

김포 양곡마을 주거환경개선사업지구 지구단위계획구역 결정(변경) 및
지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

김포 양곡마을 주거환경개선사업지구 지구단위계획구역(변경) 및 지구단위계획(변경)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 다음과 같이 결정·고시하고, 같은 법 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023.10.26.

김 포 시 장

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경) 취지
- 대상지는 주거환경이 매우 열악한 구도심으로 생활환경 개선 및 물리적, 사회적 경제적 재생을 도모하고자 주거환경개선사업지구로 지정하였으나, 대상지 내 도시계획시설(소로2-4, 2-21, 3-1)이 미집행 도시계획시설로 결정실효됨에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획에 대하여 조정(변경)하고자 함.

2. 지구단위계획구역(변경) 및 지구단위계획(변경) 내용
- 가. 정비사업의 명칭 : 양곡마을 주거환경개선사업

- 나. 정비구역 및 그 면적
- 정비구역 지정조서(변경)

구분	구역명	위 치		면 적 (㎡)			비고
		기정	변경	기 정	변 경	변경후	
변경	양곡마을 주거환경개선사업	김포시 양촌읍 양곡리 403-4번지 일원	김포시 양촌읍 양곡리 419-1번지 일원	46,583	감) 33,145	13,438	

※변경사유 : 사업대상지 내부 도시계획시설(소로2-4, 2-21, 3-1)의 미집행으로 인한 결정실효됨에 따라 구역계 축소

- 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		46,583	감)33,145	13,438	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	8,102	감)4,796	3,306	24.6	
	도시계획도로	7,401	감)4,796	2,605	19.4	
	주 차 장	566	-	566	4.2	기존 주차공간
	공공공지	135	-	135	1.0	3·1운동 기념 한평공원
공 동 이 시 설	소 계	682	-	682	5.1	
	마을회관	284	-	284	2.1	양곡1리·6리 마을회관
	주민활력소	398	-	398	3.0	
획지	소 계	37,799	감)28,349	9,450	70.3	
	주거용지	18,689	감)18,689	-	-	
	상업용지	19,110	감)9,660	9,450	70.3	

※변경사유 : 사업대상지 내부 도시계획시설(소로2-4, 2-21, 3-1)의 미집행으로 인한 결정실효됨에 따라 토지이용계획 변경

다. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점		
기정	중로	3	1	12 (6)	보조 간선도로	일반 도로	660 (313)	양촌대로 3-2	양촌대로 2-1	경고제1974-147호 (1974.5.16.)	-
변경	중로	3	1	12 (6)	보조 간선도로	일반 도로	660 (69)	양촌대로 3-2	양촌대로 2-1	경고제1974-147호 (1974.5.16.)	-
기정	중로	3	2	12 (6)	보조 간선도로	일반 도로	898 (167)	양촌대로 3-2	양촌대로 3-2	경고제1974-147호 (1974.5.16.)	-
기정	소로	2	3	8	국지도로	일반 도로	160	양촌중로 3-1	양촌중로 3-5	경고제1979-52호 (1979.2.20.)	-
폐지	소로	2	4	8	국지도로	일반 도로	123	양촌소로 2-21	양촌소로 2-3	경고제1979-52호 (1979.2.20.)	김고제2020-153호 (2020.07.01.)
폐지	소로	2	21	8	국지도로	일반 도로	172 (153)	양촌중로 3-1	양촌중로 3-5	경고제1979-52호 (1979.2.20.)	김고제2020-153호 (2020.07.01.)
폐지	소로	3	1	6	국지도로	일반 도로	252 (195)	양곡대로 2-1	양촌소로 2-3	경고제1979-52호 (1979.2.20.)	김고제2020-153호 (2020.07.01.)

※변경사유 : 사업대상지 내부 도시계획시설(소로2-4, 2-21, 3-1)의 미집행으로 인한 결정실효

※()는 지구 내 폭원 및 연장

○ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-1	중로 3-1	• 노선연장 변경 - 기정 : 660m(313m) - 변경 : 660m(69m) 감)244m ²	• 사업대상지 내부 도시계획시설(소로2-4, 2-21, 3-1)의 미집행으로 인해 결정실효됨에 따라 구역계 축소 및 토지이용계획 변경에 따른 노선 연장 변경
소로 2-4	-	• 노선폐지	• 경기도 고시 제1979-52호(1979.2.20.) 최초결정 이후 20년 이상 미집행으로 인한 결정실효 [김포시 고시 제2020-153호(2020.07.01.)]
소로 2-21	-	• 노선폐지	• 경기도 고시 제1979-52호(1979.2.20.) 최초결정 이후 20년 이상 미집행으로 인한 결정실효 [김포시 고시 제2020-153호(2020.07.01.)]
소로 3-1	-	• 노선폐지	• 경기도 고시 제1979-52호(1979.2.20.) 최초결정 이후 20년 이상 미집행으로 인한 결정실효 [김포시 고시 제2020-153호(2020.07.01.)]

※()는 지구 내 폭원 및 연장

○ 주차장 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	76	주차장	양촌읍 양곡리 446-6번지 일원	556	-	566	김고제2019-122호 (2019.07.31.)	

○ 공공공지 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	126	공공공지	양촌읍 양곡리 414-9번지 일원	135	-	135	김고제2019-122호 (2019.07.31.)	

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

○ 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
합 계		2 개소	682	-	682	
기정	마을회관	양촌읍 양곡리 446-12번지	284	-	284	양곡1리·6리 (기존 건축물)
기정	오라니 주민활력소	양촌읍 양곡리 446-9번지	398	-	398	-
변경	오라니 주민활력소	양촌읍 양곡리 446-9번지	398	-	398	조성완료

※변경사유 : 김포시 고시 제2021-326(2021.12.29.)호 김포 양곡마을 주거환경개선사업 공사완료 고시 공동이용시설 조성완료에 따른 변경

○ 세부시설 설치계획(변경)

구 분	계 획 내 용	비 고
기정	• 기 입지하여 운영중인 마을회관(양곡1리·6리) • 만남과 교류의 장소 • 건축물 현황 - 마을회관(제1종근린생활시설) : 건축면적 114㎡, 연면적 193.5㎡, 2층 - 공중화장실(제1종근린생활시설) : 건축면적 24.75㎡, 연면적 24.75㎡, 1층	기존 건축물
기정	• 오라니 주민활력소 • 주민 소통의 공간, 교육 및 문화공간, 방문객을 위한 안내시설 • 건축계획 : 대지면적 398㎡, 복합커뮤니티센터(근린생활시설), 건축면적 약 130㎡, 연면적 약 383.5㎡, 2층	
변경	• 오라니 주민활력소 • 주민 소통의 공간, 교육 및 문화공간, 방문객을 위한 안내시설 • 건축계획 : 대지면적 398㎡, 근린생활시설 건축면적 207.56㎡, 연면적 357.96㎡, 2층	조성완료

※변경사유 : 김포시 고시 제2021-326(2021.12.29.)호 김포 양곡마을 주거환경개선사업 공사완료 고시 공동이용시설 조성완료에 따른 변경

마. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

○ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

도면표시 번호	구역명	위 치		면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		기정	변경	기 정	변 경	변경후		
66	양곡마을 주거환경개선 사업구역	양촌읍 양곡리 403-4번지 일원	양촌읍 양곡리 419-1번지 일원	46,583	감)33,145	13,438	김고 제2019-122호 (2019.07.31.)	

○ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구분	도면 표시 번호	위 치		면 적 (㎡)			비 고
		기정	변경	기 정	변 경	변경후	
변경	66	양촌읍 양곡리 403-4번지 일원	양촌읍 양곡리 419-1번지 일원	46,583	감)33,145	13,438	• 사업대상지 내부 도시계획 시설(소로2-4, 2-21, 3-1)의 미집행으로 인한 결정실효됨에 따라 지구단위계획구역 축소

○ 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경)

· 기정

구 분		계 획 내 용
주거 / 공동 이용 시설 2	허용 용도	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조, 동법 시행령 제71조 및 김포시 도시계획조례 제30조에서 정하는 제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 규모와 용도의 건축물 중 불허용도 이외의 용도
	불허 용도	• 교육환경보호구역인 경우 교육환경보호구역에서의 금지행위
		• 제1종근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장
		• 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사
		• 문화 및 집회시설 중 집회장
		• 종교시설 중 종교집회장, 종교집회장에 설치하는 봉안당
		• 공장(건축법 시행령 [별표1] 13호)
상업 / 공동 이용 시설 1	허용 용도	• 불허용도 이외의 용도
	불허 용도	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조, 동법 시행령 제71조 및 김포시 도시계획조례 제30조에서 정하는 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물
		• 교육환경보호구역인 경우 교육환경보호구역에서의 금지행위
		• 종교시설 중 종교집회장, 종교집회장에 설치하는 봉안당
		• 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장
도시계획시설	불허 용도	• 교정 및 군사시설
	도시계획시설	• 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙상에서 정하는 모든 용도 허용

· 변경

구 분		계 획 내 용
상업 / 공동 이용 시설 1	허용 용도	• 불허용도 이외의 용도
	불허 용도	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조, 동법 시행령 제71조 및 김포시 도시계획조례 제30조에서 정하는 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물
		• 교육환경보호구역인 경우 교육환경보호구역에서의 금지행위
		• 종교시설 중 종교집회장, 종교집회장에 설치하는 봉안당
		• 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장
공동 이용 시설 2	불허 용도	• 교정 및 군사시설
	허용 용도	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조, 동법 시행령 제71조 및 김포시 도시계획조례 제30조에서 정하는 제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 규모와 용도의 건축물 중 불허용도 이외의 용도
도시계획시설	불허 용도	• 교육환경보호구역인 경우 교육환경보호구역에서의 금지행위
	도시계획시설	• 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙상에서 정하는 모든 용도 허용

※변경사유 : 사업대상지 내부 도시계획시설(소로2-4, 2-21, 3-1)의 미집행으로 인해 결정실효됨에 따라 구역계 축소로 인한 변경

○ 건축물의 건폐율·용적률 및 높이에 관한 결정조서(변경)

· 기정

위 치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용	비 고
주거 / 공동 이용 시설 2	건폐율		• 60% 이하	
	용적률	기준	• 200% 이하	
		허용	• 240% 이하	• 공동개발, 보차혼용통로, 공공보행통로 규제·권장사항 이행시 용적률 완화 적용
		상한	• 250% 이하	
	높이(층수)		• 4층 이하	
상업 / 공동 이용 시설 1	건폐율		• 80% 이하	
	용적률		• 1,300% 이하	
	높이(층수)		• -	

· 변경

위 치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용	비 고
상업 / 공동 이용 시설 1	건폐율		• 80% 이하	
	용적률		• 1,300% 이하	
	높이(층수)		• -	
공동 이용 시설 2	건폐율		• 60% 이하	
	용적률	기준	• 200% 이하	
		허용	• 240% 이하	• 공동개발, 보차혼용통로, 공공보행통로 규제·권장사항 이행시 용적률 완화 적용
		상한	• 250% 이하	
	높이(층수)		• 4층 이하	

※변경사유 : 사업대상지 내부 도시계획시설(소로2-4, 2-21, 3-1)의 미집행으로 인해 결정실효됨에 따라 구역계 축소로 인한 변경

바. 정비사업 시행계획(변경)

· 기 정

사업명	시행 예정시기	사업시행 예정자	홍수 등 재해 취약요인에 관한 검토결과	비 고
오라니 주민활력소 조성	2019년 ~2020년	김포시장	해당사항 없음	• 주민공동이용시설(복합커뮤니티센터) • 소통 및 교육·문화공간, 안내시설
3.1운동 한평공원 조성사업	2020년	김포시장	"	• 오라니장터에서 일어난 3.1만세운동 기념·안내 • 휴식·휴게공간
노후주택개량 지원	2019년	김포시장	"	• 노후주택개량 지원에 관한 조례 제정 • 노후주택개량 지원사업
도시농업 텃밭교실 운영	2019년	김포시장	"	• 도시농업 텃밭교실 운영 • 텃밭교실 조성 • 상자텃밭 조성지원 • 텃밭나눔잔치 운영
양곡장터시장 환경개선	2019년 ~2020년	김포시장	"	• 소방도로 개설 • 주차장, 장터 포장개선 • 시장길 포장개선 • 클린하우스, 마을입구간판, 상징벽화, 야간조명
장터 특화음식 발굴	2019년 ~2020년	김포시장	"	• 맛자랑 경연대회 • 장터 특화음식 발굴 및 활용 • 장터 특화음식 시범판매
오라니 사회적기업 양성	2019년	김포시장	"	• 사회적 경제학교 운영 • 마을기업 육성 청장년 창업
양곡마을 브랜드 구축	2019년	김포시장	"	• 브랜드 및 패키지 개발 • 양곡장터시장 스토리북 제작 • 양곡장터시장 디자인
마을발전 주민워크숍	2019년 ~2020년	김포시장	"	• 마을발전 주민워크숍 개최 • 국내 선진지 견학
주민 문화 프로그램 지원	2019년 ~2020년	김포시장	"	• 주민제안사업 운영 • 주민동아리 활동 지원 • 주민성과공유대회 운영 및 활동백서 제작
주민활력소 운영체계 구축	2020년	김포시장	"	• 주민활력소 운영매뉴얼 개발 • 주민협의체 법인화
현장지원센터 활동지원	2019년 ~2020년	김포시장	"	• 현장지원센터 구축 • 현장활동가 활동지원

· 변경

사업명	시행 예정시기	사업시행 예정자	홍수 등 재해 취약요인에 관한 검토결과	비 고
오라니 주민활력소 조성	2019년 ~2021년	김포시장	해당사항 없음	- 주민공동이용시설(근린생활시설) - 소통 및 교육·문화공간, 안내시설
3.1운동 한평공원 조성사업	2020년	김포시장	"	- 오라니장터에서 일어난 3.1만세운동 기념·안내 - 휴식·휴게공간
오라니장터시장 환경개선	2019년 ~2020년	김포시장	"	- 도시계획도로 개설 - 주차장, 장터 포장개선 - 시장길 포장개선 - 클린하우스, 마을입구간판
오라니 사회적기업 양성	2021년	김포시장	"	- 사회적 경제학교 운영 - 운영조직 법인화 기반 마련
양곡마을 브랜드 구축	2019년 ~2020년	김포시장	"	- 브랜드 및 패키지 개발 - 오라니장터시장 스토리북 제작 - 오라니장터시장 디자인
마을발전 주민워크숍	2019년 ~2020년	김포시장	"	- 마을발전 주민워크숍 개최 - 국내 선진지 견학
주민 문화 프로그램 지원	2019년 ~2021년	김포시장	"	- 주민제안사업 운영 - 주민동아리 활동 지원 - 주민성과공유대회 운영 및 활동백서 제작
주민활력소 운영체계 구축	2021년	김포시장	"	- 주민활력소 운영매뉴얼 개발 - 주민협의체 법인화
현장지원센터 활동지원	2019년 ~2020년	김포시장	"	- 현장지원센터 구축 - 현장활동가 활동지원

※변경사유 : 사업대상지 내부 도시계획시설(소로2-4, 2-21, 3-1)의 미집행으로 인해 결정실효됨에 따라 구역계 축소 및 토지이용계획 변경에 따른 시행계획 변경

사. 기타 자세한 내용은 정비구역 지정 및 정비계획(변경) 도서 참조

3. 결정도 및 지형도면 : 게재 생략

4. 「토지이용규제 기본법」 제8조에 의한 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에서 열람 가능하며, 기타 자세한 사항은 김포시청 도시관리과(☎031-980-5624)에 관계도서 일체를 비치하여 토지 소유자 및 이해관계인에게 보이고 있습니다.