

2020 부천시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따른 의견안

의안 번호	512
----------	-----

제출년월일: 2013. 8. .
제출자: 부천시장

□ 제안이유

- 우리시 구시가지의 노후 불량한 기존 주거지 및 기능이 쇠퇴한 도심을 체계적으로 정비하기 위하여 2011년 「2020 부천시 도시·주거환경정비기본계획」을 수립한 바 있으나,
- 기본계획 수립시 입안된 36개 신규정비예정구역에 대하여는 ‘노후도 등 정비예정구역 지정기준’에 대한 관계법령 개정 후 기본계획 반영 여부를 검토하도록 도시계획위원회 심의에서 보류 결정됨에 따라,
- 금회 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 및 「부천시 도시 및 주거환경정비 조례」 등 관계법령 개정사항을 반영한 기본계획(안)을 수립하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제3조제3항에 따라 시의회 의견을 듣고자 함.

□ 사업개요

- 과업기간 : 2013. 5. 13. ~ 2013. 11. 08.(6개월)
- 과업범위 : 36개 신규 정비예정보류구역(A=약 3.36km²)
- 과업내용 : 신규정비예정구역 선정 관련 잔여용역 수행

□ 추진현황

- 2011.08.26 : 도시계획위원회 심의(결과: 신규정비예정구역 보류)
 - ※ 정비예정구역 지정요건 개정을 포함한 「도시재정비 및 주거환경정비법」 입법예고(2011.8.12.)에 따라 신규정비예정구역(36개, 약 3.36km²)은 관계법령 제정 후 검토하도록 보류
- 2011.11.21 : 2020 기본계획 고시(신규정비예정구역 제외)
- 2012.02.01 : 「도시 및 주거환경정비법」 개정
- 2012.07.30 : 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 개정

○ 2013.02.04 : 「부천시 도시 및 주거환경정비 조례」 개정

※ 정비예정구역 선정기준

- 당초 : 노후·불량건축물 수 1/2 이상
- 변경 : 노후·불량건축물 수 2/3이상 및 노후·불량건축물 연면적이 2/3이상
(금회 신규정비예정구역은 2015년 기준 정비예정구역 선정기준 충족 구역)

□ 주요내용

가. 정비예정구역 총괄조사

1) 정비예정구역 총괄표

구 분		소계		주택재개발		주택재건축		도시환경정비		주거환경개선		
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
총 계	개 소	72	76	49	52	4	5	18	18	1	1	
	면적(천㎡)	5,901	6,047	5,014	5,136	118	142	733	733	36	36	
정비 (예정) 구역	개 소	소 계	25	29	16	19	4	5	4	4	1	1
		원미구	12	12	9	9	1	1	2	2	-	-
		소사구	9	11	3	5	3	3	2	2	1	1
		오정구	4	6	4	5	-	1	-	-	-	-
	면적 (천㎡)	소 계	1,677	1,823	1,364	1,486	118	142	159	159	36	36
		원미구	816	816	702	702	17	17	97	97	-	-
		소사구	583	680	384	481	101	101	62	62	36	36
		오정구	278	327	278	303	-	24	-	-	-	-
재정비 촉진지구 내 정비구역	개 소	소 계	47	47	33	33	-	-	14	14	-	-
		원미구	8	8	7	7	-	-	1	1	-	-
		소사구	26	26	14	14	-	-	12	12	-	-
		오정구	13	13	12	12	-	-	1	1	-	-
	면적 (천㎡)	소 계	4,224	4,224	3,650	3,650	-	-	574	574	-	-
		원미구	849	849	790	790	-	-	59	59	-	-
		소사구	1,965	1,965	1,544	1,544	-	-	421	421	-	-
		오정구	1,410	1,410	1,316	1,316	-	-	94	94	-	-

2) 정비예정구역 총괄조사(신규정비예정구역 : 총 4개 구역)

연번	구분	구별	구역명	위 치	면적	사업방식	기준(상한) 용적률(%)	추진 단계	비고
부천시 - 29개소					1,823,578.5				
원미구 - 12개소					816,091.8				
1	기정	원미구	심곡1-1	심곡동437-3번지일원	105,946.0	주택재개발	218	2단계	
2	기정	원미구	심곡1-3	심곡동325-32번지일원	127,840.3	주택재개발	210	2단계	
3	기정	원미구	소사1-1	소사동483-6번지일원	25,907.0	주택재개발	323	2단계	
4	기정	원미구	소사상세 계획3	소사동48-21번지일원	80,950.0	도시환경정비	300이하 준주거지역으로 변경시 500이하 (공동주택 300이하)	1단계	
5	기정	원미구	소사상세 계획1	소사동42번지일원	15,727.3	도시환경정비	300이하 준주거지역으로 변경시 500이하 (공동주택 300이하)	1단계	
6	기정	원미구	역곡1-2	역곡동75-3번지일원	16,940.0	주택재건축	210	1단계	
7	기정	원미구	춘의1-1	춘의동127번지일원	106,151.6	주택재개발	214	2단계	
8	기정	원미구	도당1-1	도당동266-4번지일원	137,022.8	주택재개발	210	1단계	
9	기정	원미구	약대동1	약대동196번지일원	41,822.2	주택재개발	250이하	1단계	
10	기정	원미구	약대동2	약대동209번지일원	71,669.3	주택재개발	250이하	1단계	
11	기정	원미구	중동1-1	중동980번지일원	16,142.6	주택재개발	210	1단계	
12	기정	원미구	중동1-2	중동824번지일원	69,523.0	주택재개발	300(500) 세부개발계획 수립후 준주거지역으로 변경시	2단계	
소사구 - 12개소					680,305.8				
13	기정	소사구	심곡본동	심곡본동530번지일원	41,113.0	주택재개발	250이하	2단계	
14	기정	소사구	심곡본1-1	심곡본동801번지일원	15,356.0	주택재건축	210	2단계	
15	기정	소사구	심곡본1-2	심곡본동562-201번지 일원	36,200	주거환경개선	193	2단계	
16	신규	소사구	심곡본2-1	심곡본동615-1번지일원	53,514.4	주택재개발	210	3단계	
17	신규	소사구	심곡본2-2	심곡본동566-1번지일원	43,485.3	주택재개발	210	3단계	
18	기정	소사구	부천역1-2	심곡본동556번지일원	16,841.0	도시환경정비	800	1단계	

연번	구분	구별	구역명	위 치	면적	사업방식	기준(상한) 용적률(%)	추진 단계	비고
19	기정	소사구	소사본1-1	소사본동88-39번지일원	45,548.1	도시환경정비	576	1단계	
20	기정	소사구	계수범박	계수·범박동일원	303,377.2	주택재개발	200이하	1단계	
21	기정	소사구	괴안1-6	괴안동203-2번지일원	42,951.7	주택재건축	210	2단계	
22	기정	소사구	송내1-2	송내동427-32번지일원	40,431.4	주택재개발	244	2단계	
23	기정	소사구	송내1-1	송내동339번지일원	42,500.0	주택재건축	210	2단계	
오정구 - 6개소					327,180.9				
24	기정	오정구	여월1-1	여월동10-11번지일원	45,053.4	주택재개발	180	1단계	
25	기정	오정구	삼정1-2	삼정동284번지일원	97,258.7	주택재개발	210	2단계	
26	기정	오정구	내동1-1	내동19-3번지일원	68,817.0	주택재개발	210	1단계	
27	기정	오정구	내동1-2	내동36번지일원	66,811.0	주택재개발	210	2단계	
28	신규	오정구	성곡2-1	원종동357번지일원	24,040.9	주택재건축	210	3단계	
29	신규	오정구	원종2-1	오정동139-11번지일원	25,192.6	주택재개발	189	3단계	

나. 신규정비예정구역

연번	구분	구별	구역명	위 치	면 적 (㎡)	사업방식	기준 용적률(%)	단계별 추진계획	비고
부천시 총괄 - 4개소					146,233.2	-	-		
소사구 소계 - 2개소					96,999.7	-	-		
1	신규	소사구	심곡본2-1	심곡본동615-1일원	53,514.4	주택재개발	210	3단계	롯데 + 단독
2	신규	소사구	심곡본2-2	심곡본동566-1일원	43,485.3	주택재개발	210	3단계	극동 + 단독
오정구 소계 - 2개소					49,233.5	-	-		
3	신규	오정구	성곡2-1	원종동357일원	24,040.9	주택재건축	210	3단계	미성 + 장미
4	신규	오정구	원종2-1	오정동139-11일원	25,192.6	주택재개발	189	3단계	상신 + 상지

※ 3단계 : 신규정비예정구역 (2015년 기준 정비예정구역 지정요건 충족 구역)

다. 신규정비예정구역별 정비계획(안)

1) 심곡본 2-1구역

구역명	심곡본2-1	
위 치	심곡본동 615-1번지 일원	
구역면적(㎡)	53,514.4㎡	
용도지역	제2종일반주거지역	
사업방식	주택재개발	
건폐율(%이하)	40	
기준(상한)용적률(%)	210	
추진단계	3단계	
노후도(2015년)	건축물	71.43%
	연면적	82.31%



신규정비예정구역도



2) 심곡본 2-2구역

구역명	심곡본2-2	
위 치	심곡본동 566-1번지 일원	
구역면적(㎡)	43,485.3㎡	
용도지역	제2종일반주거지역	
사업방식	주택재개발	
건폐율(%이하)	40	
기준(상한)용적률(%)	210	
추진단계	3단계	
노후도(2015년)	건축물	68.33%
	연면적	80.72%



신규정비예정구역도



3) 성곡 2-1구역

구역명	성곡2-1	
위 치	원종동 352번지 일원	
구역면적(㎡)	24,040.9	
용도지역	제2종일반주거지역	
사업방식	주택재건축	
건폐율(%)이하	40	
기준(상한)용적률(%)	210	
추진단계	3단계	
노후도(2015년)	건축물	100.0%
	연면적	100.0%



신규정비에정구역도



4) 원종2-1구역

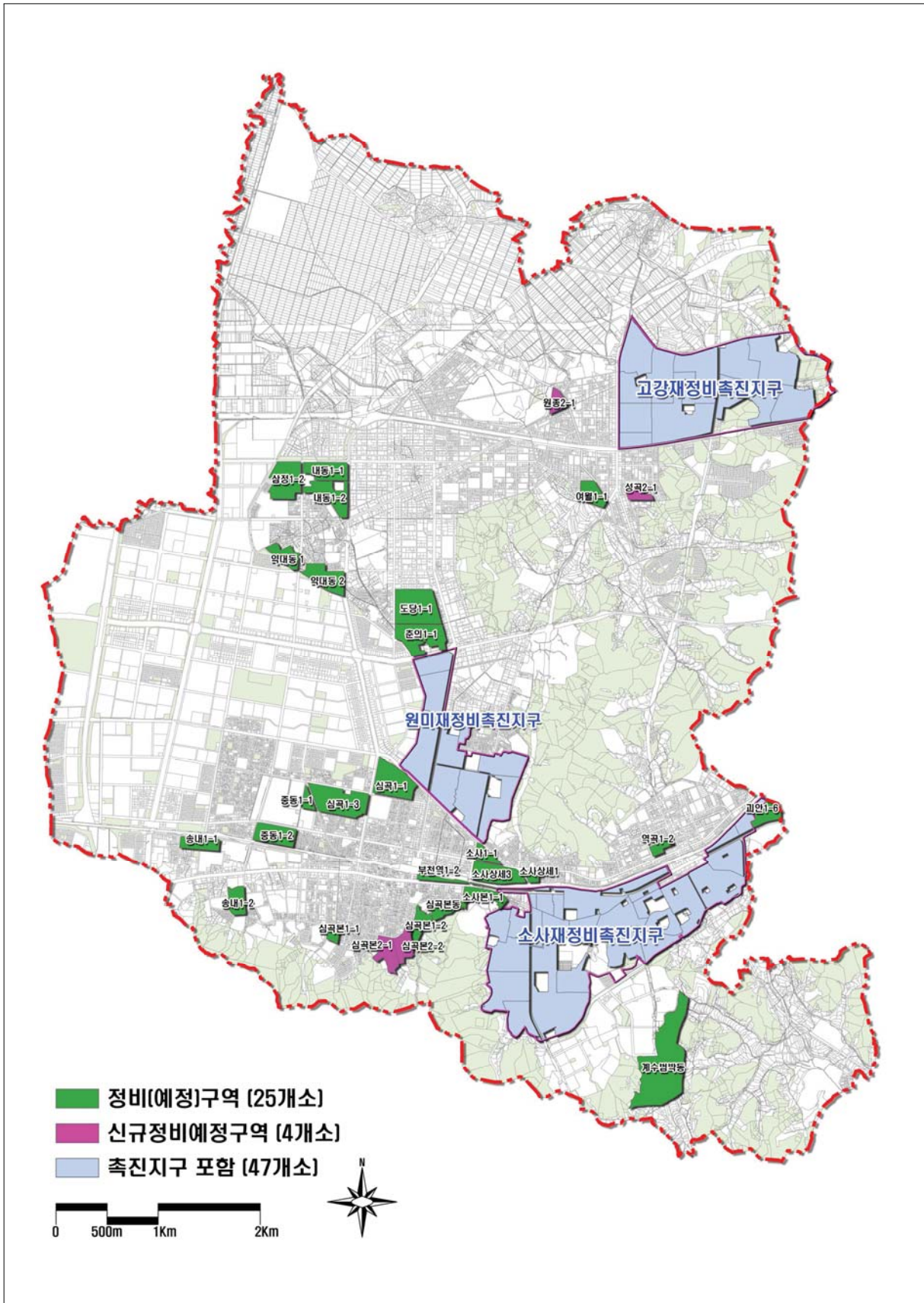
구역명	원종2-1	
위 치	오정동 139-11번지일원	
구역면적(㎡)	25,192.6	
용도지역	제1,2종일반주거지역	
사업방식	주택재개발	
건폐율(%)이하	40	
기준(상한)용적률(%)	189	
추진단계	3단계	
노후도(2015년)	건축물	78.69%
	연면적	68.17%



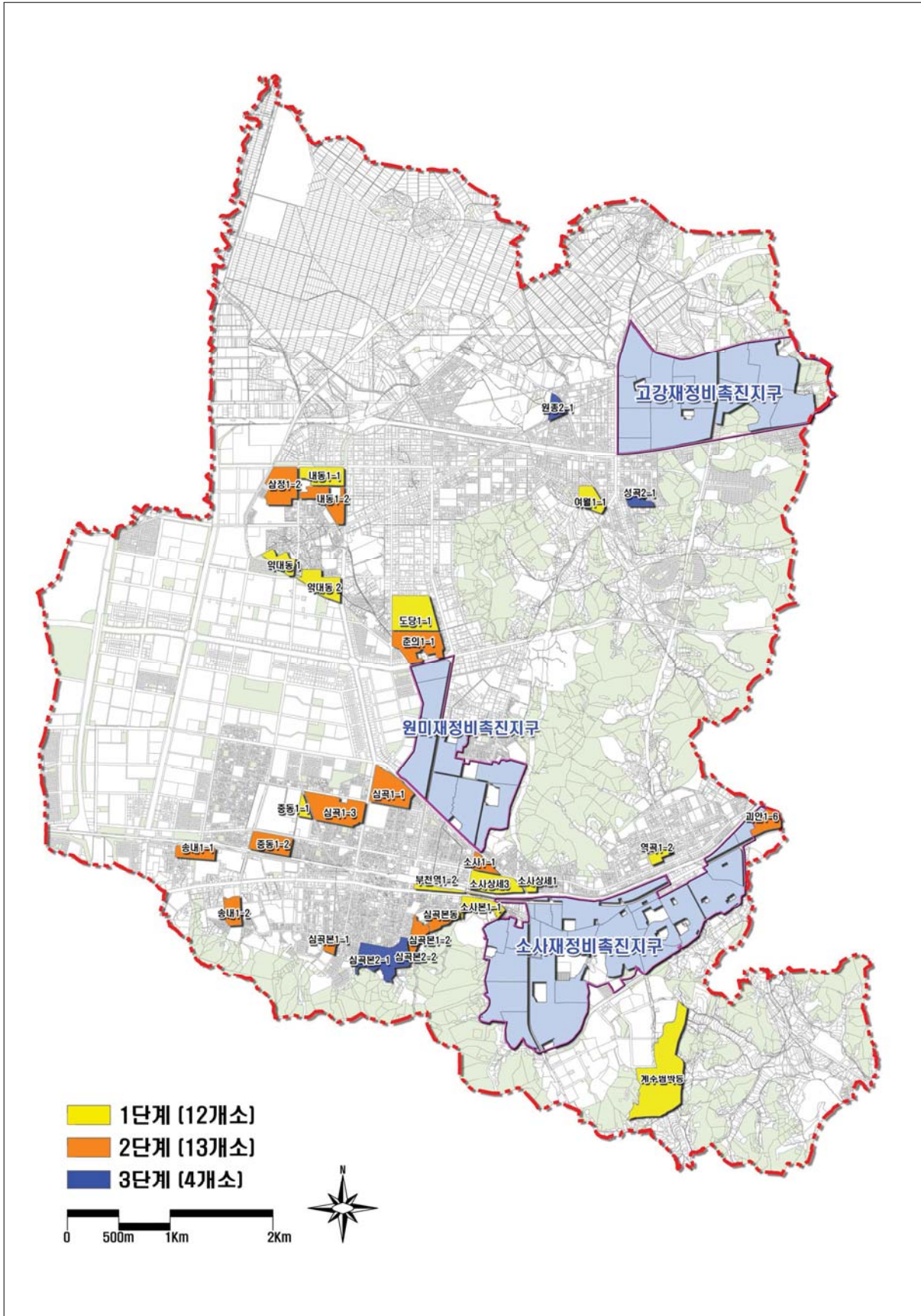
신규정비에정구역도



정비에정구역 총괄도



■ 단계별 추진계획



참고 1

공람 · 공고 등 의견수렴 결과 요약서

■ 공람 · 공고 의견수렴 결과 요약서

공람 · 공고 결과 요약서
제출의견
기타 의견 없음.

참고 2

관계법령 발췌서

□ 「도시 및 주거환경정비법」

제3조(도시 · 주거환경정비기본계획의 수립)

③특별시장 · 광역시장 또는 시장은 제1항의 규정에 의한 기본계획을 수립 또는 변경하고자 하는 때에는 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 특별시장 · 광역시장 또는 시장이 기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 도과한 경우 이의가 없는 것으로 본다) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항에 따른 지방도시계획위원회(이하 "지방도시계획위원회"라 한다)의 심의(대도시의 시장이 아닌 시장이 기본계획을 수립 또는 변경하는 경우에는 제외한다)를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.