

춘의 지식산업센터 지구단위계획[2018. 9.]

◆ 부천 도시관리계획(춘의 지식산업센터 지구단위계획) 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서

용도지역	면적(m ²)	구성비(%)	비고			
				기정	변경	변경후
공업지역	준공업지역	35,465.1	-	35,465.1	100%	

2. 지구단위계획 지정에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	26	춘의 지식산업센터 지구단위계획 구역	춘의동 195번지 일원	35,465.1	-	35,465.1	2015.5.11. (부고2015-86)	

2) 지구단위계획구역 결정 사유서

구 역 명	지정내용	지 정 사 유
춘의 지식산업센터 지구단위계획 구역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 부천시 원미구 춘의동 195번지 일원 ○ 면적 : 35,465.1m² 	<ul style="list-style-type: none"> ○ (주)삼보판지 부지에 지식산업센터를 건립하여 토지이용을 합리화하고 기반시설 확보를 통하여 도시기능 증진과 지역경제 활성화 및 쾌적한 도시환경을 조성하기 위함

3. 기반시설(도시계획시설)의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	중 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
변경	중로	2	137	15	국지	281	소2-444 춘의동197	소3-318 춘의동197	일반 도로	부고2015-86 (15.5.11.)	
변경	중로	2	138	15	국지	82	소1-292 춘의동197	중2-137 춘의동197	일반 도로	부고2015-86 (15.5.11.)	
변경	소로	1	292	11.5	국지	91	소2-450 춘의동197	중2-138 춘의동197	일반 도로	부고2015-86 (15.5.11.)	

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-137	중로2-137	· 면적 변경 A=2,003m ² → 1,998.4m ² 감)4.6m²	· 분할측량 결과를 반영한 면적 정정
중로2-138	중로2-138	· 면적 변경 A=1,354m ² → 1,365m ² 증)11m²	
소로1-292	소로1-292	· 면적 변경 A=258m ² → 315m ² 증)57m²	

나. 공간시설

1) 공원

○ 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계			-	-	1,800	감)1.6	1,798.4	-	
변경	267	-	소공원	원미동 39-1번지	1,800	감)1.6	1,798.4	부고2015-86 (2015.5.11.)	

○ 공원 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
267	소공원	면적 변경 A=1,800m ² → 1,798.4m ² 감)1.6m²	○분할측량 결과를 반영한 면적 정정

4. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 지식산업센터 용지

도면 번호	가구 번호	면 적 (m ²)	획 지				비 고
			위 치	면 적(m ²)			
				기정	변경	변경후	
A	a-1	19,353.8	춘의동 195번지	19,410.1	감)56.3	19353.8	분할측량 결과를 반영한 면적 정정
A	a-2	10,634.5	원미동 39-1번지	10,640.0	감)5.5	10634.5	

5. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	
A	a-1 a-2	용 도	지정 용도	○ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의2 지식산업센터
			허용 용도	○ 「건축법」 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 기숙사 ○ 「건축법」 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 (변전소, 양수장, 정수장 제외) ○ 「건축법」 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 (종교집회장, 장의사, 단란주점, 안마시술소 및 안마원 제외) ○ 「건축법」 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 산업전시장 ○ 「건축법」 시행령 별표1 제7호의 판매시설 (해당 일반공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 경우에 한함) ○ 「건축법」 시행령 별표1 제10호 교육연구시설(직업훈련소, 연구소에 한함) ○ 「건축법」 시행령 별표1 제13호 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장 제외) ○ 업무시설 (일반업무시설로서 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제13호에 따른 지식산업센터에 입주하는 지원시설에 한함) ○ 물류시설 기타 입주기업의 사업을 지원하거나 보육시설 등 종업원의 복지증진을 위하여 필요한 시설 ○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제2조 제1항 제4호 공공·문화체육시설 중 연구시설
			불허 용도	○ 지정용도 및 허용용도 이외의 용도
		건폐율	○ 69% 이하 (기준건폐율 60%)	
		용적률	○ 580% 이하 (기준용적률 400%)	
		높 이	○ 건축법 제60조에 따라 제한된 높이	
		배 치	○ 구역내외 일조 및 조망권 확보 및 쾌적한 근무환경 조성을 위하여 남동·남서향 위주의 배치 유도	
		형 태	○ 건물형태는 독창적이고 랜드마크적 연출이 가능한 형태로 권장 ○ 휴식공간 제공 및 자연친화형 건물 구현을 위해 옥상조경 권장	
		건축선	○ 중로2-137호선 건축한계선 5m 지정 ○ 중로2-137호선 외의 도로변 건축한계선 3m 지정 ○ 인접대지경계면 건축한계선 2m지정	

6. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지

도면번호	위치	구분	계획내용	비 고
A	a-1 a-2	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인근대지 및 소로변 대지경계선으로부터 이격되는 곳에 설치 ○ 공작물, 담장, 계단, 주차장 기타 유사한 시설 등 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치불허 ○ 포장의 경우에는 인접한 보도 또는 도로와 유사한 재료 및 패턴을 유지하며, 보도가 별도로 확보되지 않은 도로에 면한 필지의 경우는 연접필지의 포장패턴과 유사한 재료를 사용 	
		공개공지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 중로변 대지경계선으로부터 이격되는 곳에 설치 ○ 용적률 완화를 위한 공개공지 면적은 대지경계선에서부터 건축한계선까지의 면적을 포함 ○ 대상지의 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요보행 결절점, 보행의 흐름에 따라 배치 ○ 포장의 경우에는 인접한 보도 또는 도로와 유사한 재료 및 패턴을 유지하며, 보도가 별도로 확보되지 않은 도로에 면한 필지의 경우는 연접필지의 포장패턴과 유사한 재료를 사용 	

2) 교통처리 등에 관한 계획

구분	계획내용	비 고
보행동선	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보행동선의 연속성 확보 및 쾌적한 보행환경조성 <ul style="list-style-type: none"> - 소공원, 전면공지, 공개공지 등을 연계하는 보행녹도 조성 ○ 지원시설 등과 연계되는 보행동선체계 구축 	
주차장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차장 설치기준은 주차장법, 부천시 설치 및 관리조례 등 관계법령에 의함 	
차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도로 모서리 부분 30m 구간에 차량출입 불허구간 계획 	

◆ 관계도면

※ 참조도면

○ 용도지역·지구·구역에 관한 도시관리계획 결정도



○ 지구단위계획구역 결정도



○ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도



○ 획지 및 건축물에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

