

군포2구역 · GTX금정역역세권1구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안 주민공람 공고(안)

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조에 따라 우리 군포시 군포2구역 · GTX금정역역세권1구역 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.

2024년 4월 16일
군 포 시 장

1. 공람기간 : 2024. 4. 16.(화) ~ 2024. 5. 30.(목) (45일간) 09:00~18:00

※ 기간 내 토요일 및 공휴일은 공람 미실시

2. 공람장소 : 군포시청 본관 5층 제3기록관(주택정책과 앞)

3. 공람내용

가. 군포2구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안

나. GTX금정역역세권1구역 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 (☎031-390-0589)

- 전자메일 : pxxxxn@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 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	당동1008	군포고96-36 (96.10.11)	
변경	중로	1	12	20~25	보조 간선 도로	1,630 (417)	대로1-2 당동1008	중로1-9 금정동891	일반 도로	당동1008	군포고96-36 (96.10.11)	
기정	소로	1	34	10	국지 도로	383	대로1-5 당동771-10	중로1-12 당동789	일반 도로	어린이공원 59	경고90-346 (90.9.27)	
변경	중로	2	A	10~21	집산 도로	383 (348)	대로1-5 당동771-10	중로1-12 당동789	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	A	19~20	집산 도로	189	중로1-A 당동765-16	중로2-12 당동753-6	일반 도로	-	-	
기정	소로	1	35	10~19	국지 도로	928	대로1-5 당동795-4	중로2-12 당동753-6	일반 도로	군포초교	경고90-346 (90.10.8)	
변경	소로	1	35	10	국지 도로	509	대로1-5 당동795-4	중로2-A 당동787	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	85	8	국지 도로	192	대로1-5 당동772-15	소로2-98 당동773	일반 도로	어린이공원 58	경고90-346 (90.9.27)	
변경	소로	1	B	8~15	국지 도로	192 (130)	대로1-5 당동772-15	소로2-98 당동773	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	89	8	국지 도로	334	중로1-12 당동756-13	중로1-12 당동790	일반 도로	어린이공원 59	경고90-346 (90.9.27)	
변경	소로	2	89	8	국지 도로	61	중로1-12 당동790	중로2-A 당동788	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	
기정	소로	1	가	11	국지 도로	58	중로1-13 당동755-4	소로1-35 당동756-12	일반 도로	-	-	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사 용 형 태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	중로	1	A	25	집산 도로	58	중로1-13 당동755-4	소로1-35 당동756-12	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	126	8	국지 도로	439	소로1-35 당동774	소로2-89 당동763-27	일반 도로	어린이공원 59	경고90-346 (90.9.27)	
변경	소로	1	A	12	집산 도로	141	소로1-35 당동774	중로2-12 당동774-10	일반 도로	-	-	
신설	소로	1	C	12	국지 도로	23	소로2-85 당동771-6	소로1-34 당동771-15	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	90	8	국지 도로	106	중로1-13 당동760	소로2-89 당동761-2	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	2	91	8	국지 도로	135	중로1-13 당동759	소로2-126 당동762-21	일반 도로	소로2-89	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	2	92	8	국지 도로	65	중로1-13 당동758	소로2-89 당동757-4	일반 도로	어린이공원 56	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	2	98	8	국지 도로	162	중로2-12 당동774-10	소로1-35 당동768	일반 도로	소로2-120	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	2	120	8	국지 도로	203	소로2-126 당동767-15	소로1-34 당동771-2	일반 도로	어린이공원 58	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	2	122	8	국지 도로	176	소로2-85 당동771	소로1-34 당동770-16	일반 도로	어린이공원 58	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	2	123	8	국지 도로	107	소로2-90 당동760-1	소로1-34 당동761-20	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	2	125	8	국지 도로	128	소로2-120 당동769-6	소로2-126 당동763	일반 도로	소로1-35	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	2	127	8	국지 도로	88	소로1-35 당동756-12	소로2-89 당동756-13	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	

나) 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	결정 사유
중로1-12	중로1-12	○ 노선 일부구간 폭원 확장 - 폭원: 20m → 25m (확폭구간 417m)	○ 재개발사업에 따른 도로 폭원 일부 확폭
중로1-34	중로2-A	○ 노선 일부구간 폭원 확장 - 폭원: 10m → 10~21m (확폭구간 348m)	○ 재개발사업에 따른 도로 폭원 일부 확폭
-	중로3-A	○ 노선 신설 - 폭원: 19~20m - 연장: 189m	○ 재개발사업에 따른 원활한 진·출입을 위한 도로 신설
소로1-35	소로1-35	○ 노선 연장 축소 및 폭원 축소 - 폭원: 10~19m → 10m - 연장: 928m → 509m	○ 재개발사업에 따른 노선 및 폭원 축소
소로2-85	소로1-B	○ 노선 일부구간 폭원 확장 - 폭원: 8m → 8~15m (확폭구간 130m)	○ 재개발사업에 따른 도로 폭원 일부 확폭
소로2-89	소로2-89	○ 노선 연장 축소 - 연장: 334m → 61m	○ 재개발사업에 따른 노선 축소
소로1-가	중로1-A	○ 노선 폭원 확장 - 폭원: 8m → 22m	○ 재개발사업에 따른 도로 폭원 확폭
소로2-126	소로1-A	○ 폭원 확장 및 노선 연장 축소 - 폭원: 8m → 12m - 연장: 439m → 141m	○ 재개발사업에 따른 노선 축소 및 폭원 확폭
-	소로1-C	○ 노선 신설 - 폭원: 12m - 연장: 23m	○ 재개발사업에 따른 원활한 진·출입을 위한 도로 신설
소로2-90	-	○ 노선 폐지 - 폭원: 8m - 연장: 106m	○ 재개발사업에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-91	-	○ 노선 폐지 - 폭원: 8m - 연장: 135m	○ 재개발사업에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-92	-	○ 노선 폐지 - 폭원: 8m - 연장: 65m	○ 재개발사업에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-98	-	○ 노선 폐지 - 폭원: 8m - 연장: 162m	○ 재개발사업에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-120	-	○ 노선 폐지 - 폭원: 8m - 연장: 203m	○ 재개발사업에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-122	-	○ 노선 폐지 - 폭원: 8m - 연장: 176m	○ 재개발사업에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-123	-	○ 노선 폐지 - 폭원: 8m - 연장: 107m	○ 재개발사업에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-125	-	○ 노선 폐지 - 폭원: 8m - 연장: 128m	○ 재개발사업에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-127	-	○ 노선 폐지 - 폭원: 8m - 연장: 88m	○ 재개발사업에 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	㉠	주차장	노외주차장	당동 773번지 일원	-	증)7,030.0	7,030.0	-	중복결정 지상 : 근린공원 지하 : 주차장
신설	㉡	주차장	노외주차장	당동 771-1번지 일원	-	증)979.4	979.4	-	

나) 주차장 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정 사유
㉠	주차장	○ 주차장 신설 - 7,030.0㎡	○ 주민편의 증진을 위하여 근린공원내 높이차를 이용한 지하주차장 중복결정
㉡	주차장	○ 주차장 신설 - 979.4㎡	○ 주민편의 증진을 위한 주차장 신설

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	㉤	공원	어린이공원	당동 757번지	1,514.8	감)1,514.8	-	경고91-9 (91.1.11)	
폐지	㉦	공원	어린이공원	당동 773-4번지	1,597.4	감)1,597.4	-	군포97-30 (97.8.2)	
폐지	㉧	공원	어린이공원	당동 763-27번지	984.9	감)984.9	-	경고91-9 (91.1.11)	
신설	㉡	공원	근린공원	당동 773번지 일원	-	증)10,062.8	10,062.8	-	중복결정 지상 : 근린공원 지하 : 주차장

나) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정 사유
㉤	어린이공원	○ 공원 폐지 - 1,514.8㎡	○ 재개발사업에 따른 어린이공원 폐지
㉦	어린이공원	○ 공원 폐지 - 1,597.4㎡	○ 재개발사업에 따른 어린이공원 폐지
㉧	어린이공원	○ 공원 폐지 - 984.9㎡	○ 재개발사업에 따른 어린이공원 폐지
㉡	근린공원	○ 공원 신설 - 10,062.8㎡	○ 주민의 휴식공간 제공을 위한 근린공원 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 공공 체육시설

가) 공공체육시설 결정(신설)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉗	공공 체육시설	공공 체육시설	당동 769-9번지 일원	-	증)2,633.5	2,633.5	-	건축물 연면적 (4,800.0㎡)

나) 공공체육시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉗	공공 체육시설	○ 공공 체육시설 신설 - 2,633.5㎡	○ 정비사업의 원활한 진행을 위하여 지역 내 부족한 시설을 도시계획시설로 결정

2) 사회복지시설

가) 사회복지시설 결정(신설)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉗	사회복지 시설	사회복지 시설	당동 770-5번지 일원	-	증)1,134.1	1,134.1	-	
신설	㉘	사회복지 시설	사회복지 시설	당동 774-11번지 일원	-	증)435.1	435.1	-	

나) 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉗	사회복지시설	○ 사회복지시설 신설 - 1,134.1㎡	○ 기존 어린이집을 도시계획시설로 확장 계획
㉘	사회복지시설	○ 사회복지시설 신설 - 435.1㎡	○ 기존 경로당을 도시계획시설로 확장 계획

4. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		설치기준			설치면적	비 고
		의무대상	소요면적산정방법	의무설치면적		
관리사무소		50세대이상	$10\text{m}^2+(\text{세대수}-50\text{세대})\times 0.05\text{m}^2$	108.35m^2	220.00m^2	-
공동 이용 시설	경로당	150세대이상	$50\text{m}^2+(\text{세대수}\times 0.1\text{m}^2)$	251.70m^2	280.00m^2	「군포시 주택조례」 제3조 주민공동시설
	어린이놀이터	150세대이상	$500\text{m}^2+(\text{세대수}\times 0.7\text{m}^2)$ (1,000세대 이상 경우)	$1,911.90\text{m}^2$	$2,485.47\text{m}^2$	
	어린이집	300세대이상	$4.29\times 80\text{명}$ (1,000세대 이상 경우)	343.20m^2	350.00m^2	
	주민운동시설	500세대이상	-	-	800.00m^2	
	작은도서관	500세대이상	33m^2 이상, 6석이상, 1,000권이상	33.00m^2	250.00m^2	
	다함께 돌봄센터	500세대이상	-	66.00m^2	100.00m^2	
	주민공동시설	50세대이상	-	-	$1,000.00\text{m}^2$	
	합계	1,000세대이상	$500\text{m}^2+(\text{세대수}\times 2\text{m}^2)$	$4,534.00\text{m}^2$	$5,265.47\text{m}^2$	
조경면적		$2,000\text{m}^2$ 이상	대지면적의 10%이상	$6,714.93\text{m}^2$	$10,200.00\text{m}^2$	-

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 법정 기준을 준수하여 계획하였음
 ※ 향후 사업시행인가시 건축심의에 따라 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	
-	군포2구역 재개발사업	92,033.9	-	-	당동 768번지 일원	309	-	-	309	-	-

나. 건축물 시설 계획

구분	구역구분		획지구분		주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m)	비고 (연면적,㎡)		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)			정비계획	법적상한				
신설	군포2구역 재개발 사업	92,033.9	획지Ⅰ-1	67,127.1	공동주택 및 부대복리시설	50.0	280.0	300.00	110	계:145,216.01 지상:89,809.28 지하:55,406.73		
			획지Ⅰ-2	2,633.5	공공체육시설	50.0	230.0	-	5층이하	관계 법령에 의거 적용		
			획지Ⅰ-3	1,134.1	사회복지시설	50.0	230.0	-	5층이하	관계 법령에 의거 적용		
			획지Ⅰ-4	979.4	주차장	「주차장법」 등의 관계 법령에 의거 적용						
			획지Ⅰ-5	435.1	사회복지시설	50.0	230.0	-	5층이하	관계 법령에 의거 적용		
			허용 용도	획지Ⅰ-1	○ 「건축법」 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 ○ 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설							
				획지Ⅰ-2	○ 「건축법」 시행령 별표1 제5호에 의한 문화 및 집회시설 ○ 「건축법」 시행령 별표1 제13호에 의한 운동시설							
				획지Ⅰ-3	○ 「건축법」 시행령 별표1 제11호에 의한 노유자시설							
				획지Ⅰ-4	○ 「주차장법」 제2조제1호의 규정에 의한 노외주차장							
				획지Ⅰ-5	○ 「건축법」 시행령 별표1 제11호에 의한 노유자시설							
불허용도			○ 허용용도 이외의 용도									
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모 : 공동주택 12개동 및 부대복리시설 / 지하 3층 ~ 지상 35층(110m이하)									
			○ 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설 - 주택규모별 건립세대수 기재 (임대주택 포함)									
			구분		전용면적(㎡)	세대수	비율(%)		비고			
			정비 계획	임대	39.99	93	5.04	4.61	· 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상			
				분양	49.99	57	3.09	2.83	-			
					59.99	627	33.98	31.09	-			
					74.99	49	2.66	2.43	-			
					84.99	1,019	55.23	50.52	-			
					소계	1,752	94.96	86.86	-			
			합계		1,845	100.00	91.48	· 정비계획 용적률 280.00%				
			법적 상한	국민 주택	39.99	5	2.9	0.25	· 초과 용적률(20.00%)의 1/2 이상			
					49.99	39	22.7	1.93				
					59.99	43	25.0	2.13				
					소계	87	50.6	4.31				
				분양 주택	49.99	45	26.2	2.23	-			
					59.99	40	23.2	1.98				
					소계	85	49.4	4.21				
					합계	172	100.0	8.52			· 법적상한 용적률 300.00%	
총계		2,017	100.0		-							
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 대지안의 공지 - 대지안의 공지 후퇴부분은 전면공지로 계획하여 차량 및 보행통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지									
			도면번호		구분		제어요소		비고			
			획지Ⅰ-1		공동주택 및 부대복리시설		도로경계선으로부터 건축한계선 3m					
			획지Ⅰ-2		공공체육시설		도로경계선으로부터 건축한계선 1m					
			획지Ⅰ-3, Ⅰ-5		사회복지시설		도로경계선으로부터 건축한계선 1m					
			기타사항에 관한 계획			○ 공공보행통로 - 대상지 북측 중로 3-A호선과 남측 중로 2-A호선을 연결하는 공공보행통로 지정 - 공공보행통로 선형은 방향성을 유지하는 범위에서 자연스러운 형태로 조정 가능						

※ 향후 사업시행인가시 건축심의회에 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 - 세륜세차시설 설치 - 운반차량의 규제(덮개설치, 적재물제한) - 가설방진망설치 : 주거지역과 인접한 사업지구 경계지역에 가설방음 판넬 상단 1m 높이로 설치	
소 음	- 가설방음판넬 설치 - 환경친화적 방음벽 설치	

나. 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	

7. 정비사업 시행계획

시행방법	내 용	사업시행자	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 : 1,398세대 계획 : 2,017세대 증가 : 619세대	

※ 향후 사업시행인가시 건축심의에 따라 변동될 수 있음

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 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, 과속방지턱 등의 차량속도 저감대책 마련 ○ 불법 주정차 금지 및 노상주차장 설치 불허
	대기질	○ 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덤펀트 착용, 세륜세차시설의 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 일조장애 등에 문제가 없도록 일조권 기준에 적합하게 건축계획 수립
	소음 및 진동 방지	○ 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구주변 경계부에 가설 방음판넬 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

9. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

- 해당사항없음

10. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택별실 현황

- 건축물 동수

구역내 건축물 동수(용도별)			구역내 건축물 동수(유·무허가별)		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
309	302	7	309	309	-

- 거주현황 (무허가 미포함)

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,965	1,955	655	1,300	4,692	1,572	3,120	
단독주택	639	705	85	620	1,692	204	1,488	
공동주택	1,326	1,250	570	680	3,000	1,368	1,632	

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

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

- 규모별, 유형별 거주 현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		1,965	639	2	465	172	1,326	160	52	1,093	21
60㎡ 이하	소계	1,599	472	-	343	129	1,127	114	52	942	19
	30㎡이하	87	58	-	15	43	29	-	-	25	4
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	1,000	304	-	241	63	696	60	-	631	5
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	512	110	-	87	23	402	54	52	286	10
60㎡초과 ~ 85㎡이하		323	131	1	103	27	192	46	-	144	2
85㎡ 초과	소계	43	37	1	19	16	7	-	-	7	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	37	30	1	17	12	7	-	-	7	-
	135㎡초과	6	6	-	2	4	-	-	-	-	-

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

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

나. 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」, 「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 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 관계법령에 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 해당 영업의 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

구역명	세대수	비고
산본1동1지구 재개발사업	2,021	사업시행자 지정
산본1동2지구 재개발사업	1,046	사업시행자 지정
금정역역세권 재개발사업	1,441	사업시행자 지정
군포1 재개발사업	932	정비구역 지정
금정3 재개발사업	700	정비구역 지정
군포3 재개발사업	557	정비구역 지정
군포10구역 도시환경사업	1,089	사업시행계획인가 후 관리처분계획수립 예정
별터·마뽀지구	1,472	군포시고시 '17-513(2017.8.1.)
군포대야미 공공주택지구	4,734	국토부고시 '23-431(2023.7.19.)
의왕군포안산 공공주택지구	40,818	국토부고시 '23-349(2023.6.30.)

11. 가구 또는 획지에 관한 계획

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지 번호	획 지		비 고
				위치	면적(㎡)	
①-1	①	67,127.1	1	당동 768번지 일원	67,127.1	공동주택 및 부대복리시설
①-2		2,633.5	2	당동 769-9번지 일원	2,633.5	공공 체육시설
①-3		1,134.1	3	당동 700-5번지 일원	1,134.1	사회복지시설
①-4		979.4	4	당동 771-1번지 일원	979.4	주차장
①-5		435.1	5	당동 774-11번지 일원	435.1	사회복지시설

12. 임대주택 및 국민주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
①-1	92,033.9	-	93	58.58㎡ (39.99㎡)	5,447.94㎡

※ 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. 국민주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
①-1	92,033.9	-	5	58.58㎡ (39.99㎡)	292.90㎡
			39	71.87㎡ (49.99㎡)	2,802.93㎡
			43	85.39㎡ (59.99㎡)	3,671.77㎡
합 계			87	-	6,767.60㎡

※ 「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) X 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

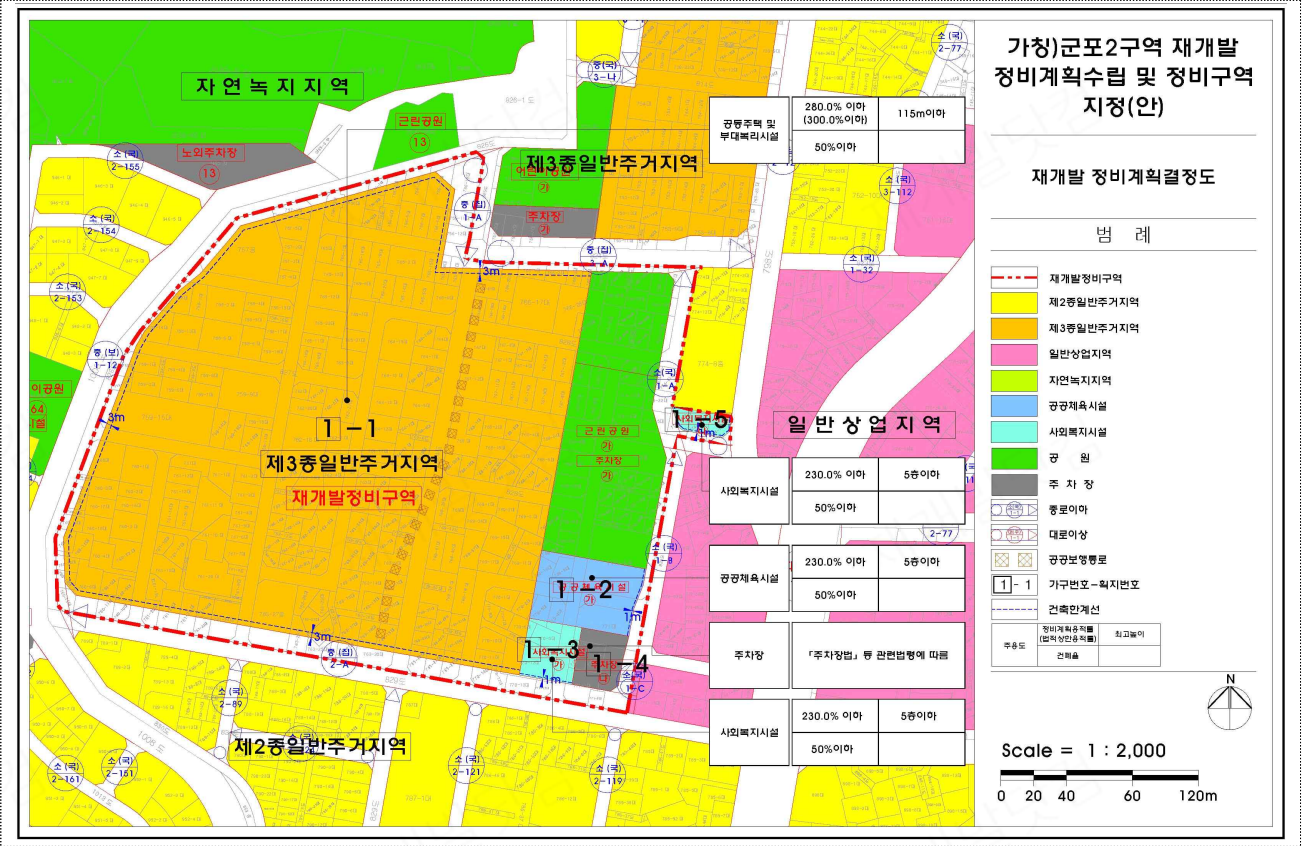
구 분	계 획 내 용																
추정 비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 x 100% ○ 추정비례율 : 85.36% $= (12,526.08\text{억원} - 9,125.65\text{억원}) / 3,983.76\text{억원} \times 100 = 85.36\%$ - 총수입 추정 : 12,526.08억원 - 총지출 추정 : 9,125.65억원 - 종전자산총액 추정 : 3,983.76억원																
개별 종전자산 추정액	○ 토지 및 건물 = 토지가액 + 건물가액 - 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="4">개별 종전자산 추정액 x 추정비례율</td><td>49형</td><td>480,438,000원</td><td rowspan="4">②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)</td></tr> <tr> <td>59형</td><td>566,568,000원</td></tr> <tr> <td>74형</td><td>653,535,000원</td></tr> <tr> <td>84형</td><td>720,360,000원</td></tr> </tbody> </table>			①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액		③추정분담금	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	49형	480,438,000원	②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)	59형	566,568,000원	74형	653,535,000원	84형	720,360,000원
①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액		③추정분담금														
개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	49형	480,438,000원	②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)														
	59형	566,568,000원															
	74형	653,535,000원															
	84형	720,360,000원															

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

15. 기타사항

구 분	위치	계 획 내 용
공공보행통로	획지 ①-1	○ 대상지 북측 중로 3-A호선과 남측 중로 2-A호선을 연결하는 공공보행통로 지정 - 공공보행통로 위치 및 선형은 조정할 수 있음 - 공공보행통로 각 부분의 마감 높이는 양 끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 함 - 다만, 양끝 도로 면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있으며 계단과 함께 일부 구간에는 장애인을 위한 경사로 및 승강기를 반드시 설치하여야 함

정비계획 결정도 _ 군포2구역 재개발사업



GTX금정역역세권1구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안

1. 정비사업의 명칭

- GTX금정역역세권1구역 재개발사업

2. 정비구역 및 그 면적

가. 정비구역 결정조서

정비사업 명칭	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
재개발 사 업	GTX금정역역세권1구역 재개발사업	산본동 75번지 일원	44,027.1	-

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
도시관리계획 용도지역	소 계	44,027.1	-	44,027.1	100.0	-
	제2종일반주거지역	44,027.1	감)44,027.1	-	-	-
	제3종일반주거지역	-	증)44,027.1	44,027.1	100.0	-

다. 용도지구 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기 정	1	미관지구	일반 미관 지구	대로2-5호선 및 대로1-2호선 양측 및 편측(대로1-5호선~중로3-1호선)	21,120.0 (1,853)	799 (124)	양측 각15	경고95-128 ('95.4.25)	-
기 정	2	미관지구	일반 미관 지구	대로1-1호선(군포로)변 편측 및 양측(산본동~당동)	45,450.0 (5,550)	2,316 (372)	편측 15	경고97-242 ('95.7.12)	-

라. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		44,027.1	-	44,027.1	100.0	-
획 지	소 계	34,730.6	감) 4,415.4	30,315.2	68.86	-
	획지 1	34,730.6	감) 4,415.4	30,315.2	68.86	공동주택
도시계획시설 (정비기반시설)	소 계	9,296.5	증) 4,415.4	13,711.9	31.14	-
	도 로	6,998.9	감) 2,378.4	4,620.5	10.49	-
	주차장	-	증) 450.0	450.0	1.02	-
	광 장	1,840.0	증) 4,453.9	6,293.9	14.30	-
	녹 지	-	증) 1,889.7	1,889.7	4.29	-
	공공청사	-	증) 457.8	457.8	1.04	공공복합청사
	사회복지시설1	138.2	감) 138.2	-	-	어린이집
	사회복지시설2	319.4	감) 319.4	-	-	경로당

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	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 (35~38)	주간선 도로	7,650 (334)	안산시 행정구역계 대야미동 607-16	안양시 행정구역계 산본동 52	일반 도로	경부선	경고97-242 ('97.7.12)	-
기정	대로	2	5	30~38	주간선 도로	1,870	대로3-7 산본동1038	대로2-2 금정동723-11	일반 도로	산본주공 아파트	경고75-435 ('75.12.18)	-
변경	대로	2	5	30~41	보조 간선 도로	1,870	대로3-7 산본동1038	대로2-2 금정동723-11	일반 도로	산본주공 아파트	경고75-435 ('75.12.18)	-
기정	중로	1	A	20	국지 도로	525	대로2-5 산본동74-26	산본동90-1	일반 도로	-	군포시고시 2021-126 (2021.12.30)	-
변경	대로	3	A	20~26	국지 도로	525	대로2-5 산본동74-26	산본동90-1	일반 도로	-	군포시고시 2021-126 (2021.12.30)	-
폐지	소로	3	71	6	국지 도로	127	대로1-5 산본동75-66	산본동79	일반 도로	-	경고90-346 ('90.9.27)	-
폐지	소로	3	72	6	국지 도로	127	대로1-5 산본동79-75	산본동86	일반 도로	-	경고90-346 ('90.9.27)	-
폐지	소로	3	73	6	국지 도로	128	대로1-5 산본동86-57	산본동94-52	일반 도로	-	경고90-346 ('90.9.27)	-
기정	소로	3	74	6	국지 도로	130	대로1-5 산본동97-44	산본동93-26	일반 도로	-	경고90-346 ('90.9.27)	-
변경	중로	1	B	20	국지 도로	130	대로1-5 산본동97-44	대로3-A 산본동93-26	일반 도로	-	경고90-346 ('90.9.27)	-
기정	소로	3	89	6	국지 도로	223	소로3-73 산본동97	산본동92-12	일반 도로	-	경고90-346 ('90.9.27)	-
변경	소로	3	89	6	국지 도로	151	중로1-B 산본동98-26	산본동92-15	일반 도로	-	경고90-346 ('90.9.27)	-

나) 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	결정 사유
대로 1-5	대로 1-5	- 구역 내 도로 폭원 확대 - 폭원: 35 → 38m (35~38m) (확폭구간 150m)	합리적인 토지이용계획을 위한 구역 내 도로 일부 확폭
대로 2-5	대로 2-5	- 구역 내 도로 폭원 확대 - 30~38m → 30~41m (확폭구간 132m)	합리적인 토지이용계획을 위한 구역 내 도로 일부 확폭
중로 1-A	대로 3-A	- 구역 내 도로 폭원 확대 - 20m → 20~26m (확폭구간 302m)	합리적인 토지이용계획을 위한 구역 내 도로 일부 확폭
소로 3-74	중로 1-B	- 구역 내 도로 폭원 확대 - 6m → 20m (확폭구간 130m)	합리적인 토지이용계획을 위한 구역 내 도로 일부 확폭
소로 3-89	소로 3-89	- 도로 연장 축소 - 223m → 151m - 기점 변경 - 소로3-73 산본동97 → 중로1-B 산본동98-26	합리적인 토지이용계획을 노선 일부 축소 및 이에 따른 기점 변경
소로 3-71	-	- 도로 폐지 - 폭원: 6m → 0m - 연장: 127m → 0m	합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폐지
소로 3-72	-	- 도로 폐지 - 폭원: 6m → 0m - 연장: 127m → 0m	합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폐지
소로 3-73	-	- 도로 폐지 - 폭원: 6m → 0m - 연장: 128m → 0m	합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폐지

2) 주차장

가) 주차장 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	주차장	노외주차장	산본동 94-3번지 일원	-	증)450.0	450.0	-	

나) 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정 사유
A	주차장	- 주차장 신설 - 450.0㎡	인근의 주차환경 개선 및 편의제공을 위한 주차장 신설

나. 공간시설

1) 광장

가) 광장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑬	광장	근린광장	산본동 75-58번지 일원	1,840.0	감)1,840.0	-	군포고97-52 (' 98.1.8)	-
신설	A	광장	근린광장	산본동 97-15번지 일원	-	증)6,293.9	6,293.9	-	

나) 광장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정 사유
⑬	광장	○ 광장 폐지 - 면적 : 1,840.0㎡	○ 재개발사업 추진에 따라 도로, 녹지 등 기반시설의 확보에 따른 광장 폐지
A	광장	○ 광장 신설 - 면적 : 6,293.9㎡	○ 금정역과 연계한 오픈스페이스를 확보하기 위한 광장 신설

2) 녹지

가) 녹지 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	녹지	완충녹지	산본동 75-58번지 일원	-	증)1,889.7	1,889.7	-	

나) 녹지 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정 사유
A	녹지	○ 완충녹지 신설 - 면적 : 1,889.7㎡	○ 쾌적한 주거환경 조성을 위해 도로 (대로2-5)변으로 녹지 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사

가) 공공청사 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	A	공공청사	산본동 94-1번지 일원	-	증)457.8	457.8	-	

나) 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
A	공공청사	○ 공공청사 신설 - 면적 : 457.8㎡	○ 향후 광장부지 이용과 사업 완료시 인구의 대량 유입 예상에 따라 장래의 행정수요에 대비하고 행정서비스 기능, 생활복지 기능을 충족시킬 수 있도록 공공복합청사 신설

4. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		설치기준			설치면적	비 고
		의무대상	소요면적산정방법	의무설치면적		
관리사무소		50세대 이상	$10\text{㎡}+(\text{세대수}-50\text{세대})\times 0.05\text{㎡}$	57.45㎡	65.00㎡	-
공동 이용 시설	경로당	150세대 이상	$50\text{㎡}+(\text{세대수}\times 0.1\text{㎡})$	149.90㎡	270.00㎡	「군포시 주택조례」 제3조 주민공동시설
	어린이놀이터	150세대 이상	$200\text{㎡}+(\text{세대수}\times 1\text{㎡})$	1,199.00㎡	1,200.00㎡	
	어린이집	300세대 이상	$\{30\text{인}+(\text{세대수}\times 0.05\text{인})\}\times 4.29$	342.99㎡	350.00㎡	
	주민운동시설	500세대 이상	-	-	700.00㎡	
	작은도서관	500세대 이상	33㎡이상, 6석이상, 1,000권이상	33.00㎡	100.00㎡	
	다함께 돌봄센터	500세대 이상	-	66.00㎡	100.00㎡	
	주민공동시설	-	-	-	700.00㎡	
합계		100세대 이상	세대수 $\times$ 2.5㎡	2,497.50㎡	3,420.00㎡	

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 법정 기준을 준수하여 계획하였음

※ 향후 사업시행인가시 건축심의에 따라 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	
-	GTX금정역 역세권1구역 재개발 정비구역	44,027.1	-	-	산본동 75번지 일원	238	-	-	238	-	-
			-	-							

나. 건축물 시설 계획

구분	구 역 구 분		획지 구분		주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높 이	비 고 (연면적,㎡)																																																																						
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)			정비계획	법적상한																																																																								
신설	(가칭)GTX 금정역 역세권1구 역 재개발 정비구역	44,027.1	Ⅰ-1	30,315.2	공동주택 및 부대복리시설	50%이하	280% 이하	300% 이하	105m /35층	계: 1155,812.16㎡ 지상: 90,930.44㎡ 지하: 64,881.72㎡																																																																						
			Ⅰ-2	457.8	공공청사	50%이하	280% 이하	-	6층이하	-																																																																						
			허용 용도	Ⅰ-1	○ 「건축법」 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 ○ 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설																																																																											
				Ⅰ-2	○ 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제5장 제3절 공공청사에 해당하는 시설 ○ 「건축법」 시행령 별표1 제11호에 의한 노유자시설																																																																											
			불허용도	○ 허용용도 이외의 용도																																																																												
○ 건립규모 : 공동주택 8개동 및 부대복리시설 / 지하 3층 ~ 지상 35층(105m이하) ○ 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설 - 주택규모별 건립세대수 기재 (임대주택 포함) <table><thead><tr><th colspan="2">구 분</th><th>전용면적 (㎡)</th><th>세대수</th><th colspan="2">세대비율(%)</th><th>비 고</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="6">정비 계획</td><td>임대</td><td>39㎡</td><td>47</td><td>5.06</td><td>4.70</td><td>· 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상</td></tr><tr><td rowspan="5">분양</td><td>39㎡</td><td>7</td><td>0.75</td><td>0.70</td><td>-</td></tr><tr><td>49㎡</td><td>84</td><td>9.05</td><td>8.41</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>556</td><td>59.92</td><td>55.66</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>234</td><td>25.22</td><td>23.42</td><td>-</td></tr><tr><td>소 계</td><td>881</td><td>94.94</td><td>88.19</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>928</td><td>100.00</td><td>92.89</td><td>· 정비계획 용적률 280%</td></tr><tr><td rowspan="3">법적 상한</td><td>국민 주택</td><td>59㎡</td><td>36</td><td>50.70</td><td>3.61</td><td>· 초과 용적률(19.95%)의 1/2 이상</td></tr><tr><td>분양 주택</td><td>59㎡</td><td>35</td><td>49.30</td><td>3.50</td><td>-</td></tr><tr><td>합 계</td><td>71</td><td>100.00</td><td>7.11</td><td>· 법적 상한용적률 300%</td></tr><tr><td colspan="2">총 계</td><td>999</td><td>-</td><td>100.00</td><td>-</td></tr></tbody></table>											구 분		전용면적 (㎡)	세대수	세대비율(%)		비 고	정비 계획	임대	39㎡	47	5.06	4.70	· 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상	분양	39㎡	7	0.75	0.70	-	49㎡	84	9.05	8.41	-	59㎡	556	59.92	55.66	-	84㎡	234	25.22	23.42	-	소 계	881	94.94	88.19	-	합 계		928	100.00	92.89	· 정비계획 용적률 280%	법적 상한	국민 주택	59㎡	36	50.70	3.61	· 초과 용적률(19.95%)의 1/2 이상	분양 주택	59㎡	35	49.30	3.50	-	합 계	71	100.00	7.11	· 법적 상한용적률 300%	총 계		999	-	100.00	-
구 분		전용면적 (㎡)	세대수	세대비율(%)		비 고																																																																										
정비 계획	임대	39㎡	47	5.06	4.70	· 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상																																																																										
	분양	39㎡	7	0.75	0.70	-																																																																										
		49㎡	84	9.05	8.41	-																																																																										
		59㎡	556	59.92	55.66	-																																																																										
		84㎡	234	25.22	23.42	-																																																																										
		소 계	881	94.94	88.19	-																																																																										
합 계		928	100.00	92.89	· 정비계획 용적률 280%																																																																											
법적 상한	국민 주택	59㎡	36	50.70	3.61	· 초과 용적률(19.95%)의 1/2 이상																																																																										
	분양 주택	59㎡	35	49.30	3.50	-																																																																										
	합 계	71	100.00	7.11	· 법적 상한용적률 300%																																																																											
총 계		999	-	100.00	-																																																																											
<table><thead><tr><th>도면번호</th><th>구 분</th><th>제어요소</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td>획지Ⅰ-1</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>• 인접대지경계선으로부터 폭 6m 지정 • 도로경계선으로부터 폭 3m 지정</td><td></td></tr><tr><td>획지Ⅰ-2</td><td>공공청사</td><td>• 관계법 및 관련조례에 따름</td><td></td></tr></tbody></table>											도면번호	구 분	제어요소	비고	획지Ⅰ-1	공동주택 및 부대복리시설	• 인접대지경계선으로부터 폭 6m 지정 • 도로경계선으로부터 폭 3m 지정		획지Ⅰ-2	공공청사	• 관계법 및 관련조례에 따름																																																											
도면번호	구 분	제어요소	비고																																																																													
획지Ⅰ-1	공동주택 및 부대복리시설	• 인접대지경계선으로부터 폭 6m 지정 • 도로경계선으로부터 폭 3m 지정																																																																														
획지Ⅰ-2	공공청사	• 관계법 및 관련조례에 따름																																																																														

※ 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
자연환경	○ 질성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 ○ 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보	
생활환경	○ 도시가스등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
사업시행시 환경영향	○ 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	

나. 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
수재해	○ 침수 등 수재해를 고려하여 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안 하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
산사태	○ 사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
화 재	○ 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

7. 정비사업 시행계획

시행방법	내 용	사업시행자	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 : 951세대 계획 : 999세대 증가 : 48세대	

※ 향후 사업시행인가시 건축심의에 따라 변동될 수 있음

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 대상지 반경 50m 이내에 예지유치원이 입지하여 대상지 일부가 절대보호구역에 해당하며, 200m 이내에 관모초등학교가 입지하여 상대보호구역에 해당함
- 사업시행계획인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 따라 교육환경평가서를 제출하고 관할 교육감에게 승인을 득하여 사업을 추진

정비구역 주변 교육환경 현황	계획내용	
•대상지 반경 50m 이내 예지유치원 (절대보호구역) •대상지 200m 이내 관모초등학교 인접 (상대보호구역)	소음·진동	○ 「공사장 소음·진동 관리지침서」(2007.1환경부)에 준하여 공사를 시행 ○ 예지유치원 및 관모초등학교와 접한 도로변으로 가설방음판넬 설치 ○ 저소음, 적정 용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감
	일 조	○ 관모초 교사동 및 운동장 등에 미치는 일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립
	통학로	○ 과속방지턱 등 교통시설을 통한 보차분리 및 안전한 통학로 확보 ○ 등하교시간 주가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사차량의 침두시운행을 제한 ○ 추후 교통영향분석·개선대책 수립시 스쿨존을 통한 상세 계획 수립

9. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

- 해당사항없음

10. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택현황

- 건축물 동수

구역내 건축물 동수(용도별)			구역내 건축물 동수(유·무허가별)		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
238	194	44	238	238	-

- 거주현황 (무허가 미포함)

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	297	951	164	787	2,282	393	1,889	-
단독주택	227	882	144	738	2,117	346	1,771	-
공동주택	70	69	20	49	165	47	118	-

※ 거주인구는 「제33회 군포시 통계연보」(2021) 세대당인구(2.4인/세대)를 참고하여 작성함

- 규모별, 유형별 거주 현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		297	227	60	90	77	70	-	-	70	-
60㎡ 이하	소계	47	5	4	0	1	42	-	-	42	-
	30㎡이하	10	0	0	0	0	10	-	-	10	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	13	2	2	0	0	11	-	-	11	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	24	3	2	0	1	21	-	-	21	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		19	3	1	0	2	16	-	-	16	-
85㎡ 초과	소계	231	219	55	90	74	12	-	-	12	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	19	9	3	3	3	10	-	-	10	-
	135㎡초과	212	210	52	87	71	2	-	-	2	-

※ 근생시설, 기타시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

나. 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」, 「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 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 관계법령에 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 해당 영업의 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

구역명	세대수	비고
산본1동1지구 재개발사업	2,021	사업시행자 지정
산본1동2지구 재개발사업	1,046	사업시행자 지정
금정역역세권 재개발사업	1,441	사업시행자 지정
군포1 재개발사업	932	정비구역 지정
금정3 재개발사업	700	정비구역 지정
군포3 재개발사업	557	정비구역 지정
군포10구역 재개발사업	1,089	사업시행계획인가 후 관리처분계획수립 예정
별터·마뽀지구	1,472	군포시고시 '17-513(2017.8.1.)
군포대야미 공공주택지구	4,734	국토부고시 '23-431(2023.7.19.)
의왕군포안산 공공주택지구	40,818	국토부고시 '23-349(2023.6.30.)

11. 가구 또는 획지에 관한 계획

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지 번호	획 지		비 고
				위치	면적(㎡)	
①-1	①	30,315.2	1	산본동 79-23번지 일원	30,315.2	공동주택 및 부대복리시설
①-2	①	457.8	2	산본동 94-1번지 일원	457.8	공공청사

12. 임대주택 및 국민주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
산본동 79-23번지 일원	30,315.2㎡	-	47	39㎡	4,682.75㎡

- ※ 군포시 재개발사업 임대주택 건설비용 고시 제2020-21호(2020.3.13.) 기준 5% 이상 확보
- ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 임대주택
- ※ 향후 사업시행인가시 건축심의에 따라 변동될 수 있음

나. 국민주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
산본동79-23번지 일원	30,315.2㎡	-	36	59㎡	5,285.12㎡

- ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 국민주택규모이하(법적상한용적률)
- ※ 공급면적 및 세대수는 향후 건축심의를 통해 확정된 법적상한용적률에 따라 변동될 수 있음.

13. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한한다)

- 해당사항 없음

