

제1장 계획의 개요	1. 계획수립의 배경 및 목적	3
	2. 추진경위	3
	3. 계획의 범위	3
	4. 지구단위계획의 내용 및 수립과정	4
제2장 도시관리계획 결정조서	1. 지구단위계획구역의 지정에 관한 사항	7
	2. 용도지역·지구간의 변경에 도시관리계획 결정(변경) 조서	7
	3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서	8
	4. 가구·획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서	9
제3장 지구단위계획 시행지침	1. 총칙	17
	2. 가구 및 획지에 관한 사항	18
	3. 건축물의 용도에 관한 사항	19
	4. 건축물의 규모에 관한 사항	20
	5. 건축물의 배치에 관한 사항	21
	6. 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항	21
	7. 대지안의 공지에 관한 사항	23
	8. 환경 친화적 건축물에 관한 사항	24
	9. 교통처리 등에 관한 사항	25
	10. 특별계획구역에 관한 사항	25
	11. 지구단위계획 운용에 관한 사항	27
제4장 지구단위계획 시행지침도	1. 지구단위계획구역 결정도	31
	2. 용도지역·지구 결정도	33
	3. 기반시설에 관한 결정도(기정/변경)	35
	4. 가구 및 획지 관한 결정도	39
	5. 건축물 등에 관한 계획 결정도	41
	6. 특별계획구역에 관한 결정도	49

원동역세권 지구단위계획 수립



제1장 계획의 개요

1] 계획수립의 배경 및 목적

1. 계획 수립의 배경

가. 소사~원종~대곡간 복선전철 개통에 따른 새로운 역세권 형성

- 소사~원종~대곡간 복선전철 개통과 연계 개발을 통한 도시기능의 재정립 및 합리적 토지이용 도모

나. 북부지역 원도심 및 역세권으로의 활성화 전략 필요

- 공간구조 재편을 통해 지속가능한 개발을 위한 도입기능 및 발전방향 제시

다. 지속가능한 도시공간 구조 재편 필요

2. 계획의 목적

가. 공간구조 재편을 통해 지속가능한 개발을 위한 발전방향 제시

- 주변여건과 도시공간 구조의 변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 토지이용계획 및 기반 시설의 배치, 교통처리계획 등을 구체화하여 지속가능한 도시공간구조 재편

나. 오픈스페이스 확보 및 가로환경정비를 통한 시민의 삶의 질 향상 도모

다. 시민의 편의증진 및 기반시설 확충으로 새로운 역세권으로서의 위상정립 및 발전전략 수립

2] 추진경위

- 2016. 11. 07. : 원종역세권 지구단위계획 용역 추진
- 2017. 01. 18. : 용역 착수보고회 개최
- 2017. 02. 20. ~ 2017. 03. 06. : 개발행위허가제한지역 지정을 위한 주민공람
- 2017. 04. 03. : 원종역세권 일원 개발행위허가제한 결정 및 지형도면 고시
- 2017. 05. 19. : 용역 중간보고회 개최
- 2017. 06. 28. : 주민설명회 개최
- 2017. 06. 28. ~ 2017. 07. 12. : 주민설명회자료 주민공람
- 2017. 08. 28. : 용역 최종보고회 개최
- 2017. 10. 20. ~ 11. 03. : 주민 공람공고 및 관계부서(기관) 협의
- 2017. 12. 08. : 제7회 부천시 도시건축공동위원회 심의 개최(보류)
- 2018. 01. 15. ~ 01. 29. : 주민 공람공고 및 관계부서(기관) 협의
- 2018. 02. 09. : 제1회 부천시 도시건축공동위원회 심의 개최
- 2018. 03. 19. : 원종역세권 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시(부천시 고시 제2018-59호)

3] 계획의 범위

1. 공간적 범위

- 위치 : 부천시 원종동 227-1번지 일원(원종사거리)
- 면적 : 약 133,429㎡

2. 시간적 범위

- 기준년도 : 2017년
- 목표연도 : 2022년



4 지구단위계획의 내용 및 수립과정

1. 지구단위계획의 내용

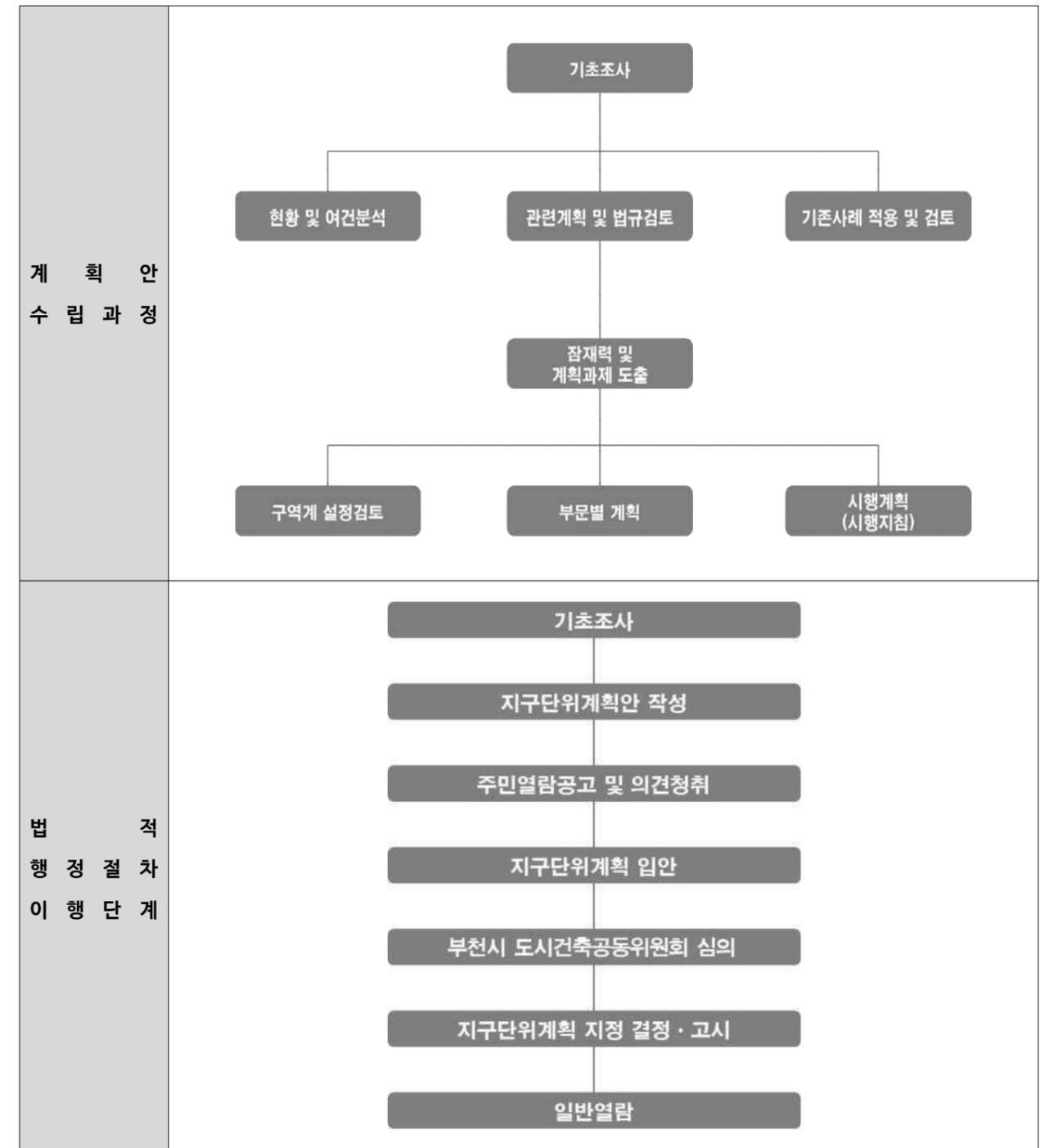
구분	지구단위계획	비고
근거 법령	<ul style="list-style-type: none"> 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조 내지 제54조 및 동법 시행령 제43조 내지 제50조 「지구단위계획수립지침」, 「부천시 도시계획조례」 	
계획 내용	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역 또는 용도지구의 세분 및 변경계획 기반시설의 배치와 규모 계획 일단의 토지구모와 조성계획 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율, 용적률, 건축물 높이의 최고·최저한도 제한 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 환경관리계획, 경관관리계획 교통처리계획 등 	

2. 계획의 수행과정

수행과정	주안점
현황파악 및 과제도출	<ul style="list-style-type: none"> 기정계획의 이행실태 파악 대상지 및 주변지역 현황 분석 항목별 중점사항 도출 SWOT분석을 통한 계획전략 도출
계획방향 설정 및 목표정립	<ul style="list-style-type: none"> 여건변화에 따른 대응방안 마련 지역현황 분석을 바탕으로 현실적 계획방향 설정
기본구상	<ul style="list-style-type: none"> 지역특성을 최대한 부각하여 컨셉도출 지역여건 분석을 통한 도입가능 선정 부문별 구상대안의 사전검토로 최적안 선정
부문별 계획	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획 수립지침 및 조례 반영 역세권 지역에 대한 복합개발 유도 및 활성화 공공성 확보를 우선하여 개발 유도
제어요소별 지침제시	<ul style="list-style-type: none"> 실효성 증진을 위한 인센티브 적용지침 마련 인센티브를 통한 민간의 자력개발 유도 민간부문과 공공부문의 제어요소 설정

3. 계획 수립 절차

• 전체적인 수립절차는 계획 수립과정과 법적 행정절차 이행의 단계로 구분됨



원동역세권 지구단위계획 수립



제2장 도시관리계획 결정조서

1 지구단위계획구역의 지정에 관한 사항

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	33	원종역세권 지구단위계획구역	원종동 227-1번지 일원	-	증)133,429	133,429	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시번호	위 치	면 적(㎡)	변 경 사 유
신설	33	원종동 227-1번지 일원	133,429	복선전철 개통에 따른 새로운 역세권에 부합하는 도시기능 재정립 및 합리적인 토지이용계획 수립

2 용도지역·지구간의 변경에 도시관리계획 결정(변경) 조서

1. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경 없음

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	133,429	-	133,429	100.0	
상업 지역	소 계	95,040	-	95,040	71.2
	일반상업지역	95,040	-	95,040	71.2
주거 지역	소 계	38,389	-	38,389	28.8
	제2종일반주거지역	38,389	-	38,389	28.8

2. 용도지구 결정(변경)조서

가. 미관지구 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	6	원종1지구	중심지 미관지구	원종동상업지역 일대(대2-5호선변)	8,370	279	30	1987.08.29. 경기도고시제237호	
기정	7	원종2지구	일반 미관지구	원종,성곡동일대 (대로2-5호선변)	104,345 (8,377)	3,595 (278)	25~35 (30)	1987.08.29. 경기도고시제237호	

* ()는 지구단위계획구역 내 사항임

나. 방화지구 : 변경

■ 방화지구 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	지구명	위 치	내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	3	원종지구	원종동 170번지 일대		98,000 (95,040)	1987.08.29. 경기도고시제237호	
변경	3	원종지구	원종동 170번지 일대		95,123 (95,040)	1987.08.29. 경기도고시제237호	

* ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 방화지구 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	지구명	위 치	변경내용	변경사유
3	원종지구	원종동 170번지 일대	• 면적변경(98,000㎡ → 95,123㎡)	• 구적면적 오차 정정

3] 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1. 교통시설

가. 도로 : 변경

■ 도로 총괄표

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	67	8	국지도로	430 (153)	대로2-5 원종동406	소로2-64 원종동313-3	일반도로		1968.01.30 건고68-13	
변경	소로	2	67	8	국지도로	434 (157)	대로2-5	소로2-64	일반도로			
기정	소로	2	717	8	국지도로	53	소로2-67 원종동313-9	소로2-65 원종동320	일반도로		2000.02.09 부고00-05	
기정	소로	3	56	6	국지도로	122	소로2-54 원종동407	소로2-53 원종동407	일반도로		1968.01.30 건고68-13	
기정	소로	3	57	6	국지도로	276 (129)	중로2-16 원종동407	소로1-7 원종동412	일반도로		1968.01.30 건고68-13	
기정	소로	3	70	6	국지도로	130	소로2-64 원종동308-5	소로2-63 원종동406	일반도로		1968.01.30 건고68-13	
변경	소로	3	70	6	국지도로	123	소로2-64	소로2-63	일반도로			

* ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
합계	13	2,177 (2,104)	24,815 (22,947)	-	-	-	10	1,803 (1,730)	22,498 (21,393)	3	374	2,317 (1,554)
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	1	278	8,342	-	-	-	1	278	8,342	-	-	-
중로	1	325	4,924	-	-	-	1	325	4,924	-	-	-
소로	11	1,574 (1,501)	11,549 (9,681)	-	-	-	8	1,200 (1,127)	9,232 (8,127)	3	374	2,317 (1,554)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	67	8	국지도로	430 (153)	대로2-5 원종동406	소로2-64 원종동313-3	일반도로		1968.01.30 건고68-13	
변경	소로	2	67	8	국지도로	434 (157)	대로2-5	소로2-64	일반도로			
기정	소로	2	717	8	국지도로	53	소로2-67 원종동313-9	소로2-65 원종동320	일반도로		2000.02.09 부고00-05	
기정	소로	3	56	6	국지도로	122	소로2-54 원종동407	소로2-53 원종동407	일반도로		1968.01.30 건고68-13	
기정	소로	3	57	6	국지도로	276 (129)	중로2-16 원종동407	소로1-7 원종동412	일반도로		1968.01.30 건고68-13	
기정	소로	3	70	6	국지도로	130	소로2-64 원종동308-5	소로2-63 원종동406	일반도로		1968.01.30 건고68-13	
변경	소로	3	70	6	국지도로	123	소로2-64	소로2-63	일반도로			

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-64	소로2-64	• 연장변경(L=259m → 257m)	• 도로선형 개선을 위한 도로 정비
소로2-67	소로2-67	• 연장변경(L=430m → 434m)	• 인접 도로선형개선(소2-64)에 따른 종점변경
소로3-70	소로3-70	• 연장변경(L=130m → 123m)	• 도로선형 개선을 위한 도로 정비

나. 주차장 : 변경 없음

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	48	주차장	부천시 원종동 277-16차 일원	848.9	-	848.9	1998.05.01	

다. 철도 : 변경 없음

■ 철도 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	8	철도	일반철도 (정거장)	원종동 408	원종동 224-4		660 (278)	32,181 (15,144)	2016.07.04 국토교통부고시 제2016-427호	2017. 5. 29 변경

* ()는 지구단위계획구역 내 사항임

2. 공간시설

가. 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	99	공공공지	원종동 308-5대 일원	-	증) 317.7	317.7	-	

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
99	공공공지	• 신설(면적:317.7㎡)	• 오픈스페이스 확보 및 시민의 휴식을 위한 쌈지공원 형태의 공공공지 신설

4] 가구·획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서

1. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정 조서

■ 최소대지규모 계획

최소대지규모	비 고
• 최소대지규모 - 주거지역 : 60㎡ 이상, 상업지역 : 150㎡ 이상	• 「건축법」 제57조 및 「부천시 건축조례」 제27조의 대지의 분할제한면적 이상

■ 공동개발계획

구 분	계 획 내 용	비 고
공동개발 (권장)	• 지구단위계획의 목적 달성을 위하여 가구단위 공동개발 권장	
자율적 공동개발	• 지구단위계획 내용 및 지침도에 별도의 표기가 없더라도 당해 대지와 연접한 토지소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발 허용 • 자율적 공동개발을 적용함에 있어 대지의 형태는 정형화하여야 하며, 다음의 경우에는 불허 함 - 자율적 공동개발에 의해 대지의 형태가 지나치게 부정형인 경우 - 자율적 공동개발에 의해 인접필지가 맹지가 되거나 부정형(요철형, 과소형)하게 되는 경우 - 단 관련 심의위원회의 자문 또는 심의에서 인정할 경우 예외 적용	

나. 공동개발 계획에 관한 결정조서

■ 제2종일반주거지역

도면번호	가구번호	면적(㎡)	위 치	계획내용	비 고
A1	A1	7,424	원종동 221 일원	공동개발(권장)	특별계획구역
A2	A2	7,647	원종동 222 일원	공동개발(권장)	특별계획구역
B1	B1	7,809	원종동 228 일원	공동개발(권장)	특별계획구역
B2	B2	8,046	원종동 227 일원	공동개발(권장)	특별계획구역

* 철도사업계획에 따른 철도 부대사업부지는 제외 가능

■ 일반상업지역

도면번호	가구번호	면적(㎡)	위 치	계획내용	비 고
C1	C1	6,652	원종동 277 일원	공동개발(권장)	
C2	C2	7,899	원종동 280 일원	공동개발(권장)	
D1	D1	7,699	원종동 275 일원	공동개발(권장)	
D2	D2	7,237	원종동 276 일원	공동개발(권장)	
E1	E1	7,840	원종동 272 일원	공동개발(권장)	
E2	E2	7,820	원종동 271 일원	공동개발(권장)	
F1	F1	7,807	원종동 313-10 일원	공동개발(권장)	
F2	F2	7,624	원종동 284 일원	공동개발(권장)	
G1	G1	6,038	원종동 319 일원	공동개발(권장)	
G2	G2	5,700	원종동 314 일원	공동개발(권장)	
G3	G3	4,208	원종동 316 일원	공동개발(권장)	

2. 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한

도시관리계획 결정조서

가. 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 사항

■ 제2종일반주거지역

도면 번호	위치	구 분	계 획 내 용					
A1, A2, B1, B2	A1, A2, B1, B2 (철도부대 사업용지 제외)	용도	허용 용도 (p1)	<ul style="list-style-type: none"> · 「건축법시행령」 별표1 제1호의 단독주택(다중주택 제외) · 「건축법시행령」 별표1 제2호의 공동주택(도시형생활주택 중 원룸형 주택은 부지면적 최소 660제곱미터 이상이고 자주식 주차장을 확보해야 함) · 「건축법시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설(변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실 인미원 및 그밖에 이와 유사한 시설 제외) · 「건축법시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 인미시설소, 옥외촬영이 설치된 골프연습장, 제조업소 및 그밖에 이와 유사한 시설 제외) · 「건축법시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 마권장, 마권장외발매소, 마권전화투표소, 화상경륜장 및 그밖에 이와 유사한 시설 제외) · 「건축법시행령」 별표1 제6호의 종교시설 · 「건축법시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 상점(너비 15미터 이상의 도로에 접한 대지에 한함) · 「건축법시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(강산병원, 격리병원 제외) · 「건축법시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 유치원, 초등학교, 중학교 및 고등학교 · 「건축법시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 · 「건축법시행령」 별표1 제12호의 수련시설 중 생활권 수련시설(유스호스텔의 경우 12미터 이상 도로에 접한 대지에 한함) · 「건축법시행령」 별표1 제13호의 운동시설(옥외촬영이 설치된 골프 연습장 제외) · 「건축법시행령」 별표1 제14호의 업무시설 중 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이하인 것(오피스텔 제외) · 「건축법시행령」 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(주유소석유판매소에 한함) · 「건축법시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 · 「건축법시행령」 별표1 제24호의 방송통신시설 				
			권장 용도	<table border="1"> <tr> <td>A1, A2 (e1)</td> <td>· 「건축법시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트(도시형 생활주택 제외) 및 부대복리시설</td> </tr> <tr> <td>B1, B2 (e2)</td> <td>· 「건축법시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 「건축법시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 · 「건축법시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)</td> </tr> </table>	A1, A2 (e1)	· 「건축법시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트(도시형 생활주택 제외) 및 부대복리시설	B1, B2 (e2)	· 「건축법시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 「건축법시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 · 「건축법시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)
			A1, A2 (e1)	· 「건축법시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트(도시형 생활주택 제외) 및 부대복리시설				
		B1, B2 (e2)	· 「건축법시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 「건축법시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 · 「건축법시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)					
		불허 용도	· 허용용도 외 시설					
		건폐율	· 60% 이하					
		용적률	기준	· 200% 이하				
			허용	· 250% 이하				
			상한	· 300% 이하				
		높이	· 소사로변 일반미관지구 3층 이상					
배치	· 건축물의 전면은 폭원이 넓은 도로 쪽을 향하여 배치하도록 권장							
건축한계선	· 주간선도로(소사로) 변 건축한계선 3m · 집산도로(원종로) 변 건축한계선 2m · 이면도로(집산기능의 내부 이면도로) 변 건축한계선 1.5m							

* 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부천시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역· 지구에서 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 허용용도 이외의 용도는 입지할 수 없음

■ 일반상업지역

도면번호	위치	구 분	계 획 내 용				
C1, C2, D1, D2, E1, E2, F1, F2, G1~G3 (주차장 용지 제외)	C1, C2, D1, D2, E1, E2, F1, F2, G1~G3 (주차장 용지 제외)	허용 용도	· 불허용도 외 시설				
			권장 용도	<table border="1"> <tr> <td>C1, C2 (e3)</td> <td>· 「건축법시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 「건축법시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 · 「건축법시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)</td> </tr> <tr> <td>D1, D2, E1, E2, F1, F2, G1, G2, G3 (e4)</td> <td>· 「건축법시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 · 「건축법시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)</td> </tr> </table>	C1, C2 (e3)	· 「건축법시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 「건축법시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 · 「건축법시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	D1, D2, E1, E2, F1, F2, G1, G2, G3 (e4)
		C1, C2 (e3)	· 「건축법시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 「건축법시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 · 「건축법시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)				
		D1, D2, E1, E2, F1, F2, G1, G2, G3 (e4)	· 「건축법시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 · 「건축법시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)				
		용도	불허 용도 (n1)	<ul style="list-style-type: none"> · 「건축법시행령」 별표1 제1호의 단독주택 · 「건축법시행령」 별표1 제2호의 공동주택(공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 90퍼센트 미만인 것은 제외) · 「건축법시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실 및 그밖에 이와 유사한 시설 · 「건축법시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외촬영이 설치된 골프연습장, 제조업소 및 그밖에 이와 유사한 시설 · 「건축법시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 관람장, 집회장 중 마권장, 마권장외발매소, 마권전화투표소, 화상경륜장 및 그밖에 이와 유사한 시설 · 「건축법시행령」 별표1 제8호의 운수시설 · 「건축법시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 · 「건축법시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 중 「주택법」에 따른 사업계획승인 대상이 되는 노인복지주택 · 「건축법시행령」 별표1 제12호의 수련시설(생활권 수련시설 제외) · 「건축법시행령」 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외촬영이 설치된 골프 연습장 · 「건축법시행령」 별표1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설(단, E1, E2에 한하여 허용), 다중생활시설 · 「건축법시행령」 별표1 제16호의 위락시설 중 카지노영업소 · 「건축법시행령」 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외) · 「건축법시행령」 별표1 제18호의 창고시설 · 「건축법시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 및 석유판매소 제외) · 「건축법시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) · 「건축법시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 · 「건축법시행령」 별표1 제22호의 자원순환 관련시설 · 「건축법시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 · 「건축법시행령」 별표1 제25호의 발전시설 · 「건축법시행령」 별표1 제26호의 묘지관련시설 · 「건축법시행령」 별표1 제27호의 관광휴게시설 · 「건축법시행령」 별표1 제28호의 장례식장 			
			건폐율	· 80% 이하 ^{주1)}			
			용적률	기준	· 550% 이하		
				허용	· 650% 이하 ^{주2)}		
			상한	· 800% 이하			
			높이	· 소사로변 중심지미관지구 5층 이상			
배치	· 건축물의 전면은 폭원이 넓은 도로 쪽을 향하여 배치하도록 권장						
건축한계선	· 주간선도로(소사로) 변 건축한계선 3m · 집산도로(원종로) 변 건축한계선 2m · 이면도로(집산기능의 내부 이면도로) 변 건축한계선 1.5m						

* 주1) 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물의 건폐율은 주거용으로 사용되는 부분의 연면적 비율이 70% 이하인 경우는 70%이하, 70% 초과인 경우는 60% 이하로 함

* 주2) 주택용도를 미 포함하는 경우에는 허용용적률은 700% 이하로 함

* 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부천시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역· 지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며, 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없음

* 지식산업센터 : 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률」 및 동법 시행령에 의한 요건을 갖춘 건축물

■ 주차장용지(일반상업지역)

도면번호	위치	구분	계획내용
주차장	주차장	용도	· 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장으로 한다.(주차전용 건축물을 포함) · 주차전용건축물에 허용되는 용도는 아래와 같다. 1. 주차장 2. 제1종근린생활시설(안마원 제외), 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 총포판매소 및 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외), 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)
		건폐율	· 80% 이하
		용적률	· 800% 이하
		높이	· 소사로변 중심지미관지구 5층 이상
		배치	· 건축물의 전면은 폭원이 넓은 도로쪽을 향하여 배치하도록 권장 · 도로변에 시각적으로 차폐될 수 있도록 차폐녹지를 설치할 권장 (단, 주차전용건축물 건축시 제외)
		형태 건축한계선	· 주차전용건축물 건축 시 옥상녹화를 통한 환경친화적 건축물 조성 권장 · 건축한계선 3m

■ 철도부대사업용지(제2종일반주거지역)

도면번호	위치	구분	계획내용		
B1,B2	철도부대사업용지	용도	허용용도(p1)	· 「건축법시행령」별표1 제1호의 단독주택(다중주택 제외) · 「건축법시행령」별표1 제2호의 공동주택(도시형생활주택 중 원룸형 주택은 부지면적 최소 660제곱미터 이상이고 자주식 주차장을 확보해야 함) · 「건축법시행령」별표1 제3호의 제1종근린생활시설(변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 안마원 및 그밖에 이와 유사한 시설 제외) · 「건축법시행령」별표1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 제조업소 및 이와 유사한 시설 제외) · 「건축법시행령」별표1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 마권장, 마권장의 발매소, 마권전화투표소, 화상경륜장 및 그밖에 이와 유사한 시설 제외) · 「건축법시행령」별표1 제6호의 종교시설 · 「건축법시행령」별표1 제7호의 판매시설 중 상점(너비 15미터 이상의 도로에 접한 대지에 한함) · 「건축법시행령」별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원, 격리병원 제외) · 「건축법시행령」별표1 제10호의 교육연구시설 중 유치원, 초등학교, 중학교 및 고등학교 · 「건축법시행령」별표1 제11호의 노유자시설 · 「건축법시행령」별표1 제12호의 수련시설 중 생활권 수련시설(유스호스텔의 경우 12미터 이상 도로에 접한 대지에 한함) · 「건축법시행령」별표1 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프 연습장 제외) · 「건축법시행령」별표1 제14호의 업무시설 중 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이하인 것(오피스텔 제외) · 「건축법시행령」별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(주유소석유판매소에 한함) · 「건축법시행령」별표1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 · 「건축법시행령」별표1 제24호의 방송통신시설	
			권장용도(e2)	· 「건축법시행령」별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 「건축법시행령」별표1 제7호의 판매시설 중 상점 · 「건축법시행령」별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	
			불허용도	· 허용용도 외 시설	
			건폐율	· 60% 이하	
			용적률	기준	· 200% 이하
				허용	· 250% 이하
				상한	· 300% 이하
			높이	· 소사로변 일반미관지구 3층 이상	
			배치	· 철도 부대사업 건축시 1층 건축면적의 50%이상은 개방형(필로티 포함)으로 설치	
			건축한계선	· 건축한계선 3m	

* 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 「부천시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역지구에서 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 허용용도 이외의 용도는 입지할 수 없음

나. 용적을 완화적용 계획(특별계획구역 제외)

■ 용적을 완화적용 계획(특별계획구역 제외)

구분	허용용적을 인센티브 산식	비고			
자율적 공동개발	기준용적률×0.07×a×b	· a = 필지수 2개 1.0 = 필지수 3개 1.1 = 필지수 4개 1.2 = 필지수 5개이상 1.3 · b = 1,000㎡ 미만 0.8 = 1,000㎡ 이상~2,000㎡미만 1.0 = 2,000㎡ 이상~5,000㎡미만 1.1 = 5,000㎡ 이상 1.2			
공동개발(권장)	기준용적률×0.2	· 지구단위계획에서 정하는 가구단위 공동개발인 경우 인정			
권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.2	· 건축 연면적의 20%이상 시 준수 인정			
공개공지	[기준용적률×(「건축법」에 의한 의무면적÷대지면적)×a] + [기준용적률×(건축법에 의한 의무면적 초과면적의 절반÷대지면적)×a]	· 피로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1			
허용용적률 ①	· 쌈지형공지: 기준용적률×(조성면적÷대지면적)×0.5×a · 건축한계선: 기준용적률×(조성면적÷대지면적)×1.0	· 피로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1			
주차장 추가확보	기준용적률×a×0.1	· 법정 주차수요에 초과하는 주차장을 개발부지내2면 이상 확보시 · a = 초과확보 주차면수÷법정 주차면수 (최대 1.0까지 인정)			
옥상녹화	기준용적률×((조성면적-「건축법」상 의무면적)÷대지면적)×0.5	· 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용			
중수도 또는 빗물이용시설	기준용적률×0.05	· 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조,제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설 설치인 경우에 한함			
에너지절약 계획도입	녹색건축 인증 등급	구분	에너지효율인 증 1등급	에너지효율 인증 2등급	· 아래 두가지 인증을 별도 획득시 - 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따른 녹색건축 인증 - 「건축물 에너지 효율등급 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지효율 인증
		최우수	기준용적률×0.12	기준용적률×0.08	
		우수	기준용적률×0.08	기준용적률×0.04	
공개공지	기준용적률×건축법에 의한 의무면적 초과면적의 절반(허용용적률 완화에 산입된 면적 제외)÷대지면적				
상한용적률 ②	공공시설용지 제공 및 조성 기부채납	· 순부담 비율 기준 ※가중치 : 공공시설 부지의 용적률과 사업 부지의 용적률 비율(용적률이 다른 2개 이상의 용도 지역인 경우 면적대비 가중 평균한 용적률) 기준용적률×1.5×가중치×(기부채납면적÷기부채납 후 대지면적)			

* 허용용적률 = 기준용적률+인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률①
* 상한용적률 = 허용용적률+인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률②
* 공개공지 : 해당 법령에 의해 설치대상이 「부천시건축조례」 제34조 제3항 건축기준완화와 중복하여 적용하지 않는다.
* 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

다. 건축물의 형태, 외관 등에 관한 사항

■ 건축물의 형태, 외관 등에 관한 사항

구분	계획내용	비고
형태	1층 진출입구 높이	· 건축물의 1층 진출입구 높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 함 · 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함
	개구부	· 연결 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축 건축물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 함 · 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면에는 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없으며, 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출하는 것은 불가함
	투시벽 및 투시형셔터	· 20m이상 도로에 면한 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면벽면 면적의 50%이상을 투시벽으로 처리 하여야하며, 셔터를 설치하는 경우 투시형 셔터를 사용하여야 함
외관	외벽면의 통일성	· 지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려할 것을 권장함
	측면 이격공지의 처리	· 폭 20m이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격 거리가 3m미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격 공지는 조경으로 차폐할 것을 권장하며, 그 외 3m 이상의 이격 공지는 보행자를 위한 공개 공간으로 조성할 것을 권장함
	야간 경관조명	· 지구단위계획구역내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장함 · 폭 20m이상 도로에 면한 대지에 10층이상 신축 또는 증개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 방향식 야간조명등의 설치를 권장함 · 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장함
	건축설비의 노출	· 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장함 · 에어컨 실외기 등의 설치 시에는 '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙' 에 따름
	미관지구 건축물 전면부	· 미관지구가 지정되어 있는 대지의 건축물 전면부에는 차면시설·세탁물 건조대·장독대·철조망·굴뚝·환기시설·건축물 외부에 노출된 계단 등 도시미관을 저해하는 시설들을 설치할 수 없음
	탑상형 건축물	· 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장함 · 탑상형 건축물은 건축물의 장변에 대한 단변의 비율이 2분의 1이상이고 건폐율 40% 이하로 건축할 것을 권장함 · 10층 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 6층 이상의 부분에 대해 건축물의 장변과 단변의 비율이 2분의 1 이상이고 그 부분의 건폐율이 40% 이하로 건축할 것을 권장함
	옥외광고물	· 옥외광고물 등 관리법 및 부천시 옥외광고물 설치관련 규정을 준수하여야 함
기타 사항	담장	· 담장을 설치할 경우에는 1.2m이하의 수목식재 등 친환경소재를 사용하여 생활녹지공간 확보를 권장함
	친환경 건축물	· 옥상녹화, 녹색주차장, 중수도·빗물이용시설설치, 신재생에너지 등 친환경계획을 권장하며, 세부설치기준은 시행지침을 따름
	건축물설계	· '환경설계를 통한 범죄 예방 설계 기법(CPTED)' 적용 권장 · '장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침' 참조
	기타	· 옹벽을 설치할 경우 자연석 또는 조경석을 사용하여 계단식으로 조성하되 가능한 개방적으로 설치할 것을 권장함 · 상기 규정 외의 사항에 대해서는 '2030 부천시 경관계획' 및 '부천시 경관 가이드라인' 준용함

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

가. 대지내 공지에 관한 사항

■ 대지내 공지에 관한 사항

구분	적용대상	계획내용	비고
전면 공지	건축 한계선에 의해 조성되는 공지	· 전면공지는 건축한계선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지를 말함 · 전면공지는 상시 개방되는 공지이며 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있는 보도의 형태로 건축물의 신축 시 개발주체가 조성하여야 함 · 전면공지에 대한 세부 조성기준은 시행지침을 따름	
공개 공지	건축법상 해당 대지	· 공개공지는 일반 대중에게 상시 개방되는 대지 내 공지를 말함 · 공개공지를 설치하여야 하는 대상건축물과 공개공지 면적, 설치 및 관리 등에 관한 사항은 「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보) 및 같은법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「부천시 건축조례」 제34조(공개 공지의 확보)를 적용 · 공개공지에 대한 세부 조성기준은 시행지침을 따름	
쌈지형 공지	지구단위계획 구역 내	· 쌈지형 공지는 주요 보행 결절점 등에 해당 토지의 개발주체가 자율적으로 조성하는 소공원 형태의 공지를 말함 · 쌈지형 공지는 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보)에 의한 공개공지 등의 확보 대상이 아닌 건축물이 건립되는 대지에 설치할 것을 권장함 · 쌈지형 공지에 대한 세부 조성기준은 시행지침을 따름	

나. 차량동선 및 주차계획

■ 차량출입 금지구간

구분	적용대상	계획내용	비고
차량 출입 금지 구간	지구단위 계획구역 내	· 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입 금지구간에서는 원칙적으로 허용되지 않음 - 간선도로에서 진출입 하도록 계획된 대지가 공동개발 변경 등으로 인해 간선도로 및 이면 도로에 면하게 되는 경우에는 이면도로를 통한 차량진출입 계획을 수립하여야 함 - 공동개발 또는 변경으로 인하여 차량출입금지구간을 변경 할 경우 허가권자가 인정하는 경우에 한해 지구단위계획의 경미한 변경사항으로 변경	

■ 주차장

구분	적용대상	계획내용	비고
주차장 설치	지구단위 계획구역 내	· 주차장 설치에 대한 기준은 주차장법 및 부천시 주차장 조례를 따름	
주차 출입구		· 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 허용되지 아니함 · 주차출입구가 지정된 대지가 공동개발에 의해 2개 이상의 도로에 접한 경우 6m이상 도로 중 도로폭원이 작은 도로변에 주차출입구를 설치 · 주차출입방향이 표시된 변에서도 다음의 구간에서는 차량 진출입구를 설치할 수 없음 단, 당해 대지의 조건상 부득이한 경우에는 그러하지 아니함 - 폭 10m 이상 도로의 교차로 측단으로부터 5m 이내의 구간 - 버스정류장, 기타 승하차시설, 횡단보도 전후 10m 이내의 구간	
공동 주차장 및 출입구		· 보행 및 차량동선의 단절을 방지하고 토지의 효율적인 활용과 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 인접대지와 공동주차장 설치를 권장함 · 특히 접근성이 양호한 대지와 그러하지 못한 대지와 적극적인 주차장의 공동개발을 권장함 · 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획 수립시 명시하여야 함	
녹색 주차장		· 지구단위계획구역 내 주차장에 한하여 잔디 등의 투수성 재료를 사용한 녹색 주차장의 설치 권장	

4. 특별계획구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정 조서

■ 특별계획구역 결정 조서

도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
S	원종역세권 지구단위계획구역내 특별계획구역	부천시 원종동 221-8 일원	34,142	

■ 특별계획구역 계획지침

구분	계획내용	비고
획지계획	· 공동개발(권장)	
개발단위	· 기존 가구단위 이상을 1개의 개발단위로 인정(A1, A2, B1, B2, A1+B1, A2+B2)	
용도지역	· 제2종일반주거지역 · 세부개발계획수립 관련 심의위원회의 자문 또는 심의를 통해 용도지역 상향 가능여부 결정 (준주거지역) ※ 지구단위계획 변경 및 사업승인을 득한 대로 이행하지 않을 경우 용도지역을 변경 전 용도지역으로 환원	
용도지구	· 일반미관지구(소사로 변 일부 포함 B1, B2)	
건폐율	· 60% 이하	
용적률	· 기준용적률 : 230% 이하 / 허용용적률 : 400% 이하 / 상한용적률 : 600% 이하 ※ 세부개발계획수립 관련 심의위원회의 자문 또는 심의를 통해 용도지역 상향 시 (준주거지역)	
높이	· 최저높이 3층 이상	
건축한계선	· 소사로 변 : 건축한계선 5m · 그 외 도로 변 : 건축한계선 3m	
대지 내 공지	· 부천시 건축조례 준용 · 간선가로변에 대지 내 조경 및 공개공지 집중 배치하여 설치하고, 보행자의 안전을 위해 녹지대를 조성	
공공시설 부지 제공률	· 공공시설 기부채납 의무비율 15% 이상 (기존 공공시설을 제외한 순부담비율 기준) - 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자가 부담 ※ 의무확보 비율에 해당하는 공공시설 제공 면적은 허용용적률에 완화 적용함.	
공공시설 확보	· 공공공지 : 간선가로변(소사로, 원종로)에 공공공지 확보(기부채납) · 도 로 : 도로 확장계획에 따라 확폭 제공(3~7m이상)	

구분	계획내용	비고
동선	<ul style="list-style-type: none"> 차량동선 : 이면도로에서 진입하되 개발 예시(안)에서 제시한 차량진출입은 세부개발계획 시 조정 가능 보행동선 : 원종역사 출입구 및 주변지역 보행동선을 감안하여 세부개발계획에서 별도로 정함 	
외관	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 외관에 관한 사항은 시행지침에서 정한 사항을 기준으로 하여 적용 	
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법시행령」별표1 제2호의 공동주택(공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건물로서 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 90퍼센트 미만인 것) 「건축법시행령」별표1 제3호의 제1·2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 안마원, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 제조업소 및 그밖에 이와 유사한 시설 제외) 「건축법시행령」별표1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 마권장, 마권장의 발매소, 마권전화투표소, 화상경륜장 및 그밖에 이와 유사한 시설 제외) 「건축법시행령」별표1 제7호의 판매시설 중 상점 「건축법시행령」별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원, 격리병원 제외) 「건축법시행령」별표1 제10호의 교육연구시설 「건축법시행령」별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 「건축법시행령」별표1 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 「건축법시행령」별표1 제14호의 업무시설 	
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	
권장용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법시행령」별표1 제5호의 문화 및 집회시설(공연장, 전시장) 「건축법시행령」별표1 제7호의 판매시설 중 상점 「건축법시행령」별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) 	
기타사항	<ul style="list-style-type: none"> 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시(안)으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함 공간시설 계획은 세부개발 계획시 관련 심의위원회의 자문 또는 심의 결과에 따라 적정 공간 시설 결정 특별계획구역의 개발이 어려울 경우 관련 심의위원회의 자문 또는 심의를 통하여 특별계획 구역 폐지 <ul style="list-style-type: none"> ※ 특별계획구역 세부개발계획 제안일 전까지 또는 특별계획구역 폐지시 필지별로 수립된 획지 및 건축물에 관한 계획 등 당해 지구단위계획 적용 ※ 철도 사업계획에 따른 철도 부대사업부지는 세부개발계획 수립 시 제외가능 	

■ 특별계획구역 용적률 완화적용 계획표

구분	허용용적률 인센티브 산식				비고	
허용용적률 (①)	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적) × 0.2			· 건축연면적의 20%이상 시 준수 인정	
	공개공지	[기준용적률 × (「건축법」에 의한 의무면적 ÷ 대지면적) × a] + [기준용적률 × (건축법에 의한 의무 면적 초과면적의 절반 ÷ 대지면적) × a]			· 필로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1	
	쌈지형공지	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 0.5 × a			· 필로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1	
	건축한계선	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 1.0				
	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 1.0			· 필로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1	
	주차장 추가 확보	기준용적률 × a × 0.1			· 법정 주차수요에 초과하는 주차장을 개발부지내 2면 이상 확보시 · a = 초과확보 주차면수 ÷ 법정 주차 면수 (최대 1.0까지 인정)	
	옥상녹화	기준용적률 × ((조성면적 - 「건축법」상 의무면적) ÷ 대지면적) × 0.5			· 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 인정	
	중수도 또는 빗물 이용시설	기준용적률 × 0.05			· 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조, 제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설 설치인 경우에 한함	
	에너지절약 계획도입	녹색 건축 인증 등급	구분	에너지효율 인증 1등급	에너지효율 인증 2등급	· 아래 두가지 인증을 별도 획득시 - 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따른 녹색건축 인증 - 「건축물 에너지 효율등급 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지효율 인증
			최우수	기준용적률 × 0.12	기준용적률 × 0.08	
우수			기준용적률 × 0.08	기준용적률 × 0.04		
공공시설 용지 제공 및 조성 기부채납	기준용적률 × 1.5 × 가중치 × (기부채납면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)			· 용도지역 상향에 따른 의무 확보 공공 시설에 적용 (기존 공공시설을 제외한 순부담 비율 기준)		
상한용적률 (②)	공공시설 용지 제공 및 조성 기부채납	기준용적률 × 1.5 × 가중치 × (기부채납면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)			· 지정된 상한용적률 이내까지 인정	

* 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률(①)

* 상한용적률 = 허용용적률 - (기준용적률 × 1.5 × 가중치 × (기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적))(②)

- 가중치 = 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율(용적률이 다른 2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)

* 공개공지 : 해당 법령에 의해 설치대상이 「부천시건축조례」 제34조 제3항 건축기준완화와 중복하여 적용하지 않는다.

* 조정면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

원동역세권 지구단위계획 수립



제3장 지구단위계획 시행지침

제1장. 총 칙

제 1 조 목 적

본 지구단위계획 시행지침(이하 '지침'이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 결정된 부천시 “원종역세권 지구단위계획”의 건축행위에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제 2 조 지침 적용의 기본원칙

- ① “지구단위계획 시행지침”은 건축물이나 대지 안의 공지 등 조성되는 시설과 관련된 행위에 대하여 적용된다.
- ② 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 정부나 관할 지자체에서 시행하고 있는 지구단위계획 수립 지침을 비롯한 제반 관련 법규나 조례, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ③ 지침 내용이 관련 법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ④ 향후 관련법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다. 다만, 지구단위계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 지구단위계획 변경 절차를 이행하여야 한다.
- ⑤ 가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 이면부 지침을 적용하며, 그 외의 경우에는 면적이 큰 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 다만, 당해 지구단위계획 또는 운영지침에서 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ⑥ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.
- ⑦ 지침의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.

제 3 조 용어의 정의

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 1. “가구”라 함은 6m 이상의 도로로 둘러싸인 일단의 토지로 구성된 블록(block)을 말한다.
 2. “획지”라 함은 하나 또는 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 구획한 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
 3. “최소대지구모”라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최소한도를 말한다.
 4. “공동개발(권장)”이라 함은 일단의 가구 안의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.
 5. “자율적 공동개발”이라 함은 지구단위계획구역 안에서 둘 이상의 필지를 토지소유자가 자율로 공동개발 하는 것을 말한다.
 6. “허용용도”라 함은 관련법령에 의해 허용되는 건축물의 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 용도를 말하며 이 경우 허용용도 이외의 건축은 불허한다.
 7. “불허용도”라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 지구단위계획을 통해 건축이 허용되지 않는 용도를 말한다.
 8. “권장용도”라 함은 허용용도 중에서 대상 지역의 계획적 기능 육성, 지역특성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 권장하는 건축물의 용도를 말한다.
 9. “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
 10. “기준용적률”이라 함은 지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 「부천시 도시계획 조례」가 허용하는 용적률의 범위 안에서 가구나 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.
 11. “허용용적률”이라 함은 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브(incentive)로 제공 되는 용적률(획지계획, 공동개발, 건축물 용도, 대지 안의 공지, 친환경 계획요소 등 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률)과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
 12. “상한용적률”이라 함은 토지주나 사업시행자가 자발적으로 대지면적의 일부를 공공시설(공원, 광장, 도로 등) 부지로 설치·조성 및 제공(기부채납의 경우에 한한다.)하는 경우 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.

13. “최저높이”라 함은 지구단위계획으로 지정된 높이(층수) 이상으로 건축하여야 하는 높이(층수)를 말한다.
 14. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출 하여서는 안 되는 선을 말한다. 이 때, 지상부분이라 함은 해당 대지가 연접한 도로나 보도와 만나는 지점의 도로높이를 기준으로 기준보다 높은 부분을 말한다.
 15. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
 16. “투시형 셔터”라 함은 전체의 2분의 1이상이 외부에서 내부로 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
 17. “전면공지”라 함은 건축한계선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 상시 개방되는 공지를 말한다. 이 때 전면공지는 건축물의 신축 시 해당 개발 주체가 지구단위계획에서 정한 기준을 준수하여 조성한다.
 18. “공개공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보) 규정 및 「건축법 시행령」 27조의2(공개공지등의 확보), 「부천시 건축조례」제34조(공개공지의 확보) 규정에서 정의하는 공지를 말한다.
 19. “쌈지형 공지”라 함은 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서 벤치, 조명 등을 설치하여 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말한다.
 20. “옥상녹화”라 함은 건축물 옥상부에 설치하는 녹화를 말한다.
 21. “녹색주차장”이라 함은 잔디 등 투수성재료를 사용하여 환경 친화적으로 조성된 주차장을 말한다.
 22. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
 23. “주차출입구”라 함은 대지 안으로 차량이 출입할 수 있는 일정한 위치를 말한다.
 24. “공동주차출입구”라 함은 둘 이상의 대지에 주차장 출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량 출입구를 말한다.
 25. “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획구역 안에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 세부적인 개발안을 만들어 별도의 지구단위계획으로 결정하여야 하는 구역을 말한다.
- ② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장. 가구 및 획지에 관한 사항

제 4 조 단위대지

계 획 지 칩	규제	권장
지구단위계획구역 안에서는 다음 각 호에 해당하는 필지단위를 대지로 하여 건축하여야 한다. 1. 공동개발 지정으로 계획되지 않은 단위 필지 2. 특별계획구역 중 세부개발계획이 제안되기 전의 단위 필지 3. 특별계획구역 세부개발계획이 제안될 경우 세부개발계획에서 정하는 개발단위	○	
4. 공동개발 권장으로 계획된 일단의 필지 5. 자율적 공동개발을 하는 일단의 필지		○

제 5 조 대지의 분할 및 합병

계 획 지 칩	규제	권장
① 대지의 분할은 원칙적으로 불가하나 주변개발과의 조화를 위하여 부득이할 경우 관련 심의위원회의 자문 또는 심의를 거쳐 대지를 분할 할 수 있다. 단, 인접토지와와의 합병을 전제로 한 분할의 경우는 제외한다. ② 이 경우 분할되는 대지의 최소 분할면적은 최소대지규모에 따르며 분할된 각각의 대지의 계획내용은 분할된 대지가 접하는 인접필지의 건축규제사항 중 가장 강화된 규정을 적용한다. ③ 단, 아래 각호의 경우에 해당되는 경우에는 최소대지규모 이하로 분할 가능하며, 관련 위원회의 자문 또는 심의를 거치지 않을 수 있다. 1. 도로폭원 확장 및 도로가각선 신설 2. 「공유토지분할에 관한 특례법」에 따른 관련 위원회의 의결을 거쳐 최소대지규모 미만으로 토지를 분할하는 경우 3. 현행건축물과 지적간 불일치로 인하여 양자간 합의서 제출을 통하여 토지수가 증가하지 않도록 지적을 조정하는 경우 4. 토지형상 정형화를 위하여 토지를 분할하는 경우로 최종적으로 토지수가 증가하지 아니하여야 함 5. 기타 기반시설 설치를 위한 경우	○	
④ 주변개발과의 조화를 위하여 2개 이상의 대지를 합병 또는 공동개발 할 수 있다.		○

계 획 지 침	규제	권장
⑤ ④항과 같이 2개 이상의 대지를 합병 또는 공동개발 하고자하는 대지의 지침은 다음 각 호의 내용에 따라 적용하며 관련계획에서 별도로 정하는 경우에는 그에 따른다. 1. 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 기준을 적용 2. 도로의 위계가 높은 도로에 접한 대지의 기준을 적용 3. 넓은 대지에 계획된 대지의 기준을 적용 4. 강화된 규정의 계획 적용	○	

제 6 조 최소대지규모

계 획 지 침	규제	권장
① 최소대지규모 미만으로 대지를 분할하거나 개별 건축할 수 없다. - 주거지역 : 60㎡ - 상업지역 : 150㎡	○	

제 7 조 공동개발 권장

계 획 지 침	규제	권장
① 공동개발(권장)은 지구단위계획의 목적 달성을 위하여 가구단위로 건축할 것을 권장한다.		○

제 8 조 자율적 공동개발

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역에서 서로 접한 2개 이상의 토지(필지)를 자율적으로 공동개발 할 것을 권장한다. 이 경우 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브를 부여하며, 지구단위계획의 변경 없이 가능하다		○
② 다음과 같은 경우에는 자율적 공동개발이라 하더라도 공동개발을 불허한다. 1. 자율적 공동개발에 의해 대지의 형태가 지나치게 부정형인 경우 2. 자율적 공동개발에 의해 인접필지가 맹지가 되거나 부정형(요철형, 과소형)하게 되는 경우 3. 단 관련 심의위원회의 자문 또는 심의에서 인정할 경우 예외 적용	○	

제3장. 건축물의 용도에 관한 사항

제 9 조 허용용도

계 획 지 침	규제	권장					
① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부천시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도 지역·지구에서 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 허용용도 이외의 용도는 불허한다.	○						
② 도면표시 <div style="text-align: center;"> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 5px;">허용용도</td> <td style="width: 20px; border: none;">—</td> <td style="width: 20px; border: none;"> </td> <td style="width: 20px; border: none;">—</td> <td style="padding: 5px;">p/</td> </tr> </table> </div>	허용용도	—		—	p/		
허용용도	—		—	p/			

제 10 조 불허용도

계 획 지 침	규제	권장					
① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부천시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도 지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며, 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다.	○						
② 도면표시 <div style="text-align: center;"> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 5px;">불허용도</td> <td style="width: 20px; border: none;">—</td> <td style="width: 20px; border: none;"> </td> <td style="width: 20px; border: none;">—</td> <td style="padding: 5px;">n/</td> </tr> </table> </div>	불허용도	—		—	n/		
불허용도	—		—	n/			

제 11 조 권장용도

계 획 지 침	규제	권장					
① 지구단위계획구역의 특성 부여 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 권장용도로 표시된 용도의 입지를 권장한다.		○					
② 권장용도는 지상층 연면적의 20% 이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 본다. (연면적 산정 시 주차장 면적 제외) ③ 권장용도 준수에 따른 용적률 등의 완화를 적용받아 건축된 건축물의 용도변경은 「건축법」 제19조(용도변경) 및 같은법 시행령 제14조(용도변경)의 규정에도 불구하고 본 지구단위계획에서 계획한 권장용도 범위 내에서 이루어져야 한다. 다만, 당해 건축물을 인센티브 받기 전 상태로 원상 복구하거나, 건축허가시 받은 인센티브에 상응하는 공공기여(지구단위계획구역내 공공시설의 기부채납 또는 용적률 인센티브 항목 추가 준수)에 대해 용도변경 시점에서 관련 심의위원회의 자문 또는 심의를 거쳐 적정하다고 인정할 경우에는 예외로 한다.	○						
④ 도면표시 <div style="text-align: center;"> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 5px;">권장용도</td> <td style="width: 20px; border: none;">—</td> <td style="width: 20px; border: none;"> </td> <td style="width: 20px; border: none;">—</td> <td style="padding: 5px;">/e</td> </tr> </table> </div>	권장용도	—		—	/e		
권장용도	—		—	/e			

제4장. 건축물의 규모에 관한 사항

제 12 조 건폐율

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 계획한 건폐율 범위 이하에서 건축하여야 한다.	○	
② 도면표시		
건폐율 $\frac{\text{건폐율}}{\text{건폐율 이하}}$		

제 13 조 용적률

계 획 지 침	규제	권장
① 본 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다.	○	
② 동일한 용도지역으로서 향후 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 기준/허용 용적률이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부 용적률을 적용한다.		
③ 2 이상의 용도지역에 걸쳐 있어 서로 다른 용적률을 적용받는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조(2)이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준)를 따른다.		
④ 도면표시		
용적률 $\frac{\text{기준용적률/허용용적률/상한용적률 이하}}$		

제 14 조 용적률 완화

계 획 지 침	규제	권장
<허용용적률 산정> ① 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이하로 한다. 즉, 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률을 적용한다. ② 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나, 중복하여 계산할 수 없다.(예 : 공개공지와 전면공지 등) ③ 각 항목별 용적률 완화 여부 및 산정기준 등은 결정조서 및 다음의 용적률 완화적용 계획표에 따라 용적률 인센티브 양을 산정토록 한다.	○	
<상한용적률 산정> ① 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(기부채납에 한함)하는 경우의 상한용적률은 다음과 같은 산식으로 산정한다. 상한용적률 = [기준용적률×1.5×가중치×(기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)]+ 허용용적률 -가중치 = 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율(용적률이 다른 2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)		

※ 용적률 완화적용 계획표(특별계획구역 제외)

구분	허용용적률 인센티브 산식				비고	
허용용적률 (①)	자율적 공동개발	기준용적률×0.07×a×b				· a = 필지수 2개 1.0 = 필지수 3개 1.1 = 필지수 4개 1.2 = 필지수 5개이상 1.3 · b = 1,000㎡ 미만 0.8 = 1,000㎡ 이상~2,000㎡미만 1.0 = 2,000㎡ 이상~5,000㎡미만 1.1 = 5,000㎡ 이상 1.2
	공동개발 (권장)	기준용적률×0.2				· 지구단위계획에서 정하는 가구단위 공동개발인 경우 인정
	권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.2				· 건축 연면적의 20%이상 시 준수 인정
	공개공지	[기준용적률×(「건축법」에 의한 의무면적÷대지면적)×a] + [기준용적률×(건축법에 의한 의무면적 초과면적의 절반÷대지면적)×a]				· 피로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1
	섬지형공지	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×0.5×a				· 피로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1
	건축한계선	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×1.0				
	주차장 추가확보	기준용적률×a×0.1				· 법정 주차수요에 초과하는 주차장을 개발 부지내2면 이상 확보시 · a = 초과확보 주차면수÷법정 주차 면수 (최대 1.0까지 인정)
	옥상녹화	기준용적률×((조성면적 - 「건축법」상 의무면적)÷대지면적)×0.5				· 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용
	중수도 또는 빗물이용시설	기준용적률×0.05				· 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설 설치인 경우에 한함
	에너지절약 계획도입	녹색 건축 인증 등급	구분	에너지효율인증 1등급	에너지효율인증 2등급	· 아래 두가지 인증을 별도 획득시 - 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따른 녹색 건축 인증 - 「건축물 에너지 효율등급 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지효율 인증
최우수			기준용적률×0.12	기준용적률×0.08		
우수			기준용적률×0.08	기준용적률×0.04		
상한용적률 (②)	공개공지	기준용적률×건축법에 의한 의무면적 초과면적의 절반 (허용용적률 완화에 산입된 면적 제외)÷대지면적				
	공공시설용지 제공 및 조성 기부채납	기준용적률×1.5×가중치×(기부채납면적÷기부채납 후 대지면적)				· 순부담 비율 기준 ※가중치 : 공공시설 부지의 용적률과 사업 부지의 용적률 비율(용적률이 다른 2개 이상의 용도 지역인 경우 면적대비 가중 평균한 용적률)

※ 허용용적률 = 기준용적률+인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률(①)

※ 상한용적률 = 허용용적률+인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률(②)

※ 공개공지 : 해당 법령에 의해 설치대상이「부천시건축조례」제34조 제3항 건축기준완화와 중복하여 적용하지 않는다.

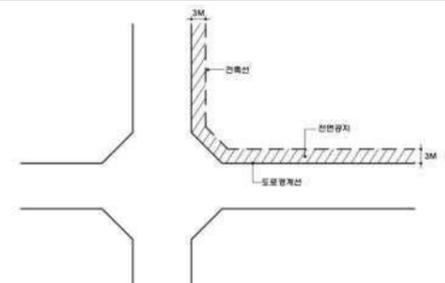
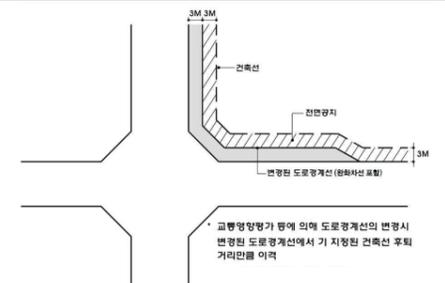
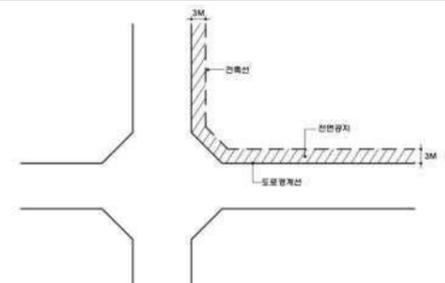
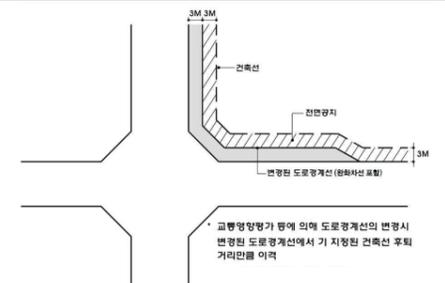
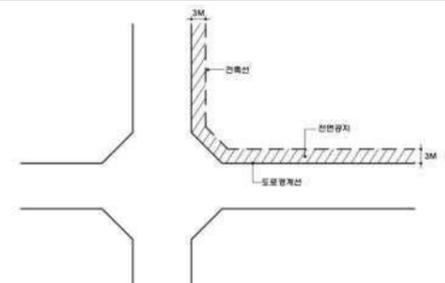
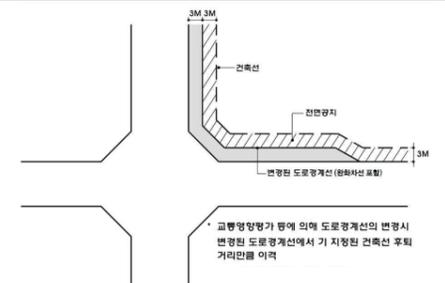
※ 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

제5장. 건축물의 배치에 관한 사항

제 15 조 건축물의 방향성

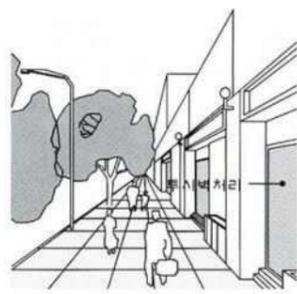
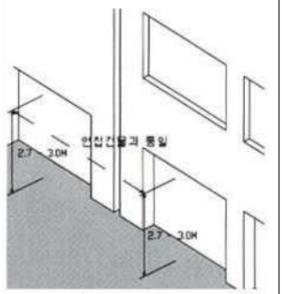
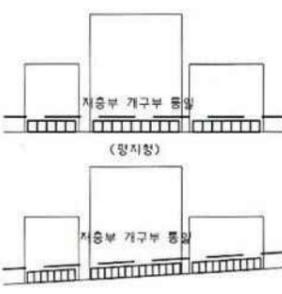
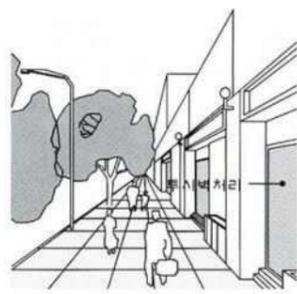
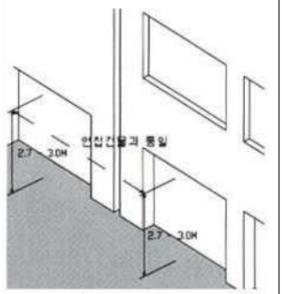
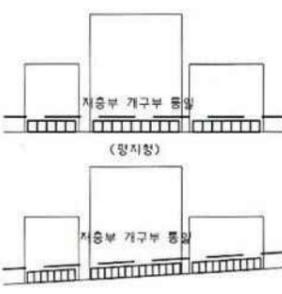
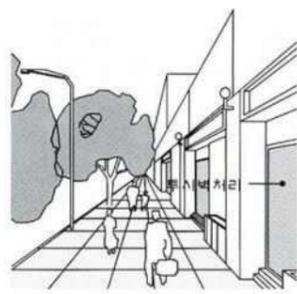
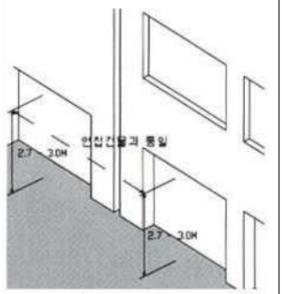
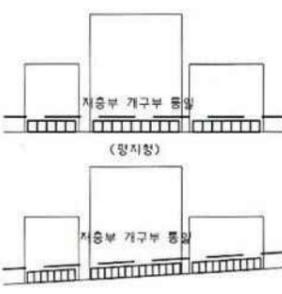
계 획 지 침	규제	권장
① 건축물 배치에 관한 별도의 규정이 없는 대지에서는 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로와 일치되도록 설치할 것을 권장한다. ② 도로 모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장한다. ③ 2 이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치할 것을 권장한다. 다만, 폭 20m 이상 도로를 2개 이상 접하고 있는 대지의 경우에는 건축물의 전면을 임의로 선택하여 설치할 수 있으나 동일한 수준의 외벽마감재를 사용할 것을 권장한다.		○

제 16 조 건축한계선

계 획 지 침	규제	권장												
① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다. 다만, 지하철 출입구 및 연계시설 또는 환기구 등을 건축물 또는 대지 내에 연계하여 설치하는 경우 당해 시설물은 제외한다. ② 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치를 불허하며, 가급적 인접 건축물과의 건축선 일치를 권장한다. ③ 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하며 이 경우 건축한계선에 대한 별도의 지구단위계획 변경 절차는 거치지 않는다. <도로경계선 변경에 따른 건축한계선 조정 예시도>	○													
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">금번 지구단위계획 결정</th> <th style="width: 50%;">향후 도로경계선 변경 시</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td style="text-align: center;">  </td> </tr> </tbody> </table>			금번 지구단위계획 결정	향후 도로경계선 변경 시										
금번 지구단위계획 결정	향후 도로경계선 변경 시													
														
④ 건축한계선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다.														
⑤ 도면표시														
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>건축한계선</th> <th>도면표시</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주간선도로변 (소사로 변)</td> <td>3m</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>보조간선도로변 (원종로 변)</td> <td>2m</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>집산도로 (이면(내부)도로)</td> <td>1.5m</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table>			구 분	건축한계선	도면표시	주간선도로변 (소사로 변)	3m	—	보조간선도로변 (원종로 변)	2m	—	집산도로 (이면(내부)도로)	1.5m	—
구 분	건축한계선	도면표시												
주간선도로변 (소사로 변)	3m	—												
보조간선도로변 (원종로 변)	2m	—												
집산도로 (이면(내부)도로)	1.5m	—												

제6장. 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항

제 17 조 건축물의 형태

계 획 지 침	규제	권장						
① 투시벽 및 투시형 셔터 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용하여야 한다. 다만, 관련 심의위원회의 자문 또는 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다. ② 1층 진출입구 높이 건축물의 1층 진출입구 높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다. ③ 개구부 1. 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건축물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 한다. 2. 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면에는 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없다. 3. 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출하여서는 아니 된다. 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 건축허가권자가 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.		○						
<건축물 형태 조성 예시도>								
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">1층부 입면처리</th> <th style="width: 33%;">1층 개구부 상단높이</th> <th style="width: 33%;">연접필지내 건물과의 조화</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td style="text-align: center;">  </td> <td style="text-align: center;">  </td> </tr> </tbody> </table>			1층부 입면처리	1층 개구부 상단높이	연접필지내 건물과의 조화			
1층부 입면처리	1층 개구부 상단높이	연접필지내 건물과의 조화						
								

제 18 조 건축물의 외관

계 획 지 침	규제	권장
<p>① 외벽면의 통일성 지구단위계획구역 내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려할 것을 권장한다.</p> <p>② 측면 이격공지의 처리 폭 20m 이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐할 것을 권장한다. 그 외 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성할 것을 권장한다.</p> <p>③ 야간경관조명 1. 지구단위계획구역내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장한다. 2. 폭 20m이상 도로에 면한 대지에 10층이상 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장한다. 3. 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장한다.</p> <p>④ 건축설비의 노출 1. 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장한다. 2. 에어컨 실외기 등의 설치 시에는 ‘건축물의 설비기준 등에 관한 규칙’ 에 따른다.</p> <p>⑤ 탑상형 건축물 1. 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장한다. 2. 탑상형 건축물은 건축물의 장변에 대한 단변의 비율이 2분의 1이상이고, 건폐율 40% 이하로 건축할 것을 권장한다. 3. 10층 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 6층 이상의 부분에 대해 건축물의 장변과 단변의 비율이 2분의 1이상이고 그 부분의 건폐율이 40% 이하로 건축할 것을 권장한다.</p> <div style="text-align: center;"> <p>〈탑상형 건축물 형태 예시도〉</p> </div>	○	
<p>⑥ 미관지구 건축물 전면부 미관지구가 지정되어 있는 대지의 건축물 전면부에는 차면시설·세탁물 건조대·장독대·철조망·굴뚝·환기 시설·건축물 외부에 노출된 계단 등 도시미관을 저해하는 시설들을 설치할 수 없다.</p>	○	

제 19 조 옥외광고물

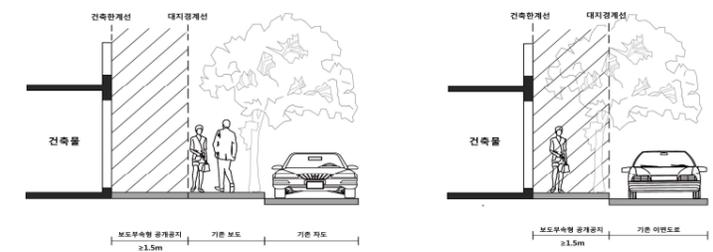
계 획 지 침	규제	권장
<p>① 옥외광고물의 설치 「옥외광고물 등 관리법」 및 부천시 옥외광고물 설치관련 규정을 준수하여야 한다.</p>	○	

제 20 조 기타 사항

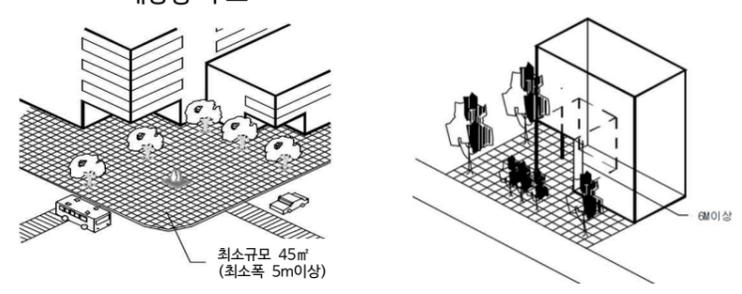
계 획 지 침	규제	권장
<p>① 지구단위계획구역 안에서 담장을 설치할 경우에는 1.2m이하의 식재 담장 또는 투시형 담장으로 설치할 것을 권장한다.</p> <p>② 옹벽을 설치할 경우에는 자연석 또는 조경석을 사용하여 계단식으로 조성하되 가능한 개방적으로 보이게 할 것을 권장한다.</p> <p>③ 건축물 설계시에는 범죄예방을 위하여 ‘환경설계를 통한 범죄예방환경디자인(CPTED)’의 적용을 권장한다.</p>	○	
<p>④ 상기 규정 외 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항에 대해서는 ‘2030 부천시 경관계획’ 및 ‘부천시 경관 가이드라인’을 준용한다.</p>	○	

제7장. 대지안의 공지에 관한 사항

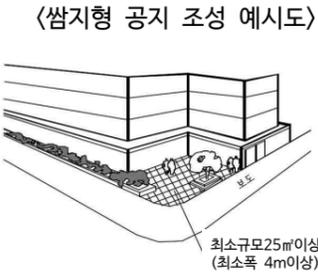
제 21 조 전면공지

계 획 지 침	규제	권장
<p>① 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있는 보도의 형태로 건축물의 신축 시 개발주체가 조성한다.</p> <p style="text-align: center;">〈전면공지 조성 예시도〉</p> <p style="text-align: center;">- 전면에 보도가 있는 경우 - 전면에 보도가 없는 경우</p> 		
<p>② 조성 지침</p> <ol style="list-style-type: none"> 전면공지는 연접한 보도와 단차 없이 조성한다. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 차량 진·출입 금지를 위해 볼라드 등을 설치하도록 하는 때, 공공보도의 보행 환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때, 허가권자가 보행자의 편의 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 관련 심의 위원회의 자문 또는 심의를 거친 때 등 허가권자가 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다. 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 투수성 포장재료나 내구성이 있는 재료(인조화강블록 등)를 사용하여 포장토록 한다. 기존 이면도로에 접하여 전면공지를 조성하는 경우에는 경계석(화강석)을 설치하여 차도와 분리 시공하여야 한다. 미관지구 내 전면공지는 보도 및 인접대지와 단차가 생기지 않도록 하고 동질의 재료를 사용하여 통일감과 연계성을 확보한다. 건축물의 진출입구로 연결되는 전면공지는 어린이, 고령자, 장애인, 유모차를 이용하는 영유아 동반자 등 보행약자가 통행이 가능한 구조로 조성하여야 한다. 보도의 설치 및 시공은 「부천시 보도설치 및 관리 매뉴얼(부천시공고2013-1201호)」을 준용한다. 전면공지 설계시 범죄예방을 위하여 ‘환경설계를 통한 범죄예방환경디자인(CPTED)’의 적용을 권장한다. <p style="text-align: center;">〈전면공지와 보도 및 인접대지 간 연계 조성 예시도〉</p> 	○	

제 22 조 공개공지

계 획 지 침	규제	권장
<p>① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물과 공개공지의 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보) 및 같은법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「부천시 건축 조례」 제34조(공개공지의 확보)를 적용한다.</p> <p>② 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우에는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행 결절점 주변에 설치하여야 한다. 다만 인접 부지에 공원, 광장, 쌈지형 공지, 공개공지 등의 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치하도록 한다.</p> <p style="text-align: center;">〈공개공지 조성 예시도〉</p> <p style="text-align: center;">개방형 구조 필로티형 구조</p> 		○
<p>③ 공개공지의 조성위치를 권장한 경우에는 지정된 위치에 공개공지를 설치할 것을 권장한다.</p> <p>④ 지하철역사 출입구 등 공공지하공간과 연접한 대지의 공개공지는 침상형 공지로 설치할 것을 권장한다.</p> <p>⑤ 공개공지의 바닥 포장은 투수성 포장재료나 내구성이 있는 재료(인조화강블록) 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투할 수 있는 투수성 포장을 권장한다.</p> <p>⑥ 공개공지 설계시 범죄예방을 위하여 ‘환경설계를 통한 범죄예방환경디자인(CPTED)’의 적용을 권장한다.</p>		○
<p>⑦ 상기 지침에 따라 공개공지를 설치한 대지(자율적으로 조성한 대지 포함)는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화가 부여된다. 다만, 「부천시건축조례」 제34조 제3항에 따른 용적률완화 등 건축기준완화와 중복하여 적용하지 않는다.</p>		○
<p>⑧ 도면표시</p> <p style="text-align: right;">공개공지(위치권장)</p> 		

제 23 조 쌈지형 공지

계 획 지 침	규제	권장
① 「건축법」제43조(공개공지 등의 확보)에 의한 공개공지 등의 확보대상이 아닌 건축물이 건립되는 대지에는 쌈지형 공지의 설치를 권장한다. ② 쌈지형 공지 설계시 범죄예방을 위하여 ‘환경설계를 통한 범죄예방환경디자인(CPTED)’의 적용을 권장한다.		○
③ 쌈지형 공지의 조성위치는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행결절점 주변에 배치하여야 하며 지하철역사 출입구 등 공공지하공간과 연결한 대지는 이와 연계하여 조성하여야 한다. 다만, 인접 부지에 쌈지형 공지나 공개공지, 공원, 광장 등이 조성된 경우에는 이들 시설과 일체형으로 조성해야 하며 보행공간은 보도와 단차를 두지 않고 연속하여 조성하여야 한다.		○
④ 쌈지형 공지는 최소폭원 4m, 최소면적 25㎡ 이상의 규모로서 「부천시 건축조례」 제24조(식재 등 조경기준)에 따라 조성한다.		
⑤ 필로티 구조의 쌈지형 공지일 경우 필로티 구조의 유효높이는 지상 6m 이상이어야 한다. 이 경우 필로티구조로 조성된 면적의 1/2만 쌈지형공지로 인정되며, 필로티 구조는 전체 쌈지형공지 면적의 1/2를 초과하여 조성할 수 없다.		

제24조 대지안의 조경

계 획 지 침	규제	권장
① 대지안의 조경을 설치하여야 하는 대상 대지면적 및 건축물, 조경면적, 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 「건축법」제42조(대지의 조경), 같은 법 시행령 제27조(대지의 조경), 「부천시 건축조례」제23조(대지안의 조경) 및 제25조(식재 등 조경기준) 등을 따른다.		
② 다음 각 호의 경우에는 대지안의 조경을 차폐형으로 조성해야 한다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 화물 적재 공간이나 쓰레기하차장 등 환경을 저해하는 시설물이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출된 경우 2. 폭 20m 이상 도로에 면하여 주차장을 설치하는 경우 		○

제8장. 환경친화적 건축물에 관한 사항

제 25 조 옥상 녹화

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역내 건축물은 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성을 권장한다.		
② 옥상조경에 대한 설치대상 및 기준은 「건축법」 제42조(대지의 조경), 「건축법 시행령」 제27조(대지의 조경), 「부천시건축조례」 제23조(대지안의 조경) 및 제24조(식재 등 조경기준), 「조경기준」(국토교통부)의 규정에 적합하게 설치 및 조성 할 것을 권장한다.		○
③ 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 면적을 조성하도록 권장한다.		
④ 옥상녹화 면적 중 대지안의 조경 의무면적으로 인정된 옥상녹화 면적은 용적률 등의 완화대상 면적에서 제외한다. 단, 옥상녹화 면적은 대지면적의 20% 이하까지만 인정한다.	○	

제26조 녹색주차장

계 획 지 침	규제	권장
① 주차장은 잔디 등의 투수성 재료를 사용한 녹색주차장의 설치를 권장한다.		○

제27조 중수도

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 안의 건축물에는 중수도의 설치를 권장한다.		○
② 중수도 설치대상 및 시설기준 등 조성기준은 「하수도법」 등 관련법령이 정하는 바에 따른다.		
③ 중수도는 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설이어야 하며 관련법에 의해 의무적으로 설치해야 하는 경우에는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화에서 제외한다.	○	

제28조 빗물이용시설

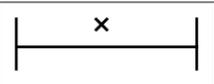
계 획 지 침	규제	권장
① 홍수방지와 물 순환 재생을 도모하고 나아가 도시의 안전성 향상과 쾌적한 도시환경 창조를 도모하기 위해 빗물이용시설의 설치를 권장한다.		○
② 빗물이용시설의 설치 및 관리기준 등은 관련법률 등이 정하는 바에 따른다.		
③ 빗물저류탱크 용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이어야 한다.	○	

제 29 조 에너지 절약

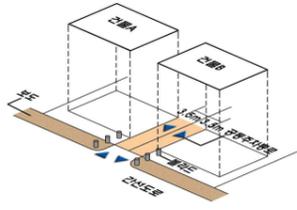
계 획 지 침	규제	권장
① 주상복합 건축물을 포함한 지구단위계획구역 안의 일반 건축물은 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설의 설치를 권장한다.		○
② 녹색건축인증등급, 에너지효율인증의 세부 이행기준 및 점수산정 기준 등은 아래 규정이 정하는 바에 따른다. 1. '녹색 건축 인증에 관한 규칙(국토교통부)'을 준수한다. 2. '건축물 에너지 효율 등급 인증에 관한 규칙(국토교통부, 산업통상자원부)'을 준수한다. ③ 각 항목의 인센티브 산정 시 중복 계상은 불허한다.	○	

제9장. 교통처리 등에 관한 사항

제 30 조 차량출입불허구간

계 획 지 침	규제	권장
① 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 허용되지 아니한다. ② 간선도로에서 진출입 하도록 계획된 대지가 공동개발 변경 등으로 인해 간선도로 및 이면 도로에 면하게 되는 경우에는 이면도로를 통한 차량진출입 계획을 수립하여야 한다. ③ 공동개발 또는 변경으로 인하여 차량출입금지구간을 변경 할 경우 지구단위계획의 경미한 변경 사항으로 변경할 수 있다.	○	
④ 도면표시 차량출입불허구간 		

제 31 조 주차장 설치방식

계 획 지 침	규제	권장
① 주차장은 보행 및 차량동선의 단절을 방지하고 토지의 효율적인 활용 및 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 연접 대지와 공동주차장 설치를 권장한다. 특히, 접근성이 양호한 대지와 그러하지 못한 대지와의 적극적인 공동주차장 설치를 권장한다. 		○
② 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획 수립 시 명시하여야 한다.	○	

제10장. 특별계획구역에 관한 사항

제 32 조 공통 사항

계 획 지 침	규제	권장
① 특별계획구역은 세부개발계획을 수립하여 별도의 도시관리계획(지구단위계획) 입안·결정절차를 거쳐 결정한다. ② 특별계획구역에 건축물을 건축하고자 하는 경우에는 특별계획구역 계획내용을 기준으로 상세한 계획안을 작성·설계 초기 구상 단계부터 입안권자와 협의토록 한다. ③ 특별계획구역 지침에서 제시한 기반시설의 설치 및 조성 등은 사업시행자가 부담하며 세부개발계획 수립 시 도시계획시설로 결정(변경)토록 한다. ④ 특별계획구역에서 언급되지 아니한 사항은 관계법규 및 부천시 관련조례를 따른다. ⑤ 특별계획구역 세부개발계획 제안일 전까지 또는 특별계획구역 폐지 시에는 필지별로 수립된 획지 및 건축물에 관한 계획 등 당해 지구단위계획을 적용하여 개발할 수 있다.		○

제 33 조 특별계획구역에 관한 계획

구분	계 획 내 용	비고
획 지 계 획	· 공동개발(권장)	
개 발 단 위	· 기존 가구단위 이상을 1개의 개발단위로 인정 (A1, A2, B1, B2, A1+B1, A2+B2)	
용 도 지 역	· 현재 : 제2종일반주거지역 · 필요시 세부개발계획수립 관련 심의위원회의 자문 또는 심의를 통해 용도지역 상향 가능여부 결정 (준주거지역) ※ 지구단위계획 변경 및 사업승인을 득한 대로 이행하지 않을 경우 용도지역을 변경 전 용도지역으로 환원	
용 도 지 구	· 일반미관지구(소사로 변 일부 포함 B1, B2)	
건폐율	· 60% 이하	
용적률	· 기준용적률 : 230% 이하 / 허용용적률 : 400% 이하 / 상한용적률 : 600% 이하 ※ 세부개발계획수립 관련 심의위원회의 자문 또는 심의를 통해 용도지역 상향시 (준주거지역)	
높 이	· 최저높이 3층 이상	

구분	계 획 내 용	비고
허용용도	「건축법시행령」별표1 제2호의 공동주택(공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건물로서 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 90퍼센트 미만인 것) 「건축법시행령」별표1 제3호의 제1·2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 안마원, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 제조업소 및 그밖에 이와 유사한 시설 제외) 「건축법시행령」별표1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 마권장, 마권장외발매소, 마권 전화투표소, 화상경륜장 및 그밖에 이와 유사한 시설 제외) 「건축법시행령」별표1 제7호의 판매시설 중 상점 「건축법시행령」별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원, 격리병원 제외) 「건축법시행령」별표1 제10호의 교육연구시설 「건축법시행령」별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 「건축법시행령」별표1 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 「건축법시행령」별표1 제14호의 업무시설	
불허용도	· 허용용도 이외의 용도	
권장용도	「건축법시행령」별표1 제5호의 문화 및 집회시설(공연장, 전시장) 「건축법시행령」별표1 제7호의 판매시설 중 상점 「건축법시행령」별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	
건축선	· 소사로변: 건축한계선 5m · 그 외 도로변 : 건축한계선 3m	
대지내 공지	· 부천시 건축조례 준용 · 간선가로변에 대지내 조경 및 공개공지 집중 배치하여 설치하고 보행자의 안전을 위해 녹지대를 조성	
공공시설 부지 제공률	· 공공시설 기부채납 의무비율 15% 이상 (기존 공공시설을 제외한 순부담비율 기준) - 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자가 부담 ※ 의무확보 비율에 해당하는 공공시설 제공 면적은 허용용적률에 완화 적용함	
공공시설 확보	· 공공공지 : 간선가로변(소사로, 원종로)에 공공공지 확보(기부채납) · 도 로 : 도로 확장계획에 따라 확폭 제공(폭원 3~7m이상)	
동선	· 차량동선 : 이면도로변에서 진입하되, 개발 예시(안)에서 제시한 차량진출입은 세부개발계획 시 조정 가능 · 보행동선 : 원종역사 출입구 및 주변지역 보행동선을 감안하여 세부개발계획에서 별도로 정함	
외관	· 건축물 외관에 관한 사항은 시행지침에서 정한 사항을 기준으로 하여 적용	
기타사항	· 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시(안)으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함 · 공간시설 계획은 세부개발계획시 관련 심의위원회의 자문 또는 심의 결과에 따라 적정 공간시설 결정 · 특별계획구역의 개발이 어려울 경우 관련 심의위원회의 자문 또는 심의를 통하여 특별계획구역 폐지 ※ 특별계획구역 세부개발계획 제안일 전까지 또는 특별계획구역 폐지 시는 필지별로 수립된 획지 및 건축물에 관한 계획 등 당해 지구단위계획 적용 ※ 철도 사업계획에 따른 철도 부대사업부지는 세부개발계획 수립 시 제외가능	

※ 특별계획구역 용적률 완화적용 계획표

구 분	허용용적률 인센티브 산식				비 고	
허용 용적률 (①)	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적) × 0.2			· 건축 연면적의 20%이상 시 준수 인정	
	공개공지	[기준용적률 × (「건축법」에 의한 의무면적 ÷ 대지면적) × a] + [기준용적률 × (건축법에 의한 의무면적 초과면적의 절반 ÷ 대지면적) × a]			· 필로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1	
	섬지형공지	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 0.5 × a			· 필로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1	
	건축한계선	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 1.0				
	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 1.0			· 필로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1	
	주차장 추가확보	기준용적률 × a × 0.1			· 법정 주차수요에 초과하는 주차장을 개발부지내 2면 이상 확보시 · a = 초과확보 주차면수 ÷ 법정 주차 면수 (최대 1.0까지 인정)	
	옥상녹화	기준용적률 × ((조성면적 - 「건축법」상 의무면적) ÷ 대지면적) × 0.5			· 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 인정	
	중수도 또는 빗물이용시설	기준용적률 × 0.05			· 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제 8조, 제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설 설치인 경우에 한함	
	에너지절약 계획도입	녹색 건축 인증 등급	구분	에너지효율인증 1등급	에너지효율인증 2등급	· 아래 두가지 인증을 별도 획득시 - 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따른 녹색 건축 인증 - 「건축물 에너지 효율등급 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지효율 인증
			최우수	기준용적률 × 0.12	기준용적률 × 0.08	
		우수	기준용적률 × 0.08	기준용적률 × 0.04		
상한 용적률 (②)	공공시설용지 제공 및 조성 기부채납	기준용적률 × 1.5 × 가중치 × (기부채납면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)			· 용도지역 상향에 따른 의무 확보 공공시설에 적용 (기존 공공시설을 제외한 순부담비율 기준)	
		기준용적률 × 1.5 × 가중치 × (기부채납면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)			· 지정된 상한용적률 이내까지 인정	

- ※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률 (①)
- ※ 상한용적률 = 허용용적률 + [기준용적률 × 1.5 × 가중치 × (기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)] (②)
 - 가중치 = 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율(용적률이 다른 2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)
- ※ 공개공지 : 해당 법령에 의해 설치대상이 「부천시건축조례」 제34조 제3항 건축기준완화와 중복하여 적용하지 않는다.
- ※ 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

※ 특별계획구역 개발규모별 예시도



제11장. 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 34 조 심의 및 건축허가 신청도서

계 획 지 침	규제	권장
지구단위계획구역 안에서 건축물로서 건축허가 또는 심의(자문)를 받고자 할 때는 기본적으로 요구되는 도서 외에 아래와 같은 도서를 첨부하여야 한다. ① 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기 ② 지구단위계획 지침 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 ⑧ 건축심의대상 건축물은 「부천시 건축조례」에서 정한 심의대상에 한한다.	○	

제 35 조 기타사업에 대한 지구단위계획 적용

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역내 별도 도시계획사업 적용 지역 중 관련법령에 의하여 수립된 개발 계획 등이 지구단위 계획으로서 같음 또는 의제 처리되는 경우 당해 계획을 준용하여 계획 수립하고, 지구단위계획에 반영토록 한다. 그 외의 경우는 지구단위계획에서 제시하고 있는 지침을 준수하는 범위 내에서 관련 법에 의해 시행하여야 하며 지구단위계획내용과 부합되지 않을 경우 지구단위계획을 변경한 후 사업 시행토록 하여야 한다. ② '부천시 도시계획 변경 사전협상제도 운영지침'에 의하여 지구단위계획변경을 요청하는 경우는 해당 제도에 따른 협상 결과를 반영토록 한다. 이 경우, 용적률 체계가 상이할 시에는 '부천시 도시 계획 변경 사전협상제도 운영지침'을 준용한다.	○	

제 36 조 기존건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용

계 획 지 침	규제	권장
① 기존 건축물의 증축개축재축대수선이전·용도변경 및 리모델링의 경우 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같이 한다. 1. 증축의 경우 증축되는 부분을 포함한 전체의 층수, 용적률은 본 지구단위계획에서 정한 범위 이내 이어야 한다. 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. 재축의 경우에는 건축한계선에 관한 사항만을 적용한다. 4. 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용한다. 5. 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항을 적용한다. 6. 리모델링의 경우에는 「건축법」 및 「주택법령」에 의한 리모델링 관련규정을 적용하며, 그 외 사항은 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용한다. 7. 용도변경의 경우 용도변경 하고자 하는 부분은 본 지구단위계획운영 지침 중 건축물의 용도에 관한 사항에 적합하여야 한다. 8. 기타 언급하지 않은 사항은 관계 법령 및 「부천시 도시계획조례」의 규정을 따른다. ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조(기존의 건축물에 대한 특례) 제2항에 해당하는 건축물의 기존용도가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제13조의2(기존건축물에 대한 특례)에 의해 확인되는 경우에는 종전의 용도로 계속 사용할 수 있다.	○	

제 37 조 공지의 활용 등

계 획 지 침	규제	권장
① 한시적인 건축물(가설건축물)에 대하여는 다음 사항을 충족하는 범위내에서 부천시 건축조례를 준용하되, 허가권자가 인정하는 경우에 한한다. 1. 폐차량, 비닐하우스, 고물 등 미관에 저해되는 구조 및 용도가 아닐 것 2. 교통, 안전, 방화, 위행에 지장이 없을 것 3. 최고층수는 2층 이하일 것, 다만 견본주택 등 이와 유사한 것은 예외로 한다. 4. 존치기간은 부천시 건축조례를 따른다.	○	

제 38 조 지구단위계획 내용의 해석

계 획 지 침	규제	권장
① 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항 중 향후 관련법 및 조례의 개정 등에 따라 적용상 문제가 있다고 판단될 경우 개정된 법령을 따르며, 시행지침의 조정이 필요할 경우 관련 심의위원회의 자문 또는 심의를 거쳐 작성권자가 시행지침을 융통성 있게 조정할 수 있다. ② 시행지침에 제시된 예시 및 예시도는 그 지침이 추구하는 설계목표나 방향 등을 가시화 한 것이므로 구체적인 형태 및 배치, 조성방식 등은 허가권자와 협의하도록 한다.	○	

제 39 조 지구단위계획의 경미한 변경

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항의 규정에 의한다. ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같으며 허가권자가 인정하는 경우에 한한다. 1. 공개공지, 쌈지형공지, 대지 내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함) 2. 전면공지의 조성방법의 변경 3. 차량출입불허구간에서 차량출입이 부득이하게 허용되어야 할 경우 4. 「지구단위계획수립지침」 2-4-6 이외의 사항으로 인허가 관련 위원회에서 심의를 득한 경우 ③ 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항 중 향후 관련법 및 조례의 개정 등에 따라 시행지침의 조정이 필요할 경우 관련 심의위원회의 자문 또는 심의를 거쳐 작성권자가 시행지침을 융통성 있게 조정할 수 있다.	○	

제 40 조 건축물의 용도제한 등에 관한 경과조치

계 획 지 침	규제	권장
① 이 지침 시행당시 건축심의·건축허가(건축허가가 의제되는 인가·허가 등을 포함한다.)·용도변경신고·사업승인 등을 신청 중인 건축물 그 밖의 시설의 용도, 건폐율 및 용적률에 관하여는 종전의 규정을 적용한다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 불리한 경우에는 개정규정에 의한다.	○	

원동역세권 지구단위계획 수립



제4장 지구단위계획 시행지침도