

김포재정비촉진지구 북변5구역 재정비촉진계획 변경(경미한) 결정 고시

1. 김포 재정비촉진지구 북변5구역 재정비촉진계획(변경)에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항의 규정에 의거, 재정비촉진계획을 결정(변경)하고, 같은 법 시행령 제15조의 규정에 따라 다음과 같이 변경 고시하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.
2. 관련 도서는 김포시청 도시관리과(031-980-5515)에 비치하여 일반인 등에게 보입니다.

2023. 12. 13.
김 포 시 장

- 다 음 -

1. 개 요 : 변경없음

구역명	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
김포 재정비촉진지구	주거지형	김포시 김포본동, 사우동, 풍무동 일원	1,948,197.6	-	1,948,197.6	

2. 목표연도 : 변경없음

- 기준연도 : 2009년
- 목표연도 : 2025년

3. 기본방향 및 목표 : 변경없음

- 주변 신도시개발로 인한 지역간 불균형 심화에 대비
- 낙후된 원도심 정비를 통한 지역 경쟁력 강화 및 쾌적한 정주공간 확보
- 주거환경개선과 기반시설 확충으로 균형발전 도모

4. 재정비촉진계획의 개요 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	1,948,197.6	-	1,948,197.6	100.0	
주거용지	934,276.8	-	934,276.8	47.9	
주거용지	830,352.6	-	830,352.6	42.6	
준주거용지	103,924.2	-	103,924.2	5.3	

(표계속)

구 분	면적(㎡)			비율(%)	비 고
	기정	증감	변경		
상업업무용지	120,389.0	-	120,389.0	6.2	
상업시설	49,627.0	-	49,627.0	2.6	
복합시설	67,071.0	-	67,071.0	3.5	
공공업무시설	3,691.0	-	3,691.0	0.2	
지원시설용지	4,806.0	-	4,806.0	0.2	
기반시설용지	103,924.2	-	103,924.2	37.7	
도로	332,485.7	-	332,485.7	17.1	
주차장	3,014.0 (8,474)	-	3,014.0 (8,474)	0.2	전통공원지하(중복)4,000㎡ 어린이공원지하(중복)4,474㎡ 북변공영주차(지하)11,857㎡
공원·녹지	150,277.3	-	150,277.3	7.7	
광장	3,706.0	-	3,706.0	0.2	
공공공지	14,832.0	-	14,832.0	0.7	미래공공공지 11,104㎡
학교	162,474.3	-	162,474.3	8.3	총 7개(초1, 중1 신설)
공공시설	56,841.5	-	56,841.5	2.9	
문화시설	8,865.0	-	8,865.0	0.5	향교교육관, 시립도서관
수도시설	(41)	-	(41)	-	도로중복
기타용지	156,230.0	-	156,230.0	8.0	자연녹지(존치), 임야, 종교, 향교 등

※ 미래공공용지는 도시의 성장 잠재력 유지 및 미래 도시여건 변화를 수용할 수 있는 예비적인 용도의 토지임

2) 인구 및 주택수용계획 : 변경

주택유형		기 정		변 경		비 고
		주택수(호)	인구수(인)	주택수(호)	인구수(인)	
계		18,726	44,942	18,654	44,769	2.4인/세대
촉진구역	소계	11,696	28,070	11,624	27,897	
	40㎡이하	124	298	124	298	
	40~60㎡	2,849	6,838	2,992	7,181	
	60~85㎡	8,062	19,348	7,899	18,957	
	85㎡초과	661	1,586	609	1,461	
존치관리구역 및 존치시설		7,030	16,872	7,030	16,872	

3) 구역별 주택공급계획 : 변경

사업명	구역		계	일반주택					임대주택		
				소계	40㎡이하	40~60㎡	60~85㎡	85㎡초과	소계	40㎡이하	40~60㎡
계		기정	11,696	11,470	-	2,747	8,062	661	226	124	102
			100.0	98.1	-	23.5	68.9	5.7	1.9	1.0	0.9
		변경	11,624	11,398	-	2,890	7,899	609	226	124	102
			100.0	98.1	-	24.9	68.0	5.2	1.9	1.1	0.9
주택 재개발 사업	소계	기정	4,258	4,032	-	1,759	1,898	375	226	124	102
			100.0	94.7	-	41.3	44.6	8.8	5.3	2.9	2.4
	북변3	기정	1,200	1,140	-	415	725	-	60	60	-
			100.0	95.0	-	34.6	60.4	-	5.0	5.0	-
	북변4	기정	3,058	2,892	-	1,344	1,173	375	166	64	102
			100	94.6	-	44.0	38.3	12.3	5.4	2.1	3.3
도시환경 정비사업	북변5	기정	2,258	2,258	-	774	1,362	122	-	-	-
			100.0	100.0	-	34.3	60.3	5.4	-	-	-
		변경	2,186	2,186	-	917	1,199	70	-	-	-
			100.0	100.0	-	41.9	54.9	3.2	-	-	-
도시개발 사업	소계	기정	5,180	5,180	-	214	4,802	164	-	-	-
			100.0	100.0	-	4.1	92.7	3.2	-	-	-
	북변2	기정	609	609	-	-	588	21	-	-	-
			100.0	100.0	-	-	96.6	3.4	-	-	-
	북변7	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사우4	기정	385	385	-	-	247	138	-	-	-
			100.0	100.0	-	-	64.2	35.8	-	-	-
	사우5A	기정	2,908	2,908	-	150	2,753	5	-	-	-
			100.0	100.0	-	5.2	94.7	0.2	-	-	-
	사우북변	기정	558	558	-	64	494	-	-	-	-
			100.0	100.0	-	11.5	88.5	-	-	-	-
	풍무	기정	720	720	-	-	720	-	-	-	-
			100.0	100.0	-	-	100.0	-	-	-	-
도시계획 시설사업	북변6	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	
	근린공원	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	
	김포공원	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	
	서변로	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	
	돌문로	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	
	학교	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	

※ 증가되는 용적률에 의해 공급되는 추가임대주택(법31조)은 사업구역별로 해당 사항 없음

※ 북변6, 북변7, 김포공원, 근린공원, 서변로, 돌문로, 학교구역은 각각 복합문화, 복합상업, 공원 및 도로, 학교조성을 위한 사업구역

4) 기반시설 설치계획 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
기반시설용지	103,924.2	-	103,924.2	37.7	
도로	332,485.7	-	332,485.7	17.1	
주차장	3,014.0 (8,474)	-	3,014.0 (8,474)	0.2	전통공원지하(중복)4,000㎡ 어린이공원지하(중복)4,474㎡ 북변공영주차(지하)11,857㎡
공원·녹지	150,277.3	-	150,277.3	7.7	
광장	3,706.0	-	3,706.0	0.2	
공공공지	14,832.0	-	14,832.0	0.7	미래공공공지 11,104㎡
학교	162,474.3	-	162,474.3	8.3	총 7개(초1, 중1 신설)
공공시설	56,841.5	-	56,841.5	2.9	
문화시설	8,865.0	-	8,865.0	0.5	향교교육관, 시립도서관
수도시설	(41)	-	(41)	-	도로중복

※ 미래공공공지는 도시의 성장 잠재력 유지 및 미래 도시여건 변화를 수용할 수 있는 예비적인 용도의 토지임

5) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음

구 분		시설종류	기정		변경		비 고
			면적(㎡)	전체대비(%)	면적(㎡)	전체대비(%)	
합계		-	150,277.3	7.7	-	-	
공원	소계	-	139,083.3	7.1	-	-	
	북변공원	근린공원	35,789.0	1.9	-	-	(사업구역외 결정면적 12,836㎡)
	김포공원	근린공원	31,303.9	1.6	-	-	
	전통공원	역사공원	8,129.0	0.4	-	-	
	근린공원	근린공원	45,462.4	2.3	-	-	
	어린이공원	어린이공원	13,232.4	0.7	-	-	(사업구역외 결정면적 3,552.3㎡)
	소공원	소공원	5,166.6	0.2	-	-	증 106.1㎡ (사업구역외 결정면적 783㎡)
녹지	소계	-	11,194.0	0.6	-	-	
	완충녹지	완충녹지	11,194.0	0.6	-	-	(사업구역외 결정면적 8,858㎡)

6) 교통계획 : 변경없음

- 김포재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정도서(제1편 3장 6절 교통계획)에 명시

7) 경관계획 : 변경없음

- 김포재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정도서(제1편 3장 7절 경관계획)에 명시

8) 광고물 관리계획 : 변경없음

- 김포재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정도서(제1편 3장 7절 경관계획)에 명시

9) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경없음

가. 촉진구역 : 변경없음

구 역 명		사업방식	면 적(㎡)			변경사유
			기 정(㎡)	증·감(㎡)	변 경(㎡)	
촉진구역 계		-	755,240.1	-	755,240.1	-
	북변2구역	도시개발사업	38,946.0	-	38,946.0	-
	북변3구역	주택재개발사업	59,561.6	-	59,561.6	-
	북변4구역	주택재개발사업	159,254.7	-	159,254.7	-
	북변5구역	도시환경정비사업	115,021.0	-	115,021.0	-
	북변6구역	도시계획시설사업	8,171.0	-	8,171.0	-
	북변7구역	도시개발사업	16,895.0	-	16,895.0	-
	사우북변구역	도시개발사업	19,469.0	-	19,469.0	-
	사우4구역	도시개발사업	38,325.0	-	38,325.0	-
	사우5A구역	도시개발사업	194,807.0	-	194,807.0	-
	풍무구역	도시개발사업	45,943.8	-	45,943.8	-
	김포공원	도시계획시설사업	17,177.0	-	17,177.0	-
	근린공원	도시계획시설사업	15,041.0	-	15,041.0	-
	서변로	도시계획시설사업	5,017.0	-	5,017.0	-
	돌문로	도시계획시설사업	2,312.0	-	2,312.0	-
	학교	도시계획시설사업	19,299.0	-	19,299.0	-

나. 존치지역 및 존치시설 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증·감	변경후	
합 계			1,192,957.5	-	1,192,957.5	
존치 관리 구역	소 계		649,345.2	-	649,345.2	13개 구역
	관리1	사우동 249-2 일원	106,761	-	106,761	토지구획정리사업지구
	관리2	사우동 280 일원	65,750	-	65,750	운동장
	관리3	사우동 산137 일원	22,215	-	22,215	양호한 공장 및 임야
	관리4	풍무동 1-13 일원	25,457.2	-	25,457.2	화인아트빌,그린힐타운
	북변1	북변동 232-2 일원	54,732	-	54,732	
	북변2-1	북변동 224-67 일원	20,123	-	20,123	
	북변2-2	북변동 431-22 일원	33,301	-	33,301	
	사우1-1	사우동 417-5 일원	40,957	-	40,957	
	사우1-3	사우동 1128 일원	60,867	-	60,867	
	사우2	사우동200-3 일원	68,234	-	68,234	
	사우3	사우동 1309 일원	73,988	-	73,988	
	사우5B	사우동 339 일원	38,124	-	38,124	
	사우6	사우동 409-1 일원	38,836	-	38,836	
존치 시설	소 계		543,358.3	-	543,358.3	27개 시설
	북변공원	북변동 산3-14 일원	12,836	-	12,836	
	장릉산	북변동 산50 일원	31,123.3	-	31,123.3	
	하나님의 교회	북변동 323-3	1,822	-	1,822	
	김포성당	북변동 259-1 일원	14,357	-	14,357	
	김포웨딩홀주변	북변동 146-3 일원	8,810	-	8,810	
	현대아파트	북변동 268-15 일원	3,957	-	3,957	
	제일교회 주변	북변동 264-1 일원	13,494	-	13,494	
	김포초	북변동 365 일원	30,505	-	30,505	
	김포향교	북변동 370-2 일원	2,307	-	2,307	
	파라곤아파트주변	북변동 902 일원	22,192	-	22,192	
	도서관	북변동 226-37 일원	4,838	-	4,838	
	한국통신 주변	사우동 632-2 일원	9,164	-	9,164	
	김포중 / 제일고	북변동 477 일원	76,139	-	76,139	
	신안아파트 주변	사우동 1224 일원	36,258	-	36,258	
	김포고 / 김포여중	사우동 216 일원	25,500	-	25,500	
	김포시청	사우동 263-1 일원	65,974	-	65,974	
	효원연수센터 주변	사우동 243-9 일원	17,203	-	17,203	
	개미관광 주변	풍무동 92-84 일원	18,546	-	18,546	
	골프연습장	풍무동 1-22 일원	14,690	-	14,690	
	길훈아파트	풍무동 1	22,376	-	22,376	
	한신아파트 주변	사우동 1479 일원	14,316	-	14,316	
	사우어린이집주변	사우동 139-16 일원	4,678	-	4,678	
	길훈4차아파트	사우동 385	9,409	-	9,409	
	김포대로	북변동 116-3 일원	62,528	-	62,528	
	봉화로	북변동 224-2 일원	3,406	-	3,406	
	돌문로	사우동 188-17 일원	3,012	-	3,012	
	풍무로	사우동 384-3 일원	14,172	-	14,172	

10) 용도지역 변경 계획 : 변경없음

■ 김포재정비촉진지구 용도지역 변경계획 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		1,948,197.6	-	1,948,197.6	100.0	
주 거 지 역	소 계	1,548,589.2	-	1,548,589.2	79.4	
	제1종일반주거지역	800,909.6	-	800,909.6	41.1	
	제2종일반주거지역	537,724.3	-	537,724.3	27.6	
	제3종일반주거지역	18,039.0	-	18,039.0	0.9	
	준주거지역	191,916.3	-	191,916.3	9.8	
상업지역	일반상업지역	67,471.0	-	67,471.0	3.5	
녹지지역	자연녹지지역	291,682.4	-	291,682.4	15.0	
공업지역	준공업지역	40,455.0	-	40,455.0	2.1	

■ 재정비촉진구역별 용도지역 변경계획 : 변경없음

가. 북변2구역(도시개발사업) : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		38,946	-	38,946	100.0	
주거지역	소 계	38,884	-	38,884	99.8	
	제1종일반주거지역	11,012	-	11,012	28.3	
	제2종일반주거지역	27,872	-	27,872	71.5	
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	
	준주거지역	-	-	-	-	
일반상업지역		-	-	-	-	
녹지지역	자연녹지지역	62	-	62	0.2	
공업지역	준공업지역	-	-	-	-	

나. 북변3구역(주택재개발사업) : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		59,561.6	-	59,561.6	100.0	
주거지역	소 계	59,561.6	-	59,561.6	100.0	
	제1종일반주거지역	7,600.9	-	7,600.9	12.8	
	제2종일반주거지역	39,633.1	-	39,633.1	66.5	
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	
	준주거지역	12,328.6	-	12,328.6	20.7	
일반상업지역		-	-	-	-	
녹지지역	자연녹지지역	-	-	-	-	
공업지역	준공업지역	-	-	-	-	

다. 북변4구역(주택재개발사업) : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		159,254.7	-	159,254.7	100.0	
주거지역	소 계	158,156.6	-	158,156.6	99.3	
	제1종일반주거지역	39,233.7	-	39,233.7	24.6	
	제2종일반주거지역	76,379.2	-	76,379.2	48.0	
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	
	준주거지역	42,543.7	-	42,543.7	26.7	
일반상업지역		-	-	-	-	
녹지지역	자연녹지지역	1,098.1	-	1,098.1	0.7	
공업지역	준공업지역	-	-	-	-	

라. 북변5구역(도시환경정비사업) : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		115,021	-	115,021	100.0	
주거지역	소 계	47,619	-	47,619	41.4	
	제1종일반주거지역	16,234	-	16,234	14.1	
	제2종일반주거지역	957	-	957	0.8	
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	
	준주거지역	30,428	-	30,428	26.5	
일반상업지역		66,846	-	66,846	58.1	
녹지지역	자연녹지지역	520	-	520	0.5	
공업지역	준공업지역	-	-	-	-	

마. 북변6구역(도시계획시설사업) : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		8,171	-	8,171	100.0	
주거지역	소 계	8,171	-	8,171	100.0	
	제1종일반주거지역	3	-	3	-	
	제2종일반주거지역	-	-	-	-	
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	
	준주거지역	8,168	-	8,168	100.0	
일반상업지역		-	-	-	-	
녹지지역	자연녹지지역	-	-	-	-	
공업지역	준공업지역	-	-	-	-	

바. 북변7구역(도시개발사업) : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		16,895	-	16,895	100.0	
주거지역	소 계	15,966	-	15,966	94.5	
	제1종일반주거지역	-	-	-	-	
	제2종일반주거지역	-	-	-	-	
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	
	준주거지역	15,966	-	15,966	94.5	
일반상업지역		391	-	391	2.3	
녹지지역	자연녹지지역	538	-	538	3.2	
공업지역	준공업지역	-	-	-	-	

사. 사우북변(도시개발사업) : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		19,469	-	19,469	100.0	
주거지역	소 계	19,469	-	19,469	100.0	
	제1종일반주거지역	-	-	-	-	
	제2종일반주거지역	-	-	-	-	
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	
	준주거지역	19,469	-	19,469	100.0	
일반상업지역		-	-	-	-	
녹지지역	자연녹지지역	-	-	-	-	
공업지역	준공업지역	-	-	-	-	

아. 사우4구역(도시개발사업) : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		38,325	-	38,325	100.0	
주거지역	소 계	24,384	-	24,384	63.6	
	제1종일반주거지역	-	-	-	-	
	제2종일반주거지역	24,384	-	24,384	63.6	
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	
	준주거지역	-	-	-	-	
일반상업지역		-	-	-	-	
녹지지역	자연녹지지역	13,941	-	13,941	36.4	
공업지역	준공업지역	-	-	-	-	

자. 사우5A구역(도시개발사업) : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		194,807	-	194,807	100.0	
주거지역	소 계	174,953	-	174,953	89.8	
	제1종일반주거지역	6,844	-	6,844	3.5	
	제2종일반주거지역	131,472	-	131,472	67.5	
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	
	준주거지역	36,637	-	36,637	18.8	
일반상업지역		-	-	-	-	
녹지지역	자연녹지지역	19,770	-	19,770	10.1	
공업지역	준공업지역	84	-	84	0.1	

차. 풍무구역(도시개발사업) : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		45,943.8	-	45,943.8	100.0	
주거지역	소 계	45,943.8	-	45,943.8	100.0	
	제1종일반주거지역	-	-	-	-	
	제2종일반주거지역	35,130.8	-	35,130.8	76.5	
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	
	준주거지역	10,813	-	10,813	23.5	
일반상업지역		-	-	-	-	
녹지지역	자연녹지지역	-	-	-	-	
공업지역	준공업지역	-	-	-	-	

카. 돌문로(도시계획시설사업) : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		2,312	-	2,312	100.0	
주거지역	소 계	2,312	-	2,312	100.0	
	제1종일반주거지역	1,141	-	1,141	-	
	제2종일반주거지역	-	-	-	-	
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	
	준주거지역	1,171	-	1,171	-	
일반상업지역		-	-	-	-	
녹지지역	자연녹지지역	-	-	-	-	
공업지역	준공업지역	-	-	-	-	

타. 학교구역(도시계획시설사업) : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		19,299	-	19,299	100.0	
주거지역	소 계	19,299	-	19,299	100.0	
	제1종일반주거지역	19,299	-	19,299	100.0	
	제2종일반주거지역	-	-	-	-	
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	
	준주거지역	-	-	-	-	
일반상업지역		-	-	-	-	
녹지지역	자연녹지지역	-	-	-	-	
공업지역	준공업지역	-	-	-	-	

11) 용도지구(변경)계획 : 변경없음

○ 김포재정비촉진지구 전체가 최고고도지구임

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	고도제한내용	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	1	고도지구	최고 고도지구	고촌면, 김포동, 양촌면 일원	해발 52.5m~ 370.5m이하	50,540,430 (1,948,197.6)	경기도고시 제1993-398호 (1993.11.25.)	

12) 재정비촉진사업별 건폐율, 용적률, 높이 등 건축계획 : 변경없음

가. 건폐율 및 용적률 계획 : 변경없음

구 분		기 정			변 경		
		구역면적	기준용적률	계획용적률	구역면적	기준용적률	계획용적률
사업구역 계		723,025.1	279.4%	359.6%	-	-	-
주택 재개발 사업	소계	218,816.3	266.3%	330.8%	-	-	-
	북변3	59,561.6	241.8%	316.7%	-	-	-
	북변4	159,254.7	277.1%	337.1%	-	-	-
도시환경 정비사업	소계	115,021	472.8%	559.0%	-	-	-
	북변5	115,021	472.8%	559.0%	-	-	-
도시개발 사업	소계	361,717.8	-	304.4%	-	-	-
	북변2	38,946	210.0%	250.0%	-	-	-
	북변7	16,895	미적용	450.0%	-	-	-
	사우북변	19,469 (7,332)	400.0%	400.0%	-	-	-
	사우4	38,325	미적용	200.0%	-	-	-
	사우5A	194,807	231.3%	306.2%	-	-	-
	풍무	45,943.8	238.9%	325.1%	-	-	-
도시계획 시설사업	소계	27,470	미적용	259.0%	-	-	-
	북변6	8,171	미적용	400.0%	-	-	-
	학교	19,299	미적용	200.0%	-	-	-

※ 추가용적률은 사업시행인가시 반영여부 및 이행수준에 따라 미부여 또는 삭감가능하며, 타법령에 의한 인센티브 용적률은 해당 법령 인허가시 별도 산정 적용

※ 북변5구역 계획용적률은 일반상업지역내 용도용적제 주거 75%기준의 용적률이며, 일반상업지역 계획용적률인 646% 이외의 용적률로 건축시에는 김포시 도시계획조례에 따름

※ 북변6,7구역의 시행자부담면적은 기부채납하는 대지지분 포함하여 산정

※ 사우북변구역에서 구역외부담면적(7,332㎡)은 사업구역외부담부분인 중로1-4일부(면적환산3,623㎡) 및 주차장(지하2층, 면적환산= 3,709㎡)을 합산하여 산정함

※ 사업시행자부담 기반시설면적 = 신설기반시설 면적 - 폐지후 대지로 사용하는 기반시설 중 국·공유지 면적 - 신설기반시설 중 유상공급면적 - 신설기반시설내 국·공유지 면적

주1) 사업시행자부담 기반시설 면적의 산식에서 국공유지란 『도시및주거환경정비법』에 의한 정비기반시설 중 국공유 소유의 토지를 말하며, 조합에서 유상매입하는 국공유지는 제외함

주2) 사업시행자는 『도시및주거환경정비법』 제65조에 의거 국공유지인 정비기반시설(도로, 구거, 공원·녹지, 공용주차장등)에 대하여 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위안에서 무상양도 받음

나. 높이계획 : 변경없음

- 건축물의 높이(가로구역 최고높이 포함)는 건축법령에 의거 김포시에서 별도 고시하고, 향후 사업시행인가 신청 시 건축위원회 심의를 통해 반영

다. 기타 건축계획 사항 및 지침 : 변경없음

- 김포재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정도서(제3편 5장 김포재정비촉진지구 건축계획시행지침)에 명시

라. 재정비촉진계획에 의한 경미한 변경 : 변경없음

- 촉진사업 시행시 자주 발생하는 변경사항에 대한 행정절차 이행에 따른 사업지연 등을 방지하고 원활한 촉진 사업시행을 위해 법적규정을 반영하여 경미한 변경사항을 지정
- 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 제3항 및 시행령 제10조 제1항의 4호 및 같은법 시행령 제10조 제2항 4호의 규정에 의거 재정비촉진계획에서 정하는 경미한 변경사항은 다음과 같음

구 분	경미한 변경사항
재정비 촉진 계획	1. 각 구역별 계획세대수의 10% 범위 이내의 변경 2. 1호규정 범위내에서 주택규모별 건설 비율 및 임대주택 건설비율 변경. 단, 규모별 비율은 총세대수(일반분양과 임대주택의 합)내에서의 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 및 「도시 및 주거환경정비법」의 규모별 건설비율 이내로 한다. 3. 구역내에서 사업시행인가시 종교시설, 유치원 등의 대체에 따른 획지 및 관련 계획의 변경. (단, 기반시설에 저촉되는 경우에는 제외함) 4. 존치시설의 신규 발생으로 인한 구역면적, 획지 및 건축계획 등 관련계획의 변경. 단, 기반시설계획에 저촉되는 경우에는 제외함(구역면적의 변경은 「도시 및 주거환경정비법」시행령 제12조제1호의 범위 이내에 한한다.) 5. 추가용적률 부여에 의한 관련계획(건폐율, 용적률, 주택공급계획 등)의 변경 6. 기반시설 비용분담계획의 변경. 단, 물가변동에 따른 비용 변경에 한함. 7. 각 구역 내에서의 획지의 분할, 합병, 폐지 등의 변경 및 구역별 사업시행자 변경 8. 존치정비구역 중 기 수립된 촉진계획이 변경되지 않는 범위 내에서의 촉진구역으로 변경. 단, 주민공람 절차는 이행하여야 함 9. 다른 법에 의한 각종 심의결과 반영을 위한 변경 10. 도시관리계획 결정(신설, 변경, 폐지)에 관한 사항에 대하여 촉진계획이 변경되지 않는 범위내에서 시장이 사업시행인가일을 참고하여 별도 고시하는 사항 11. 단계별 사업물량 및 전세가격 상승률 등을 고려하여 인가물량을 시장이 별도 고시함에 따른 사업기간의 변경 12. 시장이 별도 고시하는 단계별 이주 및 인가물량 범위 내에서 단계별 사업추진시기 조정에 관한 계획의 변경. 13. 경기도 「저탄소 녹색성장 계획」, 「자족성계획 수립 가이드라인」에 따른 계획의 변경 14. 기타 관련법령에서 정하지 않은 사항 및 재정비촉진계획변경 결정권자가 경미한 사항으로 인정하는 사항의 변경 등

※ 향후 관련지침 및 법령, 조례의 제정·개정 또는 변경 시 그에 따름

13) 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음

가. 구역별 기반시설부지 분담 : 변경없음

구역명	구분	구역면적 (㎡) ⑤	계획기반 시설(㎡) ①	존치기반 시설(㎡) ②	폐지무상분 (㎡) ③	신설시설중 유상공급(㎡) ④	사업시행자 부담면적(㎡)= ①-②-③-④	순부담율= (①-②-③- ④)/(⑤-②)
사업구역 계	기정	723,025.1	256,752.6	61,098.3	27,932	16,177	156,413.3	23.6%
주택재개발사업	기정	218,816.3	82,584.6	32,165.3	8,865.0	986	40,568.3	21.7%
	북변3	59,561.6	17,627.6	6,151.0	4,407.0	-	7,069.6	13.2%
	북변4	159,254.7	64,957	26,014.3	4,458	986	33,498.7	25.1%
도시환경정비사업	기정	115,021	46,840	17,414	12,356	-	17,070	17.5%
	북변5	115,021	46,840	17,414	12,356	-	17,070	17.5%
도시개발사업	기정	361,717.8	126,611.0	11,468	6,711	15,191	96,825.0	27.6
	북변2	38,946	13,028	301	-	-	12,852	32.9%
	북변7	16,895	7,484	3,763	3,244	-	3,936	30.0%
	사우북변	19,469 (7,332)	4,493 (7,332)	1,790	907	-	1,796 (7,332)	36.5%
	사우4	38,325	15,807	-	-	-	15,807	41.2%
	사우5A	194,807	67,497.5	5,614	2,310	15,191	44,382.5	23.5%
	풍무	45,943.8	10,969.5	-	250	-	10,719.5	23.3%
도시계획시설사업	기정	27,470	717	51	-	-	1,950	7.1%
	북변6	8,171	418	51	-	-	1,651	20.3%
	학교	19,299	299	-	-	-	299	1.5%

나. 기반시설 설치비용 분담계획 : 변경없음

부담주체	공공시행	민간(조합)시행
사업내용	- 기반시설 기본설치 설계비 - 시급한 주요 도로 개설 - 미래공공용지 내 시설물 설치 - 공공청사, 문화시설 등 건축물의 설치가 필요한 시설 - 존치관리지역 내 도시계획시설	- 구역내 기반시설 - 도로, 보행자도로, 공원, 녹지, 광장 - 상·하수도 공사 - 부지조성(학교, 공공청사)

※ 구역내 기반시설은 구역별 사업시행자 부담하는 것으로 원칙으로 하되 공공재원을 지원할 수 있다.

※ 기반시설비용 분담대상 시설 중 공공건축물 설치비용과 업무대행 수수료 등 간접비용은 공공부담을 원칙으로 한다.

14) 단계별 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

구분	단계	사업기간			사업범위	비 고
		추진시기	이주시기	입주시기		
기정	1단계	2018	2021	2024	현황세대수의 50%이내	
	2단계	2021	2024	2027	현황세대수의 40%이내	
	3단계	2024	2027	2030	현황세대수의 10%이내	

※ 전단계 미달인 경우 해당단계의 사업은 현황세대수의 70%이내에서 배분

- 이주수요 및 시기와 주변지역 공급물량 및 가능시기에 따라 사업시행단계를 구분함
- 시장은 일시 사업추진에 따라 인접지역 전세 폭등등 문제가 발생되지 않도록 단계별 사업물량을 조정할 수 있으며, 각 단계의 총량 범위(쿼터제)는 주민들의 사업추진 의지, 주변 개발사업 및 주택가격, 전·월세가격 등을 고려하여 별도로 고시함
- 시장은 인·허가를 조정할 경우, 구역별 사업시행인가 및 관리처분계획인가를 기준으로 하고, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 의거, 주거이전비, 영업손실비 등은 사업시행시 사업시행자가 부담토록 함

15) 기타계획(방재계획, 정보화계획, 저탄소녹색성장계획, 자족성계획, 특성화계획) : 변경

- 김포재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정도서 (제1편 3장 14절 재정비촉진계획 수립기준에 관한 사항)에 명시

16) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

가. 북변2구역(도시개발사업) : 변경없음

(1) 재정비촉진구역 지정조서 : 변경없음

구분	재정비촉진사업명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	북변2	김포시 북변동 224-67일원	38,946	-	38,946	

(2) 개발계획 : 변경없음

(가) 토지이용계획

구 분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		38,946	-	38,946	100.0	
주거용지		25,918	-	25,918	66.5	
기반 시설 용지	소 계	13,028	-	13,028	33.5	
	도 로	2,277	-	2,277	5.9	
	공 원	10,751	-	10,751	27.6	

(나) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율	용적률	평균 용적률
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	북변2	38,946	북변2-1	25,918	북변동 224-67일원	공동주택	60%이하	250%이하	250%이하
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 세대수 : 609세대 [임대 : - 세대] - 전용면적 40㎡미만 : - 세대(0%) - 전용면적 40~60㎡ : - 세대(0%) - 전용면적 60~85㎡ : 588세대(96.6%) - 전용면적 85㎡초과 : 21세대(3.4%)						
	건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함 • 김포지구 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름						

※ 최고높이는 건축법령에 의거 별도 지정하고, 높이제한사항은 건축지침도에 의한다.

(다) 공동이용시설 설치계획 : 주택건설기준 등에 관한 규정을 준수하며, 건축시행지침에 따름

(라) 도시개발사업 시행계획

구 분	내 용
시 행 자	• 김포 북변2구역 도시개발사업조합
시 행 방 식	• 환지방식

(마) 도시개발구역을 둘 이상의 사업시행지구로 분할하여 도시개발사업을 시행하는 경우에는 그 지구 분할에 관한 사항

- 해당사항 없음

(바) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 등 기타계획

○ 김포재정비촉진지구 재정비촉진계획을 따름

(3) 도시계획시설 설치에 관한 계획 : 변경없음

■ 도로

구분	규 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	대로	3	42	25	집산도로	238 (37)	중로3-4	대로3-38	일반도로	2011.11.28	일부편입
기정	김포	중로	3	4	12~15	집산도로	1,602 (56)	중로2-7	대로3-4	일반도로	73.6.27	일부편입 부가차로
기정	김포	중로	3	58	13~16	국지도로	78	북변동221-56	대로3-42	일반도로	2020.9.16	전체편입

※ ()안은 구역 내 연장임

■ 공원

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	김포공원	근린공원	북변동 산103-1일원	31,621.9 (11,069)	감) 318 (감 318)	31,303.9 (10,751)	2020.3.11	

※ ()안은 구역 내 면적임

(4) 지구단위계획에 관한 결정조서 : 변경없음

(가) 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
기정	76	북변2 지구단위계획구역	김포시 북변동 224-67일원	38,946	-	38,946	

(나) 용도지역 지구 결정조서

■ 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		38,946	-	38,946	100.0	
주거지역	소 계	38,884	-	38,884	99.8	
	제1종일반주거지역	11,012	-	11,012	28.3	
	제2종일반주거지역	27,872	-	27,872	71.5	
	준주거지역	-	-	-	-	
녹지지역	자연녹지지역	62	-	62	0.2	
공업지역	준공업지역	-	-	-	-	

(다) 용도지구 결정조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	1	고도지구	최고 고도지구	고촌면, 김포동, 양촌면 일원	해발 52.5m~ 370.5m이하	50,540,430 (38,946)	경기도고시 제1993-398호 (1993.11.25)	

※ ()안은 구역내 면적임

(라) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

■ 도로

구분	규 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	대로	3	42	25	집산도로	238 (37)	중로3-4	대로3-38	일반도로	2011.11.28	일부편입
기정	김포	중로	3	4	12~15	집산도로	1,602 (56)	중로2-7	대로3-4	일반도로	73.6.27	일부편입 부가차로
기정	김포	중로	3	58	13~16	국지도로	78	북변동221-56	대로3-42	일반도로	2020.9.16	전체편입

※ ()안은 구역 내 연장임

■ 공원

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	김포공원	근린공원	북변동 산103-1일원	31,303.9 (10,751)	-	31,303.9 (10,751)	2020.3.11	

※ ()안은 구역 내 면적임

(마) 획지 및 건축물에 관한 결정

① 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

○ 공동주택용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면적(㎡)	
계		25,918	-	25,918	
북변2-1	북변2-1	25,918	북변2-1	25,918	

② 건축물에 관한 도시관리계획 결정조서

○ 공동주택용지

구분	도면 번호	위 치	항 목	계 획 내 용
기정	북변2-1	북변2-1	용도	권장 ○ 공동주택, 주택법 제2조 7호에 의한 복리시설
				허용 ○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 김포시 조례에 따라 건축할 수 있는 용도
				불허 ○ 제2종근린생활시설 중 비디오감상실, 비디오물소극장, 게임제공업소, 복합유통 게임 제공업소, 단란주점, 안마시술소, 안마원 등 기타 이와 유사한 시설, 낚시터, 수리점 (자동차관련)
			건폐율	○ 60%이하
			용적률	○ 250%이하
			높 이	○ 김포향교 문화재 보호구역은 문화재현상변경 허용기준 적용
			배치 및 형태	○ 공원 등의 시설과 인접한 지역에 대해서는 보행로, 통행축 및 개방감 등을 고려하여 연계성 있는 계획 수립 ○ 주거동에 설치하는 피로티의 구조는 천장고의 유효높이가 3.5m 또는 2개층 이상, 폭 10m 이상 또는 주동 1층 너비 이상 확보 ○ 연도형상가 등 주거동 이외의 건축물에 설치하는 피로티는 유효높이 3.5m 또는 2개층 이하, 폭 4.5m 이상 확보 ○ 옥탑부는 김포재정비촉진계획 경관권역중 역사문화권역의 옥탑부 디자인에 관한 사항을 적용
			색 채	○ 김포재정비촉진계획 경관권역중 역사문화권역의 색채계획을 적용
			건축선	○ 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함

※ 기타 명시되지 않은 사항은 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름

③ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

○ 공동주택용지

구분	도면번호	위 치	항 목	계 획 내 용
기정	북변2-1	북변2-1	대지내 차량출입	○ 차량출입 불허구간은 지침도를 따름 ○ 차량출입 불허구간이 표시된 도로구간에서 대지로의 직접 차량 진출입은 원칙적으로 허용되지 않음
			대지안의 공지	○ 북변터널입구사거리에 일반인의 휴식과 보행을 위한 조경시설물을 설치한 쌈지공원 조성

※ 기타 명시되지 않은 사항은 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름

나. 북변3구역(주택재개발사업) : 변경없음

(1) 재정비촉진구역 지정조서 : 변경없음

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	북변3	북변동 329-2 일원	59,561.6	-	59,561.6	

(2) 정비계획 : 변경없음

(가) 토지이용계획

구 분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		59,561.6	-	59,561.6	100.0	
정비 기반시설 등	소 계	17,627.6	-	17,627.6	29.6	
	도 로	12,242.9	-	12,242.9	20.6	
	공 원	3,375.9	-	3,375.9	5.7	
	학 교	129.3	-	129.3	0.2	김포초일부포함(정형화)
	도서관	-	-	-	-	시립도서관일부포함(정형화)
	문화시설	346.0	-	346.0	0.6	
	공공청사 (북변3-2)	1,533.5	-	1,533.5	2.6	공공청사27
택지	소 계	41,934.0	-	41,934.0	70.4	
	북변3-1	41,934.0	-	41,934.0	70.4	공동주택, 근린생활시설

(나) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거	철거 이주	
기정	북변3	59,561.6	-	-	북변3구역 내	171	-	-	171	-	

■ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율	용적률	평균 용적률	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	북변3	59,561.6	북변3-1	34,907.2	북변동 329-2 일원	공동주택	60%이하	272%이하	316.7%이하	
				7,026.8	북변동 339 일원	공동주택 근린생활시설		468%이하		
			북변3-2	1,533.5	북변동 334-34 일원	공공청사	60%이하	120%이하	-	
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 세대수 : 1,200세대 [임대 60세대] - 전용면적 40㎡미만 : 60세대(5.0%) [임대 60세대] - 전용면적 40~60㎡ : 415세대(34.6%) - 전용면적 60~85㎡ : 725세대(60.4%)							
	건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함 • 김포지구 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름							

※ 최고높이는 건축법령에 의거 별도 지정하고, 높이제한사항은 건축지침도에 의한다.

※ 김포향교 문화재 현상변경 심의 가결(층수 : 29층)

(다) 공동이용시설 설치계획 : 주택건설기준 등에 관한 규정을 준수하며, 건축시행지침에 따름

(라) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증감예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
기정	주택재개발 사업	2014년이후	도시 및 주거환경정비법 제8조 제1항 및 제4항에 의한 시행자	1,200세대 (증 599세대)	-	쿼터제 시행

(마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획등 기타계획

○ 김포재정비촉진지구 재정비촉진계획을 따름

(3) 도시계획시설 설치에 관한 계획 : 변경없음

■ 도로

구분	구 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	대로	3	41	27~33	집산도로	285	중로3-4	대로3-43		2011.11.28	
기정	김포	대로	3	43	27~33	집산도로	1,227 (175)	광로3-1	대로3-3		2011.11.28	
기정	김포	소로	1	55	10~17.5	국지도로	204	대로3-43	학교1		2011.11.28	
기정	김포	소로	2	61	8	국지도로	56 (6)	중로2-49	대로3-41		91.6.5	

※ ()안은 구역 내 연장임

■ 공원

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	김포공원	근린공원	북변동 산29-3일원	31,621.9 (3,375.9)	-	31,621.9 (3,375.9)	2020.3.11	

■ 공공청사

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	27	공공청사	공공청사	북변동 334-34 일원	1,533.5	-	1,533.5	2011.11.28	

■ 학교

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	학교	초등학교	북변동 365	28,021.3 (129.3)	-	28,021.3 (129.3)	86.4.19	

※ ()안은 구역 내 면적임

■ 문화시설

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	8	문화시설	도서관	북변동 226-37일원	5,184 (346)	-	5,184 (346)		

※ ()안은 구역 내 면적임

다. 북변4구역(주택재개발사업) : 변경없음

(1) 재정비촉진구역 지정조서 : 변경없음

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	북변4	북변동 184 일원	159,254.7	-	159,254.7	

(2) 정비계획 : 변경없음

(가) 토지이용계획

구 분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		159,254.7	-	159,254.7	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계	64,957	-	64,957	40.8	
	도 로	35,949	-	35,949	22.6	
	공 원	22,953	-	22,953	14.4	
	녹 지	2,336	-	2,336	1.5	
	공공공지	2,742	-	2,742	1.7	
	주차장(북변4-6)	977	-	977	0.6	
택지	소 계	94,297.7	-	94,297.7	59.2	
	북변4-1	59,601	-	59,601	37.4	공동주택,근린생활시설
	북변4-2	11,115	-	11,115	7.0	공동주택
	북변4-4	4,168.7	-	4,168.7	2.6	공동주택,근린생활시설
	북변4-5	19,124	-	19,124	12.0	공동주택,근린생활시설
	북변4종교②	289	-	289	0.2	

(나) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거	철거 이주	
기정	북변4	159,254.7	-	-	북변4구역내	193	-	-	193	-	

■ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율	용적률	평균 용적률
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	북변4	159,254.7	북변4-1	59,601 (갑 551)	북변동 184일원	공동주택 근린생활시설	60%이하	289%이하 430%이하	337.1% 이하
			북변4-2	11,115 (중 66)	북변동 112-21일원	공동주택	60%이하	289%이하	
			북변4-4	4,168.7 (중 54)	북변동 242일원	공동주택 근린생활시설	60%이하	289%이하	
			북변4-5	19,124 (중 154)	북변동 303-2일원	공동주택 근린생활시설	60%이하	430%이하	
			북변4-6 (주차장)	977 (중 8)	북변동 299-9일원	주차장	60%이하	200%이하	
			북변4종교②	289 (갑 54)	북변동 240-1일원	종교시설	60%이하	200%이하	
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 총세대수 : 3,058세대 [임대:166세대] -전용면적 40㎡미만 : 64세대(2.1%) [임대:64세대] -전용면적 40~60㎡ : 1,446세대(47.3%) [임대:102세대] -전용면적 60~85㎡ : 1,173세대(38.4%) -전용면적 85㎡초과 : 375세대(12.2%)							
건축물의 건축선에 관한계획	• 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함 • 김포지구 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름								
기타사항	• 김포대로의 공공공지변으로 건축물 직각배치, 방음수중 식재								

※ 최고높이는 건축법령에 의거 별도 지정하고 높이 제한사항은 건축지침도에 의한다.

(다) 공동이용시설 설치계획 : 주택건설기준 등에 관한 규정을 준수하며, 건축시행지침에 따름

(라) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정 시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증감예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	주택재개발사업	2014년 이후	도시및주거환경정비법 제8조제1항 및 제4항에 의한 시행자	3,058세대 (증 1,859세대)	-	쿼터제 시행

(마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획등 기타계획

○ 김포재정비촉진지구 재정비촉진계획을 따름

(3) 도시계획시설 설치에 관한 계획 : 변경없음

■ 도로

구분	규모					기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	대로	1	1	39~45	주간선도로	734 (732)	광로3-1	광로2-1		73.6.27	
기정	김포	대로	3	40	27~30	집산도로	399	광로3-1	대로3-43		2011.11.28	
기정	김포	대로	3	41	27~30	집산도로	285 (94)	중로3-4	대로3-43		2011.11.28	
기정	김포	대로	3	43	27~33	집산도로	1,227 (673)	광로3-1	대로3-3		2011.11.28	
기정	김포	중로	1	45	20	집산도로	472 (45)	대로3-43	대로3-40		2011.11.28	
기정	김포	중로	3	51	12	특수도로	103	중로3-52	중로1-45	보행자 전용도로	2011.11.28	
기정	김포	중로	2	A	15	국지도로	77	대로3-43	중로3-51		2011.11.28	

※ ()안은 구역내 연장임

■ 주차장

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	49	주차장	북변동 299-9일원	977	-	977	2020.3.11	

■ 녹지 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	녹지	완충녹지	김포대로 1-1연변	33,909 (2,336)	- (-)	33,909 (2,336)	86.4.19	

※ ()안은 구역내 면적임

■ 공원

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	북변공원	근린공원	북변동 산3-14일원	35,789 (22,953)	- (-)	35,789 (22,953)	73.6.27	

※ ()안은 구역내 면적임

■ 공공공지

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	105	공공공지	북변동135-14일원	2,742	-	2,742	2015.3.5	

라. 북변5구역(도시환경정비사업) : 변경

(1) 재정비촉진구역 지정조서 : 변경없음

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	북변5	북변동 380-8 일원	115,021	-	115,021	

(2) 정비계획 : 변경

(가) 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		115,021	-	115,021	100.0	
정비기반시 설 등	소 계	46,840	-	46,840	40.7	
	도 로	26,880	-	26,880	23.4	
	주차장	729	-	729	0.6	
	공 원	10,915	-	10,915	9.5	
	광 장	3,668	-	3,668	3.2	
	공공공지	967	-	967	0.8	
	문화시설 (북변5-6)	3,681	-	3,681	3.2	교육문화시설 (향교교육관)
택지	소 계	68,181	-	68,181	59.3	
	북변5-1	22,403	-	22,403	19.5	공동주택, 판매시설
	북변5-2	13,484	-	13,484	11.7	공동주택, 판매시설
	북변5-3	13,740	-	13,740	12.0	공동주택, 판매시설
	북변5-4	9,912	-	9,912	8.6	판매, 업무시설
	북변5-5	8,642	-	8,642	7.5	공동주택, 판매시설

(나) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

■ 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		·위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거	철거 이주	
기정	북변5	115,021	-	-	북변5구역 내	272	-	-	272	-	

■ 건축시설계획 : 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율	용적률	평균 용적률
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	북변5	115,021	북변5-1	22,403	북변동 282-2일원	공동주택, 판매/업무시설	70%이하	-	646%이하
			북변5-2	13,484	북변동 380-8일원	공동주택, 판매/업무시설	70%이하	-	
			북변5-3	13,740	북변동 403-2일원	공동주택, 판매/업무시설	70%이하	-	
			북변5-4	9,912	북변동 363일원	공동주택, 판매/업무시설	60%이하	-	350%이하
			북변5-5	8,642	북변동 409-7일원	공동주택, 판매/업무시설	60%이하	-	300%이하
			북변5-6	3,681	북변동 427-1일원	교육문화시설 (향교교육관)	60%이하	120%이하	-
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 세대수 : 2,258세대 - 전용면적 40㎡미만 : 0세대(0%) - 전용면적 40~60㎡ : 774세대(34.3%) - 전용면적 60~85㎡ : 1,362세대(60.3%) - 전용면적 85㎡초과 : 122세대(5.4%)						
	건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함 • 김포지구 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름						
변경	북변5	115,021	북변5-1	22,403	북변동 282-2일원	공동주택, 판매/업무시설	70%이하	-	646%이하
			북변5-2	13,484	북변동 380-8일원	공동주택, 판매/업무시설	70%이하	-	
			북변5-3	13,740	북변동 403-2일원	공동주택, 판매/업무시설	70%이하	-	
			북변5-4	9,912	북변동 363일원	공동주택, 판매/업무시설	60%이하	-	350%이하
			북변5-5	8,642	북변동 409-7일원	공동주택, 판매/업무시설	60%이하	-	300%이하
			북변5-6	3,681	북변동 427-1일원	교육문화시설 (향교교육관)	60%이하	120%이하	-
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 세대수 : 2,168세대 - 전용면적 40㎡미만 : 0세대(0%) - 전용면적 40~60㎡ : 917세대(41.9%) - 전용면적 60~85㎡ : 1,199세대(54.9%) - 전용면적 85㎡초과 : 70세대(3.2%)						
	건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함 • 김포지구 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름						

※ 최고높이는 건축법령에 의거 별도 지정하고, 높이제한사항은 건축지침도에 의한다.

(다) 공동이용시설 설치계획 : 주택건설기준 등에 관한 규정을 준수하며, 건축시행지침에 따름

(라) 정비사업 시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증감예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
기정	도시환경 정비사업	2014년이후	도시및주거환경정비법 제8조 제3항 및 제4항에 의한 시행자	2,258세대 (증 1,438세대)	-	쿼터제시행
변경	도시환경 정비사업	2014년이후	도시및주거환경정비법 제8조 제3항 및 제4항에 의한 시행자	2,168세대 (증 1,366세대)	-	쿼터제시행

(마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획등 기타계획

○ 김포재정비촉진지구 재정비촉진계획을 따름

(3) 도시계획시설 설치에 관한 계획 : 변경없음

■ 도로

구분	구 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	광로	3	1	40~45	주간선도로	2,514 (1,093)	대로1-3	대로1-1		73.6.27	
기정	김포	대로	3	40	27~30	집산도로	398 (9)	광로3-1	대로3-43		2011.11.28	일부 포함
기정	김포	대로	3	43	27~33	집산도로	1,227 (554)	광로3-1	대로3-3		2011.11.28	
기정	김포	중로	1	4	20	집산도로	860 (7)	대로3-4	대로3-43		93.7.11	
기정	김포	중로	1	45	20	집산도로	472 (427)	대로3-43	대로3-40		2011.11.28	
기정	김포	중로	3	50	12	국지도로	123 (-)	광로3-1	중로1-45		2011.11.28	가각부포함
기정	김포	중로	3	51	12	특수도로	103	중로3-52	중로1-45	보행자 전용도로	2011.11.28	반쪽
기정	김포	중로	3	52	12	국지도로	77	대로3-43	중로3-51		2011.11.28	반쪽
기정	김포	중로	3	56	12	국지도로	43	소1-56	학교1		2011.11.28	
기정	김포	소로	1	56	11	국지도로	248	대로3-43	대로3-43		2011.11.28	
기정	김포	소로	3	가	6	국지도로	42	제50어린이공원	대로3-40			

※ ()안은 구역내 연장임

■ 주차장

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	55	주차장	북변동 373-1일원	729	-	729	2011.11.28	
기정	56	주차장	북변동 373-6일원	4,000	-	4,000	2011.11.28	전통공원과 중복결정

■ 광장

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	87	광장	일반광장	북변동 362-5일원	940 (902)	-	940 (902)	2011.11.28	
기정	88	광장	일반광장	북변동 375-1일원	2,766	-	2,766	2011.11.28	

※ ()안은 구역내 면적임

■ 공원

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	10	전통공원	역사공원	북변동 365일원	8,129 (8,129)	-	8,129 (8,129)	2011.11.28	주차장과 중복결정
기정	50	제50 어린이공원	어린이공원	북변동 299-23일원	3,017 (1,667)	-	3,017 (1,667)	2011.11.28	
기정	54	제54소공원	소공원	북변동 414-20일원	1,119	-	1,119	2021.12.22	

※ ()안은 구역내 면적임

■ 공공공지

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	93	공공공지	북변동 407-3일원	986	-	986	2015.3.5	

■ 문화시설

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	7	문화시설	문화시설	북변동 427-1일원	3,681	-	3,681	2011.11.28	향교 교육관

마. 북변6구역(도시계획시설사업) : 변경없음

(1) 재정비촉진구역 지정조서 : 변경없음

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	북변6	북변동 361-2일원	8,171	-	8,171	

(2) 정비계획 : 변경없음

(가) 토지이용계획

구 분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		8,171	-	8,171	100.0	
정비기반 시설 등	복합시설용지 (공공청사(북변6-1))	7,753	-	7,753	94.9	문화 및 집회시설, 업무시설, 노유자시설
	도 로	377	-	377	4.6	
	광 장	38	-	38	0.5	
	학 교	3	-	3	0.0	

(나) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거	철거이주	
기정	북변6	8,171	-	-	북변6구역 내	15	-	-	15	-	

■ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율	용적률	평균 용적률
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	북변6	8,171	북변6-1	7,753	북변동 361-2일원	문화 및 집회시설, 공공청사, 체육시설, 판매,업무시설	60%이하	400%이하	-
			북변6-1-1	6,701					
			북변6-1-2	1,052					
	문화 및 집회시설 등 공공시설의 규모	• 5,138㎡이상 (청소년시설, 주민센터, 문화시설 등 공공기여)							
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 주택건설계획 없음							
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함 • 김포지구 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름								

※ 최고높이는 건축법령에 의거 별도 지정하고, 높이제한사항은 건축지침도에 의한다.

(다) 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

(라) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증감예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
기정	도시계획 시설사업	2020년 이후	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제86조에 의한 사업시행자(김포시)	-	-	-

(마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획등 기타계획

○ 김포재정비촉진지구 재정비촉진계획을 따름

(3) 도시계획시설 설치에 관한 계획 : 변경없음

■ 도로

구분	구 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	대로	3	43	27~33	집산도로	1,227 (9)	광로3-1	대로3-3		2011.11.28	
기정	김포	소로	1	55	10~17.5	국지도로	147 (55)	대로3-43	도서관4		2011.11.28	가각 및 부가차로 포함

※ ()안은 구역 내 연장임

■ 광장

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	87	광장	일반광장	북변동 362-5일원	940 (38)	-	940 (38)	2011.11.28	

※ ()안은 구역 내 면적임

■ 공공청사

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	28	공공청사	공공청사	북변동 361-2일원	6,701	-	6,701	2020.3.11	도서관 중복결정
기정	29	공공청사	파출소	북변동 361-19일원	1,052	-	1,052	2020.9.16	

※ 복합시설에 대한 세부 내용 확정 후 행정복지센터 및 파출소, 사회복지시설, 문화시설 등이 시설규모에 따라 중복 결정, 입체결정 또는 획지 분할토록 함

■ 문화시설

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	10	문화시설	도서관	북변동 361-2일원	6,701	-	6,701	-	공공청사 중복결정

■ 학교

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	학교	초등학교	북변동 365	28,021.3 (3)	-	28,021.3 (3)	86.4.19	

※ ()안은 구역내 면적임

바. 북변7구역(도시개발사업) : 변경없음

(1) 재정비촉진구역 지정조서 : 변경없음

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	북변7	북변동 274일원	16,895	-	16,895	

(2) 정비계획 : 변경없음

(가) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		16,895	-	16,895	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계	7,484	-	7,484	44.3	
	도 로	3,124	-	3,124	18.6	
	미래공공용지	4,360	-	4,360	25.6	
택지	소 계	9,411	-	9,411	55.7	
	북변7-1	9,411	-	9,411	55.7	판매 및 업무시설

(나) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율	용적률	평균 용적률
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	북변7	16,895	북변7-1	9,411	북변동 274일원	판매 및 업무시설	60%이하	450%이하	-
	공공기여의 규모		• 16,470㎡이상 (상가, 업무, 오피스텔 등 공공임대시설 운영을 통한 공공기여)						
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 주택건설계획 없음						
	건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함 • 김포지구 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름						

※ 최고높이는 건축법령에 의거 별도 지정하고, 높이제한사항은 건축지침도에 의한다.

※ 공공임대시설중 8,235㎡는 영세상인을 위한 임시이주상가 운영

※ 지하활용 등 입체적 개발을 통한 공영주차장 11,857㎡ 조성

(다) 도시개발사업 시행계획

구 분		내 용
시행자	성 명	· 김포시장, 김포시도시개발공사 등
	주 소	· 경기도 김포시 사우중로 1 (사우동 263-1)
시 행 방 식		· 수용사용방식

(라) 도시개발구역을 둘 이상의 사업시행지구로 분할하여 도시개발사업을 시행하는 경우에는 그 지구 분할에 관한 사항

○ 해당사항 없음

(마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획등 기타계획

○ 김포재정비촉진지구 재정비촉진계획을 따름

(3) 도시계획시설 설치에 관한 계획 : 변경없음

■ 도로

구분	규 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	광로	3	1	40~45	주간선도로	2,514 (321)	대로1-3	대로1-1		73.6.27	
기정	김포	중로	1	45	20	집산도로	472 (215)	대로3-43	대로3-40		2011.11.28	
기정	김포	중로	3	50	12	국지도로	123	광로3-1	중로1-45		2011.11.28	

※ ()안은 구역 내 연장임

■ 녹지

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	녹지	완충녹지	김포대로1-1연변	35,154 (-)	-	35,154 (-)	86.4.19	

주)()안은 구역내 면적임

■ 공공공지

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	91	공공공지	북변동 271-6일원	4,360	-	4,360	2011.11.28	미래공공용지

사. 사우북변(도시개발사업) : 변경없음

(1) 재정비촉진구역 지정조서 : 변경없음

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	사우북변	북변동 887일원	19,469	-	19,469	

(2) 개발계획 : 변경없음

(가) 토지이용계획

구 분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		19,469	-	19,469	100.0	
주택용지	소 계	14,976	-	14,976	76.9	
	공동주택용지	14,976	-	14,976	76.9	준주거지역
기반 시설 용지	소 계	4,493	-	4,493	23.1	
	공 원	4,474	-	4,474	23.0	주차장 중복결정
	공공공지	19	-	19	0.1	

(나) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율	용적률	평균 용적률
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	사우북변	19,469	사우북변-1	11,318	북변동 887일원	공동주택, 판매/업무시설	60%이하	400%이하	400%이하
			사우북변-2	3,658	사우동 118-2일원	공동주택, 판매/업무시설	60%이하	400%이하	
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 세대수 : 558세대 [임대 : - 세대] - 전용면적 40㎡미만 : - 세대(0%) - 전용면적 40~60㎡ : 64세대(11.5%) - 전용면적 60~85㎡ : 494세대(88.5%) - 전용면적 85㎡초과 : - 세대(0%)						
	건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함 • 김포지구 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름						

※ 최고높이는 건축법령에 의거 별도 지정하고, 높이제한사항은 건축지침도에 의한다.

(다) 공동이용시설 설치계획 : 주택건설기준 등에 관한 규정을 준수하며, 건축시행지침에 따름

(라) 도시개발사업 시행계획

구 분	내 용
시 행 자	• 주식회사 사우북변도시개발
시 행 방 식	• 수용 · 사용방식

(바) 도시개발구역을 둘 이상의 사업시행지구로 분할하여 도시개발사업을 시행하는 경우에는 그 지구 분할에 관한 사항

○ 해당사항 없음

(마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 등 기타계획

○ 김포재정비촉진지구 재정비촉진계획을 따름

(3) 도시계획시설 설치에 관한 계획 : 변경없음

■ 도로

구분	구 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	중로	2	2	15	집산도로	229	중로1-4	중로3-4		73.6.27	
기정	김포	중로	2	61	15	국지도로	124	광로3-1	중로3-60		73.6.27	
기정	김포	중로	3	60	14	국지도로	38	중로2-61	제52호 어린이공원		73.6.27	

■ 주차장

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	50	주차장	북변동 184-9 일원	4,474	-	4,474	21.12.22	공원중복

■ 공원

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	52	제52호어린이공원	어린이공원	북변동 184-9 일원	4,474	-	4,474	21.12.22	주차장중복

(4) 지구단위계획에 관한 결정조서 : 변경없음

(가) 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
기정	79	사우북변 지구단위계획구역	김포시 북변동 887 일원	19,469	-	19,469	

(나) 용도지역 지구 결정조서

■ 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		19,469	-	19,469	100.0	
주거지역	소 계	19,469	-	19,469	100.0	
	제1종일반주거지역	-	-	-	-	
	제2종일반주거지역	-	-	-	-	
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	
	준주거지역	19,469	-	19,469	100.0	
일반상업지역		-	-	-	-	
녹지지역	자연녹지지역	-	-	-	-	
공업지역	준공업지역	-	-	-	-	

(다) 용도지구 결정조서

도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
1	고도지구	최고 고도지구	고촌면, 김포동, 양촌면 일원	해발 52.5m~ 370.5m이하	50,540,430 (19,469)	경기도고시 제1993-398호 (1993.11.25)	

※()안은 구역내 면적임

(라) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

■ 도로

구분	구 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	중로	2	2	15	집산도로	229	중로1-4	중로3-4		73.6.27	
기정	김포	중로	2	61	15	국지도로	124	광로3-1	중로3-60		73.6.27	
기정	김포	중로	3	60	14	국지도로	38	중로2-61	제52호 어린이공원		73.6.27	

■ 주차장

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	50	주차장	북변동 184-9 일원	4,474	-	4,474	21.12.22	공원중복

■ 공원

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	52	제52호어린이공원	어린이공원	북변동 184-9 일원	4,474	-	4,474	21.12.22	주차장중복

(마) 획지 및 건축물에 관한 결정

① 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

○ 공동주택용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면적(㎡)	
계		14,976	-	14,976	
사우북변-1	사우북변-1	11,318	사우북변-1	11,318	
사우북변-2	사우북변-2	3,658	사우북변-2	3,658	

② 건축물에 관한 도시관리계획 결정조서

○ 공동주택용지

구분	도면 번호	위 치	항 목	계 획 내 용
기정	사우북변 -1, -2	사우북변 -1, -2	용도	허용 ○국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 김포시 조례에 따라 건축할 수 있는 용도
				불허 ○제2종근린생활시설 중 비디오감상실, 비디오물소극장, 게임제공업소, 복합유통 게임제공업소, 단란주점, 안마시술소, 안마원 등 기타 이와 유사한 시설, 납골당, 수리점(자동차관련), 운동시설 중 철타이 있는 골프연습장
			건폐율	○ 60%이하
			용적률	○ 400%이하
			높 이	○ 김포향교 문화재 보호구역은 문화재현상변경 허용기준 적용
			배치 및 형태	○ 공원 등의 시설과 인접한 지역에 대해서는 보행로, 통경축 및 개방감 등을 고려하여 연계성 있는 계획 수립 ○ 주거동에 설치하는 피로티의 구조는 천장고의 유효높이가 3.5m 또는 2개층 이상, 폭 10m 이상 또는 주동 1층 너비 이상 확보 ○ 연도형상가 등 주거동 이외의 건축물에 설치하는 피로티는 유효높이 3.5m 또는 2개층 이하, 폭 4.5m 이상 확보 ○ 옥탑부는 김포재정비촉진계획 경관권역중 교육문화권역의 옥탑부 디자인에 관한 사항을 적용
			색 채	○ 김포재정비촉진계획 경관권역중 교육문화권역의 색채계획을 적용
			건축선	○ 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함

※ 기타 명시되지 않은 사항은 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름

③ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

○ 공동주택용지

구분	도면번호	위 치	항 목	계 획 내 용
기정	사우북변 -1, -2	사우북변 -1, -2	대지내 차량출입	○ 차량출입 불허구간은 지침도를 따름 ○ 차량출입 불허구간이 표시된 도로구간에서 대지로의 직접 차량 진출입은 원칙적으로 허용되지 아니함
			통경구간	○ 주진입로로부터 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하도록 통경축을 조성하여야 함

※ 기타 명시되지 않은 사항은 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름

아. 사우4구역(도시개발사업) : 변경

(1) 재정비촉진구역 지정조서 : 변경없음

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	사우4	사우동 297일원	38,325	-	38,325	

(2) 정비계획 : 변경없음

(가) 토지이용계획

구 분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		38,325	-	38,325	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	15,807	-	15,807	41.2	
	도 로	4,962	-	4,962	12.9	
	공 원	10,845	-	10,845	28.3	
택지	소 계	22,518	-	22,518	58.8	
	사우4-1	22,518	-	22,518	58.8	공동주택

(나) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율	용적률	평균 용적률
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	사우4	38,325	사우4-1	22,518	사우동 297일원	공동주택	60%이하	200%이하	-
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		· 총 세대수 : 385세대 - 전용면적 60~85㎡ : 249세대 (64.7%) - 전용면적 85㎡초과 : 136세대 (35.3%)						
	건축물의 건축선에 관한 계획		· 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함 · 김포지구 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름						

※ 최고높이는 건축법령에 의거 별도 지정하고, 높이제한사항은 건축지침도에 의한다.

(다) 공동이용시설 설치계획 : 주택건설기준 등에 관한 규정을 준수하며, 건축시행지침에 따름

(라) 도시개발사업 시행계획

구 분	내 용
시 행 자	· 사우4구역 도시개발사업조합
시 행 방 식	· 환지방식

(마) 도시개발구역에 둘 이상의 사업시행지구로 분할하여 도시개발사업을 시행하는 경우에는 그 지구 분할에 관한 사항

○ 해당사항 없음

(바) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획등 기타계획

○ 김포재정비촉진지구 재정비촉진계획을 따름

(3) 도시계획시설 설치에 관한 계획 : 변경

■ 도로

구분	규 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	중로	2	3	15	집산도로	627 (-)	중로3-36	대로3-4		73.6.27	
기정	김포	중로	2	48	17	국지도로	262 (244)	학교51	중로2-3		2011.11.28	
기정	김포	소로	2	119	8	국지도로	140 (3)	중로2-48	소로1-5		2000.12.6	

※ ()안은 구역 내 연장임

■ 공원

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	45	제45 근린공원	근린공원	사우동 산15-2일원	45,462.4 (10,845)	-	45,462.4 (10,845)	2011.11.28	

※ ()안은 구역 내 면적임

(4) 지구단위계획에 관한 결정조서 : 변경

(가) 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
기정	70	사우4 지구단위계획구역	김포시 사우동 297 일원	38,325	-	38,325	

(나) 용도지역 지구 결정조서

■ 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		38,325	-	38,325	100.0	
주거지역	소 계	24,384	-	24,384	63.6	
	제1종일반주거지역	-	-	-	-	
	제2종일반주거지역	24,384	-	24,384	63.6	
	준주거지역	-	-	-	-	
녹지지역	자연녹지지역	-	-	-	-	
공업지역	준공업지역	-	-	-	-	

■ 용도지구 결정조서

도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
1	고도지구	최고 고도지구	고촌면, 김포동, 양촌면 일원	해발 52.5m~ 370.5m이하	50,540,430 (38,325)	경기도고시 제1993-398호 (1993.11.25)	

※ ()안은 구역내 면적임

(다) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

■ 도로

구분	구 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	중로	2	3	15	집산도로	627 (-)	중로3-36	대로3-4		73.6.27	
기정	김포	중로	2	48	17	국지도로	262 (244)	학교51	중로2-3		2011.11.28	
기정	김포	소로	2	119	8	국지도로	140 (3)	중로2-48	소로1-5		2000.12.6	

※ ()안은 구역 내 연장임

■ 공원

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	45	제45 근린공원	근린공원	사우동 산15-2일원	45,462.4 (10,845)	-	45,462.4 (10,845)	2011.11.28	

※ ()안은 구역 내 면적임

(라) 획지 및 건축물에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
계		22,518	-	22,518	
사우4-1	사우4-1	22,518	사우4-1	22,518	

■ 건축물에 관한 도시관리계획 결정조서

도면번호	위 치	항 목	계 획 내 용	
사우4-1	사우4-1	용 도	○ 공동주택 및 부대복리시설	
		건폐율	○ 30%이하	
		용적률	○ 200%이하	
		높 이	문화재 3구역	○ 49.6m이하
			문화재 4구역	○ 63.9m이하
		배 치	○ 공동주택 주동 배치시 채광, 통풍, 일조권 등을 고려하여 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있는 배치 권장	
		형 태	○ 경사지붕 또는 평지붕을 권장하고, 단지 경관의 조형미를 살릴 수 있는 디자인 형태도입 ○ 경사지붕으로 설치할 경우 전체지붕의 7/10이상 설치, 경사지붕의 구배는 3/10이상, 7/10이하 ○ 부대복리시설은 경사지붕으로 설치 (단, 주택건설사업 승인권자가 인정하는 경우 예외)	
		색 채	○ 재정비촉진계획상 권역별 색채계획 중 예술문화권역의 색채적용	

※ 기타 명시되지 않은 사항은 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름

■ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

내용구분	계 획 내 용
교통처리계획	○ 일부구간 차량출입 불허구간 지정

※ 기타 명시되지 않은 사항은 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름

자. 사우5A구역(도시개발사업) : 변경없음

(1) 재정비촉진구역 지정조서 : 변경없음

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	사우5A	사우동 331-2일원	194,807	-	194,807	

(2) 정비계획 : 변경없음

(가) 토지이용계획

구 분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		194,807.0	-	194,807.0	100.0	
기반 시설 용지	소 계	67,497.5	-	67,497.5	34.7	
	도 로	31,220.1	-	31,220.1	16.1	
	주차장	1,308.0	-	1,308.0	0.7	
	공 원	21,086.4	-	21,086.4	10.8	
	학 교	13,883.0	-	13,883.0	7.1	
주택 용지	소 계	127,309.5	-	127,309.5	65.3	
	공동주택용지	103,904.9	-	103,904.9	53.3	
	준주거시설용지	23,404.6	-	23,404.6	12.0	

(나) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율	용적률	평균 용적률
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	사우5A	194,807	사우5A-1		사우동 332-1일원	공동주택	60%이하	260%이하	260%이하
			사우5A-1-1	64,683.7					
			사우5A-1-2	39,221.2					
			사우5A-2		사우동 407-63일원	판매/업무시설	60%이하	500%이하	500%이하
			사우5A-2-1	3,386.9					
			사우5A-2-2	5,742.4					
			사우5A-3		풍무동 10-7일원	판매/업무시설	60%이하	500%이하	
			사우5A-3-1	1,776.9					
			사우5A-3-2	1,622.5					
			사우5A-3-3	5,000.0					
			사우5A-4		사우동 288일원	판매/업무시설	60%이하	500%이하	
			사우5A-5		사우동 313-1일원	주차장, 근생시설	60%이하	500%이하	
			사우5A-6		사우동 300일원	학교	60%이하	250%이하	250%이하
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 세대수 : 2,908세대 [임대 : -] - 전용면적 40㎡미만 : 0세대(0%) - 전용면적 40~60㎡ : 150세대(5.1%) - 전용면적 60~85㎡ : 2,753세대(94.7%) - 전용면적 85㎡초과 : 5세대(0.2%)						
	건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함 • 김포지구 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름						
	기타사항		<권장사항> • 획지 사우5a-1-1, 사우5a-1-2은 공동개발을 우선하되, 각 획지의 토지소유자 또는 사업시행자가 상이할 경우 각각의 획지별로 개별 개발 가능						

※ 최고높이는 건축법령에 의거 별도 지정하고, 높이제한사항은 건축지침도에 의한다.

(다) 공동이용시설 설치계획 : 주택건설기준 등에 관한 규정을 준수하며, 건축시행지침에 따름

(라) 도시개발사업 시행계획

구 분	내 용
시 행 자	• 사우5A 도시개발조합
시 행 방 식	• 환지방식

(바) 도시개발구역을 둘 이상의 사업시행지구로 분할하여 도시개발사업을 시행하는 경우에는 그 지구 분할에 관한 사항

○ 해당사항 없음

(마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 등 기타계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시 경관	· 장릉산으로의 통경축을 고려한 건축배치 · 단지입구에 거수목을 이용한 휴식공간과 바닥조명을 이용한 야간 경관 조성 · 공동주택의 경계부는 투시형 또는 생울타리 설치	기타 사항은 건축계획 시행지침 중 경관계획에 관한 사항에 따름
환경보전	· 우수를 이용한 살수, 조경용수 시설 설치 및 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감	
재난방지	· 단지내 소방차 진입 및 진압활동을 위한 공간 확보토록 의무화 · 자연토양유지 및 녹지·조경면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량 최대한 억제	

(3) 도시계획시설 설치에 관한 계획 : 변경없음

■ 도로

구분	구 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	대로	2	2	30~35	보조간선도로	1,150 (-)	광로3-1	태리753-4		73.6.27	
기정	김포	중로	1	48	23~32	집산도로	527	대로2-2	중로2-57		2018.11.07	
기정	김포	중로	1	49	23~29	집산도로	262	대로2-2	중로3-36		2018.11.7	
기정	김포	중로	2	48	17	국지도로	262 (18)	학교51	중로2-3		2011.11.28	
기정	김포	중로	2	57	15	국지도로	164 (164)	소로2-119	소로1-13		98.8.8	
기정	김포	중로	2	58	16.5	국지도로	147	중로3-57	중로1-48		2018.11.07	
기정	김포	중로	2	59	16.5	국지도로	327	중로1-49	중로1-48		2018.11.07	
기정	김포	중로	3	36	12	집산도로	442 (10)	중로1-49	중로1-47		08.1.14	
기정	김포	중로	3	57	13.5	국지도로	69 (69)	사우동316-3	중로2-57		98.8.8	
기정	김포	소로	2	119	8	국지도로	140 (3)	중로2-48	중로2-57		2000.12.6	

※ ()안은 구역 내 연장임

■ 주차장

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	48	주차장	사우동 313-1일원	1,308	-	1,308	2018.11.7	

■ 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	45	제45근린공원	근린공원	사우동 산15-2일원	45,462.4 (19,576.4)	-	45,462.4 (19,576.4)	2011.11.28	
기정	54	제54어린이공원	어린이공원	풍무동 26-13일원	1,510	-	1,510	2011.11.28	

※ ()안은 구역 내 면적임

■ 학교

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	51	학교	초등학교	사우동 300일원	13,833	-	13,833	2011.11.28	

(4) 지구단위계획에 관한 결정조서 : 변경없음

(가) 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
기정	75	사우5A 지구단위계획구역	경기도 김포시 사우동 331-2 일원	194,807	-	194,807	

(나) 용도지역 지구 결정조서

■ 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		194,807	-	194,807	100.0	
주거지역	소 계	174,953	-	174,953	89.8	
	제1종일반주거지역	6,844	-	6,844	3.5	
	제2종일반주거지역	131,472	-	131,472	67.5	
	준주거지역	36,637	-	36,637	18.8	
녹지지역	자연녹지지역	19,770	-	19,770	10.1	
공업지역	준공업지역	84	-	84	0.1	

(다) 용도지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	1	고도지구	최고 고도지구	고촌면, 김포동, 양촌면 일원	해발 52.5m~ 370.5m이하	50,540,430 (194,807)	경기도고시 제1993-398호 (1993.11.25)	

※()안은 구역내 면적임

(라) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

■ 도로

구분	구 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	대로	2	2	30~35	보조간선도로	1,150 (-)	광로3-1	태리753-4		73.6.27	
기정	김포	중로	1	48	23~32	집산도로	527	대로2-2	중로2-57		2018.11.07	
기정	김포	중로	1	49	23~29	집산도로	262	대로2-2	중로3-36		2018.11.7	
기정	김포	중로	2	48	17	국지도로	262 (18)	학교51	중로2-3		2011.11.28	

구분	구 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	중로	2	57	15	국지도로	164 (164)	소로2-119	소로1-13		98.8.8	
기정	김포	중로	2	58	16.5	국지도로	147	중로3-57	중로1-48		2018.11.07	
기정	김포	중로	2	59	16.5	국지도로	327	중로1-49	중로1-48		2018.11.07	
기정	김포	중로	3	36	12	집산도로	442 (10)	중로1-49	중로1-47		08.1.14	
기정	김포	중로	3	57	13.5	국지도로	69 (69)	사우동316-3	중로2-57		98.8.8	
기정	김포	소로	2	119	8	국지도로	140 (3)	중로2-48	중로2-57		2000.12.6	

※ ()안은 구역 내 연장임

■ 주차장

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	48	주차장	사우동 313-1일원	1,308	-	1,308	2018.11.7	

■ 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	45	제45근린공원	근린공원	사우동 산15-2일원	45,462.4 (19,576.4)	-	45,462.4 (19,576.4)	2011.11.28	
기정	54	제54어린이공원	어린이공원	풍무동 26-13일원	1,510	-	1,510	2011.11.28	

※ ()안은 구역 내 면적임

■ 학교

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	51	학교	초등학교	사우동 300일원	13,833	-	13,833	2011.11.28	

(마) 획지 및 건축물에 관한 결정

① 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서

○ 공동주택용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면적(㎡)	
계		103,904.9	-	103,904.9	
사우5A-1	사우5A-1	103,904.9	사우5A-1-1	64,683.7	
			사우5A-1-2	39,221.2	

○ 준주거시설용지

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
계		23,404.6	-	23,404.6	
사우5A-2	사우5A-2	9,129.3	사우5A-2-1	3,386.9	
			사우5A-2-2	5,742.4	
사우5A-3	사우5A-3	8,399.4	사우5A-3-1	1,776.9	
			사우5A-3-2	1,622.5	
			사우5A-3-3	5,000.0	
사우5A-4	사우5A-4	5,875.9	사우5A-4	5,875.9	

○ 주차장용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
계		1,308	-	1,308	
사우5A-5	사우5A-5	1,308	사우5A-5	1,308	

○ 학교용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
계		13,883	-	13,883	
사우5A-6	사우5A-6	13,883	사우5A-6	13,883	

② 건축물에 관한 도시관리계획 결정조서

○ 공동주택용지

구분	도면 번호	위 치		항 목	계 획 내 용
		가구	획지		
기정	사우 5A-1	사우 5A-1	사우 5A-1-1, 사우 5A-1-2	용 도	권장 ○ 공동주택, 주택법 제2조 7호에 의한 복리시설
					허용 ○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 김포시 조례에 따라 건축할 수 있는 용도
					불허 ○ 제2종근린생활시설 중 비디오감상실, 비디오물소극장, 게임제공업소, 복합유통 게임 제공업소, 단란주점, 안마시술소, 안마원 등 기타 이와 유사한 시설, 납골당, 수리점 (자동차관련)
				건폐율	○ 60%이하
				용적률	○ 260%이하
				높 이	○ 장릉 문화재 보호구역은 문화재현상변경 허용기준 적용 ○ 학교주변은 교육청 협의 및 경관심의를 통해 높이계획 수립
				배치 및 형태	○ 학교, 공원 등의 시설과 인접한 지역에 대해서는 보행로, 통경축 및 개방감 등을 고려하여 연계성 있는 계획 수립 ○ 주거동에 설치하는 피로티의 구조는 천장고의 유효높이가 3.5m 또는 2개층 이상, 폭 10m 이상 또는 주동 1층 너비 이상 확보 ○ 연도형상가 등 주거동 이외의 건축물에 설치하는 피로티는 유효높이 3.5m 또는 2개층 이하, 폭 4.5m 이상 확보 ○ 옥탑부는 김포재정비촉진계획 경관권역중 예술문화권역의 옥탑부 디자인에 관한 사항을 적용 <권장사항> ○ 획지 사우5a-1-1, 사우5a-1-2은 공동개발을 우선하되, 각 획지의 토지소유자 또는 사업시행자가 상이할 경우 각각의 획지별로 개별 개발 가능
					색 채 ○ 김포재정비촉진계획 경관권역중 예술문화권역의 색채계획을 적용
				건축선	○ 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함

※ 기타 명시되지 않은 사항은 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름

○ 준주거시설용지

구분	도면 번호	위 치	항 목	계 획 내 용
기정	사우 5A-2 ~ 5A-4	사우 5A-2 ~ 5A-4	용 도	권장 ○ 업무시설, 판매시설, 운동시설, 근생(1,2종), 교육연구시설, 주차장
				허용 ○ 「김포시 도시계획조례」에 의거 해당 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물
				불허 ○ 운동시설 중 철타이 있는 골프연습장 ○ 「교육환경 보호에 관한 법률」에 의거 교육환경보호구역에서 금지하는 행위 및 시설
			건폐율	○ 60%이하
			용적률	○ 500%이하
			높 이	-
			배치 및 형태	-
			색 채	-
			건축선	-

※ 기타 명시되지 않은 사항은 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름

○ 주차장용지

구분	도면 번호	위 치	항 목	계 획 내 용
기정	사우 5A-5	사우 5A-5	용 도	권장 ○ 주차장, 업무시설, 판매시설, 운동시설, 근생(1,2종), 교육연구시설, 문화 및 집회시설 - 주차장법 시행령 제1조의 2 제1항을 준수
				허용 ○ 「김포시 도시계획조례」에 의거 해당 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물
				불허 ○ 운동시설 중 철타이 있는 골프연습장 ○ 「교육환경 보호에 관한 법률」에 의거 교육환경보호구역에서 금지하는 행위 및 시설
			건폐율	○ 60%이하
			용적률	○ 500%이하
			높 이	-
			배치 및 형태	-
			색 채	-
			건축선	-

※ 기타 명시되지 않은 사항은 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름

○ 학교용지

구분	도면 번호	위 치	항 목	계 획 내 용
기정	사우 5A-6	사우 5A-6	용 도	허용 ○ 「유아교육법」제2조제2호의 규정에 의한 유치원 ○ 「초·중등교육법」제2조의 규정에 의한 학교
				불허 ○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60%이하
			용적률	○ 250%이하
			높 이	-
			배치 및 형태	-
			색 채	-
			건축선	-

※ 기타 명시되지 않은 사항은 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름

③ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

○ 공동주택용지

구분	도면 번호	위 치		항 목	계 획 내 용
		가 구	획 지		
기정	사우 5A-1	사우 5A-1	사우 5A-1-1, 사우 5A-1-2	대지내 차량출입	- 차량출입 불허구간은 지침도를 따름 - 차량출입 불허구간이 표시된 도로구간에서 대지로의 직접 차량 진출입은 원칙적으로 허용되지 않음
				공공보행 통로	학교 및 공원 이용자를 위한 공공보행통로 개설하여야 함
				통경구간	주진입로로부터 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하도록 통경축을 조성하여야 함

※ 기타 명시되지 않은 사항은 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름

차. 풍무구역(도시개발사업) : 변경없음

(1) 재정비촉진구역 지정조서 : 변경없음

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	풍무	김포시 풍무동 30-1 일원	45,943.8	-	45,943.8	

(2) 개발계획 : 변경없음

(가) 토지이용계획

구 분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		45,943.8	-	45,943.8	100.0	
기반 시설 용지	소 계	34,974.3	-	34,974.3	76.1	
	도 로	26,597.8	-	26,597.8	57.9	
	공 원	8,376.5	-	8,376.5	18.2	
주택 용지	소 계	10,969.5	-	10,969.5	23.9	
	공동주택용지	5,675.8	-	5,675.8	12.4	
	준주거시설용지	5,293.7	-	5,293.7	11.5	

(나) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경없음

■ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율	용적률	평균 용적률
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	풍무	45,943.8	풍무-1	26,597.8	풍무동 30-1일원	공동주택	60%이하	270%이하	325.1%이하
			풍무-2	7,384.7	풍무동 32-2일원	판매/업무시설	60%이하	500%이하	
			풍무-3	991.8	풍무동 36-8일원	판매/업무시설	60%이하	500%이하	
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 세대수 : 720세대 [임대 : - 세대] - 전용면적 40㎡미만 : - 세대(0%) - 전용면적 40~60㎡ : - 세대(0%) - 전용면적 60~85㎡ : 720세대(100%) - 전용면적 85㎡초과 : - 세대(0%)						
	건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함 • 김포지구 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름						

※ 최고높이는 건축법령에 의거 별도 지정하고, 높이제한사항은 건축지침도에 의한다.

(다) 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

- 주택건설기준 등에 관한 규정을 준수하며, 건축시행지침에 따름

(라) 도시개발사업 시행계획 : 변경없음

구 분		내 용
기정	시 행 자	• 김포풍무도시개발조합
	시 행 방 식	• 환지방식

(바) 도시개발구역을 둘 이상의 사업시행지구로 분할하여 도시개발사업을 시행하는 경우에는 그 지구 분할에 관한 사항 : 변경없음

- 해당사항 없음

(마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 등 기타계획 : 변경없음

- 김포재정비촉진지구 재정비촉진계획을 따름

(3) 도시계획시설 설치에 관한 계획 : 변경없음

■ 도로

구분	규 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	대로	2	2	30~35	보조간선도로	1,150 (87)	광로3-1	태리753-4	일반도로	73.6.27	일부포함
기정	김포	중로	1	49	23~29	집산도로	262	대로2-2	중로3-36	일반도로	2018.11.7	일부포함
기정	김포	중로	2	5	15	집산도로	545 (-)	중로3-36	대로2-2	일반도로	86.4.19	
기정	김포	중로	3	59	13.5	국지도로	83	대로2-2	제55호소공원	일반도로	2021.12.22	
기정	김포	중로	3	61	14.5~16.5	국지도로	137	중로3-59	중로1-49	일반도로	2021.12.22	2023.11.29 선형조정

※ ()안은 구역내 연장임

■ 공원

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	53	제53어린이공원	어린이공원	풍무동 36-8 일원	2,029.1	-	2,029.1	2021.12.22	
기정	55	제55소공원	소공원	풍무동 33-8 일원	3,264.6	-	3,264.6	2021.12.22	

(4) 지구단위계획에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

(가) 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
기정	78	풍무 지구단위계획구역	김포시 풍무동 30-1일원	45,943.8	-	45,943.8	

(나) 용도지역 지구 결정조서 : 변경없음

■ 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		45,943.8	-	45,943.8	100.0	
주거지역	소 계	45,943.8	-	45,943.8	100.0	
	제1종일반주거지역	-	-	-	-	
	제2종일반주거지역	35,130.8	-	35,130.8	76.5	
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	
	준주거지역	10,813	-	10,813	23.5	
녹지지역	자연녹지지역	-	-	-	-	
공업지역	준공업지역	-	-	-	-	

(다) 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	1	고도지구	최고 고도지구	고촌면, 김포동, 양촌면 일원	해발 52.5m~ 370.5m이하	50,540,430 (45,943.8)	경기도고시 제1993-398호 (1993.11.25)	

※()안은 구역내 면적임

(라) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경없음

■ 도로

구분	규 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	대로	2	2	30~35	보조간선도로	1,150 (87)	광로3-1	태리753-4	일반도로	73.6.27	일부포함
기정	김포	중로	1	49	23~29	집산도로	262	대로2-2	중로3-36	일반도로	2018.11.7	일부포함
기정	김포	중로	2	5	15	집산도로	545 (-)	중로3-36	대로2-2	일반도로	86.4.19	
기정	김포	중로	3	59	13.5	국지도로	83	대로2-2	제55호소공원	일반도로	2021.12.22	
기정	김포	중로	3	61	14.5~16.5	국지도로	137	중로3-59	중로1-49	일반도로	2021.12.22	2023.11.29 선형조정

※ ()안은 구역내 연장임

■ 공원

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	53	제53어린이공원	어린이공원	풍무동 36-8 일원	2,029.1	-	2,029.1	2021.12.22	
기정	55	제55소공원	소공원	풍무동 33-8 일원	3,264.6	-	3,264.6	2021.12.22	

(마) 획지 및 건축물에 관한 결정 : 변경없음

① 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

○ 공동주택용지 : 변경없음

기 정					변 경					비 고
도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		
			위 치	면적(㎡)				위 치	면적(㎡)	
계		26,597.8	-	26,597.8	계		26,597.8	-	26,597.8	
풍무-1	풍무-1	26,597.8	풍무-1	26,597.8	풍무-1	풍무-1	26,597.8	풍무-1	26,597.8	

○ 준주거시설용지 : 변경없음

기 정					변 경					비 고
도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		
			위 치	면적(㎡)				위 치	면적(㎡)	
계		8,376.5	-	8,376.5	계		8,376.5	-	8,376.5	
풍무-2	풍무-2	7,384.7	풍무-2	7,384.7	풍무-2	풍무-2	7,384.7	풍무-2	7,384.7	
풍무-3	풍무-3	991.8	풍무-3	991.8	풍무-3	풍무-3	991.8	풍무-3	991.8	

② 건축물에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

○ 공동주택용지 : 변경없음

구분	도면 번호	위 치	항 목	계 획 내 용
기정	풍무-1	풍무-1	용 도	권장 ○공동주택, 주택법 제2조 7호에 의한 복리시설
				허용 ○국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 김포시 조례에 따라 건축할 수 있는 용도
				불허 ○제2종근린생활시설 중 비디오감상실, 비디오물소극장, 게임제공업소, 복합유통 게임제공업소, 단란주점, 안마시술소, 안마원 등 기타 이와 유사한 시설, 낚시터, 수리점(자동차 관련)
			건폐율	○ 60%이하
			용적률	○ 270%이하
			높 이	-
			배치 및 형태	○공원 등의 시설과 인접한 지역에 대해서는 보행로, 통경축 및 개방감 등을 고려하여 연계성 있는 계획 수립 ○주거동에 설치하는 피로티의 구조는 천장고의 유효높이가 3.5m 또는 2개층 이상, 폭 10m 이상 또는 주동 1층 너비 이상 확보 ○연도형상가 등 주거동 이외의 건축물에 설치하는 피로티는 유효높이 3.5m 또는 2개층 이하, 폭 4.5m 이상 확보 ○옥탑부는 김포재정비촉진계획 경관권역중 역사문화권역의 옥탑부 디자인에 관한 사항을 적용
			색 채	○김포재정비촉진계획 경관권역중 예술문화권역의 색채계획을 적용
			건축선	○건축법, 주택법 등 관련법규에 의함

※ 기타 명시되지 않은 사항은 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름

○ 준주거시설용지 : 변경없음

구분	도면 번호	위 치	항 목	계 획 내 용
기정	풍무-2, 풍무-3	풍무-2, 풍무-3	용 도	권장 ○ 업무시설, 판매시설, 운동시설, 근생(1,2종), 교육연구시설, 주차장
				허용 ○「김포시 도시계획조례」에 의거 해당 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물
				불허 ○ 운동시설 중 철타이 있는 골프연습장
			건폐율	○ 60%이하
			용적률	○ 500%이하
			높 이	-
			배치 및 형태	-
			색 채	-
			건축선	-

※ 기타 명시되지 않은 사항은 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름

③ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

○ 공동주택용지 : 변경없음

구분	도면번호	위 치	항 목	계 획 내 용
기정	풍무-1	풍무-1	대지내 차량출입	○차량출입 불허구간은 지침도를 따름 ○차량출입 불허구간이 표시된 도로구간에서 대지로의 직접 차량 진출입은 원칙적으로 허용되지 아니함
			통경구간	○주진입로로부터 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하도록 통경축을 조성하여야 함

※ 기타 명시되지 않은 사항은 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름

카. 근린공원(도시계획시설사업) : 변경없음

(1) 재정비촉진구역 지정조서 : 변경없음

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	근린공원	사우동 산15-2 일원	15,041	-	15,041	

(2) 도시계획시설 설치에 관한 계획 : 변경없음

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	45	제45근린공원	근린공원	사우동 산15-2일원	45,462.4 (15,041)	-	45,462.4 (15,041)	2011.11.28	

※ ()안은 구역 내 면적임

(3) 도시계획시설 사업시행에 관한 사항 : 변경없음

- 사업시행방법 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제85조에 의한 도시계획시설사업
- 사업시행자 : 김포시
- 사업시행 예정시기 : 당해 구역은 재정비촉진구역으로 고시와 동시에 사업시행이 가능하며, 사우4 · 사우5A구역
실제 사업시행을 고려하여 연계사업 추진이 가능한 시기로 한다.

타. 김포공원(도시계획시설사업) : 변경없음

(1) 재정비촉진구역 지정조서 : 변경없음

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	김포공원	감정동 산103-1일원	17,177	-	17,177	

(2) 도시계획시설 설치에 관한 계획 : 변경없음

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	김포공원	근린공원	북변동 산29-3일원	31,621.9 (17,177)	-	31,621.9 (17,177)	2020.3.11	

※ ()안은 구역 내 면적임

(3) 도시계획시설 사업시행에 관한 사항 : 변경없음

- 사업시행방법 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제85조에 의한 도시계획시설사업
- 사업시행자 : 김포시
- 사업시행 예정시기 : 당해 구역은 재정비촉진구역으로 고시와 동시에 사업시행이 가능하며, 북변2구역 및
북변3구역의 실제 사업시행을 고려하여 연계사업 추진이 가능한 시기로 한다.

파. 서변로(도시계획시설사업) : 변경없음

(1) 재정비촉진구역 지정조서 : 변경없음

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	서변로	북변동 221-2 일원	5,017	-	5,017	

(2) 도시계획시설 설치에 관한 계획 : 변경없음

구분	구 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	대로	3	42	25	집산도로	238	중로3-4	대로3-38		2011.11.28	

※ ()안은 구역 내 연장임

(3) 도시계획시설 사업시행에 관한 사항 : 변경없음

- 사업시행방법 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제85조에 의한 도시계획시설사업
- 사업시행자 : 김포시
- 사업시행 예정시기 : 당해 구역은 재정비촉진구역으로 고시와 동시에 사업시행이 가능하며, 북변2 · 북변3 · 북변4구역 실제 사업시행을 고려하여 연계사업 추진이 가능한 시기로 한다.

하. 돌문로(도시계획시설사업) : 변경없음

(1) 재정비촉진구역 지정조서 : 변경없음

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	돌문로	북변동 865 일원	2,312	-	2,312	

(2) 도시계획시설 설치에 관한 계획 : 변경없음

구분	구 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	중로	1	4	20	집산도로	860 (139)	대로3-4	대로3-43		93.7.11	
기정	김포	중로	2	2	15	집산도로	229 (-)	중로1-4	중로3-4		73.6.27	
기정	김포	중로	2	61	15	국지도로	124 (-)	광로3-1	중로3-60		73.6.27	
기정	김포	중로	3	60	14	국지도로	38 (-)	중로2-61	제52호 어린이공원		73.6.27	
기정	김포	소로	3	17	6	국지도로	221 (4)	중로1-4	소로2-152		73.9.4	

※ ()안은 구역내 연장임

(3) 도시계획시설 사업시행에 관한 사항 : 변경없음

- 사업시행방법 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제85조에 의한 도시계획시설사업
- 사업시행자 : 김포시
- 사업시행 예정시기 : 당해 구역은 재정비촉진구역으로 고시와 동시에 사업시행이 가능하며, 사우북변, 북변5구역 실제 사업시행을 고려하여 연계사업 추진이 가능한 시기로 한다.
- 사업시행 부담 : 돌문로 노선변경에 따라 폐지되는 기존도로부지를 포함한 사우북변구역에서 돌문로구역의 사업비를 부담할 수 있으며, 이 경우 사업비 부담분에 대하여는 “주거용지 조성을 위한 용도지역 변경 및 공공기여시설 검토기준(2020.12. 경기도 도시정책과)”에서 제시하는 기반시설 설치비용에 대한 공공기여시설 부담면적 산정기준에 따라 사업구역의 부담분에 포함하여 산정할 수 있다.

$\text{공공기여시설 부담면적(㎡)} = \frac{\text{시설설치비용(원)}}{\text{용도지역변경후 부지가액(원/㎡)}}$
· 부지가액의 산정은 둘 이상의 감정평가업자가 평가한 감정평가액의 산술평균치로 한다. · 기부채납 부담방법을 혼용하는 경우 시설의 설치 또는 납부된 설치비용 등을 토지면적으로 환산한 면적과 해당 시설부지의 면적을 더하여 공공기여시설 부담면적으로 본다.

거. 학교(도시계획시설사업) : 변경없음

(1) 재정비촉진구역 지정조서 : 변경없음

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	학교	사우동 산20-11 일원	19,299	-	19,299	

(2) 도시계획시설 설치에 관한 계획 : 변경없음

■ 도로

구분	구 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	중로	2	3	15	집산도로	627 (-)	중로3-36	대로3-4		73.6.27	일부편입
기정	김포	중로	2	4	15	집산도로	68 (65)	사우동243-15	대로3-4		73.6.27	선형변경

※ ()안은 구역내 연장임

■ 학교

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	52	학교	중학교	사우동 산20-11 일원	19,000	-	19,000	2021.12.22	

(3) 도시계획시설 사업시행에 관한 사항 : 변경없음

- 사업시행방법 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제85조에 의한 도시계획시설사업
- 사업시행자 : 학생배치가 필요한 사업구역의 시행자
- 사업시행 예정시기 : 당해 구역은 재정비촉진구역으로 고시와 동시에 사업시행이 가능하며, 주변개발사업에 따른 학생배치 시점을 고려하여 연계사업 추진이 가능한 시기로 한다.
- 사업시행 부담 : 학생배치가 필요한 사업구역의 시행자가 공동으로 부담하며, 학교용지의 조성·개발 등은 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 따른다.

17) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경없음

※ 도시관리계획 결정 중 용도지역(결정·변경)과 도시계획시설(신설·변경)에 관한 사항은 재정비촉진계획 수립 내용 범위에서 사업시행인가일을 기준하여 재정비촉진계획 결정(변경)권자가 별도 고시함

가. 재정비촉진지구 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	지구명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	김포재정비촉진지구	김포시 김포본동, 사우동, 풍무동 일원	1,948,197.6	-	1,948,197.6	

나. 용도지역·지구 결정(변경)조서 : 변경없음

■ 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		1,948,197.6	-	1,948,197.6	100.0	
주거지역	소계	1,548,589.2	-	1,548,589.2	79.4	
	제1종일반주거지역	800,909.6	-	800,909.6	41.1	
	제2종일반주거지역	537,724.3	-	537,724.3	27.6	
	제3종일반주거지역	18,039.0	-	18,039.0	0.9	
	준주거지역	191,916.3	-	191,916.3	9.8	
상업지역	일반상업지역	67,471.0	-	67,471.0	3.5	
녹지지역	자연녹지지역	291,682.4	-	291,682.4	15.0	
공업지역	준공업지역	40,455.0	-	40,455.0	2.1	

■ 용도지구(고도지구) 결정(변경)조서: 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	고도제한내용	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	1	고도지구	최고 고도지구	고촌면, 김포동, 양촌면 일원	해발 52.5m~ 370.5m이하	50,540,430 (1,948,197.6)	경기도고시 제1993-398호 (1993.11.25.)	

다. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
기정	28	북변 지구단위계획구역	북변동904 일원	11,799	-	11,799	
기정	70	사우4 지구단위계획구역	사우동 297 일원	38,325	-	38,325	
기정	75	사우5A 지구단위계획구역	사우동 331-2 일원	194,807	-	194,807	
기정	76	북변2 지구단위계획구역	북변동 224-67일원	38,946	-	38,946	
기정	78	풍무 지구단위계획구역	풍무동 30-1일원	45,943.8		45,943.8	
기정	79	사우북변지구단위계획구역	북변동 887 일원	19,469	-	19,469	

라. 도시계획시설 결정(변경)조서 : 변경없음

(1) 도로 : 변경없음

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	광로	3	1	40~45	주간선도로	2,514 (1,093)	대로1-3	대로1-1	일반도로	73.6.27	
기정	김포	대로	1	1	39~45	주간선도로	734	광로3-1	광로2-1	일반도로	73.6.27	
기정	김포	대로	2	2	30~35	보조간선도로	1,150	광로3-1	태리753-4	일반도로	73.6.27	
기정	김포	대로	3	4	25	주간선도로	548 (388)	광로3-1	시청	일반도로	86.4.19	
기정	김포	대로	3	40	27~30	집산도로	399	광로3-1	대로3-43	일반도로	2011.11.28	
기정	김포	대로	3	41	27~33	집산도로	285	중로3-4	대로3-43	일반도로	2011.11.28	
기정	김포	대로	3	42	25	집산도로	238	중로3-4	대로3-38	일반도로	2011.11.28	
기정	김포	대로	3	43	27~33	집산도로	1,227	광로3-1	대로3-3	일반도로	2011.11.28	
기정	김포	중로	1	4	20	집산도로	860	대로3-4	대로3-43	일반도로	93.7.11	
기정	김포	중로	1	45	20	집산도로	472	대로3-43	대로3-40	일반도로	2011.11.28	
기정	김포	중로	1	48	23~32	집산도로	527	대로2-2	중로2-57	일반도로	2015.3.5	
기정	김포	중로	1	49	23~29	집산도로	262	대로2-2	중로3-36	일반도로	2018.11.7	
기정	김포	중로	2	2	15	집산도로	229	중로1-4	중로3-4	일반도로	73.6.27	
기정	김포	중로	2	3	15	집산도로	627	중로3-36	대로3-4	일반도로	73.6.27	
기정	김포	중로	2	4	15	집산도로	68	사우동243-15	대로3-4	일반도로	73.6.27	
기정	김포	중로	2	5	15	집산도로	545 (143)	중로3-36	대로2-2	일반도로	86.4.19	
기정	김포	중로	2	48	17	국지도로	262	학교51	중로2-3	일반도로	2011.11.28	
기정	김포	중로	2	49	15	집산도로	322 (114)	대로3-43	중로3-4	일반도로	73.6.27	
기정	김포	중로	2	57	15	국지도로	164	소로2-119	소로1-13	일반도로	98.8.8	
기정	김포	중로	2	58	16.5	국지도로	147	중로3-57	중로1-48	일반도로	2018.11.7	
기정	김포	중로	2	59	16.5	국지도로	327	중로1-49	중로1-48	일반도로	2018.11.07	
기정	김포	중로	2	61	15	국지도로	124	광로3-1	중로3-60	일반도로	73.6.27	
기정	김포	중로	2	A	15	국지도로	77	대로3-43	중로3-51	일반도로	2011.11.28	

구분	규 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	중로	3	4	12~15	집산도로	1,602	중로2-7	대로3-4	일반도로	73.6.27	
기정	김포	중로	3	17	12	집산도로	108 (33)	중로1-1	소로1-13	일반도로	96.7.11	
기정	김포	중로	3	32	12	국지도로	53	중로3-4	사우동1224	일반도로	98.8.18	
기정	김포	중로	3	36	12	집산도로	447	중로1-49	중로2-3	일반도로	08.1.14	
기정	김포	중로	3	50	12	국지도로	123	광로3-1	중로1-45	일반도로	2011.11.28	
기정	김포	중로	3	51	12	특수도로	103	중로3-52	중로1-45	일반도로	2011.11.28	
기정	김포	중로	3	56	12	국지도로	43	소1-56	학교1	일반도로	2011.11.28	
기정	김포	중로	3	57	13.5	국지도로	69	사우동316-3	중로2-57	일반도로	98.8.8	
기정	김포	중로	3	58	13~16	국지도로	78	북변동221-56	대로3-42	일반도로	2020.9.16	
기정	김포	중로	3	59	13.5	국지도로	83	대로2-2	제55호소공원	일반도로	2021.12.22	
기정	김포	중로	3	60	14	국지도로	38	중로2-61	제52호어린이공원	일반도로	73.6.27	
기정	김포	중로	3	61	14.5~16.5	국지도로	137	중로3-59	중로1-49	일반도로	2021.12.22	2023.11.29. 선형조정
기정	김포	소로	1	2	10	국지도로	318	중로1-4	중로3-4	일반도로	73.9.4	
기정	김포	소로	1	3	10	국지도로	164	대로3-4	소로2-36	일반도로	88.2.17	
기정	김포	소로	1	7	10	국지도로	347	대로2-2	소로2-나	일반도로	93.8.26	
기정	김포	소로	1	8	10	국지도로	123	중로3-34	대로2-2	일반도로	93.8.26	
기정	김포	소로	1	55	10~17.5	국지도로	204	대로3-43	학교1	일반도로	2011.11.28	
기정	김포	소로	1	56	11	국지도로	248	대로3-43	대로3-43	일반도로	2011.11.28	
기정	김포	소로	2	17	8	국지도로	165	중로3-4	소로2-32	일반도로	73.9.4	
기정	김포	소로	2	20	8	국지도로	183	중로2-2	중로3-4	일반도로	73.9.4	
기정	김포	소로	2	21	8	국지도로	418	중로2-2	소로1-2	일반도로	73.9.4	
기정	김포	소로	2	22	8	국지도로	176	중로1-4	중로3-4	일반도로	78.12.22	
기정	김포	소로	2	25	8	국지도로	278	중로3-4	근린공원2	일반도로	78.12.22	
기정	김포	소로	2	27	8	국지도로	106 (-)	중로1-4	중로2-2	일반도로	78.12.22	지구외 가각포함
기정	김포	소로	2	30	8	국지도로	696	중로3-4	풍무동산141-1	일반도로	78.12.22	
기정	김포	소로	2	32	8	국지도로	81	중로2-2	소로3-17	일반도로	78.12.22	
기정	김포	소로	2	35	8	국지도로	171	중로1-4	중로3-4	일반도로	78.12.22	
기정	김포	소로	2	36	8	국지도로	319	중로3-4	소로3-36	일반도로	88.12.26	
기정	김포	소로	2	50	8	국지도로	105	중로3-4	소로3-49	일반도로	88.2.17	
기정	김포	소로	2	51	8	국지도로	105	중로3-4	소로3-49	일반도로	88.2.17	
기정	김포	소로	2	52	8	국지도로	202	중로3-4	소로2-36	일반도로	88.2.17	
기정	김포	소로	2	53	8	국지도로	202	중로3-4	소로1-3	일반도로	88.2.17	
기정	김포	소로	2	54	8	국지도로	155	대로3-4	소로2-52	일반도로	88.2.17	
기정	김포	소로	2	55	8	국지도로	146	소로1-3	소로2-36	일반도로	88.2.17	
기정	김포	소로	2	61	8	국지도로	56 (6)	중로2-49	대로3-41	일반도로	91.6.5	
기정	김포	소로	2	67	8	국지도로	211 (-)	대로3-42	중로3-7	일반도로	91.6.5	지구외 가각포함
기정	김포	소로	2	83	8	국지도로	187	대로2-2	중로3-34	일반도로	93.8.26	

구분	규 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	명칭	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	김포	소로	2	105	8	보행자도로	70(-)	중로3-4	북변동745	특수도로	93.8.26	지구외
기정	김포	소로	2	119	8	국지도로	140	중로2-48	중로2-57	일반도로	2000.12.6	
기정	김포	소로	2	152	8	국지도로	240	소로2-17	소로3-38	일반도로	73.9.4	
기정	김포	소로	2	170	8	국지도로	43	광로3-1	중로1-42	일반도로	78.12.22	
기정	김포	소로	3	11	6	국지도로	43	대로3-42	소로2-144	일반도로	73.9.4	
기정	김포	소로	3	17	6	국지도로	221	중로1-4	소로2-152	일반도로	73.9.4	
기정	김포	소로	3	23	6	국지도로	46	중로3-4	소로2-25	일반도로	73.9.4	
기정	김포	소로	3	30	6	국지도로	112	중로3-4	소로3-29	일반도로	73.9.4	
기정	김포	소로	3	36	6	국지도로	85	소로2-36	소로2-30	일반도로	73.9.4	
기정	김포	소로	3	38	6	국지도로	49	소로2-152	북변동224-88	일반도로	73.9.4	
기정	김포	소로	3	48	6	국지도로	52	중로1-4	소로3-49	일반도로	88.2.17	
기정	김포	소로	3	49	6	국지도로	205	대로3-4	소로2-35	일반도로	88.2.17	
기정	김포	소로	3	50	6	국지도로	105	중로3-4	소로3-49	일반도로	88.2.17	
기정	김포	소로	3	51	6	국지도로	105	중로3-4	소로3-49	일반도로	88.2.17	
기정	김포	소로	3	52	6	국지도로	134	중로3-4	소로2-54	일반도로	88.2.17	
기정	김포	소로	3	53	6	국지도로	134	중로3-4	소로2-54	일반도로	88.2.17	
기정	김포	소로	3	54	6	국지도로	34	소로2-52	소로2-36	일반도로	88.2.17	
기정	김포	소로	3	55	6	국지도로	70	중로2-4	중로2-3	일반도로	88.2.17	
기정	김포	소로	3	가	6	국지도로	42	제50어린이공원	대로3-40	일반도로	2015.3.5	

※ ()안은 지구 내 연장임

(2) 주차장 : 변경없음

■ 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	48	주차장	사우동 313-1일원	1,308	-	1,308		
기정	49	주차장	북변동 299-9일원	977	-	977	2020.3.11	
기정	50	주차장	북변동 184-9 일원	4,474	-	4,474		어린이공원 중복결정
기정	55	주차장	북변동 373-1일원	729	-	729	2011.11.28	
기정	56	주차장	북변동 373-6일원	4,000	-	4,000	2011.11.28	전통공원 중복결정

(3) 광장 : 변경없음

■ 광장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	87	광장	일반광장	북변동 362-5일원	940	-	940	2011.11.28	
기정	88	광장	일반광장	북변동 375-1일원	2,766	-	2,766	2011.11.28	

(4) 녹지 : 변경없음

■ 녹지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	녹지	완충녹지	김포대로1-1연변	33,909 (9,626)	-	33,909 (9,626)	86.4.19	
기정	3	녹지	완충녹지	김포대로3-3연변	17,042 (1,097)	-	17,042 (1,097)	86.4.19	
기정	31	녹지	완충녹지	중로3-4호선변	471	-	471	06.12.26	

주) ()안은 지구내 면적임

(5) 공원 : 변경없음

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	북변공원	근린공원	북변동 산3-14일원	35,789	-	35,789	73.6.27	
기정	2	김포공원	근린공원	북변동 산29-3일원	31,303.9	-	31,303.9	2020.3.11	
기정	45	제45근린공원	근린공원	사우동 산15-2일원	45,462.4	-	45,462.4	2011.11.28	
기정	10	전통공원	역사공원	북변동 365일원	8,129	-	8,129	2011.11.28	
기정	1	북변소공원	소공원	북변동 431-4 일원	783	-	783	06.12.26	
기정	1	제1어린이공원	어린이공원	사우동 241-1	1,644.5	-	1,644.5	86.4.19	
기정	2	제2어린이공원	어린이공원	사우동 249-3	1,701	-	1,701	86.4.19	
기정	5	제5어린이공원	어린이공원	북변동 720	2,356.8 (206.8)	-	2,356.8 (206.8)	91.6.5	
기정	50	제50어린이공원	어린이공원	북변동 299-23일원	1,667	-	1,667	2011.11.28	
기정	52	제52어린이공원	어린이공원	북변동 184-9 일원	4,474	-	4,474	2021.12.22	
기정	53	제53어린이공원	어린이공원	풍무동 36-8 일원	2,029.1	-	2,029.1	2021.12.22	
기정	54	제54어린이공원	어린이공원	풍무동 26-13일원	1,510	-	1,510	2011.11.28	
기정	54	제54소공원	소공원	북변동 414-20일원	1,119	-	1,119	2021.12.22	
기정	55	제55소공원	소공원	풍무동 33-8 일원	3,264.6	-	3,264.6	2021.12.22	

주) ()안은 지구내 면적임

(6) 공공공지 : 변경없음

■ 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	91	공공공지	북변동 271-6일원	4,360	-	4,360	2011.11.28	
기정	93	공공공지	북변동 407-3일원	986	-	986	2015.3.5	
기정	105	공공공지	북변동135-14일원	2,742	-	2,742	2015.3.5	

※ 미래공공용지는 도시의 성장 잠재력 유지 및 미래 도시여건 변화를 수용할 수 있는 예비적인 용도의 토지임

(7) 수도 : 변경없음

■ 수도 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	수도시설	가압장	김포시 사우동	41	-	41	96.6.29	도로와 중복결정

(8) 운동장 : 변경없음

■ 운동장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	운동장	운동장	사우동 153-4	62,515	-	62,515	79.2.20	

■ 세부시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	세부 시설명	시설의 구분	토지이용계획				최초 결정일	비고
				면적(㎡)			구성비 (%)		
				기정	변경	변경후			
기정	1	운동장	합계	62,515	-	62,515	100.0	79.2.20	
			주경기장	30,792	-	30,792	49.3		
			실내경기장	10,400	-	10,400	16.6		
			주차장	6,585	-	6,585	10.5		
			도로	823	-	823	1.3		
			녹지 및 기타	2,369	-	2,369	3.8		
			광장 및 운동시설	11,546	-	11,546	18.5		

(9) 공공청사 : 변경없음

■ 공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	공공청사	시청	사우동 263-1	43,495	-	43,495	86.4.19	
기정	2	공공청사	동사무소	사우동 236-2	3,971.9	-	3,971.9	86.4.19	
기정	27	공공청사	공공청사	북변동 334-34 일원	1,533.5	-	1,533.5	2011.11.28	
기정	28	공공청사	공공청사	북변동 361-2일원	6,701	-	6,701	2020.3.11	도서관 중복결정
기정	29	공공청사	파출소	북변동 361-19일원	1,052	-	1,052	2020.9.16	

※ 복합시설에 대한 세부 내용 확정 후 행정복지센터 및 파출소, 사회복지시설, 문화시설 등이 시설규모에 따라 중복결정, 입체 결정 또는 획지 분할토록 함

(10) 학교 : 변경없음

■ 학교 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	학교	초등학교	북변동 365	28,021.3	-	28,021.3	86.4.19	
기정	2	학교	중고등학교	사우동 216	22,024	-	22,024	86.4.19	
기정	3	학교	중고등학교	북변동 477	76,712	-	76,712	91.11.18	
기정	9	학교	초등학교	풍무동 23-5	12,802 (1,060)	-	12,802 (1,060)	2003.3.2	
기정	51	학교	초등학교	사우동 300 일원	13,883	-	13,883	2011.11.28	
기정	52	학교	중학교	사우동 산20-11 일원	19,000	-	19,000	2021.12.22	

※ ()안은 지구 내 면적임

(11) 문화시설 : 변경없음

■ 문화시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	7	문화시설	문화시설	북변동 427-1일원	3,681	-	3,681	2011.11.28	향교 교육관
기정	8	문화시설	도서관	북변동 226-37일원	5,184	-	5,184	2021.10.27	시립 도서관
기정	10	문화시설	도서관	북변동 361-2일원	6,701	-	6,701	-	공공청사 중복결정

마. 북변공원 공원조성계획 결정조서 : 변경없음

(1) 공원 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	북변공원	근린공원	북변동 산3-14일원	35,580	-	35,580	73.6.27	

(2) 공원조성계획결정 총괄조서 : 변경없음

구분	부지면적(㎡)	건축면적(㎡)		비고
		바닥면적	연면적	
합 계	35,580.00	140.00	280.00	
시설지구	10,259.82	140.00	280.00	시설율 28.84%
녹 지	25,320.18	-	-	

(3) 공원조성계획 결정 시설조서 : 변경없음

구분			부지면적(㎡)	구성비(%)	건축면적(㎡)		비고
					바닥면적	연 면 적	
합 계			35,580.00	100.00	140.00	280.00	
계			10,259.82	28.84	140.00	280.00	
기반시설	소계	도로	6,543.49	18.39	-	-	
		광장	4,600.42	12.93	-	-	
			1,943.07	5.46	-	-	
	조경시설		1,485.09	4.17	-	-	
	휴양시설		960.47	2.70	-	-	
	유희시설		814.38	2.29	-	-	
	운동시설		104.51	0.29			
	편익시설		211.88	0.60			
	관리시설		140.00	0.39	140.00	280.00	
녹 지			25,320.18	71.16	-	-	

(4) 공원조성계획 결정 세부시설조서 : 변경없음

구 분	번호	시설내용	부지면적(㎡)	시설 (개소)	건축면적(㎡)		비고
					바닥면적	연 면 적	
합 계			35,580.00	22	140.00	280.00	
시설소계			10,259.82	22	140.00	280.00	
기반시설		소계	6,543.49	1	-	-	
		도로	4,600.42	-	-	-	도로조서참고
	가-1	광장1	557.89	1	-	-	
	가-2	광장2	1,385.18	-	-	-	
조경시설		소계	1,485.09	-	-	-	
	나-1	연못	465.06	-	-	-	
	나-2	데크산책로	1,020.03	-	-	-	
휴양시설		소 계	960.47	10	-	-	
	다-1	티하우스	77.30	-	-	-	
	다-2	전망데크	150.75	4	-	-	
	다-3	휴게쉼터1	37.96	1	-	-	
	다-4	휴게쉼터2	51.17	1	-	-	
	다-5	휴게쉼터3	81.86	1	-	-	
	다-6	휴게쉼터4	60.44	1	-	-	
	다-7	휴게쉼터5	119.31	1	-	-	
	다-8	휴게쉼터6	381.68	1	-	-	
유희시설		소 계	814.38	9	-	-	
	라-1	숲모험놀이터	520.61	4	-	-	
	라-2	유아숲놀이터	293.77	5	-	-	
운동시설		소 계	104.51	2	-	-	
	마-1	운동공간1	53.37	1	-	-	
	마-2	운동공간2	51.14	1	-	-	
편익시설		소 계	211.88	-	-	-	
	바	주차장	211.88	-	-	-	
관리시설		소 계	140.00	-	140.00	280.00	
	사	관리사무소	140.00	-	140.00	280.00	
녹 지			25,320.18	-	-	-	

(5) 도로조서 : 변경없음

■ 도로 총괄표

구분	합계			1,2류			3류			비 고
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	
기정	22	1,395.5	4,600.42	-	-	-	22	1,395.5	4,600.42	

■ 도로 세부총괄표

등급	구분	류별	번호	폭원(m)	연장(m)	면적(㎡)	기능	기점	종점	비고
소 로	기정	3	1	4.0	376.5	1,410.49	진입로	대로1-1	소3-13	
	기정	3	2	4.0	9.5	33.44	진입로	북변 4구역 4-1블럭	소3-1	
	기정	3	3	3.0	19.0	55.12	산책로	가-1	사	
	기정	3	4	3.5	27.0	91.69	산책로	가-1	소3-6	
	기정	3	5	1.2	4.0	4.60	산책로	소3-3	소3-4	
	기정	3	6	3.5	147.5	536.41	산책로	가-1	라-1	
	기정	3	7	1.5	18.5	25.65	산책로	다-2	다-2	
	기정	3	8	4.0	11.0	37.75	산책로	소3-6	라-1	
	기정	3	9	2.0	10.5	22.35	산책로	라-1	소3-10	
	기정	3	10	2.5	115.5	288.32	산책로	소3-1	다-3	
	기정	3	11	3.5	253.5	884.86	산책로	소3-1	소3-22	
	기정	3	12	3.0	58.5	175.95	산책로	소3-11	다-8	
	기정	3	13	3.5	83.0	316.55	산책로	소3-14	소3-17	
	기정	3	14	1.0	5.5	5.25	산책로	잔디마당	소3-13	
	기정	3	15	1.0	3.5	3.55	산책로	소3-13	다-8	
	기정	3	16	5.0	9.5	45.64	산책로	잔디마당	소3-13	
	기정	3	17	1.5	12.0	17.33	산책로	잔디마당	소3-13	
	기정	3	18	4.0	52.5	266.57	진입로	소3-13	북변 4구역 4-1블럭	
	기정	3	19	3.0	22.5	59.39	산책로	소3-20	소3-18	
	기정	3	20	2.0	91.5	208.21	산책로	소3-19	소3-22	
	기정	3	21	1.5	15.0	24.12	산책로	소3-11	소3-20	
	기정	3	22	2.0	49.5	87.18	진입로	북변 4구역 4-1블럭	다-7	