

산본1동3구역 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 및 지형도면 고시

경기도 군포시 산본동 55번지 일원의 산본1동3구역 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 18일
군 포 시 장

1. 정비구역 지정

가. 정비사업의 명칭 : 산본1동3구역 재개발사업

나. 정비구역 및 그 면적

1) 정비구역 결정 조서

구분	정비사업 명칭	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 설	산본1동3구역 재개발사업	산본1동3구역 재개발구역	산본동 55번지 일원	28,080.7	

2) 용도지역 결정조서

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
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	

3) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
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	22,463.4	감) 2,029.7	20,433.7	72.8	공동주택 및 부대복리시설
도시계획시설 (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) 700.0	700.0	2.5	
	공 원	2,348.3	증) 1,640.3	3,988.6	14.2	
	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	

※ 기존 국·공유지 잡종지, 대(어린이집 제외) 166.0㎡는 획지1 면적에 포함.

다. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	계 획 내 용			
추정 비례율	○ 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				
추정 분담금	○ 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)			
	①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액		③추정분담금
	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	34형	317,452,500원	조합원 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+: 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				

라. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로

(1) 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	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	30~38 (38)	보조 간선 도로	1,870 (110)	대로3-7 산본동1038	대로2-2 금정동723-11	일반 도로	산본주공 아파트	경고75-435 ('75.12.18)	
기정	중로	1	B	20	국지 도로	283	대로2-5 산본동55	소로2-29 산본동89-18	일반 도로	-	군포시고시 제2021-126호 (2021.12.30)	
변경	중로	1	B	20~23 (20~23)	국지 도로	277 (219)	대로2-5 산본동55	소로2-29 산본동89-18	일반 도로	-	군포시고시 제2021-126호 (2021.12.30)	
기정	소로	2	30	8	국지 도로	128	대로2-5 산본동101-4	중로1-B 산본동55-7	일반 도로	-	경고90-346 ('90.9.27)	
변경	소로	2	30	8	국지 도로	24	대로2-5 산본동101-4	산본동 206-4	일반 도로	-	경고90-346 ('90.9.27)	
기정	소로	3	D	6	국지 도로	172	중로1-B 산본동89	소로3-79 산본동218-6	일반 도로	-	군포시고시 제2021-126호 (2021.12.30)	
변경	소로	3	D	6	국지 도로	103	소로1-A 산본동89-6	소로3-79 산본동218-6	일반 도로	-	군포시고시 제2021-126호 (2021.12.30)	
신설	소로	1	A	10	국지 도로	69	중로1-B 산본동89	소로3-D 산본동89-6	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	79	6	국지 도로	264	대로2-5 산본동213-13	소로3-80 산본동216-11	일반 도로	어린이공원 36	경고90-346 ('90.9.27)	
변경	소로	3	79	6	국지 도로	171	산본동213-5	소로3-80 산본동216-11	일반 도로	-	경고90-346 ('90.9.27)	
신설	소로	3	A	6	국지 도로	13	대로2-5 산본동213-13	산본동213-13	일반 도로	-	-	

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임.

(2) 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	결정(변경) 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 도로폐지 및 연장변경
	소로3-A	○ 노선분리 - B=6m, L=13m	○ 원활한 정비계획 수립을 위해 구역내 도로폐지에 따른 노선분리

나) 주차장

(1) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	주차장	노외 주차장	산본동 963-125번지 일원	-	증) 700.0	700.0	-	

(2) 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
A	주차장	○ 노외주차장 신설 - 위치: 산본동 963-125번지 일원 - 면적 : 700.0㎡	○ 재개발 정비계획 수립에 따른 노외주차장을 신설하여 산본시장 및 공원 이용객 편의 제공

2) 공간시설

가) 공원

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	공원	어린이 공원	산본동 233-2번지 일원	-	증) 3,988.6	3,988.6	-	
폐지	36	공원	어린이 공원	산본동 214번지	2,348.3	감) 2,348.3	-	경고85-559 ('85.12.30.)	

(2) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
A	공원	○ 어린이공원 신설 - 위치: 산본동 233-2번지 일원 - 면적: 3,988.6㎡	○ 재개발 정비계획 수립에 따른 어린이 공원을 신설하여, 주민휴게 공간 제공
36	공원	○ 어린이공원 폐지 - 위치: 산본동 214번지 - 면적: 2,348.3㎡	○ 원활한 재개발 정비계획 수립을 위해 구역내 공원 폐지

나) 녹지

(1) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	녹지	완충 녹지	산본동 206-8번지 일원	-	증) 1,084.8	1,084.8	-	

(2) 녹지 결정(변경) 사유서

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

3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설

(1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	사회 복지 시설	경로당	산본동 81-35번지 일원	-	증) 200.0	200.0	-	
신설	A	사회 복지 시설	어린이집	산본동 81-33번지 일원	-	증) 200.0	200.0	-	

(2) 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
A	사회복지시설	○ 경로당 신설 - 위치: 산본동 81-35번지 일원 - 면적: 200.0㎡	○ 구역내 공원에 위치한 경로당 이전설치
B	사회복지시설	○ 어린이집 신설 - 위치: 산본동 81-33번지 일원 - 면적: 200.0㎡	○ 구역내 위치한 어린이집 이전설치

(이 하 여 백)

마. 공동이용시설 설치계획

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「군포시 주택 조례」 제3조(주민공동시설)에 의한 기준면적 이상 확보
- 공동이용시설은 주민의 접근이 편리한 위치에 계획하고, 단지 내 주민과 정비구역 외부 주민이 공동으로 이용할 수 있도록 계획.

시설의 종류		설치기준			설치면적 (㎡)	비 고
		의무대상	소요면적산정방법	의무설치 면적(㎡)		
관리사무소 등		50세대 이상	$10\text{㎡} + (\text{세대수} - 50\text{세대}) \times 0.05\text{㎡}$	37.75	113.44	지 하
공동 이용 시설	경로당	150세대 이상	$50\text{㎡} + (\text{세대수} \times 0.1\text{㎡})$	110.50	184.32	지 상
	통합 놀이터	300세대 이상	$200\text{㎡} + \text{세대수} \times 1.0\text{㎡}$ (300세대 이상 1,000세대 미만 경우)	805.00	1,073.07	지 상
	어린이집	600세대 이상	$(30\text{명} + \text{세대수} \times 0.05\text{명}) \times 4.29\text{㎡}$ (600세대 이상 1,000세대 미만 경우)	258.47	328.32	지 상
	주민 운동시설	500세대 이상	-	-	706.97	지 하
	작은도서관	500세대 이상	33㎡ 이상, 6석 이상, 1,000권 이상	33.00㎡	158.40	지 상
	다함께 돌봄센터	500세대 이상	66㎡ 이상	66.00㎡	120.96	지 상
	합계	100세대 이상 1,000세대 미만	세대수 $\times$ 2.5㎡	1,512.50	2,572.04	

※ 공동이용시설 설치계획은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따르며, 설치계획은 향후 사업시행인가 과정에서 변경될 수 있음.

(이 하 여 백)

바. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

1) 건축시설계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비 고 (연면적)
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	법적 상한		
신 설	산본1동 3구역 재개발 구역	28,080.7	계	20,833.7	-	-	-	-	-	-	-
			획지1	20,433.7	산본동 55번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	288.75 이하	304.73 이하	90m/ 29층	계:107,247.84㎡ 지상:62,268.42㎡ 지하:44,979.42㎡
			획지2	200.0	산본동 81-35번지 일원	노유자시설 (경로당)	50 이하	280 이하		(관련 법규에 따름)	-
			획지3	200.0	산본동 81-33번지 일원	노유자시설 (어린이집)	50 이하	280 이하			-
주택의 규모 및 규모별 건설비용			· 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)	· 상한용적률 288.75% 적용				
			법적 상한	공공 임대	59.98	20	3.31	· 초과 용적률(15.98%)의 1/2 이상 · 장기공공임대주택 또는 임대주택 · 공급가격 : 표준건축비 토 지 : 기부채납			
					분양	59.98	19				
				합 계		39	6.45	-			
				총 계		605	100.00	-			
()는 공공임대주택에 따라 증가된 세대수 제외 시 비율 ※ 향후 사업시행인가 시 건축심의에 따라 변경될 수 있음											
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									

2) 용적률 산정

구 분	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설 정비기반시설	기반시설 내 국·공유지			
				신설 정비기반시설 내 국·공유지	용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지	대체시설 국·공유지	유상매입 국·공유지
토지이용계획	28,080.7㎡	20,433.7㎡	7,647.0㎡	1,081.3㎡	4,473.8㎡	176.0㎡	52.2㎡
공공시설 부지제공면적 (순부담)	○ 신설 정비기반시설 - 신설기반시설내 국·공유지 - 용도폐지 되는 기존기반시설 중 국·공유지 - 대체시설 국·공유지 = 7,647.0㎡ - 1,081.3㎡ - 4,473.8㎡ - 176.0㎡ = 1,915.9㎡						
	○ 순부담 비율 산정						
	순부담면적		종상향면적(제2종→제3종)		순부담율		
	1,915.9㎡		23,587.7㎡		8.12%		
기준용적률	○ 기준용적률 = 230.92% (제2종 → 제3종)						
허용용적률	○ 허용용적률 = 기준용적률 + 계획유도 인센티브(최대 30%) = 230.92% + 22.23% = 253.15% ○ 인센티브 : 22.23% - 법정주차 150%이상 : 10%, 지하주차장 3%, 에너지효율인증2등급 + 녹색건축인증 최우수 : 9.23%						
상한용적률	○ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.5 × α) = 253.15% × [1 + 1.5 × 0.09376] = 288.75%			※ α = 공공시설 제공면적 / 공공시설 제공 후 대지면적 = 1,915.9㎡ / 20,433.7㎡ = 0.09376			
법적상한 용적률	○ 법적상한용적률 = 304.73%			「도시 및 주거환경정비법」 제54조 : 국민주택규모주택 건립에 따른 용적률 완화 적용			

※ 「군포시 지구단위계획 운용지침」에 의한 기준·허용·상한용적률 체계 적용, 주거지역의 1단계 상향(제2종 → 제3종)에 따른 순부담률 8% 이상 확보.

(이 하 여 백)

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

1) 환경보전에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
지형·지질	○ 절성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 계획 수립	
물순환	○ 공사시 - 공사시 가급적 우기를 피하고, 토사유출 저감방안 강구 - 가배수로 및 침사지 설치 ○ 운영시 - 군포시 상·하수 계획에 의거 처리	
동·식물상	○ 세륜·세차시설 설치 비산먼지 발생 억제 ○ 훼손수목 최대한 재활용하고, 환경친화적인 조경계획 수립	
대기질	○ 공사시 - 살수차량 운용 및 방진망 설치 - 세륜·세차시설 설치 비산먼지 발생 억제 ○ 운영시 - 충분한 녹지공간 확보 및 대기정화수종 식재	
수질	○ 공사시 - 가배수로 및 침사지 설치 ○ 운영시 - 군포시 하수처리계획에 의거하여 계획구역내 오수처리계획 수립	
폐기물	○ 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 - 가급적 야간작업 억제, 가설방음판넬 등 소음저감대책 수립 ○ 운영시 - 부지경계로 방음림 등 식재하고, 방음시설을 설치하여 소음저감대책 마련	

2) 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
수재해	○ 우수유역을 검토하여 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소화 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	
산사태	○ 산사태 우려는 없으나 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 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	

아. 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 주·정차 금지 및 노상주차장 설치 불허 ○ 학생들 등·하교 시 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 가드펜스, 횡단 봉, 횡단보도, 표지판 등의 안전시설 정비 ○ 교육환경보호구역에서의 금지행위 및 청소년 유해시설 입지 제한 ○ 교육시설에 대한 일조장애 등에 문제가 없도록 일조권 기준에 적합하게 건축계획 수립	

자. 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 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 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 - 보상대상자의 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(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		28,080.7	-	28,080.7	100.0	
주거 지역	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	

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	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가되는 예상세대수	비고
재개발사업	정비구역 지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	법 제25조 ~ 제28조에 따라 결정되는 시행자	현황 : 481세대 계획 : 605세대 증가 : 124세대	

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	산본1동 3구역 재개발구역	28,080.7	획지1	20,433.7	산본동 55번지 일원	107	-	-	107	-	공동 주택 용지

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

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	481	133	348	605	556	49	29	20	
단독주택	257	41	216	-	-	-	-	-	
공동주택	224	92	132	605	556	49	29	20	

2) 주변지역 주택수급 계획

구역명	세대수	비고
군포1 재개발사업	932	사업시행자 지정
금정3 재개발사업	700	사업시행자 지정
군포2 재개발사업	2,017	정비구역지정 고시
군포3 재개발사업	557	사업시행자 지정
산본1동1지구 재개발사업	2,021	사업시행자 지정
산본1동2지구 재개발사업	963	사업시행자 지정
금정역역세권 재개발사업	1,293	사업시행자 지정
금정2 재개발사업	1,092	사업시행자 지정
금정4 재개발사업	940	사업시행자 지정
GTX금정역 역세권1 재개발사업	981	사업시행자 지정
군포10 재개발사업	1,031	관리처분계획인가
벌터·마뻔지구	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

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
정비구역	○ 펜스 설치 및 유지·관리 ○ 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 ○ 방범용 CCTV 설치 운영	○ 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 ○ 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	○ 방범용 CCTV는 사각지대 설치 ○ 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 ○ 수목의 식재로 사각지대나 고립지가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	
인접지역	○ 주요 거점부에 실시간 범죄 감시를 위한 CCTV 보강하고, 보행자의 보행안전을 위해 도로변 야간조명 및 사각지대 감시시설 확충 ○ 정비구역 인근 경찰 순찰 강화	○ 사업구역 외곽 안전펜스를 설치 학생 및 주민 등 보행 안전 대책 수립 ○ 정비구역 인근 CCTV 감시, 순찰 강화 ○ 공사시 정비구역 인접 도로 등 정비기반시설 우선 공급	-	

어. 가구 또는 획지에 관한 계획

구분	가구 번호	면적(㎡)	획지번호	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
신설	-	20,833.7	획지1	산본동 55번지 일원	20,433.7	공동주택 및 부대복리시설
신설			획지2	산본동 81-35번지 일원	200.0	사회복지시설 (경로당)
신설			획지3	산본동 81-33번지 일원	200.0	사회복지시설 (어린이집)

(이 하 여 백)

저. 임대주택 및 국민주택의 건설에 관한 계획

1) 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모(전용면적)	비고(연면적)
획지1	20,433.7㎡	-	10	47.85㎡ (34.58㎡)	478.50㎡
			19	74.84㎡ (54.11㎡)	1,421.96㎡
합 계			29		1,900.46㎡

※ 국토교통부고시 제2022-720호[정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용], 경기도고시 제2020-184호 [재개발정비사업의 임대주택건설비용], 군포시 고시 제2020-21호[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

2) 국민주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모(전용면적)	비고(연면적)
획지1	20,433.7㎡	-	20	83.35㎡ (59.98㎡)	1,667.0㎡

※ 「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

터. 기타사항(권고사항)

○ 조합 또는 지정개발자는 (가칭)산본1동3구역 2025-10-2(2025. 10. 31.)호에 따른 관련 내용 이행

2. 열람장소

○ 해당 관계도서 및 지형도면 등은 일반인이 열람할 수 있도록 군포시 주택정책과 (☎031-390-0727)에 비치하였으며, 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 확인할 수 있습니다. 끝.