

약대 제1구역 주택재개발 정비사업의 정비구역변경지정에 따른 의견안 심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2009년 11월 13일 부천시장

나. 회부일자 : 2009년 11월 13일

다. 상정 및 의결일자

- 제157회 부천시의회 정례회 제9차 건설교통위원회(2009. 12. 18)
상정 및 의결

2. 제안설명

(제안 설명자 : 도시균형개발과장 박완규)

□ 제안이유

- 부천시 원미구 약대동 144번지 일원은 노후불량주택이 밀집 및 기반 시설이 부족에 따른 주거환경개선 및 지역주민의 개발욕구의 증대에 따라 2006년 2010 부천시 도시·주거환경정비기본계획에 주택재개발정비 사업 예정구역으로 지정된 지역임.
- 본 지역은 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재개발 정비사업을 시행 함으로서 기반시설 및 쾌적한 도시 공간 등을 확보하고 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 2006년 1월 16일 정비구역지정고시(경기도고시 제2006-15호)된 구역이며 사업시행인가,착공,분양을 마치고 현재 공사 진행중 인 구역임.

- 금번 변경하고자한 약대제1구역 주택재개발정비사업구역내 중학교 부지는 2006년 1월 16일 정비구역으로 지정 고시한 사항이나 경기도 부천교육청으로부터 저출산에 따른 학령 아동감소로 인근학교에 학생수용 가능하다는 학교 취소 통보에 따라 학교부지를 공동주택부지로 변경 정비구역을 지정코자함
- 관련근거 : 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정.

□ 주요내용

- 가. 부천시 원미구 약대동 144번지 일원 41,822.2m²에 대하여 도시 및 주거환경정비법에 의한 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 정비구역변경(안)

구역면적	획지면적	정비기반 시설면적	건폐율	용적률	계획 세대수	비고
41,822.2m ²	32,318.9m ²	9503.3m ²	택지1: 20.89% 택지2: 20.60%	택지1: 249.70% 택지2: 229.98%	752세대	132세대증

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)	비고 (m ²)
기정	주택재개발 정비사업	약대 제1구역	부천시 원미구 약대동 144번지 일원	41,463.2	
변경				41,822.2	증)359.0

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		41,463.2	증) 359.0	41,822.2	100.00	
택지	소계	26,511.9	증)5,807.0	32,318.9	77.28	
	택지 1	26,511.9	-	26,511.9	63.39	공동주택 및 부대복리시설
	택지 2	-	증)5,807.0	5,807.0	13.89	공동주택 및 부대복리시설
정비기반 시설 등	소계	14,951.3	감)5,448.0	9,503.3	22.72	
	도로	3,821.3	증) 538.0	4,359.3	10.42	
	공원	4,230.0	-	4,230.0	10.11	
	학교	6,900.0	감)6,900.0	-	-	폐지
	공공공지	-	증) 914.0	914.0	2.19	

3. 건축물에 대한 계획

결정구분	가구 또는 획지구분	위치		면적(㎡)	건축시설계획				
					건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (높이)	연면적 (㎡)	주된용도
변경	공동주택 용지	부천시 원미구 약대동 144번지 일원	택지1	26,511.9	20.89	249.70	지하2층/ 지상13~25층	98,191.92	공동주택 및 부대시설
			택지2	5,807.0	20.60	229.98	지하2층/ 지상13~21층	20,520.32	공동주택 및 부대시설
용적률 완화			○ 기본계획 기준용적률 220% ○ 개발가능용적률 택지1:250%이하, 택지2:230%이하 (순부담률 10% 이상)						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 주택 규모별 건설비율 - 85㎡ 이하 : 총 건설 세대수의 80% 이상 ○ 임대주택 규모별 건설비율 : 총 건설세대수의 17% 이상						
건축선에 관한 계획			○ 건축법 등 관계 법규에 의함						

4. 정비사업 시행계획

구분	기존 세대수	계획 세대수	공동주택 규모(전용면적, ㎡)					
			소계	40㎡이하	40~60㎡이하	60~85㎡이하	115㎡이상	기타
세대수	219세대	752세대 분양: 622 임대: 130	752 세대 (100.00%)	78 세대 (10.37%)	132 세대 (17.55%)	420 세대 (55.85%)	122 세대 (16.23%)	

□ 관련근거

- 도시및주거환경정비법 제4조 및 동법 시행령 제10조 및 제11조
- 첨부도면(정비구역지정(안), 정비구역지정변경(안), 단지배치도)

□ 정비구역지정(안)



□ 정비구역지정변경(안)



□ 건축개요

- 기존 세대수 : 219세대
- 계획 세대수 : 752세대 (분양 : 622세대, 임대 : 130세대)
- 건폐율 : 택지1: 20.89% / 택지2: 20.60%
- 용적률 : 택지1:249.70% / 택지2:229.89%
- 층수 계획 : 지하2층 ~ 지상13~25층
- 주차 계획 : 934대(지하 932대, 지상 2대)

□ 단지배치도



3. 주요질의 및 답변 요지

질 문	답 변
○학교용지를 제외한 사유는 무엇인가?	○학생수의 감소로 교육청에서 학교용지를 제외해 달라는 회신으로 변경하게 되었음.

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. 덧붙임 : 의견안 1부

약대 제1구역 주택재개발 정비사업의 정비구역변경지정에 따른 의견안

의안번호	533	안건명	약대 제1구역 주택재개발 정비사업의 정비 구역변경지정에 따른 의견안
제 출 자	부천시장	의 결	제157회 부천시의회 (정례회)
		연월일	제9차 건설교통위원회 회의 (2009.12.18)

약대 제1구역 주택재개발 정비사업의 정비구역변경지정에 따른 의견안에 대한 의견서

- 원미구 약대동 144번지 일원은 노후불량주택이 밀집, 도시기반 시설이 부족하여 주거환경개선 및 개발요구 증대에 따라 “2010 부천시 도시·주거환경정비기본계획”에 주택재개발정비사업 예정 구역으로 지정, 2006.1.16일 정비구역지정고시(경기도고시 제2006-15호)된 지역으로 사업시행인가·착공·분양을 마치고 현재 공사가 추진중인 지역으로,
- 당초 정비계획상 학교 설립(6,900㎡)을 계획하였으나 경기도 부천교육청으로부터 저출산에 따른 학령 아동감소로 인근학교에 학생 수용이 가능하다는 의견으로 중학교 설립계획이 취소 통보(경기도 부천교육청 관리과-2862, 2008.3.21)되어 이에 맞추어 정비구역을 변경지정하고자 하는 것으로
- 찬성의견을 채택함

2009. 12. 18.

부천시의회 건설교통위원회 위원장

약대 제1구역 주택재개발 정비사업의 정비구역변경지정에 따른 의견안

의안 번호	제533호
의결 년월일	2009. 12. 23. (제157회)

제출년월일 : 2009. 11. 16.

제 출 자 : 부 천 시 장

□ 제안이유

- 부천시 원미구 약대동 144번지 일원은 노후불량주택이 밀집 및 기반 시설이 부족에 따른 주거환경개선 및 지역주민의 개발욕구의 증대에 따라 2006년 2010 부천시 도시·주거환경정비기본계획에 주택재개발정비 사업 예정구역으로 지정된 지역임.
- 본 지역은 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재개발 정비사업을 시행 함으로서 기반시설 및 쾌적한 도시 공간 등을 확보하고 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 2006년 1월 16일 정비구역지정고시(경기도고시 제2006-15호)된 구역이며 사업시행인가,착공,분양을 마치고 현재 공사 진행중 인 구역임.
- 금번 변경하고자한 약대제1구역 주택재개발정비사업구역내 중학교 부지는 2006년 1월 16일 정비구역으로 지정 고시한 사항이나 경기도 부천교육 청으로부터 저출산에 따른 학령 아동감소로 인근학교에 학생수용 가능하 다는 학교 취소 통보에 따라 학교부지를 공동주택부지로 변경 정비구역 을 지정코자함
- 관련근거 : 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정.

□ 주요내용

- 가. 부천시 원미구 약대동 144번지 일원 41,822.2㎡에 대하여 도시 및 주거환경정비 법에 의한 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 정비구역변경(안)

구역면적	획지면적	정비기반 시설면적	건폐율	용적률	계획 세대수	비고
41,822.2m ²	32,318.9m ²	9503.3m ²	택지1: 20.89% 택지2: 20.60%	택지1: 249.70% 택지2: 229.98%	752세대	132세대증

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)	비고 (m ²)
기정	주택재개발 정비사업	약대 제1구역	부천시 원미구 약대동 144번지 일원	41,463.2	
변경				41,822.2	증)359.0

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합 계		41,463.2	증) 359.0	41,822.2	100.00	
택지	소 계	26,511.9	증)5,807.0	32,318.9	77.28	
	택지 1	26,511.9	-	26,511.9	63.39	공동주택 및 부대복리시설
	택지 2	-	증)5,807.0	5,807.0	13.89	공동주택 및 부대복리시설
정비기반 시설 등	소 계	14,951.3	감)5,448.0	9,503.3	22.72	
	도로	3,821.3	증) 538.0	4,359.3	10.42	
	공원	4,230.0	-	4,230.0	10.11	
	학교	6,900.0	감)6,900.0	-	-	폐지
	공공공지	-	증) 914.0	914.0	2.19	

3. 건축물에 대한 계획

결정구분	가구 또는 획지구분	위치		면적(㎡)	건축시설계획				
					건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (높이)	연면적 (㎡)	주된용도
변경	공동주택 용지	부천시 원미구 약대동 144번지 일원	택지1	26,511.9	20.89	249.70	지하2층/ 지상13~25층	98,191.92	공동주택 및 부대시설
			택지2	5,807.0	20.60	229.98	지하2층/ 지상13~21층	20,520.32	공동주택 및 부대시설
용적률 완화			○ 기본계획 기준용적률 220% ○ 개발가능용적률 택지1:250%이하, 택지2:230%이하 (순부담률 10% 이상)						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 주택 규모별 건설비율 - 85㎡ 이하 : 총 건설 세대수의 80% 이상 ○ 임대주택 규모별 건설비율 : 총 건설세대수의 17% 이상						
건축선에 관한 계획			○ 건축법 등 관계 법규에 의함						

4. 정비사업 시행계획

구분	기존 세대수	계획 세대수	공동주택 규모(전용면적, ㎡)					
			소계	40㎡이하	40~60㎡이하	60~85㎡이하	115㎡이상	기타
세대수	219세대	752세대 분양: 622 임대: 130	752 세대 (100.00%)	78 세대 (10.37%)	132 세대 (17.55%)	420 세대 (55.85%)	122 세대 (16.23%)	

□ 관련근거

- 도시및주거환경정비법 제4조 및 동법 시행령 제10조 및 제11조
- 첨부도면(정비구역지정(안), 정비구역지정변경(안), 단지배치도)

□ 정비구역지정(안)



□ 정비구역지정변경(안)



□ 건축개요

- 기존 세대수 : 219세대
- 계획 세대수 : 752세대 (분양 : 622세대, 임대 : 130세대)
- 건폐율 : 택지1: 20.89% / 택지2: 20.60%
- 용적률 : 택지1:249.70% / 택지2:229.89%
- 층수 계획 : 지하2층 ~ 지상13~25층
- 주차 계획 : 934대(지하 932대, 지상 2대)

□ 단지배치도

