

# 부천도시관리계획 변경 결정에 대한 의견안 심사보고

## 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2007년 8월 29일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2007년 8월 30일

다. 상정 및 의결일자

- 제138회 부천시의회(임시회) 제4차 건설교통위원회 (2007년 9월 11일) 상정·의결

## 2. 제안설명 요지

(제안 설명자 : 도시계획과장 우의제)

### □ 제안이유

- 본 대상부지는 2003년 03월 부천시 재개발기본계획 및 2010년 부천시 도시 및 주거환경 정비기본계획상 주택재개발사업으로 개발방식이 결정되었고, 2020년 부천도시기본계획 토지이용계획상 1단계(2003년 ~ 2005년)개발계획에 포함된 지역으로 녹지용지를 주거용지로 변경하여 주택재개발사업이 가능하도록 상위 계획에 반영된 사항으로,
- 토지이용 합리화 및 도시기능과 환경을 효율적으로 관리하고 동시에 주거환경의 질적 향상을 도모하고자 현재의 자연녹지지역을 제1종 일반주거지역 및 제2종 일반주거지역으로 변경하고자 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)을 입안하는 사안임.

### □ 주요내용

- 부천시 소사구 계수·범박동 일원의 자연녹지지역(236,680m<sup>2</sup>)을 제1

종일반주거지역(59,912㎡) 및 제2종일반주거지역(176,768㎡)으로 용도지역을 변경하고자 함.

□ 근거법령

- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조 제5항 및 같은법 시행령 제22조제7항제1호』

□ 부천도시관리계획 변경결정(안)

- 용도지역 결정(변경) 조서(안)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		52,178,990.0	-	52,178,990.0	100.0	
주거 지역	소 계	21,427,468.3	-	21,664,148.1	41.5	
	제1종 전용주거지역	562,562.0	-	562,562.0	1.1	
	제2종 전용주거지역	-	-	-	-	
	제1종 일반주거지역	3,260,548.1	증)59,912	3,320,460.1	6.4	
	제2종 일반주거지역	11,435,476.0	증)176,768	11,612,244	22.2	
	제3종 일반주거지역	5,738,995.7	-	5,738,995.7	11.0	
	준주거지역	429,886.5	-	429,886.5	0.8	
상업 지역	소 계	2,904,835.0	-	2,904,835.0	5.6	
	중심상업지역	471,940.0	-	471,940.0	0.9	
	일반상업지역	2,232,769.0	-	2,232,769.0	4.3	
	근린상업지역	200,126.0	-	200,126.0	0.4	
	유통상업지역	-	-	-	-	
공업 지역	소 계	4,342,459.0	-	4,342,459.0	8.3	
	전용공업지역	-	-	-	-	
	일반공업지역	3,012,459.0	-	3,012,459.0	5.8	
	준공업지역	1,330,000.0	-	1,330,000.0	2.5	
녹지 지역	소 계	23,504,227.7	-	23,267,547.7	44.6	
	보전녹지지역	-	-	-	-	
	생산녹지지역	1,388,291.0	-	1,388,291.0	2.7	
	자연녹지지역	22,115,936.7	감)236,680	21,879,256.7	41.9	

○ 변경 사유서

도 면 표시번호	위 치	용도지역		면적(m <sup>2</sup> )	용적율	변경 사유
		기 정	변 경			
1	소사구 범박동 일원	자연녹지 지역	제1종 일반주거지역	59,912	중층 위주의 주거용도 개발을 위해 필지별 개별 적용	별첨
2	소사구 범박동 일원	자연녹지 지역	제2종일반주 거지역	22,929		
3	소사구 계수동 일원	자연녹지 지역	제2종일반주 거지역	153,839		

※ 재개발사업구역내 밀도계획은 도시 및 주거환경정비 기본계획상의 용  
적률의 범위 안에서 사업시행

※ 변경사유 : 2010년 부천시 도시 및 주거환경정비기본계획상 주택재개  
발예정구역 및 2020년 부천도시기본계획상 주거용지로(I 단계)계획됨에  
따라 계수·범박동 일원의 자연녹지지역을 주거용지로 변경하여 도시주  
거환경개선 및 토지이용을 합리화하기 위하여 변경결정 하고자 함

□ 참고사항(상위계획 반영사항)

가. 2011년 부천시 재개발 기본계획(2003. 03. 승인)

○ 면 적 : 304,312m<sup>2</sup>

○ 사업유형 : 주택재개발

나. 2010년 부천시 도시 및 주거환경 기본계획(2006. 10. 승인)

○ 면 적 : 304,312m<sup>2</sup>

○ 사업유형 : 주택재개발

- 밀도계획 : 용적률 200% 이하/ 건폐율 40%이하
- 공공기반시설 계획 : 90,470m<sup>2</sup> 이상(29.7% 이상)  
(공원계획 : 39,561m<sup>2</sup> 이상, 도로계획 : 50,909m<sup>2</sup> 이상)

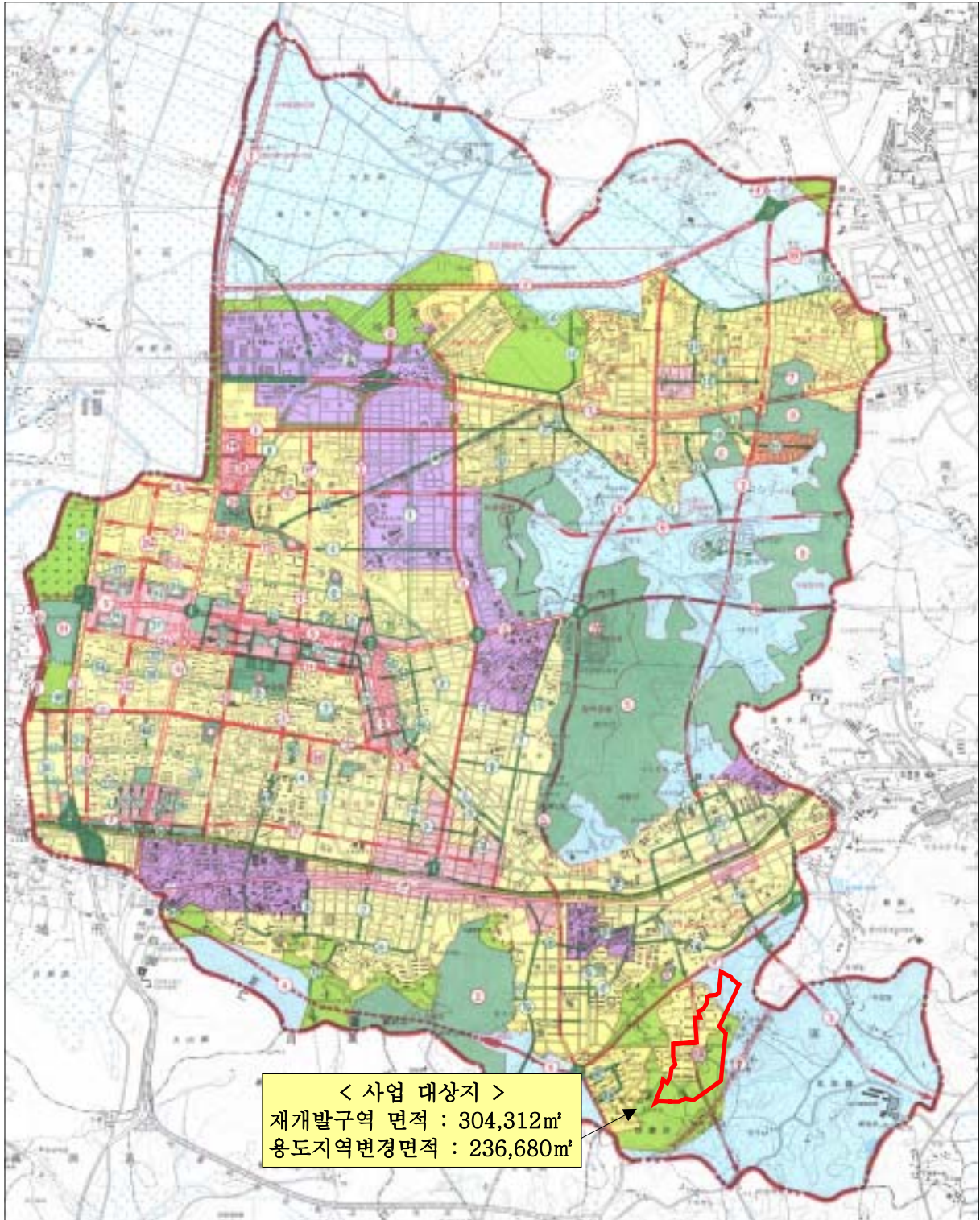
다. 2020년 부천시 도시기본계획(2007. 1. 승인)

- 토지이용계획 : 주거용지, 1단계(2003 ~ 2005년) 개발계획
- 생활권 : 역곡 중생활권

## □ 기대효과

- 도시주거환경개선 및 토지이용 합리화
- 신·구도시간 지역 균형발전 도모

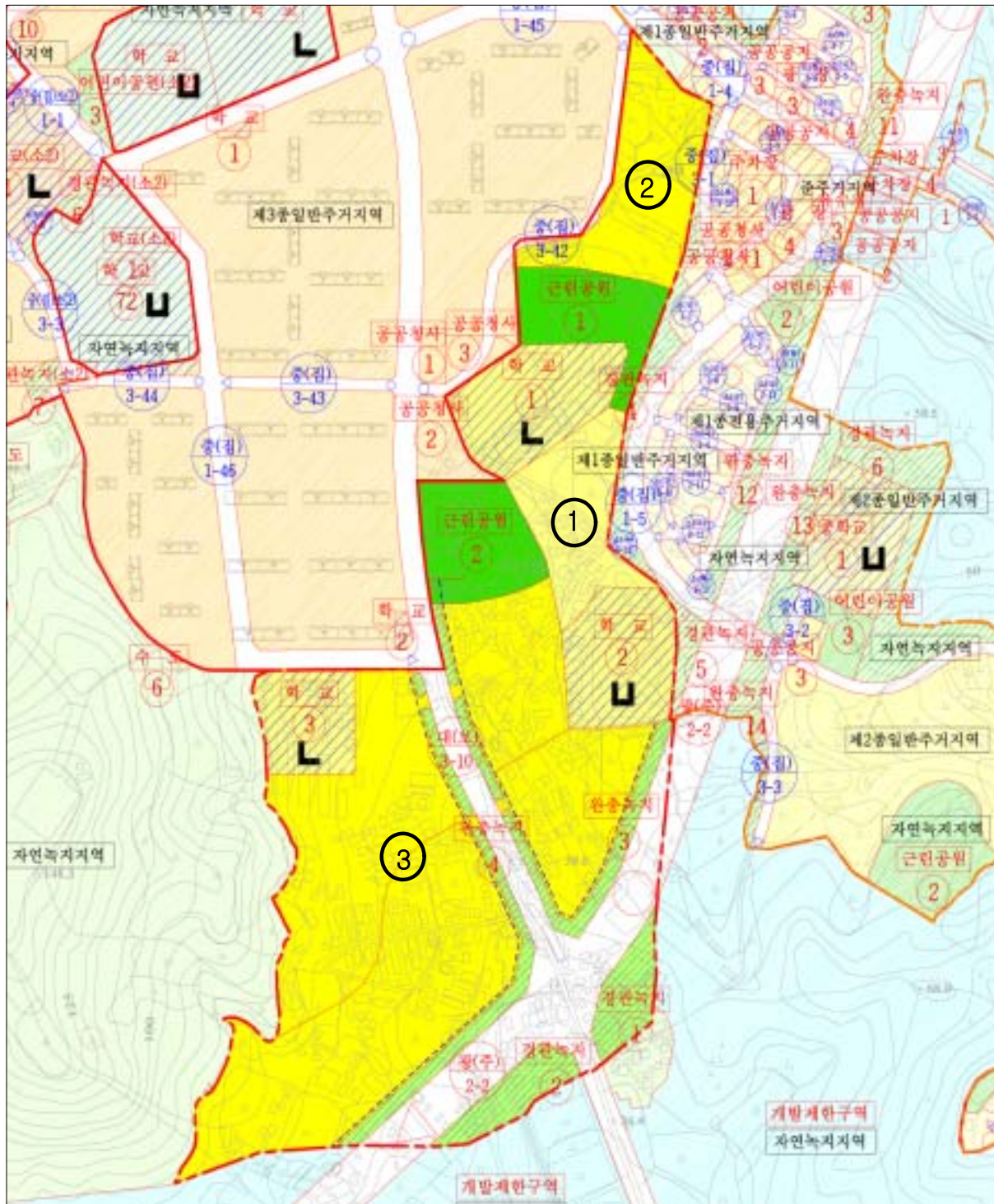
□ 위치도



□ 위성영상



□ 도시관리계획(용도지역)변경결정도(안)



### 3. 주요질의 및 답변 요지

질 의	답 변
○도시계획 시설 결정이 10년 전부터 민원이 제기 되어져 왔는데 너무 늦게 결정되어진 이유는 무엇인가?	○계수동 지역은 매우 낙후된 지역으로 개발이 시급한 지역임을 잘 알고 있음 그러나 지역여건과 주민의 협의과정, 용도지역 등 많은 문제점이 있어 시기적으로 개발계획을 수립하는데 지연되었음
○시민들의 쾌적한 삶을 위해서 용적률 및 건폐율을 상향 조정 할 계획은 있는지?	○시민의 편리하고 행복한 삶을 유지될 수 있도록 각종 법규를 검토하여 시민들이 피해가 없도록 최선의 노력을 다하겠음
○현재 계획으로 개발하면 시민들의 민원이 발생소지가 매우 크고 사업성이 효과가 없다고 보는데 이에 대한 방안은 무엇인가?	○쾌적한 주거지역 확보를 위해 법이 허용하는 범위 내에서 개발될 수 있도록 최선의 노력을 다하겠음

### 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. 붙임서류 : 의견서 1부.

## 부천도시관리계획 변경결정에 대한 의견서

의안번호	146	안전명	부천도시관리계획 변경결정에 대한 의견(안)
제 출 자	부천시장	의 결 연월일	제138회 부천시의회 (임시회) 제4차 건설교통위원회 회의 (2007. 9. 11)

### 부천도시관리계획 변경결정에 대한 의견서

- 부천시 소사구 계수·범박동 일원의 자연녹지지역(236,680㎡)을 제1종 일반주거지역(59,912㎡) 및 제2종일반주거지역(176,768㎡)으로 용도지역을 변경코자하는 사항에 대하여 상위계획인 2011년 부천시 재개발 기본계획(2003.03.승인) 및 2010년 부천시 도시 및 주거환경 기본계획(2006. 10.승인)상의 밀도계획(용적율 200%이하, 건폐율40%이하)과 공공기반시설 계획(29.7%이상)으로 입안하였으나
- 용도지역 변경결정(안)중 주거지역을 제1종·제2종일반주거지역으로만 지정하여 중층위주(4층 또는 15층 이하)의 주거용도로 계획되어 있는 바 제1종일반주거지역은 반드시 종상향 되도록 재검토 반영하고 층수를 다양하게 하여 도시경관을 도모하고 쾌적한 주거공간 확보가 가능하도록 지역주민의 의견을 적극 수렴하여 제3종일반주거지역의 지정이 가능한지 재검토 반영을 요망하며
- 근린공원(2개소)의 배치는 한곳에 편중되지 않게 전체 주택재개발 사업지구를 대상으로 적정하게 분산배치 되도록 재검토 반영을 요망하며 본 의견안에 대하여는 위의 내용을 적극 반영하고 도시주거환경 개선 및 토지이용을 합리화하기 위한 측면에서 찬성의견을 채택함.

2007. 9. 11

부천시의회 건설교통위원회 위원장

# 부천시도시관리계획 변경결정에 대한 의견안

의안 번호	제146호
의결 년월일	2007. 9.14 (제138회)

제출년월일 : 2007. 8. 29.

제 출 자 : 부 천 시 장

## □ 제안이유

- 본 대상부지는 2003년 03월 부천시 재개발기본계획 및 2010년 부천시 도시 및 주거환경 정비기본계획상 주택재개발사업으로 개발방식이 결정되었고, 2020년 부천도시기본계획 토지이용계획상 1단계(2003년~2005년)개발계획에 포함된 지역으로 녹지용지를 주거용지로 변경하여 주택재개발사업이 가능하도록 상위 계획에 반영된 사항으로,
- 토지이용 합리화 및 도시기능과 환경을 효율적으로 관리하고 동시에 주거환경의 질적 향상을 도모하고자 현재의 자연녹지지역을 제1종 일반주거지역 및 제2종 일반주거지역으로 변경하고자 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)을 입안하는 사안임.

## □ 주요내용

- 부천시 소사구 계수·범박동 일원의 자연녹지지역(236,680㎡)을 제1종일반주거지역(59,912㎡) 및 제2종일반주거지역(176,768㎡)으로 용도지역을 변경하고자 함.

□ 근거법령

- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조 제5항 및 같은법 시행령 제22조제7항제1호』

□ 부천시 도시관리계획 변경결정(안)

- 용도지역 결정(변경) 조서(안)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		52,178,990.0	-	52,178,990.0	100.0	
주거 지역	소 계	21,427,468.3	-	21,664,148.1	41.5	
	제1종 전용주거지역	562,562.0	-	562,562.0	1.1	
	제2종 전용주거지역	-	-	-	-	
	제1종 일반주거지역	3,260,548.1	증)59,912	3,320,460.1	6.4	
	제2종 일반주거지역	11,435,476.0	증)176,768	11,612,244	22.2	
	제3종 일반주거지역	5,738,995.7	-	5,738,995.7	11.0	
	준주거지역	429,886.5	-	429,886.5	0.8	
상업 지역	소 계	2,904,835.0	-	2,904,835.0	5.6	
	중심상업지역	471,940.0	-	471,940.0	0.9	
	일반상업지역	2,232,769.0	-	2,232,769.0	4.3	
	근린상업지역	200,126.0	-	200,126.0	0.4	
	유통상업지역	-	-	-	-	
공업 지역	소 계	4,342,459.0	-	4,342,459.0	8.3	
	전용공업지역	-	-	-	-	
	일반공업지역	3,012,459.0	-	3,012,459.0	5.8	
	준공업지역	1,330,000.0	-	1,330,000.0	2.5	
녹지 지역	소 계	23,504,227.7	-	23,267,547.7	44.6	
	보전녹지지역	-	-	-	-	
	생산녹지지역	1,388,291.0	-	1,388,291.0	2.7	
	자연녹지지역	22,115,936.7	감)236,680	21,879,256.7	41.9	

○ 변경 사유서

도 면 표시번호	위 치	용도지역		면적(m <sup>2</sup> )	용적율	변경 사유
		기 정	변 경			
1	소사구 범박동 일원	자연녹지 지역	제1종 일반주거지역	59,912	중층 위주의 주거용도 개발을 위해 필지별 개별 적용	별첨
2	소사구 범박동 일원	자연녹지 지역	제2종일반주 거지역	22,929		
3	소사구 계수동 일원	자연녹지 지역	제2종일반주 거지역	153,839		

※ 재개발사업구역내 밀도계획은 도시 및 주거환경정비 기본계획상의 용  
적률의 범위 안에서 사업시행

※ 변경사유 : 2010년 부천시 도시 및 주거환경정비기본계획상 주택재개발  
예정구역 및 2020년 부천도시기본계획상 주거용지로(I 단계)계획됨에  
따라 계수·범박동 일원의 자연녹지지역을 주거용지로 변경하여 도시주  
거환경개선 및 토지이용을 합리화하기 위하여 변경결정 하고자 함

□ 참고사항(상위계획 반영사항)

가. 2011년 부천시 재개발 기본계획(2003. 03. 승인)

- 면 적 : 304,312m<sup>2</sup>
- 사업유형 : 주택재개발

나. 2010년 부천시 도시 및 주거환경 기본계획(2006. 10. 승인)

- 면 적 : 304,312m<sup>2</sup>
- 사업유형 : 주택재개발

- 밀도계획 : 용적률 200% 이하/ 건폐율 40%이하
- 공공기반시설 계획 : 90,470m<sup>2</sup> 이상(29.7% 이상)  
(공원계획 : 39,561m<sup>2</sup> 이상, 도로계획 : 50,909m<sup>2</sup> 이상)

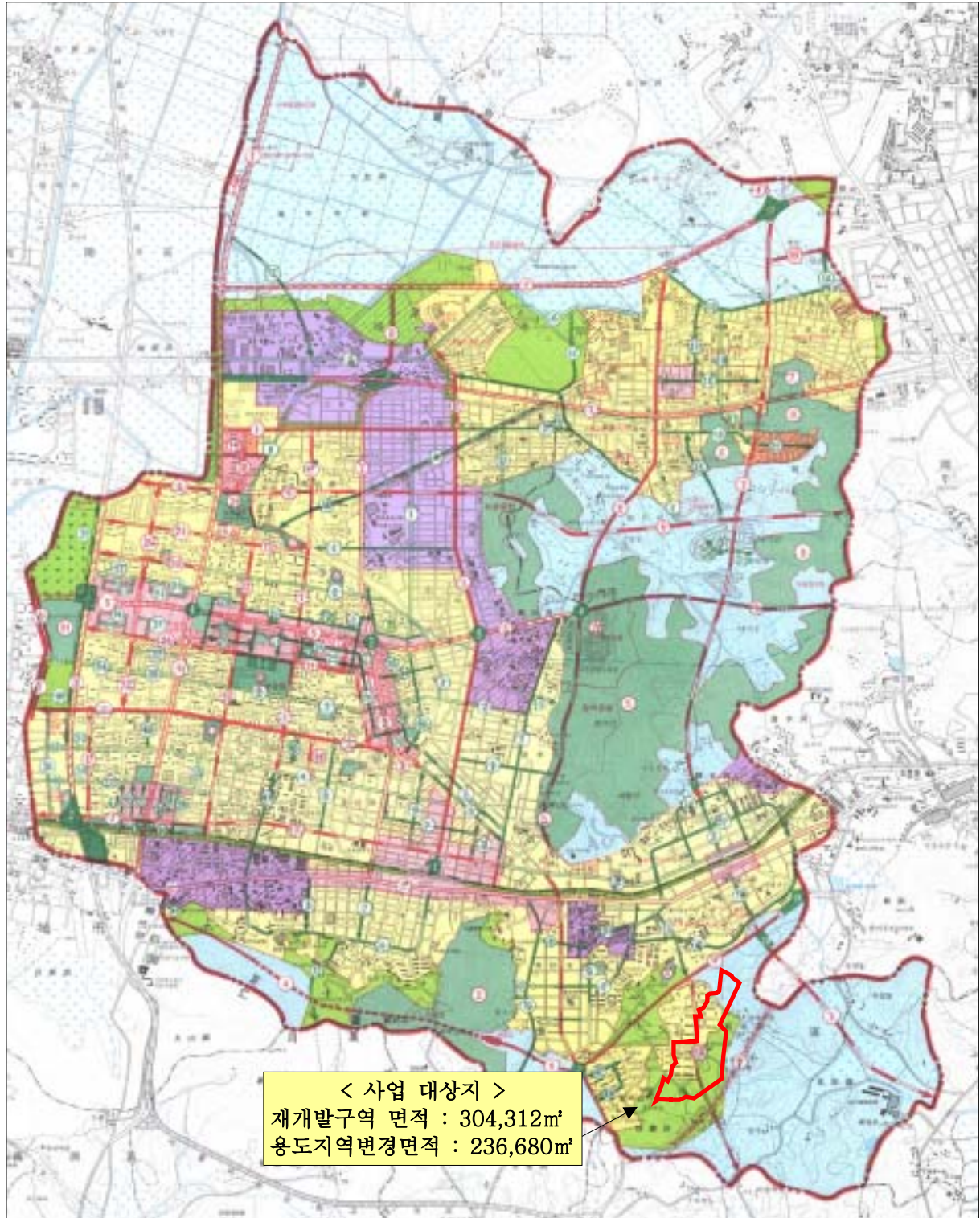
다. 2020년 부천시 도시기본계획(2007. 1. 승인)

- 토지이용계획 : 주거용지, 1단계(2003~ 2005년) 개발계획
- 생활권 : 역곡 중생활권

## □ 기대효과

- 도시주거환경개선 및 토지이용 합리화
- 신·구도시간 지역 균형발전 도모

□ 위치도



□ 위성영상



□ 도시관리계획(용도지역)변경결정도(안)

