

춘의 준공업지역 지구단위계획 지침서

최종보고서

2020. 07



제 출 문

부 천 시 장 귀하

본 보고서를「춘의 준공업지역 지구단위계획 수립 용역」의
최종 성과품으로 제출합니다.

2020.07

(주)동명기술공단종합건축사사무소

대 표 이 사 신 완 수

(주)도화엔지니어링

대 표 이 사 박 승 우

목 차

I. 계획의 개요	3
① 배경 및 목적	3
② 계획의 범위	3
③ 추진경위	4
④ 계획의 수행과정 및 수립절차	4
II. 도시관리계획 결정조서	6
① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서	6
② 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서	6
③ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서	6
④ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서	7
⑤ 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서	9
⑥ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서	12
⑦ 산업복합개발에 관한 도시관리계획 결정조서	13
III. 지구단위계획 시행지침	16



I . 계획의 개요

- ① 배경 및 목적
- ② 계획의 범위
- ③ 추진경위
- ④ 계획의 수행과정 및 수립절차

I. 계획의 개요

1. 배경 및 목적

1. 계획의 배경

- 부천 허브렉스, 대곡-소사 복선전철 및 종합운동장 역세권 개발사업 등 주변지역 개발에 따른 낙후된 역세권 공업지역에 대한 근본적 재편이 필요
- 부천시의 사물인터넷(IoT) 등 도시첨단산업에 대한 관심이 고조
- 대상지 내 다양한 개발행위(오피스텔, 지식산업센터 등)가 이뤄지고 있음에 따라 계획적 개발이 요구되고 있음
- 개발이익 환수의 실효성 미비와 과도한 개발이익의 사유화로 사회계층간 위화감 조성
- 시의 주요 정책목표
 - 공업·상업·녹지지역이 한 블록 단위 내 소재하여 직장, 상가, 여가가 한 번에 해소될 수 있는 도시형 첨단산업단지 개념의 도시계획 수립
 - 허브렉스 내에 공공·상업·업무·공업시설이 모두 들어가는 모델을 기획하고 그에 따라 인접한 계획들의 시너지 효과 창출

2. 계획의 목적

- 종합운동장 역세권 개발사업 및 부천 허브렉스 사업과 연계한 활성화 계획을 구상하여 산업구조 고도화를 통한 성장 동력의 확보
- 노후·열악한 기반시설의 정비로 조업 환경을 개선함으로써 지역경제 중심지로 조성하여 도시성장거점 역할을 도모함에 그 목적이 있음
- 체계적이고 일원화된 도시관리 도모를 위하여 기결정된 춘의 지식산업센터 지구단위계획구역에 폐지하고 신설된 춘의 준공업지역 지구단위계획구역에 편입

2. 계획의 범위

1. 공간적 범위

- 위 치 : 부천시 춘의동 200-1번지 일원 (춘의동, 원미동 일부)
- 면 적 : 436,493㎡

2. 시간적 범위

- 기 준 년 도 : 2017년
- 목 표 년 도 : 2022년

3. 내용적 범위

- 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립
 - 주민설명회 등 의견 청취
 - 용적률 계획 및 인센티브 적용 방안 마련
 - 블록 단위별 용적률 인센티브 마련(공동개발 등)
 - 판매시설 도입 계획
- 기반시설 확보 방안 계획
- 제 영향성 검토 및 평가
 - 경관성 검토
 - 전략환경영향평가
 - 교통영향평가

[대상지 위치도]



3 추진경위

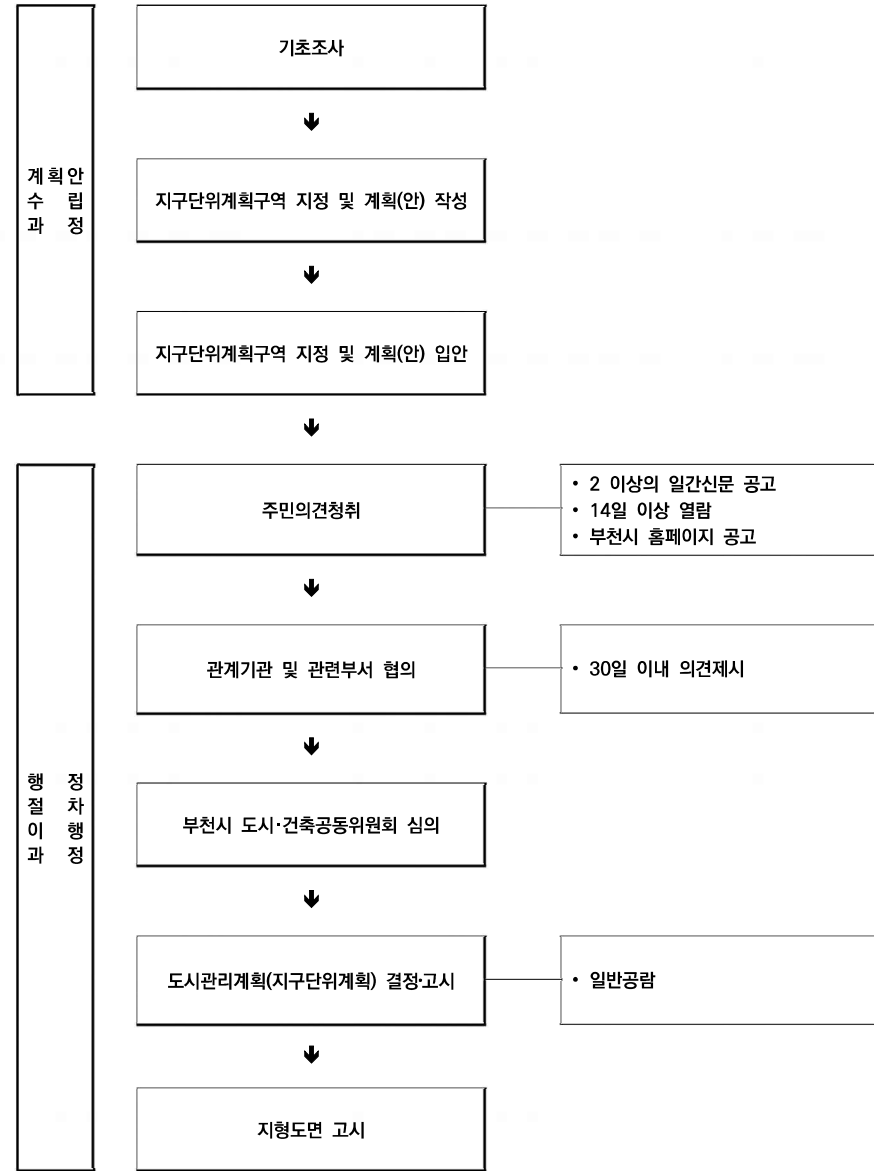
- 2017. 05. : 용역 착수
- 2017. 05. ~ 2018. 06. : 용역회의(17), 관계부서 회의(3), 보고회(2) 개최
- 2018. 04. : 행정절차 이행 등에 따른 용역 일시중지 (2018. 4. 23. ~)
- 2019. 03. : 전략환경영향평가(초안) 공람 공고 및 주민설명회 개최
- 2019. 07. : 「부천시 도시계획 조례」 개정 요청 (판매시설 허용 관련)
- 2019. 07. ~ 2019. 11 : 관련부서 계획(안) 협의(도시계획과, 도로정책과)
- 2019. 12. : 계획 입안을 위한 「부천시 도시계획 조례」 개정 통과
 - 지구단위계획 수립시 준공업지역에 판매시설 허용에 관한 사항
- 2019. 12. : 전략환경평가 협의 완료
- 2019. 12. : 교통영향평가 심의(수정 의결)
- 2020. 04. ~ 2020. 05. : 주민 의견청취 및 관련부서 협의
- 2020. 05. : 부천시 도시·건축공동위원회 심의(수정 의결)
- 2020. 07. : 부천 도시관리계획(춘의 준공업지역 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 (부천시 고시 제2020-175호)

4 계획의 수행과정 및 수립절차

1. 계획의 수행과정

수행과정	[계획의 수행과정표]
	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 도입기능 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

2. 계획의 수립절차





II .도시관리계획 결정조서

- ① 지구단위계획구역 지정에 관한 도시관리계획 결정조서
- ② 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서
- ③ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서
- ④ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서
- ⑤ 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서
- ⑥ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서
- ⑦ 산업복합개발에 관한 도시관리계획 결정조서

II. 도시관리계획 결정조서

1 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	26	춘의 지식산업센터 지구단위계획구역	춘의동 195번지 일원	35,465.1	감)35,465.1	-	부천시 고시 제2015-86호 (2015.05.11)	-
신설	43	춘의 준공업지역 지구단위계획구역	춘의동 200-1번지 일원	-	증)436,493	436,493	부천시 고시 제2015-175호 (2020.07.06)	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구 분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	결 정 사 유
폐지	26	춘의 지식산업센터 지구단위계획구역	춘의동 195번지 일원	35,465.1	• 체계적이고 일원화된 도시관리 도모를 위하여 기결정된 춘의 지식산업센터 지구단위계획구역을 폐지하고 신설된 춘의 준공업지역 지구단위 계획구역에 편입함
신설	43	춘의 준공업지역 지구단위계획구역	춘의동 200-1번지 일원	436,493	• 낙후된 준공업지역에 역세권기능 강화 및 계획적 개발 유도를 통해 지역경제 활성화를 도모하고 산업, 업무, 상업기능의 합리적인 관리를 위하여 지구단위계획구역으로 지정하고자 함

2 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

■ 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	436,493	-	436,493	100.0	
공업지역	준공업지역	436,493	-	436,493	100.0

■ 용도지구 결정 조서 (해당사항 없음)

3 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

1. 교통시설

1.1 도로

■ 도로 총괄표

구분	노선수	합계			1류			2류			3류		
		연장 (m)	면적 (㎡)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	면적 (㎡)	
합계	20	5,923	48,212	1	91	1,024	17	4,754	40,677	2	1,078	6,511	
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
중로	2	363	5,538	-	-	-	2	363	5,538	-	-	-	
소로	18	5,560	42,674	1	91	1,024	15	4,391	35,139	2	1,078	6,511	

※ 연장 및 면적 모두 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로 결정 조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	137	15	국지	281	소2-444 춘의동197	소3-318 춘의동197	일반도로		부고 15-86 (2015.05.11)	
기정	중로	2	138	15	국지	82	소1-292 춘의동197	중2-137 춘의동197	일반도로		부고 15-86 (2015.05.11)	
기정	소로	1	292	11.5	국지	91	소2-450 춘의동197	중2-138	일반도로		부고 15-86 (2015.05.11)	
기정	소로	2	437	8	국지	172	광2-5 춘의동159	소3-317 춘의동159	일반도로		건고 69-132 (1969.12.30)	
기정	소로	2	438	8	국지	643	대2-1 춘의동159	중2-1 춘의동159	일반도로		건고 69-132 (1969.12.30)	
기정	소로	2	439	8	국지	172	광2-5 춘의동159	소3-317 춘의동159	일반도로		건고 69-132 (1969.12.30)	
기정	소로	2	440	8	국지	188	광2-5 춘의동159	소3-317 춘의동159	일반도로		건고 69-132 (1969.12.30)	
기정	소로	2	441	8	국지	104	중2-1 춘의동197	소2-450 춘의동197	일반도로		건고 69-132 (1969.12.30)	
기정	소로	2	442	8	국지	204	대2-1 춘의동197	소2-443 춘의동197	일반도로		건고 69-132 (1969.12.30)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	443	8	국지	152	소2-444 춘의동197	소3-318 춘의동197	일반도로		건고 69-132 (1969.12.30)	
기정	소로	2	444	8	국지	404	중1-2 춘의동197	중2-137 춘의동197	일반도로		건고 69-132 (1969.12.30)	
기정	소로	2	445	8	국지	74	중2-137	소3-318 춘의동197	일반도로		건고 69-132 (1969.12.30)	
기정	소로	2	446	8	국지	178	대2-1 춘의동197	소2-447 원미동38	일반도로		건고 69-132 (1969.12.30)	
기정	소로	2	447	8	국지	181	중1-2 원미동38	소2-449 원미동38	일반도로		건고 69-132 (1969.12.30)	
기정	소로	2	448	8	국지	405	중로 1-2호선	소로 2-445호선	일반도로		건고 69-132 (1969.12.30)	
기정	소로	2	449	8	국지	568	중2-1 원미동2-1	소2-442 춘의동197	일반도로		건고 69-132 (1969.12.30)	
기정	소로	2	450	8	국지	843	광2-59	중1-2 원미동38	일반도로		건고 69-132 (1969.12.30)	
기정	소로	2	843	8	국지	103	중2-1 원미동1-1	소2-450 원미동38	일반도로		부고 15-86 (2015.05.11)	
기정	소로	3	317	6	국지	540	대2-1 춘의동159	소2-450 춘의동159	일반도로		건고 69-132 (1969.12.30)	
기정	소로	3	318	6	국지	538	대2-1 춘의동197	소2-450 춘의동197	일반도로		건고 69-132 (1969.12.30)	

2. 공간시설

2.1 공원

■ 공원 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	267	-	소공원	원미동 39-1번지	1,798.4	-	1,798.4	부고 15-86 (2015.05.11)	-

4. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

1. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서

1.1 가구에 관한 결정조서

가구번호	가구면적	위치	비고
A-1	5,623.8	· 춘의동 163-8번지 일원	
A-2	10,033.4	· 춘의동 160-4번지 일원	
A-3	13,516.1	· 춘의동 156-3번지 일원	
A-4	7,444.3	· 춘의동 152-8번지 일원	
A-5	9,588.4	· 춘의동 149-8번지 일원	
A-6	10,963.2	· 춘의동 165-1번지 일원	
A-7	12,107.1	· 춘의동 162-3번지 일원	
A-8	13,484.0	· 춘의동 157-3번지 일원	
A-9	11,312.4	· 춘의동 153-1번지 일원	
A-10	7,766.8	· 춘의동 150-13번지 일원	
A-11	6,504.1	· 춘의동 191-2번지 일원	
B-1	19,770.6	· 춘의동 202번지 일원	
B-2	15,312.4	· 춘의동 200-1번지 일원	
B-3	3,826.1	· 춘의동 196-3번지 일원	
B-4	4,824.1	· 춘의동 194-5번지 일원	
B-5	23,968.7	· 춘의동 193-4번지 일원	
B-6	15,664.1	· 춘의동 205-1번지 일원	
B-7	8,741.5	· 춘의동 204-5번지 일원	
B-8	7,943.2	· 원미동 46-7번지 일원	
B-9	21,638.2	· 원미동 40-4번지 일원	
B-10	22,313.1	· 원미동 30-3번지 일원	
B-11	23,414.3	· 원미동 4-7번지 일원	
B-12	7,222.4	· 춘의동 207-2번지 일원	
B-13	14,358.6	· 원미동 48-4번지 일원	
B-14	23,134.2	· 원미동 43-1번지 일원	
B-15	20,184.8	· 원미동 33-6번지 일원	
B-16	11,454.8	· 원미동 8-10번지 일원	
C-1	19,353.8	· 춘의동 195번지 일원	
C-2	10,634.5	· 원미동 39-1번지 일원	

1.2 획지에 관한 결정조서

■ 최소개발규모에 관한 결정조서

구분	최소개발규모	비고
춘의 준공업지역 지구단위계획구역	· 150㎡ 이상	· 「건축법」 제57조 및 「부천시 건축조례」 제27조의 대지의 분할제한면적 이상

※ 단, 기존 면적이 최소개발규모 미만인 필지는 부득이한 경우(공동개발 불가 등) 관련 위원회 심의를 거쳐 예외로 함

■ 공동개발에 관한 결정조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		계획내용
			위치	면적(㎡)	
1	A-3	958.1	춘의동 155-11	828.9	공동개발(권장)
			춘의동 155-12	129.2	
2	A-5	918.3	춘의동 149-5	136.5	공동개발(권장)
			춘의동 149-6	781.8	
3	A-9	627.9	춘의동 153-5	55.9	공동개발(권장)
			춘의동 153-6	70.7	
			춘의동 153-7	501.3	
4	B-6	234.9	춘의동 205-15	232.9	공동개발(권장)
			춘의동 205-36	2.0	
5	B-12	303.4	춘의동 206-2	115.7	공동개발(권장)
			춘의동 206-6	187.7	
6	B-14	283.3	원미동 44-2	90.2	공동개발(권장)
			원미동 44-3	193.1	
7	B-15	248.7	원미동 33-17	203.0	공동개발(권장)
			원미동 33-25	45.7	
8	B-15	631.6	원미동 37-4	488.4	공동개발(권장)
			원미동 37-9	143.2	
9	B-15	213.6	원미동 37-7	118.7	공동개발(권장)
			원미동 37-8	94.9	
10	B-15	180.6	원미동 34-14	120.3	공동개발(권장)
			원미동 34-24	60.3	
11	B-15	399.4	원미동 36-5	140.2	공동개발(권장)
			원미동 36-8	259.2	

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		계획내용
			위치	면적(㎡)	
12	B-15	477.1	원미동 34-4	332.0	공동개발(권장)
			원미동 34-7	145.1	
13	B-15	316.8	원미동 35-5	180.2	공동개발(권장)
			원미동 35-6	135.5	
			원미동 35-8	1.1	
14	B-15	338.5	원미동 35-7	197.8	공동개발(권장)
			원미동 35-9	5.2	
			원미동 35-13	135.5	
15	B-15	616.0	원미동 35-2	88.0	공동개발(권장)
			원미동 35-3	528.0	
16	B-16	238.3	원미동 8-12	117.0	공동개발(권장)
			원미동 8-13	121.3	
17	B-16	291.9	원미동 7-5	117.4	공동개발(권장)
			원미동 7-7	174.5	

■ 공동개발 결정 사유서

구분	도면번호	위 치	공동개발 사유
신설	1	·춘의동 155-11, 춘의동 155-12	·공부상면적 150㎡미만(사유①)
신설	2	·춘의동 149-5,춘의동 149-6,	·공부상면적 150㎡미만(사유①)
신설	3	·춘의동 153-5,춘의동 153-6, 춘의동 153-7	·공부상면적 150㎡미만(사유①)
신설	4	·춘의동 205-15,춘의동 205-36	·공부상면적 150㎡미만(사유①)
신설	5	·춘의동 206-2,춘의동 206-6	·공부상면적 150㎡미만(사유①)
신설	6	·원미동 44-2,원미동 44-3	·공부상면적 150㎡미만(사유①)
신설	7	·원미동 33-17,원미동 33-25	·공부상면적 150㎡미만(사유①), 맹지형 필지(사유②)

구분	도면번호	위 치	공동개발 사유
신설	8	·원미동 37-4, 원미동 37-9	·공부상면적 150㎡미만(사유①)
신설	9	·원미동 37-7, 원미동 37-8	·공부상면적 150㎡미만(사유①)
신설	10	·원미동 34-14, 원미동 34-24	·공부상면적 150㎡미만(사유①)
신설	11	·원미동 36-5, 원미동 36-8	·공부상면적 150㎡미만(사유①)
신설	12	·원미동 34-4, 원미동 34-7	·공부상면적 150㎡미만(사유①)
신설	13	·원미동 35-5, 원미동 35-6, 원미동 35-8	·공부상면적 150㎡미만(사유①), 맹지형 필지(사유②)
신설	14	·원미동 35-7, 원미동 35-9, 원미동 35-13	·공부상면적 150㎡미만(사유①), 맹지형 필지(사유②)
신설	15	·원미동 35-2, 원미동 35-3	·공부상면적 150㎡미만(사유①)
신설	16	·원미동 8-12, 원미동 8-13	·공부상면적 150㎡미만(사유①)
신설	17	·원미동 7-5, 원미동 7-7	·공부상면적 150㎡미만(사유①)

■ 공동개발계획 적용기준

구 분	적용기준	비 고
공동개발 (권장)	① 공부면적상 150㎡미만으로 최소개발규모에 미달하는 경우 ② 도로가 접하지 아니한 맹지형 필지인 경우	
자율적 공동개발	· 지구단위계획 내용 및 지침도에 별도의 표기가 없더라도 당해 대지와 연접한 토지 소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발 허용 · 자율적 공동개발을 적용함에 있어 대지의 형태는 정형화하여야 하며, 다음의 경우에는 불허함 - 세장비(단변과 장변의 비)가 1: 3 이상이 되는 경우 - 자율적 공동개발에 의해 인접필지가 맹지가 되거나 부정형(요철형, 과소형)이 되는 경우 - 단, 관련 심의위원회의 자문 또는 심의에서 인정할 경우 예외 적용	

5 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서

1. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

■ A, B구역

도면 표시	위치	구분	계획내용
P1	A, B	권장 용도	· 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제28조의2 지식산업센터 · 「건축법 시행령」별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) · 「건축법 시행령」별표1 제17호의 공장
		용도 허용 용도	· 「건축법 시행령」별표1 제2호의 공동주택 중 기숙사 · 「건축법 시행령」별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(변전소, 양수장, 정수장 제외) · 「건축법 시행령」별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(옥외철타 골프연습장, 장의사, 단란주점, 안마시술소 및 안마원 제외) · 「건축법 시행령」별표1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 마권 장외 발매소 및 마권 전화투표소 제외) · 「건축법 시행령」별표1 제6호의 종교시설 · 「건축법 시행령」별표1 제7호의 판매시설 중 해당 준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 경우에 한함 · 「건축법 시행령」별표1 제8호의 운수시설 중 철도시설 · 「건축법 시행령」별표1 제9호의 의료시설 · 「건축법 시행령」별표1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소, 연구소 · 「건축법 시행령」별표1 제13호의 운동시설(옥외철타)이 있는 골프연습장, 운동장 제외) · 「건축법 시행령」별표1 제14호의 업무시설 · 「건축법 시행령」별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 · 「건축법 시행령」별표1 제17호의 공장 · 「건축법 시행령」별표1 제18호의 창고시설 · 「건축법 시행령」별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 · 「건축법 시행령」별표1 제20호의 자동차 관련시설 · 「건축법 시행령」별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 · 「건축법 시행령」별표1 제24호의 방송통신시설 · 「건축법 시행령」별표1 제25호의 발전시설 · 「건축법 시행령」별표1 제28호의 장례시설
		불허 용도	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율	· 60%이하 - 공장 또는 공장과 공장 외의 용도를 복합하여 건축하는 경우(건축 연면적 중 공장 용도의 연면적이 50퍼센트 이상인 경우만 해당한다)의 건폐율은 70%이하로 함
용적률	기준	· 300%이하	
허용	· 400%이하		
상한	· 600%이하		
높이	· 항공법에 의한 건축물의 높이제한(해당지역) 이하		

※ 「주택법 시행령」제4조에 따른 준주택을 건축하는 경우와 준주택과 다른 용도를 복합하여 건축하는 경우, 준주택부분의 용적률은 완화계획을 적용할 수 없으며 최대 300% 이하로 함

※ 주차전용건축물의 용도·건폐율·용적률·높이는 시행지침 제16조를 따름

※ 당해 지구단위계획구역에서 지식산업센터를 건축할 경우 조례상 부설주차장 설치 기준의 2배 이상을 확보하여야 함

■ C구역(지식산업센터용지)

도면 표시	위치	구분	계획내용	
P2	C	지정 용도	<ul style="list-style-type: none"> 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의2 지식산업센터 	
			허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 기숙사 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(변전소, 양수장, 정수장 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(종교집회장, 장의사, 단란주점, 안마시술소 및 안마원 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 산업전시장 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 해당 준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 경우에 한함 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소, 연구소 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장 제외) 업무시설 (일반업무시설로서 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제13호에 따른 지식산업센터에 입주하는 지원시설에 한함) 물류시설 기타 입주기업의 사업을 지원하거나 보육시설 등 종업원의 복지증진을 위하여 필요한 시설 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제2조 제1항 제4호 공공·문화체육시설 중 연구시설
				불허 용도
		<ul style="list-style-type: none"> 69%이하(기준건폐율 60%) 		
		용적률		<ul style="list-style-type: none"> 580%이하(기준용적률 400%)
		높이	<ul style="list-style-type: none"> 항공법에 의한 건축물의 높이제한(해당지역) 이하 	

※ 당해 지구단위계획구역에서 지식산업센터를 건축할 경우 조례상 부설주차장 설치 기준의 2배 이상을 확보하여야 함

■ 건폐율 완화적용계획

구분	완화내용	완화범위
공공시설 등 부지 제공에 따른 건폐율 완화	<ul style="list-style-type: none"> 대지의 일부를 공공시설 등 부지로 제공(기부채납하는 경우에 한함)하는 경우 : 당해 용도지역에 적용되는 건폐율 X [1 + (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적) / (당초의 대지면적)] 이내 	<ul style="list-style-type: none"> 70%이하

※ 공공시설 등이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조에서 정하는 공공시설 또는 기반시설을 말함
 ※ 공공시설 등의 부지로 제공하는 면적은 부지를 제공하는 자가 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정함

■ 용적을 완화적용계획

완화항목	내용	완화기준	비고			
허용 용적률	자율적 공동개발	기준용적률 x 0.07 x a x b	<ul style="list-style-type: none"> a = 필지수 2개 1.0 = 필지수 3개 1.1 = 필지수 4개 1.2 = 필지수 5개 이상 1.3 b = 공동개발면적 1,500㎡미만 0.8 = 1,500~2,000㎡미만 1.0 = 2,000~2,500㎡미만 1.1 = 2,500㎡이상 1.2 			
	공동개발(권장)	준수 시	기준용적률 x 0.1	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획에서 정하는 공동개발(권장)인 경우 		
	권장용도	준수 시	기준용적률 x (권장용도면적 ÷ 주차장용도면적 제외한 건축면적) x 0.2	<ul style="list-style-type: none"> 건축 면적의 30% 이상 시 준수 인정 		
	공개공지	조성 규모 및 형태준수 시	기준용적률 x (「건축법」에 의한 의무면적 ÷ 대지면적) x a + 기준용적률 x (「건축법」에 의한 의무면적 초과면적의 절반 ÷ 대지면적) x a	<ul style="list-style-type: none"> 필로티구조 : a = 0.5 개방형구조 : a = 1.0 		
	얹지형공지	조성 시	기준용적률 x (조성면적 ÷ 대지면적) x a	<ul style="list-style-type: none"> 필로티구조 : a = 0.5 개방형구조 : a = 1.0 		
	건축한계선	전면공지 준수	기준용적률 x (재공면적 ÷ 대지면적)	-		
	주차장 추가확보	확보 시	기준용적률 x a x 0.1	<ul style="list-style-type: none"> 법정 주차수요에 초과하는 주차장을 개발부지 내 2면 이상 확보 시 a = 초과확보 주차면수 ÷ 법정 주차면수 (최대 1.0까지 인정) - 공동주차장의 경우에는 개별 건축물의 법정 주차면수의 합을 법정 주차면수의 기준으로 함 		
	녹색주차장	준수 시	기준용적률 X 0.05	<ul style="list-style-type: none"> 주차면 전체를 잔디, 투수성포장 등으로 조성할 경우 		
	옥상녹화	준수 시	기준용적률 x (조성면적 - 「건축법」상 의무면적) ÷ 대지면적 x 0.5	<ul style="list-style-type: none"> 옥상녹화면적의 2/3을 대지안의 조경 면적으로 인정(조경의무면적 50% 초과 불가) 		
	중수도 또는 빗물이용시설	빗물이용시설 설치	기준용적률 x 0.1	<ul style="list-style-type: none"> 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조, 제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설이 설치한 경우에 한함 		
상한 용적률	에너지 절약계획 도입	구분	에너지효율 인증 1등급	에너지효율 인증 1+등급	<ul style="list-style-type: none"> 아래 두가지 인증을 별도 획득시 「녹색건축 인증에 관한규칙」에 따른 녹색건축 인증, 「건축물 에너지 효율등급 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지효율인증 	
		녹색 건축 인증 등급	최우수	기준용적률 x 0.06		기준용적률 x 0.09
			우수	기준용적률 x 0.03		기준용적률 x 0.06
공공시설용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시	기준용적률 x 1.5 x 기부채납면적 ÷ 기부채납후 대지면적	<ul style="list-style-type: none"> 순부담 비율 기준 			

- ※ 기부채납에 의한 상한용적률 완화 적용 시, 기부채납하는 시설의 종류는 시와 협의 후 당해 지역 내 가장 필요로 하는 시설(도로, 주차장 등)을 우선적으로 확보토록 함
 - 조마루로385번길에 접한 동측 필지에 한하여 도로의 연속성을 고려하여 도로시설을 우선적으로 확보토록 함
- ※ 공동개발(권장)에 관한 인센티브 부여는 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 연접한 대지와 자율적 공동개발 시 인센티브를 중복 적용할 수 있음. 단, 자율적공동개발의 a계수 산정 시에는 개별필지 외의 공동개발(권장)된 필지가 둘 이상일지라도 하나의 필지로 계산함
- ※ 공개공지 : 당해 지구단위계획구역에서는 「부천시건축조례」제34조 제3항에 따른 별도의 건축기준안화를 적용할 수 없음

2. 건축물의 배치 및 외관 등에 관한 결정조서

2.1 건축물 배치 및 건축선에 관한 결정조서

구분		계획내용	비고
건축관계선	간선도로변	• 길주로, 부천로변 : 3m	
	집산도로 및 이면도로변	• 집산기능의 내부 이면도로 : 2m	
	원미로225번길 도로변	• 부천로198번길 연계구간 : 10m , 4m	
	춘의지식산업센터 연계도로변	• 원미로201번길 도로변 일부 : 5m	
	C구역(지식산업센터용지)	• 중로2-137호선 : 5m • 중로2-137호선 외의 도로변 : 3m • 인접대지 경계변 : 2m	
배치	C구역(지식산업센터용지)	• 부지 내외 일조 및 조망권 확보 및 쾌적한 근무환경 조성을 위하여 남동·남서향 위주의 배치 유도	

2.2 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정조서

■ A, B구역

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	• 연접 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 건축물의 1층의 용도가 근린생활시설 및 판매시설인 경우 전면벽면 면적의 50%이상을 투시벽으로 처리 하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우 투시형 셔터를 사용하여야 함	

구분	계획내용	비고	
외관	외벽면의 통일성	• 지구단위계획구역 내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료를 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	• 지구단위계획구역 내 건축물은 소원도 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 상향식 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 규칙에 따름	
	탑상형 건축물	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장함 • 탑상형 건축물은 건축물의 장변에 대한 단면의 비율이 2분의 1 이상이고 견베율 40%이하로 건축할 것을 권장함 • 10층 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 6층 이상의 부분에 대해 건축물의 장변과 단면의 비율이 2분의 1 이상이고 그 부분의 견베율이 40% 이하로 건축할 것을 권장함	
기타 사항	색채	• 건축물의 모든 외벽은 색채에 있어서 통일성과 조화를 유지함을 원칙으로 함 • 건축물 외벽의 색채는 도시경관을 해치지 않는 범위 안에서 '부천시도시경관계획' 및 '부천시 도시디자인 가이드라인'의 내용을 준용토록 함	
	옥외광고물	• 옥외광고물 등 관리법 및 부천시 옥외광고물 설치관련 규정을 준수하여야 함	
	담장	• 담장을 설치할 경우에는 1.2m이하의 수목식재 등 친환경소재를 사용하여 생활녹지공간 확보를 권장함	
	친환경 건축물	• 옥상녹화, 녹색주차장, 중수도·빗물이용시설 설치, 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 조성되도록 가능한 개방적으로 설치할 것을 권장함 • 공공시설물을 설치함에 있어서 장애인, 노약자 등 이용 편의 등을 고려하여 「장애인 노인 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」, 「교통약자 이동편의 증진법」, 「경기도 유니버설 디자인가이드북」 등의 시설물 기준에 따라 조성하여 접근성을 확보한다. • 상기 규정 외의 사항에 대해서는 '2030 부천시 경관계획' 및 '부천시 경관 가이드라인' 준용함		

■ C구역(지식산업센터용지)

구분	계획내용	비고
형태	<ul style="list-style-type: none"> 건물형태는 독창적이고 랜드마크적 연출이 가능한 형태로 권장함 휴식공간 제공 및 자연친화형 건물 구현을 위해 옥상녹화를 권장함 	

6 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

1. 대지내 공지에 관한 결정조서

제어요소	적용구역	계 획 내 용	비고
전면공지	건축한계선 후퇴부분	<ul style="list-style-type: none"> 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하되, 폭 10m 미만의 도로와 접한 경우에는 차도부속형 전면공지로, 폭 10m 이상의 도로에 접한 경우에는 보도부속형 전면공지로 건축물의 신축 시 조성하며 개발 여건, 주변 현황을 고려하여 기준과 다르게 적용할 수 있음 (단, 보도가 있는 경우 보도와 일체형으로 조성) 건축선 후퇴로 인해 생기는 공지에는 담장, 주차장, 보행장애시설, 기타 부대 건축물 등의 설치 금지 	
공개공지	건축법 상 해당 대지	<ul style="list-style-type: none"> 주변 건물의 배치와 이면가로와 연결되는 통로를 고려하여 공지 집중배치 대지의 모서리 부분에 공지를 집중배치 및 유사하게 조성하여 연계 활용도 제고 공개공지의 조성은 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보), 「건축법 시행령」 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「부천시 건축조례」 제34조(공개공지의 확보)의 규정에 적합하게 설치 및 조성 전면공지 면적은 공개공지 면적에 포함하지 아니함 	
섬지형공지	지구단위계획 구역 내	<ul style="list-style-type: none"> 섬지형공지는 주요 보행 결절점 등에 해당 토지의 개발주체가 자율적으로 조성하는 소공원 형태의 공지를 말함 섬지형공지는 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보)에 의한 공개공지 등의 확보 대상이 아닌 건축물이 건립되는 대지에 설치할 것을 권장함 섬지형공지에 대한 세부 조성기준은 시행지침을 따름 전면공지 면적은 섬지형공지 면적에 포함하지 아니함 	
대지안의 조경	대지안의 조경 건축법 상 해당 대지	<ul style="list-style-type: none"> 완만한 형태의 석축, 화계 조성을 권장 가로공원 및 보도와 연계하여 휴게공간 조성을 권장 대지안의 조경에 대한 설치대상 및 기준은 「건축법」 제42조(대지의 조경), 「건축법 시행령」 제27조(대지의 조경) 및 「부천시건축조례」 제23조(대지안의 조경) 및 제24조(식재 등 조경기준), 「조경기준」(국토교통부)의 규정에 적합하게 설치 및 조성 다음의 경우에는 대지안의 조경을 차폐형으로 조성해야함 <ul style="list-style-type: none"> 화물 적재 공간이나 쓰레기하차장 등 환경을 저해하는 시설물이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출된 경우 폭 20m 이상 도로에 면하여 주차장을 설치하는 경우 전면공지 면적은 조경 면적에 포함하지 아니함 	

제어요소	적용구역	계 획 내 용	비고
대지안의 조경	옥상녹화 전 구역 대지	<ul style="list-style-type: none"> 건축물이 평지붕일 경우, 계단탑 및 설비 면적을 제외한 면적의 1/2 이상의 옥상녹화 면적을 의무적으로 확보 단지별 상징성 고려하여 디자인 주변 환경을 고려한 간결하고 연속적인 이미지를 통해 통일감 유지 옥상녹화에 대한 설치대상 및 기준은 「건축법」 제42조(대지의 조경), 「건축법 시행령」 제27조(대지의 조경) 및 부천시건축조례 제23조(대지안의 조경) 및 제24조(식재 등 조경기준), 「조경기준」(국토교통부)의 규정에 적합하게 설치 및 조성 옥상녹화면적의 2/3를 대지안의 조경면적으로 인정(조경의무면적 50% 초과 불가) 	
기타사항		<ul style="list-style-type: none"> 교차로 전면공지 지역은 공공의 CCTV 설치를 권장함 	

2. 교통 처리 등에 관한 결정조서

구 분	제어방식	계 획 내 용	비고
차량출입 불허구간	규제	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입불허구간에서는 차량진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없으며 기존 건축물(증축, 개축 포함)의 출입구에 대하여는 적용하지 아니하고 철거 후 신축 시에 적용 <ul style="list-style-type: none"> 간선도로에서 진출입 하도록 계획된 대지가 공동개발 변경 등으로 인해 간선도로 및 이면도로에 면하게 되는 경우에는 이면도로를 통한 차량진출입계획을 수립하여야 함 차량출입불허구간에서 차량출입이 부득이하게 허용되어야 할 경우 허가권자가 인정하는 경우에 한해 지구단위계획의 경미한 변경사항으로 변경 	
주차 출입구	규제	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 지하주차장 설치 시 출입구 높이 및 층고는 지상으로 차량 출입이 가능한 경우를 제외하고 「주차장법 시행규칙」 제6조의 규정에도 불구하고 2.7m 이상 확보하여야 함 (단, 지하주차장이 2개층 이상인 경우에는 지상에서 바로 진입하는 층에 한함) 지하주차장 곡선부분은 6m 이상의 내변 회전반경으로 회전이 가능하도록 설치하여야 함 	
공동주차장 및 출입구	권장	<ul style="list-style-type: none"> 보행 및 차량동선의 단절을 방지하고 토지의 효율적인 활용과 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 인접대지와의 공동주차장 설치를 권장함 특히 접근성이 양호한 대지와 그러하지 못한 대지와의 적극적인 주차장의 공동개발을 권장함 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획 수립 시 명시하여야 함 	

7 산업복합개발에 관한 도시관리계획 결정조서

1. 기본방향

- 길주로 변의 춘의역과 부천종합운동장역과 인접한 지역(가구번호 [A-1] ~ [A-11])에 한하여 산업복합 개발 조건 충족 시 판매시설의 용도제한을 완화함으로써 지역 상업기능의 활성화 및 산업의 집적화를 유도하고 구역 내 부족한 기반시설을 확보할 수 있도록 함
- 기반시설의 위치, 용도, 규모 등에 관한 구체적인 사항은 개발 여건, 주변 기반시설 현황을 고려하여 세부개발계획 수립 이전에 관련부서와 사전 협의하여 세부개발계획 수립 시 결정하며, 수립된 세부개발계획은 관련위원회 심의를 거쳐 별도의 도시관리계획으로 결정

2. 산업복합개발의 정의 및 조건

2.1 산업복합개발의 정의

- “산업복합개발”이란 당해 지구단위계획에서 정하는 산업시설(주용도)과 그 외의 용도(부수용도)의 복합적 입지를 목적으로 개발하는 것을 말하며 산업복합개발의 조건을 모두 충족할 시 “산업복합개발”로 인정하여 「건축법」 시행령 별표1 제7호의 판매시설을 아래의 용도를 제외하고 건축할 수 있음
 - 도매시장
 - 소매시장 중 대형마트
 - 상점 중 「게임산업진흥에 관한 법률」에 따른 청소년게임제공업의 시설, 일반게임제공업의 시설, 인터넷컴퓨터게임시설 제공업의 시설, 복합유통게임제공업의 시설로서 제2종 근린생활시설에 해당 하지 아니하는 시설

2.2 산업복합개발의 조건

- 개발부지면적이 중소규모(3,000㎡) 이상일 경우
- 기반시설을 개발부지면적의 10% 이상 설치하여 부지와 함께 제공할 경우(순부담 기준)
- 산업시설연면적을 전체연면적의 50% 이상 확보할 경우

3. 산업복합개발 계획지침

구 분		계 획 내 용	
위치		• 춘의 준공업지역 지구단위계획구역 내 가구번호 [A-1] ~ [A-11]	
건축물 용도	주용도 (50% 이상)	<ul style="list-style-type: none"> • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제28조의2 지식산업센터 • 「건축법 시행령」별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 너목 • 「건축법 시행령」별표1 제10호의 교육연구시설 중 연구소 • 「건축법 시행령」별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) • 「건축법 시행령」별표1 제17호의 공장 	
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」별표1 제2호의 공동주택 중 기숙사 • 「건축법 시행령」별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(변전소, 양수장, 정수장 제외) • 「건축법 시행령」별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(옥외철탑 골프연습장, 정의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외) • 「건축법 시행령」별표1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 마권 장의 발매소, 마권 전화투표소 제외) • 「건축법 시행령」별표1 제7호의 판매시설(도매시장, 소매시장 중 대형마트, 상점 중 2)의 시설 제외) • 「건축법 시행령」별표1 제9호의 의료시설 • 「건축법 시행령」별표1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소, 연구소 • 「건축법 시행령」별표1 제13호의 운동시설(옥외철탑이 있는 골프연습장, 운동장 제외) • 「건축법 시행령」별표1 제14호의 업무시설 • 「건축법 시행령」별표1 제18호의 참고시설 • 「건축법 시행령」별표1 제20호의 자동차관련시설 중 검사장, 매매장, 정비공장 • 「건축법 시행령」별표1 제24호의 방송통신시설 	
	부수 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」별표1 제7호의 판매시설(도매시장, 소매시장 중 대형마트, 상점 중 2)의 시설 제외) • 「건축법 시행령」별표1 제9호의 의료시설 • 「건축법 시행령」별표1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소, 연구소 • 「건축법 시행령」별표1 제13호의 운동시설(옥외철탑이 있는 골프연습장, 운동장 제외) • 「건축법 시행령」별표1 제14호의 업무시설 • 「건축법 시행령」별표1 제18호의 참고시설 • 「건축법 시행령」별표1 제20호의 자동차관련시설 중 검사장, 매매장, 정비공장 • 「건축법 시행령」별표1 제24호의 방송통신시설 	
불허 용도		• 허용용도 이외의 용도	
건축물 밀도	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 60%이하 - 공장 또는 공장 외의 용도를 복합하여 건축하는 경우(건축 연면적 중 공장 용도의 연면적이 50퍼센트 이상인 경우만 해당한다)의 건폐율은 70%이하로 함 	
	용적률	기준	• 300%이하
		허용	• 400%이하
		상한	• 600%이하
높이		• 항공법에 의한 건축물의 높이제한(해당지역) 이하	
기타 사항에 관한 계획	건축 한계선	• 도로경계선으로부터 3m이상으로 정함	
	차량출입 불허구간	• 도로 가각부분 및 해당 구역의 차량 출입구 외 지역에 정함	

※ 「주택법 시행령」제4조에 따른 준주택을 건축하는 경우와 준주택과 다른 용도를 복합하여 건축하는 경우, 준주택 부분의 용적률은 완화계획을 적용하지 않고 최대 300% 이하로 함

※ 당해 지구단위계획구역에서 지식산업센터를 건축할 경우 조례상 부설주차장 설치 기준의 2배 이상을 확보하여야함

4. 건폐율 완화적용계획(산업복합개발)

구분	완화내용	완화범위
공공시설 등 부지 제공에 따른 건폐율 완화	<ul style="list-style-type: none"> 대지의 일부를 공공시설 등 부지로 제공(기부채납하는 경우에 한함)하는 경우 : 당해 용도지역에 적용되는 건폐율 X [1 + (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적) / (당초의 대지면적)] 이내 	<ul style="list-style-type: none"> 70%이하

- ※ 공공시설 등이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조에서 정하는 공공시설 또는 기반시설을 말함
- ※ 공공시설 등의 부지로 제공하는 면적은 부지를 제공하는 자가 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정함
- ※ 산업복합개발 조건에 의한 의무면적(10%)을 초과하는 부분에 한하여 적용

5. 용적률 완화적용계획(산업복합개발)

완화항목	내용	완화기준	비고	
허용 용적률	공개공지	조성 규모 및 형태준수 시 기준용적률 x (「건축법」에 의한 의무면적 ÷ 대지면적) x a + 기준용적률 x (「건축법」에 의한 의무면적 초과면적의 절반 ÷ 대지면적) x a	<ul style="list-style-type: none"> 필로티구조 : a = 0.5 개방형구조 : a = 1.0 	
	섬지형공지	조성 시	<ul style="list-style-type: none"> 필로티구조 : a = 0.5 개방형구조 : a = 1.0 	
	건축한계선	전면공지 준수	기준용적률 x (제공면적 ÷ 대지면적)	-
	주차장 추가확보	확보 시	기준용적률 x a x 0.1	<ul style="list-style-type: none"> 법정 주차수요에 초과하는 주차장을 개발부지 내 2면 이상 확보 시 a = 초과확보 주차면수 ÷ 법정 주차면수(최대 1.0까지 인정) - 공동주차장의 경우에는 개별 건축물의 법정 주차면수의 합을 법정 주차면수의 기준으로 함
	녹색주차장	준수 시	기준용적률 X 0.05	주차면 전체를 잔디, 투수성포장 등으로 조성할 경우
	옥상녹화	준수 시	기준용적률 x (조성면적 - 「건축법」상 의무면적) ÷ 대지면적 x 0.5	옥상녹화면적의 2/3을 대지안의 조경 면적으로 인정(조경의무면적 50% 초과 불가)
	중수도 또는 빗물이용시설	빗물이용시설 설치	기준용적률 x 0.1	「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조, 제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설이 설치한 경우에 한함
에너지 절약계획 도입	구분	에너지효율 인증 1등급	에너지효율 인증 1+등급	아래 두가지 인증을 별도 획득시 <ul style="list-style-type: none"> 「녹색건축 인증」에 관한규칙에 따른 녹색건축 인증, 「건축물 에너지 효율등급 인증」에 관한 규칙」에 따른 에너지효율인증
		녹색건축 인증 등급	최우수	
		우수	기준용적률 x 0.03	기준용적률 x 0.06
상한 용적률	공공시설용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시	기준용적률 x 1.5 x 기부채납면적 ÷ 기부채납 후 대지면적	<ul style="list-style-type: none"> 순부담 비율 기준 산업복합개발 조건에 의한 기부채납 의무면적(10%) 포함

※ 공개공지 : 당해 지구단위계획구역에서는 「부천시건축조례」제34조 제3항에 따른 별도의 건축기준원칙을 적용할 수 없음



Ⅲ . 지구단위계획 시행지침

III. 지구단위계획 시행지침

제1장. 총칙

제1조 (목적)

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

제2조 (지침 적용의 기본 원칙)

- 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 수립지침을 비롯한 제반 관련 법규나 조례, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ③ 지침 내용이 관련 법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ④ 향후 관련법령 및 지침이 제개정 또는 변경될 경우에는 제개정 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.

제3조 (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. “최소개발규모”라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최소 한도를 말한다.
 4. “공동개발(권장)”이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.
 5. “자율적 공동개발”이라 함은 지구단위계획구역 안에서 둘 이상의 필지를 토지소유자가 자율로 공동개발하는 것을 말한다.
 6. “지정용도”라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 특정한 목적을 위하여 건축물의 용도 중에서 지구단위계획을 통해 지정하여 정한 특정한 용도를 말한다.
 7. “허용용도”라 함은 관련법령에 의해 허용되는 건축물의 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 용도를 말하며 이 경우 허용용도 이외의 건축은 불허한다.
 8. “불허용도”라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 지구단위계획을 통해 건축이 허용되지 않는 용도를 말한다.
 9. “권장용도”라 함은 허용용도 중에서 대상 지역의 계획적 기능 육성, 지역특성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 권장하는 건축물의 용도를 말한다.
 10. “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
 11. “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.
 12. “허용용적률”이라 함은 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브(incentive)로 제공되는 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.
 13. “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.
 14. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안 되는 선을 말한다. 이 때, 지상부분이라 함은 해당 대지가 연접한 도로나 보도와 만나는 지점의 도로 높이를 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 건축관계선 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 상시 개방되는 공지를 말하며 이때 전면공지는 건축물의 신축 시 해당 개발주체가 지구단위계획에서 정한 기준을 준수하여 조성한다.
 18. “공개공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 「건축법」제43조(공개공지등의 확보) 규정 및 「건축법 시행령」 27조의2(공개공지등의 확보), 「부천시 건축조례」제34조(공개공지의 확보) 규정에서 정의하는 공지를 말한다.
 19. “쌈지형공지”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. “요철형 필지”라 함은 당해 필지에 면하여 있는 필지에 의해 필지의 일부분만 도로에 접한 필지를 말한다.
 26. “산업복합개발”이라 함은 당해 지구단위계획에서 정하는 산업시설(주용도)과 그 외의 용도(부수 용도)의 복합적 입지를 목적으로 개발하는 것을 말하며 본 지침에서 정하는 조건을 충족할 시에 산업복합 개발로 인정하고 판매시설의 용도제한을 완화할 수 있다.
 27. “산업시설”이라 함은 산업과 관련된 건축물의 용도를 말하며 본 지침에서 산업시설로 인정하는 건축물 용도에 한한다.
 28. “기반시설”이라 함은 도로, 공원, 주차장 등으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제2조에서 정하는 시설들을 말한다.
- ② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장. 가구 및 획지에 관한 사항

제4조 (단위대지)

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 안에서는 다음 각 호에 해당하는 필지단위를 대지로 하여 건축하여야 한다. 1. 공동개발(권장)으로 계획되지 않은 단위 필지 2. 산업복합개발 세부개발계획이 제안될 경우 세부개발계획에서 정하는 개발 단위	○	
3. 공동개발(권장)으로 계획된 일단의 필지 4. 자율적 공동개발을 하는 일단의 필지		○

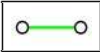
제5조 (대지의 분할 및 합병)

계 획 지 침	규제	권장
① 대지의 분할은 대지 분할 후의 대지면적이 각각 1,500㎡ 이상인 경우에만 허용하며 주변개발과의 조화를 위하여 부득이할 경우 관련 심의 위원회의 자문 또는 심의를 거쳐 대지를 분할할 수 있다. ② 단, 아래 각호의 경우에 해당되는 경우에는 ① 항의 내용에도 불구하고 대지를 분할할 수 있다. 1. 도로폭원 확장 및 도로가각선 신설 2. 「공유토지분할에 관한 특별법」에 따른 관련 위원회의 의결을 거쳐 토지를 분할하는 경우 3. 현황건축물과 지적간 불일치로 인하여 양자간 합의서 제출을 통하여 토지수가 증가하지 않도록 지적을 조정하는 경우 4. 토지형상 정형화를 위하여 토지를 분할하여 합병하는 경우로 최종적으로 토지수가 증가하지 아니하여야 함 5. 기타 기반시설 설치를 위한 경우	○	
③ 주변개발과의 조화를 위하여 2개 이상의 대지를 합병 또는 공동개발 할 수 있다.		○

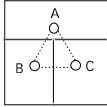
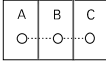
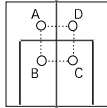
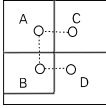
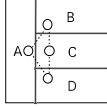
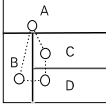
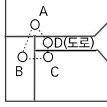
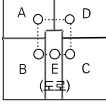
제6조 (최소개발규모)

계 획 지 침	규제	권장
① 최소개발규모 미만으로 개별 건축할 수 없다. - 최소개발규모 : 150㎡ (단, 기존 면적이 최소개발규모 미만인 필지는 부득이한 경우(공동개발 불가 등) 관련 위원회 심의를 거쳐 예외로 한다.)	○	

제7조 (공동개발 권장)

계 획 지 침	규제	권장
① 공동개발(권장)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장한다. ② 공동개발 권장 사유 - 공부면적상 150㎡미만으로 최소개발규모에 미달하는 경우 - 도로가 접하지 아니한 맹지형 필지인 경우 ③ 지구단위계획 지침에 의해 공동개발이 권장된 대지 이외의 필지라도 토지소유자 합의 등에 의해 자율적 공동개발은 가능하며 이 경우 건축은 공동개발 대상개발필지의 건축규제사항 중 가장 완화된 규정을 적용한다. 다만, 공동개발의 결과로 주변의 대지가 세장형, 요철형, 맹지형 등으로 발생이 예상되는 경우 해당 필지는 반드시 공동개발에 포함하여야 한다.	○	○
④ 도면표시 <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> 공동개발(권장)  </div>		

제8조 (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 인센티브 부여 시 공동개발(권장)과 자율적 공동개발은 중복 적용이 가능하다. 단, 자율적 공동개발의 경우 공동개발(권장)된 대지의 계수 산정 시 1개의 필지로 계산한다.		○
③ 자율적 공동개발은 아래 적용원칙 및 예시에 따라 처리한다. <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; margin-top: 10px;"> <div style="width: 50%;"> <p>[적용기준1]</p> <p>① B+C 공동개발 ② (B+C)+A 공동개발 (선행조건:① 만족)</p>  </div> <div style="width: 50%;"> <p>[적용기준2]</p> <p>① A+B 또는 B+C 공동개발 ② A+B+C 공동개발 (선행조건:① 만족)</p>  </div> <div style="width: 50%;"> <p>[적용기준3]</p> <p>① A+B 공동개발 ② C+D 공동개발 ③ (A+B)+(C+D) 공동개발 (선행조건:①,② 만족)</p>  </div> <div style="width: 50%;"> <p>[적용기준4]</p> <p>① A+C 공동개발 ② B+D 공동개발 ③ (A+C)+(B+D) 공동개발 (선행조건:①,② 만족)</p>  </div> <div style="width: 50%;"> <p>[적용기준5]</p> <p>① B+C 또는 C+D 공동개발 ② B+C+D 공동개발 (선행조건:① 만족) ③ (B+C+D)+A 공동개발 (선행조건:② 만족)</p>  </div> <div style="width: 50%;"> <p>[적용기준6]</p> <p>① C+D 공동개발 ② (C+D)+B 공동개발 (선행조건:① 만족) ③ ((C+D)+B)+A 공동개발 (선행조건:② 만족)</p>  </div> <div style="width: 50%;"> <p>[적용기준7]</p> <p>① B+C 공동개발 ② (B+C)+D 공동개발 (선행조건:① 만족) ③ ((B+C)+D)+A 공동개발 (선행조건:② 만족)</p>  </div> <div style="width: 50%;"> <p>[적용기준8]</p> <p>① A+B 공동개발 ② C+D 공동개발 ③ (A+B)+E 공동개발 (선행조건:①,② 만족) ④ (C+D)+E 공동개발 (선행조건:①,② 만족) ⑤ ((A+B)+E)+(C+D) 공동개발 (선행조건:③만족) ⑥ ((C+D)+E)+(A+B) 공동개발 (선행조건:④만족)</p>  </div> </div>		○
※ 상기 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 한다.		
④ 자율적 공동개발을 적용함에 있어 대지의 형태는 정형화하여야 하며, 다음의 경우에는 불허한다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 2. 자율적 공동개발에 의해 인접필지가 맹지가 되거나 부정형(요철형, 과소형)이 되는 경우 3. 단 관련 심의위원회의 자문 또는 심의에서 인정할 경우 예외 적용 		

제3장. 건축물의 용도에 관한 사항

제9조 (지정용도)

계 획 지 침	규제	권장
① 지정용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 전체의 50%이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 본다.(바닥면적 산정 시 주차장면적 제외)	○	
② 도면표시		

제10조 (권장용도)

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역의 특성 부여 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 권장용도로 표시된 용도의 입지를 권장한다.		○
② 권장용도는 연면적의 30% 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 원상복구하거나, 건축 허가시 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		

제11조 (허용용도)

계 획 지 침	규제	권장
① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 및 「부천시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거 용도지역지구에서 허용 되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 허용용도 이외의 용도는 불허한다.		
② 대기오염물질 및 악취 배출시설(제조업 등) 입주 시 「경기도 환경기본 조례」 별표2, 3의 기준치를 준수 하여야 하며 필요시 저감장치를 설치하여야 한다.	○	
③ 도면표시		

[A, B구역 건축물 용도계획]

도면 표시	위치	계획내용	비고	
P1	A, B	권장 용도	<ul style="list-style-type: none"> 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제28조의2 지식산업센터 「건축법 시행령」별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) 「건축법 시행령」별표1 제17호의 공장 	-
		허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」별표1 제2호의 공동주택 중 기숙사 「건축법 시행령」별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(변전소, 양수장, 정수장 제외) 「건축법 시행령」별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(옥외차량 보관연습장, 장의사, 단란주점, 안마시술소 및 안마원 제외) 「건축법 시행령」별표1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 마권 장외 발매소 및 마권 전화투표소 제외) 「건축법 시행령」별표1 제6호의 종교시설 「건축법 시행령」별표1 제7호의 판매시설 중 해당 준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 경우에 한함 「건축법 시행령」별표1 제8호의 운수시설 중 철도시설 「건축법 시행령」별표1 제9호의 의료시설 「건축법 시행령」별표1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소, 연구소 「건축법 시행령」별표1 제13호의 운동시설(옥외차량입이 있는 골프연습장, 운동장 제외) 「건축법 시행령」별표1 제14호의 업무시설 「건축법 시행령」별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 「건축법 시행령」별표1 제17호의 공장 「건축법 시행령」별표1 제18호의 창고시설 「건축법 시행령」별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 「건축법 시행령」별표1 제20호의 자동차 관련시설 「건축법 시행령」별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방군사시설 「건축법 시행령」별표1 제24호의 방송통신시설 「건축법 시행령」별표1 제25호의 발전시설 「건축법 시행령」별표1 제28호의 장례시설 	
		불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	

※ 당해 지구단위계획구역에서 지식산업센터를 건축할 경우 조례상 부설주차장 설치기준의 2배 이상 확보하여야 함

[C구역(지식산업센터용지) 건축물 용도계획]

도면 표시	구분	계획내용	비고	
P2	C	지정 용도	<ul style="list-style-type: none"> · 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제28조의2 지식산업센터 	-
		허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> · 「건축법 시행령」별표1 제2호의 공동주택 중 기숙사 · 「건축법 시행령」별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(변전소, 양수장, 정수장 제외) · 「건축법 시행령」별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(종교집회장, 장의사, 단란주점, 안마시술소 및 안마원 제외) · 「건축법 시행령」별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 산업전시장 · 「건축법 시행령」별표1 제7호의 판매시설 중 해당 준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 경우에 한함 · 「건축법 시행령」별표1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소, 연구소 · 「건축법 시행령」별표1 제13호의 운동시설(옥외철타미 있는 골프연습장 제외) · 업무시설 (일반업무시설로서 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제13호에 따른 지식산업센터에 입주하는 지원시설에 한함) · 물류시설 기타 입주기업의 사업을 지원하거나 보육시설 등 종업원의 복지증진을 위하여 필요한 시설 · 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제2조 제1항 제4호 공공·문화체육시설 중 연구시설 	
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> · 허용용도 이외의 용도 		

※ 당해 지구단위계획구역에서 지식산업센터를 건축할 경우 조례상 부설주차장 설치기준의 2배 이상 확보하여야 함

제4장. 건축물의 규모에 관한 사항

제12조 (건폐율)

계 획 지 침	규제	권장
① 본 지구단위계획구역 안에서는 규정한 건폐율 범위 이하에서 건축하여야 한다.	o	
② 도면표시	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;">건폐율</div> <div style="border-bottom: 1px solid black; width: 100px; position: relative;"> <div style="position: absolute; right: -10px; top: -5px;">건폐율 이하</div> </div> </div>	

[건폐율 계획]

구 분	건 폐 율	비 고
A, B구역	<ul style="list-style-type: none"> · 60%이하 - 공장 또는 공장 외의 용도를 복합하여 건축하는 경우 (건축 연면적 중 공장 용도의 연면적이 50% 이상인 경우만 해당한다)의 건폐율은 70%이하로 함 	<ul style="list-style-type: none"> · 「부천시 도시계획 조례」 제54조
C구역 (지식산업센터용지)	<ul style="list-style-type: none"> · 69%이하 (기준건폐율 60%) 	<ul style="list-style-type: none"> · 기존계획 유지

제13조 (건폐율의 완화)

계 획 지 침

① 공공시설부지 제공 시 건폐율의 완화 적용을 받을 수 있다.

[건폐율 완화적용계획]

구 분	완화내용	완화범위
공공시설 등 부지 제공에 따른 건폐율 완화	<ul style="list-style-type: none"> · 대지의 일부를 공공시설 등 부지로 제공(기부채납하는 경우에 한함)하는 경우 : 당해 용도지역에 적용되는 건폐율 X [1 + (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적) / (당초의 대지면적)] 이내 	<ul style="list-style-type: none"> · 70%이하

※ 공공시설 등이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조에서 정하는 공공시설 또는 기반시설을 말함
 ※ 공공시설 등의 부지로 제공하는 면적은 부지를 제공하는 자가 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정함

제14조 (용적률)

계 획 지 침	규제	권장
① 본 지구단위계획구역 안에서는 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다.	o	
② 도면표시	용적률 $\frac{\text{기준/허용/상한용적률}}{\text{이하}}$	

제15조 (용적률 완화)

계 획 지 침
<p>(허용용적률 산정)</p> <p>① 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이하로 한다. 즉, 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률을 적용한다.</p> <p>② 각 항목별 용적률 완화 여부 및 산정기준 등은 결정조서 및 다음의 용적률 완화 적용 계획표에 따라 용적률 인센티브 양을 산정토록 한다.</p> <p>(상한용적률 산정)</p> <p>① 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(기부채납에 한함)하는 경우의 상한용적률은 다음과 같은 산식으로 산정한다. 상한용적률 = [기준용적률 × 1.5 × (기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)] + 허용용적률</p>

[용적률 계획]

구 분	용 적 률	비 고	
A, B구역	기준	• 300%이하	-
	허용	• 400%이하	
	상한	• 600%이하	
C구역 (지식산업센터용지)	• 580%이하(기준용적률 400%)	• 기존계획 유지	

※ 「주택법 시행령, 제4조에 따른 준주택을 건축하는 경우와 준주택과 다른 용도를 복합하여 건축하는 경우, 준주택 부분의 용적률은 완화계획을 적용하지 않고 최대 300% 이하로 한다.

[용적률 완화적용계획]

완화항목	내용	완화기준	비 고			
허용 용적률	자율적 공동개발	기준용적률 × 0.07 × a × b	<ul style="list-style-type: none"> • a = 필지수 2개 1.0 = 필지수 3개 1.1 = 필지수 4개 1.2 = 필지수 5개 이상 1.3 • b = 공동개발면적 1,500㎡미만 0.8 = 1,500~2,000㎡미만 1.0 = 2,000~2,500㎡미만 1.1 = 2,500㎡이상 1.2 			
	공동개발(권장)	준수 시	기준용적률 × 0.1	• 지구단위계획에서 정하는 공동개발(권장)인 경우		
	권장용도	준수 시	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.2	• 건축 연면적의 30% 이상 시 준수 인정		
	공개공지	조성 규모 및 형태준수 시	$\frac{\text{기준용적률} \times (\text{「건축법」에 의한 의무면적} \div \text{대지면적}) \times a + \text{기준용적률} \times (\text{「건축법」에 의한 의무면적} \div \text{조과면적의 절반} \div \text{대지면적}) \times a}{\text{대지면적}}$	<ul style="list-style-type: none"> • 필로티구조 : a = 0.5 • 개방형구조 : a = 1.0 		
	섬지형공지	조성 시	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × a	<ul style="list-style-type: none"> • 필로티구조 : a = 0.5 • 개방형구조 : a = 1.0 		
	건축한계선	전면공지 준수	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적)	-		
	주차장 추가확보	확보 시	기준용적률 × a × 0.1	<ul style="list-style-type: none"> • 법정 주차수요에 초과하는 주차장을 개발 부지 내 2면 이상 확보 시 a = 초과확보 주차면수 ÷ 법정 주차면수 (최대 1.0까지 인정) - 공동주차장의 경우에는 개별 건축물의 법정 주차면수의 합을 법정 주차면수의 기준으로 함 		
	녹색주차장	준수 시	기준용적률 × 0.05	• 주차면 전체를 잔디, 투수성포장 등으로 조성할 경우		
	옥상녹화	준수 시	기준용적률 × (조성면적 - 「건축법」상 의무면적) ÷ 대지면적 × 0.5	• 옥상녹화 면적의 2/3을 대지안의 조경 면적으로 인정(조경의무면적 60% 초과 불가)		
	중수도 또는 빗물이용시설	빗물이용시설 설치	기준용적률 × 0.1	• 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조, 제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설이 설치한 경우에 한함		
에너지 절약계획 도입	구분	에너지효율 인증 1등급	에너지효율 인증 1+등급	아래 두가지 인증을 별도 획득시 • 「녹색건축 인증에 관한규칙」에 따른 녹색 건축 인증」 • 「건축물 에너지 효율등급 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지효율인증		
		녹색 건축 인증 등급	최우수		기준용적률 × 0.06	기준용적률 × 0.09
			우수		기준용적률 × 0.03	기준용적률 × 0.06
상한 용적률	공공시설용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시	기준용적률 × 1.5 × 기부채납면적 ÷ 기부채납후 대지면적	• 순부담 비율 기준		

- ※ 기부채납에 의한 상한용적을 완화 적용 시, 기부채납하는 시설의 종류는 시와 협의 후 당해 지역 내 가장 필요로 하는 시설(도로, 주차장 등)을 우선적으로 확보토록 함
 - 조마루로385번길에 접한 동측 필지에 한하여 도로의 연속성을 고려하여 도로시설을 우선적으로 확보토록 함
- ※ 공동개발(권장)에 관한 인센티브 부여는 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 연접한 대지와 자율적 공동개발 시 인센티브를 중복 적용할 수 있음. 단, 자율적공동개발의 a계수 산정 시에는 개별필지 외의 공동개발(권장)된 필지가 둘 이상일지라도 하나의 필지로 계산함
- ※ 공개공지 : 당해 지구단위계획구역에서는 「부천시건축조례」제34조 제3항에 따른 별도의 건축기준완화를 적용할 수 없음

※공동개발(권장)과 자율적공동개발 중복적용 예시

• 면적이 A : 100㎡, B : 800㎡, C : 1000㎡ 이며
공동개발(권장) : A + B 일때
A, B, C 필지가 함께 개발할 경우의 허용용적률

① **공동개발(권장)** : 기준용적률 X 0.1
= 300 X 0.1
= 30%

② **자율적 공동개발** : 기준용적률 X 0.07 X a X b
= 300 X 0.07 X 1.0 X 1.0
(2개 필지로 인정) (1,900㎡)
= 21%

③ **허용용적률** : 300 + 30 + 21
= **351%**

• 면적이 A : 145㎡, B : 145㎡, C : 290㎡, D : 290㎡
E : 290㎡, F : 250㎡, G : 250㎡ 이며
공동개발(권장) : A + B + C, F + G 일때
A, B, C, D, E, F, G 필지가 함께 개발할 경우의 허용용적률

① **공동개발(권장)** : 기준용적률 X 0.1
= 300 X 0.1
= 30%

② **자율적 공동개발** : 기준용적률 X 0.07 X a X b
= 300 X 0.07 X 1.1 X 1.0
(3개 필지로 인정) (1,660㎡)
= 23.1%

③ **허용용적률** : 300 + 30 + 23.1
= **353.1%**

제16조 (주차전용건축물)

계 획 지 침	규 제	권 장													
<p>① 주차전용건축물이란 건축물의 연면적 중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95퍼센트 이상인 것을 말한다. 단, 주차장 외의 용도로 사용되는 부분이 아래 용도인 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70퍼센트 이상인 것을 말한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 제1종 근린생활시설(변전소, 양수장, 정수장 제외) - 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제2종 근린생활시설(육외철타 골프연습장, 장의사, 단란주점, 안마시술소 및 안마원 제외) - 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장과 집회장 중에서 마권장외발매소 및 마권 전화투표소 제외) - 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 해당 준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 경우에 한함 - 「건축법 시행령」 별표1 제8호의 운수시설 중 철도시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설(육외철타이 있는 골프연습장 제외) - 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차 관련시설 <p>② 주차전용건축물의 개발 시의 규모는 「주차장법」제12조의2(다른 법률과의 관계)를 따르지 아니하며 아래의 규모 이하로 한다.</p> <p style="text-align: center;">[주차전용건축물 밀도계획]</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th colspan="3">밀도계획</th> <th rowspan="2">비 고</th> </tr> <tr> <th>건폐율</th> <th>용적률</th> <th>높이</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A, B구역</td> <td>80%이하</td> <td>400%이하</td> <td>6층이하</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ 주차전용건축물은 건폐율 및 용적률의 완화적용계획을 적용할 수 없다.</p>	구 분	밀도계획			비 고	건폐율	용적률	높이	A, B구역	80%이하	400%이하	6층이하	-	○	
구 분		밀도계획				비 고									
	건폐율	용적률	높이												
A, B구역	80%이하	400%이하	6층이하	-											

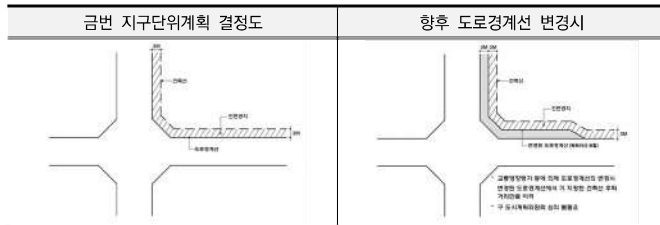
제5장. 건축물의 배치에 관한 사항

제17조 (건축물의 방향성)

계 획 지 침	규제	권장
① 건축물 배치에 관한 별도의 규정이 없는 대지에서는 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 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. ④ C구역(지식산업센터용지)의 경우 부지 내의 일조 및 조망권 확보 및 쾌적한 근무환경 조성을 위하여 남동·남서향 위주의 배치를 권장한다.		○

제18조 (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 불허한다. 단, 건축한계선에 의해 후퇴된 부분이 보행자의 통행을 위한 공간으로 조성된 경우에는 보행에 지장을 주지 않는 범위 내에서 차량의 잔출입을 막기 위한 볼라드, 돌의자 등의 설치와 가로수 식재와 같은 경우에는 그러하지 아니하며 가급적 인접 건축물과의 건축선 일치를 권장한다. ③ 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에 지정된 폭만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하며 이 경우 건축한계선에 대한 별도의 지구단위계획 변경 절차는 거치지 않는다.		○



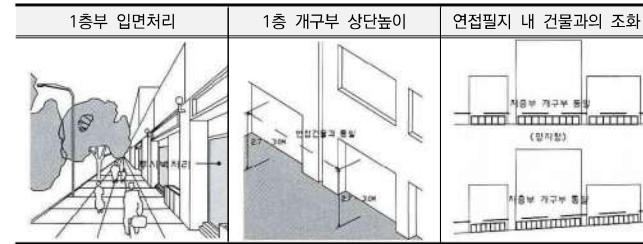
④ 건축한계선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다.

도면표시	구분				
	2m	3m	4m	5m	10m
건축한계선	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■

제6장. 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항

제19조 (건축물의 형태)

계 획 지 침	규제	권장
① 투시벽 및 투시형 셔터 20m이상 도로에 면한 건축물의 1층의 용도가 근린생활시설 및 판매시설인 경우 전면벽면 면적의 50%이상을 투시벽으로 처리하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우 투시형 셔터를 사용하여야 한다. ② 1층 진출입구 높이 건축물의 1층 진출입구 높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인외의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다. ③ 개구부 1. 인접 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.		○
④ C구역(지식산업센터용지) 1. 건물형태는 독창적이고 랜드마크적 연출이 가능한 형태로 권장한다. 2. 휴식공간 제공 및 자연친화형 건물 구현을 위해 옥상녹화를 권장한다.		○



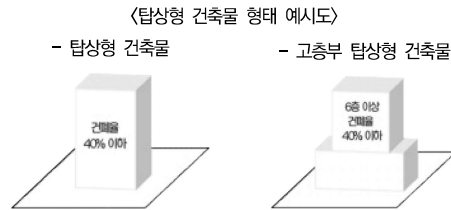
제20조 (건축물의 외관)

계 획 지 침	규제	권장
① 외벽면의 통일성 지구단위계획구역 내 건축물은 모든 외벽면의 외장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려할 것을 권장한다. ② 측면 이격공지의 처리 폭 20m 이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 대체할 것을 권장한다. 그 외 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성할 것을 권장한다.		○

제7장. 대지안의 공지에 관한 사항

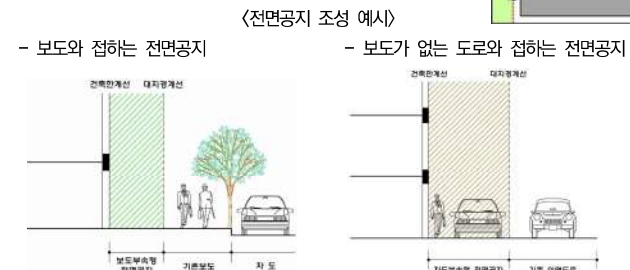
제22조 (전면공지)

계 획 지 침	규제	권장
<p>① 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하되, 폭 10m 미만의 도로와 접한 경우에는 차도부속형 전면공지로, 폭 10m 이상의 도로에 접한 경우에는 보도부속형 전면공지로 건축물의 신축 시 조성하며 개발 여건, 주변 현황을 고려하여 기준과 다르게 적용할 수 있다. (단, 보도가 있는 경우 보도와 일체형으로 조성)</p> <p>1. 보도부속형 전면공지 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.</p> <p>2. 차도부속형 전면공지 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.</p> <p>② 조성 지침</p> <p>1. 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성한다.</p> <p>2. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 차량 진·출입 금지를 위해 블라드돌의자 등을 설치하도록 하는 때, 조경을 위한 식수를 하는 때, 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때, 허가권자가 보행자의 편익 또는 가미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 관련심의 위원회의 자문 또는 심의를 거친 때 등 허가권자가 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>3. 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 존중하고 개별포장 선정 시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 투수성 포장재로나 내구성이 있는 재료(인조화강블록 등)를 사용하여 포장토록 한다.</p> <p>4. 건축물의 진출입구로 연결되는 전면공지는 어린이, 고령자, 장애인, 유모차를 이용하는 영유아동반자 등 보행약자가 통행이 가능한 구조로 조성하여야 한다.</p> <p>5. 보도의 설치 및 시공은 「부천시 보도설치 및 관리 매뉴얼」을 준용한다.</p> <p>6. 전면공지 설계 시 범죄예방을 위하여 '환경설계를 통한 범죄예방환경디자인(CPTED)'의 적용을 권장한다.</p> <p>③ 「건축법」 제46조(건축선의 지정) 제1항 단서 및 제2항, 「건축법 시행령」 제3조의3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)에 의한 건축선 후퇴부분은 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다.</p> <p>④ 전면공지의 일부가 차량 진출입로(차량출입구)로 조성될 경우에는 당해 부분을 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다.</p>	○	○

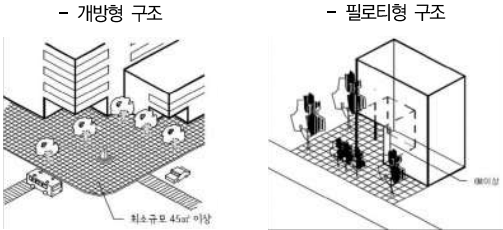



제21조 (기타사항)

계 획 지 침	규제	권장
① 옥외광고물의 설치 「옥외광고물 등 관리법」 및 부천시 옥외광고물 설치관련 규정을 준수하여야 한다.	○	
② 지구단위계획구역 안에서 담장을 설치할 경우에는 1.2m이하의 식재 담장 또는 투시형 담장으로 설치할 것을 권장한다.		○
③ 옹벽을 설치할 경우에는 자연석 또는 조경석을 사용하여 계단식으로 조성하되 가능한 개방적으로 보이게 할 것을 권장한다.		○
④ 건축물 설계시에는 범죄예방을 위하여 '환경설계를 통한 범죄예방환경디자인 (CPTED)'의 적용을 권장한다.		○
⑤ 상기 규정 외 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항에 대해서는 '2030 부천시 경관계획' 및 '부천시 경관 가이드라인'을 준용한다.		○



제23조 (공개공지)

계 획 지 침	규제	권장
① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물과 공개공지의 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보) 및 동법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「부천시 건축조례」 제34조(공개공지의 확보)를 적용한다. ② 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우에는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해 도로 가각부, 보행 결절점 주변에 설치하여야 한다. 다만 인접 부지에 공원, 광장, 쌈지형공지, 공개공지 등의 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치하도록 한다. <공개공지 조성 예시도> - 개방형 구조 - 필로티형 구조 	○	
③ 공개공지의 조성위치를 권장한 경우에는 지정된 위치에 공개공지를 설치할 것을 권장한다. ④ 지하철역사 출입구 등 공공지하공간과 연결한 대지의 공개공지는 침상형 공지로 설치할 것을 권장한다. ⑤ 공개공지의 바닥 포장은 투수성 포장재로나 내구성이 있는 재료(인조화강블록) 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투할 수 있는 투수성 포장을 권장한다. ⑥ 공개공지 설계 시 범죄예방을 위하여 '환경설계를 통한 범죄예방환경디자인(CPTED)'의 적용을 권장한다.	○	
⑦ 상기 지침에 따라 공개공지를 설치한 대지(자율적으로 조성한 대지 포함)는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화가 부여된다. 다만, 본 지구단위계획구역에서는 「부천시건축조례」 제34조 제3항에 따른 별도의 건축기준완화를 적용할 수 없다. ⑧ 전면공지 면적은 공개공지 면적에 포함하지 아니한다. ⑨ 도면표시 공개공지(위치권장) 	○	

제24조 (쌈지형공지)

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



제25조 (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), 동법 시행령 제27조(대지의 조경), 「부천시 건축조례」 제23조(대지안의 조경) 및 제24조(식재 등 조경기준), 「조경기준」(국토교통부)의 규정에 적합하게 설치 및 조성해야한다. ② 다음 각 호의 경우에는 대지안의 조경을 차폐형으로 조성해야 한다. 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 ③ 전면공지 면적은 조경 면적에 포함하지 아니한다. ④ 완만한 형태의 석축, 화계 조성 및 가로공원 및 보도와 연계하여 휴게공간 조성을 권장한다.	○	○

제8장. 환경친화적 건축물에 관한 사항

제26조 (옥상녹화)

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 내 건축물은 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성을 권장한다. ② 옥상녹화 조성 시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 면적을 조성하도록 권장한다. ③ 옥상녹화에 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 조성해야 한다. ④ 건축물이 평지붕일 경우, 계단탑 및 설비 면적을 제외한 면적의 1/2 이상의 옥상녹화 면적을 의무적으로 확보해야 한다. ⑤ 옥상녹화면적의 2/3를 대지안의 조경면적으로 인정할 수 있으나, 당해 대지의 조경면적 기준의 1/2를 초과할 수 없다. ⑥ 옥상녹화 면적 중 대지안의 조경 의무면적으로 인정된 옥상녹화 면적은 용적률 등의 완화 대상 면적에서 제외한다.	○	○

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 빗물 이용시설의 설치를 권장한다.	○	○
② 빗물이용시설의 설치 및 관리기준 등은 관련법령 등이 정하는 바에 따른다.	○	○
③ 빗물저류탱크 용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이어야 한다.	○	○

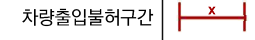
제29조 (에너지 절약)

계 획 지 침	규제	권장
① 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

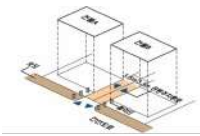
제30조 (차량출입불허구간)

계 획 지 침	규제	권장
① 차량출입불허구간에서는 차량진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없으며 기존 건축물(증축, 개축 포함)의 출입구에 대하여는 적용하지 아니하고 철거 후 신축 시에 적용한다. ② 간선도로에서 진출입 하도록 계획된 대지가 공동개발 변경 등으로 인해 간선도로 및 이면 도로에 면하게 되는 경우에는 이면도로를 통한 차량진출입 계획을 수립하여야 한다. ③ 차량출입불허구간에서 차량출입이 부득이하게 허용되어야 할 경우 지구단위계획의 경미한 변경사항으로 변경할 수 있다. ④ 도면표시	○	○



제31조 (주차장 설치)

계 획 지 침	규제	권장
① 주차장은 보행 및 차량 동선의 단절을 방지하고 토지의 효율적인 활용 및 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 연접 대지와와의 공동주차장 설치를 권장한다. 특히, 접근성이 양호한 대지와 고려하지 못한 대지와와의 적극적인 공동주차장 설치를 권장한다.	○	○
② 건축물의 지하주차장 설치 시 출입구 높이 및 층고는 지상으로 차량 출입이 가능한 경우를 제외하고 「주차장법 시행규칙」 제6조의 규정에도 불구하고 2.7m 이상 확보하여야 한다.(단, 지하주차장이 2개층 이상인 경우에는 지상에서 바로 진입하는 층에 한한다.)	○	○
③ 지하주차장 곡선부분은 6m 이상의 내변 회전반경으로 회전이 가능하도록 설치하여야 한다.	○	○
④ 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획수립 시 명시하여야 한다.	○	○



제10장. 산업복합개발에 관한 사항

제32조 (산업복합개발에 대한 관리지침)

계 획 지 침	규제	권장
<p>① “산업복합개발”이란 당해 지구단위계획에서 정하는 산업시설(주용도)과 그 외의 용도(부수용도)의 복합적 입지를 목적으로 개발하는 것을 말하며 산업복합개발 조건을 모두 충족할 시 “산업복합개발”로 인정하여 「건축법」 시행령 별표1 제7호의 판매시설을 아래의 용도를 제외하고 건축할 수 있다.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 도매시장 - 소매시장 중 대형마트 - 상점 중 「게임산업진흥에 관한 법률」에 따른 청소년게임제공업의 시설, 일반게임제공업의 시설, 인터넷컴퓨터게임시설 제공업의 시설, 복합유통게임제공업의 시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 시설 <p>② 산업복합개발의 조건은 다음과 같다.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 개발부지면적이 중소규모(3,000㎡) 이상일 경우 - 기반시설을 개발부지면적의 10% 이상 설치하여 부지와 함께 제공할 경우(순부담 기준) - 산업시설연면적을 전체연면적의 50% 이상 확보할 경우 <p>③ 산업복합개발은 가구번호 [A-1] ~ [A-11] 에 한하여 인정한다.</p> <p style="text-align: center;">[산업복합개발 가능 가구 위치도]</p> <p>④ 산업복합개발부지의 인접 필지가 아래와 같고 다른 필지들과 공동개발이 불가능할 경우 해당 필지를 반드시 포함하여야 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 대지면적이 150㎡미만인 경우 - 맹지형 필지 또는 부정형 필지 경우 - 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상인 경우 <p>⑤ 산업복합개발에 관한 계획은 별도의 지침을 따르되 이외의 사항들은 당해 지구단위계획구역의 계획내용을 따른다.</p>	○	○

계 획 지 침			규제	권장
⑥ 산업복합개발에 관한 계획지침은 다음과 같다.				
구 분	계 획 내 용			
위치	· 충의 준공업지역 지구단위계획구역 내 가구번호 [A-1] ~ [A-11]			
건축물 용도	주용도 (50% 이상)	· 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제28조의2 지식산업센터		
		· 「건축법 시행령」별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 너목		
	· 「건축법 시행령」별표1 제10호의 교육연구시설 중 연구소			
허용 용도	부수 용도	· 「건축법 시행령」별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)		
		· 「건축법 시행령」별표1 제17호의 공장		
건축물 밀도	용적률	· 「건축법 시행령」별표1 제2호의 공동주택 중 기숙사		
		· 「건축법 시행령」별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(변전소, 양수장, 정수장 제외)		
		· 「건축법 시행령」별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(옥외철타 골프연습장, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외)		
		· 「건축법 시행령」별표1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 제외)		
		· 「건축법 시행령」별표1 제7호의 판매시설(도매시장, 소매시장 중 대형마트, 상점 중 2)의 시설 제외)		
		· 「건축법 시행령」별표1 제9호의 의료시설		
		· 「건축법 시행령」별표1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소, 연구소		
		· 「건축법 시행령」별표1 제13호의 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장, 운동장 제외)		
		· 「건축법 시행령」별표1 제14호의 업무시설		
		· 「건축법 시행령」별표1 제18호의 참고시설		
		· 「건축법 시행령」별표1 제20호의 자동차관련시설 중 검사장, 매매장, 정비공장		
		· 「건축법 시행령」별표1 제24호의 방송통신시설		
불허 용도	· 허용용도 이외의 용도			
건축물 밀도	용적률	간폐율	· 60%이하	
		기준	· 300%이하	
		허용	· 400%이하	
		상한	· 600%이하	
기타 사항에 관한 계획	높이	건축 한계선	· 항공법에 의한 건축물의 높이제한(해당지역) 이하	
		차량출입 불허구간	· 도로경계선으로부터 3m이상으로 정함	
기타 사항에 관한 계획	높이	차량출입 불허구간	· 도로 각각부분 및 해당 구역의 차량 출입구 외 지역에 정함	
		· 「주택법 시행령」제4조에 따른 준주택을 건축하는 경우와 준주택과 다른 용도를 복합하여 건축하는 경우, 준주택 부분의 용적률은 완화계획을 적용하지 않고 최대 300% 이하로 함		
			· 당해 지구단위계획구역에서 지식산업센터를 건축할 경우 조례상 부설주차장 설치 기준의 2배 이상을 확보하여야 함	

계 획 지 침				규제	권장				
⑦ 산업복합개발 시 건축물 건폐율 완화적용계획은 다음과 같다.									
구분		완화내용		완화범위					
공공시설 등 부지 제공에 따른 건폐율 완화		<ul style="list-style-type: none"> 대지의 일부를 공공시설 등 부지로 제공(기부채납하는 경우에 한함)하는 경우 : 당해 용도지역에 적용되는 건폐율 X [1 + (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적) / (당초의 대지면적)] 이내 		<ul style="list-style-type: none"> 70%이하 					
※ 공공시설 등이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조에서 정하는 공공시설 또는 기반시설을 말함 ※ 공공시설 등의 부지로 제공하는 면적은 부지를 제공하는 자가 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정함 ※ 산업복합개발 조건에 의한 의무면적(10%)을 초과하는 부분에 한하여 적용									
⑧ 산업복합개발 시 건축물 용적률 완화적용계획은 다음과 같다.									
완화항목	내용	완화기준		비 고					
허용 용적률	공개공지	조성 규모 및 형태 준수 시	$\frac{\text{기준용적률} \times (\text{건축법,에 의한 의무면적} \div \text{대지면적}) \times a + \text{기준용적률} \times (\text{건축법,에 의한 의무면적} \div \text{대지면적}) \times a}{\text{기준용적률} \times (\text{건축법,에 의한 의무면적} \div \text{대지면적}) \times a}$	<ul style="list-style-type: none"> 필로티구조 : a = 0.5 개방형구조 : a = 1.0 					
	섬지형공지	조성 시	$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times a$	<ul style="list-style-type: none"> 필로티구조 : a = 0.5 개방형구조 : a = 1.0 					
	건축한계선	전면공지 준수	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} \div \text{대지면적})$	-					
	주차장 추가확보	확보 시	$\text{기준용적률} \times a \times 0.1$	<ul style="list-style-type: none"> 법정 주차수요에 초과하는 주차장을 개발부지 내 2면 이상 확보 시 a = 초과확보 주차면수 ÷ 법정 주차면수(최대 1.0까지 인정) - 공동주차장의 경우에는 개별 건축물의 법정 주차면수의 합을 법정 주차면수의 기준으로 함 					
	녹색주차장	준수 시	$\text{기준용적률} \times 0.05$	<ul style="list-style-type: none"> 주차면 전체를 잔디, 투수성포장 등으로 조성할 경우 					
	옥상녹화	준수 시	$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} - \text{「건축법,상 의무면적」} \div \text{대지면적} \times 0.5)$	<ul style="list-style-type: none"> 옥상녹화면적의 2/3을 대지안의 조정 면적으로 인정(조경의무면적 50% 초과 불가) 					
	중수도 또는 빗물 이용시설	빗물이용시설 설치	$\text{기준용적률} \times 0.1$	<ul style="list-style-type: none"> 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조, 제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설이 설치한 경우에 한함 					
	에너지 절약계획 도입	구분	에너지효율 인증 1등급	에너지효율 인증 1+등급	아래 두가지 인증을 별도 획득시 「녹색건축 인증에 관한규칙」에 따른 녹색건축 인증」 「건축물 에너지 효율등급 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지효율인증				
			<table border="1"> <tr> <td>녹색 건축 인증 등급</td> <td>최우수</td> <td> $\text{기준용적률} \times 0.06$ </td> <td> $\text{기준용적률} \times 0.09$ </td> </tr> <tr> <td></td> <td>우수</td> <td> $\text{기준용적률} \times 0.03$ </td> <td> $\text{기준용적률} \times 0.06$ </td> </tr> </table>	녹색 건축 인증 등급			최우수	$\text{기준용적률} \times 0.06$	$\text{기준용적률} \times 0.09$
	녹색 건축 인증 등급	최우수	$\text{기준용적률} \times 0.06$	$\text{기준용적률} \times 0.09$					
	우수	$\text{기준용적률} \times 0.03$	$\text{기준용적률} \times 0.06$						
상한 용적률	공공시설 용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시	$\text{기준용적률} \times 1.5 \times \frac{\text{기부채납면적} \div \text{기부채납후 대지면적}}$	<ul style="list-style-type: none"> 순부담 비율 기준 산업복합개발 조건에 의한 기부채납 의무면적(10%) 포함 					
※ 공개공지 : 당해 지구단위계획구역에서는 「부천시건축조례,제34조 제3항」에 따른 별도의 건축기준완화를 적용할 수 없음									

계 획 지 침				규제	권장
⑨ 기반시설의 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 한다.					
⑩ 기반시설의 부지 제공 및 조성 위치는 산업복합개발부지 내 및 외 지역을 포함하며, 산업복합개발 외 지역에 기반시설 부지를 별도 제공하는 경우에는 당해 산업복합개발부지의 연계체계를 이룰 수 있는 기반시설을 설치한다.					
⑪ 기반시설의 위치, 용도, 규모 등에 관한 구체적인 사항은 개발 여건, 주변 기반시설 현황을 고려하여 세부개발계획 수립 이전에 관련부서와 사전 협의하여 세부개발계획 수립 시 결정하며, 수립된 세부개발계획은 관련위원회 심의를 거쳐 별도의 도시관리계획으로 결정한다.					
⑫ 산업복합개발 시의 기반시설의 일반적인 조성기준은 당해 지구단위계획 시행지침 제33조를 따른다.					
⑬ 산업복합개발에 의한 지구단위계획의 경미한 변경에 관한 사항은 당해 지구단위계획 시행지침 제39조를 따른다.					
⑭ 제1항에서 정하는“산업시설”이라 함은 제6항에서의 주용도에 해당하는 시설을 말한다.					
⑮ 제2항에서 정하는“기반시설”이라 함은 도로, 공원, 주차장 등 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제2조에서 정하는 시설들을 말한다.					
⑯ 제2항에서 정하는“산업시설연면적”이라 함은 산업시설(주용도)의 연면적 합계를 말하며 지식산업센터의 경우 지원시설을 제외한 연면적의 합계를 산업시설연면적으로 인정한다. (연면적 산정 시 주차장 면적 제외)					
⑰ 산업복합개발 관리지침에 언급되지 아니한 사항은 관계 법규 및 부천시 관련조례를 따른다.					

제33조 (산업복합개발에 의한 기반시설 조성기준)

계 획 지 침	규제	권장
<p>< 공통기준 ></p> <p>① 기반시설의 조성은 주변 기반시설 현황을 고려, 시와 협의 후 당해 지역 내 가장 필요로 하는 시설(도로, 공원, 주차장 등)을 조성·제공토록 한다.</p> <p>② 옹벽 또는 부지 조성에서 발생하는 효율성 없는 자투리 토지나 세장형 토지가 아닌 도로의 결절부 또는 보행량이 많은 곳을 중심으로 부지를 제공하여 공공성을 높여야 한다.</p> <p>③ 접근이 어려운 곳에 설치하여 사업부지 이용자만을 위한 시설은 지양한다.</p> <p>< 기반시설별 조성기준 ></p> <p>① 도로</p> <ul style="list-style-type: none"> - 도로는 그 효율성을 높이기 위하여 체계화된 도로망이 형성되도록 하여 당해 도로가 교통의 소통에 미치는 영향이 최대화 되도록 한다. - 건축물과의 진출입도로는 주변지역의 현황 또는 개발여건을 고려하여 도로의 형태 및 폭원을 결정한다. - 가감속차로는 도로 결절부부터 확보하여 공공성을 제고하도록 한다. - 보행자전용도로는 주변시설과 공간을 연결하는 기능을 갖고 있으므로 옥외공간과 통합 계획하여 쾌적한 보행환경을 조성한다. <p>② 공원</p> <ul style="list-style-type: none"> - 공원의 설치는 친환경적, 친자연적이어야 하고 접근성·안전성·편의성 등을 고려하여 주변지역을 아우르는 커뮤니티 공간이 되어야 한다. - 공원의 형태는 요철이 많거나 세장형이 아닌 정형이 되도록 계획한다. - 사적영역이 아닌 공공영역임을 명확하게 인지할 수 있는 설계적 방안을 제시해야 한다. - 절개지, 낙석, 토사 유출, 고압송전선 등 피해 우려가 없는 안전하고, 주변 지역의 불특정 다수의 시민에게 접근성과 인지도가 높은 곳에 입지하여야 한다. <p>③ 주차장</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주차장의 설치는 공공주차장의 목적으로 하며 주변지역의 주차난 해소 및 원활한 교통 흐름의 제고를 목적으로 한다. - 사적영역이 아닌 공공영역임을 명확하게 인지할 수 있는 설계적 방안을 제시해야 한다. - 친환경적인 잔디, 투수성 포장 등의 녹색주차장 설치를 권장한다. <p>④ 위의 기준에 언급되지 않은 사항은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 등 관련법규를 따른다.</p>	○	

제11장. 지구단위계획 운용에 관한 사항

제34조 (심의 및 건축허가 신청도서)

계 획 지 침	규제	권장
<p>① 지구단위계획구역 안에서 건축물로서 건축허가 또는 심의(지문)를 받고자 할 때는 기본적으로 요구되는 도서 외에 아래와 같은 도서를 첨부하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	○	

제35조 (기타사업에 대한 지구단위계획 적용)

계 획 지 침	규제	권장
<p>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 관련법에 의해 시행하여야 하며 지구단위계획내용과 부합되지 않을 경우 지구단위계획을 변경한 후 사업 시행토록 하여야 한다.</p> <p>② '부천시 도시계획 변경 사전협상제도 운영지침'에 의하여 지구단위계획변경을 요청하는 경우는 해당 제도에 따른 협상 결과를 반영토록 한다. 이 경우, 용적을 체계가 상이할 시에는 '부천시 도시계획 변경 사전협상제도 운영지침'을 준용한다.</p>	○	

제36조 (기존건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용)

계 획 지 침	규제	권장
① 기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·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 이내이어야 한다. 2. 개축의 경우 기존 건축물의 50%미만 철거하는 경우에는 본 지침을 적용하지 아니할 수 있으며, 기존 건축물의 50%이상 철거하는 경우에는 건축관계선에 관한 사항만을 적용한다. 3. 재축의 경우에는 건축관계선에 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.	○	

제37조 (공지의 활용 등)

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

제38조 (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 협의 하도록 한다.	○	

제39조 (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, 씬지형공지, 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.	○	

제40조 (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, 견폐율 및 용적률에 관하여는 종전의 규정을 적용한다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 불리한 경우에는 개정규정에 의한다.	○	