

심곡본동 주택재개발 예정구역 기본계획 변경에 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

- 2010 부천시 도시·주거환경정비기본계획(2006.9.18일 고시)상 소사구 심곡본동 530번지 일원은 노후불량 건축물의 정비와 정비기반시설의 확충을 통해 주거환경을 개선하고자 과거 주택재개발사업구역을 주택재개발정비예정구역으로 지정하였으나
- 지형상의 도로단차로 인하여 불합리한 도로구조의 형성으로 합리적인 토지이용계획과 구역경계 정형화 등의 변경사유가 발생하여
- 2010 부천시 도시·주거환경정비 기본계획을 변경하기 위해 도시 및 주거환경정비법 제3조 규정에 의해 지방의회의 의견을 청취코자 함.

□ 주요내용

- 2010 부천시 도시·주거환경정비 기본계획 상 정비예정구역 내 기초성 공원(2004.09.06)이 포함되어 있어 구역에서 제척하고
 - 지형상의 도로단차로 인하여 불합리한 도로구조 형성 및 기반 시설 확보 효과가 미비하여, 원만한 차량통행이 가능토록 북측 3개블럭을 구역에 추가하여 기반시설(도로)를 확보하고
 - 구역경계와 근린공원 사이에 잔여지(제2종일반주거지역)를 추가 확대하여 토지이용의 합리화 및 구역 정형화를 도모코자 함.
- 가. 2010 부천시 정비예정구역변경 총괄(안)

(단위 : 개소, m²)

구 분		합 계	주거환경 개선사업	주택 재개발사업	주택 재건축사업	도시환경 정비사업	
합계	개 소	55	1	38	7	9	
	면 적	기 정	3,907,060.4	36,200	3,138,082.7	245,400	487,377.7
		변 경	3,912,846.4	36,200	3,143,868.7 중) 5,786m²	245,400	487,377.7
원미구	개 소	22	-	18	2	2	
	면 적	1,638,052.6	-	1,473,578.2	67,800	96,674.4	
소사구	개 소	26	1	15	5	5	
	면 적	기 정	1,644,007.8	36,200	1,307,304.5	177,600	122,903.3
		변 경	1,649,793.8	36,200	1,313,090.5 중) 5,786m²	177,600	122,903.3
오정구	개 소	7	-	5	-	2	
	면 적	625,000	-	357,200	-	267,800	

나. 정비기본계획 변경(안)

심곡본동구역 주택재개발 예정구역			
구역면적	35,292.5m ²	구역면적	41,078.5m ²
용적률	250%	용적률	250%
세대수	507세대	세대수	696세대
건폐율	60%	건폐율	60%
단계	1단계	단계	1단계
공원계획	4,985.5m ² 이상	공원계획	3,138.1m ² 이상
도로계획	5,665.1m ² 이상	도로계획	4,125.5m ² 이상

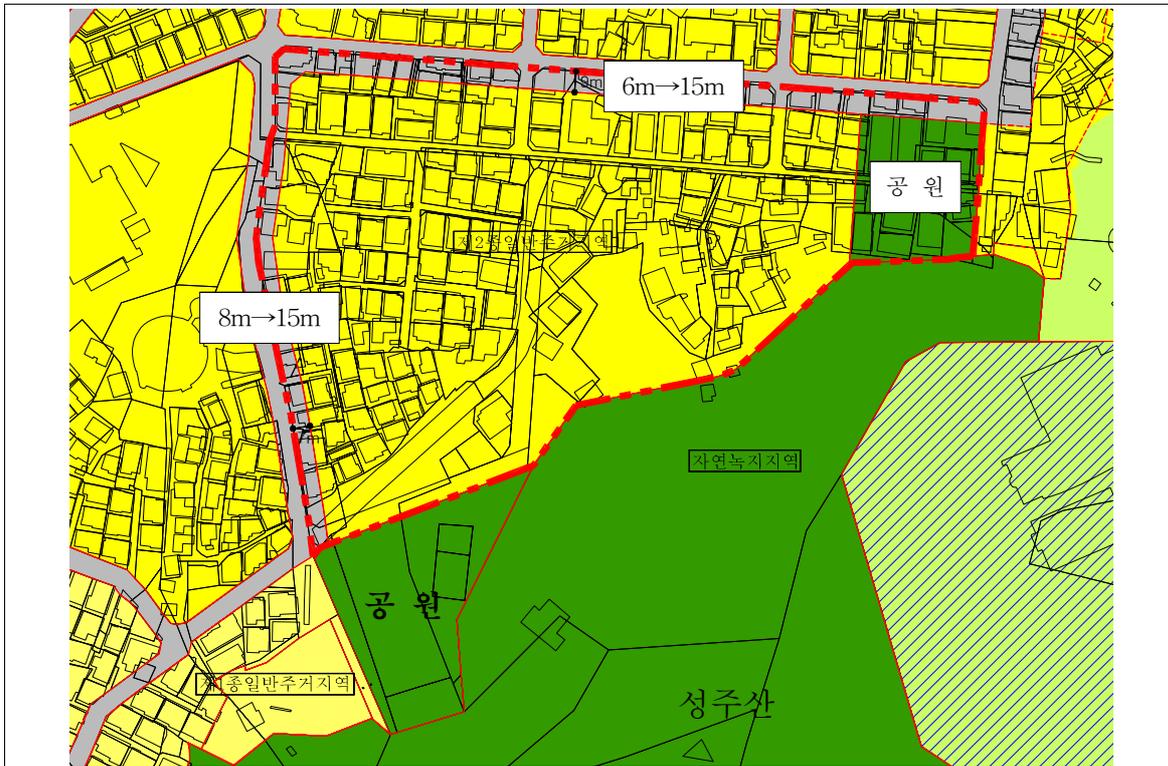
※ 정비계획에 따라 세대수는 변경될 수 있음

다. 정비기본계획 변경 결정도(안)

○ 변경전



○ 변경후



□ 관련근거

- 도시및주거환경 정비법 제3조 제3항

□ 주민공람 결과

- 제출된 의견 없음.

□ 관련자료

- 붙임 : 위치도, 항공사진, 현장사진 각1부.

3. 주요질의 및 답변 요지

질 의	답 변
○용적률 적용이 지역마다 다른데 그 기준은 무엇인가?	○기본계획 수립시 주택의 밀집도를 감안하여 용적률을 적용하고 있음.
○도로계획을 보면 경인국도까지 도로폭이 일정하지 않아 병목현상이 발생되어 교통체증이 심각할 텐데 이에 대한 대책이 있는지?	○재개발하는 곳은 도로폭이 넓고 타지역은 도로폭이 좁아 병목현상이 발생되는 것은 사실임. 도로폭이 협소한 지역은 건축허가시 건축선을 후퇴하도록 하고 도시계획 수립시 반영하겠음.
○권리자수보다 계획세대수가 적는데 이에 대한 대책이 있는지?	○단독주택 밀집지역으로 세입자를 포함하였으므로 실제로는 권리자수가 적어 문제점 없을 것으로 사료됨.
○뉴타운사업과 재개발사업 등으로 전세대란이 우려되는데 이에 대한 대책은?	○뉴타운 사업부서인 뉴타운개발과와 협의하여 사업시기를 조정하여 전세대란이 최소화 할 수 있도록 하겠음

4. 토론요지

- 가. 찬성토론 : 없 음
- 나. 반대토론 : 없 음

5. 심사결과

○ 찬성의견채택

6. 소수의견의 요지

○ 없 음

7. 기타 필요한 사항

○ 없 음

8. 붙임서류 : 의견서 1부.

2010 부천시 도시·주거환경정비 기본계획변경(안)

○ 위치도



○ 항공사진



○ 현장사진



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

심곡본동구역 주택재개발 예정구역 기본계획변경에 따른 의견안

의안 번호	제273호
의결 년월일	2008. 7. 18 (제145회)

제출년월일 : 2008. 6. 30

제 출 자 : 부 천 시 장

□ 제안이유

- 2010 부천시 도시·주거환경정비기본계획(2006.9.18일 고시)상 소사구 심곡본동 530번지 일원은 노후불량 건축물의 정비와 정비기반시설의 확충을 통해 주거환경을 개선하고자 과거 주택재개발사업구역을 주택재개발정비예정구역으로 지정하였으나
- 지형상의 도로단차로 인하여 불합리한 도로구조의 형성으로 합리적인 토지이용계획과 구역경계 정형화 등의 변경사유가 발생하여
- 2010 부천시 도시·주거환경정비 기본계획을 변경하기 위해 도시 및 주거환경정비법 제3조 규정에 의해 지방의회의 의견을 청취코자 함.

□ 주요내용

- 2010 부천시 도시·주거환경정비 기본계획 상 정비예정구역 내 기조성 공원(2004.09.06)이 포함되어 있어 구역에서 제척하고
- 지형상의 도로단차로 인하여 불합리한 도로구조 형성 및 기반시설 확보 효과가 미비하여, 원만한 차량통행이 가능토록 북측 3개블럭을 구역에 추가하여 기반시설(도로)를 확보하고
- 구역경계와 근린공원 사이에 잔여지(제2종일반주거지역)를 추가

확대하여 토지이용의 합리화 및 구역 정형화를 도모코자 함.

가. 2010 부천시 정비예정구역변경 총괄(안)

(단위 : 개소, m²)

구 분		합 계	주거환경 개선사업	주택 재개발사업	주택 재건축사업	도시환경 정비사업	
합계	개 소	55	1	38	7	9	
	면 적	기 정	3,907,060.4	36,200	3,138,082.7	245,400	487,377.7
		변 경	3,912,846.4	36,200	3,143,868.7 중) 5,786m²	245,400	487,377.7
원미구	개 소	22	-	18	2	2	
	면 적	1,638,052.6	-	1,473,578.2	67,800	96,674.4	
소사구	개 소	26	1	15	5	5	
	면 적	기 정	1,644,007.8	36,200	1,307,304.5	177,600	122,903.3
		변 경	1,649,793.8	36,200	1,313,090.5 중) 5,786m²	177,600	122,903.3
오정구	개 소	7	-	5	-	2	
	면 적	625,000	-	357,200	-	267,800	

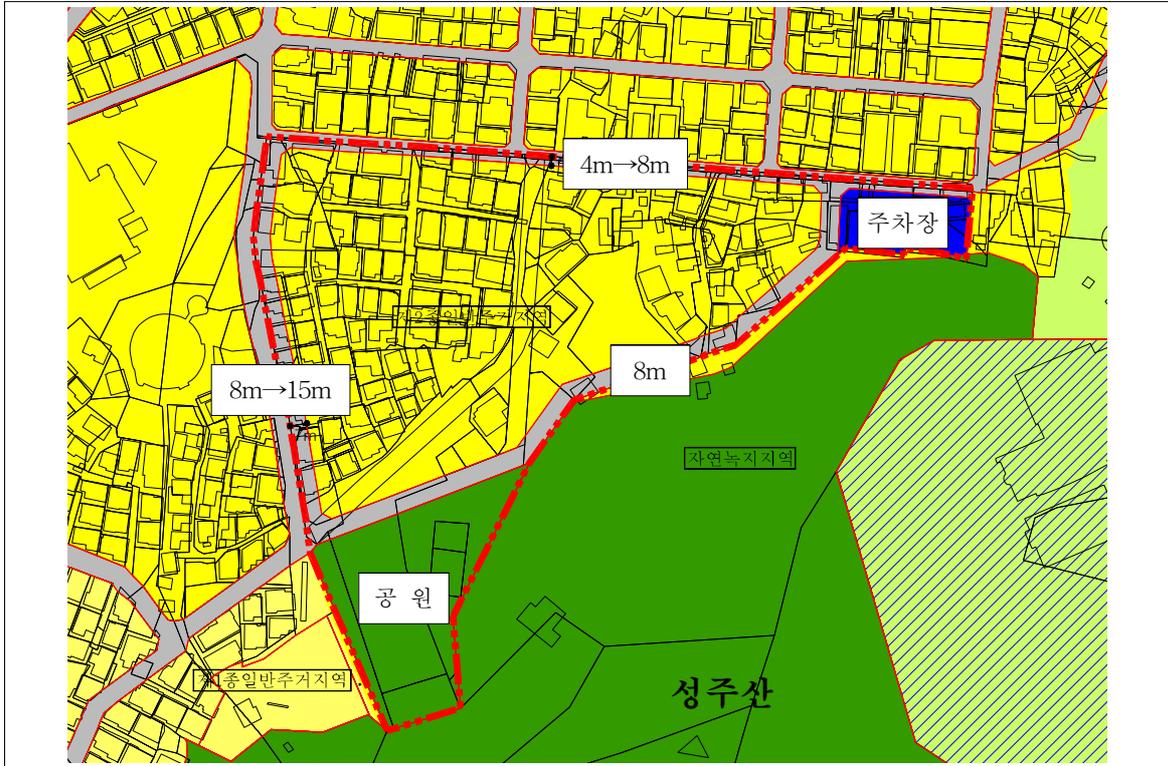
나. 정비기본계획 변경(안)

심곡본동구역 주택재개발 예정구역			
구역면적	35,292.5m ²	구역면적	41,078.5m ²
용적률	250%	용적률	250%
세대수	507세대	세대수	696세대
건폐율	60%	건폐율	60%
단계	1단계	단계	1단계
공원계획	4,985.5m ² 이상	공원계획	3,138.1m ² 이상
도로계획	5,665.1m ² 이상	도로계획	4,125.5m ² 이상

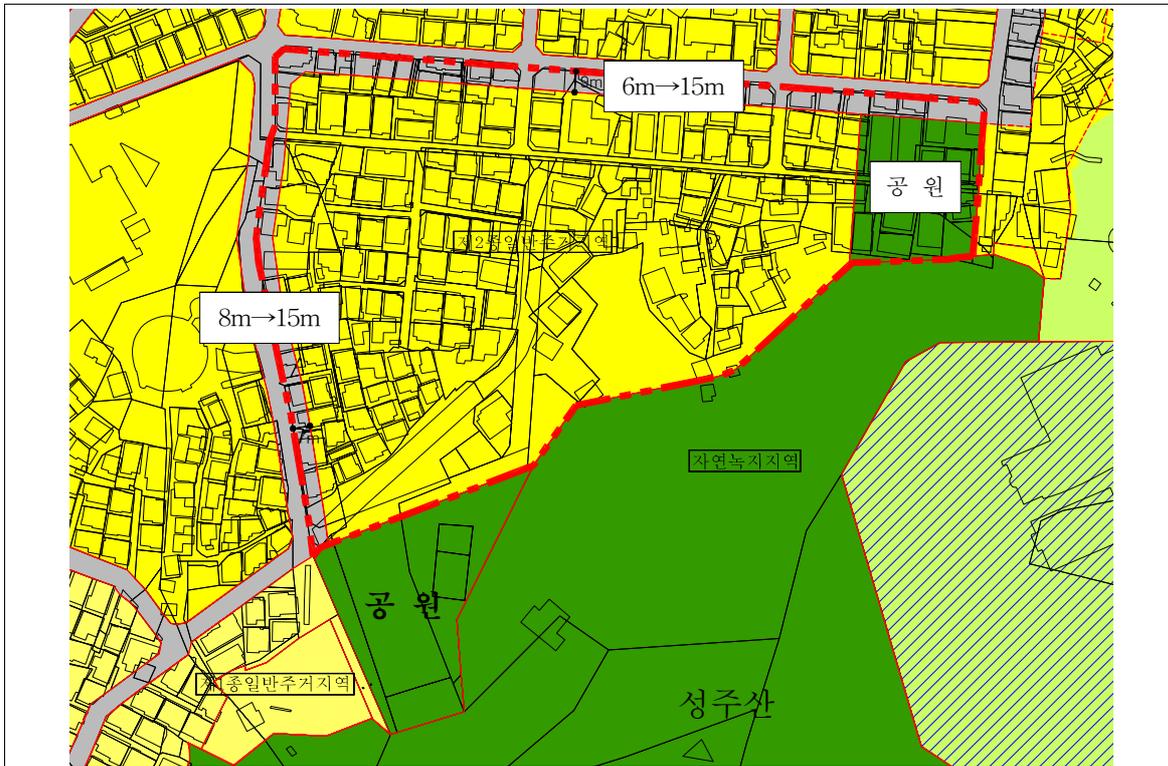
※ 정비계획에 따라 세대수는 변경될 수 있음

다. 정비기본계획 변경 결정도(안)

○ 변경전



○ 변경후



관련근거

- 도시및주거환경 정비법 제3조 제3항

주민공람 결과

- 제출된 의견 없음.

관련자료

- 붙임 : 위치도, 항공사진, 현장사진 각1부.

2010 부천시 도시·주거환경정비 기본계획변경(안)

○ 위치도



○ 항공사진



○ 현장사진

