

소사1-1구역 정비계획 결정 및 정비구역 지정(경미한 변경) 고시

부천시 고시 제2009-30호(2009. 4. 20.)로 정비구역 지정·고시되고, 부천시 고시 제2013-77호(2013. 5. 13.), 부천시 고시 제2014-28호(2014. 2. 17.), 부천시 고시 제2014-86호(2014. 4. 14.), 부천시 고시 제2018-30호(2018. 2. 12.), 부천시 고시 제2021-127호(2021. 7. 5.)로 변경 고시된 부천시 원미구 심곡동 483-6번지 및 소사동 8-5번지 일원 소사1-1구역 재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정(경미한 변경) 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 4일
부 천 시 장

1. 정비사업의 명칭 (변경없음) : 소사1-1구역 재개발정비사업

2. 정비구역 및 면적 (변경)

가. 정비구역 결정(변경) 조서

구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
변경	소사1-1구역 재개발정비구역	심곡동 483-6번지 및 소사동 8-5번지 일원	25,880.9	증) 7.0	25,887.9	

■ 정비구역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	면 적(m ²)		변 경 사 유
		기 정	변 경	
-	심곡동 483-6번지 및 소사동 8-5번지 일원	25,880.9	25,887.9	· 지적분할에 따른 신규 지번(심곡동 777-33번지) 면적 반영

3. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계	-	25,880.9	증) 7.0	25,887.9	100.0
택 지 (획 지)	소 계	20,275.4	증) 81.5	20,356.9	78.6
	획 지1	19,415.7	증) 81.0	19,496.7	75.3
	획 지2	859.7	증) 0.5	860.2	3.3
정비기반 시설 등	소 계	5,605.5	감) 74.5	5,531.0	21.4
	도 로	4,105.1	증) 209.2	4,314.3	16.7
	공 원	1,500.4	감) 283.7	1,216.7	4.7

※ 경관·건축(교통) 공동위원회 등 심의 결과 반영에 따른 토지이용계획 변경
※ 한국국토정보공사(LX) 지적측량 및 부천시 지적재정비 성과 반영에 따른 면적 현행화

4. 도시계획시설의 설치에 관한 계획 (변경)

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	5	20~31	보조 간선	2,900 (266)	대 3-2	서울시 구역계	일반 도로	-	74.08.14	
변경	중로	1	5	20~31	보조 간선	2,900 (266)	대 3-2	서울시 구역계	일반 도로	-	74.08.14 건고74-281	일부구간 선형 변경
기정	중로	2	1	15~23	보조 간선	2,400 (164)	대 3-2	광 2-5	일반 도로	-	76.03.27 경고76-237	
변경	중로	2	1	15~22	보조 간선	2,400 (164)	대 3-2	광 2-5	일반 도로	-	76.03.27 경고76-237	폭원 현행화 (정정)
기정	소로	2	854	9~12	국지 도로	333	중1-5 소사동247	중2-1 심곡동777-11	일반 도로	-	73.04.04 건고73-44	
변경	중로	3	158	12	국지 도로	333	중1-5 소사동247	중2-1 심곡동777-11	일반 도로	-	73.04.04 건고73-44	폭원 확장

※ ()는 소사1-1구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로1-5	중로1-5	• 도로 선형 변경 - B=20~31m - L=2,900m(구역 내 266m)	• 공동위원회 및 소위원회 심의 결과 반영, 사업지 남측도로(부일로) 일부구간 폭원 확장으로 도로 선형 변경
중로2-1	중로2-1	• 도로 폭원 변경(정정) - B=15~23m → 15~22m - L=2,400m(구역 내 164m)	• 교통영향평가 변경심의(변경신고 1차) 및 부천시 지적재정비 성과 반영에 따른 도로 폭원 현행화(정정)
소로2-854	중로3-158	• 도로 선형 및 폭원 변경 - B=9~12m → 12m - L=333m	• 공동위원회 및 소위원회 심의 결과 반영, 사업지 북측도로(부흥로) 차로 확보를 위한 일부구간 폭원 확장 및 선형 변경

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(m²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	282	공 원	어린이 공 원	부천시 원미구 소사동 8-23번지 일원	1,500.4	감) 283.7	1,216.7	09.04.20 부고2009-30	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
282	-	• 어린이공원 - 면적 : 1,500.4m² → 1,216.7m² (감 283.7m²)	• 공동위원회 및 소위원회 심의 결과 (북측도로 확폭 및 선형 변경) 반영에 따른 어린이공원 변경

5. 공동이용시설 설치계획 (변경)

■ 기 정

시설의 종류	계획내용(㎡)				비 고
	소 계	지하1층	1층	2층	
관리사무소	237.73	205.3	32.43	-	• $10 + (748\text{세대} - 50) \times 0.05 = 44.9\text{㎡}$ 이상
휴게소	2개소	-	-	-	• $1 + (748\text{세대} - 500) / 500 = 1.49\text{개소}$ 이상 → 2개소 이상
어린이놀이터	950	-	950	-	• 150세대 이상, $200 + (621\text{세대} \times 1)\text{㎡}$ 이상
판매 및 근린 생활시설	3,468.53	2,251.27	906.76	310.50	• $748\text{세대} \times 6\text{㎡} = 4,488\text{㎡}$ 이하
주민운동시설	930.5	910.4	20.1	-	• 500세대 이상, $300 + (748\text{세대} - 500) / 200 \times 150$
경로당	135.39	-	135.39	-	• 150세대 이상, $50 + (748\text{세대} \times 0.1)\text{㎡}$ 이상
주민공동시설	120.83	-	-	120.83	• $50 + (748\text{세대} - 300) \times 0.1 = 94.8\text{㎡}$ 이상
보육시설	295.55	-	295.55	-	• 300세대 이상일 경우, $30 + (748\text{세대} \times 0.05)\text{인}$, 4.29㎡/인
작은도서관	97.23	-	-	97.23	• 33㎡ 이상

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따름

※ 상기 계획은 예시(안)이며 사업시행인가 협의에 따라 변경될 수 있음

※ 판매시설은 상업지역 전체 연면적의 10% 이상 설치

■ 변 경

시설의 종류	계 획 면 적 (㎡)			설 치 기 준	비고
	소 계	지하1층	지상1층		
관리사무소	290.10	53.34	236.7	• $10 + (621\text{세대} - 50) \times 0.05\text{㎡} = 38.5\text{㎡}$ 이상	제28조
주민공동시설	2,498.60	872.72	1,625.88	• 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 3.125㎡ = $1,940.6\text{㎡}$ 이상	제55조의 2 및 부천시 공동주택 기본조례 제2조, 제3조
경로당	115.77	-	115.77	• 150세대 이상 : $50\text{㎡} + 621\text{세대} \times 0.1\text{㎡} = 112.1\text{㎡}$ 이상	
어린이놀이터	823.00	-	823.0	• 300세대 이상 1,000세대 미만 : $200\text{㎡} + 621\text{세대} \times 1\text{㎡} = 821\text{㎡}$ 이상	
어린이집	368.92	-	368.92	• 600세대 이상 1,000세대 미만 : $30\text{명} + 621\text{세대} \times 0.05\text{명} = 261.9\text{㎡}$ 이상 • 영유아 1명당 4.29㎡ 이상	
주민운동시설	872.72	872.72	-	• 500세대 이상 : $300\text{㎡} + [(621\text{세대} - 500\text{세대}) / 200\text{세대당}] \times 150\text{㎡} = 390.8\text{㎡}$ 이상	
작은도서관	181.24	-	181.24	• 500세대 이상 : 33㎡ 이상	
다함께돌봄센터	136.95	-	136.95	• 500세대 이상 : 66㎡ 이상	

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따름

※ 상기 계획은 예시(안)이며 사업시행(변경)인가 및 관계기관 협의에 따라 변경될 수 있음

6. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (변경)

구분	구역구분			주용도	건폐율	용적률	높이	
	명	칭	면적(m ²)				m	층
기정	획지1	A1	19,415.7	공동주택 및 부대시설 판매 및 근린생활시설	법정 40.0% 계획 25.0%	법정 424.0% 계획 347.23%	102m 이하	34층 이하
	획지2	A2	859.7	종교시설	관계법령에 의함			
변경	획지1	A1	19,496.7	공동주택 및 부대시설 판매 및 근린생활시설	40.0% 이하	422.0% 이하	102m 이하	34층 이하
	획지2	A2	860.2	종교시설	관계법령에 의함			

※ 변경사유 : 경관·건축(교통) 공동위원회 등 심의 결과와 LX 지적측량 및 부천시 지적재정비 성과 반영에 따른 용적률 변경

※ 일반상업지역내 상가등은 부천시 도시계획조례에서 허용하는 용도(안마시술소, 단란주점 제외)

※ 학교환경위생정화구역에 해당할 경우 학교환경위생정화구역내 금지시설(절대+상대)은 별도로 불허

※ 용적률은 '용도지역용적률' 적용

7. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

가. 환경보전에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
토양 및 지반	• 토양오염 및 포장 최소화방안 - 발생폐유 전량 수거하여 위탁처리 - 가급적 우기피해 공사 시행 - 포장이 이루어지는 지역에 대해서는 투수성포장재 사용
대기질	• 공사시 - 공사장내 살수 - 세륜·세차시설 설치 - 운반차량의 규제(덮개설치, 적재물제한) - 가설방진망설치 : 주거지역과 인접한 사업지구 경계지역에 가설방음 판넬상단 1m 높이로 설치할 계획임.
소 음	• 가설방음판넬 설치 • 환경친화적 방음벽 설치

나. 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
수재해	• 우수유출량이 증가하므로 우수유출량을 최소화하기 위하여 도로, 어린이놀이터, 주차장, 주민운동시설 등에 대해서 가능한 한 토양으로 우수가 침투 가능한 투수성 포장재를 이용하여 포장할 계획임
화 재	• 지상부 비포장 공간 및 녹지공간을 최대화하여 적극적인 화재예방 및 저감방안 도입
교통재해	• 지상부 차없는 공간을 조성하여 교통사고발생을 최소화하며 재해시 소방도로기능을 수행할 수 있는 진입동선체계 구축

8. 정비구역 및 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용
사업 시행시	• 사업지구 공사가 진행될 경우 건설장비의 투입과 토공사의 진행으로 비산먼지와 이산화탄소가 주로 발생됨에 따른 교육환경 보호를 위하여 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사시 저감대책 수립 • 소음 및 진동은 교육환경에 직접적인 영향을 미치는 요소로서 영향을 최소화하기 위하여 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구주변 경계부에 가설방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과 후 및 방학기간 등을 활용하여 주변 학교의 학습에 영향을 최소화 • 사업구역 외곽으로 공사 중 안전펜스를 설치하여 외부 차단함으로 보행의 영향은 없으나 학생 및 주민 등 보행안전에 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전대책 수립 후 사업 시행할 예정 • 등하교시간 주가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사차량의 침두시 운행을 제한(07:00 ~ 09:00, 17:00 ~ 19:00) • 사업지 주변에 확폭하여 설치되는 보도를 우선적으로 확보하여 학생들의 보행안전 확보하도록 계획 • 공사구간 위험지역 통과시 안전한 차량유도 및 통행로 지정으로 도로상에서 야기되는 사고 위험에 대하여 사전예방 시설물을 설치
사업 완료시	• 사업지구내 도로변에 가로수와 공원 및 녹지 등에 대기오염물질 정화수종을 선정, 식재하여 이로 인한 대기오염물질의 영향을 저감하도록 계획 • 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시)을 사용 및 설치와 교통안전시설을 설치하여 학생 등 보행통행의 안전을 기하도록 계획

9. 세입자 주거대책 (변경없음)

- 전체 계획세대수의 8% 이상을 임대주택으로 계획하여 세입자에 대한 주거 대책을 마련하였으며, 관련법규에 따라 주거이전비, 영업보상비 등을 지급할 예정임

구분	국민주택 규모	임대주택 건설비율	임대주택 건설규모
기정	전체세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설	전체세대수의 8% 이상	• 임대주택의 30% 이상 또는 전체세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설

10. 정비사업시행 예정시기 (변경없음)

- 정비구역(변경) 지정 고시가 있는 날부터 4년 이내

11. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각호의 사항에 관한 계획 (변경)

가. 용도지역·지구 변경에 관한 계획 (변경)

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
소 계	25,880.9	증) 7.0	25,887.9	100.0	
제3종일반주거지역	19,458.5	증) 32.0	19,490.5	75.3	
일반상업지역	6,422.4	감) 25.0	6,397.4	24.7	

■ 용도지역 변경 사유서

도면표시 번 호	위 치	용 도 지 역	면 적(m²)		용적률 (%)	변 경 사 유
			기 정	변 경		
소 계			25,880.9	25,887.9	-	
-	소사동 248번지 일원	제3종일반주거지역	19,458.5	19,490.5	280	• 한국국토정보공사(LX) 지 적현황측량 성과 반영에 따른 면적 변경
-	심곡동 124-6번지 일원	일반상업지역	6,422.4	6,397.4	600	• 한국국토정보공사(LX) 지 적현황측량 성과 반영에 따른 면적 변경

2) 용도지구 결정 조서

구분	도면표시 번 호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적(m ²)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	①	중앙 1지구	시가지 경관지구 (중심)	심곡, 소사, 송내, 역곡동 일대	238,829	9,619	20~25	경고531 79.12.17	
기정	①	심곡 지구	방화지구	심곡, 소사동 일대	1,200,733	-	-	경고282 76.9.28	

※ 부천 도시관리계획 결정 (부천시 고시 제2017-182호), 2020 부천 도시관리계획(재정비) 결정(변경) (부천시 고시 제2017-12호)에 의거 기 결정된 사항을 반영함

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획 (변경)

○ “4. 도시계획시설의 설치에 관한 계획”과 중복 사항임

다. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구분	명 칭		면 적(m ²)			비율 (%)	비고
			기 정	변 경	변 경 후		
총 계			25,880.9	증) 7.0	25,887.9	100.0	
획지 (택지)	소 계		20,275.4	증) 81.5	20,356.9	78.6	
	A1	공동주택 및 부대시설 판매 및 근린생활시설	19,415.7	증) 81.0	19,496.7	75.3	
	A2	종교용지	859.7	증) 0.5	860.2	3.3	
정비 기반 시설	소 계		5,605.5	감) 74.5	5,531.0	21.4	
	도 로		4,105.1	증) 209.2	4,314.3	16.7	
	공 원		1,500.4	감) 283.7	1,216.7	4.7	

※ 변경사유 : 경관·건축(교통) 공동위원회 등 심의 결과와 LX 지적측량 및 부천시 지적재정비 성과 반영

라. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (변경)

○ "6. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획"과 중복 사항임

마. 기타사항에 관한 계획 (변경)

구분	획지	위 치	적 용 기 준	비 고
기정	A1	중1-5호선(부일길), 중2-1호선 (원미로), 소2-854(흥천길)	건축한계선 10m	• 부천시 도시주거환경정비계획 지침반영 (아파트 : 10m, 기타건축물 : 3m로 한다)
		공원 인접부	건축한계선 6m	
	A2	중1-5호선(부일로)	건축한계선 3m	• 기타건축물 (종교용지, 상가, 복리시설등)
변경	A1	중1-5호선(부일로), 중2-1호선(원미로), 중3-158호선(부흥로)	건축한계선 10m	• 부천시 도시주거환경정비계획 지침반영 (아파트 : 10m, 기타건축물 : 3m로 한다)
		공원 인접부	건축한계선 6m	
	A2	중1-5호선(부일로)	건축한계선 3m	• 기타건축물 (종교용지, 상가, 복리시설등)
		획지 및 공원 인접부	건축한계선 2m	• 부천시 건축조례 반영

※ 변경사유 : 경관·건축(교통) 공동위원회 등 심의 결과 반영에 따른 건축선 변경 및 도로 명칭 변경
(부일길→부일로, 흥천길→부흥로)

12. 정비사업의 시행방법 (변경없음)

○ 도시 및 주거환경정비법 제74조 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 공동 주택 및 부대복리시설을 건립 공급할 계획임

13. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경)

구분	구역 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(m ²)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	소사1-1구역 재개발정비구역	25,880.9	심곡동 483-6번지 및 소사동 8-5번지 일원	122	-	-	-	122	-
변경	소사1-1구역 재개발정비구역	25,887.9	심곡동 483-6번지 및 소사동 8-5번지 일원	122	-	-	-	122	-

※ 변경사유 : 지적분할에 따른 신규 지번(심곡동 777-33번지) 면적 반영

14. 정비기반시설 설치계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계	-	25,880.9	증) 7.0	25,887.9	100.0
정비기반 시설 등	소 계	5,605.5	감) 74.5	5,531.0	21.4
	도 로	4,105.1	증) 209.2	4,314.3	16.7
	공 원	1,500.4	감) 283.7	1,216.7	4.7

※ 변경사유 : 경관·건축(교통) 공동위원회 등 심의 결과와 LX 지적측량 및 부천시 지적재정비 성과 반영

15. 건축물의 건축선에 관한 계획 (변경)

- "11의 마. 기타사항에 관한 계획"과 중복 사항임

16. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 (변경없음)

- "7의 나. 재난방지에 관한 계획"과 중복 사항임

17. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (변경)

구 분		현황세대(2009년)			계획세대(금회)			비고
		소 계	가옥주	세입자	소 계	조합원 및 일반분양	임대주택	
세대수	기정	25,880.9	206	345	748	688	60	-
	변경	25,887.9	206	345	621	571	50	-

※ 변경사유 : 경관·건축(교통) 공동위원회 등 심의 결과 반영에 따른 계획세대수 변경

※ 계획세대수는 사업시행(변경)인가 협의에 따라 변경될 수 있음

18. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 (변경없음)

- "범죄예방 건축기준 고시(국토교통부, 2015.4.1.)"을 적용, 사업시행인가 시 건축계획을 수립하여 반영될 수 있도록 하겠음.

19. 가구 또는 획지에 관한 계획 (변경)

- "11의 다. 가구 및 획지에 관한 계획"과 중복 사항임

20. 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경)

구 분	세대수(세대)	세대규모(m ²) (전용면적)	연면적(m ²) (전용+공용)	비 고
기 정	60	39.03	3,271.37	전체세대수의 8.0%
변 경	50	39.87	2,851.56	전체세대수의 8.0%

※ 변경사유 : 경관·건축(교통) 공동위원회 등 심의 결과 반영에 따른 계획세대수(임대) 변경

21. 기존의 수목현황 및 활용계획 (변경없음)

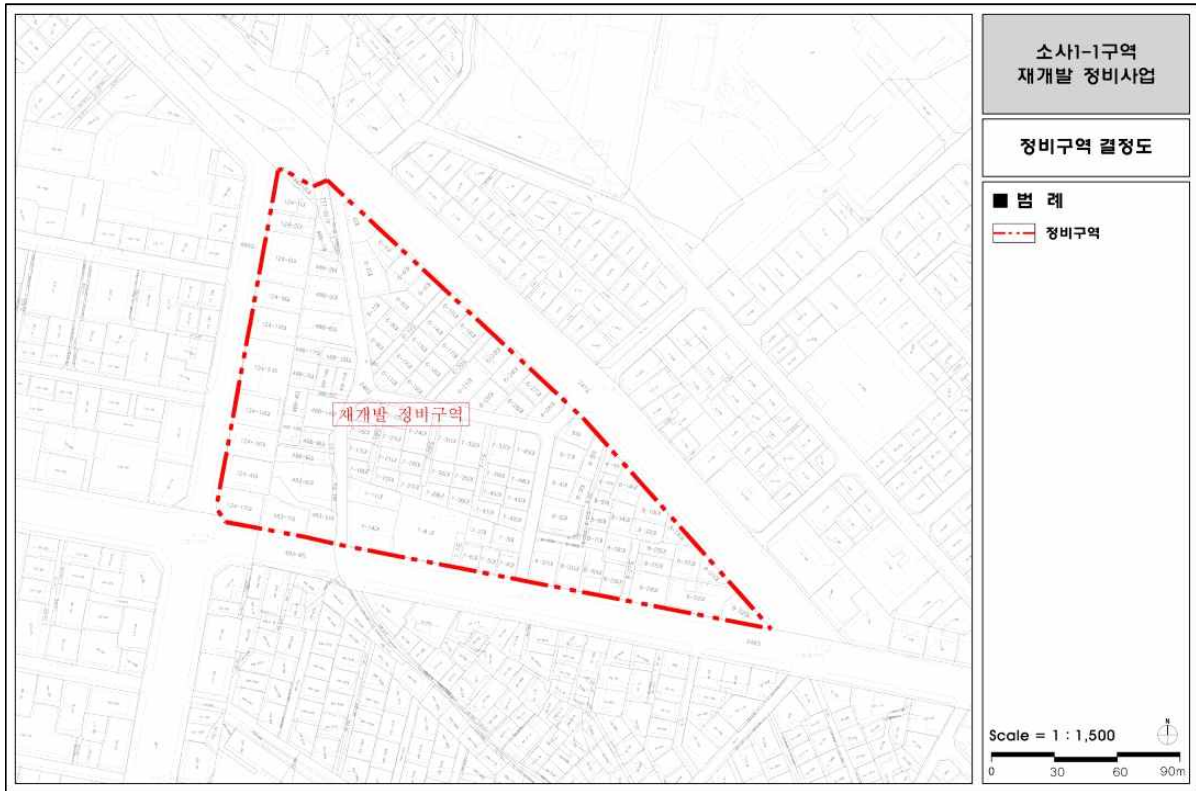
- 구역 내 지정된 보호 수목은 없으며, 활용 가치가 있는 수목은 사업시기 도래시 최대한 재활용토록 하겠음.

22. 관계도서 열람

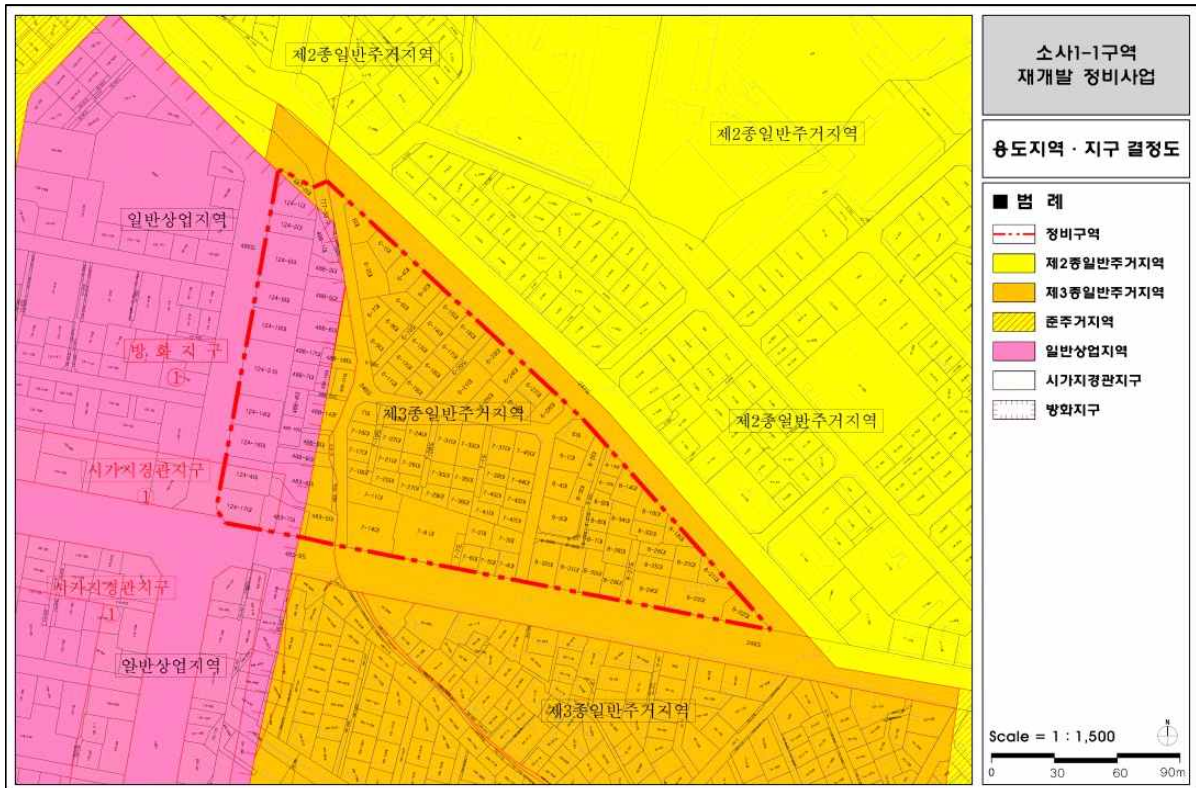
- 부천시청 주거정비과에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

소관부서	주거정비과	담당자 직·성명	주무관 김재준	전화번호	032-625-3753
------	-------	-------------	------------	------	--------------

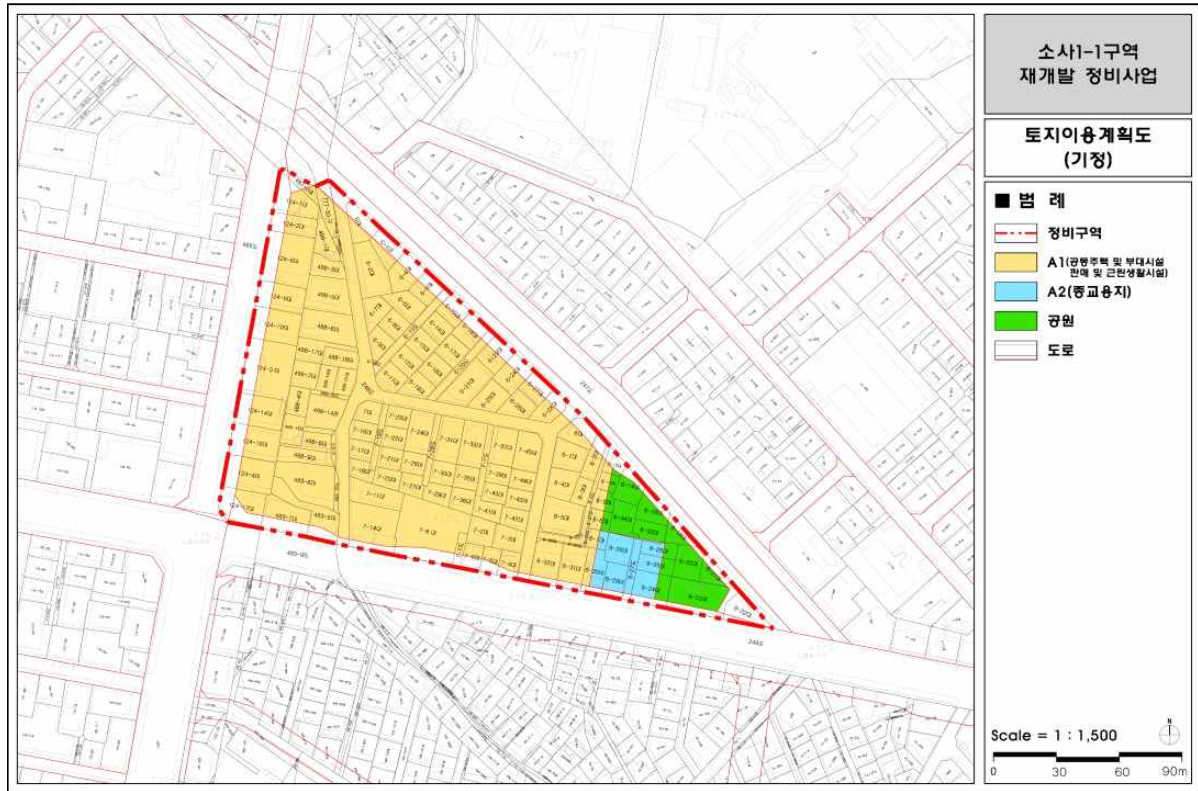
[정비구역 결정도]



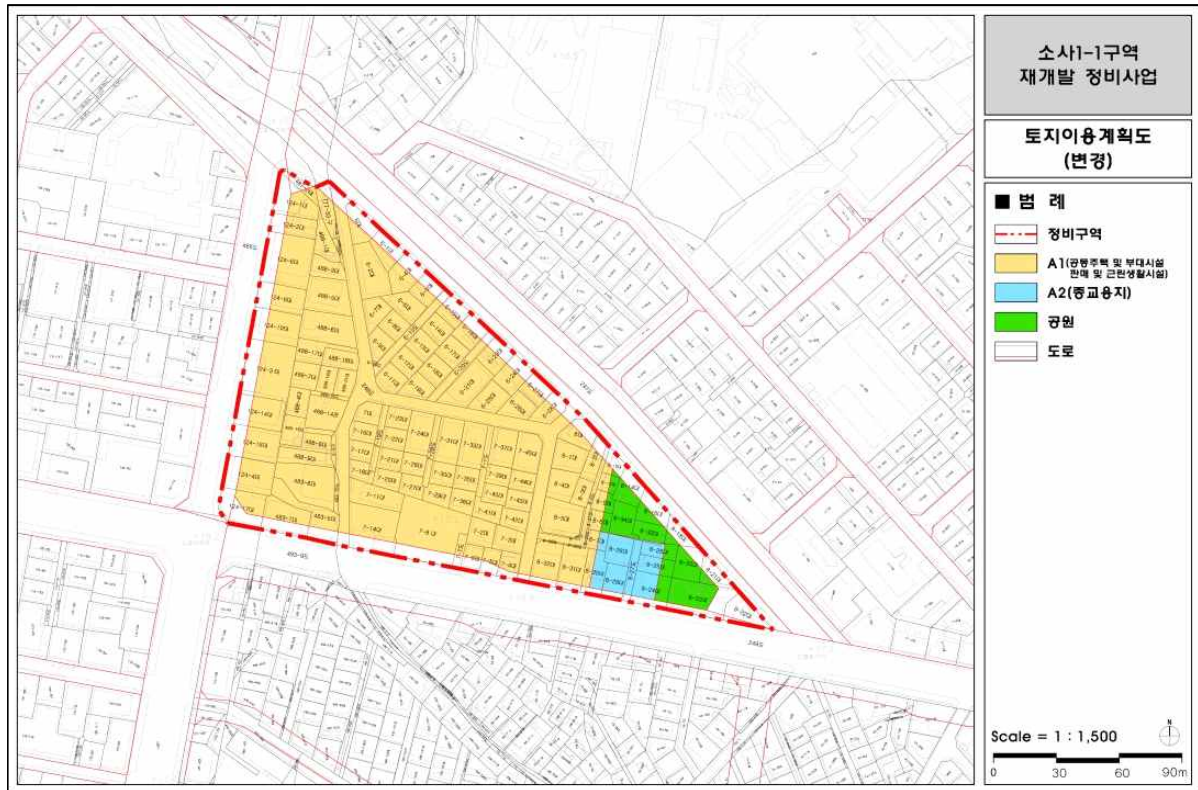
[용도지역·지구 결정도]



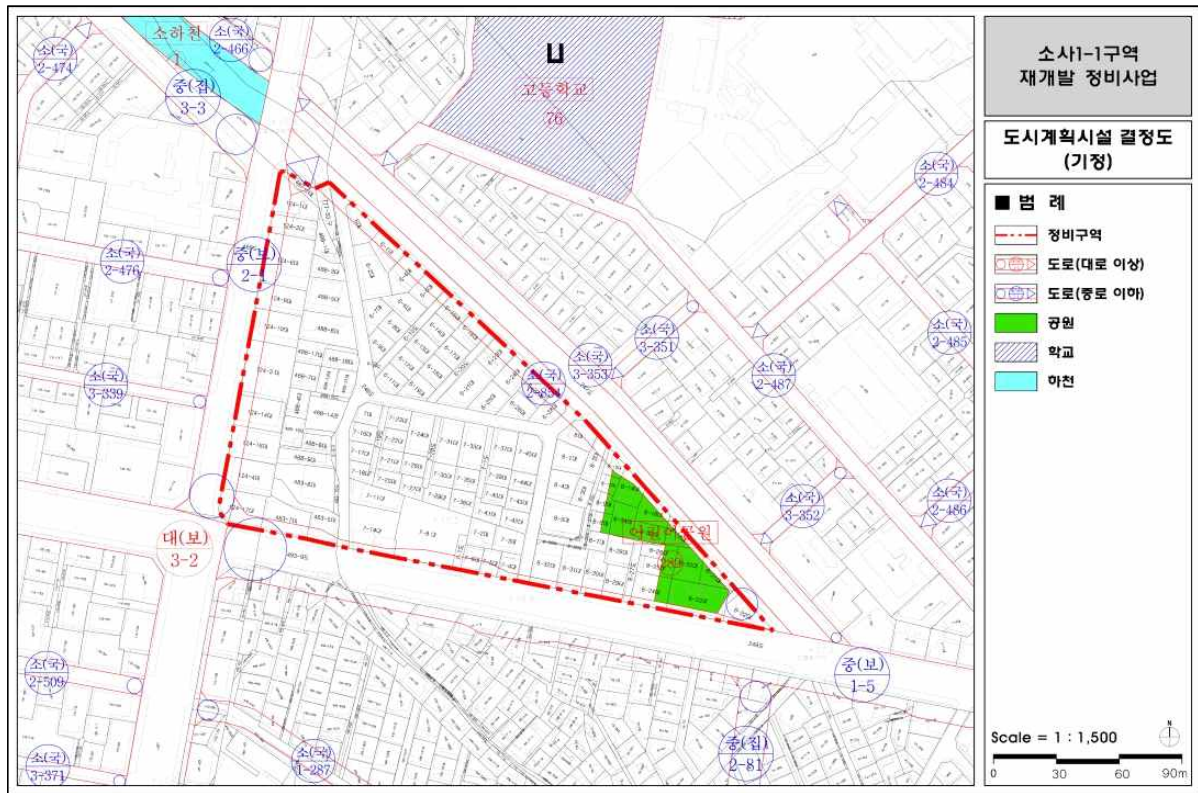
[토지이용계획도(기정)]



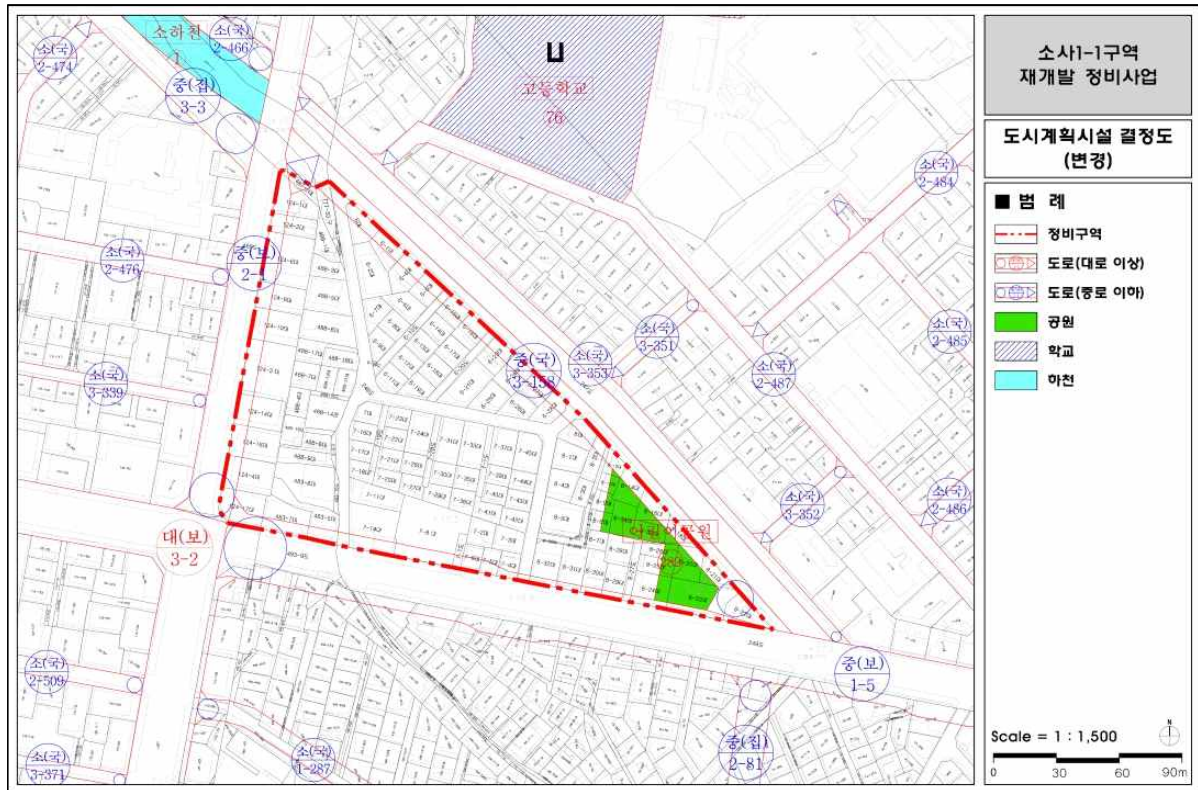
[토지이용계획도(변경)]



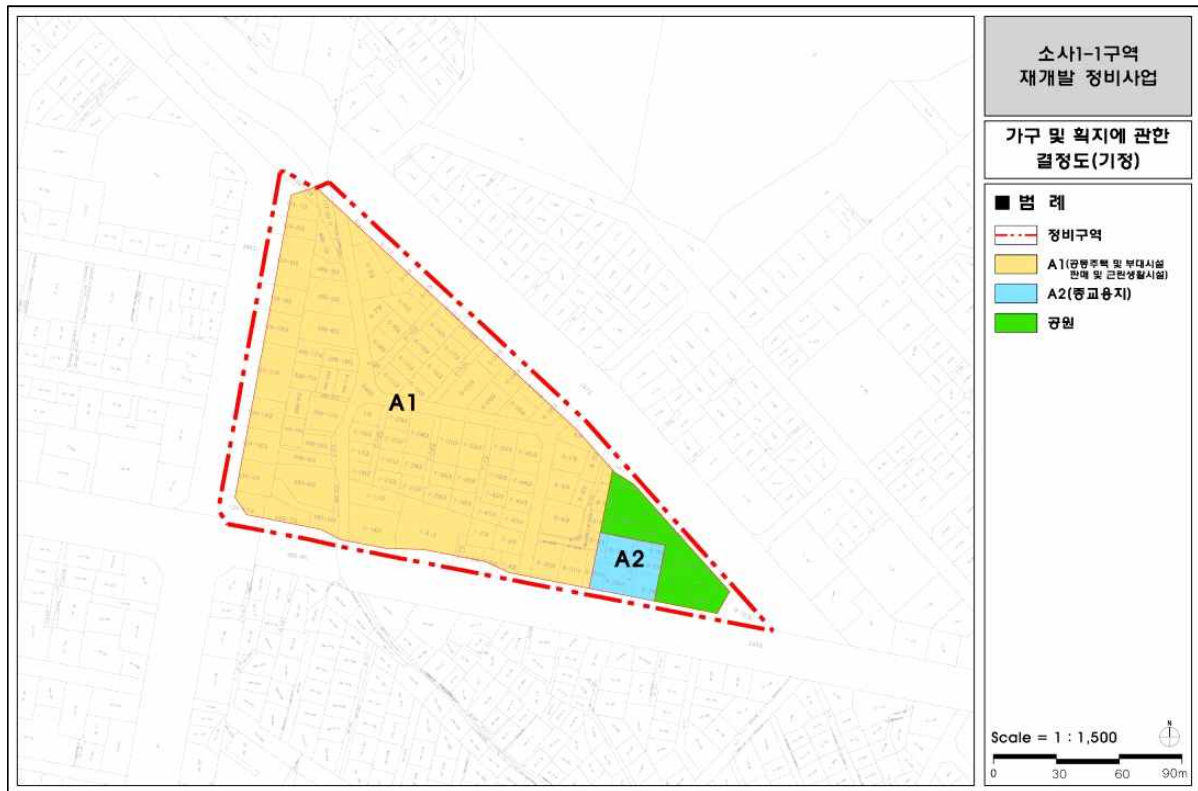
[도시계획시설 결정도(기정)]



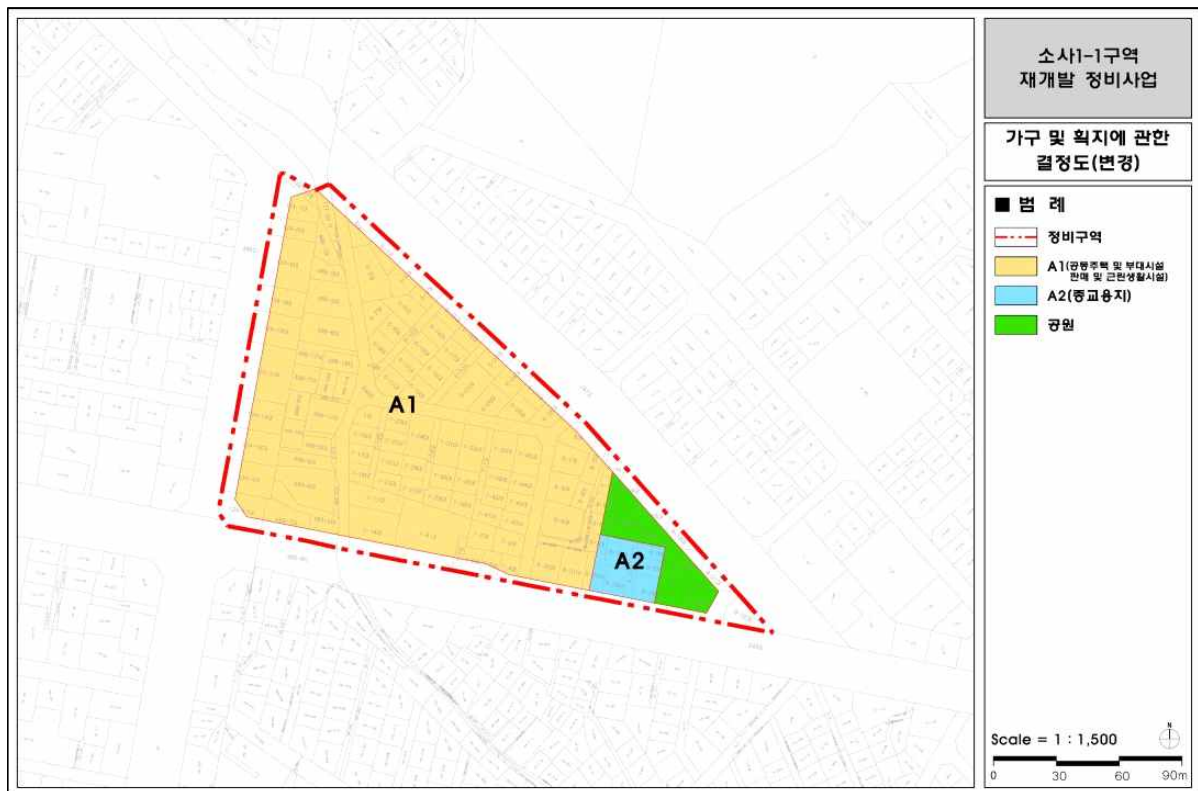
[도시계획시설 결정도(변경)]



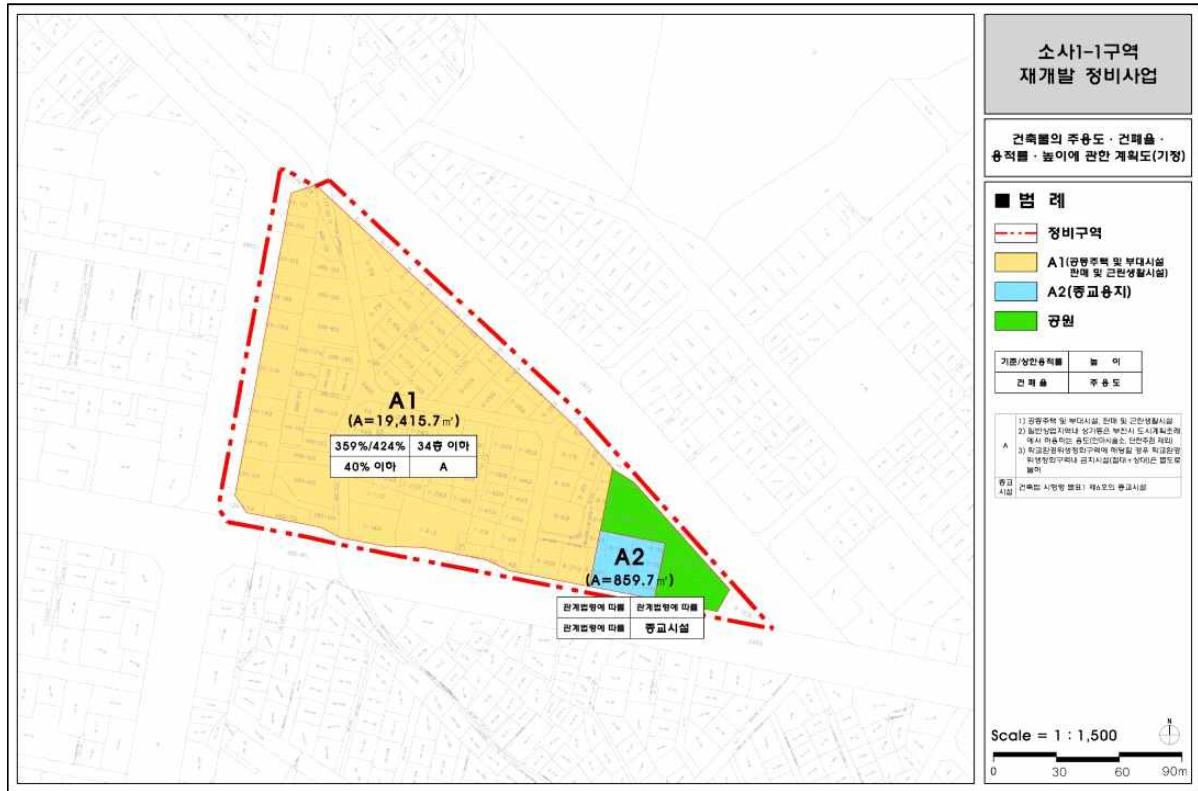
[가구 및 획지에 관한 결정도(기정)]



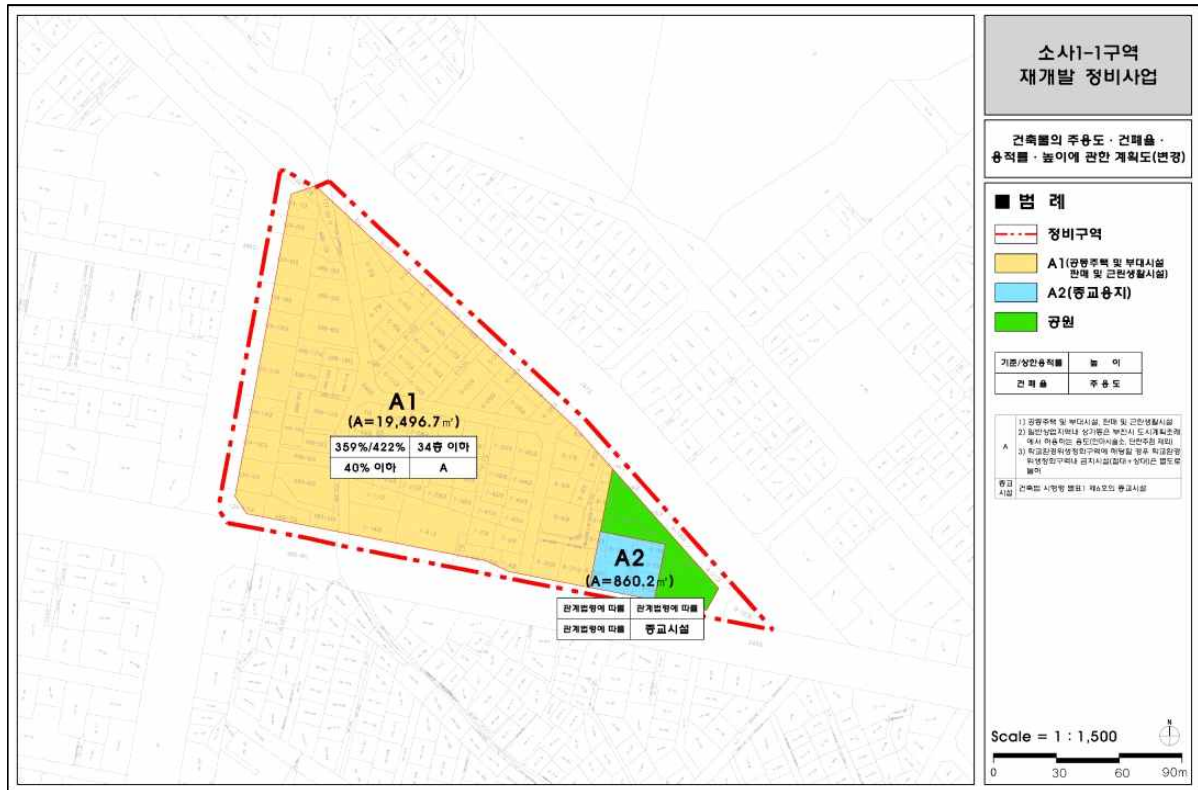
[가구 및 획지에 관한 결정도(변경)]



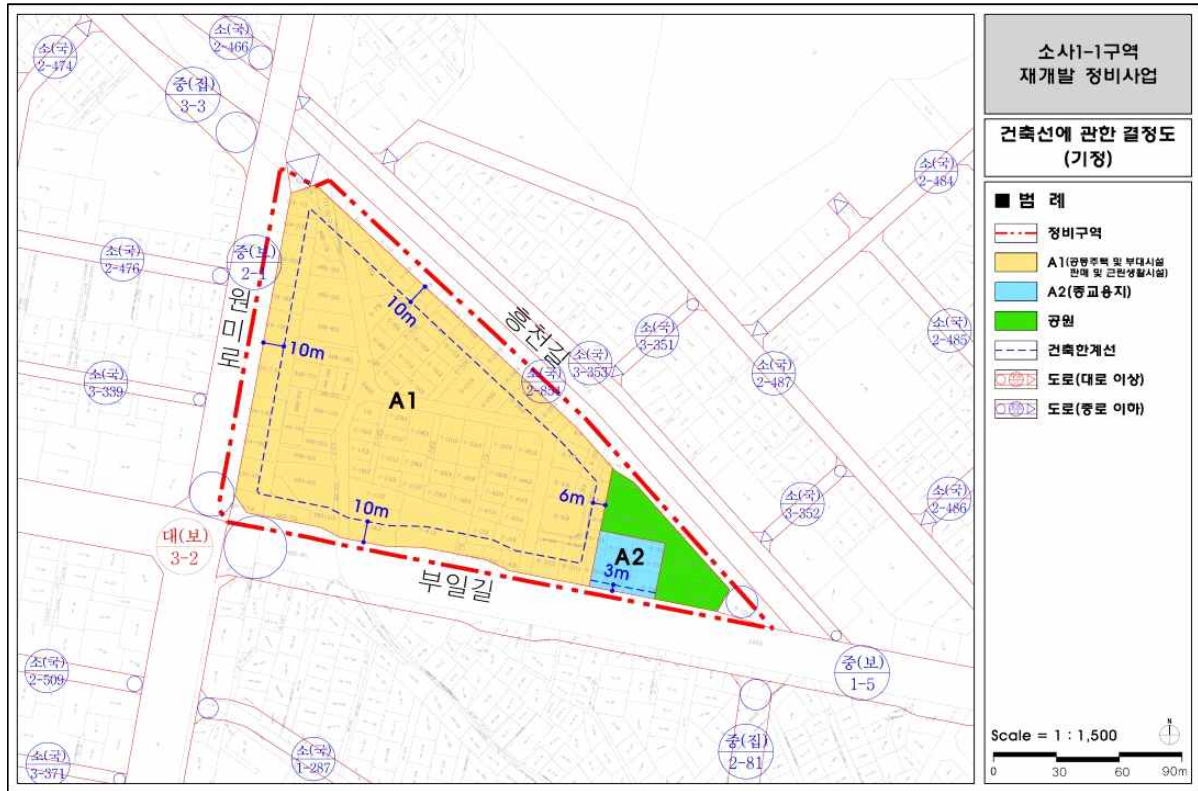
[건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획도(기정)]



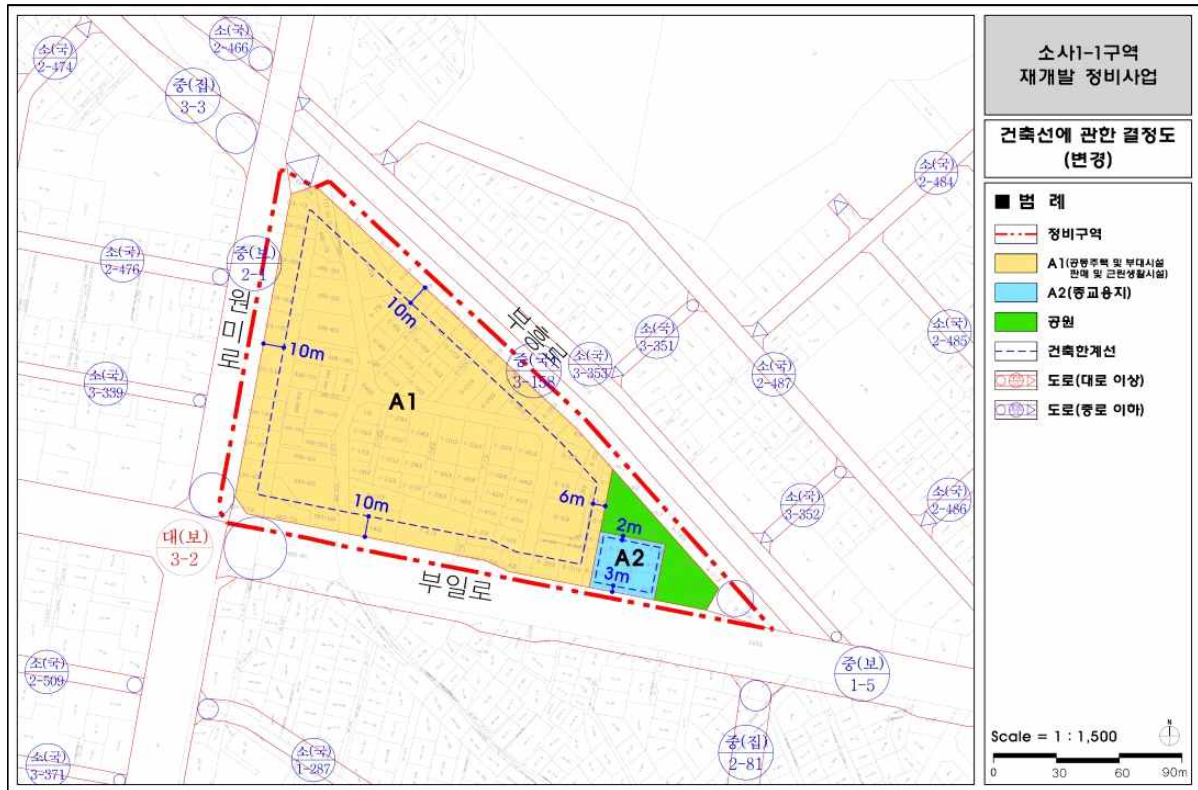
[건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획도(변경)]



[건축선에 관한 결정도(기정)]



[건축선에 관한 결정도(변경)]



[정비계획 결정도(기정)]



[정비계획 결정도(변경)]

