

도당 1-1구역 재개발 정비계획 결정(변경) 및 정비구역 지정, 지형도면 고시

부천시 고시 제2008-96호(2008.11.17.)로 최초 정비계획 결정 및 정비구역 지정되고 부천시 고시 제2010-42호(2010.05.24.), 부천시 고시 제2010-84호(2010.10.11.), 부천시 고시 제2010-86호(2010.10.18.), 부천시 고시 제2011-112호(2011.11.14.), 부천시 고시 제2012-105호(2012.07.30.)로 변경 고시된 부천시 도당동 266-4번지 일원 도당 1-1구역 재개발 정비사업에 대해 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획 결정(변경) 및 정비구역 지정 고시하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 구역 및 지구단위계획으로 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 2월 24일
부 천 시 장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭(변경없음) : 도당 1-1구역 재개발 정비사업

2. 정비구역 및 면적(변경없음)

가. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(m ²)	비고
변경 없음	재개발사업	도당 1-1구역 재개발 정비사업	부천시 원미구 도당동 266-4번지 일원	137,022.8	-

3. 용도지역·지구 결정에 관한 사항(변경없음)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		137,022.8	-	137,022.8	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	137,022.8	-	137,022.8	100.0	-

나. 용도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분 ²⁾	위치	면적 (m ²) ¹⁾	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	-	중앙 3지구	시가지(일반) 경관지구	부천시 원미구 도당동 264-8번지 일원	74,275	2,971	25	경고198 '94.7.16	

주) 1. 해당 면적은 본 대상지와 접한 중앙 3지구의 전체면적임
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정(2018.04.19.)에 따른 용도지구 명칭 반영

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출 근거(예시)

추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : {(총수입 - 총지출) / 종전자산 감정평가액(현금청산 제외)} X 100 • 추정비례율 : 105.5% : (총수입 추정 14,404억원 - 총지출 추정 11,536억원) / 종전자산감정평가액 2,717억원		
개별 종전 자산 추정액	• 사유지 종전자산감정평가액-종전자산감정평가액 기준 현금청산비율 : 3,019억원 - (3,019억원×10%) = 2,717억원		
추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 조합원분양가 추정액 - (종전자산감정평가액 기준 현금청산비율)		
	조합원분양가 추정액(A)		추정권리가액(B)
	46m ²	2.78억	종전자산감정평가액(안) × 추정비례율 (105.5%)
	59m ²	3.53억	
	84m ²	4.30억	
	115m ²	5.13억	
	155m ²	7.45억	
			추정분담금(A-B)
			조합원분양가 추정액 - 추정권리가액 ※ (-)는 환급금임

※ 사유지 종전자산 감정평가액은 2인의 감정평가법인이 평가한 금액의 산술 평균액이고, 현금청산금액은 추정한 값으로서, 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있음
※ 종후자산(분양수입 등)은 관리처분계획수립 기준일을 기준으로 평가하여야 되나, 아직 기간이 도래하지 않아 정비사업의 진행 단계에 따른 가격변동이 발생할 수 있어 관리처분시의 감정평가와 차이가 있을 수 있음
※ 추정 분담금 등은 사업이 진행됨에 따라 사업시행인가(변경), 관리처분수립단계 등에서 달라질 수 있음
※ 조합원별 분담금 추산액은 정비계획(변경) 정비계획 도서 참고

5. 토지이용에 관한 사항

가. 토지이용계획

구분		명칭		면적(㎡)			비율(%)	비고				
				기정	증/감	변경						
합계				137,022.8	-	137,022.8	100.0					
소계				43,713.4	감)3,495.5	40,217.9	29.4					
정비기반 시설		도로용지		13,366.2	감)379.1	12,987.1	9.5					
		공원용지		17,041.5	감)3,666.6	13,374.9	9.8	폐지 및 신설				
		완충녹지		2,346.6	감)2,346.6	-	-	폐지				
		주차장		-	증)3,600.0	3,600.0	2.6	신설				
공공청사				660.0	감)660.0	-	-	택지4				
학교용지				10,299.1	감)43.2	10,255.9	7.5					
소계				93,309.4	증)3,495.5	96,804.9	70.6					
택지	기정	변경										
	택지1	택지1	91,452.6						증)2,835.5	94,288.1	68.8	공동주택
	택지2	택지2	494.2						-	494.2	0.3	종교시설
	택지6	택지3	740.0						-	740.0	0.5	근린생활시설
	-	택지4	-						증)668.4	668.4	0.5	근린생활시설
	택지3	택지5	233.5						감)8.4	225.1	0.2	어린이집(존치)
	택지4	택지6	389.1						-	389.1	0.3	근린생활시설

※ 2012년 고시 내용에 따라 공공청사는 착공 전 매입불가 시 근린생활시설로 변경

※ 2008년부터 유지되던 택지 등의 번호를 다음과 같이 변경 - 제척된 택지 및 택지번호 혼선을 방지하기 위하여 택지번호 변경

※ 해당용도는 대표되는 용도이며, 세부 용도계획은 정비계획 도서 중 건축물의 용도에 관한 계획 참고

※ 택지5 어린이집(존치)는 도시계획도로(소로2-250) 확장(8m→ 12m) 결정과 더불어 도당동 265-30번지 어린이집을 토지이용 계획상 택지5에 배치하는 사항임

6. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)								
기정	중로	1	1	20-24.5	보조 간선 도로	1,919 (334)	광 2-5	대 2-1	일반 도로	-	건설부고시565 (‘91.10.11)	
기정	중로	1	70	20	국지 도로	510	대 2-1	중 1-1	일반 도로	-	부천시 제2008-96호	
변경	중로	1	70	20-23	국지 도로	510	대 2-1	중 1-1	일반 도로	-	부천시 제2008-96호	
기정	중로	2	90	15	국지 도로	355	소 2-250	중 1-1	일반 도로	-	부천시 제2008-96호	
기정	소로	2	250	8-12	국지 도로	766 (353)	광 2-5	중 2-4	일반 도로	-	건설부고시132 (‘69.12.30)	
변경	소로	2	250	8-12	국지 도로	766 (353)	광 2-5	중 2-4	일반 도로	-	건설부고시132 (‘69.12.30)	

※ 연장()은 사업지 내 길이임

- 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-70	중로 1-70	○ 일부구간 확폭 - B=20m → 23m - L=510m	가감속 차로 확보를 위한 중로 1-70호선 확폭
소로 2-250	소로 2-250	○ 일부구간 축소 - B=12m → 8m - L=766m(353m)	학교 및 교육청 의견에 따라 학교 동측 도로 12m → 8m 변경

나. 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	204	주차장	원미구 도당동 257-12번지 일원	-	증)3,600.0	3,600.0	-	-

- 주차장 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
204	주차장	○ 공영주차장 신설 계획 - 면적 : 3,600.0㎡	대상지 일원 주차환경을 정비하여 주거환경을 개선하기 위해 공영주차장 계획

다. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	185	공원	근린공원	원미구 도당동 266-25번지 일원	17,041.5	감)17,041.5	-	부천시 제2008-96호	-
신설	185	공원	근린공원	원미구 도당동 263-1번지 일원	-	증)13,374.9	13,374.9		

- 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
185	공원	○ 기존 공원 폐지 및 이동 - 면적 : 17,041.5㎡	근린공원 위치 조정에 따른 공원 면적 및 위치 변경
185	공원	○ 공원 이동 계획 및 신설 - 면적 : 13,374.9㎡	

라. 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	171	녹지	완충녹지	원미구 도당동 271-5번지 일원	1,151.9	감)1,151.9	-	부천시 제2008-96호	-
폐지	172	녹지	완충녹지	원미구 도당동 257-41번지 일원	1,194.7	감)1,194.7	-	부천시 제2008-96호	

- 녹지 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
171	녹지	○ 기존 녹지 폐지 - 면적 : 1,151.9㎡	완충녹지 계획 폐지
172	녹지	○ 기존 녹지 폐지 - 면적 : 1,194.7㎡	

마. 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	4	학교	초등학교	원미구 도당동 265-2번지 일원	10,299.1	감)43.2	10,255.9	경기도고시142 (‘84.6.9)	-

- 학교 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
4	학교	○ 현황 학교 환원 - 면적 : 10,255.9㎡	학교 및 교육청 의견에 따라 현황 학교로 환원

바. 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	51	공공 청사	공공청사	원미구 도당동 265-24번지 일원	660.0	감)660.0	-	부천시 제2008-96호	-

- 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
51	공공청사	○ 기존 공공청사 계획 폐지 - 면적 : 660.0㎡	공공청사 계획 폐지 및 택지4 계획

7. 공동이용시설 설치계획(변경)

■ 공동이용시설 설치계획(기정) _ (예정건립 세대수 : 2,291세대)

시설구분	설치기준	계획면적(m ²)	비고
관 리 사 무 소	$10 + (2,291 \text{세대} - 50) \times 0.05 = 122.05 \text{m}^2$	151.7	28조
주민공동시설	$50 + (2,291 \text{세대} - 300) \times 0.1 = 249.10 \text{m}^2$	3,313.4	55조
경 로 당	$40 + (2,291 \text{세대} - 150) \times 0.1 = 254.10 \text{m}^2$	318.9	55조
어린이놀이터	$300 + (2,291 \text{세대} - 100) = 2,491.00 \text{m}^2$	2,500.0	46조
보 육 시 설	500세대 이상 40인이상의 규모 보육시설 설치 $40 \times 4.29 = 171.6 \text{m}^2$	279.6	55조
주민운동시설	$300 + \{(2,291 \text{세대} - 500) / 200\} \times 150 = 1,643.25 \text{m}^2$	1,650.0	53조
문 고	300세대이상 : 33m ² , 6좌석이상, 1000권이상 확보	247.2	55조
유 치 원	2천세대 이상	1,361.0	52조

■ 공동이용시설 설치계획(변경) _ (예정건립 세대수 : 2,394세대)

시설구분	설치기준	계획면적(m ²)	비고
관 리 사 무 소	$10 \text{m}^2 + (2,394 \text{세대} - 50) \times 0.05 \text{m}^2 = 127.2 \text{m}^2$	200.0	제28조
유 치 원	2천세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지	900.0	제52조
주민공동시설	$625 \text{m}^2 + (2,394 \text{세대} \times 2.5 \text{m}^2) = 6,610.0 \text{m}^2$	7,410.0	제55조 의2
경 로 당	$50 \text{m}^2 + (2,394 \text{세대} \times 0.1 \text{m}^2) = 289.4 \text{m}^2$	340.0	제55조 의2 및 부천시 조례 제2조, 제3조
어 린 이 집	1,000세대 이상 80인이상의 규모 보육시설 설치 $80 \times 4.29 = 343.2 \text{m}^2$	400.0	
어린이놀이터	$500 \text{m}^2 + (2,394 \text{세대} \times 0.7 \text{m}^2) = 2,175.8 \text{m}^2$	2,200.0	
작 은 도 서 관	33m ² 이상 1,000점 이상의 도서관 자료	370.0	
주민운동시설	$300 \text{m}^2 + [(2,394 \text{세대} - 500 \text{세대}) \div 200 \text{세대당}] \times 150 \text{m}^2$ $= 300 + 9 \times 150 \text{m}^2 = 1,650 \text{m}^2$	4,100.0	

※예정건립 세대수는 추후 진행되는 상황에 따라 조정될 여지가 있음

8. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

■ 지정

결정 구분	구역구분			위치	주용도	건폐율	용적률	높이		
	명칭		면적(m²)							
기정	획지1-1	택지1	91,452.6	도당 1-1 구역 266-4 번지 일원	공동주택	법정40.0% 계획17.4% (부대복리시설 제외한공동 주택14.1%)	정비계획252.0% 건축계획251.8% 지상연면적 230,293.4m²	항공법에 의한 고도제한 에 의함 ¹⁾		
	획지1-2	정비기반시설1	1,151.9		완충녹지1	-	-			
	획지1-3	정비기반시설2	1,194.7		완충녹지2	-	-			
	획지1-4	정비기반시설3	17,041.5		근린공원	도시계획조례 / 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙에 의함				
	획지1-5	정비기반시설4	10,299.1		학교 (존치)	도시계획조례에 의함				
	획지1-6	택지2	494.2		종교시설					
	획지1-7	택지6	740.0		근린생활시설					
	획지1-8	택지7	660.0		공공청사					
	획지1-9	택지3	233.5		유치원(존치)					
	획지2-1	택지4	389.1		근린생활시설					
	획지3	정비기반시설6	13,366.2		도로	-				
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	기 준			계 획					
○ 전용면적 85㎡ 이하 : 전체 세대수의 80% 이상 (계획96.1%) ○ 전용면적 40㎡ 이하 : 임대주택 세대수의 30%이상 또는 전체 세대수 5% 이상 (계획5.1%) ○ 임대주택 : 전체세대수의 17%이상 (계획17.0%)			구 분			세대수	비율(%)			
					전용 (㎡)					분양 TYPE
			전용면적 40㎡이하	임대 (390)	32	47	166	7.2	17.0	
					41	59	134	5.9		
					50	71	90	3.9		
			전용면적 40㎡초과 ~ 85㎡이하	분양 (1,901)	59	84-A	381	23.4	96.1	
						84-B	92			
						85-C	62			
					84	112-A	850	55.7		
						112-B	327			
						112-C	99			
			전용면적 85㎡초과	121	154-A	21	3.9	83.0		
					154-B	23				
					154-C	46				
계					2,291	100.00				

주) 1. 항공법에 의한 고도제한 해발(57.86~112.86m)의 영향을 받으며, 본 대상지는 고도제한 해발 약86~107m에 해당

■ 변경

결정 구분	구역구분				위치	주용도	건폐율	용적률	높이		
	명칭		면적(㎡)								
	기정	변경	기정	변경							
변경	획지1-1 (택지1)	획지1-1 (택지1)	91,452.6	94,288.1	도당 1-1 구역 266-4 번지 일원	공동주택	법정40.0% 계획28.4% (부대복리시설 제외한공동 주택23.1%)	정비계획270.0% 건축계획269.2% 지상연면적 253,827.33㎡	공항시 설법에 의한 장애물 제한표 면에 의함 ¹⁾		
	획지1-6 (택지2)	획지1-2 (택지2)	494.2	494.2		종교시설	도시계획조례에 의함				
	획지1-7 (택지6)	획지1-3 (택지3)	740.0	740.0		근린생활시설					
	획지1-8 (공공청사)	획지1-4 (택지4)	660.0	668.4		근린생활시설					
	획지1-9 (택지3)	획지1-5 (택지5)	233.5	225.1		어린이집 (존치)					
	획지1-4 (정비기반시설3)	획지1-6 (근린공원)	17,041.5	13,374.9		근린공원					
	-	획지1-7 (주차장)	-	3,600.0		공영주차장					
	획지1-5 (정비기반시설4)	획지1-8 (초등학교)	10,299.1	10,255.9		학교 (존치)					
	획지2-1 (택지4)	획지2 (택지6)	389.1	389.1		근린생활시설					
	획지3 (정비기반시설6)	획지3 (도로)	13,366.2	12,987.1		도 로	-				
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기 준			계 획							
	○ 전용면적 85㎡ 이하 : 전체 세대수의 80% 이상 (계획90.1%) ○ 전용면적 40㎡ 이하 : 임대주택 세대수의 30% 이상 ~ 40% 이하 또는 전체 세대수 5% 이상 (계획 임대주택 세대수의 34.4%) ○ 임대주택 : 전체세대수의 8% 이상 (계획8.0%)			구 분			세대수	비율(%)			
						전용 (㎡)					분양 TYPE
				전용면적 40㎡이하	임대 (192)	38	56	66	2.7	8.0	90.1
				전용면적 40㎡초과		46	67	126	5.3		
				~ 85㎡이하	분양 (2,202)	46	67	23	1.0		
						59	85	684	28.6		
						84	112	1,257	52.5		
				전용면적 85㎡초과		115	149	233	9.7	9.9	
				155		217	5	0.2			
계						2,394	100.00				

주) 1. 원미구 일원은 장애물 제한표면에 의해 해발 57.86~112.86m 원추표면에 해당하며 이 중 도당 1-1구역 대상지는 해발 86~107m에 해당함

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 추후 진행되는 상황에 따라 조정될 여지가 있음

※ 해당용도는 대표되는 용도이며, 세부 용도계획은 정비계획 도서 중 건축물의 용도에 관한 계획 참고

※ 택지5 어린이집(존치)는 도시계획도로(소로 2-250) 확장(8m→12m) 결정과 더불어 도당동 265-30번지 어린이집을 토지이용계획상 택지5에 배치하는 사항임

나. 건축물의 용도에 관한 계획

■ 지정

구분	계획내용		
불허 용도	- 부천시 도시계획조례 제33조 및 제52조에 의한 지역·지구에서 건축할 수 있는 용도 중에서 각 획지별 권장 및 허용용도 이외에는 불허 - 획지1-6(택지2), 획지1-9(택지3)에서 1,2층에는 권장용도 이외에는 불허		
획지 1-1	택지 1 (주택용지)	권장 용도	- 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 가목 아파트 - 부대복리시설(주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정상 허용용도에 한함.) 단, 공동주택의 부대복리시설 중 지식사업센터, 도시계획시설인 시장은 제외
획지 1-4	근린공원	허용 용도	도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 의거한 시설 및 도시공원 및 녹지에 관한 법률에 의거한 시설
획지 1-5	학 교 (존 치)	허용 용도	도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 의거한 시설 및 초·중고등 교육법에 의거한 시설
획지 1-7	공공청사	허용 용도	도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 의거한 시설
획지 1-6	택지2 (종교시설)	권장 용도	- 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설 중 가목 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설
획지 1-6, 1-9, (3층 이상) 2-1	택지 2,3- 3층 이상 (종교시설) 택지 4,5 (근생시설)	허용 용도	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(단, 동호 아목 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소·안마원, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설에서 가목 공연장 ,나목 집회장 중 예식장·공회당·회의장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것과 라목 전시장 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 나목 및 다목에 해당하는 것으로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것(너비 15미터이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다.) - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설에 해당하는 것으로서 가목 병원 중 종합병원·병원·치과병원·한방병원 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설에 해당하는 것으로서 가목 공공업무시설 중 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것과 나목 일반업무시설 중 금융업소·사무소 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련 시설 중 가목 주차장

■ 변경

구분	계획내용		
불허 용도	「부천시 도시계획조례」 제31조 및 제45조에 의한 지역·지구에서 건축할 수 있는 용도 중에서 각 획지별 허용용도 이외에는 불허 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위시설 불허		
획지 1-1	택지 1 (주택용지)	허용 용도	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 가목 아파트 - 부대복리시설(「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 상 허용용도에 한함.) 단, 공동주택의 부대복리시설 중 지식사업센터, 도시계획시설인 시장은 제외
획지 1-2, 1-3, 1-4, 2	택지 2 택지 3 택지 4 택지 6	허용 용도	「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(단, 동호 아목 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소·안마원, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(단, 관람장과 집회장 중에서 마권 장외 발매소 및 마권 전화투표소를 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 나목 및 다목(일반게임제공업 시설 제외)에 해당하는 것으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것(너비 15미터이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것만 해당) 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 가목의 병원 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 「건축법 시행령」 별표1 제12호의 수련시설(단, 유스호스텔의 경우에는 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것만 해당) 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설(단, 옥외 철타이 설치된 골프연습장 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 중에서 금융업소, 사무소 및 같은 호 가목에 해당하는 것으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 가목 주차장
획지 1-5	택지 5 (어린이집)	허용 용도	「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설
획지 1-6	근 린 공 원	허용 용도	「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의거한 시설 및 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」에 의거한 시설
획지 1-7	주 차 장	허용 용도	「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 및 「주차장법」에 의거한 시설
획지 1-8	학 교	허용 용도	「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의거한 시설 및 「초·중고등 교육법」에 의거한 시설

다. 건축물의 밀도에 관한 계획

■ 지정

■ 계획기준

- 2020 부천시 도시 및 주거환경정비 기본계획 주택재개발 부문
- 용적률 : 기준용적률 210%, 상한용적률 폐지
- 건폐율 : 40%

■ 계획 주요내용

- 건폐율 및 용적률은 2020 부천시 도시 및 주거환경정비 기본계획을 준용함.

■ 개발가능 용적률 산정

- 기반시설 면적 계획

		현황(m ²)	계획(m ²)	증감(m ²)	비고
구역		137,022.8	137,022.8	-	
도시계획 시설	도로	15,575.5	13,366.2	감) 2,209.3	매입
	공원	3,103.8	17,041.5	증) 13,937.7	기부채납
	완충녹지	-	2,346.6	증) 2,346.6	기부채납
	학교	10,255.9	10,299.1	증) 43.2	존치
	소계	28,935.2	43,053.4	증) 14,118.2	기부채납
국공유지 (양로원, 파출소 등)		1,619.0	660.0	감) 959.0	매입
사유지		106,468.6	93,309.4	감) 13,159.2	(종교 및 사유지 도로 포함)

구역면적	137,022.8m ²	현황 정비기반시설 면적	28,935.2m ²
계획 정비기반시설 면적	43,713.4m ²	존치정비기반시설 면적 (신설기반시설내 국·공유지)	14,607.6m ²
폐지 후 대지로 사용하는 기반시설 중 국·공유지 면적	14,327.6m ²	신설기반시설내 유상공급 면적	660m ²

※ 순부담률 : $\frac{\text{신설기반시설면적} - \text{폐지후 대지로 사용하는 기반시설중 국·공유지면적} - \text{신설기반시설내국·공유지면적} - \text{유상공급면적}}{\text{구역면적} - \text{존치기반시설면적}} \times 100\%$

$$= \frac{43,713.4 - 14,327.6 - 14,607.6 - 660}{137,022.8 - 14,607.6} \times 100\% = \frac{14,118.2}{122,415.2} \times 100\% = 11.53\%$$

■ 2020 부천시 도시·주거환경정비기본계획 적용

완화용적률 : 기준용적률 + $\frac{1.5 \times \text{기반시설제공면적} \times \text{기준용적률}}{\text{기반시설제공후대지면적}}$

산식	완화 용적률(%)
$210\% + \frac{1.5 \times (43,713.4 - 28,935.2 - 660.0) \times 210\%}{137,022.8 - 43,713.4 + 660}$	257.3%

■ 대상지 적용 용적률

- 대상지는 기부채납에 따른 완화 용적률은 257.3%이나 고도제한 등 대상지 개발가능한 용적률을 감안하여 정비계획 용적률을 252.0%로 제한함.

■ 변경

■ 계획기준

- 2030 부천시 도시 및 주거환경정비 기본계획 재개발 부문
- 용적률 : 기준용적률 230%, 추가용적률 삭제, 상한 및 법적상한용적률 280% 신설,
기준용적률+용적률인센티브=상한용적률
- 건폐율 : 40%

■ 계획 주요내용

- 건폐율 및 용적률은 2030 부천시 도시 및 주거환경정비 기본계획을 준용함.

■ 개발가능 용적률 산정

- 기반시설 면적 계획

	현황(m ²)	변경(m ²)	증감(m ²)	비고
구역	137,022.8	137,022.8	-	
도시 계획 시설	도로	15,575.5	감) 2,588.4	매입
	공원	3,103.8	증) 10,271.1	기부채납
	주차장	-	증) 3,600.0	기부채납
	학교	10,255.9	-	존치
	소계	28,935.2	증) 11,282.7	기부채납
국공유지 (양로원, 파출소 등)	1,619.0	-	감) 1,619.0	매입
사유지	106,468.6	96,804.9	감) 9,663.7	(종교 및 사유지 도로 포함)

구역면적	137,022.8m ²	신설 기반시설 면적	40,217.9m ²
계획기반시설 내 기존 정비기반시설 면적	14,301.8m ²	대지 내 용도 폐지되는 기존 정비기반시설 면적	14,633.4m ²

※ 순부담률 : $\frac{\text{정비기반시설 면적} - \text{계획기반시설 내 기존 정비기반시설 면적} - \text{대지 내 용도 폐지되는 기존 정비기반시설 면적}}{\text{사업시행면적} - \text{계획기반시설 내 기존 정비기반시설 면적} - \text{대지 내 용도 폐지되는 기존 정비기반시설 면적}} \times 100$

$$= \frac{40,217.9 - 14,301.8 - 14,633.4}{137,022.8 - 14,301.8 - 14,633.4} \times 100\% = \frac{11,282.7}{108,087.6} \times 100\% = 10.44\%$$

■ 2030 부천시 도시·주거환경정비기본계획 적용

$$\text{완화용적률} = \frac{1.5 \times (\text{기반시설 제공 면적} \times \text{기준용적률})}{\text{기반시설 제공 후 대지면적}}$$

기준용적률	완화용적률	계획용적률
230%	$\frac{1.5 \times (11,282.7 \times 230\%)}{137,022.8 - 40,217.9}$ 40.21%	기준용적률 + 완화용적률 = 230% + 40.21%
		270.21%

■ 대상지 적용 용적률

- 대상지는 기부채납에 따른 용적률 산정 기준으로 기준용적률 + 완화용적률을 통한
계획용적률 270%로 제한함.

라. 건축물의 높이 및 층수에 관한 계획

■ 기정

■ 계획기준

- 높이 계획은 항공법에 의한 최고고도지구 기준에 의함
- 층수 및 높이는 입지적 특성과 구역의 단계적 스카이라인 형성을 고려하여 계획
- 완만한 높이의 건축물 배치로 급격한 스카이라인 변화를 지양하여 주변지역과의 조화도모
- 가로경관과 조화를 이룰 수 있도록 가로변은 저층으로 구상

■ 계획 주요내용

- 평균 층수 산식
 - 평균층수 : 아파트 지상 연면적을 규칙으로 정하는 기준면적으로 나누어 환산한 층수
 - 단일 동에 층수가 다를 경우 최고 층수를 기준으로 산정하였음.

동별구분	층수	세대수			분양면적			근린생활 시설면적	지상층 연면적	기준면적(㎡)
101	27	79	25	27	112.21	112.32	112.31		14,704.96	544.63
102	28	82	28		112.21	112.30			12,345.62	440.92
103	28	104	28		84.77	84.77			11,189.64	399.63
104(임대)	21	117	38		47.53	59.27		888.39	8,701.66	414.36
105(임대)	21	131			59.27			793.32	8,557.69	407.51
106	27	50	54		112.21	112.31			11,675.24	432.42
107	27	79	27		112.21	112.30			11,896.69	440.62
108	27	78	26	27	112.21	112.32	112.31		14,705.07	544.63
109	24	70	24	24	112.21	112.32	112.31		13,245.82	551.91
110	24	70	24		112.21	112.30			10,549.90	439.58
111	24	48	48		112.21	112.31			10,776.96	449.04
112(임대)	20	36	68		59.27	71.99		922.57	7,951.61	397.58
113	22	61	17		84.77	84.77		751.72	7,363.78	334.72
114	24	43	24		84.77	84.77			5,679.59	236.65
115	24	68	24		112.21	112.30			10,325.48	430.23
116	23	67	21	23	112.21	112.32	112.31		12,459.92	541.74
117	22	64	22	21	84.77	84.77	84.77		9,070.39	412.29
118	21	42	42		84.77	84.77			7,120.68	339.08
119	20	37	40		84.77	84.77			6,527.29	326.36
120	21	39	42		112.21	112.31			9,093.21	433.01
121	23	46	46		112.21	112.31			10,327.92	449.04
122	23	21	23	46	154.51	154.77	154.74		13,922.46	605.32
계		2,291						3,356.00	228,191.58	9,571.27

$$\text{■ 평균층수} = \frac{\text{아파트의 지상 연면적}}{\sum \left[\frac{\text{동별 아파트의 지상 연면적}}{\text{동별 층수}} \right]} = \frac{\text{아파트의 지상 연면적}}{\sum [\text{기준면적}]} = \frac{228,191.58}{9,571.27} = 23.84$$

∴ 평균 23.84 ≤ 24층

■ 변경

■ 계획기준

- 높이 계획은 공항시설법에 의한 장애물 제한표면 기준(86m~107m)에 의함
 - 층수 및 높이는 입지적 특성과 구역의 단계적 스카이라인 형성을 고려하여 계획
 - 완만한 높이의 건축물 배치로 급격한 스카이라인 변화를 지양하여 주변지역과의 조화도모
 - 가로경관과 조화를 이룰 수 있도록 가로변은 저층으로 구상
- ※ 평균층수 산정방법 폐지(국토교통부 예규, 2016.08.02.)

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계 획 내 용(요약)	비고
도시경관	• 대상지 주위의 주요 조망축에서의 경관이 주변지역과의 부조화됨을 방지하기 위하여 스카이라인 등을 고려하여 계획 • 단지내부에 광장설치를 통한 경관계획의 질적 향상	
환경보전	• 도시생태계 유지 및 환경보호를 위한 풍부한 조경녹지 설치 및 에너지 절약형 단지계획 기법 채택 • 절 · 성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음 · 진동 관리지침서(2006, 환경부) 등에 의거 저감대책 마련	환경성 검토서 참고
재난방지	• 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상 · 하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지 • 기존주택지의 철거와 부지조성으로 인한 부지평탄화 및 절 · 성토량 발생으로 공사지 안전성 확보 계획 수립 • 지구 내 녹지를 최대한 조성함으로써 풍속의 변화 최소화 • 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적인 방재계획 수립	환경성 검토서 참고

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용(요약)	비고
교통부문	• 통학로 주변 보행환경 개선이 필요한 실정 • 보도폭원 확폭 _ 보차분리를 통한 보행편의 증진 • 어린이보호구역 확대 _ 어린이보호구역 확대를 통한 통학환경 증진 • 어린이 보호구역 내 안전시설 확충 _ 안전웬스, 과속방지턱 등 추가 설치	교통성검토서 참고
환경부문	• 소음, 진동 저감방안 : 관련법령 준수, 가설방음판넬 설치, 추가 저감방안(작업시간 제한, 장비분산투입 등), 야간작업 억제 최대한 주간작업 진행, 공사차량 속도제한, 추가 방음벽설치, 필요시 저소음포장 등 계획 예정 • 대기질 저감방안 : 세륜측면살수시설 설치, 주기적인 살수, 차량운행속도 제한, 방진시설 설치, NOx 저감대책 등	환경성검토서 참고

11. 세입자 주거대책

- 주거이전비 보상, 임대주택 공급 등을 통하여 세입자에 대한 주거안정 대책 마련
- 2012년 당시 임대주택 설치기준 검토결과 세입자 중 구역 내 임대주택 희망자는 219명으로 조사되었으며, 「부천시 재개발사업 임대주택 건설비율」에 준수하여 총 세대수의 8.0% 계획

12. 정비사업의 시행방법 및 사업시행 예정시기

시행방법	사업시행 예정시기	사업시행예정자	증가예상 세대수	비고
재개발 정비사업	정비지정(변경) 및 사업시행인가(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내	도당 1-1구역 재개발 정비사업조합	현황 : 1,800세대 계획 : 2,394세대 증) 594세대	-

13. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간 임대주택 : 해당없음

14. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획

Ⅱ. 지구단위계획구역에 관한 사항 참고

15. 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

16. 정비구역을 분할하거나 결합하여 시행하는 경우 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당없음

17. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

■ 기정

결정 구분	구역구분		가구 및 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고	
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주		
계	-	137,022.8	-		-	559	3	-	-	556		
기정	도당 1-1구역 재개발 정비 구역	137,022.8	가 구 1	획지1-1 (택지1)	91,452.6	부천시 도당동 266-4번지 일원	428	-	-	-	428	공동 주택
				획지1-2 (정비기반시설1)	1,151.9		3	-	-	-	3	완충 녹지1
				획지1-3 (정비기반시설2)	1,194.7		10	-	-	-	10	완충 녹지2
				획지1-4 (정비기반시설3)	17,041.5		51	-	-	-	51	근린 공원
				획지1-5 (정비기반시설4)	10,299.1		2	2	-	-	-	학교 (존치)
				획지1-6 (택지2)	494.2		3	-	-	-	3	종교 시설
				획지1-7 (택지6)	740.0		4	-	-	-	4	근린생 활시설
				획지1-8 (택지7)	660.0		2	-	-	-	2	공공 청사
				획지1-9 (택지3)	233.5		1	1	-	-	-	유치원 (존치)
			가 구 2	획지2-1 (택지4)	389.1	부천시 도당동 266-4번지 일원	1	-	-	-	1	근린생 활시설
				획지3 (정비기반시설6)	13,366.2		54	-	-	-	54	도로

■ 변경

결정 구분	구역구분		가구 및 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고	
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주		
계	-	137,022.8	-	137,022.8	-	559	2	-	1	556		
변경	도당 1-1구역 재개발 정비 구역	137,022.8	가 구 1	획지1-1 (택지1)	94,288.1	부천시 도당동 266-4번지 일원	387	-	-	-	387	공동주택
				획지1-2 (택지2)	494.2		3	-	-	-	3	종교시설
				획지1-3 (택지3)	740.0		6	-	-	-	6	근린 생활시설
				획지1-4 (택지4)	668.4		7	-	-	-	7	근린 생활시설
				획지1-5 (택지5)	225.1		1	-	-	1	-	어린이집 (존치)
				획지1-6 (근린공원)	13,374.9		80	-	-	-	80	근린공원
				획지1-7 (주차장)	3,600.0		29	-	-	-	29	공영 주차장
				획지1-8 (초등학교)	10,255.9		2	2	-	-	-	학교 (존치)
			가 구 2	획지2 (택지6)	389.1		1	-	-	-	1	근린 생활시설
				획지3 (도로)	12,987.1		43	-	-	-	43	도로

※ 해당용도는 대표되는 용도이며, 세부 용도계획은 정비계획 도서 중 건축물의 용도에 관한 계획 참고

※ 존치(2동)-학교(교사동, 강당) / 철거후신축(1동)-어린이집(택지5)

※ 택지5 어린이집(존치)는 도시계획도로(소로 2-250) 확장(8m→12m) 결정과 더불어 도당동 265-30번지 어린이집을 토지이용계획상 택지5에 배치하는 사항임

18. 정비기반시설의 설치계획

- 도로, 공원, 주차장의 경우 6. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획과 중복 사항임

19. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경)

■ 기 정

구분	계획내용
기정	• 공공부지 면적확보로 인한 건축선후퇴 등으로 공공성 확보 • 부천시 주택 조례 제3조 제4호에 의거 폭18~20m 도로변에 위치한 단지의 경우에 입주 후 소음등의 민원발생을 사전에 예방하기 위하여 서측과 남측 소음발생경계선에서 10m 이격 • 건축선은 도당로와 인접한 서측과 춘의1-1구역과 인접한 남측에만 3m계획 • 주택용지 내부 대지안의 공지 6m(공동주택 적용)확보

■ 변 경

구분	계획내용	비고
건축한계선	대상지 서, 남, 북측 : 3m 대상지 내 소로 2-250호선 8m구간 : 6m	

※ 소음발생경계선에서 이격은 「부천시 주택조례」(14.05.16.)전문개정 및 「주택법」, 「주택건설기준등에 관한 규정」 개정 등에 따라 해당사항이 없기에 이격 내용 삭제

20. 기타사항에 관한 계획

가. 대지안의 공지 등에 관한 계획

구분	계획내용	비고
보도부속형 전면공지	• 대상지 내 건축한계선 적용 : 3m	소로 2-250호선 8m 구간(학교) 건축한계선 제외
대지안의 공지	• 주택용지(획지1-1) : 6m	「부천시 도시·주거환경 정비 수립 지침」
공공 보행통로	• 대상지 남북측 : 6m • 대상지 동서측 : 6m (공원연계)	• 건축배치 등에 따라 선형 변경 가능 • 향후 일반시민에게 상시 개방이 되도록 공공보행통로 목적으로 지역권 지정 • 지구단위계획수립지침 참고

나. 차량동선 등에 관한 계획

구분	계획 내용
주차출입구	• 대상지 북측 주차출입구 1개소 • 대상지 남측 주차출입구 2개소 • 대상지 동측 공영주차장 주차출입구 1개소
차량진출입 불허구간	• 대상지 서측 차량진출입불허구간 • 대상지 북측 일부구간 차량진출입불허구간

※ 자세한 사항은 교통 및 동선처리계획도 참고

21. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과

검토 분야	검토항목	검토 결과	환경영향	대 책	반영사항
자연 환경	토양포장 우수유출	○	• 토양포장에 의한, 우수유출예상	• 토양 포장을 최소화 • 투수성 포장재 사용	• 정비계획 수립시 반영
	지형변동 절성토 균형	○	• 재개발사업에 의한 토공발생	• 절성토균형	• 정비계획 수립시 반영
	녹지변동 녹지체계	○	• 기존녹지 정비 및 녹지조성으로 녹지 환경 개선	• 단지내 조경녹지를 설치하여 식물현존량의 증가 도모	• 정비계획 수립시 반영
	습지보전	×	-	-	-
	비오톱 유형	○	• 토지이용 변화에 따른 비오톱 유형변화	• 충분한 녹지공간 및 화단등 다양한 인공물이나 자연물을 활용하여 환경친화적인 단지를 조성함	• 정비계획 수립시 반영
	동·식물상	○	• 주거지역으로 특별한 녹지 및 식생공간 없음	• 적정 녹지 및 조경계획 수립 • 산재 분포하는 조경수목 이식	• 정비계획 수립시 반영
생활 환경	기 상 에너지	○	• 특별한 기상변화 요인없음 • 세대수 증가로 연료 사용량 증가	• 단지 조성시 일조,채광등을 고려하여 영향 최소화 • 에너지 절약형 건축물 설계	• 정비계획 수립시 반영
	대기질	○	• 공사시 대기오염물질 발생 • 운영시 난방 및 취사로 오염물 발생이 예상되나 그 영향은 미미함	• 비산먼지 발생 저감대책 수립 • 운영시도시가스 (LNG) 사용	• 정비계획 수립시 반영
	수 질	○	• 공사시 -우수유출 발생 -토사유출량 발생 • 운영시 -오수 및 부하량 발생	• 공사시 가배수로 및 침사지 설치 • 운영시 오수는 하수처리장에서 차집 처리	• 정비계획 수립시 반영
	폐기물	○	• 공사시 건설폐기물 및 폐유발생 • 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생 • 운영시 생활폐기물 발생	• 건설폐기물 및 폐유는 전량 수거 후 위탁처리 • 부천시의 쓰레기 처리계획에 의거 처리 • 재활용물질의 회수	• 정비계획 수립시 반영
	소음 · 진동	○	• 공사시 공사장비 사용으로 인한 소음 발생 • 운영시 진출입로 및 인근 도로 통행차량에 의한 교통 소음 발생	• 공사시 가설방음판넬 설치 및 저소음 장비의 사용 • 인접도로에 과속 방지턱 및 속도제한	• 정비계획 수립시 반영

22. 정비구역 및 주변 지역의 주택수급에 관한 사항

○ 거주 현황

전체인구		가옥주		세입자	
세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수
1,800	4,140	392	902	1,408	3,238

※ 세대수 × 세대당 인구수 = 인구수

※ 세대당 인구수는 2030 부천도시기본계획 중 2030년 세대당 인구 2.3인으로 전망

○ 주택계획

구분	세대수	인구수	비고
계획	2,394	5,507	세대당 2.3명

※ 세대당 인구수는 2030 부천도시기본계획 중 2030년 세대당 인구 2.3인으로 전망

23. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 「범죄예방 건축기준 고시」(국토교통부고시 제2021-930호)에 의거 범죄예방 건축설계 예정

구분	내용	비고
대지출입구	영역성 확보, 자연적 감시 고려, 연속적인 조명 설치	의무
담장	사각지대 고려 및 투시형 설치, 조경수 일정 간격 식재	의무
부대시설 및 복리시설	자연적 감시, 놀이터 주변 영상정보처리기기 설치	의무
경비실	조망 가능구조 고려, 영상정보처리기기 설치, 무인 택배보관함 설치 권장	의무/ 권장
주차장	영상정보처리기기 및 조명 설치, 비상벨 설치	의무
조경	주거침입 이용 방지	의무
건축물 출입구	접근통제시설 설치, 자연적 감시 고려, 조명 설치, 영상정보처리기기 설치 권장	의무/ 권장
세대 현관문 및 창문	창문출입문은 침입방어 성능을 갖춘 제품 사용	의무
승강기, 복도, 계단실 등	영상정보처리기기 설치	의무
외벽	배관 등을 이용한 침입 방지	의무
건축물 측면, 뒷면 등	조명 설치 및 반사경 등 대체시설 설치	의무
검침용 기기	전기가스수도 등 검침용 기기는 세대 외부 설치 (원격검침 가능 시 제외)	의무
방범 시설	창문에 방범시설 설치 시 개폐가 가능한 구조의 시설 설치	권장

24. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

■ 기 정

구역구분		가구 및 획지 구분		위치	비고
명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)		
-	137,022.8	-	137,022.8		
도당 1-1 구역 주택재개발 정비구역	137,022.8	가구1	획지1	91,452.6	공동주택
			획지1-2	1,151.9	완충녹지1
			획지1-3	1,194.7	완충녹지2
			획지1-4	17,041.5	근린공원
			획지1-5	10,299.1	학교(존치)
			획지1-6	494.2	종교시설
			획지1-7	740.0	근린생활시설
			획지1-8	660.0	공공청사
			획지1-9	233.5	유치원(존치)
		가구2	획지2-1	389.1	근린생활시설
			획지3	13,366.2	도로

■ 변경

구역구분		가구 및 획지 구분		위치	비고
명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)		
-	137,022.8	-	137,022.8		
도당 1-1구역 재개발 정비구역	137,022.8	가구1	획지1-1(택지1)	94,288.1	공동주택
			획지1-2(택지2)	494.2	종교시설
			획지1-3(택지3)	740.0	근린생활시설
			획지1-4(택지4)	668.4	근린생활시설
			획지1-5(택지5)	225.1	어린이집(존치)
			획지1-6(근린공원)	13,374.9	근린공원
			획지1-7(주차장)	3,600.0	공영주차장
			획지1-8(초등학교)	10,255.9	학교(존치)
		가구2	획지2(택지6)	389.1	근린생활시설
		획지3(도로)		12,987.1	도로

※ 택지5 어린이집(존치)는 도시계획도로(소로 2-250) 확장(8m→12m) 결정과 더불어 도당동 265-30번지 어린이집을 토지이용계획상 택지5에 배치하는 사항임

※ 해당용도는 대표되는 용도이며, 세부 용도계획은 정비계획 도서 중 건축물의 용도에 관한 계획 참고

25. 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

■ 기 정

- 2012년 당시 「부천시 재개발사업 임대주택 건설비율」 17%
- 임대주택 위치 - 임대주택 부지는 사업구역 내 별도의 획지를 분리하지 않음

건립 위치	부지면적(m ²)	동수	면적(m ²)		세대수	세대규모	비 고
획지 1-1	-	4	연면적22,311.28		390	17.0%	총 건립 세대수 17.0% 적용
			Type	전용면적			
			47	32m ²	166	7.2%	
			59	41m ²	134	5.9%	
			71	50m ²	90	3.9%	

■ 변 경

- 現 「부천시 재개발사업 임대주택 건설비율」 8%
- 임대주택 위치 - 임대주택 부지는 사업구역 내 별도의 획지를 분리하지 않음

건립 위치	부지면적(m ²)	동수	면적(m ²)		세대수	세대비율		비 고
						임대	전체	
획지 1-1	-	4	연면적12,240.0		192	100.0%	8.0%	총 건립 세대수 8.0% 적용
			Type	전용면적				
			56m ²	38m ²	66	34.4%	2.7%	
			67m ²	46m ²	126	65.6%	5.3%	

※ 세대 비율은 소수점 둘째자리에서 반올림되어 오차가 발생할 수 있음

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 추후 진행되는 상황에 따라 조정될 여지가 있음

26. 기존의 수목현황 및 활용계획(변경없음)

- 본 대상 구역은 전 구역이 제2종일반주거지역으로 구성되어 있는 기 개발지이며, 노후·불량 주택들 위주의 건축물 밀집지역으로 기 개발지 내에 녹지로 조성된 곳은 거의 없는 실정임

II. 지구단위계획 결정사항(신설)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

구분	구역명	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	도당 1-1구역 재개발 정비사업 지구단위계획구역	부천시 원미구 도당동 266-4번지 일원	-	137,022.8	137,022.8	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

1) 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		137,022.8	-	137,022.8	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	137,022.8	-	137,022.8	100.0	-

1) 용도지구 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분 ²⁾	위치	면적 (m ²) ¹⁾	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	-	중앙 3지구	시가지(일반) 경관지구	부천시 원미구 도당동 264-8번지 일원	74,275	2,971	25	경고198 '94.7.16	

주) 1. 해당 면적은 본 대상지와 접한 중앙 3지구의 전체면적임

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정(2018.04.19.)에 따른 용도지구 명칭 반영

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

■도로(변경)

▪ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	1	20-24.5	보조 간선 도로	1,919 (334)	광 2-5	대 2-1	일반 도로	-	건설부고시565 (‘91.10.11)	
기정	중로	1	70	20	국지 도로	510	대 2-1	중 1-1	일반 도로	-	부천시 제2008-96호	
변경	중로	1	70	20-23	국지 도로	510	대 2-1	중 1-1	일반 도로	-	부천시 제2008-96호	
기정	중로	2	90	15	국지 도로	355	소 2-250	중 1-1	일반 도로	-	부천시 제2008-96호	
기정	소로	2	250	8-12	국지 도로	766 (353)	광 2-5	중 2-4	일반 도로	-	건설부고시132 (‘69.12.30)	
변경	소로	2	250	8-12	국지 도로	766 (353)	광 2-5	중 2-4	일반 도로	-	건설부고시132 (‘69.12.30)	

※ 연장()은 사업지 내 길이임

▪ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-70	중로 1-70	○ 일부구간 확폭 - B=20m → 23m - L=510m	가감속 차로 확보를 위한 중로 1-70호선 확폭
소로 2-250	소로 2-250	○ 일부구간 축소 - B=12m → 8m - L=766m(353m)	학교 및 교육청 의견에 따라 학교 동측 도로 12m → 8m 변경

■주차장(신설)

▪ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	204	주차장	원미구 도당동 257-12번지 일원	-	증)3,600.0	3,600.0	-	-

▪ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
204	주차장	○ 공영주차장 신설 계획 - 면적 : 3,600.0㎡	대상지 일원 주차환경을 정비하여 주거환경을 개선하기 위해 공영주차장 계획

2) 공간시설

■공원(변경)

▪ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	185	공원	근린공원	원미구 도당동 266-25번지 일원	17,041.5	감)17,041.5	-	부천시 제2008-96호	-
신설	185	공원	근린공원	원미구 도당동 263-1번지 일원	-	증)13,374.9	13,374.9		

▪ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
185	공원	○ 기존 공원 폐지 및 이동 - 면적 : 17,041.5㎡	근린공원 위치 조정에 따른 공원 면적 및 위치 변경
185	공원	○ 공원 이동 계획 및 신설 - 면적 : 13,374.9㎡	

■녹지(변경)

▪ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	171	녹지	완충녹지	원미구 도당동 271-5번지 일원	1,151.9	감)1,151.9	-	부천시 제2008-96호	-
폐지	172	녹지	완충녹지	원미구 도당동 257-41번지 일원	1,194.7	감)1,194.7	-	부천시 제2008-96호	

▪ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
171	녹지	○ 기존 녹지 폐지 - 면적 : 1,151.9㎡	완충녹지 계획 폐지
172	녹지	○ 기존 녹지 폐지 - 면적 : 1,194.7㎡	

3) 공공·문화체육시설

■ 학교(변경)

▪ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	4	학교	초등학교	원미구 도당동 265-2번지 일원	10,299.1	감)43.2	10,255.9	경기도고시142 (‘84.6.9)	-

▪ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
4	학교	○ 현황 학교 환원 - 면적 : 10,255.9㎡	학교 및 교육청 의견에 따라 현황 학교로 환원

■ 공공청사(변경)

▪ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	51	공공 청사	공공청사	원미구 도당동 265-24번지 일원	660.0	감)660.0	-	부천시 제2008-96호	-

▪ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
51	공공청사	○ 기존 공공청사 계획 폐지 - 면적 : 660.0㎡	공공청사 계획 폐지 및 택지4 계획

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구역구분		가구 및 획지 구분		위치	비고	
명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)			
-	137,022.8	-				
도당 1-1구역 재개발 정비구역	137,022.8	가구1	획지1-1(택지1)	94,288.1	도당 1-1구역 266-4번지 일원	공동주택
			획지1-2(택지2)	494.2		종교시설
			획지1-3(택지3)	740.0		근린생활시설
			획지1-4(택지4)	668.4		근린생활시설
			획지1-5(택지5)	225.1		어린이집(존치)
			획지1-6(근린공원)	13,374.9		근린공원
			획지1-7(주차장)	3,600.0		공영주차장
			획지1-8(초등학교)	10,255.9		학교(존치)
		가구2	획지2(택지6)	389.1		근린생활시설
		획지3(도로)		12,987.1		도로

※ 택지5 어린이집(존치)는 도시계획도로(소로 2-250) 확장(8m→12m) 결정과 더불어 도당동 265-30번지 어린이집을 토지이용계획상 택지5에 배치하는 사항임

※ 해당용도는 대표되는 용도이며, 세부 용도계획은 정비계획 도서 중 건축물의 용도에 관한 계획 참고

나. 건축물 등에 관한 결정

1) 건축물의 용도에 관한 결정

구분	계획내용		
불허 용도	「부천시 도시계획조례」 제31조 및 제45조에 의한 지역·지구에서 건축할 수 있는 용도 중에서 각 획지별 허용용도 이외에는 불허 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위시설 불허		
획지 1-1	택지 1 (주택용지)	허용 용도	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 가목 아파트 - 부대복리시설(「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 상 허용용도에 한함.) 단, 공동주택의 부대복리시설 중 지식사업센터, 도시계획시설인 시장은 제외
획지 1-2, 1-3, 1-4, 2	택지 2 택지 3 택지 4 택지 6	허용 용도	「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(단, 동호 아목 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소·안마원, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(단, 관람장과 집회장 중에서 마권 장외 발매소 및 마권 전화투표소를 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 나목 및 다목(일반게임제공업 시설 제외)에 해당하는 것으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것(너비 15미터이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것만 해당) 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 가목의 병원 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 「건축법 시행령」 별표1 제12호의 수련시설(단, 유스호스텔의 경우에는 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것만 해당) 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설(단, 옥외 철타이 설치된 골프연습장 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 중에서 금융업소, 사무소 및 같은 호 가목에 해당하는 것으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 가목 주차장
획지 1-5	택지 5 (어린이집)	허용 용도	「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설
획지 1-6	근 린 공 원	허용 용도	「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의거한 시설 및 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」에 의거한 시설
획지 1-7	주 차 장	허용 용도	「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 및 「주차장법」에 의거한 시설
획지 1-8	학 교	허용 용도	「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의거한 시설 및 「초·중고등 교육법」에 의거한 시설

2) 건축물의 밀도에 관한 결정

■건폐율 계획

용도지역	건폐율	비고
제2종일반주거지역	40% 이하	「2030 부천시 도시 및 주거환경정비 기본계획」

■용적률 계획

기준	기준용적률	용적률인센티브	상한용적률	
	230.00%	$1.5 \times (\text{기반시설부지 제공면적} \times \text{기준용적률}) \div \text{기반시설 부지제공 후의 대지면적}$	$\text{기준용적률} + \text{용적률인센티브} \leq \text{상한용적률}$	
구분	계획용적률			
	기준용적률	용적률인센티브	정비계획 용적률	상한용적률
획지 1-1	230.00%	40.21%	270.00%	280.00%
그 외 획지	「2030 부천시 도시 및 주거환경정비 기본계획」, 「부천시 도시계획 조례」 등에 따른 용적률			

■높이 계획

장애물제한표면	높이제한	비고
원추표면	해발 86m-107m 차등적용	「공항시설법」 제2조 장애물제한표면 기준에 따름

3) 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 결정

구분	계획내용	비고
건축한계선	- 대상지 서, 남, 북측 : 3m - 대상지 내 소로 2-250호선 8m구간 : 6m	

4. 기타사항에 관한 결정

가. 대지안의 공지 등에 관한 계획

구분	계획내용	비고
보도부속형 전면공지	• 대상지 내 건축한계선 적용 : 3m	소로 2-250호선 8m 구간(학교) 건축한계선 제외
대지안의 공지	• 주택용지(획지1-1) : 6m	「부천시 도시·주거환경 정비 수립 지침」
공공 보행통로	• 대상지 남북측 : 6m • 대상지 동서측 : 6m (공원연계)	• 건축배치 등에 따라 선형 변경 가능 • 향후 일반시민에게 상시 개방이 되도록 공공보행통로 목적으로 지역권 지정 • 지구단위계획수립지침 참고

나. 차량동선 등에 관한 계획

구분	계획 내용
주차출입구	• 대상지 북측 주차출입구 1개소 • 대상지 남측 주차출입구 2개소 • 대상지 동측 공영주차장 주차출입구 1개소
차량진출입 불허구간	• 대상지 서측 차량진출입불허구간 • 대상지 북측 일부구간 차량진출입불허구간

※ 자세한 사항은 교통 및 동선처리계획도 참고

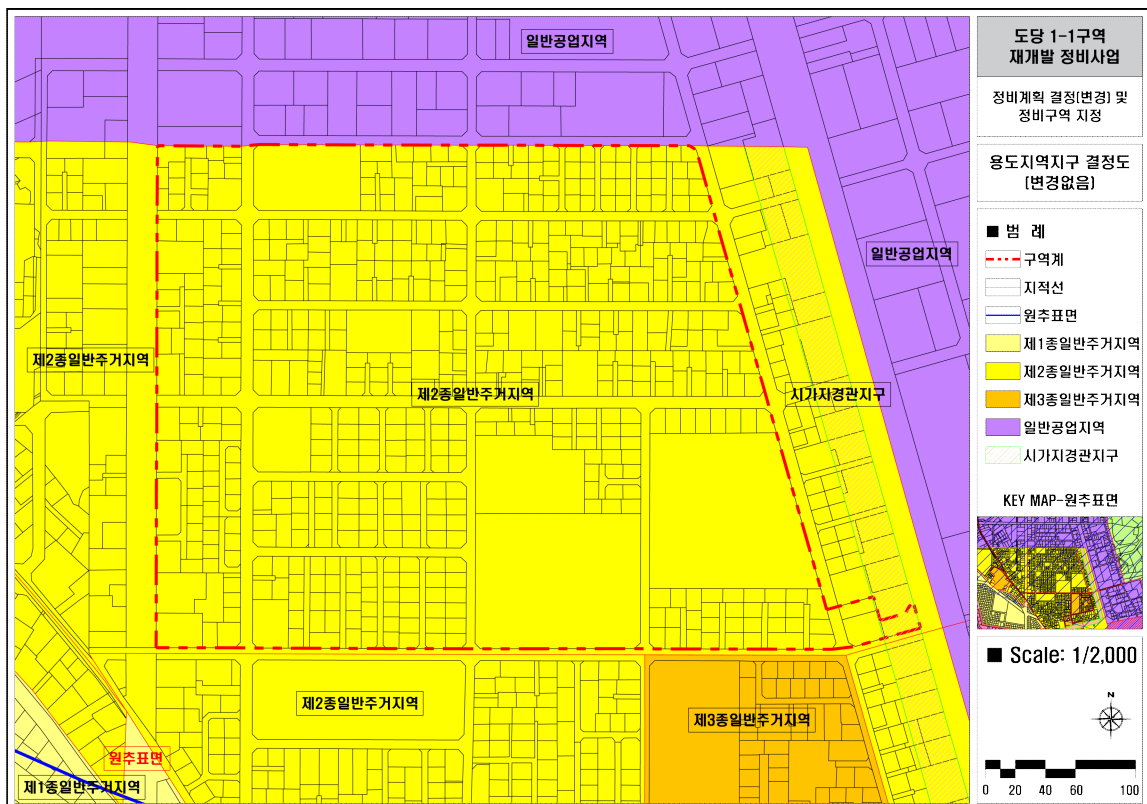
Ⅱ. 관계도서 : 부천시청 주거정비과에 관련도서를 비치하고 열람하고 있습니다.

소관부서	주거정비과	담당자 직·성명	주무관 이희선	전화번호	032-625-3752
------	-------	-------------	------------	------	--------------

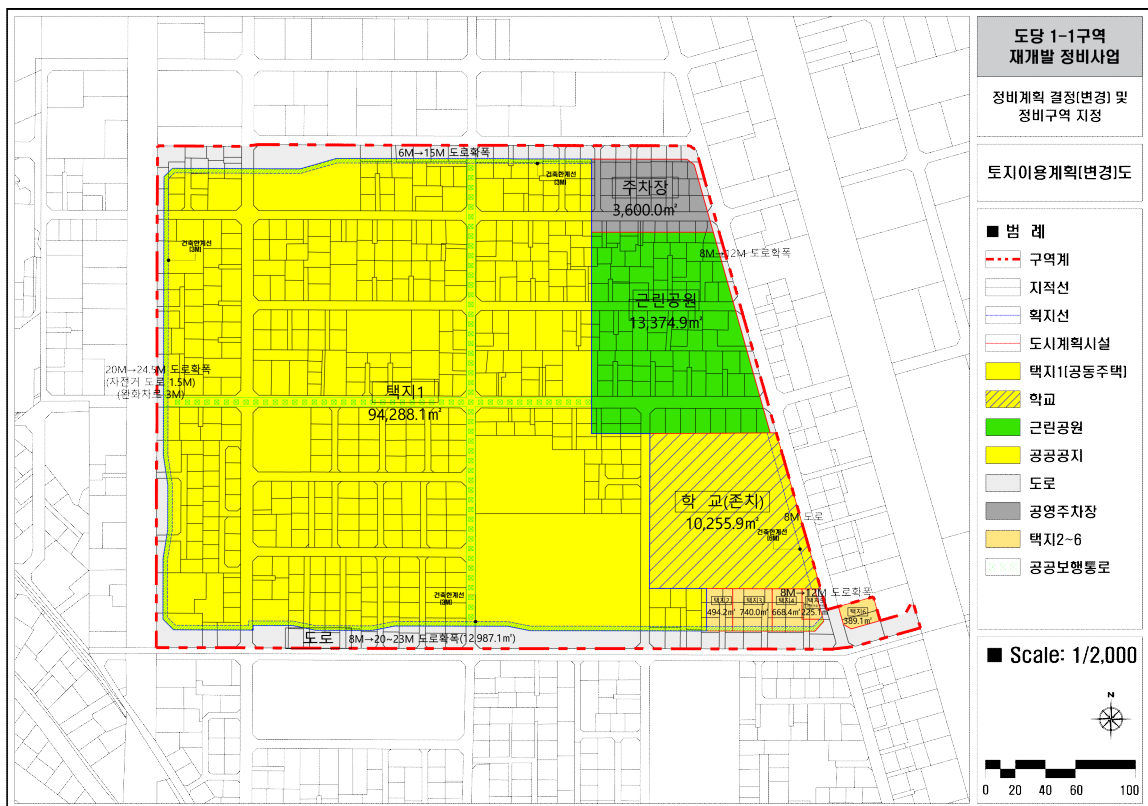
□ 정비구역결정도(변경없음)



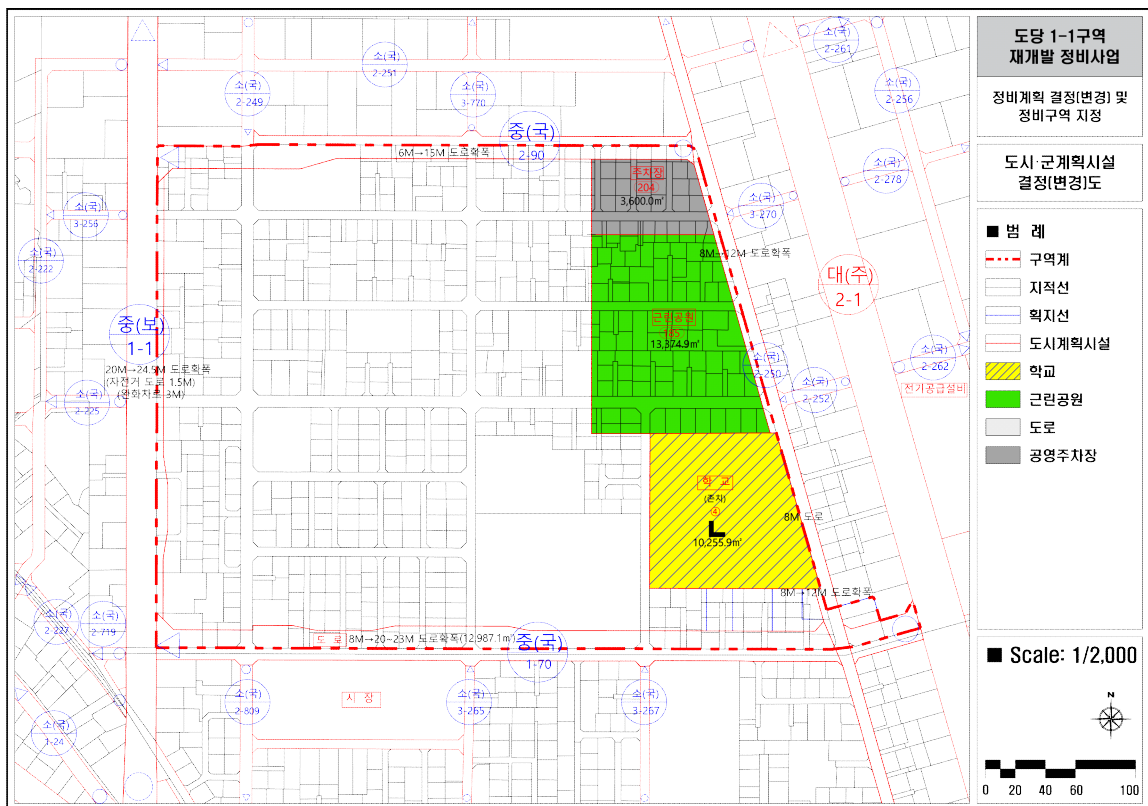
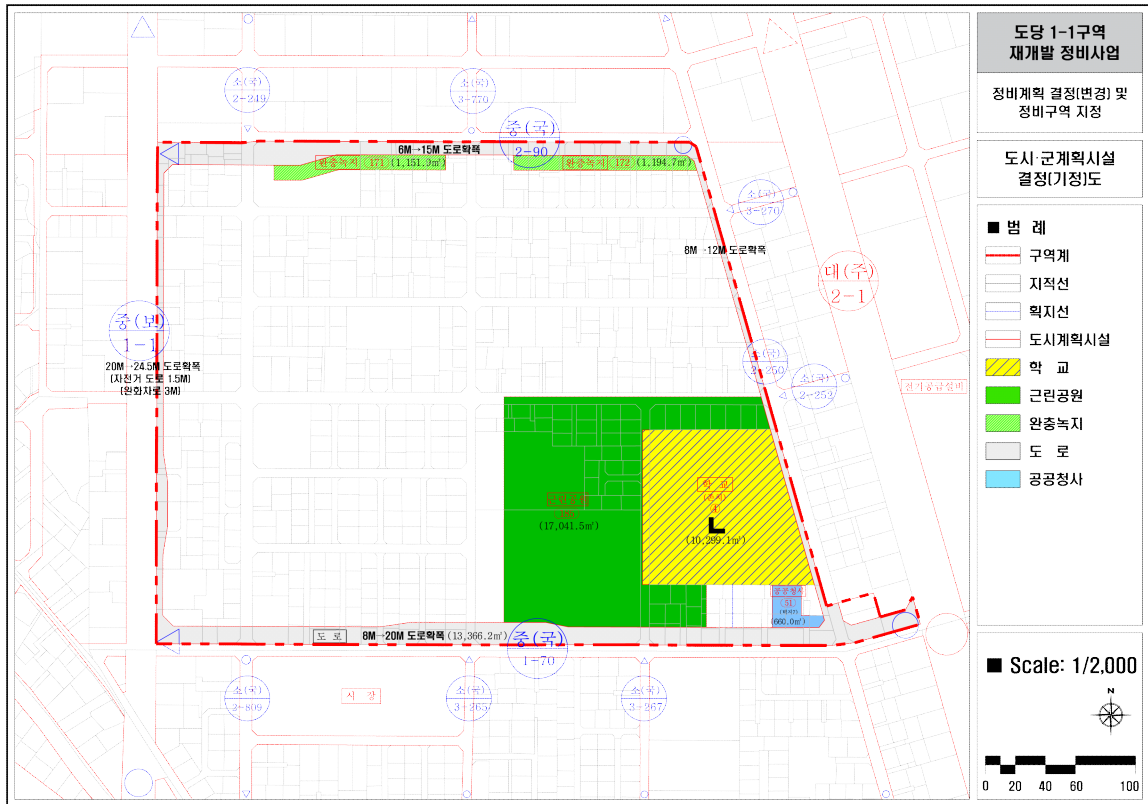
□ 용도지역 · 지구결정도(변경없음)



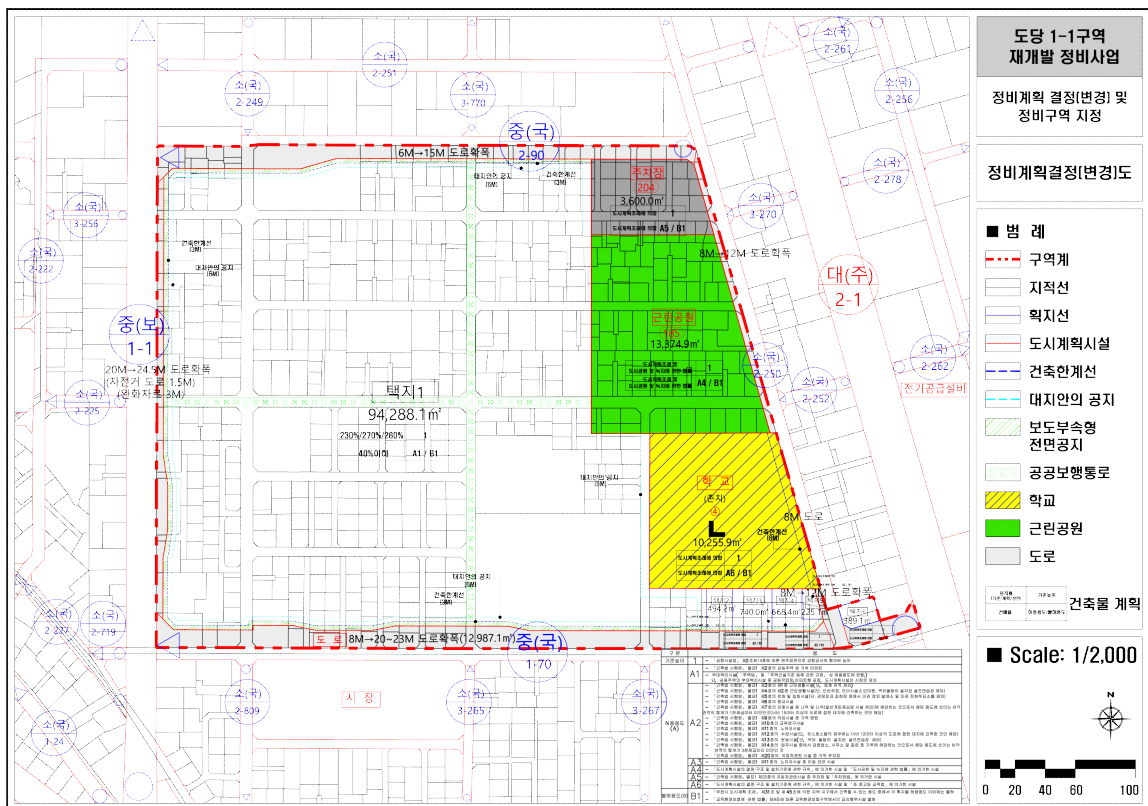
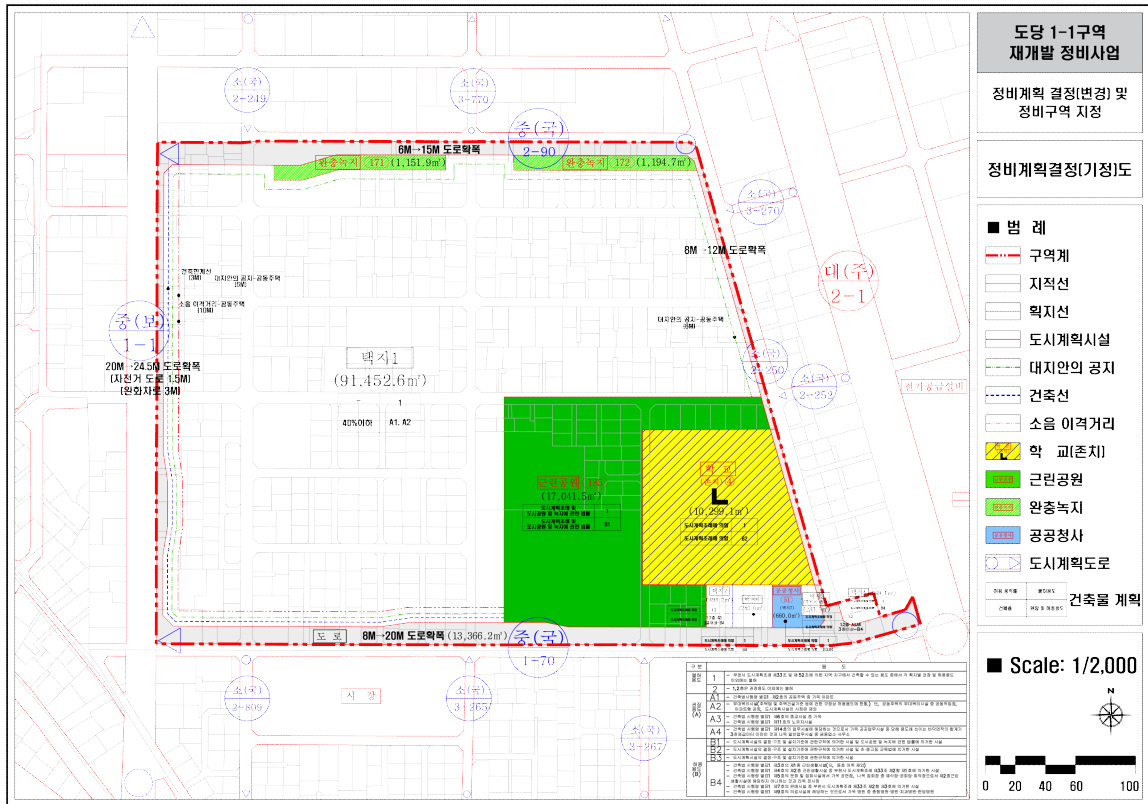
□ 토지이용계획도(기정,변경)



□ 도시계획시설 결정도(기정,변경)



□ 정비계획 결정도(기정,변경)



□ 지구단위계획 결정도

