◉국토교통부고시 제2022-755호

「공공주택 특별법」 제6조에 따라 화성봉담3 공공주택지구를 지정하고, 같은 법 제12조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면 등을 다음과 같이 고시합니다.

2022년 12월 20일

국토교통부장관

화성봉담3 공공주택지구의 지정 및 지형도면 등

1. 주택지구의 명칭, 위치 및 면적

 가. 명 칭 : 화성봉담3 공공주택지구

 나. 위 치 : 경기도 화성시 봉담읍 상리, 수영리, 내리, 매송면 천천리, 원평리 일원

 다. 면 적 : 2,285,918㎡

2. 주택지구의 지정일 : 관보게재일

3. 사업의 종류 : 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공공주택사업

4. 공공주택사업자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

명칭	소재지	대표자 성명
경 기 도	경기도 수원시 영통구 도청로 30(이의동)	김 동 연
한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	이 한 준

5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소 : [붙임1]

6.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조, 제22조 및 제22조의2에 따른 도시·군기본계획의 수립·변경 : [붙임2]

7.「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따른 지형도면 등 : 토지이음(https://eum.go.kr)에서 열람할 수 있음

8. 관계 서류의 열람방법 : 경기도 신도시기획과(031-8008-3255), 경기도 화성시 지역개발사업소 신도시조성과(031-5189-3645), 한국토지주택공사 경기지역본부(031-250-6071)에 비치하여 토지소유자 및 이해관계인 등 일반인에게 보이게 함

[붙임1] 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명, 주소

연번	소재지(화성시)	지번		지목	면적(㎡)		소유자			관계인			비고
		본번	부번		공부	편입	성명	주소	공유지분	성명	주소	권리의 종류	
1	봉담읍 상리	0	7	가	0	172							
2	봉담읍 상리	53	1	전	4,631	4,631	이**	서울특별시 서초구 소운로 ***, ***동 ***호 (서초동, 래미안서초에스티지에스)		국		근저당권	
3	봉담읍 상리	53	2	전	2,046	2,046	김**	경기도 화성시 봉담읍 수영로 **-**, ***동 ****호 (한울마을 신창비바패밀리 *단지)		농협은행주식회사	서울특별시 중구 통일로 ***(충정로 *가) (호매실지점)	근저당권	
4	봉담읍 상리	53	5	답	381	381	한**	서울특별시 서초구 잠원동 **-* 수푸레하우스 ***호	1/5				
							한**	경기도 성남시 분당구 구미동 ** 까치마을 ***-***	1/5				
							한**	서울특별시 강남구 개포동 *** 경남아파트 *-***	1/5				
							한**	경기도 성남시 분당구 금곡동 *** 청솔마을 ***-****	1/5				
							한**	서울특별시 서초구 잠원동 **-* 블루힐하우스 ***-****	1/5				

[붙임2] 2035년 화성도시기본계획 변경

제1장. 계획의 개요(변경없음)

제2장. 화성시의 특성과 현황(변경없음)

제3장. 계획의 목표 및 지표설정(변경)

1. 도시여건변화 전망과 과제(변경없음)

2. 중점 추진전략(변경없음)

3. 도시의 미래상 및 목표설정(변경없음)

4. 도시미래상 구체화전략(변경없음)

5. 미래상 실천전략(변경없음)

6. 도시지표설정(변경)

○ 인구지표

[사회적인구 총괄]

(단위 : 인)

구 분	사업 구분	구역명	사업별 수용인구		외부 유입률	계획인구		비고	
			당초	변경		당초	변경	당초	변경
합계			892,453	934,516	-	458,606	485,947	68개소	69개소
(A) 실시 계획 인가 승인	총계		644,646	644,646	-	353,386	353,386	33개소	33개소
	택지 개발	소계	540,737	540,737	-	313,728	313,728	7개소	7개소
		태안3지구	12,228	12,228	65%	7,948	7,948		
		동탄2신도시	285,878	285,878	65%	155,801	155,801		
		봉담2지구	28,729	28,729	65%	18,674	18,674		
		향남2지구	46,231	46,231	65%	22,318	22,318		
		비봉택지지구	16,341	16,341	65%	10,622	10,622		
		송산그린시티	150,000	150,000	65%	97,500	97,500		
		동탄1신도시(2단계)	1,330	1,330	65%	865	865		
	도시 개발	소계	49,384	49,384	-	20,572	20,572	4개소	4개소
		남양뉴타운	39,124	39,124	45%	17,606	17,606		
		남양도시개발 (남양지구)	3,075	3,075	45%	562	562		
		조암도시개발	3,987	3,987	45%	965	965		
		병점복합타운	3,198	3,198	45%	1,439	1,439		
	지구 단위 계획	소계	51,029	51,029	-	17,863	17,863	17개소	17개소
		기산1지구	3,019	3,019	35%	1,057	1,057		
		반월3지구	2,777	2,777	35%	972	972		
		반월5지구	3,295	3,295	35%	1,153	1,153		
		안녕지구	2,213	2,213	35%	775	775		
		와우2지구	3,170	3,170	35%	1,110	1,110		
		장짐지구	5,688	5,688	35%	1,991	1,991		
		병점2지구	745	745	35%	261	261		
		기산2지구	3,325	3,325	35%	1,164	1,164		
		반월1지구	1,301	1,301	35%	455	455		
		반월4지구	3,856	3,856	35%	1,350	1,350		
		능동지구	4,448	4,448	35%	1,557	1,557		
		수영3단지	1,394	1,394	35%	488	488		
		수영4단지	919	919	35%	322	322		
		와우1지구	3,517	3,517	35%	1,231	1,231		
		향남제약공단A(상신2지구)	385	385	35%	135	135		
		기안지구	3,216	3,216	35%	1,126	1,126		
		신남2지구	7,761	7,761	35%	2,716	2,716		
	주택 건설	소계	3,496	3,496	-	1,223	1,223	5개소	5개소
		정안주택조합	622	622	35%	218	218		
		행복주택	720	720	35%	252	252		
		발안산단 내 행복주택	1,581	1,581	35%	553	553		
		도시형 생활주택	218	218	35%	76	76		
		남양 우림필유	355	355	35%	124	124		

구 분	사업 구분	구역명	사업별 수용인구		외부 유입률	계획인구		비고	
			당초	변경		당초	변경	당초	변경
(B) 지구구역 지정	총계		43,484	85,547	-	16,770	44,111	13개소	14개소
	택지 개발	소계	-	42,063			27,341		1개소
		화성봉담3지구	-	42,063	65%		27,341		
	도시 개발	소계	6,801	6,801	-	3,060	3,060	1개소	1개소
		동화도시개발	6,801	6,801	45%	3,060	3,060		
	지구 단위 계획	소계	26,321	26,321	-	10,084	10,084	9개소	9개소
		배양지구	2,869	2,869	35%	1,004	1,004		
		배양2지구	2,460	2,460	35%	861	861		
		상신지구	3,670	3,670	35%	1,285	1,285		
		신남1지구	4,800	4,800	35%	1,680	1,680		
		천천지구	1,740	1,740	35%	609	609		
		장안지구	4,147	4,147	40%	1,659	1,659		
		동화2지구	822	822	45%	370	370		
		동화3지구	1,688	1,688	45%	760	760		
		반정2지구	4,125	4,125	45%	1,856	1,856		
	기타	소계	10,362	10,362	-	3,626	3,626	3개소	3개소
		기산지구	4,021	4,021	35%	1,407	1,407		
		반월지구	3,267	3,267	35%	1,143	1,143		
		능동 뉴스테이	3,074	3,074	35%	1,076	1,076		
(C) 시가화예정용지			204,323	204,323	35~45%	88,450	88,450	22개소	22개소

[인구추정 결론]

(단위 : 인)

구 분		2015	2020	2025	2030		2035	
					당초	변경	당초	변경
추정 인구	자연적 증가	637,852	667,783	693,815	715,572	715,572	737,283	737,283
	사회적 증가	-	426,857	458,606	458,606	485,947	458,606	485,947
	합 계	637,852	1,094,640	1,152,421	1,174,178	1,201,519	1,195,889	1,223,230
적용		638,000	1,095,000	1,152,000	1,174,000	1,201,000	1,196,000	1,223,000

○ 생활권별 인구배분계획

[생활권별 단계별 인구배분계획]

생활권	기준 년도 (2015.12)	1단계 (2016~ 2020)	2단계 (2021~ 2025)	3단계 (2026~2030)		4단계 (2031~2035)		면적(ha)		밀도(인/ha)			
				당초	변경	당초	변경	전체	시가화	총밀도		시가화 밀도	
										당초	변경	당초	변경
합계	≒676,000 675,575	≒1,095,000 1,094,640	≒1,152,000 1,152,420	≒1,174,000 1,174,178	≒1,201,000 1,201,519	≒1,196,000 1,195,889	≒1,223,000 1,223,230	69,393	10,534	17.2	17.6	113.5	116.1
동생 활권	≒377,000 376,812	≒578,000 577,759	≒592,000 591,823	≒604,000 603,579	≒604,000 603,579	≒615,000 615,310	≒615,000 615,310	8,482	3,834	72.5	72.5	160.4	160.4
서생 활권	≒299,000 298,763	≒517,000 516,881	≒561,000 560,597	≒571,000 570,599	≒598,000 597,940	≒581,000 580,579	≒608,000 607,920	60,911	6,700	9.5	10.0	86.7	90.7

○ 생활권별 공간구조설정(안)

[생활권별 공간구조 설정(안)]

구분		계획인구(천인)		주요 기능
		당초	변경	
합계		1,196	1,223	
동생활권		615	615	· 교통 및 문화, 첨단산업 중심기능의 '스마트 정주환경도시'
	동탄			· 4차산업, 대중교통 중심개발(TOD), 문화예술
	병점			· 복합문화, 산·학·연, 지식산업
서생활권		581	608	· 교육 및 행정, 관광 중심기능의 '에코 생태자족도시'
	향남			· 4차산업거점, 복합물류·유통, 문화
	봉담			· 교육, 말관광산업, 주거환경
	남양			· 서해안해양관광, 휴양·레저, 역사문화
	송산			· 친환경 정주도시, 6차산업, 체험(포도)관광

제4장. 공간구조 및 생활권 설정(변경없음)

제5장. 토지이용계획(변경)

1. 현황분석(변경없음)

2. 용도별 소요면적 산정(변경없음)

3. 토지이용계획(변경)

○ 시가화예정용지

[시가화예정용지 총괄]

(단위 : ㎢)

구분		합계			생활권						비고
					동 생활권			서 생활권			
		기정	증감	변경	기정	증감	변경	기정	증감	변경	
시가화예정용지	합계	25.669	증) 2.266	27.935	6.385	-	6.385	19.284	증) 2.266	21.550	
	주거형	10.342	증) 2.266	12.608	2.685	-	2.685	7.657	증) 2.266	9.923	
	공업형	11.057	-	11.057	1.502	-	1.502	9.555	-	9.555	
	복합형	4.270	-	4.270	2.198	-	2.198	2.072	-	2.072	

○ 보전용지

[보전용지 총괄]

(단위 : ㎢)

구분		합계		
		기정	증감	변경
보전용지	합계	990.837	감) 2.266	988.571
	보전용지	990.837	감) 2.266	988.571

○ 토지이용계획 총괄(변경)

[토지이용계획 변경내역(총괄)]

(단위 : 인, ㎢)

구분				2020 기본 계획	2015년	1단계 (15~20)	2단계 (21~25)		3단계 (26~30)		4단계 (31~35)		합계 (누계)		비율 (%)	
							당초	변경	당초	변경	당초	변경	당초	변경	당초	변경
인구				1,100,000	637,852	1,095,000	1,152,000	1,152,000	1,174,000	1,201,000	1,196,000	1,223,000	1,196,000	1,223,000	–	–
토지이용계획	합계			1,126.130	1,126.130	1,126.130	1,126.130	1,126.130	1,126.130	1,126.130	1,126.130	1,126.130	1,126.130	1,126.130	100.0	100.0
	시가화용지	소계		89.647	89.445	98.824	98.824	98.824	98.824	98.824	98.824	98.824	98.824	98.824	8.8	8.8
		주거용지		52.968	51.691	53.923	53.923	53.923	53.923	53.923	53.923	53.923	53.923	53.923	4.8	4.8
		상업용지		6.179	5.903	6.643	6.643	6.643	6.643	6.643	6.643	6.643	6.643	6.643	0.6	0.6
		공업용지		19.549	14.565	21.241	21.241	21.241	21.241	21.241	21.241	21.241	21.241	21.241	1.9	1.9
		관리용지		10.951	17.286	17.017	17.017	17.017	17.017	17.017	17.017	17.017	17.017	17.017	1.5	1.5
	합계			58.951	–	12.428	18.107	20.373	3.234	3.234	2.700	2.700	36.469	38.735	3.2	3.4
	시가화예정용지	소계	소계	38.121	–	9.728	15.407	17.673	0.534	0.534	–	–	25.669	27.935	2.3	2.5
			주거형	18.777	–	5.325	5.017	7.283	–	–	–	–	10.342	12.608	0.9	1.1
			상업형	0.546	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
			공업형	15.820	–	1.502	9.021	9.021	0.534	0.534	–	–	11.057	11.057	1.0	1.0
			복합형	2.978	–	2.901	1.369	1.369	–	–	–	–	4.270	4.270	0.4	0.4
		동생활권	소계	–	–	6.385	–	–	–	–	–	–	6.385	6.385	0.6	0.6
			주거형	–	–	2.685	–	–	–	–	–	–	2.685	2.685	0.3	0.3
			공업형	–	–	1.502	–	–	–	–	–	–	1.502	1.502	0.1	0.1
			복합형	–	–	2.198	–	–	–	–	–	–	2.198	2.198	0.2	0.2
		서생활권	소계	–	–	3.343	15.407	17.673	0.534	0.534	–	–	19.284	21.550	1.7	1.9
			주거형	–	–	2.640	5.017	7.283	–	–	–	–	7.657	9.923	0.7	0.9
			공업형	–	–	–	9.021	9.021	0.534	0.534	–	–	9.555	9.555	0.8	0.8
			복합형	–	–	0.703	1.369	1.369	–	–	–	–	2.072	2.072	0.2	0.2
		비도시지구단위계획	소계	20.830	–	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	10.800	10.800	0.9	0.9
			주거형	2.740	–	0.600	0.600	0.600	0.600	0.600	0.600	0.600	2.400	2.400	0.2	0.2
			산업유통형	6.666	–	0.600	0.600	0.600	0.600	0.600	0.600	0.600	2.400	2.400	0.2	0.2
			관광휴양형	11.311	–	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	5.200	5.200	0.4	0.4
			특정형	0.113	–	0.200	0.200	0.200	0.200	0.200	0.200	0.200	0.800	0.800	0.1	0.1
	보전용지			977.532	1,036.685	1,014.878	1,009.199	1,006.933	1,024.072	1,024.072	1,024.606	1,024.606	990.837	988.571	88.0	87.8

제6장. 기반시설계획(변경없음)

제7장. 도심 및 주거환경계획(변경없음)

제8장. 환경의 보전과 관리(변경없음)

제9장. 경관 및 미관계획(변경없음)

제10장. 공원 및 녹지계획(변경없음)

제11장. 방재 및 안전(변경없음)

제12장. 경제 · 상업 · 사회 · 문화의 개발 및 진흥(변경없음)

제13장. 계획의 실행(변경없음)