

군포 산본 9-2구역 재건축사업 특별정비계획 결정 및  
특별정비구역 지정 및 지형도면 고시

군포시 산본동 1119번지 일원의 군포 산본 9-2구역 특별정비예정구역에 대하여 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제13조의 규정에 따라 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 23일  
군 포 시 장

1. 특별정비구역 지정

가. 위치, 면적, 개발기간 등 특별정비계획의 개요

1) 위치 및 면적

| 구분 | 유형          | 구역의 명칭                | 위치            | 면적(㎡)     | 비고 |
|----|-------------|-----------------------|---------------|-----------|----|
| 신설 | 주택단지<br>정비형 | 군포 산본 9-2구역<br>특별정비구역 | 산본동 1119번지 일원 | 116,917.5 | -  |

2) 노후계획도시정비사업의 시행방법

| 시행방법        | 시행예정시기                    | 사업시행예정자  | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수                                        | 비고 |
|-------------|---------------------------|----------|-----------------------------------------------------------|----|
| 주택<br>재건축사업 | 2028년 착공 및<br>2030년 준공 예정 | 한국토지주택공사 | ○ 기존세대수 : 1,862<br>○ 계획세대수 : 3,376<br>○ 증감세대수 : (증) 1,514 | -  |

※ 향후 사업시행계획인가에 따른 통합심의 등 행정절차 및 기타 여건에 따라 변동될 수 있음

나. 토지이용에 관한 계획

| 구분                 | 명칭   | 면적(㎡)     |            |           | 비율(%) | 비고             |
|--------------------|------|-----------|------------|-----------|-------|----------------|
|                    |      | 기정        | 변경         | 변경후       |       |                |
| 합계                 |      | 116,917.5 | -          | 116,917.5 | 100.0 | -              |
| 획지                 | 소계   | 102,321.1 | 감) 2,697.8 | 99,623.3  | 85.2  | -              |
|                    | 주거용지 | 102,321.1 | 감) 2,697.8 | 99,623.3  | 85.2  | -              |
| 도시계획시설<br>(정비기반시설) | 소계   | 14,596.4  | 증) 2,697.8 | 17,294.2  | 14.8  | -              |
|                    | 공원   | 11,532.6  | 증) 3,667.4 | 15,151.1  | 13.0  | -              |
|                    | 완충녹지 | 3,063.8   | 감) 3,063.8 | -         | -     | -              |
|                    | 도로   | -         | 증) 2,143.1 | 2,143.1   | 1.8   | -              |
|                    | 주차장  | -         | -          | (1,500.0) | (1.3) | (공원 내<br>중복결정) |

다. 인구·주택 수용계획

|          |          | 세대수(호) |          |       | 인구수(인) |          |       |
|----------|----------|--------|----------|-------|--------|----------|-------|
|          |          | 기정     | 변경       | 변경후   | 기정     | 변경       | 변경후   |
| 합계       |          | 1,862  | 증) 1,514 | 3,376 | 6,122  | 증) 1,643 | 7,765 |
| 전용<br>면적 | 60㎡이하    | -      | 증) 1,481 | 1,481 | -      | 증) 3,406 | 3,406 |
|          | 60~85㎡이하 | 7      | 증) 1,532 | 1,539 | 26     | 증) 3,514 | 3,540 |
|          | 85㎡초과    | 1,855  | 감) 1,499 | 356   | 6,096  | 감) 5,277 | 819   |

라. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획

1) 교통시설

가) 도로

(1) 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |    |                  | 기능         | 연장<br>(m)      | 기정                   | 중점                        | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지     | 최초<br>결정일               | 비고            |
|----|----|----|----|------------------|------------|----------------|----------------------|---------------------------|----------|---------------|-------------------------|---------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원(m)            |            |                |                      |                           |          |               |                         |               |
| 기정 | 대로 | 1  | 2  | 35<br>(-)        | 주간선<br>도로  | 5,824<br>(-)   | 대로 2-5<br>산본동 1060   | 의왕시<br>행정구역계<br>당정동 383-1 | 일반도로     | 광장<br>3       | 경고242호<br>( ' 97.7.12.) | -             |
| 변경 | 대로 | 1  | 2  | 35~38.5<br>(3.5) | 주간선<br>도로  | 5,824<br>(290) | 대로 2-5<br>산본동 1060   | 의왕시<br>행정구역계<br>당정동 383-1 | 일반도로     | 광장<br>3       | 경고242호<br>( ' 97.7.12.) | 구역<br>내<br>확폭 |
| 기정 | 중로 | 1  | 4  | 20               | 보조간선<br>도로 | 2,504          | 대로 1-2<br>산본동 1119-2 | 광장 15<br>산본동 1228         | 일반도로     | 궁내<br>중학교     | 건고339호<br>( ' 94.9.15.) | -             |
| 변경 | 중로 | 1  | 4  | 20~23<br>(0~3)   | 보조간선<br>도로 | 2,504          | 대로 1-2<br>산본동 1119-2 | 광장 15<br>산본동 1228         | 일반도로     | 궁내<br>중학교     | 건고339호<br>( ' 94.9.15.) | 구역<br>내<br>확폭 |
| 기정 | 중로 | 1  | 5  | 20<br>(-)        | 집산도로       | 321<br>(-)     | 대로 1-2<br>산본동 1119-2 | 중로 1-4<br>산본동 1224        | 일반도로     | 산본동<br>1119-3 | 건고339호<br>( ' 94.9.15.) | -             |
| 변경 | 중로 | 1  | 5  | 20~22.5<br>(2.5) | 집산도로       | 321<br>(321)   | 대로 1-2<br>산본동 1119-2 | 중로 1-4<br>산본동 1224        | 일반도로     | 산본동<br>1119-3 | 건고339호<br>( ' 94.9.15.) | 구역<br>내<br>확폭 |

※ ( )는 구역 내 폭원 및 연장임

## (2) 도로 결정(변경) 사유서

| 변경 전 도로명 | 변경 후 도로명 | 변경 내용                            | 결정(변경) 사유                      |
|----------|----------|----------------------------------|--------------------------------|
| 대로1-2    | 대로1-2    | ○ 폭원 변경<br>- 구역 내 폭원 : 0m → 3.5m | ○ 정비기본계획 가이드라인 반영을 위한 도로 확폭    |
| 중로1-4    | 중로1-4    | ○ 폭원 변경<br>- 구역 내 폭원 : 0m → 0~3m | ○ 고산로방향 우회전 전용차로 추가확보 위한 도로 확폭 |
| 중로1-5    | 중로1-5    | ○ 폭원 변경<br>- 구역 내 폭원 : 0m → 2.5m | ○ 정비기본계획 가이드라인 반영을 위한 도로 확폭    |

### 나) 주차장

#### (1) 주차장 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면 표시 번호 | 시설명 | 위치       | 면적(㎡) |            |         | 최초 결정일 | 비고                        |
|----|----------|-----|----------|-------|------------|---------|--------|---------------------------|
|    |          |     |          | 기정    | 변경         | 변경후     |        |                           |
| 신설 | ㉔        | 주차장 | 산본동 1119 | -     | 증) 1,500.0 | 1,500.0 | -      | ○ 중복결정<br>- 공원 : 1,500.0㎡ |

#### (2) 주차장 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경 내용                                          | 결정(변경) 사유                                 |
|--------|-----|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| ㉔      | 주차장 | ○ 주차장 신설<br>- 위치 : 산본동 1119<br>- 면적 : 1,500.0㎡ | ○ 공원 내 주차수요 고려하여 주차장 신설 (공원 지하구간 일부 중복결정) |

## 2) 공간시설

### 가) 공원

#### (1) 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시 번호 | 공원명  | 시설의 세분 | 위치         | 면적(㎡)    |             |          | 최초 결정일             | 비고                         |
|----|---------|------|--------|------------|----------|-------------|----------|--------------------|----------------------------|
|    |         |      |        |            | 기정       | 변경          | 변경후      |                    |                            |
| 폐지 | ㉔       | 궁내공원 | 근린공원   | 산본동 1119-5 | 10,031.2 | 감) 10,031.2 | -        | 건고339호 ('94.9.15.) | -                          |
| 폐지 | ㉔       | 공원   | 어린이공원  | 산본동 1119-1 | 1,501.4  | 감) 1,501.4  | -        | 건고339호 ('94.9.15.) | -                          |
| 신설 | ㉔       | 공원   | 체육공원   | 산본동 1119   | -        | 증) 15,151.1 | 15,151.1 | -                  | ○ 중복결정<br>- 주차장 : 1,500.0㎡ |

## (2) 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경 내용                                                       | 결정(변경) 사유                                                     |
|--------|------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| ㉔      | 궁내공원 | ○ 궁내공원(근린공원) 폐지<br>- 위치 : 산본동 1119-5<br>- 면적 : 감) 10,031.2㎡ | ○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지하고 간선부로 통합재배치                          |
| ㉔      | 공원   | ○ 어린이공원 폐지<br>- 위치 : 산본동 1119-1<br>- 면적 : 감) 1,501.4㎡       | ○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지하고 간선부로 통합재배치                          |
| ㉔      | 공원   | ○ 체육공원 신설<br>- 위치 : 산본동 1119<br>- 면적 : 증) 15,151.1㎡         | ○ 도심부 중앙공원과 연결성 강화를 위한 거점공원 조성<br>○ 공원 지하에 주차장 중복결정(1,500.0㎡) |

### 나) 녹지

#### (1) 녹지 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시 번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치        | 면적(㎡)              |            |              | 최초 결정일             | 비고 |
|----|---------|-----|--------|-----------|--------------------|------------|--------------|--------------------|----|
|    |         |     |        |           | 기정                 | 변경         | 변경후          |                    |    |
| 변경 | ㉔       | 녹지  | 완충 녹지  | 대로 1-2호선변 | 35,531.8 (3,063.8) | 감) 8,910.9 | 26,620.9 (-) | 건고339호 ('94.9.15.) | -  |

※ 산본 11구역 특별정비구역 결정사항 반영

※ ( )안은 구역 내 사항임

#### (2) 녹지 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명       | 변경 내용                                                      | 결정(변경) 사유                                      |
|--------|-----------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| ㉔      | 녹지 (완충녹지) | ○ 녹지 변경(구역 내 폐지)<br>- 위치 : 대로 1-2호선변<br>- 면적 : 감) 3,063.8㎡ | ○ 고산로변 가로활성화를 위해 기존 완충녹지를 폐지하고 간선부 공원 내 포함(통합) |

## 마. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획

### 1) 공원·녹지 계획

| 구분   | 계획내용                                                                              |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 기본방향 | ○ 기존 공원 및 녹지를 간선부 고산로변으로 통합 재배치하여 접근성을 강화하고, 주민 체육활동 및 문화·여가 기능 강화를 위하여 체육공원으로 조성 |

## 2) 환경보전 계획

| 구분     | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 대기환경   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주기적인 살수 시행 및 방진망 설치</li> <li>○ 풍속 8m/s 이상일 경우 감독기관과 협의하에 공사중단 검토</li> </ul>                                                                                                                      |
| 수환경    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사시기를 조정하여 가급적 우기시 토공작업 지양</li> <li>○ 지반노출 구간은 우기를 대비하여 방수 및 차수제 등으로 피복</li> </ul>                                                                                                               |
| 토지환경   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 불가피하게 공사지역내에서 폐유 발생시 일정장소에 폐유보관소를 설치 후 일정 규모의 폐오일 용기에 수거·보관 후 위탁처리</li> <li>○ 현장근로자에 의해 발생하는 생활폐기물은 현장사무실에 적정규모의 분리수거함을 설치하여 전량 수거 후, 우선적으로 재활용하며, 나머지는 해당 자치단체의 폐기물 처리계획에 따라 처리할 계획임</li> </ul> |
| 지형지질   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사시 발생될 부족토 및 사토는 추후 본 사업대상지 주변지역을 위주로 공사 시기의 일치성, 환경에 미치는 영향 등을 고려하여 부족토확보 및 사토 처리</li> </ul>                                                                                                   |
| 자연생태환경 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사시 주기적인 살수, 공사차량(덤프트럭 등)의 적재함 덮개설치 등을 실시하여 비산먼지의 발생을 최대한 억제</li> <li>○ 소형 동물의 서식이나 서식지의 이동을 고려하여 단계별로 부지정지공사를 실시</li> </ul>                                                                     |

## 바. 교통계획

| 구분         | 개선방안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 주변가로 및 교차로 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 고산로 확폭 및 차로운영계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> <li>- B=35.0m → 38.5m, L=310m / 7차로 운영 → 8차로 운영</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                 |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 고산로539번길 확폭 및 차로운영계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> <li>- B=20.0m → 22.5m, L=310m / 자전거도로 설치, 북측구간 3차로 → 4차로</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                   |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 수리산로 도로 운영계획 재수립 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업지측 보도(식수대) 폭원 조절 / 2차로 운영 → 3차로 운영</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                        |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 수리산로 고산로 접속부 우회전차로 설치 <ul style="list-style-type: none"> <li>- B=3.0m, L=20m, 테이퍼=12m</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                 |
| 진출입 동선     | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 진출입구 교차로 설치 및 차로운영계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 총5개소 (공동주택 4개소, 공원 1개소) / 진출입구 각각부 회전반경 확보 : R=6.0m</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                  |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 비상차량 진출입구 확보 및 동선계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 진출입지점 보도 턱낮춤 및 이동식블라드 설치</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                              |
| 대중교통       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 고산로변 버스베이 설치(B=3.0m, L=40m)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 자전거 및 보행   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 고산로539번길 자전거도로 및 분리대 설치 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업지측, 자전거도로 B=1.5m, 분리대 B=0.5m / 자전거 횡단도 설치 2개소</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                      |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 보행자 안전 및 편의를 고려한 동선계획 구축 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 녹지내 보행로 및 단지내 공공보행통로 설치</li> <li>- 보행동선 단절 지점 횡단보도 설치</li> <li>- 건축한계선을 활용한 보도형 전면공지 확보</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                             |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업지 인접도로 보도폭원 최소 2.0m 이상 확보</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 주차         | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획주차대수 4,783대(주거시설 4,726대(세대당 1.40대), 근린생활시설 57대) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법정주차대수(3,652대) 대비 131.0%</li> <li>- 주차수요(3,723대) 대비 128.5%</li> </ul> </li> <li>○ 향후 세부건축계획 수립시 법정주차 및 주차수요에 부합하는 주차계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 장애인, 전기차 등 관련법규 설치기준 준수</li> </ul> </li> </ul> |
| 교통안전 및 기타  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 어린이보호구역 교통안전시설물 정비 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공내초등학교 후문 고원식 교차로 설치</li> <li>- 공내초등학교 후문앞 드롭존 설치</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                         |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업지 인접 보도 전체구간 보행자 안전펜스 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 각종 교통안전표지판 및 노면표시 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 과속방지턱 설치 : 9개소</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 사. 경관계획

| 구분    | 계획내용                                                                                                                                       |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 규모·높이 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 학교, 연접부 높이를 고려한 중저층 계획</li> <li>○ 중앙부 탑상형 고층배치를 통해 상징경관연출</li> </ul>                              |
| 형태·외관 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 수리산의 열린공간 확보로 정면성 확보</li> <li>○ 텐트구조의 스카이라인 형성</li> </ul>                                         |
| 배치    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시맥락을 반영한 조망 및 통경축 확보</li> <li>○ 체육공원 조성 및 지역주민의 힐링공간 제공</li> <li>○ 3개의 단지가 하나의 공동체 구성</li> </ul> |
| 외부공간  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공원 및 통경공간 확보로 열린 경관 형성</li> <li>○ 공공보행통로를 통해 보행 네트워크 연계</li> </ul>                                |

### 아. 특별정비구역 지정에 관한 사항

#### 1) 특별정비구역의 경계

| 구분 | 유형       | 구역의 명칭               | 위치            | 면적(㎡)     | 비고             |
|----|----------|----------------------|---------------|-----------|----------------|
| 신설 | 주택단지 정비형 | 군포 산본 9-2구역 특별정비계획구역 | 산본동 1119번지 일원 | 116,917.5 | 특별정비예정구역 9-2구역 |

#### 2) 노후계획도시정비사업의 종류

- 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 주택재건축사업

## 자. 노후계획도시정비사업별 용도지역을 변경하는 경우에는 그 변경계획

### 1) 용도지역

#### (1) 용도지역 결정(변경) 조서

| 구분   | 명칭        | 면적(㎡)     |            |           | 비율(%) | 비고 |
|------|-----------|-----------|------------|-----------|-------|----|
|      |           | 기정        | 변경         | 변경후       |       |    |
| 합계   |           | 116,917.5 | -          | 116,917.5 | 100.0 | -  |
| 주거지역 | 제3종일반주거지역 | 106,886.3 | 감) 5,119.9 | 101,766.4 | 87.0  | -  |
| 녹지지역 | 자연녹지지역    | 10,031.2  | 증) 5,119.9 | 15,151.1  | 13.0  | -  |

#### (2) 용도지역 결정(변경) 사유서

| 위치       | 용도지역      |        | 면적(㎡)   | 결정(변경) 사유                                                                                                       |
|----------|-----------|--------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | 기정        | 변경     |         |                                                                                                                 |
| 산본 9-2구역 | 제3종일반주거지역 | 자연녹지지역 | 5,119.9 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지 하고 간선부로 통합배치 및 체육시설 복합 설치를 위한 용도지역 변경</li> </ul> |

## 차. 노후계획도시정비사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획

| 구분                   | 구역구분                      |           | 가구 또는<br>획지 구분                                                                                                                                                                                                                  |          | 위치               | 주된<br>용도 | 건폐율<br>(%) | 용적률(%) |          | 높이<br>(최고층수)     | 비고<br>(연면적) |  |
|----------------------|---------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|----------|------------|--------|----------|------------------|-------------|--|
|                      | 명칭                        | 면적(㎡)     | 명칭                                                                                                                                                                                                                              | 면적(㎡)    |                  |          |            | 기준     | 정비<br>계획 |                  |             |  |
| 신설                   | 군포 산본<br>9-2구역 특별<br>정비구역 | 116,917.5 | -                                                                                                                                                                                                                               | 99,623.3 | 산본동<br>1119번지 일대 | 공동<br>주택 | 50         | 330    | 360      | 110m 이하<br>(35층) | 549,067.39㎡ |  |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비용 |                           |           | ○ 주택공급계획 : 3,376세대<br>○ 전체 건립규모(전용면적 기준)                                                                                                                                                                                        |          |                  |          |            |        |          |                  |             |  |
|                      |                           |           | 건립규모                                                                                                                                                                                                                            |          | 세대수              |          |            |        |          |                  |             |  |
|                      |                           |           |                                                                                                                                                                                                                                 |          | 세대수              | 비율(%)    |            |        |          |                  |             |  |
|                      |                           |           | 합계                                                                                                                                                                                                                              |          | 3,376            |          |            | 100.0  |          |                  |             |  |
|                      |                           |           | 85㎡이하                                                                                                                                                                                                                           | 60㎡이하    |                  | 1,481    |            |        | 43.9     |                  |             |  |
|                      |                           |           |                                                                                                                                                                                                                                 | 60~85㎡이하 |                  | 1,539    |            |        | 45.6     |                  |             |  |
| 85㎡초과                |                           | 356       |                                                                                                                                                                                                                                 |          | 10.5             |          |            |        |          |                  |             |  |
| 심의완화 사항              |                           |           | ○ 추가 공공기여를 통한 기준용적률 완화<br>※ 공공기여 기준 : (정비계획용적률 360% - 기준용적률 330%) × 41.1% 이상                                                                                                                                                    |          |                  |          |            |        |          |                  |             |  |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획   |                           |           | ○ 수리산로변 : 대지경계선으로부터 건축한계선 10m<br>○ 고산로변 : 대지경계선으로부터 건축한계선 *7~10m(*버스베이 조성 구간)<br>○ 고산로539번길변 : 대지경계선으로부터 건축한계선 5m                                                                                                               |          |                  |          |            |        |          |                  |             |  |
| 기타사항                 |                           |           | ○ 대지내 공지 계획<br>- 수리산로변 및 고산로변 : 건축한계선으로 조성되는 공간은 개방형녹지로 조성<br>- 고산로539번길변 : 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형공지로 조성<br>○ 공공보행통로<br>- 고산로539번길 ~ 수리산로(동서축) : 폭원 6m 이상<br>- 고산로 ~ 수리산로(남북축) : 폭원 6m 이상<br>○ 교통처리계획<br>- 고산로변 및 가각부 차량출입불허구간 설정 |          |                  |          |            |        |          |                  |             |  |

※ 연면적은 건축계획 예시(안)의 면적으로써 향후 건축심의 등 통합심의 시 구체적인 건축계획 결정 예정

## 카. 공공기여 계획

- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제26조제2항 및 같은법 시행령 제27조에 따라 군포시 조례로 정하는 비율을 초과하여 공공기여를 하는 사항으로 재건축진단 면제 대상임

| 구분  | 공동주택<br>면적 | 중전/기준<br>용적률   | 공공기여            |                         |            |            |                 |
|-----|------------|----------------|-----------------|-------------------------|------------|------------|-----------------|
|     |            |                | 기준/정비<br>계획 용적률 | 공공기여량                   | 연면적        | ㎡당 단가      | 기여금(원)          |
| 1구간 | 102,321.1㎡ | (중전)<br>220.5% | (기준) 330%       | 10.95%<br>(증가용적률 10%)   | 11,204.17㎡ | 6,460,000원 | 72,378,938,200  |
| 2구간 | 102,321.1㎡ | (기준)<br>330.0% | (정비) 360%       | 12.33%<br>(증가용적률 41.1%) | 12,616.20㎡ | 6,460,000원 | 81,500,652,000  |
| 합계  | -          | -              | -               | 23.28%                  | 23,820.37㎡ | -          | 153,879,590,200 |

※ 공공기여금은 확정된 사항이 아니며, 향후 사업시행계획 인가 이전 종전자산감정평가 및 일반분양가격 등에 따라 달라질 수 있음

## 다. 기반시설 설치의 비용 분담계획

| 구분                               |       | 산출 내용            | 비율      | 산출 근거                                                                                                                                         |
|----------------------------------|-------|------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 합계(A)                            |       | 153,879,590,200원 | 100.00% | ○ 정비용적률 360% 적용시 총 공공기여금(1+2구간)                                                                                                               |
| 토지 기부채납<br>비용(B)                 |       | 14,870,273,600원  | 9.66%   | ○ (계획기반시설면적 - 기존기반시설면적) × 공동주택<br>공시지가 2배<br>= (17,294.2㎡ - 14,596.4㎡) × 5,512,000원<br>※ 공동주택(한양백두, 동성백두, 극동백두) 개별공시지가<br>평균값 2,756,000원/㎡ 적용 |
| 대상지<br>내<br>기반<br>시설<br>설치<br>비용 | 소계(C) | 51,235,013,800원  | 33.30%  | -                                                                                                                                             |
|                                  | 공원    | 1,113,913,500원   | 0.73%   | ○ 공원면적 × 공원 단위당 표준조성비(국토부 고시, 2025)<br>= (15,151.1㎡ - *4,542.4㎡) × 105,000원<br>*4,542.4㎡는 공원내 체육시설 건축면적                                       |
|                                  | 도로    | 370,756,300원     | 0.24%   | ○ 도로면적 × 도로 단위당 표준조성비(국토부 고시, 2025)<br>= 2,143.1㎡ × 173,000원                                                                                  |
|                                  | 주차장   | 259,500,000원     | 0.17%   | ○ 주차장면적 × 도로 단위당 표준조성비(국토부 고시, 2025)<br>= 1,500.0㎡ × 173,000원                                                                                 |
|                                  | 체육시설  | 49,490,844,000원  | 32.16%  | ○ 체육시설연면적 × 체육관 표준건축비(서울시 공공<br>건축물 건립 공사비 가이드라인, 2024)<br>= 11,741.6㎡ × 4,215,000원                                                           |
| 현금 기부채납<br>(A-B-C)               |       | 87,774,302,800원  | 57.04%  | -                                                                                                                                             |

※ 공공기여금은 확정된 사항이 아니며, 향후 사업시행계획 인가 이전 종전자산감정평가 및 일반분양가격 등에 따라 달라질 수 있음

파. 기반시설 설치비용을 민간투자사업으로 충당하는 경우에는 그 민간투자  
사업에 관한 계획 : 해당없음

하. 임대주택 건설 등 특별정비구역에 거주하는 세입자와 소규모 주택 또는  
토지의 소유자의 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조, 동법 시행령 제54조에 근거하여 세입자  
주거대책 수립

| 구분        | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 주거<br>세입자 | ○ 주거이전비(가구원수에 따라 4개월분의 명목 가계지출비)<br>- 구역 지정을 위한 공람공고일 현재 거주하고 있는 세입자<br>○ 동산의 이전비보상(이사비)                                                                                                                                                                                                                           |
| 상가<br>세입자 | ○ 정비사업으로 인한 영업의 폐지 또는 휴업에 대하여 손실을 평가하는 경우 영업의<br>휴업기간은 4개월 이내로 함. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 실제 휴업<br>기간으로 하되, 그 휴업기간은 2년을 초과할 수 없다.<br>1. 해당 정비사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 인하여 4개월 이상의 기간동안<br>영업을 할 수 없는 경우<br>2. 영업시설의 규모가 크거나 이전에 고도의 정밀성을 요구하는 등 해당 영업의 고유한<br>특수성으로 인하여 4개월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로<br>인정되는 경우 |

거. 순환용 주택을 공급하는 경우에는 그 공급에 필요한 사항 : 해당없음

너. 단계적 사업추진에 관한 사항

| 구분           | 1단계              |        |        | 2단계    |        |        |        | 3단계   |       |       |       | 합계     |
|--------------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|
|              | 2025년            | 2026년  | 2027년  | 2028년  | 2029년  | 2030년  | 2031년  | 2032년 | 2033년 | 2034년 | 2035년 |        |
| 특별정비<br>예정구역 | 2구역              | 1구역    | 1구역    | 1구역    | 2구역    | 2구역    | 1구역    | 2구역   | 2구역   | 1구역   | 1구역   | 16구역   |
| 공급물량<br>배분   | 7,600<br>계획7,268 | 3,335  | 3,015  | 3,015  | 6,030  | 6,030  | 3,015  | 6,030 | 6,030 | 3,015 | 3,015 | 50,130 |
| 정비물량<br>배분   | 4,620            | 2,432  | 2,200  | 2,200  | 4,400  | 4,400  | 2,200  | 4,400 | 4,400 | 2,200 | 2,200 | 35,652 |
| 잔여물량         | 31,032           | 28,600 | 26,400 | 24,200 | 19,800 | 15,400 | 13,200 | 8,800 | 4,400 | 2,200 | -     | -      |

※ 산본 11구역 특별정비구역 결정사항 반영

## 더. 녹색건축 등 건축물 에너지효율화 계획

| 구 분       | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제로에너지 건축물 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 노후계획도시정비사업을 통해 건축물을 신축한 경우 정부의 「녹색건축 활성화 방안(21.6)」 및 「2050 국토교통 탄소중립 로드맵(21.12)」 등 정부정책에서 제시하고 있는 제로에너지 건축 의무화의 적용 대상으로 인증 등급 수준을 준수하여야 함               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2030년부터 연면적 5백㎡ 공공건축물 신축시 ZEB 3등급 이상, 민간건축물은 ZEB 5등급 이상 의무화 등 단계별 ZEB 등급 상향 추진</li> <li>- 특별정비예정구역 내 정비사업은 연면적 5백㎡ 초과되는 사업으로 제로에너지건축물 의무화 대상임</li> </ul> </li> <li>○ 정비사업을 통해 신축되는 공동주택은 주택의 에너지 사용량 또는 총 이산화탄소 배출량을 절감할 수 있는 에너지절약형 친환경 주택 건설 유도</li> <li>○ 제로에너지건축물 구축시 「녹색건축물 조성 지원법」 등에 따라 취득세 감면 등의 혜택을 통해 민간 참여 유도</li> </ul> |
| 장수명 주택    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「장수명 주택 건설·인증기준」 제2조에 따른 “장수명 주택”이란 구조적으로 내구성을 갖추고, 다양한 수요 및 요구변화에 대응, 내부구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리용이성에 대하여 장수명 주택 성능등급 인증기관의 장이 장수명 주택의 성능을 확인하여 인증한 주택을 말함</li> <li>○ 「장수명 주택 건설·인증기준」 제4조 및 「주택법」 제38조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 1,000세대 이상의 공동주택을 공급할 경우 일반등급 이상을 인정받아야 함</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                      |

## 러. 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재의 사용 등에 관한 계획

| 구 분                  | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 산본신도시 폐기물 처리방안       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「건설폐기물의 친환경적 처리와 재활용 촉진에 관한 업무협약서(환경부, 2021.11.26.)」에 의거하여 건설폐기물의 99% 이상 재활용(현행 99.1%로 유지) 및 2025년부터 건설폐기물의 수도권매립지 반입 금지 필요</li> <li>○ 정비사업 시행으로 발생하는 건설폐기물은 군포시 관내 매립이 불가하므로, 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」의 규정에 따라 처리녹색건축물 조성 지원법」 등에 따라 취득세 감면 등의 혜택을 통해 민간 참여 유도</li> </ul>                                                                                     |
| 발생 최소화 방안            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축물 철거 및 신축 시 발생하는 건설폐기물 중 재활용이 가능한 건설폐재는 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」 등 관련 법에 따라 적법하게 처리               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건설폐기물을 줄이고 재활용을 높이기 위해 건설폐기물의 분별해체 의무화</li> <li>- 재활용 건설자재는 재활용 사업자에게, 폐기물은 건설폐기물 중간처리업자에게 위탁 처리</li> <li>- 건설폐기물의 종류별 처리방법은 「건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침(환경부 예규)」을 준용</li> </ul> </li> </ul>                          |
| 건설폐기물의 재활용 등 자원순환 촉진 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 군포시에서 별도로 재활용 목표를 마련하기 전까지 산본신도시내 정비사업 추진시 재활용 제품의 사용은 「순환골재 등 의무사용건설공사의 순환골재·순환골재 재활용 제품 사용용도 및 의무사용량에 관한 고시(환경부 고시, 국토교통부 고시)」 기준 적용</li> <li>○ 본 사업은 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」에 의거하여 “순환골재 등 의무사용 건설공사”에 해당하지 않으나, 건설폐기물의 자원 재활용 촉진을 위하여 순환골재를 사용할 계획</li> <li>○ 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제35조(순환골재의 품질기준)에 적합한 순환골재를 사업구역 아스팔트 포장골재 중 50% 이상 사용토록 계획</li> </ul> |

## 더. 방재 및 안전에 관한 사항

| 구 분       |          |     | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                     |
|-----------|----------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 재난방지      | 수재해      |     | ○ 산본지구 자연재해저감 관리방안 검토시 대상지 내에는 침수예상지역 미해당<br>○ 구역 내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계 확립<br>○ 단지내 빗물 저수조를 설치하여 홍수방지, 물절약, 친환경 조성                                                                      |
|           | 산사태      |     | ○ 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지                                                                                                                             |
|           | 사면안정     |     | ○ 성토비탈면은 성토재료, 성토의 기초지반 상황, 지형 등을 고려하여 결정<br>○ 절토의 비탈면은 지반을 구성하는 지층의 종류, 상태 및 절토고에 따라서 다르므로 설계시 토질조사와 지형을 고려하여 결정                                                                           |
|           | 화재       |     | ○ 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립                                                                                                                             |
| 안전 및 범죄예방 | 기본방향     |     | ○ 범죄예방 환경설계(CPTED)를 적용하여 범죄가 발생할 기회를 줄이고 주민들이 안전감을 느끼도록 함                                                                                                                                   |
|           | 조경 및 식재  | 단지  | ○ 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보<br>○ 담장 대신 조경 및 식재를 조성할 경우 수목 사이로 통행이 불가능하도록 밀식<br>○ 단지 내 공원 및 놀이터는 출입구 주변 또는 주동에서 내려다볼 수 있는 곳에 설치하고, 낮은 관목, 울타리, 포장 등으로 지역을 구분 |
|           |          | 주차장 | ○ 출입구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조명간의 공간을 충분히 확보하여 시야확보                                                                                                                                             |
|           | 조명       | 단지  | ○ 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감을 감소시키고, 야간에도 식별이 용이하도록 주변보다 밝은 조명을 설치하되 과도한 눈부심이 야기되지 않도록 고려<br>○ 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치<br>○ 지상주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보                             |
|           |          | 주차장 | ○ 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도를 유지하되, 과도한 눈부심이 야기되거나 음영이 생기지 않도록 조명의 설치 위치를 고려<br>○ 지하주차장 조명은 눈부심 방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함                                                               |
|           | 자연적 접근통제 | 단지  | ○ 주 출입구에는 출입차단기 및 CCTV 등의 방범장치를 설치하고 경비원을 배치<br>○ 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지내 출입을 통제<br>○ 경비실은 단지출입구와 주동출입구에 대한 효율적 감시가 가능한 위치에 배치하고, 경비실 내에서 시야 차단 없이 조망이 가능하도록 배치                          |

| 구 분          |                  |    | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 안전 및<br>범죄예방 | 영역성<br>강화        | 단지 | ○ 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 강화                                                                                                                                                                                                                          |
|              | 아파트<br>주출입구      | 단지 | ○ 단지 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획<br>○ 출입구는 자연감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시가 가능한 범위에서 적정하게 계획<br>○ 자연감시가 낮고 활동 인자 유도에 한계가 있는 경우 CCTV 설치                                                                                                                                          |
|              | 아파트<br>주동<br>출입구 | 단지 | ○ 주동 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에도 식별이 용이하도록 계획<br>○ 각 주동의 출입구로 들어가는 통로 주변에는 출입자가 쉽게 관찰되도록 높이가 낮은 관목을 설치<br>○ 주동 출입문은 안전유리, 방범필름, 충격센서 등을 설치하고 투명한 재질을 사용하여 내부 상황이 자연스럽게 파악되도록 함<br>○ 경비실이 없는 주동에서는 출입구에 자동방범키, CCTV, 자동출입문 등 방범설비를 설치하여 외부인의 출입을 통제하고 방범설비 표지판(경고문구)을 설치 |
|              | 부대복리<br>시설       | 단지 | ○ 부대복리시설은 주변 공간에서 감시가 될 수 있는 밝고 개방된 공간에 설치<br>○ 단지 내 주 보행로와 연계하여 시설물을 설치, 이용빈도를 높여 부대복리시설을 이용하면서 자연스럽게 주변 감시 능력 향상 유도<br>○ 어린이놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으면서 자연스러운 감시가 이루어질 수 있도록 사람 통행이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주호에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치                       |
|              | 경비실              | 단지 | ○ 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능하도록 하고 시야 확보에 지장이 없는 구조로 계획<br>○ 경비실 주변 시설과 조경은 경비실 내에서 외부를 조망할 때 시야를 차단하지 않도록 함<br>○ 경비실 위치는 아파트 단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시할 수 있는 위치에 계획<br>○ 경비실에 고립 지역에 대한 방범 모니터링 시스템 구축<br>○ 경비실이 없는 고립 또는 사각지대에는 CCTV를 설치                         |
|              | 주차장              | 단지 | ○ 주차장 입구는 도로에서 명확히 보이는 곳에 설치하며, 모든 차량의 출입 통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기를 설치, 야간에도 쉽게 인지할 수 있도록 조명시설 설치<br>○ 차로에는 이동 방향과 경로 및 진출입구 등을 바닥에 반드시 표시하고 벽면, 천장등에도 안내판을 설치                                                                                                           |

## 버. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

|                         |                                                                                   |                    |                       |             |               |                      |  |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------|---------------|----------------------|--|
| 추정<br>비례율               | ○ 추정비례율산정방식 : ( 총 수입 - 총 지출 ) / 종전자산 총액 × 100%                                    |                    |                       |             |               |                      |  |
|                         | ○ 추정비례율: 110.13%                                                                  |                    |                       |             |               |                      |  |
|                         | ⇒ ( 3조 2,439억 - 1조 8,550억 ) / 1조 2,612억 × 100 = 110.13%                           |                    |                       |             |               |                      |  |
|                         | - 총수입 추정 : 3조 2,439억                                                              |                    |                       |             |               |                      |  |
|                         | - 총지출 추정 : 1조 8,550억                                                              |                    |                       |             |               |                      |  |
| - 종전자산총액 추정 : 1조 2,612억 |                                                                                   |                    |                       |             |               |                      |  |
| 추정<br>분담금               | 물건<br>(최빈값<br>사례)                                                                 | 종전자산<br>추정액<br>(A) | 권리가액<br>(B=<br>Ax비례율) | 공급면적<br>(㎡) | 권리자분양가<br>추정액 | 분담금<br>(-부담,<br>+환급) |  |
|                         | 한양백두<br>아파트<br>전용96.35㎡<br>(36평형)                                                 | 635,900            | 700,292               | 69.86       | 663,700       | 36,592               |  |
|                         |                                                                                   |                    |                       | 83.72       | 765,400       | -65,108              |  |
|                         |                                                                                   |                    |                       | 104.36      | 921,300       | -221,008             |  |
|                         |                                                                                   |                    |                       | 117.76      | 984,800       | -284,508             |  |
|                         |                                                                                   |                    |                       | 162.12      | 1,239,100     | -538,808             |  |
|                         | 백두극동<br>아파트<br>전용114.45㎡<br>(42평형)                                                | 675,300            | 743,682               | 69.86       | 663,700       | 79,982               |  |
|                         |                                                                                   |                    |                       | 83.72       | 765,400       | -21,718              |  |
|                         |                                                                                   |                    |                       | 104.36      | 921,300       | -177,618             |  |
|                         |                                                                                   |                    |                       | 117.76      | 984,800       | -241,118             |  |
|                         |                                                                                   |                    |                       | 162.12      | 1,239,100     | -495,418             |  |
|                         | 동성백두<br>아파트<br>전용101.88㎡<br>(37평형)                                                | 652,000            | 718,023               | 69.86       | 663,700       | 54,323               |  |
|                         |                                                                                   |                    |                       | 83.72       | 765,400       | -47,377              |  |
|                         |                                                                                   |                    |                       | 104.36      | 921,300       | -203,277             |  |
|                         |                                                                                   |                    |                       | 117.76      | 984,800       | -266,777             |  |
|                         |                                                                                   |                    |                       | 162.12      | 1,239,100     | -521,077             |  |
|                         | ※ 단위 : 천원                                                                         |                    |                       |             |               |                      |  |
|                         | ※ 특별정비계획 수립 시 작성된 추정분담금은 사업기간, 관리처분계획에 따라 확정된<br>종전자산 감정평가 및 일반분양가 등에 따라 달라질 수 있음 |                    |                       |             |               |                      |  |

2. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역의 지정에 관한 사항  
가. 정비구역 결정 조서

| 구분 | 정비사업 명칭           | 구역의 명칭            | 위치            | 면적(㎡)     | 비고 |
|----|-------------------|-------------------|---------------|-----------|----|
| 신설 | 군포 산본 9-2구역 재건축사업 | 군포 산본 9-2구역 재건축구역 | 산본동 1119번지 일원 | 116,917.5 | -  |

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정에 관한 사항

가. 지구단위계획구역 지정에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

| 구분 | 구역명           | 위치             | 면적(㎡)       |             |             | 최초결정일                 | 비고 |
|----|---------------|----------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|----|
|    |               |                | 기정          | 변경          | 변경후         |                       |    |
| 변경 | 산본지구 지구단위계획구역 | 산본동, 금정동, 당동일원 | 4,203,186.5 | 증) 45,451.7 | 4,248,638.2 | 건고 제339호 (1994.9.15.) | -  |

※ 산본 11구역 특별정비구역 결정사항 반영

가) 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 구역명            | 변경내용                                                              | 결정(변경) 사유                                                   |
|---------|----------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1       | 산본지구 지구단위계획 구역 | ○ 지구단위계획구역 변경<br>- 면적 : 4,203,186.5㎡ → 4,248,638.2㎡ (증 45,451.7㎡) | ○ 산본지구와 동질의 생활권을 형성하는 산본주공 11단지를 포함하여 지구단위 계획구역 변경(산본 11구역) |

나. 용도지역·지구의 세분 및 변경

1) 용도지역 결정(변경) 조서

| 구분   |           | 면적(㎡)       |             |             | 구성비(%) |
|------|-----------|-------------|-------------|-------------|--------|
|      |           | 기정          | 변경          | 변경후         |        |
| 계    |           | 4,203,186.5 | 증) 45,451.7 | 4,248,638.2 | 100.0  |
| 주거지역 | 소계        | 3,242,263.1 | 증) 29,606.5 | 3,271,869.6 | 77.0   |
|      | 제1종일반주거지역 | 325,255.6   | -           | 325,255.6   | 7.6    |
|      | 제2종일반주거지역 | 384,897.7   | 감) 15.2     | 384,882.5   | 9.1    |
|      | 제3종일반주거지역 | 2,528,660.7 | 증) 29,621.7 | 2,558,282.4 | 60.2   |
|      | 준주거지역     | 3,449.1     | -           | 3,449.1     | 0.1    |
| 상업지역 | 소계        | 301,074.6   | 감) 14.5     | 301,060.1   | 7.1    |
|      | 중심상업지역    | 112,568.8   | -           | 112,568.8   | 2.6    |
|      | 일반상업지역    | 168,445.0   | 감) 14.5     | 168,430.5   | 4.0    |
|      | 근린상업지역    | 20,060.8    | -           | 20,060.8    | 0.5    |
| 녹지지역 | 소계        | 659,848.8   | 증) 15,859.7 | 675,708.5   | 15.9   |
|      | 자연녹지지역    | 659,848.8   | 증) 15,859.7 | 675,708.5   | 15.9   |

※ 산본 11구역 특별정비구역 결정사항 반영

가) 용도지역 결정(변경) 사유서

| 위치       | 용도지역      |           | 면적(㎡)    | 결정(변경) 사유                                                      |
|----------|-----------|-----------|----------|----------------------------------------------------------------|
|          | 기정        | 변경        |          |                                                                |
| 산본 9-2구역 | 제3종일반주거지역 | 자연녹지지역    | 5,119.9  | ○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지 하고 간선부로 통합재배치 및 체육시설 복합 설치를 위한 용도지역 변경 |
| 산본 11구역  | -         | 제3종일반주거지역 | 45,451.7 | ○ 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경                                        |
|          | 제2종일반주거지역 |           | 15.2     |                                                                |
|          | 일반상업지역    |           | 14.5     |                                                                |
|          | 제3종일반주거지역 | 자연녹지지역    | 10,739.8 | ○ 근린공원 계획에 따른 용도지역 변경                                          |

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

## 다. 도시기반시설의 배치와 규모

### 1) 교통시설

#### 가) 도로

##### (1) 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규 모 |    |    |           | 기능         | 연장<br>(m) | 기점                   | 종점                        | 사용<br>형태 | 주요<br>경유지     | 최초<br>결정일                  | 비고         |
|----|-----|----|----|-----------|------------|-----------|----------------------|---------------------------|----------|---------------|----------------------------|------------|
|    | 등급  | 유형 | 번호 | 폭원<br>(m) |            |           |                      |                           |          |               |                            |            |
| 기정 | 대로  | 1  | 2  | 35        | 주간선<br>도로  | 5,824     | 대로 2-5<br>산본동 1060   | 의왕지<br>행정구역계<br>당정동 383-1 | 일반<br>도로 | 광장<br>3       | 경고242호<br>( ' 97.7.12.)    | -          |
| 변경 | 대로  | 1  | 2  | 35-38.5   | 주간선<br>도로  | 5,824     | 대로 2-5<br>산본동 1060   | 의왕지<br>행정구역계<br>당정동 383-1 | 일반<br>도로 | 광장<br>3       | -                          | 구역 내<br>확폭 |
| 기정 | 중로  | 1  | 3  | 20-23     | 집산<br>도로   | 426       | 대로 1-2<br>산본동 1092-3 | 대로 2-6<br>산본동 210-2       | 일반<br>도로 | 중로<br>3-1     | 안양고95-48<br>( ' 95. 9. 22) | -          |
| 변경 | 대로  | 3  | A  | 25        | 집산<br>도로   | 667       | 대로 2-6<br>산본동 210-2  | 대로 1-2<br>산본동 1062        | 일반<br>도로 | 산본<br>초교      | -                          | 구역외        |
| 기정 | 중로  | 1  | 4  | 20        | 보조간선<br>도로 | 2,504     | 대로 1-2<br>산본동 1119-2 | 광장 15<br>산본동 1228         | 일반<br>도로 | 궁내<br>중학교     | 건고339호<br>( ' 94.9.15.)    | -          |
| 변경 | 중로  | 1  | 4  | 20-23     | 보조간선<br>도로 | 2,504     | 대로 1-2<br>산본동 1119-2 | 광장 15<br>산본동 1228         | 일반<br>도로 | 궁내<br>중학교     | 건고339호<br>( ' 94.9.15.)    | 구역 내<br>확폭 |
| 기정 | 중로  | 1  | 5  | 20        | 집산도로       | 321       | 대로 1-2<br>산본동 1119-2 | 중로 1-4<br>산본동 1224        | 일반<br>도로 | 산본동<br>1119-3 | 건고339호<br>( ' 94.9.15.)    | -          |
| 변경 | 중로  | 1  | 5  | 20-22.5   | 집산도로       | 321       | 대로 1-2<br>산본동 1119-2 | 중로 1-4<br>산본동 1224        | 일반<br>도로 | 산본동<br>1119-3 | 건고339호<br>( ' 94.9.15.)    | 구역 내<br>확폭 |
| 기정 | 중로  | 3  | 1  | 12        | 집산<br>도로   | 824       | 광로 3-2<br>산본동 1097   | 대로 1-2<br>산본동 1062        | 일반<br>도로 | 산본<br>초교      | 건고94-339<br>( ' 94. 9. 15) | -          |
| 변경 | 중로  | 3  | 1  | 12        | 집산<br>도로   | 60        | 광로 3-2<br>산본동 1097   | 산본동 1062<br>초등학교 7        | 일반<br>도로 | -             | -                          | 구역외        |
| 기정 | 소로  | 1  | 1  | 10        | 국지<br>도로   | 212       | 대로 1-2<br>산본동 1098   | 중로 3-1<br>산본동 1094-2      | 일반<br>도로 | 광정<br>초교      | 건고94-339<br>( ' 94. 9. 15) | -          |
| 변경 | 소로  | 1  | 1  | 10        | 국지<br>도로   | 212       | 대로 1-2<br>산본동 1098   | 중로 3-1<br>산본동 1094-2      | 일반<br>도로 | 광정<br>초교      | 건고94-339<br>( ' 94. 9. 15) | 구역외        |
| 기정 | 소로  | 2  | 1  | 8         | 국지<br>도로   | 196       | 광로 3-2<br>산본동 1097-4 | 중로 3-1<br>산본동 1095        | 일반<br>도로 | -             | 건고94-339<br>( ' 94. 9. 15) | -          |
| 변경 | 소로  | 1  | A  | 10        | 국지<br>도로   | 196       | 광로 3-2<br>산본동 1097-4 | 중로 3-1<br>산본동 1095        | 일반<br>도로 | -             | -                          | 구역외        |
| 폐지 | 소로  | 2  | 2  | 8         | 국지<br>도로   | 112       | 대로 1-2<br>산본동 1063   | 어린이공원 7<br>산본동 1063-1     | 일반<br>도로 | -             | 건고94-339<br>( ' 94. 9. 15) | -          |

※ 산본 11구역 특별정비구역 결정사항 반영

※ 이 외 도로 변경사항 없음

### (가) 도로 결정(변경) 사유서

| 변경 전<br>도로명 | 변경 후<br>도로명 | 변경 내용                                                    | 결정(변경) 사유                                                                          |
|-------------|-------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 대로1-2       | 대로1-2       | ○ 폭원 변경<br>- 구역 내 폭원 : 0m → 3.5m                         | ○ 정비기본계획 가이드라인 반영을 위한<br>도로 확폭                                                     |
| 중로1-3       | 대로3-A       | ○ 폭원 및 선형변경<br>- 폭원 : 20~23m → 25m<br>- 연장 : 426m → 667m | ○ 통합재건축 및 보행 중심의 정주환경<br>조성을 위한 구역 내 통과도로 폐지<br>및 주변지역 도로기능 유지를 위한 도로<br>확폭 및 선형변경 |
| 중로1-4       | 중로1-4       | ○ 폭원 변경<br>- 구역 내 폭원 : 0m → 0~3m                         | ○ 고산로방향 우회전 전용차로 추가확보 위<br>한 도로 확폭                                                 |
| 중로1-5       | 중로1-5       | ○ 폭원 변경<br>- 구역 내 폭원 : 0m → 2.5m                         | ○ 정비기본계획 가이드라인 반영을 위한 도<br>로 확폭                                                    |
| 중로3-1       | 중로3-1       | ○ 연장 변경<br>- 연장 : 824m → 60m                             | ○ 통합재건축 및 보행 중심의 정주환경<br>조성을 위한 구역 내 통과도로 폐지                                       |
| 소로1-1       | 소로1-1       | ○ 가각부 선형조정                                               | ○ 인접도로 폭원확장 및 폐도 등에 따른<br>가각부 선형조정                                                 |
| 소로2-1       | 소로1-A       | ○ 폭원 변경<br>- 구역 내 폭원 : 0m → 2m                           | ○ 공동주택변 보도확보에 따른 도로 확폭                                                             |
| 소로2-2       | -           | ○ 도로 폐지                                                  | ○ 통합재건축 및 보행 중심의 정주환경<br>조성을 위한 구역 내 통과도로 폐지                                       |

나) 철도 : 변경없음

### 다) 주차장

#### (1) 주차장 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 위치       | 면 적(㎡) |            |         | 최초<br>결정일 | 비고                         |
|----|----------------|-----|----------|--------|------------|---------|-----------|----------------------------|
|    |                |     |          | 기정     | 변경         | 변경후     |           |                            |
| 신설 | ㉔              | 주차장 | 산본동 1119 | -      | 증) 1,500.0 | 1,500.0 | -         | ○ 중복결정<br>- 공원 : 1,500.0㎡  |
| 신설 | 1              | 주차장 | 산본동 1063 | -      | 증) 1,496.3 | 1,496.3 | -         | -                          |
| 신설 | 2              | 주차장 | 산본동 1092 | -      | 증) 1,785.4 | 1,785.4 | -         | ○ 중복결정<br>- 공원 : 10,739.8㎡ |

※ 산본 11구역 특별정비구역 결정사항 반영

※ 이 외 주차장 변경사항 없음

(가) 주차장 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명 | 변경 내용                                          | 결정(변경) 사유                                                                |
|------------|-----|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| ㉔          | 주차장 | ○ 주차장 신설<br>- 위치 : 산본동 1119<br>- 면적 : 1,500.0㎡ | ○ 공원 내 주차수요 고려하여 주차장 신설(공원 지하구간 일부 중복결정)                                 |
| 1          | 주차장 | ○ 주차장 신설<br>- 위치 : 산본동 1063<br>- 면적 : 1,496.3㎡ | ○ 대상지 및 주변지역 주차수요에 따른 주차 공간조성과 더불어 생활권 내 부족시설(문화·복지시설) 확보를 위한 주차전용건축물 신설 |
| 2          | 주차장 | ○ 주차장 신설<br>- 위치 : 산본동 1092<br>- 면적 : 1,785.4㎡ | ○ 재건축사업에 따라 거주민 및 인근 상업지역 이용객의 주차공간 확보를 위한 주차장 신설(근린공원 일부 중복결정)          |

라) 자동차정류장 : 변경없음

2) 공간시설

가) 광장 : 변경없음

나) 공원

(1) 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 공원명      | 시설의<br>세분 | 위치            | 면 적(㎡)   |             |          | 최초<br>결정일             | 비고                         |
|----|------------|----------|-----------|---------------|----------|-------------|----------|-----------------------|----------------------------|
|    |            |          |           |               | 기정       | 변경          | 변경후      |                       |                            |
| 폐지 | ㉔          | 궁내<br>공원 | 근린<br>공원  | 산본동<br>1119-5 | 10,031.2 | 감) 10,031.2 | -        | 건고339호<br>(‘94.9.15.) | -                          |
| 폐지 | 7          | 공원       | 어린이<br>공원 | 산본동<br>1063-1 | 2,742.1  | 감) 2,742.1  | -        | 건고339호<br>(‘94.9.15.) | -                          |
| 폐지 | 8          | 공원       | 어린이<br>공원 | 산본동<br>1092-1 | 1,500.1  | 감) 1,500.1  | -        | 건고339호<br>(‘94.9.15.) | -                          |
| 폐지 | ㉔          | 공원       | 어린이<br>공원 | 산본동<br>1119-1 | 1,501.4  | 감) 1,501.4  | -        | 건고339호<br>(‘94.9.15.) | -                          |
| 신설 | ㉔          | 공원       | 체육<br>공원  | 산본동<br>1119   | -        | 증) 15,151.1 | 15,151.1 | -                     | ○ 중복결정<br>- 주차장 : 1,500.0㎡ |
| 신설 | 1          | 공원       | 근린<br>공원  | 산본동<br>1092   | -        | 증) 10,739.8 | 10,739.8 | -                     | ○ 중복결정<br>- 주차장 : 1,785.4㎡ |

※ 산본 11구역 특별정비구역 결정사항 반영

※ 이 외 공원 변경사항 없음

(가) 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명   | 변경 내용                                                       | 결정(변경) 사유                                                        |
|--------|-------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| ㉔      | 궁내공원  | ○ 궁내공원(근린공원) 폐지<br>- 위치 : 산본동 1119-5<br>- 면적 : 감) 10,031.2㎡ | ○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지하고 간선부로 통합재배치                             |
| 7      | 어린이공원 | ○ 어린이공원 폐지<br>- 위치 : 산본동 1063-1<br>- 면적 : 감) 2,742.1㎡       | ○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지하고 간선부로 통합재배치                             |
| 8      | 어린이공원 | ○ 어린이공원 폐지<br>- 위치 : 산본동 1092-1<br>- 면적 : 감) 1,500.1㎡       | ○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지하고 간선부로 통합재배치                             |
| ㉔      | 공원    | ○ 어린이공원 폐지<br>- 위치 : 산본동 1119-1<br>- 면적 : 감) 1,501.4㎡       | ○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지하고 간선부로 통합재배치                             |
| ㉔      | 공원    | ○ 체육공원 신설<br>- 위치 : 산본동 1119<br>- 면적 : 증) 15,151.1㎡         | ○ 도심부 중앙공원과 연결성 강화를 위한 거점공원 조성<br>○ 공원 지하에 주차장 중복결정(1,500.0㎡)    |
| 1      | 근린공원  | ○ 근린공원 신설<br>- 위치 : 산본동 1092<br>- 면적 : 증) 10,739.8㎡         | ○ 고산로변 가로활성화 및 공원녹지축과 연계한 거점공원 조성<br>○ 공원 지하에 주차장 중복결정(1,785.4㎡) |

다) 녹지

(1) 녹지 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 위치           | 면 적(㎡)   |            |          | 최초<br>결정일             | 비고 |
|----|------------|-----|-----------|--------------|----------|------------|----------|-----------------------|----|
|    |            |     |           |              | 기정       | 변경         | 변경후      |                       |    |
| 변경 | ㉔          | 녹지  | 완충<br>녹지  | 대로<br>1-2호선변 | 35,531.8 | 감) 8,910.9 | 26,620.9 | 건고339호<br>(‘94.9.15.) | -  |

※ 산본 11구역 특별정비구역 결정사항 반영

※ 이 외 녹지 변경사항 없음

(가) 녹지 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명          | 변경 내용                                                      | 결정(변경) 사유                                      |
|--------|--------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| ㉔      | 녹지<br>(완충녹지) | ○ 녹지 변경(구역 내 폐지)<br>- 위치 : 대로 1-2호선변<br>- 면적 : 감) 8,910.9㎡ | ○ 고산로변 가로활성화를 위해 기존 완충녹지를 폐지하고 간선부 공원 내 포함(통합) |

라) 공공공지 : 변경없음

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

가) 학교(변경없음)

(1) 학교 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명      | 시설의<br>세분 | 위치            | 면적(㎡)    |    |          | 최초<br>결정일             | 비고 |
|----|------------|----------|-----------|---------------|----------|----|----------|-----------------------|----|
|    |            |          |           |               | 기정       | 변경 | 변경후      |                       |    |
| 기정 | 7          | 광정<br>초교 | 초등학교      | 산본동<br>1092-2 | 11,161.3 | -  | 11,161.3 | 건고339호<br>(‘94.9.15.) | 준치 |

나) 보건위생시설 : 변경없음

라. 가구 및 획지의 규모와 조성 : 변경

| 도면표시<br>번호 | 가구<br>번호 | 면적(㎡)     | 획지                     |          |             |     | 비고                                 |
|------------|----------|-----------|------------------------|----------|-------------|-----|------------------------------------|
|            |          |           | 위치                     | 면적(㎡)    |             |     |                                    |
|            |          |           |                        | 기정       | 변경          | 변경후 |                                    |
| A          | A9-1     | 102,321.1 | 산본동 1119<br>(A9-1-1)   | 50,849.0 | 감) 50,849.0 | -   | 산본9-2 특별계획구역<br>결정에 따른<br>기존 획지 폐지 |
|            |          |           | 산본동 1119-4<br>(A9-1-2) | 25,420.1 | 감) 25,420.1 | -   |                                    |
|            |          |           | 산본동 1119-3<br>(A9-1-3) | 25,420.1 | 감) 25,420.1 | -   |                                    |
|            | A11-2    | 28,563.3  | 산본동 1063               | 28,563.3 | 감) 28,563.3 | -   | 산본11 특별계획구역<br>결정에 따른<br>기존 획지 폐지  |
|            | A11-3    | 44,733.2  | 산본동 1092               | 44,733.2 | 감) 44,733.2 | -   |                                    |

※ 이 외 가구 및 획지 변경사항 없음

마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·형태·색채·건축선 : 변경

※ A9-1가구에 대한 결정사항은 폐지 후 ‘산본9-2 특별계획구역 세부개발 계획’에 따르고, A11-2 및 A11-3가구에 대한 결정사항은 폐지 후 ‘산본11 특별 계획구역 세부개발계획’에 따름

(노후계획도시정비법 제29조에 따라 지구단위계획과 상이한 내용으로 특별정비계획을 수립할 수 있음)

※ 이 외 변경사항 없음

바. 특별계획구역에 관한 계획 : 신설

※ 산본9-2 특별계획구역에 해당하는 사항임

1) 특별계획구역 결정(변경) 조서

| 구분 | 구역명             | 위치               | 면적(㎡) |              |           | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|-----------------|------------------|-------|--------------|-----------|-----------|----|
|    |                 |                  | 기정    | 변경           | 변경후       |           |    |
| 신설 | 산본9-2<br>특별계획구역 | 산본동 1119번지<br>일대 | -     | 증) 116,917.5 | 116,917.5 | -         | -  |

2) 산본9-2 특별계획구역 계획지침

| 구분             |            | 계획내용                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                       |
|----------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 위치             |            | ○ 산본동 1119번지 일대                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                       |
| 특별계획구역<br>면적   |            | ○ 116,917.5㎡                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                       |
| 획지 면적          |            | ○ 99,623.3㎡(85.2%)                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                       |
| 기반시설 면적        |            | 도로                                                                                                                                                     | 2,143.1㎡(1.8%)                                                                                                                                                        |
|                |            | 주차장                                                                                                                                                    | 1,500.0㎡(공원 내 중복결정)                                                                                                                                                   |
|                |            | 공원                                                                                                                                                     | 15,151.1㎡(13.0%)                                                                                                                                                      |
| 용도지역           |            | ○ 제3종일반주거지역(획지, 도로), 제1종일반주거지역(공원)                                                                                                                     |                                                                                                                                                                       |
| 기반시설 설치        |            | ○ 도로 확폭 : 고산로 35m → 38.5m, 수리산로 20m → 20-23m,<br>고산로539번길 20m → 22.5m<br>○ 공원·녹지의 통합 재배치 : 공원 2개소, 녹지 1개소 → 공원 1개소<br>○ 주차장(공원 내 중복결정) 및 체육시설 각 1개소 신설 |                                                                                                                                                                       |
| 건축물의<br>용도     | 허용<br>용도   | 획지                                                                                                                                                     | ○ 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트<br>○ 주택법 제2조 제13호 및 제14호, 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조 제1항 제1호 부대시설 및 제2호 부대복리시설<br>○ 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설<br>○ 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 |
|                | 건축물의<br>밀도 | 건폐율                                                                                                                                                    | 획지 ○ 50% 이하                                                                                                                                                           |
|                | 용적률        | 획지 ○ 기준 : 330% 이하 / 정비계획 : 360% 이하                                                                                                                     |                                                                                                                                                                       |
|                | 높이         | 획지 ○ 최고높이 35층이하(110m이하)                                                                                                                                |                                                                                                                                                                       |
| 배치             | 건축<br>한계선  | 획지                                                                                                                                                     | ○ 수리산로변 : 획지선으로부터 10m<br>○ 고산로변 : 획지선으로부터 *7~10m(*버스베이 조성 구간)<br>○ 고산로539번길변 : 획지선으로부터 5m                                                                             |
|                |            | 대지내<br>공지<br>및<br>통로                                                                                                                                   | 전면공지                                                                                                                                                                  |
|                | 공공보행<br>통로 | 획지                                                                                                                                                     | ○ 고산로539번길~수리산로(동서측) : 6m 이상<br>○ 고산로~수리산로(남북측) : 6m 이상                                                                                                               |
| 교통<br>처리       | 차량<br>진출입구 | 획지                                                                                                                                                     | ○ 고산로변 및 각각부 차량출입불허구간 설정                                                                                                                                              |
| 공공<br>기여<br>계획 | 공공<br>기여율  | ○ 기준용적률 이하(1구간) : 10.0% / 기준용적률~정비용적률 이하(2구간) : 41.1% 적용                                                                                               |                                                                                                                                                                       |
|                | 공공<br>기여금  | ○ 정비계획용적률 360% 적용시 공공기여금(1+2구간) : 153,879,590,200원                                                                                                     |                                                                                                                                                                       |

※ 특별계획구역은 산본지구 지구단위계획 내용과 별도로 특별계획구역 계획지침을 우선 적용함

※ 공공기여금은 확정된 사항이 아니며, 향후 사업시행계획 인가 이전 종전자산감정평가 및 일반분양 가격 등에 따라 달라질 수 있음

사. 산본9-2 특별계획구역 세부개발계획 : 신설

※ 산본지구 지구단위계획구역 내 A9-1가구에 대한 결정사항 폐지 후 해당  
세부개발계획 적용

1) 특별계획구역에 관한 결정

가) 특별계획구역 결정(변경) 조서

| 구분 | 구역명             | 위치               | 면적(㎡) |              |           | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|-----------------|------------------|-------|--------------|-----------|-----------|----|
|    |                 |                  | 기정    | 변경           | 변경후       |           |    |
| 신설 | 산본9-2<br>특별계획구역 | 산본동 1119번지<br>일대 | -     | 증) 116,917.5 | 116,917.5 | -         | -  |

(1) 특별계획구역 결정(변경) 사유서

| 구역명             | 변경내용                           | 변경사유                                                                                  |
|-----------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 산본9-2<br>특별계획구역 | 특별계획구역 신설<br>- 면적 : 116,917.5㎡ | ○ 산본9-2 특별계획구역은 지구단위계획수립지침에 의거 특별계획구역<br>지정사유에 해당하여 재건축 정비사업을 위한 특별계획구역으로 결정<br>하고자 함 |

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역·지구에 관한 결정 조서

(1) 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

| 구분   | 명칭        | 면적(㎡)     |            |           | 비율(%) | 비고 |
|------|-----------|-----------|------------|-----------|-------|----|
|      |           | 기정        | 변경         | 변경후       |       |    |
| 합계   |           | 116,917.5 | -          | 116,917.5 | 100.0 | -  |
| 주거지역 | 제3종일반주거지역 | 106,886.3 | 감) 5,119.9 | 101,766.4 | 87.0  | -  |
| 녹지지역 | 자연녹지지역    | 10,031.2  | 증) 5,119.9 | 15,151.1  | 13.0  | -  |

(가) 용도지역 결정(변경) 사유서

| 위치          | 용도지역      |        | 면적(㎡)   | 결정(변경) 사유                                                           |
|-------------|-----------|--------|---------|---------------------------------------------------------------------|
|             | 기정        | 변경     |         |                                                                     |
| 산본<br>9-2구역 | 제3종일반주거지역 | 자연녹지지역 | 5,119.9 | ○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지<br>하고 간선부로 통합배치 및 체육시설<br>복합 설치를 위한 용도지역 변경 |

(2) 용도지구에 관한 결정(변경) 조서 : 해당없음

나) 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

(1) 도로

(가) 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |    |                  | 기능         | 연장<br>(m)      | 기점                   | 종점                        | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지     | 최초<br>결정일               | 비고            |
|----|----|----|----|------------------|------------|----------------|----------------------|---------------------------|----------|---------------|-------------------------|---------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원(m)            |            |                |                      |                           |          |               |                         |               |
| 기정 | 대로 | 1  | 2  | 35<br>(-)        | 주간선<br>도로  | 5,824<br>(-)   | 대로 2-5<br>산본동 1060   | 의왕시<br>행정구역계<br>당정동 383-1 | 일반도로     | 광장<br>3       | 경고242호<br>( ' 97.7.12.) | -             |
| 변경 | 대로 | 1  | 2  | 35-38.5<br>(3.5) | 주간선<br>도로  | 5,824<br>(290) | 대로 2-5<br>산본동 1060   | 의왕시<br>행정구역계<br>당정동 383-1 | 일반도로     | 광장<br>3       | 경고242호<br>( ' 97.7.12.) | 구역<br>내<br>확폭 |
| 기정 | 중로 | 1  | 4  | 20               | 보조간선<br>도로 | 2,504          | 대로 1-2<br>산본동 1119-2 | 광장 15<br>산본동 1228         | 일반도로     | 궁내<br>중학교     | 건고339호<br>( ' 94.9.15.) | -             |
| 변경 | 중로 | 1  | 4  | 20-23<br>(0-3)   | 보조간선<br>도로 | 2,504          | 대로 1-2<br>산본동 1119-2 | 광장 15<br>산본동 1228         | 일반도로     | 궁내<br>중학교     | 건고339호<br>( ' 94.9.15.) | 구역<br>내<br>확폭 |
| 기정 | 중로 | 1  | 5  | 20<br>(-)        | 집산도로       | 321<br>(-)     | 대로 1-2<br>산본동 1119-2 | 중로 1-4<br>산본동 1224        | 일반도로     | 산본동<br>1119-3 | 건고339호<br>( ' 94.9.15.) | -             |
| 변경 | 중로 | 1  | 5  | 20-22.5<br>(2.5) | 집산도로       | 321<br>(321)   | 대로 1-2<br>산본동 1119-2 | 중로 1-4<br>산본동 1224        | 일반도로     | 산본동<br>1119-3 | 건고339호<br>( ' 94.9.15.) | 구역<br>내<br>확폭 |

※ ( )는 구역 내 폭원 및 연장임

- 도로 결정(변경) 사유서

| 변경 전<br>도로명 | 변경 후<br>도로명 | 변경 내용                            | 결정(변경) 사유                         |
|-------------|-------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 대로1-2       | 대로1-2       | ○ 폭원 변경<br>- 구역 내 폭원 : 0m → 3.5m | ○ 정비기본계획 가이드라인 반영을 위한<br>도로 확폭    |
| 중로1-4       | 중로1-4       | ○ 폭원 변경<br>- 구역 내 폭원 : 0m → 0-3m | ○ 고산로방향 우회전 전용차로 추가확보<br>위한 도로 확폭 |
| 중로1-5       | 중로1-5       | ○ 폭원 변경<br>- 구역 내 폭원 : 0m → 2.5m | ○ 정비기본계획 가이드라인 반영을 위한<br>도로 확폭    |

(2) 주차장

(가) 주차장 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 위치       | 면적(㎡) |            |         | 최초<br>결정일 | 비고                        |
|----|----------------|-----|----------|-------|------------|---------|-----------|---------------------------|
|    |                |     |          | 기정    | 변경         | 변경후     |           |                           |
| 신설 | ㉔              | 주차장 | 산본동 1119 | -     | 증) 1,500.0 | 1,500.0 | -         | ○ 중복결정<br>- 공원 : 1,500.0㎡ |

- 주차장 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경 내용                                          | 결정(변경) 사유                                   |
|--------|-----|------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| ㉔      | 주차장 | ○ 주차장 신설<br>- 위치 : 산본동 1119<br>- 면적 : 1,500.0㎡ | ○ 공원 내 주차수요 고려하여 주차장 신설(공원<br>지하구간 일부 중복결정) |

### (3) 공원

#### (가) 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 공원명      | 시설의<br>세분 | 위치            | 면적(㎡)    |             |          | 최초<br>결정일             | 비고                         |
|----|------------|----------|-----------|---------------|----------|-------------|----------|-----------------------|----------------------------|
|    |            |          |           |               | 기정       | 변경          | 변경후      |                       |                            |
| 폐지 | ㉔          | 궁내<br>공원 | 근린<br>공원  | 산본동<br>1119-5 | 10,031.2 | 감) 10,031.2 | -        | 건고339호<br>(‘94.9.15.) | -                          |
| 폐지 | ㉕          | 공원       | 어린이<br>공원 | 산본동<br>1119-1 | 1,501.4  | 감) 1,501.4  | -        | 건고339호<br>(‘94.9.15.) | -                          |
| 신설 | ㉖          | 공원       | 체육<br>공원  | 산본동 1119      | -        | 증) 15,151.1 | 15,151.1 | -                     | ○ 중복결정<br>- 주차장 : 1,500.0㎡ |

#### - 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경 내용                                                       | 결정(변경) 사유                                                         |
|--------|------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| ㉔      | 궁내공원 | ○ 궁내공원(근린공원) 폐지<br>- 위치 : 산본동 1119-5<br>- 면적 : 감) 10,031.2㎡ | ○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지하고<br>간선부로 통합재배치                           |
| ㉕      | 공원   | ○ 어린이공원 폐지<br>- 위치 : 산본동 1119-1<br>- 면적 : 감) 1,501.4㎡       | ○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지하고<br>간선부로 통합재배치                           |
| ㉖      | 공원   | ○ 체육공원 신설<br>- 위치 : 산본동 1119<br>- 면적 : 증) 15,151.1㎡         | ○ 도심부 중앙공원과 연결성 강화를 위한 거점<br>공원 조성<br>○ 공원 지하에 주차장 중복결정(1,500.0㎡) |

### (4) 녹지

#### (가) 녹지 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 위치           | 면적(㎡)                 |            |                 | 최초<br>결정일             | 비고 |
|----|------------|-----|-----------|--------------|-----------------------|------------|-----------------|-----------------------|----|
|    |            |     |           |              | 기정                    | 변경         | 변경후             |                       |    |
| 변경 | ㉗          | 녹지  | 완충<br>녹지  | 대로<br>1-2호선변 | 35,531.8<br>(3,063.8) | 감) 8,910.9 | 26,620.9<br>(-) | 건고339호<br>(‘94.9.15.) | -  |

※ 산본 11구역 특별정비구역 결정사항 반영

※ ( )안은 구역 내 사항임

#### - 녹지 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명          | 변경 내용                                                      | 결정(변경) 사유                                         |
|--------|--------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| ㉗      | 녹지<br>(완충녹지) | ○ 녹지 변경(구역 내 폐지)<br>- 위치 : 대로 1-2호선변<br>- 면적 : 감) 3,063.8㎡ | ○ 고산로변 가로활성화를 위해 기존 완충녹지를<br>폐지하고 간선부 공원 내 포함(통합) |

### 3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

#### 가) 획지에 관한 결정

| 구분             | 특별계획구역 계획지침                              | 세부개발계획 |
|----------------|------------------------------------------|--------|
| 획지<br>(공동주택용지) | ○ 위치 : 산본동 1119번지 일대<br>○ 면적 : 99,623.3㎡ | ○ 좌동   |

#### 나) 건축물의 용도에 관한 결정

| 구분       | 특별계획구역 계획지침                                                                                                                                                                 | 세부개발계획 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 허용<br>용도 | ○ 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트<br>○ 주택법 제2조 제13호 및 제14호, 주택건설기준<br>등에 관한 규정 제6조 제1항 제1호 부대시설 및<br>제2호 부대복리시설<br>○ 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설<br>○ 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 | ○ 좌동   |
| 불허<br>용도 | ○ 허용용도 이외의 용도                                                                                                                                                               | ○ 좌동   |

#### 다) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정

##### (1) 건폐율 계획

| 구분  | 특별계획구역 계획지침 | 세부개발계획 |
|-----|-------------|--------|
| 건폐율 | ○ 50% 이하    | ○ 좌동   |

##### (2) 용적률 계획

| 구분  | 특별계획구역 계획지침                        | 세부개발계획 |
|-----|------------------------------------|--------|
| 용적률 | ○ 기준 : 330% 이하<br>○ 정비계획 : 360% 이하 | ○ 좌동   |

##### (3) 높이 계획

| 구분 | 특별계획구역 계획지침     | 세부개발계획 |
|----|-----------------|--------|
| 높이 | ○ 35층이하(110m이하) | ○ 좌동   |

#### 라) 건축물의 배치에 관한 결정

| 구분        |    |           | 특별계획구역 계획지침                   | 세부개발계획 |
|-----------|----|-----------|-------------------------------|--------|
| 건축<br>한계선 | 획지 | 수리산로변     | ○ 획지선으로부터 10m                 | ○ 좌동   |
|           |    | 고산로변      | ○ 획지선으로부터 *7-10m(*버스베이 조성 구간) | ○ 좌동   |
|           |    | 고산로539번길변 | ○ 획지선으로부터 5m                  | ○ 좌동   |

마) 기타사항에 관한 결정

(1) 대지내 공지 및 통로에 관한 결정

| 구분             |    | 특별계획구역 계획지침                                             | 세부개발계획 |
|----------------|----|---------------------------------------------------------|--------|
| 전면<br>공지       | 획지 | 수리산로변<br>○ 건축한계선(10m)으로 조성되는 공간은<br>개방형녹지로 조성           | ○ 좌동   |
|                |    | 고산로변<br>○ 건축한계선(7~10m)으로 조성되는 공간은<br>개방형녹지로 조성          | ○ 좌동   |
|                |    | 고산로<br>539번길변<br>○ 건축한계선(5m)으로 조성되는 공간은<br>보도형공지로 조성    | ○ 좌동   |
| 공공<br>보행<br>통로 | 획지 | ○ 고산로539번길~수리산로(동서측) : 6m 이상<br>○ 고산로~수리산로(남북측) : 6m 이상 | ○ 좌동   |

※ 개방형녹지 : 민간 대지 내 공공이 자유롭게 이용할 수 있는 상부가 개방된 녹지공간, 식재 기반 및 자연생태 공존 공간을 제공하고 다양한 이벤트나 시민이 자유롭게 여가활동을 즐길 수 있는 쉼과 소통공간

(2) 교통처리에 관한 결정

| 구분                   |    | 특별계획구역 계획지침              | 세부개발계획 |
|----------------------|----|--------------------------|--------|
| 차량<br>출입<br>불허<br>구간 | 획지 | • 고산로변 및 각각부 차량출입불허구간 설정 | • 좌동   |

(3) 공공기여에 관한 결정

| 구분    | 특별계획구역 계획지침                                                 | 세부개발계획 |
|-------|-------------------------------------------------------------|--------|
| 공공기여율 | ○ 기준용적률 이하(1구간) : 10.0%<br>○ 기준용적률~정비용적률 이하(2구간) : 41.1% 적용 | ○ 좌동   |
| 공공기여금 | ○ 정비계획용적률 360% 적용시 공공기여금(1+2구간)<br>: 203,139,952,500원       | ○ 좌동   |

※ 공공기여금은 확정된 사항이 아니며, 향후 사업시행계획 인가 이전 종전자산감정평가 및 일반 분양가격 등에 따라 달라질 수 있음

4. 열람장소

- 해당 관계도서 및 지형도면 등은 일반인이 열람할 수 있도록 군포시 도시개발과 1기신도시정비팀(☎031-390-0433, 0117)에 비치하였으며, 지형도면은 토지이음 (<http://eum.go.kr>)에서 확인할 수 있습니다. 끝.