

부천 개발제한구역 우선해제 도시관리계획변경

지구단위계획 시행지침

(대장안지구)

2007. 3



부 천 시

■ 민간부문 지구단위계획 지침

제 1 장 총칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 국토의계획및이용에관한법 제49조의 규정에 의하여 작성되는 “개발제한구역 우선해제를 위한 지구단위계획”의 민간부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 규제도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (시행지침 적용의 기본원칙)

- ① 본 시행지침의 적용은 지구단위계획 결정 공고일 이후 지구단위계획구역내에서 다음 각 호의 행위시 적용한다.
 1. 건축물 및 구조물(가건축물 포함)의 신축시
 2. 건축물 및 구조물(가건축물 포함)의 재축시
 3. 해당부분의 증축·개축·재축 또는 이전시
- ② 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련 법규나 조례에 따른다.
- ③ 시행지침의 내용은 ‘규제사항’과 ‘권장사항’으로 나누어진다. 이 중 ‘규제사항’은 반드시 지켜야 하는 것이고, ‘권장사항’은 강제적인 것은 아니나 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항들로 경우에 따라 지침에서 정한 용적률 완화 보상이 주어진다.
- ④ 시행지침의 일부 규제내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 규제내용이 강화된 것을 따른다
- ⑤ 시행지침의 일부 규제내용과 규제도의 내용이 서로 다른 경우에는 규제도의 내용을 따른다.
- ⑥ 본 지구단위계획의 결정 공고일 이전에 타 법령에 의해 인·허가를 득한 사항은 종전의 해당 법령을 준용하며, 결정 공고일 이후 본 지침 제2조 ①항의 행위가 발생한 경우에는 본 지침을 적용한다.

제3조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
 1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 2. “대지”라 함은 계획적인 개발 또는 정비를 위해 구획된 일단의 토지를 말한다.

3. “허용용도”라 함은 지구단위계획구역안에서는 건축할 수 있는 용도를 말한다.
4. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 지구단위계획구역안에서는 건축할 수 없는 용도를 말한다.
5. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
6. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하게 하는 선을 말한다.
7. “전면공지”라 함은 건축한계선 지정으로 전면도로 경계선과 건축물 외벽면 사이에서 생겨난 공지로서 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말하며, 도시계획시설 기준에 관한 규칙 제64조에서 규정하고 있는 도시계획시설로서의 ‘공공공지’와는 다른 지구단위계획내에서 정의되는 대지내 공지를 말한다.
8. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
9. “기준용적률”이라 함은 전면도로 폭, 경관, 기타 개발억제 필요성 등 입지적 여건을 고려하여 적정한 규모의 도시개발 유도를 위해 지구단위계획에서 지정한 용적률을 말한다.
10. “상한용적률”이라 함은 지구단위계획을 통해 최종적으로 정해지는 용적률로서 지구단위계획에서 지킬 것을 권장하는 사항을 준수시에 인센티브로서 추가 제공되는 용적률을 기준용적률에 합하여 달성할 수 있는 최대용적률을 말한다.
11. “차폐조경”이라 함은 서로 상충되는 용도로 인한 곳에 쾌적성 및 안정성 확보, 시각적 차단등을 위해 제1종 지구단위계획에서 지정된 폭만큼 식수를 통해 조정하는 것을 말한다.
12. “공동차량출입구간”이라 함은 2개의 서로 연결한 획지에서 공동으로 차량이 진출입할 수 있도록 지정된 위치를 말한다.

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

제 2 장 가 구 및 대 지 에 관 한 사 항

제1절 규제사항

제4조 (최소대지규모 및 최대대지규모)

- ① 지구단위계획구역내 적정규모의 대지 개발을 위해 최소대지규모는 300㎡이상으로 하며 최대대지규모는 단독주택용지 400㎡이하, 근린생활시설용지 600㎡이하로 한다.

제5조 (대지의 분할과 합병)

- ① 대지의 분할 및 합병은 원칙적으로 불허한다. 다만 지구단위계획관련 심의위원회의 심의에서 인정할 때에는 예외로 한다.

제 3 장 용도에 관한 사항

제1절 규제사항

제6조 (허용용도 및 불허용도)

- ① 지구단위계획구역내 해당 대지는 다음 용도제한분류표에 블록별로 구분되어 제시된 용도에 따른 규제를 받는다.
- ② 근린생활시설용지의 경우 해당필지의 건축물 최고층수에 한하여 주거용도를 허용한다
- ③ 학교보건법에 의하여 해당필지에 불허되는 용도는 해당법령의 기준을 따른다.

< 용도제한 분류표 >

구분	허 용 용 도	불 허 용 도
A	·공동주택 중 연립주택(6세대이하), 다세대주택(3세대이하)	허용용도 이외의 용도 지하층의 주거용도
B	·단독주택 중 단독주택	
C	·제1종근린생활시설	
	·제2종근린생활시설 중 - 일반음식점, 기원 - 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장 기타 이와 유사한 것(바닥 면적 합계 500㎡미만) - 종교집회장, 공연장 (바닥면적 합계 300㎡미만) - 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소등 소개업소, 출판사 기타 이와 유사한 것(바닥면적 합계 500㎡ 미만) - 세탁소 기타 이와 유사한 것 (바닥면적 합계 500㎡미만 이고, 대기환경보전법, 수질환경보전법 또는 소음진동규제법에 의한 배출시설의 설치허가 또는 신고를 요하지 아니 하는 것) - 사진관, 표구점, 학원 (바닥면적의 합계가 500㎡미만, 자동차학원 및 무도학원 제외), 장의사, 동물병원, 독서실 기타 이와 유사한 것 - 의약품도매점 및 자동차영업소 (바닥면적의 합계가 1천㎡미만) - 노래연습장	
	·종교시설 중 종교집회장	
	·의료시설 중 병원(병원, 치과병원, 한방병원) ·운동시설(옥외 철탑이 설치된 골프연습장 제외) ·자동차관련시설 중 주차장	
D	·제1종근린생활시설중 동사무소·경찰관파출소·소방서·우체국·전신전화국· 방송국·보건소·공공도서관·지역건강보험조합 기타 이와 유사한 것으로서 동 일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천㎡미만인 것	
E	·노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 근로복지시설	
F	·주차장법에 의한 노외주차장 및 그 부대시설	

제 4 장 건축물의 규모·밀도·높이에 관한 사항

제7조 (건폐율)

- ① 해당 대지에 제1종지구단위계획으로 제한하는 건폐율로서 각 건축물은 50%이하로 제한한다.

제8조 (기준용적률/상한용적률)

- ① 기준용적률은 해당 대지에 제1종지구단위계획으로 제한하는 용적률로서 제1종지구단위계획에 의하여 용적률 인센티브를 받지 못할 경우 그 이상의 건축이 불가능한 용적률을 의미한다.
 단독주택, 근린생활시설, 사회복지시설, 공공청사, 주차장용지는 120%, 공동주택은 80%로 제한한다.
- ② 상한용적률은 해당 대지에서 기준용적률과 제1종지구단위계획에 의하여 주어지는 용적률 인센티브를 합하여 달성할 수 있는 최대용적률을 의미한다. 단독주택, 근린생활시설, 사회복지시설, 공공청사, 주차장용지는 150%, 공동주택은 100%로 제한한다. (단, 인센티브항목을 모두 합한다 하더라도 상한용적율을 초과할 수는 없다.)

제9조 (최고층수 및 높이)

- ① 제1종지구단위계획에 의하여 최고층수(높이)가 지정된 대지내에서의 건축물은 그 층수(높이)이하로 건축하여야 한다.
- ② 주변경관과 밀도를 고려하여 공동주택은 4층(16m)이하로 규제하고 3층이하로 건축함을 권장한다.
- ③ 단독주택, 근린생활시설, 사회복지시설, 공공청사는 3층(처마밑 10m)이하로 규제하고, 주차장내 주차전용 건축물 입지시 3층이하로 규제한다.

〈 건축물 규모, 밀도 높이계획 〉

구 분		제1종지구단위계획수립			층수
		건폐율	용적률		
			기준	상한	
제1종 일반주거 지역	공동주택	50%이하	80%이하	100%이하	·규제 : 4층(16m)이하 ·권장 : 3층이하
	단독주택	50%이하	120%이하	150%이하	·규제 : 3층(처마밑 10m)이하
	근린생활시설	50%이하	120%이하	150%이하	
	사회복지시설	50%이하	120%이하	150%이하	
	공공청사용지	50%이하	120%이하	150%이하	
	주차장	50%이하	120%이하	150%이하	·규제 : 주차전용건물 입지 시 3층이하

제 5 장 건축물 배치와 건축선에 관한 사항

제1절 규제사항

제10조 (건축한계선의 적용)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에는 건축물의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다.

〈 건축한계선의 적용 〉

구 분	적 용 기 준
8m이상 도로변	도로 경계선으로부터 1.0m이상 (단, 8m 도로변은 1.5m 이상)
8m미만 도로변	도로 경계선으로부터 1.5m이상
공공청사, 사회복지시설	도로 경계선으로부터 2.0m이상
공동주택	도로 경계선으로부터 3.0m이상

제 6 장 대지내 공지에 관한 사항

제1절 규제사항

제11조 (전면공지)

- ① 전면공지는 건축한계선에 의해 확보된 공지로서 일반인에 상시 개방되어야 한다.
- ② 전면공지는 일반대중의 원활한 통행환경 및 휴식을 위해 다음과 같은 시설(물)은 설치할 수 없다.
1. 주차장 2. 담장 3. 계단 4. 지하 환기구 5. 쓰레기적치장
- ③ 건축물의 1층 창호 개방시 창호가 공공공지를 침범하지 않도록 하여야 한다.
- ④ 전면공지는 당해 대지의 개발주체가 확보함을 원칙으로 한다.

제12조 (대지안의 조경)

- ① 대지내 건축물 건축시 조경면적 및 조성기준은 부천시 관련 조례에 의한다..

제13조 (차폐 조경)

- ① 주거용지의 쾌적성 및 안정성 및 시각적 차단을 고려하여 주차장과의 완충목적을 위한 차폐 조경을 주차장용지내 2m이상 설치하여야 한다.
- ② 차폐 조경은 당해 주차장용지의 사업 주체가 조성함을 원칙으로 한다.

제2절 권장사항

제14조 (전면공지에 관한 인센티브 적용)

- ① 전면공지를 보도로 조성할 시에는 전면보도와 동일한 재료 및 색채로 조성할 것을 권장한다.
(단, 전면보도가 없는 경우에는 지구내 8m도로의 전면보도와 동일한 재료 및 색채로 조성 권장)
- ② 전면공지를 권장사항을 이행하여 조성할 시에는 본 시행지침 제23조 용적률 완화 조항에 의거 인센티브를 적용 받을 수 있다.

제15조 (대지내 조경에 관한 인센티브 적용)

- ① 대지내 조경을 조성할 때 쾌적한 생활환경영위 및 녹지축 확보를 위해 아래의 조경면적설치비율에 따라 조성함을 권장하며 아래의 조경면적설치비율을 확보하였을 경우에 한하여 조례상의 설치 의무면적이상 조성한 면적은 본 시행지침 제23조 용적률 완화 조항에 의거 인센티브를 적용 받을 수 있다.

< 조 경 면 적 설 치 비 율 >

구 분	연면적 1,000㎡미만	연면적 1,000㎡이상
비율	대지면적의 10%이상	대지면적의 15%이상

주) 동일 대지내에 2동 이상의 건축물이 있는 경우의 연면적은 각동의 연면적의 합계로 한다.

제 7 장 건축물의 외관 및 형태에 관한사항

제1절 규제사항

제16조 (건축물의 외관)

- ① 건축물의 전면 외벽면의 외장, 재료는 인접건물과 조화를 이루어야 하며 건축물의 전·후면과 측면은 동일계통의 재료를 사용하여야 한다.

제17조 (건축물의 지붕)

- ① 건축물의 지붕은 경사형 지붕으로 조성토록 하고 경사각을 3/10 ~ 7/10 이내로 한다.

제2절 권장사항

제18조 (건축물의 담장)

- ① 건축물의 담장은 식재 담장 또는 1.2m이하의 투시 가능한 자재를 사용한 투시형 담장을 권장하며 권장사항을 이행할 시에는 본 시행지침 제23조 용적률완화 조항에 의거 인센티브를 적용 받을 수 있다.

제19조 (건축물의 옥외광고물)

- ① 제1종 및 제2종 근린생활시설 건축물의 옥외 광고물은 경기도 옥외광고물표시기준 지침에서 정하는 사항을 준수토록 한다.

제 8 장 교통처리에 관한 사항

제1절 규제사항

제20조 (대지로의 차량 출입 불허)

- ① 규제도에 표시된 차량출입불허구간은 대지로의 직접적인 차량출입을 원칙적으로 불허하며 차량의 출입이 되어야 할 경우 지구단위계획 관련 심의위원회의 심의를 거쳐 이를 조정 할 수 있다.

제21조 (주차장)

- ① 부천시 주차장조례 및 관련 법규에 따라 적합하게 설치·확보 하여야 한다.

제2절 권장사항

제22조 (공동차량출입구)

- ① 단독주택 및 근린생활시설은 이웃하는 인접대지와 공동차량출입구 설치를 권장하며 권장사항을 이행할 시에는 본 시행지침 제23조 용적률 완화 조항에 의거 인센티브를 적용 받을 수 있다.

< 공동차량출입구간 예시 >



제 9 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제23조 (용적률 완화)

① 지구단위계획의 권장사항 준수시 용적률의 완화내용은 다음과 같다.

이때 상한용적률은 단독주택, 근린생활시설, 사회복지, 공공청사, 주차장용지는 150%, 공동주택용지는 100%이하로 한다.

(단, 인센티브항목을 모두 합한다 하더라도 상한용적률을 초과할 수는 없음.)

〈 권장사항 준수시 용적률 완화내용(인센티브기준)〉

구 분	보 상 (인센티브)	비 고
전면공지 보도조성	기준용적률 × (제공면적/대지면적)	·전면보도와 동일한 색채와 재료로 조성 시 적용 (제14조 참고)
대지내조경 설치비용 추가확보	기준용적률 × {(조성면적-설치의무면적)/대지면적}	(제15조 참고)
식재담장 및 투시형 담장 설치	기준용적률 × 0.05	(제18조 참고)
공동출입구 설치	기준용적률 × 0.05	(제22조 참고)

※ 상한용적률 = 기준용적률 + ∑ (용적률 완화 항목별 인센티브)

제24조 (심의 도서)

① 지구단위계획 구역내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때에는 기본적으로 요구되는 심의도서 외에 다음과 같은 도서를 첨부하여야 한다.

1. 외부 공간 처리에 대하여 축척 1/100 이상의 도면과 중요 부분에 대하여는 축척 1/30 이상의 지구단위 도면
2. 인접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우에는 기존 건물이 포함된 배치도와 기존 건물(주변 좌우 각 3개이상의 건물 포함)과 신축건물의 입면이 같이 도시된 정면·입면도 또는 현황사진
3. 전면공지의 포장 도면은 공공 공지, 전면 보도, 좌우 연접 전면공지 등의 포장 패턴이 함께 표시된 도면
4. 증축, 개축, 재축 또는 이전시 기존 건축물 현황 및 배치도
5. 건축물 외관 및 형태에 관한 사항(외벽, 담장, 색상 마감재료 등)
6. 지구단위계획 지침 반영여부 및 필요한 경우 관련부분 상세한 계획도

제25조 (지구단위계획의 경미한 변경)

- ① 지구단위계획 내용 중 경미한 사항은 국토의계획및이용에관한법시행령 제25조 제4항 규정에서 정하는 사항 중 본 지구단위계획에 해당되는 내용에 한한다.
- ② 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항 중 향후 관련법 및 조례의 개정 등에 따라 시행지침의 조정이 필요할 경우 지구단위계획 관련 심의위원회의 심의를 거쳐 작성권자가 시행지침을 융통성 있게 조정할 수 있다.

■ 공공부문 지구단위계획지침

제 1 장 총 칙

제1조 (목 적)

본 지구단위계획 지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 국토의계획및이용에관한법 제51조의 규정에 의해 작성되는 “개발제한구역 우선해제에 의한 지구단위계획”의 공공부문에 적용하며 이의 시행을 위하여 지구단위계획 규제도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 사항을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

- ① 본 지침은 국토의계획및이용에관한법 제51조의 규정에 의한 수립구역에 적용한다.
- ② “공공부문”이라 함은 도시계획시설을 포함하여 도로시설물, 공원 및 녹지, 옥외 가로시설물, 포장, 조명, 도시안내체계 등 공공(지방자치단체 또는 국가기관)에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부분을 말한다.

제3조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 지침에 별도로 언급하지 않는 사항에 대해서는 기존의 관련법규, 조례, 지침, 편람 등에 따른다.
- ② 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 예시(도)는 그 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 가지화 하는 것으로 지침과 동등한 효력을 지닌다.
- ③ 시행지침의 일부 규제내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 규제내용이 강화된 것을 따른다
- ④ 시행지침의 일부 규제내용과 규제도의 내용이 서로 다른 경우에는 규제도의 내용을 따른다.
- ⑤ 단, 지침상 규정된 사항이라도 향후 관련법규의 개정 등에 따라 도시계획위원회 등에서 인정할 경우 지침을 융통성 있게 조정하여 적용할 수 있다.

제4조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
 1. “도시공원”이라 도시지역안에서 도시자연경관의 보호와 시민의 건강·휴양 및 정

서생활의 향상에 기여함을 목적으로 도시관리계획으로 결정된 공원을 말한다.

2. “완충녹지”라 함은 도시의 자연환경을 보전하거나 개선하고, 공해나 재해를 방지하여 양호한 도시경관의 향상을 도모하기 위하여 설치된 녹지를 말한다.
 3. “자전거도로”라 함은 자전거 이용자의 원활하고 안전한 통행을 위하여 설치하는 도로시설을 말한다.
 4. “보행자전용도로”라 함은 도시계획(지구단위계획)에 의하여 지정된 차량의 통행이 되지 아니하는 도로를 말한다.
 5. “버스정류장”이란 노선버스 또는 셔틀버스 이용자가 안전하게 승강할 수 있도록 설치한 교통시설로서 버스정류 차선을 본선에서 분리하여 설치하는 포켓형 버스정차대와 별도의 차선을 두지 않고 설치하는 평지형 버스정차대(Bus Bay)로 분류된다.
 6. “택시정류장”이라 함은 택시이용자가 안전하게 승강할 수 있도록 설치하는 시설로 필요시 비나 눈을 피할 수 있는 구조로 한 것을 말한다.
- ② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에서 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 지침의 적용

제1절 일반도로

제5조 (적용범위)

- ① 본 지침은 도시계획시설중 일반도로(이하 도로)에 적용되는 것으로 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 도로법, 도로의 구조시설에 관한 규정해설 및 지침(이하 도로구조 시설지침), 도시계획 시설기준에 관한 규칙(이하 도시계획 시설기준) 등 관련 법규에 따른다.

제6조 (설계기준)

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세가로 접속체계를 정비하고, 필요한 경우 간선가로에 접속되는 곳에 차량출입을 금지하거나 일방통행을 실시한다.
- ② 차선 폭은 주행차선이 3~3.5m, 보도측 차선은 3.5~4m를 기준으로 하되 도로유형별 폭원에 따라 조정이 가능하다.
- ③ 도로의 기능제고 및 안전하고 쾌적한 보행환경 조성을 위하여, 민간부문 건축선 후퇴부분은 보행자를 위한 보도로 조성하며, 기설치된 도로 부지내의 보도의 경우 도

로여건에 따라 보도 및 차로로 활용한다.

- ④ 차로와 보도사이에 완충공간의 확보를 위하여 가로수 및 조명시설 등을 설치한다.

제7조 (도로의 체계 및 기능)

- ① 차량 교통의 원활화와 안전성 제고를 위한 유기적 교통 연결 체계를 유지한다.
- ② 개발제한구역 해제를 위한 지구단위계획구역내 도로는 그 기능에 따라 주간선도로, 보조간선도로, 집분산도로, 국지도로 등으로 나누며 그 정의 및 설치기준은 도시계획 시설기준에 관한 규칙에 따른다.
- ③ 가로수, 녹지, 가로시설물, 버스/택시정류장 등의 설치를 고려하여 길어깨를 충분히 확보한다.

제8조 (도로의 포장)

① 재료 선정기준

- 1. 시공이 용이하고 견고한 재료
- 2. 내구성과 내마모성이 있으며, 자연배수와 보수가 용이한 재료
- 3. 보행자 및 차량의 하중을 견딜수 있는 재료
- 4. 질감이나 색채가 아름답고 시간이 경과하더라도 외관이 추해지지 않는 재료

② 조성방식

- 1. 가로의 일정 공간 단위별로 특화 포장하고 휴먼 스케일을 고려한 일정 모듈을 개발하여 조성한다.
- 2. 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 차량의 서행운전을 유도하고 포장재료의 질감을 다르게 조성한다.
- 3. 보도와 차로가 교차되는 보행자우선도로의 입구 및 공동주차장 출입구 전면의 포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료로 사용하고, 차로보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.
- 4. 재료와 패턴에 있어 교차로, 보행결절점, 시설물 주변은 변화를 부여하여 시각적으로 구분될 수 있도록 한다.

③ 보도 포장기준

- 1. 공공부문의 포장은 민간부문의 포장을 선도하기 위하여 제시하며 민간부문의 개별 포장 기준보다는 우선순위를 둔다.
- 2. 되도록 전면 재시공은 피하고 기존 보도블럭을 이용하여 부분적 변화, 강조를 통한

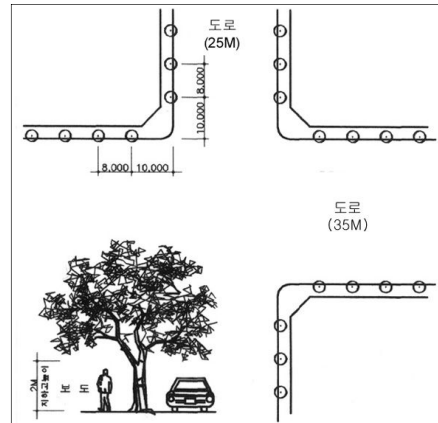
구간별, 장소별 인지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도 한다.

3. 시각장애자용 포장재료를 부분적으로 사용한다.

④ 사후관리

1. 민간이나 공공부문 등의 공사 시행으로 인한 포장 훼손시 공사완료 후 필히 당초대로 원상 복귀를 원칙으로 한다.
2. 공사완료 후 공사 시행자는 일체의 공공시설물을 원상복귀 했음을 해당기관에 통보해야 한다.(통보시 첨부자료 : 공사시행 전/후 현황사진)

< 가로식재 예시 >



제9조 (가로수 식재)

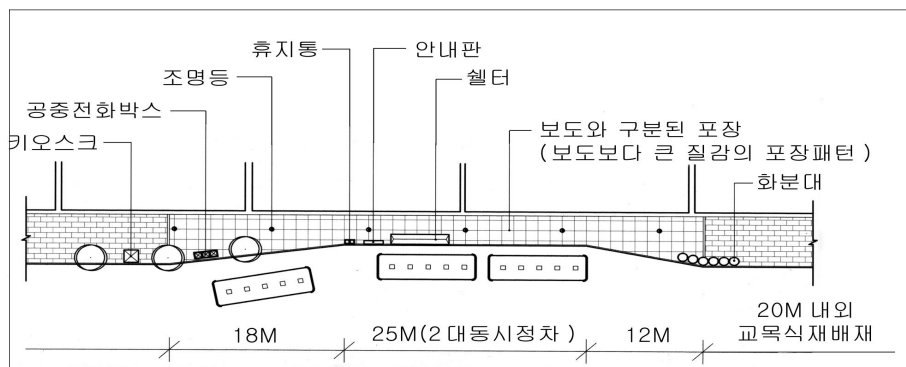
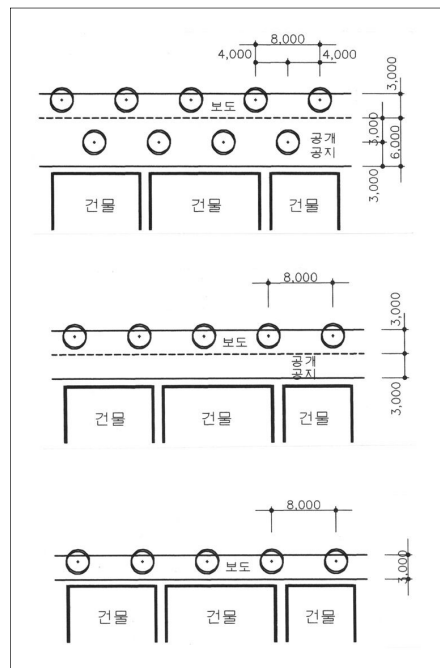
- ① 기존도로에 식재된 가로수는 그대로 반영하고 새로 식재하여야 하는 도로(신설·확장도로, 가로수 미식재도로등)의 가로수는 동서방향→프라타너스, 남북방향→은행나무의 원칙을 적용한다.
- ② 동일노선 동일수종을 원칙으로 한다.
- ③ 식재간격은 8m를 원칙으로 하고 차로 경계에서 0.7~1.5m를 이격시켜 식재한다.
- ④ 보행자에게 불편을 주지 않기 위하여 지하고의 높이가 2m이상인 수목을 선정한다.
- ⑤ 도로 폭 12m이상, 보도 폭 3m이상인 도로에 가로수 식재를 원칙으로 하되 도로의 여건에 따라 융통성 있게 조정한다.
- ⑥ 교통안내표지판, 가로장치물, 조명시설 등의 시설이 차폐되지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.
- ⑦ 간선도로의 교차부에서는 운전자와 보행인이 도로 변화를 쉽게 인지할 수 있도록 가로수 식재를 배제(10m)하여 시야를 개방한다.
- ⑧ 가로수 식재 후 수목의 보호를 위해 지주목과 수목보호덮개를 설치하여야 한다.
- ⑨ 버스정류장 주위에는 이용객 및 운전자의 시야확보를 위해 일정거리(20m)를 제외하고 식재한다.

제2절 교통시설물

제10조 (적용범위)

- ① 본 지침은 도로에 설치되는 교통시설물에 관한 조성 지침으로 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 도로구조 시설지침, 도시계획 시설기준, 교통안전시설 설치관리편람 등 관계법규에 따른다.

< 포켓형 버스베이(Bus Bay)조성 예시 >



제11조 (버스정류장)

① 설치장소

1. 교통계획을 감안하여 집분산도로 이상의 도로에 버스이용자의 접근성이 양호한 지점에 설치한다.

2. 다른 차량과의 상충성을 최소화하기 위해 교차로, 횡단보도, 세가로 입구, 각 대지의 출입구 등으로부터 적절한 거리를 이격한다.
3. 횡단보도와 인접할 경우 진행방향으로 횡단보도 전방에 설치한다.
4. 기존 시가지임을 감안하여 현재 설치되어 있는 버스정류장은 그대로 존치한다.

② 설치방법

1. 주요 횡단보도, 교차로 등과의 연계성을 유지한다.
2. 정류장간의 간격은 350m이상을 원칙으로 한다.
3. 폭 20~25m도로에는 포켓형 버스정차대(Bus Bay)를 설치한다.

③ 버스정차대(Bus Bay)

1. 폭 2~3m, 가속/감속구간 12~20m, 동시정차대수 2~4대 기준, 정차대수 길이는 정차대수당 15m를 확보한다.
2. 포장패턴, 가로시설물 등을 통해 대기공간을 시각적으로 분리, 보행공간의 쾌적성과 원활화를 도모한다.
3. 정차대 이격거리는 본 지구단위계획구역이 기존 시가지임을 감안하여 최소 적정거리를 유지하여 설치한다.
4. 정차대는 보행 집산과 대기장소이므로 교통표지판, 안내판, 키오스크, 벤치 겸 식수대, 보행등 등의 가로시설물을 통합적으로 설치한다.
5. 정차대 진입부는 이용객 및 운전자의 시야확보를 위해 일정구간(약 20m내외)에 가로장치물 및 가로수 식재를 배제한다.
6. 정차대는 보행자의 접근이 용이하고 교통혼잡이 적은 장소와 전철역 등 타 교통시설과 환승체계를 구축할 수 있도록 설치한다.
7. 정차대의 형태는 포켓형 정차대를 원칙으로 하되, 차량통행이 적은 곳은 평지형 정차대를 설치한다.

제12조 (횡단보도)

① 설치장소

1. 기존 시가지내에 설치된 횡단보도는 가급적 존치하고 설치 및 사용여건상 불합리하다고 인정되는 경우에는 폐지하며 새로 설치하여야 할 구간에는 다음과 같은 방법으로 한다.

② 설치방법

1. 횡단보도는 육교, 지하도 및 다른 횡단보도로부터 200m이내에 설치를 배제한다. 다만, 어린이보호구역으로 지정된 구간내에서는 그러하지 아니한다.

2. 횡단보도의 폭은 보행자의 통행량, 보행속도, 도로폭, 신호주기 등을 고려하여 최소 4m로 하고 4m이상으로 할 때는 2m 단위로 확폭한다.
3. 장애인, 유모차 등을 고려하여 보도와 차로의 턱을 제거하고 시각장애인을 고려하여 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.
4. 차로와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에 식별 가능한 블라드 겸 조명등을 설치한다.

제13조 (과속방지시설)

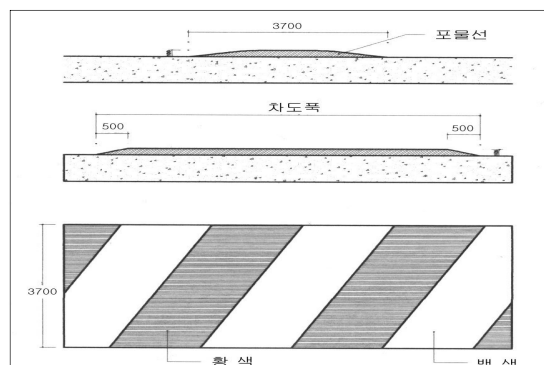
① 설치장소

1. 기존 시가지내에 설치된 과속방지시설은 그대로 존치하고 새로 과속방지시설의 설치가 필요한 구간에는 다음과 같은 방법으로 설치한다.

② 설치방법

1. 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 20~50m의 범위내에서 적절한 간격으로 설치한다.
2. 교차로 부근 및 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 아니한다.
3. 보행자의 보행안전과 건축물의 환경유지를 위하여 과속방지시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 건축물의 주변도로, 기타 차량 통행속도를 시속 30km이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 구간(보행자우선도로)에 설치한다.
4. 과속방지시설의 설치시 차량 진·출입구로부터 일정거리(20m내외)내에는 진·출입 차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.
5. 과속방지시설의 종단 및 횡단 방향의 설치규격과 형상(기하학적 형상은 길이 3.7m, 높이 10cm의 원호형)으로 하되 보행자 및 자전거의 통행에 지장이 없는 구조로 한다.

〈 과속방지시설 예시 〉



제3절 가로시설물

제14조 (적용범위)

- ① 본 지침은 도로 뿐만 아니라 공원, 쌈지공원, 광장 등에도 적용되는 옥외공간 가로시설물의 형태 및 배치에 관한 것으로 본 지침에 언급되지 않은 사항은 관련법규에 따른다.

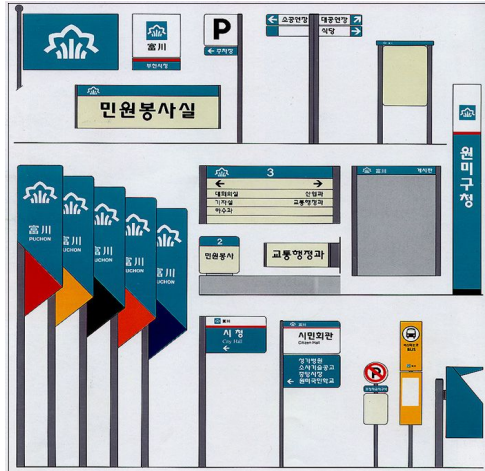
제15조 (설계기준)

- ① 가로상에 배치되는 각종 가로시설물간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로변 이미지의 제고를 위해 가로시설물의 형태, 재료, 색상을 통합하여 이를 설계에 반영토록 하여야 한다.
- ② 상호보완적 가로시설물은 가급적 통합 설치하여 보도구간 내에 시설물의 난립을 방지한다.
- ③ 주요시설 입구, 대중교통수단 승·하차지점, 횡단보도 등 주요 집·분산 지점에 가로시설물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.

제16조 안내표지시설(사인시스템)

- ① 가로정보체계 계획
 1. 기 계획으로 수립되어 시행중인 부천시 CIP(도시이미지 형성계획)를 이용하여 효율적인 안내체계를 구축한다.
 2. 장소, 위치별로 특성을 부여하고 거리를 감안하여 적절하게 배치한다.
 3. 차량을 위한 정보와 보행자를 위한 정보로 구분하여 계획한다.
 4. 식별성과 지역이미지를 높이기 위해 심벌, 로고등 그래픽요소를 개발 활용하여야 한다.
- ② 안내표지판의 높이, 크기, 형태, 색채, 재질 등 식별성을 최대한 확보하고 주행 및 보행속도를 고려하여 합리적으로 설계, 배치하여야 한다.
- ③ 사설 안내표지판의 난립으로 인한 식별성 증진 및 경관 불량을 해소하기 위하여 도로표지규칙에 의거 규격, 표기방법 등을 통일하여 동일 성격의 표지판은 한곳에 집중 설치토록 한다.
- ④ 안내판 표기내용
 1. 보행자의 현 위치
 2. 주요 목표지점까지의 거리
 3. 교통수단과의 연계상황
 4. 가로망, 블록, 주요시설, 지하철 노선망

〈 안내표지시설 예시 〉



⑤ 차량안내체계

1. 크게 교통표지와 도로표지로 구분
2. 교통안전표지는 도로교통법, 도로표지는 도로표지규칙에 의해 설치하되, 교통안전에 지장이 없는 범위내에서 가로등 및 신호등과 통합 설치함으로써 시설물의 난립을 방지하여야 한다.
3. 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 한다.
4. 명명단위의 우선순위는 지역명, 시설명, 도로명, 구역명 순으로 단계적 안내가 이루어지게 해야 한다.
5. 진행방향의 지명 2개이상 표기한다.
6. 원거리 지명을 위쪽에 표시한다.

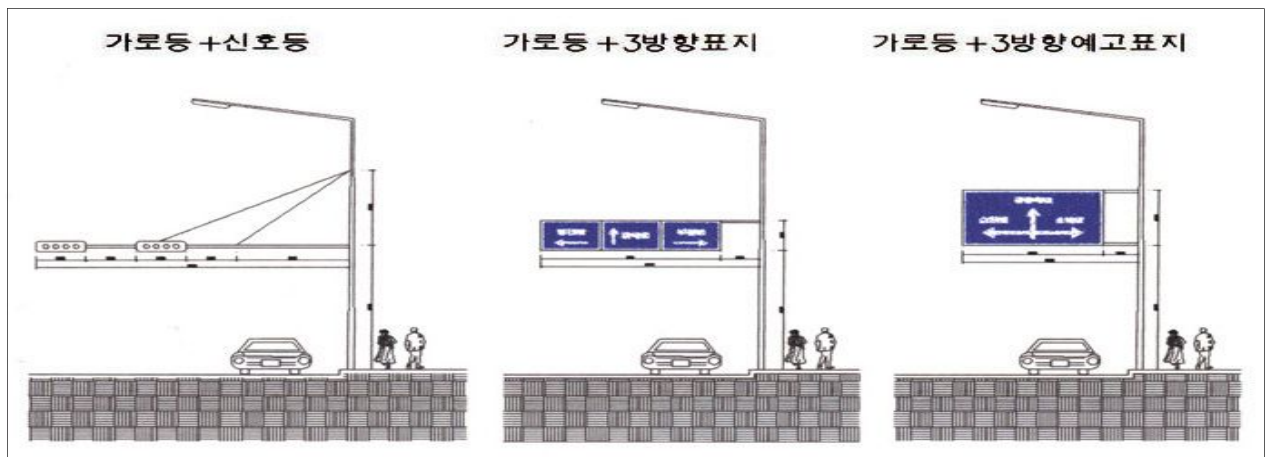
〈 차량안내 체계 명명기준 〉

구분	명명원칙
지역명	<ul style="list-style-type: none"> - 외곽지역 연결도로와 교차하는 간선·보조간선도로의 교차로에는 지역명을 표기하여 외곽지역으로의 방향을 제시한다. - 원거리명과 근거리지명을 동시에 표기할 경우 원거리 지명을 위쪽에 표기한다.
시설명	<ul style="list-style-type: none"> - 구역안내의 목표물로 활용될 수 있는 시설들은 지명도가 높아 누구나 알 수 있는 공공 및 생활편익시설을 중심으로 한다. - 시설명을 지명도에 따라 우선 순위를 설정하여 교차로 위계별로 단계적으로 표기
도로명	<ul style="list-style-type: none"> - 진행하고자 하는 방향의 목적지가 불분명한 경우는 도로명으로 표기한다.
구역명	<ul style="list-style-type: none"> - 구역 내부도로에서는 구역명을 다른 위계에 우선 하여 표기토록 하되 구역경계선 교차로에는 인접 구역 및 시설명을 표기한다.

⑥ 보행안내체계

1. 종합안내판, 지구안내판, 방향안내판 등으로 구분한다.
2. 많은 사람들이 모이는 주요 보행결절점과 교통결절점에 종합 및 구역안내판을 설치하여 도시 전체 및 구역내의 지구단위한 정보를 제공한다.
3. 연속적인 안내체계가 이루어지도록 주요시설물 주변의 결절점 및 교차점에 방향안내판을 설치한다.
4. 버스정류장에 설치되는 안내판은 전체 버스노선과 인접 주요시설의 안내가 함께 이루어질 수 있도록 한다.

< 통합플 예시 >



< 보행안내판 설치 위치 및 내용 >

구 분	설치위치	안내내용	형태/재료/색채
종합 안내	- 주요 교통 결절점(진철역등) - 주요 공공시설	- 구역전체의 교통망 - 주요시설 위치	- 심벌·로고등 그래픽 사용, 시각적 질서감 표현 - 동판, 알루미늄등 - 안내표지판의 야간이용을 위해 조명 등 설치
지구 안내	- 주요 보행결절점 (시장, 공원 입구 등)	- 구역별 교통망안내 - 보행권의 안내	- 식별성, 지역이미지를 고려, 심벌 로고활용 - 동판, 알루미늄등 - 야간이용을 고려
방향 안내	- 보행교차지점, 횡단보도 등 - 주요 공공시설	- 유도화살표에 의한 방향 표시	- 장식적이고 조형적인 형태, 심벌, 로고활용 - 동판, 알루미늄 등 - 표지내용과 색채는 부천시 CIP 사용

제17조 (조명시설)

- ① 가로등과 보행등으로 구분한다.
- ② 가로등은 Single-Arm을 주로 사용하며 보행등은 광장등, 장식등, 보행등, 녹지등 등으로 구분하여 사용한다.
- ③ 도로의 성격, 기능, 폭원 등에 따른 적합한 조도, 광원, 배치방식 등을 결정하여 설치한다.
- ④ 사고빈발 예상지점에는(교차로, 횡단보도, 커브길 등) 조명을 강화한다.
- ⑤ 가로등
 1. 기존 시가지임을 감안하여 현재 사용된 Single-Arm을 그대로 사용하고 광원은 보강한다.
 2. 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 도로 특성에 알맞게 유도, 조정한다.
 3. 광원 및 조도계산에 따른 배치기준을 설정한다.
 4. 지내력, 풍압 등에 대한 구조적 안전진단을 실시한다.
- ⑥ 보행등
 1. Human Scale을 유지한다.
 2. 광원 및 조도를 계산하여 설치한다.
 3. 열주, 블라드 등과 복합 설치를 고려한다.

제18조 (통합폴의 설치 및 가로시설물의 통합화)

- ① 가로등+신호등, 가로등+교통표지, 가로등+신호등+교통표지 등 다양한 방법을 강구한다.
- ② 방향표지는 교차로 30m이내, 방향예고표지는 전방 100~150m이내에 설치한다.
- ③ 주의, 규제, 지시표지는 30~200m이내의 적소에 배치한다.
- ④ 표지판 후면의 시각적 처리에 유의한다.
- ⑤ 가로시설물의 통합화
 1. 안내시설, 조명시설, 파고라, 벤치등 휴게시설, 우체통, 전화박스, 키오스크등 편의시설을 집단 배치 유도한다.
 2. 두가지 이상의 기능을 겸용할 수 있는 시설은 통합하여 시설수의 최소화를 유도한다.
(예 : 블라드와 조명등 겸 벤치, 수목보호대와 벤치 등)
 3. 신호등 및 교통안전표지와 통합하여 조명시설을 설치하는 경우에는 지내력, 풍압 등에 대한 구조적 안전진단을 실시한 후 설치하여야 한다.

제19조 (휴게/편익시설)

- ① 보행자의 흐름을 방해하지 않는 장소와 공원, 광장, 쌈지공원 등 사람들이 많이 모이는 장소에 설치한다.
- ② 파고라
 1. 최소높이는 2.3~2.5m로 하여 공간적 안정감 및 위요감을 형성하도록 한다.
 2. 목재를 사용하여 이용자에게 친근감을 줄 수 있도록 함과 동시에 내구성을 갖도록 하여야 한다.
 3. 하부에 설치하는 벤치와 조합하여 사용한다.
 4. 정방형, 장방형 등으로 분류한다.
- ③ 쉼터
 1. 버스 및 택시쉼터, 일반 휴게쉼터 등으로 분류한다.
 2. 지붕은 내구성이 있고 색채변화가 가능하며 방수가 용이한 재료로 사용하도록 한다.
- ④ 벤치
 1. 신체접촉 부위는 목재를 주로 사용한다.
 2. 재료의 내구성이 극대화될 수 있도록 한다.
 3. 등의자, 평의자, 연식의자, 블라드 겸용 의자 등으로 분류한다.
- ⑤ 휴지통
 1. 각종 휴게시설과 조화있게 배치한다.
 2. 투입구의 높이는 60~70cm로 한다.
 3. 수거방식을 고려하고 유지관리가 용이하여야 한다.
 4. 일반휴지통, 재떨이 겸용 휴지통 등으로 분류한다.
- ⑥ 공중전화 부스
 1. 한국통신 규격품을 활용한다.
 2. 되도록 투명한 벽을 갖도록 하고 소음이 많이 발생하는 지역은 출입문이 달린 폐쇄형으로 설치한다.
 3. 4개 이상의 부스가 함께 있을 경우 최소 한개는 장애인용을 함께 설치하도록 한다.
- ⑦ 음수전
 1. 내구성과 유지관리의 용이성을 고려한다.
 2. 성인용은 100~110cm, 아동용은 60~70cm의 높이로 통합하여 설치하도록 한다.
 3. 급수 및 배수시설을 고려하여 설치한다.

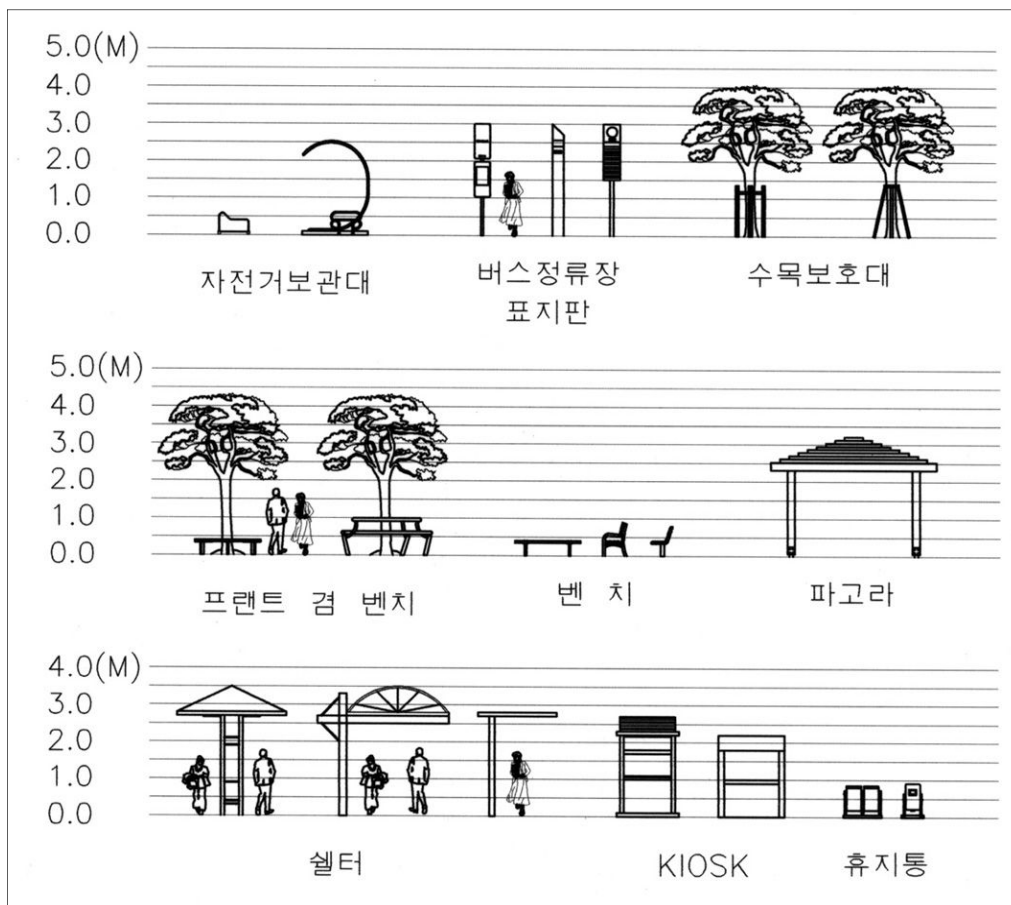
⑧ 키오스크

1. 가관점, 안내소 등의 용도로 활용한다.
2. 비건축적인 가로시설물이므로 소규모의 세련된 형태로 디자인하고 식별이 용이하도록 색채 및 구조를 고려한다.
3. 개구부는 보행통행에 방해가 되지 않도록 한다.
4. 야간에도 사용이 가능하도록 조명시설을 설치한다.

⑨ 자전거보관대

1. 설치위치는 통행에 지장을 주지 않고 쉽게 이용할 수 있는 곳이어야 하며, 기능상 단순한 보관과 함께 도난, 훼손 등을 방지할 수 있도록 고려한다.
2. 1개소당 10~20대분을 설치한다.
3. 재질은 내구성을 고려한 스테인레스를 사용하며 형태는 주변과 조화되어야 한다.
4. 눈·비에 대한 피해를 대비하기 위하여 지붕이 있는 구조로 설치하는 것을 원칙으로 한다

< 휴게/편익시설 예시 >



제 4 절 공 원

제 20 조 (적용범위)

- ① 본 지침은 도시공원에 적용되는 것으로 본 지침에서 언급하지 않는 사항은 도시공원 및 녹지에 관한 법, 시행령, 시행규칙 등에 따른다.

제 21 조 (공간구성)

- ① 기존공원은 현재 설치되어 있는 공원내 시설을 정비·개선하는 것으로 한다.
- ② 신설공원은 현대적 시설 위주로 조성하며 공원의 규모 및 이용권을 고려하여 적정 배치한다.
- ③ 놀이행태별로 동적놀이공간, 정적놀이공간, 휴게·감독 공간으로 구획하여 공간을 구성한다.
- ④ 놀이, 운동, 휴식 등을 위한 공간을 마련한다.
- ⑤ 공원내의 포장, 시설 등에는 어린이들이 좋아하는 곤충, 동물, 새 등의 독특한 문양을 도입한다.

제 22 조 (식 재)

- ① 중심공간은 상징성을 강조하기 위해 정형적으로 식재한다.
- ② 외곽은 상록수 위주로 차폐식재하고 공원내부는 화목류 및 낙엽교목으로 계절감을 느낄 수 있도록 경관·녹음식재를 한다.
- ③ 넓은 녹지의 수종은 단순화하며, 향토수종 위주로 식재한다.
- ④ 병렬식재, 교차식재, 군식 등으로 자연스런 경관을 유도한다.

제 23 조 (포 장)

- ① 부드러운 분위기와 자연적인 소재 위주로 포장한다.
- ② 격자형 패턴등으로 정형성을 유지한다.
- ③ 부분적으로 장식포장을 가미한다.

제 24 조 (시 설 물)

- ① 분수 등 수경시설을 도입한다.
- ② 각 공간구성에 맞는 휴게시설, 운동시설, 조명시설, 놀이시설 등을 적소에 배치한다.
- ③ 시설간의 연계성을 고려하여 배치한다.
- ④ 놀이시설물의 설계는 안전성, 편리성, 견고성, 경제성을 고려하고 또한, 유지관리도 편리하도록 한다.

제 5 절 완충녹지

제 25 조 (적용범위)

- ① 본 지침은 개발제한구역 해제를 위한 지구단위계획구역내 완충녹지에 적용되는 것으로 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 대지 및 녹지에 관한 법 및 부천시 관련조례에 따른다.

제 26 조 (공간구성)

- ① 일체화된 수목의 연속적인 공간으로 구성한다.
- ② 완충녹지의 녹화면적은 80%가 되도록 유지한다.

제 27 조 (식재)

- ① 차폐 및 경관향상 등의 기능을 수행하도록 조성한다.
- ② 지엽이 치밀한 상록수 위주로 식재하고 부분적으로 철쭉류, 수수꽃다리 등의 관목류를 보강한다.
- ③ 식재밀도는 부천시 건축조례를 준수한다.

제 3 장 지구단위계획의 운용

제 28 조 (설계도시의 작성)

- ① 지구단위계획 구역내의 공공부문을 조성하고자 하는 자는 지구단위계획 반영 여부를 표현한 다음 각호의 도시를 첨부하여야 한다.
 1. 지구단위계획 지침과 관련하여 해당 부분이 표시된 기본계획도
 2. 공간활용 및 조성계획
 3. 시설물 배치도 및 필요한 경우 관련 시설의 지구단위도

제 29 조 (지침의 조정)

- ① 본 지침상의 예시된 사항이라도 향후 별도 부문별계획 및 설계, 구역별 설계 등 지구단위설계(현상설계 포함)가 추진되어 본 지구단위계획 지침을 보다 구체화 하거나 또는, 조정 보완의 필요성이 인정될 경우 이들 계획을 반영, 조정할 수 있다.
- ② 당해 구역의 교통영향평가의 내용 조정, 도시계획시설의 변경으로 승인권자가 지구단위계획 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는 지구단위계획의 기본 개념을 준수하는 범위내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다.

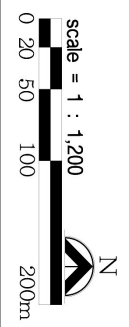
■ 지구 단위 계획도면

지구단위계획도

(대장안지구)



- 제1종지구단위계획구역
- 건축한계선(1.0m)
- 건축한계선(1.5m)
- 건축한계선(2.0m)
- 건축한계선(3.0m)
- 차폐조건(2.0m)
- 차량출입물허구간



구분	구분	구분	구분
A	B	C	D
<ul style="list-style-type: none"> 1. 건축면적: 100㎡ 이하 2. 건축높이: 10m 이하 3. 건축연면적: 100㎡ 이하 4. 건축용도: 주거용 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 건축면적: 100㎡ 이상 200㎡ 이하 2. 건축높이: 10m 이하 3. 건축연면적: 200㎡ 이하 4. 건축용도: 주거용 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 건축면적: 200㎡ 이상 500㎡ 이하 2. 건축높이: 10m 이하 3. 건축연면적: 500㎡ 이하 4. 건축용도: 주거용 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 건축면적: 500㎡ 이상 2. 건축높이: 10m 이하 3. 건축연면적: 500㎡ 이상 4. 건축용도: 주거용