

부천시 고시 제2018-183호

부천 도시관리계획(소사본동 134번지 일원 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제30조, 제32조 및 같은 법 시행령 제25조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 다음과 같이 도시관리계획(소사본동 134번지 일원 지구단위계획)을 결정 및 지형도면을 고시하고, 관계도서는 부천시청 도시계획과에 비치하여 일반인 등에게 보이고 있습니다.

2018년 9월 3일
부 천 시 장

부천 도시관리계획(소사본동 134번지 일원 지구단위계획) 결정

■ 결정 사유

- 소사본동 134번지일원(삼양홀딩스) 공장 이전 계획에 따라 기반시설 확보 및 쾌적한 도시 환경 조성 등 주변 주거지역과 연계한 합리적이고 체계적인 도시 관리를 위하여 지구단위 계획구역 지정 및 지구단위계획을 수립하는 사항임.

■ 부천 도시관리계획(소사본동 134번지 일원 지구단위계획) 결정(변경)

1. 지구단위계획구역 지정에 관한 도시관리계획 결정 조서

■ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	36	소사본동 134번지 일원 지구단위계획구역	소사본동 134번지 일원	-	증)44,849.3	44,849.3	금회 신설	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면 표시 번호	위 치	면적 (m ²)	결정 사유
신설	36	소사본동 134번지 일원	44,849.3	· 공장 이전에 따라 주변 주거지역과 연계한 체계적이고 합리적인 토지이용계획 수립을 위한 지구단위계획 구역 지정

2. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 용도지역 결정 조서 : 변경 없음

용도지역	용도지역 세분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		44,849.3	-	44,849.3	100.0	
공업지역	준공업지역	44,849.3	-	44,849.3	100.0	

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 : 변경

■ 도로 총괄표

류 별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	4	2,971 (663)	28,753 (3,915)	1	655 (282)	12,494 (3,048)	2	2,204 (269)	14,833 (580)	1	112 (112)	1,426 (287)
중로	4	2,971 (663)	28,753 (3,915)	1	655 (282)	12,494 (3,048)	2	2,204 (269)	14,833 (580)	1	112 (112)	1,426 (287)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임.

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	73	10~22	국지 도로	655 (282)	중2-9	대1-6	일반도로		73.04.04 건고73-44	
변경	중로	1	73	10~23	국지 도로	655 (282)	중2-9	대1-6	일반도로		73.04.04 건고73-44	
기정	중로	2	9	15	보조 간선	2,100 (165)	중1-20	괴안동5 대 1-1 (경인국도)	일반도로	청암 아파트	87.08.29 경고87-237	
변경	중로	2	9	15~16.5	보조 간선	2,100 (165)	중1-20	괴안동5 대 1-1 (경인국도)	일반도로	청암 아파트	87.08.29 경고87-237	
기정	중로	3	48	12	집산 도로	104 (104)	중2-9	중2-51	일반도로		02.09.30 부고02-71	
변경	중로	2	149	15	집산 도로	104 (104)	중2-9	중2-51	일반도로		02.09.30 부고02-71	
기정	소로	1	72	10	국지 도로	118 (118)	중1-73	중2-50	일반도로		73.04.04 건고73-44	
변경	중로	3	109	12	국지 도로	112 (112)	중1-73	중2-50	일반도로		73.04.04 건고73-44	

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임.

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-73	중로1-73	· 구역 내 폭원 변경 : B=10~22m→B=10~23m	· 원활한 교통소통을 위한 구역 내 도로확장
중로2-9	중로2-9	· 구역 내 폭원 변경 : B=15m→16.5m	· 원활한 교통소통을 위한 구역 내 도로 확장
중로3-48	중로2-149	· 폭원 변경 : B=12m→15m · 폭원변경에 따른 명칭변경 : 중로3-48→중로2-149	· 원활한 교통소통을 위한 구역 내 도로 확장
소로1-72	중로3-109	· 폭원 및 연장, 시종점 변경 : B=10m→12m, L=118m→112m · 폭원변경에 따른 명칭변경 : 소로1-72→중로3-109	· 토지이용 현황을 고려한 기 설치된 보도 편입 및 중로1-73호선 폭원 변경에 따른 연장 축소

2) 주차장 : 변경

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	46	주차장 (노외주차장)	소사본동 134-1 일원	1,048.7	감)1,048.7	-	02.09.30 부고02-71	

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
46	주차장 (노외주차장)	· 주차장 폐지	· 공원 신설을 위한 주차장(미집행) 폐지

나. 공간시설 : 변경

1) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	309	공원	문화 공원	소사본동 134-1 일원	-	증) 4,208.5	4,208.5	금회 신설	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
309	공원	· 공원 신설 : A=4,208.5㎡	· 인근 지역주민들에게 여가, 운동, 휴식 공간 등의 제공을 위해 문화공원 신설

4. 가구·획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정 조서

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 공동주택 용지

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
A	a	36,723.8	소사본동 134번지	36,723.8	

나. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선 등에 관한 계획

도면 표시 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
A	a	용 도	<ul style="list-style-type: none"> · 허용용도 : 공동주택 및 부대복리시설 · 불허용도 : 허용용도 이외의 용도
		건폐율	· 50% 이하
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> · 기준용적률 : 180% 이하 · 허용용적률 : 200% 이하 · 상한용적률 : 300% 이하
		높 이	· 35층 이하
		배 치	· 건축물은 주변 환경과 조화되고 오픈스페이스를 확보하여 주민에게 양호한 조망·일조권이 최대한 확보할 수 있도록 배치를 권장한다.
		형 태	· 담장은 원칙적으로 설치하지 않는다. 단, 인접대지 또는 인접도로의 소음저감 및 프라이버시 보호, 지형단차극복, 안전예방 등을 위하여 필요한 경우에는 설치하되, 설치시 투시형담장 또는 생울타리 등 친환경적인 자연소재를 이용하고 높이는 1.5m이하로 한다.
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> · 가로경관향상 등을 위하여 건축한계선을 지정하며, 그 건축한계선을 초과하여 건축물을 돌출 또는 배치할 수 없다. - 도로변 건축한계선은 대지경계선에서 6m 이격하여 지정 - 공원경계면 건축한계선은 대지경계선에서 8m 이격하여 지정

2) 용적률 완화적용에 관한 계획

구 분		내 용		완화기준		비 고	
허용용적률	공개공지	조성 규모 및 형태 준수시		기준용적률×(「건축법」에 의한 의무면적 초과면적의 절반÷대지면적)			
	공공보행통로	조성시		기준용적률×(조성면적÷대지면적)			
	건축한계선	전면공지 준수시		기준용적률×(조성면적÷대지면적)			
	중수도 또는 빗물이용시설	빗물이용 시설 설치		기준용적률×0.05		· 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조, 제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설이 설치한 경우에 한함	
	에너지절약 계획도입	녹색 건축 인증 등급	구분	에너지효율인증 1+등급	에너지효율인증 1등급	· 아래 두가지 인증을 별도 획득시 - 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따른 녹색건축 인증 - 「건축물 에너지효율등급 및 제로 에너지건축물 인증에 관한 규칙」에 따른 건축물 에너지효율등급 인증	
최우수			기준용적률×0.09	기준용적률×0.06			
우수			기준용적률×0.06	기준용적률×0.03			
상한용적률	공장용지 확보 계획에 따른 공공시설용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시 (의무제공)		기준용적률×1.5×가중치×(기부채납면적÷기부채납후 대지면적)		· 공공시설 등의 부지 대체제공 (부지면적의 15% 제공시)	
	공공시설용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시 (추가제공)		기준용적률×1.5×가중치×(기부채납면적÷기부채납후 대지면적)		· 공장용지 확보계획에 따른 공공시설 등 제공비율이 초과하는 경우에는 초과분에 한하여 용적률 추가완화 가능 단, 초과분에 대한 공공시설 제공은 공공시설부지 및 공공시설 건축물로 제공 가능	

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률

※ 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)

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

※ 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

3) 기타사항에 관한 계획

■ 대지내 공지에 관한 계획

구 분	적 용 대 상	계 획 내 용	비 고
전면공지	조성 방식	· 건축한계선에 의해 확보된 전면공지는 상시 개방되는 공지이며, 보행자 통행이 가능한 보도형으로 조성	
	설치 기준	· 연접한 보도와 단차 없이 조성하며, 포장의 경우에는 유사한 재료 및 패턴을 유지하며, 보도가 별도로 확보되지 않은 도로에 면한 필지의 경우는 연접필지의 포장패턴과 유사한 재료를 사용 · 공작물, 담장, 주차장 등 보행에 장애가 되는 일체의 시설물 설치를 금지 · 다만 가로경관향상을 위하여 통행에 지장이 없는 범위 내에서 수목 등 조경 설치 가능	
공개공지	조성 방식	· 공개공지 위치 지정(도면 참조) · 면적 : 1,000㎡ 이상 · 공개공지는 쌈지공원의 형태로 조성	
	설치 기준	· 공개공지의 조성은 「건축법」 제43조, 「건축법 시행령」 제27조의2, 「부천시 건축조례」 제34조의 규정에 적합하게 설치 및 조성 · 포장의 경우에는 인접한 보도 또는 도로와 유사한 재료 및 패턴을 유지하며, 보도가 별도로 확보되지 않은 도로에 면한 필지의 경우는 연접필지의 포장패턴과 유사한 재료를 사용	

■ 교통처리 등에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
공공보행통로	· 보행 동선의 연속성 확보 및 쾌적한 보행환경 조성 - 공동주택·문화공원 경계의 남·북측 및 공동주택 동·서측을 연결하는 폭원 4m이상의 공공보행통로 조성(항시 개방된 형태로 조성)	
차량출입 불허구간	· 도로 모서리 부분(경인옛로, 소삼로 등) 20m 구간에 차량출입 불허구간 지정 · 공원 모서리 부분(경인옛로, 소삼로 등) 10m 구간에 차량출입 불허구간 지정 · 소안로 전 구간에 차량출입 불허구간 지정	

※ 자세한 사항은 관련 도면 참조.

5. 공공기여에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
공공시설 제공계획	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여 내용 : 공공시설(도로, 공원) 설치 후 관리청에 기부채납 공공기여량 : 부지면적(공유지 제외)의 약 17.9%(8,023.2㎡) 이상 - 순부담 면적은 부지면적의 약 16.9%(7,603.9㎡) 이상 	
공공건축물 제공계획	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여 내용 : 공원 부지 내 공공건축물 설치 후 관리청에 기부채납 공공기여량 : 부지면적(공유지 제외)의 약 10%(4,500㎡)이상에 상응하는 부지가액 공공기여 세부계획(건축계획, 시설·성능 등)은 향후 건축 인허가(심의) 전 공공기여 시설물관리부서 등과 협의할 것 	
기타 사항	<ul style="list-style-type: none"> 당해 사업 준공 전까지 공공기여 시설(건축물 포함)을 설치 및 조성하여 관리청에 소유권 이전 절차 및 시설물 인수인계 등을 완료할 것 공공기여에 대한 세부사항은 「부천시 도시계획변경 사전협상 운영지침」 및 「공공기여 협약서」 등을 준용 	

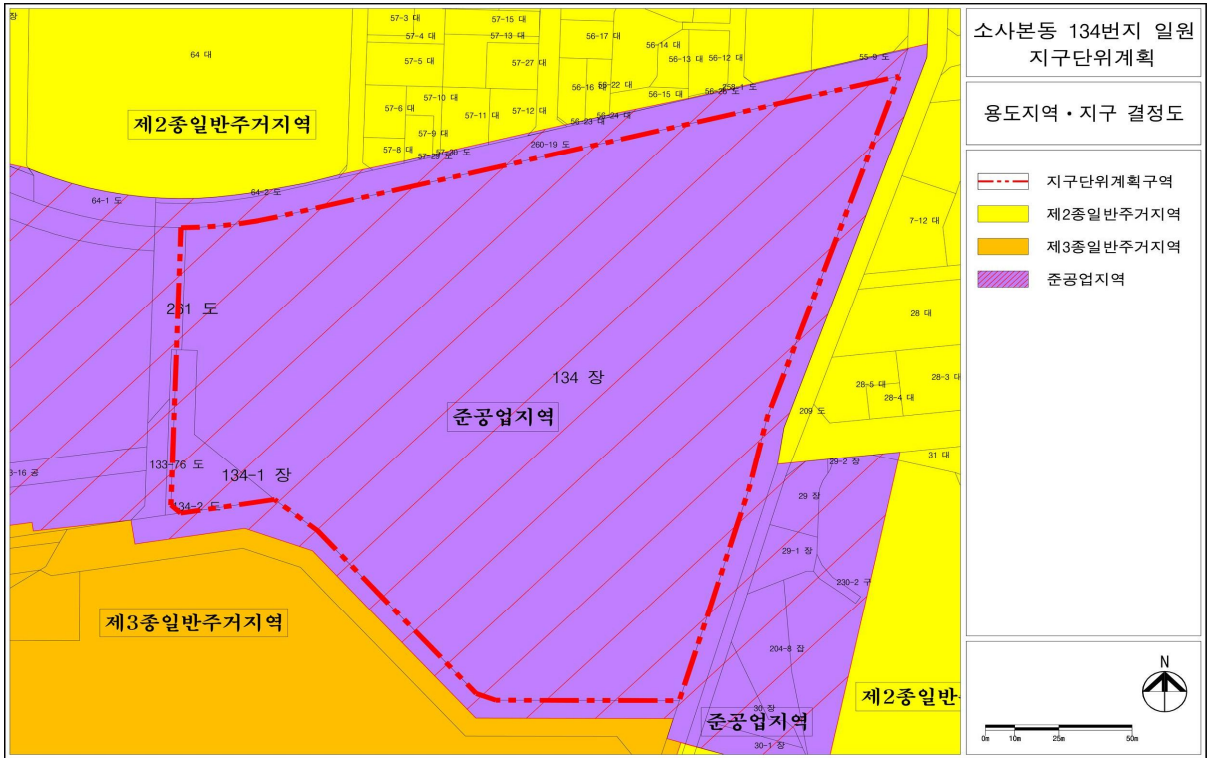
※ 부지가액 등은 건축 인허가 시점을 기준으로 변경하여 적용하고, 그에 따라 공공기여량은 변동 예정임.

▣ 부천 도시관리계획(소사본동 134번지 일원 지구단위계획) 결정(변경)도면

1. 지구단위계획구역에 관한 결정도

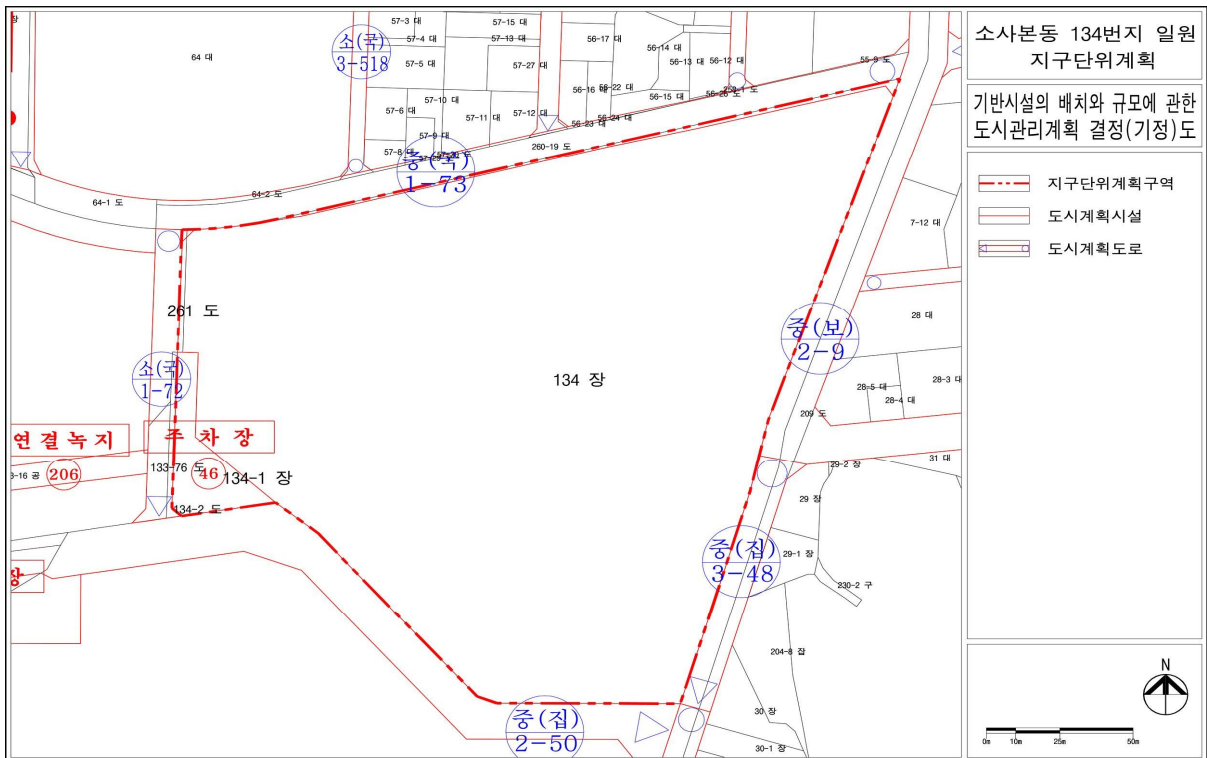


2. 용도지역·지구에 관한 결정도

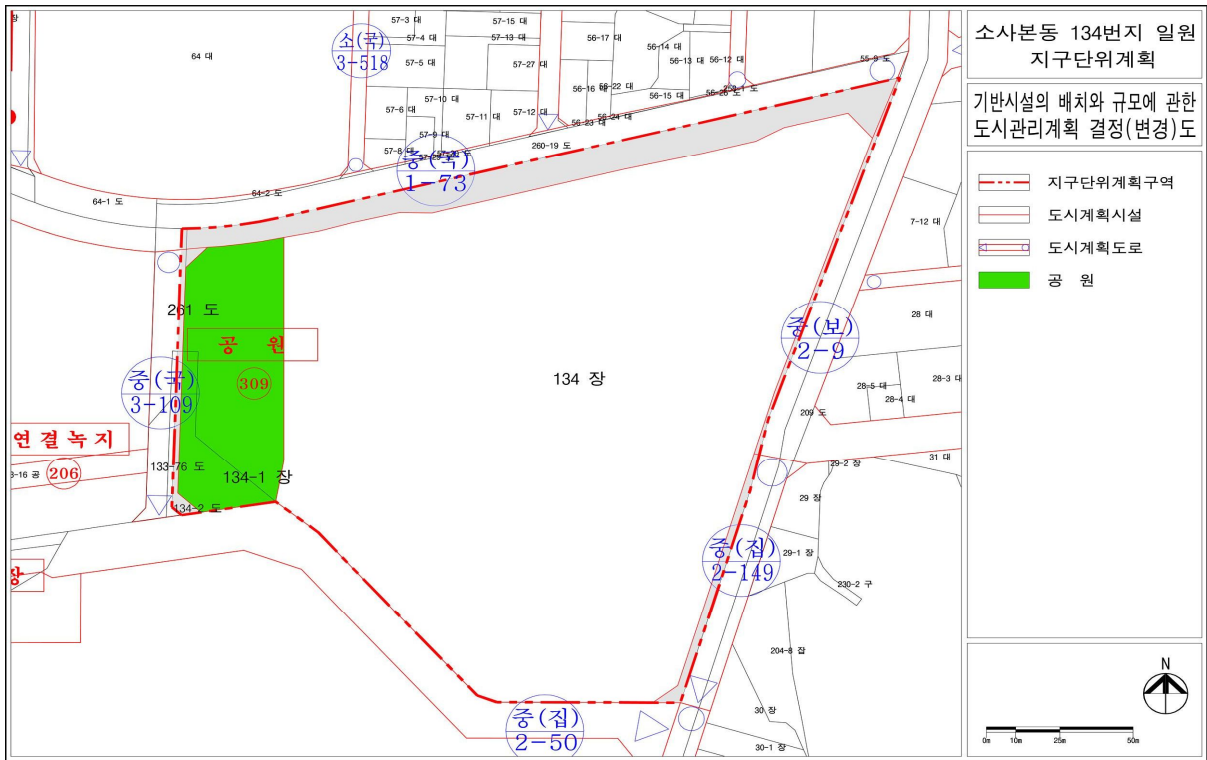


3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

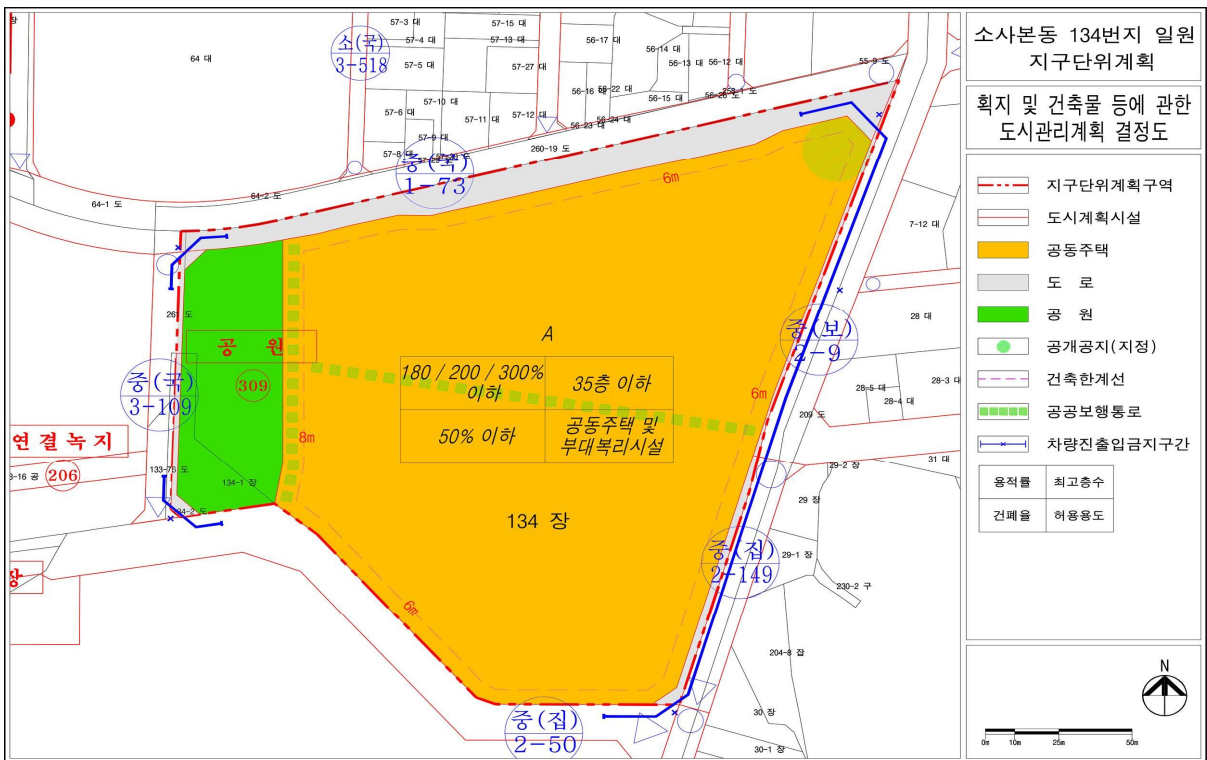
■ 기정



■ 변경



4. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도



■ 관계서류 열람 : 부천시청 도시계획과(032-625-3451)에 비치되어 열람 가능합니다.

소관부서	도시계획과	담당자 직·성명	주 무 관 최 미 영	전화번호	032-625-3451
------	-------	-------------	----------------	------	--------------