

부천도시계획(용도지역)변경결정안에대한의견안심사보고서

1. 심사경과

- 가. 제안일자 : 2001. 1. 9
- 나. 제 출 자 : 부천시청
- 다. 회부일자 : 2001. 1. 9
- 라. 상정 및 의결일자

○ 제84회 부천시의회(임시회) 제4차 건설교통위원회(2001. 1. 18) 상정, 의결

2. 제안설명요지

(제안설명자 : 도시과장 전영표)

가. 제안이유

- 관내 소사구 계수동·범박10통 일대 도시기본계획상 단계별 개발계획(제2단계 : 1997~2001년)에서 개발가능지역을 주거용지로 개발토록 계획되어 있고, 범박동(신양촌) 일부지역은 1994년 경기도시 제1994-288호(1994. 10. 13)로 용도지역 변경(자연녹지지역 → 일반주거지역)되어
- 현재 범박동(신양촌) 지역은 주택건설사업이 진행 중에 있으며, 본 계획부지 남측은 계수대로 개설공사를 추진하고 있어 자연발생적으로 형성된 계수동·범박10통 지역의 노후·불량 주거환경의 개선이 필요한 실정이므로 급회 동지역의 도시환경을 정비하여 주거환경의 질적 향상을 도모할 수 있는 도시여건을 마련하고자
- 현재의 자연녹지지역에서 제3종일반주거지역으로 도시계획(용도지역)을 변경입안하여 변경결정하고자 도시계획법 제22조제5항 및 같은법 시행령 제22조제7항의 규정에 의하여 의회의견을 듣고자 함

나. 주요내용

- 관내 소사구 범박10통·계수동 일대의 자연녹지지역을 제3종일반주거지역으로 변경결정하여 지구단위계획 수립을 통한 계획적인 도시개발·관리·정비를 유도하고자 함

다. 관련근거

- 도시계획법 제22조제5항 및 같은법시행령 제22조제7항제1호

3. 질의 및 답변요지

질 의 내 용	답 변 내 용
○ 용도지역이 변경되는 면적은 얼마인가?	○ 소사구 계수동·범박10통 일대 약 90,850평 임

○ 도시계획 변경을 하는 이유는?

○ 현재 자연녹지지역의 지가는 얼마인가?

○ 제3종 일반주거지역으로 변경되면 지가가
2배 이상 될 것임

시에서 이에 대한 부가가치를 최대한 활용
하여야 한다고 봄

○ 주민협의체와 협의된 사항인가?

○ 이 지역은 도시기본계획상 표고가 100미
터 이상이던 것이 지난 도시계획조례제정
시 75미터로 의회에서 의결되자마자 변경
하는 것은 모순이 있다고 보는데?

○ 인근 범박동과 소사동의 표고는?

○ 인근 지역과 같이 표고를 맞추는 것이 타
당하다고 보는데?

○ 도시기본계획상 단계별 개발계획에서 2단
계 계획된 지역이며, 계획대상부지 북측의
범박동 일원은 재개발 중이고, 남측의 계
수대로와 지구 내를 남북간으로 연결하는
범박로가 개설 추진 중에 있어 자연발생적
으로 형성되어 생활환경 및 도로 등의 도
시기반시설이 열악한 지역이므로 노후 불
량 주거환경을 정비·개발할 수 있도록 변
경하는 것임

○ 대부분 대지화되어 있어 인근지역과 별차
이는 없음. 평당 약 130여 만원 정도임

○ 최대한 활용하겠음

○ 합의된 사항임

○ 이 지역은 98년도부터 민원이 있던 지역임

○ 범박동은 120미터, 소사동은 140미터 정도
임

○ 인근 지역과의 형평성을 고려하여 충분히
검토하겠음

4. 토론요지

가. 찬성토론

○ 없음

나. 반대토론

○ 없음

5. 심사결과

○ 찬성의견 채택

6. 소수의견요지

○ 없음

7. 기타 필요한 사항

○ 없 음

8. 첨부서류

○ 의견서 1부

부천도시계획(용도지역)변경결정에대한의견서

의안번호	제436호	안 건 명	부천도시계획(용도지역)변경결정안에대한의견안
제 출 자	부천시장	의 결 연 월 일	제84회 부천시의회(임시회) 제4차 건설교통위원회 회의(2001. 1. 18)

부천도시계획(용도지역)변경결정안에대한의견

현재의 자연녹지지역으로 되어 있는 관내 계수동·범박동10통 지역을 제3종 일반주거지역으로 용도지역을 변경하여 이 지역의 노후·불량 도시환경을 정비하여 주거환경의 질적향상을 도모하고자 함은 타당하나, 인근지역과의 형평성을 충분히 고려하여 추진되어야 한다는 의견임

2001년 1월 18일

부천시의회 건설교통위원회 위원장

부천도시계획(용도지역)변경결정안에대한의견안

의안번호	관련 제436호
의결년월일	2001. 1. 19 (제84회)

제출년월일 : 2001. 1. 9

제 출 자 : 부 천 시 장

□ 제안사유

- 관내 소사구 계수동·범박10통 일대 도시기본계획상 단계별 개발계획(제2단계 : 1997~2001년)에서 개발가능지역을 주거용지로 개발토록 계획되어 있고, 범박동(신앙촌) 일부 지역은 1994년 경기도 고시 제1994-288호(1994. 10. 13)로 용도지역 변경(자연녹지지역 → 일반주거지역)되어
- 현재 범박동(신앙촌) 지역은 주택건설사업이 진행 중에 있으며, 본 계획부지 남측은 계수대로 개설 공사를 추진하고 있어 자연발생적으로 형성된 계수동·범박10통 지역의 노후·불량 주거환경의 개선이 필요한 실정이므로 금회 동 지역의 도시환경을 정비하여 주거환경의 질적 향상을 도모할 수 있는 도시여건을 마련하고자

- 현재의 자연녹지지역에서 제3종 일반주거지역으로 도시계획(용도지역)을 변경입안하여 변경결정 하고자 도시계획법 제22조제5항 및 같은법 시행령 제22조제7항제1호의 규정에 의하여 의회의견을 듣고자 함

□ 주요내용

- 관내 소사구 범박10통·계수동 일대의 자연녹지지역을 제3종일반주거지역으로 변경결정하여 지구 단위계획 수립을 통한 계획적인 도시개발·관리·정비를 유도하고자 함

□ 관련근거

- 도시계획법 제22조제5항 및 같은법 시행령 제22조제7항제1호

부천도시계획(용도지역)변경결정(안)

□ 도시계획(용도지역) 변경결정 조서(안)

위 치	용도지역		면적(m ²)	비고
	기 정	변 경		
부천시 소사구 계수동·범박10통 일대	자연녹지지역	제3종 일반주거지역	300,340	

□ 변경결정 사유

- 시가지 남단에 위치한 지역으로 인근 소사 제2택지개발 추진 및 범박동(신앙촌)주택건설사업승인에 따라 개발압력을 받고 있는 도심지 외곽지역으로 도시기본 계획상 단계별 개발계획은 제2단계(1997~2001년)에 포함된 지역이며
- 동지역은 도시기반시설이 전무한 상태에서 자연발생적으로 취락이 형성되어 주거환경이 매우 열악한 지역으로 급회 노후·불량 주거환경을 정비할 수 있도록 도시계획상 용도지역을 변경(자연녹지지역 → 제3종일반주거지역)하여 적절한 사업방식을 선정, 주거환경의 질적 향상을 도모하고자 함

□ 참고사항

- 도시계획 용도지역·지구 : 자연녹지지역
- 2011년 부천도시기본계획상 개발계획
 - 단계별 개발계획 : 2단계(1997~2001년) 주거용지로 개발
- 1994년 범박동(신앙촌) 용도지역 변경현황
 - 면적 : 323,270m²(경기도 고시 제1994-288호, 1994. 10. 13)
- 도시계획(지구단위계획구역) 지정(안)
 - 면적 : 304,312m²(약 92,000평)

○ 용도지역 변경에 따른 인구 및 가구계획 지표(안)

구 분	계 획 지 표	비 고
면적(m ²)	• 구역면적 : 304,312m ² (약 31.0ha)	
계획인구	• 12,400인 (31.0ha) × 400인/ha = 12,400인	2011년 도시기본계획상 역곡중생활권 평균 순밀도 적용
인구밀도	• 순밀도 : 400인/ha	"
가구원수	• 3.1인/세대	2011년 도시기본계획상 2006년 지표
계획가구	• 약 4,000세대 (12,400인/3.1인/세대 = 4,000세대)	

○ 지목별 및 필지수 현황

계	계	구거	답	대지	도로	유지	임야	잡종지	전	하천	기타	비고
면적 (m ²)	300,340	2,163	22,301	91,874	6,625	3,741	66,892	20,253	84,734	1,050	707	
구성비 (%)	100.0	0.7	7.4	30.6	2.2	1.3	22.3	6.7	28.2	0.4	0.2	
필지수 (수)	402	2	20	218	29	5	24	15	86	2	1	

○ 도시계획(용도지역) 변경결정권자 : 경기도지사(지방도시계획위원회 심의대상)

□ 기대효과

- 주택난 해소와 지역간 균형발전 및 제한된 토지자원의 효율적 이용 도모
- 도시기반시설 확보를 통한 체계적인 개발유도
- 생활환경 개선여건 마련으로 주민생활의 질 향상

□ 도시계획(용도지역) 변경(안)도

