

부천 도시관리계획(소사역세권 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 제32조, 제50조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 부천 도시관리계획(소사역세권 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026. 4. 13.

부 천 시



□ 결정(변경) 사유

- 소사역세권 지구단위계획구역 내 특별계획구역의 주택건설사업 관련, 사업을 완료하기 위해 지적확정측량 성과를 반영하는 사항으로,
- 가구 및 획지, 도시계획시설 등 특별계획구역에 대한 제반 면적을 변경하는 지구단위계획 결정(변경)임.

□ 결정(변경) 내용

① 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	30	소사역세권 지구단위계획구역	소사구 소사본동 70-16번지 일원	195,531.6	증) 0.5	195,532.1	부고16-38 (16.3.21)	

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시 번호	위 치	면 적(㎡)	결정(변경) 사유
변경	30	소사구 소사본동 70-16번지 일원	195,532.1	• 주택건설사업 관련 토지개발사업을 완료하기 위한 지적확정측량 결과 반영

2. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

용도지역	용도지역 세분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		195,531.6	증) 0.5	195,532.1	100.0	
주거지역	소 계	180,546.6	증) 0.5	180,547.1	92.3	
	제3종일반주거지역	129,581.8	증) 0.5	129,582.3	66.3	
	준주거지역	50,964.8	-	50,964.8	26.0	
상업지역	일반상업지역	14,985.0	-	14,985.0	7.7	

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역	면적(㎡)			용적률 (%)	결정(변경) 사유
			기정	변경	변경후		
-	소사구 소사본동 66-53번지 일원	제3종일반 주거지역	129,581.8	증) 0.5	129,582.3	소사역세권 지구 단위계획에 따름	• 주택건설사업 관련 토지개발사업을 완료 하기 위한 지적확정 측량 결과 반영

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)

가. 교통시설

1) 도로

○ 도로 총괄표

류별		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	기정	12	15,596 (1,128)	16,874.0	5	8,274 (534)	6,547.0	2	830 (293)	5,375.9	5	6,492 (301)	4,951.1
	변경	12	15,596 (1,128)	16,872.9	5	8,274 (534)	6,546.6	2	830 (293)	5,375.9	5	6,492 (301)	4,950.4
대로	기정	2	11,600 (197)	3,518.8	1	6,810 (76)	205.6	-	-	-	1	4,790 (121)	3,313.2
	변경	2	11,600 (197)	3,518.1	1	6,810 (76)	205.6	-	-	-	1	4,790 (121)	3,312.5

류별		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
중로	기정	4	2,647 (614)	10,821.7	1	655 (334)	5,194.7	1	600 (181)	4,469.5	2	1,392 (99)	1,157.5
	변경	4	2,647 (614)	10,821.3	1	655 (334)	5,194.3	1	600 (181)	4,469.5	2	1,392 (99)	1,157.5
소로	기정	6	1,349 (317)	2,533.5	3	809 (124)	1,146.7	1	230 (112)	906.4	2	310 (81)	480.4

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

※ 변경 면적은 지구단위계획구역 내만 표기함

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	5	25~ 30	주간선 도로	4,790 (121)	시흥시계	교통광장 6호	일반 도로		건고86-508 (86.11.3)	철도시설 중복결정
변경	대로	3	5	25~ 30	주간선 도로	4,790 (121)	시흥시계	교통광장 6호	일반 도로		건고86-508 (86.11.3)	철도시설 중복결정
기정	중로	1	73	10~ 23	국지 도로	655 (334)	중 2-9	대 3-5	일반 도로		건고73-44 (73.4.4)	
변경	중로	1	73	10~ 23	국지 도로	655 (334)	중 2-9	대 3-5	일반 도로		건고73-44 (73.4.4)	

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

※ 해당 시설 외 변경사항 없음

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-5	대로3-5	- 구역 내 면적 변경 - A = 3,313.2㎡ → 3,312.5㎡ (감 0.7㎡)	주택건설사업 관련 토지개발사업을 완료하기 위한 지적확정측량 결과 반영
중로1-73	중로1-73	- 구역 내 면적 변경 - A = 5,194.7㎡ → 5,194.3㎡ (감 0.4㎡)	주택건설사업 관련 토지개발사업을 완료하기 위한 지적확정측량 결과 반영

2) 도시철도 : 변경없음

○ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	4	철도	일반철도	소사동 산3-19	소사본동 산54	소사역 ^{주1)}	2,706.18 (127)	68,183.3 (3,245.0)	국고11-103 (11.3.25)	중복결정 (도로·광장)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

나. 공간시설

1) 광장

○ 광장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	53	광장	역전광장	소사본동 66-25	726.6	증) 0.3	726.9	부고21-47 (21.3.15)	중복결정 (철도)

○ 광장 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
53	광장	- 면적 변경 - A = 726.3m² → 726.9m² (증 0.3m²)	주택건설사업 관련 토지개발사업을 완료하기 위한 지적확정측량 결과 반영

4. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)

○ 가구 및 공동개발 규모와 구성에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구 번호	면 적(m ²)	획 지		계획내용	비 고
			위 치	면 적(m ²)		
기정	S1	16,969.2	소사본동 429	14,194.4	주상복합용지	-
			소사본동 430	726.6	광장(53호)	-
			소사본동 430-1	239.4	도로(대로3-5)	-
			소사본동 430-2	876.7	도로(중로1-73)	-
			소사본동 430-3	205.6	도로(대로1-1)	-
			소사본동 66-1	227.1	철도(4호)	존치시설
			소사본동 66-25	107.2	철도(4호)	존치시설
			소사본동 66-50	299.5	철도(4호)	존치시설
			소사본동 66-51	54.8	철도(4호)	존치시설
			소사본동 66-52	35.6	철도(4호)	존치시설
			소사본동 66-53	2.3	철도(4호)	존치시설
변경	S1	16,969.7	소사본동 429	14,195.7	주상복합용지	-
			소사본동 430	726.9	광장(53호)	-
			소사본동 430-1	238.7	도로(대로3-5)	-
			소사본동 430-2	876.3	도로(중로1-73)	-
			소사본동 430-3	205.6	도로(대로1-1)	-
			소사본동 66-1	227.1	철도(4호)	존치시설
			소사본동 66-25	107.2	철도(4호)	존치시설
			소사본동 66-50	299.5	철도(4호)	존치시설
			소사본동 66-51	54.8	철도(4호)	존치시설
			소사본동 66-52	35.6	철도(4호)	존치시설
			소사본동 66-53	2.3	철도(4호)	존치시설

※ 해당 획지 외 변경사항 없음 / 토지이동 예정 지번 반영

○ 가구 및 공동개발 규모와 구성에 관한 결정(변경) 사유서

변경내용	변경 사유
- S1 가구 및 획지 면적 변경 - A = 16,969.2m² → 16,969.7m² (증 0.5m²)	주택건설사업 관련 토지개발사업을 완료하기 위한 지적확정측량 결과 반영

5. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

○ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	S1	소사역세권 지구단위계획구역 내 특별계획구역	소사구 소사본동 65-2번지 일원	16,969.2	증) 0.5	16,969.7	부고16-38 (16.3.21)	

○ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시 번호	위 치	면 적(m ²)	결정(변경) 사유
변경	S1	소사구 소사본동 65-2번지 일원	16,969.7	주택건설사업 관련 토지개발사업을 완료하기 위한 지적확정측량 결과 반영

※ 그 외 변경사항 없음(생략)

② 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)

1. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

○ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	S1	소사역세권 지구단위계획구역 내 특별계획구역	소사구 소사본동 65-2번지 일원	16,969.2	증) 0.5	16,969.7	부고16-38 (16.3.21)	

○ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	구 역 명	변경내용	결정(변경) 사유
S1	소사역세권 지구단위계획구역 내 특별계획구역	- 구역 면적 변경 - A = 16,969.2m² → 16,969.7m² (증 0.5m²)	주택건설사업 관련 토지개발 사업을 완료하기 위한 지적 확정측량 결과 반영

2. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

용도지역	용도지역 세분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		16,969.2	증) 0.5	16,969.7	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	8,051.7	증) 0.5	8,052.2	47.5	
	준주거지역	8,917.5	-	8,917.5	52.5	

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역	면적(㎡)			용적률 (%)	결정(변경) 사유
			기정	변경	변경후		
-	소사구 소사본동 66-23번지 일원	제3종일반 주거지역	8,051.7	증) 0.5	8,052.2	특별계획구역 세부 개발계획에 따름	주택건설사업 관련 토지개발사업을 완료 하기 위한 지적확정 측량 결과 반영

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)

가. 교통시설

1) 도로

○ 도로 총괄표

류별		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	기정	3	12,255 (228)	1,321.7	2	7,465 (190)	1,082.3	-	-	-	1	4,790 (98)	239.4
	변경	3	12,255 (228)	1,320.6	2	7,465 (190)	1,081.9	-	-	-	1	4,790 (98)	238.7
대로	기정	2	11,600 (174)	445.0	1	6,810 (76)	205.6	-	-	-	1	4,790 (98)	239.4
	변경	2	11,600 (174)	444.3	1	6,810 (76)	205.6	-	-	-	1	4,790 (98)	238.7
중로	기정	1	655 (114)	876.7	1	655 (114)	876.7	-	-	-	-	-	-
	변경	1	655 (114)	876.3	1	655 (114)	876.3	-	-	-	-	-	-

※ ()는 특별계획구역 내 사항임

※ 면적은 특별계획구역 내만 표기함

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	5	25~30	주간선 도로	4,790 (121)	시흥시계	교통광장 6호	일반 도로		건고86-508 (86.11.3)	철도시설 중복결정
변경	대로	3	5	25~30	주간선 도로	4,790 (121)	시흥시계	교통광장 6호	일반 도로		건고86-508 (86.11.3)	철도시설 중복결정
기정	중로	1	73	10~23	국지 도로	655 (334)	중 2-9	대 3-5	일반 도로		건고73-44 (73.4.4)	
변경	중로	1	73	10~23	국지 도로	655 (334)	중 2-9	대 3-5	일반 도로		건고73-44 (73.4.4)	

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-5	대로3-5	- 구역 내 면적 변경 - A = 239.4m² → 238.7m² (감 0.7m²)	주택건설사업 관련 토지개발사업을 완료하기 위한 지적확정측량 결과 반영
중로1-73	중로1-73	- 구역 내 면적 변경 - A = 876.7m² → 876.3m² (감 0.4m²)	주택건설사업 관련 토지개발사업을 완료하기 위한 지적확정측량 결과 반영

2) 도시철도 : 변경없음

○ 철도 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장(m)	면적(m ²)	최 초 결정일	비 고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	4	철도	일반철도	소사동 산3-19	소사본동 산54	소사역	2,706.18 (57)	68,183.3 (758.3)	국고11-103 (11.3.25)	중복결정 (도로·광장)

※ ()는 특별계획구역 내 사항임

나. 공간시설

1) 광장

○ 광장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	53	광장	역전광장	소사본동 66-25	726.6	증) 0.3	726.9	부고21-47 (21.3.15)	중복결정 (철도)

○ 광장 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
53	광장	- 면적 변경 - A = 726.6m² → 726.9m² (증 0.3m²)	주택건설사업 관련 토지개발사업을 완료하기 위한 지적확정측량 결과 반영

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)

○ 가구 및 공동개발 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구 번호	면 적(m ²)	획 지		계획내용	비 고
			위 치	면 적(m ²)		
기정	S1	16,969.2	① 소사본동 66-1 외 5	726.5	철도	존치시설 (중복결정 제외 면적)
			② 소사본동 430	726.6	광장	철도 중복결정 (9.1m ²)
			③ 소사본동 430-1	239.4	도로 (대로3-5)	철도 중복결정 (22.7m ²)
			④ 소사본동 430-2	876.7	도로 (중로1-73)	
			⑤ 소사본동 429	14,194.4	복합용지	
			⑥ 소사본동 430-3	205.6	도로 (대로1-1)	
변경	S1	16,969.7	① 소사본동 66-1 외 5	726.5	철도	존치시설 (중복결정 제외 면적)
			② 소사본동 430	726.9	광장	철도 중복결정 (9.1m ²)
			③ 소사본동 430-1	238.7	도로 (대로3-5)	철도 중복결정 (22.7m ²)
			④ 소사본동 430-2	876.3	도로 (중로1-73)	
			⑤ 소사본동 429	14,195.7	복합용지	
			⑥ 소사본동 430-3	205.6	도로 (대로1-1)	

○ 가구 및 공동개발 규모와 조성에 관한 결정(변경) 사유서

변경내용	변경 사유
- 획지 면적 변경 - S1-② : A = 726.6m² → 726.9m² (증 0.3m²) - S1-③ : A = 239.4m² → 238.7m² (감 0.7m²) - S1-④ : A = 876.7m² → 876.3m² (감 0.4m²) - S1-⑤ : A = 14,194.4m² → 14,195.7m² (증 1.3m²)	주택건설사업 관련 토지개발사업을 완료하기 위한 지적확정측량 결과 반영

※ 그 외 변경사항 없음(생략)

□ **관련 도서 열람**

- 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>) 및 부천시 홈페이지(<http://www.bucheon.go.kr>)에서 열람할 수 있으며, 도시관리계획 변경에 대한 관련 도서는 부천시청 도시계획과에 비치하고 있습니다.
- 기타 자세한 사항은 부천시청 도시계획과(☎032-625-3451)로 문의하여 주시기 바랍니다.

소관부서	도시계획과	담당자 직 · 성명	지방시설주사보 정 철 원	전화번호	032-625-3451
------	-------	---------------	------------------	------	--------------