

부 천 소 사 (2) 지 구 택 지 개 발 사 업

지 구 단 위 계 획 결 정 서

2006. 12.

경 기 도

목 차

I. 지구단위계획구역 지정서

- 1. 지구단위계획구역 지정-----3
- 2. 지구단위계획구역 지정 신청사유-----3
- 3. 해당구역의 위치와 범위가 표시된 도면 및 위치도 : 붙임--3

II. 지구단위계획 결정서

- 1. 도시계획시설에 관한 지구단위계획 결정(변경)-----6
 - 가. 도시계획시설의 배치와 규모-----6
- 2. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)-----17
 - 가. 일반계획-----17
 - 나. 가구 및 획지의 규모에 관한 결정(변경)-----18
- 3. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·
색채·건축선에 관한 결정(변경)-----25
- 4. 기타사항에 관한 결정(변경)-----29
- 5. 특별계획구역의 지정에 관한 결정(변경)-----31

III. 지구단위계획 결정도

- 1. 지구단위계획구역 결정(변경)도(S = 1 : 2,500)
- 2. 도시계획시설 결정(변경)도(S = 1 : 2,500)
- 3. 가구 및 획지계획 결정(변경)도(S = 1 : 2,500)
- 4. 획지 및 건축물에 관한 지구단위계획 결정(변경)도(S = 1 : 2,500)

부 천 소 사 (2) 지 구
택 지 개 발 지 구 단 위 계 획

I . 지구단위계획구역 지정서

1. 지구단위계획구역 지정
2. 지구단위계획구역지정 신청사유
3. 해당구역의 위치와 범위가 표시된 도면
및 위치도 : 붙임

I. 지구단위계획구역 지정서

1. 지구단위계획구역 지정

구역명	부천소사(2)지구 지구단위계획 구역
위치	경기도 부천시 소사구 소사본동, 괴안동, 범박동 일원
면적	219,257.3m ²

2. 지구단위계획구역 지정 신청사유 : 변경없음

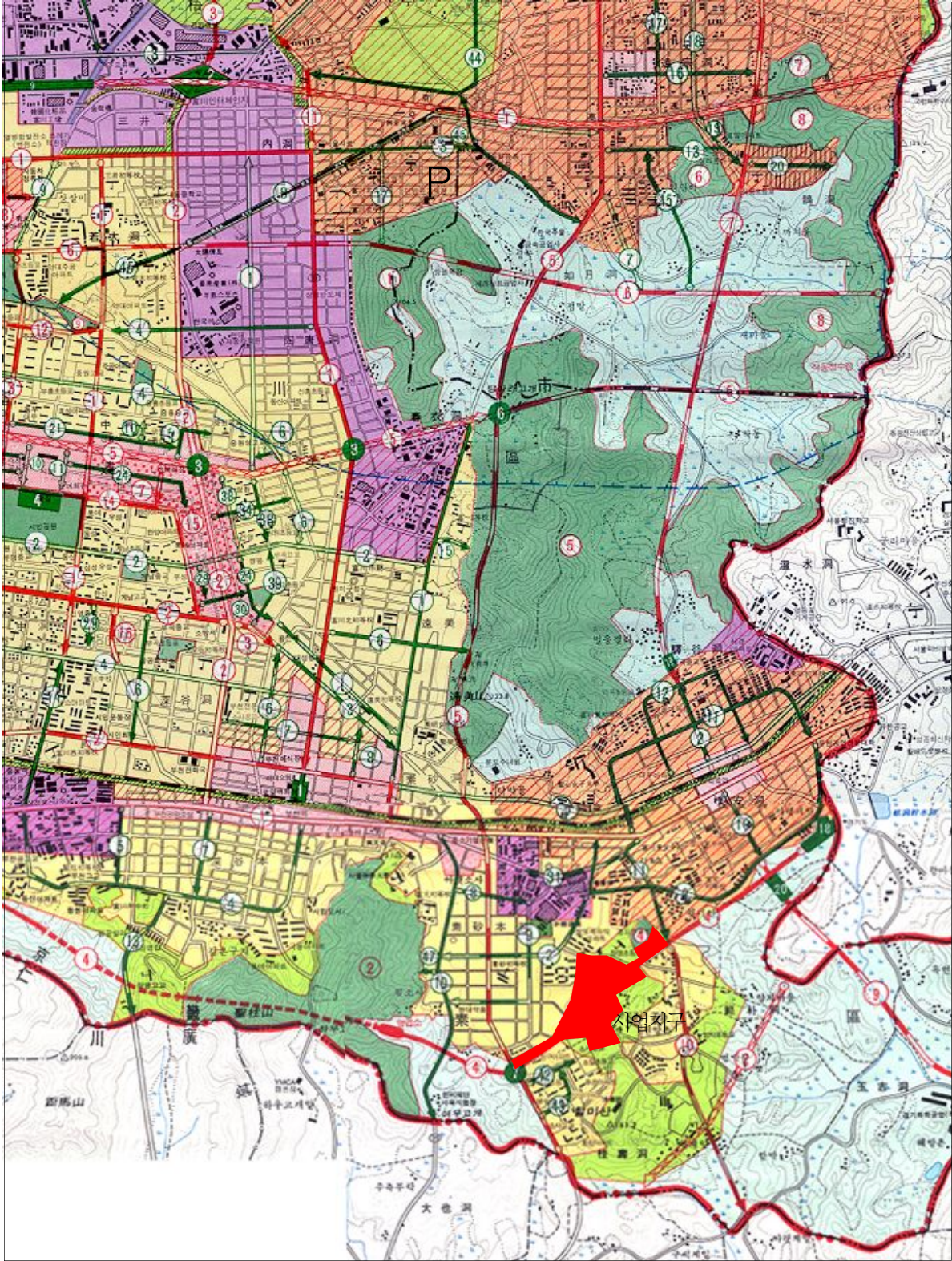
- 부천시 남부지역의 자연녹지지역으로 지구내 노후불량주택과 주거환경에 악영향을 미치는 공장의 정비로 자족기능과 함께 모범적인 주거단지 개발을 통한 소사생활권의 주거기능 담당과 안정적인 주택공급을 위한 주거지역으로의 용도변경에 따른 지구단위계획구역의 지정 및 계획수립으로 쾌적하고, 안정적인 주거환경 조성의 필요성 대두
- 국토의계획및이용에관한법 제51조(지구단위계획구역의 지정 등) 제 1항 제 5호, 택지개발촉진법 제 3조 규정에 의하여 지정된 택지개발사업지구의 토지이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지, 관리하기 위하여 지구단위계획구역 지정을 신청함

3. 지구단위계획 변경 연혁 반영

- 2015.7.27. : 부천시 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 고시(부천시 고시 제2015-126호)
 - 공공청사(폐지), 청소년수련시설(신설)
- 2016.1.5. : 소사7원시 복선전철 민간투자시설사업 실시계획변경 승인 고시(국토교통부 고시 제2015-1098호)
 - 철도(복사정거장) 일부 편입(145.1m²)

4. 해당구역의 위치와 범위가 표시된 도면 및 위치도 : 붙임

위 치 도



부 천 소 사 (2) 지 구
택 지 개 발 지 구 단 위 계 획

II. 지구단위계획 결정서

1. 도시계획시설에 관한 지구단위 계획 결정(변경)
2. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)
3. 건축물에 관한·용도·건폐율·용적률·
높이· 배치·형태·색채·건축선에 관한
결정(변경)
4. 기타사항에 관한 결정(변경)
5. 특별설계구역의 지정에 관한 결정(변경)

II. 지구단위계획 결정서

1. 도시계획시설에 관한 지구단위계획

가. 도시계획시설의 배치와 규모

1) 도로 결정(변경) 조서 및 사유서

● 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	(소2) 대로	3	1	25~ 31	보조 간선	1,254	대로3-10	소사본동 369잡	일반도로	-	-	
변경	(소2) 대로	3	1	25~ 31	보조 간선	1,251.5	대로3-10	소사본동 369잡	일반도로	-	-	
기정	(소2) 중로	1	1	20	집분산	170	(소2) 대로3-1	소사본동 266-42전	일반도로	-	-	
변경	(소2) 중로	1	1	20	집분산	168.8	(소2) 대로3-1	소사본동 266-42전	일반도로	-	-	
기정	(소2) 중로	1	2	20	집분산	143	(소2) 대로3-1	소사본동 266-23대	일반도로	-	-	
변경	(소2) 중로	1	2	20	집분산	142.5	(소2) 대로3-1	소사본동 266-23대	일반도로	-	-	
기정	(소2) 중로	1	3	20	집분산	190	(소2) 대로3-1	(소2) 중로3-3	일반도로	-	-	
변경	(소2) 중로	1	3	20	집분산	191.6	(소2) 대로3-1	(소2) 중로3-3	일반도로	-	-	
기정	(소2) 중로	2	1	15	집분산	7	(소2) 대로3-1	소사본동 281-13대	일반도로	-	-	
변경	(소2) 중로	2	1	15	집분산	6.8	(소2) 대로3-1	소사본동 281-13대	일반도로	-	-	
기정	(소2) 중로	3	1	12	집분산	9	(소2) 대로3-1	소사본동 300답	일반도로	-	-	
변경	(소2) 중로	3	1	12	집분산	9.6	(소2) 대로3-1	소사본동 300답	일반도로	-	-	
기정	(소2) 중로	3	2	12	집분산	9	(소2) 대로3-1	소사본동 299-1전	일반도로	-	-	
변경	(소2) 중로	3	2	12	집분산	9.7	(소2) 대로3-1	소사본동 299-1전	일반도로	-	-	
기정	(소2) 중로	3	3	12	집분산	147	(소2) 중로1-3	소사본동 297-11대	일반도로	-	-	
변경	(소2) 중로	3	3	12	집분산	145.7	(소2) 중로1-3	소사본동 297-11대	일반도로	-	-	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	증 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	(소2) 소로	3	4	12	국지	5	(소2) 대로3-1	괴안동 산13-10임	일반도로	-	-	
변경	(소2) 종로	3	4	12	국지	5.1	(소2) 대로3-1	소사본동 407-1대	일반도로			
기정	(소2) 종로	3	5	12	집분산	14	(소2) 종로1-2	(소2) 소로1-2	일반도로	-	-	
변경	(소2) 종로	3	5	12	집분산	13.7	(소2) 종로1-2	(소2) 소로1-2	일반도로	-	-	
기정	(소2) 종로	3	6	12	집분산	6	(소2) 대로3-1	소사본동 294-93대	일반도로	-	-	
변경	(소2) 종로	3	6	12	집분산	6.2	(소2) 대로3-1	소사본동 294-93대	일반도로	-	-	
기정	(소2) 소로	1	1	10	국지	28	(소2) 대로3-1	괴안동 154-3잡	일반도로	-	-	
변경	(소2) 소로	1	1	10	국지	27.5	(소2) 대로3-1	괴안동 241-8대	일반도로	-	-	
기정	(소2) 소로	1	2	10	국지	139	(소2) 소로 2-6	소사본동 266-48임	일반도로	-	-	
변경	(소2) 소로	1	2	10	국지	141.7	(소2) 소로 2-6	소사본동 266-48임	일반도로	-	-	
신설	(소2) 소로	1	3	10	국지	101.8	(소2) 소로 1-4	(소2) 종로 3-7	일반도로	-	-	
기정	(소2) 소로	2	1	8	국지	18	(소2) 대로3-1	소사본동 325답	일반도로			
변경	(소2) 소로	2	1	8	국지	17.3	(소2) 대로3-1	소사본동 325답	일반도로			
기정	(소2) 소로	2	2	8	국지	85	(소2) 소로1-2	괴안동 204-24대	일반도로			
변경	(소2) 소로	2	2	8	국지	85.1	(소2) 소로1-2	괴안동 204-24대	일반도로			
기정	(소2) 소로	2	3	8	국지	183	(소2) 대로3-1	(소2) 소로1-1	일반도로	-	-	
변경	(소2) 소로	2	3	8	국지	182.1	(소2) 대로3-1	(소2) 소로1-1	일반도로	-	-	
기정	(소2) 소로	2	4	8	국지	113	(소2) 종로1-1	(소2) 종로1-3	일반도로			
변경	(소2) 소로	1	4	10	국지	79.1	(소2) 종로 1-1	(소2) 종로 3-7	일반도로			
변경	(소2) 종로	3	7	14	국지	36.7	(소2) 소로3-4	(소2) 종로1-3	일반도로			
기정	(소2) 소로	2	5	8	국지	12	(소2) 대로3-1	소사본동 278-72전	일반도로			
변경	(소2) 소로	2	5	8	국지	8.0	(소2) 대로3-1	소사본동 278-72전	일반도로			

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	(소2) 소로	2	6	8	국지	37	(소2) 소로1-2	괴안동 204-1대	일반도로			
변경	(소2) 소로	2	6	8	국지	34.7	(소2) 소로1-2	괴안동 204-1대	일반도로	-	-	
기정	(소2) 소로	2	7	8	특수	8	(소2) 대로3-1	소사본동 281-46대	보행자 전용도로	-	-	
변경	(소2) 소로	3	9	4	특수	7.7	(소2) 대로3-1	소사본동 411-1대	보행자 전용도로	-	-	
기정	(소2) 소로	3	1	6	국지	61	(소2) 소로2-2	(소2) 소로2-2	일반도로	-	-	
변경	(소2) 소로	3	1	6	국지	60.6	(소2) 소로1-2	(소2) 소로2-2	일반도로			
기정	(소2) 소로	3	2	6	국지	59	(소2) 소로1-2	(소2) 소로2-2	일반도로			
변경	(소2) 소로	3	2	6	국지	58.6	(소2) 소로1-2	(소2) 소로2-2	일반도로			
기정	(소2) 소로	3	3	6	특수	18	(소2) 대로3-1	(소2) 소로2-3	보행자 전용도로			
변경	(소2) 소로	3	3	6	특수	18.4	(소2) 대로3-1	(소2) 소로2-3	보행자 전용도로			
기정	(소2) 소로	3	4	3	특수	116	(소2) 중로1-1	(소2) 중로2-2	보행자 전용도로			
변경	(소2) 소로	3	4	3	특수	118.1	(소2) 중로1-1	(소2) 중로2-2	보행자 전용도로			
기정	(소2) 소로	3	5	4	특수	14	(소2) 중로1-2	(소2) 소로1-2	보행자 전용도로			
변경	(소2) 소로	3	5	4	국지	13.8	(소2) 중로1-2	(소2) 소로1-2	일반도로			
기정	(소2) 소로	3	6	5	특수	118	(소2) 중로1-1	(소2) 중로1-3	보행자 전용도로			
변경	(소2) 소로	3	6	5	특수	119.0	(소2) 중로1-1	(소2) 중로1-3	보행자 전용도로			
기정	(소2) 소로	3	7	4	특수	2	(소2) 소로2-3	괴안동 산13-11임	보행자 전용도로			
변경	(소2) 소로	3	7	4	특수	5.8	(소2) 소로2-3	괴안동 산13-11임	보행자 전용도로			
신설	(소2) 소로	3	8	6	집산	2.7	(소2) 대로3-1	범박동 151-22임	일반도로			

● 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
(소2)대로 3-1호선	(소2)대로 3-1호선	면적, 연장변경 (A=40,377㎡→39,615.1㎡) (L=1,254m→1251.5m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)중로 1-1호선	(소2)중로 1-1호선	면적, 연장변경 (A=3,640㎡→3,672㎡) (L=167m→168.8m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)중로 1-2호선	(소2)중로 1-2호선	면적, 연장변경 (A=2,959㎡→2,952.6㎡) (L=143m→142.5m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)중로 1-3호선	(소2)중로 1-3호선	면적, 연장변경 (A=3,720㎡→3,734.9㎡) (L=190m→191.6m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)중로 2-1호선	(소2)중로 2-1호선	면적, 연장변경 (A=134㎡→131.8㎡) (L=7m→6.8m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)중로 3-1호선	(소2)중로 3-1호선	면적, 연장변경 (A=108㎡→142.5㎡) (L=9m→9.6m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)중로 3-2호선	(소2)중로 3-2호선	면적, 연장변경 (A=108㎡→146.3㎡) (L=9m→9.7m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)중로 3-3호선	(소2)중로 3-3호선	면적, 연장변경 (A=1,752㎡→1,792.3㎡) (L=147m→145.7m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)중로 3-4호선	(소2)중로 3-4호선	면적, 연장변경 (A=56㎡→62.2㎡) (L=5m→5.1m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)중로 3-5호선	(소2)중로 3-5호선	면적, 연장변경 (A=167㎡→163.6㎡) (L=14m→13.7m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)중로 3-6호선	(소2)중로 3-6호선	면적, 연장변경 (A=72㎡→95.9㎡) (L=6m→6.2m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)소로 1-1호선	(소2)소로 1-1호선	면적, 연장변경 (A=297㎡→311.2㎡) (L=28m→27.5m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)소로 1-2호선	(소2)소로 1-2호선	면적변경 (A=1,390㎡→1,423.5㎡) (L=139㎡→141.7㎡)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
-	(소2)소로 1-3호선	도로신설	·조서 누락에 따른 착오정정
(소2)소로 2-1호선	(소2)소로 2-1호선	면적, 연장변경 (A=140㎡→142.0㎡) (L=18m→17.3m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
(소2)소로 2-2호선	(소2)소로 2-2호선	면적, 연장변경 (A=681m ² →680.9m ²) (L=85m→85.1m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)소로 2-3호선	(소2)소로 2-3호선	면적, 연장변경 (A=1,487m ² →1,470.4m ²) (L=184m→182.1m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)소로 2-4호선	(소2)중로 3-7호선	연장, 노선번호변경 (L=115.6m→36.7m)	·착오정정에 따른 2-4호선을 두개의 노선으로 분리
	(소2)소로 1-4호선	연장, 노선번호변경 (L=115.6m→79.1m)	·착오정정에 따른 2-4호선을 두개의 노선으로 분리
(소2)소로 2-5호선	(소2)소로 2-5호선	면적, 연장변경 (A=109m ² →98.1m ²) (L=12m→8.0m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)소로 2-6호선	(소2)소로 2-6호선	면적, 연장변경 (A=314m ² →284.9m ²) (L=37m→34.7m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)소로 2-7호선	(소2)소로 3-9호선	면적변경 (A=64m ² →32.9m ²) (L=8m→7.7m)	·횡단보도 폐쇄에 따른 보행자 도로 위치 및 폭원 조정
(소2)소로 3-1호선	(소2)소로 3-1호선	면적, 연장변경 (A=378m ² →376.9m ²) (L=61m→60.6m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)소로 3-2호선	(소2)소로 3-2호선	면적, 연장변경 (A=365m ² →366.0m ²) (L=59m→58.6m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)소로 3-3호선	(소2)소로 3-3호선	면적, 연장변경 (A=72m ² →73.6m ²) (L=18m→18.4m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)소로 3-4호선	(소2)소로 3-4호선	면적, 연장변경 (A=366m ² →365.7m ²) (L=116m→118.1m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)소로 3-5호선	(소2)소로 3-5호선	면적, 연장변경 (A=56m ² →55.3m ²) (L=14m→13.8m)	·차량진출입을 위한 보차혼용이 가능한 일반도로로 변경
(소2)소로 3-6호선	(소2)소로 3-6호선	면적, 연장변경 (A=620m ² →591.0m ²) (L=118m→119.0m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
(소2)소로 3-7호선	(소2)소로 3-7호선	면적, 연장변경 (A=8m ² →23.5m ²) (L=2m→5.8m)	·확정측량 결과반영에 따른 변경
-	(소2)소로 3-8호선	도로신설	·지구외 주거지역 연결위한 신설도로

2) 주차장 결정(변경) 조서 및 사유서

● 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정 변경	(소2) 1	노외주차장	부천시 소사본동 325 담 일원 부천시 소사본동 414차	1,296	증) 15.2	1,311.2	-	소사국민체육센터부설주차장
기정 변경	(소2) 2	노외주차장	부천시 소사본동 266-20 대 일원 부천시 괴안동 234-2차	491	증) 4.2	495.2	-	
기정 변경	(소2) 3	노외주차장	부천시 괴안동 산13 임 일원 부천시 괴안동 241-3차	568	증) 29.0	597.0	-	
기정 변경	(소2) 4	노외주차장	부천시 괴안동 153 잡 일원 부천시 괴안동 242-12차	445	감) 1.3	443.7	-	
기정 변경	(소2) 5	노외주차장	부천시 소사본동 266-29 전 일원 부천시 소사본동 409-2차	621	감) 8.7	612.3	-	

● 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
(소2) 1	노외주차장	·면적변경 - 1,296m ² → 1,311.2m ² (증 15.2m ²)	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지번 정정
(소2) 2	노외주차장	·면적변경 - 491m ² → 495.2m ² (증 4.2m ²)	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지번 정정
(소2) 3	노외주차장	·면적변경 - 면적 : 568m ² → 597m ² (증 29m ²)	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지번 정정
(소2) 4	노외주차장	·면적변경 - 면적 : 445m ² → 443.7m ² (감 1.3m ²)	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지번 정정
(소2) 5	노외주차장	·면적변경 - 면적 : 621m ² → 612.3m ² (감 8.7m ²)	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지번 정정

3) 공원 결정(변경) 조서 및 사유서

● 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정 변경	(소2) 1	공원	어린이 공원	부천시 소사본동 285-5잡 일원 부천시 소사본동 411-8공	2,596	증) 0.1	2,596.1	-	
기정 변경	(소2) 2	공원	어린이 공원	부천시 소사본동 278-6대 일원 부천시 소사본동 408-4공	1,646	감) 4.1	1,641.9	-	
기정 변경	(소2) 3	공원	어린이 공원	부천시 소사본동 266-12전 일원 부천시 소사본동 407-5공	2,293	감) 9.4	2,283.6	-	

● 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
(소2) 1	어린이 공원	·면적변경 - 2,596㎡→2,596.1㎡(증 0.1㎡)	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정
(소2) 2	어린이 공원	·면적변경 - 1,646㎡→1,641.9㎡(감 4.1㎡)	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정
(소2) 3	어린이 공원	·면적변경 - 2,293㎡→2,283.6㎡(감 9.4㎡)	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정

4) 녹지 결정(변경) 조서 및 사유서

● 완충녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정 변경	(소2) 1	녹지	완충녹지	부천시 소사본동 323-2 답 일원 부천시 소사본동 420공	1,191	증)112.5	1,303.5	-	
기정 변경	(소2) 2	녹지	완충녹지	부천시 소사본동 300 답 일원 부천시 소사본동 419공	353	감)78.8	274.2	-	
기정 변경	(소2) 3	녹지	완충녹지	부천시 소사본동 294-93 답 일원 부천시 소사본동 418-1공	840	감)28.1	811.9	-	
기정 변경	(소2) 4	녹지	완충녹지	부천시 소사본동 281-1 대 일원 부천시 소사본동 417-1공	915	증)98.5	1,013.5	-	

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정 변경	(소2) 5	녹지	완충녹지	부천시 소사본동 282 답 일원	541	증)169.6	710.6		
				부천시 소사본동 411-7공					
기정 변경	(소2) 6	녹지	완충녹지	부천시 소사본동 281-11 대 일원	718	감)85.8	632.2	-	
				부천시 소사본동 416-1공					
기정 변경	(소2) 7	녹지	완충녹지	부천시 소사본동 281-56 대 일원	1,105	감)87.4	1,017.6	-	
				부천시 소사본동 411-4,5공					
기정 변경	(소2) 8	녹지	완충녹지	부천시 소사본동 266-11 전 일원	1,052	증)3.8	1,048.2	-	
				부천시 소사본동 408-3공					
기정 변경	(소2)9	녹지	완충녹지	부천시 소사본동 266-48 임 일원	654	증)21.4	675.4	-	
				부천시 괴안동 238-10공					
기정 변경	(소)10	녹지	완충녹지	부천시 소사본동 266-48 임 일원	510	증)8.9	518.9	-	
				부천시 소사본동 407-4공					
기정 변경 변경	(소2)11	녹지	완충녹지	부천시 괴안동 산13-4임 일원	845	감)388	596.6	-	
	(소2)11			부천시 소사본동 407-2공, 범박동157-4					
	(소2)14			부천시 범박동 157-2공					
기정 변경	(소2)12	녹지	완충녹지	부천시 괴안동 151 전 일원	267	감)39.6	227.4	-	
				부천시 괴안동 242-7공					
기정 변경	(소2)13	녹지	완충녹지	부천시 괴안동 152-2 잡 일원	138	증)20.8	158.8	-	
				부천시 괴안동 242-13공					

● 완충녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
(소2) 1	완충녹지	·면적변경 - 1,191m ² →1,303.5m ²	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정
(소2) 2	완충녹지	·면적변경 - 353m ² →274.2m ²	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정
(소2) 3	완충녹지	·면적변경 - 840m ² →811.9m ²	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정
(소2) 4	완충녹지	·면적변경 - 915m ² →1,013.5m ²	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정

도면 표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
(소2) 5	완충녹지	·면적변경 - 541㎡→710.6㎡	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정
(소2) 6	완충녹지	·면적변경 - 718㎡→632.2㎡	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정
(소2) 7	완충녹지	·면적변경 - 1,105㎡→1,017.6㎡	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정
(소2) 8	완충녹지	·면적변경 - 1,052㎡→1,048.2㎡	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정
(소2) 9	완충녹지	·면적변경 - 654㎡→675.4㎡	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정
(소2) 10	완충녹지	·면적변경 - 510㎡→518.9㎡	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정
(소2) 11	완충녹지	·면적, 도면표시번호 변경(녹지분리) - (소2)11 → (소2)11, (소2)14 - 845㎡→ 596.6㎡, 257.0㎡	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정 ·도로 신설에 의한 녹지 분리로 면적축소
(소2) 12	완충녹지	·면적변경 - 267㎡→227.4㎡	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정
(소2) 13	완충녹지	·면적변경 - 138㎡→158.8㎡	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정
(소2) 14	완충녹지	·면적, 도면표시번호 변경(녹지분리) - (소2)11 → (소2)11, (소2)14 - 845㎡→ 596.6㎡, 257.0㎡	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정 ·도로 신설에 의한 녹지 분리

● 경관녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정 변경	(소2) 1	녹지	경관녹지	부천시 소사본동 333 답 일원	1,410	증)17	1,427.0	-	
				부천시 소사본동 415공					
기정 변경	(소2) 2	녹지	경관녹지	부천시 소사본동 298-2 답 일원	3,645	감)82.8	3,562.2	-	
				부천시 소사본동 412공					
기정 변경	(소2) 3	녹지	경관녹지	부천시 괴안동 산13 임 일원	540	증)18.8	558.8		
				부천시 괴안동 241-1공					
기정	(소2) 4	녹지	경관녹지	부천시 괴안동 산13임 일원	107	-	-		
기정	(소2) 5			부천시 괴안동 산13임 일원	165	감)165	-		
변경	(소2) 4			부천시 괴안동 241-4공		증)145.2	252.2		

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	(소2) 6	녹지	경관녹지	부천시 괴안동 154-1 전 일원	416	증)2.8	418.8		
변경	(소2) 5			부천시 괴안동 241-8공					
기정	(소2) 7	녹지	경관녹지	부천시 소사본동 281-4 대 일원	1,661	증)23.0	1,684.0	-	
변경	(소2) 6			부천시 소사본동 409-11공					
기정	(소2) 8	녹지	경관녹지	부천시 소사본동 266-27 전 일원	1,268	감)4.7	1,263.3	-	
변경	(소2) 7			부천시 소사본동 411-2공					

● 경관녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
(소2) 1	경관녹지	·면적변경 - 1,410m ² →1,427.0m ²	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정
(소2) 2	경관녹지	·면적변경 - 3,645m ² →3,652.2m ²	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정
(소2) 3	경관녹지	·면적변경 - 540m ² →558.8m ²	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정
(소2) 4	경관녹지	·면적, 도면표시번호 변경 - (소2)4, (소2)5 →(소2)4 - 107m ² , 165m ² →252.2m ²	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정 ·보행자도로 위치변경에 의한 녹지합병
(소2) 5	경관녹지	·면적, 도면표시번호 변경 - (소2)4, (소2)5 →(소2)4 - 107m ² , 165m ² →252.2m ²	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정 ·보행자도로 위치변경에 의한 녹지합병
(소2) 6	경관녹지	·면적, 도면표시번호 변경 - (소2)6→(소2)5 - 416m ² →418.8m ²	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정
(소2) 7	경관녹지	·면적변경, 도면표시번호 변경 - (소2)7→(소2)6 - 1,661m ² →1,684.0m ²	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정
(소2) 8	경관녹지	·면적변경, 도면표시번호 변경 - (소2)8 →(소2)7 - 1,268m ² →1,263.3m ²	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지 번 정정

5) 공공청사 결정(변경) 조서

● 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	35	공공 청사	-	부천시 소사구 괴안동 241-7번지	2,889.4	감)2,889.4	-	-	-

6) 청소년수련시설 결정(변경) 조서 및 사유서

● 청소년수련시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	(소2) 1	청소년 수련시설	청소년 수련관	부천시 소사구 괴안동 241-7번지	-	증)2,889.4	2,889.4	-	-

● 청소년수련시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
(소2) 1	청소년 수련시설	·신설 청소년수련시설	·청소년시설이 부족한 소사구 지역에 거점 시설로 설치하여 청소년수련 활동의 활성화를 도모하고, 청소년을 위한 공공시설을 지역 간 균형 있게 건립하여 청소년들의 건전육성 기반을 조성하고자 공공청사를 폐지하고 청소년수련 시설로 변경(신설)결정

7) 학교 결정(변경) 조서 및 사유서

● 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정 변경	(소2) 1	학 교	초등학교	부천시 소사본동 266-33 잡 일원 부천시 소사본동 409-9학	11,975	증)9.5	11,984.5		

● 학교 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
(소2) 1	초등학교	·면적변경 - 11,975m ² →11,984.5m ²	·확정측량 결과반영에 따른 면적 및 지번 정정

2. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)

가. 일반계획

■ 공동주택용지 : 변경없음

- 공동주택은 도시의 주변여건과 개발가능축, 도시경관 및 자연환경, 기존 도시계획 상황을 종합적으로 고려하여 배치하되 어린이공원, 단지내 상가, 어린이놀이터 등의 필요성을 감안하여 결정
- 가구규모는 최소한 소규모의 생활편익시설을 갖출 수 있고 주거환경의 쾌적성과 공급처리의 효율성을 확보할 수 있는 분구단위로 block을 구획
- 공동주택의 가구규모는 아파트 건설에 적합하도록 장변 170 ~ 300m, 단변 60 ~ 230m 범위로 계획

■ 단독주택용지 : 변경없음

- 주간선도로, 보조간선도로 및 집산도로변과 완충녹지변에는 획지배열시 1열 배열이 되도록 하며 그 배면은 2열배열이 되도록 함
- 가구방향은 주택의 남향배치가 용이하도록 가능한한 남북 및 동서 장방향으로 계획
- 단변 14 ~ 30m, 가구의 장변은 40 ~ 85m로 계획하며 규모는 419.3 ~ **1,774.3**m²에서 다양한 규모로 계획

■ 준주거용지 : 변경없음

- 인접도로의 성격과 구역내에서 차지하는 위계적 위치, 입지에상 건축물의 규모를 감안하여 가구의 규모를 결정
- 접근성과 인지도를 고려하여 간선가로변에 접하는 가구의 규모를 내부가구 규모보다 크게 구획하며 동일한 상업시설용지내에서도 가구의 규모를 조정하여 가구계획을 수립
- 가구내 차량진입은 후면으로 접근이 가능하도록 내부에 서비스도로를 설치하여 전면도로의 교통혼잡 해소 및 보행동선의 보호, 도시미관의 증진을 도모
- 가구의 규모는 입지여건에 따라 단변 26m, 장변 60 ~ 69m로 계획

■ 공공시설용지 : 변경없음

- 공공시설의 용도별 시설물계획에 적합하도록 획지규모를 설정

나. 가구 및 획지 결정(변경)

■ 공동주택용지

도면번호 (획지번호)	면 적(m ²)		획 지				비 고
	기정	변경	위 치		면적(m ²)		
			기정	변경	기정	변경	
계	93,249	93,227.6	-	-	93,249	93,227.6	제3종 일반주거지역
B L 1	20,544	20,628.5	소사본동 266답 일원	소사본동 408-1대	20,544	20,628.5	
B L 2	13,727	13,688.8	괴안동 산13-5임 일원	소사본동 407-1대	13,727	13,688.8	
B L 3	58,978	58,910.3	소사본동 281답 일원	소사본동 441-1대	58,978	58,910.3	

■ 단독주택용지

◦ 기정

도면번호 (획지번호)	가구 번호	면적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
계	-	7,991	-	7,991	제1종 일반주거지역
- 1	A 1	972	부천시 소사본동 266-20대 일원	189	
- 2			부천시 소사본동 266-20대 일원	189	
- 3			부천시 소사본동 266-20대 일원	201	
- 4			부천시 소사본동 266-20대 일원	205	
- 5			부천시 소사본동 266-20대 일원	188	
- 6	A 2	1,771	부천시 소사본동 266-20대 일원	211	
- 7			부천시 소사본동 266-20대 일원	225	
- 8			부천시 소사본동 266-20대 일원	225	
- 9			부천시 괴안동 204-14잡 일원	230	
- 10			부천시 소사본동 266-20대 일원	231	
- 11			부천시 소사본동 266-20대 일원	225	
- 12			부천시 소사본동 266-20대 일원	225	
- 13	A 3	1,587	부천시 소사본동 266-20대 일원	199	
- 14			부천시 소사본동 266-20대 일원	183	
- 15			부천시 소사본동 266-20대 일원	222	
- 16			부천시 소사본동 266-20대 일원	222	
- 17			부천시 소사본동 266-20대 일원	233	
- 18			부천시 소사본동 266-20대 일원	194	
- 19			부천시 소사본동 266-20대 일원	193	
- 20			부천시 소사본동 266-20대 일원	193	
- 21	부천시 소사본동 266-20대 일원	146			

도면번호 (획지번호)	가구 번호	면적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
- 22	A 4	427	부천시 괴안동 산13임 일원	212	
- 23			부천시 괴안동 산13임 일원	215	
- 24	A 5	1,281	부천시 괴안동 151-13전 일원	210	
- 25			부천시 괴안동 151전 일원	213	
- 26			부천시 괴안동 151전 일원	213	
- 27			부천시 괴안동 산13임 일원	213	
- 28			부천시 괴안동 산13임 일원	213	
- 29			부천시 괴안동 152-1잡 일원	219	
- 30	A 6	1,302	부천시 괴안동 151-13전 일원	211	
- 31			부천시 괴안동 151전 일원	216	
- 32			부천시 괴안동 151전 일원	216	
- 33			부천시 괴안동 산13임 일원	217	
- 34			부천시 괴안동 산13임 일원	218	
- 35			부천시 괴안동 152-1잡 일원	224	
- 36	A 7	651	부천시 괴안동 산13임 일원	217	
- 37			부천시 괴안동 산13임 일원	217	
- 38			부천시 괴안동 152-2잡 일원	217	

• 변경

도면번호 (획지번호)	가구 번호	면적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
계	-	7,990.8	-	7,990.8	제1종 일반주거지역
- 1	A 1	961.0	부천시 괴안동 235-1대	188.4	
- 2			부천시 괴안동 235-2대	181.8	
- 3			부천시 괴안동 223-3대	196.9	
- 4			부천시 괴안동 235-4대	208.1	
- 5			부천시 괴안동 235-5대	185.8	
- 6	A 2	1,774.3	부천시 괴안동 236-1대	221.3	
- 7			부천시 괴안동 236-2대	226.7	
- 8			부천시 괴안동 236-3대	226.8	
- 9			부천시 괴안동 236-4 대	225.7	
- 10			부천시 괴안동 236-5대	228.7	
- 11			부천시 괴안동 236-6대	227.6	
- 12			부천시 괴안동 236-7대	227.1	
- 13			부천시 괴안동 236-8대	199.4	

도면번호 (획지번호)	가구 번호	면적(m ²)		획 지		비 고
				위 치		
- 14	A 3	1,592.4		부천시 괴안동 237-1대	184.0	
- 15				부천시 괴안동 237-2대	222.6	
- 16				부천시 괴안동 237-3대	222.3	
- 17				부천시 괴안동 237-4대	228.8	
- 18				부천시 괴안동 237-5대	193.6	
- 19				부천시 괴안동 237-6대	196.1	
- 20				부천시 괴안동 237-7대	196.1	
- 21				부천시 괴안동 237-8대	148.9	
- 22	A 4	419.3		부천시 괴안동 238-1대	208.6	
- 23				부천시 괴안동 238-1대	210.7	
- 24	A 5	1,282.9		부천시 괴안동 238-4대	211.3	
- 25				부천시 괴안동 238-5대	213.3	
- 26				부천시 괴안동 238-6대	213.3	
- 27				부천시 괴안동 238-7대	213.3	
- 28				부천시 괴안동 238-8대	213.3	
- 29				부천시 괴안동 238-9대	218.4	
- 30	A 6	1,307.2		부천시 괴안동 242-1대	214.6	
- 31				부천시 괴안동 242-2대	218.8	
- 32				부천시 괴안동 242-3대	217.4	
- 33				부천시 괴안동 242-4대	216.5	
- 34				부천시 괴안동 242-5대	216.6	
- 35				부천시 괴안동 242-6대	223.3	
- 36	A 7	653.7		부천시 괴안동 242-9대	217.9	
- 37				부천시 괴안동 242-10대	218.0	
- 38				부천시 괴안동 242-11대	217.8	

■ 준주거용지

도면번호 (획지번호)	가구 번호	면적(m ²)		획 지				비고
		기정	변경	위 치		면 적(m ²)		
				기정	변경	기정	변경	
계	-	4,054	3,998.0	-	-	4,054	3,998.0	
- 1	C1	2,235	2,204.2	소사본동 266-27전 일원	소사본동 409-1대	1,403	1,383.7	
- 2				소사본동 266-29전 일원	소사본동 409-6대	832	820.5	
- 1	C2	1,819	1,793.8	소사본동 266-27전 일원	소사본동 409-3대	1,308	1,289.8	
- 2				소사본동 266-28전 일원	소사본동 409-4대	511	504.0	

■ 주차장용지

도면번호 (획지번호)	면 적(m ²)		획 지				비 고
	기정	변경	위 치		면 적(m ²)		
			기정	변경	기정	변경	
계	3,421	3,459.4	-		3,421	3,459.4	
(소2) 주 1	1,296	1,311.2	소사본동 325답 일원	소사본동 414차	1,296	1,311.2	노외주차장
(소2) 주 2	491	495.2	소사본동 266-20대 일원	괴안동 234-2차	491	495.2	노외주차장
(소2) 주 3	568	597.0	괴안동 산13임 일원	괴안동 241-3차	568	597.0	노외주차장
(소2) 주 4	445	443.7	괴안동 153잡 일원	괴안동 242-12차	445	443.7	노외주차장
(소2) 주 5	621	612.3	소사본동 266-29전 일원	소사본동 409-2차	621	612.3	노외주차장

■ 공원용지

도면번호 (획지번호)	면 적(m ²)		획 지				비 고
	기정	변경	위 치		면 적(m ²)		
			기정	변경	기정	변경	
계	6,535	6,521.6	-		6,535	6,521.6	
(소2) 어 1	2,596	2,596.1	소사본동 285-5잡 일원	소사본동 411-8공	2,596	2,596.1	어린이공원
(소2) 어 2	1,646	1,641.9	소사본동 278-6대 일원	소사본동 408-4공	1,646	1,641.9	어린이공원
(소2) 어 3	2,293	2,283.6	소사본동 266-12전 일원	소사본동 407-5공	2,293	2,283.6	어린이공원

■ 완충녹지용지

도면번호 (획지번호)		면적(m ²)		획 지				비 고
기정	변경	기정	변경	위 치		면 적(m ²)		
				기정	변경	기정	변경	
계		9,396	9,244.2	-	-	9,396	9,245.8	
(소2) 완 1		1,191	1,303.5	소사본동 323-2답 일원	소사본동 420공	1,191	1,303.5	
(소2) 완 2		353	274.2	소사본동 300답 일원	소사본동 419공	353	274.2	
(소2) 완 3		840	811.9	소사본동 294-93답 일원	소사본동 418-1공	840	811.9	
(소2) 완 4		915	1,013.5	소사본동 281-1대 일원	소사본동 417-1공	915	1,013.5	
(소2) 완 5		541	710.6	소사본동 282답 일원	소사본동 411-7공	541	710.6	
(소2) 완 6		718	632.2	소사본동 281-11대 일원	소사본동 416-1공	718	632.2	
(소2) 완 7		1,105	1,017.6	소사본동 281-56임 일원	소사본동 411-4,5공	1,105	1,017.6	
(소2) 완 8		1,052	1,048.2	소사본동 266-11전 일원	소사본동 408-3	1,052	1,048.2	
(소2) 완 9		654	673.8	괴안동 산13-10임 일원	괴안동 238-10공	654	675.4	
(소2) 완 10		510	518.9	소사본동 266-48임 일원	소사본동 407-4공	510	518.9	
(소2) 완 11	(소2) 완 11	845	596.6	괴안동 산13-4임 일원	소사본동 407-2공	845	596.6	녹지 분할
	(소2) 완 14		257.0		범박동 157-4공		257.0	
(소2) 완 12		267	227.4	괴안동 151전 일원	괴안동 242-7공	267	227.4	
(소2) 완 13		138	158.8	괴안동 152-2잡 일원	괴안동 242-13공	138	158.8	

■ 경관녹지용지

도면번호 (획지번호)		면적(m ²)		획지				비고
		기정	변경	위치		면적(m ²)		
기정	변경			기정	변경	기정	변경	
계		9,212	9,256.3	-	-	9,212	9,256.3	
(소2) 경 1		1,410	1,427.0	소사본동 333답 일원	소사본동 415공	1,410	1,427.0	
(소2) 경 2		3,645	3,652.2	소사본동 298-2답 일원	소사본동 412공	3,645	3,652.2	
(소2) 경 3		540	558.8	괴안동 산13임 일원	괴안동 241-1공	540	558.8	
(소2) 경 4	(소2) 경 4	107	252.2	괴안동 산13임 일원	괴안동 241-4공	107	252.2	녹지 합병
(소2) 경 5		165				165		
(소2) 경 6	(소2) 경 5	416	418.8	괴안동 154-1전 일원	괴안동 241-8공	416	418.8	
(소2) 경 7	(소2) 경 6	1,661	1,684.0	소사본동 281-4대 일원	소사본동 409-11공	1,661	1,684.0	
(소2) 경 8	(소2) 경 7	1,268	1,263.6	소사본동 266-27전 일원	소사본동 411-2공	1,268	1,263.6	

■ 공공청사용지(폐지)

도면번호 (획지번호)		면적(m ²)		획지				비고
		기정	변경	위치		면적(m ²)		
기정	변경			기정	변경	기정	변경	
계		2,889.4	-	-	-	2,889.4	-	
(소2) 청 1		2,889.4	-	소사본동 325답 일원	괴안동 241-7대	2,889.4	-	

■ 청소년수련시설용지 (공공청사용지→청소년수련시설용지)

도면표시 번호	면적(m ²)	획지		비고
		위치		
(소2) 1	2,889.4	괴안동 241-7번지		2,889.4

■ 유치원용지

도면번호 (획지번호)	면적(m ²)		획 지				비 고
	기정	변경	위 치		면 적(m ²)		
			기정	변경	기정	변경	
계	800	800.9	-	-	800	800.9	
유	800	800.9	소사본동 266-12전 일원	소사본동 407-6대	800	800.9	

■ 학교용지

도면번호 (획지번호)	면적(m ²)		획 지				비 고
	기정	변경	위 치		면 적(m ²)		
			기정	변경	기정	변경	
계	11,975	11,984.5	-	-	11,975	11,984.5	
(소2)초	11,975	11,984.5	소사본동 266-33잡 일원	소사본동 409-9학	11,975	11,984.5	초등학교

■ 종교시설용지

도면번호 (획지번호)	면적(m ²)		획 지				비 고
	기정	변경	위 치		면 적(m ²)		
			기정	변경	기정	변경	
계	6,665	6,658.2	-	-	6,665	6,658.2	
(소2)종 1	962	920.9	소사본동 278-6대 일원	소사본동 408-5종	962	920.9	
(소2)종 2	1,064	1,087.5	소사본동 265-39전 일원	소사본동 408-2종	1,064	1,087.5	
(소2)종 3	594	608.0	소사본동 266-20대 일원	괴안동 234-1종	594	608.0	
(소2)종 4	480	478.3	소사본동 204-14잡 일원	괴안동 234-3종	480	478.3	
(소2)종 5	760	762.3	괴안동 154-3잡 일원	괴안동 241-6종	760	762.3	
(소2)종 6	893	887.2	소사본동 297-18대 일원	소사본동 409-5종	893	887.2	
(소2)종 7	520	522.0	괴안동 산13임 일원	괴안동 241-2종	520	522.0	
(소2)종 8	1,392	1,392.0	소사본동 301-85답 일원	소사본동 413종	1,392	1,392.0	

3. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)

■ 공동주택용지 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
	1BL ~ 3BL	용 도	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 : 공동주택 및 부대복리시설 불허용도 : 지정용도 이외의 용도
		건 폐 율	<ul style="list-style-type: none"> 25%이하
		용 적 률	<ul style="list-style-type: none"> 210%이하
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> 20층 이하
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택지는 획일적 배치가 될 경우 단조로운 경관의 조성이 우려되므로 변화된 공간조성이 가능하도록 통풍과 일조를 고려하여 다양한 형태의 배치를 도모 모든 공동주택은 개방감을 주도록 충분한 주동간 거리를 확보
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택용지에 건축하는 아파트 및 부대복리시설의 지붕 형태는 가급적 경사지붕으로 계획
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색으로 구분하고, 주변과의 조화를 고려하여 도시경관에 적합한 색채로 유도 주변 미관을 고려한 조명시설을 설치토록 권장한다.
		건 축 선	-

■ 단독주택용지

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용		
	A 1 ~ A 7	용 도	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 : 건축법 시행령 별표1의 단독, 다가구주택 (4가구이하), 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설(택지개발촉진법 시행령 제7조4항규정에 의한 건축연면적의 40%이내) 다만, 제2종근린생활시설중 당해 용도에 사용하는 바닥면적의 합계가 2천㎡이상인 것과 단란주점, 안마시술소, 안마원, 종교집회장, 옥외철타이 설치된 골프연습장과 학교정화구역에 위치한 경우 학교보건법상 정화구역내 불허용도는 제외 불허용도 : 지정용도외 불허 		
			건 폐 율	<ul style="list-style-type: none"> 60%이하 	
			용 적 률	<ul style="list-style-type: none"> 180%이하 	
			높 이	기정	<ul style="list-style-type: none"> 3층이하(지상1층 층고제한 : 4.5m이내)
				변경	<ul style="list-style-type: none"> 3층이하(지상1층 층고제한 : 4.5m이내) 지붕층고 높이는 가중평균 높이가 아닌 최고높이의 1.5m 이내
			배 치	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 주방향은 남향 또는 남동향으로 하며, 일조등의 확보를 위하여 정남방향으로 건축법 제53조 동법 시행령 제86조 및 부천시 건축조례 제30조의 기준에 의한 이격거리를 확보 	
			형 태	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택지의 지붕형태는 획일적인 평지붕 형태를 지양하여 경관의 단조로움을 극복하고 가급적 경사지붕으로 계획 	
			색 채	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 외벽은 건축물별로 동일한 재료를 사용하되 주변 건축물과 상호조화를 이룰 수 있도록 계획 	
			건 축 선	<ul style="list-style-type: none"> 20m 도로변 1m 	

■ 준주거용지 : 변경없음

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
	C	용 도	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 : 부천시 도시계획 조례상 준주거지역내에서 허용 용도. 다만, 공장, 창고, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 동물 및 식물관련시설, 공공용시설과 학교정화구역내에 위치하는 경우 학교 보건법상 정화구역내 불허용도는 제외 불허용도 : 지정용도외 불허
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> C1-1,2, C2-1,2 60%이하
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> C1-1, C2-1 400%이하
			<ul style="list-style-type: none"> C1-2, C2-2 300%이하
		높이	<ul style="list-style-type: none"> C1-1, C2-1 7층이하
			<ul style="list-style-type: none"> C1-2, C2-2 5층이하
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> 전후면으로 2면이상의 도로에 면하는 건축물의 전면방향은 넓은도로를 향하도록 계획하여야 하며 20m이상도로에 2면이상 접한 경우 건축물의 전면을 임의로 선택
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> 단조롭고 획일적인 구성은 지양하며, 다양한 공간구성이 가능하도록 계획하고 상징성을 줄수 있도록 구성을 도모
색 채	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 벽면 외장은 미려한 형태로 전면을 구성하고, 그 이외의 면도 전면과 동일한 기준으로 구성 주변 미관을 고려한 조명시설을 설치토록 권장한다 		
건축선	<ul style="list-style-type: none"> 대로3-1호선변 2m, 종로1-1호선 및 2-2호선변 1m 		

■ 공공청사용지 : 폐지

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
	공공청사	용 도	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 : 공공청사(부지내 도서관 건립 가능) 불허용도 : 지정용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 50%이하
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 250%이하
		높이	<ul style="list-style-type: none"> 5층이하
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> 공공청사는 주변경관을 고려하여 시각이미지를 부각시킬 수 있도록 건축물 배치 주차장 및 차량출입구 등 옥외공간을 공동으로 활용함으로써 토지이용의 효율성 제고
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> 주변도로에서 식별이 용이하도록 건물의 규모 및 배치, 외장 및 색채계획 강화
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 외장은 용도별로 동일한 재료 및 색채를 사용할 것을 권장
		건축선	-

■ 청소년수련시설용지 : 신설

도면번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
	공공청사	용 도	◦ 지정용도 : 청소년수련시설 ◦ 불허용도 : 지정용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 50%이하
		용적률	◦ 250%이하
		높이	◦ 5층이하
		배 치	◦ 청소년수련시설은 주변경관을 고려하여 시각이미지를 부각시킬 수 있도록 건축물 배치 ◦ 주차장 및 차량출입구 등 옥외공간을 공동으로 활용함으로써 토지이용의 효율성 제고
		형 태	◦ 주변도로에서 식별이 용이하도록 건물의 규모 및 배치, 외장 및 색채계획 강화
		색 채	◦ 건축물의 외장은 용도별로 동일한 재료 및 색채를 사용할 것을 권장
		건축선	-

■ 학교용지 : 변경없음

도면번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
	(소2)초	용 도	◦ 지정용도 : 초등학교 ◦ 불허용도 : 지정용도 이외의 용도
		건 폐 율	◦ 30%이하
		용 적 률	◦ 150%이하
		높 이	◦ 5층이하
		배 치	◦ 교사의 배치는 가급적 각 도로로부터 직각으로 배치하되 부지여건 및 일조를 감안하여 가급적 전면방향을 동남향으로 배치하고 운동장이 시설용지의 남측에 배치될 수 있도록 계획하여 건강한 운동공간을 제공
		형 태	◦ 단조롭고 획일적인 구성을 지양하며, 다양한 공간구성이 가능하도록 계획하여 면학분위기 제고를 도모
		색 채	◦ 건축물의 외장은 지구전체에 걸쳐 시설별로 동일한 재료 및 색채를 사용
		건축선	-

■ 유치원용지 : 변경없음

도면번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
	유	용 도	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 : 유치원, 택지개발촉진법 시행령 제7조 4항 2호에 설치 가능한 용도(대통령령제17999호 부칙 제5조 규정 적용) 불허용도 : 지정용도 이외의 용도
		건 폐 율	<ul style="list-style-type: none"> 50%이하
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 250%이하
		높이	<ul style="list-style-type: none"> 5층이하
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> 배치는 주변 어린이 공원과 연계가능하도록 하여 유아의 자연학습공간으로 활용
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> 단조롭고 획일적인 구성을 지양하며, 다양한 공간구성이 가능하도록 계획
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 외장은 지구전체에 걸쳐 시설별로 동일한 재료 및 색채를 사용
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> 전면부 2m

■ 종교시설용지 : 변경없음

도면번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용	
	종 1 ~ 종 8	용 도	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 - 종교시설(납골당 제외) 불허용도 - 지정용도 이외의 용도 	
		건 폐 율	종1~종5, 종7, 종8	<ul style="list-style-type: none"> 50%이하
			종6	<ul style="list-style-type: none"> 60%이하
		용 적 륜	종1~종5, 종7, 종8	<ul style="list-style-type: none"> 200%이하
			종6	<ul style="list-style-type: none"> 300%이하
		높 이	종1~종5, 종7, 종8	<ul style="list-style-type: none"> 4층 이하
			종6	<ul style="list-style-type: none"> 5층 이하
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> 부지여건 및 일조권을 고려하여 가급적 동남향으로 배치 	
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 형태는 단조롭고 획일적인 구성은 지양하고 다양한 공간구성이 가능하도록 계획 	
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 외장은 지구전체에 걸쳐 시설별로 동일한 재료 및 색채를 사용 	
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> 25m 도로변에 접하는 경우 2m 	

■ 주차장용지 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용	
	(소2)주1 ~ (소2)주5	용 도	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 - 주차장법 및 그부대시설(주차장법시행규칙제6조4항) 주차장전용 건축물로 이용할 경우 1층은 주차장으로 사용하여야 하며, 전체 연면적의 30%범위내에서 주차장법 시행령 제1조의 2에서 정한 시설물 허용(단, 공공업무시설, 안마시술소, 안마원, 관람장은 제외) 불허용도 - 지정용도 이외의 용도 	
		건폐율	주1	◦ 50%이하
			주2~5	◦ 60%이하
		용적률	주1	◦ 250%이하
			주2~4	◦ 180%이하
			주5	◦ 300%이하
		높이	주1, 주5	◦ 5층 이하
			주2~4	◦ 3층 이하
		배 치		-
		형 태		-
색 채		-		
건축선		◦ 대로3-1호선변 2m		

4. 기타사항에 관한 결정(변경)

■ 교통처리에 관한 계획

도면 번호	위 치	계 획 내 용		비 고
		차 량 동 선	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입구는 차량출입 불허구간으로 지정된 구간이외에 한하여 설치토록 규제하고 간선도로변은 통행차량에 지장을 주지 않도록 하기 위해서 가급적 차량출입구를 설치하지 않도록 계획 대로에서의 차량 진출입은 금지하고, 후면 및 이면도로에서 진출입구 확보 	
		보 행 동 선	<ul style="list-style-type: none"> 지구가 대단지임을 고려하여 보행자의 통행편리를 고려하여 주택용지와 상업 및 학교시설과 연계되는 보행축을 계획 어린이공원과 도로변 녹지축과 연계한 보행자도로 계획 	
		주차장	<ul style="list-style-type: none"> 주차장은 부천시 주차장조례에서 정하는 기준을 적용 	

■ 대지내 공지에 관한 계획

도면 번호	위 치	계 획 내 용		비 고
			<ul style="list-style-type: none"> 건축선후퇴로 생기는 전면부의 공개공지는 담장이나 기타 부대 건축물의 설치를 할 수 없도록 규제 건축선후퇴로 생기는 전면부의 공개공지는 보도의 포장패턴과 조화를 이루도록 한다 	

■ 기타사항에 관한 계획

도면 번호	위 치	계 획 내 용		비 고
			<ul style="list-style-type: none"> 단독주택지 및 시설독지와 접한 부분의 담장높이는 1.0m이하로 권장한다 전면공지와 접하는 부분, 근생용지, 공공성 건축물 등 다중이용시설의 담장 설치는 원칙적으로 불허한다 	

■ 옥외광고물(간판) 설치기준

도 면 번 호	위치	구분	계 획 내 용
공통		기본원칙	<ul style="list-style-type: none"> 부천 소사2지구 지구단위계획구역내의 옥외광고물에 대한 세부 기준을 제시함으로써 광고물의 고유 목적인 정확한 정보전달과 함께 도시경관의 질적 향상을 꾀하도록 한다. 옥외광고물 설치기준은 간판의 설치위치, 설치량, 표현방법과 가로형간판, 돌출간판, 옥상간판에 대한 기준을 제시하고 있으며, 본 지침에 제시되지 않은 사항은 옥외광고물등관리법(이하“법”이라 한다), 동법시행령(이하“령”이라 한다), 경기도 및 부천시 옥외광고물등관리조례(이하“도조례”또는“시조례”라 한다)에 따른다.
		간판의 설치위치	<ul style="list-style-type: none"> 1층~3층 입주업소 : 1층과 4층 창문사이의 벽면에 가로형간판 설치 가능 4층 이상 입주업소 : 돌출간판 및 지주형 간판으로 설치
		간판의 설치량	<ul style="list-style-type: none"> 1개 업소당 1개 이내에서 설치
		간판의 설치방법	<ul style="list-style-type: none"> 간판의 소재는 양질의 자재로 마감하고 구조적·시각적으로 안정감을 확보하고 불량재질 및 저질자재를 사용하여서는 아니 된다 간판의 바탕색은 3원색을 지양하고, 건물의 외장색채와 조화되도록 계통색을 사용하며, 명도 5이상, 채도 4이하에서 사용 형광도료 또는 야광도료(도료를 바른 테이프를 포함한다) 사용 금지
		기타사항	<ul style="list-style-type: none"> 현행 법규인 「옥외광고물관리법,동법시행령, 경기도 및 부천시 옥외광고물등관리조례」를 준수
		가로형간판	<ul style="list-style-type: none"> 건물 1층과 4층 창문사이의 벽면에는 판류형/입체형 부착 가능 4층이상 벽면의 최상단 간판의 표시내용은 당해 건물사용여부와 관계없이 성명, 상호 또는 이를 상징하는 도형에 한하여 입체형간판으로 표시할 수 있다. 건물의 주출입구 1층 상단에는 건물명을 제외한 광고물의 표시 금지 간판의 가로크기는 벽면폭의 80%이내, 동일층 통일, 4층이상 건물상단 벽면에 입체형으로 표시하는 경우에는 벽면폭의 50%이내 간판의 세로크기는 창문간 벽면폭의 80% 이내로 하되, 최대 70cm이하, 동일층 통일, 4층이상 건물상단 벽면에 입체형으로 표시하는 경우 상단 벽면 세로폭의 80%이내, 2m이내 보행자 전용도로면에는 입체형 간판 또는 차양을 이용한 간판 권장

도 면 번호	위치	구분	계 획 내 용
공통		세로형간판	• 설치금지
		돌출간판	<ul style="list-style-type: none"> • 5층 이하 건축물 : 간판의 하단과 지면과의 간격은 6m이상 • 6층 이상 건축물 : 간판의 하단과 지면과의 간격은9m이상 단, 의료기관, 약국, 미용업소의 경우 건물2층 창문 하단 선 위로 표시 가능 • 건물 전면폭이 30m이하는 한줄로, 30m를 초과할 경우 한줄 추가 가능 • 같은 건물에 2개 이상의 업소가 각각의 광고물을 표시하는 경우에 그 광고물은 동일크기·동일쪽으로 상하로 일직선상에 위치하도록 하고, 건물의 주된 정면인 벽면에 직각이 되도록 표시
		옥상간판	• 설치금지
		지주이용간판	<ul style="list-style-type: none"> • 연립형식 간판은 주출입구 주변에 1개만 표시가능 • 간판의 가로폭은 외벽면으로 부터 2m이내 • 지주간판의 상단까지 높이는 지면으로부터 3m이내
		창문이용광고	• 건축물의 창문에는 광고물을 설치할 수 없다. 다만 건축물의 출입문에는 그 면적의 20% 이내로 한다.

5. 특별계획구역의 지정에 관한 결정(변경)

- 해당 없음 -

부 천 소 사 (2) 지 구
택 지 개 발 지 구 단 위 계 획

Ⅲ. 지구단위계획 결정도

1. 지구단위계획구역 결정(변경)도(1/2,500)
2. 도시계획시설 결정(변경)도 (1/2,500)
3. 가구 및 획지계획 결정(변경)도(1/2,500)
4. 획지 및 건축물에 관한 지구단위계획 결정(변경)도 (1/2,500)