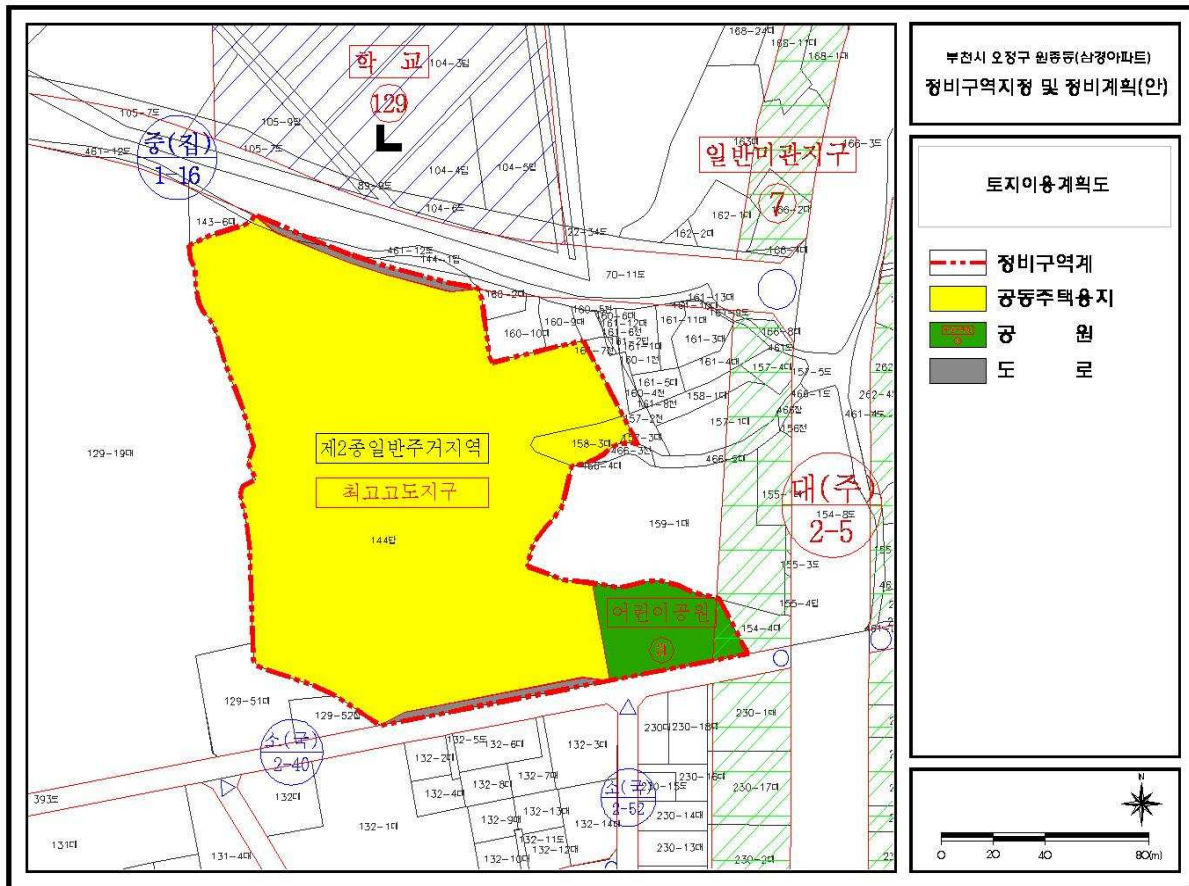


다. 토지이용계획

- 주변지역의 토지이용형태와 대상지의 여건을 고려한 주거중심의 토지이용구상
- 대상지 주민의 편의 및 공공에 기여할 수 있는 방안 강구

구 분	명 칭		면 적		비율(%)	비고
			㎡	평		
도시 관리계획	용도지역	제2종일반주거지역	21,997	6,654	100.0	변경사항 없음
	용도지구	최고고도지구	21,997	6,654	100.0	57.86m
		일반미관지구	161	4.9	7.3	대로2-5호선변 : 폭 30m
택지 및 공공시설 (도시계획시설)	계		21,997	6,654	100.0	
	주택용지		20,000	6,050	90.9	공동주택 및 부대복리시설
	공공시설 용지	소 계	1,997	604	9.1	
		도 로	483	146	2.2	중로1-16호선, 소로 2-40호선
		공 원	1,514	458	6.9	어린이공원@

<토지이용계획도>



라. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 도로

- 삼경아파트 재건축정비사업에 따른 차량진출입부의 원활한 교통체계개선을 위해 가감속차로(폭원 3m)를 설치하여 교통소통의 원활화 도모(중로 1-16호선, 소로2-40호선)

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	16	20	집산 도로	707	대로 2-5	중로 1-3	일반 도로	-	94.08.05	
변경	중로	1	16	20~23	집산 도로	707 (92)	대로 2-5	중로 1-3	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	40	8	국지 도로	662	대로 2-5	오정동 156-2	일반 도로	-	68.1.30	
변경	소로	2	40	8~11	국지 도로	662 (91)	대로 2-5	오정동 156-2	일반 도로	-	-	

※ ()는 구역내 연장임

2) 공원

- 지역주민의 휴식공간을 확보하고, 단지내 보행동선체계와 연계한 어린이공원을 조성하여 기부채납

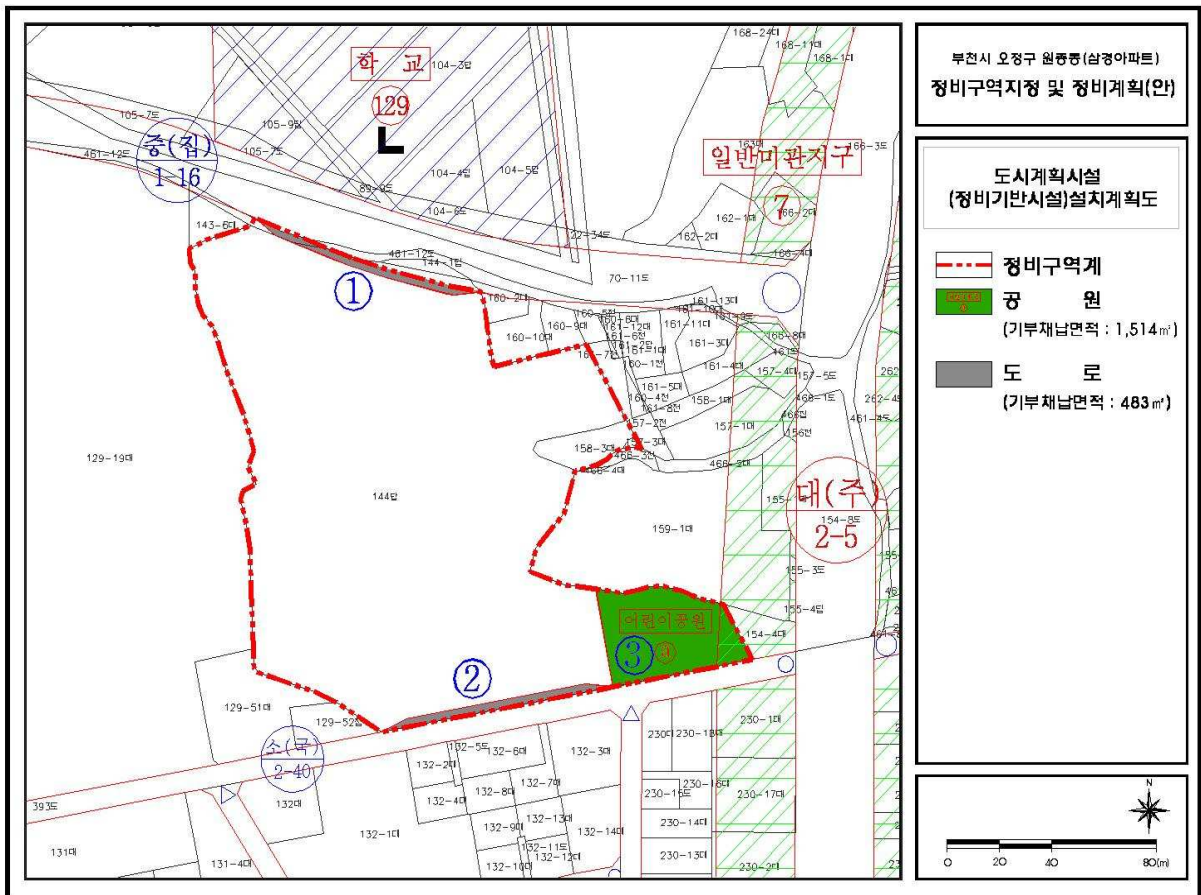
■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표 시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	@	공원	어린이 공원	오정구 원종동 144번지	-	증)1,514	1,514	-	

3) 도시계획시설(정비기반시설) 설치계획

시설명	도면표 시번호	연장 (m)	면적 (㎡)	구성내용	구성주체
합 계			1,514	-	
도 로			483	-	
중로1-16	①	92	243	• 가감속차로(폭원 3m)구성 후 기부채납	조합
소로2-40	②	91	240	• 가감속차로(폭원 3m)구성 후 기부채납	조합
어린이공원③	③	-	1,514	• 어린이공원 조성 후 기부채납	조합

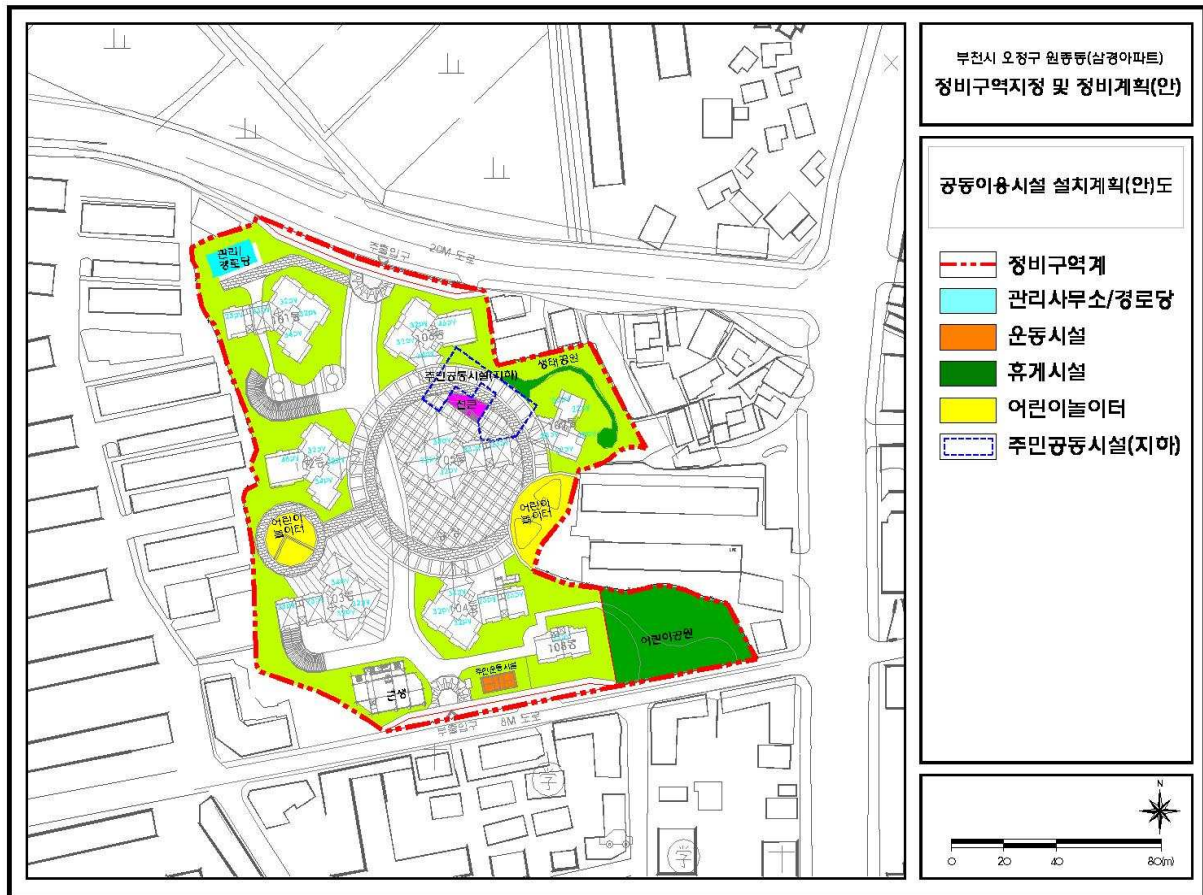
<도시계획시설(정비기반시설) 설치 계획도>



마. 공동이용시설의 설치계획

시설의 종류	법정기준	법정	면적(㎡)	개소	비 고
관리사무소	10㎡+(세대수-5)×0.05㎡ 이상	29.45㎡ 이상	150.00㎡	1	
어린이놀이터	50㎡+(세대수-300)×0.1㎡ 이상	639.00㎡ 이상	660.00㎡	2	
경로당	20㎡+(세대수-150)×0.1㎡ 이상	48.90㎡ 이상	150.00㎡	1	
주민공동시설	500세대 이상인 경우, 30인 이상의 규모를 갖춘 보육시설 설치	63.90㎡ 이상	637.22㎡	1	선큰가든 지하
주민운동시설	500세대 이상인 경우, 300㎡에 500세대를 넘는 200세대마다 150㎡를 더한 면적이상 호가보	-	273.00㎡	1	
휴게시설	300~500세대인 경우, 1개소 이상	1개소	-	1개소	생태공원

<공동이용시설 설치계획(안)도>



바. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·층수·높이·연면적에 관한 계획

1) 건폐율·용적률 등에 관한 계획

구분	현행	법정기준	계획	비고
용도지역	제2종 일반주거지역	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	
건폐율	32.7%	60%이하	30%이하	
용적률	146.2%	200%이하 (단, 지구단위계획 250%이하)	기준용적률 : 200% 상한용적률 : 230%	
최고층수 (최고높이)	4~5층	15층이하 (최고고도지구 : 57.86m)	15층이하 (해발 57.86m이하)	

주) 용적률 인센티브 적용 : $\text{기준용적률} \times \frac{[(1+0.3a)]}{(1-a)} \leq \text{상한용적률}$
 $a = \text{공공시설 제공면적} / \text{공공시설 제공전 대지면적}$

※부천시 도시계획조례 건폐율·용적률 현황

구분	건 폐 율	용 적 률	비 고
제1종일반주거지역	60%이하	150%이하 (지구단위계획 200%이하)	
제2종일반주거지역	60%이하	200%이하 (지구단위계획 250%이하)	
제3종일반주거지역	50%이하	250%이하 (지구단위계획 300%이하)	

2) 건축물의 용도 및 규모등에 관한 계획

제정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	연면적 (㎡)	층 수 (최고높이)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신설	삼경아파트 재건축 정비구역	21,997	획지 I-1	20,000	원종동 144번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	21.69	223.40	70,476.16 (지상 4,680.37)	지상 10~15층 지하 2층 (해발 57.50m)

○ 용적률 인센티브 적용

(『부천시 도시계획 조례』 의 규정을 적용한 행위제한의 완화)

구 분	용적률 인센티브 적용
공공시설 제공시 산식	당해지역 용적률 $\times [(1+0.3a)/(1-a)]$ a : 공공시설 부지로 제공하는 면적/공공시설 제공전의 대지면적
적용식	$200\% \times [(1+0.3 \times 0.0908)/(1-0.0908)] = 225.96\%$ a : $(1,997/21,997) = 0.0908$

○ 용적률 인센티브를 적용할 경우 225.96%까지 완화가 가능

3) 주택의 규모 및 건설비율

○ 도시및주거환경정비법 시행령 제52조 제2항에 의거 건설교통부의 『국민주택 규모건설비율기준』 기준에 적합하도록 계획

■ 전용면적별 세대수

구 분		합 계	60㎡이하	60 ~ 85㎡이하	85㎡초과	비 고
세대수 (호)	기준	100%	20%이상	40%이상	40%이하	상가 15세대
	계획	100% (439세대)	25.1% (110세대)	50.1% (220세대)	24.8% (109세대)	

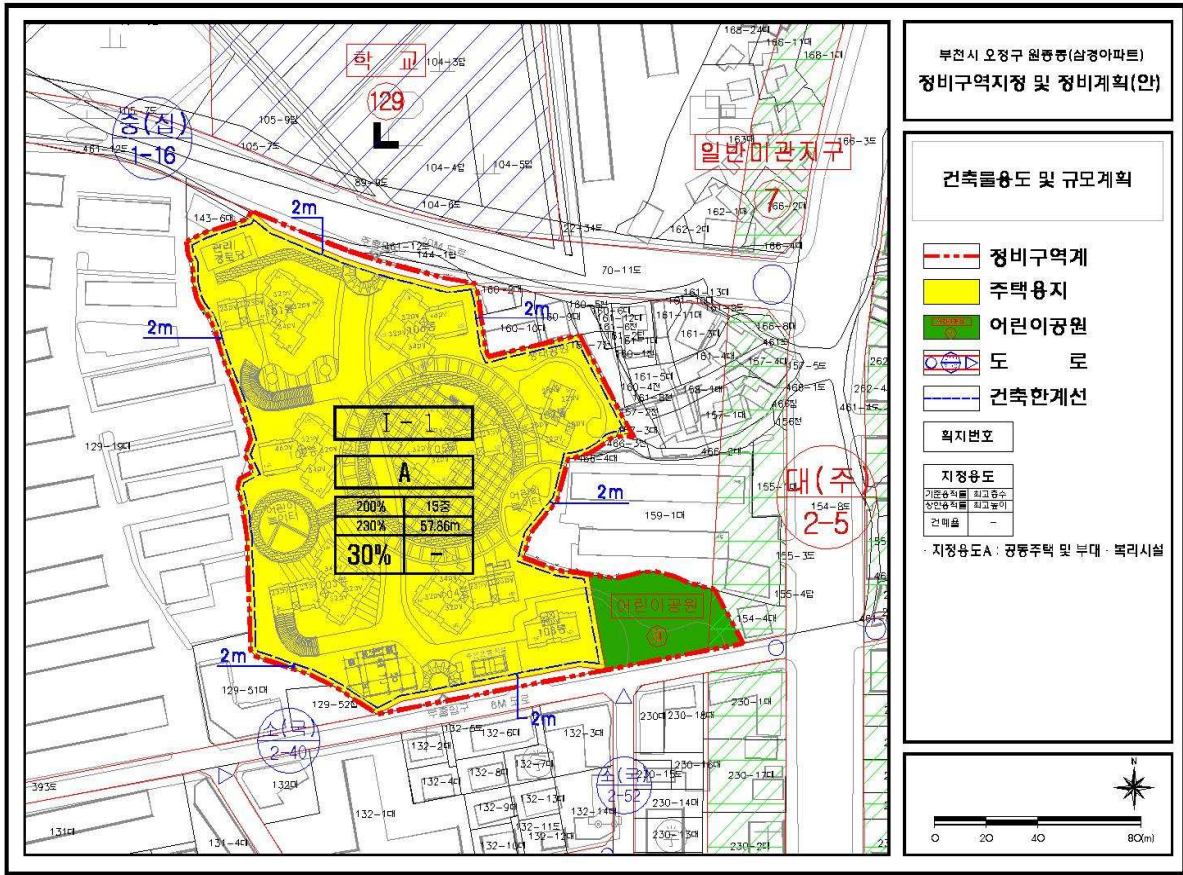
4) 가구 및 획지계획

○ 도로, 공원등 도시계획시설을 제외한 단일가구(획지)로 계획

도면 표시번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
I-1	I-1	20,000	461-12	17.0	대지의 합병
			144	19,592.0	
			157-3	17.0	
			158-3	374.0	

주) 가구 20,000㎡은 도로, 공원 부지를 제외한 면적임

<건축물용도 및 규모계획>



5) 층수 및 높이계획

가) 기본방향

- 주변지역의 토지이용과 건축물 규모 및 용도, 입지적 특성 등이 고려된 높이 계획
 - 제2종일반주거지역 및 최고고도지구의 건축물 높이 제한 규모를 고려
- 단지 전체와 가로경관의 조망 향상을 위하여 층수와 건축형태가 함께 고려된 높이 계획
- 조망
 - 조망이 좋은 곳은 자연요소로의 경관을 충분히 활용하고 충분한 오픈스페이스 및 시야개방 등을 확보하기 위하여 탑상형 건물 배치 권장

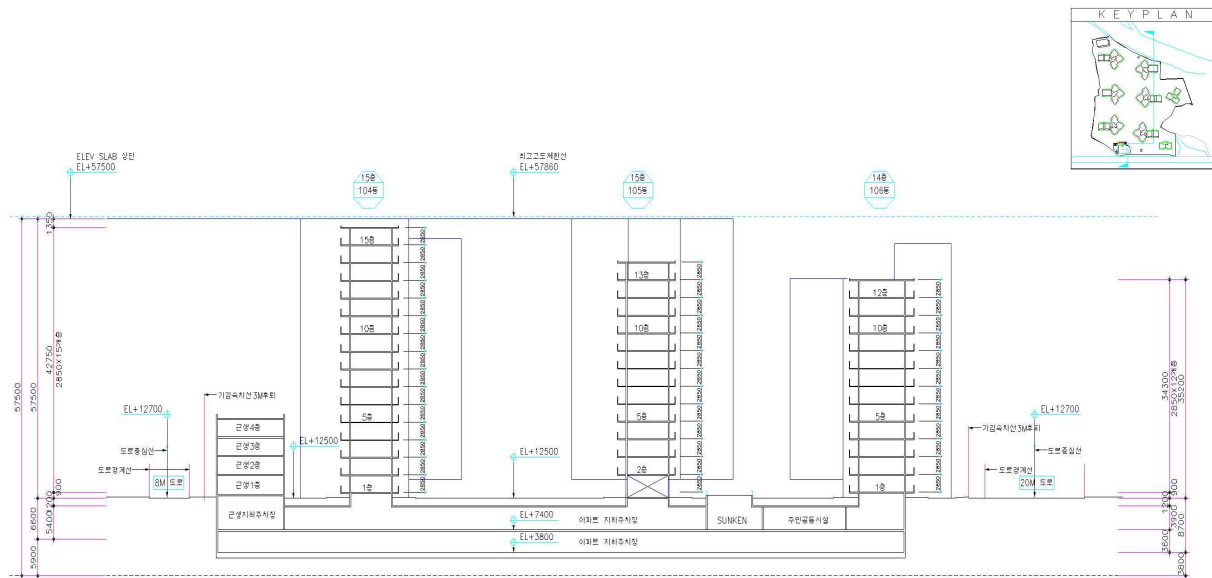
나) 계획내용

☑ 최고높이계획

구 분	최저높이	최고높이	비 고
제2종일반주거지역	-	15층 이하	
최고고도지구	-	해발 57.86m 이하	

☑ 높이계획 적용

구 분	삼경아파트	비 고
지반고	12.50m	
층 수(높이)	지하 2층, 지상 10~15층(45.00m)	
표 고	57.50m	



6) 건축물의 색채에 관한 계획

○ 기본방향

- 주변 환경에 부응하는 색채계획 수립
- 시각적 자극을 유발하는 원색사용을 지양
- 주조색은 밝은색으로 하되 낮은 순도색의 사용을 권장
- 보조색은 2가지 이내로 하며, 2차색 이상의 혼합색으로 주조색과 조화를 이룰 수 있는 색의 사용을 권장

○ 계획내용

- 주조색은 아파트를 대표하는 얼굴이며, 아파트 단지의 전체적인 인상을 결정짓는 칼라를 일컫는 색상으로 입면상에 잘 어울릴 수 있는 자연색 계통을 사용
- 보조색은 아파트의 세부 동별 인상을 결정짓는 칼라개념이며, 단지 전체의 다양한 색상전개를 형성함. 주조색보다는 한단계 이상 진한색을 지니게 됨
- 강조색은 아파트의 활력과 장식적 효과를 부여하고, 중후감과 명확성을 표현하는데 사용함. 보조색보다 진한계통의 색을 사용

구 분	계 획 내 용	비 고
주조색 (70%이상)	•따뜻한 색 또는 무채색 계통의 밝은 색 중 택일 •원색은 금지	
보조색 (10~30%)	•주조색과 같은 계통의 색 •주조색이 없고 보조색이 여러개 존재할 경우 같은 계통의 색으로 할것	
강조색 (10%미만)	•제한없음	

7) 기타사항에 관한 계획

구 분	구 분	계 획 내 용	비고
전면공지	중로 1-16호선변 소로 2-40호선변	•보행자의 통행편의 제공을 위해 폭원 2m의 보도 조성	
기타	담 장	•투시형 담장 또는 생울타리 설치 •담장의 높이는 1.2m이하로 설치	