

괴안3-6, 괴안3-7구역 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지형도면 고시

부천시 소사구 괴안동 171-6번지 대진아파트 일원의 괴안3-6구역 및 괴안동 171-8번지 거산아파트 일원의 괴안3-7구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 같은 법 제17조에 따라 정비계획의 결정 및 정비구역 지정 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 7일
부 천 시 장

1. 정비사업의 명칭 : 괴안3-6, 괴안3-7구역 재건축사업

2. 정비구역 및 면적

가. 정비구역 결정조서

구 분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
신설	재건축사업	괴안3-6, 괴안3-7구역	부천시 소사구 괴안동 171-6번지 일원	-	증)28,205	28,205	-

나. 결정 사유

- 「2030 부천시 도시·주거환경정비기본계획」 상 재건축 정비예정구역으로 지정된 괴안3-6구역, 괴안3-7구역에 대하여 토지의 합리적인 이용 및 주거환경 개선을 위하여 재건축 정비구역으로 지정하고자 함

3. 용도지역 · 지구 결정에 관한 사항

○ 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		28,205	-	28,205	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	28,205	-	28,205	100.0	-

○ 용도지구 결정조서 : 해당없음

4. 토지이용에 관한 사항

○ 토지이용계획

구 분	면적(m ²)	구성비(%)	비 고
합 계	28,205	100.0	
공동주택용지	25,272	89.6	
정비기반시설용지	2,933	10.4	
도로	1,818	6.4	
공원	1,115	4.0	어린이공원

5. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출 근거

추정 비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 x 100% ○ 추정비례율 : 101.7% $= (486,968,674,000\text{원} - 335,542,500,000\text{원}) / 148,870,517,000\text{원} \times 100 = 101.7\%$ - 총수입 추정 : 486,968,674,000원 - 총지출 추정 : 335,542,500,000원 - 종전자산총액 추정 : 148,870,517,000원														
개별 종전 자산 추정	• (집합건물) 실거래가(인근, 유사) 사례의 평균 금액 등에 근거하여 자산을 추정 • (집합건물 외) 유사용도/지목의 최근 거래사례에 근거한 공시지가 보정배율 추출하여 자산을 추정														
추정 분담금 산출	○ 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th>①추정권리가액</th><th colspan="2">②조합원 분양가 추정액</th><th>③추정분담금</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">개별 종전자산 추정액 x 추정비례율</td><td>39TYPE</td><td>388,942,000원</td><td rowspan="3">②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)</td></tr> <tr> <td>59TYPE</td><td>579,687,000원</td></tr> <tr> <td>84TYPE</td><td>772,464,000원</td></tr> </tbody> </table>			①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액		③추정분담금	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	39TYPE	388,942,000원	②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)	59TYPE	579,687,000원	84TYPE	772,464,000원
①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액		③추정분담금												
개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	39TYPE	388,942,000원	②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)												
	59TYPE	579,687,000원													
	84TYPE	772,464,000원													

- 주 1) 정비계획 공람공고일 기준으로 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출 근거 산정
- 2) 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전/종후자산 감정평가, 부동산 정책변화, 부동산 시장 변화, 분양가격 확정 결과 등에 따라 추정비례율, 추정분담금은 변경될 수 있음
- 3) 토지등소유자별 분담금 추산액은 정비계획 결정도서 참조

6. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	11	12~15	집산 도로	780	대1-1	대2-9	일반 도로	-	1991.04.22 부고91-18	-
변경	중로	2	198	12~16 (16)	집산 도로	780	대1-1	대2-9	일반 도로	-	1991.04.22 부고91-18	-
기정	소로	2	625	8	국지 도로	714	중3-10	중3-11	일반 도로	-	1973.04.04 건고73-44	-
변경	중로	3	155	8~12 (12)	국지 도로	714	중3-10	중2-198	일반 도로	-	1973.04.04 건고73-44	-
기정	소로	2	626	8	국지 도로	165	중3-11	소2-627	일반 도로	-	1973.04.04 건고73-44	-
변경	중로	3	156	12	국지 도로	165	중2-198	소2-627	일반 도로	-	1973.04.04 건고73-44	-

주 : ()는 구역 내 도로폭원임

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-11	중로2-198	· 도로 폭원변경 - 12~15m → 12~16m	· 재건축 정비사업으로 인한 도로 확폭
소로2-625	중로3-155	· 도로 폭원변경 - 8m → 8~12m	· 재건축 정비사업으로 인한 도로 확폭
소로2-626	중로3-156	· 도로 폭원변경 - 8m → 12m	· 재건축 정비사업으로 인한 도로 확폭

나. 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	367	공원	어린이공원	소사구 과안동 171-9 일원	-	증) 1,115	1,115	-	-

- 공원 결정 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
367	공원	· 어린이공원 신설 - 1,115㎡	· 지역주민 휴식공간 제공을 위한 어린이공원 신설

7. 공동이용시설 설치계획

종 류		법정기준	산출내용	설치계획
주민공동시설 총량제		세대당 3.125㎡를 더한 면적 이상	$747 \times 3.125\text{㎡}$ $= 2,334.38\text{㎡}$ 이상	2,370㎡
세부 시설	경로당	50㎡에 세대당 0.1제곱미터를 더한 면적	$50\text{㎡} + (747 \times 0.1)$ $= 124.7\text{㎡}$ 이상	130.0㎡
	어린이집	600세대 이상 1,000세대 미만 : 30명에 세대당 0.05명을 더한 인원을 보육할 수 있는 면적	$30\text{인} + (747 \times 0.05) = 68\text{명}$ $68\text{명} \times 4.29 = 291.72\text{㎡}$ 이상	292.0㎡
	다함께 돌봄센터	66㎡이상	66㎡이상	98.0㎡
	작은 도서관	33㎡이상	33㎡이상	50.0㎡
	주민 운동시설	500세대 이상의 주택을 건설하는 주택단 지에는 300㎡에 500세대를 넘는 200세대 마다 150㎡를 더한 면적 이상의 운동장을 설치	$300\text{㎡} + 150\text{㎡}$ $= 450\text{㎡}$ 이상	650㎡
	어린이 놀이터	200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	$200\text{㎡} + 747\text{㎡}$ $= 947\text{㎡}$ 이상	1,150㎡
관리사무소		50세대 이상의 경우 10㎡+ (세대수-50세대)×0.05㎡ 이상 확보	$10 + (747 - 50) \times 0.05$ 이상	50.0㎡

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 및 부천시 공동주택 기본조례 등에서 정하는 기준에 따라 적합하게 적용 하였으며, 관련 법령 개정 시 관련 법령에 따름

8. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

○ 공동주택용지

도면 번호	위치	구 분		계 획 내 용	비고
-	① (공동 주택)	용도	허용	◦ 「건축법」 시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 ◦ 「주택법」 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설	
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율		◦ 40% 이하	
		용적률		◦ 기준용적률 : 230% 이하 ◦ 상한용적률 : 280% 이하 (계획용적률 : 270% 이하)	
		높이		-	
		건축한계선		◦ 3m	

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전에 관한 계획

구분		계획내용	비고
자연 환경	지형	• 기존지형 최대한 이용, 효율적인 지반 계획고 계획 • 발생사토 지구 내 최대한 활용 및 토석정보공유시스템 활용 처리 • 토사유출 방지대책 - 강우시 절.성토, 부지정지 등의 토공작업은 일시 중지 - 침사지 및 가배수로 설치	-
	동. 식물상	• 야간 공사 지양 • 운행장비 운행속도 제한, 주기적 살수 실시하여 비산먼지의 발생 저감 • 토사유출 방지대책 수립 - 가급적 우기 피하여 공사 시행 - 가배수로 및 침사지 설치	-
생활 환경	대기질	• 「비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준」 준수 - 세륜측면살수시설 설치, 주기적 살수, 차량운행속도 제한, 차량 방진덮개 설치, 공사장비 공회전 금지, 비산방지망 설치	-
	수 질	• 강우시 토사유출방지대책 - 침사지 및 가배수로 설치 • 운영시 발생오수는 부천시 하수처리계획에 의거하여 처리	-
	토 양	• 공사장비의 오일류 교환은 지정된 정비업소 이용	-
	폐기물	• 폐유는 전량 위탁처리하며 건설폐기물은 재활용 및 전량 위탁처리 • 공사장비 정비시 정비업소 이용, 폐유저장소 설치	
	소음· 진동	• 공사시 - 적절한 작업시간대 및 작업공정 설정 - 저소음공법 선정 - 야간작업 지양 - 가설 방음판넬 설치	-

나. 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
화재	• 신축 건축물의 재료는 불가연선 재료를 사용함 • 방화구획 - 용도별, 면적별, 층별 방화구획으로 구획 - 주차장은 건축법시행령 제46조제2항제6호에 의거 완화적용 • 소화방재 계획 - 재난시 최적의 피난 계획을 수립하여 피해의 최소화 추구 - 화재시 연기의 확산 및 유동을 방지하기 위한 제연설비 설치 • 지구내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-
수재해	• 우수유역을 검토하여 기존 우수관을 수용하고 구역내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계가 확립되도록 계획 • 자연토양유지 및 공원, 보도, 통경확보구간 등은 녹지·조경면적의 확대로 토양 포장율을 억제하고 불가피한 경우 가급적 투수성포장재를 사용 • 공동주택 단지내 빗물 저류조를 설치하여 홍수방지, 물절약(재활용), 친환경 조성 등을 유도	-
교통	• 단지내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 응급차 등의 교통접근이 용이 하도록 계획 • 주요 진입로 및 교차로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 : 가감속차선 설치, 안전시설 확보 등	-
지진	• 공동주택 설계시 내진성능이 우수한 자재, 시공방법 등을 이용하여 설계 • 재해발생시 지역별 주민들의 대피소로 주변 학교, 공원 등을 적극적으로 활용	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용
유해시설 입지 제한	• 학교환경위생정화구역에서의 금지행위 및 청소년 유해시설 입지 제한 - 공원과 공공시설 연계로 청소년이 이용할 수 있는 문화·체험공간 조성
교통처리	• 교육시설 주변 통학로는 차도와 보도를 분리하고, 안전봉 등 설치 • 어린이보호구역 표지판 등 속도 저감시설 설치, 차량속도 제한 (30km/h이하)
보행동선	• 교육시설 인접도로에 대한 무단횡단 예방 및 차량을 이용한 노점상들의 불법 주정차 근절을 위한 안전울타리 등 설치 • 학생들 등·하교 시 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 안전웬스, 횡단보도, 표지판 등의 안전시설 정비
소음방지	• 소음 등 교육활동에 지장이 없도록 경계부에 차폐시설 등 설치
건축물 설치	• 주변지역 건축물 및 시설로 교육시설에 대한 일조장에 등에 문제가 없도록 일조권 기준에 적합하게 건축계획 수립

11. 세입자 주거대책 : 해당없음(재건축사업)

12. 정비사업 시행방법 및 사업시행 예정시기

시행방법	사업시행 예정시기	사업시행예정자	비고
재건축사업	정비구역(변경)지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	조합	-

13. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	46	괴안3-6, 괴안3-7 지구단위계획구역	경기도 부천시 소사구 괴안동 171-6 일원	-	증)28,205	28,205	대진A 거산A

○ 지구단위계획구역에 관한 결정 사유서

구분	도면표 시번호	위 치	면 적(m ²)	변경사유
신설	46	경기도 부천시 소사구 괴안동 171-6 일원	28,205	·주거환경 개선 및 도시미관 증진을 위한 재건축사업에 대한 체계적인 유지·관리를 위하여 지구단위계획구역으로 지정하고자 함

나. 용도지역에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		28,205	-	28,205	100.0	
주거지역	소계	28,205	-	28,205	100.0	
	제2종일반주거지역	28,205	-	28,205	100.0	

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	11	12~15	집산 도로	780	대1-1	대2-9	일반 도로	-	1991.04.22 부고91-18	-
변경	중로	2	198	12~16 (16)	집산 도로	780	대1-1	대2-9	일반 도로	-	1991.04.22 부고91-18	-
기정	소로	2	625	8	국지 도로	714	중3-10	중3-11	일반 도로	-	1973.04.04 건고73-44	-
변경	중로	3	155	8~12 (12)	국지 도로	714	중3-10	중2-198	일반 도로	-	1973.04.04 건고73-44	-
기정	소로	2	626	8	국지 도로	165	중3-11	소2-627	일반 도로	-	1973.04.04 건고73-44	-
변경	중로	3	156	12	국지 도로	165	중2-198	소2-627	일반 도로	-	1973.04.04 건고73-44	-

주 : ()는 구역 내 도로폭원임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-11	중로2-198	· 도로 폭원변경 - 12~15m → 12~16m	· 재건축 정비사업으로 인한 도로 확폭
소로2-625	중로3-155	· 도로 폭원변경 - 8m → 8~12m	· 재건축 정비사업으로 인한 도로 확폭
소로2-626	중로3-156	· 도로 폭원변경 - 8m → 12m	· 재건축 정비사업으로 인한 도로 확폭

○ 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	367	공원	어린이공원	소사구 괴안동 171-9 일원	-	증) 1,115	1,115	-	-

○ 공원 결정 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
367	공원	◦ 어린이공원 신설 - 1,115㎡	◦ 지역주민 휴식공간 제공을 위한 어린이 공원 신설

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

○ 공동주택 용지

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(㎡)	
-	1	25,272	①	괴안동171-6 일원	25,272	공동주택

마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·색채·건축선에 관한
도시관리계획 결정 조서

○ 공동주택 용지

도면 번호	위치	구 분		계 획 내 용	비고
-	① (공동 주택)	용도	허용	◦ 「건축법」 시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 ◦ 「주택법」 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설	
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율		◦ 40% 이하	
		용적률		◦ 기준용적률 : 230% 이하 ◦ 상한용적률 : 280% 이하 (계획용적률 : 270% 이하)	
		높이		-	
		건축한계선		◦ 3m	

바. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서 : 해당사항 없음

14. 정비사업의 시행방법

- 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제3항에 의거 재건축사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법으로 시행

15. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	괴안3-6, 괴안3-7 재건축 정비구역	28,205	괴안동 171-6번지 일원	17	-	-	17	-	주거13동 상가4동

16. 정비기반시설의 설치계획

- 6. 도시계획시설의 설치에 관한 계획에 따름

17. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적 용
건축한계선	• 건축한계선 3m 계획

18. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

- 정비구역 거주 가구 현황

정비사업유형	구역명	면적(㎡)	세대수(세대)			추진현황
			현황	계획	증감	
재건축사업	괴안3-6, 괴안3-7 재건축정비구역	28,205	550	747	증)197	구역지정단계

- 주변지역 주택수급계획

구분	구역명	정비사업유형	위치	면적(㎡)	추진단계
1	괴안3-1	주택재건축	괴안동 36번지 일원	14,774	1단계 (2018)
2	괴안3-2	주택재건축	괴안동 33번지 일원	27,634	2단계 (2019)
3	괴안3-3	주택재건축	괴안동 204-1번지 일원	35,434	3단계 (2023)
4	괴안3-4	주택재건축	괴안동 164-6번지 일원	16,698	3단계 (2021)
5	괴안3-5	주택재건축	괴안동 204-16번지 일원	35,064	3단계 (2021)
6	소사본3-2	주택재건축	소사본동 277-12번지 일원	40,377	1단계 (2018)
7	역곡1-2	주택재건축	역곡동 75-3번지 일원	46,940	1단계

자료 : 부천시, 2030 부천시 도시·주거환경정비기본계획(2024.08)

19. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계획내용
자연적 감시	- 입주민, 주변인에 의한 가시권을 최대화시킬 수 있도록 건축물, 시설물, 조경 등 배치 - 지역 내 파출소, 지구대와 연계한 순찰강화 및 순찰초소 설치
자연적 접근통제	- 비인가자의 진출입 차단을 통한 범죄목표물에 대한 접근 통제 - 단지/아파트 출입문에 보안카메라 및 잠금장치 설치 - 지하주차장 내 밝은 조명 및 감시카메라 설치
영역성 강화	- 단지내 주민들의 활동공간에 대한 영역성 강화 - 보도와 차도의 단차조성 및 안전펜스 설치 등
활동의 활성화	- 커뮤니티 공간에 대한 주민들의 활발한 사용 유도를 통해 자연적 감시를 강화하여 범죄위험 감소 및 안전감을 느낄 수 있도록 설계 및 운영 - 커뮤니티 공간 이용 활성화를 위한 시설 설치(벤치, 조명 등)

20. 가구 또는 획지에 관한 계획

도면번호	가구번호	면적(m²)	획지		비고
			위치	면적(m²)	
합계		25,272	-	25,272	
-	획지1	25,272	괴안동 171-6 일대	25,272	공동주택

21. 기존 건축물에 대한 처리계획

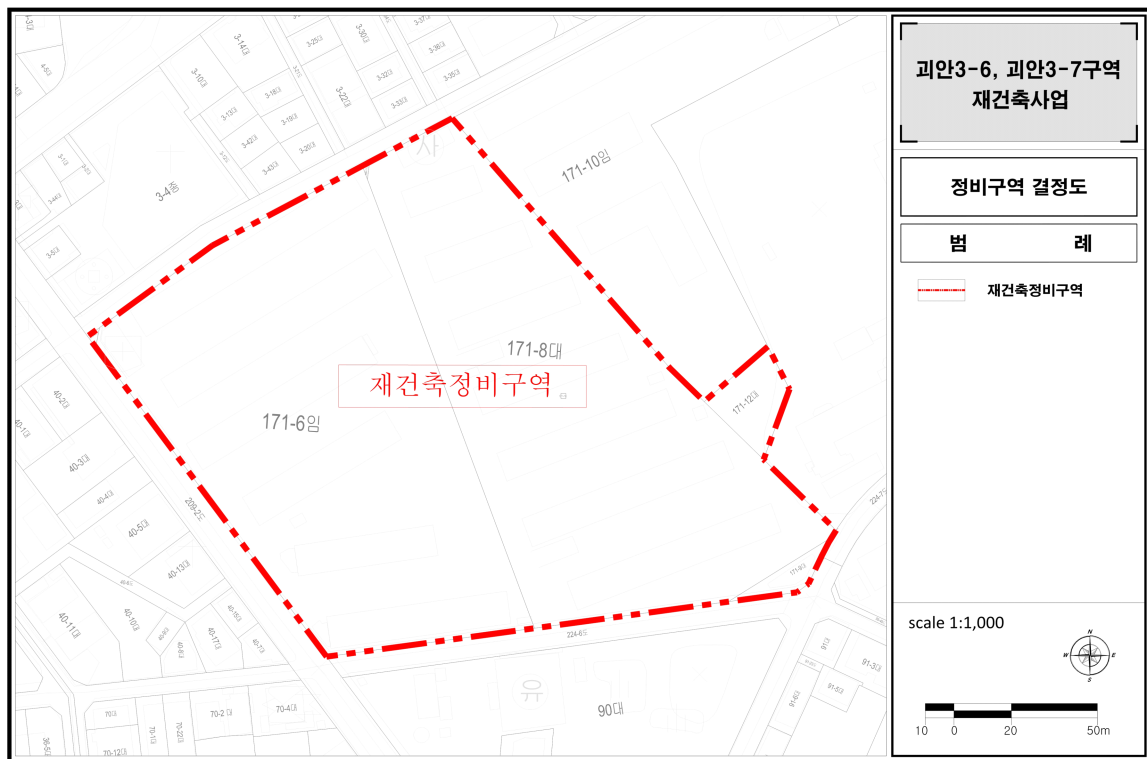
결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	괴안3-6, 괴안3-7 재건축 정비구역	28,205	괴안동 171-6번지 일원	17	-	-	17	-	주거13동 상가4동

22. 관계도서

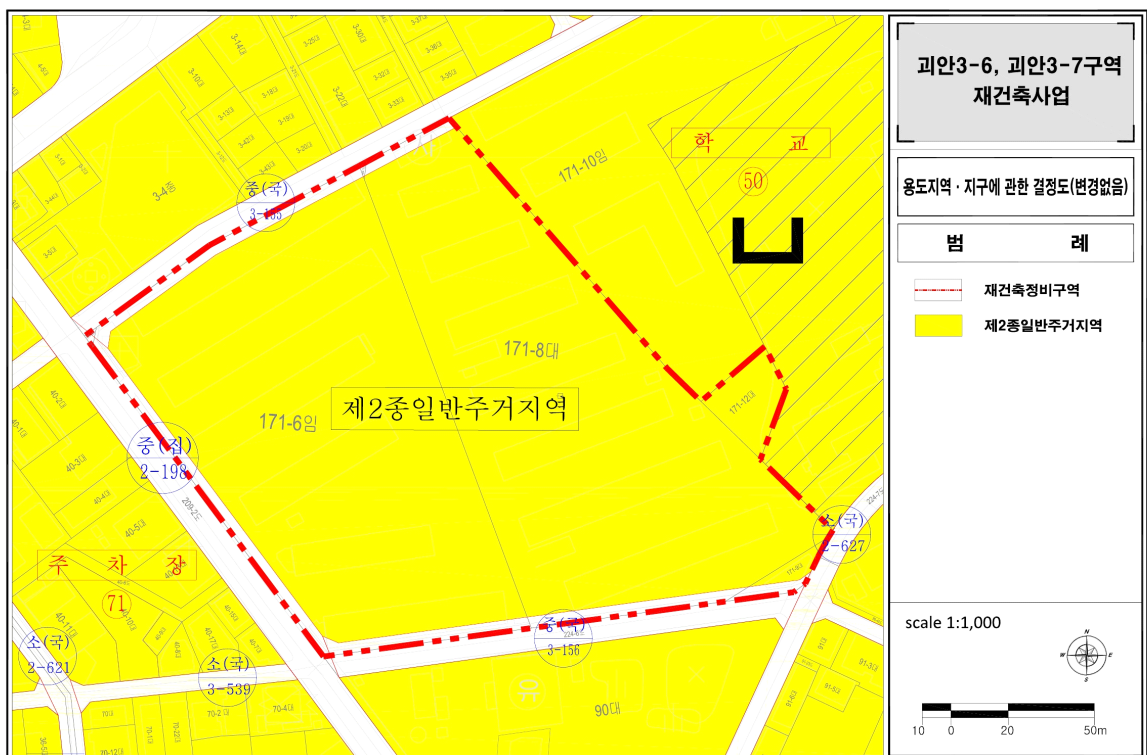
- 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의한 지형도면은 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>)에서 열람이 가능하며, 관계도서는 부천시청 주거정비과에서 열람할 수 있습니다.

소관부서	주거정비과	전화번호	032-625-3762
------	-------	------	--------------

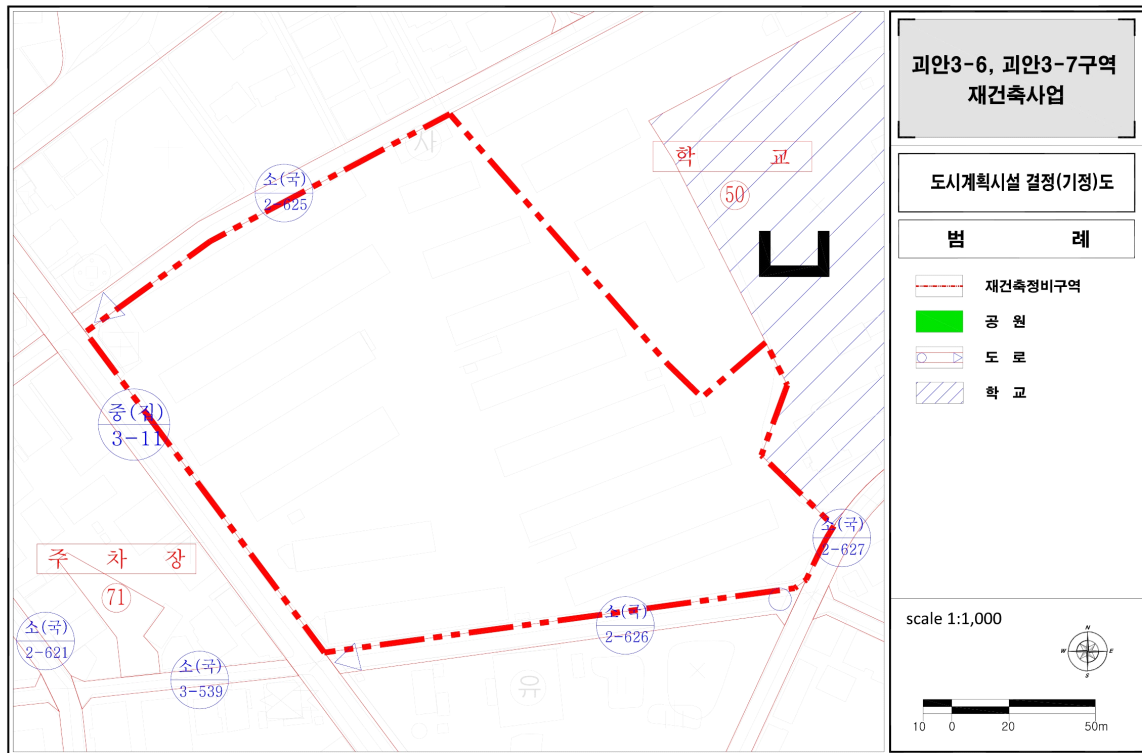
○ 정비구역 결정도



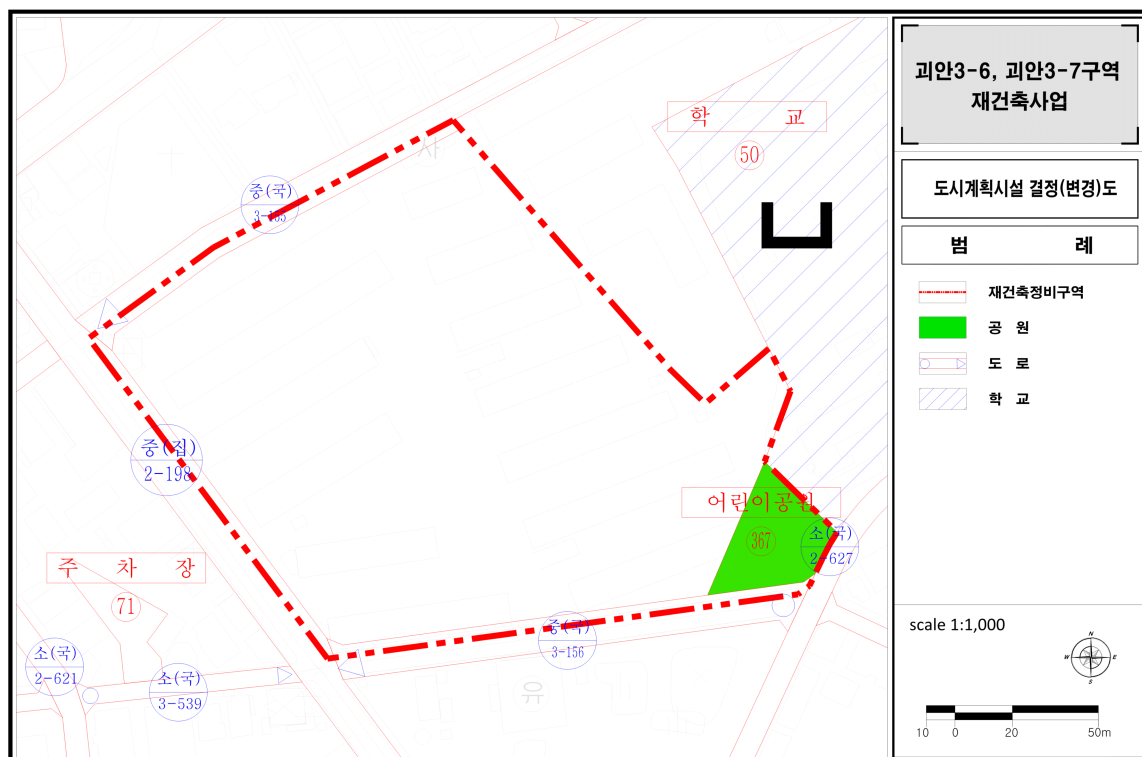
○ 용도지역 · 지구 결정도(변경없음)



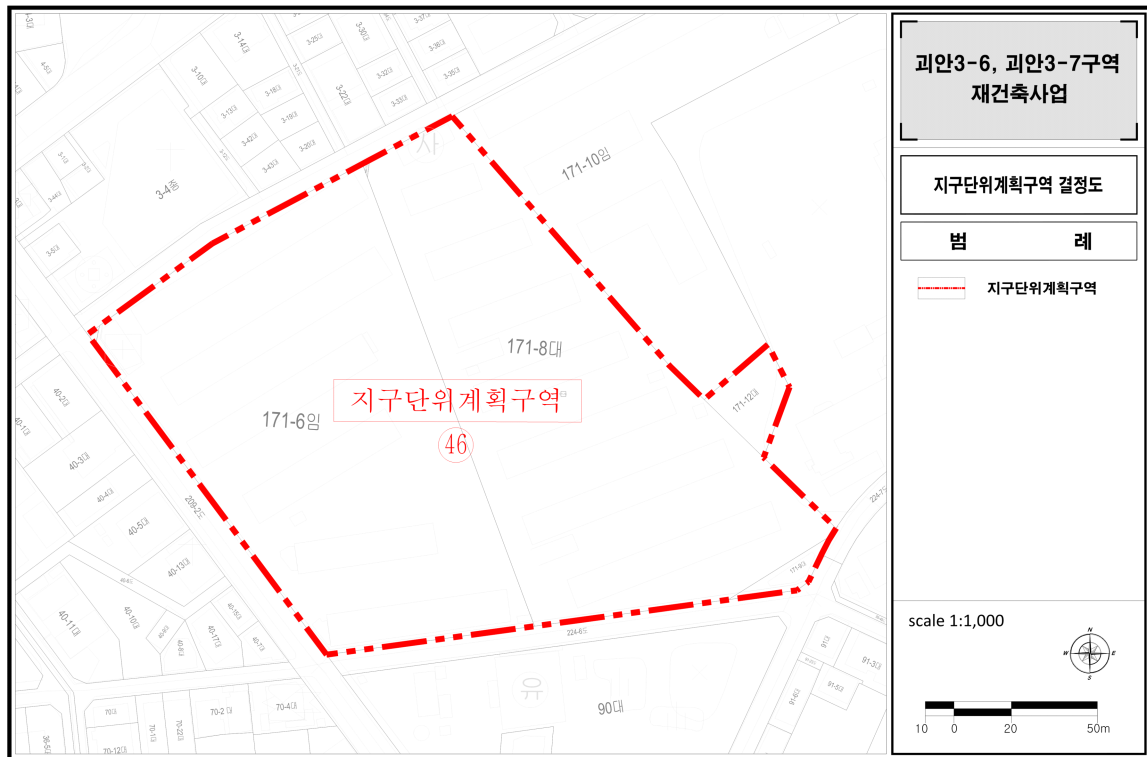
○ 도시계획시설 결정(기정)도



○ 도시계획시설 결정(변경)도



○ 지구단위계획구역 결정도



○ 정비계획결정도

