

금정역세권1구역 재개발사업 정비구역 및 사업시행자 지정안 주민공람 공고

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의8 제3항에 따라 우리 군포시 금정역세권1구역 재개발사업 정비구역 및 사업시행자 지정안에 대하여 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 군포시청에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 10월 16일
군 포 시 장

1. 공람기간 : 2024. 10. 21.(월) ~ 2024. 12. 4.(수) (45일간) 09:00~18:00

※ 기간 내 토요일 및 공휴일은 공람 미실시

2. 공람장소 : 군포시청 본관 5층 제3기록관(주택정책과 앞)

3. 공람내용

가. 금정역세권1구역 재개발사업 정비구역 및 사업시행자 지정안

※ 본 지정안은 향후 관련기관(부서) 협의, 주민공람 및 의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 등 행정절차 과정에서 변경될 수 있으며, 공고내용 중 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 확인할 수 있습니다.

※ 신분증 미지참시 일부 정보가 제한될 수 있음을 양지바랍니다.

4. 의견제출 방법 : 공람기간 내 의견제출서를 서면(전자문서 포함)으로 주택정책과에 제출

- 방문, 우편 : 우)15829 군포시 청백리길 6, 군포시청 5층 주택정책과 (☎031-390-0516)

- 전자 메 일 : name6305@korea.kr

※ 의견 제출서 서식 : 군포시 홈페이지 고시공고란 참조

▣ 금정역세권1구역 재개발사업 정비구역 및 사업시행자 지정안

1. 정비사업의 명칭

- 금정역세권1구역 재개발사업

2. 정비구역 및 그 면적

가. 정비구역 결정조서

정비사업 명칭	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
재개발 사 업	금정역세권1구역 재개발사업	금정동 727번지 일원	51,417.6	-

3. 정비구역 기본방향

가. 토지이용 등에 관한 기본방향

- 1) 현재의 개발현황과 미래의 삶의 질이 고려된 장래 변화에 대응한 밀도계획 수립
- 2) 주변 도시계획시설 및 정비기반시설 등 기본 인프라를 고려한 계획
- 3) 주변지역의 토지이용형태와 개발밀도, 대상지 여건을 고려한 계획 수립
- 4) 주변지역의 개발밀도 추세와 경관적 조화 고려

나. 주택건설에 관한 기본방향

- 1) 건축물에 관한 계획
 - 향후 정비계획 수립시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「군포시 도시계획조례」 등 관련법규, 상위계획 범위내에서 완화 가능한 밀도계획, 층수계획 등을 검토하도록 함.
- 2) 건축물의 용도에 관한 사항
 - 가) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「군포시 도시계획조례」 「주택건설기준등에 관한 규정」의 건축가능 용도로 제한
 - 나) 주거환경 저해용도 및 저층부 보행환경을 저해하는 용도 불허
 - 다) 공동주택용지 내 주용도는 건축법상 공동주택 중 아파트와 주택법상 부대시설 및 복리시설

도면 표시번호	위 치	면적(㎡)	비 고
-	금정동 727번지 일대	38,730.0	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설 • 주택법 제2조의 부대시설 및 복리시설

3) 건축물의 밀도에 관한 사항

가) 용적률에 관한 사항

- 대상지는 제2종일반주거지역으로 이루어져있던 지역이며 「2030 군포시 도시·주거환경정비 기본계획」 및 「군포시 지구단위계획 운용지침」에 따라 용도지역 변경시 용적률 기준을 반영하여 기준·허용·상한용적률 산출
- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 의한 국민주택규모 주택 도입 시 법적상한용적률 300.00% 이하 적용 가능

나) 건폐율에 관한 사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「군포시 도시계획조례」 등 상위계획 및 법규에 부합하는 밀도 계획
- 적정규모의 밀도계획으로 개방감 및 통풍확 보
- 공동주택용지는 「군포시 도시계획조례」에서 정한 제3종일반주거지역 건폐율 50%이하로 계획

다) 높이에 관한 사항

- 향후 정비계획 수립시 정비구역의 입지조건 및 인접지역의 주거환경 현황 등을 고려하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「군포시 도시계획조례」 등 관련법규 범위내에서 완화가능한 층수계획을 검토하도록 함.
- 건폐율 및 용적률과의 관계를 고려하여 건축물의 높이를 설정
- 주변여건 및 도시 스카이라인을 고려하고, 부지조건에 따라 단지경관의 획일화를 방지하기 위하여 층수변화를 고려하도록 함.

4) 주택건설계획

- 본 사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재건축으로 정비기반시설을 제외한 전체 부지를 공동주택용지로 개발하는 사업으로 개략적인 건축계획에 의한 계획세대수는 1,150세대임.

다. 기반시설 설치에 관한 기본방향

1) 기본방향

- 기반시설은 주민의 삶의 질을 결정하는 중요한 시설이므로 설치하여야 하는 시설의 종류, 규모, 질적 수준 등이 개발의 목표에 부합되도록 계획을 수립
- 기존 도시기반시설은 존치하여 가급적 기능을 유지
- 이용의 편의성 및 시설 상호간의 연계성을 고려하여 배치계획 수립

2) 도로

- 장래 교통수요 예측, 주변가로의 용량분석 등을 고려

3) 주차장

- 주택단지는 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조의 기준 적용
- 주차장법 제12조의 3(단지조성사업 등에 따른 노외주차장), 군포시 주차장 설치 및 관리조례 제12조의2(단지조성사업 등에 따른 노외주차장 규모) 기준 적용
- 지역주민의 주차난 해소를 위해 지상주차장 신설 및 공원 지하에 주차장을 중복결정하여 건설규모 증대 및 토지이용의 효율성 증대 (설치규모는 지하주차장 설치비용을 환산)
- 따라서 본 계획에서는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업이므로 부지면적(51,417.6㎡)의 1%에 해당하는 514.2㎡이상을 확보해야 하며 지상 : 800.0㎡, 지하B : 3,469.6㎡(연면적 6,505.92㎡), 지하C : 648.4(연면적 1,383.2㎡)를 계획함

4) 공원·녹지

- 「도시·공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령」 제12조에 따라 1,000세대 이상의 주택건설 사업계획 : 1세대당 3㎡ 이상 또는 개발부지 면적의 5% 이상 중 큰 면적의 공원·녹지 면적을 확보하여야 함
- 지정 어린이공원 시설 면적 : 2,501.8㎡
- 따라서 본 계획에서는 계획 세대수(1,150세대)를 고려한 3,450.0㎡, 부지면적(51,417.6㎡)의 5%에 해당하는 2,570.9㎡ 중 큰 면적인 3,450.0㎡를 충족하는 어린이공원 2개소 5,795.2㎡를 계획함.

4. 사업시행자 신청 개요

가. 신청인 : 주식회사 코리아신탁(대표자 : 이유청)

나. 소재지 : 서울특별시 강남구 테헤란로 508 11층(대치동, 해성2빌딩)

다. 신청현황

- 토지등소유자 3/4 이상 동의
 - ☞ 전체 토지등소유자 504명 중 388명 동의(76.98%)
- 토지면적의 1/2 이상 동의
 - ☞ 구역면적 51,417.6㎡ 중 26,854.47㎡ 동의(52.23%)

5. 정비사업 시행 예정 시기

- 정비구역 지정 고시 일로부터 2년 이내 사업시행인가

정비구역 결정도 _ 금정역세권1구역 재개발사업

