

산본1동3구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 주민공람 공고

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조에 따라 우리 군포시 산본1동3구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 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.

2025년 2월 25일
군 포 시 장

1. 공람기간 : 2025. 3. 6.(목) ~ 2025. 4. 16.(수) (42일간) 09:00~18:00

※ 기간 내 토요일 및 공휴일은 공람 미 실시

2. 공람장소 : 군포시청 본관 5층 제3기록관(주택정책과 앞)

3. 공람내용

- 산본1동3구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

※ 본 계획 및 지정(안)은 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 (☎031-390-0727)

- 전자 메 일 : kh0819@korea.kr

※ 의견 제출서 서식 : 군포시 홈페이지 고시공고란 참조

산본1동3구역 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1. 정비사업의 명칭

- 산본1동3구역 재개발사업

2. 정비구역 및 그 면적

가. 정비구역 결정조서

정비사업 명칭	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
재개발 사 업	산본1동3구역 재개발사업구역	산본동 55번지 일원	28,080.7	

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
도시관리계획 용도지역	소 계	28,080.7	-	28,080.7	100.0	
	제2종일반주거지역	23,587.7	감)23,587.7	-	-	
	제3종일반주거지역	-	증)23,587.7	23,587.7	84.0	
	준주거지역	4,493.0		4,493.0	16.0	

다. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		28,080.7	-	28,080.7	100.0	
획 지	소 계	22,463.4	감)2,029.7	20,433.7	72.8	
	획지 1	22,123.9	감)2,029.7	20,094.2	71.6	공동주택용지
	획지 2	339.5	-	339.5	1.2	유치원용지
정비기반시설 등	소 계	5,617.3	증)2,029.7	7,647.0	27.2	
	도 로	3,093.0	감)1,619.4	1,473.6	5.2	
	주차장	-	증)300.0	300.0	1.1	
	공 원	2,348.3	증)2,040.3	4,388.6	15.6	
	녹 지	-	증)1,084.8	1,084.8	3.9	
	사회복지시설A (경로당)	-	증)200.0	200.0	0.7	
	사회복지시설B (어린이집)	176.0	증)24.0	200.0	0.7	

3. 도시계획시설의 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사 용 형 태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	5	30~38	보조간선 도로	1,870	대로3-7 산본동1038	대로2-2 금정동723-11	일반도로	산본주공 아파트	경고 75-435 ('75.12.18)	
변경	대로	2	5	30~38 (38)	보조간선 도로	1,870 (110)	대로3-7 산본동1038	대로2-2 금정동723-11	일반도로	산본주공 아파트	경고 75-435 ('75.12.18)	
기정	중로	1	B	20	국지도로	283	대로2-5 산본동55	소로2-29 산본동89-18	일반도로	-	군포시고시 제2021-126호 (2021.12.30)	
변경	중로	1	B	20~23 (20~23)	국지도로	277 (219)	대로2-5 산본동55	소로2-29 산본동89-18	일반도로	-	군포시고시 제2021-126호 (2021.12.30)	
기정	소로	2	30	8	국지도로	128	대로2-5 산본동101-4	중로1-B 산본동55-7	일반도로	-	경고 90-346 ('90.9.27)	
변경	소로	2	30	8	국지도로	24	대로2-5 산본동101-4	산본동 206-4	일반도로	-	경고 90-346 ('90.9.27)	
기정	소로	3	D	6	국지도로	172	중로1-B 산본동89	소로3-79 산본동218-6	일반도로	-	군포시고시 제2021-126호 (2021.12.30)	
변경	소로	3	D	6	국지도로	103	소로1-A 산본동89-6	소로3-79 산본동218-6	일반도로	-	군포시고시 제2021-126호 (2021.12.30)	
신설	소로	1	A	10	국지도로	69	중로1-B 산본동89	소로3-D 산본동89-6	일반도로	-	-	
기정	소로	3	79	6	국지도로	264	대로2-5 산본동213-13	소로3-80 산본동216-11	일반도로	어린이 공원36	경고 90-346 ('90.9.27)	
변경	소로	3	79	6	국지도로	171	산본동213-5	소로3-80 산본동216-11	일반도로	-	경고 90-346 ('90.9.27)	

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임.

나) 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	결정 사유
대로2-5	대로2-5	○ 폭원 변경 - B=30m→38m, L=1,870m	○ 원활한 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폭원 확대
중로1-B	중로1-B	○ 연장 및 폭원변경 - B=20m→20~23m, L=283m→277m	○ 대로2-5호선 변경 및 감속차로 설치에 따른 폭원 및 연장 변경
소로2-30	소로2-30	○ 연장 변경 - B=8m, L=128m→24m	○ 원활한 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지에 따른 연장 변경
소로3-D	소로3-D	○ 연장 변경 - B=6m, L=172m→103m	○ 소로1-A호선 분리에 따른 연장 변경
	소로1-A	○ 노선분리 및 폭원 변경 - B=6m→10m, L=69m	○ 원활한 정비계획 수립을 위해 노선분리 및 도로폭원 확대
소로3-79	소로3-79	○ 연장 변경 - B=6m, L=264m→171m	○ 원활한 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지 및 연장변경

2) 주차장

가) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	주차장	노외주차장	산본동 963-125번지 일원	-	증)300.0	300.0	-	

나) 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정 사유
A	노외주차장	○ 노외주차장 신설 - 위치: 산본동 963-125번지 일원 - 면적: 300.0㎡	○ 재개발 정비계획 수립에 따른 노외주차장을 신설하여, 인근 주거지역 주차 공간 제공

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	공원	어린이 공원	산본동 233-2번지 일원	-	증)4,388.6	4,388.6	-	
폐지	36	공원	어린이 공원	산본동 214번지	2,348.3	감)2,348.3	-	경고85-559 ('85.12.30.)	

나) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정 사유
A	어린이공원	○ 공원 신설 - 위치: 산본동 233-2번지 일원 - 면적: 4,388.6㎡	○ 재개발 정비계획 수립에 따른 어린이 공원을 신설하여, 주민휴게 공간 제공
36	회목안 어린이공원	○ 공원 폐지 - 위치: 산본동 214번지 - 면적: 2,348.3㎡	○ 원활한 재개발 정비계획 수립을 위해 구역내 공원 폐지

2) 녹지

가) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	녹지	완충녹지	산본동 206-8번지 일원	-	증)1,084.8	1,084.8	-	

나) 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정 사유
A	완충녹지	○ 녹지 신설 - 위치: 산본동 206-8번지 일원 - 면적: 1,084.8㎡	○ 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 고산로변 완충녹지 조성

다. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설

가) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	사회복지 시설	경로당	산본동 214번지	-	증)200.0	200.0	-	
신설	B	사회복지 시설	어린이집	산본동 81-35번지	-	증)200.0	200.0	-	

나) 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정 사유
A	사회복지 시설	○ 경로당 신설 - 위치: 산본동 214번지 - 면적: 200.0㎡	○ 구역내 공원에 위치한 경로당 이전설치
B	사회복지 시설	○ 어린이집 신설 - 위치: 산본동 81-35번지 - 면적: 200.0㎡	○ 구역내 위치한 어린이집 이전설치

4. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		설치기준			설치면적	비 고
		의무대상	소요면적산정방법	의무설치면적		
관리사무소		50세대이상	$10\text{㎡}+(\text{세대수}-50)\times 0.05\text{㎡}$	37.75㎡	113.44㎡	지 하
공동 이용 시설	경로당	150세대이상	$50\text{㎡}+(\text{세대수}\times 0.1\text{㎡})$	110.50㎡	184.32㎡	지 상
	어르신놀이터	-	-	-	242.73㎡	지 상
	어린이놀이터	300세대이상	$200\text{㎡}+(\text{세대수}\times 1.0\text{㎡})$	805.00㎡	830.34㎡	지 상
	어린이집	600세대이상	$(30\text{명}+\text{세대수}\times 0.05\text{명})\times 4.29\text{㎡}$	258.47㎡	328.32㎡	지 상
	주민운동시설	500세대이상	-	-	706.97㎡	지 하
	작은도서관	500세대이상	33㎡ 이상, 6석 이상, 1,000권 이상	33.00㎡	158.40㎡	지 상
	다함께돌봄센터	500세대이상	-	66.00㎡	120.96㎡	지 상
	계	100세대이상	세대수 X 2.5㎡	1,512.50㎡	2,572.04㎡	

※ 「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	산본1동 3구역 재개발 구역	28,080.7	획지1	20,094.2	산본동 55번지 일원	107	-	-	107	-	공동 주택 용지

나. 건축물 시설 계획

구분	구역구분		획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높 이 최고층수	비 고 (연면적,㎡)
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비계획	법적상한		
신설	산본1동 3구역 재개발 구역	28,080.7	계	28,080.7	-	-	-	-	-	-	-
			획지1	20,094.2	산본동 55번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	289.20% 이하	304.73% 이하	90m/ 29층	계 106,212.46㎡ 지상 61,233.04㎡ 지하 44,979.42㎡
			획지2	339.5	산본동 81-33번지 일원	유치원	50% 이하	280% 이하	(관련 법규에 따름)	-	
			획지3	200.0	산본동 81-35번지	어린이집	50% 이하	280% 이하		-	
			획지4	200.0	산본동 214번지	경로당	50% 이하	280% 이하		-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모 : 공동주택 7개 동 및 부대복리시설 / 지하 3층 ~ 지상 29층(90m 이하) ○ 건립규모 및 비율 : 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설 - 주택규모별 건립세대수								
			구 분		전용면적 (㎡)	세대수	세대비율 (%)	비 고			
			정비 계획	임대	34.58	10	1.65 (1.77)	· 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상			
					54.11	19	3.14 (3.35)				
					소 계	29	4.79 (5.12)				
				분양	34.58	22	3.64 (3.89)	-			
					54.11	13	2.15 (2.30)	-			
					59.98	169	27.93 (29.86)	-			
					84.96	156	25.78 (27.56)	-			
					84.98	177	29.26 (31.27)	-			
소 계	537	88.76 (94.88)			-						
합 계		566		93.55 (100.0)	· 상한 용적률 289.20% 적용						
법적 상한	공공 임대	59.98	20	3.31	· 초과 용적률(15.53%)의 1/2 이상 · 장기공공임대주택 또는 임대주택 · 공급가격 : 표준건축비 토 지 : 기부채납						
	분양	59.98	19	3.14	-						
	합 계		39	6.45	-						
총 계		605	100.00	-							
심의완화 사항			· 공공임대주택 건설에 따른 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 304.73% 이하								
건축물의 건축선에 관한 계획			· 건축한계선 - 공동주택용지 대로2-5호선, 중로1-B호선, 완충녹지 변 건축한계선 3m 지정 · 기타 건축법 등 관련법규에 따름								
기타사항에 관한 계획	차량진·출입 불허구간	· 출입구 제외 대로2-5호선, 중로1-B호선 변 차량진 · 출입불허구간 지정									

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전에 관한 계획

구 분		영향예측	저감방안	비 고
자연 환경	지형·지질	○ 부지정지 및 시설물 설치에 따라 절·성토 발생	○ 절성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 계획 수립	
	물순환	○ 공사시 - 강우시 토사유출 발생 ○ 운영시 - 우·오수 발생	○ 공사시 - 공사시 가급적 우기를 피하고, 토사 유출 저감방안 강구 - 가배수로 및 침사지 설치 ○ 운영시 - 군포시 상·하수 계획에 의거 처리	
	동·식물상	○ 비산먼지로 인한 주변식물상 생육저하 ○ 조경수목 훼손	○ 세륜·세차시설 설치 비산먼지 발생 억제 ○ 훼손수목 최대한 재활용하고, 환경친화적인 조경계획 수립	
생활 환경	대기질	○ 공사시 - 비산먼지 발생 ○ 운영시 - 공동주택 및 상가 이용차량에 의한 대기오염 물질 발생	○ 공사시 - 살수차량 운용 및 방진망 설치 - 세륜·세차시설 설치 비산먼지 발생 억제 ○ 운영시 - 충분하 녹지공간 확보 및 대기정화수종 식재	
	수질	○ 공사시 - 토사유출 발생 ○ 운영시 - 사업시행으로 인한 오수 발생	○ 공사시 - 가배수로 및 침사지 설치 ○ 운영시 - 군포시 하수처리계획에 의거하여 계획구역내 오수처리계획 수립	
	폐기물	○ 공사시 - 건설폐기물 발생 - 투입장비에 의한 폐유발생 ○ 운영시 - 생활폐기물발생	○ 공사시 - 건설폐기물은 재활용, 매립처분 및 전문업체에 위탁처리 - 공사시 발생하는 폐유는 폐기물전문 처리업자에 위탁처리 ○ 운영시 - 군포시 폐기물처리계획에 의거 재활용, 소각처리 및 최종 매립처리	
	소음·진동	○ 공사시 - 건설장비 등에 의한 소음 발생 ○ 운영시 - 인접도로변 교통소음 발생	○ 공사시 - 가급적 야간작업 억제, 가설방음판넬 등 소음저감대책 수립 ○ 운영시 - 부지경계로 방음림 등 식재하고, 방음 시설을 설치하여 소음저감대책 마련	

나. 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
재난 방지	수재해	○ 우수유역을 검토하여 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소한 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	
	산사태	○ 산사태 우려는 없으나 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화재	○ 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

7. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재개발사업	정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	법 제25조 ~ 제28조에 따라 결정되는 시행자	현황) 481세대 계획) 605세대 증) 124세대	

※ 향후 사업시행인가시 건축심의에 따라 변동될 수 있음

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 북측 곡란초등학교, 서측 산본초등학교, 남측 금정초등학교	○ 교육시설 주변 통학로는 차도와 보도를 분리하고, 어린이보호 구역 표지판, 과속방지턱 등의 차량 속도 저감 대책 마련 ○ 불법 주정차 금지 및 노상주차장 설치 불허 ○ 학생들 등·하교 시 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 가드 펜스, 횡단 봉, 횡단보도, 표지판 등의 안전시설 정비 ○ 교육환경보호구역에서의 금지행위 및 청소년 유흥시설 입지 제한 ○ 교육시설에 대한 일조장에 등에 문제가 없도록 일조권 기준에 적합하게 건축계획 수립	

9. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획(필요시)

- 해당사항없음

10. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황

- 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	신발생무허가
107	90	17	107	107	-

- 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	481	481	133	348	1,155	320	835	
단독주택	257	257	41	216	617	99	518	
공동주택	224	224	92	132	538	221	317	

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

※ 거주인구는 「2030 군포 도시기본계획」 가구당 2.4인/세대(2030년)를 적용하여 산정하였음.

- 규모별, 유형별 거주 현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		481	257	97	152	8	224	-	8	216	-
60㎡이하	소계	392	184	80	102	2	208	-	8	200	-
	30㎡이하	34	24	18	6	-	10	-	-	10	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	257	115	47	66	2	142	-	-	142	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	101	45	15	30	-	56	-	8	48	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		73	57	9	44	4	16	-	-	16	-
85㎡초과	소계	16	16	8	6	2	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	11	11	4	6	1	-	-	-	-	-
	135㎡초과	5	5	4	-	1	-	-	-	-	-

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

※ 단독주택 중 근생시설 내 주거가 포함된 것은 기타로 포함.

나. 세입자 주거대책

- 「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 영업을 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

다. 주변지역 주택수급 계획

구 역 명	세대수(세대)	비 고
산본1동1지구 재개발사업	2,021	사업시행자 지정
산본1동2지구 재개발사업	1,046	사업시행자 지정
금정역역세권 재개발사업	1,441	사업시행자 지정
군포1 재개발사업	932	사업시행자 지정
금정3 재개발사업	700	사업시행자 지정
군포3 재개발사업	557	사업시행자 지정
군포10구역 재개발사업	1,089	관리처분계획인가
벌터·마벨지구	1,472	군포시고시 '17-513(2017.08.01.)
군포대야미 공공주택지구	4,734	국토부고시 '23-431(2023.07.19.)
의왕군포안산 공공주택지구	40,818	국토부고시 '23-349(2023.06.30.)

11. 가구 또는 획지에 관한 계획

구 분	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
신설	-	28,080.7	획지1	산본동 55번지 일원	20,094.2	공동주택 및 부대복리시설
신설			획지2	산본동 81-33번지 일원	339.5	유치원
신설			획지3	산본동 81-35번지 일원	200.0	어린이집
신설			획지4	산본동 214번지 일원	200.0	경로당

12. 임대주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
획지1	20,094.2㎡	-	10	47.03㎡ (34.58㎡)	470.30㎡
		-	19	73.55㎡ (54.11㎡)	1,397.45㎡
합 계			29	-	3,506.35㎡

※ 국토교통부고시 제2022-720호[정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율], 경기도고시 제2020-184호[재개발정비사업의 임대주택건설비율], 군포시 고시제2020-21호[재개발정비사업의 임대주택 건설비율]에 의거 재개발 사업의 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모 건설 및 임대주택건설비율은 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)
획지1	20,094.2㎡	-	20	81.93㎡ (59.98㎡)	1,638.6㎡

※ 「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) 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																		
추정비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 x 100% ○ 추정비례율 : 102.36% = (4,602.90억원 - 3,233.54억원) / 1,337.81억원 x 100 = 102.36% - 총수입 추정 : 4,602.90억원 - 총지출 추정 : 3,233.54억원 - 종전자산총액 추정 : 1,337.81억원																		
개별 종전자산 추정액	○ 토지 및 건물 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 : 인근 공시지가, 거래사례 및 평가선례 등 비교·분석하여 추정 - 건물 : 구조별·용도별 재조달원가, 노후도 등 고려하여 추정 ○ 집합건물 : 인근 거래사례, 공시가격 등 비교·분석하여 추정																		
추정 분담금	○ 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th>①추정권리가액</th><th colspan="2">②조합원 분양가 추정액</th><th>③추정분담금</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 x 추정비례율</td><td>34형</td><td>317,452,500원</td><td rowspan="5">②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)</td></tr> <tr> <td>54형</td><td>552,360,500원</td></tr> <tr> <td>59형</td><td>612,017,100원</td></tr> <tr> <td>84A형</td><td>848,778,000원</td></tr> <tr> <td>84B형</td><td>849,392,500원</td></tr> </tbody> </table>			①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액		③추정분담금	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	34형	317,452,500원	②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)	54형	552,360,500원	59형	612,017,100원	84A형	848,778,000원	84B형	849,392,500원
①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액		③추정분담금																
개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	34형	317,452,500원	②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)																
	54형	552,360,500원																	
	59형	612,017,100원																	
	84A형	848,778,000원																	
	84B형	849,392,500원																	

※ 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 _ 산본1동3구역 재개발사업

