

군포 산본 11구역 재건축사업 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정 및 지형도면 고시

군포시 산본동 1092번지 일원의 군포 산본 11구역 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 정비형	군포 산본 11구역 특별정비구역	산본동 1092번지 일원	149,904.0	

2) 노후계획도시정비사업의 시행방법

시행방법	시행예정시기	사업시행자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택 재건축사업	2028년 착공 및 2030년 준공 예정	한국토지주택공사	○ 기존세대수 : 2,758 ○ 계획세대수 : 3,892 ○ 증감세대수 : 증) 1,134	-

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

나. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		149,904.0	-	149,904.0	100.0	-
획 지	소 계	118,690.2	감) 2,005.3	116,684.9	77.8	-
	주거용지	118,690.2	감) 2,005.3	116,684.9	77.8	-
도시계획시설 (정비기반시설)	소 계	31,213.8	증) 2,005.3	33,219.1	22.2	-
	학교(존치)	11,161.3	-	11,161.3	7.4	광정초
	공원	4,242.2	증) 6,497.1	10,739.8	7.2	-
	완충녹지	5,847.1	감) 5,847.1	-	-	-
	도로	9,963.2	감) 141.5	9,821.7	6.6	-
	주차장	-	증) 1,496.3 (증) 1,785.4	1,496.3 (1,785.4)	1.0 (1.2)	주차전용건 축물 (공원 내 중복결정)

다. 인구·주택 수용계획

구분		세대수(호)			인구수(인)		
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후
합계		2,758	증) 1,134	3,892	6,870	증) 2,082	8,952
전용 면적	60㎡이하	1,400	증) 250	1,650	2,586	증) 1,209	3,795
	60~85㎡이하	-	증) 1,382	1,382	-	증) 3,179	3,179
	85㎡초과	1,358	감) 498	860	4,284	감) 2,306	1,978

라. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획

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	2	35 (-)	주간선 도로	5,824 (-)	대로 2-5 산본동 1060	의왕시 행정구역계 당정동 383-1	일반 도로	광장 3	경고242호 (' 97.7.12.)	-
변경	대로	1	2	35~38.5 (3.5)	주간선 도로	5,824 (615)	대로 2-5 산본동 1060	의왕시 행정구역계 당정동 383-1	일반 도로	광장 3	-	구역내 확폭
기정	중로	1	3	20~23 (20)	집산 도로	426 (196)	대로 1-2 산본동 1092-3	대로 2-6 산본동 210-2	일반 도로	중로 3-1	안양고95-48 (' 95. 9. 22)	
변경	대로	3	A	25 (4~13)	집산 도로	667 (667)	대로 2-6 산본동 210-2	대로 1-2 산본동 1062	일반 도로	산본 초교	-	구역내 확폭
기정	중로	3	1	12 (12)	집산 도로	824 (300)	광로 3-2 산본동 1097	대로 1-2 산본동 1062	일반 도로	산본 초교	건고94-339 (' 94. 9. 15)	
변경	중로	3	1	12 (-)	집산 도로	60 (-)	광로 3-2 산본동 1097	초등학교 7 산본동 1092-2	일반 도로	-	-	구역외
기정	소로	1	1	10 (-)	국지 도로	212 (-)	대로 1-2 산본동 1098	중로 3-1 산본동 1094-2	일반 도로	광정 초교	건고94-339 (' 94. 9. 15)	
변경	소로	1	1	10 (-)	국지 도로	212 (-)	대로 1-2 산본동 1098	중로 3-1 산본동 1094-2	일반 도로	광정 초교	건고94-339 (' 94. 9. 15)	구역외
기정	소로	2	1	8 (-)	국지 도로	196 (-)	광로 3-2 산본동 1097-4	중로 3-1 산본동 1095	일반 도로	-	건고94-339 (' 94. 9. 15)	-
변경	소로	1	A	10 (2)	국지 도로	196 (116)	광로 3-2 산본동 1097-4	중로 3-1 산본동 1095	일반 도로	-	-	구역내 확폭
폐지	소로	2	2	8 (8)	국지 도로	112 (112)	대로 1-2 산본동 1063	어린이공원 7 산본동 1063-1	일반 도로	-	건고94-339 (' 94. 9. 15)	

※ ()는 구역내 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 - 구역내 폭원 : 0m → 3.5m	○ 정비기본계획 가이드라인 반영을 위한 도로 확폭
중로1-3	대로3-A	○ 폭원 및 선형변경 - 폭원 : 20~23m → 25m - 연장 : 426m → 667m	○ 통합재건축 및 보행 중심의 정주환경 조성을 위한 구역 내 통과도로 폐지 및 주변지역 도로기능 유지를 위한 도로 확폭 및 선형 변경
중로3-1	중로3-1	○ 연장 변경 - 연장 : 824m → 60m	○ 통합재건축 및 보행 중심의 정주환경 조성을 위한 구역 내 통과도로 폐지
소로1-1	소로1-1	○ 가각부 선형조정	○ 인접도로 폭원확장 및 폐도 등에 따른 가각부 선형조정
소로2-1	소로1-A	○ 폭원 변경 - 구역내 폭원 : 0m → 2m	○ 공동주택변 보도확보에 따른 도로 확폭
소로2-2	-	○ 도로 폐지	○ 통합재건축 및 보행 중심의 정주환경 조성을 위한 구역 내 통과도로 폐지

나) 주차장

(1) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
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 - 공원 : 10,739.8㎡

(2) 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
1	주차장	○ 주차장 신설 - 위치 : 산본동 1063 - 면적 : 1,496.3㎡	○ 대상지 및 주변지역 주차수요에 따른 주차공간 조성과 더불어 생활권 내 부족시설(문화·복지시설) 확보를 위한 주차전용건축물 신설
2	주차장	○ 주차장 신설 - 위치 : 산본동 1092 - 면적 : 1,785.4㎡	○ 재건축사업에 따라 거주민 및 인근 상업지역 이용객의 주차공간 확보를 위한 주차장 신설 (근린공원 일부 중복결정)

2) 공간시설

가) 공원

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	7	공원	어린이 공원	산본동 1063-1	2,742.1	감) 2,742.1	-	건고339호 (’94.9.15.)	-
폐지	8	공원	어린이 공원	산본동 1092-1	1,500.1	감) 1,500.1	-	건고339호 (’94.9.15.)	-
신설	1	공원	근린 공원	산본동 1092	-	증) 10,739.8	10,739.8	-	○ 중복결정 - 주차장 : 1,785.4㎡

(2) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
7	어린이공원	○ 어린이공원 폐지 - 위치 : 산본동 1063-1 - 면적 : 감) 2,742.1㎡	○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지하고 간선부로 통합재배치
8	어린이공원	○ 어린이공원 폐지 - 위치 : 산본동 1092-1 - 면적 : 감) 1,500.1㎡	○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지하고 간선부로 통합재배치
1	근린공원	○ 근린공원 신설 - 위치 : 산본동 1092 - 면적 : 증) 10,739.8㎡	○ 고산로변 가로활성화 및 공원녹지축과 연계한 거점공원 조성 ○ 공원 지하에 주차장 중복결정(1,785.4㎡)

나) 녹지

(1) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑤	녹지	완충 녹지	대로 1-2호선변	35,531.8 (5,847.1)	감) 8,910.9	26,620.9 (-)	건고339호 (’94.9.15.)	-

※ 산본 9-2구역 특별정비구역 결정사항 반영

※ ()안은 구역 내 결정사항임

(2) 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
⑤	녹지 (완충녹지)	○ 녹지 변경(구역내 폐지) - 위치 : 대로 1-2호선변 - 면적 : 감) 5,847.1㎡	○ 고산로변 가로활성화를 위해 기존 완충녹지를 폐지하고 간선부 공원 내 포함(통합)

3) 공공·문화체육시설

가) 학교 (변경없음)

(1) 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	7	광정 초교	초등학교	산본동 1092-2	11,161.3	-	11,161.3	건고339호 (’94.9.15.)	존치

마. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획

1) 공원·녹지 계획

구분	계획내용
기본방향	○ 기존 공원 및 녹지는 고산로변 가로활성화 및 주변 주거지역을 고려하여 근린공원 배치

2) 환경보전 계획

구분	계 획 내 용
대기환경	○ 주기적인 살수 시행 및 방진망 설치 ○ 풍속 8m/s 이상일 경우 감독기관과 협의하에 공사중단 검토
수환경	○ 공사시기를 조정하여 가급적 우기시 토공작업 지양 ○ 지반노출 구간은 우기를 대비하여 방수 및 차수재 등으로 피복
토지환경	○ 불가피하게 공사지역내에서 폐유 발생시 일정장소에 폐유보관소를 설치 후 일정 규격의 폐오일 용기에 수거·보관 후 위탁처리 ○ 현장근로자에 의해 발생하는 생활폐기물은 현장사무실에 적정규격의 분리수거함을 설치하여 전량 수거 후, 우선적으로 재활용하며, 나머지는 해당 자치단체의 폐기물 처리계획에 따라 처리할 계획임
지형지질	○ 공사시 발생될 부족토 및 사토는 추후 본 사업대상지 주변지역을 위주로 공사시 기의 일치성, 환경에 미치는 영향 등을 고려하여 부족토확보 및 사토 처리
자연생태환경	○ 공사시 주기적인 살수, 공사차량(덤프트럭 등)의 적재함 덮개설치 등을 실시하여 비산먼지의 발생을 최대한 억제 ○ 소형 동물의 서식이나 서식지의 이동을 고려하여 단계별로 부지정지공사를 실시

바. 교통계획

구분	개 선 방 안			
주변가로 및 교차로	○ 북측 고산로 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=35.0m → 38.5m, L=610m(왕복7차로 → 왕복8차로) - 가속차로 설치(B=3.0m, L=75.0m(테이퍼 포함)) - 감속차로 설치(B=3.0m, L=100.0m(테이퍼 포함))			
	○ 동측 산본로386번길, 산본천로 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=12.0m~21.0m → 25.0m(왕복2~4차로 → 왕복4차로)			
	○ 남서측 산본로372번길 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=8.0m → 10.0m(사업지측 보도 설치)			
진출입 동선	○ 진출입구 교차로 설치(3개소) 및 차로운영계획 수립			
	구분	북측 진출입구	북동측 부출입구	남측 부출입구
	차로운영계획	왕복4차로 (진입2, 진출2)	왕복2차로 (진입1, 진출2)	왕복3차로 (진입1, 진출2)
	진출입체계	교차로 운영	교차로 운영	교차로 운영
	회전반경	R=9.0m	R=6.0m	R=6.0m
○ 비상차량 진출입구 확보 및 동선계획 수립 - 진출입지점 보도 턱낮춤 시공 및 이동식 블라드 설치				
대중교통, 자전거 및 보행	○ 고산로 set-back 구간 버스베이 재설치			
	○ 사업지 주변도로상 보도 및 자전거도로 설치 - 보도 : B=2.0m~4.0m, 자전거도로 : 2.0m			
	○ 보행 및 자전거동선 단절지점 횡단보도 및 자전거횡단도 설치			
	○ 보행자 안전 및 편의를 고려한 동선체계 구축 - 단지내 공공보행통로 설치			
주차 계획	○ 계획주차대수 : 4,571대 - 법정주차대수 3,924대의 139.88% 확보 - 주차수요 1,571대의 120.08% 확보			
	○ 향후 세부건축계획 수립시법정주차 및 주차수요에 부합하는 주차계획 수립 - 장애인, 전기차 등 관련법규 설치기준 준수			
	○ 사업지 주차장 내 차량경고등 설치			
교통안전 및 기타	○ 사업지 주차장 내 반사경 설치			
	○ 어린이보호구역 교통안전시설물 설치 및 정비 - 산본초등학교, 광정초등학교 정문 교원식교차로 설치 - 보호구역 내 시설물 재설치 및 보강 - 산본로386번길 과속단속카메라 설치 건의(협의 후 시행)			
	○ 사업지 주변도로상 교통안전시설물 설치(협의 후 시행)			
	○ 사업지 주변도로상 교통안전표지판 설치(협의 후 시행)			
	○ 본 사업시행으로 인해 신설되는 교통시설 공사를 위한 실시설계시 점자유도블럭, ○ 자동차 진입억제봉(블라드) 등 교통약자 이동편의시설 설치			

사. 경관계획

구분	계 획 내 용
규모·높이	○ 학교, 연접부 높이를 고려한 중저층 계획 ○ 중앙부 고층배치를 통해 상징적 건축경관 연출
형태·외관	○ 수리산의 열린배치로 개방감 확보 ○ 전체적으로 텐트구조의 스카이라인 형성 ○ 공공보행통로변 필로티구조로 저층부 보행자시점의 개방감 확보
배치	○ 도시맥락을 반영한 조망 및 통경축 확보 ○ 근린공원 조성 및 지역주민의 힐링공간 제공 ○ 3개의 단지가 하나의 공동체 구성 ○ 고산로변 연도형상가 배치로 가로활성화 유도
외부공간	○ 공원 및 통경공간 확보로 열린 경관 형성 ○ 공공보행통로를 통해 보행 네트워크 연계

아. 특별정비구역 지정에 관한 사항

1) 특별정비구역의 경계

구분	유형	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	주택단지 정비형	군포 산본 11구역 특별정비구역	산본동 1092번지 일원	149,904.0	특별정비예정구역 11구역

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	변경 후		
도시관리계획 용도지역	소 계	149,904.0	-	149,904.0	100.0	-
	제2종일반주거지역	11,176.5	감) 15.2	11,161.3	7.4	-
	제3종일반주거지역	138,713.0	감) 10,710.1	128,002.9	85.4	-
	일반상업지역	14.5	감) 14.5	-	-	-
	자연녹지지역	-	증) 10,739.8	10,739.8	7.2	-

(2) 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
	기정	변경		
산본 11구역	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	15.2	○ 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
	일반상업지역		14.5	
	제3종일반주거지역	자연녹지지역	10,739.8	○ 근린공원 계획에 따른 용도지역 변경

차. 노후계획도시정비사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고 (연면적)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	정비 계획		
신설	군포 산본 11구역 특별 정비구역	149,904.0	A1	116,684.9	산본동 1092번지 일대	공동 주택	30	330	360	45층이하	613,590.21㎡
			주1	1,496.3		주차장	90	400		5층이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 주택공급계획 : 3,892세대 ○ 전체 건립규모(전용면적 기준)								
			건립규모					세대수			
								세대수		비율(%)	
			합계					3,892		100.0	
			85㎡이하	60㎡이하		1,650		42.4			
				60~85㎡이하		1,382		35.5			
85㎡초과					860		22.1				
심의완화 사항			○ 추가 공공기여를 통한 기준용적률 완화 ※ 공공기여 기준 : (정비계획용적률 360% - 기준용적률 330%) × 41.1% 이상								
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 고산로변 : 대지경계선으로부터 건축한계선 *7~10m(*버스베이 조성 구간) - 건축한계선으로 조성되는 공간은 개방형녹지로 조성하여 연도형상가와 연계한 가로활성화 도모 ○ 산본로372번길, 산본로386번길, 산본천로변 : 대지경계선으로부터 건축한계선 3m								
기타사항에 관한 계획			○ 대지내 공지 계획 - 고산로변 : 건축한계선으로 조성되는 공간은 개방형녹지로 조성 - 산본로372번길, 산본로386번길, 산본천로변 : 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 공지로 조성 ○ 공공보행통로 2개소 - 고산로 ~ 산본천로 : 폭원 6m 이상 - 산본천로 ~ 산본로386번길(광정초변) : 폭원 6m 이상 ○ 교통처리계획 - 공동주택용지 : 고산로, 산본천로, 산본로386번길(산본초변) 차량진출입구 3개소 지정 - 주차장용지 : 주차전용건축물 차량진출입구 1개소 지정								

※ 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 면적	중전/기준 용적률	공공기여				
			기준/정비 계획 용적률	공공기여량	연면적	㎡당 단가	기여금(원)
1구간	118,690.2㎡	(중전) 206.68%	(기준) 330%	12.332% (증가용적률 10%)	14,636.38㎡	6,940,000원	101,576,511,000
2구간	118,690.2㎡	(기준) 330.0%	(정비) 360%	12.330% (증가용적률 41.1%)	14,634.50㎡	6,940,000원	101,563,441,500
합계	-	-	-	24.662%	29,270.88㎡	-	203,139,952,500

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

타. 기반시설 설치의 비용 분담계획

구분		산출 내용	비율	산출 근거
합 계(A)		203,139,952,500원	100.00%	○ 정비용적률 360% 적용시 총 공공기여금(1+2구간)
토지 기부채납 비용(B)		11,201,605,800원	5.51%	○ 기존 기반시설 면적대비 초과 토지면적 × 공동주택 개별공시지가 2배 = 2,005.3㎡ × 5,586,000원 ※ 공동주택(삼성장미, 자이백합, 산본주공) 개별공시지가 평균값 2,793,000원/㎡ 적용
대상지 내 기반 시설 설치 비용	소계(C)	24,595,943,700원	12.11%	-
	공원	1,127,679,000원	0.56%	○ 공원면적 × 공원 단위당 표준조성비(국토부고시, 2025) = 10,739.8㎡ × 105,000원
	도로	3,432,769,800원	1.69%	○ 도로면적 × 도로 단위당 표준조성비(국토부고시, 2025) = 19,842.6㎡ × 173,000원 ※ 대상지 동측 도로(산본로386번길 및 산본천로)는 대상지 외 도로를 포함하여 정비
	주차장 (공원하부)	308,874,200원	0.15%	○ 주차장면적 × 도로 단위당 표준조성비(국토부고시, 2025) = 1,785.4㎡ × 173,000원
	주차 전용 건축 물	공영 주차장 복지 지원 센터 19,726,620,700원	9.71%	○ (주차장 연면적의 70% × 공영주차장 공사비) + (주차장 연면적의 30% × 복지지원센터 공사비) = (4,189.6㎡ × 2,890,000원) + (1,795.6㎡ × 4,243,000원)
현금 기부채납 (A-B-C)		167,342,403,000원	82.38%	-

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

파. 기반시설 설치비용을 민간투자사업으로 충당하는 경우에는 그 민간투자사업에 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

구 분	계 획 내 용
주거 세입자	○ 주거이전비(가구원수에 따라 4개월분의 명목 가계지출비) - 구역 지정을 위한 공람공고일 현재 거주하고 있는 세입자 동산의 이전비보상(이사비)
상가 세입자	○ 정비사업으로 인한 영업의 폐지 또는 휴업에 대하여 손실을 평가하는 경우 영업의 휴업기간은 4개월 이내로 함. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 실제 휴업기간으로 하되, 그 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

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 예정구역	2구역	1구역	1구역	1구역	2구역	2구역	1구역	2구역	2구역	1구역	1구역	16구역
공급물량 배분	7,600 계획: 7,268	3,335	3,015	3,015	6,030	6,030	3,015	6,030	6,030	3,015	3,015	50,130
정비물량 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 9-2구역 특별정비구역 결정사항 반영

더. 녹색건축 등 건축물 에너지효율화 계획

구 분	계 획 내 용
제로에너지 건축물	○ 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 - 2030년부터 연면적 5백㎡ 공공건축물 신축시 ZEB 3등급 이상, 민간건축물은 ZEB 5등급 이상 의무화 등 단계별 ZEB 등급 상향 추진 - 특별정비에정구역내 정비사업은 연면적 5백㎡ 초과되는 사업으로 제로에너지건축물 의무화 대상임 ○ 정비사업을 통해 신축되는 공동주택은 주택의 에너지 사용량 또는 총 이산화탄소 배출량을 절감할 수 있는 에너지절약형 친환경 주택 건설 유도 ○ 제로에너지건축물 구축시 「녹색건축물 조성 지원법」 등에 따라 취득세 감면 등의 혜택을 통해 민간 참여 유도
장수명 주택	○ 「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 ○ 「장수명 주택 건설·인증기준」 제4조 및 「주택법」 제38조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 1,000세대 이상의 공동주택을 공급할 경우 일반등급 이상을 인정받아야 함

러. 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재의 사용 등에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
산본신도시 폐기물 처리방안	○ 「건설폐기물의 친환경적 처리와 재활용 촉진을 위한 업무협약서(환경부, 2021.11.26.)」에 의거하여 건설폐기물의 99% 이상 재활용(현행 99.1%로 유지) 및 2025년부터 건설폐기물의 수도권매립지 반입 금지 필요 ○ 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
발생 최소화 방안	○ 건축물 철거 및 신축 시 발생하는 건설폐기물 중 재활용이 가능한 건설폐재는 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」 등 관련 법에 따라 적법하게 처리 - 건설폐기물을 줄이고 재활용을 높이기 위해 건설폐기물의 분별해체 의무화 - 재활용 건설자재는 재활용 사업자에게, 폐기물은 건설폐기물 중간처리업자에게 위탁 처리 - 건설폐기물의 종류별 처리방법은 「건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침(환경부 예규)」을 준용
건설폐기물의 재활용 등 자원순환 촉진	○ 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 ○ 본 사업은 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」에 의거하여 “순환골재 등 의무사용 건설공사”에 해당하지 않으나, 건설폐기물의 자원 재활용 촉진을 위하여 순환골재를 사용할 계획 ○ 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제35조(순환골재의 품질기준)에 적합한 순환골재를 사업구역 아스팔트 포장골재 중 50% 이상 사용토록 계획

며. 방재 및 안전에 관한 사항

구 분			계 획 내 용
재 난 방 지	수재해		○ 산본지구 자연재해저감 관리방안 검토시 대상지 내에는 침수예상지역 미해당 ○ 구역내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계 확립 ○ 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 성토재로, 성토의 기초지반 상황, 지형 등을 고려하여 결정 ○ 절토의 비탈면은 지반을 구성하는 지층의 종류, 생태 및 절토고에 따라서 다르므로 설계시 토질조사와 지형을 고려하여 결정
	화재		○ 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립
안 전 및 범 죄 예 방	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 ○ 담장 대신 조경 및 식재를 조성할 경우 수목 사이로 통행이 불가능하도록 밀식 ○ 단지 내 공원 및 놀이터는 출입구 주변 또는 주동에서 내려다볼 수 있는 곳에 설치하고, 낮은 관목, 울타리, 포장 등으로 지역을 구분
		주차장	○ 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야확보
	조명	단지	○ 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감을 감소시키고, 야간에도 식별이 용이하도록 주변보다 밝은 조명을 설치하되 과도한 눈부심이 야기되지 않도록 고려 ○ 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치 ○ 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 ○ 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 ○ 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지내 출입을 통제 ○ 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 범죄예방	영역성 강화	단지	○ 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 강화
	아파트 주출입구	단지	○ 단지 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획 ○ 출입구는 자연감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시가 가능한 범위에서 적정하게 계획 ○ 자연감시가 낮고 활동 인자 유도에 한계가 있는 경우 CCTV 설치
	아파트 주동 출입구	단지	○ 주동 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에도 식별이 용이하도록 계획 ○ 각 주동의 출입구로 들어가는 통로 주변에는 출입자가 쉽게 관찰되도록 높이가 낮은 관목을 설치 ○ 주동 출입문은 안전유리, 방범필름, 충격센서 등을 설치하고 투명한 재질을 사용하여 내부 상황이 자연스럽게 파악되도록 함 ○ 경비실이 없는 주동에서는 출입구에 자동방범키, CCTV, 자동출입문 등 방범설비를 설치하여 외부인의 출입을 통제하고 방범설비 표지판(경고문구)을 설치
	부대복리 시설	단지	○ 부대복리시설은 주변 공간에서 감시가 될 수 있는 밝고 개방된 공간에 설치 ○ 단지 내 주 보행로와 연계하여 시설물을 설치, 이용빈도를 높혀 부대복리시설을 이용하면서 자연스럽게 주변 감시 능력 향상 유도 ○ 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
안전 및 범죄예방	경비실	단지	○ 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능하도록 하고 시야 확보에 지장이 없는 구조로 계획 ○ 경비실 주변 시설과 조경은 경비실 내에서 외부를 조망할 때 시야를 차단하지 않도록 함 ○ 경비실 위치는 아파트 단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시할 수 있는 위치에 계획 ○ 경비실에 고립 지역에 대한 방범 모니터링 시스템 구축 ○ 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 ○ 차로에는 이동 방향과 경로 및 진출입구 등을 바닥에 반드시 표시하고 벽면, 천장등에도 안내판을 설치

버. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	○ 추정비례율산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% ○ 추정비례율: 112.20% ⇒ (3조 8,042억 - 2조 1,189억) / 1조 5,020억 × 100 = 112.20% - 총수입 추정 : 3조 8,042억 - 총지출 추정 : 2조 1,189억 - 종전자산총액 추정 : 1조 5,020억						
추정 분담금	물건 (최빈값 사례)	종전자산 추정액 (A)	권리가액 (B=A×비례율)	공급면적 (㎡)	권리자분양가 추정액	분담금 (-부담, +환급)	
	산본주공11단지 전용58.01㎡ (24평형)	494,800	555,150	70.35	664,300	-109,150	
				82.79	767,200	-212,050	
				113.25	985,400	-430,250	
				132.88	1,108,700	-553,550	
				175.69	1,395,300	-840,150	
	자이백합아파트 전용101.76㎡ (37평형)	681,800	764,958	70.35	664,300	100,658	
				82.79	767,200	-2,242	
				113.25	985,400	-220,442	
				132.88	1,108,700	-343,742	
				175.69	1,395,300	-630,342	
	삼성장미아파트 전용101.82㎡ (37평형)	697,500	782,573	70.35	664,300	118,273	
				82.79	767,200	15,373	
				113.25	985,400	-202,827	
				132.88	1,108,700	-326,127	
				175.69	1,395,300	-612,727	
	※ 단위 : 천원 ※ 특별정비계획 수립 시 작성된 추정분담금은 사업기간, 관리처분계획에 따라 확정된 종 전자산 감정평가 및 일반분양가 등에 따라 달라질 수 있음						

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

구분	정비사업명칭	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 설	군포 산본 11구역 재건축사업	군포 산본 11구역 재건축구역	산본동 1092번지 일원	149,904.0	

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.)	-

가) 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

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

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 9-2구역 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 폐지하고 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 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	2	35	주간선 도로	5,824	대로 2-5 산본동 1060	의왕시 행정구역계 당정동 383-1	일반 도로	광장 3	경고242호 (' 97.7.12.)	-
변경	대로	1	2	35~38.5	주간선 도로	5,824	대로 2-5 산본동 1060	의왕시 행정구역계 당정동 383-1	일반 도로	광장 3	-	구역내 확폭
기정	중로	1	3	20~23	집산 도로	426	대로 1-2 산본동 1092-3	대로 2-6 산본동 210-2	일반 도로	중로 3-1	안양고95-48 (' 95. 9. 22)	-
변경	대로	3	A	25	집산 도로	667	대로 2-6 산본동 210-2	대로 1-2 산본동 1062	일반 도로	산본 초교	-	구역외
기정	중로	1	4	20	보조간선 도로	2,504	대로 1-2 산본동 1119-2	광장 15 산본동 1228	일반 도로	궁내 중학교	건고339호 (' 94.9.15.)	-
변경	중로	1	4	20~23	보조간선 도로	2,504	대로 1-2 산본동 1119-2	광장 15 산본동 1228	일반 도로	궁내 중학교	건고339호 (' 94.9.15.)	구역내 확폭
기정	중로	1	5	20	집산도로	321	대로 1-2 산본동 1119-2	중로 1-4 산본동 1224	일반 도로	산본동 1119-3	건고339호 (' 94.9.15.)	-
변경	중로	1	5	20~22.5	집산도로	321	대로 1-2 산본동 1119-2	중로 1-4 산본동 1224	일반 도로	산본동 1119-3	건고339호 (' 94.9.15.)	구역내 확폭

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12	집산 도로	824	광로 3-2 산본동 1097	대로 1-2 산본동 1062 초등학교 7	일반 도로	산본 초교	건고94-339 (' 94. 9. 15)	-
변경	중로	3	1	12	집산 도로	60	광로 3-2 산본동 1097	산본동 1092-2	일반 도로	-	-	구역외
기정	소로	1	1	10	국지 도로	212	대로 1-2 산본동 1098	중로 3-1 산본동 1094-2	일반 도로	광정 초교	건고94-339 (' 94. 9. 15)	-
변경	소로	1	1	10	국지 도로	212	대로 1-2 산본동 1098	중로 3-1 산본동 1094-2	일반 도로	광정 초교	건고94-339 (' 94. 9. 15)	구역외
기정	소로	2	1	8	국지 도로	196	광로 3-2 산본동 1097-4	중로 3-1 산본동 1095	일반 도로	-	건고94-339 (' 94. 9. 15)	-
변경	소로	1	A	10	국지 도로	196	광로 3-2 산본동 1097-4	중로 3-1 산본동 1095	일반 도로	-	-	구역외
폐지	소로	2	2	8	국지 도로	112	대로 1-2 산본동 1063	어린이공원 7 산본동 1063-1	일반 도로	-	건고94-339 (' 94. 9. 15)	-

※ 산본 9-2구역 특별정비구역 결정사항 반영

※ 이 외 도로 변경사항 없음

(가) 도로 결정(변경) 사유서

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

나) 철도 : 변경없음

다) 주차장

(1) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉠	주차장	산본동 1119	-	증) 1,500.0	1,500.0	-	○ 중복결정 - 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 - 공원 : 10,739.8㎡

※ 산본 9-2구역 특별정비구역 결정사항 반영

※ 이 외 주차장 변경사항 없음

(가) 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉠	주차장	○ 주차장 신설 - 위치 : 산본동 1119 - 면적 : 1,500.0㎡	○ 공원 내 주차수요 고려하여 주차장 신설(공원 지하구간 일부 중복결정)
1	주차장	○ 주차장 신설 - 위치 : 산본동 1063 - 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 - 위치 : 산본동 1092 - 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 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	②	궁내 공원	근린 공원	산본동 1119-5	10,031.2	감) 10,031.2	-	건고339호 (’94.9.15.)	-
폐지	7	공원	어린이 공원	산본동 1063-1	2,742.1	감) 2,742.1	-	건고339호 (’94.9.15.)	-
폐지	8	공원	어린이 공원	산본동 1092-1	1,500.1	감) 1,500.1	-	건고339호 (’94.9.15.)	-
폐지	⑫	공원	어린이 공원	산본동 1119-1	1,501.4	감) 1,501.4	-	건고339호 (’94.9.15.)	-
신설	㉠	공원	체육 공원	산본동 1119	-	증) 15,151.1	15,151.1	-	○ 중복결정 - 주차장 : 1,500.0㎡
신설	1	공원	근린 공원	산본동 1092	-	증) 10,739.8	10,739.8	-	○ 중복결정 - 주차장 : 1,785.4㎡

※ 산본 9-2구역 특별정비구역 결정사항 반영

※ 이 외 주차장 변경사항 없음

(가) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
②	궁내공원	○ 궁내공원(근린공원) 폐지 - 위치 : 산본동 1119-5 - 면적 : 감) 10,031.2㎡	○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지하고 간선부로 통합재배치
7	어린이공원	○ 어린이공원 폐지 - 위치 : 산본동 1063-1 - 면적 : 감) 2,742.1㎡	○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지 하고 간선부로 통합재배치
8	어린이공원	○ 어린이공원 폐지 - 위치 : 산본동 1092-1 - 면적 : 감) 1,500.1㎡	○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지 하고 간선부로 통합재배치
⑫	공원	○ 어린이공원 폐지 - 위치 : 산본동 1119-1 - 면적 : 감) 1,501.4㎡	○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지하고 간선부로 통합재배치
㉠	공원	○ 체육공원 신설 - 위치 : 산본동 1119 - 면적 : 증) 15,151.1㎡	○ 도심부 중앙공원과 연결성 강화를 위한 거점 공원 조성 ○ 공원 지하에 주차장 중복결정(1,500.0㎡)
1	근린공원	○ 근린공원 신설 - 위치 : 산본동 1092 - 면적 : 증) 10,739.8㎡	○ 고산로변 가로활성화 및 공원녹지축과 연계한 거점공원 조성 ○ 공원 지하에 주차장 중복결정(1,785.4㎡)

다) 녹지

(1) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑤	녹지	완충 녹지	대로 1-2호선변	35,531.8	감) 8,910.9	26,620.9	건고339호 (’94.9.15.)	-

※ 산본 9-2구역 특별정비구역 결정사항 반영

※ 이 외 녹지 변경사항 없음

(가) 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
⑤	녹지 (완충녹지)	○ 녹지 변경(구역내 폐지) - 위치 : 대로 1-2호선변 - 면적 : 감) 8,910.9㎡	○ 고산로변 가로활성화를 위해 기존 완충 녹지를 폐지하고 간선부 공원 내 포함(통합)

라) 공공공지 : 변경없음

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

라) 학교(변경없음)

(1) 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	7	광정 초교	초등학교	산본동 1092-2	11,161.3	-	11,161.3	건고339호 (’94.9.15.)	존치

5) 보건위생시설 : 변경없음

라. 가구 및 획지의 규모와 조성 : 변경

도면표시 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지				비고
			위치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
A	A9-1	102,321.1	산본동 1119 (A9-1-1)	50,849.0	감) 50,849.0	-	산본9-2 특별계획구역 결정에 따른 기존 획지 폐지
			산본동 1119-4 (A9-1-2)	25,420.1	감) 25,420.1	-	
			산본동 1119-3 (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 결정에 따른 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

※ 산본11 특별계획구역에 해당하는 사항임

1) 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	산본11 특별계획구역	산본동 1092번지 일대	-	증) 149,904.0	149,904.0	-	-

2) 산본11 특별계획구역 계획지침

구 분		계 획 내 용			
위치		○ 산본동 1092번지 일대			
특별계획구역 면적		○ 149,904.0㎡			
공동주택용지 면적		○ 116,684.9㎡(77.8%)			
기반시설 면적		33,219.1㎡(22.2%)	학교(존치)	11,161.3㎡	(7.4%)
			공원	10,739.8㎡	(7.2%)
			도로	9,821.7㎡	(6.6%)
			주차장(복합)	1,496.3㎡	(1.0%)
			주차장	1,785.4㎡(공원 내 중복결정)	
용도지역		○ 제2종일반주거지역(학교), 제3종일반주거지역(획지, 도로), 자연녹지지역(공원)			
기반시설 설치		○ 도로 확폭 : 고산로 35m → 38.5m, 산본천로 21m → 25m, 산본로386번길 12m → 25m, 산본로372번길 8m → 10m ○ 공원·녹지의 재배치 : 어린이공원 2개소, 완충녹지 1개소 → 근린공원 1개소 ○ 주차장 2개소 신설(근린공원 내 중복결정, 주차전용건축물)			
건축물의 용도	허용용도	공동주택용지	○ 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 ○ 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대·복리시설		
		학교용지	○ 「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 학교 ○ 「유아교육법」에 의한 병설유치원		
		주차장용지	○ 「주차장법」 제2조제1호 노외주차장 ○ 「주차장법」 제2조제11호 주차전용건축물 ○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도에 한함 - 제3호 제1종근린생활시설(소매점, 공공업무시설, 휴게음식점) - 제4호 제2종근린생활시설(휴게음식점, 일반음식점) - 제14호 업무시설(공공업무시설)		
	불허용도	공통	○ 허용용도 이외의 용도		
건축물의 밀도	건폐율	공동주택용지	○ 30% 이하		
		학교용지	○ 군포시 도시계획 조례에 의함		
		주차장용지	○ 90% 이하		
	용적률	공동주택용지	○ 기준 : 330% 이하 / 정비계획 : 360% 이하		
		학교용지	○ 군포시 도시계획 조례에 의함		
		주차장용지	○ 400% 이하		
	높이	공동주택용지	○ 45층이하		
		학교용지	○ 군포시 도시계획 조례에 의함		
주차장용지	○ 5층 이하				
배치	건축한계선	공동주택용지	○ 고산로변 *7~10m(*버스베이 조성 구간) - 건축한계선으로 조성되는 공간은 개방형 녹지로 조성하여 연도형상가와 연계한 가로활성화 도모 ○ 산본로372번길, 산본로386번길, 산본천로변 : 대지경계선으로부터 건축한계선 3m		
대지내 공지 및 통로	전면공지	공동주택용지	○ 고산로변 : 건축한계선으로 조성되는 공간은 개방형 녹지로 조성 ○ 산본로372번길, 산본로386번길, 산본천로변 : 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형공지로 조성		
	공공보행 통로	공동주택용지	○ 고산로~산본천로 : 6m 이상 ○ 산본천로~산본로386번길(광정초변) : 6m 이상		
교통처리	차량 진출입구	공동주택용지	○ 고산로, 산본천로, 산본로386번길(산본초변) 차량진출입구 3개소 지정		
	주차장용지	○ 주차전용건축물 차량진출입구 1개소 지정			
공공기여 계획	공공기여율	○ 기준용적률 이하(1구간) : 10.0% / 기준용적률~정비용적률 이하(2구간) : 41.1% 적용			
	공공기여금	○ 정비계획용적률 360% 적용시 공공기여금(1+2구간) : 203,139,952,500원			

※ 특별계획구역은 산본지구 지구단위계획 내용과 별도로 특별계획구역 계획지침을 우선 적용함

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

사. 산본11 특별계획구역 세부개발계획 : 신설

※ 산본지구 지구단위계획구역 내 A11-2 A11-3가구에 대한 결정사항 폐지 후 해당 세부개발계획 적용

1) 특별계획구역에 관한 결정

가) 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	산본11 특별계획구역	산본동 1092번지 일대	-	증) 149,904.0	149,904.0	-	-

(1) 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
산본11 특별계획구역	특별계획구역 신설 - 면적 : 149,904.0㎡	○ 산본11 특별계획구역은 지구단위계획수립지침에 의거 특별계획구역 지정사유에 해당하여 재건축 정비사업을 위한 특별계획구역으로 결정 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		
합 계		149,904.0	-	149,904.0	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	11,176.5	감) 15.2	11,161.3	7.4	
	제3종일반주거지역	138,713.0	감) 10,710.1	128,002.9	85.4	
상업지역	일반상업지역	14.5	감) 14.5	-	-	
녹지지역	자연녹지지역	-	증) 10,739.8	10,739.8	7.2	

(가) 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
	기정	변경		
산본 11구역	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	15.2	○ 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
	일반상업지역		14.5	
	제3종일반주거지역	자연녹지지역	10,739.8	○ 근린공원 계획에 따른 용도지역 변경

(2) 용도지구에 관한 결정(변경) 조서 : 해당없음

나) 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

(1) 도로

(가) 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	2	35 (-)	주간선 도로	5,824 (-)	대로 2-5 산본동 1060	의왕시 행정구역계 당정동 383-1	일반 도로	광장 3	경고242호 (' 97.7.12.)	-
변경	대로	1	2	35~38.5 (3.5)	주간선 도로	5,824 (615)	대로 2-5 산본동 1060	의왕시 행정구역계 당정동 383-1	일반 도로	광장 3	-	구역내 확폭
기정	중로	1	3	20~23 (20)	집산 도로	426 (196)	대로 1-2 산본동 1092-3	대로 2-6 산본동 210-2	일반 도로	중로 3-1	안양고95-48 (' 95. 9. 22)	
변경	대로	3	A	25 (4~13)	집산 도로	667 (667)	대로 2-6 산본동 210-2	대로 1-2 산본동 1062	일반 도로	산본 초교	-	구역내 확폭
기정	중로	3	1	12 (12)	집산 도로	824 (300)	광로 3-2 산본동 1097	대로 1-2 산본동 1062	일반 도로	산본 초교	건고94-339 (' 94. 9. 15)	
변경	중로	3	1	12 (-)	집산 도로	60 (-)	광로 3-2 산본동 1097	초등학교 7 산본동 1092-2	일반 도로	-	-	구역외
기정	소로	1	1	10 (-)	국지 도로	212 (-)	대로 1-2 산본동 1098	중로 3-1 산본동 1094-2	일반 도로	광정 초교	건고94-339 (' 94. 9. 15)	
변경	소로	1	1	10 (-)	국지 도로	212 (-)	대로 1-2 산본동 1098	중로 3-1 산본동 1094-2	일반 도로	광정 초교	건고94-339 (' 94. 9. 15)	구역외
기정	소로	2	1	8 (-)	국지 도로	196 (-)	광로 3-2 산본동 1097-4	중로 3-1 산본동 1095	일반 도로	-	건고94-339 (' 94. 9. 15)	-
변경	소로	1	A	10 (2)	국지 도로	196 (116)	광로 3-2 산본동 1097-4	중로 3-1 산본동 1095	일반 도로	-	-	구역내 확폭
폐지	소로	2	2	8 (8)	국지 도로	112 (112)	대로 1-2 산본동 1063	어린이공원 7 산본동 1063-1	일반 도로	-	건고94-339 (' 94. 9. 15)	

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

- 도로 결정(변경) 사유서

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

(2) 주차장

(가) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
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 - 공원 : 10,739.8㎡

- 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
1	주차장	○ 주차장 신설 - 위치 : 산본동 1063 - 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 - 위치 : 산본동 1092 - 면적 : 1,785.4㎡	○ 재건축사업에 따라 거주민 및 인근 상업 지역 이용객의 주차공간 확보를 위한 주차장 신설(근린공원 일부 중복결정)

(3) 공원

(가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	7	공원	어린이 공원	산본동 1063-1	2,742.1	감) 2,742.1	-	건고339호 (‘94.9.15.)	-
폐지	8	공원	어린이 공원	산본동 1092-1	1,500.1	감) 1,500.1	-	건고339호 (‘94.9.15.)	-
신설	1	공원	근린 공원	산본동 1092	-	증) 10,739.8	10,739.8	-	○ 중복결정 - 주차장 : 1,785.4㎡

- 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
7	어린이공원	○ 어린이공원 폐지 - 위치 : 산본동 1063-1 - 면적 : 감) 2,742.1㎡	○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지하고 간선부로 통합 재배치
8	어린이공원	○ 어린이공원 폐지 - 위치 : 산본동 1092-1 - 면적 : 감) 1,500.1㎡	○ 접근성 강화를 위해 이면부 공원을 폐지하고 간선부로 통합 재배치
1	근린공원	○ 근린공원 신설 - 위치 : 산본동 1092 - 면적 : 증) 10,739.8㎡	○ 고산로변 가로활성화 및 공원녹지축과 연계한 거점공원 조성 ○ 공원 지하에 주차장 중복결정(1,785.4㎡)

(4) 녹지

(가) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑤	녹지	완충 녹지	대로 1-2호선변	35,531.8 (5,847.1)	감) 8,910.9	26,620.9 (-)	건고339호 (‘94.9.15.)	-

※ 산본 9-2구역 특별정비구역 결정사항 반영

※ ()안은 구역 내 결정사항임

- 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
⑤	녹지 (완충녹지)	○ 녹지 변경(구역내 폐지) - 위치 : 대로 1-2호선변 - 면적 : 감) 5,847.1㎡	○ 고산로변 가로활성화를 위해 기존 완충녹지를 폐지하고 간선부 공원 내 포함(통합)

(5) 학교

(가) 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	7	광정 초교	초등학교	산본동 1092-2	11,161.3	-	11,161.3	건고339호 (’94.9.15.)	존치

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 획지에 관한 결정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
공동주택용지	○ 위치 : 산본동 1092번지 일대 ○ 면적 : 116,684.9㎡	○ 좌동
학교용지	○ 위치 : 산본동 1092-2 ○ 면적 : 11,161.3㎡	○ 좌동
주차장용지	○ 위치 : 산본동 1063 ○ 면적 : 1,496.3㎡	○ 좌동

나) 건축물의 용도에 관한 결정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
허용 용도	공동주택 용지 ○ 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 ○ 주택법 제2조 제13호 및 제14호, 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조 제1항 제1호 부대시설 및 제2호 부대복리시설	○ 좌동
	학교 용지 ○ 「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 학교 ○ 「유아교육법」에 의한 병설유치원	○ 좌동
	주차장 용지 ○ 「주차장법」 제2조제1호 노외주차장 ○ 「주차장법」 제2조제11호 주차전용건축물 ○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도에 한함 - 제3호 제1종근린생활시설(소매점, 공공업무시설, 휴게음식점) - 제4호 제2종근린생활시설(휴게음식점, 일반음식점) - 제14호 업무시설(공공업무시설)	○ 좌동
불허 용도	공통 ○ 허용용도 이외의 용도	○ 좌동

다) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정

(1) 건폐율 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
건폐율	공동주택 용지	○ 30% 이하	○ 좌동
	학교 용지	○ 군포시 도시계획 조례에 의함	○ 좌동
	주차장 용지	○ 90% 이하	○ 좌동

(2) 용적률 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
용적률	공동주택 용지	○ 기준 : 330% 이하 ○ 정비계획 : 360% 이하	○ 좌동
	학교 용지	○ 군포시 도시계획 조례에 의함	○ 좌동
	주차장 용지	○ 400% 이하	○ 좌동

(3) 높이 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
높이	공동주택 용지	○ 45층 이하	○ 좌동
	학교 용지	○ 군포시 도시계획 조례에 의함	○ 좌동
	주차장 용지	○ 5층 이하	○ 좌동

라) 건축물의 배치에 관한 결정

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
건축 한계선	공동주 택용지	○ 고산로변 *7~10m(*버스베이 조성 구간) - 건축한계선으로 조성되는 공간은 개방형 녹지로 조성하여 연도형상가와 연계한 가로활성화 도모 ○ 산본로372번길, 산본로386번길, 산본천로변 : 대지경계선으로부터 건축한계선 3m	○ 좌동

마) 기타사항에 관한 결정

(1) 대지내 공지 및 통로에 관한 결정

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
전면 공지	공동주택용지	○ 고산로변 : 건축한계선으로 조성되는 공간은 개방형녹지로 조성 ○ 산본로372번길, 산본로386번길, 산본천로변 : 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 공지로 조성	○ 좌동
공공 보행 통로	공동주택용지	○ 고산로~산본천로 : 6m 이상 ○ 산본천로~산본로386번길(광정초변) : 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 진출입구	공동주택 용지	○ 고산로, 산본천로, 산본로386번길(산본초변) 차량진출입구 3개소 지정	○ 좌동
	주차장 용지	○ 주차전용건축물 차량진출입구 1개소 지정	○ 좌동

(3) 공공기여에 관한 결정

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

※ 공공기여금은 확정된 사항이 아니며, 향후 사업시행계획 인가 이전 종전자산감정평가 및 일반분양 가격 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.