

중동 1기 신도시 정비기본계획(안)에 대한 의견안

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자: 2024년 8월 22일 / 부천시장

나. 회부일자: 2024년 8월 23일

다. 상정 및 의결일자

- 제279회 부천시의회(임시회) 제1차 도시교통위원회
(2024. 9. 3. 상정, 찬성의견채택)

2. 제안설명 요지

(제안 설명자: 주거정비과장 김은미)

□ 제안이유

- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따라 중동 1기 신도시 정비기본계획을 수립하여 노후된 중동 1기신도시의 미래상을 설정하고 미래지향적 도시공간 구조를 재편하고자 하는 바
- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제6조제2항에 따라 다양한 의견을 수렴하고자 수립중인 중동 1기 신도시 정비기본계획(안)에 대한 의회 의견 청취를 하고자 함.

□ 주요내용

- 공간적 범위 : 부천시 중동 1기 신도시 5.452km²
- 시간적 범위 : 기준연도 2022년, 목표연도 2035년
- 과업의 내용 : 중동 1기 신도시 정비기본계획 수립

□ 근거법령

- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제6조제1항
 - 노후계획도시정비기본계획의 수립 등
- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제6조제2항
 - 지방의회 의견 청취

□ 추진경위

- 2023. 8. : 중동 1기 신도시 정비기본계획 용역 착수
- 2024. 4. : 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 시행
- 2024. 2. 21. ~ 3. 6. : 정비기본계획 수립을 위한 도입시설 설문조사
- 2024. 3. ~ 5. : 중동 1기 신도시 찾아가는 간담회(18개 마을 49개 단지)
- 2024. 5. 13. : 「노후계획도시정비기본계획」 주민설명회 개최
- 2024. 6. 25. : 노후계획도시정비 선도지구 선정 공모
- 2024. 7. 8. : 중동 1기 신도시 정비기본계획용역 전문가자문
- 2024. 7. 16. : 중동 1기 신도시 정비기본계획용역 중간보고회
- 2024. 8. 14. ~ 8. 28. : 정비기본계획(안) 주민공람 및 관계부서 협의

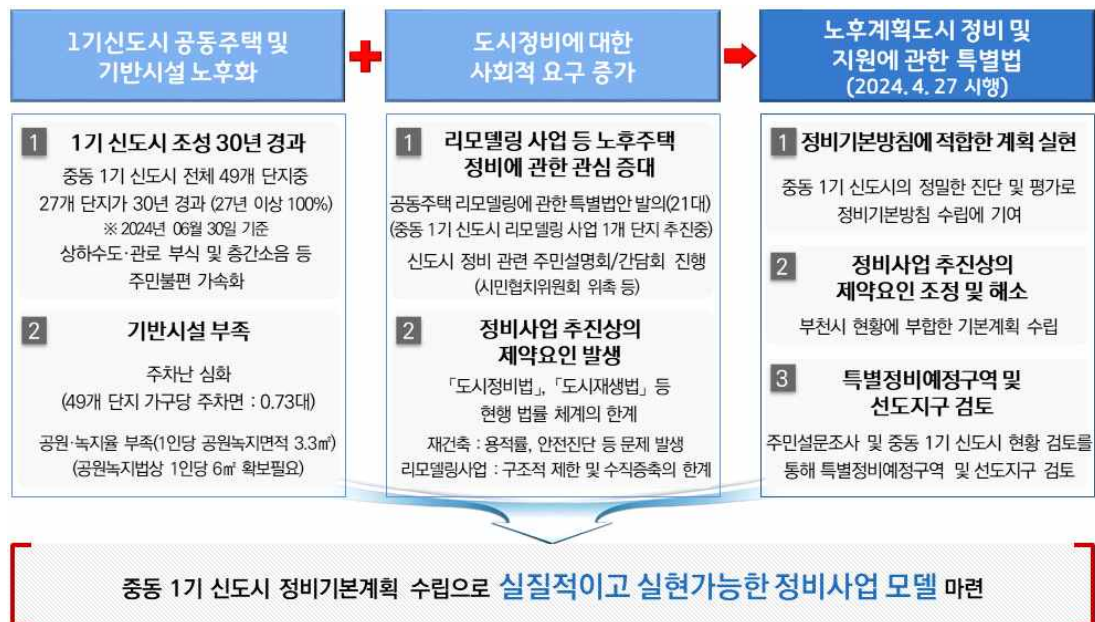
□ 향후 추진계획

- 2024. 10. : 부천시 도시계획위원회 자문
- 2024. 11. : 정비기본계획(안) 승인신청(부천시→경기도)
- 2024. 12. : 경기도 도시계획위원회 심의
- 2025. 01. : 중동 1기 신도시 정비기본계획 고시

□ 중동 1기 신도시 정비기본계획(안)

가. 계획의 개요

- 계획의 배경 및 목적



- 계획의 범위

구 분	내 용
시간적 범위	• 기준연도 : 2022년 / 목표연도 : 2035년
공간적 범위	• 부천시 중동 1기 신도시 (면적 5.452km ²)

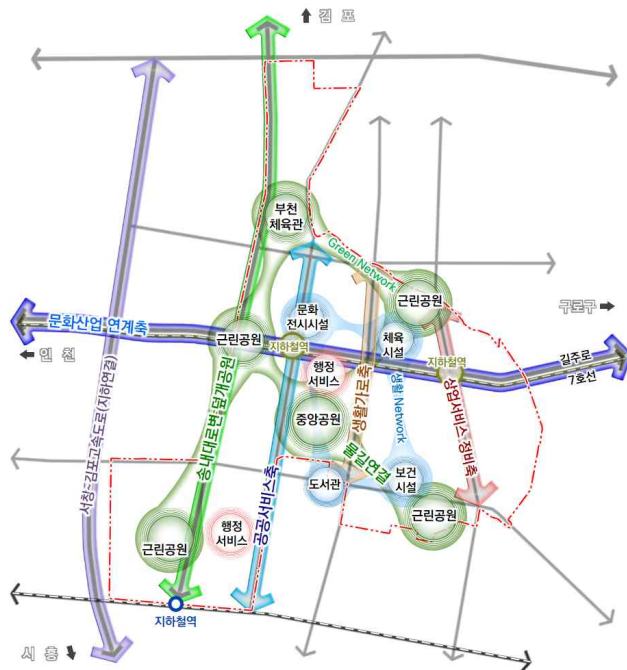
나. 정비기본방향

- 비전 및 계획의 목표

[중동 1기 신도시 정비기본계획]



다. 공간구조 개선 계획



생활 Network	대중교통 중심 문화산업 연계축
특별정비에정구역 별로 이용거리를 감안하여 중·소규모의 공공시설 확보 및 상호간 연계	길주로 및 지하철7호선을 따라 문화시설과 전시 집회시설 배치하고 상동 영상문화단지 등과 연계
송내대로변 뒹개공원	공원녹지 Network
장기간 간선도로로 활용된 송내대로 상부 뒹개공원 조성을 통해 중상동 지구 연결 및 녹지율 제고	중동 1기 신도시 내 근린공원 및 소공원 등을 공공보행통로 및 단지내 틈새녹지 및 입체 녹지등으로 연결
공공서비스축	상업서비스 정비축
시청-행정복지센터 -법원 등 공공서비스 시설간 연계 및 추가 공공시설 확보 검토	신흥로 동측 주상복합과 서측 상업시설물이 경관적으로 조화를 이루도록 정비(지구단위계획 으로 관리)

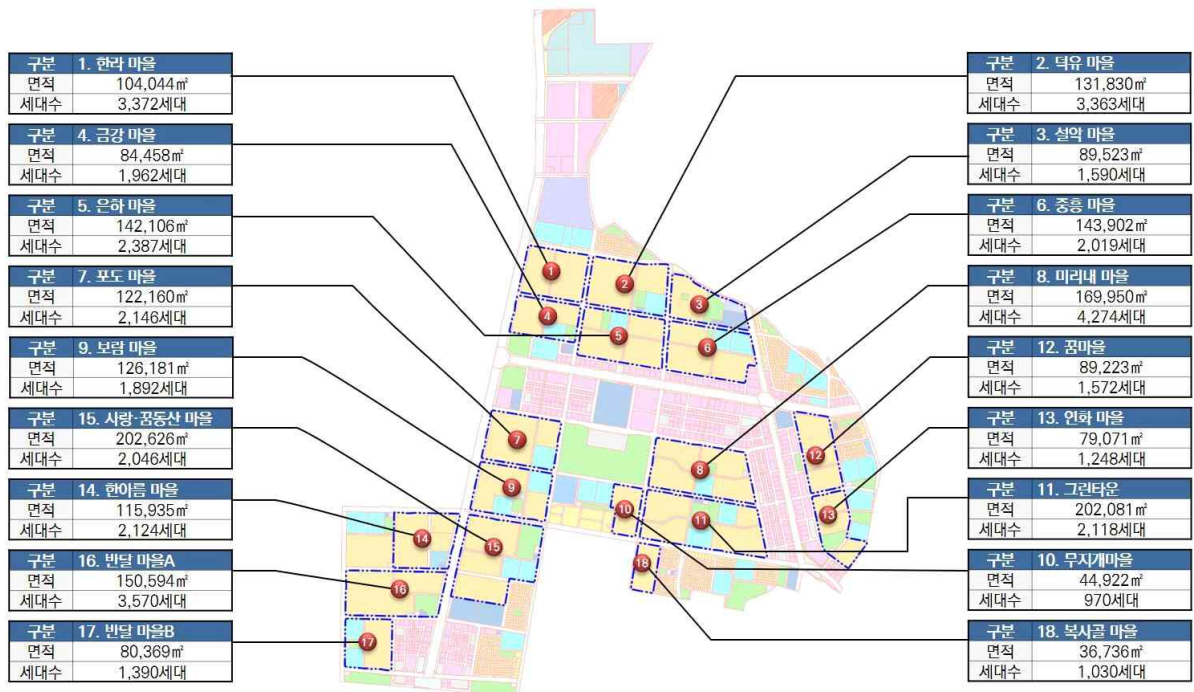
라. 특별정비예정구역

○ 지정원칙

구분	내용
기본방침 (안) (국토부) 상 기준	- 대로 3류, 폭25미터 이상의 도로로 구획된 대가구(지자체장이 소로 2류, 폭 8미터 이상의 도로로 완화 가능)
	- 대가구 내 위치한 공원·학교·주차장 등 공공시설 가급적 포함
	- 대가구에 포함된 특정 단지가 개별 재건축, 리모델링사업 등을 추진하는 경우 해당 공동주택 단지 제외하고 지정 가능
부천시 추가 기준	- 세대수에 따른 개발난이도를 감안하여 최대 4,000세대 수준에서 구분 고려
	- 폭 20미터 이하의 도로도 특별정비예정구역 경계에 포함
	- 중동지구 지구단위계획에 따른 공동주택 블록 및 마을단위 통합 개발 검토

○ 지정계획

[특별정비예정구역 지정(안)]



마. 계획인구 및 기준용적률

1) 인구산정

○ 인구산정

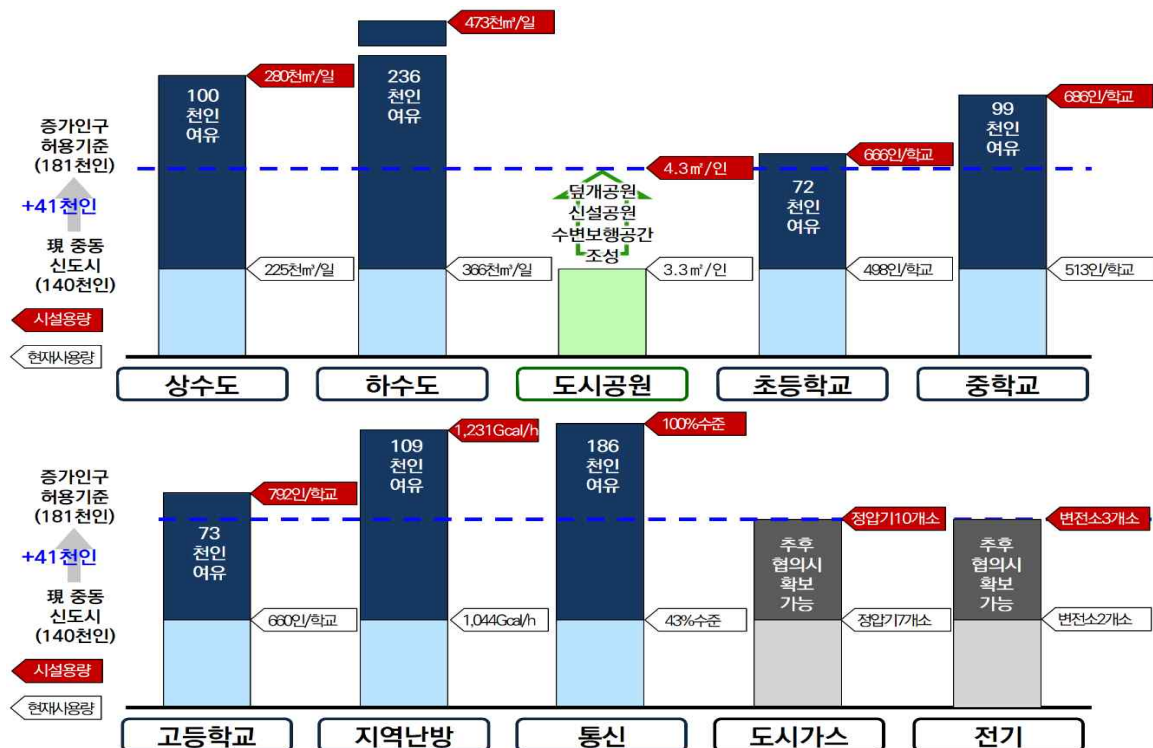
- 중동 1기 신도시 내 기반시설 용량은 전반적으로 여유
- 공원·녹지면적의 경우 현황 3.3㎡/인(461,313㎡)으로, 매우 부족한 것으로 검토
- 공원조성과-7388(24.8.6.)호 협의 결과, 「2040 부천시 공원녹지기본계획」상 중동 내 확보가능한 최대 공원녹지 면적 확보(+373,975㎡)하는 것으로 계획하여 인당 4.3㎡/인으로 설정 후 증가가능 인구 검토

[공원·녹지 관련 증가가능 인구]

구분	현황	계획 (정비사업후)	증가가능분	법적기준 충족여부
인구수(인)	140,048	181,281	41,233	공원녹지법:부족 특별법:가능
면적(㎡)	461,313	779,507	318,194	
1인당 면적(㎡/인)	3.3	4.3	1.0	

○ 각 기반시설 별 증가 가능 인구

[그림Ⅳ-11] 각 기반시설 별 증가 가능 인구



○ 계획인구 산정

- 증가 가능인구 41,233인에 대해 목표연도 2035년의 세대당 인구인 2.2인을 감안하여 증가 가능 세대수를 산정

[중동 1기 신도시 계획인구]

구분		현황			계획		
		인구	세대수	세대당 인구	인구	세대수	세대당 인구
합계		140,048	58,001	2.41	181,281	82,401	2.2
공동주택	소계	103,000	40,309	2.56	142,359	64,709	2.2
	공동주택 (리모델링 외)	99,499	39,073	2.55	139,233	63,288	2.2
	공동주택 (리모델링)	3,501	1,236	2.83	3,126	1,421	2.2
공동주택 외		37,048	17,692	2.09	38,922	17,692	2.2

2) 기준용적률 산정

○ 산정결과

- 최근 10년간 사례 세대당 평균면적(89.2m²)를 반영하여 연면적 산정
- 기준용적률 351%로 산정되어, 본 계획에서는 최종 기준용적률 350%로 산정함

[중동 1기 신도시 제3종일반주거지역 기준 용적률]

구분	합계	공동주택 (리모델링 외)	공동주택 (리모델링 단지)
대지면적	1,652,841	1,601,022	51,819
연면적	5,800,661	5,645,442	155,218
기준용적률	351.0%	352.6%	299.5%

바. 기반시설계획

○ 계획 수립방향

- 주거환경 향상 및 양호한 공공서비스 제공을 위하여 생활SOC를 각 구역별로 부지(기정 공동주택용지 면적의 5%를 원칙으로 하되 부천시 노후계획도시정비위원회 자문을 통해 달리 적용할 수 있음)와 공공기여금 (조성비로 활용)을 받아 조성
- 부지로 공공기여 받는 면적 중 필요기반시설을 제외한 면적은 중동 1기 신도시 내 부족한 공원·녹지 면적 확보를 위하여 공원으로 추가확보

- 송내대로 덮개 공원 조성을 위하여 대로변 구역은 공원으로 공공기여 받도록 함

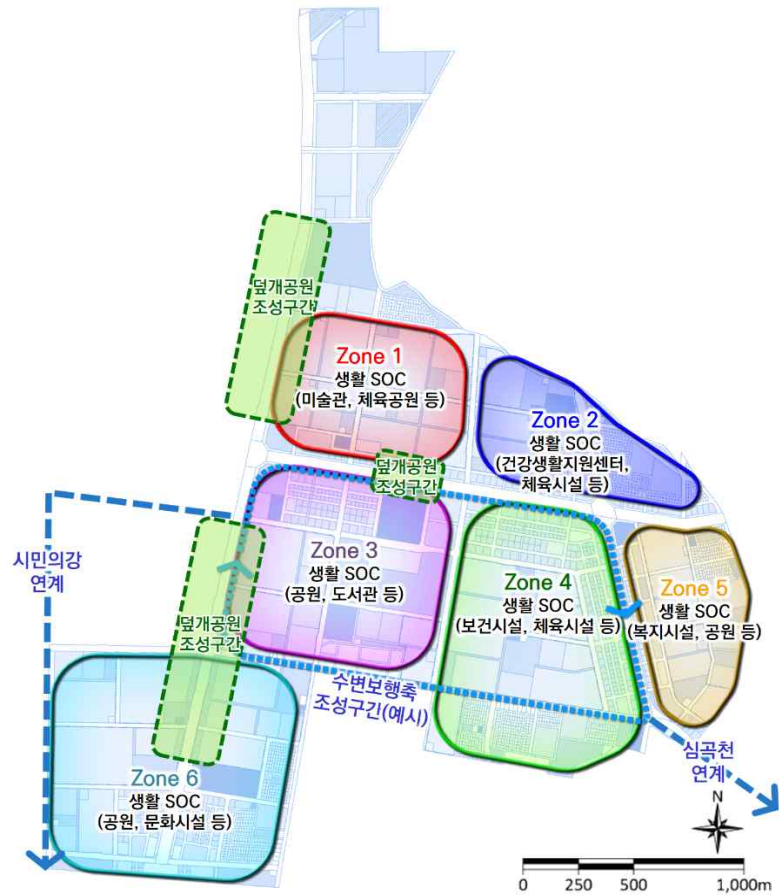
○ 기반시설 배치계획

- 정비용정구역별로 기반시설을 특정하지 않되 전체 구역을 6개의 Zone으로 구분하여 Zone 단위로 생활SOC 도입 검토
- 향후 각 구역별 정비계획 수립 시 본 정비용기본계획의 Zone별 기반시설 배치 예시를 고려하여 구체적인 기반시설의 종류 및 규모에 대하여 부천시와 협의하며, 협의 과정에서 부천시 및 관련기관이 필요하다고 인정하는 시설을 도입할 수 있음
- 행정복지센터의 경우 향후 부천시 인구 증가 등에 따라 동이 신설되는 경우 등을 대비하여 결정 시점 등에 협의
- 각 구역별로 지정 공동주택용지 면적의 5%를 토지로 공공기여하는 것을 원칙으로 하되, 기반시설 조성을 위해 필요한 구역 등은 5% 이상으로 공원을 계획할 수 있음

구분	연번	구역명	면적	세대수	정비용기반시설
Zone1	1	한라	104,044	3,372	생활 SOC (미술관, 체육공원 등)
	2	덕유	131,830	3,363	
	4	금강	84,458	1,962	
	5	은하	142,106	2,387	
Zone2	3	설악	89,523	1,590	생활 SOC (건강생활지원센터, 체육시설 등)
	6	중흥	143,902	2,019	
Zone3	7	포도	122,160	2,146	생활 SOC (공원, 도서관 등)
	9	보람	126,181	1,892	
	10	무지개	44,922	970	
Zone4	8	미리내	169,950	4,274	생활 SOC (보건시설, 체육시설 등)
	11	그린타운	202,081	2,118	
	18	복사골	36,736	1,030	
Zone5	12	꿈마을	89,223	1,572	생활 SOC (복지시설, 공원 등)
	13	연화	79,071	1,248	
Zone6	14	한아름	115,935	2,124	생활 SOC (공원, 문화시설 등)
	15	사랑꿈동산	202,626	2,046	
	16	반달A	150,594	3,570	
	17	반달B	80,369	1,390	

※ 위 존별 시설을 고려하되 향후 부천시 및 관계기관이 필요하다고 인정하는 시설을 도입할 수 있음

※ 생활SOC : 「생활밀착형 사회기반시설 정책협의회 설치 및 운영에 관한 규정」 제2조에 따른 시설

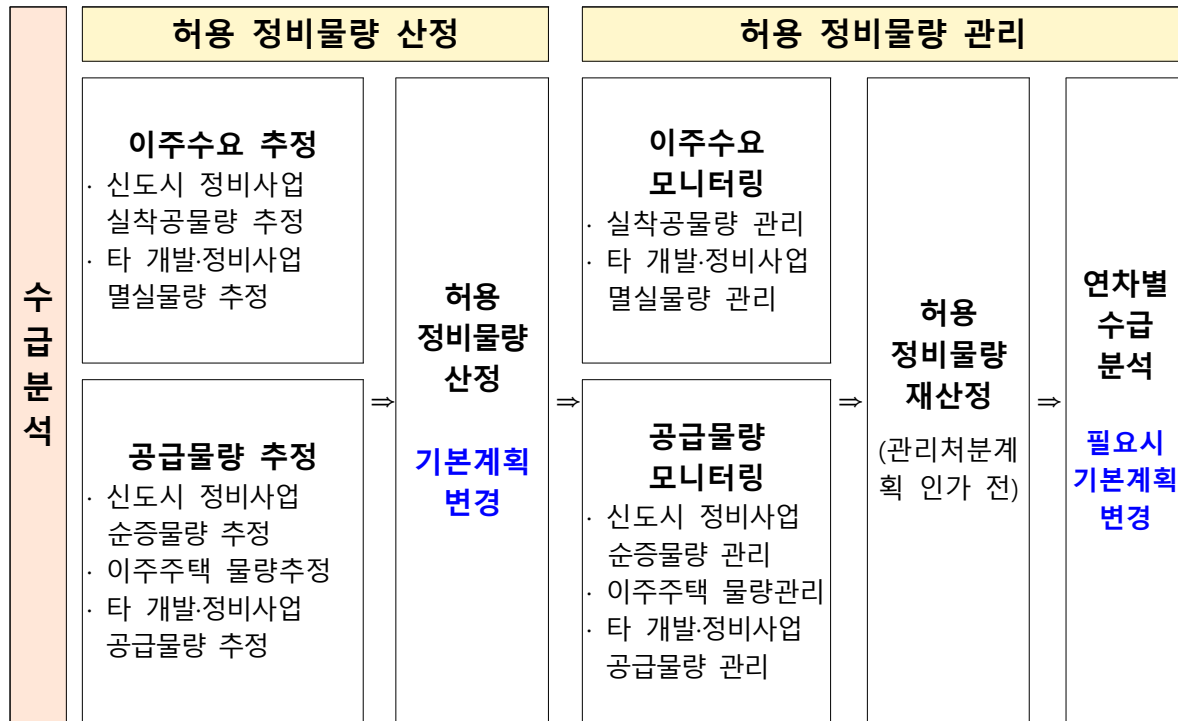


사. 이주대책

○ 연간 허용 정비물량 및 이주물량 산정방식

- 연차별 노후계획도시 정비구역 지정 예정물량에서 착공이 가능할 것으로 추정되는 멸실 물량
- 1차(부천시)·2차(연접 시)생활권의 개발사업으로 발생하는 멸실 물량 추정
- 이주수요와 공급물량을 고려한 연간 관리처분계획인가 물량(실 착공 물량)
- 허용 정비물량 검토결과에 따라 관리처분계획 인가 물량을 조정할 수 있음

[허용 정비물량 산정 및 관리방안]



○ 이주수요 산정

- 본 중동 1기 신도시 내 특별정비예정구역은 총 18개 구역으로 세대수는 총 39,073세대임(리모델링 단지 제외)
- 해당 세대수는 중동 1기 신도시 내 포함된 리모델링 단지(1,236세대)를 제외한 세대수로 향후 여건 변화에 따라 해당 단지가 포함되는 경우도 고려하여 연간 정비구역 예정물량을 4천호로 계획하며 마지막 연도인 2037년 잔여 세대가 사업 진행하는 것으로 배분

[연도별 이주수요 및 정비단지수]

구분	2024	1년	2년	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년	11년	12년	13년	14년	15년	16년
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
정비구역 예정물량(천호)				4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	잔여분			
정비기본계획 수립 및 고시				최초 이주 시작 시점			최초 입주 시작 시점							최종 이주 시작 시점			최종 입주 완료 시점
1차 사업시행 (선도지구)		인허가 이행		이주 및 공사													
2차 사업시행			인허가 이행		이주 및 공사												
3차 사업시행				인허가 이행		이주 및 공사											
⋮																	
11차 사업시행												인허가 이행		이주 및 공사			

○ 이주대책 검토

- 부천시 내 공공주택지구의 임대주택을 활용하는 방안을 수립하며, 산정된 임대주택 물량 중 이주대책 활용 물량은 LH와 협의 중임
- 사업시기를 고려하였을 때, 부천 대장지구 내 임대주택 활용 방안 논의

[부천시 관내 공공주택지구 현황]

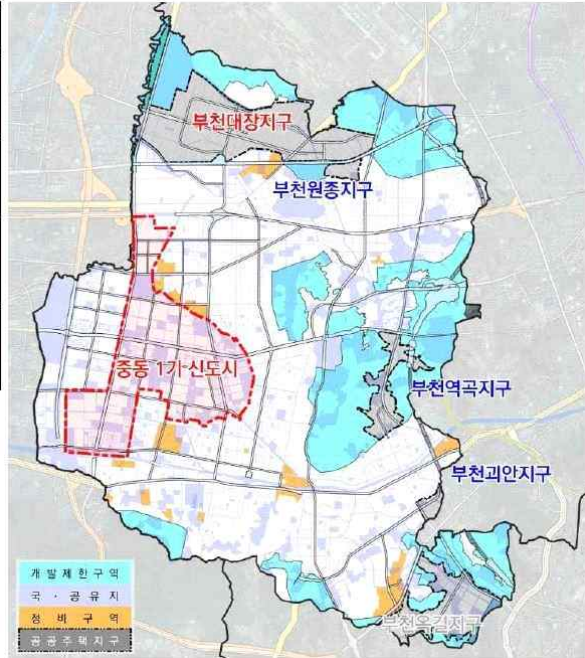
구분	전체(호)	임대(호)	사업기간
부천대장 공공주택지구	19,355	3,897 ¹⁾	2020.5.27~2029.12.31
부천원종 공공주택지구	2,129	1,428	2018.7.2~2024.12.31
부천괴안 공공주택지구	1,008	599 ²⁾	2018.7.2~2025.6.30
부천역곡 공공주택지구	5,634	1,873 ³⁾	2019.12.30~2025.12.31

[자료] 대장지구 : 국토교통부고시 제2023-659호(2023.11.24.)
 원종지구 : 국토교통부고시 제2023-550호(2023.09.25.)
 괴안지구 : 국토교통부고시 제2023-841호(2023.12.27.)
 역곡지구 : 국토교통부고시 제2121-1387호(2021.12.28.)

주1) 민간임대, 분양전환 공공임대, 신혼희망 제외

주2) 신혼희망 제외

주3) 신혼희망 제외



3. 전문위원의 검토의견

- 본 의견청취안은 2023년 12월 26일 제정된 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제6조제2항에 따라 수립 중인 중동 1기 신도시 정비기본계획(안)에 대한 의회 의견 청취를 하고자 제출 되었음.

- 중동 1기 신도시 정비기본계획(안)은 국토교통부가 수립한 정비 기본방침에 따라 정비사업의 내용을 총괄하는 기본계획으로 향후 각 특별정비구역별 통합정비계획의 밑바탕이 되는 계획임.

□ 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 추진체계



- 중동 1기 신도시 정비기본계획(안)은 2023년 8월 계획수립을 위한 용역¹⁾에 착수하여 올해 8월 28일 주민공람을 마쳤으며, 다가오는 12월 경기도 도시계획위원회 심의를 거쳐 2025년 1월 기본계획 고시를 목표로 하고 있음.
- 본 계획(안)의 목표연도는 2035년이며 계획의 공간적 범위는 중동 1기 신도시(5.452km²)를 대상으로 하고 있음.
- 참고로, 부천(중동)과 군포(산본)는 기본계획(안) 주민공람을 마쳤으며 안양(평촌)은 8월 말, 성남(분당), 고양(일산)은 이후 순차적으로 기본계획 주민공람을 개시할 계획임.²⁾
- 중동 1기 신도시 정비기본계획(안)은 크게 개요, 기본방향, 공간구조 개선계획, 특별정비예정구역, 계획인구 및 기준용적률 계획, 기반시설계획, 이주대책으로 구성되어있음.

1) 과업기간 : 2023. 8. ~ 2025. 2. (18개월)

2) 2024. 8. 14. 기준

- **공간구조 개선계획**은 송내대로 상부 덮개공원 조성, 공공서비스축, 상업서비스축, 문화산업 연계축 등을 송내대로 등 간선도로 및 지하철 1, 7호선 등 주요 대중교통 축을 따라 제시하고 있음.
 - 다만, 상부 덮개공원 조성계획과 중심축으로 설정된 송내대로의 주요 사거리 교차로 서비스 수준이 E~F로 상습지정체에 따른 서비스수준 열악³⁾함.
 - 중동 1기 신도시의 현재 인구 수준이 약 5만 8천 세대, 약 14만 명이며 정비사업 후 인구는 약 18.1만 명으로 증가할 때, 현재 AI 교통관제시스템 기능 확대 등을 통해 출·퇴근시간 교통정체 등을 완화하는 것으로 계획하는 등 대안을 마련했으나, 출퇴근 피크시간대 교통량 집중으로 정체 수준 악화를 대비한 교통량 분산 방안을 마련할 필요가 있을 것으로 사료됨.
- **특별정비예정구역**은 국토부 가이드라인 상 예정구역 지정기준 등에 따라 대규모 블록단위 통합정비구역(18개)으로 설정됨.

□ 국토교통부, 「노후계획도시정비기본방침(안)」

6.2. 노후계획도시특별정비구역의 지정 기준 등에 관한 사항

- 대로 3류, 폭25미터 이상의 도로로 구획된 대가구(지자체장이 소로 2류, 폭 8미터 이상의 도로로 완화 가능)
- 대가구 내 위치한 공원·학교·주차장 등 공공시설 가급적 포함
- 대가구에 포함된 특정 단지가 개별 재건축, 리모델링사업 등을 추진하는 경우 해당 공동주택 단지 제외하고 지정 가능

3) 서비스 수준 : 부천체육관사거리(F), 한국지역난방사거리(E), 중원고사거리(E) 및 송내대로사거리(E)

- **계획인구 및 기준용적률 계획상** 인구의 경우 현재 140,048명(58,001세대)에서 41,233명(24,400세대) 증가한 181,281명(82,401세대)을 계획하고 있음.
 - 기준용적률은 현재 216%에서 350%⁴⁾로 상향됐으며 이를 통해 주택 24,000가구가 추가 공급되어 기존 58,000가구에서 82,000가구(세대당 인구 2.2명)로 증가할 예정임.

- **기반시설계획**은 각 특별정비예정구역별 부지 및 공공기여금을 통해 생활SOC를 조성하되, 전체 정비예정구역의 5% 중 필요 기반시설 부지면적을 제외한 면적으로 공원·녹지를 확보하는 것을 기본방향으로 설정함.
 - 중동 신도시의 현재 공원·녹지면적은 약 3.3m²/인(461,313m²)수준으로 법에 따라 약 6m²/인 이상 확보하여야 하나, 「노후계획도시정비법」에 따라 법적 공원·녹지확보지표의 50%인 3m²/인까지 완화 적용할 수 있음.

- **기반시설 배치**는 각 구역을 6개의 Zone으로 구분하여 공동주택 용지 면적의 5%를 공공기여 토지로 확보하되, 기반시설 조성을 위해 필요한 경우에는 공동주택 용지 면적의 5%이상으로 공원을 계획할 수 있도록 하고 있음.

4) 최근 10년간 세대당 평균면적(89.2m²) 반영하여 연면적 산정 후 용적률로 환산

- 또한 공공기여 받는 시설 또는 대지 등의 확정되는 시기는 특별정비계획 수립 시 확정되는 바, 향후 주민 요구시설(체육시설 및 생활문화센터 등)과 실무협의회 필요시설(공공체육센터, 미술관 등) 간 의견 조율이 필요할 것임.

○ **공원·녹지면적 지표**는 $4.3\text{m}^2/\text{인}^5$)으로 공공공지 도시계획시설변경, 대규모 뚝개공원, 물길조성 및 구역별 공원 공공기여 등을 통해 확보하는 것으로 계획을 수립함.

- 특히 송내대로 뚝개공원 조성을 위해 대로변 구역인 Zone 1, 3,6을 공원 등으로 공공기여 받도록 계획하였는데, 정비사업 공공기여(현금)를 통하여 뚝개공원 조성 등의 사업비 조달이 가능한지⁶⁾ 검토가 필요함.

- 조성면적 : 약 14만 m^2
- 조성단가 : 약 580만원/ m^2 (4개 사례 조성단가 평균)
- 조 성 비 : 약 9,200억(예비비 10%포함)
- ※ 뚝개공원 조성 규모 및 구간은 조정될 수 있음

5) 2040 부천시 공원녹지기본계획 상 중동 내 확보가능한 최대 공원녹지면적(373,975 m^2) 반영협의, 공원조성과-7388(2024. 8. 6.)호

6) 분당-수서간도로 뚝개공원 공사비 : 약 2,200억원(약 1.59km, 면적 8만6천 m^2)

□ 공공기여 및 기반시설조성 자원계획

(단위 : 억원, m²)

구분	비용	공공기여 현금분	공공기여 토지분
총 계	24,003.0	24,049.3	80,090
Zone1	754.9	5,462.3	18,786
Zone2	497.7	2,384.1	7,597
Zone3	589.4	3,200.4	11,195
Zone4	1,024.0	5,463.8	15,694
Zone5	210.5	1,903.3	7,119
Zone6	893.5	5,635.5	19,699
덧개공원	17,967.0	-	-
수변보행로	1,066.0	-	-
기타시설	1,000.0	-	-

* 용적률 330%, 공공기여비율 15% 가정

- 이주대책은 연간 허용 정비물량 및 이주물량 산정방식에 따라 연간 정비구역 예정물량을 4천호로 계획하여 2027년부터 2037년까지 11차에 걸쳐 연차별 물량을 배분하였음.
- 이주 시 관내 공공주택지구 임대주택 물량을 활용하되 시기⁷⁾ 상 부천대장지구 내 임대주택(3,897호) 활용을 위해 LH공사와 협의 중임.
- 18개 구역을 약 3만9천세대를 11년(2027~2037)에 걸쳐 멸실하고 연간 약 4,000세대가 이주하게 되어 이주 등 절차에 있어 각종 갈등이 발생하지 않도록 관계 기관과 긴밀한 협의와 신중한 절차 이행이 중요할 것으로 보임.

7) 사업기간 : 2020. 5. 27. ~ 2029. 12. 31.

- 종합적인 검토 결과, 본 중동 1기 신도시 정비기본계획 기본방침에서 제안한 ① 도시공간 재구조화를 통한 도시경쟁력 강화, ② 통합정비 기반의 도시정주환경 개선, ③ 혁신기술이 주도하는 미래도시 전환을 이루고, 30년 이상 노후된 공동주택 및 기반시설을 정비하여 쾌적하고 안정적인 주택공급이 가능할 것으로 기대됨.
- 또한, 중동 신도시 정비사업을 통해 공공기여하는 시설에 대해 시의회와의 긴밀한 협의를 통하여 경제성 및 활용성 등을 다각적으로 검토하여 조성 후 기부채납될 수 있도록 하여야 할 것임.

4. 토론요지

가. 찬성토론: 없음

나. 반대토론: 없음

5. 심사결과: 『찬성의견 채택』

6. 소수의견의 요지: 없 음

7. 기타 사항: 없 음

중동 1기 신도시 정비기본계획(안)에 대한 의견안 의견서

의안번호	494	안건명	중동 1기 신도시 정비기본계획(안)에 대한 의견안
제 출 자	부천시장	의 결	제279회 부천시의회(임시회)
		연월일	제1차 도시교통위원회 회의(2024. 9. 3.)

【채택의견】

○ 찬성의견

상기와 같은 의견을 채택함.

2024. 9. 3.

부천시의회 도시교통위원회 위원장