

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

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제32조 및 같은 법 시행령 제25조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 다음과 같이 도시관리계획(소사역세권 지구단위계획)을 결정(변경) 및 지형도면을 고시하고, 관계도서를 부천시청 도시국 도시계획과(032-625-3452)에 비치하여 일반인 등에게 보입니다.

2023년 12월 11일

부 천 시 장

### ■ 결정(변경) 취지

- 대장공공주택지구 내 도시첨단산업단지 조성 및 용도지역 현실화를 위한 공업지역 이전과 관련하여 2023년 9월 18일 부천 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 고시됨에 따라, 합리적이고 체계적인 도시 관리를 위해 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)하는 사항임

### ■ 부천 도시관리계획(소사역세권 지구단위계획) 결정(변경)

#### 1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	30	소사역세권 지구단위계획구역	부천시 소사본동 70-16번지 일원	73,820.2	증)121,711.4	195,531.6	부고16-38 (16.3.21)	
폐지	36	소사본동 134번지 일원 지구단위계획구역	소사본동 134번지 일원	44,849.3	감)44,849.3	-	부고18-183 (18.9.3)	

2) 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시 번호	위치	면적(m <sup>2</sup> )	결정(변경)사유
변경	30	부천시 소사본동 70-16번지 일원	195,531.6	·공업지역 해제지역의 합리적이고 체계적인 도시관리를 위하여 통합된 지구단위계획구역으로 지정
폐지	36	소사본동 134번지 일원	44,849.3	·공업지역 해제지역의 통합된 지구단위계획구역 지정을 위하여 지구단위계획구역 폐지

2. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

용도지역	용도지역 세분	면적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		195,531.6	-	195,531.6	100.0	
주거지역	소계	9,549.2	증) 170,997.4	180,546.6	92.3	
	제3종일반주거지역	9,549.2	증) 120,032.6	129,581.8	66.3	
	준주거지역	-	증) 50,964.8	50,964.8	26.0	
상업지역	일반상업지역	14,985.0	-	14,985.0	7.7	
공업지역	소계	170,997.4	감) 170,997.4	-	-	
	준공업지역	49,286.0	감) 49,286.0	-	-	소사역세권
		44,849.3	감) 44,849.3	-	-	삼양홀딩스
		76,862.1	감) 76,862.1	-	-	

2) 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(m <sup>2</sup> )	용적률(%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	소사본동 133-12 일원	준공업 지역	제3종일반 주거지역	120,032.6	소사역세권 지구단위 계획에 따름	·공업지역 해제지역의 합리적이고 체계적인 도시관리를 위하여 용도지역 변경
-	소사본동 65-7 일원		준주거지역	50,964.8		

※ 부천 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)사항 반영(부고 제2023-216호, 2023. 9. 18.)

나. 용도지구 결정(변경) 조서

1) 경관지구 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최 초 결정일	비고
기정 변경	1	중앙1지구	중심지 미관지구	심곡, 소사, 송내, 역곡동 일대	239,080	9,619	20~25	경고531 (79.12.17)	
			시가지경관 지구(중심)		238,829 (9,760)	9,619 (366)			
기정 변경	13	소사1지구	중심지 미관지구	소사동 상업지역 일대(할미길)	2,250	90	25	경고198 (94.7.16)	
			시가지경관 지구(중심)	소사동 상업지역 일대	2,250 (1,304)	90 (52)			
기정 변경	2	중앙2지구	일반 미관지구	상, 중, 송내, 소사, 괴안, 역곡동 일대	245,000	9,840	20~25	경고531 (79.12.17)	
			시가지경관 지구(일반)		232,054 (7,844)	9,842 (267)			
기정 변경	14	소사2지구	일반 미관지구	소사, 소사본동 일대(할미길 및 멀뚝길)	87,310	3,520	20~25	경고198 (94.7.16)	
			시가지경관 지구(일반)	소사, 소사본동 일대	87,310 (4,290)	3,520 (172)			

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

2) 경관지구 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
1	중앙1지구	· 면적변경 - 239,080㎡ → 238,829㎡(감 251㎡) · 명칭변경 - 중심지미관지구 → 시가지경관지구(중심)	· 부천도시관리계획 결정(부고제2017-182호)에 따른 면적 변경 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정에 따른 명칭 변경
13	소사1지구	· 명칭변경 - 중심지미관지구 → 시가지경관지구(중심)	· 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정에 따른 명칭 변경
2	중앙2지구	· 면적변경 - 245,000㎡ → 232,054㎡(감 12,946㎡) · 명칭변경 - 일반미관지구 → 시가지경관지구(일반)	· 2020 부천 도시관리계획 재정비 결정 (부고 제2017-12호)에 따른 면적 변경 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정에 따른 명칭 변경
14	소사2지구	· 명칭변경 - 일반미관지구 → 시가지경관지구(일반)	· 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정에 따른 명칭 변경

3) 방화지구 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	지구명	위 치	내용	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정 변경	1	심곡지구	심곡, 소사동 일대	-	1,199,800	경고282 (76.9.28)	
					1,200,733 (14,985)		

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

4) 방화지구 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
1	심곡지구	· 면적변경 - 1,199,800㎡ → 1,200,733㎡ (증 933㎡)	· 2020 부천도시관리계획재정비 결정 (부고제2017-12호)에 따른 면적 변경

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 : 변경

○ 도로 총괄표

구분	유형	합 계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	기정	6	12,808	62,919.8	3	7,708	49,601.4	-	-	-	3	5,100	13,318.4
	변경	12	15,596 (1,128)	16,841.8	5	8,274 (534)	6,515.1	2	830 (293)	5,375.9	5	6,492 (636)	4,950.8
대로	기정	2	11,600	49,322.3	1	6,810	37,892.5	-	-	-	1	4,790	11,429.8
	변경	2	11,600 (197)	3,518.3	1	6,810 (76)	205.4	-	-	-	1	4,790 (121)	3,312.9
중로	기정	1	655	9,274.0	1	655	9,274.0	-	-	-	-	-	-
	변경	4	2,647 (614)	10,790.0	1	655 (334)	5,163.0	1	600 (181)	4,469.5	2	1,392 (99)	1,157.5
소로	기정	3	553	4,323.5	1	243	2,434.9	-	-	-	2	310	1,888.6
	변경	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)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	1	35~ 40	주간선 도로	6,810 (76)	서울시계	인천시계	일반 도로		건고76-37 (76.03.27)	
기정	대로	3	5	25~ 30	주간선 도로	4,790 (121)	시흥시계	교통광장 6호	일반 도로		건고86-508 (86.11.03)	일부철도 시설 중복결정
기정	중로	1	73	10~ 23	국지 도로	655 (114)	중 2-9	대 1-6	일반 도로		건고73-44 (73.04.04)	
변경	중로	1	73	10~ 23	국지 도로	655 (334)	중 2-9	대 3-5	일반 도로		건고73-44 (73.04.04)	
기정	중로	2	50	15~ 40	집산 도로	600 (238)	대 3-5 소사본동272	중 2-51 소사본동309	일반 도로		경고78-339 (78.07.22)	
기정	중로	3	9	12~ 15	집산 도로	1,280 (7)	중 2-50	중 2-10	일반 도로		경고78-339 (78.07.22)	
기정	중로	3	109	12	국지 도로	112 (92)	중 1-73	중 2-50	일반 도로		건고73-44 (73.04.04)	
기정	소로	1	71	10	국지 도로	243 (-)	대 1-1 소사본동258	중 3-31 소사본동258	일반 도로		건고73-44 (73.04.04)	
변경	소로	1	71	10	국지 도로	243 (4)	대 1-1 소사본동258	중 1-73	일반 도로		건고73-44 (73.04.04)	
기정	소로	1	73	10	국지 도로	336 (113)	중 2-50	중 3-2	일반 도로		건고73-44 (73.04.04)	
기정	소로	1	74	10	국지 도로	230 (7)	대 3-5 소사본동305	중 3-9 소사본동306	일반 도로		건고73-44 (73.04.04)	
기정	소로	2	612	8	국지 도로	230 (112)	중 2-50	소 2-613 소사본동308	일반 도로		건고73-44 (73.04.04)	
기정	소로	3	517	6	국지 도로	234 (-)	중 1-73 소사본동260-18	중 2-8 소사본동290	일반 도로		건고73-44 (73.04.04)	
변경	소로	3	517	6	국지 도로	234 (5)	중 1-73 소사본동260-18	중 2-8 소사본동290	일반 도로		건고73-44 (73.04.04)	
기정	소로	3	688	6	국지 도로	76 (76)	대 1-1 소사동257	소 1-69 소사동271	일반 도로		부고03-02 (03.01.20)	

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-73	중로1-73	· 구역내 연장 변경 - L = 114m → 334m(증 220m) · 종점 변경 - 대로 1-6호선 → 대로 3-5호선	· 구역계 조정에 따른 구역내 연장 변경 · 2020부천도시관리계획재정비 결정 (부고제2017-12호)에 따른 종점 변경
소로1-71	소로1-71	· 종점 변경 - 대로 1-1호선 → 중로 1-73호선	· 2020부천도시관리계획재정비 결정 (부고제2017-12호)에 따른 종점 변경
소로3-517	소로3-517	· 구역내 연장 변경 - L = 0m → 5m(증 5m)	· 구역계 조정에 따른 구역내 연장 변경

2) 도시철도 : 변경 없음

○ 철도 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장(m)	면적(m <sup>2</sup> )	최초 결정일	비 고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	4	철도	일반철도	소사동 산3-19	소사본동 산54	소사역 <sup>주1)</sup>	2,706.18 (127)	68,183.3 <sup>주1)</sup> (3,245)	국토부고시 제11-103호 (11.03.25)	광장 및 도로 일부 중복결정

※ 주1 : 소사-원시 복선전철 민간투자시설사업 실시계획변경(12차) 반영 (국토교통부고시 제2018-625호, 2018.10.29.)

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

나. 공간시설 : 변경없음

1) 광장 : 변경없음

○ 광장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	최초결정일	비고
기정	53	광장	역전광장	소사본동 66-25	726.8	부고21-47 (21.3.15)	일부철도시설 중복결정

2) 공원 : 변경없음

○ 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	최초결정일	비고
기정	32	은하수	어린이공원	소사본동 138-4	3,306.2	건고71-44 (71.05.10)	
기정	309	공원	문화공원	소사본동 134-1	4,208.5	부고18-183 (18.9.3)	

3) 녹지 : 변경없음

○ 녹지 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m <sup>2</sup> )	최초결정일	비고
기정	201	녹지	연결녹지	소사본동 133-82 일대	2,123.3	부고09-117 (09.12.31)	
기정	206	녹지	연결녹지	소사본동 133-83번지, 소사본동 133-16번지	1,962.7	부고09-117 (09.12.31)	

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 최소대지규모 계획 : 변경

구분	최소개발규모	비고
기정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 최소대지규모</li> <li>- 주거지역 : 60㎡ 이상, 상업지역 : 150㎡ 이상, 공업지역 : 150㎡ 이상</li> <li>- 용도지역별 최소대지규모 미만의 필지는 공동개발 지정 또는 권장</li> </ul>	「건축법」 제57조 및 「부천시 건축조례」 제27조의 대지의 분할제한면적 이상
변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 최소대지규모</li> <li>- 주거지역 : 60㎡ 이상, 상업지역 : 150㎡ 이상</li> <li>- 용도지역별 최소대지규모 미만의 필지는 공동개발 지정 또는 권장</li> </ul>	「건축법」 제57조 및 「부천시 건축조례」 제27조의 대지의 분할제한면적 이상

○ 최소대지규모 계획(변경) 사유서

변경내용	변경사유
· 공업지역 최소대지규모 조항 삭제	· 용도지역 변경에 따른 공업지역의 최소대지규모 조항 삭제

나. 공동개발계획 : 변경

○ 기정

구 분	최 소 개 발 규 모	비 고
공동개발 지정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 최소대지규모 미만의 필지(주변에 과소필지가 있는 경우 포함)</li> <li>· 간선도로변에 대지소유자가 동일한 경우</li> <li>· 2개 이상 필지에 하나의 건축물이 건축된 경우</li> <li>· 계획적인 개발을 유도하기 위한 경우</li> </ul>	-
공동개발 권장	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 이면부에서 필지소유자가 동일한 경우(지정대상 제외)</li> <li>· 부정형(요철형, 세장형) 필지와 인접한 필지</li> <li>· 도로변에 접한 필지중 폭이 좁은 필지</li> <li>· 2m 이상 도로에 접하나 차량진출입이 불가능한 필지인 경우</li> <li>· 계획적인 개발을 유도하기 위한 경우</li> </ul>	-
자율적 공동 개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지구단위계획 내용 및 지침도에 별도의 표기가 없더라도 당해 대지와 인접한 토지소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발이 가능함</li> <li>· 자율적 공동개발을 적용함에 있어 대지의 형태는 정형화하여야 하며, 다음의 경우에는 불허 할 수 있음                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부정형(요철형, 과소형)대지 발생시</li> <li>- 세장비(단변과 장변의 비)가 1 : 3 이상이 되는 경우</li> <li>- 자율적 공동개발에 의해 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우</li> <li>- 단, 관련 심의위원회의 자문 또는 심의에서 인정할 경우 예외 적용</li> </ul> </li> </ul>	-

○ 변경

구 분	적 용 기 준	비 고
공동개발 지정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 최소대지규모 미만의 필지(주변에 과소필지가 있는 경우 포함)</li> <li>· 간선도로변에 대지소유자가 동일한 경우</li> <li>· 2개 이상 필지에 하나의 건축물이 건축된 경우</li> <li>· 계획적인 개발을 유도하기 위한 경우</li> </ul>	-
공동개발 권장	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 이면부에서 필지소유자가 동일한 경우(지정대상 제외)</li> <li>· 부정형(요철형, 세장형) 필지와 인접한 필지</li> <li>· 도로변에 접한 필지중 폭이 좁은 필지</li> <li>· 2m 이상 도로에 접하나 차량진출입이 불가능한 필지인 경우</li> <li>· 계획적인 개발을 유도하기 위한 경우</li> </ul>	-
자율적 공동 개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지구단위계획 내용 및 지침도에 별도의 표기가 없더라도 당해 대지와 인접한 토지소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발이 가능함</li> <li>· 자율적 공동개발을 적용함에 있어 대지의 형태는 정형화하여야 하며, 다음의 경우에는 불허 할 수 있음. 단, 관련 위원회의 자문 또는 심의에서 인정할 경우 예외 적용                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부정형(요철형, 과소형)대지 발생시</li> <li>- 세장비(단변과 장변의 비)가 1 : 3 이상이 되는 경우</li> <li>- 자율적 공동개발에 의해 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우</li> </ul> </li> </ul>	-



○ 공동개발계획(변경) 사유서

변경내용	변경사유
· 자율적 공동개발 변경	· 공동개발 계획의 해석상 명확화를 위해 내용(문구) 정비

다. 가구 및 공동개발 규모와 구성에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

구분	가구 번호	면적 (㎡)	위치	면적 (㎡)	계획내용	비고
기정	A1	956.5	소사본동 70	447.9	공동개발 지정	-
			소사본동 70-1	508.6		
		1,544.6	소사본동 70-2	1,544.6	-	-
			소사본동 70-3	480.7	공동개발 권장	-
		1,166.4	소사본동 70-7	345.9		
			소사본동 70-19	339.8		
		1,411.6	소사본동 70-4	964.6	공동개발 권장	-
			소사본동 70-6	447.0		
		1,094.4	소사본동 70-8	440.5	공동개발 권장	-
			소사본동 70-9	330.7		
소사본동 70-10	159.0					
소사본동 70-21	164.2					
변경	A1	956.5	소사본동 70	447.9	공동개발 지정	-
			소사본동 70-1	508.6		
		1,544.6	소사본동 70-2	1,544.6	-	-
		480.7	소사본동 70-3	480.7	-	-
		345.9	소사본동 70-7	345.9	-	-
		339.8	소사본동 70-19	339.8	-	-
		964.6	소사본동 70-4	964.6	-	-
		447.0	소사본동 70-6	447.0	-	-
		440.5	소사본동 70-8	440.5	-	-
		330.7	소사본동 70-9	330.7	-	-
		159.0	소사본동 70-10	159.0	-	-
164.2	소사본동 70-21	164.2	-	-		
기정	A2	6,762.4	소사본동 70-12	602.7	공동개발 권장	-
			소사본동 70-13	569.4		
			소사본동 70-14	568.8		
			소사본동 70-15	602.9		
			소사본동 70-16	3,706.3		
			소사본동 70-17	712.3		
변경	A2	2,343.8	소사본동 70-12	2,343.8	-	-
		3,706.3	소사본동 70-16	3,706.3	-	-
		712.3	소사본동 70-17	712.3	-	-

구분	가구 번호	면적 (㎡)	위치	면적 (㎡)	계획내용	비고
기정	S1	1,665.4	소사본동 66-4	174.4	공동개발 권장	특별계획구역
			소사본동 66-5	147.1		
			소사본동 66-6	141.0		
			소사본동 66-7	75.3		
			소사본동 66-8	278.3		
			소사본동 66-10	133.6		
			소사본동 66-11	144.9		
			소사본동 66-12	139.1		
			소사본동 66-13	141.6		
			소사본동 66-27	10.7		
			소사본동 66-28	121.4		
			소사본동 66-29	158.0		
			66.9	소사본동 66-14		
		352.8	소사본동 66-15	98.2	공동개발 권장	
			소사본동 66-48	122.8		
			소사본동 66-49	131.8		
		342.0	소사본동 66-16	173.0	공동개발 권장	
			소사본동 66-17	169.0		
		493.0	소사본동 66-18	166.7	공동개발 권장	
			소사본동 66-19	163.6		
			소사본동 66-20	162.7		
		211.5	소사본동 66-21	211.5	도로	
		719.7	소사본동 66-23	719.7	-	
		414.9	소사본동 66-22	192.3	공동개발 권장	
			소사본동 66-35	107.4		
			소사본동 66-40	115.2		
		871.4	소사본동 66-2	211.3	공동개발 권장	
			소사본동 66-3	159.4		
			소사본동 66-30	112.2		
			소사본동 66-31	134.6		
			소사본동 66-32	40.2		
			소사본동 66-33	101.0		
			소사본동 66-34	112.7		
		31.3	소사본동 66-36	31.3	도로	
		406.7	소사본동 66-37	107.5	공동개발 권장	
			소사본동 66-38	183.0		
			소사본동 66-39	116.2		
		381.8	소사본동 66-42	130.5	공동개발 권장	
			소사본동 66-43	130.5		
			소사본동 66-44	120.8		

구분	가구 번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	S1	519.4	소사본동 66-24	111.5	공동개발 권장	특별계획구역
			소사본동 66-41	114.4		
			소사본동 66-45	120.3		
			소사본동 66-46	42.4		
			소사본동 66-47	130.8		
		3,285.1	소사본동 65	199.3	공동개발 권장	
			소사본동 65-1	169.8		
			소사본동 65-2	823.8		
			소사본동 65-3	524.5		
			소사본동 65-4	563.5		
			소사본동 65-5	1,004.2		
		5,628.2	소사본동 65-23	5,628.2	-	
		852.6	소사본동 259	852.6	도로	
		227.1	소사본동 66-1	227.1	도시계획시설(철도) 존치	
		107.2	소사본동 66-25	107.2		
		299.5	소사본동 66-50	299.5		
		54.8	소사본동 66-51	54.8		
35.6	소사본동 66-52	35.6				
2.3	소사본동 66-53	2.3				
174.4	소사본동 66-4	174.4	-	특별계획구역		
147.1	소사본동 66-5	147.1	-			
141.0	소사본동 66-6	141.0	-			
75.3	소사본동 66-7	75.3	-			
278.3	소사본동 66-8	278.3	-			
133.6	소사본동 66-10	133.6	-			
144.9	소사본동 66-11	144.9	-			
139.1	소사본동 66-12	139.1	-			
141.6	소사본동 66-13	141.6	-			
10.7	소사본동 66-27	10.7	-			
121.4	소사본동 66-28	121.4	-			
158.0	소사본동 66-29	158.0	-			
66.9	소사본동 66-14	66.9	도로			
98.2	소사본동 66-15	98.2	-			
122.8	소사본동 66-48	122.8	-			
131.8	소사본동 66-49	131.8	-			

구분	가구 번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
변경	S1	173.0	소사본동 66-16	173.0	-	특별계획구역
		169.0	소사본동 66-17	169.0	-	
		166.7	소사본동 66-18	166.7	-	
		163.6	소사본동 66-19	163.6	-	
		162.7	소사본동 66-20	162.7	-	
		211.5	소사본동 66-21	211.5	도로	
		719.7	소사본동 66-23	719.7	-	
		192.3	소사본동 66-22	192.3	-	
		107.4	소사본동 66-35	107.4	-	
		115.2	소사본동 66-40	115.2	-	
		211.3	소사본동 66-2	211.3	-	
		159.4	소사본동 66-3	159.4	-	
		112.2	소사본동 66-30	112.2	-	
		134.6	소사본동 66-31	134.6	-	
		40.2	소사본동 66-32	40.2	-	
		101.0	소사본동 66-33	101.0	-	
		112.7	소사본동 66-34	112.7	-	
		31.3	소사본동 66-36	31.3	도로	
		107.5	소사본동 66-37	107.5	-	
		183.0	소사본동 66-38	183.0	-	
		116.2	소사본동 66-39	116.2	-	
		130.5	소사본동 66-42	130.5	-	
		130.5	소사본동 66-43	130.5	-	
		120.8	소사본동 66-44	120.8	-	
		111.5	소사본동 66-24	111.5	-	
		114.4	소사본동 66-41	114.4	-	
		120.3	소사본동 66-45	120.3	-	
		42.4	소사본동 66-46	42.4	-	
		130.8	소사본동 66-47	130.8	-	
		199.3	소사본동 65	199.3	-	
		169.8	소사본동 65-1	169.8	-	
		823.8	소사본동 65-2	823.8	-	
		524.5	소사본동 65-3	524.5	-	
		563.5	소사본동 65-4	563.5	-	
		1,004.2	소사본동 65-5	1,004.2	-	
		5,628.2	소사본동 65-23	5,628.2	-	
		852.6	소사본동 259	852.6	도로	
		227.1	소사본동 66-1	227.1	도시계획시설(철도) 존치	
		107.2	소사본동 66-25	107.2		
		299.5	소사본동 66-50	299.5		
		54.8	소사본동 66-51	54.8		
		35.6	소사본동 66-52	35.6		
2.3	소사본동 66-53	2.3				

구분	가구 번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A4	6,716.5	소사본동 65-6	6,716.5	-	-
		8,117.4	소사본동 65-7	8,117.4	-	-
		7,178.9	소사본동 65-21	2,990.3	공동개발 권장	-
			소사본동 65-22	4,188.6		
		1,451.1	소사본동 65-17	529.5	공동개발 권장	-
			소사본동 65-34	405.2		
			소사본동 65-35	385.7		
			소사본동 65-36	130.7		
		2,358.8	소사본동 65-17	56.8	공동개발 권장	-
			소사본동 65-18	631.8		
			소사본동 65-19	328.3		
			소사본동 65-20	1,341.9		
		1,950.1	소사본동 65-16	773.4	공동개발 권장	-
			소사본동 65-24	357.2		
			소사본동 65-25	819.5		
		1,026.2	소사본동 65-26	552.1	공동개발 권장	-
			소사본동 65-27	474.1		
		400.3	소사본동 65-28	400.3	도로	-
		3,272.9	소사본동 65-29	1,233.6	공동개발 권장	-
			소사본동 65-8	882.6		
			소사본동 65-30	1,156.7		
		7,491.4	소사본동 65-9	629.0	공동개발 권장	-
			소사본동 65-10	361.3		
소사본동 65-11	2,234.0					
소사본동 65-13	1,167.0					
소사본동 65-14	2,201.0					
소사본동 65-12	236.0					
소사본동 65-31	663.1					
397.9	소사본동 65-15	397.9	도로	-		

구분	가구 번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
변경	A4	6,601.5	소사본동 65-6	6,601.5	-	-
		115	소사본동 65-37	115	도로	-
		8,117.4	소사본동 65-7	8,117.4	-	-
		2,990.3	소사본동 65-21	2,990.3	-	-
		4,188.6	소사본동 65-22	4,188.6	-	-
		1,507.9	소사본동 65-17	586.3	공동개발 권장	-
			소사본동 65-34	405.2		
			소사본동 65-35	385.7		
			소사본동 65-36	130.7		
		2,302.0	소사본동 65-18	2,302.0	-	-
		1,130.6	소사본동 65-16	773.4	공동개발 권장	-
			소사본동 65-24	357.2		
		1,021.8	소사본동 65-26	1,021.8	-	-
		4.4	소사본동 65-38	4.4	도로	-
		400.3	소사본동 65-28	400.3	도로	-
		2,116.2	소사본동 65-8	882.6	공동개발 권장	-
			소사본동 65-29	1,233.6		
		819.5	소사본동 65-25	819.5	-	-
		1,156.7	소사본동 65-30	1,156.7	-	-
		629.0	소사본동 65-9	629.0	-	-
3,494.4	소사본동 65-10	361.3	공동개발 권장	-		
	소사본동 65-11	2,234.0				
	소사본동 65-12	236.0				
	소사본동 65-31	663.1				
3,368.0	소사본동 65-13	3,368.0	-	-		
397.9	소사본동 65-15	397.9	도로	-		

구분	가구 번호	면적 (㎡)	위치	면적 (㎡)	계획내용	비고
신설	A5	1,943.7	소사본동 133	334.2	공동개발 권장	-
			소사본동 133-1	969.7		-
			소사본동 133-60	117.0		-
			소사본동 133-2	233.2		-
			소사본동 133-61	289.6		-
		1,614.1	소사본동 133-4	1,614.1	-	-
		1,364.8	소사본동 133-56	682.4	공동개발 권장	-
			소사본동 133-57	682.4		
		385.3	소사본동 133-5	385.3	-	-
		1,181.6	소사본동 133-6	1,181.6	-	-
		2,120.5	소사본동 133-7	2,120.5	-	-
		569.9	소사본동 133-8	569.9	-	-
		793.0	소사본동 133-9	461.2	공동개발 권장	-
			소사본동 133-10	331.8		
		665.0	소사본동 133-11	665.0	-	-
511.0	소사본동 133-22	511.0	-	-		
신설	A6	35,713.9	소사본동 133-12	35,713.9	-	-
신설	A7	36,722.0	소사본동 134	36,722.0	-	-
신설	A8	457.3	소사본동 138	457.3	-	-
		545.0	소사본동 138-1	545.0	-	-
		331.0	소사본동 138-2	331.0	-	-
		895.7	소사본동 138-3	895.7	-	-
		331.0	소사본동 138-5	331.0	-	-
		1,451.3	소사본동 137-1	1,451.3	-	-
		844.2	소사본동 137-2	844.2	-	-
		991.4	소사본동 137-7	991.4	-	-

구분	가구 번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
신설	A8	2,355.9	소사본동 137-4	666.0	공동개발 권장	-
			소사본동 137-5	624.9		
			소사본동 137-6	1,065.0		
		1,389.1	소사본동 136	1,091.9	공동개발 권장	-
			소사본동 136-2	297.2		
		575.3	소사본동 136-3	575.3	-	-
		244.9	소사본동 136-5	244.9	도로	-
		1,771.2	소사본동 136-6	1,441.9	공동개발 권장	-
			소사본동 136-8	329.3		
		1,652.0	소사본동 136-10	1,652.0	-	-
721.8	소사본동 136-12	721.8	-	-		

※ 도로의 경우 용도폐지 후 인접필지와 개발할 경우 개발되는 필지와 동일한 기준 적용을 원칙으로 한다.

○ 가구 및 공동개발 규모와 조성에 관한 결정(변경) 사유서

변경내용	변경 사유
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 소사본동 133번지 일원 등 A5, A8 신설</li> <li>· 소사 푸르지오아파트(도시환경정비사업) A6 신설</li> <li>· 소사본동 134번지(삼양홀딩스) 지구단위계획구역 A7 신설</li> </ul>	· 지구단위계획구역 변경에 따른 가구 및 획지계획 신설
· 공동개발 규모와 조성 변경	· 기개발에 따른 지적 정리 반영 및 공동개발(권장)변경
· 특별계획구역 공동개발(권장) 삭제	· 특별계획구역 내 획지별 공동개발(권장) 계획 삭제

## 5. 건축물의 용도 및 밀도에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 건축물의 용도계획 : 변경

1) 허용용도 계획

○ 기정

도면표시번호	위치	허용용도	비고
소사역세권 지구단위계획구역	- S1 -	· 특별계획구역 지침에 따름	



○ 변경

도면표시번호		위치		허용용도	비고
소사 역세권 지구단위 계획구역	P1	A5 A8	전층	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택 중 아파트는 부지면적 2,000제곱미터 이상 허용. 다만, 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」에 따라 설치하는 아파트 및 도시형생활주택 중 소형주택인 아파트는 제외</li> <li>- 도시형생활주택 중 소형주택은 부지면적 최소 660제곱미터 이상이고 자주식 주차장 확보해야 함</li> </ul> </li> <li>· 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설(변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 안마원 그 밖에 이와 비슷한 것 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마 시설소 및 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 마권장외 발매소, 마권전화투표소 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장(시장 제외)과 상점(일반게임제공업 시설 제외)에 해당하는 것으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000제곱미터 미만인 것으로 너비 20미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우(시장정비사업시행구역에 한함)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(정신병원, 격리병원 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 중 생활권 수련시설(유스호스텔의 경우 12미터 이상 도로에 접한 대지에 한함)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 중 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000제곱미터 이하인 것(오피스텔 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 지식산업센터</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소, 석유판매소에 한함)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설(데이터센터 제외)</li> </ul>	제3종 일반 주거 지역
	P2	A6 A7	전층	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트)</li> <li>· 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대·복리시설</li> </ul>	
	-	S1	-	· 특별계획구역 지침에 따름	

- ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부천시 도시계획 조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허함
- ※ 시가지경관지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항 및 「건축법」 제54조제1항의 규정을 따름
- ※ 지식산업센터 : 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 및 동법 시행령에 의한 요건을 갖춘 건축물
- ※ 준공업지역을 제외한 지역에서 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 중 지식산업센터의 입지를 허용한 경우, 다음의 어느 하나에 해당하지 않는 공장만 가능
  - 가. 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질이 같은 법 시행령 제11조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것
  - 나. 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표1의3에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것
  - 다. 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우 제외
  - 라. 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당하는 것
  - 마. 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
  - 바. 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것

○ 허용용도 계획(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 허용용도계획 신설(P1, P2)</li> <li>· 제3종일반주거지역 데이터센터 제외</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 용도지역 변경에 따른 일반주거지역의 허용용도 신설</li> <li>· 2023년 제3회 도시건축공동위원회 심의 결과 반영</li> </ul>

2) 불허용도 계획

○ 지정

도면표시번호	위치	불허용도	비고
소사역세권지구단위계획구역	N1 A1 A2 전층	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 (공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만인 것은 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 그 밖에 이와 비슷한 것</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 제조업소 이와 비슷한 것</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 관람장, 집회장, 중마권장외발매소·마권전화투표소</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설(상점 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제8호의 운수시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 중 「주택법」에 따른 사업계획승인 대상이 되는 노인복지주택</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제12호의 수련시설(생활권 수련시설 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설, 다중생활시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제16호의 위락시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소 및 석유판매소 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제22호의 자원순환관련시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제26호의 묘지관련시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제27호의 관광휴게시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례식장</li> </ul>	상업지역

도면표시번호		위치		불허용도	비고
소사 역세권 지구단위 계획구역	N2	A4	전층	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아래의 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부지규모 1만제곱미터미만의 아파트</li> <li>- 도시형생활주택중 원룸형주택</li> </ul> </li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 안마원, 그 밖에 이와 비슷한 것</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 제조업소 이와 비슷한 것</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 관람장, 집회장 중마권장외발매소·마권전화투표소</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설(해당 준공업지역에서 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제8호의 운수시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 중 「주택법」에 따른 사업계획승인 대상이 되는 노인복지주택</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제12호의 수련시설(생활권 수련시설 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제16호의 위락시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장(도시형공장 및 지식산업센터 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소 및 석유판매소 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제22호의 자원순환관련시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제26호의 묘지관련시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제27호의 관광휴게시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례식장</li> </ul>	준공업 지역
	-	S1	-	· 특별계획구역 지침에 따름	

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부천시 도시계획 조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며, 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없음(단, 특별계획구역은 제외)

※ 준공업지역(A4)에서 부지면적 1만㎡ 이상의 아파트용도를 개발하고자 하는 경우 “자율적 공동개발구역”으로 지정하여야 하며, 이 경우 “자율적 공동개발구역”에 대한 지침을 따른다.(단, 특별계획구역은 제외)

※ 지식산업센터 : 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률」 및 동법 시행령에 의한 요건을 갖춘 건축물

※ 도시형공장 : 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률」 및 동법 시행령에 의한 요건을 갖춘 공장

○ 변경

도면표시번호		위치		불허용도	비고
소사 역세권 지구단위 계획구역	N1	A1	전층	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 (공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만인 것은 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 그 밖에 이와 비슷한 것</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 제조업소 이와 비슷한 것</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 관람장, 집회장, 중마권장외발매소·마권전화투표소</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설(상점 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제8호의 운수시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 중 「주택법」에 따른 사업계획승인 대상이 되는 노인복지주택</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제12호의 수련시설(생활권 수련시설 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설, 다중생활시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제16호의 위락시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소 및 석유판매소 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제22호의 자원순환관련시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제26호의 묘지관련시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제27호의 관광휴게시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례식장</li> </ul>	상업 지역
		A2			

도면표시번호		위치		불허용도	비고
소사 역세권 지구단위 계획구역	N2	A4	전층	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택(시가지경관지구인 경우에 한함)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아래의 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부지면적 2,000제곱미터 미만의 아파트. 다만 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」에 따라 설치하는 아파트 및 도시형 생활주택 중 소형주택인 아파트는 제외</li> <li>- 부지면적 660제곱미터 미만 또는 자주식 주차장이 없는 경우의 도시형생활주택 중 소형주택</li> </ul> </li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 안마원, 그 밖에 이와 비슷한 것</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 제조업소 이와 비슷한 것</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 관람장, 집회장 중 마권장외발매소·마권전화투표소</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설(상점·일반판매업 시설 제외)(제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제8호의 운수시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제12호의 수련시설(생활권 수련시설 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제16호의 위락시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소 및 석유판매소 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제22호의 자원순환관련시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제26호의 묘지관련시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제27호의 관광휴게시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례식장</li> </ul>	준주거 지역
				-	

- ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부천시 도시계획 조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며, 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없음(단, 특별계획구역은 제외)
- ※ 시가지경관지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항 및 「건축법」 제54조제1항의 규정을 따름
- ※ 지식산업센터 : 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 및 동법 시행령에 의한 요건을 갖춘 건축물
- ※ 준공업지역을 제외한 지역에서 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 중 지식산업센터의 입지를 허용한 경우, 다음의 어느 하나에 해당하지 않는 공장만 가능
  - 가. 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질이 같은 법 시행령 제11조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것
  - 나. 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표1의3에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것
  - 다. 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우 제외
  - 라. 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당하는 것
  - 마. 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
  - 바. 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것

○ 불허용도 계획(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
· 불허용도계획 신설(N2)	· 용도지역 변경에 따른 준주거지역의 불허용도 신설

3) 권장용도 계획

○ 기정

도면표시번호	위치		권장용도	비고
소사 역세권 지구단위 계획구역	E1	A1	1층 · 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점 · 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	
		A2	1층을 제외한 전층 · 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	
	E2	A4	전층 · 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 아파트 및 부대 복리시설	
	-	S1	-	· 특별계획구역 지침에 따름

○ 변경

도면표시번호	위치		권장용도	비고
소사 역세권 지구단위 계획구역	E1	A1	1층 · 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점 · 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	
		A2	1층을 제외한 전층 · 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	
	-	S1	-	· 특별계획구역 지침에 따름

○ 권장용도 계획(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
· 권장용도(E2) 삭제	· 용도지역 변경에 따른 권장용도계획 정비

나. 건축물의 개발밀도 계획 : 변경

1) 건폐율 계획

○ 기정

구 분		건 폐 율	비 고
소사역세권 지구단위계획구역	A1,A2(일반상업지역)	80% 이하	
	A4(준공업지역)	60% 이하	
	S1(특별계획구역)	· 특별계획구역 지침에 따름	

※ 단, A1, A2(일반상업지역)지역에서 공동주택과 다른 용도를 복합하여 건축하는 건축물의 경우에는 5층 이하부는 60% 이하, 6층 이상부는 40% 이하로 함

※ A4(준공업지역)자율적 공동개발구역의 건폐율은 자율적 공동개발구역 계획지침을 따른다.

○ 변경

구 분		건 폐 율	비 고
소사역세권 지구단위계획구역	A1,A2	80% 이하	일반상업지역
	A4	60% 이하	준주거지역
	A5,A6,A7,A8	50% 이하	제3종일반주거지역
	S1	· 특별계획구역 지침에 따름	특별계획구역

※ 단, A1, A2(일반상업지역)지역에서 공동주택과 다른 용도를 복합하여 건축하는 건축물의 경우에는 5층 이하부는 60% 이하, 6층 이상부는 40% 이하로 함

○ 건폐율 계획(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
· 준공업지역 삭제 · 제3종일반주거지역, 준주거지역 신설	· 용도지역 변경에 따른 건폐율 계획 변경 · 자율적 공동개발구역 폐지에 따른 문구 삭제

2) 용적률 계획

○ 기정

구분		용적률(%)			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
소사역세권 지구단위 계획구역	A1,A2(일반상업지역)	600%이하	800%이하	기준용적률의 2배 이하	
	A4(준공업지역)	300%이하	400%이하		
	S1(특별계획구역)	· 특별계획구역 지침에 따름			

※ 허용용적률 = 기준용적률+인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률

※ 상한용적률 = [기준용적률×1.5×가중치×(기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)]+허용용적률

- 가중치 = 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율 (용적률이 다른 2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중 평균한 용적률)

※ A4(준공업지역) 자율적 공동개발구역의 용적률은 자율적 공동개발구역 계획지침을 따른다.

○ 변경

구분	용적률(%)			비고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
소사역세권	A1,A2	600%이하	800%이하	기준용적률의 2배 이하	일반상업지역
	A4	300%이하	350%이하		준주거지역
지구단위 계획구역	A5,A6,A8	250%이하	280%이하	300%이하	제3종일반주거지역
	A7	180%이하	200%이하		
	S1	· 특별계획구역 지침에 따름			특별계획구역

※ 허용용적률 = 기준용적률+인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률

※ 상한용적률 = [기준용적률×1.5×가중치×(기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)]+허용용적률

- 가중치 = 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율 (용적률이 다른 2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중 평균한 용적률)

○ 용적률 계획(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
· 지구단위계획구역 확대 및 준주거지역 신설, 준공업 지역 삭제에 따른 용적률 계획 변경 - A4(준주거지역)신설, A5,6,8(제3종일반주거지역) 신설 - A7 신설 : 소사본동 134번지 지구단위계획 용적률 반영	· 용도지역 변경에 따른 용적률 계획 변경

3) 용적률 완화적용계획(특별계획구역 제외)

○ 기정

완 화 항 목	내 용	완 화 기 준	비 고	
허용 용적률	공동개발권장 준수시	기준용적률×0.07×a×b	· a = 필지수 2개 1.0 필지수 3개 1.1 필지수 4개 1.2 필지수 5개이상 1.3 · b = 공동개발면적 1,000㎡미만 1.0 1,000 ~ 1,500㎡미만 1.1 1,500 ~ 2,000㎡미만 1.2 2,000㎡초과 1.3	
	권장용도 준수 시	기준용적률×(권장용도면적 ÷ 주거용도 및 주차장을 제외한 건축연면적)×0.05	· 건축 연면적의 20% 이상 시 준수 인정, 일반상업지역(A1, A2)	
		기준용적률×(권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.05	· 건축 연면적의 20% 이상 시 준수 인정, 제3종일반주거지역(A3) 준공업지역(A4),자율적공동개발구역	
	공개공지	조성 규모 및 형태준수 시	[기준용적률×(「건축법」에 의한 의무면적÷대지면적) ×a] + [기준용적률×(건축법에 의한 의무면적 초과면적의 절반÷대지면적) ×a]	· 피로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1
	쌈지형공지 (소사역 출입구연계)	조성 시	기준용적률× (조성면적÷대지면적)×a	· 피로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1
	건축한계선	전면공지 준수	기준용적률× (조성면적÷대지면적)	



	공공보행통로	조성 시	기준용적률× (조성면적÷대지면적)×a		· 피로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1
	입체보행통로	설치 시	기준용적률×(설치면적÷대지면적)		· 소사역과 연계한 입체보행통로 조성
	옥상녹화	조성 시	기준용적률× {(조성면적-「건축법」상 의무면적)÷대지면적}×0.5		· 옥상녹화면적의 2/3을 대지안의 조경면적으로 인정 (조경의무면적 50% 초과 불가)
	중수도 또는 빗물이용시설	빗물이용시설 설치	기준용적률×0.05		· 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조, 제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설이 설치한 경우에 한함
	에너지절약 계획도입	녹색 건축 인증 등급	구분	에너지효율 1+등급	에너지효율 1등급
최우수			기준용적률×0.09	기준용적률×0.06	· 아래 두가지 인증을 별도 획득 시 - 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따른 녹색건축 인증 - 「건축물 에너지 효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지효율 인증
우수			기준용적률×0.06	기준용적률×0.03	
	공장용지 확보계획에 따른 공공시설용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시	기준용적률×1.5×가중치× 기부채납면적÷기부채납 후 대지면적		· A4(준공업지역)가구의 자율적 공동 개발구역에 한하여 적용 · 순부담 비율 기준
상한 용적률	공공시설용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시	기준용적률×1.5×가중치× 기부채납면적÷기부채납 후 대지면적		· 순부담 비율 기준 기준용적률의 2배이하

- ※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률
- ※ 상한용적률 = [기준용적률×1.5×가중치×(기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)]+허용용적률  
- 가중치 = 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율 (용적률이 다른 2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)
- ※ 지구단위계획 구역 내 별도의 도시계획사업에서 정하는 경우에는 그 계획 내용을 적용
- ※ 공동개발(권장)에 관한 인센티브 부여는 특별계획구역과 자율적공동개발구역에는 적용하지 않는다.
- ※ 공동개발(권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 토지 소유자가 자발적으로 공동개발시에는 허가권자가 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 부여할 수 있다.
- ※ 공개공지 : 해당 법령에 의해 설치대상인 건축물을 포함하여 적용하며, 「부천시건축조례」 제34조 제3항 건축기준완화와 중복하여 적용하지 않는다.
- ※ 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

○ 변경

- 공동주택(아파트) 개발 시 중점 인센티브와 그 외 인센티브 항목을 구분하고, 중점 인센티브를 50%이상 확보토록 함
  - ※ 공동주택(아파트) 외 개발 시에는 중점 인센티브와 그 외 인센티브 항목 구분 없이 적용
- 중점 인센티브 항목이 해당 인센티브의 50%에 미달하는 경우에도 그 외 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음

[허용용적률 인센티브]

- 중점 인센티브 항목 -

항 목		내 용		완화기준		비 고
리모델링		리모델링이 쉬운 구조의 공동주택 건축시		기준용적률×0.1 이내		• 「건축법」 제8조에 의거 건축위원회의 심의를 통해 완화 적용
차량 동선	지하 주차장	조성 시		기준용적률×0.01		
	부설 주차장	법정기준 초과 설치시		기준용적률×a		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법정기준 120%미만 a=0.02 (최소2대 이상 확보)</li> <li>• 법정기준 120%이상 a=0.04 (최소4대 이상 확보)</li> <li>• 법정기준 130%이상 a=0.06 (최소5대 이상 확보)</li> <li>• 기계식주차 제외</li> </ul>
환경 친화적 건축물	중수도 또는 빗물이용 시설	설치 시		기준용적률×0.05		• 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조, 제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설이 설치한 경우에 한함
	녹색 주차장	설치 시		기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.2		• 기준용적률×0.05 이내
	에너지 절약계획 도입	녹색 건축 인증 등급	구분	에너지효율 인증1+등급	에너지효율 인증1등급	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 아래 두가지 인증을 별도 획득 시</li> <li>- 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따른 녹색건축 인증</li> <li>- 「건축물 에너지 효율등급 인증 및 제로 에너지 건축물 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지효율 인증</li> </ul>
			최우수	기준용적률×0.09	기준용적률×0.06	
			우수	기준용적률×0.06	기준용적률×0.03	
제로 에너지 빌딩	제로에너지빌딩 1~5등급		기준용적률×0.11		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국토교통부 「제로에너지 건축물 인증 기준」</li> <li>- 의무기준 초과 시 적용</li> </ul>	
	에너지효율등급 1++등급, 에너지 자립률 20%미만		기준용적률×0.1			

※ 리모델링 : 공동주택에 대한 리모델링 완화 기준은 「리모델링이 용이한 공동주택에 따른 완화 기준」을 따름

- 그 외 인센티브 항목 -

항 목		내 용	완화기준	비 고
대지	공동개발 (권장)	준수 시	기준용적률×0.07×a×b	<ul style="list-style-type: none"> <li>2필지 : a=1.0 • 1,000㎡ 미만 : b=1.0</li> <li>3필지 : a=1.1 • 1,000~2,000㎡미만 : b=1.1</li> <li>4필지 : a=1.2 • 2,000~5,000㎡미만 : b=1.2</li> <li>5필지 이상 : a=1.3 • 5,000㎡이상 : b=1.3</li> </ul>
	자율적 공동개발	-	기준용적률×0.07×a×b	<ul style="list-style-type: none"> <li>2필지 : a=1.0 • 1,000㎡ 미만 : b=0.8</li> <li>3필지 : a=1.1 • 1,000~2,000㎡미만 : b=1.0</li> <li>4필지 : a=1.2 • 2,000~5,000㎡미만 : b=1.1</li> <li>5필지 이상 : a=1.3 • 5,000㎡이상 : b=1.2</li> </ul>
	권장용도	준수 시	기준용적률×(권장용도면적÷ 주거용도 및 주차장을 제외한 건축연면적)×0.05	• 건축 연면적의 20% 이상 시 준수 인정, 일반상업지역(A1, A2)
대지내 공지	공개공지	조성 규모 및 형태 준수 시	[기준용적률×(「건축법」에 의한 의무면적÷대지면적)×a] + [기준용적률×(「건축법」에 의한 의무면적 초과면적의 절반÷대지면적)×a]	<ul style="list-style-type: none"> <li>피로티구조 a=0.5</li> <li>개방형구조 a=1</li> </ul>
	건축한계선	전면공지 준수	기준용적률×(조성면적÷대지면적)	
대지내 통로	공공보행 통로	준수 시	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	<ul style="list-style-type: none"> <li>피로티구조 a=0.5</li> <li>개방형구조 a=1</li> </ul>
차량동선	공동주차장	설치 시	기준용적률×0.05	
환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수 시	기준용적률×{(조성면적「건축법」상 의무면적÷대지면적}×0.5	• 옥상녹화면적의 2/3을 대지안의 조경면적으로 인정(조경의무 면적 50% 초과 불가)
	지능형 건축물	1~4등급	기준용적률×0.06	• 「지능형건축물의 인증에 관한 규칙」

※ 그 외 인센티브 항목에 따른 인센티브는 “인센티브 총량”의 50%를 초과할 수 없으며, 본 지침 제3조(용어의 정의) 제1항제14호의 중점 인센티브항목으로 50%이상 확보도록 함.

(“인센티브 총량” : 허용용적률을 달성하기 위한 인센티브 총량)

※ 녹색주차장 : 녹지공간 확보 및 도시환경 개선을 위하여 주차장시설의 표면 전체를 잔디 또는 투수성 포장으로 설치하는 주차장

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률

※ 지구단위계획 구역 내 개별 사업계획 수립(주택재개발·재건축 정비구역 등)에서 정하는 경우에는 그 계획 내용을 적용

※ 공개공지 : 「건축법」에서 정한 공개공지를 설치한 경우에 한하며 본 지침상 의무면적 및 세부기준은 「부천시 건축 조례」 및 「부천시 공개공지 설치 및 완화 세부기준」을 따름

※ 소사본동 134번지일원(A7) 용적률 완화 및 공공기여에 관한 계획은 부천 도시관리계획(소사본동 134번지 일원 지구 단위계획) 결정 및 지형도면고시 내용에 따름(부천시 고시 제2018-183호, 2018. 9. 3)

[상한용적률 인센티브]

항 목	내 용	완화기준	비 고
공공시설 용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시	기준용적률×1.5×가중치× 기부채납면적÷기부채납 후 대지면적	• 순부담 비율 기준 기준용적률의 2배 이하

※ 상한용적률 = [기준용적률×1.5×가중치×(기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)]+허용용적률

\* 가중치 = 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율(용적률이 다른 2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)

○ 용적률 완화적용계획(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
<ul style="list-style-type: none"> <li>중점인센티브 및 그 외 인센티브 항목으로 구분</li> <li>제로에너지빌딩 인센티브 계획 정정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>부천시 지구단위계획 수립지침에 따른 인센티브계획 실효성 제고를 위해 인센티브 계획 변경</li> <li>2023년 제3회 도시건축공동위원회 심의 결과 반영</li> </ul>

다. 건축물의 높이, 배치, 외관 등에 관한 계획 : 변경

1) 건축물의 높이계획

○ 기정

구분	높이계획	적용대상	비고
H-1	최저높이: 3층 이상 / 평균높이: - / 최고높이: -	A1	
		A2	
		A4 (경인로변 미관지구 저축필지)	
-	· 특별계획구역 지침에 따름	S1(특별계획구역)	

○ 변경

구분	높이계획	적용대상	비고
H-1	최저높이: 3층 이상 / 평균높이: - / 최고높이: -	A4 (경인로변 시가지경관지구(일반) 저축필지)	
H-2	최저높이: 5층 이상 / 평균높이: - / 최고높이: -	A1 (시가지경관지구(중심) 저축필지)	
		A2 (시가지경관지구(중심) 저축필지)	
H-3	최저높이: - / 평균높이: - / 최고높이: 35층 이하	A7	
-	· 특별계획구역 지침에 따름	S1(특별계획구역)	

○ 건축물의 높이계획(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
· H-1 내 적용대상 A1, A2 제외	· 부천시 도시계획 조례에 따라 시가지경관지구(중심) 안에서의 높이계획(5층 이상) 반영
· H-2 건축물의 높이계획 신설	
· H-3 건축물의 높이계획 신설	· 소사본동 134번지 일원(삼양홀딩스) 지구단위계획 반영
· 경관지구 명칭 변경	· 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」 개정에 따른 명칭 변경 - 중심지미관지구 → 시가지경관지구(중심) - 일반미관지구 → 시가지경관지구(일반)

2) 건축물의 배치계획

○ 기정

구분	건축한계선(m)	비고
경인로변	3	중심지미관지구, 일반미관지구
경인옛로변	2~3	중심지미관지구 3m, 그 외 2m
그 외 집산도로 및 내부 이면도로	1~2	
S1	특별계획구역 지침에 따름	특별계획구역

○ 변경

구분	건축한계선(m)	비고
경인로변	3	시가지경관지구(중심), 시가지경관지구(일반)
경인옛로변	2~3	시가지경관지구(중심) 3m, 그 외 2m
그 외 집산도로 및 내부 이면도로	1~2	
A6	5	
A7	6~8	도로변 6m, 공원경계변 8m
S1	특별계획구역 지침에 따름	특별계획구역

○ 건축물의 배치계획(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
· A6 건축물의 배치계획 신설	· 소사 푸르지오아파트(도시환경정비사업) 반영
· A7 건축물의 배치계획 신설	· 소사본동 134번지 일원(삼양홀딩스) 지구단위계획 반영
· 경관지구 명칭 변경	· 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」 개정에 따른 명칭 변경 - 중심지미관지구 → 시가지경관지구(중심) - 일반미관지구 → 시가지경관지구(일반)

3) 건축물의 외관에 관한 사항

○ 기정

구 분		계 획 내 용	비고		
건 축 물	형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 옥탑 및 냉각탑 등의 건축설비는 파라펫으로 차폐 권장</li> <li>· 옥상조경에 대한 설치대상 및 기준은 「건축법」 제42조(대지의 조경), 「건축법 시행령」 제27조(대지의 조경) 및 부천시건축조례 제23조(대지안의 조경) 및 제24조(식재 등 조경기준), 「조경기준」(국토교통부)의 규정에 적합하게 설치 및 조성</li> <li>· 옥상조경면적의 2/3를 대지안의 조경면적으로 인정(조경의무면적 50% 초과 불가)</li> </ul>			
		1층 바닥높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 함</li> <li>· 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함</li> </ul>		
		개구부	· 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축 건축물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 함		
	외관	외벽면의 통일성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려할 것을 권장함</li> <li>· 건축물 외벽의 색채는 도시경관을 해치지 않는 범위 안에서 부천도시경관계획의 내용을 준용하도록 함</li> <li>· '부천시 도시디자인가이드라인' 준용</li> </ul>		
		투시벽 및 투시형서터	· 20m이상 도로에 면한 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면벽면 면적의 50%이상을 투시벽으로 처리를 권장함		
		담장	· 담장설치 필요시 1.2m이하의 수목식재 등 친환경소재를 사용하여 생활녹지공간 확보를 권장함		
	기타 사항		야간조명	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 경인로에 면하는 대지에 10층이상 신축 또는 증·개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명등의 설치 권장</li> <li>· 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치 권장</li> <li>· 공개공지에 대한 야간조명 권장</li> </ul>	
			옥외광고물	· 옥외광고물 등 관리법 및 부천시 옥외광고물 설치관련 규정을 준수하여야 함	
			친환경 건축물	· 옥상녹화, 녹색주차장, 중수도·빗물이용시설설치, 신재생에너지 등 친환경계획을 권장함	
			건축물설계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· '환경설계를 통한 범죄 예방 설계 기법(CPTED)' 적용 권장</li> <li>· '장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침' 참조</li> </ul>	

※ 소사역세권 지구단위계획구역내 특별계획구역(S1)은 특별계획구역 지침에 따름

○ 변경

구 분		계 획 내 용	비고	
건 축 물	형태	· 옥탑 및 냉각탑 등의 건축설비는 파라펫으로 차폐 권장 · 옥상조경에 대한 설치대상 및 기준은 「건축법」 제42조(대지의 조경), 「건축법 시행령」 제27조(대지의 조경) 및 「부천시 건축 조례」 제23조 (대지안의 조경) 및 제24조(식재 등 조경기준), 「조경기준」(국토교통부)의 규정에 적합하게 설치 및 조성 · 옥상조경면적의 2/3를 대지안의 조경면적으로 인정(조경의무면적 50% 초과 불가)		
	외관	1층 바닥높이	· 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도, 공개공지 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 함 · 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함	
		개구부	· 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축 건축물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 함	
		외벽면의 통일성	· 지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려할 것을 권장함 · 건축물 외벽의 색채는 도시경관을 해치지 않는 범위 안에서 부천시 경관계획의 내용을 준용하도록 함 · '부천시 공공디자인가이드라인' 준용	
		투시벽 및 투시형셔터	· 20m이상 도로에 면한 건축물은 1층 전면벽면면적의 50%이상을 투시벽으로 처리	
		담장	· 담장설치 필요시 1.2m이하의 수목식재 등 친환경소재를 사용하여 생활 녹지공간 확보를 권장함	
	기타 사항	야간조명	· 경인로에 면하는 대지에 10층이상 신축 또는 증·개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명등의 설치 권장 · 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치 권장 · 공개공지에 대한 야간조명 권장	
		옥외광고물	· 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 부천시 옥외광고물 설치관련 규정을 준수하여야 함	
		친환경 건축물	· 옥상녹화, 녹색주차장, 중수도·빗물이용시설설치, 신재생에너지 등 친환경계획을 권장함	
		건축물설계	· '환경설계를 통한 범죄 예방 설계 기법(CPTED)' 적용 권장 · '장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙' 적용 권장	

※ 소사역세권 지구단위계획구역내 특별계획구역(S1)은 특별계획구역 지침에 따름

※ 소사본동 134번지일원(A7) 건축물의 배치, 형태, 건축선에 관한 계획은 부천 도시관리계획(소사본동 134번지 일원 지구단위계획) 결정 및 지형도면고시 내용에 따름(부천시 고시 제2018-183호, 2018. 9. 3)

○ 건축물의 외관에 관한 사항(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
· 외관 중 외벽면의 통일성에 관한 부천시 관련 가이드라인 명칭 변경	· 관계법령 개정사항 반영 및 문구 정비
· 외관 중 투시벽 및 투시형셔터 관련 내용 변경	
· 옥외광고물 관련 법률 명칭 변경	
· 건축물설계에 관한 규칙 명칭 변경	
· 1층 바닥높이 공개공지 추가, 장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙 관련 내용 문구 정정	· 2023년 제3회 도시건축공동위원회 심의 결과 반영

6. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

가. 대지내 공지 : 변경

○ 대지내 공지에 관한 사항(기정)

구분	적용대상	계획내용		비고
전면 공지	경인로, 경인옛로, 경인로 392번 길변, 차량진입이 불가한 이면도로의 건축한계선	조성 방식	· 보도부속형 전면공지로 조성	
		설치 기준	· 보도와 일체조성(보도가 있는 경우)화단, 담장, 노상주차장 등 보행에 장애가 되는 시설물 설치 금지	
	이면부 건축한계선	조성 방식	· 차도부속형 전면공지로 조성	
		설치 기준	· 전면차도와 단차를 없애고 동일한 포장재로 사용권장 · 차량통행의 원활화	
공개 공지	건축법상 해당 대지	설치 기준	· 공개공지 설치의무 건축물의 공개공지의 위치는 전면도로의 주요결절부에 설치 · 2개소 이내로 설치하되, 1개소의 면적이 45㎡ 이상 · 최소폭은 5m 이상 설치 · 피로티 구조로 할 경우 유효높이는 6m이상 · 공개공지의 조성은 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보), 「건축법 시행령」 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「부천시 건축조례」 제34조(공개 공지의 확보)의 규정에 적합하게 설치 및 조성	
쌈지형 공지	지구단위계획구역 내	설치 기준	· 공개공지 설치의무 건축물이 아닌 건축물의 간접시 설치 · 대지와 접한 도로중 그 폭원이 넓은 도로변 및 주요 보행결절점 주변에 설치권장 · 지하철역사 출입구 등 공공지하공간과 연접한 대지는 이와 연계하여 조성 · 인접대지에 쌈지형공지가 설치된 경우 일체형으로 설치 권장 · 건축물 연면적 합계 2,000㎡ 이상인 경우 대지 면적의 2%이상 설치 권장 · 건축물 연면적 합계 4,000㎡ 이상인 경우 대지 면적의 4%이상 설치 권장 · 쌈지형공지 조성시 부천시 건축조례에 의한 대지 안의 조경면적으로 포함	

※ 소사역세권 지구단위계획구역내 특별계획구역(S1)은 특별계획구역 지침에 따름



○ 대지내 공지에 관한 사항(변경)

구분	계획내용	비고
전면 공지	· 보도부속형과 차도부속형 전면공지로 구분 및 조성 · 건축한계선에 의해 확보된 전면공지는 상시 개방 · 전면차도와 단차를 없애고 동일한 포장재료 사용권장 · 보도와 일체조성(보도가 있는 경우)화단, 담장, 노상주차장 등 보행에 장애가 되는 시설물 설치 금지. 다만, 관련 심의위원회의 자문 또는 심의를 거친 때 등 허가권자가 그 필요성을 인정하는 경우에는 통행에 지장이 없는 범위 내에서 수목 등 조경 설치 가능	
공개 공지	· 공개공지 설치의무 건축물의 공개공지의 위치는 전면도로의 주요결절부에 설치 · 2개소 이내로 설치하되, 1개소의 면적이 45㎡ 이상 · 최소폭은 5m 이상 설치 · 피로티 구조로 할 경우 유효높이는 6m 이상 · 공개공지의 조성은 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보), 「건축법 시행령」 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「부천시 건축 조례」 제34조(공개공지의 확보)의 규정에 적합하게 설치 및 조성	
쌈지형 공지	· 공개공지 설치의무 건축물이 아닌 건축물의 건립시 설치 · 대지와 접한 도로중 그 폭원이 넓은 도로변 및 주요 보행결절점 주변에 설치권장 · 지하철역사 출입구 등 공공지하공간과 연접한 대지는 이와 연계하여 조성 · 인접대지에 쌈지형공지가 설치된 경우 일체형으로 설치 권장 · 건축물 연면적 합계 2,000㎡ 이상인 경우 대지면적의 2%이상 설치 권장 · 건축물 연면적 합계 4,000㎡ 이상인 경우 대지면적의 4%이상 설치 권장 · 쌈지형공지 조성시 부천시 건축조례에 의한 대지안의 조경면적으로 포함	
공공 보행 통로	· 보행 동선의 연속성 확보 및 쾌적한 보행환경 조성 · 최소 6미터 이상의 폭원으로 설치 · 일반에 상시 개방하는 구조로 공공부문 지침내용 준수	

※ 소사역세권 지구단위계획구역내 특별계획구역(S1)은 특별계획구역 지침에 따름.

※ 소사본동 134번지일원(A7) 대지내 공지, 공공보행통로에 관한 계획은 부천 도시관리계획(소사본동 134번지 일원 지구단위계획) 결정 및 지형도면고시 내용에 따름(부천시 고시 제2018-183호, 2018. 9. 3)

○ 대지내 공지에 관한 사항 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
· 전면공지 적용대상 및 기준 변경	· 구역계 확장을 고려한 적용대상 및 기준 정비
· 공공보행통로 신설	· 구역계 확장 및 기초성 여건을 고려한 공공보행통로 기준 신설

나. 차량동선 및 주차계획 : 변경

1) 차량동선계획

○ 기정

구분	적용대상	계획내용	비고
차량출입 금지구간	경인로변	· 폭 20m이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입금지구간에서는 원칙적으로 허용되지 않음 - 공동개발 또는 변경으로 인하여 차량출입금지구간을 변경할 경우 허가권자가 인정하는 경우에 한해 지구단위계획의 경미한 변경사항으로 변경	

※ 소사역세권 지구단위계획구역내 특별계획구역(S1)은 특별계획구역 지침에 따름

○ 변경

구분	적용대상	계획내용	비고
차량출입 불허구간	지구단위 계획구역 내	· 폭 20m이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 원칙적으로 허용되지 않음 - 도로 모서리 부분에 차량출입 불허구간 지정 - 공동개발 또는 변경으로 인하여 차량출입불허구간을 변경할 경우 허가권자가 인정하는 경우에 한해 지구단위계획의 경미한 변경사항으로 변경	
	A7	· 도로 모서리 부분(경인오토, 소삼로 등) 20m구간에 차량출입 불허구간 지정 · 공원 모서리 부분(경인오토, 소삼로 등) 10m구간에 차량출입 불허구간 지정 · 소안로 전 구간에 차량출입 불허구간 지정	

※ 소사역세권 지구단위계획구역내 특별계획구역(S1)은 특별계획구역 지침에 따름

○ 차량동선계획 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
· 차량출입 불허구간 A7 신설	· 소사본동 134번지 일원(삼양홀딩스) 지구단위계획 반영
· 차량출입 금지구간 → 차량출입 불허구간	· 지구단위계획수립지침에 따른 용어 정정

2) 주차계획 : 변경없음

구분	적용대상	계획내용	비고
주차장 설치	지구단위계획 구역 내	· 주차장 설치에 대한 기준은 주차장법 및 부천시 주차장 조례를 따름	
주차 출입구		· 폭 20m이상의 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 허용되지 아니한다. · 주차출입구가 지정된 대지가 공동개발에 의해 2개이상의 도로에 접한 경우 6m 이상 도로 중 도로폭원이 작은 도로변에 주차출입구를 설치한다. · 주차출입방향이 표시된 변에서도 다음의 구간에서는 차량진·출입구를 설치할 수 없다 단, 당해 대지의 조건상 부득이한 경우에는 그러하지 아니한다. - 폭 10m 이상 도로의 교차로 측단으로부터 5m 이내의 구간 - 버스정류장, 기타 승하차시설, 횡단보도 전후 10m 이내의 구간	
공동주차장 및 출입구		· 토지의 효율적인 활용과 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 인접 대지와와의 공동주차장 설치를 권장한다. · 특히 접근성이 양호한 대지와 그러하지 못한 대지와와의 적극적인 주차장의 공동개발을 권장한다.	
녹색 주차장		· 지구단위계획구역 내 주차장에 한하여 잔디 등의 투수성 재료를 사용한 녹색주차장의 설치 권장	

※ 소사역세권 지구단위계획구역내 특별계획구역(S1)은 특별계획구역 지침에 따름

7. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

가. 특별계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )	최초 결정일	비고
기정	S1	소사역세권 지구단위계획구역내 특별계획구역	소사구 소사본동 65-2번지 일원	16,969.2	부천시 고시 제2016-38호 (2016.3.21.)	

나. 특별계획구역 계획지침 : 변경

○ 기정

구분	계획내용	비고
용도지역	· 제3종일반주거지역, 준공업지역 · 필요시 세부개발계획수립 관련 심의위원회의 자문 또는 심의를 통해 용도지역 조정여부 결정(지구단위계획 변경 및 사업승인을 득한 대로 이행하지 않을 경우 용도지역은 변경 전 용도지역으로 환원한다)	-
용도지구	· 시가지경관지구(일반)	-
건폐율	· 50% 이하(6층이상부 40%이하)	-
용적률	· 기준용적률: 300%이하 / 허용용적률: 500%이하 / 상한용적률: 기준용적률의 2배 이하	-
높이	· 최저높이 3층 이상	-
허용용도	· 공동주택(공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물인 경우로서 해당 건축물의 연면적에 대한 주거용으로 사용되는 부분의 연면적 비율이 90% 미만인 것) · 제1·2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) · 문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 마권장외발매소 마권전화투표소 제외) · 판매시설중 상점, 의료시설(격리병원제외), 교육연구시설 중 학원 · 노유자시설중 아동관련시설 및 노인복지시설(주택법에 따른 사업계획의 승인을 받아야 하는 노인복지주택 제외) · 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) · 업무시설 · 자동차 관련 시설(주차장에 한함)	-
불허용도	· 허용용도 이외의 용도	-
권장용도	· 1층, 2층 : 업무시설(오피스텔 제외) · 1층, 2층을 제외한 전층 : 문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 예식장 제외), 업무 시설(오피스텔 제외) · 단, 해당층 지상연면적(주거용도 및 주차장면적제외) 20% 이상 확보시 용적률 인센티브 부여	-
건축선	· 경인로변 : 건축한계선 6m · 그외 도로변 : 건축한계선 3m · 구역 북서측 광장 변 : 건축한계선 3m	-
대지내 공지	· 부천시 건축조례 준용 · 간선가로변에 대지내 조경 및 공개공지 집중 배치하여 설치하고 보행자의 안전을 위해 녹지대를 조성	-

구 분	계 획 내 용	비 고
공공시설 부지 제공률	· 공동주택(공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물 포함) 건축시 공공시설 기부 채납비율 8% 이상 확보(기존공공시설을 제외한 순부담비율 기준) - 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자가 부담	-
공공시설 확보	· 광장(철도 일부 중복결정) : 구역 북측 소사역과 인접하여 광장확보(기부채납) · 도로(철도 일부 중복결정) - 구역 서측 소사로 도로 확폭제공 (폭원 3m 이상) - 구역 북측 경인로 도로(완화차로포함) 확폭 제공(폭원 3m 이상) - 구역 남측 경인오토 도로 확폭 제공(폭원 7.5m 이상) · 철도 : 존치기반시설	-
동선	· 차량동선: 경인로 및 경인오토로부터 진입하되 지상주차장 설치 시 대지경계선 으로부터 폭 2m이상의 차폐조경 설치 · 공공보행통로 - 대상지 동측 : 남북방향을 연결하는 보행통로 10m 이상 확보 (24시간 개방) - 대상지 중앙 : 남북방향을 연결하는 보행통로 6m 이상 확보 (24시간 개방)	-
외관	· 건축물 외관에 관한 사항은 민간부문 시행지침에서 정한 사항을 기준으로 하여 적용	-
기타사항	· 특별계획구역 계획지침도의 선형을 준용하여 경인오토와 소사로가 만나는 교차로의 회전반경을 고려한 도로가각(최소 8m 이상) 설치	-

○ 변경

구 분	계 획 내 용	비 고
용도지역	· 제3종일반주거지역, 준주거지역 · 필요시 세부개발계획수립 관련 심의위원회의 자문 또는 심의를 통해 용도지역 조정여부 결정(지구단위계획 변경 및 사업승인을 득한 대로 이행하지 않을 경우 용도지역은 변경 전 용도지역으로 환원한다)	-
용도지구	· 시가지경관지구(일반)	-
건폐율	· 50% 이하(6층이상부 40%이하)	-
용적률	· 기준용적률: 300%이하 / 허용용적률: 500%이하 / 상한용적률: 기준용적률의 2배 이하	-
높 이	· 최저높이 3층 이상	-
허용용도	· 공동주택(공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물인 경우로서 해당 건축물의 연면적에 대한 주거용으로 사용되는 부분의 연면적 비율이 90% 미만인 것) · 제1·2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) · 문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 마권장외발매소 마권전화투표소 제외) · 판매시설중 상점, 의료시설(격리병원제외), 교육연구시설 중 학원 · 노유자시설중 아동관련시설 및 노인복지시설(주택법에 따른 사업계획의 승인을 받아야 하는 노인복지주택 제외) · 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) · 업무시설 · 자동차 관련 시설(주차장에 한함)	-

구 분	계 획 내 용	비 고
불허용도	· 허용용도 이외의 용도	-
권장용도	· 1층, 2층 : 업무시설(오피스텔 제외) · 1층, 2층을 제외한 전층 : 문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 예식장 제외), 업무시설(오피스텔 제외) · 단, 해당층 지상연면적(주거용도 및 주차장면적제외) 20% 이상 확보시 용적률 인센티브 부여	-
건축선	· 경인로변 : 건축한계선 6m · 그외 도로변 : 건축한계선 3m · 구역 북서측 광장 변 : 건축한계선 3m	-
대지내 공지	· 부천시 건축조례 준용 · 간선가로변에 대지내 조경 및 공개공지 집중 배치하여 설치하고 보행자의 안전을 위해 녹지대를 조성	-
공공시설 부지 제공률	· 공동주택(공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물 포함) 건축시 공공시설 기부채납비율 8% 이상 확보(기존공공시설을 제외한 순부담비율 기준) - 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자가 부담	-
공공시설 확보	· 광장(철도 일부 중복결정) : 구역 북측 소사역과 인접하여 광장확보(기부채납) · 도로(철도 일부 중복결정) - 구역 서측 소사로 도로 확폭제공 (폭원 3m 이상) - 구역 북측 경인로 도로(완화차로포함) 확폭 제공(폭원 3m 이상) - 구역 남측 경인옛로 도로 확폭 제공(폭원 7.5m 이상) · 철도 : 존치기반시설	-
동선	· 차량동선: 경인로 및 경인옛로로부터 진입하되 지상주차장 설치 시 대지경계선 으로부터 폭 2m이상의 차폐조경 설치 · 공공보행통로 - 대상지 동측 : 남북방향을 연결하는 보행통로 10m 이상 확보 (24시간 개방) - 대상지 중앙 : 남북방향을 연결하는 보행통로 6m 이상 확보 (24시간 개방)	-
외관	· 건축물 외관에 관한 사항은 민간부문 시행지침에서 정한 사항을 기준으로 하여 적용	-
기타사항	· 특별계획구역 계획지침도의 선형을 준용하여 경인옛로와 소사로가 만나는 교차로의 회전반경을 고려한 도로가각(최소 8m 이상) 설치	-

○ 특별계획구역 계획지침(변경) 사유서

구분	변경 내용	변경 사유
용도지역	· 준공업지역 → 준주거지역	· 용도지역 현실화를 반영한 용도지역 변경

다. 특별계획구역 용적률 완화적용계획 : 변경

○ 기정

완화항목		내 용		완화기준		비고	
허용 용적률	권장용도	준수 시		기준용적률×(권장용도면적÷ 주거용도 및 주차장을 제외한 건축연면적)×0.05		· 건축 연면적의 20% 이상 시 준수 인정	
	공개공지	조성 규모 및 형태준수 시		[기준용적률×(「건축법」에 의한 의무면적÷대지면적) ×a] + [기준용적률×(건축법에 의한 의무면적 초과면적의 절반÷대지면적) ×a]		· 피로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1	
	경인로 지하공간개발	소사역과 연계조성시		기준용적률×(조성면적÷대지면적)×3			
	건축한계선	전면공지 준수		기준용적률×(조성면적÷대지면적)			
	공공보행통로	조성 시		기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a		· 피로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1	
	입체보행통로	설치 시		기준용적률×(설치면적÷대지면적)		· 소사역과 연계한 입체보행통로 조성	
	옥상녹화	조성 시		기준용적률×((조성면적-「건축법」상 의무면적)÷대지면적)×0.5		· 옥상녹화면적의 2/3을 대지안의 조경면적으로 인정 (조경의무면적 50% 초과 불가)	
	중수도 또는 빗물이용시설	빗물이용시설 설치		기준용적률×0.05		· 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조, 제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설이 설치한 경우에 한함	
	에너지절약 계획도입	녹색건축 인증등급	구분	에너지효율 1+등급	에너지효율 1등급		· 아래 두가지 인증을 별도 획득시 - 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따른 녹색건축 인증 - 「건축물 에너지 효율등급 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지효율 인증
			최우수	기준용적률×0.09	기준용적률×0.06		
우수			기준용적률×0.06	기준용적률×0.03			
공동주택 건축에 따른 공공시설용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시		기준용적률×1.5×가중치× 기부채납면적÷기부채납후 대지면적		· 특별계획구역 공동주택 건축에 한하여 적용(순부담 비율 기준)		
상한 용적률	공공시설용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시		기준용적률×1.5×가중치× 기부채납면적÷기부채납후 대지면적		· 순부담 비율 기준 · 기준용적률의 2배 이하	

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률

※ 상한용적률 = [기준용적률×1.5×가중치×(기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)]+허용용적률

- 가중치 = 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율 (용적률이 다른 2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)

※ 공개공지 : 해당 법령에 의해 설치대상인 건축물을 포함하여 적용하며, 「부천시건축조례」 제34조 제3항 건축기준 완화와 중복하여 적용하지 않는다.

※ 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복 되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

○ 변경

완화항목		내 용		완화기준		비고		
허용 용적률	권장용도	준수 시		기준용적률×(권장용도면적÷ 주거용도 및 주차장을 제외한 건축면적)×0.05		· 건축 연면적의 20% 이상 시 준수 인정		
	공개공지	조성 규모 및 형태준수 시		[기준용적률×(「건축법」에 의한 의무면적÷대지면적) ×a] + [기준용적률×(건축법에 의한 의무면적 초과면적의 절반÷대지면적) ×a]		· 피로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1		
	경인로 지하공간개발	소사역과 연계조성시		기준용적률×(조성면적÷대지면적)×3				
	건축한계선	전면공지 준수		기준용적률×(조성면적÷대지면적)				
	공공보행통로	조성 시		기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a		· 피로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1		
	입체보행통로	설치 시		기준용적률×(설치면적÷대지면적)		· 소사역과 연계한 입체보행통로 조성		
	옥상녹화	조성 시		기준용적률×{(조성면적-「건축법」상 의무면적)÷대지면적}×0.5		· 옥상녹화면적의 2/3을 대지안의 조경면적으로 인정 (조경의무면적 50% 초과 불가)		
	중수도 또는 빗물이용시설	빗물이용시설 설치		기준용적률×0.05		· 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조, 제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설이 설치한 경우에 한함		
	에너지절약 계획도입	녹색건축 인증등급	구분	에너지효율 1+등급	에너지효율 1등급		· 아래 두가지 인증을 별도 획득시 - 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따른 녹색건축 인증 - 「건축물 에너지 효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지효율 인증	
			최우수	기준용적률×0.09	기준용적률×0.06			
우수			기준용적률×0.06	기준용적률×0.03				
공동주택 건축에 따른 공공시설용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시		기준용적률×1.5×가중치× 기부채납면적÷기부채납후 대지면적		· 특별계획구역 공동주택 건축에 한하여 적용(순부담 비율 기준)			
상한 용적률	공공시설용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시		기준용적률×1.5×가중치× 기부채납면적÷기부채납후 대지면적		· 순부담 비율 기준 · 기준용적률의 2배 이하		

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률

※ 상한용적률 = [기준용적률×1.5×가중치×(기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)]+허용용적률

- 가중치 = 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율 (용적률이 다른 2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)

※ 공개공지 : 해당 법령에 의해 설치대상인 건축물을 포함하여 적용하며, 「부천시 건축 조례」 제34조 제3항 건축기 준완화와 중복하여 적용하지 않는다.

※ 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중 복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

○ 특별계획구역 용적률 완화적용계획 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
· 건축물 에너지 효율등급 인증에 관한 규칙 → 건축물 에너지 효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증에 관한 규칙	· 관련 법 개정에 따른 규칙명 변경

## 8. 자율적 공동개발구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 폐지

○ 자율적 공동개발구역 계획지침 : 폐지

구 분	계 획 내 용		비 고
위치	· 소사역세권 지구단위계획구역내 자율적공동개발구역		
면적	· 10,000㎡ 이상		
획지계획	· 공동개발		
용도지역	· 준공업지역		
공장용지 확보계획	공장혼재도 50%이상	· 공장용지 50% 이상 확보 다만, 공장용지 확보면적의 30% 이상 공공시설 등의 부지로 대체 제공할 경우 공장 용지 확보하지 않을 수 있음 (= 최소 15%)	-
	공장혼재도 50%미만	· 기존 공장혼재도 비율과 공장용지 확보비율 30% 중 큰 비율의 공장 용지 확보 다만, 공장용지 확보면적의 30% 이상 또는 대규모개발 부지면적의 10% 중 큰 비율이상 공공시설 등의 부지로 대체 제공할 경우 공장용 지 확보하지 않을 수 있음 (= 최소 10%)	-
건폐율	· 50%이하		-
용적률	· 기준용적률 210%이하 / 허용용적률 300%이하 / 상한용적률 기준용적률의 2배 이하		-
허용용도	· 공동주택 중 아파트(도시형 생활주택 제외) 및 부대복리시설 · 지식산업센터		-
불허용도	· 허용용도 이외의 용도		-
권장용도	· 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설		-
그 외 사항	· 상기 기준외의 사항에 대한 계획 및 세부개발계획에 대한 사항은 관련 심의위원회의 자문 또는 심의를 통하여 결정		

※ 공장혼재도 : 국·공유지를 제외한 전체개발 대지면적 중 공장용도로 사용되는 단위 필지면적의 점유비율을 말하며, 공장혼재도에 산정되는 공장의 범위는 다음과 같다.

- ① 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 및 같은 법 시행령상의 공장
- ② 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 및 제20호 바목의 자동차관련시설 중 자동차정비공장
- ③ 현재 공장기능을 수행하지 않고 있더라도 지목이 “공장용지”로서 나대지이거나 주차장 등으로 사용하고 있는 토지

※ “공장용지”에 입지 가능한 공장: 「부천시 도시계획 조례」 제34조 제2항 제 9호에서 허용하는 공장으로서 지식산업센터를 말한다.

※ 공장용지확보계획은 의무적인 사항으로 용적률 완화적용계획에 따른 허용용적률에 산입되며 추가 기부채납부지에 한해서 상한용적률에 산입한다.

○ 자율적 공동개발구역 계획지침(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
· 자율적공동개발구역 폐지	· 용도지역의 주거지역화에 따라 자력개발 유도를 위하여 자율적 공동개발구역 폐지



▣ 부천 도시관리계획(특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 조서

1. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경없음

가. 특별계획구역 결정(변경) 조서

■ 소사역세권 지구단위계획구역내 특별계획구역에 대한 결정 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	S1	소사역세권 지구단위계획구역내 특별계획구역	부천시 소사본동 65-2번지 일원	16,969.2	-	16,969.2	부천시 고시 제2016-38호 (2016.3.21.)	

2. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

가. 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

용도지역	용도지역 세분	면 적 (m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		16,969.2	-	16,969.2	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	8,051.7	-	8,051.7	47.4	
	준주거지역	-	증) 8,917.5	8,917.5	52.6	
공업지역	준공업지역	8,917.5	감) 8,917.5	-	-	

※ 부천 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)사항 반영(부고 제2023-216호, 2023. 9. 18.)

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(m <sup>2</sup> )	용적률(%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	소사본동 65-23	준공업 지역	준주거 지역	8,917.5	특별계획구역 지침에 따름	· 공업지역 해제에 따른 용도지역 현실화 반영

나. 용도지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

■ 경관지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	연장(m)	폭원(m)	최 초 결정일	비고
기정 변경	2	중앙2 지구	일반미관지구	상, 중, 송내, 소사, 괴안, 역곡동 일대	245,000	9,840	20~25	경고531 (79.12.17)	
			시가지경관지구 (일반)		232,054 (2,067)				
기정 변경	14	소사2 지구	일반미관지구	소사, 소사본동 일대 (할미길 및 멀미길)	87,310	3,520	20~25	경고198 (94.7.16)	
			시가지경관지구 (일반)		87,310 (4,290)				

※ ( )는 특별계획구역 내 사항임

■ 경관지구 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
2	중앙2 지구	· 면적변경 - 245,000㎡ → 232,054㎡(감 12,946㎡) · 명칭변경 - 일반미관지구 → 시가지경관지구(일반)	· 2020 부천 도시관리계획 재정비 결정부고 제2017-12호)에 따른 면적 변경 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정에 따른 명칭 변경
14	소사2 지구	· 명칭변경 - 일반미관지구 → 시가지경관지구(일반)	· 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정에 따른 명칭 변경

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 : 변경

■ 도로 총괄표

구분	구분	합 계			1류			2류			3류		
		노선 수	연장(m)	면적(㎡)	노선 수	연장(m)	면적(㎡)	노선 수	연장(m)	면적(㎡)	노선 수	연장(m)	면적(㎡)
합계	기정	4	12,489	60,013.8	2	7,465	47,166.5	-	-	-	2	5,024	12,847.3
	변경	3	12,255 (288)	1,290.0	2	7,465 (190)	1,081.0	-	-	-	1	4,790 (98)	209.0
대로	기정	2	11,600	49,322.3	1	6,810	37,892.5	-	-	-	1	4,790	11,429.8
	변경	2	11,600 (174)	414.0	1	6,810 (76)	205.0	-	-	-	1	4,790 (98)	209.0
중로	기정	1	655	9,274.0	1	655	9,274.0	-	-	-	-	-	-
	변경	1	655 (114)	876.0	1	655 (114)	876.0	-	-	-	-	-	-

※ 착오 정정 : 기정 합계는 특별계획구역 외 도로인 소로 3-517호선이 포함됨

※ ( )는 특별계획구역 내 사항임

※ 변경 면적은 특별계획구역 내만 표기함

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	1	35~40	주간선 도로	6,810 (76)	서울시계	인천시계	일반 도로		건고76-37 (76.03.27)	
기정	대로	3	5	25~30	주간선 도로	4,790 (98)	시흥시계	교통광장 6호	일반 도로		건고86-508 (86.11.03)	일부철도시설 중복결정
기정	중로	1	73	10~23	국지 도로	655 (114)	중 2-9	대 1-6	일반 도로		건고73-44 (73.04.04)	
변경	중로	1	73	10~23	국지 도로	655 (114)	중 2-9	대 3-5	일반 도로		건고73-44 (73.04.04)	

※ ( )는 특별계획구역 내 사항임

※ 소로3-517호선은 특별계획구역 사업시행에 따라 연장감소 및 기점변경으로 특별계획구역에서 제외(부고제2021-99호)

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	-	· 총괄표 면적표기 변경	· 노선전체와 특별계획구역 내를 구분하여 표기함
소로 3-517	소로 3-517	· 총괄표 내 소로 삭제 및 합계(기정) 착오 정정	· 특별계획구역 사업시행에 따라 연장감소 및 기점변경으로 특별계획구역에서 제외함(부고제2021-99호)
중로 1-73	중로 1-73	· 종점 변경 - 대로 1-6호선 → 대로 3-5호선	· 2020부천도시관리계획재정비 결정 (부고제 2017-12호)에 따른 종점 변경

2) 도시철도 : 변경없음

■ 철도 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장	면적(m <sup>2</sup> )	최초 결정일	비 고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	4	철도	일반철도	소사동 산3-19	소사본동 산54	소사역 <sup>주1)</sup>	2,706.18 (57)	68,183.3 <sup>주1)</sup> (754.9)	국토부고시 제11-103호 (11.03.25)	광장 및 도로 일부 중복결정

※ 주1 : 소사-원시 복선전철 민간투자시설사업 실시계획변경(12차) 반영 (국토교통부고시 제2018-625호, 2018.10.29.)

※ ( )는 특별계획구역 내 사항임

나. 공간시설

1) 광장 : 변경없음

■ 광장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	최초결정일	비고
기정	53	광장	역전광장	소사본동 66-25	726.8	부고21-47 (21.3.15)	일부철도시설 중복결정

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정 조서 : 변경없음(생략)

5. 소사역세권 지구단위계획구역 내 특별계획구역(S1) 세부개발계획 : 변경

가. 특별계획구역 세부개발계획 : 변경

■ 기정

구 분	지 칙 내 용	세 부 개 발 계 획	비 고
가구 및 획지계획	· S1	· 좌 동(변경없음)	
용도지역	· 현재 : 제3종일반주거지역, 준공업지역 · 필요시 세부개발계획수립 관련 심의위원회의 자문 또는 심의를 통해 용도지역 조정여부 결정 (지구 단위계획 변경 및 사업승인을 득한 대로 이행하지 않을 경우 용도지역은 변경 전 용도지역으로 환원한다)	· 제3종일반주거지역(변경없음) · 준공업지역(변경없음)	
용도지구	· 시가지경관지구(일반)	· 좌 동(변경없음)	
건폐율	· 50% 이하(6층 이상부 40%이하)	· 좌 동(변경없음)	
용적률	· 기준용적률: 300%이하 / 허용용적률: 500%이하 / 상한용적률: 기준용적률의 2배 이하	· 기준용적률: 300% · 허용용적률: 416.94% · 상한용적률: 600%	
높 이	· 최저높이 3층 이상	· 좌 동(변경없음)	
허용용도	· 공동주택 (공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물인 경우로서 해당 건축물의 연면적에 대한 주거용으로 사용되는 부분의 연면적 비율이 90% 미만인 것) · 제1·2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) · 문화 및 집회시설 (관람장, 집회장 중 마권장외 발매소 마권전화투표소 제외) · 판매시설 중 상점, 의료시설 (격리병원제외), 교육 연구시설 중 학원 · 노유자시설중 아동관련시설 및 노인복지시설 (주택법에 따른 사업계획의 승인을 받아야 하는 노인복지주택 제외) · 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) · 업무시설 · 자동차 관련 시설(주차장에 한함)	· 좌 동(변경없음)	
불허용도	· 허용용도 이외의 용도	· 좌 동(변경없음)	
권장용도	· 1층, 2층 : 업무시설(오피스텔 제외) · 1층, 2층을 제외한 전층 : 문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 음식점 제외), 업무시설(오피스텔 제외) · 단, 해당층 지상연면적의(주거용도 및 주차장면적 제외) 20% 이상 확보시 용적률 인센티브 부여	-	

구분	지침내용	세부개발계획	비고
건축선	· 경인로변 : 건축한계선 6m · 그 외 도로변 : 건축한계선 3m · 구역 북서측 광장 변 : 건축한계선 3m	· 좌 동(변경없음)	
대지내 공지	· 부천시 건축조례 준용 · 간선가로변에 대지 내 조경 및 공개공지 집중 배치하여 설치하고 보행자의 안전을 위해 녹지 대를 조성	· 보행환경 개선을 위해 간선가로변 전면 공지 설치 · 보행결절점(경인로, 경인옛길 변)에 공개공지(2개소) 집중배치하여 설치 하여 보행자의 휴식 공간제공	
공공시설 부지 제공률	· 공동주택(공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물 포함) 건축시 공공시설 기부채납 비율 8% 이상 확보(기존공공시설을 제외한 순부담 비율 기준) - 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자가 부담	· 좌 동(변경없음)	
공공시설 확보	· 광장(철도 일부 중복결정) : 구역 북측 소사역과 인접하여 광장 확보(기부채납)  · 도로(철도 일부 중복결정) - 구역 서측 소사로 도로 확폭 제공(폭원 3m 이상) - 구역 북측 경인로 도로(완화차로포함) 확폭 제공(폭원 3m 이상) - 구역 남측 경인옛로 도로 확폭 제공(폭원 7.5m 이상)  · 철도 : 준치기반시설	· 광장(철도 일부 중복결정): 구역 북서측 소사역(서해선) 4번 출구와 인접하여 광장확보(기부채납)  · 도로(철도 일부 중복결정) - 소사로 일부구간 확폭 : 24.5m→ 27.5m (3m 증) - 경인로 일부구간 확폭 : 35m→ 38m (3m 증) - 경인옛로 일부구간 확폭 : 10m→ 17.5m (7.5m 증)  · 철도 : 준치기반시설(변경없음)  · 기부채납 - 토지면적 기준 : 7,302.7㎡ 이상 (도로, 광장 : 2,047.3㎡, 공공건축물 : 5,255.4㎡) ※ 공공건축물(연면적) : 11,740.54㎡ 이상 (부속토지 포함)	· 도로 : 1,320.5㎡ ※ 경인로 가감속차로 (205.4㎡) 순부담 제외  · 광장 : 726.8㎡
동선	· 차량동선 : 경인로 및 경인옛로로부터 진입하되 지상주차장 설치 시 대지경계선으로부터 폭 2m 이상의 차폐조경 설치 · 공공보행통로 - 대상지 동측 : 남북방향을 연결하는 보행통로 10m 이상 확보 (24시간 개방) - 대상지 중앙 : 남북방향을 연결하는 보행통로 6m 이상 확보 (24시간 개방)	· 차량동선 : 경인로 및 경인옛로로부터 진입(2개소)  · 공공보행통로 - 대상지 동측 : 남북방향을 연결하는 보행 통로 10m 이상 확보 (24시간 개방) - 대상지 중앙 : 남북방향을 연결하는 보행 통로 6m 이상 확보 (24시간 개방)	
외관	· 건축물 외관에 관한 사항은 민간부문 시행지침에서 정한 사항을 기준으로 하여 적용	· 좌 동(변경없음)	
기타사항	· 특별계획구역 계획지침도의 선형을 준용하여 경인옛로와 소사로가 만나는 교차로의 회전 반경을 고려한 도로가각(최소 8m 이상) 설치	· 특별계획구역 계획지침도의 선형을 준용 하여 경인옛로와 소사로가 만나는 교차로의 회전반경을 고려한 도로가각 11m 설치	

※ 공공성확보를 위하여 특별건축구역 지정과 관련해 제시된 공공개방커뮤니티시설을 설치하고 상시 개방하여 운영

■ 변경

구 분	지 침 내 용	세 부 개 발 계 획	비 고
가구 및 획지계획	· S1	· 좌 동(변경없음)	
용도지역	· 현재 : 제3종일반주거지역, 준공업지역 · 필요시 세부개발계획수립 관련 심의위원회의 자문 또는 심의를 통해 용도지역 조정여부 결정 (지구 단위계획 변경 및 사업승인을 득한 대로 이행하지 않을 경우 용도지역은 변경 전 용도지역으로 환원한다)	· 제3종일반주거지역(변경없음) · 준주거지역(변경)	
용도지구	· 시가지경관지구(일반)	· 좌 동(변경없음)	
건폐율	· 50% 이하(6층 이상부 40%이하)	· 좌 동(변경없음)	
용적률	· 기준용적률: 300%이하 / 허용용적률: 500%이하 / 상한용적률: 기준용적률의 2배 이하	· 기준용적률: 300% · 허용용적률: 416.94% · 상한용적률: 600%	
높 이	· 최저높이 3층 이상	· 좌 동(변경없음)	
허용용도	· 공동주택 (공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물인 경우로서 해당 건축물의 연면적에 대한 주거용으로 사용되는 부분의 연면적 비율이 90% 미만인 것) · 제1·2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소, 옥외철탐이 설치된 골프연습장 제외) · 문화 및 집회시설 (관람장, 집회장 중 마권장외 발매소 마권전화투표소 제외) · 판매시설 중 상점, 의료시설 (격리병원제외), 교육 연구시설 중 학원 · 노유자시설중 아동관련시설 및 노인복지시설 (주택법에 따른 사업계획의 승인을 받아야 하는 노인복지주택 제외) · 운동시설(옥외철탐이 설치된 골프연습장 제외) · 업무시설 · 자동차 관련 시설(주차장에 한함)	· 좌 동(변경없음)	
불허용도	· 허용용도 이외의 용도	· 좌 동(변경없음)	
권장용도	· 1층, 2층 : 업무시설(오피스텔 제외) · 1층, 2층을 제외한 전층 : 문화 및 집회시설(관람장, 집회장 중 예식장 제외), 업무시설(오피스텔 제외) · 단, 해당층 지상연면적의(주거용도 및 주차장면적 제외) 20% 이상 확보시 용적률 인센티브 부여	-	

구분	지침내용	세부개발계획	비고
건축선	· 경인로변 : 건축한계선 6m · 그 외 도로변 : 건축한계선 3m · 구역 북서측 광장 변 : 건축한계선 3m	· 좌 동(변경없음)	
대지내 공지	· 부천시 건축조례 준용 · 간선가로변에 대지 내 조경 및 공개공지 집중 배치하여 설치하고 보행자의 안전을 위해 녹지 대를 조성	· 보행환경 개선을 위해 간선가로변 전면 공지 설치 · 보행결절점(경인로, 경인옛길 변)에 공개공지(2개소) 집중배치하여 설치 하여 보행자의 휴식 공간제공	
공공시설 부지 제공률	· 공동주택(공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물 포함) 건축시 공공시설 기부채납 비율 8% 이상 확보(기존공공시설을 제외한 순부담 비율 기준) - 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자가 부담	· 좌 동(변경없음)	
공공시설 확보	· 광장(철도 일부 중복결정) : 구역 북측 소사역과 인접하여 광장 확보(기부채납)  · 도로(철도 일부 중복결정) - 구역 서측 소사로 도로 확폭 제공(폭원 3m 이상) - 구역 북측 경인로 도로(완화차로포함) 확폭 제공(폭원 3m 이상) - 구역 남측 경인옛로 도로 확폭 제공(폭원 7.5m 이상)  · 철도 : 존치기반시설	· 광장(철도 일부 중복결정): 구역 북서측 소사역(서해선) 4번 출구와 인접하여 광장확보(기부채납)  · 도로(철도 일부 중복결정) - 소사로 일부구간 확폭 : 24.5m→ 27.5m (3m 증) - 경인로 일부구간 확폭 : 35m→ 38m (3m 증) - 경인옛로 일부구간 확폭 : 10m→ 17.5m (7.5m 증) · 철도 : 존치기반시설(변경없음)  · 기부채납 - 토지면적 기준 : 7,302.7㎡ 이상 (도로, 광장 : 2,047.3㎡, 공공건축물 : 5,255.4㎡) ※ 공공건축물(연면적) : 11,740.54㎡ 이상 (부속토지 포함)	· 도로 : 1,320.5㎡ ※ 경인로 가감속차로 (205.4㎡) 순부담 제외  · 광장 : 726.8㎡
동선	· 차량동선 : 경인로 및 경인옛로로부터 진입하되 지상주차장 설치 시 대지경계선으로부터 폭 2m 이상의 차폐조경 설치 · 공공보행통로 - 대상지 동측 : 남북방향을 연결하는 보행통로 10m 이상 확보 (24시간 개방) - 대상지 중앙 : 남북방향을 연결하는 보행통로 6m 이상 확보 (24시간 개방)	· 차량동선 : 경인로 및 경인옛로로부터 진입(2개소)  · 공공보행통로 - 대상지 동측 : 남북방향을 연결하는 보행 통로 10m 이상 확보 (24시간 개방) - 대상지 중앙 : 남북방향을 연결하는 보행 통로 6m 이상 확보 (24시간 개방)	
외관	· 건축물 외관에 관한 사항은 민간부문 시행지침에서 정한 사항을 기준으로 하여 적용	· 좌 동(변경없음)	
기타사항	· 특별계획구역 계획지침도의 선형을 준용하여 경인옛로와 소사로가 만나는 교차로의 회전 반경을 고려한 도로가각(최소 8m 이상) 설치	· 특별계획구역 계획지침도의 선형을 준용 하여 경인옛로와 소사로가 만나는 교차로의 회전반경을 고려한 도로가각 11m 설치	

※ 공공성확보를 위하여 특별건축구역 지정과 관련해 제시된 공공개방커뮤니티시설을 설치하고 상시 개방하여 운영

■ 특별계획구역 세부개발계획(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
· 준공업지역 → 준주거지역	· 소사역세권 지구단위계획구역 내 용도지역 변경 반영

나. 용적률 인센티브 완화계획 : 변경

■ 기정

완 화 항 목		내 용		완화기준		비고
허용 용적률	권장용도	준수 시		기준용적률×(권장용도면적÷ 주거용도 및 주차장을 제외한 건축연면적)×0.05		· 건축 연면적의 20% 이상 시 준수 인정
	공개공지	조성 규모 및 형태준수 시		[기준용적률×(「건축법」에 의한 의무면적÷대지면적) ×a] + [기준용적률×(건축법에 의한 의무면적 초과면적의 반÷대지면적) ×a]		· 피로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1
	경인로 지하공간개발	소사역과 연계조성시		기준용적률× (조성면적÷대지면적)×3		
	건축한계선	전면공지 준수		기준용적률×(조성면적÷대지면적)		
	공공보행통로	조성 시		기준용적률× (조성면적÷대지면적)×a		· 피로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1
	입체보행통로	설치 시		기준용적률×(설치면적÷대지면적)		· 소사역과 연계한 입체보행통로 조성
	옥상녹화	조성 시		기준용적률× {(조성면적-「건축법」상 의무면적)÷대지면적}×0.5		· 옥상녹화면적의 2/3을 대지안의 조경면적으로 인정 (조경의무면적 50% 초과 불가)
	중수도 또는 빗물이용시설	빗물이용시설 설치		기준용적률×0.05		· 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조, 제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설이 설치한 경우에 한함
	에너지절약 계획도입	녹색건축 인증등급	구분	에너지효율 1+등급	에너지효율 1등급	아래 두가지 인증을 별도 획득시 · 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따른 녹색건축 인증 · 「건축물 에너지 효율등급 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지효율 인증
			최우수	기준용적률×0.09	기준용적률×0.06	
우수			기준용적률×0.06	기준용적률×0.03		
공동주택 건축에 따른 공공시설용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시		기준용적률×1.5×가중치× 기부채납면적÷기부채납후 대지면적		· 특별계획구역 공동주택 건축에 한하여 적용(순부담 비율 기준)	
상한 용적률	공공시설용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시		기준용적률×1.5×가중치× 기부채납면적÷기부채납후 대지면적		· 순부담 비율 기준 · 기준용적률의 2배 이하

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률

※ 상한용적률 = [기준용적률×1.5×가중치×(기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)]+허용용적률

- 가중치 = 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율 (용적률이 다른 2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)

※ 공개공지 : 해당 법령에 의해 설치대상인 건축물을 포함하여 적용하며, 「부천시건축조례」 제34조 제3항 건축기준 완화와 중복하여 적용하지 않는다.

※ 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복 되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.



■ 변경

완 화 항 목	내 용		완화기준		비고	
허용 용적률	권장용도	준수 시	기준용적률×(권장용도면적÷ 주거용도 및 주차장을 제외한 건축면적)×0.05		· 건축 연면적의 20% 이상 시 준수 인정	
	공개공지	조성 규모 및 형태준수 시	[기준용적률×(「건축법」에 의한 의무면적÷대지면적) ×a] + [기준용적률×(건축법에 의한 의무면적 초과면적의 반÷대지면적) ×a]		· 피로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1	
	경인로 지하공간개발 건축한계선	소사역과 연계조성시 전면공지 준수	기준용적률× (조성면적÷대지면적)×3 기준용적률×(조성면적÷대지면적)			
	공공보행통로	조성 시	기준용적률× (조성면적÷대지면적)×a		· 피로티구조 a=0.5 · 개방형구조 a=1	
	입체보행통로	설치 시	기준용적률×(설치면적÷대지면적)		· 소사역과 연계한 입체보행통로 조성	
	옥상녹화	조성 시	기준용적률× {(조성면적-「건축법」상 의무면적)÷대지면적}×0.5		· 옥상녹화면적의 2/3을 대지안의 조경면적으로 인정 (조경의무면적 50% 초과 불가)	
	중수도 또는 빗물이용시설	빗물이용시설 설치	기준용적률×0.05		· 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조, 제9조에 의한 의무시설을 제외한 시설이 설치한 경우에 한함	
	에너지절약 계획도입	녹색건축 인증등급	구분	에너지효율 1+등급	에너지효율 1등급	아래 두가지 인증을 별도 획득시 · 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따른 녹색건축 인증 · 「건축물 에너지 효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지효율 인증
			최우수	기준용적률×0.09	기준용적률×0.06	
			우수	기준용적률×0.06	기준용적률×0.03	
공동주택 건축에 따른 공공시설용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시	기준용적률×1.5×가중치× 기부채납면적÷기부채납 후 대지면적		· 특별계획구역 공동주택 건축에 한하여 적용(순부담 비율 기준)		
상한 용적률	공공시설용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시	기준용적률×1.5×가중치× 기부채납면적÷기부채납 후 대지면적		· 순부담 비율 기준 · 기준용적률의 2배 이하	

- ※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률
- ※ 상한용적률 = [기준용적률×1.5×가중치×(기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)]+허용용적률  
- 가중치 = 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율 (용적률이 다른 2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)
- ※ 공개공지 : 해당 법령에 의해 설치대상인 건축물을 포함하여 적용하며, 「부천시 건축 조례」 제34조 제3항 건축기  
준완화와 중복하여 적용하지 않는다.
- ※ 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중  
복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

■ 용적률 인센티브 완화계획(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
· 건축물 에너지 효율등급 인증에 관한 규칙 → 건축물 에너지 효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증에 관한 규칙	· 관련 법 개정에 따른 규칙명 변경

6. 기부채납에 관한 계획 : 변경없음(생략)

- I. 부천 도시관리계획(소사역세권 지구단위계획) 결정(변경) 도면 및 시행지침 : 게재 생략
- II. 관계서류 열람 : 부천시청 도시계획과(032-625-3452)에 비치하여 열람하고 있습니다.

소관부서	도시계획과	담당자 직·성명	주무관 국지현	전화번호	032-625-3452
------	-------	-------------	---------	------	--------------