

내동1-2구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안 심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2008년 10월 7일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2008년 10월 7일

다. 상정 및 의결일자

- 제147회 부천시의회 임시회 제3차 건설교통위원회 (2008년 10월 17일)
상정·의결

2. 제안설명 요지

(제안 설명자 : 도시균형개발과장 박완규)

가. 제안이유

- 오정구 내동 36번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있어, 2006년도에 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획에 주택재개발정비사업 예정구역으로 지정된 지역임.
- 본 지역을 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설확보, 쾌적한 도시 공간 등을 확보하여 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자 함.
- 관련근거 : 도시및주거환경정비법 제4조 제1항의 규정.

나. 주요내용

가. 오정구 내동 36번지 일원 66,811m²에 대하여 도시 및 주거환경

정비법상 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
66,811㎡	50,414㎡	16,397㎡	18.50%	229.72%	1,070세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발 정비사업	내동1-2구역	오정구 내동 36번지 일원	66,811	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비고	
		기정	증(감)	변경			
합 계		9,775.0	증)57,036.0	66,811.0	100.0		
소 계		9,775.0	증)6,622.0	16,397.0	24.5		
정비 기반시설 등	도로용지	9,775.0	감)2,849.0	6,926.0	10.4		
	공공공지 ①	-	증)164.5	164.5	0.2		
	공공공지 ②	-	증)403.0	403.0	0.6		
	공 원	소공원	-	증)1,324.0	1,324.0	2.0	
		어린이공원	-	증)7,579.5	7,579.5	11.3	
소 계		-	증)50,414.0	50,414.0	75.5		
택지	택지1 주택용지	-	증)50,414.0	50,414.0	75.5		

3. 건축물에 대한 계획

결정구분	가구또는 획지구분	위치	면적(㎡)	건축시설계획				
				건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (높이)	연면적 (㎡)	주된용도
신설	획지 1 (공동주택용지)	오정구 내동 35-1번지 일원	50,414.0	18.5	229.72	19층이하 (15층~19층)	196,926.23	공동주택 및 부대시설
용적률 완화			<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본계획 기준용적률 200% ○ 개발가능용적률 230%이하(순부담률 10% 이상) 					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택 규모별 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 85㎡ 이하 : 총 건설 세대수의 80% 이상 ○ 임대주택 규모별 건설비율 : 총 건설세대수의 17% 이상 					
건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 등 관계 법규에 의함 					

4. 정비사업 시행계획

구분	기존 세대수	계획 세대수	공동주택 규모(전용면적, ㎡)							
			소계	45.0 이하	59.95	61.0	84.79	84.85	84.97	114.96 이상
세대수	979 세대	1,070세대 (분양888, 임대182)	1,070 세대 (100%)	163 세대 (15.2%)	140 세대 (13.1%)	19 세대 (1.8%)	228 세대 (21.4%)	256 세대 (23.9%)	54 세대 (5.0%)	210 세대 (19.6%)

□ 관련근거

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

□ 기본계획(안)



□ 정비계획(안)



□ 건축개요

- 기존 세대수 : 332세대 (세입자 : 647세대)
- 계획 세대수 : 1,070세대 (분양 : 888세대, 임대 : 182세대)
- 건폐율/용적률 : 18.50% / 229.72%
- 층수 계획 : 지하 2층 ~ 지상 19층(최저층수 15층)
- 주차 계획 : 1,795대(지하 1,787대, 지상 8대)

□ 단지배치도



3. 주요질의 및 답변 요지

질 의	답 변
○ 세입자에 대한 구체적인 대책이 있는지?	○ 임대아파트 건립 등으로 세입자에 대한 대책을 수립하고 있으며 또한 전세 대란이 일어나지 않도록 조치할 계획임.
○ 주민 공람공고 기간 중에 주민에게 홍보를 철저히 하여 사업이 원활히 추진될 수 있도록 조치 요망.	○ 홍보에 만전을 기하도록 하겠음.
○ 개발구역의 정형화를 해서 향후 백년대개를 위한 개발이 되어야 하는데?	○ 도시계획 시설 결정할 때 적극적으로 반영하도록 조치하겠음.

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.

내동1-2구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견서

의안번호	323	안전명	내동 1-2구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안
제 출 자	부천시장	의 결	제147회 부천시의회 (임시회)
		연월일	제3차 건설교통위원회 회의 (2008. 10. 17)

내동1-2구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견서

- 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, ‘2010 부천시 도시·주거환경정비 기본계획“에 주택재개발 예정구역으로 지정된 지역으로 ‘도시 및 주거환경정비법’상 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설 확보, 주거환경 개선, 쾌적한 도시공간 등을 확보하고 지역발전과 주민 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자 하는 것으로
 - 정비구역의 정형화 및 미래지향적 차원에서 내동1-2구역 내 내동중학교 이전 가능여부를 교육청과 협의
 - 1-2구역과 신한일아파트 앞 도로 곡선부분은 버스등 대형 차량이 원활하게 운행이 가능하도록 도로 설치 검토
 - 본 구역과 더불어 각종 개발로 인하여 발생하는 임대주택의 사후관리에 대하여 종합적인 검토 및 방안 강구
 - 공람기간중 주민의견이 없는 것은 개발계획에 대한 주민홍보가 미흡한 것으로 향후 개발추진상황 및 타 개발사업 시 주민 공람공고등 개발상황을 지역주민이 알수 있도록 홍보에 철저를 기할 것
- 이상과 같은 의견이 반영된 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정이 이행되어야 한다는 의견으로 찬성의견을 채택함

2008. 10. 17.

부천시의회 건설교통위원회 위원장

내동1-2구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안

의안 번호	제323호
의결 년월일	2008. 10. 24. (제147회)

제출년월일 : 2008. 10. 7.

제 출 자 : 부 천 시 장

□ 제안이유

- 오정구 내동 36번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반 시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있어, 2006년도에 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획에 주택재개발정비사업 예정 구역으로 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. 오정구 내동 36번지 일원 66,811㎡에 대하여 도시 및 주거환경 정비법상 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
66,811m ²	50,414m ²	16,397m ²	18.50%	229.72%	1,070세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)	비고
신규	주택재개발 정비사업	내동1-2구역	오정구 내동 36번지 일원	66,811	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비율(%)	비고	
		기정	증(감)	변경			
합 계		9,775.0	증)57,036.0	66,811.0	100.0		
소 계		9,775.0	증)6,622.0	16,397.0	24.5		
정비 기반시설 등	도로용지	9,775.0	감)2,849.0	6,926.0	10.4		
	공공공지 ①	-	증)164.5	164.5	0.2		
	공공공지 ②	-	증)403.0	403.0	0.6		
	공원	소공원	-	증)1,324.0	1,324.0	2.0	
		어린이공원	-	증)7,579.5	7,579.5	11.3	
소 계		-	증)50,414.0	50,414.0	75.5		
택지	택지1 주택용지	-	증)50,414.0	50,414.0	75.5		

3. 건축물에 대한 계획

결정구분	가구또는 획지구분	위치	면적(㎡)	건축시설계획				
				건폐율(%)	용적률(%)	층수(높이)	연면적(㎡)	주된용도
신설	획지 1 (공동주택용지)	오정구 내동 35-1번지 일원	50,414.0	18.5	229.72	19층이하 (15층~19층)	196,926.23	공동주택 및 부대시설
용적률 완화			<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본계획 기준용적률 200% ○ 개발가능용적률 230%이하(순부담률 10% 이상) 					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택 규모별 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 85㎡ 이하 : 총 건설 세대수의 80% 이상 ○ 임대주택 규모별 건설비율 : 총 건설세대수의 17% 이상 					
건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 등 관계 법규에 의함 					

4. 정비사업 시행계획

구분	기존세대수	계획세대수	공동주택 규모(전용면적, ㎡)							
			소계	45.0이하	59.95	61.0	84.79	84.85	84.97	114.96이상
세대수	979세대	1,070세대 (분양888, 임대182)	1,070 세대 (100%)	163 세대 (15.2%)	140 세대 (13.1%)	19 세대 (1.8%)	228 세대 (21.4%)	256 세대 (23.9%)	54 세대 (5.0%)	210 세대 (19.6%)

□ 관련근거

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

□ 기본계획(안)



□ 정비계획(안)



□ 건축개요

- 기존 세대수 : 332세대 (세입자 : 647세대)
- 계획 세대수 : 1,070세대 (분양 : 888세대, 임대 : 182세대)
- 건폐율/용적률 : 18.50% / 229.72%
- 층수 계획 : 지하 2층 ~ 지상 19층(최저층수 15층)
- 주차 계획 : 1,795대(지하 1,787대, 지상 8대)

□ 단지배치도

