

용인시 고시 제2025-38호

수지3구역 수지삼성2차아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정, 수지1택지지구 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

우리시 수지구 풍덕천동 692-1번지 일원에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 같은 법 제17조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조, 「토지이용규제기본법」 제8조제2항 규정에 따라 수지3구역 수지삼성2차아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역을 지정[수지1택지지구 지구단위계획 결정(변경) 포함] 하고 지형도면을 고시합니다.

2025년 1월 24일

용 인 시 장

□ 수지3구역 수지삼성2차아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 수지3구역 수지삼성2차아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역 및 그 면적

가. 정비구역 지정 조서

지정 구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	재건축사업	수지3구역	풍덕천동 692-1번지 일원	16,739.3	

나. 정비계획 지정 사유

- 「2030 용인시 도시·주거환경정비기본계획(용인시고시 제2021-138호)」상 재건축 정비예정구역으로 지정된 수지3구역에 대하여
- 토지의 합리적인 이용과 가치증진을 도모하고, 주민들의 쾌적한 생활환경과 안락한 주거환경 조성 및 도시의 건전하고 균형적인 발전과 도시환경개선을 위하여 재건축 정비구역으로 지정하고자 함

3. 토지이용계획

구분	면적(m ²)	구성비(%)	비 고
합 계	16,739.3	100.0	
공동주택용지	16,739.3	100.0	A5 획지

주) 토지이용계획은 사업시행계획인가 등 추후 절차에 따라 변경될 수 있음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	· 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 x 100% · 추정비례율 : 87.62% = (467,658,133,000원 - 209,156,197,780원) / 295,026,900,000원 x 100 = 87.62% - 총수입 추정 : 467,658,133,000원 - 총지출 추정 : 209,156,197,780원 - 종전자산총액 추정 : 295,026,900,000원					
개별 종전 자산 추정액	· 집합건물 : 인근 거래사례, 공시가격 등 비교 · 분석하여 추정					
추정 분담금 산출	· 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율) (단위 : 천원)					
	①추정권리가액		②조합원 분양가 추정액		③추정분담금(②-①)	
	59형	74형			59형 소유자	74형 소유자
	547,625	690,446	59형	836,418	288,793	145,972
			74형	995,966	448,341	305,520
			84형	1,113,372	565,747	422,926
	※ 추정 권리가액 : 개별 종전자산 추정액 x 추정비례율					

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전/종후자산 감정평가, 부동산 정책변화, 부동산 시장 변화, 분양가격 확정 결과 등에 따라 추정비례율, 추정분담금은 변경될 수 있음

5. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

- 해당사항 없음

6. 공동이용시설 설치계획

- 거주민이 공동으로 이용하는 부대·복리시설은 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 기준면적 이상 확보
- 사업시행계획 수립 시 관련법규에 따라 적정하게 계획 예정

7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	최고 층수	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				적용	최고 높이		
								기준/상한			
신설	수지3구역	16,739.3	A5	16,739.3	수지구 풍덕천동 692-1 일원	공동 주택	50% 이하	289.92	최고 32층	-	
								250/290	87.34m		
주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 규모별 건설비율									
		규 모		분양 세대수		임대세대수		비율(%)		비 고	
		합 계		446세대		-		100.00			
		59㎡		101세대		-		22.65			
		74㎡		111세대		-		24.89			
		84㎡		234세대		-		52.46			

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제11조에 따라 정비사업의 원활한 시행을 위하여 정비계획을 입안하려는 경우에는(정비계획을 변경하려는 경우에도 또한 같다) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역에 대하여는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 용적률을 정할 수 있음

※ 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우 사업시행자는 「도시 및 주거환경 정비법」 제66조제2항에 따라 용적률 특례를 적용할 수 있음

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전에 관한 계획

계획내용			
검토내용	검토	환경영향	대책 및 반영사항
기상·기후	○	◦공사시 국지적인 기상변화가 예상되나, 영향은 미미할 것으로 분석	-
에너지	○	◦이용인구 증가에 따라 에너지 수요 증가 예상됨	◦에너지는 인근 도시가스 공급시설에서 인입하여 공급 ◦세부적인 사항은 사업시행 시 결정
지형변동	○	◦부지조성에 따른 지형 변화 예상	◦현 지반·지형을 고려한 부지계획수립 ◦비산먼지 저감대책 및 토사유출방지대책 수립
토양 및 지반	○	◦부지조성에 따른 비탈면 발생 예상되나, 영향은 미미할 것으로 분석 ◦건설장비 운용에 의한 폐유, 세척제 발생 ◦토사 유출로 인한 물리적 변화 예상	◦생활폐기물 수거 후 용인시 폐기물처리 계획에 따라 처리 ◦폐유, 폐윤활유 교체 등은 일정장소에서 교체 및 위탁 처리 ◦포장율을 최소화하기 위해 시설별 분위기 조화 고려
물순환	○	◦우수유출량의 변화 예상	◦용인시 건축조례에 의거하여 대지 조성 면적의 15%를 조경면적으로 조성하여 우수유출량 최소화 예정 ◦가배수로 설치 및 유출지점에 침사지 설치 계획 수립
녹지 및 경관	○	◦상위계획과 연계되는 축 확보 ◦공원이용의 체계화 및 연속성 도모	◦수지근린공원과 연계한 경관축 확보 ◦공공보행통로 설치 및 생태적 식재계획 수립
동식물상	○	◦공사시 식생보전등급 변화 없음 ◦공사시 임상지역, 산림훼손 발생 하지 않음 ◦사업대상지 내 동물상 영향 미미할 것으로 예상됨	◦우기 및 야간시 무리한 공정 지양 ◦비오톱 보호, 복원 초점 및 녹지요소 연결 지향 ◦공사차량의 속도제한 및 주기적인 살수 실시 ◦공사 인부의 야생동물 보호 사전 교육
휴식 및 여가공간	○	◦긍정적인 영향 예측	◦어린이놀이터, 경로당, 어린이집, 주민운동 시설 등
대기질	○	◦공사시 오염물질 발생 ◦운영시 연료사용 및 교통량 증가에 의한 대기오염물질 발생 예상	◦공사시 : 살수 및 세륜·세차시설, 가설 방진망 설치 등 ◦운영시 : 청정연료사용 및 대기오염정화 수중 식재
수질	○	◦공사 시 우수, 토사유출 ◦운영 시 용수, 오수, 우수 발생	◦공사시 가배수로 및 침사지 설치로 토사 유출 방지 ◦발생 오수는 수지레스피아 하수처리장으로 이송처리
폐기물	○	◦공사 시 폐기물발생 ◦운영 시 생활폐기물 발생	◦공사시 재활용 및 위탁처리 ◦운영시 생활폐기물 처리계획에 따름
소음·진동	○	◦공사시 건설소음 및 진동 발생 ◦운영시 차량에 의한 소음 예상	◦공사시 주간작업 실시 및 저소음·저진동 장비 사용, 가설방음판넬 설치 및 장비 분산투입 ◦운영시 저감대책 수립 및 시행

나. 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
화재	◦단지 내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적으로 방재계획 수립 ◦단지 내 화재발생시 진입·진압이 가능하도록 필로티 구조물의 높이 4m 이상 확보 ◦고층아파트 피난, 방화 대책으로 옥상부분에 일정한 피난처를 계획함 ◦옥상비상구는 화재시 감지기의 작동에 의한 자동개폐기 및 수동개폐기 설치 ◦구역 내 모든 아파트에 스프링쿨러와 자동식 소화기를 모든 층에 비치 ◦재해 시 전 세대에 소방차량 접근이 가능하도록 내부 동선 체계 구축 ◦건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규 준수 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리
수해	◦대상지 입지특성상 수해의 위험성은 거의 희박하나, 만일을 대비하여 우수 발생시 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로의 유입을 최대한 억제토록 방재대책 수립 ◦공사시 토사유출 및 홍수 유출량을 저감시키기 위하여 침사지점 저류지 설치와 바닥 포장시 투수성 포장재사용 ◦우수유역을 검토하여 기존 우수관을 수용하고 구역내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계가 확립되도록 계획 ◦자연토양유지 및 공개공지, 보도 등은 녹지·조경면적의 확대에 토양포장율을 억제하고 불가피한 경우 가급적 투수성포장재를 사용 ◦공동주택 단지내 빗물 저수조를 설치하여 홍수방지, 물절약(재활용), 친환경조성 등을 유도
교통	◦단지 내외의 교통사고 예방을 위해 노면표시 및 과속 방지턱을 설치하고, 단지 내 도로의 곡선구간 시거 확보를 위한 반사경과 교통안전 표지판 설치 ◦사업지 내부도로상 단절구간 횡단보도 설치 ◦지하주차장 진출입 램프부 경고등 및 반사경 설치 ◦재해 시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선 체계를 구축하고 소방차의 상시주차가 가능하도록 소방차 전용주차 구획선을 확보 ◦주요 진입로 및 교차로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획
지진	◦공동주택 설계시 내진성능이 우수한 자재, 시공방법 등을 이용하여 설계 - 시공하는 아파트 건축물 특성에 맞는 내진설계 및 내진구조계획 - 중력방향 하중뿐만 아니라 내진설계가 가능하도록 횡력 저항시스템 설계 - 불연화소재 사용의 의무화 유도 ◦재해발생시 지역별 주민들의 대피소로 주변 학교, 공원 등을 적극적으로 활용

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

가. 환경보전에 관한 계획

목적	학교경계 또는 학교설립예정지 경계로부터 직선거리 200m 범위 안에서 학생의 보건·위생·안전, 학습과 교육환경에 나쁜 영향을 주는 일부행위 및 시설의 설치를 제한하여 쾌적하고 명량한 교육환경을 조성
절대 보호구역	학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지의 지역(학교설립예정지의 경우 학교 경계로부터 직선거리 50m까지인 지역)
상대 보호구역	학교경계등으로부터 직선거리로 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역
학교환경 위생정화 구역도	

10. 세입자 주거대책

- 재건축 정비사업으로 해당사항 없음

11. 정비사업 시행에 관한 계획

사업의 명칭	위치	면적(㎡)	시행예정시기
수지3구역 수지삼성2차아파트 재건축 정비사업	용인시 수지구 풍덕천동 692-1번지 일원	16,739.3	정비구역(변경)지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행계획인가

12. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항

- 해당사항 없음

13. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획
가. 지구단위계획구역에 관한 사항

◦ 변경 없음

나. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서

◦ 변경 없음

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

◦ 5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획에 따름

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

◦ 변경 없음

마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 건축물의 용도 결정(변경) 조서

가) 공동주택용지 : 변경

■ 지정

가구 번호	위치	구분		계획내용
A	5	용도	허용	◦ 공동주택 및 부대 복리시설
			불허	◦ 허용용도이외의 용도
		건폐율		◦ 60% 이하
		용적률		◦ 210% 이하
		높이	최고	◦ 18층 (54m 이하)
			최저	-
		배치		◦ 용인시 건축조례 및 동 시행규칙, 건축위원회 운영지침에 의함
		형태		◦ 용인시 건축조례 및 동 시행규칙, 건축위원회 운영지침에 의함
		색채		-
		건축선		-

■ 변경

가구 번호	위치	구분		계획내용
A	5	용도	허용	◦ 공동주택 및 부대복리시설
			불허	◦ 허용용도이외의 용도
		건폐율		◦ 50% 이하
		용적률		◦ 적용용적률 : 289.97%
		높이	최고	◦ 32층 이하(87.34m 이하)
			최저	-
		배치		◦ 공동주택 배치시 남향 배치 ◦ 주변의 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 배치
		형태		◦ 모든 필지의 분할을 불허함 ◦ 부대시설의 지붕형태는 경사지붕을 권장하며 물탱크등 시설물이 노출되지 않는 구조로 유도 ◦ 일조 및 조망의 측면을 고려한 주동의 형태 결정
		색채		◦ 외벽의 색채는 순색, 흰색, 검정에 가까운 색을 사용하지 않고, 혼합색을 사용하도록 하여 주변 색채와의 조화 유도 ◦ 공동주택의 외벽 및 측벽에 단지의 이미지를 표현할 수 있는 그래픽처리를 권장
		건축선		-

- ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제11조에 따라 정비사업의 원활한 시행을 위하여 정비계획을 입안하려는 경우에는(정비계획을 변경하려는 경우에도 또한 같다) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역에 대하여는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 용적률을 정할 수 있음
- ※ 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우 사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항에 따라 용적률 특례를 적용할 수 있음

바. 기타 및 도시관리계획 결정(변경) 조서

■ 기정

도면 번호	위치	구 분	계획내용	비고
A	5	대지 내 공지	◦보차분리가 원칙으로 지구전체 보행 동선축 계획 ◦가구 규모가 커서 보행자가 우회하는 불편이 있는 경우에는 보행자 전용 도로를 설치 ◦근린공원, 어린이공원, 학교 등을 연결하는 보행자 도로 체계를 일부 구축	-
		단지 내 도로	◦단지 내 주도로는 진·출입 편의 및 주동의 접근성을 높이고, 보조도로와 연계하여 도로의 위계성 확립 ◦단지 내 편익시설은 이용편의를 고려하여 단지 내 보행자 동선 체계와 연계하여 배치	-
		근린 편익시설의 배치	◦구매시설 및 유치원 부지는 단지 주도로 및 주 보행통로에 설치 ◦어린이 놀이터 등은 주민의 접근성 및 이용거리를 감안하여 적정규모로 배치	-

■ 변경

도면 번호	위치	구 분	계획내용	비고
A	5	대지 내 공지	◦보도부속형 전면공지 - 건축선에 의해 구분되는 전면공지는 보도부속형 전면공지로 조성하는 것을 원칙 - 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성 ◦쌈지형 공지 - 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서 벤치, 조명 등을 설치하여 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말함	-
		대지 내 통로	◦공공보행통로 조성 권장 위치가 지정되어 있는 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다	-
		통경축	◦주변 아파트 단지 및 지형조건을 고려하여 조망을 확보할수 있도록 한다.	-

- ※ 공익 요소의 적용에 따른 용적률 인센티브 항목(대지내 공지, 대지내 통로 등)은 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 등을 설정할 수 있음. (지역권자 : 용인시장)
- ※ 당해 적용된 용적률 인센티브 항목에 공공의 침해가 발생한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제133조 및 제142조에 의거 처분될 수 있음

14. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항

- 해당사항 없음

15. 법 제18조에 따른 정비구역을 분할, 통합 또는 결합에 관한 계획

- 해당사항 없음

16. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자

- 해당사항 없음

17. 정비사업의 시행방법 및 사업시행 예정시기

시행방법	사업시행 예정시기	사업시행예정자	비고
재건축사업 (관리처분계획)	정비구역 지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	조합	-

18. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	기존건축물 정비개량·계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	수지3 구역	16,739.3	A5	16,739.3	수지구 풍덕천동 692-1번지 일원	6	-	-	6	-	주거7동, 상가1동

19. 정비기반시설의 설치계획

- 5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획에 따름

20. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과

구 분	내용
화재	◦ 지상부 비포장 공간 및 녹지공간을 최대화하여 화재예방 및 화재 저감방안 도입 ◦ 인화성 건축내장재 사용을 규제 ◦ 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립
홍수	◦ 부지정지를 위해 절·성토 공사 시 발생하는 토사는 우수와 함께 유하되어 하류부에 토사가 퇴적됨으로 인해 기존 우수관로의 통수능 저하에 따른 피해를 발생시킬 수 있어, 이를 방지하기 위해 유역 내에 임시 침사지를 설치하여 개발 중의 토사유출량을 저감토록 계획 ◦ 공원 및 휴게시설 등을 우수침투시설로 설치하여 집중호우로 발생할 수 있는 홍수피해를 줄일 수 있도록 함

21. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

- 2021년 용인시 주택보급률은 100.2%이며, 본 재건축사업에 따른 이주시에 주택

난은 미미 할 것으로 예상됨

22. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 도시환경이 범죄에 대한 방어적 기능을 갖도록 디자인하여 범죄 발생 가능성을 줄이고, 주민의 안전한 생활 도모

23. 가구 또는 획지에 관한 계획

- 13. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서 따름

24. 임대주택의 건설에 관한 계획

- 별도의 임대주택건설 계획 없음

25. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획

- 정비구역 내 기존 공원이나 녹지는 존재하지 않음

26. 기존 건축물에 대한 처리계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	기존건축물 정비개량·계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	수지3구역	16,739.3	A5	16,739.3	수지구 풍덕천동 692-1번지 일원	6	-	-	6	-	주거7동, 상가1동

27. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에 건립하는 임대 주택부지는 필요한 경우, 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획

- 해당사항 없음

28. 정비사업시행 예정시기

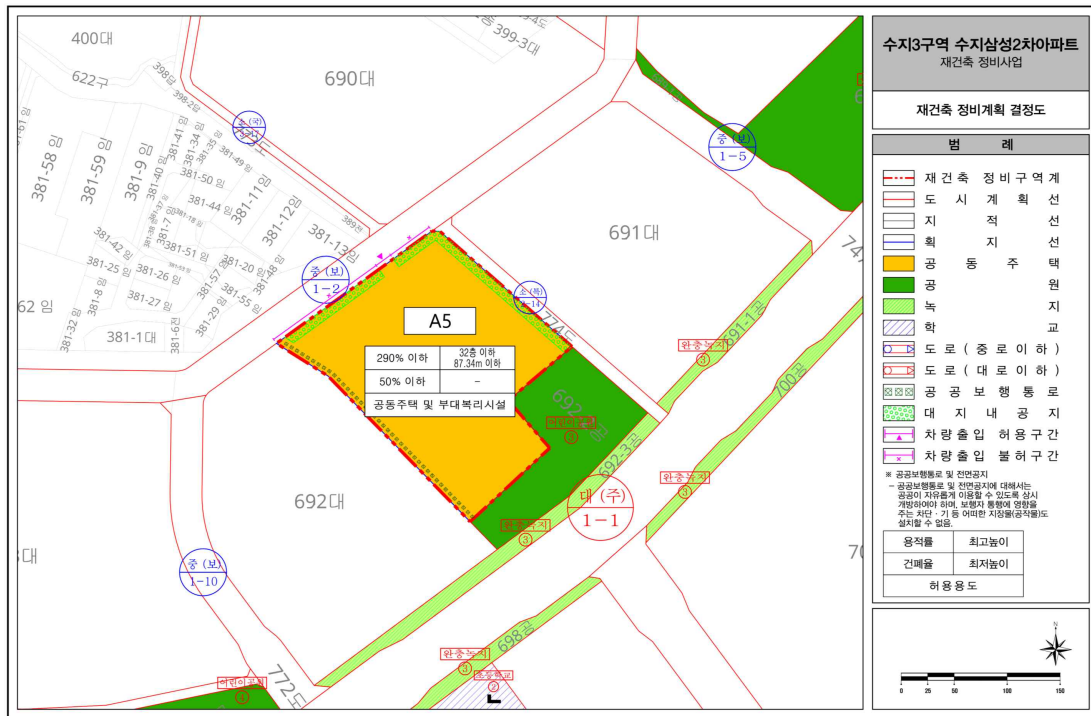
- 11. 정비사업 시행에 관한 사항에 따름

29. 관련도서

- 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 의한 지형도면은 토지이음(<https://eum.go.kr>)에서 열람이 가능하며, 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 용인시청 주택정비과에 비치하고 있습니다.

[붙임 : 관련도면]

■ 정비계획 결정도



■ 수지1택지지구 지구단위계획 가구 및 획지에 관한 결정(변경)도

