

부천시도시계획(일반주거지역종세분화)변경 결정안에대한의견안심사보고

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2003년 1월 15일 부천시장 제출
- 나. 회부일자 : 2003년 1월 15일
- 다. 상정 및 의결일자
 - 제102회 부천시의회(임사회) 제3차 건설교통위원회(2003년1월18일) 상정, 의결

2. 제안설명요지

(제안설명자 : 도시과장 권병준)

□ 제안이유

- 무분별한 재개발, 재건축 등 과도한 고층·고밀 개발은 도시경관 및 자연환경의 훼손과 안전사고 위험을 내포하고 또한 주변여건을 무시한 돌출형 개발도 주택지의 일조권 및 조망권 확보의 어려움이 대두되고 있으며,
- 도시기반시설의 용량을 고려하지 않은 과밀개발로 학교등 공공시설의 부족과 도로, 주차장, 상·하수도 등 도시기반시설의 과부하 문제가 발생하고 있는 실정임
- 따라서 이러한 문제를 해소하고 도시기반시설의 적정용량유지, 양호한 주거환경의 확보 및 향후 친환경적인 도시발전을 위해 도시계획적 관리가 요구됨에 따라 일반주거지역 종세분화에 대한 도시계획 변경 결정건에 대해 의회 의견을 듣고자 함

□ 주요내용

- 일반주거지역 종세분화
 - 일반주거지역 → 제1종 일반주거지역 : 1,580천㎡
 - 일반주거지역 → 제2종 일반주거지역 : 11,059천㎡
 - 일반주거지역 → 제3종 일반주거지역 : 2,865천㎡

□ 관련근거

- 국토의계획및이용에관한 법률 제28조 및 동법시행령 제22조

3. 주요질의 및 답변 요지

질 의	답 변
<p>○ 기존 일반주거지역을 세분화 하는 것인가?</p>	<p>○ 일반주거지역을 제1종, 제2종, 제3종으로 세분화하는것임.</p>
<p>○ 제1종 일반주거지역에서의 건축범위는?</p>	<p>○ 4층까지 가능함.</p>
<p>○ 제1종과 제2종에 대한 근거가 불분명하고, 기존 제2종에서 제1종으로 전환되는 지역의 주민은 재산상 불이익을 초래하여 민원이 야기될 것으로 판단되는데 불합리하게 조정된 곳은 없는가?</p>	<p>○ 풍치지구 해제당시 1종을 2종으로 전환된 사항이며, 불합리하게 조정된곳은 없음.</p>
<p>○ 자연공원과 근린공원의 주변은 경관보호등을 위해 300미터에서 500미터 사이는 제1종으로 해야한다고 봄. 종별 비율을 맞추기 위해 지정하는 것은 불합리하다고 보는데 이에 대한 의견은?</p>	<p>○ 종별 배분비율은 없으며, 현재의 지역여건 및 토지이용 예측등 전문업체의 용역결과에 의해 조정한 것임.</p>
<p>○ 중앙로변 지역을 제3종으로 지정시 간선도로변에 고층주거단지를 허용하는 결과가 초래되어 교통기능등 문제소지가 있다고 보는데?</p>	<p>○ 의회의 의견으로 제시하면 별도의 검토 작업을 진행할것임.</p>
<p>○ 용역에 의해 나온 자료인가?</p>	<p>○ 예</p>
<p>○ 부천시 전지역을 대상으로 한것인가?</p>	<p>○ 예</p>

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.

부천시도시계획(일반주거지역종세분화)변경결정안에대한의견서

의안번호	제87호	안 건 명	부천시도시계획(일반주거지역종세분화)변경결정안에 대한의견안
제 출 자	부천시장	의결년월일	제102회 부천시의회(임시회) 제2차 본회의(2003. 1. 21)

부천시도시계획(일반주거지역종세분화)변경결정안에 대한 의견

도시기반시설의 용량을 고려하지 않은 과밀개발로 학교 등 공공시설의 부족과 도로, 주차장, 상·하수도 등 도시기반시설의 과부하 문제가 발생하고 있는 실정으로, 이러한 문제를 해소하고 도시기반시설의 적정용량유지, 양호한 주거환경의 확보 및 친환경적인 도시발전을 위해 도시계획적 관리가 요구됨에 따라 일반주거지역 종세분화에 대한 도시계획 변경 결정은 타당하므로 찬성하는 의견이나,

일반주거지역 종세분화 대상지역중 지정 2종 일반주거지역에서 제1종 일반주거지역으로 변경되는 지역은 변경사유와 근거가 명확하게 제시될 수 있도록 현장중심의 충분한 조사결과를 토대로 면밀한 검토과정을 거쳐 변경 결정하고,

협의대상지(주변지역과 연계를 통해 경계조정이 필요한 지역, 향후 재건축이 예상되는 지역, 관련계획에 의해 별도로 사업이 추진되는 지역, 대규모 공공시설 부지) 등에 대해서는 조성기준(안)이 현실적으로 부합된 계획인지 재검토 반영하여 도시계획을 변경 결정함이 타당하다는 의견임.

2003년 1월 21일

부 천 시 의 회 의 장

부천도시계획(일반주거지역종세분화)변경 결정안에대한의견안

의안 번호	제 87 호
의결 년월일	2003. 1. 21 (제102회)

제출년월일 : 2003. 1. 15

제 출 자 : 부 천 시 장

① 제안이유

- 무분별한 재개발, 재건축 등 과도한 고층·고밀 개발은 도시경관 및 자연환경의 훼손과 안전사고 위험을 내포하고 또한 주변여건을 무시한 들출형 개발로 주택지의 일조권 및 조망권 확보의 어려움이 대두되고 있으며,
- 도시기반시설의 용량을 고려하지 않은 과밀개발로 학교 등 공공시설의 부족과 도로, 주차장, 상·하수도 등 도시기반시설의 과부하 문제가 발생하고 있는 실정임
- 따라서 이러한 문제를 해소하고 도시기반시설의 적정용량유지, 양호한 주거환경의 확보 및 향후 친환경적인 도시발전을 위해 도시계획적 관리가 요구됨에 따라 일반주거지역 종세분화에 대한 도시계획 변경결정 건에 대해 의회 의견을 듣고자 함

② 주요내용

□ 일반주거지역 종세분화

- 일반주거지역 → 제1종 일반주거지역 : 1,580천㎡
- 일반주거지역 → 제2종 일반주거지역 : 11,059천㎡
- 일반주거지역 → 제3종 일반주거지역 : 2,865천㎡

③ 관련근거

- 국토의계획및이용에관한 법률 제28조 및 동법시행령 제22조

4 부천도시계획(용도지역) 변경결정조서

○ 용도지역 변경결정 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		52,180,000.0	-	52,180,000.0	100.0	
주거 지역	소 계	19,735,359.5	-	19,735,359.5	37.8	
	일반주거지역	9,110,807.1	감)9,110,807.1	-	-	
	제1종 전용주거지역	-	-	-	-	
	제2종 전용주거지역	-	-	-	-	
	1종 일반주거지역	841,837.0	감)841,837.0	-	-	
	2종 일반주거지역	5,551,615.0	감)5,551,615.0	-	-	
	3종 일반주거지역	-	-	-	-	
	제1종 일반주거지역	649,831.4	증)1,580,006.0	2,229,837.4	4.3	
	제2종 일반주거지역	188,507.8	증)11,059,053.1	11,247,560.9	21.5	
	제3종 일반주거지역	3,041,464.2	증)2,865,200.0	5,906,664.2	11.3	
	준주거지역	351,297.0	-	351,297.0	0.7	
	상업 지역	소 계	2,918,698.0	-	2,918,698.0	5.6
중심상업지역		471,940.0	-	471,940.0	0.9	
일반상업지역		2,246,632.0	-	2,246,632.0	4.3	
근린상업지역		200,126.0	-	200,126.0	0.4	
유통상업지역		-	-	-	-	
공업 지역	소 계	4,633,459.0	-	4,633,459.0	8.9	
	전용공업지역	-	-	-	-	
	일반공업지역	3,012,459.0	-	3,012,459.0	5.8	
	준공업지역	1,621,000.0	-	1,621,000.0	3.1	
녹지 지역	소 계	24,892,483.5	-	24,892,483.5	47.7	
	보전녹지지역	-	-	-	-	
	생산녹지지역	1,388,291.5	-	1,388,291.5	2.7	
	자연녹지지역	23,504,192.0	-	23,504,192.0	45.0	
미 지정		-	-	-	-	

주)기정은 경기도고시 2001-277호 (2001.12.22)사항임

□ 세부변경내역

○ 제1종 일반주거지역 변경대상지

도면표 시번호	위 치	용 도 지 역		면적(m ²)	비고
		기 정	변 경		
I-1	고강동 산63-9임 일원	1종일반주거지역	제1종일반주거지역	47,651	
I-2	고강동 400-1대 일원	1종일반주거지역 2종일반주거지역	제1종일반주거지역	208,687	
I-3	작동 48학 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	194,389	
I-4	원종동 345-20대 일원	1종일반주거지역 2종일반주거지역	제1종일반주거지역	26,472	
I-5	원종동 362-4대 일원	2종일반주거지역	제1종일반주거지역	34,537	
I-6	원종동 351-1대 일원	2종일반주거지역	제1종일반주거지역	25,811	
I-7	여월동 9-40대 일원	1종일반주거지역	제1종일반주거지역	30,519	
I-8	여월동 54-3대 일원	2종일반주거지역	제1종일반주거지역	27,262	
I-9	오정동 616답 일원	1종일반주거지역 2종일반주거지역	제1종일반주거지역	88,681	
I-10	원미동 144-46대 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	23,960	
I-11	원미동 162-67대 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	99,541	
I-12	심곡본동 산49-3임 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	59,891	
I-13	심곡본동 562-18대 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	44,080	
I-14	소사본동 145-1학 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	85,323	
I-15	소사본동 236-10대 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	42,165	
상동	중동 558-1대 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	<u>516,759</u>	
소사	소사본동 119-5대 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	24,278	

○ 제2종 일반주거지역 변경대상지

- 제1종, 제3종에서 제외된 지역 : 11,059,053.1m²

○ 제3종 일반주거지역 변경대상지

도면표 시번호	위 치	용 도 지 역		면적(m ²)	비고
		기 정	변 경		
Ⅲ-1	고강동 350-4대 일원	2종일반주거지역	제3종일반주거지역	53,386	
Ⅲ-2	원종동 228-2대 일원	2종일반주거지역	제3종일반주거지역	92,687	
Ⅲ-3	약대동 154장 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	114,858	
Ⅲ-4	중동 3-207대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	15,762	
Ⅲ-5	춘의동 123-2대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	22,253	
Ⅲ-6	중동 884대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	180,036	
Ⅲ-7	심곡동 93-1대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	102,763	
Ⅲ-8	원미동 151-1대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	26,441	
Ⅲ-9	원미동 114-1대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	27,385	
Ⅲ-10	송내동 589대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	22,855	
상동	상동 571-1대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	1,259,583	
송내	송내동 459-1장 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	109,995	
소사	소사본동 140-2대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	273,066	
범박	범박동 산17-2임 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	325,660	
소사택지	소사본동 403대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	238,470	

○ 용도지역 변경결정 사유

도면표 시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
I-1	고강동 산63-9임 일원	1종일반주거지역	제1종일반주거지역	47,651	○ 용도지역 세분화 에 따른 저층주택 중심의 편리한 주 거환경 조성
I-2	고강동 400-1대 일원	1종일반주거지역 2종일반주거지역	제1종일반주거지역	208,687	
I-3	작동 48학 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	194,389	
I-4	원종동 345-20대 일원	1종일반주거지역 2종일반주거지역	제1종일반주거지역	26,472	
I-5	원종동 362-4대 일원	2종일반주거지역	제1종일반주거지역	34,537	
I-6	원종동 351-1대 일원	2종일반주거지역	제1종일반주거지역	25,811	
I-7	여월동 9-40대 일원	1종일반주거지역	제1종일반주거지역	30,519	
I-8	여월동 54-3대 일원	2종일반주거지역	제1종일반주거지역	27,262	
I-9	오정동 616답 일원	1종일반주거지역 2종일반주거지역	제1종일반주거지역	88,681	
I-10	원미동 144-46대 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	23,960	
I-11	원미동 162-67대 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	99,541	
I-12	심곡본동 산49-3임 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	59,891	
I-13	심곡본동 562-18대 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	44,080	
I-14	소사본동 145-1학 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	85,323	
I-15	소사본동 236-10대 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	42,165	
상동	중동 558-1대 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	516,759	
소사	소사본동 119-5대 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	24,278	

도면표 시번호	위치	용도지역		면적(m ²)	변경사유
		기정	변경		
Ⅲ-1	고강동 350-4대 일원	2종일반주거지역	제3종일반주거지역	53,386	◦ 간선도로변 상업기 능밀집지역의 용도 현실화
Ⅲ-2	원종동 228-2대 일원	2종일반주거지역	제3종일반주거지역	92,687	◦ 간선도로변 상업기 능밀집지역의 용도 현실화
Ⅲ-3	약대동 154장 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	114,858	◦ 약대동1,2주택재개발 기본계획내용을 반 영하여 고층주택중 심의 주거환경조성
Ⅲ-4	중동 3-207대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	15,762	◦ 고층아파트(풍림apt) 입지로 인한 용도 현실화
Ⅲ-5	춘의동 123-2대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	22,253	◦ 공동주택(우민apt) 사업승인에 따른 용도 현실화
Ⅲ-6	중동 884대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	180,036	◦ 중동주공아파트 재 건축 추진계획에 부 합한 용도 현실화
Ⅲ-7	심곡동 93-1대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	102,763	◦ 간선도로변 상업기 능밀집지역의 용도 현실화
Ⅲ-8	원미동 151-1대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	26,441	◦ 공동주택(두산apt) 입지에 따른 용도 현실화
Ⅲ-9	원미동 114-1대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	27,385	◦ 공동주택(풍림apt) 입지에 따른 용도 현실화
Ⅲ-10	송내동 589대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	22,855	◦ 공동주택(삼익apt) 입지에 따른 용도 현실화

도면표 시번호	위치	용도지역		면적(m ²)	변경사유
		기정	변경		
상동	상동 571-1대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	1,259,583	◦ 개별사업지구내 개발계획내용에 부합된 용도지역 세분화로 중·고층주택 중심의 주거환경조성
송내	송내동 459-1장 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	109,995	
소사	소사본동 140-2대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	273,066	
범박	범박동 산17-2임 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	325,660	
소사택지	소사본동 403대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	238,470	
	부천시 일원	1종일반주거지역 2종일반주거지역 일반주거지역	제2종일반주거지역	11,059,053.1	◦ 용도지역 세분화에 따른 중저층주택 중심으로 편리한 주거 환경 조성

5] 참고사항

◦ 세분화 시행후의 밀도제한

구 분	용 적 율	건 폐 율	층 수	비 고
제1종일반주거지역	150(200)%이하	60%이하	4층이하	
제2종일반주거지역	200(250)%이하	60%이하	15층이하	
제3종일반주거지역	250(300)%이하	60%이하	제한없음	

○ 일반주거지역의 건축용도 제한

구분	제1종 일반주거지역		제2종 일반주거지역		제3종 일반주거지역	
단독주택	가능	제한 없음	가능	제한 없음	가능	제한 없음
공동주택	가능	제한 없음	가능	제한 없음	가능	제한 없음
제1종 근생	가능	제한 없음	가능	제한 없음	가능	제한 없음
제2종 근생	조례 위임	바닥면적 2천㎡이상, 안마시술소, 단란주점 제외	조례 위임	안마시술소, 단란주점 제외	조례 위임	안마시술소, 단란주점 제외
문화·진회	조례 위임	전시장 및 동식물원 가능(너비 12 m이상 접한 대지로서 2천㎡이하)	조례 위임	제한 없음	조례 위임	제한 없음
판매·영업	불가	-	조례 위임	15㎡이상 도로에 접한 대지의 경우 바닥면적의 합계가 2천㎡ 이하	조례 위임	바닥면적의 합계가 2천㎡이하, 너 비 15㎡이상 도로에 접한 대지 에 건축하는 경우 - 바닥면적의 2천㎡이하
의료	조례 위임	격리병원, 장례식장 제외	조례 위임	격리병원, 장례식장 제외	조례 위임	격리병원, 장례식장 제외
교육·연구 및 복지시설	가능	생활권 수련시설 및 자연권 수련시 설을 제외	조례 위임	유스호스텔의 경우, 12m 이상의 도로에접한 대지에 건축	조례 위임	유스호스텔의 경우, 12m 이상의 도로에접한 대지에 건축
운동	조례 위임	육외철타이 설치된 골프연습장 제외	조례 위임	제한 없음	조례 위임	제한 없음
업무	조례 위임	너비 12m미만인 도로에 접한 대 지의 경우 바닥면적의 합계가 2천 ㎡이하인 것에 한함(오피스텔 제외)	조례 위임	너비 12m미만인 도로에 접한 대지의 경우 바닥면적의 합계가 3천㎡이하인 것에한함	조례 위임	너비 12m미만인 도로에 접한 대지의 경우 바닥면적의 합계가 3천㎡이하인 것에한함
공장	조례 위임	인쇄·기록매체복제업·봉제·필름 현상·컴퓨터 및 주변기기제조업· 컴퓨터관련 전자제품조립업·두부제 조업의 공장	조례 위임	인쇄·기록매체복제업·봉제·필 름 현상·컴퓨터 및 주변기기제 조업·컴퓨터관련 전자제품조립 업·두부제조업의 공장	조례 위임	인쇄·기록매체복제업·봉제·필 름 현상·컴퓨터 및 주변기기제 조업·컴퓨터관련 전자제품조립 업·두부제조업의 공장
창고	조례 위임	너비12m 도로에 12㎡이상 접한 대지에 한함	조례 위임	바닥면적의 합계가 2천㎡ 이하인 것	조례 위임	제한 없음
위험물저장 및 처리시설	불가	-	조례 위임	주유소, 석유판매소에 한함	조례 위임	주유소, 석유판매소에 한함
자동차 관련	조례 위임	주차장	조례 위임	주차장에 한함	조례 위임	폐차장 및 매매장 제외
동식물 관련	불가	-	불가	-	조례 위임	축사, 가축시설, 도축장, 제외
공공용	조례 위임	교도소, 감화원, 기타 범죄자의 갱생, 보육, 교육, 보건 등 용도 제외	조례 위임	교도소, 감화원, 기타 범죄자의 갱생, 보육, 교육, 보건 등 용도 제외	조례 위임	교도소, 감화원, 기타 범죄자의 갱생, 보육, 교육, 보건 등 용도 제외

※ 일반주거지역내 숙박, 위락, 분뇨 및 처리, 묘지관련, 관광·휴게시설은 입지불가



☑ 위치도

도면 표시 번호	위 치	용 도 지 역		면적 (㎡)	비 고
		기 경	변 경		
I-1	고건동 363-9외 일원	1종일반주거지역	제1종일반주거지역	48	
I-2	고건동 400-11대 일원	1종일반주거지역 2종일반주거지역	제1종일반주거지역	209	
I-3	직동 48외 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	194	
I-4	만종동 345-20대 일원	1종일반주거지역 2종일반주거지역	제1종일반주거지역	26	
I-5	만종동 362-4대 일원	2종일반주거지역	제1종일반주거지역	35	
I-6	만종동 351-11대 일원	2종일반주거지역	제1종일반주거지역	26	
I-7	매월동 9-40대 일원	1종일반주거지역	제1종일반주거지역	31	
I-8	매월동 54-31대 일원	2종일반주거지역	제1종일반주거지역	27	
I-9	오정동 616외 일원	1종일반주거지역 2종일반주거지역	제1종일반주거지역	89	
I-10	원미동 144-46외 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	24	
I-11	원미동 162-67대 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	100	
I-12	삼곡본동 249-3외 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	60	
I-13	삼곡본동 562-18대 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	44	
I-14	소사본동 145-1외 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	85	
I-15	소사본동 236-10대 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	42	
상정	중동 558-11대 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	517	
소사	소사본동 119-51대 일원	일반주거지역	제1종일반주거지역	24	
III-1	고경동 350-46외 일원	2종일반주거지역	제3종일반주거지역	63	
III-2	만종동 228-2대 일원	2종일반주거지역	제3종일반주거지역	93	
III-3	역대동 154외 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	115	역대1,2주택폐기량
III-4	중동 3-207대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	36	대입APT
III-5	중동 123-21대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	22	유연APT(상사중)
III-6	중동 984대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	180	중동주공APT
III-7	삼곡동 93-11대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	103	동명도안
III-8	원대동 151-11대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	26	두선APT
III-9	원대동 114-11대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	27	동림APT
III-10	소내동 599대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	23	삼익APT
성동	성동 571-11대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	1,260	
송내	송내동 450-1외 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	110	
소사	소사본동 140-21대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	273	
반석	반석동 산17-2외 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	306	
소사역서	소사본동 403대 일원	일반주거지역	제3종일반주거지역	238	
II	부천시 전역	1종일반주거지역 2종일반주거지역 일반주거지역	제2종일반주거지역	11,050	

