

부천시도시관리계획(개발제한구역해제및 제1종지구단위계획)결정변경안심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2004년 11월 23일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2004년 11월 24일

다. 상정 및 의결일자

- 제116회 부천시의회(임시회) 제5차 건설교통위원회 (2004년 12월 14일) 상정·의결

2. 제안설명요지

(제안 설명자 : 도시과장 오응완)

□ 제정이유

■ 도시관리계획변경결정

(자연녹지지역 → 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역)

- 본 도시계획결정 및 변경결정(안)은 정부가 확정된 개발제한구역 제도 개선정책의 후속작업으로서 동 정책상 부분해제지역에 해당되는 수도권 개발지역내 부천시 개발제한구역에 대하여 『집단취락 등의 개발제한구역 해제를 위한 도시계획변경(안) 수립지침』에 따라
- 부천시 개발제한구역안의 우선해제대상 취락에 적합한 대규모 취락에 대하여 개발제한구역을 해제 조정하고 용도지역이 상향조정(자연녹지지역 → 제1종일반주거지역)되는 지역에 대하여 계획적인 관리를 통해 토지이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 관리하기 위하여 용도지역·지구·구역·지구단위계획에 관한 계획을 결정(변경)하고자 함.

□ 주요골자

1. 도시관리계획 결정(변경)

■ 용도지역 결정(변경)

구분	위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적 률 (%)	결정(변경)사유	비고
		기 정	변 경				
계	-	-	-	475,023.0	-	2개소	-
신설	오정구 대장동 220-1번지 일원	자연녹지 지 역	제1종일 반주거지 역	303,096.0	150	그린벨트 해제 취락 에 대해 자연경관 및 양호한 주거환경조성 을 위해 제1종 일반 주거지역으로 계획	대장안지구
신설	원미구 역곡동 165번지 일원	"	"	171,927.0	150	"	역곡지구

■ 용도지구 결정(변경)

○ 해당사항 없음

■ 용도구역 결정(변경)

○ 개발제한구역 결정(변경)조서

번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			변경 전	변 경	변 경 후	
-	부천시 개발제한구역	부천시 전역	19,698,000	감)475,023	19,222,977	2개소

■ 지구단위계획구역결정(변경)조서

도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
-	제1종 지구단위계획구역	부천시 전역	11,685,871.2	증)475,023.0	12,160,894.2	2개소

2. 지구단위계획수립

1) 토지이용 및 시설에 관한 지구단위계획 결정조서

■ 용도지역 결정(변경)

- 자연녹지지역 → 제1종 일반주거지역으로 변경
- 면 적 : 475,023m²(2개소)

■ 용도지구 결정(변경)

- 해당사항 없음

■ 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)

- 도시관리계획결정도 참조

2) 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정조서.

■ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)

구 분	위 치	면적(m ²)
최소 및 최대개발 대지규모	지구단위계획구역내	300~1,000m ²

■ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 도시계획 결정(변경)

지구명	위 치	구 분		계획내용
대장안지구	대장동 220-1번지 일원	용도	허용용도	A~F (건축물용도 분류표참조)
		건폐율		50%이하
역곡지구	역곡동 165번지 일원	용적률	기준용적률	120%이하
			허용용적률	150%이하

■ 건축물 용도 분류

1. A : 공동주택(아파트, 기숙사 제외) 및 그 부대시설(4층 이하)
2. B : 단독주택

3. C : 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 철담이 설치된 골프연습장 제외), 택지개발촉진법 시행령 제7조 제4항에 의한 고등학교이하 각급 학교설립·운영규정에 의한 유치원 또는 영유아보육법에 의한 보육시설
4. D : 공공청사 및 그 부대시설
5. E : 복지시설 및 그 부대시설
6. F : 주차장 및 그 부대시설

□ 주요골자

- 『개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법 제3조』
- 『국토의계획및이용에관한법 제24조 내지 35조』

3. 주요질의 및 답변 요지

질 의	답 변
<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시관리계획 변경에 따른 난개발은 예상되지 않는지 ? ○ 개발제한구역내 거주자는 불편함을 감수하면서 지금까지 생활하였으나 해제후 개발에 따른 높은 감보율로 인해 불만이 많을것인데 ? ○ 대장지구내 완충녹지에 대하여 당초 폭이 40m를 20-25m 축소이유는 ? ○ 완충녹지는 감보율을 적용시키지 말고 시에서 비용을 부담해야 한다고 보아지는데 ? ○ 완충녹지의 조성면적은 있는지 ? ○ 공공청사는 무엇인지 ? ○ 대장지구내 근생시설의 폭은 어떻게 되는지 ? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대규모 개발에 따른 오·폐수 문제등을 방지하고 친환경적 개발이 되게끔 사전 계획을 수립하겠음. ○ 행정적 배려가 있도록 최선을 다할 것임. ○ 부천시도시계획위원회 자문결과로써 시의회 의견 청취결과를 재검토 요청하겠음. ○ 생산녹지와 자연녹지, 주거지역과 공업지역 등 경계를 표시하는 것으로 이해해 주시기 바라며 부담비용은 좀더 검토가 이루어져야 함. ○ 조성면적은 따로 규정된 것이 없음. ○ 공공시설용지로 표시되며 입주가능 기관은 별도 계획을 수립할것임. ○ 중심가로에서 18m정도 임.

4. 토론요지

가. 찬성토론 : 없 음

나. 반대토론 : 없 음

5. 심사결과

○ 찬성의견 채택

6. 소수의견의 요지

○ 없 음

7. 기타필요한 사항

○ 없 음

8. 붙임서류 : 의견서 1부

**부천시도시관리계획(개발제한구역해제및
제1종지구단위계획)결정에대한의견서**

의안번호	320	안건명	부천시도시관리계획(개발제한구역해제및 제1종지구단위계획)결정에대한의견서
제 출 자	부천시장	의 결 연월일	제116회 부천시의회 (2차정례회) 제4차 본회의 (2004. 12. 23)

**부천시도시관리계획(개발제한구역해제및
제1종지구단위계획)결정에 대한 의견서**

본 도시관리계획 변경 결정(안)은 1971년 7월 30일 개발제한구역으로 지정 고시된 오정구 대장동 220번지 일원, 원미구 역곡동 165번지 일원 등, 집단 취락지역 2개 지구에 대하여 개발제한구역을 해제 조정하고 용도지역을 제1종 일반주거지역으로 변경 하는 사항으로 제1종 일반주거지역으로 변경됨에 따른 관련 계획으로서 토지의 이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 관리하기 위해 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 사항과 획지 및 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 에 관한 사항을 지구 단위계획 결정하고자하는바 제 1종 지구단위계획 구역 안에서 환지방식에 의한 개발시 소유토지에 대한 감보율의 부담이 경감 될 수 있도록 도시기반 시설에 소요되는 비용을 국가나 지방자치단체에서 사업비를 부담 할 수 있도록 적극적인 검토를 요망하며, 대장동 안동네의 경우 부천시 도시계획위원회 심의시 자문된 북측 및 남측에 완충녹지 폭을 40미터에서 20~25미터로 축소하는 내용에 관하여는 하수처리장 및 소각장 등의 혐오·기피시설로부터 차단을 위해 40미터로 하여야 하며, 환경기초 시설인 점을 감안하여 완충녹지 조성비는 소유토지의 감보 없이 시에서 부담하여야 한다는 의견임.

2004년 12월 23일

부천시의회 의장

부천시도시관리계획(개발제한구역해제및 제1종지구단위계획)결정변경안

의안 번호	제320호
의결 년월일	2004.12.23 (제116회)

제출년월일 : 2004. 11. 23.

제출자 : 부천시장

1] 제안사유

■ 도시관리계획변경결정

(자연녹지지역 → 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역)

- 본 도시계획결정 및 변경결정(안)은 정부가确定的한 개발제한구역 제도개선정책의 후속작업으로서 동 정책상 부분해제지역에 해당되는 수도권 개발지역내 부천시 개발제한구역에 대하여 『집단취락 등의 개발제한구역 해제를 위한 도시계획변경(안) 수립지침』에 따라
- 부천시 개발제한구역안의 우선해제대상 취락에 적합한 대규모 취락에 대하여 개발제한구역을 해제 조정하고 용도지역이 상향조정(자연녹지지역 → 제1종일반주거지역)되는 지역에 대하여 계획적인 관리를 통해 토지이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 관리하기 위하여 용도지역·지구·구역·지구단위계획에 관한 계획을 결정(변경)하고자 함.

2] 주요내용

1. 도시관리계획 결정(변경)

■ 용도지역 결정(변경)

구분	위 치	용 도 지 역		면적 (㎡)	용적 률 (%)	결정(변경)사유	비고
		기 정	변 경				
계	-	-	-	475,023.0	-	2개소	-
신설	오정구 대장동 220-1번지 일원	자연녹지 지 역	제1종일반 주거지역	303,096.0	150	그린벨트 해제 취락에 대해 자연경관 및 양 호한 주거환경조성을 위해 제1종 일반주거 지역으로 계획	대장안지구
신설	원미구 역곡동 165번지 일원	"	"	171,927.0	150	"	역곡지구

■ 용도지구 결정(변경)

- 해당사항 없음

■ 용도구역 결정(변경)

- 개발제한구역 결정(변경)조서

번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			변경 전	변경	변경 후	
-	부 천 시 개발제한구역	부천시 전역	19,698,000	감)475,023	19,222,977	2개소

■ 지구단위계획구역결정(변경)조서

도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
-	제1종 지구단위계획구역	부천시 전역	11,685,871.2	증)475,023.0	12,160,894.2	2개소

2. 지구단위계획수립

1) 토지이용 및 시설에 관한 지구단위계획 결정조서

■ 용도지역 결정(변경)

- 자연녹지지역 → 제1종 일반주거지역으로 변경
- 면 적 : 475,023m²(2개소)

■ 용도지구 결정(변경)

- 해당사항 없음

■ 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)

- 도시관리계획결정도 참조

2) 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정조서.

■ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)

구 분	위 치	면적(m ²)
최소 및 최대개발 대지규모	지구단위계획구역내	300~1,000m ²

■ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 도시계획 결정(변경)

지구명	위 치	구 분	계획내용
대장안지구	대장동 220-1번지 일원	용도	허용용도 (건축물용도 분류표참조)
		건폐율	50%이하
역곡지구	역곡동 165번지 일원	용적률	기준용적률 120%이하
		허용용적률	150%이하

■ 건축물 용도 분류

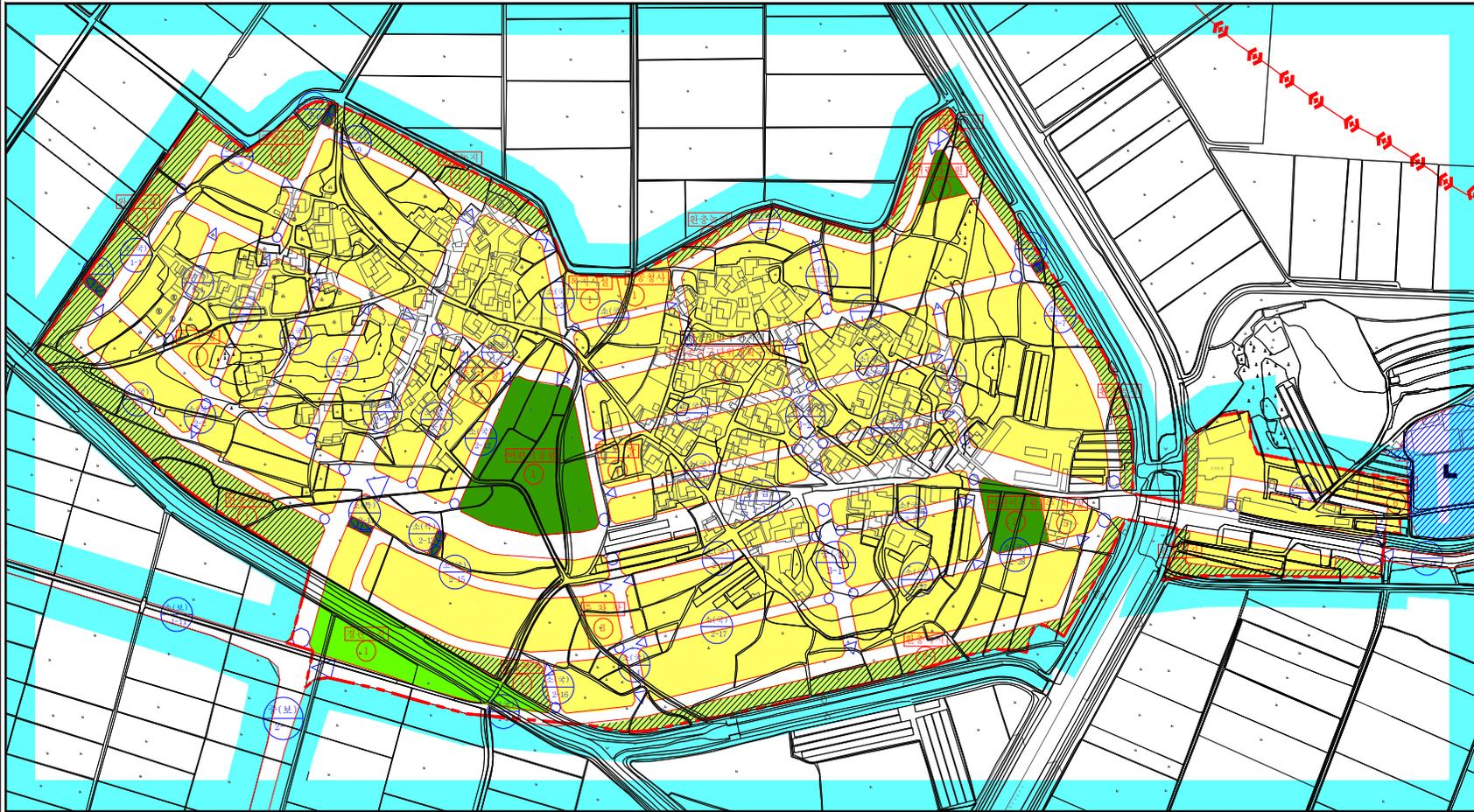
1. A : 공동주택(아파트, 기숙사 제외) 및 그 부대시설(4층 이하)
2. B : 단독주택
3. C : 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 철타이 설치된 골프연습장 제외), 택지개발촉진법 시행령 제7조 제4항에 의한 고등학교 이하 각급 학교설립·운영규정에 의한 유치원 또는 영유아보육법에 의한 보육시설
4. D : 공공청사 및 그 부대시설
5. E : 복지시설 및 그 부대시설
6. F : 주차장 및 그 부대시설

□ 근거 법령

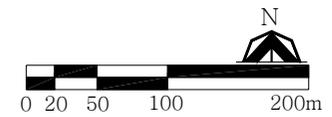
- 『개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법 제3조』
- 『국토의계획및이용에관한법 제24조 내지 35조』

도시관리계획(안)도

(대장안지구)

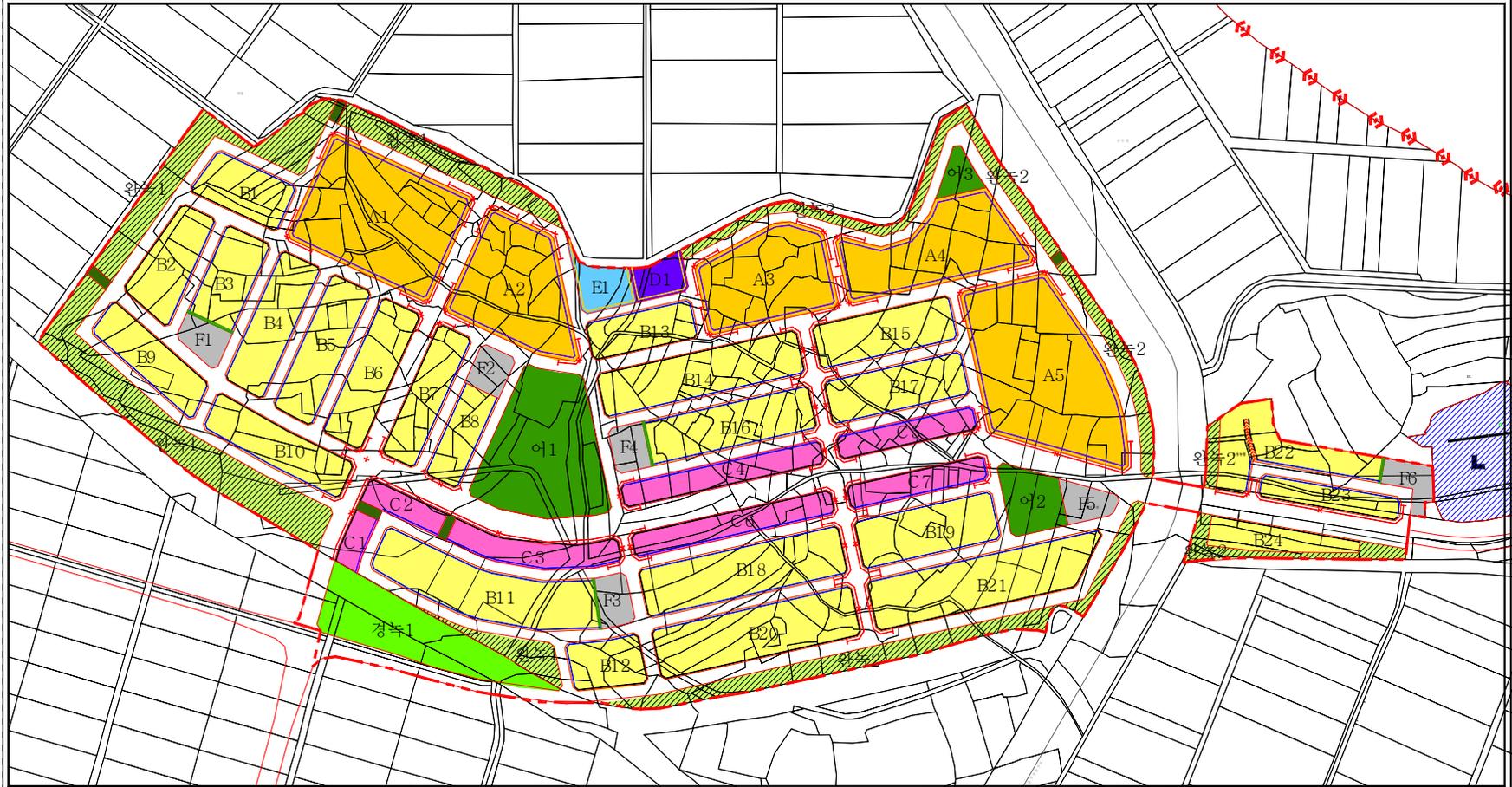


- | | | | |
|--|--|---|--|
|  1종지구단위계획구역 |  도로 |  학교 |  공공청사 |
|  제1종 일반주거지역 |  어린이 공원 |  주차장 | |
|  개발제한구역 |  완충 녹지 |  복지 시설 | |

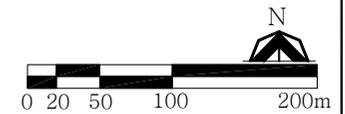


■ 지구단위계획(안)도

(대장안지구)

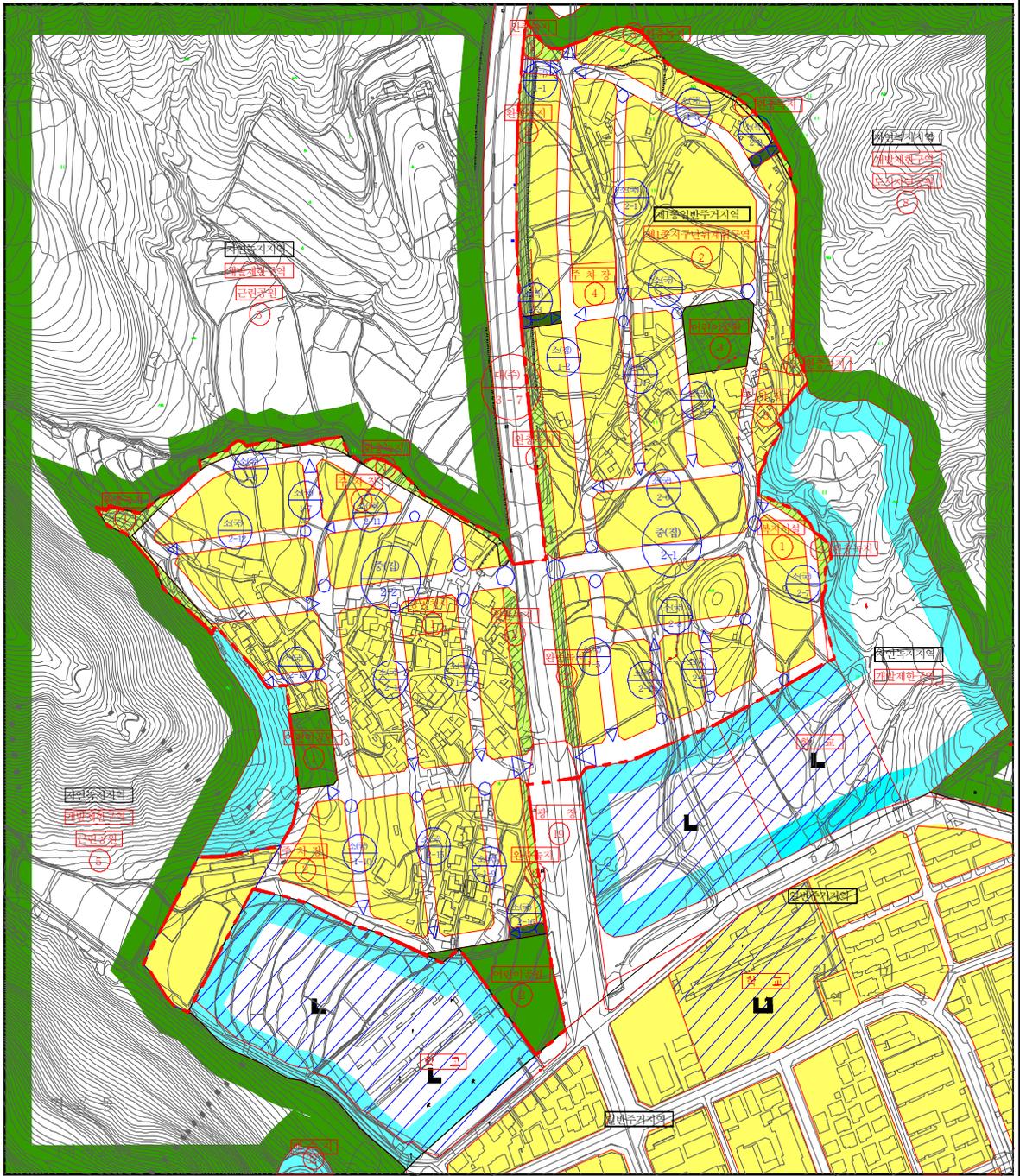


- | | | | |
|------------|-------------|-----------|------------|
| 1종지구단위계획구역 | 건축한계선(1.5m) | 차폐조경(2m) | 차량출입불허구간 |
| 건축한계선(1m) | 건축한계선(2m) | 건축한계선(3m) | 보차혼용통로(4m) |

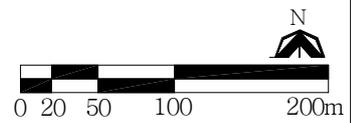


도시관리계획(안)도

(역곡지구)

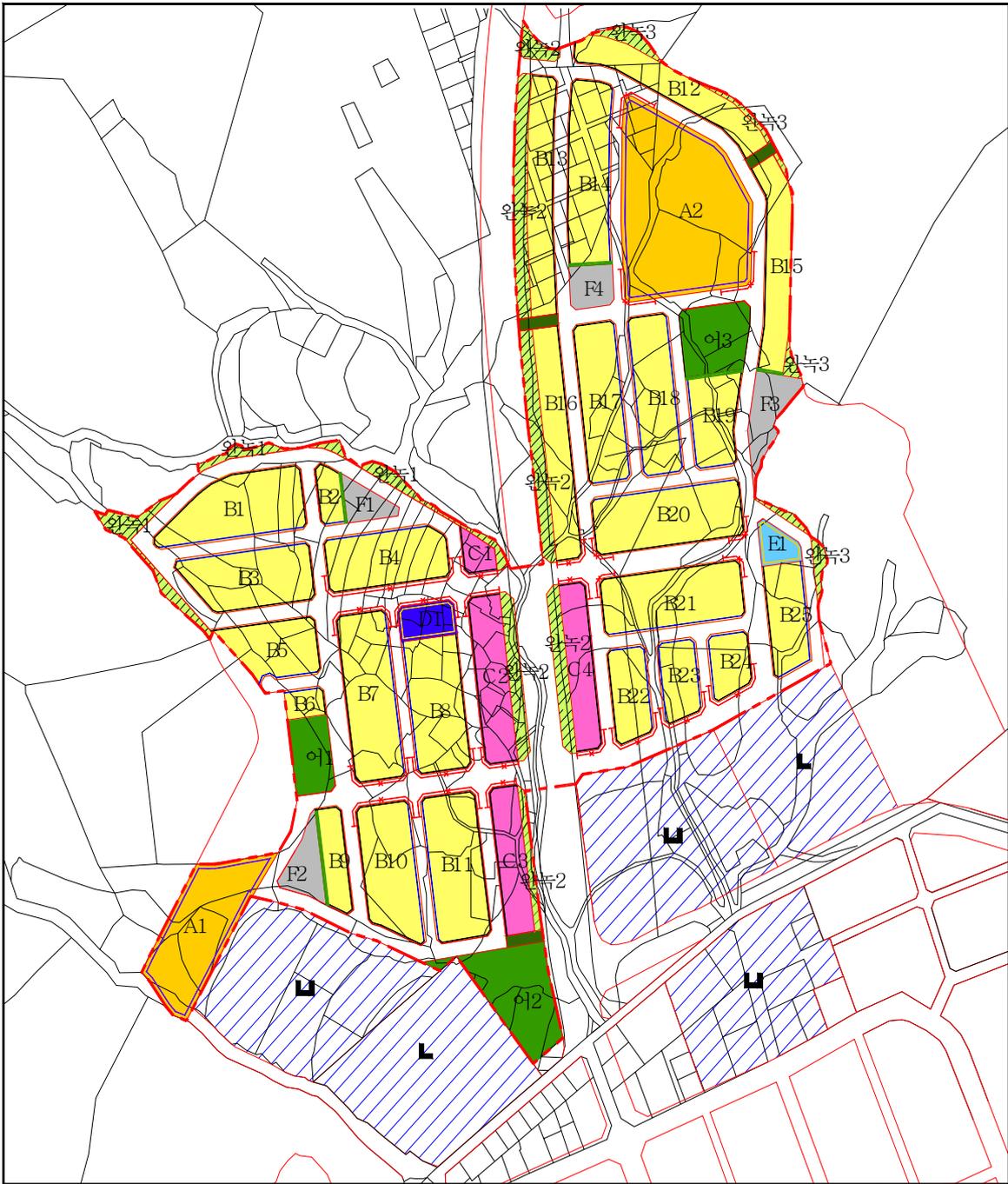


- | | | |
|------------|--------|------|
| 1종지구단위계획구역 | 근린 공원 | 공공청사 |
| 제1종 일반주거지역 | 어린이 공원 | 광장 |
| 개발제한구역 | 완충 녹지 | |
| 도로 | 학교 | |
| 주차장 | 복지시설 | |



■ 지구단위계획(안)도

(역곡지구)



- | | |
|---|--|
|  1종지구단위계획구역 |  보차혼용통로(4m) |
|  건축한계선(1m) |  차량출입불허구간 |
|  건축한계선(1.5m) |  차폐조경(2m) |
|  건축한계선(2m) | |
|  건축한계선(3m) | |

