

김포 성장관리계획 구역지정 및 계획수립(안)에 대한 의회 의견 청취의 건

의안 번호	제3367호
----------	--------

제출년월일 2023. 11. .
제출자 김포시장

1. 제안이유

- 가. 김포시 내 비시가화지역 등 무질서한 개발이 우려되는 지역을 대상으로 성장관리계획구역 설정 및 성장관리계획 수립(안)을 검토 중임.
- 나. 성장관리계획구역 지정 및 계획수립을 통해 난개발을 방지하는 한편, 계획적인 개발유도 및 관리 방안의 마련이 필요함.
- 다. 이에, 성장관리계획 구역지정 및 계획수립(안)에 대한 의회 의견을 청취하고자 본 안건을 제출함.

2. 주요내용

- 가. 김포시 성장관리계획 구역(안) 설정 (구역지정 면적 : 55.43km²)
 - 유형구분(안) : 주거형 2.40km² (4.3%), 산업형 14.95km² (27.0%), 복합형 36.37km² (65.6%), 일반형 0.23km² (0.4%), 자연형 1.48km² (2.7%)
- 나. 김포시 성장관리계획(안) 수립
 - 건축물 용도계획
 - 기반시설계획
 - 건축물 배치·형태·색채·높이 계획
 - 환경관리계획
 - 경관관리계획
 - 인센티브 계획
 - 성장관리계획 운용

3. 관계법령

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의2(성장관리계획구역의 지정 등)

4. 예산수반사항

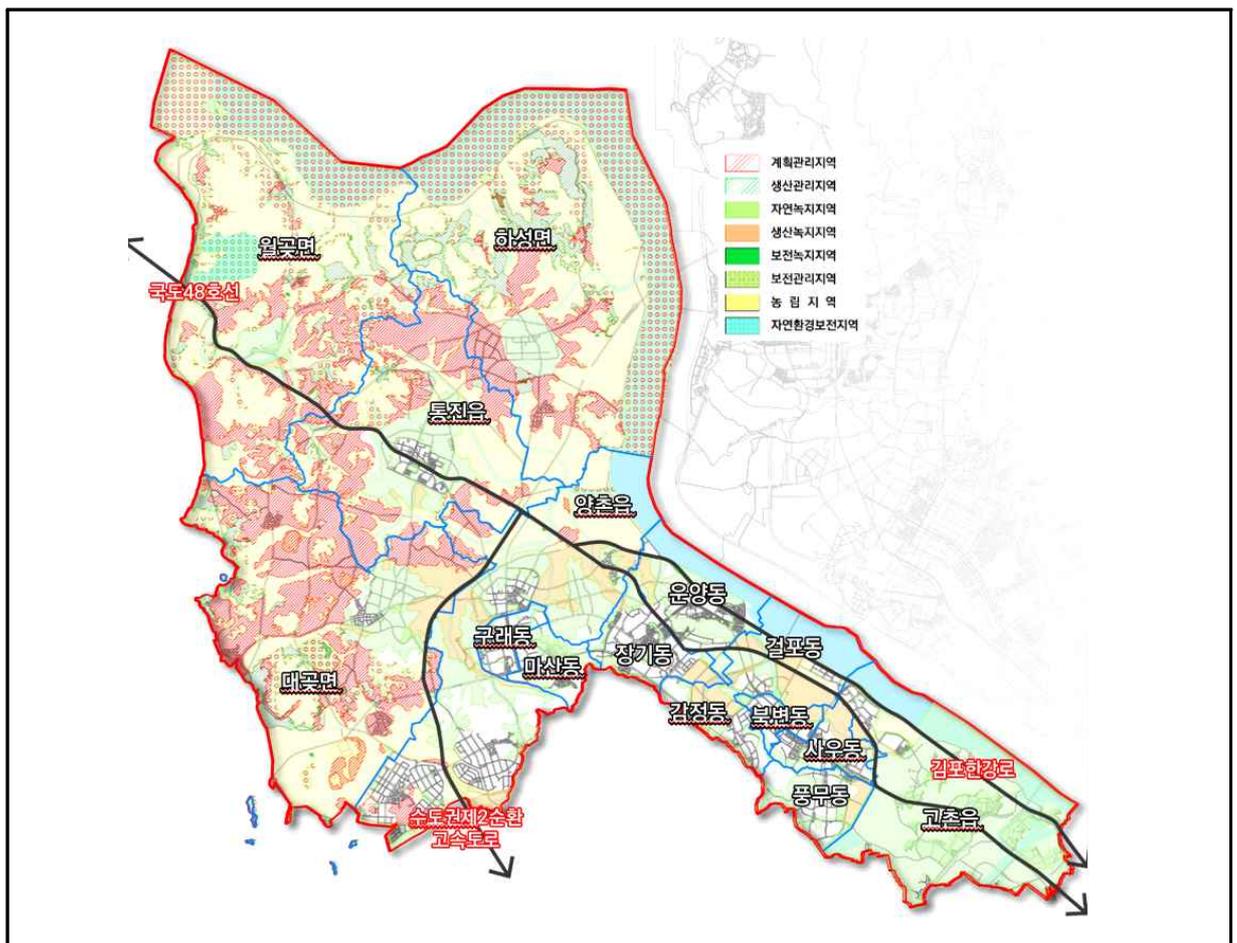
가. 해당없음.

5. 그 밖의 참고사항

가. 과업추진 개요

- 목 적 : 비시가화지역 내 무질서한 개발 예방 및 계획적 개발 유도
- 대 상 : 김포시 일원 111km² (비시가화지역)
 - 녹지지역, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역을 대상
- 주요내용 : 건축물 용도계획, 기반시설계획 등 성장관리계획 수립
- 과업기간 : 2022. 6. ~ 2024. 6.

[위 치 도]



나. 그간 추진경위 및 추진계획

- 2022. 6. : 성장관리계획 용역 착수
- 2022. 7. : 행정예고에 따른 주민의견 접수 및 현장조사 실시
- 2023. 6. : 성장관리계획 구역안 및 지침안 작성
- 2023. 7. : 관련부서 사전협의 추진
- 2023. 10. : 성장관리계획 수립 용역 중간보고회 개최
- 2023. 11. : 주민의견 청취 및 시의회·관계부서 협의
- 2024. 1. : 도시계획위원회 심의
- 2024. 2. : 성장관리계획 결정 및 지형도면 고시

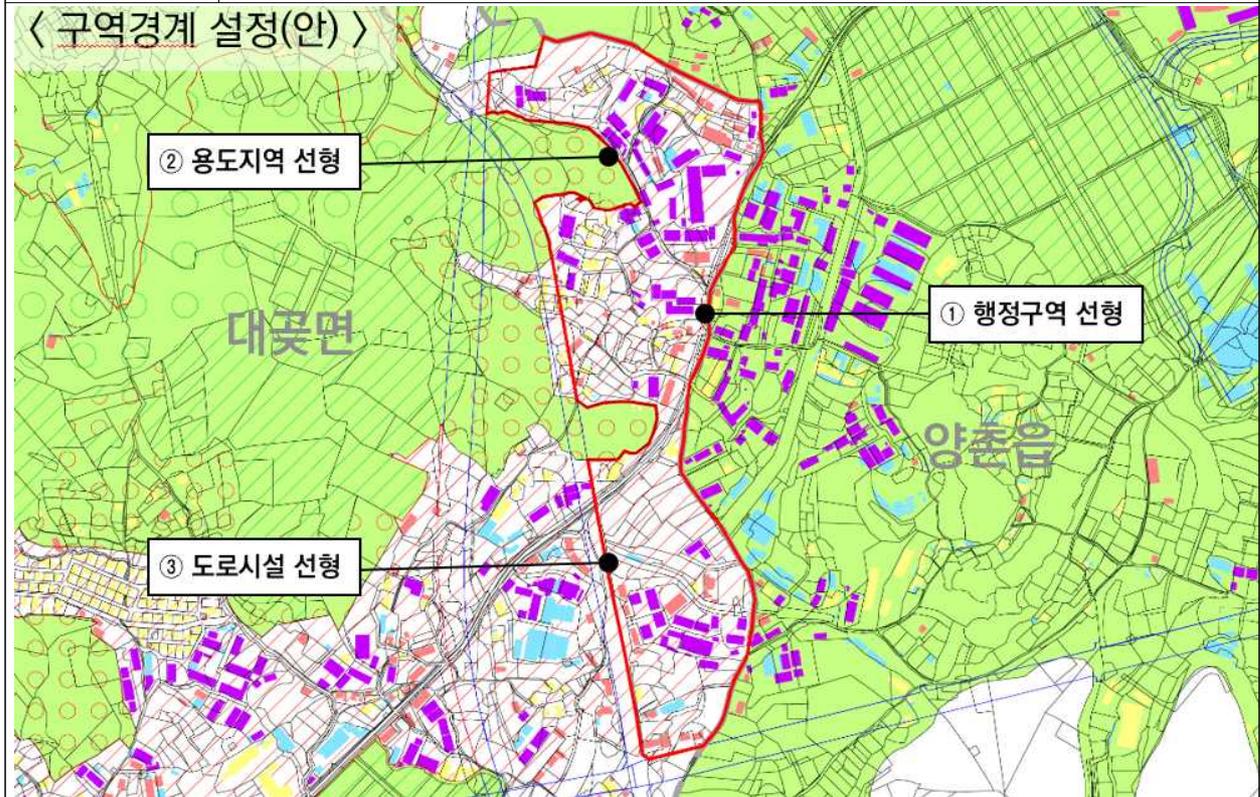
다. 의회의견 청취 관련법령 발췌

국토의 계획 및 이용에 관한 법률	
법 제75조 의2	<p>[성장관리계획구역의 지정 등]</p> <p>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리계획구역을 지정하거나 이를 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 주민과 <u>해당 지방의회의 의견을 들어야 하며</u>, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p>

6. 성장관리계획 구역지정 및 계획수립(안)

가. 블록설정 기준(안)

블록설정기준	<ul style="list-style-type: none"> ① 행정구역(읍·면·동) 선형 ② 도시계획시설 중 도로시설(개설) 선형 ③ 용도지역 선형 <p>※ 블록 설정 제외사항(계획관리지역 외 지역)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 소규모 블록(1만㎡ 미만) - 농지 또는 산지로 둘러싸여 기반시설현황이 미비한 블록 <p>※ 기타사항 :구역계 정형화</p>
--------	---



나. 유형구분 기준(안)

○ 성장관리계획 지정목적

구 분	지정 목적	비 고	
유도형	주거형	• 건축물 용도 순화 및 쾌적한 정주환경 조성	유보 용도
	산업형	• 지역내 산업기능 정비 및 집적화를 통한 지역경쟁력 강화	
	복합형	• 건축물 용도 순화 및 지속적 관리 (향후 여건 변화시 유형 재분류에 대한 선제적 조치) • 난개발 발생지역(주거-산업 완충공간) 의 계획적 관리 도모	
자연형	• 보전용도의 난개발방지 및 양호한 환경 보전 • 보전용도 중 농림지역의 체계적 관리	보전 용도	
일반형	• 건축물 집적되지 않거나, 유형구분이 어려운 지역에 대한 민원 최소화를 위해 최소한의 관리방향 제시 • 향후 여건 변화시 유형 재분류에 대한 선제적 조치	유보 용도	

○ 성장관리계획 유형구분 기준

구 분	유형 구분	비 고	
공통사항	• 도시계획시설(개설)로 단절 또는 타용도지역과 인접된 1만㎡미만 블록은 인접블록과 동일 유형 설정	-	
유도형	주거형	• 건축물 용도 현황상 주거 비율 50%이상일 경우 (단, 산업+제조업소 건축물 비율이 30%미만일 경우)	주택권장 (공장 및 제조업소 불허)
	산업형	• 건축물 용도 현황상 공장+제조업소 50%이상일 경우 (단, 주거시설 건축물 비율이 30%미만일 경우)	공장 및 제조업소 권장
	복합형	• 주거-산업혼재 지역 또는 주거-산업 특성이 불분명한 지역 • 나대지가 대부분이고, 건축물이 산발적 분포지역(주거권장 필요) - 건축물 용도 현황상 주거형 및 산업형에 해당이 안되는 블록 - 건축물 1개당 부지면적 2,000㎡~5,000㎡인 지역	주택 및 근린생활시설 (제조업소 제외) 권장
자연형	• 보전용도 내 구역지정 후보지	주택권장	
일반형	• 계획관리지역 내 나대지 비율이 높은 지역 - 계획관리지역 내 소규모(1만㎡ 미만) 블록 - 건축물 1개당 부지면적 5,000㎡ 이상	-	

다. 성장관리계획 구역설정(안)

○ 성장관리계획 구역설정(안)

구 분	면적(k㎡)	비율(%)	블록수	비율(%)	
합 계	55.43	100.0	351	100.0	
유도형	소 계	53.72	96.9	307	87.5
	주거형	2.40	4.3	28	8.0
	산업형	14.95	27.0	62	17.7
	복합형	36.37	65.6	217	61.8
일반형	0.23	0.4	17	4.8	
자연형	1.48	2.7	27	7.7	

라. 건축물용도 계획(안)

- 유형별 특성을 고려하여 권장용도 및 불허용도 추가
 - 주거형 : 양호한 주거환경 제공을 위해 주거용도 권장(공장 및 제조업 불허)
 - 복합형 : 주택과 공장·제조업소의 혼재 지역의 용도 순화를 위한 주거용도 권장
 - 산업형 : 산업기능의 집적화를 위해 산업용도 권장
 - 일반형 : 대상지의 성격을 고려하여 유보된 지역으로 별도의 권장용도 및 불허용도 미지정
 - 자연형 : 보전용도(생산녹지, 농림지역 중 임업용산지)에 따른 단독주택(다중주택제외), 노유자시설(아동관련시설) 권장

▶▶▶ 권장용도 준수 시 인센티브 부여

마. 기반시설 계획(안)

○ 도로개설방안

의 무	<ul style="list-style-type: none"> - 읍·면·시도 이상 도로 및 도시계획시설(도로)과 연계를 고려하여 도로계획선 설정 - 폭원은 최소 6m, 주요도로는 6~8m로 계획 - 조성 시 건축법 상 도로 지정 공고
권 장	<ul style="list-style-type: none"> - 법, 조례, 개발행위허가 운영지침을 따름 - 현행도로 중심선을 기준으로 도로 확폭(폭 6m이상) 계획 - 조성 시 건축법 상 도로 지정 공고

○ 주차장 확보

- 법정주차대수 또는 교통영향평가 주차대수 중 많은 기준으로 4대당 1대 이상 추가 확보 권장(4대 이하일 경우 4대 적용)

○ 환경영향 저감대책

- 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 창고, 공장, 위험물저장시설, 자원순환시설을 조성하는 경우 차폐조경 또는 펜스를 설치하여야 하며 차폐조경을 우선 권장

○ 우수유출 저감대책 수립

- 대지면적 2,000㎡이상이거나 건축연면적 3,000㎡이상은 우수유출 저감대책 수립 의무(자연재해대책법 제19조의6 및 동법 시행령 제16조의2조)
단, 대지면적 2,000㎡미만 건축물에서도 우수유출 저감대책 수립 권장

○ 옹벽설치 경관대책

- 옹벽 또는 담장 설치 시 1.5m 미만(지상높이 기준)을 권장

➡ 권장용도 준수 시 인센티브 부여

바. 인센티브 계획(안)

○ 성장관리계획 인센티브계획(안)

구 분	완화항목	계 획 관 리 지 역		계 획 관 리 지 역 외	성 격
		건폐율(%)	용적률(%)	건폐율(%)	
기반시설계획	도로계획선	(기반시설/부지면적)×1.5	(기반시설/부지면적)×1.5	(기반시설/부지면적)×3.0	의무
	도로폭 6m 이상				권장
건축물 용도	권장용도	4.5	11.5	4.5	권장
건축물 배치 및 형태	주차대수 추가 확보	2	5	2	권장
환경관리계획	우수저감대책	2	5	2	권장
	조경기준	1.5	3.5	1.5	권장
일부지역	한옥	3	-	3	권장
	자연순응형	1.5	3.5	1.5	권장

별첨1 : 성장관리계획(안) 세부내용 1부. (별도송부)

소관 실·과·소		도시관리과
입 안 자	실·과·소장 성 명	도시관리과장 김 재 성
	팀 장 직위·성명	도시관리팀장 장 민 수
	담 당 자 성명·전화	지방시설서기보 조 완 희(☎5507)