

# 도당1-1구역 주택재개발정비계획 및 정비구역지정에 대한 의견안 심사보고

## 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2008년 3월 4일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2008년 3월 5일

다. 상정 및 의결일자

- 제142회 부천시의회(임시회) 제3차 건설교통위원회 (2008년 3월 17일) 상정·의결

## 2. 제안설명 요지

(제안 설명자 : 도시균형개발과장 박완규)

### □ 제안이유

- 원미구 도당동 266-4번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획이 수립됨에 따라 (2006.9.18) 2006년 11월에 조합설립추진위원회가 승인된 주택재개발정비사업 예정구역임.
- 본 지역을 도시 및 주거환경정비법 상 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설확보, 주거환경개선, 쾌적한 도시공간 등을 확보하고 지역발전과 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자함.

### □ 주요내용

- 원미구 도당동 266-4번지 일원 138,160m<sup>2</sup>에 대하여 도시 및 주거환경정비법 상 주택재개발정비사업으로 주민이 조합을 결성하여

시행하는 방식임.

- 주용도는 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
138,160.0㎡	93,545.3㎡	44,614.7㎡	21.4%	229.8%	1,914세대	

### 1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발 정비사업	도당1-1구역	원미구 도당동 266-4번지 일원	138,160.0	

### 2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고	
		기정	증(감)	변경			
합 계		138,160.0	-	138,160.0	100.0		
소 계		36,374.0	증)8,240.7	44,614.7	32.3		
정비기반 시설 등	도로용지	23,014.3	감)10,345.2	12,669.1	9.2		
	공원용지	3,103.8	증)14,236.2	17,340.0	12.6		
	완충녹지	-	증)2,518.0	2,518.0	1.8		
	공공청사	-	증)1,400.0	1,400.0	1.0		
	학교용지	10,255.9	증)431.7	10,687.6	7.7		
소 계		101,786.0	감)8,240.7	93,545.3	67.7		
택지 등	택지1	주택용지	99,108.2	감)7,626.9	91,481.3	66.2	
	택지2	종교시설1	494.2	-	494.2	0.4	
	택지3	종교시설2	225.0	-	225.0	0.2	존치
	택지4	근린생활시설용지	1,272.4	감)388.7	883.7	0.6	
	택지5	종교시설3	686.2	감)225.1	461.1	0.3	

### 3. 정비기반시설 설치계획

구역면적(㎡)	정비기반시설면적(㎡)					
	계	공원	도로	완충녹지	학교	공공청사
138,160.0	44,614.7	17,340.0	12,669.1	2,518.0	10,687.6	1,400.0

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

결정 구분	구역구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이	평균층수
	명칭	면적(㎡)						
신규	획지1-1	택지1	도당 1-1 구역 266- 4번지 일대	공동주택	법정40.0% 계획21.4% (부대복리시설 제외한 공동주택 :15.0%)	법정 230.0% 계획 229.8%	항공법에 의한 고도제한 에 의함	평균 22층이하
	획지1-2	정비기반 시설1		완충녹지1	-	-		-
	획지1-3	정비기반 시설2		완충녹지2	-	-		-
	획지1-4	정비기반 시설3		근린공원	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙에 의함			-
	획지1-5	택지2		종교시설1	도시계획조례에 의함			-
	획지1-6	정비기반 시설4		학 교				-
	획지1-7	정비기반 시설5		공공청사				-
	획지1-8	택지3		종교시설2 (존치)	-	-		-
	획지2-1	택지4		근린생활 시설	-	-		-
	획지2-2	택지5		종교시설3	-	-		-
	획지3	정비기반 시설6		도 로	-	-		-

### 5. 정비사업 시행계획

#### 5. 정비사업 시행계획

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

구분	기존 세대수	예정 세대수	증감 세대수	비 고
세대수	2,567 세대	1,914 세대	감) 653세대	

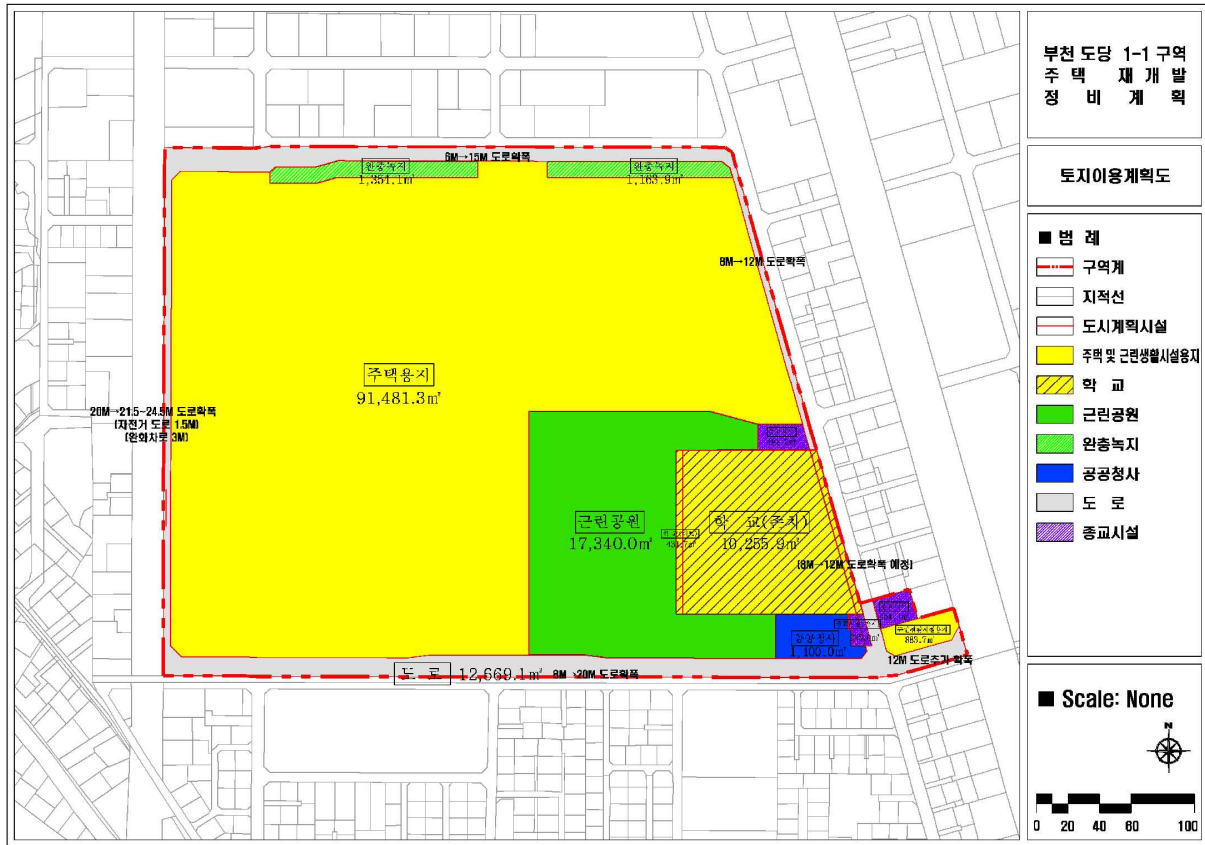
□ 관련근거

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

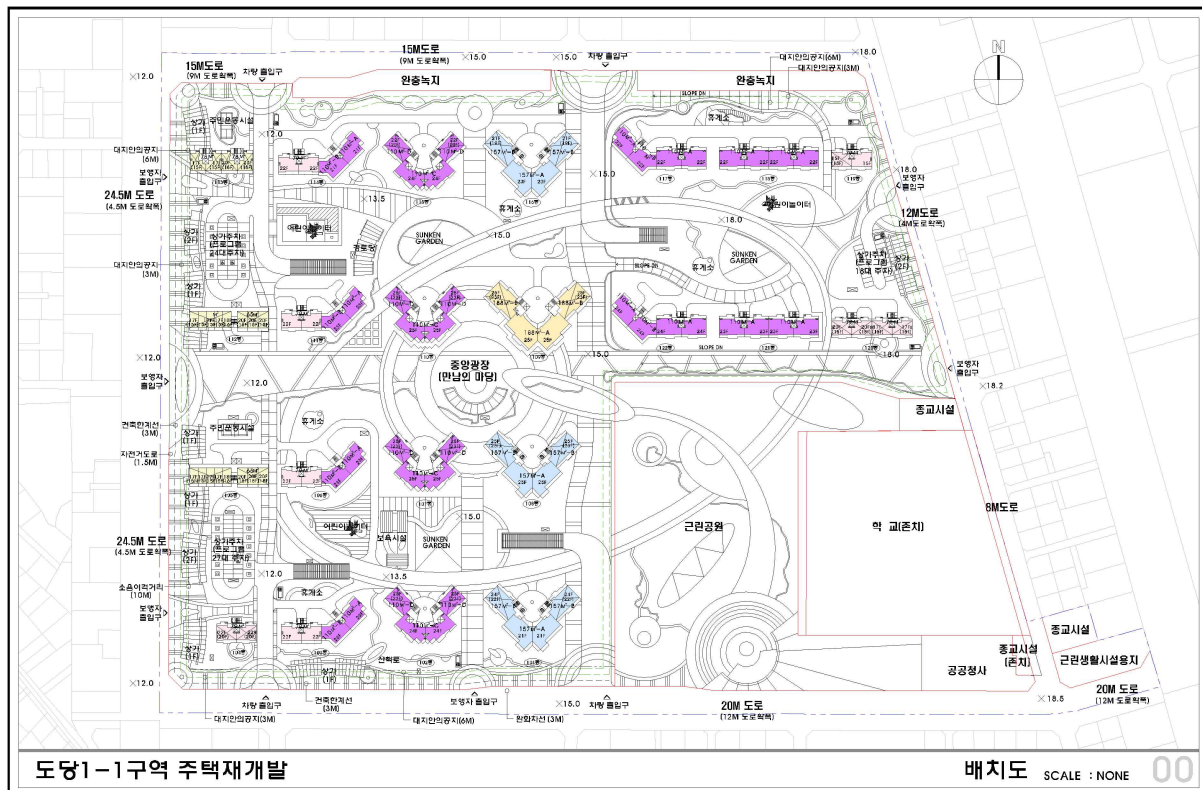
□ 참고사항

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

# □ 토지이용계획도



# □ 배치도



### 3. 주요질의 및 답변 요지

질 의	답 변
○단지내 도로를 폐지하려는 이유는?	○단지내 도로를 축소하고 외곽도로를 넓혀 주민편의를 도모하고자 함.
○세대수가 감소하여 서민주거 안정 대책 및 개발에 따른 민원은 없는지?	○강남시장 주변으로 실제 토지소유주는 1,100세대이며 임대주택 건립 등으로 세입자에 주거대책을 수립 하였으며 관련 민원은 없음.
○종교시설이 늘어난 이유는?	○기존 종교시설 부지를 일부 이전하고 줄어드는 종교 부지를 확보 하는 것임.

### 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.

# 도당1-1구역 주택재개발정비계획 및 정비구역지정에 대한 의견서

의안번호	230	안건명	도당1-1구역 주택재개발정비계획 및 정비구역지정에 대한 의견(안)
제 출 자	부천시장	의 결	제142회 부천시의회 (임시회)
		연월일	제3차 건설교통위원회 회의 (2008. 3. 17)

## 도당1-1구역 주택재개발정비계획 및 정비구역지정에 대한 의견서

- 원미구 도당동 266-4번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, 2010 부천시 도시·주거환경정비기본계획이 수립된 지역으로,
  
- 동 지역 일원 138,160㎡에 대하여 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설 확보, 주거환경 개선, 쾌적한 도시공간 등을 확보하기 위하여 정비구역을 지정코자하는 사항으로 정비구역내 신홍초등학교 존치 및 공원·완충녹지 확보 계획, 원활한 교통소통을 위하여 주변도로의 확폭 계획 등 부천시 도시·주거환경정비기본계획상 제시된 내용에 따라 정비구역 안으로 적정하다고 판단되므로 효율적인 토지이용 측면에서 검토되어야 한다는 의견으로 찬성 의견을 채택함.』

2008. 3. 17.

부천시의회 건설교통위원회 위원장

# 도당1-1구역 주택재개발정비계획 및 정비구역지정에 대한 의견안

의안 번호	제230호
의결 년월일	2008. 3. 20 (제142회)

제출년월일 : 2008. 3. 4.

제 출 자 : 부 천 시 장

## □ 제안이유

- 원미구 도당동 266-4번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획이 수립됨에 따라 (2006.9.18) 2006년 11월에 조합설립추진위원회가 승인된 주택재개발정비사업 예정구역임.
- 본 지역을 도시 및 주거환경정비법 상 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설확보, 주거환경개선, 쾌적한 도시공간 등을 확보하고 지역발전과 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자함.
- 도시및주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 시의회의견을 청취하고자 함.

## □ 주요골자

- 원미구 도당동 266-4번지 일원 138,160㎡에 대하여 도시 및 주거환경정비법 상 주택재개발정비사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식임.
- 주용도는 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
138,160.0㎡	93,545.3㎡	44,614.7㎡	21.4%	229.8%	1,914세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발 정비사업	도당1-1구역	원미구 도당동 266-4번지 일원	138,160.0	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고	
		기정	증(감)	변경			
합 계		138,160.0	-	138,160.0	100.0		
소 계		36,374.0	증)8,240.7	44,614.7	32.3		
정비기반 시설 등	도로용지	23,014.3	감)10,345.2	12,669.1	9.2		
	공원용지	3,103.8	증)14,236.2	17,340.0	12.6		
	완충녹지	-	증)2,518.0	2,518.0	1.8		
	공공청사	-	증)1,400.0	1,400.0	1.0		
	학교용지	10,255.9	증)431.7	10,687.6	7.7		
소 계		101,786.0	감)8,240.7	93,545.3	67.7		
택지 등	택지1	주택용지	99,108.2	감)7,626.9	91,481.3	66.2	
	택지2	종교시설1	494.2	-	494.2	0.4	
	택지3	종교시설2	225.0	-	225.0	0.2	존치
	택지4	근린생활시설용지	1,272.4	감)388.7	883.7	0.6	
	택지5	종교시설3	686.2	감)225.1	461.1	0.3	

3. 정비기반시설 설치계획

구역면적(㎡)	정비기반시설면적(㎡)					
	계	공원	도로	완충녹지	학교	공공청사
138,160.0	44,614.7	17,340.0	12,669.1	2,518.0	10,687.6	1,400.0

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

결정 구분	구역구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이	평균층수	
	명칭	면적(㎡)							
신규	획지1-1	택지1	91,481.3	도당 1-1 구역 266-4 번지 일대	공동주택	법정40.0% 계획21.4% (부대복리시설 제외한 공동주택 :15.0%)	법정 230.0% 계획 229.8%	평균 22층이하	
	획지1-2	정비기반 시설1	1,354.1		완충녹지1	-	-		
	획지1-3	정비기반 시설2	1,163.9		완충녹지2	-	-		
	획지1-4	정비기반 시설3	17,340.0		근린공원	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙에 의함	도시계획조례에 의함	항공법에 의한 고도제한에 의함	
	획지1-5	택지2	494.2		종교시설1	도시계획조례에 의함			
	획지1-6	정비기반 시설4	10,687.6		학 교				
	획지1-7	정비기반 시설5	1,400.0		공공청사				
	획지1-8	택지3	225.0		종교시설2 (존치)				
	획지2-1	택지4	883.7		근린생활 시설				
	획지2-2	택지5	461.1		종교시설3				
	획지3	정비기반 시설6	12,669.1		도 로				-

#### 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	2,567 세대	1,914 세대	감) 653세대	

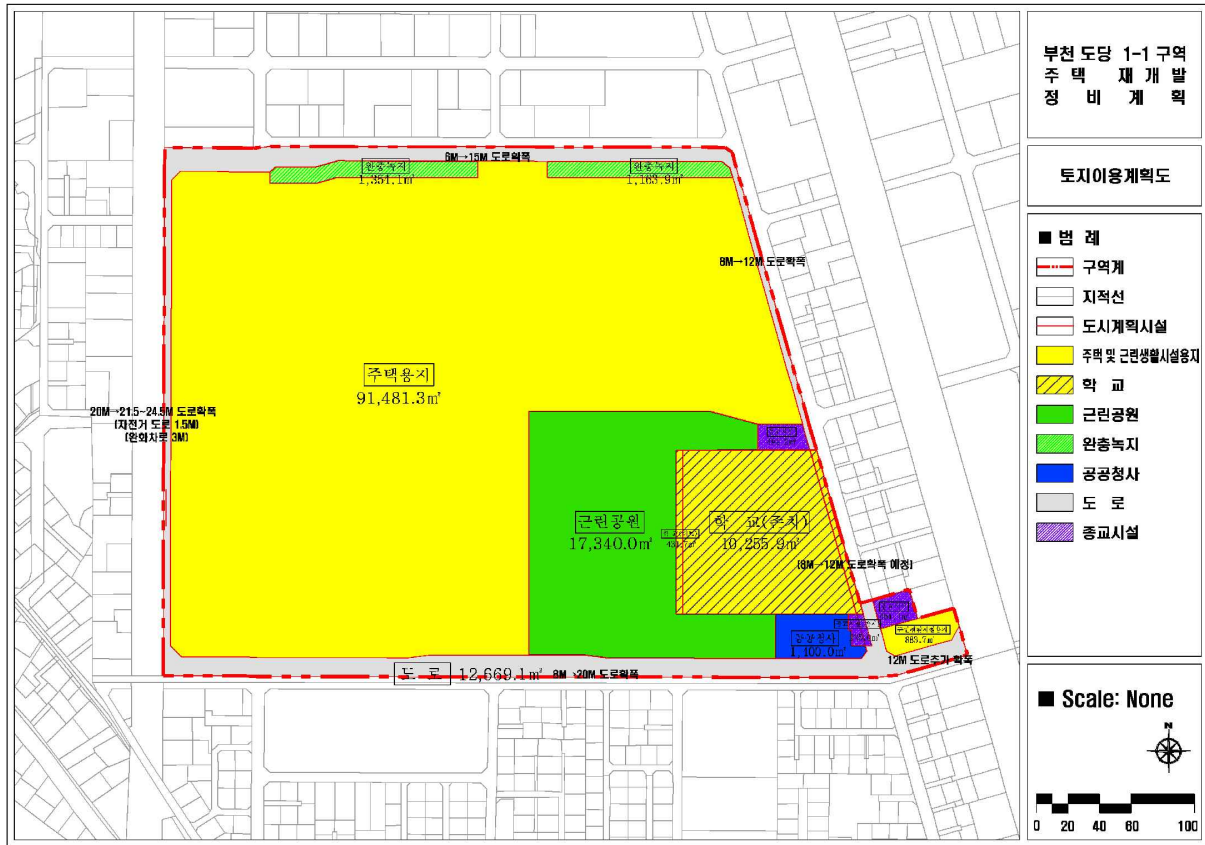
#### □ 관련근거

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

#### □ 참고사항

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

# □ 토지이용계획도



# □ 배치도

