

# 소사1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안 심사보고

## 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2008년 11월 14일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2008년 11월 15일

다. 상정 및 의결일자

- 제148회 부천시의회(정례회) 제6차 건설교통위원회  
(2008년 12월 11일) 상정 · 의결

## 2. 제안설명 요지

(제안 설명자 : 도시균형개발과장 박완규)

### □ 제안이유

- 원미구 심곡동 483-6번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있어, 2006년도에 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획에 주택재개발 정비사업 예정구역으로 지정된 지역임.
- 본 지역을 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설확보, 쾌적한 도시 공간 등을 확보하여 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자함.
- 관련근거 : 도시및주거환경정비법 제4조 제1항의 규정.

### □ 주요내용

- 가. 원미구 심곡동 483-6번지 일원 25,907㎡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
25,907㎡	19,444㎡	6,463㎡	29.77%	317.97%	527세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발정비사업	소사1-1구역	원미구 심곡동 483-6번지 일원	25,907	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		25,907	-	25,907	100.0	
소계		2,342	증) 4,121	6,463	24.9	
정비기반시설 등	도로용지	2,342	증) 2,042	4,384	16.9	
	공원	-	증) 2,079	2,079	8.0	
소계		23,565	감) 4,121	19,444	75.1	
획지(택지)	획지1 주택용지	22,705	감) 4,121	18,584	71.8	
	획지2 택지용지	860	-	860	3.3	종교시설

### 3. 건축물에 대한 계획

결정구분	가구또는 획지구분	위치	면적(m <sup>2</sup> )	건축시설계획				
				건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (높이)	연면적 (m <sup>2</sup> )	주된용도
신설	획지 1 (공동주택용지)	원미구 심곡동 483-6번지 일원	18,584	29.77	317.97	30층이하 (17~30층)	94,759.2	공동주택 및 근생시설
신설	획지2 (택지용지)	원미구 소사동 8-30번지 일원	860	관계법령에 따름				종교시설
용적률 완화			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기본계획 기준용적률 315%</li> <li>○ 개발가능용적률 401%이하(순부담률 10% 이상)</li> </ul>					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택 규모별 건설비율                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 85m<sup>2</sup> 이하 : 총 건설 세대수의 80% 이상</li> </ul> </li> <li>○ 임대주택 규모별 건설비율 : 총 건설세대수의 17% 이상</li> </ul>					
건축선에 관한 계획			○ 건축법 등 관계 법규에 의함					

### 4. 정비사업 시행계획

구분	기존 세대수	계획 세대수	공동주택 규모(전용면적, m <sup>2</sup> )							
			소계	36.38	43.24	59.99	61.55	84.98	84.99	129.97
세대수	206 세대	527세대 (분양437, 임대90)	527 세대 (100%)	45 세대 (8.5%)	30 세대 (5.7%)	43 세대 (8.2%)	15 세대 (2.9%)	137 세대 (26.0%)	201 세대 (38.1%)	56 세대 (10.6%)

#### □ 관련근거

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

□ 기본계획(안)



□ 정비계획(안)



## □ 건축개요

- 기존 세대수 : 206세대 (세입자 : 345세대)
  - ※ 토지등소유자 : 297명
- 계획 세대수 : 527세대 (분양 : 437세대, 임대 : 90세대)
- 건폐율/용적률 : 29.77% / 317.97%
- 층수 계획 : 지하 3층 ~ 지상 30층(최저층수 17층)
- 주차 계획 : 712대(지하 712대)

## □ 단지배치도



### 3. 주요질의 및 답변 요지

질 의	답 변
○ 경제사정이 매우 어려운 실정이고 아파트 분양 세대수가 적어 분양에 어려움이 예상되는바 분양시기를 조정할 수 있는 방안은 있는지?	○ 지역별로 파악하여 검토하겠음.
○ 상업지역주민들과 민원이 예상되는 이에 대한 대책이 있는지?	○ 주민들과 적극적으로 협의하여 추진하도록 하겠음.
○ 매우 교통이 복잡한 지역으로 도로 폭의 변동이 심하여 병목 현상이 발생되는데 이에 대한 대책은 있는지?	○ 교통영향 평가를 실시하고 도로 폭을 조정하여 교통 소통에 지장 없도록 추진하겠음.

### 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.

## 삼정1-2, 소사1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견서

의안번호	353	안전명	삼정1-2, 소사1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견서
제 출 자	부천시장	의 결	제148회 부천시의회 (정례회)
		연월일	제6차 건설교통위원회 회의 (2008. 12. 11)

### 삼정1-2, 소사1-1구역 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 도시공간 등을 확보하고 지역발전과 주민 삶의 질을 향상시키고자 정비구역으로 지정코자 하는 것으로,
  - 소사1-1구역은 주변의 추진 중인 개발사업과 연계하여 흥천길 (복개도로), 부일로, 원미로, 멀피사거리 등의 교통소통이 원활이 이루어질 수 있는 도로확장 및 정비를 검토하고,
  - 소사3구역 도시환경정비사업과 소사1-1구역 주택재개발사업의 주택분양을 추진위원회간 협의하여 분양시기를 비슷하게 조정 하여 분양이 원만히 이루어 질수 있도록 조정
  
- 이상과 같은 의견이 반영된 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정이 이행되어야 한다는 의견으로 찬성의견을 채택함

2008. 12. 11.

부천시의회 건설교통위원회 위원장



# 소사1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안

의안 번호	제353호
의결 년월일	2008. 12. 22. (제148회)

제출년월일 : 2008. 11. 14.

제 출 자 : 부 천 시 장

## □ 제안이유

- 원미구 심곡동 483-6번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있어, 2006년도에 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획에 주택재개발 정비사업 예정구역으로 지정된 지역임.
- 본 지역을 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설확보, 쾌적한 도시 공간 등을 확보하여 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자함.
- 관련근거 : 도시및주거환경정비법 제4조 제1항의 규정.

## □ 주요내용

- 가. 원미구 심곡동 483-6번지 일원 25,907㎡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
25,907㎡	19,444㎡	6,463㎡	29.77%	317.97%	527세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발 정비사업	소사1-1구역	원미구 심곡동 483-6번지 일원	25,907	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	증(감)	변경		
합 계		25,907	-	25,907	100.0	
소 계		2,342	증) 4,121	6,463	24.9	
정비기반 시설 등	도로용지	2,342	증) 2,042	4,384	16.9	
	공 원	-	증) 2,079	2,079	8.0	
소 계		23,565	감) 4,121	19,444	75.1	
획 지 (택 지)	획지1 주택용지	22,705	감) 4,121	18,584	71.8	
	획지2 택지용지	860	-	860	3.3	종교시설

### 3. 건축물에 대한 계획

결정구분	가구또는 획지구분	위치	면적(㎡)	건축시설계획				
				건폐율(%)	용적률(%)	층수(높이)	연면적(㎡)	주된용도
신설	획지 1 (공동주택용지)	원미구 심곡동 483-6번지 일원	18,584	29.77	317.97	30층이하 (17~30층)	94,759.2	공동주택 및 근생시설
신설	획지2 (택지용지)	원미구 소사동 8-30번지 일원	860	관계법령에 따름				종교시설
용적률 완화			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기본계획 기준용적률 315%</li> <li>○ 개발가능용적률 401%이하(순부담률 10% 이상)</li> </ul>					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택 규모별 건설비율                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 85㎡ 이하 : 총 건설 세대수의 80% 이상</li> </ul> </li> <li>○ 임대주택 규모별 건설비율 : 총 건설세대수의 17% 이상</li> </ul>					
건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축법 등 관계 법규에 의함</li> </ul>					

### 4. 정비사업 시행계획

구분	기존세대수	계획세대수	공동주택 규모(전용면적, ㎡)							
			소계	36.38	43.24	59.99	61.55	84.98	84.99	129.97
세대수	206세대	527세대 (분양437, 임대90)	527 (100%)	45 (8.5%)	30 (5.7%)	43 (8.2%)	15 (2.9%)	137 (26.0%)	201 (38.1%)	56 (10.6%)

#### □ 관련근거

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

□ 기본계획(안)



□ 정비계획(안)



## □ 건축개요

- 기존 세대수 : 206세대 (세입자 : 345세대)
  - ※ 토지등소유자 : 297명
- 계획 세대수 : 527세대 (분양 : 437세대, 임대 : 90세대)
- 건폐율/용적률 : 29.77% / 317.97%
- 층수 계획 : 지하 3층 ~ 지상 30층(최저층수 17층)
- 주차 계획 : 712대(지하 712대)

## □ 단지배치도

