

시흥 거모3 재건축사업 정비구역 및 정비계획 변경(경미한 사항)

시흥시 고시 제2017-196(2017.12.22.)호로 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시되고, 시흥시 고시 제2022-12(2022. 1. 11.)호로 정비계획 변경(경미한 사항) 고시된 시흥시 거모동 1474-1번지 일원의 '시흥 거모3 재건축사업'에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 의거 정비구역 및 정비계획의 결정 변경(경미한 사항) 아래와 같이 고시합니다.

2024년 5월 23일

시 흥 시 장

1. 정비구역 결정조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	77	시흥 거모3 재건축사업 정비구역	거모동 1474-1번지 일원	19,540.6	증)140.2	19,680.8	시흥시 고시 제2017-196호 (2017.12.22.)	-

◦ 변경사유 : 측량 결과 반영

2. 거모3 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(경미한 변경)

가. 정비사업의 명칭(변경없음)

◦ 명 칭 : 시흥 거모3 재건축사업

나. 정비구역 및 면적(변경)

◦ 위 치 : 경기도 시흥시 거모동 1474-1일원

◦ 면 적 : 19,680.8m²

다. 토지이용계획(변경)

구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	19,540.6	증)140.2	19,680.8	100.0	—
공동주택용지	18,920.6	증)97.0	19,017.7	96.8	공동주택 및 부대복리시설
공공시설용지	620.0	증)43.2	663.2	3.2	—
도 로	620.0	증)43.2	663.2	3.2	기부채납

주) 측량 결과에 따른 면적 변경 사항 반영으로 정비구역경계 선형 변경 없음

라. 용도지역에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거	합 계	19,540.6	증)140.2	19,680.8	100.0	—
지역	제3종일반주거지역	19,540.6	증)140.2	19,680.8	100.0	—

주) 용도지역 변경은 없으며, 측량 결과 반영에 따른 변경임

◦ 변경사유서

도 면 표시번호	위치	용도지역	면 적(m ²)		용적률 (%)	변경사유
			기 정	변 경		
—	거모동 1474-1 번지 일원	제3종 일반주거지역	19,540.6	19,680.8	—	택지예정측량에 따른 면적 변경

마. 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

1) 도로

◦ 도로 결정조서

구분	규모				사용 형태	기능	연장	기 점	종 점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	중로	거모1	9	20 ~25	일반 도로	집산 도로	836 (204)	거모동 1286번지	거모동 1378-1번지	—	시흥1995-99 (1995.11.20.)	거모공공 주택지구
기정	소로	2	74	8 (12)	일반 도로	국지 도로	294 (188)	거모동 1804번지	거모동 1805번지	—	경기1978-587 (1978.12.22)	—
기정	소로	2	71	8	일반 도로	국지 도로	310	거모동 1809번지	거모동 1803번지	—	경기1990-658 (1990.10.12)	—

주1) ()는 구역 내 폭원 및 연장임

주2) 측량 결과에 따른 면적 변경사항 반영으로 폭원 및 연장 변경없음

주3) 중로 거모1-9호선 : 도로 결정조서 누락사항 반영

바. 공동이용시설 설치계획(변경)

시 설 명	법적 면적	계획 면적(㎡)		
		기 정	증·감	변 경
근린생활시설	제한 없음	1,452.50	감) 254.04	1,198.46
관리사무소	○ 10㎡ + (50세대를 넘는 매세대당 0.05㎡씩 더함) = 38.15㎡	174.52	증) 37.39	211.91
주민공동시설	○ 세대당 3.125㎡를 더한 면적 = 1,915.63㎡	3,708.62	감) 346.03	3,362.59
경로당	○ 50㎡ + 세대당 0.1㎡를 더한 면적 = 111.30㎡	130.00	감) 18.69	111.31
어린이 놀이터	○ 200㎡ + 세대당 1㎡를 더한 면적 = 813.00㎡	830.00	감) 17.00	813.00
어린이집	○ 30명 + 세대당 0.05명을 더한 인원을 보육할 수 있는 면적 = 261.19㎡ ○ 전용면적 : 1인당 4.29㎡, 어린이놀이터 : 1인당 3.5㎡ (영유아보육법)	300.00	증) 27.14	327.14
주민 운동시설	○ 300㎡ + (500세대를 넘는 200세대당 150㎡씩 더함) = 450.00㎡	660.00	감) 210.00	450.00
작은 도서관	○ 300세대 이상 : 100㎡	177.33	감) 24.09	153.24
기타시설	○ 관련법규 및 조례 적용 (다함께돌봄센터, 키즈스테이션, 스카이라운지, 기타공용시설)	1,611.29	감) 103.39	1,507.90

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

사. 건축물에 관한 계획(변경)

1) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

면 적	위 치	정비개량 계획(동)					비고
		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
19,680.8㎡	시흥시 거모동 1474-1번지 일원	10	—	—	10	—	

2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획(변경)

획지번호	용 도	건폐율	용적률	높이	건축선	비고
A	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	기준 280.00%이하 상한 300.00%이하 계획 294.65%이하	최고층수 30층 이하	6m	—
용적률 완화		○ 기준 용적률 : 280.00% 이하 ○ 상한 용적률 : 300.00% 이하 ○ 기부채납 — 기부채납 면적 : 도로 663.2㎡ — 기부채납 비율 : 3.4%(663.2㎡/19,680.8㎡) ○ 상한 용적률 산정(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조) — 산식 : 해당 용도지역에 적용되는 용적률 + [1.5 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내 — 계산 : 280% + [1.5×(663.2㎡×280%) /19,017.6㎡] = 294.65% ○ 상한 용적률 산정 결과 — 산정결과 294.65%이므로 294.65%이하로 결정				

3) 주택의 규모 및 건설비율(변경)

구 분		세대수			비율(%)	비고
		기 정	증·감	변 경		
합 계		607	증)6.0	613	100.0	—
전용 60㎡ 이하	소계	399	증)11.0	410	66.9	—
	30㎡ 이하	—	—	—	—	—
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	171	증)4.0	175	28.5	—
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	228	증)7.0	235	38.3	—
전용 60~85㎡이하		208	감)5.0	203	33.1	—
전용 85㎡ 초과		—	—	—	—	—

주) 전체 전용면적 85㎡ 이하 주택 비율 : 100%

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

1) 환경보전계획

구 분	주 요 계 획 내 용	비 고
대기질	• 세륜 및 측면 살수시설 설치하고, 살수차 운행으로 주기적 살수 • 토사운반차량 관리 및 규제 (운행속도 제한) • 가설방음판넬 상단(H=1.0m)에 비산 방진망 설치 및 공사장비 효율적 투입 등을 통하여 대기질 영향 최소화	—
수질	• 토사유출 : 가배수로 및 소규모 침사지, 우기시 공사제한, 깎기·흙쌓기 공사가 진행되는 구간의 사면은 우기시 토사유출방지를 위해 비닐덮개 등을 설치 • 공사인부에 의한 오수 : 공사시 작업인부에 의해 발생하는 오수 및 분뇨는 주변 상가시설을 최대한 이용하여 생활오수의 발생을 방지하며, 필요시 간이화장실을 설치하여 전량 위탁 처리할 계획	—
토지이용	• 지상에 주차장 등 인공시설을 최소화하여 녹지공간 확보	—
지형지질	• 현 지형을 최대한 고려한 계획고 설정으로 지형변화 최소화 • 자연경관과 조화를 이룰 수 있도록 사면처리대책을 수립할 계획 • 토석정보공유시스템과 연계하여 효율적인 토사처리계획을 수립 • 토사유출을 저감하기 위해 가배수 및 침사를 설치하고, 가능한 우기를 피해 공사를 실시	—
친환경적 자원순환	• 건설폐기물 분리배출 및 전문업체에 전량 위탁처리 • 분뇨는 이동식 간이화장실 설치 및 전량수거 후 위탁 처리 • 발생하는 폐유 전량수거 후 위탁처리 • 발생하는 임목폐기물은 분리수거 후 위탁처리	—
소음진동	• 소음·진동 관련 법규 및 공사장 소음·진동 관리 지침서 준수 • 불필요한 고속운전 및 공회전 금지 • 가능한 주간작업(09:00~18:00) 실시하고, 고사차량 주행속도 제한 및 가설방음판넬 설치(높이 3m 이상)	—

2) 재난방지계획

구 분	주 요 계 획 내 용	비 고
화 재	• 건축법의 방화규정 및 관련법규에 맞는 방화계획수립 • 아파트 설계시 비상시에 대비한 피난처를 계획 • 각 동마다 비상차로를 연결하고 소방차 진입공간 충분히 확보	—
수 해	• 우수유역을 고려하여 게릴라성 집중호우시 단지내 로 유입되는 수량을 감소한 우수관망 설치 • 포장비율을 가급적 억제하고, 지상부에 녹지공간을 많이 확보하여 우수유출량 최대한 억제	—
지 진	• 사업대상 지구에는 현재까지 지진으로 인한 재산 및 인명피해는 없는 것으로 조사 되었으나 20세기 후반에 들어 진도 5.0 이상의 지진이 한반도에 발생함에 따른 내진설계 필요할 것으로 판단	—
교 통	• 재해시를 대비한 진입로 및 내부동선체계 구축 • 장애인, 소방차, 특수차 등이 상시 주차가 가능한 공간 확보	—

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
교육환경 보호계획	• 사업대상지는 『학교환경 보호에 관한 법률』에 의한 상대정화구역에 해당하므로, 『학교환경 보호에 관한 법률』 제9조에 의한 교육환경보호구역 중 상대정화구역에서의 금지행위 준수 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양 • 공사시 교육환경 장애요소(소음, 진동, 먼지 등)발생 최소화 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 이용할 수 있도록 계획	—

차. 세입자 주거대책(변경없음)

- 세입자 등 주거대책은 당해 조합원 세입자간 상호 협의하여 처리하도록 하고, 향후 이주 시 토지등소유자와 세입자간의 원만한 협의가 이루어지도록 대책 수립

카. 정비사업 시행계획(변경없음)

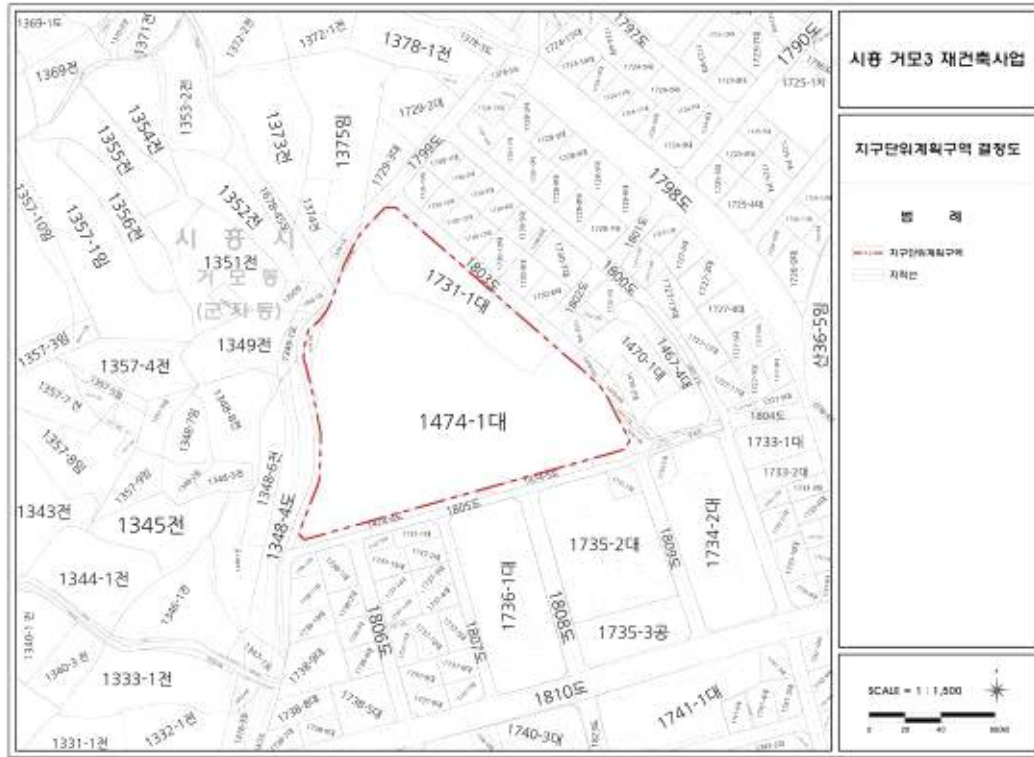
- 정비사업 시행방법 : 기존 건축물 철거 후 주택재건축 정비사업을 시행하여 관리 처분계획에 따라 공동주택 및 부대복리시설 공급
- 정비사업 예정시기
 - 구역지정 고시일로부터 7년(2024년 12월 21일) 이내

3. 관계도서 열람

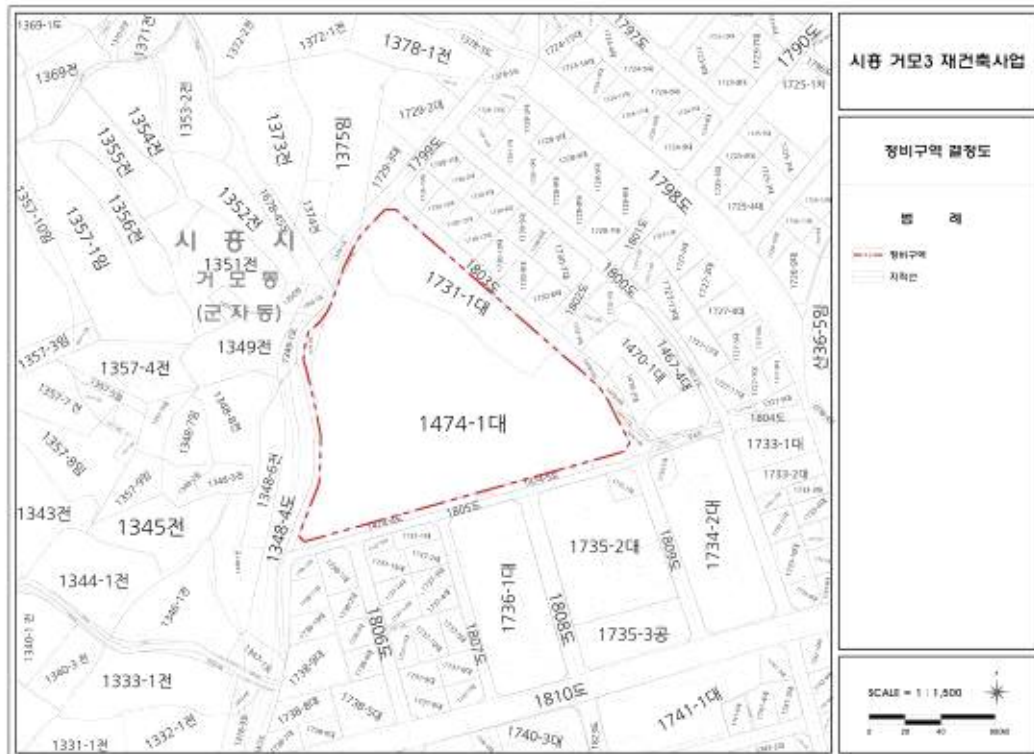
- 그 외 관계도서는 시흥시청 균형개발과(☎031-310-3755)에 확인할 수 있습니다.

4. 첨부 도면

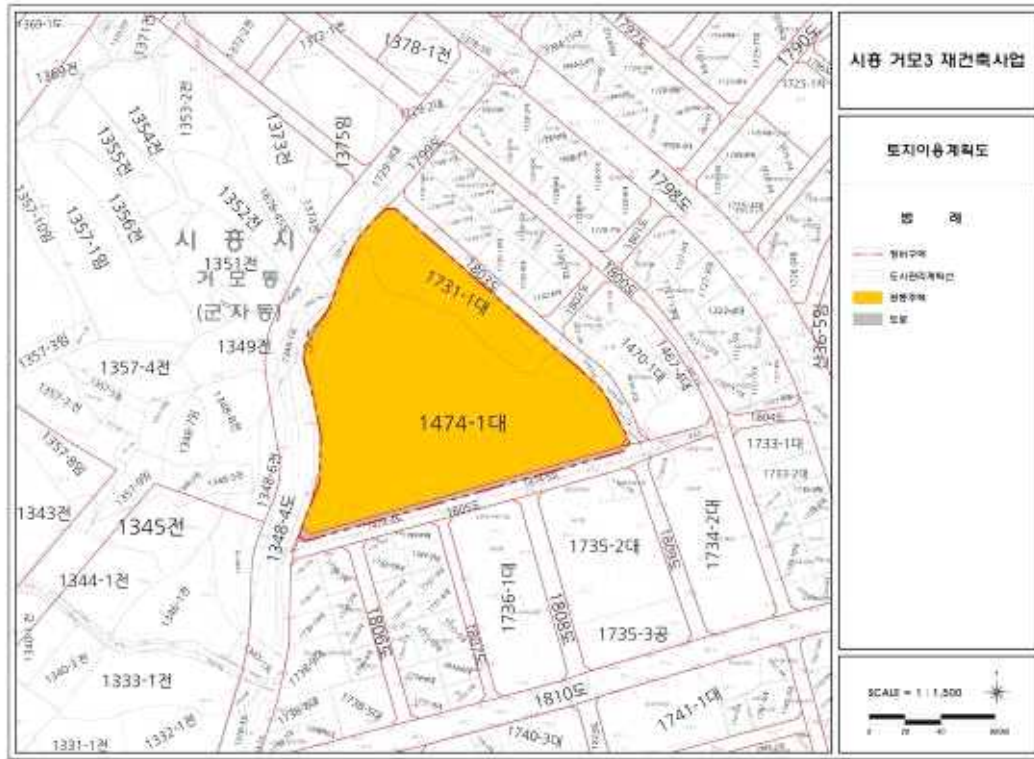
- 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



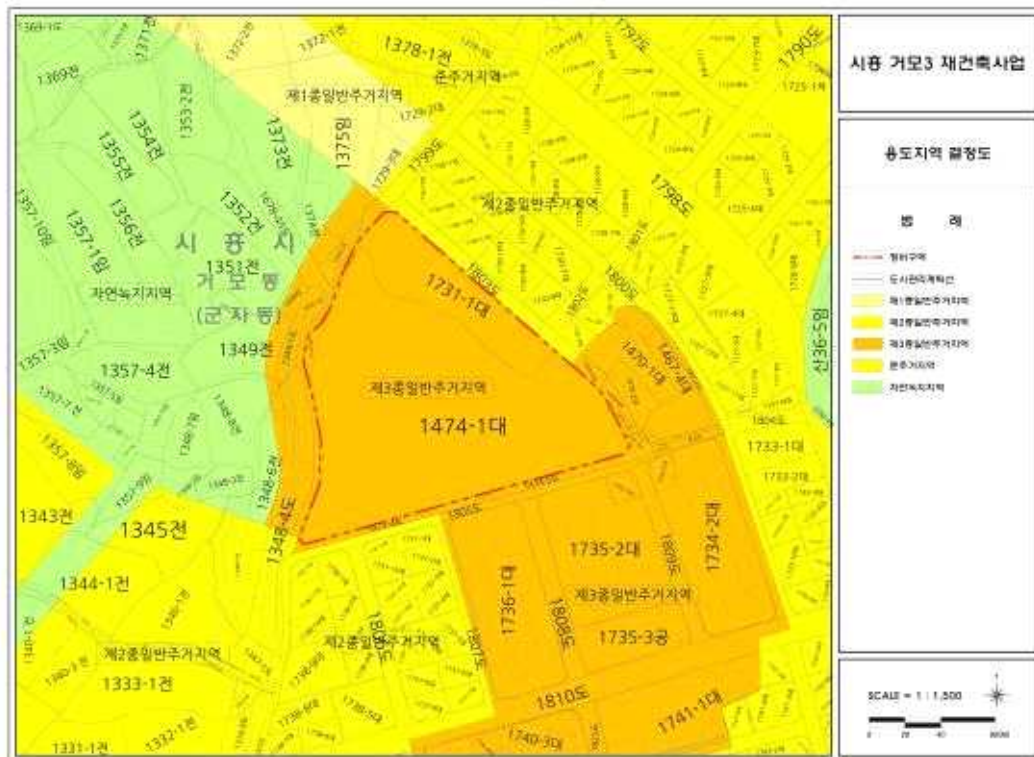
- 정비구역 결정도(변경없음)



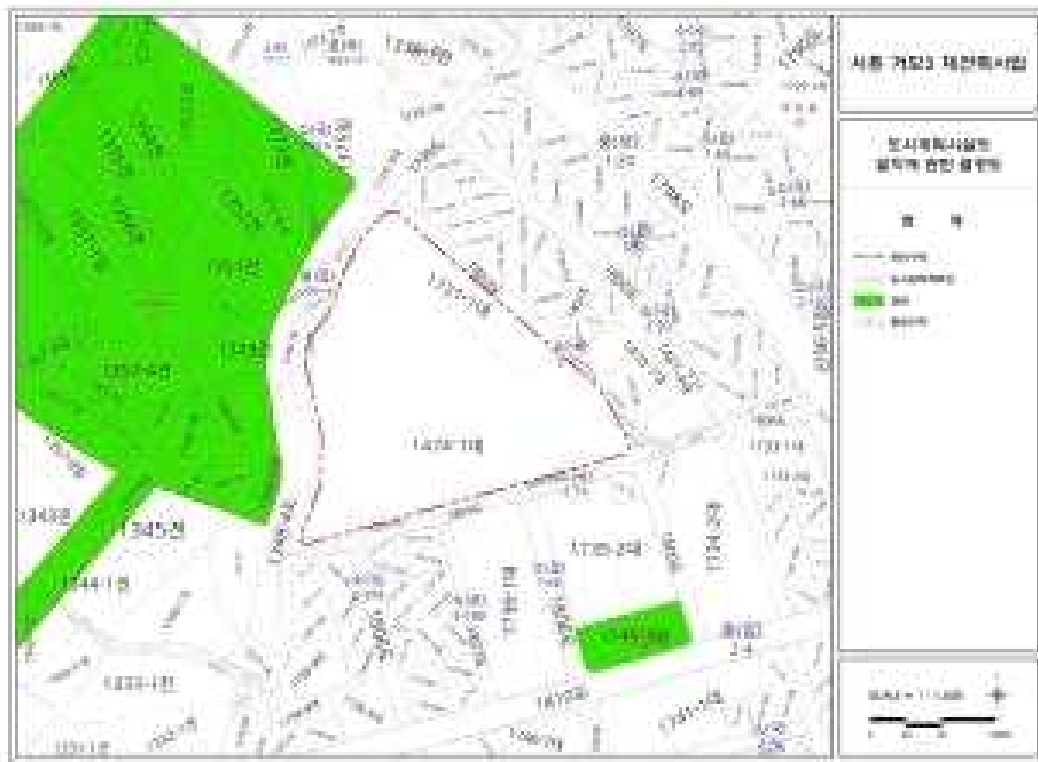
- 토지이용계획도(변경없음)



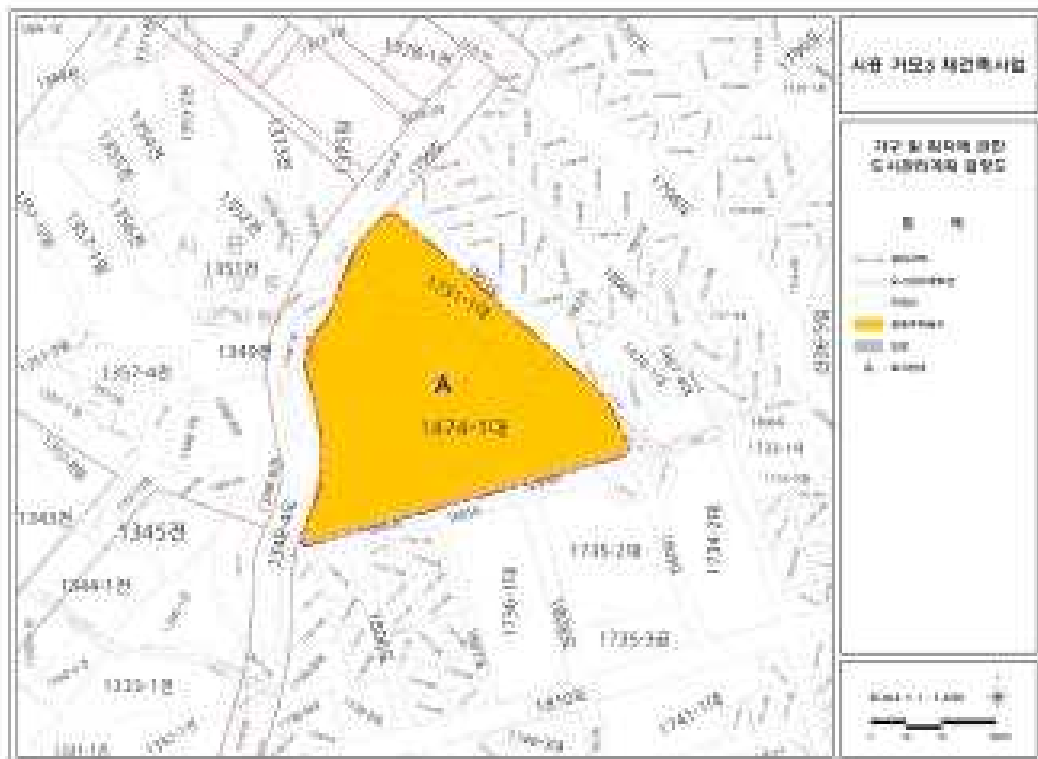
- 용도지역 결정도(변경없음)



- 도시계획시설에 설치에 관한 결정도(변경없음)



- 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정도(변경없음)



-