

금정역 산본1동2지구 재개발사업 정비계획 변경 결정(경미한 사항) 및 지형도면 고시

경기도 군포시 산본동 227-7번지 일원의 군포시 고시 제2022-104호(2022.9.8.)로 정비계획 결정, 정비구역 지정 및 지형도면 고시된 금정역 산본1동2지구 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 따라 정비계획 변경 결정(경미한 사항) 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 의거 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 22일
군 포 시 장

1. 정비구역 지정

가. 정비사업의 명칭(변경없음)

- 금정역 산본1동2지구 재개발사업

나. 정비구역 및 그 면적

1) 정비구역 결정 조서(변경없음)

구분	정비사업 명칭	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비고
기정	재개발사업	금정역 산본1동2지구 재개발 정비구역	산본동 227-7번지 일원	40,206.5	-

2) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
도시관리계획 용도지역	계	40,206.5	-	40,206.5	100.0	-
	제2종일반 주거지역	7,242.7	-	7,242.7	18.0	-
	제3종일반 주거지역	25,498.4 (1,447.0)	-	25,498.4 (1,447.0)	63.4	-
	준주거지역	7,465.4	-	7,465.4	18.6	-
합 계		40,206.5	-	40,206.5	100.0	-
획 지	소 계	29,327.8	-	29,327.8	72.9	-
	획지 1	29,327.8	-	29,327.8	72.9	공동주택 및 부대복리시설
도시계획시설 (정비기반시설 등)	소 계 (건축물 포함)	10,878.7 (12,851.0)	- (증 311.0)	10,878.7 (13,162.0)	27.1	-
	도 로	5,344.1	-	5,344.1	13.3	-
	공 원	4,200.6	-	4,200.6	10.5	어린이공원
	주차장	1,171.0	-	1,171.0	2.9	-
	(지하주차장)	(1,908.5)	(증 298.5)	(2,207.0)	-	공원하부 중복결정
	경로당	163.0	-	163.0	0.4	-
	(경로당건축물)	(63.8)	(증 12.5)	(76.3)	-	건축물 기부채납

주) 용도지역의 ()는 용도지역 경계기준에 따른 변경면적(도시관리계획수립지침 3-1-1-9)

주) 도시계획시설의 ()는 공원하부 지하주차장 및 경로당 건축물 기부채납 환산부지 면적

다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설(변경)

가) 도로

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대	2	5	30-38	보조 간선도로	1,870 (155)	대로 3-7 산본동 1038	대로 2-2 금정동 723-11	일반 도로	산본주공 아파트	경고95-128 (‘95.4.25.)	-
변경	대	2	5	30-41	보조 간선도로	1,870 (155)	대로 3-7 산본동 1038	대로 2-2 금정동 723-11	일반 도로	산본주공 아파트	경고95-128 (‘95.4.25.)	-
기정	대	2	8	30-49	주간선 도로	1,340 (125)	대로 2-6 산본동 286	안양시 행정구역계 산본동 1026-58	일반 도로	경부선	경고97-242 (‘97.7.12.)	-
기정	중	2	12	15-21	집산 도로	2,205 (194)	대로 1-5 금정동 775-18	대로2-8 산본동 284	일반 도로	학교 31	안양고 95-48 (‘95.9.22.)	-
변경	중	2	12	15-26.5	집산 도로	2,205 (194)	대로 1-5	대로2-8 산본동 284	일반 도로	학교 31	안양고 95-48 (‘95.9.22.)	-
기정	중	2	A	15-18	국지 도로	152	대로 2-5 산본동 1035-16	중로 2-12 산본동 1033-5	일반 도로	어린이 공원 A	군포고 22-104 (‘22.09.08.)	-
기정	소	2	34	12	국지 도로	158	대로 2-5 산본동 1035-8	중로 2-12 산본동 1034-12	일반 도로	학교 30	경고90-346 (‘90.9.27.)	-
기정	소	2	48	8	국지 도로	148	중로 2-11 금정동 703	중로 2-34 금정동 703	일반 도로	-	경고90-346 (‘90.9.27.)	-

※ 연장의 ()는 구역 내 확폭구간임

※ 타구역 정비계획 반영에 따른 도로 폭원 및 기점 변경

(2) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
대로 2-5	대로 2-5	· 일부 도로 폭원 확장	· 타구역 정비계획 반영에 따른 도로 폭원 및 기점 변경
중로 2-12	중로 2-12	· 일부 도로 폭원 확장	· 타구역 정비계획 반영에 따른 도로 폭원 및 기점 변경

나) 주차장

(1) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	B	노외 주차장	산본동 1034-7번지 일원	1,171.0	증) 4,200.6	5,371.6	군포고 22-104 (‘22.09.08.)	지상 : 노외주차장(1,171.0㎡) 지하 : 주차장(4,200.6㎡) (어린이공원과 중복결정)
변경	A		산본동 1034-12번지 일원					
폐지	A	노외 주차장	산본동 1034-10번지 일원	4,200.6	감) 4,200.6	-	군포고 22-104 (‘22.09.08.)	폐지 후 노외주차장(B)과 통합

(2) 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
A	노외 주차장	- 주차장 위치변경 - 위치 : 산본동 1034-7번지 일원 → 산본동 1034-12번지 일원	효율적인 토지이용계획을 위한 위치변경
-	노외 주차장	- 주차장 폐지 - 위치 : 산본동 1034-10번지 일원	효율적인 토지이용계획을 위한 주차장 폐지

2) 공간시설(변경)

가) 공원

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후		
변경	A	공원	어린이 공원	산본동 1034-3번지 일원	4,200.6	-	4,200.6	군포고 22-104 ('22.09.08.)	지하주차장 중복결정

※ 어린이공원 위치 변경되나 대표 지번의 변경사항 없음

(2) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
A	어린이공원	- 어린이공원 위치변경 - 위치 : 산본동 1034-3번지 일원	효율적인 토지이용계획을 위한 위치변경

3) 공공·문화체육시설(변경)

가) 사회복지시설

(1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후		
기정	A	사회복지시설	경로당	산본동 1034-12번지 일원	163.0	-	163.0	군포고 22-104 ('22.09.08.)	-
변경				산본동 1034-16번지 일원					

(2) 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
A	경로당	- 경로당 위치변경 - 위치 : 산본동 1034-12번지 일원 → 산본동 1034-16번지 일원	효율적인 토지이용계획을 위한 위치변경

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「군포시 주택 조례」 제4조(주민공동시설)에 의한 기준면적 이상 확보.
- 공동이용시설은 주민의 접근이 편리한 위치에 계획하고, 단지 내 주민과 정비구역 외부 주민이 공동으로 이용할 수 있도록 계획.

1) 기정

시설의 종류		설치기준			설치 면적 (㎡)	비고
		의무대상	소요 면적 산정 방법	의무 설치면적(㎡)		
관리사무소		50세대이상	$10\text{㎡} + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{㎡}$	55.7	210.0	지하
주민 공동 시설	경로당	150세대이상	$50\text{㎡} + (\text{세대수} \times 0.1\text{㎡})$	146.3	160.0	지상
	어린이놀이터	150세대이상	$200\text{㎡} + (\text{세대수} \times 1\text{㎡})$ (300세대 이상 1,000세대 미만 경우)	1,163.0	1,350.0	지상
	어린이집	300세대이상	$4.29\text{㎡} \times (30\text{명} + (\text{세대수} \times 0.05\text{명}))$ (600세대 이상 1,000세대 미만 경우)	335.3	350.0	지상
	주민운동시설	500세대이상	-	-	1,900.0	지상
	작은도서관	500세대이상	33㎡ 이상, 열람석 6석 이상 1,000권 이상	33.0	150.0	지하
	다함께돌봄센터	500세대이상	66㎡ 이상	66.0	150.0	지상
	주민공동시설	-	-	-	2,800.0	지하
	계	100세대이상	$\text{세대수} \times 2.5\text{㎡}$ (100세대 이상 1,000세대 미만 경우)	2,407.5	6,860.0	-

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

2) 변경

시설의 종류		설치기준			설치 면적 (㎡)	비고
		의무대상	소요 면적 산정 방법	의무 설치면적(㎡)		
관리사무소		50세대이상	$10\text{㎡}+(\text{세대수}-50)\times 0.05\text{㎡}$	55.2	318.51	지하
주민 공동 시설	경로당	150세대이상	$50\text{㎡}+(\text{세대수}\times 0.1\text{㎡})$	145.4	164.38	지상
	어린이놀이터	150세대이상	$200\text{㎡}+(\text{세대수}\times 1\text{㎡})$ (300세대 이상 1,000세대 미만 경우)	1,154.0	1,279.00	지상
	어린이집	300세대이상	$4.29\text{㎡}\times(30\text{명}+(\text{세대수}\times 0.05\text{명}))$ (600세대 이상 1,000세대 미만 경우)	234.6	364.63	지상
	주민운동시설	500세대이상	-	-	220.00	지상
	작은도서관	500세대이상	33㎡ 이상, 열람석 6석 이상 1,000권 이상	33.0	225.30	지하
	다함께돌봄센터	500세대이상	66㎡ 이상	66.0	154.82	지상
	주민공동시설	-	-	-	2,360.50	지하
	계	100세대이상	$\text{세대수}\times 2.5\text{㎡}$ (100세대 이상 1,000세대 미만 경우)	2,385.0	4,768.63	

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

마. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

1) 건축시설계획(변경)

가) 기정

구분	구역구분		획지구분		주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수	비고 (연면적, m ²)		
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)			정비계획	법적상한				
기정	금정역 산본1동2지구 재개발 정비구역	40,206.5	획지1	29,327.8	공동주택 (아파트)및 부대복리시설	50 이하	293.87 이하	342.68 이하	111m 이하/ 36층 이하	계:154,006.00 지상:100,499.51 지하:53,506.50		
주택의 규모 및 규모별 건설비용			· 건립규모 : 공동주택 8동 및 부대복리시설 / 지하3층~지상36층 · 건립비율 : 전체 세대수의 94.4%를 85㎡ 이하로 건설(법적기준 80% 이상) - 주택규모별 건립세대수									
			구분	전용면적 (㎡)		세대수 (세대)	비율(%)	비고				
			정비 계획	임대	39.99		39	4.0(5.0)	· 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상			
					49.99		13	1.3(1.7)				-
					59.99		148	15.4(19.0)				-
					74.99		173	18.0(22.2)				-
					84.99		352	36.6(45.2)				-
					114.99		54	5.6(6.9)				-
					소계		740	76.8(95.0)				-
					합계		779	80.9(100.0)				· 상한용적률 293.87%
			법적 상한	임대	39.99		15	1.6	· 초과용적률(48.81%)의 1/2 이상 · 장기공공임대주택 또는 임대주택 · 공급가격 : 표준건축비, 토지 : 기부채납			
					49.99		89	9.2				
					소 계		104	10.8				
				분양	49.99		20	2.1	-			
					59.99		21	2.2	-			
					74.99		39	4.0	-			
					소 계		80	8.3	-			
				합계		184	19.1	-				
			총계		963	100.0	-					
			()는 국민주택규모 주택 건설에 따라 증가되는 세대수 제외 시 비율 ※ 향후 사업시행인가 시 건축심의에 따라 변경될 수 있음									
건축물의 건축선에 관한 계획			· 건축한계선 : 산본천로변 4m, 금산로변 3m, 당산로변 3m, 획지1 남측 경계로부터 3m · 기타 건축법 등 관련 법규에 따름									
기타사항에 관한 계획	공공보행통로		· 대상지 북측 대로2-8호선과 구역 내 중로2-A호선을 연결하는 공공보행통로 지정 ※ 공공보행통로 선형은 방향성을 유지하는 범위에서 자연스러운 형태로 조성 가능									
	차량진출입 불허구간 및 허용구간		· 출입구를 제외한 대로2-8호선, 대로2-5호선, 중로 2-12호선, 중로2-A호선, 소로2-34호선, 어린이공원, 주차장, 사회복지시설변 일대 차량진·출입불허구간 지정									

나) 변경

구분	구역구분		획지구분		주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수	비고 (연면적, m²)	
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)			정비계획	법적상한			
변경	금정역 산본1동2지구 재개발 정비구역	40,206.5	획지1	29,327.8	공동주택 (아파트)및 부대복리시설	50 이하	320.90 이하	342.66 이하	111m 이하/ 36층 이하	계:169,127.13 지상:101,179.24 지하:67,947.89	
주택의 규모 및 규모별 건설비용			· 건립규모 : 공동주택 8동 및 부대복리시설 / 지하3층~지상36층 · 건립비율 : 전체 세대수의 94.5%를 85㎡ 이하로 건설(법적기준 80% 이상) - 주택규모별 건립세대수								
			구분	전용면적 (㎡)	세대수 (세대)	비율(%)	비고				
			정비 계획	임대 분양	39.99	44	4.6(5.0)	· 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상			
					39.99	1	0.1(0.1)	-			
					49.99	24	2.5(2.7)	-			
					59.99	231	24.3(26.5)	-			
					74.99	208	21.8(23.8)	-			
					84.99	314	32.9(35.9)	-			
					114.99	52	5.4(6.0)	-			
					소계	830	87.0(95.0)	-			
			합계		874	91.6(100.0)	· 상한용적률 320.90%				
			법적 상한	임대	39.99	9	0.9	· 초과용적률(21.76%)의 1/2 이상			
					49.99	39	4.1	· 장기공공임대주택 또는 임대주택			
					소 계	48	5.0	· 공급가격 : 표준건축비, 토지 : 기부채납			
				분양	49.99	1	0.1	-			
					59.99	15	1.6	-			
					74.99	16	1.7	-			
					소 계	32	3.4	-			
				합계		80	8.4	-			
			총계		954	100.00	-				
()는 국민주택규모 주택 건설에 따라 증가되는 세대수 제외 시 비율											
※ 향후 사업시행인가 시 건축심의에 따라 변경될 수 있음											
건축물의 건축선에 관한 계획			· 건축한계선 : 산본천로변 4m, 금산로변 3m, 당산로변 3m, 획지1 남측 경계로부터 3m · 기타 : 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함								
기타사항에 관한 계획	공공보행통로	· 대상지 서측 대로2-5호선과 동측 중로2-12호선을 연결하는 공공보행통로 지정 ※ 공공보행통로 선형은 방향성을 유지하는 범위에서 자연스러운 형태로 조성 가능									
	차량진출입 불허구간 및 허용구간	· 출입구를 제외한 대로2-8호선, 대로2-5호선, 중로2-12호선, 중로2-A호선, 소로2-34호선, 어린이공원, 사회복지시설변 일대 차량진·출입불허구간 지정									

2) 용적률 산정(변경)

가) 기정

구분	계 (구역면적)	신설정비기반시설		기반시설 내 국공유지			
		토지	건축물 환산부지	신설 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기반시설중 국·공유지	대체시설 국·공유지	유상매입 국공유지
토지이용계획	40,206.5㎡	10,878.7㎡	1,972.3㎡	1,950.8㎡	-	6,738.8㎡	164.8㎡
순부담 비율산정	· 신설 기반시설 면적 - 신설 기반시설내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기반시설 중 국·공유지 - 대체시설 국·공유지 $= 10,878.7\text{㎡} + 1,972.3\text{㎡} - 1,950.8\text{㎡} - 6,738.8\text{㎡} = 4,161.4\text{㎡}$ (※순부담 : 16.3%)						
기준용적률	· 기준용적률 = 218.54%						
허용용적률	· 허용용적률 = 기준용적률 + 계획유도 인센티브(최대 30%) $= 218.54\% + 23.74\% = 242.28\%$						
상한용적률	· 상한용적률 = 허용용적률 $\times(1+1.4\times\alpha)$ ▶ 대상지 = $242.28\%\times(1+1.4\times0.15212) = 293.87\%$ ※ 상한용적률 = 293.87%				※ α = 공공시설 제공면적 / (공공시설 제공 후 대지면적 - 건축물 환산부지) $= 4,161.4\text{㎡} / (29,327.8\text{㎡} - 1,908.5\text{㎡} - 63.8\text{㎡}) = 0.15212$		
법적상한 용적률	· 국민주택규모주택 건립에 따른 상한용적률 완화 ▶ 대상지 법적상한용적률 = 342.68%				도시 및 주거환경정비법 제54조 : 국민주택규모주택 건립에 따른 용적률 완화 적용		

※ 「군포시 지구단위계획 운용지침」에 의한 기준·허용·상한용적률 체계 적용, 주거지역의 1단계 상향 (제2종 → 제3종)에 따른 순부담률 8.0% 이상 확보

※ 유상매입 국공유지 : 경로당(산본동 1033-1번지, 162.6㎡), 안양시(산본동 1032-5번지, 2.2㎡)

나) 변경

구분	계 (구역면적)	신설정비기반시설		기반시설 내 국공유지			
		토지	건축물 환산부지	신설 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기반시설중 국·공유지	대체시설 국·공유지	유상매입 국공유지
토지이용계획	40,206.5㎡	10,878.7㎡	2,283.3㎡	1,950.8㎡	-	6,738.8㎡	164.8㎡
기반시설 부지제공면적 (순부담)	· 신설 기반시설 면적 - 신설 기반시설내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기반시설 중 국·공유지 - 대체시설 국·공유지 $= 10,878.7\text{㎡} + 2,283.3\text{㎡} - 1,950.8\text{㎡} - 6,738.8\text{㎡} = 4,472.4\text{㎡}$ (※순부담 : 17.54%)						
기준용적률	· 기준용적률 = 232.81%						
허용용적률	· 허용용적률 = 기준용적률 + 계획유도 인센티브(최대 30%) $= 232.81\% + 24.31\% = 257.12\%$						
상한용적률	· 상한용적률 = 허용용적률 $\times(1+1.5\times\alpha)$ ▶ 대상지 = $257.12\%\times(1+1.5\times0.16537) = 320.90\%$ ※ 상한용적률 = 320.90%				※ α = 공공시설 제공면적 / (공공시설 제공 후 대지면적 - 건축물 환산부지) $= 4,472.4\text{㎡} / (29,327.8\text{㎡} - 2,207.0\text{㎡} - 76.3\text{㎡}) = 0.16537$		
법적상한 용적률	· 국민주택규모주택 건립에 따른 상한용적률 완화 ▶ 대상지 법적상한용적률 = 342.66%				도시 및 주거환경정비법 제54조 : 국민주택규모주택 건립에 따른 용적률 완화 적용		

※ 「군포시 지구단위계획 운용지침」에 의한 기준·허용·상한용적률 체계 적용, 주거지역의 1단계 상향 (제2종 → 제3종)에 따른 순부담률 8.0% 이상 확보

※ 유상매입 국공유지 : 경로당(산본동 1033-1번지, 162.6㎡), 안양시(산본동 1032-5번지, 2.2㎡)

바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
자연환경	- 건축물 경관 : 충분한 보행공간 확보 및 가로미관 증진 - 녹지 및 오픈스페이스 경관 : 주변 지형과 조화되는 건축배치계획 및 녹지계획 - 일조권 검토 : 대지경계선을 유지하여 법정한도 이상의 일조량 확보 - 가로경관 : 보도폭을 통한 보행공간 확충	-
환경보전	- 지형·지질 : 현 지형을 최대한 이용한 단지계획을 수립하여 지형변화를 최소화 - 동·식물상 : 녹지면적 확보로 동·식물의 비오톱 공간마련 - 대기질 : 공사시 방진망 및 세륜·세차시설 설치, 차량운행속도 제한을 통한 주변 피해 영향 최소화 - 수 질 : 임시침사치 및 가배수로 설치를 통한 우수방지 및 토사유출 저감 - 폐기물 : 공사시 건설폐기물은 성상별로 분리하여 관련법에 의거 재활용 처리 - 소 음 : 공사시 가설방음판넬 설치, 공사차량 속도제한 및 주간 작업을 통한 발생 시간의 단축	-
재난방지	- 화재 : 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 - 수해 : 지구 내부로의 유입을 최소화한 억제 - 교통 : 재해 시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계구축 - 지진 : 지진 시 발생할 충격을 최소화하기 위하여 내진설계를 적용하여 지진에 대한 피해 방지를 강화	-

사. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변 교육환경 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 반경 200m 이내에 금정초등학교 입지 상대보호구역임	사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경영향평가서를 제출하고 경기도 교육청 교육환경 보호위원회 승인을 받아 사업추진	-

구 분	내 용	비고
교통처리	- 교육시설 주변 통학로는 차도와 보도를 분리하고, 어린이보호 구역 표지판, 과속방지턱 등의 차량 속도 저감 대책 마련 - 불법 주정차 금지 및 노상주차장 설치 불허	-
보행 동선	학생들 등·하교 시 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 가드펜스, 횡단 봉, 횡단보도, 표지판 등의 안전시설 정비	-
유해시설 입지 제한	교육환경보호구역에서의 금지행위 및 청소년 유해시설 입지 제한	-
건축물 설치	교육시설에 대한 일조장애 등에 문제가 없도록 일조권 기준에 적합하게 건축 계획 수립	-

※ 교육환경보호에 관한 세부 계획은 교육환경영향평가 결과에 따름

아. 세입자 주거대책(변경없음)

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

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

자. 정비사업시행 예정시기(변경없음)

- 정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내

차. 공공지원민간임대주택을 공급하거나, 주택임대관리업자에 위탁하려는 사항(변경없음)

- 해당사항 없음

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

1) 용도지역이나 용도지구를 세분하거나 변경하는 사항(변경없음)

가) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		40,206.5	-	40,206.5	100.0
주거 지역	제2종일반주거지역	7,242.7	-	7,242.7	18.0
	제3종일반주거지역	25,498.4 (1,447.0)	-	25,498.4 (1,447.0)	63.4
	준주거지역	7,465.4	-	7,465.4	18.6

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획(변경)

- “다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획” 참조

3) 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

구 분	가 구	면적(㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면 적(㎡)	
기정	-	29,327.8	획지1	산본동 227-7번지 일원	29,327.8	공동주택 및 부대복리시설

4) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·형태·배치·색채에 관한 계획(변경)

- “마. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획” 참조

타. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항(변경없음)

- 해당사항 없음

파. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획(변경없음)

- 해당사항 없음

하. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우

법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자(변경없음)

- 해당사항 없음

거. 정비사업의 시행방법(변경)

시행방법		내 용	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	재개발사업	정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	법 제25조 ~ 제28조에 따라 결정되는 시행자	현황 : 558세대 계획 : 963세대 (증) 405세대	
변경	재개발사업	정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	법 제25조 ~ 제28조에 따라 결정되는 시행자	현황 : 558세대 계획 : 954세대 (증) 396세대	

너. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

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 주	
기정	금정역 산본1동2지구 재개발 정비구역	40,206.5	획지1	29,327.8	산본동 227-7번지 일대	143	-	-	143	-	

더. 정비기반시설의 설치계획(변경)

- “다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획” 참조

러. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	건축물의 건축선에 관한 계획
건축물의 건축선에 관한 계획	· 건축한계선 : 산본천로변 4m, 금산로변 3m, 당산로변 3m, 획지1 남측 경계로부터 3m · 기타 건축법 등 관련 법규에 따름

머. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과(변경없음)

- 해당사항 없음

버. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경)

1) 정비구역 주택수급계획(변경)

구분		현황세대수			계획세대수					비고
		계	가옥주	세입자	계	조합원 및 일반분양	임대주택			
							계	임대주택	국민주택 규모 주택	
계	기정	560	239	321	963	820	143	39	104	
	변경				954	862	92	44	48	
단독 주택	기정	165	50	115	-	-	-	-	-	
공동 주택	기정	395	189	206	963	820	143	39	104	
	변경				954	862	92	44	48	

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

2) 주변지역 주택수급계획(변경)

구분	계획세대	진행현황
금정역세권개발	1,482세대 (아파트 843세대, 오피스텔 639세대)	준공(2022. 3. 입주)
군포10재개발사업	1,031세대 (소형 스튜디오형 원룸 451세대 제외)	관리처분계획인가(경미한변경)
금정역 일원 노후주택지 정비	사업구역 1,439세대 외 다수	정비구역 지정 추진 중

서. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음)

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
정비구역	- 펜스설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	- 방범용 CCTV는 사각지대 설치 - 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지가 생기지 않도록 수목의 간격을 적절하게 유지하여 계획	-
인접지역	- 주요 거점부에 실시간 범죄감시를 위한 CCTV 보강하고, 보행자의 보행안전을 위해 도로변 야간조명 및 사각지대 감시시설 확충 - 정비구역 인근 경찰 순찰 강화	- 사업구역 외곽 안전펜스를 설치 학생 및 주민 등 보행안전 대책 수립 - 정비구역 인근 CCTV 감시, 순찰 강화 - 공사시 정비구역 인접 도로 등 정비기반시설 우선 공급	-	-

어. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도 조례로 정하는 사항(변경)

1) 가구 또는 획지에 관한 계획(변경없음)

- “ 카. 3) 가구 및 획지에 관한 계획 ” 참조

2) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

(1) 임대주택 계획(변경)

구분	건 립 위 치	부지면적(㎡)	동수	세 대 수	세대규모 (전용㎡)	비 고 (연면적㎡)	
기정	금정역 산본1동2지구 재개발 정비구역	40,206.5	-	임대주택 : 39세대	39.99	9,458.4	
				국민주택규모 : 104세대	39.99		
					49.99		
변경				계 : 143세대	-	5,751.1	
					임대주택 : 44세대		39.99
					국민주택규모 : 48세대		39.99
							49.99
	계 : 92세대	-					

※ 공동주택을 건설하는 경우에 한정.

(2) 임대주택 건설계획(변경)

구분	정비계획용적률 (상한용적률)	초과용적률 제외 전체 세대수	임대주택		전용면적	임대주택 공급면적
			세대수	비율		
기정	293.87%	779세대	39세대	5.0%	39.99㎡	2,300.4㎡
변경	320.90%	874세대	44세대	5.0%	39.99㎡	2,479.8㎡

(3) 국민주택규모 임대주택 건설계획(변경)

구분	법적상한용적률 (건축계획용적률)	정비계획용적률 (상한용적률)	국민주택규모 임대주택 용적률 ^{주1)}	국민주택규모 임대주택 주거전용면적	국민주택규모 임대주택 세대수 ^{주2)}	국민주택규모 임대주택 공급면적 ^{주2)}	비 고
기정	342.68%	293.87%	24.41%	39.99㎡	15세대	7,158.0㎡	초과 용적률 50.00%
				49.99㎡	89세대		
변경	342.66%	320.90%	11.39% (기준 10.88%)	39.99㎡	9세대	3,271.3㎡	초과 용적률 50.00%
				49.99㎡	40세대		

주1) 국민주택규모 임대주택 용적률 = (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% 이상

주2) 국민주택규모 임대주택 공급면적 및 세대수는 건축위원회심의를 통해 확정된 법적상한용적률에 따라 달라질 수 있음

3) 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한한다)(변경없음)

- 해당사항 없음

4) 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획(변경없음)

- 해당사항 없음

5) 기존 건축물에 대한 처리계획(변경없음)

- “ 너. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 ” 참조

6) 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에 건립하는 임대주택 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획(변경없음)

- 해당사항 없음

7) 정비사업시행 예정시기(변경없음)

- “ 자. 정비사업시행 예정시기 ” 참조

저. 기타사항에 관한 계획(변경없음)

구분	위 치	계획내용		비 고
공공보행통로	A1	기정	• 대상지 북측 대로2-5호선과 구역 내 중로2-A호선을 연결하는 공공보행통로 (폭 4m 이상) 지정 - 공공보행통로 위치 및 선형은 조정할 수 있음 - 공공보행통로 각 부분의 마감 높이는 양 끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 함. - 다만, 양 끝 도로 면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있으며 계단과 함께 일부 구간에는 장애인을 위한 경사로 및 승강기를 반드시 설치하여야 함	도면참조
		변경	• 대상지 서측 대로2-5호선과 동측 중로2-12호선을 연결하는 공공보행통로 지정 - 공공보행통로 위치 및 선형은 조정할 수 있음 - 공공보행통로 각 부분의 마감 높이는 양 끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 함. - 다만, 양 끝 도로 면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있으며 계단과 함께 일부 구간에는 장애인을 위한 경사로 및 승강기를 반드시 설치하여야 함 ※ 입주 후 공공보행통로 24시간 상시 개방하겠음	
차량진·출입 불허구간	-	기정	•출입구를 제외한 대로2-8호선, 대로2-5호선, 중로2-12호선, 중로2-A호선, 소로2-34호선, 어린이공원, 주차장, 사회복지시설변 일대 차량진·출입불허구간 지정	도면참조
		변경	•출입구를 제외한 대로2-8호선, 대로2-5호선, 중로2-12호선, 중로2-A호선, 소로2-34호선, 어린이공원, 사회복지시설변 일대 차량진·출입불허구간 지정	

2. 열람장소

- 해당 관계도서 및 지형도면 등은 일반인이 열람할 수 있도록 군포시 주택정책과(☎031-390-0956)에 비치하였으며, 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 확인할 수 있습니다. 끝.