

# 화수화평 재개발사업 관련 현황

## □ 개 요

- 구 역 명: 화수화평 재개발정비구역
- 위 치: 인천광역시 동구 화평동 1-1번지 일원
- 면 적: 180,998m<sup>2</sup> (지구단위계획구역: 180,998m<sup>2</sup>)
- 계획세대: 3,183세대
- 용도지역: 제3종일반주거지역
- 사업시행자: 화수화평구역 주택재개발정비사업 조합
- 시공사: 현대건설

## □ 그동안 진행사항

- 2009.09.07.: 정비계획 수립 및 정비구역 지정 고시
- 2009.11.30.: 조합설립인가
- 2020.04.14.: 정비계획 및 정비구역 지정 결정(변경)(안) 조합제안
- 2021.05.26.: 제4회 도시계획위원회 개최 (보류)
- 2021.06.16.: 도시계획위원회 분과위원회 개최 (현장방문)
- 2021.06.23.: 제5회 도시계획위원회 개최
  - 조건부 수용: 화도진공원과 동측 어린이공원을 연결하는 단지 내 공공보행통로를 확보할 것
  - 권고사항: 교회의 가치를 공유할 수 있는 별도의 공간 또는 시설 (표지석 등)을 설치하고, 조합이 종교단체와 원만한 협의 바람
  - 금회 주요 고시 내용

- 정비구역 명칭을 화수화평구역 재개발사업으로 변경
- 택지: 122,970m<sup>2</sup> → 125,087m<sup>2</sup>
- 정비계획 용적률 변경: 249.91% → 251.8%
- 정비기반시설 변경(도로, 공원, 체육시설및공공공지 신설, 녹지 변경 등)
- ※ 종교시설 계획은 2009년에 확정되어 금회 변경 내용은 없음

- 고시근거: 「도시 및 주거환경정비법」 제16조((정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시)에 의거 정비계획(변경결정 포함)을 결정한 때에는 그 내용을 시 공보에 고시하여야 함.

※ 조합과 교회 관계자들 회의에서 고시에 대해 사전 설명 (2021. 7. 14.)

## □ 현안사항

- 교회의견: 재개발 구역 내 민주노조운동 관련 역사를 지닌 일꾼교회는 보존해야 함
  - 조합의견: 사업성이 열악한 정비구역으로 용적률이 더 내려가면 사업추진이 어려워 교회 존치는 불가함, 추가적인 지원은 협의할 용의 있음
- ※ 협의내용
- 교회 이전 부지 제안, 도시계획위원회 권고사항 수용, 자산평가 후 지원을 위한 구체적인 협의 가능

## □ 조합 및 교회와의 협의과정

- 2021. 3. 29.: 시 원도심재생조정관실(시, 일꾼교회 관계자)
- 2021. 4. 9.: 시 공감회의실(시, 동구, 일꾼교회, 조합 관계자)
- 2021. 4. 22: 시 균형발전정무부시장실(시, 조합 관계자)
- 2021. 7. 14: 시 원도심재생조정관실(시, 일꾼교회, 조합 관계자)

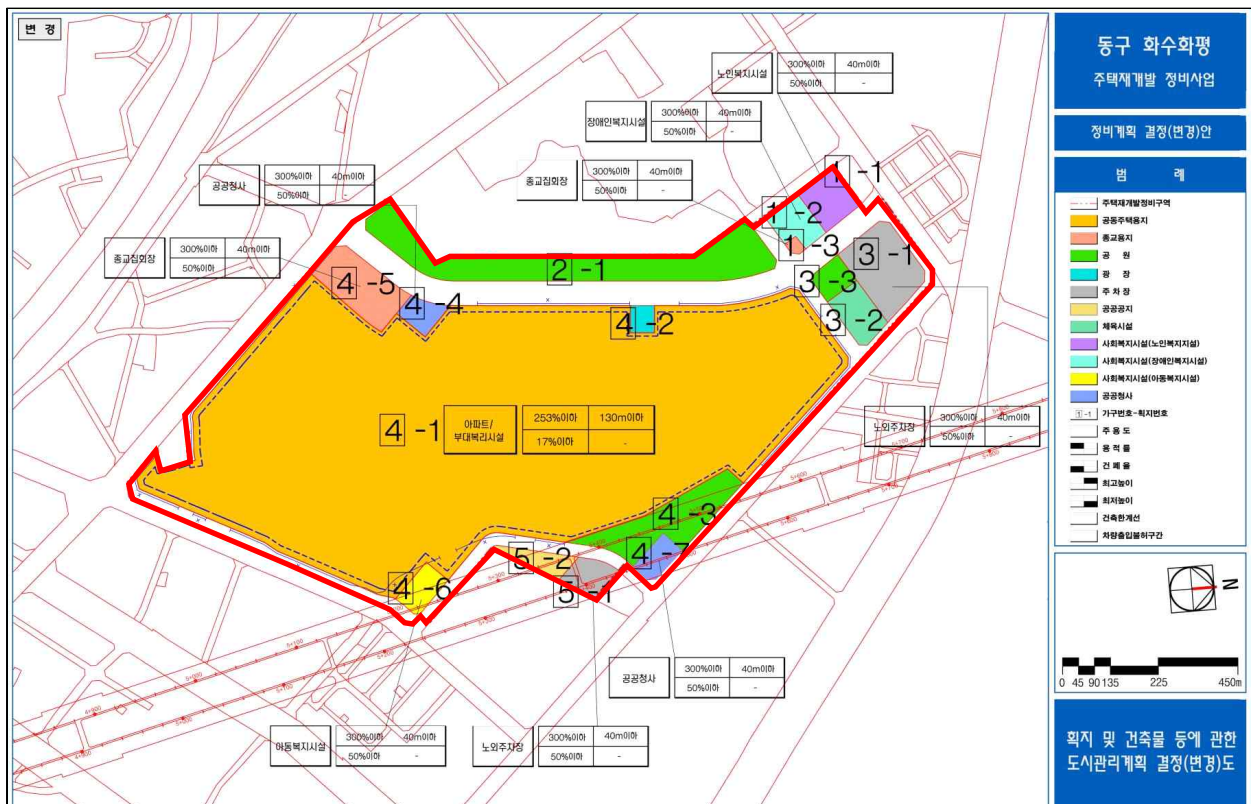
※ 2009년 정비사업 내용으로 사업 추진 시 교회의 어려움이 예상되어 우리 시에서는 수차례 양측과 회의를 주선하였고, 이번 도시계획위원회 심의 시 교회의 정신적 가치를 공유하고자 조합 측에 권고안을 수용하도록 요청함.

## ☐ 종교시설 현황



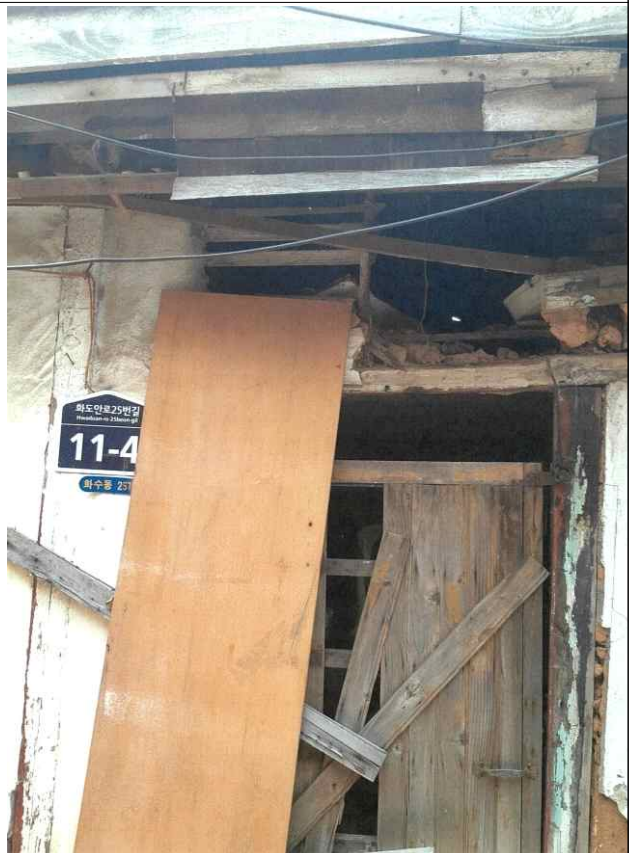
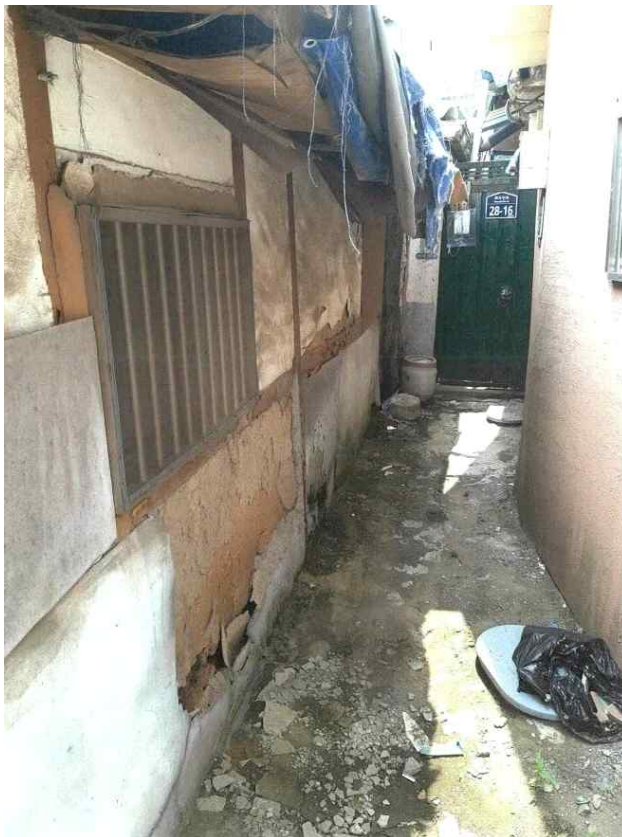
	일꾼교회
현황 (규모)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지면적: 190㎡</li> <li>- 지상 2층 / 지하1층, 연면적 338.25㎡</li> <li>(무허가 건축물 - 1976년 건축)</li> </ul>

## ☐ 도시관리계획 결정도





□ 화수화평 구역 사진





## 참고 1

## 사업추진 절차도

### 1. 재개발사업\*



- 14일 이상 주민에게 공람
- 지방의회 의견청취
- 인천광역시 도시계획위원회 심의

- 사전검토 요청(토지등소유자 1/100이상 동의→구청장)
- 자료 검토(경계설정 적정성, 기준 충족여부 등)(30일)
- 사전검토 검증용역 시행(150일)
- 주민동의서 징구(60일)
- 주거정비지수 검토(60점 이상)

- 정비계획(안) 수립 용역시행(180일)
- 주민설명회, 관련기관(부서) 협의 및 주민 공람(30일) - (45일)
- 구의회 의견청취(60일 이내)

- 인천광역시 지방도시계획위원회 심의(45일)
- 공보고시(시)

- 위원장, 감사를 포함한 5인 이상 위원선정
- 토지등소유자 1/2이상 동의(180일)
- 추진위원회 승인(30일)

- 설계 및 사업성 검토(90일)
- 추정분담금 정보제공(90일) 및 창립총회(30일)
- 토지등소유자의 3/4 이상 및 토지면적의1/2이상 동의(180일)
- 조합설립인가(정관, 명부, 동의서, 창립총회 회의록, 사업계획서 등 첨부) - (30일)
- 법인 등기(30일)

- 일간신문 공고 1회 이상 및 현장설명회 개최(120일)
- 주민총회 조합원 1/2이상 직접참석(30일)
- 사업시행인가 관련 도서 작성(120일)
- 건축위원회, 영향평가, 문화재 등 심의 이행(180일)
- 총회 개최(조합원 동의) - (30일)

- 주민공람(14일) 및 의견청취
- 관련기관 협의 및 사업시행인가 고시(60일)

- 사업시행인가 고시 후 60일 이내 분양공고
- 토지등소유자는 분양신청기간 내 분양신청  
(통지한 날로부터 30일 이상 60일 이내)

- 분양설계기준 및 관리처분계획 수립(6 ~ 12개월)
- 주민총회(30일)
- 주민공람 및 의견청취(30일 이상)
- 관리처분계획인가 고시(30일)
- 조합원 계약(120일) 및 이주(180일)

- 건축물 철거 신고 후 철거
  - 착공신고 시 시공보증서 제출
  - 일반분양 및 동·호수 추첨
- 공사기간(36개월)

- 준공인가 고시 후 확정측량 및 토지분할(30일)
- 분양자에게 통지 및 소유권 이전
- 소유권 이전 고시(180일)

- 대지 및 건축물에 대한 등기축탁
- 청산금의 징수 및 지급
- 조합의 해산 및 서류이관(시행사→구청장) - (180일)

※ 법인의 청산 완료는 소송 및 부채 등 정리 완료시 가능(상당기간 소요)

범	시청	구청	주민
례			