

소사본1-1구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(경미한 변경), 지형도면 고시

부천시 소사본동 88-39번지 일대에 위치한 소사본1-1구역 재개발사업구역은「2030 부천시 도시·주거환경정비기본계획」에 포함되어 부천시 고시 제2009-39(2009.05.18.)호, 부천시 고시 제2010-41(2010.05.24.)호, 부천시 고시 제2020-280(2020.11.30.)호, 부천시 고시 제2021-138(2021.07.26.)호, 부천시 고시 제2021-188(2021.10.05.)호, 제2022-38(2022.03.07)호로 정비계획 및 정비구역 변경 지정된 구역으로 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경) 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 9월 2일  
부 천 시 장

1. 정비사업의 명칭(변경없음)

: 부천 소사본1-1구역 재개발사업

2. 2030 부천시 도시·주거환경정비기본계획(변경)

| 구역<br>번호 | 구분 | 구역명    | 위 치             | 면 적(m <sup>2</sup> ) | 사업방식 | 기준(상한)<br>용적률(%) | 비고  |
|----------|----|--------|-----------------|----------------------|------|------------------|-----|
| 32       | 기정 | 소사본1-1 | 소사본동 88-39번지 일원 | 45,393.0             | 재개발  | 576이하            | 1단계 |
|          | 변경 | 소사본1-1 | 소사본동 88-39번지 일원 | 45,407.5             | 재개발  | 576이하            | 1단계 |

3. 정비구역 및 면적(변경)

가. 정비구역 결정(변경) 조서

| 구분 | 사업의 구분 | 구역의 명칭              | 위치              | 면적(m <sup>2</sup> ) |         |          | 비고 |
|----|--------|---------------------|-----------------|---------------------|---------|----------|----|
|    |        |                     |                 | 기정                  | 변경      | 변경후      |    |
| 변경 | 재개발사업  | 소사본1-1구역<br>재개발사업구역 | 소사본동<br>88-39일원 | 45,393.0            | 증) 14.5 | 45,407.5 | -  |

■ 정비구역 변경사유서

| 도면표시<br>번호 | 위치              | 면적(m <sup>2</sup> ) |          | 변경사유                                                   | 비고 |
|------------|-----------------|---------------------|----------|--------------------------------------------------------|----|
|            |                 | 기정                  | 변경       |                                                        |    |
| -          | 소사본동<br>88-39일원 | 45,393.0            | 45,407.5 | •미개설 도로 일부를 편입하여<br>정비사업을 통해 정비하고자<br>정비구역 면적을 변경하고자 함 | -  |

#### 4. 용도지역·지구 결정에 관한 사항(변경)

##### 가. 용도지역 결정(변경) 조서

| 구분             | 면적(m <sup>2</sup> ) |         |          | 비율(%) | 비고 |
|----------------|---------------------|---------|----------|-------|----|
|                | 기정                  | 변경      | 변경후      |       |    |
| 계              | 45,393.0            | 증) 14.5 | 45,407.5 | 100.0 | -  |
| 주거지역 제2종일반주거지역 | 17,858.3            | -       | 17,858.3 | 39.1  | -  |
| 일반상업지역         | 26,587.3            | 증) 14.5 | 26,601.8 | 58.8  | -  |
| 자연녹지지역         | 947.4               | -       | 947.4    | 2.1   | -  |

##### ■ 용도지역 변경사유서

| 도면표시<br>번호 | 위 치                   | 용도지역                          | 면적(m <sup>2</sup> ) |          | 변경사유                                                |
|------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------|----------|-----------------------------------------------------|
|            |                       |                               | 기정                  | 변경       |                                                     |
| -          | 소사본동<br>88-39번지<br>일원 | 제2종일반주거지역<br>일반상업지역<br>자연녹지지역 | 45,393.0            | 45,407.5 | •정비구역 면적 변경(14.5m <sup>2</sup> 편입) 따른<br>용도지역 면적 조정 |

##### 나. 용도지구(경관지구) 결정 조서(변경없음)

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 지구명   | 지구의<br>세 분      | 위치                      | 면적(m <sup>2</sup> ) | 연장(m) | 폭원(m)   | 최초<br>결정일          | 비고 |
|----|------------|-------|-----------------|-------------------------|---------------------|-------|---------|--------------------|----|
| 기정 | 1          | 중앙1지구 | 시가지경관<br>지구(중심) | 심곡, 소사,<br>송내<br>역곡동 일대 | 239,080<br>(11,168) | 9,619 | 20 ~ 25 | 79.12.17<br>경고 531 | -  |

주) 해당 면적은 본 대상지와 접한 중앙1지구의 전체면적임

주) ( )는 구역 해당 면적임

##### 다. 용도지구(방화지구) 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 지구명      | 위치               | 내용 | 면적(m <sup>2</sup> )     |               |                         | 최초<br>결정일          | 비고                                          |
|----|----------------|----------|------------------|----|-------------------------|---------------|-------------------------|--------------------|---------------------------------------------|
|    |                |          |                  |    | 기정                      | 변경            | 변경후                     |                    |                                             |
| 변경 | 1              | 심곡<br>지구 | 심곡,<br>소사동<br>일대 | -  | 1,200,733<br>(26,587.3) | -<br>(증 14.5) | 1,200,733<br>(26,601.8) | 76.09.28<br>경고 282 | 준주거지역<br>(296,800m <sup>2</sup> )에<br>확대 예정 |

주) 해당 면적은 본 대상지와 접한 심곡지구의 전체면적임

주) ( )는 구역 해당 면적임

##### ■ 용도지구(방화지구) 변경사유서

| 도면표시<br>번호 | 지구명  | 변경내용                                                                 | 변경사유                                                   |
|------------|------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1          | 심곡지구 | •구역내 방화지구 면적 변경<br>- 26,587.3m <sup>2</sup> → 26,601.8m <sup>2</sup> | •일반상업지역 편입에 따른 구역내 방화<br>지구 면적 변경<br>(전체 방화지구 면적 변경없음) |

## 5. 토지이용에 관한 사항(변경)

### 가. 토지이용계획

| 구분                         |              | 명칭    | 면적(㎡)     |            |           | 비율(%) | 비고                                                    |
|----------------------------|--------------|-------|-----------|------------|-----------|-------|-------------------------------------------------------|
|                            |              |       | 기정        | 변경         | 변경후       |       |                                                       |
| 합 계                        |              | -     | 45,393.0  | 증) 14.5    | 45,407.5  | 100.0 |                                                       |
| 토<br>지<br>이<br>용<br>계<br>획 | 정비기반<br>시설 등 | 소 계   | 17,370.7  | 증) 14.5    | 17,385.2  | 38.3  | 중복결정 면적<br>(지하주차장) 제외                                 |
|                            |              | 도 로   | 12,086.6  | 증) 69.0    | 12,155.6  | 26.8  | -                                                     |
|                            |              | 어린이공원 | 4,266.5   | 감) 54.5    | 4,212.0   | 9.3   | 주차장 중복결정                                              |
|                            |              | 경관녹지  | 1,017.6   | -          | 1,017.6   | 2.2   | -                                                     |
|                            |              | 주 차 장 | (1,837.0) | (증) 223.0) | (2,060.0) | -     | 지하주차장(2,060㎡),<br>어린이공원 중복결정<br>※( )은 지하층 중복결정<br>면적임 |
|                            | 획 지<br>(택 지) | 소 계   | 28,022.3  | -          | 28,022.3  | 61.7  | -                                                     |
|                            |              | 획 지 1 | 26,327.7  | -          | 26,327.7  | 58.0  | 주거/판매/업무/근린생활시설                                       |
|                            |              | 획 지 2 | 1,034.2   | -          | 1,034.2   | 2.3   | 세종병원 교환부지                                             |
|                            |              | 획 지 3 | 660.4     | -          | 660.4     | 1.4   | 산성교회 대토부지                                             |

### 나. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>번호 | 구역명                 | 위치                  | 면적(m <sup>2</sup> ) |         |          | 비 고 |
|----|----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------|----------|-----|
|    |          |                     |                     | 기정                  | 변경      | 변경후      |     |
| 변경 | -        | 소사본 1-1<br>지구단위계획구역 | 소사본동 88-39<br>번지 일원 | 45,393.0            | 증) 14.5 | 45,407.5 | -   |

### ■ 지구단위계획구역 변경사유서

| 구분 | 도면<br>번호 | 위치                 | 면적(m <sup>2</sup> ) | 변경사유                     |
|----|----------|--------------------|---------------------|--------------------------|
| 변경 | -        | 소사본동<br>88-39번지 일원 | 45,407.5            | •구역편입 민원을 반영한 정비구역 면적 변경 |

## 6. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

### 가. 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규 모 |    |     |                         | 기능        | 연장<br>(m)      | 기점             | 종점             | 사용<br>형태 | 최 초<br>결정일            | 비고                             |
|----|-----|----|-----|-------------------------|-----------|----------------|----------------|----------------|----------|-----------------------|--------------------------------|
|    | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m)               |           |                |                |                |          |                       |                                |
| 기정 | 대로  | 1  | 1   | 35 ~ 43<br>(7)          | 주간선<br>도로 | 6,810<br>(339) | 서울시<br>구역계     | 인천시<br>구역계     | 일반도로     | 76.03.27<br>건고 76-37  |                                |
| 기정 | 중로  | 1  | 80  | 20 ~ 21<br>(7~21)       | 국지<br>도로  | 467<br>(467)   | 중2-10          | 중1-81          | 일반도로     | 88.08.19<br>경고 88-213 |                                |
| 기정 | 중로  | 1  | 81  | 20<br>(14)              | 국지<br>도로  | 79<br>(79)     | 대1-1           | 심곡본동<br>796-39 | 일반도로     | 88.08.19<br>경고 88-213 |                                |
| 기정 | 중로  | 2  | 10  | 15 ~ 23<br>(5)          | 보조<br>간선  | 1,990<br>(64)  | 대1-1           | 시흥시<br>구역계     | 일반도로     | 88.08.29<br>경고 87-237 |                                |
| 기정 | 소로  | 1  | 68  | 10                      | 국지<br>도로  | 143            | 중1-80          | 소사본동<br>383    | 일반도로     | 74.04.09<br>경고 74-104 | 구역 내 가각<br>A=5.8m <sup>2</sup> |
| 기정 | 소로  | 3  | 488 | 6                       | 국지<br>도로  | 194            | 소3-489         | 중1-80          | 일반도로     | 88.08.19<br>경고 88-213 | 구역 내 가각<br>A=4.2m <sup>2</sup> |
| 기정 | 중로  | 3  | 113 | 14<br>(8 ~ 14)          | 국지<br>도로  | 104<br>(104)   | 심곡본동<br>796-28 | 심곡본동<br>796-41 | 일반도로     | 20.11.30<br>부고 20-280 |                                |
| 변경 | 중로  | 3  | 113 | 14 ~ 18.5<br>(8 ~ 18.5) | 국지<br>도로  | 104<br>(104)   | 심곡본동<br>796-28 | 심곡본동<br>796-41 | 일반도로     | 20.11.30<br>부고 20-280 |                                |

주) ( )는 구역내 폭원 및 연장임

### ■ 도로 변경사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변경내용                                                                                                            | 변경사유                                                                              |
|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 중로3-113    | 중로3-113    | <ul style="list-style-type: none"> <li>도로 선형 변경</li> <li>- B = 14m (8 ~ 14m) → 14 ~ 18.5m(8 ~ 18.5m)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>중로3-113호선 회차 공간 확보를 위한 도로 선형 변경</li> </ul> |

#### 나. 주차장 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 위치                     | 면적(m <sup>2</sup> ) |          |         | 최초<br>결정일                    | 비고                                         |
|----|----------------|-----|------------------------|---------------------|----------|---------|------------------------------|--------------------------------------------|
|    |                |     |                        | 기정                  | 변경       | 변경후     |                              |                                            |
| 변경 | 141            | 주차장 | 심곡본동<br>523-41번지<br>일대 | 1,837.0             | 증) 223.0 | 2,060.0 | 2009.05.18<br>부고<br>2009-39호 | 어린이공원 221호<br>중복결정<br>상부 : 공 원<br>하부 : 주차장 |

#### ■ 주차장 변경사유서

| 도면<br>표시번호 | 시설명       | 변경내용                                                               | 변경사유                                                                                                |
|------------|-----------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 141        | 노외<br>주차장 | •주차장(공원 중복결정) 면적 변경<br>- 1,837m <sup>2</sup> → 2,060m <sup>2</sup> | •어린이공원의 단차 등 주변지형을 고려한<br>효율적인 주차장 조성 및 공원 이용을 위하여<br>주차계획 변경<br>•주차장 상부공간을 도시계획시설(어린이<br>공원)로 중복결정 |

#### 다. 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 공원명 | 시설의<br>종류 | 위치                      | 면 적(m <sup>2</sup> ) |         |         | 최초<br>결정일                    | 비고                                        |
|----|----------------|-----|-----------|-------------------------|----------------------|---------|---------|------------------------------|-------------------------------------------|
|    |                |     |           |                         | 기정                   | 변경      | 변경후     |                              |                                           |
| 변경 | 221            | 공원  | 어린이<br>공원 | 심곡본동<br>523-61번<br>지 일대 | 4,266.5              | 감) 54.5 | 4,212.0 | 2009.05.18<br>부고<br>2009-39호 | 주차장 141호<br>중복 결정<br>상부 : 공 원<br>하부 : 주차장 |

#### ■ 공원 변경사유서

| 도면<br>표시번호 | 공원명 | 변경내용                                                         | 변경사유                                                                                        |
|------------|-----|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 221        | 공원  | •공원 면적 변경<br>- 4,266.5m <sup>2</sup> → 4,212.0m <sup>2</sup> | •중로3-113호선 회차공간 확보를 위한 공원<br>면적 축소<br>•공원 하부공간을 도시계획시설(주차장)로 중복<br>결정(2,060m <sup>2</sup> ) |

#### 라. 녹지 결정 조서(변경없음)

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위치                 | 면 적(m <sup>2</sup> ) |    |         | 최초<br>결정일                   | 비고 |
|----|----------------|-----|-----------|--------------------|----------------------|----|---------|-----------------------------|----|
|    |                |     |           |                    | 기정                   | 변경 | 변경후     |                             |    |
| 기정 | 294            | 녹지  | 경관<br>녹지  | 심곡본동<br>776-5번지 일대 | 1,017.6              | -  | 1,017.6 | 2020.11.30.<br>부고 2020-280호 |    |

## 7. 공동이용시설 설치계획(변경)

### 가. 기정

| 구분 | 시설의 종류       | 위치  | 계획면적(m²) | 법정기준면적<br>(주택건설기준 등에 관한 규정)                                                                                                                                      | 비고     |
|----|--------------|-----|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 기정 | 관리<br>사무소    | 획지1 | 356.77   | $10\text{m}^2 + (\text{세대수}-50) \times 0.05\text{m}^2$<br>$=10\text{m}^2+(1,728\text{세대}-50)\times0.05\text{m}^2 = 93.9\text{m}^2\text{이상}$                      | 제28조   |
|    | 비상급수<br>시설   | "   | 1,100ton | 세대수x0.5톤 이상<br>$=1,728\text{세대}\times0.5\text{톤} = 864\text{톤}$                                                                                                  | 제35조   |
|    | 경비실          | "   | 45.00    | -                                                                                                                                                                | -      |
|    | 기계<br>전기실    | "   | 1,170.20 | -                                                                                                                                                                | -      |
|    | MDF/<br>방재실  | "   | 104.32   | -                                                                                                                                                                | -      |
|    | 제연환룸         | "   | 279.87   | -                                                                                                                                                                | -      |
|    | 동전기실<br>/펌프실 | "   | 332.22   | -                                                                                                                                                                | -      |
|    | 주민공동시설       | "   | 5,845.93 | $625+(\text{세대수}\times2.5\text{m}^2)\text{이상}$<br>$=625+(1,728\text{세대}\times2.5\text{m}^2)$<br>$=4,945\text{m}^2\text{이상}$                                      | 제55조의2 |
|    | 경로당          | "   | 354.84   | $50+(\text{세대수}\times0.1\text{m}^2)\text{이상}$<br>$=50+(1,728\text{세대}\times0.1\text{m}^2) = 222.8\text{m}^2\text{이상}$                                            | -      |
|    | 주민운동시설       | "   | 2,003.12 | $\text{m}^2+((\text{세대수}-500)/200)\times150\text{m}^2\text{이상}$<br>$=300\text{m}^2+((1,728\text{세대}-500)/200)\times150\text{m}^2$<br>$=1,221\text{m}^2\text{이상}$ | -      |
|    | 어린이집         | "   | 585.00   | $80\text{m}^2\times4.29\text{m}^2\text{이상}$<br>$=80\text{m}^2\times4.29\text{m}^2 = 343.2\text{m}^2\text{이상}$                                                    | -      |
|    | 작은도서관        | "   | 325.67   | 33m²                                                                                                                                                             | -      |
|    | 어린이놀이터       | "   | 1,714.05 | $500+(\text{세대수}\times0.7\text{m}^2)\text{이상}$<br>$=500+(1,728\text{세대}\times0.7\text{m}^2) = 1,709.6\text{m}^2\text{이상}$                                        | -      |
|    | 커뮤니티시설       | "   | 177.32   | -                                                                                                                                                                | 회의실 등  |
|    | 주민카페/커뮤니케이션  | "   | 351.54   | -                                                                                                                                                                | -      |
|    | 다함께돌봄센터      | "   | 334.37   | 전용면적 66m² 이상                                                                                                                                                     | -      |

## 나. 변경

| 구분 | 시설의 종류       | 위치  | 계획면적(m <sup>2</sup> ) | 법정기준면적<br>(주택건설기준 등에 관한 규정)                                                                                                                                         | 비고     |
|----|--------------|-----|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 변경 | 관리<br>사무소    | 획지1 | 356.70                | $10\text{m}^2 + (\text{세대수}-50) \times 0.05\text{m}^2$<br>$=10\text{m}^2+(1,728\text{세대}-50)\times0.05\text{m}^2 = 93.9\text{m}^2\text{이상}$                         | 제28조   |
|    | 비상급수<br>시설   | "   | 864ton                | 세대수x0.5톤 이상<br>$=1,728\text{세대}\times0.5\text{톤} = 864\text{톤}$                                                                                                     | 제35조   |
|    | 경비실          | "   | 45.00                 | -                                                                                                                                                                   | -      |
|    | 기계<br>전기실    | "   | 1,055.41              | -                                                                                                                                                                   | -      |
|    | MDF/<br>방재실  | "   | 104.32                | -                                                                                                                                                                   | -      |
|    | 제연환룸         | "   | 279.87                | -                                                                                                                                                                   | -      |
|    | 동전기실<br>/펌프실 | "   | 355.60                | -                                                                                                                                                                   | -      |
|    | 주민공동시설       | "   | 5,845.26              | $625+(\text{세대수}\times2.5\text{m}^2)\text{이상}$<br>$=625+(1,728\text{세대}\times2.5\text{m}^2)$<br>$=4,945\text{m}^2\text{이상}$                                         | 제55조의2 |
|    | 경로당          | "   | 359.00                | $50+(\text{세대수}\times0.1\text{m}^2)\text{이상}$<br>$=50+(1,728\text{세대}\times0.1\text{m}^2) = 222.8\text{m}^2\text{이상}$                                               | -      |
|    | 주민운동시설       | "   | 2,012.99              | $300\text{m}^2+((\text{세대수}-500)/200)\times150\text{m}^2\text{이상}$<br>$=300\text{m}^2+((1,728\text{세대}-500)/200)\times150\text{m}^2$<br>$=1,221\text{m}^2\text{이상}$ | -      |
|    | 어린이집         | "   | 585.02                | $80\text{m}^2\times4.29\text{m}^2\text{이상}$<br>$=80\text{m}^2\times4.29\text{m}^2 = 343.2\text{m}^2\text{이상}$                                                       | -      |
|    | 작은도서관        | "   | 340.77                | 33m <sup>2</sup>                                                                                                                                                    | -      |
|    | 어린이놀이터       | "   | 1,714.05              | $500+(\text{세대수}\times0.7\text{m}^2)\text{이상}$<br>$=500+(1,728\text{세대}\times0.7\text{m}^2) = 1,709.6\text{m}^2\text{이상}$                                           | -      |
|    | 커뮤니티시설       | "   | 167.52                | -                                                                                                                                                                   | 회의실 등  |
|    | 주민카페/커뮤니티공간  | "   | 356.95                | -                                                                                                                                                                   | -      |
|    | 다함께돌봄센터      | "   | 328.95                | 전용면적 66m <sup>2</sup> 이상                                                                                                                                            | -      |

## 8. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

### 가. 지정

| 결정<br>구분 | 구역구분                       |            | 가구 또는<br>획지 구분                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 위 치              | 주용도                    | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 최고<br>높이<br>(층수) |  |
|----------|----------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------------|------------|------------------|--|
|          | 명칭                         | 면적<br>(㎡)  | 명칭                                                                           | 면적<br>(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                        |            |            |                  |  |
| 기정       | 소사본<br>1-1구역               | 45,393.0   | 획지1                                                                          | 26,327.7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 소사본동<br>88-39일원  | 공동주택 및<br>부대복리시설       | 50%이하      | 789.33%이하  | 150m<br>(49층)이하  |  |
|          |                            |            | 획지2                                                                          | 1,034.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 소사본동<br>93-43일원  | 주거/의료<br>/근린생활시설       | 관계법령에 의함   |            |                  |  |
|          |                            |            | 획지3                                                                          | 660.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 심곡본동<br>523-80일원 | 종교/<br>문화집회<br>/근린생활시설 | 관계법령에 의함   |            |                  |  |
|          | 주택의<br>규모 및<br>규모별<br>건설비율 | 기준         | • 전용면적 85㎡ 이하 : 전체 세대수 80% 이상<br>• 공공임대주택 : 공동주택 세대수의 8% 이상                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |                        |            |            |                  |  |
|          |                            | 계획<br>(예정) | • 총 세대수 : 1,728세대<br>- 전용면적 85㎡ 이하 : 1,728세대(100.0%)<br>- 임대주택 : 144세대(8.3%) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |                        |            |            |                  |  |
|          | 건축물의<br>용도                 | 획지1        | 허용용도                                                                         | • 주거용도 90% 미만<br>- 건축법 시행령[별표1] 제2호 공동주택<br>- 주택법 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설<br>• 비주거용도 10% 이상<br>- 건축법 시행령[별표1] 제3호 제1종 근린생활시설(안마원 제외)<br>- 건축법 시행령[별표1] 제4호 제2종 근린생활시설(충포 판매소, 장의사, 단란주점, 안마시술소 및 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)<br>- 건축법 시행령[별표1] 제5호 문화 및 집회시설(마권 장외 발매소 및 마권전화투표소 제외)<br>- 건축법 시행령[별표1] 제6호 종교시설<br>- 건축법 시행령[별표1] 제7호 판매시설<br>- 건축법 시행령[별표1] 제9호 의료시설 중 가목의 병원(정신 병원, 요양병원 제외)<br>- 건축법 시행령[별표1] 제10호 교육연구시설<br>- 건축법 시행령[별표1] 제11호 노유자시설(노인복지시설 중 노인복지주택 제외)<br>- 건축법 시행령[별표1] 제13호 운동시설<br>- 건축법 시행령[별표1] 제14호 업무시설<br>- 건축법 시행령[별표1] 제20호 자동차관련시설 중 가목의 주차장 |                  |                        |            |            |                  |  |
|          |                            |            | 불허용도                                                                         | • 허용용도 이외의 건축물                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |                        |            |            |                  |  |

|    |                          |     |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                  |
|----|--------------------------|-----|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 기정 | 건축물의<br>용도               | 획지2 | 허용용도                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법 시행령[별표1] 제1호 단독주택</li> <li>- 건축법 시행령[별표1] 제3호 제1종 근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>- 건축법 시행령[별표1] 제4호 제2종근린생활시설(충포 판매소, 단란주점, 안마시술소 및 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>- 건축법 시행령[별표1] 제9호 의료시설 중 가목의 병원</li> </ul>                           |                                                                                  |
|    |                          |     | 불허용도                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외의 건축물</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             |                                                                                  |
|    |                          | 획지3 | 허용용도                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법 시행령[별표1] 제3호 제1종 근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>- 건축법 시행령[별표1] 제4호 제2종 근린생활시설(충포 판매소, 장의사, 단란주점, 안마시술소 및 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>- 건축법 시행령[별표1] 제5호 문화 및 집회시설(마권 장외 발매소 및 마권전화투표소 제외)</li> <li>- 건축법 시행령[별표1] 제6호 종교시설</li> </ul> |                                                                                  |
|    |                          |     | 불허용도                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외의 건축물</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             |                                                                                  |
|    | 건축물의<br>건축선에<br>관한<br>계획 | 획지1 | 건축한계선               | 대로1-1호선변<br>중로1-81호선변<br>중로1-80호선변                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축선으로부터 폭6m 지정</li> </ul>               |
|    |                          |     | 공동주택<br>소음이격<br>경계선 | 대로1-1호선변                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축선으로부터 폭10m 지정</li> </ul>              |
|    |                          | 획지2 | 건축한계선               | -                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부천시 건축 조례에 따른 대지 안의 공지 기준 적용</li> </ul> |
|    |                          | 획지3 | 건축한계선               | -                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부천시 건축 조례에 따른 대지 안의 공지 기준 적용</li> </ul> |

나. 변경

| 결정<br>구분 | 구역구분                       |            | 가구 또는<br>획지 구분                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 위 치              | 주용도                    | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 최고<br>높이<br>(층수) |  |
|----------|----------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------------|------------|------------------|--|
|          | 명칭                         | 면적<br>(㎡)  | 명칭                                                                           | 면적<br>(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                        |            |            |                  |  |
| 변경       | 소사본<br>1-1구역               | 45,407.5   | 획지1                                                                          | 26,327.7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 소사본동<br>88-39일원  | 공동주택 및<br>부대복리시설       | 50%이하      | 797.68%이하  | 150m<br>(49층)이하  |  |
|          |                            |            | 획지2                                                                          | 1,034.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 소사본동<br>93-43일원  | 주거/의료<br>/근린생활시설       | 관계법령에 의함   |            |                  |  |
|          |                            |            | 획지3                                                                          | 660.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 심곡본동<br>523-80일원 | 종교/<br>문화집회<br>/근린생활시설 | 관계법령에 의함   |            |                  |  |
|          | 주택의<br>규모 및<br>규모별<br>건설비율 | 기준         | • 전용면적 85㎡ 이하 : 전체 세대수 80% 이상<br>• 공공임대주택 : 공동주택 세대수의 8% 이상                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |                        |            |            |                  |  |
|          |                            | 계획<br>(예정) | • 총 세대수 : 1,728세대<br>- 전용면적 85㎡ 이하 : 1,728세대(100.0%)<br>- 임대주택 : 144세대(8.3%) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |                        |            |            |                  |  |
|          | 건축물의<br>용도                 | 획지1        | 허용용도                                                                         | • 주거용도 90% 미만<br>- 건축법 시행령[별표1] 제2호 공동주택<br>- 주택법 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설<br>• 비주거용도 10% 이상<br>- 건축법 시행령[별표1] 제3호 제1종 근린생활시설(안마원 제외)<br>- 건축법 시행령[별표1] 제4호 제2종 근린생활시설(총포 판매소, 장의사, 단란주점, 안마시술소 및 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)<br>- 건축법 시행령[별표1] 제5호 문화 및 집회시설(마권 장외 발매소 및 마권전화투표소 제외)<br>- 건축법 시행령[별표1] 제6호 종교시설<br>- 건축법 시행령[별표1] 제7호 판매시설<br>- 건축법 시행령[별표1] 제9호 의료시설 중 가목의 병원(정신 병원, 요양병원 제외)<br>- 건축법 시행령[별표1] 제10호 교육연구시설<br>- 건축법 시행령[별표1] 제11호 노유자시설(노인복지시설 중 노인복지주택 제외)<br>- 건축법 시행령[별표1] 제13호 운동시설<br>- 건축법 시행령[별표1] 제14호 업무시설<br>- 건축법 시행령[별표1] 제20호 자동차관련시설 중 가목의 주차장 |                  |                        |            |            |                  |  |
|          |                            |            | 불허용도                                                                         | • 허용용도 이외의 건축물                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |                        |            |            |                  |  |

|    |                          |     |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |
|----|--------------------------|-----|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 변경 | 건축물의<br>용도               | 획지2 | 허용용도                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법 시행령[별표1] 제1호 단독주택</li> <li>- 건축법 시행령[별표1] 제3호 제1종 근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>- 건축법 시행령[별표1] 제4호 제2종근린생활시설(충포 판매소, 단란주점, 안마시술소 및 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>- 건축법 시행령[별표1] 제9호 의료시설 중 가목의 병원</li> </ul>                           |                                                                                      |
|    |                          |     | 불허용도                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외의 건축물</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             |                                                                                      |
|    |                          | 획지3 | 허용용도                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법 시행령[별표1] 제3호 제1종 근린생활시설(안마원 제외)</li> <li>- 건축법 시행령[별표1] 제4호 제2종 근린생활시설(충포 판매소, 장의사, 단란주점, 안마시술소 및 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>- 건축법 시행령[별표1] 제5호 문화 및 집회시설(마권 장외 발매소 및 마권전화투표소 제외)</li> <li>- 건축법 시행령[별표1] 제6호 종교시설</li> </ul> |                                                                                      |
|    |                          |     | 불허용도                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외의 건축물</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             |                                                                                      |
|    | 건축물의<br>건축선에<br>관한<br>계획 | 획지1 | 건축한계선               | 대로1-1호선변<br>중로1-81호선변<br>중로1-80호선변                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축선으로부터 폭6m 지정</li> </ul>                   |
|    |                          |     | 공동주택<br>소음이격<br>경계선 | 대로1-1호선변                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축선으로부터 폭10m 지정</li> </ul>                  |
|    |                          | 획지2 | 건축한계선               | -                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부천시 건축 조례에 따른 대지 안의<br/>공지 기준 적용</li> </ul> |
|    |                          | 획지3 | 건축한계선               | -                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부천시 건축 조례에 따른 대지 안의<br/>공지 기준 적용</li> </ul> |

## 9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

### 가. 환경보전에 관한 계획

| 구분   | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                   | 비고 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 환경보전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화</li> <li>•주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보</li> <li>•도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재</li> <li>•공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화</li> </ul> | -  |

### 나. 재난방지에 관한 계획

| 구분  | 계획내용                                                                                                                                           | 비고 |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 화 재 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화</li> <li>•인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리</li> </ul> | -  |
| 수 해 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•자연토양유지 및 공공보행통로, 공원, 공공용지 등 녹지.조경 면적의 확대에 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제</li> </ul> | -  |
| 교 통 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획</li> </ul>                                                           | -  |

## 10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

| 구분        | 계획내용                                                                                                                                                                |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 공사시<br>소음 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•「공사장 소음·진동 관리지침서」(2007.1 환경부)에 준하여 공사를 시행</li> <li>•가설방음판넬 설치 (학교주변 8m)</li> <li>•저소음, 적정용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감</li> </ul> |
| 일조        | <ul style="list-style-type: none"> <li>•일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립</li> </ul>                                                                                          |
| 통학로       | <ul style="list-style-type: none"> <li>•단지내 보행자도로를 확보하여 단지내 및 주변지역 학생들에게 최단거리의 안전한 통학로 제공</li> </ul>                                                                |

11. 세입자 주거대책(변경없음)

- 건설하는 주택 전체 세대수의 8%를 임대주택으로 건설하여 세입자의 입주 유도

12. 정비사업시행 예정시기(변경없음)

- 정비구역 변경 지정·고시가 있는 날로부터 4년 이내

13. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

| 구분     | 위치  | 계획내용                                                                                                                                    | 비고               |
|--------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 공공보행통로 | 획지1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>대상지내 북측과 남측을 연결하는 공공보행통로 2개소 조성</li> <li>- 대상지 내 공동주택 입주민 및 지역주민이 이용할 수 있도록 공공보행통로 조성</li> </ul> | 구역변경<br>(조서변경없음) |

14. 정비사업의 시행방법(변경없음)

- 「도시 및 주거환경정비법」 제74조의 규정에 의하여 인가 받은 관리처분계획에 의함

15. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

| 결정<br>구분 | 구역 구분              |           | 위치                 | 정비개량계획(동) |    |    |           |          | 비고       |
|----------|--------------------|-----------|--------------------|-----------|----|----|-----------|----------|----------|
|          | 명칭                 | 면적<br>(㎡) |                    | 합계        | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |          |
| 기정       | 소사본 1-1구역<br>재개발구역 | 45,393.0  | 소사본동<br>88-39번지 일원 | 180       | -  | -  | 180       | -        | 전면<br>개발 |
| 변경       | 소사본 1-1구역<br>재개발구역 | 45,407.5  | 소사본동<br>88-39번지 일원 | 180       | -  | -  | 180       | -        | 전면<br>개발 |

## 16. 정비기반시설 설치계획(변경없음)

- 도로, 주차장, 공원, 녹지의 경우 6번 「도시계획시설의 설치에 관한 계획」과 중복 사항임
- 상수도
  - 상수도 공급계획은 부천시 상수도정비기본계획에 준하여 그 규모와 방향을 설정
  - 토지이용계획 및 가로망계획을 고려하여 기존 상수관으로부터 상수가 공급되도록 계획
- 하수도 처리계획
  - 종합적·체계적이며, 일관성 있는 하수도정비계획 수립 시행
  - 신규개발지역에는 수질오염, 유지관리, 처리결과 등을 감안하여 분류식 하수배제 방식을 채택하며, 기존시가지의 하수배제시설을 단계적으로 분류식으로 전환

## 17. 건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)

| 구분  |                     | 위치                                 | 계획내용                             | 비고 |
|-----|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|----|
| 획지1 | 건축한계선               | 대로1-1호선변<br>중로1-81호선변<br>중로1-80호선변 | •건축선으로부터 폭6m 지정                  | -  |
|     | 공동주택<br>소음이격<br>경계선 | 대로1-1호선변                           | •건축선으로부터 폭10m 지정                 | -  |
| 획지2 | 건축한계선               | -                                  | •부천시 건축 조례에 따른 대지 안의 공지<br>기준 적용 | -  |
| 획지3 | 건축한계선               | -                                  | •부천시 건축 조례에 따른 대지 안의 공지<br>기준 적용 | -  |

18. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과(변경없음)

| 검토항목 | 검토내용         | 환경영향                                                                                                          | 대책 및 반영사항                                                                            |
|------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 자연환경 | 토양포장 우수유출    | <ul style="list-style-type: none"> <li>기개발지로 현재 주거지 및 상가시설로 이용되고 있어 본 사업시행으로 인한 투수 토양비율에는 큰 차이가 없음</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>포장구간내에 가급적 투수성 재료를 사용하여 토양포장율을 최소화</li> </ul> |
|      | 지형변동 및 절성토균형 | <ul style="list-style-type: none"> <li>기개발지로 현재 주거지 및 상가시설로 이용되고 있어 지형변화 미비</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>절성토량이 균형을 이루도록 하여 토질의 변화 최소화</li> </ul>       |

19. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음)

- “범죄예방 건축기준 고시”(국토교통부, 2019.07.24.)를 적용, 사업시행인가 시 건축계획을 수립하여 반영

20. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

가. 기정

| 도면번호 | 가구번호 | 면적(m <sup>2</sup> ) | 획지 |                     | 비고                                                                  |
|------|------|---------------------|----|---------------------|---------------------------------------------------------------------|
|      |      |                     | 위치 | 면적(m <sup>2</sup> ) |                                                                     |
| -    | -    | 45,393.0            | 1  | 26,327.7            | 주거/판매/업무/근린생활시설                                                     |
|      |      |                     | 2  | 1,034.2             | 세종병원 교환부지<br>(건축법 시행령[별표1]에 따른<br>단독주택, 의료시설 및 제1,<br>2종근린생활시설)     |
|      |      |                     | 3  | 660.4               | 산성교회 대토부지<br>(건축법 시행령[별표1]에 따른<br>종교시설, 문화, 집회시설 및 제1,<br>2종근린생활시설) |
|      |      |                     | 4  | 1,017.6             | 경관녹지                                                                |
|      |      |                     | 5  | 4,266.5             | 어린이공원                                                               |
|      |      |                     | 6  | 12,086.6            | 도 로                                                                 |

## 나. 변경

| 도면번호 | 가구번호 | 면적(m <sup>2</sup> ) | 획지 |                     | 비고                                                                  |
|------|------|---------------------|----|---------------------|---------------------------------------------------------------------|
|      |      |                     | 위치 | 면적(m <sup>2</sup> ) |                                                                     |
| -    | -    | 45,407.5            | 1  | 26,327.7            | 주거/판매/업무/근린생활시설                                                     |
|      |      |                     | 2  | 1,034.2             | 세종병원 교환부지<br>(건축법 시행령[별표1]에 따른<br>단독주택, 의료시설 및 제1,<br>2종근린생활시설)     |
|      |      |                     | 3  | 660.4               | 산성교회 대토부지<br>(건축법 시행령[별표1]에 따른<br>종교시설, 문화, 집회시설 및 제1,<br>2종근린생활시설) |
|      |      |                     | 4  | 1,017.6             | 경관녹지                                                                |
|      |      |                     | 5  | 4,212.0             | 어린이공원                                                               |
|      |      |                     | 6  | 12,155.6            | 도 로                                                                 |

### 21. 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

| 구분 | 세대규모                | 세대수   | 연면적(m <sup>2</sup> ) | 계획내용                      |
|----|---------------------|-------|----------------------|---------------------------|
| 기정 | 39.95m <sup>2</sup> | 144세대 | 14,328.00            | 공동주택 세대수<br>(1,728세대)의 8% |
|    | 계                   | 144세대 | 14,328.00            |                           |
| 변경 | 39.95m <sup>2</sup> | 144세대 | 14,176.39            | 공동주택 세대수<br>(1,728세대)의 8% |
|    | 계                   | 144세대 | 14,176.39            |                           |

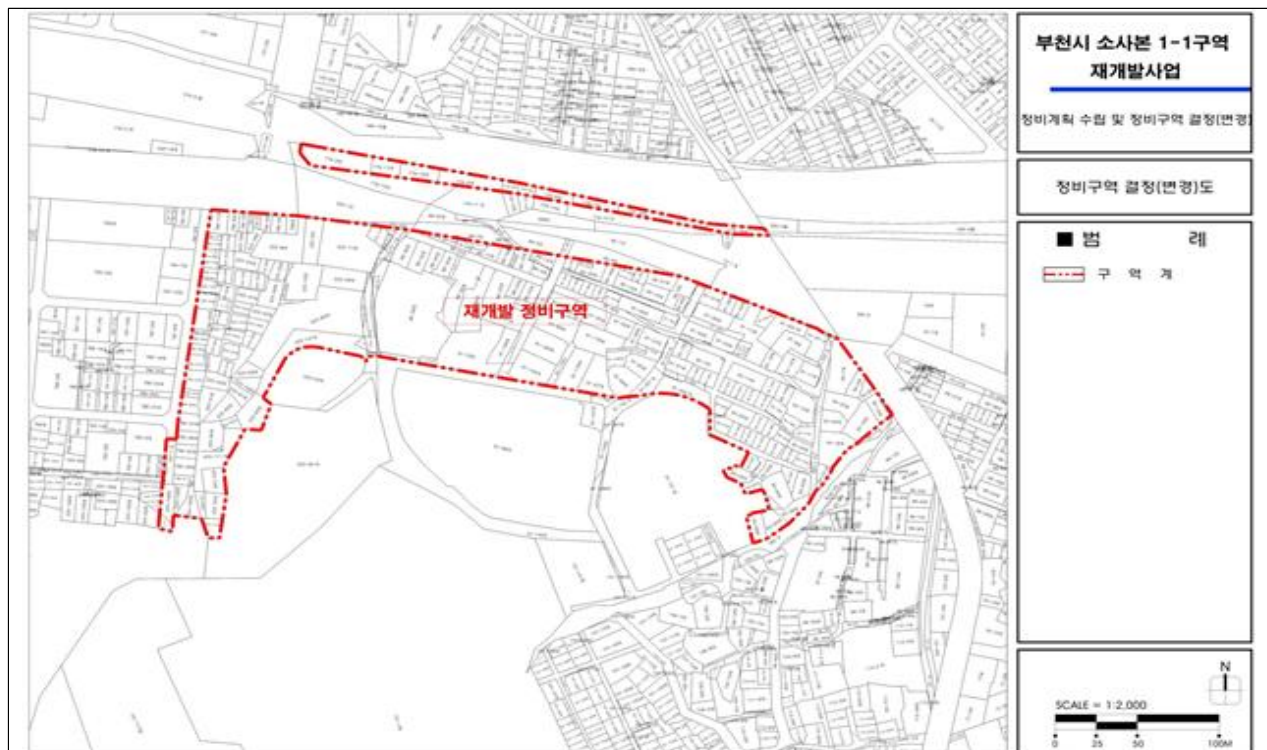
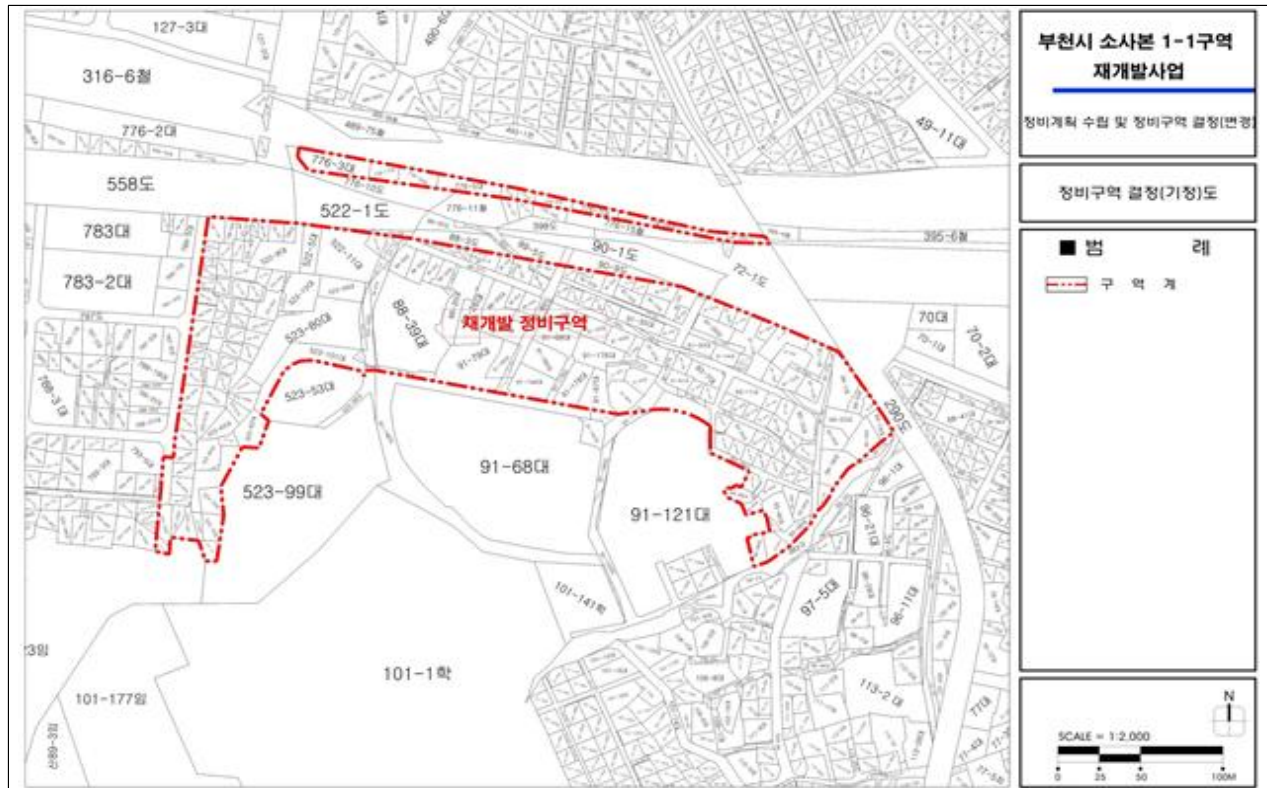
### 22. 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

- 대상지 내 대부분이 노후된 주거지역으로 이루어져 있어 주거지역 주변으로 간헐적인 조경수목이 분포하고 있으며, 특별히 보존가치가 있는 수목은 없는 것으로 판단됨
- 어린이공원 내 기존 수목이 식재되어 있으나 특별히 보존가치가 있는 수목은 없는 것으로 판단됨

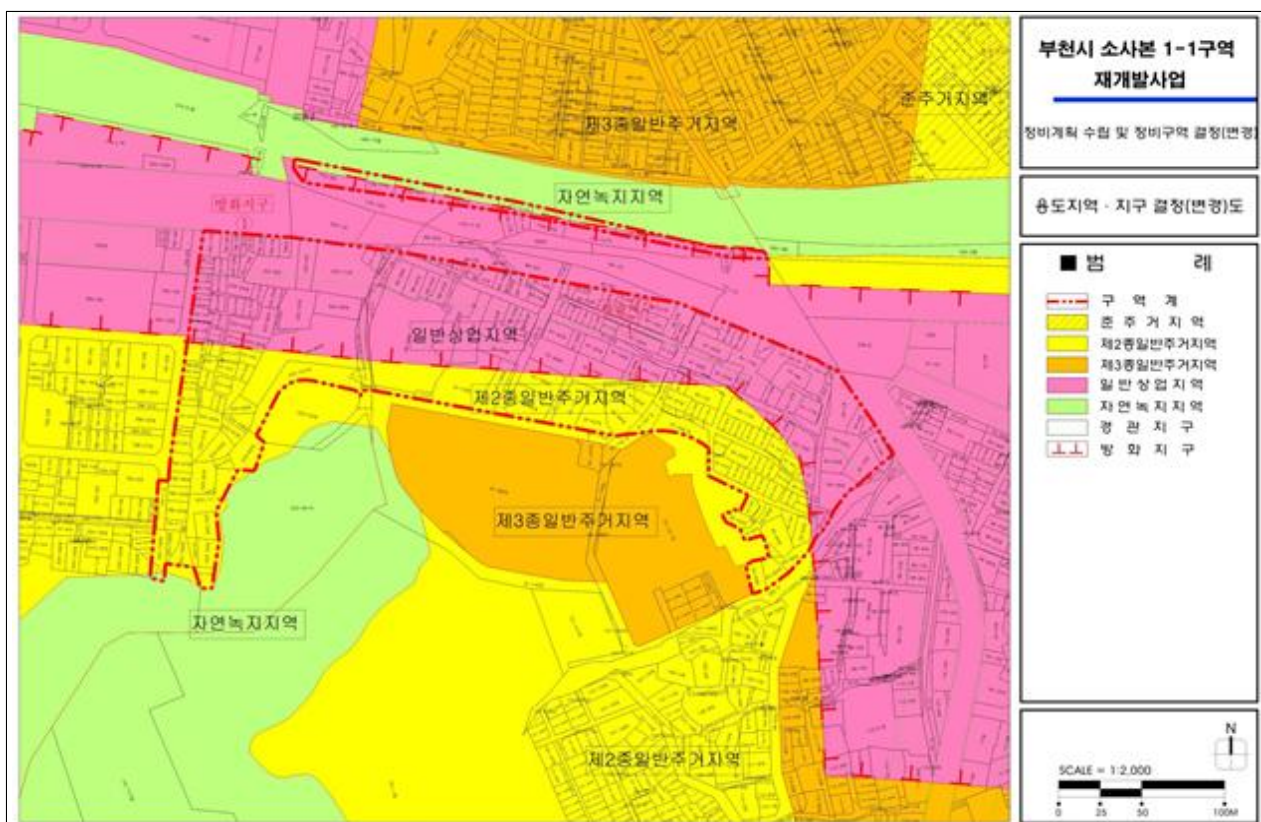
### 23. 관계도서 : 부천시청 주거정비과에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

|      |       |             |         |      |              |
|------|-------|-------------|---------|------|--------------|
| 소관부서 | 주거정비과 | 담당자<br>직·성명 | 주무관·박창후 | 전화번호 | 032)625-3751 |
|------|-------|-------------|---------|------|--------------|

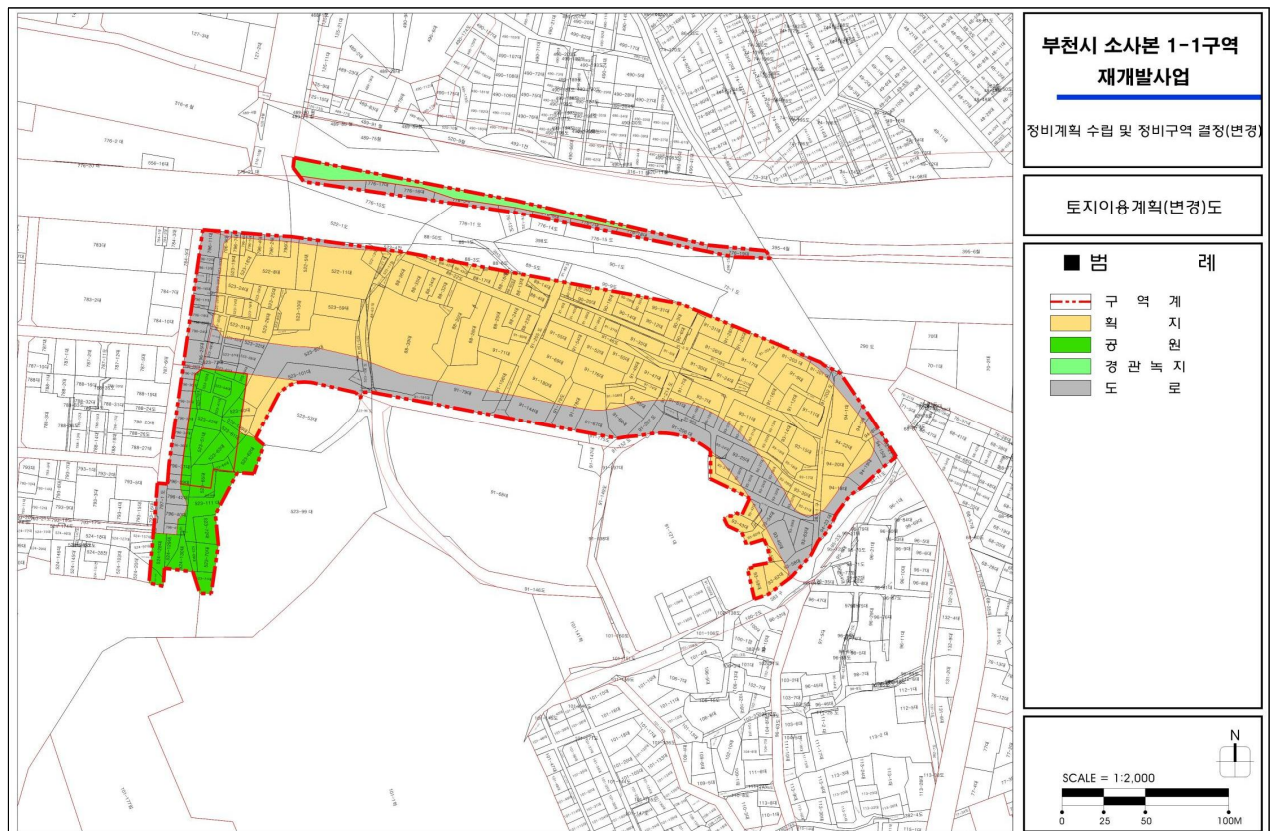
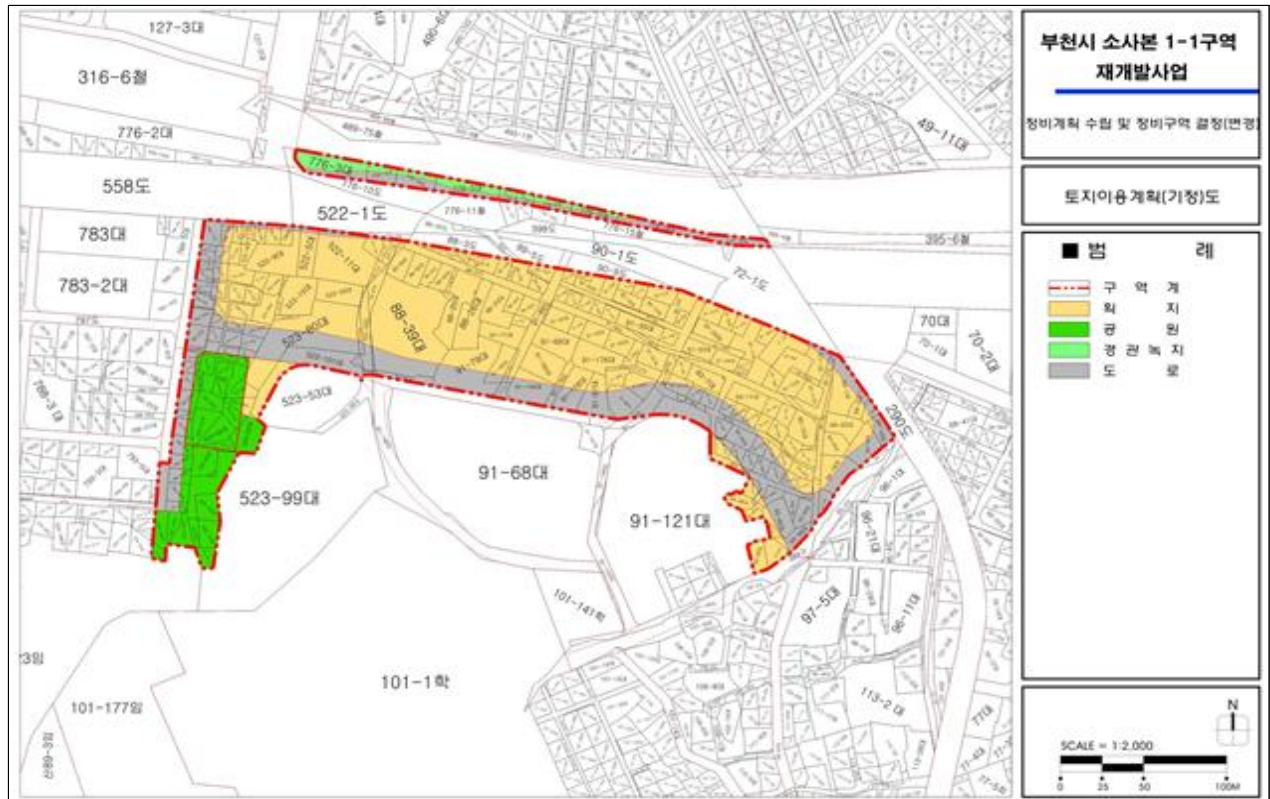
□ 정비구역결정도(기정, 변경)



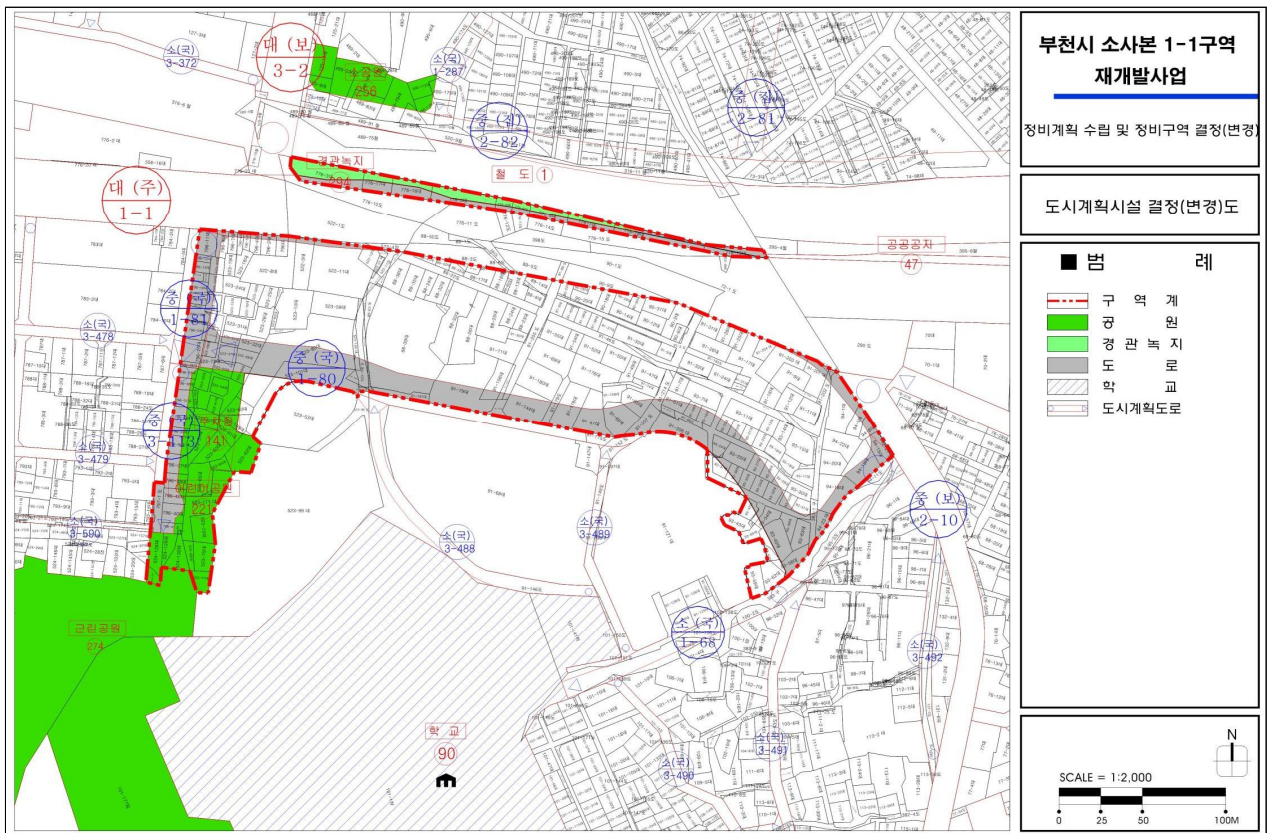
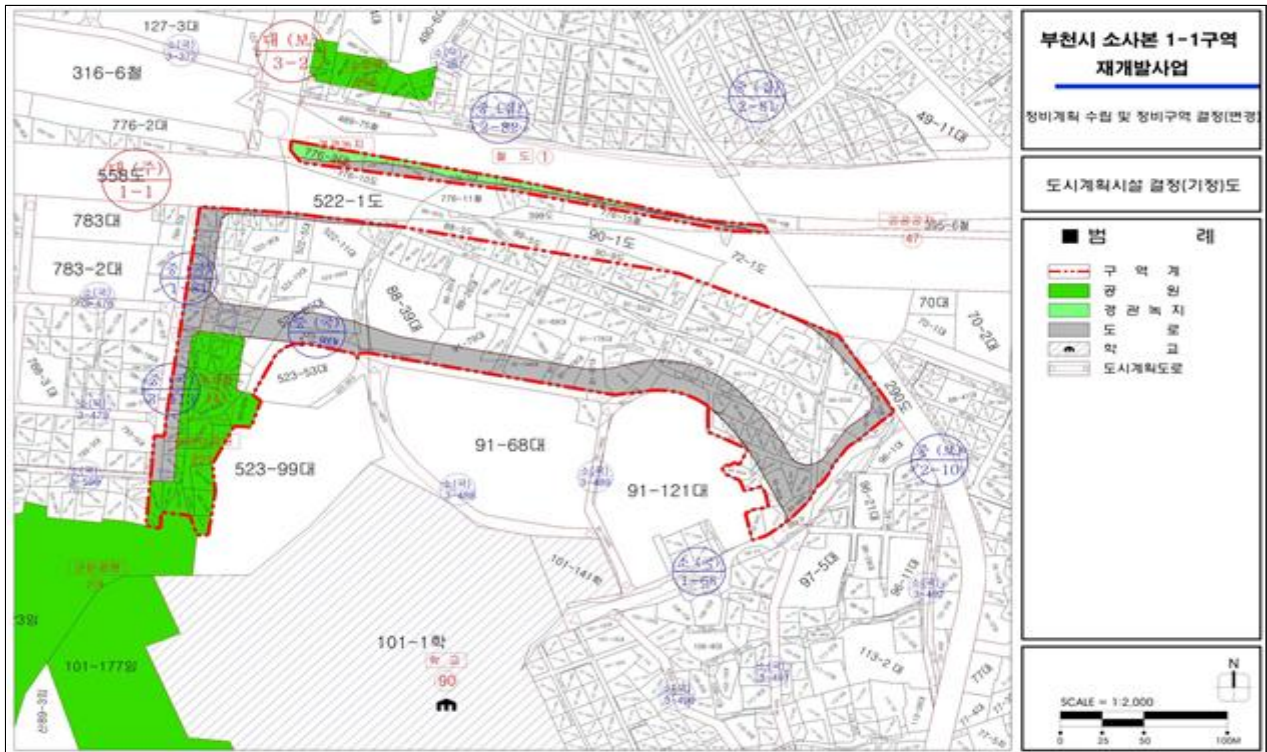
□ 용도지역·지구결정도(기정, 변경)



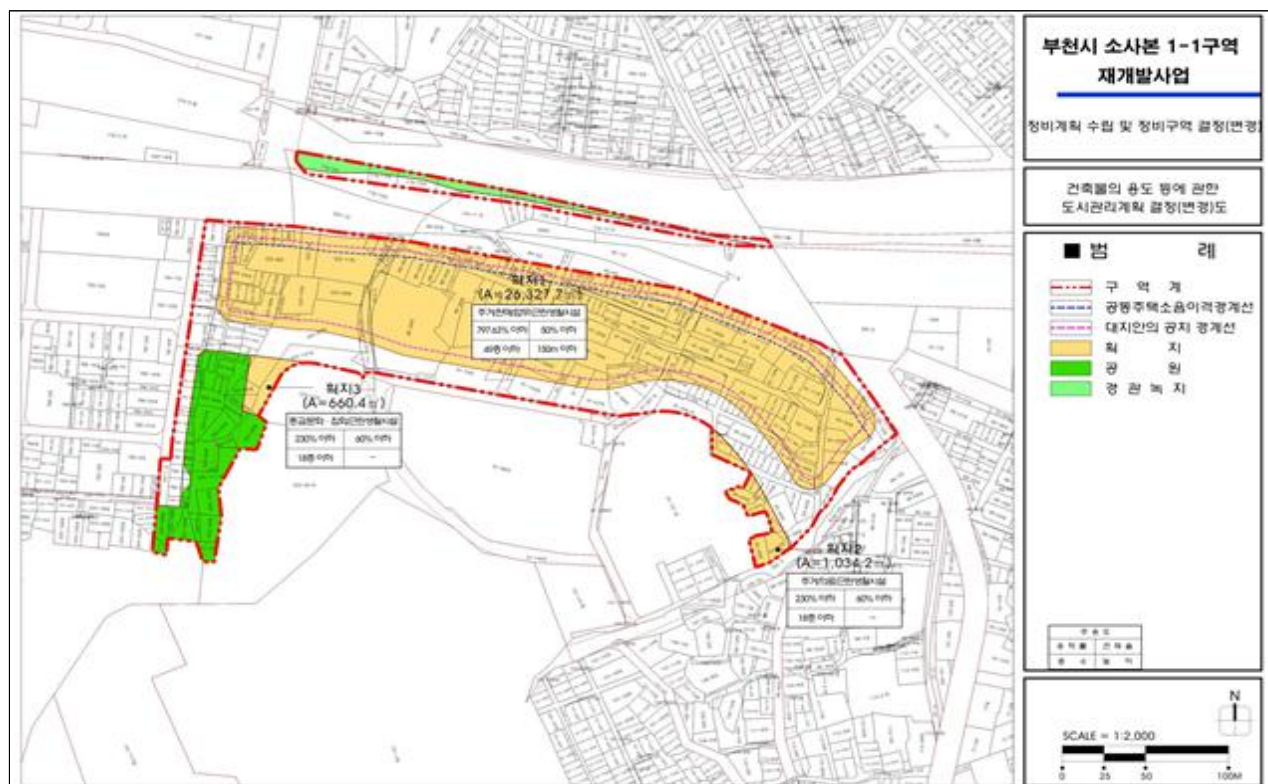
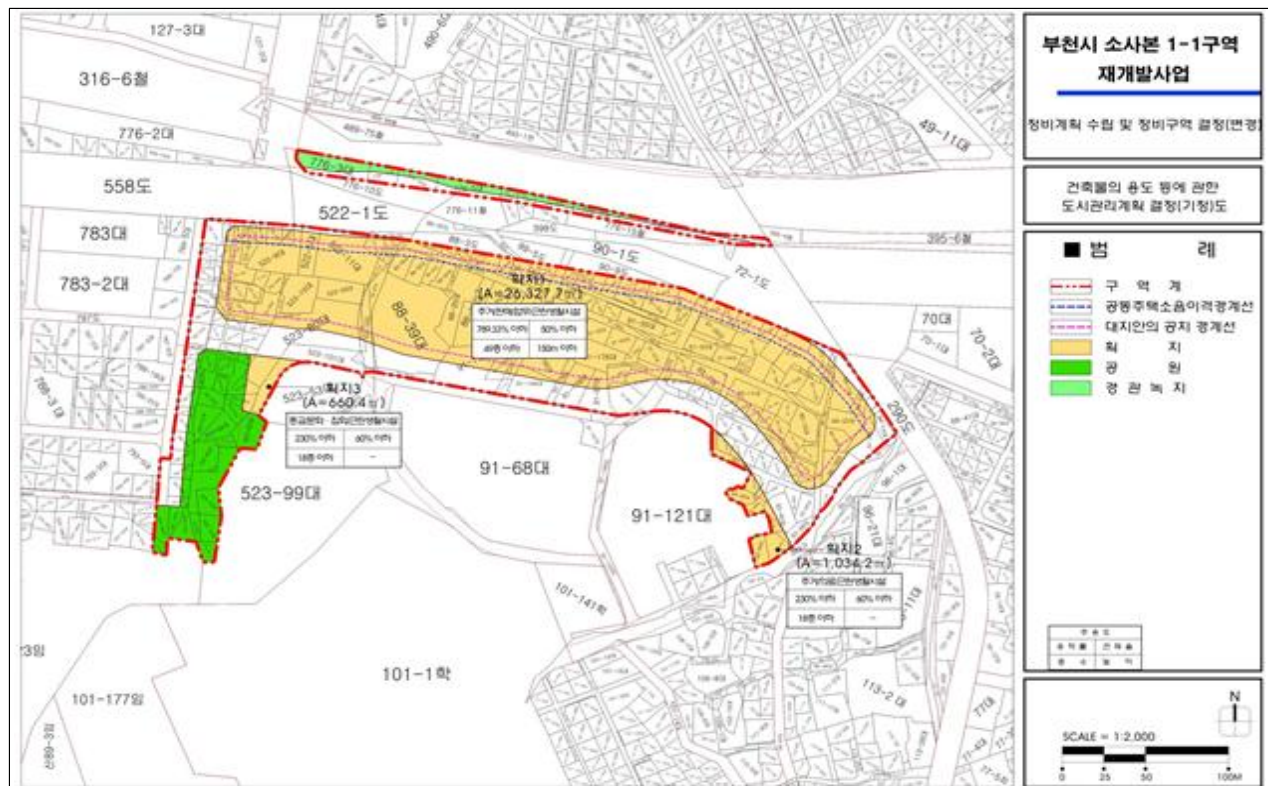
□ 토지이용계획도(기정,변경)



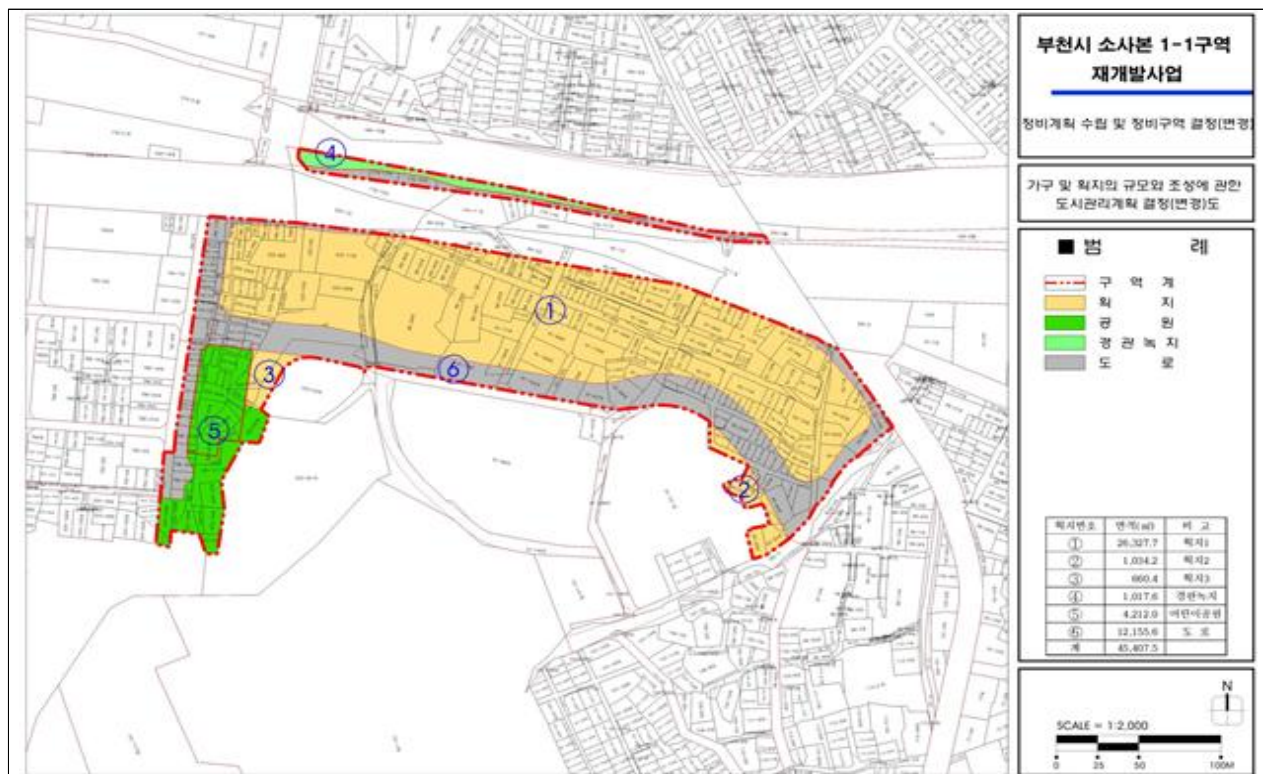
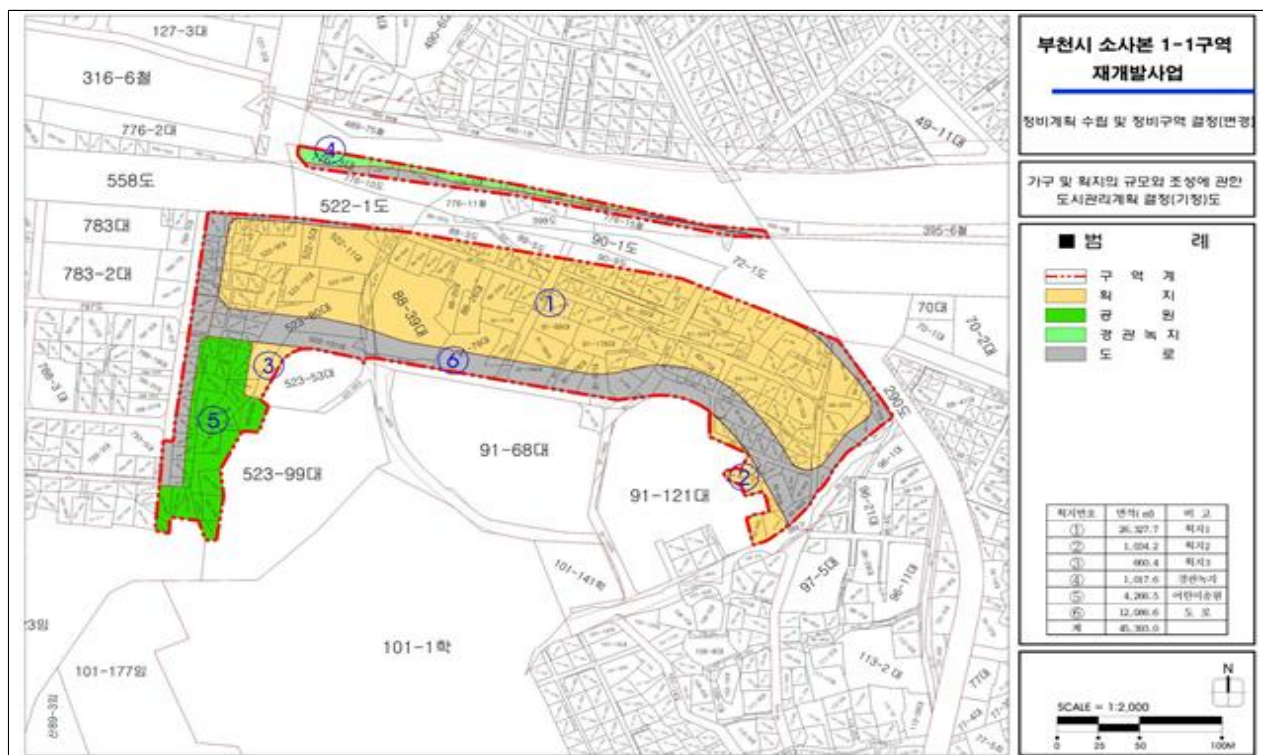
□ 도시계획시설 결정도(기정,변경)



□ 건축물의 용도 등에 관한 결정도(기정, 변경)



□ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정도(기정, 변경)





□ 정비계획결정(기정, 변경)도

