

부천 중동특별계획1구역  
토지이용 활성화 및 전략적 처분방안

[ 의 회 보 고 ]

2015. 05

부 천 시

# Table of Contents

- I. 대상지 개요
- II. 토지이용 활성화
- III. 처분 전략
- IV. 기대효과
- V. 향후 추진계획

## 1. 배경 및 필요성

### 1) 개발의 배경

- 개발여건의 긍정적 변화에 따라 20년이상 장기 미활용 부지의 개발적기 도래 인식
- 인근 상가지역 유동인구 감소 및 시설물 노후화에 따라 상권 침체 가속
- 문화예술회관 건립계획 장기 미확정

### 2) 개발의 필요성

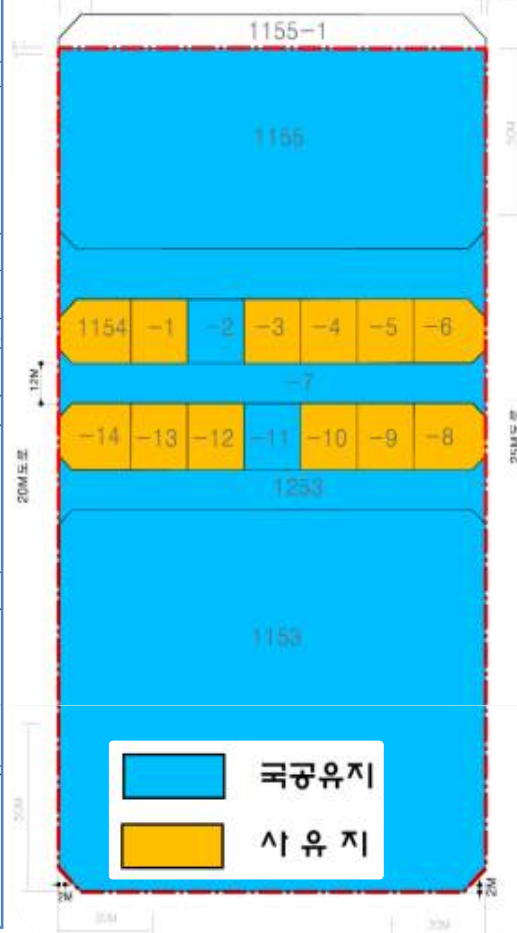
- 지역 활성화 및 민간참여 유도를 통한 **계획적 개발 필요성** 대두
- 민간이 참여하는 복합개발로 **토지이용 활성화 및 가치 극대화**
- 시민을 위한 **문화예술회관 건립** 추진



## 2. 대상지 현황



[토지소유]



### 토지 소유권 현황

- 부지 전체 면적 : 34,286㎡
- 시 소유부지 면적 : 29,772.1㎡ (87%)
  - 나대지 및 도로부지 10필지
- 민간소유부지 면적 : 4,513.9㎡ (13%)
  - 12필지, 소유자 37명 (2015년4월말기준)

### 건축물 현황

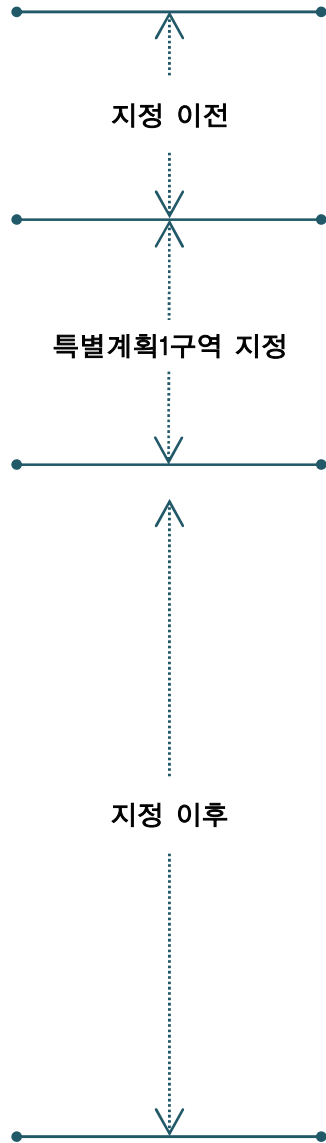
- 사유지내 12동 건축
- 평균 용적률/건폐율 : 253.86%/85.79%
- 층수 : 3층 (1동 1층)
- 건축경과연수 : 10~20년이하 건물
  - 전체의 약 80% 차지
- 이용현황 : 음식업 중심 상가골목
  - 음식업종 25개소 차지

[토지면적]

계	①호텔부지	②문예회관	㉠도로1	㉡도로2	㉢도로3	㉣사유지	㉤사유지
34,286㎡	8,155㎡	15,474.6㎡	2,089.6㎡	1,669.5㎡	1,681.8㎡	2,202.5㎡	2,311.4㎡



## 3. 추진 경위



- 1996. 03 : 부천 중동지구 택지개발계획 및 택지개발사업 실시계획 변경 (건설교통부 고시 제1996-442호)

  - 중동 1155번지는 랜드마크 및 상업 마그넷으로서 특수용도(호텔), 중동 1153번지는 문예회관으로서 조성 계획

➤ **상업 및 문화활동 활성화를 위한 호텔, 문예회관 부지로 조성된 부지가 나대지로 방치**
- 2008. 10 : 지구단위계획(재정비)결정(변경)고시 (부천시고시 제2008-82호)

  - 부천시의 랜드마크형성 및 장소성 부여, 가로환경의 개선, 호텔 및 문화, 운동시설, 주거복합 시설을 도입 상업지역 활성화 등을 위한 특별계획구역(공동개발) 지정

➤ **방치된 나대지를 포함한 부지의 공동개발 유도, 랜드마크형성, 복합용도 개발을 목적으로 특별계획1구역으로 지정**
- 2011. 10 : 특별계획1구역 토지이용계획 합리화를 위한 용역

  - 지구단위계획 재검토를 통해 토지이용상 불합리한 제약요인을 변경하여 조기개발을 유도, 공공성 확보
  - 특별계획1구역 변경(안) 검토, 공동개발 검토, 개발규모 검토 등

2011. 10 : 부천시 문화예술회관 건립 타당성조사 및 기본계획 수립용역

  - 증가하는 문화수요에 대응하여 문화특별시인 부천시의 문화예술회관 건립 방안 모색(후보지 선정, 문예회관 건립계획 수립 등)

2012. 04 : 부천시 도시관리계획(중동신시가지 제1종지구단위계획) 결정고시 및 지형도면 고시

  - 특별계획1구역의 토지이용계획 합리화를 위한 재검토가 요구됨에 따라 변화된 여건반영을 위한 지구단위계획 변경
  - 변경내용 : 공동개발 → 공동개발 권장 / 특별계획1구역 계획 명시 → 별도의 특별계획구역 지침 적용 등 지침 적용

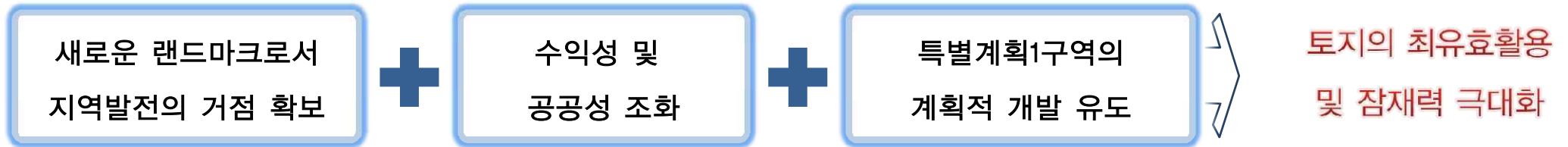
2015. 11 : 특별계획1구역 토지이용 활성화 및 처분전략 수립 용역

  - 민간이 참여하는 복합개발을 통한 토지이용 활성화 및 가치 극대화 도모
  - 장기간 미개발된 중동 특별계획1구역의 전략적 처분방안 마련

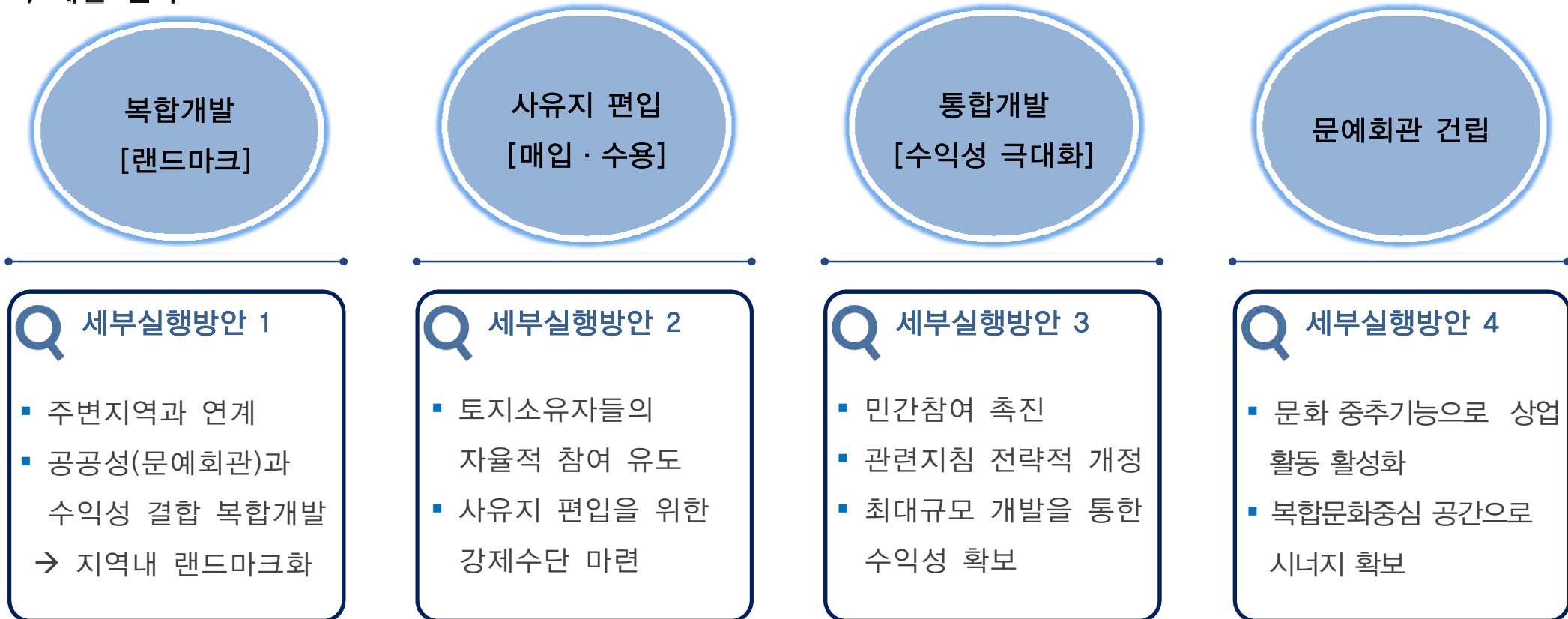
➤ **특별계획1구역의 계획적 개발 유도를 위한 여러 용역들이 진행, 현재 토지이용 활성화 및 처분전략 수립 용역 중**

## 1. 개발 방향

### 1) 기본방향

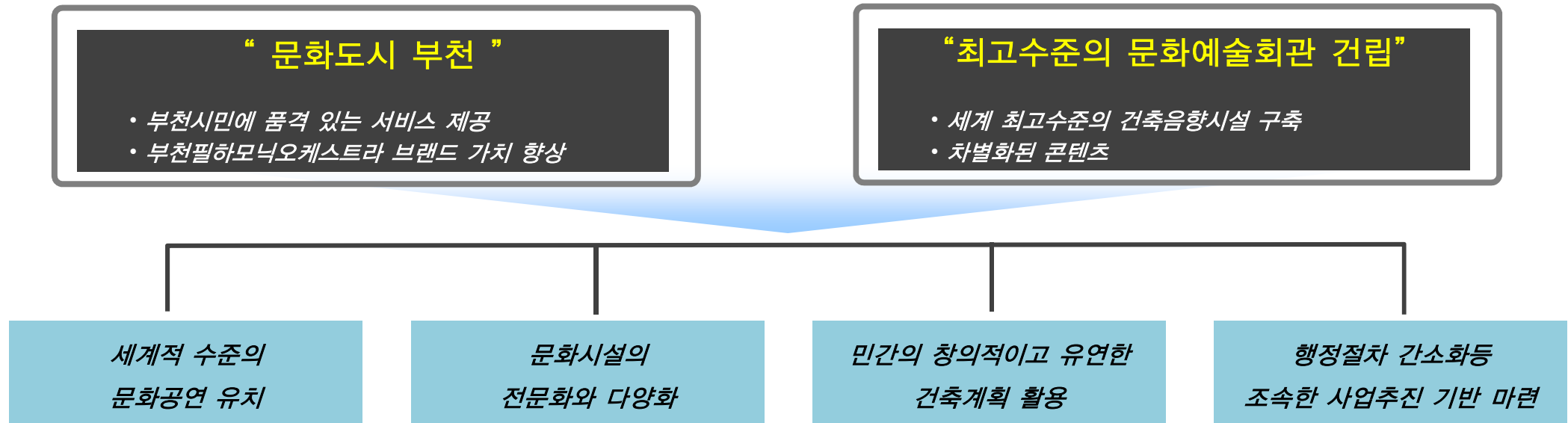


### 2) 개발 전략

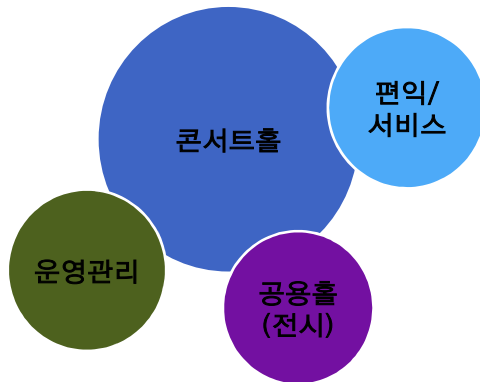


## 2. 문화예술회관 복합개발

### 1) 건립목적 및 목표



### 2) 문화예술회관 건립 개요



- 콘서트 홀 객석 규모 : 전체 1,700석 (합창단석 200석)
- 건축규모 : 지상 4층 / 지하 2층
- 면 적 : 건축면적 약 3,800㎡ (1,149.5py) / 건축 연면적 약 25,800㎡ (7,805py)
- 공간구성 : 콘서트홀, 무대지원시설, 연습실, 기능조정실, 관리사무실, 편의시설, 로비 및 기타 공용공간

## 3) 문화예술회관 복합 건립방안

### 사업주체

- 민간사업자 (특별계획1구역 토지매입자)

### 시설입지

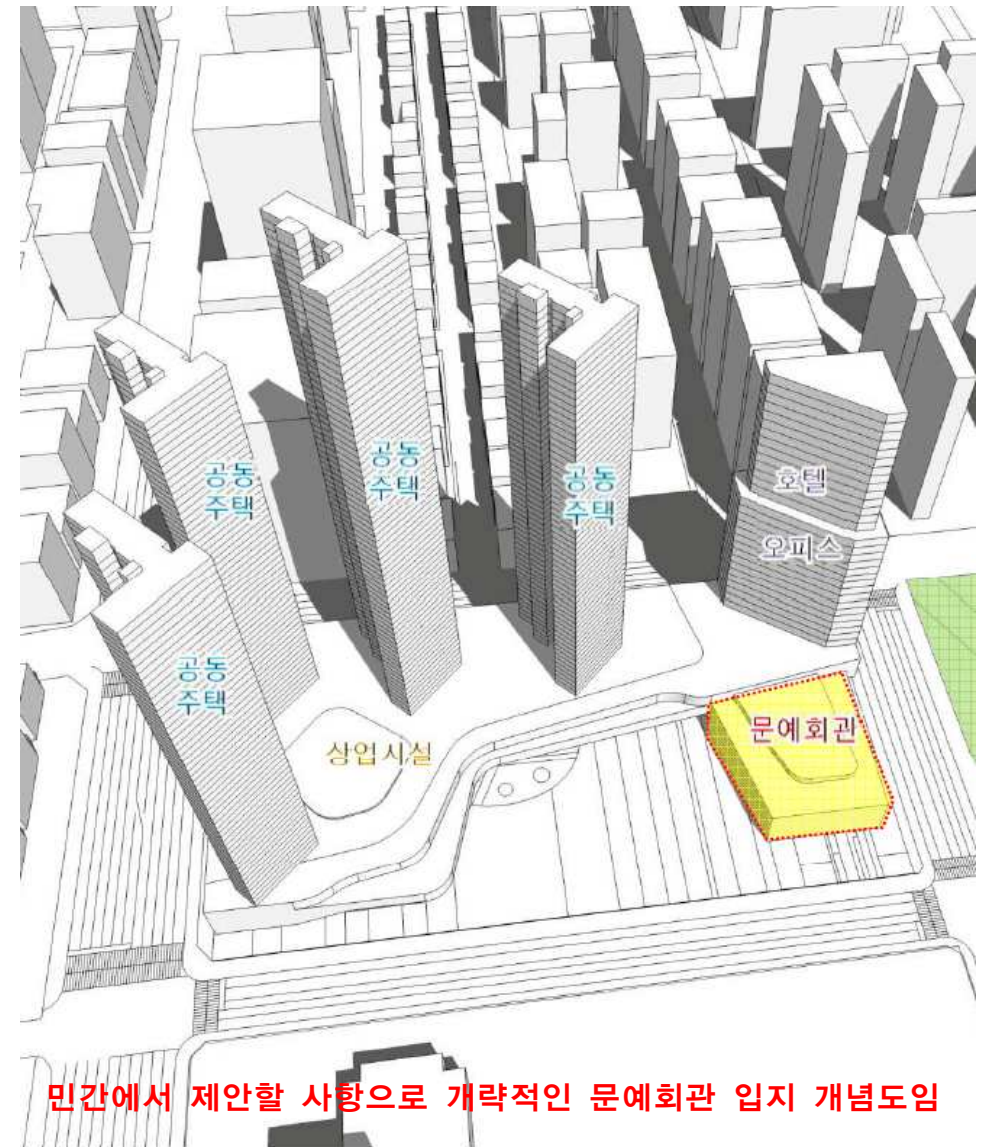
- 복합개발 시너지 효과를 거양할 수 있는 건축입지 자율제한

### 건립방안

- 공모지침서에 콘서트 홀 건립 가이드라인 제시
- 민간 사업계획과 연계하여 콘서트 홀 건축구상 자율 제안
- 사업자 선정 후 세부 건축계획 협상 및 협약체결

### 비용부담

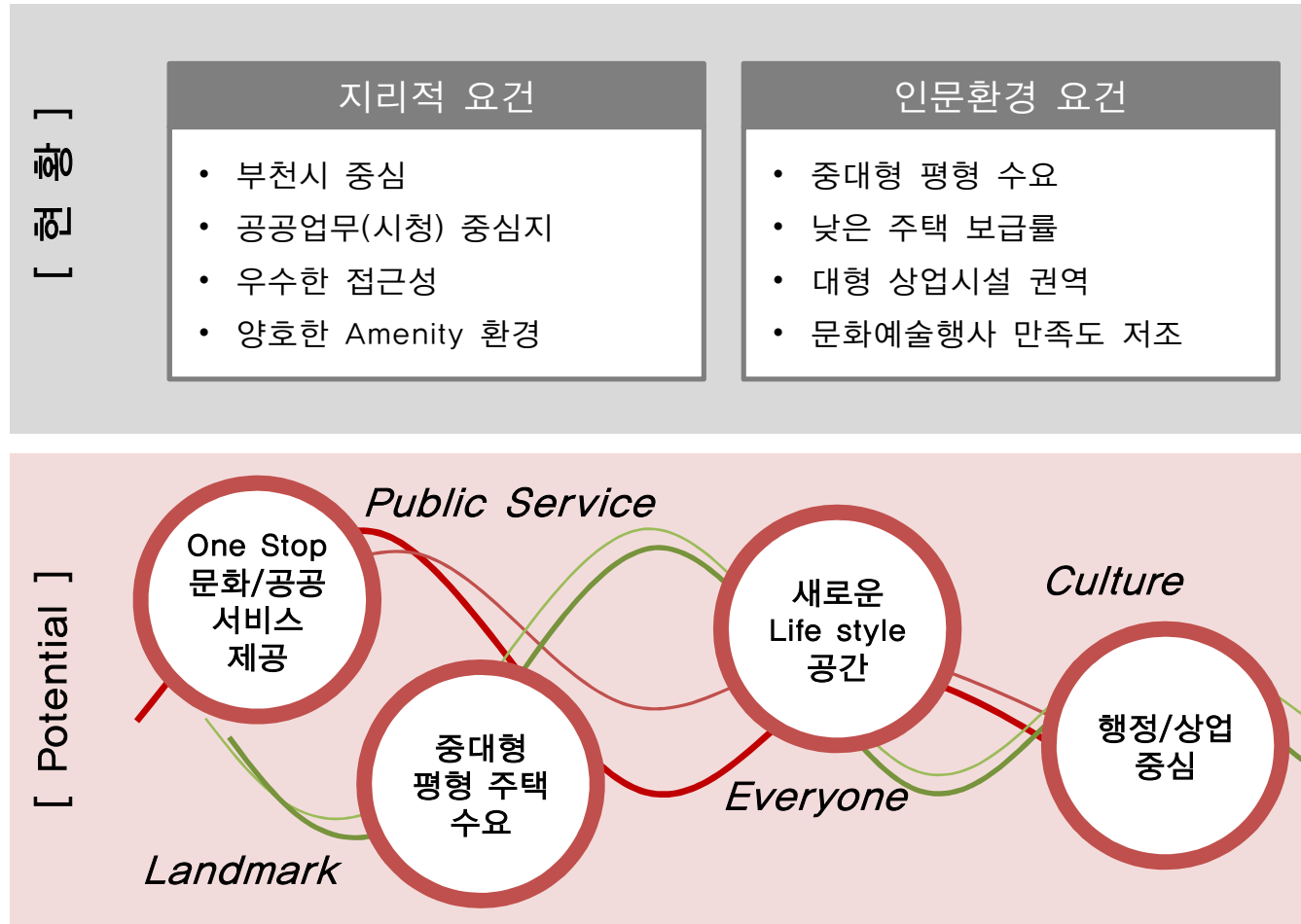
- 특별계획1구역 개발이익 활용 민간부담 건설
- 시설 준공 후 시 기부채납 조건
- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 인센티브 부여



## 3. 복합개발 기본 구상

※ 향후 민간에서 제안할 사업구상의 개략적인 시뮬레이션 결과로 확정된 계획이 아님

### 1) 개발 계획 방향



**개발 방향**

**부천시 대표 명소화**

- 물리적·기능적 복합 랜드마크화
- 삶의 질을 향상하는 고급화

**복합문화예술타운**

- 문예회관 도입으로 문화 중추 기능
- 상시적 문화 예술 타운 조성

**도심기능 강화**

- 행정·업무·문화 복합
- 문화, 업무 등 도시 인프라 확충

**상업시설 활성화**

- 상업기능 차별화로 단순 소비 지향
- 복합개발에 따른 시너지

▪ 잠재력 극대화를 위한 Theme, Concept 수립으로 지역 Landmark 계획

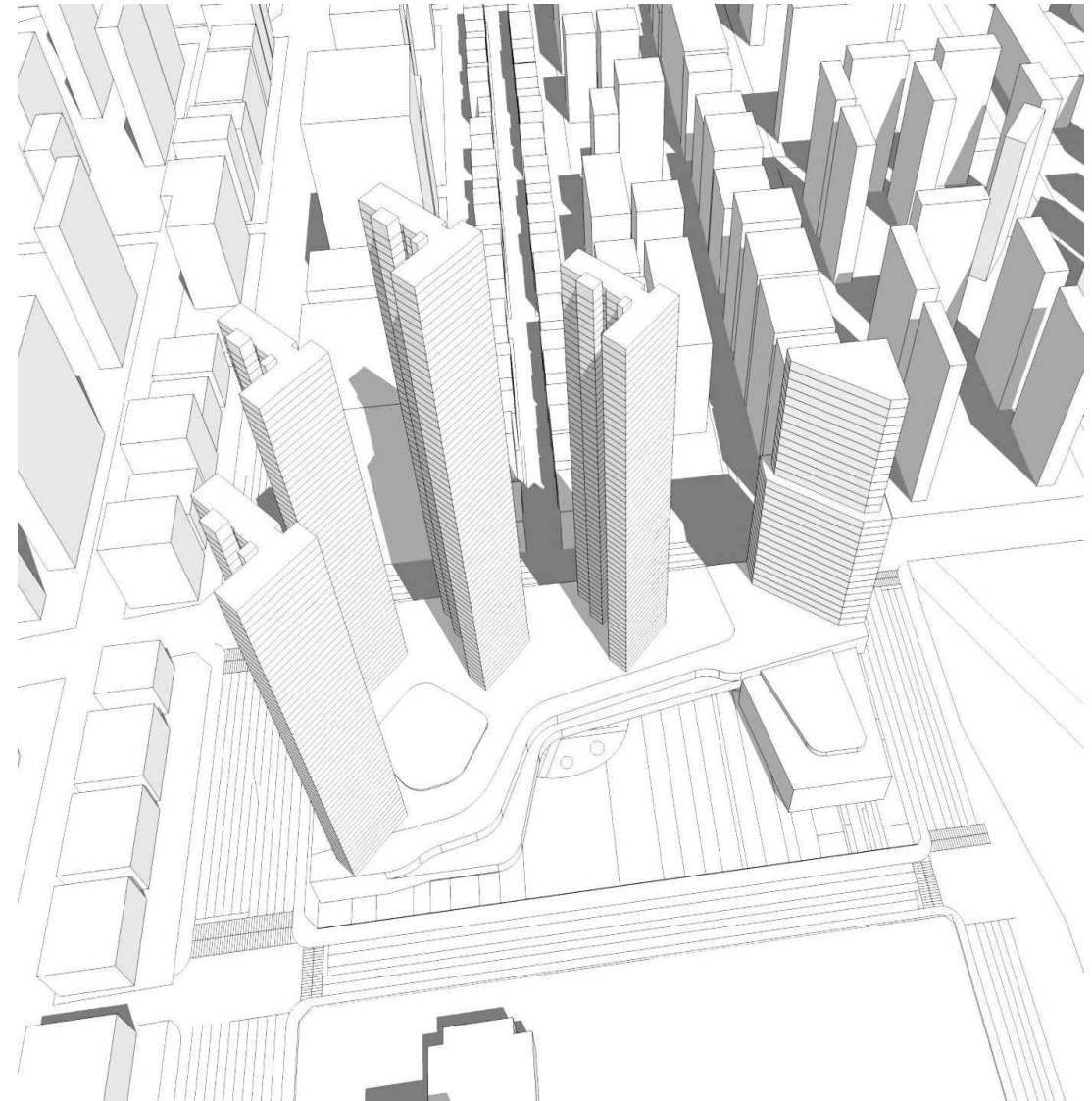
## 2) 도입시설 및 테마설정



### 3) 건축 계획 구상

#### 건축 개요

- 부지위치 : 부천시 원미구 중동 1153번지 일원
- 지역지구 : 일반상업지역, 지구단위(특별계획)구역
- 부지면적 : 33,086.00㎡ (기부채납 1,200.0㎡\_도로)
- 건축면적 : 25,568.80㎡
- 건 폐 율 : 77.28% (법정 : 80%)
- 연 면 적 : (지상) 353,985㎡  
(지하) 191,560㎡  
(합계) 545,545㎡
- 용 적 률 : 1,069.90% (상한:1,070.00%)
- 주요용도 : 공동주택(1,500세대), 판매시설, 숙박시설  
문화및집회시설, 업무시설



# III. 처분 전략

## 1. 사유지 편입방안

### 1) 통합개발 기본방향

- 공유지 및 사유지 혼재, 다양한 이해관계 상충에 따른 사유지 확보 한계
- 통합개발의 확실한 이행담보 수단으로 사유지 수용 등 편입을 강제하기 위한 방안 지원



- 사유지 소유자의 매각 / 사업참여 등 민간영역의 자율적 참여로 민원 최소화가 가능한 최적 개발방식
- 공유지, 사유지 혼재 및 사유지 소유자 다수로 100% 협의매수의 어려움 → 통합개발 한계

- 민원 최소화가 가능한 최적의 개발방식
- 다양한 이해관계 상충
- 100% 협의 매수의 한계

### 통합개발의 이행담보 수단 지원



- 통합개발의 확실한 이행담보 수단 마련
  - 사유지 협의 불가시 통합개발 사업장기 표류
  - 민간사업자 참여 유도를 위한 공공의 행정지원 필요
- 수용 · 사용 등 다양한 방식의 사업구도 마련

- 통합개발의 확실한 담보
- 공공의 역할 필요성에 따라 수용 · 사용 등 다양한 사업방식 도입 유도

▪ 민간의 자율적 통합개발 유도 및 토지편입을 위한 행정적 지원 수단 마련

## 2) 사유지 편입을 통한 통합개발 방안

- 민간의 자율적 판단에 의하여 선호하는 사업방식 제안 유도
- 제안서 평가 시 사업방식 별 평가점수 차등 적용 : 자율적 협의매수 시 가점 부여

### ■ 사유지 편입대안

#### 대안 1 : 자율적 협의매수

- 사인간 협의에 의한 토지매수
  - 별도 인허가 절차 없음
  - 소유자 매각의사 및 가격협의 선행

#### 대안 2 : 주택법에 의한 매도청구

- 승인권자 : 시장 (주택건설사업계획 승인)
- 요 건 : 사업면적 80% 이상 권원 확보
  - 95% 이상 확보 : 미확보 토지 전체 매도청구 가능
  - 95% 미만 확보 : 10년 이상 소유자 제외 매도청구 가능
- 추진절차
  - 매도청구 대상 소유자 협의 : 3개월 이상
  - 매도청구 訴 제기 : 협의만료 2개월 이내

#### 대안 3 : 도시환경정비사업 수용

- 승인권자 : 시장
- 요 건 : 역세권 등 복합개발 필요 지역
- 시 행 자
  - 조합 토지소유자
  - 소유자 과반의 동의를 받은 시장 등
- 수용요건
  - 전체 면적의 2/3이상 소유
  - 토지 등 소유자의 3/4이상 동의

#### 대안 4 : 도시개발사업 수용

- 승인권자 : 시장
- 요 건 : 주거·상업지역 1만㎡ 이상
- 시 행 자
  - 국가, 지자체, 공공기관
  - 토지소유자 또는 조합
- 수용요건
  - 사업면적의 2/3이상 소유
  - 소유자 총수의 1/2이상 동의

■ 민간사업자 주도의 다양한 사유지 편입 및 통합개발 방식 제안 허용

# III. 처분 전략

## 2. 사업자 공모 방안

### 1) 공모 기본방향

다양한 사업구상 수용  
시 정책의지 반영



- 민간의 다양한 사업구상 수용과 건설한업체 참여 유도
- 문예회관을 포함하는 전체 통합개발 등 부천시의 정책의지 반영

### 2) 공모 개요

기본방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 택지개발촉진법에 의한 공모에 의한 수의계약 처분</li> </ul>
관련근거	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 택지개발촉진법 시행령 제13조의2(택지공급방법)</li> </ul>
공모방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업계획서 및 토지가격 평가 병행 공모</li> </ul>
공모성격	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문예회관을 포함한 통합개발을 위한 자유제안 공모</li> </ul>

### 3) 자유제안 공모에 따른 주요 제안사항

- 사유지를 포함한 통합개발 방안 제안 : 사유지 편입방안 비교 평가
- 문예회관 건립 제안 : 1,700석 콘서트홀, 위치 및 건축계획 등 자유제안 비교 평가
- 지구단위계획 변경 제안 : 사업성 확보 및 다양한 건축구상을 위한 지구단위계획 변경 제안 허용
- 토지매입비 지급방안 제안 : 토지가 납부시기, 방법, 등기이전 등에 대한 자율 제안 허용(토지매각 대금 일시불 납부 원칙)

### III. 처분 전략

#### 4) 공모지침서 체계 검토

##### ■ 공모지침서의 구성

구분	세부항목	주요내용
1 사업의 개요	1)공모의목적 2)용어의 정리 3)법령 등의 준용 4)사업의 개요	• 공모성격과 사업대상지 특성 소개
2 사업의 제안 및 시행조건 등	5)제안자격 6)사업신청자 조건 7)자격제한 8)토지매입 등 9)인허가 추진 10)사업시행 11)제출서류 12)토지가격 제출 13)사업협약체결보증금 14)제출서류의 반환 및 비용부담	• 참가자격 및 사업조건
3 제안서의 작성	15)사업제안서 작성 및 제출 16)자료의 추가제출	• 사업제안서 작성방법
4 사업제안서 및 가격평가	17)심사방법 18)평가분야 19)평가내용 20)평가방법 21)가격평가 대상자 선정 22)배점 및 평가방법	• 사업제안서의 구성 및 평가방법
5 우선협상대상자 선정 등	23)평가위원회 구성 24)심의방법 25)우선협상대상자 선정	• 우선협상대상자 평가위원회 구성 및 심의방법
6 사업추진협약의 체결 및 해지	26)협약안 도출 27)사업추진협약 체결 28)협약승계 29)협약이행보증 30)토지매매계약 체결 및 납부방법 31)토지의 환매 32)사업추진협약의 해제 또는 해지 33)손해배상	• 계약체결방법 및 이행담보, 손해배상 관련 사항
7 추진일정 등	34)추진 일정 35)질의 및 응답 36)기타 37)본 지침의 해석	• 공모기간, 제안서 접수기간, 관계자 연락방법 등 제시

## 5) 공모지침서 배점기준 및 평가방법

- 사업제안서 총점 700점, 개발계획분야(350점)와 사업계획분야(350점)로 구분
- **재무구조 및 능력(30점)/ 개발운영 실적(30점) 항목과 자금조달방안 실현가능성(40점) 등은 절대 평가**
- **문예회관계획 및 사유지 편입계획 항목 고배점 적용** → 통합개발의 부합성 및 실현성 제고

사업제안서  
평가

개발계획분야(350점)		사업계획분야(350점)	
<b>종합개발구상</b> (100점)	• 개발컨셉 및 테마(30점) • 복합용도개발계획(40점) • 복합단지 활성화계획(30점)	<b>사업성분석</b> (50점)	• 시장분석 및 수요추정(15점) • 분양·임대 계획(15점) • 사업성분석(20점)
<b>토지이용 및 건축계획</b> (50점)	• 토지이용계획(30점) • 도입시설 배치 및 건축계획(20점)	<b>사업수행능력</b> (200점)	• 최근 3년간 재무능력(30점) • 개발 및 운영실적(30점) • <b>사유지 편입계획(100점)</b> • 리스크 관리계획(40점)
<b>문예회관계획</b> (150점)	• 세부시설계획(80점) • 건축계획 및 시공계획(70점)	<b>자금조달계획</b> (80점)	• 자금관리 및 운용계획(40점) • 자금조달방안 및 실현가능성(40점)
<b>교통 및 보행동선계획</b> (20점)	• 교통계획(10점) • 보행동선계획(10점)	<b>사업운영계획</b> (10점)	• 조직 및 인력운영계획(10점)
<b>경관 및 조경계획</b> (30점)	• 경관계획(20점) • 조경계획(10점)	<b>활성화계획</b> (10점)	• 마케팅 및 홍보전략(10점)

- 사업제안서 평가 결과, 80%(560점)이상 득점한 사업신청자를 가격평가 대상으로 선정
- 가격평가 총점은 300점으로 하되, 가격평가 배점의 80%인 240점을 기본점수로 부여

가격평가

$$\text{득점} = \text{기본점수} + (\text{가격단위당 점수} \times \text{평가대상 가격})$$

- 가격단위당 점수 =  $(300\text{점} - \text{기본점수}) \div (\text{최고제출 토지가격} - \text{예정가격})$
- 평가대상 가격 = 제출 토지가격 - 예정가격



사업제안서 점수 + 가격평가 점수  
최고 득점 사업신청자

**우선협상대상자로 선정**

**사업제안서 평가 후 일정 기준 충족 사업자를 대상으로 가격평가를 실시하여 최종 우선협상대상자 선정**

## 1. 재정증대 효과

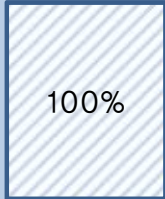
### ■ 사유지 처분 수익 추정

#### 기준단가 산정근거

- 대상지 인근 최근 감정평가사례 활용  
- 중동 1141-3번지, 평가시점 2014.08 (1회유찰) / - 감정평가 평균단가 : 9,740,000원/m<sup>2</sup>
- 호텔부지, 감정사례 비교 가격 영향요소 비교 동일수준으로 평가하여 사례 평균단가의 100% 적용 **9,740천원/m<sup>2</sup>**으로 산정함

#### 통합부지 매각수입

통합개발시  
단가비율 적용



- 통합 개발에 따른 긍정적 효과를 예상되나 보수적 산정
- 통합부지 단가는 호텔부지(중동 1155) 단가의 100% 적용함  
- 사유지 12필지(4,514.9m<sup>2</sup>)를 제외한 매각면적은 29,772m<sup>2</sup>
- 통합 매각에 따른 수익은 **약 2,900억원**

위치	면적(m <sup>2</sup> )	가격(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	총 가격(원)
중동 1155 일원	29,772.1	289,980,254,000	9,740,000	289,980,254,000

#### 비 고

- 필지별(호텔·문예회관부지) 매각 시, 필지별 위치에 따른 차이를 고려 (호텔부지 :100%, 문예회관부지: 95%적용)
- 호텔·문예회관부지의 매각면적은 23,629.6m<sup>2</sup>
- 필지별 매각에 따른 수익은 **약 2,226억원**
- 통합매각시 필지별 매각시보다 **약 674억원의 차익 발생**  
→ 도로 등 매각면적 증가(도로 및 주차장면적 6,142.5m<sup>2</sup>증가)

■ 사유지 매각에 따른 처분수익 **약 2,900억원이상의 재정 수입 효과 기대**

## 2. 사업의 파급효과

### 지역의 생산 및 고용 유발효과 측면

- 총 건설투자비 약 1조 451억원억원
- 전국기준 생산유발효과는 2조 1,269억원,  
부가가치 유발효과 8,536억원, 고용유발효과 18,068명
- 경기기준 생산유발효과는 2,523억원,  
부가가치 유발효과 8643억원, 고용유발효과 1,748명

• 건설업의 생산유발효과 및 취업 유발 효과 등 지역의  
생산 고용 유발 기대

### 주민의 생산·소비생활 편의성 증대 측면

- 지역 내 랜드마크형 복합시설 개발
- 다양한 기능의 복합시설 도입으로 다양한 수요를 갖춘  
삶의 여유공간 재창출
- 문화 상업시설 네트워크 확보

• 시민의 생산 및 소비생활 편의성 증대  
→ 지역경제 활성화 기대

### 토지자원 활용의 효율화에 대한 영향 측면

- 문예회관 통합개발은 토지자원 활용 차원에서 사업개발면적  
최대화, 명소화 가능
- 문예회관 일괄 추진 가능
- 개발부지의 가치편차 없음

• 토지가치 증진 및 개발 효율화를 통한 최우효 활용 기대

### 공공이용에 제공되는 공간의 공급 측면

- 완화차선 제공에 따른 교통 혼잡 방지 / 전면공지 및 공개공지 제공
- 호텔 및 오피스 시설 구성으로 도시기반시설 확충 및 도시기능 지원
- 공공보행통로 및 중앙광장 제공 - 보행 편의 및 오픈형 광장
- 문예회관 및 시청부지와 중앙공원 연계 외부공간 활용

• 도시지원시설, 문화인프라, 중앙광장 등 커뮤니티형  
공공이용 공간 확보

- 지역의 생산·고용 유발 효과 / 시민의 생활 편의성 증대 → 지역경제 활성화 기대
- 토지의 가치증진 및 최우효 활용 기대 / 커뮤니티형 공공이용 공간 확보

