

계수·범박구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안 심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2009년 8월 21일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2009년 8월 21일

다. 상정 및 의결일자

- 제154회 부천시의회(임시회) 제4차 건설교통위원회 (2009년 9월 4일)
상정·의결

2. 제안설명 요지

(제안 설명자 : 도시균형개발과장 박완규)

□ 제안이유

- 부천시 소사구 계수·범박동 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있어, 2006년도에 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획에 주택재개발정비사업 예정구역으로 지정된 지역임.
- 본 지역을 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설확보, 쾌적한 도시 공간 등을 확보하여 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자함.
- 관련근거 : 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정.

□ 주요내용

가. 부천시 소사구 계수·범박동 일원 302,397.0㎡에 대하여 도시 및 주거환경 정비법상 주택재개발정비사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식임.

나. 주 용도로 공동주택 건설 및 공원, 도로 등의 도시기반시설확보를 통해 쾌적한 주거공간을 조성하고 지역발전에 기여코자 함.

□ 정비계획 및 정비구역(안)

구역면적	획지면적	정비기반 시설면적	건폐율	용적률	계획세대수	비고
302,397.0㎡	205,280.0㎡	97,117.0㎡	13.66%	199.65%	2,887세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발 정비사업	계수·범박구역	부천시 소사구 계수 범박동 일원	302,397.0	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합 계		304,312.0	증) 1,915.0	302,397.0	100.0	
소 계		90,470.0	증) 6,647.0	97,117.0	32.1	
정비기반 시설	도로용지	50,909.0	감) 2,885.9	48,023.1	15.9	확폭 및 신설
	공 원	17,259.0	감) 916.1	16,342.9	5.4	신설
	녹 지	22,302.0	증) 9,609.0	31,911.0	10.6	신설
	광 장	-	증) 840.0	840.0	0.2	신설
소 계		213,842.0	감) 8,562.0	205,280.0	67.9	
획지 (택지)	학교용지	42,120.0	감) 1,612.0	40,508.0	13.4	
	공동주택	171,722.0	감) 15,591.0	156,131.0	51.6	
	종교용지	-	증) 5,073.0	5,073.0	1.7	
	존치지역	-	증) 3,568.0	3,568.0	1.2	존치

3. 건축물에 대한 계획

결정 구분	가구 또는 획지 구분	위치	면적(m ²)	건축시설계획				
				건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (높이)	연면적 (m ²)	주된용도
신설	공동주택 용지	부천시 소사구 계수·범박동 일원	156,131.00	13.66	199.65	지하3층/ 지상16~25층 (평균21.4층)	439,082.09	공동주택 및 부대시설
용적률 완화			<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본계획 기준용적률 200% ○ 개발가능용적률 200%이하(순부담률 10% 이상) 					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택 규모별 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 85m² 이하 : 총 건설 세대수의 80% 이상 ○ 임대주택 규모별 건설비율 : 총 건설세대수의 17% 이상 					
건축선에 관한 계획			○ 건축법 등 관계 법규에 의함					

4. 정비사업 시행계획

구 분	기 존 세대수	계획 세대수	공동주택 규모(전용면적, m ²)					
			소계	39.90	49.90	61.38	84.80	121.45
세대수	1,380	2,887세대 (분양 2,389 임대 498)	2,887 세대 (100.00%)	236 세대 (8.17%)	170 세대 (5.89%)	420 세대 (14.55%)	1,635 세대 (56.63%)	426 세대 (14.76%)

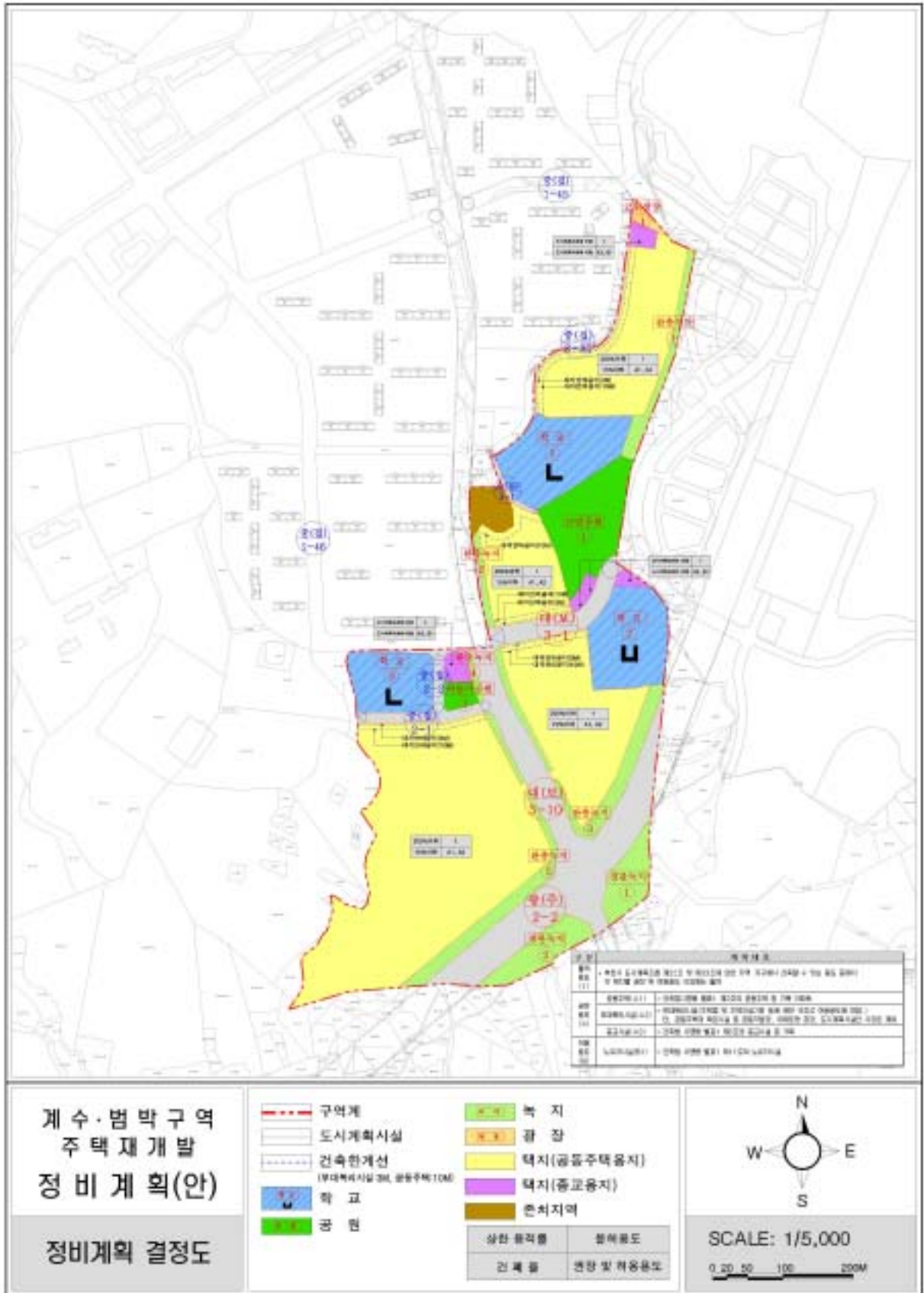
□ 관련근거

- 도시및주거환경정비법 제4조 및 동법 시행령 제10조 및 제11조
- 첨부도면(기본계획(안), 정비계획(안), 단지배치도)

□ 기본계획(안)



□ 정비계획(안)



□ 건축개요

- 기존 세대수 : 1,380세대 (세입자 : 955세대)
- 계획 세대수 : 2,887세대 (분양 : 2,389세대, 임대 : 498세대)
- 건폐율/용적률 : 13.66%(주거부문: 12.92%) / 199.65%
- 층수 계획 : 지하3층 ~ 지상16~25(평균 21.4층)
- 주차 계획 : 3,913대(지하 3,894대, 지상 19대)

□ 단지배치도



3. 주요질의 및 답변 요지

질 의	답 변
○현대홈타운의 용적률은 205% 이며 계수·범박 지구는 199%인데 용적률을 상향 조정할 수 있는지?	○계수·범박 지역은 자연 녹지지구로 인해 용적률이 200%이하이며, 제2종 지구 단위 계획에 의거 용적률을 반영하였음.
○소형 평수비율이 85%로 너무 많은데 대형 평수를 늘릴 방안은 없는지?	○본 지역은 단독주택 밀집지역으로 거주자가 많은 관계 및 소득 수준 등 여러 가지 조건에 의해 계획이 수립되었으며 조합이 구성되면 논의하겠음.
○범박·계수 지역은 교통 소통이 매우 어려운 여건임으로 공사전이라고 시에서 교통소통 대책을 추진 할 계획은 있는지?	○시 도로과 및 조합이 구성되면 협의하여 추진하도록 하겠음.
○임대아파트가 여러 단지로 분산되어 있는데 한단지로 통합할 계획은 있는지?	○조합이 구성 운영되면 협의하여 추진토록 검토하겠음.

4. 토론요지

- 가. 찬성토론 : 없 음
- 나. 반대토론 : 없 음

5. 심사결과

- 원안의결

6. 소수의견의 요지

- 없 음

7. 기타 필요한 사항

- 없 음

덧붙임 : 의견서 1부

계수·범박구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견서

의안번호	473	안전명	계수·범박구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견서
제 출 자	부천시장	의 결	제154회 부천시의회 (임시회)
		연월일	제4차 건설교통위원회 회의 (2009. 9. 4)

계수·범박구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견서

- 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복을 위하여 『2010 부천시 도시·주거환경정비 기본계획』에 주택재개발정비사업 예정구역으로 지정된 지역으로, 「도시 및 주거환경정비법」상 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설 확보, 주거환경 개선, 쾌적한 도시 공간 등을 확보하고 지역발전과 주민 삶의 질을 향상시키고자 정비구역으로 지정코자하는 것으로,
 - 향후 재산가치와 주변 주거환경 등을 고려하여 작은 평형에 편중된 주택비율을 주민의견 수렴을 통하여 평형별 배분 비율 재검토를 고려
- 이상과 같은 의견이 반영된 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정이 이행되어야 한다는 의견으로 찬성의견을 채택함

2009. 9. 4.

부천시의회 건설교통위원회 위원장

계수·범박구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안

의안 번호	제473호
의결 년월일	2009. 9. 8. (제154회)

제출년월일 : 2009. 8. 21.

제 출 자 : 부 천 시 장

□ 제안이유

- 부천시 소사구 계수·범박동 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있어, 2006년도에 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획에 주택재개발정비사업 예정구역으로 지정된 지역임.
- 본 지역을 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설확보, 쾌적한 도시 공간 등을 확보하여 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자함.
- 관련근거 : 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정.

□ 주요내용

- 가. 부천시 소사구 계수·범박동 일원 302,397.0㎡에 대하여 도시 및 주거환경 정비법상 주택재개발정비사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식임.
- 나. 주 용도로 공동주택 건설 및 공원, 도로 등의 도시기반시설확보를 통해 쾌적한 주거공간을 조성하고 지역발전에 기여코자 함.

□ 정비계획 및 정비구역(안)

구역면적	획지면적	정비기반 시설면적	건폐율	용적률	계획세대수	비고
302,397.0m ²	205,280.0m ²	97,117.0m ²	13.66%	199.65%	2,887세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)	비고
신규	주택재개발 정비사업	계수·범박구역	부천시 소사구 계수 범박동 일원	302,397.0	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합 계		304,312.0	증) 1,915.0	302,397.0	100.0	
소 계		90,470.0	감) 6,647.0	97,117.0	32.1	
정비기반 시설	도로용지	50,909.0	감) 2,885.9	48,023.1	15.9	확폭 및 신설
	공 원	17,259.0	감) 916.1	16,342.9	5.4	신설
	녹 지	22,302.0	증) 9,609.0	31,911.0	10.6	신설
	광 장	-	증) 840.0	840.0	0.2	신설
소 계		213,842.0	감) 8,562.0	205,280.0	67.9	
획지 (택지)	학교용지	42,120.0	감) 1,612.0	40,508.0	13.4	
	공동주택	171,722.0	감) 15,591.0	156,131.0	51.6	
	종교용지	-	증) 5,073.0	5,073.0	1.7	
	존치지역	-	증) 3,568.0	3,568.0	1.2	존치

3. 건축물에 대한 계획

결정구분	가구 또는 획지구분	위치	면적(m ²)	건축시설계획				
				건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (높이)	연면적 (m ²)	주된용도
신설	공동주택 용지	부천시 소사구 계수·범박동 일원	156,131.00	13.66	199.65	지하3층/ 지상16~25층 (평균21.4층)	439,082.09	공동주택 및 부대시설
용적률 완화			<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본계획 기준용적률 200% ○ 개발가능용적률 200%이하(순부담률 10% 이상) 					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택 규모별 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 85m² 이하 : 총 건설 세대수의 80% 이상 ○ 임대주택 규모별 건설비율 : 총 건설세대수의 17% 이상 					
건축선에 관한 계획			○ 건축법 등 관계 법규에 의함					

4. 정비사업 시행계획

구분	기존 세대수	계획 세대수	공동주택 규모(전용면적, m ²)					
			소계	39.90	49.90	61.38	84.80	121.45
세대수	1,380	2,887세대 (분양 2,389 임대 498)	2,887 세대 (100.00%)	236 세대 (8.17%)	170 세대 (5.89%)	420 세대 (14.55%)	1,635 세대 (56.63%)	426 세대 (14.76%)

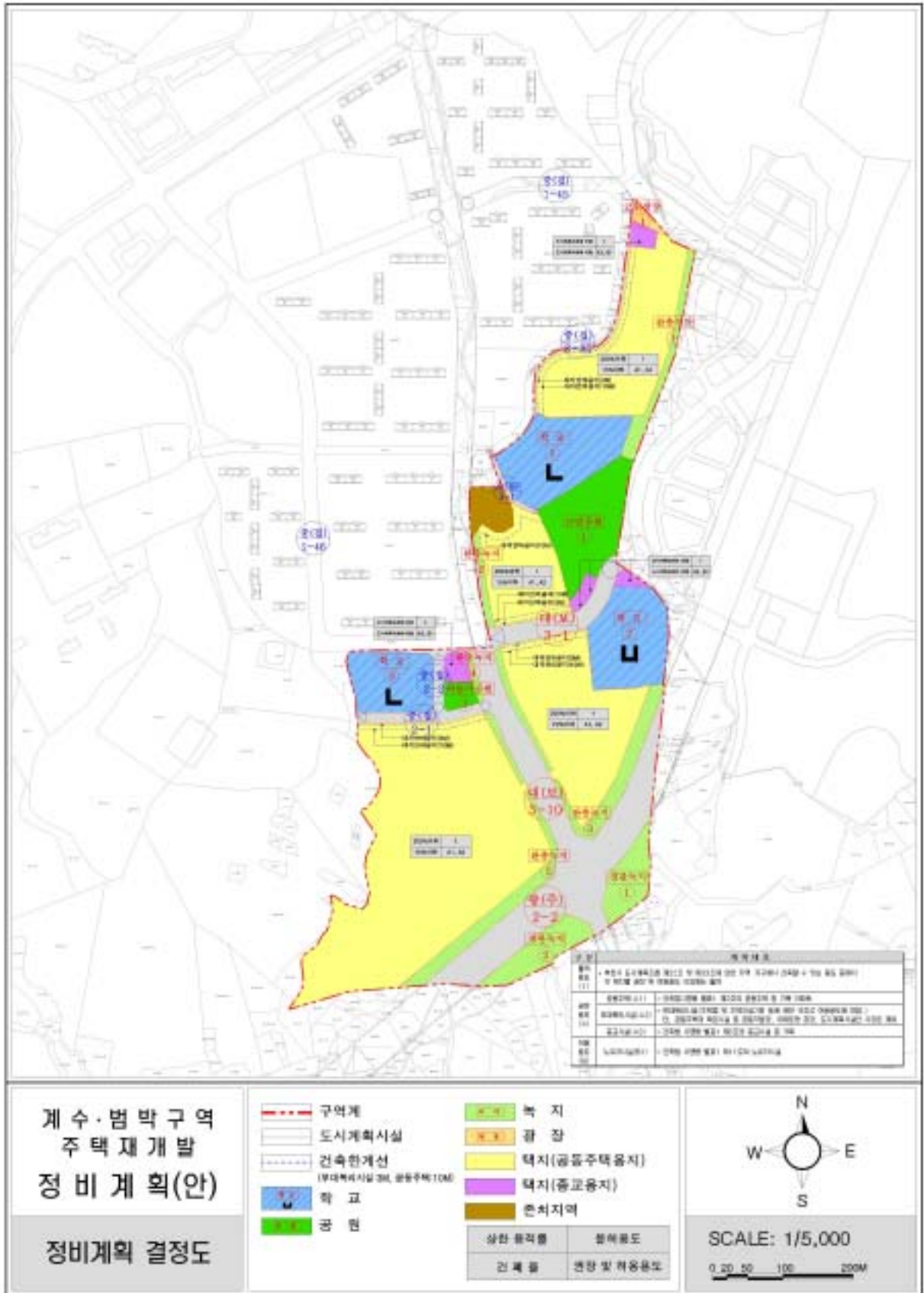
□ 관련근거

- 도시및주거환경정비법 제4조 및 동법 시행령 제10조 및 제11조
- 첨부도면(기본계획(안), 정비계획(안), 단지배치도)

□ 기본계획(안)



□ 정비계획(안)



□ 건축개요

- 기존 세대수 : 1,380세대 (세입자 : 955세대)
- 계획 세대수 : 2,887세대 (분양 : 2,389세대, 임대 : 498세대)
- 건폐율/용적률 : 13.66%(주거부문: 12.92%) / 199.65%
- 층수 계획 : 지하3층 ~ 지상16~25(평균 21.4층)
- 주차 계획 : 3,913대(지하 3,894대, 지상 19대)

□ 단지배치도

