

# 춘의1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안 심사보고

## 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2008년 6월 30일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2008년 7월 1일

다. 상정 및 의결일자

- 제145회 부천시의회( 제1차 정례회) 제7차 건설교통위원회 (2008년 7월 16일) 상정·의결

## 2. 제안설명 요지

(제안 설명자 : 도시균형개발과장 박완규)

### □ 제안이유

- 원미구 춘의동 127번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획이 수립됨에 따라 (2006.9.18) 2006년 12월 26일에 조합설립추진위원회가 승인된 주택재개발정비사업 예정구역임.
- 본 지역을 도시 및 주거환경정비법상 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설확보, 주거환경개선, 쾌적한 도시 공간 등을 확보하고 지역발전과 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자하며,
- 도시및주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 시의회의견을 청취하고자 함.

## □ 주요내용

가. 원미구 춘의동 127번지 일원 106,222.7㎡에 대하여 도시 및 주거환경정비법상 주택재개발정비사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식임.

나. 주 용도는 공동주택으로 녹지, 도로 등을 건설하여 기반시설확보 및 주거환경개선 등을 통하여 쾌적한 주거공간을 확보하고 지역발전에 기여코자 함.

## □ 정비계획 및 정비구역(안)

구역면적	택지면적	정비기반시설 등	건폐율	용적률	계획세대수	비고
106,222.7㎡	83,122.7㎡	23,100.0㎡	17.10%	232.03%	1,380세대	

### 1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발정비사업	춘의1-1구역	원미구 춘의동 127번지 일원	106,222.7	

### 2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고	
		기정	증(감)	변경			
합 계		106,222.7	-	106,222.7	100.0		
소 계		11,145.1	증)11,954.9	23,100.0	21.8		
정비기반 시설 등	도로용지	11,145.1	감)4,900.6	6,244.5	5.9		
	근린공원	-	증)15,196.0	15,196.0	14.3		
	어린이공원	-	증)1,659.5	1,659.5	1.6		
소 계		95,077.6	감)11,954.9	83,122.7	78.2		
택지 등	택지1	공동주택용지	76,941.3	감)11,954.9	64,986.4	61.2	
	택지2	종교용지	1,862.5	-	1,862.5	1.7	
	택지3	존치부지(상가)	7,451.2	-	7,451.2	7.0	
	택지4	존치부지(아파트)	8,822.6	-	8,822.6	8.3	

### 3. 정비기반시설 설치계획

구역면적(m <sup>2</sup> )	정비기반시설면적(m <sup>2</sup> )			
	계	근린공원	어린이공원	도로
106,222.7	23,100.0	15,196.0	1,659.5	6,244.5

### 4. 건축물에 대한 주용도·건폐율·용적률·높이·층수에 대한 계획

결정구분	가구또는 획지구분	위치	면적(m <sup>2</sup> )	건축시설계획				
				건폐율(%)	용적률(%)	층수(높이)	연면적(m <sup>2</sup> )	주된용도
	획지(계)	부천시 원미구 춘의동 127번지 일대	106,222.7	17.10	232.06	30층 이하	220,810.59	공동주택 및 기타시설
신설	택지1 (공동주택부지)	부천시 원미구 춘의동 131-2번지 일대	64,986.4	17.10	232.06	30층 이하	220,810.59	공동주택 및 부대시설
신설	택지2 (종교용지)	부천시 원미구 춘의동 143-2번지 일대	1,862.5	관계 법규에 의함				종교시설
신설	택지3 (존치부지)	부천시 원미구 춘의동 127번지 일대	7,451.2	55.63	295.28	13층 이하	35,570.53	공동주택 및 상가
신설	택지4 (존치부지)	부천시 원미구 춘의동 491번지 일대	8,822.6	21.78	294.50	20층 이하	25,986.054	공동주택
용적률 완화			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기본계획용적률 204%, 개발가능용적률 234%이하</li> <li>○ 공공시설부지 확보에 따른 용적률 인센티브 : 30.0% (공공시설 확보부지율 : 21.8%)</li> </ul>					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택 규모별 건설비율                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 85m<sup>2</sup> 이하 : 총 건설 세대수의 80%이상</li> </ul> </li> <li>○ 임대주택 규모별 건설비율: 총 건설세대수의 17%이상</li> </ul>					
건축선에 관한 계획			- 건축법 등 관계 법규에 의함					

## 5. 정비사업 시행계획

구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내 도시 및 주거환경정비법 제48조 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대 · 복리시설 건설 공급

구분	기존 세대수	예정 세대수	증감 세대수	비 고
세대수	1,919 세대	1,380 세대	감) 539세대	

### 관련근거

- 도시및주거환경정비법 제4조 1항 내지 4항 및 동법 시행령 제10조 및 제11조

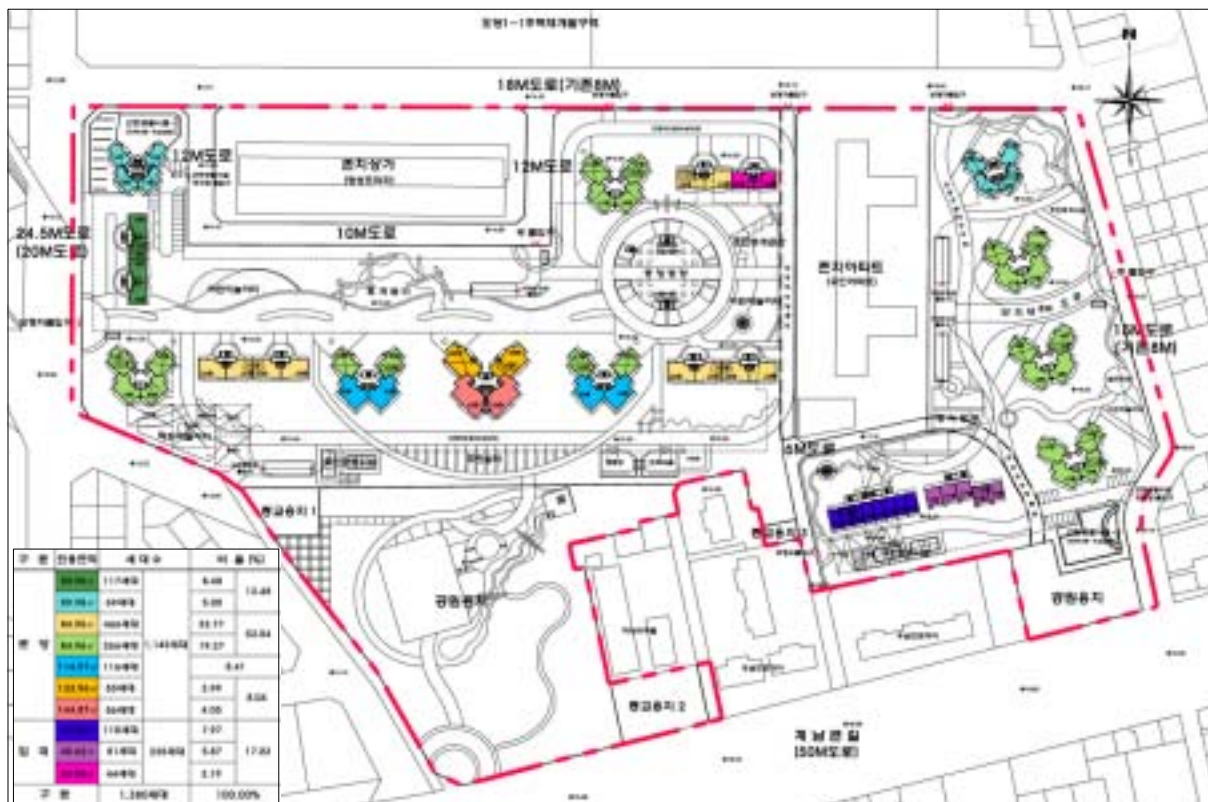
### 참고사항

- 결정권자 : 경기도지사
- 붙임 토지이용계획도 및 배치도 1부. 끝.

## □ 토지이용계획도



## □ 배치도



3. 주요질의 및 답변 요지

없음

4. 토론요지

가. 찬성토론 : 없 음

나. 반대토론 : 없 음

5. 심사결과

○ 찬성의견 채택

6. 소수의견의 요지

○ 없 음

7. 기타 필요한 사항

○ 없 음

8. 붙임서류 : 의견서 1부.

# 중동1-1, 춘의1-1, 송내1-2, 여월1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정 및 심곡본동 주택재개발 예정구역 기본계획 변경에 대한 의견서

의안번호	273,274, 275,276, 277	안건명	중동1-1,춘의1-1,송내1-2,여월1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정 및 심곡본동 주택재개발 예정구역 기본계획 변경에 대한 의견(안)
제 출 자	부천시장	의 결	제145회 부천시의회 (제1차 정례회)
		연월일	제7차 건설교통위원회 회의 (2008. 7. 16)

## 중동1-1,춘의1-1,송내1-2,여월1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정 및 심곡본동 주택재개발 예정구역 기본계획 변경에 대한 의견서

- 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, ‘2010 부천시 도시·주거환경정비 기본계획“이 수립됨에 따라 조합설립추진위원회가 승인된 주택재개발정비사업 예정구역을 ‘도시 및 주거환경정비법’상 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설 확보, 주거환경 개선, 쾌적한 도시공간 등을 확보하고 지역발전과 주민 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자 하는 것으로
- 각 지구별 및 공통사항으로
  - 뉴타운 사업과 주택재개발 사업등 개발사업의 동시 다발적 추진으로 인한 도시공동화 현상, 전·월세 문제등 지역사회의 문제점 발생이 예상되는바, 도시균형개발과, 뉴타운개발과, 건축과 등이 긴밀한 협조체계를 구축하여 이에 대한 대책을 마련
  - 송내 1-2구역내 신한일전기 식당부지 및 건물이 편입되어 철거되면 신한일전기 회사원의 식사제공에 문제점이 발생

되니 공장 본관부지내 식당 건물이 건축될 수 있도록 조치므로 이에 대한 대책 요망

- 도로확충계획에 따라 구역별 주변도로만 확충하는 계획 수립으로 간선도로와의 연결도로 일부구간에서 병목현상이 발생하여 교통체증현상 발생이 예상되는바 이에 대한 장기적 대책 방안 마련
- 심곡본동 주택재개발 예정구역은 당초 계획 대비 변경계획중 구역 남측 자연녹지와의 지구계 도로가 폐쇄되어 도로이용에 불편이 예상되는 이에 대한 대책 마련

○ 이상과 같은 의견이 반영된 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정 및 예정구역 기본계획변경이 이행되어야 한다는 의견으로 찬성 의견을 채택함.』

2008. 7. 16.

부천시의회 건설교통위원회 위원장



# 춘의1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안

의안 번호	제274호
의결 년월일	2008. 7. 18 (제145회)

제출년월일 : 2008. 6. 30

제 출 자 : 부 천 시 장

## □ 제안이유

- 원미구 춘의동 127번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획이 수립됨에 따라 (2006.9.18) 2006년 12월 26일에 조합설립추진위원회가 승인된 주택재개발정비사업 예정구역임.
- 본 지역을 도시 및 주거환경정비법상 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설확보, 주거환경개선, 쾌적한 도시 공간 등을 확보하고 지역발전과 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자하며,
- 도시및주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 시의회의견을 청취하고자 함.

## □ 주요내용

- 가. 원미구 춘의동 127번지 일원 106,222.7㎡에 대하여 도시 및 주거환경정비법상 주택재개발정비사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식임.
- 나. 주 용도는 공동주택으로 녹지, 도로 등을 건설하여 기반시설확보 및 주거환경개선 등을 통하여 쾌적한 주거공간을 확보하고 지역발전에 기여코자 함.

□ 정비계획 및 정비구역(안)

구역면적	택지면적	정비기반시설 등	건폐율	용적률	계획세대수	비고
106,222.7㎡	83,122.7㎡	23,100.0㎡	17.10%	232.03%	1,380세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발 정비사업	춘의1-1구역	원미구 춘의동 127번지 일원	106,222.7	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고	
		기정	증(감)	변경			
합 계		106,222.7	-	106,222.7	100.0		
소 계		11,145.1	증) 11,954.9	23,100.0	21.8		
정비기반 시설 등	도로용지	11,145.1	감) 4,900.6	6,244.5	5.9		
	근린공원	-	증) 15,196.0	15,196.0	14.3		
	어린이공원	-	증) 1,659.5	1,659.5	1.6		
소 계		95,077.6	감) 11,954.9	83,122.7	78.2		
택지 등	택지1	공동주택용지	76,941.3	감) 11,954.9	64,986.4	61.2	
	택지2	종교용지	1,862.5	-	1,862.5	1.7	
	택지3	준치부지(상가)	7,451.2	-	7,451.2	7.0	
	택지4	준치부지(아파트)	8,822.6	-	8,822.6	8.3	

3. 정비기반시설 설치계획

구역면적(㎡)	정비기반시설면적(㎡)			
	계	근린공원	어린이공원	도로
106,222.7	23,100.0	15,196.0	1,659.5	6,244.5

#### 4. 건축물에 대한 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 층수에 대한 계획

결정구분	가구또는 획지구분	위치	면적(m <sup>2</sup> )	건축시설계획				
				건폐율(%)	용적률(%)	층수(높이)	연면적(m <sup>2</sup> )	주된용도
	획지(계)	부천시 원미구 춘의동 127번지 일대	106,222.7	17.10	232.06	30층 이하	220,810.59	공동주택 및 기타시설
신설	택지1 (공동주택부지)	부천시 원미구 춘의동 131-2번지 일대	64,986.4	17.10	232.06	30층 이하	220,810.59	공동주택 및 부대시설
신설	택지2 (종교용지)	부천시 원미구 춘의동 143-2번지 일대	1,862.5	관계 법규에 의함				종교시설
신설	택지3 (존치부지)	부천시 원미구 춘의동 127번지 일대	7,451.2	55.63	295.28	13층 이하	35,570.53	공동주택 및 상가
신설	택지4 (존치부지)	부천시 원미구 춘의동 491번지 일대	8,822.6	21.78	294.50	20층 이하	25,986.054	공동주택
용적률 완화			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기본계획용적률 204%, 개발가능용적률 234%이하</li> <li>○ 공공시설부지 확보에 따른 용적률 인센티브 : 30.0% (공공시설 확보부지율 : 21.8%)</li> </ul>					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택 규모별 건설비율                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 85m<sup>2</sup> 이하 : 총 건설 세대수의 80%이상</li> </ul> </li> <li>○ 임대주택 규모별 건설비율: 총 건설세대수의 17%이상</li> </ul>					
건축선에 관한 계획			- 건축법 등 관계 법규에 의함					

#### 5. 정비사업 시행계획

구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내 도시 및 주거환경정비법 제48조 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대 · 복리시설 건설 공급

구분	기존 세대수	예정 세대수	증감 세대수	비고
세대수	1,919 세대	1,380 세대	감) 539세대	

#### □ 관련근거

- 도시및주거환경정비법 제4조 1항 내지 4항 및 동법 시행령 제10조 및 제11조

#### □ 참고사항

- 결정권자 : 경기도지사
- 붙임 토지이용계획도 및 배치도 1부. 끝.

## □ 토지이용계획도



## □ 배치도

