

부천시 고시 제2026-49호

부천 도시관리계획(용도지역, 상동지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제32조 및 같은 법 시행령 제25조에 의거 부천 도시관리계획(용도지역, 상동지구 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 3월 23일

부 천 시 장

□ 결정(변경) 취지

- 상동 588-4번지(舊 길병원 부지)에 대하여 공공기여협상 결과에 따라 용도지역 변경 및 도시계획시설(종합의료시설)을 폐지하고자 도시관리계획(용도지역, 상동지구 지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임.

□ 용도지역·상동지구 지구단위계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 : 변경없음(생략)
2. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 : 변경
 - 상동지구 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		3,117,902.4	-	3,117,902.4	100.0	
주 거 지 역	소 계	1,797,858.9	증) 23,401.4	1,821,260.3	58.4	
	제1종일반주거지역	451,820.4	-	451,820.4	14.5	
	제2종일반주거지역	-	-	-	-	
	제3종일반주거지역	1,206,821.9	증) 23,401.4	1,230,223.3	39.5	
	준주거지역	139,216.6	-	139,216.6	4.5	
상 업 지 역	소 계	472,819.2	-	472,819.2	15.2	
	중심상업지역	-	-	-	-	
	일반상업지역	472,819.2	-	472,819.2	15.2	
	근린상업지역	-	-	-	-	
공 업 지 역	소 계	-	-	-	-	
	일반공업지역	-	-	-	-	
녹 지 지 역	소 계	847,224.3	감) 23,401.4	823,822.9	26.4	
	자연녹지지역	847,224.3	감) 23,401.4	823,822.9	26.4	

※ 기정 면적 : 부천시고시 제2016-108호

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(m ²)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	상동 588-4 번지	자연 녹지 지역	제3종 일반주거 지역	23,401.4	280	공공기여협상 결과에 따라 장기간 나대지였던 종합의료시설을 폐지하고, 합리적인 토지이용 유도를 위한 용도지역 변경

3. 도시계획시설에 관한 도시관리계획 결정 : 변경없음(생략)

4. 지구단위계획에 관한 결정(변경) : 변경

가. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) : 변경

1) 교통시설 : 변경없음(생략)

2) 공간시설 : 변경없음(생략)

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음(생략)

4) 공공문화체육시설 : 변경없음(생략)

5) 방재시설 : 변경없음(생략)

6) 보건위생시설 : 변경

(가) 종합의료시설

■ 종합의료시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	2	종합의료시설	상동 588-4	23,401.4	감) 23,401.4	-	98.12.17 경고98-50 2	-

■ 종합의료시설 결정(변경) 사유서

도면표 시 번호	시설명	변경내용	변경사유
2	종합 의료 시설	도시계획시설(종합의료시설) 폐지 - 면적 : 감) 23,401.4m²	공공기여협상 결과에 따라 종합 의료시설 폐지

나. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) : 변경없음(생략)

다. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

1) 공동주택 : 변경

구분	도면번호	가구번호	면적(m²)	획 지		비고
				위치	면적(m²)	
기정	계		833,018.2		833,018.2	
변경	계		856,419.6		856,419.6	
기정	A-1	1A	31,176.9	상동 500-1	31,176.9	
기정	A-1	1B	29,251.5	상동 500-2	29,251.5	
기정	A-1	2A	39,608.6	상동 500-4	39,608.6	
기정	A-1	2B	42,558.6	상동 500-5	42,558.6	
기정	A-2	3A	25,222.7	상동 525-1	25,222.7	
기정	A-2	4	38,473.1	상동 525-3	38,473.1	
기정	A-2	3B	19,411.0	상동 525-6	19,411.0	
기정	A-3	5	42,095.2	상동 526-1	42,095.2	
기정	A-3	6A	33,112.0	상동 526-4	33,112.0	
기정	A-3	6B	13,483.0	상동 526-6	13,483.0	
기정	A-4	7	30,198.5	상동 528-1	30,198.5	
기정	A-4	8	31,940.4	상동 528-3	31,940.4	
기정	A-5	9	36,921.5	상동 527-1	36,921.5	
기정	A-5	10	37,019.9	상동 527-3	37,019.9	
기정	A-6	11A	22,575.0	상동 550-1	22,575.0	
기정	A-6	12	27,823.8	상동 550-3	27,823.8	
기정	A-6	11B	20,769.2	상동 550-7	20,769.2	
기정	A-7	21	17,721.1	상동 551-1	17,721.1	
기정	A-7	22	15,466.7	상동 551-2	15,466.7	
기정	A-8	13B	32,539.4	상동 571-6	32,539.4	
기정	A-8	13A	25,058.6	상동 571-1	25,058.6	
기정	A-8	14	32,830.5	상동 571-3	32,830.5	
기정	A-8	15	30,404.3	상동 571-4	30,404.3	
기정	A-9	16	35,537.9	상동 570-1	35,537.9	
기정	A-9	17A	24,508.7	상동 570-3	24,508.7	
기정	A-9	17B	16,023.4	상동 570-5	16,023.4	
기정	A-10	18	26,334.9	상동 589-1	26,334.9	
기정	A-10	19	23,658.0	상동 590-1	23,658.0	
기정	A-11	20	31,293.8	상동 591	31,293.8	
신설	A-12	21	23,401.4	상동 588-4	23,401.4	

■ 변경 사유서

변경내용	변경사유
- 가구 및 획지 신설 - 면적 : 증) 23,401.4m²	공공기여협상 결과에 따라 종합의료시설 폐지 후 공동주택용지 내 편입

- 2) 단독주택 : 변경없음(생략)
- 3) 근린생활시설용지 : 변경없음(생략)
- 4) 상업용지 : 변경없음(생략)
- 5) 기타시설용지 : 변경
 - 유원지, 주차장, 자동차정류장, 전기공급설비, 공공청사, 교육시설, 도서관, 사회복지시설 : 변경없음(생략)
 - 종합의료시설 : 변경

구분	도면번호	가구번호	면적(m²)	획 지		비고
				위 치	면 적(m²)	
	계		-		-	
기정	H-1	의료2	23,401.4	상동 588-4	23,401.4	
폐지	H-1	의료2	23,401.4	상동 588-4	23,401.4	

■ 변경 사유서

변경내용	변경사유
• 종합의료시설 폐지 - 면적 : 감) 23,401.4m²	• 공공기여협상 결과에 따라 종합의료시설 폐지 후 공동주택용지 내 편입

- 체육시설, 종교시설, 자동차관련시설, 주유소 : 변경없음(생략)

라. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경) : 변경

1) 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경) : 변경

- 용도계획의 기본방향 : 변경없음(생략)
- 단독주택, 근린생활시설용지의 용도계획 : 변경없음(생략)
- 공동주택용지의 용도계획 : 변경

<공동주택용지 건축물 용도 분류표>

구분			건축물의 용도
기정	A	X1	공동주택(아파트) 및 부대복리시설
		X2	공동주택(아파트) 및 부대복리시설
		Y1	공동주택(아파트) 및 부대복리시설
		Y2	공동주택(아파트) 및 부대복리시설
		Y3	공동주택(아파트) 및 부대복리시설
		Z2	공동주택(아파트) 및 부대복리시설
변경	A	X1	공동주택(아파트) 및 부대복리시설
		X2	공동주택(아파트) 및 부대복리시설
		Y1	공동주택(아파트) 및 부대복리시설
		Y2	공동주택(아파트) 및 부대복리시설
		Y3	공동주택(아파트) 및 부대복리시설
		Y4	공동주택(아파트) 및 부대복리시설
		Z2	공동주택(아파트) 및 부대복리시설

■ 변경 사유서

변경내용	변경사유
• 용도계획(Y4) 신설	• 공공기여협상 결과에 따라 종합의료시설 폐지 후 공동주택 용지 내 편입

- 상업용지의 용도계획 : 변경없음(생략)
- 기타시설용지의 용도계획 : 변경없음(생략)

- 2) 건축물의 밀도계획 : 변경없음(생략)
- 3) 건축물의 높이계획 : 변경없음(생략)
- 4) 건축물의 배치 및 형태 등의 계획 : 변경없음(생략)
- 5) 공동주택용지의 규모와 배치계획 : 변경
 - 주택유형 및 평형배분 계획 : 변경없음(생략)
 - 건축물의 개발밀도 : 변경

구분	계획내용	비고												
기정	용적률은 택지개발계획에서 승인된 용적률 규모와 도시 SKYLINE을 고려하여 아파트의 경우 기본용적률 205%(조건부 완화시 210%), 연립주택의 경우 80% 이하로 계획한다. 다만, 지구단위계획 구역내에서 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업 또는 「주택법」에 의한 리모델링 기본계획에 따른 리모델링을 하는 경우에는 지구단위계획에도 불구하고 해당 법령(계획)에 따른다.													
변경	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>계 획 내 용</th><th>비 고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X1·X2·Y1·Y2·Y3</td><td>205% 이하(조건부 완화시 210%)</td><td></td></tr> <tr> <td>Z2</td><td>80% 이하</td><td></td></tr> <tr> <td>Y4</td><td>280% 이하</td><td>공공기여협상부지</td></tr> </tbody> </table>	구 분	계 획 내 용	비 고	X1·X2·Y1·Y2·Y3	205% 이하(조건부 완화시 210%)		Z2	80% 이하		Y4	280% 이하	공공기여협상부지	
구 분	계 획 내 용	비 고												
X1·X2·Y1·Y2·Y3	205% 이하(조건부 완화시 210%)													
Z2	80% 이하													
Y4	280% 이하	공공기여협상부지												

■ 변경 사유서

변경내용	변경사유
• 개발밀도 계획내용 변경	• 「부천시 도시계획변경 공공기여협상 운영지침」에 따른 공공기여협상 부지의 경우 협상조정협의회 및 도시계획위원회 자문 등을 반영하여 합리적인 밀도계획 수립

- 건축물의 높이 : 변경없음(생략)
- 건축물의 배치 및 형태 : 변경없음(생략)
- 주차장 설치 및 차량진출입 규제 : 변경없음(생략)

마. 건축물에 관한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

1) 공동주택 : 변경

구분	도면 번호	위치	용도		계획내용
신설	A-12	21	용 도	허용 용도	「건축법 시행령」 [별표1] 제2호 공동주택 중 가목 아파트 「주택법」, 「주택법 시행령」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등에 따른 부대 및 복리시설
				불허 용도	허용용도 외의 용도
			건폐율		50% 이하
			용적률		280% 이하
			높이		29층 이하
			배치		도면 참조
			형태		-
			색채		-
			건축선		서측 : 10m 건축한계선
			대지내공지		- 서측 : 10m 전면공지 - 북측 : 2m 공공조경 - 남측 : 2m 공공조경
			친환경 관련		- 친환경 건축물 계획 : 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 제로에너지 건축물 인증기준 등 관련 기준 준수 - 생태면적률 계획 : 「환경영향평가서등 작성 등에 관한 규정」에 따른 생태면적률 기준 준수

※ 변경사항에 대해서만 작성

■ 변경 사유서

변경내용	변경사유
건축물에 관한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 계획내용 변경	공공기여협상 결과에 따라 종합의료시설 용지 폐지 후 공동주택용지 내 편입하여 건축물에 관한 계획 내용 반영

- 2) 단독주택 : 변경없음(생략)
 3) 근린생활시설용지 : 변경없음(생략)
 4) 상업용지 : 변경없음(생략)

5) 기타시설용지 : 변경

- 유원지, 주차장, 자동차정류장, 전기공급설비, 공공청사, 교육시설, 도서관, 사회복지시설 : 변경없음(생략)
- 종합의료시설 : 변경

구분	도면번호	가구번호	용 도	계획내용
폐 지	H-1	588 (4)	용 도	종합의료시설 (시행지침 참조)
			건폐율	20%
			용적률	100%
			높이	-
			배치	도면참조
			형태	-
			색채	-
			건축선	도면참조

■ 변경 사유서

변경내용	변경사유
• 종합의료시설 폐지	• 공공기여협상 결과에 따라 종합의료시설 폐지 후 공동주택용지 내 편입

- 체육시설, 종교시설, 자동차관련시설, 주유소 : 변경없음(생략)

바. 기타사항에 대한 도시관리계획 결정(변경) : 변경

6) 공공기여에 관한 계획(신설)

구 분	도면 번호	위 치	계획내용	비고
신 설	A-1 2	21	• 공공기여율 : 대지면적의 49.0%(11,467m²)에 상응하는 부지가액 ※ 공공기여에 대한 세부사항은 「부천시 도시계획변경 공공기여협상 운영지침」 및 「공공기여 협약서」 등 준용 ※ 부지가액 등은 건축허가 시점을 기준으로 변경하여 적용하고, 그에 따라 공공기여량은 변동 예정임. • 공공기여방법 : 공공시설등 설치비용 제공	-

※ 변경사항에 대해서만 작성

사. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) : 변경없음(생략)

□ 상동지구 지구단위계획 시행지침: 게재 생략

□ 부천 도시관리계획(상동지구 지구단위계획) 결정(변경) 도면 : 게재 생략

※ 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>) 및 부천시 홈페이지(<http://www.bucheon.go.kr>)에서 열람 가능하며, 관계도서는 부천시청 도시계획과에서 열람할 수 있습니다.

소관부서	도시계획과	전화번호	032-625-3441, 3452
------	-------	------	--------------------