

재건축아파트정비계획구역지정에대한의견안심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2004년 10월 14일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2004년 10월 14일

다. 상정 및 의결일자

- 제115회 부천시의회(임시회) 제5차 건설교통위원회(2004년 10월 18일)
상정·의결

2. 제안설명요지

(제안설명자 : 건축과장 윤 석 현)

□ 제안사유

- 본 재건축 주택단지는 주변 노후불량주택 및 인구 밀도가 높은 일반 주거지역으로서 당해 건축물의 공간 구조가 재래형 구조체와 설비 시설의 노후 및 주변 주차 공간이 턱없이 부족한등 주변 환경이 열악한 지역임.
- 당해 토지등 소유자의 정비구역지정을 위한 주택재건축사업을 전체 주민 93.9%가 원하고 있으며 금번 주택재건축사업을 통해 주변 주거환경개선, 쾌적한 도시공간을 확보하여 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 함.
- 도시및주거환경정비법 제4조제1항의 규정에 의거 지방의회의 의견을 듣고자 함.

□ 주요내용

- 노후·불량주택을 체계적이고 효율적으로 정비하여 도시기능을 회복하고 쾌적한 주거환경을 조성하기 위하여 정비구역을 지정.

- 주택재건축사업을 시행하는 경우에는 300호 이상의 주택 또는 1만 제곱미터 이상의 부지면적 규모를 갖추어 도시계획결정절차를 밟아 정비구역으로 지정을 받아 정비계획을 수립함.
- 기본계획에 적합한 범위 안에서 정비계획수립 후 지정절차
 정비계획수립 → 주민공람(14일이상) → 지방의회의견청취 → 도지사에게 정비구역지정신청 → 지방도시계획위원회심의 → 정비구역 지정 → 자치단체 공보 고시 → 주민설명회 → 건교장관 보고

□ 근거법령

- 도시및주거환경정비법 제4조 1항내지 4항 및 동법시행령 제11조

3. 주요 질의 및 답변요지

질	의	답	변
○ 지난 7월 정례회에 의회의 의견을 듣고자 동일한 의견안을 제출하였는데 재차 의견안을 제출한 이유 ?		○ 2004. 9. 24 부천시도시계획위원회 심의결과 용적률에 대한 조정(220% →204.5%)으로 조건부 의결되고 재공람 절차를 이행하는 것임.	
○ 송내동 동원아파트의 용적률 변동 이유는 ?		○ 송내동 동원아파트 측에서 주변 사유지를 매입 재건축 규모에 포함시키고자 하여 이를 건교부에 질의한 결과 용적률의 향상 조정은 불가하다는 답변으로써 당초 용적률 219.59%에서 204.5%로 변경된 것임.	
○ 재건축 아파트정비계획구역 지정 관련 향후 업무 절차는 ?		○ 경기도 도시계획위원회에 안건으로 상정후 심의의결 받아 정비구역결정 승인을 득하여야 함.	

4. 토론요지

가. 찬성토론 : 없 음

나. 반대토론 : 없 음

5. 심사결과

○ 찬성의견 채택

6. 소수의견의 요지

○ 없 음

7. 기타필요한 사항

○ 없 음

8. 붙임서류 : 의견서 1부

재건축아파트정비계획구역지정안에 대한 의견서

의안번호	제311호	안건명	재건축아파트정비계획구역지정에 대한 의견안
제 출 자	부천시장	의 결 연월일	제115회 부천시의회(임시회) 제3차 본회의(2004.10.22)

재건축아파트정비계획구역지정안에 대한 의견

본 안건은 소사구 송내동 463-6번지 일원의 동원 아파트 재건축을 위하여 제1종 지구단위계획이 주민이 제안한 것으로써 현재의 아파트단지 인접지를 편입하여 공동 개발지 지정 및 도로 기부채납에 따라 용적율을 220%로 완화하여 적용하려는 것임.

그러나 2004년 9월 24일 부천시 도시계획위원회에서 심의결과 용적율 220% 적용은 단순한 인접지 나대지를 개발부지로 편입하는 것으로써 공동개발로 볼 수 없다는 건교부의 유권해석에 따라 용적률의 적용을 204.5% 수준의 용적률로 지구단위 계획을 수립 제공람 하는 것으로 조건부 의결된 사항임.

따라서 부천시 송내동 동원아파트 일원의 재건축 정비계획 구역 지정을 심의결과에 의하여야 할 것임.

2004년 10월 22일

부 천 시 의 회 의 장

재건축아파트 정비계획구역지정에 대한 의견안

(송내동 아파트재건축관련)

의안 번호	제311호
의결 년월일	2004. 10. 22 (제115회)

제출년월일 2004. 10. 14.

제안자 부천시장

□ 제안이유

- 본 재건축 주택단지는 주변 노후불량주택 및 인구 밀도가 높은 일반주거지역으로서 당해 건축물의 공간 구조가 재래형 구조체와 설비 시설의 노후 및 주변 주차 공간이 턱없이 부족하는등 주변 환경이 열악한 지역임.
- 당해 토지등 소유자의 정비구역지정을 위한 주택재건축사업을 전체 주민 93.9%가 원하고 있으며 금번 주택재건축사업을 통해 주변 주거환경개선, 쾌적한 도시공간을 확보하여 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 함.
- 도시및주거환경정비법 제4조제1항의 규정에 의거 지방의회의 의견을 듣고자 함.

□ 주요골자

- 노후불량주택을 체계적이고 효율적으로 정비하여 도시기능을 회복 하고 쾌적한 주거환경을 조성하기 위하여 정비구역을 지정.
- 주택재건축사업을 시행하는 경우에는 300호 이상의 주택 또는 1만제곱미터 이상의 부지면적 규모를 갖추어 도시계획결정절차를 밟아 정비구역으로 지정을 받아 정비계획을 수립함.
- 기본계획에 적합한 범위 안에서 정비계획수립 후 지정절차.
정비계획수립 → 주민공람(14일이상) → 지방의회의견청취 → 도지사에게 정비구역지정신청 → 지방도시계획위원회심의 → 정비구역 지정 → 자치단체 공보 고시 → 주민설명회 → 건교장관 보고

□ 적용 관련근거

- 도시및주거환경 정비법 제4조 1항내지 4항 및 동법시행령 제11조

재건축아파트 정비계획구역지정에 대한 의견안

1. 송내동 동원아파트 재건축관련 지구단위계획 구역지정 및 계획 결정

1) 지구단위계획구역 결정조서

구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
		기정	변 경	변경후	
부천시 송내동 동원아파트 지구단위계획	소사구 송내동 463-6번지 외 6필지	-	증)20,736.56	20,736.56	·제2종일반주거지역. ·국토의계획및이용에관한법률 제26조 규정에 의하여 노후·불량주택 철거후 도시및주거환경정비법에 의한 주택재건축사업을 하고자 주민제안

2) 용도지역·지구의 세분 및 변경에 관한 도시관리계획 결정조서(변경 없음)

구 분	위 치	면 적 (㎡)			비고
		기 정	변 경	변경후	
제2종일반주거지역	소사구 송내동 463-6번지 외 6필지	20,736.56	-	20,736.56	변경 없음

3) 개발행위 조서

구 분	위 치	사업면적 (㎡)	사업구분	비 고
개발행위 (토지형질변경)	소사구 송내동 463-6번지 외 6필지	20,736.56	주택재건축 사 업	경사도 15%초과 및 표고 75m 초과되는 부분은 보존·존치

4) 도시기반시설(도시계획시설 : 도로) 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	중로	3	4	12	집산 도로	2,259	대1-1	대1-1	일반 도로	-
기정	중로	3	576	12	국지 도로	47*	중3-4 송내동 464-1	소3-460 송내동 463-64	일반 도로	-
기정	소로	3	460	6	국지 도로	97*	중3-4 송내동 460-9	송내동 463-99	일반 도로	-
변경	소로	2	-	8	국지 도로	94	소2-576 송내동 463-6	소3-460 송내동 463-61	일반 도로	-

* CAD상의 길이

5) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서

구 분		공부상면적(㎡)	편입면적(㎡)	비고
계 획 면적		25,751.8	20,736.56	-
소 계		21,555.9	20,392.08	· 7개필지 합필 - 공동주택 및 생활편익시설 부지 (3개필지) - 도로폐도 (1개필지) - 인접필지 (3개필지)
지번	부천시 송내동 463-3임	585.00	585.00	
	부천시 송내동 463-6대	12,789.00	12,644.14	
	부천시 송내동 463-59전	1,875.00	1,875.00	
	부천시 송내동 463-64도	1,515.9	705.11	
	부천시 송내동 463-65대	2,680.00	2,491.78	
	부천시 송내동 463-67전	1,237.00	1,237.00	
부천시 송내동 463-101임		874.00	854.05	
소 계		4,195.9	344.48	
지번	부천시 송내동 463-6대	12,789.00	144.86	
	부천시 송내동 463-65대	2,680.00	188.22	
	부천시 송내동 463-64도	1,515.9	11.40	

6) 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
지정용도	- 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설	
건폐율	- 30% 이하	
용적률	- 204.5% 이하	
높 이	- 최고층수 15층 이하	

7) 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정조서

○ 건축물의 배치에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용	비고
공동주택 배치	공동주택1동의길 이	- 6호연립 이내	
	커뮤니티시설	- 단지내 보행동선이 교차하는 보행 결절점에 배치	
	배치	- 조경설치 및 보행환경 개선	

○ 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용	비고
형태	입면적	- 입면적은 최고 3,000㎡ 이하가 되도록함	
외관	색채	- 주조색 : 밝은색의 2차색 이상의 혼합색 - 보조색 : 2가지 이내의 2차색 이상의 혼합색 - 강조색 : 원색 또는 강한색	
	지붕	- 경사지붕: 용마루를 갖춘 경사지붕형태(물매1:3이상)	

○ 건축선에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
12m 도로변	· 건축선 한계선 : 4m	· 전면공지 조성(보행자도로 조성)

○ 건축한계선

- ▶ 건축한계선이 지정된 곳에는 건축외벽의 각 부분이 이 선의 수직면을 넘어서는 아니 된다.

8) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용	비고
전면공지	폭원 4m	- 12m도로변의 보행환경 및 가로경관 향상을 위해 폭원 4m의 전면공지 설치	-
쌈지형 공지		- 주민휴식공간의 확보를 위해 대상지 가각부에 쌈지형 공지조성	-

○ 전면공지

- ▶ 건축한계선에 의해 발생된 전면공지는 보도로 조성하고 보행자가 24시간 통행이 가능한 구조로 하여야 한다.
- ▶ 전면공지에는 보행자의 통행에 장애를 주는 일체의 시설물을 설치하거나 적치하여서는 아니 된다.
- ▶ 포장의 재료 및 색채는 가급적 전면보도와 동일하거나 유사한 것을 사용하도록 하며 미관을 아름답게 하고 재질은 내구성이 뛰어난 재료를 사용하도록 하여야 한다. 또한 전면보도와 높이차를 두어서는 아니된다.

○ 쌈지형공지

- ▶ 쌈지형 공지는 건축물이 건립되는 대지에서 확보하는 공지로서 주휴계공간의 확보를 목적으로 한다.
- ▶ 일반인에게 24시간 상시 개방하는 공지로서 휴식과 위락을 위한 벤치, 조명 등의 시설들을 설치한다.

9) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
보행동선	단지내 보행동선	- 버스정류장과 연계한 동선 유도 - 자연녹지와 연계성 확보를 위해 동선 유도 - 보행동선의 방향과 시·종점의 위치만을 지정
차량동선 및 주차	차량출입 불허구간 지정	- 12m도로변에 차량의 원활한 소통을 위해 차량진·출입 불허 구간 설치
	단지내 차량동선 지정	- 단지내 주진입도로인 8m도로와 이면도로변으로 차량동선을 유도

10) 사업부지내 국.공유지 처리조서

소재지	지번	지목	공부상 면적	실대지면적	기부채 납면적	제외 면적	소유자	조합매입 면적	비 고
계			2,100.9㎡	1,301.51㎡	11.40㎡	799.39㎡		585	
소사구 송내동	463-3	임야	585.0㎡	585.0㎡	-	-	부천시	585.0㎡	

2. 주변현황

○ 용도지역 : 제2종일반주거지역

○ 지역여건

- ▶ 재건축사업 부지는 현재 노후화된 아파트가 입지해 있으며 북측으로 경인로 (35m)가 동서로 지나고 있어 서울과 인천을 연결하는 주간선도로 역할을 담당하고 있으며 남측으로 자연녹지지역과 연접한 제2종일반주거지역임
- ▶ 대상지 및 주변은 서측에 현대아파트(15층), 대한아파트(12층)가 입지하고 있고, 북측과 동측 일부에는 4층이하의 단독(다가구)주택지 및 남측으로 개발제한구역이 접하고 동측에는 자연녹지가 입지하고 있음.
- ▶ 계획구역 북측으로 부천고교, 부천공업중고교가 입지하고 있으며 동측으로 성주초등학교가 입지하고 있음.
- ▶ 지반의 고저차가(전면 +43m, 후면 +79m)36m정도 차이가 나고 있음.
- ▶ 계획구역은 대부분이 15%미만의 경사지역으로 이루어져 있음.
- ▶ 계획구역 일부가 경사도 15% 초과, 표고 75m 초과되는 부분은 보존 존치 계획됨.

○ 주변현황 및 위치도

■ 송내동 동원아파트 위치도



■ 송내동 동원아파트 위치도



○ 교통시설 현황

- ▶ 사업지 북측으로 경인로(35m)가 서울과 인천을 연결하는 주간선도로의 역할을 담당하고 있으며, 사업지 전면으로 송내사거리와 부천역사거리를 연결하는 북송아로(12m)가 개설되어 있음
- ▶ 동측으로 성주초등학교와 경인로를 이어주는 세종4로(9m)가 위치하고 있음
- ▶ 구역내 2개 노선의 폭6~8m 도시계획도로가 있음

○ 기존건축물 현황

▶ 용도별 현황

구분	계	공동주택	단지내 상가	비고
동수(개수)	11	9	2	
구성비(%)	100.0%	81.8%	18.2%	

○ 토지소유자 동의 현황

▶ 토지주 동의 현황

전체면적(㎡)	동의(%)	미동의	비고(국·공유지)
20,756.56 (동의대상면적 19,455.05)	18,285.56(93.9)	1,169.49(6.1)	1,301.51

▶ 구역내 국·공유지 현황

전 체 면 적	부천시 소유
2필지 1,301.51	2필지 1,301.51 (도로, 임야)

3. 사업시행자 : 송내동 동원아파트 재건축조합

4. 결정권자 : 정비계획구역지정 및 계획결정 : 경기도 도지사

5. 참고사항

○ 지구단위계획(안) 심의 결정

▶ : 2004. 07. 09.

- 부천시 도시계획위원회 심의[지구단위계획(안)]결정에 따른 내용으로 시의회 의견 재청취

6. 정비구역 지정을 위한 추진 사항

- 2002. 11. 19 : 건축물 안전진단
- 2003. 01. 10 : 조합설립인가
- 2003. 10. 01 : 지구단위계획주민제안 신청
- 2003. 11. 08 : 정비구역 지정을 위한 관련부서 협의
- 2003. 12. 08 : 정비구역 지정 협의결과 보완
- 2004. 01. 02 : 정비구역 지정 협의 보완접수
- 2004. 01. 12 : 정비구역 지정을 위한 재협의
- 2004. 04. 08 : 정비구역 지정에 대한 협의 완료
- 2004. 04. 28 : 지구단위 계획수립 및 구역지정을 위한 보류 (도시과)
- 2004. 04. 30 : 지구단위 계획수립 및 구역지정 결정(안)신청 (도시과)
- 2004. 07. 09 : 부천시 도시계획위원회 심의결정 (제2차)

7. 계획인구 및 가구수

- 공급평형에 따른 계획 인구 및 가구수(410세대, 1,230명)
 - ▶ 공급평형: 중대형(25평형, 30평형, 31평형, 33평형, 41평형)

평 형	계획 세대수	계획인구	비고
소 계	410	1,230	기존 309세대
25	128	384	
30	76	228	
31	14	42	
33	164	492	
41	28	84	

8. 종합검토의견

- 1) 본 안건은 기존 노후 공동부량주택 지역의 재건축을 통하여 공동주택단지로 개발하고자 안전진단 결과 재건축판정(등급 : D)이 되었음
- 2) 정비구역지정 및 정비계획수립의 주민 제안된 사안으로, 제안단지에 대한 재건축에 따른, 주변상황 및 단지여건을 볼 때 당해지역 일대를 재건축등 공동개발 하는 것이 합리적이라고 판단되어 도시및주거환경 정비법 제4조제1항의 규정에 의거 지방의회의 의견을 듣고자 함.