김포시 고시 제2026 - 213호

김포 학운4-1일반산업단지 관리기본계획 변경(6차) 승인 고시

김포 학운4-1일반산업단지 관리기본계획에 대하여『산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률』제33조에 따라 아래와 같이 변경(6차) 승인하고 이를 고시합니다.

2026. 09. 23.

김 포 시 장

1. 산업단지 개요 【변경】

가. 관 리 기 관 【변경없음】

○ (사)김포산업단지관리공단

나. 조 성 목 적 【변경없음】

○ 학운4 일반산업단지를 기반으로 관내 및 주변지역의 대규모 개발에 따른 이전대상 기업과 산재한 공장을 체계적으로 정비하여 건전한 중소기업의 육성을 통한 기업활동의 경쟁력제고와 지역경제 활성화 도모

다. 추 진 경 위 【변경】

○ '17. 08. 23. : 산업단지계획 승인(김포시고시 제2017-136호)

○ '18. 06. 07. : 산업단지계획 변경(1차) 승인(김포시고시 제2018-137호)

○ '19. 05. 08. : 산업단지 관리기본계획 승인(김포시고시 제2019-77호)

○ '19. 12. 18. : 산업단지계획 변경(2차) 승인(김포시고시 제2019-204호)

○ '20. 10. 14. : 산업단지계획 변경(3차) 승인(김포시고시 제2020-234호)

○ '20. 10. 21. : 산업단지 관리기본계획 변경(1차) 승인(김포시고시 제2020-244호)

○ '21. 12. 30. : 산업단지계획 변경(4차) 승인(김포시고시 제2020-301호)

○ '21. 03. 24. : 산업단지계획 변경(5차) 승인(김포시고시 제2021-73호)

○ '21. 05. 12. : 산업단지계획 변경(6차) 승인(김포시고시 제2021-106호)

○ '21. 06. 09. : 산업단지 관리기본계획 변경(2차) 승인(김포시고시 제2021-128호)

○ '21. 09. 01. : 산업단지 1공구 부분 준공(김포시고시 제2021-2060호)

○ '21. 12. 22. : 산업단지계획 변경(7차) 승인(김포시고시 제2021-310호)

○ '22. 05. 31. : 산업단지 2공구 부분 준공(김포시고시 제2022-1270호)

○ ‘22. 12. 28. : 산업단지계획 변경(8차) 승인(김포시고시 제2022-302호)
○ ‘23. 01. 25. : 산업단지 관리기본계획 변경(3차) 승인(김포시고시 제2023-26호)
○ ‘23. 12. 20. : 산업단지계획 변경(9차) 승인(김포시고시 제2023-330호)
○ ‘23. 08. 27. : 산업단지 관리기본계획 변경(4차) 승인(김포시고시 제2025-218호)
○ ‘25. 09. 25. : 산업단지계획 변경(10차) 승인(김포시고시 제2025-237호)
○ ‘25. 12. 31. : 산업단지 관리기본계획 변경(5차) 승인(김포시고시 제2025-336호)

라. 분 양 현 황 【변경】

(기정)

(단위 : ㎡)

구 분 (2025년 12월 현재)		분양대상			분 양 현 황									조성기간			사업시행자
					합 계			분 양			미 분 양						
		1공구	2공구	3공구	1공구	2공구	3공구	1공구	2공구	3공구	1공구	2공구	3공구	1공구	2공구	3공구	
합 계		91,843.4	-	-	91,843.4	-	-	91,843.4	-	-	-	-	-	-	-		-
산업시설구역		79,435.3	-	-	79,435.3	-	-	79,435.3	-	-	-	-	-	‘14. 10. 01. ~ ‘21. 09. 30.	‘14. 10. 01. ~ ‘22. 05. 31.	‘14. 10. 01. ~ ‘26. 12. 31.	아주산단개발(주)
복합구역		8,264.3	-	-	8,264.3	-	-	8,264.3	-	-	-	-	-				
지원시설구역	소 계	4,143.8	-	-	4,143.8	-	-	4,143.8	-	-	-	-	-				
	지원시설	2,822.8	-	-	2,822.8	-	-	2,822.8	-	-	-	-	-				
	주차장	1,321.0	-	-	1,321.0	-	-	1,321.0	-	-	-	-	-				

※ 상기사항은 분양수요에 따라 변경될 수 있음.

(변경)

(단위 : ㎡)

구 분 (2026년 08월 현재)		분양대상			분 양 현 황									조성기간			사업시행자
					합 계			분 양			미 분 양						
		1공구	2공구	3공구	1공구	2공구	3공구	1공구	2공구	3공구	1공구	2공구	3공구	1공구	2공구	3공구	
합 계		91,843.4	-	-	91,843.4	-	-	90,284.6	-	-	1,558.8	-	-	-	-		-
산업시설구역		79,435.3	-	-	79,435.3	-	-	79,435.3	-	-	-	-	-	‘14. 10. 01. ~ ‘21. 09. 30.	‘14. 10. 01. ~ ‘22. 05. 31.	‘14. 10. 01. ~ ‘28. 12. 31.	아주산단개발(주)
복합구역		8,264.3	-	-	8,264.3	-	-	8,264.3	-	-	-	-	-				
지원시설구역	소 계	4,143.8	-	-	4,143.8	-	-	2,585.0	-	-	1,558.8	-	-				
	지원시설	2,822.8	-	-	2,822.8	-	-	1,264.0	-	-	1,558.8	-	-				
	주차장	1,321.0	-	-	1,321.0	-	-	1,321.0	-	-	-	-	-				

※ 상기사항은 분양수요에 따라 변경될 수 있음.

마. 입 주 현 황 【변경없음】

구 분	입주업체수									면 적(㎡)								
	합 계			제조업			물류			합 계			제조업			물류		
	1공구	2공구	3공구	1공구	2공구	3공구	1공구	2공구	3공구	1공구	2공구	3공구	1공구	2공구	3공구	1공구	2공구	3공구
합 계	28	-	-	28	-	-	(1)	-	-	79,435.3	-	-	76,955.3	-	-	2,480.0	-	-
2026년 08월 현재	28	-	-	28	-	-	(1)	-	-	79,435.3	-	-	76,955.3	-	-	2,480.0	-	-
향후계획		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 물류업체 수는 1개 업체가 1개 필지에서 제조업과 물류업을 영위하는 사항임

바. 입 지 여 건 【변경】

시 설 명	총 계 획	개발기간		시 행 기 관
도 로(m)	• 대로(3개 노선) : L=495m B=28~32.5m • 중로(3개 노선) : L=789m B=13m, 17m	기정	2014.10.01. ~2026.12.31	사업시행자
		변경	2014.10.01. ~2028.12.31	
용 수(㎥/일)	• 공업용수 : 566㎥/일 • 생활용수 : 60㎥/일	2014.10.01. ~2021.12.31.		사업시행자
오·폐수처리(㎥/일)	• 산업폐수 : 55㎥/일 • 생활오수 : 51㎥/일	〃		사업시행자
폐기물처리	• 생활폐기물 : 498.3kg/일 • 사업장폐기물 : 5,129.0kg/일 • 지정폐기물 : 333.5kg/일	〃		사업시행자
전 력(MWh/년)	• 산업시설 : 29,088MWh/년	〃		한국전력공사
통 신 (회선)	• 102회선	〃		(주)KT

2. 산업단지 관리기본계획 【변경없음】

가. 기본방향 【변경없음】

○ 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조, 제39조에 의하여 공장을 신설 또는 이전하고자 하는 업체를 입주시켜 생산활동을 지원

○ 산업단지는 산업시설구역, 복합구역, 지원시설구역, 공공시설구역, 녹지구역으로 구분하여 관리함

나. 산업단지 용도별 구획 계획 【변경없음】

1) 용도별 구역 면적【변경없음】

(단위 : ㎡)

구분	총 면 적	산업시설구역	복합구역	지원시설구역	공공시설구역	녹지구역
계	137,065.1 (100.0%)	79,435.3 (58.0%)	8,264.3 (6.0%)	4,143.8 (3.0%)	30,481.0 (22.2%)	14,740.7 (10.8%)
1공구	112,344.5 (82.0%)	79,435.3 (58.0%)	8,264.3 (6.0%)	4,143.8 (3.0%)	20,501.1 (15.0%)	-
2공구	18,726.5 (13.7%)	-	-	-	3,985.8 (2.9%)	14,740.7 (10.8%)
3공구	5,994.1 (4.3%)	-	-	-	5,994.1 (4.3%)	-

2) 구역별 건축할 건축물의 범위【변경없음】

가) 산업시설구역

○「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설

○「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 물류시설(물류단지 제외), 한국표준산업분류에 따른 창고 및 운송관련 서비스업(52) 중 일반창고업(52101), 냉장 및 냉동 창고업(52102), 농산물 창고업(52103), 기타 보관 및 창고업(52109)으로서 획지 면적의 30%에 한하여 허용, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제43조제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비(태양력 발전업에 한함)

○ 산업시설구역 안에서 건축 행위는 별표# 1에서만 가능함

나) 복합구역

○ 산업시설

-「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1항 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설

-「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제43조제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비(태양력 발전업에 한함)

○ 상업시설

- 김포시 도시계획조례 준공업지역에서 건축할 수 있는 건축물 용도 중 불허용도를 제외한 용도
-「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제43조제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비(태양력 발전업에 한함)

○ 복합구역 안에서 건축 행위는 별표# 1에서만 가능함

다) 지원시설구역

○ 김포시 도시계획조례 준공업지역에서 건축할 수 있는 건축물 용도 중 불허용도를 제외한 용도

○ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제43조제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비(태양력 발전업에 한함)

○ 지원시설구역 안에서 건축 행위는 별표# 1에서만 가능함

라) 공공시설구역

○ 공공기관이 설치하는 공공시설

○ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제43조제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비(태양력 발전업에 한함)

마) 녹지구역

○ 녹지구역 유지관리에 필요한 건축물

○ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제43조제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비(태양력 발전업에 한하며, 건물 및 주차장 옥외부분에 설치)

바) 구역별 건축물에 대한 세부사항은 별표#1에 따름【변경없음】

3) 용도별 구역 평면도 : 별표# 2【변경없음】

다. 업종별 배치계획 【변경없음】

1) 업종별 배치현황 【변경없음】

구분 / 업종별	배 치 계 획		2023.01. 현재		향후계획	
	업체수	면적(㎡)	업체수	면적(㎡)	업체수	면적(㎡)
합 계	28	84,393.9	28	84,393.9	-	-
화학물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품 제외(20) 금속가공제품 제조업 ; 기계 및 가구제외(25) 기타 기계 및 장비 제조업(29)	9	14,266.7	9	14,266.7	-	-
펄프, 종이 및 종이제품 제조업(17) 인쇄 및 기록매체 복제업(18) 화학물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품 제외(20) 고무 및 플라스틱제품 제조업(22) 비금속 광물제품 제조업(23)	5	9,511.6	5	9,511.6	-	-
화학물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품 제외(20) 고무 및 플라스틱제품 제조업(22) 전기장비 제조업(28) 기타 기계 및 장비 제조업(29)	6	26,164.7	6	26,164.7	-	-
금속가공제품 제조업 ; 기계 및 가구제외(25) 기타 기계 및 장비 제조업(29) 가구 제조업(32)	3	8,355.5	3	8,355.5	-	-
금속가공제품 제조업 ; 기계 및 가구제외(25) 기타 기계 및 장비 제조업(29) 자동차 및 트레일러 제조업(30)	3	12,870.1	3	12,870.1	-	-
기타 기계 및 장비 제조업(29) 창고 및 운송관련 서비스업(52)	1	8,266.7	1	8,266.7	-	-
고무 및 플라스틱제품 제조업(22) 금속가공제품 제조업 ; 기계 및 가구제외(25) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(26) 기타 기계 및 장비 제조업(29) 기타 제품 제조업(33)	1	4,958.6	1	4,958.6	-	-

※ 상기 유치업종은 전체가 1공구에 해당되며, 창고 및 운송관련서비스업(52)의 규모는 획지 면적의 30% 이하로 한정함

※ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제43조제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비(태양력 발전업(D35114)에 한함)에 대하여 허용. 단, 관리기관에 입주계약, 구조물 설치 등 사전협의를 거쳐야 함.

2) 업종별 배치기준【변경없음】

○ 주변 환경의 오염이 최소화 될 수 있도록 업종별 블록화 및 블록별 관련업종 계열화 배치

○ 업종의 특성을 고려하여 연계성을 가질 수 있도록 배치

3) 업종별 배치계획도 : 별표# 3【변경없음】

라. 입주관리계획【변경없음】

1) 입주대상업종【변경없음】

○ 산업시설용지

- 펄프, 종이 및 종이제품 제조업(17)
- 인쇄 및 기록매체 복제업(18)
- 화학 물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품 제외(20)
- 고무 및 플라스틱제품 제조업(22)
- 비금속 광물제품 제조업(23)
- 금속가공제품 제조업 ; 기계 및 가구제외(25)
- 전기장비 제조업(28)
- 기타 기계 및 장비 제조업(29)
- 자동차 및 트레일러 제조업(30)
- 가구 제조업(32)
- 기타 제품 제조업(33)
- 창고 및 운송관련 서비스업(52)

※ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제43조제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비(태양력 발전업(D35114)에 한함)에 대하여 허용. 단, 관리기관에 입주계약, 구조물 설치 등 사전협의를 거쳐야 함.

○ 복합용지

- 고무 및 플라스틱제품 제조업(22)
- 금속가공제품 제조업 ; 기계 및 가구 제외(25)
- 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(26)
- 기타 기계 및 장비 제조업(29)
- 기타 제품 제조업(33)

※ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제43조제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비(태양력 발전업(D35114)에 한함)에 대하여 허용. 단, 관리기관에 입주계약, 구조물 설치 등 사전협의를 거쳐야 함.

2) 입주제한 업종 【변경없음】

○ 주변 산업단지의 제한업종 및 대기유해물질 다량 발생이 예상되는 대표업종 제외

업종	세분류 또는 세세분류
20(화학물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품 제외)	20119(기타 기초유기화학물질 제조업) 20129(기타 기초무기화학물질 제조업)
25(금속가공제품 제조업 ; 기계 및 가구제외)	25922(도금업)

○ 「대기환경보전법」 규정에 의한 특정대기유해물질을 배출하는 공장

○ 「대기환경보전법」 규정에 의한 대기오염물질배출시설을 설치하는 공장으로서 동법 시행령 별표1의 1종사업장 내지 2종사업장에 해당하는 공장 (다만, 생산공정중 화석연료(액체 및 고체)를 사용하지 아니하는 공장은 제외)

○ 「물환경보전법」 규정에 의한 특정수질유해물질을 배출하는 공장 (다만, 특정수질유해물질이 함유된 폐수를 전량 위탁처리하는 공장 제외)

○ 「물환경보전법」 규정에 의한 폐수배출공장으로서 동법시행령 별표13의 1종사업장 내지 2종사업장에 해당하는 공장

○ 복합용지내 산업시설용지의 경우 대기오염물질(특정대기유해물질, 악취물질 포함) 배출시설 사업장

3) 입주자격 【변경없음】

○ 산업시설구역

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제6조 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자
- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제43조제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비를 설치·운영하고자 하는 자

○ 복합구역

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제6조 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제19호의 규정에 의한 지원기관으로서 동법시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자
- 관리기관이 입주기업체의 지원을 위하여 입주를 허가하는자
- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제43조제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비를 설치·운영하고자 하는 자

○ 지원시설구역

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제19호의 규정에 의한 지원기관으로서 동법시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자
- 관리기관이 입주기업체의 지원을 위하여 설치하는 건축물에 입주하는 자
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제43조제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비를 설치·운영하고자 하는 자

4) 입주 우선 순위【변경없음】

가) 김포 학운4-1일반산업단지에 편입되어 보상을 받은 후 이주한 업체 또는 이전이 불가피한 업체 (「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」시행령 제41조의3 ②항)

나) 김포시 관내에서 이전 또는 확장하고자 하는 업체

다) 한국산업표준분류에 의한 제조업체로서 도내에 공장등록을 한 기간이 5년 이상인 기업

라)「수도권정비계획법」제6조의 규정에 의한 과밀억제권역에서 이전하고자 하는 업체

마) 투자금액 및 신규 일자리 창출이 많은 기업으로서 김포시장이 추천하는 기업

바) 기타 입주자격을 갖추고 입주하고자 하는 업체

※「산업입지 및 개발에 관한 법률」시행령 제42조의3 ④항에 따라 사업시행자는 산업단지 지정권자와 입주협약(분양공고 전)을 체결한 기업에 대하여는 그 기업이 직접 사용할 산업시설용지를 수의계약으로 공급할 수 있음

※ 동일 순위 대상자 간에 경쟁이 있는 경우에는 추첨의 방법으로 선정한다 (「산업입지 및 개발에 관한 법률」시행령 제42조의3 ③항)

5) 입주절차

○「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제38조의 규정에 의거 산업단지 입주계약 신청서를 제출하고 관리기관과 입주 계약 체결

6) 분양(분할)한도

○ 분양면적 한도(업체당) : 900㎡ 이상 ※ 동일업종간 합병 가능

7) 주차시설

○ 기계식 주차장 불허

마. 사후관리계획【변경없음】

1) 산업용지 관리(변경없음)

○「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」및 산업단지 관리지침, 관리기본계획에 따라 사후관리하여야 함

2) 환경관리(변경없음)

○ 입주업체에서 배출하는 오염물질은 환경관련 법률이 정하는 바에 따라 폐수, 대기오염, 소음·진동 등의 배출허용기준에 적합하게 배출하여야 함

○ 산업단지에서 배출되는 오·폐수, 폐기물의 적정처리를 위하여 인근 「김포 양촌 공공폐수처리시설」에서 연계처리하도록 함

○ 산업단지내 공원과 완충녹지를 설치하여 입주기업체 근로자 및 인근주민들에게 쾌적한 휴식공간이 제공될 수 있도록 하여 주변지역의 환경오염을 최소화

○ 폐수는 각 공장에서 1차처리 후 오수관에 연결하여 폐수종말처리장에서 최종처리 후 방류

※ 폐수종말처리장 유입수질 기준의 경우 아래 허용기준에 맞추어 배출하여야 함

구 분	BOD	TOC	SS	T-N	T-P
공공폐수처리시설 유입수질 (한강유역환경청고시 제2025-290호)	300	170	300	60	20

○ 발생되는 폐기물은 수도권매립지관리공사에 위탁 처리

※ 폐기물처리 방법은 향후 변경될 수 있음

○ 특정폐기물은 폐기물처리 전문업체에게 전량 위탁하여 처리

3) 안전관리(변경없음)

○「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제45조 및 동법 시행령 제58조 제1항에 의거 관리기관은 안전관리계획을 수립, 시행

○ 관리기관은 풍수해 등 재해를 위해 관계기관 등과 재해복구 협조 체제 구축

○ 유관기관과의 비상연락망 체계 구축

바. 입주기업체 지원사업 추진계획【변경없음】

1) 공장설립 지원

○ 공장설립 업무 인·허가 절차 대행 및 현지출장으로 신속한 업무처리

○ 입주기업체가 공장설립을 완료하고 관리기관에 공장설립 완료신고시 완료신고를 받은 날로부터 7일 이내에 공장등록대장에 기록하고 등록사실을 신고인에게 통보

2) 생산활동 지원

○ 중소기업 육성자금 융자 지원

○ 신용보증재단 보증 지원

○ 기술개발 및 수출, 무역, 박람회 등 산업정보 제공

○ 구인·구직의 날 운영 등 산업인력 수급 지원

○ 각종 지원시책 추진시 우대

3) 고용증대 및 근로자 복지후생 지원

○ 산업인력공단, 산업안전공단 등을 통한 근로자의 기술능력향상 교육 실시

○ 공원 내 운동시설을 이용하여 근로자의 체력증진을 도모하고 공원을 입주기업의 각종 행사에 활용토록 지원

4) 경영 및 기술개발 지원

○ 생산성 향상 및 품질관리활동 지원

○ 생산시설의 자동화를 위한 기술 및 정보 제공

○ 입주기업체의 산업구조 고도화를 위한 지원활동 강화

사. 기타 산업단지 운영에 관한 사항【변경없음】

1) 중소기업 관련 기술개발 및 산업정보 제공

2) 인력수급이 원활하게 이루어질 수 있도록 행정지원 강화

3) 분양용지의 불법전매·장기 유휴화 방지를 위한 사후관리 철저

※ 기타 명시되지 않은 사항은 관련법 및 김포시 조례에 따름

〔별표# 1〕 구역별 건축물에 대한 세부사항【변경없음】

1. 산업시설용지

위치	구분		계획내용
산업시설용지	용도	허용용도	[A3-13 이외의 획지] • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설 [A3-13 획지] • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설 • 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 물류시설(물류단지 제외), 한국표준산업분류에 따른 창고 및 운송관련 서비스업(52) 중 일반창고업(52101), 냉장 및 냉동 창고업(52102), 농산물 창고업(52103), 기타 보관 및 창고업(52109)으로서 획지면적의 30%에 한하여 허용 [공통] • 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제43조제6항의 신·재생에너지 및 재생에너지 설비(태양력 발전업에 한하며 관리기관에 입주계약, 구조물설치 등 사전 협의를 거쳐야 함)
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율		• 김포시 도시계획조례에 따라 공업지역 안에 있는 일반공업지역(일반산업단지)에서 허용되는 건폐율 - 80%이하
	용적률		• 김포시 도시계획조례에 따라 일반공업지역에서 허용되는 용적률 - 350%이하
	높이		• 최고층수 : -
	주차장		• 150㎡당 1대
	형태		• 미관담장(생울타리, 넝쿨장미 등) 권장
	색채		• 김포시 경관계획 공장건축물 색채 적용
	건축선		• 15m이상의 도로 경계선으로부터 2m의 건축한계선 지정 ※단, A3-1 ~ A3-6 블록은 15m이상의 도로 경계선으로부터 2.5m, 그 외 구간은 0.5m의 건축한계선 지정 • 15m미만의 도로 경계선으로부터 1m의 건축한계선 지정
	교통처리		• 대지내 차량출입 - 차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 지구단위계획지침도를 따르며, - 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있음 - 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있음
	기타사항		• 산업시설용지 진출입부 우수유입 방지를 위한 횡배수 트랜치 설치

주) 기타 상기에서 정하지 않은 사항에 대해서는 김포시 도시계획조례 등 관련법규에 따른다.

2. 복합용지

위치	구분		계획내용
복합용지	용도	허용용도	**[산업시설 : B1]** • 공장 및 당해 공장의 부대시설 (산업집적활성화및공장설립에관한법률 제2조 제1항 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설) **[상업시설 : B1]** • 공동주택 중 기숙사 • 제1종 근린생활시설(안마소 제외) • 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사, 종교집회장, 제조장 제외) • 문화 및 집회시설(동·식물원 제외) • 판매시설 중 상점 • 의료시설(정신병원, 격리병원, 요양소 제외) • 운동시설(옥외철탑이 설치되는 골프연습장 제외) • 업무시설 • 자동차관련시설 • 방송통신시설 **[공통]** • 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제43조제6항의 신·재생에너지 및 재생에너지 설비(태양력 발전업에 한하며 관리기관에 입주계약, 구조물설치 등 사전 협의를 거쳐야 함)
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율		• 김포시 도시계획조례에 따라 공업지역 안에 있는 준공업지역(일반산업단지)에서 허용되는 건폐율 - 80%이하
	용적률		• 김포시 도시계획조례에 따라 준공업지역에서 허용되는 용적률 - 350%이하(산업시설은 건축물 연면적의 6/10 이상)
	높이		• 최고층수 : -
	주차장		<산업시설> • 150㎡당 1대 <상업시설> • 김포시 주차장 조례에 따름
	형태		• 옥외광고물을 설치하는 경우 지구단위계획시행지침에서 제시하는 「옥외광고물에 관한 설치기준」에 준하여 설치할 것 • 건축물의 외벽과 지붕은 원색의 사용을 지양하고 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색 사용 권장
	색채		• 김포시 경관계획 상업/업무용건축물 색채 적용
	건축선		• 15m 이상의 도로 경계선으로부터 2m의 건축한계선 지정 • 인접대지 경계선으로부터 1m의 건축한계선 지정
	대지내공지		• 대지내공지에 관한 사항은 지구단위계획을 따름
	교통처리		• 대지내 차량출입 - 차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 지구단위계획지침도를 따르며, - 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있음 - 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있음 • 주차장의 설치 - 기계식 주차장 불허 ※ 단, 암반 등의 지질로 인하여 토지굴착 등에 난공사가 예상되는 경우(지반조사 보고서 제출 후 검토)에 한하여 해당 승인권자의 승인을 거쳐 달리 할 수 있음

주) 기타 상기에서 정하지 않은 사항에 대해서는 김포시 도시계획조례 등 관련법규에 따른다.

3. 지원시설용지

위치	구분		계획내용
지원시설용지	용도	허용용도	• 준공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 중「건축법 시행령」별표1에 의한 다음 용도 - 제1종 근린생활시설(안마소 제외) - 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사, 종교집회장, 제조장 제외) - 문화 및 집회시설(동·식물원 제외) - 판매시설 중 상점 - 의료시설(정신병원, 격리병원, 요양소 제외) - 교육연구시설 - 운동시설(옥외철탑이 설치되는 골프연습장 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) - 자동차관련시설 - 방송통신시설 • 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제43조제6항의 신·재생에너지 및 재생에너지 설비(태양력 발전업에 한하며 관리기관에 입주계약, 구조물설치 등 사전 협의를 거쳐야 함)
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율		• 김포시 도시계획조례에 따라 공업지역 안에 있는 준공업지역(일반산업단지)에서 허용되는 건폐율 - 80%이하
	용적률		• 김포시 도시계획조례에 따라 준공업지역에서 허용되는 용적률 - 350%이하
	높이		• 최고층수 : -
	주차장		• 김포시 주차장 조례에 따름
	형태		• 도로를 향하는 건축물의 전면부 1층 외관은 가로의 활성화와 도시미관 증진을 위해 다른 층과 전면처리를 구분하여 설치 • 건축물 지붕의 형태는 경사지붕을 지양하고, 평지붕 형태를 권장 • 평지붕 설치 시 옥상의 구조물 및 옥탑은 건너편 도로에서 보이지 않도록 파라펫 등으로 차폐 • 건축물의 옥상에는 옥상정원 등의 녹지공간으로 조성할 것으로 권장 • 도로변 외벽으로 도시가스 등 설비배관의 노출은 금하고, 기존 건축물 또는 건축예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 제외하고 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리 • 근린생활시설 용지내에는 담장 및 대문설치 금지 • 도로면에 접한 건축물의 1층 전면 외벽면적의 50%이상을 투시형 벽과 투시형 셔터로 처리 • 투시형 창문을 설치할 경우 유색이나 반사유리 사용을 금지
	색채		• 김포시 경관계획 상업/업무용건축물 색채 적용
	건축선		• 15m 이상의 도로 경계선으로부터 2m의 건축한계선 지정 • 15m 미만의 도로 경계선으로부터 1m의 건축한계선 지정
	대지내공지		• 대지내공지에 관한 사항은 지구단위계획을 따름
	교통처리		• 대지내 차량출입 - 차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 지구단위계획지침도를 따르며, - 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있음 - 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있음 - 차량출입이 허용된 구간이라도 20m 이상 도로에 접한 구간에는 차량출입구를 설치할 수 없음 • 주차장의 설치 - 기계식 주차장 불허 ※ 단, 암반 등의 지질로 인하여 토지굴착 등에 난공사가 예상되는 경우(지반조사 보고서 제출 후 검토)에 한하여 해당 승인권자의 승인을 거쳐 달리 할 수 있음

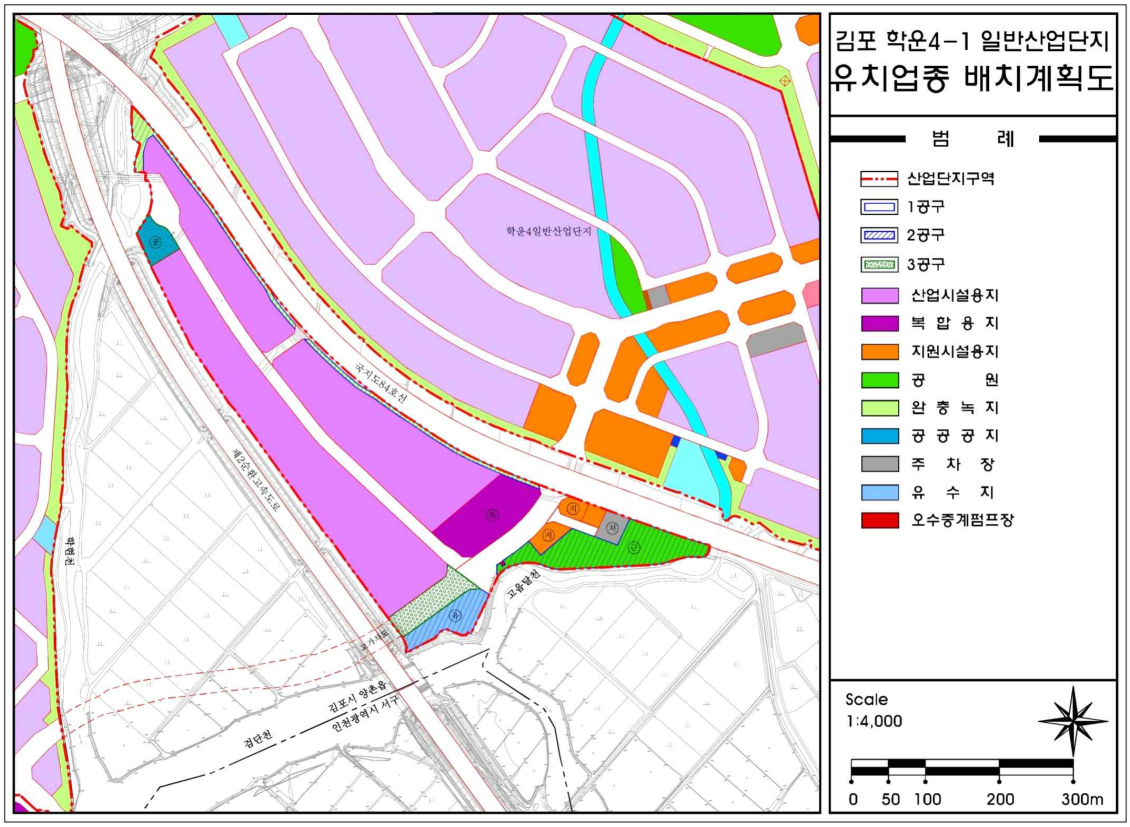
주) 기타 상기에서 정하지 않은 사항에 대해서는 김포시 도시계획조례 등 관련법규에 따른다.

4. 주차장용지

위치	구분		계획내용
주차장	용도	허용 용도	• 주차장법에 의한 노외주차장 및 부속용도 • 주차전용건축물의 부속용도 - 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 종교집회장, 장의사, 제조업소 제외), 문화 및 집회시설, 판매시설 중 상점, 자동차관련시설 중 세차장, 정비공장, 운수시설, 운동시설(옥외철탑이 설치되는 골프연습장, 운동장 제외), 업무시설(오피스텔 제외), 창고시설 ※ 주차전용건축물의 부속용도는 주차장 연면적의 30%이내 • 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제43조제6항의 신·재생에너지 및 재생에너지 설비(태양력 발전업에 한하며 관리기관에 입주계약, 구조물설치 등 사전 협의를 거쳐야 함)
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율		• 「주차장법」 제12조의2에 따라 허용 가능한 범위 내에서 적용되는 건폐율 - 90% 이하
	용적률		• 층수제한(7층) 및 건폐율과 「주차장법」 제12조의2에 따라 허용 가능한 범위 내에서 적용되는 용적률 - 450% 이하
	높이	최고층수	• 7층 이하 (단,「주차장법」 제12조2 기준에 적합하여야 함)
		최저층수	-
	배 치		• 개별건축계획수용 • 주차장 출입구는 가장 넓은 도로에 설치(단, 20m이상의 도로에서 진출입 불허) • 근린생활시설의 배치는 후면(後面)도로나 부출입구 변으로 배치
	형태		• 주차타워일 경우 엘리베이터 설치
	색채		• 주변과 조화되는 무채색 계열 권장, 원색계열 금지
	건축선		• 15m 이상의 도로 경계선으로부터 2m의 건축한계선 지정 • 15m 미만의 도로 경계선으로부터 1m의 건축한계선 지정
	대지내공지		• 대지내공지에 관한 사항은 지구단위계획을 따름
	교통처리		• 대지내 차량출입 - 차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 지구단위계획 지침도를 따르며, - 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있음 - 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있음 - 차량출입이 허용된 구간이라도 20m 이상 도로에 접한 구간에는 차량출입구를 설치할 수 없음 • 주차장의 설치 - 주차장법 및 김포시 주차장조례에 따라 설치함 - 경형자동차를 위한 전용주차구획을 총주차대수의 5% 이상 확보

주) 기타 상기에서 정하지 않은 사항에 대해서는 김포시 도시계획조례 등 관련법규에 따른다.

［별표# 2］ 용도별 구역 평면도 【변경없음】



구 분	면 적(㎡)				구성비 (%)	비고
	계	1공구	2공구	3공구		
합 계	137,065.1	112,344.5	18,726.5	5,994.1	100.0	
산업시설용지	79,435.3	79,435.3	-	-	58.0	
복 합 용 지	8,264.3	8,264.3	-	-	6.0	상업:산업=40:60
지원시설용지	4,143.8	4,143.8	-	-	3.0	
지 원 시 설	2,822.8	2,822.8	-	-	2.0	
주 차 장	1,321.0	1,321.0	-	-	1.0	
공공시설용지	45,221.7	20,501.1	18,726.5	5,994.1	33.0	
공 원	10,007.0	-	10,007.0	-	7.3	
녹 지	4,733.7	-	4,733.7	-	3.5	
도 로	24,358.1	20,471.1	-	3,887.0	17.7	
유 수 지	3,985.8	-	3,985.8	-	2.9	
공 공 공 지	2,107.1	-	-	2,107.1	1.5	
오수중계펌프장	30.0	30.0	-	-	0.1	

［별표# 3］업종별 배치계획【변경없음】

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	84,393.9	100.0	-
20 화학물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품 제외 25 금속가공제품 제조업 ; 기계 및 가구제외 29 기타 기계 및 장비 제조업	14,266.7	16.9	-
17 펄프, 종이 및 종이제품 제조업 18 인쇄 및 기록매체 복제업 20 화학물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품 제외 22 고무 및 플라스틱제품 제조업 23 비금속 광물제품 제조업	9,511.6	11.3	-
20 화학물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품 제외 22 고무 및 플라스틱제품 제조업 28 전기장비 제조업 29 기타 기계 및 장비 제조업	26,164.7	31.0	-
25 금속가공제품 제조업 ; 기계 및 가구제외 29 기타 기계 및 장비 제조업 32 가구 제조업	8,355.5	9.9	-
25 금속가공제품 제조업 ; 기계 및 가구제외 29 기타 기계 및 장비 제조업 30 자동차 및 트레일러 제조업	12,870.1	15.2	
29 기타 기계 및 장비 제조업 52 창고 및 운송관련 서비스업	8,266.7	9.8	(H52)업종의 규모는 획지면적의 30% 이하
22 고무 및 플라스틱제품 제조업 25 금속가공제품 제조업 ; 기계 및 가구제외 26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업 29 기타 기계 및 장비 제조업 33 기타 제품 제조업	4,958.6	5.9	복합용지 내 산업시설용지

※ 복합용지 산업시설비율 : 산업 60%, 상업 40%

※ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제43조제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비(태양력 발전업(D35114)에 한함)에 대하여 허용, 단, 관리기관에 입주계약, 구조물 설치 등 사전협의를 거쳐야 함.

