

부천도시계획(용도지역)결정변경안에대한의견안심사보고

1. 심사경과

- 가. 제안일자 : 2002. 3. 13
- 나. 제출자 : 부천시장
- 다. 회부일자 : 2002. 3. 13
- 라. 상정 및 의결일자

○ 제94회 부천시의회(임시회) 제3차 건설교통위원회(2002. 3. 18) 상정 의결

2. 제안설명요지

(제안설명자 : 도시과장 권병준)

□ 제안이유

- 기존의 공업지역 대부분이 주거·상업용도로 이용되고 있으며, 그 기능을 상실한 일부지역을 교통·환경 등의 입지여건이 양호한 도시외곽으로 면적증감 없이 공업지역을 위치변경 계획하여
- 주거·상업지역에 산재되어 있는 공장들은 이전·집단화 및 체계화하여 저공해성 도시형 업종 및 기술집약적인 산업으로 전환을 유도하여 산업경쟁력을 강화하고
- 공업용지로서의 효율성 제고와 도시환경개선과 지역경제활성화에 기여하고자 준공업지역을 일반주거지역, 준주거지역으로 용도변경에 관한 사항에 대하여 도시계획법 제22조제5항 및 같은법 시행령 제22조제7항제1호 규정에 의하여 의회의견을 듣고자 함

□ 주요골자

- 부천시 소사구 송내동 340번지 일원의 준공업지역(291,000㎡)을 오정구 오정동 일원으로 위치변경계획하에 일반주거지역(238,000㎡), 준주거지역(53,000㎡)으로 용도변경 하고자 함

3. 질의 및 답변요지

질 의 내 용	답 변 내 용
○ 현재의 준공업지역을 일반주거지역 및 준주거지역으로 용도를 변경해주는 것인가?	○ 네
○ 용도를 변경하고자 하는 송내동 340번지 일원은 현재 아파트 밀집지역 아닌가?	○ 네
○ 이미 역세권 상세계획에 준 주거지역이 포함되어 있는데 굳이 지금 용도를 변경하는 이유는?	○ 부천시 도시기본계획시 주거지역으로 바뀌 주는 조건으로 경기도에서 승인한 사항임
○ 준주거지역으로 용도변경시 건축 용적률은 몇 %로 되는가?	○ 용적률은 600%임

- 송내동 뉴서울 아파트의 경우 용적률이 300%가 안 되는데도 불구하고 단지 내가 건물로 꽉 차는데 600%로 건축시 주택의 밀집으로 주거환경이 열악해지고 이로 인해 교통이 매우 혼잡할 것으로 예상되는데 이에 대한 대책은 있는가?
- 도로의 확보 등이 급방 되는가?

- 용적률이 600%이지만 실제 건축시 600%는 안 되고 또한 도로를 충분히 확보하여 과밀되지 않도록 할 것임
- 추후 계획수립시 필히 포함할 것임

4. 토론요지

- 가. 찬성토론
 - 없 음
- 나. 반대토론
 - 없 음

5. 심사결과

- 찬성의견 채택

6. 소수의견요지

- 준주거지역을 과다하게 지정할 경우 건축용적률이 높아짐으로 인해 주택의 과밀, 교통혼잡 등 주거환경이 열악해질 것으로 예상되므로 신중하게 결정

7. 기타 필요한 사항

- 없 음

8. 불입서류

- 의견서 1부

부천도시계획(용도지역)결정변경안에대한의견서

의안번호	제581호	안건명	부천도시계획(용도지역)결정변경안에대한의견안
제 출 자	부천시장	의 결 연월일	제94회 부천시의회(임시회) 제3차 본회의(2002. 3. 20)

부천도시계획(용도지역)결정변경안에 대한 의견

기존 준공업지역 대부분이 주거·상업용도로 이용되고 있으며 그 기능을 상실한 일부지역을 입지여건이 양호한 도시 외곽으로 면적의 증감없이 공업지역을 위치변경을 계획하고

주거용도로 용도변경하여 도시환경을 개선하고 지역경제 활성화에 기여하고자 함은 타당하다고 하겠으나 준주거지역을 과다하게 지정할 경우 추후 개발시 건축 용적률의 상승 등으로 주택의 과밀로 인한 교통대란 등 주거환경이 현재보다 더욱 열악해질 것으로 예상되므로 신중하게 도시계획을 변경하여야 할 것임

2002년 3월 20일

부 천 시 의 회 의 장

부천도시계획(용도지역)결정(변경)안

의안번호	제581호
의결년월일	2002. 3. 20 (제94회)

제출년월일 : 2002. 3. 13

제 출 자 : 부 천 시 장

제안이유

- 기존의 공업지역 대부분이 주거·상업용도로 이용되고 있으며, 그 기능을 상실한 일부지역을 교통·환경 등의 입지여건이 양호한 도시외곽으로 면적증감 없이 공업지역을 위치변경 계획하여
- 주거·상업지역에 산재되어 있는 공장들은 이전·집단화 및 체계화하여 저공해성 도시형 업종 및 기술집약적인 산업으로 전환을 유도하여 산업경쟁력을 강화하고
- 공업용지로서의 효율성 제고와 도시환경개선과 지역경제활성화에 기여하고자 준공업지역을 일반주거지역, 준주거지역으로 용도변경에 관한 사항에 대하여 도시계획법 제22조제5항 및 같은법 시행령 제22조제7항제1호 규정에 의하여 의회의견을 들고자 함

주요내용

- 부천시 소사구 송내동 340번지 일원의 준공업지역(291,000㎡)을 오정구 오정동 일원으로 위치변경 계획하여 일반주거지역(238,000㎡), 준주거지역(53,000㎡)으로 용도변경 하고자 함
- 용도지역 결정(변경) 조서(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
소 계	291,000	-	291,000		
일 반 주 거 지 역	-	증) 238,000	238,000		
준 주 거 지 역	-	증) 53,000	53,000		
준 공 업 지 역	291,000	감) 291,000	-		

○ 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률	변경사유
		기 정	변 경			
1	소사구 송내동 340번지 일원	준공업지역	일반주거지역	238,000		
2	소사구 송내동 372번지 일원	준공업지역	준주거지역	53,000		

○ 변경사유

- 부천도시기본계획 변경시 용도별 입지배분(99. 4월)계획에서 기존 준공업 지역인 송내동, 역곡동 지역 410,000㎡를 공업지역에서 주거지역으로 용도변경하고자 계획된 지역으로 2001. 11. 29 수도권심의시 291,000㎡로 축소 조정 의결된 바 있으며
- 기존의 준공업지역 대부분이 주거·상업용도로 이용되고 있으며, 그 기능을 상실한 일부지역을 교통·환경 등의 입지여건이 양호한 도시외곽으로 면적증감 없이 공업지역을 위치 변경계획하고 부천시도시기본계획 및 수도권심의 의결된 내용에 부응한 주거용지로 용도변경하여 도시주거환경 개선과 지역경제 활성화에 기여

3. 추진경위

- 99. 4. 2 : 부천도시기본계획(변경)승인
 - 송내동 일대 : 준공업지역 → 주거용지
 - 오정동 일대 : 녹지지역 → 공업용지
- 2000. 12. 8 : “부천도시계획 공업지역 위치변경” 수도권심의 제출
 - 2001. 4. 12일 건교부 상정(경기도 → 건교부)
- 2001. 7. 23 : 수도권정비실무수권소위원회 회의결과 통보(도 → 부천시)
 - 농림부가 양호한 농지 약 9,000평 제척 요구
- 2001. 7. 25 : 수도권정비실무수권소위원회 보완사항 제출(부천시 → 도)
 - 대체지정 전체면적을 291천㎡로 축소
- 2001. 11. 29 : 수도권정비위원회 본심의 수정의결

4. 참고사항

- 용도지역 변경시 법적제한요소의 변화

구 분	준공업지역 → 일반주거지역	준공업지역 → 준주거지역
건축물 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용 : 아파트 • 불허 : 운수, 동물관련, 창고, 분뇨·쓰레기처리, 교정, 묘지관련, 장례식장 • 완화 : 교육연구, 판매 • 강화 : 근린생활(안마시술소 제외), 청소년수련, 위험물 저장 및 처리, 자동차관련, 공장(아파트형공장에 한함), 발전소, 업무, 관람집회, 의료 • 동일 : 단독주택, 기숙사, 근린공원, 노유자, 종교, 방송·통신, 운동, 전시, 군사 	<ul style="list-style-type: none"> • 허용 : 아파트 • 불허 : 운수, 분뇨·쓰레기처리, 묘지관련, 장례식장 • 완화 : 근린생활, 교육연구, 판매 • 강화 : 창고, 자동차관련, 공장, 의료 • 동일 : 단독주택, 기숙사, 근린공원, 노유자, 종교, 청소년수련시설, 동물관련, 위험물저장 및 처리, 발전소, 방송·통신, 운동, 업무, 관람집회, 전시, 군사, 교정
건폐율	• 60% 이하 → 60% 이하	• 60% 이하 → 70% 이하
용적률	• 400% 이하 → 300% 이하	• 400% 이하 → 600% 이하
대지면적 최소한도	• 150m ² 이상 → 60m ² 이상	• 150m ² 이상 → 70m ² 이상

용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	52,180,000.0	-	52,180,000.0	100.0	
주거 지역	소 계	19,735,359.5	증) 291,000	20,026,359.5	38.4
	일반주거지역	9,110,807.1	증) 238,000	9,348,807.1	17.9
	제1종 전용주거지역	-	-	-	-

주거 지역	제2종 전용주거지역	-	-	-	-	
	1종 일반주거지역	841,837.0	-	841,837.0	1.6	
	2종 일반주거지역	5,551,615.0	-	5,551,615.0	10.6	
	3종 일반주거지역	-	-	-	-	
	제1종 일반주거지역	649,831.4	-	649,831.4	1.2	
	제2종 일반주거지역	188,507.8	-	188,507.8	0.4	
	제3종 일반주거지역	3,041,464.2	-	3,041,464.2	5.8	
	준 주 거 지 역	351,297.0	증) 53,000	404,297.0	0.8	
상업 지역	소 계	2,918,698.0	-	2,918,698.0	5.6	
	중 심 상 업 지 역	471,940.0	-	471,940.0	0.9	
	일 반 상 업 지 역	2,246,632.0	-	2,246,632.0	4.3	
	근 름 상 업 지 역	200,126.0	-	200,126.0	0.4	
	유 통 상 업 지 역	-	-	-	-	
공업 지역	소 계	4,633,459.0	감) 291,000	4,342,459.0	8.3	
	전 용 공 업 지 역	-	-	-	-	
	일 반 공 업 지 역	3,012,459.0	-	3,012,459.0	5.8	
	준 공 업 지 역	1,621,000.0	감) 291,000	1,330,000.0	2.5	
녹지 지역	소 계	24,892,483.5	-	24,892,483.5	47.7	
	보 전 녹 지 지 역	-	-	-	-	
	생 산 녹 지 지 역	1,388,291.5	-	1,388,291.5	2.7	
	자 연 녹 지 지 역	23,504,192.0	-	23,504,192.0	45.0	
미 지 정	-	-	-	-		

위 치 도



