

111-1구역(정자지구) 주택재개발 사업 정비계획(경미한 사항) 변경 및 지형도면고시

수원시 장안구 정자동 530-6번지 일원의 정비사업 시행을 위하여 수원시 고시 제2009-109호(2009.04.21.)로 주택재개발 정비구역지정 고시되고, 제2009-136호(2009.05.14.), 제2010-195호(2010.07.30.), 제2011-182호(2011.10.27.), 제2012-175호(2012.07.04.), 제2012-313호(2012.11.07.), 제2014-142호(2014.05.19.), 제2019-274호(2019.08.22.), 제2020-138호(2020.5.8.), 제2023-437호(2023.9.7.)로 변경 고시된 111-1구역(정자지구) 주택재개발 사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 정비계획(경미한사항) 변경하였기에 이를 고시 하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 의거하여 지형도면을 고시합니다.

2025년 8월 6일

수 원 시 장

1. 정비사업의 명칭(변경없음)

- 111-1구역(정자지구) 주택재개발 사업

2. 정비구역 명칭 및 면적

1) 정비구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	111-1구역 (정자지구)	수원시 장안구 정자동 530-6번지 일원	138,401	증) 132.5	138,533.5	수원시 고시 제2009-109호 제2009-136호, 제2010-195호, 제2011-182호, 제2012-175호 제2012-313호, 제2014-142호 제2019-274호, 제2020-138호 제2023-437호

2) 변경사유

- 지적확정측량 결과에 따른 면적 변경 사항 및 일부 선형 조정 된 사항을 정비계획에 반영 하고자 「도시 및 주거환경 정비법」 제8조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 정비계획의 경미한 변경을 하고자 함.

3. 용도지역·지구 결정에 관한 사항(변경)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		138,401	증) 132.5	138,533.5	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	133,620	증) 242.0	133,862.0	96.6	
공업지역	일반공업지역	4,781	감) 109.5	4,671.5	3.4	

※ 지적확정측량 결과에 따른 면적 변경 및 선형 조정 사항으로 확정측량 외 사유로 인한 변경사항은 없음

2) 용도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	15	서문~ 이목동	시가지 경관지구	영화,파장, 화서,정자동	72,210	4,832	15	경고94-294 1994.10.13.	

4. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		138,401	증) 132.5	138,533.5	100.0	
공동주택용지		103,833	-	103,833	75.1	
정비 기반 시설	소 계	31,455	증) 194.5	31,649.5	22.7	조성 후 무상귀속
	도 로	17,768	증) 228.1	17,996.1	12.8	
	주차장	1,020	감) 66.9	953.1	0.7	
	공 원	5,413	증) 2.0	5,415	3.9	
	광 장	1,214	증) 26.6	1,240.6	0.9	
	녹 지	6,040	증) 4.7	6,044.7	4.4	
기타 용지	소 계	3,113	감) 62.0	3,051	2.2	
	공공청사	1,348	감) 62.0	1,286	1.0	
	종교용지	895	-	895	0.6	
	노유자시설 (어린이집)	870	-	870	0.6	

5. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 교통시설(변경)

가. 도로(변경)

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
변경	대로	3	88	26~27.5	집산 도로	일반 도로	679	중1-159 정자동487-9대	중1-16 정자동547-21대	수고09-109 (2009.4.21.)	일부 선형 조정
변경	중로	1	16	20~26	보조 간선 도로	일반 도로	2,132	대로1-23 정자동302-3도	대로1-27 이목동279-5전	건고69-336 (1969.6.11.)	일부 선형 조정
변경	중로	1	159	20~23	집산 도로	일반 도로	523	중2-3 정자동505-2전	중1-16 정자동490도	수고09-109 (2009.4.21.)	일부 선형 조정

○ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-88	대로3-88	· 면적 변경 및 선형 조정	· 지적확정측량 결과 반영에 따른 면적 및 일부 선형 조정
중로1-16	중로1-16	· 면적 변경 및 선형 조정	· 지적확정측량 결과 반영에 따른 면적 및 일부 선형 조정
중로1-159	중로1-159	· 면적 변경 및 선형 조정	· 지적확정측량 결과 반영에 따른 면적 및 일부 선형 조정

나. 주차장(변경)

○ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	114	노외 주차장	정자동 507번지 일원	1,020	감) 66.9	953.1	수고90-235 2009.7.10.	일부선형 조정

○ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
114	노외주차장	· 면적 변경 및 선형 조정 - 1,020㎡ → 953.1㎡ (감 66.9㎡)	· 지적확정측량 결과 반영에 따른 면적 및 일부 선형 조정

2) 공간시설(변경)

가. 공원(변경)

○ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	217	공원	어린이 공원	정자동 546-9번지 일원	5,413	증) 2	5,415	수고09-109 (2009.4.21.)	

○ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
217	어린이공원	· 면적 변경 및 선형 조정 - 5,413㎡ → 5,415㎡ (증 2㎡)	· 지적확정측량 결과 반영에 따른 면적 및 일부 선형 조정

나. 광장(변경)

○ 광장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	3	광장	근린광장	정자동 840-77번지 일원	1,214	증) 26.6	1,240.6	수고09-109 (2009.4.21.)	

○ 광장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
3	근린광장	· 면적 변경 및 선형 조정 - 1,214㎡ → 1,240.6㎡ (증 26.6㎡)	· 지적확정측량 결과 반영에 따른 면적 및 일부 선형 조정

다. 녹지(변경)

○ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	451	녹지	완충녹지	정자동 616-2번지 일원	4,912	증) 17.5	4,929.5	수고09-109 (2009.4.21.)	
변경	489	녹지	완충녹지	정자동 508-4번지 일원	1,128	감) 12.8	1,115.2	수고12-313 (2012.11.7.)	

○ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
451	완충녹지	· 면적 변경 및 선형 조정 - 4,912㎡ → 4,929.5㎡ (증 17.5㎡)	· 지적확정측량 결과 반영에 따른 면적 및 일부 선형 조정
489	완충녹지	· 면적 변경 및 선형 조정 - 1,128㎡ → 1,115.2㎡ (감 12.8㎡)	· 지적확정측량 결과 반영에 따른 면적 및 일부 선형 조정

3) 공공·문화체육시설(변경)

가. 공공청사

○ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	103	공공청사	주민센터	정자동 508-8번지 일원	1,348	감) 62	1,286	수고12-313 (2012.11.7.)	

○ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
103	공공청사	· 면적 변경 및 선형 조정 - 1,348㎡ → 1,286㎡ (감 62㎡)	· 지적확정측량 결과 반영에 따른 면적 및 일부 선형 조정

6. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

○ 사업시행계획 수립 시 관련법규에 따라 적정하게 계획예정

7. 기존건축물의 정비·개량계획 및 건축시설 계획(변경)

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	111-1 구역	138,401	획지1	103,833	정자동 530-6번지 일원	441	-	-	441	-	
변경	111-1 구역	138,533.5	획지1	103,833	정자동 530-6번지 일원	441	-	-	441	-	

※ 대상지내 전체동수는 441동으로 이중 5동은 무허가 건축물임

2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

결정 구분	구역구분		획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 /층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					
기정	111-1 구역	138,401	획지①	103,833	정자동 530-6번지 일원	공동 주택	15% 이하	230% 이하	32층 이하
			획지②	895	정자동 507번지 일원	종교 용지	60% 이하	250% 이하	5층 이하
			획지③	870	정자동 546-13번지 일원	노유자 시설	60% 이하	250% 이하	5층 이하
			획지④	1,348	정자동 508-8번지 일원	공공 청사	60% 이하	250% 이하	5층 이하
변경	111-1 구역	138,533.5	획지①	103,833	정자동 530-6번지 일원	공동 주택	15% 이하	230% 이하	32층 이하
			획지②	895	정자동 507번지 일원	종교 용지	60% 이하	250% 이하	5층 이하
			획지③	870	정자동 546-13번지 일원	노유자 시설	60% 이하	250% 이하	5층 이하
			획지④	1,286	정자동 508-8번지 일원	공공 청사	60% 이하	250% 이하	5층 이하
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		◦ 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시)에 의거 추후 확정되는 세부 건축계획에 따라 계획예정						
기정	건축물의 건축선에 관한 계획		공동주택	◦ 15m 이상 도로변 : 도로경계선으로부터 7m 지정(마운딩 5m) ◦ 공원 및 완충녹지변 : 인접대지 경계선으로부터 6m 지정 ※ 단, 부대복리시설의 경우 건축법에 따름					
			노유자시설	◦ 완충녹지경계선으로부터 2m 지정					
			종교용지/주차장	◦ 도로경계선으로부터 2m 지정					

※ 건축계획은 사업시행인가 등 추후 절차 시 변경될 수 있음

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계 획 내 용				
환경 보전	구분	검토내용	검토 결과	환 경 영 향	대책 및 반영사항
	자 연 환 경	토양포장 우수유출	○	• 토양포장, 우수유출 다소 변화 예상	• 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조정 면적 최대반영, 투수성 포장재료 사용
		지형변동 절성토균형	○	• 기 시가지로 대규모 지형변동 없음	• 주변단지와 도로의 Level에 맞게 계획
		녹지변동 녹지체계	○	• 녹지축에 변동 없음	• 녹지면적 증가, 지구내 녹지공간조성 및 옥상녹화, 오픈스페이스 확보
		습지보전	×	• 보전대상 습지 없음	
		비 오 톱	○	• 토지이용의 변화로 비오톱 유형변화	• 녹지공간 조성, 불투수 토양포장비율 완화

구분	계 획 내 용				
환경 보전	구분	검토내용	검토 결과	환 경 영 향	대책 및 반영사항
	생 활 환 경	일 조	○	• 일조침해 거의 없음	• 건축물 높이제한, 통풍이 가능한 건축배치, Sky Line 등 고려(일조에 의한 사선제한)
		바 람	○	• 건축물의 고층화에 따른 국지적 풍향 및 통풍 변동예상	• 풍향을 고려한 건축물 배치 및 충분한 오픈스페이스 확보
		경관 및 휴식공간	○	• Sky line변화 예상 • 공개공지 및 시민 쉼터 확보 여부	• Sky Line을 고려한 층고계획 • 오픈스페이스 확보, 시민 쉼터(소공원) 확보
		에 너 지	○	• 건물 신축으로 에너지사용 증가 예상	• 청정연료(LNG) 사용 • 환경정화수중 식재
		환경오염	○	• 에너지사용증가에 따른 대기오염, 인구 증가에 따른 오수 및 폐기물의 증가	• 청정연료 사용 및 체계적인 계획수립에 따라 오수 및 폐기물에 의한 오염 없음
		물 순 환	○	• 우수유출량의 변화예상 • 공사시 토사유출예상	• 투수성 포장재료 사용 • 공사시 침사지, 가배수로 설치
	사업 시행중 예상되는 환경영향		○	• 공사시 장비투입에 따른 소음, 비산먼지, 토사유출 등 발생 예상	• 장비분산투입, 작업장내 차속제한, 나지에 주기적 살수, 경계부에 가설방음판넬 설치
	※ 검토결과) × : 해당사항 없음, ○ : 환경영향 예상됨				
재난 방지	화 재	• 단지내 화재발생시 진압진압이 가능하도록 피로티 구조물의 높이를 4m 이상 확보 • 재해시 전 세대에 소방차량 접근이 가능하도록 내부동선체계 구축 • 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규 준수 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업후 지속적으로 관리			
	수 해	• 대상지 입지상 수해의 위험성은 거의 희박하나, 우수시를 대비하여 지구연접부에 충분한 우수관망을 설치토록 하며, 지구내부로의 유입을 최대한 억제토록 방제대책 수립 • 공사시 토사유출 및 홍수 유출량을 저감시키기 위하여 침사지겸 저류지 설치와 바닥 포장시 투수성 포장재를 사용			
	교 통	• 단지 내외의 교통사고 예방을 위해 노면표시 및 과속 방지턱을 설치하고, 단지내 도로의 곡선부 시거확보를 위한 반사경과 교통안전 표지판 설치 • 사업지 내부도로상 단절구간 횡단보도 설치 • 지하주차장 진출입램프부 경고등 및 반사경 설치			

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경)

- 지정

구 분		계 획 내 용		비고															
교육 환경 보호	공사시	■ 생활소음진동의 규제 - 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음 진동을 규제 ■ 생활소음진동의 규제기준 - 생활소음 규제기준 <table><tr><td>구 분</td><td>아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)</td><td>낮 (07:00~18:00)</td><td>밤 (22:00~05:00)</td></tr><tr><td>주거지역내 공사장</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>50dB(A) 이하</td></tr></table> 주) 공사장 소음진동 관리 지침서 (환경부) 비고) 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제 기준치에 보정함 ○ 생활진동규제기준 <table><tr><td>구 분</td><td>주 간 (06:00~22:00)</td><td>심 야 (22:00~06:00)</td></tr><tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr></table> 주) 공사장 소음진동 관리 지침서 (환경부)			구 분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	낮 (07:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)	주거지역내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하	구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)	주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하	-
	구 분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	낮 (07:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)															
주거지역내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하																
구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)																	
주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하																	
	운영시	○ 학교주변구역임을 표지판 등으로 공지하고 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입 도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 ○ 추후 교통영향평가기 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보																	

- 변경

구 분		계 획 내 용				비고																		
교육 환경 보호	공사시	■ 생활소음진동의 규제 ◦ 「소음·진동관리법」 제21조에 따라 시장은 주민의 조용하고 평온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음진동을 규제 ■ 생활소음진동의 규제기준 ◦ 생활소음 규제기준 <table><tr><td>구 분</td><td>아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)</td><td>낮 (07:00~18:00)</td><td colspan="2">밤 (22:00~05:00)</td></tr><tr><td>주거지역내 공사장</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td colspan="2">50dB(A) 이하</td></tr></table> 주) 「소음·진동관리법」 시행규칙 별표 8 비고) 주거지역 및 「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 50m 이내의 지역에서는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함 ◦ 생활진동규제기준 <table><tr><td>구 분</td><td>주 간 (06:00~22:00)</td><td colspan="2">심 야 (22:00~06:00)</td></tr><tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td colspan="2">60dB(V) 이하</td></tr></table> 주) 「소음·진동관리법」 시행규칙 별표 8				구 분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	낮 (07:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)		주거지역내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하		구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)		주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하		-
		구 분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	낮 (07:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)																			
		주거지역내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하																			
구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)																						
주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하																						
	운영시	■ 소음진동 발생 저감대책 ◦ 저소음 및 저진동 건설기계 및 공법의 선정 - 「소음·진동관리법」 시행규칙(제22조)에서는 「환경기술 및 환경산업 지원법」(제17조)의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 「소음·진동관리법」(제49조2)의 규정에 따른 소음도표지를 부착한 건설기계 사용 ◦ 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 - 향타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감효과를 높임 ◦ 등·하교시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치 ◦ 공사에 따르는 분진 등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치 등의 조치를 강구 ◦ 학교주변구역임을 표지판 등으로 공지하고 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 ◦ 추후 교통영향평가가시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보																						

10. 세입자 주거대책에 관한 계획(변경없음)

- 사업시행으로 철거되는 주거용 건축물 세입자는 「경기도 도시 및 주거환경정비 조례」 및 「수원시 도시 및 주거환경정비조례」에서 정하는 바에 따라 임대주택을 공급하고, 조합정관 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 사업시행인가 시 구체적인 주거대책을 수립

11. 정비사업 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
“도시 및 주거환경정비법” 제74조 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급	정비구역 지정고시일로 부터 4년 이내	111-1(정자지구) 주택재개발 정비사업 조합	사업시행인가 시 확정되는 세부 건축계획에 따라 계획예정	해당사항 없음	-

12. 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

- 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시)」에 의거 추후 확정되는
세부 건축계획에 따라 계획 예정

13. 기타사항

- 이와 관련하여 더 궁금하신 사항을 문의하고자 하거나 정비계획(경미한 사항) 변경관련
도서를 열람하고자 하는 경우 아래의 장소에서 확인하실 수 있습니다.

소관부서	도시정비과	담당자 직.성명	주무관 김종수	전화번호	031-5191-2417
------	-------	-------------	---------	------	---------------