

『정비사업 주민 의사결정 지원』 컨설팅  
최종보고서

2026. 03.

# 제 출 문

유정식 님 귀하

귀하께서 요청한 『정비사업 주민 의사결정 지원』 컨설팅의 최종보고서를 회신합니다.

본 업무는 귀하께서 제시한 자료를 기준으로 검토하였으며, 과거의 자료와 추세를 기반으로 추정한 본 보고서의 내용은 미래의 예기치 못한 제반 요소를 반영하고 있지 않으므로 장래의 실적치와 다를 수 있습니다.

또한 정비계획 수립 전 입안신청 구상단계에서 작성된 것으로 「도시 및 주거환경정비법」 제9조제1항제2의2호 ‘토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거’로 활용할 수 없으며, 실제로 사업을 추진하기 위한 계획설계 및 사업성 검토는 별도로 진행해야 합니다.

2026년 3월

한 국 부 동 산 원

## I 사업 개요

1 사업 개요	02
2 주변 개발사업 현황	03
3 대상지현황 종합	04

## II 개략설계 내역

1 대상지 현황	06
2 건축개요	06
3 공급유형 분류	07

## III 가격조사 내역

1 전제조건 및 추정방법	09
2 종전자산 가격(토지)	09
3 종전자산 가격(구분건물)	10
4 종전자산 가격 합계	11
5 종후자산 가격	12

## IV 추정사업비 산정 및 사업성 분석 결과

1 정비사업비 추정 내역	15
2 추정비례율 산정	15

## 사업 개요

- 1 사업 개요
- 2 주변 개발사업 현황
- 3 대상지현황 종합

# 01

## 사업개요

### 1 사업개요

- 위치 : 경기도 부천시 소사구 소사본동 401-3 일원
- 면적 : 47,950.3㎡

#### ■ 위치도



## 2 주변 개발사업 현황

- 대상지 인근 5km 이내 시흥은계 공공주택지구, 광명시흥 공공주택지구등 총 16개의 개발사업구역이 위치함
- 산업단지는 서울온수산업단지 총 1개가 입지하고 있음

### 주변 개발사업 현황도

개발지구명	개발방식	면적(㎡)	계획인구(인)	사업기간
시흥은계 공공주택지구	공공	2,009,607	33,480	2009년 12월 03일 ~ 2023년 12월 31일
시흥은행	공공	12,711,116	-	2022년 11월 29일 ~
그 외 개발사업	시흥은행, 부천옥길 공공주택지구, 부천소사, 부천소사2, 부천범박지구 국민임대주택단지 조성사업, 부천심곡, 서울항동 공공주택지구, 부천괴안 공공주택지구, 천왕 도시개발구역, 서울천왕2 국민임대주택단지예정지구, 경기 부천원미 도심 공공주택 복합지구, 부천역곡 공공주택지구, 부천중동, 부천종합운동장 일원 역세권 융복합개발사업 도시개발구역			

### 주변 산업단지 현황도

산업단지명	유형	개발방식	면적(㎡)	조성현황	사업기간
서울온수산업단지	일반	공동	157,560.0	조성완료	1970-04~1971-11

### 주변 개발사업 현황도



### 3 대상지현황 종합

구분	항목	분석결과
사업개요	위 치	• 경기도 부천시 소사구 소사본동 401-3일원
	면 적	• 47,950.3㎡
	총 필지수	• 4필지
	총 건축물수	• 16동(주건축물 16동, 부속건축물 0동)
토지이용 현황	소유자별	• 개인 47,950.3㎡(100.0%), 면적오차 -0.3㎡(-0.0%)
	지목별	• 대지 47,950.3㎡(100.0%), 면적오차 -0.3㎡(-0.0%)
	면적별	• 최대 38,815.4㎡, 최소 215.0㎡, 평균 11,987.6㎡, 90.0㎡미만 0.0㎡(0필지)
	공시지가	• 최고 4,999,000원/㎡, 최저 2,986,000원/㎡, 평균 3,846,000원/㎡(평균 12,714,050원)
	토지형상	• 삼각형 47,315.6㎡(98.7%), 세로장방형 419.7㎡(0.9%), 가로장방형 215㎡(0.4%), 면적오차 -0.3㎡(-0.0%)
	토지피복	• 교통지역 41,621.4㎡(86.8%), 인공초지 28,394.4㎡(59.2%), 주거지역 13,399.7㎡(27.9%), 기타 12,484.5㎡(-74.0%)
건축물 현황	용도별	• 공동주택 14동(87.5%), 제1종근린생활시설 1동(6.3%), 제2종근린생활시설 1동(6.3%)
	구조별	• 철근콘크리트구조 16동(100.0%)
	층수별	• 1층 1동(6.3%), 2층 1동(6.3%), 5층 이상 14동(87.5%)
	경과연도	• 20 ~ 30년 16동(100.0%)
	연면적별	• 60 ~ 85㎡ 1동(6.3%), 295㎡ 이상 15동(93.8%)
	건폐율별	• 0 ~ 20% 16동(100.0%)
	용적률별	• 100 ~ 200% 16동(100.0%)
자연환경 현황	표 고	• 최고 115.4m, 최저 53.8m, 평균 74.5m
	경 사	• 최고 62.4°, 최저 0.0°, 평균 13.0°
	생태자연도	• 2등급 3,136.8㎡(6.5%), 3등급 44,813.2㎡(93.5%)
	국토환경성평가	• 1등급 127.2㎡(0.3%), 2등급 4,334.6㎡(9.0%), 3등급 13,853㎡(28.9%), 5등급 29,635.2㎡(61.8%)

# II

## 개략설계 내역

- 1 대상지 현황
- 2 건축개요
- 3 공급유형 분류

## 02 개략설계 내역

### 1 대상지 현황

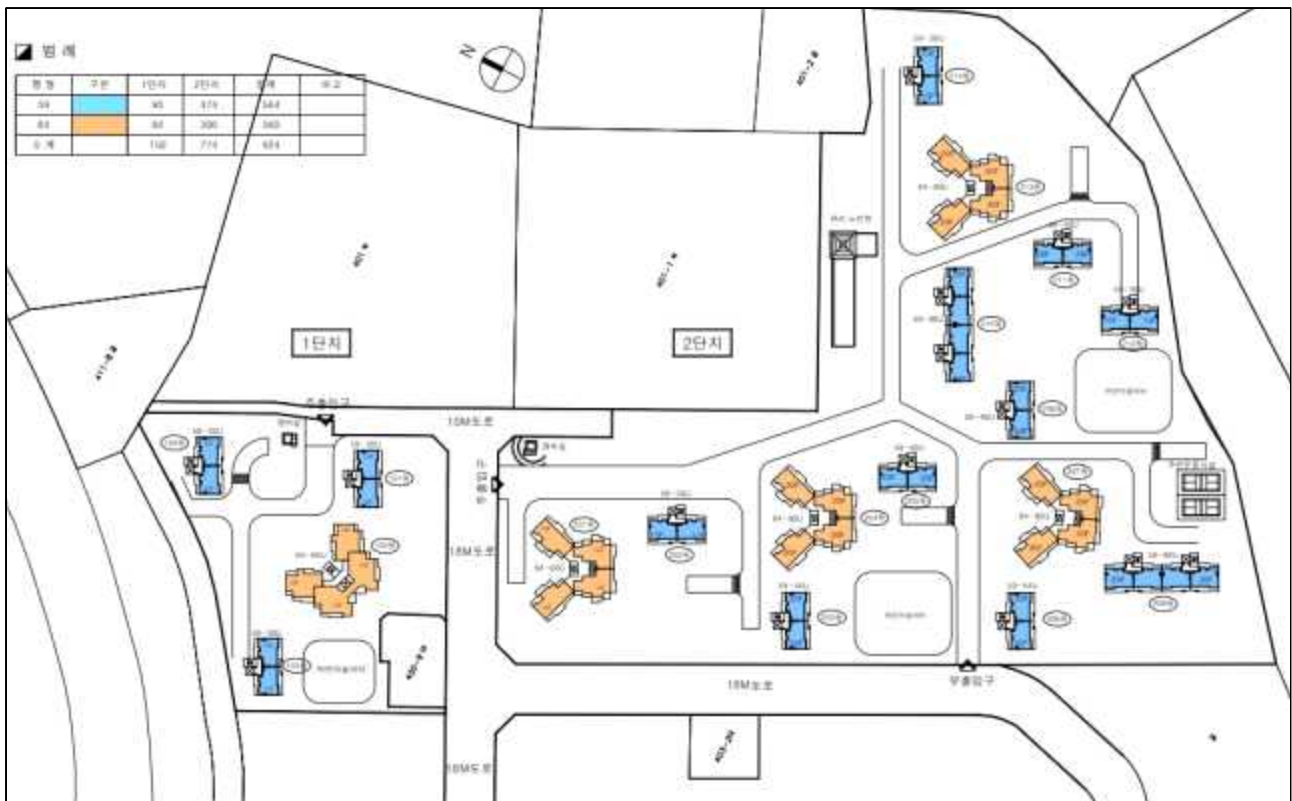
구분	1단지(지구단위1-1BL)	2단지(지구단위1-2BL)
주 소	• 부천시 소사구 소사본동 400-8	• 소사본동 401-3 외
토지면적	• 8,500.2㎡	• 39,450.1
용도지역	• 제3종일반주거지역	• 제3종일반주거지역
법정 건폐율	• 법정:25%미만	• 법정:25%미만
법적 용적률	• 법정:183%미만	• 법정:183%미만
평균 공시지가	• 3,846,000원/㎡(12,714,050원/평)	

### 2 건축개요

구분	1단지(지구단위1-1BL)	2단지(지구단위1-2BL)
건축물용도	• 공동주택	• 공동주택
건폐율	• 14.9% (법정:25%미만)	• 13.0%(법정:25%미만)
용적률	• 168.8%(법정:183%미만)	• 182.75%(법정:183%미만)
건축면적	• 1,266.6㎡	• 5,126.0㎡
연면적	• 19,508.50㎡ (용적률산정 연면적 14,348.50㎡)	• 99,098.90㎡ (용적률산정 연면적 80,208.90㎡)
세대수	• 150세대 4개동	• 774세대 14개동
최저층수	• 지하1층	• 지하1층
최고층수	• 지상15층	• 지상23층
예상 지하 연면적	• 5,160.00㎡	• 27,004.00㎡
예상 지하층수	• 1층 (예상 주차대수 : 180대)	• 1층 (예상 주차대수 : 892대)

### 3 공급유형 분류

구분	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	평	세대수	비고
1단지	59	81.35	25평	90	
	84	109.45	33평	60	
소 계				150	
2단지	59	81.35	25평	474	
	84	109.45	33평	300	
소 계				774	
총 계				924	



# III

## 가격조사 내역

- 1 전제조건 및 추정방법
- 2 종전자산 가격(토지)
- 3 종전자산 가격(구분건물)
- 4 종전자산 가격 합계
- 5 종후자산 가격

# 03

## 가격조사 내역

### 1 전제조건 및 추정방법

구분	내용
전제조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>본 가격조사는 사업 초기단계에서의 개략적인 사업성 검토를 위해 산출된 결과로 추정방식 및 기준 등의 차이로 인하여 추후 진행되는 본 사업성 분석 결과와 다를 수 있음</li> </ul>
기준시점	<ul style="list-style-type: none"> <li>본건은 조합설립 이전 초기사업성 분석 건으로서 종전 및 종후자산은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 평가하여야 하나, 분석의뢰일을 기준으로 함</li> </ul>
토지	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상 토지와 이용가치가 유사한 공시지가, 거래사례 또는 평가선례 등을 비교·분석하여 추정함</li> </ul>
건물	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상 건물의 구조, 시공상태, 사용자재 등을 기준으로 비교가능성 있는 유사사례 건축비 또는 건물신축단가표 상의 표준단가 등을 고려하여 추정함</li> </ul>
구분건물	<ul style="list-style-type: none"> <li>정상적으로 거래된 사례 중 대상 물건과 이용가치가 유사한 거래사례 및 평가선례를 비교·분석하여 건물 및 대지사용권 일체의 가격을 추정함</li> </ul>
사업비	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업비 항목별 산출내역은 사업 초기단계에서 산출이 가능한 항목에 대하여 산출한 결과이며, 공사비의 경우 국토교통부 고시 자료 및 지역별 시장여건을 고려하여 산정함</li> </ul>

### 2 종전자산 가격(토지)

#### 거래사례(토지·건물)

구분	소재지	용도 지역	대지면적/연면적(㎡)	건물구조/사용승인일	거래일자	거래금액(천원)	대지면적당 단가(천원/㎡)
1	심곡본동 655-18	2종 일주	72.00	연와조	2024-12-05	270,000	3,750
			49.59	1974-01-07			
건물은 1974년 사용승인 건물로 사실상 토지만의 거래로 판단됨							
2	심곡본동 723-1	2종 일주	198.3	철콘조 및 조적조	2024-06-05	1,195,000	5,340
			323.17	1998-11-19			
건물 : 철콘및조적 근생주택으로 이용상황 고려한 개략적 금액은 420,000 x 323.17 = 약 136,000,000							
3	심곡본동 684-15	2종 일주	165.4	연와조	2024-10-10	650,000	3,929
			97.22	1974-07-19			
건물은 1974년 사용승인 건물로 사실상 토지만의 거래로 판단됨							

■ 거래사례(토지)

구 분	소재지	주용도	용도지역	지목	대지면적 (㎡)	거래일자	거래금액 (천원)	대지면적당 단가 (천원/㎡)
1	심곡본동 654-14	주거나지 (주상혼재)	2종일주	대	124.5	2025-04-21	630,000	5,060
2	소사본동 91-200	상업나지	3종일주	대	46.1	2025-05-23	338,769	7,348
3	소사본동 382-15	주거나지	3종일주	대	25	2024-09-06	83,750	3,350
4	소사본동 208-31	주거나지	2종일주	대	43.4	2022-12-28	172,799	3,981

■ 본건 가격(토지 : 종전자산)

구 분	필지 수	면적 합계(㎡)	적용단가(천원/㎡)	추정금액(천원)
토지(종전자산)	4	47,950.30	-	건물에포함평가 (전부집합건물)

3 종전자산 가격(구분건물)

■ 거래사례(공동주택)

구 분	소재지	동/호수	용도지역	전용면적 (㎡)	거래시점, 사용승인일	전용면적당 단가(천원/㎡)	거래금액 (천원)
1	소사본동 400-8외 소사주공	112-104	3종일주	58.14	2025-08-30	4,901,961	285,000
					1995-01-01		
2	소사본동 400-8외 소사주공	101-809	3종일주	37.67	2025-08-18	5,813,645	219,000
					1995-01-01		
3	소사본동 400-8외 소사주공	110-804	3종일주	58.14	2025-07-22	5,159,959	300,000
					1995-01-01		

■ 본건 가격(공동주택)

구 분	주택유형	세대 수	전용면적 합계(㎡)	전용면적당 단가(천원/㎡)	추정금액(천원)
1	아파트	1,222	67,299.37	5,122	344,761,700
합 계		1,222	67,299.37	-	344,761,700

■ 거래사례(집합상가 구분건물)

구분	소재지	용도지역	대지면적/연면적(㎡)		건물구조/사용승인일		거래일자	거래금액(천원)	전용면적당 단가(천원/㎡)	
			대지	연면적	구조	승인일			대지면적당	연면적당
1	소사본동 400-3외	부천아파트 상가동208	21.13(대지)	48.96(전유)	철근콘크리트조	1995-07-19	2025-06-09	300,000	6,127 (14,084)	
			-		-					
2	소사본동 401-13	주공아파트 가상가동 203호	34.15(대지)	31.84(전유)	철근콘크리트조	1995-11-07	2023-12-11	65,000	2,041 (1,903)	
			-		-					
3	심곡본동 705-6	빌라엠 101	27.56	51.99	철근콘크리트조	2021-11-19	2022-03-08	208,873	4,017 (7,577)	
			-		-					

■ 본건 가격(집합상가 구분건물)

구분	구조	건물 수	전용면적 합계(㎡)	적용단가(천원/㎡)	추정금액(천원)
주거용	철근콘크리트조 외	-	-	-	-
	철근콘크리트조	-	-	-	-
비주거용	철근콘크리트조 외	-	-	-	-
	철근콘크리트조	2동 12개호	529.05	5,954	3,150,350
합계	-	2동 12개호	529.05	5,954	3,150,350

4 종전자산 가격 합계

구분	건물 수	연면적 합계(㎡)	적용단가(천원/㎡)	추정금액(천원)
토지	4	47,950.30	-	건물에포함평가 (전부집합건물)
건물	-	-	-	-
구분건물	-	67,828.42	-	347,912,050
종전자산 가격 합계	-	-	-	347,912,050

## 5 종후자산 가격

### 추정방법

- 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 아파트 실거래사례 또는 분양권 전매사례 등을 기준으로 공동주택의 평형별 단위 면적당 평균 시세를 추정한 후 전체 면적을 적용하여 분양예정 공동주택 수입액을 추산함

### 위치도



- : 분양아파트(현재 분양 중인 공동주택)
- : 입주아파트(기 사용승인된 공동주택)
- : 대상사업지

■ 매매사례(공동주택)

구분	소재지	주용도	동/호수	거래일자/ 사용승인일	공급면적 (㎡)	거래금액 (천원/호)	공급면적 평단가 (천원/평)
1	심곡본동 820-2	아파트	e편한세상 부천심곡 104동 1504호	2025-11-21	81.04	475,000	19,376
				2018-09-20			
2	심곡본동 820-2	아파트	e편한세상 부천심곡 103동 1402호	2025-05-19	81.56	470,000	19,050
				2018-09-20			
3	송내동 720	아파트	래미안 어반비스타 103동 2303호	2025-07-02	80.22	640,000	26,374
				2021-08-27			
4	심곡본동 660-2	아파트	한울에이치밸리움 디그니어스 101동 1501호	2025-02-12	80.74	430,000	17,606
				2022-08-31			

■ 분양사례(공동주택)

구분	소재지	주용도	세대수	모집공고일	공급면적 (㎡)	공급금액 (천원/호)	공급면적 평단가 (천원/평)
1	소사본동 88-39 일원	아파트 및 부대복리시설	1,728	2024.02.05 (관리처분인가일)	84.25	466,350	18,299
2	소사본동 88-39 일원	아파트 및 부대복리시설	1,728	2024.02.05 (관리처분인가일)	84.25	458,650	17,996
3	소사본동 88-39 일원	아파트 및 부대복리시설	1,728	2024.02.05 (관리처분인가일)	118.74	586,900	16,340

■ 본건 매매가격(조합원 분양분)

구분	주택유형	TYPE	공급면적(㎡)	세대수	공급면적 평단가 (천원/평)	시가 (천원/호)	추정금액 (천원)
1	25형	59	81.35	564	21,000	516,776	291,461,594
2	33형	84	109.45	360	19,000	629,064	226,462,995
3							
4							
5							
합 계							517,924,589

# IV

## 추정사업비 산정 및 사업성 분석 결과

- 1 정비사업비 추정 내역
- 2 추정비례율 산정

# 04

## 추정사업비 산정 및 사업성 분석 결과

### 1 정비사업비 추정 내역

구 분	구성항목
정비사업비	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축시설관련 공사비</li> <li>• 토지관련 공사비</li> <li>• 토지 매입비</li> <li>• 관리비</li> <li>• 설계비 : 건축설계비, 정비계획, 문화재조사, 지질조사, 정비기반시설 설계 등</li> <li>• 감리비</li> <li>• 부대경비 : 정비사업전문관리, 측량, 감정평가, 회계감사, 분양대행 등</li> <li>• 부담금 : 광역교통시설부담금, 학교용지부담금, 상하수도부담금, 도시가스, 재산세 등</li> <li>• 사업비 금융비용</li> <li>• 예비비</li> </ul>

### 2 추정비례율 산정

- 상기와 같이 추정된 종전자산내역, 종후분양수입내역, 총사업비내역에 의거 추정된 비례율은 아래와 같음

구분	금액(천원)
총수입 (A)	517,924,589
총비용 (B)	474,011,002
개발손익 (C=A-B)	43,913,587
종전자산추정액(D)	265,916,411
추정비례율 (C/D)	16.51%