

금정2구역 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정 및 지형도면 고시

경기도 군포시 금정동 762-11번지 일원의 금정2구역 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 의거 지형도면을 고시합니다.

2024년 09월 27일
군 포 시 장

1. 정비구역 지정

가. 정비사업의 명칭 : 금정2구역 재개발사업

나. 정비구역 및 그 면적

1) 정비구역 결정 조서

구분	정비사업 명칭	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비고
신설	금정2 재개발사업	금정2 재개발구역	금정동 762-11번지 일대	47,512.0	-

2) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	명칭	면적(㎡)			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	-

3) 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 및 부대복리시설 종교시설
	획지 1-1	-	증) 1,281.8	1,281.8	2.7	
	획지 1-2	-	증) 897.7	897.7	1.9	
정비기반시설 등	소 계	9,637.7	증) 37.2	9,674.9	20.4	-
	도 로	8,136.9	감) 4,013.9	4,123.0	8.7	-
	공 원	1,500.8	증) 3,051.1	4,551.9	9.6	-
	주차장	-	증) 1,000.0	1,000.0	2.1	-
	주차장 (지하)	-	(증) 3,117.8	(3,117.8)	공원하부 중복결정	건축물 기부채납

다. 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	계 획 내 용																		
추정 비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 x 100% ○ 추정비례율 : 107.39% = (6,969.11억원 - 4,640.09억원) / 2,168.64억원 x 100 = 107.39% - 총수입 추정 : 6,969.11억원 - 총지출 추정 : 4,640.09억원 - 종전자산총액 추정 : 2,168.64억원																		
추정 분담금	○ 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율) <table><tr><th>①추정권리가액</th><th colspan="2">②조합원 분양가 추정액</th><th>③추정분담금</th></tr><tr><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 x 추정비례율</td><td>39</td><td>354,464,000원</td><td rowspan="5">②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)</td></tr><tr><td>45</td><td>432,000,000원</td></tr><tr><td>59</td><td>555,474,000원</td></tr><tr><td>84</td><td>694,956,000원</td></tr><tr><td>103</td><td>780,624,000원</td></tr></table>			①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액		③추정분담금	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	39	354,464,000원	②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)	45	432,000,000원	59	555,474,000원	84	694,956,000원	103	780,624,000원
①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액		③추정분담금																
개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	39	354,464,000원	②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 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																			

저. 임대주택 및 국민주택의 건설에 관한 계획

1) 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용면적)	비고(연면적)
획지1	35,657.6	-	51	58.17㎡ (39.99㎡)	2,967.67㎡

※ 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 사업시행인가 시 건축심의에 따라 변동될 수 있음.

2) 국민주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용면적)	비고(연면적)
획지1	35,657.6	-	42	85.54㎡ (59.99㎡)	3,594.68㎡

※ 「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) × 50%이상 계획]

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

저. 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 (☎031-390-0589)에 비치하였으며, 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 확인할 수 있습니다. 끝.

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	중로	2	12	15~ 22.5	집산 도로	2,205	대로 1-5 금정동 775-18	대로 2-8 산본동 284	일반 도로	학교31	안양고 95-48 ('95.9.22)	
변경	중로	2	12	15~ 26.5	집산 도로	2,205 (193)	대로 1-5	대로 2-8 산본동 284	일반 도로	학교31	안양고 95-48 ('95.9.22)	일부 도로 확폭
기정	소로	1	37	10	국지 도로	583	대로 2-2 금정동 743-6	중로 2-12 당동 836-2	일반 도로	어린이 공원51	경고 90-346 ('90.10.8)	
변경	소로	1	37	10~ 15	국지 도로	583 (192)	대로 2-2 금정동 743-6	중로 2-12 당동 836-2	일반 도로	어린이 공원51	경고 90-346 ('90.10.8)	일부 도로 확폭
신설	중로	3	A	12	국지 도로	220 (220)	중로 2-12 금정동 764-2	중로 1-37 금정동 755	일반 도로	주차장9	-	
기정	소로	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	중로	2	A	15	국지 도로	264	중로 2-12 금정동 742-1	소로 1-37 금정동 743-26	일반 도로	주차장A	경고 90-346 ('90.10.8)	도로 확폭
기정	소로	2	97	8	국지 도로	273	중로 1-12 금정동 747-22	중로 2-12 금정동 763-3	일반 도로	주차장9	경고 90-346 ('90.9.27)	
변경	소로	2	97	8	국지 도로	38	중로 1-12 금정동 747-22	중로 1-37 금정동 748-3	일반 도로	-	경고 90-346 ('90.9.27)	노선 축소
기정	소로	2	105	8	국지 도로	394	중로 2-12 금정동 752-14	소로 1-41 금정동 760-7	일반 도로	어린이 공원51	경고 90-346 ('90.9.27)	
변경	소로	2	105	8	국지 도로	198	중로 2-12 금정동 752-14	중로 3-A 금정동 764-63	일반 도로	어린이 공원51	경고 90-346 ('90.9.27)	노선 축소
폐지	소로	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	소로	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	소로	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	소로	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	소로	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)	

※ 연장의 ()는 구역 내 확폭구간임

(2) 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	결정(변경) 사유
중로 2-12	중로 2-12	○ 도로 확폭 - 폭원 = 15-22.5m → 15-26.5m (확폭구간 193m)	○재개발사업에 따른 도로 폭원 일부 확폭
소로 1-37	소로 1-37	○ 도로 확폭 - 폭원 = 10m → 10-15m (확폭구간 192m)	○재개발사업에 따른 도로 폭원 일부 확폭
-	중로 3-A	○ 도로 신설 - 폭원 = 12m - 연장 = 220m	○ 재개발사업에 따른 도로 신설
소로 1-41	중로 2-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	소로 2-105	○ 노선 축소 - 연장 = 394m → 198m	○ 재개발사업에 따른 노선 축소
소로 2-106	-	○ 폐지	○ 재개발사업에 따른 노선 폐지
소로 2-107	-	○ 폐지	○ 재개발사업에 따른 노선 폐지
소로 2-109	-	○ 폐지	○ 재개발사업에 따른 노선 폐지
소로 3-114	-	○ 폐지	○ 재개발사업에 따른 노선 폐지
소로 3-115	-	○ 폐지	○ 재개발사업에 따른 노선 폐지

나) 주차장

(1) 주차장 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	A	노외 주차장	금정동 758-11번지 일원	-	증) 1,000.0	1,000.0	-	
신설	B	노외 주차장	금정동 763-4번지 일원	-	증) 3,117.8	3,117.8	-	중복결정 지상 : 어린이공원 지하(1~3층) : 주차장 (연면적 8,898.0㎡)

서. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) 이주·철거 이전

- 정비구역 내 폐쇄회로(CCTV), 가로등, 보안등 및 방범조소 설치현황 파악
- CCTV 사각지대 현황 파악
- 범죄예방 대책 수립 및 수행(관제센터 구축, CCTV설치, 보안등 설치, 구역내 24시간 순찰 등)
- 관련기관 비상연락망 및 자율방범대 협조체계 구축
- 공가 순찰계획 및 공가에 남아 있는 가구나 이불 등 물건 폐기

2) 이주시

- 범죄예방 대책 수립(관제센터, CCTV설치, 보안등 설치, 구역내24시간 순찰계획 등)
- 관제센터 설치/운영
- CCTV 및 보안등 설치/운영
- 구역내24시간 순찰인원 투입/운영을 통해 범죄발생 여건 차단
- 불법 및 위법행위 발견 시 인근 지구대 등에 즉시 보고
- 공가(이주) 불법 출입 및 무단 점유 차단(노숙자, 무단 전입자, 전철연등)
- 공가(이주) 현황 수시로 조사 및 관리
- 불법 폐기물 투기하지 않도록 순찰 및 관리

2) 철거공사 착공 이후

- 공사현장에 현장대리인이나 위임자가 사주해 현장을 수시 점검하고, 외부인의 출입을 통제하는 등 공사장의 안전 및 범죄 예방

어. 가구 또는 획지에 관한 계획

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

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	670	230	440	1,092	999	93	51	42	
단독주택	264	60	204	-	-	-	-	-	
공동주택	406	170	236	1,092	999	93	51	42	

2) 주변지역 주택수급계획

구역명	세대수	비고
산본1동1지구 재개발사업	2,021	사업시행자 지정
산본1동2지구 재개발사업	963	사업시행자 지정
금정역역세권 재개발사업	1,441	사업시행자 지정
군포1 재개발사업	932	사업시행자 지정
금정3 재개발사업	700	사업시행자 지정
군포3 재개발사업	557	사업시행자 지정
군포10 재개발사업	1,089	관리처분계획인가
벌터·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.)

(2) 주차장 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
A	노외 주차장	· 주차장 신설 - 면적 : 1,000.0㎡	· 지역주민의 주차난 해소를 위한 노외주차장 신설
B	노외 주차장	· 주차장 신설 - 면적 : 3,117.8㎡	· 지역주민의 주차난 해소 및 주민의 이용편의 증진을 위해 어린이공원 지하에 주차장 중복결정

2) 공간시설

가) 공원

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후		
폐지	49	공원	어린이공원	금정동 759번지	1,500.8	감) 1,500.8	-	군포고 95-23 ('95.5.19)	
신설	A	공원	어린이공원	금정동 763-4번지 일원	-	증) 4,551.9	4,551.9	-	주차장 중복결정

(2) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
49	어린이공원	· 어린이공원 폐지 - 면적 : 1,500.8㎡	· 재개발 사업에 따른 어린이공원 폐지
A	어린이공원	· 어린이공원 신설 - 면적 : 4,551.9㎡	· 대상지 및 인근 어린이들의 정서를 함양하고 휴식공간을 제공하기 위해 어린이공원 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
		의무대상	소요면적산정방법	의무설치면적	
관리사무소 등		50세대 이상	$10\text{㎡} \times (\text{세대수} - 50\text{세대}) \times 0.05\text{㎡}$	62.10㎡	150.00㎡
공동이용시설	경로당	150세대 이상	$50\text{㎡} \times (\text{세대수} \times 0.1\text{㎡})$	159.20㎡	225.00㎡
	어린이집	300세대 이상	$4.29\text{㎡} \times 80\text{명}$	343.20㎡	385.00㎡
	작은도서관	500세대 이상	33㎡ 이상, 6석이상, 1,000권이상	33.00㎡	100.00㎡
	주민운동시설	500세대 이상	-	-	$1,500.00\text{㎡}$
	어린이놀이터	150세대 이상	$500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 0.7)$ 이상	$1,264.40\text{㎡}$	$1,300.00\text{㎡}$
	다함께돌봄센터	500세대 이상	-	66.00㎡	80.00㎡
	합계	100세대 이상	$500\text{㎡} \times (\text{세대수} \times 2\text{㎡})$	$2,684.00\text{㎡}$	$3,590.00\text{㎡}$

※ 향후 사업시행인가 시 건축심의에 따라 변경될 수 있음

거. 정비사업의 시행방법

시행방법	내 용	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	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

너. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	금정2 재개발 구역	47,512.0	-	-	금정동 762-11번지 일원	150	-	-	150	-	

더. 정비기반시설의 설치계획

- “라. 도시계획시설의 설치에 관한 계획” 참조

러. 건축물의 건축선에 관한 계획

- “바. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획” 참조

머. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

- 해당사항 없음

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

1) 용도지역이나 용도지구를 세분하거나 변경하는 사항

가) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		47,512.0	-	47,512.0	100.0
주거 지역	제2종일반주거지역	47,512.0	감) 47,512.0	-	-
	제3종일반주거지역	-	증) 47,512.0	47,512.0	100.0

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

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	금정2재개발구역	47,512.0	획지1	35,657.6	공동주택 및 부대복리시설	25.0 이하	280.00 이하	300 이하	35층 이하 (105m이하)	-		
			획지1-1	1,281.8	종교시설	50.0 이하	230.00 이하	-	5층 이하 (종탑포함 30m이하)	관계 법령에 의거 적용		
			획지1-2	897.7	종교시설	50.0 이하	230.00 이하	-	5층 이하 (종탑포함 30m이하)	관계 법령에 의거 적용		
			허용용도	획지1	○ 「건축법」 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설							
				획지1-1,1-2	○ 「건축법」 시행령 별표1 제6호의 종교시설							
			불허용도	○ 허용용도 이외의 용도								
			○ 건립규모 : 공동주택 9동 및 부대복리시설 / 지하3층~지상35층 ○ 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설 - 주택규모별 건립세대수									
주택의 규모 및 규모별 건설비용			구분		전용면적 (㎡)	세대수	비율(%)		비고			
			정비계획	임대	39.99		51	5.1	4.7	· 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상		
					분양	39.99		3	0.3	0.3	-	
				45.99		115	11.4	10.5	-			
				59.99		390	38.7	35.8	-			
				84.99		353	35.0	32.3	-			
				103.99		96	9.5	8.8	-			
				소계		957	94.9	87.7	-			
				합계		1,008	100.0	92.4	· 정비계획 용적률 280.00%			
			법적상한	국민주택	59.99		42	50.0	3.8	· 초과 용적률(20%)의 1/2 이상		
				분양주택	59.99		42	50.0	3.8	-		
				합계		84	100.0	7.6	· 법적 상한용적률 300%			
			총계		1,092	-	100	-				
			건축물의 건축선에 관한 계획			구분		건축한계선 지정 내용				건축한계선
획지 1	당산로135번길변, 당산로변, 당산로11번길변, 금재로변					3m						
	획지1-1변, 획지1-2변, 주차장변					6m						
			○ 기타 : 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함									
공공보행통로			○ 폭원 6m 이상(인접 정비구역의 공공보행통로와 연계)									
차량진출입 불허구간 및 허용구간			구분		불허구간 지정 내용				길이			
			획지 1		주출입구 및 부출입구를 제외한 구간				513m			
			구분		허용구간 지정 내용				길이			
			획지 1		주출입구, 부출입구				28m			
			○ 차량진출입 불허구간 및 허용구간의 상세위치는 도면참고									

2) 용적률 산정

구분	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설정비기반시설		기반시설 내 국공유지			유상 매입 국공 유지
			신설 정비 기반시설 (토지)	건축물 환산부지	계	신설 정비기반 시설 내 국공유지	용도폐지 되는 기존 기반시설 중 국공유지	
토지이용 계획	47,512.0㎡	35,657.6㎡	9,674.9㎡	4,908.0㎡	9,861.0㎡	1,520.5㎡	8,117.2㎡	253.9㎡
순부담 비율산정	○ 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는 기존 기반시설 중 국공유지 = 9,674.9㎡ + 4,908.0㎡ - 1,520.5㎡ - 8,117.2㎡ = 4,945.2㎡							
	○ 순부담 비율 산정							
	순부담면적		중상향면적(제2종→제3종)			순부담율		
	4,945.2㎡		47,512.0㎡			10.4%		
기준용적률	○ 기준용적률 = 210.0% (제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역)							
허용 용적률	○ 허용용적률 = 기준용적률 + 계획유도 인센티브(최대 30%) = 210.0% + 30.0% = 240.0% - 법정주차대수의 120% 이상 : 5% - 지하주차장 비율 85%초과시 : 3% - 도로변 전선지중화 : 7% - 녹색건축인증(최우수) 및 에너지효율등급(1등급) : 210% × 6% = 12.6% - 중수도시설 : 5%							
상한 용적률	○ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.4 × α) = 240.0% × (1 + 1.4 × 0.16082) = 294.04% • 상한용적률 : 280.00%				α = 기반(공공)시설 부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 ※ 공동주택용지의 용적률은 국·공유지 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음			
법정상한 용적률	○ 법정상한용적률 = 300.00% • (예정)법정상한용적률 : 299.99% 280.00%(정비계획용적률) + 19.99%(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	○ 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부 유입을 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	
재난방지	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 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통 ○ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

○ 해당사항 없음

자. 세입자 주거대책

1) 재개발사업을 추진함에 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 제1항 제4호에 따라 세입자의 주거 및 이주 대책 수립을 위하여 구역 내 거주하고 있는 세입자 및 영업권자에 대한 현황조사로 임대주택, 주거 이전비 대상자 파악

2) 주거이전비 보상 방안

○ 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업 인정고시일(정비구역의 지정을 위한 공람공고일) 등 당시 또는 공익사업을 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

3) 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·물적시설을 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

차. 정비사업 시행계획

○ 정비구역 지정 고시가 있는 날부터 4년 이내 사업시행인가

카. 공공지원기간임대주택을 공급하거나, 주택임대관리업자에 위탁하려는 사항

○ 해당사항 없음