

여월1-1구역 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

- 오정구 여월동 10-11번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획이 수립됨에 따라 (2006.9.18) 2006년 11월 23일에 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. 오정구 여월동 10-11번지 일원 44,911.0㎡에 대하여 도시 및 주거환경정비법상 주택재개발정비사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식임.
- 나. 주 용도는 공동주택으로 녹지, 도로, 공원, 공공청사등을 건설하여 기반시설확보 및 주거환경개선 등을 통하여 쾌적한 주거공간을 확보하고 지역발전에 기여코자 함.

□ 정비계획 및 정비구역(안)

구역면적	택지면적	정비기반시설 등	건폐율	용적률	계획세대수	비고
44,911.0㎡	32,947.19㎡	10,970.0㎡	25.19%	199.91%	660세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발 정비사업	여월1-1구역	오정구 여월동 10-11번지 일원	44,911.0	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고	
		기정	증(감)	변경			
합 계		44,911.0	-	44,911.0	100.00		
소 계		7,305.3	증)3,664.7	10,970.0	24.43		
정비기반 시설 등	도로용지	4,477.9	감)337.9	4,140.0	9.22		
	어린이공원	-	증)2,280.0	2,280.0	5.08		
	완충·경관녹지	-	증)1,275.0	1,275.0	2.84		
	공공공지	-	증)1,275.0	1,275.0	2.84		
	공공청사	2,827.4	감)827.4	2,000.0	4.45		
소 계		37,605.7	감)3,664.7	33,941.00	75.57		
택지	택지1	공동주택 용지	36,452.5	감)3,505.31	32,947.19	73.36	
존치	어린이집		1,153.2	감)159.39	993.81	2.21	

3. 정비기반시설 설치계획

구역면적(m ²)	정비기반시설면적(m ²)					
	계	도로	어린이공원	완충·경관녹지	공공공지	공공청사
44,911.0	10,970	4,140	2,280	1,275	1,275	2,000

4. 건축물에 대한 주용도·건폐율·용적률·높이·층수에 대한 계획

결정구분	가구또는 획지구분	위치	면적(m ²)	건축시설계획				
				건폐율(%)	용적률(%)	층수(높이)	연면적(m ²)	주된용도
신설	공동주택부지	부천시 오정구 여월동 10-11번지 일대	32,947.19	25.19	199.91	13층 이하	100,813.67	공동주택 및 부대·복리시설
용적률 완화			○ 기본계획용적률 180%, 개발가능용적률 200%이하 ○ 공공시설부지 확보에 따른 용적률 인센티브 : 26.03% (공공시설 확보부지율 : 24.43%)					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 주택 규모별 건설비율 - 85㎡ 이하 : 총 건설 세대수의 80%이상 ○ 임대주택 규모별 건설비율: 총 건설세대수의 17%이상					
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	713세대	660세대	감) 53세대	

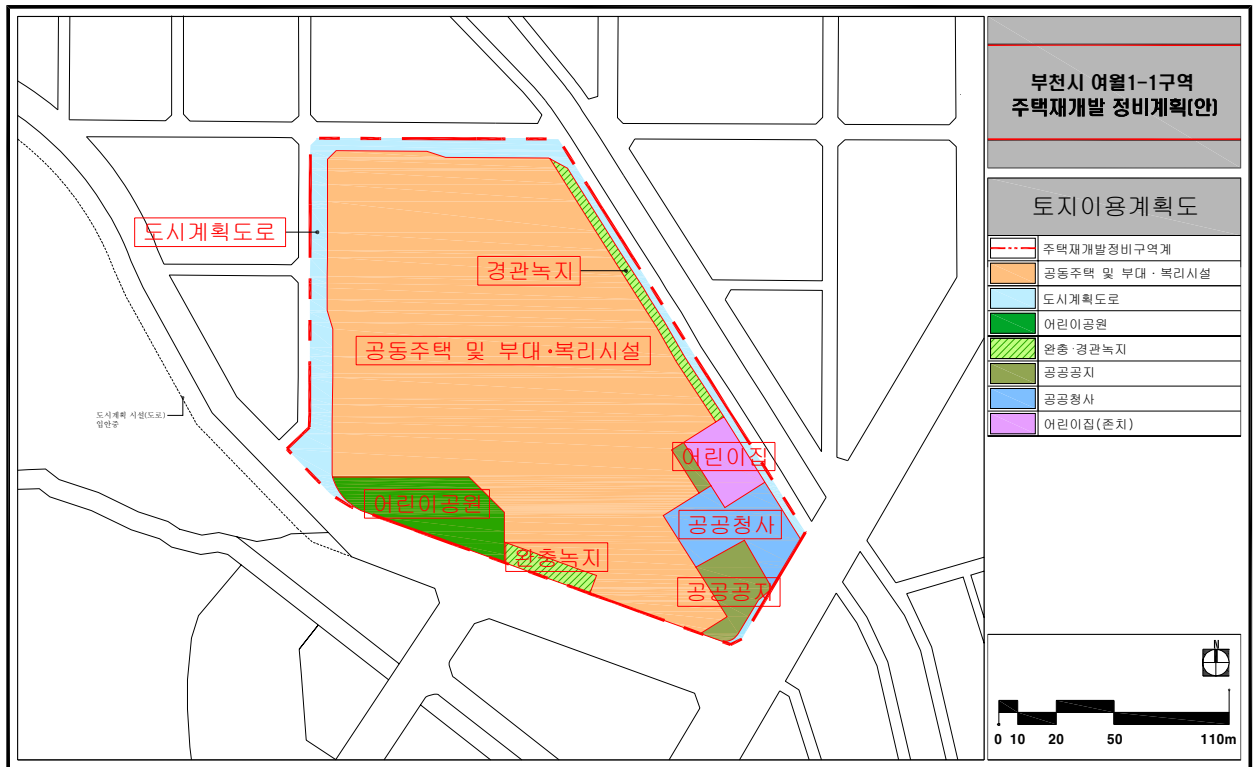
□ 관련근거

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

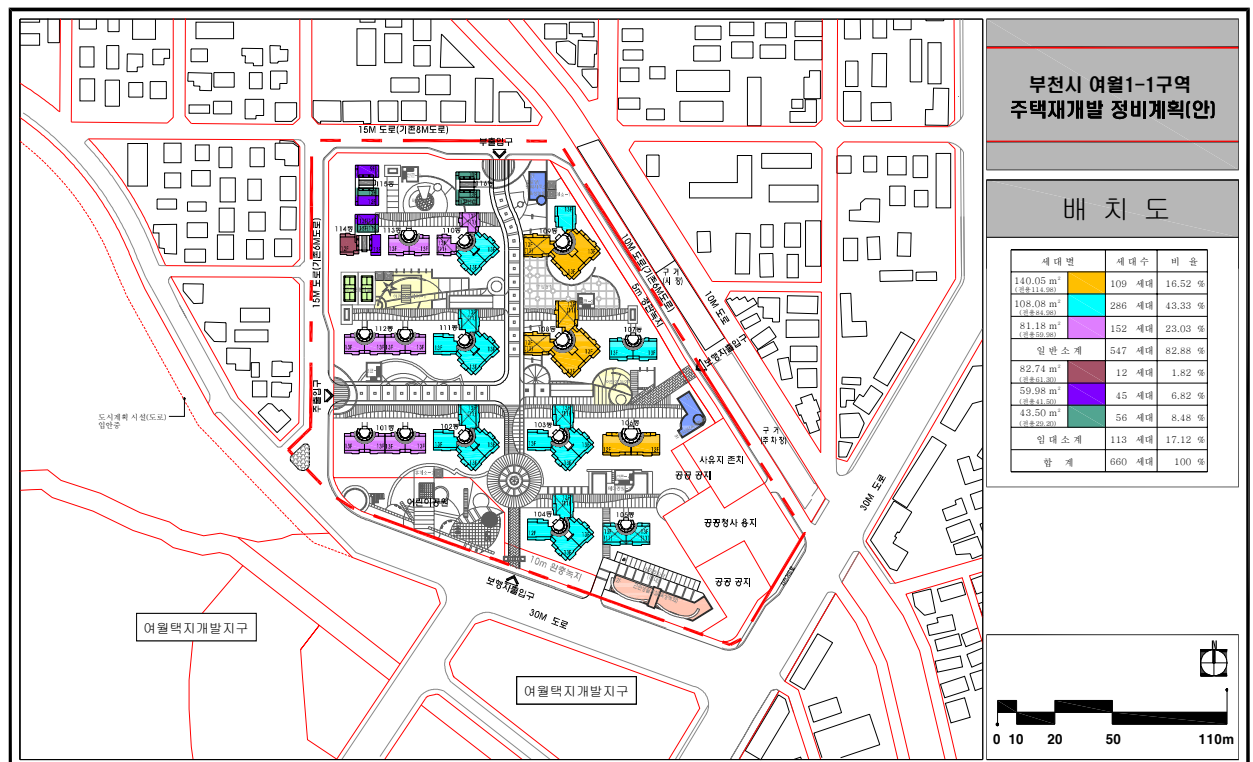
□ 참고사항

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

□ 토지이용계획도



□ 배치도



3. 주요질의 및 답변 요지

질 의	답 변
○베르내천을 자연형 하천으로 향후 개발할 계획인데 이에 대한 대책이 있는지?	○하수과와 교통행정과 등 관련 부서와 협의하여 자연형 하천으로 개발시 별도 계획을 수립하겠습니다.
○도로폭이 일정하지 않아 주민 통행에 불편을 초래하고 있는데 이에 대한 대책은 있는지?	○도로과, 건축과 등 관련 부서와 협의하여 건축허가시 건축물들에 대한 조정할 계획이며 도시계획을 수립할 때 반영토록 하겠습니다.
○의견안 계획을 수립 제출시에는 반드시 권리자수, 계획세대수, 세입자 등을 반드시 파악하여 제출하여 주시기 바람.	○계획 수립시 반드시 반영하겠습니다.
○여월 1-1지구는 고도제한 등으로 열악한 환경이므로 인센티브를 주고 용적률을 상향 하도록 조치 할 계획은 있는지?	○조합측과 긴밀히 협조하여 검토하겠습니다.

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

여월1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안

의안 번호	제277호
의결 년월일	2008. 7. 18 (제145회)

제출년월일 : 2008. 6. 30

제 출 자 : 부 천 시 장

□ 제안이유

- 오정구 여월동 10-11번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획이 수립됨에 따라 (2006.9.18) 2006년 11월 23일에 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. 오정구 여월동 10-11번지 일원 44,911.0m²에 대하여 도시 및 주거환경정비법상 주택재개발정비사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식임.
- 나. 주 용도는 공동주택으로 녹지, 도로, 공원, 공공청사등을 건설하여 기반시설확보 및 주거환경개선 등을 통하여 쾌적한 주거공간을 확보하고 지역발전에 기여코자 함.

□ 정비계획 및 정비구역(안)

구역면적	택지면적	정비기반시설 등	건폐율	용적률	계획세대수	비고
44,911.0m ²	32,947.19m ²	10,970.0m ²	25.19%	199.91%	660세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)	비고
신규	주택재개발 정비사업	여월1-1구역	오정구 여월동 10-11번지 일원	44,911.0	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비율(%)	비 고	
		기정	증(감)	변경			
합 계		44,911.0	-	44,911.0	100.00		
소 계		7,305.3	증)3,664.7	10,970.0	24.43		
정비기반 시설 등	도로용지	4,477.9	감)337.9	4,140.0	9.22		
	어린이공원	-	증)2,280.0	2,280.0	5.08		
	완충·경관녹지	-	증)1,275.0	1,275.0	2.84		
	공공공지	-	증)1,275.0	1,275.0	2.84		
	공공청사	2,827.4	감)827.4	2,000.0	4.45		
소 계		37,605.7	감)3,664.7	33,941.00	75.57		
택지	택지1	공동주택 용지	36,452.5	감)3,505.31	32,947.19	73.36	
존치	어린이집		1,153.2	감)159.39	993.81	2.21	

3. 정비기반시설 설치계획

구역면적(m ²)	정비기반시설면적(m ²)					
	계	도로	어린이공원	완충·경관녹지	공공공지	공공청사
44,911.0	10,970	4,140	2,280	1,275	1,275	2,000

4. 건축물에 대한 주용도·건폐율·용적률·높이·층수에 대한 계획

결정구분	가구또는 획지구분	위치	면적(㎡)	건축시설계획				
				건폐율(%)	용적률(%)	층수(높이)	연면적(㎡)	주된용도
신설	공동주택부지	부천시 오정구 여월동 10-11번지 일대	32,947.19	25.19	199.91	13층 이하	100,813.67	공동주택 및 부대·복리시설
용적률 완화			○ 기본계획용적률 180%, 개발가능용적률 200%이하 ○ 공공시설부지 확보에 따른 용적률 인센티브 : 26.03% (공공시설 확보부지율 : 24.43%)					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 주택 규모별 건설비율 - 85㎡ 이하 : 총 건설 세대수의 80%이상 ○ 임대주택 규모별 건설비율: 총 건설세대수의 17%이상					
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	713세대	660세대	감) 53세대	

□ 관련근거

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

□ 참고사항

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

