

# 부천시도시관리계획(개발제한구역해제및제1종 지구단위계획)결정변경안에대한의견안심사보고

## 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2004년 8월 25일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2004년 8월 26일

다. 상정 및 의결일자

- 제114회 부천시의회(임시회) 제4차 건설교통위원회(2004년 9월 6일) 상정·의결

## 2. 제안설명요지

(제안 설명자 : 도시과장 우의제)

### □ 제안사유

#### ■ 도시관리계획변경결정

(자연녹지지역 → 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역)

- 본 도시계획결정 및 변경결정(안)은 정부가 확정된 개발제한구역 제도 개선정책의 후속작업으로서 동 정책상 부분해제지역에 해당되는 수도권 개발지역내 부천시 개발제한구역에 대하여 『집단취락 등의 개발제한구역 해제를 위한 도시계획변경(안) 수립지침』에 따라
- 부천시 개발제한구역안의 우선해제대상 취락에 적합한 대규모 취락에 대하여 개발제한구역을 해제 조정하고 용도지역이 상향조정(자연녹지

지역 → 제1종일반주거지역)되는 지역에 대하여 계획적인 관리를 통해 토지이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 관리하기 위하여 용도지역·지구·구역·지구단위계획에 관한 계획을 결정(변경)하고자 함.

□ 주요내용

1. 도시관리계획 결정(변경)

■ 용도지역 결정(변경)

구분	위 치	용 도 지 역		면적 (㎡)	용적 륜 (%)	결정(변경)사유	비고
		기 정	변 경				
계	-	-	-	601,762.0	-	3개소	-
-	오정구 대장동 220-1번지 일원	자연녹지 지역	제1종일반 주거지역	301,054.0	150	그린벨트 해제 취락에 대해 자연경관 및 양호한 주거환경조성을 위해 제1종 일반주거 지역으로 계획	대장안지구
-	원미구 역곡동 165번지 일원	"	"	181,565.0	150	"	역곡지구
-	소사구 옥길동 490-2번지 일원	"	"	119,143.0	150	"	옥련지구

■ 용도지구 결정(변경)

○ 해당사항 없음

■ 구역 결정(변경)

○ 개발제한구역 결정(변경)조서

번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			변 경 전	변 경	변 경 후	
-	부 천 시 개발제한구역	부천시 전역	19,698,000	△601,762	19,096,238	3개소

■ 지구단위계획구역결정(변경)

번호	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	제1종 지구단위계획구역	부천시 전역	11,685,871.2	증)601,762.0	12,287,633.2	3개소

2. 지구단위계획수립

1) 토지이용 및 시설에 관한 지구단위계획 결정조서

■ 용도지역 결정(변경)

- 자연녹지지역 → 제1종 일반주거지역으로 변경
- 면적 : 601,762㎡(3개소)

■ 용도지구 결정(변경)

- 해당사항 없음

■ 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)

- 도시관리계획결정도 참조

2) 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정조서.

■ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)

구분	위치	면적 (㎡)
최소개발 대지규모	지구단위계획구역내	300

■ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 도시계획 결정(변경)

지구명	위치	구분		계획내용
대장안지구	대장동 220-1번지 일원	용도	허용용도	A~F (건축물용도 분류표참조)
			건폐율	50%이하
역곡지구	역곡동 165번지 일원	용적률	기준용적률	120%이하
			허용용적률	150%이하
옥련지구	옥길동 490-2번지 일원	높이	최고층수(높이)	단독주택 : 3층이하 그외 용도 : 4층이하
			최저층수(높이)	-

■ 건축물 용도 분류

1. A : 공동주택(아파트, 기숙사 제외) 및 그 부대시설
2. B : 단독주택(다중주택 제외), 3층 이하의 다가구주택
3. C : 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 철타이 설치된 골프연습장 제외), 택지개발촉진법 시행령 제7조 제4항에 의한 고등학교이하 각급 학교설립·운영규정에 의한 유치원 또는 영유아보육법에 의한 보육시설
4. D : 공공청사 및 그 부대시설
5. E : 복지시설 및 그 부대시설
6. F : 주차장 및 그 부대시설

□ 근거법령

- 『개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법 제3조』
- 『국토의계획및이용에관한법 제24조 내지 35조』

3. 주요질의 및 답변요지

질 의	답 변
○ 개발제한구역 해제 공람·공고시 주민들의 민원이 많았다고 보는데	○ 주민의견은 지구단위계획 수립시 부천시도시계획위원회에 동일한 의견으로 상정하는 것으로써 의견을 참고하여 위원회의 결과로 수립이나 제외한다고 보아야 함.
○ 개발제한구역 해제의 필요성에 대하여?	○ 주민 집단취락 지역으로써 얼마의 개발이 된 지역으로써 시간이 경과하면 난개발이 예상되어 토지의 이용을 합리적이고 도시의 기능, 미관, 환경을 고려한 효율적인 도시개발을 하기 위하여 필요한 조치라고 생각함.
○ 개발제한구역이 해제되고 도시계획 관리계획이 수립되어 주민들에게 유리한 개발방법은 어떠한지?	○ 환지방법이라고 보는데 도로, 공원, 주차장 등 시설배치에 입지하고 감보율 45%~50%가 적용되면 주민들의 반발도 예상되고 있음.

#### 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

# 부천시도시관리계획(개발제한구역해제및제1종 지구단위계획)결정변경안에대한의견서

의안번호	제288호	안건명	부천시도시관리계획(개발제한구역해제및제1종지구단위계획)결정변경안에대한의견안
제 출 자	부천시장	의 결 연월일	제114회 부천시의회(임시회) 제2차 본회의(2004. 9. 9)

## 부천시도시관리계획(개발제한구역해제및 제1종지구단위계획)결정변경안에 대한 의견

본 도시관리계획 변경 결정안은 1971년 7월 30일 개발제한구역으로 지정 고시된 오정구 대장동 220번지 일원, 원미구 역곡동 165번지 일원, 소사구 옥길동 490번지 일원 등 집단 취락지역 3개 지구에 대하여 개발제한구역을 해제 조정하고 용도지역을 제1종 일반주거지역으로 변경 하는 사항으로 금번 개발제한구역에서 해제하고자 하는 3개 지구는 면적이 601,762㎡으로써 3개 지구가 제1종 일반주거지역으로 변경됨에 따른 관련 계획으로서 토지의 이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 관리하기 위해 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 사항과 획지 및 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 에 관한 사항을 지구단위 계획 결정하고자하는바 GB구역 해제 및 제1종 지구단위계획결정에 따른 예상되는 문제점으로 소유 토지가 도시기반시설인 도로, 공원, 주차장 등 시설배치에 입지하는 경우 토지주의 반발과 타인소유 토지상 주택 소유자의 이촉권 상실로 인한 민원이 예상되므로 이를 슬기롭게 해결하고, 사업 시행시 환지방식에 의해 토지 감보율 높지 않도록 하고, 도시기반시설의 설치비용등은 시에서 지원 가능토록 적극 검토를 요망함.

그동안 각종 개발행위 규제로 주민의 불편을 초래해 왔던 것으로 개발제한구역이 해제될 경우 주민 불편 해소와 아울러 주변으로의 난개발 확산을 방지하여 자연 환경보전을 도모하고 개발과 조화된 도시관리계획 수립의 기회로 판단하여야 한다는 의견임.

2004년 9월 9일

부천시의회 의장

# 부천시도시관리계획(개발제한구역해제및제1종 지구단위계획)결정변경안에대한의견안

의안 번호	제288호
의결 년월일	2004. 9. 9 (제114회)

제출년월일 : 2004. 8. 25.

제출자 : 부천시장

## 1] 제안사유

### ■ 도시관리계획변경결정

(자연녹지지역 → 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역)

- 본 도시계획결정 및 변경결정(안)은 정부가确定的한 개발제한구역 제도개선정책의 후속작업으로서 동 정책상 부분해제지역에 해당되는 수도권 개발지역내 부천시 개발제한구역에 대하여 『집단취락 등의 개발제한구역 해제를 위한 도시계획변경(안) 수립지침』에 따라
- 부천시 개발제한구역안의 우선해제대상 취락에 적합한 대규모 취락에 대하여 개발제한구역을 해제 조정하고 용도지역이 상향조정(자연녹지지역 → 제1종일반주거지역)되는 지역에 대하여 계획적인 관리를 통해 토지이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 관리하기 위하여 용도지역·지구·구역·지구단위계획에 관한 계획을 결정(변경)하고자 함.

## 2 주요내용

### 1. 도시관리계획 결정(변경)

#### ■ 용도지역 결정(변경)

구분	위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유	비고
		기정	변경				
계	-	-	-	601,762.0	-	3개소	-
-	오정구 대장동 220-1번지 일원	자연녹지 지역	제1종일반 주거지역	301,054.0	150	그린벨트 해제 취락 에 대해 자연경관 및 양호한 주거환경조성 을 위해 제1종 일반 주거지역으로 계획	대장안지구
-	원미구 역곡동 165번지 일원	"	"	181,565.0	150	"	역곡지구
-	소사구 옥길동 490-2번지 일원	"	"	119,143.0	150	"	옥련지구

#### ■ 용도지구 결정(변경)

- 해당사항 없음

#### ■ 구역 결정(변경)

- 개발제한구역 결정(변경)조서

번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			변경 전	변경	변경 후	
-	부천시 개발제한구역	부천시 전역	19,698,000	△601,762	19,096,238	3개소

#### ■ 지구단위계획구역결정(변경)

번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	제1종 지구단위계획구 역	부천시 전역	11,685,871.2	증)601,762.0	12,287,633.2	3개소

## 2. 지구단위계획수립

### 1) 토지이용 및 시설에 관한 지구단위계획 결정조서

■ 용도지역 결정(변경)

- 자연녹지지역 → 제1종 일반주거지역으로 변경
- 면 적 : 601,762m<sup>2</sup>(3개소)

■ 용도지구 결정(변경)

- 해당사항 없음

■ 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)

- 도시관리계획결정도 참조

### 2) 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정조서.

■ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)

구 분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )
최소개발 대지규모	지구단위계획구역내	300

■ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 도시계획 결정(변경)

지구명	위 치	구 분		계획내용
대장안지구	대장동 220-1번지 일원	용도	허용용도	A~F (건축물용도 분류표참조)
			건폐율	50%이하
역곡지구	역곡동 165번지 일원	용적률	기준용적률	120%이하
			허용용적률	150%이하
옥련지구	옥길동 490-2번지 일원	높이	최고층수(높이)	단독주택 : 3층이하 그외 용도 : 4층이하
			최저층수(높이)	-

## ■ 건축물 용도 분류

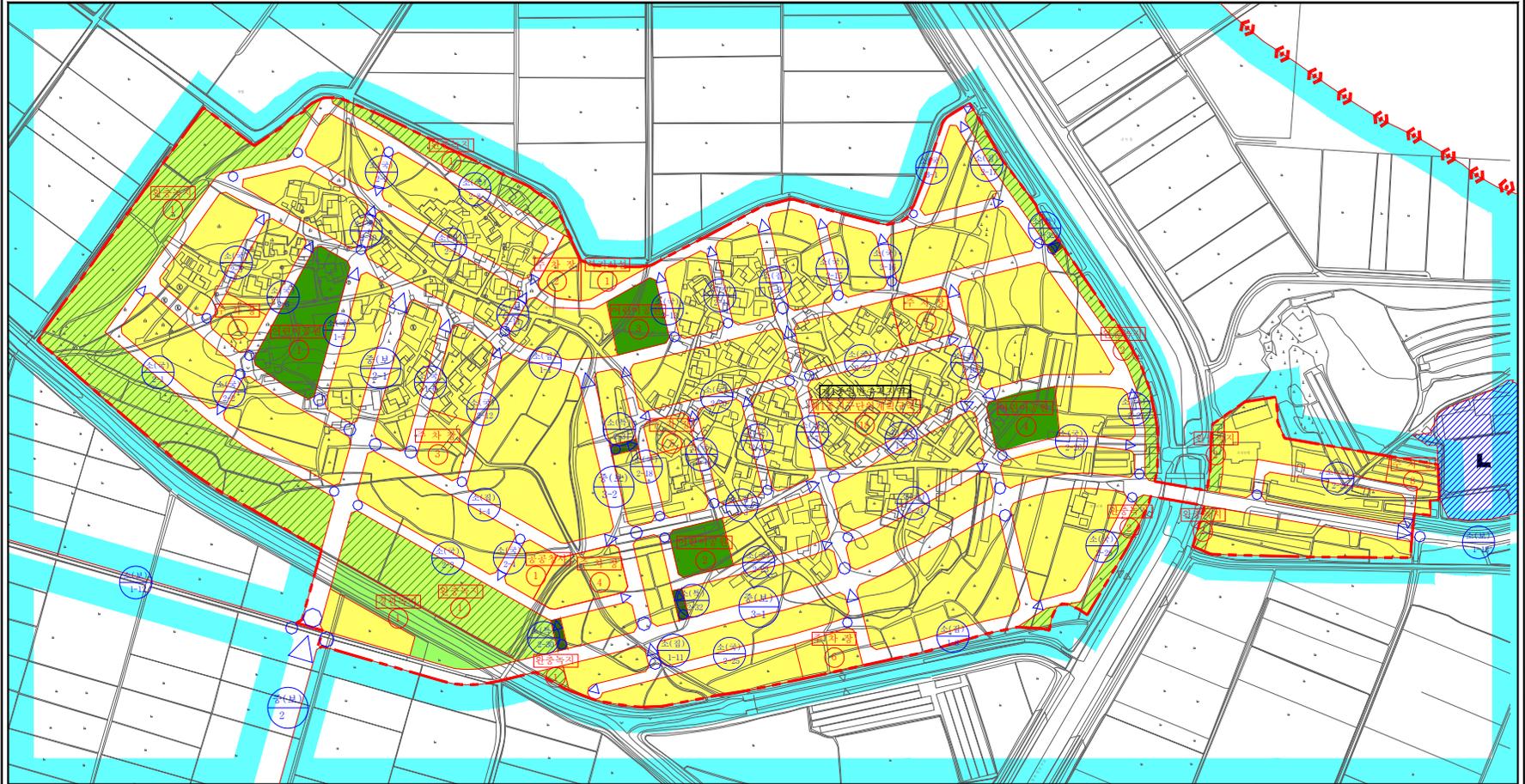
1. A : 공동주택(아파트, 기숙사 제외) 및 그 부대시설
2. B : 단독주택(다중주택 제외), 3층 이하의 다가구주택
3. C : 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 철탑이 설치된 골프연습장 제외), 택지개발촉진법 시행령 제7조 제4항에 의한 고등학교 이하 각급 학교설립·운영규정에 의한 유치원 또는 영유아보육법에 의한 보육시설
4. D : 공공청사 및 그 부대시설
5. E : 복지시설 및 그 부대시설
6. F : 주차장 및 그 부대시설

## □ 근거법령

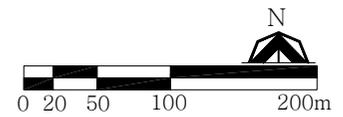
- 『개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법 제3조』
- 『국토의계획및이용에관한법 제24조 내지 35조』

# 도시관리계획(안)도

(대장안지구)

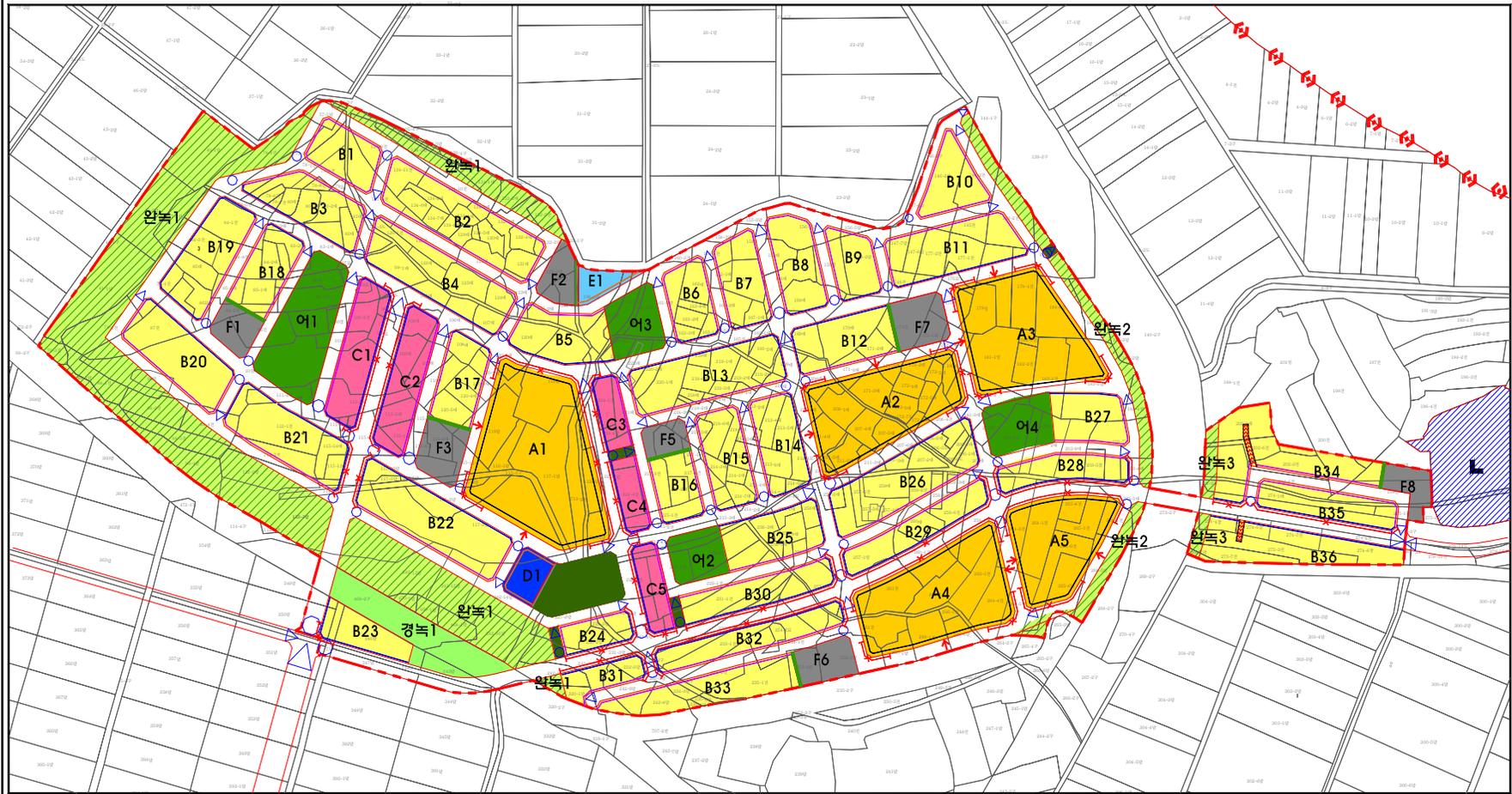


- |  |  |   |
|--|--|---|
|  1종지구단위계획구역 |  어린이 공원 |  복지 시설 |
|  제1종 일반주거지역 |  완충 녹지  |  공공 청사 |
|  개발제한구역     |  학교     |   |
|  도로         |  주차장    |   |

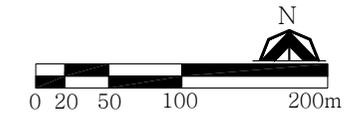


# ■ 지구단위계획(안)도

(대장안지구)

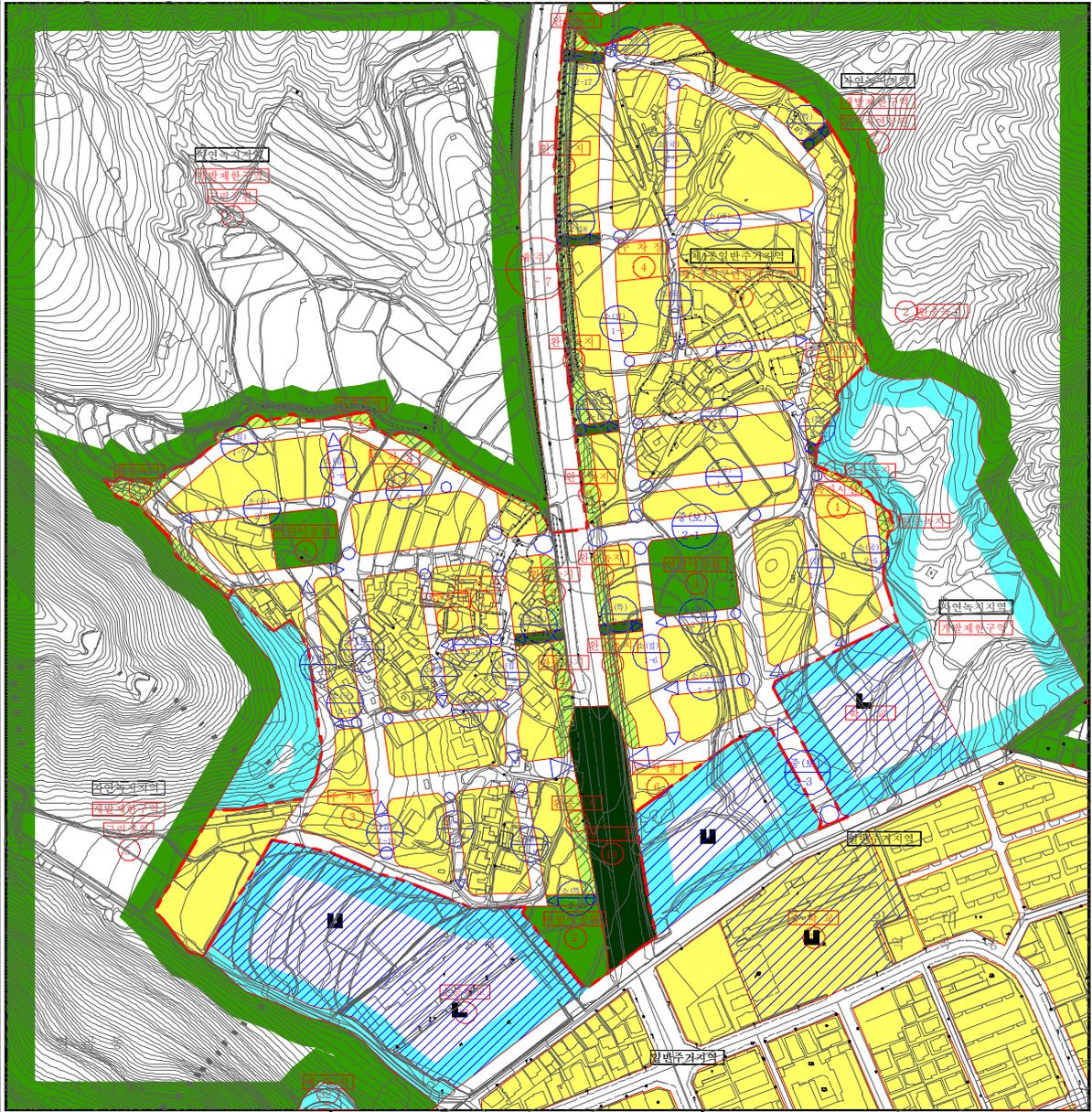


- |                   |                     |                    |
|-------------------|---------------------|--------------------|
| 지구단위계획구역          | 건축한계선(전면도로로부터 1.5m) | 차폐조경(2m)           |
| 획지분할선             | 건축한계선(전면도로로부터 2m)   | 건축한계선(보차혼용도로, 폭4M) |
| 건축한계선(전면도로로부터 1m) | 건축한계선(전면도로로부터 3m)   | 차량출입불허구간           |



# 도시관리계획(안)도

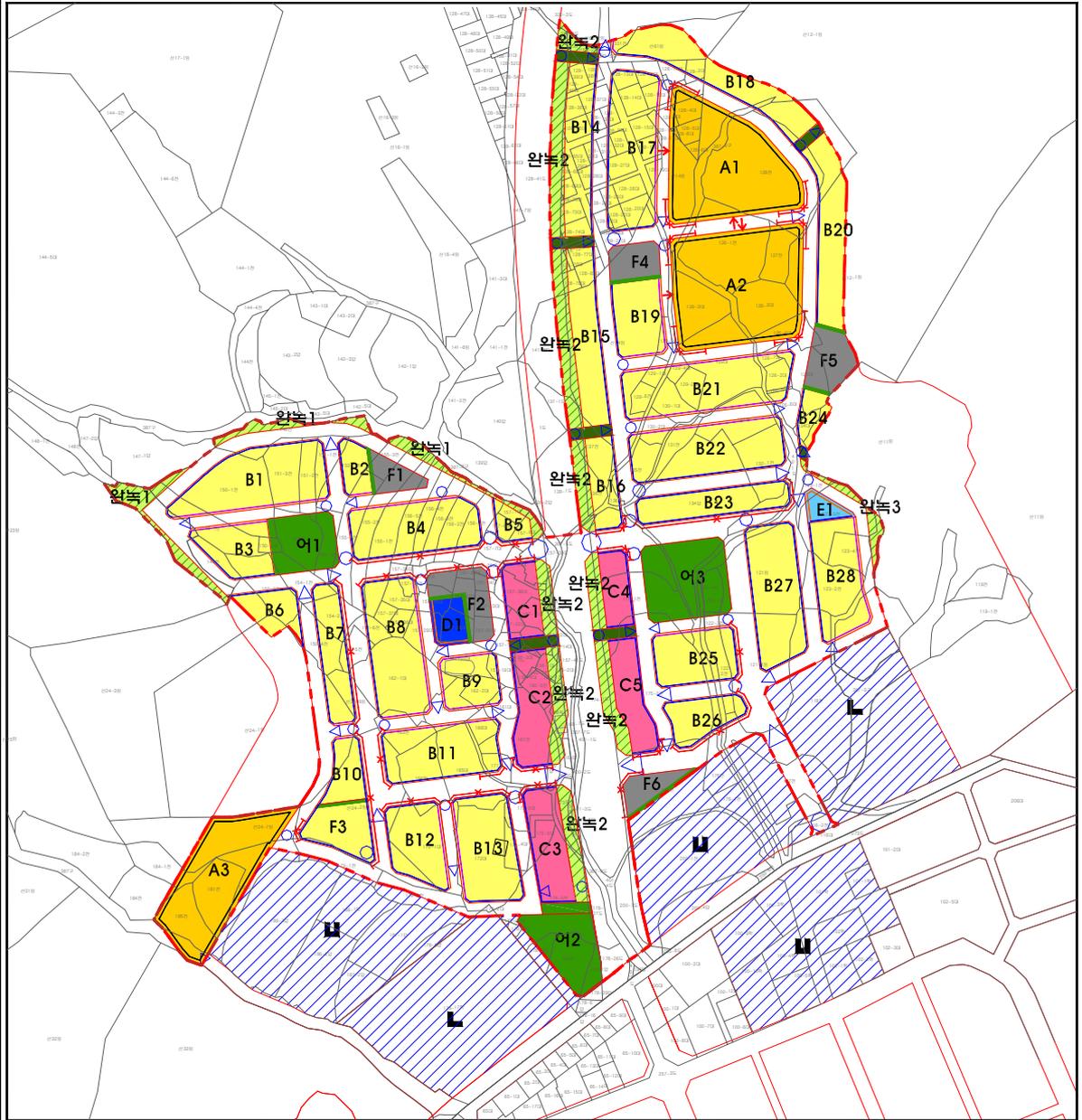
(역곡지구)



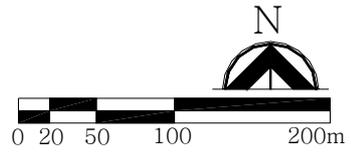
1종지구단위계획구역	근린 공원	공공청사
제1종 일반주거지역	어린이 공원	N
개발제한구역	완충 녹지	
도로	학교	0 20 50 100 200m
주차장	복지 시설	

# 지구단위계획(안)도

(역곡지구)

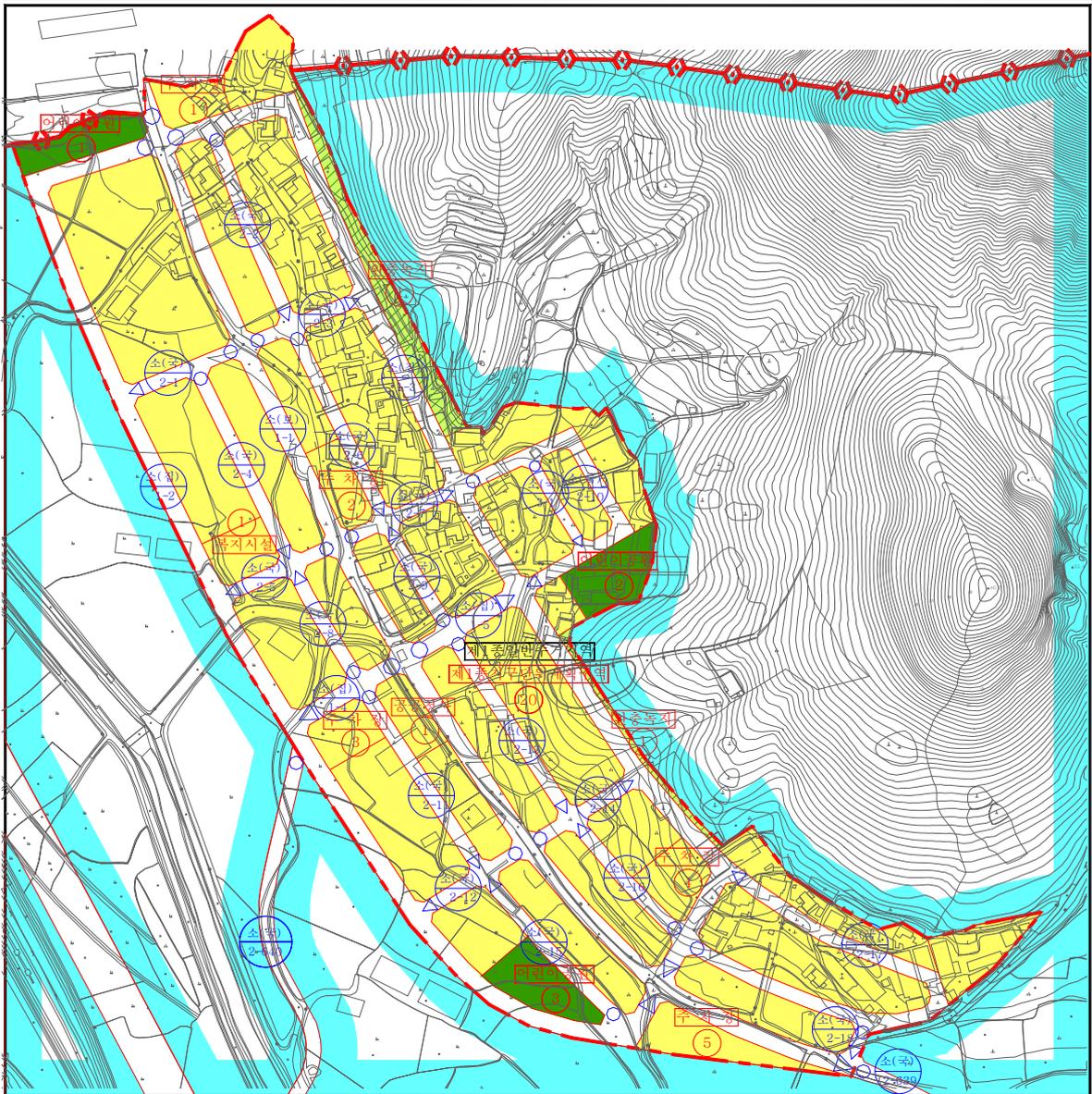


- 지구단위계획구역
- 획지분할선
- 건축한계선(전면도로로부터 1m)
- 건축한계선(전면도로로부터 1.5m)
- 건축한계선(전면도로로부터 2m)
- 건축한계선(전면도로로부터 3m)
- 차폐조경(2m)
- 차량출입불허구간



# 도시관리계획(안)도

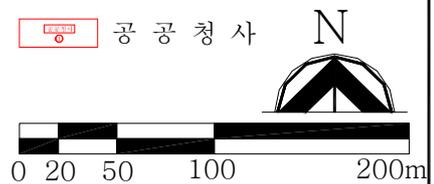
(옥련지구)



- 1종지구단위계획구역
- 제1종 일반주거지역
- 개발제한구역
- 도 로

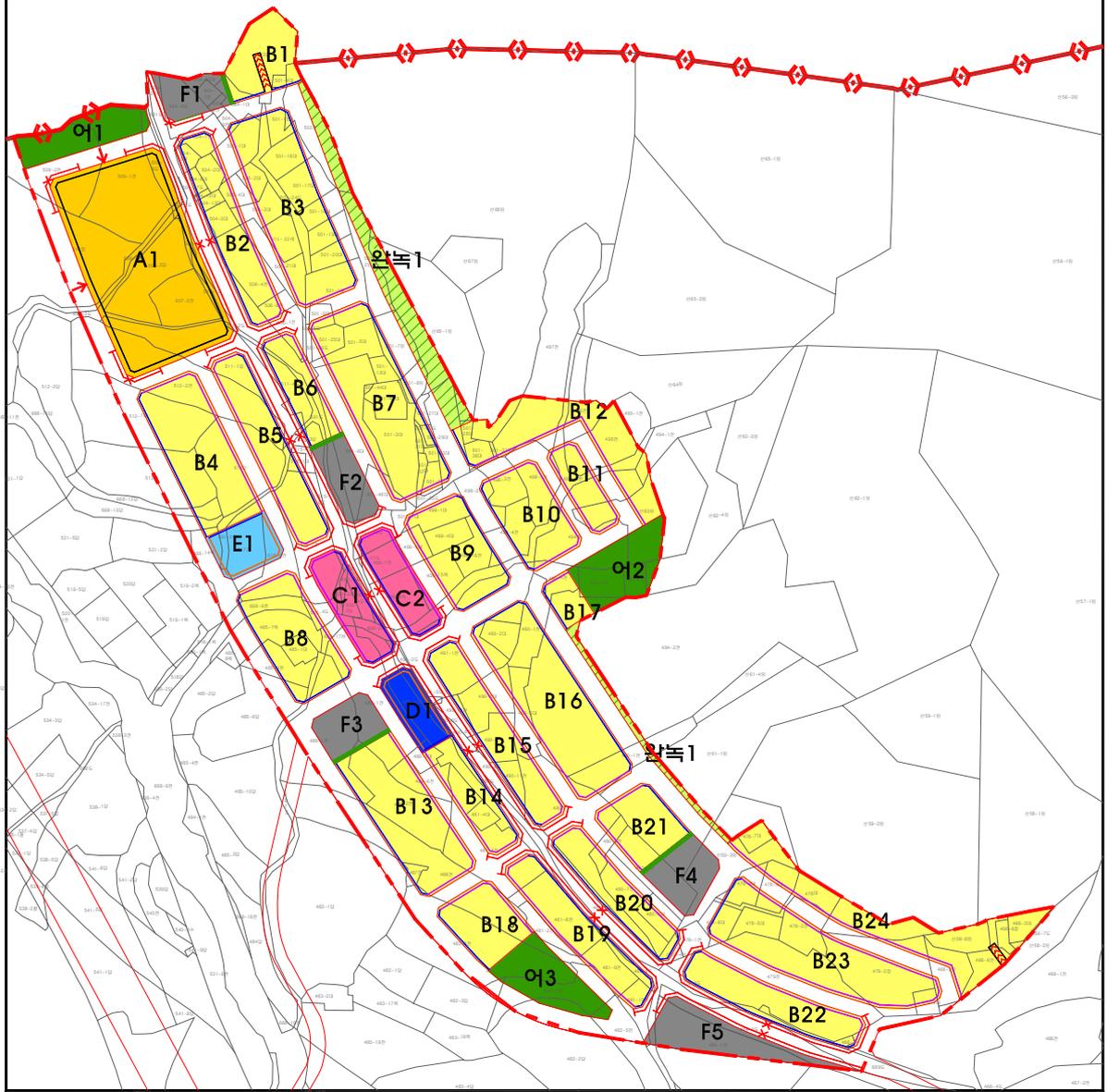
- 어린이 공 원
- 완 충 녹 지
- 주 차 장
- 복 지 시 설

- 공 공 청 사



# ■ 지구단위계획(안)도

(옥련지구)



- |                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| 지구단위계획구역            | 차폐조경(2m)           |
| 획지분할선               | 건축한계선(보차혼용통로, 폭4M) |
| 건축한계선(전면도로로부터 1m)   | 차량출입불허구간           |
| 건축한계선(전면도로로부터 1.5m) |                    |
| 건축한계선(전면도로로부터 2m)   |                    |
| 건축한계선(전면도로로부터 3m)   |                    |

