

군포시 공고 제2026-1095호

군포도시관리계획(벌터마벨 지구단위계획) 결정(변경)(안) 주민 재공람 공고

- 경기도 고시 제2013-399호(2013.12.27.)로 최초 결정되고 군포시 고시 제2023-7호(2023.1.10.)로 결정(변경)된 군포도시관리계획(벌터·마벨지구 지구단위계획)에 대하여,
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법률 시행령 제22조, 「군포시 도시계획 조례」 제8조의 규정에 따라 당초 계획에서 변경된 내용을 반영하여 주민 의견을 재청취 하고자 아래와 같이 공람·공고합니다.
- 관계도서는 공람장소에 비치하여 이해관계자와 일반인에게 보이고 있으니 의견이 있으신 분은 공람기간 내 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.
가. 공람대상 : 군포도시관리계획(벌터마벨 지구단위계획) 결정(변경)(안)
나. 공람기간 : 공고일로부터 14일간(국·공휴일 및 토요일 제외)
다. 공람장소 및 의견 제출서 : 군포시청 도시계획과
라. 관련도서 : 공람장소에 비치(게재 생략)
마. 주민의견 제출기간 : 공람기간 내

2026. 7. 28.
군 포 시 장

□ 군포도시관리계획(벌터·마벨지구 지구단위계획) 결정(변경)

- 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)
- 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)
- 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)
- 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)
- 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서
가) 복합시설용지

도면 번호	위치		구분		계획내용
	가구번호	획지번호			
-	A1, A2	1,2	용도	허용용도	◦ 별표1 건축물용도 참조
				불허용도	◦ 별표1 건축물용도 참조
			건폐율		◦ 60% 이하
			용적률	기준용적률	◦ 280% (주택용도 도입시 220%)
				허용용적률	◦ (주택용도 도입시 250%)
				상한용적률	◦ 300% 이하
			높이	최고높이	-
			배치 및 형태		◦ 별표2 건축물배치 및 형태 참조
			색채		◦ 별표3 색채가이드라인 참조
			건축선		◦ 건축한계선 3m : 중로1-16, 2-74, 3-74, 3-77, 소로3-259호선변(지구단위계획 지침도면 참조)

※ 별표1. 건축물용도(변경)

- 지정

구 분	획지번호	허용용도(A)		불허용도(B)
준주거 지역	A1-1,2 A2-1,2	A1-1, A2-1	◦ 공장 - 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터, 도시형공장(기숙사, 어린이집 포함) (「군포시 도시계획조례」 별표6 준주거지역안에서 건축할 수 없는 건축물 2. 라에 해당하지 않는것) ◦ 창고시설 ◦ 업무시설 중 일반업무시설 ◦ 제1·2종 근린생활시설(안마원, 안마시술소, 단란주점, 옥외골프장 제외) ◦ 문화 및 집회시설(관람장 제외) ◦ 판매시설(3,000㎡이하) ◦ 의료시설(격리병원 제외) ◦ 교육연구시설 ◦ 노유자시설 ◦ 방송통신시설	◦ 허용용도 이외의 용도
		A1-2	◦ A1-1, A2-1의 허용용도 ◦ 복합시설 - 공동주택 연면적 기준 70% 이내	
		A2-2	◦ A1-1, A2-1의 허용용도 ◦ 복합시설 - 공동주택 연면적 기준 90% 이내	
	B-1	◦ 공동주택 및 부대복리시설		◦ 허용용도 이외의 용도
	B-2	◦ 제1종 근린생활시설 중 바목(지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것)의 시설 ◦ 업무시설 중 가목(공공업무시설)의 시설 및 편의시설(「도시·군계획시설의 결정 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제95조 2항의 시설)		◦ 허용용도 이외의 용도
	B-3	◦ 자동차관련시설 중 주차장 - 주차전용건축물 포함 (주차전용건축물은 「주차장법 시행령」 제1조의2에 따라 건축물의 연면적 중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95%이상인 것을 말한다. 다만, 제1·2종 근린생활시설(안마원, 안마 시술소, 단란주점, 옥외골프장 제외), 문화 및 집회시설(관람장 제외), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 운동시설, 업무시설 또는 자동차 관련시설인 경우에는 주차장으로 사용되는 비율이 70%이상인 것을 말한다)		◦ 허용용도 이외의 용도
	C -1,2,3,4,5	◦ 불허용도 이외의 용도		◦ 「군포시 도시계획 조례」 별표6 준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물

※ 복합시설용지(A1,A2) 공동개발 시 획지분할가능선에 의해 분할된 각각의 복합시설용지(A1-1,A1-2,A2-1,A2-2)의 허용용도, 용적률계획 등 적용

－ 변경

구 분	획지번호	허용용도(A)	불허용도(B)
준주거 지역	A1-1,2 A2-1,2	◦ 공장 － 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터, 도시형공장(기숙사, 어린이집 포함) (「군포시 도시계획조례」 별표6 준주거지역안에서 건축할 수 없는 건축물 2. 라에 해당하지 않는것) ◦ 창고시설 ◦ 운동시설(옥외골프장 제외) ◦ 업무시설 ◦ 제1·2종 근린생활시설(안마원, 안마시술소, 단란주점, 옥외골프장 제외) ◦ 문화 및 집회시설(관람장 제외) ◦ 판매시설(3,000㎡이하) ◦ 의료시설(격리병원 제외) ◦ 교육연구시설 ◦ 노유자시설 ◦ 방송통신시설 ◦ 복합시설 － 공동주택 연면적 기준 90% 이내	◦ 허용용도 이외의 용도
	B-1	◦ 공동주택 및 부대복리시설	◦ 허용용도 이외의 용도
	B-2	◦ 제1종 근린생활시설 중 바목(지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것)의 시설 ◦ 업무시설 중 가목(공공업무시설)의 시설 및 편익시설(「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제95조 2항의 시설)	◦ 허용용도 이외의 용도
	B-3	◦ 자동차관련시설 중 주차장 － 주차전용건축물 포함 (주차전용건축물은 「주차장법 시행령」 제1조의2에 따라 건축물의 연면적 중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95%이상인 것을 말한다. 다만, 제1·2종 근린생활시설(안마원, 안마 시술소, 단란주점, 옥외골프장 제외), 문화 및 집회시설(관람장 제외), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 운동시설, 업무시설 또는 자동차 관련시설인 경우에는 주차장으로 사용되는 비율이 70%이상인 것을 말한다)	◦ 허용용도 이외의 용도
	C -1,2,3,4,5	◦ 불허용도 이외의 용도	◦ 「군포시 도시계획조례」 별표6 준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물

※ 용적률 적용기준(변경)

1) 허용용적률 적용 기준(변경)

- 기정

< 기준용적률 완화항목 및 완화내용 >

내 용		완 화 조 건	완 화 기 준	비고
항 목				
획 지	최대개발규모 (블록단위)개발시	• 획지간 공동개발 또는 최대개발 규모 개발시	기준용적률 × 0.03	
용 도	허용용도	• 허용용도 준수시	기준용적률 × 0.02	
대지내 공지	공공보행통로	• 공공보행통로 설치시	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적)	
	전면공지 (건축한계선)	• 건축한계선이 지정되어 공공에 이용될 수 있도록 조성지침에 의거 대지내공지(전면공지 등)를 조성하는 경우	기준용적률 × 0.05	

- 변경

< 공동주택용지 기준용적률 완화항목 및 완화내용 >

내 용		완 화 조 건	완 화 기 준	비고
항 목				
획 지	최대개발규모 (블록단위)개발시	• 획지간 공동개발 또는 최대개발 규모 개발시	기준용적률 × 0.03	
용 도	허용용도	• 허용용도 준수시	기준용적률 × 0.02	
대지내 공지	공공보행통로	• 공공보행통로 설치시	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적)	
	전면공지 (건축한계선)	• 건축한계선이 지정되어 공공에 이용될 수 있도록 조성지침에 의거 대지내공지(전면공지 등)를 조성하는 경우	기준용적률 × 0.05	

< 복합시설용지(주거용도 도입시) 기준용적률 완화항목 및 완화내용 >

내 용		완 화 조 건	완 화 기 준	비고
항 목				
획 지	최대개발규모 (블록단위)개발시	• 최대개발 규모(획지간 공동개발) 개발시	기준용적률 × 0.12	
대지내 공지	전면공지 (건축한계선)	• 건축한계선이 지정되어 공공에 이용될 수 있도록 조성지침에 의거 대지내공지(전면공지 등)를 조성하는 경우	기준용적률 × 0.02	

2) 상한용적률 적용 기준(변경)

기정	○ 각 인센티브 항목에 의해 완화받는 용적률의 합은 상한용적률을 넘을 수 없음. 다만, 주택건설사업계획승인 또는 건축허가 등을 위한 각종심의 및 인·허가시 추가 공공시설부지(기부채납 등) 제공으로 대지면적이 감소할 경우와 확정측량 후 필지면적이 감소하는 경우는 종전의 대지면적으로 용적률을 산정함 ○ 상한용적률 산정식 1. 당해 획지에 적용되는 허용용적률 $\times [1 + 1.5 \times (\text{공공시설 제공면적} / \text{공공시설제공 후 부지면적})]$ 2. 건축법 제43조 및 군포시 건축조례 제34조에 따라 공개공지 등을 의무면적을 초과하여 설치하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제3항 규정에 따라 다음 산식과 같이 용적률을 완화 적용할 수 있음 완화 적용할 수 있는 용적률 = 당해 획지에 적용되는 허용용적률 + (준주거지역 용적률 $\times$ 의무면적을 초과하는 공개공지 등의 면적의 절반 $\div$ 대지면적)
변경	○ 각 인센티브 항목에 의해 완화받는 용적률의 합은 상한용적률을 넘을 수 없음. 다만, 주택건설사업계획승인 또는 건축허가 등을 위한 각종심의 및 인·허가시 추가 공공시설부지(기부채납 등) 제공으로 대지면적이 감소할 경우와 확정측량 후 필지면적이 감소하는 경우는 종전의 대지면적으로 용적률을 산정함 ○ 상한용적률 산정식 1. 당해 획지에 적용되는 허용용적률 $\times [1 + 1.5 \times (\text{공공시설 제공면적} / \text{공공시설제공 후 부지면적})]$ 2. 건축법 제43조 및 군포시 건축조례 제31조에 따라 공개공지 등을 의무면적을 초과하여 설치하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제3항 규정에 따라 다음 산식과 같이 용적률을 완화 적용할 수 있음 (다만, 당해 획지에 적용되는 허용용적률을 모두 적용한 경우에 한함) 완화 적용할 수 있는 용적률 = 당해 획지에 적용되는 허용용적률 + (준주거지역 용적률 $\times$ 의무면적을 초과하는 공개공지 등의 면적의 절반 $\div$ 대지면적)

6. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

7. 관계도서(시행지침 포함) : **공람장소 비치**