

GTX금정역 역세권1구역 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 및 지형도면 고시

경기도 군포시 산본동 75번지 일원의 GTX금정역 역세권1구역 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 의거 지형도면을 고시합니다.

2024년 11월 27일
군 포 시 장

1. 정비구역 지정

가. 정비사업의 명칭 : GTX금정역 역세권1구역 재개발사업

나. 정비구역 및 그 면적

1) 정비구역 결정 조서

구분	정비사업명칭	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 설	GTX금정역 역세권1구역 재개발사업	GTX금정역 역세권1구역 재개발구역	산본동 75번지 일원	44,027.1	-

2) 용도지역 결정조서

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
도시관리계획 용도지역	소 계	44,027.1	-	44,027.1	100.0	-
	제2종일반주거지역	44,027.1	감)44,027.1	-	-	-
	제3종일반주거지역	-	증)44,027.1	44,027.1	100.0	-

3) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		44,027.1	-	44,027.1	100.0	-
획 지	소 계	34,730.6	감) 4,415.4	30,315.2	68.9	-
	획 지	34,730.6	감) 4,415.4	30,315.2	68.9	공동주택 및 부대복리시설
도시계획시설 (정비기반시설)	소 계	9,296.5	증) 4,415.4	13,711.9	31.1	-
	도 로	6,998.9	감) 2,378.4	4,620.5	10.5	-
	주차장	-	증) 450.0	450.0	1.0	-
	광 장	1,840.0	증) 1,257.3	3,097.3	7.0	-
	녹 지	-	증) 1,889.7	1,889.7	4.3	-
	공공청사	-	증) 457.8	457.8	1.0	공공복합청사
	자동차정류장 (환승센터)	-	증) 3,196.6	3,196.6	7.3	-
	사회복지시설1	138.2	감) 138.2	-	-	어린이집
	사회복지시설2	319.4	감) 319.4	-	-	경로당

주) 기정은 개별필지 공부면적(대지 244필지, 도로 88필지) 및 편입도로(도로 2필지) 구적면적

다. 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	계 획 내 용				
추정 비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 x 100%				
	○ 추정비례율 : 122.54%				
	= (6,891.57억원 - 4,320.87억원) / 2,097.82억원 x 100 = 122.54%				
	- 총수입 추정 : 6,891.57억원				
	- 총지출 추정 : 4,320.87억원				
- 종전자산총액 추정 : 2,097.82억원					
추정 분담금	○ 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)				
	①추정권리가액		②조합원 분양가 추정액		③추정분담금
	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	39	403,348,000원		추정권리가액 - 조합원 분양가 추정액 (+: 부담 / - : 환급)
		49	502,222,000원		
		59	621,780,000원		
		84	786,480,000원		
	※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전/종후자산 감정평가, 부동산 정책변화, 부동산 시장 변화, 분양가격 확정 결과 등에 따라 추정비례율, 추정분담금은 변경될 수 있음				

라. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

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	대로	1	5	35~38.5	주간선 도로	7,650	안산시 행정구역계 대야미동 607-16	안양시 행정구역계 산본동 52	일반 도로	경부선	경고97-242 (97.7.12)	
변경	대로	1	5	35~38.5 (35~38)	주간선 도로	7,650 (334)	안산시 행정구역계 대야미동 607-16	안양시 행정구역계 산본동 52	일반 도로	경부선		
기정	대로	2	5	30~38	보조 간선 도로	1,870	대로3-7 산본동1038	대로2-2 금정동723-11	일반 도로	산본주공 아파트	경고75-435 (75.12.18)	
변경	대로	2	5	30~41	보조 간선 도로	1,870 (140)	대로3-7 산본동1038	대로2-2 금정동723-11	일반 도로	산본주공 아파트		
기정	중로	1	A	20	국지 도로	525	대로2-5 산본동74-26	산본동90-1	일반 도로	-	군포고2021-126 (21.12.30)	
변경	대로	3	A	23~26	국지 도로	287	대로2-5 산본동74-26	중로1-B 산본동94-17	일반 도로	-		
기정	소로	3	74	6	국지 도로	130	대로1-5 산본동97-44	산본동93-26	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	
변경	중로	1	B	20	국지 도로	357	대로1-5 산본동97-44	산본동90-1	일반 도로	-		
기정	소로	3	89	6	국지 도로	223	소로3-73 산본동97	산본동92-12	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	
변경	소로	3	89	6	국지 도로	151	중로1-B 산본동98-26	산본동92-15	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	3	71	6	국지 도로	127	대로1-5 산본동75-66	산본동79	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	3	72	6	국지 도로	127	대로1-5 산본동79-75	산본동86	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	3	73	6	국지 도로	128	대로1-5 산본동86-57	산본동94-52	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	

※ ()안은 구역 내 결정사항임

(2) 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	결정(변경) 사유
대로 1-5	대로 1-5	○ 도로 일부 폭원 확대 - 폭원 : 35 → 38m (35~38m) (확폭구간 174m)	○ 합리적인 토지이용계획을 위한 구역 내 도로 일부구간 폭원 확장
대로 2-5	대로 2-5	○ 도로 폭원 확대 - 폭원 : 30~38m → 30~41m (확폭구간 140m)	○ 합리적인 토지이용계획을 위한 구역 내 도로 폭원 확장
중로 1-A	대로 3-A	○ 도로 폭원 확대 및 연장 축소 - 폭원: 20m → 23~26m - 연장: 525m → 287m	○ 합리적인 토지이용계획을 위한 구역 내 도로 폭원 확장 및 연장 축소
소로 3-74	중로 1-B	○ 도로 폭원 및 연장 확대 - 폭원: 6m → 20m - 연장: 130m → 357m	○ 합리적인 토지이용계획을 위한 구역 내 도로 폭원 및 연장 확장
소로 3-89	소로 3-89	○ 도로 연장 축소 - 연장: 223m → 151m	○ 합리적인 토지이용계획을 위한 연장 축소
소로 3-71	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 6m → 0m - 연장: 127m → 0m	○ 정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로 3-72	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 6m → 0m - 연장: 127m → 0m	○ 정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로 3-73	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 6m → 0m - 연장: 128m → 0m	○ 정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지

나) 주차장

(1) 주차장 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉠	주차장	노외주차장	산본동 94-3번지 일원	-	증)450.0	450.0	-	

(2) 주차장 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉠	주차장	○ 노외주차장 신설 - 450.0㎡	○ 인근의 주차환경 개선 및 편의제공을 위한 주차장 신설

다) 자동차정류장

(1) 자동차정류장 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉠	자동차 정류장	환승센터	산본동 97-21번지 일원	-	증)3,196.6	3,196.6	-	

(2) 자동차정류장 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉠	자동차정류장	○ 환승센터 신설 - 3,196.6㎡	○ 교통수단 간 효율적인 연계환승체계를 구축 하기 위한 자동차정류장 신설

2) 공간시설

가) 광장

(1) 광장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	㉢	광장	근린광장	산본동 75-58번지 일원	1,840.0	감)1,840.0	-	군포고97-52 (98.1.8)	
신설	㉠	광장	근린광장	산본동 97-15번지 일원	-	증)3,097.3	3,097.3	-	

(2) 광장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉢	광장	○ 근린광장 폐지 - 1,840.0㎡	○ 재개발사업 추진에 따라 도로, 녹지 등 기반시설의 확보에 따른 광장 폐지
㉠	광장	○ 근린광장 신설 - 3,097.3㎡	○ 금정역과 연계한 오픈스페이스를 확보하기 위한 광장 신설

나) 녹지

(1) 녹지 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉠	녹지	완충녹지	산본동 75-58번지 일원	-	증)1,889.7	1,889.7	-	

(2) 녹지 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉠	녹지	○ 완충녹지 신설 - 1,889.7㎡	○ 쾌적한 주거환경 조성을 위해 도로(대로2-5)변 으로 녹지 신설

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사

(1) 공공청사 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉠	공공청사	공공청사	산본동 94-1번지 일원	-	증)457.8	457.8	-	공공복합청사

(2) 공공청사 결정(신설) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉠	공공청사	○ 공공청사 신설 - 457.8㎡	○ 향후 광장부지 이용과 사업 완료시 인구의 대량 유 입 예상에 따라 장래의 행정수요에 대비하고 행정서 비스 기능, 생활복지 기능을 충족시킬 수 있도록 공 공복합청사 신설

마. 공동이용시설 설치계획

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「군포시 주택 조례」 제3조(주민공동시설)에 의한 기준면적 이상 확보

시설의 종류		설치기준			설치면적	비 고
		의무대상	소요면적산정방법	의무설치면적		
관리사무소		50세대 이상	$10\text{m}^2 + (\text{세대수} - 50\text{세대}) \times 0.05\text{m}^2$	56.55m^2	65.00m^2	-
공동이용시설	경로당	150세대 이상	$50\text{m}^2 + (\text{세대수} \times 0.1\text{m}^2)$	148.10m^2	270.00m^2	「군포시 주택조례」 제3조 주민공동시설
	어린이 놀이터	150세대 이상	$200\text{m}^2 + (\text{세대수} \times 1\text{m}^2)$	$1,181.00\text{m}^2$	$1,200.00\text{m}^2$	
	어린이집	300세대 이상	$[30\text{인} + (\text{세대수} \times 0.05\text{인})] \times 4.29$	339.12m^2	350.00m^2	
	주민 운동시설	500세대 이상	-	-	700.00m^2	
	작은도서관	500세대 이상	33m^2 이상, 6석 이상, 1,000권 이상	33.00m^2	100.00m^2	
	다함께 돌봄센터	500세대 이상	-	66.00m^2	100.00m^2	
	주민공동시설	-	-	-	700.00m^2	
	합계	100세대 이상	세대수 $\times$ 2.5	$2,452.5\text{m}^2$	$3,420.00\text{m}^2$	

※ 공동이용시설 설치계획은 향후 사업시행인가 과정에서 변경될 수 있음

바. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

1) 건축시설계획

구분	구역구분		획지구분		주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m)	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)			정비계획	법적상한			
신설	GTX금정역역세권1구역	44,027.1	획지Ⅰ-1	30,315.2	공동주택 및 부대복리시설	50.0	280.0	300.0	105m/35층 이하	154,687.62㎡ (지상:90,939.90㎡ /지하:63,747.72㎡)	
			획지Ⅰ-2	457.8	공공청사	50.0	280.0	-	6층 이하	관계법령에 따름	
			허용용도	획지Ⅰ-1	○ 「건축법」 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 ○ 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설						
				획지Ⅰ-2	○ 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제5장제3절 공공청사에 해당하는 시설 ○ 「건축법」 시행령 별표1 제11호에 의한 노유자시설						
			불허용도	○ 허용용도 이외의 건축물							
주택의 규모 및 규모별 건설비율	○ 건립규모 : 공동주택 8개동 및 부대복리시설 / 지하 3층 ~지상 35층(105m이하) ○ 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설 - 주택규모별 건립세대수 기재 (임대주택 포함)										
	구분		전용면적 (㎡)		세대수	세대비율(%)		비고			
	정비계획	임대	40㎡미만		47	5.16	4.79	· 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상			
			40㎡미만		7	0.77	0.71				
		분양	40㎡ ~ 50㎡미만		84	9.23	8.56				
			50㎡ ~ 60㎡미만		486	53.41	49.54	-			
			60㎡ ~ 85㎡미만		286	31.43	29.16	-			
			소계		863	94.84	87.97	-			
		합계		910	100.00	92.76	· 정비계획 용적률 280%				
	법적상한	국민주택	60㎡미만		36	50.70	3.67	· 초과 용적률(20.0%)의 1/2 이상			
		분양주택	60㎡미만		35	49.30	3.57	-			
		합계		71	100.00	7.24	· 법적 상한용적률 300%				
	총계		981	-	100.00	-					
	건축물의 건축선에 관한 계획										
		도면번호		구분		제어요소				비고	
획지 Ⅰ-1		공동주택 및 부대복리시설	인접대지경계선으로부터 건축한계선 6m								
			도로경계선으로부터 건축한계선 3m								
획지 Ⅰ-2		공공청사	관계법 및 관련조례에 따름								
○ 기타 : 「건축법」 및 「주택법」 등 관련 법규에 한함											

2) 용적률 산정

구분	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설정비 기반시설	기반시설 내 국공유지			유상 매입 국공 유지
				신설 정비기반 시설 내 국공유지	용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지	대체시설 국공유지	
토지이용 계획	44,027.1㎡	30,315.2㎡	13,711.9㎡	4,515.9㎡	4,322.8㎡	457.6㎡	-
순부담 비율산정	○ 신설 정비기반시설 - 신설기반시설 내 국공유지 - 용도폐지 되는 기존기반시설중 국·공유지 기존기반시설 - 대체시설 국·공유지 = 13,711.9㎡ - 4,515.9㎡ - 4,322.8㎡ - 457.6㎡ = 4,415.6㎡						
	○ 순부담 비율 산정						
	순부담면적		종상향면적(제2종→제3종)		순부담율		
	4,415.6㎡		44,027.1㎡		10.03%		
기준 용적률	○ 기준용적률 = 210.0% (제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역)						
허용 용적률	○ 허용용적률 = 기준용적률 + 계획유도 인센티브(최대 30%) = 210.0% + 23.6% = 233.6% - 법정주차대수의 120% 이상 : 5% - 지하주차장 비율 85%초과시 : 3% - 대지내(공지, 통로, 조경) 조경식재 : 3% - 녹색건축인증(최우수) 및 에너지효율등급(에너지효율인증1등급) : 210% × 6% = 12.6%						
상한 용적률	○ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.4 × α) = 233.6% × (1 + 1.4 × 0.1457) = 281.24% • 상한용적률 : 280.0%				α = 기반(공공)시설 부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 ※ 공동주택용지의 용적률은 국·공유지 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음		
법적상한 용적률	○ 법적상한용적률 = 300.0% • (예정)법적상한용적률 : 299.98% 280%(정비계획용적률) + 19.98%(초과용적률)				「도시 및 주거환경정비법」 제54조 : 국민주택규모주택 건립에 따른 용적률 완화 적용		

※ 군포시 지구단위계획 운용지침(군포시 고시 제2020-42호)에 따라 상한용적률 280.0% 적용

※ 주거지역 1단계 상향(제2종 → 제3종)에 따른 순부담률 8.0% 이상 확보

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획 내용		비고
환경보전	자연환경	○ 절성토의 균형 고려, 지형변화의 최소화 ○ 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보	
	생활환경	○ 도시가스등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	○ 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수해	○ 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안 하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	산사태	○ 사면에 대하여 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	○ 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 대상지 반경 50m 이내에 예지유치원이 입지 대상지 일부가 절대보호구역, 200m 이내에 관모초등학교가 입지 대상지 일부가 상대보호구역으로 사업시행 인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경평가서를 제출하고 관할 교육감에게 승인을 받아 사업추진

구분	계획내용
소음·진동	○ 「공사장 소음·진동 관리지침서」(2007.1환경부)에 준하여 공사를 시행 ○ 예지유치원 및 관모초등학교와 접한 도로변으로 가설방음판넬 설치 ○ 저소음, 적정 용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감
일 조	○ 관모초 교사동 및 운동장 등에 미치는 일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립
통학로	○ 과속방지턱 등 교통시설을 통한 보차분리 및 안전한 통학로 확보 ○ 등하교시 가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사차량의 침두시 운행을 제한 ○ 추후 교통영향분석·개선대책 수립시 스쿨존을 통한 상세 계획 수립

자. 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조, 「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 시·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 관계 법령에 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 해당영업의 고유한 특수성으로 인하여 4개월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로 인정되는 경우 - 보상대상지의 인정 시점은 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 기준

차. 정비사업 시행계획

- 정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내 사업시행인가

카. 공공지원민간임대주택을 공급하거나, 주택임대관리업자에 위탁하려는 사항

- 해당사항 없음

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

1) 용도지역이나 용도지구를 세분하거나 변경하는 사항

가) 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		44,027.1	-	44,027.1	100.0
주거 지역	제2종 일반주거지역	44,027.1	감) 44,027.1	-	-
	제3종 일반주거지역	-	증) 44,027.1	44,027.1	100.0

나) 용도지구 결정조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일
기정	①	경관지구	시가지 경관지구	대로2-5호선 및 대로1-2호선 양측 및 편측(대로1-5호선~ 중로3-1호선)	21,120.0 (1,853)	799 (124)	양측 각15	경고95-128 (95.4.25)
기정	②	경관지구	시가지 경관지구	대로1-1호선(군포로) 변 편측 및 양측(산본동~당동)	45,450.0 (5,550)	2,316 (372)	편측 15	경고97-242 (95.7.12)

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

- “라. 도시계획시설의 설치에 관한 계획” 참조

3) 가구 및 획지에 관한 계획

- “어. 가구 또는 획지에 관한 계획” 참조

- 4) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·형태·배치·색채에 관한 계획
○ “바. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획” 참조

파. 현금납부에 관한 사항

- 해당사항 없음

하. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

- 해당사항 없음

거. 정비사업의 시행방법

시행방법	내 용	사업시행예정자	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 : 951세대 계획 : 981세대 증가 : 30세대	

※ 향후 사업시행인가시 건축심의에 따라 변동될 수 있음

너. 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	GTX금정역 역세권1구역 재개발구역	44,027.1	-	-	산본동 75번지 일원	238	-	-	238	-	

더. 정비기반시설의 설치계획

- “라. 도시계획시설의 설치에 관한 계획” 참조

러. 건축물의 건축선에 관한 계획

- “바. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획” 참조

며. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

○ 해당사항 없음

버. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역 주택수급계획

구분	현황세대수			계획세대수					비고
	계	가옥주	세입자	계	조합원 및 일반분양	임대주택			
						계	임대주택	국민주택 규모	
계	327	265	62	981	898	83	47	36	
단독주택	253	195	58	-	-	-	-	-	
공동주택	74	70	4	981	898	83	47	36	

2) 주변지역 주택수급 계획

구역명	세대수	비고
군포1 재개발사업	932	사업시행자 지정
금정3 재개발사업	700	사업시행자 지정
군포3 재개발사업	557	사업시행자 지정
산본1동1지구 재개발사업	2,021	사업시행자 지정
산본1동2지구 재개발사업	963	사업시행자 지정
금정역역세권 재개발사업	1,441	사업시행자 지정
군포10 재개발사업	1,031	관리처분계획인가
별터·마벨지구	1,472	군포시고시 '17-513(2017. 8. 1.)
군포대야미 공공주택지구	4,734	국토부고시 '23-431(2023. 7. 19.)
의왕군포안산 공공주택지구	40,818	국토부고시 '23-349(2023. 6. 30.)

서. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획 내 용		비 고
조 경	단 지	○ 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m이상 교목 식재하여 시야 확보	
	주차장	○ 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	
조 명	단 지	○ 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 ○ 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	
	주차장	○ 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 ○ 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	
자연적 접근통제	단 지	○ 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 ○ 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지내 출입을 통제	
영역성 강화	단 지	○ 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	

어. 가구 또는 획지에 관한 계획

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지 번호	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
1-1	1	30,315.2	1	산본동 79-23번지 일원	30,315.2	공동주택 및 부대복리시설
1-2	1	457.8	2	산본동 94-1번지 일원	457.8	공공청사

저. 임대주택 및 국민주택의 건설에 관한 계획

1) 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고(연면적)
1-1	30,315.2	-	47	58.69㎡ (39.99㎡)	2,758.43㎡

※ 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 건축심의에 따라 변동될 수 있음

2) 국민주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고(연면적)
Ⅰ-1	30,315.2	-	36	85.39㎡ (59.99㎡)	3,074.04㎡

※ 「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.

처. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한한다)

○ 해당사항 없음

커. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획

○ 해당사항 없음

2. 열람장소

○ 해당 관계도서 및 지형도면 등은 일반인이 열람할 수 있도록 군포시 주택정책과 (☎031-390-0967)에 비치하였으며, 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 확인할 수 있습니다. 끝.