

용인시 고시 제2025-35호

기흥1구역 구갈한성1차아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정 구갈1택지지구 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

우리시 기흥구 구갈동 380번지 일원에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 같은 법 제17조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조, 「토지이용규제기본법」 제8조제2항 규정에 따라 기흥1구역 구갈한성1차아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역을 지정[구갈1택지지구 지구단위계획 결정(변경) 포함] 하고 지형도면을 고시합니다.

2025년 1월 24일

용 인 시 장

□ 기흥1구역 구갈한성1차아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 기흥1구역 구갈한성1차아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역 및 그 면적

가. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명 칭	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	재건축사업	기흥1구역	구갈동 380번지 일원	29,694	-

나. 정비계획 지정 사유

「2030 용인시 도시·주거환경정비기본계획(용인시고시 제2021-138호)」 상

재건축 정비예정구역으로 지정된 기흥1구역에 대하여

토지의 합리적인 이용과 가치증진을 도모하고, 주민들의 쾌적한 생활환경과 안락한 주거
환경 조성 및 도시의 건전하고 균형적인 발전과 도시환경개선을 위하여 재건축 정비
구역으로 지정하고자 함

3. 토지이용계획

구 분		면 적(m ²)	구성비 (%)	비고
합 계		29,694	100.0	
공동주택용지		26,920	90.7	A2 획지
기반시설	소계	2,774	9.3	
	도로	974	3.2	
	공원	1,800	6.1	소공원

※ 토지이용계획은 사업시행계획인가 등 추후 절차에 따라 변경될 수 있음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 x 100% ○ 추정비례율 : 99.85% $= (611,979,419,000\text{원} - 315,056,528,460\text{원}) / 297,374,052,000\text{원} \times 100 = 99.85\%$ - 총수입 추정 : 611,979,419,000원 - 총지출 추정 : 315,056,528,460원 - 종전자산총액 추정 : 297,374,052,000원		
개별 종전자산 추정액	○ 집합건물 : 인근 거래사례, 공시가격 등 비교·분석하여 추정		
추정 분담금	○ 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율) (단위 : 천원)		
	①추정권리가액	②조합원 분양가 추정액	③추정분담금(②-①)
	507,229 (54형)	59형	642,855
		74형	791,890
		84형	870,882
		104형	1,045,500
			135,626
			284,661
			363,653
			538,271

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전/종후자산 감정평가, 부동산 정책변화, 부동산 시장 변화, 분양가격 확정 결과 등에 따라 추정비례율, 추정분담금은 변경될 수 있음

5. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	1	40	주간선 도로	1,565 (208)	대로1-5	대로1-9	일반 도로	-	-	-
변경	광로	3	1	40~43 (3)	주간선 도로	1,565 (208)	대로1-5	대로1-9	일반 도로	-	-	일부구간 폭원확장
기정	중로	1	86	23	집산 도로	383 (32)	광로3-1	대로3-22	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	86	23~26 (3)	집산 도로	383 (32)	광로3-1	대로3-22	일반 도로	-	-	일부구간 폭원확장
기정	중로	2	50	15	보조간선 도로	394 (84)	광로3-1	대로3-22	일반 도로	-	-	-
변경	중로	2	50	15~18 (3)	보조간선 도로	394 (84)	광로3-1	대로3-22	일반 도로	-	-	일부구간 폭원확장

※ ()는 정비구역 내 도로폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로3-1	광로3-1	○ 일부구간 폭원 확장 - 폭원 40m → 40~43m	○ 재건축사업 차선 확폭 계획으로 인한 사업구역 내 도로 폭원 변경
중로1-86	중로1-86	○ 일부구간 폭원 확장 - 폭원 23m → 23~26m	○ 재건축사업 감속차로 계획으로 인한 사업구역 내 도로 폭원 변경
중로2-50	중로2-50	○ 일부구간 폭원 확장 - 폭원 15m → 15~18m	○ 재건축사업 차선 확폭 계획으로 인한 사업구역 내 도로 폭원 변경

나. 공간시설

1) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	-	소공원	기흥구 구갈동 380번지 일원	-	증) 1,800	1,800	-	

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	소공원	○ 신설(소공원) - 면적 : 0m ² → 1,800m ² 증) 1,800m ²	○ 주민휴식공간 확보를 위해 소공원 신설

6. 공동이용시설 설치계획

- 「주택법」 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」에 부합하는 시설 조성
- 사업시행계획 수립 시 관련법규에 따라 적정하게 계획 예정

7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	최고 층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				적용 기준/상한		
신설	기흥1구역	26,920	A2	26,920	기흥구 구갈동 380번지 일원	공동 주택	50% 이하	289.90 250/290	최고 39층	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용		○ 규모별 건설비용								
		규 모		분양 세대수		임대 세대수		비율(%)	비 고	
		합 계		783		-		100.0		
		59㎡		396		-		50.5		
		74㎡		179		-		22.9		
		84㎡		176		-		22.5		
		104㎡		32				4.1		

- ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제11조에 따라 정비사업의 원활한 시행을 위하여 정비계획을 입안하려는 경우에는 (정비계획을 변경하려는 경우에도 또한 같다) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역에 대하여는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 용적률을 정할 수 있음
- ※ 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우 사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항에 따라 용적률 특례를 적용할 수 있음

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전에 관한 계획

1) 자원 에너지 전략계획

- 생활폐기물은 분리수거하여 재활용 유도
- 우수를 정화한 중수를 화장실, 세정수 및 조경용수 등으로 재이용 하도록 함
- 태양열 및 지열을 이용한 시설 설치

2) 폐기물 처리계획

- 계획지역 내에서 오일 교체 등을 금하고, 정비업소에서 정비 및 폐유 교환을 원칙으로 함
- 본 계획에 따라 발생하는 건설폐기물은 재활용 및 위탁처리 등의 저감대책을 수립
- 생활폐기물은 분리수거함을 설치하여 재활용을 유도하고 용인시의 폐기물처리계획에 준하여 처리

3) 환경 영향에 따른 저감방안

구 분		저감방안	비 고
대기질	공사시	• 비산먼지 저감대책으로 공사현장 및 주변지역의 주기적인 살수 실시, 차속의 규제 및 차량덮개, 장비의 분산 투입, 세륜·세차시설 설치 및 방진망 계획	
	운영시	• 녹지공간의 확보 및 환경정화수목 식재	
수질	공사시	• 기존지형과 구배를 고려하여 가배수로를 설치하고 임시치사지를 설치하여 외부로의 토사유출을 최소화 • 우수처리시설을 설치할 경우 방류수 수질기준(BOD, SS 20mg/L)이하로 처리하여 배출할 계획임	
	운영시	• 상수공급계획-수지정수장과 성남정수장 통해서 급수계획 • 우수처리계획-기흥하수처리구역에 속하며, 기배설된 우수관로로 차집하여 기흥레스피아로 유입시켜 처리할 계획	
토양	공사시	• 폐유발생 : 가급적 연료와 윤활유의 교환은 주유소 및 인근정비소에서 행함. • 생활폐기물 : 매립대상, 가연성, 재활용 등 구분하여 전문처리업체에 위탁 처리함	
폐기물	공사시	• 계획지역 내에서 오일 교체 등을 금하고, 정비업소에서 정비 및 폐유 교환을 원칙으로 함 • 본 계획에 따라 발생하는 건설폐기물은 재활용 및 위탁처리 등의 적절한 저감대책을 수립할 계획임	
	운영시	• 생활폐기물은 분리수거함을 설치하여 재활용을 유도하고 용인시의 폐기물처리계획에 준하여 처리	
소음 진동	공사시	• 야간작업을 억제하고 주간작업 실시 및 차량속도 제한 • 공사시 피해가 예상되는 곳에는 가설방음판넬 설치	
	운영시	• 정온시설의 소음피해를 최소화 할 수 있는 방음대책(방음덕, 방음림, 방음벽 등) 수립	

나. 재난방지에 관한 계획

구 분		저감방안
수질	화재	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 고층아파트는 피난·방화대책으로 옥상부분에 일정한 피난처를 계획 • 옥상비상구는 화재 때 감지기 동작에 따라 자동으로 열리거나 주민이 수동으로 열 수 있는 장치를 설치 • 구역 내 모든 아파트에 스프링클러와 자동식소화기를 모든 층에 갖추도록 계획 • 발코니를 개조해 거실로 사용하는 경우 발코니 천장에도 스프링클러를 설치 계획 • 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업 후 지속적으로 관리
	수해	• 우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 • 자연토양유지 및 공공보행통로, 소공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장물을 억제하고 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제
	교통	• 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하고 소방차의 상시 주차가 가능하도록 소방차전용주차구획선을 확보하며 특수차(고가차, 굴절차)가 주차할 수 있도록 공간 확보 • 단지 내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 응급차 등의 교통 접근이 용이하도록 계획

구 분		저감방안
		- 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 - 공동주택단지(단지경계선의 주변 외곽부분을 포함)에 높이 2미터 이상의 옹벽 또는 축대(옹벽)가 있거나 이를 설치하는 경우에는 그 옹벽등으로부터 가급적 건축물의 외곽부분까지를 당해 옹벽등의 높이만큼 띄움 - 공동주택단지에는 배수구·집수구 및 집수정등 우수의 배수에 필요한 시설을 설치 - 공동주택단지가 침수의 우려가 있는 경우에는 주택단지안에 설치하는 수전실·전화국선용단자함 기타 이와 유사한 전기 및 통신설비는 가능한 침수가 되지 아니한 곳에 이를 설치

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

목적	학교경계 또는 학교설립예정지 경계로부터 직선거리 200m 범위 안에서 학생의 보건·위생·안전, 학습과 교육환경에 나쁜 영향을 주는 일부행위 및 시설의 설치를 제한하여 쾌적하고 명량한 교육환경을 조성
절대 보호구역	학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지의 지역(학교설립예정지의 경우 학교 경계로부터 직선거리 50m까지인 지역)
상대 보호구역	학교경계등으로부터 직선거리로 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역
학교환경 위생정화 구역도	

10. 세입자 주거대책

- 해당사항 없음

11. 정비사업 시행에 관한 계획

사업의 명칭	위치	면적(㎡)	시행예정시기
기흥1구역 구갈한성1차 아파트재건축 정비사업	용인시 기흥구 구갈동 380번지 일원	29,694.0	정비구역(변경)지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행계획인가

12. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항

◦ 해당사항 없음

13. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정조서

◦ 변경 없음

나. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서

◦ 변경 없음

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

◦ 5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획에 따름

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

◦ 기정

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(m ²)	
-	A2	29,694	-	기흥구 구갈동 380	29,694	-

◦ 변경

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(m ²)	
-	A2	26,920.0	-	기흥구 구갈동 380	26,920.0	공동주택 및 부대복리시설

※ 공원 및 도로는 별도의 가구 및 획지 계획을 수립하지 않음

마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한
도시관리계획 결정 조서

1) 공동주택용지

◦기정

가구 번호	위치	구분	계획내용
A	10	용도	허용 ◦공동주택 및 부대 복리시설
			불허 ◦허용용도 이외의 용도 ◦ 부대복리시설의 경우 학교환경위생정화구역내 금지시설
		건폐율	◦30%
		용적률	◦110%
		높이	최고 ◦6층
			최저 -
		배치	◦공동주택 배치시 남향 배치 ◦주변의 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 배치 ◦공동주택의 직각배치
		형태	◦모든 필지의 분할을 불허함 ◦ 부대시설의 지붕형태는 경사지붕을 권장하며 물탱크등 시설물이 노출되 지 않는 구조로 유도 ◦일조 및 조망의 측면을 고려한 주동의 형태 결정
		색채	◦외벽의 색채는 순색, 흰색, 검정에 가까운 색을 사용하지 않고, 혼합색을 사용하도록 하여 주변색채와의 조화 유도 ◦공동주택의 외벽 및 측벽에 단지의 이미지를 표현할 수 있는 그래픽 처 리를 권장
		건축선	-

◦변경

가구 번호	위치	구분	계획내용
A	10	용도	허용 ◦공동주택 및 부대 복리시설
			불허 ◦허용용도 이외의 용도 ◦ 부대복리시설의 경우 학교환경위생정화구역내 금지시설
		건폐율	◦50%이하
		용적률	◦기준 : 250% 이하 / 상한 290% 이하
		높이	최고 ◦39층이하
			최저 -
		배치	◦공동주택 배치시 남향 배치 ◦주변의 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 배치 ◦기흥로변: 공동주택의 직각배치 (대지형상 및 건축물 배치여건으로 인해 불가피한 경우는 제외)
		형태	◦모든 필지의 분할을 불허함 ◦ 부대시설의 지붕형태는 경사지붕을 권장하며 물탱크등 시설물이 노출되 지 않는 구조로 유도 ◦일조 및 조망의 측면을 고려한 주동의 형태 결정
		색채	◦외벽의 색채는 순색, 흰색, 검정에 가까운 색을 사용하지 않고, 혼합색을 사용하도록 하여 주변색채와의 조화 유도 ◦공동주택의 외벽 및 측벽에 단지의 이미지를 표현할 수 있는 그래픽 처 리를 권장
		건축선	◦기흥로변 : 도로경계선으로부터 9m 지정

바. 기타 및 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 기타사항에 관한 계획

◦기정

구 분	계획내용	비고
대지 내 공지	◦건축한계선에 의해 조성된 대지내 공지에 공공성을 부여하여 보행 및 휴식공간 확보 ◦대지내 공지에는 보행을 방해하는 시설물 설치를 금지	
건축물 형태	◦근린생활시설, 유치원시설, 종교시설, 복지시설의 경우 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안됨	

◦변경

구 분	계획내용	비고
대지 내 공지	◦보도부속형 전면공지 - 건축선에 의해 구분되는 전면공지는 보도부속형 전면공지로 조성하는 것을 원칙 - 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성 ◦공개공지 - 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말함	
대지 내 통로	◦공공보행통로 조성 권장 위치가 지정되어 있는 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다	
건축물 형태	◦근린생활시설, 유치원시설, 종교시설, 복지시설의 경우 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안됨	

※ 공익 요소의 적용에 따른 용적률 인센티브 항목(대지내 공지, 대지내 통로 등)은 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 등을 설정할 수 있음. (지역권자 : 용인시장)

※ 당해 적용된 용적률 인센티브 항목에 공공의 침해가 발생한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제133조 및 제142조에 의거 처분될 수 있음

14. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항

◦ 해당사항 없음

15. 법 제18조에 따른 정비구역을 분할, 통합 또는 결합에 관한 계획

◦ 해당사항 없음

16. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자

◦ 해당사항 없음

17. 정비사업의 시행방법 및 사업시행 예정시기

시행방법	사업시행 예정시기	사업시행예정자	비고
재건축사업 (관리처분계획)	정비구역(변경)지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	조합	-

18. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	기존건축물 정비개량·계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	기흥1구역	29,694	A2	26,920	기흥구 구갈동 380번지 일원	13	-	-	13	-	주거12동, 상가1동

19. 정비기반시설의 설치계획

- 5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획에 따름

20. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	계획내용	계획목표	비고
건축한계선	기흥로변 : 도로경계선으로부터 9m 지정	- 간선도로변의 연속적인 가로경관 및 개방감 확보 - 보행자의 안전성, 쾌적성, 편의성 확보	

21. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과

구 분	내 용
화재	- 건축법상 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재발생을 대비한 종합적 방화계획 및 방재계획 수립 - 공동주택 부지내에 소방차가 진입하여, 진압활동을 벌일 수 있는 공간 확보 의무화 - 고층아파트는 피난·방화대책으로 건축설계시 일정한 피난처를 계획 - 옥상비상구는 화재 때 감지기 동작에 의해 자동으로 열리거나 주민이 수동으로 열수 있는 방안 강구 - 모든 아파트에 자동식 소화기를 각 층에 갖추도록 계획 - 인화성 건축내장재 사용을 규제 - 건물내부 소화기 및 방화수 위치, 사용방법 교육으로 화재발생시 조기진압 능력 제고
수해	- 우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 - 자연토양유지 및 녹지·조경면적의 확대로 토양포장율을 가급적 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수 유출량을 최대한 억제 - 하수 배구수의 정기적 모니터링을 통해 우수에 의한 침수나 배수불량을 사전에 방지
교통(사 고)대책	- 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부통선체계를 구축 - 소방차의 상시 주차가 가능하도록 소방차 전용주차구획선을 확보하며 특수차(고가차, 굴절차)가 주차할 수 있도록 공간 확보 - 단지내 노상주차장을 최대한 억제하여 사고발생시 응급차 등의 교통접근이 용이하도록 관리 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 - 단지내외의 보·차도분리 및 확충으로 운전자 및 보행자의 교통사고 예방

22. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

- 2021년 용인시 주택보급률은 100.2%이며, 본 재건축사업에 따른 이주 시에 주택난은 미미할 것으로 예상됨

23. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 도시환경이 범죄에 대한 방어적 기능을 갖도록 디자인하여 범죄 발생 가능성을 줄이고, 주민의 안전한 생활 도모

24. 가구 또는 획지에 관한 계획

- 13. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서 따름

25. 임대주택의 건설에 관한 계획

- 별도의 임대주택건설 계획 없음

26. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한정)

- 해당사항 없음

27. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획

- 해당사항 없음

28. 기존 건축물에 대한 처리계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	기존건축물 정비개량·계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	기흥1구역	29,694	A2	26,920	기흥구 구갈동 380번지 일원	13	-	-	13	-	주거12동, 상가1동

29. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에 건립하는 임대
주택부지는 필요한 경우, 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획

- 해당사항 없음

30. 정비사업시행 예정시기

- 11. 정비사업 시행에 관한 사항에 따름

31. 관련도서

- 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의한 지형도면은 토지이음(<https://eum.go.kr>)에서 열람이 가능하며, 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 용인시청 주택정비과에 비치하고 있습니다.

■ 정비계획 결정도

