

산본신도시 정비기본계획(안)

[요 약 본]

2024. 8.



군 포 시

목 차

I. 계획의 개요

- 1. 계획의 위상 및 성격 3
- 2. 계획 수립의 배경 및 목적 5
- 3. 계획 수립의 범위 9

II. 노후계획도시의 현황과 특성

- 1. 노후계획도시의 현황 13
- 2. 노후계획도시 정비의 주요 이슈 46

III. 노후계획도시 정비기본방향

- 1. 노후계획도시 정비의 목표 51
- 2. 노후계획도시 정비의 방향 60
- 3. 공간구조 개선 계획 61
- 4. 특별정비예정구역 지정계획(안) 65
- 5. 특별정비예정구역 외 지역의 관리방안 71

IV. 부문별 계획

- 1. 기반시설계획 75
- 2. 교통계획 83
- 3. 산업·경제 활성화계획 104
- 4. 건축물의 밀도계획 108
- 5. 이주대책 등 주거안정계획 112
- 6. 저탄소 녹색도시 전환 계획 117
- 7. 건설폐기물의 재활용 촉진 계획 120
- 8. 선도지구 지정계획 122

V. 계획의 실행

- 1. 공공 및 민간부문의 역할 127
- 2. 정비사업의 단계별 추진계획 129
- 3. 정비사업의 공공기여량 산정 130
- 4. 정비사업의 자원조달계획 135

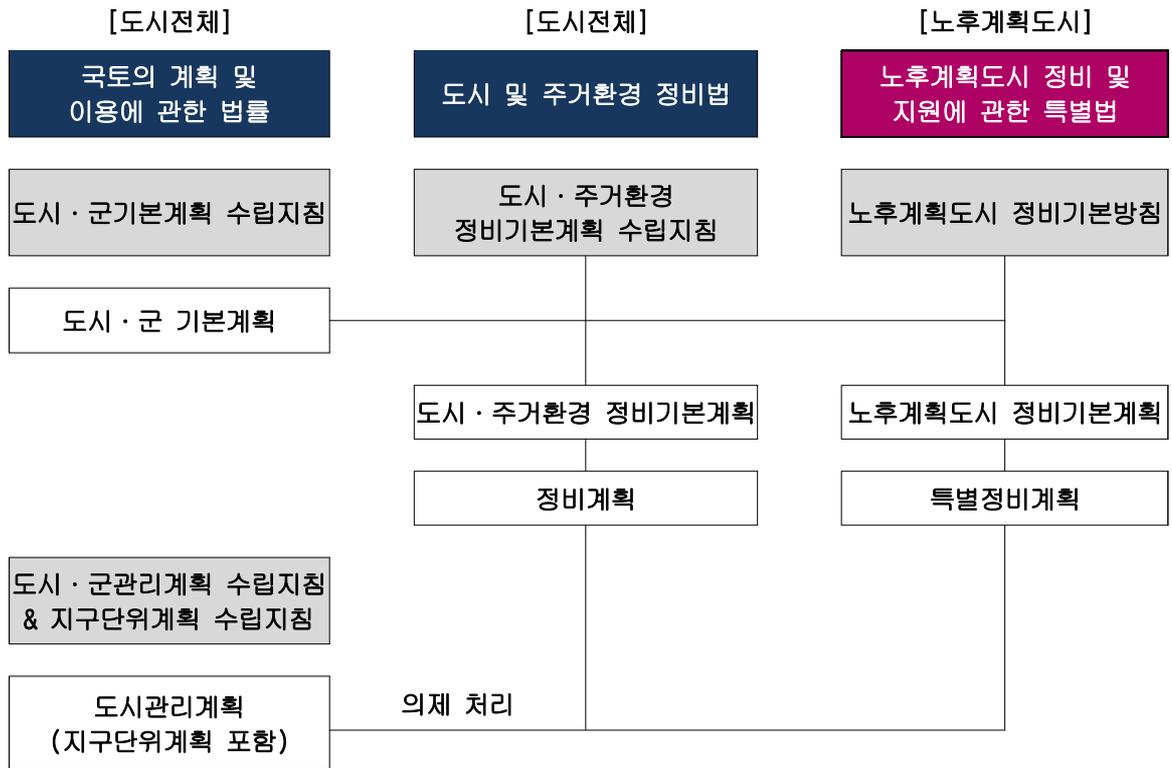
산본신도시 정비기본계획안

I. 계획의 개요

1. 계획의 위상 및 성격

가. 제도적 위상 및 성격

○ 도시기본계획의 하위계획이자, 노후계획도시 정비사업에 대해 우선 적용하는 상위계획임



노후계획도시 정비사업의 종류						
도시 및 주거환경 정비법	주택법	공공주택 특별법	도시개발법	국토계획법	역세권 개발 및 이용에 관한 법률	그 밖에 필요한 인정사업
재개발·재건축 사업	리모델링 사업	공공주택 사업	도시개발사업	도시·군 계획시설사업	역세권 개발사업	

나. 노후계획도시 정비 추진 체계

○ 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 등 현행 법률 체계로 노후화된 신도시의 신속하고 광역적인 도시정비 및 이주대책 관리의 어려움에 따라, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 노후계획도시의 종합적 정비기본계획 수립이 필요함

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

정비기본방침 수립 (국도교통부)	정비기본계획 수립 (군포시→경기도 승인)	특별정비구역 지정 (주민제안→군포시 지정)	사업시행 (조합 등)
정비기본계획 수립 지침 제시	특별정비에정구역 지정	특별정비구역 지정 및 특별정비계획 수립	개별법에 따른 처리절차 이행
정비 목표 및 계획 수립방향	특별정비에정구역의 공간적 범위	토지이용계획	도시정비법
정비사업의 추진 절차 및 체계	기반시설의 정비계획	인구·주택 수용계획	도시개발법
특례사항 및 공공기여 체계	건축물의 밀도계획	건축계획 및 기반시설 설치계획	공공주택법 등
특별정비구역 지정기준 등	단계별 추진계획	기타 사업계획	

다. 노후계획도시 정비 추진 절차



2. 계획 수립의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

1) 도시 경영의 패러다임 변화

- 1기 신도시는 준공된 지 20년 이상 경과(노후화 등으로 주민 불편 심화)한 대규모 (100만㎡ 이상) 택지에 대하여 도시기능 강화 및 주거환경개선을 위한 정비를 위하여 국가차원에서 특별법안(「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」)을 제정하고 신도시 정비기본방침을 마련하고자 함
- 이에 지자체에서 특별법 및 정비기본방침에 부합하는 산본신도시의 새로운 정비기본계획 수립(지속가능한 도시 경영을 위하여 일자리·여가·문화 등 다양한 기능이 융·복합된 자족 기반시설의 확대 등)이 필요함



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

2) 택지개발의 변천 과정

○ 변화하는 택지개발 및 도시 경영 패러다임에 부합하게 도시적 차원의 관리방안이 필요함

[표 1-2-1 택지개발의 변천 과정]

구 분	1기신도시 (1990년대)	2기신도시(2000년대)	3기신도시(2020년대)
목 적	•서울 인구 집중 분산 & 주택 공급	•주택공급 & 거점조성 및 난개발 방지	•주택공급 & 자족 및 인프라 확대
핵심기능, 계획방향	•주거 •정주성 중시	•주거 + 자족 •친환경 및 자족성 중시	•복합 (주거+산업) •접근성 및 일자리 중시
특 징	•고도 성장기의 도시 & 주택문제 대응형 주택공급 위주의 도시 모델	•수도권 외곽의 균형 개발 지향의 광역적 도시 모델	•광역인프라와 자족 및 도시서비스 특화형 도시 모델
모도시 거리	•위성형 : 20~25km 이내	•독립형 : 30~40km 이내	•연접형 : 10km 이내
도시규모	•대규모 (평균 3,033ha)	•중·대규모 (평균 1,263ha)	•중규모 (평균 568ha)
인구밀도	•중·고밀 (233인/ha) *산본:399인/ha	•중·저밀 (110인/ha)	•중·저밀 (136인/ha)
광역체계	•기능 분산형 (베드타운)	•거점 육성형 (자족도시)	•연계 확장형 (전이도시)
자족기능	•주거 지원형 3차 서비스시설(협회의 기능) •산업시설(공장 등) 입지 제한	•자족용지 : 10~15% •도시지원시설용지 도입 (자족기능 확대)	•자족용지 : 12.3~26.9% •도시첨단산단,기업지원허브, 특화단지 등
기반시설	•자동차&자가교통 중심 계획 •지하철 등 광역교통 (서울연계 중시)	•도시운영시스템도입 (U-City 등) •대중교통 지향 (녹색·신교통, 환승)	•광역교통인프라 (GTX, S-BRT) 확충 •철도망 중심 대중교통, 보육·교육환경 중시
환경계획	•소생활권 단위 도시공원 계획 - 녹지율 : 12.5 ~ 25%	•그린네트워크, 생태공원 등 개념 도입 - 녹지율 : 25 ~ 35%	•쾌적한 정주환경 창출 - 녹지율 : 30% 이상

3) 노후계획도시 정비의 한계

□ 한계점 1 : 집단적 주택 노후화 시기 도래

- 1기신도시는 90년대 초 최초 입주 이후 도시 노후화가 가속됨

[표 1-2-2 1기신도시 건설개요]

구 분	분당	일산	산본	중동	평촌
면적(ha)	1,964	1,574	420	545	511
인구(천인)	390	276	168	166	165
호수(천호)	98	69	42	41	42
인구밀도(인/ha)	199	175	399	304	329
용적률(%)	184	169	205	226	204
최초 입주	'91.9	'92.8	'92.4	'93.2	'92.3

※ 자료 : 경기도민은 새로운 1기 신도시를 기대한다 (경기연구원)

□ 한계점 2 : 인프라 부족 및 노후화

- 2·3기 신도시 대비 기반시설이 부족하므로 정주환경의 매력도가 저하됨

[표 1-2-3 신도시 공원·녹지]

구 분	1기신도시	2기신도시	3기신도시
공원녹지율	19.0%	30.8%	33.1%
1인당 공원녹지면적	8.2㎡	24.5㎡	25.3㎡

※ 자료 : 3기신도시 개발전략 및 계획기준 수립 연구(LH)

□ 한계점 3 : 자족기능 부족 (베드타운 전략)

- 주택공급 문제해결을 위한 단일용도(주거) 중심의 토지이용으로 인해 자족기능이 부족하고 베드타운으로 전략하는 결과가 초래됨

[표 1-2-4 택지개발의 변천 과정]

구 분	1기신도시	2기신도시	3기신도시
목 적	•주택 공급 •내집 마련	•주택 공급 •거점 조성	•주택공급 •자족·인프라
기 능	주거	주거+자족	복합(주거+산업)
방 향	정주성 중시	친환경+자족성	접근성+일자리
자족 용지	면적	-	799ha
	비율	-	6.7%
			561ha
			16.4%

※ 자료 : 3기신도시 개발전략 및 계획기준 수립 연구(LH)

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

나. 계획의 목적

- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제6조 규정에 따른 「산본신도시 정비기본계획」 수립을 통해 산본신도시 정비 목표와 방향, 추진계획, 세부시행방안 등을 수립함으로써 산본신도시 정비사업의 미래상을 구상하고 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 도모하고자 함
- 또한, 군포시 지역여건에 맞는 정비사업의 실질적이고 실현가능한 모델을 제시하여 산본신도시 정비사업이 원활히 진행될 수 있도록 새로운 기준과 대안적 정비방안 등을 모색하고자 함

□ 산본신도시 현주소 및 대응방안

- 기존 법체계 하에서는 문제점 극복 및 혁신기능 수용을 위한 복합적이고 광역적인 정비에 한계가 있음
- 따라서 정주공간 재편 및 도시서비스 확충 등 노후계획도시 위상 재정립을 위한 종합적 정비체계를 마련하고자 함

[표 1-2-5 기존 산본신도시 문제점]

정비사업 노후시기 도래	주거 만족도 저하	도시계획의 新 패러다임														
<p>20년 이상 100%, 30년 이상 17.8%</p>	<p>[공동주택 정비 필요성]</p> <p>찬성 86.7% 반대 13.3%</p> <p>[주거환경 만족도]</p> <table border="1"> <tr> <td>단지의 외관</td> <td>27.8 (불만족), 56.4 (보통), 28.6 (만족)</td> </tr> <tr> <td>단지 내 주차장</td> <td>17.8 (불만족), 18.0 (보통), 64.2 (만족)</td> </tr> <tr> <td>환경친화적 요소</td> <td>24.2 (불만족), 31.0 (보통), 44.8 (만족)</td> </tr> <tr> <td>문화공간</td> <td>24.4 (불만족), 43.4 (보통), 32.2 (만족)</td> </tr> <tr> <td>상하수도 부식</td> <td>13.8 (불만족), 31.2 (보통), 55.0 (만족)</td> </tr> <tr> <td>방범 및 재해 안전</td> <td>23.0 (불만족), 23.0 (보통), 38.6 (만족)</td> </tr> <tr> <td>방범 및 재해 안전</td> <td>38.4 (불만족), 38.4 (보통), 38.4 (만족)</td> </tr> </table> <p>※ 자료. 경기도민은 새로운 1기 신도시를 기대한다 (경기연구원)</p>	단지의 외관	27.8 (불만족), 56.4 (보통), 28.6 (만족)	단지 내 주차장	17.8 (불만족), 18.0 (보통), 64.2 (만족)	환경친화적 요소	24.2 (불만족), 31.0 (보통), 44.8 (만족)	문화공간	24.4 (불만족), 43.4 (보통), 32.2 (만족)	상하수도 부식	13.8 (불만족), 31.2 (보통), 55.0 (만족)	방범 및 재해 안전	23.0 (불만족), 23.0 (보통), 38.6 (만족)	방범 및 재해 안전	38.4 (불만족), 38.4 (보통), 38.4 (만족)	<p>스마트 교통관리 체계 스마트 안전도시 시스템 리빙랩</p> <p>스마트 도시</p> <p>자율주행차 UAM (도심항공교통) 디지털 물류</p> <p>모빌리티 도시</p> <p>신재생에너지 저탄소 친환경 지속가능한 생태도시</p> <p>친환경 도시</p>
단지의 외관	27.8 (불만족), 56.4 (보통), 28.6 (만족)															
단지 내 주차장	17.8 (불만족), 18.0 (보통), 64.2 (만족)															
환경친화적 요소	24.2 (불만족), 31.0 (보통), 44.8 (만족)															
문화공간	24.4 (불만족), 43.4 (보통), 32.2 (만족)															
상하수도 부식	13.8 (불만족), 31.2 (보통), 55.0 (만족)															
방범 및 재해 안전	23.0 (불만족), 23.0 (보통), 38.6 (만족)															
방범 및 재해 안전	38.4 (불만족), 38.4 (보통), 38.4 (만족)															
건축물 및 인프라의 노후화 문제 심화	주차장, 상하수도, 안전 등 주거환경 만족도 저하	도시의 자족성 강화를 위한 신기술 적용 한계														

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

3. 계획 수립의 범위

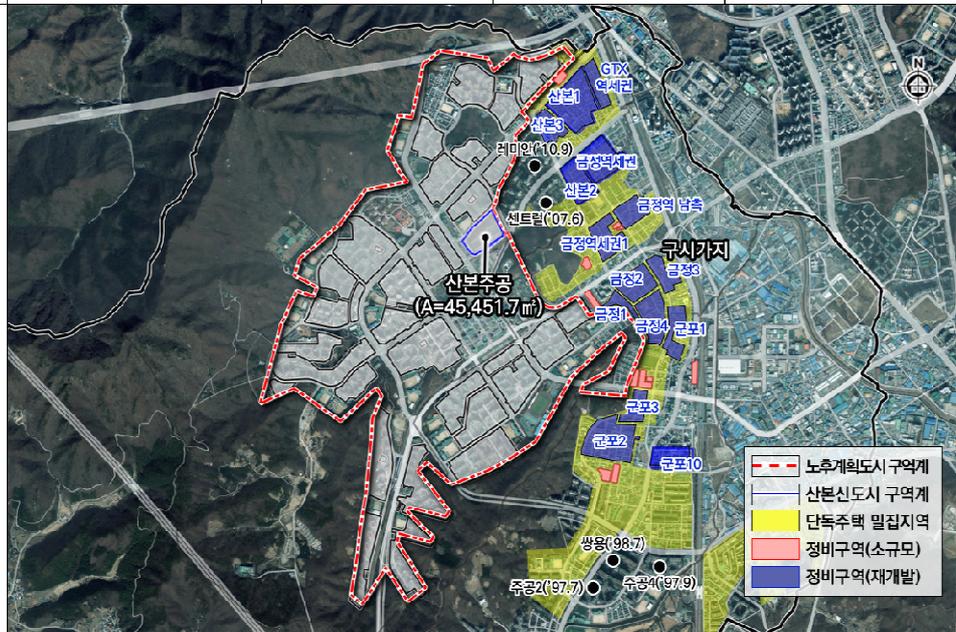
가. 공간적 범위

- 위치 : 군포시 시가화지역 일원
- 면적 : 4,248,638.2㎡

[표 1-3-1 공간적 범위]

구분	면적(㎡)	건설호수(호)	준공일	비고
노후계획도시	4,248,638.2	43,374	-	산본신도시 + 연접지역
산본신도시	4,203,186.5	41,974	1995.03.	단독 577호, 공동 41,397호
연접지역	45,451.7	1,400	1991.08.	산본주공 11단지

위치도



※ 산본신도시 택지개발사업 준공(건설교통부고시 제58호, 1995.03.08.)

나. 시간적 범위

- 기준년도 : 2022년
- 목표연도 : 2035년

다. 내용적 범위

- 산본신도시와 동질의 생활권을 형성하는 구시가지 내 연접한 단지를 포함하여 노후계획도시(산본신도시) 범위를 설정하고 정비기본계획을 수립함

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

라. 그간 추진경위

1988. 12.	- 택지개발예정지구 지정
1995. 03.	- 택지개발사업 준공
2009. 03.	- 산본지구 제1종지구단위계획 재정비 승인
2019. 06.	- 2030 군포시 도시기본계획 수립(산본/금정중생활권)
2022. 10.	- 군포시 공동주택 리모델링 기본계획 수립(산본 41개 단지)
2022. 10.	- 2030 군포시 도시·주거환경정비 기본계획 수립 (산본·광정/궁내·수리/오금·재궁 주거생활권)
2023. 03. 20	- 산본신도시 정비기본계획 수립 용역 착수
2023. 12. 26	- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제정(24.04.27.시행)
2024. 02. 02.~06	- 산본신도시 정비예정구역별 주민간담회
2024. 06. 21	- 산본신도시 정비기본계획 수립 용역 중간보고
2024. 06. 25	- 2024년 산본신도시 선도지구 선정 공모 공고(군포시 공고 제2024-950호)
2024. 07. 10	- 산본신도시 정비기본계획(안) 및 선도지구 공모지침 등 주민설명회

산본신도시 정비기본계획안

Ⅱ. 노후계획도시의 현황과 특성

1. 노후계획도시의 현황

가. 1기신도시 현황

1) 1기 신도시 인구 추이 및 밀도 현황

□ 1기신도시 주민등록인구 현황

- 사업대상지는 1기신도시(군포시, 안양시, 부천시, 성남시, 고양시) 평균(-0.69%)보다 높은 인구 감소 추세(-1.08%)를 보임

[표 3-4-1 1기신도시 주민등록인구 현황 (단위 : 인, %)]

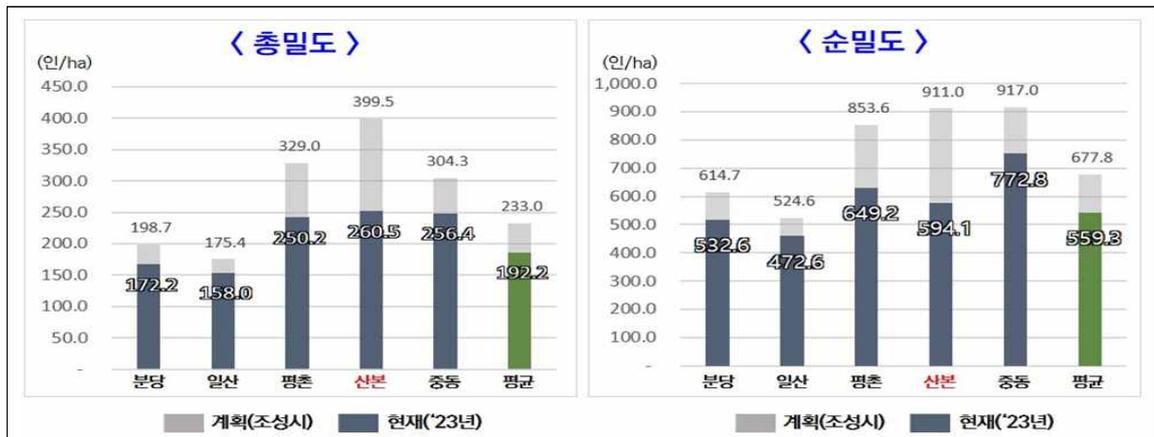
구분	평균	군포시	안양시	부천시	성남시	고양시
2019	736,393	275,852	567,044	829,996	942,724	1,066,351
2020	732,296	273,791	550,027	818,383	940,064	1,079,216
2021	726,416	268,535	547,178	806,067	930,948	1,079,353
2022	720,724	266,213	548,228	790,128	922,518	1,076,535
2023	716,102	261,229	544,660	779,968	919,747	1,074,907
연평균 증가율	-0.69	-1.08	-0.80	-1.24	-0.49	0.56

※ 자료 : 통계청, 『국가통계포털(KOSIS)』, 외국인 제외, 2023년 기준

□ 1기신도시 인구밀도 비교

- 2023년 기준으로 산본신도시의 인구는 약 11만인, 행정구역 면적은 4.2km²로 인구밀도는 260.5인/km²임
- 산본신도시의 총밀도는 계획조성당시 1기신도시 중 가장 높았으며, 현재와 차이가 가장 크게 나타남
- 순밀도는 군포시 산본 594.1인/km²로, 평균(559.3인/km²)에 비해 높은 순밀도를 보이므로 주거지 면적당 인구밀도가 높은 편으로 나타남

[그림 3-4-1 1기신도시 인구밀도 비교]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

나. 노후계획도시 현황

1) 위치 및 면적

□ 노후계획도시 위치 및 면적

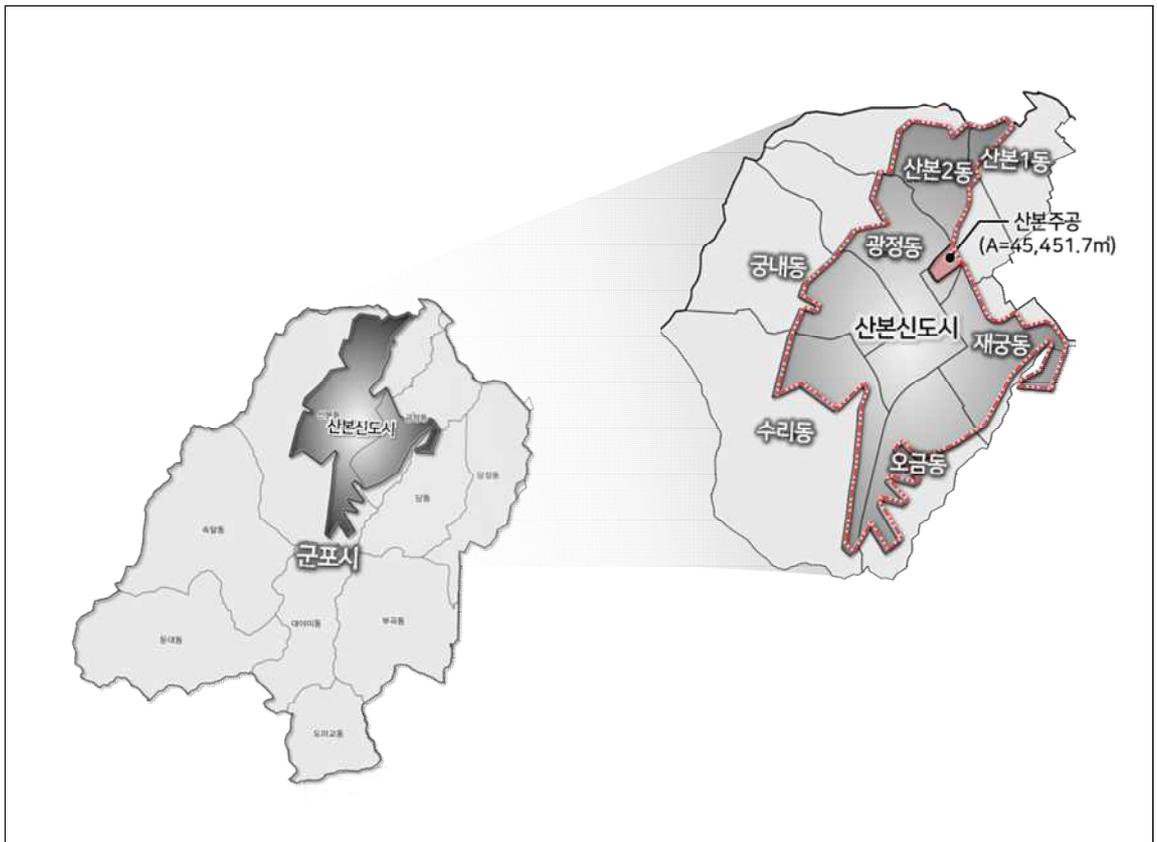
- 위치 : 군포시 노후계획도시(산본신도시+연접지역) 일원
- 면적 : 4,248,638.2㎡
 - 산본신도시 : 4,203,186.5㎡
 - 연접지역(산본주공11단지) : 45,451.7㎡

[표 3-4-2 용도지역별 면적 현황]

구 분	합계		주거지역		상업지역		녹지지역	
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)
산본신도시	4,203,187	100.0	3,242,263	77.1	301,075	7.2	659,849	15.7

※ 자료 : 군포시, 「2023 군포시 통계연보」, 2022년 기준

[그림 3-4-2 노후계획도시 위치도]



2) 인문·사회환경

□ 동별 인구 및 세대 현황

- 사업대상지를 포함하는 7개 행정동(산본1동, 산본2동, 재궁동, 오금동, 수리동, 궁내동, 광정동)의 2022년 기준 총 인구는 142,899인으로서 최근 10년(13~22)간 연평균 증가율은 -1.80%임
- 2022년 기준 총 세대수는 59,864세대로서 세대당 인구는 2.35인으로 나타남

[표 3-4-3 인구 및 가구현황]

구분		2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
합계	인구(인)	171,385	168,197	166,350	163,853	161,106	156,209	151,343	148,245	143,863	142,899
	세대(호)	62,050	61,459	61,277	60,881	60,522	60,202	59,771	60,331	60,314	59,864
	세대당인구	2.77	2.74	2.72	2.70	2.67	2.60	2.53	2.46	2.39	2.35
산본1동	인구(인)	20,302	19,828	19,658	18,981	18,397	17,487	16,502	16,117	15,734	17,133
	세대(호)	8,971	8,876	8,868	8,674	8,663	8,469	8,248	8,405	8,553	8,560
	세대당인구	2.26	2.23	2.22	2.19	2.14	2.06	2.00	1.92	1.84	1.81
산본2동	인구(인)	31,076	30,516	30,276	29,971	29,476	28,581	27,917	27,346	26,686	26,032
	세대(호)	10,192	10,082	10,055	10,045	10,046	9,971	9,918	9,987	9,971	9,875
	세대당인구	3.05	3.03	3.01	2.98	2.93	2.87	2.81	2.74	2.68	2.62
재궁동	인구(인)	23,136	22,521	22,143	21,801	21,411	20,590	19,748	19,203	18,513	18,257
	세대(호)	8,890	8,799	8,734	8,667	8,609	8,482	8,391	8,495	8,485	8,414
	세대당인구	2.60	2.56	2.54	2.52	2.49	2.43	2.35	2.26	2.18	2.15
오금동	인구(인)	25,615	25,233	24,931	24,700	24,343	23,513	22,740	22,206	21,395	21,071
	세대(호)	8,983	8,900	8,917	8,926	8,855	8,722	8,669	8,705	8,696	5,652
	세대당인구	2.85	2.84	2.80	2.77	2.75	2.70	2.62	2.55	2.46	2.42
수리동	인구(인)	20,357	19,904	19,585	19,079	18,655	17,984	17,343	16,844	16,263	15,970
	세대(호)	7,545	7,462	7,412	7,347	7,248	7,193	7,190	7,219	7,170	7,107
	세대당인구	2.70	2.67	2.64	2.60	2.57	2.50	2.42	2.33	2.27	2.24
궁내동	인구(인)	23,067	22,767	22,583	22,387	22,209	21,620	21,402	21,117	20,554	20,165
	세대(호)	7,301	7,241	7,200	7,133	7,082	6,997	6,998	7,057	7,008	6,956
	세대당인구	3.16	3.14	3.14	3.14	3.14	3.09	3.06	2.99	2.93	2.89
광정동	인구(인)	27,832	27,428	27,174	26,934	26,615	26,434	25,691	25,412	24,718	24,271
	세대(호)	10,168	10,099	10,091	10,089	10,019	10,368	10,357	10,463	10,431	10,300
	세대당인구	2.74	2.72	2.69	2.67	2.66	2.55	2.48	2.43	2.37	2.34

※ 자료 : 군포시, 「2023 군포시 통계연보」, 각 년도

※ 산본신도시를 포함하는 7개 행정동(산본1동, 산본2동, 재궁동, 오금동, 수리동, 궁내동, 광정동) 기준

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ **성별 및 연령별 인구 현황**

○ 2022년 기준 남 69,313인, 여 73,586인으로 여성인구가 더 많은 것으로 나타남

[표 3-4-4 동별 인구 성비 현황]

구 분	인구수(인)			구성비(%)		
	합계	남	여	계	남	여
합계	142,899	69,313	73,586	100.00	100.00	100.00
산본1동	17,133	8,665	8,468	12.0	12.5	11.5
산본2동	26,032	12,562	13,470	18.2	18.1	18.3
재궁동	18,257	8,616	9,641	12.8	12.4	13.1
오금동	21,071	10,183	10,888	14.7	14.7	14.8
수리동	15,970	7,606	8,364	11.2	11.0	11.4
궁내동	20,165	9,883	10,282	14.1	14.3	14.0
광정동	24,271	11,798	12,73	17.0	17.0	17.0

※ 자료 : 군포시, 「2023 군포시 통계연보」, 2022년 기준

※ 산본신도시를 포함하는 7개 행정동(산본1동, 산본2동, 재궁동, 오금동, 수리동, 궁내동, 광정동) 기준

○ 2022년 기준 50~59세 인구가 전체의 17.8%를 차지하며 가장 높은 비율을 보였고, 65세이상 인구는 16.3%의 높은 비율을 보이며 고령사회*에 해당함

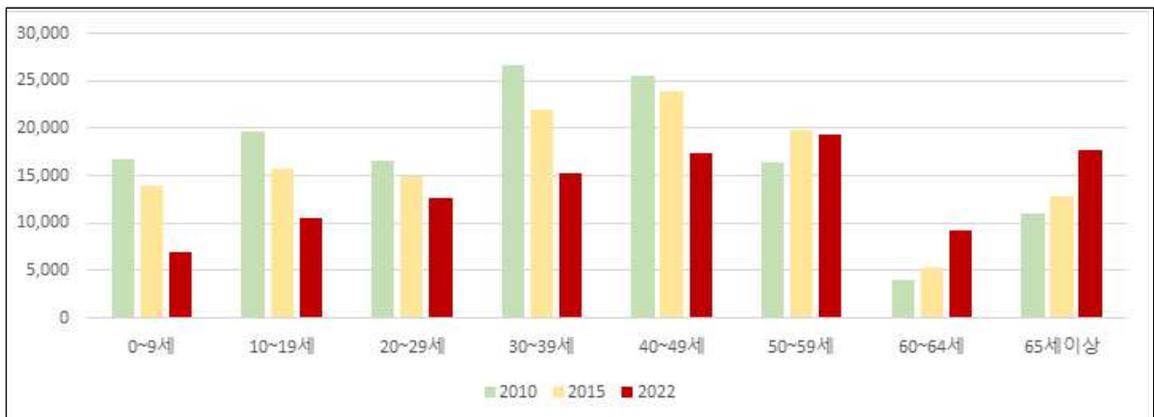
※ 고령사회*: 65세 이상 인구 비율 14% 이상 20% 미만 (국제연합(UN) 기준)

[표 3-4-5 연령별 집계구 인구 현황]

구 분	합계	0~9세	10~19세	20~29세	30~39세	40~49세	50~59세	60~64세	65세이상	
인구수(인)	2010	136,652	16,792	19,620	16,596	26,663	25,570	16,398	4,061	10,952
	2015	128,763	14,016	15,822	14,895	22,025	23,973	19,863	5,324	12,845
	2022	109,096	6,900	10,526	12,685	15,229	17,387	19,413	9,173	17,783
구성비(%)	2022	100.0	6.3	9.6	11.6	14.0	15.9	17.8	8.4	16.3
증감(인)	10~22	-27,556	-9,982	-9,094	-3,911	-11,434	-8,183	3,015	5,112	6,831

※ 자료 : SGIS 통계지리정보서비스, 집계구별 인구, 2022년도 기준

[그림 3-4-3 연령별 집계구 인구 현황]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 집계구별 인구 및 세대 현황

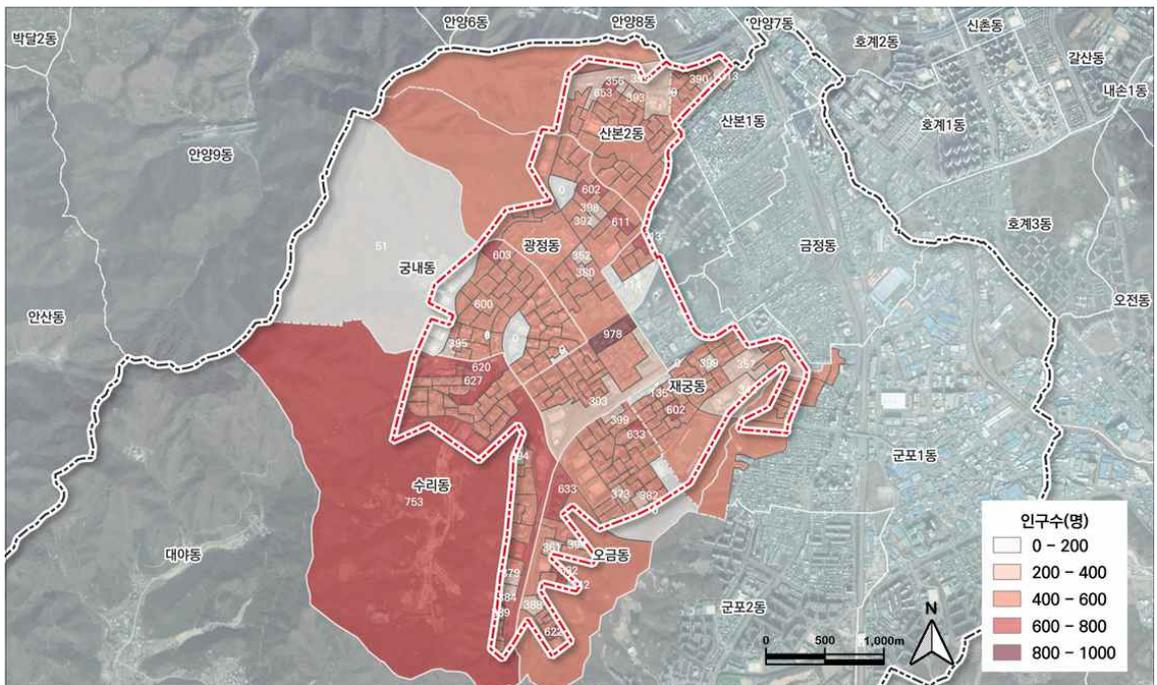
- 산본신도시를 포함하는 집계구 총 235개 중, 184개의 집계구가 400인 이상 600인 미만에 해당하는 것으로 나타났으며, 중심상업지역 북측 집계구가 978인으로 가장 큰 인구수를 보임
- 2022년 기준 총 인구는 110,015인, 총 세대수는 45,807세대로 집계되었으며, 세대당 인구수는 2.40(인/세대)로 나타남
- 산본신도시 내 공동주택 세대수는 42,407세대이며, 공동주택 인구는 101,849인으로 산정됨

[표 3-4-6 집계구별 인구 현황 (2022년)]

구 분	200인 미만	200인 이상 400인 미만	400인 이상 600인 미만	600인 이상 800인 미만	800인 이상 1,000인 미만	합계
집계구수(개)	11	25	184	14	1	235

※ 자료 : SGIS 통계지리정보서비스, 집계구별 인구, 2022년도 기준

[그림 3-4-4 집계구별 인구 현황도]



[표 3-4-7 산본신도시 내 공동주택 인구 현황 (2022년)]

구 분	값	계산식	비고
총 인구수(인)	110,015	A	집계구 통계
총 세대수(호)	45,807	B	집계구 통계
세대당 인구수(인/세대)	2.40	C = A ÷ B	집계구 통계
공동주택 세대수(호)	42,407	D	건축물대장 기준
공동주택 인구(인)	101,849	E = C × D	추정

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 산업별 사업체수 현황

- 전국 및 수도권 대비 산본신도시에서 사업체수 입지율이 상대적으로 높은 산업은 교육서비스업 및 보건업 등 3차산업 위주로 나타남
- 사업체 수는 도매 및 소매업이 26.1%로 가장 큰 비중을 차지하며, 최근 10년간 (2013년~2022년) 연평균 증가율은 정보통신업이 21.8%로 가장 높게 나타남

[표 3-4-8 사업체수 현황 및 입지계수]

구 분	사업체수 (개소)	구성비 (%)	최근 10년간		입지계수(LQ)	
			증감 (개소)	연평균 증가율(%)	전국대비	수도권대비
합계	11,110	100.0	4,264	5.0	1.0	1.0
농업, 임업 및 어업	0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
광업	0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
제조업	457	4.1	155	4.2	0.4	0.4
전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	0	0.0	-1	-100.0	0.0	0.0
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업	12	0.1	9	14.9	0.5	0.6
건설업	804	7.2	615	15.6	0.9	1.0
도매 및 소매업	2,901	26.1	1,325	6.3	1.1	1.0
운수 및 창고업	982	8.8	429	5.9	0.8	0.8
숙박 및 음식점업	1,448	13.0	264	2.0	0.9	1.1
정보통신업	352	3.2	303	21.8	1.5	1.0
금융 및 보험업	67	0.6	5	0.8	0.6	0.5
부동산업	528	4.8	131	2.9	1.0	0.8
전문, 과학 및 기술서비스업	473	4.3	293	10.1	1.2	0.9
사업시설관리, 사업지원 및 임대 서비스업	252	2.3	162	10.8	1.1	0.9
공공행정, 국방 및 사회보장행정	20	0.2	2	1.1	0.9	1.4
교육서비스업	871	7.8	217	2.9	1.9	1.9
보건업 및 사회복지 서비스업	498	4.5	51	1.1	1.6	1.7
예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업	372	3.3	111	3.6	1.4	1.4
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업	1,073	9.7	193	2.0	1.2	1.4

※ 자료 : 군포시, 「2023 군포시 통계연보」, 각 년도

※ 산본신도시를 포함하는 7개 행정동(산본1동, 산본2동, 재궁동, 오금동, 수리동, 궁내동, 광정동) 기준

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 산업별 종사자수 현황

- 전국 및 수도권 대비 산본신도시에서 종사자수 입지율이 상대적으로 높은 산업은 사업서비스업 및 교육서비스업 등 3차산업 위주로 나타남
- 종사자 수는 보건업이 15.0%로 가장 큰 비중을 차지하며, 최근 10년간 (2013년~2022년) 연평균 증가율은 수도, 하수 및 폐기물처리, 원료 재생업이 12.1%로 가장 높게 나타남

[표 3-4-9 종사자수 현황 및 입지계수]

구분	종사자수 (인)	구성비 (%)	최근 10년간		입지계수(LQ)	
			증감 (인)	연평균 증가율(%)	전국대비	수도권대비
합계	39,384	100.0	5,425	1.5	1.0	1.0
농업, 임업 및 어업	0	0.0	0	0	0.0	0.0
광업	0	0.0	0	0	0.0	0.0
제조업	1,675	4.3	-114	-0.7	0.3	0.3
전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	0	0.0	-65	-100.0	0.0	0.0
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업	150	0.4	102	12.1	0.7	0.9
건설업	2,215	5.6	985	6.1	0.7	0.8
도매 및 소매업	5,829	14.8	760	1.4	1.0	1.0
운수 및 창고업	1,242	3.2	145	1.2	0.6	0.6
숙박 및 음식점업	4,582	11.6	618	1.5	1.3	1.5
정보통신업	867	2.2	370	5.7	0.6	0.4
금융 및 보험업	476	1.2	-301	-4.8	0.4	0.4
부동산업	1,359	3.5	-124	-0.9	1.3	1.1
전문, 과학 및 기술서비스업	1,459	3.7	461	3.9	0.7	0.5
사업시설관리, 사업지원 및 임대 서비스업	3,963	10.1	74	0.2	2.0	1.6
공공행정, 국방 및 사회보장행정	1,753	4.5	220	1.4	1.3	1.7
교육서비스업	4,808	12.2	-174	-0.4	1.8	1.9
보건업 및 사회복지 서비스업	5,925	15.0	2,506	5.7	1.5	1.7
예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업	1,169	3.0	62	0.5	1.7	1.7
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업	1,912	4.9	-100	-0.5	1.4	1.5

※ 자료 : 군포시, 「2023 군포시 통계연보」, 각 년도

※ 산본신도시를 포함하는 7개 행정동(산본1동, 산본2동, 재궁동, 오금동, 수리동, 궁내동, 광정동) 기준

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

3) 토지이용현황

□ 용도지역 현황

- 산본신도시 전체면적 중 주거지역이 77.1%를 차지하고 있으며, 그 중 제3종일반주거지역이 2.5km²(60.4%)로 가장 큰 비율을 차지하고 있음

[표 3-4-10 용도지역 현황]

용도지역		면적 (㎡)	구성비 (%)	비고
합계		4,203,187	100.0	
주거지역	소계	3,242,263	77.1	
	제1종일반주거지역	332,101	7.6	
	제2종일반주거지역	378,052	9.0	
	제3종일반주거지역	2,528,661	60.4	
	준주거지역	3,449	0.1	
상업지역	소계	301,075	7.2	
	중심상업지역	112,569	2.7	
	일반상업지역	168,445	4.0	
	근린상업지역	20,061	0.5	
녹지지역	소계	659,849	15.7	
	자연녹지지역	659,849	15.7	

※ 자료 : 『산본지구 제1종지구단위계획 결정(변경)조서』

□ 용도지구 현황

- 주거, 청소년 보호 등의 목적으로 특정시설의 입지를 제한하는 특정용도제한지구가 산본신도시의 일반상업지역 내 총 4,550㎡를 차지하고 있음

[표 3-4-11 용도지구 현황]

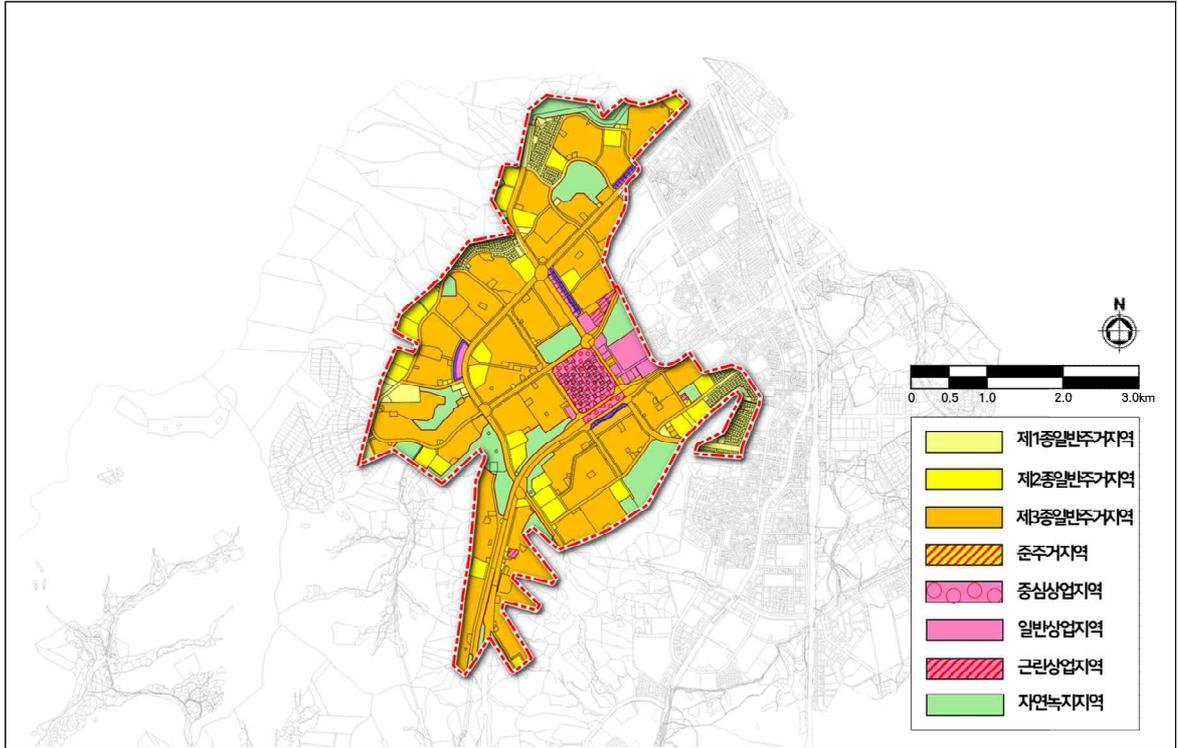
구분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
특정용도 제한지구	산본2동 1164일원	4,550	경기고2002-282 (02.12.5)	일반상업지역
	광정동 1095일원	7,165	경기고2002-282 (02.12.5)	
	궁내동 1147일원	5,790	경기고2002-282 (02.12.5)	
	금정동 874-1일원	7,080	경기고2002-282 (02.12.5)	

※ 자료 : 『산본지구 제1종지구단위계획 결정(변경)조서』

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

[그림 3-4-5 용도지역 · 지구 현황도]



4) 가구 및 획지현황

□ 공동주택 현황

- 총 14개의 단지, 42개의 아파트(지구 외였던 산본주공 11단지 포함)로 구성되어 있음
- 전체 공동주택 대지면적은 약 1,734천㎡, 평균 용적률은 약 207.1%로 나타남

[표 3-4-12 공동주택용지 현황]

가구 번호	아파트명	주소 (지번)	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	사용승인연도	비고
A1-1	한성목화	금정동 850	32,518.3	69,723.4	30.0	224.0	1992-12-15	
A1-2	무궁화주공	금정동 849	43,618.6	92,500.2	30.0	220.0	1992-04-15	
A1-2	화성무궁화	금정동 849-1	18,114.3	45,452.6	30.0	221.0	1992-12-15	
A2-1	총무1	금정동 872	61,159.5	141,459.2	30.0	238.0	1992-04-15	
A2-2	총무2	금정동 873-2	15,368.2	33,707.6	30.0	220.0	1993-06-02	
A3-1	퇴계1	금정동 875	51,144.0	116,385.7	30.0	225.0	1993-06-02	
A3-1	퇴계2	금정동 875			30.0	232.0	1995-04-22	
A3-2	울곡	금정동 876	69,278.4	156,429.9	30.0	220.0	1994-05-02	
A3-3	다산	금정동 871-11	37,374.6	72,961.8	30.0	210.0	1992-04-15	
A3-3	소월	금정동 871-7	49,654.6	112,294.9	30.0	220.0	1993-04-02	

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

[(표 계속) 공동주택용지 현황]

가구 번호	아파트명	주소 (지번)	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	사용승인연도	비고
A4	한라1	산본동 1156-1	70,630.0	81,589.1	30.0	120.0	1992-04-15	
A4	한라2	산본동 1156-15	61,289.6	128,649.8	30.0	212.0	1997-11-29	
A5	가야1	산본동 1155	78,506.9	109,647.5	30.0	197.0	1993-06-16	
A5	가야2	산본동 1155-7	60,532.8	96,417.0	30.0	197.0	1993-06-16	
A5	가야3	산본동 1155-7					1993-08-19	
A6	세종	산본동 1145	64,330.8	145,785.1	30.0	227.0	1994-07-07	
A6	을지	산본동 1145-14	47,617.7	104,228.8	30.0	220.0	1993-09-27	
A7	우측	산본동 1146-11	45,330.1	106,259.0	30.0	227.0	1994-07-07	
A7	솔거	산본동 1146	67,367.7	147,454.7	30.0	221.0	1993-09-02	
A8-1	설악	산본동 1151-9	42,112.0	90,956.3	30.0	220.0	1995-11-13	
A8-1	수리	산본동 1151-5	85,821.9	188,776.0	30.0	220.0	1994-07-16	
A8-2	덕유	산본동 1152-2	10,360.4	19,960.0	30.0	190.0	1996-06-11	
A8-3	계룡	산본동 1152-7	35,399.1	77,384.3	30.0	221.0	1992-12-15	
A9-1	동성백두	산본동 1119-4	25,420.1	55,653.3	30.0	221.0	1993-03-27	
A9-1	한양백두	산본동 1119	50,849.0	114,712.6	30.0	220.0	1994-09-14	
A9-1	극동백두	산본동 1119-3	26,052.0	60,489.5	30.0	221.0	1993-09-16	
A9-2	묘향	산본동 1148	44,847.5	100,878.6	30.0	221.0	1993-07-21	
A9-3	금강1	산본동 1148-4	40,316.5	90,329.4	30.0	220.0	1994-07-07	
E1	금강2	산본동 1147	14,342.1	31,263.5	30.0	220.0	1996-06-10	
A10-1	주몽1	산본동 1120	52,168.3	106,279.0	30.0	220.0	1995-05-03	
A10-1	주몽2	산본동 1120					1996-08-23	
A10-2	주몽대림	산본동 1121	25,145.2	54,135.3	40.0	220.0	2002-01-31	
A11-1	신안모란	산본동 1065-4	28,279.2	64,021.9	30.0	221.0	1994-10-19	
A11-2	백합	산본동 1063	28,563.3	67,932.3	30.0	220.0	1993-06-26	
A11-3	삼성장미	산본동 1092	44,733.2	103,868.1	30.0	221.0	1993-07-06	
A12-1	한양목련	산본동 1088	66,584.5	146,221.1	30.0	220.0	1994-10-04	
A12-2	우방목련	산본동 1091-1	35,264.0	79,214.6	30.0	221.0	1994-10-08	
A13-1	개나리	산본동 1066	64,526.2	131,063.2	30.0	210.0	1995-11-16	
A13-2	우성동백	산본동 1059	35,928.2	77,761.6	30.0	220.0	1993-08-12	
A14	매화1	산본동 1055	60,056.2	89,407.8	30.0	220.0	1995-10-16	
A14	매화2							
자외	산본주공	산본동 1052	43,832.7	80,387.8	13.3	183.4	1992-11-11	

※ 자료 : 『산본지구 제1종지구단위계획 결정(변경)조서』 및 건축물대장

※ 산본주공은 산본지구 지구단위계획구역 외 지역으로, 건축물 대장상 용적률 적용

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 공동주택 평형별 세대 및 주차면수

- 산본신도시 평형별 세대수는 85㎡이하가 약 72.6%로 가장 많은 비중을 차지함
- 세대당 주차대수는 평균 0.73대로, 인구대비 주차시설이 부족한 것으로 나타남

[표 3-4-13 공동주택 평형별 세대 및 주차면수]

가구 번호	아파트명	재정비 추진현황	평형별 세대수(호)				주차 대수	비고
			85㎡미만	85~102㎡	102~135㎡	135㎡이상		
A1-1	한성목화	통합 재정비 추진	-	154	266	-	455	
A1-2	무궁화주공	리모델링 추진	1,329	-	-	-	489	
A1-2	화성무궁화	통합 재정비 추진	-	130	272	-	455	
A2-1	충무1	통합 재정비 추진	2,489	-	-	-	818	
A2-2	충무2	통합 재정비 추진	476	-	-	-	280	
A3-1	퇴계1	리모델링 추진	1,011	-	-	-	293	
A3-1	퇴계2	리모델링 추진	981	-	-	-	399	
A3-2	율곡	리모델링 추진	2,042	-	-	-	871	
A3-3	다산	통합 재정비 추진	829	-	-	-	525	
A3-3	소월(삼익)	통합 재정비 추진	-	322	284	184	825	
A4	한라1	개별 재건축 추진	1,248	-	-	-	614	
A4	한라2	통합 재정비 추진	1,639	-	-	-	1,150	
A5	가야1	통합 재정비 추진	1,601	-	-	-	418	
A5	가야2	통합 재정비 추진	900	-	-	-	238	
A5	가야3	통합 재정비 추진	949	-	-	-	830	
A6	세종	통합 재정비 추진	1,827	-	-	-	915	
A6	을지	통합 재정비 추진	-	592	220	6	850	
A7	우륵	리모델링 추진	1,312	-	-	-	649	
A7	솔거	통합 재정비 추진	-	792	320	46	1,171	
A8-1	설악	리모델링 추진	1,471	-	-	-	702	
A8-1	수리	통합 재정비 추진	10	542	435	355	1,874	
A8-2	덕유	통합 재정비 추진	267	-	-	-	176	
A8-3	계룡	통합 재정비 추진	-	-	604	-	615	
A9-1	동성백두	통합 재정비 추진	-	360	100	-	418	
A9-1	한양백두	통합 재정비 추진	7	691	133	99	1,113	
A9-1	극동백두	통합 재정비 추진	-	160	312	-	432	
A9-2	묘향	통합 재정비 추진	-	502	248	34	766	
A9-3	금강1	통합 재정비 추진	1,318	-	-	-	554	
E1	금강2	통합 재정비 추진	340	-	-	-	372	

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

[표 계속] 공동주택 평형별 세대 및 주차면수]

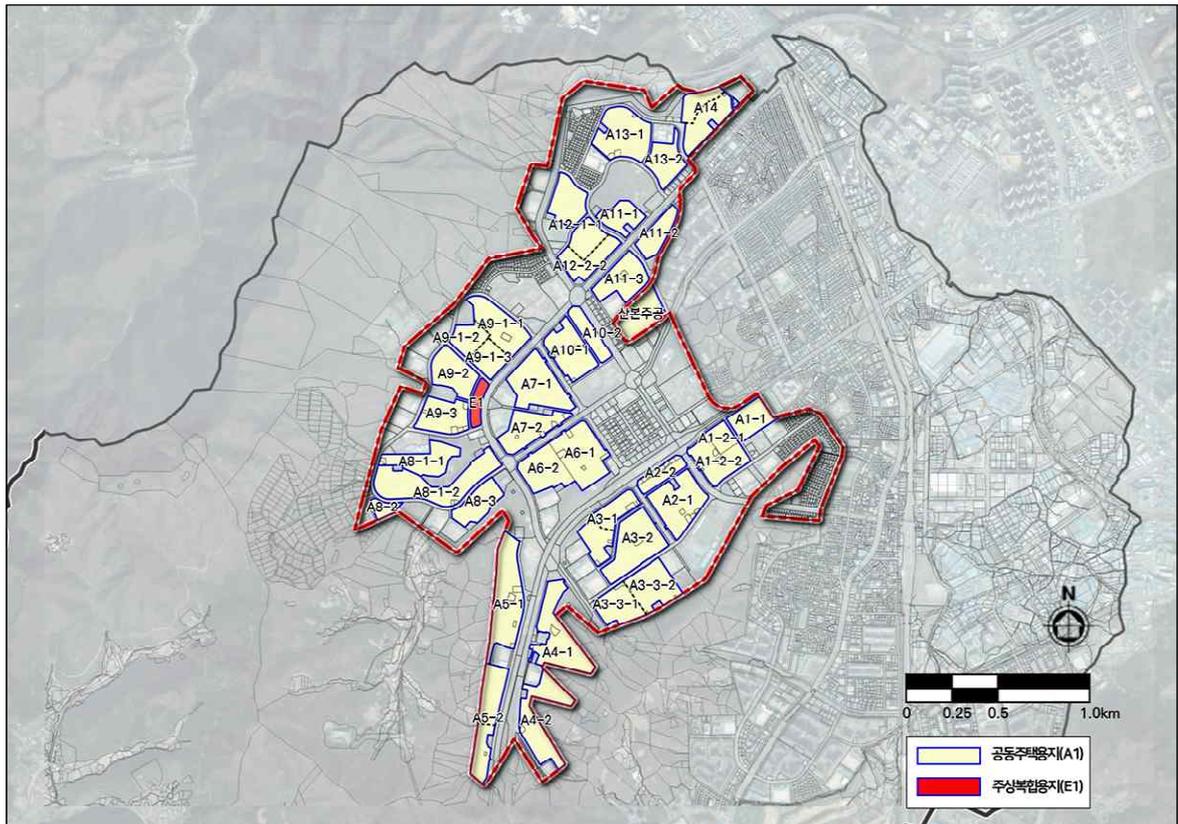
가구 번호	아파트명	재정비 추진현황	평형별 세대수(호)				주차 대수	비고
			85㎡ 미만	85~102㎡	102~135㎡	135㎡ 이상		
A10-1	주몽1	통합 재정비 추진	1,191	-	-	-	293	
A10-1	주몽2	통합 재정비 추진	927	-	-	-	373	
A10-2	주몽대림	통합 재정비 추진	525	-	-	-	527	
A11-1	신안모란	통합 재정비 추진	716	-	-	-	556	
A11-2	백합	통합 재정비 추진	-	378	158	-	508	
A11-3	삼성장미	통합 재정비 추진	-	618	204	-	823	
A12-1	한양목련	통합 재정비 추진	8	400	344	288	1,535	
A12-2	우방목련	통합 재정비 추진	792	-	-	-	591	
A13-1	개나리	리모델링 추진	1,778	-	-	-	919	
A13-2	우성동백	통합 재정비 추진	-	528	96	-	544	
A14	매화1	통합 재정비 추진	1,340	-	-	-	326	
A14	매화2	통합 재정비 추진	507	-	-	-	256	
지구외	산본주공	통합 재정비 추진	1,400	-	-	-	620	

※ 자료 : 공동주택관리정보시스템 (<https://www.k-apt.go.kr/>), 산본신도시 단지별 현황

※ 세대면적 : 전용면적 기준

※ 해당 주차대수는 공동주택관리정보시스템상 등록된 주차대수이며, 선도지구 선정 평가 시 현황 주차대수로 활용할 수 없음

[그림 3-4-6 공동주택용지 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 단독주택 현황

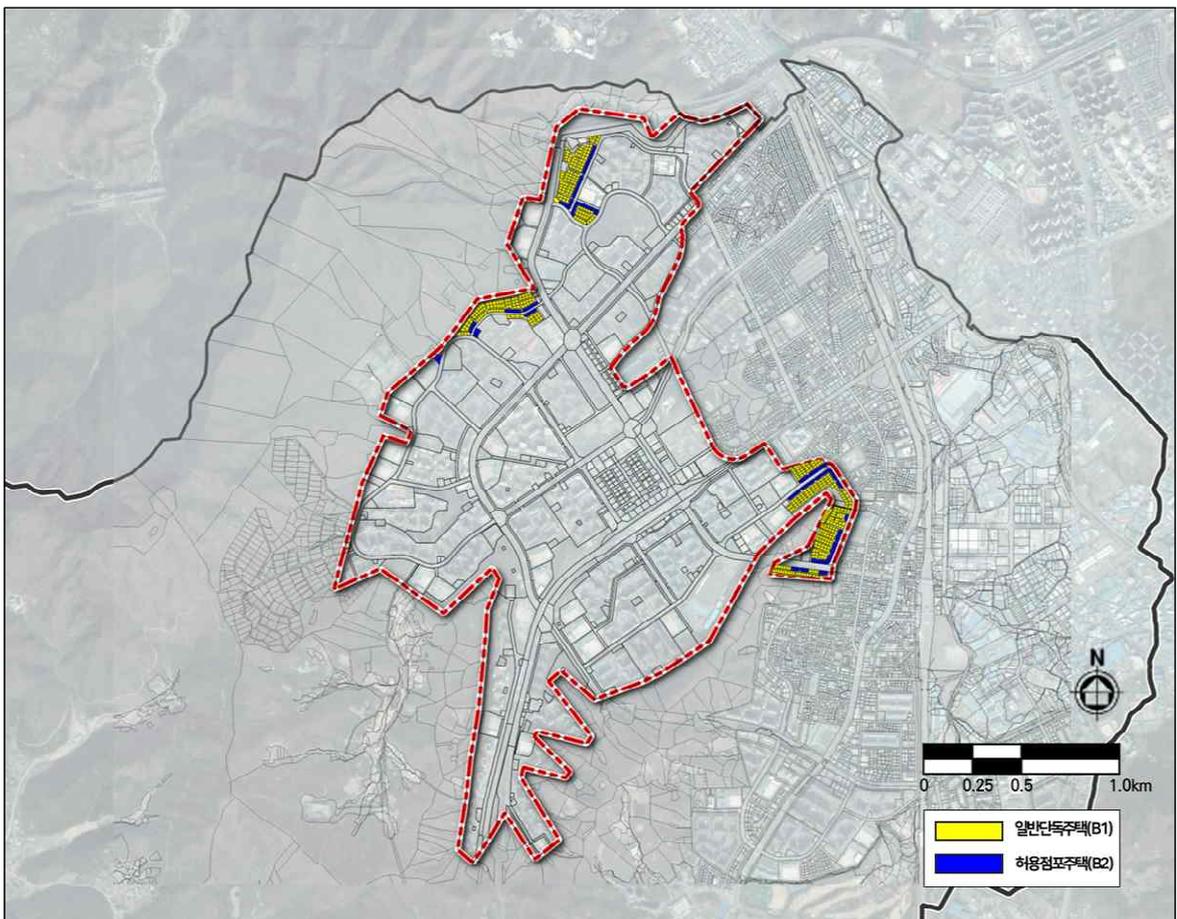
- 산본신도시 내 단독주택은 총 119,627.4㎡로서 전체면적의 2.8%를 차지함
- 총 80가구이며 건폐율 60%이하, 용적률 180%이하로 동일한 밀도체계를 형성함
- 주진입도로변에 한하여 4층이하, 연면적 40% 이하의 근린생활시설을 일부 허용하고 있으며, 점포주택의 근린생활시설 설치규모는 연면적의 40%를 초과할 수 없음
- 특별히 용도가 표시된 대지 이외에는 단독주택, 다세대주택, 다가구주택 이외의 건축물을 건축할 수 없음

[표 3-4-14 단독주택용지 현황]

가구번호	유형	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
B1	일반단독주택	단독주택	60%	180%	3층이하	
B2	허용점포주택	연면적 40%이하 근생 가능	60%	180%	4층이하	

※ 자료 : 『산본지구 제1종지구단위계획 보고서』

[그림 3-4-7 단독주택용지 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 상업용지 현황

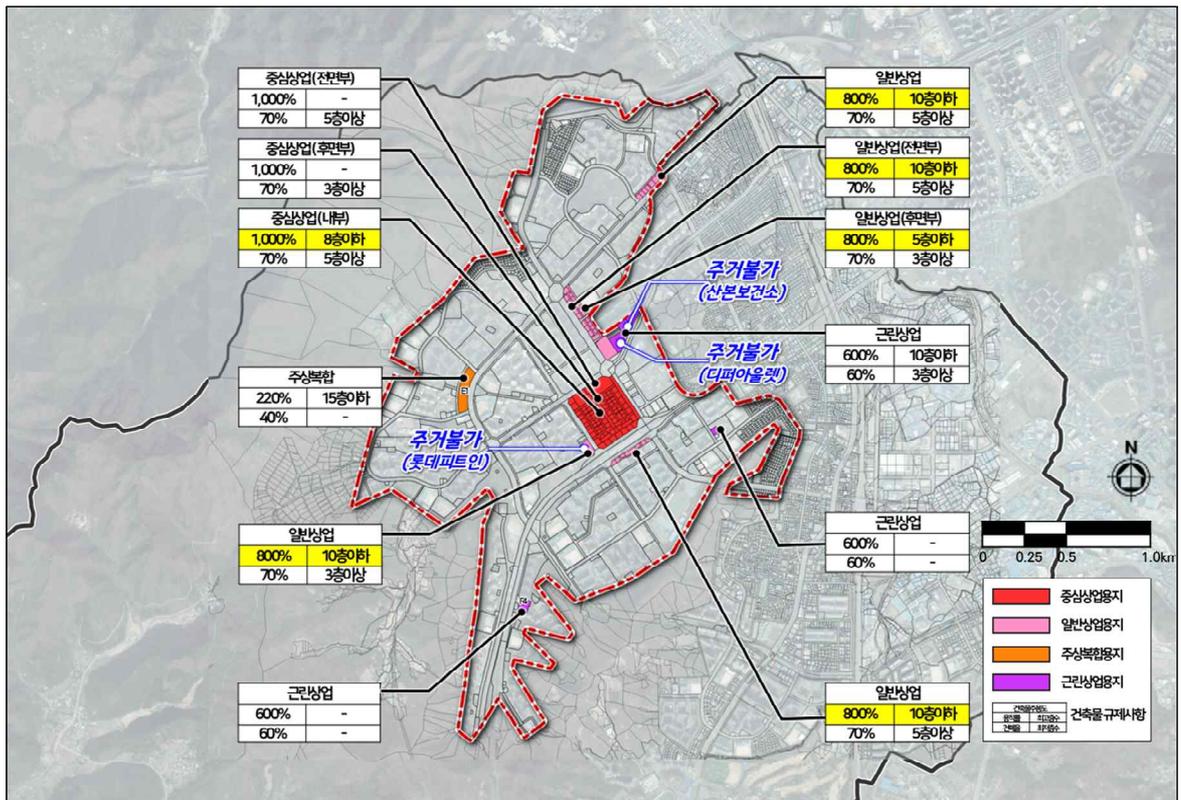
- 산본신도시 내 상업용지는 중심상업 66,685.7㎡, 일반상업 27,799.8㎡, 주상복합 14,342.1㎡ 근린상업 13,504.9㎡로 총 122,332.5㎡로서 전체면적의 2.9%를 차지함
- 상업지역 내 최고층수(8~10층) 계획에 따라 해당 용적률에 도달 불가능한 지역이 있으며, 대부분 주거복합에 따른 주거용도 허용이 가능한 사항임

[표 3-4-15 상업용지 현황]

유형	주용도	용도지역	가구면적 (㎡)	획지규모 (㎡)	획지수 (획지)	용적률 현황(%)		
						평균	최대	최소
역세권 (산본역)	판매 및 영업시설	중심상업	66,685.7	410.6 ~ 9,453.0	72	562.9	1,038.5	208.0
	근린생활시설	일반상업	27,799.8	439.6 ~ 4,039.6	34	278.2	668.4	56.1
교육연구시설	일반상업	347.1				784.2	257.2	
비역세권	주상복합시설	주상복합	14,342.1	14,342.1	1	218.0	218.0	218.0
	근린생활시설	근린상업	13,504.9	1,686.4 ~ 8,318.5	4	115.6	174.1	40.5

※ 자료 : 『산본지구 제1종지구단위계획 결정(변경)조서』

[그림 3-4-8 상업용지 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 상업지역 내 건축물 현황

- 산본신도시 내 상업지역의 용적률 기준은 중심상업지역 1,000%이하, 일반상업지역 800%이하, 근린상업지역 600%이하에 해당하며, 개발밀도 달성률은 높지 않은 것으로 나타나 고밀·복합 정비 유도를 통한 경제적 자족성이 제고됨

[표 3-4-16 군포시 상업지역 내 주상복합건축물 용적률 기준]

연면적 합계에 대한 주거용 비율(%)	800이상~90미만	700이상~80미만	600이상~70미만	500이상~60미만	400이상~50미만	300이상~40미만	30미만
중심상업지역	-	600% 이하	650% 이하	700% 이하	800% 이하	900% 이하	1,000%이하
일반상업지역	400% 이하	450% 이하	500% 이하	550% 이하	600% 이하	700% 이하	800% 이하
근린상업지역	300% 이하	350% 이하	400% 이하	450% 이하 </tr			

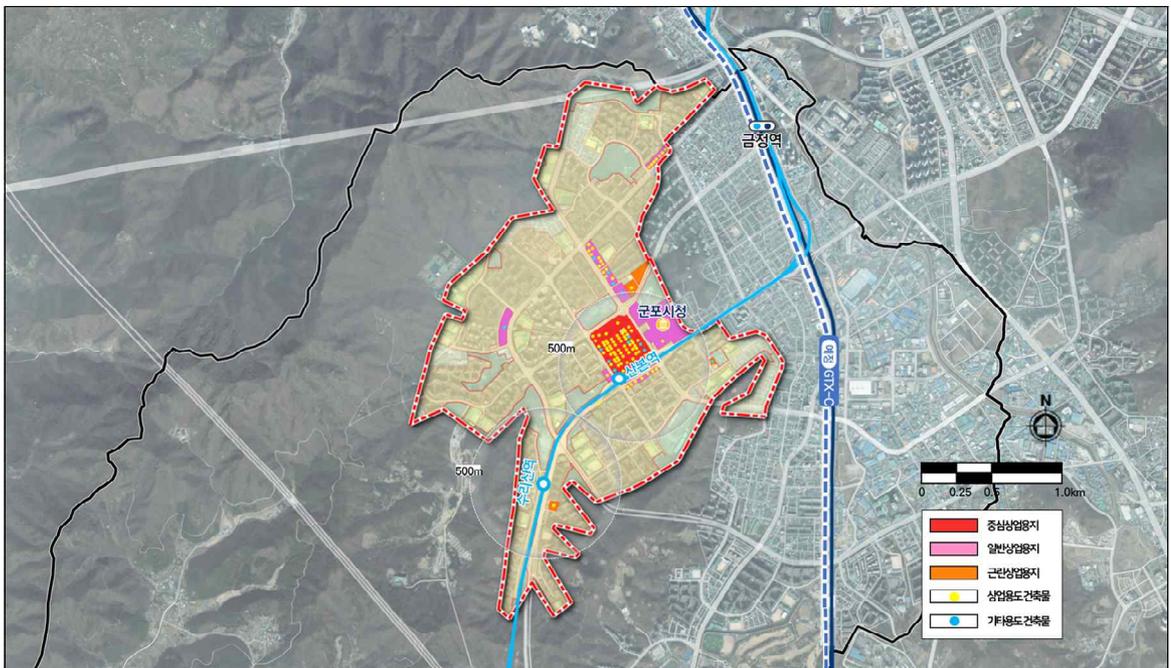
※ 자료 : 군포시 도시계획 조례 [별표 18]

※ 비고 : 주거용 비율은 주거용 부대시설 및「주택법 시행령」제4조에 따른 준주택을 포함하여 산정한다

[표 3-4-17 상업지역 내 건축물 현황]

구 분	가구면적(㎡)	비 고
중심상업지역	개발밀도 달성률	56.3%
	상업용도 수용률	79.7%
일반상업지역	개발밀도 달성률	40.4%
	상업용도 수용률	75.8%
근린상업지역	개발밀도 달성률	19.3%
	상업용도 수용률	66.7%

[그림 3-4-9 상업지역 내 건축물 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

5) 기반시설현황

□ 주요 가로망 및 교통소통 현황

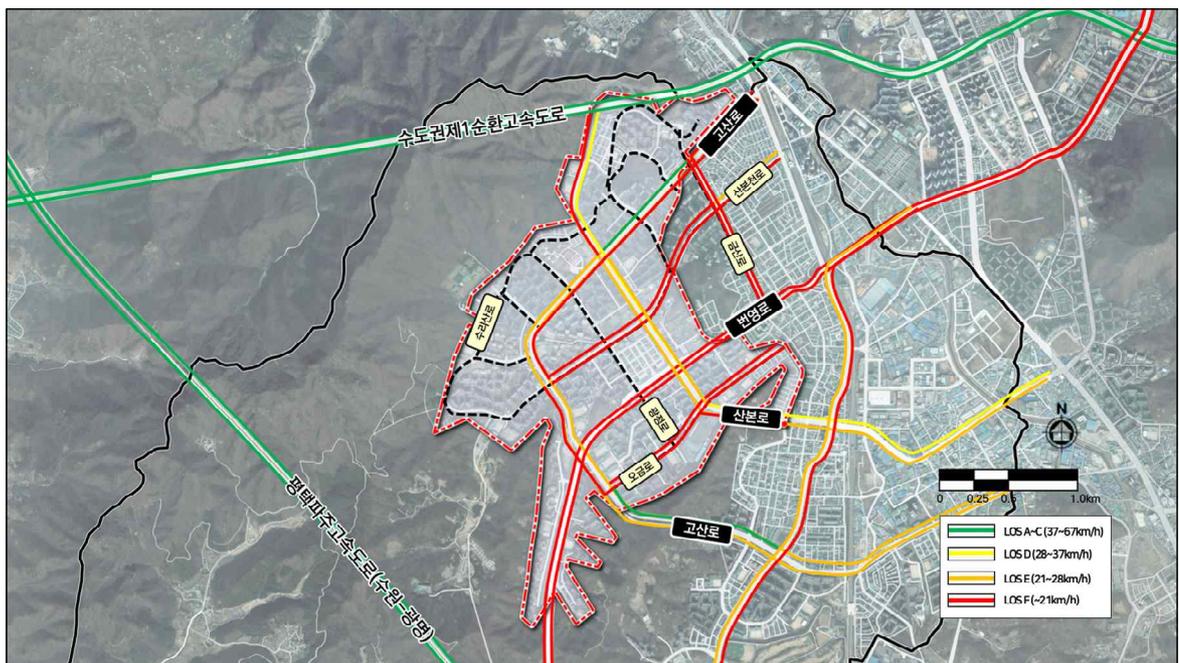
- 가로망은 3개의 주간선도로와 5개의 보조간선도로 체계로 이루어져 있으며, 국도47호선(군포로)의 오전첨두시간(08~09시) 교통량은 3,949대/시, 번영로는 3,044대/시로 상습정체구간으로 나타남

[표 3-4-18 주요 가로망 현황]

기능	도로명	구간	폭원(m)	차로수(차로)
고속도로	외곽순환도로	평촌IC ~ 조남JCT	40	8
주간선 도로	고산로	산본고가 ~ 고봉삼거리	35 ~ 40	6 ~ 8
	번영로	금정IC ~ 부곡중앙중교	30 ~ 35	4 ~ 6
	산본로	산본IC ~ 애자교	35 ~ 40	6 ~ 8
보조간선 도로	산본천로	금정역 ~ 8단지입구	30	6
	금산로	산본사거리 ~ 신환사거리	25	4
	광정로	남천병원 ~ 화산초교	25	4
	오금로	오금동주민센터 ~ 군포양정초교	20	4
	수리산로	궁내중교삼거리 ~ 8단지입구	20	4

※ 자료 : 『군포시 도시교통정비 기본계획(변경) 및 중기계획』, 경기교통정보센터(도로용량편람 분석기준)

[그림 3-4-10 가로망 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 주요도로 교통량 현황

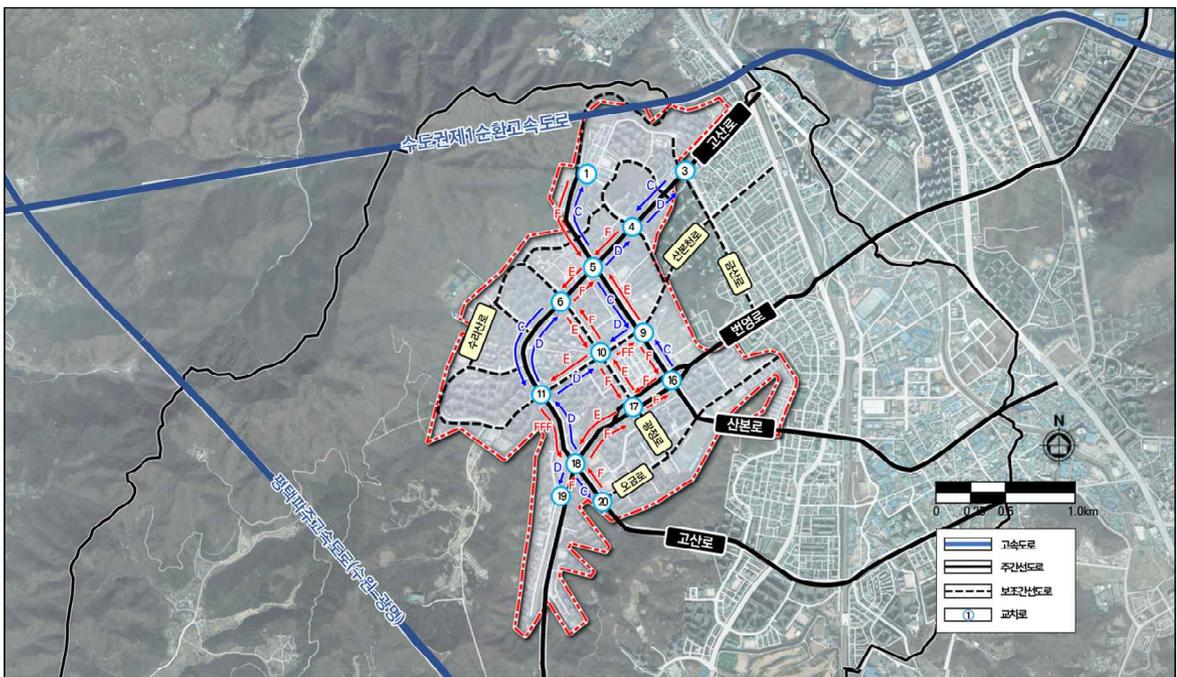
- 산본신도시 내 주요도로인 군포로, 번영로, 산본천로, 금산로, 오금로 등의 오전 첨두시간(08~09시) 평균통행속도는 13~21km/h로 서비스수준 “F” 로 나타남

[표 3-4-19 주요도로 교통량 현황]

연번	구 분	교통량(pcu/h)	서비스 수준
1	태을초교삼거리	4,655	B
3	산본사거리	3,987	C
4	노을사거리	3,000	C
5	문화예술회관사거리	6,311	D
6	남천병원사거리	3,358	C
9	중앙공원사거리	5,381	C
10	한숲사거리	2,963	C
11	8단지입구사거리	4,433	C
16	산본역동부사거리	4,955	D
17	산본역서부사거리	4,545	C
18	소방서 사거리	6,637	C
19	5단지입구삼거리	4,777	A
20	오금동 행정복지센터 삼거리	3,175	B

※ 자료 : 『군포시 도시교통정비 기본계획(변경) 및 중기계획』

[그림 3-4-11 교차로 및 교통량 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 공원 및 녹지 현황

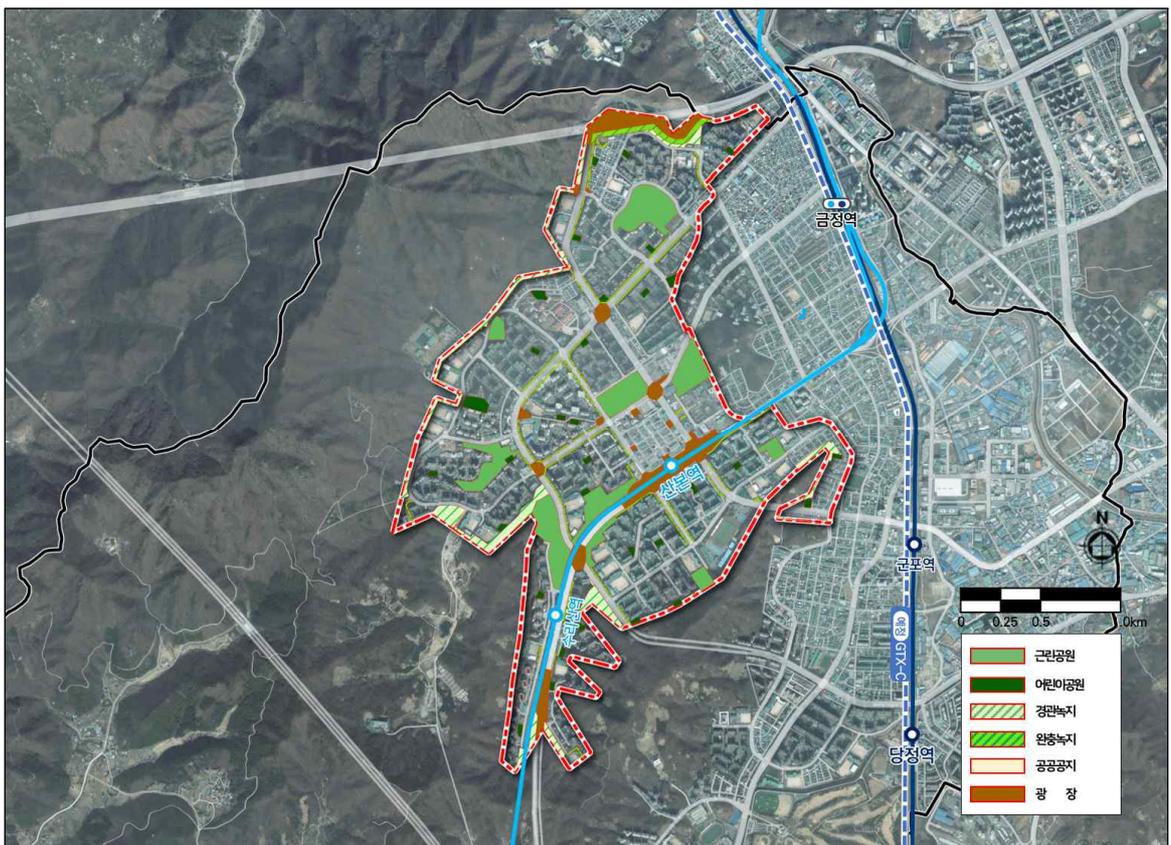
- 산본신도시 내 1인당 도시공원면적은 11만인 기준 녹지 포함 10.4㎡로서, 도시공원법상 도시공원 확보기준(6㎡) 대비 양호한 것으로 나타남

[표 3-4-20 공원·녹지 현황]

구 분	개소수	면적(㎡)	비고
도시공원	43개소	863,760	
근린공원	11개소	802,697	당동근린공원 410,277㎡ 중, 277㎡만 산본신도시 구역계 내에 포함
어린이공원	32개소	61,063	
녹지	27개소	279,492	
공공공지	1개소	152	
광장	17개소	228,999	
하천	-	-	
1인당 도시공원 면적		10.4㎡ (現 11만인 기준, 녹지포함)	

※ 자료 : 『산본지구 제1종지구단위계획 결정(변경)조서』

[그림 3-4-12 공원·녹지 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 학교 현황

- 산본신도시 내 학교는 총 29개교로, 초등학교 16개교, 중학교 6개교, 고등학교 6개교로 구성되어 있으며, 초등학교 기준 학급당 학생수는 약 24인으로 나타남

[표 3-4-21 학교 현황]

구 분	개소수(개소)	교직원수(인)	교사수(인)	학급수(학급)	학생수(인)	학급당 학생수(인)
초등학교	16개소	572	448	314	7,536	24.0
중학교	7개소	336	317	16+0	4,477	23.0
고등학교	6개소	536 (387)	457 (334)	220 (168)	4,782 (4,075)	21.7 (24.3)

※ 자료 : 『산본지구 제1종지구단위계획 결정(변경)조서』, 학구도 안내서비스

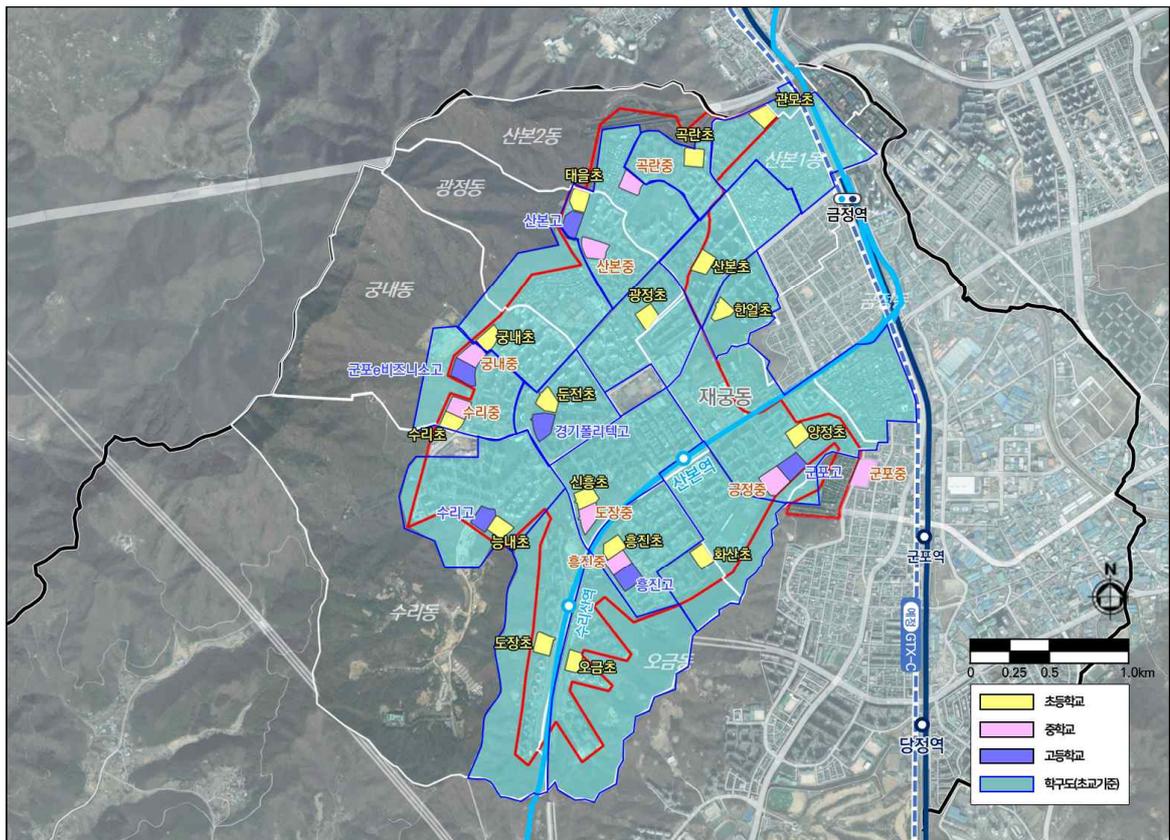
※ () : 특성화고교 제외

[표 3-4-22 2035년 교육시설 수요추정]

구 분	학생수(인)	취학인구비율(%)	학급당 학생수(인)
초등학교	17,964	4.9	25
중학교	9,652	2.6	29
고등학교	9,232	2.5	30

※ 자료 : 2030년 군포도시기본계획, 2035년 추정 교육지표

[그림 3-4-13 학구도 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 공공시설 현황

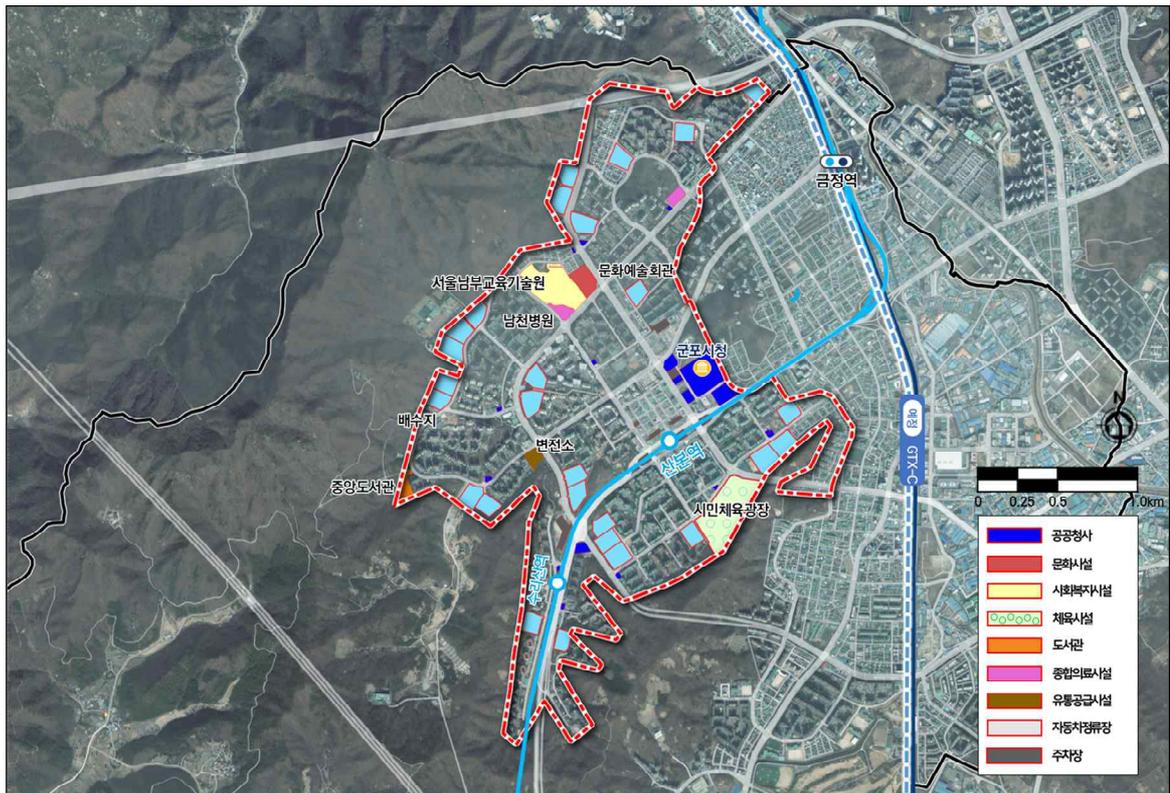
- 산본신도시 내 공공시설은 공공청사 20개소, 문화 및 사회복지시설 각 1개소, 체육시설 4개소 등으로 결정되어 있음

[표 3-4-23 공공시설 현황]

구 분	개소수	위치	면적(㎡)	비고
공공청사	20개소	금정동 844 외	76,657.3	군포시청 외 19개소
문화시설	1개소	산본동 1101 일원	16,968.1	문화예술회관
사회복지시설	1개소	산본동 1100 일원	58,523.5	서울특별시 남부기술교육원 내 엘림복지원
체육시설	4개소	금정동871 외	92,283.6	운동장 1개소(군포시민체육광장) 외 생활체육시설 3개소
도서관	1개소	산본동 1152 일원	10,730.20	중앙도서관
종합의료시설	1개소	산본동 1100-1 일원	6,977.0	남천병원
			6,448.3	남천병원 이전부지
유통공급시설	1개소	산본동 1152- 8일원	7,584.4	변전소
			5,056.0	군포배수지
자동차정류장	1개소	산본동 1156-18 일원	6,845.6	군포복합문화센터(2024 예정)
주차장	5개소	산본동 1096-1 외	21,343.1	행복1공영주차장 외 4개소

※ 자료 : 『산본지구 제1종지구단위계획 결정(변경)조서』

[그림 3-4-14 공공시설 현황도]



6) 토지 현황

□ 소유자별 현황

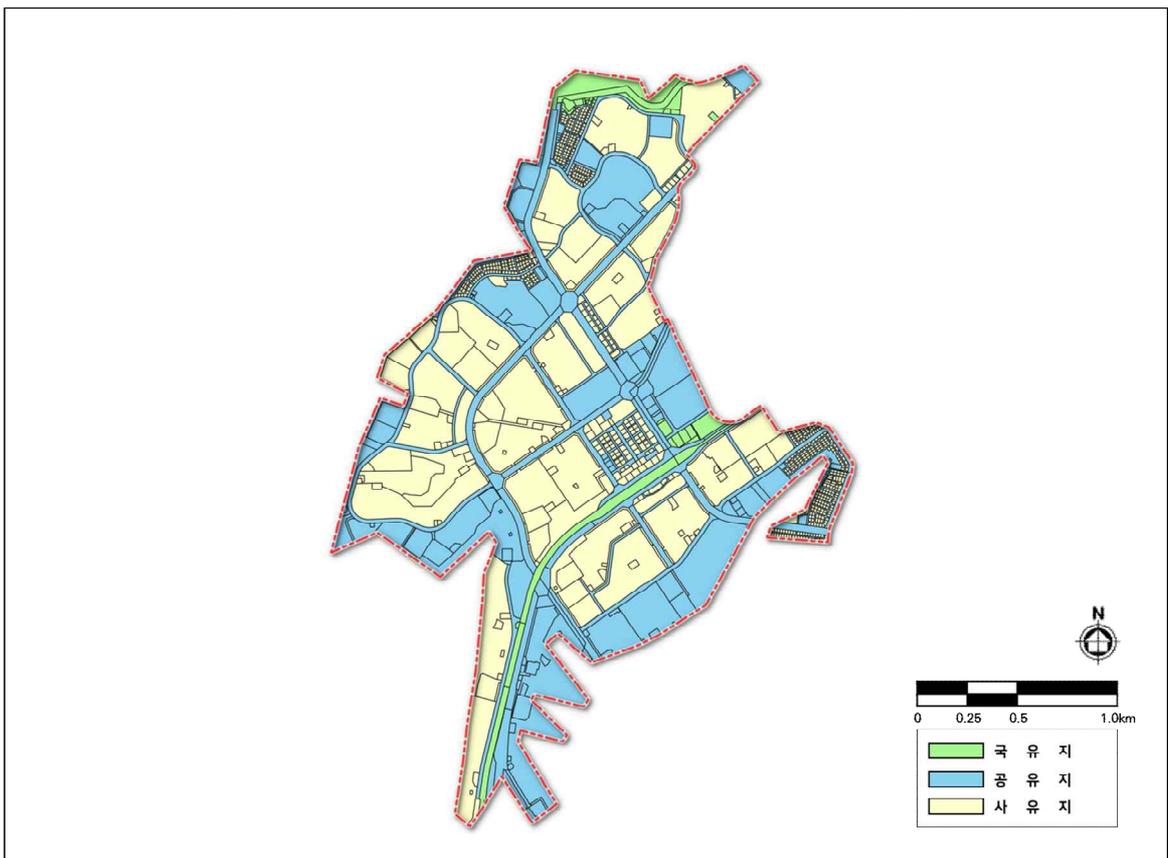
- 전체 1,197필지 중 사유지가 864필지로서, 72.2%를 차지하며 도로 등 일부 국·공유지가 333필지로 27.8% 분포함
- 면적은 사유지가 2,167,334㎡로 51.6%, 국·공유지가 2,035,853㎡로 48.4%를 차지하고 있음

[표 3-4-24 소유자별 현황]

구분	합계	국유지	공유지	사유지	비고
면적(㎡)	4,203,187	196,822	1,839,031	2,167,334	-
구성비(%)	100.0	4.7	43.8	51.6	-
필지수(개)	1,197	41	292	864	-
구성비(%)	100.0	3.4	24.4	72.2	-

※ 자료 : 토지대장(군포시 수급)

[그림 3-4-15 소유자별 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 지목별 현황

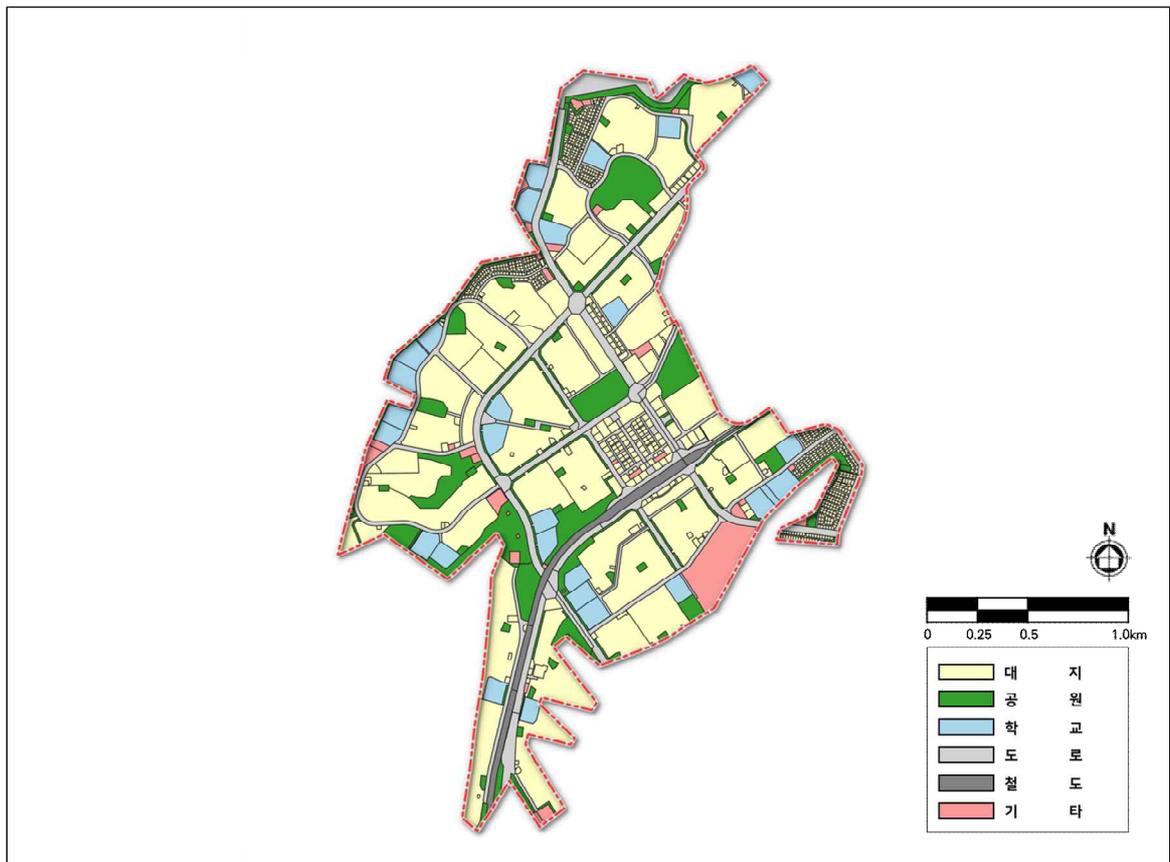
- 사업대상지 내 지목별 현황은 대지, 공원, 학교, 도로, 철도 등으로 이루어져 있음
- 전체 1,197필지 중 대지가 792필지(66.2%), 도로가 184필지(15.4%), 공원이 117필지(9.8%)로 분포함
- 면적은 대지가 2,232,603㎡(53.1%), 도로가 781,183㎡(18.6%), 공원이 617,910㎡(7.8%)로 분포함

[표 3-4-25 지목별 현황]

구분	합계	대지	공원	학교	도로	철도	기타	비고
면적(㎡)	4,203,187	2,232,603	617,910	338,038	781,183	79,093	154,360	-
구성비(%)	100.0	53.1	14.7	8.0	18.6	1.9	3.7	-
필지수(개)	1,197	792	117	31	184	6	67	-
구성비(%)	100.0	66.2	9.8	2.6	15.4	0.5	5.6	-

※ 자료 : 토지대장(군포시 수급)

[그림 3-4-16 지목별 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 규모별 현황

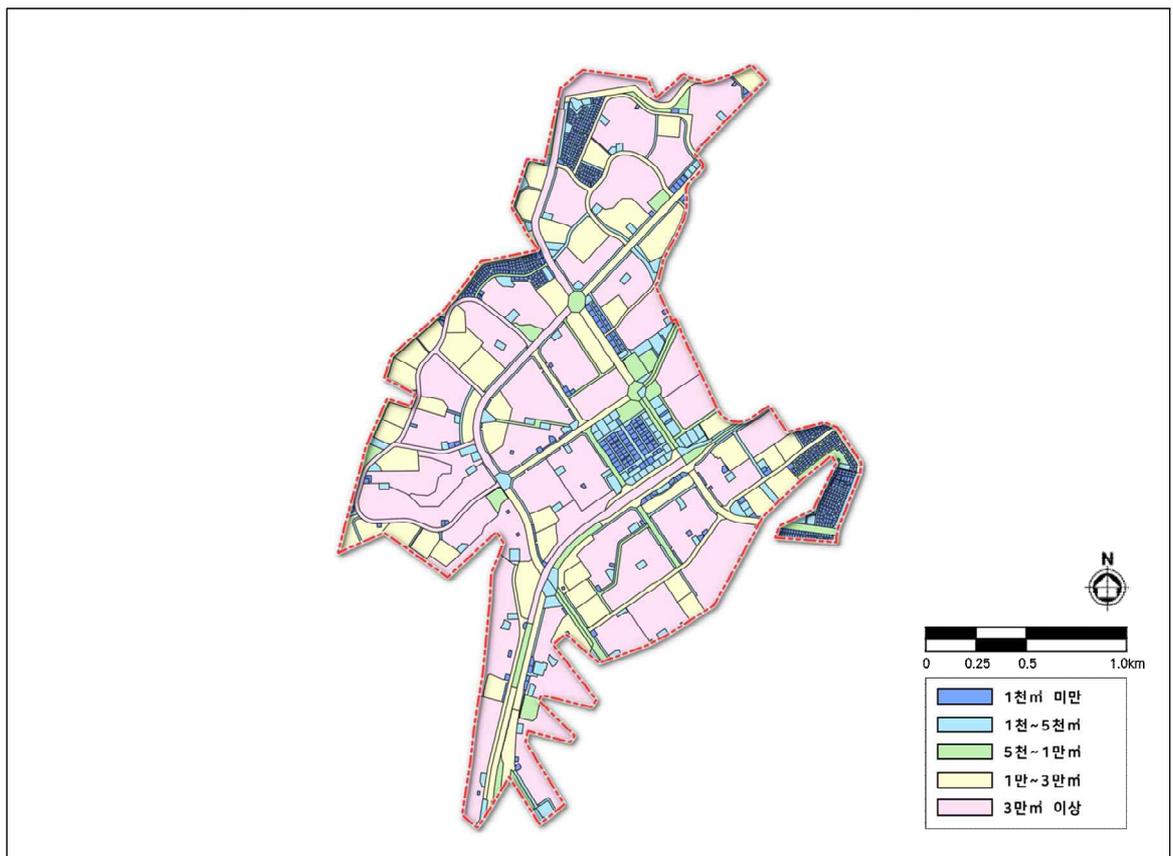
- 사업대상지 내 규모별 현황은 1천㎡미만(단독주택 및 근린생활시설용지 등), 1천~5천㎡(어린이공원 등), 5천~1만㎡(상업시설용지 등), 1만~3만㎡(학교용지 등), 3만㎡이상(공동주택용지 등)으로 이루어져 있음
- 전체 1,197필지 중 1천㎡ 미만이 841필지(70.3%), 1천~5천㎡가 209필지(17.5%), 3만㎡ 이상이 44필지(3.7%)순으로 분포함
- 면적으로는 3만㎡ 이상이 2,197,093㎡(52.3%), 1만~3만㎡가 1,058,182㎡(25.2%), 1천~5천㎡가 444,499㎡(10.6%)순으로 분포함

[표 3-4-26 규모별 현황]

구분	합계	1천㎡ 미만	1천 ~ 5천㎡	5천 ~ 1만㎡	1만 ~ 3만㎡	3만㎡ 이상	비고
면적(㎡)	4,203,187	237,048	444,499	266,365	1,058,182	2,197,093	-
구성비(%)	100.0	5.6	10.6	3.6	25.2	52.3	-
필지수(개)	1,197	841	209	36	67	44	-
구성비(%)	100.0	70.3	17.5	3.0	5.6	3.7	-

※ 자료 : 토지대장(군포시 수급)

[그림 3-4-17 규모별 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

기 건축물 현황

□ 건축물 용도별 현황

- 건축물 1,451동 중 단독주택이 541동으로 37.3%를 차지하고 있으며, 공동주택은 503동으로 34.7%를 차지하고 있음
- 근린생활시설, 업무시설 등의 건축물은 179동으로 12.4%를 차지하고 있음
- 그 외 교육연구 및 복지시설 등이 74동으로 5.1%를 차지하고 있음

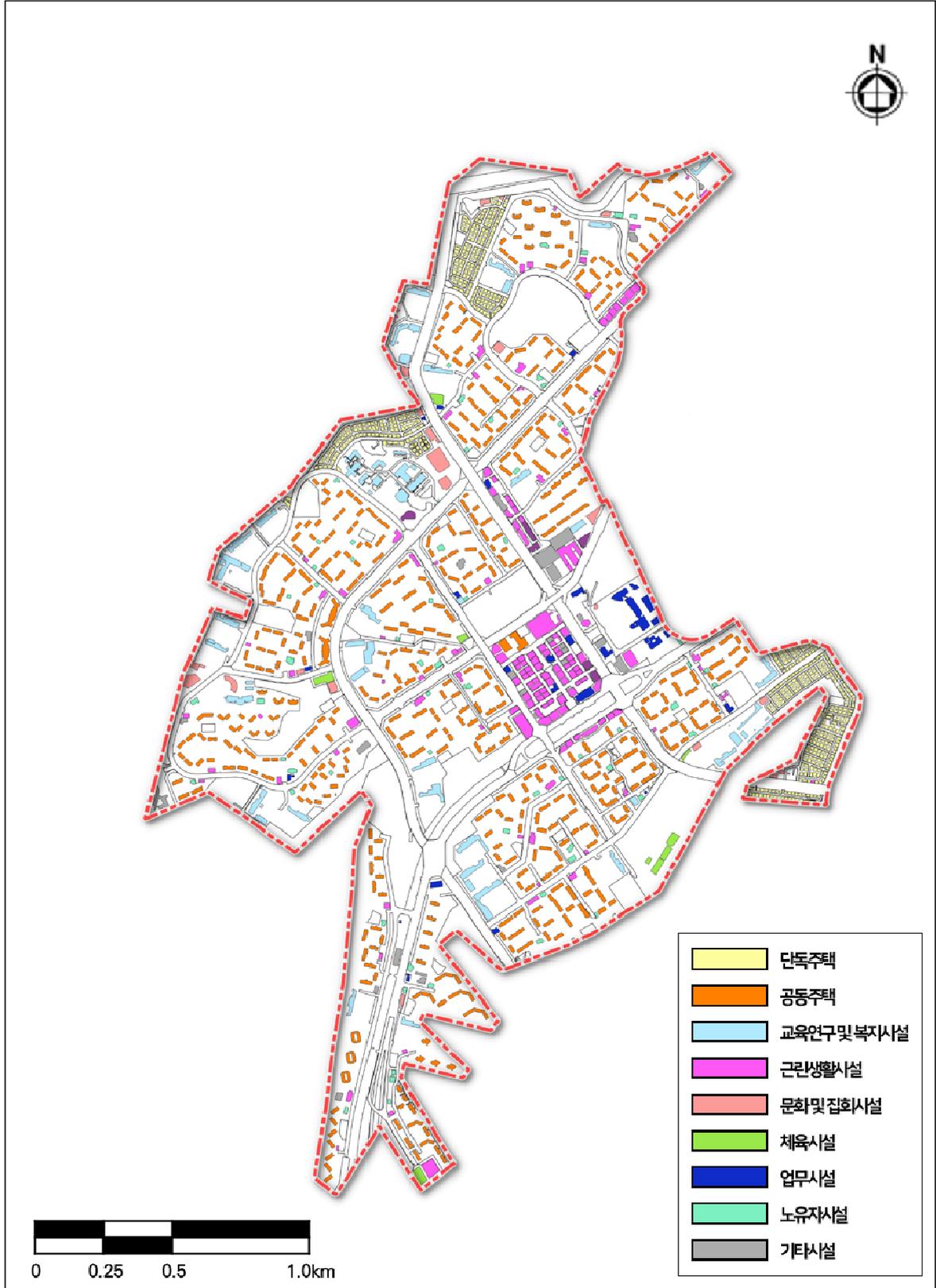
[표 3-4-27 건축물 용도별 현황]

구 분	동수(동)	비율(%)	비고
합계	1,451	100.0	-
단독주택	541	37.3	-
공동주택	503	34.7	-
교육연구 및 복지시설	74	5.1	-
근린생활시설	149	10.3	-
문화 및 집회시설	28	1.9	-
체육시설	9	0.6	-
의료시설	7	0.5	-
업무시설	30	2.1	-
노유자시설	68	4.7	-
기타시설	42	2.9	-

※ 자료 : 건축물대장(군포시 수급)

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

[그림 3-4-18 건축물 용도별 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

□ 건축물 층수 현황

- 건축물 1,451동 중 가장 많은 비중을 차지하는 3층 이하의 건축물은 734동 50.6%로 단독주택이 가장 많이 분포함
- 4층 ~ 6층 사이의 건축물은 대부분 공공청사 및 학교 등의 용도의 건축물로 분석됨
- 7층 ~ 10층 사이의 건축물은 대부분 판매시설 및 근린생활시설 용도의 건축물로 분석됨
- 11층 ~ 15층 사이의 건축물은 대부분 공동주택 및 상업시설 용도의 건축물로 분석됨
- 16층 이상의 건축물은 291동 20.1%로 대부분 공동주택이며, 일부 중심상업지역 내의 건축물이 이에 속함

[표 3-4-28 건축물 용도별 현황]

구 분	동수(동)	비율(%)	비고
합계	1,451	100.0	-
3층 이하	734	50.6	-
4층 ~ 6층	138	9.5	-
7층 ~ 10층	79	5.4	-
11층 ~ 15층	209	14.4	-
16층 이상	291	20.1	-

※ 자료 : 건축물대장(군포시 수급)

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

[그림 3-4-19 건축물 층수별 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

□ 건축물 경과연수 현황

- 2024년 1월 기준, 건축물 1,451동 중 가장 많은 비중을 차지하는 30년이상 40년미만의 건축물은 946동 65.2%로 주거시설이 가장 많이 분포함
- 20년이상 30년 미만의 건축물이 30.3%로 다음으로 큰 비율을 차지함
- 이처럼 20년이상 경과한 건축물이 대부분인 이유는 1995. 1. 31에 산본지구 택지개발사업이 준공된 후 약 30년이 경과하였기 때문임
- 그 외 20년 미만인 건축물은 60동으로 4.2%를 차지함

[표 3-4-29 건축물 경과연수별 현황]

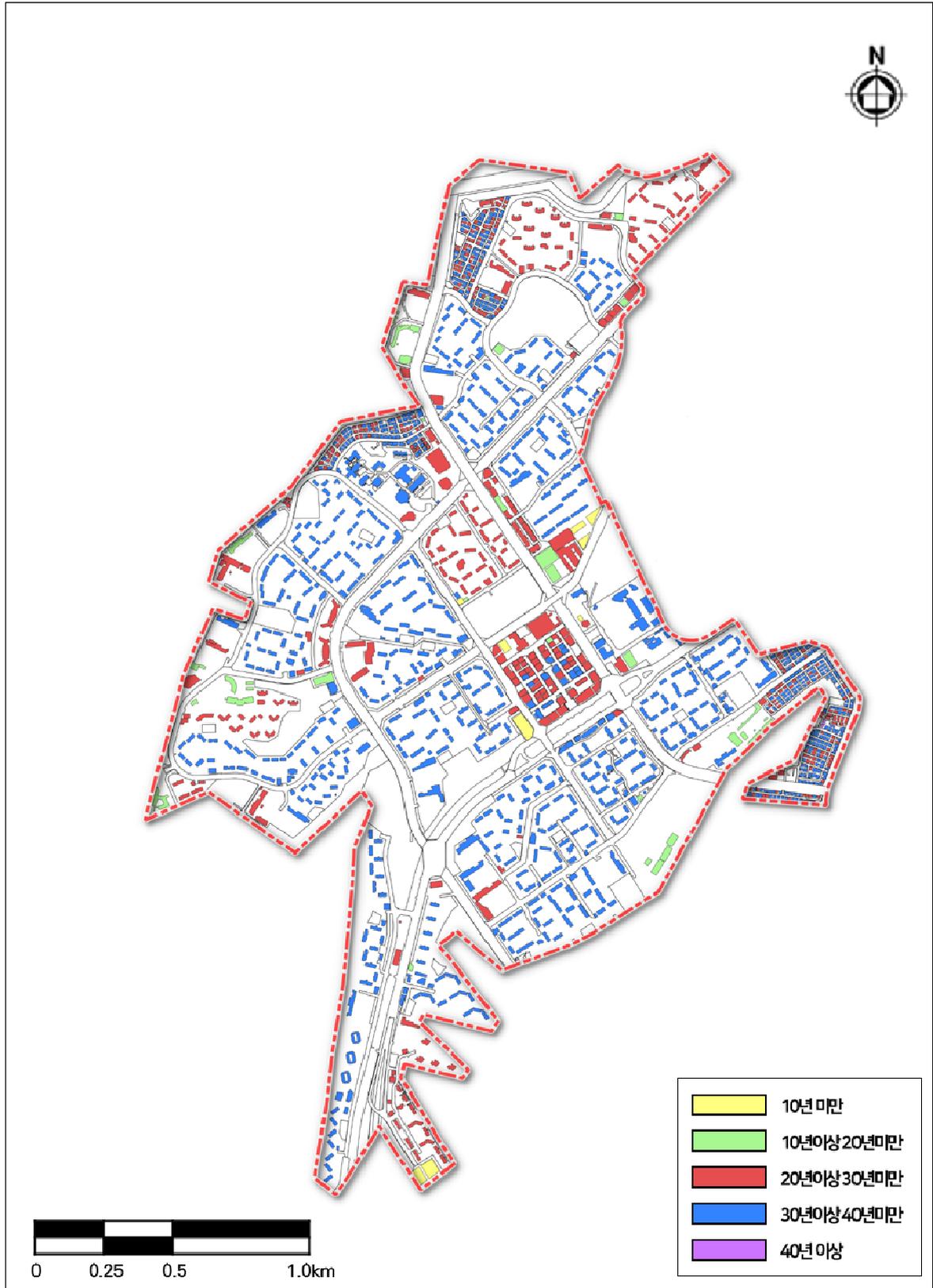
구 분	동수(동)	비율(%)	비고
합계	1,451	100.0	-
10년 미만	11	0.8	-
10년이상 ~ 20년미만	49	3.4	-
20년이상 ~ 30년미만	439	30.3	-
30년이상 ~ 40년미만	946	65.2	-
40년 이상	6	0.4	-

※ 자료 : 건축물대장(군포시 수급)

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

[그림 3-4-20 건축물 경과연수별 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

자. 관내 주요 정비 및 개발사업지구 현황

1) 관내 주요 개발사업지구 현황

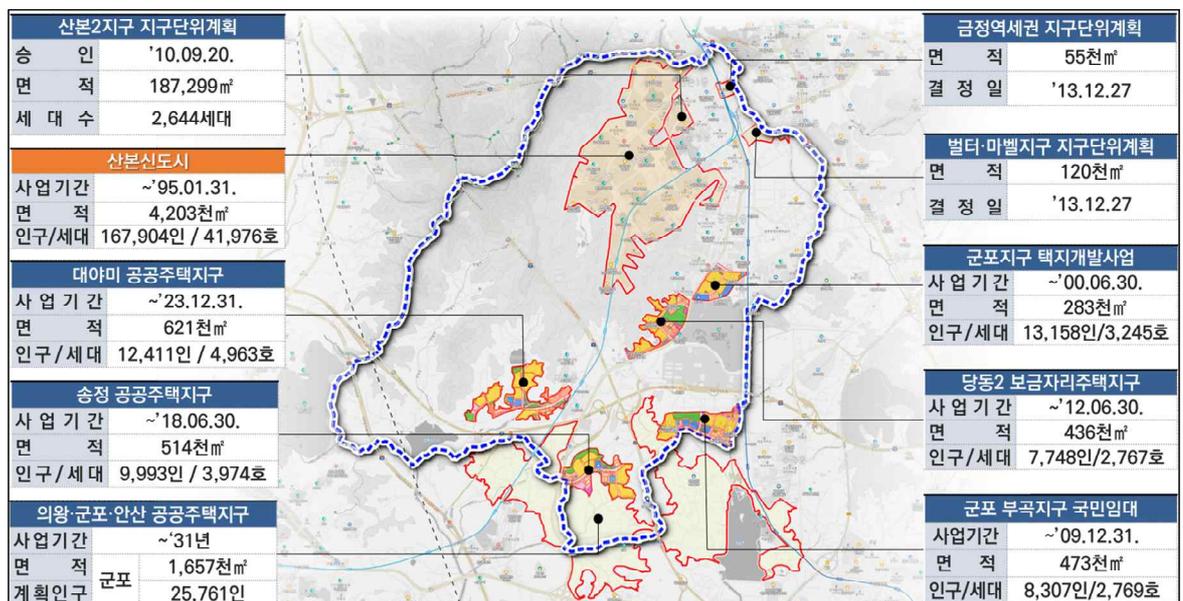
○ 노후계획도시(산본신도시) 포함 관내 10개의 개별 사업지구가 산재함

[표 3-4-30 관내 주요 개발사업지구 현황]

구 분	사업기간	면적	인구/세대	비고
산본신도시	95.01.31(승인일)	4,203천㎡	167,904인/41,976호	-
산본2지구 지구단위계획	~ 10.09.20	187천㎡	2,644세대	-
금정역세권 지구단위계획	13.12.27(결정일)	55천㎡	-	-
벌터·마벨지구 지구단위계획	13.12.27(결정일)	120천㎡	-	-
군포지구 택지개발사업	~ 00.06.30	283천㎡	13,158인/3,245호	-
당동2 보금자리주택지구	~ 12.06.30	436천㎡	7,748인/2,767호	-
대야미 공공주택지구	~ 23.12.31	621천㎡	12,411인/4,963호	-
송정 공공주택지구	~ 18.06.30	514천㎡	9,993인/3,974호	-
의왕·군포·안산 공공주택지구	~ 23.12.31	1,632천㎡	29,284인/12,201호	군포시 기준
군포 부곡지구	~ 09.12.31	473천㎡	8,307인/2,769호	-

※ 자료 : 군포시 내부자료('24.7월말 현재)

[그림 3-4-21 관내 주요 개발사업지구 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

2) 관내 정비사업 및 리모델링사업 추진 현황

□ 관내 재건축 및 리모델링 현황

- 노후계획도시(산본신도시) 내 총 2개소의 재건축 사업 및 7개소의 리모델링 사업이 추진 중임

[표 3-4-31 관내 재건축 현황]

연번	구역명	계획 세대수	면적	추진현황
1	4단지 한라1차	미정	70,630㎡	안전진단 완료
2	5단지 가야1차	미정	78,506㎡	현지조사 완료

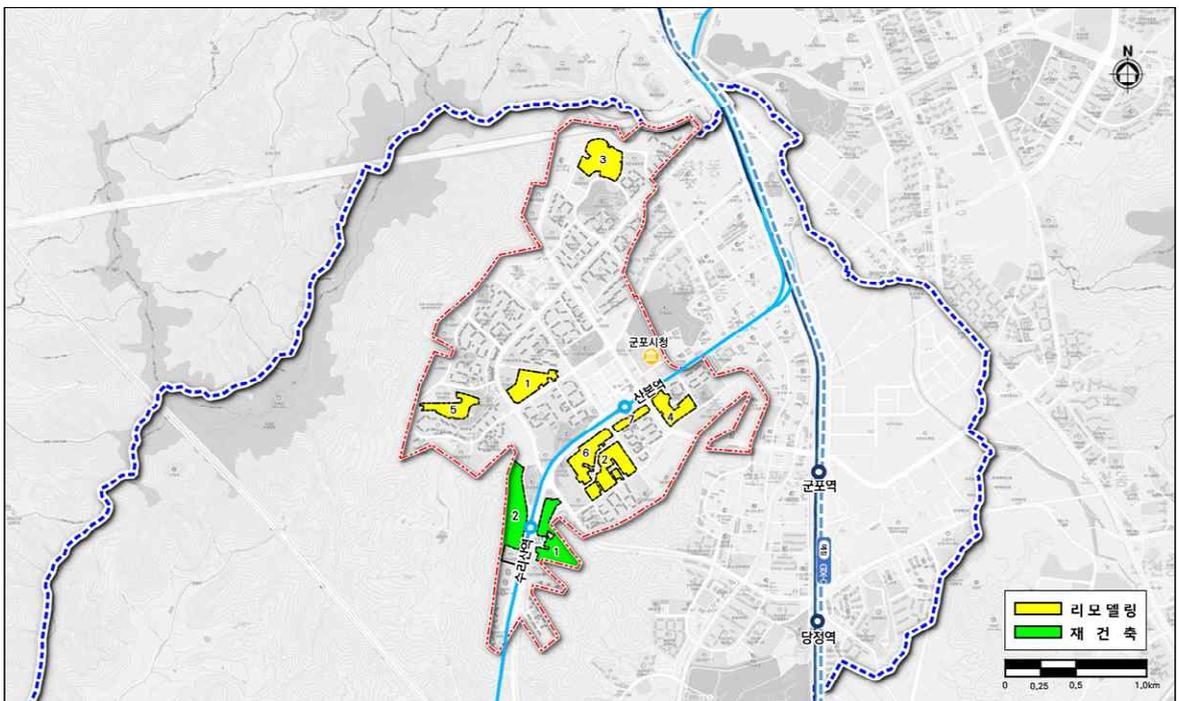
※ 자료 : 군포시 내부자료('24.7월말 현재)

[표 3-4-32 관내 리모델링 현황]

연번	구역명	계획 세대수	조합설립인가	추진현황
1	7단지 우륵	1,491세대	' 20.11.20.	건축심의 완료
2	3단지 울곡	2,324세대	' 20.12.31.	건축심의 완료
3	13단지 개나리	2,000세대	' 21.07.06.	건축심의 완료
4	1단지 무궁화	1,452세대	' 21.12.24.	건축심의 완료
5	8단지 설악	1,691세대	' 22.05.13.	조합설립 인가
6	3단지 퇴계	2,202세대	' 23.01.25.	조합설립 인가
7	2단지 충무	564세대	' 23.05.12.	1차 안전진단 완료

※ 자료 : 군포시 내부자료('24.7월말 현재)

[그림 3-4-22 관내 재건축 및 리모델링 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 관내 재개발 현황

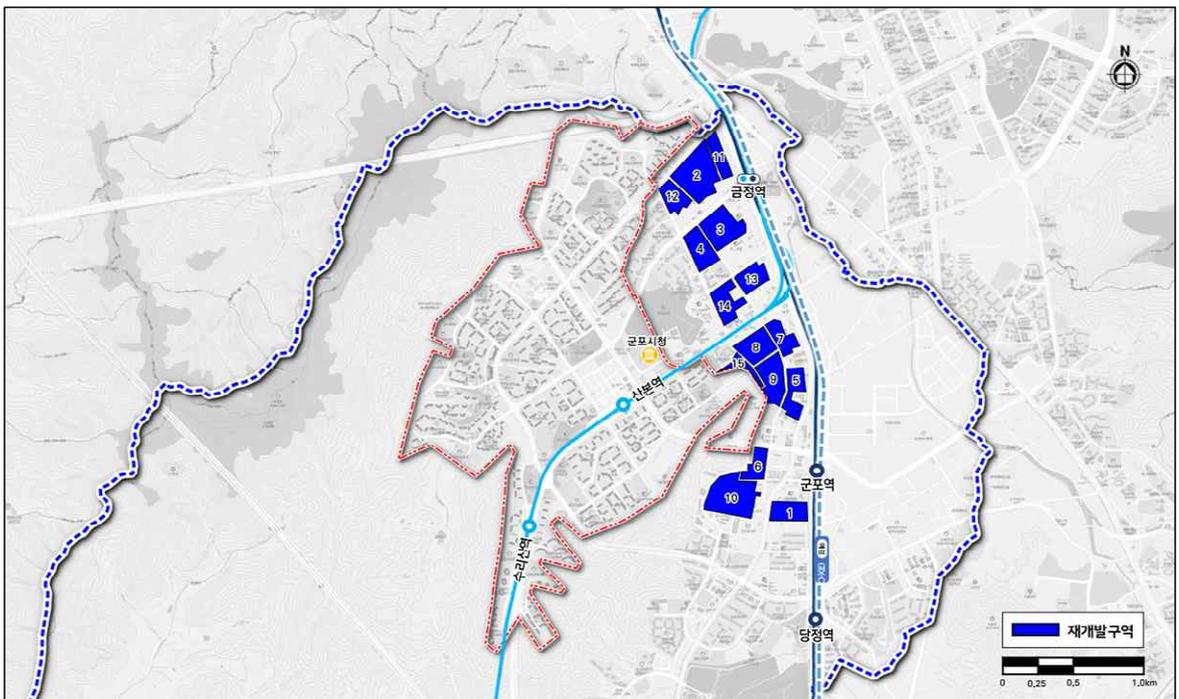
○ 노후계획도시(산본신도시) 외 총 15개소의 재개발 사업이 추진 중임

[표 3-4-33 관내 주요 재개발 현황]

연번	구역명	계획 세대수	면적	추진현황
1	군포10	1,031세대	37,721㎡	관리처분계획인가 신청
2	산본1지구	2,021세대	84,399㎡	시공사 선정
3	금정역세권	1,441세대	58,139㎡	
4	산본2지구	963세대	40,207㎡	사업시행자 지정
5	군포1구역	932세대	40,602㎡	
6	군포3구역	557세대	25,063㎡	
7	금정3구역	700세대	31,194㎡	도시경관공동위원회 심의
8	금정2구역	1,092세대	47,512㎡	
9	금정4구역	939세대	50,028㎡	주민설명회 및 주민공람
10	군포2구역	2,017세대	92,033㎡	
11	GTX금정역세권	999세대	44,027㎡	한국부동산원 검증 의뢰
12	산본3구역	605세대	31,462㎡	정비계획 입안제안
13	금정역남측	881세대	38,873㎡	정비구역·사업시행자 지정 신청
14	금정역세권1	1,005세대	43,628㎡	
15	금정1구역	552세대	19,208㎡	정비계획 입안제안 취하 (하반기 입안제안)

※ 자료 : 군포시 내부자료('24.7월말 현재)

[그림 3-4-23 관내 주요 재개발 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 관내 소규모주택 정비사업 현황

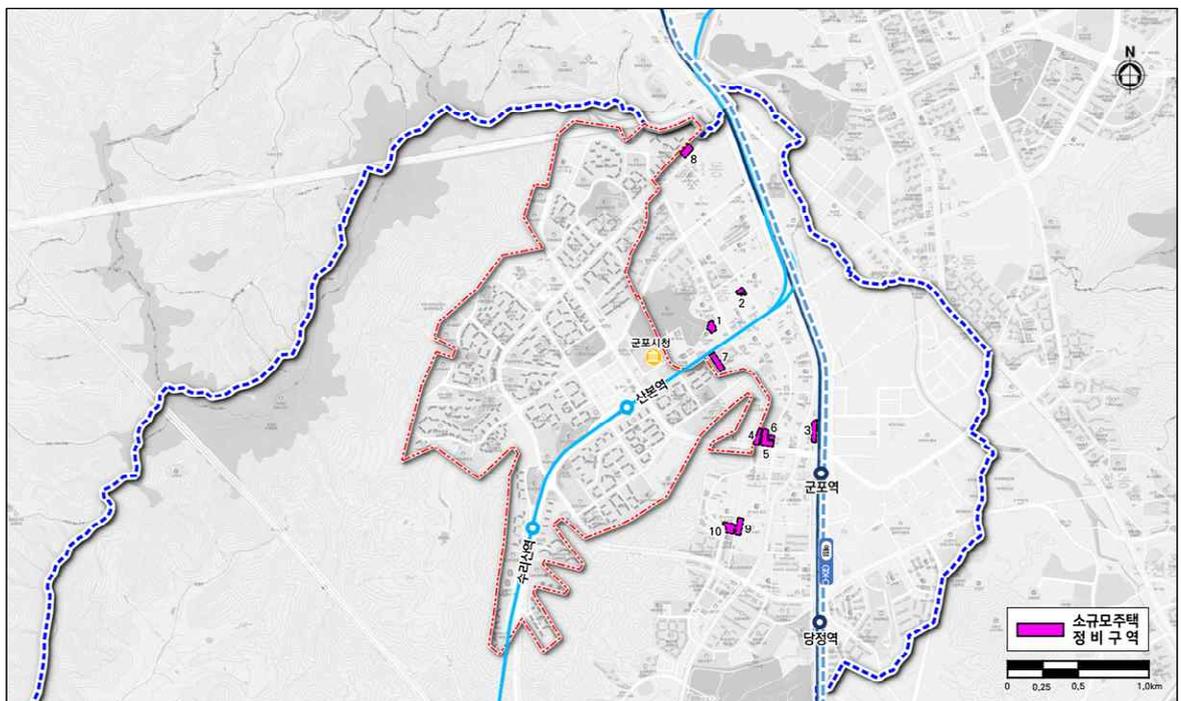
○ 노후계획도시(산본신도시) 외 총 10개소의 소규모주택 정비사업이 추진 중임

[표 3-4-34 관내 주요 소규모주택 정비사업 현황]

연번	구역명	위치	계획 세대수	면적	추진현황	비고
1	까치하이츠빌라	금정동 711-15	118세대	3,602㎡	사업시행계획인가 및 관리처분 신청	가로주택정비
2	중앙연립	금정동 728-8	70세대	2,385㎡	사업시행계획인가	소규모주택정비
3	은성빌라	당동 67-8	136세대	5,192㎡	조합설립인가	가로주택정비
4	정진아파트	당동 736-1	97세대	3,298㎡	시공사 선정	가로주택정비
5	풍성아파트	당동 740-2	190세대	6,458㎡	시공사 선정	가로주택정비
6	교보타운	당동 741-1	50세대	1,169㎡	시공사 선정	가로주택정비
7	적성아파트	금정동 744	176세대	5,474㎡	조합설립인가	소규모주택정비
8	청풍명월빌	산본동 49	115세대	4,388㎡	동의서 검인	가로주택정비
9	무궁화아파트	당동 787	138세대	4,968㎡	동의서 검인	가로주택정비
10	건국아파트	당동 790-1	141세대	4,942㎡	동의서 검인	가로주택정비

※ 자료 : 군포시 내부자료(24.7월말 현재)

[그림 3-4-24 관내 주요 소규모주택 정비사업 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

2. 노후계획도시 정비의 주요 이슈

가. 계획키워드 도출

주거환경	<ul style="list-style-type: none"> • 평형수가 다른 단지 간 통합정비방안 • 간선도로로 단절된 학교의 안전한 통학여건 조성 • 고도 제한에 따른 현실성 있는 건축배치
교통	<ul style="list-style-type: none"> • 단지 진출입로 확보를 통한 접근성 개선 및 교통수요를 고려한 도로 확충방안 검토 • 버스 노선수 확대 및 배차 증편 등 대중교통 여건 개선 • 주차시설 확충 및 불법 주정차 관리 • 자전거도로 및 관리시설 확충
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> • 공원 및 학교 등 기반시설 재배치 방안 강구 • 자족성 강화를 위한 교통 인프라 구축 • 판매시설, 첨단산업시설, 업무시설 등 자족시설 확충
용적률 및 기부채납	<ul style="list-style-type: none"> • 주민 모두가 원하는 기반시설의 기부채납 및 통합정비에 따른 용적률 완화기준 강구 • 단지 내 어린이공원의 공동주택 대지화
리모델링	<ul style="list-style-type: none"> • 리모델링 추진단지와의 통합정비 방안 모색 • 리모델링 추진단지의 사업전환 시 검토 필요
영구임대	<ul style="list-style-type: none"> • 임대단지와 통합정비 시 현실적인 사업추진방안 검토
Key Word	<div style="display: flex; justify-content: space-around; text-align: center;"> <div>통합정비예정 구역 설정</div> <div>개발밀도 관리</div> <div>교통·보행체계 개선</div> <div>기반시설 확충</div> <div>자족기능 강화</div> </div>

나. 테마별 과제 및 이슈

[표 3-5-1 테마별 과제 및 이슈]

구 분	과 제	이 슈
실현 가능한 통합정비방안	통합정비 가이드라인 제시	<ul style="list-style-type: none"> • 공간구조, 교통체계를 고려한 통합정비 단위 설정 • 기 추진사업, 기반시설 확충을 고려한 구역 설정기준 마련
형평성을 고려한 개발밀도 설정	동기부여를 위한 형평성 있는 밀도 배분	<ul style="list-style-type: none"> • 기반시설 수용 용량을 고려한 적정 밀도계획 • 신도시 내·외, 단지·구역 간 형평성 확보
교통·보행 소통여건 개선	주민 불편 해소를 위한 분야별 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 도로교통의 정량적 개선 지표 제시 및 모빌리티 연계 개선 • 통합구역 내·외 보행동선 및 연계체계 개편
공공시설 확충·재편	기반시설 이용 형평성 확보	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 및 공원·녹지 등 기존 정비기반시설 재편 • 수요 맞춤형 기반시설 확충을 통한 소외지역 최소화
경제적 자족기능 제고	활력 증진을 위한 자족기능 확보	<ul style="list-style-type: none"> • 노후 공업지역 산업지원을 통한 기능적 연계방안 모색 • 역세권 중심 상업기능 확대 및 활성화 구상

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

다. 현황종합분석

1) 현황진단 및 기본방향

□ S.W.O.T.분석

[표 3-5-2 S.W.O.T. 분석]

구 분	내 용
강점 (Strength) <ul style="list-style-type: none"> · 수도권 업무지구 접근성 우수 · 양호한 광역교통체계(외곽순환도로, 지하철, GTX 등) · 자연환경과 조화되는 쾌적한 주거환경 	약점 (Weakness) <ul style="list-style-type: none"> · 노후화에 따른 주거환경 악화 지속 · 교통소통 지·정체에 따른 생활불편 야기 · 생활SOC시설의 부족과 지역 편중
기회 (Opportunity) <ul style="list-style-type: none"> · 여건 변화에 따른 정비수요 확대 기대 · 장래 노후공업지역 산업구조 고도화와 연계한 산업지원 및 배후 주거수요 증대 예상 · 구도심 재개발, 3기신도시 개발에 따른 도시 위상 증대 	위협 (Threat) <ul style="list-style-type: none"> · 물가 상승 및 부동산 경기 위축 · 관내 가용지 부족에 따른 이주대책 수립 제약 · 정비 방향 설정을 위한 주민 갈등 우려
강점(Strength)	<ul style="list-style-type: none"> - 수도권 업무지구 접근성 우수 및 자연환경과 조화되는 쾌적한 주거환경 - 양호한 광역교통체계(외곽순환도로, 지하철, GTX 등)
약점(Weakness)	<ul style="list-style-type: none"> - 노후화에 따른 주거환경 악화 지속 및 생활SOC시설의 부족과 지역 편중 - 교통소통 지·정체에 따른 생활불편 야기
기회(Opportunity)	<ul style="list-style-type: none"> - 장래 노후공업지역 산업구조 고도화와 연계한 산업지원 및 배후 주거수요 증대 예상 - 구도심 재개발 등 여건 변화에 따른 정비수요 확대 기대
위협(Threat)	<ul style="list-style-type: none"> - 물가 상승 및 부동산 경기 위축 및 정비 방향 설정을 위한 주민 갈등 우려 - 관내 가용지 부족에 따른 이주대책 수립 제약

□ 계획과제 도출

○ 쾌적한 주거공간과 맞춤형 생활서비스로 재창조되는 “지역중심 자족도시” 구현

[표 3-5-3 계획과제 도출]

구 분	내 용
도시 및 주민의 요구변화를 고려한 통합 정비여건 마련	<ul style="list-style-type: none"> - 유형별 통합정비방안 수립 - 통합 생활권 마스터플랜 수립
교통·보행 인프라 정비를 통한 정주환경 제고	<ul style="list-style-type: none"> - 광역·내부교통 소통 강화 - 보행환경의 연속성 강화
맞춤형 생활soc시설 확충을 통한 도시 서비스 고도화	<ul style="list-style-type: none"> - 수요 맞춤형(노인, 여가 등) 시설 확충 - 공원 및 기반시설 연계 강화
역세권 활성화를 통한 경제적 자족성 제고	<ul style="list-style-type: none"> - 융·복합화를 통한 중심공간 구현 - 고용 창출을 위한 3차 서비스시설 도입

산본신도시 정비기본계획안

Ⅲ. 노후계획도시 정비기본방향

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

1. 노후계획도시 정비의 목표

가. 노후계획도시 정비의 목표

○ 양질의 주거공간과 자족 인프라 확충으로 재창조되는 “RISE-UP 산본(山本)”

[그림 4-1-1 산본신도시 정비의 목표]



나. 목표 및 실현전략

[표 4-1-1 목표 및 실현전략]

구분	목표	실현전략
세대 공감	생활밀착형 N분 도시	<ul style="list-style-type: none"> · 수요 맞춤형 생활SOC시설 확충(노인·여가·복지·편의) · 이용 형평성 확보, 커뮤니티 증진
자족 강화	동반성장 자족 도시	<ul style="list-style-type: none"> · 노후 공업 산업구조 고도화 지원(공공 필요시설 공공기여 연계) · 역세권 상업기능 확충 유도(주거, 자족 등 복합개발)
교통 증진	스마트 모빌리티 도시	<ul style="list-style-type: none"> · 대중교통 지향(역세권 연계) · 광역교통 및 구도심 소통 강화 · 보행환경 및 PM동선 개선
환경 친화	지속가능한 생태 도시	<ul style="list-style-type: none"> · 공원체계 재편(보전, 확장) · 보행중심 초록길(공원, 단지 연계)

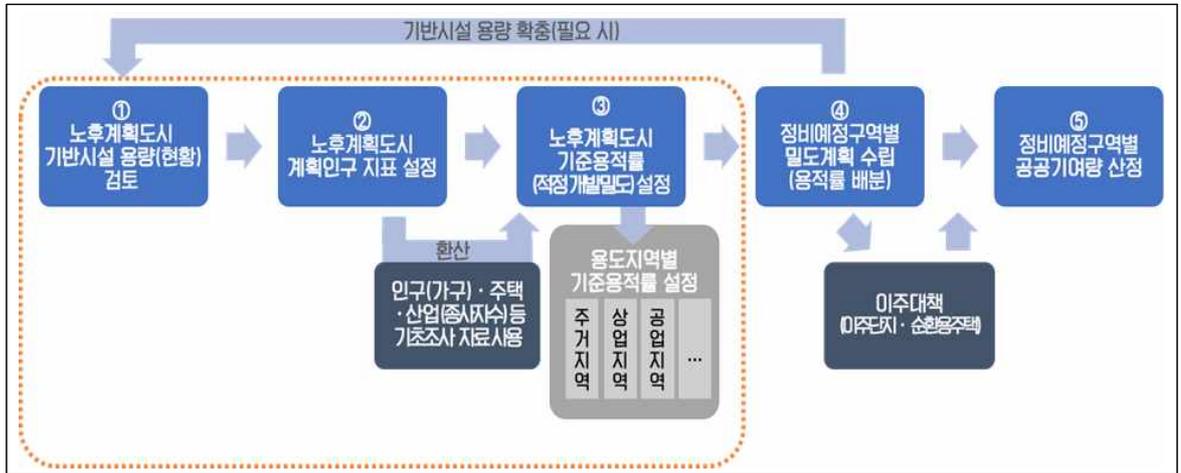
※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

다. 설정 절차

1) 계획인구 및 적정 개발밀도(기준용적률) 설정 절차

- 기반시설 용량에 따라 수용가능한 인구수가 가장 적은 기반시설 용량 이하로 계획인구 설정(기반시설 : 도로, 공원, 상하수도, 학교, 에너지 공급시설 등)

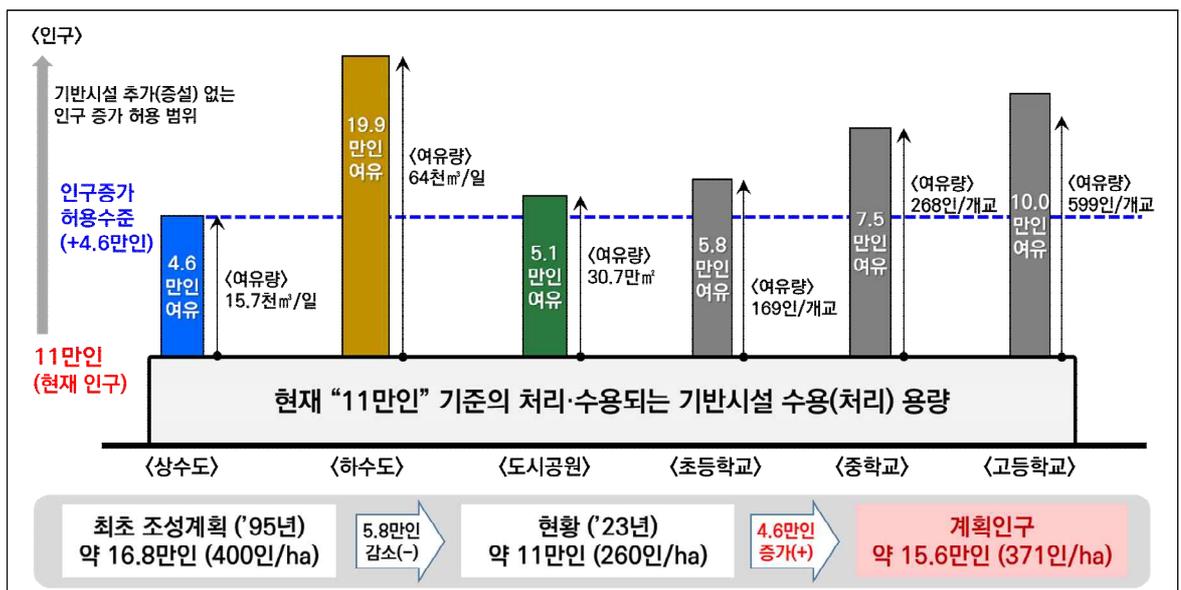
[그림 4-1-2 계획인구 및 개발밀도 설정 절차]



라. 계획인구 설정

- (필수)기반시설의 現 처리·수용 용량을 고려한 인구 증가 허용수준은 “약 4.6만인”

[그림 4-1-3 기반시설 용량 검토]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

- 現 필수 기반시설의 가용 용량 범위 내의 인구 지표 설정으로, 필수 기반시설의 증설을 고려치 않음

[표 4-1-2 계획인구 및 도시밀도]

구분	現 수용(처리) 가능 용량		여유용량		인구 증가비율에 따른 수용(처리)용량						기반시설 증설(추가) 없는 인구증가 허용수준	
	용량	가용 인구			10% 증가 (+1.1만인)		20% 증가 (+2.2만인)		30% 증가 (+3.3만인)		가용 인구	現인구 대비 증가율
			용량	가용 인구	용량	가용 인구	용량	가용 인구	용량	가용 인구		
상수도	68,320	19.7	15,722	4.6	56,405	12.1	60,211	13.2	64,018	14.3	15.6	41.4
(단위)	m ³ /일	만인	m ³ /일	만인	m ³ /일	만인	m ³ /일	만인	m ³ /일	만인	만인	%
하수도	169,100	52.5	64,536	19.9	108,106	12.1	111,649	13.2	115,191	14.3	30.9	180.9
(단위)	m ³ /일	만인	m ³ /일	만인	m ³ /일	만인	m ³ /일	만인	m ³ /일	만인	만인	%
도시공원	967,700	16.1	307,610	5.1	726,099	12.1	792,108	13.2	858,117	14.3	16.1	46.6
(단위)	m ²	만인	m ²	만인	m ²	만인	m ²	만인	m ²	만인	만인	%
초등학교	7,850	16.8	2,703	5.8	5,661	12.1	6,176	13.2	6,691	14.3	16.8	52.5
(단위)	인	만인	인	만인	인	만인	인	만인	인	만인	만인	%
중학교	4,640	18.5	1,875	7.5	3,042	12.1	3,318	13.2	3,595	14.3	18.5	67.8
(단위)	인	만인	인	만인	인	만인	인	만인	인	만인	만인	%
고등학교	5,040	21	2,395	10.0	2,909	12.1	3,174	13.2	3,438	14.3	21	90.6
(단위)	인	만인	인	만인	인	만인	인	만인	인	만인	만인	%

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

2) 필수기반시설 용량 검토

□ 상수도 및 하수도 용량 검토

- 군포시 상수도 시설용량은 2035년 기준 68,320㎥로, 15,722㎥의 여유량이 확보되어 있으므로 45,500인의 여유인구를 수용할 수 있을 것으로 나타남

[표 4-1-3 상수도 용량검토]

구 분	시설용량 (㎥, 2035년)	용수요량 (㎥/일)	여유량 (㎥)	여유인구 (인)
합 계	68,320	52,598	15,722	45,500
고지대 배수지	28,000 (14천㎥ × 2)	21,467 (일 최대)	6,533	18,900
저지대 배수지	40,320 (20천㎥ × 2)	31,131	9,189	26,600

※ 여유인구 : 여유량 ÷ 0.346㎥ / 일 · 인 (급수원단위)

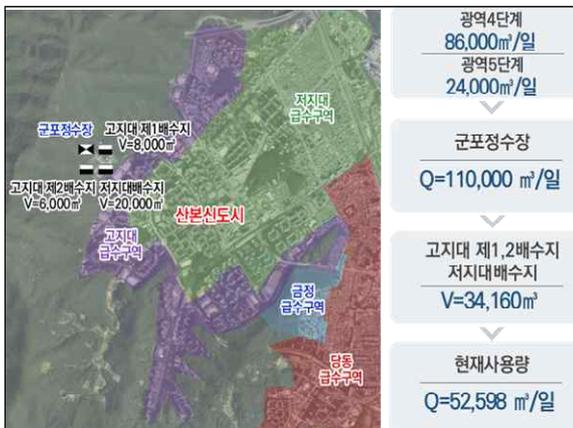
- 안양 하수처리장의 군포시에 배분된 시설용량은 2035년 기준 169,100㎥로, 64,536㎥의 여유량이 확보되어 있으므로 20만인의 여유인구를 수용할 수 있을 것으로 나타남

[표 4-1-4 하수도 용량검토]

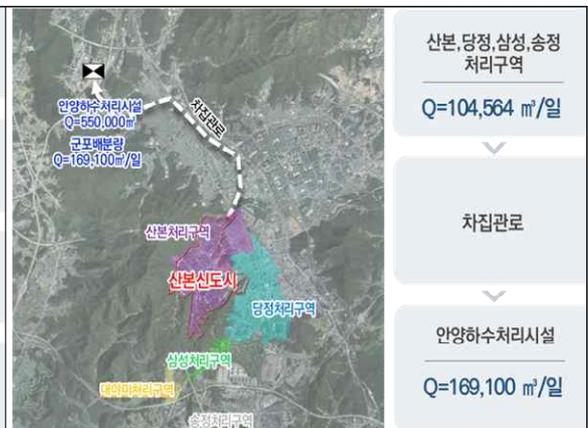
구 분	시설용량 (㎥, 2035년)	하수량 (㎥/일)	여유량 (㎥)	여유인구 (인)
안양하수처리장	169,100 (군포 배분량)	104,564	64,536	200,000

※ 여유인구 : 여유량 ÷ 0.325㎥ / 일 · 인 (급수원단위)

[그림 4-1-4 상수도 용량검토]



[그림 4-1-5 하수도 용량검토]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 도시공원 용량 검토

- 계획 지표 (도시공원 확보 기준, 도시공원법) : 도시지역 내 6㎡/인 이상
- 도시공원 면적 : 967,750㎡ (근공12, 어공32 산본생활권에 연접한 생활권공원 포함)

[표 4-1-5 산본생활권 공원 현황]

구 분	개 소	면 적(㎡)	비 율(%)
합 계	44	967,750	100.0
근린공원	12	906,687	93.7
어린이공원	32	61,063	6.3

- 도시공원 면적 기준 충족을 위한 인구 증가 허용수준

[표 4-1-6 1인당 도시공원 면적]

구 분	기 정	변 경
인구 / 증가분	11만 / -	약 16.1만 / ▲5.1만
인당 도시공원면적 (㎡/인)	8.8	6.0

□ 학교시설 용량 검토

- 계획 지표 (2030년 군포 도시기본계획)

[표 4-1-7 2035년 추정 교육지표]

구 분	학생수(인)	취학인구 비율(%)	학급당 학생수(인)
초등학교	17,964	4.7	25
중학교	9,652	2.5	29
고등학교	9,232	2.4	30

- 산본신도시 학교 현황 (산본중생활권, 2023.1.기준)

[표 4-1-8 산본신도시 학교 현황]

구 분	개소	학급수	학생수	학급당학생수	적정 학생수	現 학생수 수용여유율
초등학교	16	314	7,536	24	7,850	104.2%
중학교	7	160	4,477	28	4,640	103.6%
고등학교	4	168	4,075	24	5,040	123.7%

※ 특화고교 2개소(경기폴리텍, 군포e비즈니스)는 산정에서 제외하였음
 ※ 적정 학생수는 現 학급 대비 "학급당 학생수" 지표를 충족하는 수치임(보완)

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

○ 학교별 학생수 수용 여유량을 고려한 인구 증가 허용수준

[표 4-1-9 2035년 추정 교육지표]

구 분		기 정	변 경		
인구 / 증가분		11만 / -	약 16.8만 / ▲5.8만	약 18.5만 / ▲7.5만	약 21.0만 / ▲10.0만
학생수	초등학교	7,536	7,850	-	-
	중학교	4,477	-	4,640	-
	고등학교	4,075	-	-	5,040

※ 장래 학생수 전망 : 수용인구(인) × 취학인구 비율(%)

□ 에너지시설 용량 검토

○ 정비사업 진행에 따라 추후 시설별 용량검토 및 관계기관 협의 필요

[표 4-1-10 지역난방 (GS파워)]

구 분	전체 설비용량	최대 열부하	여유량	열공급 세대	열공급 지역
안양 열병합발전소	939.6 Gcal/h	833.3 Gcal/h	약 106.3 Gcal/h	222천 세대	군포, 안양, 과천, 의왕

※ 자료 : GS파워 제공

○ 現 산본신도시 열공급(41,000세대 기준 101Gcal/h)

- 검토대상 : 증가인구 4만인(약 1.7만 세대)기준 최대 약 42Gcal/h 열부하량 필요
- 검토의견 : 필요 최대 열부하량은 현 시점 열공급 범위 이내이나, 평촌 및 주변 주택지 등을 고려하여 추가 검토 및 협의 필요

[표 4-1-11 現 산본신도시 열공급]

구 분	내 용		비 고
시설 현황	배관	[본관 : 7,526m, 공급관 : 23,226m]→합계 : 30,792m	배관연장 및 확관
	정압기	2개소	기존존치
	밸브	[중압 : 67개소m, 저압 : 128개소]→합계 : 195개소	
공급량	12,151천 m ³ /년		

※ 자료 : 삼천리 제공

○ 검토의견

- 정비기본계획 최종 반영 시 시설 일부 배관연장 및 확관, 정압기 2~3개소 추가 설치 필요
- 특별정비예정구역의 세대확정에 따른 사용량은 사업시행인가 기본계획 수립 시 설계 후 세부 반영 가능
- 에너지이용 향상설비인 자가열병합가스엔진시스템 설계를 권장할 수 있도록 적극 협조 필요

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 우수저류시설 용량 검토

- 홍수조절지 현황 및 기능 : 신도시 집수구역(982.7ha)의 100년 빈도 홍수량 계산에 의거, 산본천의 유입 허용량보다 초과되는 홍수량을 일시 저수하여 홍수량 조절

[표 4-1-12 산본생활권 홍수조절지 현황]

구 분	홍수조절량(㎥/s)	주요시설물	비고	위치도
양지공원 제1조절지	<ul style="list-style-type: none"> 조절전 : 38.44 조절후 : 18.00 조절량 : 20.44 	<ul style="list-style-type: none"> 옹벽 - L=229m - H=2.5~6.5m - 연못 2,018㎡ 	대한주택공사 (1997년 신규설치) (2014년 재설치)	
중앙공원 제2조절지	<ul style="list-style-type: none"> 조절전 : 144.70 조절후 : 100.11 조절량 : 44.59 	<ul style="list-style-type: none"> 저수탱크 - 40m×90m×6m 	대한주택공사 (1997년)	

[표 4-1-13 양지공원 내 저류지검 지하주차장 저류용량]

구분	제한기간(년)	월류턱 높이(m)	지속기간(분)	암거 월류량(㎥)①	양지공원지표수 유입량(㎥)②	저류조유입량(㎥)①+②	비고
수문 설치	30	1.0	360	3,065.15	4,247.16	7,312.31	총 저류기능용량: 26,085.95㎡
	100		380	6,045.52	5,637.67	11,684.19	

※ 자료 : 군포시 자연재해저감종합계획 재수립(2023)

□ 공동구시설 용량 검토

- 사업승인 : 건설교통부 고시 제855호 (1989.12.30.)

[표 4-1-14 사업기간 및 구간]

구 분	준공일	연장(m)	구간	위치도
1차 준공	1992.09.25	1,258	시민체육광장구간	
2차 준공	1992.12.29	864	산본사거리 구간	
3차 준공	1993.06.28	910	소방서 구간	
사용개시일	1995.06.07	-	-	

※ 국가중요시설(다급) 지정일 : 2002년 3월 1일(대통령 훈령 제28호)

- 규모 : 총연장 3,032m (1련박스 : 1,464m, 2련박스 : 1,568m)

[표 4-1-15 점용시설 및 점용면적]

구 분	관로연장(m)	면적(㎡)	점용 비율(%)
통 신	3,032	10,197	55.8
상수도	2,986	8,075	44.2
합 계	6,018	18,272	100.0

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

3) 4.6만인 수용을 위한 적정 개발밀도(기준용적률) 적용

□ 가구원수 원단위 산출근거

○ 2030년 군포도시계획 변경 : 군포시공고 제2023-894호 (2023.7.6.)

- 3기신도시 추진예정사업(의왕군포안산 공공주택지구)에 따라 『2030년 군포도시 기본계획(변경)』 상 2030년 기준 계획인구 변경 (342,000인 → 359,000인)

[표 4-1-16 사회적 인구증가 산정 결과]

구 분	계획인구(인)		유입률(%)	유입인구(인)		비고
	기정	변경		기정	변경	
계	32,434	60,113	-	14,109	30,717	
기 확정된 개발사업	12,185	12,185	40~45	5,374	5,374	
추진예정사업	20,249	47,928	40~60	8,735	25,343	
의왕군포안산 공공주택지구	-	27,679	60	-	16,608	

※ 자료 : 군포시공고 제2023-894호 (2023.7.6.)

[표 4-1-17 목표연도 계획인구 지표]

구 분	2015년	2020년	2025년	2030년	
				기정	변경
계획인구(인)	296,465	312,000	332,000	342,000	359,000

※ 자료 : 군포시공고 제2023-894호 (2023.7.6.)

○ 2030 도시기본계획을 기준으로 10년간 추세연장법을 적용하여 2035년 평균 가구원수 추정 (2.3인/가구)

[표 4-1-18 도시기본계획(안) 인구계획]

구분	2015년	2020년	2025년	2030년	2035년
계획인구[(a)+(b)+(c)]	296,465	312,000	332,000	359,000	381,000
자연적 인구(a)	287,519	296,148	303,517	309,161	315,668
사회적 인구(b)	-	5,374	14,109	30,717	43,234
외국인 인구(c)	8,946	10,786	14,208	18,237	21,963

※ 2015년 인구는 내국인인구(2015년 12월 기준) 및 외국인 인구(안전행정부)의 합계

[표 4-1-19 도시기본계획(안) 가구원수]

구 분	2015년	2020년	2025년	2030년	2035년
계획인구(인)	296,465	312,000	332,000	359,000	381,000
가구수(호)	98,130	115,556	132,800	149,500	162,539
가구당 인구수(인)	2.8	2.7	2.5	2.4	2.3

※ 자료 : 2030 도시기본계획 및 군포시공고 제2023-894호를 통한 장래가구추계

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 개발밀도 시뮬레이션 기준

- 인구/세대 : 2035년 가구원수 2.3인/세대 적용
 - [2035년 가구원수 추정] 기본계획상 가구원수는 감소추세로, 추세연장에 따른 2035년 기준 가구원수 지표 2.3인/세대 추정
- 주택공급규모 및 비율 : 최근 10년간(2014~2024) 군포시 아파트 공급현황 적용
 - [공급면적 규모] 전용60㎡이하:60~85㎡이하:85㎡초과 = 67㎡:109㎡:137㎡ 적용
 - [공급 비율] 전용60㎡이하:60~85㎡이하:85㎡초과 = 40%:50%:10% 적용
- 추후 특별정비예정구역 외 지역의 개발에 따른 인구증가분을 고려한 여유인구 확보
- 또한, 기반시설 등 제공을 통한 용적률 완화 적용에 따른 여유 인구 확보

[표 4-1-20 단독주택용지 개발에 따른 인구물량 추정]

구분	면적(㎡)	용적률(%)	세대수				인구수 (2.3인/ 세대)	비고
			계	60㎡ 이하	60~85 ㎡	85㎡ 초과		
단독주택 용지	126,517.40	230	2,745	1,098	1,373	274	6,314	제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역

※ 특별정비예정구역 외 지역 및 용적률 완화 적용에 따른 인구증가 고려함

[표 4-1-21 적정 개발밀도(기준용적률) 설정]

구분	공동주택 현황		대지면적 (천㎡)	적정 개발 밀도	연면적 (천㎡)	세대수				수용인구	증가인구
	세대수	인구 (인)				계	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과		
합 계	42,407	101,849	1,738		5,640	58,718	-	-	-	135,051	약 3.3만인
특별정비 예정구역	35,652		1,464	330%	4,830	50,130	20,052	25,065	5,013	115,299	33,202
재건축 (한라1·가야1)	2,849	101,849	135	300%	406	4,211	1,685	2,106	420	9,685	
리모델링 (충무, 우곡, 개나리)	3,566		125	300%	373	4,037	-	-	-	9,285	
주상복합 (금강2)	340		14	218%	31	340	-	-	-	782	

※ 현황인구 및 세대수는 2023년 기준 집계구 자료 활용 (22년 12월 기준)

※ 도정법에 따른 재건축 추진 단지는 도정기본계획상 기반시설 공공기여 9.3%를 적용한 상한용적률 300% 적용하여 산정함

- 특별정비예정구역 외 지역 및 추가 용적률 완화에 따른 여유인구를 감안하여 3.3만인을 수용할 수 있는 기준용적률 제시

2. 노후계획도시 정비의 방향

가. 노후계획도시 정비의 비전

도시를 가치있게 시민을 행복하게

나. 시정목표

○ 군포시 비전 및 시정목표와 연계한 “산본”의 새로운 정비방향 설정

<p>풍요롭고 행복한 “고품격 미래도시”</p>	<p>활기차고 생동감 넘치는 “경제활력 도시”</p>	<p>꿈을 키우고 실현하는 “교육문화 도시”</p>	<p>365일 쾌적하고 안심을 더하는 “푸른행복 도시”</p>	<p>변화를 이끌어가는 “혁신선도 도시”</p>
<p>도시 전체의 주거환경 개선과 쾌적한 교통망 구축을 통한 명품 도시 조성</p>	<p>첨단기업 유치와 중소기업 및 소상공인 육성을 통한 자족기반 구축</p>	<p>아이부터 어르신까지 다양한 교육과 문화를 향유할 수 있는 여건 조성</p>	<p>도심 속 자연과 함께 누구나 소외받지 않고 안전하고 행복한 삶을 제공</p>	<p>일상적인 소통과 혁신행정 실천으로 신뢰받고 미래를 선도하는 행정 구현</p>

정비 방향 설정

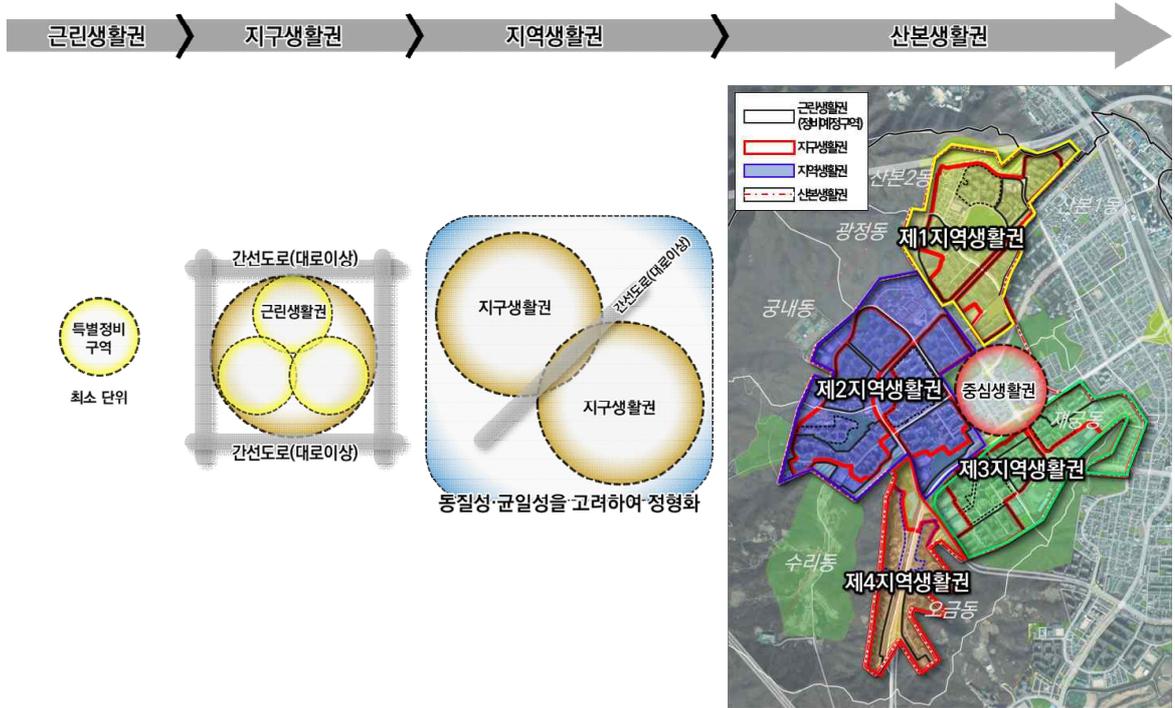
통합 정비	경제적 자족	보행·교통	공공시설
통합 정비 실현성 제고	산업·경제 자족성 강화	교통·보행 소통력 증진	공공이용 형평성 제고
동일한 주거생활권의 형평적 밀도배분	역세권 중심의 자족기능 강화(복합개발)	보행 및 대중교통 연계 강화(N분도시)	시설별 이용 소외지역 최소화에 따른 공공시설 확충

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

3. 공간구조 개선 계획

가. 목표별 세부 계획

1) 생활밀착형 N분 도시



[표 4-3-1 기반시설 용량을 고려한 목표인구 설정]

구 분	기초생활권		지역생활권	산본생활권
	근린생활권	지구생활권		
특 성	특별정비구역	간선도로 분리, 2~3개 근린생활권	동질·균일한 범위, 2개 지구생활권	산본신도시 전역, 4개 지역생활권
인 구	1만인 내외	2~3만인 내외	4~5만인 내외	15만인 내외
반 경	350m 이내 (보행5분)	350m~500m (보행 10분)	500m~700m (보행 15분)	1km 내외 (대중교통)

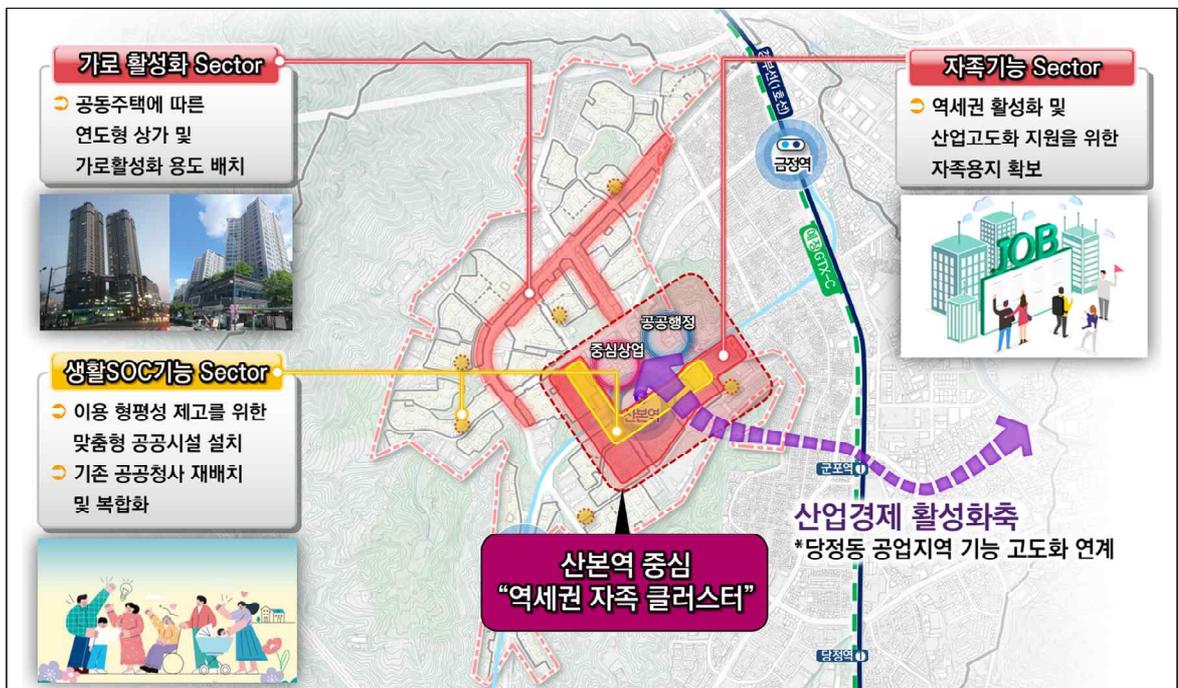
생활권별 기반시설의 지표평가, 이용반경에 따른 소외지역 도출을 통해 적소에 권장 생활SOC시설 확충 유도

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

2) 동반성장 자족도시

- 가로 활성화 Sector
 - 공동주택에 따른 연도형 상가 및 가로 활성화 용도 배치
- 자족기능 Sector
 - 역세권 활성화 및 산업고도화 지원을 위한 자족용지 확보
- 생활SOC기능 Sector
 - 이용 형평성 제고를 위한 맞춤형 공공시설 설치
 - 기존 공공청사 재배치 및 복합화

[그림 4-3-1 동반성장 자족도시 구상도]

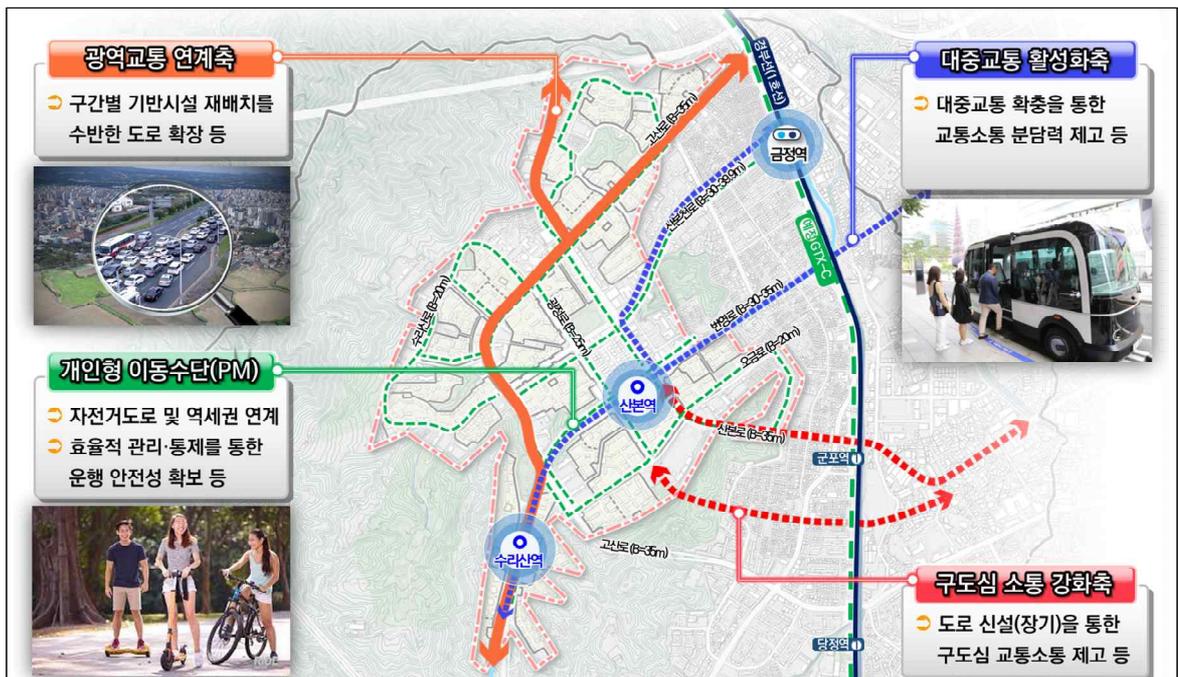


※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

3) 스마트 모빌리티도시

- 광역교통 연계축
 - 구간별 기반시설 재배치를 수반한 도로 확장 등
- 대중교통 활성화축
 - 대중교통 확충을 통한 교통소통 분담력 제고 등
- 개인형 이동수단(PM)
 - 효율적 관리·통제를 통한 운행 안전성 확보 등
 - 자전거도로 및 역세권 연계
- 구도심 소통 강화축
 - 도로 신설(장기)을 통한 구도심 교통소통 제고 등

[그림 4-3-2 스마트 모빌리티도시 구상도]

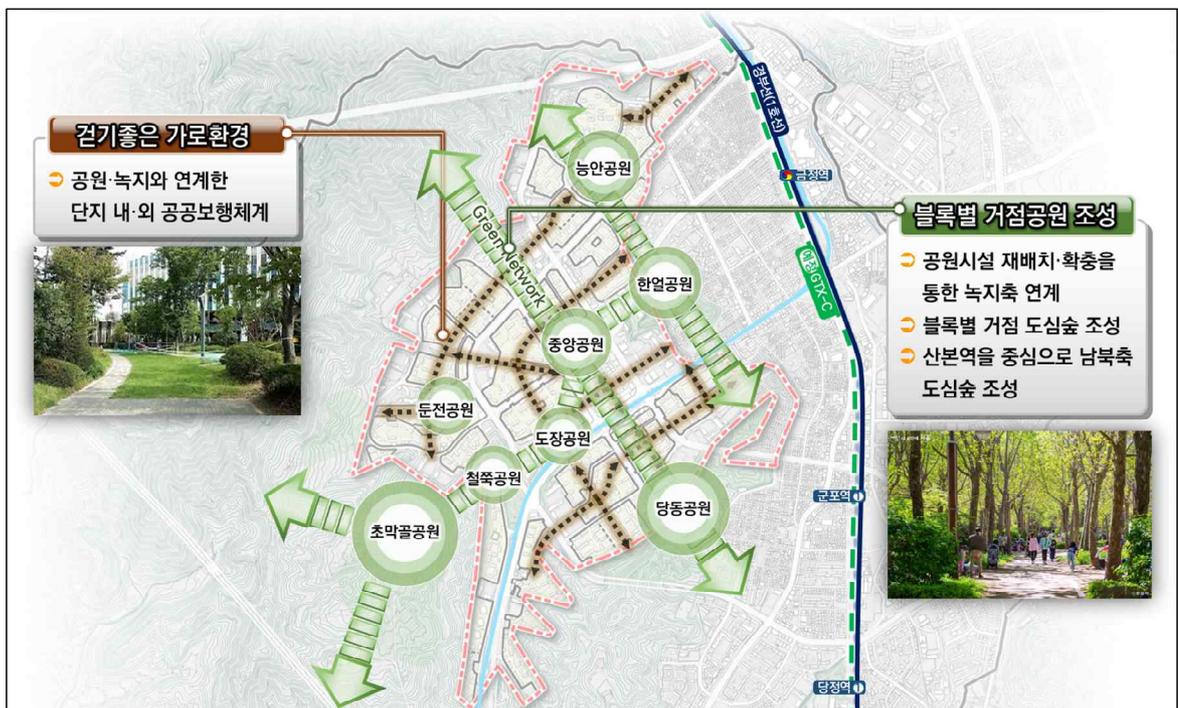


※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

4) 지속가능한 생태도시

- 걷기 좋은 가로환경
 - 공원·녹지와 연계한 단지 내·외 공공보행체계
- 블록별 거점공원 조성
 - 공원시설 재배치 및 확충을 통한 녹지축 연계
 - 블록별 거점 도시숲 조성
 - 산본역을 중심으로 남북측 도시숲 조성

[그림 4-3-3 지속가능한 생태도시 구상도]



4. 특별정비에정구역 지정계획(안)

가. 특별정비에정구역 유형

1) 기본방향

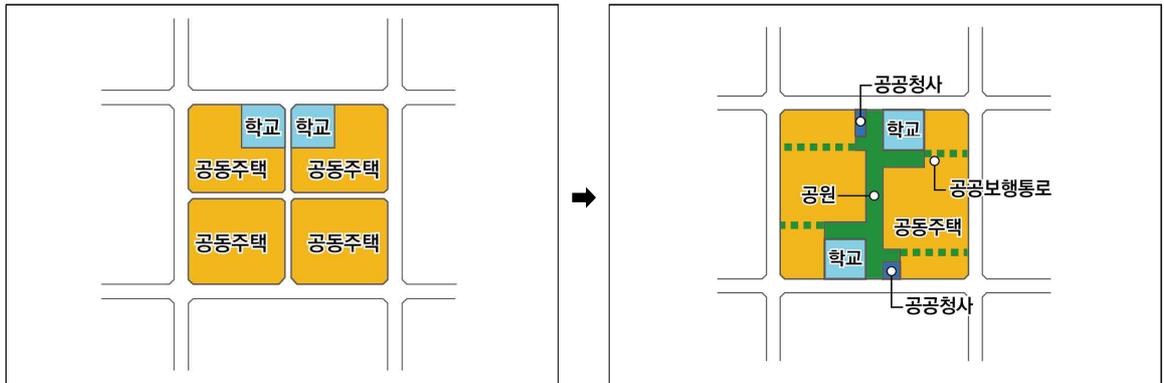
- 특별정비에정구역 유형은 “노후계획도시정비기본방침, 국토교통부” 에 따라 설정함

2) 정비목적에 따른 유형 구분 개념

□ [유형①] 주택단지 정비형 : 대가구 단위의 주택단지 통합정비

- 양호한 정주환경 확보를 위하여 대로3류(폭원25m이상) 이상의 도로로 구획된 “대가구” 내의 단독·공동주택단지 등을 통합적 정비할 필요가 있는 구역
- 대가구 내의 단일조합, 1개의 주택단지, 리모델링단지 포함

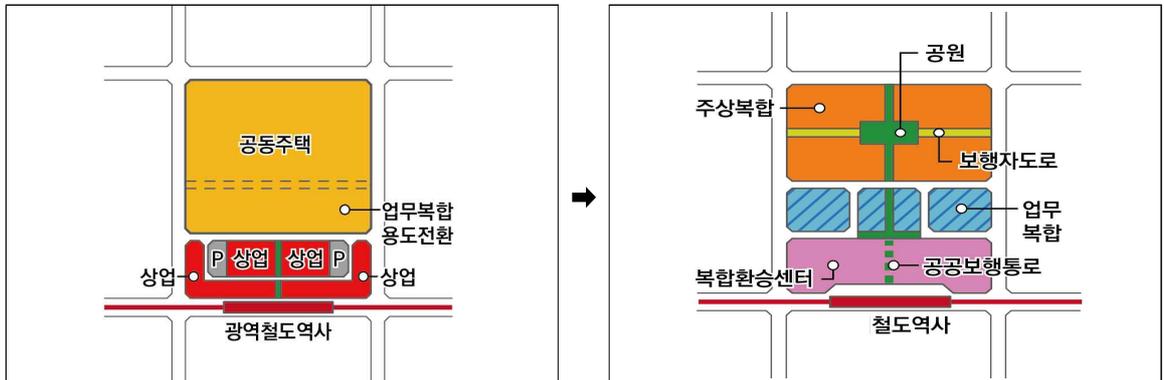
[그림 4-4-1 주택단지 정비형 개념도]



□ [유형②] 중심지구 정비형 : 역세권 및 상업·업무지구 정비

- 도시기능 향상을 위해 주요 역세권 및 상업·업무지구의 복합·고밀개발이 필요한 구역
- 역세권 통합개발, 非역세권 상업지역 통합개발 등

[그림 4-4-2 중심지구 정비형 개념도]



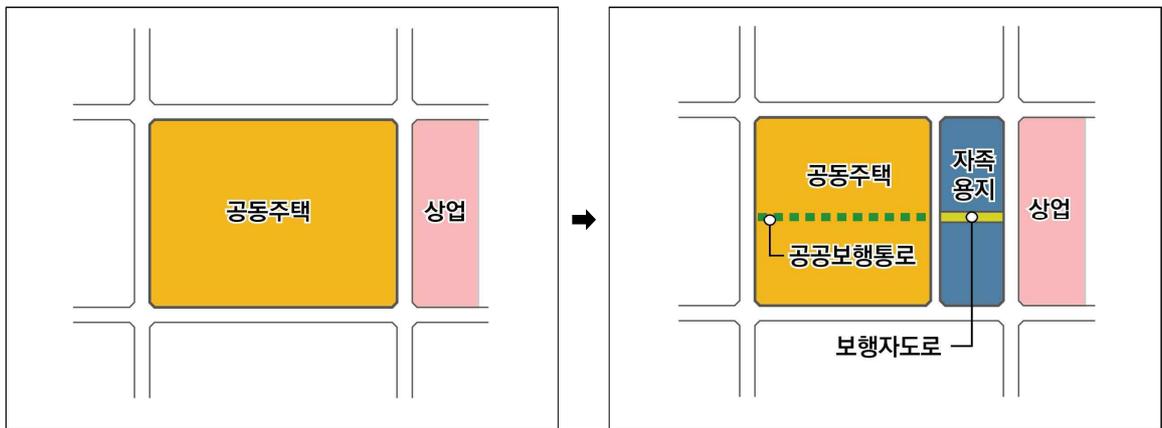
※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ [유형③] 시설 정비형 : 도시 내 기반시설 및 자족시설 정비

- 광역교통시설 및 기반시설을 정비 확충·개선하거나 자족기능 향상을 위하여 필요한 구역
 - 광역교통시설 설치, 기반시설, 공동이용시설 등

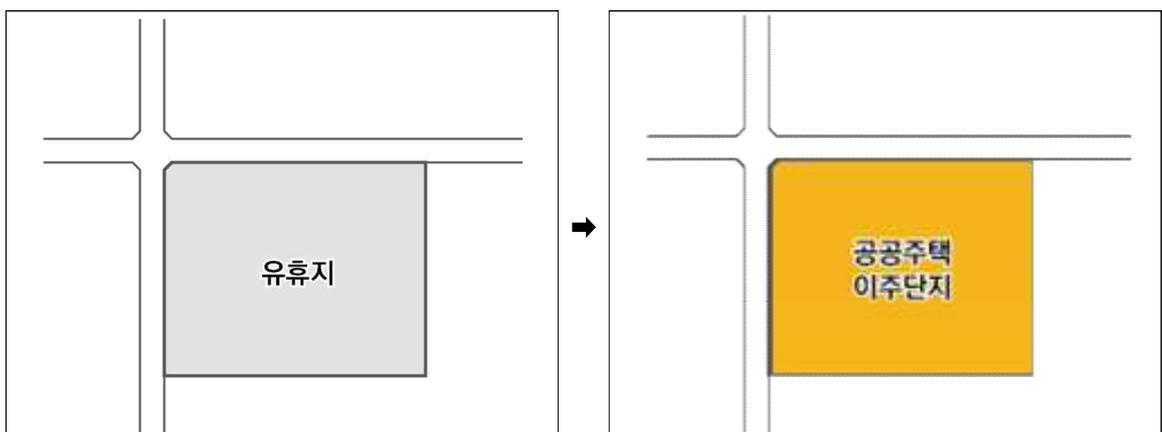
[그림 4-4-3 시설 정비형 개념도]



□ [유형④] 이주대책 지원형 : 이주단지 조성 및 순환용 주택 공급

- 이주단지 조성이나 순환용 주택 공급 등 이주대책 추진에 필요한 구역
 - 유희지 및 공동주택단지 전체의 이주단지 조성, 순환용 주택의 제공 등

[그림 4-4-4 이주대책 지원형 개념도]



※ 자료 : 노후계획도시정비 기본방침(안)

나. 특별정비에정구역 지정원칙(안)

1) 기본방향

- 특별정비에정구역 유형은 “노후계획도시정비기본방침, 국토교통부” 에 따라 설정함

2) 주택단지 정비형 (산본신도시 해당유형)

□ 지정원칙

- 계획도시 조성 당시 개발계획의 근린생활권과 간선도로망 체계를 유지하기 위해 대로3류, 폭25미터 이상의 도로로 구획된 대가구를 단위로 지정한다.
 - 지자체장이 노후계획도시별 여건을 고려하여 소로2류, 폭 8미터 이상의 도로로 완화하여 적용할 수 있다.
- 대가구 단위의 근린생활권 형성을 위해 주택단지 외 대가구 내 위치한 모든 기반시설(공원·학교·주차장 등)을 포함하여 지정한다.
- 대가구 내 노후계획도시 정비사업 없이 존치되는 주택단지 또는 기반시설 등도 포함하여 지정한다.

□ 예외사항 (개별 재건축, 개별 리모델링, 대지권, 통학구역, 주택유형)

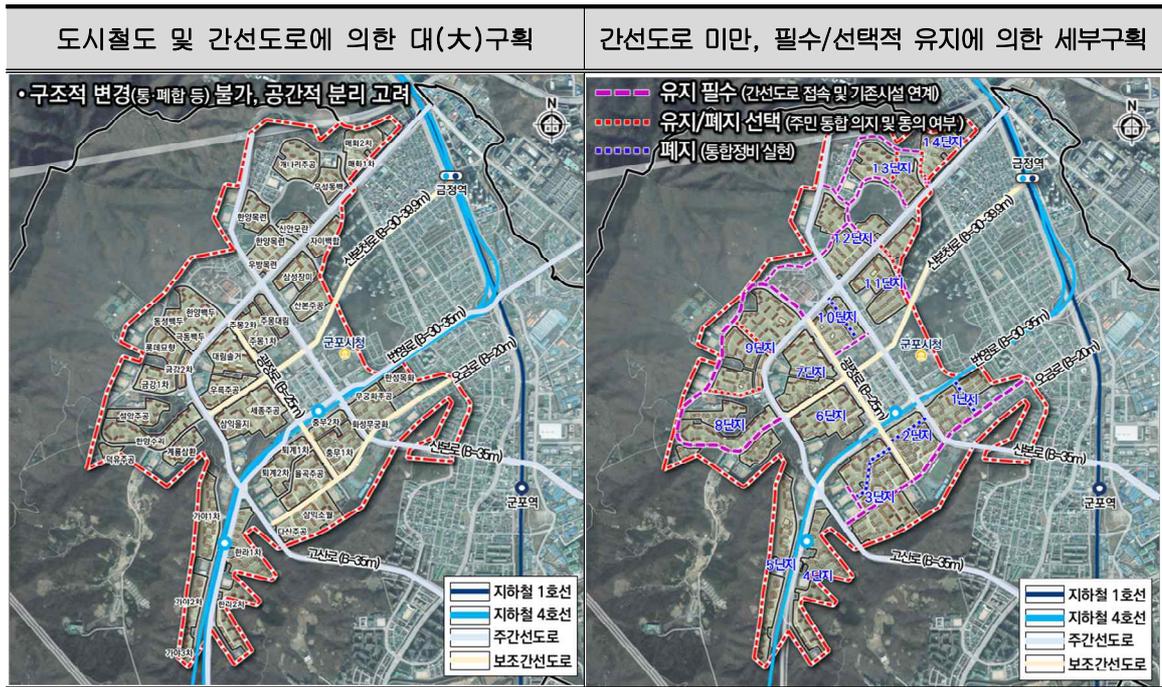
- 「도시 및 주거환경 정비법」에 따라 개별적으로 “재건축사업”을 추진하는 경우 해당 공동주택단지를 제외하고 지정할 수 있다.
- 「주택법」에 따라 개별적으로 “리모델링사업”을 추진하는 경우 해당 공동주택 단지를 제외하고 지정할 수 있다.
- “대지권”이 대가구의 일부 또는 2개 이상의 대가구에 걸쳐 설정되어 있는 경우, 이를 고려하여 대가구의 일부 또는 2개 이상의 대가구를 하나의 특별정비(예정)구역으로 지정할 수 있다.
- 초등학교의 “통학구역”을 고려하여 대가구의 일부 또는 대로3류, 폭 25미터 이상의 도로를 넘어선 지역을 하나의 특별정비(예정)구역으로 지정할 수 있다.
- 대가구 내 여러가지 유형의 주택이 혼재되어 있는 경우 “주택유형”을 고려하여 지정할 수 있다.

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

다. 특별정비에정구역의 지정(안)

1) 특별정비에정구역 설정의 기본방향

[표 4-4-1 기본방향 예시도]



2) 특별정비에정구역의 지정(안)

[표 4-4-2 기반시설 용량을 고려한 목표인구 설정]

연 번	구역명	아파트명	현황 세대수(세대)	지구단위계획 용적률(%)	
1	1구역 (131,678.0㎡)	한성목화	420	224.0	
		무궁화주공	1,329	220.0	
		화성무궁화	402	221.0	
2	2구역 (69,959.8㎡)	총무1차	2,489	238.0	
		리모델링	476	220.0	
3	3-1구역 (197,421.8㎡)	퇴계1차	1,011	228.5	
		퇴계2차	981		
		울곡주공	2,042	220.0	
4	3-2구역 (93,629.1㎡)	다산주공	829	210.0	
		삼익소월	790	220.0	
5	4구역 (75,688.6㎡)	재건축	한라1차	1,248	120.0
			한라2차	1,639	212.0

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

[표 계속] 기반시설 용량을 고려한 목표인구 설정]

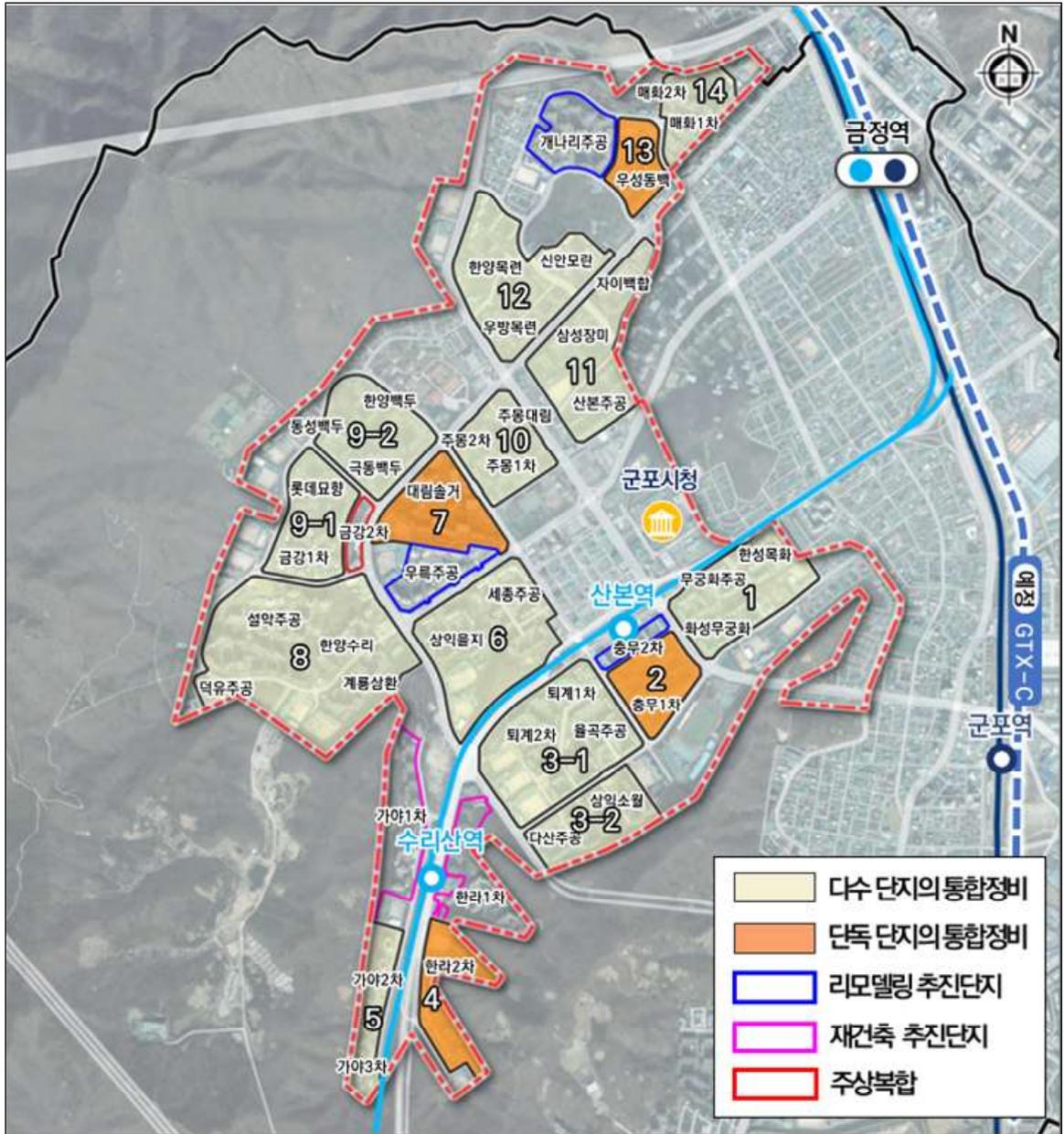
연 번	구역명	아파트명	현황 세대수(세대)	지구단위계획 용적률(%)
6	재건축	가야1차	1,604	130.0
	5구역 (65,362.1㎡)	가야2차	900	197.0
		가야3차	949	
7	6구역 (186,129.2㎡)	세종주공	1,827	227.0
		삼익을지	818	220.0
8	7구역 (99,173.7㎡)	대림솔거	1,158	221.0
	리모델링	우륵주공	1,312	227.0
9	8구역 (340,512.9㎡)	한양수리	1,342	220.0
		덕유주공	267	190.0
		계룡삼환	604	221.0
		설악주공	1,471	220.0
10	9-1구역 (100,508.8㎡)	롯데묘향	784	221.0
		금강1차	1,318	220.0
	주상복합	금강2차	340	220.0
11	9-2구역 (116,917㎡)	한양백두	930	220.0
		동성백두	460	221.0
		극동백두	472	221.0
12	10구역 (88,444.1㎡)	주몽1차	1,191	220.0
		주몽2차	927	
		주몽대림	525	220.0
13	11구역 (149,904.0㎡)	자이백합	536	220.0
		삼성장미	822	221.0
		산본주공	1,400	183.4
14	12구역 (174,413.2㎡)	신안모란	716	221.0
		한양목련	1,040	220.0
		우방목련	792	221.0
15	13구역 (49,813.0㎡)	우성동백	624	220.0
	리모델링	개나리주공	1,778	210.0
16	14구역 (61,889.4㎡)	매화1차	1,340	220.0
		매화2차	507	
합계	2,001,445.2㎡	-	42,407	-

※ '산본주공'은 산본신도시 외 지역으로 별도의 지구단위계획이 수립되지 않은 사항으로 건축물대장 상 현황용적률 적용
 ※ 리모델링 추진단지(조합설립인가 기준) 7개소 중 3개소(충무2차, 우륵주공, 개나리주공) 및 재건축 추진단지 2개소(한라1차, 가야1차), 일반상업지역 주상복합단지 1개소(금강2차)는 금회 특별정비예정구역에서 제외

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

[그림 4-4-5 특별정비에정구역 지정(안)도]



5. 특별정비에정구역 외 지역의 관리방안

가. 특별정비에정구역 외 지역의 관리방안

□ 특별정비에정구역 미지정 공동주택 관리방안

- 지구단위계획 내용을 반영한 밀도체계 반영 및 개별법에 따른 사업추진

[표 4-5-1 특별정비에정구역 미지정 공동주택 관리방안]

구 분	「도시 및 주거환경 정비법」의 재건축사업	「주택법」의 리모델링사업
단지명	한라1차, 가야1차	충무2차, 우륵주공, 개나리주공
용적률	제3종일반주거지역 기준 상한용적률 300%	제3종일반주거지역 기준 리모델링 용적률 300%

□ 특별정비에정구역 미지정 공동주택 외 지역 관리방안

- 단독주택용지, 상업용지 및 공공시설 등은 기 수립된 지구단위계획으로 관리
- 단독주택용지 또는 상업용지 내 주민 공감대 형성 시 정비기본계획 타당성 재검토 시점에 맞추어 특별정비에정구역에 검토·반영

[표 4-5-2 단독주택용지 및 상업용지 지구단위계획 현황]

구 분	단독주택용지	상업용지 (중심/일반/근린/주상복합)
용적률	180% 이하	220% ~ 1,000% 이하
건폐율	60% 이하	40% ~ 70% 이하
용도	일반단독주택 근생허용단독주택 (연면적의 40% 이내)	주거용도 가능(일반상업 제외) ※군포시 도시계획 조례 범위 기준

산본신도시 정비기본계획안

IV. 부문별 계획

1. 기반시설계획

가. 지표평가 및 이용반경 분석기준

□ 지표평가 기준 설정

- 도시공원 : 시설면적(ha) / 총인구
 - 군포시 통계연보(2021), 산본지구결정조서, 집계구 인구 기준
- 공공도서관 : 시설개소 / 인구1만인
 - 군포시 통계연보(2021), 건축물대장, 집계구 인구 기준
- 문화시설 : 시설개소 / 인구1만인
 - 군포시 통계연보(2021), 건축물대장, 집계구 인구 기준
 - ※ 군포시 평균 : 통계연보(스크린 수 제외 합계) 기준 적용,
 - ※ 산본신도시 및 각 생활권 : 건축물대장(기타용도작업완료) 기준 적용
- 체육시설 : 시설개소 / 인구1만인
 - 문화체육관광부 전국공공체육시설현황(2021), 집계구 인구 기준
 - ※ 문화체육관광부 전국공공체육시설현황(2021)상 체육시설만 적용
 - ※ 부속 시설(군포도시공사 내 수영장 등) 및 민간시설 제외
- 사회복지시설 : 시설개소 / 인구1천인
 - 도시계획시설로 결정된 사회복지시설, 집계구 인구 기준
 - ※ 현재 사회복지시설로 결정된 도시계획시설 중, 서울남부기술교육원 및 미집행시설을 제외한 건축물의 현황 연면적 반영

□ 이용반경 분석 기준

- 도시공원 : 도시공원법 시행규칙 제6조별표3, 도시공원의 설치 및 규모의 기준
 - 어린이공원 : 250m, 근린공원(1만㎡이상) : 500m, 근린공원(3만㎡이상) : 1,000m
- 공공도서관 : 문화체육관광부 공공도서관 건립 운영 매뉴얼, 봉사대상 인구수에 따른 규모 산출
 - (연면적-최소규모기준) / 할증(1.2)×1,000 / 봉사대상인구수에 따른 규모
- 문화시설 : 국토교통부 경기도 1인당 문화 및 집회시설 연면적
 - 경기도 1인당 문화 및 집회시설 연면적 : 0.37
- 체육시설 : 건축물대장 군포시 공공체육시설 대지면적 / 군포시 총인구
 - 군포시 공공체육시설 대지면적 / 군포시 총인구(집계구) : 0.64
 - ※ 현재 주민들이 체육시설 용도로 사용하고 있는 산본C체육공원 추가
- 사회복지시설 : 건축물대장 군포시 사회복지시설 연면적 / 군포시 총인구
 - 군포시 사회복지시설 연면적 / 군포시 총인구(집계구) : 0.07
 - ※ 단지내 시설(종합사회복지관 등) 및 상업용도(용양원 등) 제외

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

나. 이용반경 분석을 통한 소외지역 검토

□ 도시공원

- 도시공원법 상 유치거리를 고려하여 기존 도시공원의 이용반경 설정 및 적용 결과, 산본신도시 내 도시공원의 소외지역은 없는 것으로 나타남

[표 5-1-1 도시공원 현황]

구역명	아파트명	구분	규모	반경(m)	
어린이공원	-	어린이공원	1,500㎡ 이상	250	
근린공원	공내공원	산본동 1119-5	근린생활권	1만㎡ 이상	500
	오금공원	금정동 871-6			
	재궁공원	금정동 850-2			
	느티울공원	금정동 875-10			
	도장공원	산본동 1145-7	도보권	3만㎡ 이상	1,000
	둔전공원	산본동 1151-2			
	한얼공원	금정동 544-1			
	중앙공원	산본동 1122			
	철쭉공원	산본동 1153			
	능안공원	산본동 1065			

※ 원단위 설정근거 : 도시공원법 시행규칙 제6조 별표3, 도시공원의 설치 및 규모의 기준

○ 소외지역 분석결과

[표 5-1-2 소외지역 분석결과]

구분	전체면적(㎡)	소외지역면적(㎡)	비율(%)	반경 분석 결과
제1생활권	-	-	-	
제2생활권	-	-	-	
제3생활권	-	-	-	
제4생활권	525,465	26,093	5.0	
합계	4,203,187	26,093	0.6	

※ 지역생활권은 500~700m 반경의 도보 15분 권역(인구 4~5만인 내외지역)

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 공공도서관

- 봉사대상 인구수를 고려하여 기존 공공도서관의 이용 반경 설정 및 적용 결과, 산본신도시 내 공공도서관의 소외지역은 없는 것으로 나타남

[표 5-1-3 문화 및 집회시설 현황]

시설명	지번	계산식	연면적(㎡)	면적당 인구(인)	반경(m)
중앙도서관	산본동 1152	(해당 도서관 연면적 - 최소규모기준) / 할증 × 1,000 / 봉사대상 인구수에 따른 규모	24,925	67,365	2,800
산본도서관	산본동 1122		7,560	20,432	1,000
어린이도서관	산본동 1065		3,822	10,330	700

※ 계산식 출처 : 문화체육관광부, 공공도서관 건립 운영 매뉴얼, 봉사대상 인구수에 따른 규모 산출

○ 소외지역 분석결과

[표 5-1-4 소외지역 분석결과]

구 분	전체면적(㎡)	소외지역면적(㎡)	비율(%)	반경 분석 결과
제1생활권	811,927	5,419	0.7	
제2생활권	1,444,670	-	-	
제3생활권	893,914	-	-	
제4생활권	525,465	-	-	
합 계	4,203,187	5,419	0.7	

※ 지역생활권은 500~700m 반경의 도보 15분 권역(인구 4~5만인 내외지역)

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 문화 및 집회시설

- 1인당 적정 연면적을 고려하여 기존 문화 및 집회시설의 규모에 따른 이용반경 설정 및 적용 결과, 산본역 남측 지역생활권(제3생활권)이 소외지역으로 나타남

[표 5-1-5 문화 및 집회시설 현황]

시설명	지번	원단위	연면적(㎡)	면적당 인구(인)	반경(m)
문화예술회관	산본동 1101	0.37	24,925	67,365	1,000
수리산상상마을	산본동 1151-10		7,560	20,432	600
그림책꿈마루	금정동 844-1		3,822	10,330	450
야외공연장	금정동 844		196	530	200
아이캔플랫폼	산본동 1156-18		6,357	17,181	1,100

※ 원단위 설정근거 : 국토교통부, 경기도 1인당 문화 및 집회시설 연면적(㎡)

○ 소외지역 분석결과

[표 5-1-6 소외지역 분석결과]

구 분	전체면적(㎡)	소외지역면적(㎡)	비율(%)	반경 분석 결과
제1생활권	811,927	174,350	21.5	
제2생활권	1,444,670	132,081	9.1	
제3생활권	893,914	804,447	90.0	
제4생활권	525,465	74,672	14.2	
합 계	4,203,187	1,217,369	28.9	

※ 지역생활권은 500~700m 반경의 도보 15분 권역(인구 4~5만인 내외지역)

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 체육시설

- 1인당 적정 대지면적을 고려하여 기존 체육시설의 규모에 따른 이용반경 설정 및 적용 결과, 제2생활권이 소외지역으로 나타남

[표 5-1-7 체육시설 현황]

시설명	지번	원단위	대지면적(㎡)	면적당 인구(인)	반경(m)
시민체육광장	금정동 871	0.64	81,985	128,102	1,400
산본IC체육공원	산본동 1057		13,700	21,406	800
국민체육센터	부곡동 1226		70,632	110,363	2,300

※ 원단위 설정근거 : 통계연보, 군포시 공공체육시설 대지면적 합계 / 군포시 총인구

○ 소외지역 분석결과

[표 5-1-8 소외지역 분석결과]

구 분	전체면적(㎡)	소외지역면적(㎡)	비율(%)	반경 분석 결과
제1생활권	811,927	183,124	22.6	
제2생활권	1,444,670	819,497	56.7	
제3생활권	893,914	0	0	
제4생활권	525,465	0	0	
합 계	4,203,187	1,027,130	24.4	

※ 지역생활권은 500~700m 반경의 도보 15분 권역(인구 4~5만인 내외지역)

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 사회복지시설

- 1인당 적정 연면적을 고려하여 기존 사회복지시설의 규모에 따른 이용반경 설정 및 적용 결과, 제3,4생활권이 소외지역으로 나타남

[표 5-1-9 체육시설 현황]

시설명	지번	원단위	대지면적(㎡)	면적당 인구(인)	반경(m)
다함께 돌봄센터 (광정동점)	산본동 1120-1	0.07	625	8,929	300
장애인주간보호시설	산본동 1057-16		2,089	29,843	600
장애인종합복지관	금정동 844-1		3,771	53,871	800
늘푸른노인복지관	산본동 1096		6,560	93,716	1,000

※ 원단위 설정근거 : 현재 사회복지시설로 결정된 도시계획시설 중, 서울남부기술교육원 및 미집행시설을 제외한 건축물의 현황 연면적 / 군포시 총인구(집계구)

○ 소외지역 분석결과

[표 5-1-10 소외지역 분석결과]

구분	전체면적(㎡)	소외지역면적(㎡)	비율(%)	반경 분석 결과
제1생활권	811,927	26,694	3.3	
제2생활권	1,444,670	689,573	47.7	
제3생활권	893,914	531,886	59.5	
제4생활권	525,465	525,465	100	
합계	4,203,187	1,773,618	48.2	

※ 지역생활권은 500~700m 반경의 도보 15분 권역(인구 4~5만인 내외지역)

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

다. 생활권별 필요 기반시설 도출

□ 시설별 지표평가 및 이용반경 분석결과

- 지표평가(개소 및 면적) : 군포시 전체 평균 미만일 경우 부족하다고 판단함
- 이용반경(소외지역 면적) : 50%미만 → 여유, 50%이상 → 부족

[표 5-1-11 도시공원 현황]

구분	공공도서관		문화시설		체육시설		사회복지시설	
	지표평가	이용반경	지표평가	이용반경	지표평가	이용반경	지표평가	이용반경
제1생활권	여유 (0.42/0.23)	여유 (0.70%)	부족 (-/0.62)	여유 (21.50%)	부족 (-/0.12)	여유 (22.60%)	부족 (-/0.05)	여유 (3.30%)
제2생활권	여유 (0.23/0.23)	여유 (0.00%)	부족 (0.23/0.62)	여유 (9.10%)	부족 (-/0.12)	부족 (56.70%)	부족 (-/0.05)	여유 (47.70%)
제3생활권	부족 (-/0.23)	여유 (0.00%)	부족 (-/0.62)	부족 (90.00%)	부족 (-/0.12)	여유 (0.00%)	부족 (-/0.05)	부족 (59.50%)
제4생활권	부족 (-/0.23)	여유 (0.00%)	여유 (0.73/0.62)	여유 (14.20%)	부족 (-/0.12)	여유 (0.00%)	부족 (-/0.05)	부족 (100.00%)

- 용도별 소외지역 분석결과에 따라 역세권 내 기반시설 설치 시 권장용도 가이드라인 제시

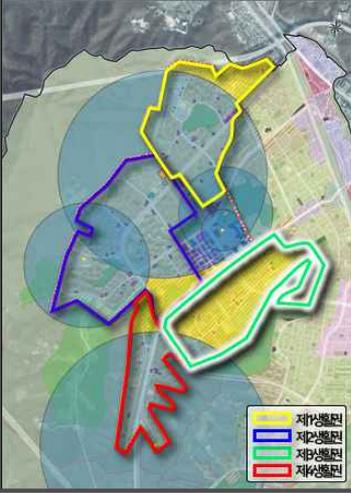
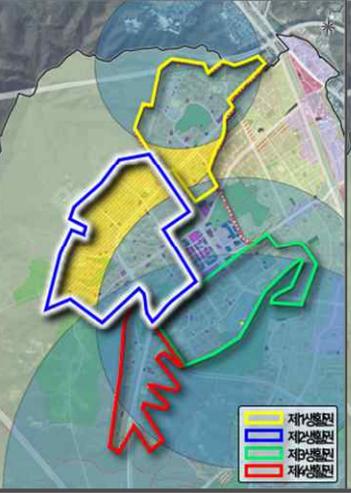
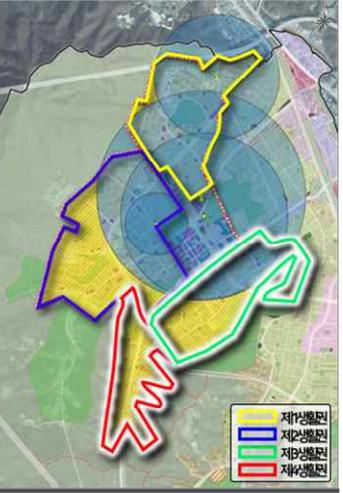
[표 5-1-12 소외지역 분석결과]

구분	역세권 등 고밀지역			역세권지역 분포도
	제2생활권	제3생활권	제4생활권	
권장 공공시설	체육시설	문화시설, 사회복지시설	사회복지시설	
→역세권 등 고밀지역에 기반시설 공공기여를 통한 용적률 완화 시 우선 적용				

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

□ 생활권별 필요 기반시설 규모 검토

[표 5-1-13 소외지역 분석결과]

구분	문화시설		체육시설		사회복지시설	
	제3생활권	제2생활권	제3생활권	제4생활권	제3생활권	제4생활권
생활권	제3생활권	제2생활권	제3생활권	제4생활권	제3생활권	제4생활권
소외인구 (인)	24,737	24,220	15,942	13,631		
원단위 (㎡/인)	0.37	0.64	0.7			
비고	연면적 기준	대지면적기준	연면적기준			
예시도						

○ 각 생활권의 시설별 소외인구*에 따라 해당 인구를 수용할 수 있는 시설별 규모 검토

*소외인구 : 소외지역에 해당하는 집계구 인구

○ 각 시설별 이용 원단위를 적용하여 필요 기반시설의 규모 산정 → 1인당 시설 이용면적을 활용한 시설별 대지규모 산정

[표 5-1-14 체육시설 현황]

구분		문화시설	체육시설	사회복지시설
시설규모 (필요 대지면적)	제2생활권	-	15,500.8㎡	-
	제3생활권	3,268.8㎡	-	398.6㎡
	제4생활권	-	-	340.8㎡

※ 문화 및 사회복지시설 등 연면적 단위의 경우, '군포시 도시계획 조례'상 제3종일반주거지역 용적률(280%)을 적용하여 대지면적으로 환산 → [대지면적 = 연면적 ÷ 280%]

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

2. 교통계획

가. 교통 여건분석

1) 대중교통 여건분석

□ 대중교통 노선 검토

○ 신규 철도 공급(GTX)에도 불구하고, 특정구간 버스노선 집중으로 서비스 취약지역 발생

[표 5-2-1 대중교통 노선 현황]

구분	산본신도시 인근 대중교통 노선 현황	
노선현황	마을버스 10개 노선	일반버스 13개 노선
현황도		
노선현황	광역버스 9개노선	자전거도로 현황
현황도		

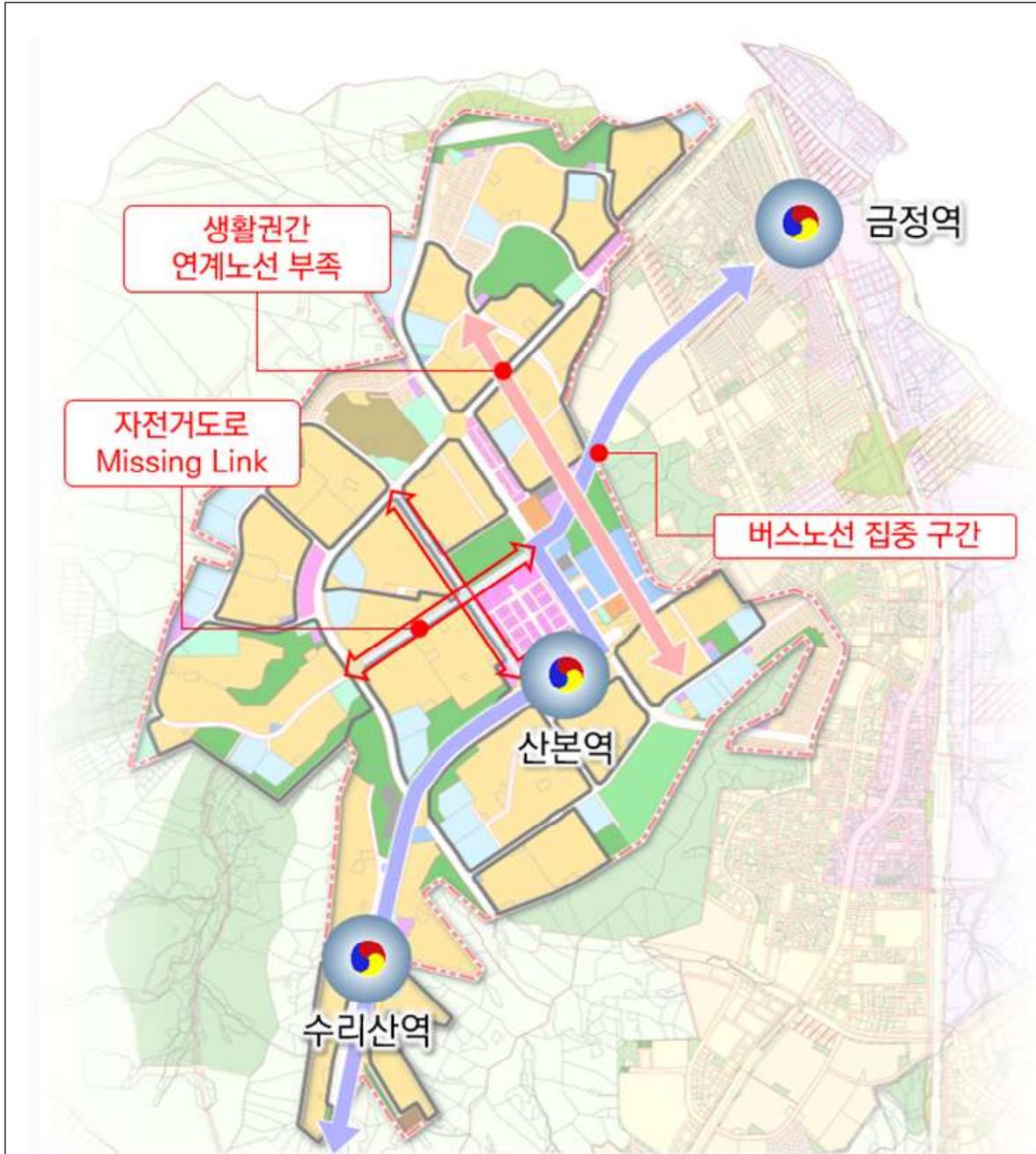
※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 대중교통 통행실태 분석

- 관외버스 다수(32개 노선) 운행중이지만, 생활권간 연결 노선 부족
- 산본로와 변영로에 전체의 81.2%(26개 노선)가 집중되어 있어, 교통 소외지역 발생

[그림 5-2-1 대중교통 통행실태 분석도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

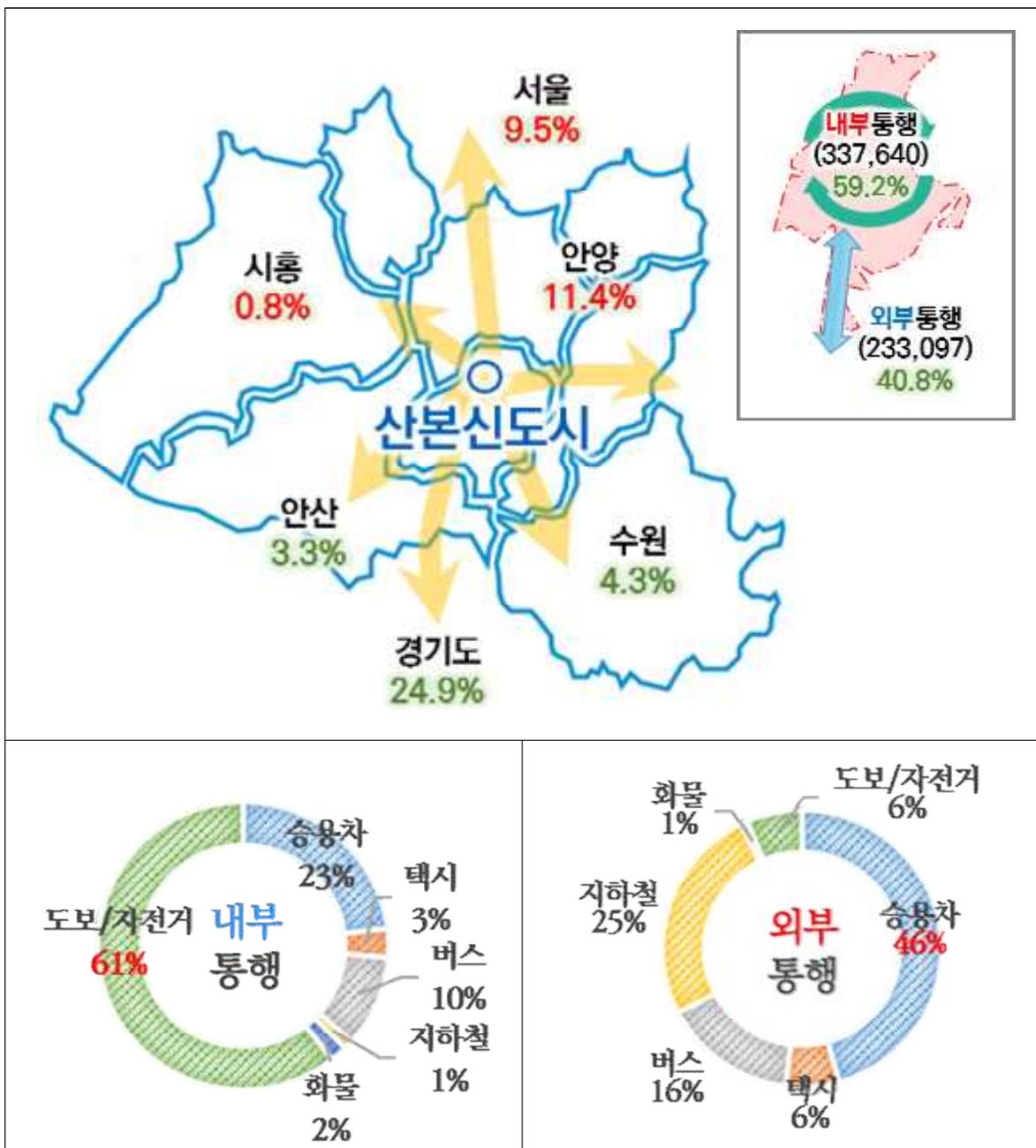
2) 도로교통 여건분석

- 승용차를 통한 도심지역의 높은 이동 비율로 침두시 시외연계도로에 상습적으로 정체 발생함

□ 통행특성 현황

- 노후계획도시 내부 통행은 59.2%, 외부 통행은 40.8%로 서울, 안양, 수원, 의왕방면 시외연계도로 교통량이 집중됨

[그림 5-2-2 외부통행 중 주변통행 분포 검토]



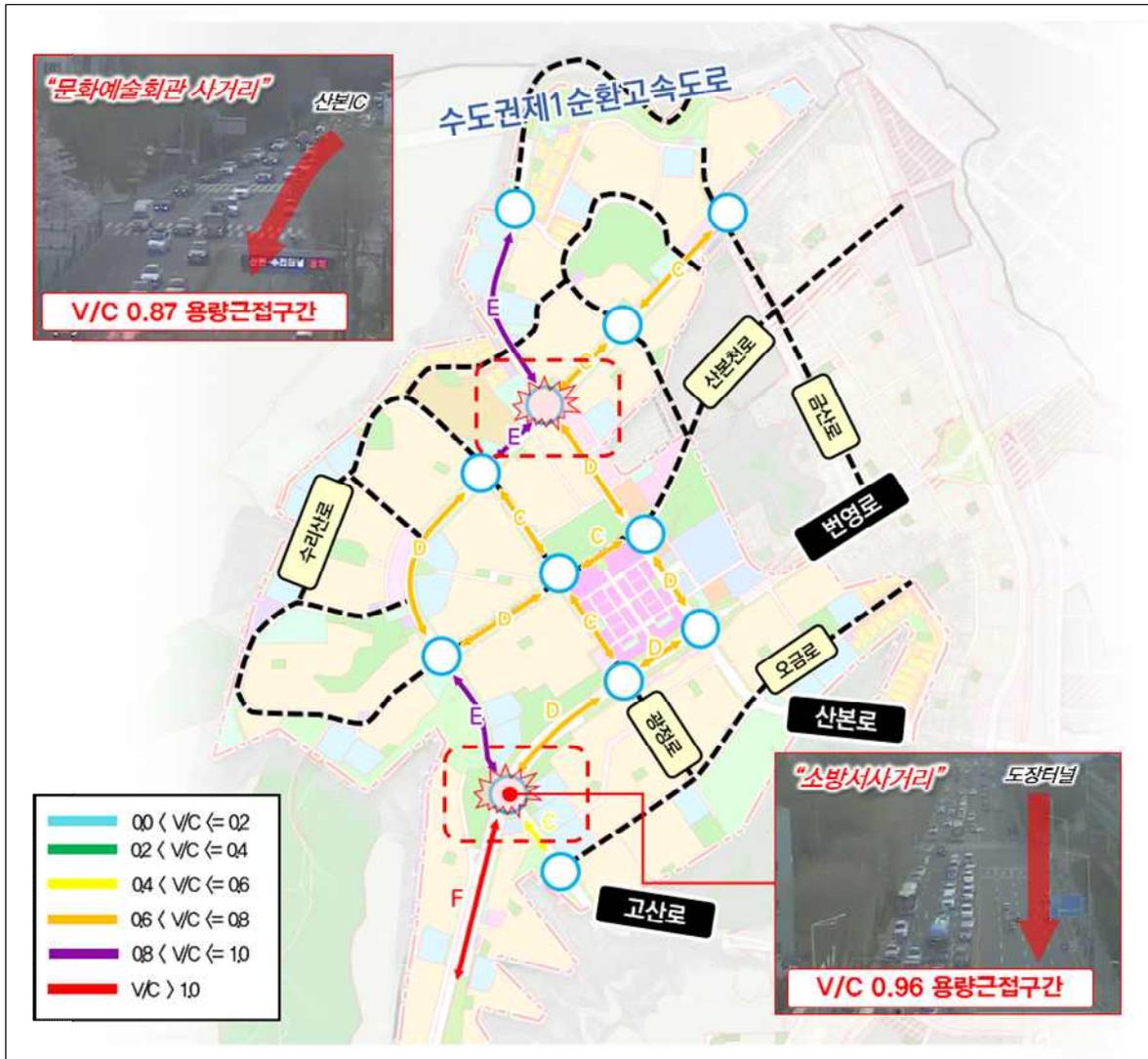
※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 도로교통 통행실태 분석

○ 산본IC, 군포IC(보건소 사거리)방면 침두시 전방 교통정체로 후방 정체가 가중됨

[그림 5-2-3 도로교통 통행실태 분석도]



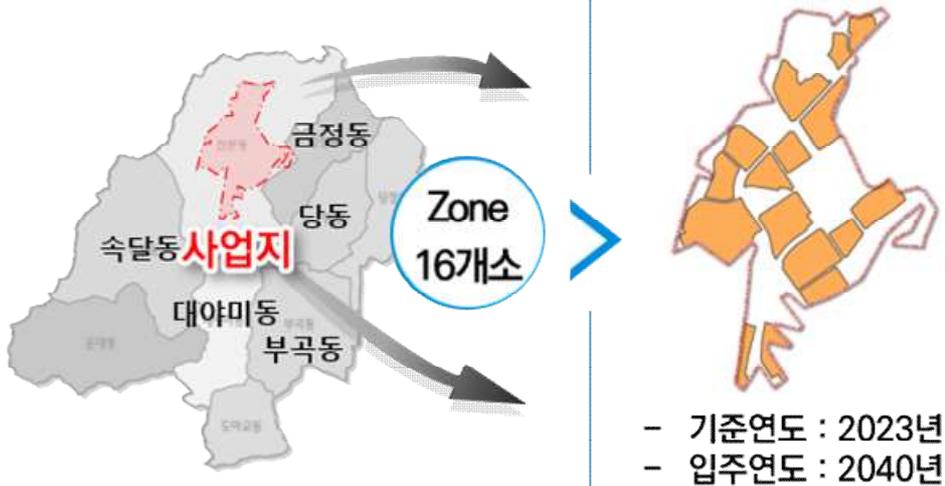
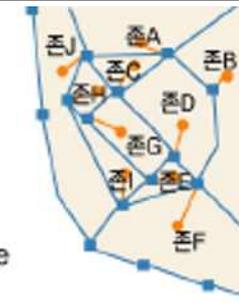
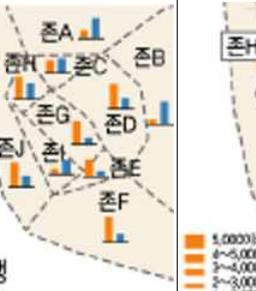
※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

3) 장래 교통수요 예측

□ 교통수요 예측 범위 및 과정

○ 장래 인구 유입(세대수 증가)에 따른 주요 가로 교통량 및 서비스 수준의 예측

[표 5-2-2 교통수요 예측 범위 및 과정]

구분	교통수요 예측 범위 및 과정			
예측범위	 <p>- 기준연도 : 2023년 - 입주연도 : 2040년</p>			
기초작업	분석대상(예)	교통존 설정	네트워크 구축	
	 <p>IC 고속도로 일반도로</p>	 <p>존A, 존B, 존C, 존D, 존E, 존F, 존G, 존H, 존I, 존J</p>	 <p>node link Zone centroid</p>	
4단계 수요예측	1. 통행발생	2. 통행분포	3. 수단선택	4. 노선배정
	 <p>발생 도착</p>	 <p>5,000이상 4~5,000 3~4,000 2~3,000 1~2,000 1,000이하(차/일)</p>	 <p>승용차 버스 도보</p>	 <p>5,000이상 3~5,000 2~4,000 1~3,000 1~2,000 1,000이하(차/일)</p>

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 종합수요예측

○ 사업시행 시, 2040년 기준 1일 총 발생 교통량은 39,154대로 예측됨

[표 5-2-3 대중교통 노선 현황]

구분		일교통량 (대/일)	첨두시 교통량 (대/시)	예시도
승용차	유입	16,317	195	
	유출	16,317	4,160	
택시	유입	3,260	49	
	유출	3,260	49	
합계	유입	19,577	244	
	유출	19,577	4,209	
	계	39,154	4,453	

4) 수요응답형 교통체계(DRT)

□ 수요응답형 교통체계(DRT) 법적 기준

○ 장래법적으로 “수요응답형 여객자동차운송사업”은 신도시, 심야시간대 등 대중교통이 부족한 지역에 도입 가능함

- 시행령 개정 : 광역교통개선대책 수립지역(신도시), 대중교통 부족지역, 심야시간대, 기존 대중교통의 노선 폐지·단축 지역

구분	법률내용
여객자동차 운수사업법 제3조 (여객자동차 운송사업의 종류)	<p>① 여객자동차 운송사업의 종류는 다음과 각 호와 같다.</p> <p>3. 수요응답형 여객자동차운송사업: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우로서 운행계통·운행시간·운행횟수를 여객의 요청에 따라 탄력적으로 운영하여 여객을 운송하는 사업</p> <p>가. 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농촌과 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제6호에 따른 어촌을 기점 또는 종점으로 하는 경우</p> <p>나. 신도시, 심야시간대 등 대중교통수단이 부족하여 교통불편이 발생하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우</p> <p>다. 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」이나 그 밖에 다른 법률에 따라 수요응답형 여객자동차운송사업 면허의 규제특례를 받아 운행 등 실증과정을 거친 지역에서 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 필요하다고 인정하는 경우</p>

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 공간적 접근성 기준 설정 결과

- 산본신도시 대중교통 소외지역 분석 결과, 버스정류장이 다수 분포하므로 대중교통 소외지역은 없으나, 도시철도 취약지역(통합 8, 9, 12, 13, 14단지 등)은 존재하는 것으로 나타남

[표 5-2-4 공간적 접근성 기준]

구 분	도시지역				비도시 지역	도시철도 취약지역
	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역		
버스정류장 기준거리	400m				800m	
도시철도 기준거리	800m					

※ 주 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제 36조 (용도지역의 지정)에 의거 지역 구분
 ※ 자료 : 국토교통부 대중교통현황조사

5) 침두시 버스전용차로 운영 검토

□ 혼잡 및 통행시간 감소를 위한 BRT 도입 검토

[표 5-2-5 BRT 금정역축 침두시 교통소통 분석도]

구 분	내 용	분석도
분석 결과	BRT 도입으로 인한 침두시 가로구간 교통분석 결과, “중앙공원 사거리 ~ 산본시장 사거리” 에서 정체LOS “F” 발생함	

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

[표 5-2-6 가변형 버스전용차로 장단점 검토]

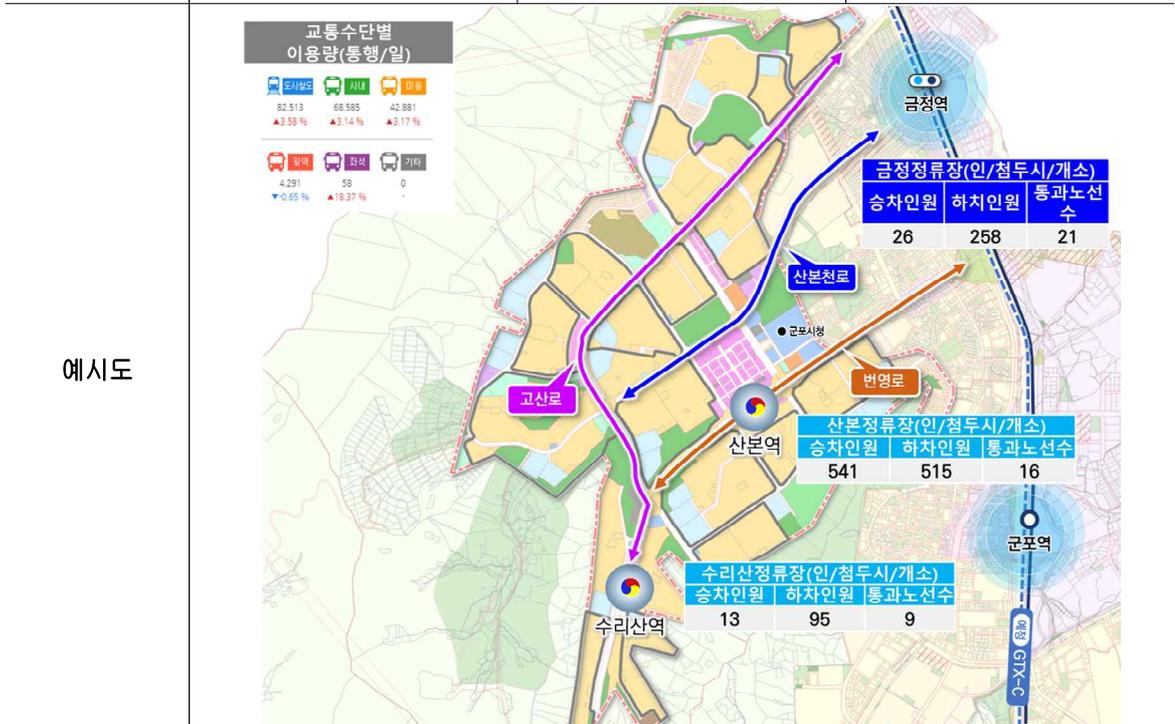
구분	가로변 버스전용차로	
정의	<ul style="list-style-type: none"> 도로의 차로 중 가장 우측 차로에 할당 	
운영방안	<ul style="list-style-type: none"> 전일제 : 7~21시 시간제 : 청색1줄 : 7~10시 청색2줄 : 7~21시 사건요금지불 : 차량 지불형 	
장점	<ul style="list-style-type: none"> 추가적인 신호등 등 신호체계 및 교통시설 설치 불필요 금정역 ↔ 산본신도시 간 대중교통 통행시간 감소 	
단점	<ul style="list-style-type: none"> 택시, 조업 차량과 버스 간 상충 발생 교차로 내 우회전 차량과 안전사고 발생 버스전용차로 운영 시 산본천로 교통정체 발생 	
개략 사업비	<ul style="list-style-type: none"> 1.8억원/km(1.93km) 	

□ 관내 도로망 대상 법, 시설, 기능 측면에서 BRT 도입 가능성 검토

○ 법, 시설, 기능 측면을 고려한 산본천로 가로변 버스전용차로(BRT) 계획

[표 5-2-7 관내 도로망 BRT 도입 계획]

구분	승차인원(인)	하차인원(인)	통과노선수(개소)
금정정류장	26	258	21
산본정류장	541	515	16
수리산정류장	13	95	9



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

[표 5-2-8 BRT 노선대상 선정기준]

구분	내용
법	<ul style="list-style-type: none"> • 수요 : 첨두시 방향당 1,000인 이상 • 운행대수 : 첨두시 80대 이상
시설	<ul style="list-style-type: none"> • 차로수 및 구간거리 : 편도 3차로 이상인 구간이 3km 이상 • 차로 폭 : 보도 Set-Back 등을 통한 도로확장 가능 • 기타 : 지하/고가차도 등 BRT 시설한계 충족 여부
기능	<ul style="list-style-type: none"> • 환승 : 철도역, 터미널, 주요 환승지점 등과의 연계 • 연계성 : 인접 도시의 BRT 계획 등 광역기능 충족 여부 • 지속 가능성 : 장래 개발계획에 따른 교통수요 증가 예상 여부

※ 자료 : 간선급행버스체계시설의 기술기준 및 종합계획(국토부, 2022)

[표 5-2-9 BRT 도입 검토 결과]

우선순위	도로명	법	시설	기능	비고
1	고산로	●	●	●	시설적 도입 여건 충족
2	산본천로	●	●	●	동서축 교통 연계 (GTX와의 연계성)
3	번영로	●	●	●	법적, 시설적 기준 부적합 (시설 불가 구간 산재-산본고가)

※ 적합(●), 보통(●), 부적합(●) 으로 구분함

6) 환경친화적 교통체계 (자전거·PM)

□ 개인형 이동수단 도입을 위한 시설정비

- 도로 및 시설 정비를 통해 이용편의성 확보가 필요함
 - 전용 주차공간(대중교통 및 주요시설 인근) 설치, 주행환경 개선(PM 도로 개설, 턱낮춤 시설 등), 최고속도 제한(20km/h) 및 안내표지판 설치
- PM을 안전하게 이용할 수 있도록 안전성 확보가 필요함
 - (관련법 및 조례) 개정 : 안전모 착용 및 보험가입 의무화, 음주단속 근거 마련 및 단속 강화 등, 올바른 이용 문화 정착을 위한 교육 프로그램 운영

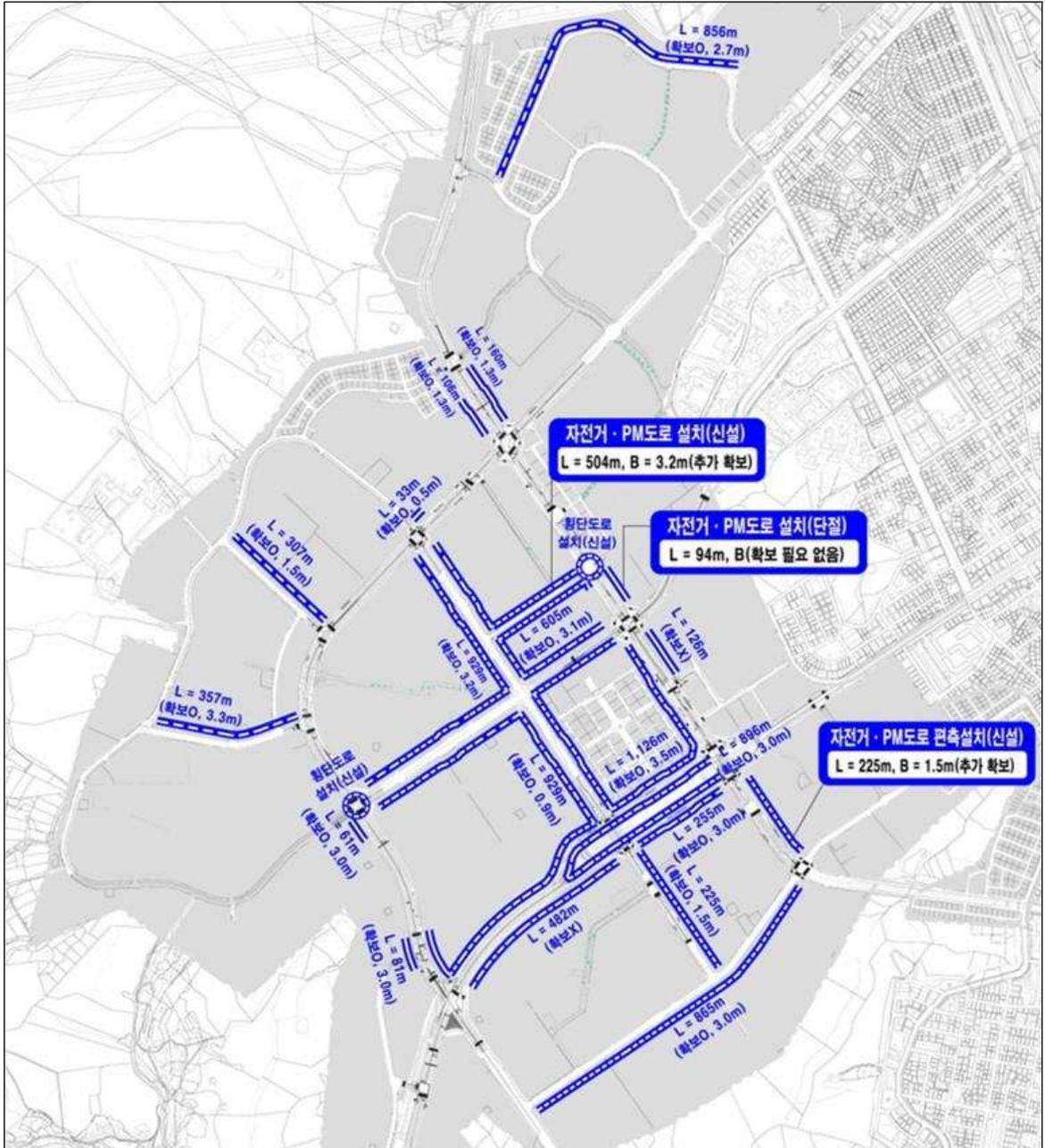
[그림 5-2-4 개인형 이동수단 편리성을 위한 환경개선]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

[그림 5-2-5 대상지 내 자전거·PM도로 확보 필요구간]



※ 주) 도로 확보 필요구간은 향후 사업시행시 교통수요 예측 등을 통하여 변경될 수 있음

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

기 도로확장 필요구간 검토

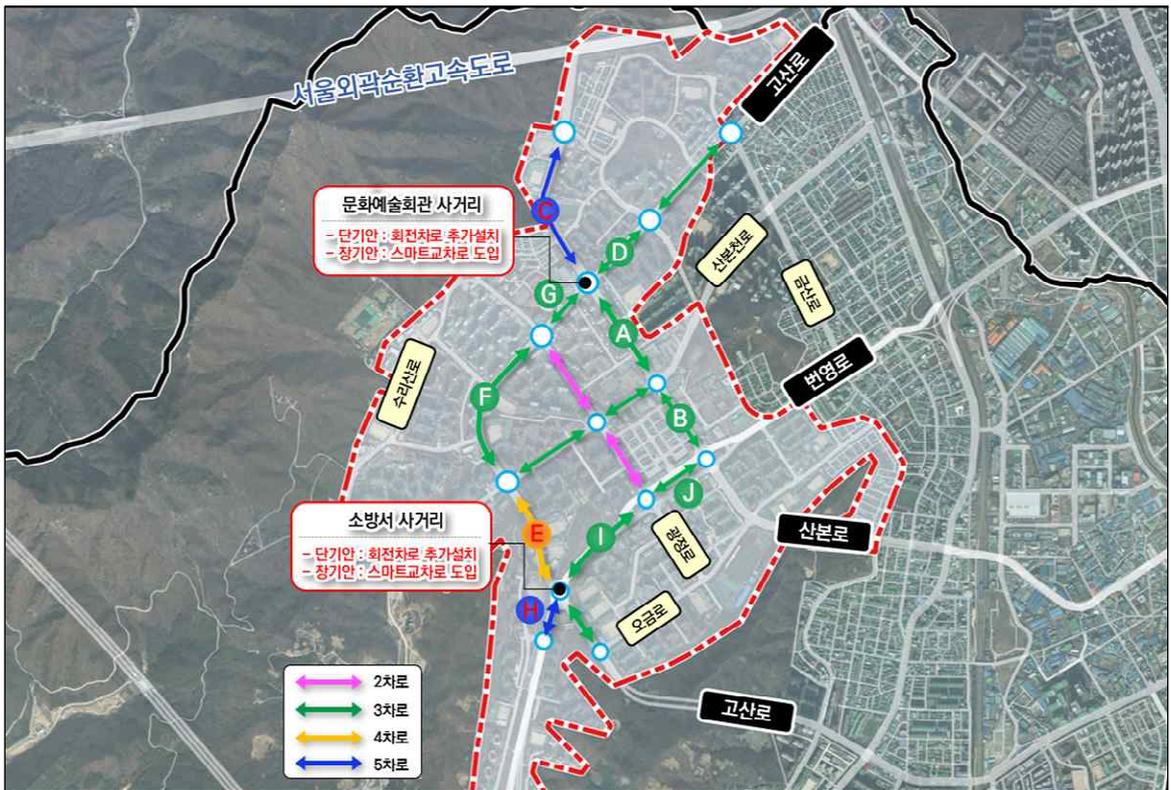
□ 개인형 이동수단 도입을 위한 시설정비

- 인구유입 시 도로 개선 필요구간 검토 및 개선대책 구상 결과, C, E, H 구간 추가 용량확보방안 검토가 필요함

[표 5-2-10 주요도로 개선 필요구간 검토]

구간	일교통량 (AADT)	첨두 설계시간 교통량 (PDDHV)	현황 차로수 (편도)	계산 차로수 (편도)	적정 차로수 (편도)	개선 필요구간
A	40,666	1,815	3	2.64	3	X
B	44,773	2,036	3	2.96	3	X
C	67,199	2,886	3	4.2	5	0
D	33,110	1,422	3	2.06	3	X
E	49,899	2,101	3	3.06	4	0
F	35,276	1,515	3	2.21	3	X
G	35,409	1,640	3	2.39	3	X
H	62,704	2,957	4	4.3	5	0
I	31,766	1,391	3	2.02	3	X
J	32,542	1,425	3	2.07	3	X

[그림 5-2-6 대상지 내 차로수 분석 지점도]



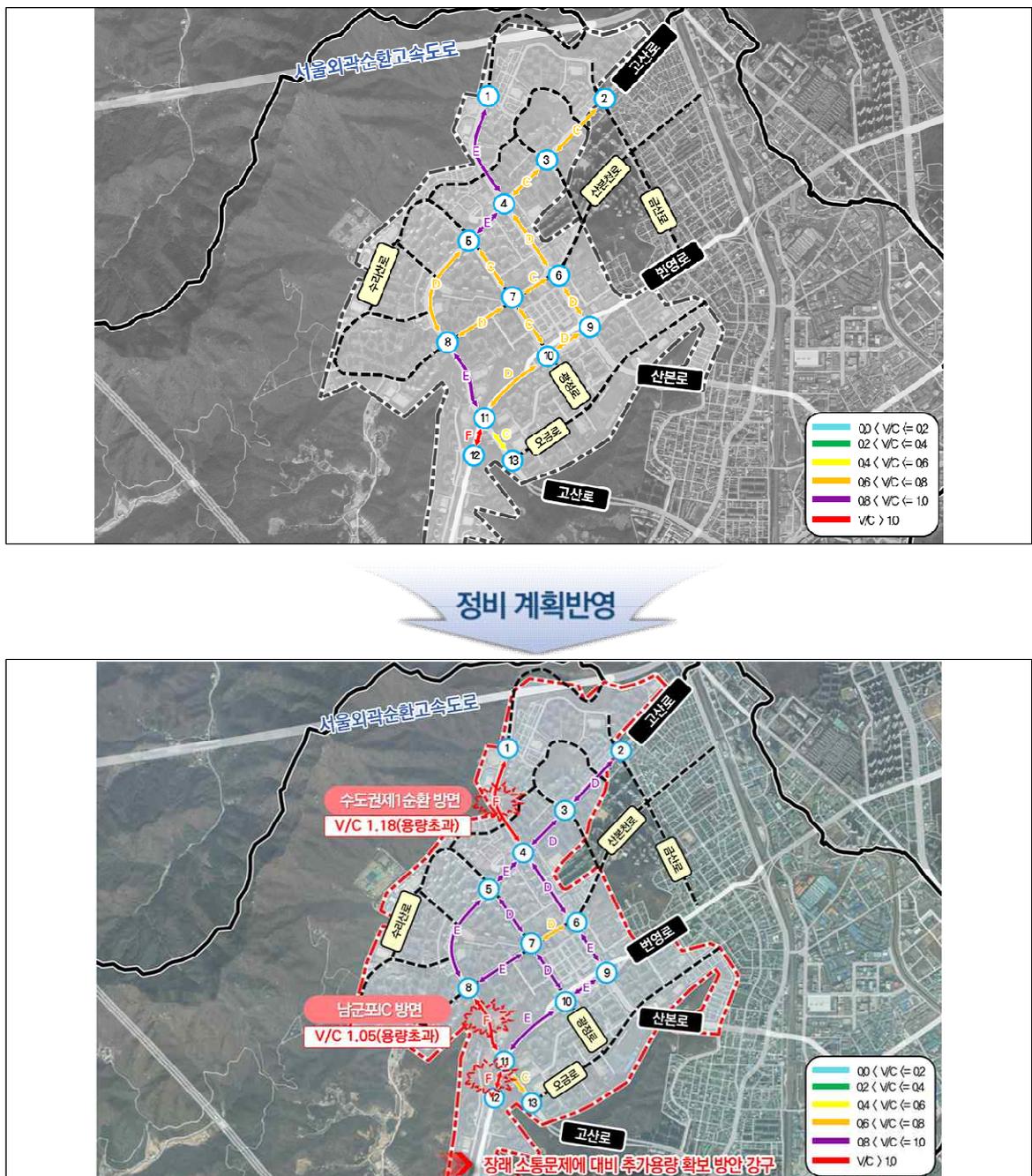
※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

8) 정비계획 시행시 주요가로 교통소통 분석

□ 장래(2040년) 교통소통 분석

- 현재 : 주요 가로구간 교통소통 분석 결과, 산본IC, 남군포IC 진입구간인 “산본로”, “고산로”, “번영로” 일부 구간에서 정체 LOS “E-F” 발생함
- 장래 : 수도권제1순환도로 및 남군포IC 방면 진입구간에서 지·정체가 발생할 것으로 분석되므로, 주요도로 소통상태 개선을 위한 개선방안 강구가 필요함

[그림 5-2-7 주요가로 교통소통 분석 비교 (현재/장래)]

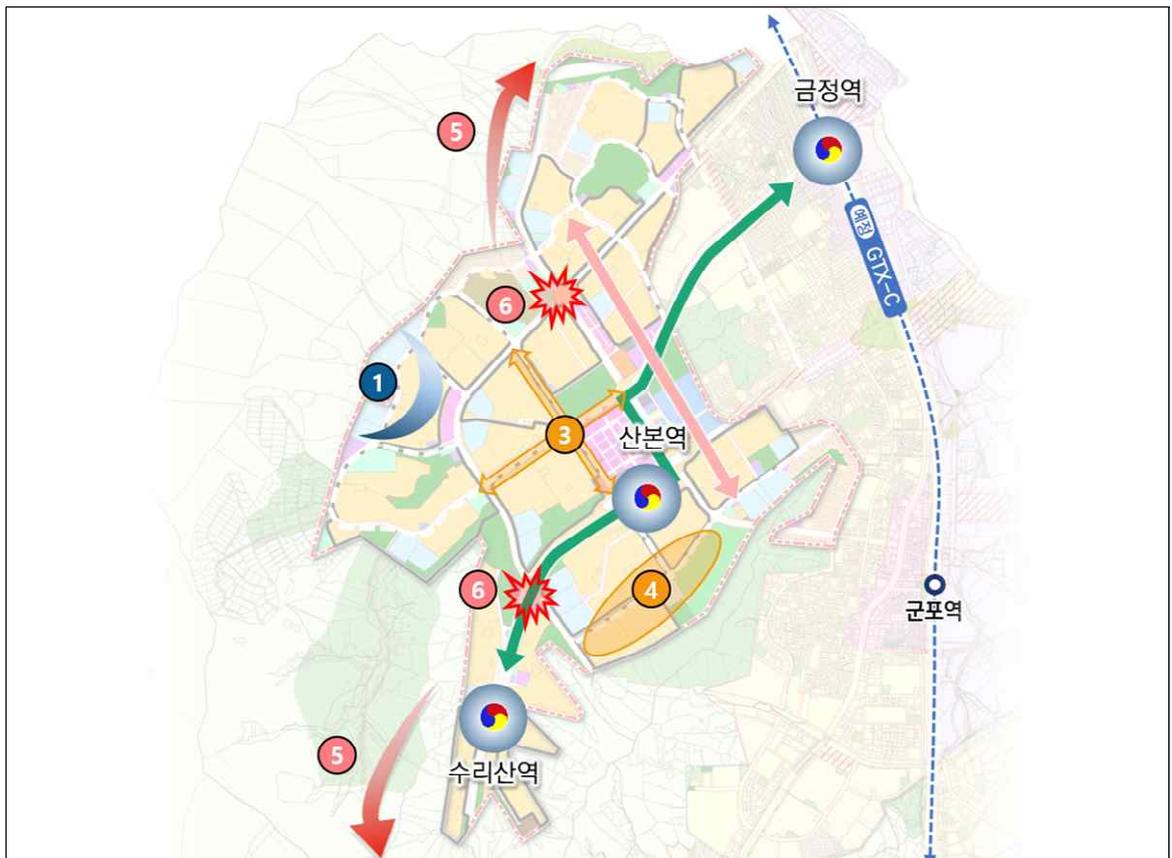


나. 도시교통 문제점 진단

□ 종합교통계획의 필요성

- 정비계획에 따른 효율적인 도로계획이 필요함
 - 산본신도시 1만 8천호 공급에 대한 적절한 대응 및 정비계획 완료시점의 혼잡 완화에 대한 계획이 필요함
- 철도 계획노선과 대중교통 환승체계에 대한 계획이 부재함
 - GTX-C(금정역) ↔ 산본신도시 연결 수단이 필요하며, 승용차를 억제하고 대중교통 중심으로 체계 전환이 필요함
- 보행 및 자전거 관련 방안이 강구되어야 함
 - 경기도형 PM기준을 적용하였을 때, 산본신도시는 자전거도로 축의 연속성이 부족하며, 생활권 주변 보행환경의 개선(유효보도 폭 2.0m)이 필요함
- 도로 구조 및 기능상의 취약점을 보완해야 함
 - 시외연계도로의 정체를 해소하기 위한 교통처리대책이 필요하며, 주요 교통 결절점의 교통소통을 개선하는 방안이 강구되어야 함

[그림 5-2-8 주유가로 교통소통 분석 비교]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

다. 장래 여건변화 검토

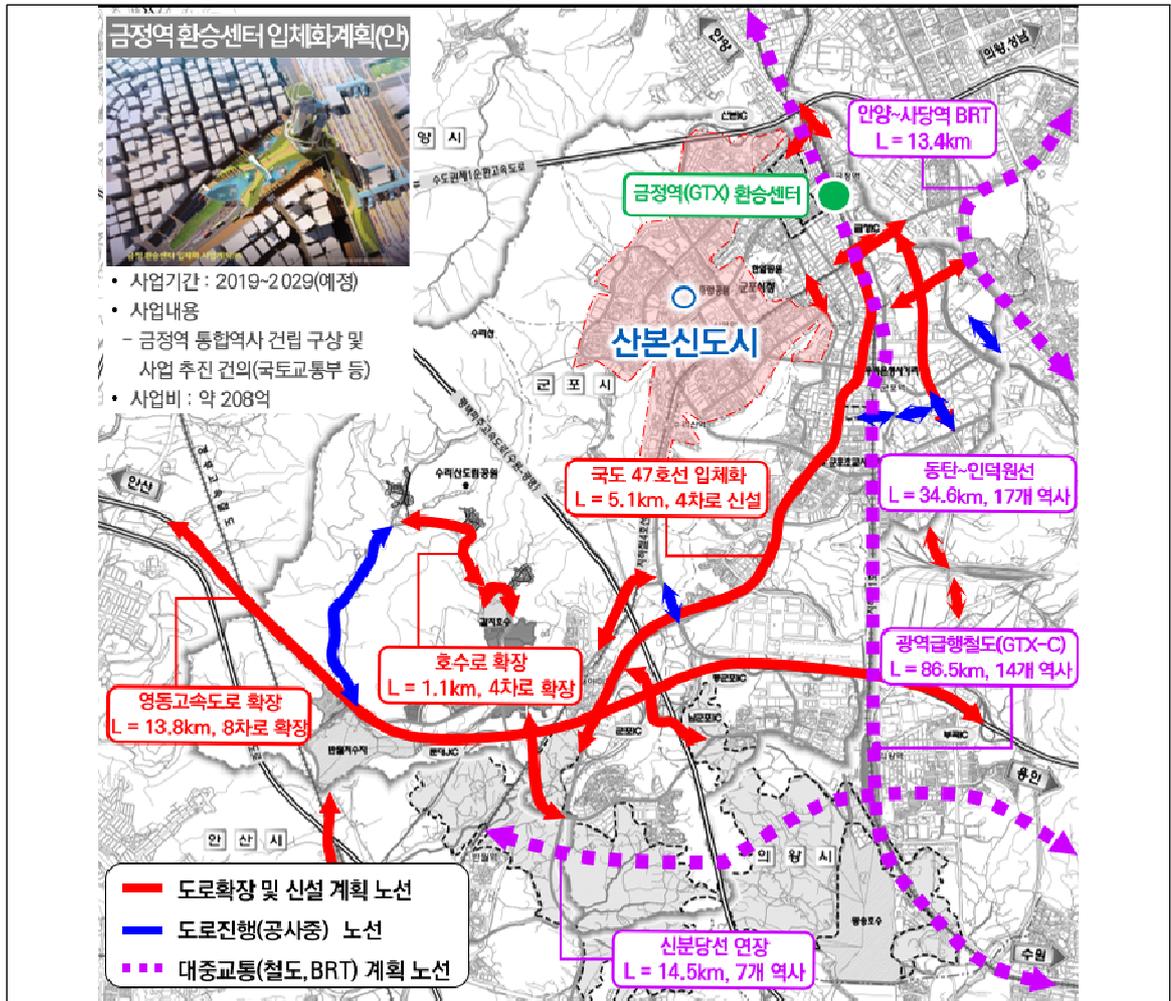
□ 상위 및 관련계획의 정책방향

- 국가계획은 “균형발전” 이 목표이고, 군포시 관련계획은 “소통 및 안전” 을 추구함
- 국가도로정책은 “신설을 통한 용량확충” 에서 “기존 도로의 체계적 운영·유지” 로 변화하는 추세임

[표 5-2-11 상위 및 관련계획의 정책방향]

구 분	국가계획	구 분	군포시 관련계획
제5차 국토종합계획 (국토기본법)	• 개발과 성장위주 탈피	군포시 도로건설 관리계획 (도로법)	• 도로이용 효율의 극대화
	• 확장보다는 압축		• 교통소통의 원활화
제2차 국가도로망종합계획(2021~2030)	• 균형발전, 통일, 경쟁력 강화		• 친환경 및 안전성 확보
제4차 국가철도망구축계획(2021~2030)		도시교통정비 기본계획(변경) 및 중기계획	

[그림 5-2-9 장래 교통여건 전망]



※ 자료 : 도시교통정비 기본계획(변경) 및 중기계획(2021.02), 도로건설관리계획(안)(2024.02) 반영

라. 계획의 비전 및 목표 설정

1) 계획의 비전

□ 계획의 비전

비전

대중교통 거점(GTX-C, 금정역)까지 빠르고 편리하게 접근할 수 있는 교통환경 구축

2) 계획의 목표

□ 대중교통 : 산본시민의 한걸음 대중교통 생활권

- 철도 및 도시철도계획
 - 상위계획 철도노선(GTX-C, 금정역)의 효율적인 추진방안 검토
 - 「제4차 국가철도망 구축계획(2021~2030)」 반영
- 산본신도시~금정역간 대중교통체계 개선
 - 산본천로 시간제(침두시) 가변형 버스전용차로 운영
 - 산본신도시 내부 순환버스 운영

□ 보행교통 : 그린뉴딜 첫걸음 녹색 인프라

- 보행환경 개선
 - 유효보도폭원 2.0m 확보, 보행우선구역, 스마트 횡단보도 설치, 보행자 우선 출발 신호(LPD)도입 등
- 자전거 및 개인교통수단
 - 녹색교통을 위한 자전거·PM 전용도로 확보

□ 도로교통 : 도시성장과 함께하는 안전한 교통망 구축

- 광역교통망 체계
 - 기존 도로와 계획 도로간의 연계성 및 기능 강화
 - 「군포시 도시교통정비 기본계획, 도로건설 관리계획」 반영
- 간선도로망 체계 정비 및 개선
 - 고산로 확장(3.2km, 2차로 추가 확장)
- 교통체계관리 및 교통소통 개선
 - 주요 교통축의 소통증진, 교차로 운영 및 신호체계 제고
 - 교차로 적정 좌회전 대기차로 길이 확보(태을초교삼거리)

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

3) 노후계획도시 광역교통개선 방안

- 현재 예비타당성 등 계획 중인 사업은 노후계획도시 정비사업 시행으로 인해 증가하는 교통량을 고려, 사업규모 확대를 검토 및 반영될 수 있도록 하고, 설계 및 공사 중인 사업은 신속히 준공(개통)될 수 있도록 노력(※사업시행 기관과 지속적인 협의 필요)

[표 5-2-12 노후계획도시 주변 진행 중인 사업 현황]

구분	사업명	사업내용	연장(km)	추진현황	향후계획
광역철도	GTX-C	덕정~수원 복선전철	86.5	실시계획승인	'28.개통예정
일반철도	월판선	월곶~판교 복선전철	34.2	공사 중	'28.개통예정
일반철도	인동선	인덕원~동탄 복선전철	39.0	공사 중	'28.개통예정
환승시설	복합 환승센터	금정역	1개소	재기획 중	-

[그림 5-2-10 노후계획도시 주변 진행중인 사업 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

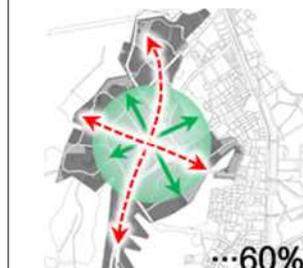
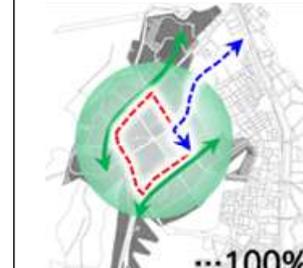
4) 노후계획도시 내부교통 개선방안

□ 대중교통 : 산본시민의 한걸음 대중교통 생활권

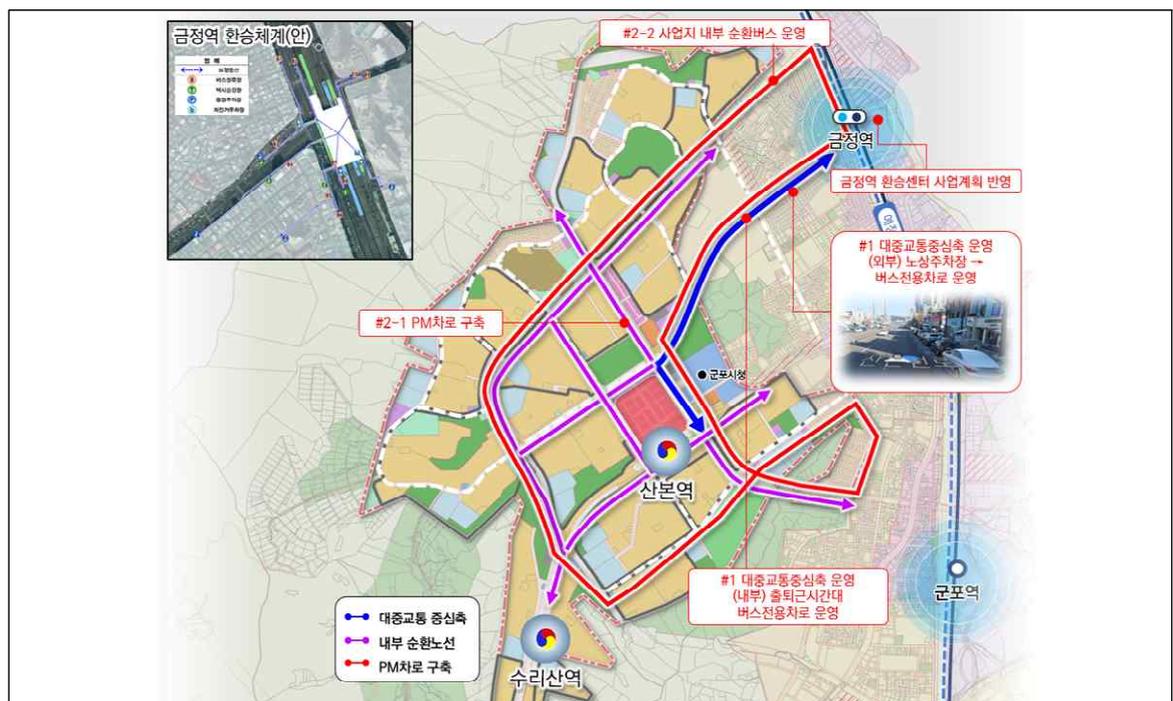
○ 대중교통을 활용한 연계 교통망 구축

- 대중교통 중심축 : 금정역 ↔ 산본역을 연결하는 대중교통 중심축
- 이음버스 도입 : 교통거점(역사) 순환노선 구축
- 시간제전용 버스전용차로 도입 : (내부)출퇴근시간대 버스전용차로 운영
(외부)노상주차 → 버스전용차로 전환
- 자전거·PM : 환경친화적 교통체계(PM) 구축 및 자전거·PM도로 단절구간 연결

[표 5-2-13 단계별 보행 영향권 강화 방안]

구분	보행	이음수단 활성화	대중교통 연계
내용	커뮤니티 내 보행가능 거리의 국소적 이동	PM, 자전거, 이음버스의 연계로 생활권 확대	대중교통 중심축 활용 및 지하철 연계로 이동거리 확대
예시도	 ...30%	 ...60%	 ...100%

[그림 5-2-11 대중교통계획 종합구상도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 보행교통 : 그린뉴딜 첫걸음 녹색 인프라

○ 교통안전·편의 중심의 보행환경 구축

- 보행환경 체계 구축 : 보행공간 확충 및 개선, 무장애 보행 조성사업, 보행안전구역 도입, 보행자 우선 출발신호(LPI) 도입

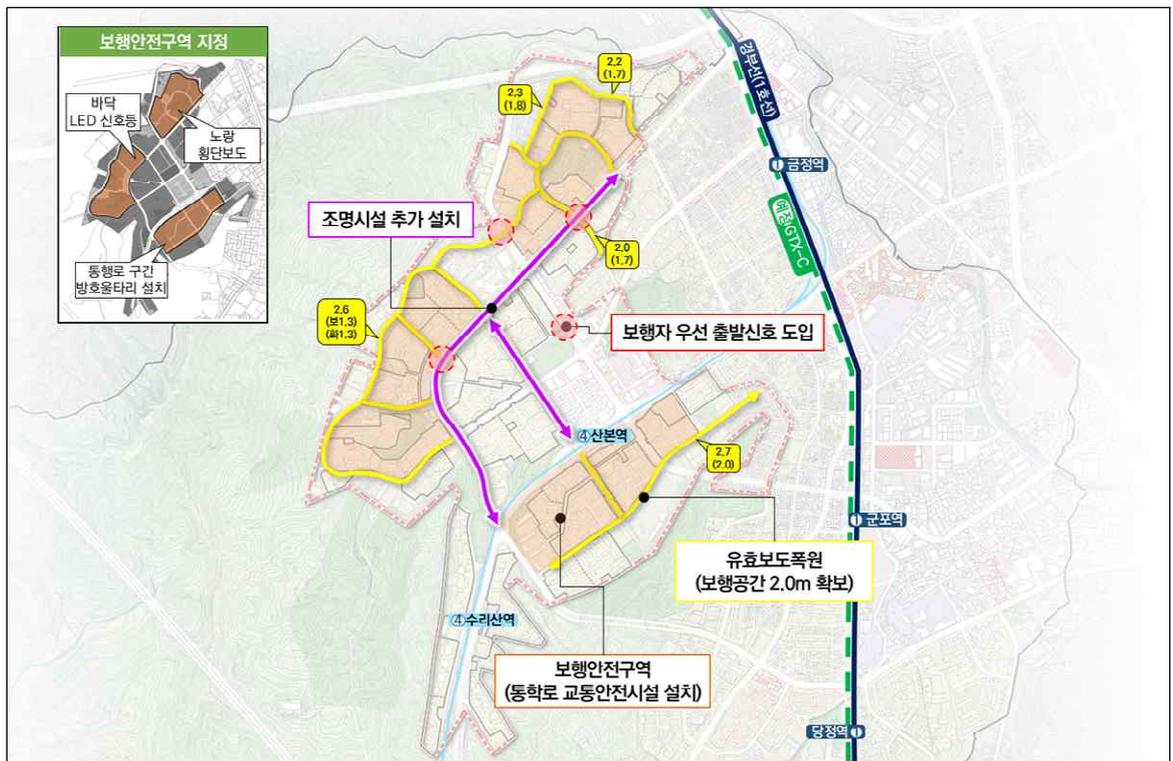
[표 5-2-14 보행교통 주요 문제점]

구 분	조명시설 부족	점자블럭 미설치	유효보도폭 부족	블라드 미설치
예시도				

[표 5-2-15 보행공간 특화계획]

구 분	안전 횡단보도	LED 바닥신호등	시·종점 노면표시	무장애 보행시스템
예시도				

[그림 5-2-12 보행교통계획 종합구상도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 도로교통 : 도시성장과 함께하는 안전한 교통망 구축

- STEP 1 : 상위 및 주변 개발계획 반영
 - 계획간 연계성 확보의 교통시설계획
- STEP 2 : 도로공간의 활용성 재편
 - 장래 인구유입 대비 최적의 교통체계 구축

[표 5-2-16 교통망체계 기본방향]

구 분	내 용	구 상 도
PLAN 1	<ul style="list-style-type: none"> • 상위 광역교통계획 수용 - 광역연계체계 기능 강화 	
PLAN 2	<ul style="list-style-type: none"> • 신호주기 최적화 운영방안 제시 - 문화예술회관, 소방서사거리 	
PLAN 3	<ul style="list-style-type: none"> • 고산로 차로 확장계획 수립 	
PLAN 4	<ul style="list-style-type: none"> • 교통체계관리(TSM) 교통소통 개선 	

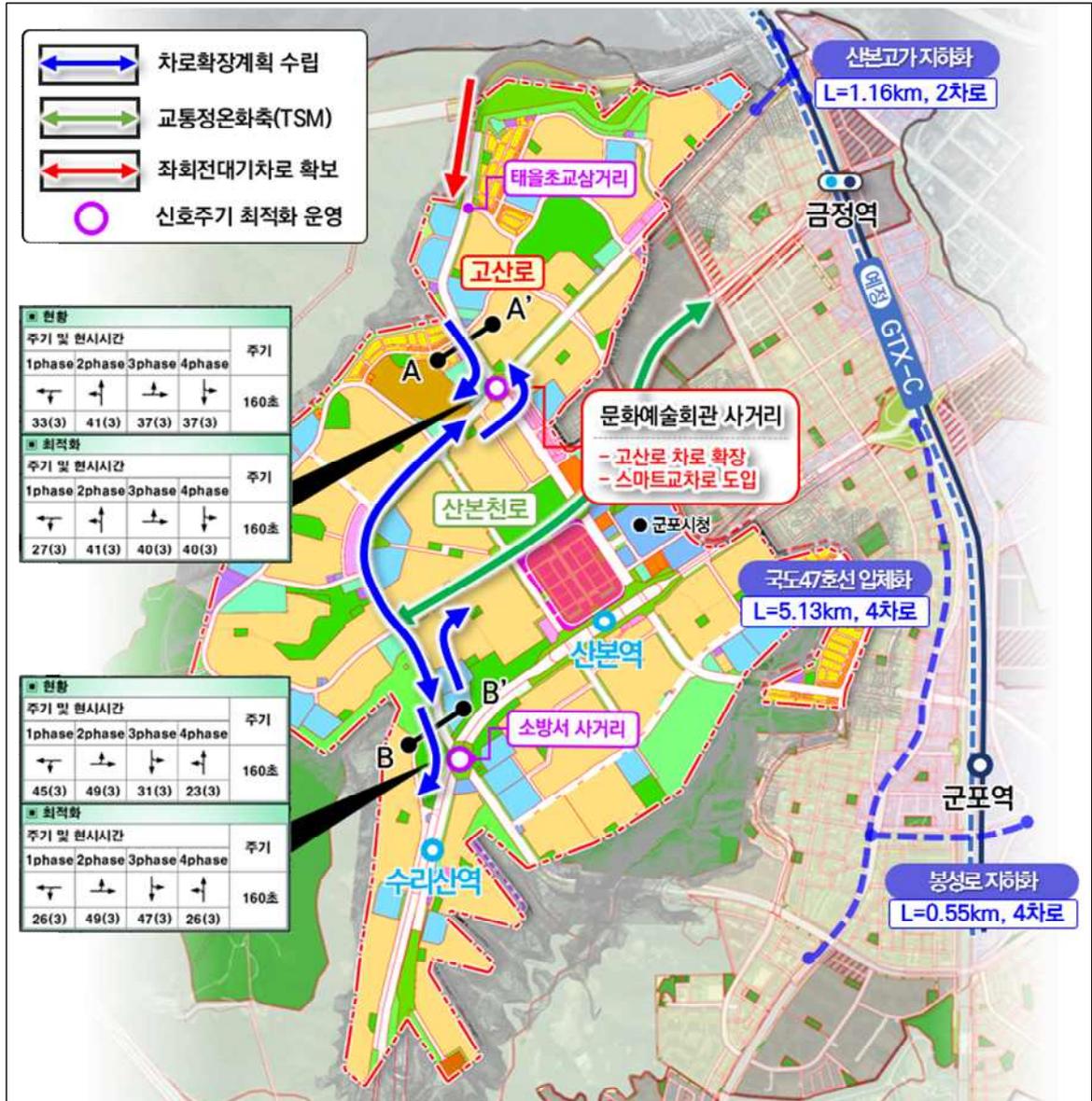
[표 5-2-17 지구내 확장구간 횡단면도 현황]

구 분	A-A'		B-B'
B=34.15m 7차로		B=34.25m 7차로	
B=41.0m 9차로		B=42.25m 9차로	

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

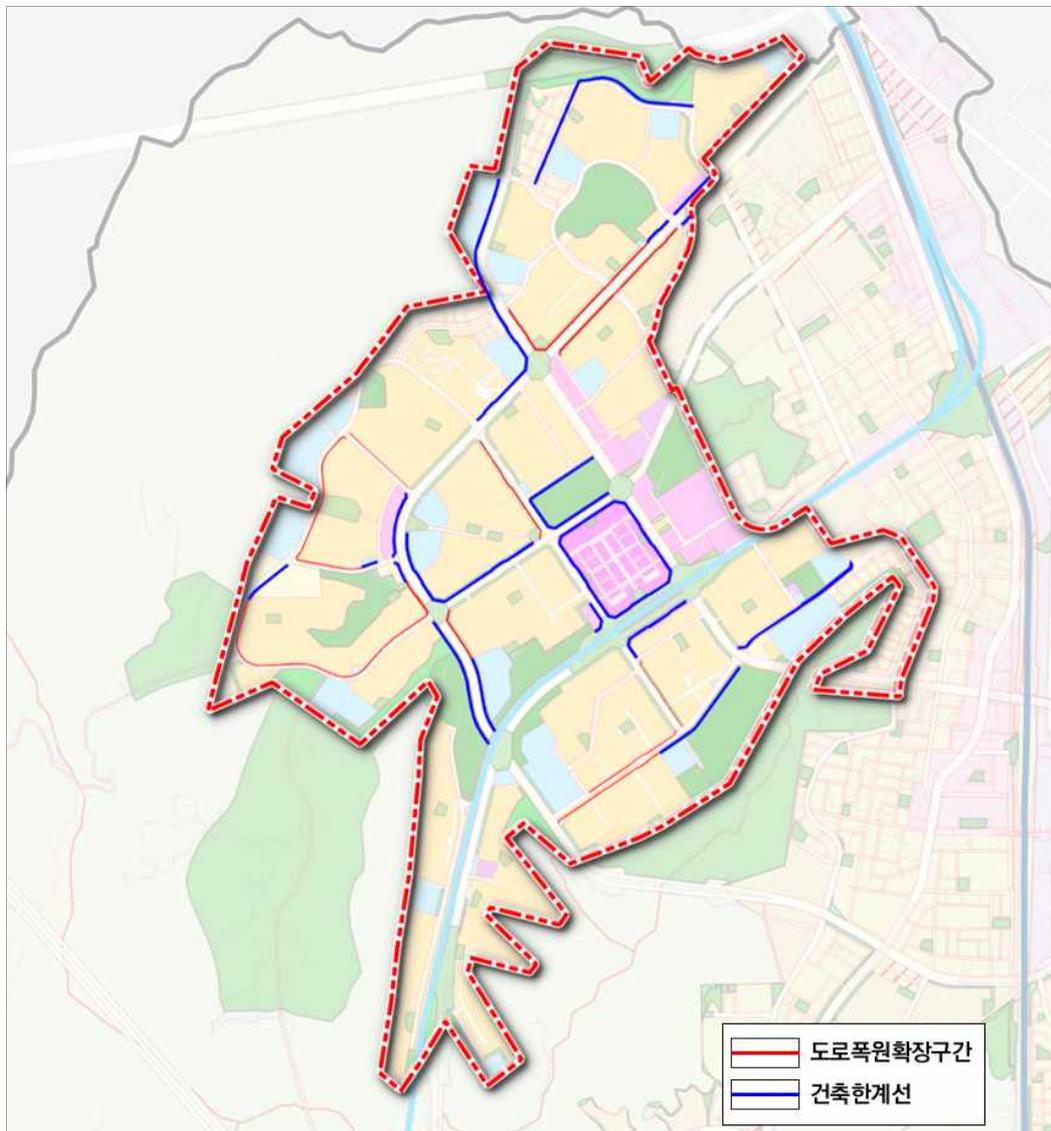
[그림 5-2-13 산본신도시 가로망체계 개선]



○ 가로망체계 개선을 위한 계획간 연계성 확보

- 실현성 있는 개선방향 수립을 위해 특별정비예정구역을 중심으로 도로 및 교통시설체계를 정비하고, 점진적으로 구역외 지역의 도로 확보는 지구단위계획 상 건축한계선으로 도로공간 확보로 효율적 가로망 체계 유도
- 특별정비예정구역은 구역 내 정비사업을 인해 교통량 증가가 예상되는 도로구간에 대하여 기존 기반시설의 재배치를 통한 도로 확보
- 특별정비예정구역 외 지역은 정비사업과 연결하여 도로 확폭이 필요한 구간은 지구단위계획 상 건축한계선을 통해 도로 공간을 확보하여 가로망 체계의 연속성 확보

[그림 5-2-14 가로망 체계 연속성 확보방안]



3. 산업·경제 활성화계획

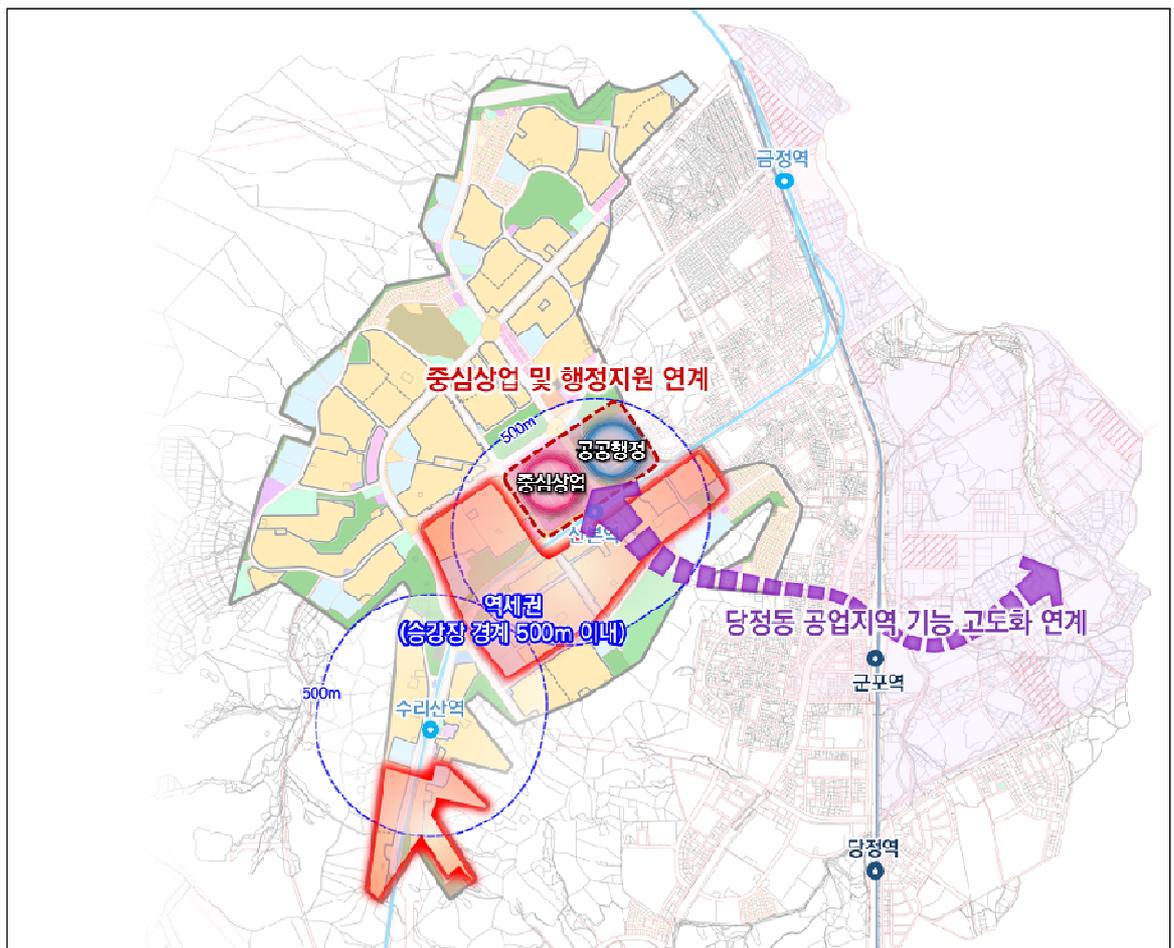
가. 자족기능 확보방안

- 중심상업지역 및 당정동 공업지역과 연계한 역세권 내 자족기능 확보방안 마련
- 기존의 중심상업지 및 당정동 공업지역과의 연계가 가능한 역세권 일원 자족기능 확보
 - ※ 역세권:철도역(개통 예정인 역을 포함한다)의 승강장 경계호부터 반경 500미터 이내인 지역

□ 용도완화에 따른 비주거용도 복합개발 유도

- 용도완화 : 공동주택 → 주거복합
 - 기준용적률을 초과하는 용적률 적용 시 주거복합에 따른 비주거용도 확보 유도
- 자족용지 확보 : 공공기여를 통한 용적률 완화 적용 시 필수(권장)기반시설을 제외한 공공기여분에 대하여 산본신도시 내 자족기능 향상을 위한 별도의 자족시설용지의 부지 공공기여 적용 가능

[그림 5-3-1 자족기능 확보방안]



나. 직주비 확보방안

- 노후계획도시 및 주변 공업지역을 연계하여 “직주비 1 이상” 이 되도록 설정

□ 노후계획도시 자족성 현황

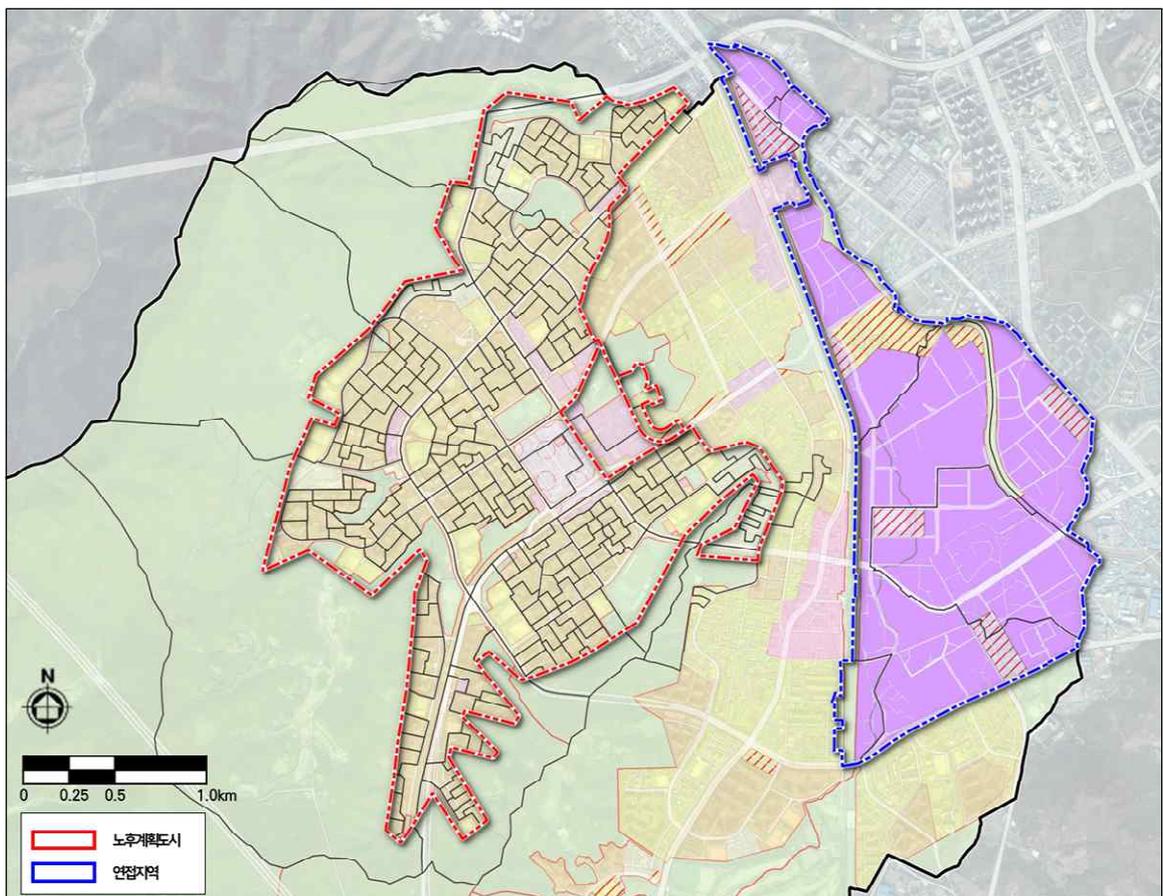
- 노후계획도시의 세대수는 45,807세대, 연접지역은 1,457세대로 총 47,656세대로 나타남
- 노후계획도시의 종사자수는 25,637인이나, 공업지역을 포함한 연접지역은 42,506인으로 총 종사자수는 68,143인으로 나타남
- 따라서 2022년 기준 직주비(총 세대수 대비 종사자수)는 1 이상인 것으로 분석됨

[표 5-3-1 노후계획도시 및 연접지역 자족성 현황]

구분	세대수(세대)	종사자수(인)	직주비
총 합계	47,264	68,143	1.44
노후계획도시	45,807	28,804	0.63
연접지역	1,457	39,339	27.00

※ 자료 : SGIS 통계지리정보서비스, 집계구별 인구·세대·사업체·종사자, 2022년도 기준

[그림 5-3-2 노후계획도시 및 연접지역 집계구 현황도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 특별정비계획 반영 시 자족성 현황

- 특별정비계획 및 개별법 추진 등에 따른 세대수 증가분(16,311세대) 반영시 직주비는 1.07로 추정됨

[표 5-3-2 특별정비계획 반영 시 자족성 현황]

구분	세대수(세대)	종사자수(인)	직주비
합계	63,575	68,143	1.07
노후계획도시	62,118	28,804	0.46
연접지역(당정동 공업지역)	1,457	39,339	27.00

※ 자료 : SGIS 통계지리정보서비스, 집계구별 인구·세대·사업체·종사자, 2022년도 기준

→ 기반시설(자족시설, 문화시설, 사회복지시설 등) 및 비주거 용도 확보에 따른 종사자수 증가로 “직주비 1 이상 확보 가능”

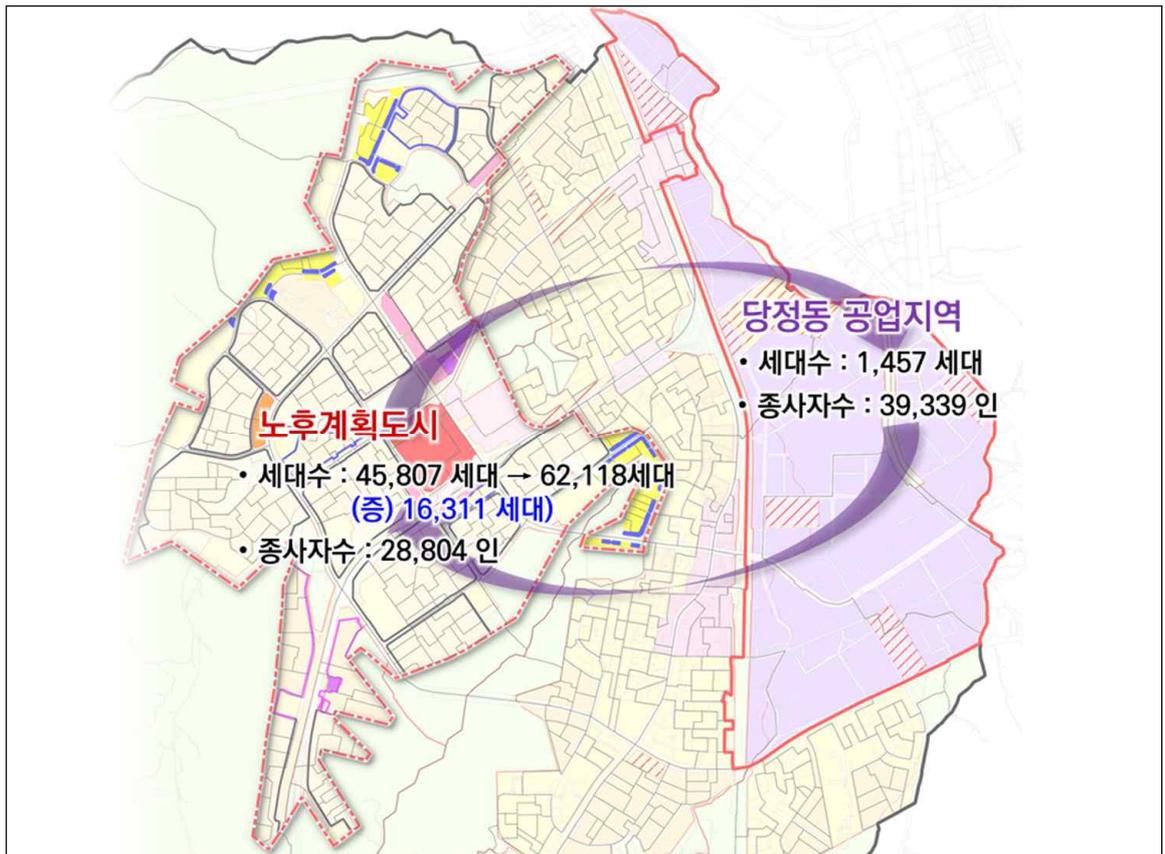
[표 5-3-3 산업별 종사자 1인당 원단위(비제조업)]

(단위 : 백만원,㎡)

업종	비제조업 전체			비고
	생산액	공장부지 면적	건물 연면적	
비제조업 평균	208.4	169.4	42.4	-

※ 자료 : 국토연구원(2016) 「기업체 수요조사를 통한 맞춤형 입지공급방안 연구」

[그림 5-3-3 직주비 확보방안]



※ 자료 : 세대수 및 종사자수는 2022년 기준 집계구 자료 활용

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

다. 권장용도계획

○ 노후계획도시 공간환경 특성을 고려하여 지식기반 서비스업 중심의 유치업종 제시

□ 노후계획도시 기준 업종 제시

- 노후계획도시 기준 전국 및 수도권 대비 입지계수(LQ)가 높은 업종 제시 (사업체수 및 종사자수 기본)
 - P.교육서비스업(85) / Q.보건업 및 사회복지 서비스업(86~87) / R.예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업(90~91) / S.협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업(94~96)

□ 2030군포시 공업지역기본계획 기준 업종 제시

- 공업지역기본계획 상 권장용도로 제시된 업종 중 제조업을 제외한 업종 제시
 - M.건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업(72) / M.기타 전문, 과학 및 기술 서비스업(73)

[표 5-3-4 권장용도(업종) 계획]

구분	코드	세세분류	구분	코드	세세분류	구분	코드	세세분류
연구 개발 및 엔지 니어링	85701	교육관련 자문 및 평가업	연구 개발 및 엔지 니어링	72922	제도업	문화	90110	공연시설 운영업
	85709	기타 교육지원 서비스업		72923	지질조사 및 탐사업		90121	연극단체
	72112	도시계획 및 조경설계 서비스업		72924	지도제작업		90122	무용 및 음악단체
	72122	환경컨설팅 및 관련 엔지니어링 서비스업		73909	그외 기타 분류안된 전문, 과학 및 기술 서비스업		90199	그외 기타 창작 및 예술관련 서비스업
	72121	건물 및 토목엔지니어링 서비스업	디자인	73201	인테리어 디자인업		90123	기타 공연단체
	72129	기타 엔지니어링 서비스업		73202	제품 디자인업		90131	공연 예술가
	72911	물질성분 검사 및 분석업		73203	시각 디자인업		90132	비공연 예술가
	72919	기타 기술 시험 검사 및 분석업		73209	기타 전문 디자인업		90191	공연 기획업
	72921	측량업	사업 서비스	85709	기타 교육지원 서비스업		90192	공연 및 제작관련 대리업

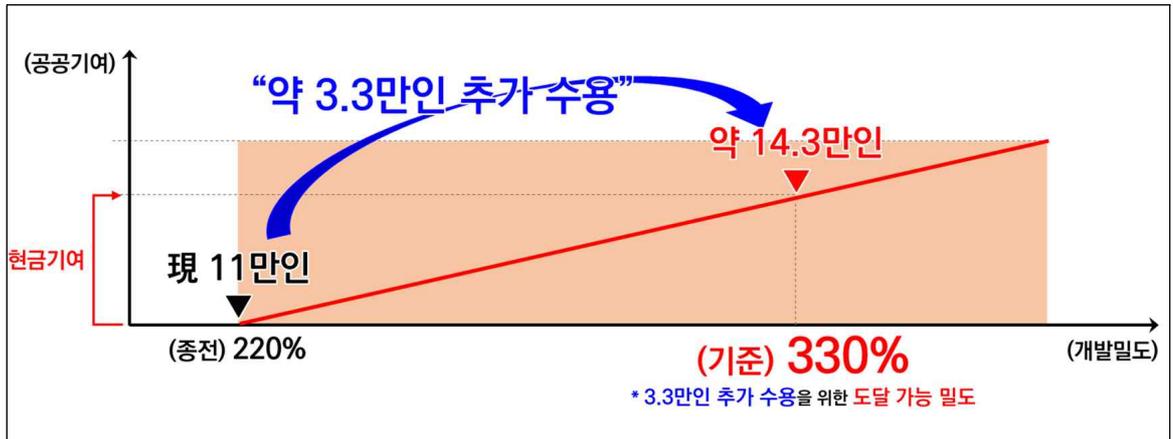
※ 국토교통부 기본방침안에서 제시된 지식기반서비스업 세부업종 기준에 따름

4. 건축물의 밀도계획

가. 적정 개발밀도(기준용적률) 설정

- 목표연도 2035년 세대당 가구원수 2.3인을 적용하여 “약 3.3만인이 증가하는 적정 개발밀도(기준용적률) 330%” 설정

[그림 5-4-1 적정 개발밀도(기준용적률) 설정]



[표 5-4-1 적정 개발밀도(기준용적률) 설정]

구 분	공동주택 현황 ('22.12)		대지면적 (천㎡)	적정 개발 밀도	연면적 (천㎡)	세대수				수용인구	증가인구
	세대수	인구 (인)				계	60㎡ 이하	60-85㎡	85㎡ 초과		
합 계	42,407	101,849	1,738		5,640	58,718	-	-	-	135,051	약 3.3만인
특별정비 예정구역	35,652	101,849	1,464	330%	4,830	50,130	20,052	25,065	5,013	115,299	33,202
재건축 (한라1·가야1)	2,849		135	300%	406	4,211	1,685	2,106	420	9,685	
리모델링 (충무, 유곡, 개나리)	3,566		125	300%	373	4,037	-	-	-	9,285	
주상복합 (금강2)	340		14	218%	31	340	-	-	-	782	

※ 현황인구 및 세대수 공동주택 현황이며, 2023년 기준 집계구 자료 활용 (22년 12월 기준)(총 현황인구는 110,015인임)

※ 중전용적률은 특별정비예정구역별 지구단위계획상 용적률의 가중평균값 적용

- 노후계획도시는 기반시설 용량을 고려하여 총 4.6만인의 추가수용이 가능하나, 특별정비예정구역 외 지역의 개발 및 추가 기반시설 등의 제공을 통한 용적률 완화에 따른 인구증가분을 고려하여 현금 공공기여 기준 약 3.3만인 수용가능한 적정 개발밀도(기준용적률)는 330%로 계획함

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

나. 산본역세권 복합개발 유도

- 기반시설 및 자족기능 향상을 위해 도시기본계획과 생활권 계획에서 설정한 중심지인 산본역 연접 특별정비예정구역은 일, 주거, 문화공간이 어우러진 고밀복합 개발 유도

1) 건축규제 완화 특례 (특별법 제25조)

□ 건축물 허용용도 완화 및 고밀개발 유도

- 도심 기능의 전략적 육성을 위해 역세권 연접지역 비주거시설 개발 유도
- 군포시 도시계획 조례 별표6
 - 제3종일반주거지역 내 비주거시설 허용 (단 용도지역 유지, 준주택과 생활형 숙박시설 제외)
 - 비주거시설 용도 : 연면적의 10% 이상 (상업지역의 주거복합 비율 적용)
- 최대 용적률 : 비주거시설(10% 이상) 반영시 국토계획법의 150% 이내
 - ※ 추후 특별정비계획 수립시 지방위원회 심의를 통해 결정
- 주요 도입가능시설 : 문화시설, 체육시설, 임대 오피스, 생활SOC 등

2) 도시공간구조 구상 (2030 군포 도시기본계획)

[표 5-4-2 2030년 도시공간구조 구상]

구분	내용	구상도
<p>2030 도시공간 구조 구상</p>	<p>• 중심상업업무 기능을 수행하는 산본역 북측을 포함한 산본신도시를 도심으로 결정</p>	

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

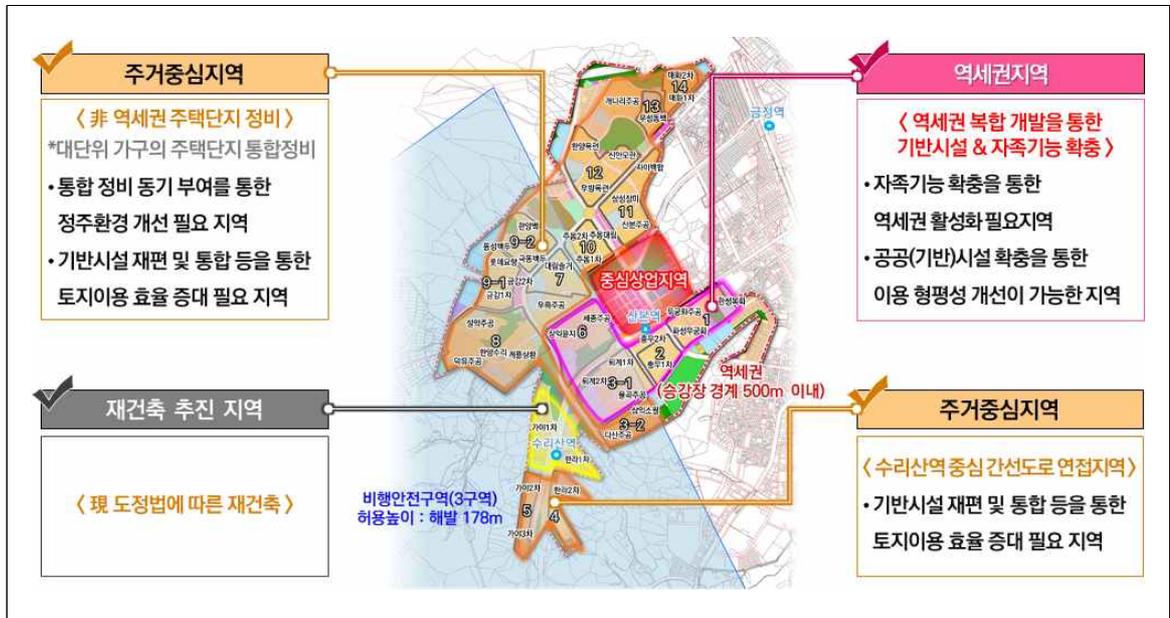
산본신도시 정비기본계획(안)

다. 입지여건을 고려한 밀도의 배분

- 원칙 : 기준용적률은 330% (비행안전구역 허용높이 범위 내 설정)
- 조건 : 노후계획도시 전반적으로 330%의 주거중심지역이나, 기반시설 및 자족기능 확충을 통한 고밀지역 밀도 배분 가능
 - 기여금을 통한 330% 기준용적률 적용 이후 추가 기반시설 및 자족시설 확보 시 용적률 완화 적용 가능

※ 추후 특별정비계획 수립시 지방위원회 심의를 통해 결정

[그림 5-4-2 입지여건별 밀도배분]



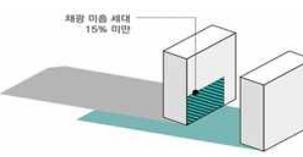
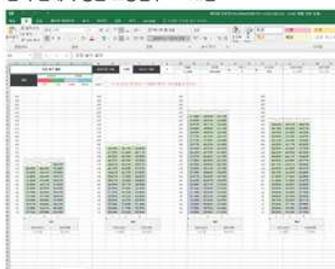
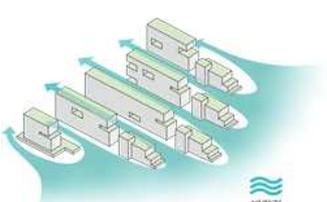
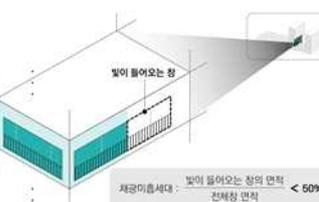
※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

라. 공동주택 단지의 정주환경 향상을 위한 계획 기준

□ 계획기준

○ 공동주택 단지의 양호한 정주환경 유지를 위한 도시경관·배치 등 계획기준 권장

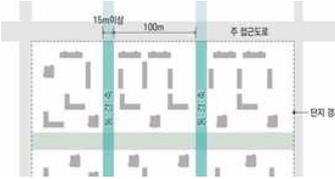
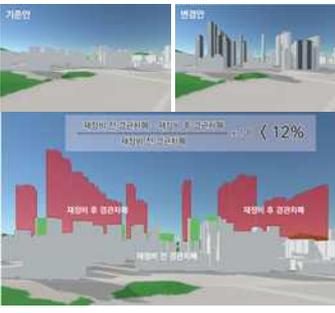
[표 5-4-4 계획기준]

구분	바람길	일조	조망
내용	<ul style="list-style-type: none"> •하절기 남동 계절풍을 고려하여 주동 배치 •바람길의 흐름을 막지 않도록 배치 •한 변의 길이가 긴 주동을 배치할 시 바람길과 평행이 되도록 배치 •주동 형태와 높이에 따라 적절히 혼합 <ul style="list-style-type: none"> - 종 또는 횡 방향의 일률적인 배치 지양 - 주동 높이 차별화 등 	<ul style="list-style-type: none"> •동지날 3시간 이상, 2시만 미만 일조시간 세대수가 40% 미만이 되도록 유도 •동지날 전체 창 면적 중 햇빛이 들어오는 창의 면적이 50% 미만인 채광 미흡 세대 비율은 15% 미만이 되도록 유도 	<ul style="list-style-type: none"> •각 세대의 창문 면적 대비 외부 조망요소가 보이는 면적에 0.25를 곱한 값(조망점수)이 공동주택단지 평균 12점 이상이 되도록 유도
예시도	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>지양</p>  <p>바람길</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>권장</p>  <p>바람길</p> </div> </div>	 <p>채광 미흡 세대 15% 미만</p>	<p>단지 전체의 평균 조망점수 ≥ 12점</p> 
	 <p>바람길</p>	 <p>빛이 들어오는 창 채광미흡세대 : 빛이 들어오는 창의 면적 / 전체창 면적 < 50%</p>	<p>조망점수 = $\frac{\text{외부 조망요소가 보이는 면적}}{\text{창문면적}} \times 0.25$</p> 

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

[((표 계속) 계획기준]

구분	도시경관		
	통경축 배치	경관차폐 변화율 산정	주동의길이
내용	<ul style="list-style-type: none"> 주 접근도로에 면한 단지 경계로부터 100m 간격으로 폭원 15m 이상의 통경축을 배치하도록 유도 	<ul style="list-style-type: none"> 주택단지 재정비로 인해 경관차폐율이 12% 이상 상승하지 않도록 유도 	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 주동을 판상형('—'자형)이나 연도형('ㄱ'자형 또는 'ㄷ'자형)으로 배치할 경우에는 10층을 초과하는 부분의 주동 길이가 60m 미만이 되도록 유도
예시도			

5. 이주대책 등 주거안정계획

가. 기본방향

- 임대차시장 안정화를 위하여 멸실 물량, 이주단지 공급 물량, 준공 물량 등을 고려하여 단계별로 수립

[표 5-5-1 단계별 이주대책]

단계별	목적	내용
초기	안정적 시장 상황 유지를 위한 기반 마련	신규 공급물량 확보에 주력 (많은 수의신규 공급 가능 지역)
중기	주택시장 안정화에 주력	정비(멸실)물량과 신규 공급물량의 균형 (초기에 확보된 공급물량 최대 활용)
후기	주택시장 변동성 최소화 (역전세 등 발생 방지)	정비(멸실)물량의 점진적인 축소 (지속적인 모니터링)

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

나. 연간 허용정비물량 및 단계별 이주물량의 산정방식 및 절차

- 정의 : 허용정비물량은 관할 시와 연접 시·군·구의 주택 수급을 고려한 연간 관리처분계획인가 물량(실 착공물량)을 의미함
- 방식 : 허용 정비물량의 산정은 노후계획도시 정비 착수에 따라 발생하는 이주 수요와, 이를 수용할 수 있는 관할 시와 연접 시·군·구의 주택 수급을 고려하여 산정함
- 조치계획 : 초기 멸실 물량을 고려하여 관할 주변지의 공급물량이 부족한 경우, 허용정비물량을 통해 관리(2026년부터 수립)

[표 5-5-2 이주물량의 산정절차]

구 분	내 용
이주수요	① 연차별 노후계획도시 정비구역 지정 예정 물량에서 착공이 가능할 것으로 추정되는 멸실 물량 ② 1차(관할 시) · 2차(연접 시) 생활권의 개발사업으로 발생하는 멸실 물량 추정
공급물량	③ 관리처분계획인가 승인을 위해 계획한 세대수 ④ 1차 · 2차 생활권의 개발사업, 이주단지 등으로 발생하는 공급물량 산출 (허용정비물량)
허용정비물량	⑤ 이주수요와 공급물량을 고려한 연간 관리처분계획인가 물량(실 착공물량)

[그림 5-5-1 이주물량 산정절차 요약도]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

다. 연차별 이주물량 산정(안)

정비물량 (現 세대수)	35,652호 (특별정비 예정구역에 한함)	통합구역 수 (現 계획기준)	16개 구역	구역별 평균 정비물량	약 2,200호	사업기간	약 16년
-----------------	----------------------------------	--------------------	--------	-------------------	----------	------	-------

정비계획 수립 및 구역지정(안)	▶ 3년	조합설립 인가	▶ 3년	사업시행 인가	▶ 2년	관리처분 인가	▶ 2년	착공
-------------------------	------	------------	------	------------	------	------------	------	----

선도지구 : 신탁기준 예시 (정비계획 수립 ~ 착공 : 인허가 이행기간 3년 소요 가정)

▼개선(안)

정비기본계획 수립 (24. 12)	구역지정 및 정비계획 수립 (25. 12)	사업시행인가 (26. 09)	관리처분인가 (27. 06)	착공 (27. 12)
--------------------------	-------------------------------	--------------------	--------------------	----------------

구분	2024	1년	2년	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년	11년	12년	13년	14년	15년	16년
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
정비구역 예정물량 (단위 : 천호)	4.4	2.2	2.2	2.2	4.4	4.4	2.2	4.4	4.4	2.2	2.7						

최초 이주시작

최종 이주시작

정비기본 계획고시	최초 입주시작															
1년차 사업 (선도지구)	인허가 이행		이주 및 공사				준공									
2년차 사업	인허가 이행		이주 및 공사				준공									
3년차 사업	인허가 이행		이주 및 공사				준공									
~															최종 입주완료	
11년차 사업	인허가 이행		이주 및 공사				준공									

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

라. 이주물량 공급방안

□ 공공주택지구 물량 활용

○ 의왕·군포·안산 공공주택지구내 군포시 주택공급물량을 이주대책 물량으로 활용을 고려함

[표 5-5-2 의왕·군포·안산 공공주택지구 사업개요]

구분	계획 내용 (미정)	비고
위치	군포시, 의왕시, 안산시	
면적	596.8만 m ²	
세대(인구)	40,818호 (97,693인)	
사업기간	2023년~2031년	
추진현황 및 계획	<ul style="list-style-type: none"> 지구지정 고시 : 23.06.30. 지구계획 승인 : 25년 상반기(예정) 	

※ 자료 : 군포시 내부자료

[표 5-5-2 의왕·군포·안산 공공주택지구 사업개요]

구분	군포시 (미정)	위치도
위치	군포시, 의왕시, 안산시	
면적	163만 m ² (27.4%)	
세대(인구)	12,201호 (30%)	
사업기간	지구지정 ~ 부지조성	

○ 군포시 이주대책 활용 가능한 물량은 약 4,270세대로 추정되며, 이주대책 활용 물량은 사업시행자와 협의 중임

[표 5-5-3 의왕·군포·안산 공공주택지구 군포시 주택공급 예측(안)]

구분	세부 내용	비고
공급시기	<ul style="list-style-type: none"> 2034년 이후 (인허가 및 공사 : 2년 가정) (※ 공공임대 우선 공급 정책 고려) 	
공공임대주택	<ul style="list-style-type: none"> 약 4,270세대(공공주택 업무처리지침상 최소 35% 확보 기준) = 군포시 약 12,201호 × 35% (단독주택 제외) 	
이주대책 활용 물량	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행자와 협의 중 	

마. 이주 지원 서비스 제공

□ 주택 자가거주자 및 세입자

광역자치단체와 협력하여 노후계획도시 정비로 이주하는 주민들에게 이주 관련 금융 및 주택 정보제공 서비스 제공과 함께 이주지원센터(전문가)운영 추진

○ (금융지원)

- 특별회계로 이주단지 조성 비용, 주택 소유자 또는 세입자에게 제공하는 공공 주택의 임차료, 관리비, 및 주거이전비용등 법 제21조에 들어가는 비용을 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 융자할 수 있다.
- 특별회계로 제32조에 따른 이주단지 조성 비용을 지원할 수 있다.
- 주택도시보증공사, 금융업계 등과 협력하여 보증 상품에 대한 정보를 제공할 수 있다.

○ (주택정보)

- 주택 수급 동향 모니터링을 통해 주택유형·규모·세대수 등 지역 주택 공급 정보 제공할 수 있다.
- 부동산 전문가와 상담을 통해 맞춤 전·월세정보를 제공할 수 있다.

□ 상가 소유자 및 세입자

광역자치단체와 협력하여 노후계획도시 정비로 이주하는 상인들에게 대체 영업장 확보 관련 금융 및 상가 정보제공 서비스 제공과 함께 이주지원센터(전문가)운영 추진

○ (금융정보)

- 특별회계로 상가 소유자 또는 세입자에게 제공하는 임시상가의건설비 및 이전 비용 등 법 제21조에 들어가는 비용을 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 융자할 수 있다.
- 주택도시보증공사, 금융업계 등과 협력하여 보증 상품에 대한 정보를 제공할 수 있다.

○ (상가정보)

- 공실 상가의 유형, 규모, 주소, 계약정보등 상가공급정보를 제공할 수 있다.
- 부동산 전문가와 상담을 통해 상권분석 등으로 맞춤 상가 정보를 제공할 수 있다.

6. 저탄소 녹색도시 전환 계획

가. 그린에너지로의 전환 유도

□ 공공공간을 활용한 신재생에너지 확보

- 도시구조물 및 가로시설물을 활용한 에너지 생산
 - 태양광 방음터널, 옹벽 태양광 패널, 태양광 버스정류장, 태양광 발전 자전거도로 및 차도 등 도시공간 내 활용 가능한 공공공간(유휴부지, 도시구조물 등)에 태양광 에너지 발전 설비를 설치하여 신재생 에너지 확보
- 활용 가능한 공공공간에 태양광에너지 설비를 설치하여 에너지 전환 실현

[표 5-6-1 신재생에너지 유형 예시도]

구 분	태양광 방음터널	태양광 버스정류장	태양광 발전 차도	태양광 발전 자전거도로
예시 위치	충북 음성군	서울시	프랑스	네덜란드
예시도				

□ 건물 옥상 녹화

- 옥상 녹화를 통한 냉난방 에너지 절감과 온실가스 흡수 및 대기 정화
 - 건물 옥상에 녹색 공간(녹지)을 조성하는 것을 의미하며, 옥상 녹화를 통해 도시지역의 온도를 낮춰 열섬 효과를 완화하고, 이를 통해 건물의 단열 효과를 높여 냉난방 비용을 절감과 온실가스 흡수 및 대기 정화를 기대
- 학교, 공공청사, 아파트 등 공공 및 민간의 구분 없이 도시 내 모든 건축물에 적용 가능

[표 5-6-2 건물 옥상 녹화 예시도]

구 분	옥상녹화	
예시 위치	서울시청 서소문별관	새울빌딩
예시도		

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 장기수명화 방안

○ 장수명 설계 기법 등을 통해 장기간 사용 가능한 장수명 주택 유도

- 구조체(Support)의 성능을 장기간 유지하면서 내장 부품과 설비배관(Infill)의 교체 변경이 용이하고, 내구·가변·수리의 용이성을 높이면서 오래 쓸 수 있는 주택을 의미함

[표 5-6-3 장수명 주택 예시도]

구분	장수명 주택			
예시 구조	패널형 벽체	층하배관	층상배관	건식외벽
예시도	<ul style="list-style-type: none"> S SUPPORT 구조체: 내구성증대 I INFILL 설비: 가변성 C CLADDING 외벽: 수리용이성 			

□ 제로에너지 건축에 따른 에너지 자립률 확보

2020년	2023년	2024년	2025년	2030년	2050년
<ul style="list-style-type: none"> • 공공건축물 1천㎡ 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공건축물 5백㎡ 이상 • 공공공동주택 30세대 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 민간공동주택 30세대 이상 (2025년 유예) 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공건축물 5백㎡ 이상 • 민간건축물 1천㎡ 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 민간·공공 건축물 5백㎡ 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 전(全) 건축물
(공공) • ZEB등급 5등급이상 의무화 (에너지 자립률 20%이상)			• ZEB등급 4등급이상	• ZEB등급 3등급이상	• ZEB등급 1등급이상
(민간) • ZEB등급 5등급이상 의무화(에너지 자립률 20%이상)					

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

[표 5-6-4 제로에너지건축(ZEB) 인증 조건]

ZEB 등급	에너지자립률	전제조건
1등급	100% 이상인 건축물	① 에너지효율등급 1등급 이상 ② 건축물에너지관리시스템(BEMS) 또는 전자식 원격검침 계량기 설치
2등급	80% 이상 ~ 100% 미만인 건축물	
3등급	60% 이상 ~ 80% 미만인 건축물	
4등급	40% 이상 ~ 60% 미만인 건축물	
5등급	20% 이상 ~ 40% 미만인 건축물	

나. 친환경 이동수단 및 보행 활성화

- PM·자전거, 친환경 자동차 인프라 정비 및 확충, 보행 네트워크 구성을 통하여 친환경 이동수단 및 보행 활성화

[표 5-6-5 친환경 이동수단 예시]

구 분	내 용	예시도
자전거도로 노면 정비	<ul style="list-style-type: none"> 자전거도로의 물 고임이나 결빙을 방지하고 전복 위험을 줄이기 위하여 파손되거나 노후화된 자전거도로의 노면 재정비 	
공공보행통로 계획	<ul style="list-style-type: none"> 기존의 보행 동선과 공원녹지의 연계를 고려하고, 공동주택 단지의 통합개발로 인한 보행 단절을 방지하기 위하여 공동주택 단지 내 공공보행통로 계획 	
자전거(PM) 주차시설 확충	<ul style="list-style-type: none"> 자전거, PM 이용 및 대중교통으로의 환승 편의를 고려하여 대중교통 시설 인근 및 공동주택 단지 내 충분한 자전거(PM) 주차시설 확보 	
친환경 자동차 충전시설 확보	<ul style="list-style-type: none"> 전기 및 수소를 동력으로 하는 친환경 자동차의 비중 확대를 위해 공동주택 단지 통합개발 시 친환경 자동차 충전시설 추가 확보 유도 	

7. 건설폐기물의 재활용 촉진 계획

가. 건설폐기물 저감 대책

□ 건설폐기물 발생량 원단위

- 건설폐기물 발생량은 건설공사 표준 품셈에 의거하여 산정함

[표 5-7-1 건설폐기물 발생 원단위(2024년)]

(단위 : TON/m²)

구 분			계	폐콘크리트류	폐금속류	폐보드류	폐목재류	폐합성수지류	혼합폐기물
신축	주거용	단독주택	0.04378	0.03200	-	0.00051	0.00300	0.00174	0.00653
		아파트	0.05150	0.03561	-	0.00066	0.00416	0.00233	0.00874
해체	주거용	단독주택	1.65920	1.33210	0.00100	-	0.09680	0.02630	0.20300
		아파트	1.74730	1.47700	0.06550	-	0.01500	0.02610	0.16370

※ 건설폐기물이란 건설공사로 인하여 건설현장에서 발생하는 5톤 이상의 폐기물

□ 건설폐기물 발생량 추정

- 추정 산식 : (신축 전체 연면적 × 아파트 건설폐기물 발생 원단위) +
(해체 전체 연면적 × 단독, 아파트 건설폐기물 발생 원단위)
- 정비용적률을 반영한 통합정비예정구역을 대상으로 개략 건설폐기물 발생량 추정

[표 5-7-2 건설폐기물 발생량 추정]

구 분		연면적(㎡)	건설폐기물 발생원단위 (TON/㎡)	건설폐기물 추정 발생량 (TON/㎡)	
				계	합계
건설폐기물 발생량	신축	5,639,828.3	0.05150	290,451.2	6,566,128.0
	해체	3,591,642.4	1.7473	6,275,676.8	

□ 건설폐기물 처리대책

- 건축물 철거 및 신축 시 발생하는 건설폐기물 중 재활용이 가능한 건설폐재는 “건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률” 등 관련 법에 따라 적법하게 처리

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

[표 5-7-3 건설폐기물 처리대책]

구 분	종 류	처리방법
가연성	폐목재	<ul style="list-style-type: none"> 재활용 가능시 : 우드칩, 톱밥 등을 생산하는 재활용업체에 위탁처리 기타 재활용이 불가능한 것은 소각
	폐합성수지, 폐섬유, 폐벽지	<ul style="list-style-type: none"> 재활용 가능시 : “폐기물 관리법 ” 제25조에 따른 중간재활용업자 또는 종합재활용업자에게 위탁 재활용 불가시 : “폐기물 관리법 ” 제25조에 따른 중간처분업(소각전문) 허가를 받은 업체에 위탁 ※다만, 소각처리 불가시 최종처분업(매립) 허가를 받은 업체에 위탁 가능)
불연성	건설폐재류 (폐콘크리트, 폐아스콘, 폐벽돌, 폐블록, 폐기와, 건설폐토석)	<ul style="list-style-type: none"> 건설폐기물 중간처리업체에 위탁(순환골재 생산) 건설폐재류 중 재활용이 불가능한 것은 매립 폐아스콘은 아스콘용 순환골재로 생산하거나 순환 아스콘을 생산할 수 있는 업체에서 재활용
혼 합	폐보드류	<ul style="list-style-type: none"> 재활용이 가능한 것은 재활용하고, 불가능한 것 중 소각 또는 매립

※ 건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침(환경부 예규 제659호)

※ 순환골재 : 콘크리트 구조물의 해체과정에서 발생된 폐기 콘크리트를 파쇄하여 나온 산물을 물리적 또는 화학적 처리 과정을 거쳐 골재로 이용하는 것

8. 선도지구 지정계획

가. 선도지구 개념

□ 선도지구 정의

- 특별정비예정구역 중 ‘주민참여도, 노후도 및 주민 불편, 주변지역에의 확산 가능성, 대규모 이주 수요’ 등을 종합적으로 고려하여 우선적으로 정비사업을 추진하는 지구

※ 자료 : 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제 18조

□ 선도지구 지정시 고려사항

- 주민참여도 : 토지등소유자의 과반수가 정비사업 시행에 동의하는지 여부
- 노후도 및 주민 불편 : 건축물의 노후화 및 편의시설 부족 등 정주환경 개선의 시급성
- 도시기능 향상 : 주요 기반시설의 조성·정비 등 도시기능 활성화의 필요성
- 확산 가능성 : 주거·교통·문화 등의 거점 지역으로 인근 지역에 미치는 파급효과

※ 자료 : 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제 18조

□ 선도지구 지정효과

- 행정절차 기간 단축을 통한 신속한 정비사업 착수
- 기반시설의 우선 설치·적용 검토
- 계획 수립부터 완공까지의 적극적인 행정적 지원 및 관리 등

나. 선도지구 선정 공모

□ 신청자격

- 구역 내 전체 토지등소유자의 50%이상 동의 및 공동주택 단지별 토지등소유자의 50%이상 동의를 받은 구역

□ 공모절차

24.06.25	상시	24.09.23 ~ 27	24.10월	-	24.11월
공모 공고	지자체 사전 컨설팅	공모 신청서 접수	평가 및 심사	국토부 협의	선도지구 선정 발표

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 선정방법

- 선정수량 : 4천호(내외) + α (1~2곳)
- 선정방법 : 평가 기준에 따라 고득점 순으로 선정
- 선정발표 : 24.11월(추후 공지 등 알림)

[표 5-8-1 선도지구 지정 평가기준]

평가항목	주요내용	배점
① 주민동의여부	<ul style="list-style-type: none"> • 주민동의율(특별정비에정구역 내 전체 토지등소유자 동의율) - 50% : 10점 / 95% 이상 : 60점 ※ 사잇값 : 직선보간 산출 	60점
② 정주환경 개선의 시급성	<ul style="list-style-type: none"> • 통합구역 내 세대당 주차대수 - 세대당 0.3대 미만 : 10점 / 세대당 1.2대 이상 : 2점 ※ 구역 내 총 주차대수를 총 세대수로 나눈 값 (주택단지를 대상으로 산출)으로 사잇값은 직선보간 산출 	10점
③ 도시기능 활성화 필요성 (정성평가 가능)	<ul style="list-style-type: none"> • 평가항목 미반영으로 기본점수 부여 	10점
④ 정비사업 추진의 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> • 통합정비 참여 주택단지 수 - 1개 단지 : 5점 / 4개 단지 이상 : 10점 ※ 사잇값 : 직선보간 산출 	10점
	<ul style="list-style-type: none"> • 통합정비 참여 세대수 - 500세대 미만 : 2.5점 / 3,000세대 이상 : 10점 ※ 사잇값 : 직선보간 산출 	10점
소 계		100점
⑤ 사업의 실현 가능성[가점]	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시행방식 적용 : 가점부여(5점) ※ 공모신청서에 공공시행방식 추진에 대하여 구역 내 전체 토지등소유자의 50% 이상 공모신청 동의서의 동의 항목에 체크 시 가점 부여 	+5점

※ 가점 적용시 최고 105점으로 평가기준 마련

산본신도시 정비기본계획안

V. 계획의 실행

1. 공공 및 민간부문의 역할

가. 총괄 사업 관리자

□ 총괄 사업 관리자의 역할

- 기획·설계·재원조달·시공 단계 전반을 총괄 관리하고, 각 관계법령에 따른 사업절차 지원, 기반시설 설치를 위한 기여금 및 분담금 활용 관리 업무 등 수행
 - 노후계획도시정비 사업의 총괄 관리 및 조정
 - 노후계획도시정비사업의 관계 법령에 따른 추진위원회 구성 및 조합 설립 등 지원
 - 기반시설의 비용 분담금 및 지원금의 관리
 - 사업시행자가 부담한 비용의 활용 및 관리

□ 총괄 사업 관리자의 지정

- 공공기관 또는 지방공사가 단독으로 사업을 시행하는 경우 공공사업 시행자를 우선적으로 총괄사업관리자로 지정 검토
 - 지방노후계획도시 정비지원기구
 - 공공기관
 - 주택사업을 목적으로 지방공사
 - 건설엔지니어링사업자

나. 지방노후계획도시 정비지원기구

□ 지방노후계획도시 정비지원기구의 역할

- 정비계획 수립, 시행, 운영, 관리 등 노후계획도시에 관한 지원업무 수행
 - 기본방침, 기본계획, 특별정비계획의 수립과 관련한 업무 지원
 - 노후계획도시정비사업 시행을 위한 현황조사 업무 지원
 - 노후계획도시정비사업의 시행 및 운영·관리를 위한 행정업무 지원
 - 선도지구의 지정을 위한 주민참여도, 노후도 및 주민불편 등 진단 업무 지원
 - 이주대책 수립 등 업무 지원
 - 노후계획도시 정비사업을 통한 임대주택 공급 업무 지원
 - 선도지구 지정 등에 관한 업무 지원
 - 그 밖에 수립권자가 정하는 의무

□ 지방노후계획도시 정비지원기구의 지정

- 지자체장은 지방노후계획도시 정비지원기구를 설치하거나 대통령령으로 정하는 공공기관을 지원기구로 지정할 수 있음
 - 한국토지주택공사 / 주택도시보증공사 / 한국부동산원 / 한국국토정보공사 / 지방공사
 - 그 밖에 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관으로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수가 법 제35조 제1항 각 호에 따른 업무를 수행할 수 있는 인력·기술 등을 갖추었다고 인정하는 기관

나. 지방노후계획도시 정비위원회

□ 지방노후계획도시 정비위원회의 역할

- 기본계획 수립 및 변경, 특별정비계획 지정 및 해제, 선도지구 지정 등의 사항을 심의 또는 자문
 - 기본계획의 수립 및 변경
 - 특별정비계획의 결정 및 특별정비구역의 지정
 - 특별정비구역 지정의 해제
 - 노후계획도시정비선도지구의 지정 및 변경 지정
 - 리모델링 사업에 대한 특례 적용
 - 그 밖에 노후계획도시정비와 관련하여 필요한 사항

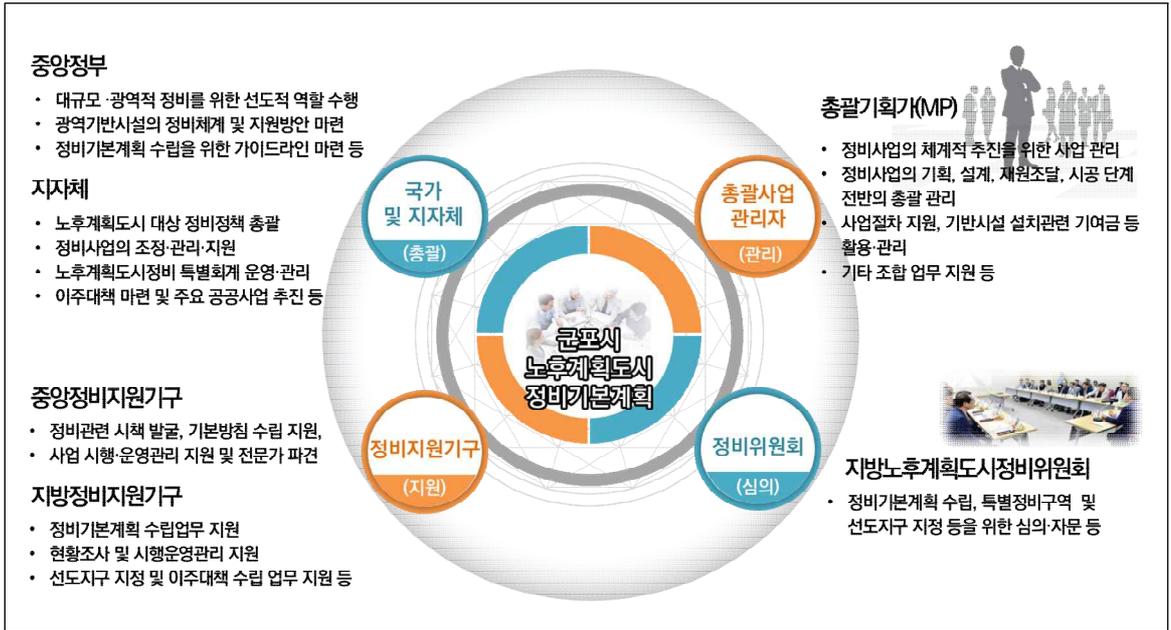
□ 지방노후계획도시 정비위원회의 지정

- 법 제10조제1항에 따른 지방노후계획도시 정비위원회는 위원장 및 부위원장 각 1인을 포함하여 다음 각 호의 구분에 따른 수의 위원으로 구성
 - 대도시를 제외한 시·군 : 15인 이상 25인 이하
- 지방자치단체의 장이 임명하거나 위촉을 통해 위원회 구성
 - 해당 지방자치단체 지방의회의
 - 해당 지방자치단체 또는 도시계획·도시정비와 관련이 있는 행정기관의 공무원
 - 토지이용, 건축, 주택, 교통, 공간정보, 환경, 법률, 복지, 방재, 문화 등 도시계획 및 도시정비 관련 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

[그림 6-1-1 공공 및 민간부문의 역할]



2. 정비사업의 단계별 추진계획

가. 단계별 추진계획

□ 기본방향

- 노후계획도시정비사업의 효율성과 지속가능성을 확보하고 안정적인 주택시장을 유지하기 위하여 노후계획도시와 그 주변지역의 임대차 시장 상황 및 여건을 고려하여 광역적 차원에서 적정 정비물량을 설정
- 지역별, 연차별 정비물량 설정 등 단계적 정비를 추진하되, 이주대책을 선제적으로 수립하여 효율적이고 지속 가능한 주택 정비사업을 추진함으로써 주택시장의 안정성과 주민들의 삶의 질 향상을 실현

[표 6-2-1 정비물량의 단계별 배분]

구분	1단계			2단계				3단계				합계
	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년	2033년	2034년	2035년	
특별정비 예정구역	2구역	1구역	1구역	1구역	2구역	2구역	1구역	2구역	2구역	1구역	1구역	16구역
정비물량 배분	4,400	2,200	2,200	2,200	4,400	4,400	2,200	4,400	4,400	2,200	2,652	35,652
잔여물량	31,252	29,052	26,852	24,652	20,252	15,852	13,652	9,252	4,852	2,652	-	-

3. 정비사업의 공공기여량 산정

가. 노후계획도시 공공기여량 산정 체계

1) 공공기여 비율

- 노후계획도시는 공공시설 부지가 조성 당시부터 확보되어 있어 추가적인 공공시설 부지 확보의 필요성이 낮으므로 도시정비법과 차별화된 새로운 공공기여량 산정 체계의 도입이 필요함



□ 공공기여금 산정방식

- 공공기여 산정시 감정평가 금액은 국토부에서 별도 고시하는 사항으로, 해당 고시내용에 따라 공공기여량을 산정함
- 특별정비계획으로 결정된 용적률이 기준용적률을 초과하는 경우 : 다음 각 목의 비율을 합산한 비율
 - 기준용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀 용적률의 100분의 10 이상 100분의 40 이하의 범위에서 시·군등의 조례로 정하는 비율
 - 특별정비계획으로 결정된 용적률에서 기준용적률 뺀 용적률의 100분의 40 초과 100분의 70 이하의 범위에서 시·군등의 조례로 정하는 비율

[그림 6-3-1 공공기여금 산정방식]



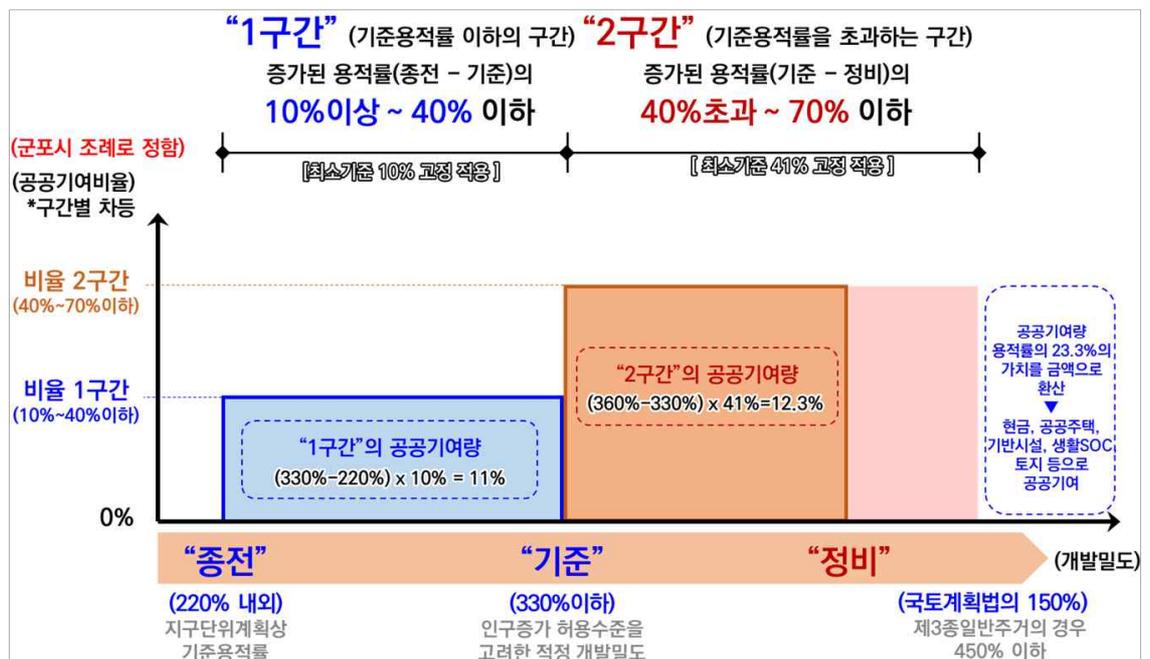
※ 자료 : 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제29조

나. 노후계획도시 공공기여량 산정 예시

1) 공공기여 비율

- 군포시 조례는 특별법 범위 내에서 주민의 사업성 확보에 따른 원활한 사업 추진을 위해 하한 기준으로 제시 (※시의회 심의 후 확정)
 - 1구간 : 100분의 10% 이상 ~ 40% 이하 중 10%
 - 2구간 : 100분의 40% 초과 ~ 70% 이하 중 41%

[그림 6-3-3 구간별 공공기여 비율 예시 (정비용적률 360% 적용 시)]



2) 공공기여 시뮬레이션

- 구간별 공공기여 비율은 군포시 조례로 1구간 10% 이상, 2구간 41% 이상으로 제시 (※시의회 심의 후 확정)
- 증가된 용적률의 조례로 정한 공공기여 비율에 따라 산정된 건축물의 연면적을 기여금으로 환산 시 국토교통부에서 정하는 추정액을 기준으로 산정
 - 토지가치추정액 : 인근지역 기준지 설정 후 특별정비예정구역과의 차이를 고려하여 주택에 대한 공급면적(지상 연면적) 기준 시세 설정
 - 기준시세 중 30%를 토지가치에 배분 및 1㎡ 당 단위단가 산정
- 공공기여 시뮬레이션은 단지별 정비계획 수립 이후 사업시행인가 시 감정평가에 따라 최종 결정되는 사항임

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

[표 6-3-1 공공기여 시뮬레이션 결과]

구분	공동주택 면적 (㎡)	종전 용적률 (%)	1구간 공공기여					비고
			기준 (%)	증가 용적률 10%	연면적 (㎡)	㎡당 토지단가 (백만원)	기여금 (백만원)	
1구역	95,244.6	222	330	10.8	10,286.42	7.28	74,839	
2구역	62,898.6	238	330	9.2	5,786.67	7.69	44,507	
3-1구역	123,408.2	224	330	10.6	13,081.27	6.32	82,664	
3-2구역	88,112.5	216	330	11.4	10,044.83	7.15	71,828	
4구역	62,449.0	212	330	11.8	7,368.98	7.63	56,217	
5구역	60,750.8	197	330	13.3	8,079.86	7.42	59,961	
6구역	114,425.2	224	330	10.6	12,129.07	7.63	92,531	
7구역	67,367.7	221	330	10.9	7,343.08	7.63	56,019	
8구역	175,406.0	218	330	11.2	19,645.47	7.57	148,647	
9-1구역	87,979.8	221	330	10.9	9,589.80	6.59	63,192	
9-2구역	102,321.1	221	330	10.9	11,153.00	6.46	72,102	
10구역	78,013.5	220	330	11.0	8,581.49	7.48	64,218	
11구역	118,690.2	207	330	12.3	14,598.89	6.94	101,358	
12구역	130,127.7	220	330	11.0	14,314.05	6.94	99,381	
13구역	35,928.2	220	330	11.0	3,952.10	6.19	24,482	
14구역	60,381.8	220	330	11.0	6,642.00	6.11	40,592	
재 건 축	한려	64,059.8	230	300	-	-	-	순부담 9.3%
	가야	71,203.9	230	300	-	-	-	순부담 9.3%
리모델링	125,224.5	-	300	-	-	-	-	
주상복합	14,342.1	-	-	-	-	-	-	
합계(평균)	1,738,335.2	-	-	-	-	7.09	1,152,538	

※ 종전용적률은 특별정비예정구역별 지구단위계획상 용적률의 가중평균값 적용

※ ㎡당 토지단가는 국토부 제공자료를 활용한 사항으로 최종 기여금은 정비계획 수립 이후 사업시행인가 시 감정평가를 통해 결정될 사항임

다. 정비기본계획 가이드라인(안)

□ 계획의 기본 전제

- 기존 기반시설의 면적 유지 (재배치)
- 특별정비예정구역외 도로 확장 필요시 건축한계선을 통한 장래 교통 수요 대응
- 고밀지역 및 단독단지 내 필요 기반시설 공공기여(도로, 공원, 공공시설 등)로 추가확보
- 역세권 중심의 복합용도 도입으로 원도심과의 기능연계 강화
- 보행네트워크 및 그린네트워크 구축 (공공보행통로, 선형공원 계획)
- 특별정비예정구역 외 단독주택 등은 기존 지구단위계획으로 관리 유도

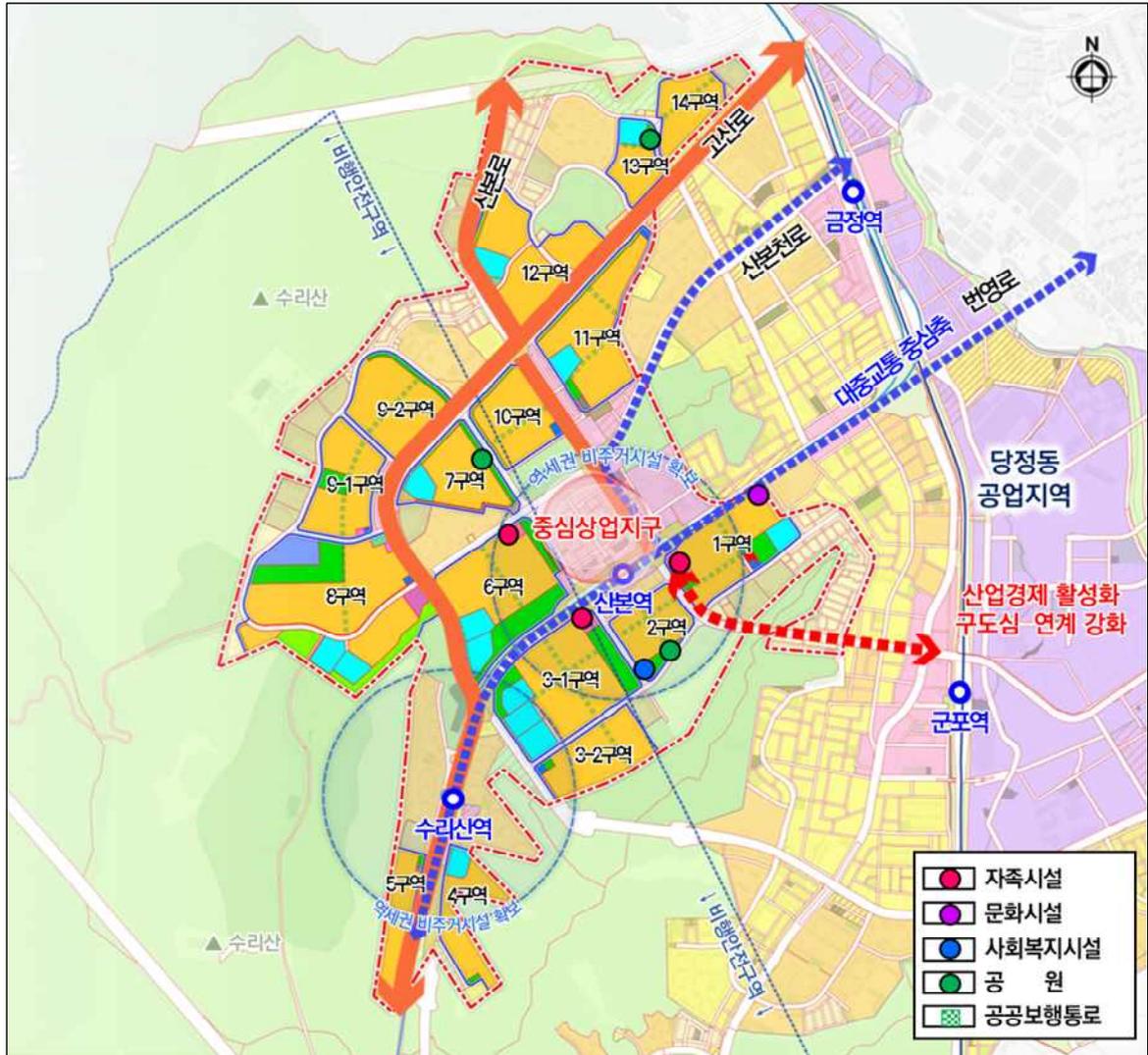
[표 6-3-2 정비기본계획 가이드라인(안)]

구 분	기준 용적률 (%)	계획 세대수 (세대)	공공기여		비 고
			기여금 (백만원)	추가 기반시설 권장 용도	
1구역	330	3,263	74,839	자족·문화	-
2구역	330	2,154	44,507	도로·공원·복지	-
3-1구역	330	4,227	82,664	자족	-
3-2구역	330	3,017	71,828	-	-
4구역	330	2,140	56,217	-	-
5구역	330	2,080	59,961	-	-
6구역	330	3,920	92,531	자족	-
7구역	330	2,307	56,019	공원	-
8구역	330	6,010	148,647	-	-
9-1구역	330	3,014	63,192	-	-
9-2구역	330	3,505	72,102	-	-
10구역	330	2,672	64,218	-	-
11구역	330	4,066	101,358	-	-
12구역	330	4,457	99,381	-	-
13구역	330	1,230	24,482	도로·공원	-
14구역	330	2,068	40,592	도로	-

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

[그림 6-3-3 정비기본계획 구상도]



4. 정비사업의 자원조달계획

가. 정비사업의 자원조달계획

□ 비용의 보조 또는 용자

- 지방자치단체는 노후계획도시 정비를 위하여 법 제21조제1항 각호에 해당하는 비용에 대하여 보조하거나 용자할 수 있음

[표 6-4-1 비용의 보조 또는 용자]

구분	주요내용
[법 제21조]	「노후계획도시정비법」 제21조 1항에 따른 비용
일반회계 / 지역균형발전 특별회계 / 도시·주거환경 정비기금 / 주택도시기금	1. 기본계획의 수립 비용
	2. 노후계획도시 정비제도의 발전을 위한 조사·연구비
	3. 노후계획도시정비사업에 필요한 비용
	4. 광역교통시설 및 기반시설의 설치·정비 및 운영 등에 필요한 비용
	5. 제31조에 따른 이주단지 조성, 순환용 주택 공급 등 이주대책에 필요한 다음 각 목의 비용 가. 이주단지 조성 비용 나. 주택 소유자 또는 세입자에게 제공하는 공공주택의 임차료, 관리비 및 주거이전 비용 다. 상가 소유자 또는 세입자에게 제공하는 임시상가의 건설비 및 이전 비용
	6. 제34조 및 제35조에 따른 도시정비지원기금의 운영비

□ 노후계획도시정비 특별회계

- 지방자치단체는 노후계획도시 활성화 및 지원을 위하여 노후계획도시정비 특별회계를 설치 및 운용할 수 있음

[표 6-4-2 노후계획도시정비 특별회계]

구분	세입	세출
[법 제22조] 노후계획 도시정비 특별회계의 설치 및 운용	1. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분	1. 노후계획도시정비사업에 필요한 비용 및 조사·연구비
	2. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제11조제1항에 따른 광역교통시설 부담금 중 지방자치단체 귀속분	2. 기본계획의 수립 비용
	3. 「도시교통정비 촉진법」 제2조제9호에 따른 교통유발부담금	3. 제21조에 따른 보조 또는 용자 비용
	4. 정부의 보조금	4. 제32조에 따른 이주단지 조성 비용
	5. 일반회계 및 다른 특별회계로부터의 전입금	5. 제35조에 따른 지방노후계획도시정비지원기금의 구성 및 운영 비용
	6. 차입금	6. 차입금의 원리금 상환
	7. 제28조제1항에 따른 공유재산의 매각 수익금	7. 특별회계의 조성·운용 및 관리를 위한 경비
	8. 제30조제1항에 따라 사업시행자가 부담한 비용	8. 전문가 활용비 및 기술비
	9. 특별회계 자금의 용자 회수금, 이자 수익금 및 그 밖의 수익금	9. 공공 건축물의 보수 및 정비 비용
	10. 그 밖에 해당 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 정하는 자원	10. 그 밖에 특별회계를 설치한 목적을 달성하기 위하여 해당 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 정하는 사항에 필요한 자금

나. 미래도시펀드 활용계획

□ 미래도시펀드 계획 배경

- 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 시장 경색으로 자금조달 불확실성이 높고 대규모 사업추진 시 부담이 가중되는 것에 대한 방안으로 '미래도시펀드' 조성

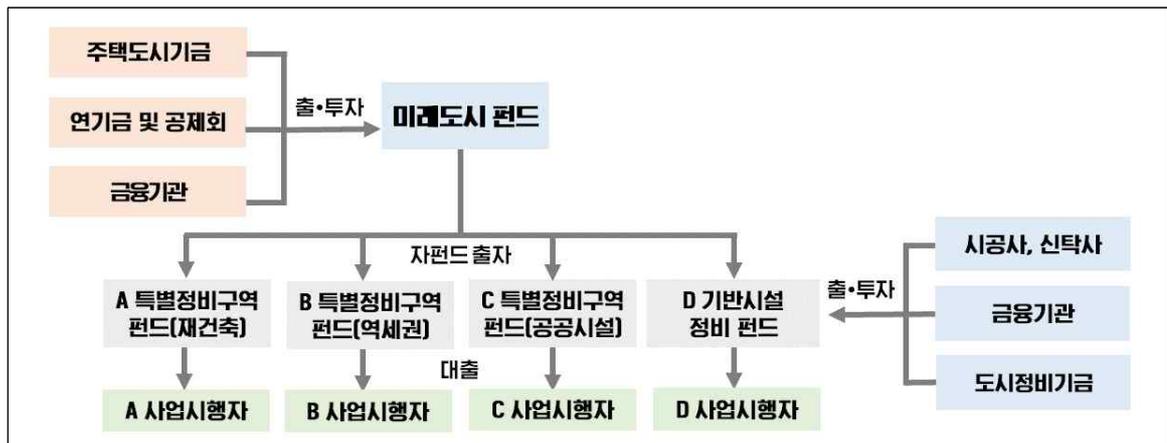
□ 미래도시펀드 확보 방안

- 모펀드 6조원(기금·연기금 등이 출자) + 자펀드 6조원(개별 정비구역 단위)
→ 12조원 수준의 미래도시펀드 확보

□ 미래도시펀드 지원계획

- 자(子)펀드의 개별사업 대출에 대해 주택도시보증공사가 대출 보증을 제공하여 실질적으로 모자펀드 투자과정에서 발생할 수 있는 리스크를 관리하도록 함

[그림 6-4-1 '미래도시펀드' 개요]



※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

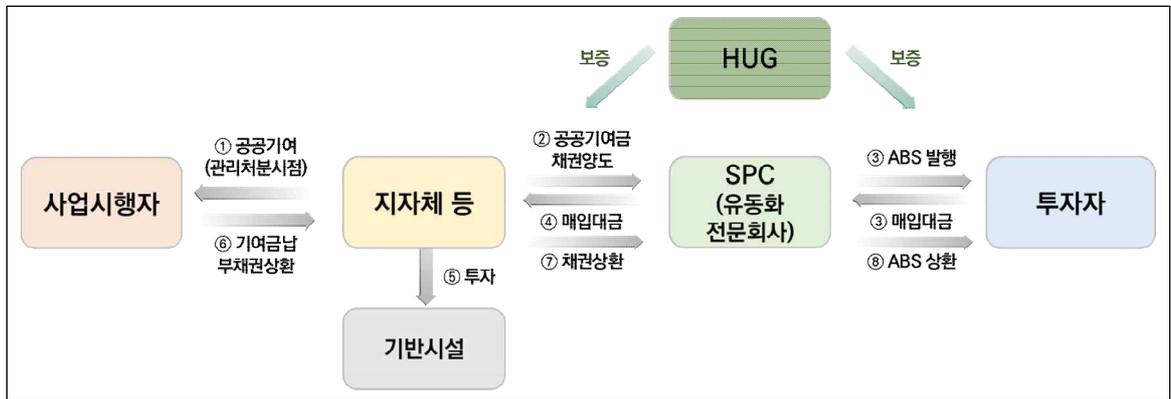
다. 공공기여금 유동화 계획

○ 공공기여금 유동화를 통한 특별회계의 세입·세출간 시차를 최소화하는 방안 제시

□ 공공기여금 유동화 방식

- 지자체가 장래 납부받을 공공기여금(채권)을 기반으로 유동화증권(ABS 등)을 발행하고, 투자자의 유동화증권 매입대금을 기반시설에 투자하는 방식
- 리스크 관리를 위해 주택도시보증공사(HUG)가 보증을 제공할 수 있음

[그림 6-4-1 공공기여금 유동화 방식]



라. 공공기여금 활용방안

○ 특별정비에정구역별 기반시설 설치 비용으로 우선 사용한 후, 남은 기여금은 광역 교통 개선 재원(교차로 등)으로 활용

□ 기반시설 설치비용 산출근거

○ 2024년 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시 : 국토교통부 고시 제2024-287호 (2024.6.10. 시행)

- 기반시설 표준설치비용 : 1제곱미터당 80,000원

[표 6-4-3 기반시설별 단위당 표준조성비]

구분	단위당 표준조성비		구분	단위당 표준조성비
업무시설	공공업무 평균	3,760,000	도로	1제곱미터당 170,000원
	복지지원센터 평균	3,978,000	공원	1제곱미터당 103,000원
	주민센터 평균	3,673,000	녹지	1제곱미터당 86,000원
문화 및 집회시설	문화예술회관 평균	4,563,000	상·하수 관로	관경 80 ~ 500mm당 43,000 ~ 275,000원
복지시설	종합사회복지관 평균	3,754,000		하수관로

※ 자료 : 공공건축물 건립 공사비 가이드라인(2022), 국토교통부 고시 제2024-287호 (2024.6.10. 시행)

※ 본 계획(안)은 확정된 계획이 아니며, 향후 관련기관(부서)협의, 시의회 의견청취 및 심의과정에서 변경될 수 있습니다.

산본신도시 정비기본계획(안)

□ 기반시설 설치 비용

- 특별정비예정구역 내 기반시설 재배치에 따른 공사비용 산정
- 특별정비예정구역 내 기존 공공청사 신축 공사비용 산정
- 자족용지, 문화시설, 사회복지시설 등 기반시설 확보에 따른 토지 및 공사비용 산정
- 문화예술사거리 및 소방서사거리 교차로 개선 등 노후계획도시 내부교통 개선비용 산정
- 공공기여금 중 기반시설 설치비용을 제외한 나머지 금액은 특별정비계획에 따른 노후 상·하수도 정비 및 전력, 열공급, 가스 등 세대수 증가에 따른 공급처리 시설 설치비용 등 노후계획도시 내 쾌적한 정주여건 조성을 위한 비용으로 활용 예정

[표 6-4-4 기반시설 설치비용]

구 분		금액 (백만원)	비 고
기여금 합계		1,152,538	(+ 322,936 백만원)
소 계		829,602	
기 반 시 설 설 치 비 용	기존 기반시설의 재배치	20,568	
	기존 공공청사 신축	119,930	
	기반시설 확보 (토지)	364,811	
	기반시설 확보 (공사비)	321,693	
	내부교통 개선비용	2,600	스마트교통체계 등 (용지보상비 제외)

※ 기반시설 설치비용은 「공공건축물 건립 공사비 가이드라인(2022)」 및 「2024년 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시」 내용 참고