

(뉴타운개발과)

도시재정비촉진사업 추진

지구별 도시 재정비촉진계획이 수립 결정됨에 따라, 단계별 촉진 구역 사업을 추진

□ 사업개요

○ 촉진사업 현황

• 사업방식별

지구별	계		주택재개발		도시환경정비		도시개발		재건축등기타	
	개소	면적(m ²)	개소	면적(m ²)	개소	면적(m ²)	개소	면적(m ²)	개소	면적(m ²)
계	53	5,217,100	35	4,073,202	13	577,055	1	89,726	4	477,117
월미지구	11	1,627,331	9	1,104,510	1	60,093	-	-	1	462,728
소사지구	29	2,101,655	14	1,574,209	11	423,331	1	89,726	3	14,389
고강지구	13	1,488,114	12	1,394,483	1	93,631				

• 단계별

지구별	계		1단계('08~09)		2단계('10~12)		3단계(13년이후)		비고
	개소	면적(m ²)	개소	면적(m ²)	개소	면적(m ²)	개소	면적(m ²)	
계	53	5,217,100	36	3,741,763	13	1,319,970	4	155,367	
월미지구	11	1,627,331	10	1,567,238	1	60,093	-	-	
소사지구	29	2,101,655	23	1,857,853	3	229,413	3	14,389	
고강지구	13	1,488,114	3	316,672	9	1,030,464	1	140,978	

○ 사업기간 : 2009. 01 ~ 2020. 12

○ 사업방식 : 민간(조합)개발[정비사업], 공공개발[도시개발사업]

○ 사업추진 절차

추진위원회 승인 ⇒ 조합설립 인가 ⇒ 사업시행계획 수립 및 인가 ⇒
관리처분계획 수립 및 인가 ⇒ 이주 및 보상 ⇒ 건설사업 착공 ⇒ 건설
사업 시행 ⇒ 사용검사 및 준공 ⇒ 입주 ⇒ 권리이전고시 ⇒ 청산 및 조합
해산

□ 추진계획

- 촉진구역별 (민간)촉진사업 추진 : 촉진계획 결정고시일 이후
 - 2009. 02~2010. 12 : 정비사업 추진위원회 승인(1단계구역 36개구역)
 - 2009.~2012. 12 : 정비사업 조합설립 (단계별 사업구역별)
 - 2010.~2015. 12 : 사업시행 계획 수립 및 인가(고시된 사업량 범위 내)
- 촉진사업 등의 적정사업량 예측 용역에 따른 도시재정비촉진사업
쿼터제 실시
- 2009. 03~2012. 12 : 공공 도시개발사업 추진(1개소)

□ 기대효과

- 총사업비 : 26조7천억원
- 생산 유발효과¹⁾ : 28조2천억원
- 부가가치 유발효과²⁾ : 11조9천억원
- 고용유발효과³⁾ : 158,816명

※ 뉴타운사업으로 인한 전체 직간접 고용인원은 2천6백만명 정도로 추산됨

1) 생산유발효과란 경기도내 재정비건설사업을 통해 발생된 사업비(토지비용제외)로 건설부문을 포함한 금속
제품,부동산 및 사업서비스,음식점 및 숙박, 도소매 등 모든 산업부문 제품생산에 파급효과를 미쳐 발생하
는 총산출액을 의미함.
2) 부가가치유발효과란 건설부문의 사업비로 인해 발생하는 부가가치의 증대 수준을 의미함.
3) 고용유발효과란 건설부문의 사업비로 인해 창출되는 전체 고용인원수를 의미함.

도시재정비촉진지구 기반시설 실시설계 수립

도시재정비촉진계획에 따라 새롭게 계획된 도로, 상·하수도 등 기반 시설 설치를 위한 실시설계 수립

□ 사업개요

- 사업명 : 촉진지구 기반시설(상·하수도등) 기본 및 실시설계 용역
- 대상지 : A=6.16km²(소사 2.50, 원미 1.92, 고강 1.74)
- 기반시설 사업량

지구별	상수도 (m)	하수도(m)				도로 (m ²)	하천 (m)	공원녹지 (m ²)
		소계	차집관거	우수	오수			
계	71,613	152,101	6,133	73,416	72,552	770,558	7,820	645,320
원미	19,086	41,977	3,763	19,128	19,086	221,700	3,700	124,508
소사	33,638	71,016	1,870	33,638	35,508	337,298	1,770	330,000
고강	18,889	39,108	500	20,650	17,958	211,560	2,350	190,812

- 과업내용 : 상수도, 하수도, 도로시설에 대한 실시설계
- 용역기간 : 2008. 12. ~ 2010. 06(착수일로부터 18개월간)
- 용역비 : 7,595백만원(원미 2,592, 소사 2,990, 고강 2,013)

□ 추진실적

- 2008. 02 : 기반시설 기본 및 실시설계 용역 일상감사
- 2008. 04 : 기반시설 기본 및 실시설계 용역 계약심의
- 2008. 08 : 사업수행능력 평가자료 제출 공고
- 2008. 12 : 기반시설 기본 및 실시설계 용역 업체 선정
- 2008. 12 : 기반시설 설계 용역 착수

□ 추진계획

- 2009. 04 : 기반시설 설계 용역 기초조사 및 현장조사
- 2009. 05 : 기반시설 설계 용역 중간보고
- 2009. 12 : 기반시설 설계 용역 준공

□ 기대효과

- 민간개발 지원을 통한 체계적이고 효율적인 기반시설 정비 및 확충

소사역세권 랜드마크 조성

- 소사역세권에 주거, 상업, 업무, 판매 등의 다양한 경제기능이 집적된 부천을 대표하는 랜드마크 기능도입
- 도시이미지 특화 등에 따른 소사지구 가치상승을 통한 뉴타운 사업의 성공적 추진을 위한 도시개발사업 추진

□ 사업개요

<개발개요>

- 사업명 : 소사역세권 도시개발사업(소사본7E구역)
- 사업위치 : 소사지구(소사본동 65-6번지)
- 사업면적 : 89,727m²
- 사업비 : 150,000,000천원
- 용도 : 주거, 상업, 업무, 판매 등 주거복합
- 용적률 : 1,000%
- 계획세대수 : 2,662세대(임대 986포함)
- 사업방식 : 전면수용 방식
- 개발컨셉 : 소사역 남북연계 지하공간 개발 및 랜드마크 빌딩 개발

<실시설계개요>

- 용역비 : 238,000천원
- 용역내용 : 단지 및 기반시설 조성 위한 실시설계 및 사전재해영향성 검토 등

□ 추진계획

- 2009. 01~02 : 재정비촉진계획 결정·고시
- 2009. 03~07 : 실시설계
- 2009. 08~09 : 실시계획 인가 및 고시(부천시)
- 2009. 09~10 : 토지 및 지장물 조사, 감정평가
- 2009. 11~ 2010. 10 : 협의보상 및 단지조성 완료(예정)
- 2010. 11~ : 용지매각 등 추진

□ 기대효과

- 복합기능의 랜드마크 조성을 통한 도시 이미지 개선 및 경제활성화

순환재개발 및 이주대책 수립을 위한 타당성 조사 용역

소사·원미·고강지구의 본격적인 촉진사업 시행시 촉진지구·구역별 집단 이주에 의한 부동산시장 파급효과로 주택공급 불안정이 우려되기에, 이주대책 및 순환재개발 가용지 확보 등에 대한 분석과 대안을 통해 안정적인 재정비 촉진사업을 시행코자 함.

□ 사업개요

- 기 간 : 2009. 02~11(10개월)
- 용 역 비 : 100,000천원
- 과업의 범위
 - 시간적 범위 : 목표년도 2020년
 - 공간적 범위 : 부천시 전지역(개발제한구역 포함)

□ 사업내용

- 순환재개발 방식 도입을 위한 적정 이주택지 조사 및 대안 제시
- 촉진사업에 따른 임대 및 세입자와 소음피해지역 등 주민 이주대책
- 생활권 중심의 인근 개발제한구역 해제 등 이주대책에 관한 사항

□ 추진계획

- 2009. 02 : 용역계약 및 착수
- 2009. 06 : 용역중간 보고
- 2009. 11 : 용역 준공
- 국토해양부와 개발제한구역 해제협의 및 항공안전본부 소음피해지역 이주에 따른 지원대책 병행 협의

□ 기대효과

- 이주대책 수립 및 시행을 통한 촉진사업 지원 및 주택시장 안정에 기여
 - 수혜가구 : 항공기 2종소음피해지역 1,048세대, 은행단지 1,272세대

건축설계경기 제도 운영

- 부천시 재정비촉진사업에서 시행하는 건축설계경기에 대한 시행절차 및 운영에 필요한 기준을 정하여 운영함으로써
- 뉴타운 지역내 건축설계의 질 향상 및 다양한 주거모델 도입으로 디자인이 살아 있는 도시경관 조성

□ 사업개요

- 적용지역 : 도시재정비촉진지구
- 대상사업
 - 의무대상 : 공공기관이 사업 시행을 대행하는 사업, 도시환경정비 사업, 도시개발사업
 - 임의대상 : 주택재개발, 주택재건축사업은 사업시행자가 신청시 시행
- 건축설계경기 운영 방안
 - 설계경기를 통한 다양한 주거모델 및 건축디자인 반영
 - 설계경기심사위원회 구성 및 운영(10인 이상 15인 이하)
 - 당선작에 대한 건축 설계권 부여로 실효성 확보
 - 인센티브 제공(용적률 5%가산, 층수 20% 이하 완화)

□ 추진실적

- 2007. 12 : 재정비촉진지구 건축설계경기 운영(안) 결정
- 2007. 12~2008. 01 : 주민의견 수렴(주민 및 관련부서)
- 2008. 03~09 : 주민의견 검토 및 설계경기 지침(안) 수립
- 2008. 11 : 건축설계경기 운영 지침 추진계획 반영

□ 추진계획

- 2009. 03 : 도시재정비촉진지구 건축설계경기 지침 공고
- 2009. 07 : 도시재정비촉진지구 건축설계 세부심사 기준 마련
- 2009. 12 : 건축설계경기 심사위원회 구성 및 운영

□ 기대효과

- 다양한 주거모델 및 건축디자인 반영을 통한 도시 디자인 개선 및 지역업체 지원

도시재정비촉진 관련 주민교육 및 세미나 개최

명품뉴타운 조성을 위하여 조합원 등을 대상으로 추진 절차 및 관련법령 등에 대한 교육을 실시하고 총괄계획팀이 참여하는 뉴타운 세미나 개최로 성공적인 뉴타운 사업 추진

□ 사업개요

- 조합원 등을 대상으로 찾아가는 교육실시
 - 도시재정비촉진사업추진에 따른 추진일정 및 관계법령 등 교육
- 촉진사업 업무 매뉴얼 등 교육·홍보자료 제작
- 총괄계획팀을 대상으로 뉴타운 세미나 개최
 - 뉴타운 관련 새로운 기법 및 선진제도 등 연구발표

□ 추진계획

- 조합원들을 대상으로 찾아가는 교육 실시
 - 시기 : 정기교육 - 년 2회 (상,하반기), 수시교육 - 년 6회
 - 대상 : 추진위원, 조합임직원, 조합원 등 (20,000명)
 - 강사 : 부천시 뉴타운개발과 직원 , 외부전문가 등
 - 내용
 - 도시재정비촉진사업관련 추진위 및 조합의 의무사항 등
 - 도시재정비촉진관련 법률 해설
- 촉진사업 업무 매뉴얼 등 교육·홍보 자료 제작 및 배부
 - 발간부수
 - 알기쉬운 재정비촉진사업 책자 증보판 제작 3,000부
 - 촉진사업 업무 매뉴얼 제작 200부
- 총괄계획팀을 대상으로 하는 뉴타운 세미나 개최
 - 시 기 : 년 2회 (상, 하반기)
 - 참여기관 : 경기도, 부천시, 경기도시공사, 한국토지공사, 대한주택공사, 사업시행자(추진위, 조합임직원), 전문용역기관 등
 - 내 용 : 뉴타운관련 새로운 기법이나 선진제도 등

□ 기대효과

- 올바른 정보 제공 및 방향 제시로 주민과 함께하는 뉴타운 추진