

권선1구역(서둔동 동남아파트) 주택재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 변경(안) 주민 공람·공고

『권선1구역(서둔동 동남아파트) 주택재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 변경(안)』에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 의거 주민 공람·공고를 아래와 같이 실시하오니 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 수원시청 도시정비과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 2월 4일

수 원 시 장

- ☐ 공람기간 : 2025. 02. 04. ~ 2025. 03. 07. (31일간)
- ☐ 공람장소 : 3개소
 - 수원시청 도시정비과 사무실 (☎031-228-3414)
 - 서둔동 행정복지센터 민원실 (☎031-228-6438)
 - 권선1구역 주택재건축정비사업 조합 사무실 (☎031-294-0960)
- ☐ 관계도서 : 생략 (공람장소에 비치)

**권선1구역(서둔동 동남아파트) 주택재건축정비사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정 변경(안)**

① 정비구역 지정 변경(안)

1. 정비사업의 명칭

- 권선1구역 주택재건축정비사업

2. 정비구역 명칭 및 면적 변경(안)

구분	구역의 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	권선1구역 정비구역	권선구 서둔동 361 일원	16,525.1	증) 1,806.2	18,331.3	재건축 (동남아파트)

② 정비계획 변경(안)

1. 용도지역 · 지구 세분에 관한 도시관리계획 결정 (변경없음)

1) 용도지역 결정조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		16,525.1	증) 1,806.2	18,331.3	100.0	-
주거 지역	소 계	16,525.1	증) 1,222.1	17,747.2	96.8	-
	제2종일반주거지역	16,525.1	증) 1,222.1	17,747.2	96.8	-
녹지 지역	소 계	-	증) 584.1	584.1	3.2	-
	자연녹지지역	-	증) 584.1	584.1	3.2	-

2) 용도지구 결정조서

구 분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	14	수성로변	시가지 경관지구	구운,화서, 영화,연무동	118,735.1 (3,567)	7,778 (237)	15	경고94-296 (94.10.13)	-

※ 주1 : 괄호()는 구역 내 면적 및 연장임

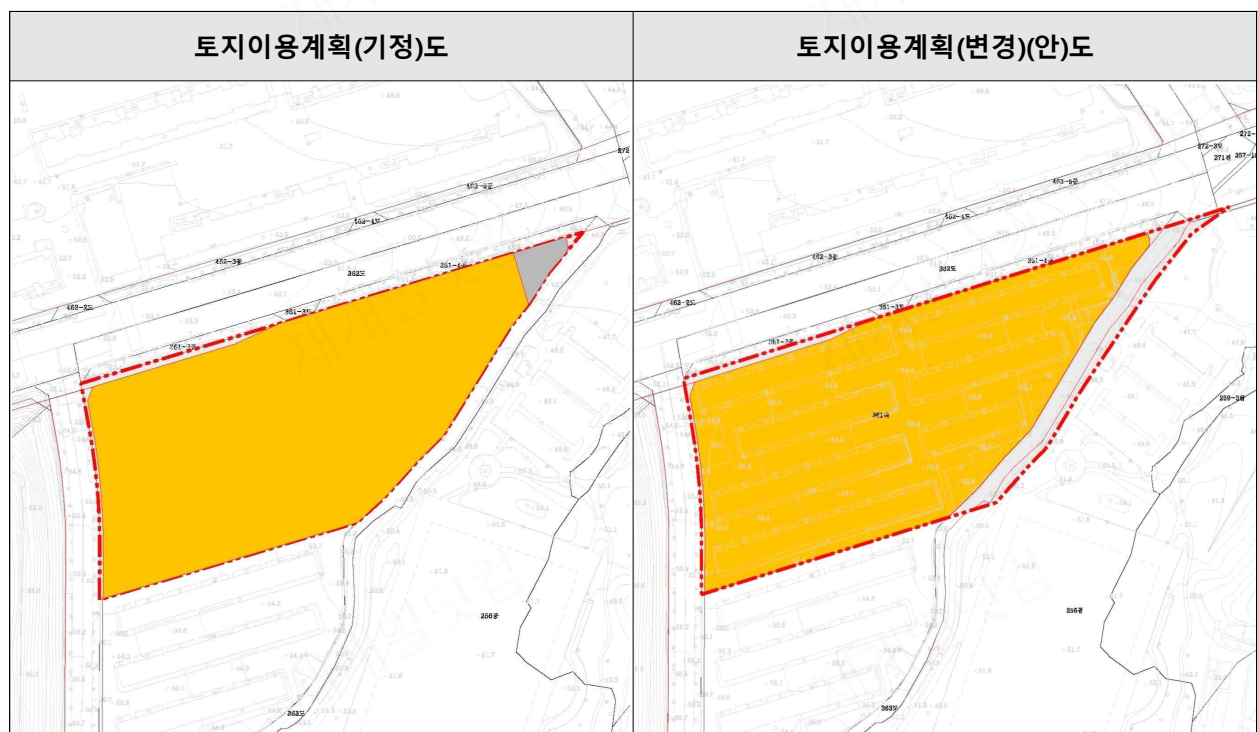
※ 주2 : 용도지구 계획상 변경사항은 없으며, 구역 경계 변경으로 인한 구역 내 편입되는 시가지경관지구의 면적 및 연장 변경

2. 토지이용계획 변경(안)

〈토지이용계획표〉

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경후	
합계	16,525.1	증) 1,806.2	18,331.3	100.0
공동주택용지	15,781.4	증) 331.1	16,112.5	87.9
기반시설	743.7	증) 1,475.1	2,218.8	12.1
도로	412.6	증) 1,806.2	2,218.8	12.1
주차장	331.1	감) 331.1	-	-

〈토지이용계획도〉



3. 도시계획시설 설치계획 변경(안)

1) 도 로

■ 도로결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	2	35~38	주간선 도로	1,368 (86)	광3-5 구운동 544도	10호교통광장 화서동 689-8답	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2	7	15~16 .5	집산 도로	576 (96)	광3-5 구운동 545도	대1-24 구운동544도	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	A	10~12	국지 도로	164	대1-24 서둔동 362도	서둔동363도	일반 도로	-	-	신설

※ 주 : 괄호()는 구역 내 연장임

■ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로3-A	○ 신설 - 연장 167m, 폭원 10~12m	○공원 내 현황도로의 계획적 관리를 위한 도시계획시설 결정 (신설)

2) 주차장

■ 주차장 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(m²)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	187	주차장	서둔동 361대	331.1	감) 331.1	-	수고2018-156 (2018.05.31.)	-

■ 주차장 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
187	주차장	○ 폐지 : 331.1m²	○ 수원시 주차장조례 개정(2024.11.14. 조례 제4645호, 시행 2025.01.01.)에 따라 부지면적 5만 제곱미터 미만의 단지조성사업의 경우 주차장 의무 설치기준이 폐지됨에 따라 주차장 설치에 따른 실효성이 없는 권선1구역의 주차장을 폐지

3) 공 원

■ 공원결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	7	여기산공원	근린공원	서둔동 256-1임 일원	621,994.0	감) 584.1	621,409.9	건고67-478 (1967.07.03.)	-

■ 공원변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
7	여기산 공원	○ 변경 : 621,994.0m² → 621,409.9m² (감 584.1m²)	○ 여기산공원 내 현황도로(공원 내 도로)의 계획적 관리를 위한 도시계획시설 결정 (현황도로의 도시계획시설(중로3-A) 결정)

4. 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

- 거주민이 공동으로 이용하는 부대·복리시설의 대상은 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 기준면적 이상 확보
- 아래 표에 표기되지 않은 기타 부대·복리시설은 「주택법」 및 「주택 건설기준 등에 관한 규정」에 의거하여 설치하여야 함
- 사업시행계획 수립 시 관련법규에 따라 적정하게 계획

구 분		기 준(주택건설기준 등에 관한 규정)	
		의무대상	소요면적 산정방법
관리사무소		50세대 이상	10m²+(세대수-50)X0.05m² 이상
주 민 공 동 시 설	경로당	150세대 이상	100~1,000세대 미만 : 세대당 2.5m²를 더한 면적 이상 1,000세대 이상 : 500m²에 세대당 2m²를 더한 면적 이상
	어린이놀이터	150세대 이상	
	어린이집	300세대 이상	
	주민운동시설	500세대 이상	
	작은도서관	500세대 이상	
	다함께돌봄센터	500세대 이상	전용면적이 최소 66m² 이상
근린생활시설		1,000m² 초과 시	주차 또는 하역 공터 설치
경비실		별도의 설치규정 없음	

※ 주 : 「주택건설 기준 등에 관한 규정」에 따름 (시행 2024.7.17. 대통령령 제34691호)

5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 변경(안)

㉠ 기정

구 분		결 정 조 서		
가구번호	면적(m ²)			
① (공동주택)	15,781.4	용도	허용용도	· 「건축법」 시행령 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 · 「주택법」 제2조의 제13호, 14호 및 동법 제35조에 의한 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설
			불허용도	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율		· 40% 이하
		용적률		· 250% 이하
		높이		· 평지붕 54m, 경사지붕 58m
		건축선		· 대로1-24호선변 10m (가속차로 포함, 결정도에 따름) · 그 외 도로변 3m · 인접대지경계선 6m (수원시 건축조례 제37조 대지 안의 공지기준 적용)
		배치		· 대로 1-24호선(수성로)에서 여기산공원 방향으로 폭 10m 이상의 통경축 1개소 이상 확보
		기타		· 수성로변 차량진출입불허구간 (결정도에 따름)

㉡ 변경

구 분		결 정 조 서		
가구번호	면적(m ²)			
① (공동주택)	16,112.5	용도	허용용도	· 「건축법」 시행령 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 · 「주택법」 제2조의 제13호, 14호 및 동법 제35조에 의한 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설
			불허용도	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율		· 40% 이하
		용적률		· 250% 이하
		높이		· 평지붕 54m, 경사지붕 58m
		건축선		· 대로1-24호선변 10m (가속차로 포함, 결정도에 따름) · 그 외 도로변 3m · 인접대지경계선 6m (수원시 건축조례 제37조 대지 안의 공지기준 적용)
		배치		· 대로 1-24호선(수성로)에서 여기산공원 방향으로 폭 10m 이상의 통경축 1개소 이상 확보
		기타		· 수성로변 차량진출입불허구간 (결정도에 따름)

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

1) 환경보전에 관한 계획

계 획 내 용			
검토내용	검토	환 경 영 향	대책 및 반영사항
대기질	○	- 공사 시 오염물질 발생 - 운영 시 연료사용 및 교통량 증가에 의한 대기오염물질 발생 예상	- 공사 시: 살수 및 세륜세차시설 가설방진망 설치 등 - 운영 시: 청정연료사용 및 대기오염정화수중 식재
수질	○	- 공사 시 우수, 토사유출 - 운영 시 용수, 오수, 우수 발생	- 공사 시 가배수로 및 침사지설치로 토사유출 방지 - 발생 오수는 수원시 하수처리장으로 이송처리
동식물상	○	- 공사 시 녹지자연도 변화 없음 - 산림훼손 발생하지 않음 - 공사 시 소음/진동에 의한 영향 예상	- 무리한 야간공정 지양 - 공사차량의 속도제한 및 주기적인 살수 실시 - 공사 인부의 야생동물 보호교육
폐기물	○	- 공사 시 폐기물 발생 - 운영 시 생활폐기물 발생	- 공사 시 재활용 및 위탁처리 - 운영 시 수원시 폐기물 처리계획에 따름
소음진동	○	- 공사 시 건설소음 및 진동 발생 - 운영 시 도로교통소음 발생 예상	- 공사 시 적절한 작업시간대 및 저소음저진동 장비사용, 가설방음판넬 설치 및 장비 분산투입 - 운영 시 저감대책 수립 및 시행

2) 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
화 재	「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적으로 방재계획 수립 - 옥상비상구는 화재 시 감지기의 작동에 의한 자동개폐기 및 수동개폐기 설치 - 재해 시 전 세대에 소방차량 접근이 가능하도록 내부 동선 체계 구축
수 해	- 우수유역을 검토하여 기존 우수관을 수용하고 구역 내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계가 확립되도록 계획 - 자연토양유지 및 공공공지, 보도 등은 녹지조경면적의 확대에 토양포장율을 억제하고 불가 피한 경우 가급적 투수성포장재를 사용 - 공동주택 단지 내 빗물 저수조를 설치하여 홍수방지, 물절약(재활용), 친환경조성 등을 유도
교 통	- 사업지 내부도로상 단절구간 횡단보도 설치 - 지하주차장 진출입 램프부 경고등 및 반사경 설치 - 재해 시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선 체계를 구축하고 소방차의 상시주차가 가능하도록 소방차 전용주차 구획선을 확보
지 진	- 공동주택 설계 시 내진성능이 우수한 자재, 시공방법 등을 이용하여 설계 - 시공하는 아파트 건축물 특성에 맞는 내진설계 및 내진구조계획 - 중력방향 하중뿐만 아니라 내진설계가 가능하도록 횡력 저항시스템 설계 - 불연화 소재 사용의 의무화 유도 - 재해발생 시 지역별 주민들의 대피소로 주변 학교, 공원 등을 적극적으로 활용

7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

구 분		계 획 내 용				비고	
교육 환경 보호	공사시 (사업 시행시)	○ 생활소음 및 진동의 규제 - 「소음·진동관리법」제21조에 따라 시장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 ○ 생활소음·진동의 규제기준 - 생활소음 규제기준					
		구 분	아침, 저녁 (05:00~08:00, 18:00~22:00)		주간 (08:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)	
		주거지역	60dB(A) 이하		65dB(A) 이하	50dB(A) 이하	
		※ 주1 : 공사장 소음·진동 관리 지침서 ※ 주2 : 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함					
		- 생활진동 규제기준					
		구 분	주 간 (06:00~22:00)		심 야 (22:00~06:00)		
	주거지역	65dB(V) 이하		60dB(V) 이하			
	※ 주 : 공사장 소음·진동 관리 지침서						
	운영시 (사업 완료시)	○ 소음·진동 발생 저감대책 - 저소음 및 저진동 건설기계 및 공법의 선정 : 「소음·진동관리법」 시행규칙 제22조에서는 「환경기술 및 환경산업 지원법」 제17조의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 「소음·진동관리법」 제49조2의 규정에 따른 소음도표지를 부착한 건설기계 사용 - 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 : 향타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설 기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감 효과를 높임 - 등·하교시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치 - 공사에 따르는 분진 등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치 등의 조치를 강구					
		○ 학교주변구역임을 표지판 등으로 공지하고 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 시설을 설치하여 안전한 통학로 확보					

8. 세입자 주거대책 (변경없음)

- 현재 권선1구역(동남아파트) 내 단위평형이 소형평형인 것을 감안, 전용면적60㎡이하 소형평형의 주택공급을 확대하여 세입자의 재임주에 대한 부담을 최소화할 수 있도록 주거대책 마련
- 사업시행계획인가 시 세부적인 세입자 주거 및 이주대책을 수립 예정

9. 정비사업의 시행에 관한 계획 변경(안)

구분	사업의 명칭	위 치	면 적 (㎡)	시행예정시기
기정	권선1구역 주택재건축정비사업	수원시 권선구 서둔동 361번지 일원	16,525.1	정비구역 지정 고시일부터 4년 이내 사업시행인가
변경	권선1구역 주택재건축정비사업	수원시 권선구 서둔동 361번지 일원	18,331.3	정비구역 지정 고시일부터 4년 이내 사업시행인가

10. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 변경(안)

- 현재 구조적으로 노후한 동남아파트를 철거한 후 공동주택 건립

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	권선1구역	16,525.1	수원시 권선구 서둔동 361번지 일원	8	-	-	8	-	-
변경	권선1구역	18,331.3	수원시 권선구 서둔동 361번지 일원	8	-	-	8	-	-

11. 건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)

- 도로변 소음 등으로부터 주거환경을 보호 및 보행환경개선을 위해 건축한계선 지정
- 거주민을 위한 휴게공간 확보로 가로변의 휴먼스케일과 가로경관 수준 제고

구 분	획 지	건축선계획		비 고
건축한계선	①	◦ 북측 대로변 (대로1-24)	10m	◦ 수성로부터의 소음방지
		◦ 그 외 도로변	3m	◦ 수원시 「건축조례」 제37조
		◦ 인접대지경계선	6m	◦ 수원시 「건축조례」 제37조

③ 정비구역 지정 및 정비계획 결정도 및 기타 관계도서

- 생 략 (공람장소에 비치한 도서와 같음)

소관부서	도시정비과	담당자 직.성명	주무관 이용석	전화번호	031-228-3414
------	-------	-------------	---------	------	--------------

권선1구역 주택재건축정비사업 정비계획 및 정비구역 지정 변경(안) 공람의견서

대 상 물건지	건 물			
	토 지			
의 견 제출인	성 명		생년월일	
	주 소		전화번호	

2025년 월 일

의견 제출인 : (인)

수원시장 귀하