

김포재정비촉진지구 북변2구역 도시개발사업 실시계획(변경)인가 고시

- 1. 김포 재정비촉진지구 북변2구역에 대하여 「도시개발법」 제17조에 따라 실시계획 변경 인가하고, 같은법 제18조에 의거 고시하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.
- 2. 관련 도서는 김포시청 도시디자인과(031-980-5215)에 비치하여 일반인 등에게 보입니다.

2025. 04. 17.
김 포 시 장

- 1. 사업의 명칭 : 변경없음
 - 북변2구역 도시개발사업
- 2. 사업의 목적 : 변경없음
 - 김포재정비촉진지구내 북변2구역에 대하여 낙후된 원도심 정비를 통해 주거환경개선 및 기반시설을 확충 필요
 - 도시개발사업의 추진을 통하여 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고, 쾌적한 주거환경을 조성함
- 3. 도시개발구역의 위치 및 면적 : 변경
 - 위 치 : 김포시 북변동 244-67 일원
 - 면 적 : 기정 38,946㎡→ 변경 38,738.6㎡ (감 207.4㎡)
 - 변경사유 : 사업구역에 대한 예정지좌표측량 및 지적분할측량 결과 반영
- 4. 사업시행자 : 변경없음
 - 시행자 : 김포북변2구역 도시개발사업조합
 - 주 소 : 김포시 북변동 221-58
- 5. 시행기간 및 시행방식 : 변경없음
 - 시행기간 : 실시계획인가일 ~ 환지처분일
 - 시행방식 : 환지방식
- 6. 도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)조서 : 변경
 - 1) 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경
 - (가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
변경	76	북변2 지구단위계획구역	김포시 북변동 224-67일원	38,946	감) 207.4	38,738.6	

－ 변경 사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
76	북변2 지구단위계획구역	• 면적변경 － 38,946㎡→38,738.6㎡ (감 207.4㎡)	· 사업구역 예정지좌표측량 결과를 반영하고자 함

(나) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		38,946	감) 207.4	38,738.6	100.0	
주거지역	소 계	38,884	감) 207.4	38,676.6	99.8	
	제1종일반주거지역	11,012	감) 162.7	10,849.3	28.0	
	제2종일반주거지역	27,872	감) 44.7	27,827.3	71.8	
	준주거지역	—	—	—	—	
녹지지역	자연녹지지역	—	—	—	—	
공업지역	준공업지역	—	—	—	—	

※ 사업구역에 대한 예정지좌표측량 결과 반영

(다) 용도지구 결정(변경)조서 : 변경

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)	
변경	1	고도지구	최고 고도지구	고촌면, 김포동, 양촌면 일원	해발 52.5m~ 370.5m이하	50,540,430 (38,738.6)	경기도고시 제1993-398호 (1993.11.25)	

※ ()안은 구역내 면적임

※ 사업구역에 대한 예정지좌표측량 결과 반영한 면적변경

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

① 도로 : 변경

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 (37)	중로3-4	대로3-38	일반도로	2011.11.28	일부편입
변경	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
변경	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
변경	김포	중로	3	58	13~16	국지도로	78	북변동221-56	대로3-42	일반도로	2020.9.16	전체편입

※ ()안은 구역 내 연장임

※ 사업구역에 대한 예정지좌표측량 결과 반영한 면적변경

② 공원 : 변경

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	2	김포공원	근린공원	북변동 산103-1일원	31,303.9 (10,751)	감) 147.6 (감 147.6)	31,156.3 (10,603.4)	2020.3.11	

※ ()안은 구역 내 면적임

－ 변경 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
2	김포공원	• 면적변경 － 31,303.9㎡(10,751㎡)→ 31,156.3㎡(10,603.4㎡) (감 147.6㎡)	• 사업구역 예정지좌표측량 결과를 반영하고자 함

(마) 획지 및 건축물에 관한 결정 : 변경

① 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경

○ 공동주택용지 : 변경

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		25,918	—	25,918	계		25,873.3	—	25,873.3	
북변2-1	북변2-1	25,918	북변2-1	25,918	북변2-1	북변2-1	25,873.3	북변2-1	25,873.3	

② 건축물에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

○ 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 게임제공업소, 단란주점, 안마시술소, 안마원 등 기타 이와 유사한 시설, 낚시당, 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, 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 역사문화권역의 색채계획을 적용
			건축선	○건축법, 주택법 등 관련법규에 의함

※ 기타 명시되지 않은 사항은 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름

③ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

○ 공동주택용지

구분	도면 번호	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

7. 도시관리계획 결정(변경) 도면 및 지형도면 : 게재생략

8. 인가된 실시계획에 관한 도서의 공람기간 및 공람장소

- 공람기간 : 고시일로부터 15일간
- 공람장소 : 김포시청 도시디자인과
- 토지이용규제 기본법 제8조에 의한 지형도면은 토지이용규제정보시스템(<http://luris.molit.go.kr>) 에서 열람이 가능하며, 관계 도서를 김포시청 도시디자인과(031-980-5215)에 비치하고 토지소유자 및 이해관계인에게 보이고 있습니다.

9. 법 제19조에 따라 실시계획의 고시로 의제되는 인·허가 등의 고시 또는 공고사항

- 산지전용, 국·공유지 무상귀속에 대하여 협의한 사항

10. 토지 등의 세목과 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조 제5항의 규정에 의한 관계인의 성명·주소 : 변경

○ 북변2구역 토지조서 : 변경

연번	구분	행정구역	지번	지목	대장면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	소유자명	소유자주소	공유 지분	권리자	권리자주소	권리내용
합계	기정	—	—	—	44,892	38,946						
	변경	—	—	—	38,738.6	38,738.6						
1	기정	북변동	221-1	대	199	199	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
2	기정	북변동	221-5	도로	188	69	김포시					
	변경	북변동	221-65	도로	69	69	김포시					
3	기정	북변동	221-6	대	112	112	김포시					
	변경	북변동	221-6	대	73	73	김포시					
	변경	북변동	221-67	대	39	39	김포시					
4	기정	북변동	221-7	대	69	69	태인	경기도 김포시 북변동 산3				
5	기정	북변동	221-8	대	334	334	김포시					
6	기정	북변동	221-9	대	169	169	신디개발	서울시 영등포구 국제금융로10		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
7	기정	북변동	221-10	대	128	128	김송개발	서울시 영등포구 국제금융로10		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
8	기정	북변동	221-11	대	135	135	김포시					
9	기정	북변동	221-12	대	254	254	유정개발사업	서울시 영등포구 국제금융로10		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
10	기정	북변동	221-13	도로	26	26	김포시					
	변경	북변동	221-13	도로	3	3	김포시					
	변경	북변동	221-68	도로	23	23	김포시					
11	기정	북변동	221-14	대	106	106	김포시					
12	기정	북변동	221-19	대	829	829	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
13	기정	북변동	221-20	도로	28	28	김포시					
	변경	북변동	221-20	도로	18	18	김포시					
	변경	북변동	221-69	도로	10	10	김포시					
14	기정	북변동	221-21	대	134	134	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
15	기정	북변동	221-22	도로	7	7	김포시					
16	기정	북변동	221-23	대	13	13	김포시					
17	기정	북변동	221-24	도로	30	30	김포시					
18	기정	북변동	221-25	대	123	123	김진수	경기도 광명시 101번길6 B01호		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
19	기정	북변동	221-26	대	148	148	임성수	서울특별시 양천구 신월동 591-1 신안약수 아파트 3동 210호				

연번	구분	행정 구역	지번	지목	대장면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	소유자명	소유자주소	공유 지분	권리자	권리자주소	권리내용
20	기정	북변동	221-27	대	62	62	김포시					
21	기정	북변동	221-28	전	35	35	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
22	기정	북변동	221-29	도로	41	41	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
23	기정	북변동	221-30	도로	249	64	김포시					
	변경	북변동	221-66	도로	64	64	김포시					
24	기정	북변동	221-32	도로	3	3	김포시					
25	기정	북변동	221-33	임야	153	153	(주)홍기	서울시 영등포구 국제금융로10		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
26	기정	북변동	221-34	임야	119	119	조세희	경기도 김포시 김포한강11로 438번길 123. 1219동 303호				
27	기정	북변동	221-39	임야	201	201	(주)홍기	서울시 영등포구 국제금융로10		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
28	기정	북변동	221-40	대	766	766	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
29	기정	북변동	221-42	임야	99	99	김포시					
30	기정	북변동	221-46	대	213	213	에이치더블유 산업개발	서울시 영등포구 국제금융로10		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
31	기정	북변동	221-47	대	63	63	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
32	기정	북변동	221-48	대	137	137	정광환	서울시 중구 중림로2길 21-13 (중림동)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
33	기정	북변동	221-49	임야	122	122	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
34	기정	북변동	221-52	임야	219	219	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
35	기정	북변동	221-53	임야	51	51	김포시					
36	기정	북변동	221-55	도로	177	177	김포시					
37	기정	북변동	221-56	임야	153	153	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
38	기정	북변동	221-60	도로	11	11	김포시					
39	기정	북변동	221-61	대	38	38	김포시					
40	기정	북변동	221-62	대	20	20	김포시					
41	기정	북변동	221-63	대	15	15	김포시					
42	기정	북변동	222-4	잡종지	93	93	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
43	기정	북변동	222-7	도로	76	13	김포시					
	변경	북변동	222-34	도로	13	13	김포시					
44	기정	북변동	224-41	도로	108	108	김포시					
45	기정	북변동	224-59	임야	1,471	1,455	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
	변경	북변동	224-108	임야	1,455	1,455	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁

연번	구분	행정 구역	지번	지목	대장면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	소유자명	소유자주소	공유 지분	권리자	권리자주소	권리내용
46	기정	북변동	224-63	도로	1,084	187	김포시					
	변경	북변동	224-109	도로	187	187	김포시					
47	기정	북변동	224-67	임야	2,491	2,491	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
48	기정	북변동	224-68	도로	50	39	김포시					
	변경	북변동	224-110	도로	39	39	김포시					
49	기정	북변동	224-92	임야	1,064	1,064	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
50	기정	북변동	224-93	임야	2,928	2,928	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
51	기정	북변동	224-94	임야	2,131	2,131	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
52	기정	북변동	224-95	임야	660	660	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
53	기정	북변동	224-96	임야	1,064	1,064	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
54	기정	북변동	산21-3	임야	92	92	김포시					
	변경	북변동	224-112	임야	70	70	김포시					
55	기정	북변동	산24-1	임야	3,570	3,570	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
56	기정	북변동	산24-3	임야	793	793	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
57	기정	북변동	산24-6	임야	3,129	3,129	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
58	기정	북변동	산24-7	임야	310	310	(주)황백	서울시 영등포구 국제금융로10		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
59	기정	북변동	산53-1	임야	8,454	7,896	국(산림청)					
	변경	북변동	산53-4	임야	4,570	4,570	국(산림청)					
	변경	북변동	산53-5	임야	2,699	2,699	국(산림청)					
	변경	북변동	산53-6	임야	610	610	국(산림청)					
60	기정	북변동	산53-2	임야	1,884	1,884	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
61	기정	북변동	산53-3	임야	1,563	1,563	한울지에이치	서울 강서구 공항대로228(리더스타워707호)		아시아신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로416, 13층	관리신탁
62	기정	북변동	산54-1	임야	5,898	1,801	경기도(교육감)					
	변경	북변동	산54-2	임야	2,068	2,068	경기도(교육감)					
면적보정(지구계면적-종전지번면적)					-435.4	-435.4						