

# 부천옥길 공공주택지구 지구단위계획

## [지구단위계획의 결정 조서]

1. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정조서
2. 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정조서
3. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서
4. 건축물의 용도 및 건폐율, 용적률, 높이, 배치, 형태, 색채, 건축선에 관한 도시관리계획 결정조서
5. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정조서  
가. 지구단위계획구역 결정조서

도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)	비고
1	부천옥길 공공주택지구 지구단위계획구역	부천시 옥길동·계수동 일원	1,329,657.3	-
	1단계		1,185,178.2	
	2단계		68,299.1	
	3단계		57,948.6	
	4단계		18,231.4	

2. 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정조서  
가. 용도지역·지구, 구역에 관한 도시관리계획 결정조서  
1) 부천시 용도지역 결정조서

구 분	면적(㎡)	구성비 (%)	비 고	
총 계	53,450,000.0	100.0	-	
주거지역	소 계	23,278,504.1	43.55	-
	전 용 주 거 지 역	130,461.1	0.24	-
	제1종전용주거지역	128,525.1	0.24	-
	제2종전용주거지역	1,936.0	0.0	-
	일 반 주 거 지 역	22,277,438.5	41.68	-
	제1종일반주거지역	2,969,161.4	5.56	-
	제2종일반주거지역	13,014,648.8	24.35	-
	제3종일반주거지역	6,293,628.3	11.77	-
	준 주 거 지 역	870,604.5	1.63	-
	상업지역	소 계	3,418,950.7	6.4
중 심 상 업 지 역		471,940.0	0.88	-
일 반 상 업 지 역		2,411,581.7	4.51	-
근 린 상 업 지 역		200,126.0	0.37	-
유 통 상 업 지 역		335,303.0	0.63	-
공업지역	소 계	4,542,100.5	8.50	-
	일 반 공 업 지 역	3,012,457.0	5.64	-
	준 공 업 지 역	1,529,643.5	2.86	-
녹지지역	소 계	22,210,444.7	41.5	-
	생 산 녹 지 지 역	337,132.0	0.63	-
	자 연 녹 지 지 역	21,873,312.7	40.92	-

※ 부천 도시관리계획(용도지역) 결정(변경), 부천시 고시 제2015-174호(2015.11.9.)에 따른 사항임

2) 부천옥길 공공주택지구 용도지역 결정조서  
○ 용도지역 결정조서

구 분	면적(㎡)					구성비 (%)	비고		
	소 계	1단계	2단계	3단계	4단계				
합 계	1,329,657.3	1,185,178.2	68,299.1	57,948.6	18,231.4	100.0%	-		
주거 지역	소 계	839,273.3	746,175	30,618.2	-	-	63.12%	-	
	제1종전용주거지역	9,934.0	9,934.0	-	-	-	0.75%	-	
	제2종전용주거지역	1,936.0	1,936.0	-	-	-	0.15%	-	
	제1종일반주거지역	86,790.0	86,622.0	168.0	-	-	6.53%	-	
	제2종일반주거지역	83,510.2	78,312.0	5,198.2	-	-	6.23%	-	
	제3종일반주거지역	522,811.0	515,177.0	7,634.0	-	-	39.32%	-	
	준주거지역	134,292.1	54,194.0	17,618.0	57,878.6	4,601.5	10.10%	-	
	상업 지역	소 계	100,095.0	100,095.0	-	-	-	7.53%	-
		일반상업지역	100,095.0	100,095.0	-	-	-	7.53%	-
	녹지 지역	소 계	390,219.0	338,908.2	37,680.9	70.0	13,629.9	29.35%	-
자연녹지지역		390,219.0	338,908.2	37,680.9	70.0	13,629.9	29.35%	-	

3) 부천시 도시관리계획변경(개발제한구역 해제) 내용

○ 도시관리계획결정(개발제한구역 해제)조서

구분	위치	면적(m <sup>2</sup> )	비고
기정	부천시 일부지역	16,805,219.5	국토해양부 고시 제2011-844호 (2011. 12. 29)

나. 도시계획시설 결정(변경)조서

○ 도로

- 도로총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선 수	연장 (m)	면적 (m <sup>2</sup> )	노선 수	연장 (m)	면적 (m <sup>2</sup> )	노선 수	연장 (m)	면적 (m <sup>2</sup> )	노선 수	연장 (m)	면적 (m <sup>2</sup> )
합계	76	14,862	251,516.3	24	4,585	69,661	26	5,852	108,792	26	4,425	60,893
1단계		13,103	209,965.4		4,251	65,464		4,950	77,579		3,902	58,560
2단계		1,122	33,086.0		24	297		902	31,213		196	1,341
3단계		251	6,705.9		192	2,720		-	-		59	413
4단계		386	1,759.0		118	1,180		-	-		268	579
계	63	13,393	255,109	16	3,260	56,411	25	5,787	108,279	22	4,346	60,419
1단계		11,811	188,999		3,038	53,334		4,950	77,579		3,823	58,086
2단계		1,057	32,338		240	297		837	30,700		196	1,341
3단계		139	2,013		80	1,600		-	-		59	413
4단계		386	1,759		118	1,180		-	-		268	579
대로	3	2,863	89,335	-	-	-	2	1,415	48,791	1	1,448	40,544
1단계		2,026	58,635		-	-		578	18,091		1,448	40,544
2단계		837	30,700		-	-		837	30,700		-	-
3단계		-	-		-	-		-	-		-	-
4단계		-	-		-	-		-	-		-	-
중로	15	5,396	98,782	5	1,806	41,652	6	2,722	46,118	4	868	11,012
1단계		5,316	97,182		1,726	40,052		2,722	46,118		868	11,012
2단계		-	-		-	-		-	-		-	-
3단계		80	1,600		80	1,600		-	-		-	-
4단계		-	-		-	-		-	-		-	-
소로	45	5,134	36,992	11	1,454	14,759	17	1,650	13,370	17	2,030	8,863
1단계		4,469	33,182		1,312	13,282		1,650	13,370		1,507	6,530
2단계		220	1,638		24	297		-	-		196	1,341
3단계		59	413		-	-		-	-		59	413
4단계		386	1,759		118	1,180		-	-		268	579
특수도로	13	1,469	14,237	8	1,325	13,250	1	65	513	4	79	474
1단계		1,292	12,604		1,213	12,130		-	-		79	474
2단계		65	513		-	-		65	513		-	-
3단계		112	1,120		112	1,120		-	-		-	-
4단계		-	-		-	-		-	-		-	-
기타	1단계	-	-	11,595.4	가감속차선, 가각전제 등							
2단계	-	-	235									
3단계	-	-	339.9									
4단계	-	-	-									

- 도로 결정조서

등급	규모			기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	류별	번호	폭원 (m)								
대로	2	13	34	주간선 도로	837 (1586)	옥길동 527-4	광명시 구역계	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	2단계,3단계 ( )은 지구외 전체구간
대로	2	14	34	주간선 도로	437/141	대 2-4	계수동 22-13	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계 4단계
대로	3	46	28	보조간선 도로	1,448	대 2-13	대 2-14	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
중로	1	90	24	집산도로	581	중 2-121	대로3-46	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
중로	1	91	20	국지도로	80	중 1-90	대 2-13	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	3단계
중로	1	92	20	국지도로	139	대 2-14	계수동 71	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
중로	1	93	24	집산도로	802	대 3-46	범박동 8	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
중로	1	95	20	국지도로	204	중 2-128	대2-14	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
중로	2	121	19	집산도로	1,322	대 3-46	대 2-13	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
중로	2	122	15	국지도로	164	중 2-123	중 2-123	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
중로	2	123	15	국지도로	284	중 1-90	대 3-46	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
중로	2	125	15	국지도로	493	중 2-121	중 1-90	일반도로	-	10.12.7 국토해양부고시 2010-894	1단계
중로	2	126	15	국지도로	383	대 3-46	중 2-127	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
중로	2	136	15	국지도로	76	중 1-94	대2-14	일반도로	-	14.3.11 국토해양부고시 2014-114	1단계
중로	3	96	14	국지도로	298	중 3-67	중 1-90	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
중로	3	98	12	국지도로	315	대 3-46	중 3-96	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
중로	3	99	12	국지도로	105	소 1-263	중 1-90	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
중로	3	100	12	국지도로	150	중 3-98	중 1-90	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
소로	1	261	11	국지도로	162	소 3-792	대 3-46	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
소로	1	262	10	국지도로	24	소 1-81	대 2-13	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	2단계
소로	1	263	10	국지도로	495	중 3-96	범박동 54-6	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계

등급	규모			기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	류별	번호	폭원 (m)								
소로	1	264	10	국지도로	197	중 3-100	중 3-98	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
소로	1	265	10	국지도로	74	소 1-278	중 3-100	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
소로	1	267	10	특수도로	160	제1호 근린공원	중 1-90	보행자도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
소로	1	268	10	특수도로	241	중 2-125	제1호 근린공원	보행자도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
소로	1	269	10	특수도로	196	중 2-121	중 2-125	보행자도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
소로	1	270	10	특수도로	96	중 2-125	제1호 근린공원	보행자도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
소로	1	278	10	국지도로	149	중 3-98	중 1-90	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
소로	1	280	10	국지도로	27	중 1-93	소 2-832	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	1	281	10	국지도로	26	중 1-93	소 2-833	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	1	282	10	국지도로	164	소 1-278	소 1-278	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	1	283	10	국지도로	18	중 2-121	소 2-827	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	1	284	10	국지도로	118	소 3-796	중 1-92	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	4단계
소로	1	285	10	특수도로	152	중 2-126	대 2-14	보행자도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
소로	1	286	10	특수도로	112	중 1-90	대 2-13	보행자도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	3단계
소로	1	287	10	특수도로	310	대 3-46	중 3-96	보행자도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
소로	1	289	10	특수도로	58	문화공원 239	대로3-46	보행자도로	-	13.7.4 국토교통부 고시 2013-397	1단계
소로	2	817	8	국지도로	182	소 1-263	소 2-831	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
소로	2	818	8	국지도로	88	소 2-817	중 3-99	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
소로	2	819	8	국지도로	83	중3-100	소 1-264	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
소로	2	820	8	국지도로	89	중3-100	소 1-264	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
소로	2	821	8	국지도로	81	소1-278	중 3-100	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
소로	2	822	8	국지도로	87	소1-278	중3-100	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계

등급	규모			기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	류별	번호	폭원 (m)								
소로	2	826	8	국지도로	122	소1-283	소2-827	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	2	827	8	국지도로	236	소1-283	소1-261	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	2	828	8	국지도로	65	소2-827	소2-829	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	2	829	8	국지도로	68	소2-827	완충녹지 240	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	2	830	8	국지도로	87	소2-817	소2-818	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	2	831	8	국지도로	32	소2-817	소2-818	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	2	832	8	국지도로	201	소1-281	소3-818	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	2	834	8	특수도로	65	소2-832	옥길동 산76-5	보행자도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	4단계
소로	2	841	9	국지도로	104	중 1-93	소 3-805	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	2	842	9	국지도로	98	소1-283	소2-827	일반도로	-	13.7.4 국토교통부고시 2013-397	1단계
소로	2	845	8	국지도로	26	대3-46	계수동 780	일반도로	-	15.11.17 국토교통부고시 2015-809	1단계
소로	2	846	8	국지도로	1	계수동 761-14	계수동 761-14	일반도로	-	15.11.17 국토교통부고시 2015-809	1단계
소로	3	790	6~8	국지도로	50	범박동 549-2	범박동 544-4	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	2단계
소로	3	792	6	국지도로	53	시흥시 구역계	소 1-261	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
소로	3	795	4	국지도로	813	시흥시 구역계	광명시 구역계	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
소로	3	796	3~4	국지도로	160	시흥시 구역계	계수동 74	일반도로	-	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	4단계
소로	3	805	6	국지도로	20	소 1-2	옥길동 8-3	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	3	806	6~8	국지도로	146	옥길동 산5-8	소 1-279	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	2단계
소로	3	807	6	국지도로	15	소 2-817	공공공지 75	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	3	808	6	국지도로	15	소 2-817	공공공지 75	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	3	809	6	국지도로	18	소 1-264	공공공지 74	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	3	810	6	국지도로	15	소 1-282	공공공지 1	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계

등급	규모			기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	류별	번호	폭원 (m)								
소로	3	811	6	국지도로	15	소 3-814	소 1-282	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	3	812	6	국지도로	8	소 3-813	소 2-282	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	3	813	6	특수로	9	소 1-263	소 3-812	보행자 도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	3	814	6	특수로	16	소 3-814	소 3-811	보행자 도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	3	815	4	국지도로	483	중 1-92	계수동 364-13	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	3	816	6	국지도로	9	소3-817	소2-829	일반도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	3	817	6	특수로	9	소1-261	소3-816	보행자 도로	-	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
소로	3	830	6	국지도로	43	공공공지 19	자족시설2	일반도로	-	13.7.4 국토해양부고시 2013-397	1단계
소로	3	832	6	특수로	45	중2-122	대3-46	보행자 도로	-	15.11.17 국토교통부고시 2015-809	1단계
소로	3	833	7	국지도로	59	중 1-90	공공청사1	일반도로	-	17.12.1 국토교통부고시 2017-765	3단계
소로	3	834	4	국지도로	108	대2-14	시흥시 구역계	일반도로	-	17.12.1 국토교통부고시 2017-765	4단계

○ 주차장

- 주차장 결정조서

도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
148	주차장	옥길동 777-1차 일원	2,264.0	2010.4.27 국토해양부고시 2010-243	노외주차장, 1단계
149	주차장	옥길동 744-1차 일원	2,127.8	2010.4.27 국토해양부고시 2010-243	노외주차장, 1단계
150	주차장	옥길동 715-6차 일원	1,501.7	2010.4.27 국토해양부고시 2010-243	노외주차장, 1단계
151	주차장	옥길동 725차 일원	1,216.8	2010.4.27 국토해양부고시 2010-243	노외주차장, 1단계
166	주차장	옥길동 705-1차 일원	991.0	15.11.17 국토교통부고시 2015-809	노외주차장, 1단계
167	주차장	옥길동 754-7차 일원	550.1	15.11.17 국토교통부고시 2015-809	노외주차장, 1단계

나. 공간시설

○ 공원

- 공원 결정조서

도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
239	-	문화공원	옥길동 773공 일원	52,761.5	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
240	-	근린공원	옥길동 749공 일원	104,914.1	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
241	-	근린공원	옥길동 752-1공 일원	93,233.7	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
242	-	근린공원	옥길동 735공 일원	19,764.9	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
265	-	수변공원	계수동 74답 일원	7,024.0	14.3.11 국토해양부고시 2014-114	4단계
252	-	소공원	옥길동 707-1공 일원	885.0	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
253	-	소공원	옥길동 712-3공 일원	4,921.8	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
254	-	소공원	옥길동 775-1공 일원	4,374.8	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
255	-	소공원	옥길동 762공 일원	1,208.0	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계

○ 녹지  
- 녹지 결정조서

도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
235	녹지	완충녹지	옥길동 780-2공 일원	5,684.8	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
236	녹지	완충녹지	옥길동 780-3공 일원	2,184.7	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
237	녹지	완충녹지	옥길동 780-4공 일원	3,250.4	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
239	녹지	완충녹지	옥길동 771-2공 일원	1,916.6	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
240	녹지	완충녹지	옥길동 758-6공 일원	2,073.3	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
241	녹지	완충녹지	옥길동 701-3공 일원	2,822.3	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
273	녹지	완충녹지	옥길동 775-8공 일원	239.2	15.11.17 국토해양부고시 2015-809	1단계
242	녹지	경관녹지	옥길동 780-9공 일원	253.7	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
243	녹지	경관녹지	옥길동 765-2공 일원	4,015.0	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
245	녹지	경관녹지	옥길동 757공 일원	1,989.3	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
246	녹지	경관녹지	옥길동 792-1공 일원	1,177.6	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	2단계
247	녹지	경관녹지	옥길동 785공 일원	11,830.3	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	2단계
248	녹지	경관녹지	옥길동 695-4공 일원	436.8	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
249	녹지	경관녹지	옥길동 711-1공 일원	6,822.2	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
250	녹지	경관녹지	옥길동 712-1공 일원	2,765.2	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
251	녹지	경관녹지	옥길동 774-2공 일원	3,730.6	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
263	녹지	경관녹지	옥길동 783-1공 일원	421.3	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	2단계
264	녹지	경관녹지	옥길동 788-2공 일원	208.0	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	2단계
272	녹지	경관녹지	옥길동 767-1공 일원	462.4	14.3.11 국토해양부고시 2014-114	1단계

○ 공공공지  
- 공공공지 결정조서

도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
65	공공공지	옥길동 771-3공 일원	843.7	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
66	공공공지	옥길동 751-2공 일원	1,031.8	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
67	공공공지	옥길동 771-4공 일원	2,077.6	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
68	공공공지	옥길동 751-3공 일원	1,418.9	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
69	공공공지	옥길동 739-3공 일원	217.7	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
70	공공공지	옥길동 739-2공 일원	651.0	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
71	공공공지	옥길동 742-5공 일원	495.5	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
72	공공공지	옥길동 742-4공 일원	539.4	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
73	공공공지	옥길동 722-6공 일원	683.0	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
74	공공공지	옥길동 714-6공 일원	991.3	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
75	공공공지	옥길동 704-5공 일원	1,166.5	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
76	공공공지	옥길동 787-4공 일원	246.1	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	2단계
77	공공공지	옥길동 787-1공 일원	217.0	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	2단계
78	공공공지	옥길동 701-6공 일원	668.3	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
79	공공공지	옥길동 701-2공 일원	724.4	10.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
86	공공공지	옥길동 723-3공 일원	451.2	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
87	공공공지	옥길동 729-5공 일원	643.3	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
88	공공공지	옥길동 730-4공 일원	473.1	11.12.29 국토해양부고시 2011-844	1단계
89	공공공지	옥길동 728-3공 일원	450.6	13.7.4 국토교통부고시 2013-397	1단계

도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
92	공공공지	옥길동 715-5공 일원	66.7	15.11.17 국토교통부고시 2015-809	1단계
93	공공공지	옥길동 705-2공 일원	64.1	15.11.17 국토교통부고시 2015-809	1단계
94	공공공지	옥길동 754-6공 일원	61.3	15.11.17 국토교통부고시 2015-809	1단계

다. 공공·문화체육시설

- 학교
  - 학교 결정조서

도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
150	학교	초등학교	옥길동 770학 일원	13,097.6	2010.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
151	학교	초등학교	옥길동 740-2학 일원	12,125.2	2010.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
152	학교	중학교	옥길동 740-1학 일원	13,652.2	2010.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계
153	학교	고등학교	옥길동 712-2학 일원	14,007.4	2010.4.27 국토해양부고시 2010-243	1단계

- 공공청사
  - 공공청사 결정조서

도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
1	공공청사	-	옥길동 553-1전 일원	12,200.0	2017.12.1. 국토해양부고시 2017-765	3단계

라. 방재시설

- 유수지(저류시설)
  - 유수지(저류시설) 결정조서

도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
11	유수지	저류시설	계수동 74답 일원	3,429.2	2010.4.27 국토해양부고시 2010-243	수변공원1내 중복결정, 4단계
12	유수지	저류시설	옥길동 752-1공 일원	9,973.0	2010.4.27 국토해양부고시 2010-243	근린공원2내 중복결정, 1단계

- 하천(소하천)
  - 하천(소하천) 결정 조서

도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
1	하천	소하천	옥길동 510-1	옥길동 668-49	옥길동 559-2	6 (1,418)	70 (59,288)	2006.4.14 부천시공고 2006-296	대로2-13 중복결정 ( )은 자외 전체 구간

마. 환경기초시설

- 하수도
  - 하수종말처리장 결정조서

도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
12	하수종말처리장 (중계펌프장)	계수동 67-12답	1,799.4	2010.4.27 국토해양부고시 2010-243	4단계

3. 가구 및 획지구모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서

- 1) 단독주택용지
  - ▣ 일반형 단독주택용지

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적 (㎡)	
계		47,483.9	-	-	47,483.9	-
단독1	①	1,070.6	-1	옥길동 709-4대 일원	265.9	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 709-3대 일원	267.9	
			-3	옥길동 709-2대 일원	267.9	
			-4	옥길동 709-1대 일원	268.9	
단독1	②	490.8	-1	옥길동 702-1대 일원	243.2	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 702-2대 일원	247.6	
단독1	③	538.4	-1	옥길동 707-3대 일원	269.2	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 707-2대 일원	269.2	

도면 번호	가구 번호	면적 (m <sup>2</sup> )	획지			비고
			번호	위 치	면적 (m <sup>2</sup> )	
단독1	④	1,063.5	-1	옥길동 705-5대 일원	267.5	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 705-6대 일원	266.4	
			-3	옥길동 705-3대 일원	264.3	
			-4	옥길동 705-4대 일원	265.3	
단독1	⑤	815.6	-1	옥길동 703-1대 일원	264.4	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 703-2대 일원	270.3	
			-3	옥길동 703-3대 일원	280.9	
단독1	⑥	1,076.8	-1	옥길동 704-4대 일원	269.8	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 704-3대 일원	268.6	
			-3	옥길동 704-2대 일원	268.7	
			-4	옥길동 704-1대 일원	269.7	
단독1	⑦	2,236.7	-1	옥길동 710-1대 일원	280.6	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 710-2대 일원	280.4	
			-3	옥길동 710-3대 일원	279.3	
			-4	옥길동 710-4대 일원	279.4	
			-5	옥길동 710-5대 일원	279.2	
			-6	옥길동 710-6대 일원	279.3	
			-7	옥길동 710-7대 일원	279.2	
			-8	옥길동 710-8대 일원	279.3	
단독2	①	2,399.6	-1	옥길동 713-1대 일원	266.6	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 713-2대 일원	267.1	
			-3	옥길동 713-3대 일원	267.0	
			-4	옥길동 713-4대 일원	266.8	
			-5	옥길동 713-5대 일원	267.0	
			-6	옥길동 713-6대 일원	266.1	
			-7	옥길동 713-7대 일원	266.5	
			-8	옥길동 713-8대 일원	266.3	
			-9	옥길동 713-9대 일원	266.2	

도면 번호	가구 번호	면적 (m <sup>2</sup> )	획지			비고
			번호	위 치	면적 (m <sup>2</sup> )	
단독2	②	3,081.1	-1	옥길동 718-8대 일원	257.0	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 718-9대 일원	256.9	
			-3	옥길동 718-10대 일원	257.0	
			-4	옥길동 718-11대 일원	262.9	
			-5	옥길동 718-12대 일원	262.9	
			-6	옥길동 718-1대 일원	265.7	
			-7	옥길동 718-2대 일원	253.9	
			-8	옥길동 718-3대 일원	252.9	
			-9	옥길동 718-4대 일원	252.9	
			-10	옥길동 718-5대 일원	252.0	
			-11	옥길동 718-6대 일원	251.8	
			-12	옥길동 718-7대 일원	255.2	
단독2	③	2,733.3	-1	옥길동 717-7대 일원	282.9	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 717-8대 일원	285.1	
			-3	옥길동 717-9대 일원	277.6	
			-4	옥길동 717-10대 일원	269.4	
			-5	옥길동 717-1대 일원	270.7	
			-6	옥길동 717-2대 일원	270.5	
			-7	옥길동 717-3대 일원	269.5	
			-8	옥길동 717-4대 일원	268.6	
			-9	옥길동 717-5대 일원	271.1	
			-10	옥길동 717-6대 일원	267.9	
단독2	④	1,409.0	-1	옥길동 714-5대 일원	281.5	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 714-4대 일원	284.2	
			-3	옥길동 714-3대 일원	279.5	
			-4	옥길동 714-2대 일원	282.4	
			-5	옥길동 714-1대 일원	281.4	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적 (㎡)	
단독2	⑤	2,851.8	-1	옥길동 719-7대 일원	291.1	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 719-8대 일원	288.5	
			-3	옥길동 719-9대 일원	287.8	
			-4	옥길동 719-10대 일원	287.8	
			-5	옥길동 719-1대 일원	289.8	
			-6	옥길동 719-2대 일원	283.6	
			-7	옥길동 719-3대 일원	282.5	
			-8	옥길동 719-4대 일원	281.5	
			-9	옥길동 719-5대 일원	282.5	
			-10	옥길동 719-6대 일원	276.7	
단독2	⑥	2,657.0	-1	옥길동 720-7대 일원	288.4	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 720-8대 일원	252.8	
			-3	옥길동 720-9대 일원	269.2	
			-4	옥길동 720-10대 일원	276.9	
			-5	옥길동 720-1대 일원	261.5	
			-6	옥길동 720-2대 일원	240.9	
			-7	옥길동 720-3대 일원	264.2	
			-8	옥길동 720-4대 일원	262.0	
			-9	옥길동 720-5대 일원	252.6	
			-10	옥길동 720-6대 일원	288.5	
단독2	⑦	2,537.7	-1	옥길동 721-7대 일원	248.1	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 721-8대 일원	261.2	
			-3	옥길동 721-9대 일원	255.9	
			-4	옥길동 721-10대 일원	255.1	
			-5	옥길동 721-1대 일원	268.6	
			-6	옥길동 721-2대 일원	249.3	
			-7	옥길동 721-3대 일원	242.4	
			-8	옥길동 721-4대 일원	247.2	
			-9	옥길동 721-5대 일원	260.9	
			-10	옥길동 721-6대 일원	249.0	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적 (㎡)	
단독2	⑧	1,281.4	-1	옥길동 722-5대 일원	256.0	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 722-4대 일원	255.9	
			-3	옥길동 722-3대 일원	256.8	
			-4	옥길동 722-2대 일원	256.9	
			-5	옥길동 722-1대 일원	255.8	
단독2	⑨	2,567.2	-1	옥길동 724-7대 일원	257.3	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 724-8대 일원	256.6	
			-3	옥길동 724-9대 일원	257.1	
			-4	옥길동 724-10대 일원	256.6	
			-5	옥길동 724-1대 일원	256.6	
			-6	옥길동 724-2대 일원	256.3	
			-7	옥길동 724-3대 일원	256.8	
			-8	옥길동 724-4대 일원	256.3	
			-9	옥길동 724-5대 일원	256.7	
			-10	옥길동 724-6대 일원	256.9	
단독2	⑩	585.7	-1	옥길동 723-1대 일원	293.4	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 723-2대 일원	292.3	
단독2	⑪	1,054.4	-1	옥길동 715-4대 일원	264.9	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 715-1대 일원	265.1	
			-3	옥길동 715-2대 일원	262.0	
단독3	①	759.7	-4	옥길동 715-3대 일원	262.4	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-1	옥길동 730-1대 일원	255.9	
			-2	옥길동 730-2대 일원	255.9	
단독3	②	1,089.2	-3	옥길동 730-3대 일원	247.9	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-1	옥길동 729-1대 일원	263.7	
			-2	옥길동 729-2대 일원	274.2	
			-3	옥길동 729-3대 일원	275.2	
			-4	옥길동 729-4대 일원	276.1	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적 (㎡)	
단독3	③	2,013.5	-1	옥길동 731-1대 일원	258.5	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 731-2대 일원	258.5	
			-3	옥길동 731-3대 일원	257.5	
			-4	옥길동 731-4대 일원	257.5	
			-5	옥길동 731-5대 일원	245.4	
			-6	옥길동 731-6대 일원	242.8	
			-7	옥길동 731-7대 일원	246.6	
			-8	옥길동 731-8대 일원	246.7	
단독3	④	556.7	-1	옥길동 728-1대 일원	278.5	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 728-2대 일원	278.2	
단독3	⑤	803.1	-1	옥길동 732-1대 일원	267.8	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 732-2대 일원	267.6	
			-3	옥길동 732-3대 일원	267.7	
단독4	①	979.8	-1	옥길동 760-1대 일원	326.4	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 760-2대 일원	326.6	
			-3	옥길동 760-3대 일원	326.8	
단독4	②	1,281.4	-1	옥길동 758-1대 일원	320.3	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 758-2대 일원	320.5	
			-3	옥길동 758-3대 일원	320.4	
			-4	옥길동 758-4대 일원	320.2	
단독4	③	2,035.9	-1	옥길동 759-1대 일원	291.0	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 759-2대 일원	290.7	
			-3	옥길동 759-3대 일원	290.8	
			-4	옥길동 759-4대 일원	291.4	
			-5	옥길동 759-7대 일원	290.6	
			-6	옥길동 759-6대 일원	290.6	
			-7	옥길동 759-5대 일원	290.8	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적 (㎡)	
단독4	④	1,216.2	-1	옥길동 761-1대 일원	303.9	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 761-2대 일원	304.1	
			-3	옥길동 761-3대 일원	304.1	
			-4	옥길동 761-4대 일원	304.1	
단독4	⑤	998.1	-1	옥길동 765-3대 일원	332.7	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 765-4대 일원	332.5	
			-3	옥길동 765대 일원	332.9	
단독5	①	1,667.2	-1	옥길동 756-1대 일원	278.4	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 756-2대 일원	278.6	
			-3	옥길동 756-3대 일원	277.5	
			-4	옥길동 756-4대 일원	275.6	
			-5	옥길동 756-5대 일원	276.5	
			-6	옥길동 756-6대 일원	280.6	
단독5	②	2,043.8	-1	옥길동 754-1대 일원	251.0	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 754-10대 일원	253.2	
			-3	옥길동 754-9대 일원	254.0	
			-4	옥길동 754-8대 일원	257.0	
			-5	옥길동 754-5대 일원	258.3	
			-6	옥길동 754-4대 일원	257.2	
			-7	옥길동 754-3대 일원	256.0	
			-8	옥길동 754-2대 일원	257.1	
단독5	③	1,588.7	-1	옥길동 753-1대 일원	263.9	획지분할 · 합병불허, 1단계
			-2	옥길동 753-2대 일원	265.0	
			-3	옥길동 753-3대 일원	265.0	
			-4	옥길동 753-4대 일원	264.9	
			-5	옥길동 753-5대 일원	265.0	
			-6	옥길동 753-6대 일원	264.9	

2) 공동주택용지

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
계		427,414.7	-	-	427,415.6	-
A1	-	427,414.7	A1	옥길동 701-1대 일원	35,885.0	장기공공임대, 1단계
A2			A2	옥길동 747-1대 일원	37,643.9	분납임대, 1단계
A3			A3	옥길동 739-1대 일원	30,704.4	일반분양, 1단계
A4			A4	옥길동 786대 일원	6,935.9	행복주택, 2단계
B1			B1	옥길동 748-1대 일원	49,568.9	10년임대, 1단계
B2			B2	옥길동 751-1대 일원	70,863.0	공공분양, 1단계
S1			S1	옥길동 771-1대 일원	79,427.5	공공분양, 1단계
C1			C1	옥길동 780-1대 일원	81,868.3	일반분양, 1단계
C2			C2	옥길동 742-1대 일원	34,518.7	일반분양, 1단계

3) 근린생활시설용지

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
계		10,556.7	-	-	10,556.7	-
근생1	-	3,846.9	-1	옥길동 726-5대 일원	849.3	연접한 2개의 획지 합병허용 및 합병한 경우 본래 획지로의 분할 허용, 1단계
			-2	옥길동 726-4대 일원	750.1	
			-3	옥길동 726-3대 일원	747.2	
			-4	옥길동 726-2대 일원	750.1	
			-5	옥길동 726-1대 일원	750.2	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
근생2	-	1,311.9	-1	옥길동 727-1대 일원	642.1	연접한 2개의 획지 합병허용 및 합병한 경우 본래 획지로의 분할 허용, 1단계
			-2	옥길동 727-2대 일원	669.8	
근생3	-	3,543.0	-1	옥길동 784-2대 일원	1,435.0	연접한 2개의 획지 합병허용 및 합병한 경우 본래 획지로의 분할 허용, 2단계
			-2	옥길동 784-3대 일원	1,096.0	
			-3	옥길동 784-4대 일원	1,012.0	
근생4	-	1,854.9	-1	옥길동 767-3대 일원	1,029.1	1단계
			-2	옥길동 765-1대 일원	825.8	

4) 주상복합용지

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
계		23,749.3	-	-	23,749.3	-
주상복합1	-	23,749.3	-	옥길동 776-1대 일원	23,749.3	1단계

5) 상업시설용지

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
계		40,665.6	-	-	40,665.6	-
상업1	-	5,359.7	-1	옥길동 777-4대 일원	2,474.0	연접한 2개의 획지 합병허용 및 합병한 경우 본래 필지로의 분할 허용, 1단계
			-2	옥길동 777-2대 일원	1,427.2	
			-3	옥길동 777-3대 일원	1,458.5	
상업2	-	22,216.2	-	옥길동 768대 일원	22,216.2	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
상업3	-	3,641.8	-1	옥길동 744-3대 일원	910.9	연접한 2개의 획지 합병허용 및 합병한 경우 본래 필지로의 분할 허용, 1단계
			-2	옥길동 744-4대 일원	890.8	
			-3	옥길동 744-5대 일원	914.1	
			-4	옥길동 744-2대 일원	926.0	
상업4	-	9,447.9	-1	옥길동 745-1대 일원	1,509.2	
			-2	옥길동 745-2대 일원	1,577.3	
			-3	옥길동 745-3대 일원	1,563.2	
			-4	옥길동 745-5대 일원	2,140.5	
			-5	옥길동 745-6대 일원	1,340.3	
			-6	옥길동 745-7대 일원	1,317.4	

6) 자족시설 용지

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고	
			번호	위 치	면적(㎡)		
계		76,641.2	-	-	63,908.3	-	
자족1	-	12,294.2	-1	옥길동 775-2대 일원	1,735.9	연접한 획지간 합병허용 및 합병한 경우 본래 필지로의 분할 허용, 1단계	
			-2	옥길동 775-3대 일원	1,378.7		
			-3	옥길동 775-4대 일원	1,322.1		
			-4	옥길동 775-5대 일원	1,317.0		
			-5	옥길동 775-6대 일원	3,034.3		
			-6	옥길동 775-7대 일원	3,506.2		
자족2	-	4,992.3	-	옥길동 789대 일원	4,992.3		2단계
자족3	-	7,881.4	-2	옥길동 575-3답 일원	2,627.1		연접한 획지간 합병허용 및 합병한 경우 본래 필지로의 분할 허용, 3단계
			-3	옥길동 575-1답 일원	2,627.2		
			-4	옥길동 552-8전 일원	2,627.1		

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고	
			번호	위 치	면적(㎡)		
자족4	-	18,219.0	-1	옥길동 574-5답 일원	6,908.0	연접한 획지간 합병허용 및 합병한 경우 본래 필지로의 분할 허용, 3단계	
			-2	옥길동 573-6구 일원	5,723.0		
			-3	옥길동 569대 일원	5,588.0		
자족5	-	16,115.0	-1	옥길동 446-2대 일원	5,108.0		
			-2	옥길동 434장 일원	5,348.0		
			-3	옥길동 434장 일원	5,659.0		
자족6	-	4,406.4	-	계수동 67-5대 일원	4,406.4		4단계

7) 복합커뮤니티시설 용지

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
계		10,090.6	-	-	10,090.6	-
복합1	-	6,164.3	-	옥길동 772대 일원	6,164.3	1단계
복합2	-	3,926.3	-	옥길동 746대 일원	3,926.3	1단계

8) 사회복지시설용지

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
계		2,190.2	-	-	2,190.2	-
사복1	-	2,190.2	-	옥길동 763대 일원	2,190.2	1단계

9) 문화시설용지

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
계		4,326.1	-	-	4,326.1	-
문화1	-	4,326.1	-	옥길동 769-1대 일원	4,326.1	1단계

10) 교육시설용지

가) 유치원

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
계		2,882.6	-	-	2,882.6	-
유1	-	2,882.6	1	옥길동 711-3대 일원	2,882.6	1단계

나) 초등학교

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
계		25,222.8	-	-	25,222.8	-
초1	-	13,097.6	-	옥길동 770학 일원	13,097.6	1단계
초2	-	12,125.2	-	옥길동 740-2학 일원	12,125.2	1단계

다) 중학교

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
계		13,652.2	-	-	13,652.2	-
중1	-	13,652.2	-	옥길동 740-1학 일원	13,652.2	1단계

라) 고등학교

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
계		14,007.4	-	-	14,007.4	-
고1	-	14,007.4	-	옥길동 712-2학 일원	14,007.4	1단계

11) 교육연구시설용지

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
계		1,686.9	-	-	1,686.9	-
교육연구1	-	1,686.9	-	옥길동 750-1대 일원	1,686.9	1단계

12) 주차장용지

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
계		8,651.4	-	-	8,651.4	-
주차1	-	2,264.0	-	옥길동 777-1차 일원	2,264.0	1단계
주차2	-	2,127.8	-	옥길동 744-1차 일원	2,127.8	1단계
주차3	-	1,501.7	-	옥길동 715-6차 일원	1,501.7	1단계
주차4	-	1,216.8	-	옥길동 725차 일원	1,216.8	1단계
주차5	-	991.0	-	옥길동 705-1차 일원	991.0	1단계
주차6	-	550.1	-	옥길동 754-7차 일원	550.1	1단계

13) 종교시설용지

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
계		6,512.3	-	-	6,512.3	-
종1	-	532.9	-	옥길동 764종 일원	532.9	1단계
종2	-	1,578.0	-	옥길동 774-1종 일원	1,578.0	1단계
종3	-	668.1	-	옥길동 750-2종 일원	668.1	1단계
종4	-	1,919.4	-	옥길동 711-2종 일원	1,919.4	1단계
종5	-	1,813.9	-	옥길동 782대 일원	1,813.9	2단계

14) 주유소용지

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
계		3,232.9	-	-	3,232.9	-
주유1	-	1,599.6	-	옥길동 784-1주 일원	1,599.6	2단계
주유2	-	1,633.3	-	옥길동 767-2주 일원	1,633.3	1단계

15) 가스충전소용지

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적 (㎡)	
계	-	2,298.0	-	-	2,298.0	-
가스1	-	2,298.0	-	옥길동 790주 일원	2,298.0	2단계

16) 오수펌프장

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적 (㎡)	
계	-	1,799.4	-	-	1,799.4	-
오수1	-	1,799.4	-	계수동 67-12답 일원	1,799.4	4단계

17) 공공청사

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
			번호	위 치	면적 (㎡)	
계	-	12,200.0	-	-	12,200.0	-
공공1	-	12,200.0	-	옥길동 553-1전 일원	12,200.0	3단계

4. 건축물의 용도 및 건폐율, 용적률, 높이, 배치, 형태, 색채, 건축선에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 단독주택용지(제1종전용주거지역)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
-	단독4	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령[별표1] 제1호 단독주택(다중주택 제외)에 한함.</li> </ul>
		불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외의 용도</li> <li>• 학교보건법 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도</li> </ul>
		특이 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하층의 주거용도 사용불허하며, 지하층 설치는 50㎡ 미만으로 할 수 있다. (단, 보일러실, 물품의 저장·창고 등 주택의 부속용도만 허용)</li> </ul>
		허용 가구수	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5가구 이하</li> </ul>
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% 이하</li> </ul>
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100% 이하</li> </ul>
		높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3층 이하(필로티 포함)</li> </ul>
		배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택 건축시 일조권 확보를 위한 인접대지 경계선으로부터 떨어져 할 방향을 정남(正南)으로 적용한다. 이때 대지와 접하는 공공공지는 도로로 적용한다.(너비는 미포함)</li> </ul>
		형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지붕형태는 전체 경사지붕 형태를 원칙으로 경사도는 10:3 이내로 하고, 지붕의 최고높이를 1.5m 이하로 한다.(가중평균 높이 아님) 또한, 계단실, 물탱크실 등의 옥탑구조물과 조화를 이루어야 한다.</li> <li>• 건축물의 지붕이 평지붕으로 계획된 경우 다음 각 호의 기준에 따라 건축하여야 한다. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 테라스 혹은 정원의 개념으로 사용되어야 하며, 가로경관에 영향을 주지 않는 범위에서 실외기, 안테나 등을 설치할 수 있다.</li> <li>- 계단탑 등 옥탑을 제외한 평지붕 면적의 10% 이상 조경을 설치하여 생태/친환경도시 형성에 일조한다.</li> </ul> </li> <li>• 담장 및 대문을 설치할 경우, 투시형 또는 생울타리 등으로 설치하도록 하고 높이는 1.2m이하로 권장한다.</li> </ul>
		색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 벽면과 지붕의 재료 및 색채는 건물 전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 하되, 시각적 자극을 유발하는 원색 및 형광색사용을 지양하고, 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 권장한다. (단, 자연재료 및 벽돌, 석재 타일 등 자체색은 그대로 적용한다.)</li> <li>• 외장재는 목재, 벽돌 등 자연친화형 재료를 권장하며 재료 본연의 색채와 소재감을 그대로 적용한다.</li> </ul>
건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 세부적인 건축선에 관한 사항은 가구획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도에서 정한 내용을 따른다.</li> <li>• 건축선에 의한 공지는 친환경소재의 도입을 권장한다.</li> </ul>		

1) 단독주택용지(제1종일반주거지역)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
-	단독1, 단독2, 단독3, 단독5	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령[별표1] 제1호 단독주택(다중주택 제외)</li> <li>점포겸용 주택</li> <li>※ 점포겸용주택내 허용용도는 건축법시행령[별표1] 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외), 제4호 제2종근린생활시설 중 나목, 라목 내지 차목(장의사 제외), 카목 내지 파목(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외), 하목, 너목에 한하여 설치가 가능함.</li> </ul>
			불허 용도
		특이 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>점포겸용 주택에서의 근린생활시설의 용도는 연면적의 40%를 초과할 수 없으며, 지상1층에 한하여 허용함. 지하층의 주거용도 사용불허하며, 지하층 설치는 50㎡ 미만으로 할 수 있다.(단, 보일러실, 물품의 저장·창고 등 주택의 부속용도만 허용)</li> <li>※점포겸용 주택의 설치는 단독1 ②, ⑤, ⑥, ⑦, 단독2 ①, ④, ⑧, ⑨, ⑩, 단독3 ①~⑤, 단독5①~③에 한하여 설치가능</li> </ul>
		허용 가구수	•7가구 이하
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•180% 이하
		높이	•4층 이하(필로티 포함)
		배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>단독주택 건축시 일조권 확보를 위한 인접대지 경계선으로부터 띄어야 할 방향을 정남(正南)으로 적용한다. 또한, 대지와 접하는 공공공지는 도로로부터 높이 제한과 일조권 적용시 도로로 본다(너비는 미포함)</li> </ul>
		형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>지붕형태는 전체 경사지붕 형태를 원칙으로 경사도는 10:3 이내로 하고, 지붕의 최고높이를 1.5m 이하로 한다.(가중평균 높이 아님) 또한, 계단실, 물탱크실 등의 옥탑구조물과 조화를 이루어야 한다.</li> <li>건축물의 지붕이 평지붕으로 계획된 경우 다음 각 호의 기준에 따라 건축하여야 한다.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 테라스 혹은 정원의 개념으로 사용되어야 하며, 가로경관에 영향을 주지 않는 범위에서 실외기, 안테나 등을 설치할 수 있다.</li> <li>- 계단탑 등 옥탑을 제외한 평지붕 면적의 10% 이상 조경을 설치하여 생태/친환경도시 형성에 일조한다.</li> </ul> </li> <li>담장 및 대문을 설치할 경우, 투시형 또는 생울타리 등으로 설치하도록 하고 높이는 1.2m이하로 권장한다.</li> </ul>
		색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>벽면과 지붕의 재료 및 색채는 건물 전면과 측후면이 동일하거나 조화를 이루도록 하되, 시각적 자극을 유발하는 원색 및 형광색사용을 지양하고, 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 권장한다. (단, 자연재료 및 벽돌, 석재 타일 등 자체색은 그대로 적용한다.)</li> <li>외장재는 목재, 벽돌 등 자연친화형 재료를 권장하며 재료 본연의 색채와 소재감을 그대로 적용한다.</li> </ul>
건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>세부적인 건축선에 관한 사항은 가구·획지 및 건축물에 관한 결정도에서 정한 내용을 따른다.</li> <li>건축선에 의한 공지는 친환경소재의 도입을 권장한다.</li> </ul>		

2) 공동주택용지(제3종일반주거지역)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용	
-	A1~4, B1~2, C1~2, S1	용도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 [별표1] 제2호 공동주택 중 아파트</li> <li>주택법에 의한 부대·복리시설</li> </ul>
			불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>학교보건법에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도</li> </ul>
		건폐율	<별표1>에 규정된 내용을 초과하여 건축할 수 없다.	
		용적률	<별표1>에 규정된 내용을 초과하여 건축할 수 없다.	
		높이	<별표1>에 규정된 내용을 초과하여 건축할 수 없다.	
		배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물(주동)의 직각배치                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 직각배치구간으로 지정된 곳의 공동주택용지 내 해당구간의 주동은 도로에 대하여 주동의 장변(주개구부면)이 직각배치 되도록 하여 소음의 저감 또는 통경축을 확보한다.</li> <li>· 판상형의 직각배치 : 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 장변(또는 주개구부면)이 직각으로 배치한다.</li> <li>· 탑상형의 직각배치 : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선(접도방향)에 대하여 건축물 주개구부면의 이등분선이 직각으로 배치한다.</li> <li>- 단, 접도방향 또는 대지경계선, 통경축에 대하여 ±22.5° 범위 이내로 건축하는 경우에는 직각배치규정을 준수한것으로 본다.</li> </ul> </li> </ul>	
			<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>&lt;판상형 예시도&gt;</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>&lt;탑상형 예시도&gt;</p> </div> </div>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>부대시설, 복리시설                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부대시설 및 복리시설은 주민의 이용 및 접근성제고를 위하여 기능별 이용 형태를 고려하여 공동주택용지내에 적정 배치토록 한다.</li> </ul> </li> <li>바람길, 통경축 확보                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 바람길 또는 통경축 등의 확보를 위하여 탑상형과 판상형을 적정 혼합 배치한다.</li> </ul> </li> </ul>		

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
-	A1~4, B1~2, C1~2, S1	배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>주동은 도로 또는 대지경계선에서 지정된 건축선 폭원이상 이격하여 배치 되도록 한다.</li> <li>가건물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다</li> <li>연도형상가(부대복리시설 포함) 배치 구간               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연도형 상가는 1,2층이 연계된 형태로 조성하되 최고층수는 3층 이하로 조성한다.</li> <li>- 연도형상가 부분과 주거동은 프라이버시 침해를 최소화 하도록 계획 하여야 한다.</li> <li>- 상부 옥상녹화, 주거동과 이미지 통합, 상부 전면부 50% 이상 투시형창 및 서터 조성을 권장한다.</li> </ul> </li> </ul>
		형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>지붕, 옥탑 등               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지붕의 형태는 경사지붕을 권장한다. (단, 특화된 주동의 경우 예외)</li> </ul> </li> <li>피로티               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단지내 보행동선 및 커뮤니티시설, 바람길 등의 공간확보위해 주동의 지 상층에 피로티를 설치시 적절한 유효높이를 확보하여 설치한다.</li> </ul> </li> <li>담장               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 담장은 원칙적으로 설치하지 않는다. 단, 인접대지 또는 인접도로의 소유 저감 및 프라이버시 보호, 지형단차극복, 안전예방 등을 위하여 필요한 경우에는 설치하되, 배치시 친환경적 자연소재를 이용하여 마감한다.</li> </ul> </li> </ul>
		색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 외벽의 색상은 시각적 자극을 유발하는 원색 또는 형광색의 사용을 지양하고, 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하며, 난색계열의 색채를 사용하도록 권장한다.</li> <li>외장재는 목재, 벽돌 등 자연친화형 재료를 권장하며 재료 본연의 색채와 소재감을 그대로 적용한다.</li> <li>공동주택의 입면을 저층부, 중층부, 상층부를 구분하여 색채, 창호, 발코니 등의 구조물, 외장재료 등의 변화에 의한 입면 변화를 권장한다.</li> </ul>
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지내에 거주환경보호와 가로경관향상 등을 위하여 건축한계선을 지정하며, 그 건축한계선을 초과하여 건축물을 돌출 또는 배치할 수 없다. 단, 부대 시설 및 복리시설은 적용하지 아니한다.</li> <li>세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물에 관한 결정도에서 정한 내용을 따른다.</li> </ul>

<별표1> 공동주택(아파트)의 주택규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 최고층수

구분	획지 번호	주택유형	면적 (㎡)	세대수 (호)	평균주택 규모(㎡)	건폐율(%) 이하	용적률(%) 이하	최고층수 (층)이하	비고
계	-	-	427,414.7	8,824	-	-	-	-	-
공동 주택	A1	장기공공임대	35,885	1,454	45 / 60	50	220	35	-
	A2	분납임대	37,643.9	924	85	50	220	30	-
	A3	일반분양	30,704.4	586	110	50	210	30	-
	A4	행복주택	6,935.0	270	45	50	200	20	-
	B1	10년임대	49,568.9	913	110	50	210	30	-
	B2	공공분양	70,863	1,304	110	50	210	30	-
	S1	공공분양	79,427.5	1,318	85~110	50	190	30	-
	C1	일반분양	81,868.3	1,420	110~125	50	200	30	-
	C2	일반분양	34,518.7	635	125	50	230	30	-

※ 평균 주택규모는 세대수 및 용적률 산정을 위한 면적 기준으로서 해당 획지별 주택건설사업계획에 의해 조정 가능함.

3) 근린생활시설용지(준주거지역)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
-	-	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제3호, 제4호에 의거한 제1종근린생활시설(안마원 제외), 제2종근린생활시설(실외골프연습장, 안마시술소 및 단란주점, 다중생활시설은 제외)</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제10호 교육연구시설 중 학원, 유치원, 제11호 노유자 시설중 아동관련시설</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제20호 자동차관련시설 중 세차장(근생4에 한한다.)</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도이외의 용도</li> <li>• 학교보건법 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 부천시도시계획조례에 의거 해당 용도지역내에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도</li> </ul>
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 근생1, 2 : 400% 이하</li> <li>• 근생3, 4 : 300% 이하</li> </ul>
		높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 근생1, 2 : 7층 이하</li> <li>• 근생3, 4 : 5층 이하</li> </ul>
		배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 전면은 폭원이 넓은 도로쪽을 향하도록 배치한다.</li> <li>• 전면가로의 방향을 고려하여 건축물을 배치한다.</li> <li>• 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다</li> </ul>
		형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 외벽의 재료, 형태 등</li> <li>- 건축물의 형태는 근린생활시설인 인접대지 건축물과 조화되도록 한다.</li> <li>- 건축물의 전면과 측후면의 구별없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다. 단, 인접대지의 기존 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 경우에는 달리 할 수 있다.</li> <li>- 부지연스럽고 난잡한 형태의 개구부, 기능과 무관한 장식물의 설치는 제한한다.</li> <li>- 건축물 전면부의 1층 외벽면은 1/2이상을 투시벽으로 처리하며, 셔터 설치 시에도 노출지 않는 투시형 셔터를 설치토록 한다.</li> <li>• 1층 바닥높이</li> <li>- 1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 보도바닥 마감높이와의 차이를 10cm 이내로 하며, 휠체어 등 출입에 장애가 되지 않도록 한다. 단, 지형적인 문제 등 부득이한 이유로 건축허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.</li> <li>• 지붕</li> <li>- 옥탑, 물탱크 등 건축물의 부수설비와 냉난방기의 실외기 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐처리한다.</li> <li>• 담장은 설치할 수 없다(단, 인접대지 및 도로 등과 단차발생시 설치 가능하도록 한다)</li> <li>• 옥외계단</li> <li>- 특정점포만을 위한 독립적인 옥외의 계단, 경사로는 설치할 수 없다.</li> <li>• 옥외광고물 등</li> <li>- 옥외광고물 등에 관한 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시디자인 가이드라인을 따른다.</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 외벽 및 지붕의 색깔은 상호간 및 주변 환경과 조화를 이루도록 한다.</li> </ul>
		색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용은 제한하고 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색의 사용을 권장한다.</li> <li>• 건축물의 외벽과 지붕의 색깔은 상호간 및 주변 환경과 조화를 이루도록 한다.</li> </ul>
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선 : 대지내의 가로경관향상 등을 위하여 건축한계선을 지정하며, 그 건축한계선을 돌출하여 배치할 수 없다.</li> <li>• 세부적인 건축선에 관한 사항은 가구·획지 및 건축물에 관한 결정도에서 정한 내용을 따른다.</li> </ul>

4) 주상복합용지(일반상업지역)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
-	-	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택중 아파트 및 부대복리시설(주거용도의 비율은 80% 미만으로 함)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(장의사, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 중 가목의 종교집회장</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제8호의 운수시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 가목의 병원(정신병원, 요양병원 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제12호의 수련시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 가목의 주차장</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외의 용도</li> <li>• 청소년 보호법 제2조 5호 가목의 청소년출입·고용금지업소</li> </ul>
		도면표시	• 주상복합
		건폐율	• 50% 이하
		용적률	• 350% 이하(주거용도 280% 이하)
		높이	• 30층 이하
		배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거 이외 용도의 건축물은 가로활성화 유도를 위해 도로에 면하여 도로와 평행하게 배치하도록 권장한다. 단, 주거 용도 건축물의 경우에는 그러하지 아니한다.</li> <li>• 주거환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구계단 등을 주거외 다른 용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 한다.</li> <li>• 주거 및 비주거 시설을 용지내 별동으로 분리하여 계획이 가능하다.</li> </ul>
		형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 외벽</li> <li>- 건축물 외벽면의 의장, 재료는 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하도록 한다.</li> <li>- 주상복합용지의 건축물 중 상가의 경우 1층 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다.</li> <li>• 지붕, 옥상 등</li> <li>- 주거동의 지붕은 경사지붕 설치를 권장한다. 다만, 옥상부를 녹지공간으로 조성할 경우 또는 타워형인 경우에는 예외로 한다.</li> <li>- 건축물 옥상의 냉각탑, 물탱크 등 부수설비 및 옥외공작물 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐처리토록 한다. 단, 건축허가권자가 건축물의 용도, 기능상 인정하는 경우에는 달리할 수 있다.</li> <li>• 원칙적으로 담장 설치는 불허한다. 다만, 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 설치할 수 있다.</li> <li>• 옥외광고물 등</li> <li>- 옥외광고물 등에 관한 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시디자인 가이드라인을 따른다.</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 외벽 및 지붕의 색깔은 자연색 또는 3차색이상의 혼합색을 사용토록 한다. 단, 원색과 형광색의 사용은 제한하며, 도시경관을 해치지 않는 범위내에서 건축허가권자가 인정하는 경우 달리 할 수 있다.</li> <li>• 건축물의 외벽과 지붕의 색깔은 상호간 및 주변 환경과 조화를 이루도록 한다.</li> </ul>
		색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 외벽 및 지붕의 색깔은 자연색 또는 3차색이상의 혼합색을 사용토록 한다. 단, 원색과 형광색의 사용은 제한하며, 도시경관을 해치지 않는 범위내에서 건축허가권자가 인정하는 경우 달리 할 수 있다.</li> <li>• 건축물의 외벽과 지붕의 색깔은 상호간 및 주변 환경과 조화를 이루도록 한다.</li> </ul>
건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선</li> <li>- 대지내에 가로경관향상과 이용자의 보행편의, 장소성을 제고하기 위하여 건축한계선을 지정하며 해당 공지에 조경 또는 보행공간 등으로 확보토록 한다.</li> <li>- 보행공간으로 확보하는 경우에는 친환경소재를 이용하여 포장하며, 보행에 장애가 되는 물건 및 광고물의 설치하는 할 수 없다.</li> <li>• 세부적인 건축선에 관한 사항은 가구·획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도에서 정한 내용을 따른다.</li> </ul>		

5) 상업시설용지(일반상업지역)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용		
-	상업1 상업2 상업3 상업4	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(장외사, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제8호의 운수시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제12호의 수련시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설중 가목 및 사목</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 가목, 나목, 마목, 사목, 아목</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 마목 내지 아목</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 라목의 국방군사시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제24호의 방송 및 통신시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제27호의 관광휴게시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례식장</li> </ul>	
				불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>학교보건법 및 국토의계획및이용에관한법률, 부천시 도시계획조례에 의거 해당 용도지역내에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도</li> </ul>
					<ul style="list-style-type: none"> <li>건폐율 60% 이하</li> <li>용적률 600% 이하</li> <li>높이 10층 이하</li> </ul>
				배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 전면방향                             <ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 전면은 폭원이 넓은 도로쪽을 향하도록 배치한다.</li> </ul> </li> <li>보행자전용도로와 면한 부분은 보행환경을 고려하여 외부공간을 조성한다.</li> <li>공공보행통로                             <ul style="list-style-type: none"> <li>공공보행통로의 폭원은 6m이상으로 하며, 위치는 지침도상의 위치를 가급적 준수하도록 권장한다.(부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 10m 이내에서 변경 가능하다.)</li> </ul> </li> <li>지정된 건축선에 따라 도로에서 이격하여 건축물을 배치한다.</li> <li>가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다</li> </ul>
					<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 외벽                             <ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 전면과 측후면의 구별없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다. 단, 인접대지의 기존건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 경우에는 달리 할 수 있다.</li> <li>건축물 전면부 및 보행자전용도로에 면한 건축물의 1층 외벽면 1/2이상은 투시형 벽으로 처리토록 하며, 셔터 설치시에도 녹슬지 않는 투시형 셔터로 처리토록 한다. 단, 건축물용도, 기능 등으로 인하여 건축허가권자가 인정하는 경우에는 달리할 수 있다.</li> </ul> </li> <li>1층 바닥높이                             <ul style="list-style-type: none"> <li>1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 보도바닥 마감높이와의 차이를 10cm 이내로 하며, 휠체어 등 출입에 장애가 되지 않도록 한다. 단, 지형적인 문제 등 부득이한 이유로 건축허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.</li> </ul> </li> </ul>
		형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 외벽                             <ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 전면과 측후면의 구별없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다. 단, 인접대지의 기존건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 경우에는 달리 할 수 있다.</li> <li>건축물 전면부 및 보행자전용도로에 면한 건축물의 1층 외벽면 1/2이상은 투시형 벽으로 처리토록 하며, 셔터 설치시에도 녹슬지 않는 투시형 셔터로 처리토록 한다. 단, 건축물용도, 기능 등으로 인하여 건축허가권자가 인정하는 경우에는 달리할 수 있다.</li> </ul> </li> <li>1층 바닥높이                             <ul style="list-style-type: none"> <li>1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 보도바닥 마감높이와의 차이를 10cm 이내로 하며, 휠체어 등 출입에 장애가 되지 않도록 한다. 단, 지형적인 문제 등 부득이한 이유로 건축허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.</li> </ul> </li> </ul>		
			<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 외벽                             <ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 전면과 측후면의 구별없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다. 단, 인접대지의 기존건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 경우에는 달리 할 수 있다.</li> <li>건축물 전면부 및 보행자전용도로에 면한 건축물의 1층 외벽면 1/2이상은 투시형 벽으로 처리토록 하며, 셔터 설치시에도 녹슬지 않는 투시형 셔터로 처리토록 한다. 단, 건축물용도, 기능 등으로 인하여 건축허가권자가 인정하는 경우에는 달리할 수 있다.</li> </ul> </li> <li>1층 바닥높이                             <ul style="list-style-type: none"> <li>1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 보도바닥 마감높이와의 차이를 10cm 이내로 하며, 휠체어 등 출입에 장애가 되지 않도록 한다. 단, 지형적인 문제 등 부득이한 이유로 건축허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.</li> </ul> </li> </ul>		

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용		
-	상업1 상업2 상업3 상업4	형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>지붕, 옥상 등                             <ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 옥상의 냉각탑, 물탱크 등 부수설비 및 옥외공작물 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐처리토록 한다. 단, 건축허가권자가 건축물의 용도, 기능상 인정하는 경우에는 달리할 수 있다.</li> <li>옥상에 옥상조경 및 휴게공간을 조성토록 권장한다.</li> </ul> </li> <li>원칙적으로 담장 설치는 불허한다. 다만, 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 설치할 수 있다.</li> <li>옥외광고물 등                             <ul style="list-style-type: none"> <li>옥외광고물 등에 관한 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시디자인 가이드라인을 따른다.</li> </ul> </li> </ul>		
			색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 외벽 및 지붕의 색깔은 자연색 또는 3차색이상의 혼합색을 사용토록 한다. 단, 원색과 형광색의 사용은 제한하며, 도시경관을 해치지 않는 범위내에서 건축허가권자가 인정하는 경우 달리 할 수 있다.</li> <li>건축물의 외벽과 지붕의 색깔은 상호간 및 주변 환경과 조화를 이루도록 한다.</li> </ul>	
				건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선                             <ul style="list-style-type: none"> <li>대지내에 가로경관향상과 이용자의 보행편의, 장소성을 제고하기 위하여 건축한계선을 지정하며 해당 공지에 조경 또는 보행공간 등으로 확보토록 한다.</li> <li>보행공간으로 확보하는 경우에는 친환경소재를 이용하여 포장하며, 보행에 장애가 되는 물건 및 광고물의 설치는 할 수 없다.</li> </ul> </li> <li>세부적인 건축선에 관한 사항은 가구획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도에서 정한 내용을 따른다.</li> </ul>
					<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선                             <ul style="list-style-type: none"> <li>대지내에 가로경관향상과 이용자의 보행편의, 장소성을 제고하기 위하여 건축한계선을 지정하며 해당 공지에 조경 또는 보행공간 등으로 확보토록 한다.</li> <li>보행공간으로 확보하는 경우에는 친환경소재를 이용하여 포장하며, 보행에 장애가 되는 물건 및 광고물의 설치는 할 수 없다.</li> </ul> </li> <li>세부적인 건축선에 관한 사항은 가구획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도에서 정한 내용을 따른다.</li> </ul>

6) 자족시설용지(준주거지역)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구분	계 획 내 용
-	자족1 자족2 자족3 자족4 자족5 자족6	용도	주 용 도 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 및 지식산업센터</li> <li>• 「벤처기업 육성에 관한 특별 조치법」에 의한 벤처기업집적시설</li> <li>• 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 관련시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 문화 및 집회시설: 집회장 중 제2종 근린생활시설이 아닌 공회당·회의장 및 전시장</li> <li>- 제2종 근린생활시설이 아닌 교육연구시설: 교육원 및 연구소</li> <li>- 업무시설: 일반업무시설(오피스텔은 제외한다)</li> </ul> </li> <li>• 원예시설 등 농업관련 시설로서 국토해양부장관이 지정하여 고시하는 시설</li> <li>• 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 의한 농수산물도매시장, 농수산물종합유통센터 및 유사시설</li> </ul>
			허용 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제2호 공동주택 중 기숙사</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제4호 제2종근린생활시설(실외골프 연습장, 안마시술소, 단란주점, 종교집회장 제외)</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제5호 문화 및 집회시설</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제7호 판매시설(상점에 한함)</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제10호 교육연구시설(직업훈련소에 한함)</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제11호 노유자시설 중 아동관련시설</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제14호 업무시설</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제24호 방송통신시설</li> </ul>
			부 속 용 도 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제2호 공동주택 중 기숙사</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제4호 제2종근린생활시설(실외골프 연습장, 안마시술소, 단란주점, 종교집회장 제외)</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제5호 문화 및 집회시설</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제7호 판매시설(상점에 한함)</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제10호 교육연구시설(직업훈련소에 한함)</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제11호 노유자시설 중 아동관련시설</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제14호 업무시설</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제24호 방송통신시설</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제18호 창고시설</li> </ul>
			불허 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외의 용도</li> <li>• 국토의계획및이용에관한법률, 부천시도시계획조례에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도</li> </ul>
			특이 사항 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물 용도중 부수용도는 바닥면적의 합이 전체시설 연면적의 30%이하가 되도록 설치하여야 함</li> </ul>

도면 번호	위 치 (가구번호)	구분	계 획 내 용
	자족1 자족2 자족3 자족4 자족5 자족6	건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 400% 이하(자족6 : 300% 이하)
		높이	• 10층 이하(자족6 : 5층 이하)
		형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 외관                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 권장한다.</li> <li>- 자족시설 용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 단차가 있는 경우, 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.</li> <li>- 외장재는 첨단이미지를 연출할 수 있는 재료를 고려하여 디자인에 반영하여야 한다.</li> <li>- 자족시설의 출입구는 해당 시설의 정체성을 살릴 수 있는 상징적 디자인을 하여야 한다.</li> </ul> </li> <li>• 옥상구조물 차폐                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물 옥상의 구조물 및 옥탑은 건너편 도로에서 보이지 않도록 파라넷 등으로 차폐하도록 권장한다.</li> <li>- 건물 옥상에는 도시생태복원을 위하여 가급적 녹지공간으로 조성할 것을 권장한다.</li> </ul> </li> <li>• 옥외광고물 등                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 옥외광고물 등에 관한 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시디자인 가이드라인을 따른다.</li> </ul> </li> </ul>
		색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용은 제한하고 자연색 또는 3차색이상의 혼합색을 사용토록 권장한다.</li> <li>• 건축물의 외벽전체와 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.</li> </ul>
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자족시설용지내 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정된 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.</li> <li>• 인접한 획지간 합병 및 합병후 본래 획지로의 분할은 가능하다.</li> <li>• 세부적인 사항은 가구·획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도에서 정한 내용을 따른다.</li> </ul>

7) 복합커뮤니티시설용지(준주거지역)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구분	계 획 내 용
-	복합1 복합2	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 [별표1] 제3호 제1종근린생활시설 중 바목</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제10호 교육연구시설(학교 및 학원 제외)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제11호 노유자시설(노인복지법 제31조의 노인복지주택 제외)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제13호 운동시설(골프연습장 제외)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제14호 업무시설 중 공공업무시설</li> <li>부수용도로서의 제1종근린생활시설(안마원 제외) 및 제2종근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 제외)</li> <li>※부수용도라 함은 건축연면적의 10%이하를 차지하는 용도를 말한다.</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도이외의 용도</li> <li>학교보건법 및 국토의계획및이용에관한법률, 부천시도시계획조례에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도</li> </ul>
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 400% 이하
		높이	• 7층 이하
		배치	• 남향배치를 권장하며, 주변의 자연경관 등 중요한 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 건축물을 배치한다.
		형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>외벽의 재료, 형태 등                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 전면과 측후면의 구별 없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다.</li> <li>- 건축물의 상부는 주변 건축물과 통일성 있게 처리하도록 한다.</li> </ul> </li> <li>담장의 설치는 지양하며, 담장 설치시에는 투시형 또는 생울타리 담장을 설치할 수 있다.</li> <li>상부 옥상녹화를 권장한다.</li> </ul>
		색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용은 제한하고 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색의 사용을 권장한다.</li> <li>건축물의 외벽전체와 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.</li> </ul>
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>복합커뮤니티시설내 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정된 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.</li> <li>세부적인 건축선에 관한 사항은 가구·획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도에서 정한 내용을 따른다.</li> </ul>

8) 사회복지시설용지(제2종일반주거지역)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구분	계 획 내 용
-	사복1	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제11호 노유자시설(노인복지법 제31조의 노인복지주택 제외)</li> </ul> </li> <li>불허용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도이외의 용도</li> <li>• 학교보건법 및 국토의계획및이용에관한법률, 부천시도시계획조례에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도</li> </ul> </li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>건폐율</li> <li>• 60% 이하</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>용적률</li> <li>• 200% 이하</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>높이</li> <li>• 5층 이하</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>배치</li> <li>• 건축물의 전면방향은 전면 도로를 향하도록 배치하는 것을 권장한다.</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>형태                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 외벽의 재료, 형태 등                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 전면과 측후면의 구별없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다.</li> <li>- 건축물의 상부는 주변건축물과 통일성 있게 처리하도록 한다.</li> <li>- 옥상부분은 옥외창고 사용을 지양하고, 옥탑, 냉각탑, 물탱크 등 옥상 구조물이 전면도로 건너편에서 보이지 않도록 설치한다.(안테나제외)</li> </ul> </li> <li>• 지붕                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 평지붕을 설치시에는 옥상조경 및 휴게시설을 설치토록 한다</li> </ul> </li> <li>• 담장 설치시 투시형 또는 생울타리 담장을 권장한다.</li> <li>• 상부 옥상녹화를 권장한다.</li> </ul> </li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>색채                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용은 제한하고 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색의 사용을 권장한다.</li> <li>• 건축물의 외벽전체와 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.</li> </ul> </li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>건축선                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 사회복지시설내 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면 도로의 경계선으로부터 지정된 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.</li> <li>• 세부적인 건축선에 관한 사항은 가구·획지 및 건축물에 관한 결정도에서 정한 내용을 따른다.</li> </ul> </li> </ul>	

9) 문화시설용지(제3종일반주거지역)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구분	계 획 내 용
-	문화1	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「체육시설의 설치·이용에 관한 법」에 의한 체육시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제11호 노유자시설(노인복지법 제31조의 노인 복지주택 제외)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제12호 수련시설 중 생활권 수련시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제13호 운동시설</li> <li>부수용도로서의 제1종 근린생활시설(안마원 제외) 및 제2종 근린생활 시설(단, 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 제외)</li> <li>※ 부수용도라 함은 건축연면적의 10%이하를 차지하는 용도를 말한다.</li> </ul>
			불허 용도
		건폐율	• 50% 이하
		용적률	• 250% 이하
		높이	• 5층 이하
		형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 외벽                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.</li> <li>- 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하되 공원과의 연계성 등을 고려하여 외벽재료를 사용한다.</li> </ul> </li> <li>담장 설치시 투시형 또는 생울타리 담장을 권장한다.</li> <li>상부 옥상녹화를 권장한다.</li> </ul>
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>문화시설내의 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.</li> <li>세부적인 건축선에 관한 사항은 가구·획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도 정한 내용을 따른다.</li> </ul>

10) 교육시설용지(제2종일반주거지역)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구분	계 획 내 용
-	유1 초1 초2 중1 고1	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법 시행령 [별표1] 제10호 교육연구시설 중 학교</li> <li>건축법 시행령 [별표1] 제11호 노유자 시설 중 아동관련시설</li> <li>유치원의 경우 학원의 설립운영 및 과외교습에 관한 법률에 미성년자를 주된 대상으로 하는 학원(동법시행령 제4조 제1항 제1호의 학원 제외)으로서 건축연면적의 30% 미만 범위 내</li> </ul>
			불허 용도
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 200% 이하
		높이	• 6층 이하 (유치원의 경우 4층 이하)
		배치	• 남향배치를 권장하며, 건축물의 전면방향은 가급적 장축방향으로 배치하고, 교육환경을 고려하여 배치한다.
		형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>외벽의 재료, 형태 등                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 전면과 측후면의 구별없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다.</li> </ul> </li> <li>유치원은 현란한 색채, 재료, 형태 등의 사용을 자제하고 주변과의 조화를 고려하며 돌출되지 않도록 한다.</li> <li>학교시설은 다양한 색채, 재료, 형태 등의 사용을 자제하고 주변과의 조화를 고려하며 돌출되지 않도록 한다. 특히 긴 외관을 보완하기 위해 시각적 분절을 도입한 디자인을 도모한다.</li> </ul>
		색채	• 건축물의 외벽전체와 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교 용지내 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.</li> <li>세부적인 건축선에 관한 사항은 가구·획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도 정한 내용을 따른다.</li> </ul>

11) 교육연구시설용지(제2종일반주거지역)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구분	계 획 내 용	
-	교육 연구1	용도	허용 용도	• 건축법 시행령 [별표1] 제10호 중 학교, 학원
			불허 용도	• 허용용도 이외의 용도 • 학교보건법에 의거 해당 용도지역내에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도
		건폐율	• 60% 이하	
		용적률	• 200% 이하	
		높이	• 4층 이하	
		배치	• 건축물의 전면방향은 전면 도로를 향하도록 배치하는 것을 권장한다.	
		형태	• 담장 설치시 투시형 또는 생울타리 담장을 권장한다.	
		색채	• 건축물의 외벽전체와 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.	
		건축선	• 건축한계선 - 대지내에 가로경관향상과 이용자의 보행편의, 장소성을 제고하기 위하여 건축한계선을 지정하며 해당 공지는 조경 또는 보행공간 등으로 확보하도록 한다. - 보행공간으로 확보하는 경우에는 친환경소재를 이용하여 포장하도록 권장하며 보행에 장애가 되는 물건 및 광고물의 설치는 할 수 없다. • 세부적인 건축선에 관한 사항은 가구획지 및 건축물에 관한 결정도에서 정한 내용을 따른다.	

12) 종교시설용지(제2종일반주거지역)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구분	계 획 내 용	
-		허용용도	• 건축법시행령 [별표1] 제6호 종교시설 및 종교시설과 동일건축물로서 어린이집(당해 용도로 쓰이는 건축물 바닥면적의 합이 250㎡이하에 한함)에 한하여 허용	
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	• 60% 이하	
		용적률	• 200% 이하	
		높이	• 4층 이하 ※ 단, 건축물의 높이는 지표면으로부터 20m 이내로 함(첨탑의 높이 포함)	
			종1	
		종2		
		형태	종3	• 종교시설의 지붕은 경사지붕을 권장한다.
			종4	• 계단실, 물탱크실 등 옥탑구조물 설치시 가급적 지붕 안에 설치하여 밖으로 돌출되지 않도록 하되, 부득이하게 돌출되는 경우는 동일한 형태의 경사지붕을 설치하도록 한다.
			종5	• 첨탑에는 네온, 백열등 등 직접조명의 설치를 금지하여, 간접조명을 권장한다.
• 건물의 외벽과 지붕, 종탑의 주조색은 명도가 높고 화려한 원색을 피하고 은은하고 자연스러운 느낌의 색을 사용하도록 한다.				
• 담장은 원칙적으로 설치하지 않는다. 단, 안전 등을 도모하기 위하여 필요한 경우에는 설치 할 수 있다.				
건축선	• 종교시설내 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정된 길이 이상 후퇴하여 건축하여야한다. • 세부적인 건축선에 관한 사항은 가구획지 및 건축물에 관한 결정도에서 정한 내용을 따른다.			

13) 주차장용지(일반상업지역, 제1종일반주거지역)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구분	계 획 내 용	
-	주1 주2 주3 주4 주5 주6	용도	주1, 주2 (일반 상업지역) · 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장으로 한다. (주차전용건축물을 포함) · 주차전용건축물에 허용되는 용도는 아래와 같다. 1. 주차장 2. 제1종근린생활시설(안마원 제외), 제2종근린생활시설[단란주점, 안마사술소, 총포판매소 및 옥외철타이 설치된 골프연습장은 제외, 문화 및 집회 시설(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장 제외), 판매시설, 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외), 업무시설(오피스텔 제외), 자동차관련시설(폐차장, 검사장, 매매장, 정비공장, 운전 학원 및 정비학원 제외)에 한한다.	
			주3, 주4, 주5, 주6 (제1종 일반주거 지역) · 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장으로 한다. (주차전용 건축물을 포함) · 주차전용건축물에 허용되는 용도는 아래와 같다. 1. 주차장 2. 제1종근린생활시설(안마원 제외), 제2종근린생활시설[단란주점, 안마사술소, 총포판매소 및 옥외철타이 설치된 골프연습장은 제외], 문화 및 집회시설(전시장, 동·식물원에 한한다.), 운동시설(옥 외철타이 설치된 골프연습장 제외)	
		불허 용도	주1, 주2 (일반 상업지역) · 허용용도 이외의 용도 · 학교보건법 및 국토의계획및이용에관한법률, 부천시도시계획 조례 에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도	
			주3, 주4, 주5, 주6 (제1종 일반주거 지역) · 허용용도 이외의 용도 · 학교보건법에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도	
		도면표시	· 주1, 주2	· 주3, 주4, 주5, 주6
		건폐율(%)	· 90% 이하	· 80% 이하
		용적률(%)	· 600% 이하	· 320% 이하
		최고층수	· 7층 이하	4층 이하
		배치	· 도로변에 시각적으로 차폐될 수 있도록 차폐녹지를 설치한다. (단, 주차전용건축물 건축시 제외) · 주차전용건축물 건축시 옥상녹화를 통하여 환경친화적 건축물 조성을 권장한다	
		형태	· 건축물의 외벽 - 간선가로에 면한 주차장의 도로변 외벽은 자연친화적 재료 사용 등 가 로에서의 경관을 고려하여 마감 재료를 사용한다. · 간선가로 변에 조립식 경량철골조(샌드위치 패널), 무피복철골조, 컨테이 너 등의 구조인 건축물과 가설건축물 설치 불가한다. (단, 임시용 또는 공사용 건축물은 제외) · 생태주차장으로 조성 및 투수성포장재 사용을 권장한다. · 옥외광고물 등 - 옥외광고물 등에 관한 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥 외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시디자인 가이드라인을 따른다.	
건축선	· 대지내에 차폐, 타 용도와의 상충 또는 가로경관향상을 위하여 건축한계선을 지 정하며 대지경계선에서 지정된 폭원이상으로 이격하여 주차구획 또는 주차 전용건축물을 설치한다. · 세부적인 건축선에 관한 사항은 가구획지 및 건축물에 관한 결정도서 정한 내용을 따른다.			

14) 주유소용지(제2종일반주거지역)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구분	계 획 내 용
-	주유1 주유2	용도	허용 · 건축법시행령 [별표1] 제19호 위험물저장 및 처리시설중 주유소 및 석유판매소 · 부대시설(「위험물안전관리법」 시행규칙 별표 13호에 한함)
			불허 · 허용용도이외의 용도
		건폐율	· 60% 이하
		용적률	· 180% 이하
		높이	· 3층 이하
		형태	· 옥외광고물 등 - 옥외광고물 등에 관한 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시디자인 가이드라인을 따른다.
건축선	· 주유소내의 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정된 길이 이상 후퇴하여 건축하여야한다. · 세부적인 건축선에 관한 사항은 가구획지 및 건축물에 관한 결정도에서 정한 내용을 따른다.		

15) 가스충전소용지(자연녹지지역)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구분	계 획 내 용
-	가스1	용도	허용 · 건축법시행령 [별표1] 제19호 위험물저장 및 처리시설중 주유소 및 석유판매소, 액화석유가스충전소 · 부대시설(「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 시행규칙 별표 4호에 한함)
			불허 · 허용용도이외의 용도
		건폐율	· 20% 이하
		용적률	· 80% 이하
		높이	· 4층 이하
		형태	· 옥외광고물 등 - 옥외광고물 등에 관한 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시디자인 가이드라인을 따른다.
		건축선	· 주유소내의 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면 도로의 경계선으로부터 지정된 길이 이상 후퇴하여 건축하여야한다. · 세부적인 건축선에 관한 사항은 가구획지 및 건축물에 관한 결정도에서 정한 내용을 따른다.

16) 우수펌프장(자연녹지지역)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구분	계 획 내 용	
-	우수1	용도	허용	• 건축법시행령 [별표1] 제22호 자원순환 관련 시설 중 하수 등 처리시설
			불허	• 허용용도이외의 용도
		건폐율	• 20% 이하	
		용적률	• 80% 이하	
		높이	• 4층 이하	
		형태	• 옥외광고물 등 - 옥외광고물 등에 관한 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시디자인 가이드라인을 따른다.	
건축선	• 우수펌프장내의 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정된 길이 이상 후퇴하여 건축하여야한다. • 세부적인 건축선에 관한 사항은 획지 및 건축물에 관한 결정도에서 정한 내용을 따른다.			

17) 공공청사용지(준주거지역)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구분	계 획 내 용	
-	공공1	용도	허용	• 건축법시행령 [별표1] 제14호 업무시설 중 공공업무시설
			불허	• 허용용도이외의 용도
		건폐율	• 60% 이하	
		용적률	• 400% 이하	
		높이	• 10층 이하	
		형태	• 옥외광고물 등 - 옥외광고물 등에 관한 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시디자인 가이드라인을 따른다.	
건축선	• 공공청사내의 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정된 길이 이상 후퇴하여 건축하여야한다. • 세부적인 건축선에 관한 사항은 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도에서 정한 내용을 따른다.			

마. 기타사항에 관한 도시관리계획결정조서

1) 단독주택용지(제1종전용주거지역, 제1종일반주거지역)

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
-	단독1 ~ 단독5	대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용단독주택용지에서는 다음과 같이 공공조경 공간으로 조성한다.               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전면도로변의 건축한계선(2m)에 의해 조성되는 공간은 높이 1m이하의 투시형 담장 또는 생울타리를 주거지측에 조성하도록 하고, 교목 또는 관목(초화류)를 이용하여 식재공간으로 조성한다.</li> <li>- 이면도로변의 건축한계선 1m에는 교목 또는 관목(초화류)를 이용하여 식재공간으로 조성한다.</li> </ul> </li> <li>• 단독 및 점포주택용지의 건축한계선 1m에는 일정면적 이상에 대하여 관목(초화류)을 이용하여 식재공간 또는 화분으로 조성한다.</li> <li>• 조경기준은 부천시 건축조례에 정한 바에 따라 따른다.</li> </ul>
		부대 복리시설	• 부대복리시설은 '주택법 제2조의 제6호, 제7호와 주택건설기준 등에 관한 규정 제4조, 제5조'의 부대복리시설과 주택건설사업계획 승인권자가 요구하는 주민공동시설을 포함하여야 한다.
		차량 출입구	• 대지내로의 차량출입구는 차량불허구간이외에 설치한다.
		주차대수 산정 및 주차장 설치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거용도의 주차대수는 '1세대당 1대이상' 과 '부천시 주차장 조례' 에 의하여 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준이상을 설치한다. 단, 주거용도 이외의 주차대수는 '주차장법' 및 '부천시 주차장 조례' 에 의해 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준이상을 설치한다.</li> <li>• 주차장의 설치는 '주차장법' 및 '부천시 주차장 조례' 에서 규정된 설치 기준에 따른다.</li> </ul>

2) 공동주택용지(제3종일반주거지역)

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
-	A1~4, B1~2, C1~2, S1	대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 거주환경향상을 위한 식재 조경 등을 권장한다.                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 조경처리는 도로변, 공원 및 녹지변, 보행자전용도로변, 인접 아파트 경계변 등 대지경계부가 면하고 있는 조건에 따라 다양성 있게 조성한다.</li> <li>- 대지경계변에 수변공원과 녹지, 보행자전용도로와 면하고 있는 경우에는 보행통로 및 휴게공간 등을 설치한다.</li> </ul> </li> </ul>
		차량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> <li>차량의 출입구는 차량출입불허구간이외의 구간에 설치토록 한다. 단, 차량출입구가 지정된 대지는 지정된 위치에 설치한다.</li> </ul>
		대지내 도로	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지내 도로폭원은 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정한 바에 따른다.</li> <li>대지내에 위치하는 부대 및 복리시설의 방문차량 출입구는 대지내 도로에서 설치한다.</li> <li>보행자전용도로를 마주 면하고 있는 대지인 경우 주택건설승인권자가 인정하는 경우로서 대지내 도로를 서로 연결할 수 있다. 단 보행자전용도로와 대지내 도로가 교차하는 지점은 보행자의 통행이 자동차보다 우선하는 구조를 권장한다.</li> </ul>
		부설 주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거용도의 주차대수는 '주택건설기준등에관한규정', '주차장법' 및 '부천시 주차장 조례'에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 '교통영향 분석·개선대책에 의해 산정된 주차대수' 중 강화된 기준이상을 설치한다. 단, 전용면적 60㎡이하의 영구임대주택과 국민임대주택, 행복주택은 '공공주택 업무처리지침'에 의해 산정된 주차대수 이상을 설치한다.</li> <li>주거용도 이외의 주차대수는 '주차장법' 및 '부천시 주차장 조례'에 의해 확보하여야 하는 주차대수 이상을 설치한다.</li> </ul>
		보행자 통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지내 보행자 통로는 장애인, 노인, 임산부 등이 편리하고 안전하게 이용토록 동선계획 및 구조로 설치한다.</li> <li>대지내에 차량과 보행자의 통로가 교차하는 지점은 보행자가 차량보다 우선하는 구조 설치를 권장한다.</li> <li>대지경계변에 녹지, 보행자전용도로와 면하고 있는 경우에는 보행자 통로 1개소이상을 설치토록 권장한다. 단, 보행자 통로는 임의로 선택할 수 있으나 방법, 안전 등을 고려하여 정한다.</li> <li>보행동선 출입구가 지정된 구간은 출입구의 위치를 준수한다.</li> </ul>
		자전거 보관소	<ul style="list-style-type: none"> <li>자전거 보관소의 설치위치는 주동의 경우 피로티 및 출입구에 인접하여 설치한다.</li> <li>자전거 보관소의 구조 및 기타설치기준은 '자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙' 제16조의 규정에 따른다.</li> </ul>
		부대 및 복리시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>부대시설은 대지내 주민 및 이용자의 접근성 등을 고려하여 적정 위치에 배치하도록 한다.</li> <li>복리시설(판매, 근린생활시설 등)은 대지내 주출입구에 설치하는 것을 권장한다. 단, 주민 및 이용자의 접근성 등을 고려시 설치가 불합리할 경우에는 달리 할 수 있다.</li> </ul>
친환경 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대 할 수 있도록 환경친화적 자재의 사용을 권장한다.</li> </ul>		

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
-	A1~4, B1~2, C1~2, S1	대지내 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지내 조경면적은 녹지와 조경시설(휴게소, 어린이 놀이터, 광장, 3미터 이상의 보행자 통로 등)을 합산한 면적으로서 부천시 건축조례에서 정한 면적 이상으로 확보한다.</li> <li>녹지에는 다음과 같은 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보행자 전용도로변 : 보행자전용도로의 녹지축과 연계되도록 통합설계를 검토하고 관상효과가 큰 관목류와 교목을 식재하되, 개화시기와 단풍색 등이 다른 다양한 수목을 선택하여 계절감과 경관의 다채로움을 구현할 수 있도록 식재한다.</li> <li>- 대지 외곽도로 경계부 : 수관이 크고 수엽이 치밀한 교목과 허부식생을 조성하여 차폐식재를 하되, 가로별 테마수종에 부합되도록 식재하여 수목에 의한 독특한 가로경관이 창출될 수 있도록 한다.</li> <li>- 아파트(주동) 주변 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 관목류를 중심으로 하되, 부분적으로 독립수로서 교목류를 식재한다.</li> <li>- 주차장 주변 : 수엽이 치밀하고, 아래가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 식재한다.</li> </ul> </li> <li>어린이 놀이터는 다음 각호의 기준에 의해 조성할 것을 권장한다.                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 어린이가 차도를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 한다.</li> <li>- 놀이터 주변은 생명력이 강하고 관상가치가 높은 수종으로 화목관목류를 밀식한 생물타리를 설치한다.</li> <li>- 동반자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이공간 등을 적절히 구획하고 모래판을 제외한 공간은 안전을 고려하여 고무매트나 고무블록으로 포장한다.</li> <li>- 놀이시설물은 안전성, 편리성, 견고성을 고려하고 유지관리가 편리하도록 설계한다.</li> <li>- 같은 대지내 2개소 이상의 어린이 놀이터를 설치할 경우 놀이시설의 종류와 형태는 서로 다르게 설치할 것을 권장한다.</li> </ul> </li> </ul>
		단지내 도로 포장	<ul style="list-style-type: none"> <li>보수 및 유지관리가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴으로 포장할 것을 권장한다.</li> <li>단지내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장할 것을 권장한다.</li> </ul>
		단지내 보도 포장	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장이 되도록 설치하고, 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장할 것을 권장한다.</li> <li>여성 및 유모차 등의 통행이 가능하도록 포장재를 고려한다.(쇄기석 사용 자제)</li> <li>지하구조물이 없는 부분의 보도는 '투수성 포장'을 권장한다.</li> </ul>

### 3) 근린생활시설용지(준주거지역)

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
-	근생1, 근생2, 근생3, 근생4	대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 가로경관향상을 위하여 조경 또는 보행공간으로 확보한다.</li> <li>건축물 이면부의 공지는 조경처리 또는 이용자의 옥외주차장으로 사용토록 한다.</li> <li>건축한계선으로 확보된 전면 공지는 공개공지의 개념으로 상시 다중이 이용하는 공간으로 개방한다.</li> <li>전면 공지 바닥은 연결한 보도높이와 동일하게 처리한다.</li> </ul>
		차량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지내로의 차량출입구는 차량불허구간이외에 설치한다. 단, 둘 이상의 도로에 면한 대지는 도로위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.</li> </ul>
		부설 주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>주차대수는 '주차장법' 및 '부천시 주차장 조례'에 의해 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준이상을 설치한다.</li> <li>주차장 설치 '주차장법' 및 '부천시 주차장 조례'에서 규정된 설치기준을 따른다.</li> </ul>

### 4) 주상복합용지(일반상업지역)

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
-	주상 복합1	대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행자 도로변 건축한계선 2m 구간은 벤치, 휴지통, 가로등 등의 가로시설물을 설치하여 가로공원 형태의 개방공간으로 조성한다. 아울러 상업적 활동이 활성화될 수 있도록 보행자도로로의 접근이 용이하도록 연계하여 조성하도록 한다. 특히 조각품 등을 설치하여 예술성과 테마성 높도록 한다.</li> </ul>
		차량출입구	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지내로의 차량출입구는 차량불허구간이외에 설치한다. 단, 둘 이상의 도로에 면한 대지는 도로위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다. 단, 불가피한 사유발생하여 건축승인(허가)권자가 인정하는 경우 달리 할 수 있다.</li> </ul>
		차량동선	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지내 도로와 보행로가 교차하는 지점은 '보행우선구조'로 조성하여야 한다.</li> <li>단지내 도로와 간선도로의 교차는 직각 교차를 원칙으로 한다.</li> <li>단지내 상업기능과 주거기능을 위한 차량동선을 분리하여 계획 하여야 한다.</li> </ul>
		부설주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>모든 주상복합용지내 건축물 부설주차장의 설치 '주택건설기준등에 관한 규정, 주차장관련법령, 부천시주차장 조례, 교통영향평가에 의해 산정된 상업기능의 확보대수'에 의한 주거기능의 주차장 확보대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다.</li> <li>주상복합용지 단지내 지하주차장 설치하는 다음 각 호에서 정하는 시설 기준에 따라 설치하여야 한다. <ul style="list-style-type: none"> <li>주상복합용지중 주거용도의 지하주차장은 법적 주차대수의 80%이상을 지하에 설치하여야 하며, 주거외 용도의 법적주차대수는 90%이상을 지하에 설치하여야 한다.</li> <li>지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 자동진출입 통제장치가 설치되어야 한다.</li> </ul> </li> </ul>
		기타사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>주상복합용지에 관하여 규정하지 않은 사항에 대하여는 '공동주택용지'의 지침을 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.</li> </ul>

### 5) 상업시설용지(일반상업지역)

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
-	상업1, 상업2, 상업3, 상업4	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선이 확보된 건축물 전면부의 공지는 상업적 활동이 활성화될 수 있도록 보행자의 통행 등이 용이하도록 처리한다.</li> <li>보도와 연결한 전면 공지 바닥높이는 연접보도의 높이와 동일하게 처리하며, 일반인 및 휠체어 등 장애인 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치 및 과다규모의 조경은 설치할 수 없다.</li> <li>전면공지의 포장은 공공부문에서 조성한 보도의 재료와 포장형태를 준용하되, 조화될 수 있는 포장재료 및 형태범위내에서는 달리 할 수 있다.</li> </ul>
		대지내 공지 공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>공개공지는 보행자에게 상시 개방토록 하며 담장을 설치할 수 없다.</li> <li>공개공지는 다음과 같이 조성한다. 단, 피로티구조인 경우에는 달리 할 수 있다. <ul style="list-style-type: none"> <li>공개공지는 전체면적의 30%이상을 녹지로 조성하되, 녹지 외곽은 이동불가한 구조물로 조성 및 보행자가 일시적으로 앉을 수 있도록 처리한다.</li> <li>녹지를 제외한 공개공지의 바닥높이는 연결한 보도의 높이와 동일하게 마감 한다.</li> <li>녹지에는 잔디, 지피식물, 수목 등을 식재한다.</li> <li>녹지조성시 경관조성을 위한 조경시설물과 조명시설을 설치한다.</li> </ul> </li> <li>부천시 건축조례에 의거 공개공지면적에 산입하기 위하여는 1개소당 최소면적 45㎡이상을 확보하여야 한다.</li> </ul>
		대지안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지안의 조경은 부천시 건축조례에서 정한 바에 따른다.</li> <li>대지내에 건축한계선 등에 의한 전면공지를 제외한 측면, 이면부의 공지에 보행가로경관 및 보행환경 향상, 소음차폐 등을 위하여 부천시 건축조례에서 정한바에 따라 조경할 경우 대지내 조경면적을 산입 할 수 있다.</li> <li>보행자전용도로 및 광장에 면하여 조경할 경우에는 상호 연계하여 조경시설물과 조명시설을 설치한다.</li> </ul>
		부설주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지내로의 차량출입구는 차량불허구간이외에 설치한다. 단, 둘 이상의 도로에 면한 대지는 도로위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다. 단, 불가피한 사유발생하여 건축승인(허가)권자가 인정하는 경우 달리 할 수 있다.</li> <li>주차대수는 '주차장법' 및 '부천시 주차장 조례'에 의해 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준이상을 설치한다.</li> <li>주차장 설치 '주차장법' 및 '부천시 주차장 조례'에서 규정된 설치기준을 따른다.</li> <li>안전시설 <ul style="list-style-type: none"> <li>차량출입시 운전자측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 시설물을 설치되어서는 안된다.</li> <li>지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.</li> </ul> </li> <li>옥외주차장을 설치할 경우 주차구획과 건물내벽 사이에 사람이 통행할 수 있는 공간을 확보하여야 하며, 바닥포장은 잔디블럭 등 친환경 소재의 사용을 권장한다.</li> </ul>

6) 자족시설용지(준주거지역)

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
-	자족1 ~ 자족6	대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 가로경관향상 및 차폐를 위하여 조경 또는 보행공간으로 확보토록 한다.</li> <li>- 주차장의 출입구를 제외한 공지는 차폐기능의 식재 등의 조경처리할 것을 권장한다.</li> <li>- 주차장의 출입구는 연결된 도로의 포장재료 및 형태를 고려하여 포장한다.</li> </ul>
		차량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지내로의 차량출입구는 차량불허구간 이외에 설치한다.</li> </ul>
		부설 주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>주차대수는 '주차장법' 및 '부천시 주차장 조례' 에 의해 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준이상을 설치한다.</li> <li>주차장 설치는 '주차장법' 및 '부천시 주차장 조례' 에서 규정된 설치기준을 따른다.</li> </ul>

7) 복합커뮤니티시설용지(준주거지역)

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
-	복합1, 복합2	대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 가로경관향상 등을 위하여 조경 또는 보행공간을 확보토록 권장한다.</li> </ul>
		차량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지내로의 차량출입구는 차량불허구간이외에 설치한다.</li> </ul>
		보행자 통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행자통로의 위치는 이용자들의 접근방향 등을 고려하여 정한다.</li> </ul>

8) 사회복지시설용지(제2종일반주거지역)

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
-	사복1	대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 가로경관향상 등을 위하여 조경 또는 보행공간을 확보토록 권장한다.</li> </ul>
		차량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지내로의 차량출입구는 차량불허구간이외에 설치한다.</li> </ul>
		부설 주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>주차대수는 '주차장법' 및 '부천시 주차장 조례' 에 의해 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준이상을 설치한다.</li> <li>주차장 설치는 '주차장법' 및 '부천시 주차장 조례' 에서 규정된 설치기준을 따른다.</li> </ul>
		보행자 통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행자통로의 위치는 이용자들의 접근방향 등을 고려하여 정한다.</li> </ul>

9) 문화시설용지(제3종일반주거지역)

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
-	문화1	대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 가로경관향상 등을 위하여 조경 또는 보행공간을 확보토록 권장한다.</li> </ul>
		차량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지내로의 차량출입구는 차량불허구간이외에 설치한다.</li> </ul>

10) 교육시설용지(제2종일반주거지역)

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
-	유1, 초1, 초2, 중1, 고1	대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교는 학생이 안전하게 보호될 수 있는 교육활동 공간으로 부지 경계부에 안전사고 방지를 위한 시설물을 설치</li> </ul>
		차량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지내로의 차량출입구는 차량불허구간이외에 설치한다.</li> </ul>
		보행자 동선	<ul style="list-style-type: none"> <li>차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다.</li> <li>위의 규정에 의하여 설치되는 보행자 출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하되, 보행자 전용도로나 공원에 면한 학교의 경우에는 그와 연결되게 설치하도록 권장한다.</li> </ul>

11) 교육연구시설용지(제2종일반주거지역)

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
-	교육 연구1	대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 가로경관 향상을 고려하여 조경한다.</li> </ul>
		차량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지내로의 차량출입구는 차량불허구간이외에 설치한다.</li> </ul>
		보행자 동선	<ul style="list-style-type: none"> <li>차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다.</li> <li>위의 규정에 의하여 설치되는 보행자 출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하되, 보행자 전용도로나 공원에 면한 학교의 경우에는 그와 연결되게 설치하도록 권장한다.</li> </ul>

12) 종교시설용지(제2종일반주거지역)

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
-	종1, 종2, 종3, 종4, 종5	대지내 공지	• 건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 가로경관 향상을 고려하여 조정한다.
		차량 출입구	• 대지내로의 차량출입구는 차량불허구간이외에 설치한다.
		부설 주차장	• 주차대수는 '주차장법' 및 '부천시 주차장 조례' 에 의해 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준이상을 설치한다. • 주차장 설치는 '주차장법' 및 '부천시 주차장 조례' 에서 규정된 설치기준을 따른다.

13) 주차장용지(제1종일반주거지역, 일반상업지역)

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
-	주1 주2 주3 주4 주5 주6	대지내 공지	• 건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 가로경관향상 및 차폐를 위하여 조경 또는 보행공간으로 확보토록 한다. - 주차장의 출입구를 제외한 공지는 차폐기능의 식재 등의 조경 처리할 것을 권장한다. - 주차장의 출입구는 연결된 도로의 포장재료 및 형태를 고려하여 포장한다.
		차량 출입구	• 대지내로의 차량출입구는 차량불허구간이외에 설치한다. 단, 둘이상의 도로에 면한 대지는 도로위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.

14) 주유소용지(제2종일반주거지역)

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
-	주유1, 주유2	대지내 공지	• 건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 차량의 안전한 진출입 등을 위한 공간으로 확보한다. • 조경 등의 처리는 차량통행과 안전에 영향이 없는 경우에 한하여 설치할 수 있다.
		차량 출입구	• 차량출입구는 입구와 출구를 분리하여 설치토록 권장한다. • 인접 대지경계선에서 5m이상 이격하여 설치토록 한다.

15) 가스충전소용지(자연녹지지역)

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
-	가스1	대지내 공지	• 건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 차량의 안전한 진출입 등을 위한 공간으로 확보한다. • 조경 등의 처리는 차량통행과 안전에 영향이 없는 경우에 한하여 설치할 수 있다.
		차량 출입구	• 차량출입구는 입구와 출구를 분리하여 설치토록 권장한다. • 인접 대지경계선에서 5m이상 이격하여 설치토록 한다.

16) 오수펌프장(자연녹지지역)

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
-	오수1	대지내 공지	• 건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 차량의 안전한 진출입 등을 위한 공간으로 확보한다. • 조경 등의 처리는 차량통행과 안전에 영향이 없는 경우에 한하여 설치할 수 있다.
		차량 출입구	• 차량출입구는 입구와 출구를 분리하여 설치토록 권장한다. • 인접 대지경계선에서 5m이상 이격하여 설치토록 한다.

17) 공공청사용지(준주거지역)

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
-	공공1	대지내 공지	• 건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 가로경관향상 등을 위하여 조경 또는 보행공간을 확보토록 권장한다.
		차량 출입구	• 대지내로의 차량출입구는 차량불허구간이외에 설치한다.

# [지구단위계획 시행지침]

제1편 총 론

제2편 용지별 시행지침

제3편 경관 및 공공부문 시행지침

## 제1편 총론

### 제1장 총칙

제1조 (목적) : 본 지구단위계획 시행지침은 “부천옥길 공공주택지구 지구단위계획” (이하 “부천옥길 지구단위계획”이라 한다)구역 내의 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·형태 및 공간 활용 등에 관해 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 결정도에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 건축 및 경관관련 시행지침을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위) : 본 지구단위계획시행지침(이하 “지침”이라 한다)의 적용은 부천옥길 공공주택지구 지구단위계획 (이하 “부천옥길 지구단위계획”이라 한다)내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등)와 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

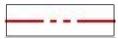
제3조 (지침의 구성) : 본 지침은 총 4편으로 구성되며, 제1편은 총칙과 지구단위계획 운용에 관한 사항으로 지구단위계획구역내 모든 건축용지를 대상으로 하고, 제2편은 단독주택용지, 공동주택용지, 상업용지 등 공공건축물 및 기타시설용지, 제3편은 경관 및 공공부문에 각각 적용한다.

#### 제4조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 지침에 별도로 언급하지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 공공주택 지구 계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 부천시 조례에 규정된 사항은 그에 따른다.
- ② 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 환경영향평가, 교통영향분석·개선대책, 사전재해영향성검토, 교육환경평가, 에너지사용계획 등 공공주택 지구계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 경기도, 부천시 관련 조례에 규정된 사항은 그에 따른다.

- ③ 지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 및 「공공주택 업무처리지침」을 우선 적용하고 그 이외에는 이들 중 그 규제 내용이 강화된 것을 따른다.
- ④ 지침의 내용은 지구제사항과 면장사항(유도사항 포함)으로 나누어진다. 이중 지구제사항은 반드시 지켜야 하는 사항이고, 권장사항은 강제성은 없으나 지킬 것을 권장하는 사항을 말하며, 본 지침에서 제시하는 예시도와 위치도는 지침의 이해를 돕고, 지침의 목표나 방향을 가시화하거나, 그 위치를 표기한 것이다.
- ⑤ 본 지침서의 규제내용과 지구단위계획결정도의 규제내용이 서로 다른 경우에는 지구단위계획 결정도를 우선한다.
- ⑥ 대지상호간 분할·합병 또는 공동건축의 해제·조정에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다.
- ⑦ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.
- ⑧ 본 지침의 시행 이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 시행일을 기준으로 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

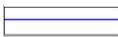
#### 제5조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
  1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
    - 도면표시 : 
  2. “용지”라 함은 옥길지구 개발 사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각 호에서 규정한다.
    - 가. 단독주택용지
      - “일반형 단독주택용지”라 함은 개별필지로 구분되어, 하나의 개발단위로 공급되는 획지분할형태의 주택건설용지를 말한다.
    - 나. 공동주택용지 : 아파트용지

- 다. 상업업무용지 : 상업시설용지, 업무시설용지
- 라. 주상복합용지 : 주거와 상업용도 등이 복합된 건축물용지
- 마. 자족시설용지 : 도시의 자족성 확보를 위한 지원시설용지
- 바. 공공건축물 및 기타시설용지 : 가호 내지 마호에 해당되지 아니한 용지

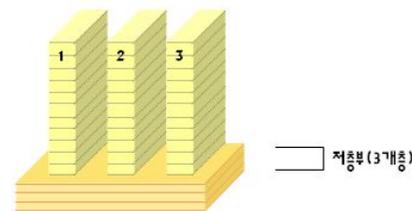
<가구 및 획지에 관한 사항>

- 3. “대지분할가능선” 이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정규모 이상 대형 필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할 할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.

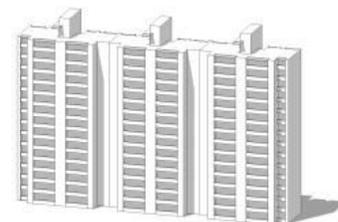
• 도면표시 : 

<건축물 용도에 관한 사항>

- 4. “허용용도” 라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없도록 정한 것을 말한다.
- 5. “불허용도” 라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 지구단위계획에 의해 그 필지에서 사용될 수 없도록 지정된 용도를 말한다.
- 6. “주택단지” 라 함은 「주택법」 제2조 제6호에서 정하고 있는 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단의 토지를 말한다.
  - 가. “주동” 이라 함은 공동주택용지 내의 독립된 주거용 건물을 말한다. 단, 3개층 이하를 독립된 건물이 공유하는 경우에는 이 부분을 제외하고 주동을 산정한다.
  - 나. “주거동” 이라 함은 공동주택용지에 동일 코아를 사용하는 세대들로 이루어진 공동주택을 말한다.



<3개의 주동>



<1개의 주동, 3개의 주거동>

- 다. “세대(가구)” 라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거의 기본단위를 말한다.
- 라. “부대복리시설” 은 「주택법」 제2조 제8호 내지 제9호에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.
- 7. “점포겸용주택” 이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거이외의용도로 사용되는 부분에 대하여는 다음 각 호와 같이 규정한다.
  - 가. 위치 : 지상1층에 한한다.
  - 나. 규모 : 근린생활시설의 용도는 바닥면적의 합계가 연면적의 40퍼센트를 초과할 수 없다.

<건축물 규모 및 높이에 관한 사항>

- 8. “최고층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- 9. “최저층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- 10. “용적률” 이라 함은 대지 면적에 대한 건축물의 연면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
- 11. “건폐율” 이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.

<건축물 배치에 관한 사항>

- 12. “건축물 직각배치구간” 이라 함은 차량 소음 저감, 가로변 폐쇄감 저감 등을 목적으로 직각배치구간의 장변이 면한 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말한다.
  - 가. 판상형, 절곡형 또는 타원형 : 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 장변(또는 주개구부면)이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도 방향에 대해 ± 22.5° 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.
  - 나. 탑상형 : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선(접도방향)에 대하여 건축물 주개구부면의 이등분선이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도 방향에 대해 ± 22.5° 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.
- 다. 대지형상이나 건축물 배치

사항으로 인해 불가피하게 직각을 준수하지 못한다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우, 상기 기준을 준수한 것으로 본다.

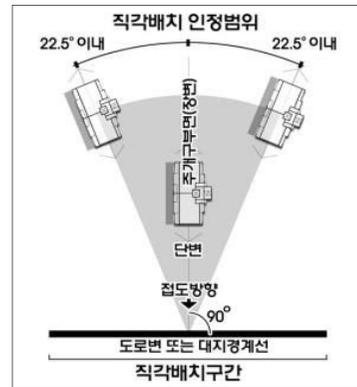
라. 배치구간에 주거동이 걸친 경우 적용기준이 정해지지 않은 구간에 대하여는 배치구간 경계를 기준으로 주거동의 수평투영 면적중 50% 이상이 포함된 배치구간의 기준을 따른다. 이때, 탑상형 배치구간의 경계에 탑상형 아파트 주동이 걸친 경우에는 건축면적의 50% 이상이 배치구간에 있는 경우에 적용한다.

• 도면표시 : 

정방향(원형) 예시도



판상형(타원형) 예시도



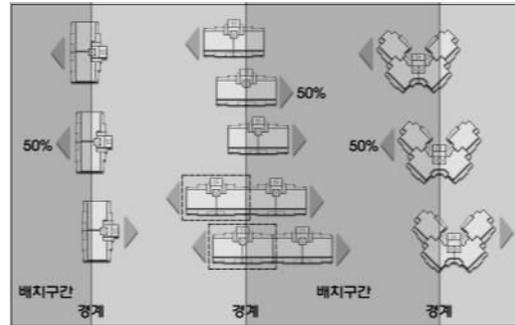
<건축선에 관한 사항>

13. “건축한계선” 이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 특정층의 외벽면이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.

• 도면표시 : 

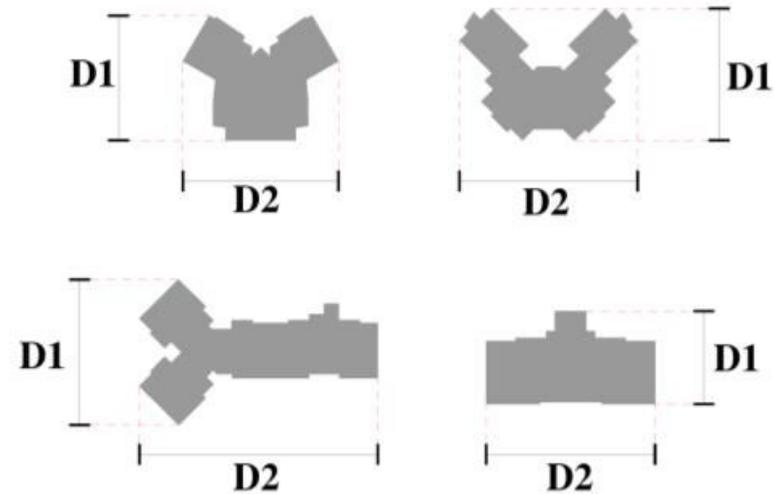
<건축물 형태에 관한 사항>

<공동주택용지 내 배치구간 경계에 주동이 걸친 경우 적용기준 예시도>



14. “건축물의 전면” 이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구가 설치되는 면을 말한다.
15. “탑상형 아파트” 라 함은 주동을 수평 투영하여 단변(D1)과 장변(D2)의 비례가 1:2.5이하인 아파트를 말한다.

<그림> 탑상형아파트 예시



16. “필로티구조” 라 함은 건물동에 의한 옥외공간의 단절 등에 따른 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소를 통하여 옥외공간의 경관성 향상을 위해 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서, 천정고의 유효높이가 1개층 이상이며, 폭은 6미터 이상이어야 한다

17. “투시형 서터” 라 함은 전체의 2분의 1이상이 투시가 가능하도록 제작된 서터를 말한다.

<건축물 색채에 관한 사항>

18. “주조색” 이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 70%이상을 차지하는 색을 말한다.

19. “보조색” 이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 10% 이상 30% 미만을 차지하는 색을 말한다.

20. “강조색” 이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 10% 미만을 차지하는 색을

말한다.

<대지내 공지 및 보행통로에 관한 사항>

21. “전면공지”라 함은 지구단위계획으로 지정된 건축한계선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지·공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지(공동주택용지의 경우는 제외)를 말한다.
22. “공개공지”라 함은 ‘건축법 제43조, 동법 시행령 27조의2’에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말한다.
23. “공공조경”이라 함은 이라 함은 지구단위계획에서 건축선·벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역사회의 동질성 표현, 쾌적한 보행환경 조성, 소음억제, 생태적 건강성 확보 등을 위하여 지침도에서 공공조경으로 지정된 공지를 말한다. 이때, ‘공공조경’은 해당 필지의 개발주체가 건축물의 신축시 이를 시행하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.
  - 가. 공공조경구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 넝쿨식물) 등을 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성하여야 한다. 단, 차량의 진출입부분은 잔디블록과 같은 ‘투수성 포장’으로 공공조경의 취지에 부합되도록 한다.
  - 나. 공공조경의 단처리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 보도 및 도로와 높이차가 없이 조성하여야 한다. 단, 공공조경구간에는 커뮤니티 형성이 가능한 상가, 유치원 및 관리시설등(이하 부대 복리시설이라 한다)은 설치가능하며, 보행자전용도로와 공공조경의 경계부에는 경계기능과 휴게기능을 함께 겸할 수 있는 Seating stone(높이 40센티미터 이하)등의 시설을 설치할 수 있다.
  - 다. 식재는 아래의 식재기준에서 정하는 기준에 적합하게 이루어져야 한다. 다만, 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하여 수고 5미터 이상, 수관폭 3미터이상의 교목을 60% 이상 식재하여야 하며, 이중 상록수 50%, 낙엽수 50%가 되도록 한다.
  - 라. 공공조경구간의 지정폭이 10m이상일 경우는 폭2m이상의 보행로(산책로)를 설치하여야 한다. 단, 보행자전용도로 또는 보도와 평행하게 지정된 구간의 경우는 예외로 하되 보행환경 및 접근동선을 고려하여 조경계획을 수립하여야 한다.

● 공공조경의 식재기준

수목구분	식재밀도(본/㎡)	상록비율(%)
교목(줄기가 굵고 곧으며, 높이자라는 나무)	0.3본 이상	상록수 50%
관목(줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	2본 이상	-

24. “공공보행통로”라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.

- 가. 보행통로의 폭원은 6m 이상으로 하고, 시점과 종점을 연결하는 가상의 선형으로서 위치는 결정도상의 위치를 가급적 준수하도록 권장하며 건축물 배치계획 등을 고려하여 자유곡선형도 가능하나 동선이 지나치게 길어지지 않도록 하고, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m 이내에서 변경 가능하다
- 나. 공공보행통로와 도로(단지내도로 포함)가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’로 조성한다.
- 다. 공공보행통로에는 ‘보행지장물’을 설치해서는 아니 된다.
- 라. 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있다. 이때, 계단과 함께 일부 구간에는 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 한다.

● 도면표시 : 

<교통처리에 관한 사항>

25. “차량출입불허구간” 이라 함은 그 구간에 접하는 도로로부터 대지로 차량출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

26. “전면도로” 라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

<안전한 도시조성에 관한 용어>

27. “CPTED” 라 함은 Crime Prevention Through Environmental Design의 약자로서, 자연적 감시·자연적 접근통제·영역성 부여라는 원리를 통하여 범죄의 실행을 어렵게 만들고, 거주자에게는 안전하게 느끼도록 하는 물리적 환경을 구현하고자 하는 것을 말한다.

② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제6조 (지구단위계획의 변경)

- ① 본 사업 준공 이후에의 지구단위계획 변경은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 따른다.
- ② 본 지침 시행 이후 관계 법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

제7조 (인허가관련 심의)

- ① 지구단위계획구역내 주택건설사업승인, 건축물의 건축허가 또는 심의를 받고자 할 경우 다음의 도서를 첨부하여야 한다.
  1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
  2. 지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
  3. 지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 지침 등의 검토 서류
  4. 기타 관련도서
- ② 제1항의 규정에 의한 건축심의대상 건축물은 「부천시 건축조례」에서 정한 심의 대상에 한한다.

제2편 용지별 시행지침

제3장 단독주택용지

제1절 일반형 단독주택용지

제8조 (필지의 분할과 합병) : 모든 필지는 지구단위계획의 「가구 및 획지 계획」에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 획지의 분할 및 합병은 불허함

제9조 (건축물의 용도 및 가구수)

- ① 단독주택용지내 1필지당 가구수는 다음 표에서 지정되어 있는 가구수를 초과할 수 없다.
- ② 점포겸용 주택에서의 근린생활시설 설치규모는 건축연면적의 40%(를 초과할 수 없으며 1층에 한하여 허용한다. 점포겸용 주택의 설치는 단독1 ②, ⑤, ⑥, ⑦, 단독2 ①, ④, ⑧, ⑨, ⑩, 단독3 ①~⑤, 단독5 ①~③에 한하여 설치가능
- ③ 지하층의 주거용도 사용불허하며, 지하층 설치는 50㎡ 미만으로 할 수 있다.(단, 보일러실, 물품의 저장·창고 등 주택의 부속용도만 허용)
- ④ 건축물의 용도는 다음 표에 따른다.

● 단독주택용지의 건축물 용도 및 가구수

구분	단독주택용지		
건축물 용도	도면표시	• 단독1, 단독2, 단독3, 단독4, 단독5	
	허용 용도	단독4, (제1종전용 주거지역)	• 건축법시행령 [별표1] 제1호 단독주택(다중주택 제외)
		단독1, 단독2, 단독3, 단독5. (제1종일반 주거지역)	• 건축법 시행령 [별표1] 제1호 단독주택(다중주택 제외) • 점포겸용 주택 ※ 점포겸용주택내 건축법시행령 [별표1] 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외), 제4호 제2종근린생활시설 중 나목, 라목 내지 차목(장의사 제외), 카목 내지 파목(옥외철담이 설치된 골프연습장 제외), 하목, 너목에 한하여 설치가 가능함.
	불허 용도	단독4,	• 허용용도 이외의 용도 • 학교보건법 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도
단독1, 단독2, 단독3, 단독5		• 허용용도 이외의 용도 • 학교보건법 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 부천시도시계획 조례에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도	
특이 사항	단독4,	• 지하층의 주거용도 사용불허하며, 지하층 설치는 50㎡ 미만으로 할 수 있다.(단, 보일러실, 물품의 저장·창고 등 주택의 부속용도만 허용)	

구분		단독주택용지	
건축물 용도	특이 사항	단독1, 단독2, 단독3, 단독5	<ul style="list-style-type: none"> <li>지하층의 주거용도 사용불허하며, 지하층 설치는 50㎡ 미만으로 할 수 있다.(단, 보일러실, 물품의 저장·창고 등 주택의 부속용도만 허용)</li> <li>점포겸용 주택에서의 근린생활시설 설치규모는 건축연면적의 40%범위내에서 허용하며, 지상1층에 한하여 허용함.</li> <li>지하층의 주거용도 사용불허하며, 지하층 설치는 50㎡ 미만으로 할 수 있다.(단, 보일러실, 물품의 저장·창고 등 주택의 부속용도만 허용)</li> <li>※ 점포겸용 주택의 설치는 단독1 ②, ⑤, ⑥, ⑦, 단독2 ①, ④, ⑧, ⑨, ⑩, 단독3 ①~⑤, 단독5①~③에 한하여 설치가능</li> </ul>
허용 가구수			<ul style="list-style-type: none"> <li>단독 1,2,3 : 7가구 이하</li> <li>단독 4 : 5가구 이하</li> <li>단독 5 : 7가구 이하</li> </ul>

**제10조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이) :** 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

● **단독주택용지의 건폐율, 용적률, 높이**

구분	단독4	단독1, 단독2, 단독3, 단독5
건폐율	• 50% 이하	• 60% 이하
용적률	• 100% 이하	• 180% 이하
높이(층)	• 3층 이하(필로티 포함)	• 4층 이하(필로티 포함)

**제11조 (건축물의 배치)**

- ① 건축물의 주방향은 채광·통풍을 고려하여 배치한다.
- ② 단독주택 건축시 일조권 확보를 위한 인접대지 경계선으로부터 띄어야 할 방향을 정남(正南)으로 적용한다. 또한, 대지와 접하는 공공공지는 도로로부터 높이 제한과 일조권 적용시 도로로 본다(너비는 미포함)

**제12조 (형태)**

- ① 지붕형태는 전체 경사지붕 형태를 원칙으로 하고, 경사도는 10:3 이내로 하고, 지붕의 최고높이를 1.5m 이하로 한다.(가중평균 높이 아님) 또한, 계단실, 물탱크실 등의 옥탑구조물과 조화를 이루어야한다.

- ② 건축물의 지붕이 평지붕으로 계획된 경우 다음 각 호의 기준에 따라 건축하여야 한다.
  - 테라스 혹은 정원의 개념으로 사용되어야 하며, 가로경관에 영향을 주지 않는 범위에서 실외기, 안테나 등을 설치할 수 있다.
  - 계단탑 등 옥탑을 제외한 평지붕 면적의 10% 이상 조경을 설치하여 생태/친환경도시 형성에 일조한다.
- ③ 담장 및 대문을 설치할 경우, 투시형 또는 생울타리 등으로 설치하도록 하고 높이는 1.2m 이하로 권장한다.

**제13조 (외벽의 재료 및 색채 등)**

- ① 벽면과 지붕의 재료 및 색채는 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 조화를 이루도록 한다.
- ② 시각적 자극을 유발하는 원색 및 형광색사용을 지양하고, 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 권장한다. (단, 자연재료 및 벽돌, 석재 타일 등 자체색은 그대로 적용한다.)
- ③ 외장재는 목재, 벽돌 등 자연 친화형 재료를 권장하며 재료 본연의 색채와 소재감을 그대로 적용한다.

**제14조 (건축선)**

- ① 세부적인 건축선에 관한 사항은 획지 및 건축물에 관한 결정도에서 정한 내용을 따른다.
- ② 건축선에 의한 공지는 친환경소재의 도입을 권장한다.

**제15조 (담장) :** 담장 설치는 가급적 지양하되, 부득이한 경우 생울타리 등 자연소재를 이용한 높이 1.2m 이하의 담장 설치를 권장 한다.

**제16조 (출입구) :** 공공공지에 접하는 필지는 녹지 변으로 출입구 설치를 불허한다.

**제17조 (대지내 차량 진·출입) :** 차량의 출입구는 대지가 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.

**제18조 (주차장 설치기준) :** 단독주택용지의 모든 대지에는 최소한 1대 규모 이상의 주차장을 설치하여야 하며, 주택규모별 주차대수설치기준은 「주차장법」 과 「부천시 주차장조례」 에서 정한 바에 따라 설치토록 한다.

## 제4장 공동주택용지

### 제19조 (필지의 분할과 합병)

- ① 지구단위계획에 의해 결정된 획지는 획지당 하나의 사업단위로 개발하며, 둘 이상의 독립된 획지로 분할할 수 없다. 다만, 「주택법」 제2조 제6호, 제7호와 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4조, 제5조 규정의 부대복리시설은 예외로 한다.

### 제20조 (주택유형의 지정)

- ① 공동주택용지로 지정된 필지에는 지정된 유형 이외의 시설은 건축할 수 없다.
1. 공동주택의 유형은 주택의 규모에 따라 다음 각 호와 같이 구분한다.
    1. 전용면적 60㎡이하의 아파트 및 부대복리시설
    2. 전용면적 60㎡초과 85㎡이하의 아파트 및 부대복리시설
    3. 전용면적 85㎡초과의 아파트 및 부대복리시설

### 제21조 (건축물의 용도)

- ① 공동주택용지의 허용용도는 다음 표에서 정한 유형별 용도를 따른다. 부대복리시설은 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대시설 및 복리시설 기준을 따르며, 「학교보건법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「부천시 도시계획조례」에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도는 제한한다.

#### ● 공동주택용지의 용도

구분	공동주택용지	
건축물 용도	도면표시	• A1, A2, A3, A4, B1, B2, C1, C2, S1
	허용용도	• 「건축법」 시행령 [별표1] 제2호 공동주택 중 아파트 • 「주택법」에 의한 부대·복리시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 학교보건법 및 국토의계획및이용에관한법률, 부천시도시계획조례에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도

제22조 (건축물의 건폐율, 용적률, 층수) : 공동주택용지의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

#### ● 공동주택 유형, 세대수, 건폐율, 용적률, 높이

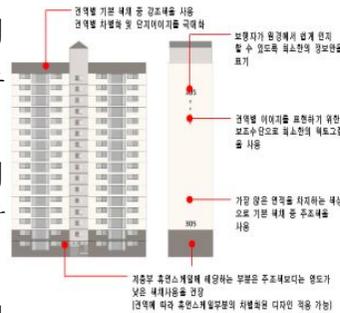
구분	획지번호	주택유형	면적(㎡)	세대수(호)	평균주택규모(㎡)	건폐율(%)이하	용적률(%)이하	최고층수(층)이하	비고
계	-	-	420,516	8,554	-	-	-	-	-
공동주택	A1	장기공공임대	35,887	1,454	45 / 60	50	220	35	-
	A2	분납임대	37,657	924	85	50	220	30	-
	A3	일반분양	30,717	586	110	50	210	30	-
	A4	행복주택	6,935.0	270	45	50	200	20	-
	B1	10년임대	49,568	913	110	50	210	30	-
	B2	공공분양	70,863	1,304	110	50	210	30	-
	S1	공공분양	79,440	1,318	85~110	50	190	30	-
	C1	일반분양	81,868	1,420	110~125	50	200	30	-
	C2	일반분양	34,516	635	125	50	230	30	-

※ 평균 주택규모는 세대수 및 용적률 산정을 위한 면적 기준으로서 해당 필지별 주택건설사업계획에 의해 조정 가능함

**제23조 (건축물의 배치)**

① 직각배치구간

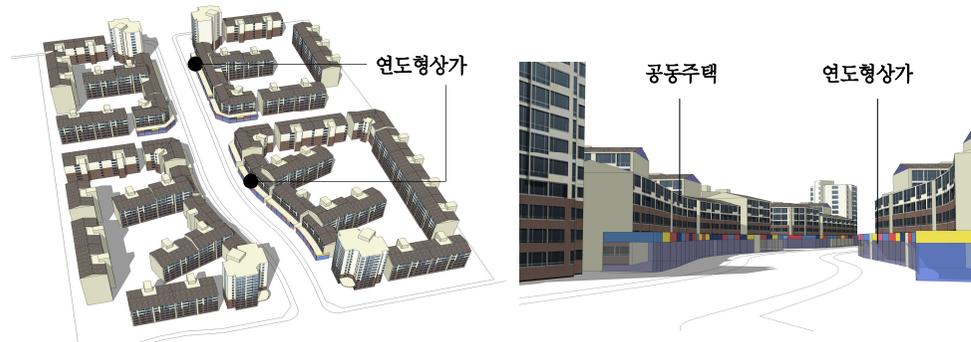
1. 직각배치구간으로 지정된 곳의 공동주택용지 내 해당구간의 주동은 도로에 대하여 주동의 장변(주개구부면)이 직각배치되도록 하여 소음의 저감 또는 통경축을 확보한다.
2. 판상형의 직각배치 : 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 장변(또는 주개구부면)을 직각으로 배치한다.
3. 탑상형의 직각배치 : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선(접도방향)에 대하여 건축물 주개구부면의 이등분선을 직각으로 배치한다.
4. 단, 접도방향, 대지경계선 또는 통경축에 대하여  $\pm 22.5^\circ$  범위 이내로 건축하는 경우에는 직각배치규정을 준수한 것으로 본다.



- ② 주동은 도로 또는 대지경계선에서 지정된 건축선 폭원이상 이격하여 배치되도록 한다.
- ③ 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다.
- ④ 연도형상가 배치구간

1. 연도형 상가는 1, 2층이 연계된 형태로 조성하되 최고층수는 3층 이하로 조성한다.
2. 연도형상가 부분과 주거동은 프라이버시 침해를 최소화 하도록 권장한다.
3. 상부 옥상녹화, 주거동과 이미지 통합, 상가 전면부의 50%이상 투시형창을 권장한다.

연도형상가 예시도

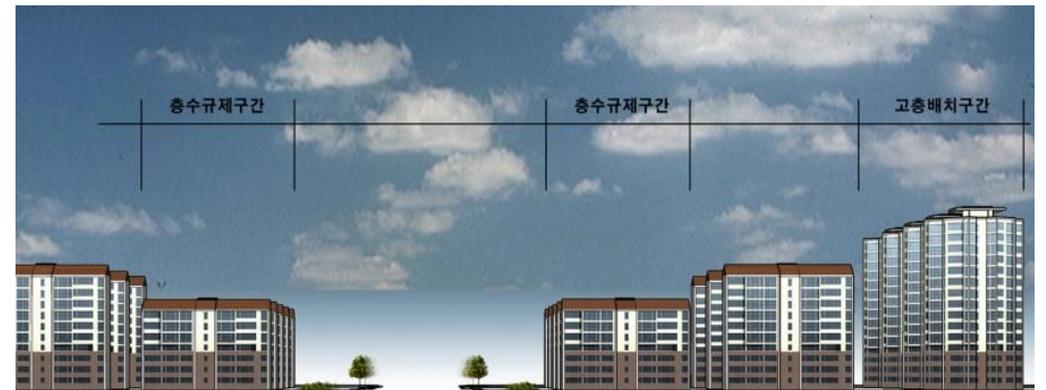


- ⑤ 부대시설 및 복리시설은 주민의 이용 및 접근성제고를 위하여 기능별 이용 형태를 고려하여 공동주택용지내에 적정 배치토록 한다.
- ⑥ 바람길 또는 통경축 등의 확보를 위하여 탑상형과 판상형을 적정 혼합배치한다.

**제24조 (층수규제구간)**

- ① 층수규제구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 저층의 판상형 아파트(도로측에 한함)와 탑상형 아파트를 조합하여 배치할 수 있다.

시각분절효과를 위한 저층부 배치 예시안



**제25조 (건축물의 형태)**

- ① 지붕의 형태는 경사지붕을 권장한다.(단, 특화된 주동의 경우 예외)
- ② 피로티 : 단지내 보행동선 및 커뮤니티 시설, 바람길 등의 공간확보를 위해 주동의 지상층에 피로티를 설치시 적절한 유효높이를 확보하여 설치한다.
- ③ 담장은 원칙적으로 설치하지 않는다. 단, 인접대지 또는 인접도로의 소음저감 및 프라이버시 보호, 지형단차극복, 안전예방 등을 위하여 필요한 경우에는 설치하되, 배치시 친환경적 자연소재를 이용하여 마감한다.

**제26조 (건축물의 색채)**

- ① 건축물 외벽의 색상은 시각적 자극을 유발하는 원색 또는 형광색의 사용을 지양하고, 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 권장하며, 난색계열의 색을 사용하도록 한다.
- ② 외장재는 목재, 벽돌 등 자연친화형 재료를 권장하며 재료 본연의 색채와 소재감을 그대로 적용한다.
- ③ 공동주택의 입면을 저층부, 중층부, 상층부를 구분하여 색채, 창호·발코니 등의 구조물, 외장재료 등의 변화에 의한 입면 변화를 권장한다.

- ④ 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분하여 제시된 기준을 따른다.
1. 주조색의 색채는 거주공간으로의 안정감을 제고하기 위해 고명도(7.0이상), 저채도(2.0이하)의 색채를 사용한다.
  2. 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상을 사용하고, 중고명도(4.0 ~ 6.0), 중채도(3.0 ~ 4.0)의 범위내에서 설정한다.
  3. 강조색은 주조색과 보조색의 유형에 관계없이 사용이 가능하나, 건물의 활력과 장식적 효과를 위해 가능한 고명도, 고채도의 색을 사용한다.
  4. 지붕색은 아스팔트싱글, 금속기와 등 기성제품을 사용하는 경우 보조색과 유사한 색상을 선정하여 사용한다.
    - 가. 주조색의 색상은 제시된 색상 범위내에서 자유롭게 선정하며, 우리나라 기후환경에 적합한 고명도(8.0이상), 저채도(2.0이하)의 색상을 사용하여 지역 이미지를 통일한다.
    - 나. 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상을 사용하고, 중고명도(8.5 이하), 중채도(4.0이하)의 범위내에서 설정한다.
    - 다. 강조색은 주조색과 보조색의 유형에 관계없이 사용이 가능하나, 건물의 활력과 장식적 효과를 위해 가능한 고명도, 고채도의 색을 사용한다.
- ⑤ 건축물의 입면 색채변화는 수직형보다는 수평형을 권장하며, 지상층부(지상1층에서부터 3개층), 기준층부(최상층부와 지상층부를 제외한 부분), 최상층부(16층이상 : 최상층에서부터 2개층, 15층이하 : 최상층)로 구분시 저층부 일수록 색의 명도를 낮추어 안정감을 갖도록 한다.
- ⑥ 건물 측벽 상단에는 마을이름을 표기하고 그 아래에 건설업체의 브랜드명(건설업체명 표기 금지), 주거동 호수 순으로 표기한다.
- ⑦ 마을이름과 건설업체의 브랜드명은 간선도로변, 단지주출입구 등 식별이 용이한 곳에 명기하되, 주요 간선도로에서의 경관을 고려하여 연속적으로 보여지지 않도록 한다.
- ⑧ 아파트 최상층부와 지상층부 구간에는 단지이름 이나 주거동 호수 등 일체 표기를 할 수 없다.

### 제27조 (건축선)

- ① 대지내에 거주환경보호와 가로경관향상 등을 위하여 건축한계선을 지정하며, 그 건축한계선을 초과하여 건축물을 돌출 또는 배치할 수 없다. 단, 부대시설 및

복리시설은 적용하지 아니한다.

- ② 세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물에 관한 결정도에서 정한 내용을 따른다.

**제28조 (공공조경) : 지침도에서 공공조경으로 지정된 위치에는 ‘제1장 제5조제 26항(공공조경)’ 의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.**

### 제29조 (건축선에 의한 공지)

- ① 지침도 상에서 건축선에 의해 조성되는 공지 중 ‘제1장 제5조 제1항 제22호 (공개공지)’ 에 해당되지 않는 공지는 다음 각 호의 사항에 따라 조성하여야 한다.
- 가. 공동주택단지 내부 동선과 연계되도록 조성한다.
  - 나. 산책로 주변에는 벤치, 파고라 등 휴게시설을 설치하여야 한다.

### 제30조 (단지 내 차량 출입 및 차량동선)

- ① 차량출입구의 도로폭원과 개소는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 에서 정한 바에 따른다.
- ② 차량의 출입구는 차량출입불허구간이외의 구간에 설치토록 한다. 단, 차량출입구가 지정된 대지는 지정된 위치에 설치한다.
- ③ 대지내 도로폭원은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 에서 정한 바에 따른다.
- ④ 대지내에 위치하는 부대 및 복지시설의 방문차량 출입구는 대지내 도로에서 설치한다.
- ⑤ 보행자전용도로를 마주 면하고 있는 대지인 경우 주택건설승인권자가 인정하는 경우로서 대지내 도로를 서로 연결할 수 있다. 단 보행자전용도로와 대지내 도로가 교차하는 지점은 보행자의 통행이 자동차보다 우선하는 구조를 권장한다.

### 제31조 (보행자통로)

- ① 대지내 보행자 통로는 장애인, 노인, 임산부 등이 편리하고 안전하게 이용토록 동선계획 및 구조로 설치한다.
- ② 대지내에 차량과 보행자의 통로가 교차하는 지점은 보행자가 차량보다 우선하는 구조 설치를 권장한다.
- ③ 대지경계면에 녹지, 보행자전용도로와 면하고 있는 경우에는 보행자 통로 1개소 이상을 설치토록 권장한다. 단, 보행자 통로는 임의로 선택할 수 있으나 방법, 안전 등을 고려하여 정한다.

- ④ 보행동선 출입구가 지정된 구간은 출입구의 위치를 준수한다.

**제32조 (주차장 설치기준)**

- ① 대지내 주차시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「교통영향분석·개선대책에 의해 산정된 주차대수」 이상의 주차시설을 설치토록 한다.
- ② 단, 전용면적 60㎡이하의 영구임대주택과 국민임대주택, 행복주택, 고령자용주택의 주차대수는 「공공주택 업무처리지침」에 의해 산정된 주차대수' 이상을 설치한다.
- ③ 주거용도 이외의 주차대수는 「주차장법」 및 「부천시 주차장 조례」에 의해 확보하여야 하는 주차대수 이상을 설치한다.

**제33조 (부대복리시설)**

- ① 부대시설은 대지내 주민 및 이용자의 접근성 등을 고려하여 적정위치에 배치하도록 한다.
- ② 복리시설(판매, 근린생활시설 등)은 대지내 주출입구에 설치하는 것을 권장한다. 단, 주민 및 이용자의 접근성 등을 고려시 설치가 불합리할 경우에는 달리 할 수 있다.

**제34조 (단지 내 자전거보관소)**

- ① 단지 내 자전거 보관소설치기준은 다음과 같다.
  - 가. 자전거보관소의 설치위치는 복지관, 관리소, 상가 건물, 주동, 어린이 놀이터, 운동시설마다 1개소 이상 배치하여야 하며, 주동의 경우 피로티 및 출입구에 인접하여 설치한다.
  - 나. 자전거 보관소의 구조 및 기타설치기준은 「자전거 이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」 제16조의 규정에 따른다.

**제35조 (담장) :** 담장은 원칙적으로 설치하지 않는다. 단, 인접대지 또는 인접도로의 소음저감 및 프라이버시 보호, 지형단차극복, 안전예방 등을 위하여 필요한 경우에는 설치하되, 배치시 친환경적 자연소재를 이용하여 마감한다.

**제36조 (녹지면적률) :** 대지면적에 대하여 최소 30% 이상을 확보할 것을

권장한다.

**제37조 (우수활용시설) :** 공동주택용지내 우수활용시설에 대한 사항은 '제1편 제14조의 ③항(우수활용시설)'의 기준에 따라 설치할 것을 권장한다.

**제38조 (환경 친화적 자재사용)**

- ① 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대 할 수 있도록 '제2편 제13조(환경친화적자재사용)'의 기준에 따라 설치하는 것을 권장한다.
- ② 건축물의 벽체나 지붕의 녹화를 권장한다.
- ③ 다음 각 단지는 소음방지를 위한 건축적 방안을 수립하도록 권장한다.

**제39조 (단지내 조경)**

- ① 각 공동주택단지의 조경면적은 「부천시 건축조례」를 따르도록 한다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 간선도로변에 면한 공동주택용지는 간선도로변에 수림대 조성을 권장한다.
- ③ 어린이 놀이터의 경우 다음 각 호의 사항을 준수할 것을 권장한다.

- 가. 어린이가 가급적 단지내 간선차도를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 한다.
- 나. 놀이터 주변은 생명력이 강하고 관상가치가 높은 수종으로 화관목류를 밀식한 생울타리의 설치를 권장한다.
- 다. 동반자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이 공간 등을 적절히 구획하고 모래판을 제외한 공간은 안전을 고려하여 고무매트나 고무블록으로 포장할 것을 권장한다.
- 라. 놀이시설물은 안전성, 편리성, 견고성을 고려하고 유지관리가 편리하도록 설계한다.
- 마. 동일한 단지내 2개소 이상의 어린이 놀이터를 설치할 경우 놀이시설의 종류와 형태는 서로 다르게 설치할 것을 권장한다.

- ④ 공동주택용지내 녹지에는 다음 각 호의 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.

- 가. 보행자 전용도로변 녹지 : 관상 효과가 큰 관목류와 교목을 식재하되, 개화시기와 단풍색 등이 다른 다양한 수목을 선택하여 계절감과 경관의 다채로움을 구현할 수 있도록 식재할 것을 권장한다.
- 나. 단지 외곽도로 경계부 녹지 : 수관이 크고 기엽이 밀실한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐식재를 하되, 경관계획에서 정한 가로별 테마수종에 부합되도록 식재하여 수목에 의한 독특한 가로경관이 창출될 수 있도록 한다.
- 다. 아파트 건물 주변 녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 관목류를 중심으로 하되, 부분적으로 독립수로서 교목류를 식재한다.
- 라. 주차장 주변 녹지 : 수엽이 치밀하고, 아래가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 식재한다.

#### 제40조 (단지내 도로포장)

- ① 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴을 권장한다.
- ② 단지 내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장할 것을 권장한다.
- ③ 제2편 제13조(투수성포장)에 의한 '투수성 포장'을 적극 권장한다.

#### 제41조 (단지내 보도포장)

- ① 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장이 되도록 설치하고, 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장할 것을 권장한다.
- ② 여성 및 유모차 등의 통행이 가능하도록 포장재를 고려한다.(췌기석 사용 자제)
- ③ 제2편 제13조(투수성포장)에 의한 '투수성 포장'을 적극 권장한다.

### 제5장 근린생활시설용지

#### 제42조 (필지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 '가구 및 획지계획'에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할은 제한하되, 연접한 2개의 획지는 합병을 허용한다. 다만, 합병한 경우 본래의 획지로 분할하는 경우는 허용한다.
- ② 필지의 합병은 인접한 2개의 필지 내에서 허용하며, 필지 합병의 경우에도 각 필지에

지정되었던 지구단위계획 지침 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

#### 제43조 (건축물의 용도)

- ① 건축물의 용도는 다음 표에 따른다.

##### ● 근린생활시설용지의 용도

구 분	근린생활시설용지	
건축물의 용도	도면표시	• 근생1, 근생2, 근생3, 근생4
	허용용도	• 건축법시행령 [별표1] 제3호, 제4호에 의거한 제1종근린생활시설 (안마원 제외), 제2종근린생활시설(실외골프연습장, 안마시술소 및 단란주점, 다중생활시설은 제외) • 건축법시행령 [별표1] 제10호 교육연구시설 중 학원, 유치원, 제11호 노유자시설중 아동관련시설 • 건축법시행령 [별표1] 제20호 자동차관련시설 중 세차장(근생4에 한한다.)
	불허용도	• 허용용도이외의 용도 • 학교보건법 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 부천시도시계획조례에 의거 해당 용도지역내에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도

#### 제44조 (건축물의 규모)

- ① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

##### ● 근린생활시설용지의 건폐율, 용적률, 높이

구 분	근린생활시설용지
건폐율	• 60% 이하
용적률	• 근생1, 2 : 400% 이하 • 근생3 : 300% 이하, 근생4 : 300% 이하
최고층수	• 근생1, 2 : 7층이하 • 근생3 : 5층 이하, 근생4 : 5층 이하

#### 제45조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 전면방향은 폭원이 넓은 도로 쪽을 향하도록 배치토록 한다.
- ② 전면가로의 방향을 고려하여 건축물을 배치한다.
- ③ 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다.

#### 제46조 (건축선)

- ① 건축한계선: 대지내 가로경관향상 등을 위하여 건축한계선을 지정하며, 그 건축한계선을 돌출하여 배치할 수 없다.(도면참조).

**제47조 (건축물의 형태)**

- ① 외벽의 재료, 형태 등
  - 1. 건축물의 형태는 근린생활시설인 인접대지 건축물과 조화되도록 한다.
  - 2. 건축물의 전면과 측·후면의 구별 없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다. 단, 인접대지의 기존 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 경우에는 달리 할 수 있다.
  - 3. 부자연스럽고 난잡한 형태의 개구부, 기능과 무관한 장식물의 설치는 제한한다.
  - 4. 건축물 전면부의 1층 외벽면은 1/2이상을 투시벽으로 처리하며, 셔터 설치시에도 녹슬지 않는 투시형 셔터를 설치토록 한다.
- ② 1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 보도바닥 마감높이와의 차이를 10cm 이내로 하며, 휠체어 등 출입에 장애가 되지 않도록 한다. 단, 지형적인 문제 등 부득이한 이유로 건축허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 지붕
  - 1. 옥탑, 물탱크 등 건축물의 부속설비와 냉난방기의 실외기 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐처리한다.
  - 2. 지붕에는 옥외광고물을 설치할 수 없다.

**제48조 (건축물의 색채)**

- ① 건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용은 제한하고 자연색 또는 3차색이상의 혼합색의 사용을 권장한다.
- ② 건축물의 외벽과 지붕의 색깔은 상호간 및 주변 환경과 조화를 이루도록 한다.

**제49조 (담장)**

- ① 담장은 설치할 수 없다.(단, 인접대지 및 도로 등과 단차발생시 설치 가능하도록 한다)

**제50조 (옥외계단)**

- ① 특정 점포만을 위한 독립적인 옥외의 계단, 경사로는 설치할 수 없다.

**제51조 (옥외광고물)**

- ① 옥외광고물 등에 관한 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시디자인 가이드라인을 따른다.

**제52조 (차량출입구)**

- ① 대지내로의 차량출입구는 차량불허구간이외에 설치한다. 단, 둘이상의 도로에 면한 대지는 도로위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.

**제53조 (주차장 설치기준)**

- ① 주차장의 설치기준은 주차장법, 부천시 주차장 조례, 교통영향분석·개선대책에서 정한 바에 따른다.

**제6장 주상복합용지**

**제54조 (필지의 분할과 합병)**

- ① 획지는 가구단위로 하며, 모든 필지는 분할하거나 합병할 수 없다. 다만, 필지 분할계획을 작성하여 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 분할 할 수 있으며, 본래의 필지로 합병한 경우 심의를 거치지 아니하고 허용한다.

**제55조 (건축물의 용도 및 주거용도의 주택유형 지정)**

- ① 건축물 용도는 일반상업지역내 설치 가능한 용도로 계획하며, 지구단위계획 지침도에 따라 건축하여야 한다.
  - 가. 주거용도와 주거외 용도의 비율(당해 건축물의 연면적 합계에 대한 비율임)은 8 : 2 으로 한다. (주거외 용도의 비율이 20% 이상)
  - 나. 유흥 및 위락기능은 불허용도로 한다.
  - 다. 도면표시는 주상복합으로 표기하며, 주상복합유형은 주택규모는 전용면적 60~85㎡이하, 85㎡초과로 설정한다.
- ② 주거 환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 다른 주거외 용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 한다.

주상복합용지 허용용도(주상복합)

구 분		주상복합용지
건축물 용도	유형	주상복합
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택중 아파트 및 부대복리시설(주거용도의 비율은 80% 미만으로 함)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(장의사, 옥외칠탑이 설치된 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 중 가목의 종교집회장</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제8호의 운수시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 가목의 병원(정신병원, 요양병원 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제12호의 수련시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설(옥외칠탑이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 가목의 주차장</li> </ul>
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>청소년 보호법 제2조 5호 가목의 청소년출입·고용금지업소</li> </ul>

제56조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 주거용도의 주택규모는 개발계획에서 정한 주택규모 이내로 한다.
- ② 블록별 건폐율, 용적률, 높이의 제한은 용도지역에서 허용하는 범위 내에서 아래 표의내용을 초과하여 건축할 수 없다. 다만, 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.
- ③ 건축물의 높이는 일반상업·업무용지와의 조화를 도모토록 한다.

주상복합부분의 주택 규모 및 세대수, 건폐율, 용적률, 최고층수

도면표시	주택유형	세대수(호)	건폐율	용적률(%)		최고층수(층)
				주거	전체	
주상복합1	60~85㎡ 이하 85㎡초과	566이하	50%이하	280%이하	350%이하	30층 이하

제57조 (건축물의 배치)

- ① 주거외 용도의 건축물은 가로활성화 유도를 위해 도로에 면하여 도로와 평행하게 배치하도록 권장한다. 단, 주거 용도 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 주거환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 주거외 다른 용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 한다.
- ③ 주거 및 비주거 시설을 용지내 별동으로 분리하여 계획이 가능하다.

제58조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 건축물 외벽면의 의장, 재료는 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려토록 한다.
- ② 주거동의 지붕은 경사지붕 설치를 권장한다. 다만, 옥상전체를 녹지공간으로 조성할 경우 또는 타워형인 경우에는 예외로 한다.
- ③ 건축물 옥상의 냉각탑, 물탱크 등 부수설비 및 옥외공작물 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐처리토록 한다. 단, 건축허가권자가 건축물의 용도, 기능상 인정하는 경우에는 달리할 수 있다.
- ④ 주상복합용지의 건축물 중 상가의 경우 1층 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다.
- ⑤ 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 해당 승인권자의 승인이 있는 경우에는 설치할 수 있다.
- ⑥ 옥외광고물 등에 관한 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시디자인 가이드라인을 따른다.
- ⑦ 제①항 내지 제⑤항에서 규정하지 않은 주상복합용지 주거동의 외관 및 형태는 '제2장(공동주택용지)'의 규정을 따른다.

제59조 (대지내 공지) : 보행자 도로변 건축한계선 5m 구간은 벤치, 휴지통,

가로등 등의 가로시설물을 설치하여 가로공원 형태의 개방공간으로 조성한다. 아울러 상업적 활동이 활성화될 수 있도록 보행자도로로의 접근이 용이하도록 연계하여 조성하도록 한다. 특히 조각품 등을 설치하여 예술성과 테마성 높이도록 한다.

**제60조 (단지내 차량출입)**

- ① 차량진출입구는 지구단위계획에서 지정한 차량출입불허구간 이외의 지역에 설치하여야 한다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량의 출입구의 폭원은 최소 6.5m이상을 확보할 수 있도록 한다.

**제61조 (색채)**

- ① 건축물의 외벽 및 지붕의 색깔은 자연색 또는 3차색이상의 혼합색을 사용토록 한다. 단, 원색과 형광색의 사용은 제한하며, 도시경관을 해치지 않는 범위내에서 건축허가권자가 인정하는 경우 달리 할 수 있다.
- ② 건축물의 외벽과 지붕의 색깔은 상호간 및 주변 환경과 조화를 이루도록 한다.

**제62조 (건축선)**

- ① 건축한계선
  - 대지내에 가로경관향상과 이용자의 보행편의, 장소성을 제고하기 위하여 건축한계선을 지정하며 해당 공지에 조경 또는 보행공간 등으로 확보토록 한다.
  - 보행공간으로 확보하는 경우에는 친환경소재를 이용하여 포장하며, 보행에 장애가 되는 물건 및 광고물의 설치는 할 수 없다.
- ② 세부적인 건축선에 관한 사항은 가구·획지 및 건축물에 관한 결정도에서 정한 내용을 따른다.

**제7장 상업시설용지**

**제63조 (필지의 분할과 합병)**

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할은 제한하되, 연접한 2개의 획지는 합병을 허용한다. 다만, 합병한 경우 본래의 획지로 분할하는 경우는 허용한다.
- ② 필지의 합병은 2개의 필지 내에서 허용하며, 이때 지침에 특별히 명시되지 않은 경우는 원칙적으로 넓은 도로변에 접한 필지의 설명을 적용하고 필지가 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 설명내용이 강화된 규정을 적용한다.

**제64조 (건축물의 용도) : 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.**

● 상업시설용지의 용도

위 치	구 분	계 획 내 용
상업1 상업2 상업3 상업4	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(장외, 옥외 철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제8호의 운수시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제12호의 수련시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설중 가목 및 사목</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 가목, 나목, 마목, 사목, 아목</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 마목 내지 아목</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 라목의 국방군사시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제24호의 방송 및 통신시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제27호의 관광휴게시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례식장</li> </ul>
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외의 용도</li> <li>• 학교보건법 및 국토의계획및이용에관한법률, 부천시 도시계획조례에 의거 해당 용도지역내에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도</li> </ul>

**제65조 (건축물의 규모) : 상업용지의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.**

● 상업시설용지의 건폐율, 용적률, 높이

구 분	상업용지
도면표시	• 상업1, 상업2, 상업3, 상업4
건폐율(%)	• 60%이하
용적률(%)	• 600%이하
높이	• 10층 이하

### 제66조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 전면방향은 폭원이 넓은 도로쪽을 향하도록 배치한다.
- ② 보행자전용도로와 면한 부분은 보행환경을 고려하여 외부공간을 조성한다.
- ③ 지정된 건축선에 따라 도로에서 이격하여 건축물을 배치한다.
- ④ 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다.

### 제67조 (건축선)

- ① 건축한계선
  1. 대지내에 가로경관향상과 이용자의 보행편의, 장소성을 제고하기 위하여 건축한계선을 지정하며 해당 공지에 조경 또는 보행공간 등으로 확보토록 한다.
  2. 보행공간으로 확보하는 경우에는 친환경소재를 이용하여 포장하며, 보행에 장애가 되는 물건 및 광고물의 설치할 수 없다.

### 제68조 (건축물의 형태 및 외관, 색채)

- ① 건축물의 외벽
  1. 건축물의 전면과 측후면의 구별 없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다. 단, 인접대지의 기존건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 경우에는 달리 할 수 있다.
  2. 건축물 전면부 및 보행자전용도로에 면한 건축물의 1층 외벽면 1/2이상은 투시형 벽으로 처리토록 하며, 셔터 설치 시에도 녹슬지 않는 투시형 셔터로 처리토록 한다. 단, 건축물용도, 기능 등으로 인하여 건축허가권자가 인정하는 경우에는 달리할 수 있다.
- ② 1층 바닥높이
  1. 1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 보도바닥 마감높이와의 차이를 10cm 이내로 하며, 휠체어 등 출입에 장애가 되지 않도록 한다. 단, 지형적인 문제 등 부득이한 이유로 건축허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 지붕, 옥상 등
  1. 건축물 옥상의 냉각탑, 물탱크 등 부속설비 및 옥외공작물 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐처리토록 한다. 단, 건축허가권자가 건축물의 용도, 기능상 인정하는 경우에는 달리할 수 있다.
  2. 옥상에 옥상조경 및 휴게공간을 조성토록 권장한다.
- ④ 원칙적으로 담장 설치하는 불허한다. 다만, 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 설치할 수 있다.
- ⑤ 건축물의 외벽 및 지붕의 색깔은 자연색 또는 3차색이상의 혼합색의 사용을 권장한다. 단, 원색과 형광색의 사용은 제한하며, 도시경관을 해치지 않는 범위 내에서 건축허가권자가 인정하는 경우 달리 할 수 있다.
- ⑥ 건축물의 외벽과 지붕의 색깔은 상호간 및 주변 환경과 조화를 이루도록 한다.

### 제69조 (공공보행통로)

- ① 지침도에서 공공보행통로로 지정된 위치에는 제1장 제5조 제27항 (공공보행통로) 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 공공보행통로의 폭원은 6m이상으로 하며, 위치는 지침도상의 위치를 가급적 준수하도록 권장한다.(부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 10m 이내에서 변경 가능하다.)
- ③ 공공보행통로 주변에 옥외주차장, 지하주차램프 등을 설치할 경우 일정거리 이상을 이격하여 보행의 안전성을 확보해야 한다.

**제70조 (옥외광고물 설치기준) : 옥외광고물 등에 관한 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시디자인 가이드라인을 따른다.**

**제71조 (대지내 차량진출입) : 대지내로의 차량출입구는 차량불허구간이외에 설치한다. 단, 둘이상의 도로에 면한 대지는 도로위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에 설치할 수 없다. 단, 불가피한 사유가 발생하여 건축승인(허가)권자가 인정하는 경우 달리 할 수 있다.**

### 제72조 (주차장 설치기준)

- ① 부설주차장 설치기준은 「주차장 법령」 및 「부천시 주차장 조례」에서 정한 바에 따른다.
- ② 안전시설
  1. 차량 출입시 운전자 측에서 도로 쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 시설물을 설치되어서는 안된다.
  2. 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.

## 제8장 자족시설용지

### 제73조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 '가구 및 획지계획'에서 결정한 획지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할은 제한하되, 연결한 획지간의 합병은 허용한다. 다만, 합병한 경우 본래의 획지로 분할하는 경우는 허용한다.

### 제74조 (건축물의 용도)

- ① 건축물의 용도는 다음 표에 의한다

구분	자족시설용지		
건물규모제한	주용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 및 지식산업센터</li> <li>「벤처기업 육성에 관한 특별 조치법」에 의한 벤처기업집적 시설</li> <li>「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 관련시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 문화 및 집회시설 : 집회장 중 제2종 근린생활시설이 아닌 공회당·회의장 및 전시장</li> <li>- 제2종 근린생활시설이 아닌 교육연구시설: 교육원 및 연구소</li> <li>- 업무시설: 일반업무시설(오피스텔은 제외한다)</li> </ul> </li> <li>원예시설 등 농업관련 시설로서 국토해양부장관이 지정하여 고시하는 시설</li> <li>「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 의한 농수산물 도매시장, 농수산물종합유통센터 및 유사시설</li> </ul>	
	허용도	자족 1,2,6	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 [별표1] 제2호 공동주택 중 기숙사</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제4호 제2종근린생활시설(실외골프연습장, 안마시술소, 단란주점, 종교집회장 제외)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제5호 문화 및 집회시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제7호 판매시설(상점에 한함)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제10호 교육연구시설(직업훈련소에 한함)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제11호 노유자시설 중 아동관련시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제14호 업무시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제24호 방송통신시설</li> </ul>
		자족 3,4,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 [별표1] 제2호 공동주택 중 기숙사</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제4호 제2종근린생활시설(실외골프연습장, 안마시술소, 단란주점, 종교집회장 제외)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제5호 문화 및 집회시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제7호 판매시설(상점에 한함)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제10호 교육연구시설(직업훈련소에 한함)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제11호 노유자시설 중 아동관련시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제14호 업무시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제24호 방송통신시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제18호 창고시설</li> </ul>
	부수용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 [별표1] 제2호 공동주택 중 기숙사</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제4호 제2종근린생활시설(실외골프연습장, 안마시술소, 단란주점, 종교집회장 제외)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제5호 문화 및 집회시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제7호 판매시설(상점에 한함)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제10호 교육연구시설(직업훈련소에 한함)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제11호 노유자시설 중 아동관련시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제14호 업무시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제24호 방송통신시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제18호 창고시설</li> </ul>	
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>국토의계획및이용에관한법률, 부천시도시계획조례에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도</li> </ul>		
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 용도중 부수용도는 바닥면적의 합이 전체시설 연면적의 30%이하가 되도록 설치하여야 함</li> </ul>		

제75조 (건축물의 규모) : 자족시설용지의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

구분	계 획 내 용
건폐율	• 60%이하
용적률	• 400%이하(자족6은 300% 이하)
높이	• 10층 이하(자족6은 5층 이하)

제76조 (건축선)

- ① 자족시설용지내 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정된 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

제77조 (건축물의 형태 및 외관, 색채)

- ① 건축물의 외관
  1. 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 권장한다.
  2. 자족시설 용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 단차가 있는 경우, 보행등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.
  3. 외장재는 첨단이미지를 연출할 수 있는 재료를 고려하여 디자인에 반영하여야 한다.
  4. 자족시설의 출입구는 해당 시설의 정체성을 살릴 수 있는 상징적 디자인을 하여야 한다.
- ② 상부 옥상녹화를 권장한다.
- ③ 건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용은 제한하고 자연색 또는 3차색이상의 혼합색의 사용을 권장한다.
- ④ 건축물의 외벽전체와 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.
- ⑤ 옥상구조물 차폐
  1. 건물 옥상의 구조물 및 옥탑은 건너편 도로에서 보이지 않도록 파라넷 등으로 차폐하도록 권장한다.
  2. 건물 옥상에는 도시생태복원을 위하여 가급적 녹지공간으로 조성할 것을 권장한다

제78조 (옥외광고물) : 옥외광고물 등에 관한 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시 디자인 가이드라인을 따른다.

제79조 (대지내 차량진출입) : 대지내로의 차량출입구는 차량불허구간이 외에 설치한다. 단, 둘이상의 도로에 면한 대지는 도로위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.

제80조 (주차장 설치기준) : 주차장의 설치기준은 「주차장법」 및 「부천시 주차장조례」에서 정한 바에 따른다.

제81조 (대지내 공지)

- ① 건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 가로경관향상 및 차폐를 위하여 조경 또는 보행공간으로 확보토록 한다.
- 1. 주차장의 출입구를 제외한 공지는 차폐기능의 식재 등의 조경처리할 것을 권장한다.
- 2. 주차장의 출입구는 연결된 도로의 포장재료 및 형태를 고려하여 포장한다.

## 제9장 복합커뮤니티시설용지

제82조 (필지의 분할과 합병) : 모든 필지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없다.

제83조 (건축물의 용도) : 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.

구분	계 획 내 용
도면표시	• 복합1, 복합2
용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제3호 제1종근린생활시설 중 바목</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제10호 교육연구시설(학교 및 학원 제외)</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제11호 노유자시설(노인복지법 제31조의 노인복지주택 제외)</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제13호 운동시설(골프연습장 제외)</li> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제14호 업무시설 중 공공업무시설</li> <li>• 부수용도로서의 제1종근린생활시설(안마원 제외) 및 제2종근린 생활시설(단, 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 제외)</li> <li>※부수용도라 함은 건축연면적의 10%이하를 차지하는 용도를 말한다</li> </ul>
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도이외의 용도</li> <li>• 학교보건법 및 국토의계획및이용에관한법률, 부천시도시계획 조례에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도</li> </ul>

제84조 (건축물의 규모) : 복합커뮤니티센터의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

구분	계 획 내 용
건폐율	• 60%이하
용적률	• 400%이하
높이	• 7층 이하

제85조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 전면방향은 폭원이 넓은 도로쪽을 향하도록 배치한다.
- ② 보행자전용도로와 면한 부분은 보행환경을 고려하여 외부공간을 조성한다.
- ③ 지정된 건축선에 따라 도로에서 이격하여 건축물을 배치한다.
- ④ 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다.

제86조 (건축선) : 복합커뮤니티센터내 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정된 길이 이상 후퇴하여 건축 하여야 한다.

제87조 (건축물의 형태 및 외관, 색채)

- ① 외벽의 재료, 형태 등 : 건축물의 전면과 측·후면의 구별 없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다.
- ② 건축물의 상부는 주변 건축물과 통일성 있게 처리하도록 한다.
- ③ 담장설치는 원칙적으로 지양하며, 담장 설치시에는 투시형 또는 생울타리 담장을 설치할 수 있다.
- ④ 상부 옥상녹화를 권장한다.
- ⑤ 건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용은 제한하고 자연색 또는 3차색이상의 혼합색의 사용을 권장한다.
- ⑥ 건축물의 외벽전체와 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.

제88조 (대지내 차량진출입) : 둘이상의 도로에 면한 대지는 도로위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 권장하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.

제89조 (대지내 공지) : 건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 가로 경관향상 등을 위하여 조경 또는 보행공간을 확보토록 권장한다.

제10장 사회복지시설용지

제90조 (필지의 분할과 합병) : 모든 필지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 획지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할 할 수 없다.

제91조 (건축물의 용도) : 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.

구분	계 획 내 용
용도	도면표시 • 사복1
	허용용도 • 건축법시행령[별표1] 제11호 노유자시설(노인복지법 제31조의 노인복지주택 제외)
	불허용도 • 허용용도 이외의 용도 • 학교보건법 및 국토의계획및이용에관한법률, 부천시도시계획 조례에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도

제92조 (건축물의 규모) : 사회복지시설의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

구분	계 획 내 용
건폐율	• 60%이하
용적률	• 200%이하
높이	• 5층 이하

제93조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 전면방향은 폭원이 넓은 도로쪽을 향하도록 배치한다.
- ② 보행자전용도로와 면한 부분은 보행환경을 고려하여 외부공간을 조성한다.
- ③ 지정된 건축선에 따라 도로에서 이격하여 건축물을 배치한다.
- ④ 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다.

제94조 (건축선) 사회복지시설용지내 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상 부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

제95조 (건축물의 형태 및 외관, 색채)

- ① 외벽의 재료, 형태 등 : 건축물의 전면과 측·후면의 구별 없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다.
- ② 담장 설치시 투시형 또는 생울타리 담장을 권장한다.
- ③ 상부 옥상녹화를 권장한다.
- ④ 건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용은 제한하고 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색의 사용을 권장한다.
- ⑤ 건축물의 외벽전체와 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.

제96조 (대지내 차량진출입) : 둘이상의 도로에 면한 대지는 도로위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 권장하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.

제97조 (대지내 공지) : 건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 가로경관향상 등을 위하여 조경 또는 보행공간을 확보토록 권장한다.

제11장 문화시설용지

제98조 (필지의 분할과 합병) : 모든 필지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없다.

제99조 (건축물의 용도) : 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.

구분	계 획 내 용
용도	도면표시 • 문화1
	허용용도 • 「체육시설의 설치·이용에 관한 법」에 의한 체육시설 • 건축법시행령 [별표1] 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법시행령[별표1] 제11호 노유자시설(노인복지법 제31조의 노인복지주택 제외) • 건축법시행령 [별표1] 제12호 수련시설 중 생활권 수련시설 • 건축법시행령 [별표1] 제13호 운동시설 • 부수용도로서의 제1종 근린생활시설(안마원 제외) 및 제2종 근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 제외) ※ 부수용도라 함은 건축연면적의 10%이하를 차지하는 용도를 말한다.
불허용도	• 허용용도이외의 용도 • 학교보건법에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도

제100조 (건축물의 규모) : 문화시설의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

구분	계 획 내 용
건폐율	• 50%이하
용적률	• 250%이하
높이	• 5층 이하

제101조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 전면방향은 폭원이 넓은 도로쪽을 향하도록 배치한다.
- ② 보행자전용도로와 면한 부분은 보행환경을 고려하여 외부공간을 조성한다.
- ③ 지정된 건축선에 따라 도로에서 이격하여 건축물을 배치한다.
- ④ 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다.

제102조 (건축선) : 문화시설내 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

제103조 (건축물의 형태 및 외관, 색채)

- ① 건축물의 외벽
  1. 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.
  2. 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하되 공원과의 연계성 등을 고려하여 외벽재료를 사용한다.
- ② 담장 설치시 투시형 또는 생울타리 담장을 권장한다.
- ③ 상부 옥상녹화를 권장한다.

제104조 (대지내 차량진출입) : 둘이상의 도로에 면한 대지는 도로위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 권장하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.

제105조 (대지내 공지) : 건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 가로 경관향상 등을 위하여 조경 또는 보행공간을 확보토록 권장한다.

제12장 교육시설용지

제106조 (필지의 분할과 합병) : 모든 필지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’ 에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없다.

제107조 (건축물의 용도) : 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.

구분	계 획 내 용
도면표시	• 유1, 초1, 초2, 중1, 고1
용도	• 건축법 시행령 [별표1] 제10호 교육연구시설 중 학교 • 건축법 시행령 [별표1] 제11호 노유자 시설 중 아동관련시설 • 유치원의 경우 학원의 설립운영 및 과외교습에 관한 법률에 미성년자를 주된 대상으로 하는 학원(동법시행령 제4조 제1항 제1호의 학원 제외)으로서 건축연면적의 30% 미만 범위 내
	• 허용용도 이외의 용도 • 학교보건법 및 국토의계획및이용에관한법률, 부천시도시계획조례에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도

제108조 (건축물의 규모) : 학교의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

구분	계 획 내 용
건폐율	• 60%이하
용적률	• 200%이하
높이	• 6층 이하(유치원의 경우 4층 이하)

제109조 (건축물의 배치)

- ① 남향배치를 권장하며, 건축물의 전면방향은 가급적 장축방향으로 배치하고, 교육환경을 고려하여 배치한다.
- ② 보행자전용도로와 면한 부분은 보행환경을 고려하여 외부공간을 조성한다.
- ③ 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다.

제110조 (건축선) : 학교 용지내 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

제111조 (건축물의 형태 및 외관, 색채)

- ① 외벽의 재료, 형태 등 : 건축물의 전면과 측·후면의 구별 없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다.
- ② 학교는 학생이 안전하게 보호될 수 있는 교육활동 공간으로 부지 경계부에 안전사고 방지를 위한 시설물을 설치한다.
- ③ 건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용을 제한하고 자연색 또는 3차색이상의 혼합색의 사용을 권장한다.
- ④ 건축물의 외벽전체와 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.

제112조 (대지내 공지) : 건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 교육환경향상, 방음 및 차폐를 위하여 조경 또는 보행공간을 확보토록 권장한다.

제13장 교육연구시설용지

제113조 (필지의 분할과 합병) : 모든 필지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없다.

제114조 (건축물의 용도) : 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.

구분	계 획 내 용	
용도	도면표시	• 교육연구1
	허용용도	• 건축법 시행령 [별표1] 제10호 중 학교, 학원
	불허용도	• 허용용도이외의 용도 • 학교보건법에 의거 해당 용도지역내에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도

제115조 (건축물의 규모) : 교육연구시설의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

구분	계 획 내 용
건폐율	• 60%이하
용적률	• 200%이하
높이	• 4층 이하

제116조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 전면방향은 폭원이 넓은 도로쪽을 향하도록 배치한다.
- ② 보행자전용도로와 면한 부분은 보행환경을 고려하여 외부공간을 조성한다.
- ③ 지정된 건축선에 따라 도로에서 이격하여 건축물을 배치한다.
- ④ 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다.

제117조 (건축선) : 교육연구시설내 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다

제118조 (건축물의 형태 및 외관, 색채)

- ① 건축물의 외벽
  - 1. 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.
  - 2. 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하되 공원과 연계성 등을 고려하여 외벽재료를 사용한다.
- ② 담장 설치시 투시형 또는 생울타리 담장을 권장한다.

제119조 (대지내 차량진출입) : 둘이상의 도로에 면한 대지는 도로위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 권장하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.

제120조 (대지내 공지) : 건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 가로경관향상 등을 위하여 조경 또는 보행공간을 확보토록 권장한다.

## 제14장 종교시설용지

제121조 (획지의 분할과 합병) : 모든 획지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 획지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며 분할 할 수 없다.

제122조 (건축물의 용도) : 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.

구분	계 획 내 용
도면표시	• 중1, 중2, 중3, 중4, 중5,
용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제6호 종교시설 및 종교시설과 동일건축물로서 어린이집 (당해 용도로 쓰이는 건축물 바닥면적의 합이 250㎡이하에 한함)에 한하여 허용</li> </ul>
불허용도	• 허용용도 이외의 용도

제123조 (건축물의 규모) : 종교시설의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

구분	계 획 내 용
건폐율	• 60%이하
용적률	• 200%이하
높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4층 이하</li> <li>※ 단, 건축물의 높이는 지면으로부터 20m 이내로 한다. (침탑 포함)</li> </ul>

### 제124조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 전면방향은 폭원이 넓은 도로쪽을 향하도록 배치한다.
- ② 보행자전용도로와 먼한 부분은 보행환경을 고려하여 외부공간을 조성한다.
- ③ 지정된 건축선에 따라 도로에서 이격하여 건축물을 배치한다.
- ④ 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다.

제125조 (건축선) : 종교시설내 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다

### 제126조 (건축물의 형태 및 외관, 색채)

- ① 담장은 원칙적으로 설치하지 않는다. 단, 안전 등을 도모하기 위하여 필요한 경우에는 설치 할 수 있다.
- ② 침탑에는 네온, 백열등 등 직접조명의 설치를 금지하며 간접조명을 권장한다.

제127조 (대지내 차량진출입) : 차량출입구는 차량불허구간이외에 설치한다.

제128조 (주차장 설치기준) : 주차장의 설치기준은 「주차장법」 및 「부천시 주차장조례」에서 정한 바에 따른다.

제129조 (대지내 공지) : 건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 가로경관 향상을 고려하여 조정한다.

## 제15장 주차장용지

제130조 (필지의 분할과 합병) : 모든 필지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없다.

제131조 (건축물의 용도) : 건축물의 용도는 다음 표에 따른다.

### ● 주차장 건축물의 용도(주1, 주2)

구분	계 획 내 용
도면표시	• 주1, 주2
건축물의 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장으로 한다. (주차 전용건축물을 포함)</li> <li>• 주차전용건축물에 허용되는 용도는 아래와 같다.               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 주차장</li> <li>2. 제1종근린생활시설(안마원 제외), 제2종근린생활시설 [단란주점, 안마시술소, 총포판매소 및 옥외침탑이 설치된 골프연습장은 제외], 문화 및 집회시설(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장 제외), 판매시설, 운동시설(옥외침탑이 설치된 골프연습장 제외), 업무시설(오피스텔 제외), 자동차 관련시설(폐차장, 검사장, 매매장, 정비공장, 운전학원 및 정비학원 제외)에 한한다.</li> </ol> </li> </ul>
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외의 용도</li> <li>• 학교보건법 및 국토의계획및이용에관한법률, 부천시도시계획 조례에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도</li> </ul>

● 주차장의 용도(주3, 주4, 주5, 주6)

구분		계획내용
건축물의 용도	도면표시	• 주3, 주4, 주5, 주6
	허용용도	• 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장으로 한다. (주차 전용건축물을 포함) • 주차전용건축물에 허용되는 용도는 아래와 같다. 1. 주차장 2. 제1종근린생활시설(안마원 제외), 제2종근린생활시설[단란주점, 안마시술소, 총포판매소 및 옥외철타이 설치된 골프연습장은 제외], 문화 및 집회시설(전시장, 동·식물원에 한한다.), 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 학교보건법에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도

제132조 (건축물의 규모) : 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

● 주차장의 건폐율, 용적률, 높이

구분	계획내용	
도면표시	• 주1, 주2	• 주3, 주4, 주5, 주6
건폐율(%)	• 90% 이하	• 80% 이하
용적률(%)	• 600% 이하	• 320% 이하
최고층수	• 7층 이하	• 4층 이하

제133조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 전면방향은 폭원이 넓은 도로쪽을 향하도록 배치한다.
- ② 보행자전용도로와 먼한 부분은 보행환경을 고려하여 외부공간을 조성한다.
- ③ 지정된 건축선에 따라 도로에서 이격하여 건축물을 배치한다.
- ④ 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다.

제134조 (건축선) : 대지내에 차폐, 타 용도와의 상충 또는 가로경관향상을 위하여 건축한계선을 지정하며 대지경계선에서 지정된 폭원이상으로 이격하여 주차구획 또는 주차전용건축물을 설치한다.

제135조 (건축물의 형태)

- ① 간선가로에 면한 주차장의 도로변 외벽은 자연친화적 재료 사용 등 가로에서의 경관을 고려하여 마감 재료를 사용한다.
- ② 간선가로 변에 조립식 경량철골조(샌드위치 판넬), 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조인 건축물과 가설건축물 설치할 수 없다.(단, 임시용 또는 공사용 건축물은 제외)
- ③ 생태주차장으로 조성 및 투수성포장재 사용을 권장한다.
- ④ 도로변에 시각적으로 차폐될 수 있도록 차폐녹지를 설치한다. (단, 주차전용 건축물 건축시 제외)
- ⑤ 주차전용건축물 건축시 옥상녹화를 통하여 환경친화적 건축물 조성을 권장한다.

제136조 (옥외광고물) : 옥외광고물 등에 관한 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시디자인 가이드라인을 따른다.

제137조 (대지내 차량 진출입) : 대지내로의 차량출입구는 차량불허구간 이외에 설치한다. 단, 둘이상의 도로에 면한 대지는 도로위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.

제138조 (대지내 공지)

- ① 건축한계선 및 전면공지에 의해 확보된 대지내 공지는 가로경관향상 및 차폐를 위하여 조경 또는 보행공간으로 확보토록 한다.
- ② 주차장의 출입구는 연결된 도로의 포장재료 및 형태를 고려하여 포장한다.

제16장 주유소용지

제139조 (필지의 분할과 합병) : 모든 필지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 획지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없다.

제140조 (건축물의 용도) : 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.

구분	계 획 내 용
도면표시	• 주유1, 주유2
용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법」 시행령 [별표1] 제19호 위험물저장 및 처리시설중 주유소 및 석유판매소</li> <li>• 부대시설(「위험물안전관리법」 시행규칙 별표 13호에 한함)</li> </ul>
불허용도	• 허용용도 이외의 용도

제141조 (건축물의 규모) : 주유소의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

구분	계 획 내 용
건폐율	• 60%이하
용적률	• 180%이하
높이	• 3층 이하

제142조 (건축선) : 주유소내의 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

제143조 (옥외광고물) : 옥외광고물 등에 관한 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시디자인 가이드라인을 따른다.

제144조 (대지내 차량진출입)

- ① 차량출입구는 입구와 출구를 분리하여 설치토록 권장한다.
- ② 인접 대지경계선에서 5m이상 이격하여 설치토록 한다.

제145조 (대지내 공지)

- ① 건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 차량의 안전한 진출입 등을 위한 공간으로 확보한다.
- ② 조경 등의 처리는 차량통행과 안전에 영향이 없는 경우에 한하여 설치할 수 있다.

제17장 가스충전소용지

제146조 (필지의 분할과 합병) : 모든 필지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’ 에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없다.

제147조 (건축물의 용도) : 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.

구분	계 획 내 용
도면표시	• 가스1
용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 [별표1] 제19호 위험물저장 및 처리시설중 주유소 및 석유판매소, 액화석유가스충전소</li> <li>• 부대시설(「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 시행규칙 별표 4호에 한함)</li> </ul>
불허용도	• 허용용도 이외의 용도

제148조 (건축물의 규모) : 주유소의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

구분	계 획 내 용
건폐율	• 20% 이하
용적률	• 80% 이하
높이	• 4층 이하

제149조 (건축선) : 가스충전소내의 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

제150조 (옥외광고물) : 옥외광고물 등에 관한 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시디자인 가이드라인을 따른다.

**제151조 (대지내 차량진출입)**

- ① 차량출입구는 입구와 출구를 분리하여 설치토록 권장한다.
- ② 인접 대지경계선에서 5m이상 이격하여 설치토록 한다.

**제152조 (대지내 공지)**

- ① 건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 차량의 안전한 진출입 등을 위한 공간으로 확보한다.
- ② 조경 등의 처리는 차량통행과 안전에 영향이 없는 경우에 한하여 설치할 수 있다.

**제18장 오수펌프장용지**

**제153조 (필지의 분할과 합병) :** 모든 필지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없다.

**제154조 (건축물의 용도) :** 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.

구분		계 획 내 용
용도	도면표시	• 오수1
	허용용도	• 건축법시행령 [별표1] 제22호 자원순환 관련 시설 중 하수 등 처리시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도

**제155조 (건축물의 규모) :** 오수펌프장의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

구분	계 획 내 용
건폐율	• 20%이하
용적률	• 80%이하
높이	• 4층 이하

**제156조 (건축선) :** 오수펌프장내의 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

**제157조 (옥외광고물) :** 옥외광고물 등에 관한 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시디자인 가이드라인을 따른다.

**제158조 (대지내 차량진출입)**

- ① 차량출입구는 입구와 출구를 분리하여 설치토록 권장한다.
- ② 인접 대지경계선에서 5m이상 이격하여 설치토록 한다.

**제159조 (대지내 공지)**

- ① 건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 차량의 안전한 진출입 등을 위한 공간으로 확보한다.
- ② 조경 등의 처리는 차량통행과 안전에 영향이 없는 경우에 한하여 설치할 수 있다.

**제19장 공공청사용지**

**제160조 (필지의 분할과 합병) :** 모든 필지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없다.

**제161조 (건축물의 용도) :** 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.

구분		계 획 내 용
용도	도면표시	• 공공1
	허용용도	• 건축법시행령 [별표1] 제14호의 업무시설 중 공공업무시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도

**제162조 (건축물의 규모) :** 공공청사용지의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

구분	계 획 내 용
건폐율	• 60%이하
용적률	• 400%이하
높이	• 10층 이하

제163조 (건축선): 공공청사용지 내의 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정된 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

제164조 (옥외광고물): 옥외광고물 등에 관한 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시디자인 가이드라인을 따른다.

#### 제165조 (대지내 공지)

- ① 건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 가로경관향상 등을 위하여 조경 또는 보행 공간을 확보토록 권장한다.

### 제3편 경관 및 공공부문 시행지침

#### 제18장 경관계획

##### 제166조 (경관계획의 기본방향)

- ① 친환경적인 도시경관 연출
  1. 지구내로 관입된 자연환경과의 네트워크로 연계된 지구내 녹지경관을 창출하고 다양한 변화가 있는 경관조성
  2. 자연환경에 순응하는 경관미가 돋보이는 주거단지 형성
- ② 활력 있는 가로 경관 연출
  1. 간선도로에서의 경관 및 보행친화가로를 따라 보행자 중심의 가로경관을 조성하고 가로에 면하고 있는 건축물의 다양한 계획을 통해 쾌적한 보행환경 조성

##### ③ 테마별 이미지를 상징화하는 특색 있는 경관 연출

1. 권역별 특성화된 경관
2. 지구의 특색을 부여하는 상징가로 조성
3. 각 권역별로 테마 아이টে를 설정하고, 각 기능에 부합되는 경관연출 도모

##### 제167조 (조망점)

- ① 조망점 설정시 다양한 위치에서 수많은 개인이 조망할 수 있기 때문에 대표적인 조망지점이나 경관변화가 큰 곳을 주요 조망점으로 선정한다.
- ② 경관조망대상
  1. 상업시설용지 : 계수범박 정비예정구역과 소사 뉴타운지구를 고려하여 지구 서측에 위치한 복합상업시설로 인공(건축물) 랜드마크조성
  2. 근린공원 : 지구가 감싸고 있는 자연적인 랜드마크조성
  3. 공공시설 및 커뮤니티시설 : 지구 중심부 공공시설로 인한 지구중심 랜드마크 조성
- ③ 조망점 선정 및 경관형성방안은 다음과 같다.

<경관형성방안>

구분	경관형성방안
간선부 조망	1. 함박산 및 주상복합 조망 2. 단독주택지 및 가로변 공동주택 조망 3. 커뮤니티 시설 및 가로변 조망
내부 조망점	1. 주상복합 및 상업시설용지 2. 함박산 및 생활가로 3. 자족시설용지 및 지구내 중심

<조망점 선정>



##### 제168조 (랜드마크)

###### ① 기본방향

1. 도시이미지 형성의 매체로서 도시공간에 아이덴티티를 부여하고, 상징성 ·

장소성을 강화한다.

2. 시각적으로 두드러지는 조망경관으로서 도시공간의 방향성을 부여한다.
3. 도시공간의 중심으로서 활동적 도시경관 이미지 형성, 가시성뿐만 아니라 커뮤니티의 중심으로서의 역할을 강화한다.
4. 자연적·인문적 랜드마크의 보전과 설정을 통한 도시의 맥락적 경관가치를 극대화한다.

#### ② 계획기준

1. 랜드마크란 뚜렷하게 인지되는 상징성 있는 주요 건축물(공공청사, 역사적 건축물, 종교시설), 광장·공원, 특화된 건물군, 산, 하천, 수복, 환경조형물 등 장소 및 시설을 말한다.
2. 새로운 도시공간의 중심이 되고 방향성을 부여할 수 있는 랜드마크의 설치·보전을 주요 과제로 한다.
3. 도시의 중심부 및 주요 결절점에 랜드마크를 설치하여 장소성을 강화하도록 한다.
4. 도시의 진입부에도 랜드마크를 설치하여 진입공간의 장소성을 강화한다.
5. 역사·문화 경관의 보전을 통한 인문적 지역성을 강화한다.

#### ③ 랜드마크의 설정 및 연출방향

1. 지구내 진입부인 범박로변, 옥련길변, 범박국민입대단지에서의 입구에 랜드마크의 설치를 통한 장소성을 강화한다.
2. 대상지내 주요 자연경관인 함박산에 대해 자연적 랜드마크가 될 수 있도록 설정한다.
3. 상업시설용지에 대해 지구내·외의 중심기능과 함께 상징성을 부여하여 인공적 랜드마크가 될 수 있도록 설정한다.
4. 새롭게 조성되는 인공적 랜드마크는 주변 건축물의 높이, 배치, 고도제한 등을 통해 경관조망점으로부터 가시성을 확보한다.

### 제169조 (통경축)

- ① 주요 조망대상, 랜드마크 및 공공시설로의 조망을 확보할 수 있도록 건축물의 배치, 높이 및 형태 등을 조정하여 시각통로를 설정한다.

1. 함박산과 장승백이고개를 중심으로 한 근린 공원의 시각통로를 확보한다.
  2. 간선도로변에서의 개방감 확보를 위하여 판상형 직각배치 등을 통하여 시각통로를 설정한다.
- ② 주요 조망지점과 조망대상을 잇는 통경축을 선정하여 폐쇄감, 차폐감의 저감과 양호한 주변 자연환경으로의 조망확보를 도모한다.
  - ③ 주변 산림에 대한 조망을 확보하여 자연과 어우러진 도시경관을 연출한다.

### 제170조 (거점경관)

#### ① (거점경관의 구분)

1. 경관거점은 도시진입부(Gate), 결절부(Node) 및 랜드마크 등 사람이 많이 모이거나 새로운 활동이 시작되는 거점지역에 대한 경관을 말한다.
2. 경관거점은 용도 및 기능의 변화와 시설의 다양성이 공존하는 곳이며, 새로운 기능 및 시설로 전이되는 중간지점으로 다양한 활동이 이루어질수 있도록 배려한다.

#### ② (주요 경관거점의 설정)

1. 경관거점은 각 간선도로축이 교차하여 만나는 결절부와 주변지역으로부터의 진입부를 설정한다.
2. 가로와 가로간 및 가로와 녹지간의 결절부를 설정하여 결절부 경관거점으로 설정한다.
3. 거점경관은 도시의 랜드마크적인 역할을 함과 동시에 가로의 시각적 연속성 부여를 위한 가로환경으로 조성한다.

#### ③ (진입부 경관거점) - Gate 경관

1. 진입부는 도시로 진입하게 되는 관문 역할을 하므로 이미지를 대표하고 부각시킬 수 있는 경관을 형성하도록 한다.
2. 문주, 조형물 등을 진입부에 설치하여 주변지역과의 경계를 명확히 하고 공간에 고유한 장소성을 부여한다.
3. 진입부 경관거점은 지구로 진입하는 범박로, 옥련길, 범박입대주택단지에서의 진입부로 설정한다.

#### ④ (결절부 경관거점) - Node 경관

1. 대규모 시설이나 사람들의 활동이 모이는 곳을 중심으로 교차부 경관을 형성

한다.

2. 사람들이 집중 될 수 있는 공간이 되도록 하며, 편의시설과 연계하여 이용자들의 편의성을 증진한다.
3. 결절부 경관거점으로는 지구내 간선축이 교차하는 상업용지(동측) 및 복합커뮤니티시설용지로 설정한다.

⑤ (랜드마크 경관거점)

1. 사업지구의 정체성을 부여하고 상징성을 강화할 수 있는 랜드 마크로서 <자연경관자원의 보전을 통한 자연적 랜드 마크> 와 <신시가지 도시경관의 창출을 통한 인공적(건축물) 랜드 마크>를 설정한다.
2. 자연적 랜드마크는 지구가 감싸며 위치한 거대한 녹지군을 형성하는 함박산으로 설정한다.
3. 인공적(건축물) 랜드마크는 상업용지로 설정한다. (기성시가지를 고려하여 지구의 서측에 위치하게 된다)

제171조 (경관축계획)

① 경관축은 가로경관축, 녹지경관축으로 구분한다.

② 가로 경관축

1. 가로경관축이란 부천옥길지구의 골격을 이루며 대중교통, 지구진출입차량 및 지구 통과교통 등에 의해 빈번한 차량이동을 담는 축을 말한다.
2. 가로경관축으로 설정된 다음의 간선도로는 부천옥길지구의 독특한 경관창출을 위하여 가로별 차별화된 이미지를 부여할 수 있도록 계획한다.

가. 주간선도로1

나. 주간선도로2

다. 보조간선도로1

3. 가로경관축별 경관형성 방안은 다음과 같다.

가. 주간선도로1

-경관가로는 주거중심의 가로경관과 커뮤니티중심의 가로경관을 연출할 수 있도록 완충녹지에 마운딩과 문화활동이 가능한 공간으로 구성하여

도시내 걷고 싶은 거리로 조성한다.

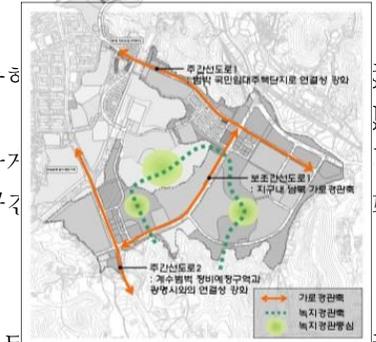
나. 주간선도로2

-주간선도로2는 지구 남측의 관문을 통해서가지를 연결하는 대표적인 가로로서 활발하게 전개될 가로의 역할을 수행하며 및 이벤트 등의 문화활동이 가능한 공간으로 조성한다.

다. 보조간선도로1

-가로변에는 전시 및 이벤트 등의 문화활동이 가능한 공간으로 조성한다.

<경관축방향>



③ 녹지경관축

1. 녹지경관축은 사업지구의 서측 근린공원으로부터 지구 밖 함박산을 거쳐 지구 동측 근린공원에 이르는 녹지의 축을 말한다.
2. 통경구간 및 보행자통로, 주거동의 필로티 등에 의해 주거단지 내부와 녹지경관축의 시각적, 활동적 연계를 강화하도록 한다.
3. 주거단지의 옥외활동공간과 녹지경관축이 자연스럽게 연결되도록 한다.
4. 녹지경관축 변에는 담장설치를 지양하며, 담장설치 시 개방된 형태의 담장으로 조성한다.

제172조 (권역경관계획)

① 권역1(이미지 : Clear)

1. 범박 국민임대 주택단지와 연계해 있는 단독주택중심의 경관권역으로 주변 구릉지와 연계된 외부공간이 중심이 되는 이미지를 창출하도록 한다.

② 권역2(이미지 : Community)

1. 복합커뮤니티센터 및 자족시설 지역에 해당하는 권역으로서 부천옥길지구의 상업, 문화, 복지가 만나 다양한 활동이 이루어지는 공간을 형성하게 되므로 커뮤니티 중심의 독특한 이미지를 창출하도록 한다.
2. 주간선도로1를 따라 가로변에 상업시설을 도입하여 가로활성화를 도모하고, 충분한 오픈스페이스를 조성하여 쾌적한 경관을 형성하도록 한다.

③ 권역3(이미지 : Natural)

1. 근린공원의 자연경관이 풍부한 경관권역으로 자연의 흐름이 권역 내부로 자연스럽게

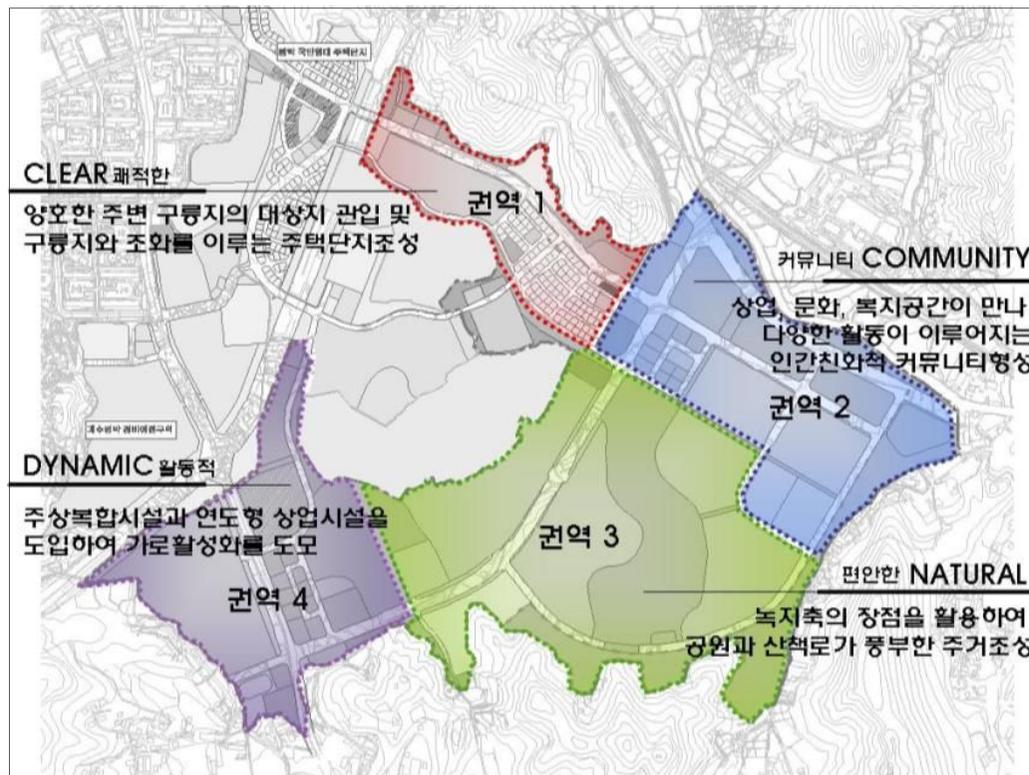
게 흘러들어 편안한 주거 이미지를 창출하도록 한다.

- 주변 녹지로의 조망을 위하여 통경축과 조망축을 설정하고 이를 고려하여 건축물의 배치가 이루어지도록 유도한다.

④ 권역4(이미지 : Dynamic)

- 주간선도로를 따라 공동주택과 주상복합시설 및 상업시설이 위치하고 있는 경관 권역으로서 활동적이고 특색있는 가로이미지를 창출하도록 한다.

<권역경관계획>



제173조 (공원·녹지경관)

① 기본방향

- 현대도시에 걸맞는 참여적 경관으로서 공원, 도시내 열린 공간의 역할과 도시이미지 구현을 위한 테마의 연계를 도모한다.
- 개별적인 조성을 지양하고 각 특성에 맞는 개성있는 공원·녹지경관을 창출한다.
- 공원·녹지의 성격과 주변 환경을 고려하여 재료 및 시설을 적용한다.

② 공원에 관한 사항

- 공원의 성격, 규모, 형태 및 주변환경을 고려하여 이미지를 부여하고, 도시내에서 유기적인 네트워크를 형성하여 차별화된 분위기를 연출할 수 있도록 한다.

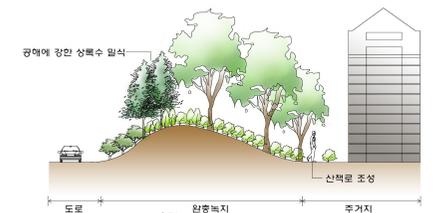
<공원의 조성지침 및 예시도>

구분	조성지침	예시도
근린공원 (보전형)	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 지형과 식색을 최대한 활용하여 조성한다.</li> <li>생태통로는 야생동물 통과용과 이동형 산책로를 구분하여 조성한다.</li> <li>자연지형의 훼손 및 생태계 파괴를 초래할 수 있는 인위적인 비탈면 조성은 가급적 지양하고, 비탈면 발생시에는 자연친화적으로 조성한다.</li> <li>조경시설물의 재료는 가급적 친환경 재료를 사용한다.</li> </ul>	
문화공원 (조성형)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변 시설과 연계하여 다용도로 이용할 수 있도록 조성한다.</li> <li>인접지역과 조경공간의 연속성을 확보하며, 주변 보행 및 자전거 동선과 연계될 수 있도록 조성한다.</li> <li>시각적으로 차폐되는 시설물의 설치를 가급적 지양한다.</li> <li>조경시설물의 재료는 가급적 친환경 재료를 사용한다.</li> </ul>	
어린이공원 소공원	<ul style="list-style-type: none"> <li>인접지역과 조경공간의 연속성을 확보하며, 보행동선이 연계될 수 있도록 조성한다.</li> <li>단차가 나지 않도록 하며, 필요시 경사면을 활용하여 조성한다.</li> <li>시각적으로 차폐되는 시설물의 설치를 가급적 지양한다.</li> <li>조경시설물의 재료는 가급적 친환경 재료를 사용한다.</li> </ul>	

③ 녹지에 관한 사항

- 완충녹지는 다음과 같이 조성할 것을 권장한다.

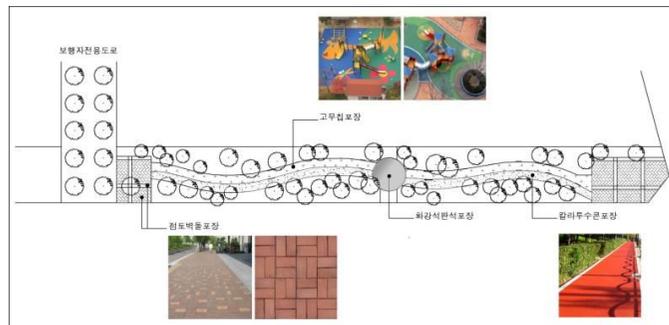
- 도로변 소음, 매연, 진동 등의 공해를 차단하고, 완화를 위하여 완충녹지를 조성한다.
- 생태적으로 안정된 완충녹지 조성을 위해 인근 자연림의 식생구조 및 수종을 도입한다.



<완충녹지 조성예시도>

- 다. 활엽수 및 상록수를 혼합하여 다층식재한다.
  - 라. 도시 내 자연친화적 유량 및 유속관리를 위하여 우수 유입이 용이한 오목형 녹지대로 조성하며, 자연측구 형태로 조성한다.
  - 마. 인접지역의 조경공간과 연계한 통합녹지대 조성을 권장한다.
  - 바. 도로쪽으로 치우친 형태로 마운딩하여 완충효과를 높이며, 이면부측 공간의 시야를 확보할 수 있도록 조성한다.
  - 사. 도로측 사면에는 공해에 강한 상록수를 밀식하고, 이면부측 사면은 경관을 고려한 화목류 등을 식재한다.
2. 공공공지는 다음과 같이 조성할 것을 권장한다.
- 가. 지구내 주요 도로변에 조성한다.
  - 나. 주로 주거지에 면하고 있어 각 도시기능 등을 연결해주는 보행로, 자전거도로를 조성하고, 주민 휴식공간과 자연스럽게 연계되도록 한다.
  - 다. 이동에 불편을 초래하지 않도록 각 시설간 단차를 가급적 배제하며, 건축물의 단차는 최대 10cm를 넘지 않도록 한다.
  - 라. 보도의 포장은 위치와 유형에 따라 소형고압블럭포장, 칼라투수콘포장, 철평석포장을 하여 변화감을 부여한다.
  - 마. 보행도, 자전거도로는 보도포장을 하되 직선형을 배제하며, 그 외의 부분은 파고라, 평의자, 등의자, 블라드, 데크 등을 설치하고 조경을 한다.
  - 바. 도입시설은 환경친화적 재료를 사용할 것을 권장한다.
  - 사. 하천변에 위치한 공공공지의 경우 하천 및 수변공원과 연계하여 조성한다.

<공공공지 조성예시도>



제174조 (건축물 가이드라인)

① 상업용 건축물

1. 상업용 지정 색채범위를 따른다.
2. 지정 색채범위 이외의 색을 강조색으로 사용할 경우, 5% 미만의 면적에 적용해야 한다.
3. 유동인구가 많을 것으로 예상되므로 활력과 즐거움을 표현할 수 있는 색채계획 한다.
4. 건축 외장재 선택에 있어서도 구체적인 색채계획을 통한 접근이 필요하다.
5. 상업용 건축물은 맑은 유리 또는 저반사유리의 사용을 권장하며, 강한 원색계열 색유리 사용은 금지한다.
6. 특히 1층의 경우, 맑은 유리를 사용하여 개방감을 확보하도록 한다.
7. 차양이나 배너, 광고, 사인물이 다양하게 설치될 가능성을 염두하여 색채계획 한다.
8. 차양의 색은 해당건축물의 외장색과 유사색상의 채도를 변화하여 적용하는 것을 권장한다.
9. 차양은 인접한 차양색을 고려하며, 3색이 상을 사용하거나 복잡한 패턴을 적용하는 것은 지양한다.
10. 건축물의 입면은 간판, 차양, 광고물의 위치 및 규격, 색상 등을 사전에 고려해야 하며, 본 내용을 포함하여 색채심의를 받도록 한다.

<상업용지 지정 색채범위>

상업용지 칼라 팔레트	상업지역 시뮬레이션 예시
<p>★ : 넓은면적주조제 사용시, 주의를 요하는 컬러를 표시한 기호</p>	

② 도시지원시설용지

1. 도시지원시설 지정 색채범위를 따른다.(도시지원시설중 상업시설을 제외한 업무시설, 자족시설, 공공청사, 복합커뮤니티시설, 사회복지시설, 문화시설에 한하여 적용한다.)
2. 지정 색채범위 이외의 색을 강조색으로 사용할 경우, 5% 미만의 면적에 적용해야 한다.
3. 도시지원시설용지는 현대적이면서도 주변자연과 어울릴 수 있도록 한다.
4. 자족시설용지는 기능적 효율성을 높이면서 부드럽고 신뢰감을 주는 이미지로 표현한다.
5. 복합커뮤니티시설 및 사회복지시설은 주변경관을 고려하여 차분하면서 두드러지지 않게 하되 너무 어두운 색상의 사용을 지양하며 5% 미만의 면적에 강조색 사용을 허용한다.

<도시지원시설용지 지정 색채범위>

도시지원시설용지 칼라 팔레트	도시지원시설용지 시물레이션 예시
<p>★ : 넓은면적(주조색) 사용시 주의를 요하는 컬러를 표시한 기호</p>	

③ 주거용지

1. 단독주택용지

- 가. 주거용지 지정 색채범위를 따른다.
- 나. 저채도의 차분한 색상
- 다. 저채도의 차분한 색상사용으로 따뜻하고 고급스러움을 표현한다.
- 라. 건축물의 주변 환경에서 보여지는 자연색과 유사한 소재색을 마감재로 사용할 것을 권장한다.

- 마. 인공 조색은 최소화하고 자연 마감재 활용을 최대화할 것을 권장한다.
  - 바. 옥탑, 지붕의 재료유형은 제한하지 않으며, 색상은 안정감 있는 저명도, 저채도 색 사용을 권장한다.
2. 공동주택용지 및 주상복합용지
- 가. 주거의 특성 및 여건을 고려하여 공동주택용지와 주상복합용지로 구분하고 해당지역의 지정 색채범위를 따른다.
  - 나. 대규모 건축물이 주는 위압감을 줄이는 방법으로 색채를 계획한다.
  - 다. 고층건물의 수직적 이미지가 두드러지지 않도록, 수평적 안정감을 줄 수 있는 색채 분절효과를 고려한 색채계획을 한다.
  - 라. 자연경관 요소와의 조화를 우선으로 고려하며, 현란한 배색이나 그래픽을 제한한다.
  - 마. 다양한 색상을 사용한 배색보다는 색조배색을 권장한다. (건물자체의 형태, 요철을 고려한 배색) 단지의 입지여건 및 건축물의 높이를 고려하여 주조색을 선정한다.
  - 바. 단지내 건물을 유사한 배색이미지로 통일감을 느낄 수 있도록 한다. 단 동일한 색상의 공동주택이 연속적으로 보이는 것은 지양한다.
  - 사. 저층부는 시각적 안정감을 위해 저명도색 권장하며, 고층부는 원경의 정돈된 이미지를 위해 색상수 제한을 권장한다.
  - 아. 고급스럽고 내추럴한 이미지 표현을 위해 저층부에 자연재질 (대리석, 화강암, 샌드스톤 등) 적용을 권장한다.
  - 자. 건축물 측벽 상단에는 마을이름 및 주동 번호만 표기한다.
  - 차. 건설 업체명, 브랜드명, 심벌, 로고 등은 단지의 출입구에 설치하는 입구시설에만 명기한다.
  - 카. 주 출입구, 사인시스템 등의 근경변화 요소에는 다양한 색 적용으로 시각적 즐거움을 제공한다.
  - 타. 공동주택의 최상층부(최상층에서 2개층 이내)는 재질, 색채, 입면 디자인 등에서 지붕과 동질적으로 인식되도록 한다

<주거용지 지정 색채범위>

주거용지 칼라 팔레트	주거용지 시물레이션 예시
<p>■ 단독주택용지, 공동주택용지</p> <p>★ : 넓은면적주택(세) 사용시 주의를 요하는 컬러를 표시한 기호</p> <p>■ 주상복합용지</p> <p>★ : 넓은면적주택(세) 사용시 주의를 요하는 컬러를 표시한 기호</p>	

④ 기타건축물

- 본 색채 가이드라인에서 앞서 구분한 '상업/자족시설/주거'의 용도별 분류에 해당하지 않는 것은 '기타 건축물'로 구분하며 다음의 기준을 따른다.
- 기타건축물은 먼셀(Munsell)표색계를 기준 내의 범위 안에서 색채계획 하되, 주변건축물과의 조화를 고려해야 한다.
- 해당건축물과 사방으로 인접한 건축물 및 입지조건 (예 : 상업가로, 주거단지, 자족시설 가로 등)을 고려하여, 적용해야한다.

⑤ 공공시설물

- 과다한 색사용을 억제하고 마감재 고유색상 또는 무채색 사용을 권장한다.
- 유채색 사용이 불가피 한 경우 먼셀(Munsell)표색계의 색상 중 적합한 색상을 선정하고 채도 5이하 명도 5이하로 조절하여, Grayish한 색으로 변화를 유도하여 적용한다.
- 우체통, 소화전과 같이 안전색 적용이 필요한 시설물의 경우 KS 안전색 규정을 따른다.
- 가로시설물의 규모/형태가 커서 배후경관을 가릴 경우 투명 재질을 권장한다.
- 세부 아이템별 색채적용은 체크포인트는 별도의 표로 제시한다.

<공공시설물 세부아이템별 색채적용 체크포인트>

아이템	색채적용 체크포인트
가로등	<ul style="list-style-type: none"> <li>건물색이나 하늘을 배경으로 하여, 오프화이트나 실버, 그레이계통의 무채색 또는 Dark Brown 계열의 색을 권장한다.</li> <li>복잡한 도심지역에서는 너무 밝은 컬러는 지양한다.</li> </ul>
버스승차대, 가로판매대, 휴게공간, 쉼터, 파고라, 공중전화부스, 지하도 쉼터	<ul style="list-style-type: none"> <li>가로 경관에 영향이 크므로 컬러, 재료, 형태에 주의 •스테인레스, 석재, 나무, 유리 등의 소재색 허용 / 인공색 사용시 무채색 사용 권장</li> <li>유채색 사용시 먼셀(Munsell)표색계의 색을 채도 6이하 명도 5이하로 조절하여 적용</li> </ul>
방음벽	<ul style="list-style-type: none"> <li>건물색과의 조화 고려</li> <li>콘크리트, 알루미늄, 스테인레스, 나무 등의 소재색 허용 / 배후경관을 가릴 경우, 투명재질 권장</li> </ul>
펜스	<ul style="list-style-type: none"> <li>내구성 좋은 나무, 스틸 등의 소재색 권장 •인공색 사용시 무채색 계열에서 선정</li> <li>스틸, 알루미늄 등의 소재 사용시 고풍택의 소재를 너무 넓은 면에 사용하지 않도록 함</li> </ul>
벤치	<ul style="list-style-type: none"> <li>내구성 좋은 나무, 스틸 등의 소재색을 권장하며 광택제 사용시 약간의 색 변화는 허용</li> <li>인공색 사용시 무채색 계열 또는 채도 4이하의 범위에서 선정</li> </ul>
휴지통	<ul style="list-style-type: none"> <li>금속성 소재 사용을 권장 (단, 고풍택 금속재질 사용 지양)</li> <li>인공색 사용시 오염물질이 눈에 잘 띄지 않도록 어두운 그레이계열 컬러를 권장</li> </ul>
블라드	<ul style="list-style-type: none"> <li>심플한 기하학적 형태로 바닥 타일과 조화롭게 어울리는 컬러의 석재를 권장</li> </ul>
도로포장	<ul style="list-style-type: none"> <li>무채색과 마감재 고유의 색상을 느낄 수 있는 자연 포장재료 사용을 기본으로 함</li> <li>중채도 이상의 비교적 채도가 높게 착색된 벽돌 등의 사용 지양</li> <li>유지관리 측면에서 너무 어두운 색재료는 피하도록 함</li> </ul>

⑥ 옥외광고물

1. 문자, 도형 또는 바탕에 사용하는 색채는 적용 건물과 조화되어야 한다.
2. 바탕색은 건물 외관색과 유사계열 사용을 권장한다.
3. 형광도료, 야광도료 사용은 지양한다.
4. 2색, 최대 3색의 배색으로 표현하도록 한다. (톤 변화에 따른 배색은 무관)
5. Full-Color 사용은 간판 면적 전체의 1/10 이상을 넘지 않도록 한다.
6. 소재의 색과 질감을 살린 색채계획을 권장한다.

제19장 옥외광고물

제175조 (기본방향)

- ① 옥외광고물의 무질서한 건립에 따른 가로경관의 쾌적성 저하 방지 유도
- ② 가로 디자인 요소로서의 광고물 활용을 통한 가로 이미지 향상
- ③ 광고물 관련 규정을 고려한 옥외광고물 설치 유도

제176조 (적용기준)

- ① 본 지침에서 제시하지 않은 사항은 옥외광고물 관리법 및 동법 시행령, 부천시 옥외광고물 등 관리조례 및 부천시 도시디자인 가이드라인을 따른다.

제20장 도로시설

<가로변 식재에 관한 사항>

제177조 (가로수 식재 기본원칙)

- ① 가로수 식재 간격은 성장 시 인접 수관이 서로 닿지 않도록 6~8m 내외를 기준으로 한 열식을 원칙으로 하며, 가로등과 교통안내표지판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.
- ② 가로수 식재 후 수목보호를 위해 주요 간선도로변에는 철재 지주대 또는 지주목을 설치한다.
- ③ 간선도로변에는 다음 사항을 고려하여 식재한다.
  1. 계절성이 풍부하며 토양, 기후 등 생태적 조건이 적합한 향토수종을 선정한다.

2. 이식이 용이하고, 성장속도가 빨라 전정에 잘 견디며, 병충해에 강한 수종을 선정한다.
3. 꽃가루 등에 의해 인체에 알레르기 질환 등의 피해를 유발하는 수종은 배제한다.
- ④ 버스정차대 전후구간에는 가로수로 인하여 운전자의 시야가 가리거나 승하차시 장애가 되지 않도록 식재를 배제하거나 부분적으로 이격시켜 식재하여야 한다.
- ⑤ 주요 간선도로의 교차부분에서는 운전자나 보행인이 도로의 변화를 인지하고 충분한 주의를 기울일 수 있도록 수종, 식재간격 등을 변화있게 적용하여야 한다.

<가로변 포장에 관한 사항>

제178조 (포장원칙)

- ① 포장재료는 보행 및 차량의 하중을 감안하여 평탄하고 내구성 있는 재료가 선정되어야 하며, 미끄럼과 눈부심이 방지될 수 있는 재료이어야 한다.
- ② 보도부분의 포장패턴은 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되, 가로수 식재 및 시설물의 배치 등과 연계하여 일체적 가로 분위기를 조성할 수 있어야 한다.

제179조 (차도포장)

- ① 차도부분은 아스팔트 포장을 원칙으로 한다.
- ② 보행 및 자전거도로와의 교차접속구간에는 콘크리트나 소형고압블럭 등 이질적인 재료를 사용할 수 있다.

제180조 (보도포장) : 횡단보도 주변에는 시각장애용 점자 블록과 턱없는 경계석을 설치한다.

<자전거도로에 관한사항>

제181조 (기본원칙)

- ① 지구내 자전거도로의 순환체계가 이루어져야 하며, 대중교통시설과 환승체계가 구축되어 효율적 이용이 이루어질 수 있도록 한다.
- ② 차량 및 보행동선과 분리되어야 하며, 적절한 부대시설을 도입함으로써 자전거이용의 안전성과 쾌적성이 확보되어야 한다.

제182조 (일부구간에 관한 사항)

- ① 자전거 도로의 노면이 미끄럽지 않도록 투수콘 포장을 하며, 투수콘 포장시 자전거피

토그램을 삽입하도록 한다.

- ② 자전거용 포장은 투수성콘크리트 등 빗물의 배수가 원활한 투수성 포장재의 사용을 원칙으로 한다.
- ③ 투수성 포장재를 사용하지 않는 구간의 자전거도로 포장은 표면배수를 위한 구배를 유지하는 한편, 미끄럼이 방지되도록 하며, 자전거도로 주요 진입부에는 이용의 편의를 위해 단차를 배제한다.

### 제183조 (교차접속구간에 관한 사항)

- ① 자전거도로와 간선도로와의 교차부에서는 횡단보도 측면에 자전거 횡단구간을 표시하여야 한다.
- ② 육교나 지하도 등을 설치할 경우에는 자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙 제12조에 의거하여 계단양측 또는 중앙에 자전거를 끌고 올라가거나 내려갈 수 있도록 자전거경사로를 설치하여야 한다.
- ③ 입체교차시설에 설치하는 경사로는 줄눈 등 미끄럼 방지를 위한 시설을 설치하여야 한다.
- ④ 간선도로의 자전거 횡단구간에는 자전거 형태를 도식하여야 하며, 자전거도로와 차도와의 경계부에는 턱이 없는 경계석을 설치하여야 한다.
- ⑤ 교차접속부에는 블라드를 설치하여 안전성을 확보한다.

### <보행자전용도로에 관한 사항>

#### 제184조 (기본원칙)

- ① 보행자뿐만 아니라 자전거 및 휠체어 이용에 불편이 없도록 계단 및 단차가 없도록 하며, 부득이 하게 계단을 설치한 경우 경사로를 동시에 설치하여야 한다.
- ② 보행자전용도로의 공간구성, 식재, 시설물배치는 입지여건 및 이용특성에 따라 기능, 형태, 식재기법 등에 있어 유형별로 특화한다.
- ③ 보행자전용도로와 인접한 시설 중 공원 및 어린이놀이터 등과 같은 오픈스페이스 요소뿐만 아니라 학교와 같은 다중이용시설과의 연계성 향상을 위한 통로를 적극적으로 확보하도록 한다.

#### 제185조 (보행자전용도로의 포장 및 식재)

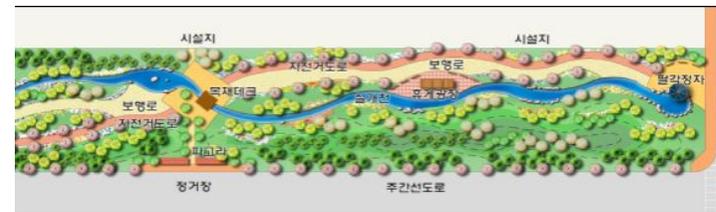
- ① 포장은 투수성 포장을 기본으로 하되, 공간적 특화가 요구되는 입구부분, 휴게공간, 공공시설용지 연계부분 등에서는 독자적 패턴포장을 실시하도록 고려한다.
- ② 일반도로 및 단지내도로와의 교차접속부의 험프(hump) 구간 포장은 일반 아스콘 포장인 아닌 차도용 소형 고압블럭 또는 판석 등의 거친 질감의 포장재를 도입한다

- ③ 보행 및 비상교통의 통행을 방해하지 않도록 식재하여야 한다.

#### 보행자전용도로 조성방안

조 성 방 향	주 요 도 입 시 설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 차도와 보행로를 분리하여 보행자의 안전성 쾌적성 확보</li> <li>• 보행공간내에 다양한 공간을 조성하여 보행의 질 향상</li> <li>• 보행로의 곡선화 및 다양한 휴게 및 휴식시설의 도입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보행로, 자전거도로, 실개천, 징검다리, 목교, 안내판, 열주, 파고라, 벤치 등</li> </ul>

보행로 및 자전거도로 예시도



보행로입면 예시도



제186조 (보행자전용도로의 시설물) : 조명등을 충분히 배치하여 야간이용 시 안전성을 부여하고 범죄발생을 억제할 수 있도록 하여야 한다.

### 제21장 옥외가로시설물

#### 제187조 (차량안내체계)

- ① 차량안내시설인 교통안내표지는 도로교통법 및 시행규칙 등에 의거 설치하되, 교통안전에 지장이 없는 범위내에서 가로등 및 신호등과 통합 설치함으로써 시설물의 난립을 방지하여야 한다.
- ② 표지판에 표기될 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 하되, 명명단위의 우선순위를 지역명, 시설명, 가로명, 단지명 순으로 설정하여 단계적인 안내가 이루어질 수 있도록 한다.
- ③ 인접지역 등 광역권에 대한 지역안내는 외곽지역 연결도로와 교차하는 간선도로의 교차로상에 설치한다.
- ④ 대규모 공원, 공공시설 등 도시내 주요 시설안내는 주요 교차로 및 이들 시설과 직접 연결되는 주변 교차로에 설치함을 원칙으로 한다.

**제188조 (보행안내체계)**

- ① 도시 전체에 대한 종합적인 정보가 수록된 종합안내시설, 생활권 등 일정지역의 정보를 수록한 지구안내시설, 단지 주진입구의 단지안내시설, 공원의 정보를 제공하는 공원안내시설, 주요 시설 및 교차로와 정차대 등에 설치되는 방향 및 정차대 안내시설 등으로 구분하여 설치한다.
- ② 보행특성과 활동 행태를 감안하여 배치장소의 위계를 구분하고, 이에 근거한 시설배치를 통하여 이용의 편의성과 효율성을 확보한다.
- ③ 보행안내시설의 형태, 재료, 색상 등의 사용에 있어 동일한 디자인 모티브를 적용하여 통일성이 유지되도록 하며, 수록 정보의 위계에 따라 규모를 지정하여 활용할 수 있다.

**제189조 (보행안내시설과 가로시설물의 설치)**

- ① 보행안내시설과 가로시설물의 배치는 보행인의 집중이 예상되는 광장부, 버스정차대부, 보행자전용도로와의 교차접속부 등을 기본적으로 고려한다.
- ② 보행안내시설과 가로시설물을 가로변에 배치할 경우 녹지가 있는 곳에서는 가급적 보도와 인접한 녹지내부에 배치하여 보행활동에 장애를 초래하지 않도록 한다.

<가로장치물의 유형별 종류와 설계방안 예시>

구분	기본형	시설물 종류	간선도로			보조간선도로			집산도로			구획도로	보행전용도로		주요 설계현안
			A	B	C	A	B	C	A	B	C		A	B	
휴게시설	과고라	사각,반원형,장방형등	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>표면 및 방부처리</li> <li>플랜터 및 하부벤치, 기타편익 시설의 조합고려</li> <li>공간적 안정감 및 위요감 형성</li> </ul>
	셸터	버스 및 택시셸터, 일반휴게셸터	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○	<ul style="list-style-type: none"> <li>신소재 개발</li> <li>보행결절점, 경관우수지역, 넓은 휴식장소에 배치</li> </ul>
	벤치	등의자, 평의자, 연식의자	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>보도로부터 2m이상 이격설치</li> <li>장소적특성 및 주변시설과의 조합화 필요</li> <li>보행로 및 공공공지 가로변에 설치하되 주보행동선과 마찰배제</li> <li>일률적 배치보다는 다양한 배열 방식 채택</li> </ul>
편의시설	휴지통	휴지통 및 재떨이	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>휴게시설과 조합, 수거방식개발</li> <li>수거, 통풍, 건조가 용이한 구조</li> <li>재활용과 수거용으로 구분설치</li> </ul>
	우체통	우체통	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-
	공중전화	공중전화	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>야간조명, 신소재 개발활용 필요</li> <li>4개이상설치시 장애인용 1개설치</li> </ul>
	음수전	소형, 대형	○	○		○	○						○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>내구성, 유지관리 용이성 증진필요</li> <li>그늘진 곳, 습한 곳, 바람의 영향을 받는 곳 피함</li> <li>성인용 100-110cm, 아동용 60-70cm의 높이로 통합설치</li> </ul>
	키오스크	가관점, 안내소	○	○	○	○	○	○	○	○					<ul style="list-style-type: none"> <li>조명, 단열방식 개선 필요</li> <li>버스정류장과 연계</li> <li>장소별로 설치개소를 제한</li> </ul>
	시계탑	고정식												○	○
경계 및 기타시설	문주및담장	문주, 담장	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>장소별로 다양한 소재(목재, 유리, 알루미늄)를 사용</li> </ul>
	블라드	이동식, 고정식	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>조명 및 벤치겸용 고려</li> <li>1-2m간격으로 배치하되 비상시 차량통행 허용</li> </ul>
	화분대	화분대	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>경량자재 개발 필요</li> <li>장소별로 이동식과 고정식을 구분배치</li> </ul>
	가로수	가로수 지지대	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>가로수 성격에 따른 구분사용 필요</li> <li>찰재 및 플라스틱 지지대 또는 지주목을 설치</li> </ul>

주) A : 상업중심지역 주변, B : 주거지역 및 주요시설 주변, C : 경계 및 기타지역

### 제22장 안전한 도시 조성계획(CPTED)

#### 제190조 (기본원칙)

- ① 자연적 감시활동의 일환인 시야선확보, 조명사용, 사각지대해소, 지역활력을 강화한다.
- ② 자연적 접근통제와 영역성을 부여하기 위한 요소로 수목, 조경 등의 요소를 활용한다.

#### 제191조 (지구내 적용방안)

- ① 안전한 도시 조성을 위해 지구내 범죄예방환경 디자인을 적용하며, 이에 대한 세부 사항은 경기도 「취약지역 범죄예방을 위한 공공서비스디자인 매뉴얼」에 따른다.

### 제23장 신재생에너지 설비의 설치

제192조 (지구내 적용방안) : 용도지역 내 허용되는 범위내에서 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 각종 설비를 위한 공작물의 설치에 별도 지구단위계획의 변경 없이 허용토록 한다. 단, 최고 높이가 지정된 경우는 당해 높이를 준용한다.

#### <붙임1 : 학교환경위생정화구역내 금지행위>

##### 1. 구역의 설정

- ① 근거: 학교보건법 제5조, 동법시행령 제3조

학교의 보건·위생 및 학습환경보호를 위하여 교육감은 학교경계선으로부터 200m이하에서 구역설정 공고

절대정화구역: 학교출입문으로부터 직선거리 50m까지의 지역

상대정화구역: 학교경계선으로부터 직선거리 200m까지의 지역 중 절대정화구역을 제외한 지역

##### 2. 금지행위 및 금지시설

- ② 근거: 학교보건법 제6조, 동법 시행령 제6조의 2

학교환경위생정화구역내 금지행위 및 금지시설의 종류

구분	초·중·고		유치원·대학		비고
	절대 구역	상대 구역	절대 구역	상대 구역	
제1호	X	X	X	X	배출허용·규제기준 초과시설
제2호	X	○	X	○	
제4호	X	X	X	X	
제5호	X	X	X	X	
제6호	X	○	X	○	
제7호	X	X	X	X	
제8호	X	X	X	X	
제9호	X	X	X	X	
제10호	X	○	X	○	
제11호	X	X	X	X	
제12호	X	○	X	○	
제13호	X	○	X	○	
제14호	○	○	-	-	
제15호	X	○	X	○	
제16호	X	○	X	○	
제17호	X	○	X	○	
제18호	X	○	X	○	
제19호	X	○	X	○	
제1호	X	○	X	○	
제2호	X	○	-	-	
제3호	X	○	X	○	
제4호	X	○	-	-	
제5호	X	○	-	-	
제6호	X	○	-	-	

× : 절대적 금지시설

○ : 심의후 설치가능

- 학교환경위생정화위원회 심의를 거쳐 학습과 학교보건위생에 나쁜 영향을 주지 않는다고 인정(해제)받는 경우 인허가 가능

- : 금지규정 적용제외

<붙임2 : 저탄소 녹색도시조성 시행지침>

## < 저탄소 녹색도시조성 시행지침 >

### 제1장 총 칙

#### 제1조 (목적)

본 저탄소 녹색도시조성 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 「보급자리주택건설 등에 관한 특별법」에 의거 지정된 보급자리주택지구의 지구단위계획 수립시 저탄소 녹색도시 조성과 관련하여 지구내 도시계획시설 및 건축물의 용도, 형태와 공간의 활용에 관한 사항에 대한 시행 원칙 및 기준을 마련 하는데 있다.

#### 제2조 (지침의 적용범위)

본 지침은 부천옥길 보급자리주택 그린도시 시범사업지구에 대하여 적용한다.

#### 제3조 (지침의 구성)

본 지침은 제1장 총칙과 2장 녹색도시조성 기본계획의 2개의 장으로 구성된다.

#### 제4조 (지침의 기본원칙)

- ① 에너지 저소비형 도시를 실현하기 위하여 자원순환 및 에너지 효율을 극대화한다.
- ② 환경오염 최소화 및 에너지 자급의 기반구축을 위해 건축계획 수립시 신·재생 에너지 활용방안을 적극 강구한다.
- ③ 건축물의 옥상, 벽면, 테라스 등은 가능한 한 녹화하고, 단지 내 바람길을 조성하는 등 도시대기순환 및 열섬완화를 고려한 계획을 수립한다.
- ④ 편리하고 신속한 대중교통의 환승체계를 구축하여 자동차 이용을 줄이고 보행, 자전거, 대중교통 등의 녹색교통 이용을 활성화하여 탄소 발생이 최소화 되도록 계획한다.
- ⑤ 수자원 확보와 단지내 물순환시스템 활성화를 위하여 우수, 집수, 저류기법을 고려하여 계획한다.
- ⑥ 인구 및 교통의 과밀은 높은 탄소배출을 야기하므로 도시 전체의 기능, 토지이용, 인구, 건물밀도 등을 적절히 고려하여 탄소저감형 도시로 조성한다.

#### 제5조 (용어정리)

- ① “녹색도시”란 압축형 도시공간구조, 복합토지이용, 대중교통 중심의 교통체계, 신·재생에너지 활용 및 물·자원순환구조 등을 통해 환경오염과 온실가스 배출이 최소화 되도록 계획된 도시를 말한다.
- ② “온실가스”란 이산화탄소(CO<sub>2</sub>), 메탄(CH<sub>4</sub>), 아산화질소(N<sub>2</sub>O), 수소불화탄소(HFCs), 과불화탄소(PFCs) 및 육불화황(SF<sub>6</sub>) 등 적외선 복사열을 흡수 하거나 재방출하여 온실효과를 유발하는 대기 중의 가스 상태의 물질을 말한다.
- ③ “신·재생에너지”란 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조 제1호의 신에너지 및 재생에너지를 말한다.
- ④ “그린홈”이라 함은 『주택건설기준 등에 관한 규정』 제64조의 에너지 절약형 친환경 주택을 말한다.
- ⑤ “빗물관리시설”이란 빗물을 지표면 아래로 침투시키기 위하여 설치하는 빗물침투 시설, 빗물을 모아두기 위하여 설치하는 빗물저류시설 및 빗물을 일정한 용도에 사용하기 위하여 설치하는 빗물이용시설 등 빗물과 관련된 모든 시설을 총칭한다.
- ⑥ “생태면적”이란 생태적 기능을 온전히 가지는 생태적 기능 보유면적을 의미한다.
- ⑦ “일조확보”란 세대 내 생활공간에서 태양직사광선을 받아들이기 위한 행위를 말한다.

#### 제6조 (그린도시 시범사업)

본 지구는 그린도시 시범사업지구로서 기후변화의 주요 원인인 화석에너지 사용과 온실가스 배출을 최소화하기 위하여 에너지 절약기술 및 신·재생에너지를 도입하고 우수 및 바람길 등 자연자원을 적극 활용하여 쾌적하고 친환경적이며 지속가능한 저탄소 녹색도시를 건설한다.

### 제2장 녹색도시조성 기본계획

#### < 단지계획 및 생태·녹지 등에 관한 사항 >

#### 제7조 (단지계획)

- ① 보행 및 자전거도로는 이동거리를 단축할 수 있도록 공공공간과 주거단지 사이를 통과하도록 하고 주변 기능과 지구 사이를 연계 맺는 매개체로써 작용하도록 한다.
- ② 주변여건을 감안하여 자연지형을 최대한 보존하면서 공간형태가 조화를 이룰 수 있도록 계획한다.
- ③ 주거단지, 도로 등은 가능한 바람통로와 녹지가 단절되지 않도록 계획한다.
- ④ 단지 내의 불필요한 도로를 최소화 하여 도로면적을 줄이고, 녹지면적을 최대화한다.

**제8조 (녹 지)**

- ① 녹지의 확대를 위하여 건축물 녹화, 주차장 녹화, 투수포장, 우수공간 조성, 실개천 조성, 밀집 및 다층식재, 자연지반 보존 등의 다양한 녹지공간 조성방안을 고려하여 계획한다.
- ② 도로의 열섬화 억제 및 차량에서 발생하는 탄소 흡수를 위하여 도로 및 공공공지에는 탄소흡수력이 우수한 수목을 식재하도록 계획한다.
- ③ 단지 내의 미기후 향상을 위하여 녹지와 수공간(인공, 자연형)을 조성하고 건물의 벽면 및 지붕녹화 계획을 수립한다.

**제9조 (바람길)**

- ① 공동주택의 단지내 열섬현상 방지를 위해 주거동의 이격거리를 확보하거나 저층부 피로티 등을 계획하여 통풍이 원활하게 이루어지도록 계획한다.
- ② 바람길을 조성하고 가능한 녹지와 수변 공간을 풍부하게 조성함으로써 도시 내부에서 신선하고 찬 공기가 생성될 수 있도록 한다.
- ③ 지구내의 여름철 주풍향을 고려하여 건축물 배치계획을 수립한다.

**제10조 (일 조)**

- ① 건축물의 배치는 남향배치를 원칙으로 하여 자연채광을 최대화하고 그림자, 일조 및 채광 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.
- ② 단지내의 건물을 최대한 남향으로 배치하여 일조를 효율적으로 이용하도록 함으로써 건물의 난방 및 조명부하 등을 줄일 수 있도록 계획한다.

**제11조 (수변공간 · 비오톱)**

단지내 미기후 향상 및 생태환경 개선을 위한 수변공간·비오톱 등을 고려하여 계획하고 녹지와 연계하여 조성한다.

**제12조 (우수이용)**

- ① 토양오염 및 열섬현상 방지를 위하여 단지내 자연지반은 가급적 투수공간으로 조성

하고 차량이 통행하는 도로를 제외한 공간은 투수성 포장을 권장한다.

- ② 저장된 빗물을 청소용수, 조경용수, 소방용수 등으로 활용할 수 있도록 빗물 재활용을 위한 시설 설치를 권장한다.
- ③ 빗물침투시설(침투정, 침투트렌치)을 설치하여 빗물이 토양에 용이하게 유입 되도록 권장한다.

**제13조 (경사지의 개발)**

- ① 산지나 경사지형에 인접한 경우 지형을 고려하여 주변의 산세가 단절되지 않고 자연스럽게 단지내로 연결되도록 건축물 및 도로를 배치하여야 하며 단지 내에 옹벽발생이 최소화 되도록 다음 각 호에 준하여 경사지를 개발 하여야 한다.
  1. 경사지의 특성이 최대한 반영될 수 있도록 테라스하우스, 피로티 등을 지형특성에 맞게 적절히 도입 한다.
  2. 사면녹화시 수종선정, 식재구조 등은 인접 식생지와 생태적 연속성이 유지될 수 있도록 계획하여야 한다.
  3. 불가피하게 사면이 발생될 경우에도 급경사 또는 수직벽이 가능한 발생하지 않도록 한다.
  4. 단지내 도로를 계획할 경우에는 자연지형이나 생태계를 최대한 고려하여 계획한다.
  5. 구릉지 부분에는 자연지형을 살릴 수 있도록 가급적 저층위주로 계획 한다.
    - 가. 산지와 인접한 단지에는 경사지에 바람길을 가로막는 건축물 배치를 지양한다.
    - 나. 지형의 흐름, 일조 및 채광, 인접한 산림경관의 조망축 등이 최대한 확보 되도록 건축물을 배치하여야 한다.

**제14조 (생태 면적율)**

- ① “생태면적률 적용지침(환경부)” 을 준용하고 생태면적률 적용지침에 의한 다양한 기법을 활용하여 단지를 조성하여야 한다.
- ② "자연지반"이라 함은 지하에 인공구조물이 없는 물의 자연순환이 가능한 지반(토층에는 불투수성 포장금지)을 말하며, 적절한 자연지반 면적률을 조성해야 한다.

**제15조 (커뮤니티공간 활용방안)**

- ① 주거단지와 인접한 녹지주변 및 공동주택단지 내 외부공간에는 다양한 계층이 어울릴 수 있는 커뮤니티 공간 조성을 권장한다.
- ② 차도가 인접하지 않은 바람길 통로와 녹지축 내부에는 어린이 놀이시설 등 다양한 사회계층이 공유하는 커뮤니티 시설을 조성하여 여가기능을 담당하도록 한다.

## < 에너지효율화 및 신·재생에너지에 관한 사항 >

### 제16조 (에너지 효율화)

- ① 주택법 16조에 따라 주택건설사업계획 승인을 받아야 하는 주택은 그린홈(에너지 절약형 친환경 주택) 적용기준 이상으로 건설해야 하며, 그린홈의 성능과 건설기준은 국토해양부 고시안에 따른다.
- ② 건축물의 단열재 및 창호는 고효율의 성능을 가진 자재로 설계에 반영하도록 권장한다.
- ③ 모든 건축물은 단열부위 및 열교부위 등 실내와 지하공간에서 결로가 발생하지 않도록 계획한다.
- ④ 에너지절약을 위해 건축물에 폐열회수환기장치 설치를 권장한다.
- ⑤ 저탄소 도시를 조성하기 위해 건축물 에너지효율화 기술과 신·재생에너지 기술 등을 적극 도입한다.
- ⑥ 건축물 내에 설치되는 기계설비(환기장치, 반송장치, 자동제어시스템 등 모든 기계설비) 및 전기설비(전동기, 변압기, 승강기 조명기기 등 모든 전기설비)는 고효율 기 자재 적용을 권장한다.

### 제17조 (신·재생에너지의 활용)

- ① 자연에너지를 최대한 활용하여 에너지 자립도 제고를 통한 지속가능한 도시환경의 구축을 지향한다.
- ② 사업지구내에 건축되는 건축물(단독주택, 공동주택, 공공시설, 상업시설, 학교 등)에는 신·재생에너지(태양광, 태양열, 지열 등)의 적용을 적극 권장한다.
- ③ 신·재생에너지의 적용을 위해서는 건축물의 형상, 대지, 자연환경 등의 입지특성 및 경제성 등을 충분히 고려하여 시스템의 종류를 적절하게 선정하도록 한다.

### 제18조 (생활폐기물 에너지화)

- ① 지구 여건에 따라 주거단지, 상업지역 등에서 발생하는 생활폐기물의 자동 수거시스템 구축을 권장한다.
- ② 지구 여건에 따라 음식물 쓰레기를 이용한 바이오에너지화 시스템을 적극 도입하는 것을 권장한다.
- ③ 지구 여건에 따라 도시 생활폐기물을 이용하여 에너지(전기, 열)를 생산함으로써 생활 폐기물의 소각, 매립량을 줄이고 CO2 발생량을 최소화하는 것을 권장한다.

## < 녹색교통활성화에 관한 사항 >

### 제19조 (차 로)

- ① 자동차 중심의 도로 설계에서 탈피하여 보행자 및 자전거가 충분히 통행할 수 있도록 우선적으로 고려하여 계획한다.
- ② 차로의 용량을 최대한 활용할 수 있도록 가급적 도로를 주정차 금지구역으로 설정 하고, 무인 주정차 단속 시스템 설치를 고려한다.

- ③ 불법 주정차 및 배회차량 억제를 위해 적절한 위치에 충분한 공용주차장을 확보하도록 한다.

### 제20조 (자전거 도로)

- ① 자전거 도로는 안전하고 쾌적한 자전거 이용이 가능한 환경을 조성한다.
- ② 자전거전용도로는 기능에 따라 간선축과 지선축으로 분리하여 자전거 이용시 최단 거리를 갖는 네트워크를 구축한다.
- ③ 자전거전용도로는 가급적 자동차 및 보행자와 분리된 구조로 설치한다.
- ④ 자전거도로는 주요 시설에 대한 접근성이 확보되도록 한다.
- ⑤ 자전거도로 유형은 토지용도와 적합하게 설치한다.
- ⑥ 자전거 이용자의 안전성 확보를 위해 안전시설과 제반표지를 충분하게 설치한다.
- ⑦ 주요 통행밀집시설(지하철역, 공공기관, 상업지구 등)에는 자전거보관소를 충분히 확보 하도록 한다.
- ⑧ 주요 버스 정류장에는 자전거 보관소를 설치하여 버스이용이 편리하도록 한다.

### 제21조 (보도 및 보행우선도로)

- ① 생활가로와 통행권은 보행자를 최우선으로 하고 안전하고 쾌적한 보행환경을 조성 하도록 한다.
- ② 통행밀집시설 및 주요시설을 연결하는 보행 네트워크를 구축한다.
- ③ 보행자의 편의와 쾌적성을 위해 식재 및 가로수 등을 설치하도록 한다. 단, 식재 및 가로수로 인해 보행환경이 저해될 경우에는 보행환경을 우선으로 한다.
- ④ 어린이, 노약자, 장애인 등 교통약자가 안전하고 편리하게 보행할 수 있는 환경을 제공한다.
- ⑤ 버스정류장, 횡단보도 등 보행자가 집중되는 곳은 충분한 공간이 확보되도록 한다.
- ⑥ 보도는 보행자가 자전거와 자동차로부터 보호받을 수 있는 구조로 설치하여 안전하게 보행할 수 있도록 한다. 특히 통학로는 충분한 공간과 함께 안전성 확보를 최우선으로 한다.

### 제22조 (대중교통체계)

- ① 대중교통과 녹색교통(보행 및 자전거)의 이용을 우선적으로 고려하고 차량의 이용을 최소화할 수 있도록 계획한다. 이를 위해서는 녹색교통과 대중교통간의 환승체계를 우선으로 고려하여 계획한다.
- ② 가능한 모든 주민이 대중교통 이용을 위해 버스정거장과의 거리가 300-600m 이내가 될 수 있도록 단지 내 동선계획을 한다.
- ③ 주거단지 내에는 통과차량 및 불필요한 차량동선이 발생되지 않도록 계획한다.