

소사역세권 도시환경정비구역지정(지구단위계획)에 대한 의견안 심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2005년 3월 10일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2005년 3월 11일

다. 상정 및 의결일자

- 제118회 부천시의회(임시회) 제2차 건설교통위원회(2005년 3월 18일)
상정·의결

2. 제안 설명요지

(제안 설명자 : 도시개발사업소장 권 병 준)

□ 제안사유

- 소사역세권에 위치한 이 지역은 저층의 노후·불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 역세권 기능 수행에 많은 장애가 야기되고, 장래 소사·원시가 복선전철 환승역의 역세권으로서 도심기능의 회복이 필요한 지역으로 부천시 재개발기본계획 상 도시환경정비사업 예정지구임.
- 본 지역을 도시및주거환경정비법 상 도시환경정비사업을 시행하여 합리토지이용 및 기반시설확보, 주거환경개선, 쾌적한 도시공간 등을 확보지역발전과 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 함.
- 도시및주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 지방의회의 의견을 청취하고자 함.

□ 주요골자

- 원미구 소사동 42번지 일원[소사1구역] 15,724.4㎡(4,756평), 소사구 소사본2동 66번지 일원[소사2구역] 7,203.3㎡(2,179평), 원미구 소사동 48-21

번지 및 심곡동 490-62번지 일원[소사3구역] 80,950㎡(24,487평)에 대하여 도시 및 주거환경정비법상 도시환경정비사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식임.

- 주 용도는 도심기능 수행을 위한 상업, 업무, 문화 시설 및 주거시설의 복합시설 및 공동주택으로 공원, 광장, 주차장, 도로 및 녹지, 공공공지 등의 기반시설 확보 및 도시환경개선 등을 통하여 쾌적한 주거공간을 확보하고 도시기능을 회복하여 지역발전에 기여코자 함.

▶ 정비구역 결정조서

구 분	정비사업의 구분	구역의명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	도시환경정비사업	소사역세권 도시환경정비구역		103,877.7	
		- 소사1구역 도시환경정비구역	원미구 소사동 42번지 일대	15,724.4	
		- 소사2구역 도시환경정비구역	소사구 소사본2동 66번지 일대	7,203.3	
		- 소사3구역 도시환경정비구역	원미구 소사동 48-21번지 일대 원미구 심곡동 490-62번지 일대	80,950.0	

▶ 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고	
도시관리계획 용도지역	합 계	103,877.7	100.0		
	일반상업지역	6,460.0	6.2		
	준주거지역	34,677.7	33.4	제3종일반주거지역 →준주거지역	
	제3종일반주거지역	62,740.0	60.4		
사업 계획	획지 계획	합 계	103,877.7	100.0	
		소 계	77,540.0	74.6	
		주상복합	23,073.0	22.2	
		공동주택	40,835.0	39.2	
		판매·업무·문화용지	9,832.0	9.5	
		종교용지	3,800.0	3.7	
	정비기반 시설계획	소 계	26,337.7	25.4	도시계획시설
		도 로	18,371.7	17.7	
		광 장	1,000.0	1.0	
		주 차 장	1,120.0	1.1	
		광장 및 주차장	1,638.0	1.6	
		공원 및 주차장	4,208.0	4.0	

▶ 구역별 정비기반시설 설치계획

구 분	면 적(m ²)	1구역	2구역	3구역	비고
구역 면적	103,877.7	15,724.4	7,203.3	80,950.0	
정비기반시설면적	26,337.7	4,474.4	2,380.3	19,483.0	
도 로	18,371.7	2,354.4	742.3	15,275.0	
광 장	1,000.0	1,000.0	-	-	
주 차 장	1,120.0	1,120.0	-	-	
광장 및 주차장	1,638.0	-	1,638.0	-	
공원 및 주차장	4,208.0	-	-	4,208.0	

▶ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 대한 계획

【소사1구역】

획지및용도	위 치	구 분	계 획 내 용	
· 소사1 [주상 복합 용지]	· 원미구 소사 동 42, 43번 지 일원	용도	허용 용도	◦ 불허용도 이외의 용도
			권장 용도	◦ 판매 및 영업시설, 근린생활시설, 공동주택(아파트), 문화 및 집회시설중 공연장
			불허 용도	◦ 준주거지역 불허용도
		건 폐 율	◦ 60%이하(고층부 탐상형 : 6층이상 건폐율 40%이하)	
		용 적 률	◦ 용적률 : 500%이하	
		높 이	-	

【소사2구역】

획지및용도	위 치	구 분	계 획 내 용	
· 소사2 [주상복합 용지]	· 소사구 소사 본동 66번지 일원	용도	허용 용도	◦ 불허용도 이외의 용도
			권장 용도	◦ 판매 및 영업시설, 근린생활시설, 공동주택(아파트)
			불허 용도	◦ 준주거지역 불허용도
		건 폐 율	◦ 60%이하(고층부 탐상형 : 6층이상 건폐율 40%이하)	
		용 적 률	◦ 용적률 : 500%이하	
		높 이	-	

【소사3구역】

획지맞용도	위 치	구 분	계 획 내 용	
· 소사3-1 [주상복합]	· 원미구 십곡동 489번지 일원	용도	허용용도	◦ 불허용도 이외의 용도
			권장용도	-
			불허용도	◦ 일반상업지역 불허용도 ◦ 미관지구내 불허용도(소사역세권 지구단위계획 시행지침 중 「민간부문 시행지침」 제10조 및 제11조 참조)
		건 폐 율	◦ 70%이하(고층부 탐상형 : 6층이상 건폐율 40%이하)	
		용 적 륜	◦ 용적률 : 500%이하	
		높 이	◦ 20층 이하	
		· 소사3-2 [공동주택]	· 원미구 소사동 46, 86번지 십곡동 490번지 일원	용도
권장용도	◦ 아파트 및 부대복리시설			
불허용도	◦ 일반주거지역 불허용도			
건 폐 율	◦ 50%이하(탐상형 : 40%이하)			
용 적 륜	◦ 기준용적률 : 250%이하 ◦ 완화용적률 : 295%이하			
높 이	-			
· 소사3-3 [공동주택]	· 원미구 소사동 49, 74번지 일원			용도
		권장용도	◦ 아파트 및 부대복리시설	
		불허용도	◦ 일반주거지역 불허용도	
		건 폐 율	◦ 50%이하(탐상형 : 40%이하)	
		용 적 륜	◦ 기준용적률 : 250%이하 ◦ 완화용적률 : 390%이하	
		높 이	-	
		· 소사3-4 [판매, 문화, 업무]	· 원미구 소사동 44번지 일원	용도
권장용도	◦ 판매 및 영업시설, 근린생활시설, 공동주택(아파트), 문화 및 집회시설중 공연장			
불허용도	◦ 준주거지역 불허용도			
건 폐 율	◦ 60%이하(고층부 탐상형 : 6층이상 건폐율 40%이하)			
용 적 륜	◦ 용적률 : 500%이하			
높 이	-			
· 소사3-종 [종교부지]	· 원미구 십곡동 489번지 일원			용도
		권장용도	◦ 종교집회시설	
		불허용도	◦ 허용용도 외 용도	
		건 폐 율	◦ 50%이하	
		용 적 륜	◦ 용적률 : 250%이하	
		높 이	-	

□ 관련근거

- 도시및주거환경정비법 제4조 1항내지 4항 및동법시행령 제10조,제11조

3. 주요질의 및 답변요지

질 의	답 변
○ 1, 2구역은 용적률 500%이며, 3구역은 250%로 하는 것은 부적합하다는 주민의견인데 이에대한 견해는 ?	○ 3구역은 순수한 아파트건립 지역으로 인구밀도계획에 근거하여 용적률을 경기도에서 승인하는 사항임.
○ 3구역의 용적률이 낮음.	○ 최고 295%까지 가능하도록 완화되어 있음.
○ 공공용지 제공과 관련하여 용적률을 주어야 된다고 보는데 ?	○ 순수한 아파트 단지에 높은 용적률은 주거환경에 방해요인으로 거주하는데 부적합함.
○ 1, 2구역 재개발과 소사역 광장도 병행 개발되어야 하는데 ?	○ 교통영향평가지 포함시킬 것임.
○ 2구역에서는 역세권과 많은 거리가 떨어져 위치하여 주차장, 공원, 광장은 시에서 매입하는 방안은 ?	○ 지구단위계획수립과 관련하여 현실적 불가능하고 시에서 매입시 조합원 권한이 없어짐.
○ 도정법에 근거하여 경기도의 사업 승인후 2년이내에 사업을 시행하지 않으면 시장이 강제로 하는 것인지 ?	○ 강제 시행사항으로 불수 없음.

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

소사역세권 도시환경정비구역 지정 (지구단위 계획)에 대한 의견서

의안번호	제357호	안전명	소사역세권 도시환경정비구역 지정(지구단위계획)에 대한 의견안
제 출 자	부천시장	의 결 연 월 일	제118회 부천시의회(임시회) 제3차 본회의(2005. 3. 24)

소사역세권 도시환경정비구역 지정(지구단위 계획)에 대한 의견

본 의견안은 소사 역세권에 위치한 저층의 노후·불량주택을 정비하여 합리적인 토지이용 및 기반시설확보와 주거환경을 개선하여 지역 발전과 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 소사동 42번지 일원【소사1구역】 15,724.4㎡ (4,756평), 소사본2동 66번지 일원【소사2구역】 7,203.3㎡ (2,179평), 소사동 48-21번지 및 심곡동 490-62번지 일원【소사3구역】 80,950㎡ (24,487평)에 대하여 도시 및 주거환경 정비법상 도시환경 정비사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식으로 다음과 같이 의견을 제출함.

1. 소사역세권 개발에 따라 늘어나는 교통량의 원활한 처리를 위하여 소명 지하철도에 대한 도로 구조개선이 필요하며, 향후 교통영향 평가 결과 내용을 준수해야 함.
2. 소사3구역에 편입된 소사성당은 역사적·문화적·종교적 가치가 있는 건축물이므로 성당 본당이 존치되도록 대안을 마련하여 합리적인 토지이용계획을 이용계획을 수립하여야 함.
3. 소사1구역에 계획된 주차장 및 광장은 교통영향 평가 결과에 따라 지역여건에 맞는 시설로 조정하여야 함.
4. 소사2구역은 토지소유자 등 이해관계인 대부분이 정비사업 구역에서 제척시켜 줄 것을 희망하고 있는바 재검토하기 바라며, 협소한 면적에 공공용지 비율이 높아 사업구역간 형평성에 문제가 있고, 위치상 소사역 남부에 가깝게 있어 계획된 광장 및 주차장 시설용지는 가급적 시에서 매입하여 조성할 수 있는 방안을 강구하여야 함.

2005. 3. 24

부 천 시 의 회 의 장

소사역세권 도시환경정비구역 지정(지구단위계획)에 대한 의견안

의안 번호	제358호
의결 년월일	2005.3.24 (제118회)

제출연월일 : 2005. 3. 10.

제 출 자 : 부 천 시 장

□ 제안이유

- 소사역세권에 위치한 이 지역은 저층의 노후·불량주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족하여 역세권 기능 수행에 많은 장애가 야기되고, 장래 소사-원시가 복선전철 환승역의 역세권으로서 도심기능의 회복이 필요한 지역으로 부천시 재개발기본계획 상 도시환경정비사업 예정지구 임.
- 본 지역을 도시및주거환경정비법 상 도시환경정비사업을 시행하여 합리적인 토지이용 및 기반시설확보, 주거환경개선, 쾌적한 도시공간 등을 확보 지역발전과 주민의 삶의 질을 향상 시키고자 함.
- 도시및주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 지방의회의 의견을 청취하고자 함.

□ 주요골자

- 원미구 소사동 42번지 일원[소사1구역] 15,724.4㎡(4,756평), 소사구 소사본 2동 66번지 일원[소사2구역] 7,203.3㎡(2,179평), 원미구 소사동 48-21번지 및 심곡동 490-62번지 일원[소사3구역] 80,950㎡(24,487평)에 대하여 도시및주거환경정비법 상 도시환경정비사업으로 주민이 조합을 결성하여 시행하는 방식 임.
- 주 용도는 도심기능 수행을 위한 상업, 업무, 문화 시설 및 주거시설의 복합시설 및 공동주택으로 공원, 광장, 주차장, 도로 및 녹지, 공공공지 등의 기반시설 확보 및 도시환경개선 등을 통하여 쾌적한 주거공간을 확보하고 도시기능을 회복하여 지역발전에 기여코자 함.

1. 정비구역 결정조서

구 분	정비사업의 구분	구역의명칭	위 치	면적(m ²)	비고
신규	도시환경 정비사업	소사역세권 도시환경정비구역		103,877.7	
		- 소사1구역 도시환경정비구역	월미구 소사동 42번지 일대	15,724.4	
		- 소사2구역 도시환경정비구역	소사구 소사본2동 66번지 일대	7,203.3	
		- 소사3구역 도시환경정비구역	월미구 소사동 48-21번지 일대 월미구 삼곡동 490-62번지 일대	80,950.0	

2. 토지이용계획(기반시설계획)

구 분	명 칭	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고	
도시관리계획 용도지역	합 계	103,877.7	100.0		
	일반상업지역	6,460.0	6.2		
	준주거지역	34,677.7	33.4	제3종일반주거지역 →준주거지역	
	제3종일반주거지역	62,740.0	60.4		
사 업 계 획	합 계	103,877.7	100.0		
	획지 계획	소 계	77,540.0	74.6	
		주상복합	23,073.0	22.2	
		공동주택	40,835.0	39.2	
		판매·업무·문화용지	9,832.0	9.5	
		종교용지	3,800.0	3.7	
	정비기반 시설계획	소 계	26,337.7	25.4	도시계획시설
		도 로	18,371.7	17.7	
		광 장	1,000.0	1.0	
		주 차 장	1,120.0	1.1	
		광장 및 주차장	1,638.0	1.6	
		공원 및 주차장	4,208.0	4.0	

3. 구역별 정비기반시설 설치계획

구 분	면 적(m ²)	1구역	2구역	3구역	비고
구역 면적	103,877.7	15,724.4	7,203.3	80,950.0	
정비기반시설면적	26,337.7	4,474.4	2,380.3	19,483.0	
도 로	18,371.7	2,354.4	742.3	15,275.0	
광 장	1,000.0	1,000.0	-	-	
주 차 장	1,120.0	1,120.0	-	-	
광장 및 주차장	1,638.0	-	1,638.0	-	
공원 및 주차장	4,208.0	-	-	4,208.0	

4. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 대한 계획

가. 소사1구역

획지및용도	위 치	구 분	계 획 내 용	
· 소사1 [주상복합 용지]	· 원미구 소사 동 42, 43번 지 일원	용도	허용 용도	◦ 불허용도 이외의 용도
			권장 용도	◦ 판매 및 영업시설, 근린생활시설, 공동주택(아파트), 문 화 및 집회시설중 공연장
			불허 용도	◦ 준주거지역 불허용도
		건 폐 율	◦ 60%이하(고층부 탐상형 : 6층이상 건폐율 40%이하)	
		용 적 률	◦ 용적률 : 500%이하	
		높 이	-	

나. 소사2구역

획지및용도	위 치	구 분	계 획 내 용	
· 소사2 [주상복합 용지]	· 소사구 소사 본동 66번지 일원	용도	허용 용도	◦ 불허용도 이외의 용도
			권장 용도	◦ 판매 및 영업시설, 근린생활시설, 공동주택(아파트)
			불허 용도	◦ 준주거지역 불허용도
		건 폐 율	◦ 60%이하(고층부 탐상형 : 6층이상 건폐율 40%이하)	
		용 적 률	◦ 용적률 : 500%이하	
		높 이	-	

다. 소사3구역

획지및용도	위 치	구 분	계 획 내 용	
· 소사 3-1 [주상복 합]	· 원미구 심 곡동 489 번지 일원	용 도	허용 용도	◦ 불허용도 이외의 용도
			권장 용도	-
			불허 용도	◦ 일반상업지역 불허용도 ◦ 미관지구내 불허용도(소사역세 권 지구단위계획 시행지침 중 「민간부문 시행지침」 제 10조 및 제11조 참조)
		건 폐 율	◦ 70%이하(고층부 탐상형 : 6층이상 건폐율 40%이하)	
		용 적 률	◦ 용적률 : 500%이하	

			높 이	◦ 20층 이하	
· 소사 3-2 [공동 주택]	· 원미구 소사동 46, 및 동지 86번지 심곡 490번지 일원	용도	허용용도	◦ 불허용도 이외의 용도	
			권장용도	◦ 아파트 및 부대복리시설	
			불허용도	◦ 일반주거지역 불허용도	
		건 폐 율	◦ 50%이하(탑상형 : 40%이하)		
		용 적 륜	◦ 기준용적률 : 250%이하 ◦ 완화용적률 : 295%이하		
		높 이	-		
· 소사 3-3 [공동 주택]	· 원미구 소사동 49, 일원 74번지 일원	용도	허용용도	◦ 불허용도 이외의 용도	
			권장용도	◦ 아파트 및 부대복리시설	
			불허용도	◦ 일반주거지역 불허용도	
		건 폐 율	◦ 50%이하(탑상형 : 40%이하)		
		용 적 륜	◦ 기준용적률 : 250%이하 ◦ 완화용적률 : 390%이하		
		높 이	-		
· 소사 3-4 [판매, 문화 업무]	· 원미구 소사동 44번지 일원	용도	허용용도	◦ 불허용도 이외의 용도	
			권장용도	◦ 판매 및 영업시설, 근린생활시설, 공동주택(아파트), 문화 및 집회시설중 공연장	
			불허용도	◦ 준주거지역 불허용도	
		건 폐 율	◦ 60%이하(고층부 탑상형 : 6층이상 건폐율 40%이하)		
		용 적 륜	◦ 용적률 : 500%이하		
		높 이	-		
· 소사 3-종 [종교 부지]	· 원미구 심곡동 489번지 일원	용도	허용용도	◦ 문화 및 집회시설	
			권장용도	◦ 종교집회시설	
			불허용도	◦ 허용용도 외 용도	
		건 폐 율	◦ 50%이하		
		용 적 륜	◦ 용적률 : 250%이하		
		높 이	-		

□ 관련근거

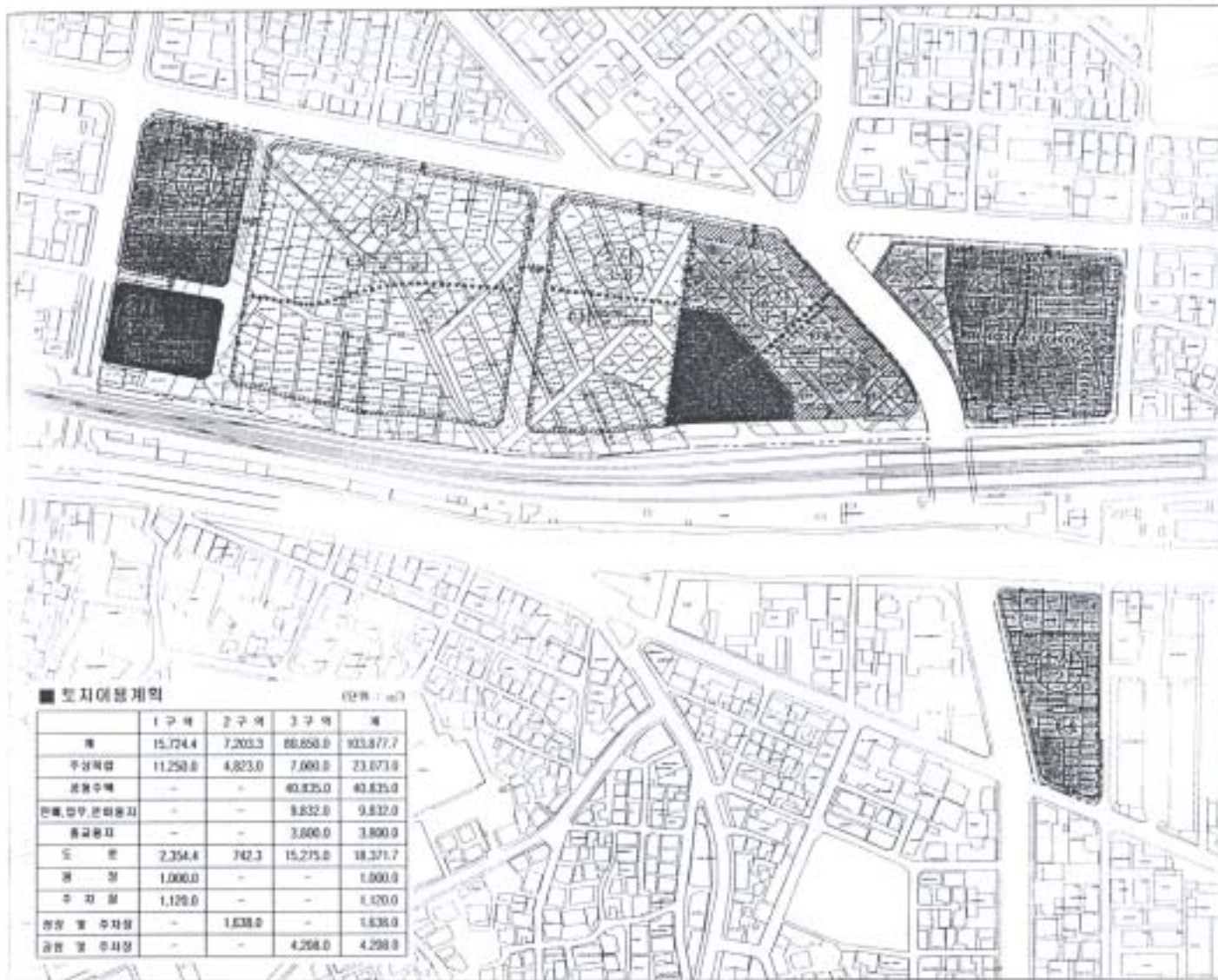
- 도시및주거환경정비법 제4조 1항내지 4항 및동법시행령 제10조,제11조

□ 참고사항

- 관련부서 및 기관협의 결과
 - ◆ 협의기간 : 2005. 2. 3 ~ 3. 5
 - ◆ 협의의견

의견제출자	의견요지	검토사항	비고
도 시 과	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 소사업역권 지구단위계획 시행지침을 준수하며 부합치 않는 사항은 변경한 후 시행 ▪ 철도변 공동주택 소음저감대책 강화 ▪ 3구역 판매업무시설과 공동주택용지 사이 사생활 침해예방을 위하여 이격거리 확보 ▪ 2구역내 환승주차장 리프트 방식 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> - 변경사항 변결절차 동시 이행중 - 사업시행계획에 반영 - 건축한계선 및 공공공지로 충분 함 - 교통영향 평가결과에 의거 사업시행계획에 반영 예정 	
건 축 과	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공원및주차장 위치를 역사방향으로 이동 배치 ▪ 1, 3구역 철도변 계획선에서 10m이상 이격하여 공공용지 설치 및 방음식재 둔덕 설치 ▪ 인근지역과의 조화를 위하여 향후세부계획수립시 층수조정 	<ul style="list-style-type: none"> - 반영불가 - 철도변 15m도로와 3m후퇴 건축선 설정으로 충분하며 방음식재 불합리 - 사업시행계획시 협의 	
교통행정과	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 교통영향평가 대상사업 임 ▪ 광역교통시설부담금 부과대상 사업임 	<ul style="list-style-type: none"> - 교통영향평가 추진중 - 사업시행시 협의 	
녹지공원관리사업소	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 도시계획시설(공원광장)은 원인가가 조성후 기부채납 하도록 조건부여 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사업시행시 조건부여 	
소사구청건축과	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2구역 주간선도로 변 건축한계선 3m 이상 확보 ▪ 구역범위를 소사구청까지 준공업지역까지 포함 지정검토 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 일부구간 반영검토 ▪ 구역범위확장은 수용불가(장기추진과제로 검토) 	
(주)삼천리	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 정비구역내 정압기설치 부지(40m)를 사업계획에 반영 결정 	<ul style="list-style-type: none"> - 사업시행계획에 반영 	
부천교육청	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 초등학교는 기존 원미초 부원초에 수용 ▪ 중학교는 '08년 개교 예정인 인근 "사래중학교"에서 학생수용 가능 		
경기도교육청	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 부천시와 합의한 여월정수장 및 GB내 고등학교부지 확보 협의사항 이행 ▪ 본 사업구역은 세대수 감소로 기존학교 이용가능하니 적의처리 	<ul style="list-style-type: none"> - 계획된 세대수 감소로 학교부지 확보 불필요 	
한국철도시설공단	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 소사3구역 방향에도 출입구 설치에 필요한 시설계획을 반영 	<ul style="list-style-type: none"> - 철도공단 환승역 계획에 따라 협의 후 사업시행시 반영 	

- 주민의견청취 결과
 - ◆ 공람기간 : 2005. 2. 22 ~ 3.11(국,공휴일 제외 14일이상)
 - ◆ 공람방법 : 지방신문, 시보 및 홈페이지게재, 게시판게시, 개별통보
 - ◆ 제출의견 : 별 첨
- 결정권자 : 경기도지사
- 붙임 : 사업계획도면(정비 지침도) 1부.



- 도시권경계구역
- 공원 및 주차장
- 공장 및 주차장
- 광장
- 주차장
- 종교용지
- 거구변호
- 건축물 용도
- 공영주택용지
- 주상복합용지
- 판매·업무·문화용지
- 용회 / 적출 / 기존 용지별
- 학교용지
- 건축물
- 건축물면적 (1) : 2층 이하
- 면적 (2) : 3층 이상
- 면적 (3) : 4층 이상
- 면적 (4) : 5층 이상
- 건축선계선
- 벽면선계선
- 차량출입불허구간
- 보치선용도로
- 보행용지
- 공공보행도로
- 공공보행도로(차량)
- 버스정류장

■ 토지이용계획

	1구역	2구역	3구역	계
면적	15,724.4	7,203.3	60,850.0	83,777.7
주상복합	11,250.0	4,823.0	7,000.0	23,073.0
공영주택	-	-	40,825.0	40,825.0
판매·업무·문화용지	-	-	9,822.0	9,822.0
종교용지	-	-	3,000.0	3,000.0
도 면	2,354.4	742.3	15,275.0	18,371.7
경 경	1,000.0	-	-	1,000.0
주 차 장	1,120.0	-	-	1,120.0
공공 보행 도로	-	1,838.0	-	1,838.0
공공 보행 도로(차량)	-	-	4,204.0	4,204.0

정비계획 지침도

