

심곡본동구역 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

- 2010 부천시 도시·주거환경정비기본계획(2006.9.18일 고시)상
소사구 심곡본동 530번지 일원은 노후불량 건축물의 정비와
정비기반시설의 확충을 통해 주거환경을 개선하고자 과거 주택
재개발사업구역을 주택재개발정비예정구역으로 지정된 지역임.
- 본 지역을 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재개발정비사업을
시행하여 기반시설확보 및 쾌적한 주거환경 조성을 통해 주민의 삶
의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자함.
- 관련근거 : 도시및주거환경정비법 제4조 제1항의 규정.

□ 주요내용

- 가. 소사구 심곡본동 530번지 일원 41,078.5㎡에 대하여 도시 및 주거환경정비법상 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	택지면적	정비기반시설 등	건폐율	용적률	계획세대수	비고
41,078.5㎡	33,814.9㎡	7,263.6㎡	16.46	229.65	734세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발 정비사업	심곡본동구역	부천시 소사구 심곡본동 530번지 일원	41,078.5	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		41,078.5	-	41,078.5	100.0	
소 계		3,283.2	증) 3,980.4	7,263.6	17.7	
정비기반 시설 등	도로용지	3,283.2	증) 842.3	4,125.5	10.1	
	공 원	-	증) 3,138.1	3,138.1	7.6	
소 계		37,795.3	감) 3,980.4	33,814.9	82.3	
획 지 (택 지)	주택용지	37,795.3	감) 3,980.4	33,814.9	82.3	

3. 건축물에 관한 계획

결정구분	가구 또는 획지구분	위치	면적(m ²)	건축시설계획				
				건폐율(%)	용적률(%)	층수(높이)	연면적(m ²)	주된용도
신설	A1 (공동주택 용지)	심곡본동 530번지 일원	33,814.9	16.46	229.65	지하4층/ 지상15~23층 (평균19.9층)	114,201.8	공동주택 및 부대복리 시설
용적률 완화			<ul style="list-style-type: none"> ○ 기준용적률 200% ○ 개발가능용적률 230%이하(순부담률 10.5%) 					
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 86% ○ 임대주택 규모별 건설비율 : 총 건설세대수의 17%이상 					
건축선에 관한 계획			○ 건축법등 관계법규에 의함					

4. 정비사업 시행계획

구분	기존세대수	계획세대수	공동주택 규모(전용면적, m ²)						
			소계	39.92	52.88	59.94	66.51	84.88	120.65
세대수	877세대	734세대 (분양608, 임대126)	734세대 (100%)	60세대 (8.2%)	51세대 (7.0%)	131세대 (17.9%)	15세대 (2.0%)	374세대 (50.9%)	103세대 (14.0%)

□ 관련근거

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

□ 기본계획



□ 정비계획(안)



□ 건축개요

- 기존 세대수 : 877세대 (가옥주 : 192, 세입자 : 685세대)
- 계획 세대수 : 734세대 (분양 : 608세대, 임대 : 126세대)
- 건폐율/용적률 : 16.46% / 229.65%
- 층 수 계 획 : 지하 4층, 지상 15~23층(평균층수 19.9층)
- 주차 계획 : 1,031대(지하 1,031대)

□ 단지배치도



3. 주요질의 및 답변 요지

질 의	답 변
○도로의 폭을 조정하여 인근 뉴타운 지역과 형평성을 맞출 의향은?	○조합이 구성되면 협의하여 추진토록 하겠음.
○계획세대수는 734세대이며 기존 세대수가 877세대로 부족세대의 추진 계획은?	○토지주가 395세대이며 나머지 세대는 임차인 세대이므로 문제점은 없음.

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

심곡본동구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견서

의안번호	472	안전명	심곡본동구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견서
제 출 자	부천시장	의 결	제154회 부천시의회 (임시회)
		연월일	제4차 건설교통위원회 회의 (2009. 9. 4)

심곡본동구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견서

- 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, 『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 지정코자 하는 것으로,
 - 구역 북측의 경인국도와 접한 도로 3개 노선은 원활한 교통 소통을 위하여 향후 개발시 도로확장을 검토
- 이상과 같은 의견이 반영된 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정이 이행되어야 한다는 의견으로 찬성의견을 채택함

2009. 9. 4.

부천시의회 건설교통위원회 위원장

심곡본동구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안

의안 번호	제472호
의결 년월일	2009. 9. 8. (제154회)

제출년월일 : 2009. 8. 21.

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 지정된 지역임.
- 본 지역을 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설확보 및 쾌적한 주거환경 조성을 통해 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자함.
- 관련근거 : 도시및주거환경정비법 제4조 제1항의 규정.

□ 주요내용

- 가. 소사구 심곡본동 530번지 일원 41,078.5m²에 대하여 도시 및 주거환경정비법상 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	택지면적	정비기반시설 등	건폐율	용적률	계획세대수	비고
41,078.5㎡	33,814.9㎡	7,263.6㎡	16.46	229.65	734세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발 정비사업	심곡본동구역	부천시 소사구 심곡본동 530번지 일원	41,078.5	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		41,078.5	-	41,078.5	100.0	
소 계		3,283.2	증) 3,980.4	7,263.6	17.7	
정비기반 시설 등	도로용지	3,283.2	증) 842.3	4,125.5	10.1	
	공 원	-	증) 3,138.1	3,138.1	7.6	
소 계		37,795.3	감) 3,980.4	33,814.9	82.3	
획 지 (택 지)	주택용지	37,795.3	감) 3,980.4	33,814.9	82.3	

3. 건축물에 관한 계획

결정구분	가구 또는 획지구분	위치	면적(m ²)	건축시설계획				
				건폐율(%)	용적률(%)	층수(높이)	연면적(m ²)	주된용도
신설	A1 (공동주택 용지)	심곡본동 530번지 일원	33,814.9	16.46	229.65	지하4층/ 지상15~23층 (평균19.9층)	114,201.8	공동주택 및 부대복리 시설
용적률 완화			<ul style="list-style-type: none"> ○ 기준용적률 200% ○ 개발가능용적률 230%이하(순부담률 10.5%) 					
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 86% ○ 임대주택 규모별 건설비율 : 총 건설세대수의 17%이상 					
건축선에 관한 계획			○ 계획대상지 전구간 6m 건축한계선 지정					

4. 정비사업 시행계획

구분	기존세대수	계획세대수	공동주택 규모(전용면적, m ²)						
			소계	39.92	52.88	59.94	66.51	84.88	120.65
세대수	877세대	734세대 (분양608, 임대126)	734세대 (100%)	60세대 (8.2%)	51세대 (7.0%)	131세대 (17.9%)	15세대 (2.0%)	374세대 (50.9%)	103세대 (14.0%)

□ 관련근거

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

□ 기본계획



□ 정비계획(안)



□ 건축개요

- 기존 세대수 : 877세대 (가옥주 : 192, 세입자 : 685세대)
- 계획 세대수 : 734세대 (분양 : 608세대, 임대 : 126세대)
- 건폐율/용적률 : 16.46% / 229.65%
- 층 수 계 획 : 지하 4층, 지상 15~23층(평균층수 19.9층)
- 주차 계획 : 1,031대(지하 1,031대)

□ 단지배치도

