

‘26. 7.

2035년 김제 도시관리계획(재정비)
결정(변경)(안)

도 시 과

2035년 김제 도시관리계획(재정비) 결정(변경)(안)

의안 번호	2026-67
----------	---------

제출연월일 : 2026. 7. .

제출자 : 김제시장

1. 제안 사유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조제1항에 따라 김제시 도시관리계획 재정비(전라북도 고시 제2019-213호) 이후 재검토 시기가 도래하여,
- 계획적 도시관리가 필요한 지역에 대한 불합리한 용도지역·지구의 현실화 등 주민생활 편의증진을 도모하고자 합리적·체계적 계획을 수립
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 「같은 법 시행령」 제22조 규정에 따라, 2035년 김제 도시관리계획(재정비) 결정(변경)(안)에 대한 김제시의회의 의견을 청취하고자 함

2. 주요내용

가. 계획의 범위

- 공간적 범위 : 김제시 행정구역 전역(545.84km²)
- 시간적 범위 : 기준년도 2023년, 목표연도 2035년
- 내용적 범위 : 용도지역·지구 계획, 도시계획시설 계획, 지구단위계획 등에 관한 사항

나. 주요 변경내용

- (붙임1) 용도지역 변경
 - 농업진흥지역 해제지역
 - 용도지역 미세분지역, 민원지역
 - 타지역과 용도지역 중복결정지역
- (붙임2) 용도지구(자연취락지구) 변경
 - 기 지정 자연취락지구 정비 및 신규 자연취락지구 지정
- (붙임3) 도시계획시설 변경
 - 불합리하게 결정되었거나 집행 가능성이 없는 시설은 폐지·축소
 - 향후 일몰제 적용에 따라 폐지되는 미집행시설의 대처방안 강구
- (붙임4) 지구단위계획 수립
 - 기존 산업단지 6개소에 대한 지구단위계획 신규 수립

3. 추진상황

○ 김제 도시관리계획(재정비) 용역 계약 및 착수 -----	'23. 4.
○ 김제 도시관리계획(재정비) 용역 착수보고 -----	'23. 6.
○ 김제 성장관리계획 사전주민설명회 -----	'24. 4.
○ 김제 성장관리계획 입안 -----	'24. 10.
○ 김제 성장관리계획 의회 의견청취(원안가결) -----	'24. 11.
○ 김제 성장관리계획 열람공고 및 주민설명회(19개 읍면동) ---	'24. 11.
○ 김제 성장관리계획 관련기관(부서)협의(건설과 외 35개) -----	'24. 11.
○ 김제 市도시계획위원회 심의(성장관리계획(안)) -----	'25. 1.
○ 김제 성장관리계획구역 지정 및 고시 -----	'25. 2.
○ 김제 도시관리계획(재정비) 사전협의사항 보고 -----	'25. 6.
○ 전북특별자치도 1차 사전협의 -----	'25. 8.
○ 전북특별자치도 2차 사전협의 -----	'25. 9.
○ 전북특별자치도 3차 사전협의 -----	'25. 10.
○ 김제 도시관리계획(재정비) 입안 구역 심의 -----	'25. 12.
○ 김제 도시관리계획(재정비) 입안 및 주민 열람 공고 -----	'26. 3.
○ 김제 도시관리계획(재정비) 관계기관(부서) 협의 -----	'26. 5.

4. 금후계획

○ 김제 市도시계획위원회 심의 자문 및 심의 -----	'26. 8.
○ 전북특별자치도 道도시계획위원회 심의 -----	'26. 9.
○ 전북특별자치도 결정사항 고시 -----	'26. 11.

5. 따로붙임

- 용도지역 변경 내역
- 용도지구(자연취락지구) 변경 내역
- 도시계획시설 변경 내역
- 지구단위계획 수립 내역
- 방침결정문

1. 검토대상

- 2020년 김제 도시관리계획(재정비) 이후 용도지역 변경 필요지역

[용도지역 변경 검토대상]

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	712,371	100.0	
농업진흥지역 해제	547,238	76.8	119블럭 (전북고시 제2017-65호, 제2019-323호, 제2020-304호, 제2021-246호, 제2023-175호)
용도지역 변경민원, 미세분 및 여건변화	149,500	21.0	15블럭
김제시 경계 밖 용도지역	15,633	2.2	4블럭

2. 변경기준

- 법적근거 : 도시·군관리계획수립지침(3-1-6-1 ~ 3-1-6-5)

- 관리지역 분류

- 보전관리지역 : 자연환경보호, 산림보호 등 보전필요지역
- 생산관리지역 : 농업·임업·어업생산 등 관리필요지역
- 계획관리지역 : 제한적인 이용·개발을 하려는 지역

(기반시설이 갖춰진 개발압력이 높은지역)

- 관리지역 변경기준

- 기준면적 : 농업진흥지역해제지역 관리 적정성 검토
- 변경기준 : 토지적성평가 결과 및 토지 현황을 고려하여 용도지역 현실화
- 세분방법

가) 1만㎡ 이상 : 토지적성평가 결과 및 대상지 현황에 따라 변경

나) 1만㎡ 미만 : 인근 용도지역으로 세분

3. 용도지역 변경 유형 분류

○ 농업진흥지역 해제지역, 용도지역 미세분지역, 민원지역 등 (119블럭)

구 분	세 분 기 준	세 분
	1만㎡ 이상 집단화된 지역 : 토지적성평가결과 및 대상지 현황에 따라 변경	
1-1	토지적성평가 상 보전 및 생산적성이 높은지역또는 현황상 임야, 개발완료지 면적비율 50% 미만지역	보전관리지역
1-2	토지적성평가 상 보전 및 생산적성이 높은지역또는 현황상 농지, 개발완료지 면적비율 50% 미만지역	생산관리지역
1-3	토지적성평가 상 개발적성이 높은지역으로인접 용도지역 지목, 부지형태, 개발완료지 면적비율 50% 이상지역	계획·생산·보전
	1만㎡ 미만 집단화된 지역 : 토지적성평가결과 및 대상지 현황에 따라 변경	
1-4	기 세분된 관리지역과 접할때, 토지적성값에 관계없이 인근 용도지역 및 토지현황을 고려하여 용도지역 변경	계획·생산·보전
1-5	농림지역 내 1만㎡ 미만 해제지역(관리지역과 접하지 않은 지역, 연속성 결여) (블럭수와면적 합계에 미포함)	변경없음(농림)

○ 용도지역 변경민원, 미세분 및 여건변화 (15블럭)

- 변경민원 (김제시 용도지역 변경민원을 반영하여 용도지역 조정)
- 미세분지역 (용도지역 미세분지역에 주변현황을 반영하여 용도지역 조정)
- 여건변화 (여건변화를 고려하여 도로의 변경선형에 따라 용도지역 조정)

○ 김제시 경계 밖 용도지역 (4블럭)

- 계획관리지역 → 미지정 (부안군 용도지역 중복결정) : 1블럭
- 농림지역 → 미지정 (부안군 용도지역 중복결정) : 3블럭

※ 2020 지형도면 고시도와 2035 계획도의 시경계를 비교해본 결과 차이가 있어 용도지역이 중복지정 되어있음. (부안군 백산면 용계리 1209-4)

4. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		545,023,733	증)4,881	545,028,614	100.00	
주 거 지 역	소 계	8,001,045	-	8,001,045	1.47	
	제1종 전용주거지역	28,598	-	28,598	0.01	
	제1종 일반주거지역	3,674,287	감)178	3,674,109	0.67	
	제2종 일반주거지역	3,694,364	증)178	3,694,542	0.68	
	제3종 일반주거지역	142,690	-	142,690	0.03	
	준 주 거 지 역	461,106	-	461,106	0.08	
상 업 지 역	소 계	1,040,631	-	1,040,631	0.19	
	중 심 상 업 지 역	-	-	-	-	
	일 반 상 업 지 역	990,631	-	990,631	0.18	
	근 린 상 업 지 역	50,000	-	50,000	0.01	
	유 통 상 업 지 역	-	-	-	-	
공 업 지 역	소 계	3,953,251	-	3,953,251	0.73	
	전 용 공 업 지 역	-	-	-	-	
	일 반 공 업 지 역	3,953,251	-	3,953,251	0.73	
	준 공 업 지 역	-	-	-	-	
녹 지 지 역	소 계	31,692,318	감)12,978	31,679,340	5.82	
	보 전 녹 지 지 역	8,814,907	-	8,814,907	1.62	
	생 산 녹 지 지 역	2,926,944	증)12,836	2,939,780	0.54	
	자 연 녹 지 지 역	19,950,467	감)25,814	19,924,653	3.66	
관 리 지 역	소 계	232,409,068	증)562,429	232,971,497	42.74	
	보 전 관 리 지 역	76,424,540	감)47,421	76,377,119	14.01	
	생 산 관 리 지 역	71,734,105	증)454,431	72,188,520	13.24	
	계 획 관 리 지 역	84,250,423	증)155,419	84,405,858	15.49	
	관리지역(미세분)	-	-	-	-	
농 립 지 역		239,707,420	감)544,570	239,162,850	43.88	
자 연 환 경 보 전 지 역		28,220,000	-	28,220,000	5.17	

※ 주) 기정면적은 전라북도 고시 2025-114호(2025.8.29.)기준으로 하여 2025. 12.까지 개별고시된 용도지역 변경사항 누계하여 산출

1. 지정기준

- 법적근거 : 김제시 자연취락지구의 지정 및 정비에 관한 조례
- 지정요건
 - 대상호수 : 호수 10호 이상(개정전 20호 이상)
 - 밀도기준 : 대지밀도 50% 이상 또는 호수밀도 10호/ha이상
 - 지정대상
 - 가) 양호한 주거환경지역, 체계적인 정비 필요지역
 - 나) 농업생산여건 향상 또는 도시적 환경정비 필요지역
 - 제외지역
 - 가) 철거 또는 전면개발 예상 자연취락
 - 나) 재해위험이 예상되는 지역
 - 다) 역사·문화·향토적으로 원형보전이 필요한 지역
 - 라) 기타 시장이 공익상 필요하다고 인정하는 지역 등
 - 경계설정
 - 가) 지형지물, 도시계획도로 등 도시개발과 연계
 - 나) 지구 정형화고려, 최외곽 주택과의 거리 100m 이내
 - 기본방향
 - 가) 기존 자연취락지구
 - ① 경계설정 기준에 부합하지 않은 불합리한 부분의 편입 또는 제척
 - ② 신설·변경·폐지 등 도시계획시설의 정비에 따른 경계 조정 및 지역 여건변화 반영
 - ③ 기준에 부합하는 자연취락지구 편입 시 파편화 지정 지양
(단, 지구 구역계 정형화를 위해 대지 외 일부 필지 포함 가능)
 - 나) 신규 자연취락지구
 - ① 지정대상 : 자연발생적으로 형성된 자연취락(녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역)
 - ② 편입기준 : 가급적 주택으로 한정(단, 지구계 정형화를 위한 일부 건축물 포함 가능)

2. 지정현황

- 지정목적 : 비시가화지역의 자연발생적으로 형성된 취락을 정비
- 자연취락지구 결정(변경)(안)
 - 신규지정 : 1개소, 증)17,873m²
 - 변경 : 89개소, 증)184,058m²
- 「전북특별자치도 사무위임조례」 별표1에 따른 결정권자
 - 도시지역(전북특별자치도지사), 비도시지역 (김제시장)

3. 자연취락지구 결정(변경)조서

구 분		지구수			면적(㎡)			결정권자
		기정	변경	증감	기정	변경	증감	
합계		589	590	1	20,851,255	21,053,186	201,931	
도시지역	소계	35	35	-	829,870	874,906	45,036	도지사
	김제도시지역	16	16	-	431,438	453,152	21,714	
	만경도시지역	2	2	-	112,444	112,444	-	
	금구도시지역	16	16	-	276,976	291,281	14,305	
	금산도시지역	1	1	-	9,012	18,029	9,017	
비도시지역	소계	554	555	1	20,021,385	20,178,280	156,895	김제시장
	만경읍	29	29	-	733,490	736,953	3,463	
	죽산면	38	38	-	1,179,266	1,187,623	8,357	
	백산면	39	39	-	1,223,090	1,229,699	6,609	
	용지면	48	48	-	1,605,424	1,625,201	19,777	
	백구면	30	30	-	2,103,488	2,102,660	-828	
	부량면	25	25	-	671,166	673,261	2,095	
	공덕면	35	35	-	1,332,079	1,349,338	17,259	
	청하면	27	27	-	1,049,835	1,051,612	1,777	
	성덕면	28	28	-	1,166,564	1,174,842	8,278	
	진봉면	40	41	1	1,369,214	1,388,879	19,665	
	금구면	26	26	-	1,021,730	1,057,588	35,858	
	봉남면	34	34	-	1,359,553	1,359,553	-	
	황산면	23	23	-	968,415	979,548	11,133	
	금산면	33	33	-	1,036,477	1,047,876	11,399	
	광활면	24	24	-	510,750	510,750	-	
	동지역	75	75	-	2,690,844	2,702,897	12,053	

4. 지정효과

- 건폐율 60% 이하까지 상향 가능
- 자연취락지구안에서 건축할 수 있는 건축물 행위 적용

1. 도시계획시설의 정의

- 도시발전과 공공복리 증진을 위해 국토계획법에 의거 고시한 도로, 광장, 공원 등 관리계획으로 결정된 시설

2. 장기미집행시설 일몰제 시행

- 근거법령 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제48조(도시·군계획시설 결정의 실효등)
- 장기미집행시설 : 도시계획시설로 결정하였으나 10년 이상 집행이 되지 않은 시설 (16개소, 285,205.0㎡)

3. 도시계획시설 검토 기본방향

- 장기 미집행 도시계획시설의 현황, 추진사업비, 집행가능성 등을 점검
- 향후 일몰제 적용에 따라 폐지되는 미집행시설의 대처방안을 강구
- 단, 신규 대체시설 결정은 최소화
 - 기개발 시가화용지 : 장기미집행시설의 정비(폐지, 축소, 변경 등)
 - 미개발 시가화용지 : 기존 도시계획시설 존치('20년까지 용도지역, 기반시설 유지)

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

구 분	기 정		변 경		변경사항
	시설수	면적(㎡)	시설수	면적(㎡)	
합 계	1,023	24,800,083.2	1,014	24,897,475.9	신설 9, 변경 52, 폐지 18
교통시설	752	10,146,819.2	753	10,434,256.7	신설 : 5, 변경 : 31, 폐지 : 4
공간시설	111	4,167,334.2	102	4,102,312.8	변경 : 2, 폐지 : 9
유통·공급시설	14	198,028.6	18	211,475.6	신설 : 4
공공·문화체육시설	86	3,275,758.9	84	3,259,188.5	변경 : 18, 폐지 : 2
방재시설	45	6,653,911.8	42	6,538,254.8	폐지 : 3
보건위생시설	2	203,071.5	2	203,071.5	-
환경기초시설	13	155,159.0	13	148,916.0	변경 : 1

1. 지구단위계획 수립 목적

- 김제시 산업단지 10개소 중 과거에 조성된 6개 산업단지는 지구단위 계획이 미수립된 상태
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 산업단지는 체계적인 토지이용 및 관리를 위한 계획수립이 요구되는 바, 관련 법령에 근거하여 지구단위계획을 수립함으로써 토지이용의 합리화 및 효율성 제고, 기반시설의 체계적인 정비·관리 도모
- 산업단지의 관리 여건 개선과 기업 활동 및 이용 편의성 증대를 위해 금회 지구단위계획을 수립하고자 함

* '23년 기업활동 지원 및 민원처리 실태 전북도 특정감사 결과 통보에 따른 권고사항 이행
[공영개발과-4844(2023.07.21.)호]

2. 수립검토 기준 및 반영사항

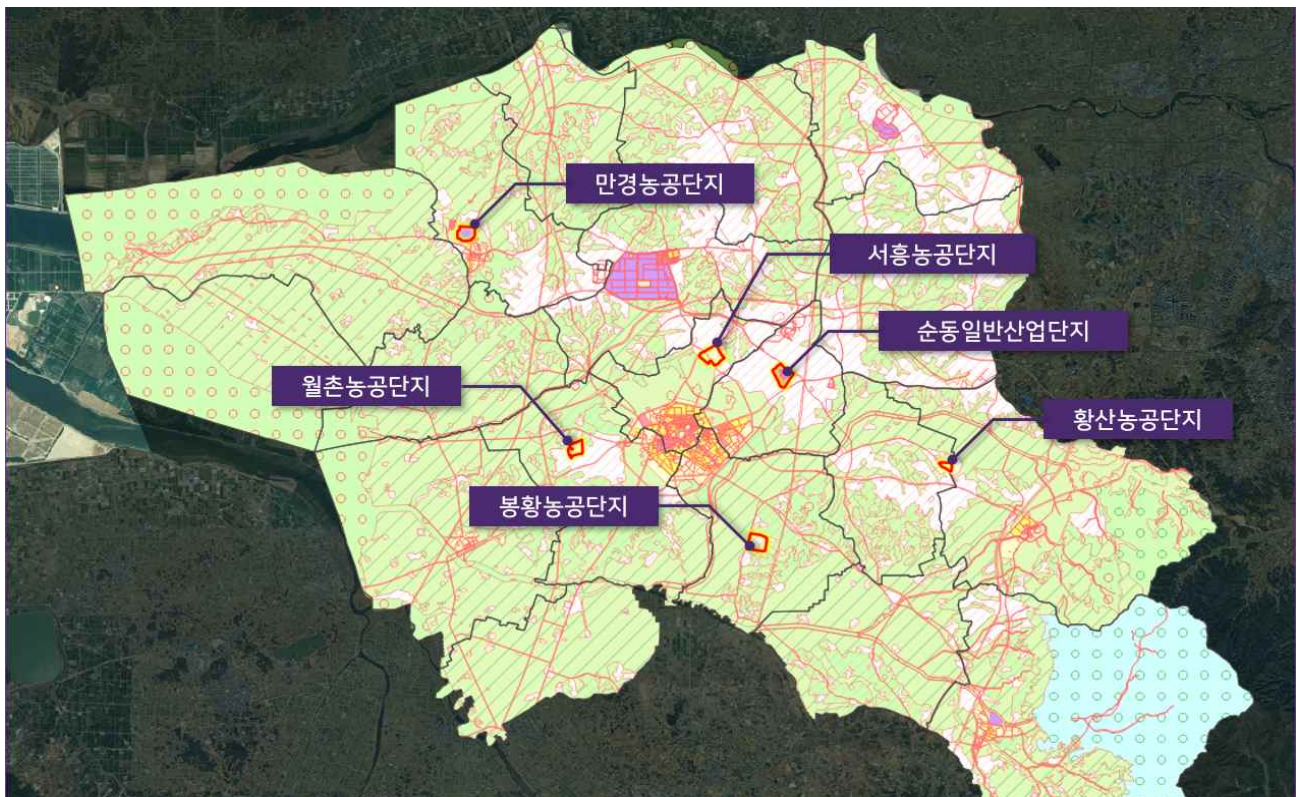
검토 항목	수립 지침 및 반영사항
법적·행정적 기준	- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「지구단위계획 수립지침」 기준 준수 - 기존 산업단지 관리기본계획과의 연계를 통해 토지이용·건축·기반시설 관리 기준을 공간계획으로 구체화
가구 및 획지계획	- 기존 관리기본계획상 획지 체계와 토지소유자·공장 현황을 고려한 가구 및 획지 계획 수립 - 동일·분할 획지, 소유자 불일치 등 기존 이용 실태를 반영한 현실적인 가구 설정
건축물 용도 및 규모	- 기존 입주 업종 및 유치 업종 계획을 고려한 건축물 권장 용도 설정 - 현행 산업단지 이용 실태를 고려한 건폐율·용적률·높이 등 건축 기준 정비
기반시설 확충	- 기존 도로 체계 및 기반시설 현황을 고려한 공공기반시설 관리·정비 계획 반영 - 근로자 편의 증진을 위한 지원시설(편의시설) 입지 여건 검토
환경 및 안전	- 공해 차단 및 완충녹지 체계 정비를 통한 주변 지역 영향 최소화 - 산업단지 내 보행 환경 개선 및 교통체계의 효율적 정비

3. 지구단위계획 수립 대상지

- 위 치 : 김제시 내 산업단지 중 지구단위계획 미수립 지역
- 면 적 : 총 1,205,530m²(6개소)

연번	구역명	위 치	면적(m ²)	비고
합 계			1,205,530.3	
1	순동일반산업단지 지구단위계획구역	순동 956-2 일원	262,061.3	도시지역
2	만경농공단지 지구단위계획구역	만경읍 몽산리 106-20 일원	214,877	도시지역
3	서흥농공단지 지구단위계획구역	흥사동 222 일원	277,139	비도시지역
4	봉황농공단지 지구단위계획구역	오정동 170 일원	233,082	비도시지역
5	월촌농공단지 지구단위계획구역	연정동 866 일원	145,455	비도시지역
6	황산농공단지 지구단위계획구역	황산면 용마리 39-117 일원	72,916	비도시지역

< 위치도 >



더 특별한 내일 기회도시 김제

문서번호	도 시 과 - 4108	주 무 관	도시계획 팀 장	도시과장	도시건설 국 장	부시장	시 장	결
보존기간	년	이정훈	유영리	김동환	김영준	이원석	김성국	재
결재일자	2026. 3. 4.	협 조						

김제 도시관리계획(재정비) “입안” 및 추진계획 보고