

2035 김포시 도시·주거환경정비 기본계획(안) 의회 의견 청취의 건

의안 번호	제3754호
----------	--------

제출년월일 2026. 3. 6.
제출자 김포시장

1. 제안이유

- 가. 우리 시는 2023년 대도시로 진입하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 도시·주거환경정비 기본계획 수립 대상으로
- 나. 2035년을 목표연도로 하는 김포시 도시·주거환경정비기본계획을 수립하고자 시의회의 의견을 청취하고자 함.

2. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제6조제2항(기본계획 수립을 위한 주민의견청취 등)

3. 추진경위 및 향후계획

- 2024. 7. 11. : 용역 착수
- 2024. 7. 19. ~ 8. 7. : 행정예고 (제2024-1779호) ※ 의견없음
- 2025. 3. 10. ~ 3. 30 : 행정예고 2차 (제2025-636호) ※ 의견없음
- 2025. 5. 26. : 중간보고회 개최
- 2025. 5. 25. ~ 7. 15. : (입안 전) 관련 부서 사전협의(1차)
- 2025. 9. 22. : 중간보고회(2차) 개최
- 2025. 12. 17. ~ 12. 24. : (입안 전) 관련 부서 사전 협의(2차)
- 2026. 2. 2. : 기본계획(안) 입안
- 2026. 2. 6. ~ 2. 27. : (입안 후) 관련 부서 협의
- 2026. 2. 11. ~ 2. 27. : 주민 공람 공고(제2026-424호)
- 2026. 3. : 의회 의견 청취
- 2026. 5. : 도시계획위원회 심의
- 2026. 6. : 기본계획 수립

4. 수립개요

- 2035 김포시 도시·주거환경정비기본계획 정비예정구역

가. 정비예정구역 총괄표

목표연도	구분	계		재개발		재건축		주거환경개선	
		개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
2035년	계	10	370,707	6	225,027	1	8,625	3	137,055
	신규	10	370,707	6	225,027	1	8,625	3	137,055

나. 정비예정구역 조서

연번	구분	정비예정 구역명	사업방식	위치	면적(㎡)	비고
		계		10개소	370,707	-
1	신규	통진1	재개발	통진읍 서암리 714-11 일원	46,432	-
2	신규	통진2	재개발	통진읍 마송리 104-6 일원	10,069	-
3	신규	통진3	재개발	통진읍 마송리 111-27 일원	29,220	-
4	신규	양촌1	재개발	양촌읍 양곡리 409-3 일원	44,964	-
5	신규	고촌1	재개발	고촌읍 신곡리 539-1 일원	46,615	-
6	신규	고촌2	재개발	고촌읍 신곡리 1055 일원	47,727	-
7	신규	신한아파트	재건축	감정동 550-1	8,625	-
8	신규	월곶1	주거환경개선	월곶면 군하리 77일원	64,214	-
9	신규	대곶1	주거환경개선	대곶면 울생리 452-7	36,272	-
10	신규	하성1	주거환경개선	하성면 마곡리 638-2 일원	36,569	-

다. 밀도계획

1) 정비예정구역 용적률 적용 기준

- 용적률은 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률을 산정하여 적용하며 기준용적률 및 허용용적률은 본 기본계획에서 정한 범위 내에서 결정하며 상한용적률은 기반시설 제공 및 공공기여에 따른 용적률을 산출하여 정비계획을 통해 적용

구분		제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	준주거 지역	일반 상업지역
김포시 도시계획조례		200%이하	250%이하	300%이하	500%이하	1300%이하
재개발 재건축	기준 용적률	200%이하	200%이하	250%이하	400%이하	800%이하
	허용 용적률	-	250%이하	300%이하	500%이하	900%이하
주거환경개선		공동주택 외 : 250%이하 공동주택(APT) : 220%~250%		-	-	-

• 용도지역 상향 시 공공기여 부담율

구분	기정	제1종일반 주거지역			제2종일반 주거지역		제3종 일반 주거지역	비고
	변경	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	준 주거지역	제3종일반 주거지역	준 주거지역	준 주거지역	
공공기여 부담률		10%이상	15%이상	20%이상	10%이상	15%이상	10%이상	

2) 기반시설 등 제공시 적용 용적률 산출식

- 근거: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조 제8항 및 「김포시 도시계획조례」 제61조 제1항

<ul style="list-style-type: none"> ○ 상한용적률 = $[(1+0.3\alpha)/(1-\alpha)] \times (\text{허용용적률})$ 이내 ○ 용도지역 상향 의무 공공기여에 따른 기부채납 면적은 공공시설 등 부지 제공 면적은 적용하지 않음 ○ α : 공공시설 제공면적을 공공시설 제공전 대지면적으로 나눈 비율

3) 공공시설 또는 현금 등 제공을 통한 공공기여 부담

<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공시설 설치비용 또는 현금 등에 대한 부지면적 환산기준 환산 부지면적(m²) = [공공시설 등 설치비용(원) 또는 현금 기부채납 금액(원)] / 완화반고자 하는 부지가액(원/m²)

라. 단계별 정비계획 수립시기

- 전체 10개 정비예정구역 중 1단계 7개소, 2단계 3개소로 설정
 - 1단계 : 2026년 ~ 2035년
 - 2단계 : 2035년 이후

<단계별 정비계획표>

목표연도	연도	계		비고
		개소	면적(m ²)	
계		10	370,707	-
1단계	2026년 ~ 2035년	7	258,600	통진1
				통진2
				양촌1
				고촌2
				신한아파트
				월곶1
				하성1
2단계	2035년 이후	3	112,107	통진3
				고촌1
				대곶1

소관 실·과·소		도시디자인과
입 안 자	실·과·소장 성명	도시디자인과장 김홍수
	팀장 직위·성명	도시관리팀장 장민수
	담당자 성명·전화	지방시설서기 김성현(☎5193)