

고 시

1. 화성시 송산동 97-15번지 일원 화산주택 주택재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 결정 및 정비구역을 지정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 의하여 지형도면을 승인하고 이를 고시합니다.
2. 아울러 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의한 지형도면은 토지이용규제정보 서비스 (<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람이 가능하며, 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 화성시청 주택정책과에 비치하고 있습니다.

가. 화산주택 주택재건축 정비구역 지정(변경) 및 지형도면 승인 조서 : 붙임

나. 관계도면 : 따로 붙임(게재 생략)

2024. 06. 17.

화 성 시 장

- 송산동 화산주택 주택재건축사업 -

① 정비사업의 명칭 (변경없음) : 화성 송산동 화산주택 주택재건축정비사업

② 정비구역 및 그 면적 (변경없음)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	화산주택 주택재건축 정비구역	화성시 송산동 97-15번지 일원	17,339	화성시고시 제2015-371호 (2015.08.10.)	-

③ 토지조서 (변경없음)

구분	연번	위치			면적(㎡)		소유주	주소	비고
		동명	지번	지목	공부상	편입			
		합계			41,835	17,339			
기정	1	송산동	97-4	대	304	304	이현숙	수원시권선구세류동1136-12	
기정	2	송산동	97-7	학	22,774	181	학교법인안용학원	화성군태안면송산리97	
기정	3	송산동	97-15	대	10,986	10,805	최문수 외 203명	최문수 외 204명	화성군태안면안녕리36-34
기정	4	송산동	97-162	대	25	25	최문수 외 203명	최문수 외 204명	화성군태안면안녕리36-34
기정	5	송산동	97-163	대	575	575	최문수 외 203명	최문수 외 204명	화성군태안면안녕리36-34
기정	6	송산동	97-164	대	899	899	최문수 외 203명	최문수 외 204명	화성군태안면안녕리36-34
기정	7	송산동	97-28	대	58	58	최문석	최선 외 1명	화성시 화산중앙로 34
기정	8	송산동	97-34	대	119	119	백영자		전북 남원시 산동면 식련길 25
기정	9	송산동	97-87	대	255	255	이경자		화성시 송산동223
기정	10	송산동	97-126	대	395	395	이정금		화성시 반송동18-2
기정	11	송산동	97-128	대	368	368	이정금		화성시 반송동18-2
기정	12	송산동	97-141	도	4	4	박용예 외 2명		화성시 송산동114
기정	13	송산동	97-157	전	4	4	이정금		화성시 반송동18-2
기정	14	송산동	98-1	대	465	465	김영자		화성시 송산동98-1
기정	15	송산동	98-5	대	253	253	오현석		서울시 중랑구 망우동3
기정	16	송산동	98-78	대	63	63	오현석		서울시 중랑구 망우동3
기정	17	송산동	98-6	대	204	204	박영철		화성시 송산동98-5
기정	18	송산동	98-79	대	11	11	박영철		화성시 송산동98-5
기정	19	송산동	98-7	전	20	20	국(건설교통부)		-
기정	20	송산동	98-80	전	142	130	국(건설교통부)		-
기정	21	송산동	98-86	도	184	182	화성시		-
기정	22	송산동	98-56	전	204	204	이정금		화성시 반송동18-2
기정	23	송산동	98-87	전	338	338	이정금		화성시 반송동18-2
기정	24	송산동	98-58	도	2	2	김영자		화성시 송산동98-1
기정	25	송산동	98-89	대	9	1	화성시		-
기정	26	송산동	214-103	도	884	203	국(건설교통부)		-
기정	27	송산동	100-2	전	572	148	국(재무부)		-
기정	28	송산동	100-11	대	202	202	화성시		-
기정	29	송산동	100-85	대	219	1	사단법인나눔터		화성시 작현길 19
기정	30	송산동	100-133	대	37	21	화성시		-
기정	31	송산동	103-1	대	655	655	조창원		화성시 송산동144
기정	32	송산동	103-2	전	205	205	최상국		화성시 송산동102
기정	33	송산동	106-16	대	400	39	박인기		화성시 송산동106-16

④ 토지이용계획 (변경없음)

구 분		면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계		17,339	100.0	
공동주택용지		14,636	84.4	
기반시설용지	소 계	2,703	15.6	
	공 원	1,550	8.9	
	공공공지	74	0.5	
	도시계획도로	598	3.4	
	현황도로	481	2.8	

⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설의 설치에 관한 계획 (변경)

1. 교통시설 (변경없음)

(가) 도로

○ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	8	15	보조 간선 도로	511 (60)	진안중로2-6 (송산동 145-27)	대로 3-13 (송산동 98-50)	일반 도로	-	화성시고시 제2016-587호 (16.12.26.)	
기정	소로	3	A	6	국지 도로	507	중로2-8 송산동 100-133대	송산동 214-103도	일반 도로	-	화성시고시 제2019-451호 (19.09.10.)	
기정	소로	3	A	6	국지 도로	65	중로2-8	송산동 214-103도	일반 도로	-	화성시고시 제2019-451호 (19.09.10.)	

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

2. 공간시설 (변경없음)

(가) 공원

○ 공원 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	1	공원	어린이 공원	화성시 송산동 97-15번지 일원	1,550	화성시고시 제2015-371호 (15.08.10.)	-

(나) 공공공지

○ 공공공지 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	A	공공공지	송산동 100-11	74	화성시고시 제2019-451호 (19.09.10.)	-

3. 공공·문화체육시설 (변경)

(가) 학교

○ 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑪	학교	중학교	화성시 송산동 97-7	23,132	-	23,132	경기도고시 319호 (1991. 8. 14)	-

○ 학교 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑪	학교	· KRAS 정정	· KRAS 오등제에 따른 정정

⑥ 공동이용시설 설치에 관한 계획 (변경없음)

시설구분		법 규 기 준	비 고 (건축계획(안))
진입도로		300~500세대 미만 (8m 이상)	15m 도로
관리사무실		▶ 50세대 이상의 경우 : 10㎡에 50세대를 넘는 세대마다 0.05㎡를 더한 면적 (100㎡ 초과시 100㎡로 설치 가능)이상 확보(25.15㎡이상 확보)	202.92㎡
주민 공동 시설	소계	▶ 의무 설치 시설(300세대 이상) : 경로당, 어린이 놀이터, 어린이집 ▶ 총량제 기준 설치 면적(100세대 이상 ~ 1,000세대 미만) - 세대수×2.5㎡ = 353세대 × 2.5㎡ = 882.5㎡ 이상	1,332.94㎡
	경로당		131.80㎡
	어린이집		250.16㎡
	작은도서관		71.93㎡
	주민운동시설		253.78㎡
	어린이놀이터		625.27㎡
기타사항		▶ 그 외의 언급하지 않은 시설은 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치	

⑦ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (변경없음)

구분	획지 번호	용도	건폐율	용적률	높이	건축선	비고
기정	A	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하 (계획 23.43%)	상한250% 이하 개발가능244.0% (계획235.80%)	최고층수 18층 이하	건축법 등 관계법규에 따르며, 별도로 지정하지 아니함	-

⑧ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

구분	계획내용	비고
공사시 소음	· 「공사장 소음·진동 관리지침서」(2007. 1 환경부)에 준하여 공사를 시행 · 가설방음판넬 설치(학교주변 6m) · 저소음, 적정 용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감	-
통학로	· 단지 내 보행동선을 확보하여 단지 내 및 주변지역 학생들에게 최단거리의 안전한 통학로를 제공	-

9] 정비사업시행 예정시기 (변경없음)

○ 정비구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내의 범위안에서 사업시행인가

10] 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	- 지형변화의 최소화와 절성토의 균형고려 - 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보	-
	생활환경	도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수해 (홍수해 등)	- 개발중 홍수유출량은 개발전에 비해 감소하나 부지정지를 위해 절·성토 공사시 발생하는 토사는 우수와 함께 유하되어 하류부에 토사가 퇴적됨으로 인해 기존 우수관로의 통수능 저하에 따른 피해를 발생시킬 수 있어, 이를 방지하기 위해 유역내에 임시 침사지를 설치하여 개발중의 토사유출량을 저감토록 계획 - 개발전과 개발후의 홍수량 및 토사유출량의 증가는 발생하지 않으나 공원 및 휴게시설 등을 우수침투시설로 설치하여 집중호우로 발생할 수 있는 홍수피해를 줄일 수 있도록 함 - 또한 현재 설치되어 있는 우수관망의 수리능력검토를 통해 원활한 우수배제계획을 수립	-
	지진	사업대상 지구에는 현재까지 지진으로 인한 재산 및 인명피해는 적은 것으로 조사 되었으나 20세기 후반에 들어 진도 5.0이상의 지진이 한반도에 발생함에 따른 내진설계 필요 할 것으로 판단	-
	교통제해	- 보차분리, 가감속차로 확보, 지상부 차량동선의 최소화 및 체계적인 교통체계 구상으로 교통사고발생을 최소화 - 재해시 소방도로 기능을 수행할 수 있는 진입동선체계를 구축하고 사고발생시 응급차 등의 교통접근이 용이할 수 있도록 계획	-

11] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각호의 사항에 관한 계획 (변경)

1. 지구단위계획구역 결정에 관한 결정 조서 (변경없음)

(가) 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면적(㎡)	비고
기정	1	화산주택 지구단위계획구역	경기도 화성시 송산동 97-15번지 일원	17,339	

2. 용도지역·지구의 세분 및 세분된 용도지역·지구간의 변경에 관한 결정(변경) 조서 (변경없음)

(가) 용도지역 결정조서

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
주거지역	합 계	17,339	100	
	제1종일반주거지역	1,473	8.5	
	제2종일반주거지역	15,866	91.5	

(나) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경) 조서 (변경)

(가) 도로 (변경없음)

○ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	8	15	보조 간선 도로	511 (60)	진안중로2-6 (송산동 145-27)	대로 3-13 (송산동 98-50)	일반 도로	-	화성시고시 제2016-587호 (16.12.26.)	
기정	소로	3	A	6	국지 도로	507	중로2-8 송산동 100-133대	송산동 214-103도	일반 도로	-	화성시고시 제2019-451호 (19.09.10.)	
기정	소로	3	A	6	국지 도로	65	중로2-8	송산동 214-103도	일반 도로	-	화성시고시 제2019-451호 (19.09.10.)	

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

(나) 공원 (변경없음)

○ 공원 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	1	공원	어린이 공원	화성시 송산동 97-15번지 일원	1,550	화성시고시 제2015-371호 (2015.08.10.)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

(다) 공공공지 (변경없음)

○ 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	A	공공공지	화성시 송산동 100-11번지 일원	74	화성시고시 제2019-451호 (19.09.10.)	-

(라) 학교 (변경)

○ 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑪	학교	중학교	화성시 송산동 97-7	23,132	-	23,132	경기도고시 319호 (1991. 8. 14)	-

○ 학교 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑪	학교	· KRAS 정정	· KRAS 오등제에 따른 정정

4. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 조서 (변경없음)

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합 계		14,636	-		14,636
공동주택	A	14,636	A-1	송산동 97-15 일원	14,636

5. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경) 조서 (변경없음)

(가) 공동주택용지

구 분			계 획 내 용		
A	용도	허용용도	· 『주택법』 제2조에 따른 공동주택, 부대시설, 복리시설		
		불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 교육환경 보호에 관한 법률에 따른 교육환경보호구역 내 금지행위시설 (교육환경보호구역에 한함)		
	건폐율		· 60%이하 (계획 : 23.43%)		
	용적률	허용용적률 230%	개발가능용적률 244%	계획용적률 235.80%	
		상한용적률 250%			
	높이		· 최고 18층 이하 (계획: 지하3층, 지상9~18층)		
	배치		· 주변 경관 및 건축물과의 조화를 고려하여 배치		
	형태		· 평면적 입면 형태를 지양하고 지구의 특성 및 조형미를 고려한 디자인		
	색채		· 여러 가지 색채의 혼합을 지양하고 지구의 특성 및 개성을 고려		
건축선에 관한 계획		· 건축법 등 관계법규에 따르며, 별도로 지정하지 아니함			

6. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분	지 점	중 합 점 토 내 용
주변가로 및 교차로	-	· 사업지 전면도로로 개설계획 반영(중로2-8호선) · 사업지 주변 신호교차로 신호주기 최적화방안 제시(3개소)
진출입 동선	-	· 사업지 내부 및 주변도로 차로운영계획 제시 · 태안하이츠빌라입구 교차로 기하구조 개선방안 제시
	-	· 사업지 주출입구 교차로 기하구조 개선방안 제시 · 사업지 출입구 개설 - 주출입구 : 1개소
	-	· 주출입구 교차로 사업지 방향 좌회전차로 설치 - L=16.0m, B=3.0m
	-	· 사업지 주출입구 가속·감속완화차로 확보 - 가속완화차로 : L=16.0m, B=3.0m - 감속완화차로 : L=37.0m, B=3.0m
	-	· 진출입구 회전반경 확보 : R = 6.0m
대중교통 및 보행	-	· 효행로 ~ 중로2-8호선에 보도 설치 (B= 2.375m~3.75m)
주차시설	-	· 계획주차대수 : 447대 - 법정주차 : 353대(법정대비 126.6%, 전용60㎡ 미만, 세대당 1.0대) - 장애인 주차면 23면 확보(계획의 4.5%)
교통안전 및 기타	-	· 사업지 주출입구에 점멸등 설치 · 차량경고등 설치 (3개소) · 반사경 설치 (12개소)

12 정비사업의 시행방법 (변경없음)

○ 관리처분방식(주택재건축사업)

13 정비사업의 시행자 (변경없음)

○ 화산주택 주택재건축 정비사업조합(예정)

14 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경없음)

○ 대상지내 총 20개동의 건축물 전체 철거 후 공동주택 신축을 계획함

결정 구분	구역구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	화산주택 주택재건축 정비구역	17,339	화성시 송산동 97-15번지 일원	20	-	-	공동주택 및 부대복리시설	20	-

15 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (변경없음)

(가) 화산주택 재건축정비구역 주택수급계획

구 분	현황세대	계획세대			비 고
		소계	분양주택	임대주택 (재건축소형주택)	
세대수	245	353	353		

(나) 주변지역 주택수급계획

○ 사업지구 반경 500m 내외의 주변지역에는 개발예정인 주택수급계획이 없음

구 분	건폐율/용적률(%)	층수/높이	세대수	비 고
신현대 1차 아파트	27% / 161%	최고 6층	264세대	
신현대 2차 아파트	27% / 161%	최고 6층	282세대	
한승미메이드 1차 아파트	22% / 247%	최고 15층	758세대	
한승미메이드 2차 아파트	17% / 179%	최고 15층	142세대	
효일 목화아파트	27% / 270%	최고 13층	121세대	
남수원 현대아파트	-	최고 15층	545세대	
동문 굿모닝힐 아파트	20% / 223%	최고 15층	518세대	

※ 사업지구 반경 500m 내외의 주변지역 주요 공동주택 현황임

16 가구 또는 획지에 관한 계획 (변경없음)

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치		
합 계		14,636	-		14,636
공동주택	A	14,636	A-1	송산동 97-15 일원	14,636

정비계획 결정(안)도

