

부천 동신 아파트 주택 재건축 정비구역 지정을 위한 의견안 심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2006년 6월 8일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2006년 6월 8일

다. 상정 및 의결일자

- 제127회 부천시의회(임시회) 제1차 건설교통위원회(2006년 6월 14일) 상정·의결

2. 제안 설명요지

(제안 설명자 : 건축과장 윤 석 현)

□ 제안사유

- 부천시 소사구 괴안동 203-2번지 일원 동신아파트는 준공(1984년)된 지 21년이 경과된 단지(기존세대수 : 752세대)로서 2003년 8월 정밀 안전진단결과 재건축판정을 받은 노후·불량건축물로서 건축물의 구조적 불안정 및 노후화에 따른 정비사업이 필요한 지역으로 기존 노후화된 저층아파트를 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진 및 주민들의 쾌적한 생활환경제공을 위하여 주거환경의 개선을 도모하고자 주택재건축 정비구역으로 지정하고자 함.
- 추진경위
 - 2006. 1. 16 : 부천동신아파트 정비구역지정(안) 제안서 접수
 - 2006. 1. 18 : 정비구역지정관련 유관부서 실과협의 및 도서제출
 - 2006. 3. 03 : 검토의견 및 조치계획서 제출
 - 2006. 5. 24 ~ 6. 07 : 공람공고(14일간)

□ 주요골자

정비구역 명칭	위 치	시행면적 (㎡)	건축계획	용적률 (%)	건폐율 (%)	비 고
동신아파트 주택재건축 정비구역	경기도 부천시 소사구 괴안동 203-2번지 일원	41,753.31	공동주택 30층 12개동 911세대 (임대주택포함)	246.25%	15.27%	-

가. 도시관리계획(변경) 결정사항

1) 용도지역에 관한 도시계획변경 결정조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	41,753.31	-	41,753.31	100	
제2종 일반주거지역	41,753.31	감)41,753.31	-	-	
제3종 일반주거지역	-	증)41,753.31	41,753.31	100	

2) 용도지역에 관한 도시계획변경 사유서

- 당해구역은 정비기반시설은 양호하나 건축물의 노후화로 당해지역의 주거환경 및 주변 도시경관을 악화시키고 있는 바, 주택재건축 사업을 통해 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하고자 함.

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합계		41,752.31	-	41,752.31	100.0	
정비기반 시설 등	소계	369.06	증)6,503.28	6,872.34	100.0	기부채납: 6,503.28㎡ (기존도로 제외)
	도로	369.06	증)3,527.19	3,896.25	56.69	
	공원		증)2,976.09	2,976.09	43.31	
획지	소계	-	41,752.31	41,752.31	100.0	
	획지 ①	-	증)34,879.97	증)34,879.97	83.54	대지
	획지 ②	-	증) 2,976.09	증) 2,976.09	7.13	어린이공원
	획지 ③	-	증) 3,896.25	증) 3,896.25	9.33	도로

다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 도시계획시설(도로)변경 결정 조서

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	소로	3	436	6	일반 도로	국지 도로	285	소2-553 (괴안동 210-2)	부천시 구역계 (괴안동 210-2)		건고44호 (73.4.4)	도로확폭에 따른 길이감소 (L=187m)
변경	소로	3	436	6	일반 도로	국지 도로	98	소2-553 (괴안동 210-2)	부천시 구역계 (괴안동 210-2)			
변경	중로	2	()	15	일반 도로	국지 도로	187	소3-436 (괴안동 210-2)	부천시 구역계 (괴안동 210-2)			노선분리 및 노선확폭 (L=187m, B15m)
기정	소로	3	438	6	일반 도로	국지 도로	197	대1-1 (괴안동 210-2)	소3-435 (괴안동 210-2)		건고44호 (73.4.4)	도로확폭에 따른 길이감소 (L=128m)
변경	소로	3	438	6	일반 도로	국지 도로	69	대1-1 (괴안동 210-2)	소3-435 (괴안동 210-2)			
변경	중로	2	()	15	일반 도로	국지 도로	128	대1-1 (괴안동 210-2)	소-438 (괴안동 210-2)			노선분리 및 노선확폭 (L=128m, B15m)

2) 도시계획시설(공원)변경 결정 조서

결정 구분	공원 명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	어린이공원	부천시 소사구 괴안동 199-2번지	-	증)2,976.09	2,976.09	-	

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신규	동신아파트 주택재건축 정비계획 구역	41,752.31	①	34,879.97	부천시 소사구 괴안동 203-2 번지 일원	12	-	-	12	-	철거: 22동 신축: 12동

2) 건축시설계획

결정구분	지구구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수 (층)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	동신 아파트 주택 재건축 정비계획 구역	41,752.31	①	34,879.97	부천시 소사구 괴안동 203-2 번지 일원	공동주택	15.27	246.25	90	16~30
			②	2,976.09		어린이 공원				
			③	3,896.25		도로				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ◦공급주택의 최대 규모 : 전용면적 114.94㎡ ◦전용면적 60㎡이하 규모의 건설비율 : 세대수의 20% 이상 (계획 39.40%) ◦전용면적 60~85㎡이하 규모의 건설비율 : 세대수의 40% 이상 (계획 50.05%) ◦전용면적 85㎡이하 규모의 주택 : 연면적의 50% 이상 (계획 89.45%) 							
임대주택계획			◦94세대							

마. 정비사업시행 예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

바. 주민공람공고기간 : 2006. 05. 24 ~2006. 06. 07 (14일간)

사. 관련규정(도시 및 주거환경정비법 제4조제1항)

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 : 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정.
- 시장·군수는 기본계획에 적합한 범위안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 수립하여 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들어야 함.

3. 주요질의 및 답변요지

질 의	답 변
○ 주택건설촉진법에 근거하여 안전진단 결과 D급 판정을 받은 것인지 ?	○ 그렇음.
○ 재건축 추진위원회를 승인해 준것인지 ?	○ 재건축 추진위원회가 활동을 하고 있으며, 건축 허가되기전 조합이 결성 될것으로 예상됨.
○ 주민공람 공고시 도시 및 주거환경정비 기본계획(안)의 같은구역인 성우(A) 주민들의 의견은 있었는지 ?	○ 없었으며, 당초에도 성우(A)와 동신(A) 주민의견이 차이가 있었으며 6m의 도로경계도 15m로 확폭하는 계획이 있음.
○ 주택건설촉진법에 근거하여 재건축을 하고 있으나 도시 및 주거환경정비법에 근거한 기본계획안이 확정되면 재건축 사업이 지장을 받지 않는지 ?	○ 도시 및 주거환경정비기본계획안이 확정되어도 도정법 범위내에서 재건축을 시행하게 되며, 중요한것은 기본계획(안)의 성우(A)와 같은구역이나 주민들이 각각 재건축을 희망하고 있고, 성우(A)와 통합 재건축은 사업 시기도 늦어지게 되어있음.
○ 종상향은 가능한 것인지 ?	○ 층고 높이에 대하여 제한을 두지 않고 건폐율, 용적률은 규제할것임. 도정법 제4조 규정에서도 종상향은 가능하도록 하고 있으나 도시계획 위원회의 심의를 받아야 됨.

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

부천동신아파트 주택 재건축 정비구역 지정을 위한 의견서

의안번호	531	안건명	부천동신아파트 주택 재건축 정비구역 지정을 위한 의견(안)
제 출 자	부천시장	의 결 연월일	제127회 부천시의회 (임시회) 제1차 건설교통위원회 회의 (2006. 6. 14)

부천동신아파트 주택 재건축 정비구역 지정을 위한 의견서

부천시 소사구 괴안동 동신 아파트 재건축 정비구역 지정에 따른 의견안은 도시 및 주거환경 정비법상 주택 재건축 사업을 시행하여 합리적인 토지이용 및 기반시설 확보로 주거환경을 개선하고 쾌적한 도시공간을 조성하고자 하는 사항으로, 동신 아파트는 준공된지 21년이 경과되어 2003년 8월 정밀안전진단 결과 노후 불량 공동주택으로 거주민의 안전상 문제가 제기되고 있어 재건축 사업이 필요한 지역으로써 정비구역 면적은 41,753.31㎡이며, 제2종 일반주거지역이나, 기준 용적률 200%, 15층 이하 층수 제한을 받게 되므로, 대지내 공공부지로 공원, 도로, 공공용지를 조성 기부채납하여 제3종 일반주거지역으로 변경하여 용적률을 완화 적용하여 246.25%로 적용하고, 높이는 16층 ~30층 이하로 임대주택을 포함 기존 752세대에서 911세대로 계획되어 있음. 부천시 소사구 괴안동 203-2번지 일원 지역은 부천시 도시 및 주거환경정비기본계획(안) 괴안 1-6구역 주택재건축 예정지로서 현재 기본계획안을 입안하여 경기도에 승인 신청된 지역으로 동신 아파트 재건축 계획상 인근에 접한 성우 아파트는 제외하였으나,

기본계획이 확정될 경우 기본계획에 따라 건축계획을 변경 반영하여야 할 것으로 판단되며, 기부채납 시설인 도로계획의 적합성 여부, 공원시설의 적정 배치여부, 공공 공지의 배치계획 등에 관하여는 효율적인 토지이용 측면에서 검토되어야 한다는 의견으로 찬성 의견을 채택함.

2006. 6. 14

부천시의회 건설교통위원회 위원장

부천동신아파트 주택재건축 정비구역지정을 위한 의견안

의안 번호	제531호
의결 년월일	2006. 6. 16 (제127회)

제출년월일 : 2006. 6. 8

제 출 자 : 부천시장

1. 제안이유

부천시 소사구 괴안동 203-2번지 일원 동신아파트는 준공(1984년)된지 21년이 경과된 단지(기존세대수 : 752세대)로서 2003년 8월 정밀안전진단결과 재건축판정을 받은 노후·불량건축물로서 건축물의 구조적 불안정 및 노후화에 따른 정비사업이 필요한 지역으로 기존 노후화된 저층아파트를 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진 및 주민들의 쾌적한 생활환경제공을 위하여 주거환경의 개선을 도모하고자 주택재건축 정비구역으로 지정하고자 함.

2. 추진경위

- 2006. 1. 16 : 부천동신아파트 정비구역지정(안) 제안서 접수.
- 2006. 1. 18 : 정비구역지정관련 유관부서 실과협의 및 도서제출.
- 2006. 3. 03 : 검토의견 및 조치계획서 제출.
- 2006. 5. 24 ~ 6. 07 : 공람공고(14일간).

3. 주요골자

정비구역 명칭	위 치	시행면적 (㎡)	건축계획	용적률 (%)	건폐율 (%)	비 고
동신아파트 주택재건축 정비구역	경기도 부천시 소사구 괴안동 203-2번지 일원	41,753.31	공동주택 30층 12개동 911세대 (임대주택포함)	246.25%	15.27%	-

가. 도시관리계획(변경) 결정사항

1) 용도지역에 관한 도시계획변경 결정조서

구 분	면적(㎡)			구성비	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	41,753.31	-	41,753.31	100	
제2종일반주거지역	41,753.31	감)41,753.31	-	-	
제3종일반주거지역	-	증)41,753.31	41,753.31	100	

2) 용도지역에 관한 도시계획변경 사유서

- 당해구역은 정비기반시설은 양호하나 건축물의 노후화로 당해지역의 주거환경 및 주변 도시경관을 악화시키고 있는 바, 주택재건축사업을 통해 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하고자 함.

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합계		41,752.31	-	41,752.31	100.0	
정비기반 시설 등	소계	369.06	증)6,503.28	6,872.34	100.0	기부채납: 6,503.28㎡ (기존도로 제외)
	도로	369.06	증)3,527.19	3,896.25	56.69	
	공원		증)2,976.09	2,976.09	43.31	
획지	소계	-	41,752.31	41,752.31	100.0	
	획지 ①	-	증)34,879.97	증)34,879.97	83.54	대지
	획지 ②	-	증) 2,976.09	증) 2,976.09	7.13	어린이공원
	획지 ③	-	증) 3,896.25	증) 3,896.25	9.33	도로

다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 도시계획시설(도로)변경 결정 조서

결정구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	소로	3	436	6	일반 도로	국지 도로	285	소2-553 (괴안동 210-2)	부천시 구역계 (괴안동 210-2)		건고44호 (73.4.4)	도로확폭에 따른 길이감소 (L=187m)
변경	소로	3	436	6	일반 도로	국지 도로	98	소2-553 (괴안동 210-2)	부천시 구역계 (괴안동 210-2)			
변경	중로	2	()	15	일반 도로	국지 도로	187	소3-436 (괴안동 210-2)	부천시 구역계 (괴안동 210-2)			노선분리 및 노선확폭 (L=187m, B15m)
기정	소로	3	438	6	일반 도로	국지 도로	197	대1-1 (괴안동 210-2)	소3-435 (괴안동 210-2)		건고44호 (73.4.4)	도로확폭에 따른 길이감소 (L=128m)
변경	소로	3	438	6	일반 도로	국지 도로	69	대1-1 (괴안동 210-2)	소3-435 (괴안동 210-2)			
변경	중로	2	()	15	일반 도로	국지 도로	128	대1-1 (괴안동 210-2)	소-438 (괴안동 210-2)			노선분리 및 노선확폭 (L=128m, B15m)

2) 도시계획시설(공원)변경 결정 조서

결정구분	공원 명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정 일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	어린이공원	부천시 소사구 괴안동 199-2번지	-	증)2,976.09	2,976.09	-	

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신규	동신아파트 주택재건축 정비계획 구역	41,752.31	①	34,879.97	부천시 소사구 괴안동 203-2 번지 일원	12	-	-	12	-	철거: 22동 신축: 12동

2) 건축시설계획

결정구분	지구구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수 (층)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	동신아파트 주택 재건축 정비계획 구역	41,752.31	①	34,879.97	부천시 소사구 괴안동 203-2 번지 일원	공동주택	15.27	246.25	90	16~30
			②	2,976.09		어린이공원				
			③	3,896.25		도로				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			◦공급주택의 최대 규모 : 전용면적 114.94㎡ ◦전용면적 60㎡이하 규모의 건설비율 : 세대수의 20% 이상 (계획 39.40%) ◦전용면적 60~85㎡이하 규모의 건설비율 : 세대수의 40% 이상 (계획 50.05%) ◦전용면적 85㎡이하 규모의 주택 : 연면적의 50% 이상 (계획 89.45%)							
임대주택계획			◦94세대							

마. 정비사업시행 예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

4. 주민공람공고기간 : 2006. 05. 24 ~2006. 06. 07 (14일간)

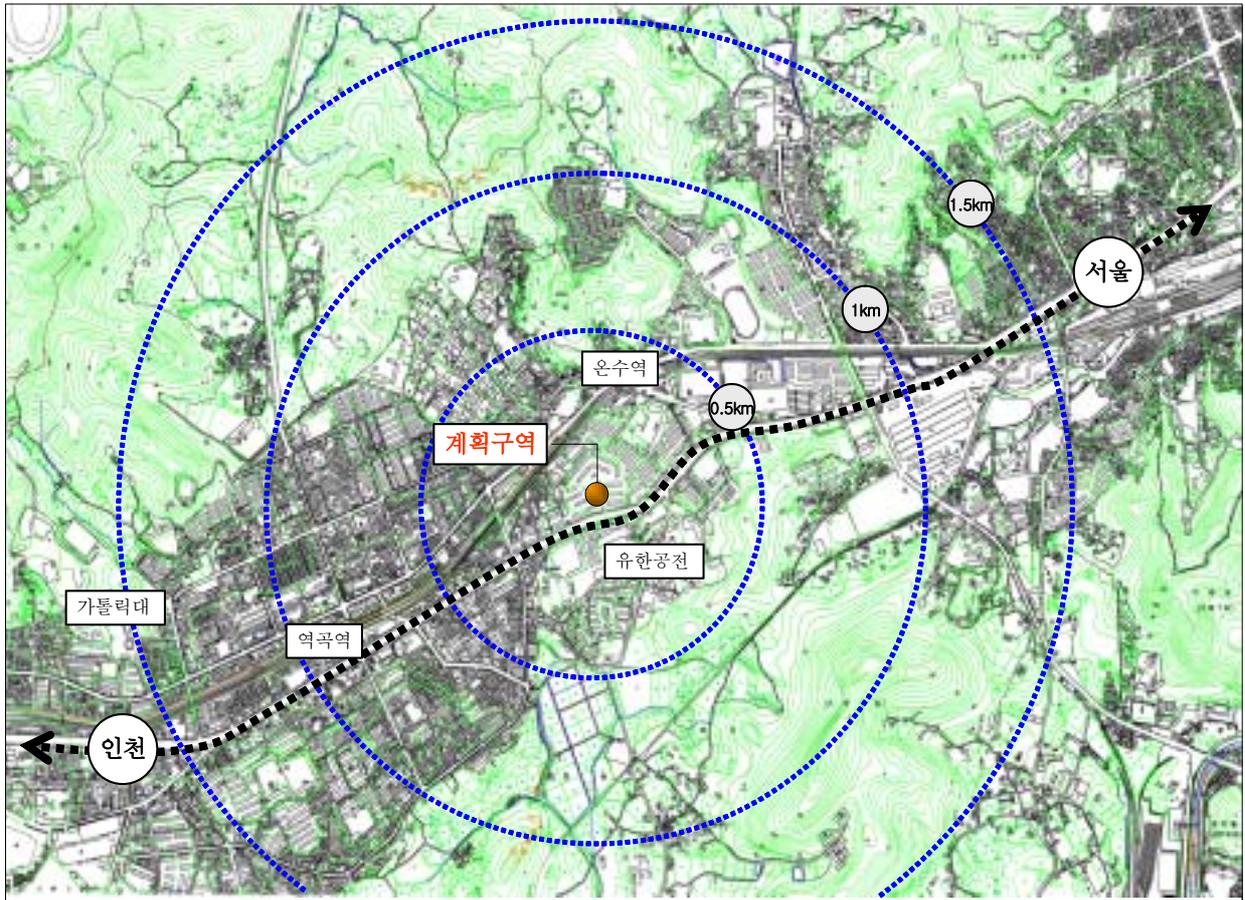
5. 관련규정(도시 및 주거환경정비법 제4조제1항)

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 : 정비계획의 수립 및 정비 구역의 지정.
- 시장·군수는 기본계획에 적합한 범위안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 수립하여 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들어야 함.

6. 참고자료 : 별첨 도면 참조

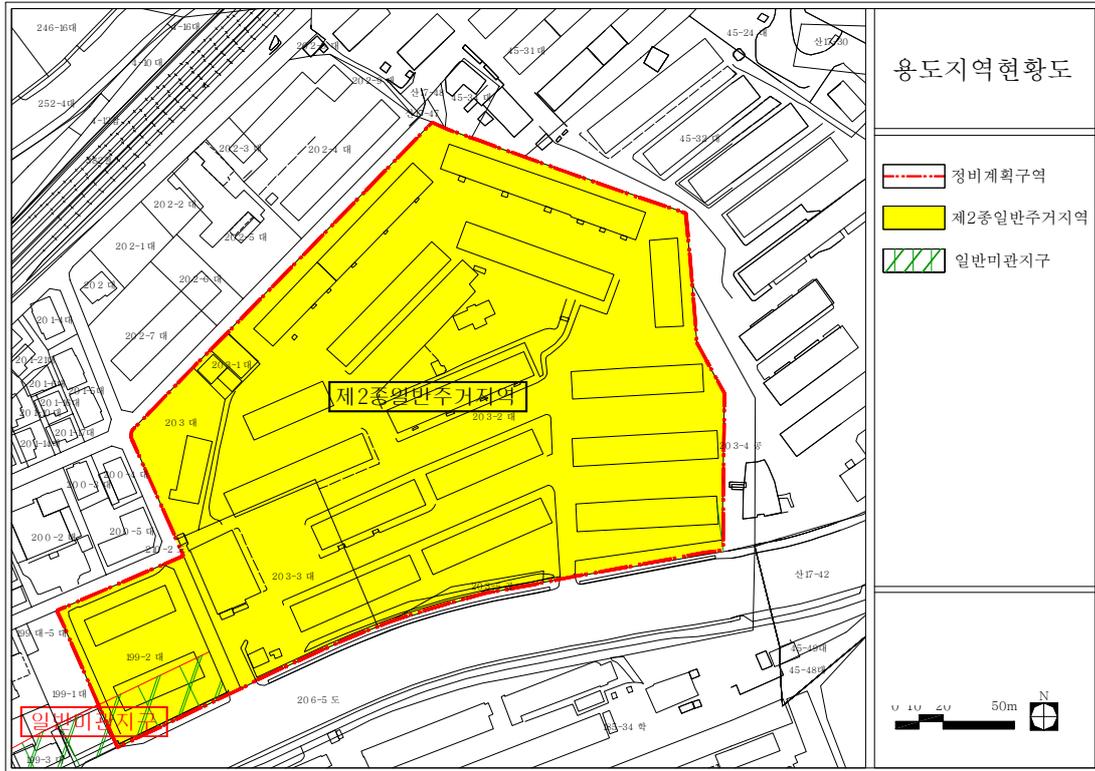
[별첨]

<위치도 및 대상지 전경>

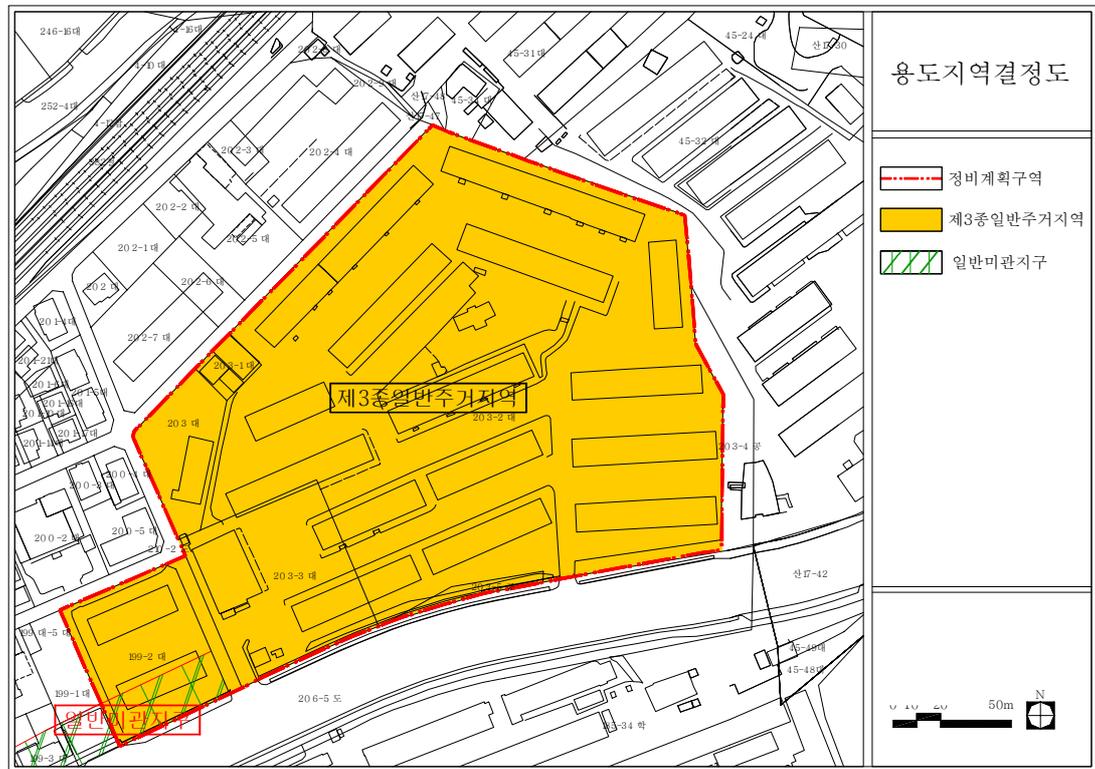


<용도지역 종세분 변경>

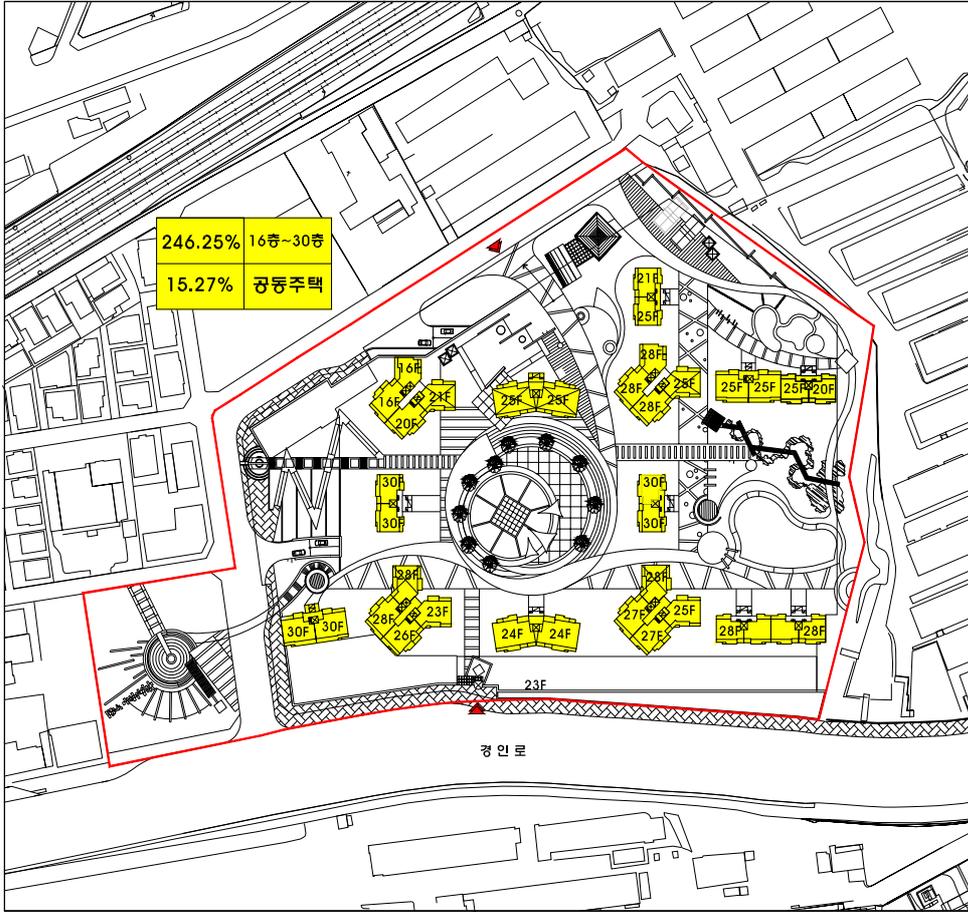
■ 용도지역현황도(기정)



■ 용도지역결정도(변경)



<건축물에 관한 계획도>



246.25%	16층~30층
15.27%	공동주택

건축물에 관한 계획도

정비계획구역

공동주택

용적률	층수
건폐율	용도



<건축개요>

구 분	내 용	
대지위치	부천시 소사구 괴안동 203-2번지 일원	
도시계획관련사항	제3종일반주거지역, 일반미관지구	
대지면적	41,752.31㎡	
실사업부지면적	34,879.97㎡	
주용도	공동주택 및 부대복리시설	
건축면적	5,354.80㎡	
연면적	지상층	94,082.64㎡
	지하층	55,733.00㎡
	전체	149,815.64㎡
건폐율	15.27%	
용적률	246.25%	
세대수	817세대(임대포함911세대)	
규모	지하2층, 지상30층	
구조	철근콘크리트 벽식구조	
최고높이	90m	
조경면적	14,617.80㎡	
주차대수	아파트	1,133대
	근린생활시설	47대
	합계	1,180대

<건축배치도>



부천동신아파트 주택재건축사업 건축배치계획도	정비계획구역	근린생활시설	주민공동시설
	공동주택	단지내녹지	휴게시설
	도로	어린이놀이터	
	어린이공원	주민운동시설	