

발간등록번호

71-3860000-000237-13

# 부천시 원미 단절토지 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획 수립

2022. 08.



**부천시**

## Ⅱ 도시관리계획 결정(변경) 조서

### 1. 지구단위계획구역에 관한 부분

## 1. 지구단위계획구역에 관한 부분

### 가. 지구단위계획구역 결정

#### 1) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	44	원미 (단절토지)	원미동 산29-30번지 일원	-	증) 24,183	24,183	-	

#### 2) 지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	44	원미 (단절토지)	원미동 산29-30번지 일원	24,183	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 시행령 제2조 제4항에 따라 개발제한구역에서 해제된 1만 제곱미터를 초과하는 단절토지 등에 대하여 지구단위계획을 수립하고자 함.

### 나. 용도지역 결정 조서

#### 1) 용도지역 결정 조서

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	24,183	-	24,183	100.0	
자연녹지지역	24,183	-	24,183	100.0	

### 다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)조서

#### 1) 교통시설

##### 가) 주차장

###### ■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합계	2개소	-	-	-	증) 11,991	11,991	-	
신설	194	노외주차장	원미동 산29-32번지 일원	-	증) 5,108	5,108		
신설	195	노외주차장	원미동 산32-8번지 일원	-	증) 6,883	6,883		

###### ■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
194	노외주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>주차장 신설</li> <li>- 위치 : 원미동 산29-32번지 일원</li> <li>- 면적 : 5,108㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>장기미집행 도시계획시설(공원) 실효부지의 주변 주거밀집지역의 주차난 해결을 위한 지구단위계획 수립에 따른 주차장 신설</li> </ul>
195	노외주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>주차장 신설</li> <li>- 위치 : 원미동 산32-8번지 일원</li> <li>- 면적 : 6,883㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변 주거밀집지역의 주차난 해결을 위한 지구단위계획 수립에 따른 주차장 신설</li> </ul>

#### 2) 공간시설

##### 가) 녹지

###### ■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	343	녹지	완충녹지	소사동 2-61번지 일원	-	증) 5,921	5,921	-	

###### ■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
343	녹지	<ul style="list-style-type: none"> <li>완충녹지 신설</li> <li>- 위치 : 소사동 2-61번지 일원</li> <li>- 면적 : 5,921㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>소사로 차량 통행 및 주차장 조성에 따른 소음 공해 예방을 위한 완충녹지 신설</li> </ul>

라. 획지 및 건축물에 관한 결정 조서

1) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정 조서

■ 종교시설용지

도면표시 번호	가구번호	면적(㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
합 계		5,240	-		5,240	
-	A	5,240	1	원미동 산29-30번지 일원	4,019	공동개발 (권장)
			2	원미동 산30-7번지 일원	1,221	

■ 주차장용지

도면표시 번호	가구번호	면적(㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
합 계		11,991	-		11,991	
-	P1	5,108	-	원미동 산29-32번지 일원	5,108	
-	P2	6,883	-	원미동 산32-8번지 일원	6,883	

■ 기타용지(현황도로)

도면표시 번호	가구번호	면적(㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
합 계		1,031	-		1,031	
-	B	1,031	-	소사동 2-62번지 일원	1,031	

※ 건축은 불가하며, 도로만 허용 가능

2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

■ 종교시설용지

도면표시번호	위치 (가구번호)	구분	계 획 내 용
-	A	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용 용도</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제6호 종교시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제28호 장례시설(장례식장) (다만, 종교시설과 복합적으로 건축할 경우에 한하여 허용)</li> <li>불허 용도</li> <li>• 허용용도 이외용도</li> </ul>
		건폐율	• 20% 이하
		용적률	• 80% 이하
		높이	• 4층 이하 (필로티 층 포함)
		색채	-
		건축한계선	• 도로 경계선으로부터 2m이상

■ 주차장용지

도면표시번호	위치 (가구번호)	구분	계 획 내 용
-	P1, P2	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용 용도</li> <li>• 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장 및 그 부속시설(주차전용건축물 포함)</li> <li>• 주차전용건축물에 허용되는 용도는 아래와 같다.</li> <li>1. 주차장</li> <li>2. 제1종근린생활시설(안마원 제외), 제2종근린 생활시설(장의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 및 옥외철타이 설치된 골프연습장을 제외), 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)에 한한다.(단, 주차장 외의 용도는 건축물 연면적의 30%이내에서 허용)</li> <li>불허 용도</li> <li>• 허용용도 이외용도</li> <li>• 학교정화구역내 불허용도는 제외</li> </ul>
		건폐율	• 「주차장법」에 따름
		용적률	• 「주차장법」에 따름
		높이	• 「주차장법」에 따름
		색채	-

마. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 전면공지에 관한 계획

구분	계 획 내 용
전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선에 의한 전면공지는 차량 또는 보행의 통행이 원활이 될 수 있는 구조로 하며, 건축물의 신축 시 개발 주체가 수행</li> <li>• 인근 도로 또는 보도와 높이가 없도록 단을 처리하며, 바닥포장과 연속성을 갖는 동일재료로 포장</li> <li>• 전면공지에는 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없음</li> </ul>

2) 차량 및 보행에 관한 계획

구분	계 획 내 용
차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 차량흐름의 단절을 최소화하고 도로교차로 등 주변 여건을 감안하여 지정</li> </ul>
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주차장을 중심으로 주변 주거지역, 종교시설용지의 소음, 사생활 침해 발생 방지 및 안전한 보행 공간 조성을 위하여 폭원 3m의 공공보행통로 계획</li> </ul>

### Ⅲ 지구단위계획 시행지침

# 1 총 칙

## 제1장 총 칙

### 제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의 규정에 의하여 작성되는 부천시 “원미(단절토지) 지구단위계획구역”에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

### 제2조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 시행지침의 적용은 지구단위계획구역 내에서 다음 각 호의 행위 시 적용한다.
  1. 건축물(가설건축물 포함)의 건축, 대수선, 리모델링
  2. 건축물의 용도변경
- ② 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련 법규나 조례에 따른다.
- ③ 시행지침의 내용은 ‘규제사항’ 과 ‘권장사항’ 으로 나누어진다. 이 중 ‘규제사항’ 은 반드시 지켜야 하는 것이고, ‘권장사항’ 은 강제적인 것은 아니나 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항들로 이를 따를 경우 지침이 정한 보상이 주어질 수 있다.
- ④ 시행지침의 일부 규제내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ⑤ 시행지침이 대지 상호간 분할·합병 또는 공동개발의 해제·조정에 의해 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 강화된 내용을 적용한다.
- ⑥ 본 지침에서 제시하는 관련 예시도는 그 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 가시화하는 것으로 지침과 동등한 효력을 지닌다.
- ⑦ 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.
- ⑧ 본 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

### 제3조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 다만, 본 지침에서 정의되지 않는 용어는 해당 법규에 따른다.
  1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
  2. “필지”라 함은 지적선으로 구획된 일단의 토지를 말한다.
  3. “가구”라 함은 지구단위계획구역 내에서 지구단위계획의 계획목적 상 동일한 토지이용형태를 유지하도록 구분된 일단의 토지 범위를 말한다.
  4. “획지”라 함은 계획적인 개발 또는 정비를 위하여 건축물에 관하여 동일한 기준이 일체적으로 적용되도록 구획된 일단의 토지를 말한다.
  5. “공동개발(권장)”이라 함은 동일한 토지 소유주인 2개 이상의 토지를 일단의 대지로 하여 개발하는 것을 말한다.
  6. “허용용도”라 함은 지구단위계획 구역 안에서 건축할 수 있는 용도를 말한다.
  7. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 지구단위계획을 통해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
  8. “주차전용건축물”이라 함은 건축물의 연면적 중 「주차장법 시행령」 제1조의2에서 정하는 비율이상이 주차장으로 사용되는 건축물을 말한다.
  9. “용적률”이라 함은 전면도로 폭, 경관, 기타 개발억제 필요성 등 입지적 여건을 고려하여 적절한 규모의 도시개발 유도를 위해 지구단위계획에서 지정한 용적률을 말한다.
  10. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
  11. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하게 하는 선을 말한다.
  12. “차량출입불허구간”이라 함은 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
  13. “공공보행통로”라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말한다.

## 제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

### 제4조 (건축심의 및 허가 신청도서)

- ① 지구단위계획 구역 내의 건축물로서 건축심의 또는 건축허가를 받고자 할 때에는 기본적으로 요구되는 심의도서 또는 건축허가도서 외에 다음과 같은 도서를 첨부하여야 한다.
1. 외부 공간 처리에 대하여 축척 1/100 이상의 도면과 중요 부분에 대하여는 축척 1/30 이상의 지구단위 도면
  2. 인접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우에는 기존 건물이 포함된 배치도와 기존 건물(주변 좌우 각 3개 이상의 건물 포함)과 신축건물의 입면이 같이 도시된 정면·입면도 또는 현황사진
  3. 증축, 개축, 재축 또는 이전 시 기존 건축물 현황 및 배치도
  4. 지구단위계획 지침 반영여부 및 필요한 경우 관련부분 상세한 계획도
  5. 지구단위계획 지침의 반영여부 검토 서류

### 제5조 (기존건축물에 대한 지구단위계획의 적용)

- ① 기존건축물은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제82조의 기존의 건축물에 대한 특례를 따른다.
- ② 증축(수평증축)의 경우 본 지구단위계획의 건축한계선에 관한 사항을 적용하며, 재축의 경우 기존건축물의 당해 용도와 규모범위 안에서 건축한계선에 관한 사항을 적용한다.

### 제6조 (지구단위계획의 경미한 변경)

- ① 지구단위계획 내용 중 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 제4항 규정에서 정하는 사항
  2. 차량출입불허구간에서 차량출입을 부득이하게 허용되어야 할 경우
  3. 국토교통부 지구단위계획 시행지침 2-4-6이외의 사항으로 인허가 관련 위원회에서 심의를 득한 경우
- ② 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항 중 향후 관련법 및 조례의 개정 등에 따라 시행지침의 조정이 필요할 경우 지구단위계획 관련위원회의 심의를 거쳐 작성권자가 시행지침을 융통성 있게 조정할 수 있다.

## ② 부문별 시행지침

### < 가구 및 획지에 관한 사항 >

#### 제7조 (대지의 분할, 합병)

- ① 획지 및 필지는 원칙적으로 분할할 수 없다.
- ② 동일한 허용용도 간 획지(필지포함)의 합병은 가능하다.
- ③ 제①항에도 불구하고 맹지해소 및 필지정형화를 위해 부득이할 경우 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회(이하 “관련 위원회” 라 한다)의 심의를 거쳐 분할 및 합병 할 수 있다. 다만, 아래 각호의 경우에 해당하는 경우에는 관련 위원회의 심의를 거치지 않고 분할 및 합병이 가능하다.
  1. 지구단위계획구역 및 도시계획시설(건축법상 도로 포함)에 따라 분할되는 경우
  2. 행정재산 중 용도폐지되는 부분 또는 일반재산을 매각교환 또는 양여하기 위한 분할 및 합병을 동시에 처리하는 경우
  3. 「공유토지분할에 관한 특례법」에 따른 관련위원회의 의결 또는 분할 관련 법원 판결이 있는 경우
  4. 현황 건축물과 지적 간 불일치로 인하여 양자 간 합의서 제출을 통하여 토지수가 증가하지 않도록 지적을 조정하는 경우. 다만, 이 경우 반드시 합병을 해야만 한다.
- ④ 필지의 분할 및 합병 시 모든 필지는 차량출입이 가능하도록 도로 또는 보차혼용도로에 접해야한다.

#### 제8조 (공동개발)

- ① 지구단위계획 지침도에 의해 공동개발이 권장사항으로 표시된 대지의 건축물은 인접 대지와 공동으로 개발할 것을 권장한다.
- ② 공동개발 권장은 동일한 토지 소유자 대지인 경우에 지정하는 것을 원칙으로 한다.

### < 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 사항 >

#### 제9조 (허용용도 및 불허용도)

- ① 지구단위계획구역 내에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부천시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의한 당해 용도지역·지구에서의 허용용도에도 불구하고 본 지구단위계획에서 제시된 용도(결정조서 참고)에 따라야 하며 이외의 용도는 불허한다.



제10조 (건폐율, 용적률)

- ① 건폐율 : 20% 이하
- ② 용적률 : 80% 이하
- ③ 노외주차장인 주차전용건축물의 경우 건폐율, 용적률, 대지면적의 최소한도 및 높이제한 등에 대하여는 「주차장법」 제12조의2 내용을 따른다.

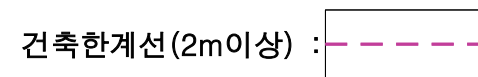
제11조 (최고층수 및 높이)

- ① 높이(최고층수) : 4층 이하(필로티 포함)

< 건축물 배치에 관한 사항 >

제12조 (건축한계선의 적용)

- ① 도로에 접한 대지 내 건축물 건축 시 도로 경계선으로부터 2m이상 띄워 건축하여야 하며 지구단위계획 결정도에 표기한 구간에 대하여 적용한다.
- ② 도면표시

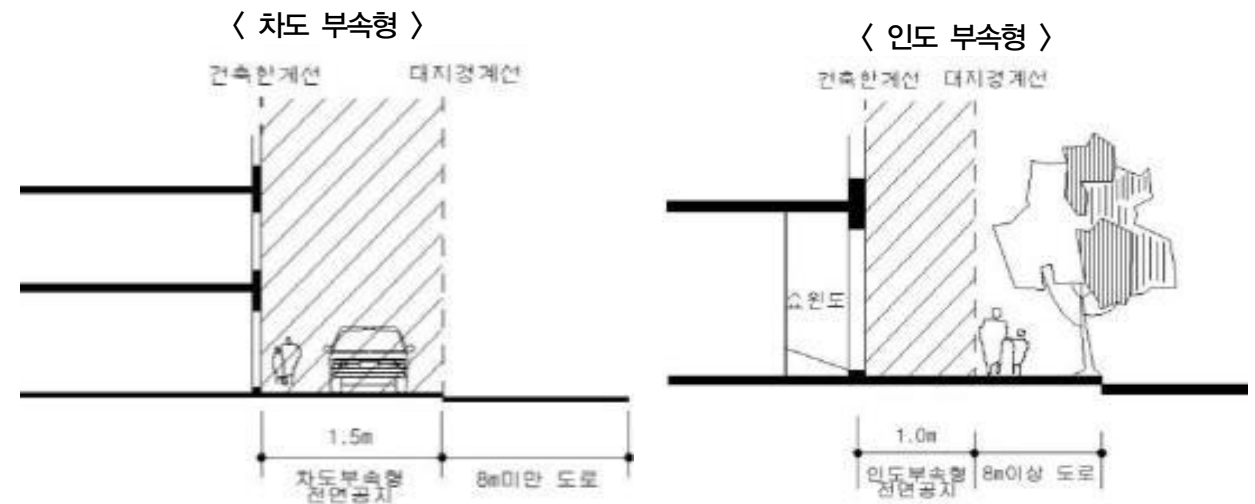


< 기타사항 >

제13조 (전면공지)

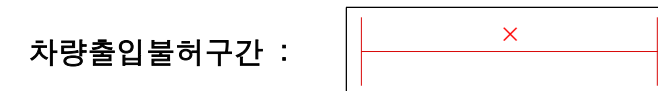
- ① 전면공지는 건축한계선에 의해 확보된 공지로써 일반인에 상시 개방되어야하고 건축물의 신축 시 개발주체가 이를 시행한다.
- ② 전면공지는 인근 도로 또는 보도와 높이가 없도록 단을 처리하며, 바닥포장과 연속성을 갖는 동일재료로 포장한다.
- ③ 전면공지(인도 부속형) : 8m 이상의 도로에 접한 필지의 건축한계선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 전면보도의 포장 및 조성방법에 따라서 조성하여야 한다.
- ④ 전면공지(차도 부속형) : 8m 미만의 도로에 접한 필지의 건축한계선 후퇴에 의한 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 가능한 구조로 전면도로의 포장 및 조성방법에 따라서 조성하여야 한다.

- ⑤ 전면공지는 일반대중의 원활한 통행환경 및 휴식을 위해 차량 및 보행의 통행을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.
- ⑥ 건축물의 1층 창호 개방 시 창호가 전면공지를 침범하지 않도록 하여야 한다.
- ⑦ 조성예시



제14조 (차량출입 불허구간)

- ① 차량출입불허구간이 지정된 곳에서 차량진출입을 금지한다.
- ② 대지 여건 상 불가피할 경우에 도로시설물의 이용에 지장을 주지 않는 범위에서 허가권자가 인정하는 경우 차량진출입을 제한적으로 허용할 수 있다.
- ① 도면표시



제15조 (공공보행통로)

- ① 공공보행통로에는 '보행지장물' 을 설치해서는 아니된다.
- ② 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있다.
- ③ 도면표시

