

팔달 115-3구역 주택재개발정비사업
정비계획 변경(경미한 사항) 및 지형도면 고시

수원시 팔달구 고등동 94-1번지 일대 주택재개발 정비사업 시행을 위하여
수원시 고시 제2009-65(2009.3.13)호로 정비구역지정 고시되고, 수원시 고시
제2011-64(2011.5.18)호, 수원시 고시 제2017-86(2017.4.6.)호, 수원시 고시 제
2017-239(2017.8.30.)호로 변경 고시된 팔달 115-3구역 주택재개발 정비구역 지정
및 지형도면에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 동법 시행령 제13조
규정에 의거 정비계획 및 정비구역지정 경미한사항 변경하고 같은 법 제16조 제2항에
의거 이를 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 제2항 규정에 의하여 지형
도면을 고시합니다.

2024년 7월 18일

수원시장

- 1. 정비사업의 명칭(변경없음) : 팔달 115-3구역 주택재개발 정비사업
- 2. 2010년 수원시 도시·주거환경정비기본계획 : 변경없음

구 분	위 치	면 적(㎡)			비고
		기 정	변 경	변경후	
115-3구역	수원시 팔달구 고등동 94-1번지 일원	64,233.1	-	64,233.1	

3. 정비구역 명칭 및 면적 : 변경없음

○ 정비구역 결정 조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	115-3구역	수원시 팔달구 고등동 94-1번지 일원	64,233.1	-	64,233.1	-

4. 용도지역 결정에 관한 사항 : 변경없음

○ 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		64,233.1	-	64,233.1	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	62,897.1	-	62,897.1	97.9	
상업지역	일반상업지역	1,336.0	-	1,336.0	2.1	

5. 토지이용계획(변경)

구 분		기 정		변경		변 경 후		비 고
		면적 (㎡)	비율(%)	면적 (㎡)	비율(%)	면적 (㎡)	비율(%)	
합 계		64,233.1	100.0	-	-	64,233.1	100.0	
택지	소계	49,762.3	77.5	증) 400.0	증) 0.6	50,162.3	78.1	
	택지1	48,758.3	75.9	증) 400.0	증) 0.6	49,158.3	76.5	공동주택용지
	택지2	1,004.0	1.6	-	-	1,004.0	1.6	근생용지
정비 기반 시설 등	소계	14,470.8	22.5	감) 400.0	감) 0.6	14,070.8	21.9	
	도로	8,889.8	13.8	증) 588.0	증) 1.0	9,477.8	14.8	선형변경
	주차장	610.0	0.9	-	-	610.0	0.9	
	공공 공지	4,598.0	7.2	감) 1,045.0	감) 1.7	3,553.0	5.5	선형변경
	파출소	373.0	0.6	증) 57.0	증) 0.1	430.0	0.7	존치, 위치이동

6. 도시계획시설의 결정에 관한 사항

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점		
기정	대로	3	3	25~32	주간선 도로	일반 도로	1,831	2호교통광장 고등동262-6도	6호교통광장 화서동437-10도	건고69-336호 (69.6.11)	
변경	대로	3	3	25~32	주간선 도로	일반 도로	1,831 (210)	2호교통광장 고등동262-6도	6호교통광장 화서동437-10도		
기정	중로	1	14	20~21	보조 간선 도로	일반 도로	637 (125)	대3-3 고등동105-3도	대3-10 매산로3가 8-1사	건고69-336호 (69.6.11)	
변경	중로	1	14	20~21	보조 간선 도로	일반 도로	637 (153)	대3-3 고등동105-3도	대3-10 매산로3가 8-1사		
기정	중로	2	23	15~18	집산 도로	일반 도로	421 (113)	중2-25 고등동189구	중1-14 고등동118도	건고69-336호 (69.6.11)	
기정	중로	2	180	17~20	국지 도로	일반 도로	296	중1-14 고등동56-6대	중2-23 고등동64-5대	경고89-180호 (89.7.3)	
기정	중로	3	126	12~18	국지 도로	일반 도로	321	고등동 235-2대	고등동 115-2대	수고09-65호 (09.3.13)	

※ ()는 정비구역내 연장임
※ 기정은 수원도시관리계획(재정비) 결정사항을 반영함-수고09-106호(09.4.23)

○ 도로 변경사유서

변경전도로명	변경후도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로3-3	대로3-3	◦ 일부구간 도로확폭 - L=210m, B=1~4.5m	◦ 공공공지 내 결정된 도로시설물 등을 도로로 변경하여 일부구간 도로확폭
중로1-14	중로1-14	◦ 일부구간 도로확폭 - L=28m, B=1m	◦ 공공청사 이전에 따른 도로 선형 유지를 위하여 일부구간 도로확폭

2) 주차장 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	112	노외주차장	팔달구 고등동 305-3번지 일원	610.0	-	610.0	수고09-65호 (09.3.13)	

3) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	103	공공공지	팔달구 고등동 222-6번지 일원	3,770.0	감) 1,045.0	2,725.0	수고09-65호 (09.3.13)	
기정	104	공공공지	팔달구 고등동 235-1번지 일원	105.0	-	105.0	수고09-65호 (09.3.13)	
기정	105	공공공지	팔달구 고등동 305-15번지 일원	294.0	-	294.0	수고09-65호 (09.3.13)	
기정	106	공공공지	팔달구 고등동 309-5번지 일원	44.0	-	44.0	수고09-65호 (09.3.13)	
기정	107	공공공지	팔달구 고등동 309-14번지 일원	385.0	-	385.0	수고09-65호 (09.3.13)	

○ 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
103	공공공지	면적변경 - 3,770.0㎡ → 2,725.0㎡ (감 1,045.0㎡)	수원시 도로건설관리계획 반영을 위한 선형변경 및 공공공지 내 결정된 도로시설물 등을 도로로 변경

4) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	98	공공 청사	파출소	팔달구 고등동 105-25번지 일원	373.0	증) 57.0	430.0	-	존치 위치이동

○ 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
98	공공청사	면적변경 - 373.0㎡ → 430.0㎡(증 57.0㎡)	수원시 도로건설관리계획 반영을 위한 위치이동 및 공공청사 기능 유지를 위한 면적 확대

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	팔달 115-3 구역	64,233.1	택지1	48,758.3	고등동 94-1번지 일대	225	1	-	223	1	파출소 (존치), 노유자 시설 (철거 이주)
			택지2	1,004.0	고등동 244-1번지 일대						
			주차장	610.0	고등동 305-3번지 일대						
			공공공지	4,598.0	고등동 222-6번지 등 5개소						
			파출소	373.0	고등동 105-25번지 일대						
변경	팔달 115-3 구역	64,233.1	택지1	49,158.3	고등동 94-1번지 일대	225	1	-	223	1	파출소 (존치, 위치 이동), 노유자 시설 (철거 이주)
			택지2	1,004.0	고등동 244-1번지 일대						
			주차장	610.0	고등동 305-3번지 일대						
			공공공지	3,553.0	고등동 222-6번지 등 5개소						
			파출소	430.0	고등동 105-25번지 일대						

2) 건축계획(변경)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정		64,233.1	택지1	48,758.3	고등동 94-1번지 일대	공동주택	25% 이하	230% 이하	15층 이하
			택지2	1,004.0	고등동 244-1번지 일대	근린생활 시설	60%이하 (주거지역), 80%이하 (상업지역)	250%이하 (주거지역), 800%이하 (상업지역)	5층 이하
			주차장	610.0	고등동 305-3번지 일대	주차장	90% 이하	1,500% 이하	-
변경	팔달 115-3 구역	64,233.1	택지1	49,158.3	고등동 94-1번지 일대	공동주택	25% 이하	230% 이하	15층 이하
			택지2	1,004.0	고등동 244-1번지 일대	근린생활 시설	60%이하 (주거지역), 80%이하 (상업지역)	250%이하 (주거지역), 800%이하 (상업지역)	5층 이하
			주차장	610.0	고등동 305-3번지 일대	주차장	90% 이하	1,500% 이하	-
			공공 청사	430.0	고등동 105-6번지 일대	파출소	60% 이하	250% 이하	5층 이하
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 전체 계획세대수 1,171세대 - 전용면적 40㎡이하 : 36세대(3.1%) → 임대주택 - 전용면적 40 ~ 60㎡이하 : 650세대(55.5%) → 임대주택(48세대)포함 - 전용면적 60 ~ 85㎡이하 : 455세대(38.9%) - 전용면적 85㎡초과 : 30세대(2.6%)						
			○ 전체 계획세대수 1,170세대 - 전용면적 40㎡이하 : 36세대(3.1%) → 임대주택 - 전용면적 40 ~ 60㎡이하 : 507세대(43.3%) → 임대주택(48세대)포함 - 전용면적 60 ~ 85㎡이하 : 597세대(51.0%) - 전용면적 85㎡초과 : 30세대(2.6%)						
기정	건축물의 건축선에 관한 계획		택지1	◦15m이상 도로변 : 도로경계선으로부터 7m 후퇴(마운딩 5m) ◦15m미만 도로변 : 도로경계선으로부터 6m 후퇴 ◦공공공지변 : 공공공지경계선으로부터 2m 후퇴					
			택지2 주차장	◦도로경계선으로부터 2m 후퇴					
변경			택지1	◦15m이상 도로변 : 도로경계선으로부터 7m 후퇴(마운딩 5m) ◦15m미만 도로변 : 도로경계선으로부터 6m 후퇴 ◦공공공지변 : 공공공지경계선으로부터 2m 후퇴					
			택지2 주차장 파출소	◦도로경계선으로부터 2m 후퇴					

※ 건축계획(층수, 외관, 세대수)은 사업시행인가 등 추후 절차시 변경될 수 있음

9. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 등에 관한 계획

1) 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)					
기정		64,233.1	택지1	48,758.3	고등동 94-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25% 이하	230% 이하	15층 이하
			택지2	1,004.0	고등동 244-1번지 일대	근린 생활시설	60%이하 (주거지역), 80%이하 (상업지역)	250%이하 (주거지역), 800%이하 (상업지역)	5층 이하
			주차장	610.0	고등동 305-3번지 일대	주차장	90% 이하	1500% 이하	-
			계	50,372.3	-	-	-	-	-
변경	팔달 115-3 구역	64,233.1	택지1	49,158.3	고등동 94-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25% 이하	230% 이하	15층 이하
			택지2	1,004.0	고등동 244-1번지 일대	근린 생활시설	60%이하 (주거지역), 80%이하 (상업지역)	250%이하 (주거지역), 800%이하 (상업지역)	5층 이하
			주차장	610.0	고등동 305-3번지 일대	주차장	90% 이하	1500% 이하	-
			공공청사	430.0	고등동 105-6번지 일대	파출소	60% 이하	250% 이하	5층 이하
			계	51,202.30	-	-	-	-	-

2) 세대수 및 주택규모별 배분계획(변경)

구 분		공동주택				비 고
		합계	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	
계획지표		100%	80% 이상		40%이하	
현황세대수		980	-	-	-	
계 획 세대수	세대	1,170	543	597	30	
	%	100.0	46.4	51.0	2.6	

3) 건축물의 건축선에 관한 계획(변경)

구분	계 획 내 용		비 고
건축 한계선	공동주택용지	근린생활시설용지/주차장용지/파출소용지	
	◦15m이상 도로변 － 도로경계선으로부터 7m 후퇴 ◦15m미만 도로변 － 도로경계선으로부터 6m 후퇴 ◦공공공지변 － 공공공지경계선으로부터 2m 후퇴	◦도로경계선으로부터 2m 후퇴	

10. 도시경관·환경보전·재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용		비 고
도시 경관	자연 경관	◦사업지구는 주거지역에 둘러싸여 있는 곳으로 주변에 특별한 산이 조망되지는 않으며, 북동측으로 약1km지점에 작은 구릉지로 되어 있는 팔달공원이 있음 ◦사업지구 북측으로 약1.5km지점에는 숙지공원이 있음 ◦사업지구 북서측으로 약1.5km지점에 서호저수지가 있으며, 여기산공원이 위치하고 있음 ◦사업지구 서측으로는 약1.5km 지점에 서호천이 흐르고 있으며, 동측으로 약 1.5km지점에는 수원천이 흐르고 있음	
	인문 경관	◦사업대상지로부터 약600m지점에 경부선 및 지하철 1호선이 지나고 있으며, 사업지구 북서측으로 약2km지점에 화서역과 남측으로 약500m지점에 수원역이 위치하고 있음 ◦사업대상지 주변으로는 안산에서 용인으로 가는 국도 42호선과 화성에서 용인으로 가는 국도 43호선이 지나고 있음 ◦사업대상지로부터 북동측 약500m지점에 경기도청이 위치하고 있으며, 동측으로 약700m지점에 권선구청이 위치하고 있음 ◦사업대상지 동측으로 의왕에서 영통지구로 연결되는 역전로가 이어지고 있음 ◦사업대상지는 수원시의 중심으로서 주변지역에 여러 개의 초·중·고등학교가 위치하고 있으며, 서측으로 약1.5km지점에 서울대학교 농업생명대학교가 위치하고 있음 ◦사업대상지 북측으로 약600m지점에 화서시장이 위치하고 있으며, 남측으로 약500m지점에 역전시장이 위치하고 있음	
환경 보전	생태환경	◦보존가치가 있거나, 중요성이 있는 수목은 보존 또는 이전	
	에너지 자원 및 환경부하	◦자원의 낭비와 건축폐기물 발생을 억제하기 위해 리모델링을 고려한 건축물 계획 수립 - 공동주택의 수명연장을 위한 구조체, 설비, 내장 및 의장재 분리 - 공간의 가변성과 구성재의 호환성을 확보 ◦우수를 이용한 살수, 조경용수 시설과 중수도 설치 ◦투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감 ◦기존건축물 철거시 폐기물을 재활용할 수 있도록 별도 대책수립	
재난 방지	화재	◦지구내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	
	수해	◦우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치도록 하며, 지구내 부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	
	교통	◦재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 ◦단지내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 ◦진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구 분		계 획 내 용		비 고						
교육 환경 보호	공사시	◦생활소음·진동의 규제 -소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제								
		◦생활소음·진동의 규제기준 -생활소음 규제기준								
		<table><tr><td>구 분</td><td>아침, 저녁 (05:00~08:00, 18:00~22:00)</td><td>낮 (08:00~18:00)</td><td>밤 (22:00~05:00)</td></tr><tr><td>주거지역내 공사장</td><td>65dB(A) 이하</td><td>70dB(A) 이하</td><td>55dB(A) 이하</td></tr></table> 주) 공사장 소음·진동 관리 지침서 (환경부) 비고) 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함			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
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							
	공사시	◦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 소음·진동 관리 지침서 (환경부)			구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)	주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하
		구 분	주 간 (06:00~22:00)		심 야 (22:00~06:00)					
주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하								
◦소음·진동 발생 저감대책 ·저소음·저진동 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 ·이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 -항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감효과를 높임 ·등·하교시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치 ·공사에 따르는 분진등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치등의 조치를 강구										
	운영시	◦추후 교통영향평가가시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보 ◦학교주변구역임을 표지판등으로 공지하고 경적등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보								

12. 정비사업 시행방법(변경없음)

- 도시 및 주거환경정비법 제48조 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대복리시설을 건설하여 공급하는 주택재개발 정비사업

13. 정비사업 예정시기(변경없음)

- 정비구역 (변경)지정일로부터 4년 이내 사업시행인가

14. 임대주택건설에 관한 계획(변경없음)

- 수원시 고시 제2015-218(2015.8.17)호에 따른 주택재개발사업의 임대주택 건설비율 반영

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비 고
팔달구 고등동 94-1번지 일대	-	1	84세대	60㎡ 이하	

15. 정비사업 시행자(변경없음)

- 팔달115-3구역 주택재개발정비사업조합

16. 정비사업시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수(변경)

구 분	세대수	인 구	비 고
현 황	980	2,196	
계 획	1,170	3,159	

※ 현황세대수는 주민등록상 거주 가구수임

※ 2020년 수원도시기본계획(변경)상 세대당 2.7인 적용

18. 관계도서 열람

- 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 수원시 도시정비과에 비치하고 있습니다.

소관 부서	도시정비과	담 당 자 직 . 성 명	김영준	전화 번호	031-228-3637
----------	-------	------------------	-----	----------	--------------

정비계획결정도(기정)

--

정비계획결정도(변경)

--