

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. 3. 3.

부 천 시



□ 결정(변경) 사유

- 소사역세권 지구단위계획구역 내 특별계획구역의 주택건설사업 관련, 도시계획시설(도로·광장) 조성 후 분할 측량하여 그 결과를 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(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	30	소사역세권 지구단위계획구역	소사구 소사본동 70-16번지 일원	195,532.2	감) 0.6	195,531.6	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	195,531.6	• 도시계획시설사업 추진 및 측량 결과를 반영 하기 위한 면적 변경

2. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

용도지역	용도지역 세분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		195,532.2	감) 0.6	195,531.6	100.0	
주거지역	소 계	180,547.2	감) 0.6	180,546.6	92.3	
	제3종일반주거지역	129,582.4	감) 0.6	129,581.8	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	129,582.4	감) 0.6	129,581.8	소사역세권 지구 단위계획에 따름	• 도시계획시설사업 추진 및 측량 결과를 반영 하기 위한 면적 변경

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)	16,872.9	5	8,274 (534)	6,546.6	2	830 (293)	5,375.9	5	6,492 (301)	4,950.4
	변경	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
대로	기정	2	11,600 (197)	3,518.1	1	6,810 (76)	205.6	-	-	-	1	4,790 (121)	3,312.5
	변경	2	11,600 (197)	3,518.8	1	6,810 (76)	205.6	-	-	-	1	4,790 (121)	3,313.2

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)	10,821.3	1	655 (334)	5,194.3	1	600 (181)	4,469.5	2	1,392 (99)	1,157.5
	변경	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
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 = 3,312.5㎡ → 3,313.2㎡ (증 0.7㎡)	도시계획시설사업 추진 및 측량 결과를 반영하기 위한 면적 변경
중로1-73	중로1-73	- 구역 내 면적 변경 - A = 5,194.3㎡ → 5,194.7㎡ (증 0.4㎡)	도시계획시설사업 추진 및 측량 결과를 반영하기 위한 면적 변경

2) 도시철도

○ 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)	68,183.4 (3,245.1)	국고11-103 (11.3.25)	중복결정 (도로·광장)
변경	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

○ 철도 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
4	철도	- 면적 변경 - A = 68,183.4m²(3,245.1m²) → 68,183.3m²(3,245.0m²) (감 0.1m²)	도시계획시설사업 추진 및 측량 결과를 반영하기 위한 면적 변경

※ ()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	726.9	감) 0.3	726.6	부고21-47 (21.3.15)	중복결정 (철도)

○ 광장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
53	광장	- 면적 변경 - A = 726.9m² → 726.6m² (감 0.3m²)	도시계획시설사업 추진 및 측량 결과를 반영하기 위한 면적 변경

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	16,969.8	소사본동 66-1	227.2	-	-
			소사본동 66-8	278.4	-	-
			소사본동 66-10	133.9	-	-
			소사본동 66-23	719.6	-	-
			소사본동 66-22	192.2	-	-
			소사본동 66-31	134.5	-	-
			소사본동 66-33	100.9	-	-
			소사본동 65-1	169.9	-	-
			소사본동 65-4	563.7	-	-
			소사본동 65-23	5,628.1	-	-
			소사본동 259	852.9	-	-

구분	가구 번호	면 적(m ²)	획 지		계획내용	비 고
			위 치	면 적(m ²)		
변경	S1	16,969.2	소사본동 66-1	227.1	-	-
			소사본동 66-8	278.4	-	-
			소사본동 66-10	133.6	-	-
			소사본동 66-23	719.7	-	-
			소사본동 66-22	192.3	-	-
			소사본동 66-31	134.6	-	-
			소사본동 66-33	101.0	-	-
			소사본동 65-1	169.8	-	-
			소사본동 65-4	563.5	-	-
			소사본동 65-23	5,628.2	-	-
			소사본동 259	852.6	-	-

※ 해당 획지 외 변경사항 없음

○ 가구 및 공동개발 규모와 조성에 관한 결정(변경) 사유서

변경내용	변경 사유
- S1 가구 및 획지 면적 변경 - A = 16,969.8m² → 16,969.2m² (감 0.6m²)	도시계획시설사업 추진 및 측량 결과를 반영하기 위한 면적 변경

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	16,969.8	감) 0.6	16,969.2	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	16,969.2	도시계획시설사업 추진 및 측량 결과를 반영하기 위한 면적 변경

※ 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	16,969.8	감) 0.6	16,969.2	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 = 16,969.8m² → 16,969.2m² (감 0.6m²)	도시계획시설사업 추진 및 측량 결과를 반영하기 위한 면적 변경

2. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

용도지역	용도지역 세분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		16,969.8	감) 0.6	16,969.2	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	8,052.3	감) 0.6	8,051.7	47.4	
	준주거지역	8,917.5	-	8,917.5	52.6	

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역	면적(m ²)			용적률 (%)	결정(변경) 사유
			기정	변경	변경후		
-	소사구 소사본동 66-23번지 일원	제3종일반 주거지역	8,052.3	감) 0.6	8,051.7	특별계획구역 세부 개발계획에 따름	도시계획시설사업 추진 및 측량 결과를 반영하기 위한 면적 변경

다음 페이지 계속

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)

가. 교통시설

1) 도로

○ 도로 총괄표

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

※ ()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 = 238.7㎡ → 239.4㎡ (증 0.7㎡)	도시계획시설사업 추진 및 측량 결과를 반영하기 위한 면적 변경
중로1-73	중로1-73	- 구역 내 면적 변경 - A = 876.3㎡ → 876.7㎡ (증 0.4㎡)	도시계획시설사업 추진 및 측량 결과를 반영하기 위한 면적 변경

2) 도시철도

○ 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)	68,183.4 (758.4)	국고11-103 (11.3.25)	중복결정 (도로·광장)
변경	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

○ 철도 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
4	철도	- 면적 변경 - $A = 68,183.4\text{m}^2(758.4\text{m}^2) \rightarrow 68,183.3\text{m}^2(758.3\text{m}^2)$ (감 0.1m^2)	도시계획시설사업 추진 및 측량 결과를 반영하기 위한 면적 변경

※ ()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	726.9	감) 0.3	726.6	부고21-47 (21.3.15)	중복결정 (철도)

○ 광장 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
53	광장	- 면적 변경 - $A = 726.9\text{m}^2 \rightarrow 726.6\text{m}^2$ (감 0.3m^2)	도시계획시설사업 추진 및 측량 결과를 반영하기 위한 면적 변경

다음 페이지 계속

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	16,969.8	① 소사본동 66-1 외 5	726.6	철도	존치시설 (중복결정 제외 면적)
			② 소사본동 66-4 외 11	726.9	광장	철도 중복결정 (9.1m ²)
			③ 소사본동 66-20 외 7	238.7	도로 (대로3-5)	철도 중복결정 (22.7m ²)
			④ 소사본동 65-42 외 5	876.3	도로 (중로1-73)	
			⑤ 소사본동 65 외 48	14,195.7	복합용지	
			⑥ 소사본동 65 외 3	205.6	도로 (대로1-1)	
변경	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)	

○ 가구 및 공동개발 규모와 조성에 관한 결정(변경) 사유서

변경내용	변경 사유
• 획지 면적 변경 - S1-① : A = 726.6m² → 726.5m² (감 0.1m²) - S1-② : A = 726.9m² → 726.6m² (감 0.3m²) - S1-③ : A = 238.7m² → 239.4m² (증 0.7m²) - S1-④ : A = 876.3m² → 876.7m² (증 0.4m²) - S1-⑤ : A = 14,195.7m² → 14,194.4m² (감 1.3m²)	• 도시계획시설사업 추진 및 측량 결과를 반영하기 위한 면적 변경

※ 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
------	-------	---------------	------------------	------	--------------