

소사본1-1구역 도시환경정비사업 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)

가. 제안이유

- 소사구 소사본동 88-39번지 일원은 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복이 필요한 지역으로서 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 도시환경개선이 요청되는 곳으로 2006년도에 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획에 도시환경정비사업 예정구역으로 지정된 지역임.
- 본 지역을 도시 및 주거환경정비법에 의한 도시환경정비사업을 시행하여 토지의 효율적 이용과 도심기능의 회복 및 기반시설확보, 쾌적한 도시 공간 등을 확보하고 지역발전과 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자함.
- 관련근거 : 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정.

□ 주요내용

- 가. 소사구 소사본동 88-39번지 일원 45,506㎡에 대하여 도시 및 주거환경정비법상 도시환경정비사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식임.
- 나. 주 용도로 공동주택, 판매 및 업무시설, 공원 및 도로 등의 도시기반시설확보를 통해 쾌적한 주거공간을 조성하고 지역발전에 기여코자 함.

□ 정비계획 및 정비구역(안)

구역면적	택지면적	정비기반시설 등	건폐율	용적률	계획세대수	비고
45,506㎡	28,159㎡	17,347㎡	39.07%	733.17%	1,393세대 (공동주택:1,294) (업무시설: 99)	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	도시환경정비사업	소사본동 1-1구역	소사구 소사본동 88-39번지 일원	45,506	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비고	
		기정	증(감)	변경			
합 계		45,506	-	45,506	100.0		
소 계		3,567	증) 13,780	17,347	38.1		
정비기 반 시설 등	도로용지	3,567	증) 7,620	11,187	24.6		
	어린이공원	-	증) 4,004	4,004	8.8		
	주 차 장	-	증) 794	794	1.7		
	공공공지	-	증) 1,362	1,362	3.0		
소 계		41,939	감) 13,780	28,159	61.9		
택지	획지1	공동주택, 판매 및 업무시설 용지	41,939	감) 14,810	27,129	59.6	
	획지2	세종병원 부지교환	-	증) 1,030	1,030	2.3	

3. 정비기반시설 설치계획

구역면적(m ²)	정비기반시설면적(m ²)				
	계	도로	어린이공원	주차장	공공공지
45,506	17,347	11,187	4,004	794	1,362

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)	주된 용도
신설	획지1 (공동주택, 판매 및 업무시설)	소사구 소사본동 88-39번지 일원	27,129	60 이하 (39.07)	733.84 이하 (733.17)	48층이하 (169m이하)	338,000 이하 (337,879.32)	공동주택 판매시설 업무시설
신설	획지2 (세종병원부지교환)	소사구 소사본동 93-60번지 일원	1,030	60 이하	200 이하	15층이하 (-)	-	-
용적률 완화			○ 기본계획용적률 448.49%, 개발가능용적률 733.84%이하 ○ 순부담률 10% 이상 확보					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 주택 규모별 건설비율 - 85m ² 이하 : 총 건설 세대수의 48% ○ 임대주택 규모별 건설비율: 총 건설세대수의 5%이상					
건축선에 관한 계획			- 건축법 등 관계 법규에 의함					

5. 정비사업 시행계획

구분	기존 세대수	예정 세대수	공동주택 규모(전용면적, m ²)							비고
			소계	74.6	82.5	102.8	106.3	124.5	142.2	
세대수	603세대	1,393세대 (분양 1,229 임대 65 오피스텔 99)	1,393 세대 (100%)	99 세대 (7.1%)	576 세대 (41.3%)	218 세대 (15.6%)	270 세대 (19.5%)	188 세대 (13.5%)	42 세대 (3.0%)	

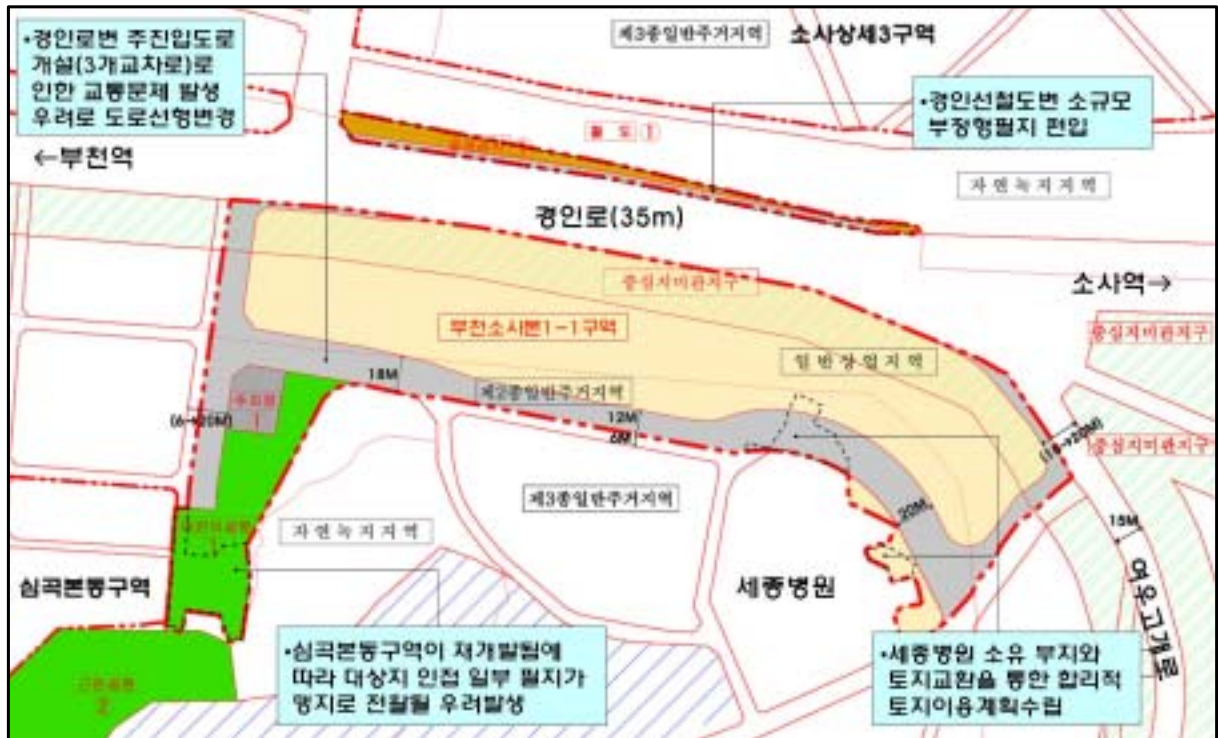
□ 관련근거

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

□ 기본계획(안)



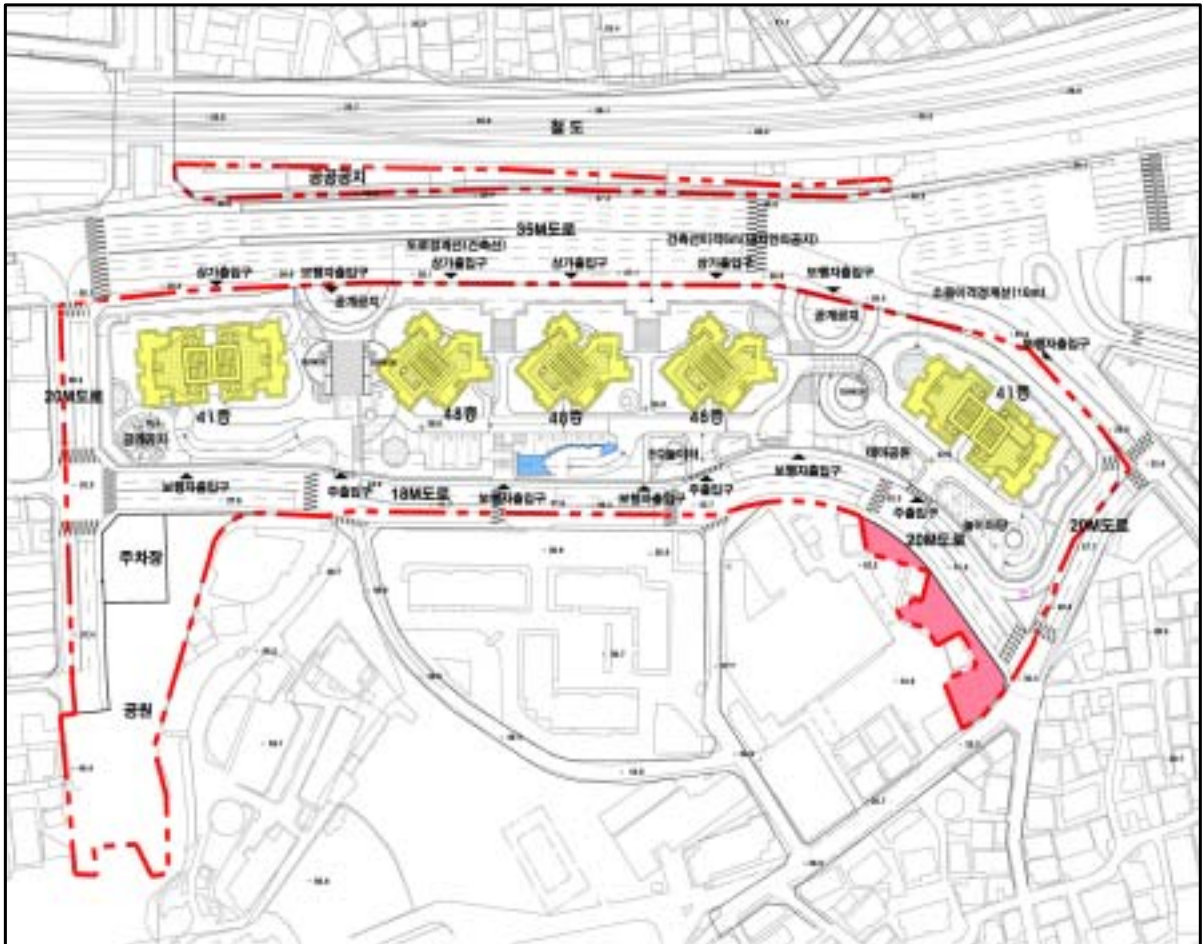
□ 정비계획(안)



□ 건축개요

- 기존 세대수 : 603세대 (가옥주 : 156세대, 세입자 : 447세대)
- 계획 세대수 : 1,393세대
 - 공동주택 : 1,294세대 (분양 : 1,229세대, 임대 : 65세대)
 - 업무시설 : 99세대(오피스텔)
- 건폐율/용적률 : 39.07% / 733.17%
- 층수 계획 : 지하 6층 ~ 지상 48층(최저층수 41층)
- 주차 계획 : 2,233대(지하 2,233대)

□ 단지배치도



3. 주요질의 및 답변 요지

질 의	답 변
○공원을 중앙에 배치하여 시민들이 편리하게 이용하도록 당초 계획에 반영되었는데 변경된 이유는 무엇인가?	○공원을 중앙에 배치하면 시민들의 이용하기는 편리하나 토지를 합리적으로 이용하는데 어려움이 있고 조합측에서는 사업성 없는 관계로 공원조성 계획을 변경하였음.
○성지아파트 주민들이 진출입이 어려운데 이에 대한 대책은 있는지?	○현재 진출로 6M도로를 15M~20M 확장하여 보완하였으며 일부 구간을 직선화하여 편의를 도모할 계획이며 뉴타운 지역과 연계하여 개선할 계획임.
○상인들의 보호대책은 무엇인가?	○상인들의 권리 보호를 위해 오피스텔 99세대를 건립할 계획임.

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

소사본1-1구역 도시환경정비사업 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견서

의안번호	295	안건명	소사본1-1구역 도시환경정비사업 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안
제 출 자	부천시장	의 결 연월일	제146회 부천시의회 (임시회) 제3차 건설교통위원회 회의 (2008. 9. 5)

소사본1-1구역 도시환경정비사업 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견서

○ 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발 욕구가 증대되고 있으며, 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복을 위하여 ‘2010 부천시 도시·주거환경정비 기본계획’에 도시환경정비사업 예정구역으로 지정된 지역으로 ‘도시 및 주거환경정비법’상 도시환경정비사업을 시행하여 기반시설 확보, 주거환경 개선, 쾌적한 도시공간 등을 확보하고 지역발전과 주민 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자 하는 것으로

- 토지 등 소유자들이 임대아파트 건설을 원하지 않고 있으며, 법률상 의무 이행사항이 아니므로 임대아파트 건설계획은 토지 등 소유자의 의견 수렴 반영
- 공원배치가 주민이 이용하기에 불편하도록 동 떨어져 계획되어 있음. 주민이 이용하기에 편리하도록 공원 계획을 재검토
- 본 개발사업이 주변 계획개발사업(뉴타운 사업, 주택재개발사업 등)과 상호 연계된 도로개설등 효율적인 도시기반시설이 계획될 수 있도록 검토
- 세종병원에서 시흥시 방향의 도로는 상습 정체지역으로 원활히 소통될 수 있도록 뉴타운(소사도시재정비사업)과의 연계된 도로계획 검토
- 임차인 등에 대하여는 적절한 보상 등으로 사업이 원만히 추진될 수 있도록 배려하기 바람

○ 이상과 같은 의견이 반영된 도시환경정비사업 예정구역의 정비구역 지정이 이행되어야 한다는 의견으로 찬성의견을 채택함

2009. 9. 5.

부천시의회 건설교통위원회 위원장

소사본1-1구역 도시환경정비사업 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안

의안 번호	제295호
의결 년월일	2008. 9. 10 (제146회)

제출년월일 : 2008. 8. 26.

제 출 자 : 부 천 시 장

□ 제안이유

- 소사구 소사본동 88-39번지 일원은 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복이 필요한 지역으로서 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 도시환경개선이 요청되는 곳으로 2006년도에 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획에 도시환경정비사업 예정구역으로 지정된 지역임.
- 본 지역을 도시 및 주거환경정비법에 의한 도시환경정비사업을 시행하여 토지의 효율적 이용과 도심기능의 회복 및 기반시설확보, 쾌적한 도시 공간 등을 확보하고 지역발전과 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자함.
- 관련근거 : 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정.

□ 주요내용

- 가. 소사구 소사본동 88-39번지 일원 45,506㎡에 대하여 도시 및 주거환경정비법상 도시환경정비사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식임.
- 나. 주 용도로 공동주택, 판매 및 업무시설, 공원 및 도로 등의 도시기반시설확보를 통해 쾌적한 주거공간을 조성하고 지역발전에 기여코자 함.

□ 정비계획 및 정비구역(안)

구역면적	택지면적	정비기반시설 등	건폐율	용적률	계획세대수	비고
45,506㎡	28,159㎡	17,347㎡	39.07%	733.17%	1,393세대 (공동주택:1,294) (업무시설: 99)	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	도시환경정비사업	소사본동 1-1구역	소사구 소사본동 88-39번지 일원	45,506	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비고	
		기정	증(감)	변경			
합 계		45,506	-	45,506	100.0		
소 계		3,567	증)13,780	17,347	38.1		
정비기 반 시설 등	도로용지	3,567	증) 7,620	11,187	24.6		
	어린이공원	-	증) 4,004	4,004	8.8		
	주 차 장	-	증) 794	794	1.7		
	공공공지	-	증) 1,362	1,362	3.0		
소 계		41,939	감)13,780	28,159	61.9		
택지	획지1	공동주택, 판매 및 업무시설 용지	41,939	감)14,810	27,129	59.6	
	획지2	세종병원 부지교환	-	증) 1,030	1,030	2.3	

3. 정비기반시설 설치계획

구역면적(㎡)	정비기반시설면적(㎡)				
	계	도로	어린이공원	주차장	공공공지
45,506	17,347	11,187	4,004	794	1,362

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

결정구분	가구또는 획지구분	위치	면적 (㎡)	건축시설계획				
				건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (높이)	연면적 (㎡)	주된 용도
신설	획지1 (공동주택, 판매 및 업무시설)	소사구 소사본동 88-39번지 일원	27,129	60 이하 (39.07)	733.84 이하 (733.17)	48층이하 (169m이하)	338,000 이하 (337,879.32)	공동주택 판매시설 업무시설
신설	획지2 (세종병원부지교환)	소사구 소사본동 93-60번지 일원	1,030	60 이하	200 이하	15층이하 (-)	-	-
용적률 완화			○ 기본계획용적률 448.49%, 개발가능용적률 733.84%이하 ○ 순부담률 10% 이상 확보					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 주택 규모별 건설비율 - 85㎡ 이하 : 총 건설 세대수의 48% ○ 임대주택 규모별 건설비율: 총 건설세대수의 5%이상					
건축선에 관한 계획			- 건축법 등 관계 법규에 의함					

5. 정비사업 시행계획

구분	기존 세대수	예정 세대수	공동주택 규모(전용면적, ㎡)							비고
			소계	74.6	82.5	102.8	106.3	124.5	142.2	
세대수	603세대	1,393세대 (분양 1,229 임대 65 오피스텔 99)	1,393 세대 (100%)	99 세대 (7.1%)	576 세대 (41.3%)	218 세대 (15.6%)	270 세대 (19.5%)	188 세대 (13.5%)	42 세대 (3.0%)	

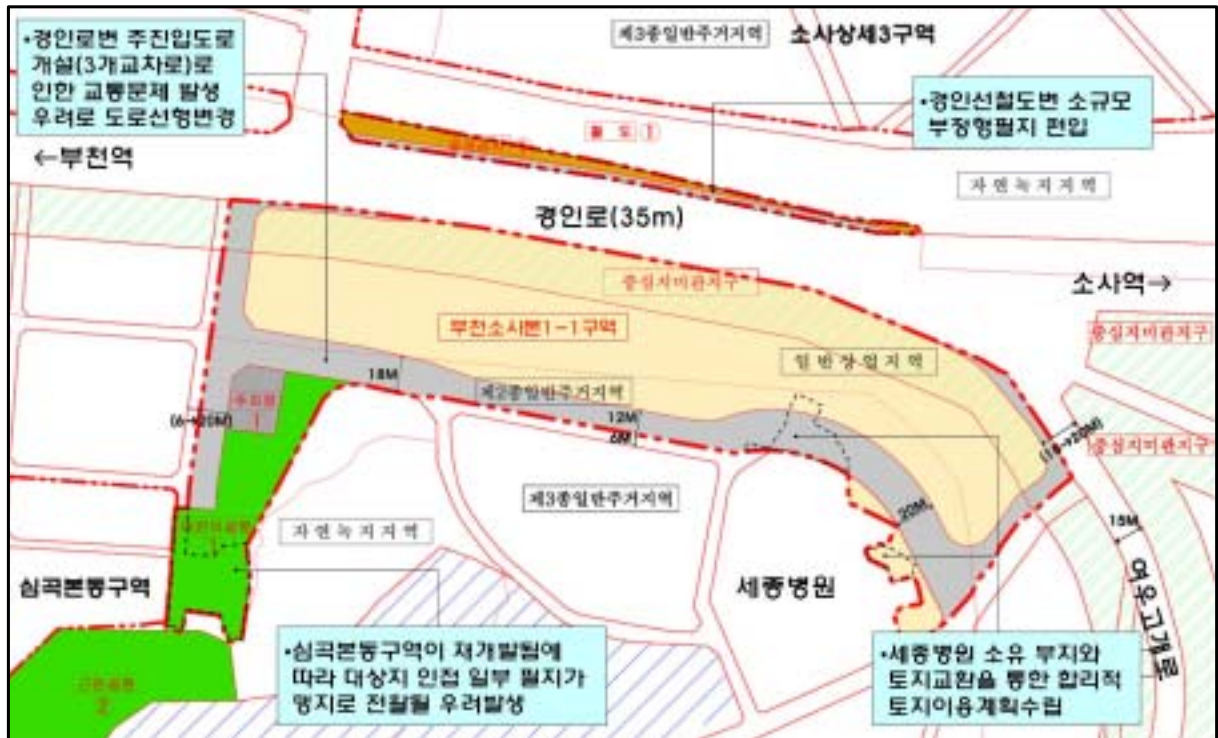
□ 관련근거

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

□ 기본계획(안)



□ 정비계획(안)



□ 건축개요

- 기존 세대수 : 603세대 (가옥주 : 156세대, 세입자 : 447세대)
- 계획 세대수 : 1,393세대
 - 공동주택 : 1,294세대 (분양 : 1,229세대, 임대 : 65세대)
 - 업무시설 : 99세대(오피스텔)
- 건폐율/용적률 : 39.07% / 733.17%
- 층수 계획 : 지하 6층 ~ 지상 48층(최저층수 41층)
- 주차 계획 : 2,233대(지하 2,233대)

□ 단지배치도

