

수원 113-12구역 주택재개발사업 정비계획 및 정비구역지정 변경(경미한사항) 고시

권선구 오목천동 482-2번지 일원 수원 113-12구역 주택재개발사업의 시행을 위해 수원시 고시 제2009-144호(2009.05.20.)로 정비계획수립 및 정비구역 지정하고, 수원시 고시 제2013-270호(2013.09.17.), 제2016-215호(2016.08.12.) 및 제2017-116호(2017.05.01.)로 정비계획 및 정비구역지정 변경한 수원 113-12구역 주택재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 정비계획 및 정비구역지정 변경(경미한사항) 하였기에 이를 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 6월 29일
수 원 시 장

① 정비사업의 명칭 : 변경

- (기정) 권선 113-12구역 주택재개발정비사업
(변경) 수원 113-12구역 주택재개발정비사업

② 정비구역 명칭 및 면적 : 변경

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	113-12구역	수원시 권선구 오목천동 482-2번지 일원	44,759.0	증) 114.0	44,873.0	-

③ 정비계획 및 정비구역지정 변경(경미한사항) 사유

- 정비구역과 인접한 오목천역(수인분당선) 주변 사유지를 정비구역 내 편입을 통해 건축행위 방지와 보행환경 보호를 위해 정비계획 변경 및 정비구역지정 변경(경미한사항)을 하고자 함.

④ 정비계획

1. 정비사업의 명칭 : 변경

- (기정) 권선 113-12구역 주택재개발사업
- (변경) 수원 113-12구역 주택재개발사업

2. 정비구역 명칭 및 면적 조서 : 변경

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	113-12구역	오목천동 482-2번지 일원	44,759.0	증) 114.0	44,873.0	-

3. 용도지역 결정(변경)에 관한 사항 : 변경

■ 용도지역 결정 (변경) 조서

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경 후		
계	44,759.0	증) 114.0	44,873.0	100.0	-
제1종일반주거지역	-	증) 112.0	112.0	0.2	
제2종일반주거지역	44,759.0	증) 2.0	44,761.0	99.8	-

※ 구역경계 조정에 따른 면적 변경으로, 실제 용도지역 변경 없음.

4. 토지이용계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
총 계		44,759.0	증) 114.0	44,873.0	100.0	-
택 지	소 계	37,355.0	증) 38.0	37,393.0	83.4	-
	획 지 1	35,606.0	-	35,606.0	79.5	공동주택 및 부대복리시설용지
	획 지 2	1,749.0	증) 38.0	1,787.0	3.9	근린생활시설용지
정 비 기 반 시 설	소 계	7,404.0	증) 76.0	7,480.0	16.6	-
	도 로	4,590.0	증) 76.0	4,666.0	10.3	-
	공 원	2,814.0	-	2,814.0	6.3	소공원 1개소

5. 도시계획시설 설치계획 : 변경

1) 도 로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일
	등급	류 별	번호	폭원 (m)						
기정	중로	2	186	18	국지 도로	257 (40)	대3-53 오목천동946대	중3-87 오목천동460-5전	일반 도로	수고09-144호 (09.5.20)
변경	중로	2	186	18	국지 도로	257 (40)	대3-53 오목천동946대	중3-87 오목천동460-5전	일반 도로	수고09-144호 (09.5.20)
기정	중로	2	187	19~2 0	국지 도로	143	중2-186 오목천동950도	중2-188 오목천동451-4도	일반 도로	수고09-144호 (09.5.20)
변경	중로	2	187	19~2 0	국지 도로	143	중2-186 오목천동950도	중2-188 오목천동451-4도	일반 도로	수고09-144호 (09.5.20)
기정	중로	3	214	13	국지 도로	199	중2-948 오목천동451-1대	중3-130 오목천동527-5도	일반 도로	수고09-144호 (09.5.20)
기정	중로	3	130	12~1 3	국지 도로	(61)	소2-947 오목천동527-5도	소1-373 오목천동527-5도	일반 도로	수고09-144호 (09.5.20)
기정	소로	1	373	10	국지 도로	135	중3-130 오목천동527-5도	소1-374 오목천동519-4도	일반 도로	수고09-144호 (09.5.20)
기정	소로	1	374	10	국지 도로	(107)	소1-373 오목천동520-2전	소1-372 오목천동516-2전	일반 도로	수고09-144호 (09.5.20)
기정	소로	1	414	10	국지 도로	37	중2-187 오목천동474-2대	소로3-414 오목천동478-1대	일반 도로	수고16-215호 (16.8.12)
기정	소로	3	1721	6	국지 도로	90	소로3-214 오목천동478-1대	오목천동 481-2대	일반 도로	수고16-215호 (16.8.12)

※ ()안은 구역내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로번호		변경내용	변경사유
변경전	변경후		
중로2-186	중로2-186	○ 도로 선형 변경	○ 보행환경 개선을 위한 도로 선형 변경
중로1-187	중로1-187	○ 도로 선형 변경	○ 보행환경 개선을 위한 도로 선형 변경

2) 공 원

■ 공원 결정조서

결 정 구 분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기 정	증감	변 경	
기정	공 원	소공원	권선구 오목천동 492-8번지일대	2,814.0	-	2,814.0	-

6. 공동이용시설 설치계획

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 법정 기준을 준수하여 계획

시 설 명	기 준	계획면적 (㎡)	비고
	내용		
관리 사무소	○ 50세대 이상 경우, 10+(세대수-50)×0.05㎡ 이상 확보, 100㎡ 을 초과할 경우, 100㎡로 설치가능	기준면적 이상 확보	-
주민 공동시설	○ 1,000세대 이상 경우, 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 이상 확보 ○ 500세대 이상의 주택을 건설할 경우 주민공동시설 내 포함하 여야 하는 시설은 아래와 같음 - 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관	기준면적 이상 확보	-

7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구역명칭	획지구분	위치	주용도	건폐율 (%)	상한용적률 (%)	높이 (층수)
113-12 구역	A-1	권선구 오목천동 482-2번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50	250이하	-
	B-1		근린생활시설	60	200이하	

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	토지이용	- 주변 공동주택단지와의 연계성을 고려한 배치계획 수립 - 녹지공간 최대 확보	-
	대기질	- 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 - 수관용적이 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보	
	수질	공사시 가배수로 및 침사지 설치	
	폐기물	- 공사시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거후 위탁처리 - 수원시 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리	
	소음/진동	- 진출입로 차량운행시 경적사용 금지 - 진출입로 등에 교통안전시설 설치 - 부지 내에 녹지 최대 확보	
재난 방지	- 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보 - 내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용 - 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적을 확대함으로써 침수피해에 대응 - 교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립 - 빗물 저류조를 설치하여 홍수 예방 및 청소, 조경수로 활용		-

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

1) 계획 수립기준

- 사업시행인가시 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있을 시
- 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의
- 사업시행계획서에 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획수립

2) 대상지 주변 학교시설

- 대상지 남측에 영신중학교, 영신여자고등학교가 인접하여 있음

3) 정비계획시 교육환경 보호에 관한 계획

- 영신중영신여고 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보
- 추후 교통영향분석·개선대책시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보

4) 공사시 교육환경 보호에 관한 계획

■ 생활소음·진동의 규제

- 소음진동규제법 제23조에 따라 시장군수구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음진동을 규제
- 공사시 학생 및 교직원 건강보호를 위한 대책 수립

■ 생활소음·진동의 규제기준

• 생활소음 규제기준

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

주) 공사장 소음·진동 관리 지침서 (환경부)

비고) 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 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 (환경부)

■ 소음·진동 발생 저감대책

- 저소음저진동 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 소음도표지를 부착한 건설기계를 사용
- 전달경로에서의 방지대책
 - 공사시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음저감효과를 높임
- 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책
 - 항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감효과를 높임

10. 세입자 주거대책

- 전체 계획세대수의 7%이상을 임대주택으로 계획하여 세입자에 대한 주거대책을 마련하며, 관련법규에 따라 주거이전비, 영업보상비 등을 지급할 예정임

11. 정비사업 시행방법

- 관리처분 방식에 의함

12. 정비사업 예정시기

- 정비구역 지정(변경)일로부터 4년 이내 사업시행인가

13. 정비사업 시행자 : 변경

구 분	사업시행 예정자	비 고
기 정	권선구 113-12구역 주택재개발정비사업조합	-
변 경	수원 113-12구역 주택재개발정비사업조합	-

14. 정비사업 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수

구 분	세대수	인 구	비 고
현 황	275 세대	661 명	-
계 획	• 추후 확정되는 세부 건축계획에 따름		

15. 기존 건축물의 정비·개량 및 처리계획 : 변경

1) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		위치	정비·개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		합 계	존 치	개 수	철거 후 신 축	철거 이주	
기정	113-12 구역	44,759.0	A-1	35,606.0	오목천동 482-2번지일대	101	-	-	101	-	○지적현황 (분할) 측량결과 반영
			B-1	1,749.0							
변경		44,873.0	A-1	35,606.0							
			B-1	1,787.0							

16. 정비기반시설 설치계획

- 5. 도시계획시설 설치계획과 동일함

17. 건축물의 건축선에 관한 계획

- 15m이상 도로변은 마운딩 5m를 조성하고 가로변의 쾌적한 보행환경 조성을 위해 2m의 건축한계선 지정
- 15m미만 도로변은 6m의 건축한계선 지정
- 근린생활시설이 입지하는 획지B-1은 쾌적한 보행공간 조성을 위하여 도로변에 1m의 건축한계선 지정

	구 분		계획내용
	주용도	입지여건	
A-1	공동주택 / 부대복리시설	15m이상도로변	○ 도로경계선으로부터 건축한계선 7m 지정 ○ 마운딩 5m 조성
		15m미만도로변	○ 도로경계선으로부터 건축한계선 6m 지정
B-1	근린생활시설	도로변	○ 건축한계선 1m 지정

18. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 113-12구역 주택수급계획

구 분	현 황 세 대 (세대)			계 획 세 대 (세대)	비 고
	소 계	가옥주	세입자		
세대수	275	51	224	• 추후 확정되는 세부 건축계획에 따름	-

※ 자료 : 조합원분양세대는 추진위 설립 당시 토지 등 소유자수임.

19. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

■ 안전 및 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED) 도입

- 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계
- 조경 식재시 범죄에 활용되지 않도록 식재 위치와 수목 크기를 고려하여 설계
- 단지 내 놀이터, 체육시설 등 오픈된 공간 주변 낮은 나무를 식재하여 시야 확보
- 공동주택의 필로티 공간, 밝은 조명, 색채를 통한 시야확보로 범죄 차단

20. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구 분	위 치	구역면적(㎡)		구 분	용 도	면 적(㎡)		비고
		기정	변경			기정	변경	
권선 113-12구역 주택재개발 정비사업구역	권선구 오목천동 482-2번지일대	44,759.0	44,873.0	A-1	공동주택/ 부대복리시설	35,606.0	35,606.0	-
				B-1	근린생활시설	1,749.0	1,787.0	
				A-2	소공원	2,814.0	2,814.0	-
				-	도 로	4,590.0	4,666.0	-

21. 임대주택 건설에 관한 계획

- 수원시 고시 제2015-218호 주택재개발사업의 임대주택 건설비율(2015.8.17.)에 의거 추후 확정되는 세부 건축계획에 따라 계획함
- 임대주택확보 비율 : 주택 전체 세대수의 7%이상 확보

22. 환경성 검토결과

구분	항목	예 측 · 분 석	저 감 방 안
자 연 환 경	지형	○절성토로 인한 영향 - 절성토작업에 따른 지형의 변화는 거의 없음 ○토사유출로 인한 영향 예상 - 강우에 의한 토사유출에 의한 영향이 예상됨	○지형변화 최소화 - 토질 특성에 따라 절성토 구매를 검토하여 적용 ○토사유출방지 대책 - 가배수 및 침사지 설치
	토양 및 지반	○투입장비에 의한 오염 - 특별한 오염물질의 발생은 없고 중장비 운용시 일부 발생하는 폐오일 및 폐유 등이 무단투기 될 경우에 따른 토양오염이 발생 ○강우에 의한 토사유실 ○지장물 철거시 토양오염유발우려 ○토지이용변화에 따른 우수유출량 변화예상	○투입장비에 의한 토양오염 방지대책 - Oil 교환작업시 정비업소 등으로 유도 - 폐유저장소 설치후 전량 수거 ○우수유출량 증가에 따른 대책 - 침사지설치 및 우수수 분류식의 배제방식
	물순환	- 시행전 : 0.721m³/sec - 시행중 : 0.515m³/sec - 시행후 : 0.637m³/sec	○녹지 확충 및 투수성재료의 사용으로 우수유출량을 저감시킴 ○우·오수배제방식은 분류식으로 계획함.
	녹지	○녹지자연도 등급상의 변화는 공원 및 조경녹지 확보로 인해 긍정적인 변화가 예상됨. ○식물현존량 및 순생산량은 조경녹지 확보로 인해 증가 예상됨.	○조경녹지 조성에 따른 쾌적한 주거공간 확보 ○조경계획시 장소별 기능 및 성격을 분석하여 특성에 부합하는 식재계획 수립
	경관	○일부 사면 및 나대지 등의 발생으로 인해 주변 경관과의 부조화 ○자연경관과 인위적인 경관이 혼재된 경관	○자연경관과 인공경관이 상호 조화토록 경관계획 수립 ○배후산지와 자연스런 스카이라인의 설정
	비오름 및 동식물	○시기화지역으로 식물상변화는 거의 없음. ○서식하는 개체수의 빈약함으로 인해 공사시 영향은 거의 없음 ○주요 동식물의 서식지에 대한 훼손은 없음.	○환경친화적인 조경녹지계획을 수립토록 함. ○가설방음판넬 설치 ○가배수로 및 침사지를 설치하여 토사유출 방지 ○우기시 공사지양
생 활 환 경	대기질	○건설장비의 연료사용 및 공사차량 운행 등에 의한 대기오염물질 농도 증가 ○계획구역내 난방에 의한 대기오염물질 농도증가가 예상되나 주변 대기질에 미치는 영향은 미미할 것으로 예측됨.	○차량운행속도 제한 ○주기적인 살수 실시 ○덤프트럭 방진덮개 설치 ○세륜세차시설 설치
	수질	○절·성토 공사시 우수유출에 따른 토사유출량 발생 ·우수유출량 : 0.515m³/sec ·토사유출량 : 9.8ton/일 ·SS가중농도 : 220.2mg/l ○공사인부에 의한 오수발생 : 1.2m³/일 -오수량 : 415.2m³/일 / BOD부하량 : 84.4kg/일	○토사유출저감대책 수립 ·침사지 설치 ·우기를 피하여 공사 실시 ·가배수로 및 물막이공 설치 ○현장인부 오수 : 단독정화조 설치 ○상수공급수도권 광역상수도 계획에 의거하여 공급 ○오수처리:수원하수종말처리시설로 처리
	폐기물	○공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 : 11.9kg/일, 15.0L/일 ○장비 가동에 따른 폐유 발생 : 30.3L/일 ○지장물철거에 따른 건설폐기물 : 24,319.0ton ○계획인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨: 725.2kg/일, 1,941.0L/일	○생활폐기물 및 분뇨는 분리수거함 및 간이화장실(이동식)을 설치하고 주기적으로 수거하여 위탁처리 및 위생처리장에서 처리 ○폐유는 수거 후 위탁처리 ○건설폐기물은 재활용 이외의 폐기물은 전량 위탁처리함.
	소음	○토공공사시 건설장비 가동에 따른 소음발생예상 74 ~ 87dB(A)	○작업시간대 및 발생기간의 조절 ○운행속도 제한, 경적사용의 금지 ○가설방음판넬 설치 ○건설공사장 소음관리요령 준수

⑤ 관계도서 열람

- 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 수원시 도시정비과(☎ 031-228-36937) 및 113-12구역 주택재개발정비사업조합 사무실(☎ 031-296-8247)에 비치하고 있습니다.

소관부서	도시정비과	담당자 직.성명	주무관 이루리	전화번호	031-228-3637
------	-------	-------------	---------	------	--------------