

모현1구역 주택재개발정비사업 정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경(경미한 사항) 고시

용인시 고시 제2010-277호(2010.07.02.)로 최초 고시되고, 제2010-299호(2010.07.16.)호로 정정 고시, 제2022-349호(2022.07.15.)호 및 제2023-714호(2023.12.19.)로 변경 고시된 용인시 처인구 모현읍 왕산리 789번지 일원 모현1구역 주택재개발정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 의거 변경 지정(경미한 사항) 고시합니다.

2024년 02월 16일

용인시장

1. 정비사업의 명칭(변경없음) : 모현1구역 주택재개발정비사업

2. 정비구역 및 그 면적(변경)

○ 정비구역 결정조서

구분	정비사업명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	모현1구역 주택재개발 정비사업	처인구 모현읍 왕산리 789번지 일원	23,791.0	증)2.2	23,793.2	최초고시 (2010년7월2일)

○ 정비구역 결정(변경) 사유서

○ 예정지측량에 따른 면적 변경

3. 정비사업의 시행방법(변경없음)

- 정비구역 안에서 법 제74조의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대·복리 시설을 건설하여 공급하는 방법에 의한 시행

4. 정비사업시행 예정시기(변경없음)

- 1) ○구역지정 고시일로부터 4년 이내 사업시행인가

5. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		23,791.0	증)2.2	23,793.2	100.0	-
획 지	소 계	16,797.0	감)2.1	16,794.9	70.6	-
	공동주택지	16,797.0	감)2.1	16,794.9	70.6	-
도시계획 시설	소 계	6,994.0	증)4.3	6,998.3	29.4	-
	도 로	3,442.0	증)1.7	3,443.7	14.5	-
	공 원	1,705.0	증)2.3	1,707.3	7.2	-
	녹 지	1,847.0	증)0.3	1,847.3	7.8	-

6. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 사항

가. 도로(변경없음)

○ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	4	22~ 41.5	주간선 도로	16,610	제19호 교통광장	왕산리 도시지역계	일반 도로	03.01.22 (경고2003-4)	-
기정	중로	3	189	12	국지 도로	104	대로 1-4	모현읍 왕산리 788	일반 도로	83.03.10 (경고66)	-
기정	소로	1	27	10	국지 도로	182	중로 2-19	모현읍 왕산리 945-28	일반 도로	22.07.15 (용고2022-349)	-

나. 공원(변경)

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 고시일
					기 정	변 경	변경후	
변경	116	공원	어린이공원	용인시 처인구 모현읍 왕산리 525-2번지 일원	1,705.0	증)2.3	1,707.3	용인시 고시 제2010-277호 (2010.7.2.)

○ 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
116	공 원	■ 변경 - 면적 : 1,705.0㎡→1,707.3㎡ 증)2.3㎡	■ 예정지측량에 따른 면적 변경

다. 녹지(변경)

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 고시일
					기 정	변 경	변경후	
변경	175	녹지	완충녹지	용인시 처인구 모현읍 왕산리 945-20번지 일원	1,605.0	감)0.5	1,604.5	용인시 고시 제2022-349호 (2022.7.15.)
변경	176	녹지	경관녹지	용인시 처인구 모현읍 왕산리 537-8번지 일원	242.0	증)0.8	242.8	용인시 고시 제2022-349호 (2022.7.15.)

○ 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
175	녹 지	■ 변경 - 면적 : 1,605.0㎡→1,604.5㎡ 감)0.5㎡	■ 예정지측량에 따른 면적 변경
176	녹 지	■ 변경 - 면적 : 242.0㎡→242.8㎡ 증)0.8㎡	■ 예정지측량에 따른 면적 변경

라. 기부채납 조서(변경)

기부채납	면적(㎡)						비 고
	구역내		구역외		합계		
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
소 계	6,994.0	6,998.3	9	9	7,003.0	7,007.3	-
① 대로1-4호선	277.0	275.1	-	-	277.0	275.1	-
② 중로3-189호선	1,339.0	1,339.5	-	-	1,339.0	1,339.5	• 폭 12m, L=104m
③ 소로1-27호선	1,826.0	1,829.1	9	9	1,835.0	1,838.1	• 폭 10m, L=182m
④ 어린이 공원	1,705.0	1,707.3	-	-	1,705.0	1,707.3	• 어린이공원
⑤ 완 충 녹 지	1,605.0	1,604.5	-	-	1,605.0	1,604.5	• 완충녹지
⑥ 경 관 녹 지	242.0	242.8	-	-	242.0	242.8	• 경관녹지
사 업 주 체	• 사업시행자 (모현1구역 주택재개발정비사업조합) → 조성 후 기부채납토록 함						

7. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구 분	기 준		비 고
	의무대상	소요면적산정방법	
관리사무소	50세대 이상	■ $10\text{m}^2 + (\text{건립세대수} - 50) \times 0.05\text{m}^2$ ■ 100m^2 초과 시 100m^2로 설치가능	「주택건설기준 등에 관한 규정」 준수
주민공동시설	100세대 이상	■ 100세대 이상 1,000세대 미만 : $\text{건립세대수} \times 2.5\text{m}^2$	
경로당	100세대 이상	■ $(50\text{m}^2 + \text{건립세대수} \times 0.1\text{m}^2)$	
어린이집	300세대 이상	■ 600세대 이상 1,000세대 미만 : $(30\text{인} + \text{건립세대수} \times 0.05)$	
어린이놀이터	150세대 이상	■ 300세대 이상 1,000세대 미만 : $200\text{m}^2 + (\text{건립세대수} \times 1\text{m}^2)$	
작은도서관	150세대 이상	■ 100m^2 (다만, 건물면적에 현관·휴게실·복도·화장실 및 식당 등의 면적은 미포함)	
주민운동시설	500세대 이상	■ 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」에 따른 체육시설을 설치하는 경우 해당 종목별 경기단체 경기장규격에 따른 면적	

주) 추후 건축심의 및 사업시행인가 시 계획하여 반영

8. 기존 건축물의 정비·계량에 관한 계획(변경)

구분	구 역		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		합 계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	모현1구역	23,791.0	왕산리 789번지 일원	61	-	-	61	-	
변경	모현1구역	23,793.2	왕산리 789번지 일원	61	-	-	61	-	

9. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

: 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제1항에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정에 관한 계획(변경)

■ 지구단위계획구역 결정조서

구 분	도면 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
변경	①	모현1구역 제1종지구단위계획 구역	처인구 모현읍 왕산리 789번지 일원	23,791.0	증)2.2	23,793.2	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

- 예정지측량에 따른 면적 변경

나. 용도지역 결정에 관한 계획(변경)

■ 용도지역 결정조서

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		23,791.0	증)2.2	23,793.2	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	523.0	증)0.2	523.2	2.2	
	준주거지역	23,268.0	증)2.0	23,270.0	97.8	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

- 예정지측량에 따른 면적 변경

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

: 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 사항과 동일

10. 주택의 규모 및 건설비율(변경없음)

가. 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정조서

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
-	I-1	용도	주용도 ■ 공동주택 및 부대복리시설
			허용용도 ■ 공동주택(아파트) 및 부대복리시설
			불허용도 ■ 허용용도 외의 모든 용도
		건폐율	■ 25% 이하
		용적률	■ 400.0% 이하
		높이	■ 35층 이하
		배치	■ 도면 참조
		건축선	■ 중로3-189, 소로1-27 : 건축한계선 6m (단, 부대복리시설 2m)
		주택의 규모 및 규모별 건설비율	■ 주거전용면적 85㎡ 이하 : 전체 세대수 80% 이상 ■ 임대주택은 건설하는 주택 전체세대수의 5%이상, 주거전용면적 40㎡이하인 임대주택은 전체 임대주택의 30%이상 또는 전체 세대수의 5% 이상

11. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
-	I-1	용 도	- 허용용도 : 공동주택(아파트) 및 부대복리시설 - 불허용도 : 허용용도 외의 모든 용도
		건폐율	• 25% 이하
		용적률	• 400% 이하
		높 이	• 최고층수 35층

12. 건축물의 건축한계선에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
건축한계선	■ 중로3-189, 소로1-27 : 건축한계선 6m (단, 부대복리시설 2m)	

13. 교통 및 동선처리계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용
차량동선	■ 차량진출입구는 외곽도로와 직각 교차되도록 함 ■ 단지 내 도로는 각 동으로 비상차량 진입이 가능하도록 고려
차량출입불허구간	■ 차량출입허용구간 외 도로변
차량출입가능구간	■ 단지내 차량 진·출입로를 2개소 지정 (중로3-189호선변 1개소, 소로1-27호선 1개소)
보행동선	■ 단지내 보행자를 위한 보행통로를 조성하고 동선의 원만한 소통을 위하여 부대복리시설과 유기적으로 연계되도록 함

14. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

가. 홍수 등 재해에 대한 취약 요인에 관한 검토결과

검 토 항 목	검토내용	검토 결과	환 경 영 향	대책 및 반영사항	비고
자연환경	토양포장 우수유출	○	○ 기성시가지로 토양포장, 우수유출 등 변동미비	○ 경미하여 별도 대책 필요없음	
	지형변동 및 절성토균형	○	○ 기성시가지로 지형변동 미비	○ 경미하여 별도 대책 필요없음	
	녹지변동 녹지체계	○	○ 기성시가지로 기존 녹지변동 미비	○ 경미하여 별도 대책 필요없음	

나. 환경보전에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
우수유출	■ 투수가 가능한 포장재료를 이용하여 시공토록 하여 우수유출량 저하 계획	-
비오톱변화	■ 계획대상지의 비오톱 유형은 주거지 비오톱이며, 사업시행후 현재의 비오톱 유형 및 보전가치의 변동이 최소화 하도록 대책 마련	-
기존수목 활용계획	■ 추후 재개발 정비사업시 보존가치가 높은 수목 및 수종은 기존 수목을 최대한 활용하는 방안을 별도로 마련하여 시행	-

다. 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
화 재	■ 지구내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획수립	-
수 해	■ 우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
교 통	■ 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 ■ 단지내 도로의 노상주차장을 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 ■ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

15. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비고
사업 시행시	○ 대기질, 소음 및 진동대책 • 사업지구 공사가 진행될 경우 건설장비의 투입과 토공사의 진행으로 비산먼지와 이산화질소가 주로 발생됨에 따른 교육환경 보호를 위하여 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜·세 차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사시 저감대책수립 • 소음 및 진동은 교육환경에 직접적인 영향을 미치는 요소로서 영향을 최소화하기 위하여 건설공사장 소음관 리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구주변 경계부에 가설방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과후 및 방학기간 등을 활용하여 주변 학교의 학습에 영향을 최소화함	
	○ 보행안전대책 • 사업지구 외곽으로 공사중 안전펜스를 설치하여 외부 차단함으로써 보행의 영향은 없으나, 학생 및 주민 등 보행안전을 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전대책 수립후 사업시행토록 함 • 등하교시간 주가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사차량의 침두시 운행을 제한(07:00~09:00, 17:00~19:00) • 사업지 주변 확폭하여 설치되는 보도는 우선 확보토록 함 • 공사구간 위험지역 통과시 안전한 차량유도 및 통행로 지정으로 도로상에서 야기되는 사고 위험에 대하여 사 전예방 시설물을 설치토록 함 • 공사장비 및 차량과 보행자의 충돌을 방지하기 위하여 안전관리 요원을 상시 배치하여 보행안전 도모	
사업 완료시	• 사업지구 내 도로변에 가로수와 공원 및 녹지 등에 대기오염물질 정화수종을 선정·식재하여 이로 인한 대기 오염물질의 영향을 저감토록 함 • 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시) 등과 각종 교통안전시설물을 설치하여 학생 보 행안전을 확보토록 함	

16. 정비구역을 분할하거나 결합하여 시행하는 경우 분할 또는 결합에 관한 계획

: 해당없음

17. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경없음)

가. 모현1구역 주택수급계획

구 분	현황세대			예정 건설세대수	비 고
	소 계	소유자	세입자		
세대수	242	180	62	715	-

나. 대상지 주변 주택수급 현황 (2020년 용인시 도시·주거환경정비기본계획)

구역명	개발방식	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	세대수		진행현황
						현황	계획	
용인7구역	주택재개발	22,646	22	209	25층	143	323	사업시행인가
용인8구역	주택재개발	49,076	14	295	37층	603	1,308	관리처분계획인가

자료 : 용인시 홈페이지

다. 대상지 주변 주택수급 현황 (용인시 주택보급률 현황)

구 분	가구수	주택수						주 택 보급률	비고
		합 계	단 독	아파트	연립주택	다세대	기 타		
2016년	353,872	331,418	60,673	234,964	12,736	21,450	1,595	93.7	-
2017년	371,685	341,483	61,706	242,473	15,104	22,200	-	91.9	-
2018년	388,384	402,646	61,238	257,317	10,899	32,010	41,182	103.7	-

자료 : 용인시 통계연보(2019)

18. 세입자 주거대책에 관한 계획(변경없음)

구 분	계획내용	비 고
임대주택 공급	「도시 및 주거환경정비법」 등 관련법규에 규정된 임대주택의 공급을 통하여 세입자에 대한 주거안정 도모 - 대상구역 내 세입자용 임대주택을 건설하기 곤란한 경우 인근의 임대주택 활용여부 등을 검토·연계하여 순환정비방식 시행을 고려	-
주거이전비 지급	「도시 및 주거환경정비법」 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 관련법규에 규정된 기준에 따라 주거이전비 지급 계획 수립	-

19. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음)

- “범죄예방 건축기준 고시(국토교통부, 2015.4.1.)”을 적용
 - 사업시행인가 시 건축계획 수립
- 환경설계를 통한 범죄예방
 - (CPTED : Crime Prevention Through Environmental Design)

20. 가구 또는 획지에 관한 계획(변경)

- 가정

도면 번호	가 구 번 호	토지이용	획 지		비 고
			위 치	면 적(m²)	
계		-	-	23,791.0	-
	I	공동주택지	용인시 처인구 모현면 왕산리 789번지 일대	16,797.0	-
	-	도로(대로1-4호선)		277.0	기부채납
	-	도로(중로3-189호선)		1,339.0	기부채납
	-	도로(소로1-27호선)		1,826.0	기부채납
	-	어린이공원 116호		1,705.0	기부채납
	-	완충녹지 175호		1,605.0	기부채납
	-	경관녹지 176호		242.0	기부채납

○ 변경

도면 번호	가 구 번 호	토지이용	획 지		비 고
			위 치	면 적(m²)	
계		-	-	23,793.2	-
	I	공동주택지	용인시 처인구 모현면 왕산리 789번지 일대	16,794.9	-
	-	도로(대로1-4호선)		275.1	기부채납
	-	도로(중로3-189호선)		1,339.5	기부채납
	-	도로(소로1-27호선)		1,829.1	기부채납
	-	어린이공원 116호		1,707.3	기부채납
	-	완충녹지 175호		1,604.5	기부채납
	-	경관녹지 176호		242.8	기부채납

21. 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경없음)

구 분		공동주택					비 고
		합 계	분양분	임대주택			
				소 계	40㎡이하	40㎡초과	
건설세대수 (세대)		715	679	36	22	14	-
임대	계 획	100.0%	94.9%	5.1%	3.1%	2.0%	-
		-	-	100.00%	61.1%	38.9%	
	기 준	-	-	- 전체세대수 5.0%이상 - 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수의 30% 이상			

22. 정비구역 내 기존 공원 및 녹지를 제외한 계획
: 해당없음

23. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에 건립하는 임대주택부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획 : 해당없음
24. 관계서류 : 게재생략(주택정비과에 관련 도서를 비치하여 열람)
25. 기타 자세한 사항은 용인시 주택정비과(031-324-2407)에 문의하시기 바랍니다. 끝.