

군포시 금정역 역세권 재개발사업 정비계획 변경 결정(경미한 사항) 고시

경기도 군포시 산본동 1028번지 일원의 군포시 고시 제2021-125호(2021.12.30.)로 정비계획 결정, 정비구역 지정 및 지형도면 고시된 금정역 역세권 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 따라 정비계획 변경 결정(경미한 사항)하고 다음과 같이 고시합니다.

2025년 3월 19일

군 포 시 장

1. 정비구역 지정

- 가. 정비사업의 명칭(변경없음)
- 금정역 역세권 재개발사업

나. 정비구역 및 그 면적(변경없음)

1) 정비구역 결정조서 (변경없음)

구 분	정비사업 명 칭	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	재개발사업	금정역 역세권 재개발 정비구역	산본동 1028번지 일원	58,139.0	-

2) 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
도시관리계획 용도지역	제3종일반 주거지역	45,507.0 (3,880)	-	45,507.0 (3,880)	78.3	-
	준주거지역	12,632.0	-	12,632.0	21.7	-
합 계		58,139.0	-	58,139.0	100.0	-
도시계획시설 (정비기반시설)	소 계	12,243.0	-	12,243.0	21.1	-
	도 로	7,125.0	-	7,125.0	12.3	-
	공 원	1,802.0	-	1,802.0	3.1	지하주차장 중복결정
	녹 지	2,608.0	-	2,608.0	4.5	-
	주차장	708.0	-	708.0	1.2	-
획 지	소 계	45,896.0	-	45,896.0	78.9	-
	획지 1	45,896.0	-	45,896.0	78.9	공동주택용지

주) ()는 용도지역 경계기준에 따른 변경면적(도시관리계획수립지침 3-1-1-9)

다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경없음)

1) 교통시설(변경없음)

가) 도로

(1) 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	8	30~49	주간선 도로	1,340 (220)	대로2-6 산본동286	안양시 행정구역계 산본동1026-58	일반 도로	경부선	경고97-242 (' 97.7.12)	
기정	중로	2	12	15~18	집산도로	2,205 (234)	대로1-5 금정동775-18	대로2-8 산본동284	일반 도로	학교31	안양고95-48 (' 95.9.22)	
기정	중로	2	A	18	국지도로	242	대로2-8 금정동238-9	중로2-B 산본동1028	일반 도로		경고90-346 (' 90.9.27)	
기정	중로	2	B	15~18	국지도로	243	중로2-12 산본동1029-1	소로1-16 금정동42-2	일반 도로	어린이 공원 39	경고90-346 (' 90.10.8)	
기정	소로	1	16	10	국지도로	95	대로1-5 금정동40-11	중로2-B 금정동41-10	일반 도로		경고90-346 (' 90.10.8)	
기정	소로	2	59	8	국지도로	121	중로2-A 산본동265-20	소로2-40 산본동265-11	일반 도로		경고90-346 (' 90.9.27)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	66	8~10	국지도로	83 (38)	중로2-A 산본동1027	소로2-40 산본동248-3	일반 도로	소로3-95	경고90-346 (' 90.9.27)	
기정	소로	3	90	6	국지도로	110	소로2-41 산본동259-20	소로2-40 산본동259-11	일반 도로		경고90-346 (' 90.9.27)	
기정	소로	3	91	6	국지도로	100	소로2-41 산본동252-16	소로2-40 산본동252-9	일반 도로		경고90-346 (' 90.9.27)	

주) ()구역 내 연장

나) 주차장

(1) 주차장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	A	노외 주차장	산본동 1028번지 일원	708.0	-	708.0	군포고 2021-125 (' 21.12.30)	지하2층~지상1층
기정	B	노외 주차장	산본동 1028번지 일원	1,802.0	-	1,802.0	군포고 2021-125 (' 21.12.30)	중복결정 지상:소공원 지하(1~2층):주차장

2) 공간시설(변경없음)

가) 공원

(1) 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	A	공원	소공원	산본동 1028번지 일원	1,802.0	-	1,802.0	군포고 2021-125 (' 21.12.30)	주차장 중복결정

나) 녹지

(1) 녹지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	A	녹지	완충녹지	산본동 1028번지 일원	2,608.0	-	2,608.0	군포고 2021-125 (' 21.12.30)	-

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「군포시 주택 조례」 제4조(주민공동시설)에 의한 기준면적 이상 확보.
- 공동이용시설은 주민의 접근이 편리한 위치에 계획하고, 단지 내 주민과 정비구역 외부 주민이 공동으로 이용할 수 있도록 계획.

1) 기정

시설의 종류		설치기준			설치 면적 (㎡)	비고
		의무대상	소요 면적 산정 방법	의무 설치면적(㎡)		
관리사무소		50세대 이상	$10\text{㎡} + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{㎡}$	79.55	100.00	지상
주민 공동 시설	경로당	150세대 이상	$50\text{㎡} + \text{세대수} \times 0.1\text{㎡}$	194.10	250.00	지상
	어린이놀이터	150세대 이상	$500\text{㎡} + \text{세대수} \times 0.7\text{㎡}$ (1,000세대 이상 경우)	1,508.70	1,600.00	지상
	어린이집	300세대 이상	$4.29\text{㎡} \times 80\text{명}$ (1,000세대 이상 경우)	343.20	350.00	지상
	주민운동시설	500세대 이상	-	-	500.00	지상
	작은 도서관	500세대 이상	33㎡ 이상, 6석 이상, 1,000권 이상	33.00	100.00	지하
	다함께돌봄센터	500세대 이상	66㎡ 이상	66.00	100.00	지상
	주민공동시설 등	-	-	-	3,200.00	지상/ 지하
	합 계	1,000세대 이상	$500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 2\text{㎡})$	3,382.00	6,100.00	-

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

2) 변경

시설의 종류		설치기준			설치 면적 (㎡)	비고
		의무대상	소요 면적 산정 방법	의무 설치면적(㎡)		
관리사무소		50세대 이상	$10\text{㎡} + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{㎡}$	72.15	100.00	지상
주민 공동 시설	경로당	150세대 이상	$50\text{㎡} + \text{세대수} \times 0.1\text{㎡}$	179.30	200.00	지상
	어린이놀이터	150세대 이상	$500\text{㎡} + \text{세대수} \times 0.7\text{㎡}$ (1,000세대 이상 경우)	1,405.10	1,700.00	지상
	어린이집	300세대 이상	$4.29\text{㎡} \times 80\text{명}$ (1,000세대 이상 경우)	343.20	350.00	지상
	주민운동시설	500세대 이상	-	-	500.00	지상
	작은 도서관	500세대 이상	33㎡ 이상, 6석 이상, 1,000권 이상	33.00	100.00	지하
	다함께돌봄센터	500세대 이상	66㎡ 이상	66.00	100.00	지상
	주민공동시설 등	-	-	-	3,418.41	지상/ 지하
	합 계	1,000세대 이상	$500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 2\text{㎡})$	3,086.00	6,368.41	-

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

마. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

1) 건축시설계획(변경)

가) 지정

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)		높이(m)/ 최고층수	비 고 (연면적)																																																															
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	법적 상한																																																																	
기 정	금정역 역세권 재개발 정비구역	58,139.0	A1	45,896.0	산본동 1028번지 일원	공동주택 및 부대 복리시설	30	218.28	307.39	115m이하/ 36층이하	계 241,164.62㎡ 지상 141,080.62㎡ 지하 100,084.00㎡																																																															
· 건립규모 : 공동주택 9개 동 및 부대 복리시설 / 지하 3층 ~ 지상 36층(115m 이하) · 건립규모 및 비율 : 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설 - 주택규모별 건립세대수 <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>전용면적(㎡)</th><th>세대수</th><th>세대비율(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="8">정비 계획</td><td>임대</td><td>39.95</td><td>69</td><td>4.79 (5.04)</td><td rowspan="8">· 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상</td></tr><tr><td rowspan="6">분양</td><td>49.95</td><td>79</td><td>5.48 (5.77)</td><td>-</td></tr><tr><td>59.95</td><td>549</td><td>38.10 (40.10)</td><td>-</td></tr><tr><td>74.95</td><td>261</td><td>18.11 (19.07)</td><td>-</td></tr><tr><td>84.95</td><td>307</td><td>21.30 (22.42)</td><td>-</td></tr><tr><td>112.95</td><td>104</td><td>7.22 (7.60)</td><td>-</td></tr><tr><td>소 계</td><td>1,300</td><td>90.21 (94.96)</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>1,369</td><td>95.00 (100.0)</td><td>· 상한 용적률 294.49%</td></tr><tr><td rowspan="4">법적 상한</td><td>소형 주택</td><td>59.95</td><td>36</td><td>2.50</td><td rowspan="4">· 초과 용적률(12.9%)의 1/2 이상 · 장기공공임대주택 또는 임대주택 · 공급가격 : 표준건축비 토 지 : 기부채납</td></tr><tr><td>분양</td><td>59.95</td><td>36</td><td>2.50</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>72</td><td>5.00</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">총 계</td><td>1,441</td><td>100.0</td><td>-</td></tr></table> ()는 소형주택 건설에 따라 증가된 세대수 제외 시 비율 ※ 향후 사업시행인가 시 건축심의에 따라 변경될 수 있음												구 분		전용면적(㎡)	세대수	세대비율(%)	비 고	정비 계획	임대	39.95	69	4.79 (5.04)	· 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상	분양	49.95	79	5.48 (5.77)	-	59.95	549	38.10 (40.10)	-	74.95	261	18.11 (19.07)	-	84.95	307	21.30 (22.42)	-	112.95	104	7.22 (7.60)	-	소 계	1,300	90.21 (94.96)	-	합 계		1,369	95.00 (100.0)	· 상한 용적률 294.49%	법적 상한	소형 주택	59.95	36	2.50	· 초과 용적률(12.9%)의 1/2 이상 · 장기공공임대주택 또는 임대주택 · 공급가격 : 표준건축비 토 지 : 기부채납	분양	59.95	36	2.50	-	합 계		72	5.00	-	총 계		1,441	100.0	-
구 분		전용면적(㎡)	세대수	세대비율(%)	비 고																																																																					
정비 계획	임대	39.95	69	4.79 (5.04)	· 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상																																																																					
	분양	49.95	79	5.48 (5.77)		-																																																																				
		59.95	549	38.10 (40.10)		-																																																																				
		74.95	261	18.11 (19.07)		-																																																																				
		84.95	307	21.30 (22.42)		-																																																																				
		112.95	104	7.22 (7.60)		-																																																																				
		소 계	1,300	90.21 (94.96)		-																																																																				
	합 계		1,369	95.00 (100.0)		· 상한 용적률 294.49%																																																																				
법적 상한	소형 주택	59.95	36	2.50	· 초과 용적률(12.9%)의 1/2 이상 · 장기공공임대주택 또는 임대주택 · 공급가격 : 표준건축비 토 지 : 기부채납																																																																					
	분양	59.95	36	2.50		-																																																																				
	합 계		72	5.00		-																																																																				
	총 계		1,441	100.0		-																																																																				
건축물의 건축선에 관한 계획 · 건축한계선 : 대로 2-8호선변 4m, 중로 2-12호선변 5m · 기타 건축법 등 관련 법규에 따름																																																																										
기타 사항에 관한 계획	공공보행통로		· 공공보행통로는 4m 폭 이상으로 설치하되 위치 및 선형은 조정할 수 있음 · 공공보행통로 각 부분의 마감 높이는 양 끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 함. 다만, 양 끝 도로 면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있으며 계단과 함께 일부 구간에는 장애인을 위한 경사로 및 승강기를 반드시 설치하여야 함																																																																							
	차량진·출입 불허구간		· 출입구를 제외한 전 구간																																																																							

나) 변경

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)		높이(m)/ 최고층수	비 고 (연면적)																																																																															
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	법적 상한																																																																																	
변 경	금정역 역세권 재개발 정비구역	58,139.0	A1	45,896.0	산본동 1028번지 일원	공동주택 및 부대 복리시설	30	232.42	332.16	115m이하/ 36층이하	계 246,666.50㎡ 지상 152,447.50㎡ 지하 94,219.00㎡																																																																															
주택의 규모 및 규모별 건설비율 • 건립규모 : 공동주택 9개 동 및 부대 복리시설 / 지하 3층 ~ 지상 36층(115m 이하) • 건립규모 및 비율 : 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설 - 주택규모별 건립세대수 <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>전용면적(㎡)</th><th>세대수</th><th>세대비율(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="12">정비 계획</td><td>임대</td><td>39.96</td><td>66</td><td>5.10 (5.37)</td><td rowspan="2">• 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상</td></tr><tr><td rowspan="10">분양</td><td>59.97</td><td>19</td><td>1.47 (1.55)</td><td>-</td></tr><tr><td>59.92</td><td>33</td><td>2.55 (2.69)</td><td>-</td></tr><tr><td>74.82</td><td>98</td><td>7.58 (7.97)</td><td>-</td></tr><tr><td>74.88</td><td>96</td><td>7.41 (7.81)</td><td>-</td></tr><tr><td>84.98</td><td>605</td><td>46.79 (49.23)</td><td>-</td></tr><tr><td>84.92</td><td>70</td><td>5.40 (5.7)</td><td>-</td></tr><tr><td>84.83</td><td>137</td><td>10.60 (11.15)</td><td>-</td></tr><tr><td>112.82</td><td>54</td><td>4.18 (4.39)</td><td>-</td></tr><tr><td>112.80</td><td>51</td><td>3.92 (4.14)</td><td>-</td></tr><tr><td>소 계</td><td>1,163</td><td>89.90 (94.63)</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>1,229</td><td>95.00 (100.0)</td><td>• 상한 용적률 320.70%</td></tr><tr><td rowspan="4">법적 상한</td><td>국민 주택</td><td>59.97</td><td>32</td><td>2.50</td><td>• 초과 용적률(11.46%)의 1/2 이상 • 장기공공임대주택 또는 임대주택 • 공급가격 : 표준건축비 토 지 : 기부채납</td></tr><tr><td>분양</td><td>59.97</td><td>32</td><td>2.50</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>64</td><td>5.00</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">총 계</td><td>1,293</td><td>100.0</td><td>-</td></tr></table> ()는 국민주택규모 주택 건설에 따라 증가된 세대수 제외 시 비율 ※ 향후 사업시행인가 시 건축심의를 따라 변경될 수 있음												구 분		전용면적(㎡)	세대수	세대비율(%)	비 고	정비 계획	임대	39.96	66	5.10 (5.37)	• 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상	분양	59.97	19	1.47 (1.55)	-	59.92	33	2.55 (2.69)	-	74.82	98	7.58 (7.97)	-	74.88	96	7.41 (7.81)	-	84.98	605	46.79 (49.23)	-	84.92	70	5.40 (5.7)	-	84.83	137	10.60 (11.15)	-	112.82	54	4.18 (4.39)	-	112.80	51	3.92 (4.14)	-	소 계	1,163	89.90 (94.63)	-	합 계		1,229	95.00 (100.0)	• 상한 용적률 320.70%	법적 상한	국민 주택	59.97	32	2.50	• 초과 용적률(11.46%)의 1/2 이상 • 장기공공임대주택 또는 임대주택 • 공급가격 : 표준건축비 토 지 : 기부채납	분양	59.97	32	2.50	-	합 계		64	5.00	-	총 계		1,293	100.0	-
구 분		전용면적(㎡)	세대수	세대비율(%)	비 고																																																																																					
정비 계획	임대	39.96	66	5.10 (5.37)	• 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상																																																																																					
	분양	59.97	19	1.47 (1.55)		-																																																																																				
		59.92	33	2.55 (2.69)	-																																																																																					
		74.82	98	7.58 (7.97)	-																																																																																					
		74.88	96	7.41 (7.81)	-																																																																																					
		84.98	605	46.79 (49.23)	-																																																																																					
		84.92	70	5.40 (5.7)	-																																																																																					
		84.83	137	10.60 (11.15)	-																																																																																					
		112.82	54	4.18 (4.39)	-																																																																																					
		112.80	51	3.92 (4.14)	-																																																																																					
		소 계	1,163	89.90 (94.63)	-																																																																																					
	합 계		1,229	95.00 (100.0)	• 상한 용적률 320.70%																																																																																					
법적 상한	국민 주택	59.97	32	2.50	• 초과 용적률(11.46%)의 1/2 이상 • 장기공공임대주택 또는 임대주택 • 공급가격 : 표준건축비 토 지 : 기부채납																																																																																					
	분양	59.97	32	2.50	-																																																																																					
	합 계		64	5.00	-																																																																																					
	총 계		1,293	100.0	-																																																																																					
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 : 대로 2-8호선변 4m, 중로 2-12호선변 5m • 기타 건축법 등 관련 법규에 따름																																																																																								
기타 사항에 관한 계획	공공보행통로	• 공공보행통로는 4m 폭 이상으로 설치하되 위치 및 선형은 조정할 수 있음 • 공공보행통로 각 부분의 마감 높이는 양 끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 함. 다만, 양 끝 도로 면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있으며 계단과 함께 일부 구간에는 장애인을 위한 경사로 및 승강기를 반드시 설치하여야 함																																																																																								
	차량진·출입 불허구간	• 출입구를 제외한 전 구간																																																																																								

2) 용적률 산정(변경)

가) 기정

구분	산정내용						
토지이용계획 [단위: m ²]	구역면적	신설정비기반시설		기존 국·공유지			
		토지	건축물 환산부지	신설 기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기반시설중 국·공유지	대체시설 국·공유지	유상매입 국공유지
	58,139.0	12,243.0	1,640.37	626.4	6,803.8	-	-
공공시설 부지제공면적 (순부담)	· 신설 정비기반시설 면적 - 신설 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기반시설 중 국·공유지 - 대체부지 국·공유지 $= 12,243.0\text{m}^2 + 1,640.37\text{m}^2 - 626.4\text{m}^2 - 6,803.8\text{m}^2 = 6,453.17\text{m}^2$ (※순부담 : 14.18%)						
기준용적률	· 기준용적률 = 218.28% (※ 용도지역 혼재 평균 용적률)						
허용용적률	· 허용용적률 = 기준용적률 + 계획유도 인센티브(최대 30%) $= 218.28\% + 30\% = 248.28\%$						
상한용적률	· 상한용적률 = 허용용적률 $\times (1+1.4 \times \alpha)$ ▶ 대상지 $= 248.28\% \times (1+1.4 \times 0.145816) = 298.96\%$ ※ 상한용적률 = 294.49%			※ $\alpha = \text{공공시설 제공면적} / (\text{공공시설 제공 후대지면적} - \text{건축물 환산부지})$ $= 6,453.17\text{m}^2 / (45,896\text{m}^2 - 1,640.37\text{m}^2)$ $= 0.145816$			
법적상한 용적률	· 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 ▶ 대상지 법적상한용적률 = 307.39%			도시 및 주거환경정비법 제54조 : 소형주택 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

나) 변경

구분	산정내용						
토지이용계획 [단위: m ²]	구역면적	신설정비기반시설		기존 국·공유지			
		토지	건축물 환산부지	신설 기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기반시설중 국·공유지	대체시설 국·공유지	유상매입 국공유지
	58,139.0	12,243.0	1,790.55	626.4	6,803.8	-	-
공공시설 부지제공면적 (순부담)	· 신설 정비기반시설 면적 - 신설 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기반시설 중 국·공유지 - 대체부지 국·공유지 $= 12,243.0\text{m}^2 + 1,790.55\text{m}^2 - 626.4\text{m}^2 - 6,803.8\text{m}^2 = 6,603.35\text{m}^2$ (※순부담 : 14.51%)						
기준용적률	· 기준용적률 = 232.42% (※ 용도지역 혼재 평균 용적률)						
허용용적률	· 허용용적률 = 기준용적률 + 계획유도 인센티브(최대 30%) $= 232.42\% + 30\% = 262.42\%$						
상한용적률	· 상한용적률 = 허용용적률 $\times (1+1.4 \times \alpha)$ ▶ 대상지 $= 262.42\% \times (1+1.5 \times 0.149717) = 321.35\%$ ※ 상한용적률 = 320.70%			※ $\alpha = \text{공공시설 제공면적} / (\text{공공시설 제공 후대지면적} - \text{건축물 환산부지})$ $= 6,603.35\text{m}^2 / (45,896\text{m}^2 - 1,790.55\text{m}^2)$ $= 0.149717$			
법적상한 용적률	· 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 ▶ 대상지 법적상한용적률 = 332.16%			도시 및 주거환경정비법 제54조 : 국민주택규모 주택 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

바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비고
자연 환경	• 건축물 경관 : 충분한 보행공간 확보 및 가로미관 증진 • 녹지 및 오픈스페이스 경관 : 주변 지형과 조화되는 건축배치계획 및 녹지계획 • 일조권 검토 : 대지경계선을 유지하여 법정한도 이상의 일조량 확보 • 가로경관 : 보도폭을 통한 보행공간 확충	-
환경 보전	• 지형·지질 : 현 지형을 최대한 이용한 단지계획을 수립하여 지형변화를 최소화 • 동·식물상 : 녹지면적 확보로 동·식물의 바이오 틈 공간마련 • 대기질 : 공사시 방진망 및 세륜·세차시설 설치, 차량운행속도 제한을 통한 주변 피해 영향 최소화 • 수 질 : 임시침사치 및 가배수로 설치를 통한 우수방지 및 토사유출 저감 • 폐기물 : 공사시 건설폐기물은 성상별로 분리하여 관련법에 의거 재활용 처리 • 소 음 : 공사시 가설방음판넬 설치, 공사차량 속도제한 및 주간 작업을 통한 발생 시간의 단축	-

구 분	계 획 내 용	비고
재난 방지	• 화재 : 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 • 수해 : 지구 내부로의 유입을 최소화한 억제 • 교통 : 재해 시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계구축 • 지진 : 지진 시 발생할 충격을 최소화하기 위하여 내진설계를 적용하여 지진에 대한 피해 방지를 강화	-

사. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 반경 200m 이내에 금정초등학교 입지 상대보호구역임	• 사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경 영향평가서를 제출하고 경기도 교육청 교육환경 보호위원회 승인을 받아 사업추진	-

구 분	내 용	비고
교통처리	• 교육시설 주변 통학로는 차도와 보도를 분리하고, 어린이보호 구역 표지판, 과속방지턱 등의 차량 속도 저감 대책 마련 • 불법 주·정차 금지 및 노상주차장 설치 불허	-
보행 동선	• 학생들 등·하교 시 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 가드펜스, 횡단 봉, 횡단보도, 표지판 등의 안전시설 정비	-
유해시설 입지 제한	• 교육환경보호구역에서의 금지행위 및 청소년 유해시설 입지 제한	-
건축물 설치	• 교육시설에 대한 일조장애 등에 문제가 없도록 일조권 기준에 적합하게 건축계획 수립	-

아. 세입자 주거대책(변경없음)

- 「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 시·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 해당 영업의 고유한 특수성으로 인하여 4개월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로 인정되는 경우 - 보상대상자의 인정 시점은 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 기준

자. 정비사업시행 예정시기(변경없음)

- 정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내

차. 공공지원민간임대주택을 공급하거나, 주택임대관리업자에 위탁하려는 사항 (변경없음)

- 해당사항 없음

카. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(변경)

1) 용도지역이나 용도지구를 세분하거나 변경하는 사항(변경없음)

가) 용도지역 결정조서

구 분		면 적(m ²)			비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		58,139.0	-	58,139.0	100.0	-
주거 지역	소 계	58,139.0	-	58,139.0	100.0	
	제3종일반주거지역	45,507.0	-	45,507.0	78.3	
	준주거지역	12,632.0	-	12,632.0	21.7	

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획(변경없음)

- “ 다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획 ” 참조

3) 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

구 분	가구	면적(m ²)	획지			비 고
			획지번호	위치	면적(m ²)	
기정	-	45,896.0	A1	산본동 1028번지 일원	45,896.0	공동주택용지 및 부대 복리시설

4) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·형태·배치·색채에 관한 계획(변경)

- “ 마. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 ” 참조

타. 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 제4항에 따른 현금납부에 관한 사항(변경없음)

- 해당사항 없음

파. 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획(변경없음)

- 해당사항 없음

하. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우

법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자(변경없음)

- 해당사항 없음

거. 정비사업의 시행방법(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	재개발사업	정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	법 제25조 ~ 제28조에 따라 결정되는 시행자	현황) 1,021세대 계획) 1,441세대 증) 420세대	-
변경				현황) 1,021세대 계획) 1,293세대 증) 272세대	-

너. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

- 기존건축물 150동 철거 후 공동주택 및 부대복리시설 신축

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 확 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	금정역 역세권 재개발구역	58,139.0	A1	45,896.0	산본동 1028번지 일원	150	-	-	150	-	공동 주택 용지

더. 정비기반시설의 설치계획(변경없음)

- “ 다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획 ” 참조

러. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	건축물의 건축선에 관한 계획
건축물의 건축선에 관한 계획	· 건축한계선 : 대로 2-8호선변 4m, 중로 2-12호선변 5m · 기타 건축법 등 관련 법규에 따름

머. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 대한 검토 결과(변경없음)

- 해당사항 없음

버. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경)

1) 정비구역 주택수급계획(변경)

가) 기정

구 분	현황세대수			계획세대수					비고
	계	가옥주	세입자	계	조합원 및 일반분양	임대주택 (장기공공임대주택)			
						계	임대주택	장기공공임대주택 또는 임대주택 (소형주택)	
계	1,021	258	763	1,441	1,336	105	69	36	-
단독주택	358	57	301	-	-	-	-	-	-
공동주택	663	201	462	1,441	1,336	105	69	36	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성.

나) 변경

구 분	현황세대수			계 획 세 대 수					비고
	계	가옥주	세입자	계	조합원 및 일반분양	임대주택 (장기공공임대주택)			
						계	임대주택	장기공공임대주택 또는 임대주택 (국민주택규모 주택)	
계	1,021	258	763	1,293	1,195	98	66	32	-
단독주택	358	57	301	-	-	-	-	-	-
공동주택	663	201	462	1,293	1,195	98	66	32	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성.

2) 주변지역 주택수급계획

구 분	계획세대	진행현황
금정역세권개발	1,482세대 (아파트 843세대, 오피스텔 639세대)	준공(2022. 3. 입주)
군포10재개발사업	1,031세대 (소형 스튜디오형 원룸 451세대 제외)	관리처분계획인가 (경미한변경)
금정역 일원 노후주택지 정비	사업구역 1,439세대 외 다수	정비구역 지정 추진 중

서. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음)

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
정비 구역	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 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	-
인접 지역	• 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. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도 조례로 정하는 사항(변경)

1) 가구 또는 획지에 관한 계획(변경없음)

- “ 카. 3) 가구 및 획지에 관한 계획 ” 참조

2) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

구분	건 립 위 치	부지면적(㎡)	동수	세 대 수	세대규모 (전용㎡)	비 고
기정 변경	금정역 역세권 재개발구역	45.896.0	-	임대주택 : 69세대	39.95	
				소형주택 : 36세대	59.95	
				계 : 105세대	-	
				임대주택 : 66세대	39.96	
				국민주택규모 주택 : 32세대	59.97	
				계 : 98세대	-	

※ 공동주택을 건설하는 경우에 한정.

가) 임대주택 건설계획(변경)

구분	정비계획용적률 (상한용적률)	초과용적률 제외 전체 세대수	임대주택		전용면적	비 고
			세대수	비율		
기정	294.49%	1,369세대	69세대	5.04%	39.95㎡	전체 세대수의 5% 이상 주거 전용 40㎡ 이하
변경	320.70%	1,229세대	66세대	5.37%	39.96㎡	

나) 국민주택규모 주택 건설계획(변경)

구분	법적상한용적률 (건축계획용적률)	정비계획용적률 (상한용적률)	국민주택 용적률 ^{주1)}	국민주택 주거전용면적	국민주택 세대수	비 고
기정	307.39%	294.49%	6.55%	59.95㎡	36세대	초과용적률의 50.78%
변경	332.16%	320.70%	5.73%	59.97㎡	32세대	초과용적률의 50.00%이상 확보

주1) 국민주택규모 주택용적률 = (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% 이상

3) 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한한다)(변경없음)

- 해당사항 없음

4) 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획(변경없음)

- 해당사항 없음

5) 기존 건축물에 대한 처리계획(변경없음)

- “ 나. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 ” 참조

6) 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에 건립하는 임대주택 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획(변경없음)

- 해당사항 없음

7) 정비사업시행 예정시기(변경없음)

- “ 자. 정비사업시행 예정시기 ” 참조

저. 기타사항에 관한 계획(변경없음)

구분	위 치	계획내용	비 고
공공보행통로	A1	• 대상지 북측 산본천로와 대상지 남측 군포로719번길을 연결하는 공공보행통로 (폭 4m 이상) 지정 - 공공보행통로 위치 및 선형은 조정할 수 있음 - 공공보행통로 각 부분의 마감 높이는 양 끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 함. - 다만, 양 끝 도로 면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있으며 계단과 함께 일부 구간에는 장애인을 위한 경사로 및 승강기를 반드시 설치하여야 함	도면참조
차량진·출입 불허구간	-	• 출입구를 제외한 전 구간	도면참조

2. 열람장소

- 해당 관계도서 및 지형도면 등은 일반인이 열람할 수 있도록 군포시 주택정책과(☎031-390-0956)에 비치하였으며, 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 확인할 수 있습니다. 끝.