

# 심곡1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안 심사보고

## 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2008년 8월 26일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2008년 8월 27일

다. 상정 및 의결일자

- 제146회 부천시의회 임시회 제3차 건설교통위원회 (2008년 9월 5일)  
상정·의결

## 2. 제안설명 요지

(제안 설명자 : 도시균형개발과장 박완규)

### □ 제안이유

- 원미구 심곡동 437-3번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있어, 2006년도에 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획에 주택재개발 정비사업 예정구역으로 지정된 지역임.
- 본 지역을 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설확보, 쾌적한 도시 공간 등을 확보하고 지역발전과 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자함.
- 관련근거 : 도시및주거환경정비법 제4조 제1항의 규정.

### □ 주요내용

가. 원미구 심곡동 437-3번지 일원 105,946㎡에 대하여 도시 및 주거

환경정비법상 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
105,946㎡	70,211㎡	34,243㎡	14.09%	244.96%	1,655세대	

#### 1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발 정비사업	심곡1-1구역	원미구 심곡동 437-3번지 일원	105,946	

#### 2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비고	
		기정	증(감)	변경			
합 계		105,946	-	105,946	100.0		
종교용지		769.3	감) 19.3	750	0.7		
주 유 소		741.9	감) 0.1	742	0.7		
소 계		22,295	증) 11,948	34,243	32.3		
정비 기반시설 등	도로용지	19,947	감) 10,930	9,017	8.5		
	공공 청사	동사무소	-	증) 1,500	1,500	1.4	
		파출소	-	증) 100	100	0.1	
	완충녹지	-	증) 2,018	2,018	1.9		
	공 원	2,348	증) 19,255	21,608	20.4		
소 계		82,139.8	감) 11,928.8	70,211	66.3		
택지	택지1 주택용지	82,139.8	감) 11,928.8	52,488	49.6		
	택지2 주택용지			17,723	16.7		

### 3. 정비기반시설 설치계획

구역면적(m <sup>2</sup> )	정비기반시설면적(m <sup>2</sup> )			
	계	근린공원	완충녹지	도로
105,946	32,643	21,608	2,018	9,017

### 4. 건축물에 대한 주용도·건폐율·용적률·높이·층수에 대한 계획

결정구분	가구또는 획지구분	위치	면적(m <sup>2</sup> )	건축시설계획				주된용도
				건폐율(%)	용적률(%)	층수(높이)	연면적(m <sup>2</sup> )	
	획지(계)	원미구 심곡동 437-3번지 일원	70,953	14.09	244.96	33층이하	253,367.05	공동주택 및 부대시설
신설	택지 1 (공동주택부지)	원미구 심곡동 437-3번지 일원	52,488	13.88	243.37	33층이하	208,605.69	공동주택 및 부대시설
신설	택지 2 (공동주택부지)	원미구 심곡동 370-3번지 일원	17,723	14.70	249.68	33층이하	44,761.36	공동주택 및 부대시설
용적률 완화			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기본계획 기준용적률 211%, 개발가능용적률 245% 이하 (용도지역용적제 기준용적률 210% 적용)</li> <li>○ 순부담률 10% 이상 확보</li> </ul>					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택 규모별 건설비율                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 85m<sup>2</sup> 이하 : 총 건설 세대수의 80% 이상</li> </ul> </li> <li>○ 임대주택 규모별 건설비율: 총 건설세대수의 17% 이상</li> </ul>					
건축선에 관한 계획			○ 건축법 등 관계 법규에 의함					

### 5. 정비사업 시행계획

구분	기존 세대수	계획 세대수	공동주택 규모(전용면적, m <sup>2</sup> )						
			소계	45.6 이하	59.9	61.0	84.9	114.9	133.4 이상
세대수	1,741세대	1,655세대 (분양 1,373 임대 282)	1,655 세대 (100%)	252 세대 (15.2%)	408 세대 (24.7%)	30 세대 (1.8%)	728 세대 (44.0%)	121 세대 (7.3%)	116 세대 (7.0%)

#### □ 관련근거

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

□ 기본계획(안)



□ 정비계획(안)



## □ 건축개요

- 기존 세대수 : 1,741세대 (가옥주 : 1,119세대, 세입자 : 622세대)
- 계획 세대수 : 1,655세대 (분양 : 1,373세대, 임대 : 282세대)
- 건폐율/용적률 : 14.09% / 244.96%
- 층수 계획 : 지하 3층 ~ 지상 33층(최저층수 17층)
- 주차 계획 : 2,421대(지하 2,411대, 지상 10대)

## □ 단지배치도



### 3. 주요질의 및 답변 요지

질 의	답 변
○시민들이 공원을 편리하게 이용할 수 있도록 중앙에 배치할 계획은 있는지?	○공원은 시에 기부채납하는 것으로 모든시민들이 이용할 수 있도록 적절하게 배치된 것임.
○주유소 부지를 존치하는 방안은 있는지?	○조합원들의 요구 사항으로 위험성이 있어 주택지와 원거리에 있는 부지로 이전하도록 조치하였음.
○주차장 부지 활용 계획을 공원으로 조성 할 계획이 있는지 또한 금번 기본 계획에 포함시켜 개발할 계획 있는지?	○주차장 부지는 시유지로 향후 각부서와 협의하여 활용 계획을 수립하겠으며, 그주변 일대는 뉴타운 개발지역으로 주민의 의견을 반영하여 추진토록하겠음.
○신흥교가 주변으로 공원을 배치하여 시민들에게 소음 피해를 최소화 하여야 된다고 생각되는데 이에 대한 대책은?	○완충녹지를 설치하여 소음피해를 최소화 하도록 조치하겠음.
○임대주택 비율이 5%로 적는데 임대주택 비율을 상향 조정할 계획은 있는지?	○심곡1-1구역은 임대주택비율을 적용 받지 않은 지역이며 조합원의 결정에 따라 임대주택 건립은 향후 검토되어야 할 것임.

### 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. 붙임 서류 : 의견서 1부

# 심곡1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견서

의안번호	296	안건명	심곡1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안
제 출 자	부천시장	의 결 연월일	제146회 부천시의회 (임시회) 제3차 건설교통위원회 회의 (2008. 9. 5)

## 심곡1-1구역 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, 주거환경개선, 쾌적한 도시공간 등을 확보하고 지역발전과 주민 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자 하는 것으로
  - 공원 예정부지 북측 주차장 부지에 대하여는 향후 이용계획에 대하여는 세밀하고도 충분한 검토 요망
  
- 이상과 같은 의견이 반영된 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정이 이행되어야 한다는 의견으로 찬성의견을 채택함

2009. 9. 5.

부천시의회 건설교통위원회 위원장

# 심곡1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안

의안 번호	제296호
의결 년월일	2008. 9. 10 (제146회)

제출년월일 : 2008. 8. 26.

제 출 자 : 부 천 시 장

## □ 제안이유

- 원미구 심곡동 437-3번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있어, 2006년도에 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획에 주택재개발 정비사업 예정구역으로 지정된 지역임.
- 본 지역을 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설확보, 쾌적한 도시 공간 등을 확보하고 지역발전과 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자함.
- 관련근거 : 도시및주거환경정비법 제4조 제1항의 규정.

## □ 주요내용

- 가. 원미구 심곡동 437-3번지 일원 105,946㎡에 대하여 도시 및 주거환경정비법상 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
105,946㎡	70,211㎡	34,243㎡	14.09%	244.96%	1,655세대	

### 1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발 정비사업	심곡1-1구역	원미구 심곡동 437-3번지 일원	105,946	

### 2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비고	
		기정	증(감)	변경			
합 계		105,946	-	105,946	100.0		
종교용지		769.3	감) 19.3	750	0.7		
주 유 소		741.9	감) 0.1	742	0.7		
소 계		22,295	증) 11,948	34,243	32.3		
정비 기반시설 등	도로용지	19,947	감) 10,930	9,017	8.5		
	공공 청사	동사무소	-	증) 1,500	1,500	1.4	
		파출소	-	증) 100	100	0.1	
	완충녹지	-	증) 2,018	2,018	1.9		
	공 원	2,348	증) 19,255	21,608	20.4		
소 계		82,139.8	감) 11,928.8	70,211	66.3		
택지	택지1 주택용지	82,139.8	감) 11,928.8	52,488	49.6		
	택지2 주택용지			17,723	16.7		

### 3. 정비기반시설 설치계획

구역면적(㎡)	정비기반시설면적(㎡)			
	계	근린공원	완충녹지	도로
105,946	32,643	21,608	2,018	9,017

#### 4. 건축물에 대한 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 층수에 대한 계획

결정구분	가구또는 획지구분	위치	면적(m <sup>2</sup> )	건축시설계획				
				건폐율(%)	용적률(%)	층수(높이)	연면적(m <sup>2</sup> )	주된용도
	획지(계)	원미구 심곡동 437-3번지 일원	70,953	14.09	244.96	33층이하	253,367.05	공동주택 및 부대시설
신설	택지 1 (공동주택부지)	원미구 심곡동 437-3번지 일원	52,488	13.88	243.37	33층이하	208,605.69	공동주택 및 부대시설
신설	택지 2 (공동주택부지)	원미구 심곡동 370-3번지 일원	17,723	14.70	249.68	33층이하	44,761.36	공동주택 및 부대시설
용적률 완화			○ 기본계획 기준용적률 211%, 개발가능용적률 245% 이하 (용도지역용적제 기준용적률 210% 적용) ○ 순부담률 10% 이상 확보					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 주택 규모별 건설비율 - 85m <sup>2</sup> 이하 : 총 건설 세대수의 80% 이상 ○ 임대주택 규모별 건설비율: 총 건설세대수의 17% 이상					
건축선에 관한 계획			○ 건축법 등 관계 법규에 의함					

#### 5. 정비사업 시행계획

구분	기존 세대수	계획 세대수	공동주택 규모(전용면적, m <sup>2</sup> )						
			소계	45.6 이하	59.9	61.0	84.9	114.9	133.4 이상
세대수	1,741세대	1,655세대 (분양 1,373 임대 282)	1,655 세대 (100%)	252 세대 (15.2%)	408 세대 (24.7%)	30 세대 (1.8%)	728 세대 (44.0%)	121 세대 (7.3%)	116 세대 (7.0%)

#### □ 관련근거

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

□ 기본계획(안)



□ 정비계획(안)



## □ 건축개요

- 기존 세대수 : 1,741세대 (가옥주 : 1,119세대, 세입자 : 622세대)
- 계획 세대수 : 1,655세대 (분양 : 1,373세대, 임대 : 282세대)
- 건폐율/용적률 : 14.09% / 244.96%
- 층수 계획 : 지하 3층 ~ 지상 33층(최저층수 17층)
- 주차 계획 : 2,421대(지하 2,411대, 지상 10대)

## □ 단지배치도

