

수원시 고시 제2022-303호

수원115-6구역 주택재개발정비사업 정비계획변경(경미한 사항) 고시

수원시 팔달구 교동 155-41 일원 115-6구역 주택재개발사업 시행을 위하여 수원시 고시 제2009-151호(2009.5.25.)로 주택재개발 정비구역이 지정되고, 수원시 고시 제2014-270호(2014.09.30.)호 및 수원시 고시 제2015-282호(2015.10.29.)일, 수원시 고시 제2018-317호(2018.11.7.), 수원시 고시 제2021-291호(2021.08.11.)로 변경 고시된 제 115-6 구역 주택재개발 정비구역 지정 및 지형도면에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제8조 및 제9조 및 동법시행령 제13조 규정에 따라 정비계획 변경(경미한 사항)하였기에 이를 고시하며, 토지이용규제기본법 제8조 제2항 규정에 의하여 지형도면을 고시 합니다.

2022년 7월 15일

수 원 시 장

① 정비사업의 명칭 : 변경없음

- 수원 115-6구역 주택재개발 정비사업

② 정비구역 명칭 및 면적 : 변경

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	비 고
기정	115-6 구역	수원시 팔달구 교동 155-41번지 일원	139,295	수원시고시 제2009-151호
변경	115-6 구역	수원시 팔달구 매교동 292번지 일원	138,774.4	

③ 정비계획(경미한 변경)사유

1. 관련법규

법령	내용
도시 및 주거환경 정비법 시행령 제 13조 1항 (정비계획의 경미한 변경)	1. 정비구역의 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우(법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하는 경우를 제외한다) 2. 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우

2. 변경내용

변경내용	변경사유서
○ 정비구역 면적 및 대지면적, 정비기반시설 면적 변경	○ 수원 115-6구역주택재개발사업에 대하여 정비계획 사업 준공을 위한 확정측량으로 면적 및 지번 반영

④ 정비계획

1. 정비사업의 명칭(변경없음)

: 수원 115-6구역 주택재개발사업

2. 도시·주거환경정비기본계획 조서(변경)

■ 2010 수원시 도시·주거환경정비기본계획 변경 조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)	비고
기정	115-6 구역	수원시 팔달구 교동 155-41번지 일원	139,295	수원시고시 제2009-151호
변경	115-6 구역	수원시 팔달구 매교동 292번지 일원	138,774.4	

3. 정비구역 명칭 및 면적 조서(변경)

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	비 고
기정	115-6 구역	수원시 팔달구 교동 155-41번지 일원	139,295	수원시고시 제2009-151호
변경	115-6 구역	수원시 팔달구 매교동 292번지 일원	138,774.4	

4. 용도지역 결정에 관한 사항 (변경)

■ 용도지역 결정 (변경) 조서

구 분	면 적 (㎡)		구성비 (%)	비고
	기정	변경		
제2종일반주거지역	139,295	138,774.4	100.0	

5. 토지이용계획 (변경)

■ 토지이용계획(변경) 조서

구분	명칭	기 정		변 경		비 고 (증감)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		139,295	100.0	138,774.4	100.0	-520.6
택지 (획지)	소계	104,443	75.0	103,960.4	74.9	-482.6
	획지1	80,663	57.9	80,305.5	57.9	-357.5
	획지2	23,780	17.1	23,654.9	17.0	-125.1
정비 기반 시설 등	소계	34,852	25.0	34,814.0	25.1	-38.0
	도 로	21,808	15.7	21,692.9	15.6	-115.1
	공공청사	4,762	3.4	4,791.3	3.5	29.3
	공 원	1,813	1.3	1,858.0	1.3	45.0
	완충녹지	6,469	4.6	6,471.8	4.7	2.8

6. 도시계획시설의 결정에 관한 계획 (변경)

1) 도로 (변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	변경내용
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	대로	3	9	25~ 41	보조 간선	1,614 (540)	대1-2 인계동1097도	9호교통광장 매산로3가62-4도	일반 도로	
기정	중로	1	161	20	집산 도로	282	대3-9 매교동297철	중3-19 매교동264철	일반 도로	
변경	중로	1	161	20	집산 도로	282	대3-9 매교동294-2도	중3-19 매교동294-2도	일반 도로	확정측량에 따른 지변변경
기정	중로	2	190	15	집산 도로	397	대3-9 매산로3가72-95도	중2-191 매교동146-8대	일반 도로	
변경	중로	2	190	15	집산 도로	397	대3-9 매교동 294도	중2-191 매교동294도	일반 도로	확정측량에 따른 지변변경
기정	중로	2	191	15	집산 도로	203	중2-190 매교동146-8대	중1-161 매교동91-14대	일반 도로	
변경	중로	2	191	15	집산 도로	203	중2-190 매교동 294-1도	중1-161 매교동294-1도	일반 도로	확정측량에 따른 지변변경
기정	중로	2	205	15	집산 도로	70	중3-161 매교동120-8대	중3-134 매교동114-56도	일반 도로	
변경	중로	2	205	15	집산 도로	70	중3-161 매교동294-3도	중3-134 매교동294-3도	일반 도로	확정측량에 따른 지변변경
기정	중로	3	134	12	집산 도로	231	대3-9 매교동113-15대	소2-624 매교동114-56도	일반 도로	
변경	중로	3	134	12	집산 도로	231	대3-9 매교동294-4도	소2-624 매교동294-4도	일반 도로	확정측량에 따른 지변변경

2) 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	218	공원	어린이 공원	팔달구 교동 162-11번지 일원	1,813	수고09-151 2009.5.25	
변경	218	공원	어린이 공원	팔달구 매교동 295공	1,858	수고09-151 2009.5.25	확정측량에 따른 지번 및 면적 변경

3) 완충녹지 (변경)

■ 완충녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	497	완충녹지	팔달구 교동 282번지 일원	2,701	수고09-151 2009.5.25	
변경	497	완충녹지	팔달구 매교동 295-1번지 일원	2,687.6	수고09-151 2009.5.25	확정측량에 따른 지번 및 면적 변경
기정	498	완충녹지	팔달구 교동 113-26번지 일원	3,768	수고09-151 2009.5.25	
변경	498	완충녹지	팔달구 매교동 295-3번지	3,784.2	수고09-151 2009.5.25	확정측량에 따른 지번 및 면적 변경

4) 공공청사 (변경)

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	93	공공 청사	동사무소	팔달구 매교동 88-1번지 일원	4,762.0	수고09-151 2009.5.25	
변경	93	공공 청사	동사무소	팔달구 매교동 296번지	4,791.3	수고09-151 2009.5.25	확정측량에 따른 지번 및 면적 변경

7. 정비기반시설의 설치계획 (변경)

■ 정비기반시설의 설치계획(변경) 조서

정비기반시설	규 모	면적 (㎡)		비 고
		기정	변경	
계		34,852	34,814.0	확정측량에 따른 지번 및 면적 변경
도 로	－ 대로 3류 1개 노선 － 중로 1류 1개 노선 － 중로 2류 3개 노선 － 중로 3류 1개 노선	21,808	21,692.9	
공공청사	공공청사 1개소	4,762	4,791.3	
공원	어린이공원 1개소	1,813	1,858.0	
완충녹지	완충녹지 2개소	6,469	6,471.8	

8. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	가구명	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
기정	115-6 구역	139,295	획지 ①	80,663	팔달구 교동 155-41번지 일원	584	-	-	584	-
			획지 ②	23,780						
변경	115-6 구역	138,774.4	획지 ①	80,305.5	팔달구 매교동 292번지	584	-	-	584	-
			획지 ②	23,654.9	팔달구 매교동 293번지					

2) 건축시설계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이
	명칭	면적 (㎡)	가구명	면적 (㎡)					
기정	115-6 구역	139,295	획지 ①	80,663	팔달구 교동 155-41 번지일원	공동 주택	25% 이하	225% 이하	15층이하
			획지 ②	23,780					
변경	115-6 구역	138,774.4	획지 ①	80,305.5	팔달구 매교동 292번지	공동 주택	25% 이하	225% 이하	15층이하
			획지 ②	23,654.9	팔달구 매교동 293번지				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			◦ 사업시행인가시 확정되는 세부건축계획에 따라 계획 예정						
건축물의 건축선에 관한 계획			획지① 획지②	◦ 동서로변 : 도로 및 완충녹지 경계선으로부터 2m 지정 [완충녹지 10m(마운딩)+완충녹지 경계선으로부터 2m] ◦ 15m이상 도로 : 도로경계선으로부터 6m지정 (마운딩 5m) ◦ 15m미만 도로 : 도로경계선으로부터 6m 지정					

※ 건축계획(층수, 외관, 세대수)은 사업시행인가 등 추후 절차 시 변경될 수 있음.

9. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 등에 관한 계획 (변경)

1) 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 계획 (변경)

위치	지구구분		가구 또는 획지		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)					
기정	115-6 구역	139,295	획지 ①	80,663	팔달구 교동 155-77번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	25% 이하	225% 이하	15층 이하
			획지 ②	23,780	팔달구 매교동 111-1번지 일원				
			획지 ③	4,762	팔달구 매교동 88-1번지 일원	동사무소	60%	250%	5층 이하
변경	115-6 구역	138,774.4	획지 ①	80,305.5	팔달구 매교동 292번지	공동주택 및 부대복리시설	25% 이하	225% 이하	15층 이하
			획지 ②	23,654.9	팔달구 매교동 293번지				
			획지 ③	4,791.3	팔달구 매교동 296번지	동사무소	60%	250%	5층 이하

2) 세대수 및 주택규모별 배분계획 (변경없음)

구 분	공 동 주 택				비 고
	합계	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	
계획지표	100%	80%이상		20%이하	
현황세대수	1,925	-	-	-	
계획세대수	◦ 사업시행인가시 확정되는 세부건축계획에 따라 계획 예정				

3) 건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)

구분		계 획 내 용	비 고
기정	건축물의 건축선에 관한 계획	공동주택용지	
		◦ 동서로변 : 도로 및 완충녹지 경계선으로부터 2m 지정 [완충녹지 10m(마운딩)+완충녹지 경계선으로부터 2m] ◦ 15m이상 도로 : 도로경계선으로부터 6m지정 (마운딩 5m) ◦ 15m미만 도로 : 도로경계선으로부터 6m 지정	

10. 도시경관 · 환경보전 · 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용		비고
도시경관	- 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인형성 - 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관형성		
환경보전	자연환경	- 절·성토의 균형고로, 지형변화의 최소화 - 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 - 차폐 및 조경녹지의 확보로 바이오 틈 공간 확장	
	생활환경	도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거 단지 조성	
	사업시행시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리 요령 등에 의거 저감대책마련	
재난방지	수 재 해	- 우수유역을 검토하여 지구 주변의 우수관망을 충분히 설치토록하며, 지구내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하며, 홍수, 수목 등에 대한 방재계획 수립 - 자연토양유지 및, 녹지면적의 확대로 포장율을 억제하고 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교 통	- 단지내 교통약자를 보호하기 위하여 본 사업시행시 교통안전사고의 방지를 위하여 교통사고 발생예상 지역에는 미끄럼방지 포장과 과속방지턱 및 이동식 불라드를 설치하여 단지의 안정성을 제고 - 단지 내외의 진출입로 교통처리 방안 계획 - 지하주차장으로의 출입 또는 단지내 교통의 안전을 확보하기 위하여 필요한 경보장치 설치	
	화 재	- 공동주택 부지내에 소방차가 진입 소방 활동을 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 산업표준화법의 의한 한국산업규격이 정하는 바에 따라 계획수립	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구 분		계 획 내 용				비고																		
교육 환경 보호	공사시	■ 생활소음·진동의 규제 • 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 ■ 생활소음·진동의 규제기준 • 생활소음 규제기준 <table><tr><td>구 분</td><td>아침, 저녁 (05:00~08:00, 18:00~22:00)</td><td>낮 (08:00~18:00)</td><td colspan="2">밤 (22:00~05:00)</td></tr><tr><td>주거지역내 공사장</td><td>65dB(A) 이하</td><td>70dB(A) 이하</td><td colspan="2">55dB(A) 이하</td></tr></table> 주) 공사장 소음·진동 관리 지침서 (환경부) 비고) 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제 기준치에 보정함 • 생활진동규제기준 <table><tr><td>구 분</td><td>주 간 (06:00~22:00)</td><td colspan="2">심 야 (22:00~06:00)</td></tr><tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td colspan="2">60dB(V) 이하</td></tr></table> 주) 공사장 소음·진동 관리 지침서 (환경부)				구 분	아침, 저녁 (05:00~08:00, 18:00~22:00)	낮 (08:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)		주거지역내 공사장	65dB(A) 이하	70dB(A) 이하	55dB(A) 이하		구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)		주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하		
		구 분	아침, 저녁 (05:00~08:00, 18:00~22:00)	낮 (08:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)																			
		주거지역내 공사장	65dB(A) 이하	70dB(A) 이하	55dB(A) 이하																			
구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)																						
주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하																						
운영시	■ 소음·진동 발생 저감대책 • 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 - 소음진동규제법시행규칙(제33조)에서는 ‘환경기술개발 및 지원에 관한 법률(제20조1항)’의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음진동규제법(제49조2)’의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 • 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 - 향타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설 기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용 함으로써 소음 저감효과를 높임 • 등·하교시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치 • 공사에 따르는 분진등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치등의 조치를 강구																							

12. 정비사업 시행방법(변경없음)

- 도시 및 주거환경정비법 제48조 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대복리시설을 건설하여 공급하는 주택재개발사업

13. 정비사업 예정시기 (변경없음)

■ 정비구역 지정(변경)일로부터 4년 이내 사업시행인가

14. 임대주택건설에 관한 계획 (변경없음)

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모 (전용)	비 고
기 정	팔달구 매교동 292번지 일원	◦ 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제 2015-127호)」 및 「수원시 주택재개발사업의 임대주택 건설비율 고시(수원시 고시 제2015-218호)에 의거 추후 확정되는 세부 건축계획에 따라 계획 예정					

15. 정비사업의 시행자 (변경없음)

구 분	시 행 자	비 고
	수원115-6구역주택재개발정비사업조합	

16. 정비사업 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수 (변경없음)

구분	세대수	인구	비고
현황	1,925	4,164	
계획	추후 확정되는 세부 건축계획에 따라 계획		

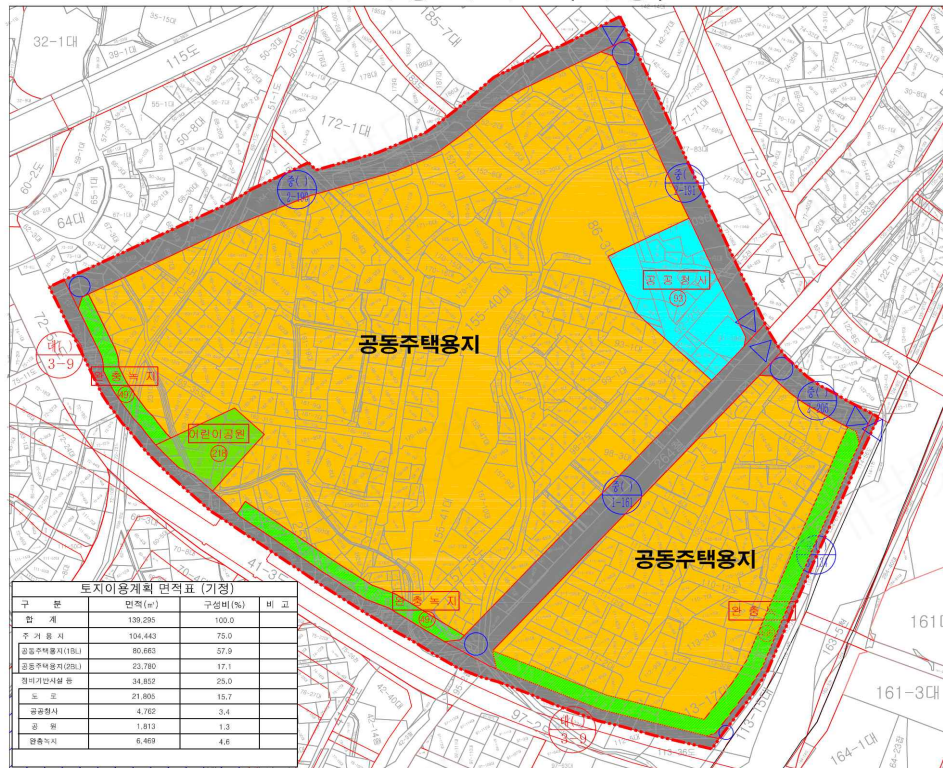
※ 현황세대수는 수원시 고시 제 2009-151호 상의 현황세대수 임.

⑤ 관계도서 열람

- 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 수원시 도시정비과에 비치하고 있습니다.

소관부서	도시정비과	담당자 직.성명	주무관 정재웅	전화번호	031-228-2417
------	-------	-------------	---------	------	--------------

토지이용계획도(기정)



PROJECT 공시청
수원 115-6 구역
주택재개발 정비사업

NOTE 특기사항

구분	범례	비고
경계계획구역	--- (red dashed line)	
공동주택용지	Orange fill	
도로	Grey fill	
공원용지	Blue fill	
공원용지	Light blue fill	
공원	Green fill	
환경녹지	Light green fill	

0 10m 50m 100m

DESIGN 설계
SURVEY 측량
CHECKED BY 원시
APPROVAL 승인
DATE 일자
2016. 1. 1

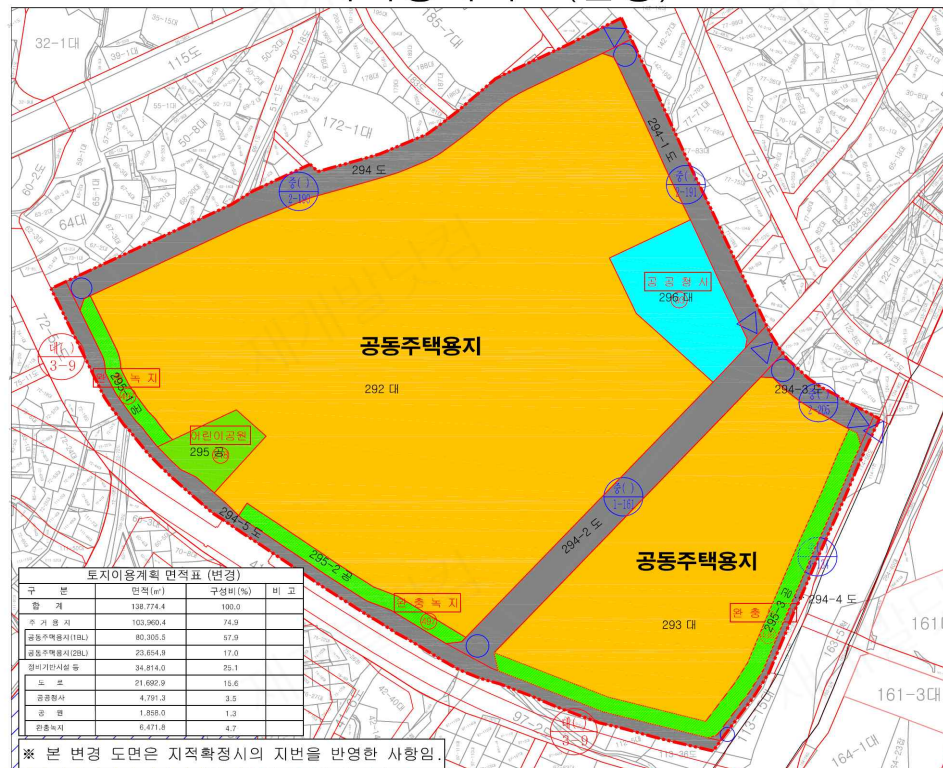
(주)미래 E&C
MIRAE Engineering & construction
경기도 수원시 권선구 고색동 988
수원종합공구단지 지족상가동 205호
TEL: (031)295-5063
FAX: (031)295-5065

NAME OF DRAWING 도면명
토지이용계획도

SCALE 축척
A3 = 1 : 2,000

DRAWING NO. 도면번호
00-000

토지이용계획도(변경)



PROJECT 공시청
수원 115-6 구역
주택재개발 정비사업

NOTE 특기사항

구분	범례	비고
경계계획구역	--- (red dashed line)	
공동주택용지	Orange fill	
도로	Grey fill	
공원용지	Blue fill	
공원용지	Light blue fill	
공원	Green fill	
환경녹지	Light green fill	

0 10m 50m 100m

DESIGN 설계
SURVEY 측량
CHECKED BY 원시
APPROVAL 승인
DATE 일자
2016. 1. 1

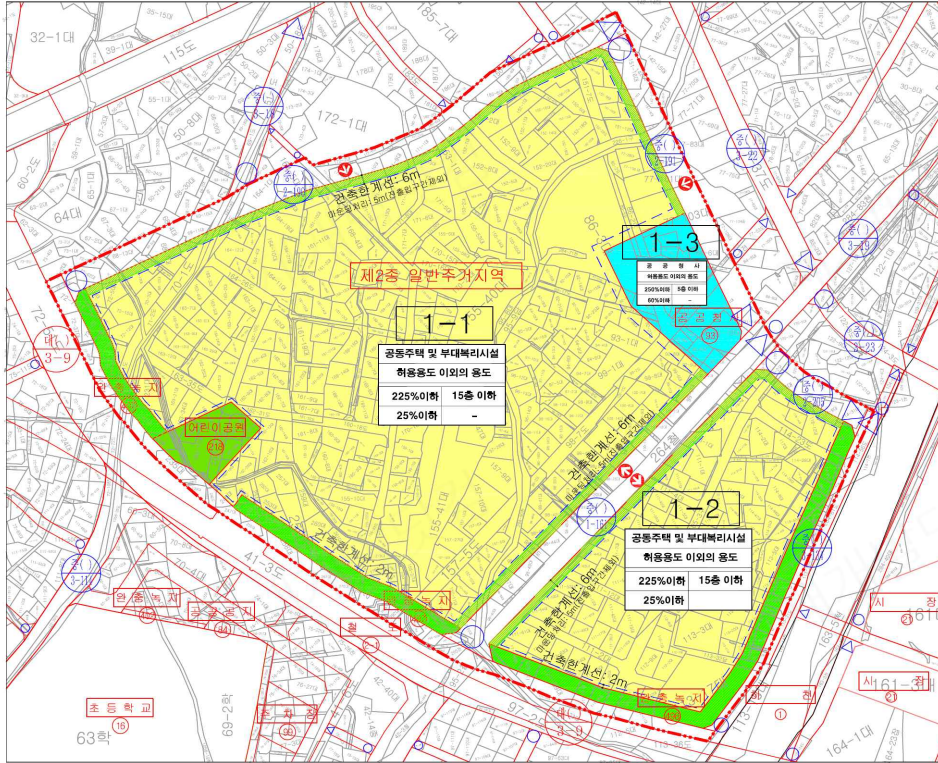
(주)미래 E&C
MIRAE Engineering & construction
경기도 수원시 권선구 고색동 988
수원종합공구단지 지족상가동 205호
TEL: (031)295-5063
FAX: (031)295-5065

NAME OF DRAWING 도면명
토지이용계획도

SCALE 축척
A3 = 1 : 2,000

DRAWING NO. 도면번호
00-000

정비계획 결정도 (기정)



PROJECT 공시영
수원 115-6 구역
주택재개발 정비사업

NOTE 특기사항

법 레

구 분	비고
정비계획구역	
공동주택용지	
공공공지	
공공청사	
공원	
한글녹지	
도로	
특지번호	
용적률	
건물용	
최고층수	
최지층수	
허용용도/제한용도	
건축관계선	
차량용임구	
비밀정비구역(전통마을구분 제외)	

0 10m 50m 100m

DESIGN 설계
SURVEY 측량
CHECKED BY 검토
APPROVAL 승인
DATE 일자
2016. . .

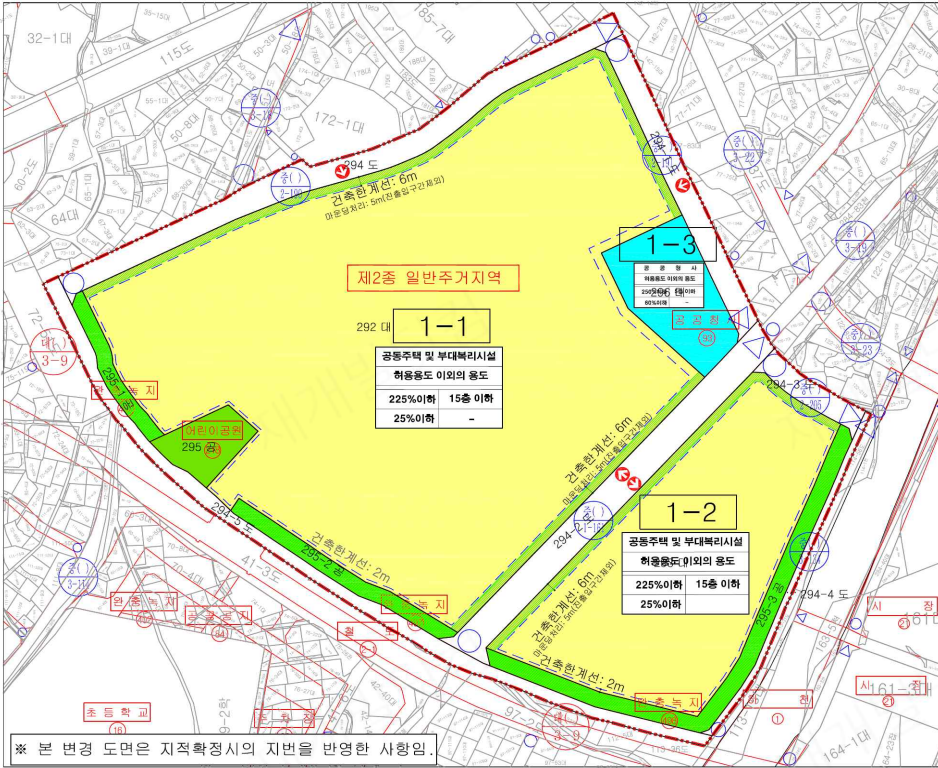
(주)미래 E&C
MIRA Engineering & construction
경기도 수원시 권선구 고색동 988
수원종합공과대학 지원상가물 225호
TEL: (031)259-9883
FAX: (031)259-9885

NAME OF DRAWING 도면명
정비계획 결정도

SCALE 축척
A3 = 1 : 2,000

DRAWING NO. 도면번호
00-000

정비계획 결정도 (변경)



PROJECT 공시영
수원 115-6 구역
주택재개발 정비사업

NOTE 특기사항

법 레

구 분	비고
정비계획구역	
공동주택용지	
공공공지	
공공청사	
공원	
한글녹지	
도로	
특지번호	
용적률	
건물용	
최고층수	
최지층수	
허용용도/제한용도	
건축관계선	
차량용임구	
비밀정비구역(전통마을구분 제외)	

0 10m 50m 100m

DESIGN 설계
SURVEY 측량
CHECKED BY 검토
APPROVAL 승인
DATE 일자
2016. . .

(주)미래 E&C
MIRA Engineering & construction
경기도 수원시 권선구 고색동 988
수원종합공과대학 지원상가물 225호
TEL: (031)259-9883
FAX: (031)259-9885

NAME OF DRAWING 도면명
정비계획 결정도

SCALE 축척
A3 = 1 : 2,000

DRAWING NO. 도면번호
00-000