

도당1-1구역 주택재개발정비계획 및 정비구역 지정을 위한 의견안 심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2007년 6월 29일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2007년 7월 2일

다. 상정 및 의결일자

- 제137회 부천시의회(정례회) 제4차 건설교통위원회 (2007년 7월 13일) 상정·의결

2. 제안설명 요지

(제안 설명자 : 도시개발과장 김홍배)

□ 제안이유

- 원미구 도당동 266-4번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, 2010 부천시 도시·주거환경정비기본계획이 수립됨에 따라(2006.9.18) 2006년 11월에 조합설립추진위원회가 승인된 구역임.
- 본 지역을 도시 및 주거환경정비법 상 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설확보, 주거환경개선, 쾌적한 도시공간 등을 확보하고 지역발전과 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자함.
- 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 지방의회의 의견을 청취하고자 함.

□ 주요골자

- 원미구 도당동 266-4번지 일원 136,690㎡에 대하여 도시 및 주거환경정비법 상 주택재개발정비사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식임.
- 주용도는 공동주택으로 녹지, 도로 등을 건설하여 기반시설확보 및 주거환경개선 등을 통하여 쾌적한 주거공간을 확보하고 지역발전에 기여코자함.

○ 정비계획 및 정비구역(안)

구역면적	택지면적	정비기반시설 등	건폐율	용적률	계획세대수	비고
136,690㎡	100,579.4㎡	36,110.6㎡	20.92%	229.93%	1933세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발 정비사업	도당1-1구역	원미구 도당동 266-4번지 일원	136,690.0	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		136,690.0	-	136,690.0	100.0	
소계		36,110.6	증)6,778.5	42,889.1	31.4	
정비기반 시설 등	도로용지	22,750.9	감)8,769.5	13,981.3	10.2	
	공원용지	3,103.8	증) 13,896.2	17,000.0	12.4	
	공공청사	-	증)1,400.0	1,400.0	1.0	
	완충녹지	-	증)251.9	251.9	0.2	
	학교용지	10,255.9	-	10,255.9	7.6	존치
소계		100,579.4	감)6,778.5	93,800.9	68.6	
택지	택지1 주택용지			58,830.2	43.0	
	택지2 주택용지			34,745.7	25.4	
	종교시설		-	225.0	0.2	존치

3. 정비기반시설 설치계획

구역면적(m ²)	정비기반시설면적(m ²)					
	계	공원	도로	완충녹지	학교	공공청사
136,690	42,889.13	17,000	13,981.36	251.87	10,255.9	1,400

4. 건축물에 대한 주용도·건폐율·용적률·높이·층수에 대한 계획

결정구분	구역구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	층수(층)
	명칭	면적(m ²)						
신규	획지1	58,830.2	도당1-1구역 266-4번지 일원	공동주택	20.92% (근린시설 제외한 공동주택 :14.96%)	229.93%	고도제한 해발 86~ 107m (계획상 최고 74m)	평균 21 층이하
	획지2-1	34,745.7						
	획지2-2	17,000.0		근린공원	관계법규에 의함			
	획지2-3	10,255.9		학교	존치(관계법규에 의함)			
	획지2-4	1,400.0		공공청사	관계법규에 의함			
	획지2-5	225.0		종교시설	존치(관계법규에 의함)			
	획지3	251.9		완충녹지	-			
	획지4	13,981.3		도로	-			

5. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
관리처분 방법	구역지정일로 부터 4년 이내	도당1-1구역 주택재개발 정비사업조합	이상없음	

관련근거

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

□ 참고사항

- 결정권자 : 경기도지사
- 붙임 토지이용계획도 및 배치도 1부

3. 주요질의 및 답변 요지

질 의	답 변
○ 공공청사의 건립 계획은 있는지?	○ 현재 계획되어 있는 것은 치안센터 건립 부지를 확보했음.
○ 2종 주거지역인데 최고층과는 최저층의 어떻게 계획되어 있는지?	○ 최고 25층에서 최저 21층으로 계획되어 있으나 지속적으로 용적률에 대해 조합 측과 협의하고 있음.

4. 토론요지

- 가. 찬성토론 : 없 음
- 나. 반대토론 : 없 음

5. 심사결과

- 찬성의견 채택

6. 소수의견의 요지

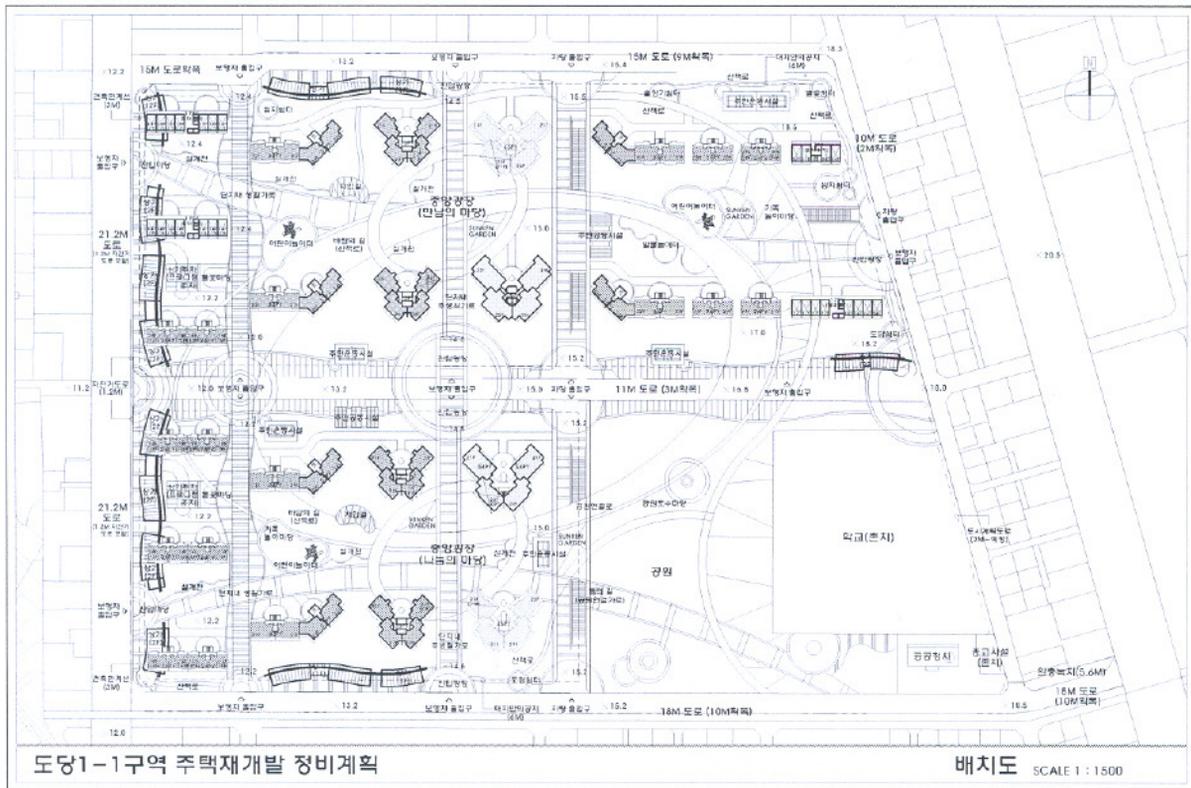
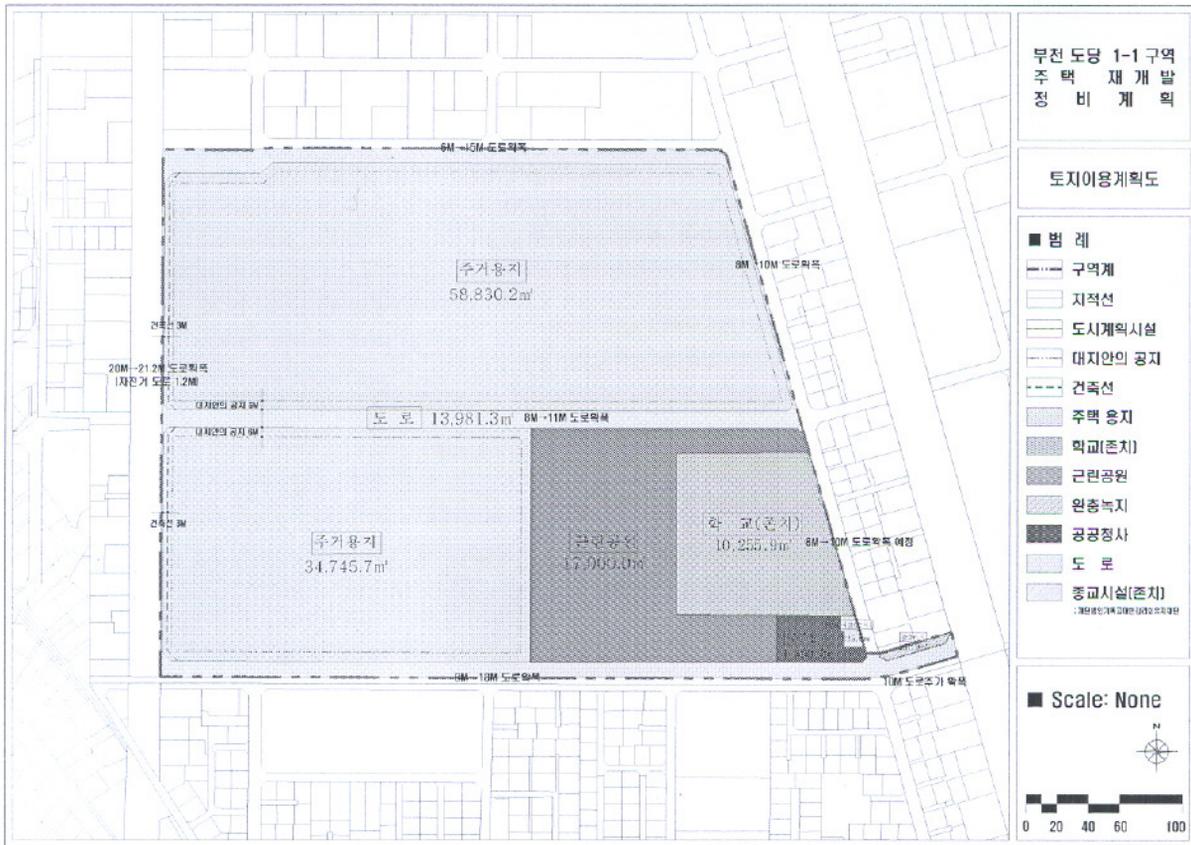
- 없 음

7. 기타 필요한 사항

- 없 음

8. 붙임서류 : 의견서 1부

□ 토지이용계획도 및 배치도



도당1-1구역 주택재개발정비계획 및 정비구역 지정을 위한 의견서

의안번호	133	안전명	도당1-1구역 주택재개발정비계획 및 정비구역 지정을 위한 의견안
제 출 자	부천시장	의 결 연월일	제137회 부천시의회 (정례회) 제4차 건설교통위원회 회의 (2007. 7. 13)

도당1-1구역 주택재개발정비계획 및 정비구역 지정을 위한 의견서

- 원미구 도당동 266-4번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, 2010 부천시 도시 및 주거환경정비 기본계획이 수립된 지역으로
- 동 지역 일원136,690㎡에 대하여 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설 확보, 주거환경개선, 쾌적한 도시공간 등을 확보하기 위하여 정비구역을 지정코자하는 사항으로 정비구역내 신홍초등학교의 준치 및 공원확충 계획, 원활한 교통소통을 위한 주변도로의 확폭 계획 등 부천시 도시 및 주거환경 정비 기본계획상 제시된 내용에 따른 정비구역 안으로 적정하다고 판단되므로 효율적인 토지이용 측면에서 검토되어야 한다는 의견으로 찬성 의견을 채택함.

2007. 7. 13

부천시의회 건설교통위원회 위원장

도당1-1구역 주택재개발정비계획 및 정비구역지정을 위한 의견(안)

의안 번호	제133호
의결 년월일	2007. 7. 19 (제137회)

제출년월일 : 2007. 6. 29.

제 출 자 : 부 천 시 장

□ 제안이유

- 원미구 도당동 266-4번지 일원은 노후불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 지역주민의 개발욕구가 증대되고 있으며, 2010 부천시 도시·주거환경정비기본계획이 수립됨에 따라(2006.9.18) 2006년 11월에 조합설립추진위원회가 승인된 구역임.
- 본 지역을 도시 및 주거환경정비법 상 주택재개발정비사업을 시행하여 기반시설확보, 주거환경개선, 쾌적한 도시공간 등을 확보하고 지역발전과 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 정비구역으로 지정코자함.
- 도시및주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 지방의회의 의견을 청취하고자 함.

□ 주요골자

- 원미구 도당동 266-4번지 일원 136,690㎡에 대하여 도시 및 주거환경정비법 상 주택재개발정비사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식임.
- 주용도는 공동주택으로 녹지, 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
136,690㎡	100,579.4㎡	36,110.6㎡	20.92%	229.93%	1933세대	

1. 정비구역 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의명칭	위치	면적(m ²)	비고
신규	주택재개발 정비사업	도당1-1구역	원미구 도당동 266-4번지 일원	136,690.0	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		136,690.0	-	136,690.0	100.0	
소계		36,110.6	증)6,778.5	42,889.1	31.4	
정비기반 시설 등	도로용지	22,750.9	감)8,769.5	13,981.3	10.2	
	공원용지	3,103.8	증) 13,896.2	17,000.0	12.4	
	공공청사	-	증)1,400.0	1,400.0	1.0	
	완충녹지	-	증)251.9	251.9	0.2	
	학교용지	10,255.9	-	10,255.9	7.6	존치
소계		100,579.4	감)6,778.5	93,800.9	68.6	
택지	택지1 주택용지			58,830.2	43.0	
	택지2 주택용지			34,745.7	25.4	
	종교시설		-	225.0	0.2	존치

3. 정비기반시설 설치계획

구역면적(m ²)	정비기반시설면적(m ²)					
	계	공원	도로	완충녹지	학교	공공청사
136,690	42,889.13	17,000	13,981.36	251.87	10,255.9	1,400

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

결정 구분	구역구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수 (층)	
	명칭	면적(m ²)							
신규	획지1	58,830.2	도당1-1 구역 266-4번지 일원	공동주택	20.92% (근린시설 제외 한 공동주택 :14.96%)	229.93%	고도제한 해발 86~ 107m (계획상 최고 74m)	평균 21 층이하	
	획지 2-1	34,745.7							
	획지 2-2	17,000.0		근린공원	관계법규에 의함				
	획지 2-3	10,255.9		학교	존치(관계법규에 의함)				
	획지 2-4	1,400.0		공공청사	관계법규에 의함				
	획지 2-5	225.0		종교시설	존치(관계법규에 의함)				
	획지3	251.9		완충녹지	-				
	획지4	13,981.3		도로	-				

5. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
관리처분 방법	구역지정일로 부터 4년 이내	도당1-1구역 주택재개발 정비사업조합	이상없음	

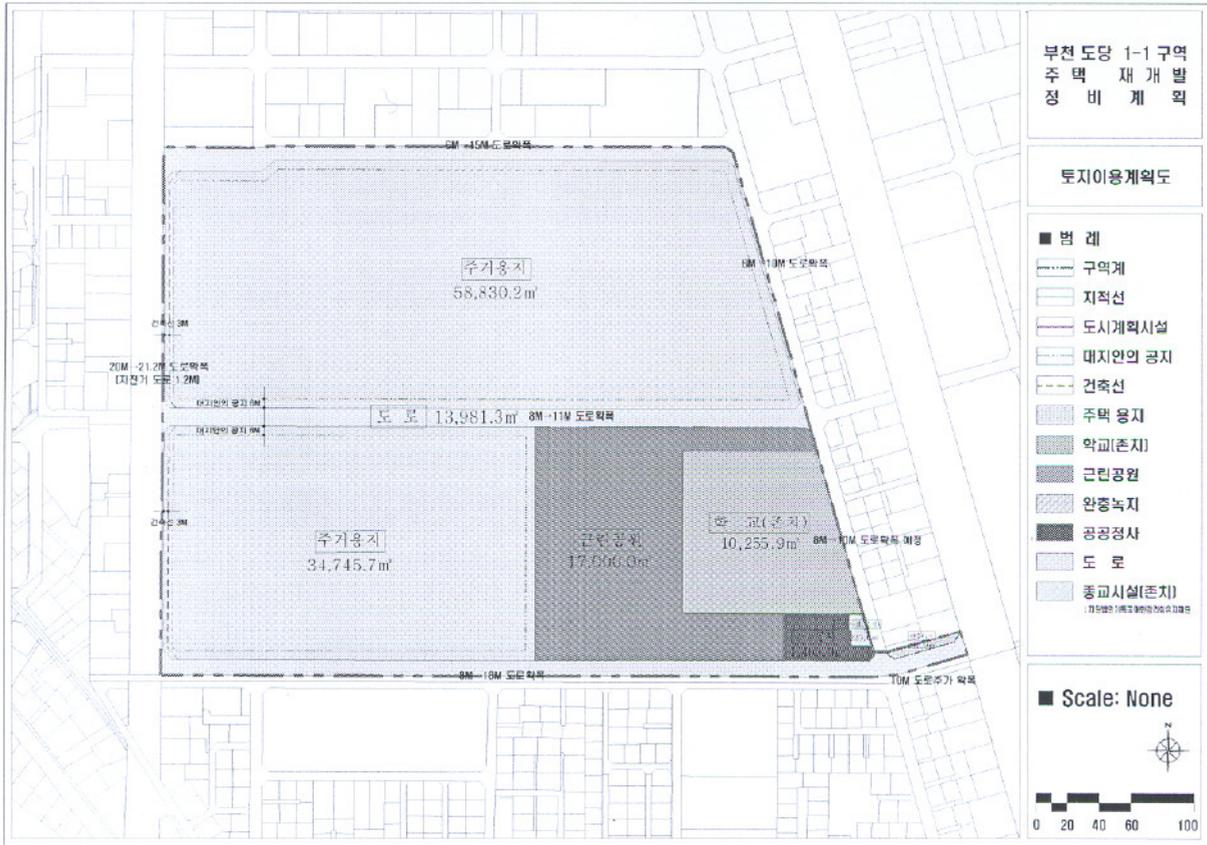
관련근거

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

참고사항

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

□ 토지이용계획도



□ 배치도

