

고 시

부천시고시 제2012-69호

**소사3구역 도시환경정비사업 2020 부천시 도시·주거환경정비
기본계획변경(경미한 변경)과 정비계획 수립 및 정비구역 변경결정 고시**

경기도 고시 제2008-52호(2008.03.10)로 정비계획 수립 및 정비구역 지정되었으며, 국토해양부고시 제2011-103호(2011.03.25)로 변경결정 고시한 소사3구역 도시환경정비사업에 대하여 2020 부천시 도시·주거환경정비기본계획을 '도시 및 주거환경정비법' 제3조에 따라 변경(경미한 변경)고시하고, 같은 법 제4조에 따라 정비계획 수립 및 정비구역 변경 결정고시 하며 '토지이용규제 기본법' 제8조의 규정에 따라 지형도면을 함께 고시합니다.

2012년 6월 18일

부 천 시 장

1. 정비사업의 명칭 : 소사3구역 도시환경정비사업(변경 없음)
2. 2020 부천시 도시·주거환경정비기본계획 변경(도시환경정비사업)
 - 가. 구역면적 결정(변경) 조서

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
변경	도시환경 정비사업	소사3구역 도시환경 정비구역	원미구 소사동 42번지 일원 원미구십곡동 490-62번지일원	80,950.0	감)4,817.3	76,132.7	

■ 구역면적 결정(변경)사유서

변경 내용	변경 사유
■ 기정 : 80,950.0㎡ ■ 변경 : 76,132.7㎡	<ul style="list-style-type: none"> ○ 국토해양부고시 제2011-103호(2011.03.25.)에 의거 소사~원시 북선전철 민간투자 시설사업의 실시계획 승인에 따라 소사3구역내 동측 공원 및 도로의 일부를 구역에서 제외(747.6㎡)하고, ○ 정비계획상 소사3구역 남측 철도부지와 구역사이의 잔여토지를 구역내에 포함(927.7㎡)하여 토지이용을 합리화 하고자 하며, ○ 또한 기존 토지이용계획상 존치부지인 종교용지(소사성당)는 합리적인 토지이용계획과 사업진행을 위해 구역에서 제외(4,997.4㎡)하여 정비계획을 변경하고자 함

3. 용도지역·지구 결정에 관한 사항

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		80,950.0	감)4,817.3	76,132.7	100.0	
주거지역	소계	74,490.0	감)3,036.8	71,453.2	93.8	
	제3종일반주거지역	62,670.0	감)3,036.8	59,633.2	78.3	
	준주거지역	11,820.0	-	11,820.0	15.5	
상업지역	일반상업지역	6,460.0	감)1,780.5	4,679.5	6.2	

4. 토지이용계획(변경)

구 분		명 칭	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
용도지역	주거지역	계	80,950.0	감) 4,817.3	76,132.7	100.0	
		제3종일반주거지역	62,670.0	감) 3,036.8	59,633.2	78.3	
		준주거지역	11,820.0	-	11,820.0	15.5	
	상업지역	일반상업지역	6,460.0	감) 1,780.5	4,679.5	6.2	
경비계획	획지계획	합 계	80,950.0	감) 4,817.3	76,132.7	100.0	
		소 계	60,323.0	감) 4,817.3	55,505.7	73.0	
		주상복합	1,686.0	감) 1,686.0	-	-	
		판매용지	1,417.0	감) 915.0	502.0	0.7	
		공동주택	42,101.0	증) 3,154.7	45,255.7	59.4	
		단독주택	625.0	감) 625.0	-	-	
		판매·업무용지	9,832.0	감) 84.0	9,748.0	12.9	
		종교용지	4,662.0	감) 4,662.0	-	-	
	정비기반시설계획	소 계	20,627.0	-	20,627.0	27.0	
		도로	16,419.0	감) 1,272.0	15,147.0	19.9	
		도로	15,890.0	감) 743.0	15,147.0	19.9	
		보행자전용도로	529.0	감) 529.0	-	-	
		공원 및 주차장	3,792.0	증) 62.0	3,854.0	5.0	
		철도	416.0	감) 416.0	-	-	
		소공원	-	증) 1,626.0	1,626.0	2.1	

5. 도시계획시설 결정(변경)에 관한 계획

가. 도로

■ 도로결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	2	25~32	보조간선 도로	4,122	대1-1	인천시구역계	일반	91.10.11 건교91-565	
변경	대로	3	2	25~32	보조간선 도로	4,122 (187)	대1-1	인천시구역계	일반		폭원 확폭 (25m→27.5m) 구역내 2.5m확폭
기정	대로	3	5	25~30 (25~72)	주간선	4,790 (285)	시흥시 구역계	교통광장6호	일반	86.11.03 건교86-508	25~72m폭원은 소사1.3구역 구간에 한함
기정	중로	2	81	15	집 산	154	중1-5	중2-81	일반	08.03.10 경교08-51	
기정	중로	2	82	15	집 산	542	대3-5	대3-2	일반	73.04.04 건교73-44	
변경	중로	2	82	15	집 산	542	대3-5	대3-2	일반		
기정	중로	1	5	20~31	보조간선	2,900 (440)	대3-2	시흥시 구역계	일반	74.08.14	
변경	중로	1	5	20~34	보조간선	2,900 (440)	대3-2	시흥시 구역계	일반		버스베이설치
기정	소로	2	805	8	국 지	176	대3-2	중3-58	일반	08.03.10 경교08-52	
변경	소로	1	287	10	국 지	174	대3-2	중2-63	일반		
폐지	중로	3	85	12	집 산	165	중1-5	중2-63	일반	08.03.10 경교08-52	
폐지	소로	2	806	8	특 수	66	중1-5	소2-805	보행 전용	08.03.10 경교08-52	

※()는 구역 내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경)사유서

변 경 전 도 로 명	변 경 후 도 로 명	변경내용	변경사유
대로3-2	대로3-2	· 도로폭원 구역내 일부구간확폭 · B=25~32m(25→27.5m) (구역내 2.5m확폭) · L=4,122m(구역내 187m확폭)	도시환경정비구역내 원활한 교통소통 을 위해 도로확폭
중로2-82	중로2-82	· 도로선형 구역내 일부구간 변경 B=15m, L=542m	도시환경정비구역내 원활한 교통소통 을 위해 도로선형 변경
중로1-5	중로1-5	· 도로폭원 구역내 일부구간 확폭 · B=20~31m→20~34m (구역내 일부구간 버스베이 3m확폭) · L=2,900m(구역내 440m 확폭)	부일길의 원활한 교통소통을 위하여 구역내 일부구간 버스베이 설치
소로2-805	소로1-28 7	· 기정소로2-805 연장표기오류 수정 - L=176→96m · 도로폭원 구역내 일부구간 확폭 및 연장 · B=8→10m, L=96→174m	도시환경정비구역내 원활한 교통소통 을 위해 도로확폭 및 연장
중로3-85	-	· 구역내 도로폐지 · B=12m, L=165m	도시환경정비구역내 택지 합필에 따른 도로폐지
소로2-806	-	· 도로폐지 · B=8m, L=66m	도시환경정비구역내 택지 합필에 따른 도로폐지

나. 공원

■ 공원결정(변경)조서

구분	도면 번호		공원명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최 초 결정 일	비고
	기 정	변 경				기정	변경	변경후		
변경	118	175	공 원	어린이공원	원미구 소사동 44-16 일원	3,792	증)62	3,854	경고 08-52	지상: 공원 지하: 주차장
신설	256		공 원	소공원	원미구 심곡동 489-78 일원	-	증)1,626	1,626		

■ 공원 결정(변경)사유서

도 면 표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
175	어린이공 원	· 어린이공원 신설(주차장 중복결정) · 위치 : 원미구 소사동 44-16 일원 · 면적 : 3,854m ² · 시설번호 : 118-→175	원활한 정비사업을 위해 일부면적 증가 및 시설번호 표기 오류에 따른 시설번호 정 정
256	소공원	· 소공원 신설 · 위치 : 원미구 심곡동 489-78 일원 · 면적 : 1,626m ²	인근 주민의 쾌적한 자연환경 조성 및 주변지역의 부족한 녹지 확보를 위한 공원의 설치

다. 주차장

■ 주차장결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	면적(m ²)			최 초 결정 일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	134	주차장	원미구 소사동 44-16 일원	3,792	증)62	3,854	경고 08-52	지상: 공원 지하: 주차장

■ 주차장결정(변경)사유서

도 면 표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
134	주차장	· 주차장 신설(어린이공원 중복결정) · 위치 : 원미구 소사동 44-16 일원 · 면적 : 3,854m ²	원활한 정비사업을 위해 일부면적 증가

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	구 분	면적(㎡)		비 고
		기 정	변 경	
주민 공동 이용 시설	어린이놀이터	2,006.00	2,250.93	
	주민운동시설	580.00	1000.00	
	경로당	210.00	370.00	
	주민공동시설	175.00	350.00	
	보육시설	210.00	340.00	
	분 고	210.00	340.00	

※ '주택건설기준 등에 관한규정」에 따라 법정규모 이상으로 계획

7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

결정 구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		인면적 (㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수	높이 (m)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	소사 3구역 도시환경 정비구역	80,950.0	3-1	4,284.0	10,271.02	공동주택	21.34	237.07	13층	-
			3-2	24,872.0	62,092.98	공동주택	17.45	249.65	31층	-
			3-3	12,945.0	32,357.10	공동주택	18.12	249.96	31층	-
			3-4	625.0	764.64	근린생활시설	55.61	122.34	3층	-
			3-5	9,832.0	43,909.19	공동주택, 판매/근린생 활	54.49	446.59	25층	-
			3-6	1,686.0	7,571.66	근생,업무시설 (오피스텔) 공동주택 (아파트)	69.87	449.09	11층	-
			3-7	685.0	3,089.14	근린생활시설, 업무시설 (오피스텔)	34.59	443.56	12층	-
			3-8	732.0	3,653.63	근린생활시설, 업무시설 (오피스텔)	61.79	499.13	9층	-
			종교용지	4,662.0	-	문화 및 집회시설	50.00	250.00	-	-
변경	소사 3구역 도시환경 정비구역	76,132.7	3-1	32,269.70	141,036.42	공동주택	17.71	261.67	32	100.6
			3-2	12,986.00	51,307.04	공동주택	15.44	239.20	24	70.4
			3-3	9,748.00	44,901.95	공동주택/ 판매/업무/ 근린생활	27.44	282.94	25	78.6
			3-4	502.00	-	판매/업무/ 근린생활	70	500	-	-

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경)

○ 대기질

구분	검토내용
영향예측	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 : 건설장비 가동 및 토사이동에 따른 대기오염물질 발생 운영시 : 주변도로 교통량 및 에너지 사용으로 인한 대기오염물질 발생
시감방안	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 : 세륜·세차시설 설치, 방진망 설치, 차속제한, 주기적인 살수 운영시 : 공원 및 단지내 녹지확보, 환경정화수목 우선식재

○ 수질

구분	검토내용
영향예측	<ul style="list-style-type: none"> 사업의 특성상 개별 방식으로 실시되어 토사유출로 인한 영향 미미 현장사무소 운영에 따른 오수발생 계획급수량 : 1,483.4m³/일 계획오수량 : 일평균 : 1,221.4m³/일
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> 질·성토 등 토공작업은 가급적 우기를 피하여 실시 토사유출 예상되는 부분에는 가마니나 비닐 등을 덮고 가배수로 설치 계획구역내 공급되는 급수량 확보위해 절수시설 확대 보급

○ 폐기물

구분	검토내용
영향예측	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 <ul style="list-style-type: none"> 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생, 지상물 철거에 따른 건설폐기물 발생, 투입장비에 의한 폐유발생 운영시 <ul style="list-style-type: none"> 계획인구는 총 3,853인이며, 생활폐기물 3,778.33kg/일이 발생할 것으로 예측
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 <ul style="list-style-type: none"> 공사장내 간이화장실을 설치하여 투입인부들의 무단방뇨를 억제, 건설폐기물은 건설폐기물 전문업체에 위탁처리, 폐유는 폐유 저장시설을 설치·보관 후 선량 전문처리업체에 위탁처리 운영시 <ul style="list-style-type: none"> 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

○ 소음·진동

구분	검토내용
영향예측	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 <ul style="list-style-type: none"> 계획지구내 도로, 주차장, 공원 등 공공시설과 주거, 업무, 판매시설 등 공사시 작업 광중에 따라 장비 가동으로 소음영향이 예상됨 운영시 <ul style="list-style-type: none"> 계획지구 내·외부를 통행하는 차량에 의한 소음영향과 경인선 철도를 운행하는 전철소음 영향이 예상됨
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 <ul style="list-style-type: none"> 소음·진동의 영향을 최소화하기 위해 「건설공사장 소음관리요령, 환경부, 1993.11」에 준하여 공사를 시행하고 이를 관리 운영시 <ul style="list-style-type: none"> 주거생활환경 조성을 위해 소음·진동 발생원 관리 강화, 도로변에 접한 주거지역 소음지감을 위한 마운딩설치(녹지대 조성)와 이격거리 및 건축선 확보, 직각배치

9. 정비구역주변의 교육환경보호에 관한 계획(변경)

구 분	계 획 내 용	비 고
소음·진동	<ul style="list-style-type: none"> 「공사장 소음·진동 관리지침서」에 준하여 공사를 시행 가설방음판넬(3~4m) 설치 저소음, 적정 용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감 공사 시 살수, 세륜 및 측면살수시설, 가설방진망 등 설치 	
비산먼지	<ul style="list-style-type: none"> 대기오염 차단기능이 우수한 수종을 선정하여 식재 대기오염물질은 청정연료를 사용하도록 계획 	
일 조	<ul style="list-style-type: none"> 일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립 	
통학로	<ul style="list-style-type: none"> 대상지내 충분한 보행자도로를 확보하여 단지 내 및 주변지역 학생들에게 최단거리의 안전한 통학로를 제공 	

10. 정비사업시행 예정시기(변경)

- 정비구역지정(변경)고시 있는 날부터 4년 이내

11. 정비사업의 시행방법(변경없음)

- 도시 및 주거환경정비법 제48조의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 의함

12. 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

결정 구분	구역구분		회 지		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	3구역	80,950.0	-	60,323.0	원미구 소사동 48-21번지, 심곡동 490-62 번지 일원	471	3	-	468	-	
변경	3구역	76,132.7	-	55,505.7	원미구 소사동 48-21번지, 심곡동 490-62 번지 일원	464	-	-	464	-	

※ 당초 고시된 소사성당내 5개동 및 동측 소사~원시간 복선전철사업에 따른 44-17, 44-23필지내 2개동 구역에서 제척

○ 건축계획(기정)

결정 구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		연면적(㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수	
	명칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)						
기정	소사3구 역 도시환경 정비구역	80,950.0	3-1	4,284.0	10,271.02	공동주택	21.34	237.07	13층	
			3-2	24,872.0	62,092.98	공동주택	17.45	249.65	31층	
			3-3	12,945.0	32,357.10	공동주택	18.12	249.96	31층	
			3-4	625.0	764.64	근린생활시설	55.61	122.34	3층	
			3-5	9,832.0	43,909.19	공동주택, 판매/근린생활	54.49	446.59	25층	
			3-6	1,686.0	7,571.66	근생,업무시설 (오피스텔) 공동주택 (아파트)	69.87	149.09	11층	
			3-7	685.0	3,089.14	근린생활시설, 업무시설 (오피스텔)	34.59	443.56	12층	
			3-8	732.0	3,653.63	근린생활시설, 업무시설 (오피스텔)	61.79	499.13	9층	
			종교용지	4,062.0	-	문화 및 집회시설	50.00	250.00		
주택규모 및 규모별 건설비용			구 분		TYPE	전용면적 (㎡)	세대수(세대)		비 율(%)	
			전용면적 85㎡ 이하		60	59.73	14	967	24.94	81.47
						59.99	282			
					85	84.97	28			
						84.99	643			
			전용면적 85㎡ 초과		92	92.00	40	220	18.53	18.53
					102	101.99	40			
					115	114.99	60			
					125	124.99	40			
					150	144.99	40			
			합 계						1,187	

○ 건축계획(변경)

결정 구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		연면적(㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높 이 (m)	층 수
	명칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)						
변경	소사3구 역 도시환경 정비구역	76,132.7	3-1	32,269.70	141,036.42	공동주택	17.71	261.67	100.6	지상 32층
			3-2	12,986.00	51,307.04	공동주택	15.44	239.20	70.4	지상 21층
			3-3	9,748.00	44,901.95	공동주택/ 판매/업무/ 근린생활	27.44	282.94	78.6	지상 25층
			3-4	502.00		판매/업무/ 근린생활	70	500	-	-
주택규모 및 규모별 건설비용			구 분		TYPE	전용면적 (㎡)	세대수(세대)		비 율(%)	
			전용면적 85㎡ 이하		60	59.98	357	1,328	25.94	96.51
					71	70.42	332		24.13	
					85	84.26	639		46.44	
			전용면적 85㎡ 초과		111	110.15	48	48	3.49	3.49
			합 계						1,376	

13. 기반시설의 설치계획(변경)

○ 기반시설 설치계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
정비 기반 시설 계획	소 계	20,627.0	-	20,627.0	27.0	
	도 로	16,419.0	감) 1,272.0	15,147.0	19.9	
	도 로	15,890.0	감) 743.0	15,147.0	19.9	
	보행자전용도로	529.0	감) 529.0	-	-	
	공원 및 주차장	3,792.0	증) 62.0	3,854.0	5.0	
	철도	416.0	감) 416.0	-	-	
	소공원	-	증) 1,626.0	1,626.0	2.1	

14. 건축물의 건축선(건축한계선)에 관한 계획(변경)

○ 기 정

구분	위 치		폭 원	계 획 내 용	비고
건축 한계선	소사3-1	중로 3-85호선	1.5m	건축한계선 지정에 따른 개방감 확보 및 보행환경 개선	
		중로 1-5호선	3m		
		소로 2-805호선	3m		
	소사3-2	중로 1-5호선	3m		
		중로 2-81호선, 중로 3-85호선	3m		
		중로 3-85호선	4.5m		
	소사3-3	중로 2-82호선	6m		
		가구동측	2m		
		중로 1-5호선	3m		
		중로 2-81호선	6m		
	소사3-4	중로 2-82호선	1m		
		가구서측	3m		
	소사3-5	중로 2-82호선	6m		
		가구북측	10m		
	소사3-6	중로 1-5호선 소로 2-805호선 가구서측 원미로	3m		
	소사3-7	가구서측 원미로	1m		
	소사3-8	중로 2-82호선 가구서측 원미로	1m		
	종교용지	중로 3-85호선	1.5m		

○ 변 경

구분	위 치		폭 원	계 획 내 용	비 고
건축 한계선	소사3-1	소로 1-287호선 중로 1-5호선 중로 2-81호선 대로 3-2호선	3m	건축한계선 지정에 따른 개방감 확보 및 보행환경 개선	
		소로 1-287호선	4.5m		
		중로 2-82호선	6m		
	소사3-2	가구동측	2m		
		중로 1-5호선 중로 2-81호선	3m		
		중로 2-82호선	6m		
	소사3-3	가구서·동측	3m		
		중로 2-82호선	6m		
		가구북측	10m		
	소사3-4	대로 3-2호선	3m		

15. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

○ 기 정

도면번호	가구 및 획지번호	면적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
계	-	60,323.0		60,323.0	
가구 및 획지번호 와 동일	소사3-1	4,284.0	원미구 심곡동 489번지 일원	4,284.0	가구 및 획지에 관한 결정도 참조
	소사3-2	24,872.0	원미구 소사동 46,86번지 일원 원미구 심곡동 490번지 일원	24,872.0	
	소사3-3	12,945.0	원미구 소사동 49, 74번지 일원	12,945.0	
	소사3-4	625.0	원미구 심곡동 490번지 일원	625.0	
	소사3-5	9,832.0	원미구 소사동 44번지 일원	9,832.0	
	소사3-6	1,686.0	원미구 심곡동 125, 489번지 일원	1,686.0	
	소사3-7	685.0	원미구 심곡동 125번지 일원	685.0	
	소사3-8	732.0	원미구 심곡동 125, 489번지 일원	732.0	
	종교용지	4,662.0	원미구 심곡동 489번지 일원	4,662.0	

○ 변 경

도면번호	가구 및 획지번호	면적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
계	-	55,505.7		55,505.7	
가구 및 획지번호 와 동일	소사3-1	32,269.7	원미구 심곡동 489번지 일원	32,269.7	가구 및 획지에 관한 결정도 참조
	소사3-2	12,986.0	원미구 소사동 49, 74번지 일원	12,986.0	
	소사3-3	9,748.0	원미구 소사동 44번지 일원	9,748.0	
	소사3-4	502.0	원미구 심곡동 125번지 일원	502.0	

16. 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

○ 기 정

위치	세대수 (세대)	세대당 규모(m ²)	계획내용
소사3구역	60	59.99	총건립 세대수(1,187세대)의 5%

○ 변 경

위치	세대수 (세대)	세대당 규모(㎡)	계획내용
소사3구역	69	59.98	총건립 세대수(1,376세대)의 5%

17. 지형도면의 작성 : 부천시청 도시재생과에 비치한 도면과 같음

18. 관계도서 : 부천시청 도시재생과에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

소관부서	도시재생과	담당자 직·성명	주무관 권 오 천	전화번호	032-625-3766
------	-------	-------------	--------------	------	--------------