

부천시 고시 제2020-2호

부천 도시관리계획(송내역세권 지구단위계획) 결정(변경) 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(송내역세권 지구단위계획)을 결정(변경) 및 지형도면을 고시하고, 관계도서는 부천시청 도시계획과에 비치하여 일반인 등에게 보이고 있습니다.

2020년 1월 6일

부 천 시 장

부천 도시관리계획(송내역세권 지구단위계획) 결정(변경)

■ 결정(변경) 사유

- 중동 914-19번지 일원에 공동주택(아파트) 건설을 통한 양호한 주거환경 조성을 위해 자율적 공동개발10구역을 지정하고자 도시관리계획(송내역세권 지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임.

■ 부천 도시관리계획(송내역세권 지구단위계획) 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경 없음
2. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서 : 변경 없음
3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경 없음
4. 지구단위계획에 관한 결정(변경)조서 : 변경
 - 가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)
 - 1) 최소 개발규모 : 변경 없음
 - 2) 최대 개발규모 : 변경 없음
 - 3) 공동개발계획 : 변경 없음
 - 4) 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서 : 변경
(가) 공동개발에 관한 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면 번호	가구(번지) 번호	면적(m ²)	획지		비고
				위 치	면적(m ²)	
신설	89	89	1,115.4	중동 851-4	129.1	자율적 공동개발10구역
				중동 851-5	135.6	
				중동 851-6	134.0	
				중동 851-7	47.4	
				중동 851-8	150.8	
				중동 851-9	123.8	
				중동 851-10	118.5	
				중동 851-11	161.1	
				중동 914-19	65.9	
				중동 956-74	23.5	
				중동 1005-11	25.7	

※ 변경된 사항에 대해서만 작성함.

■ 획지계획 변경 사유서

구분	획지 번호	획지계획 대상지번	획지계획 및 변경 사유
신설	89	·중동851-4 ⊕ 중동851-5 ⊕ 중동851-6 ⊕ 중동851-7 ⊕ 중동851-8 ⊕ 중동 851-9 ⊕ 중동851-10 ⊕ 중동851-11 ⊕ 중동914-19 ⊕ 중동956-74 ⊕ 중동 1005-11	·동일소유자 및 자율적 공동개발구역 지정에 따른 획지계획 변경

(나) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면 번호	가구(번지) 번호	면적 (㎡)	획지		비고
				위 치	면적(㎡)	
기정	A-28	851	1,541.0	중동 851	150.7	
				중동 851-1	163.5	
				중동 851-2	142.9	
				중동 851-3	129.1	
				중동 851-4	129.1	
				중동 851-5	135.6	
				중동 851-6	134.0	
				중동 851-8	150.8	
				중동 851-9	123.8	
				중동 851-10	118.5	
				중동 851-11	161.1	
				중동 851-12	1.9	
	A-28	914	348.0	중동 914-19	65.9	
				중동 914-22	153.0	
				중동 914-36	23.1	
				중동 914-37	106.0	
변경	A-28	851	1,541.0	중동 851	150.7	자율적 공동개발10구역
				중동 851-1	163.5	
				중동 851-2	142.9	
				중동 851-3	129.1	
				중동 851-4	129.1	
				중동 851-5	135.6	
				중동 851-6	134.0	
				중동 851-8	150.8	
				중동 851-9	123.8	
				중동 851-10	118.5	
				중동 851-11	161.1	
				중동 851-12	1.9	
	A-28	914	348.0	중동 914-19	65.9	자율적 공동개발10구역
				중동 914-22	153.0	
				중동 914-36	23.1	
				중동 914-37	106.0	

※변경된 사항에 대해서만 작성함.

나. 건축물에 관한 결정(변경)

- 1) 건축물 용도계획 : 변경 없음
- 2) 건폐율 계획 : 변경 없음
- 3) 용적율 계획 : 변경 없음
- 4) 건축물 높이 계획 : 변경 없음
- 5) 건축물 배치 및 형태에 관한 계획 : 변경 없음
- 6) 기타 사항에 관한 계획 : 변경 없음
- 7) 자율적 공동개발구역에 관한 계획 : 변경

(가) 기본방향 : 변경 없음

(나) 자율적 공동개발구역 결정(변경)

■ 자율적 공동개발구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(m ²)	비고
기정	자율적 공동개발9구역	소사구 송내동 315번지 일원	23,721.1	
변경		송내동 315번지 일원		
신설	자율적 공동개발10구역	중동 914-19번지 일원	1,115.4	

■ 자율적 공동개발구역 결정(변경) 사유서

구 분	구역명	위치	면적(m ²)	결정(변경)사유서
변경	자율적 공동개발9구역	송내동 315번지 일원	23,721.1	○ 행정구역 변경에 따른 위치표기 정정
신설	자율적 공동개발10구역	중동 914-19번지 일원	1,115.4	○ 일반주거지역에 대하여 공동주택(아파트) 건설을 통하여 양호한 주거환경을 조성하고자 자율적 공동개발구역으로 지정하고자 함.

(다) 자율적 공동개발구역 일반지침 : 변경 없음

(라) 자율적 공동개발구역별 지침 : 변경

■ 자율적 공동개발9구역 : 변경 없음

■ 자율적 공동개발10구역 : 신설

○ 계획지침

구 분		계획내용
위 치		• 부천시 중동 914-19번지 외 10필지
면 적		• 1,115.4m ²
획지계획		• 공동개발
용도지역		• 제2종일반주거지역 (용도지역 변경 없음)
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 중 아파트(도시형 생활주택 제외) 및 부대복리시설
	권장용도	• 공동주택 중 아파트(도시형 생활주택 제외) 및 부대복리시설
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하
	용적률	• 기준용적률 : 180% 이하 • 허용용적률 : 200% 이하 • 상한용적률 : 230% 이하
건축물 높이	최고층수	• 25층 이하
	평균층수	• 18층 이하
기타사항	건축한계선	• 도로경계선으로부터 3m (지침도 위치표시)
	차량출입불허구간	• 도로 각각부분 (지침도 위치표시)

○ 인센티브 운용계획

항 목			내용		완화기준		비 고
허용 용적률	건축물 용도	권장 용도	전층권장		기준용적률×(권장용도 면적 ÷(주차장 제외한 연면적-주거용도 연면적))×0.05		·건축 연면적의 20% 이상 시 준수한 것으로 인정
	대지내 공지	공개 공지	조성규모 및 형태 준수시		기준용적률×(「건축법」에 의한 의무면적 초과면적의 절반)÷대지면적}×a		·피로티구조 a=0.5 ·개방형구조 a=1
		건축 한계선	전면공지 준수		기준용적률× (조성면적÷대지면적)×a		·피로티구조 a=0.5 ·개방형구조 a=1
		공공보 행통로	조성 시		기준용적률× (조성면적÷대지면적)×a		·피로티구조 a=0.5 ·개방형구조 a=1
	리모델링		리모델링이 쉬운 구조의 공동주택 건축 시		기준용적률 x 0.1 이내		·「건축법」 제8조에 의거 건축 위원회의 심의를 통해 완화 적용
	환경 친화적 건축물	중수도 또는 빗물이 용시설	빗물이용 시설 설치		기준용적률×0.05		·「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조, 제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설이 설치한 경우에 한함
		녹색 주차장	준수 시		기준용적률×0.05		
		신재생 에너지	1등급		기준용적률×0.03		·「신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙」준용
			2등급		기준용적률×0.02		
			3등급		기준용적률×0.01		
		에너지 절약 계획 도입	녹색 건축 인증 등급	구분	에너지효율 인증1등급	에너지효율 인증2등급	·아래 두가지 인증을 별도 획득시
					최우수	기준용적률 ×0.09	기준용적률 ×0.06
	우수				기준용적률 ×0.06	기준용적률 ×0.03	·「건축물 에너지 효율등급 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」에 따른 건축물 에너지 효율등급 인증
상한 용적률	공공시설부지 제공 및 조성 기부채납		공공시설 등의 부지 제공 시		기준용적률×1.5×기부채납면적 ÷기부채납 후 대지면적		·순부담비율 기준
공공시설 부지 제공에 따른 평균층수 완화			공공시설 등의 부지 제공 시		완화되는 층수 = 기준 평균층수×(1+2.0×a)		·a = 공공시설 등 부지 제공면적/당초대지면적

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률

※ 상한용적률 = 기준용적률×[1+1.5×가중치×(기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)]

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

※ 층수완화는 공공시설 순부담률이 최소 10% 이상인 경우에 한하여 허용하며, 최고층수를 넘을 수 없고,
용도지역을 상향한 경우에는 층수완화 규정의 중복 적용 불가

※ 공개공지 : 해당 법령에 의해 설치대상인 건축물을 포함하여 적용하며, 「건축법」에 의한 의무면적은 「부천시
건축조례」 제34조 제1항 제2호에 의한 면적

※ 「건축법」 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택 신축시 기준용적률의 100분의 110범위 이내에서
관련 규정에 따라 건축위원회 심의를 통해 완화여부를 결정도록 함.

▣ 부천 도시관리계획(송내역세권 지구단위계획) 시행지침 : 변경

I. 민간부문 지구단위계획 시행지침 : 변경

제 1 장 총칙 : 변경없음

제 2 장 가구 및 획지에 관한 사항 : 변경없음

제 3 장 건축물의 용도에 관한 사항 : 변경없음

제 4 장 건축물의 규모 및 밀도에 관한 사항 : 변경없음

제 5 장 건축물 배치에 관한 사항 : 변경없음

제 6 장 건축물 외관에 관한 사항 : 변경없음

제 7 장 대지내 공지에 관한 사항 : 변경없음

제 8 장 차량 동선 및 주차에 관한 사항 : 변경없음

제 9 장 지구단위계획 운용에 관한 사항 : 변경없음

제10장 특별계획구역의 운용 : 폐지(부천시 고시 제2016-8호, 2016.1.18.)

제11장 자율적공동개발구역의 운용 : 변경

제52조(자율적 공동개발구역의 대규모 개발에 관한 관리지침) : 변경없음

제53조(자율적 공동개발9구역) : 변경없음

제54조(자율적 공동개발10구역) : 신설

① 자율적 공동개발10구역의 일반적 계획지침은 다음과 같다.

구 분		계획내용
위 치		• 부천시 중동 914-19번지 외 10필지
면 적		• 1,115.4㎡
획지계획		• 공동개발
용도지역		• 제2종일반주거지역 (용도지역 변경 없음)
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 중 아파트(도시형 생활주택 제외) 및 부대복리시설
	권장용도	• 공동주택 중 아파트(도시형 생활주택 제외) 및 부대복리시설
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하
	용적률	• 기준용적률 : 180% 이하 • 허용용적률 : 200% 이하 • 상한용적률 : 230% 이하
건축물 높이	최고층수	• 25층 이하
	평균층수	• 18층 이하
기타사항	건축한계선	• 도로경계선으로부터 3m (지침도 위치표시)
	차량출입불허구간	• 도로 가각부분 (지침도 위치표시)

② 자율적 공동개발구역 내에서 계획지침을 준수할 경우 건축기준의 완화 내용은 다음과 같다.

항 목			내용		완화기준		비 고		
허용 용적률	건축물 용도	권장 용도	전층권장		기준용적률×(권장용도 면적 ÷(주차장 제외한 연면적-주거용도 연면적))×0.05		·건축 연면적의 20% 이상 시 준수한 것으로 인정		
	대지내 공지	공개 공지	조성규모 및 형태 준수시		기준용적률×(「건축법」에 의한 의무면적 초과면적의 절반)÷대지면적}×a		·피로티구조 a=0.5 ·개방형구조 a=1		
		건축 한계선	전면공지 준수		기준용적률× (조성면적÷대지면적)×a		·피로티구조 a=0.5 ·개방형구조 a=1		
		공공보 행통로	조성 시		기준용적률× (조성면적÷대지면적)×a		·피로티구조 a=0.5 ·개방형구조 a=1		
	리모델링		리모델링이 쉬운 구조의 공동주택 건축 시		기준용적률 x 0.1 이내		·「건축법」 제8조에 의거 건축 위원회의 심의를 통해 완화 적용		
	환경 친화적 건축물	중수도 또는 빗물이 용시설	빗물이용 시설 설치		기준용적률×0.05		·「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조, 제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설이 설치한 경우에 한함		
			녹색 주차장		준수 시		기준용적률×0.05		
		신재생 에너지	1등급		기준용적률×0.03		·「신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙」준용		
			2등급		기준용적률×0.02				
			3등급		기준용적률×0.01				
		에너지 절약 계획 도입	녹색 건축 인증 등급	구분	에너지효율 인증1등급		에너지효율 인증2등급		·아래 두가지 인증을 별도 획득시
					최우수		기준용적률 ×0.09 기준용적률 ×0.06		·「녹색건축 인증에 관한 규칙」 에 따른 녹색건축 인증
	우수				기준용적률 ×0.06 기준용적률 ×0.03		·「건축물 에너지 효율등급 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」에 따른 건축물 에너지 효율등급 인증		
상한 용적률	공공시설부지 제공 및 조성 기부채납		공공시설 등의 부지 제공 시		기준용적률×1.5×기부채납면적 ÷기부채납 후 대지면적		·순부담비율 기준		
공공시설 부지 제공에 따른 평균층수 완화			공공시설 등의 부지 제공 시		완화되는 층수 = 기준 평균층수×(1+2.0×a)		·a = 공공시설 등 부지 제공면적/당초대지면적		

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률

※ 상한용적률 = $\text{기준용적률} \times [1 + 1.5 \times \text{가중치} \times (\text{기부채납 면적} \div \text{기부채납 후 대지면적})]$

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

※ 층수완화는 공공시설 순부담률이 최소 10% 이상인 경우에 한하여 허용하며, 최고층수를 넘을 수 없고,
용도지역을 상향한 경우에는 층수완화 규정의 중복 적용 불가

※ 공개공지 : 해당 법령에 의해 설치대상인 건축물을 포함하여 적용하며, 「건축법」에 의한 의무면적은 「부천시 건축
조례」 제34조 제1항 제2호에 의한 면적

※ 「건축법」 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택 신축시 기준용적률의 100분의 110범위 이내에서
관련 규정에 따라 건축위원회 심의를 통해 완화여부를 결정도록 함.

II. 공공부문 지구단위계획 시행지침 : 변경없음

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도 : 변경 없음
2. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 변경 없음
3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 변경 없음
4. **획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 변경**

[illegible][illegible]

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