

부천 도시계획(용도지역) 변경 결정에 대한 의견안 심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2006년 9월 7일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2006년 9월 7일

다. 상정 및 의결일자

- 제130회 부천시의회(정례회) 제5차 건설교통위원회(2006년 9월 12일)
상정·의결

2. 제안 설명요지

(제안 설명자 : 도시계획과장 우 의 제)

□ 제안사유

- 현재 용도지역 중 준공업지역이나 대부분 지역이 주거, 상업용도로 이용되며, 일부지역이 공장용도로 활용되는 등 토지이용이 혼재되어 있음
 - 송내역과 중동역, 경인국도 등과 인접한 교통요충지로 대규모 공장이전 적지에는 우성, 뉴서울, 건우아파트, 대우아파트 등 공동주택단지 개발된 상태임
- '99. 4 부천도시기본계획에 부응한 준공업지역을 주거용지로 변경되는 지역을 중심으로 송내, 중동역 역세권 지역의 토지이용을 합리화하고, 도시의 기능과 환경을 효율적으로 유지관리하고자 함
- 공업용지로서의 효율성 제고와 도시환경개선과 지역경제활성화에 기여하고자 준공업지역을 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역으로 용도변경에 관한사항에 대하여 국토계획법 제30조 동법제28조제5항 및 같은법 시행령 제22조 제7항 제1호 의 규정에 의하여 의회의견을 듣고자 함

□ 주요내용

- 부천시 소사구 송내동 340번지 일원의 준공업지역(291,000㎡)을 오정구 오정동 일원으로 위치변경 계획하에 제2종일반주거지역(129,320㎡), 제3종일반주거지역(110,200㎡), 준주거지역(51,480㎡)로 용도변경하고자 함
- 용도지역 결정(변경) 조서(안)

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고	
	기 정	변 경	변 경 후			
합 계	52,178,990	-	52,178,990	100.0		
주거 지역	소 계	20,676,839	증)291,000	20,967,839	40.2	
	제1종전용주거지역	102,960	-	102,960	0.2	
	제2종전용주거지역	-	-	-	-	
	제1종일반주거지역	3,260,582	-	3,260,582	6.2	
	제2종일반주거지역	11,306,055	증)129,320	11,435,375	21.9	
	제3종일반주거지역	5,628,413	증)110,200	5,738,613	11.1	
	준주거지역	378,829	증)51,480	430,309	0.8	
상업 지역	소 계	2,904,835	-	2,904,835	5.6	
	중심상업지역	741,940	-	741,940	0.9	
	일반상업지역	2,232,769	-	2,232,769	4.3	
	근린상업지역	200,126	-	200,126	0.4	
	유통상업지역	-	-	-	-	
공업 지역	소 계	4,633,459	감)291,000	4,342,459	8.3	
	전용공업지역	-	-	-	-	
	일반공업지역	3,012,459	-	3,012,459	5.8	
	준공업지역	1,621,000	감)291,000	1,330,000	2.5	
녹지 지역	소 계	23,963,857	-	23,963,857	45.9	
	보전녹지지역	-	-	-	-	
	생산녹지지역	1,388,291	-	1,388,291	2.7	
	자연녹지지역	22,575,566	-	22,575,566	43.2	

○ 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률	변 경 사유
		기 정	변 경			
1	소사구 송내동 340번지 일원	준 공 업 지	제2종일반주거지역	98,740	부 천 역 세 권 지 구 단 위 계 획 필 지 별 적 율 별 도 규 정	“다음”
2	소사구 송내동 402번지 일원	준 공 업 지	제2종일반주거지역	30,580		
3	소사구 송내동 368번지 일원	준 공 업 지	제3종일반주거지역	110,200		
4	소사구 송내동 372번지 일원	준 공 업 지	준 주 거 지	51,480		

○ 변경 사유

- 부천도시기본계획('85.07 , '99.4) 토지이용계획상 송내동 및 소사동 일원의 준공업지역을 주거지역으로 기 개발토록 반영 수립된바
 - 송내동 일대 : 준공업지역 → 주거용지
 - 오정동 일대 : 녹지지역 → 공업지역
- 2000년 11월10일 송내 · 소사 준공업지역 일원에 수립된 부천시 역세권 지구단위계획 시행지침 상 주거지역의 용도를 허용토록 수립
- 2001년 11월29일 수도권정비위원회 심의시 오정동 일대 291,000m²의 녹지지역을 공업용지로 대체지정 승인
- 부천시 도시기본계획 및 수도권정비 심의위원회에서 의결된 내용을 기반으로 대부분 주거 · 상업용도로 이용되고 있으며 그 기능이 상실된 송내동 일원의 준공업지역을 일원으로 면적증감없이 대체지정하고 송내동 일원을 주거용지로 용도변경하여 도시주거환경 개선과 지역경제 활성화에 기여함과 더불어 토지이용을 합리화하고 도시 기능과 환경을 효율적으로 유지하기 위함

□ 추진 경위

- '99. 04. 02 : 부천도시기본계획(변경)승인
 - 송내동 일대 : 준공업지역 → 주거용지
 - 오정동 일대 : 녹지지역 → 공업용지
- '00. 11. 10 : 부천시 송내 역세권 지구단위계획 승인
(경기도고시 제2000-26호)
- '00. 12. 08 : "부천도시계획 공업지역 위치변경" 수도권심의 제출
 - '01.4.12일 건교부 상정(경기도 → 건교부)
- '01. 07. 23 : 수도권정비 실무수권 소위원회 회의결과 통보(경기도 → 부천시)
 - 농림부가 양호한 농지 약9,000평 제척 요구
- '01. 07. 25 : 수도권정비 실무수권 소위원회 보완사항 제출(부천시 → 경기도)

- 대체지정 전체면적을 291천㎡로 축소

- '01. 11. 29 : 수도권정비위원회 본심의 수정의결
- '02. 07. 04 : 용도지역 변경결정 신청반려(사유 : 공업지역 대체지정 미이행)
- '06. 04. 06 : 오정일반지방산업단지 실시계획 승인 신청

3. 주요질의 및 답변요지

질 의	답 변
○ 준공업지역이 일반주거지역으로 용도 변경되면서 1, 2, 3종 종세분화로 구분했으나, 현 주거형태를 가지고 종세분화하는 것은 형평성에 대해 문제가 있다고 보는데 ?	○ 종세분화 구분은 법령과 규정을 종합적 검토하고 기준에 적합하도록 하였으며, 동 지역은 난개발 방지를 위하여 지구단위계획에 근거한 것임.
○ 동 지역을 용도변경한후 주민, 시에서 개발한다면 종상향은 가능한지 ?	○ 필요하다면 상향 조정이 가능하나, 향후 시의 계획은 층고는 높이고 건폐율을 축소하여 주민 휴식공간인 녹지공간을 넓혀 나가는 방법을 선택할것임.
○ 송내동 지역은 일부 준공업 지역이 남아 있는데 향후 계획은 ?	○ 점차적 대장동 지역으로 대체용지를 확보하고 송내동 지역은 일반주거 지역으로 용도 변경하여 준공업 지역을 축소해 나갈것임.

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

부천 도시계획(용도지역) 변경 결정에 대한 의견서

의안번호	28	안전명	부천 도시계획(용도지역) 변경 결정에 대한 의견안
제 출 자	부천시장	의 결 연월일	제130회 부천시의회 (정례회) 제5차 건설교통위원회 회의 (2006. 9. 12)

부천 도시계획(용도지역) 변경 결정에 대한 의견서

부천도시기본계획('85. 7, '99. 4) 토지이용계획상 송내동 및 소사동 일원의 준공업지역을 주거지역으로 기 개발토록 반영 수립된바 2000년 11월 10일 송내 · 소사 준공업지역 일원에 수립된 부천시 역세권 지구단위계획 시행 지침상 주거지역의 용도를 허용토록 수립하고, 2001년 11월 29일 수도권정비위원회 심의시 오정동 일대 291,000㎡의 녹지지역을 공업용지로 대체지정 승인되어 부천시 도시기본계획 및 수도권정비 심의위원회에서 의결된 내용을 기반으로 대부분 주거 · 상업용도로 이용되고 있는바, 소사구 송내동 340번지 일원의 준공업지역(291,000㎡)을 오정구 오정동 일원으로 위치 변경 계획하에 제2종 일반주거지역(129,320㎡), 제3종 일반주거지역(110,200㎡), 준주거지역(51,480㎡)로 용도변경함에 있어, 의견으로는 역세권지구단위계획에 의한 일반주거지역의 종세분화가 현재의 건축밀도를 그대로 반영한 것에 불과하므로 제2종 일반주거지역에 대한 종상향을 위한 특단의 조치를 요망하며 도시주거환경 개선과 토지의 이용을 합리화 한다는 측면에서 검토되어야 한다는 의견으로 찬성 의견을 채택함.

2006. 9. 12

부천시의회 건설교통위원회 위원장

부천도시계획(용도지역) 결정 변경에 대한 의견안

의안 번호	제28호
의결 년월일	2006. 9. 15 (제130회)

제출년월일 : 2006. 9. 7

제 출 자 : 부 천 시 장

1. 제안 사유

- 현재 용도지역 중 준공업지역이나 대부분 지역이 주거, 상업용도로 이용되며, 일부지역이 공장용도로 활용되는 등 토지이용이 혼재되어 있음
 - 송내역과 중동역, 경인국도 등과 인접한 교통요충지로 대규모 공장 이전 적지에는 우성, 뉴서울, 건우아파트, 대우아파트 등 공동주택단지로 개발된 상태임
- '99. 4 부천도시기본계획에 부응한 준공업지역을 주거용지로 변경되는 지역을 중심으로 송내, 중동역 역세권 지역의 토지이용을 합리화하고, 도시의 기능과 환경을 효율적으로 유지관리하고자 함
- 공업용지로서의 효율성 제고와 도시환경개선과 지역경제활성화에 기여하고자 준공업지역을 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역으로 용도변경에 관한사항에 대하여 국토계획법 제30조 동법제 28조제5항 및 같은법 시행령 제22조 제7항 제1호 의 규정에 의하여 의회의견을 듣고자 함

2. 주요내용

○ 부천시 소사구 송내동 340번지 일원의 준공업지역(291,000㎡)을 오정구 오정동 일원으로 위치변경 계획하에 제2종일반주거지역(129,320㎡), 제3종일반주거지역(110,200㎡), 준주거지역(51,480㎡)로 용도변경하고자 함

○ 용도지역 결정(변경) 조서(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고	
	기 정	변 경	변 경 후			
합 계	52,178,990	-	52,178,990	100.0		
주거 지역	소 계	20,676,839	증)291,000	20,967,839	40.2	
	제1종전용주거지역	102,960	-	102,960	0.2	
	제2종전용주거지역	-	-	-	-	
	제1종일반주거지역	3,260,582	-	3,260,582	6.2	
	제2종일반주거지역	11,306,055	증)129,320	11,435,375	21.9	
	제3종일반주거지역	5,628,413	증)110,200	5,738,613	11.1	
	준주거지역	378,829	증)51,480	430,309	0.8	
상업 지역	소 계	2,904,835	-	2,904,835	5.6	
	중심상업지역	741,940	-	741,940	0.9	
	일반상업지역	2,232,769	-	2,232,769	4.3	
	근린상업지역	200,126	-	200,126	0.4	
	유통상업지역	-	-	-	-	
공업 지역	소 계	4,633,459	감)291,000	4,342,459	8.3	
	전용공업지역	-	-	-	-	
	일반공업지역	3,012,459	-	3,012,459	5.8	
	준공업지역	1,621,000	감)291,000	1,330,000	2.5	
녹지 지역	소 계	23,963,857	-	23,963,857	45.9	
	보전녹지지역	-	-	-	-	
	생산녹지지역	1,388,291	-	1,388,291	2.7	
	자연녹지지역	22,575,566	-	22,575,566	43.2	

○ 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률	변 경 사 유
		기정	변경			
1	소사구 송내동 340번지 일원	준 공 업 지 역	제2종일반 주거지역	98,740	부천역세권 지구단위계 획상 필지 별 용적율 별도 규정	별첨
2	소사구 송내동 402번지 일원	준 공 업 지 역	제2종일반 주거지역	30,580		
3	소사구 송내동 368번지 일원	준 공 업 지 역	제3종일반 주거지역	110,200		
4	소사구 송내동 372번지 일원	준 공 업 지 역	준 주 거 지 역	51,480		

○ 변경 사유

- 부천도시기본계획('85.07 , '99.4) 토지이용계획상 송내동 및 소사동 일원의 준공업지역을 주거지역으로 기 개발토록 반영 수립된바
 - 송내동 일대 : 준공업지역 → 주거용지
 - 오정동 일대 : 녹지지역 → 공업지역
- 2000년 11월10일 송내 · 소사 준공업지역 일원에 수립된 부천시 역세권 지구단위계획 시행지침 상 주거지역의 용도를 허용토록 수립
- 2001년 11월29일 수도권정비위원회 심의시 오정동 일대 291,000㎡의 녹지지역을 공업용지로 대체지정 승인
- 부천시 도시기본계획 및 수도권정비 심의위원회에서 의결된 내용을 기반으로 대부분 주거 · 상업용도로 이용되고 있으며 그 기능이 상실된 송내동 일원의 준공업지역을 일원으로 면적증감없이 대체지정하고 송내동 일원을 주거용지로 용도변경하여 도시주거환경 개선과 지역경제 활성화에 기여함과 더불어 토지이용을 합리화하고 도시기능과 환경을 효율적으로 유지하기 위함

3. 추진 경위

- '99. 04. 02 : 부천도시기본계획(변경)승인
 - 송내동 일대 : 준공업지역 → 주거용지
 - 오정동 일대 : 녹지지역 → 공업용지
- '00. 11. 10 : 부천시 송내 역세권 지구단위계획 승인
(경기도고시 제2000-26호)
- '00. 12. 08 : "부천도시계획 공업지역 위치변경" 수도권심의 제출
 - '01.4.12일 건교부 상정(경기도 → 건교부)
- '01. 07. 23 : 수도권정비 실무수권 소위원회 회의결과 통보(경기도 → 부천시)
 - 농림부가 양호한 농지 약9,000평 제척 요구
- '01. 07. 25 : 수도권정비 실무수권 소위원회 보완사항 제출(부천시 → 경기도)
 - 대체지정 전체면적을 291천㎡로 축소
- '01. 11. 29 : 수도권정비위원회 본심의 수정의결
- '02. 07. 04 : 용도지역 변경결정 신청반려(사유 : 공업지역 대체지정 미이행)
- '06. 04. 06 : 오정일반지방산업단지 실시계획 승인 신청

□ 위치 도

