위계획구역 내 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 위주로 녹화하는 벽면녹화를 권장한다.
- ② 벽면녹화 시, 식재지 특성에 부합되는 녹화기법을 적용하며 가급적 다양한 식물을 도입하여 단일지역 내에서도 복합적인 식재기법을 강구한다.
- ③ 대규모 벽면에는 상·하부에 병행 식재하여 조기녹화를 유도하고, 주변 여건을 고려한 식수대 형태·규모·재료 등을 선정하여 식물생육에 필요한 최소유�효토심을 확보하며, 가급적 향토수종을 사용하되 식재지 환경특성에 적응할 수 있는 수종을 선정한다.
- ④ 기타 벽면녹화 조성에 대한 사항은 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안」에 따라 조성한다.
- ⑤ 벽면녹화에 대한 구체적인 사항은 「시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑧-4 벽면녹화 편을 따른다.

제31조 (중수도 및 빗물이용시설의 설치) : 권장사항

- ① 본 지구단위계획구역 내 건축물에는 중수도 및 빗물이용시설의 설치를 권장한다.
- ② 중수도 및 빗물이용시설의 설치대상, 시설 및 관리기준 등은 「자연재해대책법」, 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 및 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 등이 정하는 바에 따른다.
- ③ 중수도 및 빗물이용시설의 설치에 대한 구체적인 사항은 「시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑧-5 중수도 및 빗물이용시설 편을 따른다.

제32조 (신·재생에너지시설) : 권장사항

- ① 친환경 생태마을로서 박미사랑마을의 지속가능한 에너지 공급을 위해 신·재생에너지시설의 설치를 권장한다.
- ② 지구단위계획구역 안의 일반 건축물은 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설의 설치를 권장한다.
- ③ 에너지 절감률, 에너지 성능지표, 친환경 건축물 인증의 세부 이행기준 및 점수산정 기준 등은 아래 규정이 정하는 바에 따른다.
 1. 에너지 절감률은 '건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정(지식경제부, 2008.4)'을 준수한다.
 2. 에너지 성능지표는 '건축물의 에너지절약 설계기준(국토해양부, 2008.11)'을 준수한다.
 3. 친환경 건축물 인증은 '친환경건축물 인증기준(국토해양부, 2008.6)'을 준수한다.
- ④ 신·재생에너지시설에 대한 구체적인 사항은 「시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑧-6 신·재생에너지시설 편을 따른다.

제33조 (녹색주차장) : 권장사항

- ① 불투수성 주차장을 잔디 등 투수성 재료로 개선함으로써 녹지공간을 확충하고 도시환경을 개선하기 위하여 녹색주차장 설치를 권장한다.
- ② 녹색주차장의 설치기준은 「서울특별시 녹색주차장 활성화계획」을 따른다.
- ③ 녹색주차장에 대한 구체적인 사항은 「시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑧-7 녹색주차장 편을 따른다.

제34조 (생태면적률) : 의무사항

- ① 본 지구단위계획구역 내에서 건축물의 신축 시, 「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침」 및 「서울특별시 생태면적률 운영지침(2016.04.)」에 따라 건축유형별 생태면적률을 적용한다. 이 때 과도한 포장을 지양하고, 잔디 등 자연지반녹지를 유도하며, 가급적 부분포장, 틈새투수포장 등으로 조성한다.
- ② 사업계획 및 인·허가 신청 시, 생태면적률에 대한 공간유형별 단면도(표준단면도 참고), 평면도 및 생태면적률 산정표를 첨부하여 제출한다.

☐ 건축유형별 생태면적률 적용기준 (서울시 생태면적률 도시계획 활용 개선방안, 2007.12)

건 축 유 형	생태면적률 기준
일반주택(개발면적 660㎡ 미만)	20% 이상
공동주택(개발면적 660㎡ 이상)	30% 이상
일반건축물 (업무, 판매, 공장 등)	20% 이상
유통업무설비, 방송통신시설, 종합의료시설, 교통시설 (주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상
공공문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상
녹지지역 시설 및 건축물	50% 이상

☐ 산정방법

$$\text{생태면적률(\%)} = \frac{\text{자연순환기능면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\sum(\text{공간유형별면적} \times \text{가중치})}{\text{전체면적}} \times 100$$

□ 생태면적률 공간유형 구분 및 가중치

공간유형		가중치	설 명	유 의 사 항
1	 자연지반녹지	1.0	- 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유	- 자연 상태의 지반을 가진 녹지
2	 수공간 (투수기능)	1.0	- 자연지반과 기초 위에 조성되고, 투수기능을 가지는 수공간	- 바닥에 차수시설이 설치되어 있는 수공간의 경우 가중치 0.5
3	 인공지반녹지 > 90cm	0.7	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	- 토심이 90cm 미만인 경우 가중치 0.5(단, 최소 토심 40cm)
4	 옥상녹화 > 40cm	0.6	- 토심이 40cm 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 토심이 40cm 미만인 경우 가중치 0.4 (단, 최소 토심 20cm)
5	 투수포장	0.4	- 자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과되는 포장, 식물생장 가능	- 포장재의 투수율은 0.01cm/sec를 확보 - 미식재 면적이 50%이상인 경우 가중치 0.2 - 불투수포장의 경우 가중치 0
6	 벽면녹화	0.3	- 창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화 - 최대 10cm 높이까지만 산정	- 창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화 - 최대 10cm 높이까지만 산정 (단, 최소 토심 20cm)
7	 옥상저류 및 침투시설 연계면	0.1	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면	

※ 인공지반에 조성된 부분포장, 전면투수 및 틈새투수 포장면은 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 추가로 고려하여 산정함.

제9절 주민협정(약속) 등에 관한 사항

제35조 (주민협정 체결) : 의무사항

- ① 본 지구단위계획구역 내에서 주민들 스스로가 마을의 가치를 인식하고 가꾸어 가기 위한 사항들을 주민협정으로 구체화하여 실천해 나가도록 함으로서, 지속적이고 자율적인 유지·관리 시스템을 마련하도록 한다.
- ② 본 지구단위계획구역 전체 또는 부분을 하나의 협정단위로 정할 수 있으며, 지속적인 환경개선 및 특성강화, 주민 커뮤니티 창출을 위한 항목을 주민 스스로 선정하고, 이에 대한 기준을 마련하여 주민협정(안)의 형태로 구체화한다.
- ③ 주민협정의 내용은 지역의 경관향상 및 환경개선을 위해 필요한“권장사항”의 범위 내에서 주민 스스로 선별하여 체결할 수 있으며, 체결된 주민협정의 내용은 금천구청장의 승인을 받는다. 작성된 주민협정(안)에 대해서는 금천구 및 전문가(공공건축가 활용)가 검토한다.
- ④ 주민협정(안)의 구성은 다음과 같다.
 1. 총칙 : 주민협정의 목적 및 명칭, 해당 범위, 자격 등
 2. 기준 : 대지의 자율적 공동개발, 그린 존(Green Zone) 조성, 조화로운 마을 분위기 조성을 위한 건축물의 지붕 및 외벽, 색채에 관한 사항, 주민커뮤니티 제고를 위해 필요하다고 인정되는 사항을 선정하여, 각 사항별 세부지침을 마련한다.
 3. 운영 : 주민협정을 이끌어갈 주체로서, 운영위원회의 구성과 협정의 실효, 변경 등의 절차를 명시한다.
- ⑤ 운영위원회는 주민협정을 지키고 이끌어갈 주민자치기구로써 구성은 다음과 같다.
 1. 구성 : 위원장 1인, 위원 9인 이상
 2. 시기 : 공사착공 전까지 작성(운영위원회 의견에 따라 조정가능)
 3. 역할 : 협정서 작성(조정) 및 협정체결을 위한 주민동의, 휴먼타운 조성구역 유지관리
- ⑥ 주민협정의 작성 및 운영은 「(가칭)시흥 박미사랑마을 운영위원회」(이하“운영위원회”라 한다)에 의해 이루어지며, 운영위원회의 조직 및 주민협정(안) 작성은 서울특별시 또는 금천구에서 지원한다.
 1. 주체 : 운영위원회(자치구 공무원 & 전문가 참여 권장)
 2. 작성시기 : 공사착공 전까지 작성(운영위원회 의견에 따라 조정가능)
 3. 협정효력 : 토지 등 소유자의 과반수의 동의와 구역 내 주민 세대수 2/3이상의 동의로 효력발생
- ⑦ 구체적인 사항은 [시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인 05. 운영 및 절차] 편을 따른다.

제36조 (운영위원회의 조직 및 주민협정의 운영) : 권장사항

- ① 운영위원회는 박미사랑마을 주민 10인 이상의 주민대표와 금천구 및 전문가(공공건축가 활용)로 구성하며, 주민협정으로 정하는 사항에 대한 홍보·실천, 지도, 관리·감독 등의 기능을 담당한다.
- ② 향후 박미사랑마을의 환경변화 등의 사유로 인하여 주민협정으로 정한 사항을 변경하는 경우 금천구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 금천구청장의 승인을 득한 후 주민협정으로서 효력을 지닌다.
- ③ 주민협정을 체결한 대지에서 건축주는 건축허가 등 절차이행 시, 주민협정 서약서를 운영위원회와 금천구청장에게 제출하여 주민협정의 준수여부를 확인받아야 한다.

제4장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제37조 (지구단위계획의 경미한 변경사항)

- ① 본 지구단위계획 내용 중 경미한 변경 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제25조 제4항 등 관련규정에 따르며, 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경된 경우에는 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용한다.
- ② 동 시행령 제25조 제4항 제8호, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조, 도시관리계획 수립지침에 따라 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 변경 사항은 아래와 같다.
 1. 「시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인」의 변경에 관한 사항
- ③ 지구단위계획 내용의 경미한 변경사항 중 아래의 경우에는 구 도시계획위원회의 심의를 통해 변경하여야 한다.
 1. 건축물 높이의 20%이내의 변경인 경우
 2. 영 제46조 제7항 제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
 3. 건축선(건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선 등을 포함한다)의 1미터 이내의 변경인 경우
 4. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
 5. 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경
 6. 법 제52조 제1항 제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치변경(신설, 폐지 포함)
 7. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
 8. 보행전용도로, 보차혼용로 등 대지내 공지 위치 변경(신설, 폐지 포함)
 9. 「시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인」의 변경에 관한 사항

제38조 (지구단위계획 내용의 해석 및 적용)

- ① 본 지구단위계획의 시행지침에서 규정된 사항은 향후 관련법 및 조례의 개정 등에 따라 변경될 수 있다.
- ② 본 지구단위계획 시행지침 및 디자인가이드라인의 세부사항의 변경은 본 지침 제40조에 의한 경미한 계획지침(구청장 위임사항)에 의거하여 해당 조항을 변경할 수 있다.

제39조 (기존 건축물에 대한 지구단위계획 적용)

- ① 기존 건축물의 증축·개축·재축·이전·용도변경·대수선 및 리모델링(외부형태의 변경 포함)의 경우 본 지구단위계획 및 시행지침, 디자인가이드라인의 적용은 다음과 같다.
 1. 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 한다(기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다).
 2. 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분에 대하여, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침, 디자인가이드라인을 적용하여야 한다.
 3. 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 경관에 관한 사항(제26조~제31조) 및 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항(제18조~제24조)을 적용하여야 한다.
 4. 용도변경의 경우 용도변경 하고자 하는 부분에 대하여 본 지구단위계획의 용도계획에 적합하여야 한다.
 5. 기존 건축물의 개·보수(리모델링)의 경우 위 규정에 불구하고 건축허가권자에 속하는 도시계획위원회의 심의에서 본 지구단위계획 및 시행지침, 디자인가이드라인의 일부 또는 전부 적용 여부를 결정한다.

제40조 (의무사항 및 권장사항의 운용)

- ① 본 지침에서“의무사항”은 신축 또는 기존 건축물의 건축행위 시, 해당 지침을 반드시 지켜야할 사항으로, 이를 준수하지 않을 경우 건축허가 등의 제한을 받는다.
- ② 본 지침에서“권장사항”은 신축 또는 기존 건축물의 건축행위 시, 해당 지침을 가급적 준수하여 조성할 것을 권장한다.
- ③ 본 지침에서“권장사항”중 신축에 한하여 별도로 정하는 사항에 대해서는 건축허가를 득하기 전, 금천구의 「건축위원회」 또는 「건축 디자인위원회」의 사전 자문을 통해 권장사항의 이행여부에 대한 별도의 자문을 받는다. 이 경우, 구 자문을 득한 권장사항에 대해서는 이를 이행한 것으로 본다.
- ④ 본 지침의“권장사항”중 주민합의에 의해 주민협정으로 결정한 사항에 대해서는 주민협정 체결자에 한하여 건축시 “의무사항”으로 적용되며, 주민 스스로의 약속에 따라 이를 준수할 의무를 지닌다.

□ 민간부문 시행지침 중「의무사항」,「권장사항(협정/ 자치구 사전자문)」에 대한 구분

계획구분	세부지침	● 의무사항 (건축허가 시 반드시 지켜야할 항목)	○ 권장사항 (주민협정 체결이 가능한 항목)	▲ 사전자문사항 (권장사항 중 사전자문을 득해야할 항목)
대지조성	최대개발규모	●		
	자율적 공동개발		○	
건축물 용도	허용용도	●		
건축물 규모	건폐율, 용적률	●		
	높이	●		
건축물 배치	벽면한계선	●		
	그린 존(Green Zone)		○	▲
	대지 내 공지		○	▲
건축물 형태	지붕 : 차폐시설	●		
	외벽 : 폭원	●		
	색채 : 원색 지양	●		
	지붕 : 형태, 경사도		○	▲
	외벽 : 입면, 재료		○	▲
	색채 : 지역색, 기타시설물		○	▲
교통처리	차량출입금지구간	●		
경관 및 환경친화요소	옥외광고물	●	○	
	야간조명		○	
	자연지반 보존		○	
	옥상녹화		○	
	벽면녹화		○	
	중수도 및 빗물이용시설		○	
	신·재생에너지시설		○	
	녹색주차장		○	
	생태면적률	●		

제41조 (심의 및 건축허가 신청도서)

- ① 본 지구단위계획구역 내에서 건축허가 또는 심의를 받고자 할 때는 기본적으로 요구되는 도서 외에 아래 도서를 첨부하여야 한다.
1. 지구단위계획 지침의 반영여부 검토서(의무사항과 권장사항을 분류하여 각 항목별 반영여부 표시)
- 「시흥 박미사랑마을 디자인가이드라인」의 체크리스트 참조
 2. 그린 존(Green Zone)계획 시 그린 존을 포함한 전면도로, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴과 조경 및 식재 시설물이 함께 표시되어 있는 대지안의 공지도면 및 옥상녹화시의 계획도면(축척 1/100 이상의 상세도면)
 2. 건축물 외관에 관한 사항(색상, 마감재료 등)
 3. 옥외광고물을 설치할 경우 옥외광고물 설치 또는 부착 위치가 표시된 건축물 입면도
 4. 개축, 재축 또는 이전 시 기존 건축물이 있는 대지현황 및 배치도
 5. 인접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우에는 기존 건축물이 포함된 배치도와 기존 건축물과 신축 건축물의 입면이 같이 도시된 정면도 및 입면도, 주변 연속사진 및 변경전후 도면(심의(자문)도서에 한함)
 6. 기존 수목이 있는 경우 보존 및 재활용에 관한 계획
 7. 증·개축, 재축 또는 이전 시 기존 건축물의 현황 및 배치도
 9. 금천구 「건축위원회」 또는 「건축 디자인위원회」의 사전자문 결과 (체크리스트 첨부)
 9. 주민협정 체결 시, 주민협정 서약서 및 체크리스트 (주민협정 체결자에 한함)

② 공공부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총칙

제42조 (목적 및 정의)

- ① 본 공공부문 시행지침(이하, '지침'이라 한다)은 "시흥 박미사랑마을 지구단위계획"(이하, "지구단위계획"이라 한다)의 공공 부문에 적용한다.
- ② 본 지침에서는 박미사랑마을 내 공공계획의 질적 향상을 위해 주민과 함께 지역여건을 충분히 반영하여 공공부문에 대한 종합적인 마스터플랜을 수립하고, 이를 기반으로 공공사업 및 시설에 대한 계획방향을 설명하는 동시에 구체적인 계획내용을 규정함을 목적으로 한다.
- ③ "공공부문"이라 함은 도시계획시설을 포함하여 도로시설물, 녹지, 주차장, 공공이용시설, 옥외 가로시설물, 포장, 조명, 안내체계 등 공공(국가 또는 지방자치단체)에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서, 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.

제43조 (구성)

- ① "시흥 박미사랑마을 지구단위계획"은 본 지구단위계획 결정도서(도시관리계획 결정조서 및 결정도, 지구단위계획 시행지침)(이하 "결정도서"라 한다)와 별권으로 구성된 시흥 박미사랑마을 공공부문 디자인가이드라인(이하 "디자인가이드라인"이라 한다)으로 구성된다.
- ② "디자인가이드라인"에서는 박미사랑마을 내 추진 예정인 공공사업별로 구체적인 사업내용과 시설별 지침을 규정하며, 향후 공공사업 추진 시 본 디자인가이드라인을 최대한 반영하여야 한다.

제44조 (적용원칙)

- ① 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항 및 기타 설치에 관한 사항은 관련법규, 조례, 지침 등에 따른다.
- ② 본 지침의 일부 규제내용이 관련법의 내용과 서로 다르거나 관련법의 개정 등으로 지침 적용이 어려울 경우에는 관련법을 우선하여 적용하되, 본 시행지침을 융통성 있게 적용할 수 있는 방안을 검토한다.
- ③ 구체적인 적용과 예외사항 등은 서울특별시 금천구 도시계획위원회의 심의 또는 자문을 통하여 결정하되, 공공사업별 세부적인 지침이 별도로 제시되는 경우에는 해당 사업별 지침을 적용한다.
- ④ 본 지침의 "제2장 사업별 시행지침"에서 제시한 각 공공사업별 추진대상 및 내용, 우선순위, 시행방식, 추진부서 등 구체적인 조성방안에 대해서는 각 공공사업별 디자인가이드라인의 내용을 따라 이를 준수하는 것을 원칙으로 하되, 사업시행을 위한 세부계획 수립내용 및 여건에 따라 부득이한 경우는 관련부서 및 기관 등의 협의를 거쳐 이를 변경할 수 있다.
- ⑤ 향후 공공사업의 시행이 완료된 이후, 각 시설별 유지·관리에 대해서는 각 공공사업별 디자인가이드라인의 내용을 따른다.

제45조 (용어의 정의)

- ① 본 시행지침에서 공통적으로 사용하는 용어의 정의는 민간부문 시행지침 제4조의 정의를 따른다.

제2장 사업별 시행지침

제46조 (사업목적)

- ① 주민들 간의 커뮤니티가 증진된 안전하고 친환경적인 생태마을로서 사람과 사랑이 있는 박미사랑마을을 만들고 가꾸어 나가기 위하여 커뮤니티 공간 조성, 가로환경 및 마을 안전을 위한 시설 개선 등을 위한 공공부문 사업을 시행한다.

제47조 (사업개요 및 기본방향)

- ① 「시흥 박미사랑마을 지구단위계획」의 공공사업의 개요는 다음과 같다.

구분	내용
위치	• 시흥 박미사랑마을 제1종지구단위계획구역 (금천구 시흥동 957번지 일원)
면적	• 총 면적 : 49,282.4m ²
사업기간	• 2011년 ~ 2015년 (5년간)
사업내용 (총 5개 부문 7개 사업)	• 주민 커뮤니티 도모 및 마을특화사업 - 목적 : 주민들 간의 화합, 계층 간의 소통을 위한 커뮤니티 공간 조성, 박미사랑마을의 특화를 위한 마을 내 상징적 공간 조성 - 내용 : 마을회관(사회복지시설) 건립 및 마을마당 조성, 복지관 리모델링 • 그린 존(Green Zone) 조성 지원사업 - 목적 : 박미사랑마을 고유의 가로경관 및 가로환경 개선, 마을 주요 길에 면한 민간 부지의 통합적 계획을 통한 친환경적 마을환경 조성 - 내용 : 그린 존(Green Zone) 조성 지원 • 특화가로 조성사업 - 목적 : 박미사랑마을 고유의 가로경관 및 가로환경 개선 - 내용 : 마을주요길(마을상징길, 아이사랑길, 주민사랑길), 통학로 환경개선 • 위해요소 제거사업 - 목적 : 주민들의 보행안전 및 편의에 위해가 되는 요소 제거 - 내용 : 비둘기공원 정비(경계부 개선) • 마을편의 안전·방법 강화사업 - 목적 : 안전하고 범죄없는 마을 조성을 위한 공공시설물 개선 및 확충 - 내용 : 마을안내시설물 설치, 마을 주요지점 통합형 CCTV 설치

- ② 「시흥 박미사랑마을 지구단위계획」의 공공사업의 기본방향은 다음과 같다.

구분	내용
공공사업의 기본방향	• 사업예산을 최대한 활용하여 적극적으로 사업 추진 • 공공의 선도적 사업추진을 통해 마을환경 개선과 마을공동체의식 증진을 위한 기반 마련 • 민간 지원사업의 적극적 추진을 통한 주민참여 유도 • 주민협정 체결 등 민간부문의 유도지원체계 구축을 통한 계획의 실효성 확보



<박미사랑마을 공공사업 개요>

제48조 (사업의 주요내용)

① “시흥 박미사랑마을 제1종지구단위계획”의 공공사업의 부문별 주요 내용은 다음과 같다.

② 단, 각 사업별 구체적인 조성방안 및 조성 이후 각 사업별 시설의 유지관리에 대해서는“시흥 박미사랑마을 공공부문 디자인가이드라인”중 각 사업별 디자인가이드라인의 내용을 따른다.

구분	사업명	주요 내용	추진시기
A 주민 커뮤니티 도모 및 마을특화사업	① 마을회관(사회복지시설) 건립 및 마을마당 조성사업	• 마을 상징길과 호암산을 연계하는 거점으로서 마을회관 건립 • 돌레길과 연결하여 호암산으로 열린 축 조성, 이용 편의를 위한 보도 확보, 안내판 설치 등 등산로 입구 통합적 환경 개선	• 단기 (2012년)
	② 복지관 리모델링 사업	• 기존 1층 주차장 공간을 마을 정보센터 및 다목적홀로 리모델링하여 마을회관과 더불어 주민들의 커뮤니티 및 편의를 도모할 수 있는 공간으로 조성	• 단기 (2012년)
B 그린 존 조성 지원사업	① 그린 존(Green Zone) 조성 지원사업	• 필로티형: 1m 보도확보, 녹색주차장 설치, 수목식재, 포켓공원 조성 등 • 옹벽형: 옹벽 및 담장을 생울타리 및 조경으로 설치 지원, 난간 개선 등 • 담장형/개방형: 1m 보도확보, 수목식재, 낮은 화단조성, 쓰레기처리시설 통합적 개선 등 • 째지형: 째지형 공원 조성, 보도확보, 시각적으로 열린 담장 설치 등	• 단기 (2012년)
C 특화가로 조성사업	① 마을 주요길 환경개선사업	• 마을상징길, 아이사랑길, 주민사랑길 등 테마와 특색이 있는 가로 조성 • 통학로의 안전을 확보하기 위해 교통정온화 시설 설치 및 노후된 난간 개선 등 위해요소를 제거, 테마에 맞는 가로 시설물을 설치하여 쾌적한 가로 조성	• 단기 (2012년)
D 위해요소 제거사업	① 비둘기공원 정비사업 (경계부 개선)	• 비둘기공원 난간에 생울타리 및 조경을 설치하여 보행안전성 확보	• 단기 (2012년)
E 마을편의 안전·방범 강화사업	① 마을 안내시설물 설치사업	• 마을 주요 길 초입, 학교 앞, 등산로 앞 등 마을 주요지점에 마을의 분위기를 조성할 수 있는 동일한 디자인의 안내 시설물 설치	• 단기 (2012년)
	② 통합형 CCTV 설치사업	• 마을 주요지점에 360도 회전 통합형(방범+주차관리) CCTV 4개소 설치	• 단기 (2012년)