

박미사랑마을(Ⅱ) 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경)

2017. 11.



[목 차]

I . 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정조서	1
[1] 지구단위계획구역에 관한 결정	3
[2] 토지이용 및 시설에 관한 결정	5
1. 용도지역·용도지구에 관한 결정조서	5
2. 도시기반시설 결정조서	7
[3] 대지 및 건축물 등에 관한 결정	11
1. 대지에 관한 결정조서	11
2. 건축물에 관한 결정조서	16
3. 기타사항에 관한 결정조서	24
[4] 경미한 사항에 관한 계획	26
[5] 리모델링 활성화구역에 관한 결정	27
II . 지구단위계획 시행지침	28

I . 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

③ 대지 및 건축물 등에 관한 결정

④ 경미한 사항에 관한 계획

⑤ 주거환경관리구역 및 계획에 관한 결정

⑥ 리모델링 활성화구역에 관한 결정

1 지구단위계획구역에 관한 결정

1.지구단위계획구역 결정(변경)조서

☐ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 지구단위계획구역	금천구 시흥동 957번지 일대		증) 97,596.2	97,596.2	-

☐ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	구역명	내용	결정사유
변경	시흥박미사랑마을 (Ⅱ 단계) 지구단위계획구역	- 지구단위계획구역결정 -위치 : 금천구 시흥동 957번지일대 -면적 : 증 97,596.2㎡	아파트로 획일화되어가는 저층주거지를 보존하고, 지역주민이 참여하여 마을에 필요한 시설 확보 등을 통하여 저층주거지 경쟁력 강화 방안을 마련하고, 계획적인 관리를 도모하기 위해 인접한 박미사랑마을 1단계에 이어 지구단위계획구역을 확대지정 하고자 함

※ 시흥재정비촉진계획 결정(변경)으로 시흥재정비촉진지구 시흥3존치관리구역 내 시흥동 957번지 주변지역에 주거환경관리사업 시행 및 저층 주거지 관리를 위하여 지구단위 계획구역 및 지구단위계획 결정(서울특별시고시 제2014-32호, 2014.01.29.)하였으나, 「도시 재정비촉진을 위한 특별법」제7조제2항에 의한 재정비촉진지구 지정 해제 및 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

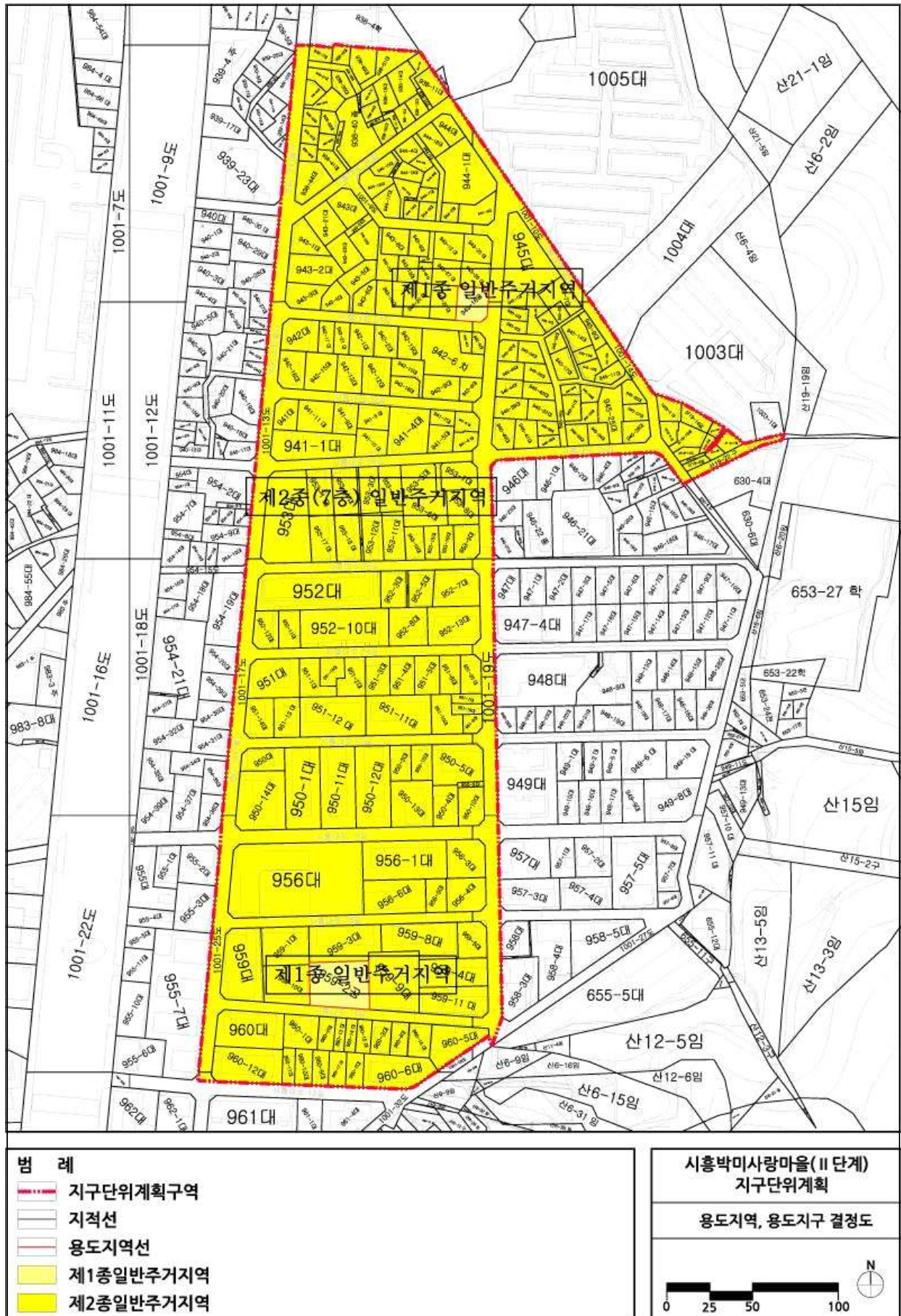
가. 용도지역

☐ 용도지역 결정조서(변경사항 없음)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		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	

나. 용도지구(해당없음)

9



2.도시기반시설 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

□ 도로 총괄표

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
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	사용형태	주요 경과 지	최초결정일	비고
	등급	구분	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	2	8	국지 도로	607	시흥3동 938-7	시흥3동 960-12	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	시흥 토지 구획 정리 사업
기정	소로	2	3	8	국지 도로	145	시흥3동 945	시흥3동 945-40	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	2	4	8	국지 도로	331	시흥3동 953-7	시흥3동 960-5	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	2	5	8	국지 도로	146	시흥3동 950-14	시흥3동 950-10	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	6	6	국지 도로	377	시흥3동 938-44	시흥3동 산19-22	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	95	시흥3동 944-16	시흥3동 944-19	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	8	6	국지 도로	118	시흥3동 943-3	시흥3동 943-16	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	9	6	국지 도로	119	시흥3동 942-16	시흥3동 942-8	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	10	6	국지 도로	226	시흥3동 941-1	시흥3동 945-28	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	11	6	국지 도로	128	시흥3동 953	시흥3동 953-9	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	12	6	국지 도로	133	시흥3동 952-12	시흥3동 952-13	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	13	6	국지 도로	139	시흥3동 951-14	시흥3동 951-8	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	14	6	국지 도로	151	시흥3동 956	시흥3동 956-4	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	15	6	국지 도로	157	시흥3동 959	시흥3동 959-11	일반도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	

2) 주차장

☐ 주차장 결정조서(변경 없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
계				779.7	-	779.7		
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(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
계					1,284.7	-	1,284.7		
기정	②	공원	어린이공원	금천구 시흥3동 943-16번지	359.4	-	359.4	1971.11.22 (건고 제98호)	-
기정	③	공원	어린이공원	금천구 시흥3동 959-2번지	925.3	-	925.3	1971.11.12 (건고 제98호)	-

다. 유통 및 공급시설

1) 시장 (폐지)

☐ 시장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	-	시장	금천구 시흥동 956번지	3,304.1	감 3,304.1	-	1968.01.23 (건공고 제8호)	-

☐ 시장 변경 사유서

시장명	변경내용	변경사유
박미종합시장	• 면적 :3,304.1㎡ → 0	• 기능을 상실한 시장을 주택공급을 위해 폐지

□ 도시기반시설 결정도(기정)



☐ 도시기반시설 결정도(변경)

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	900㎡ 이하	- 최대개발규모 적용의 예외 - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 - 이미 최대개발규모를 초과하는 공동개발이 진행된 경우

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

2)자율적 공동개발(권장사항)

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

□ 대지에 관한 결정조서

가구 번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번			동명	지번		
01	시흥동	938-7대	124.0		시흥동	938-30대	153.8	
	시흥동	938-8대	115.1		시흥동	938-33대	137.2	
	시흥동	938-10대	115.9		시흥동	938-35대	90.8	
	시흥동	938-11대	242.5	송은빌라	시흥동	938-40종	626.1	새서울교회
	시흥동	938-13대	115.8		시흥동	938-41대	184.8	
	시흥동	938-14대	275.2	송이빌라	시흥동	938-44대	375.0	
	시흥동	938-15대	195.9		시흥동	938-46대	105.8	
	시흥동	938-16대	111.4		시흥동	938-47대	109.7	
	시흥동	938-20대	128.0		시흥동	938-48대	104.4	
	시흥동	938-24대	103.2		시흥동	938-49대	274.6	
	시흥동	938-27대	141.5		시흥동	938-51대	285.0	
	시흥동	938-28대	124.0		시흥동	938-54차	16.0	
	시흥동	938-29대	66.8		시흥동	938-55대	2.2	

가구번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번			동명	지번		
02	시흥동	944대	202.7	솔목파크빌	시흥동	944-11대	12.1	
	시흥동	944-1대	898.9	홍익빌라	시흥동	944-12대	158.6	
	시흥동	944-2대	112.0		시흥동	944-13대	138.7	
	시흥동	944-4대	147.3		시흥동	944-15대	139.3	
	시흥동	944-5대	91.0		시흥동	944-16대	202.7	
	시흥동	944-6대	106.3		시흥동	944-17대	223.7	
	시흥동	944-7대	94.3		시흥동	944-18대	202.4	
	시흥동	944-9대	112.7		시흥동	944-19대	286.2	그린마트
	시흥동	944-10대	97.1					

가구번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번			동명	지번		
03	시흥동	943대	321.2	금호타운	시흥동	943-14대	333.0	동방슈퍼빌
	시흥동	943-1대	322.7		시흥동	943-20대	307.3	파크빌
	시흥동	943-2대	498.3		시흥동	943-29	309.2	
	시흥동	943-3대	325.0		시흥동	943-21대	350.2	
	시흥동	943-4대	226.5		시흥동	943-22대	282.9	효천빌라
	시흥동	943-5대	296.2		시흥동	943-23대	270.1	
	시흥동	943-6대	219.2		시흥동	943-12대	273.9	인성하이츠
	시흥동	943-7대	224.4		시흥동	943-25대	266.5	
	시흥동	943-8대	243.4	상록빌라	시흥동	943-26대	249.6	
	시흥동	943-9대	177.8		시흥동	943-27대	247.8	
	시흥동	943-13대	183.9		시흥동	943-28대	103.4	

가구번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번			동명	지번		
04	시흥동	942대	396.5		시흥동	942-12대	370.6	유진연립
	시흥동	942-1대	268.8		시흥동	942-13대	329.6	
	시흥동	942-2대	261.4		시흥동	942-15대	408.4	썬그린 파크
	시흥동	942-4대	88.6		시흥동	942-16대	337.6	
	시흥동	942-5대	92.2		시흥동	942-17대	169.0	삼성홈타운
	시흥동	942-8대	178.1		시흥동	942-21대	169.0	
	시흥동	942-9대	304.3		시흥동	942-18대	200.1	
	시흥동	942-10대	222.8		시흥동	942-19대	261.5	

가구번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번			동명	지번		
05	시흥동	941대	244.2	지오빌	시흥동	941-5대	234.7	
	시흥동	941-11대	380.7		시흥동	941-6대	160.0	
	시흥동	941-1대	770.3		시흥동	941-7대	130.4	
	시흥동	941-3대	262.1	럭스빌	시흥동	941-8대	160.0	
	시흥동	941-10대	290.8		시흥동	941-9대	257.1	제일빌라
	시흥동	941-4대	643.3	진흥빌라				

가구번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번			동명	지번		
06	시흥동	953대	1,386.6		시흥동	953-7대	338.4	남촌빌
	시흥동	953-1대	399.8		시흥동	953-8대	372.5	
	시흥동	953-14대	397.6		시흥동	953-9대	297.1	
	시흥동	953-17대	399.8		시흥동	953-10대	222.5	
	시흥동	953-18대	397.6		시흥동	953-11대	362.0	금산타운
	시흥동	953-2대	33.5		시흥동	953-12대	332.9	
	시흥동	953-3대	308.5		시흥동	953-13대	38.2	
	시흥동	953-4대	358.2	동원빌라타운	시흥동	953-15대	171.8	
	시흥동	953-5대	391.0	거상장미아파트	시흥동	953-16대	171.7	
	시흥동	953-6대	507.8					

가구번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번			동명	지번		
07	시흥동	952대	1554.7	낙원아파트	시흥동	952-8대	506.2	GS빌리지
	시흥동	952-3대	323.1	갈릴리교회	시흥동	952-13대	682.8	
	시흥동	952-4대	25.6		시흥동	952-10대	1,150.5	중앙빌라
	시흥동	952-5대	315.4	진흥타운	시흥동	952-11대	278.5	
	시흥동	952-7대	570.7	칠성아파트	시흥동	952-12대	317.5	

가구번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번			동명	지번		
08	시흥동	951대	666.5	희망연립	시흥동	951-8대	121.7	
	시흥동	951-1대	330.6	수정맨션	시흥동	951-10대	350.3	선경자이빌
	시흥동	951-2대	325.8		시흥동	951-11대	893.6	아주빌라
	시흥동	951-3대	325.1		시흥동	951-12대	893.4	
	시흥동	951-4대	325.4		시흥동	951-13대	355.7	태흥빌라
	시흥동	951-5대	331.9	애진빌리지	시흥동	951-14대	380.5	
	시흥동	951-6대	277.5	롯데빌리지	시흥동	951-15대	111.3	
	시흥동	951-20대	271.4		시흥동	951-18대	218.7	
	시흥동	951-7대	102.2					

가구번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번			동명	지번		
09	시흥동	950대	330.7	미도아파트	시흥동	950-4대	351.2	에이원빌
	시흥동	950-1대	979.4		시흥동	950-5대	679.0	삼성연립
	시흥동	950-11대	978.6		시흥동	950-10대	335.3	
	시흥동	950-12대	979.2	두리파크빌	시흥동	950-13대	661.3	미성연립
	시흥동	950-3대	254.5		시흥동	950-14대	958.5	삼흥연립
	시흥동	950-15대	254.5					

가구번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번			동명	지번		
10	시흥동	956대	3,304.1		시흥동	956-4대	444.9	창고
	시흥동	956-1대	1,114.7	삼흥주택1차	시흥동	956-5대	237.7	감나무빌라
	시흥동	956-3대	496.1	구유지	시흥동	956-6대	720.8	거상센스빌

가구번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번			동명	지번		
11	시흥동	959대	966.6	삼미빌라2차	시흥동	959-3대	856.6	미도아파트
	시흥동	959-1대	615.1	거상센스빌	시흥동	959-8대	834.3	
	시흥동	959-10대	609.4		시흥동	959-9대	1,018.6	
	시흥동	959-4대	655.0	백운스위트빌	시흥동	959-5대	354.8	
	시흥동	959-11대	675.7					

가구번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번			동명	지번		
12	시흥동	960대	830.2	미도주택	시흥동	960-7대	206.1	현주타운
	시흥동	960-1대	396.6		시흥동	960-17대	206.2	
	시흥동	960-12대	931.7		시흥동	960-9대	199.5	
	시흥동	960-2대	187.9	LG베스트빌	시흥동	960-10대	214.0	
	시흥동	960-13대	123.3		시흥동	960-11대	155.8	
	시흥동	960-3대	226.2		시흥동	960-14대	129.5	
	시흥동	960-4대	200.0		시흥동	960-15대	168.6	유정빌리지
	시흥동	960-5대	560.1	거상센스빌	시흥동	960-16대	257.4	GS빌라2차
	시흥동	960-6대	728.0	힐캐슬아파트				

가구번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번			동명	지번		
13	시흥동	945대	961.0	하나맨션	시흥동	945-4대	92.1	
	시흥동	945-1대	141.3		시흥동	945-5대	87.7	
	시흥동	945-2대	116.5		시흥동	945-6대	292.5	
	시흥동	945-3대	218.5		시흥동	945-7대	132.8	

가구번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번			동명	지번		
14	시흥동	945-34대	175.2		시흥동	945-40대	231.4	
	시흥동	945-35대	161.3		시흥동	945-41대	224.5	금산빌라
	시흥동	945-36대	240.0		시흥동	945-42대	142.6	
	시흥동	945-37대	206.9		시흥동	945-43대	181.9	
	시흥동	945-38대	104.4		시흥동	945-44대	164.9	
	시흥동	945-39대	89.9		시흥동	945-45대	164.9	

가구번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번			동명	지번		
15	시흥동	945-16대	204.5		시흥동	945-17대	70.4	

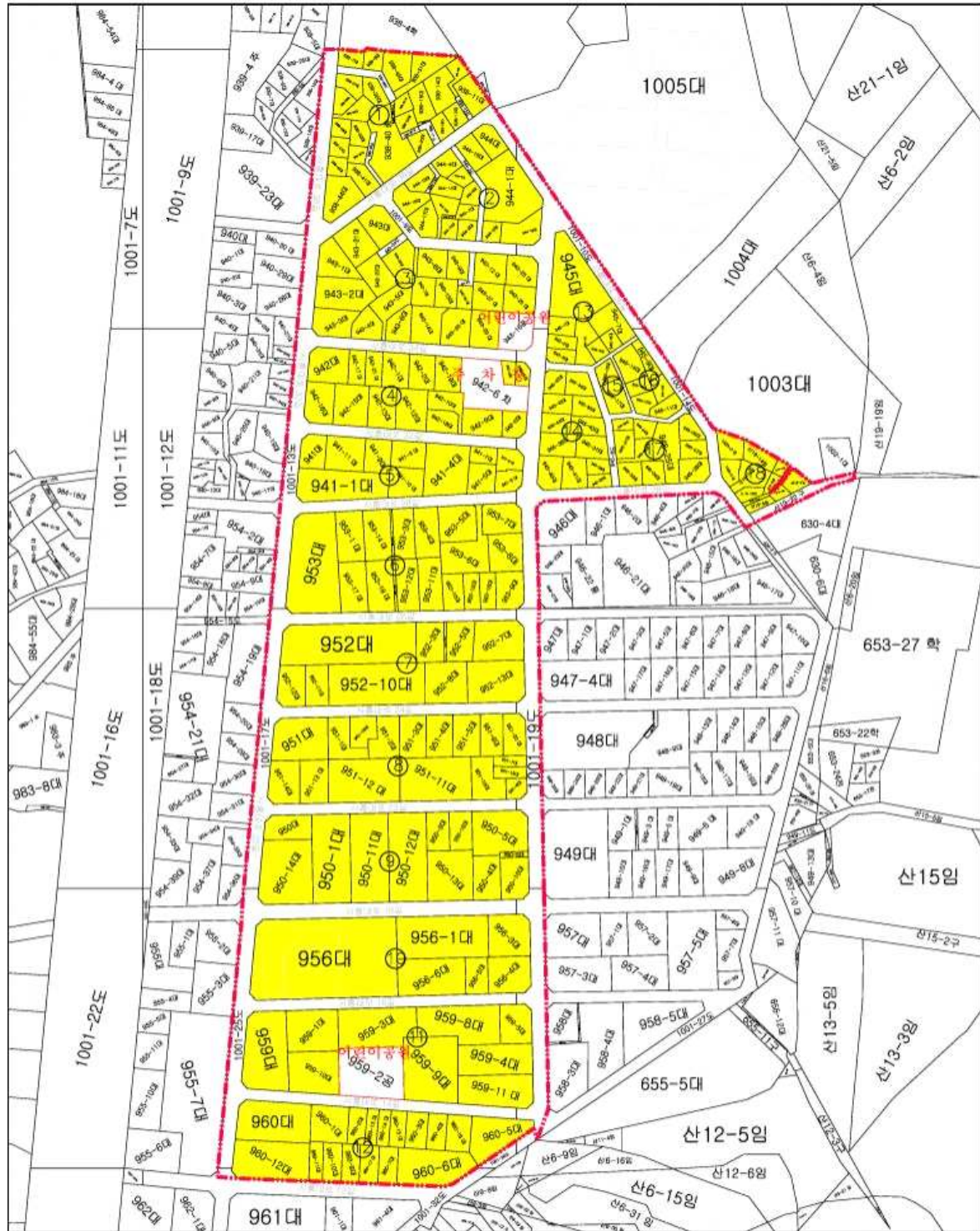
가구번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번			동명	지번		
16	시흥동	945-9대	118.2		시흥동	945-12대	102.4	
	시흥동	945-10대	148.4		시흥동	945-13대	225.8	
	시흥동	945-11대	127.1		시흥동	945-14대	118.6	

가구번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번			동명	지번		
17	시흥동	945-20대	161.0		시흥동	945-26대	147.6	
	시흥동	945-21대	139.8	성진파크빌	시흥동	945-27대	142.5	
	시흥동	945-22대	112.7		시흥동	945-28대	205.7	
	시흥동	945-24대	112.7		시흥동	945-30대	153.7	
	시흥동	945-25대	383.9		시흥동	945-33대	161.4	

가구번호	위치		면적(㎡)	비고	위치		면적(㎡)	비고
	동명	지번			동명	지번		
18	시흥동	1003-2대	183.2	그린빌	시흥동	산19-11임	30.0	
	시흥동	1003-3대	127.4	덕수빌	시흥동	산19-12임	63.0	
	시흥동	산19-7임	93.0		시흥동	산19-13임	50.0	
	시흥동	산19-8임	36.0		시흥동	산19-14임	162.0	
	시흥동	산19-9임	56.0		시흥동	산19-15임	182.0	
	시흥동	산19-10임	93.0					

※상기면적은 토지대장을 기초로 작성하였으며, 추후 측량성과에 따라 변경될 수 있음.

□ 대지규모에 관한 결정도



- 범례**
- 지구단위계획구역
 - 지적선
 - 도시계획시설선
 - 최대개발규모(900㎡이하)
 - 가구구획
 - 가구번호

시흥박미사랑마을(Ⅱ단계)
지구단위계획(주거환경관리사업)

대지규모에 관한 결정도

Scale=1:1,000

0 25 50 100

N

2.건축물에 관한 결정조서

가. 용도계획 결정조서

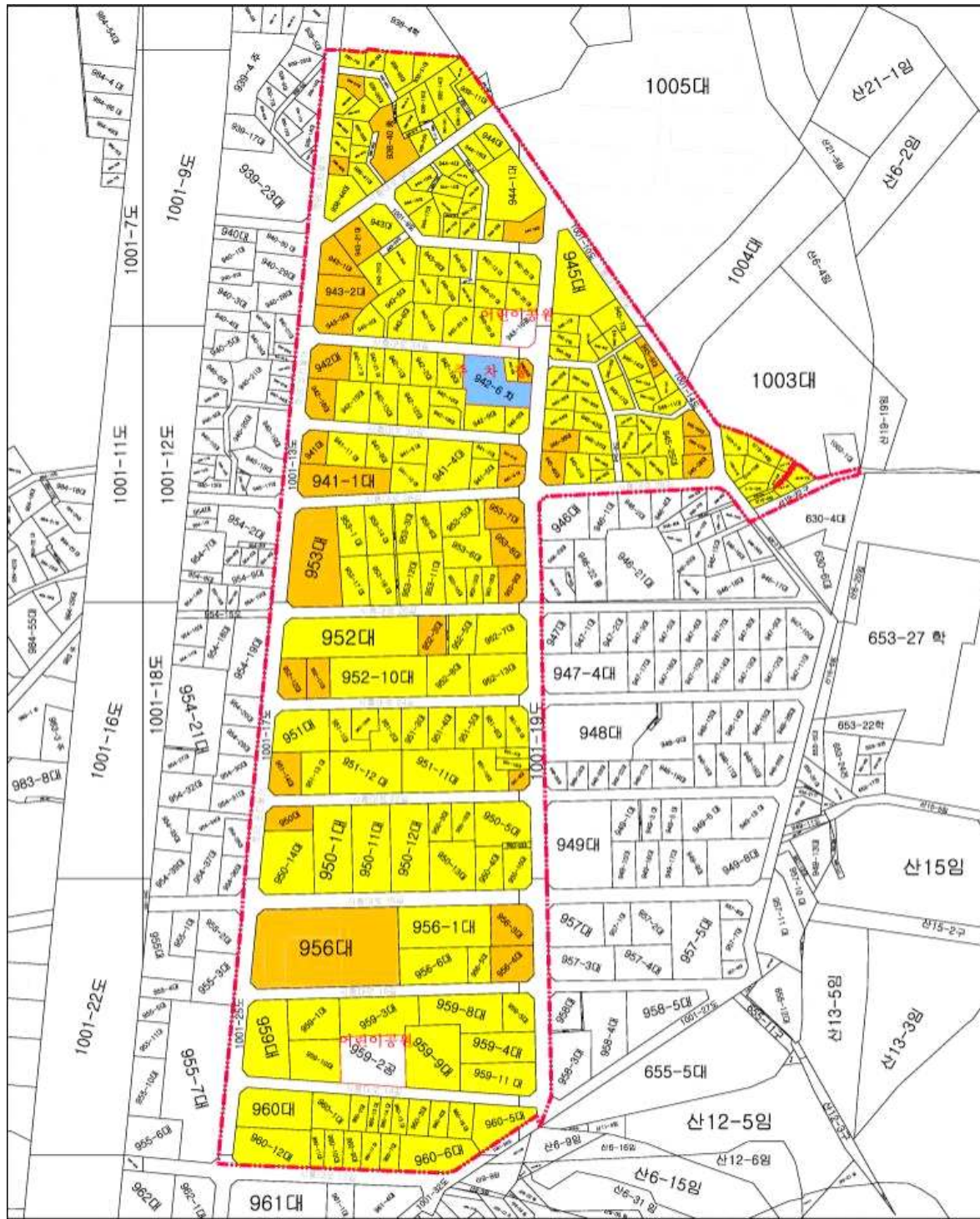
- 주거 서비스용도 외에 주거환경에 영향을 미치는 용도를 제어하기 위해 허용용도 이외의 용도는 불허
- 정주환경의 보호를 위해 정주환경 위해 용도는 제어(소음, 냄새, 주차 및 차량 증가 가능용도 등)하고, 마을의 특성을 반영하여 노인과 어린이를 위한 시설은 허용
- 단, 생활편의에 필요한 용도는 주요가로변에 제한적으로 허용

1) 허용용도

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

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	
	창고시설	창고	
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

☐ 건축물 용도계획에 관한 결정도

-  지구단위계획구역  허용C
 지적선
 도시계획시설선
 허용A
 허용B

시흥박미사랑마을(Ⅱ 단계)
지구단위계획(주거환경관리사업)

건축물 용도계획에 관한 결정도

Scale=1:1,000



나. 건축물의 규모에 관한 결정조서

1) 건폐율 결정조서

□ 건폐율 계획

- 각 필지의 건폐율은 적용구역별로 해당 건폐율을 적용한다.

적용구역	건폐율	비고
지구단위계획구역 전체 (도시계획시설 제외)	• 「서울특별시 도시계획조례」 제54조1항에서 정하는 해당 용도지역의 건폐율 적용	• 제2종일반주거지역 : 60%이하
주차장	• 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」제5조제1항 제1호 적용	

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

2) 용적률 결정조서

□ 용적률 계획

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

적용구역	용적률	비고
지구단위계획구역 전체 (도시계획시설 제외)	• 「서울특별시 도시계획조례」 제55조1항에서 정 하는 해당 용도지역의 용적률 적용	• 제2종일반주거지역 : 200%이하
주차장	• 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」제5조제1항 제 2호 적용	

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

3) 높이 결정조서

□ 높이 계획

적용구역	건축물의 높이	비고
지구단위계획구역 전체 (도시계획시설 제외)	•최고높이 20m 이하(1층 전체 필로티 구조 높이 포 함), 도로사선제한 배제	•배치계획(벽면한계선)과 연계 하여 최고높이 지정
주차장	•최고높이 10m 이하(3층이하)	•북측 공원의 일조권 확보 범위 안에서 높이 완화

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

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

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 연속성 이 확보될 수 있도록 함	-

☐ 건축선 지정

① 의무사항

구분	적용구역	계획내용	비고
벽면 한계선	6m이상 도로에 면한 대지	•도로변 대지경계선으로부터 벽면선(건축물 높이 6m까지 적용) 2m 이상 후퇴하여 건축 ※ 단, 주요 길에 면한 대지 중 규모 200㎡ 미만의 필지 와 후퇴한 대지의 폭이 10m 미만의 대지에 대해서는 구 도시계획위원회 심의를 통해 50% 완화하여 적용	•해당부분 도면 표기 •벽면한계선으로 확보된 후퇴부 에 대한 조성방식은 그린 존에 관한 결정조서 참조

2) 대지내 공지에 관한 결정조서

☐ 쌈지형 공지

① 권장사항

구분	적용지역	계획내용	비고
쌈지형 공지	지구단위계획 구역전체	•주요 결절부에 쌈지형 공지 조성 권장 •단, 쌈지형 그린 존 개선 지원사업으로 조성한 경우, 장래 건축시 동 일한 위치에 같은 규모의 공지 조성	•해당부분 도면표기

☐ 대지안의 조경

① 권장사항

구분	적용지역	계획내용	비고
대지안의 조경	지구단위계획 구역 전체	•그린 존과 연계하여 가로에 면하여 조성 ※ 주차장을 녹색주차장(투수성 재료, 지피류 식재)으로 조성한 경우 조성 면적의 2/3를 조경면적에 산입 (단, 대지안의 조경면적 중 1/2이내)	-

□ 그린 존(Green Zone)에 관한 사항

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

① 권장사항

구분	적용지역	계획내용	비고
그린 존 (Green Zone)	벽면한계선 으로 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	적용지역	계획내용	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 단차 없이 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	금천구 건축비전21 디자인가이드라인 반영

② 권장사항

구분	계획내용	비고
지붕	• 눈썹지붕을 지양하고 전체 또는 부분적으로 변화를 주어 보다 다양한 형태로 계획(지붕형태별 유형예시 참고, 금천구 건축비전21 디자인가이드라인) • 경사지붕: 경사도 3/10~6/10 • 평지붕 계획시 전체면적의 40%이상 옥상녹화 또는 텃밭, 정원 등으로 조성	금천구 건축비전21 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 • 도로변 건축물에 대한 폭원을 15m 이내로 제한 (단, 도로에 면한 건축물 폭원이 15m를 넘는 경우 15m이내 폭으로 재료 분리나 돌출형 입면구성을 통해 분절유도)	-
색채	• 재료 고유의 특성이 살아 있는 자연색 또는 지역색, 시흥박미사랑마을(1단계)의 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	-

5) 교통처리에 관한 결정조서

☐ 차량출입 불허구간

① 의무사항

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

☐ 건축물 배치 및 대지 내 공지, 교통처리에 관한 결정도



- | | | | |
|---|----------|---|----------|
|  | 지구단위계획구역 |  | 쌈지형 공지 |
|  | 지적선 |  | 그린존 |
|  | 도시계획시설선 |  | 차량출입불허구간 |
|  | 벽면한계선 | | |
|  | 건축한계선 | | |

시흥박미사랑마을(Ⅱ 단계)
지구단위계획(주거환경관리사업)
건축물 배치 및 대지 내 공지,
교통처리에 관한 결정도

Scale=1:1,000



3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 경관 및 환경친화요소에 관한 결정조서

1) 옥외광고물에 관한 결정조서

① 의무사항

구분	적용지역	계획내용	비고
옥외광고물 설치	지구단위계획 구역전체	•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 총의 가로변 외벽면적의 1/6을 초과하지 않도록 함.	

② 권장사항

적용지역	구분	계획내용	비고
지구단위계획 구역전체	일반사항	•옥외광고물의 설치 및 기존옥외광고물 정비 시 「서울특별시 옥외광고물 디자인 가이드라인(2008)」의 내용을 준수	
	광고물형태	•간판의 면과 글자를 분리하는 채널(문자형)간판 설치 권장	
	색채	•간판의 면에는 원색 및 고채도 색 지양 •서울특별시 옥외광고물가이드라인에서 정하는 보전권역 및 본 지구단위계획구역에서의 외벽에 대한 권장색채의 사용 권장	
	발광광고물	•최대표면 휘도50($\text{m}^2\text{cd}/\text{m}^2$)이하 권장 •점멸 또는 화면변화 등 움직임이 있는 광고물 지양	
	조명	•부분조명이나 간접조명을 권장하고, 간판전체에 대한 직접조명방식지양, 단, 문자나 도형부분에 부분적으로 사용하는 직접조명 사용 허용	

2) 야간조명에 관한 결정조서

① 권장사항

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 조명	지구단위계획 구역전체	•저층의 단독주택 주거지로서의 정주환경 및 특성에 따라 수목 등 생태환경 및 고유한 경관을 저해하지 않는 조명기구 사용을 권장 •옥탑부만 과도하게 강조한 조명을 지양하고, 건축물전체와의 조화를 고려 •건축물특성에 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	지구단위계획 구역전체	•건축물 신축시, 「서울시 생태면적률 도시계획 활용 개선방안(2007.12)」에 따라 건축유형별 생태면적률 적용

② 권장사항

구분	적용지역	계획내용
자연지반 보존	지구단위계획 구역전체	• 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반의 보존을 권장
옥상녹화	지구단위계획 구역전체	• 「서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법」(2001)에 의하여 설치하도록 권장
벽면녹화	지구단위계획 구역전체	• 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안」에 따라 설치되도록 권장
중수도 및 빗물이용시설	지구단위계획 구역전체	• 「서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준」 및 「서울특별시 빗물저수조 설치지침」에 따라 설치하도록 권장
신·재생에너지 시설	지구단위계획 구역전체	• 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법」의 기준에 따라 설치하도록 권장
녹색주차장	지구단위계획 구역전체	• 「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 사항임.
- 본 지침은 주민들이 약속 체결 시 절차와 방법, 내용에 대한 지침자료임
- 경관법상 경관협정과 정비사업의 동의요건 준용
- ※ 관계법령 개정 전까지 경관법상 경관협정의 방법과 절차를 적용하여 주민 자율적 적용

구분	계획내용
주민협의체 및 운영위원회 구성	• 주민협정체(시흥박미사랑마을(Ⅰ단계) 조성계획시 참여할 주민 자치지구) -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(저정) 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, 도 시관리계획 수립지침에 따라 지구단위계획에서 정하는 경미한 변경사항은 다음과 같음

구분	적용구역	계획내용	비고
경미한 사항	지구단위계획 구역 전체	•「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계)디자인가이드라인」의 변경에 관한 사항	-

5 리모델링 활성화구역에 관한 결정

□ 리모델링 활성화구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 지구단위계획 리모델링 활성화구역	금천구 시흥동 938 일대	-	증) 97,596.2	97,596.2	「건축법」 시행규칙 제2조의 4

□ 리모델링 활성화구역 결정사유서

구분	구역명	내용	결정사유
신설	시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 지구단위계획구역 리모델링 활성화구역	•지구단위계획구역결정 -위치 : 금천구 시흥동 938일대 -면적 : 97,596.2㎡	•구역 내 개량하지 못하고 노후화되어가는 건축물이 다수 분포함. •리모델링활성화구역 지정을 통해 개량이 필요하나 법적 테두리 안에서 정비가 어려운 건축물의 성능개선을 유도하고 계획적인 관리방안을 마련하고자 함.

□ 리모델링 활성화구역 내 완화계획

구분	신축시	리모델링시
건폐율 (건축법 제55조)	-	· 서울시 도시계획조례 제54조 (용도지역안에서의 건폐율) 기준 완화 · 자치구 건축위원회 심의를 통해 완화 범위 결정
용적률 (건축법 제56조)	· 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택으로 건축시 용도지역 용적률의 100분의 110 범위 내에서 완화 적용	· 기존 건축물 30% 범위 내에서 완화적용 = 기존 건축물 연면적 + [기존 건축물 연면적 X 적용 완화비율]
대지안의 공지 (건축법 제58조)	-	· 서울시 건축조례 제30조(대지의공지) 기준 완화 · 자치구 건축위원회 심의를 통해 완화 범위 결정
일조사선 (건축법 제61조)	-	· 서울시 건축조례 제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) 기준 완화 · 자치구 건축위원회 심의를 통해 완화 범위 결정

Ⅲ. 지구단위계획 시행지침

① 민간부문 지구단위계획 시행지침

② 공공부문 지구단위계획 시행지침

① 민간부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총칙

제1조 (목적)

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

제2조 (구성)

- ① “시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 지구단위계획”은 본 지구단위계획 결정도서[도시관리계획 결정조서 및 결정도, 지구단위계획 시행지침](이하 “결정도서”라 한다)와 별권으로 구성된 “시흥박미사랑마을(Ⅱ단계)디자인가이드라인”(이하 “디자인가이드라인”이라 한다)으로 구성된다.
- ② 디자인가이드라인은 시흥박미사랑마을(Ⅱ단계)의 고유한 특성유지 및 강화를 위해 반드시 지켜야 할 원칙에 대한 최소한의 제한사항인 “의무사항”과 더 좋은 시흥박미사랑마을(Ⅱ단계)를 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.

제3조 (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.

제4조 (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, 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계)지구단위계획구역」을 말한다.
- ② 「가구」라 함은 6m 이상 도로에 접한 면이 두면 이상의 블록(block)을 말한다.

- ③ 「최대개발규모」라 함은 지구단위계획구역 내에서 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 「지정용도」라 함은 지구단위계획에서 특정한 목적을 위하여, 건축물의 용도 중에서 지정하여 정한 특정한 용도를 말한다.
- ⑨ 「권장용도」라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상지역의 계획적 기능육성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 권장된 용도를 말한다.
- ⑩ 「불허용도」라 함은 관련법령의 규정에 의해 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 그 필지에서는 허용되지 않는 건축물의 용도를 말한다.
- ⑪ 「건축물의 높이」라 함은 서울시 도시계획조례 제28조 제①항에서 정하는 제2종일반주거지역안에서의 높이를 말한다.
- ⑫ 「최고높이」라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이를 말한다.
- ⑬ 「벽면한계선」이라 함은 건축물의 전층 또는 특정층에 대해 그 선의 수직면을 넘어 건축물의 외벽면이 돌출하여서 건축할 수 없는 선을 말한다.
- ⑭ 「건축한계선」이라 함은 그 선의 수직면을 넘어 건축물(부대시설 포함) 지상부분이 돌출하여서 건축할 수 없는 선을 말한다.
- ⑮ 「필로티 구조」라 함은 건물 전체 또는 일부를 지상에서 기둥으로 들어 올려 건물을 지상에서 분리시키고 지상부에는 주차장 등의 공간을 조성하는 구조를 말한다.
- ⑯ 「원색계열」이라 함은 한국표준산업규격(KS)에서 채용되고 있는 먼셀표색계에서 분류한 10원색을 기준으로 설정한 색상을 말한다.
- ⑰ 「대지안의 조경」이라 함은 서울특별시 건축조례(이하 ‘건축조례’라 한다.) 제24조 및 서울특별시 도시계획조례 제39조에서 ⑥항에서 정의하는 대지안의 조경을 말한다.
- ⑱ 「전면공지」라 함은 건축선 지정으로 가로변에 선형으로 조성된 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽면 사이의 대지안의 공지 중 공개공지, 씬지형 공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다.
- ⑲ 「씬지형 공지」라 함은 B, C지구의 경관향상 및 휴게공간의 확보를 목적으로 일반인에게 상시 개방하는 공지로서 벤치, 조명 등의 시설들과 교목 및 관목을 혼합 설치하는 공지를 말한다.
- ⑳ 「차량출입 불허구간」이라 함은 원활한 교통소통 또는 보행환경 조성을 위하여 도로에서 대지로의 차량통행이 제한되는 구간을 말한다.
- ㉑ 「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.
- ㉒ 「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.
- ㉓ 「생태면적률」이라 함은 공간계획 대상면적 중 ‘자연순환기능’을 가진 토양의 면적비를 말한다.
- ㉔ 「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.

- ㉔ 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 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.
- ㉕ 「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.
- ㉖ 「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.
- ㉗ 「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

제5조 (단위대지)

- ① 지구단위계획구역 내에서 건축할 경우, 다음 각 호의 1에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.
1. 기 공동건축된 일단의 필지
 2. 개별 필지 또는 자율적(선택적) 공동개발에 의해 합의된 일단의 필지
 3. 최대개발규모 내에서 자율적 공동개발을 하는 일단의 필지

제6조 (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	지구단위계획 구역전체	900㎡이하	• 최대개발규모 적용의 예외 - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 - 이미 최대개발규모를 초과하는 공동개발이 진행된 경우

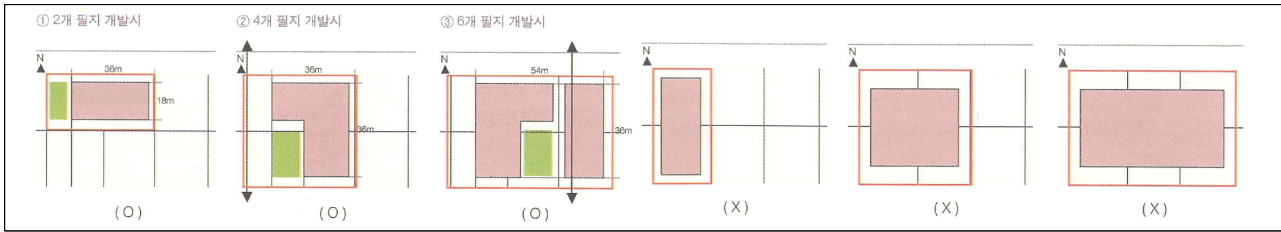
※ 단, 「도시 및 주거환경정비법」 제정에 따른 가로주택정비사업의 경우와 구 도시계획위원회 심의를 거친 소규모(7층이하) 아파트의 경우 예외
 - 가로주택정비사업 : 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

제7조 (자율적 공동개발) : 권장사항

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

구분	적용대상	계획내용
자율적 공동개발	지구단위계획 구역전체	• 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

제8조 (허용용도) : 의무사항

- ① 주거 서비스용도 외에 주거환경에 영향을 미치는 용도를 제어하기 위해 본 지구단위계획에서 적용구역 별로 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, 노유자시설중 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 위원회의 자문을 거쳐 완화 가능하다.
- ⑥ 단, 허용C의 경우 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 허용B의 범위에서 완화 가능하다.
- ⑦ 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 (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	-

도면표시	건축법상 용도분류	세부용도	비고
허용B	제1종근린생활시설	수퍼마켓 일용품 소매점 제과점 이용원 미용원 목욕장 세탁소 지역자치센터 공공도서관 지역아동센터	-
		일반음식점 공연장 종교집회장 사무소 부동산중개사무소 사진관 학원 독서실	-
	문화 및 집회시설	전시장	
	창고시설	창고	
	자동차 관련 시설	주차장	
허용C	제1종근린생활시설	공공도서관 휴게음식점	

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

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

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

제9조 (용도변경에 관한 사항) : 의무사항

- ① 본 지구단위계획구역 내 모든 건축물의 용도변경에 관한 사항은 건축법 제19조 및 건축법시행령 제14조의 규정에도 불구하고 본 지침 제8조, 제9조에서 정한 용도분류표에 적합해야 한다.

제2절 건축물의 규모에 관한 사항

제10조 (건폐율) : 의무사항

① 해당 구역별 각 필지의 건폐율은 현행 관련법규에 정하는 바에 따른다.

☐ 건폐율 계획

적용구역	건폐율	비고
지구단위계획구역 전체 (도시계획시설 주차장 제외)	•「서울특별시 도시계획조례」 제54조1항에서 정하는 해당 용도지역의 건폐율 적용	•제2종일반주거지역 : 60%이하
주차장	•「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」제5조제1항 제1호 적용	

※ 단, 「도시 및 주거환경 정비법」 제정에 따른 가로주택정비사업의 경우 예외

② 「도시 및 주거환경 정비법」 제정에 따른 가로주택정비사업의 경우 예외로 한다.

③ 도면표시

건폐율	건폐율

제11조 (용적률) : 의무사항

① 해당 구역별 각 필지의 용적률은 현행 관련법규에 정하는 바에 따른다.

☐ 용적률 계획

적용구역	용적률	비고
지구단위계획구역 전체 (도시계획시설 주차장 제외)	•「서울특별시 도시계획조례」 제55조1항에서 정하는 해당 용도지역의 건폐율 적용	•제2종일반주거지역 : 200%이하
주차장	•「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」제5조제1항 제2호 적용	

※ 단, 「도시 및 주거환경 정비법」 제정에 따른 가로주택정비사업의 경우 예외

② 「도시 및 주거환경 정비법」 제정에 따른 가로주택정비사업의 경우 예외로 한다.

③ 도면표시

용적률	
	용적률

제12조 (최고높이) : 의무사항

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

□ 높이 계획

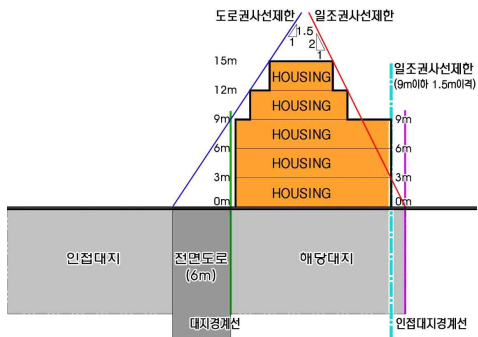
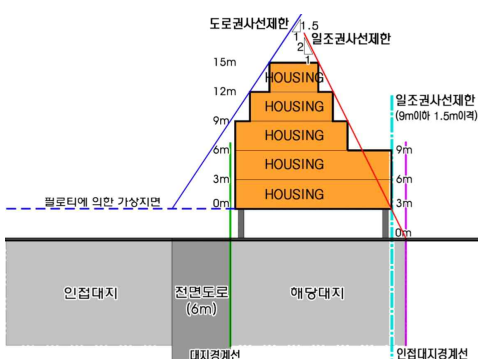
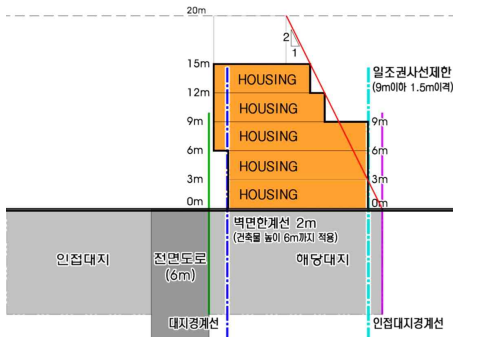
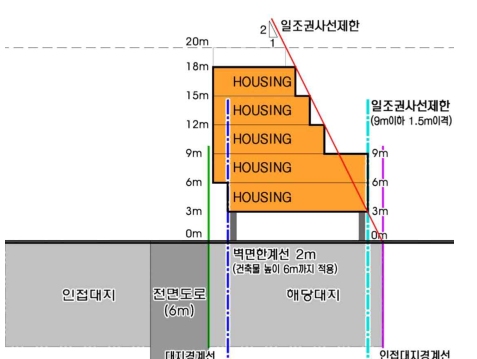
적용구역	건축물의 높이	비고
지구단위계획구역 전체 (도시계획시설 주차장 제외)	• 최고높이 20m 이하 (1층 전체 필로티 구조 높이 포함)	•배치계획(벽면한계선)과 연계하여 최고높이 지정
주차장	• 최고높이 10m 이하(3층이하)	•북측 공원의 일조권 확보 범위 안에서 높이 완화

※ 최고높이 산정시 1층 전체에 적용된 필로티 구조의 층고 높이는 포함
(건축법 시행령 119조 5항에 의거된 1층 전체에 필로티가 설치된 경우 높이산정 제외사항 적용불가)
※ 단, 「도시 및 주거환경정비법」 제정에 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 제 34조에 따른다. 최고높이 산정시 1층 전체에 적용된 필로티 구조의 층고 높이는 포함된다.
- ④ 도면표시

	높이
	높이

□ 높이계획 기준

도로사선제한 유지시	계획 : 최고높이 20m(필로티 구조 높이 포함), 도로사선제한 배제
 (일반건축물)  (필로티건축물)	 (일반건축물)  (필로티건축물)

제3절 건축물의 배치에 관한 사항

제13조 (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.

제14조 (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 필지의 경우 벽면한계선 규정을 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 6m까지 적용)2m(보도1m,녹지1m)이상 후퇴하여 건축 ※ 단, 주요길에 면한 대지 중 규모 200㎡미만의 필지에 대해서는 벽면한계선 규정을 50%완화하여 적용	•해당부분 도면표기

- ④ 대지의 형상에 의해 벽면한계선이 부정형으로 이루어진 경우에는 주로 면하는 부분을 기준으로 연장하여 적용한다.
- ⑤ 도면표시



벽면한계선(의무)

□ 조성예시

벽면한계선으로 후퇴된 부분의 그린 존 조성	주요 길에 면한 대지 중 200㎡미만의 필지의 경우 벽면한계선 규정 50%완화 적용하여 보도 조성
벽면한계선 2m (건축물높이 6m까지 적용) 그린 존 (Green Zone) 6m 도로경계 2m	벽면한계선 1m (건축물높이 3m까지 적용) 3m 도로경계 1m

제4절 대지내 공지에 관한 사항

제15조 (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



제16조 (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 결정도 표시된 위치에 조경 및 휴게공간 형태의 쌈지형 공지를 조성하되 면적은 25㎡이상 설치를 권장한다.
- ③ 쌈지형 공지를 본 지침 제17조 대지안의 조경 조성방식에 적합하게 조성 시 해당부문에 대하여 대지안의 조경 의무면적으로 산입 가능하다.
- ④ 도면표시



쌈지형 공지

□ 조성예시



제17조 (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, 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 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 「시흥박미사 랑마을(Ⅱ단계) 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅱ.유형별 그린 존(Green Zone) 조성 디자인가이드라인을 따른다.
- ④ 도면표시

☐ 그린 존(권장)

□ 조성예시

구분	계획내용	비고
① 필로티형 그린 존	- 도로경계에서 1m는 보도조성 - 인접 건물과 이격된 측면공지에는 조경 및 식재, 벤치 등 편의시설 설치 - 녹색주차장 설치	구체적인 사항은 민간부문 디자인가이드라인 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 디자인가이드라인 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 디자인가이드라인 Ⅱ.유형별 그린 존(Green Zone) 조성 디자인가이드라인 ③담장형 / 개방형 그린 존(GreenZone)편을 따른다.
④ 쌈지형 그린 존	- 보도 1m 확보 - 소규모 포켓공원 조성 - 차량통행을 고려한 가각부 처리	구체적인 사항은 민간부문 디자인가이드라인 Ⅱ.유형별 그린 존(Green Zone) 조성 디자인가이드라인 ④쌈지형 그린 존(Green Zone)편을 따른다.

제5절 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

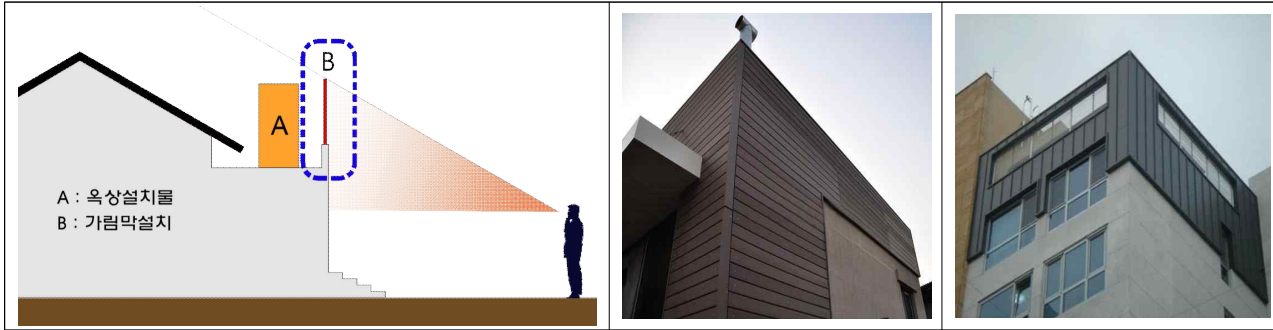
제18조 (적용원칙)

- 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.

제19조 (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



제20조 (지붕) : 권장사항

- ① 지붕의 형태, 경사도에 대한 구체적인 사항은 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑤-2 지붕(권장) 편을 따른다.
- ② 평지붕을 계획하고자 하는 경우, 에너지 절약 측면의 열섬효과 방지를 위해 전체면적의 40% 이상을 옥상녹화 또는 텃밭, 정원 등으로 조성해야 한다.

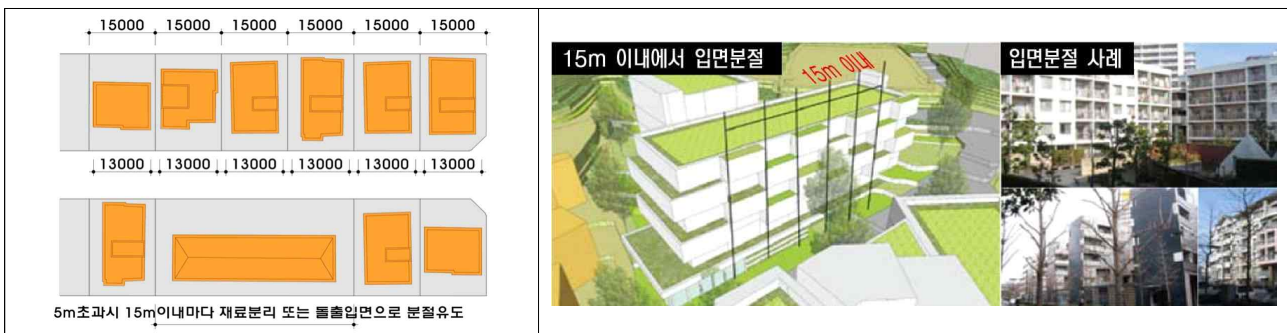
□ 조성예시 : 평지붕 옥상녹화 조성



제21조 (외벽) : 권장사항

- ① 외벽의 입면, 재료에 대한 구체적인 사항은 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑤-4 외벽(권장) 편을 따른다.
- ② 도로변 건축물에 대해서는 폭원을 15m 미만으로 제한하여 시야를 확보하고 규칙적이고 통일된 경관을 조성한다. 단, 도로에 면한 건축물의 폭원이 15m를 넘는 경우에는 15m이내 폭으로 재료 분리나 돌출형 입면구성을 통해 분절 유도한다.

□ 조성예시 : 건축물 폭원 제한 및 입면분절



제22조 (색채) : 권장사항

- ① 주민협정으로 정하여 운영하는 자연색, 지역색 및 기타시설물의 색채에 대한 구체적인 사항은 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑤-6 색채(권장) 편을 따른다.
- ② 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 만셀표색계에서 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

제7절 교통처리에 관한 사항

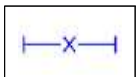
제23조 (차량출입불허구간) : 의무사항

- ① 본 지침으로 정한 차량출입불허구간에서는 차량출입은 원칙적으로 허용되지 아니하며, 차량출입불허구간이 정해지지 않은 구간에서만 차량출입을 허용한다.
- ② 마을 내 주요 교차로 및 결절부 중 학교 앞, 경사지 등 보행 안전의 문제가 예상되는 위치, 찌지형 공지 및 주민쉼터와 연계되어 쾌적한 보행환경의 조성이 필요한 위치에 대해 차량출입불허구간을 설정하여 보행자의 안전을 확보한다.

□ 교통처리 계획

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

③ 도면표시



차량출입불허구간

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

제24조 (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.

제25조 (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.

제26조 (야간조명) : 권장사항

- ① 야간조명에 대한 구체적인 사항은 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑨-10 야간조명 편을 따른다.

제27조 (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 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑨-2 자연지반 보존 편을 따른다.

제28조 (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 「서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법」에 적합하게 녹화할 것을 권장한다.
이 경우, 서울특별시 푸른 서울 가꾸기 홈페이지(http://www.seoul.go.kr/envi_info/green)의 「건축물 옥상녹화시스템 유형결과과 관리매뉴얼」에 따라 조성할 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 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑨-3 옥상녹화 편을 따른다.

제29조 (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 최소유효토심을 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 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑨-4 벽면녹화 편을 따른다.

제30조 (중수도 및 빗물이용시설의 설치) : 권장사항

- ① 본 지구단위계획구역 내 건축물에는 중수도 및 빗물이용시설의 설치를 권장한다.
- ② 중수도 및 빗물이용시설의 설치대상, 시설 및 관리기준 등은 수도법, 「서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준」, 「서울특별시 빗물저수조 설치지침」 등 관련 법률이 정하는 바에 따른다.
- ③ 중수도 및 빗물이용시설의 설치에 대한 구체적인 사항은 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑨-5 중수도 및 빗물이용시설 편을 따른다.

제31조 (신·재생에너지시설) : 권장사항

- ① 친환경 생태마을로서 시흥박미사랑마을(Ⅱ단계)의 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 정하는바에 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 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑨-6 신·재생에너지시설 편을 따른다.

제32조 (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 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 디자인가이드라인」의 민간부문가이드라인 Ⅰ.대지 및 건축물 디자인가이드라인 중 ⑨-7 녹색주차장 편을 따른다.

제33조 (생태면적률) : 의무사항

- ① 본 지구단위계획구역 내에서 건축물의 신축 시, 「서울시 생태면적률 운영지침(안) (2016. 7)」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 생태면적을 산정표를 첨부하여 제출한다.

□ 건축유형별 생태면적을 적용기준 (서울시 생태면적을 운영지침(안), 2016. 7)

건축유형	생태면적률기준
일반주택(개발면적660㎡미만)	20% 이상
공동주택(개발면적660㎡이상)	30% 이상
일반건축물(업무, 판매, 공장 등)	20% 이상
유통업무설비, 방송·통신시설, 종합의료시설, 교통시설 (주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상
공공문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상
녹지지역 시설 및 건축물	50% 이상

□ 산정방법

생태면적률은 피복유형별 환산면적과 식재유형별 환산면적의 합(공간유형)을 전체면적 (사업부지 전체 면적)으로 나누어 산정

$$\text{생태면적률} = \frac{(\text{피복유형별 환산면적} + \text{식재유형별 환산면적})}{\text{전체면적}} \times 100$$



유형별 산정방식은 아래와 같음

구 분	산 정 식	설 명
피복유형 산정방법	$\text{피복유형 환산면적} = \text{자연순환기능 면적} = \sum (\text{피복유형별 면적} \times \text{가중치})$	자연의 순환기능 관점에서 가치를 달리하는 피복유형별 면적에 해당하는 가치(가중치)를 곱하여 구한 환산면적으로 산정
식재유형 산정방법	$\text{식재유형 환산면적} = \text{식재특성 면적} = \sum (\text{식재개체수} \times \text{환산면적} \times \text{가중치})$	식재의 개체가 가지는 네 가지 특성(수고, 근원직경, 흉고직경, 수관폭)에 기반한 규모기준에 따라 자연순환기능 환산면적을 부여하고 식재유형에 해당하는 가치(가중치)를 곱하여 구한 식재유형별 환산면적으로 산정

□ 생태면적을 공간유형 구분 및 가중치

피 복 유 형			가중치	설 명	유 의 사 항
1		자연지반 녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 발생 잠재력 보유	자연 상태의 지반을 가진 녹지
2		수 공 간 (투수기능)	1.0	자연지반 기초 위에 조성되고, 투수 기능을 가지는 수공간	바닥에 차수시설에 설치되어 있는 수공간의 경우 가중치 0.5
3		인공지반 녹지 ≥ 토심90cm	0.7	토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	토심이 90cm 미만인 경우 가중치 0.5 (단, 최소 토심 40cm)
4		옥 상 녹 화 ≥ 40cm	0.6	토심이 40cm 이상인 옥상녹화시스템이 적 용된 공간	토심이 40cm미만인 경우 가중치 0.4 (단, 최소 토심 20cm)
5		투 수 포 장	0.4	자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과 되는 포장, 식물 성장 가능	포장재의 투수율은 0.01cm/sec를 확보 미식재 면적이 50%이상인 경우 가중치 0.2, 불투수포장의 경 우 가중치 0
6		벽 면 녹 화	0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최 대 10m 높이까지만 산정	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정 (단, 최소 토심 20cm)
7		옥상저류 및 침투시설 연계면	0.1	지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일 시적 저류시설과 연계된 면	

식 재 유 형			가중치	설 명	유 의 사 항
8	수 고		환 산 면 적	-	식재유형 생태면적률은 피복유형 생태면 적률의 20%만 인정
		$0.3 \leq H < 1.5$	0.1	관목류가 속해있으며, 모든 피 복유형에 적용이 가능	지피초화류의 경우 0.3m 이상이라 하더 라도 개체로 인정하지 않음
		$1.5 \leq H < 4.0$	0.3	대관목류 및 소관목류	관목류를 식재하는 경우 기준환산면적의 50%만 인정
		$4.0 \leq H$	3	대교목류로서 국토부고시 제 2015-787호(조경기준) 제7조2항 의 각호에 의하여 인정주수를 산출 후 면적가중치를 곱하여 산정	B > 5cm or R > 6cm 이거나, 상록 교목으로 W > 0.8m 인 경우 교목을 1주 인정
					B > 12cm or R > 15cm 이거나, 상록 교목으로 W > 2m 인 경우 교목을 2주 인정
					B > 18cm or R > 20cm 이거나, 상록 교목으로 W > 3m 인 경우 교목을 4주 인정
					B > 25cm or R > 30cm 이거나, 상록 교목으로 W > 5m 인 경우 교목을 8주 인정

(H : 수고, B : 흉고직경, R : 근원직경, W : 수관폭)

제9절 리모델링 활성화구역 건축물 완화에 관한 사항

제34조 (기본원칙)

- ① 리모델링활성화구역 지정을 통해 개량이 필요하나 법적 테두리 안에서 정비가 어려운 건축물의 성능개선을 유도하고 계획적인 관리방안을 마련한다.
- ② 노후 주택에 대한 자력갱신이 가능하도록, 리모델링 활성화계획에 따른 건축 시 제약요소에 대한 적용의 완화 계획 수립한다.

제35조 (리모델링 활성화구역 개요)

- ① 선정기준
 - 1. 노후도 : 사용승인 후 15년 경과한 노후건축물이 60% 이상인 지역
 - 2. 지역특성(4가지 중 1개 이상)
 - 기성 시가지 활성화가 필요한 지역
 - 시대적 가치가 남아 있는 건축물의 보존이 필요한 지역
 - 옛 정취 및 스토리가 있는 골목길의 보전 또는 조성이 필요한 지역
 - 휴먼타운
 - 전유면적 50㎡ 이하의 소형 주택 공급 확대가 필요한 지역
- ② 시행3동 요건검토 결과

구역	분 석 결 과	적합여부
B구역	총 125개 주택 중 15년이 경과된 노후주택 101채 = 80.8%	적합
C구역	총 91개 주택 중 15년이 경과된 노후주택 40채 = 44.0%	부적합
B+C구역	총 216개 주택 중 15년이 경과된 노후주택 141채 = 65.3%	적합

제36조 (리모델링 활성화구역 건축기준 완화)

- ① 건축법 제8조, 동법 시행령 제6조의 3에 의한 신축과 동법 시행령 제6조, 동법 시행규칙 제2조의 4에 의한 리모델링시 다음과 같이 건축기준을 완화하여 적용할 수 있다.

구분	신축시	리모델링시
건폐율 (건축법 제55조)	-	· 서울시 도시계획조례 제54조 (용도지역안에서의 건폐율) 기준 완화 · 자치구 건축위원회 심의를 통해 완화 범위 결정
용적률 (건축법 제56조)	· 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택으로 건축시 용도지역 용적률의 100분의 110 범위 내에서 완화 적용	· 기존 건축물 30% 범위 내에서 완화적용 = 기존 건축물 연면적 + [기존 건축물 연면적 X 적용 완화비율]
대지안의 공지 (건축법 제58조)	-	· 서울시 건축조례 제30조(대지의공지) 기준 완화 · 자치구 건축위원회 심의를 통해 완화 범위 결정
일조사선 (건축법 제61조)	-	· 서울시 건축조례 제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) 기준 완화 · 자치구 건축위원회 심의를 통해 완화 범위 결정

제37조 (신축건축물 완화기준:공동주택)

- ① 「건축법」 제8조에 의한 지속가능한 건축구조인 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택 신축 시 완화기준 점수를 80점 이상 취득 할 경우 용적률을 완화 적용할 수 있다.
- ② 법정 용적률의 100분의 110범위 이내에서 금천구 건축위원회 심의를 통해 완화여부를 결정한다.

평가항목		평가기준	평가점수
1.세대 가변성	① 구조형식	가. 라멘구조	38~40
		나. 무량판구조	33~37
		다. 혼합구조	28~30
2.구조체와 건축설비 분리	① 전용설비의 분리	가. 배관과 배선을 위한 세대내부에 독립 공간 확보	18~20
		나. 배관을 위한 세대내부에 독립 공간 확보	13~17
	② 공용설비의 분리	가. 유지관리가 용이한 공용공간 또는 건축물 외주부에 위치 + 예비 샤프트 설치	18~20
		나. 유지관리가 용이한 공용공간 또는 건축물 외주부에 위치	13~17
3.세대내부 가변성	① 세대내부 내력벽 및 기둥의 길이 비율	가. 세대내부 내력벽 및 기둥의 길이비율 10% 미만	18~20
		나. 세대내부 내력벽 및 기둥의 길이비율 10%이상 40% 미만	13~17
		다. 세대내부 내력벽 및 기둥의 길이비율 40%이상 70%미만	8~12
4.친환경성	① 소음·진동·차음, 에너지절약, 실내공기질 등	가. 관계 법령에서 정한 기준 등 이상 적용	필수

제38조 (리모델링 건축물 완화기준)

- ① 기존건축물 리모델링 시 아래의 기준에 의해 지침 적용의 유무에 따라 금천구 건축위원회의 심의를 통해 기존 연면적의 최대 30% 이내의 범위에서 연면적 증가가 가능하다.

구분	완화범위	계획내용	완화비율
1.내진성능보강	10%	가. 대상건축물 : 3층 이상(13m 이상) 건축물 ※ 조적조 : 수직증축 불가	10%
		나. 완화기준 적용 : 구조기술사의 구조안전확인서를 득한 건축물에 한해서만 적용	
		다. 예외사항 : 허용 하중의 10% 이내 증축	
2.건축물외관 디자인	15%	가. 색채계획	5%
		나. 외벽계획	5%
		다. 지붕계획	5%
		라. 옥상녹화	5%
3.에너지절약 계획	5%	가. 태양광설치	5%
		나. 3중유리	5%
		다. 고밀도, 고효율 단열재 사용	5%
		라. 고효율 기자재 (열교환 장치 등)	5%
4.건축물외부 공간	10%	가. 그린존 조성	10%

제10절 주민협정(약속) 등에 관한 사항

제39조 (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, 주민커뮤니티 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, 주거환경관리사업 조성구역 유지·관리
- ⑥ 주민협정의 작성 및 운영은 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 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 [시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 디자인가이드라인 05. 운영 및 절차] 편을 따른다.

제40조 (운영위원회의 조직 및 주민협정의 운영) : 권장사항

- ① 운영위원회는 시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 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 시흥박미사랑마을(Ⅱ단계)의 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

제41조 (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. 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 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 교통처리계획중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치변경(신설, 폐지 포함)
 7. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
 8. 보행전용도로, 보차혼용도로 등 대지내 공지 위치 변경(신설, 폐지 포함)
 9. 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 디자인가이드라인」의 변경에 관한 사항

제42조 (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 제53조에 의한 경미한 계획지침(구청장위임사항)에 의거하여 해당 조항을 변경할 수 있다.

제43조 (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. 기존 건축물을 증축하는 경우 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 300㎡이내인 경우에는 구 도시계획위원회의 심의에서 완화여부를 결정하고, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 300㎡를 초과하는 경우 이를 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획의 시행지침 및 디자인가이드라인을 적용하여야 한다. (단, 증축면적은 동별로 산정하며, 증축 회수는 지구단위계획 수립 후 1회에 한함.)
 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(제34조~제35조) 및 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항(제19조~제25조)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.

제44조 (의무사항 및 권장사항의 운용)

- ① 본 지침에서 “의무사항”은 신축 또는 기존 건축물의 건축행위 시, 해당 지침을 반드시 지켜야 할 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 지켜야 할 항목)	○권장사항 (주민협정 체결이 가능한 항목)	▲사전자문사항 (권장사항 중 사전자문을 득해야 할 항목)
대지조성	최대개발규모	●		
	자율적 공동개발		○	
건축물 용도	허용용도	●		
	불허용도		○	
건축물 규모	건폐율, 용적률	●		
	높이	●		
건축물 배치	벽면한계선	●		
	건축한계선		○	
	그린 존		○	▲
	대지 내 공지		○	▲
건축물 형태	지붕 : 차폐시설	●		
	지붕 : 형태, 경사도, 옥상녹화		○	▲
	외벽 : 입면, 재료, 폭원		○	▲
	색채 : 지역색, 기타시설물, 원색지양		○	▲
교통처리	차량출입 불허구간	●		
경관 및 환경친화 요소	옥외광고물	●	○	
	야간조명		○	
	자연지반 보존		○	
	옥상녹화		○	
	벽면녹화		○	
	중수도 및 빗물이용시설		○	
	신·재생에너지시설		○	
	녹색주차장		○	
	생태면적률	●		

제45조 (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)
 - 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 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)
 3. 건축물 외관에 관한 사항(색상, 마감재료 등)
 4. 옥외광고물을 설치할 경우 옥외광고물 설치 또는 부착 위치가 표시된 건축물 입면도
 5. 개축, 재축 또는 이전 시 기존 건축물이 있는 대지현황 및 배치도
 6. 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)
 7. 기존 수목이 있는 경우 보존 및 재활용에 관한 계획
 8. 증·개축, 재축 또는 이전 시 기존 건축물의 현황 및 배치도
 9. 금천구 「건축위원회」 또는 「건축 디자인위원회」의 사전자문 결과 (체크리스트 첨부)
 10. 주민협정 체결 시, 주민협정 서약서 및 체크리스트 (주민협정 체결자에 한함)

② 공공부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총칙

제46조 (목적 및 정의)

- ① 본 공공부문 시행지침(이하, '지침'이라 한다)은 “시흥박미사랑마을(Ⅱ단계)지구단위계획”(이하, “지구단위계획”이라 한다)의 공공부문에 적용한다.
- ② 본 지침에서는 시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 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.

제47조 (구성)

- ① “시흥박미사랑마을(Ⅱ단계)지구단위계획”은 본 지구단위계획 결정도서(도시관리계획 결정조서 및 결정도, 지구단위계획 시행지침)(이하 “결정도서”라 한다)와 별권으로 구성된 시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 공공부문 디자인가이드라인(이하 “디자인가이드라인”이라 한다)으로 구성된다.
- ② “디자인가이드라인”에서는 시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 내 추진 예정인 공공사업별로 구체적인 사업내용과 시설별 지침을 규정하며, 향후공공사업 추진 시 본 디자인가이드라인을 최대한 반영하여야 한다.

제48조 (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.

제49조 (용어의 정의)

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

제2장 사업별 시행지침

제50조 (사업목적)

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

제51조 (사업개요 및 기본방향)

- ① 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계)지구단위계획」의 공공사업의 개요는 다음과 같다.

구분	내용
위치	• 시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 지구단위계획구역 (금천구 시흥동 938번지 일원)
면적	• 97,596.2㎡ (B구역 : 41,284.5㎡ + C구역 : 56,311.7㎡)
사업기간	• 2013년 ~ 2018년 (5년간)
사업내용 (총 4개 부문 7개 사업)	• 걷고 싶은 마을길 만들기 - 목적 : 마을 주요 길의 환경개선을 통한 안전하고 쾌적한 보행가로조성과 마을입구의 상징성, 입구 구성을 갖춘 거점공간 조성 - 내용 : 마을 주요 길(한아름 길, 다솜 길, 아이사랑 길, 마을상징 길)가로환경 개선과 마을입구(시흥대로 18길(950-14번지 일대), 시흥대로 28길(953번지 일대))게시판 설치 및 상징물 조성 • 소통이 이루어지는 공간 만들기 - 목적 : 주민편의시설의 안전성 확보와 주민커뮤니티공간 개선 및 조성을 통해 마을커뮤니티 활성화 도모 - 내용 : 어린이공원(꾸러기공원,까치공원)시설개선 및 확보, 마을 내 그린 존 조성 • 편안하고 안전한 마을만들기 - 목적 : 범죄로부터 안전하고, 각종 사고위험지역으로부터 개선을 통한 안전한 마을 조성 - 내용 : 주요지점 방법용 CCTV 개선사업(기 불법주차용 CCTV개선 및 신설 등), 주민 왕래가 빈번한 주요 가로를 중심으로 가로등 개선 및 신설 등) 어린이공원과 도로 결절점에 비상벨 설치 및 안전거울설치 급경사구간(삼성홈타운, 솔목파크빌 일대) 미끄럼방지 포장개선사업(MMA, 그루빙 포장) 주요 사고발생구간 반사경 등 안전시설물 설치 사업 • 주민과 함께 사는 마을만들기 - 목적 : 구역 내 불합리한 공간조직 개선과 함께 저소득계층을 위한 공공주택조성을 조성함으로써 지속적인 주거안정지원 - 내용 : 공공이 건물매입을 통해 공공임대주택으로 공급

- ② 「시흥박미사랑마을(Ⅱ단계) 지구단위계획」의 공공사업의 기본방향은 다음과 같다.

구분	내용
공공사업의 기본방향	• 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

구분	사업명	주요 내용	추진시기
견고 싶은 마을 길 만들기	가로환경개선사업	• 시흥박미사랑마을(Ⅱ단계)내 주요 길을 중심으로 불법주차, 미관 개선 등 • 가로환경을 개선하여 안전하고 쾌적한 보행중심공간으로 조성 • 교통정온화시설 등 설치로 차량방해 없는 견고 싶고, 걷기 편한 가로환경 조성	• 단기 (2014년)
	마을입구 개선사업	• 마을진출입구 교차로 중앙에 마을안내게시판 설치를 통하여 마을의 상징성 및 입구성 확보	• 단기 (2014년)
소통이 이루어지는 공간 만들기	어린이 공원개선 사업	• CCTV, 비상벨, 가로등 설치를 통해 기 운영 중인 어린이공원(꾸러기공원, 까치공원)의 안전성 확보	• 단기 (2014년)
	그린 존 조성사업	• 시흥3동 지형, 부지여건에 맞게 담장/개방형, 옹벽형, 짚지형, 필로티형 - 그린 존 사업을 통해 마을 내 환경개선	
편안하고 안전한 마을 만들기	늘푸른마을가꾸기 사업	• 범죄 없는 안전한 마을로 조성하기 위해 CCTV개선 및 비상벨, 안전거울 설치, • 보안등 정비 및 설치를 통해 밝고 안전한 가로환경 조성	• 단기 (2014년)
	교통안전시설물 설치사업	• 시흥3동의 지형상 경사구간이 위치하며, 겨울철의 경우 도로결빙으로 인해 경사로 구간의 진입이 어렵고 사고발생 우려를 감안하여 급경사 구간의 도로에 대한 개선을 통해 쾌적한 마을로 거듭나도록 계획	
		• 주요 사고발생구간에 대한 교통안전시설물(반사경 등) 설치를 통해 사고 미연 방지	
주민과 함께 사는 마을만들기	두레주택조성사업	• 구역 내 불합리한 공간조직을 개선하고 저소득계층을 위한 공공 임대주택을 조성하여 지속적인 주거안정 지원	• 단기 (2014년)