

부천시 고시 제2023-293호

부천 도시관리계획(송내역세권 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제32조 및 같은 법 시행령 제25조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 다음과 같이 도시관리계획(송내역세권 지구단위계획)을 결정(변경) 및 지형도면을 고시하고, 관계도서를 부천시청 도시국 도시계획과(032-625-3452)에 비치하여 일반인 등에게 보입니다.

2023년 12월 11일

부 천 시 장

□ 결정(변경) 취지

○ 대장공공주택지구 내 도시첨단산업단지 조성 및 용도지역 현실화를 위한 공업지역 이전과 관련하여 2023년 9월 18일 부천 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 고시됨에 따라, 합리적이고 체계적인 도시 관리를 위해 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)하는 사항임

□ 부천 도시관리계획(송내역세권 지구단위계획) 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음(생략)

2. 용도지역·지구에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

용도지역	용도지역 세분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		1,181,396.0	-	1,181,396.0	100.0	
주거지역	소계	645,880.4	증) 438,838.0	1,084,718.4	91.7	
	제1종일반주거지역	4,481.1	-	4,481.1	0.4	
	제2종일반주거지역	325,550.3	증) 282,009.9	607,560.2	51.3	
	제3종일반주거지역	221,838.0	증) 131,528.9	353,366.9	29.9	
	준주거지역	94,011.0	증) 25,299.2	119,310.2	10.1	
상업지역	소계	727.0	-	727.0	0.1	
	일반상업지역	727.0	-	727.0	0.1	
공업지역	소계	466,838.0	감) 438,838.0	28,000.0	2.4	
	준공업지역	466,838.0	감) 438,838.0	28,000.0	2.4	
녹지지역	소계	67,950.6	-	67,950.6	5.8	
	자연녹지지역	67,950.6	-	67,950.6	5.8	

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률(%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	부천시 증동, 상동 및 송내동 일원 (송동, 송내역 일원)	준공업 지역	제2종일반주거지역	282,009.9	송내역세권 지구단위 계획에 따름	공업지역 재배치에 따라 토지 이용현황 및 주변 용도지역을 고려하여 용도지역 변경
			제3종일반주거지역	131,528.9		
			준주거지역	25,299.2		

\* 부천 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)사항 반영(부고 제2023-216호, 2023. 9. 18.)

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음(생략)

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 : 변경없음(생략)

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)

- 1) 최소 개발규모 : 변경없음(생략)
- 2) 최대 개발규모 : 폐지(2022.03.28.)
- 3) 공동개발계획 : 변경없음(생략)
- 4) 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서 : 변경
  - 가) 공동개발에 관한 (변경)조서 : 변경없음(생략)

나) 가구 및 획지에 관한 (변경) 조서 : 변경

구분	도면번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		계획내용	비고	
				위 치	면적(㎡)			
기정	A-18	30	29,482.5	송내동 392	2,752.1	공동개발(권장)		
				송내동 388	441.0			
				송내동 388-1	474.2			
				송내동 388-2	3,222.9			
				송내동 388-6	327.6			
				송내동 388-7	249.5			
				송내동 388-8	206.1			
				송내동 388-9	219.5			
				송내동 388-10	196.3			공동개발(권장)
				송내동 388-11	139.8			

				송내동 389	2,029.2		
				송내동 389-2	2,237.8		
				송내동 389-4	1,859.5		
				송내동 389-5	1,462.9		
				송내동 389-6	450.6		
				송내동 389-7	486.3		
				송내동 389-8	1,801.9	공동개발(권장)	
				송내동 389-11	1,115.2		
				송내동 389-10	499.2		
				송내동 390	305.8		
				송내동 390-1	450.0		
				송내동 390-2	143.0	공동개발(권장)	
				송내동 390-3	157.0		
				송내동 390-4	279.8		
				송내동 390-6	3,295.0		
				송내동 390-7	279.7		
				송내동 390-8	291.0		
				송내동 390-9	306.2		
				송내동 390-11	246.9		
				송내동 390-12	264.8		
				송내동 390-13	264.9		
				송내동 390-14	264.8		
				송내동 390-15	245.2		
				송내동 390-17	239.5		
				송내동 390-18	212.6		
				송내동 390-19	243.1		
				송내동 390-20	268.0		
				송내동 390-21	431.0		
				송내동 390-22	476.4		
				송내동 392-1	646.2		

구분	도면번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		계획내용	비고
				위 치	면적(㎡)		
변경	A-18	30-1	26,730.4	송내동 388	441.0	공동개발(권장)	
				송내동 388-1	474.2		
				송내동 388-2	3,222.9		
				송내동 388-6	327.6		
				송내동 388-7	249.5		
				송내동 388-8	206.1		
				송내동 388-9	219.5		
				송내동 388-10	196.3	공동개발(권장)	
				송내동 388-11	139.8		
				송내동 389	2,029.2		
				송내동 389-2	2,237.8		
				송내동 389-4	1,859.5		
				송내동 389-5	1,462.9		
				송내동 389-6	450.6		
				송내동 389-7	486.3		
				송내동 389-8	1,801.9	공동개발(권장)	
				송내동 389-11	1,115.2		
				송내동 389-10	499.2		
				송내동 390	305.8		
				송내동 390-1	450.0		
				송내동 390-2	143.0	공동개발(권장)	
				송내동 390-3	157.0		
				송내동 390-4	279.8		
				송내동 390-6	3,295.0		
				송내동 390-7	279.7		
				송내동 390-8	291.0		
				송내동 390-9	306.2		
				송내동 390-11	246.9		
				송내동 390-12	264.8		
				송내동 390-13	264.9		
				송내동 390-14	264.8		
				송내동 390-15	245.2		
				송내동 390-17	239.5		
송내동 390-18	212.6						
송내동 390-19	243.1						
송내동 390-20	268.0						
송내동 390-21	431.0						
송내동 390-22	476.4						
송내동 392-1	646.2						
변경	A-18	30-2	2,752.1	송내동 392	2,752.1		

※ 도면번호(A1 ~ A17, A19 ~ A30)은 변경사항이 없어 작성 생략

나. 건축물에 관한 결정(변경)

1) 건축물 용도계획 : 변경

■ 건축물 용도계획(기정)

1. 허용용도

구분	유형분류	허용용도
제1종 일반주거 지역	P1	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법시행령」 별표1 제1호의 단독주택 (다중주택 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제2호의 공동주택 (아파트 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 (안마원 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 옥외철담이 설치된 골프연습장, 고시원 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제6호의 종교시설</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제9호의 의료시설(정신병원, 격리병원 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제11호의 노유자시설</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제13호의 운동시설 (옥외철담이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장</li> </ul>
제2종 일반주거 지역	P2	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 (단, 간선도로변은 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(도시형생활주택 중 소형주택은 부지면적 최소 660제곱미터 이상이고 자주식 주차장 확보해야 함)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 (안마원 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 및 옥외철담이 설치된 골프연습장 제외, 간선도로변은 제조업소 이와 비슷한 것도 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 (관람장과 집회장 중에서 마권 장외의 발매소 및 마권 전화투표소를 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제6호의 종교시설</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 소매시장과 상점(일반개입제공업 시설 제외)에 해당하는 것으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 미만인 것(너비 15미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것만 해당한다)과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우(「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업시행구역에만 해당한다)로서 인근의 주거환경에 미치는 영향, 시장의 기능회복 등을 감안하여 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 (정신병원, 격리병원 제외) (단, 간선도로변에 한하여 정신병원 허용)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 중 생활권수련시설(유스호스텔의 경우에는 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 한함)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 (옥외 철담이 설치된 골프연습장을 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 (금융업소, 사무소, 공공업무시설로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000제곱미터 미만인 것에 한함)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 지식산업센터(시가지경관지구 내 불가)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 석유판매소 (단, 간선도로변에 한하여 주유소, 석유판매소 허용)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장</li> </ul>

구분	유형분류	허용용도
제3종 일반주거 지역	P3	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 (단, 간선도로변은 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(도시형생활주택 중 소형주택은 부지면적 최소 660제곱미터 이상이고 자주식 주차장 확보해야 함)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설(안마원제외, 간선도로변은 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 그 밖에 이와 비슷한 것도 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 및 옥외철담이 설치된 골프연습장 제외, 간선도로변은 제조업소 이와 비슷한 것도 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 (관람장, 집회장 중 마권 장외의 발매소, 마권전화투표소 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제6호의 종교시설</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장(시장 제외)과 상점(일반개입제공업 시설 제외)에 해당하는 것으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000제곱미터 미만인 것으로 너비 20미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우(시장정비사업시행구역에 한함)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 (정신병원, 격리병원 제외) (단, 간선도로변에 한하여 정신병원 허용)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 중 생활권 수련시설(유스호스텔의 경우 12미터 이상 도로에 접한 대지에 한함)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(옥외철담이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 중 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000제곱미터 이하인 것 (오피스텔 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 지식산업센터(시가지경관지구 내 불가)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 석유판매소 (단, 간선도로변에 한하여 주유소, 석유판매소 허용)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장 및 세차장 (단, 간선도로변은 세차장 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설</li> </ul>

구분	유형분류	허용용도
자연녹지 지역	P4	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법시행령」 별표1 제1호의 단독주택</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제2호의 공동주택 (아파트 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 (안마원 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제5호의 문화집회시설 (관람장, 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화투표소 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제6호의 종교시설</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 도매시장(농수산물공판장)</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제9호의 의료시설</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제11호의 노유자시설</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제12호의 수련시설</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제13호의 운동시설</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제18호의 창고시설 중 창고 및 집배송 시설</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (위험물 제조소 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제24호의 방송통신시설</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제25호의 발전시설</li> </ul>
대규모 부지	P5	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택(아파트) 및 부대 복리시설</li> <li>문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 마권장의 발매소, 마권전화투표소 제외) : 주거동과 분리된 건축물에 한함</li> <li>운동시설 : 주거동과 분리된 건축물에 한함</li> </ul>
기타1		<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화투표소 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 상점</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원, 격리병원 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제11호의 노유자시설(노인요양시설, 「주택법」에 따른 사업계획승인의 대상이 되는 노인복지주택 제외)</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제13호의 운동시설</li> </ul>
기타2		<ul style="list-style-type: none"> <li>P3 허용용도 중 「건축법 시행령」 별표 1의 제2호 내지 제14호</li> </ul>

## 2. 불허용도

구분	유형분류	불허용도
준주거 지역	N1	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(간선도로변인 경우에 한함)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아래의 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부지면적 2,000제곱미터 미만의 아파트. 다만, 「민집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」에 따라 설치하는 아파트 및 도시형생활주택 중 소형주택인 아파트는 제외</li> <li>- 부지면적 660제곱미터 미만 또는 자주식 주차장이 없는 경우의 도시형생활주택 중 소형주택</li> </ul> </li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 안마원(단, 간선도로변에 한하여 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 그 밖에 이와 비슷한 것도 불허용도임)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 및 옥외 철타이 설치된 골프연습장 (단, 간선도로변에 한하여 제조업소 이와 비슷한 것도 불허용도임)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 관람장과 집회장 중 마권 장외발매소 및 마권 전화투표소</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(상점(일반계입체공업 시설 제외) 제외) (단, 간선도로변에 한하여 상점(일반계입체공업 시설 제외), 소매시장 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 (단, 간선도로변에 한하여 격리병원만 불허용도임)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(생활권 수련시설 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 중 오피스텔</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장(시가지경관지구 외에서만 지식산업센터 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리 시설 (석유판매소 제외) (단, 간선도로변에 한하여 석유판매소, 주유소 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) (단, 간선도로변에 한하여 주차장만 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례식장</li> </ul>

구분	유형분류	불허용도
준공업 지역	N2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(간선도로변인 경우에 한함)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아래의 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부지면적 2,000제곱미터 미만의 아파트. 다만, 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」에 따라 설치하는 아파트 및 도시형생활주택 중 소형주택인 아파트는 제외</li> <li>- 부지면적 660제곱미터 미만 또는 자주식 주차장이 없는 경우의 도시형생활주택 중 소형주택</li> </ul> </li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 안마원(단, 간선도로변에 한하여 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 그 밖에 이와 비슷한 것도 불허용도임)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 및 옥외 칩담이 설치된 골프연습장 (단, 간선도로변에 한하여 제조업소 이와 비슷한 것도 불허용도임)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 관람장과 집회장 중 마린 장외발매소 및 마권 전화투표소</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(상점(일반계엄제공업 시설 제외) 제외) (단, 간선도로변에 한하여 상점(일반계엄제공업 시설 제외), 소매시장 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 (단, 간선도로변에 한하여 격리병원만 불허용도임)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(생활권 수련시설 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외칩담이 설치된 골프연습장</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 (금융업소, 사무소, 공공업무시설로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000제곱미터 미만인 것에 한하여 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장(시가지경관지구 외에서만 지식산업센터 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리 시설 (석유판매소 제외) (단, 간선도로변에 한하여 석유판매소, 주유소 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) (단, 간선도로변에 한하여 주차장만 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례식장</li> </ul>
준공업 지역	N3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장(부대시설) 외 모든 용도</li> <li>※ 용도지역별 「부천시 도시계획 조례」상 허용되는 ‘공장’ 범위내 허용</li> <li>※ 기타 학교환경위생정화구역 등 관련 법령 저촉사항 준수</li> </ul>

- ※ 상기 용도는 「건축법시행령」 제3조의 4관련 별표1의 용도별 건축물의 종류에 의한 분류임
- ※ 시가지경관지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항 및 「건축법」 제54조제1항의 규정을 따름
- ※ 준공업지역을 제외한 지역에서 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 중 지식산업센터의 입지를 허용한 경우 다음의 어느 하나에 해당하지 않는 공장만 가능
  - 가. 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질이 같은 법 시행령 제11조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것
  - 나. 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것
  - 다. 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외
  - 라. 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당하는 것
  - 마. 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
  - 바. 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것
- ※ 「공공주택 특별법」에 의한 공공주택의 경우 해당 법령에 따름

■ 건축물 용도계획 (변경)

가) 허용용도

구분	유형분류	허용용도
제1종 일반 주거지역	P1	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 (다중주택 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 (아파트 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 (안마원 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 고시원 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설(정신병원, 격리병원 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장</li> </ul>
제2종 일반 주거지역	P2	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 (단, 간선도로변은 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(도시형생활주택 중 소형주택은 부지면적 최소 660제곱미터 이상이고 자주식 주차장 확보해야 함)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 (안마원 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 및 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외, 간선도로변은 제조업소 이와 비슷한 것도 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 (관람장과 집회장 중에서 마린 장외 발매소 및 마린 전화투표소를 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 소매시장과 상점(일반계업제공업 시설 제외)에 해당하는 것으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 미만인 것(너비 15미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것만 해당한다)과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우(「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업시행구역에만 해당한다)로서 인근의 주거환경에 미치는 영향, 시장의 기능회복 등을 감안하여 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 (정신병원, 격리병원 제외) (단, 간선도로변에 한하여 정신병원 허용)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 중 생활권수련시설(유스호스텔의 경우에는 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 한함)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 (옥외 철타이 설치된 골프연습장을 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 (금융업소, 사무소, 공공업무시설로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000제곱미터 미만인 것에 한함)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 지식산업센터(시가지경관지구 내 불가)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 석유판매소 (단, 간선도로변에 한하여 주유소, 석유판매소 허용)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장</li> </ul>

구분	유형분류	허용용도
제2종 일반 주거지역	P2N	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 (단, 간선도로변은 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택 중 아파트는 부지면적 2,000제곱미터 이상 허용. 다만, 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」에 따라 설치하는 아파트 및 도시형생활주택 중 소형주택인 아파트는 제외</li> <li>- 도시형생활주택 중 소형주택은 부지면적 최소 660제곱미터 이상이고 자주식 주차장 확보해야 함</li> </ul> </li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 (안마원 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 및 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외, 간선도로변은 제조업소 이와 비슷한 것도 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 (관람장과 집회장 중에서 마린 장외 발매소 및 마린 전화투표소를 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 소매시장과 상점(일반계업제공업 시설 제외)에 해당하는 것으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 미만인 것(너비 15미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것만 해당한다)과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우(「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업시행구역에만 해당한다)로서 인근의 주거환경에 미치는 영향, 시장의 기능회복 등을 감안하여 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 (정신병원, 격리병원 제외) (단, 간선도로변에 한하여 정신병원 허용)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 중 생활권수련시설(유스호스텔의 경우에는 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 한함)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 (옥외 철타이 설치된 골프연습장을 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 (금융업소, 사무소, 공공업무시설로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000제곱미터 미만인 것에 한함)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 지식산업센터(시가지경관지구 내 불가)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 석유판매소 (단, 간선도로변에 한하여 주유소, 석유판매소 허용)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장</li> </ul>

구분	유형분류	허용용도
제3종 일반 주거지역	P3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 (단, 간선도로변은 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(도시형생활주택 중 소형주택은 부지면적 최소 660제곱미터 이상이고 자주식 주차장 확보해야 함)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설(안마원제외, 간선도로변은 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 그 밖에 이와 비슷한 것도 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마사술소 및 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외, 간선도로변은 제조업소 이와 비슷한 것도 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 (관람장, 집회장 중 마권 장외 발매소, 마권전 화투표소 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설</li> <li>• 「건축법시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장(시장 제외)과 상점(일반계입체공업 시설 제외)에 해당하는 것으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000제곱미터 미만인 것으로 너비 20미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우(시장정비사업시행구역에 한함)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 (정신병원, 격리병원 제외) (단, 간선도로변에 한하여 정신병원 허용)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 중 생활권 수련시설(유스호스텔의 경우 12미터 이상 도로에 접한 대지에 한함)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 중 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000제곱미터 이하인 것 (오피스텔 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 지식산업센터(시가지경관지구 내 불가)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 석유판매소 (단, 간선도로변에 한하여 주유소, 석유판매소 허용)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장 및 세차장 (단, 간선도로변은 세차장 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설(데이터센터 제외)</li> </ul>

구분	유형분류	허용용도
제3종 일반 주거지역	P3N	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 (단, 간선도로변은 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택 중 아파트는 부지면적 2,000제곱미터 이상 허용. 다만, 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」에 따라 설치하는 아파트 및 도시형생활주택 중 소형주택인 아파트는 제외</li> <li>- 도시형생활주택 중 소형주택은 부지면적 최소 660제곱미터 이상이고 자주식 주차장 확보해야 함</li> </ul> </li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설(안마원제외, 간선도로변은 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 그 밖에 이와 비슷한 것도 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마사술소 및 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외, 간선도로변은 제조업소 이와 비슷한 것도 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 (관람장, 집회장 중 마권 장외 발매소, 마권전 화투표소 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설</li> <li>• 「건축법시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장(시장 제외)과 상점(일반계입체공업 시설 제외)에 해당하는 것으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000제곱미터 미만인 것으로 너비 20미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우(시장정비사업시행구역에 한함)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 (정신병원, 격리병원 제외) (단, 간선도로변에 한하여 정신병원 허용)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 중 생활권 수련시설(유스호스텔의 경우 12미터 이상 도로에 접한 대지에 한함)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 중 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000제곱미터 이하인 것 (오피스텔 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 지식산업센터(시가지경관지구 내 불가)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 석유판매소 (단, 간선도로변에 한하여 주유소, 석유판매소 허용)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장 및 세차장 (단, 간선도로변은 세차장 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설(데이터센터 제외)</li> </ul>

구분	유형분류	허용용도
자연 녹지지역	P4	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 (아파트 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화집회시설 (관람장, 집회장 중 마권장의발매소, 마권전화투표소 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 도매시장(농수산물공판장)</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</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 중 창고 및 집배송 시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (위험물 제조소 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제24호의 방송통신시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설</li> </ul>
대규모 부지	P5	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택(아파트) 및 부대 복리시설</li> <li>문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 마권장의 발매소, 마권전화투표소 제외) : 주거동과 분리된 건축물에 한함</li> <li>운동시설 : 주거동과 분리된 건축물에 한함</li> </ul>
기타1		<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 마권장의발매소, 마권전화투표소 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 상점</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원, 격리병원 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설(노인요양시설, 「주택법」에 따른 사업계획승인의 대상이 되는 노인복지주택 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설</li> </ul>
기타2		<ul style="list-style-type: none"> <li>P3 허용용도 중 「건축법 시행령」 별표 1의 제2호 내지 제14호</li> </ul>

나) 불허용도

구분	유형분류	불허용도
준주거 지역	N1	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(간선도로변인 경우에 한함)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아래의 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부지면적 2,000제곱미터 미만의 아파트 다만, 「민집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」에 따라 설치하는 아파트 및 도시형생활주택 중 소형주택인 아파트는 제외</li> <li>- 부지면적 660제곱미터 미만 또는 자주식 주차장이 없는 경우의 도시형생활주택 중 소형주택</li> </ul> </li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 안마원(단, 간선도로변에 한하여 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 그 밖에 이와 비슷한 것도 불허용도임)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 및 옥외 철타이 설치된 골프연습장 (단, 간선도로변에 한하여 제조업소 이와 비슷한 것도 불허용도임)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 관람장과 집회장 중 마권 장외발매소 및 마권 전화투표소</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(상점(일반계엄제품업 시설 제외) 제외) (단, 간선도로변에 한하여 상점(일반계엄제품업 시설 제외), 소매시장 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 (단, 간선도로변에 한하여 격리병원만 불허용도임)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(생활권 수련시설 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 중 오피스텔</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장(시가지경관지구 외에서만 지식산업센터 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리 시설 (석유판매소 제외) (단, 간선도로변에 한하여 석유판매소, 주유소 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) (단, 간선도로변에 한하여 주차장만 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례식장</li> </ul>

구분	유형분류	불허용도
준공업 지역	N2	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(간선도로변인 경우에 한함)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아래의 용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부지면적 2,000제곱미터 미만의 아파트. 다만, 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」에 따라 설치하는 아파트 및 도시형생활주택 중 소형주택인 아파트는 제외</li> <li>- 부지면적 660제곱미터 미만 또는 자주식 주차장이 없는 경우의 도시형생활주택 중 소형주택</li> </ul> </li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 안마원(단, 간선도로변에 한하여 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 그 밖에 이와 비슷한 것도 불허용도임)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단관주점, 안마사술소 및 옥외 철담이 설치된 골프연습장 (단, 간선도로변에 한하여 제조업소 이와 비슷한 것도 불허용도임)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 관람장과 집회장 중 마린 장외발매소 및 마린 전화투표소</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(상점(일반계업제공업 시설 제외) 제외) (단, 간선도로변에 한하여 상점(일반계업제공업 시설 제외), 소매시장 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 (단, 간선도로변에 한하여 격리병원만 불허용도임)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(생활권 수련시설 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외철담이 설치된 골프연습장</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 (금융업소, 사무소, 공공업무시설로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000제곱미터 미만인 것에 한하여 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위탁시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장(시가지경관지구 외에서만 지식산업센터 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리 시설 (석유판매소 제외) (단, 간선도로변에 한하여 석유판매소, 주유소 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) (단, 간선도로변에 한하여 주차장만 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례식장</li> </ul>
준공업 지역	N3	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법시행령」 별표 1 제17호의 공장(부대시설) 외 모든 용도</li> <li>※ 용도지역별 「부천시 도시계획 조례」상 허용되는 '공장' 범위내 허용</li> <li>※ 기타 학교환경위생정화구역 등 관련 법령 저촉사항 준수</li> </ul>

- ※ 상기 용도는 「건축법시행령」 제3조의 4관련 별표1의 용도별 건축물의 종류에 의한 분류임
- ※ 시가지경관지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항 및 「건축법」 제54조제1항의 규정을 따름
- ※ 준공업지역을 제외한 지역에서 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 중 지식산업센터의 입지를 허용한 경우 다음의 어느 하나에 해당하지 않는 공장만 가능
- 가. 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질이 같은 법 시행령 제11조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것
- 나. 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것
- 다. 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외
- 라. 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당하는 것
- 마. 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
- 바. 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것
- ※ 「공공주택 특별법」에 의한 공공주택의 경우 해당 법령에 따름

### ■ 건축물 용도 계획 변경사유서

변경내용	변경사유		
<ul style="list-style-type: none"> <li>•도면표시번호 변경               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도계획 신설 (P2N, P3N)</li> </ul> </li> <li>•용도계획 변경               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 데이터센터 제외 (P3, P3N)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 변경(준공업지역 해제)에 따른 건축물 용도계획 변경</li> </ul>		
	구분	기정	변경
	제1종일반	P1	P1
	제2종일반	P2	P2, P2N
	제3종일반	P3	P3, P3N
	자연녹지	P4	P4
	준주거	N1	N1
	준공업	N2, N3	N2, N3
	기타	P5, 기타1, 기타2	P5, 기타1, 기타2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2023년 제3회 도시건축공동위원회 심의 결과 반영</li> </ul>		

### 2) 건폐율 계획

- 지구단위계획에 의하여 건폐율이 지정되어 있는 대지에서는 지정된 건폐율 이내에서 건축
- 별도 지정되지 않은 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「부천시 도시계획조례」를 따름

### ■ 건폐율 결정 조서 : 변경없음

구분	건폐율	비고
제1종일반주거지역	부천시 도시계획 조례 상 건폐율 따름	60% 이하
제2종일반주거지역	부천시 도시계획 조례 상 건폐율 따름	60% 이하
제3종일반주거지역	부천시 도시계획 조례 상 건폐율 따름	50% 이하
준주거지역	부천시 도시계획 조례 상 건폐율 따름	60% 이하
준공업지역	부천시 도시계획 조례 상 건폐율 따름	60% 이하(공장 70%, 산업단지 80%)
자연녹지지역	부천시 도시계획 조례 상 건폐율 따름	20% 이하(자연취락지구 40%)

■ 건폐율 완화 : 변경없음

구 분	완 화 내 용	비 고
주차전용 건축물의 건축	기정 •건폐율 90% 이하 적용	용적률, 대지면적의 최소한도, 높이제한 등에 대하여는 「주차장법」 제12조의2, 「부천시 주차장 조례」 제15조의 내용을 준수토록 함
공공시설부지 제공에 따른 건폐율 완화	기정 •대지의 일부를 공공시설 등 부지로 제공 (기부 채납하는 경우에 한함)하는 경우 - 당해 용도지역에 적용되는 건폐율×[1+(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적) ÷ (당초의 대지면적)] 이내	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조, 「지구단위계획수립지침」 3-2-2, 3-2-4
부기사항	기정 ※ 공공시설 등 부지를 제공하여 건폐율 완화를 받는 경우, 건폐율 완화의 범위는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조(용도지역안에서의 건폐율)의 해당 용도지역별 건폐율 이하로 함 ※ 공공시설 등 이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조에서 정하는 공공시설 또는 기반시설을 말함 ※ 공공시설 등의 부지로 제공하는 면적은 부지를 제공하는 자가 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정함	

3) 용적률 계획(변경)

■ 용적률 결정(기정)조서

구 분	도면표시번호	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제1종일반주거지역	A	160% 이하	190% 이하	200% 이하	
제2종일반주거지역	B	200% 이하	230% 이하	250% 이하	
제3종일반주거지역	C	250% 이하	280% 이하	300% 이하	
준주거지역	기준계획 존치	D-1	250% 이하	280% 이하	300% 이하
	푸르지오 1단지	D-2	320% 이하	350% 이하	400% 이하
자연녹지지역	E	80% 이하	80% 이하	100% 이하	
준공업지역	F-1	200% 이하	230% 이하	250% 이하	
	F-2	250% 이하	280% 이하	300% 이하	
	F-3	210% 이하	280% 이하	330% 이하	
기타(학교)	학교	150% 이하	200% 이하	200% 이하	
송내1-1 주택재건축정비구역	정비구역	「도시 및 주거환경정비법」에 의한 개별 정비계획 준용 / 준공인가 후 개별 정비계획 수용			
송내1-2 주택재개발정비구역(래미안부천어반비스타)	정비구역				

- \* 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률
- \* 상한용적률 = [기준용적률×1.5×가중치×(기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)]+ 허용용적률  
\* 가중치 = 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율 (용적률이 다른 2개 이상의 용도지역인 경우 면적 대비 가중평균한 용적률)
- \* 정비구역 등의 경우 당해 용적률의 범위 내에서 관련법에 의해 시행토록 하며 해당 내용을 지구단위계획에 반영토록 함.

■ 용적률 결정(변경)조서

구 분	도면표시번호	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제1종일반주거지역	A	160% 이하	190% 이하	200% 이하	
제2종일반주거지역	B	200% 이하	230% 이하	250% 이하	
제3종일반주거지역	C	250% 이하	280% 이하	300% 이하	
준주거지역	기준계획 존치	D-1	250% 이하	280% 이하	300% 이하
	푸르지오 1단지	D-2	320% 이하	350% 이하	400% 이하
자연녹지지역	E	80% 이하	80% 이하	100% 이하	
준공업지역	F-1	200% 이하	230% 이하	250% 이하	
	F-2	210% 이하	280% 이하	330% 이하	
기타(학교)	학교	150% 이하	200% 이하	200% 이하	
송내1-1 주택재건축정비구역	정비구역	「도시 및 주거환경정비법」에 의한 '도시·주거환경정비기본계획' 및 개별 정비계획을 준용			
송내1-2 주택재개발정비구역	정비구역				

- \* 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률
- \* 상한용적률 = [기준용적률×1.5×가중치×(기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)]+ 허용용적률  
\* 가중치 = 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율 (용적률이 다른 2개 이상의 용도지역인 경우 면적 대비 가중평균한 용적률)
- \* 정비구역 등의 경우 당해 용적률의 범위 내에서 관련법에 의해 시행토록 하며 해당 내용을 지구단위계획에 반영토록 함.

■ 용적률 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유서
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준공업지역(F-2) 용적률 계획 삭제</li> <li>• 준공업지역(F-3-F-2) 도면 표시번호 변경</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 변경(준공업지역 해제)에 따른 유형별 용적률 체계 변경</li> <li>• 도면표시번호 순서 체계를 위해 기존 F-3를 F-2로 변경</li> </ul>

- 4) 건축물 높이계획 : 폐지(2022. 03. 28.)
- 5) 건축물 배치 및 형태에 관한 계획 : 변경없음(생략)
- 6) 기타 사항에 관한 계획 : 변경없음(생략)
- 7) 자율적 공동개발구역에 관한 계획 : 폐지(2022. 03. 28.)

8) 대규모 이전 개발구역에 관한 계획 : 변경

□ 기정

- 대규모시설 이전부지의 계획적 정비를 위하여 대규모 이전 개발구역 지정 및 개발 계획을 수립토록 함으로써, 주거환경의 개선과 부족한 기반시설의 확보 도모
- 대규모 이전 개발구역의 계획내용을 기준으로 별도의 세부 개발계획을 작성하여 도시관리계획(지구단위계획)으로 결정(변경)하여야 함

■ 계획지침

- 다음 기준 외의 사항에 대한 계획 및 세부 개발계획에 대한 사항은 관련 심의위원회의 심의를 통하여 결정

구 분		계획내용
위 치		•대상지 위치
면 적		•대상지 면적
획지계획		•공동개발
용도지역		•대상지 용도지역
공동주택 건축에 따른 공공시설 제공 및 조성 기부채납		•대상부지의 15%
건축물 용도	허용용도	•공동주택 및 부대복리시설 •해당 용도지역 상 허용용도
건축물 밀도	건폐율	•해당 용도지역별 건폐율 기준에 따름
	용적률	•기준용적률 200% 이하 •허용용적률 220% 이하 •상한용적률 250% 이하
기타 사항	건축한계선	•도로경계선 및 인접대지로부터 6m이하로 하되, 해당 구역 주변 여건에 맞추어 심의를 거쳐 정함
	차량출입 불허구간	•도로 가각부분 및 해당 구역의 차량 출입구 외 지역에 정하되, 심의를 거쳐 정함
	공공보행통로	•해당 구역 주변 여건에 맞추어 설치하되 심의를 거쳐 정함

■ 건축기준 완화 : 변경없음(생략)

□ 변경

가) 기본방향

- 대규모시설 이전부지의 계획적 정비를 위하여 대규모 이전 개발구역 지정 및 개발 계획을 수립토록 함으로써, 주거환경의 개선과 부족한 기반시설의 확보 도모
- 대규모 이전 개발구역의 계획 내용을 기준으로 사전협상 결과를 반영한 별도의 세부 개발계획을 작성하여 도시관리계획(지구단위계획)으로 결정(변경)하여야 함

나) 대규모 이전 개발구역 일반지침

■ 계획지침

- 다음 기준 외의 사항에 대한 계획 및 세부 개발계획에 대한 사항은 관련 심의위원회의 심의를 통하여 결정

구 분		계획내용
위 치		•대상지 위치
면 적		•대상지 면적
획지계획		•공동개발
용도지역		•대상지 용도지역
공동주택 건축에 따른 공공시설 제공 및 조성 기부채납		•대상부지의 20%로 하되, 사전협상을 통해 공공기여량을 결정함
건축물 용도	허용용도	•공동주택 및 부대복리시설 •해당 용도지역 상 허용용도
	건폐율	•해당 용도지역별 건폐율 기준에 따름
건축물 밀도	용적률	•기준용적률 200% 이하 •허용용적률 220% 이하 •상한용적률 250% 이하
	기타 사항	건축한계선
차량출입 불허구간		•도로 가각부분 및 해당 구역의 차량 출입구 외 지역에 정하되, 심의를 거쳐 정함
공공보행통로		•해당 구역 주변 여건에 맞추어 설치하되 심의를 거쳐 정함

■ 건축기준 완화 : 변경없음(생략)

- 대규모 이전 개발구역에 관한 계획 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
• 기본방향 및 공공기여비율 변경	• 대규모시설 이전 부지의 계획적인 개발 계획 수립을 위해 사전협상 절차를 이행하도록 변경하고, 「부천시 도시계획변경 사전협상 운영지침」에 따른 공공기여 비율 반영

- I. 부천 도시관리계획(송내역세권 지구단위계획) 결정(변경) 도면 및 시행지침 : 게재 생략
- II. 관계서류 열람 : 부천시청 도시계획과(032-625-3452)에 비치하여 열람하고 있습니다.

소관부서	도시계획과	담당자 직·성명	주무관 국지현	전화번호	032-625-3452
------	-------	----------	---------	------	--------------