

김포시 도시계획 조례 일부개정조례안

의안 번호	제3183호
----------	--------

제출년월일 2023. 3. .
제출자 김포시장

1. 제안이유

- 개발행위허가의 기준(경사도) 완화심의 대상 구체적 명시
- 공공성을 지닌 건축물, 국가 등이 시행하는 사업, 재난재해예방 및
경관 부조화 해소

2. 주요내용

- 개발행위허가의 기준 중 경사도 완화심의 대상 신설
(안 제20조제1항제2호 가목~다목)

3. 참고사항

가. 신·구조문대비표 : 붙임

나. 관계법령 및 현행조례 : 붙임

다. 예산조치 : 해당 없음

라. 그 밖의 사항

1) 입법예고

가) 예고기간 : 2022. 11. 09. ~ 11. 28.(20일)

나) 예고결과 : 의견 있음(붙임)

2) 부서협의 결과

가) 규제사전심사 : 원안 동의

나) 성별영향평가 : 해당 없음

다) 부패영향평가 : 원안 동의

3) 중앙 및 도 관련부서

가) 중앙부처 : 국토교통부 도시활력지원과

나) 경기도 : 도시정책과

김포시 조례 제 호

김포시 도시계획 조례 일부개정조례안

김포시 도시계획조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제20조제1항제2호 단서 중 “경우” 를 “시 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는” 으로 하고, 같은 호에 각 목을 다음과 같이 신설한다.

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호바목, 제14호가목, 제23호부터 제25호까지의 건축물의 건축

나. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 투자하는 사업

다. 재난·재해위험이 예상되거나 기뢰손지로서 경관 또는 미관에 현저히 지장을 초래하는 경우

부 칙

이 조례는 2023년 5월 1일부터 시행한다.

소관 실·과·소		도시계획과
입 안 자	실·과·소장 성명	도시계획과장 양수진
	팀장 직위·성명	도시상임기획팀장 최성기
	담당자 성명·전화	지방행정주사보 안선영(☎2357)

신·구조문대비표

현행	개정안
<p>제20조(개발행위허가의 기준) ① 영 별 표 1의2 제1호가목(3)의 규정에 의하여 시장은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 토지에 한하여 개발행위를 허가할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (생략) 2. 경사도 산정은 「산지관리법 시행규칙」 제10조의2 별표 1의3 산정방식을 따르며, 시가화용도 및 유보용도 지역은 평균경사도 18도 이하, 보전용도 지역은 평균경사도 11도 이하인 경우에만 허가할 수 있다. 다만, 산정된 경사도가 개발행위허가 기준 이상일 경우 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 허가할 수 있다. <p><u><신설></u></p> <ol style="list-style-type: none"> 3. (생략) ② ~ ④ (생략) 	<p>제20조(개발행위허가의 기준) ① ----- ----- ----- -----.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (현행과 같음) 2.----- ----- ----- ----- -----. <p>----- <u>시</u> 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 -----.</p> <p>가. 「<u>건축법 시행령</u>」 별표 1 제3호 <u>바목</u>, 제14호 가목, 제23호부터 제25호까지의 건축물의 건축</p> <p>나. 국가, 지방자치단체, 「<u>공공기관의 운영에 관한 법률</u>」 제4조에 따른 공공기관, 「<u>지방공기업법</u>」에 따른 지방공기업이 투자하는 사업</p> <p>다. <u>재난·재해위험이 예상되거나 기 훼손지로서 경관 또는 미관에 현저히 지장을 초래하는 경우</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 3. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)

김포시 도시계획 조례

제4장 개발행위의 허가 등

제17조(허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위) 영 제53조의 규정에 의하여 개발행위 중 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위는 다음 각 호와 같다.

1. 건축물의 건축 : 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 또는 같은 법 제14조제1항에 따른 건축신고 및 같은 법 제20조제1항에 따른 가설건축물의 허가 또는 같은 조 제3항에 따른 가설건축물의 축조신고 대상에 해당하지 아니하는 건축물의 건축 (개정 2013.3.15, 2016.12.30)
2. 공작물의 설치
 - 가. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게가 50톤이하, 부피가 50세제곱미터이하, 수평투영면적이 50제곱미터이하인 공작물의 설치. 다만, 「건축법 시행령」 제118조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치를 제외한다. (개정 2010.11.15, 2013.3.15, 2016.12.30)
 - 나. 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 무게가 150톤 이하, 부피가 150세제곱미터 이하, 수평투영면적이 150제곱미터 이하인 공작물의 설치. 다만, 「건축법 시행령」 제118조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치를 제외한다. (개정 2010.11.15, 2013.3.15, 2016.12.30)
 - 다. 녹지지역·관리지역 또는 농림지역안에서의 농림어업용 비닐하우스(비닐하우스안에 설치하는 육상 어류양식장을 제외한다)의 설치
3. 토지의 형질변경
 - 가. 높이 50센티미터이내 또는 깊이 50센티미터이내의 절토·성토·정지 등(포장을 제외하며, 주거지역·상업지역 및 공업지역외의 지역에서는 지목변경을 수반하지 아니하는 경우에 한한다)
 - 나. 도시지역·자연환경보전지역·지구단위계획구역외의 지역에서 면적이 660제곱미터이하인 토지에 대한 지목변경을 수반하지 아니하는 절토·성토·정지·포장 등(토지의 형질변경 면적은 형질변경이 이루어지는 당해 필지의 총면적을 말한다. 이하 같다)
 - 다. 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외한다)
 - 라. 국가 또는 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경
 - 마. 경작을 위한 토지의 형질변경으로 50센티미터 이내의 절토·성토. 다만, 인접한 토지와와의 단차, 인근 도로의 높이 및 배수 등 주변 여건에 영향을 끼치지 않는 경우로 한정한다. <신설 2020.3.25.>

4. 토석채취

가. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 채취면적이 25제곱미터이하인 토지에서의 부피 50세제곱미터이하의 토석채취 <개정 2016.12.30>

나. 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획외의 지역에서 채취면적이 250제곱미터 이하인 토지에서의 부피 500세제곱미터이하의 토석채취 <개정 2016.12.30>

5. 토지분할

가. 「사도법」에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할(분할하고자 하는 토지의 면적이 1천제곱미터이내에 한한다)

나. 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 당해 토지의 분할

다. 행정재산 중 용도폐지되는 부분의 분할 또는 잡종재산을 매각·교환 또는 양여하기 위한 토지의 분할

라. 토지의 일부가 도시계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할

마. 너비 5미터 이하로 이미 분할된 토지의 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 이상으로의 분할 (신설 2011.9.30)

6. 물건을 쌓아놓는 행위

가. 녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 25제곱미터이하인 토지에 전체무게 50톤 이하, 전체부피 50세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위 <개정 2016.12.30>

나. 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역을 제외한다)에서 물건을 쌓아 놓는 면적이 250제곱미터 이하인 토지에 전체무게 500톤 이하, 전체 부피 500세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위 <개정 2016.12.30>

제19조(개발행위허가의 규모) ① 영 제55조제1항 단서의 규정에 의하여 관리지역 및 농림지역에서의 토지의 형질변경으로서 개발행위를 허가할 수 있는 규모는 다음 각 호와 같다.

1. 보전관리지역 : 1만제곱미터미만 (개정 2011.9.30)

2. 생산관리지역 : 2만제곱미터미만 (개정 2011.9.30)

3. 계획관리지역 : 3만제곱미터미만

4. 농 림 지 역 : 3만제곱미터미만

② 제1항을 적용함에 있어 무상 귀속되는 공공시설은 개발행위 면적에서 제외한다. (신설 2011.9.30)

제20조(개발행위허가의 기준) ① 영 별표 1의2 제1호가목(3)의 규정에 의하여 시장은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 토지에 한하여 개발행위를 허가할 수 있다.

1. 입목축척 조사는 「산지관리법 시행규칙」 제4조의2 별표 1 산정방식을 따르며, 입목축척 150퍼센트 이하인 경우에만 허가 할 수 있다. (개정 2013.3.15, 2019.6.26)

2. 경사도 산정은 「산지관리법 시행규칙」 제10조의2 별표 1의3 산정방식을 따르며, 시가화용도 및 유보용도 지역은 평균경사도 18도 이하, 보전용도 지역은 평균경사도 11도 이하인 경우에만 허가 할 수 있다. 다만, 산정된 경사도가 개발행위허가 기준 이상일 경우 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 허가할 수 있다. (2013.3.15, 2019.6.26)

3. 기준 지반고를 기준으로 50미터미만에 위치하는 토지(기준 지반고는 가장 인근 지역의 도로에 해당되는 관련법상 도로중앙부의 표고를 말하며, 부득이한 경우 경사가 시작되는 평지, 운동장의 표고를 기준으로 함)

② 제1항의 규정은 제27조의 규정에 의하여 개발행위를 허가하는 경우에는 적용하지 아니한다.

③ 영 별표 1의2 제1호마목에 따라 시장은 별표 27 제1호의 도로시설 규모 기준에 적합한 토지에서만 개발행위를 허가할 수 있다. (신설 2013.3.15)

④ 영 별표 1의2 제2호나목에 따라 시장은 별표 27 제2호의 토지의 형질변경 기준에 적합하게 계획된 토지에서만 개발행위를 허가할 수 있다. (신설 2013.3.15)

제20조의2(자원순환 관련 시설의 개발행위허가의 기준) ① 영 별표 1의2 제2호가목(3)의 규정에 따라 시장은 「건축법시행령」 별표 1의 자원순환 관련 시설(수집·운반업 제외)의 경우 다음 각 호의 기준에 모두 적합한 경우에만 개발행위를 허가할 수 있다.

1. 「건축법시행령」 별표 1 제1호의 단독주택, 제2호 공동주택, 제3호사목의 주민이 공동으로 이용하는 시설, 제4호나목의 종교집회장, 제10호의 교육연구시설, 제11호 노유자시설의 부지경계로부터 직선거리 300미터 안에 입지하지 아니할 것

2. 「농어촌정비법」에 따른 농업생산기반정비사업이 시행된 농지에 입지하지 아니할 것

3. 「수도법」 제3조제9호 및 제14호에서 정한 시설, 「먹는물관리법」 제3조제6호에서 정한 시설, 「하천법」에 따른 하천 또는 「소하천정비법」에 따른 소하천의 경계로부터의 500미터 안에 입지하지 아니할 것

② 경관상 차폐가 필요한 신청부지 경계에는 수고 2미터 이상의 차폐수의 밀도를 고려하여 식재하거나 차폐막을 설치하게 할 수 있으며, 지하수·토양 등의 환경오염을 유발하는 오염원을 방지하기 위한 저감시설 설치를 명할 수 있다.

③ 국가나 지방자치단체 또는 공공기관이 공익상 필요할 경우에는 제1항의 기준을 적용하지 아니한다.

[본조신설 2021.7.30.]

제21조(도로 등이 미 설치된 지역에서의 건축물의 건축) 시장은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 영 별표 1의2 제2호의 규정에 의하여 도로·상수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여도 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위에서 건축물의 건축 및 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 허가할 수 있다. <개정 2020.2.14.>

1. 신청지역에 가까운 기존시설과 이어지는 도로·상수도 및 하수도를 설치하는 조건으로 하는 경우(개정 2010.4.14)

2. 창고 등 수도·하수도의 설치를 필요로 하지 아니하는 건축물을 건축하고자 하는 경우로서 도로가 설치되어 있거나 도로의 설치를 조건으로 하는 경우

3. 생산녹지지역·자연녹지지역·생산관리지역·계획관리지역 또는 농림지역안에서 농업·임업·어업 또는 광업에 종사하는 자가 당해 지역안에서 거주하는 기존의 주거용 건축물 및 그 부대시설의 건축(신축을 제외한다)을 목적으로 1천제곱미터미만의 토지의 형질을 변경하고자 하는 경우

제22조(토지의 형질변경시 안전조치) 시장은 영 별표 1의2 제2호의 규정에 의하여 토지의 형질변경에 수반되는 성토·절토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여는 다음 각 호의 안전조치를 하여야 한다.

1. 상단면과 접촉되는 지반면은 특별한 사정이 없는 한 비탈면 및 절벽면의 반대방향으로 빗물 등의 지표수가 흘러가도록 하여야 한다.
2. 토사가 무너져 내리지 아니하도록 옹벽·석축·폐붙임 등을 하여야 하고, 비탈면의 경사는 토압 등에 의하여 유실되지 아니하도록 안전하게 하여야 한다.
3. 비탈면의 경사와 석축 또는 콘크리트옹벽의 설치에 관하여는 「건축법 시행규칙」 제 25조의 규정을 준용한다.
4. 경사가 심한 토지에 성토를 하는 경우에는 성토하기 전의 지반과 성토된 흙이 접하는 면의 토사가 붕괴되지 아니하도록 필요한 조치를 하여야 한다.
5. 옹벽은 토사의 무너져 내림 또는 내려앉음 등에 버틸 수 있어야 하고, 그 구조 및 설계방법은 콘크리트 표준시방서에 의한다.
6. 석축은 물이 솟아나오는 경우 등에 대비하여 멧쌓기 또는 찰쌓기 등의 방법을 선택하되 배수 및 토압분산을 위한 뒷채움을 충분히 하여야 하고, 특히 찰쌓기의 경우에는 충분한 배수공을 두어야 한다.

제23조(지하자원 개발을 위한 토석의 채취) 시장은 영 별표 1의2 제2호다목의 규정에 의하여 지하자원의 개발을 위한 토석의 채취가 다음 각 호의 기준에 적합한 경우에는 이를 위한 개발행위를 허가할 수 있다.

1. 소음·진동·분진 등에 의한 주변피해가 없을 것.
2. 운반트럭의 진출입 도로의 개설이 수반되는 경우는 이를 위한 토지의 형질변경허가를 취득할 수 있는 지역일 것
3. 보호수의 보전에 필요한 지역이 아닐 것
4. 공원·개발제한구역 등에 인접한 지역으로서 토석채취로 인하여 주변의 경관·환경이 크게 손상될 우려가 있는 지역이 아닐 것

제24조(토지분할제한면적) ① 시장은 영 별표 1의2 제2호라목(1)의 규정에 의하여 녹지지역 안에서 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우 분할제한면적은 200제곱미터이상으로 한다. (개정 2013.3.15)

② 시장은 영 별표 1의2 제2호라목(1)(라)에 따라 이 법 또는 다른 법령에 따른 인가·허가 등을 받지 않거나 기반시설이 갖추어지지 않아 토지의 개발이 불가능한 토지의 분할은 별표 27 제3호의 기준에 적합한 토지에서만 허가 할 수 있다. (신설 2013.3.15)

제25조(물건을 쌓아놓는 행위의 허가기준) 영 별표 1의2 제2호의 규정에 의하여 물건을 쌓아놓는 행위에 대한 허가기준은 다음 각 호와 같다.

1. 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 소음·악취 등의 피해가 발생하지 아니할 것
2. 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 시통로 차폐, 미관의 훼손 등이 발생하지 아니할 것
3. 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 대기·수질·토질 등의 오염이 발생하지 아니할 것
4. 보호수의 보전에 필요한 지역이 아닐 것

5. 공원·개발제한구역 등에 인접한 지역으로서 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 주변의 경관·환경이 크게 손상될 우려가 있는 지역이 아닐 것

제27조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의) ① 법 제59조제2항제3호의 규정에 의하여 주거지역·상업지역·공업지역안에서 시행하는 개발행위 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. (개정 2011.9.30)

1. 토지의 형질변경

가. 주거지역·상업지역 : 면적 1만제곱미터 이상

나. 공업지역 : 면적 3만제곱미터 이상

2. 토석채취 : 부피 3만세제곱미터 이상

② 녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로서 그 면적이 영 제55조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 미만인 경우. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다. (신설 2011.9.30, 개정 2019.6.26)

1. 이 조례 제30조 제14호 내지 제21호 중 영 제57조제1항제1호의2다목에 해당하는 경우 이어야 하며, 같은 목 8)에 따라 도시계획조례로 정하는 시설은 「건축법 시행령」 제18호가목의 창고(농업·임업·어업을 목적으로 하는 건축물로 한정한다)와 같은 표 제21호의 동물 및 식물 관련 시설(다목 및 라목은 제외한다)이며, 660제곱미터이하의 토지의 형질변경으로 한정하며, 자연환경보전지역에 있는 시설은 제외한다. (개정 2013.3.15, 2016.12.30)

2. <삭제 2019.6.26>

제28조(이행보증금 예치의무가 면제되는 공공단체) 법 제60조제1항제3호에서 “당해 지방자치단체의 조례가 정하는 공공단체”라 함은 지방공기업법에 의하여 경기도 및 시에서 설립한 지방공사·지방공단·기업 및 투자기관을 말한다.

제29조(이행보증금의 예치금액등) <조제목 개정 2017.7.26>

① 영 제59조제2항의 규정에 의한 이행보증금의 예치금액은 규칙 제9조제5호의 규정에 의한 예산내역서상의 기반시설의 설치, 위해의 방지, 환경오염의 방지, 경관조성 및 조경에 필요한 금액을 말한다.

② 제1항의 규정에 불구하고 다른 법률에 의하여 의제처리 되는 경우에는 제1항 및 의제처리 되는 법률에서 정하는 금액 중 큰 금액으로 산정할 수 있다. 다만, 기반시설의 설치 등에 필요한 금액이 구분되지 않은 경우에는 「수도권정비계획법」 제14조제2항의 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시하는 표준건축비를 적용한 예산내역서상 총 공사비의 20%로 산정한다. <개정 2017.11.10>

③ 이행보증금은 「지방자치단체 회계관리에 관한 훈령」에 따라 현금으로 예치하거나 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항 각 호의 보증서 등으로 갈음할 수 있다. <신설 2017.7.26., 2021.7.2.>

제29조의2(개발행위복합민원 일괄협의회 운영) ① 영 제59조의2에 따른 개발행위복합민원 일괄협의회(이하 “협의회”라 한다) 설치 및 구성사항은 「김포시 민원 처리규정」 제14조

제1항의 민원실무종합심의회로 한다. <개정 2019.6.26>

② 영 제59조의2제4항에 따른 협의회 개최 및 운영 등에 관한 사항은 같은 규정 제14조 제2항부터 제5항까지의 규정을 준용한다. [본조신설 2013.3.15.]

참고 2

입법예고 사항에 대한 의견서

연번	주요 내용	부서검토 및 수용여부
1	<p>▶ 제20조제1항제2호 가,나,다 항 삭제</p> <p>○ 가,나,다항의 사업을 제외한 사인의 공익법인 또는 사단법인의 공적 영역까지 확대</p> <p><부서의견></p> <ul style="list-style-type: none"> - 현재 경사도 완화 도시계획위원회 심의는 환경보전, 경관, 무분별한 난개발 방지 등을 고려하여 공익 및 공공성, 재난재해예방, 경관 부조화 해소 등 부득이 한 경우에 해당할 경우 적용 운영하고 있으며, - 상위법령(국토계획법)에서도 특수한 경우를 제외한 다른 행위는 제한하고 있음. - 금번 조례개정 사항에 대해서는 지구온난화 등으로 강우의 형태가 지속적으로 변함에 따라 경기도 등 상위기관 및 연구기관에서는 절개지 안전에 대한 기준 등을 적극적으로 상향시키고 있으며, - 시는 이러한 기준에 맞춰 시에서 지속적인 관리가 가능한 공공성을 지닌 건축물, 국가 등이 시행하는 사업, 재난재해예방 및 경관 부조화 해소 등에 대해 한정하여 임야를 개발함이 타당하다고 판단. 	미반영
2	<p>○ 경사도 11도의 개발제한은 사유재산권 침해로 부당</p> <p><부서의견></p> <ul style="list-style-type: none"> - 보전용도 11도 이하 개발제한의 조례개정은 2013년에 이뤄져 현재까지 운영된 사항으로, - 다양한 사례에 유연하게 대처하고자 도시계획위원회 심의를 통해 환경 주변과의 조화를 고려하여 한정적 허가 - 해당 조례를 약 10년간 운영한 바 도시 팽창으로 인한 난개발 방지에 크게 기여했다고 평가 	
3	<p>○ 개발을 제한한다면 기존의 부동산의 가격 폭등에 대한 대안 없음</p> <p><부서의견></p> <ul style="list-style-type: none"> - 신도시 개발 후 많은 인구유입으로 도시 주변의 휴식공간 요구 증대 - 시는 보전할 가치가 있는 임야에 대하여 민간의 개발로 인한 사익보다 보전을 통한 휴식공간을 조성하는 것이 공익적 이익이 크다고 판단. 	