

삼정1-2구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안 심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2008년 11월 14일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2008년 11월 15일

다. 상정 및 의결일자

- 제148회 부천시의회(정례회) 제6차 건설교통위원회
(2008년 12월 11일) 상정 · 의결

2. 제안설명 요지

(제안 설명자 : 도시균형개발과장 박완규)

□ 제안이유

- 오정구 삼정동 284번지 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 확보하여 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자 함.

□ 주요내용

- 가. 오정구 삼정동 284번지 일원 97,266㎡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
97,266㎡	72,419㎡	24,847㎡	18.20%	229.08%	1,547세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발 정비사업	삼정1-2구역	오정구 삼정동 284번지 일원	97,266	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합 계		97,266	-	97,266	100.0	
소 계		16,604	증)8,243	24,847	25.5	
정비기반 시 설 등	도로용지	13,388	감)6,949	6,439	6.6	
	공 원	3,216	증)15,192	18,408	18.9	
소 계		80,662	감)8,243	72,419	74.5	
획 지 (택지)	획지1 주택용지	79,340	감)8,872	70,468	72.5	
	획지2 택지용지	572	증)261	833	0.9	중교시설
	획지3 택지용지	750	증)368	1,118	1.1	중교시설

3. 건축물에 대한 계획

결정구분	가구또는 획지구분	위치	면적(m ²)	건축시설계획				
				건폐율(%)	용적률(%)	층수(높이)	연면적(m ²)	주된용도
신설	획지 1 (공동주택용지)	삼정동 284번지 일원	70,468	18.20	229.08	22층이하	243,067.88	공동주택 및 부대시설
신설	획지 2 (택지용지)	삼정동 283번지 일원	833	관계법령에 따름				종교시설
신설	획지 3 (택지용지)	삼정동 289-10번지 일원	1,118	관계법령에 따름				종교시설
용적률 완화			<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본계획 기준용적률 200% ○ 개발가능용적률 230%이하(순부담률 10% 이상) 					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택 규모별 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 85m² 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	기존세대수	계획세대수	공동주택 규모(전용면적, m ²)						
			소계	35.0	46.0	59.94	61.38	84.97	114.96
세대수	383세대	1,547세대 (분양 1,282 임대 265)	1,547 세대 (100%)	122 세대 (7.9%)	105 세대 (6.8%)	221 세대 (14.3%)	38 세대 (2.4%)	815 세대 (52.7%)	246 세대 (15.9%)

□ 관련근거

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

□ 기본계획(안)



□ 정비계획(안)



□ 건축개요

- 기존 세대수 : 383세대 (세입자 : 1,564세대)
 - ※ 토지등소유자 : 855명
- 계획 세대수 : 1,547세대 (분양 : 1,282세대, 임대 : 265세대)
- 건폐율/용적률 : 18.20% / 229.08%
- 층수 계획 : 지하 2층 ~ 지상 22층(최저층수 16층)
- 주차 계획 : 2,154대(지하 2,117대, 지상 37대)

□ 단지배치도



3. 주요질의 및 답변 요지

질 의	답 변
<p>○ 삼정1-2구역에 용적률을 높이고 층수를 상향 조정할 수 있는 방안은 없는지?</p> <p>○ 도로를 직선화할 수 있는 방안은 없는지?</p>	<p>○ 항공기 고도제한 지역으로 상향 조정은 어려운 실정임.</p> <p>○ 약대주공 및 아파트가 재건축 중으로 도로 직선화가 어려운 상황임.</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.

삼정1-2, 소사1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견서

의안번호	352	안전명	삼정1-2, 소사1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견서
제 출 자	부천시장	의 결	제148회 부천시의회 (정례회)
		연월일	제6차 건설교통위원회 회의 (2008. 12. 11)

삼정1-2, 소사1-1구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견서

- 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, 「2010 부천시 도시·주거환경정비기본계획」에 주택재개발정비사업 예정구역으로 지정된 지역으로 「도시 및 주거환경정비법」상 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설 확보, 주거환경 개선, 쾌적한 도시공간 등을 확보하고 지역발전과 주민 삶의 질을 향상시키고자 정비구역으로 지정코자 하는 것으로,
 - 소사1-1구역은 주변의 추진 중인 개발사업과 연계하여 흥천길 (복개도로), 부일로, 원미로, 멀피사거리 등의 교통소통이 원활이 이루어질 수 있는 도로확장 및 정비를 검토하고,
 - 소사3구역 도시환경정비사업과 소사1-1구역 주택재개발사업의 주택분양을 추진위원회간 협의하여 분양시기를 비슷하게 조정하여 분양이 원만히 이루어 질수 있도록 조정

- 이상과 같은 의견이 반영된 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정이 이행되어야 한다는 의견으로 찬성의견을 채택함

2008. 12. 11.

부천시의회 건설교통위원회 위원장

삼정1-2구역 주택재개발 예정구역의 정비구역 지정에 따른 의견안

의안 번호	제352호
의결 년월일	2008. 12. 22. (제148회)

제출년월일 : 2008. 11. 14.

제 출 자 : 부 천 시 장

□ 제안이유

- 오정구 삼정동 284번지 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 확보하여 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자함.
- 관련근거 : 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정.

□ 주요내용

- 가. 오정구 삼정동 284번지 일원 97,266㎡에 대하여 도시 및 주거환경 정비법상 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
97,266㎡	72,419㎡	24,847㎡	18.20%	229.08%	1,547세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발 정비사업	삼정1-2구역	오정구 삼정동 284번지 일원	97,266	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합 계		97,266	-	97,266	100.0	
소 계		16,604	증)8,243	24,847	25.5	
정비 기반시설 등	도로용지	13,388	감)6,949	6,439	6.6	
	공 원	3,216	증)15,192	18,408	18.9	
소 계		80,662	감)8,243	72,419	74.5	
획지 (택지)	획지1 주택용지	79,340	감)8,872	70,468	72.5	
	획지2 택지용지	572	증)261	833	0.9	중교 시설
	획지3 택지용지	750	증)368	1,118	1.1	중교 시설

3. 건축물에 대한 계획

결정구분	가구또는 획지구분	위치	면적(m ²)	건축시설계획				
				건폐율(%)	용적률(%)	층수(높이)	연면적(m ²)	주된용도
신설	획지 1 (공동주택용지)	삼정동 284번지 일원	70,468	18.20	229.08	22층이하	243,067.88	공동주택 및 부대시설
신설	획지 2 (택지용지)	삼정동 283번지 일원	833	관계법령에 따름				종교시설
신설	획지 3 (택지용지)	삼정동 289-10번지 일원	1,118	관계법령에 따름				종교시설
용적률 완화			<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본계획 기준용적률 200% ○ 개발가능용적률 230%이하(순부담률 10% 이상) 					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택 규모별 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 85m² 이하 : 총 건설 세대수의 80% 이상 ○ 임대주택 규모별 건설비율: 총 건설세대수의 17% 이상 					
건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 등 관계 법규에 의함 					

4. 정비사업 시행계획

구분	기존세대수	계획세대수	공동주택 규모(전용면적, m ²)						
			소계	35.0	46.0	59.94	61.38	84.97	114.96
세대수	383세대	1,547세대 (분양 1,282 임대 265)	1,547 (100%)	122 (7.9%)	105 (6.8%)	221 (14.3%)	38 (2.4%)	815 (52.7%)	246 (15.9%)

□ 관련근거

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

□ 기본계획(안)



□ 정비계획(안)



□ 건축개요

- 기존 세대수 : 383세대 (세입자 : 1,564세대)
 - ※ 토지등소유자 : 855명
- 계획 세대수 : 1,547세대 (분양 : 1,282세대, 임대 : 265세대)
- 건폐율/용적률 : 18.20% / 229.08%
- 층수 계획 : 지하 2층 ~ 지상 22층(최저층수 16층)
- 주차 계획 : 2,154대(지하 2,117대, 지상 37대)

□ 단지배치도

