

소사3구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(경미한 변경) 고시

부천시 소사동 48-21번지 일대에 위치한 소사3구역 재개발정비구역은 경기도 고시 제2008-52 (2008.03.10.)호, 부천시 고시 제2012-69(2012.06.18.)호, 부천시 고시 제2017-210(2017.09.25.)호, 부천시고시 제2018-176호(2018.08.27.), 부천시 고시 제2019-274호(2019.12.30.)로 정비계획 및 정비구역 변경지정 된 구역으로 「도시 및 주거환경정비법」제16조 규정에 따라 정비계획 수립 및 정비구역 지정(경미한 변경) 하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 05월 20일
부 천 시 장

- 1. 정비사업의 명칭 (변경 없음) : 소사3구역 재개발사업
- 2. 정비구역 및 그 면적 (변경)
 - 가. 정비구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업의 구 분	구역의 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
변 경	재개발사업	소사3구역 재개발정비구역	소사동 48-21번지 일대	76,081.0	감) 8.7	76,072.3	심곡동 489-88번지(3㎡) 및 489-68번지(5.7㎡) 제척

나. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
용도지역	계	76,081.0	감) 8.7	76,072.3	100.0	
	주거지역	제3종일반주거지역	-	59,805.9	78.6	
	준주거지역	11,435.3	-	11,435.3	15.0	
	상업지역	일반상업지역	감) 8.7	4,831.1	6.4	
정비계획	계	76,081.0	감) 8.7	76,072.3	100.0	
	획 지	소 계	감) 9.4	55,730.7	73.3	
		공동주택용지	감) 34.5	45,455.8	59.8	
		판매.업무용지	-	9,747.5	12.8	
		판매용지	증) 25.1	527.4	0.7	
	정비 기반 시설 계획	소 계	증) 0.7	20,341.6	26.7	
		도 로	증) 0.7	14,896.6	19.6	
		어린이공원 및 주차장	-	3,854.5	5.0	
		소공원	-	1,590.5	2.1	

3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획 (변경)

가. 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원(m)							
기 정	대 로	3	2	25~32 (27.5)	보조간선 도로	4,122 (187)	대1-1	인천시 구역계	일반 도로	건고91-565 (91.10.11)	
기 정	대 로	3	5	25~30 (27.5)	주간선 도로	4,790 (155)	시흥시 구역계	교통광장 6호	일반 도로	건고86-508 (86.11.03)	
기 정	중 로	1	5	20~34 (25~34)	보조간선 도로	2,900 (440)	대3-2	서울시 구역계	일반 도로	경고74-399 (74.08.14)	
기 정	중 로	2	81	15	집산도로	154	중1-5	중2-82	일반 도로	경고08-51 (08.03.10)	
기 정	중 로	2	82	15	집산도로	542	대3-5	대3-2	일반 도로	건고73-44 (73.04.04)	
기 정	소로	1	287	10	국지도로	174	대3-2	중2-82	일반 도로	경고08-52 (08.03.10)	선형조정
변 경	소로	1	287	10	국지도로	174	대3-2	중2-82	일반 도로	경고08-52 (08.03.10)	

※ ()는 정비구역 내 폭원 및 연장임.

○ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로1-287	소로1-287	· 선형조정 - B=10m, L=174m	· 심곡동 489-88번지 제척에 따라, 일관된 도로폭(10m) 확보를 위해 도로 선형 조정

나. 공원 결정조서 (변경 없음)

구 분	도면번호	공원명	시설의세분	위 치	면 적(m²)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기 정	175	공 원	어린이공원	소사동 44-16 일원	3,854.5	-	3,854.5	경고08-52 (08.03.10)	
기 정	256	공 원	소공원	심곡동 489-78 일원	1,590.5	-	1,590.5	부천시고시 2012-69 (2012.06.18)	

다. 주차장 결정조서 (변경 없음)

구 분	도면번호	시설명	위 치	면 적(m²)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기 정	134	주차장	소사동 44-16 일원	3,854.5	-	3,854.5	경고08-52 (08.03.10)	어린이공원 지하 중복결정

4. 공동이용시설 설치계획 (변경)

구 분	시설의 종류	면 적(m²)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	계	6,859.85	감) 4.74	6,855.11	
	어린이놀이터	1,677.00	-	1,677.00	
	주민운동시설	3,363.27	감) 2.87	3,360.40	
	경로당	377.70	감) 19.10	358.60	
	주민공동시설	591.33	감) 481.24	110.09	
	어린이집	740.48	증) 11.54	752.02	
	작은도서관	110.07	증) 486.93	597.00	

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「부천시 공동주택 기본 조례」에 따라 법정규모 이상 계획 사업시행(변경)인가 시 확정

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (변경)

○ 기 정

결정 구분	지구구분		가구 또는 획지 구분		주용도	건폐율	용적률	높 이	층 수
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)					
기정	소사 3구역 재개발 정비구역	76,081.0	소사3-1	32,724.3	공동주택	21% 이하	288% 이하	108m 이하	38층 이하
			소사3-2	12,766.0	공동주택				
			소사3-3	9,747.5	공동주택/ 판매 및 업무시설/ 근린생활시설				
			소사3-4	502.3	판매 및 업무시설/ 근린생활시설	70% 이하	500% 이하	-	-
주택규모 및 규모별 건설비율			구분	TYPE	전용면적(㎡)	세대수(세대)		비율(%)	
			전용면적 85㎡이하	40	40.4	132	1,649	8.0	100.00
				59	59.8	619		37.5	
					59.7				
				74	74.6	367		22.3	
					74.3				
				84	84.6	531		32.2	
			84.3						
			전용 85㎡초과	-			-		-
합 계					1,649		100.00		

○ 변 경

결정 구분	지구구분		가구 또는 획지 구분		주용도	건폐율	용적률	높 이	층 수	
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)						
변경	소사 3구역 재개발 정비구역	76,072.3	소사3-1	32,689.8	공동주택	21% 이하	288% 이하	108m 이하	38층 이하	
			소사3-2	12,766.0	공동주택					
			소사3-3	9,747.5	공동주택/ 판매 및 업무시설/ 근린생활시설					
			소사3-4	527.4	판매 및 업무시설/ 근린생활시설	70% 이하	500% 이하	-	-	
주택규모 및 규모별 건설비율			구 분	TYPE	전용면적(㎡)	세대수(세대)		비율(%)		
			전용면적 85㎡이하	40	40.4	132	1,649	8.0	100.00	
				59	59.9	595		36.1		
					59.7					
				74	74.6	393		23.8		
					74.3					
				84	84.6	529		32.1		
			84.3							
			전용 85㎡초과	-		-		-		
			합 계					1,649		100.00

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경 없음)

가. 대기질

구 분	검 토 내 용
영향예측	- 공사시 : 건설장비 가동 및 토사이동에 따른 대기오염물질 발생 - 운영시 : 주변도로 교통량 및 에너지 사용으로 인한 대기오염물질 발생
저감방안	- 공사시 : 세륜·세차시설 설치, 방진망 설치, 차속제한, 주기적인 살수 - 운영시 : 공원 및 단지내 녹지확보, 환경정화수목 우선식재

나. 수질

구 분	검 토 내 용
영향예측	- 사업의 특성상 개별 방식으로 실시되어 토사유출로 인한 영향 미미 - 현장사무소 운영에 따른 오수발생 - 계획급수량 : 1,650.9m³/일 - 계획오수량 : 일평균 : 857.6m³/일
저감방안	- 절·성토 등 토공작업은 가급적 우기를 피하여 실시 - 토사유출 예상되는 부분에는 가마나 비닐 등을 덮고 가배수로 설치 - 계획구역내 공급되는 급수량 확보위해 절수시설 확대 보급

다. 폐기물

구 분	검 토 내 용
영향예측	- 공사시 - 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생, 지장물 철거에 따른 건설폐기물 발생, 투입장비에 의한 폐유발생 - 운영시 - 계획인구는 총 4,288인이며, 생활폐기물 2,444.2kg/일이 발생할 것으로 예측
저감방안	- 공사시 - 공사장내 간이화장실을 설치하여 투입인부들의 무단방뇨를 억제, 건설폐기물은 건설폐기물 전문업체에 위탁처리, 폐유는 폐유 저장시설을 설치·보관 후 전량 전문처리업체에 위탁처리 - 운영시 - 생활폐기물의 분리수거가 이루어지도록 분리수거함 설치, 종이류, 유리류, 플라스틱류 등은 분리수거를 통하여 재활용 처리, 음식물류는 음식물쓰레기 처리시설에서 처리토록 할 계획, 가연성 및 불연성폐기물은 소각 및 매립 처리토록 할 계획

라. 소음·진동

구 분	검 토 내 용
영향예측	- 공사시 - 계획지구내 도로, 주차장, 공원 등 공공시설과 주거, 업무, 판매시설 등 공사시 작업공정에 따라 장비 가동으로 소음영향이 예상됨 - 운영시 - 계획지구 내·외부를 통행하는 차량에 의한 소음영향과 경인선 철도를 운행하는 전철소음 영향이 예상됨
저감방안	- 공사시 - 소음·진동의 영향을 최소화하기 위해 「공사장 소음·진동 관리지침서, 환경부, 2006.12」에 준하여 공사를 시행하고 이를 관리 - 운영시 - 주거생활환경 조성을 위해 소음·진동 발생원 관리 강화, 도로변에 접한 주거 지역 소음저감을 위한 마운딩설치(녹지대 조성)와 이격거리 및 건축선 확보, 직각배치

7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경 없음)

구 분	계 획 내 용
소음·진동	「공사장 소음·진동 관리지침서, 환경부, 2006.12」에 준하여 공사를 시행 - 가설방음판넬(3~4m) 설치 - 저소음, 적정 용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감
비산먼지	- 공사 시 살수, 세륜 및 측면살수시설, 가설방진망 등 설치 - 대기오염 차단기능이 우수한 수종을 선정하여 식재 - 대기오염물질은 청정연료를 사용하도록 계획
일 조	일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립
통학로	대상지내 충분한 보행자도로를 확보하여 단지 내 및 주변지역 학생들에게 최단거리의 안전한 통학로를 제공

8. 세입자 주거대책 (변경 없음)

- 주거이전비 보상, 임대주택 공급 등을 통하여 세입자에 대한 주거안정 대책을 마련

9. 정비사업시행 예정시기 (변경 없음)

- 정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내

10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 (변경)

가. 용도지역·지구 변경에 관한 계획 (변경)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		76,081.0	감) 8.7	76,072.3	100.0	
주거지역	소 계	71,241.2	-	71,241.2	93.6	
	제3종일반주거지역	59,805.9	-	59,805.9	78.6	
	준주거지역	11,435.3	-	11,435.3	15.0	
상업지역	일반상업지역	4,839.8	감) 8.7	4,831.1	6.4	

○ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역	면 적(㎡)		변경사유
			기 정	변 경	
-	소사동 48-21번지 일대	일반상업지역	4,839.8	4,831.1	· 심곡동 489-88번지(3㎡) 및 489-68번지(5.7㎡) 제척에 따른 구역 내 면적조정

2) 용도지구 결정조서 (변경 없음)

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획(변경)

1) 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원(m)							
기 정	대 로	3	2	25~32 (27.5)	보조간선 도로	4,122 (187)	대1-1	인천시 구역계	일반 도로	건고91-565 (91.10.11)	
기 정	대 로	3	5	25~30 (27.5)	주간선 도로	4,790 (155)	시흥시 구역계	교통광장 6호	일반 도로	건고86-508 (86.11.03)	
기 정	중 로	1	5	20~34 (25~34)	보조간선 도로	2,900 (440)	대3-2	서울시 구역계	일반 도로	경고74-399 (74.08.14)	
기 정	중 로	2	81	15	집산도로	154	중1-5	중2-82	일반 도로	경고08-51 (08.03.10)	
기 정	중 로	2	82	15	집산도로	542	대3-5	대3-2	일반 도로	건고73-44 (73.04.04)	
기 정	소로	1	287	10	국지도로	174	대3-2	중2-82	일반 도로	경고08-52 (08.03.10)	선형조정
변 경	소로	1	287	10	국지도로	174	대3-2	중2-82	일반 도로	경고08-52 (08.03.10)	

※ ()는 정비구역 내 폭원 및 연장임.

○ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로1-287	소로1-287	· 선형조정 - B=10m, L=174m	· 심곡동 489-88번지 제척에 따라, 일관된 도로폭(10m) 확보를 위해 도로 선형 조정

2) 공원 결정조서 (변경 없음)

구 분	도면번호	공원명	시설의세분	위 치	면 적(m²)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기 정	175	공 원	어린이공원	소사동 44-16 일원	3,854.5	-	3,854.5	경고08-52 (08.03.10)	
기 정	256	공 원	소공원	심곡동 489-78 일원	1,590.5	-	1,590.5	부천시고시 2012-69 (2012.06.18)	

3) 주차장 결정조서 (변경 없음)

구 분	도면번호	시설명	위 치	면 적(m²)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기 정	134	주차장	소사동 44-16 일원	3,854.5	-	3,854.5	경고08-52 (08.03.10)	어린이공원 지하 중복결정

다. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구 분	가구 및 획지번호	면 적(m²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m²)	
기 정	계	55,740.1	-	55,740.1	
	소사3-1		심곡동 489번지 일원	32,724.3	공동주택용지
	소사3-2		소사동 49번지 일원	12,766.0	
	소사3-3		소사동 44번지 일원	9,747.5	판매·업무용지
	소사3-4		심곡동 125번지 일원	502.3	판매용지
변 경	계	55,730.7	-	55,730.7	
	소사3-1		심곡동 489번지 일원	32,689.8	공동주택용지
	소사3-2		소사동 49번지 일원	12,766.0	
	소사3-3		소사동 44번지 일원	9,747.5	판매·업무용지
	소사3-4		심곡동 125번지 일원	527.4	판매용지

라. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 계획 (변경 없음)

획지 번호	위 치	구 분		계획내용		비 고		
소사3-1 ~ 소사3-4	소사동 48-21 번지 일대	용도	허용 용도	소사3-1	• 공동주택용지의 허용용도표 참조			
				소사3-2				
				소사3-3	• 불허용도 이외의 용도			
				소사3-4	• 불허용도 이외의 용도			
			권장 용도	소사3-1	• 공동주택			
				소사3-2				
				소사3-3	• 공동주택, 판매 및 업무시설, 근린생활시설			
				소사3-4	• 판매 및 업무시설, 근린생활시설			
			불허 용도	소사3-1	• 허용용도 이외의 용도			
				소사3-2				
				소사3-3	• 판매.업무용지의 불허용도표 참조 • 미관지구내 용도제한 건축물			
				소사3-4	• 판매용지의 불허용도표 참조 • 미관지구내 용도제한 건축물			
		건폐율	소사3-1	• 21% 이하				
			소사3-2					
			소사3-3	• 70% 이하				
			소사3-4					
		용적률	소사3-1	• 288% 이하				
			소사3-2					
			소사3-3	• 500% 이하				
			소사3-4					
		높 이	소사3-1	• 108m 이하				
			소사3-2					
			소사3-3					
			소사3-4	-				
		배 치	• 「경관법」 제27조 규정에 의한 경관심의 결과 준수					
		형 태						
		색 채						
		건축한계선	소사3-1	• 건축한계선 3m : 소로1-287호선, 중로1-5호선, 중로2-81호선, 대로3-2호선 • 건축한계선 4.5m : 소로1-287호선 • 건축한계선 6m : 중로2-82호선				
			소사3-2	• 건축한계선 2m : 가구동측(도면참조) • 건축한계선 3m : 중로1-5호선, 중로2-81호선 • 건축한계선 6m : 중로2-82호선				
			소사3-3	• 건축한계선 3m : 가구서동.측(도면참조) • 건축한계선 6m : 중로2-82호선 • 건축한계선 10m : 가구북측(도면참조)				
			소사3-4	• 건축한계선 3m : 대로3-2호선				

공동주택용지의 허용용도표	비 고
1. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 2. 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 3. 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설. 이 경우 단란주점, 안마시술소 및 옥외 철탑이 설치된 골프연습장을 제외한다. 4. 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설. 이 경우 관람장과 집회장 중에서 마권장 외발 매소소 및 마권 전화투표소를 제외한다. 5. 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 6. 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 동호 나목 및 다목에 해당하는 것으로서 당해용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 20미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)가 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우(「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업 시행구역에 한한다)로서 인근의 주거환경에 미치는 영향, 시장의 기능회복 등을 감안하여 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것 7. 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중에서 가목의 병원 8. 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 초등학교,중학교 및 고등학교 9. 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자 시설 10. 「건축법 시행령」 별표1 제12호의 수련시설. 다만, 유스호스텔의 경우에는 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다 11. 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설. 이 경우 옥외 철탑이 설치된 골프연습장을 제외한다 12. 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제 제곱미터 이하인 것. 이 경우 오피스텔은 제외한다. 13. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중에서 인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업(의류편조업을 포함한다), 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터 관련 전자제품조립업, 두부제조업, 세탁업의 공장 및 지식산업센터로서 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것 가. 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것 나. 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것 다. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 이 경우 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다. 라. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것 마. 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것 바. 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것 14. 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 15. 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설. 다만, 주유소 및 석유판매소, 도료류 판매소에 한한다. 16. 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차 관련시설 중 동호 아목에 해당하는 것과 주차장 및 세차장 17. 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중에서 같은 호 마목부터 아목까지의 규정에 해당하는 것 18. 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중에서 라목의 국방.군사시설 19. 「건축법 시행령」 별표1 제24호의 방송통신시설 20. 「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설	건축법 시행령 별표1 대기환경 보전법 수질 및 수생태계 보전법 소음진동 관리법 참조

판매.업무용지 불허용도표	비 고
1. 「건축법 시행령」별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 2. 「건축법 시행령」별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 관람장과 집회장 중에서 마권 장외발매소 및 마권 전화투표소 3. 「건축법 시행령」별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원 4. 「건축법 시행령」별표 1 제15호의 숙박시설 5. 「건축법 시행령」별표 1 제16호의 위락시설 6. 「건축법 시행령」별표 1 제17호의 공장 다만, 인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업(의류편조업을 포함한다), 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터 관련 전자제품조립업, 두부제조업, 세탁업의 공장, 지식산업센터 중 다음 각목에 해당하지 아니한 것은 제외한다. 가. 「대기환경보전법」제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것 나. 「대기환경보전법」제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것 다. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 이 경우 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다. 라. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」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 7. 「건축법 시행령」별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리 시설. 다만, 주유소 및 석유판매소, 도료류 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 무공해·저공해자동차의 연료공급시설, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스충전·저장소는 제외한다. 8. 「건축법 시행령」별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장 9. 「건축법 시행령」별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 축사.가축시설.도축장.도계장 10. 「건축법 시행령」별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설 11. 「건축법 시행령」별표 1 제23호의 교정 및 군사시설. 다만, 국방·군사시설은 제외한다. 12. 「건축법 시행령」별표 1 제26호의 묘지 관련 시설 13. 「건축법 시행령」별표 1 제28호의 장례식장	건축법 시행령 별표1 대기환경 보전법 수질 및 수생태계 보전법 소음진동 관리법 참조

판매용지 불허용도표	비 고
1. 「건축법 시행령」별표 1 제1호의 단독주택. 다만, 다른 용도와 복합된 것은 제외한다 2. 「건축법 시행령」별표 1 제2호의 공동주택. 다만, 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만인 것은 제외한다. 3. 「건축법 시행령」별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 300미터 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다) 4. 「건축법 시행령」별표 1 제16호의 위락시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 300미터 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다) 5. 「건축법 시행령」별표 1 제17호의 공장. 다만, 인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업(의류편조업을 포함한다), 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터 관련 전자제품조립업, 두부제조업, 세탁업의 공장, 지식산업센터로서 다음 각목에 해당하지 아니하는 것은 제외한다. 가. 「대기환경보전법」제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것 나. 「대기환경보전법」제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것 다. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 이 경우 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다. 라. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」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 6. 「건축법 시행령」별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리 시설. 다만, 주유소 및 석유판매소, 도료류 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 무공해·저공해자동차의 연료공급시설, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스충전·저장소는 제외한다. 7. 「건축법 시행령」별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장, 검사장 및 「자동차관리법 시행령」제12조에 따른 자동차종합정비업 8. 「건축법 시행령」별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 축사·도축장·도계장 및 가축시설 9. 「건축법 시행령」별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설 10. 「건축법 시행령」별표 1 제23호의 교정 및 군사 시설. 다만, 국방·군사시설은 제외한다. 11. 「건축법 시행령」별표 1 제26호의 묘지 관련 시설	건축법 시행령 별표1 대기환경 보전법 수질 및 수생태계 보전법 소음진동 관리법 참조

미관지구내 용도제한 건축물	비 고
1. 「건축법 시행령」별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중에서 골프연습장. 다만, 옥외에 철탑이 있는 것에 한한다. 2. 「건축법 시행령」별표 1 제9호의 의료시설 중에서 격리병원 3. 「건축법 시행령」별표 1 제13호의 운동시설 중에서 골프연습장. 다만, 옥외에 철탑이 있는 것에 한한다. 4. 「건축법 시행령」별표 1 제17호의 공장 5. 「건축법 시행령」별표 1 제18호의 창고시설 6. 「건축법 시행령」별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중에서 위험물 저장소 7. 「건축법 시행령」별표 1 제20호의 자동차 관련 시설. 이 경우 주차장을 제외한다. 8. 「건축법 시행령」별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설. 다만, 축사, 가축시설, 도축장 및 도계장에 한한다. 9. 「건축법 시행령」별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설 10. 「건축법 시행령」별표 1 제23호의 교정 및 군사시설. 다만, 교정시설, 보호관찰소, 갯생보호소, 그 밖에 범죄자의 갯생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설에 한한다. 가. 교도소 나. 감화원 그 밖에 범죄자의 갯생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설 11. 「건축법 시행령」별표 1 제26호의 묘지 관련 시설	건축법 시행령 별표1 참조

마. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경 없음)

1) 공동주택용지

획지번호	구 분		계획내용	비고
소사3-1 소사3-2	대지내공지	전면공지	• 일반인에게 상시 개방하여 보도, 차도, 조경녹지, 휴게공간으로 이용하며 목적에 적합한 구조로 설치	
		쌈지공원	• 휴게공간으로 벤치, 파고라, 조명시설 설치	
	차량출입 불허구간		• 차량의 진.출입을 금지하며, 구간표시 없는 곳은 대지가 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로로 출입	

2) 판매.업무용지

획지번호	구 분		계획내용	비고
소사3-3	대지내공지	전면공지	• 일반인에게 상시 개방하여 보도, 차도, 조경녹지, 휴게공간으로 이용하며 목적에 적합한 구조로 설치	
		쌈지공원	• 휴게공간으로 벤치, 파고라, 조명시설 설치	
	차량출입 불허구간		• 차량의 진.출입을 금지하며, 구간표시 없는 곳은 대지가 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로로 출입	

3) 판매용지

획지번호	구 분		계획내용	비고
소사3-4	대지내공지	전면공지	• 일반인에게 상시 개방하여 보도, 차도, 조경녹지, 휴게공간으로 이용하며 목적에 적합한 구조로 설치	
	차량출입 불허구간		• 차량의 진.출입을 금지하며, 구간표시 없는 곳은 대지가 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로로 출입	

11. 정비사업 시행방법 (변경 없음)

○ 도시 및 주거환경정비법 제74조의 규정에 의하여 인가 받은 관리처분계획에 의함

12. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경 없음)

결정 구분	구역면적		획지		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기 정	소사 3구역	76,072.3	-	55,730.7	소사동 48-21번지	464	-	-	464	-	

13. 정비기반시설 설치계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율(%) (구역대비)	비 고
		기정	변경	변경후		
정비기반시설 계획	소 계	20,340.9	증) 0.7	20,341.6	26.7	
	도 로	14,895.9	증) 0.7	14,896.6	19.6	
	어린이공원 및 주차장	3,854.5	-	3,854.5	5.0	
	소공원	1,590.5	-	1,590.5	2.1	

14. 건축물의 건축선에 관한 계획 (변경 없음)

구 분	위 치		폭 원	계획내용	비 고
건축한계선	소사3-1	소로1-287호선 중로1-5호선 중로2-81호선 대로3-2호선	3m	건축한계선 지정에 따른 개방감 확보 및 보행환경 개선	
		소로1-287호선	4.5m		
		중로2-82호선	6m		
	소사3-2	가구동측	2m		
		중로1-5호선 중로2-81호선	3m		
		중로2-82호선	6m		
	소사3-3	가구서.동측	3m		
		중로2-82호선	6m		
		가구북측	10m		
	소사3-4	대로3-2호선	3m		

15. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 (변경 없음)

구 분	검토결과
화 재	• 지구내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한규정 및 관련법규를 준수하여 종합적으로 방재계획 수립
수 해	• 우수유역을 검토하여 지구주변지역의 우수관망을 충분히 설치 • 우수에 대하여 지구내부로의 유입을 최소화으로 억제토록 하여 홍수, 수물 등에 대한 방재계획 수립
교 통	• 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 • 단지내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획

16. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (변경 없음)

구 분	현황세대(2008년)			계획세대			비고
	소 계	가옥주	세입자	소 계	조합원 및 일반분양	임대주택	
세대수	1,555	300	1,255	1,649	1,517	132	-

※ 계획세대수는 사업시행(변경)인가 시 확정.

17. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 (변경 없음)

- “범죄예방 건축기준 고시(국토교통부, 2018.3.12.)”을 적용, 사업시행(변경)인가 시 건축계획 수립

18. 가구 또는 획지에 관한 계획 (변경)

구 분	가구 및 획지번호	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
기 정	계	55,740.1	-	55,740.1	
	소사3-1		심곡동 489번지 일원	32,724.3	공동주택용지
	소사3-2		소사동 49번지 일원	12,766.0	
	소사3-3		소사동 44번지 일원	9,747.5	판매·업무용지
	소사3-4		심곡동 125번지 일원	502.3	판매용지
변 경	계	55,730.7	-	55,730.7	
	소사3-1		심곡동 489번지 일원	32,689.8	공동주택용지
	소사3-2		소사동 49번지 일원	12,766.0	
	소사3-3		소사동 44번지 일원	9,747.5	판매·업무용지
	소사3-4		심곡동 125번지 일원	527.4	판매용지

19. 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경 없음)

구 분	위치	세대수	세대규모(전용)	계획내용
기 정	소사3구역	132세대	40.4m ²	총 건립세대수(1,649세대)의 8.0%

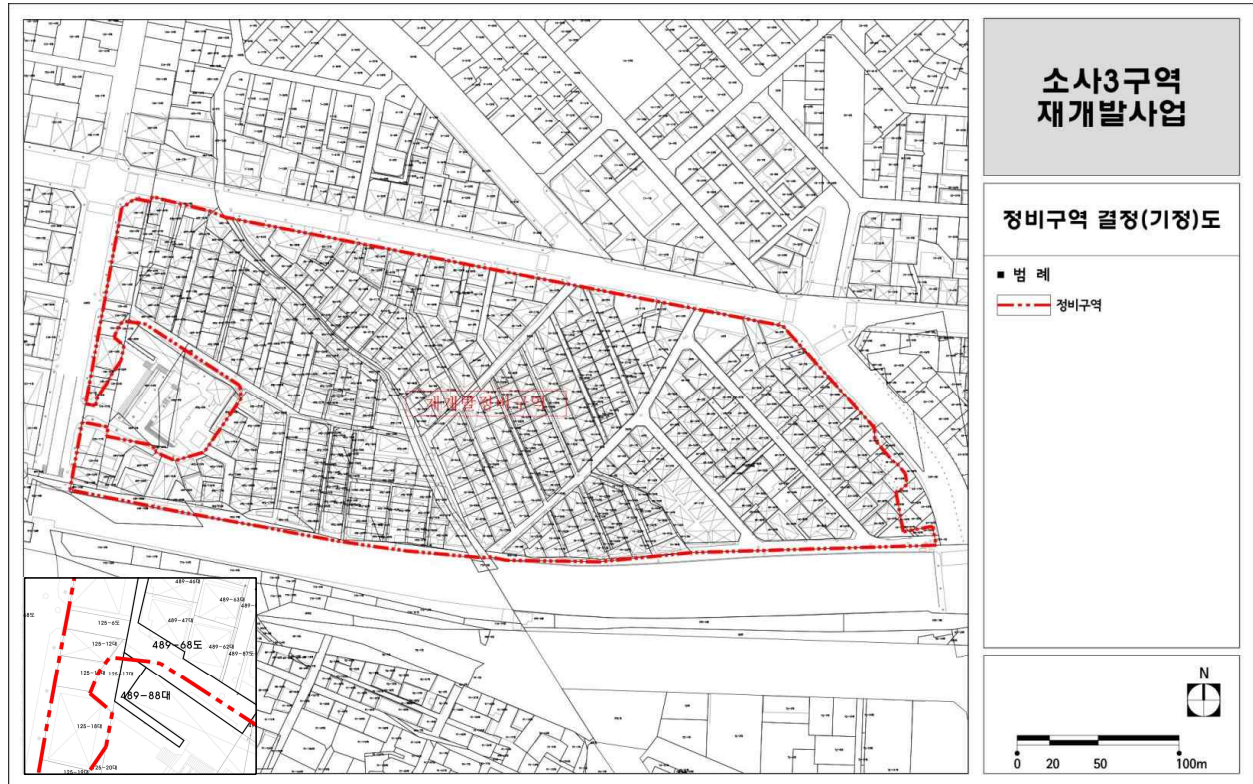
20. 기존의 수목현황 및 활용계획 (변경 없음)

- 구역내 지정된 보호수목은 없으며, 활용가치가 있는 수목은 사업시기 도래시 최대한 재활용 토록 하겠음.

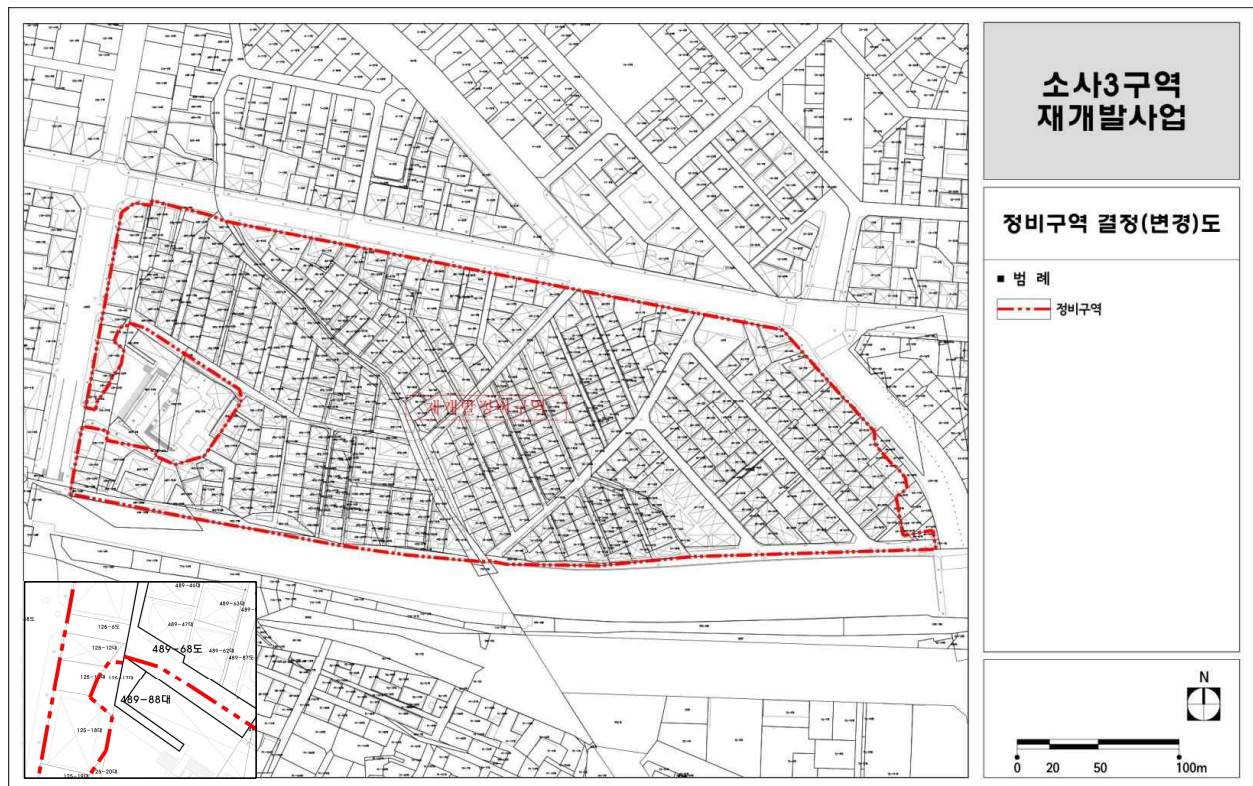
21. 관계도서 : 부천시청 주거정비과에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

소관부서	주거정비과	담당자 직·성명	주무관 강 성 근	전화번호	032-625-3753
------	-------	-------------	--------------	------	--------------

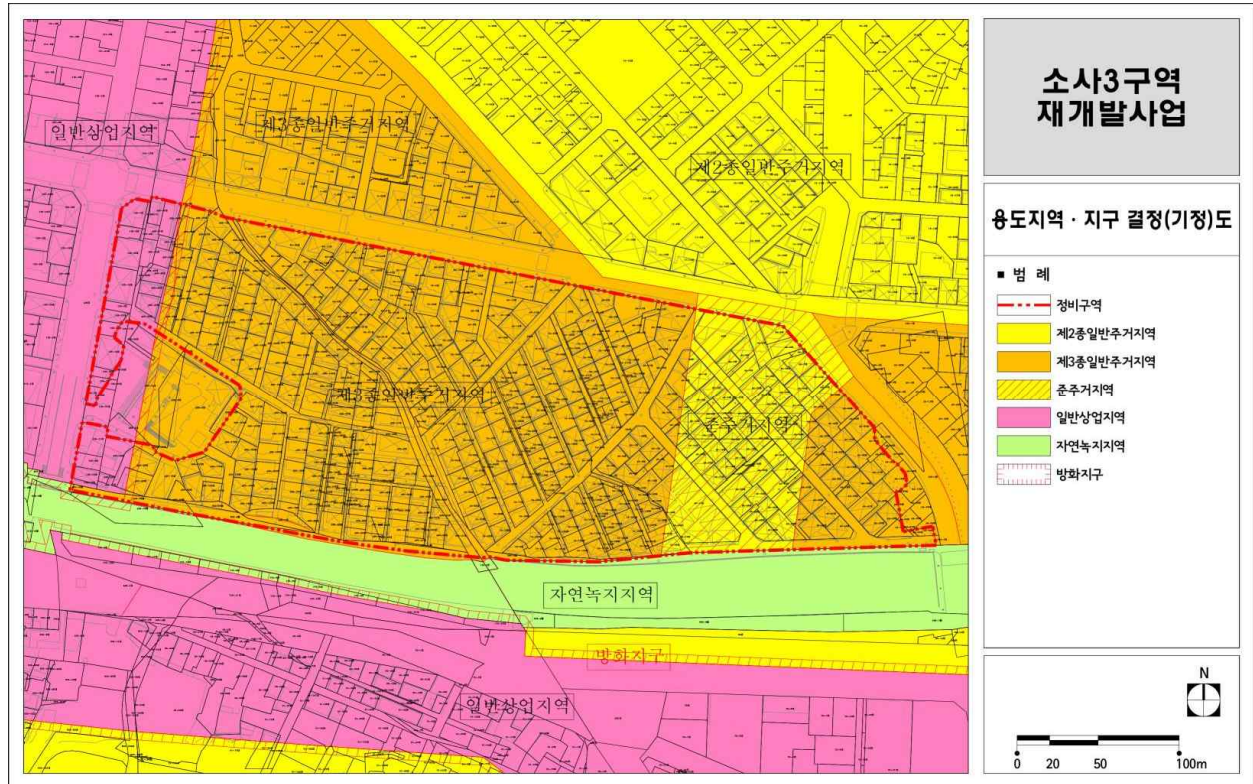
□ 정비구역 결정도 (기정)



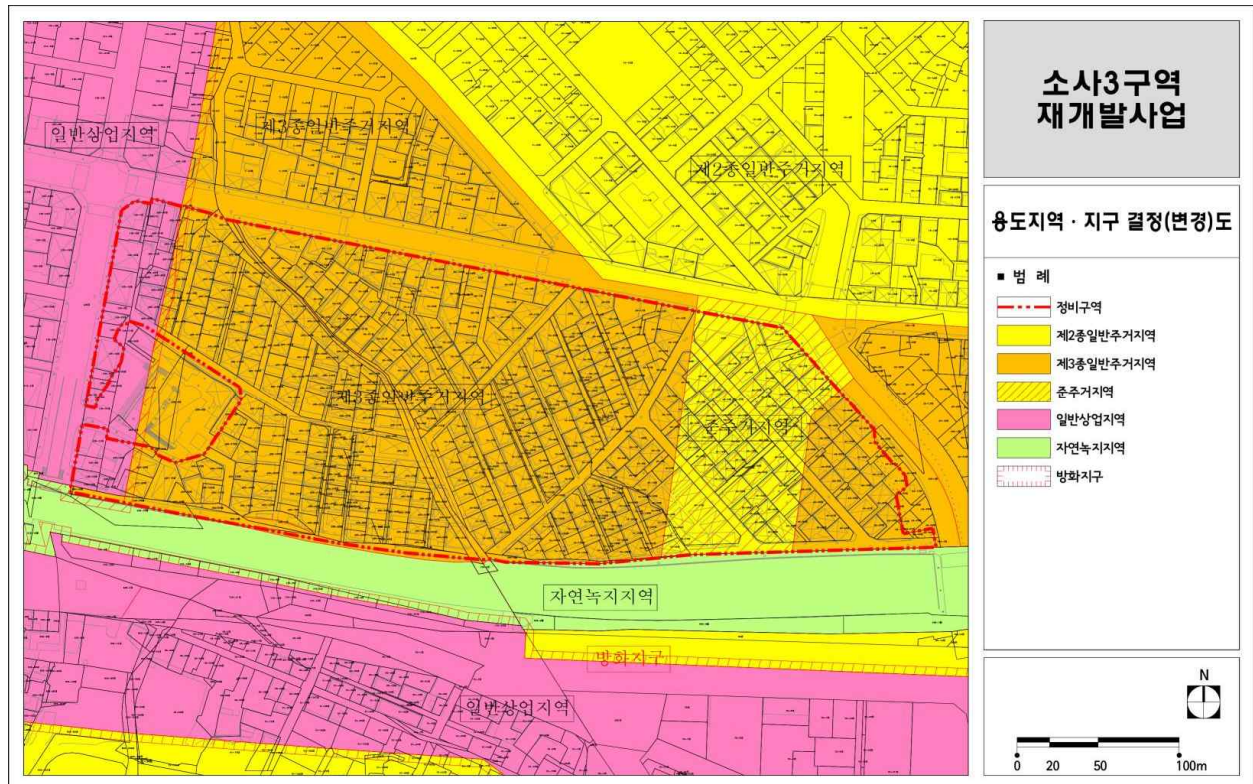
□ 정비구역 결정도 (변경)



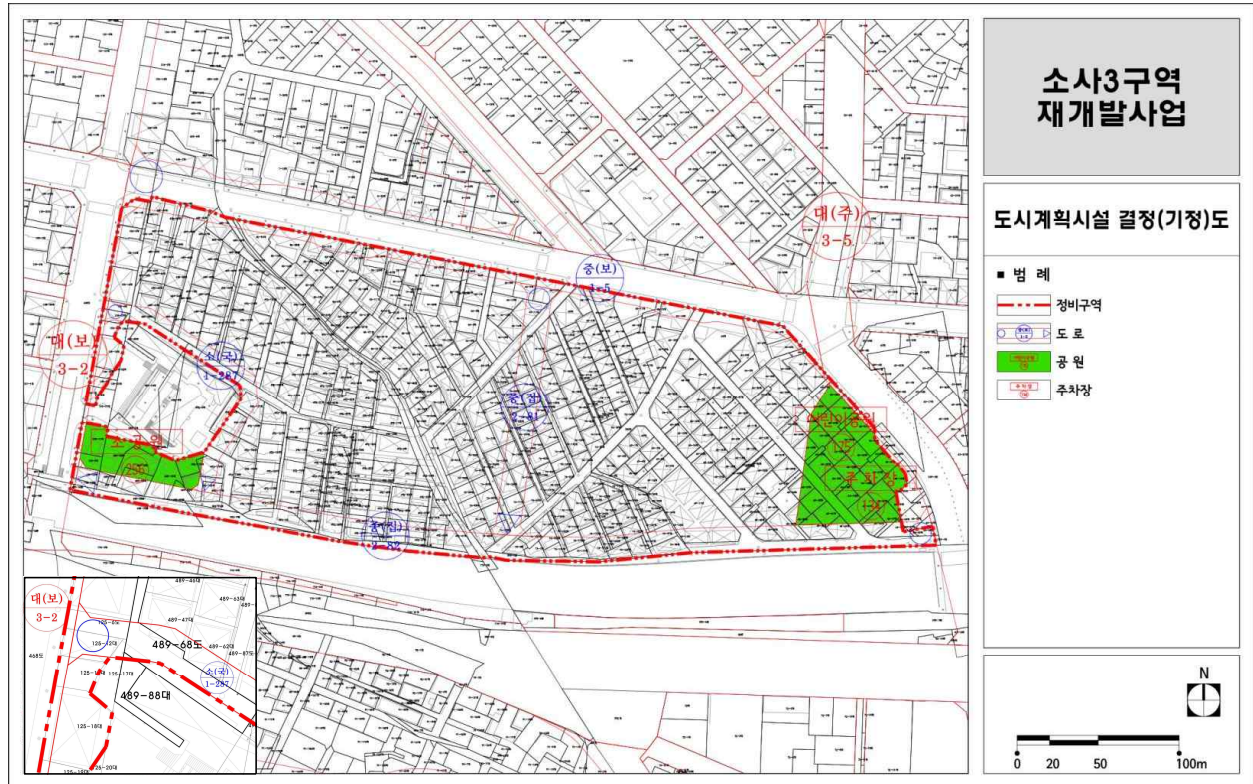
□ 용도지역 · 지구 결정도 (기정)



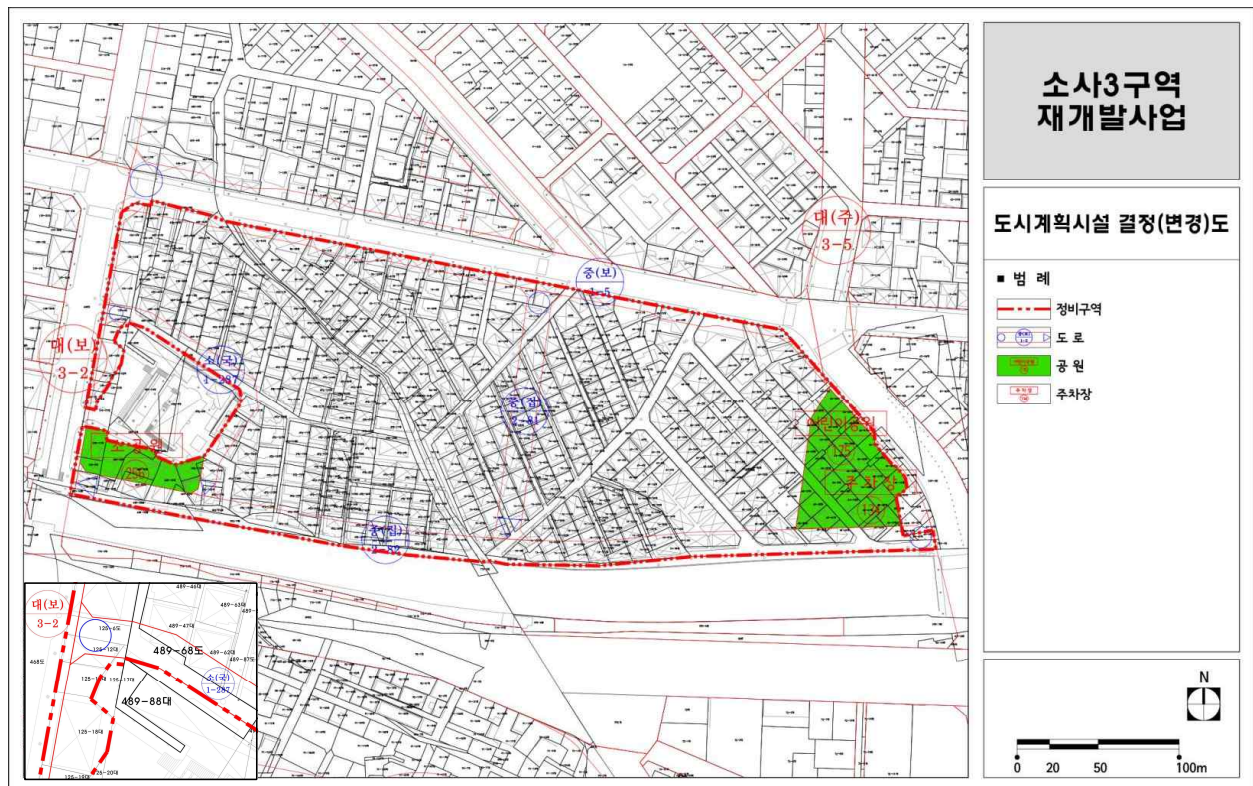
□ 용도지역 · 지구 결정도 (변경)



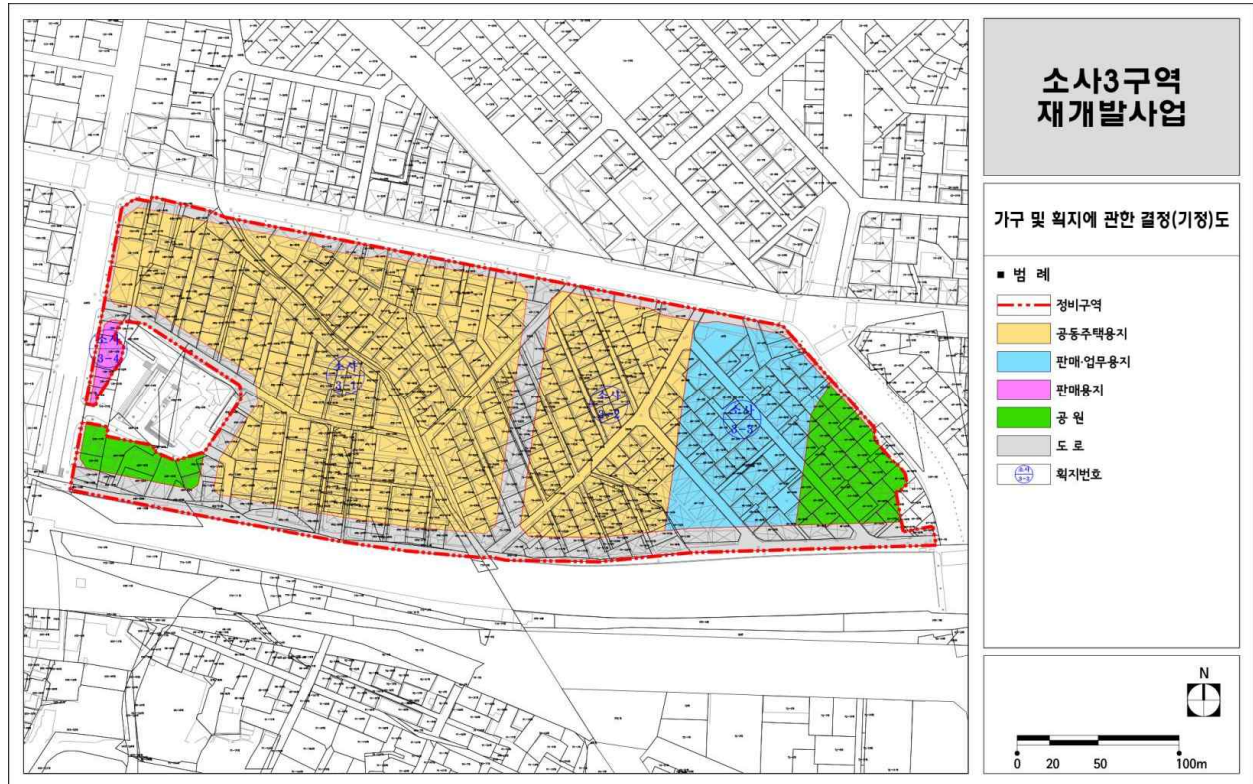
□ 도시계획시설 결정도 (기정)



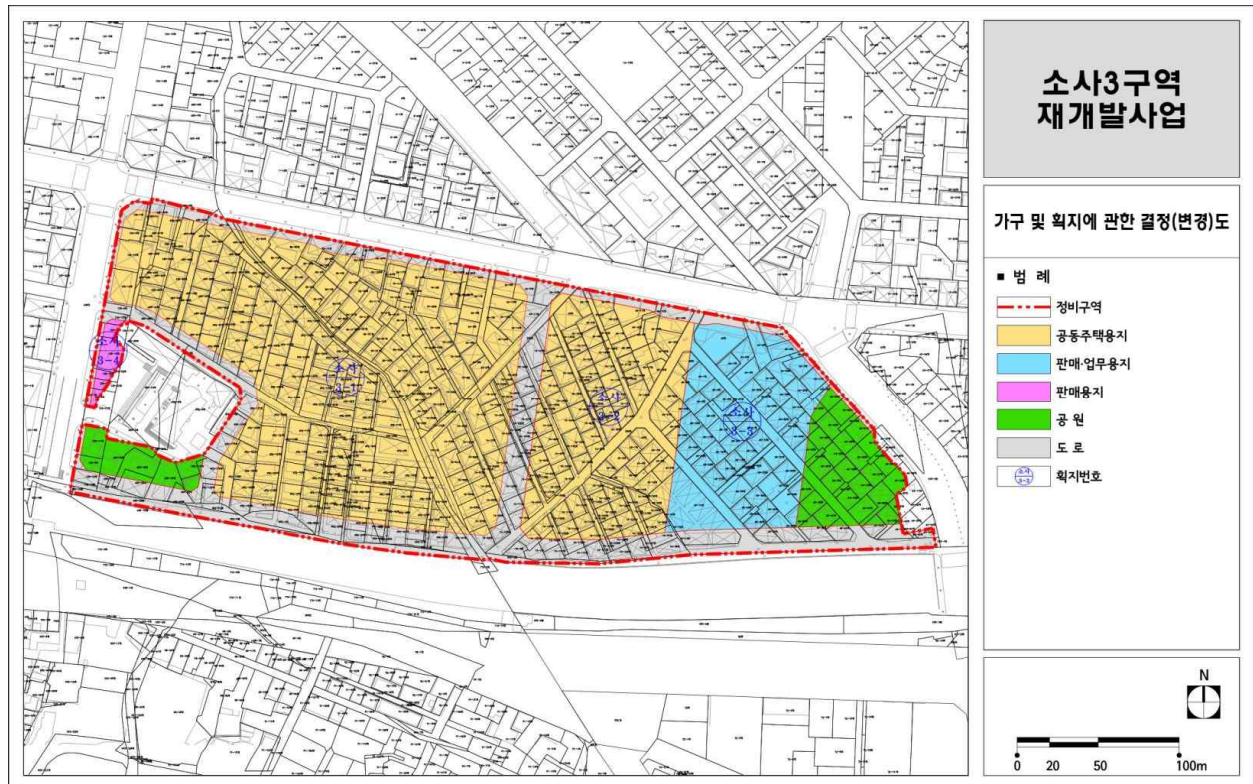
□ 도시계획시설 결정도 (변경)



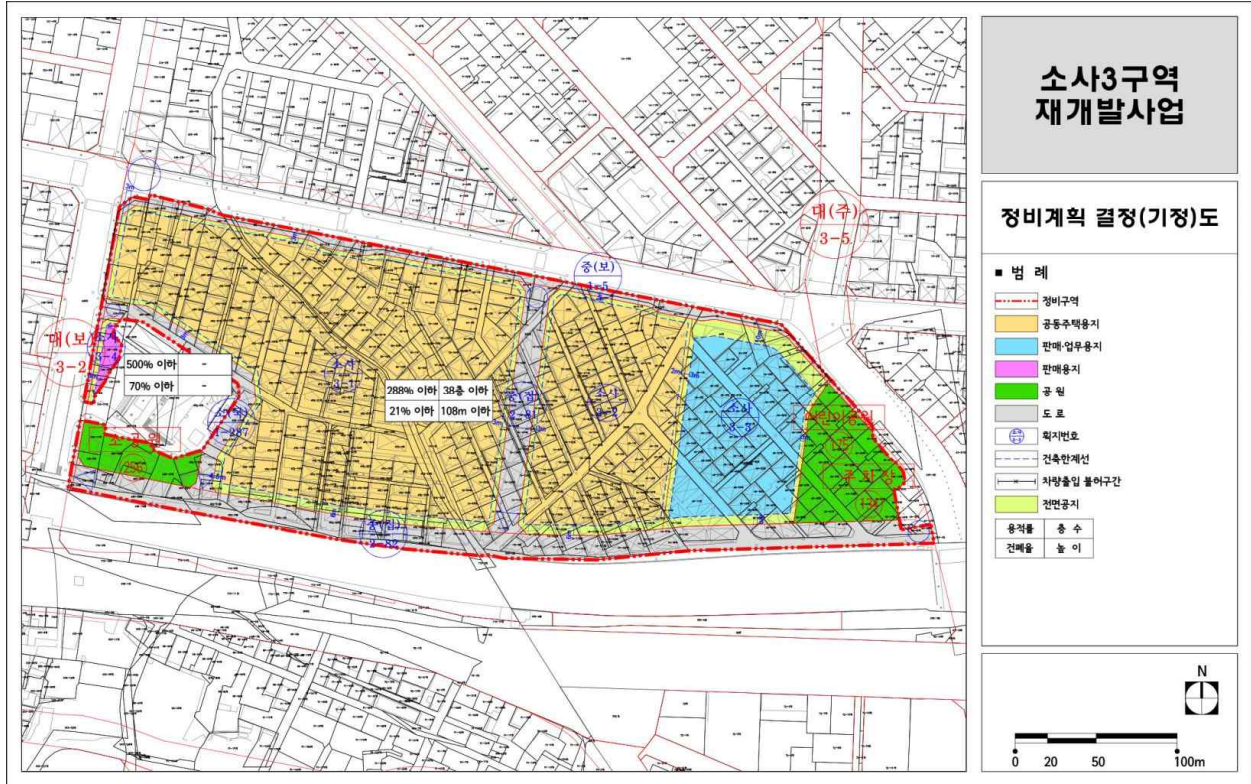
□ 가구 및 획지에 관한 결정도 (기정)



□ 가구 및 획지에 관한 결정도 (변경)



□ 정비계획 결정도 (기정)



□ 정비계획 결정도 (변경)

