

권선113-6구역 주택재개발 정비사업 정비계획 변경 및 지형도면 변경(경미한 사항) 고시

수원시 권선구 세류동 817-72번지 일대 주택재개발 정비사업 시행을 위하여 수원시 고시 제2009-9호(2009.1.12)로 주택재개발 정비구역으로 지정되고, 제2009-308호(2009.9.16.), 제2011-142호(2011.9.23.), 제2015-347호(2015.12.21.), 제2016-239호(2016.8.25.), 제2020-35호(2020.2.3.), 제2020-41호(2020.2.11.), 제2020-372호(2020.10.28.), 제2025-382호(2025.9.12.), 제2026-157호(2026.5.7.)로 변경, 제2026-175호(2026.5.15.)로 정정 고시된 113-6구역 주택재개발 정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 정비계획(경미한사항) 변경하였기에 이를 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 의거하여 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 7일

수 원 시 장

1. 정비사업의 명칭(변경없음) : 권선113-6구역 주택재개발 정비사업

2. 정비구역 명칭 및 면적(변경)

1) 정비구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	113-6구역	수원시 권선구 세류동 817-72번지 일대	126,350	증) 51.2	126,401.2	

※ 공동주택용지 면적(94,550㎡ → 94,601.2㎡)은 예정지적좌표측량 성과를 반영한 사항으로서, 토지개발사업 시행 신고에 따른 토지편입조서상의 면적(126,350㎡) 및 편입 범위에는 변동이 없음. 다만, 사업의 원활한 추진을 위하여 예정지적좌표측량 결과를 반영하였으며, 향후 확정측량 성과에 따라 면적이 변경될 수 있음.

2) 정비구역 변경사유

- 공동주택 용지의 예정좌표 측량 반영 결과를 반영하고, 공공공지의 지적 현황측량 반영으로 인한 정비구역 면적을 변경
- 금회 변경은 측량 성과에 따른 면적 변경사항이며, 기존 정비구역 경계 및 도로 등 기반시설의 선형 변경은 없음.

3. 용도지역·지구 결정에 관한 사항(변경)

1) 용도지역 결정조서(변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		126,350	증) 51.2	126,401.2	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	126,350	증) 51.2	126,401.2	100.0	

※ 금회 변경은 측량 성과 반영에 따른 면적 변경사항으로 선형 변경사항 없음

2) 용도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	8	세류	일반 미관지구	매교, 세류, 인계동 도청, 시청 연결 도로변	44,760 (6,270)	2,984 (418)	15	경고88-185 (88.7.23)	2015년수원 도시관리계획 (재정비)결정 (변경)
기정	17	대3-8호선변	일반 미관지구	매교동~세류동	112,683 (2,535)	7,338 (169)	15	경고94-296 (94.10.5)	
기정	38	고향의 봄길일원	일반 미관지구	호매실동~탑동~ 서둔동~세류동~ 권선동	108,210 (5,970)	4,054 (398)	15	-	

※ ()는 정비구역 내 연장면적임

※ 금회 변경은 측량 성과 반영에 따른 면적 변경사항으로 선형 변경사항 없음

4. 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)		증감(㎡)	구성비 (%)	비고
		기 정	변 경			
합 계		126,350	126,401.2	증) 51.2	100.0	
공동주택용지		94,550	94,601.2	증) 51.2	74.8	예정좌표 측량반영
정비 기반시설 용지	소 계	26,847	26,847	—	21.3	
	공 원	3,298	3,298	—	2.6	
	도 로	10,690	10,690	—	8.5	
	녹 지	6,658	6,658	—	5.3	
	공공공지	5,645	5,645	—	4.5	지적현황 측량반영
	주 차 장	556	556	—	0.4	
	철도시설	(602.1)	(602.1)		(0.5)	도로 중복결정
기타용지	소 계	4,953	4,953	—	3.9	
	종교용지1	1,952	1,952	—	1.5	
	종교용지2	334	334	—	0.3	
	종교용지3	2,667	2,667	—	2.1	

※ 철도시설은 도로와 중복결정으로 합계면적에 포함하지 않음

※ 공동주택용지 면적(94,550㎡ → 94,601.2㎡)은 예정지적좌표측량 성과를 반영한 사항으로서, 토지개발사업 시행 신고에 따른 토지편입조서상의 면적(126,350㎡) 및 편입 범위에는 변동이 없음. 다만, 사업의 원활한 추진을 위하여 예정지적좌표측량 결과를 반영하였으며, 향후 확정측량 성과에 따라 면적이 변경될 수 있음.

5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 도로

○ 도로 결정조서(변경없음)

구분	구 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	12	35~38	보조간선	7,400	광2-5 신동38-4답	대1-10 탑동547-2	일반 도로	건고86-548 (86.12.8)	—
기정	대로	3	9	25~40	보조간선	2,170 (435)	대로1-1 인계동1014대	도청입구 매산로3가62-4도	일반 도로	건고69-336 (69.6.11)	건고548 (86.12.3)
기정	대로	3	15	25~34	보조간선	5,144	8호광장 (매교동 250)	대황교동 구역계71-4	일반 도로	건고69-336 (1969.11)	—
기정	중로	2	20	15~28	집산 도로	358	대1-12 권선동1072도	대로3-9 권선동1068도	일반 도로	건고69-336 (1969.11)	—
기정	중로	3	215	12~13	집산 도로	23	대로3-15 세류동 133-1도	세류동135-11전	일반 도로	수고16-239 (16.8.25)	—
기정	소로	1	412	10	국지 도로	11	대로3-9 권선동176-4대	매교동177-13대	일반 도로	수고09-308 (09.9.16)	—
기정	소로	3	576	6~10	국지 도로	111	대로3-15 세류동 145-3도	세류동139-22도	일반 도로	경고75-74 (75.2.26)	—

※ ()는 정비구역 내 연장면적임

※ 금회 변경은 측량 성과 반영에 따른 면적 변경사항으로 선형 변경사항 없음

2) 주차장(변경없음)

○ 주차장 결정조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	109	세류1 노외주차장	소로 3-576호선변 세류동 145-12대	556	-	556	수고09-9 (09.1.12)	

3) 철도(변경없음)

○ 철도 결정조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지		기정	변경	변경후		
변경	9	철도	-	매교동 173-22 일원	매교동 164-14 일원	대로 3-5호선	228	7,355 (602.1)	-	7,355 (602.1)	건고05- 318 (05.10.14)	본선과 중복 결정

※ ()는 정비구역 내 면적임.

4) 녹지(변경없음)

○ 녹지 결정조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	448	-	완충 녹지	중2-20호선변 세류동 820-33일원	3,407	-	3,407	수고09-9 (09.1.12)	
기정	449	-	완충 녹지	대1-12호선변 세류동 836-3일원	3,251	-	3,251	수고09-9 (09.1.12)	

5) 공원(변경없음)

○ 공원 결정조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	205	세류1 어린이공원	어린이공원	세류동 138-13일원	3,298	-	3,298	수고09-9 (09.1.12)	

6) 공공공지(변경)

○ 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	100	공공공지	대3-9호선변 대3-15호선변 세류동 136-8일원	2,969	감) 44	2,925	수고09-9 (09.1.12)	
기정	101	공공공지	대3-9호선변 세류동824-7일원	2,338	증) 44	2,382	수고09-9 (09.1.12)	
기정	133	공공공지	대로3-9호선변 세류동 136-50일원	338	-	338	수고09-308 (09.9.16)	

※ 공공공지의 금회 변경은 지적 현황 측량 반영에 따른 면적 변경사항으로 선형 및 면적 합 변경사항 없음

6. 정비기반시설 설치계획(변경)

구 분			면 적(㎡)		증 감(㎡)	구성비(%)	비 고
			기 정	변 경			
정비기반시설용지			26,847	26,847	-	100.0	
정비 기반 시설	공공공지	100	2,969	2,925	감) 44	10.9	지적현황 측량반영
		101	2,338	2,382	증) 44	8.9	

7. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

○ 사업시행계획 수립 시 관련법규에 따라 적정하게 계획예정

8. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	113-6 구역	126,350	획지1	94,550	세류동 817-72 일원	483	-	-	483	-	
			획지2	1,952	매교동 117-17 일원	4	2	-	2	-	
			획지3	334	세류동 145-10 일원	1	-	-	1	-	
			획지4	2,667	세류동 153-3 일원	6	-	-	6	-	
변경	113-6 구역	126,401.2	획지1	94,601.2	세류동 817-72 일원	483	-	-	483	-	
			획지2	1,952	매교동 117-17 일원	4	2	-	2	-	
			획지3	334	세류동 145-10 일원	1	-	-	1	-	
			획지4	2,667	세류동 153-3 일원	6	-	-	6	-	

※ 공동주택용지 면적(94,550㎡ → 94,601.2㎡)은 예정지적좌표측량 성과를 반영한 사항으로서, 토지개발사업 시행 신고에 따른 토지편입조서상의 면적(126,350㎡) 및 편입 범위에는 변동이 없음. 다만, 사업의 원활한 추진을 위하여 예정지적좌표측량 결과를 반영하였으며, 향후 확정측량 성과에 따라 면적이 변경될 수 있음.

2) 건축물에 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 등에 관한 계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	113-6 구역	126,350	획지1	94,550	세류동 817-72일원	공동주택	25% 이하	229.4% 이하	15층 이하
			획지2	1,952	매교동 117-17일원	종교시설	60% 이하	200% 이하	6층 이하
			획지3	334	세류동 145-10일원	종교시설	60% 이하	200% 이하	6층 이하
			획지4	2,667	세류동 153-3일원	종교시설	60% 이하	200% 이하	6층 이하
변경	113-6 구역	126,401.2	획지1	94,601.2	세류동 817-72일원	공동주택	25% 이하	229.4% 이하	15층 이하
			획지2	1,952	매교동 117-17일원	종교시설	60% 이하	200% 이하	6층 이하
			획지3	334	세류동 145-10일원	종교시설	60% 이하	200% 이하	6층 이하
			획지4	2,667	세류동 153-3일원	종교시설	60% 이하	200% 이하	6층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시)에 의거 추후 확정되는 세부 건축계획에 따라 계획예정						
건축물의 건축선에 관한 계획			공동주택	• 완충녹지 경계로부터 2m 지정 • 공공공지 경계로부터 2m 지정					
			종교시설	• 인접대지 경계로부터 2m 지정 • 공공공지 경계로부터 2m 지정					

※ 공동주택용지 면적(94,550㎡ → 94,601.2㎡)은 예정지적좌표측량 성과를 반영한 사항으로서, 토지개발사업 시행
신고에 따른 토지편입조서상의 면적(126,350㎡) 및 편입 범위에는 변동이 없음. 다만, 사업의 원활한 추진을
위하여 예정지적좌표측량 결과를 반영하였으며, 향후 확정측량 성과에 따라 면적이 변경될 수 있음.

9. 도시경관·환경보전·재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용		비 고
도시경관	- 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인형성 - 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관형성		
환경보전	자연환경	- 절·성토의 균형고로, 지형변화의 최소화 - 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적확보 - 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱공간 확장	
	생활환경	도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리 요령 등에 의거 저감대책마련	
재난방지	수재해	- 우수유역을 검토하여 지구 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여, 홍수, 수목 등에 대한 방재계획수립 - 자연토양유지 및 녹지면적의 확대로 포장율을 억제하고 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	- 단지 내 교통약자를 보호하기 위하여 본 사업 시행시 교통안전 사고의 방지를 위하여 교통사고 발생예상지역에는 미끄럼방지 포장과 과속방지턱 및 이동식 블라드를 설치하여 단지의 안정성을 제고 - 단지 내외의 진출입로 교통처리 방안 계획 - 지하주차장으로의 출입 또는 단지 내 교통의 안전을 확보하기 위하여 필요한 경보장치 설치	
	화재	- 공동주택 부지 내에 소방차가 진입 소방활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 - 구역내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획수립 - 건축물에 설치하는 방화문은 건축물의 피난, 방화를 도모하고 화재위험 감소를 도모하기 위하여 산업 표준화법의 의한 한국 산업규격이 정하는 바에 따라 계획수립	

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구 분		계 획 내 용	비 고								
교육 환경 보호	공사시	• 소음진동 규제법 제23조의 규정에 따라 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업자 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 향타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설 기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감 효과를 높임 < 공사장 내 소음 규제 기준 > <table><tr><th>구 분</th><th>아침, 저녁 (05:00~07:00) (18:00~22:00)</th><th>낮 (07:00~18:00)</th><th>밤 (22:00~05:00)</th></tr><tr><td>공사장내</td><td>60dB이하</td><td>65dB이하</td><td>50dB이하</td></tr></table> - 공사장내 소음·진동관리지침서 - 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함 • 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음저감 효과를 높임 • 등·하교시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치 • 공사에 따르는 분진 등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치 등의 조치를 강구	구 분	아침, 저녁 (05:00~07:00) (18:00~22:00)	낮 (07:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)	공사장내	60dB이하	65dB이하	50dB이하	
	구 분	아침, 저녁 (05:00~07:00) (18:00~22:00)	낮 (07:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)							
공사장내	60dB이하	65dB이하	50dB이하								
	운영시	• 학생들의 원활한 통학로가 확보될 수 있도록 계획도로의 인도 등을 설치 • 학교주변구역임을 표지판 등으로 공지하고 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통 시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 • 재개발 사업으로 공급되는 근린생활시설에는 학생들에게 유해한 시설은 가급적 지양하고, 철저히 계획·관리									

11. 세입자 주거대책에 관한 계획(변경없음)

- 사업시행으로 철거되는 주거용 건축물 세입자는 경기도 도시 및 주거환경정비조례 및 수원시 도시 및 주거환경정비조례에서 정하는 바에 따라 임대주택을 공급하고, 조합정관 및 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에서 정하는 바에 따라 사업시행인가 시 구체적인 주거대책을 수립

12. 정비사업 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증가예상세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
“도시 및 주거환경정비법” 제6조에 의거 제48조의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대·복리 시설을 건설하여 공급	정비구역 지정고시일로부터 4년 이내	권선113-6구역 주택재개발 정비사업 조합	사업시행인가 시 확정되는 세부 건축계획에 따라 계획예정	해당사항 없음	

13. 임대주택건설에 관한 계획(변경없음)

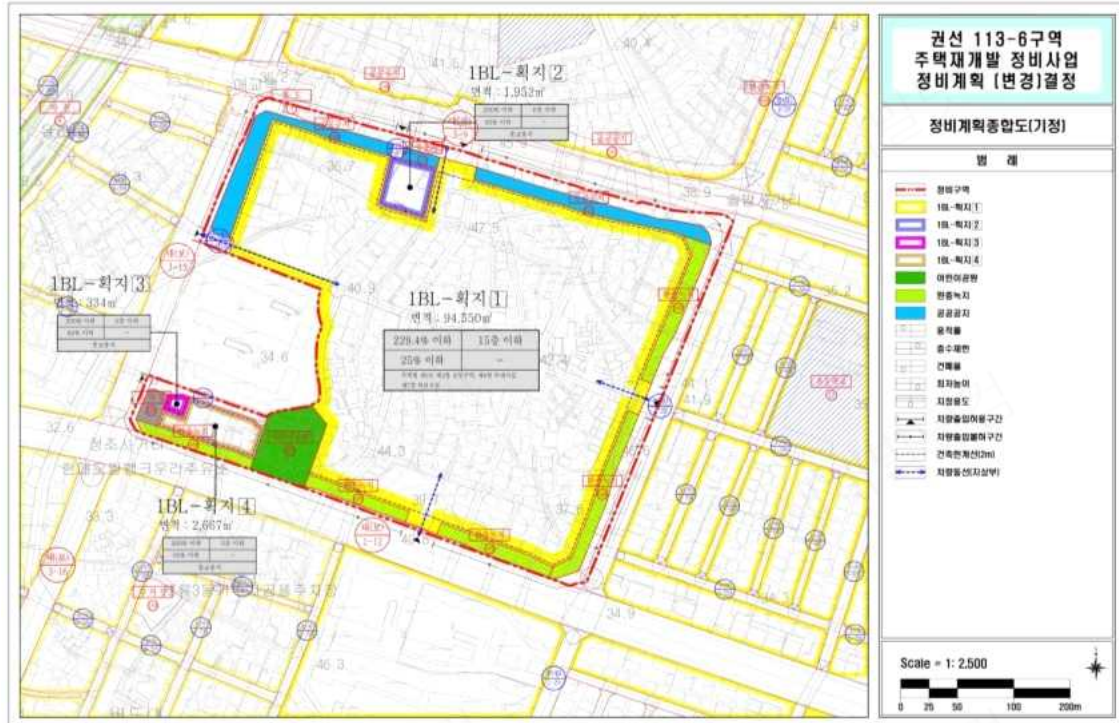
- 「수원시 주택재개발사업의 임대주택 건설비율(수원시 고시 제2015-218(2015.08.17.)호)」에 의거 추후 확정되는 세부 건축계획에 따라 계획

14. 관계도서 열람

- 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 수원시 도시정비과에 비치하고 있습니다.

소관부서	도시정비과	담당자 직·성명	주무관 이루리	전화번호	031-5191-2417
------	-------	-------------	---------	------	---------------

- 기정 -



- 변경 -

