

삼경아파트 주택재건축 정비구역 지정에 대한 의견안 심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2006년 1월 10일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2006년 1월 10일

다. 상정 및 의결일자

- 제124회 부천시의회(임시회) 제2차 건설교통위원회(2006년 1월 18일)
상정·의결

2. 제안 설명요지

(제안 설명자 : 건축과장 윤 석 현)

□ 제안사유

- 부천시 오정구 원종동 144번지 일원의 삼경아파트(공동주택 363세대, 상가 15세대)는 준공(1984년)된지 20년이 경과된 노후아파트로서 2004년 정밀안전진단 결과 D등급으로 판정
- 건축물의 노후·불량화로 인하여 건축물의 구조적·기능적 결함, 건축물의 보수·보강에 드는 비용의 경제적인 측면, 도시 미관의 저해 등 많은 문제점을 내포하여 주거환경의 개선이 시급
- 노후·불량 건축물이 대상 구역안의 건축물 전체에 해당하며, 구역 면적은 21,997㎡으로 도시 및 주거환경정비법 정비구역 지정요건(구역 면적 : 10,000㎡ 이상, 노후·불량건축물 비율 : 66.7%이상)에 해당
- 대다수의 조합원이 재건축을 희망하고, 기존 노후화된 주택지를 체계적이고 효율적으로 정비하되 도로, 공원 등 적정규모의 정비기반시설을 확보하고 쾌적한 주거환경을 조성하기 위하여 재건축 정비구역으로 지정하고자 함

- 『도시및주거환경정비법』 제4조 제1항의 규정에 의거 지방의회의 의견을 청취하고자 함

□ 주요골자

- 오정구 원종동 144번지 일원(부천삼경아파트) 21,997㎡(약 6,654평)에 대하여 『도시및주거환경정비법』 상 주택재건축사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식 임
- 주용도는 공동주택(아파트)으로 공원, 도로 등의 기반시설 확보 및 도시환경개선 등을 통하여 쾌적한 주거공간을 확보하고 도시기능을 회복하여 지역발전에 기여코자 함

□ 건축계획(안)

구 분		계	일반	임대주택	비고	
주용도		공동주택(아파트) 및 부대복리시설				
건축 규모	대지면적(㎡)	21,997.0				
	건축면적(㎡)	20,000				
	연면적(㎡)	계	73,335.94	70,476.16	2,338.33	
		지상면적	46,162.82	44,680.37	1,482.45	
		지하면적	26,651.67	25,795.79	855.88	
	건폐율(%)	21.69				
	용적률(%)	230.81	223.40	7.41		
	세대수	439세대 22평형(3세대), 23평형(107세대), 25평형(55세대), 32평형(165세대), 34평형(83세대), 46평형(26세대)				
	구조	철근콘크리트벽식구조				
최고높이	15층(57.50m)					
주차 시설	법정대수	519대				
	계획대수	527대				

가. 정비사업의 명칭 : 삼경아파트 주택재건축 정비사업

나. 정비구역 및 면적

1) 정비구역 지정조서

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위치	면 적	비고
신규	주택재건축정비사업	삼경아파트 주택재건축 정비구역	부천시 오정구 원종동 144번지 일대	21,997㎡	

2) 정비구역 결정 사유서

- 부천시 원종동 144번지 일원의 삼경아파트(공동주택 363세대, 상가 15세대)는 준공(1984년)된지 20년이 경과된 노후아파트로서 2004년 정밀안전진단 결과 D등급으로 판정
- 건축물의 노후·불량화로 인하여 건축물의 구조적·기능적 결함, 건축물의 보수·보강에 드는 비용의 경제적인 측면, 도시 미관의 저해 등 많은 문제점을 내포하여 주거환경의 개선이 시급
- 노후·불량 건축물이 대상 구역안의 건축물 전체에 해당하며, 구역 면적은 21,997㎡으로 도시 및 주거환경정비법 정비구역 지정요건(구역 면적 : 10,000㎡ 이상, 노후·불량건축물 비율 : 66.7%이상)에 해당
- 대다수의 조합원이 재건축을 희망하고, 기존 노후화된 주택지를 체계적이고 효율적으로 정비하되 도로, 공원 등 적정규모의 정비기반 시설을 확보하고 쾌적한 주거환경을 조성하기 위하여 재건축 정비 구역으로 지정하고자 함

다. 토지이용계획

- 주변지역의 토지이용형태와 대상지의 여건을 고려한 주거중심의 토지이용구상
- 대상지 주민의 편의 및 공공에 기여할 수 있는 방안 강구

구 분	명 칭		면 적		비율(%)	비고
			㎡	평		
도시 관리계획	용도지역	제2종일반주거지역	21,997	6,654	100.0	변경사항 없음
	용도지구	최고고도지구	21,997	6,654	100.0	57.86m
		일반미관지구	161	4.9	7.3	대로2-5호선변 : 폭 30m
택지 및 공공시설 (도시계획시설)	계		21,997	6,654	100.0	
	주택용지		20,000	6,050	90.9	공동주택 및 부대복리시설
	공공시설 용지	소 계	1,997	604	9.1	
		도 로	483	146	2.2	중로1-16호선, 소로 2-40호선
		공 원	1,514	458	6.9	어린이공원@

□ 관련근거

- 도시 및 주거환경 정비법 제4조 1항 내지 4항 및 동법시행령 제11조

3. 주요질의 및 답변요지

질 의	답 변
○ 주민 동의 비율에 있어 법 적용 사항과 실제 주민동의를 받은 비율은 ?	○ 관련규정에는 70%이상이며 주민동 의는 75.1% 받았음.
○ 공원 조성 면적과 어린이 공원 조성과 기부채납에 대하여 ?	○ 어린이 공원 조성 면적은 1,550m ² 이며 조성후 시에 기부 채납하게 되어 있고 전체대비 10%정도이며 이에 따른 용적률 상향은 20%이나 고도 제한에 의거 15층까지 건축 하게 되어 있음.
○ 주차장 시설이 지상보다는 지하로 건설 하고 지상에는 공원으로 조성하는 것이 바람직하다고 보는데 ?	○ 법적 주차대수는 519대이나 주차장 건설계획은 527대로써 지상에는 장 애인 주차구역 8대를 확보하고 나 머지 주차장은 지하로 건설하게 되어 있으며 지상에는 공원이나 필요 시설로 건립할 계획임.
○ 세입자 대책은 무엇인지 ?	○ 본격적 사업추진이 시행되면 조합 측에서 세입자 대책을 논의할것임.

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

삼경아파트 주택재건축 정비구역 지정에 대한 의견서

의안번호	제479호	안전명	삼경아파트 주택재건축 정비구역 지정에 대한 의견안
제 출 자	부천시장	의 결 연월일	제124회 부천시의회 (임시회) 제2차 본회의(2006. 1. 20)

삼경아파트 주택재건축 정비구역 지정에 대한 의견안

부천시 오정구 원종동 144번지 일원에 위치한 삼경아파트는 준공된 지 20년이 경과였고 정밀안전 진단 결과 D급 판정을 받은 노후 불량 공동주택으로 거주민의 안전상 문제가 제기되고 있고 정비구역 면적 21,997㎡에 대해 재건축사업이 필요한 지역임.

또한 삼경아파트 대다수 조합원이 재건축을 희망하여 기존 노후화된 주택지를 체계적이고 효율적으로 정비할 뿐만 아니라 정비기반시설인 도로 및 공원 등을 적정하게 확보하여 쾌적한 주거공간을 조성하고 친환경적인 재건축을 통한 주민의 삶의 질을 향상시켜야 함.

2006. 1. 20

부천시의회 의장