

김포시 성장관리계획 수립(지침 일부) 변경(안)에 대한 의회 의견 청취의 건

의안 번호	제3543호
----------	--------

제출년월일 2024. 11. .
제출자 김포시장

1. 제안이유

- 가. 김포시 내 비시가화지역 등 무질서한 개발이 우려되는 지역을 대상으로 설정된 성장관리계획구역의 계획 내용을 일부 보완·정비 하고자, 성장관리계획 수립(지침 일부) 변경(안)을 검토 중임.
- 나. 성장관리계획의 수립 취지 등을 고려하여 기존 건축물 증축 시 성장관리계획 적용을 명확화하고, 경사도 권장비율 변경, 용어 및 중복된 내용 정비 등을 통해 계획의 활성화 유도 및 관리 방안의 마련이 필요함
- 다. 이에, 성장관리계획 수립(지침 일부) 변경(안)에 대한 의회 의견을 청취 하고자 본 안건을 제출함.

2. 주요내용

- 가. 김포시 성장관리계획의 적용 범위 변경
 - 55.28km² → 55.30km², (증)0.02km²
- 나. 기존 건축물 증축 시 성장관리계획 적용 명확화
 - 건축물 증축 적용 범위 확대(기존 : 당해 부분 → 변경 : 부지 전체)
- 다. 경사도 권장비율 변경
 - 개발행위허가 기준 반영(기존 : 경사율 13% → 변경 : 경사도 10%)
- 라. 기타
 - 용어 및 중복된 내용 등 정비
 - 그밖에 띄어쓰기의 정비와 각 조항의 내용 명확화

3. 관계법령

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

4. 예산수반사항

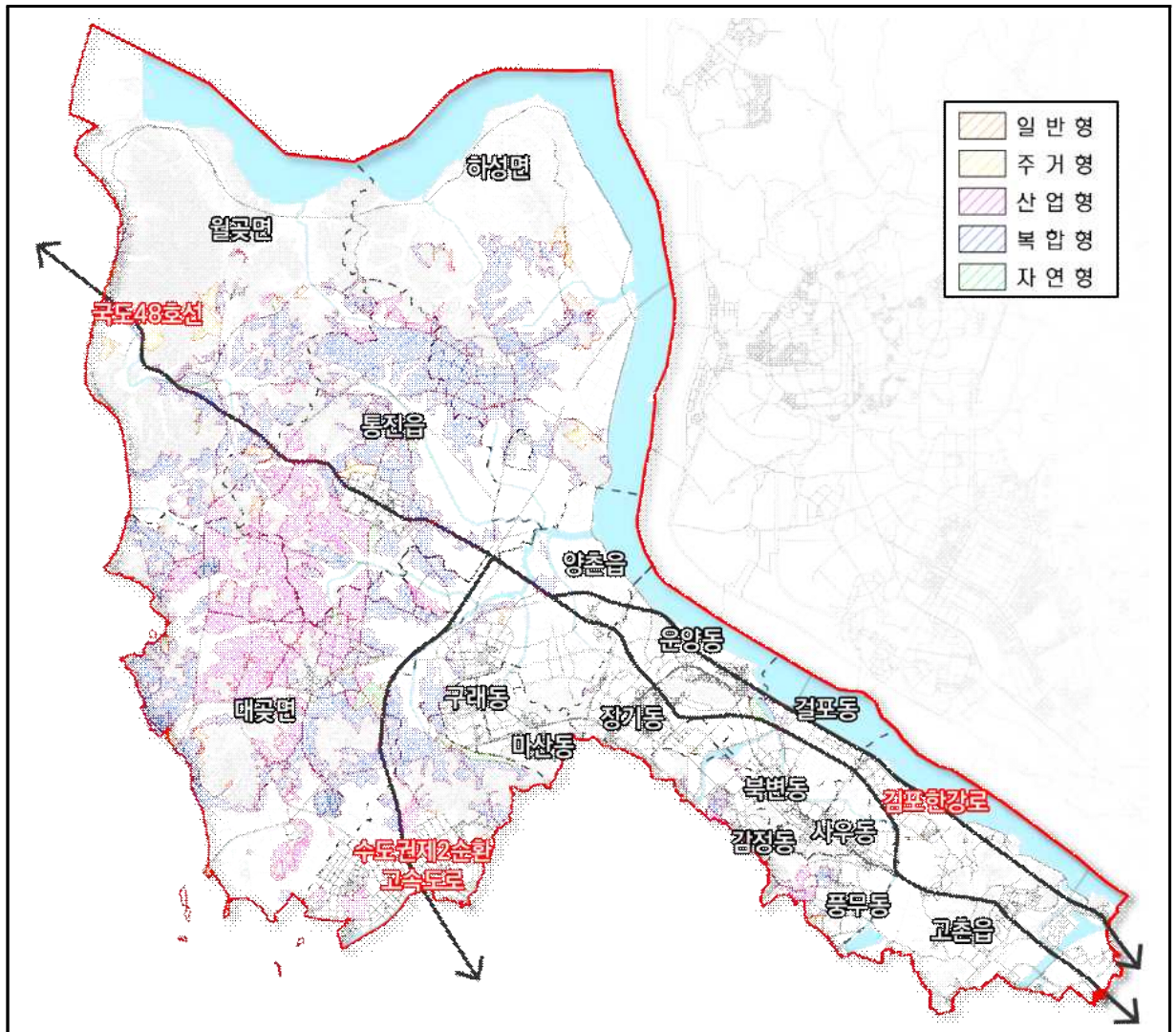
가. 해당없음.

5. 그 밖의 참고사항

가. 과업추진 개요

- 목 적 : 성장관리계획구역의 계획 내용 보완·정비
- 대 상 : 김포시 성장관리계획구역 일원[55.30km² 비시가화지역 349개 구역]
- 주요내용 : 성장관리계획 적용 명확화, 경사도 권장 비율 변경 등

[위 치 도]



나. 그 간 추진경위 및 추진계획

- 2022. 6. : 김포시 성장관리계획 수립 용역 착수
- 2022. 7. : 행정예고에 따른 주민의견 접수 및 현장조사 실시
- 2023. 6. : 성장관리계획 구역안 및 지침안 작성
- 2023. 7. : 관련 부서 사전협의 추진
- 2023. 10. : 김포시 성장관리계획 수립 용역 중간보고회 개최
- 2023. 11. : 주민의견 청취 및 시의회·관계부서 협의
- 2024. 1. : 김포시 도시계획위원회 심의
- 2024. 1. : 김포시 성장관리계획구역 지정(변경) 및 계획수립(변경) 결정 및 지형도면 고시
- 2024. 4. : 김포시 성장관리계획구역 지정(변경) 및 계획수립(변경) 고시
- 2024. 11. : 김포시 성장관리계획 수립(지침 일부) 변경(안) 주민의견 청취 및 시의회·관계부서 협의
- 2024. 12. : 김포시 도시계획위원회 심의
- 2025. 1. : 김포시 성장관리계획구역 계획수립(변경) 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 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p>

6. 성장관리계획 수립(지침 일부) 변경(안)

가. 김포시 성장관리계획의 적용범위 변경

○ 제 2 조 (지침의 적용지역)

구분	현행				개정(안)			
내용	① 본 지침은 김포시 성장관리계획구역에 한하여 적용되며, 해당지역은 다음과 같다				① 본 지침은 김포시 성장관리계획구역에 한하여 적용되며, 해당지역은 다음과 같다			
	구분	위치	면적(km ²)	비고	구분	위치	면적(km ²)	비고
	김포시 비시가화 지역 (349개 구역)	대곶면 1~101구역, 월곶면 1~59구역, 하성면 1~53구역, 양촌읍 1~39구역, 통진읍 1~74구역, 고촌읍 1~3구역, 운양동 1구역, 풍무동 1~9구역, 길포동 1~5구역, 감정동 1~4구역, 북변동 1구역	55.28	각 구역의 위치 및 범위는 “성장관리계획구역별 도면집(별첨)” 참조	김포시 비시가화 지역 (349개 구역)	대곶면 1~101구역, 월곶면 1~59구역, 하성면 1~53구역, 양촌읍 1~39구역, 통진읍 1~74구역, 고촌읍 1~3구역, 운양동 1구역, 풍무동 1~9구역, 길포동 1~5구역, 감정동 1~4구역, 북변동 1구역	55.30	각 구역의 위치 및 범위는 “성장관리계획구역별 도면집(별첨)” 참조
※향후 추가 시행되는 성장관리지역에도 본 지침의 기준을 따른다.				※향후 추가 시행되는 성장관리계획구역에도 본 지침의 기준을 따른다.				

나. 기존 건축물 증축 시 성장관리계획 적용 명확화

○ 제 25 조 (기존건축물에 대한 성장관리계획의 적용)

구분	현행	개정(안)
내용	<p>① 기존 건축물의 재축·대수선·증축·개축·용도 변경의 성장관리계획 적용</p> <p>1. 기존 건축물이 성장관리계획 규정에 부적합한 경우에도 재축 또는 대수선(건폐율·용적률이 증가되지 아니하는 범위로 한정한다)을 할 수 있다.</p> <p>2. 기존 부지 내에서 증축 또는 개축하는 경우에는 증축 또는 개축하는 당해 부분에 대하여 본 성장관리계획을 적용한다.</p> <p>3. 기존 건축물의 증축·개축·재축 또는 공작물의 설치 시 성장관리계획구역 내 도로계획선에 저축된다면 영구시설이 설치되지 않도록 하여야 한다.</p> <p>4. 가설건축물은 도로계획선 기준을 적용하지 아니한다.</p> <p>5. 기존 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우, 본 성장관리계획 용도계획에 적합 하여야 한다.</p> <p>7. 기타 기존건축물 사항 중 지침에서 제시되지 않은 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제82조 기존건축물에 대한 특례사항을 따른다.</p>	<p>2. 기존 건축물이 성장관리계획에 부적합한 경우에도 증축하려는 부분이 본 성장관리계획에 적합하면 해당 대지에 대한 상한 건폐율·용적율을 적용할 수 있다.</p> <p>3 ~ 5 (현행과 같음)</p> <p>6. 기타 기존 건축물 사항 중 지침에서 제시되지 않은 사항은 성장관리계획수립지침 제4장 제9절 기존 건축물의 특례에 관한 사항을 따른다.</p>

다. 경사도 권장비율 변경

- 제 19 조 (지형순응형 개발 기준 : 의무 · 권장사항)

구 분	현행	개정(안)
내 용	<p>① 지형순응개발 시 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주변 산림·구릉지의 자연경사를 최대한 고려하여 지형에 순응하도록 건축물을 배치한다. 2. 진입도로 및 내부도로는 「김포시 도시계획 조례」, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」의 기준을 따른다. 3. 자연지형을 고려한 친환경단지가 조성될 수 있도록, 산지 개발시 경사지형은 직선으로 생기는 도로를 지양하고 경사도를 고려하여 도로를 계획한다. <ul style="list-style-type: none"> - 진입도로 및 내부도로 종단 경사율 13% 이하로 권장한다. - 경사율 산정의 기준 : 도로중심선을 경사율 산정의 기준으로 한다. - 경사율 산정의 범위 : 도로의 시점으로부터 종점까지의 거리를 20m씩 구간을 나누고, 구간별 경사율을 산정하고, 각 구간별 경사율이 기준에 부합하도록 한다. 	<p>① (현행과 같음)</p> <p>1 ~ 2 (현행과 같음)</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 자연지형을 고려한 친환경단지가 조성될 수 있도록, 산지 개발시 경사지형은 직선으로 생기는 도로를 지양하고 경사도를 고려하여 도로를 계획한다. <ul style="list-style-type: none"> 가. 진입도로 및 내부도로 종단 경사도는 10% 이하로 권장한다. 나. 경사도 산정의 기준 : 도로중심선을 경사도 산정의 기준으로 한다. 다. 경사도 산정의 범위 : 도로의 시점으로부터 종점까지의 거리를 20m씩 구간을 나누고, 구간별 경사도를 산정한다

라. 기타

- 용어 및 중복된 내용 등 정비
- 그밖에 띄어쓰기의 정비와 각 조항의 내용 명확화

별첨 : 성장관리계획 수립(지침 일부) 변경(안) 1부.

소관 실·과·소		도시관리과
입 안 자	실·과·소장 성 명	도시관리과장 김 영 운
	팀 장 직위·성명	도시관리팀장 장 민 수
	담 당 자 성명·전화	지방시설주사보 조 효 훈 (☎5507)

[별첨]

성장관리계획 수립(지침 일부) 변경(안)

제 1 장 총칙

제 1 조 (목적)

- ① 본 지침(이하 '지침'이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 "법"이라 한다) 제75조의2 및 제75조의3 규정에 의해 수립된 김포시 성장관리계획이 수립된 지역의 세부기준을 정하며, 이의 시행을 위하여 성장관리계획구역 설정도면에 표시된 내용을 설명하고 그 도면에 표시되지 아니한 사항에 대하여 별도로 규정함을 목적으로 한다.

[기정] 제 2 조 (지침의 적용지역)

- ① 본 지침은 김포시 성장관리계획구역에 한하여 적용되며, 해당지역은 다음과 같다.

구분	위치	면적(km ²)	비 고
김포시 비시가화지역 (349개 구역)	대곶면 1~101구역, 월곶면 1~59구역 하성면 1~53구역, 양촌읍 1~39구역, 통진읍 1~74구역, 고촌읍 1~3구역, 운양동 1구역, 풍무동 1~9구역, 걸포동 1~5구역, 감정동 1~4구역, 북변동 1구역	55.28	각 구역의 위치 및 범위는 "성장관리계획구역별 도면집(별첨)" 참조

※향후 추가 시행되는 성장관리지역에도 본 지침의 기준을 따른다.

[변경] 제 2 조 (지침의 적용지역)

- ① 본 지침은 김포시 성장관리계획구역에 한하여 적용되며, 해당지역은 다음과 같다.

구분	위치	면적(km ²)	비 고
김포시 비시가화지역 (349개 구역)	대곶면 1~101구역, 월곶면 1~59구역 하성면 1~53구역, 양촌읍 1~39구역, 통진읍 1~74구역, 고촌읍 1~3구역, 운양동 1구역, 풍무동 1~9구역, 걸포동 1~5구역, 감정동 1~4구역, 북변동 1구역	55.30	각 구역의 위치 및 범위는 "성장관리계획구역별 도면집(별첨)" 참조

※향후 추가 시행되는 성장관리계획구역에도 본 지침의 기준을 따른다.

[기정] 제 3 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침의 적용은 김포시 **성장관리지역** 내에서 법 제56조에 의한 **개발행위허가 시** 및 건축법 제11조의 건축허가 또는 같은 법 제14조의 건축신고 시 적용한다.
- ② 김포시 **성장관리지역** 내 **개발행위 시** 본 지침을 우선 적용하되, 지침이 규정하고 있는 내용이 관련법령 및 김포시 도시계획조례(이하 '조례'라 한다.)의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 지침에서 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 개발행위허가 관련 법규 및 조례에 따른다.
- ④ 지침의 내용은 '의무사항'과 '권장사항'으로 구분한다. 이 중 '의무사항'은 성장관리계획의 목적 달성을 위해 반드시 이행하여야 할 사항이며, '권장사항'은 특별한 사유가 없는 한 지정된 사항을 따르도록 하는 것을 말한다.
- ⑤ 지침 시행 이후 관계법령 또는 조례의 제·개정으로 인하여 본 지침의 내용과 상충되는 경우 관계법령 및 조례 시행일을 기준으로 제·개정된 법령 및 조례를 따른다.
- ⑥ 성장관리계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 성장관리계획 변경 절차를 이행하여야 한다.


[변경] 제 3 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침의 적용은 김포시 **성장관리계획구역** 내에서 법 제56조에 의한 **개발행위의 허가 시** 및 건축법 제11조의 건축허가 또는 같은 법 제14조의 건축신고 시 적용한다.
- ② 김포시 **성장관리계획구역** 내 **개발행위의 허가 시** 본 지침을 우선 적용하되, 지침이 규정하고 있는 내용이 관련법령 및 김포시 도시계획조례(이하 '조례'라 한다.)의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 지침에서 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 개발행위허가 관련 법규 및 조례에 따른다.
- ④ 지침의 내용은 '의무사항'과 '권장사항'으로 구분한다. 이 중 '의무사항'은 성장관리계획의 목적 달성을 위해 반드시 이행하여야 할 사항이며, '권장사항'은 특별한 사유가 없는 한 지정된 사항을 따르도록 하는 것을 말한다.
- ⑤ 지침 시행 이후 관계법령 또는 조례의 제·개정으로 인하여 본 지침의 내용과 상충되는 경우 관계법령 및 조례 시행일을 기준으로 제·개정된 법령 및 조례를 따른다.
- ⑥ 성장관리계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 성장관리계획 변경 절차를 이행하여야 한다.

[기정] 제 4 조 (용어의 정의)

① 이 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "성장관리계획구역"이라 함은 김포시 성장관리계획이 수립되어 그 내용이 적용되는 일단의 지역을 말한다.

• 도면표시 : 

2. "성장관리계획구역"은 다음과 같은 "유형"으로 구분한다.

가. "유도형"은 유보용도에 지정된 지역으로 "주거형", "복합형", "산업형"으로 구분되며, "주거형"은 건축물의 용도 순화 및 저층주택을 중심으로 쾌적한 정주환경 조성이 필요한 지역이며, "복합형"은 건축물의 용도가 혼재되어 있거나, 주거-공장 밀집지역에서의 완충역할이 필요한 지역, "산업형"은 지역내 산업기능 정비 및 집적화가 필요한 지역을 말한다.

나. "일반형"은 유보용도에 지정된 지역으로 건축물 용도가 구분되지 않은 지역에 최소한의 관리가 필요한 지역을 말한다.

다. "자연형"은 보전용도에 지정된 지역으로 난개발방지 및 양호한 환경보전을 위한 지역을 말한다.

3. "대지(垓地)"란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지를 말한다. 다만, 건축법 시행령 제3조에 따른 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.

4. "허용용도"라 함은 법 및 조례에 의거 당해 용도지역 안에서 건축 가능한 건축물의 용도 중 성장관리계획으로 정한 불허용도를 제외한 용도를 말한다.

5. "불허용도"라 함은 법 및 조례에 의하여 당해 용도지역 안에서 건축 가능한 용도라도 성장관리지역 안에서는 건축할 수 없는 용도를 말한다.


6. "권장용도"라 함은 성장관리지역의 계획적 개발과 관리를 위하여 필요하다고 인정하여 지정된 용도로서, 성장관리계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.

7. "현황도로"라 함은 법, 「건축법」, 「도로법」, 「사도법」, 그밖에 관계법령에 따라 지정고시되어 개설된 도로와 지적도상에 도로로 표기되어 있지 않으나 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 도로를 말한다.

8. "도로중심선"이라 함은 현황도로의 중심을 나타내는 선으로서, 도로 폭원의 1/2 지점을 연결한 가상의 선으로 현황측량 결과에 따른다.

9. "도시계획도로"라 함은 법 제30조에 따라 도시관리계획으로 결정 고시된 도로를 말한다.

10. "도로계획선"이라 함은 성장관리계획에서 도로의 정비 또는 확폭을 목적으로 계획한 도로의 경계선을 말한다.

• 도면표시 : 

11. "한옥"이라 함은 「김포시 한옥 지원 조례」, 및 국토교통부 「한옥 건축 기준」에 정의한 것을 말한다.

12. "과소필지"라 함은 김포시 건축조례 제30조에 따른 용도지역별 대지 분할제한 면적 미만의 필지를 말한다.

13. "전면공지"이라 함은 전면도로(필지) 경계선을 기준으로 당해 지침 제13조에서 정한 이격거리만큼 이격한 획지 내 공지를 말한다.

14. "기준 건폐율.용적률"이라 함은 법령 및 조례에서 정하는 용도지역의 건폐율과 용적률을 말한다.

15. "상한 건폐율.용적률"이라 함은 성장관리계획에서 제시하는 인센티브 항목을 준수할 경우 기준 건폐율.용적률에 추가 인센티브로 제공되는 건폐율.용적률을 합산하여 산정하는 건폐율.용적률로서, 성장관리계획에서 최대 허용되는 건폐율과 용적률을 말한다.


16. "지형순응형 개발"이라 함은 지목이 "임"인 토지에서 개발하는 경우를 말한다.

② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.

[변경] 제 4 조 (용어의 정의)

① 이 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "성장관리계획구역"이라 함은 김포시 성장관리계획이 수립되어 그 내용이 적용되는 일단의 지역을 말한다.

• 도면표시 : 

2. "성장관리계획구역"은 다음과 같은 "유형"으로 구분한다.

가. "유도형"은 유보용도에 지정된 지역으로 "주거형", "복합형", "산업형"으로 구분되며, "주거형"은 건축물의 용도 순화 및 저층주택을 중심으로 쾌적한 정주환경 조성이 필요한 지역이며, "복합형"은 건축물의 용도가 혼재되어 있거나, 주거-공장 밀집지역에서의 완충역할이 필요한 지역, "산업형"은 지역내 산업기능 정비 및 집적화가 필요한 지역을 말한다.

나. "일반형"은 유보용도에 지정된 지역으로 건축물 용도가 구분되지 않은 지역에 최소한의 관리가 필요한 지역을 말한다.

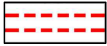
다. "자연형"은 보전용도에 지정된 지역으로 난개발방지 및 양호한 환경보전을 위한 지역을 말한다.

3. "대지(垓地)"란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지를 말한다. 다만, 건축법 시행령 제3조에 따른 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.

4. "허용용도"라 함은 법 및 조례에 의거 당해 용도지역 안에서 건축 가능한 건축물의 용도 중 성장관리계획으로 정한 불허용도를 제외한 용도를 말한다.

5. "불허용도"라 함은 법 및 조례에 의하여 당해 용도지역 안에서 건축 가능한 용도라도 성장관리지역 안에서는 건축할 수 없는 용도를 말한다.

6. "권장용도"라 함은 성장관리지역의 계획적 개발과 관리를 위하여 필요하다고 인정하여 지정된 용도로서, 성장관리계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.

7. "현황도로"라 함은 법, 「건축법」, 「도로법」, 「사도법」, 그밖에 관계법령에 따라 지정고시되어 개설된 도로와 지적도상에 도로로 표기되어 있지 않으나 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 도로를 말한다.
8. "도로중심선"이라 함은 현황도로의 중심을 나타내는 선으로서, 도로 폭원의 1/2 지점을 연결한 가상의 선으로 현황측량 결과에 따른다.
9. "도시계획도로"라 함은 법 제30조에 따라 도시관리계획으로 결정 고시된 도로를 말한다.
10. "도로계획선"이라 함은 성장관리계획에서 도로의 정비 또는 확폭을 목적으로 계획한 도로의 경계선을 말한다.
 - 도면표시 : 
11. "한옥"이라 함은 「김포시 한옥 지원 조례」, 및 국토교통부 「한옥 건축 기준」에 정의한 것을 말한다.
12. "과소필지"라 함은 김포시 건축조례 제30조에 따른 용도지역별 대지 분할제한 면적 미만의 필지를 말한다.
13. "전면공지"이라 함은 전면도로(필지) 경계선을 기준으로 당해 지침 제13조에서 정한 이격거리만큼 이격한 획지 내 공지를 말한다.
14. "기준 건폐율.용적률"이라 함은 법령 및 조례에서 정하는 용도지역의 건폐율과 용적률을 말한다.
15. "상한 건폐율.용적률"이라 함은 성장관리계획에서 제시하는 인센티브 항목을 준수할 경우 기준 건폐율.용적률에 추가 인센티브로 제공되는 건폐율.용적률을 합산하여 산정하는 건폐율.용적률로서, 성장관리계획에서 최대 허용되는 건폐율과 용적률을 말한다.
16. "지형순응형 개발"이라 함은 지목이 "임"인 토지에서 개발하는 경우를 말한다.
17. "기존 건축물"이라 함은 본 성장관리계획을 적용 받지 아니하고 사용승인된 건축물을 말한다.

<신설>

- ② 이 지침에서 정의되지 않은 용어는 각종 법규에 정의된 용어를 따르며 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 건축물의 용도에 관한 사항

[기정] 제 5 조 (건축물의 용도계획 : 의무사항)

- ① 건축물의 용도는 법 및 조례에 의거, **성장관리지역**의 유형별 특성을 감안하여 용도지역별 건축가능한 건축물의 용도를 기준으로 성장관리계획의 목적을 달성하기 위해 필요하다고 판단되는 용도에 대하여 권장, 허용, 불허용도로 구분한다.
- ② 각 유형에 따라 용도지역별 건축가능한 용도 중 성장관리계획에서 입지를 유도하고자 하는 용도에 대해서는 권장용도로, 입지를 제한하고자 하는 용도에 대해서는 불허용도로 한다. <삭제>
- ③ 법 및 조례에 따라 당해 용도지역에서 건축가능한 용도 중 불허용도를 제외한 용도를 허용용도로 한다. <삭제>
- ④ 권장용도 준수에 따라 인센티브(건폐율·용적률)를 받은 건축물에 대한 용도변경은 당해 성장관리계획구역에서 계획한 권장용도 범위 내에서만 이루어져야 한다. 다만, 인센티브를 받지 않은 건축물일 경우에는 건축물의 허용용도 범위 내에서 용도변경이 가능하다.
- ⑤ 권장용도는 성장관리계획 유형{유도형(주거형, 복합형, 산업형), 자연형}에 따라 권장하는 용도로서, 용도지역상 보전용도로 분류되나 유도형에 인접하여 유도형으로 편입된 보전용도지역은 허가받고자 하는 건축물이 권장용도에 해당하더라도 용도지역 상 허용용도에 해당하지 않을 경우에는 입지가 불가하다.
- ⑥ 권장용도 준수에 따른 인센티브 부여시 건축물의 주용도가 당해 성장관리계획 구역의 권장용도로서 총 건축연면적의 50%이상인 경우에 한하여 인센티브를 적용토록 한다.
- ⑦ 복합형 성장관리계획구역내 공장 및 제조업소 설치시에는 주변 산업단지로의 우선 입지 가능성을 고려하도록 한다
- ⑧ 하수처리시설 미설치 지역에는 「개발행위허가운영지침」등의 관련규정을 따라야 한다.
- ⑨ 건축물 용도의 분류

권장용도	법 및 조례상 당해 용도지역에 건축가능한 용도 중 성장관리계획구역에 입지를 유도하는 용도
허용용도	법 및 조례에 의거 당해 용도지역 안에서 건축가능한 용도 중 성장관리계획으로 정한 불허용도를 제외한 용도로서, 성장관리계획구역에 한하여 적용됨
불허용도	성장관리계획구역 내 건축할 수 없는 용도

• 건축물 용도계획(일반형)

구분	용도계획
허용 용도	○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 “김포시 도시계획조례” 제30조(용도지역 안에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역에 따라 건축할 수 있는 건축물
불허 용도	○ 허용용도 외 용도

• 건축물 용도계획(유도형)

- 주거형

구분	용도계획
권장 용도	『건축법 시행령』 별표1 제1호의 단독주택 (다중주택 제외) 제3호의 제1종근린생활시설 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설
허용 용도	○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 “김포시 도시계획조례” 제30조(용도지역 안에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역별 건축용도 중 불허용도 외 용도
불허 용도	『건축법 시행령』 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 단란주점 및 안마시술소 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연·관람장·집회장 제6호의 종교시설 제7호의 판매시설 제8호의 운수시설 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 제10호의 교육연구시설(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 도서관 제외) 제11호의 노유자시설 중 노인복지시설 제12호의 수련시설 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 제15호의 숙박시설 제17호의 공장 제18호의 창고시설(농·임·축·수산업용 제외) 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소, 액화석유가스 충전·판매·저장소, 도료류 판매소 제외) 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 및 세차장 제외) 제21호의 동물 및 식물관련시설(화초 및 분재 등의 온실 제외) 제22호의 자원순환 관련시설(하수 등 처리시설 제외) 제23호의 교정 및 군사시설(국방·군사시설 제외) 제24호의 방송통신시설 중 데이터센터 제25호의 발전시설 제26호의 묘지 관련시설 제28호의 장례시설

- 복합형

구분	용도계획
권장 용도	<p>『건축법 시행령』 별표1</p> <p>제1호의 단독주택 (다중주택 제외)</p> <p>제3호의 제1종근린생활시설</p> <p>제4호의 제2종근린생활시설(제조업소, 단란주점, 안마시술소 제외)</p> <p>제7호의 판매시설 중 바닥면적 합계 3천㎡ 미만</p> <p>제10호의 교육연구시설</p> <p>제11호의 노유자 시설 중 아동관련시설</p>
허용 용도	<p>○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 “김포시 도시계획조례” 제30조(용도지역 안에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역별 건축용도 중 불허용도 외 용도</p>
불허 용도	<p>『건축법 시행령』 별표1</p> <p>제2호의 공동주택 중 아파트</p> <p>제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</p> <p>제6호의 종교시설 중 봉안당</p> <p>제8호의 운수시설 중 공항, 항만</p> <p>제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원</p> <p>제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소, 액화석유가스 충전·판매·저장소, 도료류 판매소 제외)</p> <p>제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장</p> <p>제21호의 동물 및 식물관련 시설 중 도축장, 도계장</p> <p>제22호의 자원순환 관련시설(하수 등 처리시설 제외)</p> <p>제23호의 교정 및 군사시설(국방·군사시설 제외)</p> <p>제28호의 장례시설</p>

- 산업형

구분	용도계획
권장 용도	『건축법 시행령』 별표1 제2호의 공동주택 중 기숙사 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소 제5호의 문화 및 집회시설 중 산업전시장 제17호의 공장 제18호의 창고시설
허용 용도	○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 “김포시 도시계획조례” 제30조(용도지역 안에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역별 건축용도 중 불허용도 외 용도
불허 용도	『건축법 시행령』 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 제6호의 종교시설 중 봉안당 제8호의 운수시설 중 공항, 항만 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 제21호의 동물 및 식물관련 시설 중 도축장, 도계장 제23호의 교정 및 군사시설(국방·군사시설 제외) 제28호의 장례시설

• 건축물 용도계획(자연형)

구분	용도계획
권장 용도	『건축법 시행령』 별표1 제1호의 단독주택 (다중주택 제외) (용도지역이 농림지역인 경우 농·어가 주택에 한함) 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설
허용 용도	○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 “김포시 도시계획조례” 제30조(용도지역 안에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역에 따라 건축할 수 있는 건축물
불허 용도	○ 허용용도 외 용도 ※ 농림지역 중 보전산지의 건축물의 건축제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 5항에 따라 「산지관리법」에서 정하는 바에 따름

[변경] 제 5 조 (건축물의 용도계획 : 의무사항)

- ① 건축물의 용도는 법 및 조례에 의거, **성장관리계획구역**의 유형별 특성을 감안하여 용도지역별 건축가능한 건축물의 용도를 기준으로 성장관리계획의 목적을 달성하기 위해 필요하다고 판단되는 용도에 대하여 권장, 허용, 불허용도로 구분한다.

1. 건축물 용도의 분류 <변경 ⑨→1>

권장용도	법 및 조례상 당해 용도지역에 건축가능한 용도 중 성장관리계획구역에 입지를 유도하는 용도
허용용도	법 및 조례에 의거 당해 용도지역 안에서 건축가능한 용도 중 성장관리계획으로 정한 불허용도를 제외한 용도로서, 성장관리계획구역에 한하여 적용됨
불허용도	성장관리계획구역 내 건축할 수 없는 용도

- ② 성장관리계획구역안에서 건축하고자 하는 건축물의 용도가 권장용도 또는 허용용도에 해당하더라도 용도지역상 「김포시 도시계획 조례」에서 규정한 건축물의 허용용도에 해당하지 않을 경우에는 입지가 불가하다. <변경 ⑤→②>
- ③ 권장용도 준수에 따른 인센티브 부여시 건축물의 주용도가 당해 성장관리계획구역의 권장용도로서 총 건축연면적의 50%이상인 경우에 한하여 인센티브를 적용토록 한다. <변경 ⑥→③>
- ④ 권장용도 준수에 따라 인센티브(건폐율·용적률)를 받은 건축물에 대한 용도변경은 당해 성장관리계획구역에서 계획한 권장용도 범위 내에서만 이루어져야 한다. 다만, 권장용도 준수에 따른 인센티브를 받지 않은 건축물일 경우에는 건축물의 허용용도 범위 내에서 용도변경이 가능하다.
- ⑤ 복합형 성장관리계획구역내 공장 및 제조업소 설치시에는 주변 산업단지로의 우선 입지 가능성을 고려하도록 한다.
- ⑥ 하수처리시설 미설치 지역에는 「개발행위허가운영지침」등의 관련규정을 따라야 한다.
- ⑦ 성장관리계획구역 유형에 따른 건축물 용도는 다음과 같이 한다. <신설>

• 건축물 용도계획(일반형)

구분	용도계획
허용용도	○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 “김포시 도시계획조례” 제30조(용도지역 안에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역에 따라 건축할 수 있는 건축물
불허용도	○ 허용용도 외 용도

• 건축물 용도계획(유도형)

- 주거형

구분	용도계획
권장 용도	<p>『건축법 시행령』 별표1</p> <p>제1호의 단독주택 (다중주택 제외)</p> <p>제3호의 제1종근린생활시설</p> <p>제11호의 노유자시설 중 아동관련시설</p>
허용 용도	<p>○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 “김포시 도시계획조례” 제30조(용도지역 안에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역별 건축용도 중 불허용도 외 용도</p>
불허 용도	<p>『건축법 시행령』 별표1</p> <p>제2호의 공동주택 중 아파트</p> <p>제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 단란주점 및 안마시술소</p> <p>제5호의 문화 및 집회시설 중 공연·관람장·집회장</p> <p>제6호의 종교시설</p> <p>제7호의 판매시설</p> <p>제8호의 운수시설</p> <p>제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원</p> <p>제10호의 교육연구시설(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 도서관 제외)</p> <p>제11호의 노유자시설 중 노인복지시설</p> <p>제12호의 수련시설</p> <p>제13호의 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장</p> <p>제15호의 숙박시설</p> <p>제17호의 공장</p> <p>제18호의 창고시설(농·임·축·수산업용 제외)</p> <p>제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소, 액화석유가스 충전·판매·저장소, 도료류 판매소 제외)</p> <p>제20호의 자동차 관련 시설(주차장 및 세차장 제외)</p> <p>제21호의 동물 및 식물관련시설(화초 및 분재 등의 온실 제외)</p> <p>제22호의 자원순환 관련시설(하수 등 처리시설 제외)</p> <p>제23호의 교정 및 군사시설(국방·군사시설 제외)</p> <p>제24호의 방송통신시설 중 데이터센터</p> <p>제25호의 발전시설</p> <p>제26호의 묘지 관련시설</p> <p>제28호의 장례시설</p>

- 복합형

구분	용도계획
권장 용도	<p>『건축법 시행령』 별표1</p> <p>제1호의 단독주택 (다중주택 제외)</p> <p>제3호의 제1종근린생활시설</p> <p>제4호의 제2종근린생활시설(제조업소, 단란주점, 안마시술소 제외)</p> <p>제7호의 판매시설 중 바닥면적 합계 3천㎡ 미만</p> <p>제10호의 교육연구시설</p> <p>제11호의 노유자 시설 중 아동관련시설</p>
허용 용도	<p>○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 “김포시 도시계획조례” 제30조(용도지역 안에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역별 건축용도 중 불허용도 외 용도</p>
불허 용도	<p>『건축법 시행령』 별표1</p> <p>제2호의 공동주택 중 아파트</p> <p>제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</p> <p>제6호의 종교시설 중 봉안당</p> <p>제8호의 운수시설 중 공항, 항만</p> <p>제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원</p> <p>제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소, 액화석유가스 충전·판매·저장소, 도료류 판매소 제외)</p> <p>제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장</p> <p>제21호의 동물 및 식물관련 시설 중 도축장, 도계장</p> <p>제22호의 자원순환 관련시설(하수 등 처리시설 제외)</p> <p>제23호의 교정 및 군사시설(국방·군사시설 제외)</p> <p>제28호의 장례시설</p>

- 산업형

구분	용도계획
권장 용도	『건축법 시행령』 별표1 제2호의 공동주택 중 기숙사 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소 제5호의 문화 및 집회시설 중 산업전시장 제17호의 공장 제18호의 창고시설
허용 용도	○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 “김포시 도시계획조례” 제30조(용도지역 안에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역별 건축용도 중 불허용도 외 용도
불허 용도	『건축법 시행령』 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 제6호의 종교시설 중 봉안당 제8호의 운수시설 중 공항, 항만 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 제21호의 동물 및 식물관련 시설 중 도축장, 도계장 제23호의 교정 및 군사시설(국방·군사시설 제외) 제28호의 장례시설

• 건축물 용도계획(자연형)

구분	용도계획
권장 용도	『건축법 시행령』 별표1 제1호의 단독주택 (다중주택 제외) (용도지역이 농림지역인 경우 농·어가 주택에 한함) 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설
허용 용도	○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 “김포시 도시계획조례” 제30조(용도지역 안에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역에 따라 건축할 수 있는 건축물
불허 용도	○ 허용용도 외 용도 ※ 농림지역 중 보전산지의 건축물의 건축제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 5항에 따라 「산지관리법」에서 정하는 바에 따름

제 3 장 기반시설계획에 관한 사항

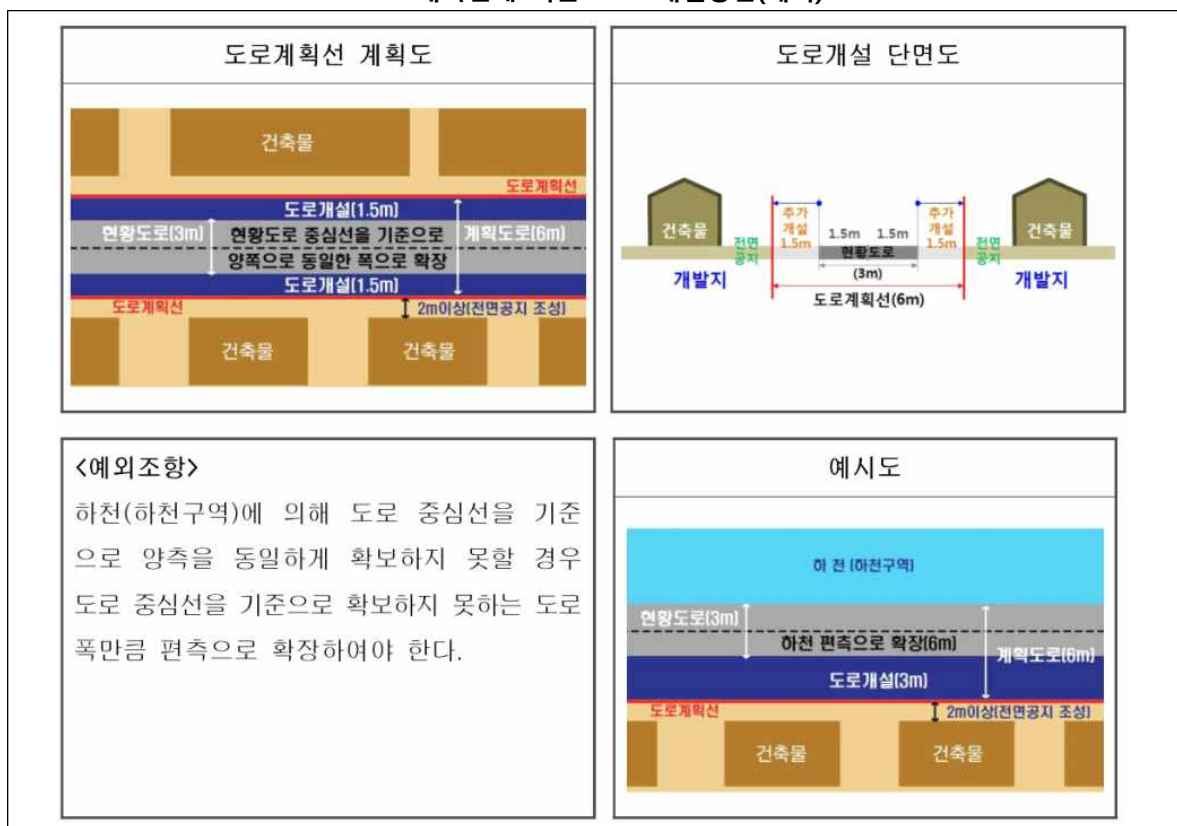
제 6 조 (기반시설계획의 대상)

- ① 김포시 성장관리계획구역 내 기반시설계획은 도로를 대상으로 한다.

[기정] 제 7 조 (도로개설 : 의무·권장사항)

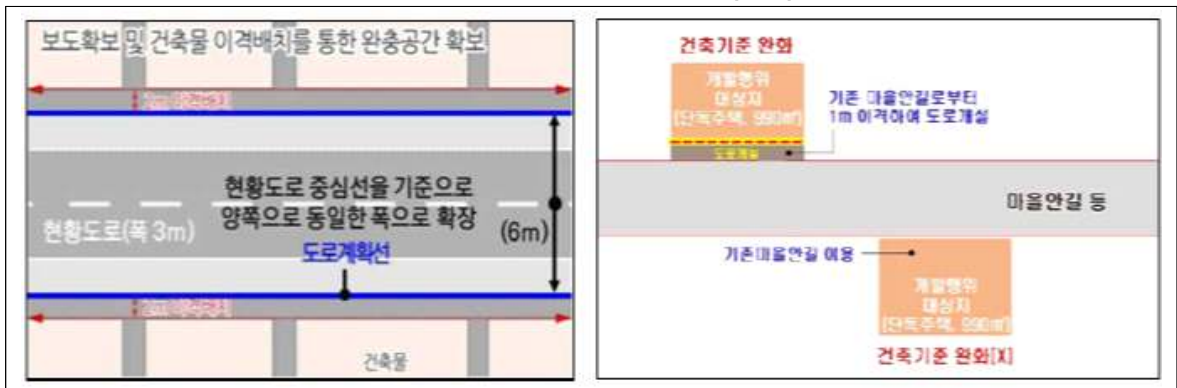
- ① 성장관리계획구역에서의 도로 확보 및 개설방법은 본 지침을 우선 적용한다.
 ② 도로개설의 주체는 원인자부담의 원칙에 따라 개발행위자가 그 비용의 전액을 부담한다.
 ③ 도로개설의 방법은 다음 각 호에 따라 구분한다.
 1. 현행도로를 대상으로 '도로계획선'이 계획된 도로개설
 2. "도로계획선"을 계획하지 않은 도로개설
 ④ "도로계획선"이 계획된 토지의 도로개설은 **현행도로의 중심선에서 도로계획선의 폭 2분의 1 만큼 양쪽 동일한 폭으로 확장하는 것을 원칙으로 한다.**
 ⑤ 하천·구거 등에 의해 도로 중심선을 기준으로 양측을 동일하게 확보하지 못할 경우 **도로 중심선을 기준으로 확보하지 못한 도로 폭만큼 편측으로 확장하여야 한다.**

< 도로계획선에 의한 도로 개설방안(예시) >



- ⑥ “도로계획선”을 계획하지 않은 도로개설은 법, 조례, 「개발행위허가운영지침」을 따른다.
- ⑦ “도로계획선”을 계획하지 않은 도로개설은 현황도로 중심선 기준 3미터 확폭하여 최소폭 6미터 확보를 권장한다.
- ⑧ “도로계획선”을 계획하지 않은 도로는 다음 각 호에 따라 개설한다.
 1. 본 시행지침 제7조 제1항 내지 제7항을 준용하되, 그 위치와 개설범위는 개발행위허가권자와 별도 협의하여 정한다.
 2. 개설하고자 하는 도로에 필지가 걸치는 경우 계획도로를 경계로 토지를 분할하고, 계획도로에 포함되는 필지에 대해서는 지목을 도로로 변경하여 건축법상 도로 지정 공고를 하여야 한다.

< 도로계획선 미지정 운영 기준(예시) >



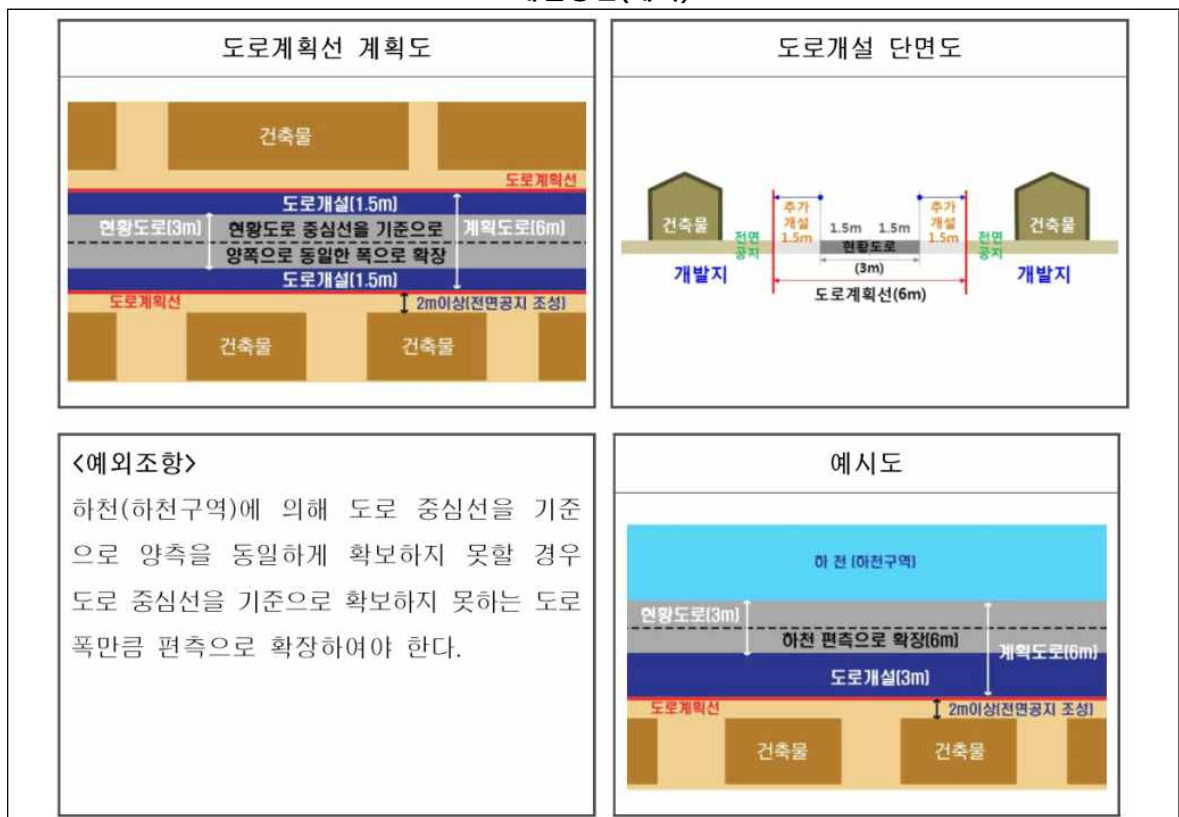
- ⑨ 도로의 개설방법은 다음을 기준으로 한다.
 1. 원 칩 : 도로의 개설부분은 차량의 통행에 문제가 없도록 기존 현황도로와 동일한 기능을 발휘하도록 포장하고, 조례 제22조 토지의 형질변경에 대한 안전조치의 규정을 준수하도록 한다.
 2. 단처리 : 도로계획선에 의해 확보되는 부지는 인접한 현황도로와 높이 차이가 없도록 조성하여 도로기능을 하도록 한다.
 3. 포 장 : 포장재료는 아스팔트 또는 콘트리트 재료를 권장하고, 포장패턴은 인접현황 도로의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성 있는 재료로 포장한다.
- ⑩ 지역여건이나 사업특성을 고려하여 도로개설 기준 적용이 어려울 경우에는 명확한 사유를 제시하고 시 도시계획위원회 자문을 거쳐 기준을 완화할 수 있다.

[변경] 제 7 조 (도로개설 : 의무·권장사항)

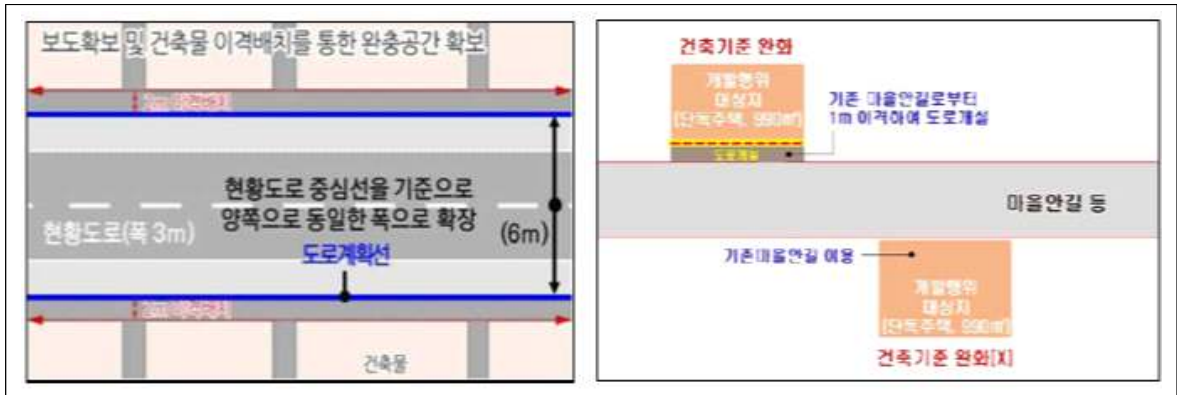
- ① 성장관리계획구역에서의 도로 확보 및 개설방법은 본 지침을 우선 적용한다.
- ② 도로개설의 주체는 원인자부담의 원칙에 따라 개발행위자가 그 비용의 전액을 부담한다.
- ③ 도로개설의 방법은 다음 각 호에 따라 구분한다.
 1. 현황도로를 대상으로 '도로계획선'이 계획된 도로개설
 2. "도로계획선"을 계획하지 않은 도로개설
- ④ "도로계획선"이 계획된 토지의 도로개설은 도로계획선에 맞추어 확장하는 것을 원칙으로 한다.
- ⑤ "도로계획선"을 계획하지 않은 도로개설은 법, 조례, 「개발행위허가운영지침」을 따라야 하며, 현황도로중심선 기준으로 3미터 확폭하여 최소폭 6미터 확보할 것을 권장한다. 다만, 인센티브를 부여받기 위하여는 최소폭 6미터 이상을 확보하여야 한다.

<변경 ⑥,⑦→⑤>
- ⑥ 하천·구거 등에 의해 도로 중심선을 기준으로 도로를 동일하게 확보하지 못할 경우에는 한쪽으로 최소폭 6미터를 확보 할 것을 권장한다. <변경 ⑤→⑥>
- ⑦ 제3항에 따라 도로개설 구간의 부지는 토지를 분할, 지목을 도로로 변경하여야 하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역에 관계없이 「건축법」 제45조에 따른 도로 지정 공고를 할 수 있다. 다만, 인센티브를 부여받기 위하여는 「건축법」 제45조에 따른 도로 지정공고를하여야 한다. <변경 ⑧→⑦>

< 도로 개설방안(예시) - 1 >



< 도로 개설방안(예시) - 2 >



⑧ 도로의 개설방법은 다음을 기준으로 한다.

1. 원 칩 : 도로의 개설부분은 차량의 통행에 문제가 없도록 기존 현황도로와 동일한 기능을 발휘하도록 포장하고, 조례 제22조 토지의 형질변경에 대한 안전조치의 규정을 준수하도록 한다.
2. 단처리 : 도로계획선에 의해 확보되는 부지는 인접한 현황도로와 높이 차이가 없도록 조성하여 도로기능을 하도록 한다.
3. 포 장 : 포장재료는 아스팔트 또는 콘트리트 재료를 권장하고, 포장패턴은 인접현황 도로의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성 있는 재료로 포장한다.

⑨ 지역여건이나 사업특성을 고려하여 도로개설 기준 적용이 어려울 경우에는 명확한 사유를 제시하고 시 도시계획위원회 자문을 거쳐 기준을 완화할 수 있다.

[기정] 제 8 조 (과소필지의 공동개발 : 권장사항)

① 도로계획선에 의해 발생하는 과소필지와 **성장관리지역** 내 존재하는 과소필지는 공동개발을 권장한다.

※ 「김포시 건축 조례」 제30조 대지의 분할 제한 기준 녹지지역 : 200㎡, 그 외 용도지역 60㎡미만으로 규정 함.

[변경] 제 8 조 (과소필지의 공동개발 : 권장사항)

① 도로계획선에 의해 발생하는 과소필지와 **성장관리계획구역** 내 존재하는 과소필지는 공동개발을 권장한다.

※ 「김포시 건축 조례」 제30조 대지의 분할 제한 기준 녹지지역 : 200㎡, 그 외 용도지역 60㎡미만으로 규정 함.

제 4 장 건축물 배치·형태·색채·높이 계획에 관한 사항

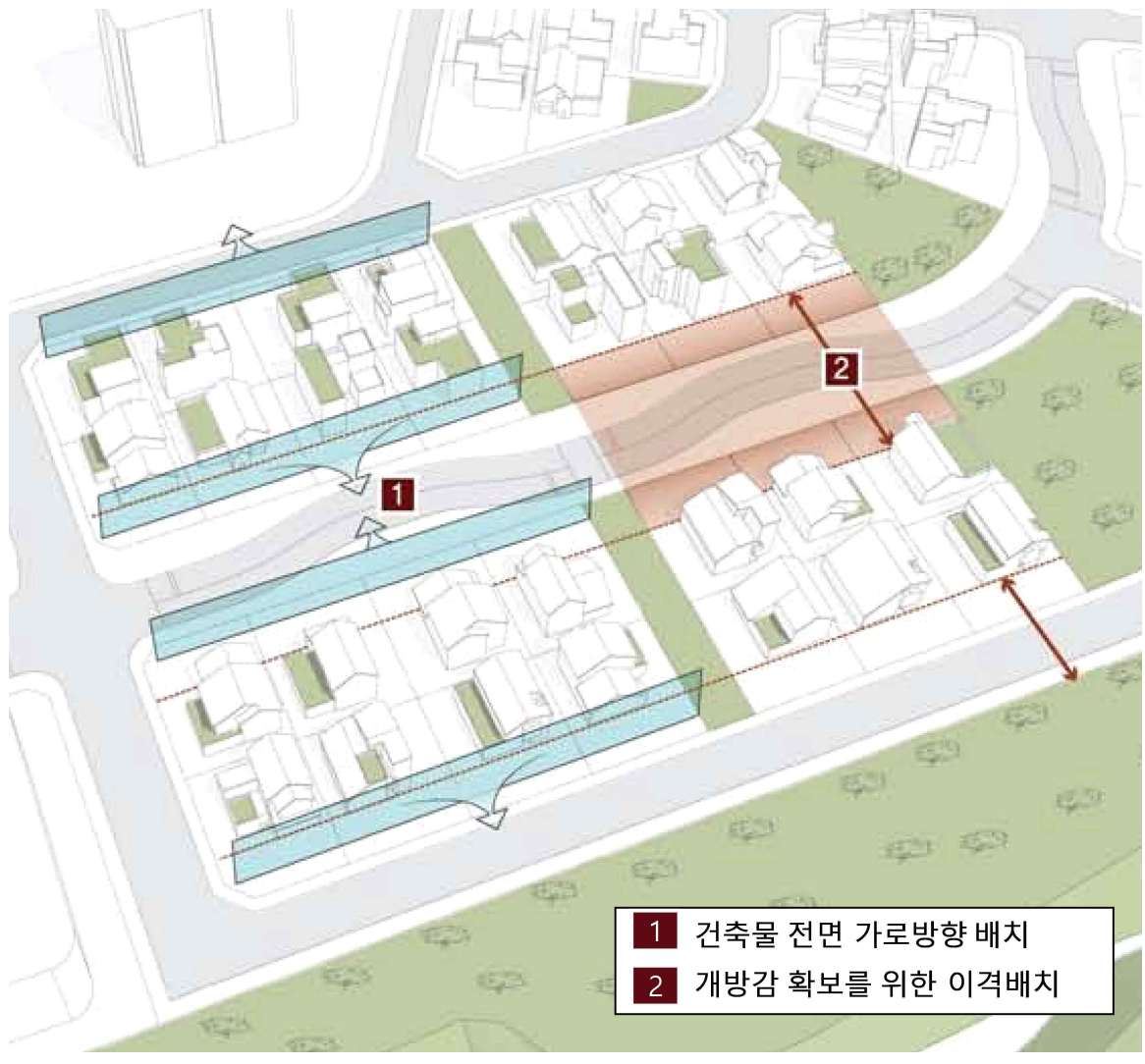
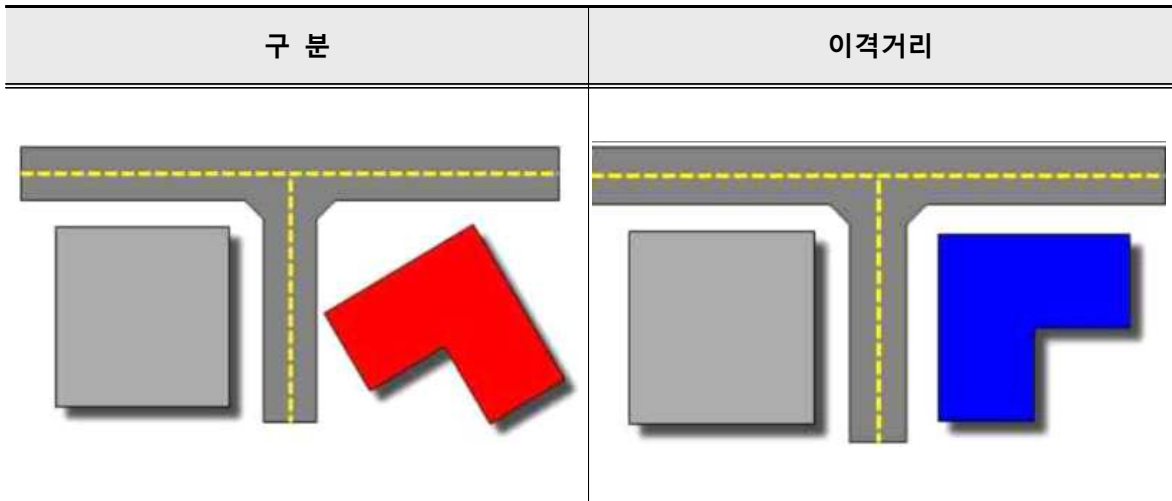
[기정] 제 9 조 (건축물의 배치 : 권장사항)

- ① 건축물 배치에 관한 별도의 규정이 없는 대지에서는 건축물의 주된 벽면의 방향이 접한 도로의 방향과 일치되도록 배치할 것을 권장한다.
- ② 도로 모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 도로의 방향과 일치되도록 배치할 것을 권장한다.
- ③ 이웃 건축물과 벽면선이 나란히 정렬되도록 하여 시각적 연속성이 확보될 수 있는 건축물 간의 배치를 권장한다.
- ④ 건축입면이 단조로운 형태의 연속성 배열과 단순직선형 벽면 형성을 지양한다.
- ⑤ 2개 이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하여 배치할 것을 권장한다.
- ⑥ 건축물의 신축 시 건축물의 방향(건축물의 전면 또는 주출입구가 위치하는 방향)은 가급적 대지의 방향과 일치하도록 한다.
- ⑦ 해안선과 해안도로 사이에서의 건축물 건축 또는 공작물의 설치 시 해안 방향 입면 차폐도를 저감하는 개방적인 형태로 배치되도록 하고 자연경관 차폐가 최소화 되도록 이웃 건축물의 배치계획을 고려하여야 한다.
- ⑧ 「김포시 경관계획」, 「김포시 경관계획 가이드라인」를 준용하여 주변 자연경관으로의 조망 확보 및 조화를 이루는 경관 형성, 통경축 및 시각통로 확보, 입지 환경의 특성을 고려하여 건축물의 개성 및 주변과의 조화를 고려하여야 한다.
- ⑨ 대지의 모양 및 주변 환경(배후산지, 대규모 건축물, 기피시설 등) 등 부득이하게 의무사항 내용을 준수할 수 없을 경우 그 사유를 명시하여 관련부서와 협의하여 조정할 수 있으며, 필요시 도시계획위원회 자문을 통해 조정 여부를 결정할 수 있다. <삭제>

< 건축물 이격거리 >

구 분	이격거리
아파트	○ 이격거리 : 3미터 이상
연립주택	○ 이격거리 : 3미터 이상
다세대주택	○ 이격거리 : 1미터 이상
공장 및 창고	○ 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상 건축물 : 3미터 이상 ○ 부속용도 건축물 : 1.5미터 이상 단, 보도와 접한 부속용도건축물 : 0.5미터 이상
판매시설	○ 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 건축물 : 3미터 이상 ○ 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 5,000제곱미터 이상인 건축물 : 3미터 이상
숙박시설	○ 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 건축물 : 3미터 이상(일반숙박시설 제외) ○ 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 5,000제곱미터 이상인 건축물 중 관광숙박 : 3미터 이상
문화 및 집회시설/ 종교시설	○ 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 건축물 : 3미터 이상(전시장 및 동.식물원 제외) ○ 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 5,000제곱미터 이상인 건축물 : 3미터 이상(동.식물원 제외)
그 밖의 건축물	○ 이격거리 : 1미터 이상 ○ 한옥 : 처마선 0.5미터 이상, 외벽선 1미터 이상 ○ 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 5,000제곱미터 이상인 건축물 - 운수시설 중 여객용 시설 : 3미터 이상 - 의료시설 중 종합병원 : 3미터 이상
도로 또는 구거와 접하는 경우	○ 유보용도와 보전용도에서 도로(폭4m이상) 또는 구거와 접하는 경우 : 2미터 이상(접도구역 지정지역 제외)

< 건축물 배치(예시) >



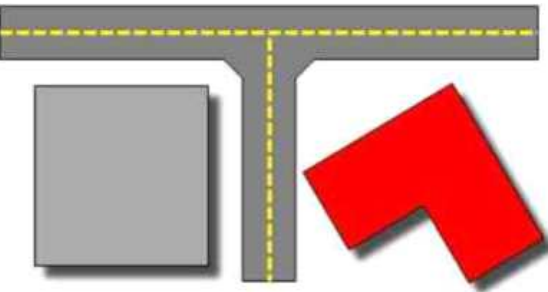
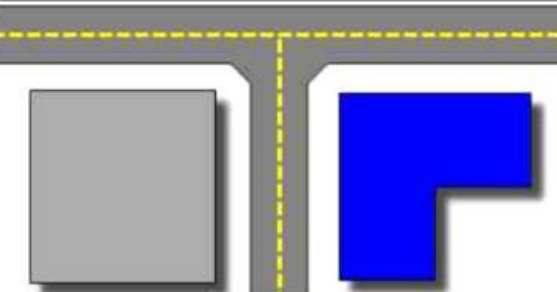
[변경] 제 9 조 (건축물의 배치 : 권장사항)

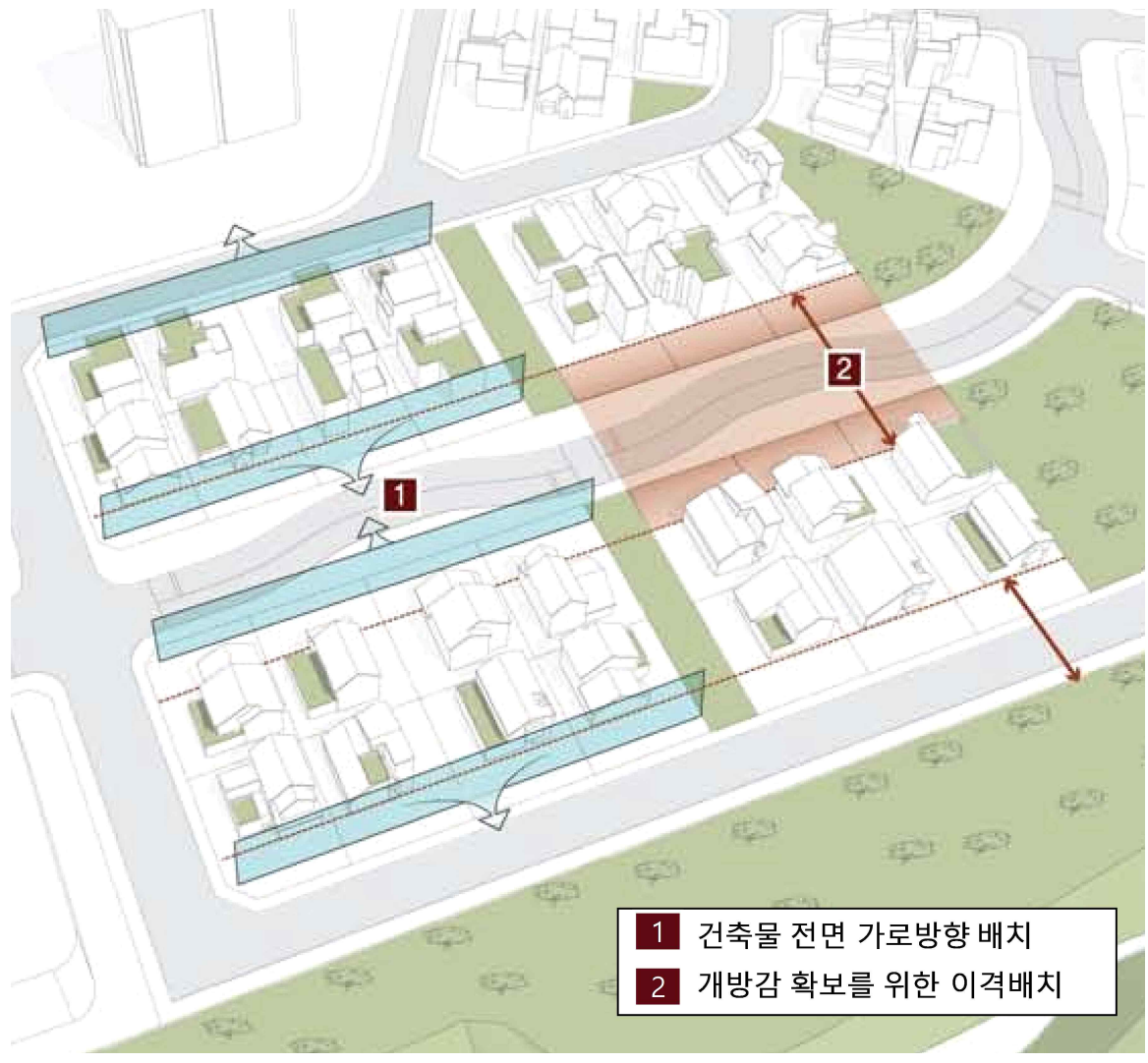
- ① 건축물 배치에 관한 별도의 규정이 없는 대지에서는 건축물의 주된 벽면의 방향이 접한 도로의 방향과 일치되도록 배치할 것을 권장한다.
- ② 도로 모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 도로의 방향과 일치되도록 배치할 것을 권장한다.
- ③ 이웃 건축물과 벽면선이 나란히 정렬되도록 하여 시각적 연속성이 확보될 수 있는 건축물 간의 배치를 권장한다.
- ④ 건축입면이 단조로운 형태의 연속성 배열과 단순직선형 벽면 형성을 지양한다.
- ⑤ 2개 이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하여 배치할 것을 권장한다.
- ⑥ 건축물의 신축 시 건축물의 방향(건축물의 전면 또는 주출입구가 위치하는 방향)은 가급적 대지의 방향과 일치하도록 한다.
- ⑦ 해안선과 해안도로 사이에서의 건축물 건축 또는 공작물의 설치 시 해안 방향 입면 차폐도를 저감하는 개방적인 형태로 배치되도록 하고 자연경관 차폐가 최소화 되도록 이웃 건축물의 배치계획을 고려하여야 한다.
- ⑧ 「김포시 경관계획」, 「김포시 경관계획 가이드라인」를 준용하여 주변 자연경관으로의 조망 확보 및 조화를 이루는 경관 형성, 통경축 및 시각통로 확보, 입지 환경의 특성을 고려하여 건축물의 개성 및 주변과의 조화를 고려하여야 한다.

< 건축물 이격거리 >

구 분	이격거리
아파트	○ 이격거리 : 3미터 이상
연립주택	○ 이격거리 : 3미터 이상
다세대주택	○ 이격거리 : 1미터 이상
공장 및 창고	○ 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상 건축물 : 3미터 이상 ○ 부속용도 건축물 : 1.5미터 이상 단, 보도와 접한 부속용도건축물 : 0.5미터 이상
판매시설	○ 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 건축물 : 3미터 이상 ○ 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 5,000제곱미터 이상인 건축물 : 3미터 이상
숙박시설	○ 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 건축물 : 3미터 이상(일반숙박시설 제외) ○ 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 5,000제곱미터 이상인 건축물 중 관광숙박 : 3미터 이상
문화 및 집회시설/ 종교시설	○ 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 건축물 : 3미터 이상(전시장 및 동.식물원 제외) ○ 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 5,000제곱미터 이상인 건축물 : 3미터 이상(동.식물원 제외)
그 밖의 건축물	○ 이격거리 : 1미터 이상 ○ 한옥 : 처마선 0.5미터 이상, 외벽선 1미터 이상 ○ 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 5,000제곱미터 이상인 건축물 - 운수시설 중 여객용 시설 : 3미터 이상 - 의료시설 중 종합병원 : 3미터 이상
도로 또는 구거와 접하는 경우	○ 유보용도와 보전용도에서 도로(폭4m이상) 또는 구거와 접하는 경우 : 2미터 이상(접도구역 지정지역 제외)

< 건축물 배치(예시) >

구 분	이격거리
	



- 1** 건축물 전면 가로방향 배치
- 2** 개방감 확보를 위한 이격배치

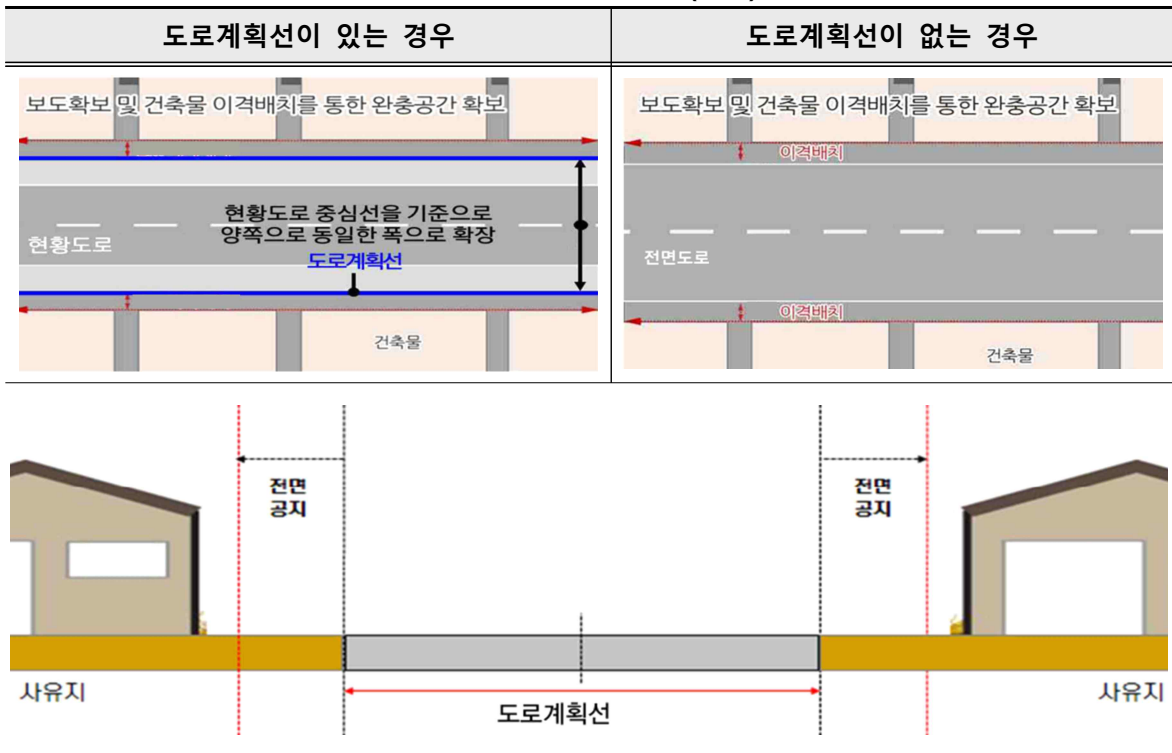
[기정] 제 10 조 (전면공지 확보 및 조성 : 권장사항)

- ① 개설된 도시계획도로, 전면도로, 구거(하천포함)의 경계와 건축물 사이를 2m 이상 이격을 권장하며, 기 건축된 사유지의 건축물로 공지 확보가 불가할 경우 및 취약지구는 법, 조례, 지침을 따르되 상기 전면공지 확보를 고려한다.
- ② 전면공지 이격거리는 「건축 조례」상 '건축선으로 부터 건축물까지 띄어야 하는 거리'와 비교하여 강화된 이격거리 적용을 권장한다.
- ③ 전면공지에는 조경시설 외 담장, 계단, 주차장 등 통행(보행 등)에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없으며, 전면공지 조성시 「김포시 공공디자인 진흥계획」 내 가이드라인을 준수하여 확보면적의 50%이상은 조경시설(관목, 초화류 화단 등) 설치를 권장한다. <삭제>
- ④ 건축물 앞 공개공지는 보도와 평행한 높이로 계획하여 교통약자의 이용을 고려한다.
- ⑤ 전면공지 확보기준의 적용이 어려울 경우 시 도시계획위원회 자문을 거쳐 적용하지 않을 수 있다. <삭제>
- ⑥ 공개공지는 보도공간이 없거나 협소한 경우 보도화 하여 쾌적한 보행환경을 조성하거나, 소공원 및 소광장 형태로 설치하여 활용도를 높이고, 다른 인접 공공공간과의 연계 방안을 우선적으로 고려한다.
- ⑦ 휴게시설을 제공하여 이용도를 높이고, 최소한의 일조량 확보를 권장한다.
- ⑧ 공개공지는 보행 공간의 활성화를 우선시하여 보도와의 관계를 고려하고 통합적인 공간으로 조성하여 공공성 확보를 권장한다.
- ⑨ 바닥 포장은 연접한 보도(공공공간)의 포장재료, 색채, 패턴과 연속성을 형성할 수 있도록 한다.
- ⑩ 공공공지와 공개공지에 가로 시설물을 설치할 경우 「김포시 공공디자인 진흥계획」 내 가이드라인을 준수하여 계획하여야 한다.

< 공개공지(예시) >



< 도로변 전면공지 확보(예시) >



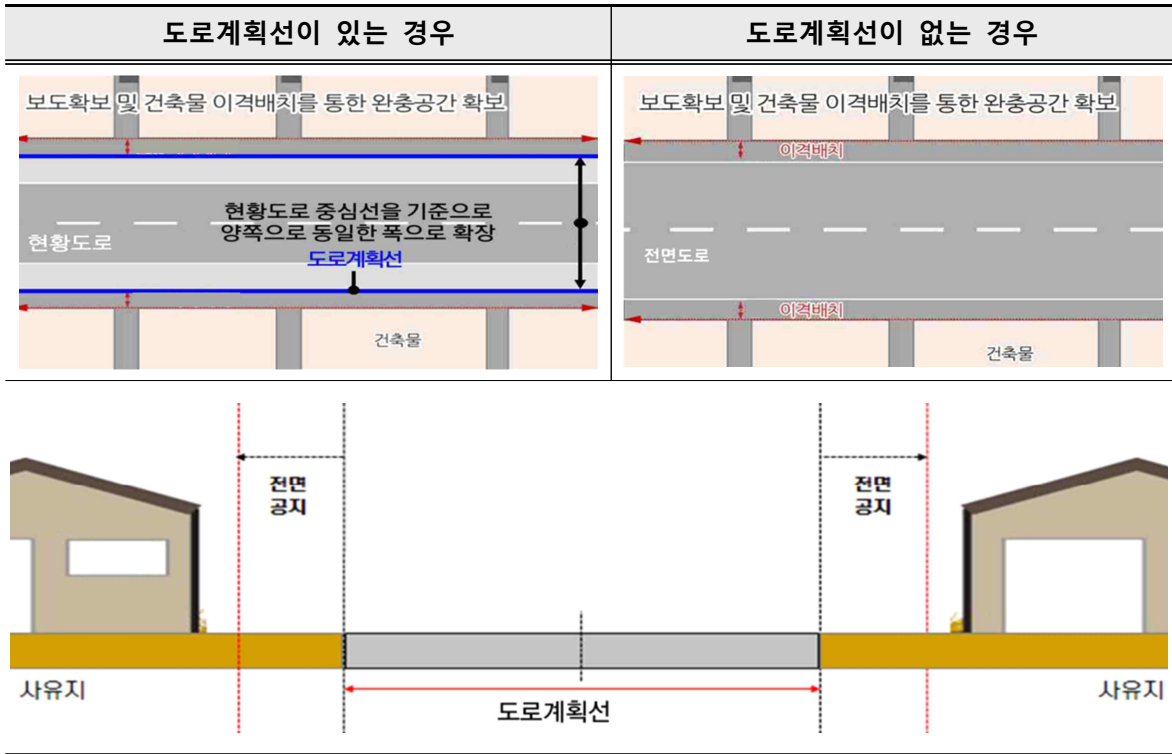
[변경] 제 10 조 (전면공지 확보 및 조성 : 권장사항)

- ① 개설된 도시계획도로, 전면도로, 구거(하천포함)의 경계와 건축물 사이를 2m 이상 이격을 권장하며, 기 건축된 사유지의 건축물로 공지 확보가 불가할 경우 및 취약지구는 법, 조례, 지침을 따르되 상기 전면공지 확보를 고려한다.
- ② 전면공지 이격거리는 「김포시 건축 조례」상 '건축선으로 부터 건축물까지 띄어야 하는 거리'와 비교하여 강화된 이격거리 적용을 권장한다.
- ③ 건축물 앞 공개공지는 보도와 평행한 높이로 계획하여 교통약자의 이용을 고려한다.
- ④ 공개공지는 보도공간이 없거나 협소한 경우 보도화 하여 쾌적한 보행환경을 조성 하거나, 소공원 및 소광장 형태로 설치할 수 있도록 고려한다. <변경 ⑥→④>
- ⑤ 휴게시설을 제공하여 이용도를 높이고, 최소한의 일조량 확보를 권장한다.
- ⑥ 공개공지는 보행 공간의 활성화를 우선시하여 보도와의 관계를 고려하고 통합적인 공간으로 조성하여 공공성 확보를 권장한다.
- ⑦ 바닥 포장은 연접한 보도(공공공간)의 포장재료, 색채, 패턴과 연속성을 형성할 수 있도록 한다.
- ⑧ 공공공지와 공개공지에 가로 시설물을 설치할 경우 「김포시 공공디자인 진흥계획」 내 가이드라인을 준수하여 계획하여야 한다.

< 공개공지(예시) >



< 도로변 전면공지 확보(예시) >



[기정] 제 11 조 (주차대수 확보 : 권장사항)

- ① 성장관리지역 내 주차공간 확보 및 원활한 교통소통 유도를 위해 주차대수의 추가 확보를 권장한다.
- ② 주차대수 추가 확보는 법정주차대수 또는 교통영향평가 주차대수 중 많은 기준으로 4대당 1대 이상(4대 이하일 경우 4대 적용) 추가 확보하는 것을 권장한다.
- ③ 부설주차장은 영구적인 시설이 될 수 있도록 주차장 구분을 명확히 하여야 한다.

[변경] 제 11 조 (주차대수 확보 : 권장사항)

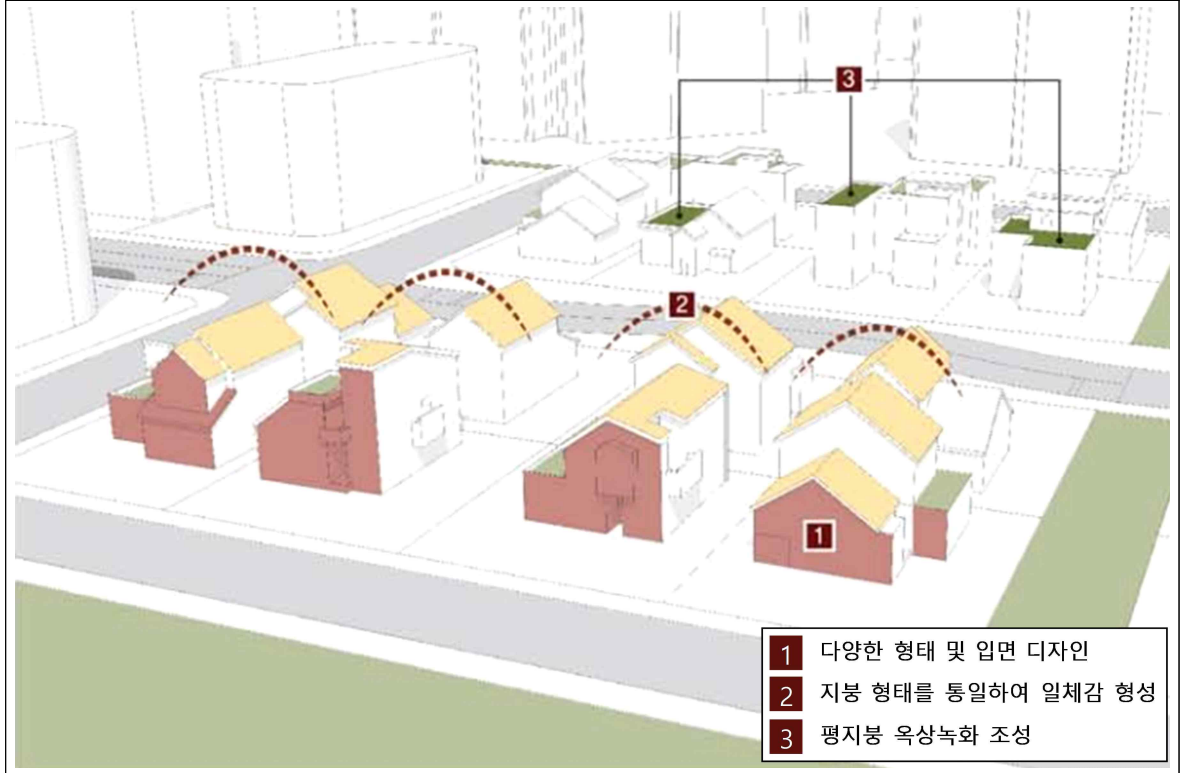
- ① 성장관리계획구역 내 주차공간 확보 및 원활한 교통소통 유도를 위해 주차대수의 추가 확보를 권장한다.
- ② 주차대수 추가 확보는 법정주차대수 또는 교통영향평가 주차대수 중 많은 기준으로 4대당 1대 이상(4대 이하일 경우 4대 적용) 추가 확보하는 것을 권장한다.
- ③ 부설주차장은 영구적인 시설이 될 수 있도록 주차장 구분을 명확히 하여야 한다.

[기정] 제 12 조 (건축물의 형태 : 권장사항)

- ① 단독주택, 점포겸용 단독주택의 외관은 다음 각호의 사항을 준수하여 건축하여야 한다.
 1. 외벽의 재료에 관한 사항은 다음과 같다.
 - 건축물 외벽의 재료 및 색상 등 건물 전면과 측면, 후면이 동일하거나 서로 조화를 이루어야 하며 마감 수준을 동일하게 처리하여 일관성을 유지한다.
 - 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건축물 기반부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리한다.
 2. 건축물의 외벽은 되도록 페인트의 사용을 지양하고 재료 자체의 물성 및 색상이 그대로 드러나는 재료의 사용을 권장한다. 다만, 채색을 할 경우 주변 경관과 조화를 이루어야 한다.
 3. 점포겸용 주택의 1층 전면부 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면 설치를 권장하며, 셔터를 설치 할 경우 투시형을 권장한다.
 4. 옥상부 물탱크 및 실외기는 가급적 외부에 노출되지 않도록 설치한다.
 5. 인접대지 건축물과 조화를 이루는 다양한 형태 및 입면 디자인 계획을 권장한다.
 6. 소규모 단지 마을단위에서는 건축물의 배치, 지붕형태 담장유형 등을 통일하여 일체감 유도를 고려한다.
 7. 단독주택은 경사지붕, 일반건축물은 평지붕 설치를 권장한다.
- ② 근린생활시설의 외관은 다음 각호의 사항을 준수하여 건축하여야 한다.
 1. 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이루어야 하며, 주변 건축물과도 조화를 유지하여야 한다.
 2. 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건축물 기반부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, **기존건축물 또는 개발 예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.**
 3. 1층 전면부 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면을 권장하고, 셔터는 투시형 셔터 설치를 권장한다.
- ③ 공동주택의 외관은 다음 각호의 사항을 준수하여 건축하여야 한다.
 1. 공동주택의 입면은 주변 산지 및 자연환경과 조화를 이루도록 구성하고 색채, 창호, 발코니 등의 구조물, 외장재료 등의 변화를 통한 입면의 변화를 고려한다.
 2. **모든** 공동주택의 외벽에 주택건설사업자의 단지명이나 회사의 심벌을 표시할 경우 측벽에 한하여 허용하며 글자를 표시할 경우 서체는 현대적이고 간결한 글씨체를 사용할 것을 권장한다.
- ④ 건축물의 지붕을 평지붕으로 건축하는 경우 옥상녹화를 권장한다.

- ⑤ 대규모 건축물 조성의 경우 위압감 저감을 위해 주 전면의 벽면 분절을 권장한다.
- ⑥ 그 외 사항은 '제6장 경관계획'의 기준을 따른다.

< 건축물의 형태 예시 >



- ⑦ 한옥의 외관은 다음 각호의 사항을 준수하여 건축하여야 한다.
 1. 바닥 및 주계단 외의 지상층 주요구조부에는 목재 사용을 원칙으로 하며 바닥 및 주계단 외의 지상층 주요구조부에 목재 이외의 재료를 사용하는 경우 해당 부재의 개수는 15개 이내로 하되, 바닥 및 주계단 외 지상층 주요구조부에 사용된 전체 부재 수의 절반을 초과할 수 없다.
 2. 구조부재로 사용하는 목재는 품질 및 성능 확보를 위해「목재의 지속가능한 이용에 관한 법률」제20조제1항에 따라 산림청장이 고시한 규격과 품질기준에 부합하여야 한다.
 3. 기존 한옥의 철거 등을 통해 얻은 목재를 재활용하는 경우는 예외로 한다.
 4. 외부에 노출되는 목재 기둥은 부식·부패를방지하기 위하여, 기단 및 주춧돌 없이 지면 위에 직접 세우지 아니한다.
 5. 외기에 접하는 목재에는 방습·방부·방염등을 위하여 오일스테인 및 우드스테인 등을 도포하거나, 그 이상의 효과를 가진 조치한다.
 6. 지방자치단체의 장이 한옥의 용도 및 지역의 현황 등을 고려하여 정한 별도의 기준 적용한다. (사용가능한목재 이외 재료의 개수는 바닥 및 주계단외 지상층 주요 구조부에 사용된 전체 부재 수의 절반 초과 불가) <삭제>

7. 기와는 암키와와 수키와의 형상을 이루는 한식 기와의 사용을 원칙으로 한다.
8. 목재 부식방지 및 일사조절 등을 위해 처마깊이 최소 90cm이상으로 하며, 처마물 등으로 인접 대지에 피해를 주지 않도록 한다.
9. 눈썹지붕을 시공하는 경우, 사용자 안전 확보 등을 위해 지지대나 철물 등으로 보강하여 견고하게 설치한다.
10. 이층 한옥으로 건축시 구조형식과 지붕형태는 단층한옥의 기준과 동일하도록 한다.
11. 외벽면은 좌우 기둥의 바깥 면보다 안으로 들어 설치·사괴석(四塊石)이나 벽돌 등으로 화방벽(火防壁, 방화장)을 쌓는 경우는 예외로 한다.
12. 담장은 해당 한옥 처마선중 가장 낮은 부분의 높이 및 대지의 외부에 연접한 각 지표면으로부터 2.1m 이하로 한다.

< 한옥 외관 적용 요소 예시 >



< 한옥건축의 인정 범위 >

구 분	적용기준
대지 내 한옥과 비한옥이 혼합된 경우	○ 한옥이 건축면적의 50% 이상으로 가로에 면하여 배치된 경우 한옥이 건축된 것으로 인정한다.
한옥의 왜곡 또는 모사	○ 한옥의 요소를 왜곡 또는 모사하여 비한옥 건축물에 적용한 것은 인정하지 아니한다.



비한옥상부에 한옥을 엮음



콘크리트로 한옥 모사함



콘크리트로 한옥 모사함



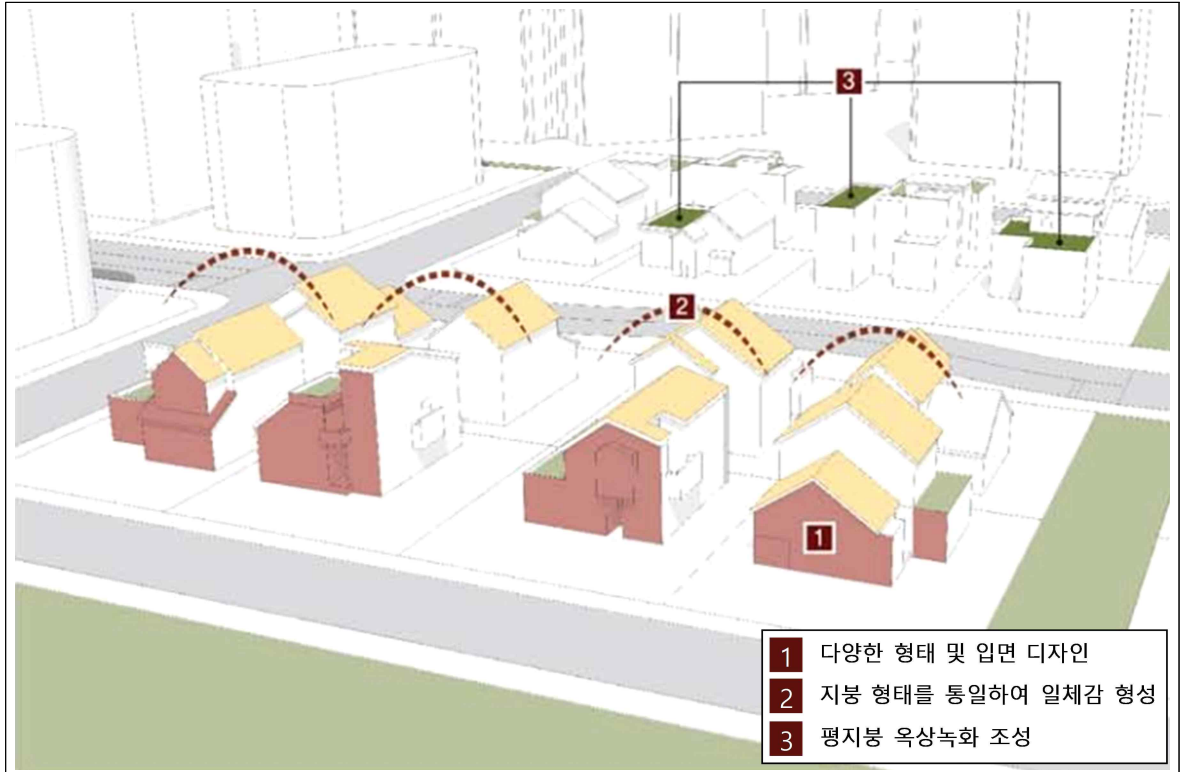
외관에 한옥양식을 모사한 구조물 부착

[변경] 제 12 조 (건축물의 형태 : 권장사항)

- ① 단독주택, 점포겸용 단독주택의 외관은 다음 각호의 사항을 준수하여 건축하여야 한다.
1. 외벽의 재료에 관한 사항은 다음과 같다.
 - 가. 건축물 외벽의 재료 및 색상 등 건물 전면과 측면, 후면이 동일하거나 서로 조화를 이루어야 하며 마감 수준을 동일하게 처리하여 일관성을 유지한다.
 - 나. 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건축물 기반부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리한다.
 2. 건축물의 외벽은 되도록 페인트의 사용을 지양하고 재료 자체의 물성 및 색상이 그대로 드러나는 재료의 사용을 권장한다. 다만, 채색을 할 경우 주변 경관과 조화를 이루어야 한다.
 3. 점포겸용 주택의 1층 전면부 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면 설치를 권장하며, 셔터를 설치 할 경우 투시형을 권장한다.
 4. 옥상부 물탱크 및 실외기는 가급적 외부에 노출되지 않도록 설치한다.
 5. 인접대지 건축물과 조화를 이루는 다양한 형태 및 입면 디자인 계획을 권장한다.
 6. 소규모 단지 마을단위에서는 건축물의 배치, 지붕형태 담장유형 등을 통일하여 일체감 유도를 고려한다.
 7. 단독주택은 경사지붕, 일반건축물은 평지붕 설치를 권장한다.
- ② 근린생활시설의 외관은 다음 각호의 사항을 준수하여 건축하여야 한다.
1. 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이루어야 하며, 주변 건축물과도 조화를 유지하여야 한다.
 2. 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건축물 기반부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발 예정 건축물 등이 도로에 면하지 않거나 외부에 노출되지 않을 경우에도 동일하게 처리할 것을 권장한다.
 3. 1층 전면부 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면을 권장하고, 셔터는 투시형 셔터 설치를 권장한다.
- ③ 공동주택의 외관은 다음 각호의 사항을 준수하여 건축하여야 한다.
1. 공동주택의 입면은 주변 산지 및 자연환경과 조화를 이루도록 구성하고 색채, 창호, 발코니 등의 구조물, 외장재료 등의 변화를 통한 입면의 변화를 고려한다.
 2. 공동주택의 외벽에 주택건설사업자의 단지명이나 회사의 심벌을 표시할 경우 측벽에 한하여 허용하며 글자를 표시할 경우 서체는 현대적이고 간결한 글씨체를 사용할 것을 권장한다.
- ④ 건축물의 지붕을 평지붕으로 건축하는 경우 옥상녹화를 권장한다.

- ⑤ 대규모 건축물 조성의 경우 위압감 저감을 위해 주 전면의 벽면 분절을 권장한다.
- ⑥ 그 외 사항은 '제6장 경관계획'의 기준을 따른다.

< 건축물의 형태 예시 >



⑦ 한옥의 외관은 다음 각호의 사항을 준수하여 건축하여야 한다.

1. 바닥 및 주계단 외의 지상층 주요구조부에는 목재 사용을 원칙으로 하며 바닥 및 주계단 외의 지상층 주요구조부에 목재 이외의 재료를 사용하는 경우 해당 부재의 개수는 15개 이내로 하되, 바닥 및 주계단 외 지상층 주요구조부에 사용된 전체 부재 수의 절반을 초과할 수 없다.
2. 구조부재로 사용하는 목재는 품질 및 성능 확보를 위해「목재의 지속가능한 이용에 관한 법률」 제20조제1항에 따라 산림청장이 고시한 규격과 품질기준에 부합하여야 한다.
3. 기존 한옥의 철거 등을 통해 얻은 목재를 재활용하는 경우는 예외로 한다.
4. 외부에 노출되는 목재 기둥은 부식·부패를방지하기 위하여, 기단 및 주춧돌 없이 지면 위에 직접 세우지 아니한다.
5. 외기에 접하는 목재에는 방습·방부·방염 등을 위하여 오일스테인 및 우드스테인 등을 도포하거나, 그 이상의 효과를 가진 조치를 하여야 한다.

6. 기와는 암키와와 수키와의 형상을 이루는 한식 기와의 사용을 원칙으로 한다.
7. 목재 부식방지 및 일사조절 등을 위해 처마깊이 최소 90cm이상으로 하며, 처마물 등으로 인접 대지에 피해를 주지 않도록 한다.
8. 눈썹지붕을 시공하는 경우, 사용자 안전 확보 등을 위해 지지대나 철물 등으로 보강하여 견고하게 설치한다.
9. 이층 한옥으로 건축시 구조형식과 지붕형태는 단층한옥의 기준과 동일하도록 한다.
10. 외벽면은 좌우 기둥의 바깥 면보다 안으로 들어 설치·사괴석(四塊石)이나 벽돌 등으로 화방벽(火防壁, 방화장)을 쌓는 경우는 예외로 한다.
11. 담장은 해당 한옥 처마선중 가장 낮은 부분의 높이 및 대지의 외부에 연접한 각 지표면으로부터 2.1m 이하로 한다.

< 한옥 외관 적용 요소 예시 >



< 한옥건축의 인정 범위 >

구 분	적용기준
대지 내 한옥과 비한옥이 혼합된 경우	○ 한옥이 건축면적의 50% 이상으로 가로에 면하여 배치된 경우 한옥이 건축된 것으로 인정한다.
한옥의 왜곡 또는 모사	○ 한옥의 요소를 왜곡 또는 모사하여 비한옥 건축물에 적용한 것은 인정하지 아니한다.



비한옥상부에 한옥을 얹음



콘크리트로 한옥 모사함



콘크리트로 한옥 모사함

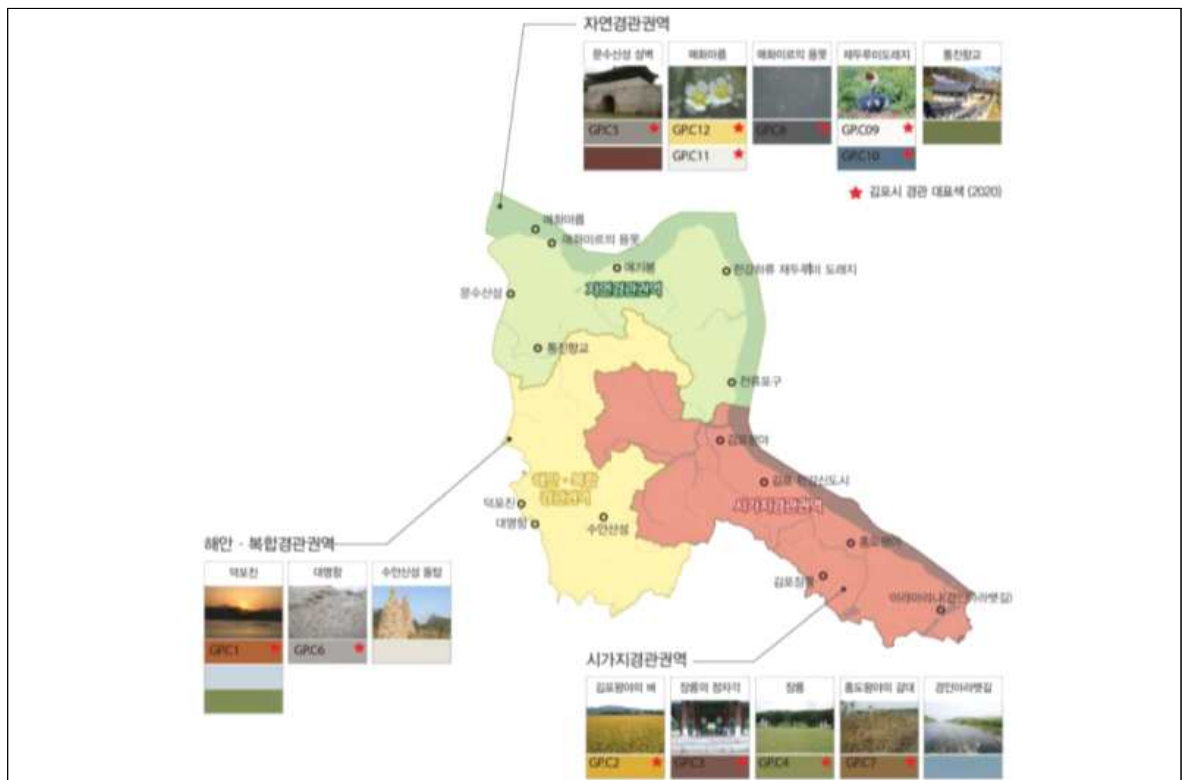


외관에 한옥양식을 모사한 구조물 부착

[기정] 제 13 조 (건축물의 색채 : 권장사항)

- ① 성장관리계획구역 내 건축물의 색채는 공간별 특성 및 건축물 용도를 고려하고, 「김포시 경관계획», 「김포시 경관계획 가이드라인」를 준용한다.
- ② 건축물 외벽의 재료 및 색상은 원색의 사용을 **지양하며**, 건물전면과 **측, 후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라**, 주변 건물과 조화를 유지할 수 있는 재료 및 색상을 사용하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
- ③ 건축물 옥상 조성시 방수 페인트색상은 무채색 계열의 색상을 사용한다.

< 김포시 권역별 경관 대표색 현황 >



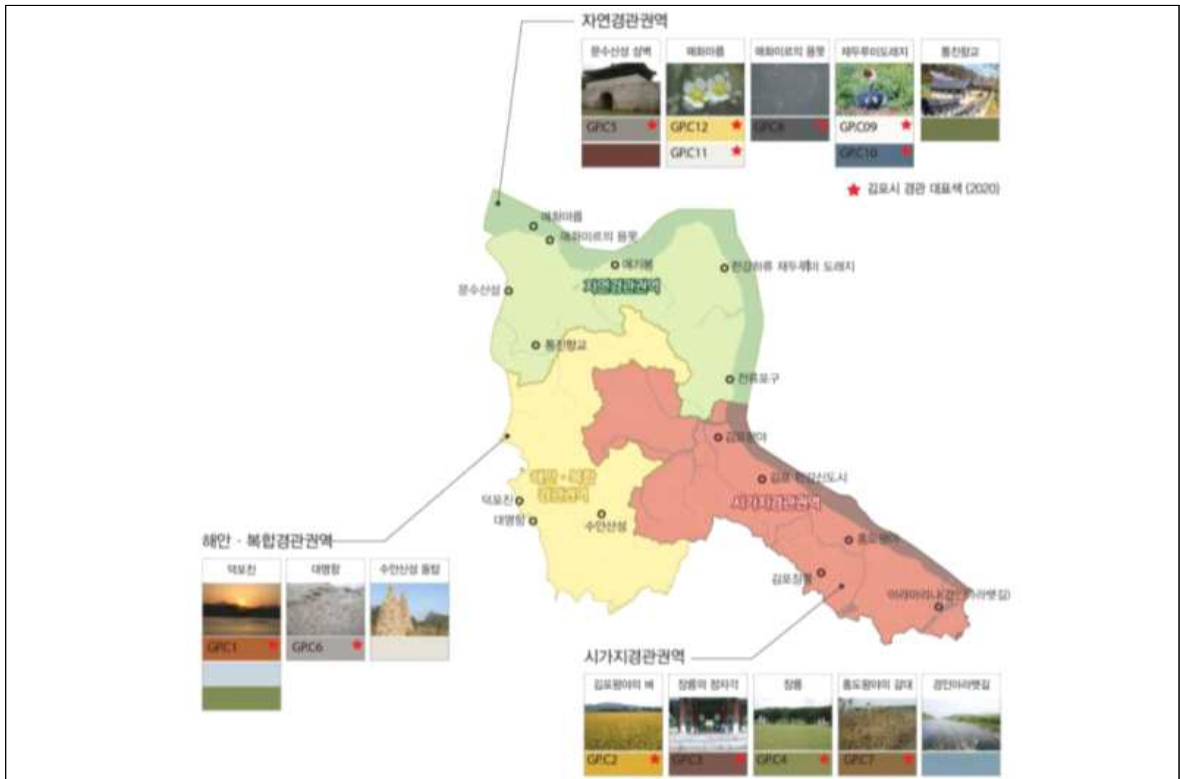
④ 한옥의 색채

- 원색계열의 마감재료 및 도료, 광택을 내는 유약 마감 재료 사용을 금지한다.
- 외벽면 전체를 페인트로 마감할 수 없다.
(한국표준산업규격(KS)에서 채용되고 있는 먼셀표색계에서 분류한 10원색을 기준)
- 지나치게 토속주의적이거나(통나무, 전면황토벽, 초가 등), 국적 불명의 이국적인 경향의 재료는 사용을 제한한다.

[변경] 제 13 조 (건축물의 색채 : 권장사항)

- ① 성장관리계획구역 내 건축물의 색채는 공간별 특성 및 건축물 용도를 고려하고, 「김포시 경관계획」, 「김포시 경관계획 가이드라인」를 준용한다.
- ② 건축물 외벽의 재료 및 색상은 원색의 사용을 **지양**하고 건물전면과 **측후면**이 동일하거나 주변 건물과 조화를 유지할 수 있는 재료 및 색상을 사용하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
- ③ 건축물 옥상 조성시 방수 페인트색상은 무채색 계열의 색상을 사용한다.

< 김포시 권역별 경관 대표색 현황 >



- ④ 한옥의 색채는 원색계열의 마감재료 및 도료, 광택을 내는 유약 마감 재료 사용을 금지하고, 외벽면 전체를 페인트로 마감할 수 없다. 아울러, 지나치게 토속주의 적이거나(통나무, 전면황토벽, 초가 등), 국적 불명의 이국적인 경향의 재료는 사용을 제한한다.

[기정] 제 14 조 (건축물의 높이 : 의무·권장사항)

- ① 성장관리계획구역 내 건축물 높이는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조에 의한 기준을 따른다.
- ② 성장관리계획구역 내 건축물 높이는 「김포시 도시계획조례」 의한 높이를 기준으로 주변과 조화로운 높이 및 층수로 계획하고 조화를 이루는 스카이라인 형성을 권장한다.

< 한옥건축의 인정 범위 >

구 분	높이계획
일반형	4층 이하
유도형(주거형, 산업형, 복합형)	
자연형	

※ 개별법에 의해 허가, 승인을 받은 경우는 제외한다

③ 한옥 건축물의 높이

- 한옥 신축시 해당 구역의 건축물 높이 기준에 따라 2층까지 건축 할 수 있다.
- 1층과 2층이 만나는 부분을 평방이나 수평적인 부재로 구분하는 등 한옥의 1층과 2층은 적절한 방식으로 분절하여 층간을 구분하도록 한다.

< 이층한옥 조성 예시 >



[변경] 제 14 조 (건축물의 높이 : 의무·권장사항)

- ① 성장관리계획구역 내 건축물 높이는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조에 의한 기준을 따른다.
- ② 성장관리계획구역 내 건축물 높이는 「김포시 도시계획조례」 의한 높이를 기준으로 주변과 조화로운 높이 및 층수로 계획하고 조화를 이루는 스카이라인 형성을 권장한다.

< 한옥건축의 인정 범위 >

구 분	높이계획
일반형	4층 이하
유도형(주거형, 산업형, 복합형)	
자연형	

※ 개별법에 의해 허가, 승인을 받은 경우는 제외한다

- ③ 한옥 건축물의 높이는 해당 구역의 건축물 높이 기준에 따라 2층까지 건축 할 수 있다.
 - 1. 1층과 2층이 만나는 부분을 평방이나 수평적인 부재로 구분하는 등 한옥의 1층과 2층은 적절한 방식으로 분절하여 층간을 구분하도록 한다.

< 이층한옥 조성 예시 >



제 5 장 환경관리계획에 관한 사항

[기정] 제 15 조 (입지기준 : 의무사항)

- ① 성장관리계획구역 내 **개발행위 시** 입지기준은 조례 제20조 제1항에 부합하여야 한다.

「김포시 도시계획조례」 재20조 제1항

- ① 영 별표1의2 제1호가목의(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.
 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.
 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)

[변경] 제 15 조 (입지기준 : 의무사항)

- ① 성장관리계획구역 내 **개발행위의 허가 시** 입지기준은 조례 제20조 제1항에 부합하여야 한다.

「김포시 도시계획조례」 제20조 제1항

- ① 영 별표1의2 제1호가목의(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.
 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.
 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)

제 16 조 (옹벽 등 구조물 안정 및 사면안정 대책 : 의무사항)

- ① 성장관리계획구역 내 건축물의 건축 및 공작물의 설치, 토지형질변경에 수반되는 구조물안정 및 사면안정대책은 조례 별표27의 2 기준을 준용하여야 한다.
- ② 절토와 성토로 인해 설치되는 구조물로서 5미터 이상일 경우 「건축법」시행령 제91조의3에 따라 관계전문기술자와의 협력을 받아 설치하도록 한다

「김포시 도시계획조례」 별표27의 2

가. 절토시 비탈면의 수직높이는 최대 15미터 이하일 것.

나. 성토시 비탈면의 수직높이는 최대 5미터 이하일 것.

다. 절토와 성토로 인해 설치되는 구조물의 높이는 5미터 미만일 것.

라. 비탈면의 높이가 5미터를 넘을 경우 수직높이 5미터마다 폭 1미터 이상의 소단을 만들어 사면 안정을 기함을 물론 비탈면의 점검, 배수 등이 이루어질 수 있도록 해야 하며, 지피식물, 소관목 등 비탈면의 구조 안전에 영향이 없는 수종으로 녹화처리를 하여야 한다.

제 17 조 (환경영향 저감대책 수립 : 의무·권장사항)

- ① 성장관리계획구역 내 개발 시 주변 환경영향을 최소화하기 위해 다음 각 호의 환경영향저감대책을 수립하여야 한다.
 1. 4차로 이상 도로에 접하여 「소음·진동 관리법」 시행규칙 별표5에 따른 정온시설을 개발하거나, 기 입지한 정온시설에 접하여 부지를 개발할 시(정온시설에 접한 부지에 정온시설을 개발시에는 예외로 한다) 방음벽 또는 차폐형 식재를 계획하여야 한다.

<정온시설 : 타 시설에 비해 보다 정온한 환경이 요구되는 시설>

「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관, 「의료법」 제3조2항제2호 라목에 따른 요양병원 중 100개 이상의 병상을 갖춘 노인대상으로 하는 요양병원 및 「영유아보육법」에 따른 보육시설 중 입소규모 100명 이상인 보육시설

2. 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 창고, 공장, 위험물저장시설, 자원순환시설을 조성하는 경우 대지 경계부에는 환경오염을 방지하기 위하여 차폐조경 또는 펜스의 설치를 권장하며, 우선적으로 차폐조경 설치를 권장한다.
 3. 산지개발사업 시 절·성토가 완료된 공사면의 사면안정, 토사유출 방지를 위해 사면안정을 확보 할 수 있는 공법 및 충분한 배수시설 설치(산마루측구 등 우수유출 저감 공법 사용 등) 또는 식생녹화를 하여야 한다.
- ② 기타 주변 환경에 영향을 미칠 우려가 있는 건축물 또는 공작물 설치 시 김포시 도시계획위원회 자문을 거쳐 환경영향 저감대책을 수립하여야 한다

[기정] 제 18 조 (우수유출 저감대책 수립 : 의무·권장사항)

- ① 성장관리계획구역 내 개발행위 시 우수유출 저감대책 수립은 자연재해대책법 제19조의6 및 동법 시행령 제16조의2에 부합하여야 한다.
 - 1. 자연재해대책법 시행령 제16조의2에 해당하는 개발행위 시 관련법규 및 기준에 따라 우수유출 저감대책을 수립하여야 한다.
 - 2. 다만, 대지면적 2천㎡미만이거나 건축연면적 3천㎡미만인 건축 등 자연재해대책법 시행령 제16조의2에 해당하지 않는 개발행위 시 관련법규 및 기준에 따라 우수유출저감대책 수립을 권장하고 이에 부합할 경우 인센티브와 부여한다.
- ② 우수유출 저감대책 수립시 저감시설 설치기준 등은 「자연재해대책법」 제19조의7, 동법 시행령 제16조의 3에 따른다.





[변경] 제 18 조 (우수유출 저감대책 수립 : 의무·권장사항)

- ① 성장관리계획구역 내 개발행위의 허가 시 우수유출 저감대책 수립은 「자연재해대책법」 제19조의6 및 동법 시행령 제16조의2에 부합하여야 한다. 다만, 건축물의 건축 또는 공작물 설치에 대한 개발행위 시 개발사업 시행자 등의 우수유출 저감대책 세부수립 기준 중 소규모 개발사업 우수유출저감대책 수립에 맞추어 우수유출 저감대책을 수립할 경우에는 인센티브를 부여할 수 있다.
- ② 우수유출 저감대책 수립시 저감시설 설치기준 등은 「자연재해대책법」 제19조의7, 동법 시행령 제16조의 3에 따른다.

< 우수유출 저감대책 시설 규모 산정 기준 >

$$\text{유출량}(m^3) = \text{불투수면적 증가면적}(m^2) \times 0.05(m)$$

< 우수유출 저감대책 시설 설치 예시 >

		
<p>식생수로</p>	<p>투수성포장</p>	<p>투수성포장</p>
		
<p>침투통, 침투측구</p>	<p>침투트렌치</p>	<p>침투트렌치</p>
		
<p>침투통</p>	<p>침투트렌치</p>	<p>침투트렌치</p>

※ 유출량 ≤ 상기 각 시설별 저류량, 침투량 용량의 합계

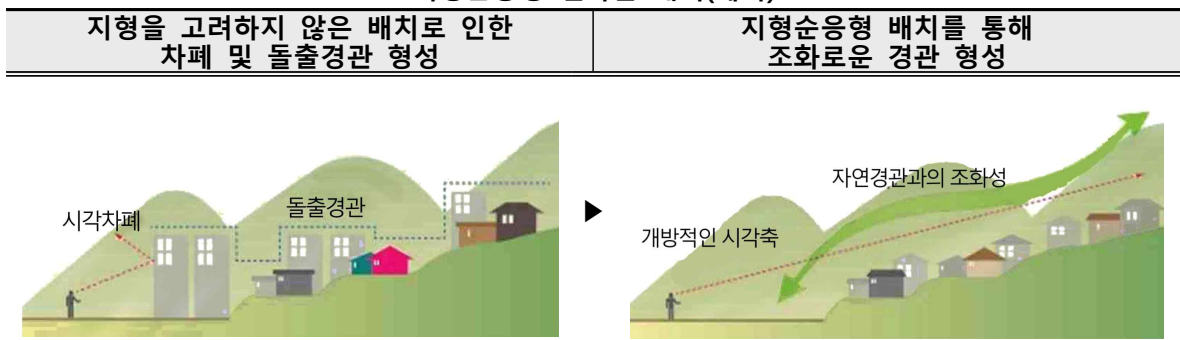
제 6 장 경관계획에 관한 사항

[기정] 제 19 조 (지형순응형 개발 기준 : 의무·권장사항)

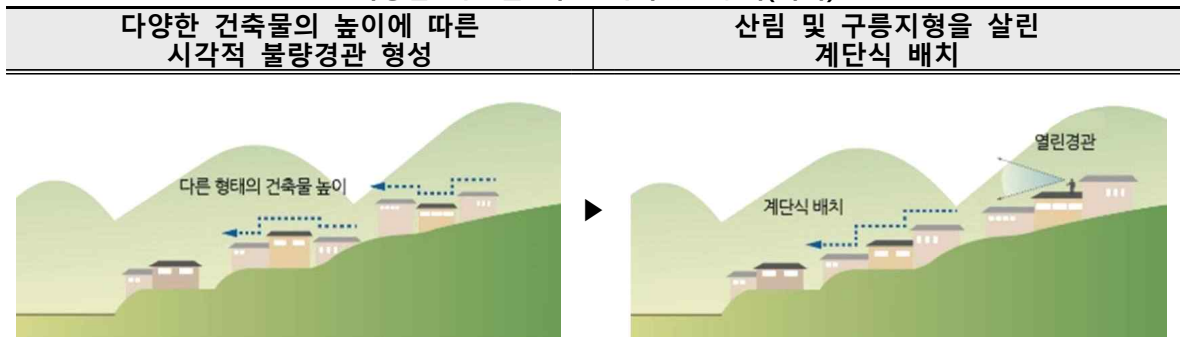
① 지형순응개발 시 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다

1. 주변 산림·구릉지의 자연경사를 최대한 고려하여 지형에 순응하도록 건축물을 배치한다.
2. 진입도로 및 내부도로는 「김포시 도시계획 조례」, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」의 기준을 따른다.
3. 자연지형을 고려한 친환경단지가 조성될 수 있도록, 산지 개발시 경사지형은 직선으로 생기는 도로를 지양하고 경사도를 고려하여 도로를 계획한다.
 - 진입도로 및 내부도로 종단 **경사율 13%** 이하로 권장한다.
 - **경사율** 산정의 기준
: 도로중심선을 **경사율** 산정의 기준으로 한다.
 - **경사율** 산정의 범위
: 도로의 시점으로부터 종점까지의 거리를 20m씩 구간을 나누고, 구간별 **경사율을 산정** 하고, 각 구간별 **경사율이 기준에 부합하도록** 한다.
 - 자연지형을 고려한 친환경단지가 조성될 수 있도록 경사지형은 직선으로 생기는 도로를 지양하고 경사도 기준을 고려하여 계획한다. <삭제>
4. 구릉지역 지형을 활용한 계단식의 다양한 자연경관과 조화되는 형태의 개발을 권장한다.

< 지형순응형 건축물 배치(예시) >



< 개방감 확보를 위한 배치 및 형태(예시) >



[변경] 제 19 조 (지형순응형 개발 기준 : 의무·권장사항)

① 지형순응개발 시 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다

1. 주변 산림·구릉지의 자연경사를 최대한 고려하여 지형에 순응하도록 건축물을 배치한다.
2. 진입도로 및 내부도로는 「김포시 도시계획 조례」, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」의 기준을 따른다.
3. 자연지형을 고려한 친환경단지가 조성될 수 있도록, 산지 개발시 경사지형은 직선으로 생기는 도로를 지양하고 경사도를 고려하여 도로를 계획한다.

가. 진입도로 및 내부도로 종단 경사도는 10% 이하로 권장한다.

나. 경사도 산정의 기준

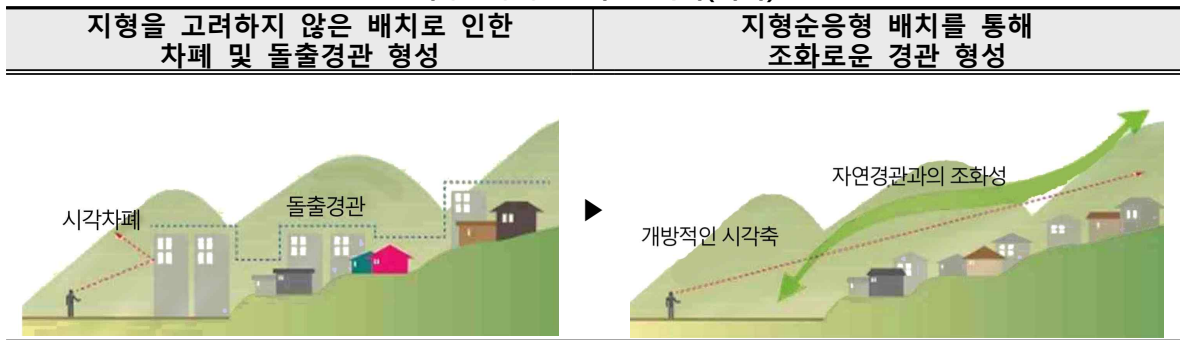
: 도로중심선을 경사도 산정의 기준으로 한다.

다. 경사도 산정의 범위

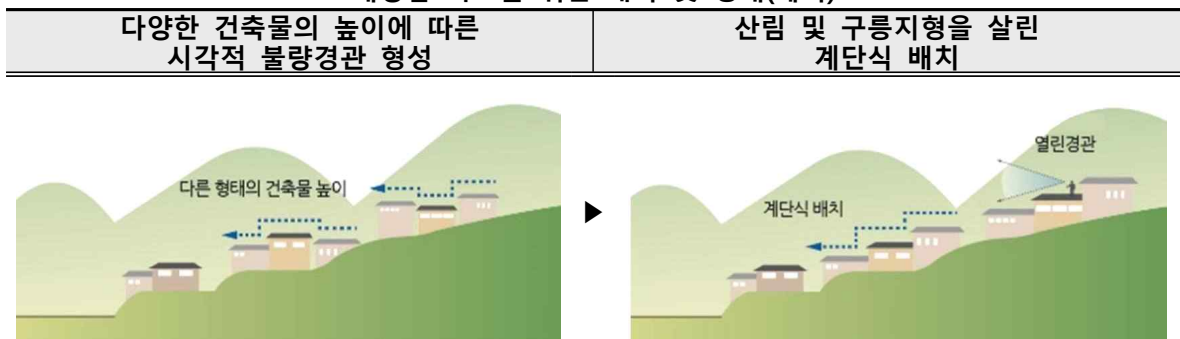
: 도로의 시점으로부터 종점까지의 거리를 20m씩 구간을 나누고, 구간별 경사도를 산정한다.

4. 구릉지역 지형을 활용한 계단식 형태의 개발을 권장한다.

< 지형순응형 건축물 배치(예시) >



< 개방감 확보를 위한 배치 및 형태(예시) >



[기정] 제 20 조 (옹벽설치 경관대책 : 권장사항)

- ① 옹벽 설치 시 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위해 옹벽 전면부는 녹화를 고려한 옹벽을 설치를 권장한다.
- ② 옹벽 소단부는 관목으로 식재하며, 옹벽 하단부 경계로부터 0.5m 이내 공간은 관목 또는 덩굴식물 및 지피식물 식재를 권장한다.
- ③ 옹벽 또는 담장 설치 시 지형순응형개발에 따라 높이는 지상높이기준 1.5m미만을 권장하며, 준수 시 인센티브를 부여한다.

< 옹벽 전면부 녹화설치(예시) >



[변경] 제 20 조 (옹벽설치 경관대책 : 권장사항)

- ① 옹벽 설치 시 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위해 옹벽 전면부는 녹화를 고려한 옹벽 설치를 권장한다.
- ② 옹벽 소단부는 관목으로 식재하며, 옹벽 하단부 경계로부터 0.5m 이내 공간은 관목 및 덩굴식물 또는 지피식물 식재를 권장한다.
- ③ 옹벽 또는 담장 설치 시 지형순응형개발에 따라 높이는 지상높이기준 1.5m미만을 권장하며, 준수 시 인센티브를 부여할 수 있다.

< 옹벽 전면부 녹화설치(예시) >



[기정] 제 21 조 (조경기준 : 권장사항)

- ① 개발행위허가에 따른 조경기준은 도로를 제외한 부지면적의 5%이상 확보를 권장하며, 준수 시 인센티브를 부여한다.

[변경] 제 21 조 (조경기준 : 권장사항)

- ① 개발행위의 허가 시 조경면적은 도로를 제외한 부지면적의 5%이상 확보를 권장하며 조경기준을 준수할 경우 인센티브를 부여할 수 있다.

제 22 조 (빛 공해 방지 대책 : 의무 · 권장사항)

- ① 「인공조명에 의한 빛공해 방지법」 시행령 제2조에 따른 조명기구(조명을 활용한 옥외 광고물 포함)설치 시, 지정된 조명환경관리구역에 대한 '빛방사 허용기준'을 준수하여야 한다.
- ② 옥외조명에 의한 빛공해 영향이 최소화 될 수 있도록 조명 설계 시 「빛공해 방지를 위한 조명기구 설치·관리 권고기준(환경부 고시)」를 참고하여 적용할 수 있도록 한다.

< 경기도 조명환경관리구역 >

조명환경 관리구역	용도지역 및 용도지구
합 계	
제1종	보전녹지지역, 보전관리지역, 자연환경보전지역, 자연녹지 (국립공원, 도시자연공원, 도립공원, 시군립공원, 묘지공원, 생태경관보전지역, 야생생물보호구역, 습지보호구역)
제2종	생산녹지, 자연녹지(1종 제외지역), 농림지역, 관리지역(보전관리를 제외한 전지역)
제3종	전용주거, 일반주거, 준주거지역
제4종	상업지역, 공업지역

< 빛방사 허용기준 >

구분	측정항목	적용시간	기준값	조명환경관리구역				단위
				제1종	제2종	제3종	제4종	
공간조명 및 전광류	주거지역 직면조도	해진 후 60분 ~ 해뜨기 전 60분	최대값	10 이하				lx (lm/m ²)
		해진 후 60분 ~ 자정 자정 ~ 해뜨기 전 60분	평균값	400 이하	800 이하	1000 이하	1500 이하	
광고조명	발광표면 휘도	해진 후 60분 ~ 해뜨기 전 60분	최대값	50 이하	40 이하	800 이하	1000 이하	cd/m ²
		해진 후 60분 ~ 해뜨기 전 60분	평균값	5 이하		15 이하	25 이하	
장식조명		해진 후 60분 ~ 해뜨기 전 60분	최대값	20 이하	60 이하	180 이하	300 이하	
			평균값	5 이하				

[기정] 제 23 조 (건폐율·용적률 계획 : 의무·권장사항)

- ① **성장관리지역** 내 용도지역별 건폐율·용적률 기준은 조례 제54조 및 제59조에 따른다.
- ② 기준 건폐율·용적률에서 다음 사항의 인센티브 항목을 충족할 경우 상한 건폐율·용적률 범위 내에서 완화할 수 있다. 기준건폐율·용적률에서 최대 완화할 수 있는 상한 건폐율은 자연녹지지역·생산녹지지역·생산관리지역·농림지역 30%, 계획관리지역이 50%이고, 상한 용적률은 계획관리지역 125% 이하로 한다.

• 건폐율·용적률 상한 범위

구 분	건폐율(%)		용적률(%)	
	기준	상한	기준	상한
자연녹지지역	20	30	100	-
생산녹지지역	20	30	100	-
계획관리지역	40	50	100	125
생산관리지역	20	30	80	-
농림지역	20	30	60	-

- ④ 개발행위자는 개발행위허가 신청 시 별지 서식에 의한 '성장관리계획 체크리스트'와 '인센티브 산정표'를 작성하여 제출하여야 한다.
- ⑤ 동일 필지 내 용도지역이 혼재되어 있을 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 따라 적용토록 하며, 인센티브 반영항목이 적용되는 필지의 경우 해당 용도지역에 한하여 먼저 인센티브를 적용 후 가중 평균한다.

• 용적률 가중평균 적용(예시)

계획관리지역 용적률 125% 면적 100m ²	보전관리지역 용적률 80% 면적 100m ²
⇒ 대상 필지의 평균용적률 = (125%×200m ² +80%×100m ²) / (200m ² +100m ²)=110%	

- ⑥ 인센티브 항목 및 완화내용, 기준은 다음을 따른다.
 1. 상한 건폐율·용적률 ≥ 기준건폐율·용적률 + 건폐율·용적률 인센티브 적용의 합계
 2. 각각의 부지에 적용되는 기준 건폐율·용적률의 인센티브는 인센티브조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함
 3. 관련법, 조례상 의무로 설치하여야 하는 시설 또는 김포시 도시계획위원회 자문 및 심의 의견과 중복될 경우에는 인센티브를 부여하지 아니함
 4. 개발행위허가 부지면적은 기반시설 확보 전 면적을 적용함

5. 법, 조례, 개발행위허가운영지침 및 건축법 등에 따라 의무적으로 조성하는 도로 면적에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외
 6. 권장용도 준수에 따른 인센티브 부여시 건축물의 주용도가 당해 성장관리계획구역의 권장용도로서 총 건축연면적의 50%이상인 경우에 한하여 인센티브 제공
- 인센티브항목 및 완화내용(인센티브 기준)
 - 계획관리지역

구분	완화 항목	완화 내용		성격	비고
		건폐율	용적률		
기반 시설 계획	"도로계획선" 준수	$\text{기준건폐율} \times \frac{[\text{기반시설면적}(\text{m}^2)/\text{부지면적}(\text{m}^2)] \times 1.5}{1}$	$\text{기준용적률} \times \frac{[\text{기반시설면적}(\text{m}^2)/\text{부지면적}(\text{m}^2)] \times 1.5}{1}$	의무	기반시설 면적은 법정기준에 따라 의무조성 면적을 제외하고 추가로 확보한 면적 (최소 도로폭 기준 6m, 도로지정공고시), 사도법 상 사도 또는 단지 내 도로는 적용 제외
	"도로계획선"을 계획하지 않은 토지의 도로개설			권장	
건축물 용도	권장용도	4.5%	11.5%	권장	
건축물 배치 및 형태	주차대수 추가확보	2%	5%	권장	
환경관리 계획	우수저감대책 수립	2%	5%	권장	
	조경기준	1.5%	3.5%	권장	
일부 지역	권장형태(한옥)	3%	-	권장	풍무1-1~풍무1-4, 대곶1-49~대곶1-50, 월곶1-23, 월곶1-34, 월곶1-36, 월곶1-37, 하성1-17
	지형순응형 개발 (옹벽 1.5m 미만)	1.5%	3.5%	권장	

- 자연녹지지역, 생산녹지지역, 생산관리지역, 농림지역

구분	완화 항목	완화 내용	성격	비고
		건폐율		
기반 시설 계획	"도로계획선" 준수	기준건폐율× [기반시설면적(m²)/ 부지면적(m²)]×3.0	의무	기반시설 면적은 법정기준에 따라 의무조성 면적을 제외하고 추가로 확보한 면적 (최소 도로폭 기준 6m, 도로지정공고시), 사도법 상 사도 또는 단지 내 도로는 적용 제외
	"도로계획선"을 계획하지 않은 토지의 도로개설		권장	
건축물 용도	권장용도	4.5%	권장	
건축물 배치 및 형태	주차대수 추가확보	2%	권장	
환경관리 계획	우수저감대책 수립	2%	권장	
	조경기준	1.5%	권장	
일부 지역	권장형태(한옥)	3%	권장	풍무1-1~풍무1-4, 대곶1-49~대곶1-50, 월곶1-23, 월곶1-34, 월곶1-36, 월곶1-37, 하성1-17
	지형순응형 개발 (옹벽 1.5m 미만)	1.5%	권장	

[변경] 제 23 조 (건폐율·용적률 계획 : 의무·권장사항)

- ① **성장관리계획구역** 내 용도지역별 건폐율·용적률 기준은 조례 제54조 및 제59조에 따른다.
- ② 기준 건폐율·용적률에서 다음 사항의 인센티브 항목을 충족할 경우 상한 건폐율·용적률 범위 내에서 완화할 수 있다. 기준건폐율·용적률에서 최대 완화할 수 있는 상한 건폐율은 자연녹지지역·생산녹지지역·생산관리지역·농림지역 30%, 계획관리지역이 50%이고, 상한 용적률은 계획관리지역 125% 이하로 한다.

• 건폐율·용적률 상한 범위

구 분	건폐율(%)		용적률(%)	
	기준	상한	기준	상한
자연녹지지역	20	30	100	-
생산녹지지역	20	30	100	-
계획관리지역	40	50	100	125
생산관리지역	20	30	80	-
농림지역	20	30	60	-

- ③ 개발행위자는 개발행위허가 신청 시 별지 서식에 의한 '성장관리계획 체크리스트'와 '인센티브 산정표'를 작성하여 제출하여야 한다.
- ④ 동일 필지 내 용도지역이 혼재되어 있을 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 따라 적용토록 하며, 인센티브 반영항목이 적용되는 필지의 경우 해당 용도지역에 한하여 먼저 인센티브를 적용 후 가중 평균한다.

• 용적률 가중평균 적용(예시)

계획관리지역 용적률 125% 면적 100m ²	보전관리지역 용적률 80% 면적 100m ²
⇒ 대상 필지의 평균용적률 = (125%×200m ² +80%×100m ²) / (200m ² +100m ²)=110%	

- ⑤ 인센티브 항목 및 완화내용, 기준은 다음을 따른다.
 1. 상한 건폐율·용적률 ≥ 기준건폐율·용적률 + 건폐율·용적률 인센티브 적용의 합계
 2. 각각의 부지에 적용되는 기준 건폐율·용적률의 인센티브는 인센티브조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함
 3. 관련법, 조례상 의무로 설치하여야 하는 시설 또는 김포시 도시계획위원회 자문 및 심의 의견과 중복될 경우에는 인센티브를 부여하지 아니함
 4. 개발행위허가 부지면적은 기반시설 확보 전 면적을 적용함

5. 법, 조례, 개발행위허가운영지침 및 건축법 등에 따라 의무적으로 조성하는 도로 면적에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외
 6. 권장용도 준수에 따른 인센티브 부여시 건축물의 주용도가 당해 성장관리계획구역의 권장용도로서 총 건축연면적의 50%이상인 경우에 한하여 인센티브 제공
- 인센티브항목 및 완화내용(인센티브 기준)
 - 계획관리지역

구분	완화 항목	완화 내용		성격	비고
		건폐율	용적률		
기반 시설 계획	"도로계획선" 준수	$\text{기준건폐율} \times \frac{[\text{기반시설면적}(\text{m}^2)/\text{부지면적}(\text{m}^2)] \times 1.5}{1}$	$\text{기준용적률} \times \frac{[\text{기반시설면적}(\text{m}^2)/\text{부지면적}(\text{m}^2)] \times 1.5}{1}$	의무	기반시설 면적은 법정기준에 따라 의무조성 면적을 제외하고 추가로 확보한 면적 (최소 도로폭 기준 6m, 도로지정공고시), 사도법 상 사도 또는 단지 내 도로는 적용 제외
	"도로계획선"을 계획하지 않은 토지의 도로개설			권장	
건축물 용도	권장용도	4.5%	11.5%	권장	
건축물 배치 및 형태	주차대수 추가확보	2%	5%	권장	
환경관리 계획	우수저감대책 수립	2%	5%	권장	
	조경기준	1.5%	3.5%	권장	
일부 지역	권장형태(한옥)	3%	-	권장	풍무1-1~풍무1-4, 대곶1-49~대곶1-50, 월곶1-23, 월곶1-34, 월곶1-36, 월곶1-37, 하성1-17
	지형순응형 개발 (옹벽 1.5m 미만)	1.5%	3.5%	권장	

- 자연녹지지역, 생산녹지지역, 생산관리지역, 농림지역

구분	완화 항목	완화 내용	성격	비고
		건폐율		
기반 시설 계획	"도로계획선" 준수	기준건폐율 × [기반시설면적(m²)/부지면적(m²)] × 3.0	의무	기반시설 면적은 법정기준에 따라 의무조성 면적을 제외하고 추가로 확보한 면적 (최소 도로폭 기준 6m, 도로지정공고시), 사도법 상 사도 또는 단지 내 도로는 적용 제외
	"도로계획선"을 계획하지 않은 토지의 도로개설		권장	
건축물 용도	권장용도	4.5%	권장	
건축물 배치 및 형태	주차대수 추가확보	2%	권장	
환경관리 계획	우수저감대책 수립	2%	권장	
	조경기준	1.5%	권장	
일부 지역	권장형태(한옥)	3%	권장	풍무1-1~풍무1-4, 대곶1-49~대곶1-50, 월곶1-23, 월곶1-34, 월곶1-36, 월곶1-37, 하성1-17
	지형순응형 개발 (옹벽 1.5m 미만)	1.5%	권장	

[기정] 제 24 조 (성장관리계획의 운용)

- ① 성장관리계획구역 내 주거형 및 산업형 지역의 개발행위허가는 법 제59조 제2항에 따라 도시계획위원회 심의를 거치지 아니하며, 복합형, 일반형 및 자연형 지역에서는 현행 규정에 따라 심의를 거치도록 한다.
- ② 다만, 법 제59조 제3항에 따라 주거형, 복합형 및 산업형에서 도시계획위원회 심의를 거쳐야 하는 경우는 다음 각호와 같다.
 1. 각 목에 따른 개발행위허가 규모 이상인 경우
 - 가. 자연녹지지역 : 1만제곱미터 이상
 - 나. 생산녹지지역 : 1만제곱미터 이상
 - 다. 관리지역 및 농림지역 : 3만제곱미터 이상
 2. 성장관리계획구역 내 지역에서 법 제59조1항 및 시행령 제57조 제1항1의 2호 다목 11에 따라 연장 50m를 초과하는 도로를 신규 개설하는 경우
 3. 「김포시 도시계획 조례」제20조 1항 2호에 따른 평균경사도를 초과하는 지역의 개발 행위허가(유보용도 18° 초과, 보전용도 11° 초과)
 4. 「주택법」제15조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택
 5. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 조성이 완료된 대지의 면적을 해당 대지 면적의 10%를 초과하여 확장하는 경우(여러 차례에 걸쳐 확장하는 경우 누적하여 산정)
- ③ 복합형 성장관리계획구역 내 주거환경 개선·보호가 필요할 경우 도시계획위원회 심의를 통해 주거환경개선·보호 방안을 강구하도록 한다.
- ④ 성장관리계획 내용 적용이 불합리하거나 판단이 어려울 경우, 성장관리계획 기준에 부합함에도 불구하고 개발행위허가에 따른 기반시설부족이나, 「민원 처리에 관한 법률」 제2조 3항에 따라 5세대 이상의 공동이해와 관련되어 5명 이상이 연명으로 제출하는 다수인 관련 민원이 발생하는 경우에는 성장관리계획 수립 목적에 위배되지 않는 경우 명확한 사유를 제시하여 “시 도시계획위원회”의 자문을 거쳐 개발 행위를 허가할 수 있다.
- ⑤ 성장관리계획에 따라 설치되는 시설물(도로, 조경 등)은 해당 시설의 소유자가 관리한다.
- ⑥ 성장관리계획에 따라 인센티브(건폐율·용적률)를 부여받아 건축된 건축물은 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제7조 서식에 따라 건축물대장 갑지의 ‘지역’란에 성장관리계획구역 편입사항을 기재하고 ‘그밖의 사항’란에 인센티브에 관한 사항(완화항목, 완화내용 등)을 기재하며, 건축물 현황도 상 인센티브 적용 현황(주차시설 등)을 표기하여야 한다.

- ⑦ 성장관리계획에 따라 인센티브(건폐율·용적률)를 부여받아 건축된 건축물은 토지주의 임의로 변경·삭제하지 아니한다.
- ⑧ 하나의 부지가 성장관리계획구역 경계에 걸치거나 성장관리계획구역 내·외의 필지를 하나의 부지로 개발하는 경우에는 해당 부지에 대하여 법 제84조 규정을 적용한다.
1. 규모가 330㎡이하인 경우
 - : 각 부분의 성장관리계획 인센티브 여부에 따라 인센티브를 먼저 적용한 후 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값 적용, 건축제한은 넓은 면적이 속한 용도지역(성장관리계획) 규정 적용
 2. 330㎡초과인 경우
 - : 각 부분의 성장관리계획 인센티브 여부에 따라 인센티브를 적용한 건폐율 및 용적률 적용. 각 부분의 성장관리계획 건축제한 적용
- ⑨ 기 결정된 성장관리계획을 변경할 때에도 성장관리계획 수립 및 결정 절차를 이행하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 변경하려는 경우에는 법 제75조의2 제2항에 따른 주민과 해당 김포시 의회의 의견청취, 관계행정기관과의 협의 및 김포시 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.
1. 성장관리계획을 수립한 대상지역 전체면적의 10%미만을 변경하고, 그 변경지역에서의 성장관리계획을 변경하는 경우
 2. 단위 기반시설부지 면적의 10%미만을 변경하는 경우. 다만, 도로의 경우 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우만 해당
 3. 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 기반시설 부지의 불가피한 변경인 경우
 4. 건축물의 배치·형태·색채·높이의 변경인 경우
 5. 시행지침의 불합리한 내용을 개정하고자 하는 경우 <삭제>
 6. 그 밖에 조례로 정하는 경미한 변경인 경우
- ⑩ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「도시개발법」 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」등 타 법에 의한 구역·지구 등과 성장관리계획구역이 중첩되어 지정되었을 경우, 성장관리계획은 적용하지 아니한다.

[변경] 제 24 조 (성장관리계획의 운용)

- ① 성장관리계획구역 내 주거형 및 산업형 지역의 개발행위허가는 법 제59조 제2항에 따라 도시계획위원회 심의를 거치지 아니하며, 복합형, 일반형 및 자연형 지역에서는 현행 규정에 따라 심의를 거치도록 한다.
- ② 다만, 법 제59조 제3항에 따라 주거형, 복합형 및 산업형에서 도시계획위원회 심의를 거쳐야 하는 경우는 다음 각호와 같다.
 1. 각 목에 따른 개발행위허가 규모 이상인 경우
 - 가. 자연녹지지역 : 1만제곱미터 이상
 - 나. 생산녹지지역 : 1만제곱미터 이상
 - 다. 관리지역 및 농림지역 : 3만제곱미터 이상
 2. 성장관리계획구역 내 지역에서 법 제59조1항 및 시행령 제57조 제1항1의 2호 다목 11에 따라 연장 50m를 초과하는 도로를 신규 개설하는 경우
 3. 「김포시 도시계획 조례」제20조 1항 2호에 따른 평균경사도를 초과하는 지역의 개발 행위허가(유보용도 18° 초과, 보전용도 11° 초과)
 4. 「주택법」제15조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택
 5. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 조성이 완료된 대지의 면적을 해당 대지 면적의 10%를 초과하여 확장하는 경우(여러 차례에 걸쳐 확장하는 경우 누적하여 산정)
- ③ 복합형 성장관리계획구역 내 주거환경 개선·보호가 필요할 경우 도시계획위원회 심의를 통해 주거환경개선·보호 방안을 강구하도록 한다.
- ④ 성장관리계획 내용 적용이 불합리하거나 판단이 어려울 경우, 성장관리계획 기준에 부합함에도 불구하고 개발행위허가에 따른 **기반시설의 부족이나, 「민원 처리에 관한 법률」 제2조 제6호 따른 다수인 관련 민원이 발생하는 경우에는 성장관리 계획 수립 목적에 위배 되지 않는 범위에서** 명확한 사유를 제시하여 “시 도시 계획위원회”의 자문을 거쳐 개발행위를 허가할 수 있다.
- ⑤ 성장관리계획에 따라 인센티브(건폐율·용적률)를 부여받아 건축된 건축물은 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제7조 서식에 따라 건축물대장 갑지의 ‘지역’란에 성장관리계획구역 편입사항을 기재하고 ‘그밖의 사항’란에 인센티브에 관한 사항(완화항목, 완화내용 등)을 기재하며, 건축물 현황도 상 인센티브 적용 현황(주차시설 등)을 표기하여야 한다.
- ⑥ 성장관리계획에 따라 인센티브(건폐율·용적률)를 부여받아 건축된 **건축물의 건축물 대장에 기재된 사항은 임의로 변경·삭제하지 아니한다.**

⑦ 성장관리계획에 따라 인센티브(건폐율·용적율)를 부여받아 설치된 시설(도로, 조경 등)은 해당 시설의 소유자가 관리한다. <변경 ⑤→⑦>

⑧ 하나의 대지가 성장관리계획구역 경계에 걸치거나 성장관리계획구역 내·외의 필지를 하나의 대지로 개발하는 경우에는 해당 대지에 대하여 법 제84조 규정을 적용하여 성장관리계획구역내에 포함되는 면적에 따라 성장관리계획의 규정 및 인센티브를 적용한다.

1. 330㎡이하인 경우

: 성장관리계획 인센티브를 적용한 건폐율 및 용적율과 해당 용도지역 등의 건폐율 및 용적율을 가중평균값 적용, 건축제한은 넓은 면적이 속한 용도지역(성장관리계획) 등 규정 적용

2. 330㎡초과인 경우

: 성장관리계획 인센티브를 적용한 건폐율 및 용적율 적용, 성장관리계획 건축제한 적용

⑨ 기 결정된 성장관리계획을 변경할 때에도 성장관리계획 수립 및 결정 절차를 이행하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 변경하려는 경우에는 법 제75조의2 제2항에 따른 주민과 해당 김포시 의회의 의견청취, 관계행정기관과의 협의 및 김포시 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

1. 성장관리계획을 수립한 대상지역 전체면적의 10%미만을 변경하고, 그 변경지역에서의 성장관리계획을 변경하는 경우

2. 단위 기반시설부지 면적의 10%미만을 변경하는 경우. 다만, 도로의 경우 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우만 해당

3. 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 기반시설 부지의 불가피한 변경인 경우

4. 건축물의 배치·형태·색채·높이의 변경인 경우

5. 그 밖에 조례로 정하는 경미한 변경인 경우

⑩ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「도시개발법」 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」등 타 법에 의한 구역·지구 등과 성장관리계획구역이 중첩되어 지정되었을 경우, 성장관리계획은 적용하지 아니한다.

[기정] 제 25 조 (기존건축물에 대한 성장관리계획의 적용)

- ① 기존 건축물의 재축·대수선·증축·개축·용도변경의 성장관리계획 적용
1. 기존 건축물이 성장관리계획 규정에 부적합한 경우에도 재축 또는 대수선(건폐율·용적률이 증가되지 아니하는 범위로 한정한다)을 할 수 있다.
 2. 기존 부지 내에서 증축 또는 개축하는 경우에는 증축 또는 개축하는 당해 부분에 대하여 본 성장관리계획을 적용한다.
 3. 기존 건축물의 증축·개축·재축 또는 공작물의 설치 시 성장관리계획구역 내 도로계획선에 저촉된다면 영구시설이 설치되지 않도록 하여야 한다.
 4. 가설건축물은 도로계획선 기준을 적용하지 아니한다.
 5. 기존 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우, 본 성장관리계획 용도계획에 적합하여야 한다.
 7. 기타 기존건축물 사항 중 지침에서 제시되지 않은 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제82조 기존건축물에 대한 특례사항을 따른다.

[변경] 제 25 조 (기존건축물에 대한 성장관리계획의 적용)

- ① 기존 건축물의 재축·대수선·증축·개축·용도변경의 성장관리계획 적용
1. 기존 건축물이 성장관리계획 규정에 부적합한 경우에도 재축 또는 대수선(건폐율·용적률이 증가되지 아니하는 범위로 한정한다)을 할 수 있다.
 2. 기존 건축물이 성장관리계획에 부적합한 경우에도 증축하려는 부분이 본 성장관리계획에 적합하면 해당 대지에 대한 상한 건폐율·용적율을 적용할 수 있다.
 3. 기존 건축물의 증축·개축·재축 또는 공작물의 설치 시 성장관리계획구역 내 도로계획선에 저촉된다면 영구시설이 설치되지 않도록 하여야 한다.
 4. 가설건축물은 도로계획선 기준을 적용하지 아니한다.
 5. 기존 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우, 본 성장관리계획 용도계획에 적합하여야 한다.
 6. 기타 기존 건축물 사항 중 지침에서 제시되지 않은 사항은 성장관리계획수립지침 제4장 제9절 기존 건축물의 특례에 관한 사항을 따른다.

제 26 조 (행정사항 및 경과조치)

- ① 이 지침은 성장관리계획 결정 및 고시한 날부터 시행한다.
- ② 다만, 성장관리계획 고시일을 기준으로 이전에 신청한 개발행위허가에 대해서는 당초의 개발행위허가기준을 따르도록 한다.