

군포3구역 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 및 지형도면 정정 고시

군포시 고시 제2023-161(2023. 12. 29.)호로 군포시 당동 738번지 일원의 군포3구역 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 의거 지형도면을 고시하였으나, 고시 내용 중 오기가 있어 정정 고시합니다.

2024년 01월 05일
군 포 시 장

□ 정정사항 : 군포시 고시 제2023-161(2023. 12. 29.)호의 버. 1) 정비구역 주택수급 계획 상의 조합원 및 일반분양 계획세대수를 497세대에서 502세대로 정정

1. 정비구역 지정 가. 정비사업의 명칭 : 군포3구역 재개발사업

나. 정비구역 및 그 면적 1) 정비구역 결정 조서

구분	정비사업 명칭	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비고
신설	군포3구역 재개발사업	군포3 재개발구역	당동 738번지 일원	25,063.9	-

2) 용도지역 결정조서

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
도시관리계획 용도지역	소 계	25,063.9	-	25,063.9	100.0	-
	제2종일반주거지역	25,063.9	감)25,063.9	-	-	-
	제3종일반주거지역	-	증)25,063.9	25,063.9	100.0	-

3) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		25,063.9	-	25,063.9	100.0	-
획 지	소 계	19,392.7	감) 2,691.2	16,701.5	66.6	-
	획지 1	19,392.7	감) 2,691.2	16,701.5	66.6	공동주택 및 부대복리시설
도시계획시설 (정비기반시설)	소 계	5,671.2	증) 2,691.2	8,362.4	33.4	-
	도 로	4,175.4	감) 844.0	3,331.4	13.3	-
	공 원	1,495.8	증) 1,599.5	3,095.3	12.3	-
	녹 지	-	증) 766.1	766.1	3.1	-
	주차장	-	증) 1,169.6	1,169.6	4.7	-

주) 기정은 개별필지 공부면적(대지 99필지, 도로 10필지, 공원 1필지) 및 편입도로(도로 1필지) 구적면적

다. 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	계 획 내 용			
추정 비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 x 100% ○ 추정비례율 : 107.98% = (3,067.57억원 - 1,949.85억원) / 1,035.11억원 x 100 = 107.98% - 총수입 추정 : 3,067.57억원 - 총지출 추정 : 1,949.85억원 - 종전자산총액 추정: 1,035.11억원			
추정 분담금	○ 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)			
	①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액		③추정분담금
	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	49	423,742,000원	추정권리가액 - 조합원 분양가 추정액 (+: 부담 / - : 환급)
		59	497,658,000원	
		74	597,729,000원	
		84	650,760,000원	
		103	767,618,000원	
		111	833,568,000원	
※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전/종후자산 감정평가, 부동산 정책변화, 부동산 시장 변화, 분양가격 확정 결과 등에 따라 추정비례율, 추정분담금은 변경될 수 있음				

라. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로

(1) 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	대로	1	4	35	주간선 도로	2,566	광장12 금정동894	의왕시 행정구역계 당정동93-5	일반 도로	당동 공원	경고 97-242 (97.7.12)	
변경	대로	1	4	35~38	주간선 도로	2,566 (89)	광장12 금정동894	의왕시 행정구역계 당정동93-5	일반 도로	당동 공원	경고 97-242 (97.7.12)	
기정	중로	2	12	15	집산 도로	2,205	대로1-5 금정동775-18	대로2-8 산본동284	일반 도로	학교31	안양고 95-48 (95.9.22)	
변경	중로	2	12	15~23	집산 도로	2,205 (210)	대로1-5 금정동775-18	대로2-8 산본동284	일반 도로	학교31	안양고 95-48 (95.9.22)	
기정	소로	1	35	10	국지 도로	928	대로1-5 당동795-4	중로2-12 당동753-6	일반 도로	군포 초교	경고 90-346 (90.10.8)	
변경	소로	1	35	10~19	국지 도로	928 (164)	대로1-5 당동795-4	중로2-12 당동753-6	일반 도로	군포 초교	경고 90-346 (90.10.8)	
기정	소로	1	27	10	국지 도로	214	대로1-4 당동738-44	소로1-35 당동735-11	일반 도로	어린이 공원55	경고 90-346 (90.10.8)	
변경	중로	3	가	12	국지 도로	110	대로1-4 당동738-44	중로3-나 당동814	일반 도로			
기정	소로	1	40	10	국지 도로	111	중로1-12 당동755	중로2-12 당동739-10	일반 도로	어린이 공원55	경고 90-346 (90.10.8)	
변경	중로	3	나	12	국지 도로	36	중로1-12 당동755	중로3-가 당동754	일반 도로			
기정	소로	2	93	8	국지 도로	58	중로1-13 당동755-4	소로1-35 당동756-12	일반 도로		경고 90-346 (90.9.27)	
변경	소로	1	가	11	국지 도로	58	중로1-13 당동755-4	소로1-35 당동756-12	일반 도로			
폐지	소로	2	101	8	국지 도로	138	중로2-12 당동738-37	소로1-40 당동738-22	일반 도로		경고 90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	2	99	8	국지 도로	80	중로2-12 당동754-7	소로1-27 당동754-17	일반 도로		경고 90-346 (90.9.27)	

※ ()안은 구역 내 결정사항임

(2) 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	결정(변경) 사유
대로1-4	대로1-4	○ 도로 폭원 확대 - 폭원 : 35m → 35~38m (확폭구간 89m)	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 폭원 확장
중로2-12	중로2-12	○ 도로 폭원 확대 - 폭원 : 15m → 15~23m (확폭구간 210m)	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 폭원 확장
소로1-35	소로1-35	○ 도로 폭원 확대 - 전체 폭원 : 10m → 10~19m (확폭구간 164m)	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 폭원 확장
소로1-27	중로3-가	○ 연장 축소 및 폭원 확대 - 폭원: 10m → 12m - 연장: 214m → 110m	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 폭원 확장 및 연장 축소
소로1-40	중로3-나	○ 연장 축소 및 폭원 확대 - 폭원: 10m → 12m - 연장: 111m → 36m	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 폭원 확장 및 연장 축소
소로2-93	소로1-가	○ 도로 폭원 확대 - 폭원: 8m → 11m	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 폭원 확장
소로2-101	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 8m → 0m - 연장: 138m → 0m	○ 정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-99	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 8m → 0m - 연장: 80m → 0m	○ 정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지

나) 주차장

(1) 주차장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉔	주차장	노외 주차장	당동 755-6번지 일원	-	중)1,169.6	1,169.6	-	

(2) 주차장 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉔	주차장	○ 주차장 신설 - 1,169.6㎡	○ 주민편의 증진을 위한 주차장 신설

2) 공간시설

가) 공원

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	㉟	공원	어린이공원	당동 755번지일원	1,495.8	감)1,495.8	-	1995.5.19. (군포시고시) 1995-23호	
신설	㉠	공원	어린이공원	당동 755-1번지 일원	-	증)3,095.3	3,095.3		

(2) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉟	어린이공원	○ 공원 폐지 - 1,495.8㎡	○ 재개발사업 목적 달성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 어린이공원 폐지
㉠	어린이공원	○ 공원 신설 - 3,095.3㎡	○ 기존 어린이공원 폐지에 따른 주민의 휴식공간 제 공을 위한 어린이공원 신설

나) 녹지

(1) 녹지 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉠	녹지	완충녹지	당동 738번지 일원	-	증)766.1	766.1	-	

(2) 녹지 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉠	녹지	○ 녹지 신설 - 766.1㎡	○ 간선도로 인접 주택단지의 생활환경보호를 위하여 녹지 신설

마. 공동이용시설 설치계획

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「군포시 주택 조례」 제3조(주민공동시설)에 의한 기준면적 이상 확보

시설의 종류		설치기준			설치면적	비 고
		의무대상	소요면적산정방법	의무설치면적		
관리사무소		50세대 이상	$10\text{㎡} + (\text{세대수} - 50\text{세대}) \times 0.05\text{㎡}$	35.35㎡	70.0㎡	-
공동이용시설	경로당	150세대 이상	$50\text{㎡} + (\text{세대수} \times 0.1\text{㎡})$	105.70㎡	150.0㎡	「군포시 주택조례」 제3조 주민공동시설
	어린이놀이터	150세대 이상	$200\text{㎡} + (\text{세대수} \times 1\text{㎡})$	757.00㎡	790.0㎡	
	어린이집	300세대 이상	$\text{세대수} \times 0.1\text{인} \times 4.29\text{㎡}$	239.00㎡	300.0㎡	
	주민운동시설	500세대 이상	-	-	200.0㎡	
	작은도서관	500세대 이상	33㎡ 이상, 6석 이상, $1,000\text{권}$ 이상	33.00㎡	50.0㎡	
	다함께돌봄 센터	500세대 이상	-	66.00㎡	100.0㎡	
	합계	100세대 이상	$\text{세대수} \times 2.5\text{㎡}$	$1,392.50\text{㎡}$	$1,590\text{㎡}$	

※ 공동이용시설 설치계획은 향후 사업시행인가 과정에서 변경될 수 있음

바. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

1) 건축시설계획

구분	구역구분		획지구분		주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m)	비고 (연면적,㎡)	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)			정비계획	법적상한			
신설	군포3재개발구역	25,063.9	획지①-1	16,701.5	공동주택 및 부대복리시설	50.0	280.0	300.0	75m 이하		
			획지②-1	1,169.6	주차장	주차장법 등 관련 법령에 따름					
			허용용도	획지①-1	○ 「건축법 시행령」 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 ○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설						
				획지②-1	○ 「주차장법」 제2조제1호의 규정에 의한 노외주차장						
			불허용도	○허용용도 이외의 건축물							
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모 : 공동주택 8개동 및 부대복리시설 / 지하 3층 ~지상 24층(75m이하) ○ 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설 - 주택규모별 건립세대수 기재 (임대주택 포함)								
			구분		전용면적(㎡)		세대수	세대비율(%)		비고	
			정비계획	임대	40㎡미만		26	5.1	4.7	· 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상	
				분양	50㎡미만		59	11.6	10.6	-	
					60㎡미만		232	45.7	41.6	-	
					60㎡ ~ 75㎡미만		70	13.8	12.6	-	
					75㎡ ~ 85㎡미만		94	18.5	16.9		
					104㎡미만		23	4.5	4.1		
					112㎡미만		4	0.8	0.7		
				소계		482	94.9	86.5	-		
			합계			508	100.0	91.2	· 정비계획 용적률 280%		
			법적상한	국민주택	40㎡미만		18	36.7	3.2	· 초과 용적률(20.0%)의 1/2 이상	
					40㎡ ~ 50㎡미만		11	22.4	2.0		
				분양주택	50㎡미만		2	4.1	0.4		
					60㎡미만		18	36.7	3.2	-	
				합계			49	100.0	8.8	· 법적상한 용적률 300%	
			총계			557	-	100.0			
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 대지안의 공지 - 대지안의 공지 후퇴부분은 전면공지로 계획하여 차량 및 보행 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지								
			도면번호		구분		제어요소		비고		
			①-1		공동주택 및 부대복리시설		건축한계선 3m				

2) 용적률 산정

구분	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설정비기반시설		기반시설 내 국공유지			유상 매입 국공 유지
			신설 정비 기반시설 (토지)	건축물 환산부지	신설 정비기반 시설 내 국공유지	용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지	대체시설 국공유지 (산정제외)	
토지이용 계획	25,063.9㎡	16,701.5㎡	8,362.4㎡	-	2,020.1㎡	3,651.1㎡	-	3.9㎡
순부담 비율산정	○ 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는 기존 기반시설 중 국·공유 지기존 기반시설 = 8,362.4㎡(토지) - 2,020.1㎡ - 3,651.1㎡ = 2,691.2㎡							
	○ 순부담 비율 산정							
	순부담면적		종상향면적(제2종→제3종)			순부담율		
	2,691.2㎡		25,063.9㎡			10.7%		
기준용적률	○ 기준용적률 = 210.0% (제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역)							
허용용적률	○ 허용용적률 = 기준용적률 + 계획유도 인센티브(최대 30%) = 210.0% + 19.4% = 229.4% - 법정주차대수의 120% 이상 : 5% - 지하주차장 비율 85%초과시 : 3% - 조경식재 : 3% - 녹색건축인증(우수) 및 에너지효율등급(에너지효율인증1등급) : 210% × 4% = 8.4%							
상한용적률	○ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.4 × α) = 229.4% × (1 + 1.4 × 0.1611) = 281.2% • 상한용적률 : 280.0%				α = 기반(공공)시설 부지로 제공하는 면적 / 공공시 설부지 제공 후 대지면적 ※ 공동주택용지의 용적률은 국·공유지 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음			
법적상한 용적률	○ 법적상한용적률 = 300.00% • (예정)법적상한용적률 : 299.70% 280%(정비계획용적률) + 19.70%(초과용적률)				「도시 및 주거환경정비법」 제54조 : 국민주택규모주택 건립에 따른 용적률 완화 적용			

※ 군포시 지구단위계획 운용지침에 따라 상한용적률 280.0% 적용

※ 주거지역 1단계 상향(제2종 → 제3종)에 따른 순부담률 8.0% 이상 확보

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

1) 환경보전에 관한 계획

구분	계획 내용	비고
토양 및 지반	○ 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 가설방음판넬 상단 1m높이로 설치	
소음	○ 가설방음판넬 설치 ○ 환경친화적 방음벽 설치	

2) 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
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	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 대상지 반경 200m 이내에 군포중학교가 입지 상대보호구역으로 사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경평가서를 제출하고 관할 교육감에게 승인을 받아 사업추진

구분		계획내용
사업 시행시	교통처리	○ 교육시설 주변 통학로는 차도와 보도를 분리하고, 어린이보호구역 표지판, 과속 방지턱 등의 차량 속도 저감 대책 마련 ○ 불법 주정차 금지 및 노상주차장 설치 불허
	대기질	○ 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜세차 시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사시 비산먼지 및 이산화탄소 저감대책 수립
	보행동선	○ 학생들 등·하교 시 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 가드웬스, 횡단봉, 횡단보도, 표지판 등의 안전시설 정비 ○ 등하교시간 주가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사차량의 침두시 운행을 제한 (07:00 ~ 09:00, 17:00 ~ 19:00)
	유해시설 입지제한	○ 교육환경보호구역에서의 금지행위 및 청소년 유해시설 입지 제한
	건축물 설치	○ 교육시설에 대한 일조장에 등에 문제가 없도록 일조권 기준에 적합하게 건축계획 수립
	소음 및 진동 방지	○ 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구주변 경계부에 가설방음판넬 설치 ○ 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과 후 및 방학기간 등을 활용하여 주변 학교의 학습에 영향을 최소화
사업완료시		○ 사업지구 내 도로변에 가로수와 공원 및 녹지 등에 대기오염물질 정화수종을 선정, 식재하여 이로 인한 대기오염물질의 영향을 저감하도록 계획 ○ 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시) 사용 및 설치와 교통안전시설을 설치하여 학생 등 보행통행의 안전을 기하도록 계획

자. 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 적용
- 정비사업 시행으로 이주하는 세입자 및 상가임차인을 대상으로 주거이전비, 영업보상비 등 지급

구분	내용
주거세입자	○ 사업시행으로 철거되는 주택의 세입자는 시·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 - 보상대상지의 인정 시점은 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 기준

차. 정비사업 시행계획

- 정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내 사업시행인가

카. 공공지원민간임대주택을 공급하거나, 주택임대관리업자에 위탁하려는 사항

- 해당사항 없음

타. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용) 제1항 각 호의 사항에 관한 계획

1) 용도지역이나 용도지구를 세분하거나 변경하는 사항

가) 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		25,063.9	-	25,063.9	100.0
주거 지역	제2종 일반주거지역	25,063.9	감) 25,063.9	-	-
	제3종 일반주거지역	-	증) 25,063.9	25,063.9	100.0

나) 용도지구 결정 조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일
기정	8	경관지구	시가지경관 지구	대로1-4호선변 양측 (당동 우리은행 ~중로1-12호선)	7,200	240	양측 각15	경고95-128 (95.4.25)

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

- “라. 도시계획시설의 설치에 관한 계획” 참조

3) 가구 및 획지에 관한 계획

- “어. 가구 또는 획지에 관한 계획” 참조

4) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·형태·배치·색채에 관한 계획

- “바 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획” 참조

5) 공공보행통로 계획

- 대상지 서측 산본로215번길과 동측 당산로를 연결하는 폭 6m 이상의 공공보행통로 지정

파. 현금납부에 관한 사항

○ 해당사항 없음

하. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

○ 해당사항 없음

거. 정비사업의 시행방법

시행방법	내 용	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가되는 예상세대수	비고
정비구역에서「도시 및 주거환경정비법」제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 재개발사업	정비구역지정 고시일로 부터 4년 이내 사업시행인가	「도시 및 주거환경정비법」 제25조 ~ 제28조에 따른 시행자	현황 : 488세대 계획 : 557세대 증가 : 69세대	

※ 향후 사업시행인가시 건축심의에 따라 변동될 수 있음

너. 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	군포3 재개발 구역	25,063.1	-	-	당동 738번지 일원	95	-	-	95	-	

더. 정비기반시설의 설치계획

○ “라. 도시계획시설의 설치에 관한 계획” 참조

러. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	건축물의 건축선에 관한 계획			
건축물의 건축선에 관한 계획	○ 대지안의 공지 - 대지안의 공지 후퇴부분은 전면공지로 계획하여 차량 및 보행 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지			
	도면번호	구 분	제어요소	비고
	①-1	공동주택 및 부대복리시설	건축한계선 3m	

며. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

○ 해당사항 없음

버. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역 주택수급계획

구분	현황세대수			계획세대수					비고
	계	가옥주	세입자	계	조합원 및 일반분양	임대주택			
						계	임대주택	국민주택 규모	
계	488	107	381	557	502	55	26	29	
단독주택	275	37	238						
공동주택	213	70	143	557	502	55	26	29	

※ 군포시 고시 제2023-161(2023. 12. 29.)호 고시 시, 오기 된 사항(조합원 및 일반분양 497세대)을 정정(502세대)하는 사항임

2) 주변지역 주택수급 계획

구역명	세대수	비고
산본1동1지구 재개발사업	2,021	사업시행자 지정
산본1동2지구 재개발사업	1,046	사업시행자 지정
금정역역세권 재개발사업	1,441	사업시행자 지정
군포10구역 재개발사업	1,089	사업시행계획인가 후 관리처분계획수립 예정
벌터·마벨지구	1,472	군포시고시 ‘17-513(2017. 8. 1.) (2027년 준공 예정)
군포대야미 공공주택지구	4,734	국토부고시 ‘23-431(2023. 7. 19.) (2026년 준공 예정)
의왕군포안산 공공주택지구	40,818	국토부고시 ‘23-349(2023. 6. 30.) (2031년 준공 예정)

서. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

○ 재개발 정비사업 사업시행계획 수립 시 범죄예방환경설계(CPTED) 활용

- 건물, 시설물 배치를 주민들에 의한 가시권 내 최대한 배치
- 보호되어야 할 공간에 대한 출입을 제어하여 범죄목표에 대한 사전 예방
- 주민에게 소속감을 제공하여 범죄에 대한 관심을 높이고 잠재적 범죄자에

영역성을 인식

- 주민이 함께 어울릴 수 있는 공간을 조성하여 자연적 감시활동 강화
- 시설물을 깨끗하고 정상적으로 유지하여 범죄예방 등

어. 가구 또는 획지에 관한 계획

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지 번호	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
①-1	①	16,701.5	1	당동 739-12번지 일원	16,701.5	공동주택 및 부대복리시설
②-1	②	1,169.6	1	당동 755-6번지 일원	1,169.6	주차장

저. 임대주택 및 국민주택의 건설에 관한 계획

1) 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고(연면적)
①-1	16,701.5	-	26	54.48㎡ (39.97㎡)	1,416.48㎡

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

※ 향후 사업시행인가시 건축심의에 따라 변동될 수 있음

2) 국민주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고(연면적)
①-1	16,701.5	-	18	54.48㎡ (39.97㎡)	980.6㎡
		-	11	68.00㎡ (49.98㎡)	748.0㎡
합 계			29	-	1,728.6㎡

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

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

처. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한한다)

○ 해당사항 없음

커. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획

○ 해당사항 없음

2. 열람장소

○ 해당 관계도서 및 지형도면 등은 일반인이 열람할 수 있도록 군포시 주택정책과(☎031-390-0967)에 비치하였으며, 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 확인할 수 있습니다. 끝.