

매탄1구역 재건축사업 사업시행자 지정 및 정비구역 지정 제안(안) 주민공람 공고

수원시 공고 제2025-2202호(2025. 10. 17.)에 따라 주택재개발·재건축정비사업 후보지로 선정된 매탄1구역 재건축사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의8 규정에 따라 지정개발자로부터 정비구역 지정 제안이 제출되어 동법 시행령 제80조의4에 따라 주민의견을 청취하고자 공람 공고하오니 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 7월 1일

수 원 시 장

1. 공람 및 의견제출 관련 사항

- 공람 및 의견제출 기간 : 2026. 7. 1. ~ 2026. 7. 30.(30일이상)
- 공람 및 의견제출 장소 : 수원시청 도시정비과(☎ 031-5191-3397)
- 제출 방법 : 본 사업구역 내 토지등소유자 및 이해관계인이 공람 장소에 비치된 주민의견서 양식을 작성하여 공람기간 내에 서면(방문 또는 우편)으로 제출

2. 정비구역 지정 제안자: 한국토지신탁 주식회사(대표 : 김성진)

서울시 강남구 테헤란로 137 (☎ 02-3451-1142)

3. 정비사업 개요

- 가. 사 업 명 : 매탄1구역 재건축사업
 - 나. 사업시행자 : 한국토지신탁 주식회사
 - 다. 시행예정일 : 정비구역 지정 고시 일로부터 3년 이내 정비사업계획인가
 - 라. 정비구역의 위치 : 경기도 수원시 영통구 매탄동 1211-1 일원
 - 마. 정비구역의 면적 : 17,517.50㎡
 - 바. 정비구역의 용도지역 : 제2종 일반주거지역
 - 사. 계획인구 및 세대수 : 1,011명(488세대)
4. 사업시행자지정 동의율 : 92.94%
5. 관계도서 : 제재생략(공람장소 비치)

매탄1구역 재건축정비사업 정비구역 지정(안)

■ 정비사업의 개요

1. 입안 제안 사유

- 수원시가 2023년 재건축재개발의 원활하고 체계적인 정비를 위하여 후보지를 공모하였고 매탄1구역이 재건축 후보지로 선정되었기에 쇠퇴한 도시기능을 되살리고 주민의 안전하고 쾌적한 거주환경을 조성하기 위하여 정비구역지정을 제안하고자 함
- 기존조합방식에서 빈번하게 발생하는 주민간 갈등 및 사업성 부족에 따른 사업 정체를 방지하고 공공성 및 투명성을 강화하고자 도시 및 주거환경정비법 제5장의 2 공공시행자 및 지정개발자 사업시행의 특례(101조의8 정비구역지정의 특례 및 101조의9 사업시행자 지정의 특례 제 101조의10 정비계획과 사업시행계획의 통합 수립)를 채택하여 신탁시행자방식을 통한 효율적인 정비사업을 추진하고자 함

2. 정비사업 대상 현황

구 분	내 용	
위 치	경기도 수원시 영통구 매탄동 1211-1번지	
면 적	토지	1필지
		면적 : 17,517.5㎡ (5,299.0평)
	건축물	9개동
		연면적 : 26,677.5㎡ (8,069.9평)
토지등소유자 수	186명	

3. 위치도



소관부서	도시정비과	담당자 직·성명	주무관 최순영	전화번호	031-5191-3397
------	-------	-------------	---------	------	---------------

4. 지정 요건

- 「도시 및 주거환경정비 시행령」 제7조(정비계획 입안대상지역)에 의거하여 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 이상인 지역

구분	조례	현황	적합여부
구역면적	1만㎡이상	17,517.5㎡	○

■ 정비사업의 명칭 : 매탄1구역 재건축정비사업

■ 정비구역 및 그 면적

1. 정비구역 결정조서

정비사업의 명칭	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
재건축사업	매탄1구역 재건축사업	수원시 영통구 매탄동 1211-1번지	17,517.5㎡	-

2. 정비구역 결정도



■ 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향

1. 토지이용 등에 관한 기본방향

1) 주변지역과의 연계를 고려한 토지이용계획

- 가로변 보행여건 개선
- 인접구역과 보행연계 계획
- 매봉공원과 원천리천을 연계하는 통경축을 계획하여 개방감 있는 경관 형성
- 공원 정비 및 녹지 연계를 통해 지역의 녹지 활성화와 주민 중심의 열린 공간 조성

2. 주택건설에 관한 기본방향

- 원천역 역세권 500m 이내 지역으로 역세권의 토지이용효율을 고려한 계획 수립

1) 건축물의 용도에 관한 사항

구분	계획내용	비고
용도	• 허용용도 : 공동주택(연립,아파트) 및 부대복리시설 • 불허용도 : 허용용도 외의 용도	-

2) 건축물의 밀도에 관한 사항

- 건폐율 및 용적률에 관한 사항

■ 「2030 수원시 도시·주거환경정비기본계획」

구 분	수원시 도시·주거환경정비기본계획				
	건폐율	용적률			
		기준	허용	상한	완화
제2종 일반주거지역	40%이하	210%이하	240%이하	250%이하	300%이하

■ 용적율 완화 기준 (「도시 및 주거환경정비법 제66조제2항」 따른 역세권 특례)

구 분	내용
용적률에 관한 특례	◦ 정비구역이 역세권 등에 해당하는 경우 100분 120까지 완화 ◦ 완화용적률에서 상한용적률을 뺀 용적률의 50% 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에 공급

• 높이에 관한 사항

- 2020년 2월 수립된 원천지구 지구단위계획에서는 원천지구내 공동주택지의 높이를 25층이하로 계획하고 있음
- 주변건축물, 계획 건축물 및 주변 스카이라인을 고려하고 노후건축물정비의 원활한 재건축사업을 위하여 대상지의 층수계획은 25층이하로 계획 수립함

3) 주택건설계획

- 본 사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축으로 정비기반시설을 제외한 전체 부지를 공동주택용지로 개발하는 사업으로 개략적인 건축계획에 의한 계획 세대수는 488세대임.

3. 기반시설 설치에 관한 기본방향

1) 도로

- 대로 1-36의 대로변 교통과 원활한 보행을 위하여 확폭 계획

2) 주차장

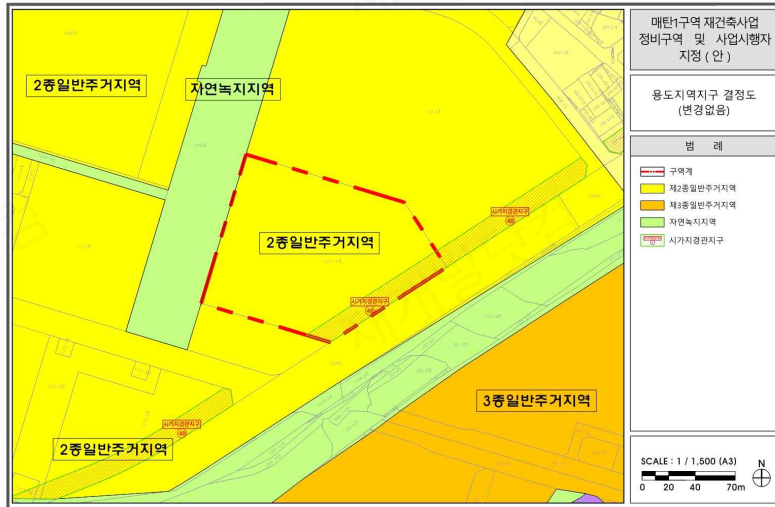
- 주택단지는 주택건설기준 등에 관한 규정 기준을 적용하여 계획
- 수원시 주차장 조례에 따른 노외주차장 설치기준은 사업부지면적의 0.6% 계획이나 부지면적 5만㎡ 미만의 단지조성사업의 경우 노외주차장을 설치하지 아니할 수 있음

3) 공원

- 부지면적 5만㎡ 미만의 정비계획의 경우 조성하지 아니할 수 있음.

4. 관련도면

■ 정비구역 및 용도지역지구 결정도



매탄1구역 재건축정비사업 사업시행자 지정(안)

■ 정비사업의 종류·명칭·위치·면적

정비사업의 종류	정비사업의 명칭	위치	면적
재건축	매탄1구역 재건축 정비사업	수원시 영통구 매탄동 1211-1번지	17,517.5㎡

■ 사업시행자의 성명 및 주소

- 도시정비법 제101조의9(사업시행자 지정의 특례)제1항에 따라 제27조제1항3호에도 불구하고 토지면적의 2분의1 이상의 토지소유자와 토지등소유자 3분의2 이상에 해당하는 자가 동의하는 경우 정비구역의 지정과 동시에 토지주택공사등 또는 지정개발자(신탁업자)를 사업시행자로 지정 가능

시행자에 관한 사항					
회사명	(주) 한국토지신탁	법인 등록번호	110111-1258220	연락처	02) 3451-1142
주소	서울시 강남구 테헤란로 137			대표자	김성진

■ 정비사업의 예정시기

- 정비구역 지정 고시 일로부터 3년 이내 정비사업계획인가