

◆ 서울특별시고시 제2017-404호

도시관리계획(박미사랑마을 II 단계 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2014-32호(2014.01.29.) 재정비촉진계획 변경 결정을 통해 결정된 박미사랑마을(II 단계) 지구단위계획구역 및 계획이 「도시재정비 촉진에 관한 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(II 단계) 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(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	시흥박미사랑마을(II 단계) 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(㎡)			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

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	사용형 태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	2	8	국지도 로	607	시흥3동 938-7	시흥3동 960-12	일반 도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	시흥 토지 구획 정리 사업
기정	소로	2	3	8	국지도 로	145	시흥3동 945	시흥3동 945-40	일반 도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	2	4	8	국지도 로	331	시흥3동 953-7	시흥3동 960-5	일반 도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	2	5	8	국지도 로	146	시흥3동 950-14	시흥3동 950-10	일반 도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	6	6	국지도 로	377	시흥3동 938-44	시흥3동 산19-22	일반 도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	7	6	국지도 로	95	시흥3동 944-16	시흥3동 944-19	일반 도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	8	6	국지도 로	118	시흥3동 943-3	시흥3동 943-16	일반 도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	9	6	국지도 로	119	시흥3동 942-16	시흥3동 942-8	일반 도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형 태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	10	6	국지도 로	226	시흥3동 941-1	시흥3동 945-28	일반 도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	시흥 토지 구획 정리 사업
기정	소로	3	11	6	국지도 로	128	시흥3동 953	시흥3동 953-9	일반 도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	12	6	국지도 로	133	시흥3동 952-12	시흥3동 952-13	일반 도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	13	6	국지도 로	139	시흥3동 951-14	시흥3동 951-8	일반 도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	14	6	국지도 로	151	시흥3동 956	시흥3동 956-4	일반 도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	3	15	6	국지도 로	157	시흥3동 959	시흥3동 959-11	일반 도로	-	서울특별시공고 제310호 (1980.10.13.)	

2) 주차장

□ 주차장 결정조서(변경 없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			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(㎡)			최초결정일	비고
					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(㎡)			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 : 3,304.1㎡ → 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	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 공동개발 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, 이음원, 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

□ 건축물의 규모(의무사항)

구 분	적용범위	계획내용	비 고
건폐율	구역전체	「서울특별시 도시계획조례」 제54조1항에서 정하는 해당 용도지역의 건폐율 적용	제2종일반주거지역: 60% 이하
	주 차 장	「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 제5조제1항제1호 적용	
용적률	구역전체	「서울특별시 도시계획조례」 제55조1항에서 정하는 해당 용도지역의 용적률 적용	제2종일반주거지역: 200% 이하
	주 차 장	「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 제5조제1항제2호 적용	
높 이	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 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	벽면한계선으로 확보된 후퇴부에 대한 조성방식은 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	• 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 건축비전 21 디자인가이드라인 참조
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, 휴먼타운의 구역색을 적용(주민협정으로 정하여 운영) • 기타시설물(우편함, 쓰레기 분리함 등)은 골목길 단위의 통일된 색채(지역색, 구역색)를 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 조성방식은 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	- 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 지구단위 계획구역에서의 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	

나. 야간조명(권장사항)

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

2. 주민 약속(협정)에 관한 결정조서

가. 주민협정(의무사항)

구분	계획내용
주민협의체 및 운영위원회 구성	• 주민협의체(박미사랑마을(Ⅱ단계) 조성계획시 참여한 주민자치지구) - 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

구분	계획내용
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)

⑤ 경미한 사항에 관한 계획

1. 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

구분	계획내용	비고
경미한 사항 결정	• 「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	• 「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.

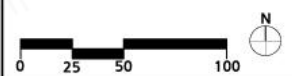
☐ 지구단위계획구역 결정도

법 레

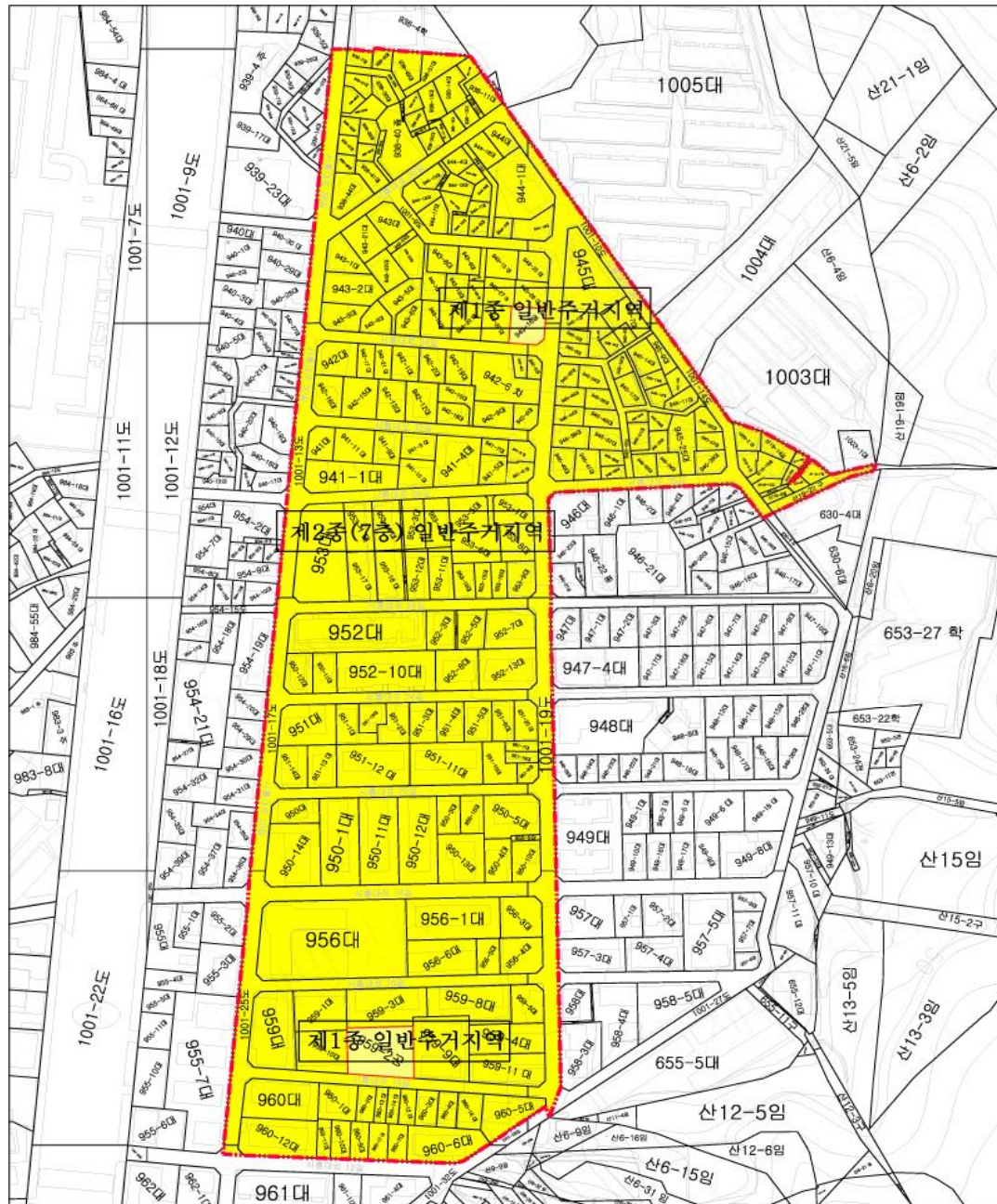
- 지구단위계획구역
지적선

시흥박미사랑마을(Ⅱ 단계)
지구단위계획

지구단위계획구역 결정도



☐ 용도지역·지구 결정도

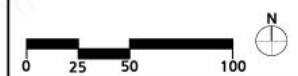


답 레

-  지구단위계획구역
 -  지적선
 -  용도지역선
 -  제1종일반주거지역
 -  제2종일반주거지역

시흥박미사랑마을(Ⅱ 단계)
지구단위계획

용도지역, 용도지구 결정도



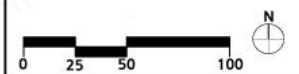
☐ 도시기반시설 결정도(기정)

답 례

- | | | | |
|-------------------------------------|----------|--------------------------|----|
| ☐ | 지구단위계획구역 | ☐ | 시장 |
| ☐ | 지적선 | | |
| ☐ | 도시계획시설선 | | |
| ☒ | 어린이공원 | | |
| ☐ | 주차장 | | |

시흥박미사랑마을(Ⅱ 단계)
지구단위계획

도시기반시설 결정도(기정)



□ 도시기반시설 결정도(변경)

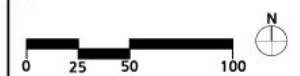


범례

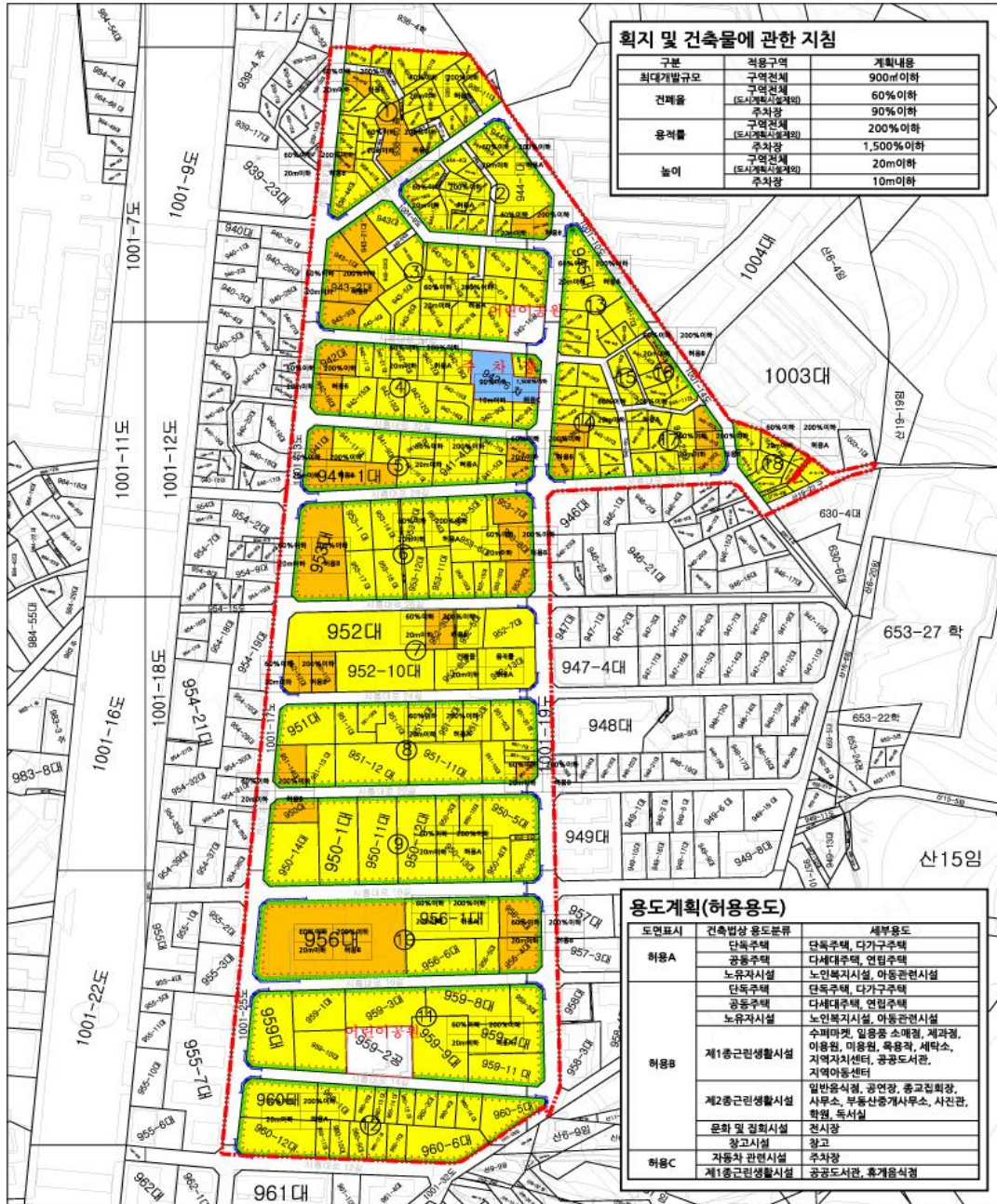
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도시계획시설선
- 어린이공원
- 주차장

시흥박미사랑마을(II 단계)
지구단위계획

도시기반시설 결정도(변경)



□ 획지 및 건축물에 관한 결정도



- 범례**
- 지구단위계획구역
 - 지적선
 - 도시계획시설선
 - 허용A
 - 허용B
 - 허용C
 - 변면한계선
 - 건축한계선
 - 삼지형 공지
 - 그린존
 - 차량출입불허구간
 - 건폐율
 - 용적률
 - 높이
 - 허용용도

시흥박미사랑마을(II 단계)
지구단위계획

획지 및 건축물에 관한 결정도

