

지구단위계획 결정(변경)조서

2015. 06

목 차

| | |
|---|----|
| I. 변경 사유서 | 1 |
| II. 지구단위계획 결정(변경) 조서 | 5 |
| 1. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서 | 5 |
| 2. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정(변경)도 (S=1/5,000) | 5 |
| 3. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서 | 6 |
| 가. 용도지역·지구의 세분 및 세분된 용도지역·지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 | 6 |
| 나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 | 6 |
| 다. 가구 및 획지규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 | 7 |
| 라. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채 ·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 | 23 |
| 마. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 | 32 |
| 4. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)도 | 35 |
| 가. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)도 (S=1/2,000) | 35 |
| 나. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 (S=1/2,000) | 35 |
| 5. 지구단위계획 설명서 | 36 |
| 가. 기초조사결과 | 36 |
| 나. 자원조달계획 | 53 |
| 다. 환경에 대한 검토결과 | 53 |
| 라. 도시관리계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유 | 59 |
| 마. 기타 필요한 사항 | 59 |
| 바. 금회 변경되는 사업계획 | 69 |

I. 변경사유서

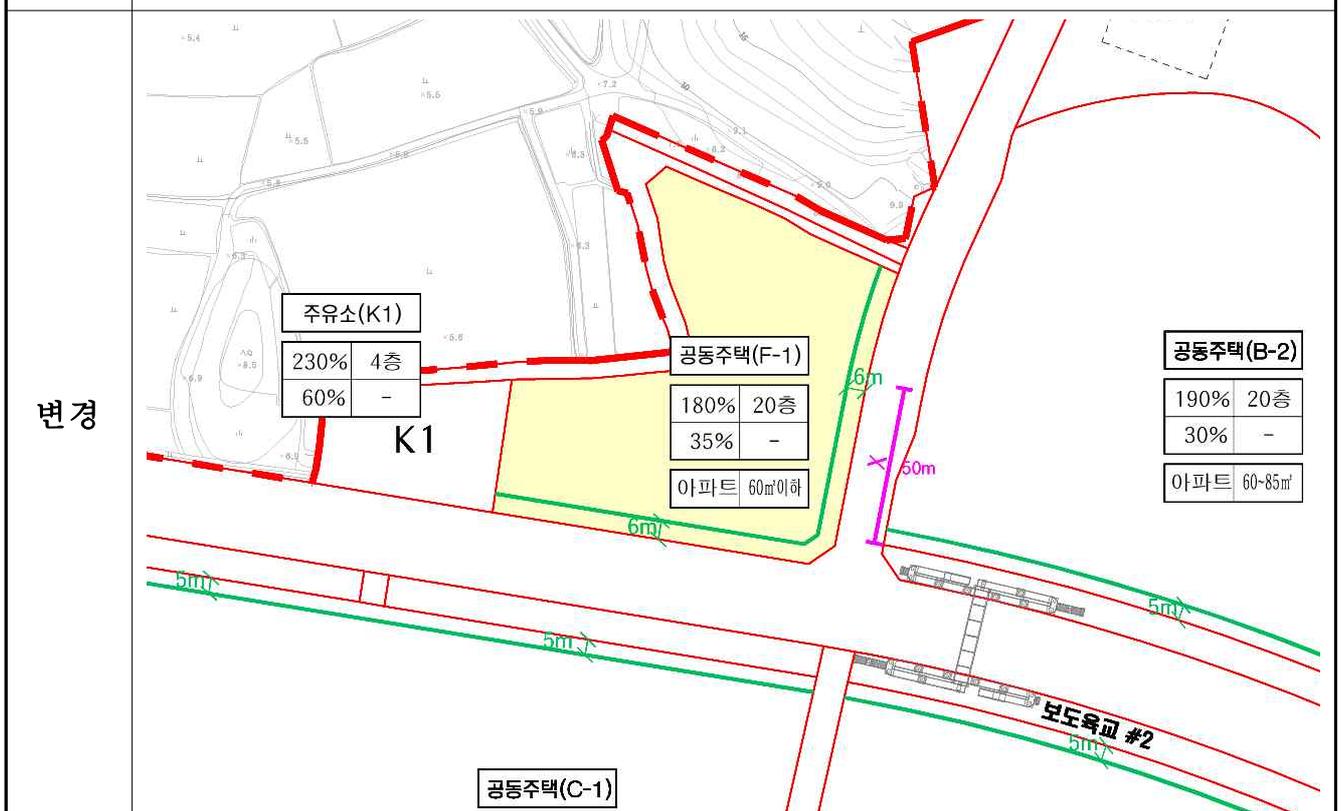
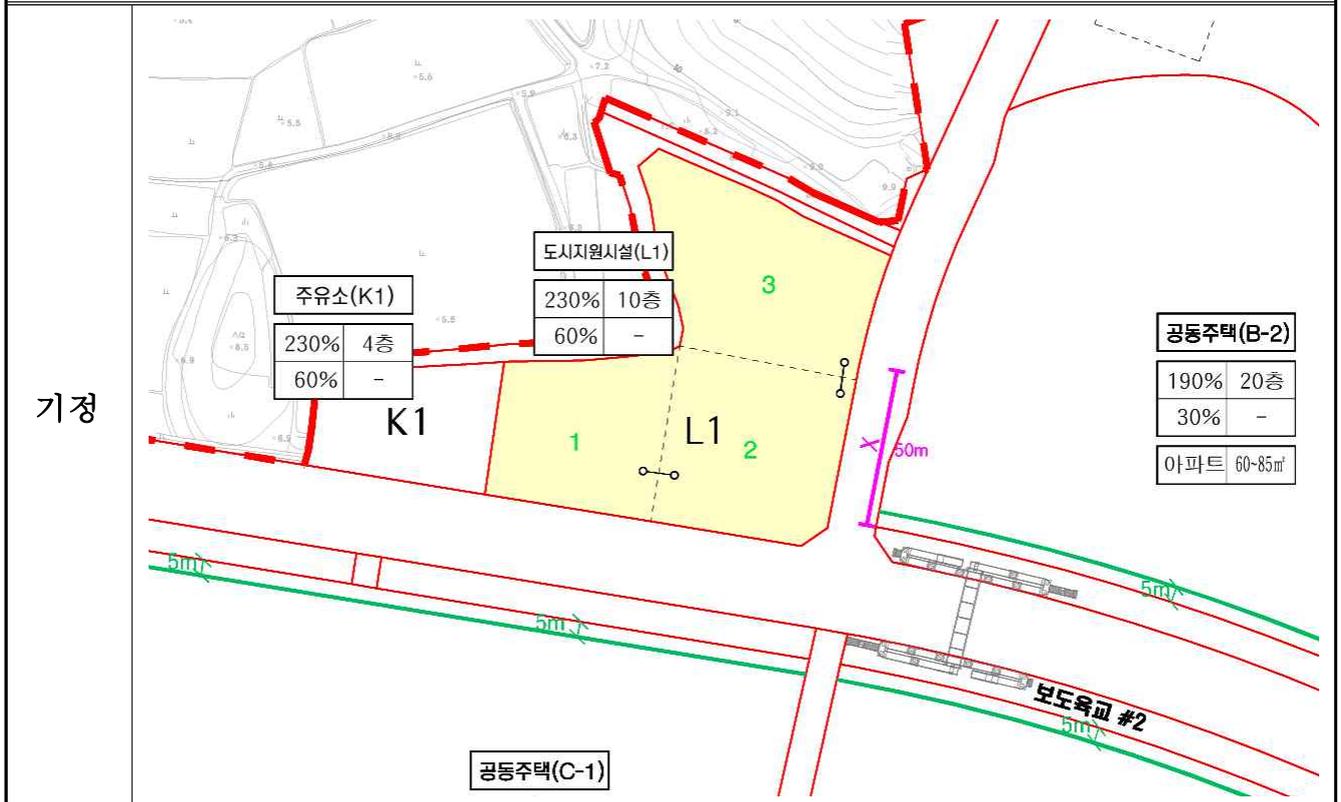
1. 변경사유

- 김포양곡 택지개발지구 내 도시지원시설용지에 대하여 행복주택건설을 위하여 지구단위계획 변경 수립을 통해 기존 용도(도시지원시설)를 폐지하고, 새로운 용도(공동주택용지)를 계획함으로써 효율적인 토지이용을 계획하고자 함

2. 변경내용 : 획지 및 건축물 등에 관한 사항

| 구 분 | 기 정 | 변 경 |
|-------|--|---|
| 가구번호 | L1 | H-1 |
| 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 택지개발촉진법시행령 제2조 제3호 가목 내 지 다목 및 해당 관리시설과 공장시설 근로자를 위한 기숙사(건축물연면적의 70%이상) - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표5 및 김포시 도시계획조례 별표4에 의거 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 ◦ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법시행령별표1의 단독주택, 공동주택(라목제외) - 건축법시행령별표1의 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 - 당해 용도지역내에서 건축할 수 있는 건축물외의 용도 - 학교보건법 등 기타 법령에 의해 토지에 불허되는 용도 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법시행령 별표1 제2호 공동주택(기숙사를 제외한다) - 주택법에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설 (학교보건법 및 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 제외. 단, 학교보건법에 의한 상대정화구역 내에서 학교환경위생정화위원회 심의를 거쳐 인정하는 시설은 허용) ◦ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 외의 용도 |
| 건 폐 율 | 60% 이하 | 35% 이하 |
| 용 적 륜 | 230% 이하 | 180% 이하 |
| 높 이 | 10층 이하 | 20층 이하 |
| 배 치 | - | ◦ 단지내 보행동선 체계를 유지할 것 |
| 형 태 | - | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 아파트 지붕은 경사지붕 형태를 권장하되 단지 경관을 고려하여 일부 주동의 지붕은 특정화 디자인 가능 ◦ 담장은 생울타리 또는 투시형으로 1.2m를 초과할수 없음 |
| 건 축 선 | - | ◦ 대지경계선으로부터 공동주택 외벽의 각 부분까지 획지 및 건축물에 관한 결정도의 건축한계선만큼 이격 하되 주거동 이외의 시설인 생활편익시설과 부대복리시설은 제외한다 |

획지 및 건축물에 관한 결정도

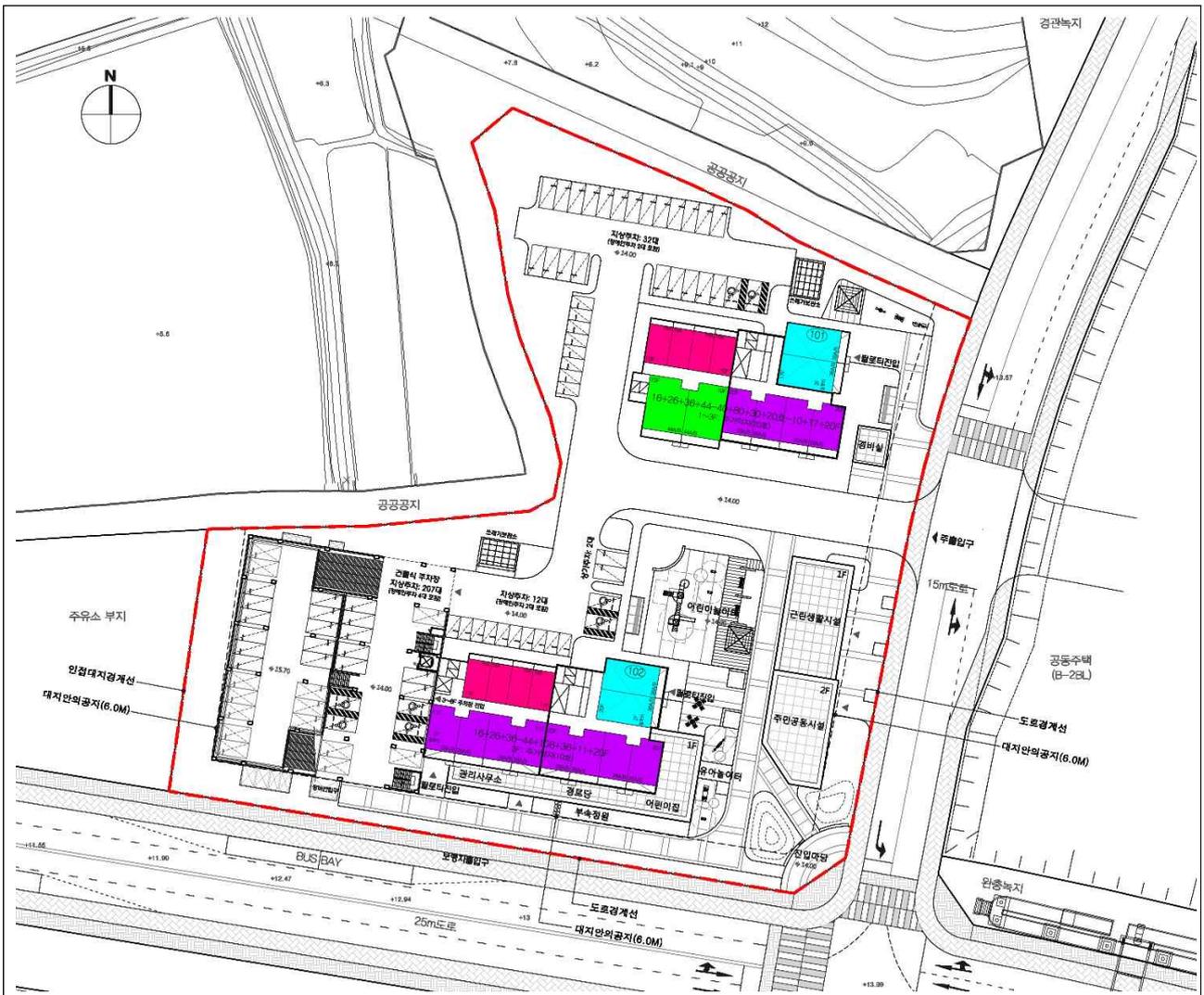


3. 공동주택건설 사업계획 내용 요약

가. 사업개요

- 위 치 : 김포시 양곡읍 양곡리 1235번지 일원
- 주요시설 : 공공주택 및 부내복리시설
- 추진방향
 - 미래각 공공시설용지(도시지원시설용지)를 활용한 행복주택 건설을 통해 대학생, 신혼부부 등 사회초년층의 주거안정을 도모하고자 함

나. 배치도



다. 건축계획

1) 공공주택 건축개요

| 구분 | | 단위 | 규모 | 비고 |
|-------------|----|----------------|-----------|---|
| 사업면적 | | m ² | 9,175.6 | |
| 대지면적 | | m ² | 9,175.6 | |
| 세대수 | 16 | 세대 | 84 | 주동 : 10~20층 부대 : 1~6층 주동수 : 2동 부대동수 : 3동 |
| | 26 | 세대 | 188 | |
| | 36 | 세대 | 66 | |
| | 44 | 세대 | 20 | |
| | 소계 | 세대 | 358 | |
| 건축면적 | | m ² | 3,085.60 | |
| 건폐율 | | % | 33.63 | 법정 : 35%이하 |
| 연면적 | | m ² | 22,455.20 | |
| 용적률 산정용 연면적 | | m ² | 16,347.12 | |
| 용적률 | | % | 178.16 | 법정 : 180%이하 |

2) 부대·복리시설 개요

| 구분 | | 단위 | 규모 | 비고 |
|-----------|---------|----------------|--------|------------------------------------|
| 관리 및 후생시설 | 관리사무소 | m ² | 145.15 | |
| | 경비실 | m ² | 20.93 | |
| | 어린이집 | m ² | 195.79 | |
| | 경로당 | m ² | 109.92 | |
| | 주민공동시설 | m ² | 214.76 | |
| | 소계 | m ² | 686.55 | |
| 주차시설 | 공동주택주차장 | 대 | 251 | 건물식 주차장 : 211대 건물식주차비율 : 84.06% |
| | 비주거주차장 | 대 | 2 | |
| | 합계 | 대 | 253 | |
| 체육 및 놀이시설 | 어린이놀이터 | m ² | 383.8 | |

II. 지구단위계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면 번호 | 구역명 | 위 치 | 면적(m ²) | | | 비고 |
|----|----------|---------------------------|-----------------------|---------------------|----|-----------|----|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 기정 | 1 | 김포양곡지구 제1종 지구단위계획구역 | 경기도 김포시 양촌읍 양곡리 일원 | 838,845.0 | | 838,845.0 | |
| 변경 | 1 | 김포양곡지구 지구단위계획구역 | 경기도 김포시 양촌읍 양곡리 일원 | 838,845.0 | | 838,845.0 | |

○ 지구단위계획구역 지정 사유서

| 구분 | 도면 번호 | 위 치 | 면적(m ²) | 지정 사유 |
|----|----------|-----------------------------|---------------------|--|
| 변경 | 1 | 경기도 김포시 양촌읍 양곡리 일원 | 838,845.0 | · 2012.4.15 시행된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정에 따라 제1종, 제2종 지구단위계획의 구분 사항이 지구단위계획으로 통합됨에 따라 이를 반영 (시행령 부칙 제7조2항) |

2. 제1종 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정(변경)도 (S= 1/5,000) : 별첨

3. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역·지구의 세분 및 세분된 용도지역·지구간의 변경에 관한
도시관리계획 결정(변경) 조서 (변경없음)

: 게재생략 (도시관리계획 결정(변경) 조서와 같음)

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 (변경없음)

: 게재생략 (도시관리계획 결정(변경) 조서와 같음)

다. 가구 및 획지구모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 단독주택용지 (변경없음)

| 도면번호 (획지번호) | 가구번호 | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비고 |
|----------------|------|----------------------|---------------|----------------------|----|
| | | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| 계 | - | 60,975.3 | - | 60,975.3 | |
| -1 | A1 | 763.1 | 양곡리 1291-1 대 | 258.2 | |
| -2 | | | 양곡리 1291-2 대 | 259.3 | |
| -3 | | | 양곡리 1291-3 대 | 245.6 | |
| -1 | A2 | 2,511.3 | 양곡리 1292-1 대 | 181.0 | |
| -2 | | | 양곡리 1292-13 대 | 213.1 | |
| -3 | | | 양곡리 1292-12 대 | 211.3 | |
| -4 | | | 양곡리 1292-11 대 | 207.9 | |
| -5 | | | 양곡리 1292-10 대 | 195.4 | |
| -6 | | | 양곡리 1292-9 대 | 187.5 | |
| -7 | | | 양곡리 1292-2 대 | 209.5 | |
| -8 | | | 양곡리 1292-3 대 | 216.1 | |
| -9 | | | 양곡리 1292-4 대 | 211.0 | |
| -10 | | | 양곡리 1292-5 대 | 214.8 | |
| -11 | | | 양곡리 1292-6 대 | 227.8 | |
| -12 | | | 양곡리 1292-7 대 | 235.9 | |

| 도면번호 (획지번호) | 가구번호 | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비고 |
|----------------|------|----------------------|---------------|----------------------|----|
| | | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| -1 | A3 | 3,030.0 | 양곡리 1295-1 대 | 194.6 | |
| -2 | | | 양곡리 1295-15 대 | 206.5 | |
| -3 | | | 양곡리 1295-14 대 | 212.1 | |
| -4 | | | 양곡리 1295-13 대 | 227.6 | |
| -5 | | | 양곡리 1295-12 대 | 218.8 | |
| -6 | | | 양곡리 1295-11 대 | 201.0 | |
| -7 | | | 양곡리 1295-10 대 | 208.2 | |
| -8 | | | 양곡리 1295-2 대 | 197.7 | |
| -9 | | | 양곡리 1295-3 대 | 206.1 | |
| -10 | | | 양곡리 1295-4 대 | 212.1 | |
| -11 | | | 양곡리 1295-5 대 | 225.8 | |
| -12 | | | 양곡리 1295-6 대 | 250.1 | |
| -13 | | | 양곡리 1295-7 대 | 227.4 | |
| -14 | | | 양곡리 1295-8 대 | 242.0 | |
| -1 | A4 | 3,464.6 | 양곡리 1299-1 대 | 209.3 | |
| -2 | | | 양곡리 1299-17 대 | 214.3 | |
| -3 | | | 양곡리 1299-16 대 | 216.5 | |
| -4 | | | 양곡리 1299-15 대 | 219.7 | |
| -5 | | | 양곡리 1299-14 대 | 208.6 | |
| -6 | | | 양곡리 1299-13 대 | 210.0 | |
| -7 | | | 양곡리 1299-12 대 | 211.4 | |
| -8 | | | 양곡리 1299-11 대 | 208.1 | |
| -9 | | | 양곡리 1299-2 대 | 208.7 | |
| -10 | | | 양곡리 1299-3 대 | 216.9 | |
| -11 | | | 양곡리 1299-4 대 | 217.2 | |
| -12 | | | 양곡리 1299-5 대 | 220.9 | |
| -13 | | | 양곡리 1299-6 대 | 225.3 | |
| -14 | | | 양곡리 1299-7 대 | 223.8 | |
| -15 | | | 양곡리 1299-8 대 | 223.1 | |
| -16 | | | 양곡리 1299-9 대 | 230.8 | |

| 도면번호 (획지번호) | 가구번호 | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비고 |
|----------------|------|----------------------|---------------|----------------------|----|
| | | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| -1 | A5 | 2,384.3 | 양곡리 1300-1 대 | 236.9 | |
| -2 | | | 양곡리 1300-2 대 | 243.0 | |
| -3 | | | 양곡리 1300-3 대 | 243.2 | |
| -4 | | | 양곡리 1300-4 대 | 243.8 | |
| -5 | | | 양곡리 1300-5 대 | 242.1 | |
| -6 | | | 양곡리 1300-6 대 | 237.9 | |
| -7 | | | 양곡리 1300-7 대 | 235.4 | |
| -8 | | | 양곡리 1300-8 대 | 235.7 | |
| -9 | | | 양곡리 1300-9 대 | 235.2 | |
| -10 | | | 양곡리 1300-10 대 | 231.1 | |
| -1 | A6 | 4,017.5 | 양곡리 1296-11 대 | 196.3 | |
| -2 | | | 양곡리 1296-12 대 | 212.5 | |
| -3 | | | 양곡리 1296-13 대 | 211.7 | |
| -4 | | | 양곡리 1296-14 대 | 212.0 | |
| -5 | | | 양곡리 1296-15 대 | 212.3 | |
| -6 | | | 양곡리 1296-16 대 | 212.8 | |
| -7 | | | 양곡리 1296-17 대 | 215.1 | |
| -8 | | | 양곡리 1296-18 대 | 210.2 | |
| -9 | | | 양곡리 1296-1 대 | 197.1 | |
| -10 | | | 양곡리 1296-10 대 | 238.4 | |
| -11 | | | 양곡리 1296-9 대 | 237.6 | |
| -12 | | | 양곡리 1296-8 대 | 238.1 | |
| -13 | | | 양곡리 1296-7 대 | 238.2 | |
| -14 | | | 양곡리 1296-6 대 | 238.5 | |
| -15 | | | 양곡리 1296-5 대 | 238.1 | |
| -16 | | | 양곡리 1296-4 대 | 240.2 | |
| -17 | | | 양곡리 1296-3 대 | 236.7 | |
| -18 | | | 양곡리 1296-2 대 | 231.7 | |

| 도면번호 (획지번호) | 가구번호 | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비고 |
|----------------|---------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| -1 | A7 | 2,280.9 | 양곡리 1297-7 대 | 194.5 | |
| -2 | | | 양곡리 1297-8 대 | 268.2 | |
| -3 | | | 양곡리 1297-9 대 | 268.5 | |
| -4 | | | 양곡리 1297-1 대 | 232.8 | |
| -5 | | | 양곡리 1297-6 대 | 223.8 | |
| -6 | | | 양곡리 1297-5 대 | 247.6 | |
| -7 | | | 양곡리 1297-4 대 | 299.7 | |
| -8 | | | 양곡리 1297-3 대 | 282.7 | |
| -9 | | | 양곡리 1297-2 대 | 263.1 | |
| -1 | | | A8 | 3,315.9 | 양곡리 1298-9 대 |
| -2 | 양곡리 1298-10 대 | 234.6 | | | |
| -3 | 양곡리 1298-11 대 | 234.8 | | | |
| -4 | 양곡리 1298-12 대 | 233.2 | | | |
| -5 | 양곡리 1298-13 대 | 228.2 | | | |
| -6 | 양곡리 1298-14 대 | 225.3 | | | |
| -7 | 양곡리 1298-1 대 | 221.3 | | | |
| -8 | 양곡리 1298-8 대 | 242.3 | | | |
| -9 | 양곡리 1298-7 대 | 256.0 | | | |
| -10 | 양곡리 1298-6 대 | 251.8 | | | |
| -11 | 양곡리 1298-5 대 | 247.3 | | | |
| -12 | 양곡리 1298-4 대 | 235.5 | | | |
| -13 | 양곡리 1298-3 대 | 235.9 | | | |
| -14 | 양곡리 1298-2 대 | 233.5 | | | |
| -1 | A9 | 852.0 | 양곡리 1303-1 대 | 210.9 | |
| -2 | | | 양곡리 1303-2 대 | 213.6 | |
| -3 | | | 양곡리 1303-3 대 | 214.7 | |
| -4 | | | 양곡리 1303-4 대 | 212.8 | |

| 도면번호 (획지번호) | 가구번호 | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비고 |
|----------------|------|----------------------|---------------|----------------------|----|
| | | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| -1 | A10 | 1,817.3 | 양곡리 1302-1 대 | 213.9 | |
| -2 | | | 양곡리 1302-2 대 | 271.4 | |
| -3 | | | 양곡리 1302-3 대 | 222.6 | |
| -4 | | | 양곡리 1302-4 대 | 225.7 | |
| -5 | | | 양곡리 1302-5 대 | 217.7 | |
| -6 | | | 양곡리 1302-6 대 | 223.7 | |
| -7 | | | 양곡리 1302-7 대 | 222.6 | |
| -8 | | | 양곡리 1302-8 대 | 219.7 | |
| -1 | A11 | 1,829.5 | 양곡리 1301-8 대 | 226.2 | |
| -2 | | | 양곡리 1301-7 대 | 228.6 | |
| -3 | | | 양곡리 1301-6 대 | 229.9 | |
| -4 | | | 양곡리 1301-5 대 | 228.7 | |
| -5 | | | 양곡리 1301-4 대 | 229.2 | |
| -6 | | | 양곡리 1301-3 대 | 229.0 | |
| -7 | | | 양곡리 1301-2 대 | 229.1 | |
| -8 | | | 양곡리 1301-1 대 | 228.8 | |
| -1 | A12 | 2,878.6 | 양곡리 1308-14 대 | 212.5 | |
| -2 | | | 양곡리 1308-13 대 | 204.4 | |
| -3 | | | 양곡리 1308-12 대 | 204.7 | |
| -4 | | | 양곡리 1308-11 대 | 281.7 | |
| -5 | | | 양곡리 1308-10 대 | 220.8 | |
| -6 | | | 양곡리 1308-9 대 | 219.7 | |
| -7 | | | 양곡리 1308-8 대 | 219.7 | |
| -8 | | | 양곡리 1308-7 대 | 220.5 | |
| -9 | | | 양곡리 1308-6 대 | 219.9 | |
| -10 | | | 양곡리 1308-5 대 | 218.3 | |
| -11 | | | 양곡리 1308-4 대 | 218.9 | |
| -12 | | | 양곡리 1308-3 대 | 219.7 | |
| -13 | | | 양곡리 1308-2 대 | 217.8 | |

| 도면번호 (획지번호) | 가구번호 | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비고 |
|----------------|------|----------------------|---------------|----------------------|----|
| | | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| -1 | A13 | 1,018.7 | 양곡리 1309-1 대 | 208.6 | |
| -2 | | | 양곡리 1309-2 대 | 204.8 | |
| -3 | | | 양곡리 1309-3 대 | 200.9 | |
| -4 | | | 양곡리 1309-4 대 | 202.2 | |
| -5 | | | 양곡리 1309-5 대 | 202.2 | |
| -1 | A14 | 4,137.7 | 양곡리 1310-1 대 | 181.7 | |
| -2 | | | 양곡리 1310-2 대 | 203.8 | |
| -3 | | | 양곡리 1310-3 대 | 203.3 | |
| -4 | | | 양곡리 1310-4 대 | 202.6 | |
| -5 | | | 양곡리 1310-5 대 | 202.7 | |
| -6 | | | 양곡리 1310-6 대 | 204.3 | |
| -7 | | | 양곡리 1310-7 대 | 203.6 | |
| -8 | | | 양곡리 1310-8 대 | 203.7 | |
| -9 | | | 양곡리 1310-9 대 | 202.9 | |
| -10 | | | 양곡리 1310-10 대 | 192.9 | |
| -11 | | | 양곡리 1310-20 대 | 219.6 | |
| -12 | | | 양곡리 1310-19 대 | 213.5 | |
| -13 | | | 양곡리 1310-18 대 | 213.6 | |
| -14 | | | 양곡리 1310-17 대 | 213.7 | |
| -15 | | | 양곡리 1310-16 대 | 212.2 | |
| -16 | | | 양곡리 1310-15 대 | 213.9 | |
| -17 | | | 양곡리 1310-14 대 | 213.6 | |
| -18 | | | 양곡리 1310-13 대 | 213.8 | |
| -19 | | | 양곡리 1310-12 대 | 213.5 | |
| -20 | | | 양곡리 1310-11 대 | 208.8 | |

| 도면번호 (획지번호) | 가구번호 | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비고 |
|----------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|--------------|
| | | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| -1 | A15 | 3,220.6 | 양곡리 1311-1 대 | 183.3 | |
| -2 | | | 양곡리 1311-2 대 | 197.4 | |
| -3 | | | 양곡리 1311-3 대 | 201.9 | |
| -4 | | | 양곡리 1311-4 대 | 196.6 | |
| -5 | | | 양곡리 1311-5 대 | 198.9 | |
| -6 | | | 양곡리 1311-6 대 | 199.0 | |
| -7 | | | 양곡리 1311-7 대 | 195.5 | |
| -8 | | | 양곡리 1311-8 대 | 182.4 | |
| -9 | | | 양곡리 1311-16 대 | 215.0 | |
| -10 | | | 양곡리 1311-15 대 | 207.9 | |
| -11 | | | 양곡리 1311-14 대 | 208.4 | |
| -12 | | | 양곡리 1311-13 대 | 209.1 | |
| -13 | | | 양곡리 1311-12 대 | 209.0 | |
| -14 | | | 양곡리 1311-11 대 | 209.1 | |
| -15 | | | 양곡리 1311-10 대 | 207.6 | |
| -16 | | | 양곡리 1311-9 대 | 199.5 | |
| -1 | | | A16 | 3,795.3 | 양곡리 1312-1 대 |
| -2 | 양곡리 1312-2 대 | 212.9 | | | |
| -3 | 양곡리 1312-3 대 | 208.3 | | | |
| -4 | 양곡리 1312-4 대 | 203.5 | | | |
| -5 | 양곡리 1312-5 대 | 205.3 | | | |
| -6 | 양곡리 1312-6 대 | 204.0 | | | |
| -7 | 양곡리 1312-7 대 | 204.0 | | | |
| -8 | 양곡리 1312-8 대 | 204.7 | | | |
| -9 | 양곡리 1312-9 대 | 194.2 | | | |
| -10 | 양곡리 1312-18 대 | 211.5 | | | |
| -11 | 양곡리 1312-17 대 | 223.3 | | | |
| -12 | 양곡리 1312-16 대 | 220.7 | | | |
| -13 | 양곡리 1312-15 대 | 222.0 | | | |
| -14 | 양곡리 1312-14 대 | 217.9 | | | |
| -15 | 양곡리 1312-13 대 | 219.1 | | | |
| -16 | 양곡리 1312-12 대 | 219.3 | | | |
| -17 | 양곡리 1312-11 대 | 219.4 | | | |
| -18 | 양곡리 1312-10 대 | 213.4 | | | |

| 도면번호 (획지번호) | 가구번호 | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비고 |
|----------------|------|----------------------|---------------|----------------------|----|
| | | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| -1 | A17 | 1,845.1 | 양곡리 1321-2 대 | 295.7 | |
| -2 | | | 양곡리 1321-3 대 | 288.7 | |
| -3 | | | 양곡리 1321-4 대 | 290.2 | |
| -4 | | | 양곡리 1321-8 대 | 238.4 | |
| -5 | | | 양곡리 1321-7 대 | 249.5 | |
| -6 | | | 양곡리 1321-6 대 | 247.3 | |
| -7 | | | 양곡리 1321-5 대 | 235.3 | |
| -1 | A18 | 4,371.1 | 양곡리 1322-1 대 | 238.5 | |
| -2 | | | 양곡리 1322-2 대 | 250.4 | |
| -3 | | | 양곡리 1322-3 대 | 250.5 | |
| -4 | | | 양곡리 1322-4 대 | 261.8 | |
| -5 | | | 양곡리 1322-5 대 | 271.7 | |
| -6 | | | 양곡리 1322-6 대 | 280.1 | |
| -7 | | | 양곡리 1322-7 대 | 273.2 | |
| -8 | | | 양곡리 1322-8 대 | 265.5 | |
| -9 | | | 양곡리 1322-17 대 | 226.3 | |
| -10 | | | 양곡리 1322-16 대 | 252.1 | |
| -11 | | | 양곡리 1322-15 대 | 254.9 | |
| -12 | | | 양곡리 1322-14 대 | 264.1 | |
| -13 | | | 양곡리 1322-13 대 | 256.3 | |
| -14 | | | 양곡리 1322-12 대 | 257.2 | |
| -15 | | | 양곡리 1322-11 대 | 246.0 | |
| -16 | | | 양곡리 1322-10 대 | 263.2 | |
| -17 | | | 양곡리 1322-9 대 | 259.3 | |

| 도면번호 (획지번호) | 가구번호 | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비고 |
|----------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|--------------|
| | | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| -1 | A19 | 4,912.4 | 양곡리 1323-1 대 | 235.4 | |
| -2 | | | 양곡리 1323-2 대 | 262.5 | |
| -3 | | | 양곡리 1323-3 대 | 253.7 | |
| -4 | | | 양곡리 1323-4 대 | 256.6 | |
| -5 | | | 양곡리 1323-5 대 | 264.1 | |
| -6 | | | 양곡리 1323-6 대 | 287.2 | |
| -7 | | | 양곡리 1323-7 대 | 278.9 | |
| -8 | | | 양곡리 1323-8 대 | 283.4 | |
| -9 | | | 양곡리 1323-9 대 | 249.5 | |
| -10 | | | 양곡리 1323-18 대 | 231.6 | |
| -11 | | | 양곡리 1323-17 대 | 256.8 | |
| -12 | | | 양곡리 1323-16 대 | 246.9 | |
| -13 | | | 양곡리 1323-15 대 | 272.4 | |
| -14 | | | 양곡리 1323-14 대 | 289.4 | |
| -15 | | | 양곡리 1323-13 대 | 302.1 | |
| -16 | | | 양곡리 1323-12 대 | 310.2 | |
| -17 | | | 양곡리 1323-11 대 | 326.0 | |
| -18 | | | 양곡리 1323-10 대 | 305.7 | |
| -1 | | | A20 | 3,112.4 | 양곡리 1324-1 대 |
| -2 | 양곡리 1324-2 대 | 246.8 | | | |
| -3 | 양곡리 1324-3 대 | 246.0 | | | |
| -4 | 양곡리 1324-4 대 | 255.1 | | | |
| -5 | 양곡리 1324-5 대 | 266.3 | | | |
| -6 | 양곡리 1324-6 대 | 267.5 | | | |
| -7 | 양곡리 1324-7 대 | 287.5 | | | |
| -8 | 양곡리 1324-8 대 | 277.6 | | | |
| -9 | 양곡리 1324-9 대 | 276.9 | | | |
| -10 | 양곡리 1324-10 대 | 257.1 | | | |
| -11 | 양곡리 1324-11 대 | 260.1 | | | |
| -12 | 양곡리 1324-12 대 | 236.7 | | | |

| 도면번호 (획지번호) | 가구번호 | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비고 |
|----------------|------|----------------------|---------------|----------------------|----|
| | | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| -1 | A21 | 1,585.6 | 양곡리 1327-1 대 | 305.1 | |
| -2 | | | 양곡리 1327-2 대 | 210.9 | |
| -3 | | | 양곡리 1327-3 대 | 215.2 | |
| -4 | | | 양곡리 1327-7 대 | 215.1 | |
| -5 | | | 양곡리 1327-6 대 | 211.6 | |
| -6 | | | 양곡리 1327-5 대 | 211.0 | |
| -7 | | | 양곡리 1327-4 대 | 216.7 | |
| -1 | A22 | 2,366.7 | 양곡리 1326-1 대 | 270.3 | |
| -2 | | | 양곡리 1326-2 대 | 187.6 | |
| -3 | | | 양곡리 1326-3 대 | 195.5 | |
| -4 | | | 양곡리 1326-4 대 | 199.8 | |
| -5 | | | 양곡리 1326-5 대 | 214.6 | |
| -6 | | | 양곡리 1326-11 대 | 197.6 | |
| -7 | | | 양곡리 1326-10 대 | 210.5 | |
| -8 | | | 양곡리 1326-9 대 | 218.5 | |
| -9 | | | 양곡리 1326-8 대 | 219.2 | |
| -10 | | | 양곡리 1326-7 대 | 227.4 | |
| -11 | | | 양곡리 1326-6 대 | 225.7 | |
| -1 | A23 | 1,464.7 | 양곡리 1325-2 대 | 239.9 | |
| -2 | | | 양곡리 1325-3 대 | 240.1 | |
| -3 | | | 양곡리 1325-4 대 | 244.8 | |
| -4 | | | 양곡리 1325-5 대 | 245.5 | |
| -5 | | | 양곡리 1325-6 대 | 260.7 | |
| -6 | | | 양곡리 1325-7 대 | 233.7 | |

※ 단독주택용지 획지간 합병을 불허 한다.

2) 공동주택용지 (변경)

| 도면번호 (획지번호) | 가 구 면 적 (㎡) | | 획 지 | | | 비 고 |
|----------------|-------------|-----------|------------|-----------|-----------|---------------|
| | 기정 | 변경 | 위 치 | 면 적 (㎡) | | |
| | | | | 기정 | 변경 | |
| 계 | 259,993.6 | 269,169.2 | - | 259,993.6 | 269,169.2 | 공동주택 용지 신설 |
| A-1 | 21,797.0 | 21,797.0 | 양곡리 1247 대 | 21,797.0 | 21,797.0 | 국민임대 |
| A-2 | 18,080.0 | 18,080.0 | 양곡리 1249 대 | 18,080.0 | 18,080.0 | 국민임대 |
| A-3 | 16,608.9 | 16,608.9 | 양곡리 1254 대 | 16,608.9 | 16,608.9 | 국민임대 |
| A-4 | 29,264.0 | 29,264.0 | 양곡리 1318 대 | 29,264.0 | 29,264.0 | 국민임대 |
| A-5 | 14,326.0 | 14,326.0 | 양곡리 1332 대 | 14,326.0 | 14,326.0 | 국민임대 |
| B-1 | 26,186.0 | 26,186.0 | 양곡리 1238 대 | 26,186.0 | 26,186.0 | 공공분양 |
| B-2 | 27,140.4 | 27,140.4 | 양곡리 1241 대 | 27,140.4 | 27,140.4 | 민간분양 |
| B-3 | 23,372.0 | 23,372.0 | 양곡리 1316 대 | 23,372.0 | 23,372.0 | 공공분양 |
| C-1 | 35,471.6 | 35,471.6 | 양곡리 1278 대 | 35,471.6 | 35,471.6 | 민간분양 |
| D-1 | 21,744.7 | 21,744.7 | 양곡리 1268 대 | 21,744.7 | 21,744.7 | 협의양도 |
| E-1 | 26,003.0 | 26,003.0 | 양곡리 1276 대 | 26,003.0 | 26,003.0 | 장기임대 |
| H-1 | - | 9,175.6 | 양곡리 1235 대 | - | 9,175.6 | 장기임대 |

3) 근린생활시설 (변경없음)

| 도면번호 (획지번호) | 가구번호 | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비고 |
|----------------|------|----------------------|--------------|----------------------|----|
| | | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| 계 | - | 5,444.2 | - | 5,444.2 | |
| -1 | B1 | 1,352.7 | 양곡리 1294-1 대 | 351.9 | |
| -2 | | | 양곡리 1294-2 대 | 329.1 | |
| -3 | | | 양곡리 1294-3 대 | 328.9 | |
| -4 | | | 양곡리 1294-4 대 | 342.8 | |
| -1 | B2 | 1,470.2 | 양곡리 1320-1 대 | 337.7 | |
| -2 | | | 양곡리 1320-2 대 | 345.0 | |
| -3 | | | 양곡리 1320-3 대 | 357.7 | |
| -4 | | | 양곡리 1320-4 대 | 429.8 | |
| -1 | B3 | 1,173.9 | 양곡리 1261 대 | 587.0 | |
| -2 | | | 양곡리 1262 대 | 586.9 | |
| -1 | B4 | 1,447.4 | 양곡리 1341-2 대 | 730.0 | |
| -2 | | | 양곡리 1341-3 대 | 717.4 | |

※ 근린생활시설용지(B1 ~ B4)에 한하여 인접한 획지간 합병을 허용하되 획지수는 2이하로 한다.

4) 상업시설용지 (변경없음)

| 도면번호 (획지번호) | 가구번호 | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비고 |
|----------------|------|----------------------|--------------|----------------------|----|
| | | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| 계 | - | 16,082.9 | - | 16,082.9 | |
| -1 | C1 | 5,352.0 | 양곡리 1305-1 대 | 968.1 | |
| -2 | | | 양곡리 1305-2 대 | 813.8 | |
| -3 | | | 양곡리 1305-3 대 | 814.0 | |
| -4 | | | 양곡리 1305-4 대 | 1,206.9 | |
| -5 | | | 양곡리 1305-5 대 | 718.6 | |
| -6 | | | 양곡리 1305-6 대 | 830.6 | |
| -1 | C2 | 1,950.7 | 양곡리 1304-1 대 | 492.8 | |
| -2 | | | 양곡리 1304-2 대 | 490.8 | |
| -3 | | | 양곡리 1304-5대 | 484.6 | |
| -4 | | | 양곡리 1304-3대 | 482.5 | |
| -1 | C3 | 3,914.9 | 양곡리 1306-1 대 | 839.2 | |
| -2 | | | 양곡리 1306-2 대 | 709.1 | |
| -3 | | | 양곡리 1306-3 대 | 1,267.3 | |
| -4 | | | 양곡리 1306-4 대 | 1,099.3 | |
| -1 | C4 | 2,088.2 | 양곡리 1306-6 대 | 981.2 | |
| -2 | | | 양곡리 1306-7 대 | 1,107.0 | |
| -1 | C5 | 2,777.1 | 양곡리 1307-3 대 | 454.8 | |
| -2 | | | 양곡리 1307-4 대 | 454.8 | |
| -3 | | | 양곡리 1307-5 대 | 478.9 | |
| -4 | | | 양곡리 1307-6 대 | 478.0 | |
| -5 | | | 양곡리 1307-7 대 | 455.7 | |
| -6 | | | 양곡리 1307-8 대 | 454.9 | |

※ 상업시설용지(C1 ~ C5)에 한하여 인접한 획지간 합병을 허용하되 획지수는 2이하로 한다.

5) 학교용지 (변경없음)

| 도면번호 (획지번호) | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비 고 |
|----------------|----------------------|------------|----------------------|------|
| | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| 계 | 40,029.9 | - | 40,029.9 | |
| E1 | 12,075.2 | 양곡리 1257 학 | 12,075.2 | 초등학교 |
| E2 | 13,003.5 | 양곡리 1251 학 | 13,003.5 | 중학교 |
| E3 | 14,951.2 | 양곡리 1256 학 | 14,951.2 | 고등학교 |

6) 유치원용지 (변경없음)

| 도면번호 (획지번호) | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비 고 |
|----------------|----------------------|------------|----------------------|-----|
| | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| 계 | 2,485.8 | - | 2,485.8 | |
| F1 | 1,412.6 | 양곡리 1245 대 | 1,412.6 | |
| F2 | 1,073.2 | 양곡리 1329 대 | 1,073.2 | |

7) 문화시설용지 (변경없음)

| 도면번호 (획지번호) | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비 고 |
|----------------|----------------------|------------|----------------------|-----|
| | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| 계 | 6,968.0 | - | 6,968.0 | |
| G1 | 6,968.0 | 양곡리 1265 대 | 6,968.0 | |

8) 사회복지시설용지 (변경없음)

| 도면번호 (획지번호) | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비 고 |
|----------------|----------------------|------------|----------------------|-----|
| | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| 계 | 1,084.5 | - | 1,084.5 | |
| H1 | 1,084.5 | 양곡리 1284 대 | 1,084.5 | |

9) 의료시설용지 (변경없음)

| 도면번호 (획지번호) | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비 고 |
|----------------|----------------------|------------|----------------------|-----|
| | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| 계 | 2,805.6 | - | 2,805.6 | |
| I1 | 2,805.6 | 양곡리 1260 대 | 2,805.6 | |

10) 종교시설용지 (변경없음)

| 도면번호 (획지번호) | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비 고 |
|----------------|----------------------|------------|----------------------|-----|
| | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| 계 | 4,311.0 | - | 4,311.0 | |
| J1 | 2,617.2 | 양곡리 1286 중 | 2,617.2 | |
| J2 | 1,693.8 | 양곡리 1314 중 | 1,693.8 | |

11) 주유소용지 (변경없음)

| 도면번호 (획지번호) | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비 고 |
|----------------|----------------------|------------|----------------------|-----|
| | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| 계 | 2,049.2 | - | 2,049.2 | |
| K1 | 2,049.2 | 양곡리 1234 주 | 2,049.2 | |

12) 도시지원시설용지 (폐지)

| 도면번호 (획지번호) | 가구번호 | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비 고 |
|----------------|------|----------------------|------------|----------------------|-----|
| | | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| 계 | - | 9,175.6 | - | 9,175.6 | |
| -1 | L1 | 2,579.0 | 양곡리 1235 대 | 2,579.0 | |
| -2 | | 3,094.5 | 양곡리 1236 대 | 3,094.5 | |
| -3 | | 3,502.1 | 양곡리 1237 대 | 3,502.1 | |

※ 도시지원시설용지에 한하여 인접한 획지간 합병을 허용하되 획지수는 2이하로 한다.

13) 주차장용지 (변경없음)

| 도면번호 (획지번호) | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비 고 |
|----------------|----------------------|--------------|----------------------|-----|
| | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| 계 | 8,845.1 | - | 8,845.1 | |
| M1 | 1,654.7 | 양곡리 1293 차 | 1,654.7 | |
| M2 | 2,142.2 | 양곡리 1264 차 | 2,142.2 | |
| M3 | 1,324.6 | 양곡리 1304-4 차 | 1,324.6 | |
| M4 | 1,394.9 | 양곡리 1307-1 차 | 1,394.9 | |
| M5 | 1,170.9 | 양곡리 1313 차 | 1,170.9 | |
| M6 | 1,157.8 | 양곡리 1321-1 차 | 1,157.8 | |

14) 쓰레기자동집하시설용지 (변경없음)

| 도면번호 (획지번호) | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비 고 |
|----------------|----------------------|------------|----------------------|-----|
| | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| 계 | 1,600.3 | - | 1,600.3 | |
| N1 | 1,600.3 | 양곡리 1333 잡 | 1,600.3 | |

15) 업무시설용지 (변경없음)

| 도면번호 (획지번호) | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비 고 |
|----------------|----------------------|------------|----------------------|-----|
| | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| 계 | 1,876.0 | - | 1,876.0 | |
| P1 | 1,876.0 | 양곡리 1282 대 | 1,876.0 | |

16) 자동차정류장용지 (변경없음)

| 도면번호 (획지번호) | 면 적(m ²) | 획 지 | | 비 고 |
|----------------|----------------------|--------------|----------------------|-----|
| | | 위 치 | 면 적(m ²) | |
| 계 | 1,178.0 | - | 1,178.0 | |
| Q1 | 1,178.0 | 양곡리 1341-1 대 | 1,178.0 | |

라. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 공동주택용지 (변경)

| 도면번호 | 위치 (가구번호) | 구 분 | 계 획 내 용 | | | | |
|------|--|-----------------|--|--------------------------------|----------|------|------|
| 1 | A-1 ~E-1, H-1 | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법시행령 별표1 제2호 공동주택(기숙사를 제외한다) - 주택법에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설 (학교보건법 및 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 제외. 단, 학교보건법에 의한 상대정화구역 내에서 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 인정하는 시설은 허용) ◦ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 외의 용도 | | | | |
| | | 건폐율 | 기정 | 변경 | | | |
| | | | ◦ 30% 이하 | ◦ 30% 이하 단, H-1은 35%이하로 한다. | | | |
| | | 용적률 및 높 이 | 구 분 | 획지 | 용 적 률(%) | 높 이 | |
| | | | | | | 최저층수 | 최고층수 |
| | | | 기정 | A-1 | 180%이하 | - | 20층 |
| | | | 기정 | A-2 | 180%이하 | - | " |
| | | | 기정 | A-3 | 180%이하 | - | " |
| | | | 기정 | A-4 | 180%이하 | - | " |
| | | | 기정 | A-5 | 180%이하 | - | " |
| 기정 | B-1 | | 190%이하 | - | " | | |
| 기정 | B-2 | | 190%이하 | - | " | | |
| 기정 | B-3 | | 190%이하 | - | " | | |
| 기정 | C-1 | | 190%이하 | - | " | | |
| 기정 | D-1 | | 190%이하 | - | " | | |
| 기정 | E-1 | | 190%이하 | - | " | | |
| 신설 | H-1 | 180%이하 | - | " | | | |
| 배 치 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ A-1, A-5, B-1, B-2, D-1, E-1 : 직각배치구간 내에서는 건축물의 장변이 주도로 및 인접대지와 직각이 되도록 배치하여야하며, 이때 접도 방향에 대해 22.5° 이내에서 변화는 인정함 ◦ 단지내 보행동선 체계를 유지할 것 | | | | | | |
| 형 태 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 아파트 지붕은 경사지붕 형태를 권장하되 단지 경관을 고려하여 일부 주동의 지붕은 특정화 디자인 가능 ◦ 담장은 생울타리 또는 투시형으로 1.2m를 초과할수 없음 | | | | | | |
| 색 채 | - | | | | | | |
| 건축선 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 대지경계선으로부터 공동주택 외벽의 각 부분까지 획지 및 건축물에 관한 결정도의 건축한계선만큼 이격 하되 주거동 이외의 시설인 생활편의시설과 부대복리시설은 제외한다 단, 군사시설보호구역 해제로 A-2, A-3 건축한계선 폐지 | | | | | | |

2) 단독주택용지(점포주택필지) (변경없음)

| 도면번호 | 위치 (가구번호) | 구 분 | 계 획 내 용 |
|------|----------------|------------|--|
| 1 | A1 ~ A17 | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 시행령 별표1 제1호 단독주택(다중주택 제외) - 건축연면적의 2/5 범위내에서 1층이하에 설치하는 것으로서 건축법 시행령 별표1 제3호 및 제4호에 의한 근린생활시설중 김포시 도시계획조례에서 허용하는 용도에 한함 (학교보건법 및 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 제외. 단, 학교보건법에 의한 상대정화구역 내에서 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 인정하는 시설은 허용) ◦ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 외의 용도 |
| | | 건폐율 | ◦ 60% 이하 |
| | | 용적률 | ◦ 200% 이하 |
| | | 높 이 | ◦ 4층 이하 |
| | | 허 용 가구수 | ◦ 필지당 5가구 이하(단, 근린생활시설 설치를 할 경우 4가구 이하) |
| | | 배 치 | - |
| | | 형 태 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 단독주택 용지의 지붕 형태는 경사지붕으로 설치하되, 평지붕(옥탑 포함)은 20% 범위내에서 허용 ◦ 지붕 설치 시 옥상바닥에서 지붕 최상단까지의 높이는 1.5m 이내로 설치 ◦ 1층 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외 |
| | | 색 채 | - |
| 건축선 | - | | |

3) 단독주택용지(주택전용필지) (변경없음)

| 도면번호 | 위치 (가구번호) | 구 분 | 계 획 내 용 |
|------|-----------------|------------|--|
| 1 | A18 ~ A23 | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 시행령 별표1 제1호 단독주택(다중주택 제외) ◦ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 외의 건축물 |
| | | 건폐율 | ◦ 40% 이하 |
| | | 용적률 | ◦ 80% 이하 |
| | | 높 이 | ◦ 3층 이하 (단, 건축법시행령 별표1에의한 필로티 구조로하여 주차장을 설치하는 경우는 4층이하) |
| | | 허 용 가구수 | ◦ 필지당 5가구 이하 |
| | | 배 치 | - |
| | | 형 태 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 단독주택 용지의 지붕 형태는 경사지붕으로 설치하되, 평지붕(옥탑 포함)은 20% 범위내에서 허용 ◦ 지붕 설치 시 옥상바닥에서 지붕 최상단까지의 높이는 1.5m 이내로 설치 |
| | | 색 채 | - |
| 건축선 | - | | |

4) 근린생활시설용지 (변경없음)

| 도면번호 | 위치 (가구번호) | 구 분 | 계 획 내 용 |
|------|--------------|-----|--|
| 1 | B1~B4 | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법시행령 별표 제3호 및 제4호 근린생활시설로 김포시 도시계획 조례에서 허용하는 용도에 한함 (학교보건법 및 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 제외. 단, 학교보건법에 의한 상대정화구역 내에서 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 인정하는 시설은 허용) ◦ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 외의 용도 |
| | | 건폐율 | ◦ 60% 이하 |
| | | 용적률 | ◦ 230% 이하 |
| | | 높 이 | ◦ 5층 이하 |
| | | 배 치 | - |
| | | 형 태 | - |
| | | 색 채 | - |
| 건축선 | - | | |

5) 상업시설용지 (변경없음)

| 도면번호 | 위치 (가구번호) | 구 분 | 계 획 내 용 |
|------|--|-----|--|
| 1 | C1 ~ C5 | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 김포시 조례에 의거 용도지역내에서 건축할 수 있는 건축물 중 불허용도외의 용도 ◦ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택, 공동주택, 장례식장, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리 시설, 옥외철탑설치된 골프연습장 - 학교보건법 및 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도. 단, 학교보건법에 의한 상대정화구역 내에서 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 인정하는 시설은 제외 |
| | | 건폐율 | ◦ 60% 이하 |
| | | 용적률 | ◦ 400% 이하 |
| | | 높 이 | ◦ 10층 이하 |
| | | 배 치 | - |
| | | 형 태 | - |
| | | 색 채 | - |
| 건축선 | ◦ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도에 의해 2m이내 건축한계선 지정 | | |

6) 학교용지 (변경없음)

| 도면번호 | 위 치 (가구번호) | 구 분 | 계 획 내 용 |
|------|---------------|-----|---|
| 1 | E1 ~ E3 | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 고등학교이하 각급학교설립·운영규정에 의한 유치원 및 부속용도 - 영유아보육법에 의한 보육시설 ◦ 불허용도 : 허용용도 외의 용도 |
| | | 건폐율 | ◦ 60% 이하 |
| | | 용적률 | ◦ 230% 이하 |
| | | 높 이 | ◦ 5층 이하 |
| | | 배 치 | - |
| | | 형 태 | - |
| | | 색 채 | - |
| | | 건축선 | ◦ 군사보호구역 해제로 건축한계선 폐지 |

7) 유치원용지 (변경없음)

| 도면번호 | 위 치 (가구번호) | 구 분 | 계 획 내 용 |
|------|---------------|-----|--|
| 1 | F1, F2 | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 고등학교이하 각급학교설립·운영규정에 의한 유치원 및 부속용도 - 택지개발촉진법시행령제7조4항2호에 의거한 영유아보육법에 의한 보육시설 및 학원의 설립·운영 및 과외교습에관한법률시행령에 의한 미성년자를 주된 대상으로하는 학원(구동법시행령(대통령령 제19717호, 2006.10.27) 제4조제1항제1호 규정에 의한 학원을 제외한다)으로서 건축연면적의 30%미만 범위내 ◦ 불허용도 : 허용용도 외의 용도 |
| | | 건폐율 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ F1 : 50%이하 ◦ F2 : 60%이하 |
| | | 용적률 | ◦ 200%이하 |
| | | 높 이 | ◦ 4층 이하 |
| | | 배 치 | - |
| | | 형 태 | - |
| | | 색 채 | - |
| | | 건축선 | - |

8) 문화시설용지 (변경없음)

| 도면번호 | 위 치 (가구번호) | 구 분 | 계 획 내 용 |
|------|---------------|-----|---|
| 1 | G1 | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 : 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 의한 문화시설 및 그 부대시설 ◦ 불허용도 : 허용용도 외의 용도 |
| | | 건폐율 | ◦ 60% 이하 |
| | | 용적률 | ◦ 230% 이하 |
| | | 높 이 | ◦ 5층 이하 |
| | | 배 치 | - |
| | | 형 태 | - |
| | | 색 채 | - |
| | | 건축선 | - |

9) 사회복지시설용지 (변경없음)

| 도면번호 | 위 치 (가구번호) | 구 분 | 계 획 내 용 |
|------|---------------|-----|---|
| 1 | H1 | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 의한 사회복지시설 및 그 부대시설 - 건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설 ◦ 불허용도 : 허용용도 외의 용도 |
| | | 건폐율 | ◦ 60% 이하 |
| | | 용적률 | ◦ 230% 이하 |
| | | 높 이 | ◦ 5층 이하 |
| | | 배 치 | - |
| | | 형 태 | - |
| | | 색 채 | - |
| | | 건축선 | - |

10) 의료시설용지 (변경없음)

| 도면번호 | 위 치 (가구번호) | 구 분 | 계 획 내 용 |
|------|---------------|-----|--|
| 1 | I1 | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 - 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원(接骨院), 조산원, 안마원 및 제9호 의료시설과 그 부속용도(학교보건법 및 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 제외. 단, 학교보건법에 의한 상대정화구역 내에서 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 인정하는 시설은 허용) ◦ 불허용도 - 허용용도 외의 용도 |
| | | 건폐율 | ◦ 60% 이하 |
| | | 용적률 | ◦ 230% 이하 |
| | | 높 이 | ◦ 5층 이하 |
| | | 배 치 | - |
| | | 형 태 | - |
| | | 색 채 | - |
| | | 건축선 | - |

11) 종교시설용지 (변경없음)

| 도면번호 | 위 치 (가구번호) | 구 분 | 계 획 내 용 |
|------|---------------|-----|---|
| 1 | J1, J2 | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 - 건축법시행령 별표1 제6호 종교집회장(불안당 제외) 및 그 부속용도 ◦ 불허용도 - 허용용도 외의 용도 |
| | | 건폐율 | ◦ 60% 이하 |
| | | 용적률 | ◦ 230% 이하 |
| | | 높 이 | ◦ 5층 이하 |
| | | 배 치 | - |
| | | 형 태 | ◦ 건축물에 부착되는 입간판 및 십자가는 간접조명 방식으로 하여야 함 |
| | | 색 채 | - |
| | | 건축선 | - |

12) 주유소시설용지 (변경없음)

| 도면번호 | 위 치 (가구번호) | 구 분 | 계 획 내 용 |
|------|---------------|-----|--|
| 1 | K1 | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법시행령 별표1 제19호 위험물저장 및 처리시설중 주유소 및 그 부대시설 (부대시설에는 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종 근린생활시설 중 가목의 소매점, 제4호 제2종 근린생활시설 중 사목의 수리점을 허용한다.) ◦ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 외의 용도 |
| | | 건폐율 | ◦ 60% 이하 |
| | | 용적률 | ◦ 230% 이하 |
| | | 높 이 | ◦ 4층 이하 |
| | | 배 치 | - |
| | | 형 태 | - |
| | | 색 채 | - |
| | | 건축선 | - |

13) 도시지원시설용지 (폐지)

| 도면번호 | 위 치 (가구번호) | 구 분 | 계 획 내 용 |
|------|---------------|-----|---|
| 1 | L1 | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 택지개발촉진법시행령 제2조 제3호 가목 내지 다목 및 해당 관리시설과 공장시설 근로자를 위한 기숙사(건축물연면적의 70%이상) - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표5 및 김포시 도시계획 조례 별표4에 의거 제2종일반주거지역 안에서 건축 할 수 있는 건축물 ◦ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법시행령별표1의 단독주택, 공동주택(라목제외) - 건축법시행령별표1의 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 김포시 도시계획조례에 의거 당해 용도지역내에서 건축할 수 있는 건축물외의 용도 - 학교보건법 등 기타 법령에 의해 토지에 불허되는 용도 |
| | | 건폐율 | ◦ 60% 이하 |
| | | 용적률 | ◦ 230% 이하 |
| | | 높 이 | ◦ 10층 이하 |
| | | 배 치 | - |
| | | 형 태 | - |
| | | 색 채 | - |
| | | 건축선 | - |

14) 주차장시설용지 (변경없음)

| 도면번호 | 위 치 (가구번호) | 구 분 | 계 획 내 용 |
|------|---------------|-----|---|
| 1 | M1 ~ M6 | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 주차장법에 의한 노외주차장 및 그 부대시설 - 주차장법에 의한 주차전용건축물은 주차장 외의 타 용도로 사용되는 부분이 건축법 시행령 별표 1의 규정에 의한 제1종 및 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 운동시설, 업무시설, 자동차관련시설인 경우는 건축연면적의 30%를 초과하여서는 안된다 (안마시술소, 단란주점, 학교보건법 및 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 제외. 단, 학교보건법에 의한 상대정화구역 내에서 학교 환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 인정하는 시설은 허용) ◦ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 외의 용도 |
| | | 건폐율 | ◦ 90% 이하 |
| | | 용적률 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ M1, M5, M6 : 360% 이하 ◦ M2 : 450% 이하 ◦ M3, M4 : 700% 이하 |
| | | 높 이 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ M1, M5, M6 : 4층 이하 ◦ M2, : 5층 이하 ◦ M3, M4 : 8층 이하 |
| | | 배 치 | ◦ 노외주차장 부지면적의 5/100이상을 자전거주차장으로 계획하되 주차 전용 건축물 설치시는 1층 전면부에 계획하여야 함 |
| | | 형 태 | - |
| | | 색 채 | - |
| | | 건축선 | - |

15) 쓰레기자동집하시설용지 (변경없음)

| 도면번호 | 위 치 (가구번호) | 구 분 | 계 획 내 용 |
|------|---------------|-----|--|
| 1 | N1 | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 : 쓰레기자동집하시설 및 그 부대시설 ◦ 불허용도 : 허용용도 외의 용도 |
| | | 건폐율 | ◦ 20% 이하 |
| | | 용적률 | ◦ 80% 이하 |
| | | 높 이 | ◦ 4층 이하 |
| | | 배 치 | - |
| | | 형 태 | - |
| | | 색 채 | - |
| | | 건축선 | - |

16) 업무시설용지 (변경없음)

| 도면번호 | 위 치 (가구번호) | 구 분 | 계 획 내 용 |
|------|---------------|-----|---|
| 1 | P1 | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설로 건축 연면적의 60% 이상을 설치토록 하고, 나머지 40% 이상은 제2종일반주거지역 내 설치 가능한 시설 중 아래 시설에 대해 허용 <ol style="list-style-type: none"> 1. 건축법 시행령 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 2. 건축법 시행령 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소 제외) 3. 건축법 시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 동호 나목 및 다목에 해당하는 것으로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것 4. 건축법 시행령 별표 1 제10호의 교육연구시설 ○ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 외의 용도 |
| | | 건폐율 | ○ 60% 이하 |
| | | 용적률 | ○ 230% 이하 |
| | | 높 이 | ○ 5층 이하 |
| | | 배 치 | - |
| | | 형 태 | - |
| | | 색 채 | - |
| | | 건축선 | - |

17) 자동차정류장용지 (변경없음)

| 도면번호 | 위 치 (가구번호) | 구 분 | 계 획 내 용 |
|------|---------------|-----|---|
| Q1 | Q1 | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제31조 제3호에 따른 공영차고지 중 여객자동차 운수사업용 공영차고지 및 제33조제2항제1호에 따른 부대시설 ○ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 이외의 용도 |
| | | 건폐율 | ○ 60% 이하 |
| | | 용적률 | ○ 230% 이하 |
| | | 높 이 | ○ 5층 이하 |
| | | 배 치 | - |
| | | 형 태 | - |
| | | 색 채 | ○ 김포시 경관계획에 따른 색채 사용 |
| | | 건축선 | - |

마. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 경관계획

가) 경관 구조분석

- 사업지구내 최고표고는 36m, 최저표고는 5m정도를 보여주며 대부분 10m이하임
- 사업지구 남동측 모산과 소마산의 하단부에 위치한 평탄하고 경사가 완만한 지형이며, 전답이 50.5% 수준을 나타냄
- 사업지구 서측에는 기존 양곡도시가 위치하고, 남동측은 김포평야가 트인공간으로 형성
- 사업지구에 영향을 줄 수 있는 일조 장애요소는 없음

나) 경관특화 방안

① 경관구성 요소별 구상

□ 경관형성의 기본방침

- 경관요소별 자연환경, 사회환경, 현황경관의 상호조화성을 추구하기 위하여 경관 구성요소를 적절히 활용
- 경관요소는 심미성, 장소성, 식별성을 강조하여 신시가지에 어울리는 도시경관을 창출
- 심미성 : 건물 배치시 구조 및 조형미의 변화, 다양한 부대시설, 풍부한 녹지공간 등으로 보기 좋은 경관 도출
- 장소성 : 가구별 특성을 제고시켜 장소성을 부여
- 식별성 : 방향식별성, 위치인지를 강조
- 단지 전체적인 풍경미, 세부적인 풍정을 살려 친근감이 도모되도록 계획

□ 스카이라인

- 건축물의 높이제한, 일조권, 조망권 등을 확보함과 동시에 단지내외에서 느낄수 있는 스카이라인 구성
- 자연환경과 인공환경이 조화성을 갖도록 스카이라인의 변화를 도모하여 단조로운 경관형을 지양

□ 오픈스페이스

- 동선의 결절점, 공원, 녹지 등의 오픈스페이스는 주거·상업 및 공고시설과 연결되는 연속성을 유지
- 오픈스페이스는 불특정 다수의 거주민이 항시 출입이 가능한 공개공간이며 보행 및 휴식을 할 수 있는 공간이므로 다양한 연출을 시도

□ 조망점

- 원경 및 근경의 조망점을 확보, 연결되는 동선을 식별이 용이하게 조성
- 개방공간과 폐쇄공간을 구분하여 건축물, 식재, 시설물 배치와 형태를 일체화
- 진입동선의 시각동로 확보와 차단동선의 공간적 폐쇄를 유도

□ 상징물

- 가구별 이미지 구성과 차별성을 위하여 환경조각물을 설치
- 상징물을 랜드마크적 요소가 되게하고 각상징물의 주제 부여
- 내구성이 있는 재료를 선정하여 품위 있는 환경 조성

□ 녹지공간

- 완충녹지는 상충된 기능을 분리·차단하는 역할을 하도록 계획하며, 경관녹지는 각 시설간 기능간 경관성을 향상시키는 오픈스페이스로 활용
- 경관저해요소와 향상요소의 차폐와 개방을 연출
- 식재는 장차 녹음수로서 교목이 되는 수종을 선정

□ 기타

- 시설물의 색채는 주변색과 조화되는 것을 선택
- 아파트 건물의 색채는 인접건물과 조화성을 추구하되 개성이 있는 표현을 유도
- 야경 연출을 위한 조명설치는 토지이용별, 가구별 특징을 나타낼 수 있도록 배려

② 경관특화 방안

- 기존 양곡도시와 조화되는 신단지 조성의 이미지를 살리기 위해 건축물계획은 주거환경 및 통과 차량의 시각적 환경을 특화
- 가로미관증진과 위치별 차별성을 부여하기 위해 질적·양적 투자확충
- 건축물 층고 변화의 체계화로 스카이라인 구성
 - 기존 취락지 및 시설물 인접지는 층고를 조정하여 위화감 배제
- 단지의 남측의 구릉지 주변으로 인접하여 층고가 낮은 단독주택을 배치
- 단지중앙의 간선도로변 주변으로 낮은 층의 건축물을 배치하여 남북으로시각통로를 확보하여 개방감과 친환경적 공간으로 사용
- 블록별 공동주택의 주출입구에는 단지의 성격에 맞는 조형물을 설치하여 식별성과 상징성을 부여
- 주택의 지붕은 평슬래브를 지양, 경사형 지붕을 만들어 단조로움을 배제한 다양한 분위기 연출을 유도
- 공동주택의 보행공간과 전후면은 마당과 같은 분위기를 주도록 그 수종을 교목과 관목으로 적절히 식재
- 옥외광고물은 간결하고 쾌적한 시각환경의 도시 이미지 제고, 가로 도시미관의 증진과 화려한 보다는 친근감을 줄 수 있는 디자인으로 연출
 - 사각형의 판류형 간판을 지양하고 입체형의 다양한 형태 및 선진 소재를 활용
 - 간판에 네온, 전광, 점멸 등을 이용한 적정조명은 규제하고 외부조명 또는 간접조명 등을 이용한 다양한 연출을 권장

2) 교통처리에 관한 계획

| 도면번호 | 위 치 | 계 획 내 용 | | 비 고 |
|------|-----|---------|---|-----|
| - | - | 차량동선 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 간선도로와 구역내 도로와의 교차점을 최소화 할 수 있도록 동선체계 확립 ◦ 공동주택 단지내 차량의 진출입은 수용인구를 감안하여 진입로의 도로폭원을 결정 | |
| - | - | 보행동선 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 보행자의 통행편리를 고려하여 주택용지와 상업 및 학교시설과 연계되는 보행축을 계획 ◦ 어린이 공원과 도로변 녹지축과 연계한 보행자도로 계획 | |
| - | - | 주 차 장 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 주차장의 위치는 차량으로 인하여 교통 혼잡이 발생할 우려가 있는 곳에 계획 ◦ 상업시설용지 및 단독주택지를 대상으로 설치 | |

4. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)도

가. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)도 (S=1/2,000)

(변경없음)

나. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 (S=1/2,000)

(변경)

5. 지구단위계획 설명서

가. 기초조사결과

1) 상위 및 관련계획검토

가) 제4차 국토종합계획 수정계획(2006~2020)

- 국가의 도약과 지역의 혁신을 유도하는 약동적인 국토 실현
 - 저비용 고효율의 국토를 조성하여 세계속의 일류국가로 도약할 수 있는 기반 구축
 - 지역별로 특색 있는 전략산업 육성과 혁신주도형 지역발전 기반을 조성하여 자립형 지방화를 추진
- 지역 간 균형발전과 남북이 상생하는 통합국토의 실현
 - 지방분산 및 지방 분권을 통하여 지역균형발전을 도모하고 선택과 집중을 병행하는 국토발전체재를 구축하여 국토이용의 효율성을 증대
 - 남북한 및 동북아 국가와 상생적 교류협력을 선도하는 초국경적 국토경영 기반 구축

□ 수도권 발전전략

- 지역의 특성과 잠재력에 기초한 특성화 발전전략 추진으로 수도권 전역의 국제경쟁력 강화
- 수도권 공간구조를 서울 일극집중형에서 자립형 다핵도시구조로 전환하여 수도권 내 균형발전을 도모
- 세계도시로서의 위상에 걸맞도록 서울과 수도원의 삶의 질 제고
- 중앙행정기간의 지방 이전과 연계하여 수도권 시책을 규제 중심에서 지자체 자율에 의한 성장관리정책으로 단계적 전환

□ 수도권 발전방향

- 첨단산업 클러스터 육성을 통한 동북아 경제중심 기능 강화
 - 권역별 혁신거점의 조성 및 첨단사업 클러스터 육성 : 연구개발 중심권역, 지식기반 서비스권역, 지식기반제조업권역, 서해안권역, 대북교류권역의 5개 전략지역에 혁신 거점을 조성하고 첨단 클러스터로 육성
- 다핵분산형 공간체계 구축 및 교통인프라 확충을 통한 경쟁력 강화
 - 수도권성장관리계획에 따른 도시개발 및 정비의 추진 : 선계획 후개발원칙에 따라 계획 없는 지역의 개발을 동결하고, 도로, 교육시설 인프라의 사전 구축으로 체계적인

도시개발을 유도

○ 남북교류협력 및 통일의 전진기지 조성

- 남북협력거점 육성 및 남북교류사업의 체계화 : 남북교류협력의 거점화를 위한 남북간 경제협력단지 조성과 남북간 물류의 보관·환적 등을 위해 내륙물류기지를 확충

○ 쾌적한 환경조성을 위한 자원의 보전과 관리

- 수도권 광역녹지 네트워크의 구축과 생태계의 복원 및 보전을 추진 : 도시 내 녹지 네트워크를 구축하고 도심공원을 확충, 주요동·식물 서식지를 네트워크화하고 생태계를 보전

○ 교육·복지·문화 인프라 구축을 통한 삶의 질 향상

- 교육 경쟁력의 강화 : 비평준화지역의 좋은 학교 만들기 및 소규모 학교 살리기 사업의 추진으로 학교중심의 지역커뮤니티를 구축

【제4차 국토종합계획도】



나) 제3차 수도권정비계획 (2006~2020)

□ 공간구조 개편 방안

○ 서울 중심적 공간구조를 「다핵연계형 공간구조」로 전환

- 통근권과 생활권, 역사성 등을 고려하여 인천·경기지역에 10개 내외의 자립적 도시권을 형성

※ 인천-부천-김포권, 수원-화성권, 성남-용인권, 안양-군포-의왕권, 남양주-구리권, 평택-안성권, 의정부-양주-동두천권, 안산-시흥권, 파주-고양권, 이천-광주-여주권 등

- 중심도시의 집중적 육성·정비로 업무, 상업, 교육, 문화, 오락 등 다양한 분야에서 도시권별 자족성을 제고
- 지역 중심도시와 지역 중심도시간 연계를 강화하여 서울의 부담을 경감시키고 수도권의 균형있는 발전 유도

○ 지역별 특성을 고려한 클러스터형 산업벨트 구축

- 지역의 입지적 특성과 기존에 집적되어 있는 산업의 성격을 고려하여 수도권에 5개의 특성화된 산업벨트 형성 유도
- 산업벨트를 중심으로 다양한 형태의 혁신클러스터를 구축하여 국제적 산업경쟁력 제고
- 경기북부지역 : 파주의 LCD단지를 중심으로 디스플레이산업 클러스터를 조성하고 개성공단과의 연계체제를 구축하는 등 「남북교류 및 첨단산업벨트」 형성

□ 권역별 정비(성장관리권역)

○ 개발수요가 남부 성장관리권역에 집중되어 상대적으로 低(저)개발된 북부지역과의 격차 확대

- 최근 11년간(1994-2005) 성장관리권역 인구는 총 1,751천명이 증가하였음
- 그 가운데 66.3%인 1,161천명이 안산, 화성, 평택, 용인(일부), 안성(일부) 등 남부 성장관리권역에서 증가하였으며, 김포, 파주, 양주, 동두천, 포천, 연천, 남양주(일부) 등 북부성장관리지역 증가인구는 590천명에 그침

○ 성장관리권역내에서도 과밀억제권역과 인접한 용인, 안산, 남양주, 화성 등의 인구증가가 두드러진 반면, 연천, 동두천, 안성, 포천 등 외곽지역의 인구증가는 저조함

☞ 성장관리권역의 계획적 개발 등 개발압력을 수용할 수 있는 체계적 대책 필요

다) 경기2020 : 비전과 전략

□ 김포시 관련 발전구상

○ 공간구조 개편구상

- 기존의 방사형을 순환형 및 격자형이 결합된 형태로 형성
- 국토간선축이 되는 남북축 : 서해안축(개성-김포-부천-화성), 경부축, 경의축, 경원축 등
- 동서축의 형성 : 개성-문산-전곡-영중, 한강하구(김포·개성)-파주-동두천-포천, 경인축-구리-남양주-춘천-동해안, 안산-수원-이천-여주, 평택-안성-충주

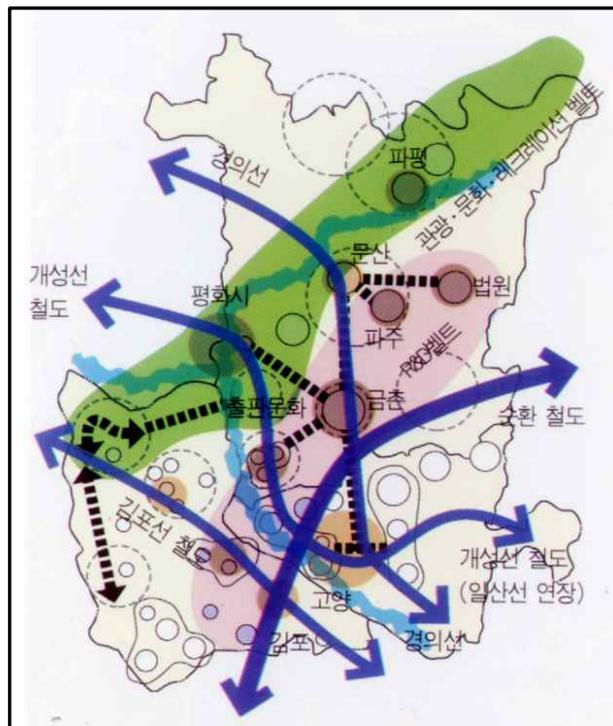
○ 토지이용구상

- 북부지역중 김포-고양-파주-양주-포천 : 북부 R&D 벨트 성장
- 서북해안권 : 조립형첨단산업과 출판문화 등 비제조업 R&D 기능 형성, 서울-개성 축상에 국제업무단지 조성, 신공항 주변 비즈니스센터와 컨벤션시티 개발

○ 광역교통체계의 개편

- 철도 네트워크의 구축 : 수도권 골격간선철도가 되는 '수도권 순환철도' (분당-수원-인천-김포-일산-의정부-하남-성남)
- 도로망 네트워크 구축 : 5×4 격자형 고속도로망 구축

【경기2020 : 비전과 전략】



라) 2020년 김포도시기본계획 변경

□ 계획수립의 배경 및 목적

○ 계획수립의 배경

- 2007년 9월13일 경기도로부터 2020년 김포도시기본계획 승인이후 개발에 대한 수요증가와 더불어 도시발전에 대한 기대감 고조
- 도시기본계획 승인시 확정된 시가화예정용지의 물량부족으로 인하여 단계별 사업 추진이 지난함에 따라 원활한 사업추진을 위한 선계획으로 시가화예정용지를 추가로 확보하여 진행중인 사업의 원활한 추진도모
- 급변하는 도시발전과 함께 주민의 휴식 및 여가공간 확충을 위한 공원을 조성하여 주민의 삶의 질 향상을 통한 도시 경쟁력 강화

○ 계획수립의 목적

- 김포시의 급변하는 도시여건에 능동적으로 대처할 수 있도록 고촌면 향산리에 추진중인 영상산업단지(시네폴리스)에 따라 시가화예정용를 확장하고
- 2009년 1월에 지정된 김포재정비촉진지구 지정에 따라 낙후된 원도시를 각종 정비사업을 통해 광역적으로 계획하여 원도시의 주거환경개선 및 도시의 균형발전을 도모할 수 있도록 지구내 보전용지 일부를 신규 시가화예정용지로 지정토록 하며,
- 시 역점사업으로 추진중인 농업테마파크 및 평화공원 조성을 위한 신규 공원이정과 더불어 2008년 12월 지구지정 된 학운2지방산업단지의 연속적인 사업추진을 위하여 기 지정된 시가화예정용지에 대한 단계별 개발계획을 조정하므로서
- 김포시의 적극적인 투자유치 활동으로 급증하는 기업의 투자수요와 뉴타운사업 등의 개발여건을 수용하기 위하여 2020년 김포도시기본계획에 대한 일부변경을 수립

□ 계획의 범위

○ 공간적 범위

- 위치 : 김포시 행정구역전역
- 면적 : 276.571km²

○ 시간적 범위

- 기준년도 : 2004년
- 목표연도 : 2020년
- 단계별 개발계획 : 4단계로 구분하여 5년 단위로 수립

□ 계획인구

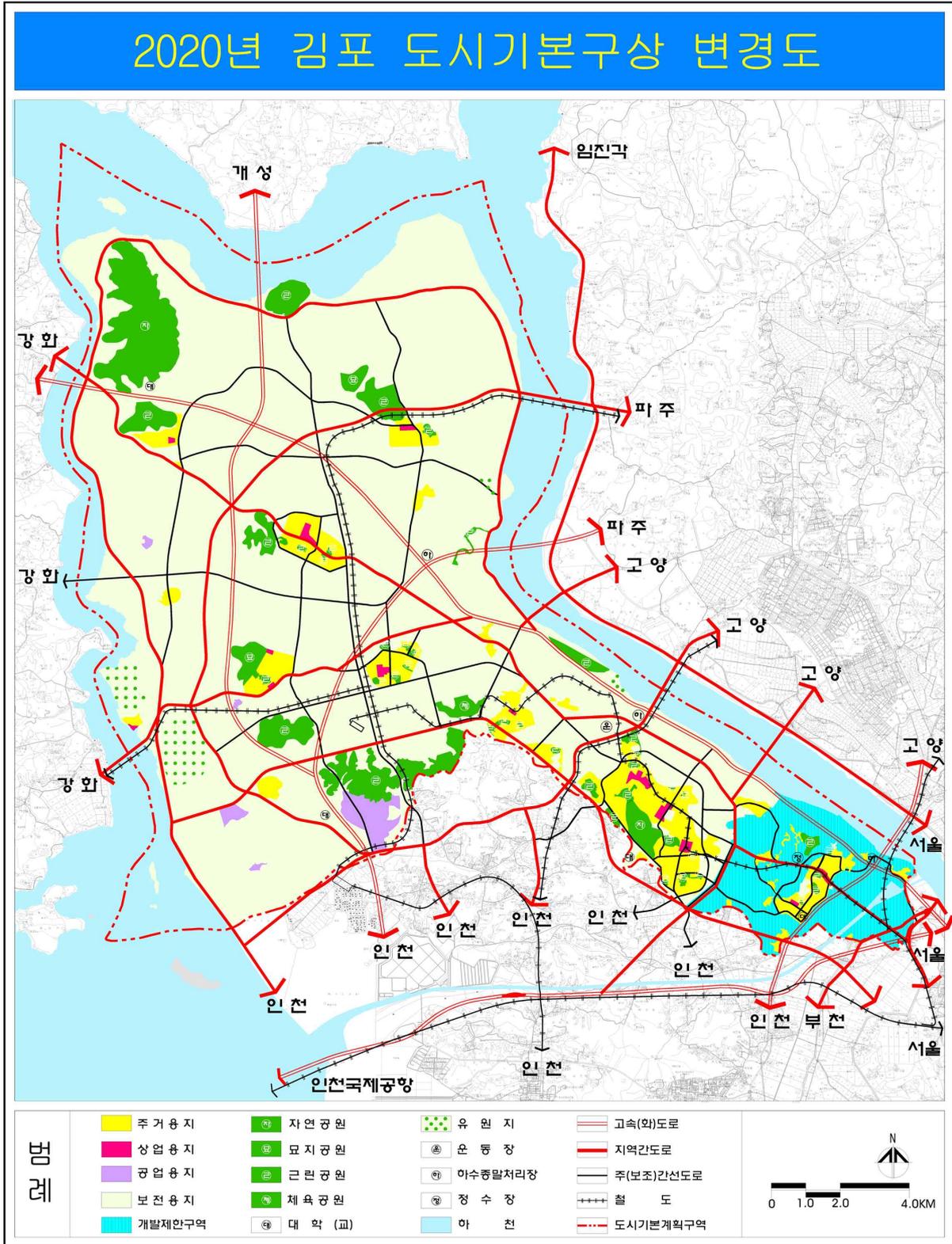
○ 590,000인

| 구 분 | 증가인구 (인) | 외부유입률 적용인구(인) | 비고 |
|----------------------|-------------|------------------|--|
| 자연적 증가 | 226,000 | 226,000 | |
| 사회적 증가 | 633,728 | 364,000 | |
| 기 승인된 개발사업 | 267,298 | 179,500 | 신도시 85%, 산업단지 10%, 기타 70% 등 |
| 진행중인 개발사업 | 136,720 | 95,500 | 70% |
| 시가화예정용지 등 신규 전략사업 | 229,710 | 89,000 | 신도시 주변 50%, 통진 및 준공업 40%, 원도심 10% 등 |
| 계획 인구 | - | 590,000 | |

□ 김포시의 미래상



【2020년 김포도시기본구상(변경)도】



2) 김포도시현황

가) 입지여건

- 수도권 서북부 지역에 위치한 김포시는 남측으로는 서울, 인천, 부천 등의 대도시와 접해있으며 한강을 경계로 동쪽으로는 고양, 파주시 서측으로는 강화군, 북측으로는 북한과 접하고 있음
- 서울-강화 중심의 교통체계로 동·서간 도시간의 기능 연계가 어렵고, 교통 집중에 따른 교통문제를 낳고 있음
- 대도시권의 편익시설 이용 및 접근체계 편리로 도시규모 확대가 용이하고, 통일시 엄청난 개발 파급 효과를 지니고 있으며 교육, 문화, 산업 등이 서울, 인천 등 대도시 의존적으로 독자 세력권을 형성하지 못해 자족도시 성장에 장애요인으로 나타남

나) 자연환경

□ 지형·지세

- 김포시의 지형은 본래 하강하류에 접한 입지적 특성에 따라 침전물의 퇴적에 의한 평야 지형 형성
- 총면적의 91.0%가 표고 50m이하의 지형을 이루고 있어, 개발가능 토지자원은 풍부한 대신, 산림자원의 발달이 극히 미약

【김포시 지형표고 분석】

(단위 : km²)

| 구 분 | 계 | 50m 미만 | 50m~100m | 100m이상 |
|--------|--------|--------|----------|--------|
| 계 | 276.68 | 251.76 | 19.21 | 5.71 |
| 구성비(%) | 100.0 | 91.0 | 6.9 | 2.1 |

주) 1/25,000 구적 면적임

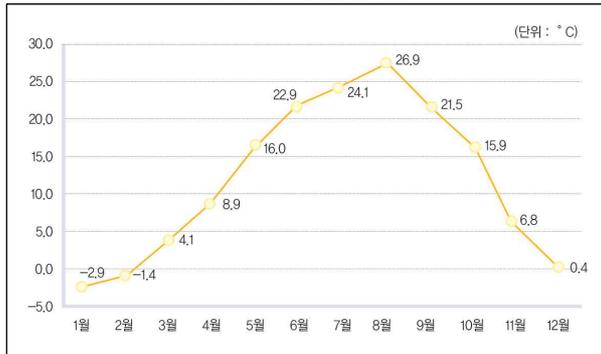
□ 수 계

- 김포시의 하천은 지방2급 하천이 총 22개 위치함
- 한강은 조선시대 이후 서해안과 수도서울의 물자이동통로로 활용되었으나, 현재는 남·북한 접경지대로 활용되지 못하고 있음

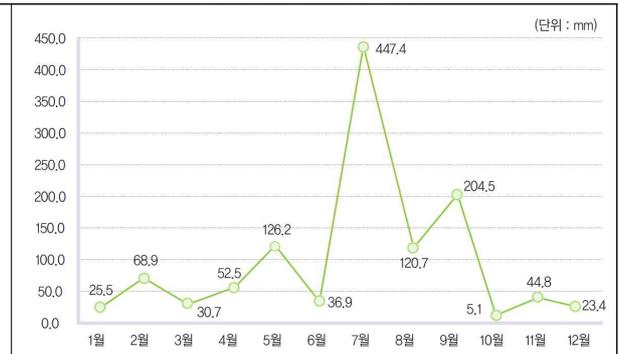
□ 기후

- 서해안과 접한 해양성 기후의 영향으로 안개일수가 비교적 높으며, 시설입지시 고려할 주요요인 중의 하나인 풍향은 봄, 여름에는 남남서, 남서, 서풍이 가장 우세하며, 가을 및 겨울에는 북서, 북북서, 북풍 빈도가 높음

【월별 기온현황】



【월별 강수량현황】

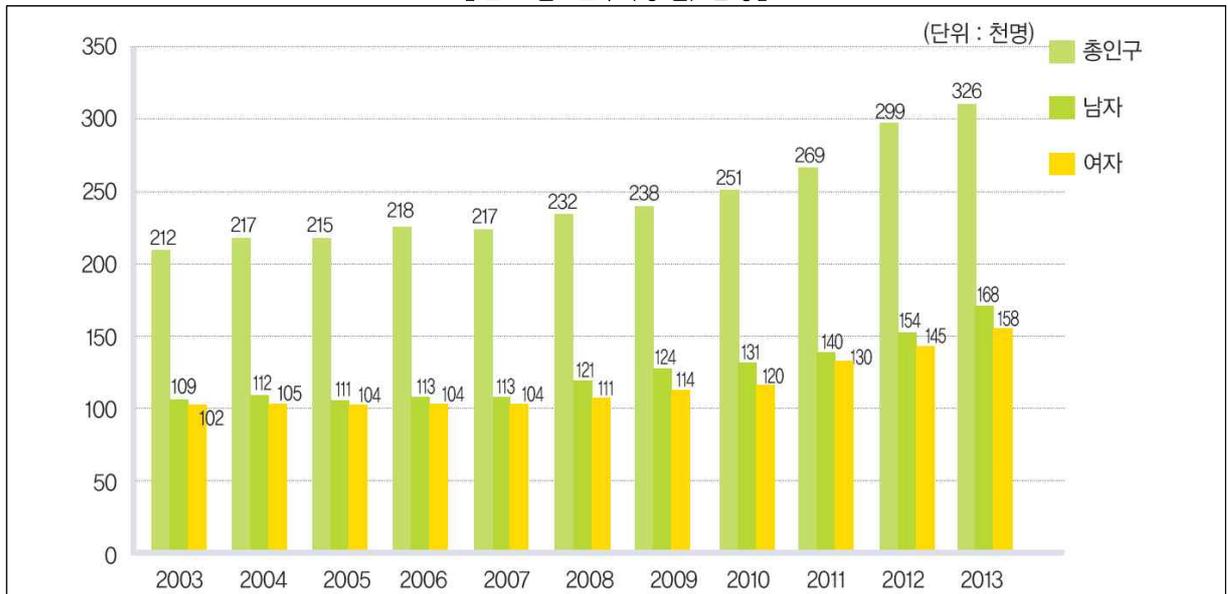


다) 인문·사회환경

□ 인구 및 주택

- 2013년 김포시의 인구는 325,543인으로 과거 10년간 연평균 인구증가율은 5.0%, 가구증가율은 6.2%이며, 2008년 이후 급격한 인구증가현상이 일어남
- 연령별 인구구조 측면에서는 국내 여타 지방 시·군 지역의 노령인구 비율이 10~12%에 이르는데, 김포시의 경우 인구증가와 함께 10%에 이르고 있음
- 2013년 주택 보급률은 133.8%이고 최근 10년간 유형별 주택비율에서는 단독 및 연립주택의 비중은 감소하고, 아파트 및 다세대주택은 증가 추세임

【연도별 인구(성별)현황】



【김포시 인구 및 가구 추이】

(단위 : 인, 호, %)

| 구 분 | 인 구 | | | 일반가구수 | | 주택수 | 비 고 |
|------------|---------|------------|----------------|--------|------------|---------|-----|
| | 인구수 | 인구 증가율 | 65세 이상 노령인구 | 가구수 | 가구 증가율 | | |
| 2004 | 216,689 | 2.5 | 16,748 | 51,956 | 3.8 | 55,841 | |
| 2005 | 214,901 | -0.8 | 17,428 | 50,771 | 1.6 | 56,754 | |
| 2006 | 217,558 | 1.2 | 18,349 | 54,054 | 2.3 | 57,052 | |
| 2007 | 216,931 | -0.3 | 19,385 | 57,333 | 0.7 | 57,192 | |
| 2008 | 231,780 | 6.9 | 21,211 | 68,139 | 7.5 | 65,658 | |
| 2009 | 237,566 | 2.5 | 22,543 | 71,077 | 3.3 | 67,654 | |
| 2010 | 250,669 | 5.5 | 24,241 | 71,246 | 6.9 | 73,602 | |
| 2011 | 269,168 | 7.4 | 26,485 | 74,378 | 8.2 | 86,747 | |
| 2012 | 299,119 | 11.1 | 29,496 | 77,172 | 11.1 | 99,453 | |
| 2013 | 325,543 | 8.8 | 32,648 | 80,071 | 8.3 | 107,117 | |
| 평 균 | - | 5.0 | | - | 6.2 | - | - |

자료) 김포통계연보, 2014

【인구 및 가구 전망】

(단위 : 인, 가구)

| 구분 | 인 구 수 | 가 구 수 | 가구당인구(인/호) |
|-------------|----------------|----------------|-------------|
| 2004 | 216,689 | 73,758 | 2.90 |
| 2010 | 345,000 | 125,460 | 2.75 |
| 2015 | 560,000 | 207,410 | 2.70 |
| 2020 | 590,000 | 223,490 | 2.64 |

자료) 2020년 김포도시기본계획 변경

□ 토지이용

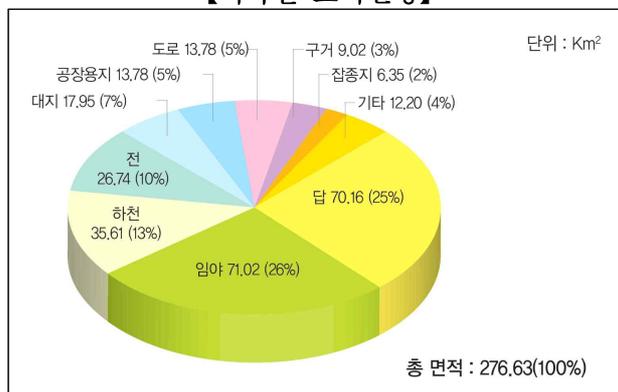
- 김포시 총면적 276.586km² 중 도시지역은 31.0%인 85.660km²이며, 관리지역은 32.5%인 90.029km², 농림지역은 35.7%인 98.787km², 자연환경보전지역은 0.8%인 2.110km²로 구성되어 있음
- 공장의 급속한 증가에도 불구하고, 공업지역 변화가 없는 것은 수도권정비계획에 의한 총량 규제에 의한 것으로 분석되며, 기지정된 공업지역 또한 전혀 활성화되지 못하고 타 용도에 의해 잠식된 상태로, 이는 공업지역의 입지가 도심에 근접해 지가가 높은 것으로 분석됨
- 도시지역 85.660km² 중 녹지지역이 차지하는 비율은 72.7%(62.272km²)로 대부분을 차지하며, 주거지역이 11.4%(9.782km²), 상업지역이 0.4%(0.360km²), 공업지역이 2.8%(2.409km²)를 차지함

【김포시 용도지역 현황】

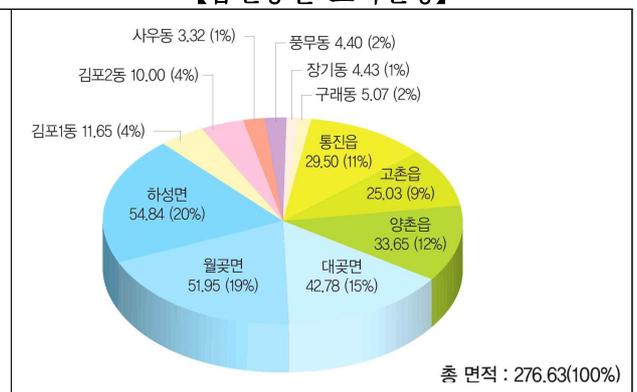
| 구 분 | 총계 | 도시지역 | | | | | | 관리 지역 | 농림 지역 | 자연환경 보전지역 |
|-----------------------|---------|-----------------|---------------|--------------|--------------|----------------|---------------|--------|--------|-----------|
| | 계획 면적 | 소계 | 주거 지역 | 상업 지역 | 공업 지역 | 녹지 지역 | 미세분 지역 | | | |
| 면적 (km ²) | 276.586 | 85.660 | 9.782 | 0.360 | 2.409 | 62.272 | 10.837 | 90.029 | 98.787 | 2.110 |
| 구성비 (%) | 100.0 | 31.0 (100.0) | 3.5 (11.4) | 0.1 (0.4) | 0.9 (2.8) | 22.5 (72.7) | 3.9 (12.7) | 32.5 | 35.7 | 0.8 |

자료) 2020년 김포도시기본계획 변경
()은 도시지역 내 구성비

【지목별 토지현황】



【읍면동별 토지현황】



자료) 김포시 통계연보, 2014

□ 산업

- 외국인을 제외한 김포시의 인구 312,305인(외국인제외) 중 경제활동인구(15~64세)는 224,333인으로 전체의 71.8%를 차지
- 김포시의 2013년 산업별 종사인구는 총 117,441인 중에서 1차 산업이 86인 0.1%, 2차 산업이 58,541인 49.8%, 3차 산업이 58,814인 50.1%로 3차 산업 종사자가 2차산업 종사자에 비해 근소한 차이로 우위를 나타내고 있으며, 인구 증가에 따라 제조업에서 서비스업 위주의 산업구조로 변해가고 있음
- 김포시의 지리적, 입지적 측면의 우수성과 도시간의 연계성, 산업생산력 등을 감안할 때 유통시설의 설치는 매우 중요하나, 현재는 전무한 실정임
- 김포시의 중심이 되는 김포1,2,사우·풍무동 지역은 3차 산업 종사자 비율이 높으나, 면급지역은 2차 산업 종사자 비율이 높은 것으로 나타남

□ 교통

- 김포시의 주요 도로망체계는 동서방향으로 국도 48호선과 지방도 356호선(국지도78호선 연계)이 있고 남북방향으로 지방도 355, (구)307호선과 시도4·9·12·13호선 등의 도로가 김포시 주요 교통축을 형성하고 있으며, 이들 도로는 서울, 인천 부천 등 주변 대도시와 연결됨
- 서울외곽순환도로가 김포 I.C에서 국도 48호선에 연결이 되며, 서울외곽순환도로의 김포대교를 이용하여 고양·일산 및 서울북부로의 접근이 용이하게 이루어짐
- 시의 주요 내부간선도로인 국도48호선은 김포~서울 및 김포~강화 사이의 내부간선도로 역할을 수행하고 있으나, 국도를 대체할 도로가 미흡하여 주말 및 출퇴근 시간에는 지체 및 병목현상이 가중되고 있음

□ 생활환경

| 구 분 | 내 용 | 비 고 |
|---------|---|-----|
| 상수도 보급률 | · 91% · 1일 상수도급수량 : 100,917m ³ /일 | |
| 하수도 보급률 | · 83%, 하수처리인구 : 270,160명 · 수계 : 한강 | |
| 교육시설 | · 유치원(74개), 초등학교(40개), 중학교(22개), 고등학교(13개), 대학/전문대학/대학원(3개) | |
| 체육시설 | · 종합운동장(1개소), 실내체육관(4개소) | |
| 문화시설 | · 영화상영장(2개소), 미술관(1개소), 시민회관(1개소), 문화원(1개소) | |

자료) 김포시 통계연보, 2013

3) 사업지구 현황

가) 입지여건

- 인천광역시 시도 경계상에 위치한 양촌면에 위치하며, 서울 중심 북서측 30km에 위치
 - 행정구역상으로는 김포시 양촌면 양곡리 일원

- 사업지구 남동측에는 모산, 소마산, 운유산(100m), 동측에는 석산(26m), 북동측에는 오리산이 근접하고 있으며, 주변 산계는 대부분 표고 50m 내외로 구릉성 임야의 형태를 띠고 있음

- 김포시 생활권상 중부 중생활권의 양촌 소생활권에 속하며 도시기본계획상 신시가지의 계획적 도시개발 및 토지투기방지를 위해 일부 시가화예정용지로 지정되어 있음

- 사업지구는 양곡도시지역 85.3%, 시가화예정용지(2단계)에 약14%가 포함되며, 서측은 기존 양곡도시와 남동측은 양촌 택지개발예정지구와 접해 있음
 - 사업지구 : 양곡도시계획구역(약715,845㎡), 농림지역(약123,000㎡)

- 지구 동측 국도 48호선이 서울, 강화를 연결하며, 지구북측에서 서측으로 지방도 356호선이 통과하고, 지구 서측으로 지방도 355호선이 인천과 연결됨

나) 자연환경

□ 지형·지세

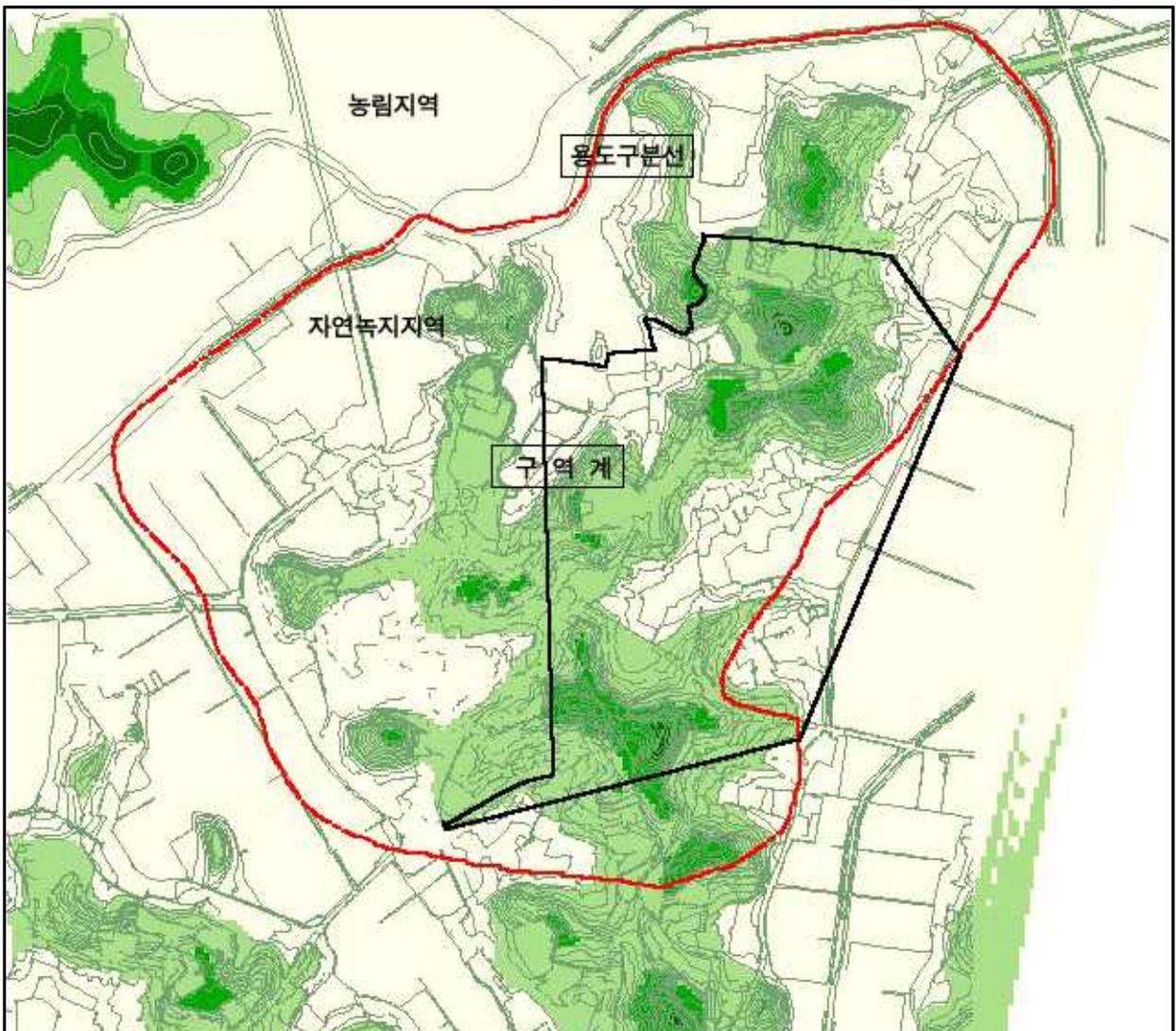
◎ 표고분석

○ 모산과 소마산의 하단부에 위치한 비교적 평탄지형이고 경사는 완만한 편임

【표고분석】

| 구 분 | 계 | 10m이하 | 10~15m | 15~20m | 20~25m | 25m이상 |
|--------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|
| 면적(천㎡) | 839 | 409 | 176 | 225 | 17 | 12 |
| 구성비(%) | 100.0 | 48.7 | 21.0 | 26.9 | 2.0 | 1.4 |

【표고분석도】



□ 수 계

- 사업지구 남동측에 지방2급 가마지천과 북동측에 지방2급 봉성포천이 유하

□ 식 생

- 녹지자연도 1, 2등급이 83.7%이고 6등급이 16.3%로 구성
- 사업지구에 넓게 분포되어 있는 혼효림은 리기다소나무, 상수리나무, 밤나무, 아까시나무가 혼재되어 있으며, 리기다소나무식재림이 간헐적으로 분포되어 있음

【녹지자연도 등급별 현황】

| DGN \ 구 분 | 면적(천㎡) | 구성비(%) | 등급별 내용 |
|-----------|--------|--------|----------|
| 0등급 | - | - | 수 역 |
| 1등급 | 374 | 44.6 | 주거지 및 나지 |
| 2등급 | 328 | 39.1 | 경 작 지 |
| 6등급 | 137 | 16.3 | 식 재 림 |
| 합 계 | 839 | 100.0 | - |

자료) 김포양곡 택지개발예정지구, 사전환경성검토서

다) 인문·사회환경

□ 인구 및 주택

- 사업지구내 상주인구는 기존 취락거주민이 대부분이며 체척지내에 희영무지개아파트, 보성빌라가 위치하고 있음

□ 토지이용

- 지목별 토지이용현황을 살펴보면 전이 전체면적의 30.9%로 가장 많은 면적을 차지하고 있으며, 임야 22.1%, 답 19.6%, 대지 16.3% 순으로 나타남

【지목별 토지이용 현황】

| 구 분 | 계 | 전 | 답 | 대 | 임 야 | 기 타 |
|-------------|-------|------|------|------|------|------|
| 면 적 (천㎡) | 839 | 259 | 165 | 137 | 185 | 93 |
| 구성비 (%) | 100.0 | 30.9 | 19.6 | 16.3 | 22.1 | 11.1 |

□ 지장물

- 사업지구내 지장물은 주택이 258동, 공장 14동, 교회 1동, 수녀원 1동, 주유소 1동, 병원 1동, 근생 33동 등임
- 구릉지에 분묘 108기 산재 분포

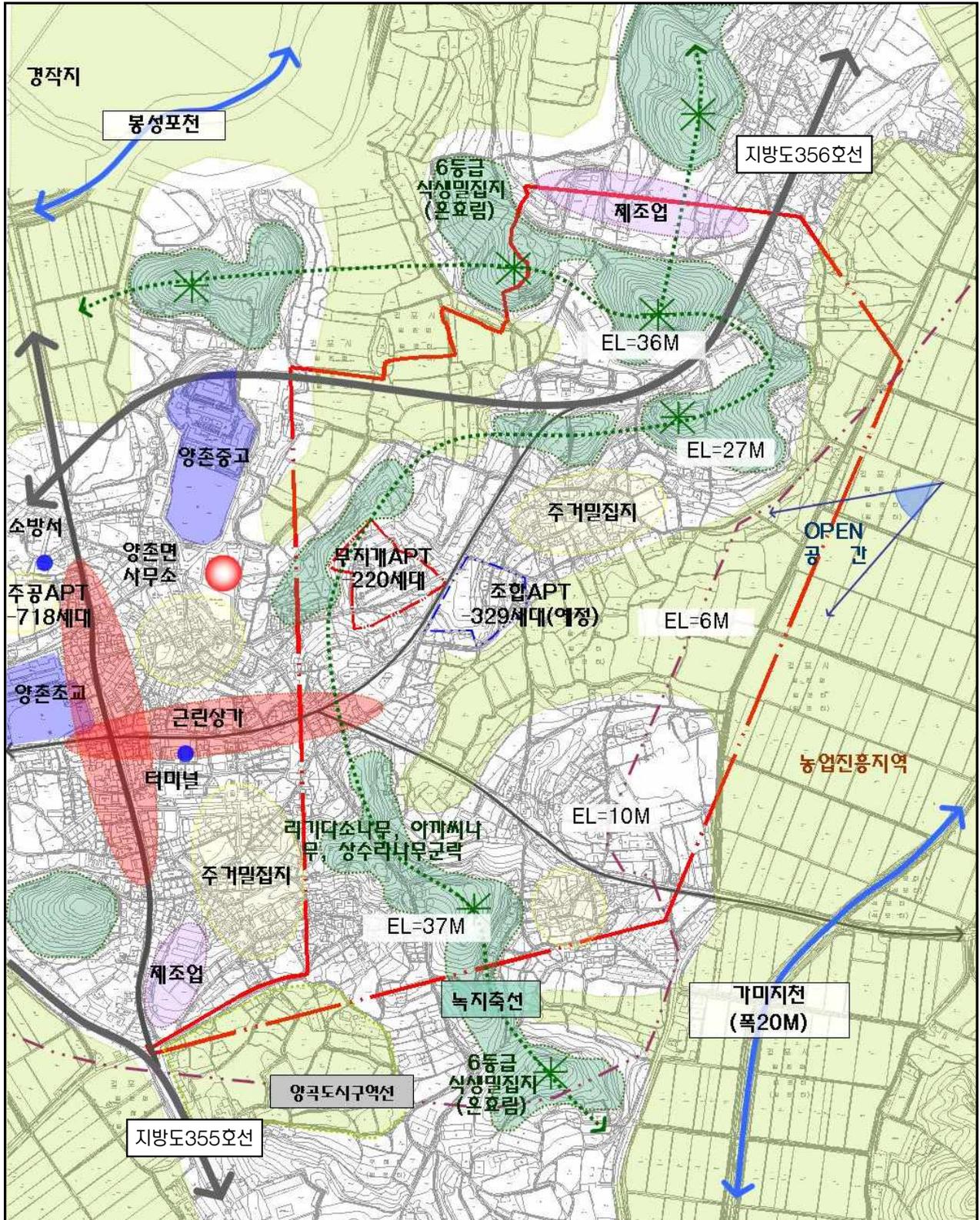
【지장물 현황】

| 계 | 가옥 | 공장 | 교회 | 수녀원 | 마을회관 | 축사 | 분묘 | 기타 |
|-----|-----|----|----|-----|------|----|-----|-----|
| 770 | 258 | 14 | 1 | 1 | 2 | 24 | 108 | 362 |

라) 현황종합분석

| 구분 | 현황분석 | 개발잠재력 |
|--------|--|--|
| 입지여건 | <ul style="list-style-type: none"> • 서울로부터 북서측 30km, 인천광역시 시도 경계 상에 위치 • 국도48호선, 지방도 356호선, 지방도 355호선 등이 간선체계 형성 | <ul style="list-style-type: none"> • 국도 48호선 확폭 및 수도권 제2외곽순환고속도로, 김포고속화도로, 김포R&D단지~서울간도로 등의 신설계획과 지하철9호선 연장계획에 따라 접근성이 개선될 것으로 전망 |
| 자연환경 | <ul style="list-style-type: none"> • 대부분 표고 20m이하의 평탄지형이고 경사는 완만한 편임 • 녹지자연도 1,2등급의 주거지 및 나지, 경작지가 대부분이고 6등급의 양호한 식재림이 일부 분포 | <ul style="list-style-type: none"> • 지구 내 녹지자연도 6등급 이상의 양호한 수림대 보전 방안 수립 • 녹지축과 보행축의 연계로 쾌적한 정주환경 제공 |
| 토지이용 | <ul style="list-style-type: none"> • 기존 취락지와 농경지, 임야가 분포되어 있고 제척지 내에 희영무지개아파트와 보성빌라가 위치 • 서측에 기존 양곡시가지와 남동측에 김포한강신도시와 접해 있음 | <ul style="list-style-type: none"> • 기존 양곡도시와 김포한강신도시와의 유기적인 연계를 감안한 토지이용계획 수립 • 도시경관을 고려한 환경친화적 계획수립 • 지구 내 제척지를 감안한 단지 계획고 결정 |
| 공급처리시설 | <ul style="list-style-type: none"> • 현재 상하수도 등 공급처리 시설은 미비한 실정 | <ul style="list-style-type: none"> • 상위계획검토와 사용용량 산정을 통하여 사업시기와 맞는 공급방안 수립 |

【현황종합분석도】



나. 재원조달계획

- 한국토지주택공사 자체자금

다. 환경에 대한 검토결과

□ 검토결과

- 본 사업지구가 속해 있는 김포시는 수도권 서북부 지역에 위치하여 서울도심에서 30km의 거리에 위치하며 김포고속화도로, 국도 48호선 확장, 경전철 등 광역교통시설 확충계획으로 지속적인 성장이 예상되는 도시임
- 그러나, 도심인근에 입지한 많은 산업시설에 비해 배후주거단지가 부족하고, 주택수요의 증가와 개발압력의 가중으로 계획적 개발이 시급한 실정임
- 따라서, 택지개발지구내 도시지원시설용지로 계획된 대상지에 행복주택을 건설함으로써 수도권지역의 안정적인 주택건설용지 확보하고, 환경친화적이고 체계적인 계획을 수립하여 안정적인 택지공급과 지역발전을 도모하고자 하는 것이 본 사업의 목적임
- 그러나, 사업시행으로 인하여 공사시 절·성토 작업에 따른 지형변화 및 오탁수 발생, 공사장비의 투입으로 인한 비산먼지 및 소음의 발생, 농경지와 주거지 등의 편입으로 인한 생활여건 변화 등의 영향이 예측되었으며 운영시 인구의 유입 및 정주생활로 인하여 오수·분뇨 발생, 생활폐기물 발생, 교통량 발생 및 증가로 인한 지구 및 주변 지역에서의 소음도 및 대기오염 증가 등 제반 악영향이 불가피하게 발생할 것으로 예측됨
- 이러한 악영향을 최소화하기 위해 공사시에는 공사장의 살수, 세륜시설 설치, 가설방음판넬 및 가설방진망 설치, 침사지 설치로 주변지역의 피해를 줄이고 운영시 발생 오수를 사업지구 주변 하수처리장으로 이송·처리하고 폐기물은 분리수거하여 최대한 재활용하며 교통소음의 영향이 우려되는 도로변에는 건축물의 직각배치 및 완충녹지를 조성하여 영향을 저감토록 계획하였음

□ 종합의견

【종합평가 및 결론】

| 항목 | 현황 | 영향예측 | 저감방안 |
|-------|---|--|--|
| 기상 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지구 인접 강화관측소 <ul style="list-style-type: none"> - 연평균기온 : 11.9℃ - 강수량 : 1,259.2mm - 평균풍속 : 3.2m/sec - 주풍향 : W(서풍) | <ul style="list-style-type: none"> ○ 지형의 변화 및 도로포장, 건축물 설치 등의 도시화가 이루어져 사업지구는 도시 기후로의 변화가 예상되며 지표면 온도의 상승에 따른 온실화, 풍속의 감소에 따른 환기성능의 악화 등 영향이 예상됨 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 열수지 및 환기성능 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 주풍향(서풍)을 고려하여 공동주택 지구단위 계획시 바람길 확보방안 검토 - 공원 및 녹지 면적 확대 - 사업지구 내 대부분 삼림 식생 공원, 녹지지역으로 보존 - 남북의 구릉지를 중심으로 녹지축 설정, 중앙부의 근린공원과 연계한 순환녹지체계 구상 - 공동주택 건축선 후퇴 |
| 지형·지질 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지구는 모산과 소마산의 하단부에 위치한 비교적 평탄지형이고 경사는 완만한 편 <ul style="list-style-type: none"> - 표고 25m 이하 지역 96.61%, 경사도 10° 미만 지역 89.57% 차지 ○ 지질은 흑운모편마암, 운모편암 등으로 구성 ○ 학술·문화적 또는 자연환경보전가치가 있거나, 특이한 지형 형상 등은 분포하지 않음 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 지형변화는 크지 않으나 부지 조성을 위해서는 절·성토에 의한 평탄화가 필요함 ○ 주요 절·성토사면에 대한 사면안정해석 결과 모두 안정한 것으로 분석 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 사면안정대책 <ul style="list-style-type: none"> - 절·성토고에 따른 적정사면구배 적용 - 현장여건에 맞는 사면보호공법 적용 ○ 연약지반이 분포시 분포지역 및 토질특성에 맞는 연약지반 처리 계획 수립 ○ 부족토량은 주변 개발지역 및 수도권지역 공사현장에서 발생 사토를 최대한 반입할 방침이나, 부득이 하게 시민사토 확보가 어려울 경우 토취장 개발·활용 ○ 비옥토 발생시 가적치장에 적치한 후 사업지구내 녹지공간에 활용 및 내 조경식재토등으로 활용 |
| 동·식물상 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 육상식물상 <ul style="list-style-type: none"> - 조사지역의 식물상은 72과 182속 238종 - 천연기념물 등 법적보호종은 분포하지 않음 ○ 식생 <ul style="list-style-type: none"> - 리기다소나무조림지와 상수리나무군락 그리고 이들로 구성된 혼효림이 가장 많이 분포 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 식물상 및 식생변화 <ul style="list-style-type: none"> - 공사시 훼손되는 지역은 삼림의 임연으로 지속적인 인간간섭으로 인해 교란된 지역으로 사업시행이 식생에 미치는 영향은 미미할 것으로 예상 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 식물상 <ul style="list-style-type: none"> - 사업지구내 분포하는 삼림식생은 공원, 녹지지역으로 대부분 보존토록 계획하였으며, 완충 녹지와 경관녹지, 근린공원 등의 조성으로 남북의 구릉지를 중심으로 녹지축을 형성하도록 계획 |

| 항목 | 현황 | 영향예측 | 저감방안 |
|-------|---|--|--|
| 동·식물상 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 녹지자연도(사업지구) -DGN 2가 45.5%, DGN 1이 38.8%, DGN 6이 8.9%, DGN 7이 6.8% 순으로 분포 -식물현존량: 1,653ton -순생산량:548ton/yr ○ 육상동물상 -포유류: 5과 6종 -조류: 20종 1,689개체(법적 보호종 1종(말뚝가리) 목건) -양서·파충류: 4과 4종 -곤충류: 30과 73종 ○ 담수생물상 -저서성 대형무척추동물: 3문 3강 8목 11과 14종 107개체 -어류: 3과 8종 96개체 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 녹지자연도 -DGN 2, 7등급 지역이 감소하고 DGN 1, 6등급 지역의 증가가 예상됨 -식물현존량: 10ton 증가 -순생산량: 172ton/yr감소 ○ 동물상 변화 -농경지 편입으로 서식환경의 축소 및 타지역으로의 이동이 예상됨 ○ 담수생물상 -사업지구내 농수로를 제외한 수계는 분포하지 않아 직접적인 담수생물상에 미치는 영향은 없을 것이나, 강우시 농수로를 통해 주변 봉성포천, 가마지천 등 소하천으로의 토사유입으로 인한 영향이 예상됨 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 동물상 보존대책 -야간작업 금지 -동물의 주요 번식기인 4~6월은 가급적 피하여 실시 -소형 포유류의 원활한 이동로 확보를 위해 근린공원 1, 2를 Ecobridge(폭 20m)로 연결 ○ 수계생태계 -공사시 사업지구 주변 봉성포천, 가마지천 등 소하천으로 토사, 시멘트 등의 부유물질이 유입되지 않도록 침사지, 가배수로 등을 설치 |
| 수리·수문 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지구 내에 분포하고 있는 하천은 없으며 지구 동남쪽에 지방2급 하천인 가마지천이 흐르고 있으며 서쪽에는 지방2급 하천인 봉성포천과 소하천인 양곡천이 사업지구를 둘러싸고 흘러 한강으로 유입 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 침투유출량 산정결과 2개 배수 구역에서의 침투유출량이 1.74m³/s, 1.36m³/s가 증가하는 것으로 예측되어 침투유출량 및 토사 유출량의 증가분을 저감시킬 수 있는 영구저류지가 필요 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 개발 후 홍수유출량 증가에 대한 대책으로 영구저류지 2개소 설치 - 택지개발지구내 |
| 토지이용 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 토지이용현황(사업지구) -전체: 9,175.6m² -대지: 9,175.6m² | <ul style="list-style-type: none"> ○ 토지이용계획(금회 변경 대상지) -주택건설용지: 9,175.6m² ○ 계획세대수: 358세대 ○ 계획인구: 781인 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 자연친화적인 단지조성계획 수립 ○ 사업지구내 어린이놀이터, 진입마당 등의 공공시설을 배치하여 지구중심 형성과 지역주민 이용의 편리성을 도모 |

| 항목 | 현황 | 영향예측 | 저감방안 |
|-------------|--|--|---|
| 대 기 질 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 전 지점에서 전 항목이 국가 대기환경기준 및 경기도 지역 환경기준을 만족하는 양호한 대기질을 유지 -PM-10 : 28.3~42.6$\mu\text{g}/\text{m}^3$ -SO₂ : 0.003~0.007ppm -NO₂ : 0.013~0.020ppm -CO : 0.4~1.0ppm -O₃ : 0.010~0.014ppm -Pb : 불검출 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시(현황+증가치) -PM-10 24시간 : 50.5~82.6$\mu\text{g}/\text{m}^3$ 연 간 : 40.6~52.3$\mu\text{g}/\text{m}^3$ -NO₂ 1 시간 : 30.3~45.2ppb 24시간 : 20.3~25.8ppb 연 간 : 17.3~20.7ppb -대기질 환경기준 만족 ○ 운영시 NO₂(현황+증가치) -일교통량, 연평균 농도 적용 시 22.7~26.3ppb -첨두시교통량, 시간평균농도 적용 시 28.5~37.8ppb -대기질 환경기준 만족 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 -차량 주이동로, 작업도로 등에 살수 실시 -세륜측면살수시설 설치(6개소) -토사운반차량 덮개사용 및 차속 규제(20km/hr) -가설방음판넬 및 가설방진망 9개소 설치 ○ 운영시 -공원 및 녹지(완충 및 경관) 조성 |
| 수 질 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 지표수 분석결과 양촌면의 생활오수 유입으로 인해 BOD 기준으로 W-1지점은 V 등급(10mg/l 이하) 이상, W-2지점은 III등급(6mg/l 이하)로 조사되었음 ○ 지하수는 전지점이 음용가능 수질로 조사되었음 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 -부지정지 작업시 강우가 내릴 경우 우수로 인한 토사유출이 발생하며 개발중의 토양침식 증가량은 개발전보다 약 2.8배에 해당하는 3,959톤/storm 발생 -현장인력에 의한 오수발생량 3.6m^3/일 ○ 운영시 -일최대급수량 : 6,820m^3/일 -오수발생량 : 5,417m^3/일 -BOD 부하량 : 974.2kg/일 -도시화지역의 택지, 도로 등에서 발생하는 초기우수미처리 방류시 방류수역의 수질을 악화시킬 수 있음 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 -우기를 피하여 공사시행 -절토부 산마루측구 설치 -성토부 토사측구 및 가배수로 시공 -가배수로, 침사지설치(4개소) -현장사무소 설치위치에 따라 간이오수처리시설 설치 ○ 운영시 -지구내 발생하수 우·오수 분류식으로 배제 -오수 처리 : 전량 양촌하수종말처리장으로 연계하여 처리 -비점오염물질 억제방안 검토 시행 |
| 토 양 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 토양질 현황 -Cd:0.020~0.059mg/kg -Cu:4.106~9.021mg/kg -As:0.056~0.226mg/kg -Hg:0.028~0.050mg/kg -Pb:6.144~8.971mg/kg -Cr⁺⁶:0.309~0.678mg/kg -Zn:5.765~11.210mg/kg -유기인화합물, PCB, CN, Phenol은 불검출로 전항목이 토양오염 우려기준 및 대책 기준 만족 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 -지장물 철거 시 분뇨, 유류 등의 유출에 따른 토양 오염이 예상됨 -공사장비의 가동으로 인한 폐유 발생 등으로 토양에 영향을 미칠 것으로 예상됨 ○ 운영시 -특정토양오염유발시설인 주유소 1개소 설치에 따른 영향이 예상됨 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 -지장물 철거시 분뇨 및 유류는 위탁처리등 적정처리 -공사장비의 연료공급 및 윤활유 교체는 외부에서 실시하되 부득이한 경우, 수집·보관시설을 갖추고 전량 위탁처리 ○ 운영시 -토양환경보전법상 필요한 토양 오염방지시설 설치 및 정기적인 토양오염검사 실시 |

| 항목 | 현황 | 영향예측 | 저감방안 |
|-------|---|---|--|
| 폐기물 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 생활폐기물(김포시) <ul style="list-style-type: none"> - 발생량 : 175.1ton/일 - 처리 : 재활용 58.3%, 매립 38.4%, 소각 3.3% ○ 분뇨 <ul style="list-style-type: none"> - 발생량 : 196kl/일 - 처리율 : 100% | <ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 건설폐기물 : 37,723톤 - 폐유발생량 : 35.8 l/일 - 생활폐기물 : 26.8kg/일 - 분뇨발생량 : 30.0 l/일 - 임목폐기물 : 182.9톤 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 생활폐기물 : 11,134kg/일 가연성 : 6,500kg/일 불연성 : 862kg/일 재활용 : 3,7728kg/일 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 건설폐기물 : 위탁처리(재활용) - 생활폐기물 : 분리수거 - 임목폐기물 : 재활용 및 위탁처리 - 폐유류 : 폐유보관시설 설치보관 후 위탁처리 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 김포시 쓰레기 배출요령 및 처리체계와 연계하여 처리 |
| 소음진동 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 소음 <ul style="list-style-type: none"> ■ 도로변지역(N-3) <ul style="list-style-type: none"> - 주·야간 각각 69.6dB(A), 62.1dB(A)로 환경기준치 상회 ■ 일반지역(N-1,2,4) <ul style="list-style-type: none"> - 주간 43.2~47.6dB(A), 야간 40.0~43.5dB(A)로 야간소음도가 환경기준치 상회 ○ 진동 <ul style="list-style-type: none"> - 주·야간 44.6dB(V)이하로 생활 진동 규제기준 만족 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 지장물 철거시 70.9 ~ 82.3 dB(A), 부지조성공사시 72.4 ~ 83.8dB(A)로 전지점에서 환경목표기준(주거지역 70dB(A), 축사 65dB(A)) 초과 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 주간 59.2~66.4dB(A), 야간 49.3~57.6dB(A) - 일부 지역에서 소음도가 환경기준치를 초과 ○ 항공기 소음 영향 : 소음등고선을 토대로 2006년 예측치의 경우 WECPNL 50~60, 2010년의 경우 WECPNL 50~60으로 주거생활의 피해는 없을 것으로 예상 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 건설공사장의 소음관리요령 준수 - 가설방음판넬설치(9개소) - 저소음 장비 투입, 투입대수 제한, 공사시간 제한등 실시 - 공사시 지역주민에 대한 사전 설명, 주민이해 도모 하여 민원 사전 방지 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 직각배치, 완충녹지, 건축한계선 이격 - 저감후 예측소음도는 주간 60.4 ~ 63.4dB(A), 야간 51.4 ~ 54.7dB(A)로 환경기준치 만족 |
| 일조장해 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지구 남측에 위치하여 일조장해를 유발할 수 있는 지형 및 고층구조물은 없는 것으로 조사됨 ○ 총일조시간 : 2,391.2hr/년 ○ 최대일조 : 5월 239.5hr ○ 최소일조 : 11월 170.4hr | <ul style="list-style-type: none"> ○ 일조장해 여부 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 지구내 외의 일조장해 영향 없음 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지구내 공동주택은 관련 건축법 규정 및 김포시 건축 조례에 준하여 조성 |
| 위락·경관 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 위락 <ul style="list-style-type: none"> - 통진면 용정리 농상패놀이(민속놀이)가 있으며 장릉, 애기봉, 대명포구등이 분포, ○ 경관 <ul style="list-style-type: none"> - 사업지구 주변 산계는 대부분 표고 50m 내외로 구릉성 임야의 형태 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행후 지구내 공원 및 녹지를 조성함에 따라 주민의 휴식공간으로의 활용이 기대됨 ○ 구릉지성 임야와 평탄한 농경지로 구성된 농촌경관에서 도시형 경관으로의 변화 예상 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 구릉지 주변은 자연경관과의 조화를 위해 자연스러운 Sky Line 조성 ○ 친환경적인 택지조성을 위해 남북 구릉지를 중심으로 녹지축 설정, 중앙부의 근린공원, 공공시설과 연계 |

| 항목 | 현황 | 영향예측 | 저감방안 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|---|--|--|---------|----------|-------|-----|-----------|-------|-----|---------|----|---|-----------|-------|-----|---|-----|----------|--|--|----|----|---|--------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-------|-----|-------|-------|-------|-------------------|-----|-----|-----|-------|-----|-------|-------|-------|-----|-------|-------|-------|------------|-----|-------|-------|--------|-----|--------|--------|--------|-----|--------|--------|--------|---|
| 악취 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 악취 현황 <ul style="list-style-type: none"> -사업지구 내 및 주변에는 소규모 공장 및 축사가 위치하고 있으나, 현장조사 시 별다른 악취를 감지하지 못했으며 조사지점 및 주변은 양호한 현황 유지 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> -사업지구 남측 양곡리 고만마을축사 및 소규모 축산폐수처리시설이 위치, 주민생활 환경에 영향예상 -도시지원시설 입지시설은 도시형 무공해 업종, 벤처기업 및 소프트웨어 개발사업으로 악취발생 및 영향은 없을 것임 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> -고만마을 축사(돈사 8동) 및 소규모 축산폐수처리시설 경계 부에 녹지 조성 -향후 돈사에 대해 주민 입주 전까지 우선적으로 이주를 유도 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 인구·주거 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 인구 현황(김포시) <ul style="list-style-type: none"> -인구수 : 196,193인 -세대수 : 64,816세대 -세대당 인구수 : 2.98인 -인구밀도 710인/k㎡ ○ 주거 <ul style="list-style-type: none"> -주택수 : 51,880호 -주택보급율 : 114.9% | <ul style="list-style-type: none"> ○ 수용인구 및 세대 <ul style="list-style-type: none"> -전체 : 15,178인, 5,593세대 -대상지 : 781인, 358세대 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 택지개발지구내 학교, 공원, 문화시설, 의료시설등의 설치로 생활환경 향상 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 교통 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지 주변 가로망 현황 <table border="1" data-bbox="268 1115 635 1328"> <thead> <tr> <th>가 로 명</th> <th>폭 원(m)</th> <th>차로수(왕복)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>국도 48 호선</td> <td>20~30</td> <td>4~6</td> </tr> <tr> <td>지방도 356호선</td> <td>15~20</td> <td>2~4</td> </tr> <tr> <td>시도 10호선</td> <td>10</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>지방도 355호선</td> <td>20~30</td> <td>4~6</td> </tr> </tbody> </table> ○ 사업지 주변 교통량 현황 <ul style="list-style-type: none"> -국도 48호선 (동진면~김포시 구간) 평일 첨두일(월요일) 교통량 : 39,793대/일 | 가 로 명 | 폭 원(m) | 차로수(왕복) | 국도 48 호선 | 20~30 | 4~6 | 지방도 356호선 | 15~20 | 2~4 | 시도 10호선 | 10 | 2 | 지방도 355호선 | 20~30 | 4~6 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지구 활동인구 (2013년) <ul style="list-style-type: none"> -상주(상근)인구 16,721인/일 -방문(이용)인구 33,246인/일 -총 활동인구 49,967인/일 ○ 시설별 주차수요(2013년) <ul style="list-style-type: none"> -주거시설 5,425대 -기타시설 1,741대 -총 수 요 7,166대 ○ 발생교통량(2013년) <table border="1" data-bbox="660 1473 1027 1731"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th colspan="3">합 계(대/시)</th> </tr> <tr> <th>유입</th> <th>유출</th> <th>계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">주변가로 첨두시 (08시~09시)</td> <td>내 부</td> <td>168</td> <td>809</td> <td>977</td> </tr> <tr> <td>외 부</td> <td>838</td> <td>1,451</td> <td>2,289</td> </tr> <tr> <td>합 계</td> <td>1,006</td> <td>2,260</td> <td>3,266</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">사업지 첨두시 (16시~17시)</td> <td>내 부</td> <td>950</td> <td>776</td> <td>1,726</td> </tr> <tr> <td>외 부</td> <td>1,411</td> <td>1,078</td> <td>2,489</td> </tr> <tr> <td>합 계</td> <td>2,361</td> <td>1,854</td> <td>4,215</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">1일 총 발생교통량</td> <td>내 부</td> <td>9,227</td> <td>9,227</td> <td>18,454</td> </tr> <tr> <td>외 부</td> <td>12,689</td> <td>12,689</td> <td>25,378</td> </tr> <tr> <td>합 계</td> <td>21,916</td> <td>21,916</td> <td>43,832</td> </tr> </tbody> </table> | 구 분 | 합 계(대/시) | | | 유입 | 유출 | 계 | 주변가로 첨두시 (08시~09시) | 내 부 | 168 | 809 | 977 | 외 부 | 838 | 1,451 | 2,289 | 합 계 | 1,006 | 2,260 | 3,266 | 사업지 첨두시 (16시~17시) | 내 부 | 950 | 776 | 1,726 | 외 부 | 1,411 | 1,078 | 2,489 | 합 계 | 2,361 | 1,854 | 4,215 | 1일 총 발생교통량 | 내 부 | 9,227 | 9,227 | 18,454 | 외 부 | 12,689 | 12,689 | 25,378 | 합 계 | 21,916 | 21,916 | 43,832 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 공사중 교통처리방안 수립 및 시행 ○ 운영시 문제점을 분석하고 개선 방안 수립 <ul style="list-style-type: none"> -사업지 내부도로 차로운영계획 수립 -사업지내 교차로 기하구조 및 신호운영방안 제시 -자전거동선계획 및 자전거 도로 설치 -근린공원, 어린이공원간 녹도형 보행자도로 설치 -사업지내 시설물 적정 주차대수 제시 -초등학교 주변 교통정온화 기법 적용 |
| 가 로 명 | 폭 원(m) | 차로수(왕복) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 국도 48 호선 | 20~30 | 4~6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 지방도 356호선 | 15~20 | 2~4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 시도 10호선 | 10 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 지방도 355호선 | 20~30 | 4~6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 구 분 | 합 계(대/시) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 유입 | 유출 | 계 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 주변가로 첨두시 (08시~09시) | 내 부 | 168 | 809 | 977 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 외 부 | 838 | 1,451 | 2,289 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 합 계 | 1,006 | 2,260 | 3,266 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 사업지 첨두시 (16시~17시) | 내 부 | 950 | 776 | 1,726 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 외 부 | 1,411 | 1,078 | 2,489 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 합 계 | 2,361 | 1,854 | 4,215 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1일 총 발생교통량 | 내 부 | 9,227 | 9,227 | 18,454 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 외 부 | 12,689 | 12,689 | 25,378 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 합 계 | 21,916 | 21,916 | 43,832 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 문화재 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 문화재현황(김포시) <ul style="list-style-type: none"> -국가지정문화재 4점 -지방지정문화재 11점 -문화재자료 3점 ○ 문화재지표조사 <ul style="list-style-type: none"> -사업지구내 유물산포지는 없음 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 본 사업시행에 따라 지정문화재에 미치는 영향은 없을 것으로 예상됨 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 문화재 지표조사 심의 결과 및 문화재 보호법에 의거하여 필요한 법적 조치 시행 ○ 공사 진행 과정에서 매장문화재가 확인될 경우,문화재 관련법에 의거하여 적법절차에 따라 문화재 보전절차 시행 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

라. 도시관리계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유

- 지구단위계획은 구역지정 목적이 신시가지의 개발이므로 지구단위계획의 내용 중 주차장, 녹지, 공원, 학교, 공급처리시설 등과 같은 도시기반시설, 획지 및 건축물 등에 관한 계획, 기타사항에 관한 계획 등을 도시관리계획으로 결정

마. 기타 필요한 사항

1) 토지이용계획

가) 주택건설용지

- 주택건설용지는 전체용지의 40.0%인 약 335천㎡로 계획
 - 행복주택건설을 위해 당초 도시지원시설용지를 금회 공동주택용지로 변경
 - 주택건설용지 : 326,413.1㎡ → 335,588.7㎡ (증 9,175.6㎡)
- 계획인구 15,178인(5,593호)를 수용할 수 있는 주거용지계획
 - 금회 행복주택건설계획 : 781인, 358세대
- 단독주택용지
 - 단독주택용지는 주택건설용지의 18.2%인 약 61천㎡를 차지
 - 주변자연환경 및 인접 주거환경, 주민이용 등을 고려하여 적정 배치
 - 단독주택용지는 이주민을 위한 이주주택지 및 협의양도주택지로 구분하여 조성
- 공동주택용지
 - 공동주택용지는 주택건설용지의 80.2%인 약 269천㎡
 - 기존 양곡도시와 양촌택지개발예정지구의 토지이용 연계를 고려하여 배치
 - 지형상 구릉지 주변에는 자연경관과의 조화를 위하여 자연스러운 Sky Line을 조성하고 조망과 바람길을 확보
- 근린생활시설용지
 - 근린생활시설용지는 주택건설용지의 1.6%인 약5.4천㎡로 계획
 - 각 생활권별 주택건설용지 및 공공·편익시설등과 인접한 지역에 주거환경 등을 고려하여 적정 배치

나) 상업시설용지

- 상업시설용지는 전체면적의 1.9%인 16,082.9㎡로 계획
- 기존 양곡도시의 상업지역과 연계 배치하여 기존양곡도시와 사업지구 활성화 유도

다) 공공시설용지

□ 공원·녹지

- 주거환경의 질적제고를 도모하고 지구내 주민의 휴식 및 여가선용을 위하여 이용권 및 유치거리를 고려하여 근린공원 및 어린이공원 적정배치
 - 근린공원 : 4개소
 - 어린이 공원 : 4개소
- 친환경적인 택지조성을 위하여 남북의 구릉지를 중심으로 녹지축을 설정하며 지구중심의 근린공원, 공공시설과 연계한 순환녹지체계 구상
- 근린공원의 경우 기존식생이 양호한 자연환경활용 및 체육공원 등 다양한 공간조성
- 주요간선도로 및 상업시설용지와 단독주택의 경계부에 10~15m폭원의 완충녹지를 설치하여 소음·진동 억제와 주거환경의 쾌적성제고

□ 학 교

- 취학률, 신설 또는 기존학교현황, 주변 택지지구내 학교시설 산정기준 등을 근거로 산정한 학교수요에 따라 유치원 2개원, 초등학교 1개교, 중학교 1개교, 고등학교 1개교를 생활권 단위별로 유치거리를 고려하여 계획
- 학교시설은 공원, 보행·녹도축과 연계하여 배치

□ 도시지원시설

- 행복주택건설을 위하여 도시지원시설용지를 공동주택용지로 용도 변경

【토지이용계획】

| 구 분 | 면 적(m ²) | | | 구성비(%) | | 비 고 | |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|----------------|----------------|--|
| | 기 정 | 변 경 | 증 감 | 기 정 | 변 경 | | |
| 합 계 | 838,845.0 | 838,845.0 | - | 100.00 | 100.00 | - | |
| 주택 건설 용지 | 소 계 | 326,413.1 | 335,588.7 | 증)9,175.6 | 38.91 | 40.01 | - |
| | 단독주택용지 | 60,975.3 | 60,975.3 | - | 7.27 | 7.27 | 266호 |
| | 공동주택용지 | 259,993.6 | 269,169.2 | 증)9,175.6 | 30.99 | 32.09 | 5,327호(증 358호) |
| | 근린생활시설 | 5,444.2 | 5,444.2 | - | 0.65 | 0.65 | - |
| 상업시설용지 | 16,082.9 | 16,082.9 | - | 1.92 | 1.92 | - | |
| 공공 시설 용지 | 소 계 | 496,349.0 | 487,173.4 | 감)9,175.6 | 59.17 | 58.08 | - |
| | 도로 | 210,942.7 | 210,942.7 | 증)643.9 | 25.16 | 25.16 | 보행자전용도로포함 |
| | 주차장 | 8,845.1 | 8,845.1 | - | 1.05 | 1.05 | 노외 6개소 |
| | 공원 | 134,469.5 | 134,469.5 | - | 16.03 | 16.03 | · 근린4, 어린이4 · 근공3 : 유수2 중복결정(8,169.5m ²) |
| | 녹지 | 58,552.1 | 58,552.1 | - | 6.99 | 6.99 | 완충24, 경관9, 연결2 |
| | 광장 | 1,116.2 | 1,116.2 | - | 0.13 | 0.13 | 1개소 |
| | 공공공지 | 6,319.4 | 6,319.4 | - | 0.90 | 0.90 | 10개소 |
| | 업무시설 | 1,876.0 | 1,876.0 | - | 0.22 | 0.22 | 1개소 |
| | 학교 | 40,029.9 | 40,029.9 | - | 4.77 | 4.77 | 초1, 중1, 고1 |
| | 유치원 | 2,485.8 | 2,485.8 | - | 0.30 | 0.30 | 2개소 |
| | 문화시설 | 6,968.0 | 6,968.0 | - | 0.83 | 0.83 | 1개소 |
| | 사회복지시설 | 1,084.5 | 1,084.5 | - | 0.13 | 0.13 | 1개소 |
| | 의료시설 | 2,805.6 | 2,805.6 | - | 0.33 | 0.33 | 1개소 |
| | 종교시설 | 4,311.0 | 4,311.0 | - | 0.51 | 0.51 | 2개소 |
| | 주유소 | 2,049.2 | 2,049.2 | - | 0.24 | 0.24 | 1개소 |
| | 자동차정류장 | 1,178 | 1,178 | - | 0.14 | 0.14 | |
| | 도시지원시설 | 9,175.6 | - | 감)9,175.6 | 1.09 | 0.0 | 폐지 |
| | 쓰레기자동 집하시설 | 1,600.3 | 1,600.3 | - | 0.19 | 0.19 | 1개소 |
| | 유수지 (중복결정 면적포함) | 2,540.1 (10,709.6) | 2,540.1 (10,709.6) | - | 0.30 (1.28) | 0.30 (1.28) | 2개소 (근린공원 내 1개소 포함) |

2) 인구 및 주택건설계획

- 단독주택지의 필지별 공급규모는 220㎡ 규모를 기준으로 계획
- 공동주택 건설용지의 공급규모는 택지개발업무처리 지침 토대로 60㎡이하 : 60㎡~85㎡ : 85㎡초과의 비율을 30%이상 : 60%이상(60㎡이하 규모 포함) : 40%미만으로 적용
- 본 계획에서는 공동주택 건설용지의 공급규모별 비율을 41.9% : 82.0%(60㎡이하 규모 포함) : 18.0%로 계획 (국민임대주택건설용지비율 : 37.2%, 장기임대주택건설용지비율 : 13.1%)

【주택 건설 계획 (총괄)】

| 구 분 | 면적(㎡) | | 구성비(%) | | 세대수(호) | | 인구(인) | | 비고 | |
|--------|----------------|-----------|-----------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|----|
| | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | | |
| 계 | 326,413.1 | 335,588.7 | 100.0 | 100.0 | 5,235 | 5,593 | 14,397 | 15,178 | - | |
| 단독주택 | 60,975.3 | 60,975.3 | 18.7 | 18.2 | 266 | 266 | 732 | 732 | 저층 | |
| 공동주택 | 소 계 | 259,993.6 | 269,169.2 | 79.6 | 80.2 | 4,969 | 5,327 | 13,665 | 14,446 | - |
| | 60㎡이하 | 103,553.9 | 112,729.5 | 31.7 | 33.6 | 2,583 | 2,941 | 7,104 | 7,885 | 고층 |
| | 60㎡초과 85㎡이하 | 107,966.6 | 107,966.6 | 33.1 | 32.2 | 1,740 | 1,740 | 4,785 | 4,785 | 고층 |
| | 85㎡초과 | 48,473.1 | 48,473.1 | 14.8 | 14.4 | 646 | 646 | 1,776 | 1,776 | 고층 |
| 근린생활시설 | 5,444.2 | 5,444.2 | 1.7 | 1.6 | - | - | - | - | - | |

【공동주택 규모별 주택건설계획】

| 구 분 | 면적(㎡) | | 건설호수(호) | | 수용인구(인) | | 구성비 (%) | 비고 |
|--------|-----------|-----------|---------|-------|---------|--------|---------|----|
| | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | | |
| 계 | 259,993.6 | 269,169.2 | 4,969 | 5,327 | 13,665 | 14,446 | 100.0 | |
| 60㎡ 이하 | 103,553.9 | 112,729.5 | 2,583 | 2,941 | 7,104 | 7,885 | 41.9 | |
| 60~85㎡ | 107,966.6 | 107,966.6 | 1,740 | 1,740 | 4,785 | 4,785 | 40.1 | |
| 85㎡ 초과 | 48,473.1 | 48,473.1 | 646 | 646 | 1,776 | 1,776 | 18.0 | |

3) 교통계획

가) 기본방향

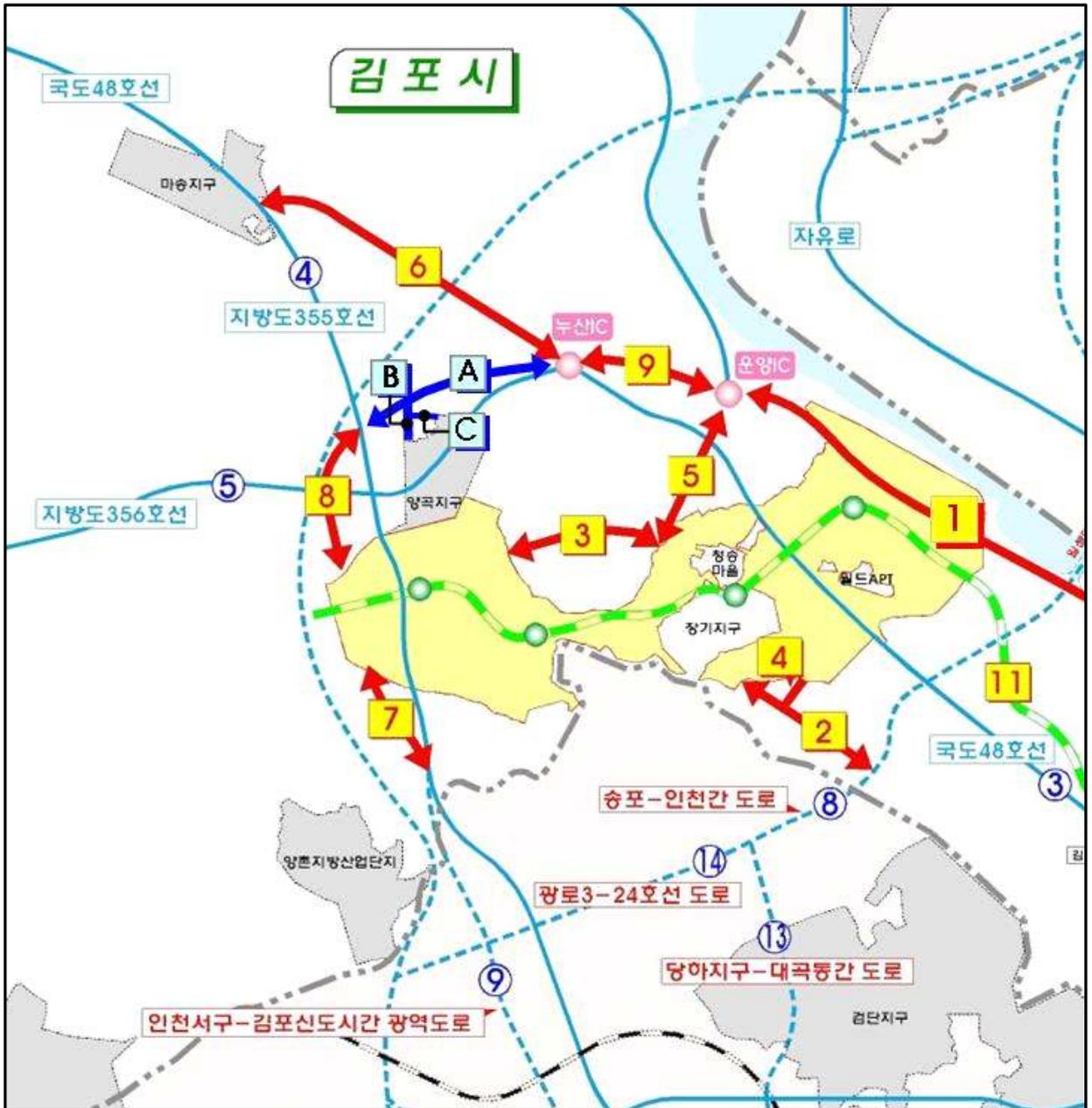
- 광역교통계획상 발생하는 변화요인을 수용화되, 기존 도시계획결정상의 교통체계를 최대한유지하면서 교통체계의 개선을 도모
- 주변지역의 이동성과 접근성의 교통특성에 따라 가로의 위계정립
- 지구내 간선도로의 교차점을 최소화하여 주교통의 흐름을 원활하게 유도
- 지구내 도로는 주변지역과 연계하여 가로망 계획 수립
- 보행자의 안전 및 편의를 위해 보행자 동선체계 수립

나) 광역교통관련 검토

- 현재 국도 48호선에 대한 확장공사로 용량증대에 따른 소통수준이 양호해질 것으로 보이나 김포지역의 개발계획 가속화와 전원도시 특성상 국도48호선 단일교통축에 의존비중이 높아 확장공사만으로는 추가 발생하는 교통수요의 원활한 처리에 한계가 있음
- 광역교통체계 개선을 위해 수도권 서북부 광역교통계획에서는 고촌-운양 IC고속화도로, 경전철 신설 등의 광역교통계획을 수립

【광역교통계획】

| 구 분 | 위 치 | | 연장(km) | 폭원(m) 차로수 |
|----------------------|-----|-------------------|--------|--------------|
| 교통 영향 평가 반영 | 소 계 | | 2.2 | - |
| | A | 지방도356호선 우회도로 | 1.5 | 25 |
| | B | 지방도356호선 접속진입도로 | 0.4 | 30 |
| | C | 사업지구북측 내부도로 연장 | 0.3 | 15 |
| 광역 교통 개선 대책 | 소 계 | | 42.0 | - |
| | 1 | 고촌-운양IC고속화도로 | 11.0 | 6 |
| | 6 | 마송-누산IC(국도48호선확장) | 4.0 | 4→6 |
| | 8 | 양곡우회도로 | 2.0 | 4 |
| | 9 | 지방도356호선 확장 | 2.0 | 4→6 |
| | 11 | 경전철사업 | 23.0 | - |



【사업지구 주변 광역교통계획도】

다) 지구내 교통계획

□ 간선도로

- 사업지구를 통과하는 지방도356호선을 지구내 주 진입도로로 활용하고 노선의 일부조정을 통해 주변지역과의 원활한 교통체계 구축
- 서측의 기존 양곡도시와 사업지구와의 원활한 접근을 위해 사업지구 서측 경계부에 지방도356호선과 지역간 연결되는 주진입도로 계획
- 사업지구외 남측 한강신도시 광로 40m로 계획하여 주변지역과의 원활한 교통체계 구축

□ 집산도로

- 지구내 간선도로와의 통행량의 배분 및 양촌택지개발예정지구와의 연계를 위해 사업지구 남동측 지구경계에 폭 20m도로 계획
- 상업용지 및 지구내 주요 주거지로의 접근을 위해 폭 15m도로 계획

□ 국지도로

- 단독주택용지의 접근을 위해 폭 8m의 도로를 계획하고 주진입도로와 근린생활시설과 연결한 부분은 폭 10m의 도로를 계획함으로써 근린생활시설 이용자의 편의 도로
- 지구계변의 기존 도로가 단절되지 않도록 지구 경계부에 현황도로를 수용하여 토지이용계획에 반영

□ 보행자 및 자전거도로

- 친환경적 공간으로 조성
 - 차량으로부터의 보호 + OPEN SPACE 제공
 - 녹도형 보행자도로를 축으로한 GREEN-NETWORK 구축
- 폭 8~10m의 보행자 및 자전거 전용도로의 사업지구 순환체계 계획

4) 공급처리시설계획

가) 상수도계획

□ 기본방향

- 본 사업지구의 개발계획면적은 838,845.0m²로 주택건설용지, 상업시설용지, 공공시설용지로 구분되어있으며 장래개발시 용수량을 고려하여 계획
- 금회 변경시 사업지구 용수원단위는 『김포시 수도정비 기본계획 2008. 4. 환경부』에 의거 목표연도 2011년의 1인 1일 최대급수량인 ‘428L/인·일’을 적용하였음(김포시 수도과-14149(2011.10.31)호)
- 본 사업지구는 김포시 수도정비 기본계획(2008. 4)상 1단계(2006~2011년)에는 고촌정수장 계통의 운유배수지에서 전량을 공급받고, 2단계(2012~2016년) 이후에는 김포 신도시를 비롯한 대규모 택지개발계획으로 인한 공급량 부족으로 인해 계획 중인 신도시정수장(2011년 이후 가동 예정) 계통의 운유배수지에서 공급받을 계획임

□ 급수량 산정

○ 급수인구

- 사업지구 : 15,178인
- 기존APT : 756인 계 : 15,934인

○ 일평균 원단위 급수량 : 329 l

○ 일최대 원단위 급수량 : 428 l

○ 침투부하율 : 1.3

- 과거에 시행된 광역상수도 사업의 적용실적과 상위 관련 계획의 적용실적이 상수도 공급의 안정성 측면을 고려하여 김포시 수도정비 기본계획에서 제시된 1.30을 본 지구의 침투부하율로 결정함

【급수량 산정】

| 구 분 | 급수인구(인) | 원단위급수량 (l/인·일) | 일최대급수량 (m ³ /일) | 비 고 |
|---------|---------|-------------------|-------------------------------|-----|
| 계 | 15,934 | - | 6,820 | |
| 계획인구 | 15,178 | 428 | 6,496 | |
| 기존APT인구 | 756 | 428 | 324 | |

나) 하수도계획

□ 기본방향

- 지구내 발생하수는 우·오수 분류식으로 계획하며 분류식으로 계획하여 처리구역에 발생하는 오수의 전량은 신설차집관로를 통해 지구 북측의 양촌 오수중계펌프장으로 배제한 후 신설압송관로를 거쳐 통합(통진)하수종말처리장으로 유입하여 처리토록 계획
- 배수구역은 김포시의 지형 및 지세, 유수방향등을 검토하여 행정구역을 중심으로 7개의 구역으로 나뉘어져있으며, 본 사업지구는 “양곡2처리분구 양촌배수구역” 으로 설정되어 배수처리

□ 우수 처리계획

- 사업지구 우수 처리계획

- 본 사업지구의 개발계획면적은 838,845.0m²으로서 주택건설용지, 상업시설용지, 공공시설용지로 구분되어있으며 3개 배수구역으로 구분하여 계획
- 북측의 2개 유역은 봉성포천을 통하여 한강으로 방류하고, 남동유역과 소규모 남서유역은 각각 가마지천과 양곡천으로 우수배제처리토록 계획

□ 우수 유출량 산정식

- 본 사업지구 하수도 시설기준에 원칙적으로 명시 사용되고 있는 “합리식” 을 계획 우수 유출량 산정공식으로 적용함

$$Q = 1/360 * C * I * A$$

□ 강우강도식

- 본 사업지구는 김포관측소의 1980~1999년까지의 20개년의 자료를 분석하여 Japanese형의 강우강도식을 사용함

다) 오수 처리계획

□ 사업지구 오수 처리계획

- 분류식으로 계획하여 처리구역에 발생하는 오수의 전량은 신설차집관로를 통해 지구 북측의 양촌 오수중계펌프장으로 배제한 후 신설압송관로를 거쳐 통합(통진)하수종말처리장으로 유입하여 처리토록 계획
- 통진(통합)하수종말처리장의 가동시기 전 사업지구 입주를 고려하여 지구내 임시오수처리시설을 운영하여 오수처리

- 택지개발지역의 계획 오수량의 산정 방법에는 여러 가지가 있으나 주로 해당 지역의 하수도정비기본계획과 수도정비기본계획 상의 발생 원단위를 이용하여 산정한다. 본 계획에서는 『하수도정비기본계획』의 총량적 원단위를 사용하여 본 사업지구의 계획 오수량 산정에 의거 310L/인·일과 지하수 유입 원단위 30L/인·일을 적용하였음(김포시 하수과-14139(2011.10.28)호)
- 유효수율 : 90%, 오수전환율 : 90%

【발생오수량 산정】

| 구 분 | 오수 계획인구 (인) | 원단위 (l/인·일) | | 일최대오수량(m ³ /일) | | | 계획시간 최대오수량(m ³ /일) | | | 비고 |
|-------------|-------------------|----------------|-----|---------------------------|-----|-------|----------------------------------|-----|-------|----|
| | | 오수량 | 지하수 | 오수량 | 지하수 | 계 | 오수량 | 지하수 | 계 | |
| 계 | 15,934 | 310 | 30 | 4,939 | 478 | 5,417 | 7,409 | 478 | 7,887 | |
| 계획 인구 | 15,178 | 310 | 30 | 4,705 | 455 | 5,160 | 7,058 | 455 | 7,513 | |
| 기존 APT인구 | 756 | 310 | 30 | 234 | 23 | 257 | 351 | 23 | 374 | |

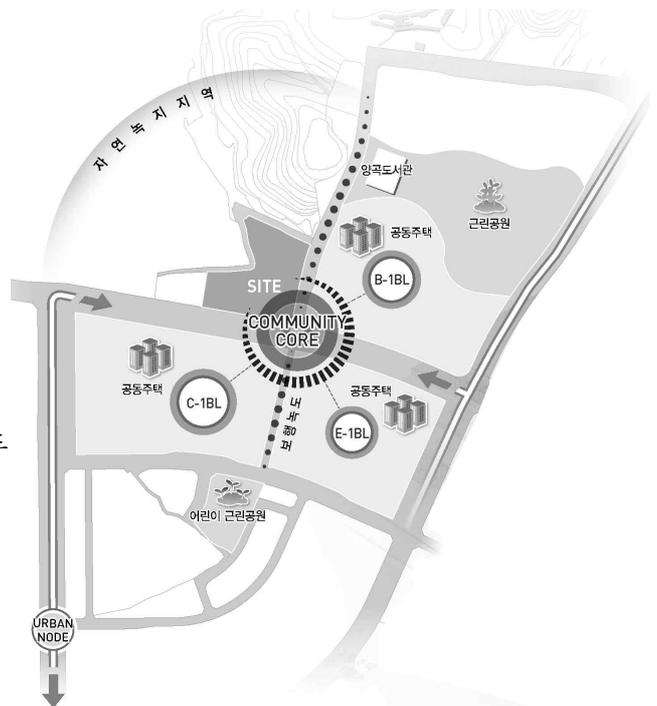
바. 금회 변경되는 사업계획

1) 사업개요

- 위 치 : 김포시 양곡읍 양곡리 1235번지 일원
- 주요시설 : 공공주택 및 부내복지시설
- 추진방향
 - 매매각 공공시설용지(도시지원시설용지)를 활용한 행복주택 건설을 통해 대학생, 신혼부부 등 사회초년생의 주거안정을 도모하고자 함

2) 대상지 현황

- 김포양곡 택지개발지구 내 북측에 입지
- 김포한강로(올림픽대로 연계), 제2외곽순환고속도로(양곡IC) 및 김포도시철도 계획으로 서울도심 및 수도권 광역접근성 우수
- 지구 남측에 근린생활시설 및 김포한강신도시가 위치하여 상업시설과 교육시설 및 공공시설 등 주거인프라가 양호하게 조성되어 있음



【대상지현황】



3) 기본구상



지역과 소통하는 커뮤니티의 중심

- 1 생활가로 형성
- 2 보행 네트워크 연계
- 3 생활 편의성 확보

도시구조와 동선의 유입 생활가로 형성

• 주변 환경을 고려한 동선 연계

• 지역 커뮤니티 활성화 유도

도시와 농촌이 공존하는 행복마을

- 1 지구 진입 거점
- 2 도시경관과 조화
- 3 밝고 안전한 단지

랜드마크 단지계획

• 지구 진입에서의 경관 고려

조화로운 주동 디자인

• 도시와 자연경관과의 조화

합리적이고 경제적인 행복주택 공급안

- 1 토지이용효율 극대화
- 2 공용면적 최소화
- 3 지하주차장 최소화

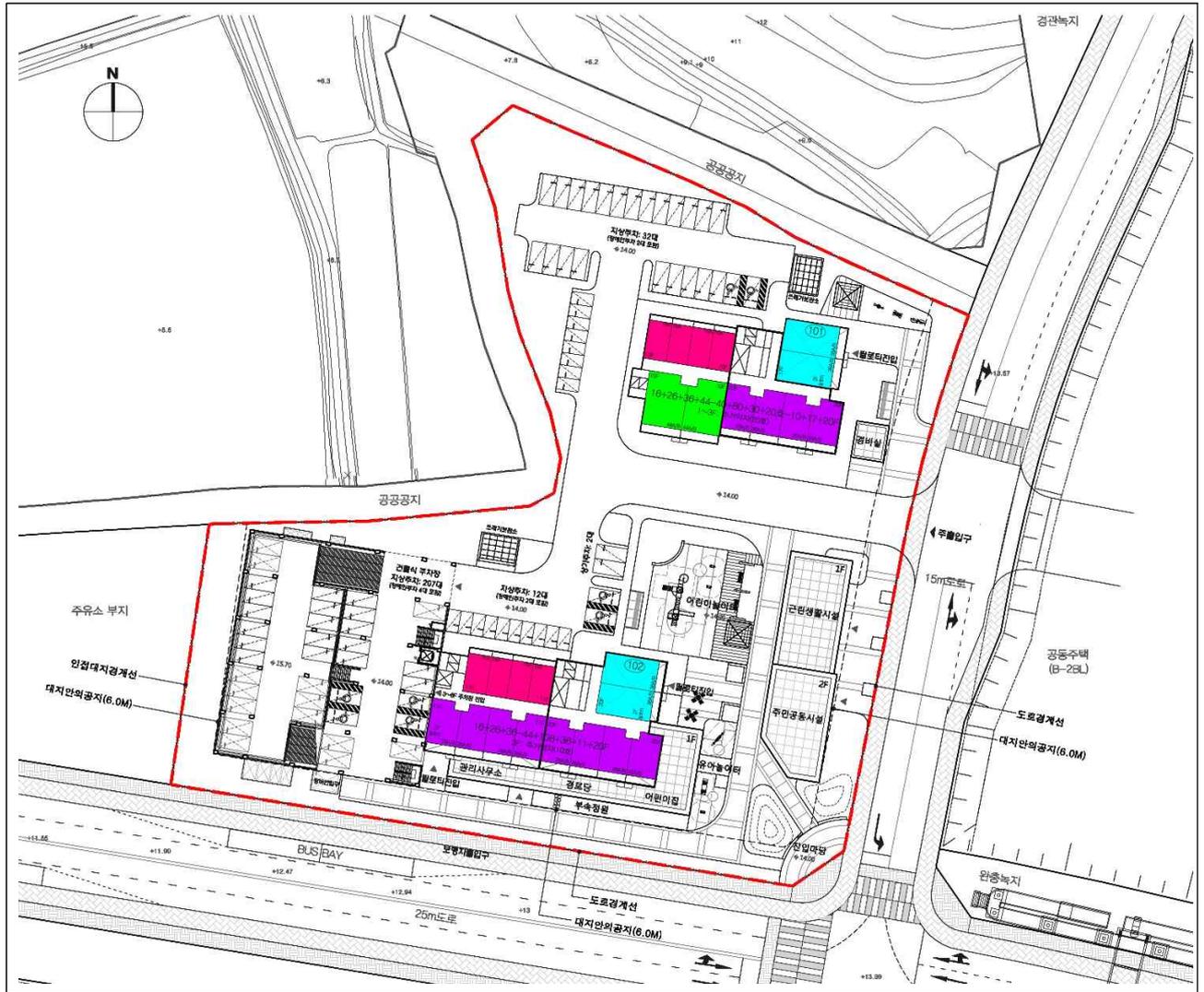
컴팩트한 주동 계획

• 중복도 계획으로 공용면적 최소화

토목 공사비 절감

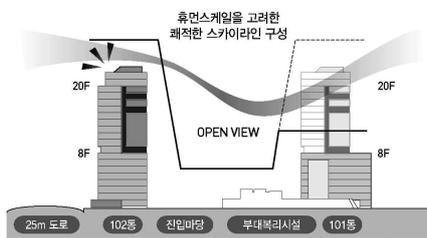
• 건물식 주차장 계획으로 지하주차 최소화

4) 배치도

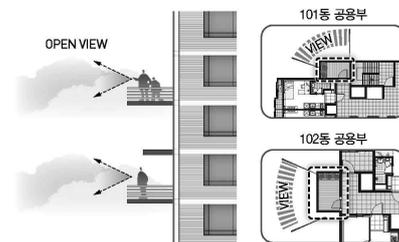


■ 입면계획 예시도

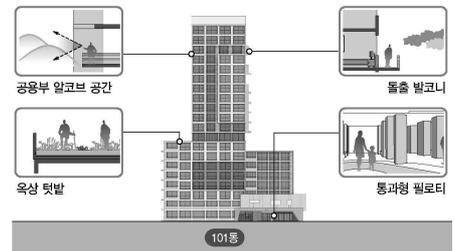
조화로운 스카이라인
영역별 층수계획을 통한 다채로운 경관계획



복도 끝 공간을 활용한 조망데크
공용부 테라스 설치로 자연경관 조망계획



외부의 자연환경을 적극 활용한 디자인계획
다양한 외부공간을 통한 다채로운 입면



5) 건축계획

■ 공공주택 건축개요

| 구분 | | 단위 | 규모 | 비고 |
|-------------|----|----------------|-----------|---|
| 사업면적 | | m ² | 9,175.6 | |
| 대지면적 | | m ² | 9,175.6 | |
| 세대수 | 16 | 세대 | 84 | 주동 : 10~20층 부대 : 1~6층 주동수 : 2동 부대동수 : 3동 |
| | 26 | 세대 | 188 | |
| | 36 | 세대 | 66 | |
| | 44 | 세대 | 20 | |
| | 소계 | 세대 | 358 | |
| 건축면적 | | m ² | 3,085.60 | |
| 건폐율 | | % | 33.63 | 법정 : 35%이하 |
| 연면적 | | m ² | 22,455.20 | |
| 용적률 산정용 연면적 | | m ² | 16,347.12 | |
| 용적률 | | % | 178.16 | 법정 : 180%이하 |

■ 부대·복리시설 개요

| 구분 | | 단위 | 규모 | 비고 |
|-----------|---------|----------------|--------|------------------------------------|
| 관리 및 후생시설 | 관리사무소 | m ² | 145.15 | |
| | 경비실 | m ² | 20.93 | |
| | 어린이집 | m ² | 195.79 | |
| | 경로당 | m ² | 109.92 | |
| | 주민공동시설 | m ² | 214.76 | |
| | 소계 | m ² | 686.55 | |
| 주차시설 | 공동주택주차장 | 대 | 251 | 건물식 주차장 : 211대 건물식주차비율 : 84.06% |
| | 비주거주차장 | 대 | 2 | |
| | 합계 | 대 | 253 | |
| 체육 및 놀이시설 | 어린이놀이터 | m ² | 383.8 | |

6) 지구단위계획 관련내용

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항

| 가구 번호 | 면적(㎡) | | | 위 치 | 비고 |
|----------|---------|-----------|---------|-----------|----|
| | 기정 | 증감 | 변경 | | |
| L1 | 9,175.6 | 감)9,175.6 | - | 양곡리 1235대 | |
| H-1 | - | 증)9,175.6 | 9,175.6 | 양곡리 1235대 | |

※ 공동주택용지 변경사유

- 행복주택 건설에 따른 공동주택용지 신설

■ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태 등에 관한 사항

| 도면번호 | 위치 (가구번호) | 구 분 | 계 획 내 용 |
|------|--------------|-------|--|
| - | H-1 | 용 도 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법시행령 별표1 제2호 공동주택(기숙사를 제외한다) - 주택법에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설 (학교보건법 및 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 제외. 단, 학교보건법에 의한 상대정화구역 내에서 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 인정하는 시설은 허용) ◦ 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 외의 용도 |
| | | 건 폐 율 | · 35% 이하 |
| | | 용 적 률 | · 180% 이하 |
| | | 높 이 | · 20층 이하 |
| | | 배 치 | ◦ 단지내 보행동선 체계를 유지할 것 |
| | | 형 태 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 아파트 지붕은 경사지붕 형태를 권장하되 단지 경관을 고려하여 일부 주동의 지붕은 특정화 디자인 가능 ◦ 담장은 생활타리 또는 투시형으로 1.2m를 초과할수 없음 |
| | | 색 채 | - |
| | | 건 축 선 | ◦ 대지경계선으로부터 공동주택 외벽의 각 부분까지 획지 및 건축물에 관한 결정도의 건축한계선만큼 이격 하되 주거동 이외의 시설인 생활편익시설과 부대복리시설은 제외한다 |

7) 조감도



8) 세부건축도면

- 승인신청서 참조 -