

금정2구역·4구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안 주민공람 공고

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조에 따라 우리 군포시 금정2구역·4구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안에 대하여 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 군포시청에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 1월 29일
군 포 시 장

1. 공람기간 : 2024. 1. 29.(월) ~ 2024. 3. 13.(수) (45일간) 09:00~18:00

※ 기간 내 토요일 및 공휴일은 공람 미실시

2. 공람장소 : 군포시청 본관 5층 제3기록관(주택정책과 앞)

3. 공람내용

가. 금정2구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안

나. 금정4구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안

※ 본 계획 및 지정안은 향후 관련기관(부서) 협의, 주민공람 및 의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 등 행정절차 과정에서 변경될 수 있으며, 공고내용 중 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 확인할 수 있습니다.

※ 신분증 미지참시 일부 정보가 제한될 수 있음을 양지바랍니다.

4. 의견제출 방법 : 공람기간 내 의견제출서를 서면(전자문서 포함)으로 주택정책과에 제출

- 방문, 우편 : 우)15829 군포시 청백리길 6, 군포시청 5층 주택정책과 (☎031-390-0516)

- 전자메일 : 630ju@korea.kr

※ 의견 제출서 서식 : 군포시 홈페이지 고시공고란 참조

■ 금정2구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안

1. 정비사업의 명칭

- 금정2구역 재개발사업

2. 정비구역 및 그 면적

가. 정비구역 결정조서

정비사업 명칭	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
재개발 사 업	금정2구역 재개발사업	금정동 762-11번지 일원	47,512.0	-

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
도시관리계획 용도지역	소 계	47,512.0	-	47,512.0	100.0	-
	제2종일반주거지역	47,512.0	감)47,512.0	-	-	-
	제3종일반주거지역	-	증)47,512.0	47,512.0	100.0	-

다. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		47,512.0	-	47,512.0	100.0	-
획 지	소 계	37,874.3	감) 37.2	37,837.1	79.6	-
	획지 1	37,874.3	감) 2,216.7	35,657.6	75.0	공동주택
	획지 1-1	-	증) 1,281.8	1,281.8	2.7	종교용지
	획지 1-2	-	증) 897.7	897.7	1.9	종교용지
도시계획시설 (정비기반시설)	소 계	9,637.7	증) 37.2	9,674.9	20.4	-
	도 로	8,136.9	감) 4,062.0	4,074.9	8.6	-
	공 원 (지하주차장)	1,500.8	증) 3,099.5 (증) 3,177.8)	4,600.0 (3,177.8)	9.7	-
	주차장	-	증) 1,000.0	1,000.0	2.1	-

3. 도시계획시설의 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사 용 형 태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중	2	12	15~22.5	집산 도로	2,205	대로1-5 금정동 775-18	대로 2-8 산본동 284	일반 도로	학교31	안양고 95-48 (95.9.22)	
변경	중	2	12	15~30 (24~26.5)	집산 도로	2,205 (193)	대로1-5	대로 2-8 산본동 284	일반 도로	학교31	안양고 95-48 (95.9.22)	일부 도로 확폭
기정	소	1	37	10	국지 도로	583	대로 2-2 금정동 743-6	중로 2-12 당동 836-2	일반 도로	어린이 공원 51	경고 90-346 (90.10.8)	
변경	중	2	A	10~18 (10~15)	국지 도로	583 (192)	대로 2-2 금정동 743-6	중로 2-12 당동 836-2	일반 도로	어린이 공원 51	경고 90-346 (90.10.8)	일부 도로 확폭
신설	중	2	B	24 (12)	집산 도로	220	중로 1-12 금정동 763-3	중로 2-A 금정동 755	일반 도로	주차장9	-	
기정	소	1	41	10	국지 도로	264	중로 2-12 금정동 742-1	소로 1-37 금정동 743-26	일반 도로	어린이 공원49	경고 90-346 (90.10.8)	
변경	중	1	A	15	국지 도로	264	중로 2-12 금정동 742-1	소로 1-37 금정동 743-26	일반 도로	어린이 공원49	경고 90-346 (90.10.8)	도로 확폭
기정	소	2	97	8	국지 도로	273	중로 1-13 금정동 747-22	중로 2-12 금정동 763-3	일반 도로	주차장9	경고 90-346 (90.9.27)	
변경	소	2	97	8	국지 도로	38	중로 1-12 금정동 747-22	중로 2-A 금정동 748-3	일반 도로	-	경고 90-346 (90.9.27)	노선 축소
폐지	소	2	105	8	국지 도로	394	중로 2-12 금정동 752-14	소로 1-41 금정동 760-7	일반 도로	어린이 공원 51	경고 90-346 (90.9.27)	
폐지	소	2	106	8	국지 도로	100	중로 2-12 금정동 763	소로 2-105 금정동 763-21	일반 도로	-	경고 90-346 (90.9.27)	
폐지	소	2	107	8	국지 도로	247	중로 2-12 금정동 761-1	소로 1-37 금정동 757-15	일반 도로	소로 2-105	경고 90-346 (90.9.27)	
폐지	소	2	109	8	국지 도로	105	중로 2-12 금정동 761	소로 2-105 금정동 761-15	일반 도로	-	경고 90-346 (90.9.27)	
폐지	소	3	114	6	국지 도로	110	소로 1-41 금정동 758-6	소로 2-107 금정동 758-31	일반 도로	-	경고 90-346 (90.9.27)	
폐지	소	3	115	6	국지 도로	97	소로 2-107 금정동 757	소로 2-97 금정동 757-5	일반 도로	-	경고 90-346 (90.9.27)	

※ 연결한 정비구역의 정비계획이 반영되었으며, ()안은 본 구역의 결정사항임

나) 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	결정 사유
중로 2-12	중로 2-12	○ 대상지 내 도로 선형 변경 - 폭원 = 15~22.5m→15~30m(24~26.5m) (확폭구간 193m)	○ 재개발사업에 따른 도로 폭원 일부 확폭
소로 1-37	중로 2-A	○ 대상지 내 구간 도로 확폭 - 폭원 = 10m → 10~18m(10~15m) (확폭구간 192m)	○ 재개발사업에 따른 도로 폭원 일부 확폭
-	중로 2-B	○ 도로 신설 - 폭원 : 24m(12m) - 연장 : 220m	○ 재개발사업에 따른 도로 신설
소로 1-41	중로 1-A	○ 도로 확폭 - 폭원 = 10m → 15m	○ 재개발사업에 따른 도로 폭원 확폭
소로 2-97	소로 2-97	○ 노선 축소 - 연장 = 273m → 38m	○ 재개발사업에 따른 노선 축소
소로 2-105	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 8m→0m - 연장: 394m → 0m	○ 재개발사업에 따른 도로 폐지
소로 2-106	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 8m→0m - 연장: 100m → 0m	○ 재개발사업에 따른 도로 폐지
소로 2-107	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 8m→0m - 연장: 247m → 0m	○ 재개발사업에 따른 도로 폐지
소로 2-109	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 8m→0m - 연장: 105m → 0m	○ 재개발사업에 따른 도로 폐지
소로 3-114	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 6m→0m - 연장: 110m → 0m	○ 재개발사업에 따른 도로 폐지
소로 3-115	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 6m→0m - 연장: 97m → 0m	○ 재개발사업에 따른 도로 폐지

※ 연결한 정비구역의 정비계획이 반영되었으며, ()안은 본 구역의 결정사항임

2) 주차장

가) 주차장 결정(신설)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	A	노외주차장	금정동 758-11번지 일원	-	증)1,000.0	1,000.0	-	-
신설	B	노외주차장	금정동 757-5번지 일원	-	증)3,177.8	3,177.8	-	중복결정 자상: 어린이공원 자하(1-3층): 주차장 (연면적 8,888.0㎡)

나) 주차장 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정 사유
A	노외주차장	○ 주차장 신설 - 위치 : 금정동 758-11번지 일원 - 면적 : 1,000.0㎡	○ 지역주민의 주차난 해소를 위한 노외 주차장 신설
B	노외주차장	○ 주차장 신설 - 위치 : 금정동 757-5번지 일원 - 면적 : 3,177.8㎡	○ 지역주민의 주차난 해소 및 주민의 이용 편의 증진을 위해 어린이공원 지하에 주차장 중복결정

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	49	공원	어린이 공원	금정동 759번지	1,500.8	감)1,500.8	-	군포고 95-23 (95.5.19)	
신설	A	공원	어린이 공원	금정동 757-5번지 일원	-	증)4,600.0	4,600.0	-	지하주차장 중복결정

나) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정 사유
49	어린이공원	○ 어린이공원 폐지 - 위치 : 금정동 759번지 일원 - 면적 : 1,500.8㎡	○ 재개발 사업에 따른 어린이공원 폐지
A	어린이공원	○ 어린이공원 신설 - 위치 : 금정동 757-5번지 일원 - 면적 : 4,600.0㎡	○ 대상지 및 인근 어린이들의 정서를 함양하고 휴식공간을 제공하기 위해 어린이공원 신설

4. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		설치기준			설치면적	비 고
		의무대상	소요면적산정방법	의무설치면적		
관리사무소		50세대이상	$10\text{m}^2 + (\text{세대수} - 50\text{세대}) \times 0.05\text{m}^2$	62.10m^2	200.00m^2	경비실 등
공동 이용 시설	경로당	150세대이상	$50\text{m}^2 + (\text{세대수} \times 0.1\text{m}^2)$	159.20m^2	205.00m^2	「군포시 주택조례」 제3조 주민공동시설
	어린이놀이터	150세대이상	$500\text{m}^2 + (\text{세대수} \times 0.7)$	$1,264.40\text{m}^2$	$1,300.00\text{m}^2$	
	어린이집	300세대이상	$80\text{인} \times 4.29\text{m}^2$	343.20m^2	390.00m^2	
	주민운동시설	500세대이상	-	-	1500.00m^2	
	작은도서관	500세대이상	33m^2 이상, 6석이상, 1,000권이상	33.00m^2	100.00m^2	
	다함께돌봄센터	500세대이상	-	66.00m^2	80.00m^2	
	합계	100세대이상	$500\text{m}^2 + (\text{세대수} \times 2\text{m}^2)$	$2,684.00\text{m}^2$	$3,575.00\text{m}^2$	

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

※ 향후 사업시행인가 시 건축심의에 따라 변경될 수 있음

5. 건축물의 정비·개량에 관한 계획 및 건축시설 계획

가. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	금정2구역 재개발사업	47,512.0	-	-	금정동 762-11번지 일원	150	-	-	150	-	

나. 건축물 시설 계획

구분	구역구분		획지구분		주용도	전폐율 (%)	용적률(%)		높이	비고 (연면적,㎡)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)			정비계획	예정 법적상한		
신설	금정2구역 재개발 사업	47,512.0	획지 1	35,657.6	공동주택 및 부대복리시설	50	280.0	300.0	35층이하 (105m이하)	계:176,368.16 지상:107,888.96 지하:68,479.20
			획지 1-1	1,281.8	종교시설	50	230.0	-	5층이하 (종탑포함 30m이하)	관계 법령에 의거 적용
			획지 1-2	897.7	종교시설	50	230.0	-	5층이하 (종탑포함 30m이하)	관계 법령에 의거 적용
			허용 용도	획지1	○ 「건축법」 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 ○ 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설					
				획지 1-1	○ 「건축법」 시행령 별표1 제6호에 의한 종교시설					
				획지 1-2	○ 「건축법」 시행령 별표1 제6호에 의한 종교시설					
			불허용도	○허용용도 이외의 건축물						
주택의 규모 및 규모별 건설비율	○ 건립규모 : 공동주택 8개동 및 부대복리시설 / 지하 2층 ~ 지상 35층 ○ 건설하는 주택 전체 세대수의 89.2%를 85㎡ 이하로 건설(법적기준 80% 이상) - 주택규모별 건립세대수 기재 (임대주택 포함)									
	구분		전용면적 (㎡)		세대수 (세대)	세대비율(%)		비고		
	정비 계획	분양	임대	39.99	51	5.1	4.7	· 전체 세대수(초과 용적률 증기분 제외)의 5% 이상		
				39.99	3	0.3	0.3	-		
				45.99	115	11.4	10.5	-		
				59.99	404	40.1	37.1	-		
				84.99	317	31.4	29.0	-		
				103.99	118	11.7	10.8	-		
			소계	957	94.9	87.6	-			
		합계	1,008		100.0	92.4	· 정비계획 용적률 280.00%			
	법적 상한	국민 주택	59.99	42	50.0	3.8	· 초과 용적률(20.0%)의 1/2 이상			
		분양 주택	59.99	42	50.0	3.8	-			
		합계	84		100.00	7.6	· 법적 상한용적률 300.00%			
	총계		1,092		-	100.00	-			
	건축물의 건축선에 관한 계획		○ 공동주택 용지 : 획지선에서 3m 이상 ○ 기타 : 건축법, 주택법등 관련 법규에 의함							
기타사항에 관한 계획		○ 공공보행통로 - 대상지 북측 당산로135번길과 남측의 당산로115번길을 연결하는 폭 6m이상의 공공보행통로 지정								

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	○ 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 ○ 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 ○ 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 ○ 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	

나. 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
화재	○ 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 ○ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
수해	○ 자연토양유지 및 공공보행통로, 공원, 공공용지 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양 포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
교통	○ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

7. 정비사업 시행계획

시행방법	내 용	사업시행자	정비사업 시행으로 증가되는 예상세대수	비고
정비구역에서 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 재개발사업	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내 사업시행인가	「도시 및 주거환경정비법」 제25조 ~ 제28조에 따른 시행자	현황 : 670세대 계획 : 1,092세대 증가 : 422세대	

※ 향후 사업시행인가시 건축심의에 따라 변동될 수 있음

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 해당사항없음

9. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

- 해당사항없음

10. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황

- 건축물 동수

구역내 건축물 동수(용도별)			구역내 건축물 동수(유·무허가별)		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	신발생무허가
150	112	38	150	150	-

- 거주현황 (무허가 미포함)

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	670	670	230	440	1,608	552	1,056	-
단독주택	264	264	60	204	634	114	490	-
공동주택	406	406	170	236	974	408	566	-

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

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

- 규모별, 유형별 거주 현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		670	264	201	63	-	406	183	70	153	-
60㎡이하	소계	206	30	27	3	-	176	40	-	136	-
	30㎡이하	20	-	-	-	-	20	-	-	20	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	69	8	8	-	-	61	-	-	61	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	117	22	19	3	-	95	40	-	55	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		275	116	95	21	-	159	143	-	16	-
85㎡초과	소계	189	118	79	39	-	71	-	70	1	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	103	100	64	36	-	3	-	2	1	-
	135㎡초과	86	18	15	3	-	68	-	68	-	-

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

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

※ 공동주택 중 기타에는 업무시설(오피스텔) 포함

나. 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 제1항 제4호에 따라 세입자의 주거 및 이주 대책 수립을 위하여 구역 내 거주하고 있는 세입자 및 영업권자에 대한 현황 조사로 임대주택, 주거이전비 대상자 파악

1) 주거이전비 보상 방안

- 사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일(정비 구역의 지정을 위한 공람공고일) 등 당시 또는 사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 해당 공익사업 시행지구 안에서 3개월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상
- 관계법령 : 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조 제2항

2) 영업손실 보상 방안

- 사업인정고시일 등 전부터 적법한 장소(무허가건축물 등, 불법형질변경토지, 그 밖에 다른 법령에서 물건을 쌓아놓는 행위가 금지되는 장소가 아닌 곳을 말한다)에서 인적·물적 시설을 갖추고 계속적으로 영업을 하고 있는 대상자에 대하여는 영업의 폐지에 대한 보상금을 지급
- 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 제74조 제1항 제8호,
「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제45조

다. 주변지역 주택수급 계획

구역명	세대수	비고
산본1동1지구 재개발사업	2,021	사업시행자 지정
산본1동2지구 재개발사업	1,046	사업시행자 지정
금정역역세권 재개발사업	1,441	사업시행자 지정
군포1 재개발사업	932	정비구역 지정
금정3 재개발사업	700	정비구역 지정
군포3 재개발사업	557	정비구역 지정
군포10구역 도시환경사업	1,089	사업시행계획인가 후 관리처분계획수립 예정
벌터·마벨지구	1,472	군포시고시 '17-513(2017.8.1.) (2027년 준공 예정)
군포대야미 공공주택지구	4,734	국토부고시 '23-431(2023.7.19.) (2026년 준공 예정)
의왕군포안산 공공주택지구	40,818	국토부고시 '23-349(2023.6.30.) (2031년 준공 예정)

11. 가구 또는 획지에 관한 계획

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지 번호	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
①	①	37,837.1	1	금정동 762-11번지 일원	35,657.6	공동주택 및 부대복리시설
①-1			1-1	금정동 758-1번지 일원	1,281.8	종교용지
①-2			1-2	금정동 760-1번지 일원	897.7	종교용지

12. 임대주택 및 국민주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
①	35,657.6	-	51	58.04㎡ (39.99㎡)	2,960.0㎡

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

※ 향후 사업시행인가시 건축심의를 따라 변동될 수 있음

나. 국민주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
①	35,657.6	-	42	85.39㎡ (59.99㎡)	3,586.4㎡

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

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

13. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한한다)

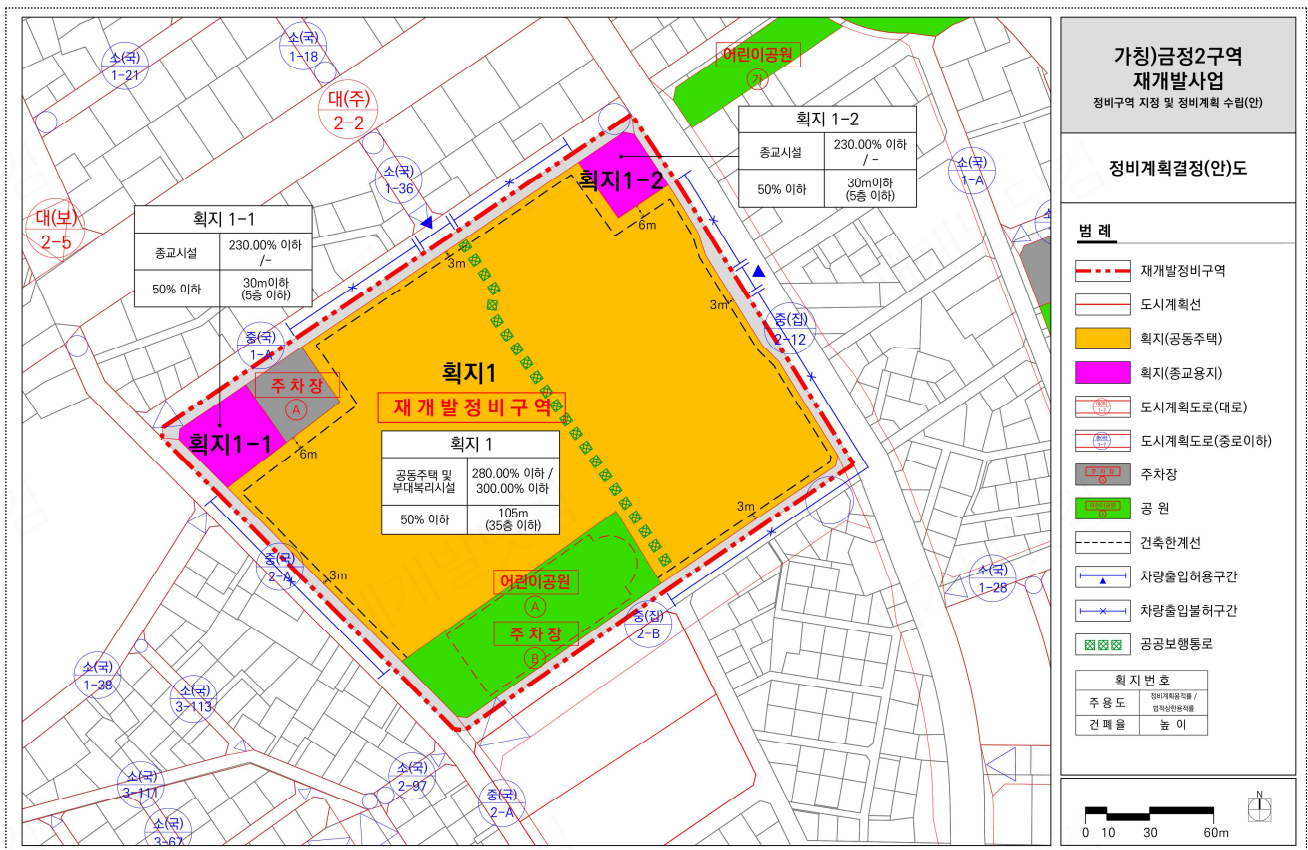
- 해당사항 없음

14. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	계 획 내 용			
추정 비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 x 100%			
	○ 추정비례율 : 106.80%			
	= (6,968.23억원 - 4,652.07억원) / 2,168.64억원 x 100 = 106.80%			
	- 총수입 추정 : 6,968.23억원			
	- 총지출 추정 : 4,652.07억원			
- 종전자산총액 추정 : 2,168.64억원				
개별 종전자산 추정액	○ 토지 및 건물 = 토지가액 + 건물가액			
	- 토지 : 인근 공시지가, 거래사례 및 평가선례 등 비교·분석하여 추정			
	- 건물 : 구조별·용도별 재조달원가, 노후도 등 고려하여 추정			
추정 분담금	○ 집합건물 : 인근 거래사례, 공시가격 등 비교·분석하여 추정			
	○ 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)			
	①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액		③추정분담금
	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	39	354,464,000원	추정권리가액 - 조합원 분양가 추정액 (+: 부담 / - : 환급)
		45	432,000,000원	
		59	555,474,000원	
		84	694,956,000원	
		103	780,624,000원	

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

정비계획 결정도 _ 금정2구역 재개발사업



금정4구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안

1. 정비사업의 명칭

- 금정4구역 재개발사업

2. 정비구역 및 그 면적

가. 정비구역 결정조서

정비사업 명칭	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
재개발 사 업	금정4구역 재개발사업	금정동 754번지 일원	50,028.1	-

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
도시관리계획 용도지역	소 계	50,028.1	-	50,028.1	100.0	-
	제2종일반주거지역	50,028.1	감)50,028.1	-	-	-
	제3종일반주거지역	-	증)50,028.1	50,028.1	100.0	-

다. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		50,028.1	-	50,028.1	100.0	-
획 지	소 계	33,381.0	감)3,622.5	29,758.5	59.5	-
	획지 1	33,381.0	감)3,622.5	29,758.5	59.5	공동주택
도시계획시설 (정비기반시설)	소 계	16,647.1 (4,835.0)	증)3,622.5 (증)650.0)	20,269.6 (5,485.0)	40.5	-
	도 로	6,973.4	증)1,031.7	8,005.1	16.0	-
	공 원 (지하주차장)	9,673.7 (4,835.0)	증)96.5 (증)650.0)	9,770.2 (5,485.0)	19.5	-
	주차장	-	증)868.2	868.2	1.7	-
	문화시설	-	증)1,626.1	1,626.1	3.3	-

3. 도시계획시설의 결정 조서

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사 용 형 태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	12	20~25	보조 간선 도로	1,630	대로1-2 당동1008	중로1-9 금정동891	일반 도로	당동1008	군포고96-36 (' 96.10.11)	
변경	중로	1	12	20~25	보조 간선 도로	1,630 (42)	대로1-2 당동1008	중로1-9 금정동891	일반 도로	-	군포고96-36 (' 96.10.11)	일부 도로 확폭
기정	중로	2	12	15~22.5	집산 도로	2,205	대로1-5 금정동775-18	대로2-8 산본동284	일반 도로	학교31	안양고95-48 (' 95.9.22)	
변경	중로	2	12	15~30 (24~30)	집산 도로	2,205 (430)	대로1-5	대로2-8 산본동284	일반 도로	-	안양고95-48 (' 95.9.22)	버스 베이 확보
기정	소로	1	37	10	국지 도로	583	대로2-2 금정동743-6	중로2-12 당동836-2	일반 도로	어린이 공원51	경고90-346 (' 90.10.8)	
변경	중로	2	A	10~18 (15~18)	국지 도로	579 (305)	대로2-2 금정동743-6	중로2-12 당동836-2	일반 도로	-	경고90-346 (' 90.10.8)	일부 도로 확폭
기정	소로	2	94	8	국지 도로	117	중로1-12 당동837-10	중로2-12 당동836-12	일반 도로	군포 중학교	경고90-346 (' 90.9.27)	
변경	중로	3	A	12	국지 도로	117	중로1-12 당동837-10	중로2-12 당동836-12	일반 도로	군포 중학교	경고90-346 (' 90.9.27)	
기정	소로	2	95	8	국지 도로	85	중로1-12 당동837	중로2-128 당동837-1	일반 도로	-	경고90-346 (' 90.9.27)	
변경	중로	3	B	12	국지 도로	135	중로1-12 당동837	중로2-12 당동836	일반 도로	-	경고90-346 (' 90.9.27)	
기정	소로	2	97	8	국지 도로	273	중로1-12 금정동747-22	중로2-12 금정동763-3	일반 도로	주차장9	경고90-346 (' 90.9.27)	
변경	중로	2	97	8	국지 도로	38	중로1-12 금정동747-22	중로2-A 금정동748-3	일반 도로	-	경고90-346 (' 90.9.27)	
신설	중로	2	B	24 (20)	집산 도로	220	중로 1-12 금정동763-3	중로 2-A 금정동 755	일반 도로	주차장9	-	
폐지	소로	2	105	84	국지 도로	394	중로2-12 금정동752-14	소로1-41 금정동760-7	일반 도로	어린이 공원51	경고90-346 (' 90.9.27)	
폐지	소로	2	128	8	국지 도로	93	소로1-37 당동836	소로2-94 당동836-17	일반 도로	-	경고90-346 (' 90.9.27)	
폐지	소로	2	129	8	국지 도로	110	소로1-37 금정동753-16	소로2-105 금정동754-10	일반 도로	-	경고90-346 (' 90.9.27)	
폐지	소로	2	130	8	국지 도로	101	소로1-37 금정동753-26	소로2-105 금정동754-1	일반 도로	어린이 공원51	경고90-346 (' 90.9.27)	
폐지	소로	2	131	8	국지 도로	115	소로2-130 금정동753	소로2-129 금정동754-15	일반 도로	-	경고90-346 (' 90.9.27)	

※ 연결한 정비구역의 정비계획이 반영되었으며, ()안은 본 구역의 결정사항임

나) 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	결정 사유
중로1-12	중로1-12	○ 도로 폭원 확대 - 폭원: 20~25m → 20~25m (확폭구간 42m)	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 노외주차장 ㉗ 일부구간 폭원 확장
중로2-12	중로2-12	○ 도로 폭원 확대 - 폭원: 15~22.5m → 15~30m(24~30m) (확폭구간 430m)	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 폭원 확장 및 버스베이 확보
소로1-37	중로2-A	○ 도로 폭원 확대 - 폭원: 10m → 10~18m(15~18m) (확폭구간 305m)	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 폭원 확장 및 문화시설㉘ 추가 확장
소로2-94	중로3-A	○ 도로 폭원 확대 - 폭원: 8m → 12m	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 폭원 확장
소로2-95	중로3-B	○ 도로 폭원 및 연장 확대 - 폭원: 8m → 12m - 연장: 85m → 135m	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 폭원 확장 및 소로2-128노선의 폐지에 따른 연장 확대
소로2-97	소로2-97	○ 도로 연장 축소 - 연장: 273m → 38m	○ 정비계획에 따른 중로2-B호선 신설을 위한 연장 축소
-	중로2-B	○ 도로 신설 - 폭원: 24m(20m) - 연장: 220m	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 도로 신설
소로2-105	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 8m → 0m - 연장: 394m → 0m	○ 정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-128	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 8m → 0m - 연장: 93m → 0m	○ 정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-129	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 8m → 0m - 연장: 110m → 0m	○ 정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-130	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 8m → 0m - 연장: 101m → 0m	○ 정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-131	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 8m → 0m - 연장: 115m → 0m	○ 정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지

※ 연접한 정비구역의 정비계획이 반영되었으며, ()안은 본 구역의 결정사항임

2) 주차장

가) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉙	주차장	노외주차장	금정동 755번지 일원	4,835.0	증)650.0	5,485.0	안양고95-48 (95.09.22)	어린이 공원㉚
신설	㉗	주차장	노외주차장	당동 837번지 일원	-	증)868.2	868.2	-	-

나) 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정 사유
㉑	주차장	○ 주차장 면적 증가 - 4,835.0㎡ → 5,485.0㎡ 증)650.0㎡	○ 기존 중복결정된 지하주차장 면적을 추가로 확보하여 주변 주민을 위한 주차장 공간 확보
㉒	주차장	○ 주차장 신설 - 868.2㎡	○ 주민편의 증진을 위한 주차장 신설

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉑	공원	어린이공원	금정동 755번지 일원	9,673.7	감)3,352.2	6,321.5	군포고94-34 (' 94.12.6)	지하 주차장 ㉑
신설	㉒	공원	어린이공원	당동 837-2번지 일원	-	증)3,448.7	3,448.7	-	

나) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정 사유
㉑	어린이공원	○ 공원면적 감소 - 9,673.7㎡ → 6,321.5㎡ 감)3,352.2㎡	○ 중로2-A, 2-B호선의 폭원확장 및 공동주택 면적 확보를 위한 공원 면적 감소
㉒	어린이공원	○ 공원 신설 - 3,448.7㎡	○ 어린이공원㉑ 축소에 따른 면적 확보와 주민의 휴식공간 제공을 위한 어린이공원 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 문화시설

가) 문화시설 결정(신설)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉓	문화시설	문화시설	당동 836-6번지 일원	-	증)1,626.1	1,626.1	-	-

나) 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉑	문화시설	○ 문화시설 신설 - 1,626.1㎡	○ 정비계획 목적 달성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 문화시설 신설

4. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		설치기준			설치면적	비 고
		의무대상	소요면적산정방법	의무설치면적		
관리사무소		50세대이상	$10\text{㎡}+(\text{세대수}-50\text{세대})\times 0.05\text{㎡}$	54.45㎡	110.00㎡	경비실 등
공동 이용 시설	경로당	150세대이상	$50\text{㎡}+(\text{세대수}\times 0.1\text{㎡})$	143.90㎡	230.00㎡	「군포시 주택조례」 제3조 주민공동시설
	어린이놀이터	150세대이상	$200\text{㎡}+(\text{세대수}\times 1\text{㎡})$	1,139.00㎡	1,387.35㎡	
	어린이집	300세대이상	$30\text{인}+(\text{세대수}\times 0.05\text{인})\times 4.29\text{㎡}$	330.12㎡	335.00㎡	
	주민운동시설	500세대이상	-	-	315.00㎡	
	작은도서관	500세대이상	33㎡이상, 6석이상, 1,000권이상	33.00㎡	35.00㎡	
	다함께 돌봄센터	500세대이상	-	66.00㎡	70.00㎡	
	합계	100세대이상	세대수 $\times$ 2.5㎡	2,347.50㎡	2,372.35㎡	

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

※ 향후 사업시행인가시 건축심의에 따라 변경될 수 있음

5. 건축물의 정비·개량에 관한 계획 및 건축시설 계획

가. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	금정4구역 재개발사업	50,028.1	-	-	금정동 754번지 일원	146	-	-	146	-	-

나. 건축물 시설 계획

구분	구역구분		획지구분		주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이	비고 (연면적,㎡)	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)			정비계획	법적상한			
신설	금정4구역 재개발 사업	50,028.1	획지①-1	29,758.5	공동주택 및 부대복리시설	25.0	280.0	300.0	82.5	계: 133,260.07㎡ 지상: 89,222.72㎡ 지하: 44,037.35㎡	
			획지②-1	1,626.1	문화시설	50.0	230	-	5층이하	관계 법령에 의거 적용	
			획지②-2	868.2	주차장	「주차장법」 등 관련 법령에 따름					
			허용 용도	획지①-1	○ 「건축법」 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 ○ 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설						
				획지②-1	○ 「건축법」 시행령 별표1 제3호에 의한 제1종근린생활시설 및 제5호 문화 및 집회시설, 제10호 교육연구시설, 제11호 노유자시설						
				획지②-2	○ 「주차장법」 제2조제1호 규정에 의한 노외주차장						
불허용도	○ 허용용도 이외의 용도										
○ 건립규모 : 공동주택 10개동 및 부대복리시설 / 지하 3층 ~ 지상 29층(82.5m이하) ○ 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설 - 주택규모별 건립세대수 기재 (임대주택 포함)											
주택의 규모 및 규모별 건설비율			구분		전용면적(㎡)	세대수	비율(%)		비고		
			정비 계획	임대	39.98	43	5.0	4.6	· 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상		
					49.98	170	19.9	18.1			
				분양	59.98	220	25.7	23.5	-		
					74.98	84	9.8	8.9			
					84.98	250	29.2	26.7	-		
					104.98	84	9.8	8.9			
					114.97	4	0.5	0.4			
					소계	812	95.0	86.5			
			합계		855	100.0	91.1	· 정비계획 용적률 280.00%			
			법적 상한	국민 주택	39.98	29	34.5	3.1	· 초과 용적률(20.00%)의 1/2 이상		
					48.93	20	23.8	2.1			
				분양 주택	59.98	31	36.9	3.3			
					74.98	4	4.8	0.4			
				합계		84	100.0	8.9	· 법적상한 용적률 300.00%		
			총계		939	100.0			-		
건축물의 건축선에 관한 계획			도면번호		구분		제어요소		비고		
			획지①-1		공동주택 및 부대복리시설		도로경계선으로부터 건축한계선 3m				
			획지②-1		문화시설		도로경계선으로부터 건축한계선 1m				
○ 기타 : 건축법, 주택법등 관련 법규에 의함											
기타사항에 관한 계획			○ 공공보행통로								
			- 대상지 북측 당산로115번길과 구역 내 금재로를 연결하는 공공보행통로 지정								
			- 공공보행통로 선형은 방향성을 유지하는 범위에서 자연스러운 형태로 조정 가능								

※ 향후 사업시행인가시 건축심의에 따라 변동될 수 있음

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
토 양 및 지 반	- 토양오염 및 포장 최소화방안 - 발생폐유 전량 수거하여 위탁처리 - 가급적 우기피해 공사 시행 - 포장이 이루어지는 지역에 대해서는 투수성포장재 사용	
대기질	- 공사장내 살수 - 세륜세차시설 설치 - 운반차량의 규제(덮개설치, 적재물제한) - 가설방진망설치 : 주거지역과 인접한 사업지구 경계지역에 가설방음 판넬 상단 1m 높이로 설치	
소 음	- 가설방음판넬 설치 - 환경친화적 방음벽 설치	

나. 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
수재해	우수유출량이 증가하므로 우수유출량을 최소화하기 위하여 도로, 어린이놀이터, 주차장, 주민운동시설 등에 대해서는 우수침투가 가능한 투수성 포장재를 이용하여 포장할 계획임	
화 재	지상부 비포장 공간 및 녹지공간을 최대화하여 적극적인 화재예방 및 저감방안 도입	
교통재해	지상부 차없는 공간을 조성하여 교통사고발생을 최소화하며 재해시 소방도로기능을 수행할 수 있는 진입동선체계 구축	

7. 정비사업 시행계획

시행방법	내 용	사업시행자	정비사업 시행으로 증가되는 예상세대수	비고
정비구역에서 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 재개발사업	정비구역지정 고시일로 부터 4년 이내 사업시행인가	「도시 및 주거환경정비법」 제25조 ~ 제28조에 따른 시행자	현황 : 839세대 계획 : 939세대 증가 : 100세대	

※ 향후 사업시행인가시 건축심의에 따라 변동될 수 있음

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

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

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

9. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

- 해당사항없음

10. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황

- 건축물 동수

구역내 건축물 동수(용도별)			구역내 건축물 동수(유·무허가별)		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
146	142	4	146	146	-

- 거주현황 (무허가 미포함)

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	839	839	285	554	2,014	684	1,330	
단독주택	329	329	64	265	790	154	636	
공동주택	510	510	221	289	1,224	530	694	

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

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

- 규모별, 유형별 거주 현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		839	329	173	48	108	510	169	49	292	-
60㎡ 이하	소계	563	161	71	38	52	402	116	30	256	-
	30㎡이하	12	-	-	-	-	12	9	-	3	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	333	105	48	23	34	228	43	3	182	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	218	56	23	15	18	162	64	27	71	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		206	103	76	8	19	103	48	19	36	-
85㎡ 초과	소계	70	65	26	2	37	5	5	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	46	41	21	2	18	5	5	-	-	-
	135㎡초과	24	24	5	-	19	-	-	-	-	-

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

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

나. 세입자 주거대책

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

구분	내용
주거세입자	○ 사업시행으로 철거되는 주택의 세입자는 사·도 조례 및 정관에서 정하는 바에 따라 임대주택을 공급 ○ 주거이전비(가구원 수 따라 4개월분의 주거이전비) - 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 3개월 이상 거주한 자 - 무허가건축물 세입자는 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 1년 이상 거주한 자 - 보상대상자의 인정 시점은 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 기준
상가세입자	○ 폐업보상 및 휴업보상 - 도시 및 주거환경정비법 시행령 제54조 제2항에 의거 상가세입자에 대한 폐업보상 혹은 휴업보상 예정 - 휴업 기간은 4개월 이내로 하되, 아래의 경우에는 실제 휴업 기간으로 하며, 휴업 기간은 2년을 초과할 수 없다. 1. 해당 정비사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 인하여 4개월 이상의 기간 동안 영업을 할 수 없는 경우. 2. 영업 시설의 규모가 크거나 이전에 고도의 정밀성을 요구하는 등 해당 영업의 고유한 특수성으로 인하여 4개월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로 인정되는 경우 - 보상대상자의 인정 시점은 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 기준

다. 주변지역 주택수급 계획

구역명	세대수	비고
산본1동1지구 재개발사업	2,021	사업시행자 지정
산본1동2지구 재개발사업	1,046	사업시행자 지정
금정역역세권 재개발사업	1,441	사업시행자 지정
군포1 재개발사업	932	정비구역 지정
금정3 재개발사업	700	정비구역 지정
군포3 재개발사업	557	정비구역 지정
군포10구역 도시환경사업	1,089	사업시행계획인가 후 관리처분계획수립 예정
별터·마벨지구	1,472	군포시고시 '17-513(2017.8.1.) (2027년 준공 예정)
군포대야미 공공주택지구	4,734	국토부고시 '23-431(2023.7.19.) (2026년 준공 예정)
의왕군포안산 공공주택지구	40,818	국토부고시 '23-349(2023.6.30.) (2031년 준공 예정)

11. 가구 또는 획지에 관한 계획

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지 번호	획 지		비 고
				위치	면적(㎡)	
①-1	①	29,758.5	1	금정동 754번지 일원	29,758.5	공동주택 및 부대복리시설
②-1	②	2,494.3	1	당동 836-6번지 일원	1,626.1	문화시설
②-2			2	당동 837번지 일원	868.2	노외주차장

12. 임대주택 및 국민주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
①-1	29,758.5㎡	-	43	57.15㎡ (39.98㎡)	2,457.45㎡

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

※ 향후 사업시행인가시 건축심의에 따라 변동될 수 있음

나. 국민주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
①-1	29,758.5㎡	-	29	57.15㎡ (39.98㎡)	1,657.35㎡
		-	20	68.58㎡ (49.98㎡)	1,371.60㎡
합 계			49	-	3,028.95㎡

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

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

13. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한한다)

- 해당사항 없음

14. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	계 획 내 용			
추정 비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 x 100% ○ 추정비례율 : 97.51% = (5,435.70억원 - 3,582.20억원) / 1,900.91억원 x 100 = 97.51% - 총수입 추정 : 5,435.70억원 - 총지출 추정 : 3,582.20억원 - 종전자산총액 추정 : 1,900.91억원			
개별 종전자산 추정액	○ 토지 및 건물 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 : 인근 공시지가, 거래사례 및 평가선례 등 비교·분석하여 추정 - 건물 : 구조별·용도별 재조달원가, 노후도 등 고려하여 추정 ○ 집합건물 : 인근 거래사례, 공시가격 등 비교·분석하여 추정			
추정 분담금	○ 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)			
	①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액		③추정분담금
	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	49	445,464,000원	추정권리가액 - 조합원 분양가 추정액 (+: 부담 / - : 환급)
		59	528,162,000원	
		74	631,092,000원	
		84	685,325,000원	
		104	782,562,000원	
		114	856,945,000원	

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

15. 기타사항

구 분	위 치	계 획 내 용
공공보행통로	획지 ①-1	○ 대상지 북측 당산로115번길과 구역 내 금재로 연결하는 공공보행통로 (폭 6m 이상) 지정 - 공공보행통로 위치 및 선형은 조정할 수 있음 - 공공보행통로 각 부분의 마감 높이는 양 끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 함. - 다만, 양끝 도로 면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있으며 계단과 함께 일부 구간에는 장애인을 위한 경사로 및 승강기를 반드시 설치하여야 함

정비계획 결정도 _ 금정4구역 재개발사업

