

심곡1-3구역 주택재개발정비계획 및 정비구역지정에 따른 의견안 심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2008년 5월 14일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2008년 5월 14일

다. 상정 및 의결일자

- 제143회 부천시의회(임시회) 제4차 건설교통위원회(2008년 5월 19일) 상정·의결

2. 제안설명요지

(제안설명자 : 도시균형개발과장 박완규)

□ 제안이유

- 원미구 심곡동 325-32번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획이 수립됨에 따라 (2006.9.18) 2006년 11월 7일에 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 시의회 의견을 청취하고자 함.

□ 주요골자

- 원미구 심곡동 325-32번지 일원 127,849.5㎡에 대하여 도시 및 주거환경정비법상 주택재개발정비사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식임.
- 주 용도는 공동주택으로 녹지, 도로 등을 건설하여 기반시설확보 및 주거환경개선 등을 통하여 쾌적한 주거공간을 확보하고 지역발전에 기여코자 함.

□ 정비계획 및 정비구역(안)

구역면적	택지면적	정비기반시설 등	건폐율	용적률	계획세대수	비고
127,849.5㎡	87,249.9㎡	40,599.6㎡	14.99%	230%	1,939세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발 정비사업	심곡1-3구역	원미구 심곡동 325-32번지 일원	127,849.5	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭		면 적(m ²)			비율 (%)	비 고
			기정	증(감)	변경		
합 계			127,849.5	-	127,849.5	100.0	
소 계			21,921.6	증)22,693.1	44,614.7	31.8	
정비기반 시설 등	도로용지		18,636.4	감)8939.0	9,697.4	7.6	
	근린공원		-	증)24,027.2	24,027.2	18.8	
	어린이공원		3,285.2	감)238.3	3,046.9	2.4	
	완충녹지		-	증)2,277.3	2,277.3	1.8	
	문화시설		-	증)620.8	620.8	0.5	
	공공공지		-	증)930.0	930.0	0.7	
소 계			105,927.9	감)18,678.0	87,249.9	68.2	
택지 등	택지1	주택용지1	105,200.2	감)18,678.0	50,775.1	39.7	
	택지2	주택용지2			35,747.1	28.0	
	택지3	종교시설1	430.5	-	430.5	0.3	
	택지4	종교시설2	297.2	-	297.2	0.2	

3. 정비기반시설 설치계획

구역면적(m ²)	정비기반시설면적(m ²)						
	계	근린공원	어린이공원	도로	완충녹지	문화시설	공공공지
127,849.5	40,599.6	24,027.2	3,046.9	9,697.4	2,277.3	620.8	930.0

4. 건축물에 대한 주용도·건폐율·용적률·높이·층수에 대한 계획

결정구분	가구또는 획지구분	위치	면적(m ²)	건축시설계획				주된용도
				건폐율(%)	용적률(%)	층수(높이)	연면적(m ²)	
	획지(계)	부천시 원미구 삼곡동 325번지 일대	127,849.5	14.99	229.97	27층 이하	312,218.86	공동주택 및 기타시설
신설	택지1 (공동주택부지)	부천시 원미구 삼곡동 325번지 일대	50,775.1	14.99	229.97	27층 이하	189,381.48	공동주택 및 부대시설
신설	택지2 (공동주택부지)	부천시 원미구 삼곡동 324번지 일대	35,747.1	14.99	229.97	27층 이하	122,837.38	공동주택 및 부대시설
신설	택지3 (종교부지)	부천시 원미구 삼곡동 322-2번지 일대	430.5	관계 법규에 의함				종교시설
신설	택지4 (종교부지)	부천시 원미구 삼곡동 335-21번지 일대	297.2	관계 법규에 의함				종교시설
용적률 완화			<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본계획용적률 200%, 개발가능용적률 230.0%이하 ○ 공공시설부지 확보에 따른 용적률 인센티브 : 30.0% (공공시설 확보부지율 : 31.76%) 					
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			- 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	2,799 세대	1,939 세대	감) 860세대	

□ 관련근거

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

□ 참고사항

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

3. 주요질의 및 답변요지

질 의	답 변
<ul style="list-style-type: none"> ○ 동 부지 내에 1종 및 3종 지역이 포함되어 있는지? ○ 소형아파트가 많이 건립토록 되어 있는 이유와 세입자에 대한 대책은? ○ 2005년도 이후 건립된 주택 등 건축물이 있는지? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전체 부지가 2종일반주거 지역임. ○ 공동주택관리법으로 규정된 사항으로 법 취지에 맞도록 건립계획을 수립하였으며 세입자 일부는 단지 내 입주 및 관련법에 의거 보상실시하도록 하겠음. ○ 2005년 이후 허가된 건축물은 없음.

4. 토론요지

- 가. 찬성토론 : 없 음
- 나. 반대토론 : 없 음

5. 심사결과

- 찬성의견채택

6. 소수의견의 요지

- 없 음

7. 기타필요한 사항

- 없 음

8. 붙임서류 : 의견서 1부

심곡1-3구역 주택재개발정비계획 및 정비구역지정에 대한 의견서

의안번호	249	안건명	심곡1-3구역 주택재개발정비계획 및 정비구역지정에 따른 의견(안)
제 출 자	부천시장	의 결	제143회 부천시의회 (임시회)
		연월일	제4차 건설교통위원회 회의 (2008. 5. 19)

심곡1-3구역 주택재개발정비계획 및 정비구역지정에 대한 의견서

- 원미구 심곡동 325-32번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, ‘2010 부천시 도시·주거환경정비기본계획’이 수립된 지역으로 2006. 11. 7일 조합설립추진위원회가 승인된 주택재개발정비사업 예정지구로,

- 동 지역 일원 127,849.5㎡에 대하여 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설 확보, 주거환경 개선, 쾌적한 도시공간 등을 확보하기 위하여 정비구역을 지정코자하는 사항으로 정비구역내 신축 아파트(태승훼밀리아파트), 종교시설(심곡3동 천주교회), 대학시설은 존치하고 공원·완충녹지 확보 계획, 원활한 교통소통을 위한 주변도로의 확폭 계획 등 부천시 도시·주거환경정비기본계획상 제시된 내용에 따른 정비구역지정안으로 적정하다고 판단되므로 효율적인 토지이용 측면에서 검토되어야 한다는 의견으로 찬성 의견을 채택함.』

2008. 5. 19.

부천시의회 건설교통위원회 위원장

심곡1-3구역 주택재개발정비계획 및 정비구역지정에 따른 의견안

의안 번호	제250호
의결 년월일	2008. 5. 23 (제143회)

제출년월일 : 2008. 5. 14.

제 출 자 : 부 천 시 장

□ 제안이유

- 원미구 심곡동 325-32번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획이 수립됨에 따라 (2006.9.18) 2006년 11월 7일에 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 시의회의를 거쳐 청취하고자 함.

□ 주요골자

- 원미구 심곡동 325-32번지 일원 127,849.5㎡에 대하여 도시 및 주거환경정비법상 주택재개발정비사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식임.
- 주 용도는 공동주택으로 녹지, 도로 등을 건설하여 기반시설확보 및 주거환경개선 등을 통하여 쾌적한 주거공간을 확보하고 지역발전에 기여코자 함.

□ 정비계획 및 정비구역(안)

구역면적	택지면적	정비기반시설 등	건폐율	용적률	계획세대수	비고
127,849.5㎡	87,249.9㎡	40,599.6㎡	14.99%	230%	1,939세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발 정비사업	심곡1-3구역	원미구 심곡동 325-32번지 일원	127,849.5	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고	
		기정	증(감)	변경			
합 계		127,849.5	-	127,849.5	100.0		
소 계		21,921.6	증)22,693.1	44,614.7	31.8		
정비기반 시설 등	도로용지	18,636.4	감)8939.0	9,697.4	7.6		
	근린공원	-	증)24,027.2	24,027.2	18.8		
	어린이공원	3,285.2	감)238.3	3,046.9	2.4		
	완충녹지	-	증)2,277.3	2,277.3	1.8		
	문화시설	-	증)620.8	620.8	0.5		
	공공공지	-	증)930.0	930.0	0.7		
소 계		105,927.9	감)18,678.0	87,249.9	68.2		
택지 등	택지1	주택용지1	105,200.2	감)18,678.0	50,775.1	39.7	
	택지2	주택용지2			35,747.1	28.0	
	택지3	종교시설1	430.5	-	430.5	0.3	
	택지4	종교시설2	297.2	-	297.2	0.2	

3. 정비기반시설 설치계획

구역면적(㎡)	정비기반시설면적(㎡)						
	계	근린공원	어린이공원	도로	완충녹지	문화시설	공공공지
127,849.5	40,599.6	24,027.2	3,046.9	9,697.4	2,277.3	620.8	930.0

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
	획지(계)	부천시 원미구 삼곡동 325번지 일대	127,849.5	14.99	229.97	27층 이하	312,218.86	공동주택 및 기타시설
신설	택지1 (공동주택부지)	부천시 원미구 삼곡동 325번지 일대	50,775.1	14.99	229.97	27층 이하	189,381.48	공동주택 및 부대시설
신설	택지2 (공동주택부지)	부천시 원미구 삼곡동 324번지 일대	35,747.1	14.99	229.97	27층 이하	122,837.38	공동주택 및 부대시설
신설	택지3 (종교부지)	부천시 원미구 삼곡동 322-2번지 일대	430.5	관계 법규에 의함				종교시설
신설	택지4 (종교부지)	부천시 원미구 삼곡동 335-21번지 일대	297.2	관계 법규에 의함				종교시설
용적률 완화			<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본계획용적률 200%, 개발가능용적률 230.0%이하 ○ 공공시설부지 확보에 따른 용적률 인센티브 : 30.0% (공공시설 확보부지율 : 31.76%) 					
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			- 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	2,799 세대	1,939 세대	감) 860세대	

□ 관련근거

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

□ 참고사항

○ 결정권자 : 경기도지사

○ 붙임 토지이용계획도 및 배치도 1부. 끝.

