

2020 부천시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따른 의견안 심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2013년 8월 27일 부천시장

나. 회부일자 : 2013년 8월 27일

다. 상정 및 의결일자

○ 제189회 부천시의회 임시회 제1차 건설교통위원회

(2013. 9. 5. 상정, 채택)

2. 제안설명 요지

(제안 설명자 : 도시재생과장 양완식)

☐ 제안이유

- 우리시 구시가지의 노후 불량한 기존 주거지 및 기능이 쇠퇴한 도심을 체계적으로 정비하기 위하여 2011년 「2020 부천시 도시·주거환경정비 기본계획」을 수립한 바 있으나,
- 기본계획 수립시 입안된 36개 신규정비예정구역에 대하여는 ‘노후도 등 정비예정구역 지정기준’에 대한 관계법령 개정 후 기본계획 반영여부를 검토하도록 도시계획위원회 심의에서 보류 결정됨에 따라,
- 금회 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 및 「부천시 도시 및 주거환경 정비 조례」등 관계법령 개정사항을 반영한 기본계획(안)을 수립하고, 「도시 및 주거환경정비법」제3조제3항에 따라 시의회 의견을 듣고자 함.

☐ 주요내용

- 붙임 참조

3. 질의 및 답변요지

질 의 내 용	답 변 내 용
○4개 구역이 신규 정비예정구역으로 포함되는 사항으로 해당지역 주민의 요구로 추가 지정되는 것인지? ○현재 재개발사업 및 뉴타운사업은 사업성이 없어 추진위원회 및 조합이 해산되고 있는 실정으로 이러한 상황을 고려하여 예정구역지정이 필요하며, 정비예정구역의 지정은 노후화율 등 선정 기준에 적합하다 하더라도 주민간 찬.반 갈등 유발과 분란의 소지가 있어 주민들이 충분히 인지할 수 있도록 주민설명회 등을 거쳐 추진토록 하기 바람.	○금번 4개 추가지역은 노후화율이 80~90%이상 되는 지역으로 정비예정 구역 선정기준에 적합하여 지정하였음. ○해당지역은 재건축 지역이 3개, 재개발이 1개 지역으로 재개발 지역은 주민들이 계속 청원을 요구하여 설문조사 후 포함한지역이며, 추가 지역은 지정 요건이 모두 충족되어 법적 절차를 이행하는 사항임. 아울러 금번 추가지역 외에는 당분간 신규 추가 지정 대상지가 없고 2015년도에 정비예정구역에 대해 전면 재검토하게 됨.

4. 토론요지

가. 찬성토론 : 없 음

나. 반대토론 : 없 음

5. 심사결과 : 『채택』

6. 소수의견 요지 : 없음

7. 기타 사항 : 없음

2020 부천시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따른 의견안

의안번호	512	안건명	2020 부천시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 대한 의견안
제 출 자	부천시장	의 결	제189회 부천시의회 (임시회)
		연월일	제2차 본회의 (2013.9.12)

○ 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고, 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 2011년에 수립한 “2020도시·주거환경정비기본계획”에 대해 노후도 등의 정비예정구역 지정기준의 변경에 따라 신규 정비예정 구역 4개소를 추가하는 “2020 부천시 도시·주거환경정비기본계획 변경안”에 대하여

.재개발사업 및 뉴타운사업이 사업성이 없어 추진위원회 및 조합이 해산되고 있는 실정이므로 이러한 상황과 사업성을 고려하여 예정구역지정 추진.

.향후 기본계획 재수립 시에는 주민공람 뿐만 아니라 주민설명회 등을 개최하여 홍보함으로써 도시계획위원회의 결정 이전에 주민들이 충분히 인지할 수 있도록 하기바람.

상기와 같은 의견을 채택함.

2013. 9. 12.

부천시의회의장

□ 주요내용

가. 정비예정구역 총괄조서

1) 정비예정구역 총괄표

구 분			소계		주택재개발		주택재건축		도시환경정비		주거환경개선	
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경
총 계	개 소		72	76	49	52	4	5	18	18	1	1
	면적(천㎡)		5,901	6,047	5,014	5,136	118	142	733	733	36	36
정비 (예정) 구역	개 소	소 계	25	29	16	19	4	5	4	4	1	1
		원미구	12	12	9	9	1	1	2	2	-	-
		소사구	9	11	3	5	3	3	2	2	1	1
		오정구	4	6	4	5	-	1	-	-	-	-
	면적 (천㎡)	소 계	1,677	1,823	1,364	1,486	118	142	159	159	36	36
		원미구	816	816	702	702	17	17	97	97	-	-
		소사구	583	680	384	481	101	101	62	62	36	36
		오정구	278	327	278	303	-	24	-	-	-	-
재정비 촉진지구 내 정비구역	개 소	소 계	47	47	33	33	-	-	14	14	-	-
		원미구	8	8	7	7	-	-	1	1	-	-
		소사구	26	26	14	14	-	-	12	12	-	-
		오정구	13	13	12	12	-	-	1	1	-	-
	면적 (천㎡)	소 계	4,224	4,224	3,650	3,650	-	-	574	574	-	-
		원미구	849	849	790	790	-	-	59	59	-	-
		소사구	1,965	1,965	1,544	1,544	-	-	421	421	-	-
		오정구	1,410	1,410	1,316	1,316	-	-	94	94	-	-

2) 정비예정구역 총괄조서(신규정비예정구역 : 총 4개 구역)

연번	구분	구별	구역명	위 치	면적	사업방식	기준(상한) 용적률(%)	추진 단계	비고
부천시 - 29개소					1,823,578.5				
원미구 - 12개소					816,091.8				
1	기정	원미구	심곡1-1	심곡동437-3번지일원	105,946.0	주택재개발	218	2단계	
2	기정	원미구	심곡1-3	심곡동325-32번지일원	127,840.3	주택재개발	210	2단계	
3	기정	원미구	소사1-1	소사동483-6번지일원	25,907.0	주택재개발	323	2단계	
4	기정	원미구	소사상세 계획3	소사동48-21번지일원	80,950.0	도시환경정비	300이하. 준주거지역으로 변경시 500이하 (공동주택 300이하)	1단계	
5	기정	원미구	소사상세 계획1	소사동42번지일원	15,727.3	도시환경정비	300이하. 준주거지역으로 변경시 500이하 (공동주택 300이하)	1단계	
6	기정	원미구	역곡1-2	역곡동75-3번지일원	16,940.0	주택재건축	210	1단계	
7	기정	원미구	춘의1-1	춘의동127번지일원	106,151.6	주택재개발	214	2단계	
8	기정	원미구	도당1-1	도당동266-4번지일원	137,022.8	주택재개발	210	1단계	
9	기정	원미구	약대동1	약대동196번지일원	41,822.2	주택재개발	250이하	1단계	
10	기정	원미구	약대동2	약대동209번지일원	71,669.3	주택재개발	250이하	1단계	
11	기정	원미구	중동1-1	중동980번지일원	16,142.6	주택재개발	210	1단계	
12	기정	원미구	중동1-2	중동824번지일원	69,523.0	주택재개발	300(500) 세부개발계획 수립후 준주거지역으로 변경시	2단계	
소사구 - 12개소					680,305.8				
13	기정	소사구	심곡본동	심곡본동530번지일원	41,113.0	주택재개발	250이하	2단계	
14	기정	소사구	심곡본1-1	심곡본동801번지일원	15,356.0	주택재건축	210	2단계	
15	기정	소사구	심곡본1-2	심곡본동562-201번지 일원	36,200	주거환경개선	193	2단계	
16	신규	소사구	심곡본2-1	심곡본동615-1번지일원	53,514.4	주택재개발	210	3단계	
17	신규	소사구	심곡본2-2	심곡본동566-1번지일원	43,485.3	주택재개발	210	3단계	
18	기정	소사구	부천역1-2	심곡본동556번지일원	16,841.0	도시환경정비	800	1단계	

연번	구분	구별	구역명	위 치	면적	사업방식	기준(상한) 용적률(%)	추진 단계	비고
19	기정	소사구	소사본1-1	소사본동88-39번지일원	45,548.1	도시환경정비	576	1단계	
20	기정	소사구	계수범박	계수·범박동일원	303,377.2	주택재개발	200이하	1단계	
21	기정	소사구	괴안1-6	괴안동203-2번지일원	42,951.7	주택재건축	210	2단계	
22	기정	소사구	송내1-2	송내동427-32번지일원	40,431.4	주택재개발	244	2단계	
23	기정	소사구	송내1-1	송내동339번지일원	42,500.0	주택재건축	210	2단계	
오정구 - 6개소					327,180.9				
24	기정	오정구	여월1-1	여월동10-11번지일원	45,053.4	주택재개발	180	1단계	
25	기정	오정구	삼정1-2	삼정동284번지일원	97,258.7	주택재개발	210	2단계	
26	기정	오정구	내동1-1	내동19-3번지일원	68,817.0	주택재개발	210	1단계	
27	기정	오정구	내동1-2	내동36번지일원	66,811.0	주택재개발	210	2단계	
28	신규	오정구	성곡2-1	원종동357번지일원	24,040.9	주택재건축	210	3단계	
29	신규	오정구	원종2-1	오정동139-11번지일원	25,192.6	주택재개발	189	3단계	

나. 신규정비예정구역

연번	구분	구별	구역명	위 치	면 적 (㎡)	사업방식	기준 용적률(%)	단계별 추진계획	비고
부천시 총괄 - 4개소					146,233.2	-	-		
소사구 소계 - 2개소					96,999.7	-	-		
1	신규	소사구	심곡본2-1	심곡본동615-1일원	53,514.4	주택재개발	210	3단계	롯데 + 단독
2	신규	소사구	심곡본2-2	심곡본동566-1일원	43,485.3	주택재개발	210	3단계	극동 + 단독
오정구 소계 - 2개소					49,233.5	-	-		
3	신규	오정구	성곡2-1	원종동357일원	24,040.9	주택재건축	210	3단계	미성 + 장미
4	신규	오정구	원종2-1	오정동139-11일원	25,192.6	주택재개발	189	3단계	상신 + 상지

※ 3단계 : 신규정비예정구역 (2015년 기준 정비예정구역 지정요건 충족 구역)

다. 신규정비예정구역별 정비계획(안)

1) 심곡본 2-1구역

구역명		심곡본2-1	
위 치		심곡본동 615-1번지 일원	
구역면적(㎡)		53,514.4㎡	
용도지역		제2종일반주거지역	
사업방식		주택재개발	
건폐율(%)이하		40	
기준(상한)용적률(%)		210	
추진단계		3단계	
노후도(2015년)	건축물	71.43%	
	연면적	82.31%	

신규정비예정구역도



2) 심곡본 2-2구역

구역명		심곡본2-2	
위 치		심곡본동 566-1번지 일원	
구역면적(㎡)		43,485.3㎡	
용도지역		제2종일반주거지역	
사업방식		주택재개발	
건폐율(%)이하		40	
기준(상한)용적률(%)		210	
추진단계		3단계	
노후도(2015년)	건축물	68.33%	
	연면적	80.72%	

신규정비예정구역도



3) 성곡 2-1구역

구역명		성곡2-1	
위 치		원종동 352번지 일원	
구역면적(㎡)		24,040.9	
용도지역		제2종일반주거지역	
사업방식		주택재건축	
건폐율(%)이하		40	
기준(상한)용적률(%)		210	
추진단계		3단계	
노후도(2015년)	건축물	100.0%	
	연면적	100.0%	

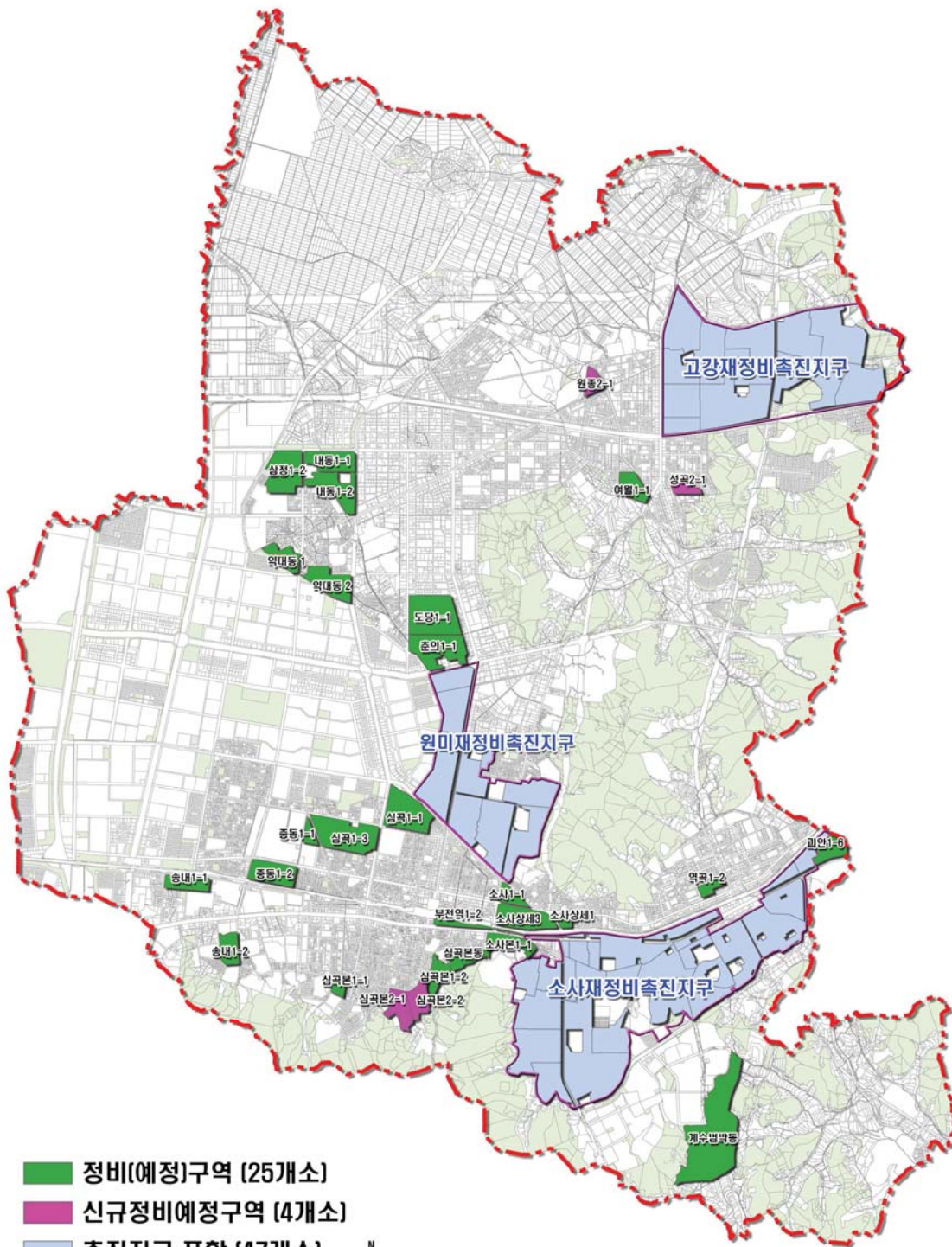


4) 원종2-1구역

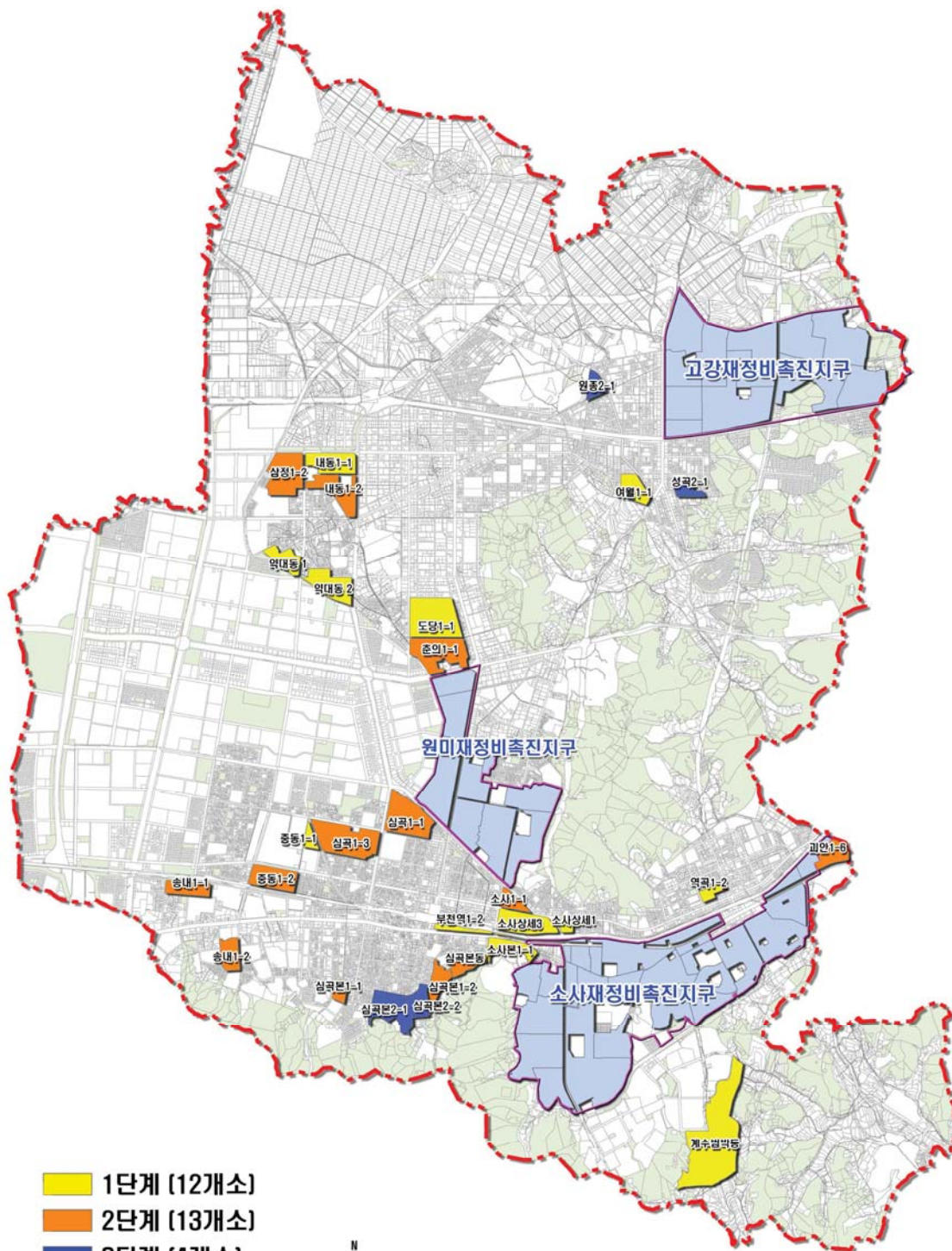
구역명		원종2-1		
위 치		오정동 139-11번지일원		
구역면적(㎡)		25,192.6		
용도지역		제1,2종일반주거지역		
사업방식		주택재개발		
건폐율(%)이하		40		
기준(상한)용적률(%)		189		
추진단계		3단계		
노후도(2015년)	건축물	78.69%		
	연면적	68.17%		



정비에정구역 총괄도



■ 단계별 추진계획



1단계 (12개소)

2단계 (13개소)

3단계 (4개소)

0 500m 1Km 2Km

