

**금정4구역 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정 및 지형도면 고시**

경기도 군포시 금정동 754번지 일원의 금정4구역 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 : 금정4구역 재개발사업

나. 정비구역 및 그 면적

1) 정비구역 결정 조서

구분	정비사업명칭	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 설	금정4 재개발사업	금정4 재개발구역	금정동 754번지 일원	50,028.1	-

2) 용도지역 결정조서

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
도시관리계획 용도지역	소 계	50,028.1	-	50,028.1	100.0	-
	제2종일반주거지역	50,028.1	감)50,028.1	-	-	-
	제3종일반주거지역	-	증)50,028.1	50,028.1	100.0	-

3) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		50,028.1	-	50,028.1	100.0	-
획 지	소 계	33,381.0	감)3,622.5	29,758.5	59.5	-
	획지 1	33,381.0	감)3,622.5	29,758.5	59.5	공동주택 및 부대복리시설
도시계획시설 (정비기반시설)	소 계	16,647.1 (4,835.0)	증)3,622.5 (증)650.0)	20,269.6 (5,485.0)	40.5 (11.0)	
	도 로	6,973.4	증)1,031.7	8,005.1	16.0	
	공 원	9,673.7	증)96.5	9,770.2	19.5	
	(지하주차장)	(4,835.0)	(증)650.0)	(5,485.0)	(11.0)	건축물 기부채납
	주차장	-	증)868.2	868.2	1.7	
	문화시설	-	증)1,626.1	1,626.1	3.3	

주) 기정은 개별필지 공부면적(대지 149필지, 도로 15필지, 공원 1필지) 및 편입도로(도로 3필지) 구역면적으로 현황도로(1,825.7㎡)를 포함하여 작성

다. 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분		계 획 내 용	
추정 비례율		○ 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 x 100%	
		○ 추정비례율 : 95.93%	
		= (5,417.66억원 - 3,594.10억원) / 1,900.91억원 x 100 = 95.93%	
		- 총수입 추정 : 5,417.66억원	
		- 총지출 추정 : 3,594.10억원	
		- 종전자산총액 추정 : 1,900.91억원	
추정 분담금		○ 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)	
		①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액
		개별 종전자산 추정액 x 추정비례율	49형 445,464,000원
			59형 528,162,000원
			74형 629,043,000원
			84형 685,325,000원
			104형 782,562,000원
③추정분담금			
②조합원 분양가 추정액 - ①추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)			
※ 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(전용면적)	비고(연면적)
Ⅰ-1	29,758.5㎡	-	29	57.15㎡ (39.98㎡)	1,657.35㎡
			20	68.48㎡ (49.98㎡)	1,369.60㎡
합 계			49	-	3,026.95㎡

※ 「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 (☎031-390-0516)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	중로	1	12	20-25	보조 간선 도로	1,630	대로1-2 당동1008	중로1-9 금정동891	일반 도로	당동1008	군포고96-36 (' 96.10.11)	
변경	중로	1	12	20-25 (23)	보조 간선 도로	1,630 (42)	대로1-2 당동1008	중로1-9 금정동891	일반 도로	당동1008	군포고96-36 (' 96.10.11)	일부 도로 확폭
기정	중로	2	12	15~ 26.5	집산 도로	2,205	대로1-5 금정동775-18	대로2-8 산본동284	일반 도로	학교31	안양고95-48 (' 95.9.22)	
변경	중로	2	12	15-30 (24-30)	집산 도로	2,205 (430)	대로1-5	대로2-8 산본동284	일반 도로	학교31	안양고95-48 (' 95.9.22)	버스 베이 확보
기정	소로	1	37	10-15	국지 도로	583	대로2-2 금정동743-6	중로2-12 당동836-2	일반 도로	어린이공원 51	경고90-346 (' 90.10.8)	
변경	중로	2	C	10-18 (15-18)	국지 도로	579 (305)	대로2-2 금정동743-6	중로2-12 당동836-2	일반 도로	어린이공원 51	경고90-346 (' 90.10.8)	일부 도로 확폭
기정	소로	2	94	8	국지 도로	117	중로1-12 당동837-10	중로2-12 당동836-12	일반 도로	군포 중학교	경고90-346 (' 90.9.27)	
변경	중로	3	A	12	국지 도로	117	중로1-12 당동837-10	중로2-12 당동836-12	일반 도로	군포 중학교	경고90-346 (' 90.9.27)	
기정	소로	2	95	8	국지 도로	85	중로1-12 당동837	중로2-128 당동837-1	일반 도로	-	경고90-346 (' 90.9.27)	
변경	중로	3	B	12	국지 도로	135	중로1-12 당동837	중로2-A 당동836	일반 도로	-	경고90-346 (' 90.9.27)	
기정	중로	3	A	12	국지 도로	220	중로1-12 금정동 764-3	중로 2-A 금정동 755	일반 도로	주차장9	-	
변경	중로	2	B	24	집산 도로	220	중로1-12 금정동764-3	중로2-A 금정동755	일반 도로	주차장9	-	일부 도로 확폭
폐지	소로	2	105	8	국지 도로	198	중로2-12 금정동752-14	중로3-A 금정동 764-63	일반 도로	어린이공원 51	경고90-346 (' 90.9.27)	
폐지	소로	2	128	8	국지 도로	93	소로1-37 당동836	소로2-94 당동836-17	일반 도로	-	경고90-346 (' 90.9.27)	
폐지	소로	2	129	8	국지 도로	110	소로1-37 금정동753-16	소로2-105 금정동754-10	일반 도로	-	경고90-346 (' 90.9.27)	
폐지	소로	2	130	8	국지 도로	101	소로1-37 금정동753-26	소로2-105 금정동754-1	일반 도로	어린이공원 51	경고90-346 (' 90.9.27)	
폐지	소로	2	131	8	국지 도로	115	소로2-130 금정동753	소로2-129 금정동754-15	일반 도로	-	경고90-346 (' 90.9.27)	

※ ()안은 본 구역 내 결정사항임

(2) 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	결정(변경) 사유
중로1-12	중로1-12	○ 도로 폭원 확대 - 폭원: 20-25m → 20-25m(23m) (확폭구간 42m)	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 노외주차장㉔ 일부구간 폭원 확장
중로2-12	중로2-12	○ 도로 폭원 확대 - 폭원: 15-26.5m → 15-30m(24-30m) (확폭구간 430m)	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 폭원 확장 및 버스베이 확보
소로1-37	중로2-A	○ 도로 폭원 확대 - 폭원: 10-15m → 10-18m(15-18m) (확폭구간 305m) - 연장: 583m → 579m	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 일부구간 및 문화시설㉔의 폭원 확장 ○ 중로2-12호선 버스베이 확보에 따른 연장 축소
소로2-94	중로3-A	○ 도로 폭원 확대 - 폭원: 8m → 12m	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 폭원 확장
소로2-95	중로3-B	○ 도로 폭원 및 연장 확대 - 폭원: 8m → 12m - 연장: 85m → 135m	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 폭원 확장 및 소로2-128호선의 폐지에 따른 연장 확대
중로3-A	중로2-B	○ 도로 폭원 확대 - 폭원: 12m → 24m	○ 정비계획에 따른 원활한 진·출입을 위한 폭원 확장
소로2-105	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 8m → 0m - 연장: 198m → 0m	○ 정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-128	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 8m → 0m - 연장: 93m → 0m	○ 정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-129	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 8m → 0m - 연장: 110m → 0m	○ 정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-130	-	○ 도로 폐지 - 폭원: 8m → 0m - 연장: 101m → 0m	○ 정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지
소로2-131	-	○ 도로 폐지 - B: 8m → 0m - 연장: 115m → 0m	○ 정비계획에 따른 구역 내 노선 폐지

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	29,758.5	1	금정동 754번지 일원	29,758.5	공동주택 및 부대복리시설
㉒-1	㉒	2,494.3	1	당동 836-6번지 일원	1,626.1	문화시설
㉒-2			2	당동 837번지 일원	868.2	노외주차장

저. 임대주택 및 국민주택의 건설에 관한 계획

1) 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모(전용면적)	비고(연면적)
㉑-1	29,758.5㎡	-	43	57.15㎡ (39.98㎡)	2,457.45㎡

※ 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.

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	839	285	554	940	848	92	43	49	
단독주택	329	64	265	-	-	-	-	-	
공동주택	510	221	289	940	848	92	43	49	

2) 주변지역 주택수급 계획

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.)

나) 주차장

(1) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉑	주차장	노외주차장	금정동 755번지 일원	4,835.0	증)650.0	5,485.0	안양고95-48 (95.09.22)	어린이 공원㉒
신설	㉒	주차장	노외주차장	당동 837번지 일원	-	증)868.2	868.2	-	-

(2) 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉑	주차장	○ 주차장 면적 증가 - 4,835.0㎡ → 5,485.0㎡ (증)650.0㎡	○ 기존 중복결정된 지하주차장 면적을 추가로 확보하여 주변 주민을 위한 주차장 공간 확보
㉒	주차장	○ 주차장 신설 - 868.2㎡	○ 주민편의 증진을 위한 주차장 신설

2) 공간시설

가) 공원

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉑	공원	어린이 공원	금정동 755번지 일원	9,673.7	감)3,352.2	6,321.5	군포고94-34 (' 94.12.6)	지하주차장 ㉑
신설	㉒	공원	어린이 공원	당동 837-2번지 일원	-	증)3,448.7	3,448.7	-	

(2) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉑	어린이공원	○ 공원면적 감소 - 9,673.7㎡ → 6,321.5㎡ 감)3,352.2㎡	○ 중로2-A, 2-B호선의 폭원확장 및 공동주택 면적 확보를 위한 공원 면적 감소
㉒	어린이공원	○ 공원 신설 - 3,448.7㎡	○ 어린이공원 ㉑ 축소에 따른 면적 확보와 주민의 휴식공간 제공을 위한 어린이공원 신설

3) 공공·문화체육시설

가) 문화시설

(1) 문화시설 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉔	문화시설	문화시설	당동 836-6번지 일원	-	증)1,626.1	1,626.1	-	

(2) 문화시설 결정(신설) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
㉔	문화시설	○ 문화시설 신설 - 1,626.1㎡	○ 정비계획 목적 달성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 문화시설 신설

마. 공동이용시설 설치계획

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

시설의 종류		설치기준			설치면적	비 고
		의무대상	소요면적산정방법	의무설치 면적		
관리사무소 등		50세대 이상	10㎡+(세대수-50세대)×0.05㎡	54.50㎡	135.00㎡	-
공동 이용 시설	경로당	150세대 이상	50㎡+(세대수×0.1㎡)	144.00㎡	250.00㎡	「군포시 주택조례」 제3조 주민 공동시설
	어린이 놀이터	150세대 이상	200㎡+(세대수×1㎡)	1,140.00㎡	1,150.00㎡	
	어린이집	300세대 이상	[30인+(세대수×0.05인)]×4.29	330.33㎡	350.00㎡	
	주민 운동시설	500세대 이상	-	-	505.00㎡	
	작은도서관	500세대 이상	33㎡이상, 6석이상, 1,000권이상	33.00㎡	35.00㎡	
	다함께 돌봄센터	500세대 이상	66㎡이상	66.00㎡	70.00㎡	
	합계	100세대 이상	세대수× 2.5㎡	2,350.00㎡	2,360.00㎡	

※ 공동이용시설 설치계획은 향후 사업시행인가 과정에서 변경될 수 있음

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	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내 사업시행인가	「도시 및 주거환경정비법」 제25조 ~ 제28조에 따른 시행자	현황 : 839세대 계획 : 940세대 증가 : 101세대	

※ 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	금정4 재개발구역	50,028.1	-	-	금정동 754번지 일원	146	-	-	146	-	

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营业을 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 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		50,028.1	-	50,028.1	100.0
주거	제2종 일반주거지역	50,028.1	감)50,028.1	-	-
지역	제3종 일반주거지역	-	증)50,028.1	50,028.1	100.0

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	금정4재개발구역	50,028.1	획지①-1	29,758.5	공동주택 및 부대복리시설	25.0 이하	280.0 이하	300.0 이하	95.0 이하	-	
			획지②-1	1,626.1	문화시설	50.0 이하	230.0 이하	-	5층이하	관계 법령에 의거 적용	
			획지②-2	868.2	주차장	「주차장법」 등 관련 법령에 따름					
			허용용도	획지①-1	○ 「건축법」 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 ○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설						
				획지②-1	○ 「건축법」 시행령 별표1 제3호에 의한 제1종근린생활시설 및 제5호 문화및집회시설, 제10호 교육연구시설, 제11호 노유자 시설						
				획지②-2	○ 「주차장법」 제2조제1호 규정에 의한 노외주차장						
불허용도		○ 허용용도 이외의 용도									
○ 건립규모 : 공동주택 8개동 및 부대복리시설 / 지하 4층 ~ 지상 34층 ○ 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설 - 주택규모별 건립세대수 기제 (임대주택 포함)											
주택의 규모 및 규모별 건설비율		구분		전용면적(㎡)	세대수	비율(%)		비고			
		정비계획	임대	39.98	43	5.0	4.6	· 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상			
				분양	49.98	196	23.0	20.9			
			59.98		200	23.4	21.3				
			74.99		73	8.6	7.8	-			
			84.98		227	26.6	24.1				
			104.98		114	13.4	12.1				
			소계	810	95.0	86.2					
		합계		853	100.0	90.8	· 정비계획 용적률 280.00%				
		법적상한	국민주택	39.98	29	33.3	3.1	· 초과 용적률(20.00%)의 1/2 이상			
				48.98	20	23.0	2.1				
			분양주택	48.98	20	23.0	2.1				
				59.98	13	14.9	1.4				
				74.99	5	5.8	1.5				
			합계		87	100.0	9.2	· 법적상한 용적률 300.00%			
		총계		940	-	100.0	-				
건축물의 건축선에 관한 계획		도면번호		구분		제어요소			비고		
		획지①-1		공동주택 및 부대복리시설		도로경계선으로부터 건축한계선 3m					
		획지②-1		문화시설		도로경계선으로부터 건축한계선 1m					
○ 기타 : 「건축법」 및 「주택법」 등 관련 법규에 한함											
기타사항에 관한 계획		○ 공공보행통로 - 대상지 북측 당산로115번길과 구역내 금계로를 연결하는 공공보행통로 지정 - 공공보행통로 선행은 방향성을 유지하는 범위에서 자연스러운 형태로 조정 가능									

2) 용적률 산정

구분	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설정비기반시설		기반시설 내 국·공유지			유상매입 국·공유지
			신설 정비 기반시설 (토지)	건축물 환산부지	신설 정비기반시설 내 국·공유지	용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지	대체시설 국·공유지	
토지이용계획	50,028.1㎡	29,758.5㎡	20,269.6㎡	952.9㎡	7,499.8㎡	9,147.3㎡	-	-
순부담 비율 산정	○ 신설 정비기반시설 - 신설기반시설내 국·공유지 - 용도폐지 되는 기존기반시설 중 국·공유지 = (20,269.6㎡ + 952.9㎡) - 7,499.8㎡ - 9,147.3㎡ = 4,575.4㎡							
	○ 순부담 비율 산정							
	순부담면적		중상향면적(제2종→제3종)			순부담율		
	4,575.4㎡		50,028.1㎡			9.15%		
기준용적률	○ 기준용적률 = 210.0% (제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역)							
허용용적률	○ 허용용적률 = 기준용적률 + 계획유도 인센티브(최대 30%) = 210.0% + 19.4% = 229.4% - 법정주차대수의 120% 이상 : 5% - 지하주차장 비율 85%초과시 : 3% - 대지내(공지, 통로, 조정) 조경식재 : 3% - 녹색건축인증(우수) 및 에너지효율등급(에너지효율인증1등급) : 210% × 4% = 8.4%							
상한용적률	○ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.4 × α) = 229.4% × (1 + 1.4 × 0.15883) = 280.4% • 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 : 299.97% 280.00%(정비계획용적률) + 19.97%(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 상황(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 최소화하여 적극적인 화재예방 및 저감방안 도입	
교통재해	○ 지상부 차없는 공간을 조성하여 교통사고발생을 최소화하며 재해시 소방도로 기능을 수행할 수 있는 진입동선체계 구축	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 대상지 반경 200m 이내에 군포중학교가 입지 상대보호구역으로 사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경평가서를 제출하고 관할 교육감에게 승인을 받아 사업추진

구분		계 획 내 용
사업 시행시	교통처리	○ 교육시설 주변 통학로는 차도와 보도를 분리하고, 어린이보호구역 표지판, 과속방지턱 등의 차량 속도 저감 대책 마련 ○ 불법 주정차 금지 및 노상주차장 설치 불허
	대기질	○ 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사시 비산먼지 및 이산화탄소 저감대책 수립
	보행동선	○ 학생 등·하교 시 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 가드웬스, 횡단봉, 횡단 보도, 표지판 등의 안전시설 정비 ○ 등하교시간 주가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사차량의 침두시 운행을 제한 (07:00 ~ 09:00, 17:00 ~ 19:00)
	유해시설 입지제한	○ 교육환경보호구역에서의 금지행위 및 청소년 유해시설 입지 제한
	건축물 설치	○ 교육시설에 대한 일조장에 등에 문제가 없도록 일조권 기준에 적합하게 건축계획 수립
	소음 및 진동 방지	○ 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구주변 경계부에 가설 방음판넬 설치 ○ 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과 후 및 방학기간 등을 활용하여 주변 학교의 학습에 영향을 최소화
사업완료시		○ 사업지구 내 도로변에 가로수와 공원 및 녹지 등에 대기오염물질 정화수종을 선정, 식재하여 이로 인한 대기오염물질의 영향을 저감하도록 계획 ○ 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시) 사용 및 설치와 교통안전시설을 설치하여 학생 등 보행통행의 안전을 기하도록 계획