수원시 고시 제2025-122호

파장1구역 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정, 파장 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

수원시 장안구 파장동 212-5번지 일원 파장1구역 주택재건축정비사업 시행을 위하여 『도시 및 주거환경정비법』 제16조 규정에 따라 정비계획 수립 및 정비구역을 지정하였기에 이를 고시하고 『도시 및 주거환경정비법』 제17조, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 파장 지구단위계획을 결정하고 이를 고시하며, 『토지이용규제 기본법』 제8조제2항 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 10일

수 원 시 장

1 2030 수원시 도시・주거환경정비기본계획 : 변경

1. 정비예정구역 결정(변경)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	파장1구역	수원시 장안구 파장동 212-5번지 일원	10,737.0	증) 475.9	11,212.9	

2 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭

○ 파장1구역 주택재건축정비사업

2. 정비구역 및 그 면적

가. 정비구역 지정조서

지정 구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비 고
신규	주택재건축	파장1구역	수원시 장안구 파장동 212-5번지 일원	11,212.9	

나. 정비계획 지정사유

○ 「2030 수원시 도시·주거환경정비기본계획(수원시고시 제2019-66호)」 상 주택재건축 정비예정구역으로 지정된 파장1구역에 대하여

○ 토지의 합리적인 이용과 가치증진을 도모하고, 주민들의 쾌적한 생활환경과 안락한 주거환경 개선을 위하여 주택재건축 정비구역으로 지정하고자 함

3. 토지이용계획

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	11,212.9	100.0	
공동주택용지	9,532.8	85.0	
정비기반시설용지	1,680.1	15.0	
도로	1,680.1	15.0	

주) 토지이용계획은 사업시행계획인가 등 추후 절차에 따라 변경될 수 있음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

<table>
<tr><td>추정
비례율</td><td>○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
○ 추정비례율 : (1,729억원 - 879억원) / 890억원 × 100 = 95.48%
○ 총수입 추정 : 1,729억원
○ 총지출 추정 : 879억원
○ 종전자산총액 추정 : 890억원</td></tr>
<tr><td>개별
종전자산
추정액</td><td>○ 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인
○ 공동주택 소유자 = 2024년 공동주택 공시가격 × 보정률(1.96)
※ 공동주택은 공시가격에 토지추정액이 포함되어 있음</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">전용면적</th></tr>
<tr><th>55㎡(18평)</th><th>76㎡(25평)</th><th>104㎡(35평)</th></tr>
<tr><td colspan="3">종전자산 추정액</td><td>2.65억원</td><td>3.57억원</td><td>4.57억원</td></tr>
<tr><td colspan="3">추정 비례율</td><td>95.48%</td><td>95.48%</td><td>95.48%</td></tr>
<tr><td colspan="3">추정권리가액</td><td>2.53억원</td><td>3.40억원</td><td>4.36억원</td></tr>
<tr><td rowspan="3">권리자
분양가
추정액</td><td>전용 55㎡</td><td>공급 79㎡</td><td>6.2억원</td><td>3.67억원</td><td>2.80억원</td></tr>
<tr><td>전용 76㎡</td><td>공급 103㎡</td><td>7.7억원</td><td>5.17억원</td><td>4.30억원</td></tr>
<tr><td>전용 104㎡</td><td>공급 133㎡</td><td>10.3억원</td><td>7.77억원</td><td>6.90억원</td></tr>
</table>
※ 추정분담 :권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액(+ : 부담 / - : 환급)
※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가(2,600만원/3.3㎡) 추정액의 99%를 기준으로 산정</td></tr>
</table>

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전/종후자산 감정평가, 부동산 정책변화, 부동산 시장 변화, 분양가격확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

※ 보정률 : 공시가격 현실화를 고려하여 산정한 수치임

5. 도시계획시설 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 총괄표

구분	합 계			1류			2류			3류		
	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)
합계	3	5,639 (276)	-	1	5,412 (80)	-	1	153 (122)	-	1	74 (74)	-
대로	1	5,412 (80)	-	1	5,412 (80)	-	-	-	-	-	-	-
소로	2	227 (196)	-	-	-	-	1	153 (122)	-	1	74 (74)	-

주 : ( )는 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	1	35~52	주간선 도로	5,412	광2-5 파장동 산160-4	3호 교통광장 지동 505	일반 도로	-	건고69-336 1969.6.11	
변경	대로	1	1	35~52 (0~ 3.25)	주간선 도로	5,412 (80)	광2-5 파장동 산160-4	3호 교통광장 지동 505	일반 도로	-	건고69-336 1969.6.11	
기정	소로	2	17	8	국지 도로	153	파장동 212-23 대	파장동 213-7대	일반 도로	-	경고78-256 (1978.6.21.) (파송1)	
변경	소로	2	17	8~15 (7)	국지 도로	153 (122)	파장동 212-23 대	파장동 213-7대	일반 도로	-	경고78-256 (1978.6.21.) (파송1)	
기정	소로	3	1763	3.5~6	특수 도로	74	대1-1 파장동 219-4	중1-209 파장동 528	보행자 전용	-	수고20-117 (20.04.20)	
변경	소로	3	1763	6 (6)	특수 도로	74 (74)	대1-1 파장동 219-4	중1-209 파장동 528	보행자 전용	-	수고20-117 (20.04.20)	

주 : ( )는 구역 내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-1	대로 1-1	• 일부구간 선형 변경	• 삼익아파트의 원활한 진출입을 위한 가감속차선 확보로 일부구간 선형 변경
소로 2-17	소로 2-17	• 일부구간 폭원 변경 - B=8m → 15m	• 삼익아파트의 진출입 확보를 위한 일부구간 확폭에 따른 선형 변경
소로 3-1763	소로 3-1763	• 일부구간 폭원 변경 - B=3.5~6.0m → 6m	• 병목구간의 확폭에 따른 일부구간 선형 변경

6. 공동이용시설 설치계획

○ 거주민이 공동으로 이용하는 부대·복리시설은 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 기준면적 이상 확보

○ 사업시행계획 수립 시 관련법규에 따라 적정하게 계획 예정

7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구 분		결 정 조 서		
가구번호	면적(㎡)			
A1	9,532.8	용도	허용용도	•「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제2호의 공동주택 중 아파트 •「주택법」제2조 제13호 및 제14호에 의한 부대시설 및 복리시설 - 동법 시행령 제7조의 복리시설 내 허용되는 시설 중 제1종 근린생활시설의 안마원, 제2종 근린생활시설의 총포판매소, 게임제공업소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역에 포함되는 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조의 규정에 의한 금지시설
		건폐율		40% 이하
		용적률		250% 이하
		높이		• 「건축법」 및 「수원시 도시계획 조례」 등 관련 법규에 따름
		건축선		• 건축한계선 - 간선부(대로1-1호선) : 10m - 이면부 : 대지경계로부터 3m(동·서측변), 6m(동진아파트변)
		기타		• 간선부(대로1-1호선변) 공개공지에 생활조경구간(단지내조경 10m) 설정으로 주변 녹지연계 및 완충녹지 기능 부여

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전에 관한 계획

계 획 내 용			
검토내용	검토	환 경 영 향	대책 및 반영사항
대기질	○	• 공사시 건설장비에 따른 오염물질 발생 • 운영시 대기질 영향 미미할 것으로 예상	• 공사시 : 주기적인 살수 및 세륜·세차시설, 방진망 설치, 운반차량의 규제, 차량덮개 설치 및 현장 관리인을 통한 토사제거 • 운영시 : 청정연료사용 및 대기오염정화수종 식재
수질	○	• 공사시 우수 유출 • 운영시 수질 영향 미미할 것으로 예상	• 공사시 우회수로 및 침사지 설치로 토사유출 방지 • 발생 오수는 수원시 하수처리장으로 이송처리
동식물상	○	• 공사시 녹지자연도 변화 없음 • 공사시 오염물질 발생 • 공사시 소음/진동에 의한 영향 예상	• 세륜·측면살수시설, 적재함 덮개 설치 • 공사차량의 속도제한 및 주기적인 살수 실시 • 야간작업 최소화 및 불필요한 조명과 소음 자제
폐기물	○	• 공사시 폐기물 발생 • 운영시 생활폐기물 발생	• 공사시 재활용 및 위탁처리 • 운영시 수원시 폐기물 처리계획에 따름
소음·진동	○	• 공사시 건설소음 및 진동 발생 • 운영시 도로교통소음 발생 예상	• 공사시 적절한 작업시간대 및 저소음·저진동 장비 사용, 가설방음판넬 설치 및 장비 분산투입 • 운영시 도로교통소음 저감대책 수립 및 시행

나. 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
화 재	• 「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적으로 방재계획 수립 • 옥상비상구는 화재시 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 녹지·조경면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피한 경우 가급적 투수성포장재를 사용 • 공동주택단지 내 빗물 저수조를 설치하여 홍수방지, 물절약(재활용), 친환경조성 등을 유도
교 통	• 지하주차장 진출입 램프부 경고등 및 반사경 설치 • 재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선 체계를 구축하고 소방차의 상시주차가 가능하도록 소방차 전용주차 구획선을 확보
지 진	• 공동주택 설계시 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 • 재해발생시 지역별 주민들의 대피소로 주변 학교, 공원 등을 적극적으로 활용

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>계 획 내 용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">교육
환경
보호</td><td>공사시
(사업
시행시)</td><td>

• 생활소음 및 진동의 규제
- 「소음・진동관리법」제21조에 따라 시장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음・진동을 규제
• 생활소음・진동의 규제기준
- 생활소음 규제기준

<table>
<tr><th>구 분</th><th>아침, 저녁
(05:00~07:00, 18:00~22:00)</th><th>주간
(07:00~18:00)</th><th>야간
(22:00~05:00)</th></tr>
<tr><td>주거지역</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>50dB(A) 이하</td></tr>
</table>

주1 : 「소음·진동관리법」시행규칙 제20조제3항 별표8
주2 : 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함

- 생활진동 규제기준

<table>
<tr><th>구 분</th><th>주 간 (06:00~22:00)</th><th>심 야 (22:00~06:00)</th></tr>
<tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr>
</table>

주 : 공사장 소음・진동 관리 지침서

• 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
: 항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감 효과를 높임
- 등・하교 시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치
- 공사에 따르는 분진 등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치 등의 조치를 강구

</td><td></td></tr>
<tr><td>운영시
(사업
완료시)</td><td>• 학교 주변구역임을 표지판 등으로 공지하고 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 시설을 설치하여 안전한 통학로 확보</td><td></td></tr>
</table>

10. 세입자 주거대책

○ 주택재건축정비사업으로 해당사항 없음

11. 정비사업 시행에 관한 계획

사업의 명칭	위 치	면 적 (㎡)	시행예정시기
파장1구역 주택재건축정비사업	수원시 장안구 파장동 212-5번지 일원	11,212.9	정비구역 지정 고시일부터 4년 이내 사업시행계획인가

12. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항

○ 주택재건축정비사업으로 해당사항 없음

13. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획

가. 지구단위계획구역에 관한 사항

1) 파장 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	파장 지구단위계획구역	수원시 장안구 파장동 212-5번지 일원	-	증)11,212.9	11,212.9	-	

2) 파장 지구단위계획에 관한 결정 사유서

구분	도면 표시 번호	위 치	면 적(㎡)	변경사유
신설	-	수원시 장안구 파장동 212-5번지 일원	11,212.9	• 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 의한 파장1 주택재건축 정비계획 및 구역 지정에 따른 지구단위계획 결정

나. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 용도지역 결정 조서

구 분	면적 (㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	11,212.9	-	11,212.9	100.0	-
제2종일반주거지역	11,212.9	-	11,212.9	100.0	

2) 용도지구 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	3	산업 도로변	시가지 경관지구	파장동~세류동 비상활주로 대1-1호선변	277,882 (1,331.5)	18,208 (93)	15	경고83-284 (1983.10.21)	수고 18-139 (2018.5.11.)

주 : ( )는 구역내 면적 및 연장임

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

○ 2. 5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획에 따름

라. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 공동주택용지

구분	가구 번호	도면번호	가구 총면적(㎡)	획지				비 고
				동명	지번	지목	면적(㎡)	
신설	A1	-	9,532.8	파장동	212-5	대	9,532.8	공동주택

마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 건축물의 용도 결정 조서

■ 신설

구 분			허용용도	불허용도
주거용지	A1	공동주택용지	• 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13호 및 제14호에 의한 부대시설 및 복리시설 - 동법 시행령 제7조의 복리시설 내 허용되는 시설 중 제1종 근린생활시설의 안마원, 제2종 근린생활시설의 총포판매소, 게임제공업소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외	• 허용용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역에 포함되는 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조의 규정에 의한 금지시설

2) 건축물의 밀도 결정 조서

■ 건폐율 결정 조서

구 분			건폐율	비 고
신설	공동주택용지	제2종일반주거지역	40% 이하	

■ 용적률 결정 조서

구 분			기준용적률	상한용적률	비 고
신설	공동주택용지	제2종일반주거지역	210% 이하	250% 이하	

3) 건축물의 높이 결정 조서

위 치			계획내용	비 고
신설	공동주택용지	A1	• 「건축법」 및 「수원시 도시계획 조례」 등 관련 법규에 따름	

4) 건축물의 건축선 결정 조서

위 치			계획내용	비 고
신설	공동 주택용지	대로 1-1호선변	건축한계선 10m	
		소로 2-17호선변	건축한계선 3m	
		소로 3-1763호선변	건축한계선 3m	
		인접대지 경계선	건축한계선 6m	

바. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 생활조경구간

구 분			계획내용	비 고
신설	공동주택용지	대로1-1호선변	폭원 10m	

14. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항

○ 해당사항 없음

15. 법 제18조에 따른 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획

○ 해당사항 없음

16. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자

○ 해당사항 없음

17. 정비사업의 시행방법

시행방법	사업시행예정자	자금조달	비 고
주택재건축정비사업 (관리처분방식)	파장1구역 주택재건축정비사업 조합	민간자본	-

18. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
파장1구역	11,212.9	수원시 장안구 파장동 212-5번지 일원	3	-	-	3	-	-

19. 정비기반시설의 설치계획

○ 2. 5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획에 따름

20. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	획 지	건축선계획		비 고
건축한계선	A1	• 대로 1-1호선변	10m	공동주택 용지
		• 소로 2-17호선변	3m	
		• 소로 3-1763호선변	3m	
		• 인접대지 경계선	6m	

21. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과

○ 해당사항 없음

22. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 주변지역 주택수급계획

정비예정구역		면적(㎡)	건폐율 (%)	용적률(%)		사업 유형	정비구역 수립시기
				기준	상한		
합계		275,547.5	7개 구역				
2020 정비기본 계획	계	70,910	2개 구역				
	영통3구역(원천동)	48,248	40	210	270	재건축	2017~18년
	팔달2매산	22,662	80	500	800	도시환경정비	2017~18년
2030 정비기본 계획	계	204,637.5	5개 구역				
	원천1구역(원천동)	10,494	40	210	250	재건축	2020년 이후
	우만1구역(우만동)	82,433	40	210~230	250~280	재건축	2022년 이후
	망포1구역(망포동)	15,305	40	210	250	재건축	2024년 이후
	세류1구역(세류동)	28,654	40	210	250	재건축	2026년 이후
	구운1구역(구운동)	67,751.5	40	230	280	재건축	2022년 이후

자료 : 2020 수원시 도시주거환경정비기본계획(2012.09) 및 2030 수원시 도시주거환경정비기본계획 변경(2024.07)

※ 상기 주택 수급계획은 각 구역별 여건 및 인허가 절차 등에 따라 변경될 수 있음

23. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

○ 정비구역에 대한 지속적 관리로 청소년 탈선 등 범죄 장소로 사용되거나 재해 위험에 노출되지 않도록 사전 예방

○ 단지설계시 건축물 배치, 출입구 위치 등 물리적 요소를 통해 주거지에서 발생하는 우발적 범죄 최소화

24. 가구 또는 획지에 관한 계획

○ 2. 13. 라. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획결정 조서 따름

25. 임대주택의 건설에 관한 계획

○ 별도의 임대주택 건설계획 없음

26. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한정)

○ 해당사항 없음

27. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획

○ 정비구역 내 녹지기능의 회복을 도모하기 위해, 간선부(대로1-1호선변) 공개공지에 생활조경 구간(단지 내 조경 10m) 설정으로 주변 녹지 연계 및 완충녹지 기능 부여

28. 기존 건축물에 대한 처리계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	파장1구역	11,212.9	수원시 장안구 파장동 212-5번지 일원	3	-	-	3	-	-

29. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에 건립하는 임대 주택 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획

○ 해당사항 없음

29. 정비사업시행 예정시기

○ 2. 11. 정비사업 시행에 관한 사항에 따름

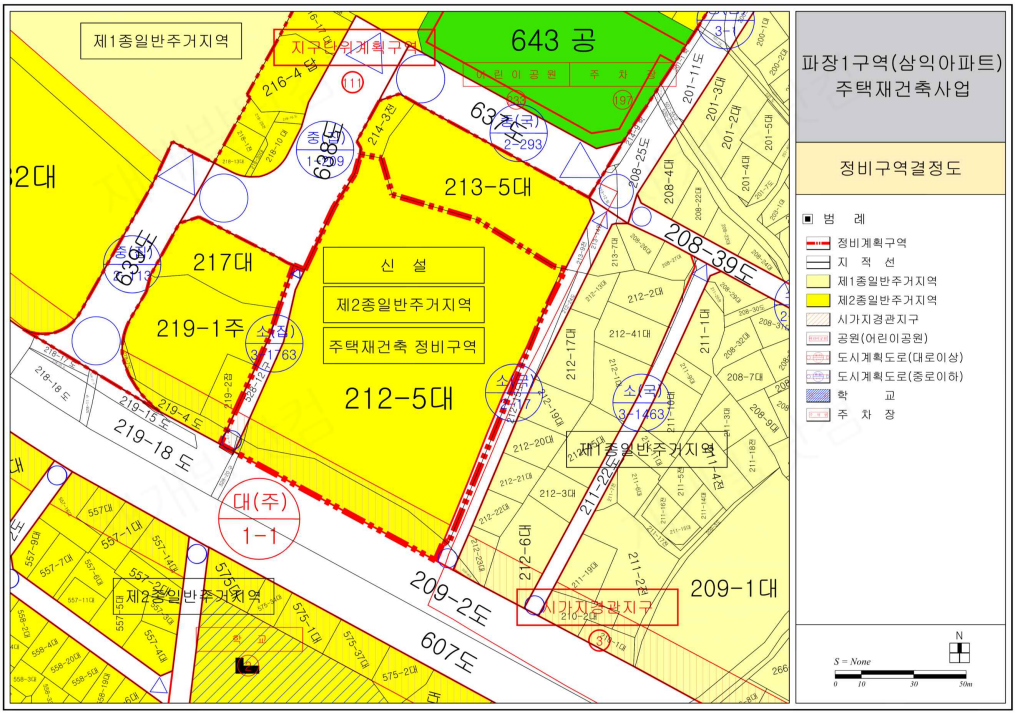
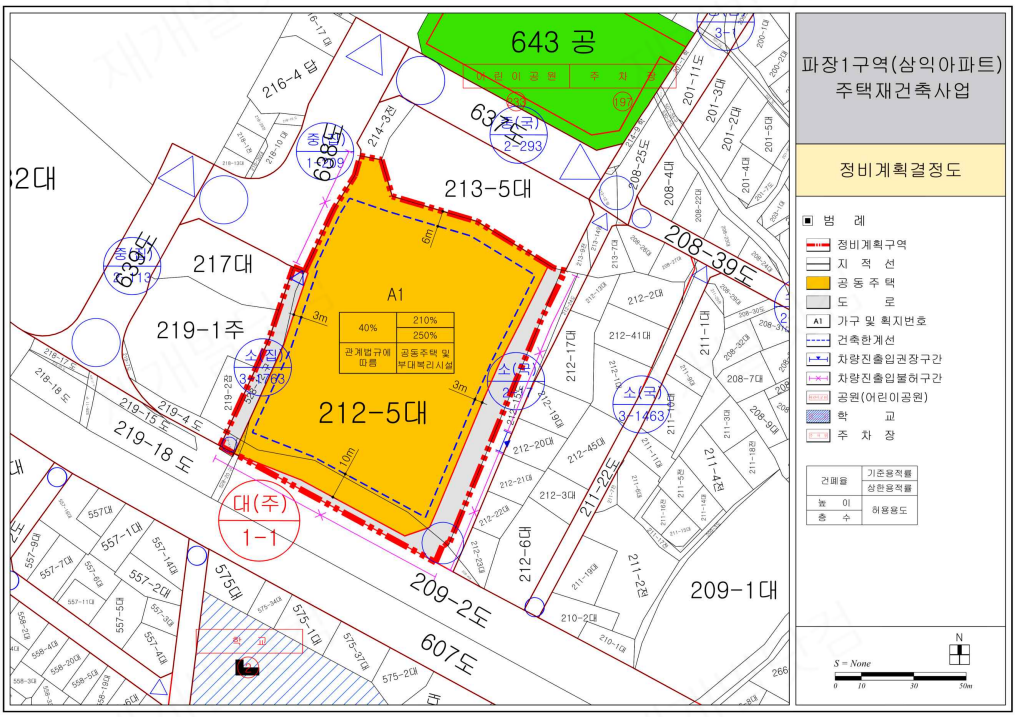
30. 관련도서

○ 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의한 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에서 열람이 가능하며, 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 수원시청 도시정비과에 비치하고 있습니다.

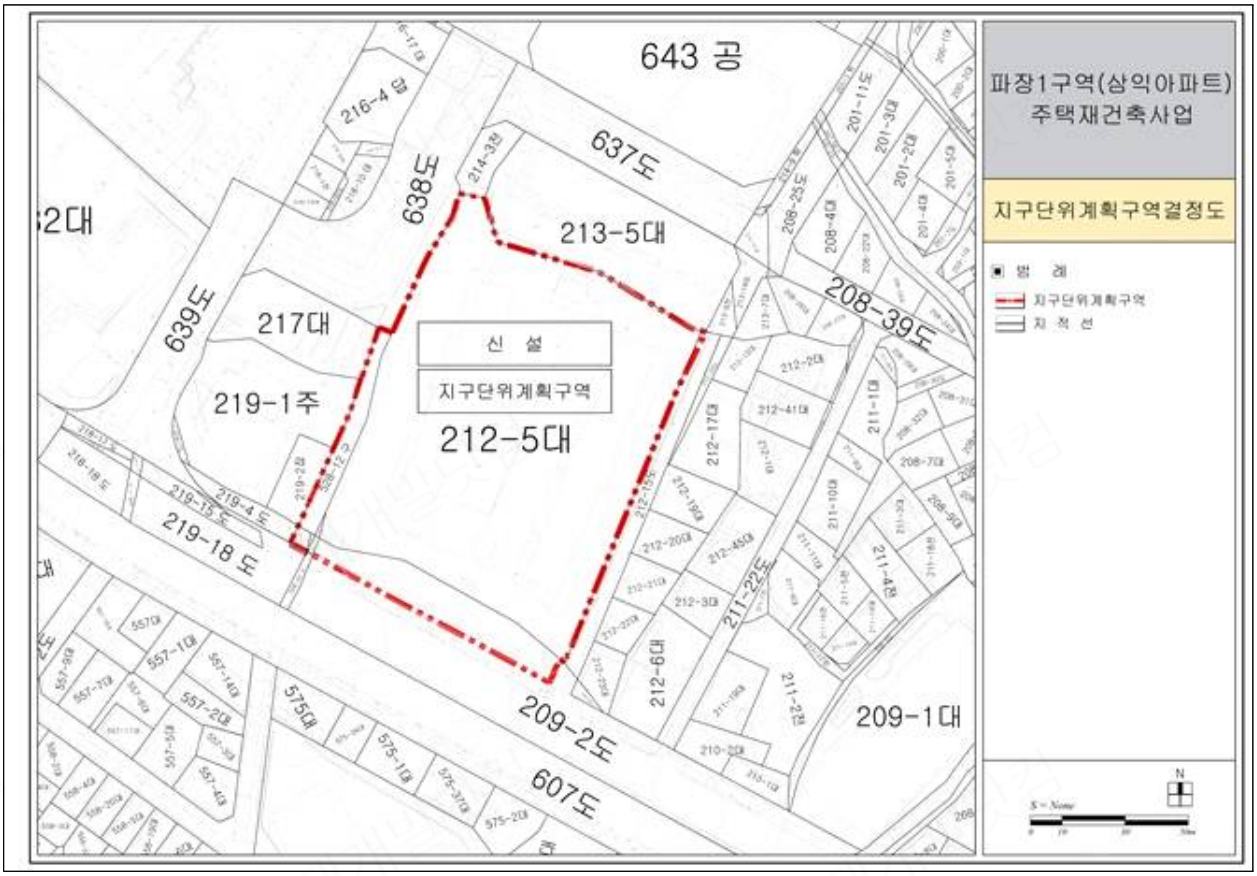
소관부서	도시정비과	담당자 직.성명	주무관 이용석	전화번호	031-228-3414

재개발닷컴

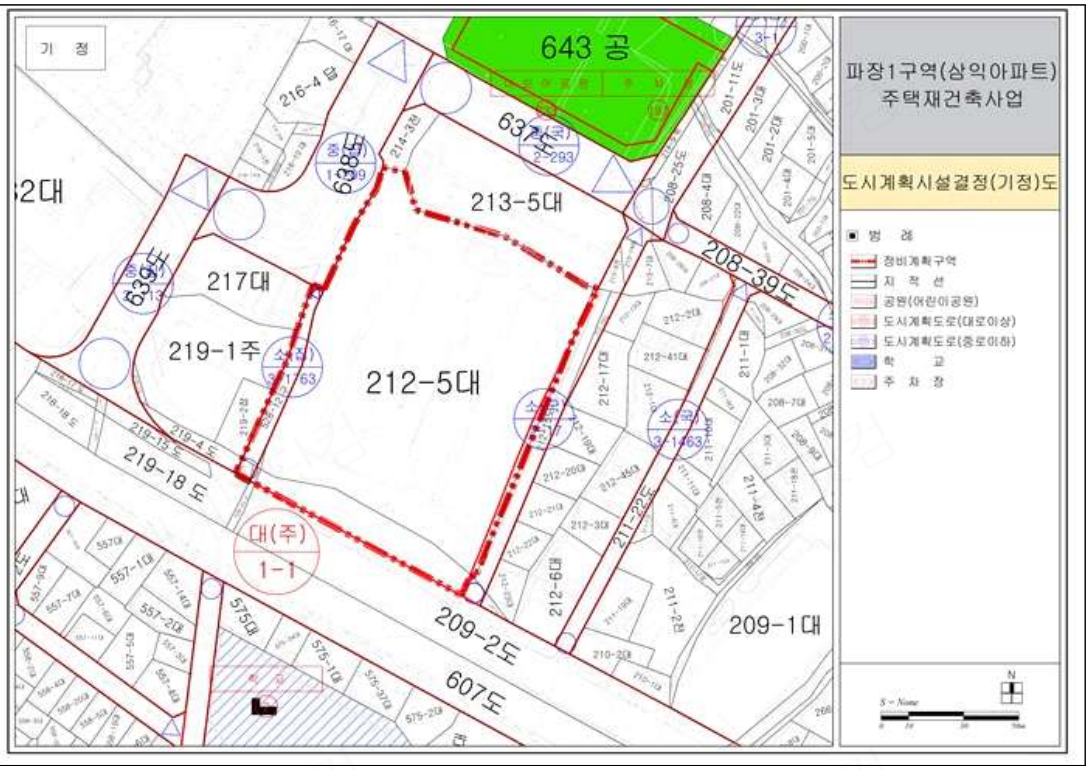
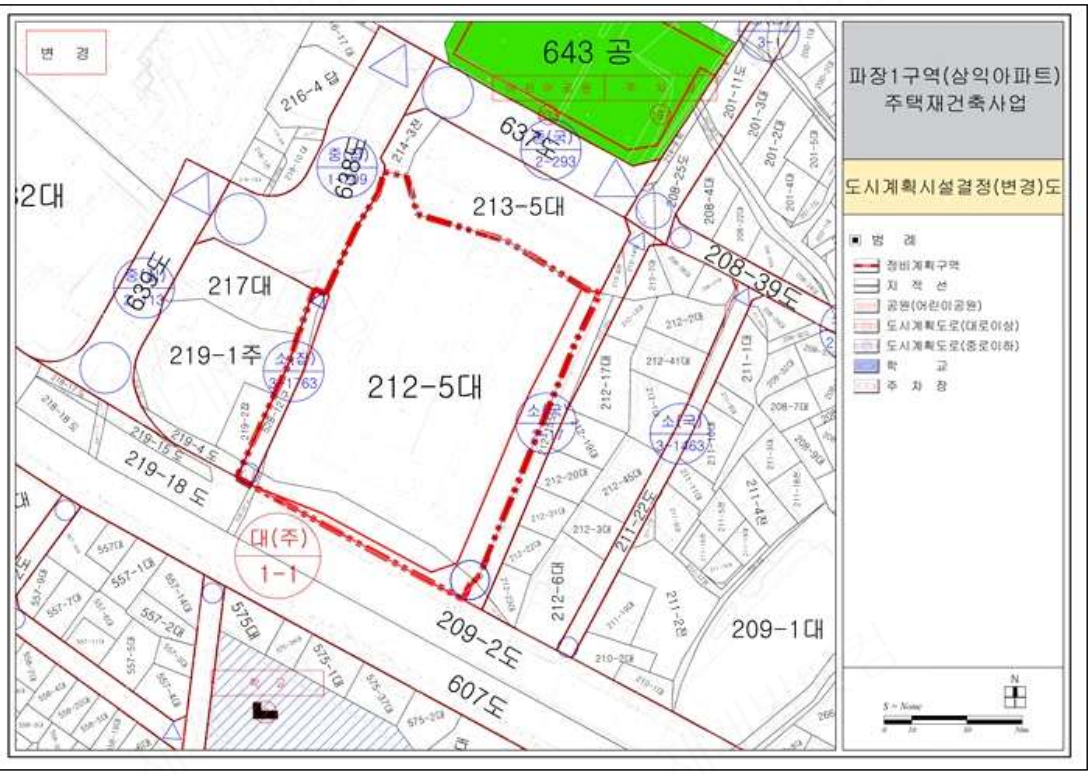
■ 붙임1. 파장1구역 주택재건축 정비구역 및 정비계획 결정도

정비구역 결정도	
정비계획 결정도	

■ 붙임2. 파장 지구단위계획구역 결정도



■ 붙임3. 파장1구역 주택재건축 정비구역 도시계획시설 결정(변경)도

기정	
변경