

## 부천도시계획(취락지구)결정안에대한의견안심사보고

### 1. 심사경과

가. 제안일자 : 2001. 4. 10

나. 제출자 : 부천시장

다. 회부일자 : 2001. 4. 10

라. 상정 및 의결일자

○ 제86회 부천시의회(임시회) 제5차 건설교통위원회(2001. 4. 20) 상정 의결

### 2. 제안설명요지

(제안설명자 : 도시과장 전영표)

#### 제안이유

○ 부천시 개발제한구역 안의 취락에 대하여 구역 내 생활권의 중심 또는 근린지구로서 역할할 수 있는 집단취락을 취락지구 및 지구단위계획구역으로 지정하여 건축규제를 완화하고 이축토지의 공급 및 취락정비사업을 시행함으로써 구역에 거주하는 주민의 생활불편을 해소하고 도시발전을 도모하기 위함

#### 주요골자

○ 부천시 개발제한구역 내 취락 중 20호 이상이며, 호수밀도 15호/ha에 적합한 취락인 원미구 역곡동(벌운동, 당아래, 여울), 소사구 옥길동(옥련마을, 함박이), 오정구 대장동(안동네), 여월동(서태말, 성골, 점말) 지역의 집단취락에 대하여 양호한 주거환경의 조성과 계획적인 개발을 위하여 지구단위계획구역으로 지정하고자 도시계획법 제22조 규정에 의하여 의회 의견을 청취코자 함

3. 질의 및 답변요지

질 의 내 용	답 변 내 용
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 15~20년 이상된 미집행 장기 도시계획시설에 대하여 완화한다는데 우리 시의 계획은?</li> <li>○ 금번 취락지구 지정 지역 중 그린벨트 지정 이전부터 택지로 조성된 지역에 사람이 살고 있지 않다는 이유로 배제될 경우가 지역 토지소유자의 반발이 예상되는데 이에 대한 대책은?</li> <li>○ 역곡 취락지구 지정 예정지 인근에 4가구가 거주하고 있는데도 불구하고 금번 계획에 포함하지 않은 이유는?</li> <li>○ 당초계획에는 취락지구로 지정하기 위해서 면적이 3,000평 이상이거나 주택호수가 헥타당 15호 이상 밀집되어 있는 지역으로 지정할 수 있도록 규정이 명백하였는데, 금번 결정안은 정형화 면적을 맞추기 위해 주민이 거주하는 지역은 배제하고 주민이 거주하지 않고 있는 전이나 답인 지역을 주거지보다 더 많이 포함해서 지정하려는 것이 과연 합리적인지, 그리고 기준이 있다고 보는지, 또한 타당하다고 생각하는가?</li> <li>○ 취락지구 지정 주민들에게 이의신청 기회를 부여하는가?</li> <li>○ 도시계획결정안이 단순히 의회의 의견만 제시받고 추후에 모든 결정은 도시계획심의위원회에서 하는 것인지?</li> <li>○ 정형화 면적을 맞추기 위해 구획을 이리저리 짜맞춰 지정하다 보면 주민 반발이 많을 것임. 정형화를 위해서는 공공시설이 많이 포함되도록 검토되어야 한다고 보는데?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 면밀히 조사, 검토하여 폐지할 필요성이 있는 지역은 폐지할 계획이며, 2002년부터는 10년 이상된 지역 중 지목이 "대지"인 경우 소유자가 매수를 원하면 매수할 것임</li> <li>○ 그린벨트 지정 이전에 대지화되었는지 판명되면 사람이 거주하지 않아도 취락지구 지정이 언제든지 가능하므로 추후 면밀히 조사 후 지정하겠음</li> <li>○ 4가구 거주지역을 포함하려고 하였으나 정형화 면적이 초과되어 부득이 배제하였음</li> <li>○ 의견에 동감하며 심도있게 합리적인 방향으로 재검토하여 추진하겠음</li> <li>○ 이의신청을 할 수 있도록 할 것임</li> <li>○ 네</li> <li>○ 기본적으로 개발계획을 수립할 때는 공공시설을 포함하지 않고 있음</li> </ul>

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

부천시도시계획(취락지구)결정에대한의견서

의안번호	제472호	안건명	부천시도시계획(취락지구)결정안에대한의견안
제 출 자	부천시장	의 결 연월일	제86회 부천시의회(임시회) 제5차 건설교통위원회 회의(2001. 4. 20)

부천시도시계획(취락지구)결정안에대한의견

부천시 개발제한구역 안의 취락에 대하여 구역 내 생활권의 중심 또는 근린지구로서 역할 할 수 있는 집단취락을 취락지구 및 지구단위계획구역으로 지정하여 건축규제를 완화하고 이축토지의 공급 및 취락정비사업을 시행함으로써 구역에 거주하는 주민의 생활불편을 해소하고 도시발전을 도모하고자 함은 타당하다는 의견이나, 취락지구지정결정안 중에는 정형화를 위해 현재 주민이 거주하고 있는 지역은 배제하고 주민이 거주하지 않고 있는 전, 답 지역을 포함하는 곳이 있으므로 이대로 지정할 경우 배제되는 지역의 주민에게는 형평성 논란이 예상되고 있는 만큼 보다 세밀한 조사와 최대한 다수주민의 의견을 수렴하여 이해관계인 모두가 공감할 수 있도록 계획을 보완하여 시행하여야 한다는 의견임

2001년 4월 20일

부천시의회 건설교통위원회 위원장

### 부천시도시계획(취락지구)결정안에대한의견안

의안번호	제472호
의결년월일	2001. 4. 24 (제86회)

제출년월일 : 2001. 4. 10

제 출 자 : 부 천 시 장

□ 제안이유

○ 부천시 개발제한구역 안의 취락에 대하여 구역 내 생활권의 중심 또는 근린지구로서 역할할 수 있는 집단취락을 취락지구 및 지구단위계획구역으로 지정하여 건축규제를 완화하고 이축토지의 공급 및 취락정비사업을 시행함으로써 구역에 거주하는 주민의 생활불편을 해소하고 도시발전을 도모하기 위함

□ 주요골자

○ 부천시 개발제한구역 내 취락 중 20호 이상이며, 호수밀도 15호/ha에 적합한 취락인 원미구 역곡동(벌웅절리, 당아래, 여울), 소사구 옥길동(옥련마을, 함박이), 오정구 대장동(안동네), 여월동(서태말, 성골, 점말) 지역의 집단취락에 대하여 양호한 주거환경의 조성과 계획적인 개발을 위하여 지구단위계획구역으로 지정하고자 도시계획법 제22조 규정에 의하여 의회 의견을 청취코자 함

□ 취락지구 결정 조서(안)

구분	도면표 시번호	지구명	지구의 세분	위 차	면적(m <sup>2</sup> )	비 고
계		9개 지구	집단취락지구		599,541	
신설		대장지구	집단취락지구	오정구 대장동 201번지 일원	233,173	대장안동네
신설		점말지구	집단취락지구	오정구 여월동 173번지 일원	32,853	
신설		서태말지구	집단취락지구	오정구 여월동 45번지 일원	22,833	
신설		성골지구	집단취락지구	오정구 여월동 81번지 일원	44,513	
신설		여울지구	집단취락지구	오정구 여월동 240번지 일원 원미구 춘의동 238번지 일원	28,092	
신설		역곡지구	집단취락지구	원미구 역곡동 129번지 일원	111,515	역곡안동네
신설		당아래지구	집단취락지구	원미구 춘의동 112번지 일원	28,380	
신설		옥련지구	집단취락지구	소사구 옥길동 478번지 일원	78,867	옥련마을
신설		함박지구	집단취락지구	소사구 옥길동 642-2번지 일원	19,315	함박마을

□ 지구단위계획구역 결정 조서(안)

도 면 표시번호	구 역 명	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
계	2개 지구			344,688	344,688	
신 설	대장지구	오정구 대장동 205 일원	-	중)233,173	233,173	대장안동네
신 설	역곡지구	원미구 역곡동 172 일원	-	중)111,515	111,515	역곡안동네

○ 그간의 추진사항

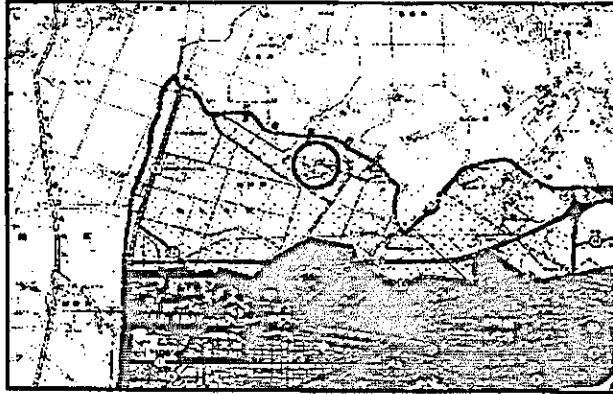
- 2001. 2. 16           취락지구지정 및 지구단위계획수립 용역발주
- 2001. 4. 2            경계선 설정 관련 경기도 자문
- 2001. 4. 12         취락지구지정에 따른 주민공람공고(예정)

○ 취락지구지정 근거 : 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제14조 및 도시계획법 제33조제1항제8호

○ 결정권자

- 취락지구 결정·고시 : 경기도지사
- 지구단위계획구역 결정·고시 : 경기도지사

# 1. 대장안 취락지구(대장동 210번지 일원)



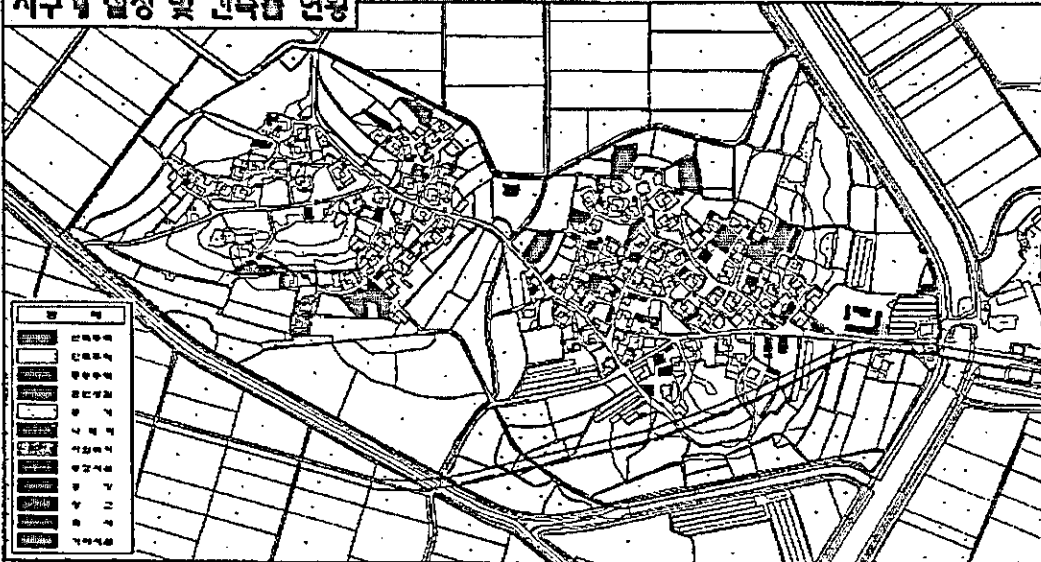
## 지구별종

- 주택 호수 : 199호
- 지목별 현황(총 323필지)
  - 대지 : 33.8%(159필지)
  - 농경지 : 55.4%(130필지)
  - 기타 : 10.8%(34필지)
- 지구내 니대지는 23필지  
(분할시 56필지 추가 가능)

## 경계선종

- 북측 : 계획도로로 인한 경계 설정
- 남측 : 지적경계선, 계획도로로 인한 경계 정형화
- 동측 : 동부간선수로, 도로로 인한 경계 정형화
- 서측 : 계획도로, 지적경계선으로 인한 경계 설정

## 지구별 설정 및 건축단 현황



구분	설명
□	건축물
□	도로
□	농경지
□	기타
□	대지
□	농경지
□	기타
□	대지
□	농경지
□	기타
□	대지
□	농경지
□	기타

## 면적현황

구분	면적(㎡)	비고
계획면적	소계	179,364 - 호수인장: 255호 - 주택호수 : 199 - 농경지 : 58 - 호수면적 : 16.9호
	산정면적	151,222
	도시계획시설	28,142
정형화 면적	53,809	30%
지구내 정형화면적	소계	223,173 - 도로 : 19,542 - 공원 : 3,000 - 주차장 : 5,610
	주택용지	205,031
	시설용지	28,142

2. 서태말 취락지구(여월동 45번지 일원)



지구현황

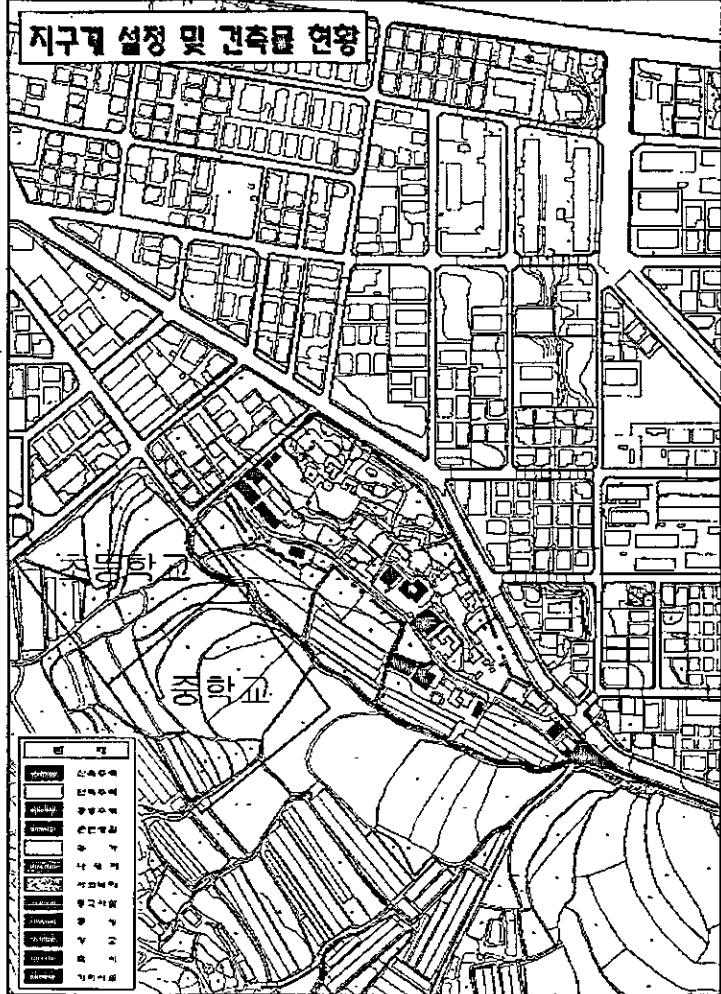
- 주택 호수 : 24호
- 지목별 현황(중 38필지)
  - 대지 : 27.2% (17필지)
  - 농경지 : 21.4%(9필지)
  - 기타 : 51.4% (12필지)
- 지구내 낙대지는 4필지  
(분할시 4필지 추가 가능)

경계설정

- 북측 : 지적 경계선, 자연원경(지형·지세), 계획도로로 인한 경계 설정
- 남측 : 현상도로 및 계획도로, 지적 경계선으로 인한 경계 정형화
- 동측 : 지적 경계선으로 인한 경계 정형화
- 서측 : 현상도로로 인한 경계 정형화

지적사항

구분	면적(㎡)	비고	
기존면적	소계	17,564	-모수신청 : 28호 -주택 : 24호 -분할호수 : 4 -모수면적 : 18.2호
	산정면적	15,344	
	시설면적	2,220	
정형화면적	5,269	30%	
지구지정면적	소계	22,833	-도로 : 1,400 -공원 : 1,500 -주차장 : 600
	주택용지	20,613	
	시설용지	2,220	



### 3. 성골 취락지구(여월동 81번지 일원)



지구개요	
• 주택 모수 :	42호
• 지역별 면양(총 77필지)	
- 대지 :	26.0% (28필지)
- 농경지 :	52.6% (34필지)
- 기타 :	21.4% (15필지)
• 지구내 낙대지는 2필지	
(분할시 3필지 추가 가능)	



3차선 설정	
• 북측 :	대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선, 자연환경(지형·지세)
• 남측 :	연방도로 및 계획도로로 인한 경계정명화
• 동측 :	계획도로, 지적경계선으로 인한 경계 설정
• 서측 :	대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선, 자연환경(지형·지세)

면적상징		구분		면적(㎡)		비교	
기 소 계	면적	소계	34,241	•모수상징 : 45호			
		신청면적	26,757	- 주택 : 42호			
		시설면적	7,484	- 분할주택 : 9			
		정명화면적	10,272	•모수상징			
						- 17.8호	
지 구 내 지 정 면 적	소 계	소계	44,513	•도로 : 4,984			
		주택용지	37,029	-공용 : 1,500			
		시설용지	7,484	-주차장 : 1,000			



4. 당아래 취락지구(춘의동 112번지 일원)



기초 현황

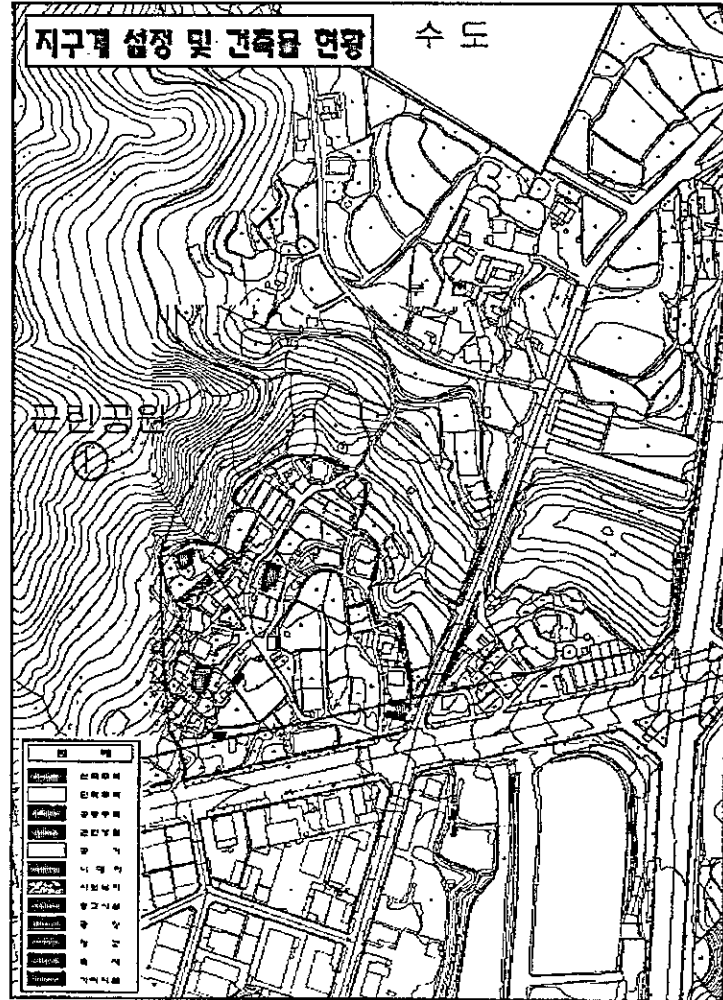
- 주택 호수 : 29호
- 지역별 현황(총 52필지)
  - 대지 : 46.6% (31필지)
  - 농경지 : 49.7%(16필지)
  - 기타 : 3.7% (5필지)
- 지구내 나대지는 3필지  
(분할사 13필지 추가 가능)

경계선 현황

- 북측 : 대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선, 자연환경(지형·지세)
- 남측 : 계획도로로 인한 경계 정형화
- 동측 : 대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선, 자연환경(지형·지세)
- 서측 : 대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선, G.B 경계선

면적 현황

구분		면적(㎡)	비고
기초면적	소계	21,831	•호수상징 : 42호
	산정면적	17,451	• 주택 : 29호
	시설면적	4,380	• 분할주택 : 13
정형화면적		6,549	• 호수면적 : 24.1%
지구지정면적	소계	28,380	• 도로 : 4,780
	주택용지	24,000	• 공원 : -
	시설용지	4,380	• 주차장 : 900



5. 점말 취락지구(여월동 173번지 일원)



- 주택 호수 : 25호
- 지목별 현황(중 35필지)
  - 대지 : 33.8% (17필지)
  - 농경지 : 59.7%(14필지)
  - 기타 : 6.5% (4필지)
- 지구내 낙대지는 3필지  
(분할시 15필지 추가 가능)



**특징 :** 계획도로로 인한 경계 정형화  
**남측 :** 도시계획시설 및 현황 도로로 인한 경계 정형화  
**동측 :** 대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계 선으로 인한 경계정형화  
**현황 :** 계획도로 및 대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선으로 인한 경계 설정

구분	면적(㎡)	비고
구분	23,289	-호수선정 : 40호
소계	23,289	- 주택 : 25호
신정면적	22,494	- 분할주택 : 15
시설면적	2,778	- 호수밀도 : 17.8호
정명화면적	7,581	30%

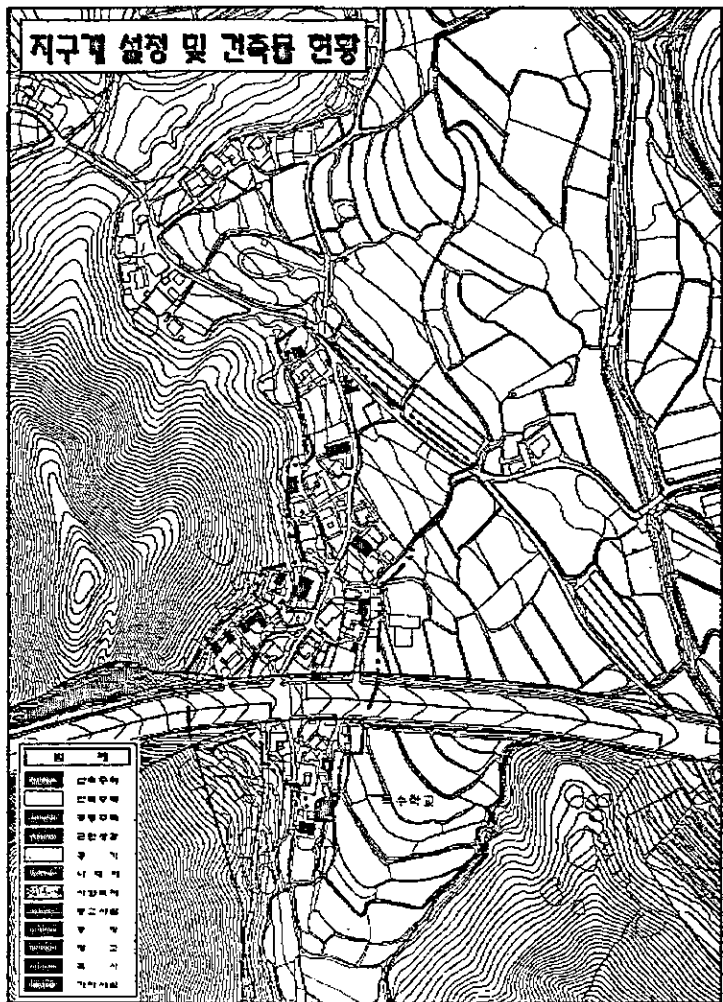
지구지정면적	면적(㎡)	비고
소계	32,853	-도면 : 1,878
주택용지	30,075	-공영 : -
시설용지	2,778	-주저장 : 900

6. 여을 취락지구(여월동 240번지 일원)



해당 현황

- 주택 모수 : 29호
- 지목별 현황(총 49필지)
  - 대지 : 41.3% (19필지)
  - 농경지 : 35.0%(14필지)
  - 기타 : 23.7% (16필지)
- 지구내 나대지는 1필지  
(분할시 10필지 추가 가능)



경계선 설정

- 북측 : 대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선, 자연환경(지형·지세)
- 남측 : 대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선, 자연환경(지형·지세)
- 동측 : 대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선 인안 경계 설정
- 서측 : 자연환경을 고려한 경계 설정

토질 현황

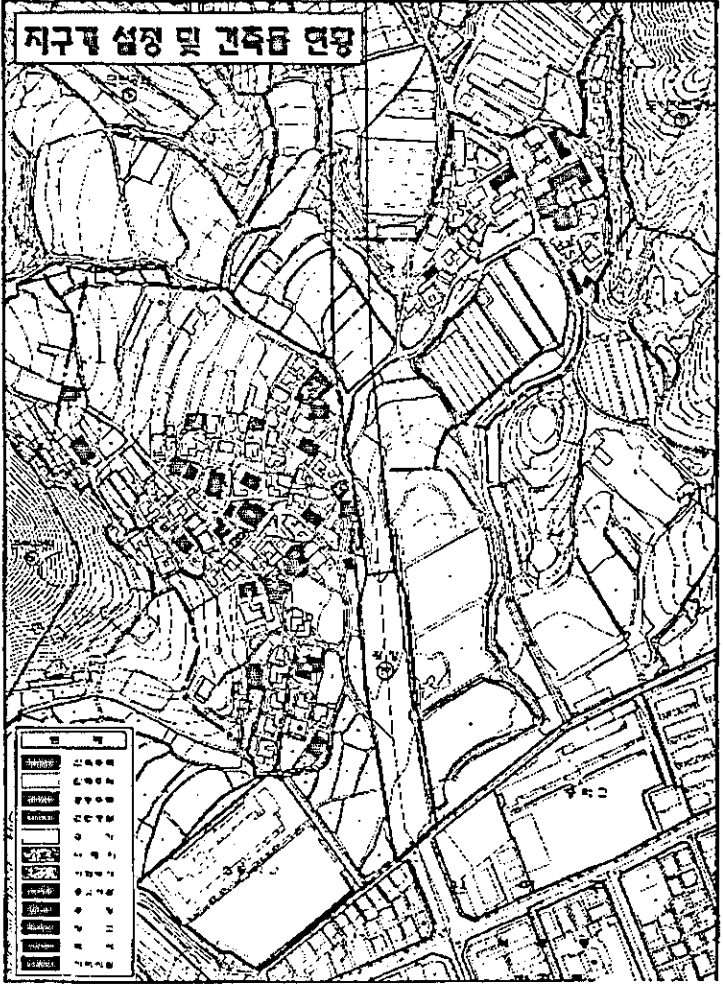
구분	면적(㎡)	비고
기소계	21,609	•요수선경 : 39호
산정면적	16,924	- 주택 : 29호
시설면적	4,685	- 분할주택 : 10
정명화면적	6,483	• 모수필도 : 23.0호
지소계	28,092	•도로 : 6,349
주택용지	23,407	•공원 : -
시설용지	4,685	•주차장 : -

7. 역곡 취락지구(역곡동 129번지 일원)



**지구 현황**

- 주택 모수 : 93호
- 지목별 현황(총 157필지)
  - 대지 : 26.5% (60필지)
  - 농경지 : 44.0%(42필지)
  - 기타 : 29.5% (55필지)
- 지구내 나대지는 8필지  
(분할시 24필지 추가 가능)



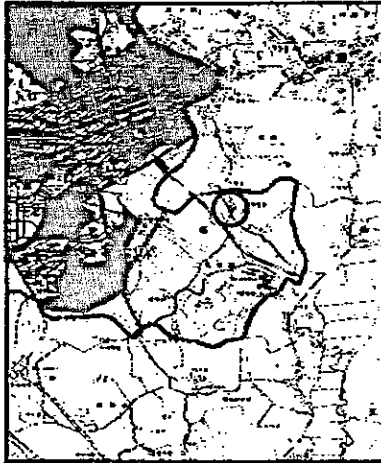
**지역특성**

- 북측 : 대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선
- 남측 : 연방도로에 의한 경계 정명화
- 동측 : 대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선, 자연환경(지형, 지세)
- 서측 : 대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선, 자연환경(지형, 지세)

**지역현황**

구분	면적(㎡)	비고	
기초면적	계	85,781	• 호수면적 : 117㎡
	신청면적	55,217	- 주택 : 93호
	시설면적	30,564	- 분할주택 : 24
정명화면적	25,734	30%	• 호수면적 : 21.22
지구지정면적	계	111,515	• 도로 : 12,960
	주택용지	80,951	• 광물 : 3,000
	시설용지	30,564	• 주차장 : 2,100
			• 기타 : 12,504

8. 옥련마을 취락지구(옥길동 478번지 일원)



지리현황

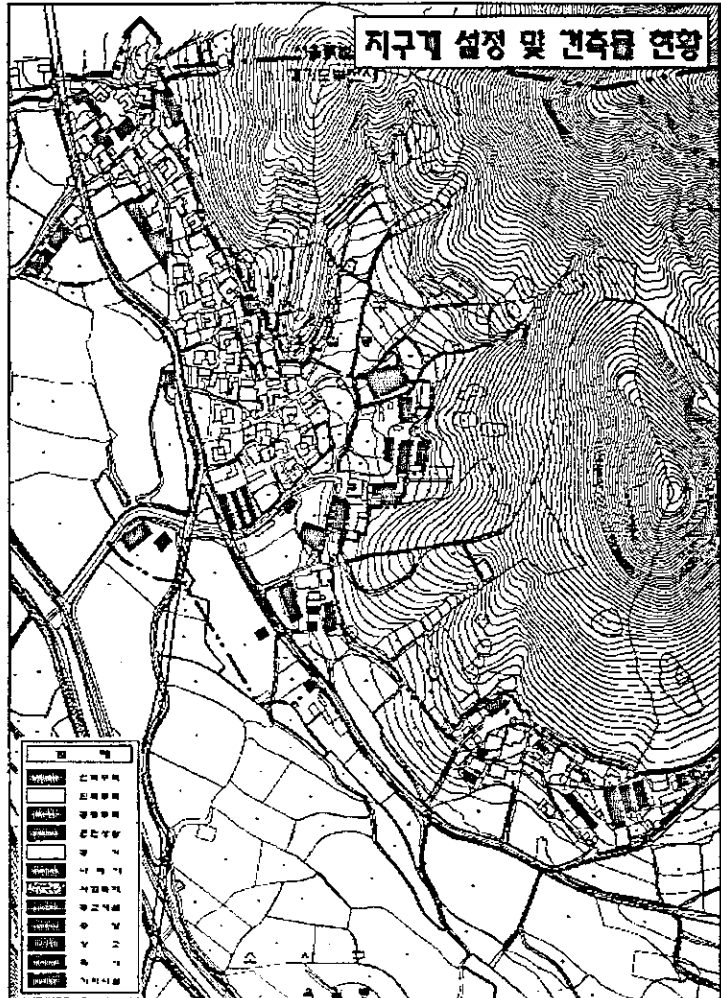
- 주택 호수 : 85호
- 지목별 현황(총 157필지)
  - 대지 : 26.1% (60필지)
  - 농경지 : 44.0%(43필지)
  - 기타 : 29.1% (54필지)
- 지구내 나대지는 5필지  
(분할시 8필지 추가 가능)

환경특성

- 북측 : 시 경계, 자연환경 (지형·지세)
- 남측 : 대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선, 자연환경(지형·지세)
- 동측 : 대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선, 자연환경(지형·지세)
- 서측 : 대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선, 자연환경(지형·지세)

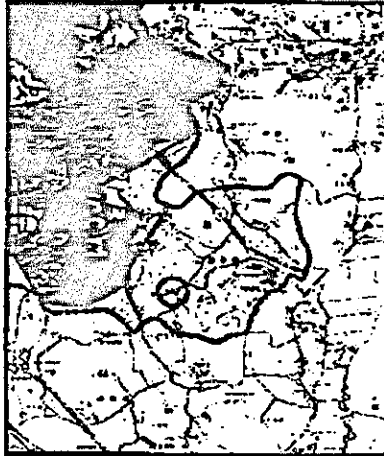
현황현황

구분	면적(㎡)	비고	
기 본 면 적	소 계	60,867	•호수상징 : 93호 - 주택 : 85호 - 분할주택 : 8 •호수밀도 - 18.7호
	산장면적	49,687	
	시설면적	10,980	
정영과면적	18,200	30%	
지 구 지 정 면 적	소 계	78,867	•도로 : 7,480 •공필 : 1,500 •주차장 : 2,000
	주택용지	67,887	
	시설용지	10,980	

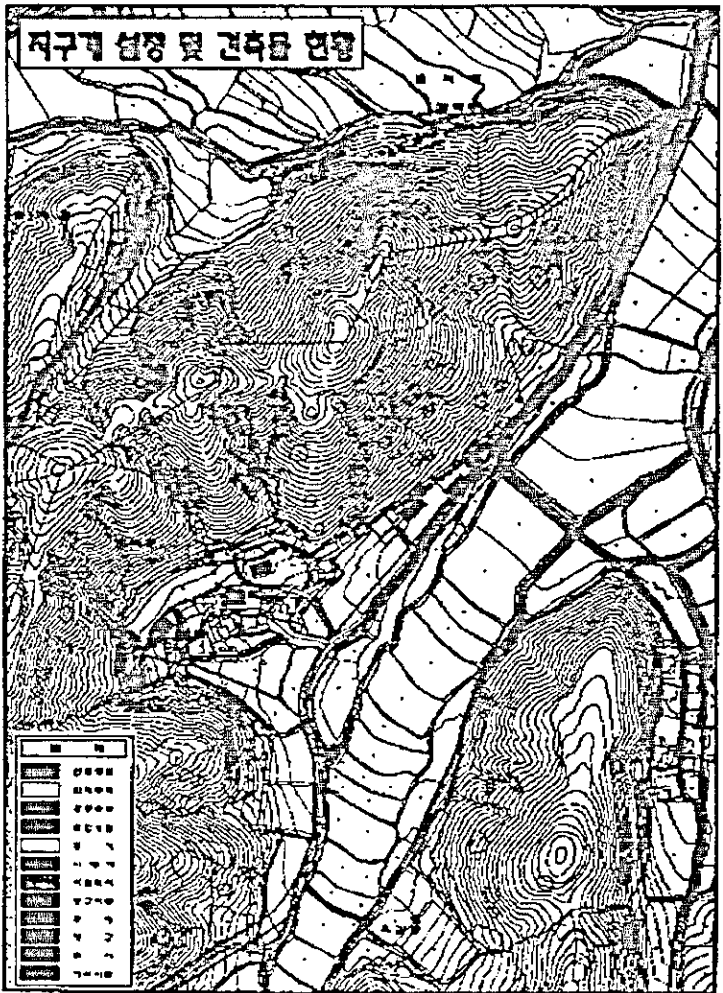


지구기 설정 및 건축물 현황

9. 함박이 취락지구(옥길동 642-2번지 일원)



<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 호수 : 20호</li> <li>• 지목별 면적(중 49필지)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지 : 32.3% (15필지)</li> <li>- 농경지 : 56.1%(25필지)</li> <li>- 기타 : 11.6% (9필지)</li> </ul> </li> <li>• 지구내 내대지는 1필지 (분할서 3필지 추가 가능)</li> </ul>
---



<ul style="list-style-type: none"> <li>• 북쪽 : 대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선, 자연완경(지형·지색)</li> <li>• 동쪽 : 철도도로나 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선</li> <li>• 남쪽 : 대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선, 자연완경(지형·지색)</li> <li>• 서쪽 : 대지 및 건축물이 있는 토지를 고려한 지적 경계선, 자연완경(지형·지색)</li> </ul>
--

구분		면적(㎡)	비고
기 타 지 목 의 면 적	소 계	14,862	• 조수면적 : 232 • 주택 : 29호 • 분할부지 : 3 • 조수면적 : 19.2%
	산 지 면 적	11,952	
	시 설 면 적	2,900	
정형화면적		4,459	30%
지 구 내 지 형 에 의 한 면 적	소 계	19,321	• 도로 : 2,430 • 수역 : - • 기타 : 500
	주 택 용 지	16,421	
	시 설 용 지	2,900	