

# 부천 소사1택지 지구단위계획(변경) 수립

2015. 07



부 천 시

## II. 도시관리계획 결정조서

---

- 1-1. 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서
- 1-2. 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정(변경) 도면
2. 용도지역·용도지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서
3. 기반시설의 배치 및 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서
4. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서
5. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서
6. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서



1-1. 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

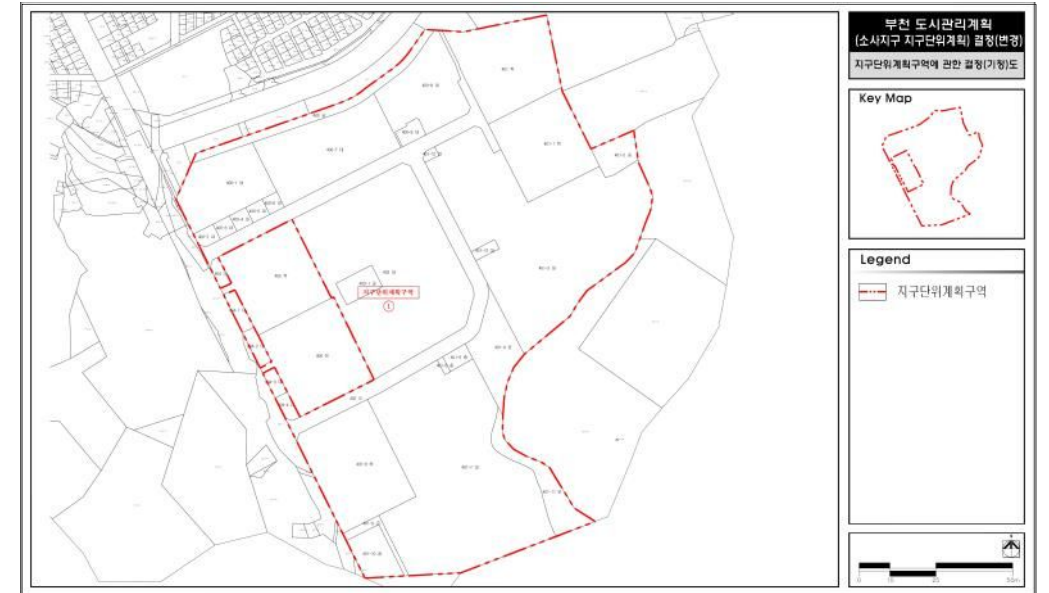
도면표시 번호	지구단위계획 구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
1	소사1택지 지구단위 계획구역	소사본동 400-1 일원	221,600.4	증) 23,345.2	244,945.6	경고95-305 (‘95.08.25)	

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

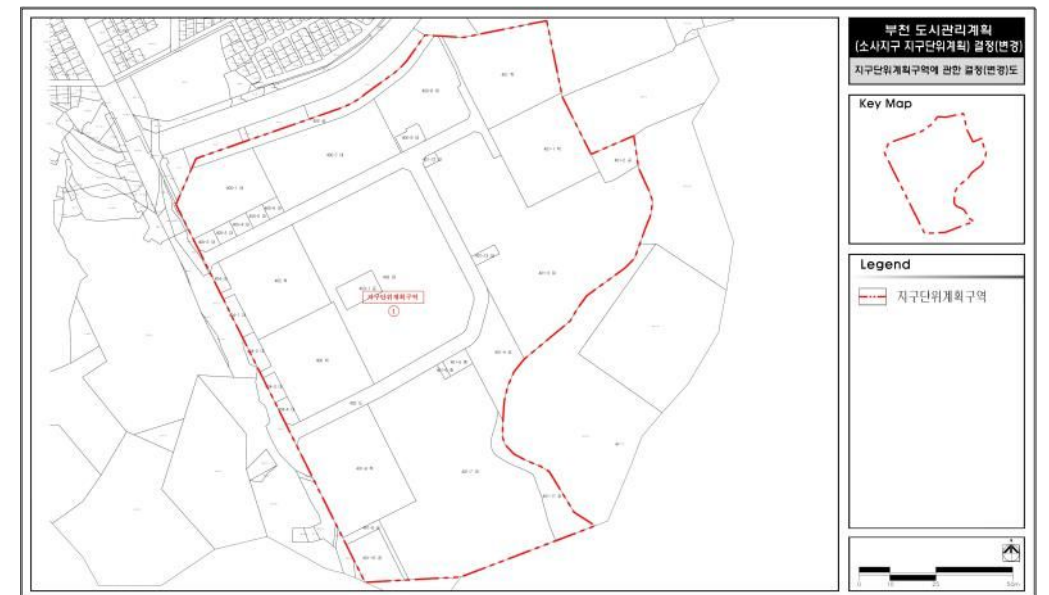
구분	도면 표시 번호	지구단위계획 구역명	위 치	면 적(㎡)	결정(변경) 사유
변경	1	소사1택지 지구단위 계획구역	소사본동 400-1 일원	기정 : 221,600.4㎡ 변경 : 244,945.6㎡ 증) 23,345.2㎡	•건설교통부고시 제1996-28호(1996.02.08.)로 준공된 부천소사1택지개발 사업지구에 대하여 구역계 정형화를 위해 복사초등학교 및 부일중학교 포함에 따른 면적 증가

1-2. 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정(변경) 도면

■ 기정



■ 변경

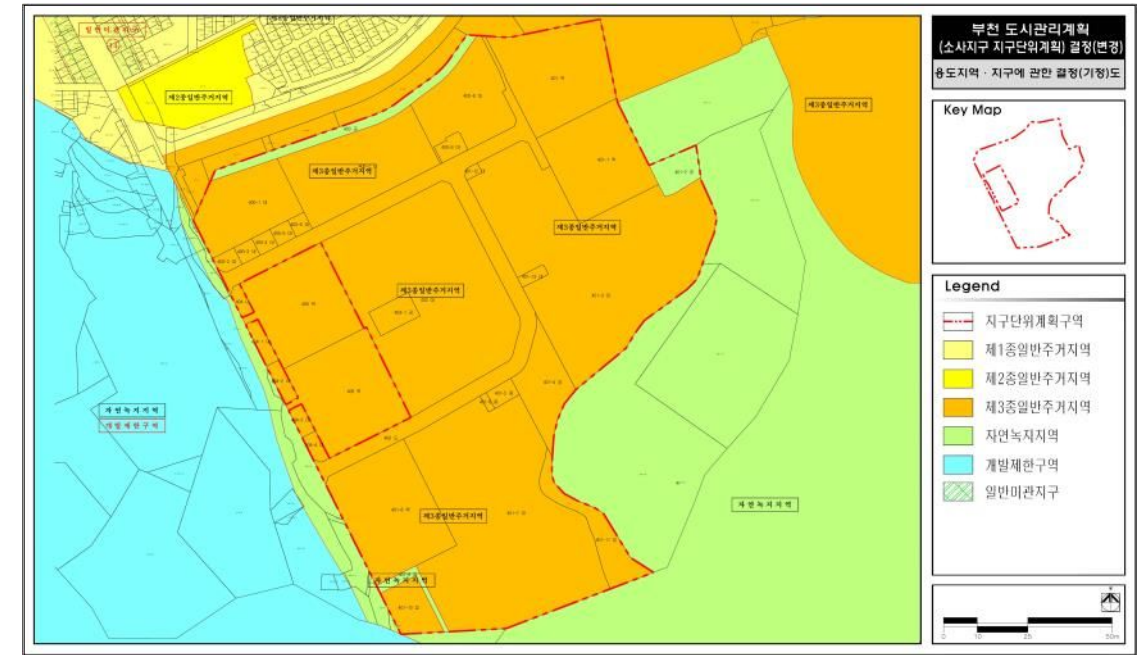


## 2. 용도지역·용도지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

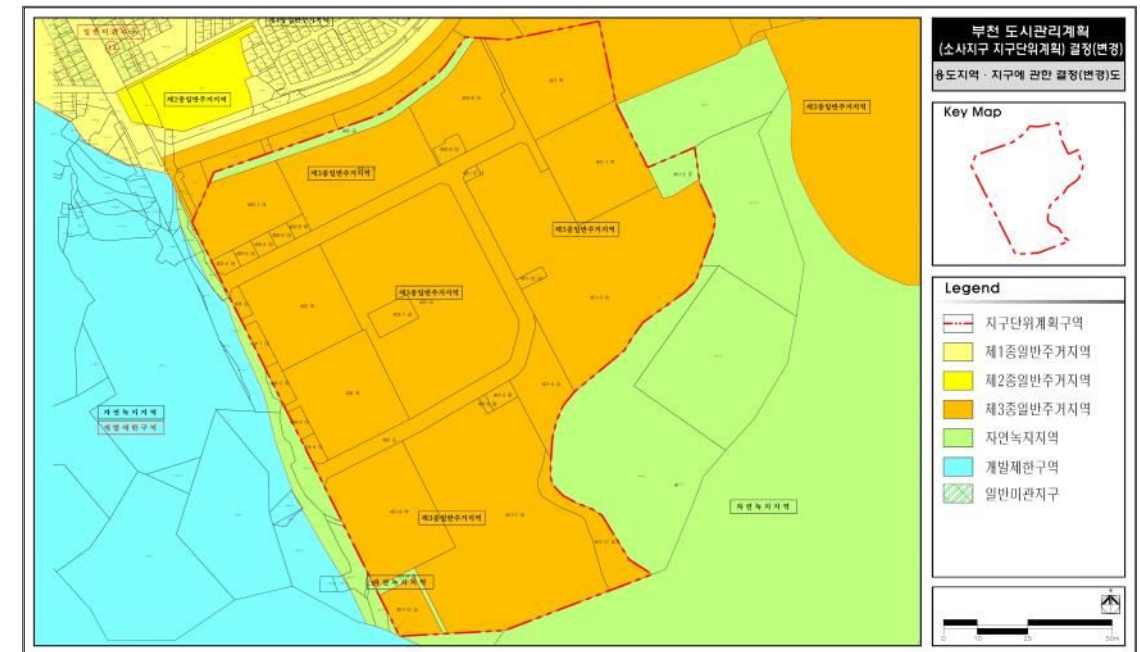
### ■ 용도지역 결정(변경)조서

용도지역	용도지역 세분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		244,945.6	-	244,945.6	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	240,472.5	-	240,472.5	98.2	
녹지지역	자연녹지지역	4,473.1	-	4,473.1	1.8	

### ■ 기정



### ■ 변경



### 3. 기반시설의 배치 및 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

#### 가) 교통시설

##### (1) 도로

###### ■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	중로	2	42	18	국지 도로	389	대3-5	소사동 297-7	일반 도로		경기도고시 제1993-115호 (1993.05.01)	
변경	중로	2	42	18	국지 도로	389	대3-5	소1-79	일반 도로		경기도고시 제1993-115호 (1993.05.01)	
기정	중로	2	43	18	국지 도로	493	대3-5	중2-42	일반 도로		경기도고시 제1993-115호 (1993.05.01)	
기정	소로	1	79	10	국지 도로	42	중2-42 소사본동402	소3-605 소사본동402	일반 도로		경기도고시 제1993-115호 (1993.05.01)	
변경	소로	1	79	10	국지 도로	42	중2-42	소3-605	일반 도로		경기도고시 제1993-115호 (1993.05.01)	
기정	소로	1	80	10	국지 도로	40	중2-42 소사본동402	소사본동 402	일반 도로		경기도고시 제1993-115호 (1993.05.01)	
변경	소로	1	80	10	국지 도로	40	중2-42	소사본동 401-3	일반 도로		경기도고시 제1993-115호 (1993.05.01)	
기정	소로	3	605	4	특수 도로	67	소1-79 소사본동402	소사본동 402	보행자 전용 도로		경기도고시 제1993-484호 (1994.1.10)	
변경	소로	3	605	4	특수 도로	67	소1-79	어린이공원 133	보행자 전용 도로		경기도고시 제1993-484호 (1994.1.10)	

주 : ( )는 사업지구 내 연장임

###### ■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로2-42	중로2-42	•종점명 변경 - 소사동 297-7 → 소1-79	•지적 변경에 따라 종점명 변경
소로1-79	소로1-79	•기·종점명 변경 - 기점 : 중2-42, 소사본동402 → 중2-42 - 종점 : 소3-605, 소사본동402 → 소3-605	•지적 변경에 따라 기·종점명 변경
소로1-80	소로1-80	•기·종점명 변경 - 기점 : 중2-42, 소사본동402 → 중2-42 - 종점 : 소사본동 402 → 소사본동 401-3	•지적 변경에 따라 기·종점명 변경
소로3-605	소로3-605	•기·종점명 변경 - 기점 : 소1-79, 소사본동402 → 소1-79 - 종점 : 소사본동 402 → 어린이공원133 •기점부 선형변경	•지적 변경에 따라 기·종점명 변경  •지적과 불일치한 도로 선형 변경

#### (2) 자동차정류장

###### ■ 자동차정류장 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	4	자동차 정류장	공용여객 자동차터미널	소사본동 401-10	2,791.2	-	2,791.2	경기도고시 제1993-115호 (1993.05.01)	

나) 공간시설

(1) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	14	녹지	완충녹지	소사본동 400	3,607.4	-	3,607.4	경기도고시 제1993-115호 (1993.05.01)	
기정	15	녹지	완충녹지	소사본동 401-9	865.7	-	865.7	경기도고시 제1993-484호 (1994.1.10)	

(2) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	82	공원	어린이 공원	소사본동 403-1	1,500.0	-	1,500.0	경기도고시 제1993-115호 (1993.05.01)	
기정	83	공원	어린이 공원	소사본동 401-2	2,002.4	-	2,002.4	경기도고시 제1993-115호 (1993.05.01)	
기정	84	공원	어린이 공원	소사본동 401-4	4,897.6	-	4,897.6	경기도고시 제1993-115호 (1993.05.01)	

다) 공공·문화체육시설

(1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	27	공공청사	동사무소	소사본동 401-1	819.9	감) 819.9	-	경기도고시 제1993-115호 (1993.05.01)	
기정	45	공공청사	우체분국	소사본동 404-2	768.9	-	768.9	경기도고시 제1993-115호 (1993.05.01)	
기정	28	공공청사	경찰 파출소	소사본동 404	513.0	-	513.0	경기도고시 제1993-115호 (1993.05.01)	

■ 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	시설의 종류	변 경 내 용	변 경 사 유
27	공공청사	동사무소	•폐지 - 면적 : 819.9㎡	•공공청사(동사무소) 개설수요 불필요에 따라 폐지

(2) 학교

■ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	27	복사초교	초등학교	소사본동 405	11,403.0	감) 75.4	11,327.6	부고96-25 96.06.08	
기정	46	소일초교	초등학교	소사본동 401-1	10,919.8	-	10,919.8	경기도고시 제1993-115호 (1993.05.01)	
변경	57	부일중학교	중학교	소사본동 406	11,652.0	증) 365.6	12,017.6	부고96-25 96.06.08	
기정	68	소사중학교	중학교	소사본동 401	12,308.5	-	12,308.5	경기도고시 제1993-115호 (1993.05.01)	
기정	87	소사고교	고등학교	소사본동 401-8	13,739.5	-	13,739.5	경기도고시 제1993-115호 (1993.05.01)	

■ 학교 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
27	복사초교	•면적 정정 - 면적 : 11,403.0㎡ → 11,327.6㎡ 감) 75.4㎡	•토지대장 면적 반영
57	부일중학교	•면적 정정 - 면적 : 11,652.0㎡ → 12,017.6㎡ 증) 365.6㎡	•토지대장 면적 반영

(3) 체육시설

■ 체육시설 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	체육시설	사회체육센터	소사본동 400-1	8,212.3	-	8,212.3	경고99-415 99.11.18	

4. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가) 공동주택용지

■ 기정

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
합계		137,073.7	-	-	137,073.7	
1BL	1BL	48,676.3	-	소사본동 408-8, 400-9, 401-3, 401-12, 401-13	48,676.3	•획지분할불허 •합병불허
2BL	2BL	42,272.2	-	소사본동 401-7, 401-11	42,272.2	
3-1BL	3-1BL	12,812.8	-	소사본동 400-7	12,812.8	
3-2BL	3-2BL	33,312.4	-	소사본동 403	33,312.4	

■ 변경

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
합계		137,073.7	-	-	137,073.7	
1-1BL	1-1BL	9,225.5	-	소사본동 408-8, 400-9	9,225.5	•획지분할 불허 •합병불허
1-2BL	1-2BL	39,450.8	-	소사본동 401-3, 401-12, 401-13	39,450.8	
2BL	2BL	42,272.2	-	소사본동 401-7, 401-11	42,272.2	
3-1BL	3-1BL	12,812.8	-	소사본동 400-7	12,812.8	
3-2BL	3-2BL	33,312.4	-	소사본동 403	33,312.4	

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
1-1BL, 1-2BL	•블록 분리 - 1BL → 1-1BL, 1-2BL	•체계적인 도시관리를 위하여 도로에 의하여 구분된 공동주택 1BL을 1-1BL, 1-2BL으로 분리



나) 근린생활시설용지

■ 기정

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획지			비고
			획지번호	위치	면적(m <sup>2</sup> )	
합계		3,595.6	-	-	3,595.6	
근1	-	-	-	소사본동 400-2	553.2	•획지분할 불허 •합병가능
근2	-	-	-	소사본동 400-3	488.7	
근3	-	-	-	소사본동 400-4	488.1	
근4	-	-	-	소사본동 400-5	488.0	
근5	-	-	-	소사본동 400-6	436.6	
근6	-	-	-	소사본동 404-3	573.5	
근7	-	-	-	소사본동 404-4	567.5	

■ 변경

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획지			비고
			획지번호	위치	면적(m <sup>2</sup> )	
합계		4,415.5	-	-	4,415.5	
근1	근1	2,454.6	-1	소사본동 400-2	553.2	•획지분할 불허 •합병가능
			-2	소사본동 400-3	488.7	
			-3	소사본동 400-4	488.1	
			-4	소사본동 400-5	488.0	
			-5	소사본동 400-6	436.6	
근2	근2	1,960.9	-1	소사본동 404-3	573.5	•획지분할 불허 •합병가능
			-2	소사본동 404-4	567.5	
			-3	소사본동 401-1	819.9	

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
근1~근2	•도면표시번호 변경 및 가구 획지번호 부여	•체계적 도시관리를 위하여 도면번호체계 변경
근2-3	•근린생활시설용지 신설	•용도폐지된 동사무소용지를 근린생활시설용지로 변경

다) 자동차정류장 용지

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획지			비고
			획지번호	위치	면적(m <sup>2</sup> )	
합계		2,791.2	-	-	2,791.2	
여	여	2,791.2	-	소사본동 401-10	2,791.2	•획지분할 불허

라) 공공청사 용지

■ 기정

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획지			비고
			획지번호	위치	면적(m <sup>2</sup> )	
합계		2,101.8	-	-	2,101.8	
동	동	819.9	-	소사본동 401-1	819.9	•획지분할 불허
우	우	768.9	-	소사본동 404-2	768.9	
파	파	513.0	-	소사본동 404	513.0	

■ 변경

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획지			비고
			획지번호	위치	면적(m <sup>2</sup> )	
합계		1,281.9	-	-	1,281.9	
우	우	768.9	-	소사본동 404-2	768.9	•획지분할 불허
파	파	513.0	-	소사본동 404	513.0	

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
동	•폐지 - 면적 : 819.9㎡	•공공청사용지 중 동사무소용지 폐지

마) 교육시설용지

■ 기정

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
합계		36,967.8	-	-	36,967.8	
초2	초2	10,919.8	-	소사본동 401-1	10,919.8	•획지분할 불허
중2	중2	12,308.5	-	소사본동 401	12,308.5	
고	고	13,739.5	-	소사본동 401-8	13,739.5	

■ 변경

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
합계		60,313.0	-	-	60,313.0	
초1	초1	11,327.6	-	소사본동 405	11,327.6	•획지분할 불허
초2	초2	10,919.8	-	소사본동 401-1	10,919.8	
중1	중1	12,017.6	-	소사본동 406	12,017.6	
중2	중2	12,308.5	-	소사본동 401	12,308.5	
고	고	13,739.5	-	소사본동 401-8	13,739.5	

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
초1, 중1	•신설	•지구단위계획구역 변경에 따라 초1, 초2 신규 편입

바) 체육시설 용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
합계		8,212.3	-	-	8,212.3	
체	체	8,212.3	-	소사본동 400-1	8,212.3	•획지분할 불허

사) 종교시설 용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
합계		835.4	-	-	835.4	
종1	종1	668.2	-	소사본동 401-5	668.2	•획지분할 불허
종2	종2	167.2	-	소사본동 401-6	167.2	

■ 기정



■ 변경



### 5. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

#### 가) 공동주택용지

##### ■ 기정

도면번호	구 분		계 획 내 용		
1BL 2BL 3-1BL 3-2BL	용 도	도면표시	아파트		
		지정용도	•주택건설촉진법 제3조제3호 및 동법시행령 제2조제1항제1호에서 규정하는 아파트 및 동법 제3조제6호, 제7호와 주택건설기준등에 관한 규정 제4조, 제5조에서 규정하는 부대시설 및 복리시설		
		불허용도	•지정용도 이외의 용도		
	건폐율		•25% 이하		
	용적률		1BL	183%이하	
			2BL	175%이하	
			3-1BL	235%이하	
			3-2BL	235%이하	
	높 이		구분	최고층수	최저층수
			1BL	지상 15층	지상 10층
			2BL	지상 19층	지상 10층
			3-1BL	지상 15층	지상 10층
			3-2BL	지상 15층	지상 10층
	주택규모 및 호수		구분	주택규모	계획호수
			1BL	60㎡ 이하	1,210
			2BL	60㎡ 초과~85㎡ 이하	714
3-1BL			85㎡ 초과	202	
3-2BL			85㎡ 초과	524	

##### ■ 변경

도면번호	구 분		계 획 내 용		
1-1BL 1-2BL 2BL 3-1BL 3-2BL	용 도	도면표시	R1		
		허용용도	•「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택		
		불허용도	•허용용도 이외의 용도		
	건폐율		•25% 이하		
	용적률		1-1BL	183%이하	
			1-2BL		
			2BL	175%이하	
			3-1BL	235%이하	
3-2BL	235%이하				

주) 공동주택용지의 건폐율·용적률은 택지개발사업 당시 기준을 규정한 사항으로, 향후「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비사업 또는「주택법」에 의한 리모델링사업 추진시「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비기본계획 및「주택법」에 의한 리모델링 규정을 따른다.

#### 나) 근린생활시설용지

##### ■ 기정

도면번호	구 분		계 획 내 용	
근생1~7	용 도	도면표시	근린생활시설	
		지정용도	•건축법시행령 제2조 제1항제13호에서 규정하는 근린생활시설(단, 동령 제65조 제1항 제2호와 부천시건축조례 제18조“일반주거지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한”에 해당되는 시설 제외)	
		불허용도	•지정용도 이외의 용도	
	건폐율		•60% 이하	
	용적률		•400% 이하	
	높 이		•5층이하	

■ 변경

도면번호	구 분		계 획 내 용
근생1~2	용 도	도면표시	S1
		허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 (안마원 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 옥외 철타이 설치된 골프연습장, 장의사, 총포판매소 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 상점</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 (격리병원, 장례식장(부대시설로 설치하는 경우를 포함한다) 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설(노인복지주택 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장, 세차장</li> </ul>
		불허용도	•허용용도 이외의 용도
		건폐율	•50% 이하
	용적률	•300% 이하	
	높 이	-	

주) 학교위생정화구역내에 위치한 경우 학교위생정화구역내 금지시설은 불허

다) 교육시설 용지

■ 기정

도면번호	구 분		계 획 내 용		
	용 도	도면표시	초등학교	중학교	고등학교
초1~2, 중1~2, 고	지정용도	도면표시	초등학교	중학교	고등학교
		불허용도	•교육법 제81조의 규정에 의한 초등학교(국)로서 동법에 의하여 설치되는 시설		
		불허용도	•교육법 제81조의 규정에 의한 중학교(중)로서 동법에 의하여 설치되는 시설		
	불허용도	•교육법 제81조의 규정에 의한 고등학교(고)로서 동법에 의하여 설치되는 시설			
불허용도	•지정용도 이외의 용도				
건폐율	-				
용적률	-				
높 이	-				

주) 건폐율과 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제84조, 제85조 및 부천시 도시계획조례 제60조, 제63조의 허용한도 내에서 설치함

■ 변경

도면번호	구 분		계 획 내 용		
초1~2, 중1~2, 고	용 도	도면표시	E1(초)	E2(중)	E3(고)
		허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제88조에 따른 초등학교</li> <li>「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제88조에 따른 유치원으로서 「유아교육법」 제9조에 의한 병설유치원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제88조에 따른 중학교</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제88조에 따른 고등학교</li> </ul>
		불허용도	•허용용도 이외의 용도		
	건폐율	•50% 이하			
	용적률	•300% 이하			
	높 이	-			

라) 공공시설 용지

■ 지정

도면번호	구 분		계 획 내 용		
우, 파, 동	용 도	도면표시	우체국	파출소	동사무소
		지정용도	•공공업무 수행하기 위하여 설치하는 국가 또는 지방자치단체의 청사		
		불허용도	•지정용도 이외의 용도		
	건폐율		•60% 이하		
	용적률		•400% 이하		
	높 이		•5층이하		

■ 변경

도면번호	구 분		계 획 내 용	
우, 파	용 도	도면표시	G1(우)	G2(파)
		허용용도	•「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조에 따른 공공청사 (우체국)	•「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조에 따른 공공청사 (파출소)
		불허용도	•허용용도 이외의 용도	
	건폐율		•50% 이하	
	용적률		•300% 이하	
	높 이		-	

마) 체육시설 용지

■ 지정

도면번호	구 분		계 획 내 용
체	용 도	도면표시	체육시설
		지정용도	•「도시계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제99조에 따른 체육시설
		불허용도	•지정용도 이외의 용도
	건폐율		•60% 이하
	용적률		•400% 이하
	높 이		•5층이하

■ 변경

도면번호	구 분		계 획 내 용
체	용 도	도면표시	W1(체)
		허용용도	•「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제99조에 따른 체육시설
		불허용도	•허용용도 이외의 용도
	건폐율		•50% 이하
	용적률		•300% 이하
	높 이		-

바) 종교시설 용지

■ 지정

도면번호	구 분		계 획 내 용
종1~2	용 도	도면표시	종교시설
		지정용도	•건축법시행령 제2조제1항제13호에서 규정하는 종교시설
		불허용도	•지정용도 이외의 용도
	건폐율		•60% 이하
	용적률		•400% 이하
	높 이		-

■ 변경

도면번호	구 분		계 획 내 용
종1~2	용 도	도면표시	F1(중)
		허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 종교집회장</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제6호 종교시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제11호 노유자시설 중 아동 관련 시설 (연면적 250㎡미만이고, 전체 연면적(주차장 제외) 합의 50% 미만인 경우에 한함.)</li> </ul>
		불허용도	•허용용도 이외의 용도
	건폐율	•50% 이하	
	용적률	•300% 이하	
높 이		-	

사) 여객자동차정류장

■ 기정

도면번호	구 분		계 획 내 용
여	용 도	도면표시	자동차 정류장
		지정용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>자동차운송사업법 제33조 및 제34조 규정한 여객자동차 운송사업에 이용되는 여객자동차 터미널법 제2조 및 제3조에서 정하는 여객자동차 정류장으로 동법에 의하여 설치되는 시설과 도시·군계획시설기준에 관한 규칙 제21조제2항에서 정하는 부대시설 및 편익시설 (단, 건축법시행령 제65조제1항제2호와 부천시건축조례 제18조“일반주거지역 안에서의 건축물의 건축금지 및 제한”에 해당되는 시설 제외)</li> </ul>
	불허용도	•지정용도 이외의 용도	
	건폐율	-	
용적률	-		
높 이	-		

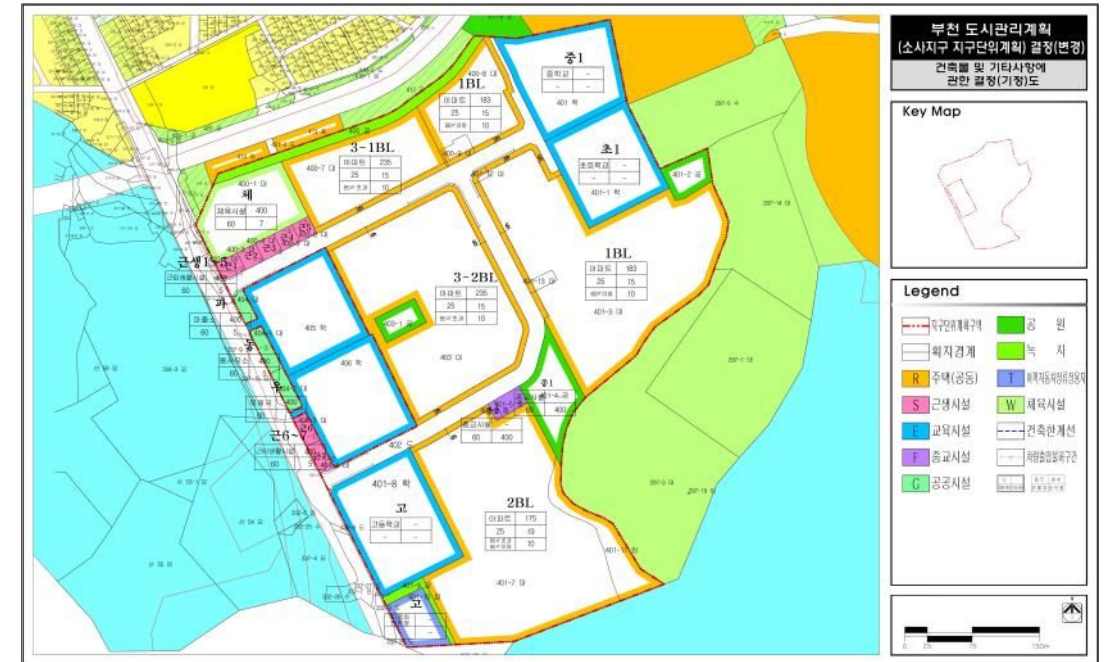
주) 건축법 및 부천시건축조례의 허용한도 내에서 여객자동차터미널법에 의하여 설치함.

■ 변경

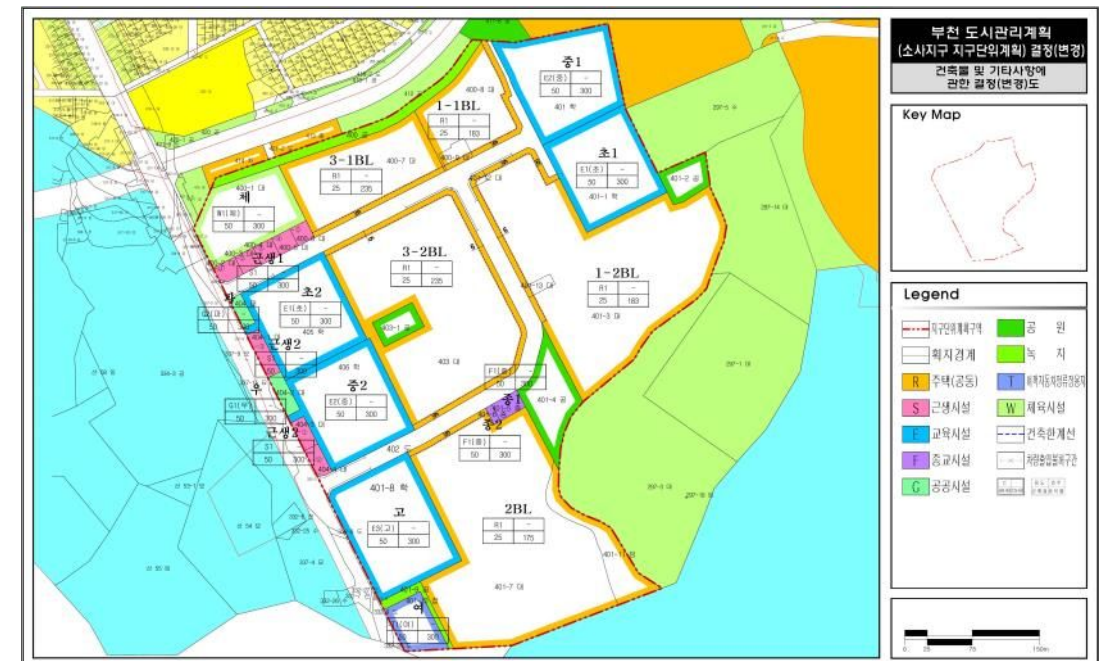
도면번호	구 분		계 획 내 용
여	용 도	도면표시	T1(여)
		허용용도	•「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제31조에 따른 여객자동차터미널
		불허용도	•허용용도 이외의 용도
	건폐율	•50% 이하	
	용적률	•300% 이하	
높 이		-	

주) 학교위생정화구역내에 위치한 경우 학교위생정화구역내 금지시설은 불허함

■ 기정



■ 변경



## 6. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

### 가) 형태 및 외관

#### ■ 기정

구분	계획 내용
건축물의 외관	<ul style="list-style-type: none"> <li>•도시미관 및 가로경관을 향상하도록 외관을 계획함.</li> <li>•이용자의 편의를 도모하고 획일적이고 단조로움을 탈피하도록 계획함.</li> <li>•공동주택건설용지의 모든 공동주택은 개방감을 주도록 주동의 최대 길이가 120m 이내로 계획함.</li> <li>•근린생활시설용지의 건축물은 전면이 도로를 향하도록 하여 가로변의 미관향상을 도모함.</li> </ul>

#### ■ 변경

구분	계획 내용
건축물의 외관	<ul style="list-style-type: none"> <li>•도시미관 및 가로경관을 향상하도록 외관을 계획함.</li> <li>•이용자의 편의를 도모하고 지구단위계획구역내 건축물은 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어서 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 함.</li> <li>•근린생활시설용지의 건축물은 전면이 도로를 향하도록 하여 가로변의 미관향상을 도모함.</li> <li>•도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니 된다. 단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 건축허가 신청시 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니함.</li> <li>•근린생활시설 용지의 경우 폭 12m 이상의 도로에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리하여야 함. 단, 건축허가 신청시 허가권자가 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니함.</li> </ul>
층고 및 바닥높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축되는 주거용도의 부분 건물의 1층 바닥 높이는 접한 보도 또는 도로와 10센티미터 이상의 차이를 둘 수 없음. 단, 현장여건상 건축허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니함.</li> </ul>
간판, 옥상 및 기타 구조물 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지구단위계획구역내 건축물은「옥외광고물 등 관리법」,「경기도 옥외광고물 등 관리 조례」,「부천시 옥외광고물 등 관리 조례」,「부천시 도시디자인 가이드라인」에 따름.</li> <li>•건축물의 옥상 및 지붕 위의 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기·전화통신설비, 에어컨 실외기 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 함.(방송·통신용 안테나 제외)</li> </ul>

### 나) 배치

#### ■ 기정

구분	계획 내용
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공동주택용지 내 도로와 건물 사이에 공지를 확보하고 건축물의 질서 있는 건축을 유도하기 위해 공동주택 주동은 대지경계선으로부터 6m 이상의 건축한계선을 지정함.</li> </ul>
공동주택단지 배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>•소독계층간의 점층적 혼합으로 주민간의 위화감을 완화할 수 있도록 블록별 평형계획을 수립하고 주택유형을 다양하게 공급하는 것을 권장함.</li> <li>•도로변에 소음공해등에 대비하여 건축물의 배치 및 방향을 정하도록 함.</li> <li>•획일적인 평행배치를 지양하고, 변화있는 공간이 되도록 함.</li> <li>•구매시설 및 생활시설 등 부대시설의 위치는 보행체계를 검토하여 이용권이 적절히 분산되도록 계획해야 함.</li> </ul>
공동주택단지 내 편익시설 배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>•단지내 편익시설은 이용율을 감안하여 단지내 주 도로와 보행자 동선을 연계하여 설치하여야 함. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 구매생활시설은 주민의 편의를 위하여 단지 주 진입구 및 주 보행로에 설치하여야 함.</li> <li>- 어린이 놀이터, 정구장, 운동장 등은 주민의 접근성 및 이용거리를 감안하여 적정규모로 분산하여 배치하도록 함.</li> </ul> </li> </ul>
근린생활시설 용지의 배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>•근린생활시설용지의 건축물은 전면이 도로를 향하도록 배치하여 이용자의 편의를 도모함.</li> </ul>

#### ■ 변경

구분	계획 내용
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없음.</li> <li>•지구단위계획에서 따로 건축한계선을 지정하지 않은 경우「건축법」 및 「부천시 건축조례」에 의한 대지안의 공지의 기준에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 띄운 선을 건축한계선으로 함.</li> <li>•건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 및 기타 유사한 시설 등 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 단, 보행에 지장을 주지 않는 범위 내에서 차량의 진출입을 불허하기 위한 블라드 등의 설치와 조경 설치의 경우에는 그러하지 아니함.</li> </ul>



다) 대지내 공지(신설)

구분	계획 내용
전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지구단위계획에 의하여 인도 및 차도와 접하는 대지경계선에서 일정길이 이상을 이격하여 건축한계선이 지정되어 있는 경우로서 대지경계선과 건축한계선 사이의 공지는 전면공지로 계획하고 다음의 조성지침을 준수함.               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인도와 접하는 필지의 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하거나 녹지 등의 조경을 설치하여야 함.</li> <li>- 전면공지를 보행자 통행이 가능한 구조로 조성할 경우 접한 보도와는 높이 차이가 없도록 조성하여야 함. 단, 단처리가 지형여건상 불합리하다고 판단될 경우에는 조정 가능함.</li> <li>- 포장패턴 조성시 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성있는 재료로 포장하여야 함.</li> </ul> </li> </ul>

라) 차량 동선 및 주차

■ 기정

구분	계획 내용
진출입동선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공동주택건설용지로의 진출입동선은 국지도로에서 진출입을 허용하되 마주보는 블록간의 원활한 교통처리를 위하여 진출입 허용구간을 지정함.</li> <li>•근린생활시설용지로의 진출입동선은 원활한 교통처리를 위하여 진출입 허용구간을 지정함.</li> </ul>
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>•보행자 교통흐름의 단절을 방지하기 위하여 공공보행통로를 지정함.</li> <li>•공공보행통로는 표시된 위치에 개설하는 것을 원칙으로 하고, 불가피한 경우에는 기본 골격을 유지하도록 함.</li> <li>•단지내 주 보행통로는 폭 3m 이상으로 설치하여 보행자의 안전 및 쾌적한 환경을 조성하도록 함.</li> </ul>
단지내 도로	<ul style="list-style-type: none"> <li>•단지내 주도로는 LOOP 형태를 취하여 진출입에 편리하도록 처리함.</li> <li>•최종적인 도로는 쿨데삭으로 처리하여 도로의 위계를 설정함.</li> </ul>

■ 변경

구분	계획 내용
차량출입 불허구간 및 주차출입구의 적용	<ul style="list-style-type: none"> <li>•차량출입불허구간으로 지정된 구간은 차량의 출입을 할 수 없으며, 차량의 출입구는 위계가 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 함.</li> <li>•다음과 같은 구간에서는 차량출입구를 설치하지 못함. 다만, 건축허가 신청시 부득이하게 차량출입이 허용되어야 한다고 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니함.               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 지구단위계획 결정도에서 차량출입 불허구간으로 지정된 곳</li> <li>2. 폭 10m 이상 도로의 교차로 측단으로부터 10m 이내의 구간</li> <li>3. 버스정류장, 기타 승하차시설, 횡단보도 전후 10m 이내의 구간</li> </ol> </li> <li>•대지 내 지하주차장을 설치할 경우 지하주차장 출입구의 시작점(경사로의 시작점 또는 카 엘리베이터의 입구)은 전면도로 측 대지경계선에서 3m이상 이격하여야 함.</li> <li>•주차장은「주차장법」 및「부천시 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 설치하여야 함.</li> </ul>

### Ⅲ. 지구단위계획 시행지침

---



## 제 I 편 총론

### 제 1 장 총 칙

#### 제 1 조 (목 적)

본 지구단위계획시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조 및 제51조(택지개발사업 완료 후 10년이 경과된 지역) 규정에 따라 작성되는 “소사1택지 지구단위계획”으로, 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시된 내용을 설명하고 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

#### 제 2 조 (지침의 적용범위)

본 시행지침은 지구단위계획구역 내에서 다음 각호의 행위에 대하여 적용함을 원칙으로 한다.

1. 건축물 (가설건축물을 포함한다) 및 공작물의 신축, 증축, 개축, 이전, 대수선, 리모델링
2. 건축물의 용도변경

#### 제 3 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 시행지침에 언급되지 않은 사항에 대하여는 제반 관련 법규나 관련 조례에 따른다.
- ② 시행지침의 일부 규제내용이 관련 법령 또는 조례의 내용과 서로 다를 경우에는 관련 법령 또는 조례에서 허용하는 범위 안에서 동 시행지침의 규제내용을 따른다.
- ③ 시행지침이 대지 상호간 분할합병 또는 공동개발의 해제·조정에 의해 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 강화된 지침으로 적용함을 원칙으로 하되 그 세부내용이 있는 경우는 예외 적용할 수 있다.

#### 제 4 조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
  1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
  2. 가구 및 획지에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
    - 가. “가구”라 함은 지구단위계획구역내에서 지구단위계획의 계획목적상 동일한 토지이용형태를 유지하도록 구분된 일단의 토지 범위를 말한다.
    - 나. “획지”라 함은 계획적인 개발 또는 정비를 위하여 건축물에 관하여 동일한 기준이 일체적으로 적용되도록 구획된 일단의 토지를 말한다.
  3. 건축물의 용도에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
    - 가. “허용용도”라 함은 그 필지 내에서 건축가능한 용도를 말하며 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다
    - 나. “불허용도”라 함은 관계법령에 의하여 허용되더라도 지구단위계획 구역안의 필지에서 허용되지 않는 용도를 말한다.
  4. 건축물의 규모에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
    - 가. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
  5. 건축물의 배치와 건축선에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
    - 가. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.
    - 나. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층을 이용하기 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
  6. 건축물의 형태와 외관에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
    - 가. “투시형 셔터”는 전체의 3분의 2이상이 투시가 가능토록 제작된 셔터를 말한다.

나. “필로티 구조” 라 함은 접지층에 있어서 벽면적의 2분의 1 이상 이 당해층의 바닥면에서 위층 바닥면 아래까지 공간으로 된 구조를 말한다.

7. 대지내 공지에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “전면공지” 라 함은 전면도로 경계선과 건축한계선 사이의 대지내 공지를 말한다.

8. 교통처리에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “차량출입 불허구간” 이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

나. “전면도로” 라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.  
 다. “보행 주출입구” 는 보행자가 건물 출입을 위해 주로 사용하는 출입구를 말한다.

라. “보행자전용도로” 라 함은 차량의 통행이 허용되지 않는 도로로서 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제18조에 의해 설치되는 도로를 말한다.

9. 기타 지침과 관련된 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “기존 건축물” 이라 함은 당해 지구단위계획 시행지침 시행 이전에 적법하게 건축된 건축물 및 공작물을 말한다.

② 이 지침에서 정의되지 않은 사항에 대하여는 관련법 및 부천시 조례에 적합하여야 한다.

③ 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

## 제 II 편 지구단위계획 시행지침

### 제 1 장 가구 및 획지에 관한 사항

#### 제 5 조 (단위대지)

지구단위계획구역내 건축시 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.

1. 기존의 필지(현 획지)
2. 공동개발(합병)에 의한 일단의 필지

#### 제 6 조 (대지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 획지 단위를 건축을 위한 대지 단위로 하며, 분할 및 합병할 수 없다. 다만, 근린생활시설용지의 경우 필지의 합병은 허용한다.
- ② 용도가 상이한 필지의 합병은 원칙적으로 금지한다.
- ③ 합병된 대지의 필지분할은 합병 전 대지의 경계선과 동일하게 분할하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 용도지역별 최소대지구모 이상으로서 허가권자가 인정하는 경우 합병된 대지의 경계선과 달리하여 분할할 수 있다.

### 제 2 장 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항

#### 제 7 조 (허용용도)

- ① 허용용도가 표시된 획지의 경우「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조 및 부천시 도시계획조례 제34조에 의한 당해 용도지역에서 허용하는 용도에도 불구하고 ②항에서 열거된 용도를 적용하여야 한다.
- ② 공동주택용지, 근린생활시설용지, 교육시설용지, 공공시설용지, 체육시설, 종교시설용지, 여객자동차정류장용지의 건축물의 용도에 관한 사항은 다음과 같다.

도면표시번호		허용용도
1-1BL 1-2BL 2BL 3-1BL 3-2BL	R1	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택
근린생활시설용지	S1	• 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 옥외 철타이 설치된 골프연습장, 강의사, 총포판매소 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 • 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 (격리병원, 장례식장(부대시설로 설치하는 경우를 포함한다.) 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설(노인복지주택 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장, 세차장
교육시설용지	E1	초 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제88조에 따른 초등학교 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제88조에 따른 유치원으로서 「유아교육법」 제9조에 의한 병설유치원
	E2	중 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제88조에 따른 중학교
	E3	고 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제88조에 따른 고등학교
공공시설용지	G1	우 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조에 따른 공공청사 (우체국)
	G2	파 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조에 따른 공공청사 (파출소)
체육시설용지	W1	• 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제99조에 따른 체육시설
종교시설용지	F1	• 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 종교집회장 • 「건축법 시행령」 별표1 제6호 종교시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제11호 노유자시설 중 아동 관련 시설(연면적 250㎡ 미만이고, 전체 건축 연면적(주차장 제외) 합 50%미만인 경우에 한함)
여객자동차정류장	T1	• 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제31조에 따른 여객자동차터미널

주) 학교위생정화구역내에 위치한 경우 학교위생정화구역내 금지시설은 불허

### 제3장 건축물의 밀도 및 높이에 관한 사항

#### 제 8 조 (건폐율, 용적률, 층수 등)

- ① 지구단위계획에 의하여 건폐율, 용적률, 높이의 상한선이 지정되어 있는 대지에서는 지정된 건폐율, 용적률, 높이 이내에서 건축하여야 한다.
- ② 공동주택용지, 근린생활시설용지, 교육시설용지, 공공청사용지, 체육시설용지, 종교시설용지, 여객자동차정류장용지의 건축물의 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항은 다음과 같다.

[용도별 건폐율·용적률·높이]

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고	
			최고층수		
공동주택용지 (R1)	1-1BL	25이하	183이하	-	
	1-2BL				
	2BL	25이하	175이하	-	
	3-1BL	25이하	235이하	-	
	3-2BL	25이하	235이하	-	
근린생활시설용지(S1)	50이하	300이하	-	근생 1~2	
교육시설용지 (E1~E3)	50이하	300이하	-	초1~2, 중1~2, 고	
공공시설용지	우(G1)	50이하	300이하	-	
	파(G2)	50이하	300이하	-	
체육시설용지 (W1)	50이하	300이하	-		
종교시설용지 (F1)	50이하	300이하	-		
여객자동차정류장용지 (T1)	50이하	300이하	-		

주) 공동주택용지의 건폐율·용적률은 택지개발사업 당시 기준을 규정한 사항으로, 향후 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비사업 또는 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진시 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비기본계획 및 「주택법」에 의한 리모델링 규정을 따른다.

제 9 조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 층수의 표기방식 및 적용사항)

- ① 지구단위계획결정도에는 다음 표와 같이 정해진 위치에 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고 층수가 문자나 숫자로 표시되어야 한다.

[시행지침내용 도면 표시 예시도]

블록번호		3-1BL		블록번호 : 공동주택용지의 블록번호 용 도 : R1용도의 공동주택 건 폐 율 : 25 % 이내 용 적 률 : 235 % 이내 최고층수 : -
용도	최고층수	R1	-	
건폐율	용적률	25	235	

제 4 장 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항

제 10 조 (건축물의 외관)

- ① 도시미관 및 가로경관을 향상하도록 외관을 계획한다.
- ② 이용자의 편의를 도모하고 지구단위계획구역내 건축물은 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어서 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.
- ③ 근린생활시설용지의 건축물은 전면이 도로를 향하도록 하여 가로변의 미관향상을 도모한다.
- ④ 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니 된다. 단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 건축허가 신청시 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ⑤ 근린생활시설 용지의 경우 폭 12m 이상의 도로에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리하여야 한다. 단, 건축허가 신청시 허가권자가 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

제 11 조 (층고 및 바닥높이)

- ① 건축되는 주거용도의 부분 건물의 1층 바닥 높이는 접한 보도 또는 도로와 10센티미터 이상의 차이를 둘 수 없다. 단, 현장여건상 건축허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

제 12 조 (간판, 옥상 및 기타 구조물 등)

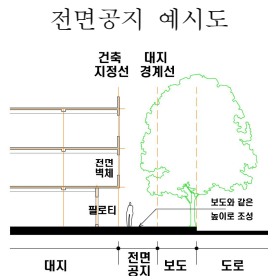
- ① 지구단위계획구역내 건축물은 「옥외광고물 등 관리법」, 「경기도 옥외광고물 등 관리 조례」, 「부천시 옥외광고물 등 관리 조례」, 「부천시 도시디자인 가이드라인」에 따른다.
- ② 건축물의 옥상 및 지붕 위의 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기·전화통신설비, 에어컨 실외기 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송·통신용 안테나 제외)

제 5 장 건축물의 배치 및 공지 등에 관한 사항

제 13 조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 지구단위계획에서 따로 건축한계선을 지정하지 않은 경우 「건축법」 및 「부천시 건축조례」에 의한 대지안의 공지의 기준에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 띄운 선을 건축한계선으로 한다.
- ③ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 및 기타 유사한 시설 등 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 단, 보행에 지장을 주지 않는 범위 내에서 차량의 진출입을 불허하기 위한 블라드 등의 설치와 조경 설치의 경우에는 그러하지 아니한다.

## 제 6 장 대지내 공지 등에 관한 사항



### 제 14 조 (전면공지)

- ① 지구단위계획에 의하여 인도 및 차도와 접하는 대지경계선에서 일정 길이 이상을 이격하여 건축한계선이 지정되어 있는 경우로서 대지경계선과 건축한계선 사이의 공지는 전면공지로 계획하고 다음의 조성지침을 준수하여야 한다.
  1. 인도와 접하는 필지의 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하거나 녹지 등의 조경을 설치하여야 한다.
  2. 전면공지를 보행자 통행이 가능한 구조로 조성할 경우 접한 보도와는 높이 차이가 없도록 조성하여야 한다. 단, 단처리가 지형여건상 불합리하다고 판단될 경우에는 조정이 가능하다.
  3. 포장패턴 조성시 공공부분의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성 있는 재료로 포장한다.

## 제 7 장 교통처리계획

### 제 15 조 (차량출입불허구간 및 주차출입구의 적용)

- ① 차량출입불허구간으로 지정된 구간은 차량의 출입을 할 수 없으며, 차량의 출입구는 위계가 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 다음과 같은 구간에서는 차량출입구를 설치하지 못한다. 다만, 건축허가 신청시 부득이하게 차량출입이 허용되어야 한다고 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

1. 지구단위계획 결정도에서 차량출입 불허구간으로 지정된 곳
2. 폭 10m 이상 도로의 교차로 측단으로부터 10m 이내의 구간
3. 버스정류장, 기타 승하차시설, 횡단보도 전후 10m 이내의 구간
- ③ 대지내 지하주차장을 설치할 경우 지하주차장 출입구의 시작점 (경사로의 시작점 또는 카엘리베이터의 입구) 은 전면도로 측 대지경계선에서 3m 이상 이격하여야 한다.
- ④ 주차장은 「주차장법」 및 「부천시 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 설치하여야 한다.

## 제 8 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

### 제 16 조 (기존건축물에 대한 지구단위계획의 적용)

- ① 기존건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·리모델링 및 용도변경시 본 지구단위계획시행지침의 적용은 다음과 같다.
  1. 증축의 경우 증축되는 부분에 한하여 본 지구단위계획시행지침을 적용한다. 다만 층수, 건폐율, 용적률은 증축되는 부분을 포함한 전체에 대하여 지구단위계획시행지침을 적용한다.
  2. 개축의 경우 기존 건축물이 철거되는 부분의 바닥면적이 50% 미만인 경우에는 본 지침을 적용하지 아니할 수 있으며, 기존 건축물이 철거되는 부분의 바닥면적이 50% 이상인 경우에는 철거되는 부분에 한하여 본 지침을 적용한다.
  3. 재축 및 이전의 경우에는 건축한계선에 관한 사항만을 적용한다.
  4. 대수선의 경우에는 본 지구단위계획시행지침 중 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항만을 적용한다.
  5. 공동주택 리모델링의 경우에는 「건축법」 및 「주택법령」 과 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 리모델링 관련규정을 적용하며, 그 외에



사항은 지구단위계획시행지침을 적용한다.

6. 용도변경의 경우 용도변경 하고자 하는 부분은 본 지구단위계획시행지침 중 건축물의 용도에 관한 사항에 적합하여야 한다.

#### 제 17 조 (지구단위계획의 경미한 변경)

- ① 지구단위계획 내용 중 경미한 변경사항은 다음 각 호와 같다.
  1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제 25조 제4항으로 정하는 사항
  2. 본 지구단위계획시행지침 제6조 제3항 및 제10조 제5항 규정에 따라 허가권자가 인정하는 경우
  3. 본 지구단위계획시행지침 제15조 제2항 규정에 따라 차량출입불허 구간에서 차량출입을 부득이하게 허용되어야 하는 경우

#### 부 칙

- ① 본 지구단위계획시행지침은 고시일로부터 적용한다.
- ② 본 지구단위계획시행지침 시행 당시 종전의 관계 법령에 따라 허가, 인가, 신고, 심의 등을 신청한 경우에는 종전규정에 따른다. 다만, 종전규정이 개정규정에 비하여 불리한 경우에는 개정규정에 따른다.