

수원 도시관리계획(역세권2 지구단위계획) 결정(변경) 주민의견청취 열람 공고

수원 도시관리계획(역세권2 지구단위계획) 결정(변경)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조 등에 따라 도시관리계획 입안 및 결정(변경)하고자, 같은 법 제28조 및 같은 법 시행령 제22조에 따른 주민의견 청취를 위해 아래와 같이 열람공고하오니 토지소유자 및 이해관계인께서는 열람장소에 비치된 열람도서를 열람하시고 의견이 있으시면 열람기간 내에 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 6월 16일

수 원 시 장

1. 도시관리계획(역세권2 지구단위계획) 결정(변경) 내용

1. 지구단위계획구역 결정 조서 (변경없음)
2. 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 (변경)
 - ① 용도지역·용도지구에 관한 도시관리계획 결정 조서 (변경없음)
 - ② 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서 (변경없음)
 - ③ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서 (변경없음)

④ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시
관리계획 결정(변경) 조서 ※ 변경부분만 기재

■ 제2종일반주거지역 : 6-A

도면 번호	위 치	계획 내용	
6 - A	서둔동 412번지	면적	• 2,255.6㎡
		건폐율	• 제2종일반주거지역 : 60%이하
		용적률	기정 • 제2종일반주거지역 : 230%이하
			변경 • 기준용적률 230%이하, 상한용적률 280% 이하 ※ 건축물 전체를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제3항 제1호에 따른 임대주택으로 건설 시 상한용적률(280% 이하) 적용
		최고층수	• 50m이하 ※ 본 지역은 「군사기지 및 군사시설보호법」에 의한 비행안전 5구역으로 개발 시 군부대 협의가 필요함 • 최저 높이 : 광로3-4호선 변(시가지경관지구) 3층 이상
		허용용도	- 단독주택 - 공동주택 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 안마원, 옥외철타이 있는 골프연습장 제외) - 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설(관람장 제외) - 교육연구시설 중 학원, 도서관 (자동차학원, 무도학원 제외) - 업무시설 중 금융업소, 사무소, 공공업무시설 (연면적 3천㎡ 미만) - 의료시설(격리병원, 정신병원 제외)
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
		배치	• 건축선 후퇴로 인한 전면공지는 보행자공간으로 조성 • 광로3-4호선변 7~10m 건축선 후퇴부는 공공조경으로 조성
		형태	• 옥탑층은 설비가 노출되지 않도록 계획 • 저층부(1층)는 투시형 벽면이나 투시형 서터를 사용하도록 권장 • 건물 진출입구에 신체 장애인을 위한 턱낮추기 또는 경사로 설치 • 공동주택 개발 시 탑상형 건축물 권장
		색채	• 건축물의 외부색채는 저채도색 계통의 밝은 색채 사용을 권장하고, 짙은 색과 어두운 색사용 금지 - 주조색은 따뜻한 색 또는 저채도색 계통의 밝은 색 사용 - 보조색은 주조색과 같은 계통의 색을 사용하도록 권장
		건축선 /벽면선	건축한계선 • 광로3-4호선 변: 7~10m • 중로2-216호선 변, 중로3-216호선 변, 공공보행통로 설치부: 2m
			벽면지정선 -
		입체 연결통로	• 광로 3-4호선 신설육교에서 직접 연결되는 입체 연결통로의 설치를 권장 (6-B B/L)
		공공 보행통로	• 6-A와 6-B 사이의 용도지역 경계선에서 각각 2m씩 건축선을 후퇴하여 공공 보행통로 조성

○ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
6-A	서둔동 412	• 용적률 변경 - 230% → 기준 230%, 허용 280%	• 법령 및 조례에 따른 용적률 완화를 통해, 청년 임대주택을 공급함으로써 지역 청년층의 주거 안정성 향상을 도모하고자 함.

⑤ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 ※ 변경부분만 기재

■ 교통처리 부문 : 공통사항

도면 번호	위치	계획 내용				비고
- 1-1 ~ 12-2	보행공간	구역 내 보행동선	• 구역 내 차량동선과 보행동선은 원칙적으로 분리 • 구역 내 공공시설 및 상업시설의 이용도를 고려한 보행동선 확보 • 보행동선의 흐름이 끊기지 않도록 일부 보행자도로 지정			
		보행연결 동 선	• 구역 내 이용자 동선을 고려한 대형상업부지와 주거복합, 광장·공원, 수원역과의 보행연결성 확보			
	차량동선 및 주차장	구역 내 차량동선	• 구역 내 보행동선과 상충되지 않도록 차량동선 유도 • 중로2-217호선은 일방통행으로 운영			
		차량출입 불허구간	• 주요 간선도로변으로 차량출입 불허구간 지정 • 차량출입 불허구간으로 지정된 이외의 구간에 대하여 차량출입구 설치 가능			
		공동주차 출입구	• 지구 내 공동주차 출입구가 지정된 구간에 대하여 공동주차 출입구 설치 가능			
		기정	• 주차장 133: 주민들의 주차편익을 위한 노외주차장 1개소 설치 (면적 : 1,042㎡) • 주차장 163: 역세권 환승기능 도입을 통한 Park & Ride의 활성화를 위해 지하주차시설 설치하되 환승객의 접근성 및 이용 효율성 극대화를 도모하는 주차 동선계획 수립 • 주차장 시설은 친환경주차장(Eco Parking)으로 조성 • 기타 용지: 관련법 규정에 적합하게 설치			
		주차장	• 주차장 133: 주민들의 주차편익을 위한 노외주차장 1개소 설치 (면적 : 1,042㎡) • 주차장 163: 역세권 환승기능 도입을 통한 Park & Ride의 활성화를 위해 지하주차시설 설치하되 환승객의 접근성 및 이용 효율성 극대화를 도모하는 주차 동선계획 수립 • 주차장 시설은 친환경주차장(Eco Parking)으로 조성 • 기타 용지: 관련법 규정에 적합하게 설치 • 6-A: 「수원시 주차장 조례」 제14조(부설주차장의 설치 기준)에 적합하게 설치			신설
변경						

○ 결정(변경) 사유서

주차공간 부족에 따른 도시문제를 예방하고자, 조례에 따른 강화된 주차대수 확보 기준을 적용함으로써 충분한 주차공간을 확보하고자 함.

II. 도시관리계획 결정(변경) 도서: 게재생략(열람장소 비치)

III. 열람장소: 수원시청 지구단위계획과 (별관2층, ☎031-5191-3352)

IV. 열람기간: 2026. 6. 16. ~ 2026. 6. 30.

V. 의견 제출 방법

: 의견서(첨부 서식) 작성 후 ①우편·서면 제출(16490, 경기도 수원시 팔달구 효원로 241, 별관2층 지구단위계획과), ②이메일(suurim@korea.kr), ③팩스(☎031-369-2178)

※ 생략된 관계도서는 열람 장소에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 기타 자세한 사항은 수원시청 지구단위계획과(☎031-5191-3352)로 문의하여 주시기 바랍니다.

소관부서	지구단위계획과	담당자 직·성명	주무관 이서영	전화번호	031-5191-3352
------	---------	-------------	---------	------	---------------

의견서

공 고 제 목	수원 도시관리계획(역세권2 지구단위계획) 결정(변경) 주민의견청취 열람 공고			
열 란 기 간				
의견 제출일				
의견 제출인	성 명	(인)	생년월일	
	주 소		전화번호	

수원시장 귀하.