수원시 고시 제 2023 - 593호

구운1구역 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정, 구운 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

수원시 권선구 구운동 462번지 구운1구역 주택재건축정비사업 시행을 위하여 『도시 및 주거환경정비법』 제16조 규정에 따라 정비계획 수립 및 정비구역을 지정하였기에 이를 고시하고 『도시 및 주거환경정비법』 제17조, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 구운 지구단위계획을 결정(변경)하고 이를 고시하며, 토지이용규제기본법 제8조제2항 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 15일

수 원 시 장

1 2030 수원시 도시·주거환경정비기본계획 : 변경

1. 정비예정구역 결정(변경)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	구운1구역	구운동 462번지 일원	67,751.5	증) 139.3	67,890.8	

2 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭

○ 구운1구역 주택재건축정비사업

2. 정비구역 및 그 면적

가. 정비구역 지정조서

지정 구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비 고
신규	주택재건축	구운1구역	수원시 권선구 구운동 462번지 일원	67,890.8	

나. 정비계획 지정사유

○「2030 수원시 도시・주거환경정비기본계획(수원시고시 제2022-249호)」상 주택재건축 정비예정구역으로 지정된 구운1구역에 대하여

○ 토지의 합리적인 이용과 가치증진을 도모하고, 주민들의 쾌적한 생활환경과 안락한 주거환경 개선을 위하여 주택재건축 정비구역으로 지정하고자 함

3. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		67,890.8	100.0	
공동주택용지		62,495.0	92.1	
정비기반시설용지		5,395.8	7.9	
	녹지	3,542.4	5.2	
	주차장	408.0	0.6	
	도로	1,445.4	2.1	

주) 토지이용계획은 사업시행계획인가 등 추후 절차에 따라 변경될 수 있음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

<table>
<tr><td>추정
비례율</td><td>○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
○ 추정비례율 : (12,053억원 - 5,805억원) / 6,270억원 × 100 = 99.66%
○ 총수입 추정 : 12,053억원
○ 총지출 추정 : 5,805억원
○ 종전자산총액 추정 : 6,270억원</td></tr>
<tr><td>개별
종전자산
추정액</td><td>○ 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인
○ 공동주택 소유자 = 2023년 공동주택 공시가격 × 보정률(1.28)
※ 공동주택은 공시가격에 토지추정액이 포함되어 있음</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자분양가 추정액</th><th>추정권리가액</th><th>추정 분담</th></tr>
<tr><td>전용 59형</td><td>5.8억원</td><td rowspan="4">개별 종전자산 추정액
× 추정비례율(99.66%)</td><td rowspan="4">권리자분양가 추정액 -
추정 권리가액
(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr>
<tr><td>전용 72형</td><td>6.9억원</td></tr>
<tr><td>전용 84형</td><td>7.9억원</td></tr>
<tr><td>전용 98형</td><td>9.0억원</td></tr>
</table>
※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가(25,450천원/3.3㎡) 추정액의 94%를 기준으로 산정</td></tr>
</table>

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

※ 보정률 : 공시가격 현실화를 고려하여 산정한 수치임

5. 도시계획시설 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 총괄표

구분	합 계			1류			2류			3류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	3	3,116 (359)	108,484 (9,120)	3	3,116 (359)	108,484 (9,120)	-	-	-	-	-	-
대로	2	2,776 (163)	101,344 (5,004)	2	2,776 (163)	101,344 (5,004)	-	-	-	-	-	-
중로	1	340 (196)	7,140 (4,116)	1	340 (196)	7,140 (4,116)	-	-	-	-	-	-

주 : ( )는 구역 내 연장 및 면적임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	24	35 ~40	주간선 도로	1,368	광로3-5 구운동 544도	10호 교통광장 화서동 689-8답	일반 도로	-	건고제336호 (69.06.11.)	
변경	대로	1	24	35 ~40 (3)	주간선 도로	1,368 (30)	광로3-5 구운동 544도	10호 교통광장 화서동 689-8답	일반 도로	-	건고제336호 (69.06.11.)	
기정	대로	1	32	35 ~38	주간선 도로	1,408	대로1-24 구운동 543-2도	대로1-28 율전동 470-17도	일반 도로	-	경고제185호 (88.07.23.)	
변경	대로	1	32	35 ~38	주간선 도로	1,408 (133)	대로1-24 구운동 543-2도	대로1-28 율전동 470-17도	일반 도로	-	경고제185호 (88.07.23.)	
기정	중로	1	112	20	집산 도로	340	대로1-24 구운동 544도	중로1-111 구운동 894도	일반 도로	-	경고제190호 (95.06.12.)	
변경	중로	1	112	20 ~23	집산 도로	340 (196)	대로1-24 구운동 544도	중로1-111 구운동 894도	일반 도로	-	경고제190호 (95.06.12.)	

주 : ( )는 구역 내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-24	대로 1-24	• 도로 변경 - B=35~40m, L=1,368m	• 주택재건축정비사업에 따라 버스정류장 인접 보도 확폭에 따른 선형변경 (폭원, 연장 변경 없음)
대로 1-32	대로 1-32	• 도로 변경 - B=35~38m, L=1,408m	• 주택재건축정비사업에 따라 원활한 교통소통을 위하여 사업지 연접부 도로 선형 변경 (폭원, 연장 변경 없음)
중로 1-112	중로 1-112	• 도로 변경 - B=20m→20~23m 증)3m, L=340m	• 주택재건축정비사업에 따라 원활한 교통소통을 위하여 사업지 연접부 도로 확폭 (연장 변경 없음)

2) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	201	주차장	구운동 462대	-	증) 408	408	금회	

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
201	주차장	• 주차장 신설 - A = 408㎡	• 거주민 및 주변지역 복리시설 이용편의를 고려한 노외주차장 신설

나. 공간시설

1) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	268	완충녹지	완충녹지	구운동 888-2공 (일월지구)	1,052.0	감)127.2	924.8	수고제127호 (96.11.9.)	
신설	138	완충녹지	완충녹지	구운동 462대	-	증)3,542.4	3,542.4	금회	

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
268	완충녹지	• 완충녹지 변경 - A=1,052㎡ → 924.8㎡ 감)127.2㎡	• 본 주택재건축정비사업 경계 정형화를 위한 구역 조정에 따른 완충녹지 변경
138	완충녹지	• 완충녹지 신설 - A = 3,542.4㎡	• 남측 수성로변으로부터의 공해방지 및 사업 대상지 미관 증진을 위한 완충녹지 신설

6. 공동이용시설 설치계획

○ 거주민이 공동으로 이용하는 부대·복리시설은 「주택법」 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」에 의한 기준면적 이상 확보

○ 사업시행계획 수립 시 관련법규에 따라 적정하게 계획 예정

7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="3" rowspan="2">결 정 조 서</th></tr>
<tr><th>가구번호</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="9">GR1-1</td><td rowspan="9">62,495</td><td rowspan="2">용도</td><td>허용용도</td><td>•「건축법」 시행령 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트
•「주택법」제2조의 제13호, 14호 및 동법 제35조에 의한 「주택건설 기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설(총포판매소, 게임제공업소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소 및 수리점, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장 제외)</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td>• 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 적용
• 허용용도 이외의 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>40% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td>270% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">높이</td><td>• 비행안전구역에 따른 높이제한 범위 내
- 문화재보호법에 따른 역사문화환경보존지역을 고려한 적정 높이 기준 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축선</td><td>• 대로 1-32호선(일월로) 도로변 10m (지구단위계획 결정도에 따름)
• 인접 대지 경계선으로부터 6m
• 그 외 도로 3m(수원시 건축조례 제37조 적용)
• 남측 완충녹지 변 3m</td></tr>
<tr><td colspan="2">배치</td><td>• 간선도로변 시각적 개방감 확보 및 가로환경과 조화 도모
• 주변과의 조화로운 스카이라인 형성을 위해 주거동 내 다양한 층수 계획 권장
• 통경축 확보를 위한 주동배치 고려
• 동측 대로 1-32호선변 및 완충녹지 북측에 생활조경구간(단지내 조경) 설정으로 주변 녹지연계 및 완충기능 부여
- 동측 대로 1-32호선변 폭 10m, 완충녹지 북측에 폭 2m</td></tr>
<tr><td colspan="2">기타</td><td>• 동측 대로1-32호선, 서측 중로1-112호선을 통해 차량·보행 출입구 설치
• 남측 대로1-24호선을 통해 보행 출입구 설치
• 단지 내 도로와 보행통로가 교차하는 곳은 보행 우선구조로 조성하는 것을 권장
• 완충녹지 설치 시 지나친 마운딩 지양
• 완충녹지 및 남측 보행공간에 담장 등 보행장애시설 설치 불허구간 지정
- 남측 보행공간 연장 : 45m(동측 : 13m, 서측 : 12m, 남측 : 20m)</td></tr>
</table>

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전에 관한 계획

계 획 내 용			
검토내용	검토	환 경 영 향	대책 및 반영사항
대기질	○	• 공사시 건설장비에 따른 오염물질 발생 • 운영시 대기질 영향 미미할 것으로 예상	• 공사시 : 주기적인 살수 및 세륜·세차시설, 방진망 설치, 운반차량의 규제, 차량덮개 설치 및 현장관리인을 통한 토사제거 • 운영시 : 청정연료사용 및 대기오염정화수종 식재
수질	○	• 공사시 우수 유출 • 운영시 수질 영향 미미할 것으로 예상	• 공사시 우회수로 및 침사지설치로 토사유출 방지 • 발생 오수는 수원시 하수처리장으로 이송처리
동식물상	○	• 공시시 녹지자연도 변화 없음 • 공사시 오염물질 발생 • 공사시 소음/진동에 의한 영향 예상	• 세륜·측면살수시설, 적재함 덮개 설치 • 공사차량의 속도제한 및 주기적인 살수 실시 • 야간작업 최소화 및 불필요한 조명과 소음 자제
폐기물	○	• 공사시 폐기물 발생 • 운영시 생활폐기물 발생	• 공사시 재활용 및 위탁처리 • 운영시 수원시 폐기물 처리계획에 따름
소음·진동	○	• 공사시 건설소음 및 진동 발생 • 운영시 도로교통소음 발생 예상	• 공사시 적절한 작업시간대 및 저소음·저진동 장비사용, 가설방음판넬 설치 및 장비 분산투입 • 운영시 도로교통소음 저감대책 수립 및 시행

나. 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
화 재	• 「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적으로 방재계획 수립 • 옥상비상구는 화재시 감지기의 작동에 의한 자동개폐기 및 수동개폐기 설치 • 재해 시 전세대에 소방차량 접근이 가능하도록 내부 동선 체계 구축
수 해	• 우수유역을 검토하여 기존 우수관을 수용하고 구역 내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계가 확립되도록 계획 • 자연토양유지 및 공공공지, 보도 등은 녹지·조경면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피한 경우 가급적 투수성포장재를 사용 • 공동주택 단지 내 빗물 저수조를 설치하여 홍수방지, 물절약(재활용), 친환경조성 등을 유도
교 통	• 지하주차장 진출입 램프부 경고등 및 반사경 설치 • 재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선 체계를 구축하고 소방차의 상시주차가 가능하도록 소방차 전용주차 구획선을 확보
지 진	• 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 - 불연화 소재 사용의 의무화 유도 • 재해발생시 지역별 주민들의 대피소로 주변 학교, 공원 등을 적극적으로 활용

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>계 획 내 용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">교육
환경
보호</td><td>공사시
(사업
시행시)</td><td>

• 생활소음 및 진동의 규제
- 「소음・진동관리법」제21조에 따라 시장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음・진동을 규제
• 생활소음・진동의 규제기준
- 생활소음 규제기준

<table>
<tr><th>구 분</th><th>아침, 저녁
(05:00~07:00, 18:00~22:00)</th><th>주간
(07:00~18:00)</th><th>야간
(22:00~05:00)</th></tr>
<tr><td>주거지역</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>50dB(A) 이하</td></tr>
</table>

주1 : 「소음·진동관리법」시행규칙 제20조제3항 별표8
주2 : 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함

- 생활진동 규제기준

<table>
<tr><th>구 분</th><th>주 간 (06:00~22:00)</th><th>심 야 (22:00~06:00)</th></tr>
<tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr>
</table>

주 : 공사장 소음・진동 관리 지침서

• 소음・진동 발생 저감대책
- 저소음 및 저진동 건설기계 및 공법의 선정
: 「소음・진동관리법」 시행규칙 제22조에서는 「환경기술 및 환경산업 지원법」 제17조의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 「소음・진동관리법」제49조2의 규정에 따른 소음도표지를 부착한 건설기계 사용
- 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책
: 항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감 효과를 높임
- 등・하교 시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치
- 공사에 따르는 분진 등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치 등의 조치를 강구

</td><td></td></tr>
<tr><td>운영시
(사업
완료시)</td><td>• 학교 주변구역임을 표지판 등으로 공지하고 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 시설을 설치하여 안전한 통학로 확보</td><td></td></tr>
</table>

10. 세입자 주거대책

○ 재건축정비사업으로 해당사항 없음

11. 정비사업 시행에 관한 계획

사업의 명칭	위 치	면 적 (㎡)	시행예정시기
구운1구역 주택재건축정비사업	수원시 권선구 구운동 462번지 일원	67,890.8	정비구역 지정 고시일부터 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

1) 구운 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	구운 지구단위계획구역	수원시 권선구 구운동 463 일원	511,177.5	증)127.2	511,304.7	수원고 제07-158호	

2) 구운 지구단위계획에 관한 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시 번호	위 치	면 적(㎡)	변경사유
변경	47	권선구 구운동 463번지 일원	511,304.7	• 도시 및 주거환경정비법 제16조에 의한 구운1 주택재건축 정비계획 및 구역 지정에 따른 경계 조정

나. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		511,177.5	증)127.2	511,304.7	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	2,124.8	-	2,124.8	0.4	-
	제2종일반주거지역	369,072.9	-	369,072.9	72.2	
	제3종일반주거지역	80,119.1	증)127.2	80,246.3	15.7	
일반상업지역		11.2	-	11.2	0.0	
자연녹지지역		59,849.5	-	59,849.5	11.7	

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	도면표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	14	수성로변	시가지경관지구	구운,화서, 영화,연무동	118,735.1 (6,649)	7,778 (446)	15	경고 제296호 (94.10.13)	

주 : ( )는 구역내 면적 및 연장임

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

○ 2. 5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획에 따름

라. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 가구 결정(변경) 조서 : 변경없음

2) 획지 결정(변경) 조서

○ 공동주택 용지

구분	가구번호	도면번호	가구 총면적(㎡)	획지				비 고	INDEX 번호
				동명	지번	지목	면적(㎡)		
기정	GR1	-1	67,751.5	구운동	462	대	67,751.5	공동주택	13~15
변경	GR1	-1	62,495.0	구운동	462	대	62,495.0	공동주택	13~15

○ 주차장용지

구분	가구 번호	도면번호	가구 총면적(㎡)	획지				비 고	INDEX 번호
				동명	지번	지목	면적(㎡)		
신설	GK1	-2	408.0	구운동	462	대	408.0	주차장	14

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

1) 건축물의 용도 결정(변경) 조서

■ 기정

구 분			허용용도	권장용도		불허용도	
				전층	1층 (지하층포함)	전층	1층 (지하층포함)
주거 용지	A	공동 주택지	• 공동주택(아파트에 한함), 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 (단 단란주점 및 안마시술소 제외)	-	-	•학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 적용 •허용용도 외 시설	-

■ 변경

구 분			허용용도	권장용도		불허용도	
				전층	1층 (지하층포함)	전층	1층 (지하층포함)
주거 용지	A	공동 주택지	• 「건축법」 시행령 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 • 「주택법」제2조의 제13호, 14호 및 동법 제35조에 의한 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설(총포판매소, 게임제공업소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소 및 수리점, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장 제외)	-	-	• 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 적용 • 허용용도 외 시설	-

2) 건축물의 밀도 결정(변경) 조서

■ 건폐율 결정(변경) 조서

구 분			건폐율	비 고
기정	주거지역	제3종일반주거지역	50% 이하	
변경		제3종일반주거지역	40% 이하	

■ 용적률 결정(변경) 조서

구 분			기준용적률	상한용적률	비 고
기정	공동주택지	제3종일반주거지역	220% 이하	250% 이하	
변경		제3종일반주거지역	230% 이하	270% 이하	

3) 건축물의 높이 결정(변경) 조서

위 치			계획내용	비 고
기정	공동주택용지	GR1-1	-	
변경		GR1-1	• 비행안전구역에 따른 높이제한 범위 내 - 단, 문화재보호법에 따른 역사문화환경보존 지역을 고려한 적정 높이 기준 적용	

4) 건축물의 건축선 결정(변경) 조서

위 치			계획내용	비 고
기정	공동 주택용지	대로1-32호선변 GR1	건축한계선 15m	
변경		대로1-32호선변 GR1	건축한계선 10m	
기정		중로1-112호선변 GR1	건축한계선 3m	
신설		인접대지 경계선 GR1	건축한계선 6m	
신설		완충녹지변 GR1	건축한계선 3m	

바. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 건축물 외관 및 형태

■ 건축물 형태

구분	기정	변경
공동주택용지	• 시각통로 및 개방감 확보와 지역이미지 제고를 위해 탑상형으로 건축 권장 (단, 중앙부는 갤러그형 등 다양한 형태 계획) • 공동주택지 주동길이는 동일층의 4호 이내로 제한하되, 지역여건 및 단지계획을 감안하여 부득이한 경우 6호까지 허용 • 공동주택지의 지붕은 우수디자인으로 인정되어 건축허가권자의 허가가 있는 경우 등에 따르도록 함	• 시각통로 및 개방감확보와 지역이미지 제고를 위해 다양한 주동형태의 건축 권장 (단, 중앙부는 갤러그형 등 다양한 형태 계획) • 공동주택지 주동길이는 동일층의 4호 이내로 제한하되, 지역여건 및 단지계획을 감안하여 부득이한 경우 6호까지 허용 • 공동주택지의 지붕은 우수디자인으로 인정되어 건축허가권자의 허가가 있는 경우 등에 따르도록 함

2) 대지 내 공지

구 분			계획내용	비 고
기정	공개공지	대로1-32선변 GR1	폭원 : 15m	
변경		대로1-32선변 GR1	-	
폐지	쌈지형공지	공공보행통로 인접부 GR1	-	

※ GR1(구운삼환아파트) 내 공공보행통로 폐지계획에 따라 쌈지형공지 폐지

3) 공공보행통로

구 분			계획내용	비 고
기정	공공보행통로	GR1, GR2-2, GR3, GR28, GR31~33, GR36, GR41, GR47~48, GR53, GR64, GR66~67, GR70, GE1	공공보행통로 설치(권장)	
변경		GR2-2, GR3,, GR28, GR31~33, GR36, GR41, GR47~48, GR53, GR64, GR66~67, GR70, GE1	공공보행통로 설치(권장)	GR1 폐지

4) 생활조경구간

구 분			계획내용	비 고
신설	공동 주택용지	대로1-32호선변 GR1	폭원 10m	
신설		완충녹지변 GR1	폭원 2m	

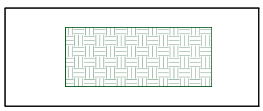
사. 지구단위계획시행지침 결정(변경)

1) 민간부문 지구단위계획 시행지침

■ 제3조 (용어의 정의)

기정	변경
-	제3조 (용어의 정의) 31. “생활조경구간”이라 함은 지구단위계획에서 건축한계선, 건축지정선, 벽면지정선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역사회의 동질성 표현, 쾌적한 보행환경 조성, 소음억제 등을 위하여 지구단위계획 결정도에서 생활조경구간으로 지정된 대지안의 공지를 말한다.

■ 제29조 (건축물의 외벽면 및 외장)

기정	변경
-	제27조 (생활조경구간) ① 생활조경구간의 단처리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 가급적 보도 및 도로와 높이차가 없이 조성한다. ② 생활조경구간에는 상가, 커뮤니티시설, 유치원 및 부대복리시설 등 일체의 건축물을 설치할 수 없다. 단, 생활조경구간에는 보행 및 차량 진출입구간, 산책로, 휴식을 위한 벤치 등 시설물, 야간 보행안전을 위한 조명 등은 설치가 가능하다. ③ 공동주택 단지 가각부에건축한계선으로 지정된 생활조경구간의 경우에는 공개공지 개념으로 조성하고 완충녹지 및 보도와 연계하여 휴게 공간을 조성한다 생활조경구간 

■ 제28조 (건축물의 형태)

기정	변경
제27조 (건축물의 형태) • 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 한다.	제28조 (건축물의 형태) ① 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 한다. ② 다양한 주동 형태를 활용하여 통경축을 최대한 확보할 수 있도록 계획한다.

2) 공공부문 지구단위계획 시행지침

■ 제10조 (설계기준)

기정	변경
제10조 (설계기준) ① 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정 가로단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다. ② 상호보완적 가로 장치물은 가급적 통합 설치하여 보도 구간내에 각종 시설물의 난립을 방지한다. ③ 주요시설 입구, 대중교통수단 승하차지점, 횡단보도 등 주요 보행 집분산 지점에 가로 장치물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.	제10조 (설계기준) ① 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정 가로단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다. ② 상호보완적 가로 장치물은 가급적 통합 설치하여 보도 구간내에 각종 시설물의 난립을 방지한다. ③ 주요시설 입구, 대중교통수단 승하차지점, 횡단보도 등 주요 보행 집분산 지점에 가로 장치물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다. ④ 야간조명은 보안등의 기능을 겸할 수 있도록 계획한다. ⑤ 주야간 심미성을 고려하며 수원시 시설물 표준디자인 및 경기도 우수디자인을 우선 적용한다.

■ 제15조 (적용기준)

기정	변경
-	제15조 (적용기준) ① 완충녹지는 지나친 마운딩을지양하고 흙 쌓기 경사를 1:1.5 이상으로 완만하게 조성한다. ② 도로변에 위치한 주거동의 정주 환경을 보호하고 녹음이 풍부한 단지를 조성한다. ③ 식재, 시설, 동선 등 다양한 요소를 통해 단지 내 오픈스페이스와 연계한다

14. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항

○ 해당사항 없음

15. 법 제18조에 따른 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획

○ 해당사항 없음

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

○ 해당사항 없음

17. 정비사업의 시행방법

시행방법	사업시행예정자	자금조달	비 고
주택재건축정비사업 (관리처분방식)	구운1구역 주택재건축정비사업 조합	민간자본	-

18. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
구운1구역	67,890.8	수원시 권선구 구운동 462번지 일원	18	-	-	18	-	-

19. 정비기반시설의 설치계획

○ 2. 5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획에 따름

20. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	획 지	건축선계획		비 고
건축한계선	GR1-1	• 대로 1-32호선(일월로) 변 (결정도에 따름)	10m	공동주택 용지
		• 인접대지 경계선	6m	
		• 그 외 도로 (수원시 「건축조례」 제37조)	3m	
		• 남측 완충녹지 변	3m	

21. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과

○ 해당사항 없음

22. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 주변지역 주택수급계획

정비예정구역		면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)		사업 유형	정비구역 수립시기
				기준	허용		
계		174,574	5개 구역				
2020 정비기본계획	소계	70,910	2개 구역				
	영통3구역(원천동)	48,248	40	200	250	재건축	´17~´18년
	팔달2매산	22,662	80	300	360	도시환경정비	´17~´18년
2030 정비기본계획	소계	103,664	3개 구역				
	파장1구역(파장동)	10,737	40	210	230	재건축	2020년 이후
	우만1구역(우만동)	82,433	40	225	245	재건축	2022년 이후
	원천1구역(원천동)	10,494	40	210	230	재건축	2020년 이후

자료 : 2020 수원시 도시주거환경정비기본계획 및 2030 수원시 도시주거환경정비기본계획 변경

※ 상기 주택 수급계획은 각 구역별 여건 및 인허가 절차 등에 따라 변경될 수 있음

23. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

○ 정비구역에 대한 지속적 관리로 청소년 탈선 등 범죄 장소로 사용되거나 재해 위험에 노출되지 않도록 사전 예방

○ 단지설계시 건축물 배치, 출입구 위치 등 물리적 요소를 통해 주거지에서 발생하는 우발적 범죄 최소화

24. 가구 또는 획지에 관한 계획

○ 2. 13. 라. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획결정 조서 따름

25. 임대주택의 건설에 관한 계획

○ 별도의 임대주택 건설계획 없음

26. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한정)

○ 해당사항 없음

27. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획

○ 정비구역 경계 정형화 및 생활조경(단지내 조경) 조성을 통한 기존 녹지기능의 회복을 위하여 완충녹지(제268호) 일부구간 포함

28. 기존 건축물에 대한 처리계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	구운1구역	67,890.8	수원시 권선구 구운동 462번지 일원	18	-	-	18	-	-

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

○ 해당사항 없음

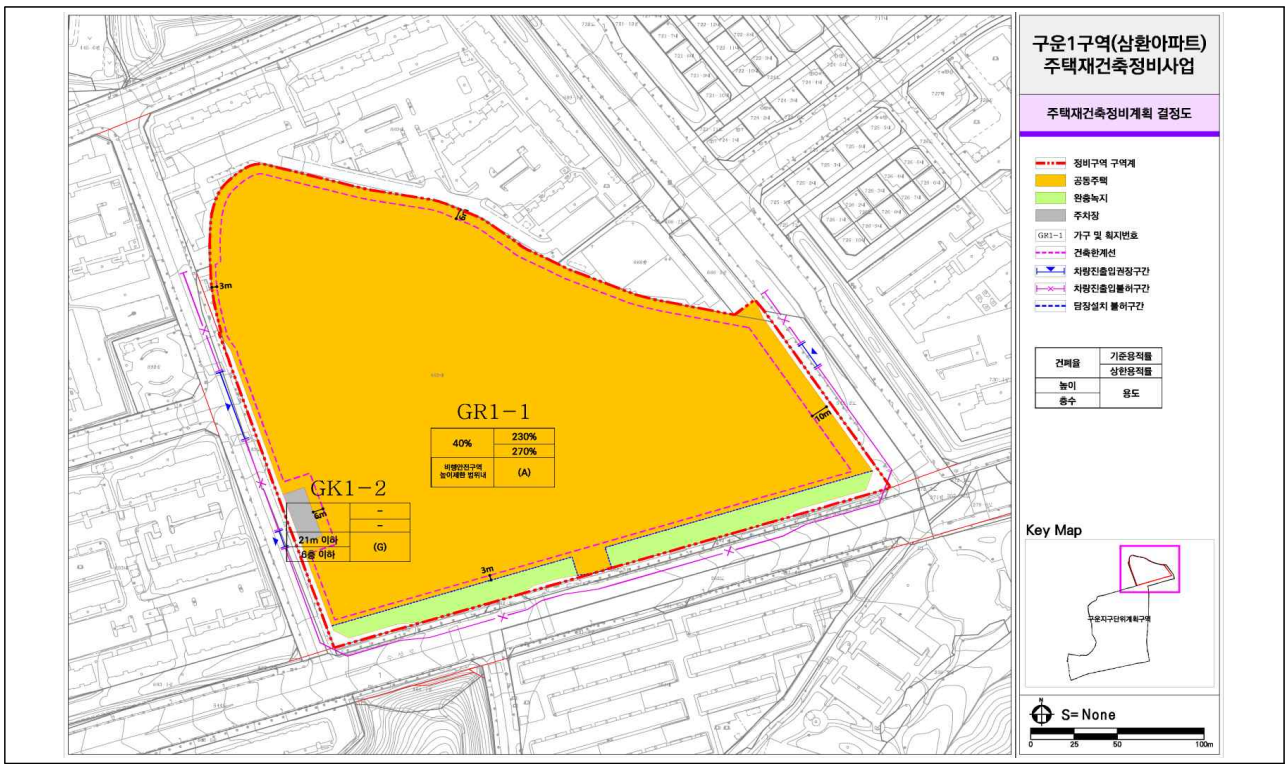
29. 정비사업시행 예정시기

○ 2. 11. 정비사업 시행에 관한 사항에 따름

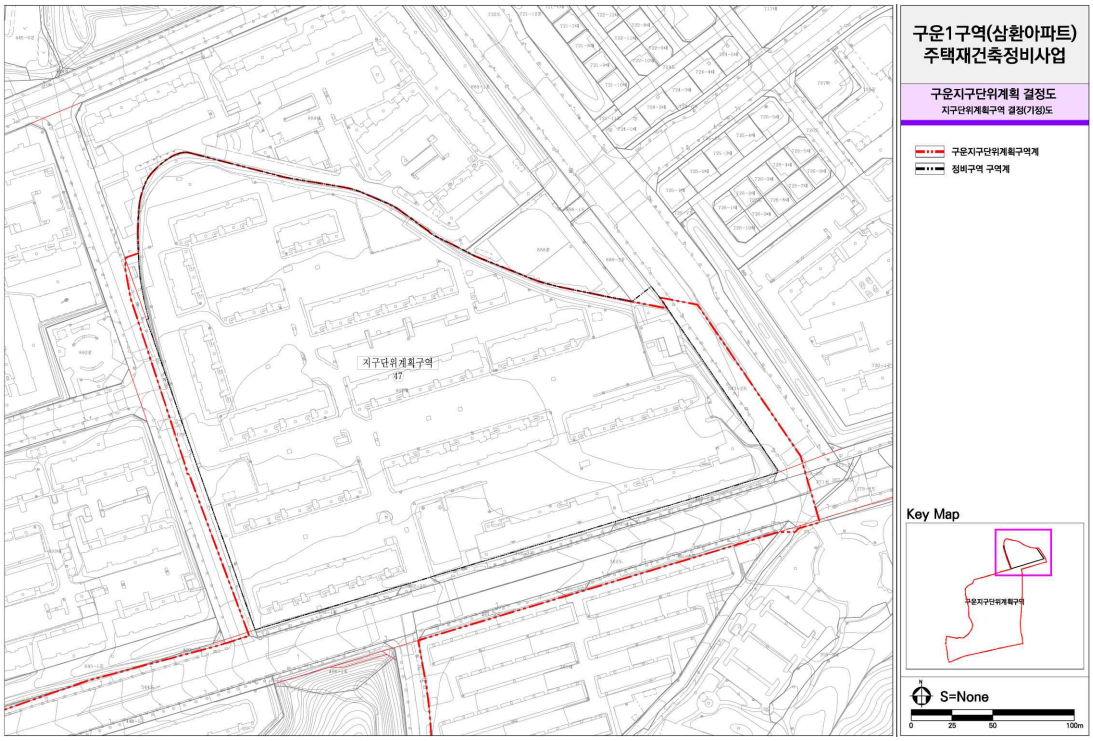
30. 관련도서

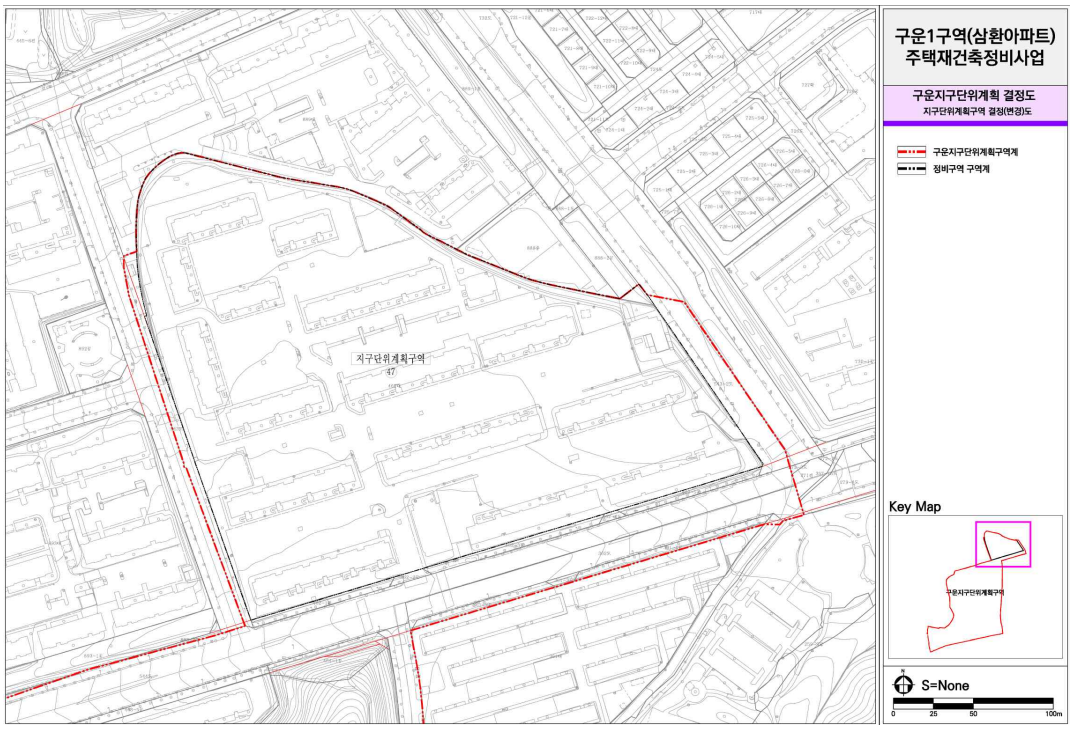
○ 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의한 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에서 열람이 가능하며, 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 수원시청 도시정비과에 비치하고 있습니다.

■ 붙임1. 구운1구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역 결정도



■ 붙임2. 구운 지구단위계획구역 결정(변경)도

기정	

변경	 구운1구역(삼환아파트) 주택재건축정비사업 구운지구단위계획 결정도 지구단위계획구역 결정(변경)도 구운지구단위계획구역계 정비구역 구역계 지구단위계획구역 47 Key Map 구운지구단위계획구역 S=None 0 25 50 100m