

송내1-2구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안 심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2008년 6월 30일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2008년 7월 1일

다. 상정 및 의결일자

- 제145회 부천시의회(제1차 정례회) 제7차 건설교통위원회 (2008년 7월 16일) 상정·의결

2. 제안설명 요지

(제안 설명자 : 도시균형개발과장 박완규)

□ 제안이유

- 소사구 송내동 427-32번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획이 수립됨에 따라 (2006.9.18) 2006년 11월 30일에 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 시의회의견을 청취하고자 함.

□ 주요내용

가. 소사구 송내동 427-32번지 일원 40,400.0m²에 대하여 도시 및 주거환경정비법상 주택재개발정비사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식임.

나. 주 용도는 공동주택으로 공원, 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
40,400.0m ²	29,035.1m ²	11,364.9m ²	14.94%	239.37%	643세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)	비고
신규	주택재개발 정비사업	송내1-2구역	소사구 송내동 427-32번지 일원	40,400.0	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(m ²)		비율 (%)	비 고	
		기정	변경			
합 계		40,400.0	40,400.0	100.00		
소 계		11,364.9	11,364.9	28.13		
정비기반 시설 등	도로용지	7,037.1	7,037.1	17.42		
	어린이공원	4,327.8	4,327.8	10.71		
소 계		29,035.1	29,035.1	71.87		
택지 등	택지1	주택용지1	24,809.1	24,809.1	61.41	
	택지2	주택용지2	4,226.0	4,226.0	10.46	

3. 정비기반시설 설치계획

구역면적(m ²)	정비기반시설면적(m ²)		
	계	도 로	어린이공원
40,400.0	11,364.9	7,037.1	4,327.8

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

결정구분	가구또는 획지구분	위 치	면적(m ²)	건축시설계획				
				건폐율(%)	용적률(%)	층수(높이)	연면적(m ²)	주된용도
	획지(계)	부천시 소사구 송내동 427-32번지 일대	29,035.10	14.94	239.37 이하	33층 이하	105,480.47	공동주택 및 부대시설
신설	택지1 (공동주택용지)	부천시 소사구 송내동 427-32번지 일	24,809.10	14.62	252.27 이하	33층 이하	95,245.87	공동주택 및 부대시설
신설	택지2 (공동주택용지)	부천시 소사구 송내동 427-32번지 일	4,226.00	16.79	163.66 이하	16층 이하	10,234.60	공동주택 및 부대시설
용적률 완화			○ 기본계획용적률 244%, 개발가능용적률 275.32%이하 ○ 개발가능용적률 275.32%까지 가능하나 기본계획용적률 244%이하로 계획하여 계획용적률 239.37%로 계획 (공공시설 확보부지율 : 28.13%)					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 주택 규모별 건설비율 - 85㎡ 이하 : 총 건설 세대수의 80%이상 ○ 임대주택 규모별 건설비율: 총 건설세대수의 17%이상					
건축물의 건축선에 관한계획			- 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	비 고
세대수	671 세대	643 세대	감) 28	

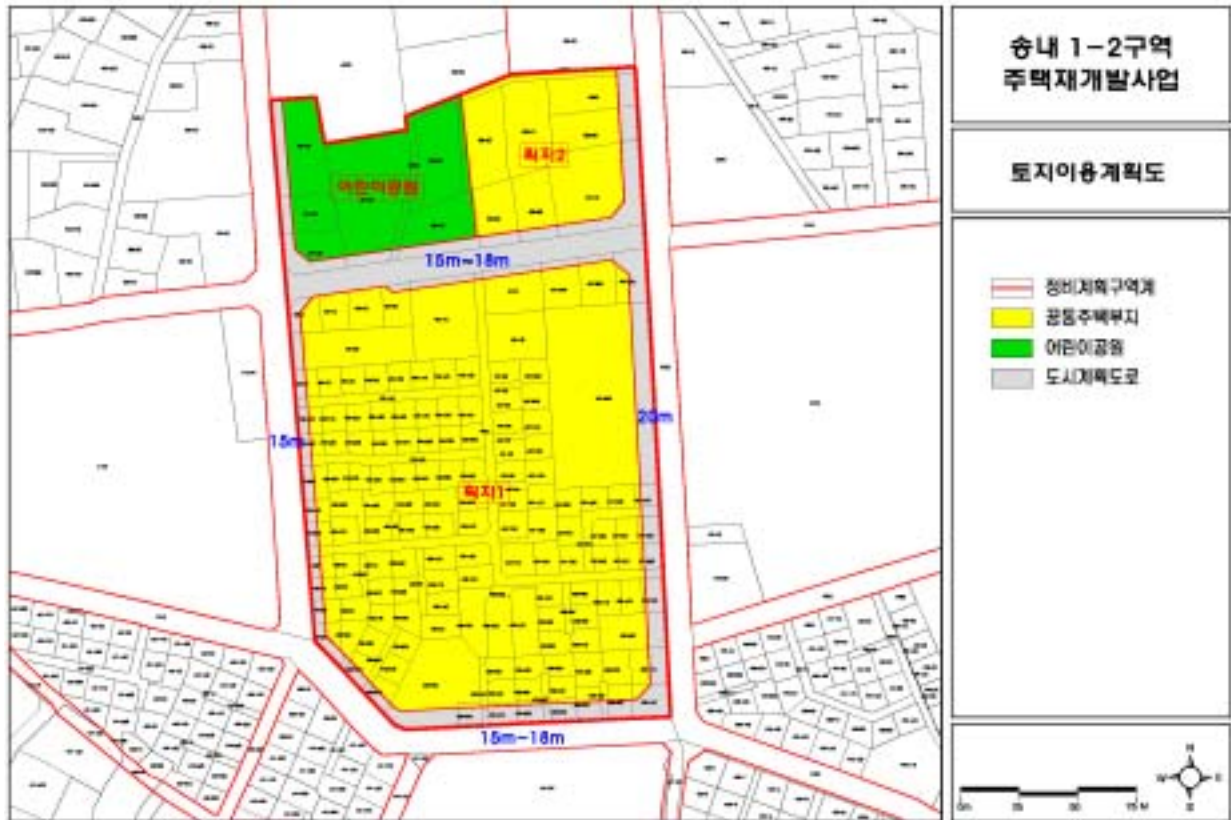
관련근거

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

참고사항

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

□ 토지이용계획도



□ 배치도



3. 주요질의 및 답변 요지

질 의	답 변
<p>○ 신한일전기 주식회사 내 기숙사, 식당, 어린이집이 포함되어 있는데 개발되는데 회사원들 불편함이 없도록 시에서 대책이 있는지?</p> <p>○ 도로계획을 보면 경인국도까지 도로폭이 일정하지 않아 병목현상이 발생되어 교통체증이 심각할 텐데 이에 대한 대책이 있는지?</p> <p>○ 공원을 대지 가운데에 배치하여 주민의 접근성을 높이는 방안은 있는지?</p>	<p>○ 신한일전기 주식회사와 협의한 결과 회사내 부지를 활용하여 증개축이 가능하도록 도시계획을 변경 할 계획 임.</p> <p>○ 재개발하는 곳은 도로폭이 넓고 타지역은 도로폭이 좁아 병목현상이 발생되는 것은 사실임. 도로폭이 협소한 지역은 건축허가시 건축선을 후퇴하도록 하고 도시계획 수립시 반영하겠 음.</p> <p>○ 공원을 학교인근에 배치하여 학생들의 접근성 및 편리를 도모하였으며 대지 가운데는 분수대를 설치하였음.</p>

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. 붙임서류 : 의견서 1부.

중동1-1, 춘의1-1, 송내1-2, 여월1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정 및 심곡본동 주택재개발 예정구역 기본계획 변경에 대한 의견서

의안번호	273,274, 275,276, 277	안전명	중동1-1,춘의1-1,송내1-2,여월1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정 및 심곡본동 주택재개발 예정구역 기본계획 변경에 대한 의견(안)
제 출 자	부천시장	의 결	제145회 부천시의회 (제1차 정례회)
		연월일	제7차 건설교통위원회 회의 (2008. 7. 16)

중동1-1,춘의1-1,송내1-2,여월1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정 및 심곡본동 주택재개발 예정구역 기본계획 변경에 대한 의견서

- 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, ‘2010 부천시 도시·주거환경정비 기본계획“이 수립됨에 따라 조합설립추진위원회가 승인된 주택재개발정비사업 예정구역을 ‘도시 및 주거환경정비법’상 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설 확보, 주거환경 개선, 쾌적한 도시공간 등을 확보하고 지역발전과 주민 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자 하는 것으로
- 각 지구별 및 공통사항으로
 - 뉴타운 사업과 주택재개발 사업등 개발사업의 동시 다발적 추진으로 인한 도시공동화 현상, 전·월세 문제등 지역사회의 문제점 발생이 예상되는바, 도시균형개발과, 뉴타운개발과, 건축과 등이 긴밀한 협조체계를 구축하여 이에 대한 대책을 마련
 - 송내 1-2구역내 신한일전기 식당부지 및 건물이 편입되어 철거되면 신한일전기 회사원의 식사제공에 문제점이 발생

되니 공장 본관부지내 식당 건물이 건축될 수 있도록 조치므로 이에 대한 대책 요망

- 도로확충계획에 따라 구역별 주변도로만 확충하는 계획 수립으로 간선도로와의 연결도로 일부구간에서 병목현상이 발생하여 교통체증현상 발생이 예상되는바 이에 대한 장기적 대책 방안 마련
- 심곡본동 주택재개발 예정구역은 당초 계획 대비 변경계획중 구역 남측 자연녹지와의 지구계 도로가 폐쇄되어 도로이용에 불편이 예상되는 이에 대한 대책 마련

○ 이상과 같은 의견이 반영된 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정 및 예정구역 기본계획변경이 이행되어야 한다는 의견으로 찬성 의견을 채택함.』

2008. 7. 16.

부천시의회 건설교통위원회 위원장

송내1-2구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안

의안 번호	제276호
의결 년월일	2008. 7. 18 (제145회)

제출년월일 : 2008. 6. 30

제 출 자 : 부 천 시 장

□ 제안이유

- 소사구 송내동 427-32번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, 2010부천시 도시·주거환경정비기본계획이 수립됨에 따라 (2006.9.18) 2006년 11월 30일에 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.

□ 주요내용

- 가. 소사구 송내동 427-32번지 일원 40,400.0m²에 대하여 도시 및 주거환경정비법상 주택재개발정비사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식임.
- 나. 주 용도는 공동주택으로 공원, 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
40,400.0㎡	29,035.1㎡	11,364.9㎡	14.94%	239.37%	643세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발 정비사업	송내1-2구역	소사구 송내동 427-32번지 일원	40,400.0	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(㎡)		비율 (%)	비 고	
		기정	변경			
합 계		40,400.0	40,400.0	100.00		
소 계		11,364.9	11,364.9	28.13		
정비기반 시설 등	도로용지	7,037.1	7,037.1	17.42		
	어린이공원	4,327.8	4,327.8	10.71		
소 계		29,035.1	29,035.1	71.87		
택지 등	택지1	주택용지1	24,809.1	24,809.1	61.41	
	택지2	주택용지2	4,226.0	4,226.0	10.46	

3. 정비기반시설 설치계획

구역면적(㎡)	정비기반시설면적(㎡)		
	계	도 로	어린이공원
40,400.0	11,364.9	7,037.1	4,327.8

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

결정구분	가구또는 획지구분	위 치	면적 (㎡)	건축시설계획				
				건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (높이)	연면적 (㎡)	주된용도
	획지(계)	부천시 소사구 송내동 427-32번지 일대	29,035.10	14.94	239.37 이하	33층 이하	105,480.47	공동주택 및 부대시설
신설	택지1 (공동주택용지)	부천시 소사구 송내동 427-32번지 일	24,809.10	14.62	252.27 이하	33층 이하	95,245.87	공동주택 및 부대시설
신설	택지2 (공동주택용지)	부천시 소사구 송내동 427-32번지 일	4,226.00	16.79	163.66 이하	16층 이하	10,234.60	공동주택 및 부대시설
용적률 완화			○ 기본계획용적률 244%, 개발가능용적률 275.32%이하 ○ 개발가능용적률 275.32%까지 가능하나 기본계획용적률 244%이하로 계획하여 계획용적률 239.37%로 계획 (공공시설 확보부지율 : 28.13%)					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 주택 규모별 건설비율 - 85㎡ 이하 : 총 건설 세대수의 80%이상 ○ 임대주택 규모별 건설비율: 총 건설세대수의 17%이상					
건축물의 건축선에 관한계획			- 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	비 고
세대수	671 세대	643 세대	감) 28	

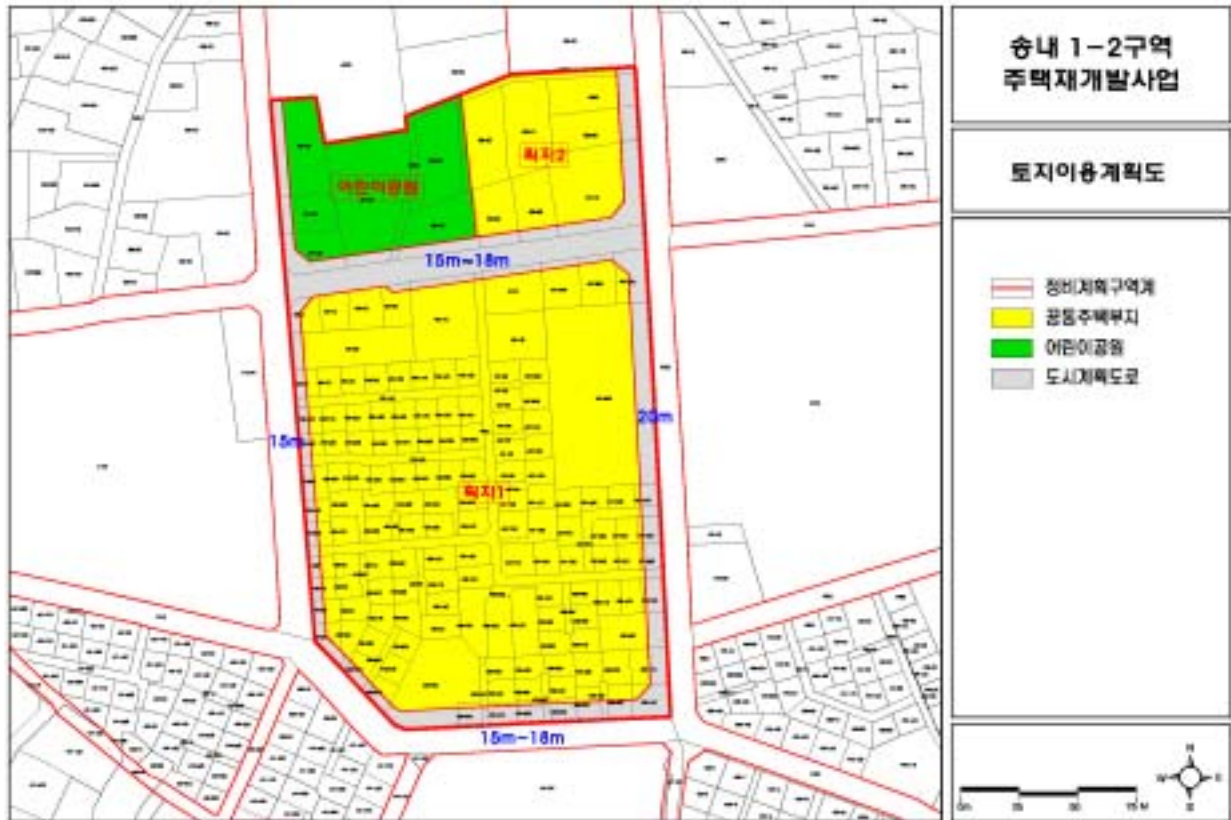
□ 관련근거

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

□ 참고사항

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

□ 토지이용계획도



□ 배치도

