

**금정3구역 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정 및 지형도면 고시**

경기도 군포시 금정동 766번지 일원의 금정3구역 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 의거 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 29일
군 포 시 장

1. 정비구역 지정

가. 정비사업의 명칭 : 금정3구역 재개발사업

나. 정비구역 및 그 면적

1) 정비구역 결정 조서

구분	정비사업 명칭	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비고
신설	금정3구역 재개발사업	금정3 재개발구역	금정동 766번지 일원	31,194.1	-

2) 용도지역 결정조서

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
도시관리계획 용도지역	소 계	31,194.1	-	31,194.1	100.0	-
	제2종일반주거지역	31,194.1	감) 31,194.1	-	-	-
	제3종일반주거지역	-	증) 31,194.1	31,194.1	100.0	-

3) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		31,194.1	-	31,194.1	100.0	-
획 지	소 계	24,838.2	감) 2,546.5	22,291.7	71.5	-
	획지 1	24,324.0	감) 2,770.7	21,553.3	69.1	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2	514.2	증) 224.2	738.4	2.4	우체국
도시계획시설 (정비기반시설)	소 계	6,355.9	증) 2,546.5 (증) 835.7	8,902.4 (835.7)	28.5	-
	도 로	4,746.0	감) 931.0	3,815.0	12.2	-
	공 원	1,609.9	증) 1,817.5	3,427.4	11.0	-
	주차장	-	증) 512.7	512.7	1.6	-
	사회 복지시설	-	증) 1,147.3 (증) 835.7	1,147.3 (835.7)	3.7	건축물 기부채납

주) ()는 건축물 기부채납 환산부지 면적

주) 기정은 개별필지 공부면적(대지 103필지, 도로 13필지, 공원 2필지) 및 편입필지(도로1필지) 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 : 97.03% = (4,047.88억원 - 2,723.07억원) / 1,365.34억원 x 100 = 97.03% - 총수입 추정 : 4,047.88억원 - 총지출 추정 : 2,723.07억원 - 종전자산총액 추정: 1,365.34억원			
추정 분담금	○ 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)			
	①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액		③추정분담금
	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	39	352,600,000원	추정권리가액 - 조합원 분양가 추정액 (+: 부담 / -: 환급)
		48	435,540,000원	
		59	526,250,000원	
		74	618,732,000원	
		84	679,503,000원	
※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전/종후자산 감정평가, 부동산 정책변화, 부동산 시장 변화, 분양가격 확정 결과 등에 따라 추정비례율, 추정분담금은 변경될 수 있음				

2) 국민주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고(연면적)
□-1	21,553.3	-	20	54.22㎡ (39.98㎡)	1,084.4㎡
		-	10	67.48㎡ (48.93㎡)	674.8㎡
		-	5	82.68㎡ (59.97㎡)	413.4㎡
합 계			35	-	2,172.6㎡

※ 「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) × 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.

라. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 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	35~48	주간선 도로	7,650 (89)	안산시 행정구역계 대야미동 607-16	안양시 행정구역계 산본동 52	일반 도로	경부선	경고97-242 (97.7.12)	
기정	중로	2	12	15	집산 도로	2,205	대로 1-5 금정동 775-18	대로 2-8 산본동 284	일반 도로	학교31	안양고95-48 (95.9.22)	
변경	중로	2	12	15~22.5	집산 도로	2,205 (263)	대로 1-5 금정동 775-18	대로 2-8 산본동 284	일반 도로	학교31	안양고95-48 (95.9.22)	
기정	소로	1	28	10	국지 도로	143	대로1-5 금정동773-2	중로2-12 금정동766-27	일반 도로		경고90-346 (90.10.8)	
변경	소로	1	28	10~12	국지 도로	143 (79)	대로1-5 금정동773-2	중로2-12 금정동766-27	일반 도로		경고90-346 (90.10.8)	
기정	소로	2	111	8	국지 도로	70	광장19 금정동741-1	중로2-12 금정동770	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	
변경	소로	1	B	10	국지 도로	70	광장19 금정동741-1	중로2-12 금정동770	일반 도로	-		
기정	소로	2	113	8	국지 도로	246	광장19 금정동771	소로1-28 금정동772-6	일반 도로	-	경고90-346 (90.9.27)	
변경	소로	1	A	10~13	국지 도로	246	광장19 금정동771	소로1-28 금정동772-6	일반 도로	-		
기정	소로	3	106	6	국지 도로	152	대로1-5 금정동772-21	중로2-12 금정동767	일반 도로	어린이 공원50	경고90-346 (90.9.27)	
변경	소로	1	C	10	국지 도로	48	대로1-5 금정동772-21	소로1-A 금정동771-7	일반 도로		경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	2	108	8	국지 도로	100	중로2-12 금정동768	소로2-113 금정동769-10	일반 도로	어린이 공원50	경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	2	110	8	국지 도로	111	중로2-12 금정동769	소로2-113 금정동769-9	일반 도로		경고90-346 (90.9.27)	
폐지	소로	3	110	6	국지 도로	79	중로2-12 금정동767-10	소로2-113 금정동767-20	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
대로1-5	대로1-5	○ 도로 폭원 확대 - 폭원 : 35~38.5m → 35~48m (확폭구간 89m)	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 폭원 확장
중로2-12	중로2-12	○ 도로 폭원 확대 - 폭원 : 15m → 15~22.5m (확폭구간 263m)	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 폭원 확장 및 버스베이 확보
소로1-28	소로1-28	○ 도로 폭원 확대 - 폭원 : 10m → 10~12m (확폭구간 79m)	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 폭원 확장
소로2-113	소로1-A	○ 도로 폭원 확대 - 폭원: 8m → 10~13m	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 폭원 확장
소로2-111	소로1-B	○ 도로 폭원 확대 - 폭원: 8m → 10m	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 폭원 확장
소로3-106	소로1-C	○ 도로 폭원 확대 및 연장 축소 - 폭원: 6m → 10m - 연장: 152m → 48m	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 폭원 확장 및 연장 축소
소로2-108	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 8m → 0m - 연장: 100m → 0m	○ 정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-110	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 8m → 0m - 연장: 111m → 0m	○ 정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로3-110	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 6m → 0m - 연장: 79m → 0m	○ 정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지

나) 주차장

(1) 주차장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉔	주차장	노외 주차장	금정동 772-15번지 일원	-	증) 512.7	512.7	-	

(2) 주차장 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉔	주차장	○ 주차장 신설 - 512.7㎡	○ 주민편의 증진을 위한 주차장 신설

서. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 재개발 정비사업 사업시행계획 수립 시 범죄예방환경설계(CPTED) 활용
 - 건물, 시설물 배치를 주민들에 의한 가시권 내 최대한 배치
 - 보호되어야 할 공간에 대한 출입을 제어하여 범죄목표에 대한 사전 예방
 - 주민에게 소속감을 제공하여 범죄에 대한 관심을 높이고 잠재적 범죄자에 영역성을 인식
 - 주민이 함께 어울릴 수 있는 공간을 조성하여 자연적 감시활동 강화
 - 시설물을 깨끗하고 정상적으로 유지하여 범죄예방 등

어. 가구 또는 획지에 관한 계획

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지 번호	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
㉑-1	㉑	21,553.3	1	금정동 766번지 일원	21,553.3	공동주택 및 부대복리시설
㉒-1	㉒	2,398.4	1	금정동 772번지 일원	738.4	우체국
㉒-2			2	금정동 772-10번지 일원	1,147.3	사회복지시설
㉒-3			3	금정동 772-15번지 일원	512.7	주차장

저. 임대주택 및 국민주택의 건설에 관한 계획

1) 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고(연면적)
㉑-1	21,553.3	-	32	54.22㎡ (39.98㎡)	1,735.04㎡

※ 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 사업시행인가시 건축심의에 따라 변동될 수 있음

러. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	건축물의 건축선에 관한 계획			
건축물의 건축선에 관한 계획	○ 대지안의 공지 - 대지안의 공지 후퇴부분은 전면공지로 계획하여 차량 및 보행 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지			
	도면번호	구분	제어요소	비고
	①-1	공동주택 및 부대복리시설	건축한계선 3m	
	②-1	우체국	건축한계선 2m	
	②-2	사회복지시설	건축한계선 2m	

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	564	170	394	700	633	67	32	35	
단독주택	248	38	210	-	-	-	-	-	
공동주택	316	132	184	700	633	67	32	35	

2) 주변지역 주택수급 계획

구역명	세대수	비고
산본1동1지구 재개발사업	2,021	사업시행자 지정
산본1동2지구 재개발사업	1,046	사업시행자 지정
금정역역세권 재개발사업	1,441	사업시행자 지정
군포10구역 재개발사업	1,089	사업시행계획인가 후 관리처분계획수립 예정
벌터·마벨지구	1,472	군포시고시 '17-513(2017. 8. 1.) (2027년 준공 예정)
군포대야미 공공주택지구	4,734	국토부고시 '23-431(2023. 7. 19.) (2026년 준공 예정)
의왕군포안산 공공주택지구	40,818	국토부고시 '23-349(2023. 6. 30.) (2031년 준공 예정)

2) 공간시설

가) 공원

(1) 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	㉔	공원	어린이 공원	금정동 768-11번지 일원	1,609.9	감) 1,609.9	-	경고91-9 (1991.1.11)	
신설	㉕	공원	어린이 공원	금정동 770-2번지 일원	-	증) 1,557.0	1,557.0	-	
신설	㉖	공원	소공원	금정동 772-17번지 일원	-	증) 1,870.4	1,870.4	-	

(2) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉔	어린이공원	○ 공원 폐지 - 1,609.9㎡	○ 재개발사업 목적 달성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 어린이공원 폐지
㉕	어린이공원	○ 공원 신설 - 1,557.0㎡	○ 기존 어린이공원 폐지에 따른 대체시설 마련
㉖	소공원	○ 공원 신설 - 1,870.4㎡	○ 주민의 휴식공간 제공을 위한 소공원 신설

3) 사회복지시설

가) 사회복지시설

(1) 사회복지시설 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉗	사회 복지시설	사회 복지시설	금정동 772-10번지 일원	-	증) 1,147.3	1,147.3	-	건축물 연면적 (1,750㎡)

(2) 사회복지시설 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉗	사회복지 시설	○ 사회복지시설 신설 - 1,147.3㎡	○ 재개발사업 목적 달성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 사회복지시설을 신설하고자 함

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㎡+(세대수-50세대)×0.05㎡	42.50㎡	180.00㎡	-
공동이용시설	경로당	150세대 이상	50㎡+(세대수×0.1㎡)	120.00㎡	130.00㎡	「군포시 주택조례」 제3조 주민공동시설
	어린이놀이터	150세대 이상	200㎡+(세대수×1㎡)	900.00㎡	1,250.00㎡	
	어린이집	300세대 이상	[30인+(세대수×0.05인)]×4.29	278.85㎡	360.00㎡	
	주민운동시설	500세대 이상	-	-	250.00㎡	
	작은도서관	500세대 이상	33㎡이상, 6석이상, 1,000권이상	33.00㎡	60.00㎡	
	다함께돌봄센터	500세대 이상	-	66.00㎡	90.00㎡	
	합계	100세대 이상	세대수×2.5	1,750.00㎡	2,140.00㎡	

※ 공동이용시설 설치계획은 향후 사업시행인가 과정에서 변경될 수 있음

5) 공공보행통로 계획

- 대상지 서측 당산로와 동측 번영로624번길을 연결하는 폭 7.5m 이상의 공공보행통로 지정

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 : 564세대 계획 : 700세대 증가 : 136세대	

※ 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	금정3 재개발 구역	31,194.1	-	-	금정동 766번지 일원	98	-	-	98	-	

더. 정비기반시설의 설치계획

- “라. 도시계획시설의 설치에 관한 계획” 참조

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		31,194.1	-	31,194.1	100.0
주거 지역	제2종 일반주거지역	31,194.1	감) 31,194.1	-	-
	제3종 일반주거지역	-	증) 31,194.1	31,194.1	100.0

나) 용도지구 결정 조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일
기정	②	경관지구	시가지 경관지구	대로1-1호선 (군포로)변 편측 및 양측 (산본동~당동)	45,450.0	2,316	편측 15	경고95-128 (95.4.25)

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

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	금정3재개발구역	31,194.1	획지Ⅰ-1	21,553.3	공동주택 및 부대복리시설	50.0	280.0	300.00	106이하	-		
			획지Ⅱ-1	738.4	우체국	50.0	230.0	-	5층이하	관계법령에 따름		
			획지Ⅱ-2	1,147.3	사회복지시설	50.0	230.0	-	5층이하	관계법령에 따름		
			획지Ⅱ-3	512.7	주차장	「주차장법」 등 관련 법령에 따름						
			허용용도	획지Ⅰ-1	○ 「건축법」 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 ○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설							
				획지Ⅱ-1	○ 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 우체국, 제14호 업무시설(공공업무시설)							
				획지Ⅱ-2	○ 「건축법」 시행령 별표1 제11호 노유자시설							
				획지Ⅱ-3	○ 「주차장법」 제2조제1호의 규정에 의한 노의주차장							
불허용도		○ 허용용도 이외의 건축물										
주택의 규모 및 규모별 건설비용	○ 건립규모 : 공동주택 6개동 및 부대복리시설 / 지하 3층 ~지상 35층(106m이하) ○ 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설 - 주택규모별 건립세대수 기재 (임대주택 포함)											
	구분		전용면적 (㎡)		세대수	세대비율(%)		비고				
	정비계획	임대	40㎡미만		32	5.1	4.6	· 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상				
			40㎡미만		16	2.5	2.3	-				
		분양	40㎡ ~ 50㎡미만		17	2.7	2.4	-				
			50㎡ ~ 60㎡미만		282	44.8	40.3	-				
			60㎡ ~ 75㎡미만		26	4.1	3.7					
			75㎡ ~ 85㎡미만		257	40.8	36.7					
			소계		598	94.9	85.4	-				
	합계		630	100.0	90.0	· 정비계획 용적률 280%						
	법적상한	국민주택	40㎡미만		20	28.6	2.9	· 초과 용적률(20.0%)의 1/2 이상				
			40㎡ ~ 50㎡미만		10	14.3	1.4					
			50㎡ ~ 60㎡미만		5	7.1	0.7					
		분양주택	40㎡미만		21	30.0	3.0	-				
			40㎡ ~ 50㎡미만		9	12.9	1.3					
50㎡ ~ 60㎡미만			5	7.1	0.7							
합계			70	100.0	10.0	· 법적 상한용적률 300%						
총계		700	200.0	100.0	-							
건축물의 건축선에 관한 계획	○ 대지안의 공지 - 대지안의 공지 후퇴부분은 전면공지로 계획하여 차량 및 보행 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지											
	도면번호		구분		제어요소		비고					
	Ⅰ-1		공동주택 및 부대복리시설		건축한계선 3m							
	Ⅱ-1		우체국		건축한계선 2m							
	Ⅱ-2		사회복지시설		건축한계선 2m							

2) 용적률 산정

구분	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설정비기반시설		기반시설 내 국공유지			유상 매입 국공 유지
			신설 정비 기반시설 (토지)	건축물 환산부지	신설 정비기 반시설 내 국공유지	용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지	대체시설 국공유지 (산정제외)	
토지이용 계획	31,194.1㎡	21,553.3㎡	8,902.4㎡	835.7㎡	1,278.9㎡	5,077.0㎡	514.2㎡	-
순부담 비율산정	○ 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는 기존 기반시설 중 국·공유지기존 기반시설 = 8,902.4㎡(토지) + 835.7㎡(건축물) - 1,278.9㎡ - 5,077.0㎡ = 3,382.2㎡							
	○ 순부담 비율 산정							
	순부담면적		총상향면적(제2종→제3종)			순부담율		
	3,382.2㎡		31,194.1㎡			10.8%		
기준용적률	○ 기준용적률 = 210.0% (제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역)							
허용 용적률	○ 허용용적률 = 기준용적률 + 계획유도 인센티브(최대 30%) = 210.0% + 19.4% = 229.4% - 법정주차대수의 120% 이상 : 5% - 지하주차장 비율 85%초과시 : 3% - 조경식재: 3% - 녹색건축인증(우수) 및 에너지효율등급(에너지효율인증1등급) : 210% × 4% = 8.4%							
상한 용적률	○ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.4 × α) = 229.4% × (1 + 1.4 × 0.1576) = 280.03% • 상한용적률 : 280.0%				α = 기반(공공)시설 부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 ※ 공동주택용지의 용적률은 국·공유지 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음			
법정상한 용적률	○ 법정상한용적률 = 300.0% • (예정)법정상한용적률 : 299.75% 280%(정비계획용적률) + 19.75%(초과용적률)				「도시 및 주거환경정비법」 제54조 : 국민주택규모주택 건립에 따른 용적률 완화 적용			

※ 군포시 지구단위계획 운용지침에 따라 상한용적률 280.0% 적용

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

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

1) 환경보전에 관한 계획

구분	계 획 내 용	비 고
토양 및 지반	○ 토양오염 및 포장 최소화방안 - 발생폐유 전량 수거하여 위탁처리 - 가급적 우기피해 공사 시행 - 포장이 이루어지는 지역에 대해서는 투수성포장재 사용	
대기질	○ 공사장내 살수 ○ 세륜·세차시설 설치 ○ 운반차량의 규제(덮개설치, 적재물제한) ○ 가설방진망설치 : 주거지역과 인접한 사업지구 경계지역에 가설방음판넬 상단 1m높이로 설치	
소 음	○ 가설방음판넬 설치 ○ 환경친화적 방음벽 설치	

2) 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용	비 고
수재해	○ 우수유출량이 증가하므로 우수유출량을 최소화하기 위하여 도로, 어린이놀이터, 주차장, 주민운동시설 등에 대해서는 우수침투가 가능한 투수성 포장재를 이용하여 포장할 계획임	
화 재	○ 지상부 비포장 공간 및 녹지공간을 최대화하여 적극적인 화재예방 및 저감방안 도입	
교통재해	○ 지상부 차없는 공간을 조성하여 교통사고발생을 최소화하며 재해시 소방도로기능을 수행할 수 있는 진입동선체계 구축	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

○ 해당사항 없음(반경 200m내 학교 없음)

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 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