

- 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 확지로 분할하고 적절한 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 서측 대로2-5호선과 동측 중로2-12호선을 연결하는 공공보행통로 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 ※ 입주 후 공공보행통로 24시간 상시 개방하겠음	도면참조
차량진·출입 불허구간	-	출입구를 제외한 대로2-8호선, 대로2-5호선, 중로2-12호선, 중로2-A호선, 소로2-34호선, 어린이공원, 사회복지시설변 일대 차량진·출입불허구간 지정	도면참조

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.

군포시 고시 제2026-66호

금정역 산본1동2지구 재개발사업 정비계획 변경 결정(경미한 사항) 및 지형도면 고시

경기도 군포시 산본동 227-7번지 일원의 군포시 고시 제2022-104호(2022. 9. 8.)로 정비계획 결정, 정비구역 지정 및 지형도면 고시되고 군포시 고시 제2025-93호(2025. 7. 22.)로 정비계획 변경(경미한 사항) 고시된 금정역 산본1동2지구 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 따라 정비계획 변경 결정(경미한 사항) 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 의거 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 17일
군 포 시 장

1. 정비구역 지정

- 가. 정비사업의 명칭(변경없음)
- 금정역 산본1동2지구 재개발사업

나. 정비구역 및 그 면적

1) 정비구역 결정 조서(변경)

구분	정비사업 명칭	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	재개발사업	금정역 산본1동2지구 재개발 정비구역	산본동 227-7번지 일원	40,206.5	감) 0.9	40,205.6	-

※경계측량 결과 반영에 따른 면적 변경

2) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
도시관리계획 용도지역	계	40,206.5	감) 0.9	40,205.6	100.0	-
	제2종일반 주거지역	7,242.7	감) 2.9	7,239.8	18.0	-
	제3종일반 주거지역	25,498.4 (1,447.0)	증) 2.2	25,500.6 (1,447.0)	63.4	-
	준주거지역	7,465.4	감) 0.2	7,465.2	18.6	-
합 계		40,206.5	감) 0.9	40,205.6	100.0	-
획 지	소 계	29,327.8	증) 0.2	29,328.0	72.9	-
	획지 1	29,327.8	증) 0.2	29,328.0	72.9	공동주택 및 부대복리시설
도시계획시설 (정비기반시설 등)	소 계 (건축물 포함)	10,878.7 (13,162.0)	감) 1.1 (증 10.9)	10,877.6 (13,177.6)	27.1	-
	도 로	5,344.1	증) 0.9	5,345.0	13.3	-
	공 원	4,200.6	감) 3.3	4,197.3	10.5	어린이공원
	주차장	1,171.0	증) 1.4	1,172.4	2.9	-
	(지하주차장)	(2,207.0)	(증 44.7)	(2,251.7)	-	공원하부 중복결정
	경로당	163.0	감) 0.1	162.9	0.4	-
	(경로당건축물)	(76.3)	(감 28.0)	(48.3)	-	건축물 기부채납

주) 용도지역의 ()는 용도지역 경계기준에 따른 변경면적(도시관리계획수립지침 3-1-1-9)
주) 도시계획시설의 ()는 공원하부 지하주차장 및 경로당 건축물 기부채납 환산부지 면적
※ 경계측량 결과 반영 및 노인장애인과의 협의 결과에 따른 경로당 연면적 변경(순부담 비율 유지를
위한 지하주차장 연면적 변경 포함)

어. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도 조례로 정하는 사항(변경)

- 1) 가구 또는 획지에 관한 계획(변경)
- “ 카. 3) 가구 및 획지에 관한 계획 ” 참조

2) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

(1) 임대주택 계획(변경)

구분	건 립 위 치	부지면적(㎡)	동수	세 대 수	세대규모 (전용 ㎡)	비 고 (연면적㎡)
기정	금정역 산본1동2지구 재개발 정비구역	40,206.5	-	임대주택 : 44세대	39.99	5,751.1
				국민주택규모 : 48세대	39.99	
					49.99	
변경		40,205.6		계 : 92세대	-	5,712.3
				임대주택 : 44세대	39.98	
				국민주택규모 : 48세대	39.98	
	49.73					
	49.96					
계 : 92세대	-					

※ 공동주택을 건설하는 경우에 한정.

(2) 임대주택 건설계획(변경)

구분	정비계획용적률 (상한용적률)	초과용적률 제외 전체 세대수	임대주택		전용면적	임대주택 공급면적
			세대수	비율		
기정	320.90%	874세대	44세대	5.0%	39.99㎡	2,479.8㎡
변경	321.17%	874세대	44세대	5.0%	39.98㎡	2,466.1㎡

(3) 국민주택규모 임대주택 건설계획(변경)

구분	법정상한용적률 (건축계획용적률)	정비계획용적률 (상한용적률)	국민주택규모 임대주택 용적률 ^{주1)}	국민주택규모 임대주택 주거전용면적	국민주택규모 임대주택 세대수 ^{주2)}	국민주택규모 임대주택 공급면적 ^{주2)}	비 고
기정	342.66%	320.90%	11.39% (기준 10.88%)	39.99㎡	9세대	3,271.3㎡	초과 용적률 50.00%
				49.99㎡	39세대		
변경	342.68%	321.17%	11.07% (기준10.76%)	39.98㎡	9세대	3,246.1㎡	초과 용적률 50.00%
				49.73㎡ 49.96㎡	32세대 7세대		

주1) 국민주택규모 임대주택 용적률 = (법정상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% 이상
주2) 국민주택규모 임대주택 공급면적 및 세대수는 건축위원회심의를 통해 확정된 법정상한용적률에 따라
달라질 수 있음

- 3) 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한한다)(변경없음)
- 해당사항 없음

버. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경없음)

1) 정비구역 주택수급계획(변경없음)

구분	현황세대수			계획세대수					비고
	계	가옥주	세입자	계	조합원 및 일반분양	임대주택			
						계	임대주택	국민주택 규모 주택	
계	560	239	321	954	862	92	44	48	
단독 주택	165	50	115	-	-	-	-	-	
공동 주택	395	189	206	954	862	92	44	48	

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

2) 주변지역 주택수급계획(변경없음)

구 분	계획세대	진행현황
금정역세권개발	1,482세대 (아파트 843세대, 오피스텔 639세대)	준공(2022. 3. 입주)
군포10개개발사업	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 우범 지역 순찰 · 방범용 CCTV 설치 운영	· 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 · 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 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 범죄감시를 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 보행안전 대책 수립 · 정비구역 인근 CCTV 감시, 순찰 강화 · 공사시 정비구역 인접 도로 등 정비기반시설 우선 공급	-	-

다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설(변경)

가) 도로

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	구 도				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대	2	5	30-41	보조 간선도로	1,870 (155)	대로 3-7 산본동 1038	대로 2-2 금정동 723-11	일반 도로	산본주공 아파트	경고95-128 ('95.4.25.)	구역 내 도로 면적 변경
변경	대	2	5	30-41	보조 간선도로	1,870 (155)	대로 3-7 산본동 1038	대로 2-2 금정동 723-11	일반 도로	산본주공 아파트	경고95-128 ('95.4.25.)	
기정	대	2	8	30-49	주간선 도로	1,340 (125)	대로 2-6 산본동 286	안양시 행정구역계 산본동 1026-58	일반 도로	경부선	경고97-242 ('97.7.12.)	
변경	대	2	8	30-49	주간선 도로	1,340 (125)	대로 2-6 산본동 286	안양시 행정구역계 산본동 1026-58	일반 도로	경부선	경고97-242 ('97.7.12.)	
기정	중	2	12	15-26.5	집산 도로	2,205 (194)	대로 1-5	대로2-8 산본동 284	일반 도로	학교 31	안양고 95-48 ('95.9.22.)	
변경	중	2	12	15-26.5	집산 도로	2,205 (194)	대로 1-5	대로2-8 산본동 284	일반 도로	학교 31	안양고 95-48 ('95.9.22.)	
기정	중	2	A	15-18	국지 도로	152	대로 2-5 산본동 1035-16	중로 2-12 산본동 1033-5	일반 도로	어린이 공원A	군포고 22-104 ('22.09.08.)	
변경	중	2	A	15-18	국지 도로	152	대로 2-5 산본동 1035-16	중로 2-12 산본동 1033-5	일반 도로	어린이 공원A	군포고 22-104 ('22.09.08.)	
기정	소	2	34	12	국지 도로	158	대로 2-5 산본동 1035-8	중로 2-12 산본동 1034-12	일반 도로	학교 30	경고90-346 ('90.9.27.)	
변경	소	2	34	12	국지 도로	158	대로 2-5 산본동 1035-8	중로 2-12 산본동 1034-12	일반 도로	학교 30	경고90-346 ('90.9.27.)	
기정	소	2	48	8	국지 도로	148	중로 2-11 금정동 703	중로 2-34 금정동 703	일반 도로	-	경고90-346 ('90.9.27.)	
변경	소	2	48	8	국지 도로	148	중로 2-11 금정동 703	중로 2-34 금정동 703	일반 도로	-	경고90-346 ('90.9.27.)	

※ 연장의 ()는 구역 내 확폭구간임

※ 경제측량 결과 반영에 따른 면적 변경

(2) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
대로 2-5	대로 2-5	· 도로 면적 변경	· 경제측량 결과 반영에 따른 면적 변경
대로 2-8	대로 2-8	· 도로 면적 변경	· 경제측량 결과 반영에 따른 면적 변경
중로 2-12	중로 2-12	· 도로 면적 변경	· 경제측량 결과 반영에 따른 면적 변경
중로 2-A	중로 2-A	· 도로 면적 변경	· 경제측량 결과 반영에 따른 면적 변경
소로 2-34	소로 2-34	· 도로 면적 변경	· 경제측량 결과 반영에 따른 면적 변경
소로 2-48	소로 2-48	· 도로 면적 변경	· 경제측량 결과 반영에 따른 면적 변경

나) 주차장

(1) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	A	노외 주차장	산본동 1034-12번지 일원	5,371.6	감) 1.9	5,369.7	군포고 22-104 ('22.09.08.)	지상 : 노외주차장(1,172.4㎡) 지하 : 주차장(4,197.3㎡) (어린이공원과 중복결정)

※ 중복결정되는 공원 지하부 지하주차장 포함 면적

※ 경계측량 결과 반영에 따른 면적 변경

(2) 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
A	노외 주차장	· 주차장 면적변경 - 지상 : 노외주차장(1,171.0㎡), 지하 : 주차장(4,200.6㎡) → 지상 : 노외주차장(1,172.4㎡), 지하 : 주차장(4,197.3㎡)	· 경계측량 결과 반영에 따른 면적 변경

2) 공간시설(변경)

가) 공원

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후		
변경	A	공원	어린이 공원	산본동 1034-3번지 일원	4,200.6	감) 3.3	4,197.3	군포고 22-104 ('22.09.08.)	지하주차장 중복결정

※ 경계측량 결과 반영에 따른 면적 변경

(2) 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
A	어린이공원	· 어린이공원 면적변경	· 경계측량 결과 반영에 따른 면적 변경

거. 정비사업의 시행방법(변경없음)

시행방법	내 용	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	재개발사업	정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	법 제25조 ~ 제28조에 따라 결정되는 시행자	현황 : 558세대 계획 : 954세대 (증) 396세대

너. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

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	
기정	금정역 산본1동2지구 재개발 정비구역	40,206.5	획지1	29,327.8	산본동 227-7번지 일대	143	-	-	143	-	
변경		40,205.6		29,328.0							

더. 정비기반시설의 설치계획(변경)

- “다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획” 참조

러. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	건축물의 건축선에 관한 계획
건축물의 건축선에 관한 계획	· 건축한계선 : 산본천로변 4m, 금산로변 3m, 당산로변 3m, 획지1 남측 경계로부터 3m · 기타 건축법 등 관련 법규에 따름

머. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과(변경없음)

- 해당사항 없음

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

1) 용도지역이나 용도지구(지구)를 세분하거나 변경하는 사항(변경)

가) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		40,206.5	감) 0.9	40,205.6	100.0
주거 지역	제2종일반주거지역	7,242.7	감) 2.9	7,239.8	18.0
	제3종일반주거지역	25,498.4 (1,447.0)	증) 2.2	25,500.6 (1,447.0)	63.4
	준주거지역	7,465.4	감) 0.2	7,465.2	18.6

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획(변경)

- “다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획” 참조

3) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구 분	가 구	면적(㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면 적(㎡)	
기정	-	29,327.8	획지1	산본동 227-7번지 일원	29,327.8	공동주택 및 부대복리시설
변경	-	29,328.0	획지1	산본동 227-7번지 일원	29,328.0	공동주택 및 부대복리시설

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

- “마. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획” 참조

타. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항(변경없음)

- 해당사항 없음

파. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획(변경없음)

- 해당사항 없음

하. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우
법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자(변경없음)

- 해당사항 없음

3) 공공·문화체육시설(변경)

가) 사회복지시설

(1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후		
변경	A	사회복지시설	경로당	산본동 1034-16번지 일원	163.0	감) 0.1	162.9	군포고 22-104 (‘22.09.08.)	-

※ 경계측량 결과 반영에 따른 면적 변경

(2) 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	결정(변경) 사유
A	경로당	· 경로당 면적변경	· 경계측량 결과 반영에 따른 면적 변경

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

- 「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.

1) 기정

시설의 종류		설치기준			설치 면적 (㎡)	비고
		의무대상	소요 면적 산정 방법	의무 설치면적(㎡)		
관리사무소		50세대이상	$10\text{㎡} + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{㎡}$	55.2	318.51	지하
주민 공동 시설	경로당	150세대이상	$50\text{㎡} + (\text{세대수} \times 0.1\text{㎡})$	145.4	164.38	지상
	어린이놀이터	150세대이상	$200\text{㎡} + (\text{세대수} \times 1\text{㎡})$ (300세대 이상 1,000세대 미만 경우)	1,154.0	1,279.00	지상
	어린이집	300세대이상	$4.29\text{㎡} \times (30\text{명} + (\text{세대수} \times 0.05\text{명}))$ (600세대 이상 1,000세대 미만 경우)	234.6	364.63	지상
	주민운동시설	500세대이상	-	-	220.00	지상
	작은도서관	500세대이상	33㎡ 이상, 열람석 6석 이상 1,000권 이상	33.0	225.30	지하
	다함께돌봄센터	500세대이상	66㎡ 이상	66.0	154.82	지상
	주민공동시설	-	-	-	2,360.50	지하
계		100세대이상	$\text{세대수} \times 2.5\text{㎡}$ (100세대 이상 1,000세대 미만 경우)	2,385.0	4,768.63	

※ 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		50세대이상	$10\text{㎡}+(\text{세대수}-50)\times 0.05\text{㎡}$	55.2	267.15	지하
주민 공동 시설	경로당	150세대이상	$50\text{㎡}+(\text{세대수}\times 0.1\text{㎡})$	145.4	175.39	지상
	어린이놀이터	150세대이상	$200\text{㎡}+(\text{세대수}\times 1\text{㎡})$ (300세대 이상 1,000세대 미만 경우)	1,154.0	1,154.00	지상
	어린이집	300세대이상	$4.29\text{㎡}\times(30\text{명}+(\text{세대수}\times 0.05\text{명}))$ (600세대 이상 1,000세대 미만 경우)	333.3	371.28	지상
	주민운동시설	500세대이상	-	-	220.00	지상
	작은도서관	500세대이상	33㎡ 이상, 열람석 6석 이상 1,000권 이상	33.0	233.38	지하
	다함께돌봄센터	500세대이상	66㎡ 이상	66.0	156.03	지상
	주민공동시설	-	-	-	2,345.49	지하
	계	100세대이상	$\text{세대수}\times 2.5\text{㎡}$ (100세대 이상 1,000세대 미만 경우)	2,385.0	4,922.72	

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

※ 어린이집 의무설치면적 오기 정정

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(가구원수 따라 4개월분의 주거이전비) - 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 3개월 이상 거주한 자 - 무허가건축물 세입자는 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 1년 이상 거주한 자 - 보상대상자의 인정시점은 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 기준
상가세입자	· 폐업보상 및 휴업보상 - 도시 및 주거환경정비법 시행령 제54조제2항에 의거 상가세입자에 대한 폐업보상 혹은 휴업보상 예정 - 휴업기간은 4개월 이내로 하되, 아래의 경우에는 실제 휴업기간으로 하며, 휴업기간은 2년을 초과할 수 없다. 1. 해당 정비사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 인하여 4개월 이상의 기간동안 영업을 할 수 없는 경우 2. 영업시설의 규모가 크거나 이전에 고도의 정밀성을 요구하는 등 해당 영업의 고유한 특수성으로 인하여 4개월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로 인정되는 경우 - 보상대상자의 인정시점은 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

바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
자연환경	- 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	-
환경보전	- 지형·지질 : 현 지형을 최대한 이용한 단지계획을 수립하여 지형변화를 최소화 - 동·식물상 : 녹지면적 확보로 동·식물의 비오름 공간마련 - 대기질 : 공사시 방진망 및 세륜·세차시설 설치, 차량운행속도 제한을 통한 주변 피해 영향 최소화 - 수 질 : 임시침사지 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	-
재난방지	- 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 주변 교육환경 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 반경 200m 이내에 금정초등학교 입지 상대보호구역임	사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경영향평가서를 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 주정차 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 일조장에 등에 문제가 없도록 일조권 기준에 적합하게 건축 계획 수립	-

※ 교육환경보호에 관한 세부 계획은 교육환경영향평가 결과에 따름

마. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

1) 건축시설계획(변경)

가) 기정

구분	구역구분		획지구분		주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수	비고 (연면적, m ²)	
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)			정비계획	법적상한			
기정	금정역 산본1동2지구 재개발 정비구역	40,206.5	획지1	29,327.8	공동주택 (아파트)및 부대복리시설	50 이하	320.90 이하	342.66 이하	111m 이하/ 36층 이하	계:169,127.13 지상:101,179.24 지하:67,947.89	
주택의 규모 및 규모별 건설비용			· 건립규모 : 공동주택 8동 및 부대복리시설 / 지하3층~지상36층 · 건립비용 : 전체 세대수의 94.5%를 85㎡ 이하로 건설(법적기준 80% 이상) - 주택규모별 건립세대수								
			구분	전용면적 (㎡)	세대수 (세대)	비율(%)	비고				
			정비 계획	임대 분양	39.99	44	4.6(5.0)	· 전체 세대수(초과 용적률 증가분 제외)의 5% 이상			
					39.99	1	0.1(0.1)	-			
					49.99	24	2.5(2.7)	-			
					59.99	231	24.3(26.5)	-			
					74.99	208	21.8(23.8)	-			
					84.99	314	32.9(35.9)	-			
					114.99	52	5.4(6.0)	-			
					소계	830	87.0(95.0)	-			
			합계		874	91.6(100.0)	· 상한용적률 320.90%				
			법적 상한	임대 분양	39.99	9	0.9	· 초과용적률(21.76%)의 1/2 이상			
					49.99	39	4.1	· 장기공공임대주택 또는 임대주택			
					소 계	48	5.0	· 공급가격 : 표준건축비, 토지 : 기부채납			
					49.99	1	0.1	-			
					59.99	15	1.6	-			
					74.99	16	1.7	-			
					소 계	32	3.4	-			
					합계	80	8.4	-			
			총계		954	100.00	-				
			()는 국민주택규모 주택 건설에 따라 증가되는 세대수 제외 시 비율 ※ 향후 사업시행인가 시 건축심의에 따라 변경될 수 있음								
건축물의 건축선에 관한 계획			· 건축한계선 : 산본천로변 4m, 금산로변 3m, 당산로변 3m, 획지1 남측 경계로부터 3m · 기타 : 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의한								
기타사항에 관한 계획	공공보행통로	· 대상지 서측 대로2-5호선과 동측 중로2-12호선을 연결하는 공공보행통로 지정 ※ 공공보행통로 선형은 방향성을 유지하는 범위에서 자연스러운 형태로 조성 가능									
	차량진출입 불허구간 및 허용구간	· 출입구를 제외한 대로2-8호선, 대로2-5호선, 중로2-12호선, 중로2-A호선, 소로2-34호선 어린이공원, 사회복지시설변 일대 차량진·출입불허구간 지정									

나) 변경

구분	구 역 구 분		획지 구분		주용도	건폐율 (%)	용 적 률 (%)		높이(m) /최고 층수	비 고 (연면적, m ²)
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)			정비 계획	법적 상한		
변경	금정역 산본1동2지구 재개발 정비구역	40,205.6	획지1	29,328.0	공동주택 (아파트)및 부대복리시설	50 이하	321.17 이하	342.68 이하	111m 이하/ 36층 이하	계:169,466.64 지상:101,203.47 지하:68,263.17
주택의 규모 및 규모별 건설비용	· 건립규모: 공동주택 8동 및 부대복리시설 / 지하3층~지상36층 · 건립비용: 전체 세대수의 94.5%를 85㎡ 이하로 건설(법적기준 80% 이상) - 주택규모별 건립세대수									
	구분		전용면적 (㎡)	세대수 (세대)	비율(%)	비고				
	정비 계획	입대	39.98	44	4.6(5.0)	· 전체세대수(초과용적률 증가분 제외)의 5% 이상				
			39.98	1	0.1(0.1)					
		분양	49.96	21	2.2(2.4)					
			59.97	95	10.0(10.8)	-				
			59.98	136	14.3(15.5)					
			74.96	34	3.6(3.9)	-				
			74.97	87	9.1(10.0)					
			74.97	87	9.1(10.0)	-				
			84.96	152	15.9(17.4)					
			84.99	165	17.3(18.9)	-				
			114.92	26	2.7(3.0)					
			114.93	26	2.7(3.0)	-				
			소 계	830	87.0(95.0)					
			합계	874	91.6(100.0)	· 상한용적률 321.17%				
	법적 상한	입대	39.98	9	0.9	· 초과용적률(21.51%)의 1/2 이상 · 장기공공임대주택 또는 임대주택 · 공급가격 : 표준건축비, 토지 : 기부채납				
			49.73	32	3.4					
			49.96	7	0.7					
			소 계	48	5.0					
		분양	49.96	4	0.5	-				
			59.97	15	1.5	-				
			84.96	13	1.4					
			소 계	32	3.4	-				
	합계	80	8.4	-						
	총계	954	100.0	-						
()는 국민주택규모 주택 건설에 따라 증가되는 세대수 제외 시 비율 ※ 향후 사업시행인가 시 건축심의에 따라 변경될 수 있음										
건축물의 건축선에 관한 계획			· 건축한계선 : 산본천로변 4m, 금산로변 3m, 당산로변 3m, 획지1 남측 경계로부터 3m · 기타 : 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함							
기타사항에 관한 계획	공공보행통로	· 대상지 서측 대로2-5호선과 동측 중로2-12호선을 연결하는 공공보행통로 지정 ※ 공공보행통로 선형은 방향성을 유지하는 범위에서 자연스러운 형태로 조성 가능								
	차량진출입 불허구간 및 허용구간	· 출입구를 제외한 대로2-8호선, 대로2-5호선, 중로2-12호선, 중로2-A호선, 소로2-34호선, 어린이공원, 사회복지시설면 일대 차량진·출입불허구간 지정								

2) 용적률 산정(변경)

가) 기정

구분	계 (구역면적)	신설정비기반시설		기반시설 내 국공유지			
		토지	건축물 환산부지	신설 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기반시설중 국·공유지	대체시설 국·공유지	유상매입 국공유지
토지이용계획	40,206.5㎡	10,878.7㎡	2,283.3㎡	1,950.8㎡	-	6,738.8㎡	164.8㎡
기반시설 부지제공면적 (순부담)	· 신설 기반시설 면적 - 신설 기반시설내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기반시설 중 국·공유지 - 대체시설 국·공유지 = 10,878.7㎡ + 2,283.3㎡ - 1,950.8㎡ - 6,738.8㎡ = 4,472.4㎡ (※순부담 : 17.54%)						
기준용적률	· 기준용적률 = 232.81%						
허용용적률	· 허용용적률 = 기준용적률 + 계획유도 인센티브(최대 30%) = 232.81% + 24.31% = 257.12%						
상한용적률	· 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.5 × α) ▶ 대상지 = 257.12% × (1+1.5 × 0.16537) = 320.90% ※ 상한용적률 = 320.90%				※ α = 공공시설 제공면적 / (공공시설 제공 후 대지면적 - 건축물 환산부지) = 4,472.4㎡ / (29,327.8㎡ - 2,207.0㎡ - 76.3㎡) = 0.16537		
법적상한 용적률	· 국민주택규모주택 건립에 따른 상한용적률 완화 ▶ 대상지 법적상한용적률 = 342.66%				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 8.0% 이상 확보

※ 유상매입 국공유지 : 경로당(산본동 1033-1번지, 162.6㎡), 안양시(산본동 1032-5번지, 2.2㎡)

나) 변경

구분	계 (구역면적)	신설정비기반시설		기반시설 내 국공유지			
		토지	건축물 환산부지	신설 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기반시설중 국·공유지	대체시설 국·공유지	유상매입 국공유지
토지이용계획	40,206.6㎡	10,877.6㎡	2,300.0㎡	1,950.7㎡	-	6,738.0㎡	164.8㎡
기반시설 부지제공면적 (순부담)	· 신설 기반시설 면적 - 신설 기반시설내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기반시설 중 국·공유지 - 대체시설 국·공유지 = 10,877.6㎡ + 2,300.0㎡ - 1,950.7㎡ - 6,738.0㎡ = 4,488.9㎡ (※순부담 : 17.60%)						
기준용적률	· 기준용적률 = 232.81%						
허용용적률	· 허용용적률 = 기준용적률 + 계획유도 인센티브(최대 30%) = 232.81% + 24.31% = 257.12%						
상한용적률	· 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.5 × α) ▶ 대상지 = 257.12% × (1+1.5 × 0.16608) = 321.17% ※ 상한용적률 = 321.17%				※ α = 공공시설 제공면적 / (공공시설 제공 후 대지면적 - 건축물 환산부지) = 4,488.9㎡ / (29,328.0㎡ - 2,251.7㎡ - 48.3㎡) = 0.16608		
법적상한 용적률	· 국민주택규모주택 건립에 따른 상한용적률 완화 ▶ 대상지 법적상한용적률 = 342.68%				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 8.0% 이상 확보

※ 유상매입 국공유지 : 경로당(산본동 1033-1번지, 162.6㎡), 안양시(산본동 1032-5번지, 2.2㎡)