

부천도시재개발기본계획변경안에대한의견안심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 : 2001. 11. 26

나. 제출자 : 부천시장

다. 회부일자 : 2001. 12. 6

라. 상정 및 의결일자

- 제92회 부천시의회(정례회) 제1차 건설교통위원회(2001. 12. 6) 상정 의결

2. 제안설명요지

(제안설명자 : 도시과장 권병준)

제안이유

- 도시재개발기본계획 수립 후 주변여건 변화와 주민의견을 반영하여 일부 구역의 사업계획 변경과 제척, 편입 등 구역조정을 통하여 사업추진을 원활히 하고자 함
- 도시재개발법 제3조 규정에 의거 의회의견을 듣고자 함

주요골자

- 부천도시재개발기본계획변경(안)

• 개 요

| 구역명 | 면적(ha) | | 주요 변경사항 | 변경사유 |
|-----------|--------|------|----------------------|---------------------|
| | 당초 | 변경 | | |
| 전체면적 | 41.1 | 55.5 | 제척 : 1개소, 신규편입 : 1개소 | |
| 소사상세계획1구역 | 1.6 | 1.6 | 변경없음 | - |
| 소사상세계획2구역 | 0.7 | 0.7 | 변경없음 | - |
| 소사상세계획3구역 | 8.9 | 8.9 | 변경없음 | - |
| 심곡본동구역 | 3.5 | 3.5 | 변경없음 | - |
| 오정동2구역 | 17.1 | - | 제척 | 주거환경개선사업추진중 |
| 약대동1구역 | 2.4 | 3.5 | 구역확장 및 토지이용계획변경 등 | 주민의견 및 주변여건 변동사항 반영 |
| 약대동2구역 | 6.9 | 6.9 | 토지이용계획변경 등 | " |
| 계수, 범박구역 | - | 30.4 | 신규편입 | 주민의견 반영 |

• 단계별 추진계획

| 구분 | 대상구역 | | 사유 | 비고 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------------------------|----|
| | 당초 | 변경 | | |
| 1단계 (1997~2006년) | 소사상세계획1구역 | 약대1구역 | 지역주민의 개발의지, 주변여건 등을 고려하여 조성 | |
| | 소사상세계획2구역 | 약대2구역 | | |
| | 소사상세계획3구역 | 소사상세계획3구역 | | |
| | 오정2구역 | 계수, 범박구역 | | |
| 2단계 (2007~2011) | 약대1구역 | 소사상세계획1구역 | | |
| | 약대2구역 | 소사상세계획2구역 | | |
| | 심곡본동구역 | 심곡본동구역 | | |

관련근거

○ 도시재개발법 제3조 및 동법시행령 제5조

참고사항

○ 1999. 3. 3 부천시도시재개발기본계획 공고(부천시공고 제1999-66호)

3. 질의 및 답변요지

| 질 의 내 용 | 답 변 내 용 |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ 도시재개발사업의 주체는 어디인가? ○ 소사상세계획3구역 주민은 재개발을 원하고 있는데 그동안의 추진은? ○ 재개발사업의 타당성은 인정하나 지역의 토지지가 높다면 하여 조합 측에서 타산이 맞지 않으면 못하는 것 아닌가? ○ 오정동 2구역을 이번에 제척한 이유는? ○ 범박, 계수지역이 편입된 이유는? ○ 금번 기본계획에 들어있는 지역보다 더 낙후된 지역은 없는가? ○ 도시의 미관 등을 고려할 때 재개발사업은 타당하다고 보고 있으나, 대상 지역의 주민의견에만 치중해서 사업을 결정하기보다는 부천시 전체의 도시기능을 고려해서 사업 결정을 해야 되지 않겠는가? ○ 약대동 1, 2구역은 98년도에 승인이 있었는데 불과 2-3년 만에 변경은 최초계획에 문제가 있었다고 보는데? ○ 재개발사업 지역은 지가상승 등 부가가치가 높아지므로 다른 지역주민에게 소외감 등 형평성에 문제가 있다고 보는데? ○ 재개발사업은 주민들의 의향이 있어 조합이 결성되어야 사업에 효력이 발생하는 것 아닌가? | <ul style="list-style-type: none"> ○ 재개발사업은 그 지역에서 조합을 결성하여 조합이 주체가 되는 것임 ○ 재개발사업이 추진되도록 재개발에 대한 설명회, 공청회 등을 통해 홍보를 철저히 하겠음 ○ 네, 하지만 지가가 높은 곳은 재건축보다는 재개발을 하는 것이 도시형성에 더 좋으므로 인센티브를 부여하고 있음 ○ 오정동 지역은 주거환경개선사업으로 정해져서 이번에 제척하였음 ○ 재개발을 원하는 주민과 재건축을 원하는 주민으로 나누어져 있는데 설문을 해본 결과 재개발로 결정되어 편입하였음 ○ 심곡동 활터지역이 있으나 재개발사업을 추진하려다 조망권 등 문제가 있고, 특히 경제성이 없어 무산되었음 ○ 도로, 교통, 학교문제 등을 충분히 고려하여 결정하겠음 ○ 주민들의 의향이 재개발을 원하고 있어 변경하게 되었음 ○ 개발이익금이 시민을 위한 공공시설 확충 등 공익사업으로 되돌아감 ○ 네, 그렇습니다. |

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. 불입서류 : 의견서 1부

부천시도시재개발기본계획변경안에대한의견서

| | | | |
|-------|-------|------------|--|
| 의안번호 | 제544호 | 안건명 | 부천시도시재개발기본계획변경안에대한의견안 |
| 제 출 자 | 부천시장 | 의 결 연월일 | 제92회 부천시의회(정례회) 제2차 본회의(2001. 12. 12) |

부천시도시재개발기본계획변경안에 대한 의견

도시재개발기본계획 수립 후 주변여건 변화와 주민의견을 반영하여 일부구역의 사업계획 변경과 제척, 편입 등 구역조정을 통하여 사업추진을 원활히 하고자 함은 타당하다고 보나, 너무 대상지역의 주민의견에만 치중하여 사업을 결정하다 보면 원활한 교통의 흐름 이라든지 학교, 도로 등의 문제점이 향후 몇 년 안에 발생할 수 있으므로 부천시의 전체적 인 도시 기능 등을 충분히 고려하여 신중하게 결정하여야 할 것임

2001년 12월 12일

부 천 시 의 회 의 장

부천시도시재개발기본계획변경안에대한의견안

| | |
|-------|------------------------|
| 의안번호 | 제544호 |
| 의결년월일 | 2001. 12. 12 (제92회) |

제출년월일 : 2001. 11. 26

제 출 자 : 부 천 시 장

제안이유

- 도시재개발기본계획 수립 후 주변 여건변화와 주민의견을 반영하여 일부 구역의 사업계획 변경과 제척, 편입 등 구역조정을 통하여 사업추진을 원활히 하고자 함
- 도시재개발법 제3조 규정에 의거 의회의견을 듣고자 함

주요골자

- 부천시도시재개발기본계획변경(안)
 - 개 요

| 구 역 명 | 면 적(ha) | | 주요 변경사항 | 변 경 사 유 |
|--------------|---------|------|----------------------|---------------------|
| | 당 초 | 변 경 | | |
| 전 체 면 적 | 41.1 | 55.5 | 제척 : 1개소, 신규편입 : 1개소 | |
| 소사상세계획1구역 | 1.6 | 1.6 | 변경없음 | - |
| 소사상세계획2구역 | 0.7 | 0.7 | 변경없음 | - |
| 소사상세계획3구역 | 8.9 | 8.9 | 변경없음 | - |
| 심 꼭 본 동 구 역 | 3.5 | 3.5 | 변경없음 | - |
| 오 정 동 2 구 역 | 17.1 | - | 제 척 | 주거환경개선사업추진 중 |
| 약 대 동 1 구 역 | 2.4 | 3.5 | 구역확장 및 토지이용계획변경 등 | 주민의견 및 주변여건 변동사항 반영 |
| 약 대 동 2 구 역 | 6.9 | 6.9 | 토지이용계획변경 등 | " |
| 계 수, 범 박 구 역 | - | 30.4 | 신규편입 | 주민의견 반영 |

• 단계별 추진계획

| 구 분 | 대 상 구 역 | | 사 유 | 비 고 |
|---------------------|-----------|-----------|---|-----|
| | 당 초 | 변 경 | | |
| 1단계 (1997~2006년) | 소사상세계획1구역 | 약 대 1 구 역 | 지역주민의 개 발의지, 주변 여건 등을 고 려하여 조성 | |
| | 소사상세계획2구역 | 약 대 2 구 역 | | |
| | 소사상세계획3구역 | 소사상세계획3구역 | | |
| | 오 정 2 구 역 | 계수, 범박 구역 | | |
| 2단계 (2007~2011) | 약 대 1 구 역 | 소사상세계획1구역 | | |
| | 약 대 2 구 역 | 소사상세계획2구역 | | |
| | 심곡본동구역 | 심곡본동구역 | | |

□ 관련근거

- 도시재개발법 제3조 및 동법시행령 제5조

□ 참고사항

- 1999. 3. 3 부천도시재개발기본계획 공고(부천시공고 제1999-66호)
- 붙 임 : 부천도시재개발기본계획변경(안) 요약서 1부

부천시도시재개발기본계획 변경안

I. 부천 도시재개발 기본계획 결정현황

- 1998. 12. 21 : 중앙도시계획위원회 승인
- 1999. 3. 3 : 부천 도시재개발기본계획 공람공고

□ 부천시 재개발의 기본방향

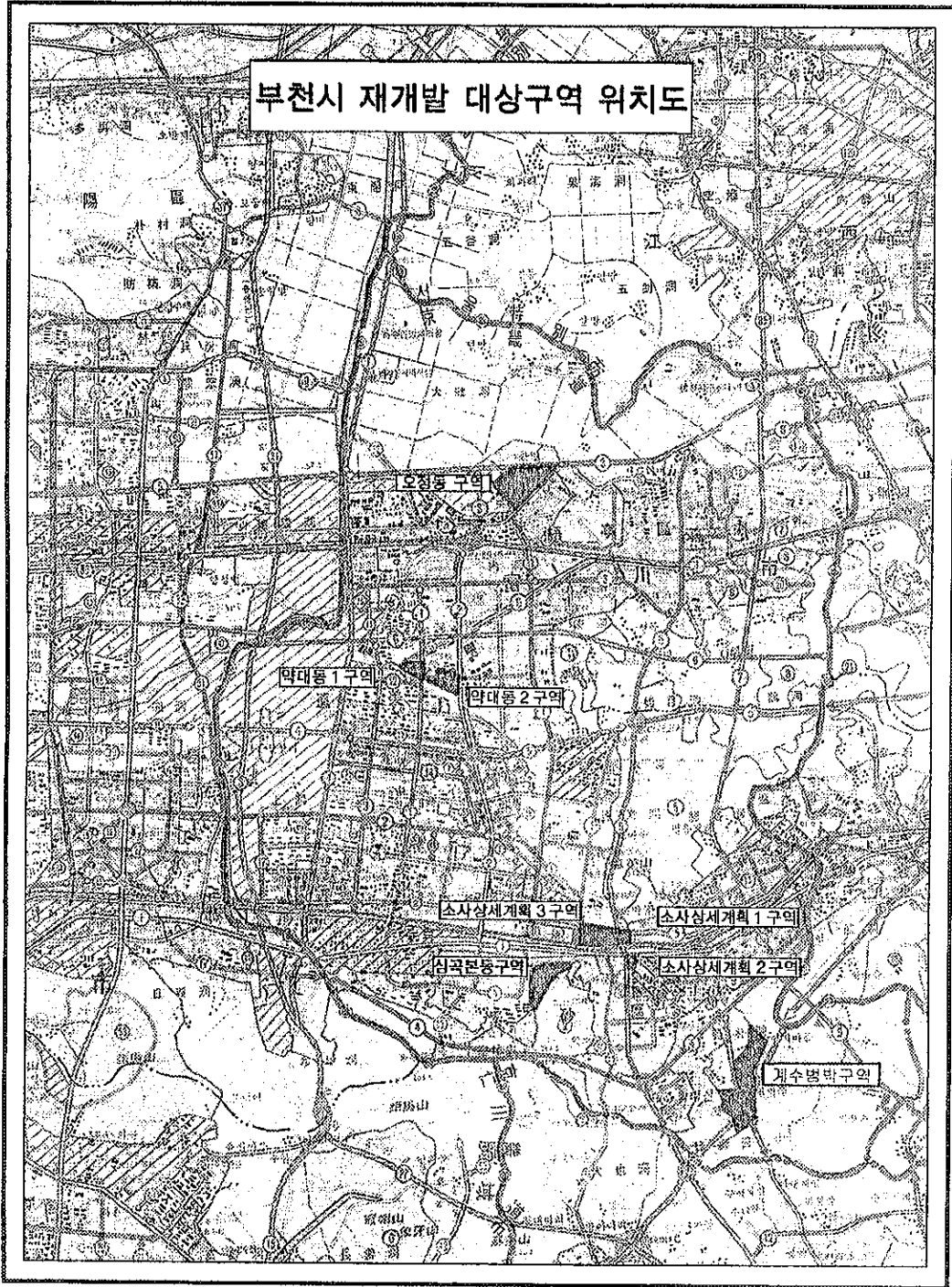
- 도시정비방향 - 성장관리형으로 유도
- 도시정비방식 - 계획적관리형, Core개조형, 정비위주형으로 유도
- 재개발 전략 - 도시정비방식에 의한 중도적 전략

□ 계획기간

- 계획기간 : 1997 ~ 2011
 - 1 단 계 : 1997 ~ 2006년(도심 3개구역: 소사1,2,3, 주택 1개구역: 오정2)
 - 2 단 계 : 2007 ~ 2011년(주택 3구역: 약대1,2, 심곡본동)

□ 재개발구역의 지정대상 범위

| 구역명 | 면적(ha) | 위 치 | 사업유형 | 비고 |
|-----------|--------|--------------------------------|--------------|--------------|
| 합 계 | 41.1 | | | |
| 소사상세계획1구역 | 1.6 | 원미구 소사동 42번지 일대 | 도심재개발 | 지구단위 계획구역 |
| 소사상세계획2구역 | 0.7 | 소사구 소사본동 66번지 일대 | 도심재개발 | 지구단위 계획구역 |
| 소사상세계획3구역 | 8.9 | 원미구 소사동 48-21, 심곡본동 490-6번지 일대 | 도심재개발 | 지구단위 계획구역 |
| 오정동구역 | 17.1 | 오정구 오정동 226번지 일대 | 주거환경 개선사업 | |
| 약대동1구역 | 2.4 | 원미구 약대동 144번지 일대 | 주택재개발 | |
| 약대동2구역 | 6.9 | 원미구 약대동 154번지 일대 | 주택재개발 | |
| 심곡본동구역 | 3.5 | 소사구 심곡본동 530번지 일대 | 주택재개발 | |



II. 부천도시재개발기본계획 일부조정(안)

□ 목적

- 주변여건변화와 주민의견을 반영코자 일부구역의 구역조정 및 사업계획변경, 제척 등을 통하여 사업의 원활한 추진을 유도하기 위함.

□ 조정내용총괄

| 구 분 | 기 정 내 용 | 변 경 (안) |
|----------------------------------|--|---|
| 부 천 시 재 개 발 기 본 방 향 | <ul style="list-style-type: none"> 도시정비방향-성장관리형으로 유도 도시정비방식-계획적관리형, Core개조형, 정비위주형으로 유도 재개발전략 -도시정비방식에 의한 중도적 전략 | <ul style="list-style-type: none"> 재개발전략(추가) : 주민의 적극 참여 유도 전략수립 |
| 계 획 기 간 | <ul style="list-style-type: none"> 시간적 범위 -기준년도 : 1996년 -목표년도 : 2011년 | <ul style="list-style-type: none"> 변경없음 |
| 재 개 발 구 역 의 지 정 대 상 범 위 | <ul style="list-style-type: none"> 총41.1ha(7개구역 선정) (부천시 전지역 5,218ha 중 0.8%) 도심재개발구역(총3개구역/11.2ha) <ul style="list-style-type: none"> ·소사상세계획1구역 : 1.6ha ·소사상세계획2구역 : 0.7ha ·소사상세계획3구역 : 8.9ha 주택재개발구역(총4개구역/29.9ha) <ul style="list-style-type: none"> ·오정동2구역 : 17.1ha ·약대동1구역 : 2.4ha ·약대동2구역 : 6.9ha ·심곡본동구역 : 3.5ha | <ul style="list-style-type: none"> 총 55.5ha (7개구역 선정) (부천시 전지역 5,218ha 중 1.1%) 도심재개발구역(총 3개구역/11.2ha) <ul style="list-style-type: none"> ·소사상세계획1구역 : 1.6ha ·소사상세계획2구역 : 0.7ha ·소사상세계획3구역 : 8.9ha 주택재개발구역(총4개구역/44.3ha) <ul style="list-style-type: none"> ·오정동2구역 : 폐지 ·약대동1구역 : 3.5ha ·약대동2구역 : 6.9ha ·심곡본동구역 : 3.5ha ·계수·범박구역 : 30.4ha (신규편입) |
| 구역별계획 | | <ul style="list-style-type: none"> 약대동1구역과 약대동2구역 : 일부조정 계수·범박구역 : 신규 |
| 건폐율 및 용적을 계획 | | <ul style="list-style-type: none"> 2003. 7. 1부터 도시계획조례의 해당용도 지역에 따름 |
| 단 계 별 추 진 계획 | <ul style="list-style-type: none"> 1단계(1997-2006년) : 소사1,2,3, 오정2 2단계(2007-2011년) : 약대1,2, 심곡본동 | <ul style="list-style-type: none"> 1단계 : 소사3, 약대1,2, 계수·범박구역 2단계 : 소사1,2, 심곡본동 |
| 재 개 발 시 행 방 식 | <ul style="list-style-type: none"> 철거재개발방식 | <ul style="list-style-type: none"> 변경없음 |

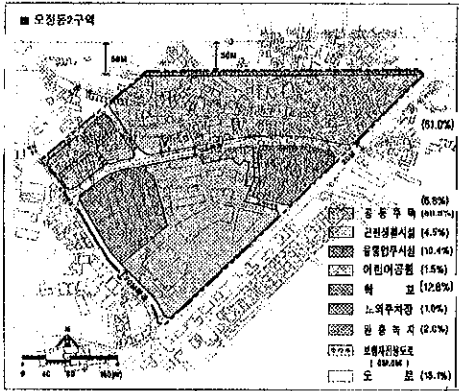
1. 오정동 2구역 택지(안)

- 위치 : 부천시 오정구 오정동 226번지 일원
- 면적 : 171,461.6㎡
- 사업유형 : 주택재개발(질거)

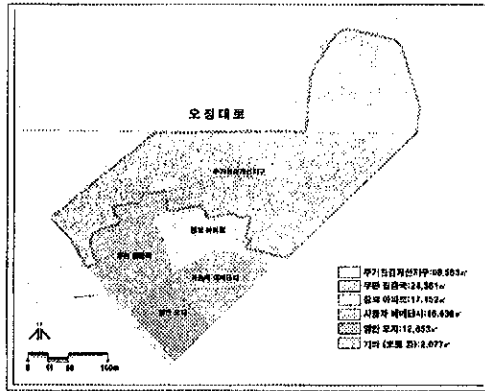
■ 택지사유

- 주민들의 주거환경개선사업으로의 추진요청을 받아들여 주거환경개선사업지구로 지정(2001.2.13) 및 개선계획고시(2001.10.5)됨.
- 일부지역은 우편집중국, 아파트단지로 개발되어 재개발사업의 목적이 상실됨

■ 지정계획



■ 개발현황



■ 오정지구 주거환경개선사업 (부천시고시 제63호, 2001.10.5)

- 면적 : 135,211㎡
- 사업시행기간 : 2001년 ~ 2005년
- 사업시행자 : 대한주택공사
- 사업시행방식 : 공동주택건설방식
- 계획인구 : 5,233 인
- 계획세대수 : 1,688 세대

2. 약대동 1구역 조정(안)

- 위치 : 부천시 원미구 약대동 144번지 일원
- 면적 : 23,780.3㎡ → 34,800㎡
- 용도지역지구 : 일반주거지역, 최고고도지구/5종미관지구
- 사업유형 : 주택재개발(철거)

- 재개발사업 가시화에 따른 주변지역주민들이 참여요청으로 구역확장(동의율 94.1%)
- 개발여건의 변화 및 사업참여주민의 설문조사결과 희망주택유형의 공동주택 요구 수용에 따른 토지이용계획 조정

■ 개발방향

| 구분 | 당초 | 변경 |
|------|---|---|
| 사업유형 | 주택재개발(철거) | 주택재개발(철거) |
| 주요용도 | 주거복합 | 공동주택 |
| 계획인구 | • 상주인구:1,004인(355세대 500인/ha) • 활동인구:1,394인 | • 상주인구:1,964인(654세대 650인/ha) • 활동인구:2,259인 |

■ 토지이용계획

(단위 : ㎡, %)

| 구분 | 당초 | 변경 |
|-------|-----------------|---------------|
| 계 | 23,780.3(100.0) | 34,800(100.0) |
| 공동주택 | - | 30,222(86.8) |
| 주거복합 | 20,072.1(84.4) | - |
| 어린이공원 | - | 1,500(4.3) |
| 도로 | 3,708.2(15.6) | 3,078(8.9) |

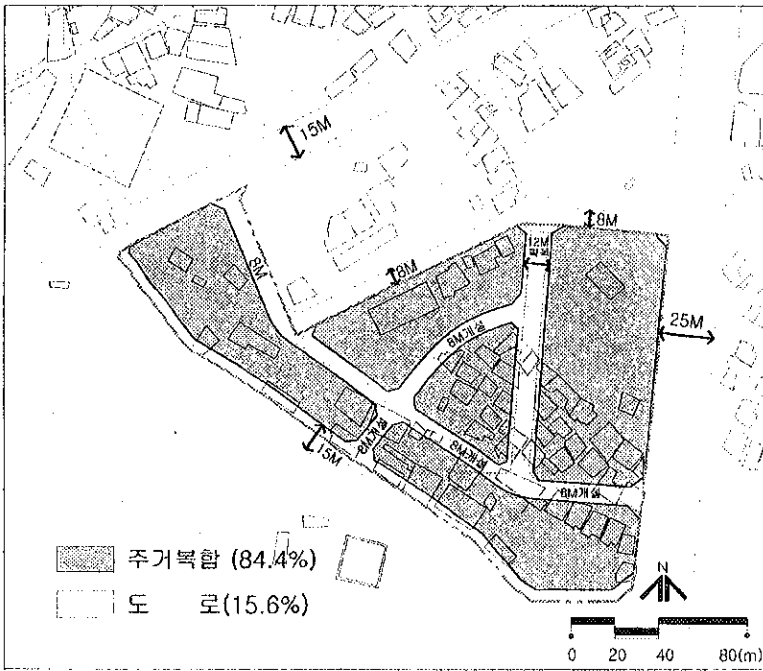
※ 어린이공원 위치는 사업계획수립시 조정가능

■ 건폐율/용적률 계획 : 변경 없음

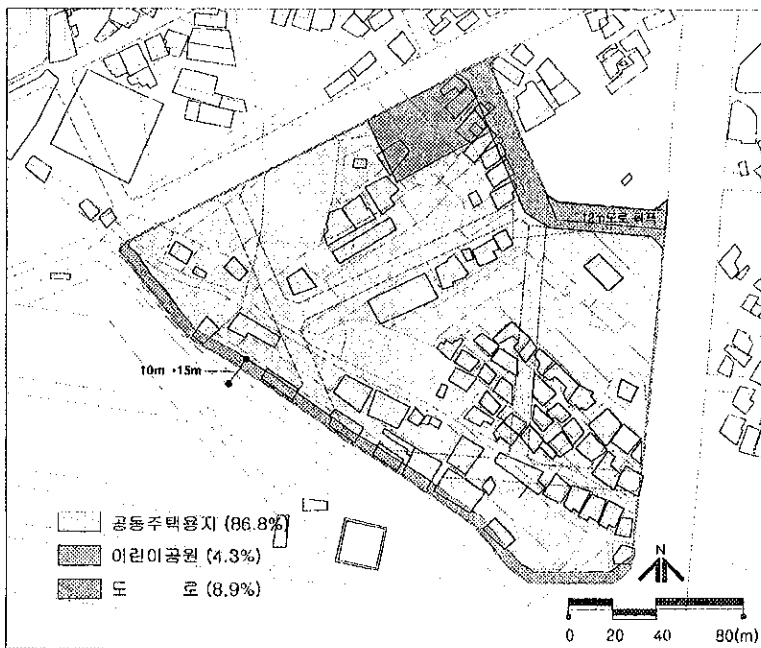
| 구분 | 당초 | 변경 |
|-----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 건폐율 | 60%이하 | 60%이하 |
| 용적률 | 기준용적률 250%이하 (공동주택의 경우 300%이하) | 기준 용적률 250%이하 (공동주택의 경우 300%이하) |

※ 2003. 7. 1 부터 부천도시계획조례에 따름

■ 당초



■ 조정계획(안)



3. 약대동 2구역 조정(안)

- 위치 : 부천시 원미구 약대동 154번지 일원
- 면적 : 68,838.3㎡
- 용도지역·지구 : 일반주거지역, 최고고도지구/5종미관지구
- 사업유형 : 주택재개발(철거)

- 개발여건의 변화 및 사업참여주민의 설문조사결과 희망주택유형의 공동주택 요구 수용에 따른 토지이용계획 조정

■ 개발방향

| 구분 | 당초 | 변경 |
|------|--|--|
| 사업유형 | 주택재개발(철거) | 주택재개발(철거) |
| 주요용도 | 공동주택/주거복합 | 공동주택 |
| 계획인구 | • 상주인구:3,377인(1,126세대, 575인/ha) • 활동인구:4,233인 | • 상주인구:4,170인(1,390세대, 650인/ha) • 활동인구:4,796인 |

■ 토지이용계획

(단위 : ㎡, %)

| 구분 | 당초 | 변경 |
|-------|-----------------|-----------------|
| 계 | 68,838.3(100.0) | 68,838.3(100.0) |
| 공동주택 | 39,611.9(57.5) | 62,878.3(91.3) |
| 근린생활 | 3,820.9(5.6) | - |
| 주거복합 | 15,280.4(22.2) | - |
| 도로 | 10,125.1(14.7) | 4,460(6.5) |
| 어린이공원 | - | 1,500(2.2) |

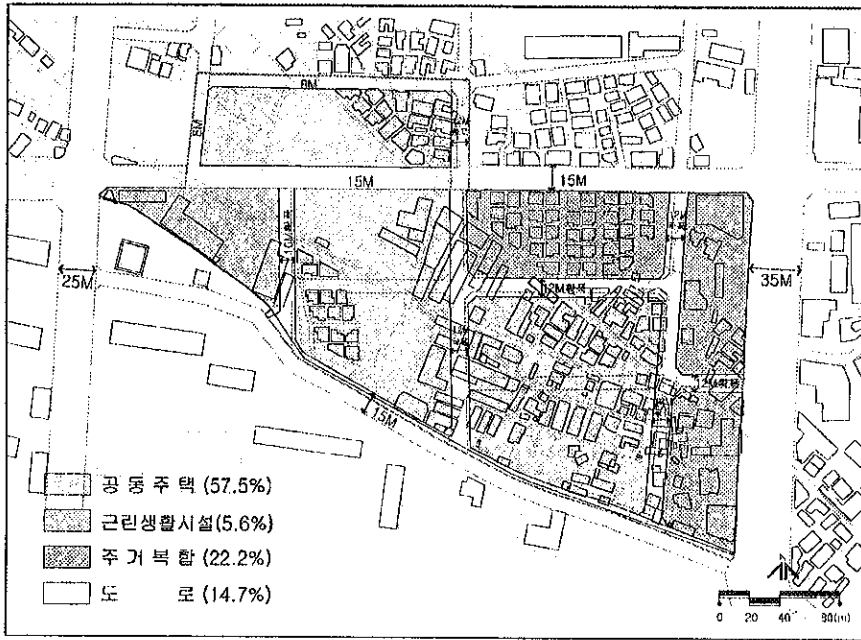
*어린이공원 위치는 사업계획수립시 조정가능

■ 건폐율/용적률 계획

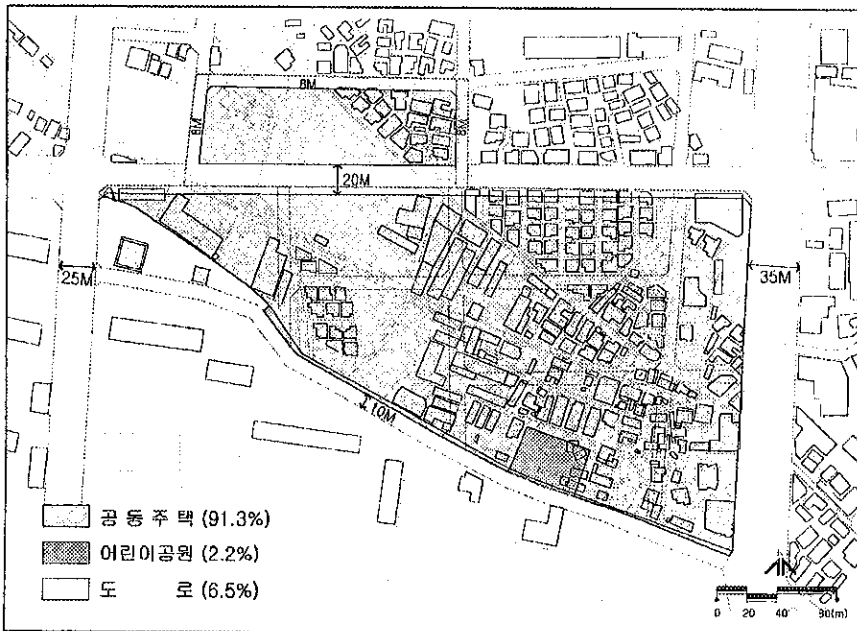
| 구분 | 당초 | 변경 |
|-----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 건폐율 | 60%이하 | 60%이하 |
| 용적률 | 기준용적률 250%이하 (공동주택의 경우 300%이하) | 기준용적률 250%이하 (공동주택의 경우 300%이하) |

* 2003. 7. 1 부터 부천도시계획조례에 따름

■ 당초



■ 조정계획(안)



4. 계수 - 범박구역 신규편입(안)

- 위치 : 부천시 소사구 계수 - 범박동 일원
- 면적 : 304,312㎡ (92,054평)
- 용도지역·지구 : 자연녹지지역
- 사업유형 : 주택재개발(철거)

신규편입사업의

- 노후한 불량주택의 재개발사업으로 주민의 질적 주거환경개선 및 기반·공공시설의 확보
- 신안촌 일원의 주택사업과 소사2택지개발사업, 계수대로 개설등으로 주변지역이 정비됨에 따라 재개발사업의 필요성이 대두됨

가. 현황

• 인구 및 산업

| 인구현황 | 대지면적 (ha) | 인구밀도 (인/ha) | 총인구수 | 총세대수 | 세입세대수 | 세입자비율 (%) |
|------|-----------|-------------|-------|-------|-------|-----------|
| | 30.4 | 150 | 4,560 | 1,380 | 955 | 69.2 |

• 토지이용현황

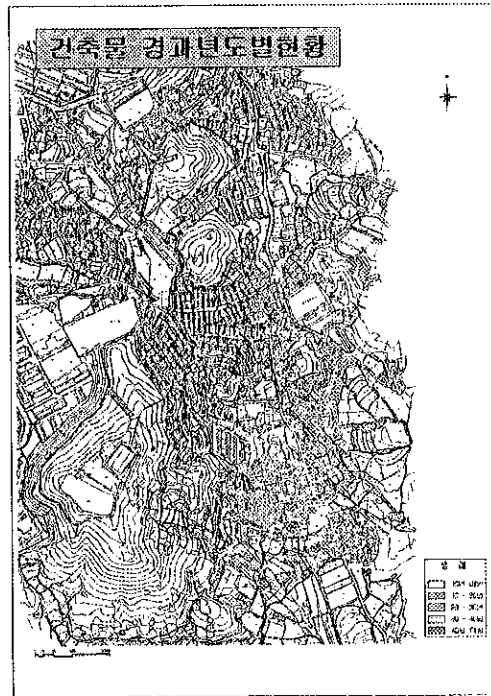
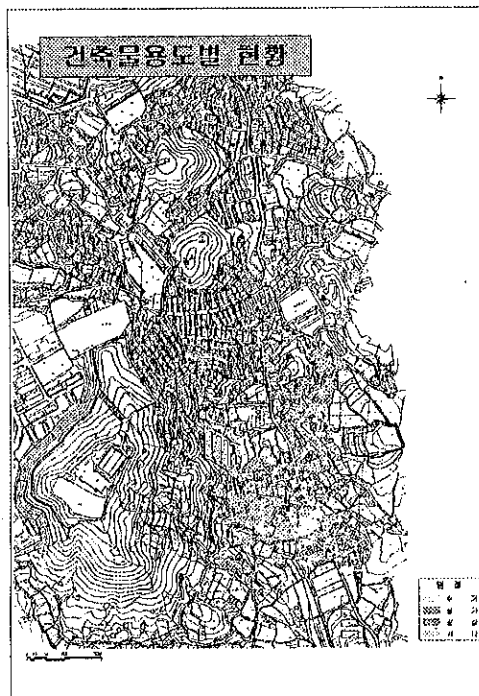
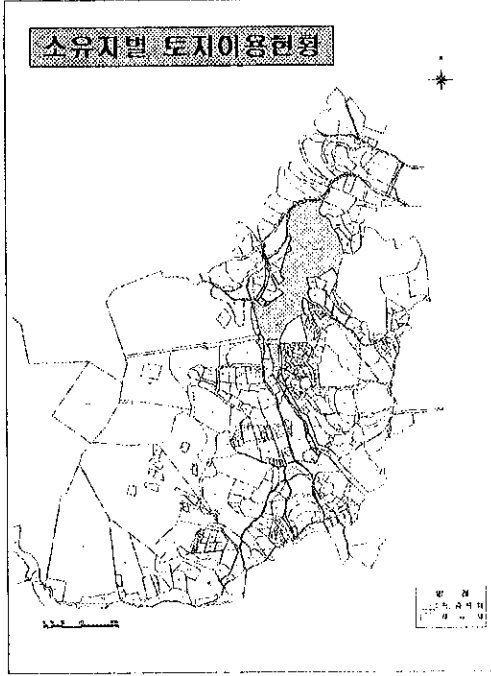
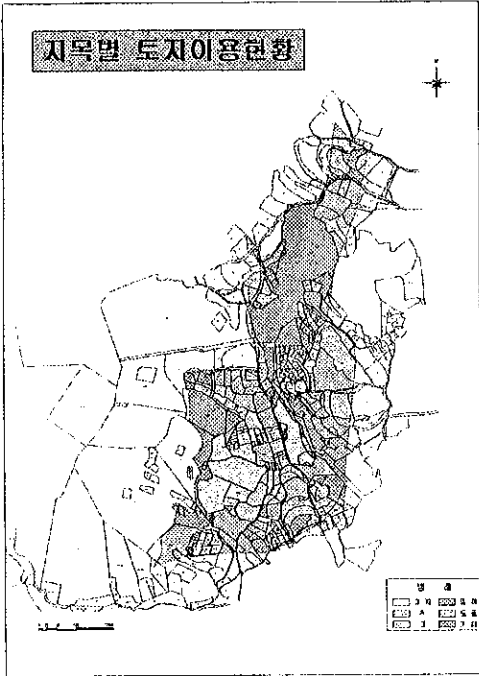
| 구분 | 계 | 대지 | 전 | 답 | 임야 | 도로 | 기타 | 비고 |
|--------|---------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|------|
| 면적(㎡) | 304,312 | 93,765 | 84,913 | 22,298 | 68,533 | 6,782 | 28,021 | 필지당 |
| 구성비(%) | 100.0 | 30.8 | 27.9 | 7.3 | 22.5 | 2.2 | 9.2 | 707㎡ |

※ 국·공유지 : 17,480㎡ (5.7%)

• 건축물현황

- 총건물수 743동, 건축연면적 120,239㎡ (평균건폐율: 36.7%, 평균용적률 : 39.5%)
- 구조별로는 비내화구조가 97.3%인 723동이며 20년 이상의 건물이 560동(75.4%)임
- 허가별로는 무허가가 69.8%인 532동이며 유�허가는 30.2%인 230동임.
- 구조적 결함과 노후된 저층주택이 밀집되어 주거지로서의 기능 저하

- 도시재개발 대상구역 선정 : 불량도 0.79 (불량도 0.57이상선정)



나. 계수·범박구역 기본계획(안)

■ 개발방향

- 사업유형 : 주택재개발(철거)
- 주요용도 : 공동주택
- 계획인구 - 상주인구 : 12,530인 (4,176세대, 634인/ha)
- 활동인구 : 14,460인

■ 토지이용계획

| 구분 | 면적(㎡) | 구성비(%) | 비고 |
|--------|---------|--------|----------------|
| 계 | 304,312 | 100.0 | |
| 공동주택용지 | 187,900 | 61.8 | |
| 복합용지 | 9,010 | 3.0 | 연립주택/근생시설용지 |
| 공원 | 6,000 | 2.0 | 어린이공원 4개소 |
| 학교 | 42,120 | 13.8 | 초등학교 2, 고등학교 1 |
| 도로 | 50,922 | 16.7 | |
| 녹지 | 8,360 | 2.7 | |

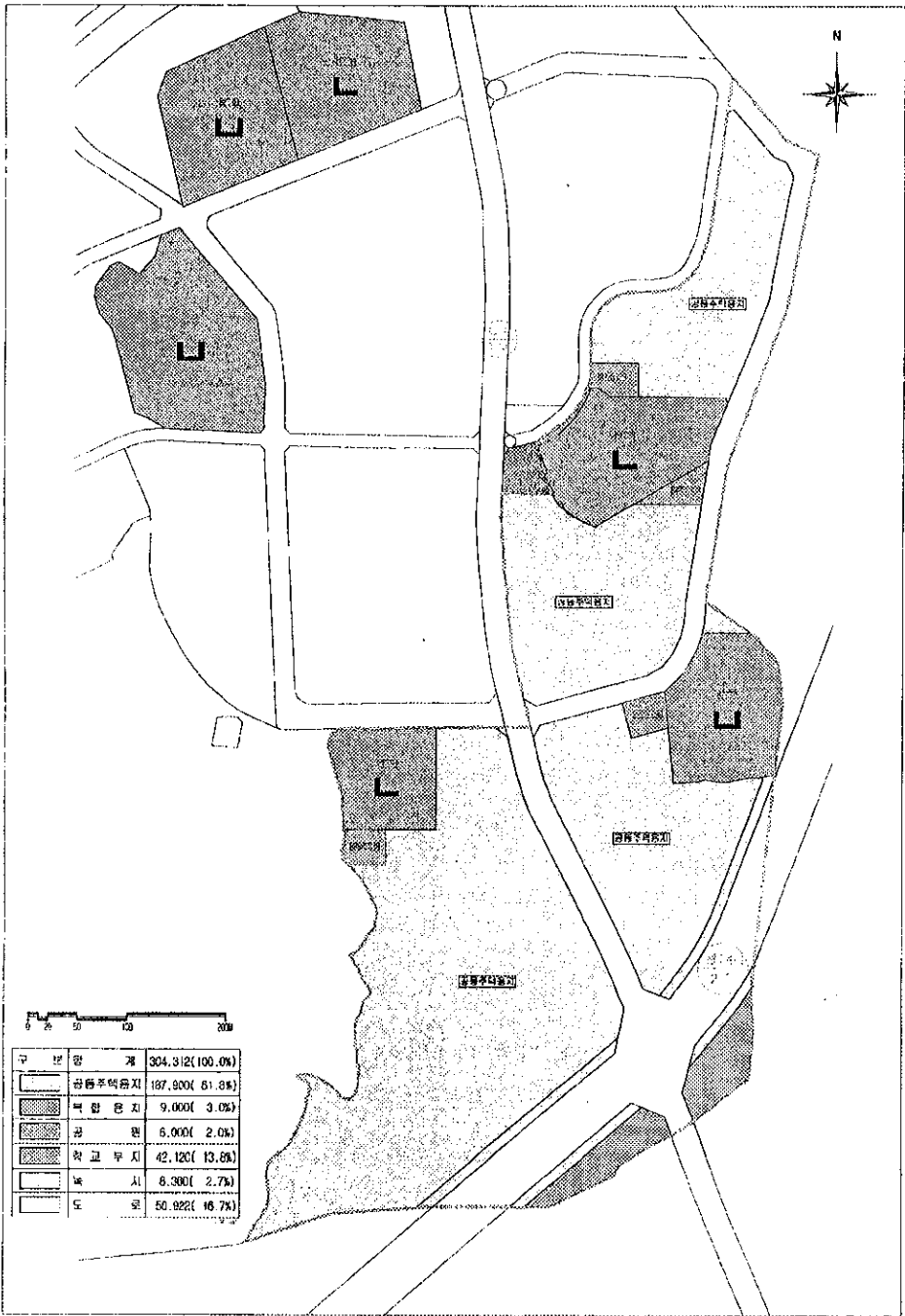
■ 교통계획

- 도시계획도로 광로 2-2호선(50M), 대로 3-10호선(25M)수용
- 신앙촌 사업지구와 연계성을 고려한 도로계획 수립

■ 건폐율/용적율계획

- 제3종 일반주거지역으로 변경시 적용토록 함.
- 건폐율 : 50%이하
- 용적율 : 250%이하 (단 지구단위계획수립시 300%이하)

토지이용계획도



Ⅲ. 단계별 추진계획 조정(안)

- 재개발사업의 시행이 가시화된 약대동1,2구역은 1단계로 조정시키며, 주민의 사가 낮은 소사상세계획1,2구역은 2단계로 조정함.

| 구분 | 당초 | | | | 변경 | | | |
|-------------------------|---------------|------------|-----------|------|---------------|------------|-----------|------|
| | 대상구역 | 면적 (ha) | 재개발 | 사업방식 | 대상구역 | 면적 (ha) | 재개발 유형 | 사업방식 |
| 1단계 (1997- 2006년) | 소사상세 계획1구역 | 1.6 | 도심 재개발 | 철거 | 약대동 1구역 | 3.5 | 주택 재개발 | 철거 |
| | 소사상세 계획2구역 | 0.7 | 도심 재개발 | 철거 | 약대동 2구역 | 6.9 | 주택 재개발 | 철거 |
| | 소사상세 계획3구역 | 8.9 | 도심 재개발 | 철거 | 계수·범박 구역 | 30.4 | 주택 재개발 | 철거 |
| | 오정2구역 | 17.1 | 주택 재개발 | 철거 | 소사상세 계획3구역 | 8.9 | 도심 재개발 | 철거 |
| | 계 | 28.3 | | | 계 | 49.7 | | |
| 2단계 (2007- 2011년) | 약대동 1구역 | 2.4 | 주택 재개발 | 철거 | 소사상세 계획1구역 | 1.6 | 도심 재개발 | 철거 |
| | 약대동 2구역 | 6.9 | 주택 재개발 | 철거 | 소사상세 계획2구역 | 0.7 | 도심 재개발 | 철거 |
| | 심곡 본동구역 | 3.5 | 주택 재개발 | 철거 | 심곡 본동구역 | 3.5 | 주택 재개발 | 철거 |
| | 계 | 12.8 | | | 계 | 5.8 | | |

※ 주민의 재개발의사, 주민의 개발의지, 사업성확보 등 구역여건의 변동에 따라 신속적으로 시행함을 원칙적으로 함