

망포1구역 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정,
망포 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

수원시 영통구 망포동 291번지 일원 망포1구역 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 망포 지구단위계획을 결정하고 이를 고시하며, 『토지이용규제 기본법』 제8조제2항 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 27일

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	망포1구역	수원시 영통구 망포동 291번지 일원	15,305.0	감) 38	15,267	

② 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭

- 망포1구역 주택재건축정비사업

2. 정비구역 및 그 면적

가. 정비구역 지정조서

지정 구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비 고
신규	주택재건축	망포1구역	수원시 영통구 망포동 291번지 일원	15,267	

나. 정비구역 지정사유

- 본 구역은 「2030 수원시 도시·주거환경정비기본계획(수원시고시 제2019-66호)」에 의한 주택재건축 정비예정구역으로 지정된 망포1구역에 대하여
- 토지의 합리적인 이용과 가치증진을 도모하고, 주민들의 쾌적한 생활환경과 안락한 주거환경 개선을 위하여 주택재건축 정비구역으로 지정하고자 함

3. 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	15,267	100.0	
공동주택용지	14,398	94.3	
정비기반시설용지	869	5.7	
도로	869	5.7	

※ 토지이용계획은 사업시행계획인가 등 추후 절차에 따라 변경될 수 있음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 × 100% ○ 추정비례율 : (2,376억원 - 1,297억원) / 1,148억원 × 100% = 94.02% ○ 총수입 추정 : 2,376억원 ○ 총지출 추정 : 1,297억원 ○ 종전자산총액 : 1,148억원								
개별 종전자산 추정액	○ 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 ○ 공동주택 소유자 = 2025년 공동주택 공시가격 × 보정률(1.75) ※ 최근 망포역 주변 아파트 평균시세(KB시세) 및 최근 2년 실거래가수준 감안								
추정 분담금 산출	○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)								
	구분		공급면적(분양평형) (단위 : 억원)						
			아파트			빌라	주택		
			49.4㎡ (14평형)	57.7㎡ (17평형)	63.3㎡ (19평형)	53.6㎡ (평균)	231㎡ (2층평균)	631㎡ (3층평균)	
	종전자산 추정액(B)		3.05	3.75	3.8	2.34	17.27	19.13	
	추정 비례율(C)		94.02%	94.02%	94.02%	94.02%	94.02%	94.02%	
	추정 권리가액(D) = B×C		2.87	3.53	3.57	2.20	16.24	17.99	
	권리자분양가 추정액		추정분담금						
	공급면적 (분양평형)	62.9㎡ (19평형)	3.8	0.93	0.27	0.23	1.60	-12.44	-14.19
		81.6㎡ (24평형)	6.4	3.53	2.87	2.83	4.20	-9.84	-11.59
99.5㎡ (30평형)		7.7	4.83	4.17	4.13	5.50	-8.54	-10.29	
※ 아파트 조합원 분양가(2,428만원/3.3㎡)는 일반분양가(2,453만원/3.3㎡) 추정액의 99%를 기준으로 산정									

- ※ 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) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고 (최근고시일)
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	97	15	집산 도로	499	대3-68 망포동395-3도	중3-70 망포동224-24도	일반 도로	-	수고00-16 2000.2.21	수고10-22 2010.1.25
변경	중로	2	97	15~18 (3)	집산 도로	499 (88)	대3-68 망포동395-3도	중3-70 망포동224-24도	일반 도로	-	수고00-16 2000.2.21	-
기정	소로	2	1367	8	국지 도로	227	중2-97 망포동294-1전	중1-65 망포동692도	일반 도로	-	수고00-16 2000.2.21	수고09-106 2009.4.24
변경	소로	2	1367	8~10 (4~7)	국지 도로	227 (49)	중2-97 망포동292-2도	중1-65 망포동692도	일반 도로	-	수고00-16 2000.2.21	-
기정	소로	3	1452	6	국지 도로	167	중2-97 망포동252대	중3-70 망포동 262-6잡	일반 도로	-	수고00-16 2000.2.21	수고09-106 2009.4.24
변경	소로	3	1452	6~9 (3)	국지 도로	167 (98)	중2-97 망포동252대	중3-70 망포동 262-6잡	일반 도로	-	수고00-16 2000.2.21	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 폭원, 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-97	중로 2-97	○ 도로 일부구간 확폭 폭원 : 15m→18m	○ 망포1구역의 원활한 진출입 확보를 위해 일부구간 폭원변경
소로 2-1367	소로 2-1367	○ 도로 일부구간 확폭 폭원 : 8m→10m	○ 망포1구역의 원활한 진출입 확보를 위해 일부구간 폭원변경
소로 3-1452	소로 3-1452	○ 도로 일부구간 확폭 폭원 : 6m→9m	○ 망포1구역의 원활한 진출입 확보를 위해 일부구간 폭원변경

6. 공동이용시설 설치계획

- 거주민이 공동으로 이용하는 부대·복리시설은 「주택법」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「수원시 주택조례」에 의한 기준면적 이상 확보
- 사업시행계획 수립 시 관련법규에 따라 적정하게 계획 예정

7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가구 번호	면적 (㎡)	구분		계획내용	비고
공동 주택 용지 (A)	14,398	용도	허용 용도	○ 「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 총포판매점, 게임제공업소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외	
			불허 용도	○ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율		○ 40% 이하	
		용적률		○ 250% 이하 (기준용적률 210%이하, 상한용적률 250% 이하)	
		높이		○ 비행안전구역 내 제6구역(전술)에 해당되어 「군사기지 및 군사시설보호법」에 의한 건축높이 규정에 따름	
		건축선		○ 건축한계선 - 도로변에 연접한 공동주택용지는 대지경계로부터 3m - 이면부에 연접한 공동주택용지는 대지경계로부터 6m	

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 대기오염정화수중 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 장비사용, 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 전세대에 소방차량 접근이 가능하도록 내부 동선 체계 구축
수 해	- 우수유역을 검토하여 기존 우수관을 수용하고 구역 내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수 체계가 확립되도록 계획 - 자연토양유지 및 공공공지, 보도 등은 녹지·조경면적의 확대에 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 상시 주차가 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

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<table><tr><th>구분</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 : 소음진동관리법 시행규칙 제20조제3항 별표8 주2 : 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함 - 생활진동 규제기준<table><tr><th>구분</th><th>주간 (06:00~22:00)</th><th>심야 (22:00~06:00)</th></tr><tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr></table> 주1 : 공사장 소음·진동 관리 지침서				구분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)	주거지역	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하	구분	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)	주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하	
	구분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)																
주거지역	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하																	
구분	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)																		
주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하																		
	운영시 (사업 완료시)	○ 학교주변구역임을 표지판 등으로 공지하고 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 시설을 설치하여 안전한 통학로 확보																		

10. 세입자 주거대책

○ 주택재건축정비사업으로 해당사항 없음

11. 정비사업시행 예정시기

사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)	시행예정시기
망포1구역 주택재건축정비사업	수원시 영통구 망포동 291번지 일원	15,267	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

○ 주택재건축 정비사업으로 해당사항 없음

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

1) 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	망포1 지구단위계획구역	수원시 영통구 망포동 291번지 일원	-	증)15,267	15,267	-	-

2) 지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)	변경사유
신설	망포1 지구단위계획구역	수원시 영통구 망포동 291번지 일원	15,267	○ 도시 및 주거환경정비법 제16조에 의한 망포1구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정에 따른 지구단위계획구역 신규 지정

나. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	15,267	-	15,267	100.0	-
제2종일반주거지역	15,267	-	15,267	100.0	-

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

○ ②. 5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획에 따름

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 공동주택용지

구분	도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비고
				위 치	면 적(㎡)	
공동주택 용지	A	A	14,398	망포동 291번지 일원	14,398	

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

가구 번호	면적 (㎡)	구분		계획내용	비고
공동 주택 용지 (A)	14,398	용도	허용 용도	「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 총포판매점, 게임제공업소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외	
			불허 용도	허용용도 이외의 용도	
		건폐율		40% 이하	
		용적률		250% 이하 (기준용적률 210% 이하, 상한용적률 250% 이하)	
		높 이		비행안전구역 내 제6구역(전술)에 해당되어 「군사기지 및 군사시설보호법」에 의한 건축높이 규정에 따름	
		건축선		- 건축한계선 - 도로변에 연결한 공동주택용지는 대지경계로부터 3m - 이면부에 연결한 공동주택용지는 대지경계로부터 6m	

14. 법 제9조제1항제12조에 따른 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

가. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항

○ 해당사항 없음

나. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획

○ 해당사항 없음

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

○ 해당사항 없음

라. 정비사업의 시행방법

시행방법	사업시행예정자	자금조달	비 고
주택재건축정비사업 (관리처분방식)	망포1구역 주택재건축정비사업 조합	민간자본	-

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
망포1구역	15,267	수원시 영통구 망포동 291번지 일원	22	-	-	22	-	-

바. 정비기반시설의 설치계획

○ ②. 5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획에 따름

사. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	획 지	건축선계획		비 고
건축한계선	공동주택용지 (A)	○ 인접 아파트 및 빌라 변 (결정도에 따름)	6m	공동주택 용지
		○ 인접 도로 변 경계 (결정도에 따름)	3m	

아. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

○ 해당사항 없음

자. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

○ 주변지역 주택수급계획

단계	집행시기	구역명	위치	면적(㎡)	사업유형	예정구역 지정시기
1단계	2020년 이후	과장1구역(과장동)	장안구 과장동 212-5 일원	10,737.0	재건축	2030 정비기본 계획
		원천1구역(원천동)	영통구 원천동 71-1 일원	10,494.0	재건축	
2단계	2022년 이후	우만1구역(우만동)	팔달구 우만동 28일원	82,433.0	재건축	
		구운1구역(구운동)	권선구 구운동 462 일원	67,751.5	재건축	
3단계	2024년 이후	망포1구역(망포동)	영통구 망포동 291 일원	15,305.0	재건축	
4단계	2026년 이후	세류1구역(세류동)	권선구 세류동 1147 알원	28,654.0	재건축	

※ 자료 : 2030 수원시 도시주거환경정비 기본계획(변경) (2024.07)

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

차. 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

카. 영 제8조제3항제11호에 따른 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도 조례로 정하는 사항

1) 가구 또는 획지에 관한 계획

구분	도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비고
				위 치	면 적(㎡)	
공동주택 용지	A	A	14,398	망포동 291번지 일원	14,398	

2) 임대주택의 건설에 관한 계획

○ 별도의 임대주택 건설계획 없음

3) 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한정)

☐ 해당사항 없음

4) 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획

☐ 정비구역 내 기존 공원이나 녹지는 존재하지 않으며 해당사항 없음

5) 기존 건축물에 대한 처리계획

구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
망포1구역	15,267	수원시 영통구 망포동 291번지 일원	22	-	-	22	-	-

6) 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에 건립하는 임대 주택부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획

☐ 해당사항 없음

7) 정비사업시행 예정시기

☐ 2. 11. 정비사업 시행에 관한 사항에 따름

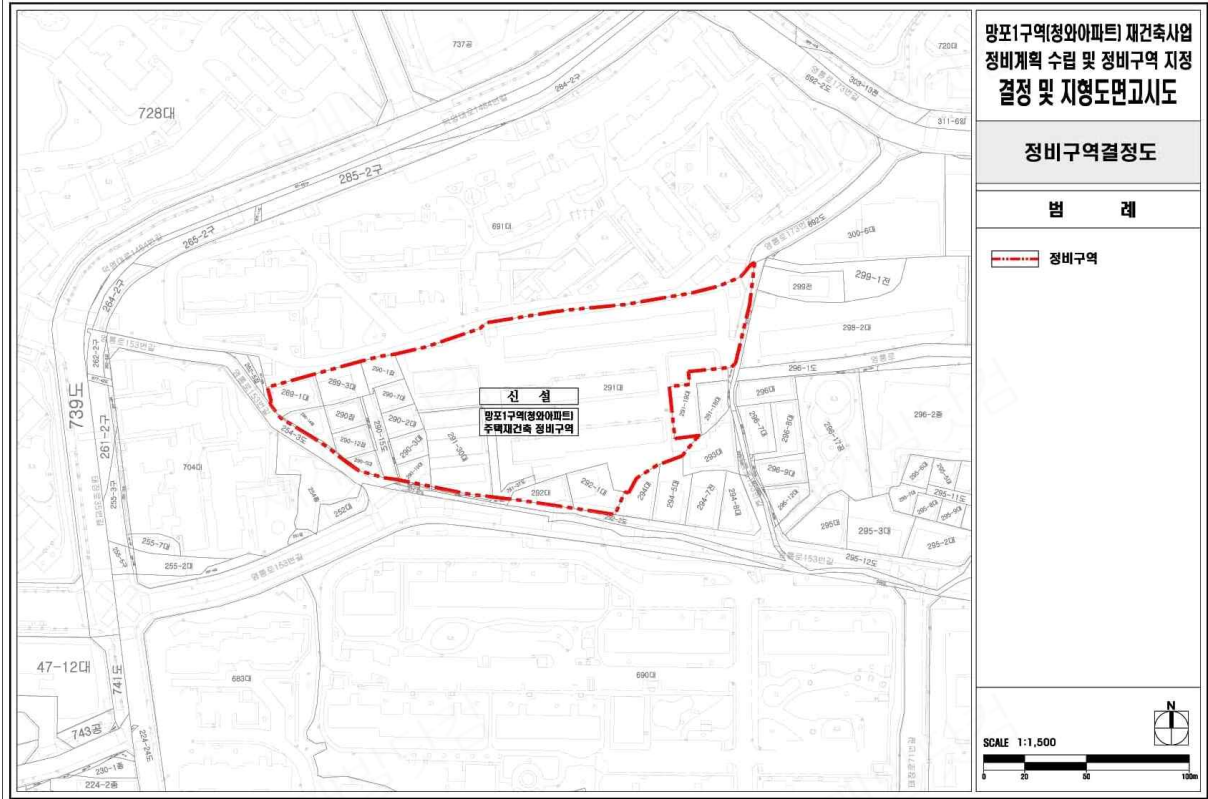
15. 관련도서

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

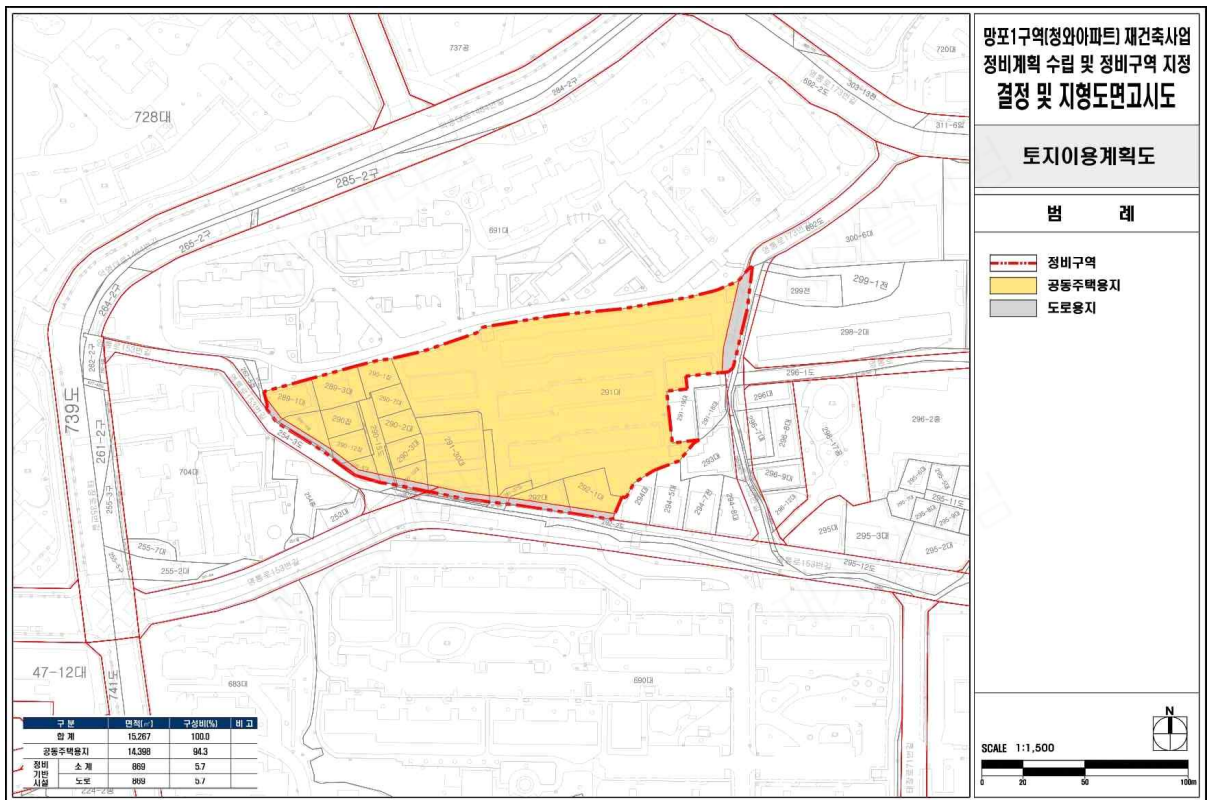
소관부서	도시정비과	담당자 직·성명	주무관 이용석	전화번호	031-5191-3414
------	-------	-------------	---------	------	---------------

붙임1. 망포1구역 주택재건축 정비구역 및 정비계획 결정도 (신설)

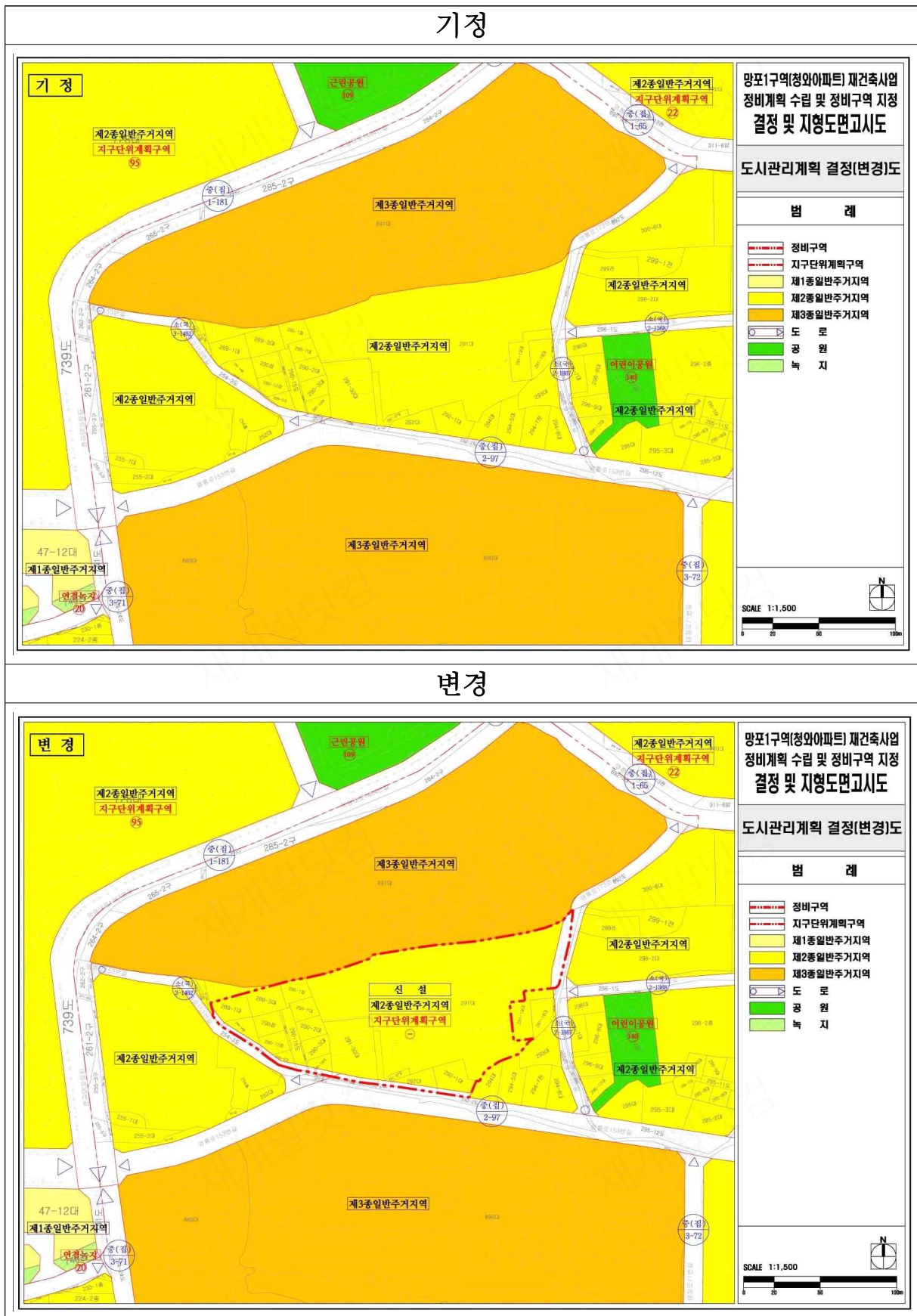
가. 정비구역 결정도



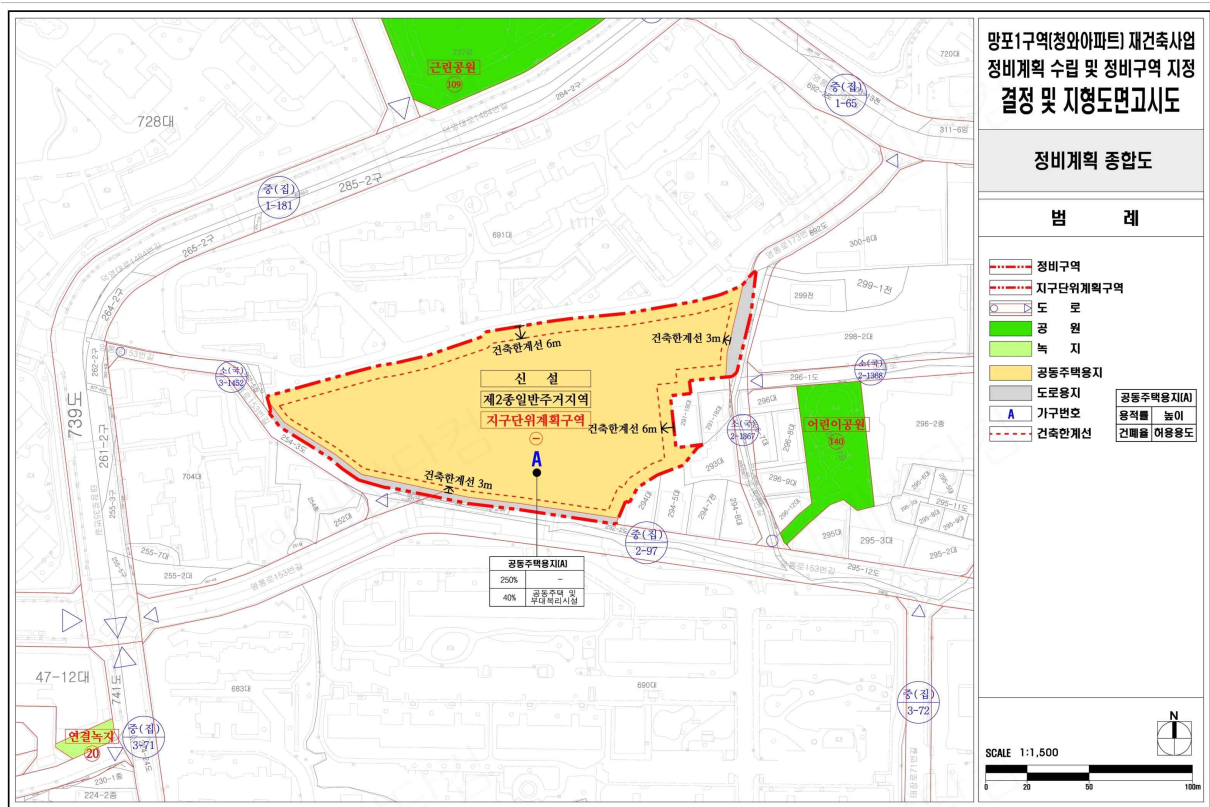
나. 토지이용계획도



다. 도시관리계획 결정도

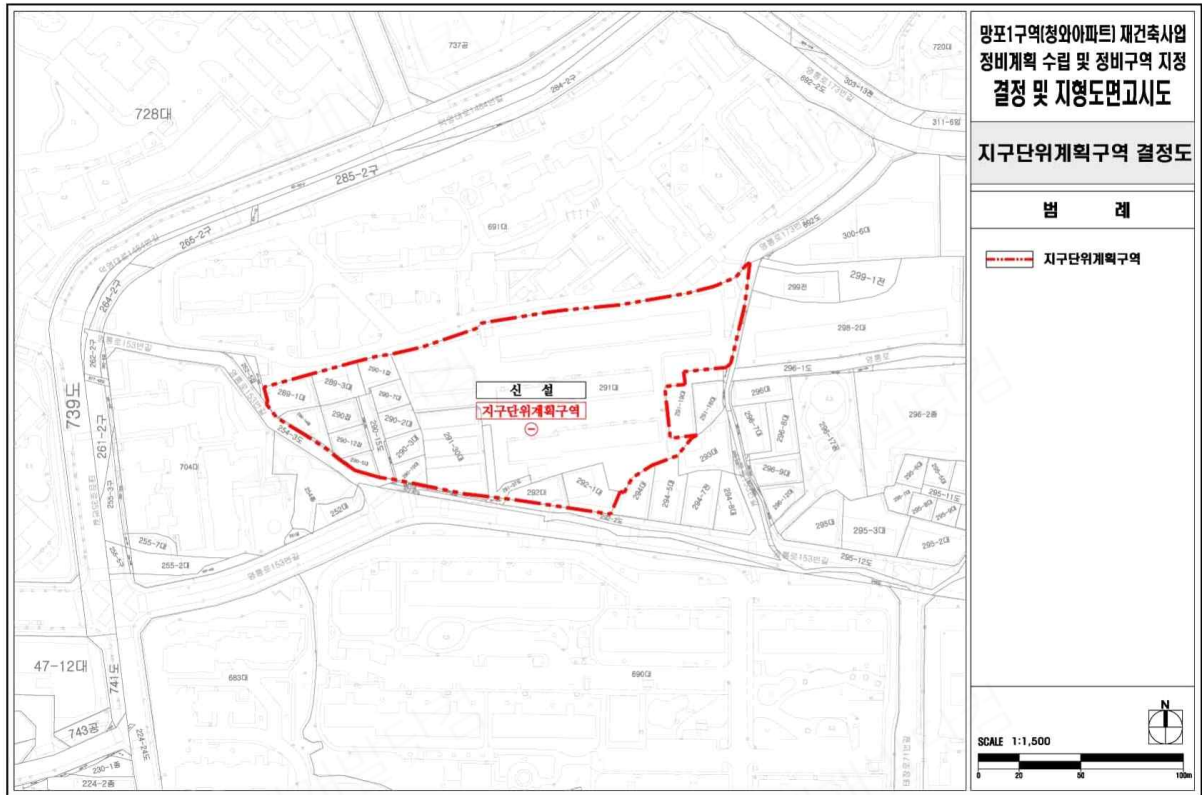


라. 정비계획 결정도

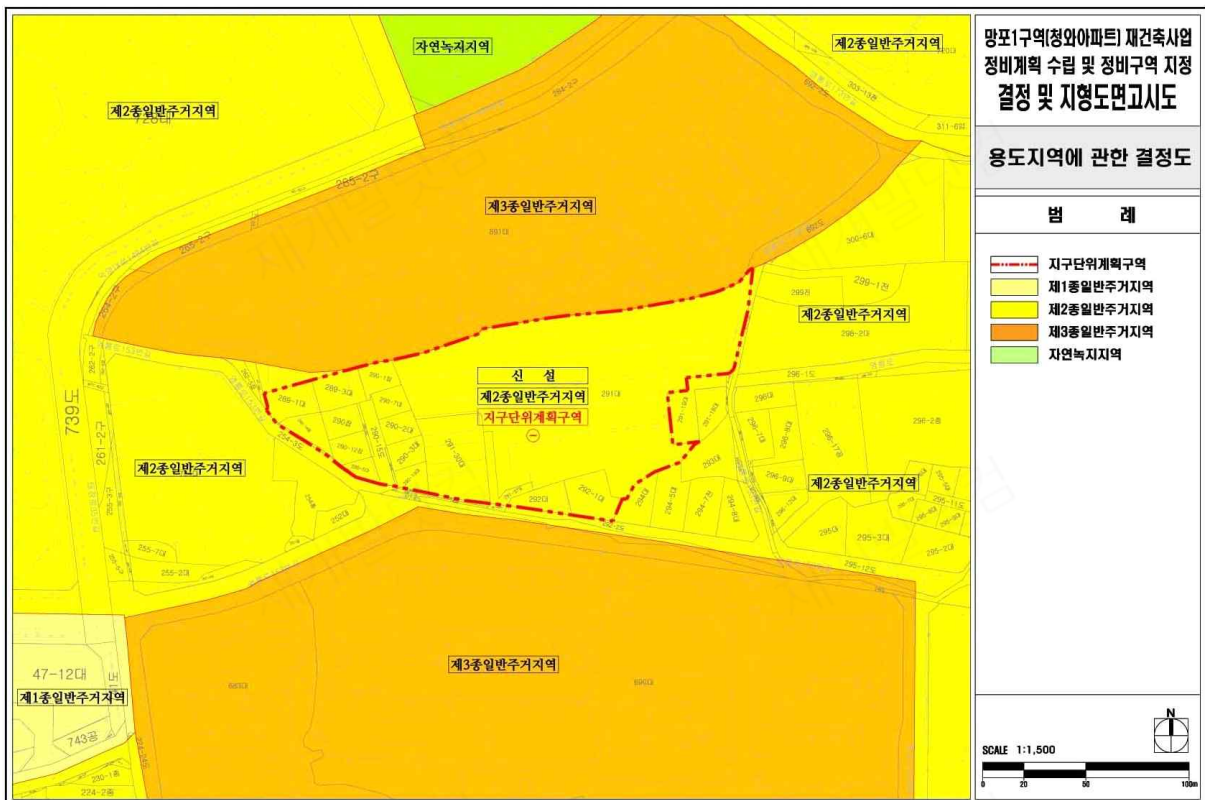


붙임2. 망포1구역 지구단위계획구역 및 계획에 관한 결정도 (신설)

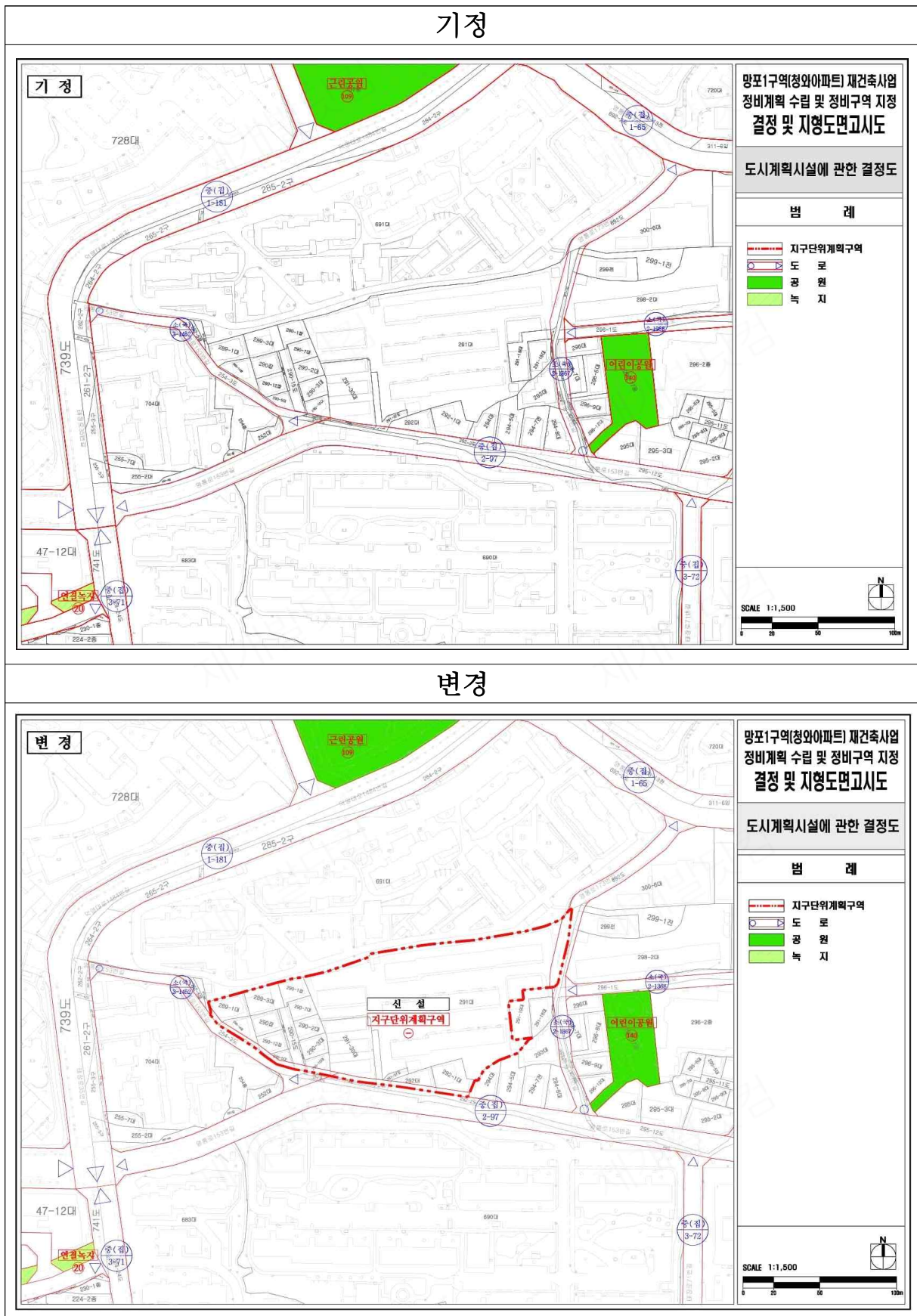
가. 지구단위계획결정도



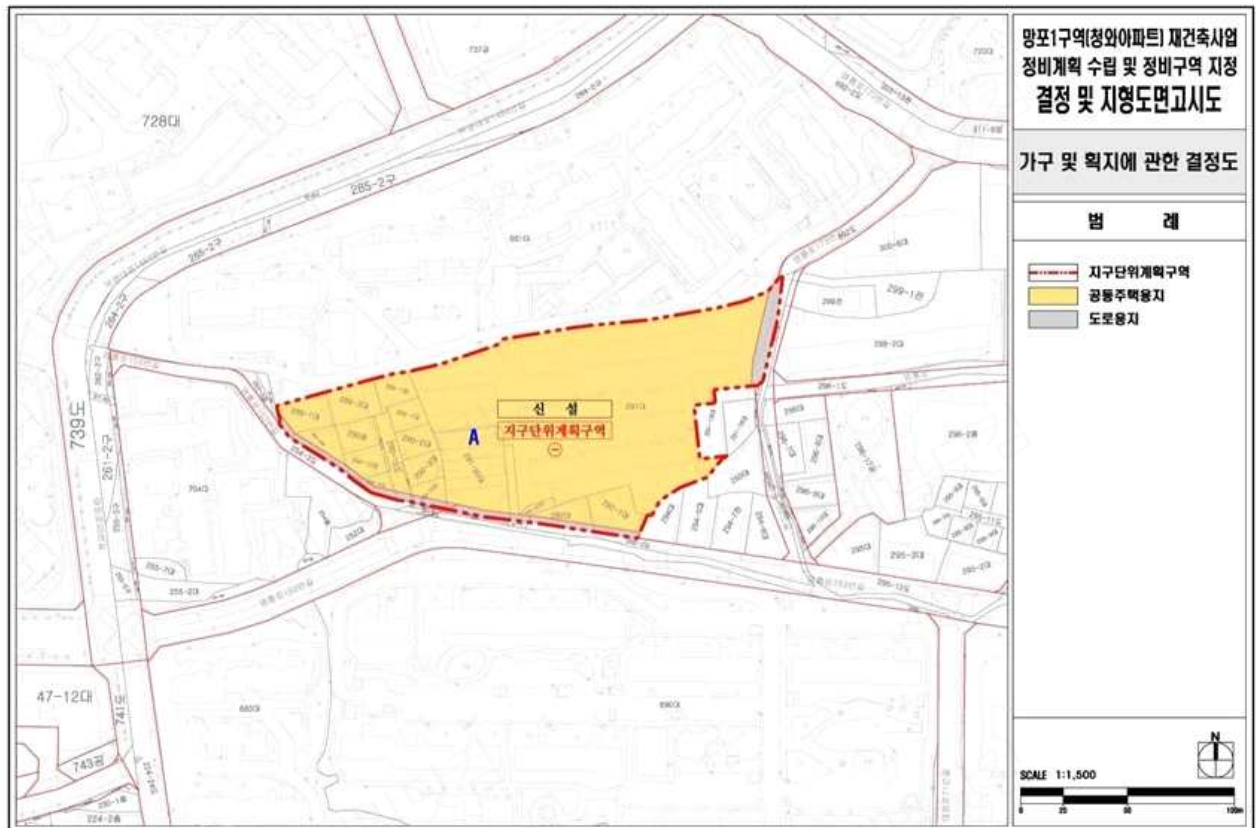
나. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정도



다. 도시계획시설에 관한 도시관리계획 결정도



라. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정도



마. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정도

