

가칭)금정역남측구역 · 가칭)금정1구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안 주민공람 공고

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 우리 군포시 가칭)금정역남측구역, 가칭)금정1구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안에 대하여 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 군포시청에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 6월 4일
군 포 시 장

1. 공람기간 : 2025. 6. 16.(월) ~ 2025. 7. 25.(금) (40일간) 09:00~18:00

※ 기간 내 토요일 및 공휴일은 공람 미 실시

2. 공람장소 : 군포시청 본관 5층 제3기록관(주택정책과 앞)

3. 공람내용

가. 가칭)금정역남측구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안

나. 가칭)금정1구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안

※ 본 계획 및 지정안은 향후 관련기관(부서) 협의, 주민공람 및 의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 등 행정절차 과정에서 변경될 수 있으며, 공고내용 중 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 확인할 수 있습니다.

※ 신분증 미지참시 일부 정보가 제한될 수 있음을 양지바랍니다.

4. 의견제출 방법 : 공람기간 내 의견제출서를 서면(전자문서 포함)으로 주택정책과에 제출

- 방문·우편 : 우)15829 군포시 청백리길 6, 군포시청 5층 주택정책과 ☎031-390-0727)

- 전자메일 : kh0819@korea.kr

※ 의견 제출서 서식 : 군포시 홈페이지 고시공고란 참조

3. 도시계획시설의 결정 조서

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사 용 태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	5	35~38.5	주간선 도로	7,650	안산시 행정구역계 대야미동 607-16	안양시 행정구역계 산본동 52	일반 도로	경부선	경고97-242 (97.7.12)	
변경	대로	1	5	35~38.5 (38.5~39.7)	주간선 도로	7,650 (129)	안산시 행정구역계 대야미동 607-16	안양시 행정구역계 산본동 52	일반 도로	경부선	경고97-242 (97.7.12)	
기정	중로	2	11	15	집산 도로	490	대로1-5 금정동77-4	대로2-5 금정동704-2	일반 도로	금정 초교	안양고95-48 (95.9.22)	
변경	중로	2	11	15 (20)	집산 도로	490 (200)	대로1-5 금정동77-4	대로2-5 금정동704-2	일반 도로	금정 초교	안양고95-48 (95.9.22)	
기정	중로	2	12	15	집산 도로	2,205	대로1-5 금정동775-18	대로2-8 산본동284	일반 도로	학교31	안양고95-48 (95.9.22)	
변경	중로	2	12	15 (20)	집산 도로	2,205 (154)	대로1-5 금정동775-18	대로2-8 산본동284	일반 도로	학교31	안양고95-48 (95.9.22)	
기정	소로	1	17	10	국지 도로	250	대로1-5 금정동85-10	중로2-12 금정동732-3	일반 도로	-	경고90-346 (90.10.8)	
변경	중로	3	A	12~14.5	국지 도로	245	대로1-5 금정동85-10	중로2-12 금정동732-3	일반 도로	-	경고90-346 (90.10.8)	
기정	소로	2	23	8	국지 도로	188	대로1-5 금정동85-1	소로2-46 금정동79-15	일반 도로	어린이 공원 43	경고90-346 (90.9.27)	
변경	중로	3	B	12	국지 도로	81	대로1-5 금정동85-1	중로3-C 81-6	일반 도로	어린이 공원 43	경고90-346 (90.9.27)	
기정	소로	2	44	8	국지 도로	34	중로2-11 금정동79-7	소로2-23 금정동79-8	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	
변경	중로	3	C	12	국지 도로	34	중로2-11 금정동79-7	소로2-23 금정동79-8	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	2	46	8	국지 도로	191	중로2-11 금정동79-1	소로1-17 금정동80-7	일반 도로	어린이 공원 43	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	2	53	8	국지 도로	45	중로2-12 금정동731-8	소로2-46 금정동732-1	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	2	54	8	국지 도로	72	중로2-12 금정동731	소로2-46 금정동731-12	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	2	64	8	국지 도로	122	소로1-17 금정동84-10	소로2-23 금정동81-8	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	3	88	6	국지 도로	124	소로1-17 금정동84-18	소로2-23 금정동81-18	일반 도로	어린이 공원 43	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	3	100	6	국지 도로	119	소로2-64 금정동82-10	소로3-88 금정동84-1	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	3	101	6	국지 도로	111	소로2-64 금정동81-9	소로3-88 금정동81-17	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	

※ () 는 구역내 폭원 및 연장임

나) 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	결정(변경) 사유
대로1-5	대로1-5	- 도로 폭원 확대 - 전체 폭원 : 35~38.5m - 대상지내 폭원: 35.5~36.6m→38.5~39.7m (확폭구간 129m)	정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 폭원 확장
중로2-11	중로2-11	- 도로 폭원 확대 - 전체 폭원 : 15m - 대상지내 폭원 : 15m → 20m (확폭구간 200m)	정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 폭원 확장
중로2-12	중로2-12	- 도로 폭원 확대 - 전체 폭원 : 15m - 대상지내 폭원 : 16m → 20m (확폭구간 154m)	정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 폭원 확장
소로1-17	중로3-A	- 도로 폭원 확대 및 연장 축소 - 폭원: 10m → 12~14.5m - 연장 : 250m → 245m	정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 폭원 확장
소로2-23	중로3-B	- 도로 폭원 확대 및 연장 축소 - 폭원: 8m→ 12m - 연장: 188m → 81m	정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 폭원 확장 및 연장 축소
소로2-44	중로3-C	- 도로 폭원 확대 - 폭원: 8m → 12m	정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 폭원 확장
소로2-46	-	도로 폐지	정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-53	-	도로 폐지	정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-54	-	도로 폐지	정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-64	-	도로 폐지	정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로3-88	-	도로 폐지	정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로3-100	-	도로 폐지	정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로3-101	-	도로 폐지	정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지

2) 주차장

가) 주차장 결정(신설) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉓	주차장	노외주차장	금정동 731-7번지 일원	-	증)400.0	400.0	-	
신설	㉔	주차장	지하주차장	금정동 731-11번지 일원	-	증)1,235.6	1,235.6	-	(지하)주차장

나) 주차장 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정사유
㉓	주차장	- 노외주차장 신설 - 위치: 금정동 731-7번지 일원 - 면적: 400.0㎡	주민편의 증진을 위한 주차장 신설
㉔	주차장	- 지하주차장 신설(공원과 중복결정) - 위치: 금정동 731-11번지 일원 - 면적: 1,235.6㎡	주민편의 증진을 위한 주차장 신설 (어린이공원 지하에 주차장 중복결정)

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	㉔	공원	어린이공원	금정동 80-1번지	1,500.0	감)1,500.0	-	건고85-559 (85.12.30)	
신설	㉕	공원	어린이공원	금정동 730-7번지 일원	-	증)4,199.7	4,199.7	-	

나) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정 사유
㉔	어린이공원	• 공원 폐지 - 위치: 금정동 80-1번지 - 면적: 1,500.0㎡	• 재개발정비사업 목적 달성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 어린이공원 폐지
㉕	어린이공원	• 공원 신설 - 위치: 금정동 730-7번지 일원 - 면적: 4,199.7㎡	• 기존 어린이공원 폐지에 따른 대체 어린이공원 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 체육시설

가) 체육시설 결정(신설)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉕	체육시설	생활체육 시설	금정동 731-4번지 일원	-	증)2,119.3	2,119.3	-	건축물 연면적 (1,000㎡이상)

나) 체육시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉕	체육시설	• 체육시설 신설 - 위치: 금정동 731-4번지 일원 - 면적: 2,119.3㎡	• 체육시설 설치를 통하여 주민 건강과 체력증진에 기여하고자 함

2) 사회복지시설

가) 사회복지시설 결정(신설)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉠	사회복지 시설	경로당	금정동 732번지 일원	-	증)298.5	298.5	-	-

나) 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉠	사회복지시설	• 경로당 신설 - 위치: 금정동 732번지 일원 - 면적: 298.5㎡	• 노인들의 여가공간을 위한 경로당 신설

4. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		설치기준			설치면적	비 고
		의무대상	소요면적산정방법	의무설치면적		
관리사무소		50세대이상	$10\text{m}^2 + (\text{세대수} - 50\text{세대}) \times 0.05\text{m}^2$	51.55m^2	179.01m^2	
공동 이용 시설	경로당	150세대이상	$50\text{m}^2 + (\text{세대수} \times 0.1\text{m}^2)$	138.20m^2	220.00m^2	지상
	어르신놀이터	-	-	-	286.78m^2	지상
	어린이놀이터	150세대이상	$200\text{m}^2 + (\text{세대수} \times 1\text{m}^2)$	$1,082.00\text{m}^2$	$1,200.00\text{m}^2$	지상
	어린이집	300세대이상	$[30\text{인} + (\text{세대수} \times 0.05\text{인})] \times 4.29\text{m}^2$	317.89m^2	390.00m^2	지상
	주민운동시설	500세대이상	-	-	$1,612.71\text{m}^2$	지상
	작은도서관	500세대이상	33 m^2 이상, 6석이상, 1,000권이상	33.00m^2	298.34m^2	지상
	다함께돌봄 센터	500세대이상	-	66.00m^2	120.00m^2	지상
	합계	100세대이상	세대수 $\times$ 2.5 m^2	$2,205.0\text{m}^2$	$4,127.83\text{m}^2$	

※ 공동이용시설 설치계획은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따르며, 설치계획은 향후 사업시행인가 과정에서 변경될 수 있음

5. 건축물의 정비·개량에 관한 계획 및 건축시설 계획

가. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명칭	면적 (m^2)	명칭	면적 (m^2)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	금정역 남측구역 재개발구역	38,873.4	획지[1]-1	28,412.6	금정동 81-18번지 일원	127	-	-	127	-	
			획지[1]-2	245.7	금정동 732-3번지 일원						
			획지[2]-1	2,119.3	금정동 731-4번지 일원						
			획지[2]-2	298.5	금정동 732번지 일원						
			획지[2]-3	400.0	금정동 731-7번지 일원						
			획지[2]-4	1,235.6	금정동 731-11번지 일원						

나. 건축물 시설 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비 고 (연면적)																																														
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				기준	계획																																																
신설	금정역 남측 구역 재개발 구역	38,873.4	계	32,711.7	-	-	-	-	-	-	-																																														
			획지㉠-1	28,412.6	금정동 81-18번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	50% 이하	220%	299.04%	99.2m/ 35층	계 141,226.22㎡ 지상 84,966.22㎡ 지하 56,260.00㎡																																														
			획지㉠-2	245.7	금정동 732-3번지 일원	종교시설	50% 이하	220%	-	관계법령에 의거적용	-																																														
			획지㉡-1	2,119.3	금정동 731-4번지 일원	체육시설	50% 이하	220%	-		-																																														
			획지㉡-2	298.5	금정동 732번지 일원	사회복지 시설	50% 이하	220%	-		-																																														
			획지㉡-3	400.0	금정동 731-7번지 일원	주차장	「주차장법」 등의 관계 법령에 의거 적용																																																		
			획지㉡-4	1,235.6	금정동 731-11번지 일원	(지하) 주차장	「주차장법」 등의 관계 법령에 의거 적용																																																		
· 건립규모 : 공동주택 10개 동 및 부대복리시설 / 지하 3층 ~ 지상 35층(99.2m 이하) · 건립규모 및 비율 : 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설 - 주택규모별 건립세대수(임대주택 포함) <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>전용면적 (㎡)</th><th>세대수</th><th>세대비율(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="8">정비 계획</td><td>임대</td><td>39.75</td><td>45</td><td>5.1</td><td>· 전체 세대수의 5% 이상</td></tr><tr><td rowspan="7">분양</td><td>39.75</td><td>13</td><td>1.5</td><td>-</td></tr><tr><td>49.99</td><td>228</td><td>25.9</td><td>-</td></tr><tr><td>59.99</td><td>238</td><td>27.0</td><td>-</td></tr><tr><td>84.94</td><td>138</td><td>15.6</td><td>-</td></tr><tr><td>84.74</td><td>138</td><td>15.6</td><td>-</td></tr><tr><td>99.99</td><td>82</td><td>9.3</td><td>-</td></tr><tr><td>소 계</td><td>837</td><td>94.9</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">총 계</td><td>882</td><td>100.0</td><td>-</td></tr></table> ※ 향후 사업시행인가 시 건축심의에 따라 변경될 수 있음												구 분		전용면적 (㎡)	세대수	세대비율(%)	비 고	정비 계획	임대	39.75	45	5.1	· 전체 세대수의 5% 이상	분양	39.75	13	1.5	-	49.99	228	25.9	-	59.99	238	27.0	-	84.94	138	15.6	-	84.74	138	15.6	-	99.99	82	9.3	-	소 계	837	94.9	-	총 계		882	100.0	-
구 분		전용면적 (㎡)	세대수	세대비율(%)	비 고																																																				
정비 계획	임대	39.75	45	5.1	· 전체 세대수의 5% 이상																																																				
	분양	39.75	13	1.5	-																																																				
		49.99	228	25.9	-																																																				
		59.99	238	27.0	-																																																				
		84.94	138	15.6	-																																																				
		84.74	138	15.6	-																																																				
		99.99	82	9.3	-																																																				
		소 계	837	94.9	-																																																				
총 계		882	100.0	-																																																					
심의완화 사항		· 해당사항없음																																																							
건축물의 건축선에 관한 계획		· 건축한계선 - 공동주택용지 : 어린이공원㉡, 체육시설㉡ 변 건축한계선 6m 지정 대로1-5, 중로3-A, 중로3-B, 중로3-C, 중로2-11 변 건축한계선 3m 지정 - 종교시설 : 중로2-12, 중로3-A 변 건축한계선 1m 지정 - 체육시설 : 중로3-A 변 건축한계선 1m 지정 - 사회복지시설 : 중로2-12 변 건축한계선 1m 지정 · 기타 건축법 등 관련법규에 따름																																																							
기타사항에 관한 계획		· 해당사항없음																																																							

※ 향후 사업시행인가시 건축심의에 따라 변동될 수 있음

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
토 양 및 지 반	- 토양오염 및 포장 최소화방안 - 발생폐유 전량 수거하여 위탁처리 - 가급적 우기피해 공사 시행 - 포장이 이루어지는 지역에 대해서는 투수성포장재 사용	
대기질	- 공사장내 살수 - 세륜·세차시설 설치 - 운반차량의 규제(덮개설치, 적재물제한) - 가설방진망설치 : 주거지역과 인접한 사업지구 경계지역에 가설방음 판넬 상단 1m높이로 설치	
소 음	- 가설방음판넬 설치 - 환경친화적 방음벽 설치	

나. 재난방지에 관한 계획

구 분	내 용	비 고
재난 방지	수재해 우수유출량이 증가하므로 우수유출량을 최소화하기 위하여 도로, 어린이놀이터, 주차장, 주민운동시설 등에 대해서는 우수침투가 가능한 투수성 포장재를 이용하여 포장할 계획임	
	화 재 지상부 비포장 공간 및 녹지공간을 최대화하여 적극적인 화재예방 및 저감방안 도입	
	교통재해 지상부 차없는 공간을 조성하여 교통사고발생을 최소화하며 재해시 소방도로기능을 수행할 수 있는 진입동선체계 구축	

7. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재개발사업	정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	법 제25조 ~ 제28조에 따라 결정되는 시행자	현황) 745세대 계획) 882세대 증) 137세대	

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 서측 금정초등학교	· 교육시설 주변 통학로는 차도와 보도를 분리하고, 어린이보호 구역 표지판, 과속방지턱 등의 차량 속도 저감 대책 마련 · 불법 주정차 금지 및 노상주차장 설치 불허 · 학생들 등·하교 시 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 가드펜스, 횡단 봉, 횡단보도, 표지판 등의 안전시설 정비 · 교육환경보호구역에서의 금지행위 및 청소년 유해시설 입지 제한 · 교육시설에 대한 일조장애 등에 문제가 없도록 일조권 기준에 적합하게 건축계획 수립	

9. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

- 해당사항없음

10. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택현실 현황

- 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
126	102	24	126	126	-

- 거주현황 (무허가 미포함)

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	745	745	173	572	1,863	433	1,430	
단독주택	362	362	62	300	905	155	750	
공동주택	383	383	111	272	958	278	680	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 거주인구는 「2030 군포 도시기본계획」 가구당 2.5인/세대(2025년)를 적용하여 산정하였음

- 규모별, 유형별 거주 현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		745	362	3	117	242	383	-	35	251	97
60㎡이하	소계	574	273	1	82	190	301	-	-	206	95
	30㎡이하	136	30	-	30	-	106	-	-	24	82
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	308	163	1	41	121	145	-	-	137	8
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	130	80	-	11	69	50	-	-	45	5
60㎡초과 ~ 85㎡이하		102	60	1	27	32	42	-	-	41	1
85㎡초과	소계	69	29	1	8	20	40	-	35	4	1
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	62	24	1	8	15	38	-	34	3	1
	135㎡초과	7	5	-	-	5	2	-	1	1	-

※ 건축물의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 근생시설 내 주거가 포함된 것은 기타로 포함

나. 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률의 준용), 같은 법 시행령 제54조(손실보상 등), 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 시행규칙 제54조(주거이전비의 보상)의 내용에 따라 세입자에 대한 보상 및 대책을 마련하여 사업을 진행할 계획임

구 분	내 용
주거세입자	• 사업시행으로 철거되는 주택의 세입자는 사도 조례 및 정관에서 정하는 바에 따라 임대주택을 공급 • 주거이전비(가구원 수 따라 4개월분의 주거이전비) - 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 3개월 이상 거주한 자 - 무허가건축물 세입자는 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 1년 이상 거주한 자 - 보상대상자의 인정시점은 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 기준
상가세입자	• 폐업보상 및 휴업보상 - 도시 및 주거환경정비법 시행령 제54조제2항에 의거 상가세입자에 대한 폐업보상 혹은 휴업 보상 예정 - 휴업 기간은 4개월 이내로 하되, 아래의 경우에는 실제 휴업기간으로 하며, 휴업기간은 2년을 초과할 수 없다. 1. 해당 정비사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 인하여 4개월 이상의 기간동안 영업을 할 수 없는 경우 2. 영업 시설의 규모가 크거나 이전에 고도의 정밀성을 요구하는 등 해당 영업의 고유한 특수성으로 인하여 4개월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로 인정 되는 경우 - 보상대상자의 인정 시점은 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 기준

다. 주변지역 주택수급 계획

구 역 명	세대수(세대)	비 고
산본1동2지구 재개발사업	1,046	사업시행자 지정
금정역역세권 재개발사업	1,441	사업시행자 지정
군포10구역 재개발사업	1,089	관리처분계획인가
군포1구역 재개발사업	932	사업시행자 지정
군포3구역 재개발사업	557	사업시행자 지정
금정3구역 재개발사업	700	사업시행자 지정

11. 가구 또는 획지에 관한 계획

구 분	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면 적(㎡)	
신설	①	38,873.4	1	금정동 81-18번지 일원	28,412.6	공동주택 및 부대복리시설
신설			2	금정동 732-3번지 일원	245.7	종교시설
신설	②		1	금정동 731-4번지 일원	2,119.3	체육시설
신설			2	금정동 732번지 일원	298.5	사회복지시설
신설			3	금정동 731-7번지 일원	400.0	주차장
신설			4	금정동 731-11번지 일원	1,235.6	(지하)주차장

12. 임대주택 및 공공임대주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
①-1	28,412.6㎡	1	45	64.78㎡ (39.75㎡)	2,915.1㎡

※ 국토교통부고시 제2022-720호[정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용], 경기도고시 제2020-184호[재개발정비사업의 임대주택건설비용], 군포시 고시제2020-21호[재개발정비사업의 임대주택 건설비용]에 의거 재개발 사업의 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모 건설 및 임대주택건설비용은 건설하는 주택 전체세대수의 5퍼센트 이상 계획함.

※ 향후 사업시행인가시 건축심의에 따라 변동될 수 있음

13. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한한다)

- 해당사항 없음

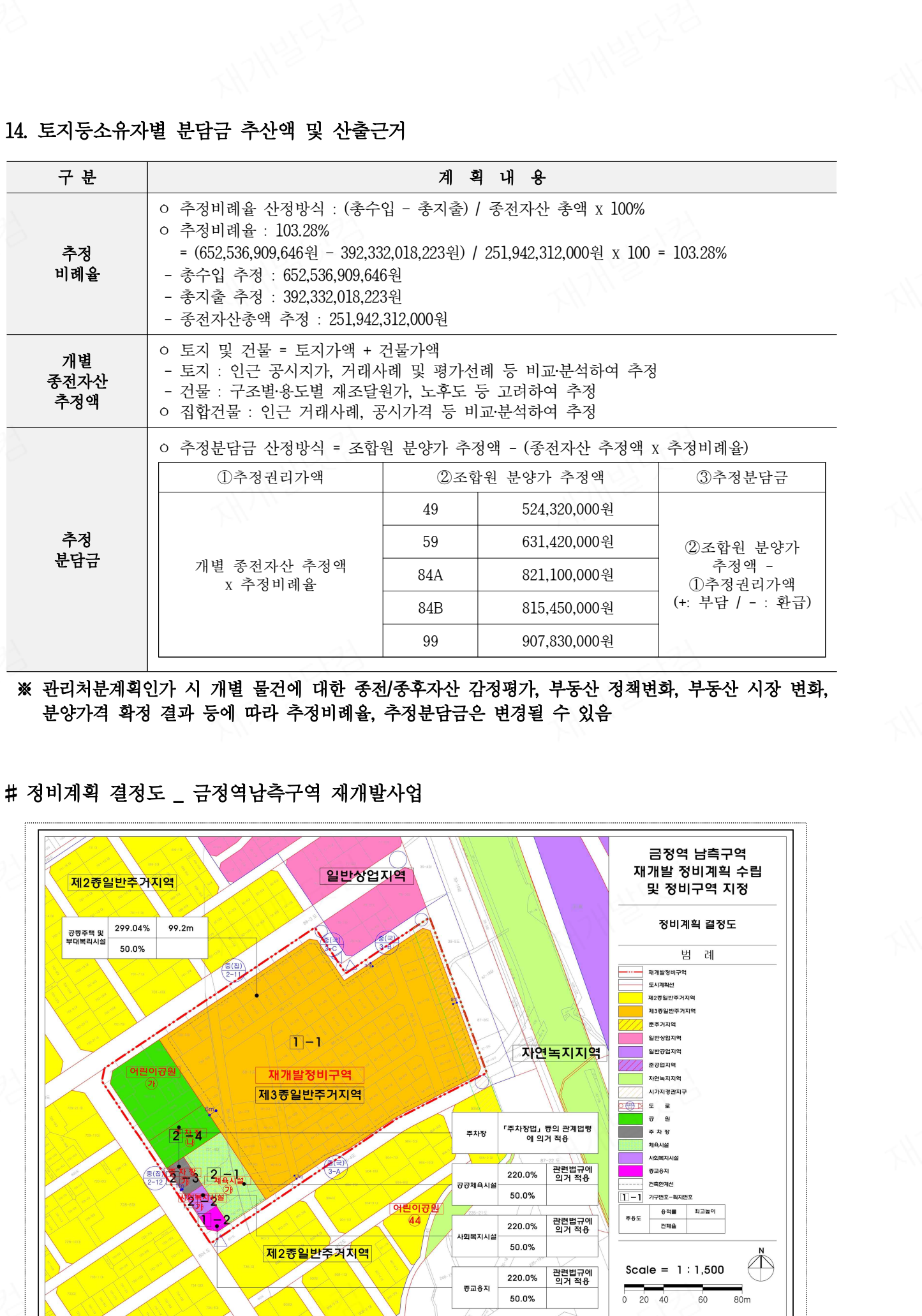
14. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거																			
구 분	계 획 내 용																		
추정 비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 x 100% ○ 추정비례율 : 103.28% = (652,536,909,646원 - 392,332,018,223원) / 251,942,312,000원 x 100 = 103.28% - 총수입 추정 : 652,536,909,646원 - 총지출 추정 : 392,332,018,223원 - 종전자산총액 추정 : 251,942,312,000원																		
개별 종전자산 추정액	○ 토지 및 건물 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 : 인근 공시지가, 거래사례 및 평가선례 등 비교·분석하여 추정 - 건물 : 구조별·용도별 재조달원가, 노후도 등 고려하여 추정 ○ 집합건물 : 인근 거래사례, 공시가격 등 비교·분석하여 추정																		
추정 분담금	○ 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th>①추정권리가액</th><th colspan="2">②조합원 분양가 추정액</th><th>③추정분담금</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 x 추정비례율</td><td>49</td><td>524,320,000원</td><td rowspan="5">②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)</td></tr> <tr> <td>59</td><td>631,420,000원</td></tr> <tr> <td>84A</td><td>821,100,000원</td></tr> <tr> <td>84B</td><td>815,450,000원</td></tr> <tr> <td>99</td><td>907,830,000원</td></tr> </tbody> </table>			①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액		③추정분담금	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	49	524,320,000원	②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)	59	631,420,000원	84A	821,100,000원	84B	815,450,000원	99	907,830,000원
①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액		③추정분담금																
개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	49	524,320,000원	②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)																
	59	631,420,000원																	
	84A	821,100,000원																	
	84B	815,450,000원																	
	99	907,830,000원																	

14. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거			
구 분	계 획 내 용		
추정 비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 x 100% ○ 추정비례율 : 103.28% = (652,536,909,646원 - 392,332,018,223원) / 251,942,312,000원 x 100 = 103.28% - 총수입 추정 : 652,536,909,646원 - 총지출 추정 : 392,332,018,223원 - 종전자산총액 추정 : 251,942,312,000원		
개별 종전자산 추정액	○ 토지 및 건물 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 : 인근 공시지가, 거래사례 및 평가선례 등 비교·분석하여 추정 - 건물 : 구조별·용도별 재조달원가, 노후도 등 고려하여 추정 ○ 집합건물 : 인근 거래사례, 공시가격 등 비교·분석하여 추정		
추정 분담금	○ 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)		
	①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액	
	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	49	524,320,000원
		59	631,420,000원
		84A	821,100,000원
		84B	815,450,000원
		99	907,830,000원
		③추정분담금 ②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)	

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전/종후자산 감정평가, 부동산 정책변화, 부동산 시장 변화, 분양가격 확정 결과 등에 따라 추정비례율, 추정분담금은 변경될 수 있음

14. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거				
구 분	계 획 내 용			
추정 비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 x 100% ○ 추정비례율 : 103.28% = (652,536,909,646원 - 392,332,018,223원) / 251,942,312,000원 x 100 = 103.28% - 총수입 추정 : 652,536,909,646원 - 총지출 추정 : 392,332,018,223원 - 종전자산총액 추정 : 251,942,312,000원			
개별 종전자산 추정액	○ 토지 및 건물 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 : 인근 공시지가, 거래사례 및 평가선례 등 비교·분석하여 추정 - 건물 : 구조별·용도별 재조달원가, 노후도 등 고려하여 추정 ○ 집합건물 : 인근 거래사례, 공시가격 등 비교·분석하여 추정			
추정 분담금	○ 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)			
	①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액		
	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	49	524,320,000원	
		59	631,420,000원	
		84A	821,100,000원	
		84B	815,450,000원	
		99	907,830,000원	
		③추정분담금		
		②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전/종후자산 감정평가, 부동산 정책변화, 부동산 시장 변화, 분양가격 확정 결과 등에 따라 추정비례율, 추정분담금은 변경될 수 있음



3. 도시계획시설의 결정 조서

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사 용 형 태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	12	20~25	보조 간선 도로	1,630	대로1-2 당동1008	중로1-9 금정동891	일반 도로	당동 1008	군포고96-36 (' 96.10.11)	금정4 구역 반영
변경	중로	1	12	20~25 (23)	보조 간선 도로	1,630 (39)	대로1-2 당동1008	중로1-9 금정동891	일반 도로	당동 1008	군포고96-36 (' 96.10.11)	일부 도로 확폭
기정	중로	2	C	10~18	국지 도로	579	대로2-2 금정동743-6	중로2-12 당동836-2	일반 도로	어린이공원 51	경고90-346 (' 90.10.8)	
변경	중로	2	C	10~18 (18)	국지 도로	579 (40)	대로2-2 금정동743-6	중로2-12 당동836-2	일반 도로	어린이공원 51	경고90-346 (' 90.10.8)	일부 도로 확폭
기정	소로	1	38	10	국지 도로	353	대로2-2 금정동745-1	소로1-37 금정동747-4	일반 도로	-	경고90-346 (' 90.10.8)	
변경	소로	1	38	10~12 (12)	국지 도로	353 (208)	중로C 금정동747-4	대로2-2 금정동745-1	일반도 로	-	경고90-346 (' 90.10.8)	일부 도로 확폭
기정	소로	2	97	8	국지 도로	38	중로 1-12 금정동747-22	중로 1-37 금정동 748-3	일반도 로	-	경고 90-346 ('90.9.27)	금정2 구역 반영
변경	중로	1	A	20 (20)	집산 도로	38 (38)	중로 2-C 금정동 748-3	중로1-12 금정동747-22	일반 도로	-	경고90-346 ('90.9.27)	
기정	소로	2	96	8	국지 도로	38	중로1-13 금정동748-28	소로1-37 금정동749	일반 도로	-	경고90-346 ('90.9.27)	
변경	중로	2	D	15 (7)	집산 도로	38 (38)	중로 2-C 금정동749	중로1-13 금정동748-28	일반 도로	-	경고90-346 ('90.9.27)	
기정	소로	3	111	6	국지 도로	212	중로1-13 금정동747-22	소로1-38 금정동746-4	일반 도로	-	경고91-1 ('91.01.07)	

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

나) 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	결정 사유
중로1-12	중로1-12	- 도로 폭원 확대 - 폭원: 20~25m → 20~25m(23m) (확폭구간 39m)	정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 폭원 확장
중로2-C	중로2-C	- 도로 폭원 확대 - 폭원 = 10~18m → 10~18m(18m) (확폭구간 40m)	정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 폭원 확장
소로1-38	소로1-38	- 도로 폭원 확대 - 폭원 = 10m → 10~12m(12m) (확폭구간 208m)	정비계획에 따른 보도 확보를 위한 도로 폭원 확대
소로2-97	중로1-A	- 도로 폭원 확대 - 폭원 = 8m → 20m(20m) (확폭구간 38m)	정비계획에 따른 도로 폭원 확대
소로2-96	중로2-D	- 도로 폭원 확대 - 폭원 = 8m → 15m(15m) (확폭구간 38m)	정비계획에 따른 도로 폭원 확대
소로3-111	소로2-A	- 도로 폭원 확대 - 폭원 = 6m → 8m(8m) (확폭구간 212m)	정비계획에 따른 보도 확보를 위한 도로 폭원 확대
소로3-113	-	- 도로폐지 - 폭원 : 6m → 0m - 연장 : 69m → 0m	정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지

4. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		설치기준			설치면적	비 고
		의무대상	소요면적산정방법	의무설치면적		
관리사무소		50세대이상	$10\text{m}^2 + (\text{세대수} - 50\text{세대}) \times 0.05\text{m}^2$	32.75m^2	230.0m^2	경비실 등
공동 이용 시설	경로당	150세대이상	$50\text{m}^2 + (\text{세대수} \times 0.1\text{m}^2)$	100.5m^2	110.0m^2	「군포시 주택조례」 제3조 주민공동 시설
	어린이놀이터	150세대이상	$200\text{m}^2 + (\text{세대수} \times 1)$	705.0m^2	740.0m^2	
	어린이집	300세대이상	$51\text{인} \times 4.29\text{m}^2$	223.1m^2	240.0m^2	
	주민운동시설	500세대이상	-	-	330.0m^2	
	작은도서관	500세대이상	33m^2 이상, 6석이상, 1,000권이상	33.0m^2	120.0m^2	
	다함께돌봄센터	500세대이상	-	66.0m^2	100.0m^2	
	기타 복리시설	-	-	-	470m^2	
	합계	100세대이상	$(\text{세대수} \times 2.5\text{m}^2)$	$1,262.5\text{m}^2$	$2,100.0\text{m}^2$	

※ 공동이용시설 설치계획은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따르며, 설치계획은 향후 사업시행인가 과정에서 변경될 수 있음

5. 건축물의 정비·개량에 관한 계획 및 건축시설 계획

가. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	금정1구역 재개발구역	19,208.2	-	-	금정동 748번지 일원	93	-	-	93	-	-

나. 건축물 시설 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비 고 (연면적)
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비계획	법적상한		
신설	금정 1구역 재개발 구역	19,208.2	계	17,014.1	-	-	-	-	-	-	-
			획지 1-1	11,910.8	금정동 747-36 번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60	247.27	250	25층이하 (75m이하)	68,309.08㎡
			획지 1-2	5,103.3	금정동 748-12 번지 일원						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			· 건립규모 : 공동주택 7개 동 및 부대복리시설 / 지하 3층 ~ 지상 25층(75m 이하) · 건립규모 및 비율 : 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설 - 주택규모별 건립세대수								
			구 분		전용면적 (㎡)	세대수	세대비율 (%)	비 고			
			정비 계획	임대	39㎡	25	4.95 (5.02)	· 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상			
					소계	25	4.95 (5.02)				
				분양	49㎡	90	17.82 (18.07)	-			
					59㎡	324	64.16 (65.06)	-			
					84㎡	59	11.68 (11.85)	-			
					소계	473	93.86 (94.98)	-			
				합 계		498	98.61 (100.0)	· 상한 용적률 247.27% 적용			
			법적 상한	공공 임대	39㎡	2	0.40	· 초과 용적률(2.71%)의 1/2 이상 · 장기공공임대주택 또는 임대주택 · 공급가격 : 표준건축비 토 지 : 기부채납			
					49㎡	2	0.40				
				분양	59㎡	3	0.59	-			
					합 계		7	1.39	-		
			총 계		505	100.0	-				
심의완화 사항			· 공공임대주택에 따라 증가된 세대수 제외 시 비율 ※ 향후 사업시행인가 시 건축심의에 따라 변경될 수 있음								
			· 공공임대주택 건설에 따른 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 250.0% 이하								
건축물의 건축선에 관한 계획			· 건축한계선 - 공동주택 용지(획지1-1, 획지1-2) : 획지경계선에서 3m 이상(주동에 한하며 부대복리시설은 제외함) · 기타 건축법 등 관련법규에 따름								
기타사항에 관한 계획	차량진·출입 불허구간		-								

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전에 관한 계획

구 분	영 향 예 측	비 고
자연 환경	○ 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부 유입을 최소화 ○ 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재	
생활 환경	○ 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 ○ 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	

나. 재난방지에 관한 계획

구 분	내 용	비 고
화 재	○ 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 ○ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
수 해	○ 자연토양유지 및 공공보행통로, 공원, 공공용지 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
교통	○ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

7. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재개발사업	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내 사업시행인가	「도시 및 주거환경정비법」 제25조 ~ 제28조에 따른 시행자	• 현황 : 510세대 • 계획 : 505세대 • 감소 : 5세대	

※ 토지등소유자는 436인임

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획		비 고
대상지 반경 200m이내에 군포양정초 등학교, 군포중학교 가 입지	○ 대상지 반경 200m이내에 군포양정초등학교, 군포중학교가 입지 상대보호구역으로 사업 시행인가신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경평가서를 제출하고 관할 교육감에게 승인을 받아 사업추진		
	구분		계획내용
	사업 시행시	교통처리	○ 교육시설 주변 통학로는 차도와 보도를 분리하고, 어린이보호구 역 표지판, 과속방지턱 등의 차량 속도 저감 대책 마련 ○ 불법 주정차 금지 및 노상주차장 설치 불허
		대기질	○ 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사시 비산먼 지 및 이산화탄소 저감대책 수립
		보행동선	○ 학생들 등·하교 시 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 가 드웬스, 횡단봉, 횡단보도, 표지판 등의 안전시설 정비 ○ 등하교시간 주가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사차 량의 침두시 운행을 제한 (07:00 ~ 09:00, 17:00 ~ 19:00)
		유해시설 입지제한	○ 교육환경보호구역에서의 금지행위 및 청소년 유해시설 입지 제한
		건축물 설치	○ 교육시설에 대한 일조장애 등에 문제가 없도록 일조권 기준에 적합하게 건축계획 수립
	사업완료시	소음 및 진동 방지	○ 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구주 변 경계부에 가설방음판넬 설치 ○ 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과 후 및 방학기간 등을 활 용하여 주변 학교의 학습에 영향을 최소화
○ 사업지구 내 도로변에 가로수와 공원 및 녹지 등에 대기오염물 질 정화수종을 선정, 식재하여 이로 인한 대기오염물질의 영향을 저 감하도록 계획 ○ 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시) 사용 및 설치와 교통안전시설을 설치하여 학생 등 보행통행의 안전 을 기하도록 계획			

9. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

- 해당사항 없음

10. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택현실 현황

- 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
93	84	9	93	93	-

- 거주현황 (무허가 미포함)

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	510	510	223	287	1,224	535	689	
단독주택	117	117	20	97	281	48	233	
공동주택	393	393	203	190	943	487	456	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 거주인구는 「2030 군포 도시기본계획」 가구당 2.4인/세대(2030년)를 적용하여 산정하였음

- 규모별, 유형별 거주 현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		510	117	34	83	-	393	34	-	359	-
60㎡ 이하	소계	436	84	12	72	-	352	1	-	351	-
	30㎡이하	12	9	1	8	-	3	-	-	3	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	361	66	8	58	-	295	-	-	295	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	63	9	3	6	-	54	1	-	53	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		64	23	16	7	-	41	33	-	8	-
85㎡ 초과	소계	10	10	6	4	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	10	10	6	4	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 건축물의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 근생시설 내 주거가 포함된 것은 기타로 포함

나. 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률의 준용), 같은 법 시행령 제54조(손실보상 등), 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 시행규칙 제54조(주거이전비의 보상)의 내용에 따라 세입자에 대한 보상 및 대책을 마련하여 사업을 진행할 계획임

구 분	내 용
주거세입자	○ 사업시행으로 철거되는 주택의 세입자는 사·도 조례 및 정관에서 정하는 바에 따라 임대주택을 공급 ○ 주거이전비(가구원 수 따라 4개월분의 주거이전비) - 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 3개월 이상 거주한 자 - 무허가건축물 세입자는 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 1년 이상 거주한 자 - 보상대상자의 인정 시점은 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 기준
상가세입자	○ 폐업보상 및 휴업보상 - 도시 및 주거환경정비법 시행령 제54조 제2항에 의거 상가세입자에 대한 폐업보상 혹은 휴업보상 예정 - 휴업 기간은 4개월 이내로 하되, 아래의 경우에는 실제 휴업 기간으로 하며, 휴업 기간은 2년을 초과할 수 없다. 1. 해당 정비사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 인하여 4개월 이상의 기간 동안 영업을 할 수 없는 경우. 2. 영업 시설의 규모가 크거나 이전에 고도의 정밀성을 요구하는 등 해당영업의 고유한 특수성으로 인하여 4개월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로 인정되는 경우 - 보상대상자의 인정 시점은 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 기준

다. 주변지역 주택수급 계획

구 분	구 역 명	건폐율(%)	용적률(%)	세대수(세대)	인구(인)	비 고
군포시	산본1동1지구	50.0이하	299.54	2,021	4,851	사업시행자지정
	산본1동2지구	27.06	342.68	963	2,312	사업시행자지정
	GTX금정역역세권1구역	20.23	299.95	999	2,398	정비구역 지정
	금정3구역	25.00이하	300.00이하	700	1,680	사업시행자지정
	금정2구역	25.00이하	300.00이하	1,092	2,621	사업시행자지정
	금정4구역	25.00이하	300.00이하	940	2,256	사업시행자지정
안양시	충훈부일원 재개발사업	25.0이하	260.0	2,567	6,161	사업시행자지정
	상록지구 재개발사업	22.79	287.91	1,713	4,112	관리처분계획인가
	화창지구 재개발사업	21.11	242.13	483	1,160	관리처분계획인가
	안양역세권지구 재개발사업	23.48	319.35	853	2,048	관리처분계획인가
	종합운동장 동측일원 재개발사업	30.0이하	267.40	1,850	4,440	조합설립인가
	종합운동장 북측일원 재개발사업	30.0이하	262.80	1,105	2,652	조합설립인가
	향림아파트 재건축사업	22.40	269.05	271	651	관리처분계획인가
	진흥아파트 재건축사업	15.43	269.97	2,736	6,567	부분(건축물)준공
	신한아파트 재건축사업	21.92	269.51	507	1,217	관리처분계획인가
의왕시	내손다구역 재개발사업	17.16	299.12	2,633	6,320	착공
	내손라구역 재개발사업	16.43	276.53	2,180	5,232	착공
	오전나구역 재개발사업	13.74	278.81	733	1,760	착공
	오전다구역 재개발사업	17.61	278.02	3,209	7,702	이주 중
	오전라구역 재개발사업	80.0이하	694.0이하	477	1,145	추진위원회승인
	고천가구역 재개발사업	58.23	609.98	928	2,228	이주 중
	고천나구역 재개발사업	14.24	297.44	1,912	4,568	철거 중
	부곡가구역 재개발사업	20.24	262.55	1,719	4,126	철거 중

※ 인구는 군포도시관리계획 상 2030년 가구당 2.4인/세대를 적용하여 산정하였음

※ 주택수급 현황 조사일 2025.05.

11. 가구 또는 획지에 관한 계획

구 분	가구번호	면 적(m ²)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면 적(m ²)	
신설	1	17,014.1	1	금정동 747-36 번지 일원	11,910.8	공동주택 및 부대복리시설
신설			2	금정동 748-12 번지 일원	5,103.3	

12. 임대주택 및 공공임대주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
가구번호1	17,014.1	1	25	39.96㎡	1,390.0㎡
합 계			25	39.96㎡	1,390.0㎡

※ 국토교통부고시 제2022-720호[정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용], 경기도고시 제2020-184호[재개발정비사업의 임대주택건설비용], 군포시 고시제2020-21호[재개발정비사업의 임대주택 건설비용]에 의거 재개발 사업의 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모 건설 및 임대주택건설비용은 건설하는 주택 전체세대수의 5퍼센트 이상 계획함.

※ 향후 사업시행인가시 건축심의에 따라 변동될 수 있음

나. 공공임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
가구번호1	17,014.1	1	2	39.96㎡	111.20㎡
			2	49.90㎡	137.82㎡
합 계			4	-	249.02㎡

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조(재건축사업등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용) 및 「경기도 도시 및 주거환경정비조례」 제22조(정비사업의 국민주택규모주택 건설비용 등)에 의거 산정[국민주택규모 임대주택 용적률 = (법정상한용적률-정비계획용적률) × 50%이상 계획]

※ 공급면적 및 세대수는 향후 건축심의를 통해 확정된 법적상한용적률에 따라 변동될 수 있음.

13. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한한다)

- 해당사항 없음

14. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	계 획 내 용			
추정 비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 x 100%			
	○ 추정비례율 : 94.33%			
	= (292,637,718,498원 - 191,622,626,999원) / 107,085,877,781원 x 100 = 94.33%			
	- 총수입 추정 : 292,637,718,498원			
	- 총지출 추정 : 191,622,626,999원			
- 종전자산총액 추정 : 107,085,877,781원				
개별 종전자산 추정액	○ 토지 및 건물 = 토지가액 + 건물가액			
	- 토지 : 인근 공시지가, 거래사례 및 평가선례 등 비교·분석하여 추정			
	- 건물 : 구조별·용도별 재조달원가, 노후도 등 고려하여 추정			
추정 분담금	○ 집합건물 : 인근 거래사례, 공시가격 등 비교·분석하여 추정			
	○ 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)			
	①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액		③추정분담금
	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	49	483,000,000원	②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / - : 환급)
		59	580,000,000원	
		84	748,000,000원	

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전/종후자산 감정평가, 부동산 정책변화, 부동산 시장 변화, 분양가격 확정 결과 등에 따라 추정비례율, 추정분담금은 변경될 수 있음

정비계획 결정도 _ 가칭)금정1구역 재개발사업

