

# 부천 심곡지구 지구단위계획 재정비



## 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·배치·형태·색채·건축선 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

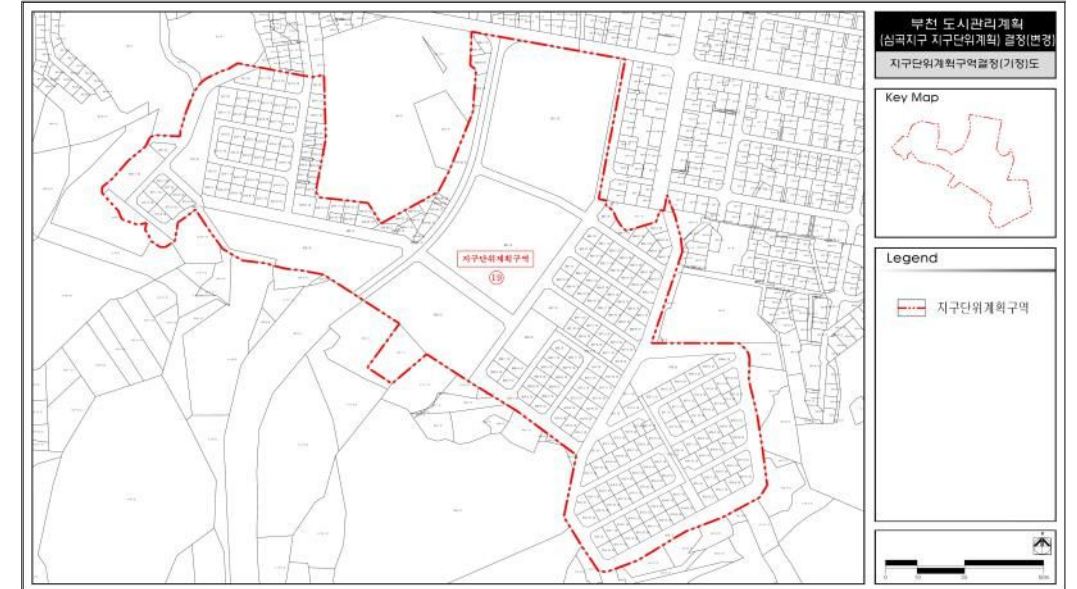
도면표시 번호	지구단위계획 구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
19	심곡지구 지구단위 계획구역	심곡본동 801번지 일원 및 송내동 671번지 일원	134,908.4	감) 1,762.0	133,146.4	부천시고시 제2007-101호 (‘07.11.5)	

■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 사유서

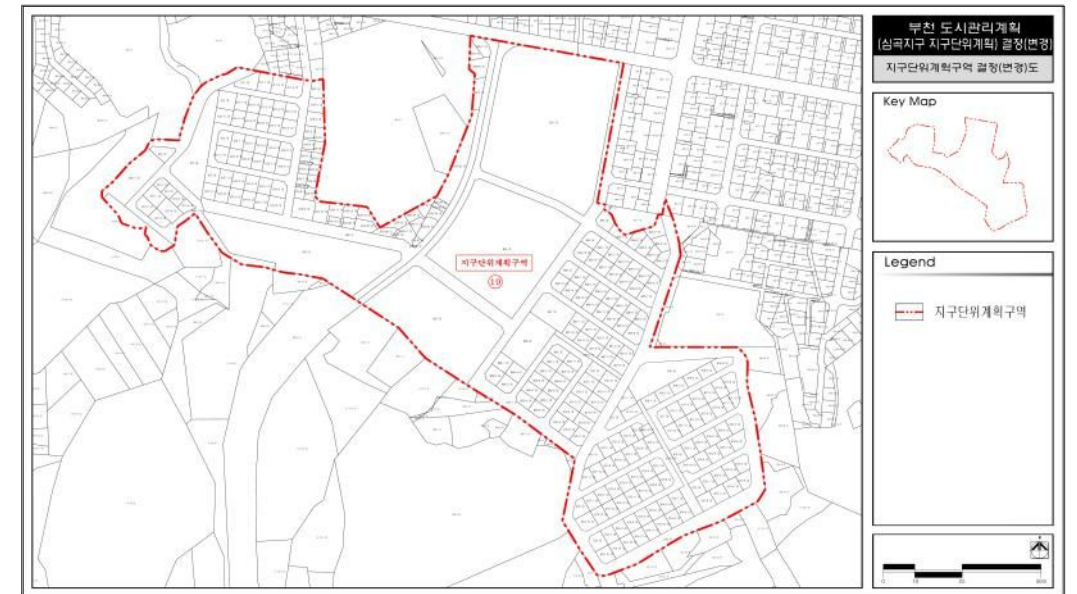
도면표시 번호	지구단위계획 구역명	위 치	결정(변경) 사유	비고
19	심곡지구 지구단위 계획구역	심곡본동 801번지 일원 및 송내동 671번지 일원	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역 내 수도시설용지는 수도시설 일부를 포함하는 사향으로 수도시설의 합리적인 기능유지 및 효율적인 토지이용 도모를 위하여 구역에서 제척</li> </ul>	

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

■ 기정



■ 변경



## 2. 용도지역·용도지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

### ■ 용도지역 결정(변경)조서

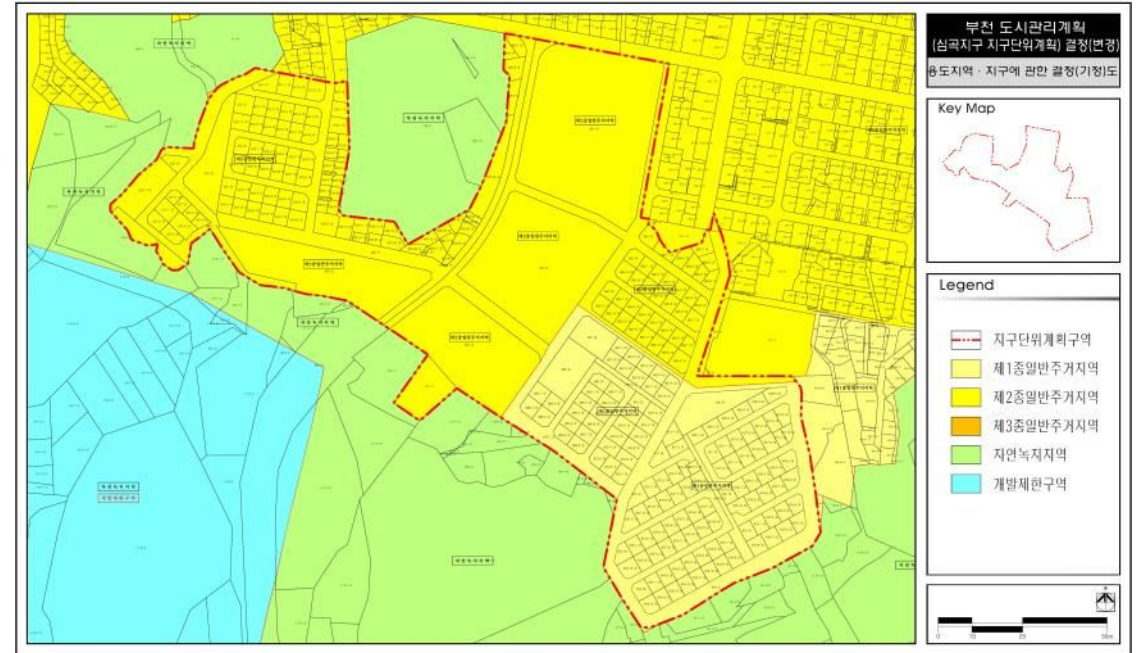
용도지역	용도지역 세분	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		134,908.4	감) 1,762.0	133,146.4	100.0	
일반주거지역	소계	134,246.6	감) 1,100.2	133,146.4	100.0	
	제1종일반주거지역	43,212.0	감) 43,212.0	-	-	
	제2종일반주거지역	91,034.6	증) 42,111.8	133,146.4	100.0	
녹지지역	자연녹지지역	661.8	감) 661.8	-	-	

- 기정은 부천시고시 제2007-101호 부천 도시관리계획(심곡지구 제1종지구단위계획)결정 및 지형도면승인 고시(2007. 11. 5), 부천시고시 제2008-56호 부천도시관리계획(재정비) 고시(2008. 7. 22) 내용 반영

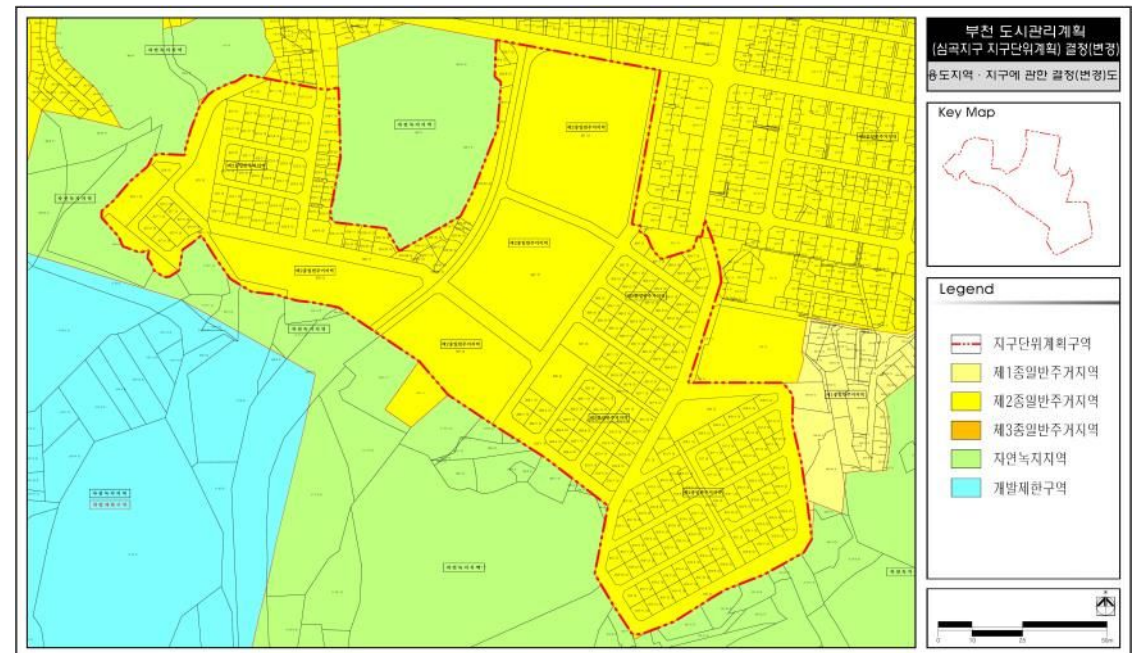
### ■ 용도지역별 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	심곡지구 지구단위 계획구역 내	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	42,111.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동일한 건축기준을 적용받고 있으나, 제1·2종일반주거지역으로 혼재되어 있는 부분을 체계적으로 관리하기 위하여 용도지역 변경</li> <li>• 지구단위계획 구역 면적 변경(수도시설용지 제척)에 따른 구역 내 용도지역 면적 변경</li> </ul>
-	심곡지구 지구단위 계획구역 내	자연녹지지역	제2종일반주거지역	661.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도면상 자연녹지지역이 없으나, 도면과 불일치하게 조서 작성 오류로 남아있던 자연녹지지역 661.8㎡를 도면과 일치하도록 오류 정정(용도지역 변경 및 선형 변경 없음)</li> </ul>

### ■ 기정



### ■ 변경



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

#### 가) 교통시설

##### (1) 도로

###### ■ 도로 총괄표

유별	합 계			1 류			2 류			3 류			
	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	
합계	기정	30	4,538	31,958.0	1	274	2,753	6	1,422	11,496	23	2,842	17,709
	변경	31	4,595	33,441.4	1	267	2,670	6	1,414	11,312	24	2,914	17,586
	증감	증) 1	증) 57	증) 1,483.4	-	감) 7	감) 83	-	감) 8	감) 184	증) 1	증) 72	감) 123
중로	기정	1	300	3,741.0	-	-	-	-	-	-	1	300	3,741
	변경	2	406	4,448.0	-	-	-	-	-	-	2	406	4,448
	증감	증) 1	증) 106	증) 707.0	-	-	-	-	-	-	증) 1	증) 106	증) 707
소로	기정	29	4,238	28,217.0	1	274	2,753	6	1,422	11,496	22	2,542	13,968
	변경	29	4,189	27,120.0	1	267	2,670	6	1,414	11,312	22	2,508	13,138
	증감	-	감) 49	감) 1,097.0	-	감) 7	감) 83	-	감) 8	감) 184	-	감) 34	감) 830
가감속차로	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	변경	-	-	1,873.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	증감	-	-	증) 1,873.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-

###### ■ 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	3	4	12~20	집산 도로	2,259 (106)	대 1-1	대 1-1	일반 도로		79.12.14	심곡본1-1 구역 정비계획 반영
기정	중로	3	13	12	집산 도로	824 (300)	중 3-4	인천시 구역계	일반 도로		87.12.30	
기정	소로	1	65	10	국지 도로	292 (274)	심곡본동 563	소 2-581 심곡본동 819	일반 도로		83.11.23	
변경	소로	1	65	10	국지 도로	292 (267)	심곡본동 563	소 2-581 심곡본동 819	일반 도로		83.11.23	
기정	소로	2	577	8	국지 도로	210 (138)	중 3-4 송내동 680	소 2-578 송내동 680	일반 도로		83.11.23	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	소로	2	578	8	국지 도로	253	중 3-13 송내동 680	소 3-463 송내동 680	일반 도로		83.11.23	
변경	소로	2	578	8	국지 도로	251	중 3-13 송내동 680	소 3-463 송내동 680-1	일반 도로		83.11.23	
기정	소로	2	579	8	국지 도로	204	중 3-13 심곡본동 819-1	소 1-65 심곡본동 819-1	일반 도로		83.11.23	
기정	소로	2	580	8	국지 도로	297	중 3-13 심곡본동 819-1	소 1-65 심곡본동 819-1	일반 도로		83.11.23	
변경	소로	2	580	8	국지 도로	291	중 3-13 심곡본동 819-1	소 1-65 심곡본동 819-1	일반 도로		83.11.23	
기정	소로	2	581	8	국지 도로	510	소 1-65 심곡본동 819	소 1-65 심곡본동 819	일반 도로		83.11.23	
기정	소로	2	582	8	국지 도로	158 (20)	중 3-4 심곡본동 587	소 2-579 심곡본동 819-1	일반 도로		83.11.23	
기정	소로	3	462	6	국지 도로	37	소 3-463 심곡본동 680-1	소 3-463 심곡본동 680-1	일반 도로		83.11.23	
변경	소로	3	462	6	국지 도로	33	소 3-463 송내동 680-1	소 3-463 송내동 680-1	일반 도로		83.11.23	
기정	소로	3	463	6	국지 도로	282	소 2-577 송내동 680	소 3-597 송내동 680-1	일반 도로		83.11.23	
변경	소로	3	463	6	국지 도로	273	소 2-577 송내동 680	소 3-597 송내동 680-1	일반 도로		83.11.23	
기정	소로	3	464	6	국지 도로	189	소 2-577 송내동 680	소 2-577 송내동 680	일반 도로		83.11.23	
기정	소로	3	466	6	국지 도로	118	소 2-579 심곡본동 819-1	소 2-580 심곡본동 819-1	일반 도로		83.11.23	
기정	소로	3	467	6	국지 도로	95	소 1-65 심곡본동 819-1	소 3-466 심곡본동 819-1	일반 도로		83.11.23	
기정	소로	3	468	6	국지 도로	105	소 1-65 심곡본동 819-1	소 3-466 심곡본동 819-1	일반 도로		83.11.02	
기정	소로	3	469	6	국지 도로	184	소 2-580 심곡본동 819-1	소 2-580 심곡본동 819-1	일반 도로		83.11.02	
기정	소로	3	470	6	국지 도로	56	소 1-65 심곡본동 819	소 3-604 심곡본동 819	일반 도로		83.11.02	
변경	소로	3	470	6	국지 도로	51	소 1-65 심곡본동 819	소 3-604 심곡본동 819	일반 도로		83.11.02	
기정	소로	3	471	6	국지 도로	232	소 2-581 심곡본동 819	소 2-581 심곡본동 819	일반 도로		83.11.02	
기정	소로	3	472	6	국지 도로	207	소 2-581 심곡본동 819	소 2-581 심곡본동 819	일반 도로		83.11.02	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	소로	3	473	6	국지도로	72	소 2-581 심곡본동 819	소 3-604 심곡본동 819	일반도로		83.11.02	
변경	소로	3	473	6	국지도로	66	소 2-581 심곡본동 819	소 3-604 심곡본동 819	일반도로		83.11.02	
기정	소로	3	596	4	특수도로	26	소 3-463 송내동 680-1	송내동 680-1	보행자 전용도로		83.11.23	
변경	소로	3	596	4	특수도로	30	소 3-463 송내동 680-1	송내동 680-1	보행자 전용도로		83.11.23	
기정	소로	3	597	4	특수도로	28	소 2-578 송내동 680-1	소 3-463 송내동 680-1	보행자 전용도로		83.11.23	
변경	소로	3	597	4	특수도로	37	소 2-578 송내동 680-1	소 3-463 송내동 680-1	보행자 전용도로		83.11.23	
기정	소로	3	598	4	특수도로	79	소 2-577 송내동 680	송내동 680	보행자 전용도로		83.11.23	
기정	소로	3	599	4	특수도로	100	소 2-578 송내동 680-1	송내동 680-1	보행자 전용도로		83.11.23	
변경	소로	3	599	4	특수도로	97	소 2-578 송내동 680-1	송내동 680-1	보행자 전용도로		83.11.23	
기정	소로	3	600	4	특수도로	124	중 3-13 송내동 680	소 2-577 송내동 680	보행자 전용도로		83.11.23	
변경	소로	3	600	4	특수도로	118	중 3-13 송내동 680	소 2-577 송내동 680	보행자 전용도로		83.11.23	
기정	소로	3	601	4	특수도로	219	중 3-13 심곡본동 819-1	소 2-579 심곡본동 819-1	보행자 전용도로		83.11.23	
변경	소로	3	601	4	특수도로	217	중 3-13 심곡본동 819-1	소 2-579 심곡본동 819-1	보행자 전용도로		83.11.23	
기정	소로	3	602	4	특수도로	157	중 3-4 심곡본동 819-1	소 2-579 심곡본동 819-1	보행자 전용도로		83.11.23	
변경	소로	3	602	4	특수도로	146	중 3-4 심곡본동 819-1	소 2-579 심곡본동 819-1	보행자 전용도로		83.11.23	
기정	소로	3	603	4	특수도로	78	소 1-65 심곡본동 819-1	심곡본동 819-1	보행자 전용도로		83.11.23	
변경	소로	3	603	4	특수도로	78	소 1-65 심곡본동 819-2	소 3-469 심곡본동 819-2	보행자 전용도로		83.11.23	
기정	소로	3	604	4 ~10	특수도로	125	소 2-581 심곡본동 819	심곡본동 819	보행자 전용도로		83.11.23	
변경	소로	3	604	4 ~10	특수도로	125	소 2-581 심곡본동 819-3	심곡본동 819-3	보행자 전용도로		83.11.23	
기정	소로	3	757	4	국지도로	12	중 3-13 송내동 680	송내동 624-15	일반도로		07.11.5	
변경	소로	3	757	4	국지도로	11	소 3-600 송내동 679-38	송내동 679-15	일반도로		07.11.5	
기정	소로	3	758	4	국지도로	17	소 3-600 송내동 680	송내동 628-18	일반도로		07.11.5	
변경	소로	3	758	4	국지도로	17	중 3-13 송내동 679-35	송내동 628-18	일반도로		07.11.5	

주 : ( )는 사업지구 내 연장임

■ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로 3-4	중로 3-4	-	• 부천시 고시 제 2015-51호(2015. 3. 16) 심곡본1-1구역 주택재건축정비구역지정 고시 반영
소로2-578	소로2-578	• 종점명 및 연장 정정 - 종점명 : 소 3-463 송내동 680 → 소 3-463 송내동 680-1 - 연장 : 253m → 251m	• 종점명 및 노선연장 정정
소로2-582	소로2-582	• 종점명 정정 - 종점명 : 소 1-65 심곡본동 819 → 소 2-579 심곡본동 819-1	• 종점명 정정
소로3-462	소로3-462	• 기·종점명 및 연장 정정 - 기점명 : 소 3-463 심곡본동 680-1 → 소 3-463 송내동 680-1 - 종점명 : 심곡본동 680-1 → 송내동 680-1 - 연장 : 37m → 33m	• 기·종점명 및 노선연장 정정
소로3-602	소로3-602	• 연장 축소 - 연장 : 157m → 146m	• 중3-4호선 일부 확폭구간에 포함됨에 따라 보행자전용도로의 노선 연장을 축소함
소로3-603	소로3-603	• 기·종점명 정정 - 기점명 : 소 1-65 심곡본동 819-1 → 소 1-65 심곡본동 819-2 - 종점명 : 심곡본동 819-1 → 소 3-469 심곡본동 819-2	• 기·종점명 정정
소로3-604	소로3-604	• 기·종점명 정정 - 기점명 : 소 2-581 심곡본동 819 → 소 2-581 심곡본동 819-3 - 종점명 : 심곡본동 819 → 심곡본동 819-3	• 기·종점명 정정
소로3-757	소로3-757	• 노선 위치 변경 - 기점명 : 중 3-13 송내동 680 → 소 3-600 송내동 679-38 - 연장 : 12m → 11m	• 노선 위치 변경 - 시유지(송내동 679-38, 679-42) 활용 도모 - 불합리한 노선 개선 - 송내동 679-13, 624-15 맹지 해소
소로3-758	소로3-758	• 기점명 정정 - 기점명 : 소 3-600 송내동 680 → 중 3-13 송내동 679-35	• 기점명정정
		• 연장 정정	• 노선연장 정정
소로1-65	소로1-65	- 연장 : 274m → 267m	
소로2-580	소로2-580	- 연장 : 297m → 291m	

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로3-463	소로3-463	- 연장 : 282m → 273m	
소로3-470	소로3-470	- 연장 : 56m → 51m	
소로3-473	소로3-473	- 연장 : 72m → 66m	
소로3-596	소로3-596	- 연장 : 26m → 30m	
소로3-597	소로3-597	- 연장 : 28m → 37m	
소로3-599	소로3-599	- 연장 : 100m → 97m	
소로3-600	소로3-600	- 연장 : 124m → 118m	
소로3-601	소로3-601	- 연장 : 219m → 217m	

(2) 주차장

■ 주차장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	158	주차장	송내동 675	1,788.0	-	1,788.0	14.04.14	소공원55와 중복결정

나) 공간시설

(1) 녹지

■ 녹지 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	140	녹지	경관녹지	심곡본동 819일원	3,583.0	감)8.8	3,574.2	07.11.5	
변경	141	녹지	경관녹지	송내동 679-33일원	1,568.9	감)2.1	1,566.8	07.11.5	

■ 녹지 변경사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
140	녹지	경관녹지	• 면적 정정 - 면적 : 3,583.0 → 3,574.2㎡	• 토지대장 면적 반영
141	녹지	경관녹지	• 면적 정정 - 면적 : 1,568.9 → 1,556.8㎡	• 토지대장 면적 반영

(2) 공원

■ 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	55	공원	어린이공원	송내동 675번지	1,986.9	-	1,986.9	86.2.17	주차장158과 중복결정 (1,788㎡)
기정	56	공원	어린이공원	심곡본동 818번지	1,520.1	-	1,520.1	86.2.17	
기정	57	공원	어린이공원	심곡본동 808번지	1,502.7	-	1,502.7	86.2.17	
기정	251	공원	소공원	심곡본동 801번지	1,085.0	-	1,085.0	11.08.08	심곡본1-1 구역 정비계획 반영

다) 공공·문화체육시설

(1) 학교

■ 학교 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	학교	유치원	심곡본동 807대	925.1	-	925.1	07.11.5	
기정	24	학교	초등학교	심곡본동 802번지	10,646.5	-	10,646.5	86.2.17	



라) 유통·공급시설

(1) 수도

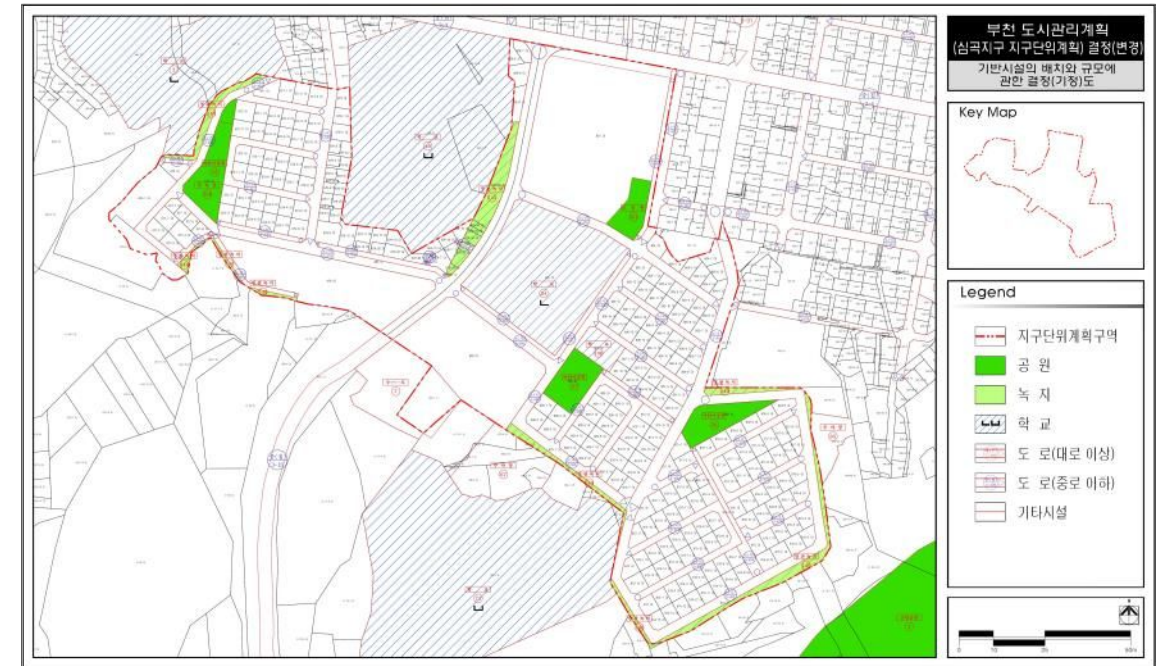
■ 수도 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	7	송내	배수지	심곡본동 803-1일대	4,932 (1,762)	- (감1,762)	4,932 (0)	07.11.5	

■ 수도 변경사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
7	송내	배수지	<ul style="list-style-type: none"> <li>면적 변경 4,932 → 4,932㎡ (1,762) → (0)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역 내 수도시설용지 제척에 따른 면적 변경</li> </ul>

■ 기정



■ 변경



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

가) 단독주택용지

■ 지정

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고 (공동개발)
			위 치	면적(㎡)	
합 계		46,250.0	-	46,250.0	
A-1	1,052.6		671대	267.7	
			671-1대	247.8	
			671-2대	246.3	
			671-3대	290.8	
A-2	1,973.7		672-1대	193.3	
			672-2대	191.4	
			672-3대	191.5	
			672-4대	191.1	
			672-5대	210.4	
			672-6대	226.1	
			672-7대	192.2	
			672-8대	192.3	
			672-9대	191.9	
			672-10대	193.5	
A-3	2,280.7		673대	202.0	
			673-1대	190.2	
			673-2대	175.5	
			673-3대	176.2	
			673-4대	193.4	
			673-5대	202.0	
			673-6대	210.8	
			673-7대	190.3	
			673-8대	175.5	
			673-9대	176.5	
			673-10대	193.3	
			673-11대	195.0	

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고 (공동개발)
			위 치	면적(㎡)	
A-4	2,503.9		674대	212.9	
			674-1대	202.4	
			674-2대	202.2	
			674-3대	202.2	
			674-4대	201.9	
			674-5대	229.9	
			674-6대	251.1	
			674-7대	201.2	
			674-8대	201.3	
			674-9대	201.0	
			674-10대	200.9	
A-5	231.6	676대	231.6		
A-6	1,495.4		677대	126.9	677-7
			677-1대	251.5	
			677-2대	213.9	
			677-3대	201.6	
			677-4대	317.3	
			677-5대	129.6	677-6
			677-6대	132.6	677-5
			677-7대	122.0	677
			677-8대	122.0	
A-7	4,659.8		624-7대	138.5	
			624-15대	178.1	
			628-17대	116.0	
			628-18대	137.7	
			628-19대	145.3	
			679대	210.4	
			679-1대	205.7	
			679-2대	244.5	
			679-3대	115.6	
			679-4대	106.4	
			679-5대	99.5	679-21
			679-6대	93.6	679-23
			679-7대	100.1	679-25

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고 (공동개발)			
			위 치	면적(㎡)				
A-7(계속)			679-9대	395.5				
			679-10대	285.5				
			679-11대	202.1				
			679-12대	192.5				
			679-13대	203.6	679-32			
			679-19대	93.4				
			679-20대	153.3				
			679-21대	117.2	679-5			
			679-23대	107.2	679-6			
			679-25대	120.6	679-7			
			679-27대	121.0	679-8			
			679-29대	128.3				
			679-30대	118.2				
			679-32대	210.8	679-13			
			679-36대	85.7				
			679-38도	128.3				
			A-8		938.3	628-6전	157.9	628-7(권장)
						628-7대	206.6	628-6(권장)
						628-8전	169.1	628-15,30(규제)
628-9대	215.0	679-14(규제)						
628-15임	61.0	628-8,30(규제)						
628-30전	69.4	628-8,15(규제)						
679-14대	59.3	628-9(규제)						
A-9		1,580.0	804대	234.1				
			804-1대	193.0				
			804-2대	206.6				
			804-3대	201.4				
			804-4대	142.4				
			804-5대	166.9				
			804-6대	186.5				
			804-7대	249.1				

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고 (공동개발)			
			위 치	면적(㎡)				
A-10		2,631.7	805대	193.9				
			805-1대	172.3				
			805-2대	173.3				
			805-3대	174.4				
			805-4대	173.7				
			805-5대	172.1				
			805-6대	165.4				
			805-7대	241.5				
			805-8대	184.7				
			805-9대	186.6				
			805-10대	189.3				
			805-11대	190.4				
			805-12대	191.3				
			805-13대	222.8				
			A-11		3,080.2	806대	195.3	
						806-1대	182.2	
						806-2대	181.5	
						806-3대	181.0	
						806-4대	180.2	
						806-5대	176.4	
806-6대	171.6							
806-7대	172.3							
806-8대	265.9							
806-9대	189.9							
806-10대	193.2							
806-11대	196.7							
806-12대	196.0							
806-13대	195.3							
806-14대	194.6							
806-15대	208.1							

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고 (공동개발)
			위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
A-12	1,788.4	807-1대	176.4		
		807-2대	179.2		
		807-3대	179.3		
		807-4대	179.6		
		807-5대	172.2		
		807-6대	194.2		
		807-7대	178.9		
		807-8대	178.8		
		807-9대	178.8		
		807-10대	171.0		
A-13	905.1	808-1대	224.7		
		808-2대	227.6		
		808-3대	228.0		
		808-4대	224.8		
A-14	2,297.1	809대	184.2		
		809-1대	191.5		
		809-2대	192.1		
		809-3대	192.1		
		809-4대	192.7		
		809-5대	193.8		
		809-6대	198.6		
		809-7대	191.0		
		809-8대	191.2		
		809-9대	191.6		
		809-10대	191.9		
809-11대	186.4				

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고 (공동개발)
			위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
A-15	2,692.9	810대	211.5		
		810-1대	201.6		
		810-2대	208.1		
		810-3대	207.9		
		810-4대	211.4		
		810-5대	204.9		
		810-6대	205.1		
		810-7대	200.3		
		810-8대	211.8		
		810-9대	208.6		
		810-10대	208.5		
		810-11대	201.7		
A-16	2,245.1	812대	227.0		
		812-1대	198.4		
		812-2대	198.3		
		812-3대	198.2		
		812-4대	122.1	812-12(권장)	
		812-5대	198.4		
		812-6대	198.2		
		812-7대	198.3		
		812-8대	198.2		
		812-10대	198.1		
		812-11대	208.2		
		812-12대	101.7	812-4(권장)	

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고 (공동개발)
			위 치	면적(㎡)	
A-17	3,056.2	813대	207.9		
		813-1대	186.7		
		813-2대	186.6		
		813-3대	186.4		
		813-4대	187.0		
		813-5대	186.8		
		813-6대	186.6		
		813-7대	178.4		
		813-8대	178.6		
		813-9대	186.9		
		813-10대	187.0		
		813-11대	187.2		
		813-12대	186.6		
		813-13대	186.8		
		813-14대	186.9		
813-15대	249.8				
A-18	3,065.0	814대	220.2		
		814-1대	189.2		
		814-2대	189.1		
		814-3대	189.0		
		814-4대	188.9		
		814-5대	188.6		
		814-6대	188.7		
		814-7대	188.5		
		814-8대	188.3		
		814-9대	188.3		
		814-10대	188.2		
		814-11대	188.0		
		814-12대	187.8		
		814-13대	187.8		
		814-14대	187.7		
814-15대	206.7				

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고 (공동개발)
			위 치	면적(㎡)	
A-19	1,800.3	815대	185.7		
		815-1대	185.9		
		815-2대	185.7		
		815-3대	185.7		
		815-4대	203.6		
		815-5대	189.3		
		815-6대	221.5		
		815-7대	221.5		
A-20	2,198.5	816대	190.1		
		816-1대	190.1		
		816-2대	190.1		
		816-3대	189.9		
		816-4대	190.1		
		816-5대	224.3		
		816-6대	229.1		
		816-7대	190.1		
		816-8대	190.0		
		816-9대	190.1		
A-21	2,647.5	817대	192.2		
		817-1대	201.9		
		817-2대	201.9		
		817-3대	201.7		
		817-4대	201.7		
		817-5대	197.7		
		817-6대	215.0		
		817-7대	123.7	817-13(권장)	
		817-8대	201.6		
		817-9대	201.5		
		817-10대	201.5		
		817-11대	201.3		
		817-12대	191.5		
817-13대	114.3	817-7(권장)			
A-22	1,126.0	818-1대	185.0		
		818-2대	185.1		
		818-3대	184.9		
		818-4대	184.8		
		818-5대	184.6		
		818-6대	201.6		

주 : 공동개발 내용중 음영처리된 부분은 규제사항을 나타내고 그 외는 권장사항임.

가) 주택용지

■ 변경

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
총계(A + B)		73,973.10	-	-	73,973.10	
A 소계		46,269.3	-	-	46,269.3	
A	A1	1,052.6	1	송내동 671대	267.7	일반주택
			2	송내동 671-1대	247.8	일반주택
			3	송내동 671-2대	246.3	일반주택
			4	송내동 671-3대	290.8	점포주택
	A2	1,973.7	1	송내동 672-1대	193.3	일반주택
			2	송내동 672-2대	191.4	일반주택
			3	송내동 672-3대	191.5	일반주택
			4	송내동 672-4대	191.1	일반주택
			5	송내동 672-5대	210.4	점포주택
			6	송내동 672-6대	226.1	점포주택
			7	송내동 672-7대	192.2	일반주택
			8	송내동 672-8대	192.3	일반주택
			9	송내동 672-9대	191.9	일반주택
			10	송내동 672-10대	193.5	일반주택
	A3	2,280.7	1	송내동 673대	202.0	일반주택
			2	송내동 673-1대	190.2	일반주택
			3	송내동 673-2대	175.5	일반주택
			4	송내동 673-3대	176.2	일반주택
			5	송내동 673-4대	193.4	일반주택
			6	송내동 673-5대	202.0	점포주택
7			송내동 673-6대	210.8	점포주택	
8			송내동 673-7대	190.3	일반주택	
9			송내동 673-8대	175.5	일반주택	
10			송내동 673-9대	176.5	일반주택	
11			송내동 673-10대	193.3	일반주택	
12			송내동 673-11대	195.0	일반주택	

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
A	A4	2,503.9	1	송내동 674대	212.9	일반주택
			2	송내동 674-1대	202.4	일반주택
			3	송내동 674-2대	202.2	일반주택
			4	송내동 674-3대	202.2	일반주택
			5	송내동 674-4대	201.9	일반주택
			6	송내동 674-5대	229.9	점포주택
			7	송내동 674-6대	251.1	점포주택
			8	송내동 674-7대	201.2	일반주택
			9	송내동 674-8대	201.3	일반주택
			10	송내동 674-9대	201.0	일반주택
			11	송내동 674-10대	200.9	일반주택
			12	송내동 674-11대	196.9	일반주택
	A5	231.6	1	송내동 676대	231.6	일반주택
	A6	1,495.4	1	송내동 677-7대	122.0	일반주택
			2	송내동 677대	126.9	일반주택
			3	송내동 677-5대	129.6	일반주택
			4	송내동 677-6대	132.6	일반주택
			5	송내동 677-4대	317.3	일반주택
			6	송내동 677-3대	201.6	일반주택
			7	송내동 677-2대	213.9	일반주택
8			송내동 677-1대	251.5	일반주택	
A7	4,679.1	1	송내동 679대	210.4	점포주택	
		2	송내동 679-1대	205.7	점포주택	
		3	송내동 679-2대	244.5	점포주택	
		4	송내동 679-3대	115.6	점포주택	
		5	송내동 679-20대	153.3	일반주택	
		6	송내동 679-4대	106.4	점포주택	
		7	송내동 679-29대	128.3	일반주택	
		8	송내동 679-5대	99.5	점포주택	
		9	송내동 679-21대	117.2	일반주택	
		10	송내동 679-23대	107.2	일반주택	
		11	송내동 679-6대	93.6	점포주택	
		12	송내동 679-7대	100.1	점포주택	
		13	송내동 679-25대	120.6	일반주택	

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획지			비고
			획지번호	위치	면적(m <sup>2</sup> )	
A	A7(계속)		14	송내동 679-27대	121.0	일반주택
			15	송내동 679-8대	105.2	점포주택
			16	송내동 679-9대	395.5	점포주택
			17	송내동 679-10대	285.5	일반주택
			18	송내동 679-11대	202.1	일반주택
			19	송내동 679-19대	93.4	일반주택
			20	송내동 679-12대	192.5	일반주택
			21	송내동 679-30대	118.2	일반주택
			22	송내동 679-13대	203.6	일반주택
			23	송내동 679-32대	210.8	일반주택
			24	송내동 679-38도	131.7	일반주택
			25	송내동 624-15대	186.1	일반주택
			26	송내동 624-7대	232.0	일반주택
			27	송내동 628-17대	117.1	일반주택
			28	송내동 628-18대	137.8	일반주택
			29	송내동 628-19대	144.2	일반주택
	A8	938.3	1	송내동 628-7대	206.6	일반주택
			2	송내동 628-6전	157.9	일반주택
			3	송내동 628-8대	299.5	일반주택
			4	송내동 628-9대	274.3	일반주택
	A9	1,580.0	1	심곡본동 804대	234.1	일반주택
			2	심곡본동 804-1대	193.0	일반주택
			3	심곡본동 804-2대	206.6	일반주택
			4	심곡본동 804-3대	201.4	일반주택
			5	심곡본동 804-4대	142.4	일반주택
			6	심곡본동 804-5대	166.9	점포주택
			7	심곡본동 804-6대	186.5	점포주택
			8	심곡본동 804-7대	249.1	점포주택

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획지			비고
			획지번호	위치	면적(m <sup>2</sup> )	
A	A10	2,631.7	1	심곡본동 805대	193.9	일반주택
			2	심곡본동 805-1대	172.3	일반주택
			3	심곡본동 805-2대	173.3	일반주택
			4	심곡본동 805-3대	174.4	일반주택
			5	심곡본동 805-4대	173.7	일반주택
			6	심곡본동 805-5대	172.1	일반주택
			7	심곡본동 805-6대	165.4	점포주택
			8	심곡본동 805-7대	241.5	점포주택
			9	심곡본동 805-8대	184.7	일반주택
			10	심곡본동 805-9대	186.6	일반주택
			11	심곡본동 805-10대	189.3	일반주택
			12	심곡본동 805-11대	190.4	일반주택
			13	심곡본동 805-12대	191.3	일반주택
			14	심곡본동 805-13대	222.8	일반주택
	A11	3,080.2	1	심곡본동 806대	195.3	일반주택
			2	심곡본동 806-1대	182.2	일반주택
			3	심곡본동 806-2대	181.5	일반주택
			4	심곡본동 806-3대	181.0	일반주택
			5	심곡본동 806-4대	180.2	일반주택
			6	심곡본동 806-5대	176.4	일반주택
			7	심곡본동 806-6대	171.6	일반주택
			8	심곡본동 806-7대	172.3	점포주택
			9	심곡본동 806-8대	265.9	점포주택
			10	심곡본동 806-9대	189.9	일반주택
			11	심곡본동 806-10대	193.2	일반주택
			12	심곡본동 806-11대	196.7	일반주택
			13	심곡본동 806-12대	196.0	일반주택
			14	심곡본동 806-13대	195.3	일반주택
			15	심곡본동 806-14대	194.6	일반주택
			16	심곡본동 806-15대	208.1	일반주택

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획지			비고
			획지번호	위치	면적(m <sup>2</sup> )	
A	A12	1,788.4	1	심곡본동 807-1대	176.4	일반주택
			2	심곡본동 807-2대	179.2	일반주택
			3	심곡본동 807-3대	179.3	일반주택
			4	심곡본동 807-4대	179.6	일반주택
			5	심곡본동 807-5대	172.2	점포주택
			6	심곡본동 807-6대	194.2	점포주택
			7	심곡본동 807-7대	178.9	일반주택
			8	심곡본동 807-8대	178.8	일반주택
			9	심곡본동 807-9대	178.8	일반주택
			10	심곡본동 807-10대	171.0	일반주택
	A13	905.1	1	심곡본동 808-1대	224.7	일반주택
			2	심곡본동 808-2대	227.6	일반주택
			3	심곡본동 808-3대	228.0	일반주택
			4	심곡본동 808-4대	224.8	일반주택
	A14	2,297.1	1	심곡본동 809대	184.2	일반주택
			2	심곡본동 809-1대	191.5	일반주택
			3	심곡본동 809-2대	192.1	일반주택
			4	심곡본동 809-3대	192.1	일반주택
			5	심곡본동 809-4대	192.7	일반주택
			6	심곡본동 809-5대	193.8	일반주택
			7	심곡본동 809-6대	198.6	일반주택
			8	심곡본동 809-7대	191.0	일반주택
			9	심곡본동 809-8대	191.2	일반주택
			10	심곡본동 809-9대	191.6	일반주택
			11	심곡본동 809-10대	191.9	일반주택
			12	심곡본동 809-11대	186.4	일반주택

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획지			비고
			획지번호	위치	면적(m <sup>2</sup> )	
A	A15	2,692.9	1	심곡본동 810대	211.5	일반주택
			2	심곡본동 810-1대	201.6	일반주택
			3	심곡본동 810-2대	208.1	일반주택
			4	심곡본동 810-3대	207.9	일반주택
			5	심곡본동 810-4대	211.4	일반주택
			6	심곡본동 810-5대	204.9	일반주택
			7	심곡본동 810-6대	205.1	일반주택
			8	심곡본동 810-7대	200.3	점포주택
			9	심곡본동 810-8대	211.8	점포주택
			10	심곡본동 810-9대	208.6	점포주택
			11	심곡본동 810-10대	208.5	점포주택
			12	심곡본동 810-11대	201.7	점포주택
			A16	2,245.1	1	심곡본동 812대
	2	심곡본동 812-1대			198.4	점포주택
	3	심곡본동 812-2대			198.3	일반주택
	4	심곡본동 812-3대			198.2	일반주택
	5	심곡본동 812-4대			122.1	일반주택
	6	심곡본동 812-12대			101.7	일반주택
	7	심곡본동 812-5대			198.4	일반주택
	8	심곡본동 812-6대			198.2	일반주택
	9	심곡본동 812-7대			198.3	일반주택
	10	심곡본동 812-8대			198.2	일반주택
	11	심곡본동 812-10대			198.1	일반주택
	12	심곡본동 812-11대			208.2	일반주택



도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
A	A17	3,056.2	1	심곡본동 813대	207.9	일반주택
			2	심곡본동 813-1대	186.7	일반주택
			3	심곡본동 813-2대	186.6	일반주택
			4	심곡본동 813-3대	186.4	일반주택
			5	심곡본동 813-4대	187.0	일반주택
			6	심곡본동 813-5대	186.8	일반주택
			7	심곡본동 813-6대	186.6	일반주택
			8	심곡본동 813-7대	178.4	일반주택
			9	심곡본동 813-8대	178.6	일반주택
			10	심곡본동 813-9대	186.9	일반주택
			11	심곡본동 813-10대	187.0	일반주택
			12	심곡본동 813-11대	187.2	일반주택
			13	심곡본동 813-12대	186.6	일반주택
			14	심곡본동 813-13대	186.8	일반주택
			15	심곡본동 813-14대	186.9	일반주택
			16	심곡본동 813-15대	249.8	일반주택
	A18	3,065.0	1	심곡본동 814대	220.2	일반주택
			2	심곡본동 814-1대	189.2	일반주택
			3	심곡본동 814-2대	189.1	일반주택
			4	심곡본동 814-3대	189.0	일반주택
			5	심곡본동 814-4대	188.9	일반주택
			6	심곡본동 814-5대	188.6	일반주택
			7	심곡본동 814-6대	188.7	일반주택
			8	심곡본동 814-7대	188.5	일반주택
			9	심곡본동 814-8대	188.3	일반주택
			10	심곡본동 814-9대	188.3	일반주택
			11	심곡본동 814-10대	188.2	일반주택
			12	심곡본동 814-11대	188.0	일반주택
			13	심곡본동 814-12대	187.8	일반주택
			14	심곡본동 814-13대	187.8	일반주택
			15	심곡본동 814-14대	187.7	일반주택
			16	심곡본동 814-15대	206.7	일반주택

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			비고		
			획지번호	위치	면적(㎡)			
A	A19	1,800.3	1	심곡본동 815대	185.7	일반주택		
			2	심곡본동 815-1대	185.9	일반주택		
			3	심곡본동 815-2대	185.7	일반주택		
			4	심곡본동 815-3대	185.7	일반주택		
			5	심곡본동 815-4대	203.6	일반주택		
			6	심곡본동 815-5대	189.3	일반주택		
			7	심곡본동 815-6대	221.5	일반주택		
			8	심곡본동 815-7대	221.5	일반주택		
			9	심곡본동 815-8대	221.4	일반주택		
			A20	2,198.5	1	심곡본동 816대	190.1	일반주택
					2	심곡본동 816-1대	190.1	일반주택
	3	심곡본동 816-2대			190.1	일반주택		
	4	심곡본동 816-3대			189.9	일반주택		
	5	심곡본동 816-4대			190.1	일반주택		
	6	심곡본동 816-5대			224.3	일반주택		
	7	심곡본동 816-6대			229.1	일반주택		
	8	심곡본동 816-7대			190.1	일반주택		
	9	심곡본동 816-8대			190.0	일반주택		
	10	심곡본동 816-9대			190.1	일반주택		
	11	심곡본동 816-10대			224.6	일반주택		
	A21	2,647.5	1	심곡본동 817대	192.2	일반주택		
			2	심곡본동 817-1대	201.9	일반주택		
			3	심곡본동 817-2대	201.9	일반주택		
			4	심곡본동 817-3대	201.7	일반주택		
			5	심곡본동 817-4대	201.7	일반주택		
			6	심곡본동 817-5대	197.7	일반주택		
			7	심곡본동 817-6대	215.0	일반주택		
			8	심곡본동 817-13대	114.3	일반주택		
			9	심곡본동 817-7대	123.7	일반주택		
			10	심곡본동 817-8대	201.6	일반주택		
	11	심곡본동 817-9대	201.5	일반주택				
	12	심곡본동 817-10대	201.5	일반주택				
	13	심곡본동 817-11대	201.3	일반주택				
	14	심곡본동 817-12대	191.5	일반주택				

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
A	A22	1,126.0	1	심곡본동 818-1대	185.0	일반주택
			2	심곡본동 818-2대	185.1	일반주택
			3	심곡본동 818-3대	184.9	일반주택
			4	심곡본동 818-4대	184.8	일반주택
			5	심곡본동 818-5대	184.6	일반주택
			6	심곡본동 818-6대	201.6	일반주택
B 소계		27,703.8	-	-	27,703.8	
B	B1	13,456.7	-	심곡본동 801대	13,456.7	공동주택 (심곡본1-1구역)
	B2	7,464.5	-	심곡본동 803대	7,464.5	공동주택
	B3	6,782.6	-	송내동 678대	6,782.6	공동주택

주 : 도면번호A, 가구번호 A1~A22의 전 필지에 대하여 연접필지와 공동개발을 권장함.

■ 변경사유서

도면표시 번호	가구 및 획지번호	변경 내용	변경사유
-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>도면번호 체계 변경 : A-I, A-II → A</li> <li>가구번호 체계 변경 : A-1 ~ A-22 → A1 ~ A22</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>체계적 도시관리 및 도면이해를 위하여 도면 번호 및 가구번호 체계를 조서·도면과 일관성 있게 통일하여 알기 쉽게 변경</li> <li>도면표시번호 : 단독전용(A-I), 점포겸용(A-II)의 도면번호를 구분하지 않고 동일 (A) 관리</li> <li>가구번호 : 조서와 도면을 일치</li> </ul>
-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>획지번호 부여</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>체계적 도시관리를 위하여 획지번호 부여</li> </ul>
A	A7-24	<ul style="list-style-type: none"> <li>면적 변경</li> <li>- 면적 : 128.3㎡ → 131.7㎡ (증 1.2㎡)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>구적오차 정정</li> </ul>
A	A7-25	<ul style="list-style-type: none"> <li>면적 변경</li> <li>- 면적 : 178.1㎡ → 186.1㎡ (감 0.2㎡)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>구적오차 정정</li> </ul>
A	A7-26	<ul style="list-style-type: none"> <li>면적 변경</li> <li>- 면적 : 138.5㎡ → 232.0㎡ (증 85.0㎡)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>679-7,36의 합병사항 반영</li> </ul>

도면표시 번호	가구 및 획지번호	변경 내용	변경사유
A	A7-27	<ul style="list-style-type: none"> <li>면적 변경</li> <li>- 면적 : 116㎡ → 117.1㎡ (증 1.1㎡)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>구적오차 정정</li> </ul>
A	A7-28	<ul style="list-style-type: none"> <li>면적 변경</li> <li>- 면적 : 137.7㎡ → 137.8㎡ (증 0.1㎡)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>구적오차 정정</li> </ul>
A	A7-29	<ul style="list-style-type: none"> <li>면적 변경</li> <li>- 면적 : 145.3㎡ → 144.2㎡ (감 1.1㎡)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>구적오차 정정</li> </ul>
A	A8-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>합병</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>628-8,15,30의 합병사항 반영</li> </ul>
A	A8-4	<ul style="list-style-type: none"> <li>합병</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>628-9,14의 합병사항 반영</li> </ul>
-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동개발</li> <li>- 적용 : 일부 획지 → 전체 획지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경 개선을 위하여 전 획지에 대하여 연접필지와 공동개발 권장</li> </ul>
-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>도면번호(가구번호) 체계 변경 : B-III(B-1) → B(B1)</li> <li>B-IV(B-2) → B(B2)</li> <li>B-IV(B-3) → B(B3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>체계적 도시관리 및 도면이해를 위하여 도면 번호 및 가구번호 체계를 조서·도면과 일관성 있게 통일하여 알기 쉽게 변경</li> <li>도면표시번호 : 아파트와 연립주택을 구분하지 않고 공동주택으로 관리</li> <li>가구번호 : 조서와 도면을 일치</li> </ul>
B	B1	<ul style="list-style-type: none"> <li>면적 변경</li> <li>- 면적 : 15,356.0㎡ → 13,456.7㎡ (감) 1,899.3㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>부천시 고시 제 2015-51호(2015. 3. 16) 심곡본1-1구역 주택재건축정비구역지정 고시 반영</li> </ul>

나) 공동주택용지

■ 기정

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		15,356.0	-	15,356.0	
B-III	B-1	15,356.0	801대	15,356.0	

- 변경 : 단독주택용지, 공동주택용지, 연립주택용지 모두 주택용지로 통합  
 - 금회 변경을 통해 단독주택용지도 필지간 공동개발, 블록형 공동개발, 단지형 개발을 통해 공동주택이 가능하도록 허용용도를 조정함에 따라 “주택용지”로 통합

다) 연립주택용지

■ 기정

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		14,247.1	-	14,247.1	
B-IV	B-2	7,464.5	803대	7,464.5	
	B-3	6,782.6	678대	6,782.6	

- 변경 : 단독주택용지, 공동주택용지, 연립주택용지 모두 주택용지로 통합  
 - 금회 변경을 통해 연립주택도 공동주택(아파트)이 가능하도록 허용용도를 조정함에 따라 “주택용지”로 통합

라) 근린생활시설용지

■ 기정

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		1,164.5	-	1,164.5	
C-V	C-1	527.6	672대	293.2	
			672-11대	234.4	
	C-2	636.9	811대	222.5	
			811-1대	225.4	
		811-2대	189.0		

■ 변경

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면적(㎡)	
합 계		1,164.5	-	-	1,164.5	
C	C1	527.6	1	송내동 672대	293.2	
			2	송내동 672-11대	234.4	
	C2	636.9	1	심곡본동 811대	222.5	
			2	심곡본동 811-1대	225.4	
			3	심곡본동 811-2대	189.0	

■ 변경사유서

도면표시 번호	가구 및 획지번호	변경 내용	변경사유
-	-	• 도면번호(가구번호) 체계 변경 : C-V(C-1,C-2) → C(C1,C2)	• 체계적 도시관리 및 도면이해를 위하여 도면 번호 및 가구번호 체계를 조서·도면과 일관성 있게 통일하여 알기 쉽게 변경
-	-	• 획지번호 부여	• 체계적 도시관리를 위하여 획지번호 부여

마) 학교용지

■ 기정

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
합 계		11,571.6	-	11,571.6	
D-VI	D-1	925.1	807대	925.1	유치원
	D-2	10,646.5	802학	10,646.5	초등학교

■ 변경

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
합 계		11,571.6	-	11,571.6	
D	D1	925.1	심곡본동 807대	925.1	유치원
	D2	10,646.5	심곡본동 802학	10,646.5	초등학교

■ 변경사유서

도면표시 번호	가구 및 획지번호	변 경 내 용	변경사유
-	-	• 도면번호(가구번호) 체계 변경 : D-VI(D-1,D-2) → D(D1,D2)	• 체계적 도시관리 및 도면이해를 위하여 도면 번호 및 가구번호 체계를 조서·도면과 일관성 있게 통일하여 알기 쉽게 변경

바) 복지시설용지

■ 기정

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
합 계		198.4	-	198.4	
E-VII	E-1	198.4	812-9대	198.4	노인정

■ 변경

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
합 계		198.4	-	198.4	
E	E1	198.4	심곡본동 812-9대	198.4	노인정

■ 변경사유서

도면표시 번호	가구 및 획지번호	변 경 내 용	변경사유
-	-	• 도면번호(가구번호) 체계 변경 : E-VII(E-1) → E(E1)	• 체계적 도시관리 및 도면이해를 위하여 도면 번호 및 가구번호 체계를 조서·도면과 일관성 있게 통일하여 알기 쉽게 변경

사) 의료시설 등 용지

■ 기정

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고 (공동개발)
			위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
합 계		2,227.6	-	2,227.6	
F-VIII	F-1	827.6	676-6대	613.3	일부편입
			676-9잡	214.3	
	F-2	1,400.0	676-1대	214.4	676-2,3,4,5,7, 680-2
			676-2대	230.2	676-1,3,4,5,7, 680-2
			676-3대	224.9	676-1,2,4,5,7, 680-2
			676-4대	219.8	676-1,2,3,5,7, 680-2
			676-5대	230.6	676-1,2,3,4,7, 680-2
			676-7도	1.0	676-1,2,3,4,5, 680-2
			680-2도	279.1	676-1,2,3,4,5,7

■ 변경

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
합 계		2,227.6	-	2,227.6	
F	F1	827.6	송내동 676-6대	827.6	일부편입
	F2	1,400.0	송내동 676-1대	1,400.0	

■ 변경사유서

도면표시 번호	가구 및 획지번호	변 경 내 용	변경사유
-	-	• 도면번호(가구번호) 체계 변경 : F-VIII(F-1,F-2)) → F(F1,F2)	• 체계적 도시관리 및 도면이해를 위하여 도면 번호 및 가구번호 체계를 조서·도면과 일관성 있게 통일하여 알기 쉽게 변경
F	F1	• 합병	• 송내동 676-6,9의 합병사항 반영
	F2	• 합병	• 송내동 676-1,2,3,5,4,7, 680-2의 합병사항 반영

아) 수도시설용지

■ 기정

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
합 계		1,762.0	-	1,762.0	
G	G-1	1,762.0	803-1수	1,762.0	

■ 변경

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
합 계		-	-	-	
G	G-1	-	-	-	• 구역 내 수도시설용지 제척에 따른 면적변경

■ 변경사유서

도면표시 번호	가구 및 획지번호	변 경 내 용	변경사유
-	-	• 면적 변경 4,932 (1,762) → 4,932m <sup>2</sup> (0)	• 구역 내 수도시설용지 제척에 따른 면적 변경

자) 공원용지

■ 기정

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
합 계		5,009.7	-	5,009.7	
-	H-1	1,986.9	675공	1,986.9	
	H-2	1,502.7	808공	1,502.7	
	H-3	1,520.1	818공	1,520.1	

■ 변경

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		6,093.7	-	6,093.7	
H	H1	1,986.9	송내동 675공	1,986.9	주차장 P1과 중복결정 (1,788㎡)
	H2	1,502.7	심곡본동 808공	1,502.7	
	H3	1,520.1	심곡본동 818공	1,520.1	
	H4	1,084.0	심곡본동 801대	1,084.0	심곡본1-1구역 정비계획 반영

■ 변경사유서

도면표시 번호	가구 및 획지번호	변 경 내 용	변경사유
H	-	• 도면번호 및 가구번호 체계 변경 : H-1 ~ H-3 → H(H1~H3)	• 체계적 도시관리 및 도면이해를 위하여 도면 번호 및 가구번호 체계를 조서·도면과 일관성 있게 통일하여 알기 쉽게 변경
H	H4	• 신설 공원 반영	• 부천시 고시 제 2015-51호(2015. 3. 16) 심곡본1-1구역 주택재건축정비구역지정 고시 반영

차) 녹지용지

■ 기정

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		5,151.9	-	5,151.9	
-	-	5,151.9	680-1도	1,070.0	일부편입
			679-33잡	1,065.6	
			679-34대	138.3	일부편입
			679-35도	180.9	일부편입
			679-37도	4.2	
			679-39대	55.0	
			679-40대	70.9	
			679-41대	54.0	
			819도	1,984.0	일부편입
			819-1도	529.0	일부편입

■ 변경

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		5,131.0	-	5,131.0	
I	I1 (경관녹지140)	3,574.2	송내동 680-1도	1,033.0	일부편입
			심곡본동 819도	2,012.0	일부편입
			심곡본동 819-1도	529.2	일부편입
	I2 (경관녹지141)	1,556.8	송내동 679-33공	1,065.6	
			송내동 679-34대	138.1	일부편입
			송내동 679-35도	169.0	일부편입
			송내동 679-37도	4.2	
			송내동 679-39대	55.0	
			송내동 679-40대	70.9	
			송내동 679-41대	54.0	

■ 변경사유서

도면표시 번호	가구 및 획지번호	변경 내용	변경사유
-	-	• 도면번호(가구번호) 체계 변경 : 경관녹지140 → I1 경관녹지141 → I2	• 체계적 도시관리 및 도면이해를 위하여 도면 번호 및 가구번호 체계를 조서·도면과 일관성 있게 통일하여 알기 쉽게 변경
I	I1	• 면적 정정 및 지목 변경 - 면적 : 680-1(1,070.0㎡→1,033.0㎡) 819(1,984.0㎡→2,012.0㎡) 819-1(529.0㎡→529.2㎡)	• 면적 정정 및 변경지목 반영
I	I2	- 지목 : 679-33잡 → 679-33공 - 면적 : 679-34(138.3㎡→138.1㎡) 679-35(180.9㎡→169.0㎡)	• 면적 정정 및 변경지목 반영

카) 주차장용지

■ 신설

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		1,788	-	-	
P	P1	1,788	송내동 675공	1,788	지하주차장 (공원과 중복결정)

■ 변경사유서

도면표시 번호	가구 및 획지번호	변경 내용	변경사유
P	P1	• 신설	• 부천시고시 제2014-86호(2014. 4. 14) 도시관리계획(심곡지구 지구단위계획) 결정(변경) 고시 내용 반영

### 5. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

#### 가) 단독주택용지

■ 기정

도면번호	위치	구분	계획내용
A-I	A-1 ~ A-22 (일반)	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도 : 건축물 용도분류표(I)</li> <li>•불허용도 : 허용용도 이외의 용도</li> </ul>
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•150% 이하
		높이	-
		배치	•건축물의 주된 방향은 전면가로의 방향과 일치토록 권장
		형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지붕은 경사지붕을 권장</li> <li>•담장은 생울타리 또는 투시형으로 1.2m 초과할 수 없음</li> <li>•부속시설의 외부노출 금지하며, 냉·난방 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물설계에 포함하여야 함. 단, 도시가스배관은 외부노출 가능</li> </ul>
		색채	•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장
건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•1m : 주요가로변에 면한 용지</li> <li>•건축선에 의해 후퇴된 공간은 전면 가로공간과 연계하여 보행공간으로 조성</li> </ul>		
A-II	A-1 ~ A-22	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도 : 건축물 용도분류표(II)</li> <li>•불허용도 : 허용용도 이외의 용도</li> </ul>
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•150% 이하
		높이	-
		배치	•건축물의 주된 방향은 전면가로의 방향과 일치토록 권장
		형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지붕은 경사지붕을 권장</li> <li>•근린생활시설(점포주택) 설치 주택 : 1층 전면에 한하여 1/2이상 투시벽으로 하되 셔터 설치시에도 투시형 셔터를 설치토록 함.</li> <li>•담장은 생울타리 또는 투시형으로 1.2m 초과할 수 없음</li> <li>•부속시설의 외부노출 금지하며, 냉·난방 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물설계에 포함하여야 함. 단, 도시가스배관은 외부노출 가능</li> </ul>
		색채	•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장
건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•1m : 주요가로변에 면한 용지</li> <li>•건축선에 의해 후퇴된 공간은 전면 가로공간과 연계하여 보행공간으로 조성</li> </ul>		

#### 가) 주택용지

■ 변경

도면번호	위치	구분	계획내용						
A	A1~A22 (일반주택)	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택(다중주택 제외)</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(「주택법」에 의한 도시형생활주택 중 원룸형 주택 제외)</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장</li> </ul> </li> <li>•불허용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul> </li> </ul>						
		건폐율	•60% 이하						
		용적률	<table border="1"> <tr> <th>필지간 공동개발</th> <th>블록형 공동개발</th> <th>단지형 개발</th> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>•150% 이하(기준)</li> <li>•180% 이하(허용)</li> <li>• - (상한)</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>•150% 이하(기준)</li> <li>•210% 이하(허용)</li> <li>• - (상한)</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>•150% 이하(기준)</li> <li>•250% 이하(허용)</li> <li>• - (상한)</li> </ul> </td> </tr> </table>	필지간 공동개발	블록형 공동개발	단지형 개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>•150% 이하(기준)</li> <li>•180% 이하(허용)</li> <li>• - (상한)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•150% 이하(기준)</li> <li>•210% 이하(허용)</li> <li>• - (상한)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•150% 이하(기준)</li> <li>•250% 이하(허용)</li> <li>• - (상한)</li> </ul>
		필지간 공동개발	블록형 공동개발	단지형 개발					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>•150% 이하(기준)</li> <li>•180% 이하(허용)</li> <li>• - (상한)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•150% 이하(기준)</li> <li>•210% 이하(허용)</li> <li>• - (상한)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•150% 이하(기준)</li> <li>•250% 이하(허용)</li> <li>• - (상한)</li> </ul>					
		높이	-						
		배치	•건축물의 주된 방향은 전면가로의 방향과 일치토록 권장						
		형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지붕은 경사지붕을 권장</li> <li>•담장은 설치를 불허함</li> <li>•부속시설의 외부노출 금지하며, 냉·난방 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물설계에 포함하여야 함. 단, 도시가스배관은 외부노출 가능</li> </ul>						
		색채	•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장						
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•1m : 주요가로변에 면한 용지</li> <li>•건축선에 의해 후퇴된 공간은 전면 가로공간과 연계하여 보행공간으로 조성</li> </ul>						

- 주 : 1) 허용용도 이외의 용도는 불허함  
 2) 학교위생정화구역내에 위치한 경우 학교위생정화구역내 금지시설은 불허함  
 3) A(일반주택), A(점포주택), E(복지시설)의 공동개발시 각 필지에서 허용하는 용도를 허용(단, A(점포주택)와 인접필지 공동개발시 근린생활시설은 지상1층 및 지하층에 한하여 허용하며, A(점포주택)필지 연면적(부설주차장 제외)의 50% 이하만 가능함)  
 4) 지하층은 주거용도로 사용할 수 없음  
 5) A(일반주택)의 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제10항 규정에 따라 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 200%를 초과할 수 없음  
 6) 허용용적률 = 기준용적률 + 용적률 완화(인센티브)에 의해 발생하는 용적률  
 7) 상한용적률 = 허용용적률 + [기준용적률 × 1.5 × (기부채납면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)]



도면번호	위치	구분	계획내용			
A	A1~A22 (점포주택)	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택(다중주택 제외)</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(「주택법」에 의한 도시형생활주택 중 원룸형 주택 제외)</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 옥외 철타이 설치된 골프연습장, 장의사, 총포판매소, 제조업소, 다중생활시설 제외)</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장</li> </ul> </li> <li>•불허용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul> </li> </ul>			
		건폐율	•60% 이하			
		용적률	필지간 공동개발	블록형 공동개발	단지형 개발	
			•150% 이하(기준)	•150% 이하(기준)	•150% 이하(기준)	
			•180% 이하(허용)	•210% 이하(허용)	•250% 이하(허용)	
		• - (상한)	• - (상한)	• - (상한)		
		높이	-			
		배치	•건축물의 주된 방향은 전면가로와 일치토록 권장			
형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지붕은 경사지붕을 권장</li> <li>•담장은 설치를 불허함</li> <li>•근린생활시설(점포주택) 설치 주택 : 1층 전면에 한하여 1/2이상 투시벽으로 하되 셔터 설치시에도 투시형 셔터를 설치토록 함</li> <li>•부속시설의 외부노출 금지하며, 냉·난방 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물설계에 포함하여야 함</li> <li>단, 도시가스배관은 외부노출 가능</li> </ul>					
색채	•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장					
건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•1m : 주요가로변에 면한 용지</li> <li>•건축선에 의해 후퇴된 공간은 전면 가로공간과 연계하여 보행공간으로 조성</li> </ul>					

- 주 : 1) 허용용도 이외의 용도는 불허함  
 2) 학교위생정화구역내에 위치한 경우 학교위생정화구역내 금지시설은 불허함  
 3) A(점포주택)의 근린생활시설은 지상 1층 및 지하층에 한하여 허용하며, 연면적(부설주차장 제외)의 50% 이하만 가능함  
 4) A(일반주택), A(점포주택), E(복지시설)의 공동개발시 각 필지에서 허용하는 용도를 허용(단, A(점포주택)와 인접필지 공동개발시 근린생활시설은 지상1층 및 지하층에 한하여 허용하며, A(점포주택)필지 연면적(부설주차장 제외)의 50% 이하만 가능함)  
 5) 지하층은 주거용도로 사용할 수 없음  
 6) A(점포주택)의 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제10항 규정에 따라 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 200%를 초과할 수 없음  
 7) 허용용적률 = 기준용적률 + 용적률 완화(인센티브)에 의해 발생하는 용적률  
 8) 상한용적률 = 허용용적률 + [기준용적률 × 1.5 × (기부채납면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)]

도면번호	위치	구분	계획내용
B	B1 (공동주택)	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택</li> <li>- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4조, 제5조에 의한 부대 및 복리시설</li> </ul> </li> <li>•불허용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul> </li> </ul>
		건폐율	•40% 이하
		용적률	•기준 : 210% 이하
			•허용 : - •상한 : 250% 이하 * 기준용적률 210%에서 사업부지내에 공공시설부지를 조성 및 기부채납하여 완화용적률 적용
		높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>•19층 이하 (지반고 66m 이하)</li> <li>* 주변지역과 단지 내부의 스카이라인과 층수를 고려하여 11층~19층으로 계획</li> </ul>
		배치	•단지 내 통경축이 충분히 확보되도록 계획
			•중앙광장을 계획해야 하며 녹지 및 휴게시설과 보행축으로 연결되도록 계획 •아파트는 4호조합 이하(판상형인 경우)
		형태	•공동주택 저층부의 필로티 구조(2층 이상)는 시각적 개방감 확보와 동선확보 등을 위해 선택적 계획가능
			•도시미관 향상을 위해 옥탑부분은 조형적으로 디자인하고 주요간선도로 변에 위치한 단지의 옥탑에는 가급적 야간경관조명을 계획 •담장은 생울타리 또는 투시형으로 1.2m 초과할 수 없음
		색채	•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장
건축선	•주거지역내 20m 이상의 도로변에 접한 공동주택은 수림대를 설치하는 등 소음으로부터 보호될 수 있도록 10m이상 이격		
	•공동주택은 건축선 및 인접대지경계선으로부터 6m (단지 내 부대복리시설로부터 3m) 이상 이격 •건축선에 의해 후퇴된 공간은 전면 가로공간과 연계하여 보행공간으로 조성 * 단, 건축물이 아닌 부대복리시설 등은 제외하고, 기타 사항은 「부천시 제1종지구단위계획 수립지침」, 「부천시 건축조례」, 「부천시 주택조례」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「건축법」 등 관계법규를 준용함		

- 주 : 1) 허용용도 이외의 용도는 불허함  
 2) 학교위생정화구역내에 위치한 경우 학교위생정화구역내 금지시설은 불허함  
 3) 지하층은 주거용도로 사용할 수 없음  
 4) 심곡본1-1구역 주택재건축 정비구역으로, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업 또는 「주택법」에 의한 리모델링을 하는 경우에는 해당 기본계획 및 법령을 따름

도면번호	위치	구분	계획내용
B	B2, B3 (공동주택)	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(「주택법」에 의한 도시형생활주택 중 원룸형 주택 제외)</li> <li>- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4조, 제5조에 의한 부대 및 복리시설</li> </ul> </li> <li>•불허용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul> </li> </ul>
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•200% 이하
		높이	•19층 이하 (해발고 126m 이하)
		배치	•건축물의 주된 방향은 전면가로와 일치토록 권장
		형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지붕은 경사지붕을 권장</li> <li>•담장은 생울타리 또는 투시형으로 1.2m 초과할 수 없음</li> </ul>
		색채	•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•3m : 주요가로변에 면한 용지</li> <li>•2m : 학교시설에 면한 용지</li> <li>•건축선에 의해 후퇴된 공간은 전면 가로공간과 연계하여 보행공간으로 조성</li> </ul>

주 : 1) 허용용도 이외의 용도는 불허함  
 2) 학교위생정화구역내에 위치한 경우 학교위생정화구역내 금지시설은 불허함  
 3) 지하층은 주거용도로 사용할 수 없음  
 4) 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업 또는 「주택법」에 의한 리모델링을 하는 경우에는 해당 기본계획 및 법령을 따름

[ 용적을 완화(인센티브) 기준 ]

구분		세부계획기준(a)					
항목	세부	완화기준	필지간 공동개발	블록형 공동개발	단지형 개발		
공동개발	공동개발	기준용적률×0.5a	0.3	0.5	0.7		
대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	1.0	1.0	1.0		
	공개공지	기준용적률×(「건축법」에 의한 의무면적 초과면적의 절반÷대지면적)×a	개방형구조 a=0.2	개방형구조 a=4.0	개방형구조 a=6.0		
대지내 통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	개방형구조 a=1.0	개방형구조 a=1.0	개방형구조 a=1.0		
허용 용적률	옥상녹화	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	0.05	0.05	0.05		
	중수도 또는 빗물이용시설	기준용적률×a	0.01	0.02	0.06		
	녹색주차장	기준용적률×a	0.05	0.05	0.05		
환경 친화적 건축물	에너지 절약 계획 도입	녹색 건축 인증 등급	구분	에너지효율인증 1등급	에너지효율인증 2등급	1등급	2등급
			최우수	기준용적률×a	기준용적률×a	0.12	0.08
			우수	기준용적률×a	기준용적률×a	0.08	0.04
상한 용적률	기반시설 용지 제공 및 조성 기부채납	기준용적률×1.5×(기부채납면적÷기부채납 후 대지면적)	순부담 비율 기준				

주 : 1) 옥상녹화면적(옥탑면적, 설비면적, 대지내 조경면적 제외)은 대지면적의 40%까지만 허용  
 2) 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조, 제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설을 설치한 경우에 한함  
 3) 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따른 녹색건축 인증 기준, 「건축물 에너지효율등급 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지효율 인증 기준 준용

나) 공동주택용지

■ 기정

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
B-III	B-1	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도 : 건축물 용도분류표(III)</li> <li>•불허용도 : 허용용도 이외의 용도</li> </ul>
		건폐율	•20% 이하
		용적률	•100% 이하
		높 이	•5층(1층 전부를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 6층이하)
		배 치	•아파트는 4호조합이하 판상형 배치
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지붕은 경사지붕을 권장</li> <li>•담장은 생울타리 또는 투시형으로 1.2m 초과할 수 없음</li> </ul>
		색 채	•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장
B-IV	B-2, B-3	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도 : 건축물 용도분류표(IV)</li> <li>•불허용도 : 허용용도 이외의 용도</li> </ul>
		건폐율	•30% 이하
		용적률	•100% 이하
		높 이	•3층이하(1층 전부를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 4층이하)
		배 치	•건축물의 주된 방향은 전면가로와 일치토록 권장
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지붕은 경사지붕을 권장</li> <li>•담장은 생울타리 또는 투시형으로 1.2m 초과할 수 없음</li> </ul>
		색 채	•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장
건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•3m : 주요가로변에 면한 용지</li> <li>•2m : 학교시설에 면한 용지</li> <li>•건축선에 의해 후퇴된 공간은 전면 가로공간과 연계하여 보행공간으로 조성</li> <li>※ 단, 부대복리시설 등은 제외</li> </ul>		

■ 변경 : 단독주택용지, 공동주택용지, 연립주택용지 모두 주택용지로 통합

- 금회 변경을 통해 단독주택용지도 필지간 공동개발, 블록형 공동개발, 단지형 개발을 통해 공동주택이 가능하도록 허용용도를 조정함에 따라 주택용지로 통합

다) 근린생활시설용지

■ 기정

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
C-V	C-1, C-2	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도 : 건축물 용도분류표(V)</li> <li>•불허용도 : 허용용도 이외의 용도</li> </ul>
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•200% 이하
		높 이	•4층이하
		배 치	•건축물의 주된 방향은 전면가로와 일치토록 권장
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>•1층 전면에 한하여 1/2이상 투시벽으로 하되 서터 설치시에도 투시형 서터를 설치토록 함.</li> <li>•부속시설의 외부노출 금지하며, 냉·난방 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물설계에 포함하여야 함.</li> <li>단, 도시가스배관은 외부노출 가능</li> </ul>
		색 채	•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•1m : 주요가로변에 면한 용지</li> <li>•건축선에 의해 후퇴된 공간은 전면 가로공간과 연계하여 보행공간으로 조성</li> </ul>

■ 변경

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
C	C1, C2	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 옥외 철타이 설치된 골프연습장, 장의사, 총포판매소, 제조업소, 다중생활시설 제외)</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설</li> </ul> </li> <li>•불허용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul> </li> </ul>
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•200% 이하
		높 이	-
		배 치	•건축물의 주된 방향은 전면가로와 일치토록 권장
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>•1층 전면에 한하여 1/2이상 투시벽으로 하되 서터 설치시에도 투시형 서터를 설치토록 함.</li> <li>•부속시설의 외부노출 금지하며, 냉·난방 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물설계에 포함하여야 함</li> <li>단, 도시가스배관은 외부노출 가능</li> </ul>
		색 채	•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•1m : 주요가로변에 면한 용지</li> <li>•건축선에 의해 후퇴된 공간은 전면 가로공간과 연계하여 보행공간으로 조성</li> </ul>

주 : 1) 허용용도 이외의 용도는 불허함  
2) 학교위생정화구역내에 위치한 경우 학교위생정화구역내 금지시설은 불허함

라) 학교용지 (유치원)

■ 기정

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
D-VI	D-1	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지정용도 : 건축물 용도분류표 (VI)</li> <li>•불허용도 : 지정용도 이외의 용도</li> </ul>
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•150% 이하
		높 이	•4층 이하
		배 치	•관계법 및 부천시 건축조례에 따름
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축물은 일조 및 부지여건 등을 감안하여 배치</li> <li>•설계시 주변 도로, 공원등 계획고와 적합하게 하여 상호 연결될 수 있도록 부지 계획고를 정하여야 함.</li> <li>•담장은 생울타리 또는 투시형으로 1.2m 초과할 수 없음</li> </ul>
		색 채	•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•1m : 주요가로변에 면한 용지</li> <li>•건축선에 의해 후퇴된 공간은 전면 가로공간과 연계하여 보행공간으로 조성</li> </ul>

■ 변경

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
D	D1	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도 - 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 유치원</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설</li> <li>•불허용도 : 허용용도 이외의 용도</li> </ul>
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•150% 이하
		높 이	-
		배 치	•관계법 및 부천시 건축조례에 따름
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축물은 일조 및 부지여건 등을 감안하여 배치</li> <li>•설계시 주변 도로, 공원등 계획고와 적합하게 하여 상호 연결될 수 있도록 부지 계획고를 정하여야 함.</li> <li>•담장은 생울타리 또는 투시형으로 1.2m 초과할 수 없음</li> </ul>
		색 채	•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•1m : 주요가로변에 면한 용지</li> <li>•건축선에 의해 후퇴된 공간은 전면 가로공간과 연계하여 보행공간으로 조성</li> </ul>

주 : 1) 허용용도 이외의 용도는 불허함  
 2) 학교위생정화구역내에 위치한 경우 학교위생정화구역내 금지시설은 불허함  
 3) 유치원용지(D1)는 아동관련시설과 복합하여 건축할 수 있으며, 건축물 연면적(부설주차장 제외)의 50% 이상을 유치원으로 건축하여야 함

마) 학교용지 (초등학교)

■ 기정

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
D-VI	D-2	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지정용도 : 건축물 용도분류표 (VI)</li> <li>•불허용도 : 지정용도 이외의 용도</li> </ul>
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•200% 이하
		높 이	•5층 이하
		배 치	•관계법 및 부천시 건축조례에 따름
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>•학교시설의 교사 등은 부지여건 및 일조를 감안하여배치하고 운동장은 가급적 시설용지의 남측에 배치하여 운동공간을 제공</li> <li>•담장은 생울타리 또는 투시형으로 1.2m 초과할 수 없음</li> </ul>
		색 채	•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장
		건축선	-

■ 변경

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
D	D2	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도 - 「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> <li>•불허용도 : 허용용도 이외의 용도</li> </ul>
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•200% 이하
		높 이	-
		배 치	•관계법 및 부천시 건축조례에 따름
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>•학교시설의 교사 등은 부지여건 및 일조를 감안하여 배치하고 운동장은 가급적 시설용지의 남측에 배치하여 운동공간을 제공</li> <li>•담장은 생울타리 또는 투시형으로 1.2m 초과할 수 없음</li> </ul>
		색 채	•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•1m : 주요가로변에 면한 용지</li> <li>•건축선에 의해 후퇴된 공간은 전면 가로공간과 연계하여 보행공간으로 조성</li> </ul>

주 : 1) 허용용도 이외의 용도는 불허함  
 2) 학교위생정화구역내에 위치한 경우 학교위생정화구역내 금지시설은 불허함

바) 복지시설용지

■ 기정

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
E-VII	E-1	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지정용도 : 건축물 용도분류표 (VII)</li> <li>•불허용도 : 지정용도 이외의 용도</li> </ul>
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•150% 이하
		높 이	-
		배 치	•관계법 및 부천시 건축조례에 따름
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지붕은 경사지붕을 권장</li> <li>•담장은 생울타리 또는 투시형으로 1.2m 초과할 수 없음</li> <li>•부속시설의 외부노출 금지하며, 냉·난방 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물설계에 포함하여야 함.</li> <li>단, 도시가스배관은 외부노출 가능</li> </ul>
		색 채	•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•1m : 주요가로변에 면한 용지</li> <li>•건축선에 의해 후퇴된 공간은 전면 가로공간과 연계하여 보행공간으로 조성</li> </ul>

■ 변경

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
E	E1	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택(다중주택 제외)</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(주택용지와 공동개발에 한하여 허용하며, 「주택법」에 의한 도시형생활주택 중 원룸형 주택 제외)</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제20호의자동차관련시설 중 주차장</li> </ul> </li> <li>•불허용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul> </li> </ul>
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•150% 이하
		높 이	-
		배 치	•관계법 및 부천시 건축조례에 따름
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지붕은 경사지붕을 권장</li> <li>•담장은 생울타리 또는 투시형으로 1.2m 초과할 수 없음</li> <li>•부속시설의 외부노출 금지하며, 냉·난방 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물설계에 포함하여야 함.</li> <li>단, 도시가스배관은 외부노출 가능</li> </ul>
		색 채	•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•1m : 주요가로변에 면한 용지</li> <li>•건축선에 의해 후퇴된 공간은 전면 가로공간과 연계하여 보행공간으로 조성</li> </ul>

주 : 1) 허용용도 이외의 용도는 불허함  
 2) 학교위생정화구역내에 위치한 경우 학교위생정화구역내 금지시설은 불허함  
 3) A(일반주택), A(점포주택), E(복지시설)의 공동개발시 각 필지에서 허용하는 용도를 허용(단, A(점포주택)와 인접필지 공동개발시 근린생활시설은 지상1층 및 지하층에 한하여 허용하며, A(점포주택)필지 연면적(부설주차장 제외)의 50% 이하만 가능함)

사) 의료시설 등 용지

■ 기정

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
F-VIII	F-1	용 도	•지정용도 : 건축물 용도분류표(VIII) •불허용도 : 지정용도 이외의 용도
		건폐율	•20% 이하
		용적률	•100% 이하
		높 이	•4층 이하
		배 치	•건축물의 주된 방향은 전면가로와 일치토록 권장
		형 태	•담장은 생울타리 또는 투시형으로 1.2m 초과할 수 없음 •부속시설의 외부노출 금지하며, 냉·난방 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물설계에 포함하여야 함. 단, 도시가스배관은 외부노출 가능
		색 채	•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장
	건축선	•1m : 주요가로변에 면한 용지 •건축선에 의해 후퇴된 공간은 전면 가로공간과 연계하여 보행공간으로 조성	
	F-2	용 도	•지정용도 : 건축물 용도분류표(VIII) •불허용도 : 지정용도 이외의 용도
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•150% 이하
		높 이	•3층 이하
		배 치	•건축물의 주된 방향은 전면가로와 일치토록 권장 •내부조경설치 구간에는 건축물을 설치할 수 없음
		형 태	•담장은 생울타리 또는 투시형으로 1.2m 초과할 수 없음 •부속시설의 외부노출 금지하며, 냉·난방 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물설계에 포함하여야 함. 단, 도시가스배관은 외부노출 가능
색 채		•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장	
건축선	•1m : 주요가로변에 면한 용지 •2m : 주택용지변에 면한 용지 •건축선에 의해 후퇴된 공간은 전면 가로공간과 연계하여 보행공간으로 조성		

■ 변경

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
F	F1, F2	용 도	•허용용도 - 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설(격리병원 및 부수시설로 사용되는 장례식장 제외) (노인전문병원 권장) - 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 중 노인복지시설(노인 복지주택 제외) •불허용도 : 허용용도 이외의 용도
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•150% 이하
		높 이	•4층 이하
		배 치	•건축물의 주된 방향은 전면가로와 일치토록 권장
		형 태	•담장은 생울타리 또는 투시형으로 1.2m 초과할 수 없음 •부속시설의 외부노출 금지하며, 냉·난방 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물설계에 포함하여야 함. 단, 도시가스배관은 외부노출 가능
		색 채	•외벽의 색채는 통일성과 조화를 이루도록 권장
		건축선	•1m : 주요가로변에 면한 용지 •건축선에 의해 후퇴된 공간은 전면 가로공간과 연계하여 보행공간으로 조성

주 : 1) 허용용도 이외의 용도는 불허함  
2) 학교위생정화구역내에 위치한 경우 학교위생정화구역내 금지시설은 불허함



아) 수도시설 용지

- 기정 : 없음
- 변경 : 삭제

자) 주차장용지

- 기정 : 없음
- 신설

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
P	P1	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제29조에 따른 주차장</li> </ul> </li> <li>•불허용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul> </li> </ul>
		건폐율	•조례준용
		용적률	•조례준용
		높 이	-
		배 치	-
		형 태	-
		색 채	-
		건축선	-

주 : 1) 허용용도 이외의 용도는 불허함  
 2) 학교위생정화구역내에 위치한 경우 학교위생정화구역내 금지시설은 불허함  
 3) 도시계획시설(공원 : 소공원 55)과 중복결정(지하주차장)

## 6. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

### 가) 교통처리계획

#### ■ 차량출입 불허구간

도면표시번호	위 치	계 획 내 용	비 고
A B C D E F G H I P	A1~A5, A9~A22	차량출입 불허구간	세부사항 도면참조
	B2~B3	"	
	C2	"	
	D1~D2	"	
	F1~F2	"	

- 주 : 1) 각각에서 일정거리 이격 설치  
 2) 각 획지별 차량진출입은 지정된 차량출입불허구간을 준수하여야 함  
 3) B1의 차량출입불허구간은 심곡본1-1구역 주택재건축 정비계획에 따름

### 나) 건축물 용도분류표

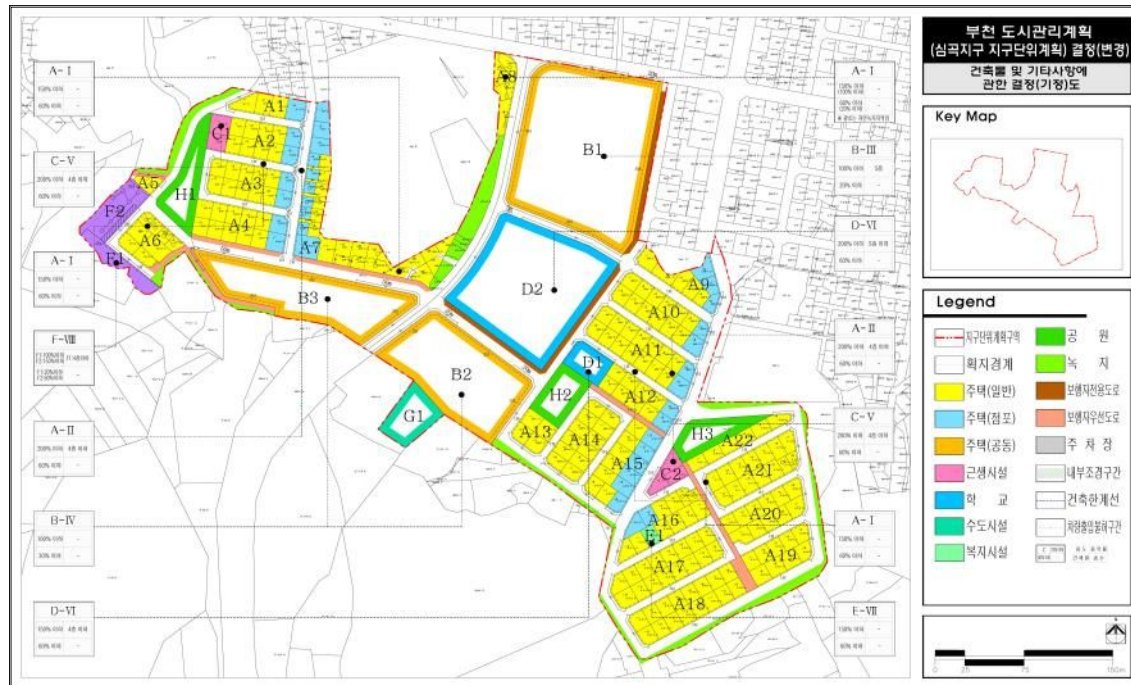
#### ■ 기 정

도면표시번호		허 용 용 도
A	I	• 단독주택 (다중주택 제외) • 자동차관련시설 중 주차장 • 노유자시설 중 아동 관련 시설 (영유아 보육시설에 한함)
	II	• 단독주택 (다중주택 제외) • 자동차관련시설 중 주차장 • 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 및 안마원 제외)(지상 1층 및 지하층에 한하여 연면적의 50%이하 적용)
B	III	• 공동주택 (아파트) : 주택건설기준에 관한 규정 제4, 5조에 의한 부대 및 복리시설
	IV	• 공동주택 (연립주택) : 주택건설기준에 관한 규정 제4, 5조에 의한 부대 및 복리시설
C	V	• 판매시설 • 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 및 안마원 제외)
D	VI	• 교육연구시설 중 학교 • 노유자시설 중 아동 관련 시설
E	VII	• 단독주택 (다중주택 제외) • 자동차관련시설 중 주차장 • 노유자시설 중 노인복지시설 및 사회복지시설
F	VIII	• F1 : 의료시설 (격리병원 및 장례식장 제외) • F2 : 노유자시설 중 노인복지시설(노인전문병원 권장)에 한함

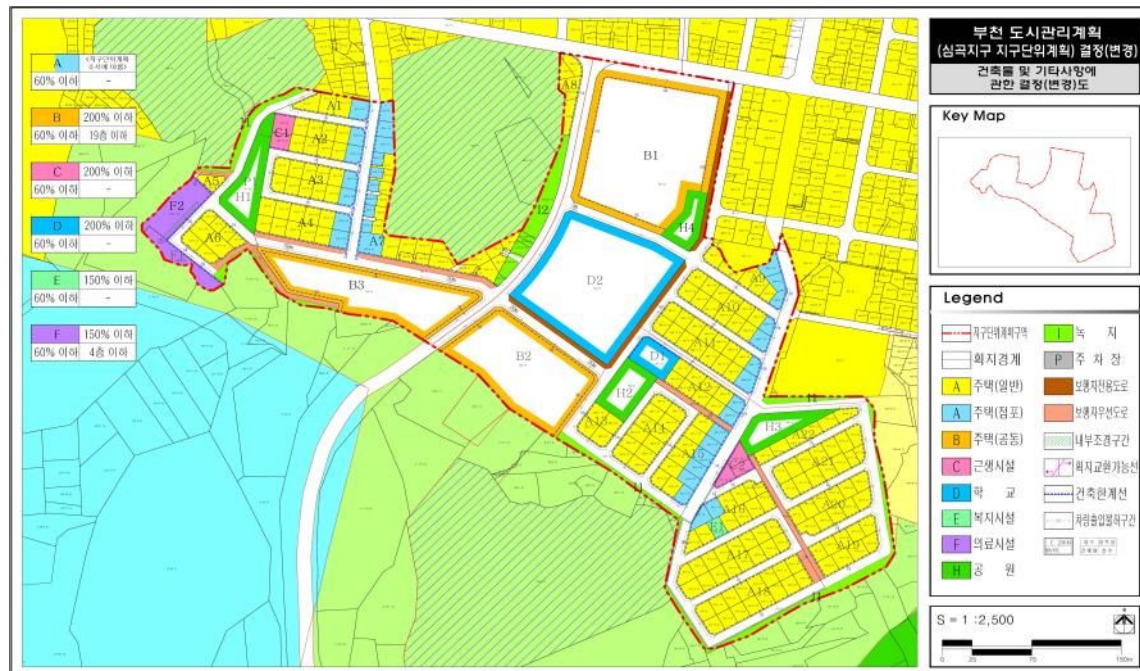
- 주 : 1) 허용용도 및 지정용도 이외의 용도는 불허 (세부허용용도는 부천시 도시계획조례에 따름)  
 2) 학교환경위생정화구역내 허용용도는 「학교보건법」의 규정에 따름  
 3) 단독주택으로 지정된 필지에는 1필지당 3가구 이하로 한다. (단, 점포주택이 아닌 단독주택 또는 다가구주택으로 건축하는 경우에는 허가권자의 허가를 얻어 5가구까지 완화할 수 있다)  
 4) A-II의 근린생활시설은 단독주택(다가구주택 제외)의 지상 1층 및 지하층에 한하여 허용하며 연면적의 50%이하만 가능함  
 5) 지하층은 주거용도로 사용할 수 없다

■ 변경 : 각 용지별 건축물의 용도건폐율·용적률·높이·배차형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서 내 포함

■ 기정



■ 변경



### Ⅲ. 지구단위계획 시행지침

---



## 제 I 편 총론

### 제 1 장 총 칙

#### 제 1 조 (목 적)

본 지구단위계획시행지침(이하 지침이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조(택지개발사업이 완료된 후 10년이 경과된 지역)에 따라 지정된 “부천시 심곡지구 지구단위계획”으로, 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지·관리하기 위한 용도지역·지구, 도시계획시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용 등에 관하여 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

#### 제 2 조 (지침의 구성)

본 시행지침은 부천시 심곡지구 지구단위계획구역 전역을 대상으로 하며 다음 각 호와 같이 민간부문과 공공부문으로 나누어 적용한다.

- ① “민간부문”은 계획구역내의 용도지역·지구, 가구 및 획지, 건축물의 용도·밀도 및 형태 등에 관한 부문을 말한다.
- ② “공공부문”은 도시계획시설을 포함하여 도로시설물, 포장, 도시안내체계, 가로장치물, 가로식재, 조명 등 공공(지방자치단체 또는 국가기관)에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.

#### 제 3 조 (지침의 적용범위)

본 시행지침은 다음 각 호의 행위에 대하여 적용함을 원칙으로 한다.

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

2. 건축물의 용도변경
3. 도시계획시설 신설 및 변경

#### 제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 시행지침에 언급되지 않은 사항에 대하여는 제반 관련 법규나 관련 조례에 따른다.
- ② 시행지침의 내용은 “규제사항”과 “권장사항”으로 구분된다. 이 중 “규제사항”은 반드시 지켜야하는 사항이고, “권장사항”은 강요하지 않는 내용들로서 가능한 한 지정된 사항을 따르도록 하는 것을 말한다.
- ③ 시행지침의 일부 규제내용이 관련 법령 또는 조례의 내용과 서로 다를 경우에는 관련 법령 또는 조례에서 허용하는 범위 안에서 동 시행지침의 규제내용을 따른다.
- ④ 시행지침이 대지 상호간 분할·합병 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 5 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.

다. “획지교환가능선” 이라 함은 대지형태를 정형화하고 대지의 효율성을 제고하기 위하여 각 대지간의 상호교환 또는 분할이 가능한 위치를 지정한 선을 말한다.

라. “공동개발” 이라 함은 2이상 필지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물로 건축하는 것을 말한다.

마. “필지간 공동개발” 이라 함은 도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시계획시설로 설치된 도로를 말한다.)로 둘러싸인 일단의 지역(해당 지역의 일부가 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지 및 주차장 등 도시계획시설에 접한 경우에는 해당 시설을 도로로 본다)내에서 필지간 시행하는 라. 항목에 따른 공동개발을 말한다.

사. “블록형 공동개발” 이라 함은 도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시계획시설로 설치된 도로를 말한다.)로 둘러싸인 일단의 지역(해당 지역의 일부가 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지 및 주차장 등 도시계획시설에 접한 경우에는 해당 시설을 도로로 본다) 단위로 시행하는 라. 항목에 따른 공동개발을 말한다.

아. “단지형 개발” 이라 함은 도시계획시설을 포함한 사. 항목의 블록형 공동개발 이상의 규모로, 동일한 토지이용의 성격을 갖는 일단의 구역에 기반시설의 정비를 포함하여 개발하는 것을 말한다.

3. 건축물의 용도에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “허용용도” 라 함은 그 필지내에서 건축가능한 용도를 말하며 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.

나. “불허용도” 라 함은 그 필지에서 허용되지 않는 용도를 말한다.

다. “일반주택” 이라 함은 건물의 전체를 주택의 용도로 사용하는 주택을 말한다.

라. “점포주택” 이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택을 말한다.

4. 건축물의 규모에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “최고층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

나. “최저층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

다. “기준용적률” 이라 함은 기반시설 여건, 전면도로의 폭, 입지여건 등을 고려하여 가구 및 획지별로 지구단위계획에서 정한 용적률을 말한다.

라. “허용용적률” 이라 함은 본 지구단위계획의 목적 달성을 위해 인센티브로 제공되는 용적률(공동개발, 건축한계선, 공개공지, 공공보행통로 등 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률)과 기준용적률을 합산한 용적률을 말한다.

마. “상한용적률”이라 함은 허용용적률에 용적률 보상(기부채납에 따라 부여되는 용적률 인센티브)을 합산한 용적률을 말한다.

5. 건축물의 배치와 건축선에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “건축한계선” 이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.

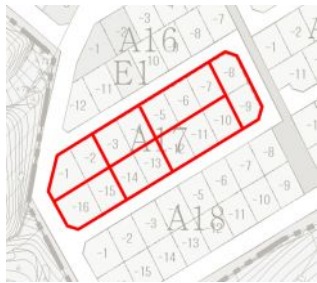
나. “건축물의 전면” 이라 함은 건축물의 1층을 이용하기 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.

6. 건축물의 형태와 외관에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

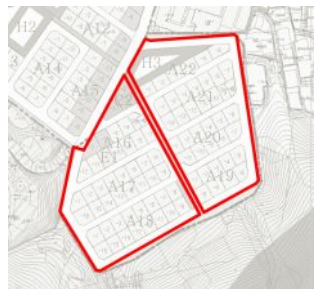
가. “투시형 서터” 는 전체의 3분의 2이상이 투시가 가능토록 제작된 서터를 말한다.

나. “필로티 구조” 라 함은 접지층에 있어서 벽면적의 2분의 1 이상이

필지간 공동개발  
권장 예시도



단지형 개발  
권장 예시도



블록형 공동개발  
권장 예시도



당해층의 바닥면에서 위층 바닥면 아래까지 공간으로 된 구조를 말한다.

7. 대지내 공지에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “전면공지”라 함은 건축한계선 등의 지정으로 생겨난 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지내 공지 중 쌈지공원 또는 공개 공지로 지정되지 아니한 대지내 공지를 말한다.

나. “공개공지”라 함은 「건축법」 제43조, 동법 시행령 제27조의 2 및 「부천시 건축조례」(이하 “시 건축조례”라 한다) 제34조 규정에 의하여 확보 및 조성되는 공지를 말한다.

다. “내부조경”이라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 폭원 만큼 이격된 위치에 서로 상충되는 용도사이를 시각적으로 차단시키고, 공간적으로 구분하기 위하여 지정된 식수방법에 따라 조경하는 것을 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 도시계획시설기준에 관한 규칙 제18조에 의해 설치되는 도로를 말한다.

마. “보행자우선도로”라 함은 「건축법」 제2조 제11항 도로 또는 도시계획시설기준에 관한 규칙 제9조의 일반도로에 준하는 것으로, 지구단위계획에서 차량보다 보행자가 우선하여 통행할 수 있도록 지정된 도로를 말한다.

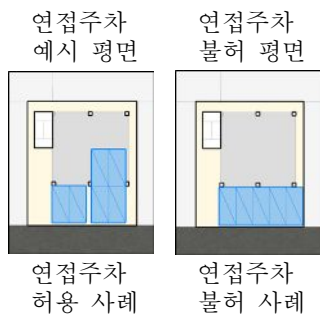


바. “연접주차”라 함은 「주차장법 시행규칙」 제11조 제5항의 제4호에 의해 부설주차장의 총 주차대수 규모가 8대 이하인 자주식주차장(지평식 및 건축물식 중 필로티 구조만 해당한다)인 경우, 주차대수 5대 이하의 주차단위구획은 차로를 기준으로 하여 세로로 2대까지 접하여 배치하는 주차구획 방식을 말한다.

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 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.





## 제 II 편 민간부문 시행지침

### 제 1 장 가구 및 획지에 관한 사항

#### 제 1 절 규제사항

##### 제 6 조 (단위대지)

현 획지를 유지함을 원칙으로 하며, 지구단위계획구역내 건축시 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.

1. 공동개발이 지정되지 않은 일단의 대지
2. 공동개발에 의해 규제 및 권장된 일단의 대지
3. 선택적 공동개발에 의해 합의된 일단의 대지

##### 제 7 조 (대지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 획지 단위를 건축을 위한 대지 단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 용도가 상이한 필지의 합병은 원칙적으로 금지한다. 다만, 본 지침 제8조에 따라 “공동개발(권장)” 에 의한 개발은 예외로 인정한다.

#### 제 2 절 권장사항

##### 제 8 조 (공동개발)

- ① 단독주택용지는 인접대지의 토지소유자간 합의에 따라 공동으로 개발 및 건축하는 것을 권장하며, 이 경우 제8조 제2항 규정에 따라 용적률 인센티브를 받을 수 있다.
- ② 토지소유자간 합의에 따라 공동개발을 하는 경우 다음을 만족하여 적정규모로 합의하여야 한다.

구분	필지간 공동개발	블록형 공동개발	단지형 개발
공동개발 대지 형상	가급적 정형화	도시계획도로 등 도시계획시설로 구분된 일단의 가구	동일한 토지이용의 성격을 갖는 일단의 구역
도시계획도로 포함여부	미포함	미포함	포함

※ 단독주택용지 중 용도가 상이한 단독주택(일반), 단독주택(점포주택)의 공동개발을 허용하며, 용도가 상이한 대지와 공동개발시에는 개발 전 필지별 용도 비율을 준수하여야 한다.

예) 단독주택용지 중 단독주택(일반) 필지와, 단독주택(점포주택) 필지를 공동개발하는 경우 개발가능한 근린생활시설의 연면적은 단독주택(점포주택) 필지 연면적(부설주차장 제외)의 50% 이하만 가능함

- ③ 토지소유자간 합의에 따라 공동개발을 하더라도 해당 공동개발로 인해 공동개발 대지의 형상이 지나치게 부정형이어서 토지이용의 효율성이 낮다고 허가권자가 판단하는 경우 공동개발을 불허할 수 있다.

### 제 2 장 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항

#### 제 1 절 규제사항

##### 제 9 조 (허용용도)

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 및 「부천시 도시계획조례」 제33조, 제45조에 의한 당해 용도지역에서 허용하는 용도에도 불구하고 제2항의 용도를 적용한다.
- ② 주택용지 A(일반주택, 점포주택) 및 B, 근린생활시설용지 C, 학교용지 D, 복지시설용지 E, 의료시설 등 용지 F, 수도시설용지 G, 공원용지 H, 녹지용지 I, 주차장용지 P로 구분한다.

블록형 공동개발 권장 예시도



도면표시 번호		허용용도
A (A1 ~ A22)	일반주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택(다중주택 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(「주택법」에 의한 도시형생활주택 중 원룸형 주택 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장</li> </ul>
	점포주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택(다중주택 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(「주택법」에 의한 도시형생활주택 중 원룸형 주택 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 옥외 철타이 설치된 골프연습장, 장의사, 총포판매소, 제조업소, 다중생활시설 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장</li> </ul>
B	B1	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택</li> <li>「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4조, 제5조에 의한 부대 및 복리시설</li> </ul>
	B2,B3	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(「주택법」에 의한 도시형생활주택 중 원룸형 주택 제외)</li> <li>「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4조, 제5조에 의한 부대 및 복리시설</li> </ul>
C (C1, C2)		<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 옥외 철타이 설치된 골프연습장, 장의사, 총포판매소, 제조업소, 다중생활시설 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설</li> </ul>
D (D1)		<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 유치원</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설</li> </ul>
D (D2)		<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>
E (E1)		<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택(다중주택 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(단독주택용지와 공동개발에 한하여 허용하며, 「주택법」에 의한 도시형생활주택 중 원룸형 주택 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장</li> </ul>
F (F1, F2)		<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설(격리병원 및 부수시설로 사용되는 장례식장 제외)(노인전문병원 권장)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 중 노인복지시설(노인 복지주택 제외)</li> </ul>
H (H1~H4)		「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제52조에 따른 공원
I (I1, I2)		「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제54조에 따른 녹지
P (P1)		「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제29조에 따른 주차장

- 주 1) 허용용도 이외의 용도는 불허함
- 주 2) 학교위생정화구역내에 위치한 경우 학교위생정화구역내 금지시설은 불허함
- 주 3) A(점포주택)의 근린생활시설은 지상 1층 및 지하층에 한하여 허용하며 연면적(부설주차장 제외)의 50% 이하만 가능함
- 주 4) A(일반주택), A(점포주택), E(복지시설)의 공동개발시 각 필지에서 허용하는 용도를 허용(단, A(점포주택)와 인접필지 공동개발시 근린생활시설은 지상1층 및 지하층에 한하여 허용하며, A(점포주택)필지 면적(부설주차장 제외)의 50% 이하만 가능함
- 주 5) 지하층은 주거용도로 사용할 수 없음
- 주 6) 유치원 용지(D1)는 아동관련시설과 복합하여 건축할 수 있으며, 건축물 연면적(부설주차장 제외)의 50% 이상을 유치원으로 건축하여야 함
- 주 7) 주차장은 도시계획시설(공원 : 소공원 55)과 중복결정

제 10 조 (가구수)

① 가구가 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간 단위로서 단독주택용지, 근린생활시설용지 등의 주택에 수용할 수 있는 가구수는 다음 각 호에서 정하는 기준을 초과할 수 없다.

1. A : 제한없음
2. C : 근린생활시설 외 1가구 (근린생활시설의 부대시설)
3. E : 복지시설 외 1가구 (복지시설의 부대시설)

② 제1항 제1호의 A필지에는 가구수 제한을 두지 않으나, 「주차장법」 및 「부천시 주차장 조례」에 따른 주차장(주차대수) 확보시 제1항에도 불구하고 8세대 이하의 소규모 공동주택 주차장에 적용하는 연접주차차를 불허한다.



제 3 장 건축물의 밀도 및 높이에 관한 사항

제 1 절 규제사항

제 11 조 (건폐율)

① 지구단위계획에 의하여 건폐율의 상한선이 지정되어 있는 대지에서는 지정된 건폐율 이내에서 건축하여야 하며, 특별히 지정되지 않는 경우에는 「부천시 도시계획조례」에 따른다.

제 12 조 (용적률)

- ① 기준용적률은 해당되는 획지에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부천시 도시계획조례」가 허용하는 용적률 이하에서 지구단위계획으로 정하는 용적률을 의미한다.
- ② 서로 다른 용적률을 적용 받는 획지들이 공동개발에 의하여 하나의

획지를 형성하는 경우의 기준용적률 적용은 각 획지별 용적률 비율에 대한 가중치를 고려하여 적용한다.

$$\text{적용용적률(예)} = \frac{150\% \times a(\text{획지면적}) + 200\% \times \beta(\text{획지면적})}{a + \beta}$$

제 13 조 (건폐율, 용적률, 층수 등)

① 획지별 건폐율, 용적률, 높이(층수) 등은 다음과 같이 적용한다.

[용도별 건폐율·용적률·높이]

구분	건축물의 용도표시	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (층)	비 고
			기준	허용	상한		
주택 (A)	A 1~22 (일반주택 및 점포주택)	60 이하	150이하	180이하	-	-	필지간 공동개발
			150이하	210이하	-		블록형 공동개발
			150이하	250이하	-		단지형 개발
주택 (B)	B1	40 이하	210%이하	-	250이하	19층 이하 (지반고 66m 이하)	11층~19층
	B2, B3	60 이하	200%이하	-	-	19층 이하 (해발고 126m 이하)	-
근생시설 (C)	C1, C2	60 이하	200 이하	-	-	-	-
학 교 (D)	D1	60 이하	150 이하	-	-	-	유치원
	D2	60 이하	200 이하	-	-	-	초등학교
복지시설 (E)	E1	60 이하	150이하	-	-	-	-
의료시설 등 (F)	F1, F2	60 이하	150 이하	-	-	4층이하	-
주차장 (P)	P1	-	-	-	-	-	지하주차장

- 주1) 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업 또는 「주택법」에 의한 리모델링을 하는 경우에는 해당 기본 계획 및 법령을 따름
- 주2) A(일반주택 및 점포주택)의 상한용적률은 「부천시 지구단위계획수립지침」 제3장 제2절 3-2-6에 따라 「부천시 도시계획조례」에 의한 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 200%를 초과할 수 없음
- 주3) 허용용적률 = 기준용적률 + 권장사항 준수시 건축기준 완화에 의해 발생하는 용적률
- 주4) 상한용적률 = 허용용적률 + [기준용적률 × 1.5 × (기부채납면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)]

② 허용용적률은 제1항에 규정된 기준용적률에 공동개발 및 건축한계선 등을 준수하는 경우 등 인센티브로 제공되는 용적률을 합산하여 정하되, 제1항의 허용용적률 범위에 적합하여야 한다.

③ 상한 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 적합한 범위 안에서 허용용적률에 기반시설 용지 제공 및 조성하여 기부채납시 부여되는 용적률 인센티브를 합산하여 정한다.

[ 권장사항 준수시 건축기준 완화(인센티브) 기준 ]

구분	구 분			세부계획기준(a)			
	항목	세부	완화기준	필지간 공동개발	블록형 공동개발	단지형 개발	
허용용적률	공동개발	공동개발	기준용적률×0.5a	0.3	0.5	0.7	
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	1.0	1.0	1.0	
		공개공지	기준용적률×(「건축법」에 의한 의무면적 초과면적의 절반÷대지면적)×a	개방형구조 a=0.2	개방형구조 a=4.0	개방형구조 a=6.0	
	대지내 통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	개방형구조 a=1.0	개방형구조 a=1.0	개방형구조 a=1.0	
	환경친화적 건축물	옥상녹화		기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	0.05	0.05	0.05
		중수도 또는 빗물이용시설		기준용적률×a	0.01	0.02	0.06
		녹색주차장		기준용적률×a	0.05	0.05	0.05
		에너지 절약 계획 도입	녹색 건축 인증 등급	구분	에너지효율 인증 1등급	에너지효율 인증 2등급	1등급
	최우수			기준용적률 ×a	기준용적률 ×a	0.12	0.08
			우수	기준용적률 ×a	기준용적률 ×a	0.08	0.04
상한용적률	기반시설 용지 제공 및 조성 기부채납		기준용적률×1.5×(기부채납 면적÷기부채납 후 대지면적)	순부담 비율 기준			

- 주1) 옥상녹화면적(옥탑면적, 설비면적, 대지내 조정면적 제외)은 대지면적의 40%까지만 허용
- 주2) 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조, 제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설을 설치한 경우에 한함
- 주3) 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따른 녹색건축 인증 기준, 「건축물 에너지효율등급 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지효율 인증 기준 준용

제 14 조 (건폐율, 용적률, 층수의 표기방식 및 적용사항)

지구단위계획결정도에는 그림 1과 같이 건폐율, 용적률, 건축물의 최고 및 최저층수를 표시하며, 지침서에 별도의 규정이 없는 한 건폐율, 용적률, 건축물의 최고 및 최저층수가 지정된 것으로 본다.

그림 1 : 지침내용		예시도		건 폐 율 : 60 % 이하 용 적 률 : 150 % 이하 최고층수 : 4 층 이하 최저층수 : 4 층 이상
건폐율	최고층수	60	4	
용적률	최저층수	150	4	

제 4 장 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항

제 1 절 규제사항

제 15 조 (바닥높이)

- ① 건축되는 주거용도의 부분 건물의 1층 바닥 높이는 접한 보도 또는 도로와 10cm 이상의 차이를 둘 수 없다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 하되 단, 현장여건상 건축허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

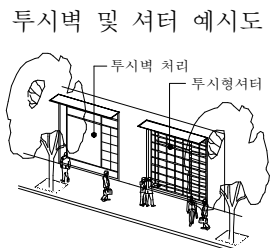
제 16 조 (건축물의 외벽면 처리)

① (외벽면의 통일성)

지구단위계획구역내 건축물은 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어서 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.

② (투시벽)

폭 15m 이상의 도로에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 한다. 단, 건축허가 신청시 미관상 지장이 없다고 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.



③ (투시형 서터의 사용)

폭 12m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터를 사용하여야 한다.

④ (측면 이격공지의 처리)

대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 식재 등으로 미관상 저해되지 않도록 처리하여야 한다.

제 17 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 따르되, 다음 각호의 1에서 별도로 언급하는 사항에 대하여는 본 지침을 우선하여 따른다.

1. 건축물의 건축에 있어서 그 용도 및 상호를 나타내거나 선전 및 광고 등을 필요로 하는 건축물은 건축설계시 광고물 등의 위치를 지정하여 설계되어야 한다.
  2. 옥상간판의 설치를 불허한다.
  3. 공공목적 이외의 지주이용간판은 대지경계선을 넘어서 설치할 수 없다.
  4. 건축물에 현수막을 부착 설치하는 경우에는 건물 및 보행자의 안전을 위하여 현수막 고정용 구조물에 설치하도록 한다.
- ② 건축물내 환기시설 등 건축물 외부로 돌출되는 시설은 간선도로변이나 보도와 접하여 설치할 수 없으며, 부득이할 경우에는 보도에서 4m 이상의 높이에 설치하도록 한다.
  - ③ 부속시설의 외부노출을 금지하며, 냉·난방 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물설계에 포함하여야 한다. 단, 도시가스배관은 외부노출이 가능하도록 한다.
  - ④ 단독주택용지에는 담장의 설치를 불허한다.

## 제 2 절 권장사항

### 제 18 조 (외벽의 재료, 형태 등)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.
- ② 외벽의 색깔은 원색의 사용을 지양하고, 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 권장한다.
- ③ 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.
- ④ 높이 차이가 심한 개구부의 설치, 서로 조화되지 않는 형태의 개구부 배열, 난잡한 형태요소의 남용, 기능과 무관한 장식용 창의 설치는 억제한다.

### 제 19 조 (지붕 및 옥탑 등)

- ① 지붕형태는 전체 경사지붕 형태를 원칙으로 하고, 경사도는 10:3 이내로 하고, 지붕의 최고높이를 1.5m 이하로 한다.(가중평균 아님) 또한, 계단실, 물탱크실 등의 옥탑구조물과 조화를 이루어야 한다.
- ② 건축물의 지붕이 평지붕으로 계획된 경우 다음 각호의 1에서 정한 기준에 따라 건축하여야 한다.
  1. 테라스 혹은 정원의 개념으로 사용되어야 하며, 가로경관에 영향을 주지 않는 범위에서 실외기, 안테나 등을 설치할 수 있다.
  2. 계단탑 등 옥탑을 제외한 평지붕 면적의 10% 이상 조경을 설치하여 생태/친환경 형성에 일조한다.
- ③ 가로경관 및 건축물 입면의 조형적 측면 등에서 상기 기준의 준수보다

바람직하다고 판단되는 ‘형태적 대안’ 이 있어 이를 건축허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

### 제 20 조 (담장, 대문 및 범죄예방설계)

- ① 담장의 재료, 색깔, 무너를 본 건물의 외벽과 조화되도록 계획하여야 한다.
- ② 국토교통부의 「범죄예방건축기준고시」의 기준에 따라 범죄예방설계를 권장한다.

## 제 5 장 건축물의 배치 등에 관한 사항

### 제 1 절 규제사항

#### 제 21 조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 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 범위내에서 차량의 진출입을 불허하기 위한 블라드, 돌의자 등의 설치와 가로수 식재와 같은 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 건축한계선에 의한 전면공지는 보행을 위한 공간으로 조성 및 활용되어야 하며, 건축선 후퇴에 따른 전면공지는 대지면적에 산입된다.

### 제 2 절 권장사항

#### 제 22 조 (건물의 방향성)

- ① 지구단위계획구역내 건축물의 주된 방향은 대지가 접하는 전면가로와 방향과 일치하도록 권장한다.

- ② 건축한계선이 적용되지 않는 대지 내에 입지하는 건축물도 가능한 인접건축물과의 건축선을 일치시켜야 한다. 단, 단차가 심한 경우 등 당해 대지조건상 부득이하다고 건축허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

## 제 6 장 대지내 공지 등에 관한 사항

### 제 1 절 규제사항

#### 제 23 조 (전면공지)

- ① 지구단위계획에 의하여 인도 및 차도와 접하는 대지경계선에서 일정 길이 이상을 이격하여 건축한계선이 지정되어 있는 경우로서 대지경계선과 건축선 사이의 공지(건축선후퇴 포함)에 대한 별도의 지침이 없는 경우에는 제4항의 조성지침을 준수하여야 한다.

#### ② 전면공지 (인도 부속형)

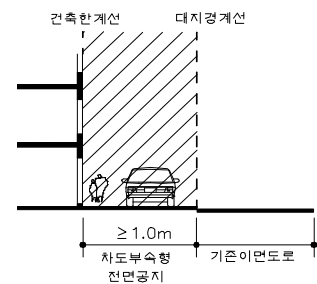
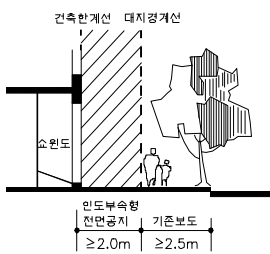
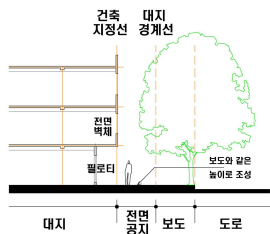
인도와 접하는 필지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 전면보도의 조성방법에 따라야 한다. 그리고 전면공지에 의한 보도확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.

#### ③ 전면공지 (차도 부속형)

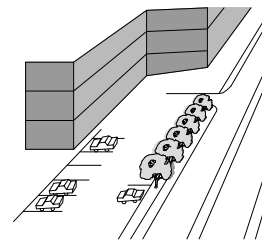
인도가 없는 도로와 접하는 필지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조와 전면도로의 포장 및 조성방법에 따라서 조성하여야 하며, 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.

#### ④ 기타사항

전면공지 예시도



차폐식재 예시도



#### 1. 단처리

지구단위계획에 의한 건축한계선에 의해 생기는 대지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없어야 한다.

#### 2. 포장

포장패턴 조성시 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하고 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.

#### 3. 적용의 예외

지구단위계획상 지정된 건축한계선에 의해 생기는 대지내 공지의 단처리가 지형여건상 불합리하다고 판단될 경우에는 조정 가능하다.

#### 제 24 조 (대지내 조경)

- ① 간선도로 전면에 접한 해당 대지일 경우에는 전면도로에 접하여 선형으로 조성하되, 최소폭원 3m이상(건축한계선 후퇴부분 제외)을 준수하여야 하며, 이 경우 공개공지와 일체로 조성하여야 한다.

- ② 최소폭원(3m)을 준수할 수 없는 경우에는 최소폭원에 미달되게 설치가 가능하나 조성전체 면적을 간선도로에 접하여 설치하여야 한다.

#### ③ 차폐식재

- 1. 대지내 화물적재, 쓰레기하치장 등이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출될 경우, 전면도로와 화물적재, 쓰레기하치장 등의 사이에 3m이상의 폭(단, 차폐시설을 할 경우 제외)으로 높이 1m 이상의 관목을 m<sup>2</sup>당 0.2본 이상 밀식식재 차폐하여야 한다.

- 2. 폭 20m 이상의 도로 및 보행공간에 면하여 주차장을 설치하는 경우는 다음과 같이 차폐식재를 하여야 한다.

가. 폭 3m 이상 및 높이 1.5m 미만의 식수대를 설치하여야 한다.

- 나. 식수대에는 관목을 밀식식재하고 5m이하의 간격으로 교목을 식재하여야 한다.
- 다. 식수대는 분라설치할 수 있되 식수대간의 간격은 1m를 초과할 수 없다.

④ 내부조경

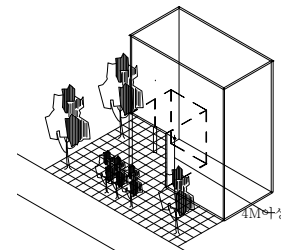
1. 지구단위계획 지침도에 내부조경이 지정된 경우에는 제2항의 기준에 따라 내부조경을 하여야 한다.
2. 내부조경으로 지정된 위치에는 가로미관의 증진, 쾌적한 보행환경 조성, 소음억제 등을 위하여 다음 각 호의 기준을 따라 조경하여야 한다.
  - 가. 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하도록 한다.
  - 나. 지표면에 지피식물이나 잔디를 식재하고, 교목의 하부에 관목류나 화관목류를 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성한다.

⑤ 내부조경의 면적은 전부 조경면적으로 산입한다.

제 25 조 (공개공지)

- ① 본 지구단위계획구역내 공개공지 설치대상 대지는 「건축법」 제43조, 동법 시행령 제27조의2 및 「부천시 건축조례」 제34조를 준용하며, 그 외 대지의 경우에도 공개공지를 설치하고자 하는 경우에는 위치 및 형태가 권장된 곳에 설치하여야 한다.
- ② 지구단위계획에 의하여 공개공지의 위치가 별도로 정해지지 않은 경우에도 공개공지를 설치할 경우에는 대상지의 전면도로에 접하여 선형으로 조성하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 공개공지 조성방식
  1. 진입구의 설치
    - 가. 전면가로에 면한 길이의 2분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.
    - 나. 공개공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.

공개공지(필로티) 예시도



2. 공간활용

- 가. 녹지면적이 공개공지 면적의 50%이상이어야 한다.
- 나. 포장부분의 조성방식은 본 지구단위계획 공공부문 시행지침을 준용한다.

3. 시설물의 설치

- 가. 공개공지에는 벤치, 음수전 등 휴게시설 및 휴게공간을 설치하여야 하고, 야간조명등을 설치 운용하여야 한다.

4. 식재

- 가. 공개공지내의 식재면적 및 식재기준은 「부천시 건축조례」 제24조를 준용한다.

5. 필로티 구조

- 가. 본 지구단위계획지침에서 제시하는 공개공지를 필로티 구조로 조성하는 경우에는 유효높이가 4m 이상이어야 한다.

제 2 절 권장사항

제 26 조 (옥상조경)

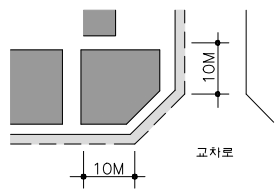
- ① 건축물의 옥상에는 건축물 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상조경 설치를 권장한다.
- ② 조성방식
  1. 옥상조경기준은 「건축법 시행령」 제27조 제3항에 의한 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 따른다.
  2. 건축물 외곽선 주변에 수목을 줄지어 식재하는 방법으로 하여서는 아니 되며, 건축물 외곽선의 안쪽에 집단적으로 식재하여 그 부분이 휴게장소 등으로 쓰일 수 있도록 조성한다.
  3. 식재와 더불어 벤치, 조형물, 보행등 등을 설치하여 휴게공간으로서의 제 기능을 다하도록 조성한다.

- ③ 옥상조경 면적의 산정은 「부천시 건축조례」 제23조 제3항이 정하는 바에 의하여 산정되며, 산정된 면적은 조경면적에 모두 산입할 수 있다.

### 제 7 장 차량 동선 및 주차 등에 관한 사항

#### 제 1 절 규제사항

교차로주변 불허구간 예시도



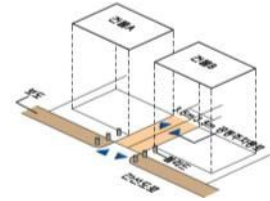
#### 제 27 조 (차량출입불허구간 및 주차출입구의 적용)

- 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 인정되는 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 카 엘리베이터의 입구) 은 전면도로 측 대지경계선에서 3m 이상 이격하여야 한다. 단, 전면도로에서 건축선 후퇴가 지정된 경우에는 건축한계선에서 3m 이상을 이격하여야 한다.

#### 제 28 조 (주차장의 설치기준)

- ① 주차장은 「주차장법」 및 「부천시 주차장 조례」 에 따라 설치한다.
- ② 제1항에도 불구하고 부설주차장의 총 주차대수 규모가 8세대 이하의 소규모 공동주택 주차장인 경우에는 제5조 제1항 제8호 바목에 따른 연접주차를 불허한다.

공동주차 출입구 예시도



#### 제 2 절 권장사항

#### 제 29 조 (공동주차장의 설치)

- ① 토지의 효율적인 활용과 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 인접 대지와 공동주차장 설치를 권장한다.
- ② 특히 접근성이 양호한 대지와 그러하지 못한 대지와 적극적인 주차장의 공동개발을 권장한다.

#### 제 30 조 (조경)

- ① 주차공간과 차량서비스공간의 입지에 따라 불량한 경관 및 소음이 예상되는 경계부에는 공공조경을 실시하여 인접단지와의 차폐를 도모한다.
- ② 공공조경의 경우 교목의 하부에 식재하는 관목류나 화관목류는 주변 가로와 동일한 수종을 선정하여 독특한 가로경관 창출을 권장한다.
- ③ 주간선도로 혹은 보조간선도로변에 건축물을 배치하는 경우 그 외곽부에 수림대를 설치하여 방음효과를 높이되, 주변가로와 동일수종을 식재하여 수목에 의한 독특한 가로경관이 창출될 수 있도록 한다.
- ④ 보행자전용도로변으로는 계절감을 느낄 수 있는 초화 및 지피류를 선정하여 식재하되 보행자전용도로와 가능한 동일 또는 유사수종을 식재한다.
- ⑤ 생활도로변에 면한 학교의 경우 쾌적한 보행환경 조성 및 가로미관 증진을 위하여 공공조경을 설치토록 한다.

#### 제 31 조 (보행자 동선)

- ① 차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주 출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 설치되는 보행자 출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하되, 보행자전용도로나 공원에 면한 학교의 경우에는 그와 연결되게 설치하도록 권장한다.



## 제 8 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

### 제 32 조 (기존건축물에 대한 지구단위계획의 적용)

- ① 기존건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·리모델링 및 용도변경시 본 지구단위계획시행지침의 적용은 다음과 같다.
1. 증축의 경우 증축되는 부분을 포함한 전체의 층수, 건폐율, 용적률은 본 지구단위계획에서 정한 범위내이어야 하며, 건축한계선 적용은 수평 증축의 경우에 한하여 적용한다.
  2. 개축의 경우 기존 건축물이 철거되는 부분의 바닥면적이 50% 미만의 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. 리모델링의 경우에는 「건축법」 및 주택법령에 의한 리모델링 관련 규정을 적용하며, 그 외 사항은 본 지구단위계획시행지침을 적용한다.
  6. 용도변경의 경우 용도변경 하고자 하는 부분은 본 지구단위계획시행지침 중 건축물의 용도에 관한 사항에 적합하여야 한다.

### 제 33 조 (심의도·서)

- ① 지구단위계획구역내 건축물 중 건축계획심의대상 건축물은 다음내용이 포함된 심의도·서를 건축허가권자에게 제출하여야 한다.
1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
  2. 지구단위계획지침 중 해당규제사항 및 권장사항 명기

3. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
  4. 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
  5. 외부공간의 이용 및 조성계획도
  6. 건축물의 외관에 관한 사항
  7. 지구단위계획 지침의 반영여부 검토 서류
- ② 제1항의 규정에 의한 건축심의대상 건축물은 「부천시 건축조례」에서 정한 심의대상에 한한다.

### 제 34 조 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.

### 제 III 편 공공부문 시행지침

#### 제 1 장 시설별 시행에 관한 사항

##### 제1절 도로시설물

##### 제 35 조 (적용범위)

- ① 본 지침은 도로, 공원 및 오픈스페이스에 설치되는 옥외가로시설물의 형태 및 배치에 관한 것으로 주거단지 내부는 공동주택단지 지구단위 계획 결정도 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른다.
- ② 각 공공시설물 설치시에는 관련법규 및 부천시 제반규정에 따른다.

##### 제 36 조 (가로시설물의 종류, 배치유형)

- ① 옥외 가로시설물은 다양한 종류 및 배치 가능성을 감안하여 시설물이 설치될 환경특성에 따라 종류 및 배치유형을 도출하여 유형별로 배치 지침을 적용하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 옥외 가로시설물의 종류, 배치유형은 다음 표와 같다.

배치유형 시설물	A : 기본형 (도로, 공공 공지, 녹지)	B : 보행 교차점형 (주거지)	C : 보행 교차점형 (중심지)	D : 보행/ 차량교통 교차점형	E : 버스 정류장형	F : 공원 및 광장형
벤치	●				●	●
과고라·셸터					○	○
공중전화	○			○	○	○
음수대					○	●
플랜터	○			○	○	○
블라드				●	○	○
자전거보관대				○		○
시계탑						○
가로판매대				○	○	○
버스정차대					●	

● 필수시설 ○ 권장시설

- ③ 각 배치유형에는 그 적용 예시안을 제시하여 설계방향을 가시화하되, 각 블록별 지침에서 제시된 곳의 즉지적 환경특성에 따라 신축성있게

세부공간계획이 이루어져야 한다.

- ④ 부천시 「공공디자인 가이드라인(공공시설물) 및 부천시 공공시설물 표준디자인」에서 제시한 가로시설물 기준을 토대로 한다.

##### 제 37 조 (벤치)

- ① 벤치는 기하학적 배치, 단순 평행배치 등 장소의 특성에 맞게 배치한다.
- ② 가능한 한 보행자전용도로, 공공공지 등의 식수지역 내에 설치하여 주보행동선과의 마찰을 피하여 설치한다.
- ③ 벤치의 형태는 주변 환경과 연계하여 설치한다.

##### 제 38 조 (과고라, 셸터)

- ① 비교적 장시간의 휴식에 이용되므로 음수대 등 편익시설과 연계 배치한다.
- ② 보행자의 통행이 빈번하고, 주민의 이용이 많은 공원, 버스정차 등 휴게공간에 배치한다.
- ③ 조망이 좋은 곳에 설치하고 급경사지, 악취가 풍기는 곳 등은 피한다.

##### 제 39 조 (음수대)

- ① 음수대는 화장실 등 불결한 느낌의 장소와 근접한 곳을 피한다.
- ② 파괴 및 오손을 감시할 수 있는 관리가 용이한 장소에 배치한다.

##### 제 40 조 (가로판매대)

- ① 가로판매대는 가로변에 설치시 버스정류장 등의 시설과 연계하여 설치한다.
- ② 보도, 보행자전용도로, 공공공지 등에 설치한다.
- ③ 야간에도 사용 가능하도록 조명시설을 설치한다.

##### 제 41 조 (공중전화부스)

- ① 공중전화 부스는 휴게공간에 인접하여 보행의 교차점, 보행자전용도로, 휴게공간, 부대복리시설 주변에 배치한다.

제 42 조 (시계탑)

- ① 시계탑은 시선이 집중되거나, 장소의 상징성을 강화시킬 수 있는 장소에 배치한다.

제 43 조 (버스정류장 안내판)

- ① 버스정류장 안내판은 버스 정류장에 설치하여 버스노선 및 주변지역과 상황을 안내한다.

제 44 조 (자전거보관대)

- ① 자전거보관대는 주요 보행도로와 자전거도로의 교차지점과 주요시설물 앞의 광장 등에 설치한다.
- ② 자전거보관대는 각 시설물로부터 30미터 이내로 하여 주출입구 근처에서 감시가 가능하게 한다.

제 45 조 (차량통행제어시설 : 블라드)

- ① 차량통행제어시설은 보행자의 안전이 요구되는 곳에 기둥간격은 1.5m 내지 2.0m가 되게 한다.
- ② 차량통행제어시설은 통과, 비상교통이 필요한 곳은 이동이나 일시적 제거가 가능한 구조로 하며 야간에도 식별이 가능하도록 조명 등의 설치를 한다.

제 46 조 (가로등 설치원칙)

- ① 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 조도수준을 유지하도록 조도별, 장소별 가로등 설치계획을 수립한다.
- ② 보행등은 광장등, 장식등, 보행등, 녹지등 등으로 구분하여 사용하여야 한다
- ③ 교차로, 횡단보도, 보행교차점, 커브길, 시각장애지역 등의 사고다발 예상지점은 강화조명을 실시하며 강화조명 부분은 가로등 배치간격의

조정보다는 보행등을 병행설치하여 조명을 보강한다.

- ④ 교차로, 횡단보도 등 교통안전시설의 집중배치를 요하는 지점은 가로등, 신호등, 교통안전표지 등을 통합 설치하도록 한다.

제 47 조 (가로등주 선정기준)

- ① 도로변의 가로등주는 테이퍼폴이나 주철폴을 사용하고 공원, 광장 및 보행자전용도로에는 주철폴을 사용하도록 한다.

제 48 조 (부칙)

- ① (신재생에너지 설비의 설치) 용도지역 내 허용되는 범위내에서 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 각종 설비를 위한 공작물의 설치에 별도 지구단위계획의 변경 없이 허용토록 한다.
- ② 공공시설 조성 및 공공시설물 설치시 「지속가능한 신도시계획기준」의 제6장 재해 및 범죄예방을 위한 계획기준에 적합하게 설치한다.
- ③ 공공시설물은 가능한한 복합기능을 갖추어 보행, 차량의 이용에 방해가 적도록 하고, 이용이 편리하며, 공공공간의 경관향상에 도움을 줄 수 있도록 설치한다.