

시흥대야3 영남아파트 재건축 정비사업 정비구역 및 정비계획 (경미한)변경 정정고시

시흥시 고시 제2016-240호(2016.12.30.)로 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정 고시되고, 시흥시 고시 제2020-274(2020.09.29.)호로 사업시행인가 고시되고, 시흥시 고시 제2021-351(2021.11.08.)호로 관리처분계획인가 고시된‘시흥대야3 영남아파트 재건축정비사업’에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 시흥시 고시 제2026-156호(2026.06.04.)로 고시된 정비계획 (경미한변경) 결정한 사항에 대하여 다음과 같이 정정 고시합니다.

2026년 6월 18일

시 흥 시 장

- ☐ 정정사유 : 정비계획 변경 사항 중 오기재 사항 정정
- ☐ 정정사항 (기정) 2020 도시·주거환경정비기본계획 변경
(변경) 정비계획 변경

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 종류 및 명칭

가. 종류 : 재건축사업

나. 명칭 : 시흥대야3 영남아파트 재건축정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

가. 위치 : 경기도 시흥시 대야동 284번지 일원

나. 면적 : 34,884.5㎡

3. 정비구역 지정(변경)조서

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	시흥대야3 영남아파트 재건축사업 정비구역	시흥시 대야동 284번지 일원	34,858	증26.5	34,884.5	확정측량에 따른 면적 변경

4. 정비구역

가. 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		당초	증감	변경후		
합 계		34,858	증) 26.5	34,884.5	100.0	
공동주택용지	소계	29,091	증) 29.6	29,120.6	83.5	
정비기반시설	소계	5,767	감) 3.1	5,763.9	16.5	
	공원	3,093	감) 5.3	3,087.7	8.9	소공원(3개소)
	도로	2,674	증) 2.2	2,676.2	7.7	

나. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		34,858	증26.5	34,884.5	100.0	—
주거지역	제3종 일반주거지역	34,858	증26.5	34,884.5	100.0	—

2) 용도지구 결정(변경)조서 : 해당사항 없음

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	영남 1	1	10	국지 도로	185 (140)	대야동 289-14 번지	대야동 421번지	일반 도로	-	경·고1978-587 (1978.12.22.)	
기정	소로	영남 1	2	10	국지 도로	185 (92)	대야동 278-2 번지	대야동 420-30 번지	일반 도로	-	경·고1978-587 (1978.12.22.)	
기정	소로	영남 2	3	8	국지 도로	200 (0)	대야동 275-7 번지	대야동 275-40 번지	일반 도로	-	경·고1978-587 (1978.12.22.)	
기정	소로	영남 2	5	8	국지 도로	130 (0)	대야동 276번지	대야동 279-4 번지	일반 도로	-	경·고1978-587 (1978.12.22.)	
기정	소로	영남 2	4	8~1 0	국지 도로	175 (175)	소로 2-758	소로 1-385	일반 도로	-	경·고1978-587 (1978.12.22.)	

■ 도로 결정(변경) 사유

도로면적		변경사유	비고
변경전	변경후		
2,674㎡	2,676.2㎡	○ 확정측량 결과에 따른 도로면적 증가	증) 2.2

2) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
소 계					3,093	감) 5.3	3,087.7	-	
변경	영남1	공원	소공원	대야동 274-24 번지	332	증) 3	335	시흥2016-240호 (2016.12.30.)	
변경	영남2	공원	소공원	대야동 280-7 번지	1,945	감) 22.3	1922.7	시흥2016-240호 (2016.12.30.)	
변경	영남3	공원	소공원	대야동 274-3 번지	816	증) 14	830	시흥2017-26호 (2017.11.10.)	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
영남1	소공원	• 측량성과 결과 반영에 따른 면적변경 : 332㎡→335㎡ 증)3㎡	• 공원의 선형변경 없이 측량성과 결과 반영에 따른 면적 변경
영남2	소공원	• 측량성과 결과 반영에 따른 면적변경 : 1945㎡→1922.7㎡ 감)22.3㎡	• 공원의 선형변경 없이 측량성과 결과 반영에 따른 면적 변경
영남3	소공원	• 측량성과 결과 반영에 따른 면적변경 : 816㎡→830㎡ 증)14㎡	• 공원의 선형변경 없이 측량성과 결과 반영에 따른 면적 변경

라. 공동이용시설 설치 계획

구분	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경 후	
공동 이용 시설	소계	획지	3,078.8127	증)1,224.2948	4,303.1075	
	경로당		162.9425	증)4.4800	167.4225	
	보육시설(어린이집)		489.4050	증)5.8900	495.2950	
	어린이놀이터		1,221.7900	증)19.1400	1,240.9300	
	주민운동시설		1,678.8501	감)212.3445	1,466.5056	
	라운지카페		155.8311	증)44.2435	200.0746	
	기타공동시설		563.8038	증)169.0760	732.8798	
관리사무소			536.7201	증)14.3097	551.0298	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이 주	
기정	시흥 대야3 영남아파트 주택재건축 정비구역	34,858	시흥시 대야동 284번지 일원	18	-	-	공동주택 및 부대복리시설	18	-
변경		34,884.5							

2) 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (평균층수)
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				정비계획	예정법적상한	
기정	시흥 대야3영남아파트주택재건축정비구역	34,858	획지	29,091	시흥시 대야동 284번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	50% 이하	300% 이하	300%이하	35층 이하
변경		34,884.5	획지	29,120.6				300% 이하	300%이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비용		기정	구 분		세대수	구성비(%)	세대규모별 비율		비고	
			전용면적 49.4㎡		200	19.5	85㎡ 이하비율 99.2%		-	
			전용면적 51.9㎡		105	10.2				
			전용면적 59.9㎡		649	63.3				
			전용면적 74.7㎡		32	3.1				
			전용면적 84.8㎡		32	3.1				
			전용면적 87.1㎡		8	0.8	-			
			소 계		1,026	100.0	-			
			계		1,026	100.0	-			
			건축물의 건축선에 관한 계획		기정	· 획지 내 건축한계선 3m 지정 (도면참고)				

■ 상한용적률 산정(기정)

구분	산정내용			
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 (도로, 공원)	신설 기반시설 내 국·공유지면적
	34,858m ²	29,091m ²	5,767m ²	3,477m ²
공공시설부지 제공면적 (순부담)	· 신설 정비기반시설 면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지 면적 = 5,767m ² - 3,477m ² = 2,290m ²			
기준 및 허용 용적률	· 280% 이하			
α (토지)	· α=공공시설부지로 제공하는 면적을 공공시설 제공전 대지면적으로 나눈 비율 = 2,290 / 31,381 = 0.0729			
완화 용적률 산정	· 완화 용적률 = 기준용적률 + [1.5 × (α× 기준용적률) ÷ (1-α)] = 280% + [1.5×(0.0729×280)÷(1-0.0729)] = 313.02%			

■ 상한용적률 산정(변경)

구분	산정내용			
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 (도로, 공원)	신설 기반시설 내 국·공유지면적
	34,884.5㎡	29,120.6㎡	5,763.9㎡	3,477㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	· 신설 정비기반시설 면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지 면적 = 5,763.9㎡ - 3,477㎡ = 2,286.9㎡			
기준 및 허용 용적률	· 280% 이하			
α (토지)	· α=공공시설부지로 제공하는 면적을 공공시설 제공전 대지면적으로 나눈 비율 = 2,286.9 / 31,407.5 = 0.0728			
완화 용적률 산정	· 완화 용적률 = 기준용적률 + [1.5 × (α× 기준용적률) ÷ (1-α)] = 280% + [1.5×(0.0728×280)÷(1-0.0728)] = 312.97%			

바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

1) 환경보전계획

구분	계획내용			비고
환경 보전	자연 환경	토양포장 우수유출	▶강우시 유출수 농도 - 배수유역은 세부 공사계획이 없어 총 배수면적 3,4858(ha) 1개소로 구분함. - 우수유출량 : 0.723㎥/sec - 토사유출량 : 7.904on/일 - 유출수 농도 : 126.6mg/L	
		지형변동 절성토 균형	▶계획지구 법면 발생은 없을 것으로 판단되나, 주변 지역에 장애가 없도록 계획. ▶적정계획고는 현지반을 최대한 활용토록 계획하고 우수배제가 용이하도록 계획 ▶계획고는 현지반을 최대한 활용할 계획으로 토공량은 미미한 수준으로 판단됨. ▶토량 적치장소는 비닐 피복 및 가배수로, 침사지 설치를 통한 우기시 토량유출을 최소화	
		녹지변동 녹지체계	▶기존구역내 도로율이 높고, 녹지율이 낮아. 재건축으로 인하여 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보에 대한 계획을 함	
		습지보전	▶대상지는 시흥시 시가지에 위치하고 있으며, 습지에 해당되는 곳은 아님	
		비오톱	▶계획지구는 시흥시 시가지에 위치하고 있어 비오톱에 따른 개발제한 지역은 아님	
	생활 환경	일조	▶고층 공동주택단지 계획으로 인하여 주변지역의 일조에 영향을 최소화 할 수 있도록 법적기준에 맞추어 계획함	
		바람	▶본 계획으로 기상에 미치는 영향은 미미할 것으로 예상됨	

		에너지	▶ 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성 ▶ 공공하수처리시설 연계처리	
		환경오염	▶ 공사인부에 의해 발생하는 생활폐기물은 간이 쓰레기 수거시설을 설치하여 분리수거 후 시흥시 폐기물 처리계획에 의거하여 처리하도록 하겠음. ▶ 정기적인 폐유교체는 인근 정비업소에서 시행하고, 긴급 폐유발생시는 수거함을 설치하여 수거 후 처리업자에게 위탁 처리 ▶ 건설폐기물은 성상별 분리배출할 계획이며, 재활용이 불가능한 폐기물은 폐기물중간처리업자 또는 폐기물종합처리업자에게 위탁하여 처리할 계획임.	
	환경영향		▶ 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	

2) 재난방지계획

구분	계획내용	비고
화재	▶ 방화구획 - 용도별, 면적별, 층별 방화구획으로 구획 - 주차장은 건축법시행령 제46조제2항제6호에 의거 완화적용 - 구획에 따른 구조는 법규에 정한 것을 원칙으로 함 ▶ 방화구획 - 재난 시 최적의 피난 계획을 수립하여 피해의 최소화 추구 - 화재시 연기의 확산 및 유동을 방지하기 위한 제연설비 설치 - R형 방재 시스템을 이용한 초기화재 감지 및 소화대책 수립 - 피난계단을 이용한 안전지대로의 피난이 용이하도록 피난 시스템 구축 - 종합 방재 시스템을 이용한 초기 화재 방지 및 소화대책 수립 ▶ 소방설계시 SYSTEM의 결정, 용량산정, 시설의 설치등이 설계기준은 국내 소방법규 및 건축법을 적용하여 설계하며 국내법에 명시되어 있지 않는 부분은 국제 기준에 맞추어 설계하도록 함 ▶ 지구내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	
수해 (홍수해 등)	▶ 개발중 홍수유출량은 개발전에 비해 감소하나 부지정지를 위해 절·성토 공사시 발생하는 토사는 우수와 함께 유하되어 하류부에 토사가 퇴적됨으로 인해 기존 우수관로의 통수능 저하에 따른 피해를 발생시킬 수 있어, 이를 방지하기 위해 유역내에 임시 침사지를 설치하여 개발중의 토사유출량을 저감토록 계획 ▶ 개발전과 개발후의 홍수량 및 토사유출량의 증가는 발생하지 않으나 공원 및 휴게시설 등을 우수침투시설로 설치하여 집중호우로 발생할 수 있는 홍수피해를 줄일 수 있도록 함	

지진	▶사업대상 지구에는 현재까지 지진으로 인한 재산 및 인명피해는 적은 것으로 조사되었으나 20세기 후반에 들어 진도 5.0이상의 지진이 한반도에 발생함에 따른 내진설계 필요 할 것으로 판단	
교통재해	▶보차분리, 지상부 차량동선의 최소화 및 체계적인 교통체계 구상으로 교통사고발생을 최소화 ▶재해시 소방도로 기능을 수행할 수 있는 진입동선체계를 구축하고 사고발생시 응급차 등의 교통접근이 용이할 수 있도록 계획	

사. 정비사업시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가 세대수	비고
기정	주택재건축 정비사업	정비구역지정(최초)고시가 있는 날로부터 6년 이내의 범위 안에서 사업시행인가	정비사업조합	▶현황 : 1,025세대 ▶계획 : 1,026세대 (1세대 증가)	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계획내용
공사시 소음	▶ 「소음·진동관리법 및 관련규정에 준하여 공사를 시행 ▶ 저소음, 적정 용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감
통학로	▶단지 내 보행자도로를 확보하여 단지 내 및 주변지역 학생들에게 최단거리의 안전한 통학로를 제공 <통학동선도> 

자. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	내용	비고
안전 및 범죄예방을 고려한 환경설계 (CPTED)	- 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위한 가시권 최대 확보 설계 - 조경 식재 시 범죄에 활용되지 않도록 식재 위치 및 수목 크기 고려 설계 - 공동주택의 필로티 공간, 밝은 조명, 색채를 통한 시야확보로 범죄기회 차단	

II. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
변경	시흥 대야3 영남아파트 주택재건축 정비구역	시흥시 대야동 284번지 일원	34,858	증)26.5	34,884.5	시흥시고시 2016-240 (2016.12.30.)	확정측량에 따른 면적 변경

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		34,858	증26.5	34,884.5	100.0	
주거지역	제3종 일반주거지역	34,858	증26.5	34,884.5	100.0	확정측량에 따른 면적 변경

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용태	주요경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	영남 1	1	10	국지도로	185 (140)	대야동 289-14번지	대야동 421번지	일반도로	-	경·고1978-587 (1978.12.22.)	

기정	소로	영남 1	2	10	국지 도로	185 (92)	대야동 278-2 번지	대야동 420-30 번지	일반 도로	-	경·고1978-587 (1978.12.22.)	
기정	소로	영남 2	3	8	국지 도로	200 (0)	대야동 275-7 번지	대야동 275-40 번지	일반 도로	-	경·고1978-587 (1978.12.22.)	
기정	소로	영남 2	5	8	국지 도로	130 (0)	대야동 276번지	대야동 279-4 번지	일반 도로	-	경·고1978-587 (1978.12.22.)	
기정	소로	영남 2	4	8~1 0	국지 도로	175 (175)	소로 2-758	소로 1-385	일반 도로	-	경·고1978-587 (1978.12.22.)	

■ 도로 결정(변경) 사유

도로면적		변경사유	비고
변경전	변경후		
2,674㎡	2,676.2㎡	○ 확정측량 결과에 따른 도로면적 증가	증) 2.2

2) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
소 계					3,093	감) 5.3	3,087.7	-	
변경	영남1	공원	소공원	대야동 274-24 번지	332	증) 3	335	시흥2016-240호 (2016.12.30.)	
변경	영남2	공원	소공원	대야동 280-7 번지	1,945	감) 22.3	1922.7	시흥2016-240호 (2016.12.30.)	
변경	영남3	공원	소공원	대야동 274-3 번지	816	증) 14	830	시흥2017-26호 (2017.11.10.)	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
영남1	소공원	• 측량성과 결과 반영에 따른 면적변경 : 332㎡→335㎡ 증)3㎡	• 공원의 선형변경 없이 측량성과 결과 반영에 따른 면적 변경
영남2	소공원	• 측량성과 결과 반영에 따른 면적변경 : 1945㎡→1922.7㎡ 감)22.3㎡	• 공원의 선형변경 없이 측량성과 결과 반영에 따른 면적 변경
영남3	소공원	• 측량성과 결과 반영에 따른 면적변경 : 816㎡→830㎡ 증)14㎡	• 공원의 선형변경 없이 측량성과 결과 반영에 따른 면적 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분		가구	면 적 (m ²)	획지		비고
				위치	면적(m ²)	
기정	획지	—	34,858	대야동 284번지 일대	29,091	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지	—	34,884.5	대야동 284번지 일대	29,120.6	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가구	계획내용	비고
기정	허용 용도	획지	• 건축법시행령 별표1 - 제2호의 공동주택 및 부대복리시설 - 제3호의 제1종 근린생활시설	허용용도 이외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

① 건폐율 계획

구 분	지역	건폐율	비고
기정	제3종 일반주거지역	50% 이하	

② 용적률 계획

구 분	용적률		비고
	기준 용적률	상한 용적률	
기정	280%이하	300%이하	

③ 높이 계획

구 분	지역	높이(평균층수)	비고
기정	제3종 일반주거지역	법정 35층 이하	지구단위계획 수립기준

다. 건축물 건축선에 관한 계획 : 변경 없음

구 분	지 역	계 획 내 용
건축 한계선	북지로 120번길 남측	대지경계선으로부터 3m이격
	북지로 120번길 북측	
	북지로 120번길 서측	

라. 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물 배치계획	—	지구단위계획에 의한 건축계획 수립



Ⅲ. 관련도면 : 불임참조

1. 정비구역 결정도 (변경없음)
2. 용도지역 결정도 (변경없음)
3. 도시계획시설 결정도 (변경없음)
4. 정비계획 결정도 (변경없음)
5. 지구단위계획 결정도 (변경없음)

Ⅳ. 정비구역 및 정비계획 (경미한)변경 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 고시 관련 세부내용에 대하여 시흥시 균형개발과 (☎ 031-310-3737)에 관련서류를 비치하고 있습니다.

※고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시하오니 참고하시기 바랍니다.