

# 부천오정물류단지 지정 및 도시관리계획(용도지역·지구·구역, 도시계획시설) 변경결정에 대한 의견안 심사보고

## 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2008년 3월 4일 부천시청 제출

나. 회부일자 : 2008년 3월 5일

다. 상정 및 의결일자

- 제142회 부천시의회(임시회) 제3차 건설교통위원회 (2008년 3월 17일)  
상정·의결

## 2. 제안설명 요지

(제안 설명자 : 도시계획과장 이귀웅)

### □ 제안이유

- 본 대상지역은 「제2차 유통단지종합개발계획」상 대도시권의 소비재, 공산품, 기자재를 처리하는 물류단지조성계획으로 서부수도권역 유통거점인 부천권역으로서 선정되었고, 「2020년 수도권광역도시계획」상 개발제한구역조정 중 지역현안사업인 오정물류단지조성을 위한 개발제한구역 해제대상지역 및 「2020 부천도시기본계획」의 토지이용계획에 반영되어 물류단지를 조성하고자 하는 사안으로
- 부천오정물류단지 지정과 용도지역변경, 개발제한구역해제, 제1종 지구단위계획구역지정 및 지구단위계획수립 등을 입안함으로써 수

도권 물류거점지역으로서의 전국 유통망 구축과 지역 업체의 물류 비용 절감을 통한 경쟁력 제고 및 지역경제를 활성화시키고자 함

## □ 주요내용

- 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제22조에 의거하여 물류단지를 지정하고
- 부천시 오정구 오정동, 삼정동 일원의 개발제한구역(312,000m<sup>2</sup>)을 해제하고, 해제되는 지역 포함한 자연녹지지역(332,184m<sup>2</sup>)을 유통상업지역(312,000m<sup>2</sup>)과 준공업지역(20,184m<sup>2</sup>)으로 생산녹지지역(191,782m<sup>2</sup>)을 준공업지역(191,782m<sup>2</sup>)으로 변경하고
- 조성되는 부천오정물류단지 전체에 대하여 토지의 무질서한 난개발을 방지하고자 선계획 후개발이 이뤄질 수 있도록 제1종 지구단위계획구역지정 및 지구단위계획을 입안하고자 함.

## □ 근거법령

- 『물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제24조 1항』
- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조 제5항 및 같은법 시행령 제22조 제7항 제1호』

## □ 부천오정물류단지 지정 및 개발계획(안)

### 1. 부천오정물류단지 지정(안)

가. 물류단지의 명칭·위치 및 면적

- 명칭 : 부천오정물류단지
- 위치 : 경기도 부천시 오정구 오정동, 삼정동 일원
- 면적 : 545,060m<sup>2</sup>

나. 물류단지의 지정 목적

- 서부 수도권 유통거점 개발로 전국적 유통망 구축과 도내 지역 업체의 물류비용 절감 및 물류서비스 제고를 통한 경쟁력 제고와 지역경제 활성화 도모

다. 물류단지개발사업의 시행자

- 시행자 주소 및 명칭 : 경기도 성남시 분당구 정자동 217 한  
국토지공사

- 대표자성명 : 김 재 현

라. 물류단지개발사업의 시행기간 및 시행방법

- 시행기간 : 2008년 ~ 2012년
- 시행방법 : 공영개발

- 마. 유치기능 : 창고, 공동집배송센터, 대규모점포, 축산물공판장,  
지원시설 등

## 2. 부천오정물류단지 개발계획(안)

| 구 분      | 면적(m <sup>2</sup> ) | 구성비(%) | 비 고                 |
|----------|---------------------|--------|---------------------|
| 계        | 545,060             | 100.0  |                     |
| 물류단지시설용지 | 268,038             | 49.2   |                     |
| 물류시설     | 182,992             | 33.6   |                     |
| 창고       | 45,068              | 8.3    |                     |
| 공동집배송센터  | 137,924             | 25.3   |                     |
| 상류시설용지   | 85,046              | 15.6   |                     |
| 대규모점포    | 47,093              | 8.6    |                     |
| 축산물공판장   | 37,953              | 7.0    | 기존 시설               |
| 지원시설용지   | 45,533              | 8.4    |                     |
| 지원시설 1   | 5,265               | 1.0    | 관람 및 집회시설           |
| 지원시설 2   | 2,571               | 0.5    | 근린생활시설              |
| 지원시설 3   | 7,160               | 1.2    | 근린생활시설(금융 및 보험 등)   |
| 지원시설 4   | 6,488               | 1.2    | 근린생활시설(판매 및 숙박 등)   |
| 지원시설 5   | 14,686              | 2.7    | 전시장, 미곡의 건조·보관 가공시설 |
| 지원시설 6   | 6,368               | 1.2    | 주유소, 차량정비업체         |
| 지원시설 7   | 2,995               | 0.6    | 주차장                 |
| 공공시설용지   | 231,489             | 42.4   |                     |
| 공원       | 8,850               | 1.6    |                     |
| 녹지       | 56,140              | 10.3   |                     |
| 하천       | 43,792              | 8.0    | 도로와 중복된 면적 제외       |
| 도로       | 117,882             | 21.6   |                     |
| 저류시설     | 4,825               | 0.9    |                     |

## □ 부천시 도시관리계획 변경결정(안)

### 1. 용도지역 결정(변경) 조서(안)

| 구 분     |            | 면 적 (㎡)       |              |               | 구성비 (%) | 비고 |
|---------|------------|---------------|--------------|---------------|---------|----|
|         |            | 기 정           | 변 경          | 변경후           |         |    |
| 합 계     |            | 52,178,990.00 | -            | 52,178,990.00 | 100.0   |    |
| 주 거 지 역 | 소 계        | 21,688,864.30 | -            | 21,688,864.30 | 41.6    |    |
|         | 제1종 전용주거지역 | 562,562.00    | -            | 562,562.00    | 1.1     |    |
|         | 제2종 전용주거지역 | -             | -            | -             | -       |    |
|         | 제1종 일반주거지역 | 3,278,471.10  | -            | 3,278,471.10  | 6.3     |    |
|         | 제2종 일반주거지역 | 11,680,409.00 | -            | 11,680,409.00 | 22.4    |    |
|         | 제3종 일반주거지역 | 5,737,535.70  | -            | 5,737,535.70  | 11.0    |    |
|         | 준주거지역      | 429,886.50    | -            | 429,886.50    | 0.8     |    |
| 상 업 지 역 | 소 계        | 2,904,835.00  | 증)312,000.00 | 3,216,835.00  | 6.2     |    |
|         | 중심상업지역     | 471,940.00    | -            | 471,940.00    | 0.9     |    |
|         | 일반상업지역     | 2,232,769.00  | -            | 2,232,769.00  | 4.3     |    |
|         | 근린상업지역     | 200,126.00    | -            | 200,126.00    | 0.4     |    |
|         | 유통상업지역     | -             | 증)312,000.00 | 312,000.00    | 0.6     |    |
| 공 업 지 역 | 소 계        | 4,342,459.00  | 증)211,966.00 | 4,130,493.00  | 8.0     |    |
|         | 전용공업지역     | -             | -            | -             | -       |    |
|         | 일반공업지역     | 3,012,459.00  | -            | 3,012,459.00  | 5.8     |    |
|         | 준공업지역      | 1,330,000.00  | 증)211,966.00 | 1,118,034.00  | 2.2     |    |
| 녹 지 지 역 | 소 계        | 23,242,831.70 | 감)523,966.00 | 22,718,865.70 | 43.5    |    |
|         | 보전녹지지역     | -             | -            | -             | -       |    |
|         | 생산녹지지역     | 1,388,291.00  | 감)191,782.00 | 1,196,509.00  | 2.3     |    |
|         | 자연녹지지역     | 21,854,540.70 | 감)332,184.00 | 21,522,356.70 | 41.2    |    |

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 구분 | 위 치                   | 용도지역           |                | 면적(m <sup>2</sup> ) | 용적율                  | 변경사유  |
|----|-----------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------------|---|
|    |                       | 기 정            | 변 경            |                     |                      |   |
| 계  |                       |                |                | 545,060             |                      |   |
| 기정 | 오정구<br>삼정동<br>12-19일원 | 일반<br>공업<br>지역 | -              | 21,094              |                      | -   |
| 변경 | 오정구<br>삼정동<br>5-31일원  | 자연<br>녹지<br>지역 | 유통<br>상업<br>지역 | 312,000             | 부천시도시<br>계획조례에<br>따름 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 2020수도권광역도시계획 및 2020부천시기본계획에 의거 개발제한구역해제에 따른 용도지역변경이며</li> <li>· 광역도시계획수립지침상 물류단지조성사업대상지의 경우 유통상업지역으로의 변경기준에 의함</li> </ul> |
| 변경 | 오정구<br>삼정동<br>12-6일원  | 자연<br>녹지<br>지역 | 준공업<br>지역      | 20,184              | 부천시도시<br>계획조례에<br>따름 | · 2020부천시기본계획에 의거 축산물공판장 확장을 위한 용도지역변경(공업용지)  |
| 변경 | 오정구<br>오정동<br>450일원   | 생산<br>녹지<br>지역 | 준공업<br>지역      | 191,782             | 부천시도시<br>계획조례에<br>따름 | · 2020부천시기본계획에 의거 지역현안사업(물류유통단지조성)으로 용도지역변경(공업용지)   |

2. 용도지구 결정(변경) 조서(안) : 변경없음

| 구 분 | 도 면<br>표시번호 | 지구명             | 지구의<br>세 분     | 위 치               | 고도제한내용       |          | 면적(m <sup>2</sup> ) | 최 초<br>결정일              | 비 고 |
|-----|-------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------|----------|---------------------|-------------------------|-----|
|     |             |                 |                |                   | 해발고도         | 수평<br>표면 |                     |                         |     |
| 기정  | 1           | 성지,<br>성곡<br>지구 | 최고<br>고도<br>지구 | 부천시<br>북부지<br>역일대 | 57.86m<br>이하 |          | 15,892,000          | 경고제94-198호<br>(94.7.16) |     |

3. 개발제한구역 결정(변경) 조서(안)

| 구분 | 구역명           | 위 치                     | 면 적 (m <sup>2</sup> ) |           |            | 비고 |
|----|---------------|-------------------------|-----------------------|-----------|------------|----|
|    |               |                         | 기 정                   | 변 경       | 변경후        |    |
| 변경 | 부천시<br>개발제한구역 | 부천시 오정구<br>오정동 443-8 일원 | 18,286,549            | 감)312,000 | 17,974,549 |    |

○ 개발제한구역 결정(변경)사유서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 위 치                        | 면적(m <sup>2</sup> ) | 변경 사유   |
|----|------------|----------------------------|---------------------|---|
| 변경 | -          | 부천시 오정구<br>오정동 443-8<br>일원 | 312,000             | · 2020년 수도권광역도시계획상 개발제한구역 조정대상 중 일반조정가능지역 및 지역현안 사업대상지로 지정된 본 대상지를 해제하여 지역현안사업인 부천물류단지조성사업을 시행하기 위함임. |

4. 제1종 지구단위계획구역결정 조서(안)

| 구분 | 구역명                     | 위 치                     | 면적 (m <sup>2</sup> ) |           |         | 비 고          |
|----|-------------------------|-------------------------|----------------------|-----------|---------|--------------|
|    |                         |                         | 기정                   | 변경        | 변경후     |              |
| 신설 | 부천오정물류단지<br>제1종지구단위계획구역 | 부천시 오정구<br>오정동 443-8 일원 | -                    | 증)545,060 | 545,060 | GB해제면적<br>포함 |

○ 제1종 지구단위계획구역결정 사유서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 구역명                      | 위 치                        | 면적(m <sup>2</sup> ) | 변경사유  |
|----|----------------|--------------------------|----------------------------|---------------------|---|
| 신설 | A              | 부천오정물류단지<br>제1종 지구단위계획구역 | 부천시<br>오정구 오정동<br>443-8 일원 | 545,060             | · 선계획 후개발이 이뤄질 수 있도록 하기 위하여 부천오정물류단지 전체를 제1종 지구단위계획 구역으로 지정 |

5. 도시계획시설결정(변경)조서(안)와 사유서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로총괄표

| 구분 | 합 계        |           |                         | 1 류        |           |                         | 2 류        |           |                         | 3 류        |           |                         |
|----|------------|-----------|-------------------------|------------|-----------|-------------------------|------------|-----------|-------------------------|------------|-----------|-------------------------|
|    | 노선수<br>(개) | 연장<br>(m) | 면적<br>(m <sup>2</sup> ) |
| 합계 | 12         | 10,125    | 117,882                 | 1          | 77        | 770                     | 7          | 7,799     | 70,128                  | 4          | 2,249     | 46,984                  |
| 광로 | 1          | 5,250     | 21,487                  | -          | -         | -                       | 1          | 5,250     | 21,487                  | -          | -         | -                       |
| 대로 | 5          | 3,793     | 93,341                  | -          | -         | -                       | 1          | 1,544     | 46,357                  | 4          | 2,249     | 46,984                  |
| 중로 | -          | -         | -                       | -          | -         | -                       | -          | -         | -                       | -          | -         | -                       |
| 소로 | 6          | 1,082     | 3,054                   | 1          | 77        | 770                     | 5          | 1,005     | 2,284                   | -          | -         | -                       |

■ 도로 결정(변경) 조서(안)

| 구분 | 구 모 |    |     |           | 기능         | 연장<br>(m)      | 기 점         | 종 점            | 사용<br>형태    | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일 | 비고                              |
|----|-----|----|-----|-----------|------------|----------------|-------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------------------|
|    | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m) |            |                |             |                |             |           |           |                                 |
| 기정 | 광로  | 2  | 3   | 50        | 주간선<br>도로  | 5,250<br>(437) | 서울시<br>구역계  | 인천시<br>구역계     | 자동차<br>전용도로 |           | 86.11.03  |                                 |
| 기정 | 중로  | 3  | 12  | 12        | 집산<br>도로   | 1,280          | 광로 3-1      | 중로 1-3         | 일반도로        |           | 87.08.29  |                                 |
| 변경 | 중로  | 3  | 12  | 12        | 집산<br>도로   | 410            | 대로<br>2-물류1 | 중로 1-3         | 일반도로        |           |           | 지구외                             |
| 변경 | 대로  | 3  | 물류1 | 25~30     | 보조간<br>선도로 | 870            | 광로 3-1      | 대로<br>2-물류1    | 일반도로        |           |           | 지구외 :<br>기정도로폭<br>지구내 :<br>확폭구간 |
| 신설 | 대로  | 3  | 물류2 | 25        | 보조간<br>선도로 | 736            | 대로<br>2-물류1 | 오정동<br>446-10답 | 일반도로        |           |           |                                 |
| 신설 | 대로  | 3  | 물류3 | 25        | 보조간<br>선도로 | 80             | 대로<br>2-물류1 | 대로<br>3-물류2    | 일반도로        |           |           |                                 |
| 신설 | 대로  | 3  | 물류4 | 25        | 보조간<br>선도로 | 563            | 대로<br>3-물류1 | 대로<br>3-물류1    | 일반도로        |           |           |                                 |
| 기정 | 중로  | 3  | 38  | 12        | 집산<br>도로   | 662            | 광로 2-4      | 중로 3-12        | 일반도로        |           | 78.07.07  |                                 |
| 변경 | 대로  | 2  | 물류1 | 30        | 보조간<br>선도로 | 1,544          | 광로 2-4      | 대로 2-3         | 일반도로        |           |           |                                 |
| 신설 | 소로  | 1  | 물류1 | 10        | 국지<br>도로   | 77             | 대로<br>3-물류4 | 대로<br>3-물류4    | 일반도로        |           |           |                                 |
| 기정 | 소로  | 2  | 6   | 8         | 국지<br>도로   | 900            | 중로 1-3      | 중로 3-12        | 일반도로        |           | 78.07.07  |                                 |
| 폐지 | 소로  | 2  | 6   | 8         | 국지<br>도로   | 900            | 중로 1-3      | 중로 3-12        | 일반도로        |           |           |                                 |
| 기정 | 소로  | 2  | 7   | 8         | 국지<br>도로   | 216            | 소로 2-6      | 소로 2-8         | 일반도로        |           | 78.07.07  |                                 |
| 변경 | 소로  | 2  | 7   | 8         | 국지<br>도로   | 250<br>(34)    | 대로<br>2-물류1 | 소로 2-8         | 일반도로        |           |           |                                 |
| 기정 | 소로  | 2  | 10  | 8         | 국지<br>도로   | 790            | 대로 2-3      | 중로 1-3         | 일반도로        |           | 78.07.07  |                                 |
| 변경 | 소로  | 2  | 10  | 8         | 국지<br>도로   | 279<br>(131)   | 대로<br>2-물류1 | 대로 2-3         | 일반도로        |           |           |                                 |
| 신설 | 소로  | 2  | 물류1 | 8         | 국지<br>도로   | 392<br>(32)    | 대로<br>2-물류1 | 중로 1-3         | 일반도로        |           |           |                                 |
| 신설 | 소로  | 2  | 물류2 | 8         | 특수<br>도로   | 41             | 대로<br>3-물류4 | 광로 3-1         | 보행자<br>도로   |           |           |                                 |
| 신설 | 소로  | 2  | 물류3 | 8         | 특수<br>도로   | 43             | 대로<br>3-물류4 | 광로 3-1         | 보행자<br>도로   |           |           |                                 |

주) ()는 지구내 연장

## ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명  | 변경내용                             | 변경사유   |
|---------|----------|----------------------------------|--|
| 광로2-3   | 광로 2-3   | •기정 - 폭: 50m<br>연장: 5,250m(437m) | -  |
| 중로 3-12 | 중로 3-12  | •변경 - 폭: 12m<br>연장: 410m         | •물류단지내 진입도로 확폭에 의한 도로폭원 변경에 따라 노선 축소             |
| 중로 3-12 | 대로 3-물류1 | •신설 - 폭: 2530m<br>연장: 870m       | •물류단지내 진입도로 확폭에 의한 신설                            |
| -       | 대로 3-물류2 | •신설 - 폭: 25m<br>연장: 736m         | •물류단지내 보조간선도로 신설                                 |
| -       | 대로 3-물류3 | •신설 - 폭: 25m<br>연장: 80m          | •물류단지내 보조간선도로 신설                                 |
| -       | 대로 3-물류4 | •신설 - 폭: 25m<br>연장: 563m         | •물류단지내 보조간선도로 신설                                 |
| 중로 3-38 | 대로 2-물류1 | •변경 - 폭: 30m<br>연장: 1,544m       | •물류단지내 주간선도로(진입도로) 신설                            |
| -       | 소로1-물류1  | •신설 - 폭: 10m<br>연장: 77m          | •물류단지내 지원시설용지 접근을 위한 소로 신설                       |
| 소로2-6   | 소로2-6    | •폐지 - 폭: 8m<br>연장: 900m          | •물류단지내 주간선도로(대로2-물류1)신설에 의한 소로 폐지                |
| 소로2-7   | 소로2-7    | •변경 - 폭: 8m<br>연장: 250(34)m      | •물류단지 개발계획에 의한 도로 선형 변경                          |
| 소로2-10  | 소로2-10   | •변경 - 폭: 8m<br>연장: 279(131)m     | •물류단지내 주간선도로(대로2-물류1)신설에 의한 노선축소                 |
| -       | 소로2-물류1  | •신설 - 폭: 8m<br>연장: 392(32)m      | •물류단지내 주간선도로(대로2-물류1)신설 및 소로 2-10호선 축소에 의한 노선 신설 |
| -       | 소로2-물류2  | •신설 - 폭: 8m<br>연장: 41m           | •물류단지내 지원시설용지 접근을 위한 보행자전용도로 신설                  |
| -       | 소로2-물류3  | •신설 - 폭: 8m<br>연장: 43m           | •물류단지내 지원시설용지 접근을 위한 보행자전용도로 신설                  |

주) ()는 지구내 연장

## 2) 주차장

### ■ 주차장 결정(변경) 조서(안)

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 위치               | 면적 (㎡) |         |       | 최초 결정일 | 비고 |
|----|---------|-----|------------------|--------|---------|-------|--------|----|
|    |         |     |                  | 기정     | 변경      | 변경후   |        |    |
| 신설 | A       | 주차장 | 오정구 삼정동 12-29 일원 | -      | 증)2,995 | 2,995 |        |    |

■ 주차장 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용   | 변 경 사 유  |
|------------|-------|---|--|
| A          | 주차장   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설</li> <li>• 면적 : 2,995m<sup>2</sup></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부천오정물류단지 개발계획에 따른 주차장 신설</li> </ul> |

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정(변경)조서(안)

| 구 분 | 도면<br>표시번호 | 공원명 | 시설의<br>세분 | 위 치                 | 면 적 (m <sup>2</sup> ) |         |       | 최 초<br>결정일 | 비 고 |
|-----|------------|-----|-----------|---------------------|-----------------------|---------|-------|------------|-----|
|     |            |     |           |                     | 기정                    | 변경      | 변경후   |            |     |
| 신 설 | A          | 공원  | 소공원       | 오정구 오정동<br>463-13일원 | -                     | 증)8,850 | 8,850 |            |     |

■ 공원 결정(변경)사유서

| 도면표시<br>번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용   | 변 경 사 유   |
|------------|-------|---|---|
| A          | 소공원   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설</li> <li>• 면적 : 8,850m<sup>2</sup></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부천오정물류단지내 종사자와 이용객의 휴식공간제공을 위한 공원신설</li> </ul> |

2) 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서(안)

| 구 분 | 도면<br>표시번호 | 시설명 | 시설의<br>세 분 | 위 치                | 면 적 (m <sup>2</sup> ) |          |        | 최 초<br>결정일 | 비 고        |
|-----|------------|-----|------------|--------------------|-----------------------|----------|--------|------------|------------|
|     |            |     |            |                    | 기정                    | 변경       | 변경후    |            |            |
| 계   | -          | -   | -          | -                  | -                     | 증)56,140 | 56,140 |            |            |
| 신 설 | A          | 녹지  | 완충녹지       | 오정구 오정동<br>500-1일원 | -                     | 증)15,231 | 15,231 |            | 광2-3<br>북측 |
| 신 설 | B          | 녹지  | 완충녹지       | 오정구<br>삼정동11-6일원   | -                     | 증)40,909 | 40,909 |            | 광2-3<br>남측 |

■ 녹지 결정(변경)사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 결정 내용  | 결정 사유  |
|--------|------|--|--|
| A      | 완충녹지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설</li> <li>• 면적 : 15,231m<sup>2</sup></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부천오정물류단지개발계획에 따른 오정 대로(광로2-3)변의 소음방지를 위한 완충녹지 신설</li> </ul> |
| B      | 완충녹지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설</li> <li>• 면적 : 40,909m<sup>2</sup></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부천오정물류단지개발계획에 따른 오정대로(광로2-3)변의 소음방지를 위한 완충녹지 신설</li> </ul>  |

다. 유통 및 공급시설

1) 시장

■ 시장 결정(변경)조서(안)

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명 | 시설의<br>세분   | 위<br>치           | 면 적 (㎡) |         |        | 최 초<br>결정일          | 비 고 |
|----|------------|-----|-------------|------------------|---------|---------|--------|---------------------|-----|
|    |            |     |             |                  | 기정      | 변경      | 변경후    |                     |     |
| 변경 | 12         | 시장  | 농수산물<br>공판장 | 삼정동<br>12-7번지 일원 | 28,623  | 감)4,679 | 23,944 | 부고 26<br>97. 04. 26 |     |

■ 시장 결정(변경)사유서

| 도면표시<br>번호 | 시 설 명             | 변 경 내 용                | 변 경 사 유  |
|------------|-------------------|------------------------|--|
| 12         | 시장<br>(삼정동농산물공판장) | • 변경<br>• 면적 : 23,944㎡ | • 부천오정물류단지개발계획에 따라 진입<br>도로(대로2-물류1) 확폭에 따른 축소 |

2) 수도

■ 수도 결정(변경)조서(안)

| 구 분 | 도면<br>표시번호 | 시설명 | 위<br>치  | 면 적 (㎡) |       |       | 최 초<br>결정일        | 비 고 |
|-----|------------|-----|---|---------|-------|-------|-------------------|-----|
|     |            |     |   | 기정      | 변경    | 변경후   |                   |     |
| 변 경 | 14         | 수도  | 오정대로변<br>원중동 100-1일원<br>고강동 131-5일원<br>삼정동 9-1일원<br>오정동 480-4일원 | 6,345   | 감)267 | 6,078 | 부고 54<br>01.08.29 |     |

■ 수도 결정(변경)사유서

| 도면<br>표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용               | 변 경 사 유                                 |
|------------|-------|-----------------------|---|
| 14         | 수도    | • 변경<br>• 면적 : 6,078㎡ | • 부천오정물류단지개발계획에 따른<br>물류단지 지구내의 수도시설 폐지 |

### 3) 전기공급설비

#### ■ 전기공급설비 결정(변경)조서(안)

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명      | 위 치         |             |           | 연장<br>(km) | 면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 최초<br>결정일 | 비 고    |
|----|------------|----------|-------------|-------------|-----------|------------|-------------------------|-----------|--------|
|    |            |          | 기점          | 종점          | 주요<br>경과지 |            |                         |           |        |
| 기정 | 1          | 송전<br>선로 | 중동<br>233-4 | 고강동<br>11-8 |           |            | 1,379.0                 | 77.12.09  |        |
| 변경 | 1          | 송전<br>선로 | 중동<br>233-4 | 고강동<br>11-8 |           |            | 1,379.0                 | 77.12.09  | • 선형변경 |

#### ■ 전기공급설비 결정(변경)사유서

| 도면<br>표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유                       |
|------------|-------|---------|-------------------------------|
| 1          | 송전선로  | • 선형변경  | • 부천오정물류단지개발계획에 따른<br>철탑선형 변경 |

### 라. 방재시설

#### 1) 하천

#### ■ 하천 결정(변경)조서(안)

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명  | 시설의<br>세분 | 위 치                       |                              |           | 연장<br>(km) | 폭원<br>(m) | 면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 최초<br>결정일 | 비 고 |
|----|----------------|------|-----------|---------------------------|------------------------------|-----------|------------|-----------|-------------------------|-----------|-----|
|    |                |      |           | 기점                        | 종점                           | 주요<br>경과지 |            |           |                         |           |     |
| 신설 | A              | 삼정1천 | 소하천       | 부천시<br>오정구<br>오정동<br>534천 | 부천시<br>오정구<br>오정동<br>428-44제 |           | 1.59       | 8.67~34   | 50,827                  |           |     |

#### ■ 하천 결정(변경)사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용                             | 변 경 사 유   |
|----------------|-------|-------------------------------------|---|
| A              | 삼정1천  | • 신설<br>• 면적 : 50,827m <sup>2</sup> | • 부천오정물류단지개발계획에 의해<br>기존 하천을 자연형 하천으로 조<br>성토록 하기 위한 소하천 신설 |

2) 유수지

■ 유수지 결정(변경)조서(안)

| 구 분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세 분 | 위 치                 | 면 적 (m <sup>2</sup> ) |         |       | 최 초<br>결정일 | 비 고 |
|-----|----------------|-----|------------|---------------------|-----------------------|---------|-------|------------|-----|
|     |                |     |            |                     | 기정                    | 변경      | 변경후   |            |     |
| 신설  | A              | 유수지 | 저류지        | 오정구 오정동<br>489-1 일원 | -                     | 증)4,825 | 4,825 |            |     |

■ 유수지 결정(변경)사유서

| 도면<br>표시번호 | 시설명 | 결정 내용   | 결정 사유  |
|------------|-----|---|--|
| A          | 유수지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>신설</li> <li>면적 : 4,825m<sup>2</sup></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>부천오정물류단지 개발계획에 따른 저류지 신설</li> </ul> |

6. 제1종 지구단위계획(안) : 건축물에 관한 사항

가. 건축물용도에 관한 사항

1) 물류단지시설

■ 물류시설

| 가구<br>번호             | 건축<br>용도   | 허 용 용 도  | 불허용도     |
|----------------------|------------|--|----------|
| T1<br>T2<br>T3<br>T4 | T-1<br>T-4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>항공법시행령 제10조 제2항 자목의 공항시설중 항공화물의 보관을 위한 창고시설</li> <li>관세법제183조의 보세창고</li> <li>화물유통촉진법 제2조 제9호에 의한 창고</li> <li>건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설</li> <li>유통산업발전법제2조 제14호에 의한 집배송시설</li> <li>유통산업발전법제2조 제15호에 의한 공동집배송센터</li> <li>농수산물유통및가격안정에관한법률 제2조 제12호에 의한 농수산물종합유통센터</li> <li>부대시설 : 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제64조 제2항 제1호에 의한 부대시설 중 사무소, 주차장, 주유소</li> <li>편익시설 : 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제64조 제2항 제2호 편익시설 중 휴게실, 식당</li> </ul> | 허용용도의 불허 |

## ■ 대규모점포

| 가구<br>번호 | 건축<br>용도 | 허<br>용<br>용<br>도   | 불허용도     |
|----------|----------|--|----------|
| S1       | S-1      | <ul style="list-style-type: none"> <li>유통산업발전법 제2조 제3호에 의한 대규모점포</li> <li>부대시설 : 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제64조 제2항 제1호에 의한 부대시설 중 사무소, 주차장</li> <li>편익시설 : 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제64조 제2항 제2호 편익시설 중 휴게실, 식당</li> </ul> | 허용용도의 불허 |

## ■ 전문상가단지

| 가구<br>번호 | 건축<br>용도 | 허<br>용<br>용<br>도  | 불허용도     |
|----------|----------|---|----------|
| S2       | S-2      | <ul style="list-style-type: none"> <li>유통산업발전법 제2조 제7호에 의한 전문상가단지</li> <li>부대시설 : 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제64조 제2항 제1호에 의한 부대시설 중 사무소, 주차장</li> <li>편익시설 : 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제64조 제2항 제2호 편익시설 중 휴게실, 식당</li> </ul> | 허용용도의 불허 |

## ■ 축산물 공판장

| 가구<br>번호 | 건축<br>용도 | 허<br>용<br>용<br>도   | 불허용도     |
|----------|----------|--|----------|
| S3       | S-3      | <ul style="list-style-type: none"> <li>축산물가공처리법 제2조제10호에 의한 작업장</li> <li>농협,축협,수협,임협,중소기업협동조합법에 의한 구업사업 또는 판매사업 관련시설</li> <li>부대시설 : 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제64조 제2항 제1호에 의한 부대시설 중 사무소, 주차장</li> <li>편익시설 : 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제64조 제2항 제2호 편익시설 중 휴게실, 식당</li> </ul> | 허용용도의 불허 |

## 2) 지원시설용지

### ■ 근린생활시설

| 가구<br>번호             | 건축<br>용도 | 허<br>용<br>용<br>도  | 불허용도         |
|----------------------|----------|---|--------------|
| L1<br>L2<br>L3<br>L4 | L-1      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설(다만, 자목의 직업훈련소, 장의사, 총포판매사 그 밖에 이와 유사한 시설은 제외, 타목의 안마원, 안마시술소 그밖에 이와 유사한 시설은 제외)</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제5호 문화및집회시설중 가목을 제외한 시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제7호 판매시설 중 나목 소매시장, 다목 상점</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 학교, 교육원, 직업훈련소를 제외한 시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제15호 숙박시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제19호 위험물저장 및 처리시설 중 주유소</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제24호 방송통신시설 중, 나목 전신전화국, 라목 통신용시설</li> </ul> | 허용용도<br>외 불허 |
| L5                   | L-5      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 양곡관리법 제22조제2항의 미곡의 건조·보관·가공시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제5호 문화및집회시설중 마목의 전시장</li> </ul>  | 허용용도<br>외 불허 |
| L6                   | L-6      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1 제19호 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 및 고압가스충전소</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제20호 자동차관련시설</li> </ul>   | 허용용도<br>외 불허 |
| L7                   | L-7      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1 제20호 자동차관련시설 중 가목의 주차장</li> </ul>   | 허용용도<br>외 불허 |

## 나. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

### 1) 물류단지시설용지

#### ■ 물류시설

| 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 구<br>분 | 계<br>획<br>내<br>용   | 비<br>고 |
|----------|----------|--------|--------------------|--------|
|          | T1       | 용도     | T-1                | -      |
|          | T2       | 건폐율    | • 60% 이하           | -      |
|          | T3       | 용적률    | • 400% 이하          | -      |
|          |          | 높이     | • 건축물의 높이 : 7층이하   | -      |
|          | T4       | 용도     | T-4                | -      |
|          |          | 건폐율    | • 60% 이하           | -      |
|          |          | 용적률    | • 400% 이하          | -      |
|          |          | 높이     | • 건축물의 높이 : 57m 이하 | -      |

■ 대규모점포

| 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 구 분 | 계 획 내 용          | 비 고 |
|----------|----------|-----|------------------|-----|
|          | S1       | 용 도 | S-1              | -   |
|          |          | 건폐율 | • 60% 이하         | -   |
|          |          | 용적률 | • 600% 이하        | -   |
|          |          | 높이  | • 건축물의 높이 : 7층이하 | -   |

■ 전문상가단지

| 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 구 분 | 계 획 내 용          | 비 고 |
|----------|----------|-----|------------------|-----|
|          | S2       | 용 도 | S-2              | -   |
|          |          | 건폐율 | • 60% 이하         | -   |
|          |          | 용적률 | • 600% 이하        | -   |
|          |          | 높이  | • 건축물의 높이 : 7층이하 | -   |

■ 축산물 공판장

| 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 구 분 | 계 획 내 용            | 비 고 |
|----------|----------|-----|--------------------|-----|
|          | S3       | 용 도 | S-3                | -   |
|          |          | 건폐율 | • 60% 이하           | -   |
|          |          | 용적률 | • 400% 이하          | -   |
|          |          | 높이  | • 건축물의 높이 : 57m 이하 | -   |

2) 지원시설용지

■ 근린생활시설

| 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 구 분 | 계 획 내 용           | 비 고 |
|----------|----------|-----|-------------------|-----|
|          | L1       | 용 도 | L-1               | -   |
|          | L2       | 건폐율 | • 60% 이하          | -   |
|          | L3       | 용적률 | • 600% 이하         | -   |
|          | L4       | 높이  | • 건축물의 높이 : 7층이하  | -   |
|          | L5       | 용 도 | L-5, L-6, L-7     | -   |
|          | L6       | 건폐율 | • 60% 이하          | -   |
|          | L7       | 용적률 | • 400% 이하         | -   |
|          | L7       | 높이  | • 건축물의 높이 : 57m이하 | -   |

## □ 참고사항(상위계획 반영사항)

가. 제2차 유통단지종합개발계획

- 유통거점 : 부천권역
- 내 용 : - 기존시설(농수산물 도매시장)  
- 권장시설(집배송단지, 전문상가, 쇼핑센터)

나. 2020년 수도권 광역도시계획(2007. 7.)

- 면 적 : 0.312km<sup>2</sup>
- 내 용 : 개발제한구역조정 중 일반조정가능지역(0.148km<sup>2</sup>) 및 지역현안사업(0.164km<sup>2</sup>) - 물류유통단지조성사업

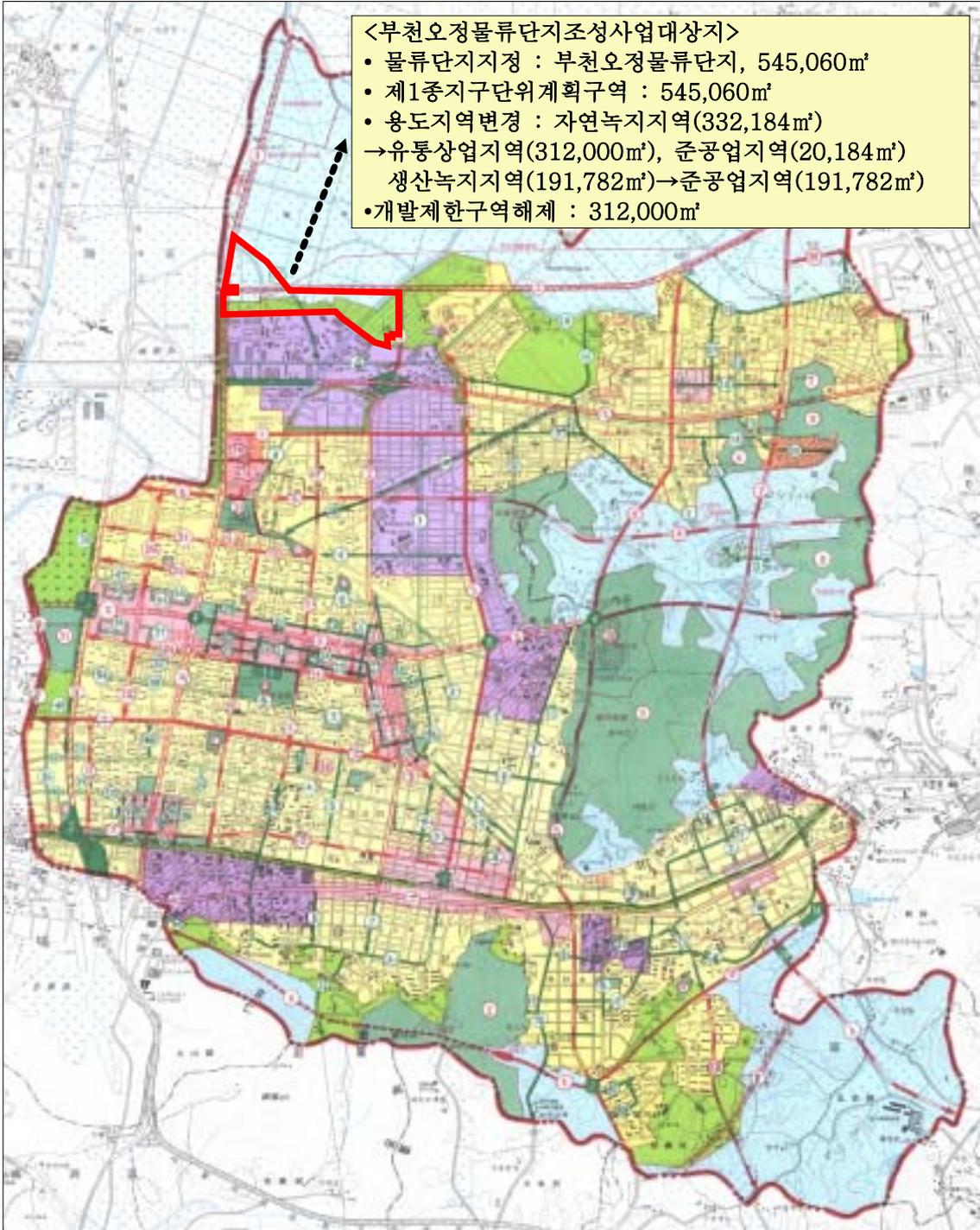
다. 2020년 부천시 도시기본계획(2007. 8.)

- 토지이용계획 : - 공업용지(면적:0.095km<sup>2</sup>), 1단계(2003년~2005년)  
- 상업용지(면적:0.312km<sup>2</sup>), 2단계(2006년~ 2010년)
- 내 용 : 용도지역 변경 및 물류유통단지 조성

## □ 기대효과

- 수도권 물류거점 개발로 전국 유통망 구축과 도내 지역 업체의 물류비용 절감을 통한 경쟁력 제고 및 지역경제 활성화
- 서울 및 인천에 집중되는 물류시설을 부천에 분산 처리함으로써 지역간 균형 및 물가안정 도모하고 도심교통 혼잡 해소
- 지역물류체계의 결절점에 거점을 조성하여 내수화물의 지역내 유통망 조성

□ 위치도

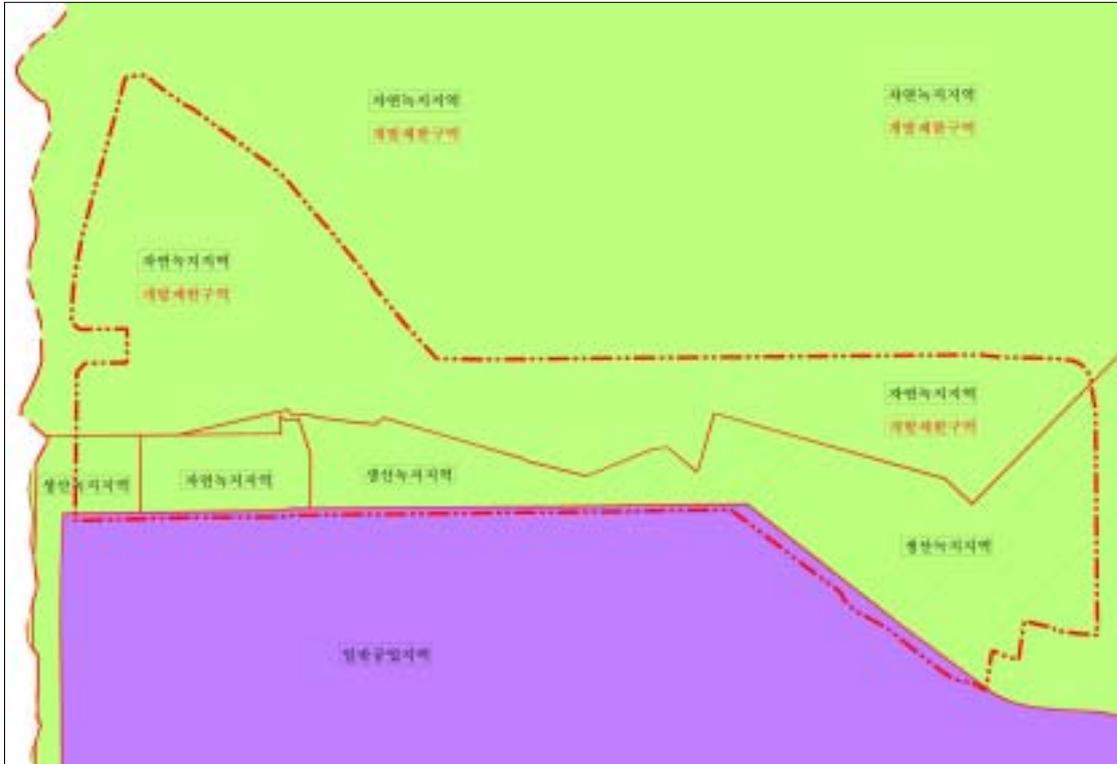


□ 위성영상

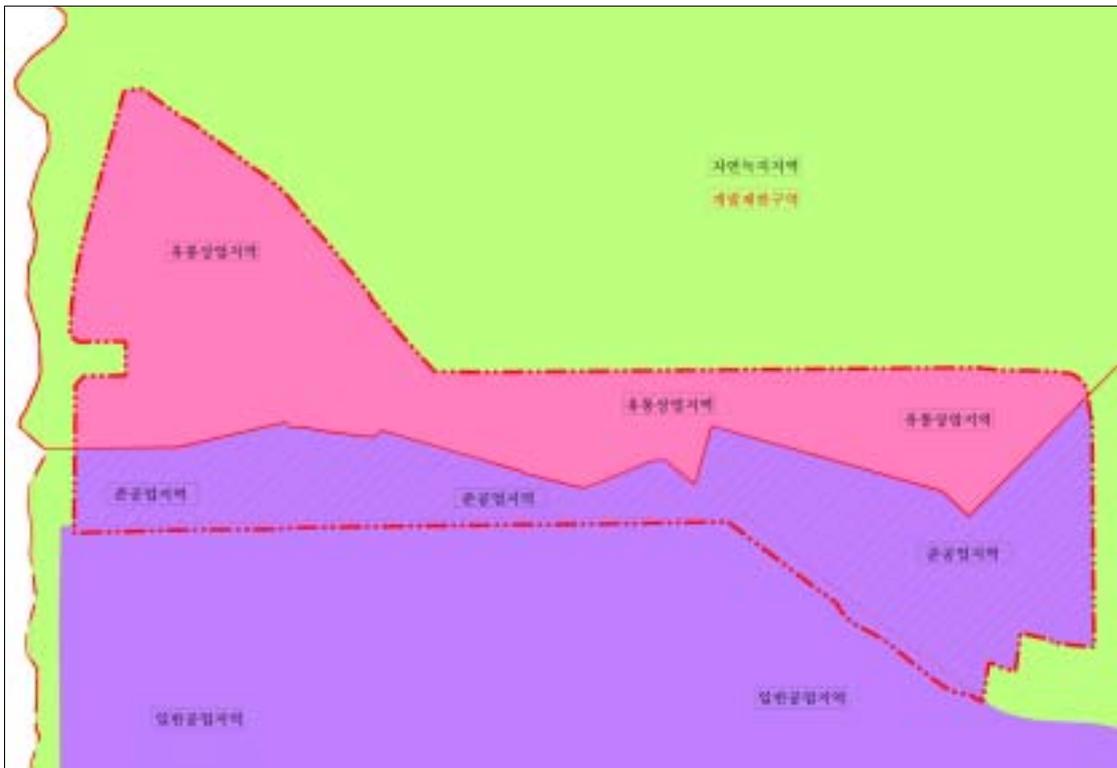


# □ 용도지역 결정(변경)안(도)

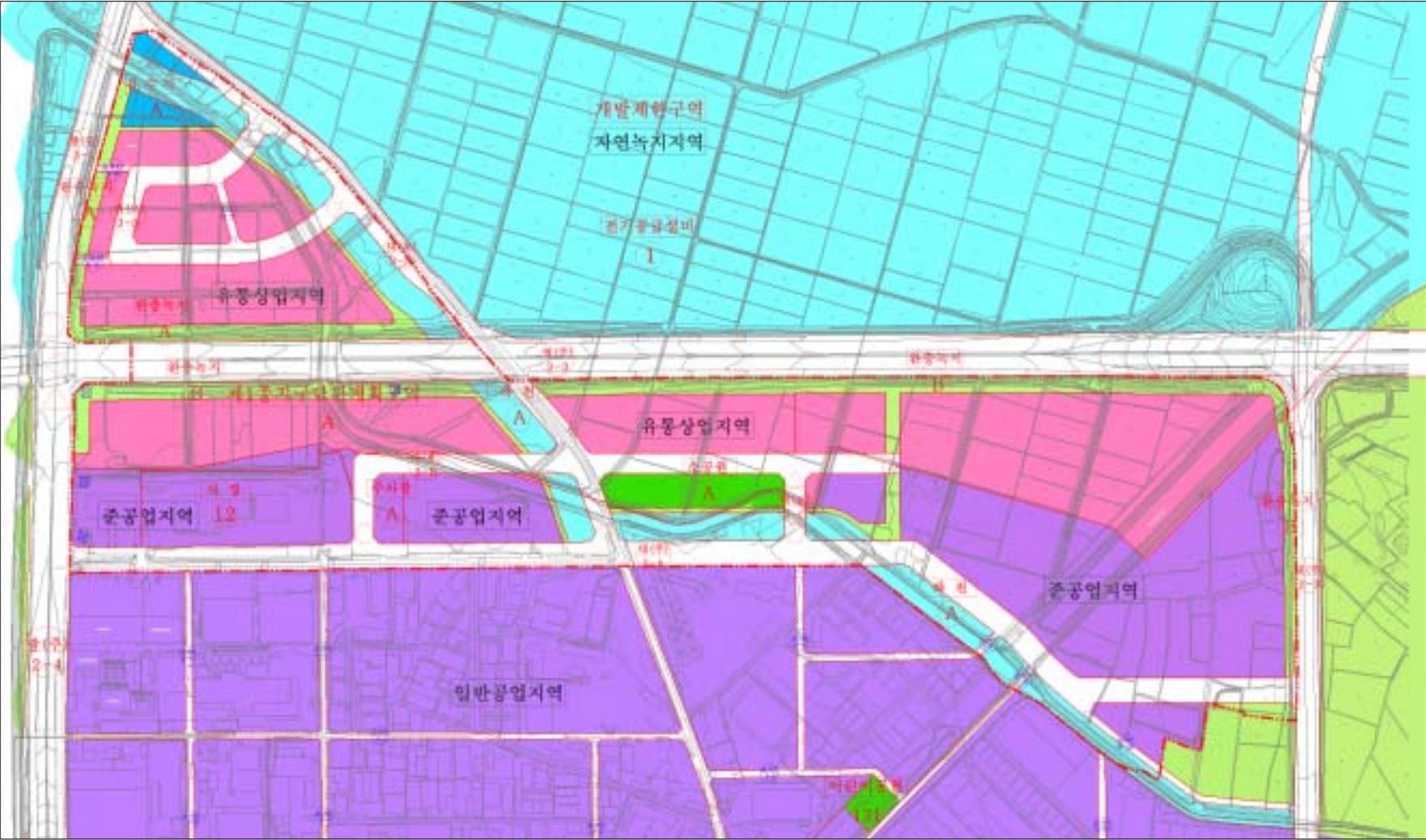
기정



변경



□ 도시관리계획변경결정도(안)



### 3. 주요질의 및 답변 요지

| 질 의  | 답 변   |
|--|---|
| ○오정물류단지를 미래지향적인 쾌적한 공간으로 조성하기 위해서는 공원 시설 및 녹지시설을 더 많이 확보할 계획이 있는지? | ○현재 오정물류단지는 계획 수립단계이며 향후 쾌적한 녹지공간 확보를 위해 관련 부서와 협조하여 저극 적극 추진토록 검토하겠음 |
| ○물류단지내 전시장의 용도는?   | ○부천시 관내에서 생산되는 각종 제품을 전시 판매 및 홍보할 계획임.                                |
| ○오정물류단지내 정미소를 이전 할 계획 및 향후 대책이 있는지?                                | ○정미소는 꼭 필요한 시설로 관련 업체와 긴밀히 협조하여 존치여부를 협의중에 있으며 새로운 대안을 강구하고 있음.       |
| ○오정물류단지 진출입시 교통혼잡이 예상되는 이에 대한 대책은?                                 | ○교통영향 평가를 실시하여 원활한 교통소통이 될 수 있도록 대책을 수립하겠음.                           |

### 4. 토론요지

가. 찬성토론 : 없 음

나. 반대토론 : 없 음

### 5. 심사결과

○ 찬성의견 채택

### 6. 소수의견의 요지

○ 없 음

### 7. 기타 필요한 사항

○ 없 음

### 8. 붙임서류 : 의견서 1부.

# 부천오정물류단지 지정 및 도시관리계획(용도지역·지구·구역, 도시계획시설) 변경 결정에 대한 의견서

|       |      |     |  |
|-------|------|-----|--|
| 의안번호  | 232  | 안전명 | 부천오정물류단지 지정 및 도시관리계획(용도지역·지구·구역, 도시계획시설) 변경 결정에 대한 의견(안) |
| 제 출 자 | 부천시장 | 의 결 | 제142회 부천시의회 (임시회)  |
|       |      | 연월일 | 제3차 건설교통위원회 회의 (2008. 3. 17)                             |

## 부천오정물류단지 지정 및 도시관리계획(용도지역·지구·구역, 도시계획시설) 변경 결정에 대한 의견서

- 중동대로 및 신흥로에서 단지 진·출입로는 각 1개소로 진입 도로가 편중되고, 단지 입주후 주변도로에 주차등으로 도로가 협소하여 진출입이 어려울 수 있으니 차량이 원활히 통행할 수 있도록 진·출입로 개선안을 마련하고,
- 녹지지역을 훼손하여 개발하는 만큼 단지내 녹지공간을 최대한 확보하도록 하고, 소하천과 녹지등이 연계되어 시민이 편리하게 이용할 수 있도록 시설간 연계되는 효율적인 사업 계획을 수립하며,
- 미곡 건조·보관 가공시설은 먼지가 많이 발생하는 시설로 향후 단지내 입주업체로부터 또다른 민원의 대상이 될 수 있으니 타지역으로의 이전 검토를 요망하며, 『본 의견안에 대하여는 수도권 물류거점지역으로써의 전국 유통망 구축과 지역업체의 물류비용 절감을 통한 경쟁력 제고, 지역경제 활성화 및 효율적인 토지이용을 위한 측면에서 찬성의견을 채택함.』

2008. 3. 17.

부천시의회 건설교통위원회 위원장

# 부천오정물류단지지정 및 도시관리계획(용도지역·지구·구역, 도시계획시설)변경결정에 대한 의견안

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 의안번호  | 제232호                  |
| 의결년월일 | 2008. 3. 20<br>(제142회) |

제출년월일 : 2008. 3. 4.

제출자 : 부천시장

## □ 제안이유

- 본 대상지역은 「제2차 유통단지종합개발계획」상 대도시권의 소비재, 공산품, 기자재를 처리하는 물류단지조성계획으로 서부수도권역 유통거점인 부천권역으로서 선정되었고, 「2020년 수도권광역도시계획」상 개발제한구역조정 중 지역현안사업인 오정물류단지조성을 위한 개발제한구역 해제대상지역 및 「2020 부천도시기본계획」의 토지이용계획에 반영되어 물류단지를 조성하고자 하는 사안으로
- 부천오정물류단지지정과 용도지역변경, 개발제한구역해제, 제1종 지구단위계획구역지정 및 지구단위계획수립 등을 입안함으로써 수도권 물류거점지역으로서의 전국 유통망 구축과 지역 업체의 물류비용 절감을 통한 경쟁력 제고 및 지역경제를 활성화시키고자 함

## □ 주요내용

- 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제22조에 의거하여 물류단지를 지정하고

- 부천시 오정구 오정동, 삼정동 일원의 개발제한구역(312,000m<sup>2</sup>)을 해제하고, 해제되는 지역 포함한 자연녹지지역(332,184m<sup>2</sup>)을 유통 상업지역(312,000m<sup>2</sup>)과 준공업지역(20,184m<sup>2</sup>)으로 생산녹지지역(191,782m<sup>2</sup>)을 준공업지역(191,782m<sup>2</sup>)으로 변경하고
- 조성되는 부천오정물류단지 전체에 대하여 토지의 무질서한 난개발을 방지하고자 선계획 후개발이 이뤄질 수 있도록 제1종 지구단위계획구역지정 및 지구단위계획을 입안하고자 함.

## □ 근거법령

- 『물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제24조 1항』
- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조 제5항 및 같은법 시행령 제22조 제7항 제1호』

## □ 부천오정물류단지 지정 및 개발계획(안)

### 1. 부천오정물류단지 지정(안)

#### 가. 물류단지의 명칭·위치 및 면적

- 명칭 : 부천오정물류단지
- 위치 : 경기도 부천시 오정구 오정동, 삼정동 일원
- 면적 : 545,060m<sup>2</sup>

#### 나. 물류단지의 지정 목적

- 서부 수도권 유통거점 개발로 전국적 유통망 구축과 도내 지역 업체의 물류비용 절감 및 물류서비스 제고를 통한 경쟁력 제고와 지역경제 활성화 도모

다. 물류단지개발사업의 시행자

○ 시행자 주소 및 명칭 : 경기도 성남시 분당구 정자동 217  
한국토지공사

○ 대표자성명 : 김 재 현

라. 물류단지개발사업의 시행기간 및 시행방법

○ 시행기간 : 2008년 ~ 2012년

○ 시행방법 : 공영개발

마. 유치기능 : 창고, 공동집배송센터, 대규모점포, 축산물공판장,  
지원시설 등

2. 부천오정물류단지 개발계획(안)

| 구 분      | 면적(m <sup>2</sup> ) | 구성비(%) | 비 고                 |
|----------|---------------------|--------|---------------------|
| 계        | 545,060             | 100.0  |                     |
| 물류단지시설용지 | 268,038             | 49.2   |                     |
| 물류시설     | 182,992             | 33.6   |                     |
| 창고       | 45,068              | 8.3    |                     |
| 공동집배송센터  | 137,924             | 25.3   |                     |
| 상류시설용지   | 85,046              | 15.6   |                     |
| 대규모점포    | 47,093              | 8.6    |                     |
| 축산물공판장   | 37,953              | 7.0    | 기존 시설               |
| 지원시설용지   | 45,533              | 8.4    |                     |
| 지원시설 1   | 5,265               | 1.0    | 관람 및 집회시설           |
| 지원시설 2   | 2,571               | 0.5    | 근린생활시설              |
| 지원시설 3   | 7,160               | 1.2    | 근린생활시설(금융 및 보험 등)   |
| 지원시설 4   | 6,488               | 1.2    | 근린생활시설(판매 및 숙박 등)   |
| 지원시설 5   | 14,686              | 2.7    | 전시장, 미곡의 건조·보관 가공시설 |
| 지원시설 6   | 6,368               | 1.2    | 주유소, 차량정비업체         |
| 지원시설 7   | 2,995               | 0.6    | 주차장                 |
| 공공시설용지   | 231,489             | 42.4   |                     |
| 공원       | 8,850               | 1.6    |                     |
| 녹지       | 56,140              | 10.3   |                     |
| 하천       | 43,792              | 8.0    | 도로와 중복된 면적 제외       |
| 도로       | 117,882             | 21.6   |                     |
| 저류시설     | 4,825               | 0.9    |                     |

## □ 부천시 도시관리계획 변경결정(안)

### 1. 용도지역 결정(변경) 조서(안)

| 구 분  |              | 면 적 (m <sup>2</sup> ) |              |               | 구성비 (%) | 비고 |
|------|--------------|-----------------------|--------------|---------------|---------|----|
|      |              | 기 정                   | 변 경          | 변경후           |         |    |
| 합 계  |              | 52,178,990.00         | -            | 52,178,990.00 | 100.0   |    |
| 주거지역 | 소 계          | 21,688,864.30         | -            | 21,688,864.30 | 41.6    |    |
|      | 제1종 전용 주거 지역 | 562,562.00            | -            | 562,562.00    | 1.1     |    |
|      | 제2종 전용 주거 지역 | -                     | -            | -             | -       |    |
|      | 제1종 일반 주거 지역 | 3,278,471.10          | -            | 3,278,471.10  | 6.3     |    |
|      | 제2종 일반 주거 지역 | 11,680,409.00         | -            | 11,680,409.00 | 22.4    |    |
|      | 제3종 일반 주거 지역 | 5,737,535.70          | -            | 5,737,535.70  | 11.0    |    |
|      | 준 주거 지역      | 429,886.50            | -            | 429,886.50    | 0.8     |    |
| 상업지역 | 소 계          | 2,904,835.00          | 증)312,000.00 | 3,216,835.00  | 6.2     |    |
|      | 중심 상업 지역     | 471,940.00            | -            | 471,940.00    | 0.9     |    |
|      | 일반 상업 지역     | 2,232,769.00          | -            | 2,232,769.00  | 4.3     |    |
|      | 근린 상업 지역     | 200,126.00            | -            | 200,126.00    | 0.4     |    |
|      | 유통 상업 지역     | -                     | 증)312,000.00 | 312,000.00    | 0.6     |    |
| 공업지역 | 소 계          | 4,342,459.00          | 증)211,966.00 | 4,130,493.00  | 8.0     |    |
|      | 전용 공업 지역     | -                     | -            | -             | -       |    |
|      | 일반 공업 지역     | 3,012,459.00          | -            | 3,012,459.00  | 5.8     |    |
|      | 준 공업 지역      | 1,330,000.00          | 증)211,966.00 | 1,118,034.00  | 2.2     |    |
| 녹지지역 | 소 계          | 23,242,831.70         | 감)523,966.00 | 22,718,865.70 | 43.5    |    |
|      | 보전 녹지 지역     | -                     | -            | -             | -       |    |
|      | 생산 녹지 지역     | 1,388,291.00          | 감)191,782.00 | 1,196,509.00  | 2.3     |    |
|      | 자연 녹지 지역     | 21,854,540.70         | 감)332,184.00 | 21,522,356.70 | 41.2    |    |

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 구분 | 위 치                   | 용도지역           |                | 면적(m <sup>2</sup> ) | 용적율                  | 변경사유  |
|----|-----------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------------|---|
|    |                       | 기 정            | 변 경            |                     |                      |   |
| 계  |                       |                |                | 545,060             |                      |   |
| 기정 | 오정구<br>삼정동<br>12-19일원 | 일반<br>공업<br>지역 | -              | 21,094              |                      | -   |
| 변경 | 오정구<br>삼정동<br>5-31일원  | 자연<br>녹지<br>지역 | 유통<br>상업<br>지역 | 312,000             | 부천시도시<br>계획조례에<br>따름 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 2020수도권광역도시계획 및 2020부천시기본계획에 의거 개발제한구역해제에 따른 용도지역변경이며</li> <li>· 광역도시계획수립지침상 물류단지조성사업대상지의 경우 유통상업지역으로의 변경기준에 의함</li> </ul> |
| 변경 | 오정구<br>삼정동<br>12-6일원  | 자연<br>녹지<br>지역 | 준공업<br>지역      | 20,184              | 부천시도시<br>계획조례에<br>따름 | · 2020부천시기본계획에 의거 축산물공판장 확장을 위한 용도지역변경(공업용지)  |
| 변경 | 오정구<br>오정동<br>450일원   | 생산<br>녹지<br>지역 | 준공업<br>지역      | 191,782             | 부천시도시<br>계획조례에<br>따름 | · 2020부천시기본계획에 의거 지역현안사업(물류유통단지조성)으로 용도지역변경(공업용지)   |

2. 용도지구 결정(변경) 조서(안) : 변경없음

| 구 분 | 도 면<br>표시번호 | 지구명             | 지구의<br>세 분     | 위 치               | 고도제한내용       |          | 면적(m <sup>2</sup> ) | 최 초<br>결정일              | 비 고 |
|-----|-------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------|----------|---------------------|-------------------------|-----|
|     |             |                 |                |                   | 해발고도         | 수평<br>표면 |                     |                         |     |
| 기정  | 1           | 성지,<br>성곡<br>지구 | 최고<br>고도<br>지구 | 부천시<br>북부지<br>역일대 | 57.86m<br>이하 |          | 15,892,000          | 경고제94-198호<br>(94.7.16) |     |

3. 개발제한구역 결정(변경) 조서(안)

| 구분 | 구역명           | 위 치                     | 면 적 (m <sup>2</sup> ) |           |            | 비고 |
|----|---------------|-------------------------|-----------------------|-----------|------------|----|
|    |               |                         | 기 정                   | 변 경       | 변경후        |    |
| 변경 | 부천시<br>개발제한구역 | 부천시 오정구<br>오정동 443-8 일원 | 18,286,549            | 감)312,000 | 17,974,549 |    |

○ 개발제한구역 결정(변경)사유서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 위 치                        | 면적(m <sup>2</sup> ) | 변경 사유   |
|----|------------|----------------------------|---------------------|---|
| 변경 | -          | 부천시 오정구<br>오정동 443-8<br>일원 | 312,000             | · 2020년 수도권광역도시계획상 개발제한구역 조정대상 중 일반조정가능지역 및 지역현안 사업대상지로 지정된 본 대상지를 해제하여 지역현안사업인 부천물류단지조성사업을 시행하기 위함임. |

4. 제1종 지구단위계획구역결정 조서(안)

| 구분 | 구역명                     | 위 치                     | 면적 (m <sup>2</sup> ) |           |         | 비 고          |
|----|-------------------------|-------------------------|----------------------|-----------|---------|--------------|
|    |                         |                         | 기정                   | 변경        | 변경후     |              |
| 신설 | 부천오정물류단지<br>제1종지구단위계획구역 | 부천시 오정구<br>오정동 443-8 일원 | -                    | 증)545,060 | 545,060 | GB해제면적<br>포함 |

○ 제1종 지구단위계획구역결정 사유서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 구역명                      | 위 치                        | 면적(m <sup>2</sup> ) | 변경사유  |
|----|----------------|--------------------------|----------------------------|---------------------|---|
| 신설 | A              | 부천오정물류단지<br>제1종 지구단위계획구역 | 부천시<br>오정구 오정동<br>443-8 일원 | 545,060             | · 선계획 후개발이 이뤄질 수 있도록 하기 위하여 부천오정물류단지 전체를 제1종 지구단위계획 구역으로 지정 |

5. 도시계획시설결정(변경)조서(안)와 사유서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로총괄표

| 구분 | 합 계        |           |                         | 1 류        |           |                         | 2 류        |           |                         | 3 류        |           |                         |
|----|------------|-----------|-------------------------|------------|-----------|-------------------------|------------|-----------|-------------------------|------------|-----------|-------------------------|
|    | 노선수<br>(개) | 연장<br>(m) | 면적<br>(m <sup>2</sup> ) |
| 합계 | 12         | 10,125    | 117,882                 | 1          | 77        | 770                     | 7          | 7,799     | 70,128                  | 4          | 2,249     | 46,984                  |
| 광로 | 1          | 5,250     | 21,487                  | -          | -         | -                       | 1          | 5,250     | 21,487                  | -          | -         | -                       |
| 대로 | 5          | 3,793     | 93,341                  | -          | -         | -                       | 1          | 1,544     | 46,357                  | 4          | 2,249     | 46,984                  |
| 중로 | -          | -         | -                       | -          | -         | -                       | -          | -         | -                       | -          | -         | -                       |
| 소로 | 6          | 1,082     | 3,054                   | 1          | 77        | 770                     | 5          | 1,005     | 2,284                   | -          | -         | -                       |

■ 도로 결정(변경) 조서(안)

| 구분 | 구 모 |    |     |           | 기능         | 연장<br>(m)      | 기 점         | 종 점            | 사용<br>형태    | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일 | 비고                              |
|----|-----|----|-----|-----------|------------|----------------|-------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------------------|
|    | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m) |            |                |             |                |             |           |           |                                 |
| 기정 | 광로  | 2  | 3   | 50        | 주간선<br>도로  | 5,250<br>(437) | 서울시<br>구역계  | 인천시<br>구역계     | 자동차<br>전용도로 |           | 86.11.03  |                                 |
| 기정 | 중로  | 3  | 12  | 12        | 집산<br>도로   | 1,280          | 광로 3-1      | 중로 1-3         | 일반도로        |           | 87.08.29  |                                 |
| 변경 | 중로  | 3  | 12  | 12        | 집산<br>도로   | 410            | 대로<br>2-물류1 | 중로 1-3         | 일반도로        |           |           | 지구외                             |
| 변경 | 대로  | 3  | 물류1 | 25~30     | 보조간<br>선도로 | 870            | 광로 3-1      | 대로<br>2-물류1    | 일반도로        |           |           | 지구외 :<br>기정도로폭<br>지구내 :<br>확폭구간 |
| 신설 | 대로  | 3  | 물류2 | 25        | 보조간<br>선도로 | 736            | 대로<br>2-물류1 | 오정동<br>446-10답 | 일반도로        |           |           |                                 |
| 신설 | 대로  | 3  | 물류3 | 25        | 보조간<br>선도로 | 80             | 대로<br>2-물류1 | 대로<br>3-물류2    | 일반도로        |           |           |                                 |
| 신설 | 대로  | 3  | 물류4 | 25        | 보조간<br>선도로 | 563            | 대로<br>3-물류1 | 대로<br>3-물류1    | 일반도로        |           |           |                                 |
| 기정 | 중로  | 3  | 38  | 12        | 집산<br>도로   | 662            | 광로 2-4      | 중로 3-12        | 일반도로        |           | 78.07.07  |                                 |
| 변경 | 대로  | 2  | 물류1 | 30        | 보조간<br>선도로 | 1,544          | 광로 2-4      | 대로 2-3         | 일반도로        |           |           |                                 |
| 신설 | 소로  | 1  | 물류1 | 10        | 국지<br>도로   | 77             | 대로<br>3-물류4 | 대로<br>3-물류4    | 일반도로        |           |           |                                 |
| 기정 | 소로  | 2  | 6   | 8         | 국지<br>도로   | 900            | 중로 1-3      | 중로 3-12        | 일반도로        |           | 78.07.07  |                                 |
| 폐지 | 소로  | 2  | 6   | 8         | 국지<br>도로   | 900            | 중로 1-3      | 중로 3-12        | 일반도로        |           |           |                                 |
| 기정 | 소로  | 2  | 7   | 8         | 국지<br>도로   | 216            | 소로 2-6      | 소로 2-8         | 일반도로        |           | 78.07.07  |                                 |
| 변경 | 소로  | 2  | 7   | 8         | 국지<br>도로   | 250<br>(34)    | 대로<br>2-물류1 | 소로 2-8         | 일반도로        |           |           |                                 |
| 기정 | 소로  | 2  | 10  | 8         | 국지<br>도로   | 790            | 대로 2-3      | 중로 1-3         | 일반도로        |           | 78.07.07  |                                 |
| 변경 | 소로  | 2  | 10  | 8         | 국지<br>도로   | 279<br>(131)   | 대로<br>2-물류1 | 대로 2-3         | 일반도로        |           |           |                                 |
| 신설 | 소로  | 2  | 물류1 | 8         | 국지<br>도로   | 392<br>(32)    | 대로<br>2-물류1 | 중로 1-3         | 일반도로        |           |           |                                 |
| 신설 | 소로  | 2  | 물류2 | 8         | 특수<br>도로   | 41             | 대로<br>3-물류4 | 광로 3-1         | 보행자<br>도로   |           |           |                                 |
| 신설 | 소로  | 2  | 물류3 | 8         | 특수<br>도로   | 43             | 대로<br>3-물류4 | 광로 3-1         | 보행자<br>도로   |           |           |                                 |

주) ()는 지구내 연장

## ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명  | 변경내용                             | 변경사유   |
|---------|----------|----------------------------------|--|
| 광로2-3   | 광로 2-3   | •기정 - 폭: 50m<br>연장: 5,250m(437m) | -  |
| 중로 3-12 | 중로 3-12  | •변경 - 폭: 12m<br>연장: 410m         | •물류단지내 진입도로 확폭에 의한 도로폭원 변경에 따라 노선 축소             |
| 중로 3-12 | 대로 3-물류1 | •신설 - 폭: 2530m<br>연장: 870m       | •물류단지내 진입도로 확폭에 의한 신설                            |
| -       | 대로 3-물류2 | •신설 - 폭: 25m<br>연장: 736m         | •물류단지내 보조간선도로 신설                                 |
| -       | 대로 3-물류3 | •신설 - 폭: 25m<br>연장: 80m          | •물류단지내 보조간선도로 신설                                 |
| -       | 대로 3-물류4 | •신설 - 폭: 25m<br>연장: 563m         | •물류단지내 보조간선도로 신설                                 |
| 중로 3-38 | 대로 2-물류1 | •변경 - 폭: 30m<br>연장: 1,544m       | •물류단지내 주간선도로(진입도로) 신설                            |
| -       | 소로1-물류1  | •신설 - 폭: 10m<br>연장: 77m          | •물류단지내 지원시설용지 접근을 위한 소로 신설                       |
| 소로2-6   | 소로2-6    | •폐지 - 폭: 8m<br>연장: 900m          | •물류단지내 주간선도로(대로2-물류1)신설에 의한 소로 폐지                |
| 소로2-7   | 소로2-7    | •변경 - 폭: 8m<br>연장: 250(34)m      | •물류단지 개발계획에 의한 도로 선형 변경                          |
| 소로2-10  | 소로2-10   | •변경 - 폭: 8m<br>연장: 279(131)m     | •물류단지내 주간선도로(대로2-물류1)신설에 의한 노선축소                 |
| -       | 소로2-물류1  | •신설 - 폭: 8m<br>연장: 392(32)m      | •물류단지내 주간선도로(대로2-물류1)신설 및 소로 2-10호선 축소에 의한 노선 신설 |
| -       | 소로2-물류2  | •신설 - 폭: 8m<br>연장: 41m           | •물류단지내 지원시설용지 접근을 위한 보행자전용도로 신설                  |
| -       | 소로2-물류3  | •신설 - 폭: 8m<br>연장: 43m           | •물류단지내 지원시설용지 접근을 위한 보행자전용도로 신설                  |

주) ()는 지구내 연장

## 2) 주차장

## ■ 주차장 결정(변경) 조서(안)

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 위치               | 면적 (㎡) |         |       | 최초 결정일 | 비고 |
|----|---------|-----|------------------|--------|---------|-------|--------|----|
|    |         |     |                  | 기정     | 변경      | 변경후   |        |    |
| 신설 | A       | 주차장 | 오정구 삼정동 12-29 일원 | -      | 증)2,995 | 2,995 |        |    |

■ 주차장 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용   | 변 경 사 유  |
|------------|-------|---|--|
| A          | 주차장   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설</li> <li>• 면적 : 2,995m<sup>2</sup></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부천오정물류단지 개발계획에 따른 주차장 신설</li> </ul> |

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정(변경)조서(안)

| 구 분 | 도면<br>표시번호 | 공원명 | 시설의<br>세분 | 위 치                 | 면 적 (m <sup>2</sup> ) |         |       | 최 초<br>결정일 | 비 고 |
|-----|------------|-----|-----------|---------------------|-----------------------|---------|-------|------------|-----|
|     |            |     |           |                     | 기정                    | 변경      | 변경후   |            |     |
| 신 설 | A          | 공원  | 소공원       | 오정구 오정동<br>463-13일원 | -                     | 증)8,850 | 8,850 |            |     |

■ 공원 결정(변경)사유서

| 도면표시<br>번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용   | 변 경 사 유   |
|------------|-------|---|---|
| A          | 소공원   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설</li> <li>• 면적 : 8,850m<sup>2</sup></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부천오정물류단지내 종사자와 이용객의 휴식공간제공을 위한 공원신설</li> </ul> |

2) 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서(안)

| 구 분 | 도면<br>표시번호 | 시설명 | 시설의<br>세 분 | 위 치                | 면 적 (m <sup>2</sup> ) |          |        | 최 초<br>결정일 | 비 고        |
|-----|------------|-----|------------|--------------------|-----------------------|----------|--------|------------|------------|
|     |            |     |            |                    | 기정                    | 변경       | 변경후    |            |            |
| 계   | -          | -   | -          | -                  | -                     | 증)56,140 | 56,140 |            |            |
| 신 설 | A          | 녹지  | 완충녹지       | 오정구 오정동<br>500-1일원 | -                     | 증)15,231 | 15,231 |            | 광2-3<br>북측 |
| 신 설 | B          | 녹지  | 완충녹지       | 오정구<br>삼정동11-6일원   | -                     | 증)40,909 | 40,909 |            | 광2-3<br>남측 |

■ 녹지 결정(변경)사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 결정 내용  | 결정 사유  |
|--------|------|--|--|
| A      | 완충녹지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설</li> <li>• 면적 : 15,231m<sup>2</sup></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부천오정물류단지개발계획에 따른 오정 대로(광로2-3)변의 소음방지를 위한 완충녹지 신설</li> </ul> |
| B      | 완충녹지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설</li> <li>• 면적 : 40,909m<sup>2</sup></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부천오정물류단지개발계획에 따른 오정대로(광로2-3)변의 소음방지를 위한 완충녹지 신설</li> </ul>  |

다. 유통 및 공급시설

1) 시장

■ 시장 결정(변경)조서(안)

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명 | 시설의<br>세분   | 위<br>치           | 면 적 (㎡) |         |        | 최 초<br>결정일          | 비 고 |
|----|------------|-----|-------------|------------------|---------|---------|--------|---------------------|-----|
|    |            |     |             |                  | 기정      | 변경      | 변경후    |                     |     |
| 변경 | 12         | 시장  | 농수산물<br>공판장 | 삼정동<br>12-7번지 일원 | 28,623  | 감)4,679 | 23,944 | 부고 26<br>97. 04. 26 |     |

■ 시장 결정(변경)사유서

| 도면표시<br>번호 | 시 설 명             | 변 경 내 용                | 변 경 사 유  |
|------------|-------------------|------------------------|--|
| 12         | 시장<br>(삼정동농산물공판장) | • 변경<br>• 면적 : 23,944㎡ | • 부천오정물류단지개발계획에 따라 진입<br>도로(대로2-물류1) 확폭에 따른 축소 |

2) 수도

■ 수도 결정(변경)조서(안)

| 구 분 | 도면<br>표시번호 | 시설명 | 위<br>치  | 면 적 (㎡) |       |       | 최 초<br>결정일        | 비 고 |
|-----|------------|-----|---|---------|-------|-------|-------------------|-----|
|     |            |     |   | 기정      | 변경    | 변경후   |                   |     |
| 변 경 | 14         | 수도  | 오정대로변<br>원중동 100-1일원<br>고강동 131-5일원<br>삼정동 9-1일원<br>오정동 480-4일원 | 6,345   | 감)267 | 6,078 | 부고 54<br>01.08.29 |     |

■ 수도 결정(변경)사유서

| 도면<br>표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용               | 변 경 사 유                                 |
|------------|-------|-----------------------|---|
| 14         | 수도    | • 변경<br>• 면적 : 6,078㎡ | • 부천오정물류단지개발계획에 따른<br>물류단지 지구내의 수도시설 폐지 |

### 3) 전기공급설비

#### ■ 전기공급설비 결정(변경)조서(안)

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명      | 위 치         |             |           | 연장<br>(km) | 면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 최초<br>결정일 | 비 고    |
|----|------------|----------|-------------|-------------|-----------|------------|-------------------------|-----------|--------|
|    |            |          | 기점          | 종점          | 주요<br>경과지 |            |                         |           |        |
| 기정 | 1          | 송전<br>선로 | 중동<br>233-4 | 고강동<br>11-8 |           |            | 1,379.0                 | 77.12.09  |        |
| 변경 | 1          | 송전<br>선로 | 중동<br>233-4 | 고강동<br>11-8 |           |            | 1,379.0                 | 77.12.09  | • 선형변경 |

#### ■ 전기공급설비 결정(변경)사유서

| 도면<br>표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유                       |
|------------|-------|---------|-------------------------------|
| 1          | 송전선로  | • 선형변경  | • 부천오정물류단지개발계획에 따른<br>철탑선형 변경 |

### 라. 방재시설

#### 1) 하천

#### ■ 하천 결정(변경)조서(안)

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명  | 시설의<br>세분 | 위 치                       |                              |           | 연장<br>(km) | 폭원<br>(m) | 면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 최초<br>결정일 | 비 고 |
|----|----------------|------|-----------|---------------------------|------------------------------|-----------|------------|-----------|-------------------------|-----------|-----|
|    |                |      |           | 기점                        | 종점                           | 주요<br>경과지 |            |           |                         |           |     |
| 신설 | A              | 삼정1천 | 소하천       | 부천시<br>오정구<br>오정동<br>534천 | 부천시<br>오정구<br>오정동<br>428-44제 |           | 1.59       | 8.67~34   | 50,827                  |           |     |

#### ■ 하천 결정(변경)사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용                             | 변 경 사 유   |
|----------------|-------|-------------------------------------|---|
| A              | 삼정1천  | • 신설<br>• 면적 : 50,827m <sup>2</sup> | • 부천오정물류단지개발계획에 의해<br>기존 하천을 자연형 하천으로 조<br>성토록 하기 위한 소하천 신설 |

2) 유수지

■ 유수지 결정(변경)조서(안)

| 구 분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세 분 | 위 치                 | 면 적 (m <sup>2</sup> ) |         |       | 최 초<br>결정일 | 비 고 |
|-----|----------------|-----|------------|---------------------|-----------------------|---------|-------|------------|-----|
|     |                |     |            |                     | 기정                    | 변경      | 변경후   |            |     |
| 신설  | A              | 유수지 | 저류지        | 오정구 오정동<br>489-1 일원 | -                     | 증)4,825 | 4,825 |            |     |

■ 유수지 결정(변경)사유서

| 도면<br>표시번호 | 시설명 | 결정 내용   | 결정 사유  |
|------------|-----|---|--|
| A          | 유수지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>신설</li> <li>면적 : 4,825m<sup>2</sup></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>부천오정물류단지 개발계획에 따른 저류지 신설</li> </ul> |

6. 제1종 지구단위계획(안) : 건축물에 관한 사항

가. 건축물용도에 관한 사항

1) 물류단지시설

■ 물류시설

| 가구<br>번호             | 건축<br>용도   | 허 용 용 도  | 불허용도        |
|----------------------|------------|--|-------------|
| T1<br>T2<br>T3<br>T4 | T-1<br>T-4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>항공법시행령 제10조 제2항 자목의 공항시설중 항공화물의 보관을 위한 창고시설</li> <li>관세법제183조의 보세창고</li> <li>화물유통촉진법 제2조 제9호에 의한 창고</li> <li>건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설</li> <li>유통산업발전법제2조 제14호에 의한 집배송시설</li> <li>유통산업발전법제2조 제15호에 의한 공동집배송센터</li> <li>농수산물유통및가격안정에관한법률 제2조 제12호에 의한 농수산물종합유통센터</li> <li>부대시설 : 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제64조 제2항 제1호에 의한 부대시설 중 사무소, 주차장, 주유소</li> <li>편익시설 : 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제64조 제2항 제2호 편익시설 중 휴게실, 식당</li> </ul> | 허용용도의<br>불허 |

## ■ 대규모점포

| 가구<br>번호 | 건축<br>용도 | 허 용 용 도  | 불허용도     |
|----------|----------|--|----------|
| S1       | S-1      | <ul style="list-style-type: none"> <li>유통산업발전법 제2조 제3호에 의한 대규모점포</li> <li>부대시설 : 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제64조 제2항 제1호에 의한 부대시설 중 사무소, 주차장</li> <li>편익시설 : 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제64조 제2항 제2호 편익시설 중 휴게실, 식당</li> </ul> | 허용용도의 불허 |

## ■ 전문상가단지

| 가구<br>번호 | 건축<br>용도 | 허 용 용 도   | 불허용도     |
|----------|----------|---|----------|
| S2       | S-2      | <ul style="list-style-type: none"> <li>유통산업발전법 제2조 제7호에 의한 전문상가단지</li> <li>부대시설 : 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제64조 제2항 제1호에 의한 부대시설 중 사무소, 주차장</li> <li>편익시설 : 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제64조 제2항 제2호 편익시설 중 휴게실, 식당</li> </ul> | 허용용도의 불허 |

## ■ 축산물 공판장

| 가구<br>번호 | 건축<br>용도 | 허 용 용 도  | 불허용도     |
|----------|----------|--|----------|
| S3       | S-3      | <ul style="list-style-type: none"> <li>축산물가공처리법 제2조제10호에 의한 작업장</li> <li>농협,축협,수협,임협,중소기업협동조합법에 의한 구업사업 또는 판매사업 관련시설</li> <li>부대시설 : 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제64조 제2항 제1호에 의한 부대시설 중 사무소, 주차장</li> <li>편익시설 : 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제64조 제2항 제2호 편익시설 중 휴게실, 식당</li> </ul> | 허용용도의 불허 |

## 2) 지원시설용지

### ■ 근린생활시설

| 가구<br>번호             | 건축<br>용도 | 허 용 용 도   | 불허용도         |
|----------------------|----------|---|--------------|
| L1<br>L2<br>L3<br>L4 | L-1      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설(다만, 자목의 직업훈련소, 장의사, 총포판매사 그 밖에 이와 유사한 시설은 제외, 타목의 안마원, 안마시술소 그밖에 이와 유사한 시설은 제외)</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제5호 문화및집회시설중 가목을 제외한 시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제7호 판매시설 중 나목 소매시장, 다목 상점</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 학교, 교육원, 직업훈련소를 제외한 시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제15호 숙박시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제19호 위험물저장 및 처리시설 중 주유소</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제24호 방송통신시설 중, 나목 전신전화국, 라목 통신용시설</li> </ul> | 허용용도<br>외 불허 |
| L5                   | L-5      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 양곡관리법 제22조제2항의 미곡의 건조·보관·가공시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제5호 문화및집회시설중 마목의 전시장</li> </ul>  | 허용용도<br>외 불허 |
| L6                   | L-6      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1 제19호 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 및 고압가스충전소</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제20호 자동차관련시설</li> </ul>   | 허용용도<br>외 불허 |
| L7                   | L-7      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1 제20호 자동차관련시설 중 가목의 주차장</li> </ul>   | 허용용도<br>외 불허 |

## 나. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

### 1) 물류단지시설용지

#### ■ 물류시설

| 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 구 분   | 계 획 내 용            | 비 고 |
|----------|----------|-------|--------------------|-----|
|          | T1       | 용 도   | T-1                | -   |
|          | T2       | 건 폐 율 | • 60% 이하           | -   |
|          | T3       | 용 적 률 | • 400% 이하          | -   |
|          |          | 높 이   | • 건축물의 높이 : 7층이하   | -   |
|          | T4       | 용 도   | T-4                | -   |
|          |          | 건 폐 율 | • 60% 이하           | -   |
|          |          | 용 적 률 | • 400% 이하          | -   |
|          |          | 높 이   | • 건축물의 높이 : 57m 이하 | -   |

■ 대규모점포

| 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 구 분 | 계 획 내 용          | 비 고 |
|----------|----------|-----|------------------|-----|
|          | S1       | 용 도 | S-1              | -   |
|          |          | 건폐율 | • 60% 이하         | -   |
|          |          | 용적률 | • 600% 이하        | -   |
|          |          | 높이  | • 건축물의 높이 : 7층이하 | -   |

■ 전문상가단지

| 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 구 분 | 계 획 내 용          | 비 고 |
|----------|----------|-----|------------------|-----|
|          | S2       | 용 도 | S-2              | -   |
|          |          | 건폐율 | • 60% 이하         | -   |
|          |          | 용적률 | • 600% 이하        | -   |
|          |          | 높이  | • 건축물의 높이 : 7층이하 | -   |

■ 축산물 공판장

| 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 구 분 | 계 획 내 용            | 비 고 |
|----------|----------|-----|--------------------|-----|
|          | S3       | 용 도 | S-3                | -   |
|          |          | 건폐율 | • 60% 이하           | -   |
|          |          | 용적률 | • 400% 이하          | -   |
|          |          | 높이  | • 건축물의 높이 : 57m 이하 | -   |

2) 지원시설용지

■ 근린생활시설

| 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 구 분 | 계 획 내 용           | 비 고 |
|----------|----------|-----|-------------------|-----|
|          | L1       | 용 도 | L-1               | -   |
|          | L2       | 건폐율 | • 60% 이하          | -   |
|          | L3       | 용적률 | • 600% 이하         | -   |
|          | L4       | 높이  | • 건축물의 높이 : 7층이하  | -   |
|          | L5       | 용 도 | L-5, L-6, L-7     | -   |
|          | L6       | 건폐율 | • 60% 이하          | -   |
|          | L7       | 용적률 | • 400% 이하         | -   |
|          | L7       | 높이  | • 건축물의 높이 : 57m이하 | -   |

## □ 참고사항(상위계획 반영사항)

### 가. 제2차 유통단지종합개발계획

- 유통거점 : 부천권역
- 내 용 : - 기존시설(농수산물 도매시장)  
- 권장시설(집배송단지, 전문상가, 쇼핑센터)

### 나. 2020년 수도권 광역도시계획(2007. 7.)

- 면 적 : 0.312km<sup>2</sup>
- 내 용 : 개발제한구역조정 중 일반조정가능지역(0.148km<sup>2</sup>) 및 지역현안사업(0.164km<sup>2</sup>) - 물류유통단지조성사업

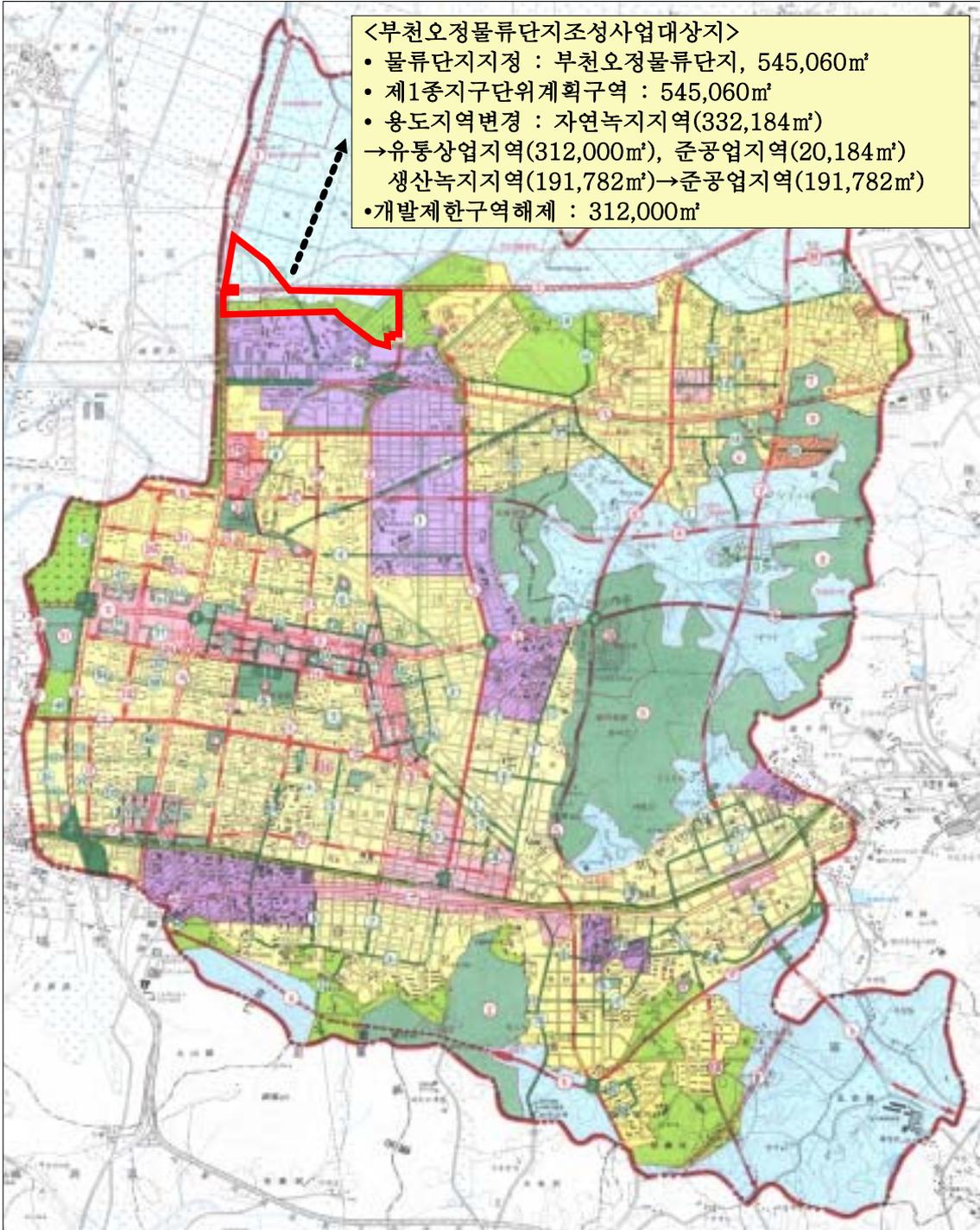
### 다. 2020년 부천시 도시기본계획(2007. 8.)

- 토지이용계획 : - 공업용지(면적:0.095km<sup>2</sup>), 1단계(2003년~2005년)  
- 상업용지(면적:0.312km<sup>2</sup>), 2단계(2006년~ 2010년)
- 내 용 : 용도지역 변경 및 물류유통단지 조성

## □ 기대효과

- 수도권 물류거점 개발로 전국 유통망 구축과 도내 지역 업체의 물류비용 절감을 통한 경쟁력 제고 및 지역경제 활성화
- 서울 및 인천에 집중되는 물류시설을 부천에 분산 처리함으로써 지역간 균형 및 물가안정 도모하고 도심교통 혼잡 해소
- 지역물류체계의 결절점에 거점을 조성하여 내수화물의 지역내 유통망 조성

□ 위치도

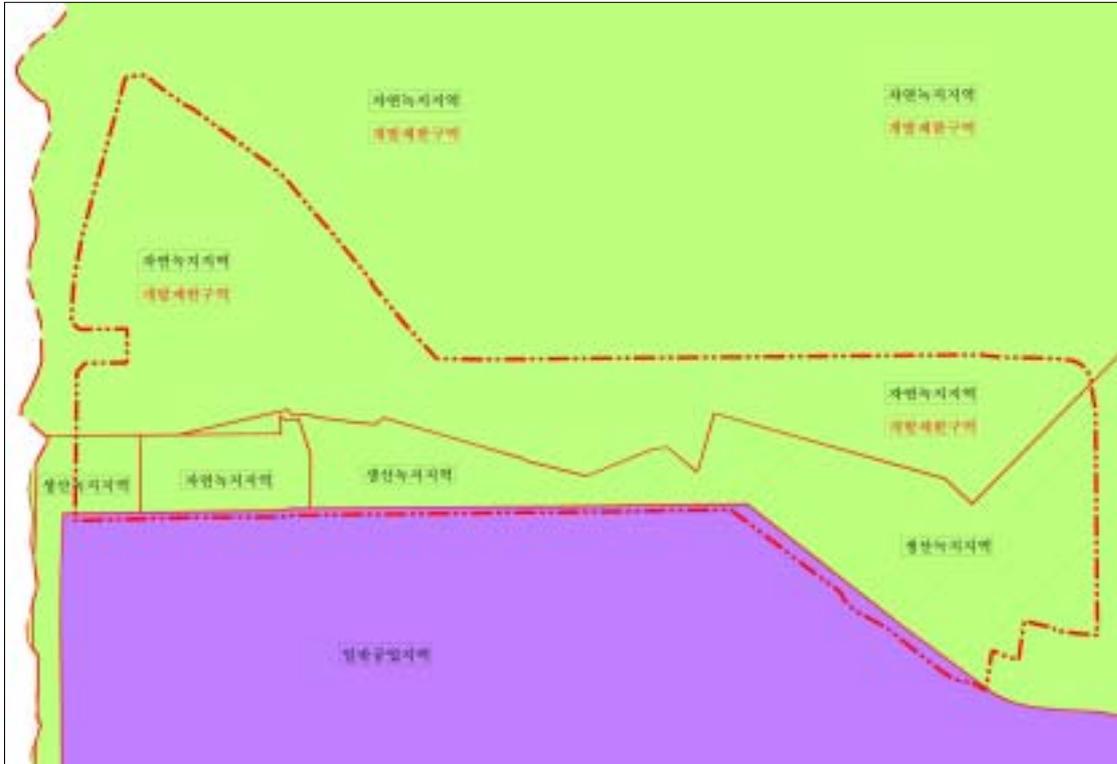


□ 위성영상

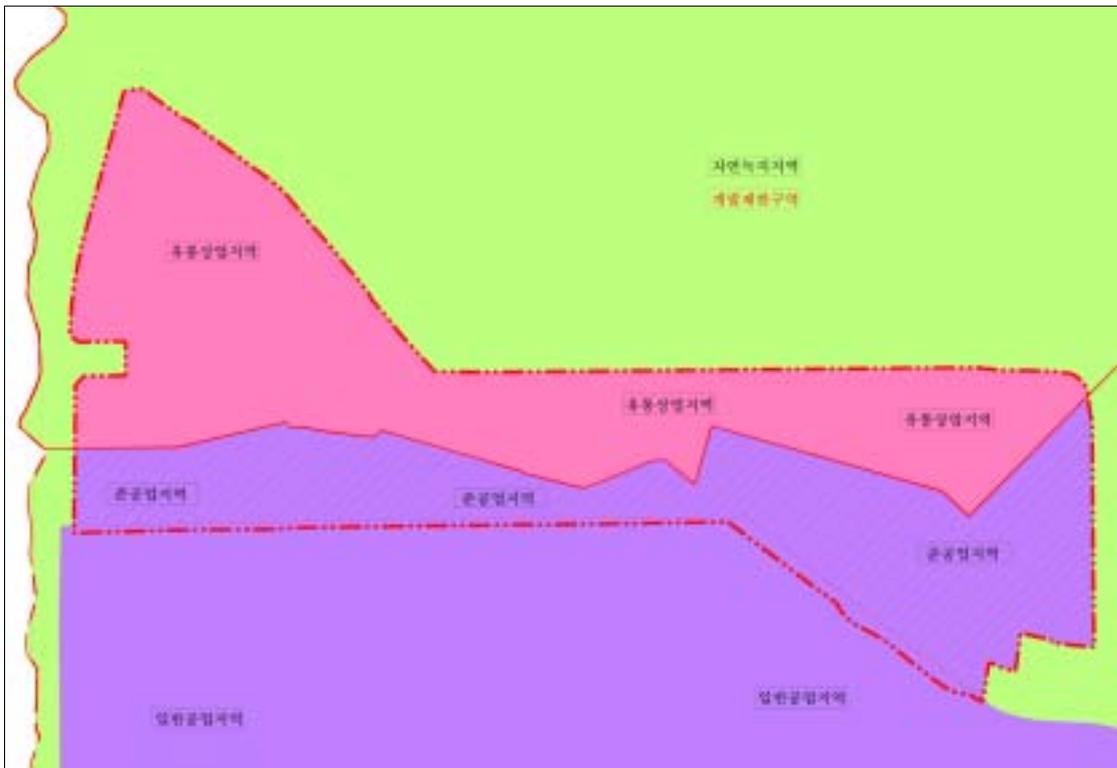


# □ 용도지역 결정(변경)안(도)

기정



변경



□ 도시관리계획변경결정도(안)

