

세류동 마스터플랜 수립을 위한 정책방향 연구

최석환, 김진언, 김진희

CONTENTS

연구요약

| | |
|-------------------------------|-----------|
| 01 연구개요 | 01 |
| 제1절 연구배경 및 목적 | |
| 제2절 대상지 개요 | |
| 02 현황분석 | 04 |
| 제1절 인구 및 가구변화 | |
| 제2절 주택 및 용도지역 | |
| 제3절 기초생활 인프라 | |
| 제4절 산업 및 일자리 | |
| 제5절 유동인구 및 상권 | |
| 제6절 교통 및 개발여건 | |
| 03 세류동 미래비전 구상(장기) | 28 |
| 제1절 미래 여건변화 | |
| 제2절 세류동 미래비전 구상(안) | |
| 04 세류동 도시재생 활성화 방안(단기) | 41 |
| 제1절 현황종합 | |
| 제2절 기본구상 및 사업계획(안) | |

연구요약

연구목적

- (연구배경)세류동 지역에 대한 단기 및 중장기 계획구상 마련 필요
 - 군 공항의 이전 및 종전부지 개발사업이 추진되기까지는 상당한 시간이 소요되기 때문에 현재 상황에서의 세류동 지역의 공간 재정비 방향을 모색하는 것이 필요
 - 군 공항 이전, 고도규제 완화 이슈 등을 고려하여 향후 세류동 지역의 공간대전환을 위한 미래비전 및 방향설정에 대한 선제적 고민 필요
- (연구목적)고도규제 완화 및 군 공항 이전이 되면 세류동 지역이 어떻게 변화할 수 있을지에 대한 개발여건 및 미래비전, 단기사업 도출
 - (단기) 5~10년 내 단기적으로 적용 가능한 도시정책 및 사업 발굴
 - (중장기) 군 공항 이전 및 종전부지 개발 등에 따른 세류동 지역 공간 변화 검토

세류동 미래비전 방향

- 향후 세류동 주변 지역의 여건 변화 분석
 - 수원역~세류역~수원시청역의 중심업무 트라이앵글 지역으로 발전 가능
 - 고도규제 완화 및 군 공항 이전이 추진 될 경우 45미터 고도규제가 없어지면서 수원시의 중심상업 및 업무지구로서 고밀복합개발 추진 가능
 - 세류역은 종전부지 첨단산업 신도시 개발과 함께 주변 역세권 복합개발이 함께 이루어져 새로운 성장 거점으로 발돋움
 - 광역교통의 중심지역으로 공간 재설정
 - 수원역과의 접근성(GTX-C, KTX)으로 광역교통 이용 편리성이라는 장점으로 업무상업·주거 복합지구 개발 가능성 높음

○ 편리한 신도시 인프라 활용 가능

- 군 공항 종전부지 개발과 화성진안 공공주택지구 개발 등 새로운 도심개발로 인한 주변지역의 매력적인 주거환경 구축 및 세류역 주변 개발 가능성 증대

□ 세류동 미래비전 방향

- 세류역을 중심으로 지역의 새로운 도시브랜드 개발을 통해 이미지 개선이 필요
- 단순 주거단지 개발보다는 주거·상업·업무기능이 복합되고 역세권과 유기적으로 연결된 거점으로 개발되어야 함
- 역세권을 중심으로 걷고싶고 입체적인 보행네트워크, 대중교통 연계, 쾌적한 공공공간, 시민들이 즐길 수 있는 이벤트 공간 등이 핵심가치로 부각되어야 함

그림 | 세류비전 2040 예시



세류 비전 Seryu Vision 2040_예시

1. 수원의 미래를 리드하는 산업혁신 도시
2. 편리한 교통으로 비즈니스가 활발한 도시
3. 도시의 품격을 느끼고 활기가 넘치는 도시
4. 매력있는 도시경관과 공원녹지, 보행환경
5. 환경과 공존하는 지속가능한 도시
6. 첨단기술을 활용하는 편리하고 안전한 도시
7. 다양한 문화활동을 즐기는 도시
8. 젊은 인재들이 몰려드는 도시

도시재생 활성화 방안

□ 도시정비사업 및 집수리 정책을 통한 도시재생방안

- 수원역, 매교역 인근 지역의 개발 수요 및 가능성이 높은 지역 중심으로 도시정비사업 추진
- 군 공항으로 인해 고도제한 및 소음피해로 정비사업 추진이 어려운 지역을 중심으로 집수리 지원사업의 패키지 지원 추진
 - 저층주거지 집수리 지원사업, 녹색건축물 조성지원 사업, 가정용 친환경 보일러 교체

지원사업, 슬레이트 철거 및 지붕개량 지원사업, 미니태양광 보급 지원사업, 소규모 공동주택 지원사업, 그린워터 급수관 개량(교체) 지원사업 등 7개의 집수리 지원 정책

○ 기반시설 개선을 위한 공공정책사업 연계

- CCTV, LED안심 가로등, 전선지중화 사업, 경관(간판) 개선사업, 손바닥정원 조성사업, 골목길 재정비 사업, 하수관정비 공사(보도블럭 포장, 하수관 정비, 골목길 띠녹지 조성 등) 등 수원시에서 부서별로 추진 가능한 기반시설 조성사업 연계

□ 유휴부지를 활용한 도시재생 활성화 방안

○ 세류1동 공영주차장 부지 : 약 4,000㎡ 부지에 복합문화센터 조성사업 추진

- 도시재생 인정사업 공모 등을 통해 지역에 부족한 문화인프라 마련, 주택도시기금을 활용해 도시재생지원 단독용자 활용 방법 검토

○ 세류1동 고가차도 하부 공간 : 하부 공간을 주민 커뮤니티 공간으로 활용

- 도쿄 미즈마치 (TOKYO mizumachi, 東京ミズマチ) 사례를 참고하여 고가차도 하부 공간을 활용한 이벤트 공간, 복합상업시설, 주민커뮤니티 공간 등으로 조성 제안

○ 세류2동 환승주차장 부지 : 기존 주차장 활용 및 철골 빔 구조 등을 활용한 청년문화 공간

- 기존 주차장 활용을 위해 1층 공간은 주차장으로 지속적으로 활용하고, 2층은 컨테이너 등을 활용한 문화·체육·상업 등의 복합문화 플랫폼 구축
- 젊은이들을 위한 카페 및 상점, 문화/체육 등의 콘텐츠 중심의 스타트업 공간, 회의실 등 마련

○ 수인선 세류공원 : 리모델링을 통한 매력적인 선형공원 조성

- 수인선 세류공원을 리모델링하여 프롬나드 플랑테(Promenade plantée, 가로수산책길) 또는 쿨레 베르트(Coulée verte, 초록오솔길)로 불리는 파리의 선형 공원처럼 지역주민들과 시민들이 찾는 매력적인 선형공원으로 조성
- 매력적인 조경 공간 및 휴게 시설, 산책로 연결(수원천과 연계), 일부 상징적인 건축물 조성(주민커뮤니티 공간 및 카페 등)

01

연구개요

제1절 연구배경 및 목적¹⁾

1 연구배경

- 세류동 지역의 고도규제 및 기존 정비방식의 한계로 인한 건물노후화 및 도시쇠퇴
 - 세류동은 노후 저층주거·상업지가 밀집되어 있고 기반시설은 열악하여 정비수요가 높으나, 각종 군 공항으로 인한 고도규제(비행안전구역)와 생활환경 영향(소음)으로 인해 재개발, 재건축 등 도시정비사업을 추진하기 어려움
 - 일부 기반시설을 정비하는 도시재생사업으로 한계가 있으며, 가로주택정비사업 등 쇠퇴한 지역을 활성화하기 위한 도시정비사업이 추진되었으나 기존 정비 방식으로는 한계에 부딪힘
- 세류동 지역에 대한 단기 및 중장기 계획구상 마련 필요
 - 군 공항의 이전 및 종전부지 개발사업이 추진되기까지는 상당한 시간이 소요되기 때문에 현재 상황에서의 세류동 지역의 공간 재정비 방향을 모색하는 것이 필요
 - 또한 군 공항 이전, 고도규제 완화 이슈 등을 고려하여 향후 세류동 지역의 공간대전환을 위한 미래비전 및 방향설정에 대한 선제적 고민 필요

2 연구목적

- 고도규제 완화 및 군 공항 이전이 되면 세류동 지역은 어떻게 될까?
 - 군 공항이 이전되면 현행법상 가능한 개발여건에 대한 검토
 - 비행안전구역(45미터) 규제가 없어지게 될 경우 발생할 수 있는 개발 시나리오

1) 본 연구는 수원시 담당부서에게 주제를 의뢰받아 시행한 정책연구임

- 주변 여건 변화에 따른 세류동 지역의 미래 비전
 - 군 공항 이전에 따른 종전부지 개발(첨단산업연구단지), 3기 신도시(진안신도시) 조성 등 주변 여건이 변화할 경우 세류동 지역의 공간 전략에 대한 검토
- 5~10년 내 단기적으로 적용 가능한 정책 및 사업은?
 - 주차장, 공원, 도서관, 체육시설 등 지역에 부족한 기반시설 도입 방안
 - 쇠퇴한 세류동 지역의 상권 활성화 방안
 - 세류동 지역의 노후된 주거지 개선을 위한 정책 방향 도출

표 1-1 | 연구의 목적

| 구분 | 연구 목적 |
|-----|--------------------------------------|
| 단기 | 5~10년 내 단기적으로 적용 가능한 도시정책 및 사업 발굴 |
| 중장기 | 군 공항 이전 및 종전부지 개발 등에 따른 세류동 지역의 공간전략 |

제2절 대상지 개요

- 수원시 권선구 남동부에 위치하며, 세류2동 남쪽 부근에 수원 군 공항이 입지
 - 세류동을 중심으로 서측에는 수원 델타플렉스(수원산업단지), 북측으로는 수원역 중심상업지역, 동측으로는 수원시청과 대규모 주거단지, 남측으로는 화성시 진안신도시(3기신도시)가 향후 들어설 예정

표 1-2 | 대상지 면적

| 구분 | 세류1동 | 세류2동 | 세류3동 | 세류동 전체 |
|----------------------|------|------|------|--------|
| 면적(km ²) | 0.93 | 3.58 | 1.29 | 5.80 |
| 권선구 대비 면적(%) | 1.96 | 7.55 | 2.72 | 12.24 |
| 수원시 대비 면적(%) | 0.77 | 2.96 | 1.07 | 4.79 |

그림 1-1 | 대상지 주요 현황도



02

현황분석

제1절 인구 및 가구변화

1 • 인구변화

□ 세류동의 인구는 지속적으로 감소하는 추세

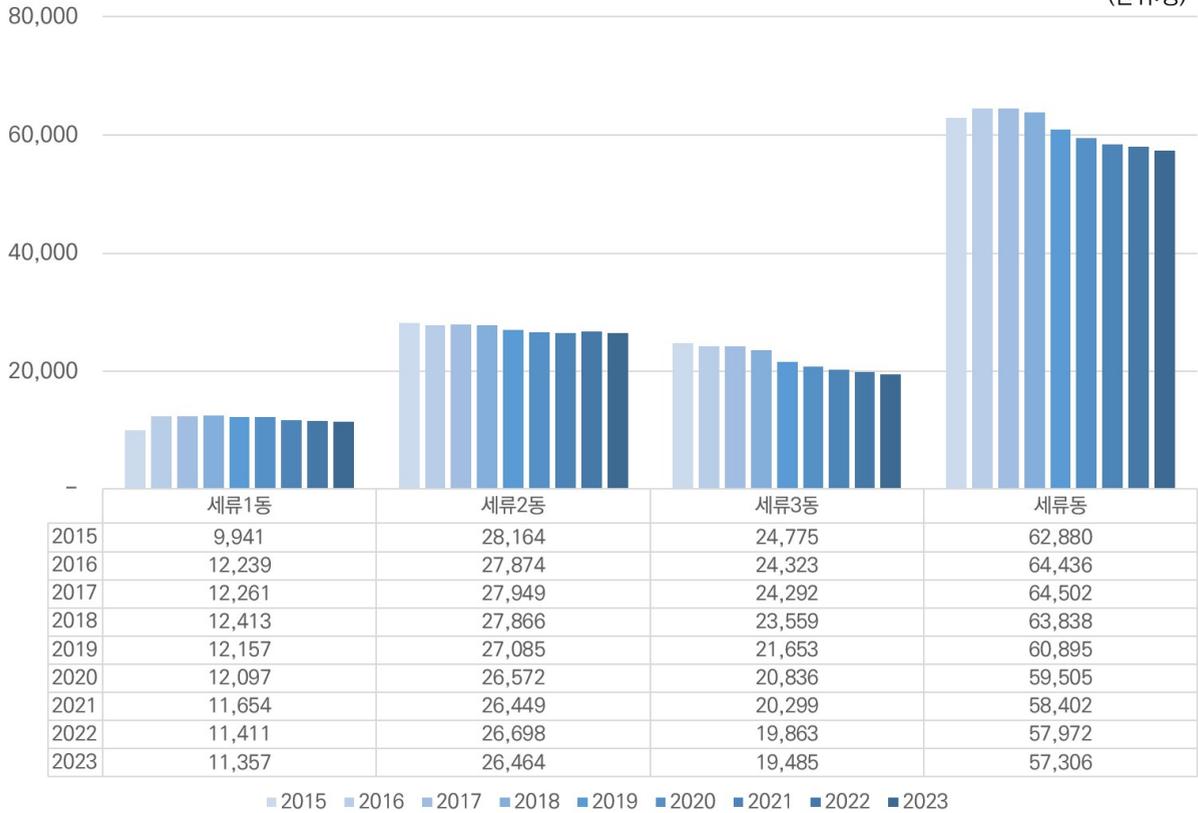
- (세류1동) 2023년 기준 11,357명으로 세류동 내에서 가장 적은 인구를 보이는 지역임
 - 세류1동은 수원역과 가까우며, 재개발을 통한 인구유입으로 비교적 인구 감소폭이 적음
- (세류2동) 2023년 기준 26,464명으로 2015년 이후 인구가 감소하고 있으나, 세류동 내에서 가장 많은 인구를 유지하고 있음
 - 세류2동은 군 공항 바로 옆에 위치하고 있어 고도제한 및 소음영향으로 도시정비사업 진행이 어려운 상황임
- (세류3동) 2023년 기준 19,485명으로 2018년 이후 지속적인 인구감소가 진행되고 있음
 - 세류3동은 매교역(수인분당선) 주변 재개발사업이 진행 중(2026년 8월 예정)으로서 2,178세대가 향후 유입될 예정임

□ 20-39세 청년인구는 감소하고, 65세 이상 노인인구는 증가

- (세류1동) 청년인구는 2015년 대비 2023년 0.06% 증가, 노인인구는 76.45% 증가
- (세류2동) 청년인구는 2015년 대비 2023년 17.56% 감소, 노인인구는 57.66% 증가
- (세류3동) 청년인구는 2015년 대비 2023년 31.24% 감소, 노인인구는 34.59% 증가
 - 세류3동은 현재 재개발사업 진행 중으로 청년 인구 비율이 높아질 수 있음
- 고도제한으로 인한 개발사업의 어려움, 건축물의 노후화, 기반시설 부족, 소음 등 주거환경 열악 등으로 젊은 인구의 사회적 이동이 급격히 진행

그림 2-1 | 세류동 인구 변화

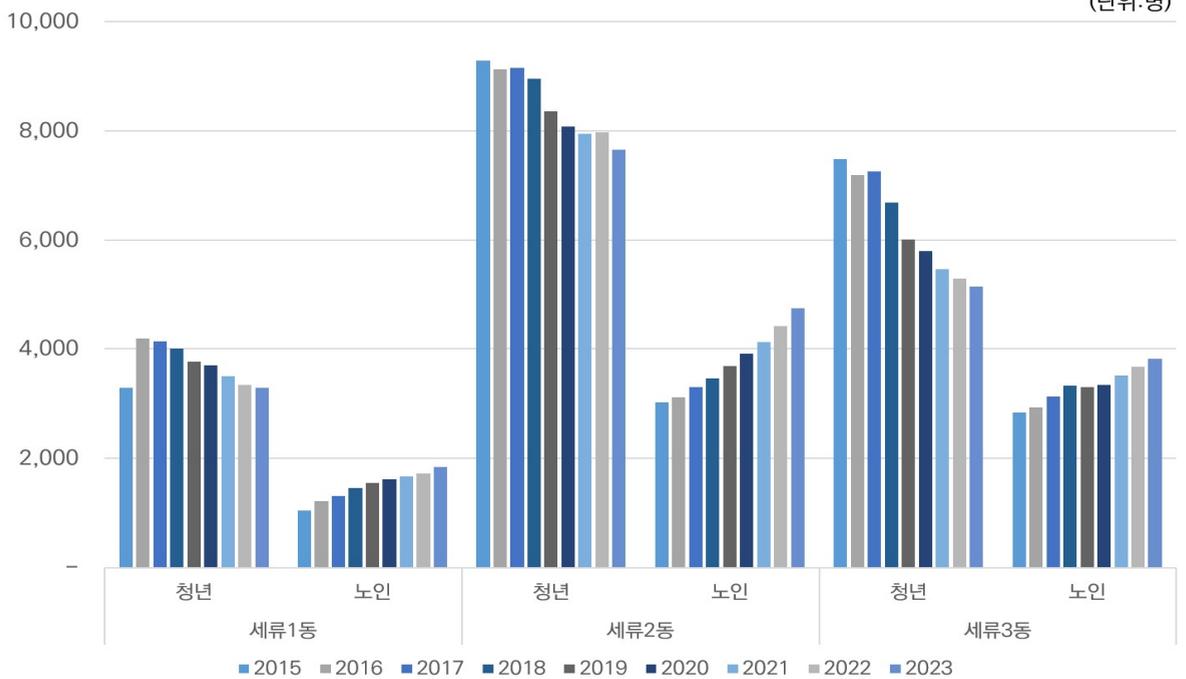
(단위:명)



주) 인구주택총조사

그림 2-2 | 청년 및 노인인구 변화(그래프)

(단위:명)



주) 인구주택총조사

표 2-1 | 청년 및 노인인구 변화(표)

(단위: 명)

| 구분 | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 세류1동 | 20-39세 | 3,291 | 4,192 | 4,133 | 4,005 | 3,768 | 3,694 | 3,507 | 3,349 | 3,293 |
| | 65세이상 | 1,049 | 1,220 | 1,314 | 1,456 | 1,549 | 1,618 | 1,672 | 1,730 | 1,851 |
| 세류2동 | 20-39세 | 9,287 | 9,124 | 9,156 | 8,960 | 8,363 | 8,083 | 7,947 | 7,973 | 7,656 |
| | 65세이상 | 3,021 | 3,117 | 3,301 | 3,464 | 3,684 | 3,908 | 4,126 | 4,419 | 4,763 |
| 세류3동 | 20-39세 | 7,493 | 7,190 | 7,263 | 6,696 | 6,015 | 5,800 | 5,472 | 5,296 | 5,152 |
| | 65세이상 | 2,836 | 2,938 | 3,135 | 3,335 | 3,299 | 3,344 | 3,519 | 3,671 | 3,817 |
| 세류동 전체 | 20-39세 | 20,071 | 20,506 | 20,552 | 19,661 | 18,146 | 17,577 | 16,926 | 16,618 | 16,101 |
| | 65세이상 | 6,906 | 7,275 | 7,750 | 8,255 | 8,532 | 8,870 | 9,317 | 9,820 | 10,431 |

주) 인구주택총조사

2 • 가구변화

□ 세류동의 주택당 평균 가구원은 소규모화 되는 추세

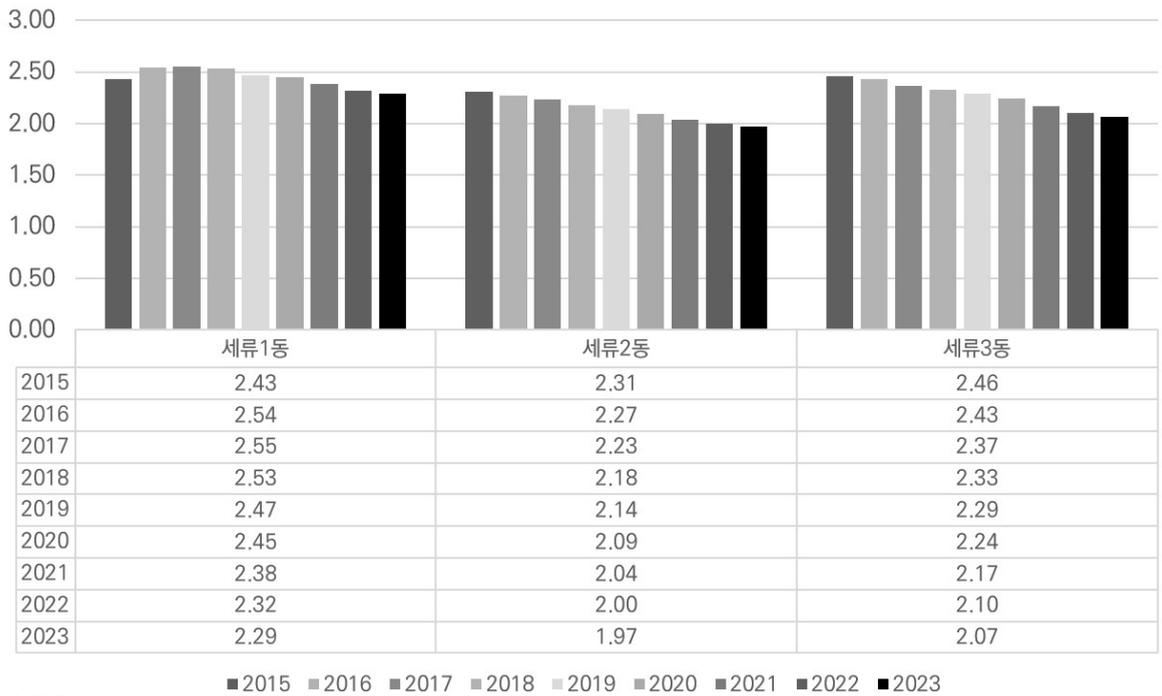
- 세류동의 주택당 평균 가구원은 2015년 이후 가구 규모가 지속적으로 축소되는 경향을 보이며, 특히 세류2동은 2023년 1.97명으로 가장 낮은 수준을 보임
 - (세류1동) 2015년 기준 2.43명에서 2023년 2.32명으로 평균 가구원 수 감소
 - (세류2동) 2015년 기준 2.31명에서 2023년 1.97명으로 평균 가구원 수 감소
 - (세류3동) 2015년 기준 2.46명에서 2023년 2.07명으로 평균 가구원 수 감소

□ 세류동의 1인 가구는 증가하고 있으나 수원시의 전체적인 추세에 비해서는 상대적으로 완만

- (세류1동) 세류동 내에서 1인 가구 수가 가장 적으나, 2015년 대비 2023년 1인 가구 증가세가 가장 두드러짐
- (세류2동) 세류동 내에서 1인 가구 수가 가장 많은 지역으로, 지속적으로 증가하는 추세임
- (세류3동) 세류동 내에서 1인 가구 증가세가 상대적으로 가장 완만한 지역임

그림 2-3 | 세류동 주택당 평균 가구원 변화 추이

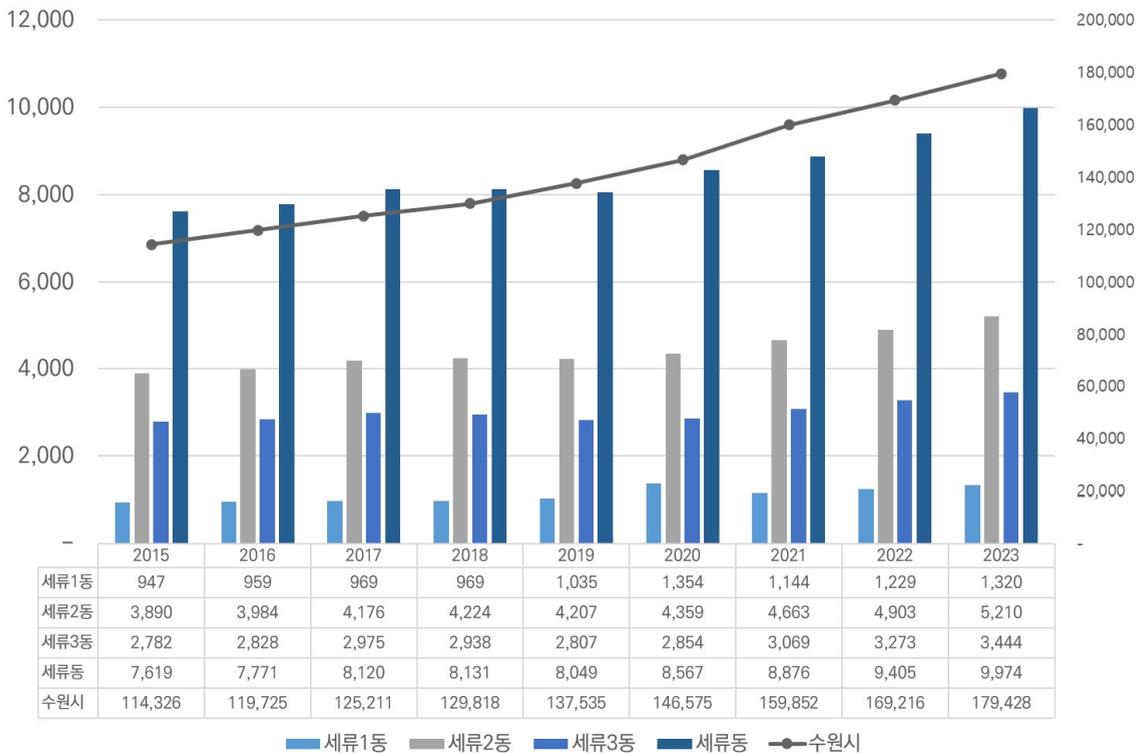
(단위:명)



주) 인구주택총조사

그림 2-4 | 수원시 및 세류동 1인 가구 변화

(단위:가구)



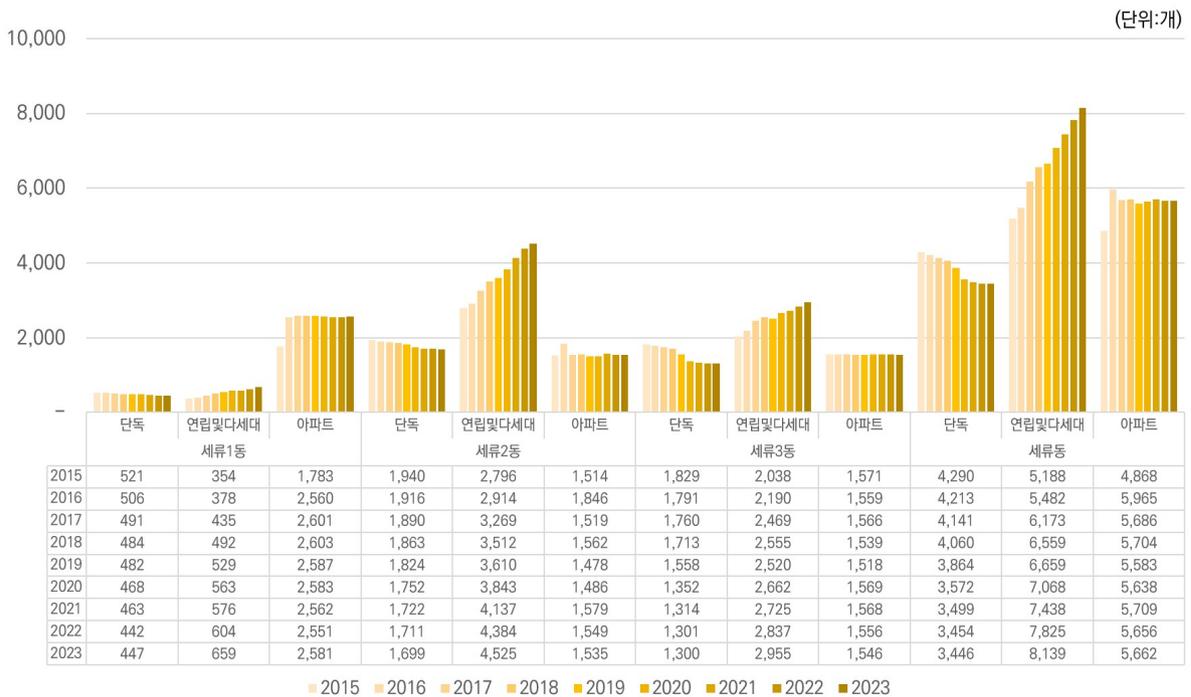
주) 인구주택총조사

제2절 주택 및 용도지역

1 주택 현황

- 세류동 전반적으로 연립 및 다세대 주택의 증가세가 두드러짐
 - 특히 세류2동에서 연립 및 다세대 주택이 급격히 증가하는 추세임
- 상대적으로 아파트 공급은 정체되어 있어 세류동이 연립 및 다세대 주택 중심의 주거 지역으로 변화하고 있음을 보여줌
 - 세류1동은 세류동 내에서 유일하게 연립 및 다세대 주택보다 아파트가 더 많이 분포한 지역임

그림 2-5 | 유형별 주택 현황



주) 인구주택총조사

2 건축물 노후도

- 세류동의 30년 이상 노후 주택의 비율은 수원시 전체 노후 주택 비율에 비해 높은 것으로 나타났으며, 권선구 수준(40%)에 비해서도 상당히 높은 수준을 보임

- 세류2동의 30년 이상 노후 주택 비율은 58.95%로 세류동에서 노후 주택 비율이 가장 높은 지역으로 확인됨
- 세류1동 및 세류3동 또한 30년 이상 노후 주택 비율이 50% 이상 차지하고 있어 세류동 전반적으로 주거환경개선 수요 증가가 예상되며, 정비사업이 필요한 시점임을 확인함

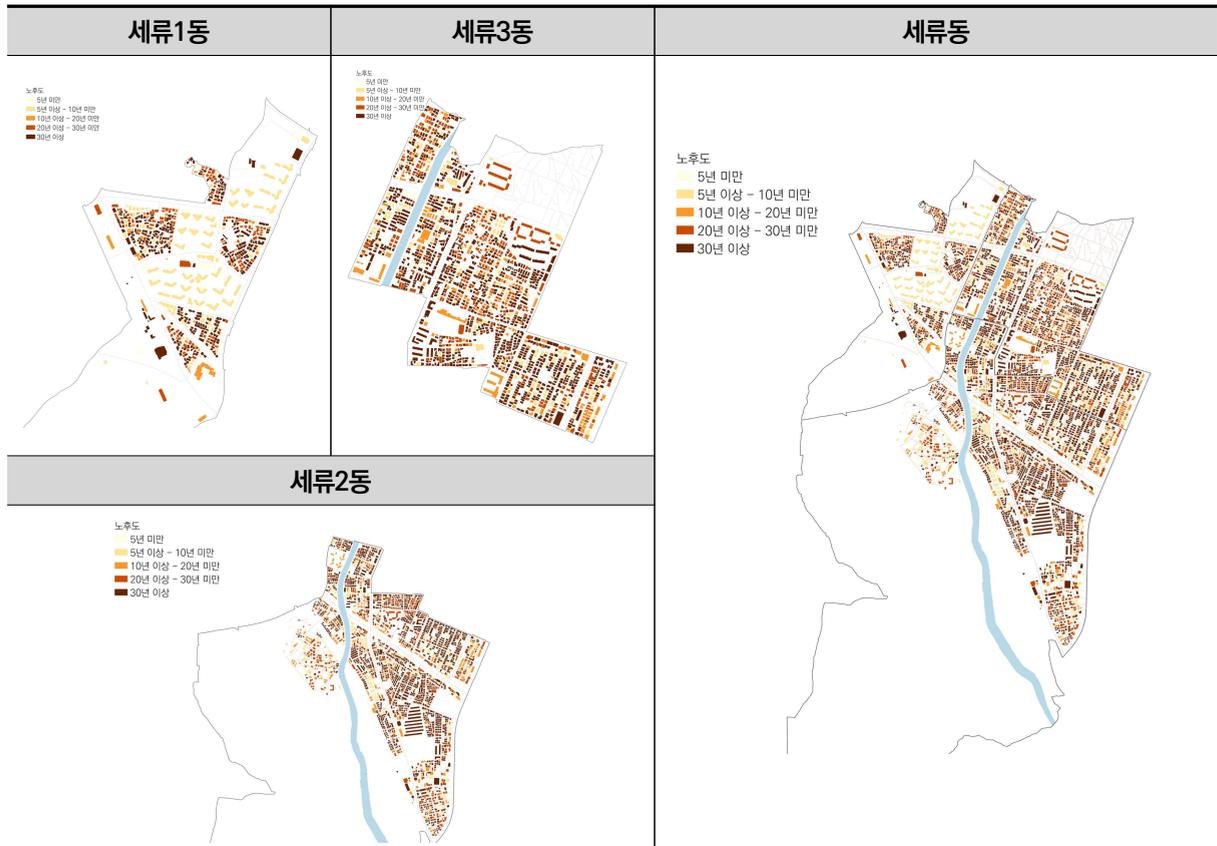
표 2-2 | 수원시 및 세류동 건축물 노후 수준

(단위: %)

| 구분 | 5년 미만 | 10년 미만 | 10-20년 미만 | 20-30년 미만 | 30년 이상 | 총합계 |
|------|-------|--------|-----------|-----------|--------|-----|
| 세류1동 | 4.17 | 16.20 | 5.25 | 23.30 | 51.08 | 100 |
| 세류2동 | 4.33 | 7.07 | 12.37 | 17.28 | 58.95 | 100 |
| 세류3동 | 3.55 | 7.64 | 9.17 | 22.86 | 56.79 | 100 |
| 세류동 | 4.03 | 8.45 | 10.30 | 20.07 | 57.16 | 100 |
| 수원시 | 3.53 | 9.53 | 15.11 | 25.43 | 46.40 | 100 |

주) 2023년 기준

표 2-3 | 세류동 노후 건축물 현황



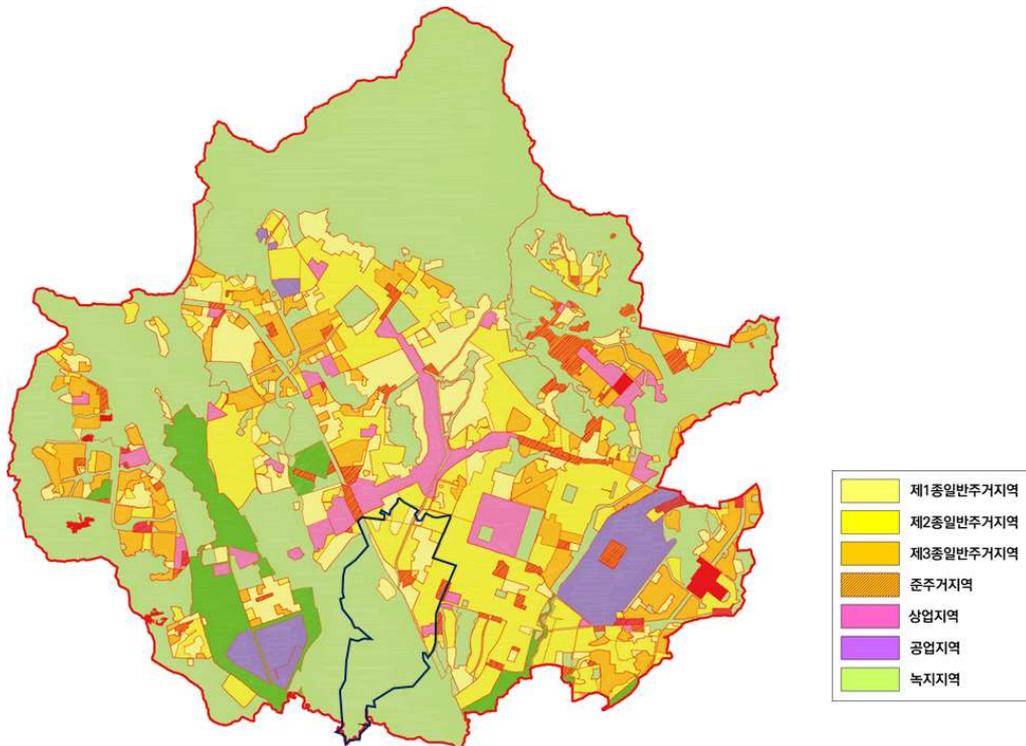
3 • 용도지역 현황

- 세류동은 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 제1종일반주거지역의 비중이 높음
 - (세류1동) 제2종일반주거지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역의 비중이 높음
 - (세류2동) 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 제1종일반주거지역의 비중이 높음
 - (세류3동) 제2종일반주거지역, 제1종일반주거지역의 비중이 높음
- 세류동은 주로 주거기능에 치중되어 있고, 녹지비율은 높은 지역으로 확인됨
 - 세류동에서 녹지비율이 높은 이유는 군공항 부지가 자연녹지지역으로 지정되어 있기 때문
 - 쾌적한 주거환경을 제공하지만 상대적으로 상업기능이 매우 부족함

표 2-4 | 용도지역 현황

(단위: km²)

| 구분 | 주거 | | | | 상업 | | | 공업 | | 녹지 | | | 개발 제한 | 기타 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|-------|
| | 제1종 | 제2종 | 제3종 | 준주거 | 중심 | 일반 | 근린 | 일반 | 준공업 | 보전 | 생산 | 자연 | | |
| 세류1동 | 0.132 | 0.267 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.243 | 0.000 | 0.144 |
| 세류2동 | 0.346 | 0.438 | 0.000 | 0.068 | 0.000 | 0.042 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 2.852 | 0.000 | 0.405 |
| 세류3동 | 0.279 | 0.393 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.001 | 0.000 | 0.203 |
| 세류동전체 | 0.757 | 1.098 | 0.000 | 0.068 | 0.000 | 0.042 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 3.096 | 0.000 | 0.752 |
| 비중(%) | 13.02 | 18.89 | 0.00 | 1.17 | 0.00 | 0.72 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 53.27 | 0.00 | 12.93 |



제3절 기초생활 인프라

□ 세류동 내 기초 생활인프라 분포 확인을 위한 데이터 구축

- 국토교통부(2019) 「지역의 기초생활인프라 공급현황 자료 및 분석안내서」상의 기초 생활인프라시설을 참고하여 수원시 내 구축 가능한 시설을 중심(한연주 외, 2023)으로 세류동 내 시설 분포를 확인
 - (교육) 유치원, 초등학교
 - (돌봄) 경로당, 노인교실, 어린이집, 사회복지관, 노인복지관
 - (체육) 체육도장, 체력단련장, 경기장, 체육관, 수영장
 - (문화) 문화예술회관, 전시시설
 - (도서관) 마을단위도서관, 지역거점도서관
 - (공원) 문화공원, 소공원, 어린이공원
 - (주차장) 공영주차장, 사설주차장

□ 세류동 전반적으로 기초 생활인프라가 부족한 상황이며, 문화시설 확충이 필요함

- (세류1동) 체육, 도서관, 공원이 동별 평균에 못 미치며, 특히 문화시설은 전혀 없어 전반적으로 인프라가 부족함
 - 돌봄시설과 주차장은 동별 평균을 상회하여 비교적 양호한 수준임
- (세류2동) 도서관과 주차장은 평균 이상으로 양호하나, 교육, 돌봄, 체육, 공원은 평균에 미치지 못하며 문화시설 역시 전무함
- (세류3동) 체육시설과 도서관은 동별 평균을 상회하지만 나머지 시설이 평균에 미달하고, 특히 공원과 문화시설 및 주차장이 매우 부족한 상황임

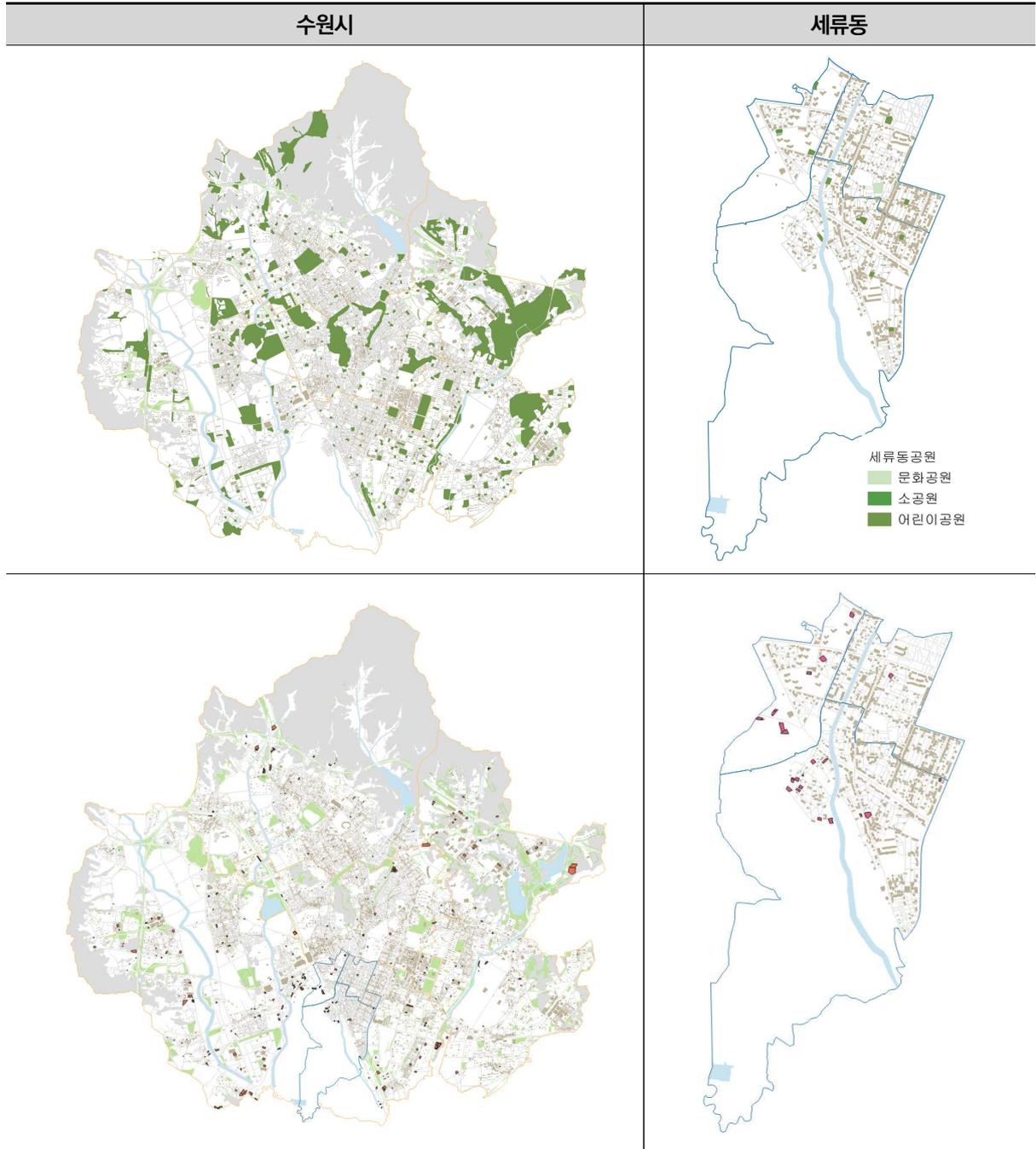
표 2-5 | 세류동 기초 생활인프라 현황

(단위: 인구 천명당 시설 수)

| 구분 | 교육 | 돌봄 | 체육 | 문화 | 도서관 | 공원 | 주차장 |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|
| 세류1동 | 0.21 | 1.45 | 0.21 | 0 | 0.10 | 0.31 | 1.03 |
| 세류2동 | 0.13 | 0.92 | 0.13 | 0 | 0.17 | 0.22 | 0.74 |
| 세류3동 | 0.11 | 1.07 | 0.39 | 0 | 0.17 | 0.17 | 0.11 |
| 행정동 평균 | 0.23 | 1.10 | 0.23 | 0.01 | 0.15 | 0.35 | 0.36 |

주) 2023년 주민등록인구 기준

표 2-6 | 공원(상) 및 주차장(하) 분포 현황



제4절 산업 및 일자리

1. 사업체 및 종사자수

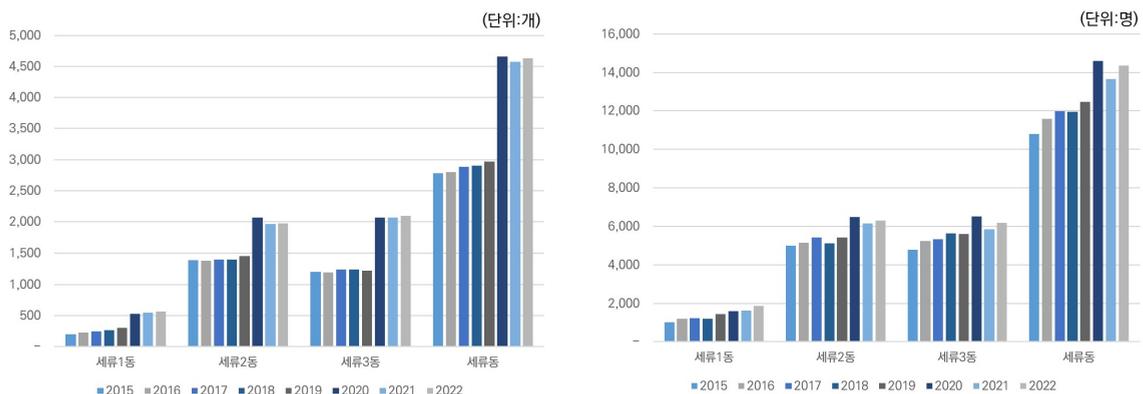
□ 사업체 수와 종사자 수 모두 증가하는 경향

- (세류1동) 사업체 수 기준으로 2015년 198개에서 2022년 567개로 186.36%가 증가하였고, 종사자 수 기준으로 2015년 1,001명에서 2022년 1,862명으로 86.01%증가함
- (세류2동) 사업체 수 기준으로 2015년 1,380개에서 2022년 1,971개로 42.83%가 증가하였고, 종사자 수 기준으로 2015년 4,997명에서 2022년 6,312명으로 26.32% 증가함
- (세류3동) 사업체 수 기준으로 2015년 1,203개에서 2022년 2,095개로 74.15%가 증가하였고, 종사자 수 기준으로 2015년 4,792명에서 2022년 6,172명으로 28.80% 증가함

□ 세류동은 서비스업 위주의 산업구조를 가진 지역

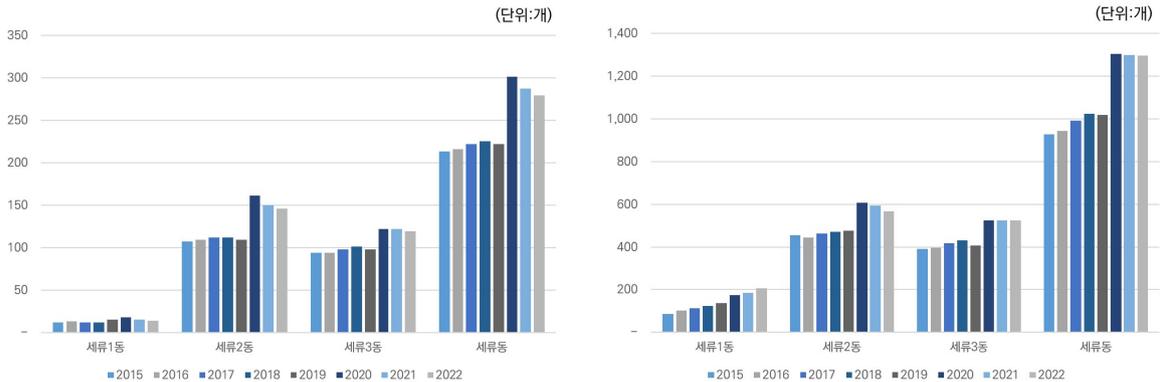
- 세류동은 서비스업체의 절대적인 비중이 높으며, 2015년 대비 2022년 증가율 또한 제조업보다 서비스업이 높음
- 제조업 및 서비스업 모두 2020년 이후 성장세가 정체되거나 감소하는 경향을 보임

그림 2-7 | 세류동 사업체(좌) 및 종사자(우) 수 변화



주) 전국사업체조사

그림 2-8 | 세류동 제조업(좌) 및 서비스업(우) 수 변화



주) 전국사업체조사

2 • 혁신성장산업 분포 현황

- 세류동 내 혁신성장산업 분포를 확인하여 산업 혁신성 및 지역의 경제 성장 가능성을 파악함
 - 혁신성장 정책금융 실무협의회(2023)가 최신 산업·기술 동향 및 정부 정책 변화 등을 고려하여 선정한 혁신성장 분야 9개 부문을 혁신성장산업군²⁾으로 설정
 - (혁신성장 9개 부문) ▲첨단제조·자동화 ▲화학·신소재 ▲에너지 ▲환경·지속가능 ▲건강·진단 ▲정보통신 ▲전기·전자³⁾ ▲센서·측정 ▲지식서비스
 - 기업데이터(KoDATA)를 활용하여 9개 부문에 대해 산업을 추출(KSIC 10차)하였으며, 법인 및 본사⁴⁾를 대상으로 함
- 세류동은 혁신성장산업에서 사업체와 종사자 규모 모두 행정동 평균보다 현저히 낮은 수준임
 - (세류1동) 혁신성장기업은 11개, 종사자 수는 29명으로 세류동 내에서 혁신성장산업 규모가 가장 작음
 - (세류2동) 혁신성장기업은 65개, 종사자 수는 279명으로 세류동 내에서 혁신성장산업의 규모가 가장 큼
 - (세류3동) 혁신성장기업은 26개, 종사자 수는 61명으로 세류2동보다 규모가 작으나, 세류1동 보다는 큰 수준임

2) 9개 산업 부문에는 중복되는 산업이 존재함

3) 삼성전자 포함

4) 데이터는 본사 기준으로 집계되었기 때문에 종사자 수와 매출액이 본사가 위치한 지역으로만 계산됨

표 2-7 | 혁신성장산업 사업체 수

| 구분 | 혁신성장산업 사업체 수 | 혁신성장산업 종사자 수 |
|--------|--------------|--------------|
| 세류1동 | 11 | 29 |
| 세류2동 | 65 | 279 |
| 세류3동 | 26 | 61 |
| 행정동 평균 | 104 | 3,777 |

- 세류동은 세부 부문별로도 행정동 평균을 하회하고 있으나, 세류2동은 화학·신소재 등 일부 부문에서 가능성을 보여주고 있음
 - (세류1동) 9개 부문 중 지식서비스 부문에서 상대적으로 높은 비중을 보임
 - (세류2동) 9개 부문 중 첨단제조·자동화, 건강·진단 부문에서 상대적으로 높은 비중을 보이며, 특히 화학·신소재 부문은 수원시 행정동 평균을 초과하는 성과를 보이며 경쟁력을 확보하고 있음
 - (세류3동) 9개 부문 중 첨단제조·자동화, 건강·진단, 지식서비스 부문에서 상대적으로 높은 비중을 보임
 - 세류동은 혁신성장산업의 전반적인 규모와 산업적 경쟁력이 부족한 상황으로, 대부분의 부문에서 사업체와 종사자 수가 행정동 평균에 크게 미달함
 - 세류동의 산업구조 개선 및 혁신산업 유치에 필수적인 상황을 시사함

표 2-8 | 수원시 및 세류동 혁신성장산업 분포 현황

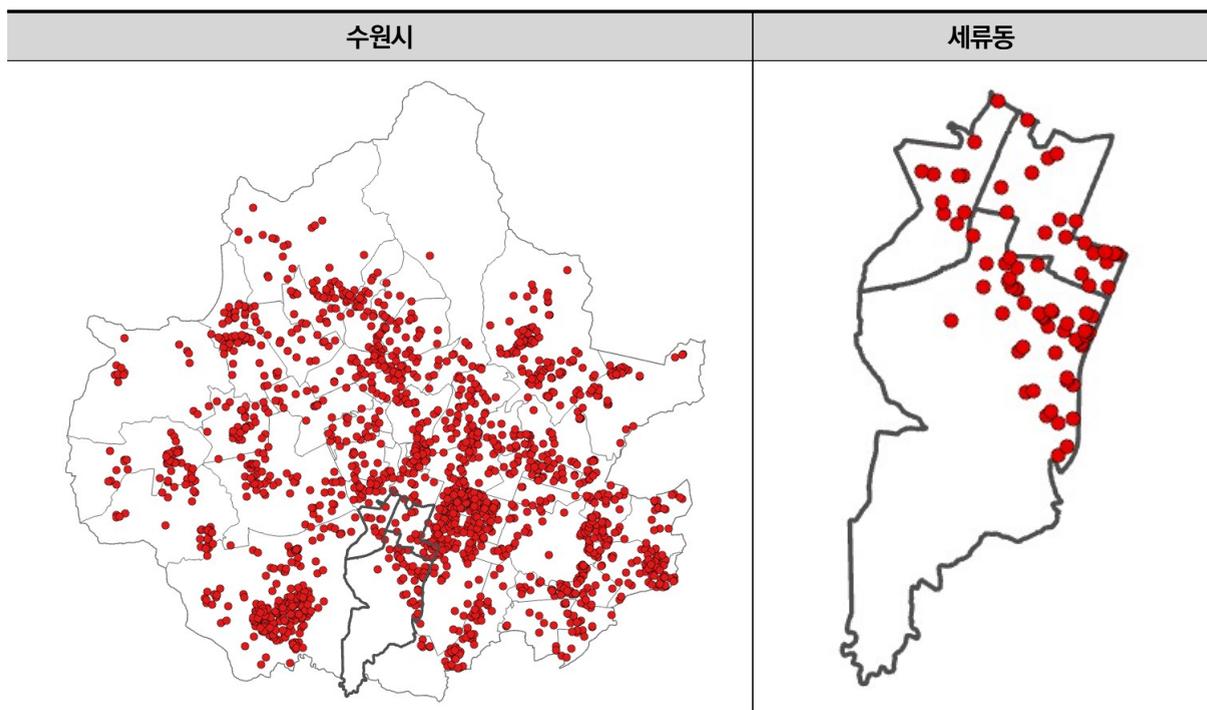
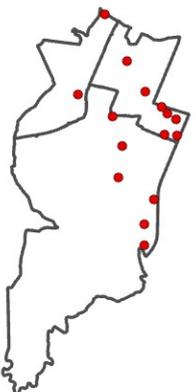
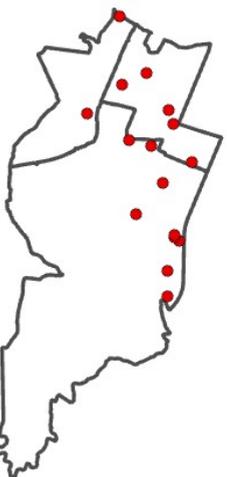
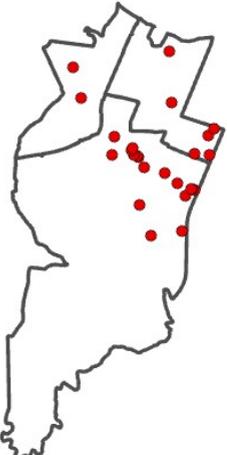


표 2-9 | 세부 부문별 혁신성장산업 분포

| 구분 | 세류1동 | | 세류2동 | | 세류3동 | | 행정동 평균 | |
|----------|------|-----|------|-----|------|-----|--------|------|
| | 사업체 | 종사자 | 사업체 | 종사자 | 사업체 | 종사자 | 사업체 | 종사자 |
| 첨단제조·자동화 | 2 | 8 | 36 | 142 | 12 | 37 | 43 | 595 |
| 화학·신소재 | 2 | 8 | 25 | 103 | 5 | 27 | 21 | 537 |
| 에너지 | 2 | 3 | 6 | 18 | 8 | 19 | 19 | 122 |
| 환경·지속가능 | 2 | 3 | 11 | 18 | 5 | 10 | 15 | 74 |
| 건강·진단 | 2 | 8 | 36 | 206 | 10 | 27 | 42 | 679 |
| 정보통신 | 2 | 8 | 27 | 134 | 7 | 20 | 36 | 465 |
| 전기·전자 | 2 | 8 | 27 | 134 | 6 | 20 | 32 | 3375 |
| 센서·측정 | 2 | 8 | 27 | 134 | 6 | 20 | 31 | 494 |
| 지식서비스 | 7 | 18 | 15 | 97 | 10 | - | 48 | 137 |

표 2-10 | 세부 부문별 사업체 분포 현황

| 첨단제조·자동화 | 화학·신소재 | 에너지 |
|---|---|---|
|  |  |  |
| 환경·지속가능 | 건강·진단 | 정보통신 |
|  |  |  |
| 전기·전자 | 센서·측정 | 지식서비스 |
|  |  |  |

제5절 유동인구 및 상권

- 수원시 세류1,2,3동에 대한 유동인구 및 상권매출을 분석하기 위해 데이터 분석을 실시하였으며 GIS를 이용한 공간분석으로 현황 도출
 - 유동인구, 상권매출 데이터는 수원시에서 제공받은 KT 통신데이터와 BC카드 데이터 활용
 - 유동인구 데이터는 50m 셀 단위로 세분화되어 있어 밀집정도를 확인할 수 있으며 밀집도 또한 상이함. 이에 본 연구에서는 세류동 유동인구 패턴을 파악하기 위해 일별(평일, 주말), 연령별(10세 단위)로 구분하여 분석 진행
 - 상권매출액 데이터는 BC카드 데이터로 행정동 단위가 아닌 카드사가 제공하는 자체 공간단위인 블록단위이며, 데이터 수집기간은 2019년 1월부터 2023년 2월까지이며 월 평균 값으로 산출함. 또한 전체 카드사 중 BC카드 매출액을 기준으로 분석하였으며 이는 수원의 모든 소비를 대표하지 않음

1 유동인구

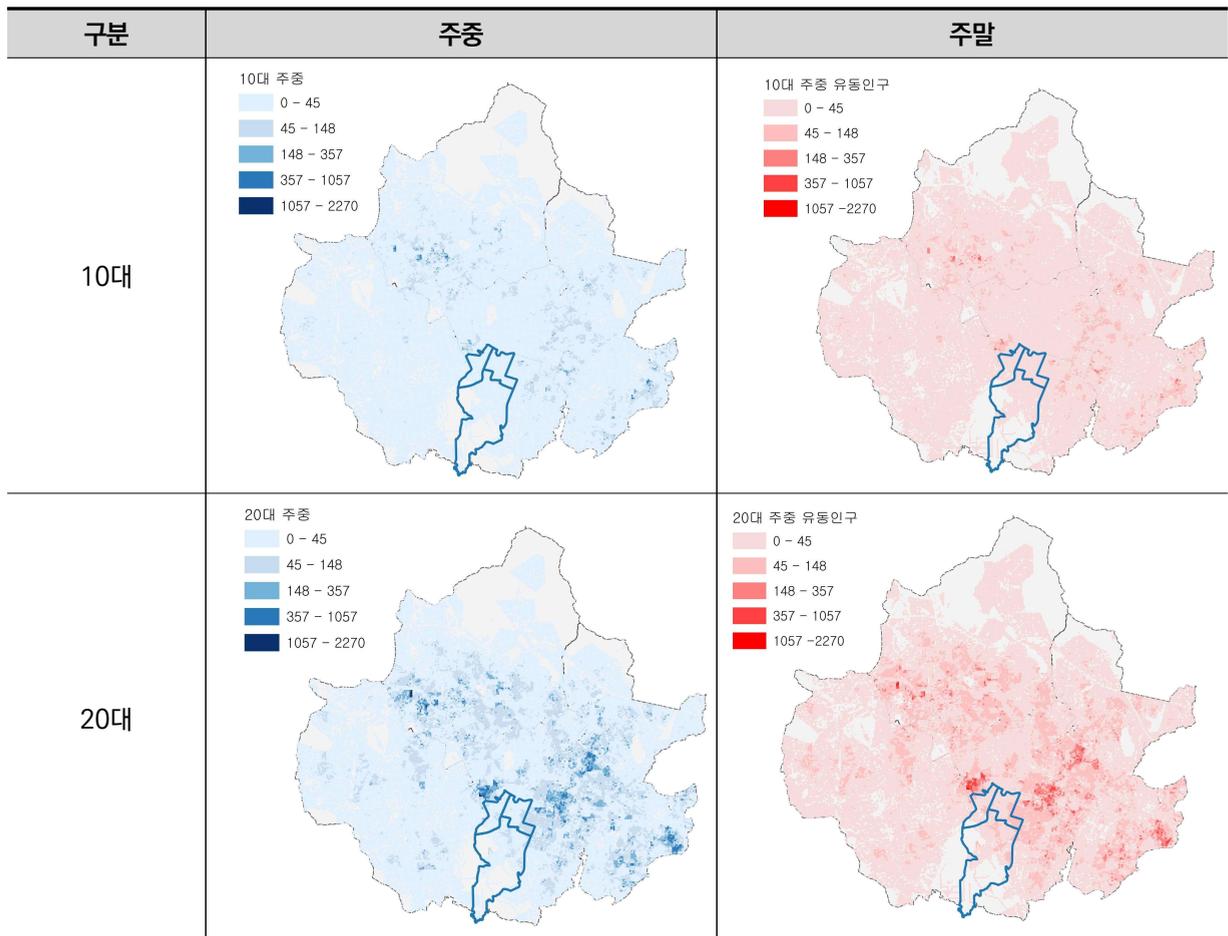
- 유동인구 데이터는 위치기반 데이터 제공으로 인한 분석으로 특정지역에 대한 유동인구 밀집지역 파악이 가능함
 - 유동인구 데이터는 19~22년간 수원시 내 유동인구의 평균값을 연령대별 및 요일별(주중/주말)로 구분하여 분석을 진행함
- 수원시 주중, 주말 기준으로 역세권 및 대형 상업시설 및 집객시설 인근에 강하게 밀집되는 패턴을 보이고 있으나, 세류동의 경우 주중, 주말 낮은 유동인구의 패턴을 보임
- 세류동의 주중·주말 유동인구를 연령별로 분석하였을 때 주중과 주말 모두 비슷한 밀집지역을 보이고 있으며, 특히 50대와 60대 이상이 가장 높게 나타났음. 이는 거주인구의 특성과 비슷하게 나타난 것으로 추정됨
 - 실제 유동인구 밀집지역은 주거지역과 동일하게 나타나고 있으며 내방객보다 세류동 주민들의 유동인구로 해석됨
- 평일기준 세류동 내 청년층의 유동인구 밀집패턴은 주중과 주말 모두 동일한 패턴을 보이고 있으며, 청년인구는 전반적으로 수원시 내 생산 및 학습활동이 가능한 지역에 밀집하는 것으로 나타남
 - 세류동의 경우 대학 및 업무시설과 같이 청년유동인구가 증가시키는 요소가 부족하고 생산

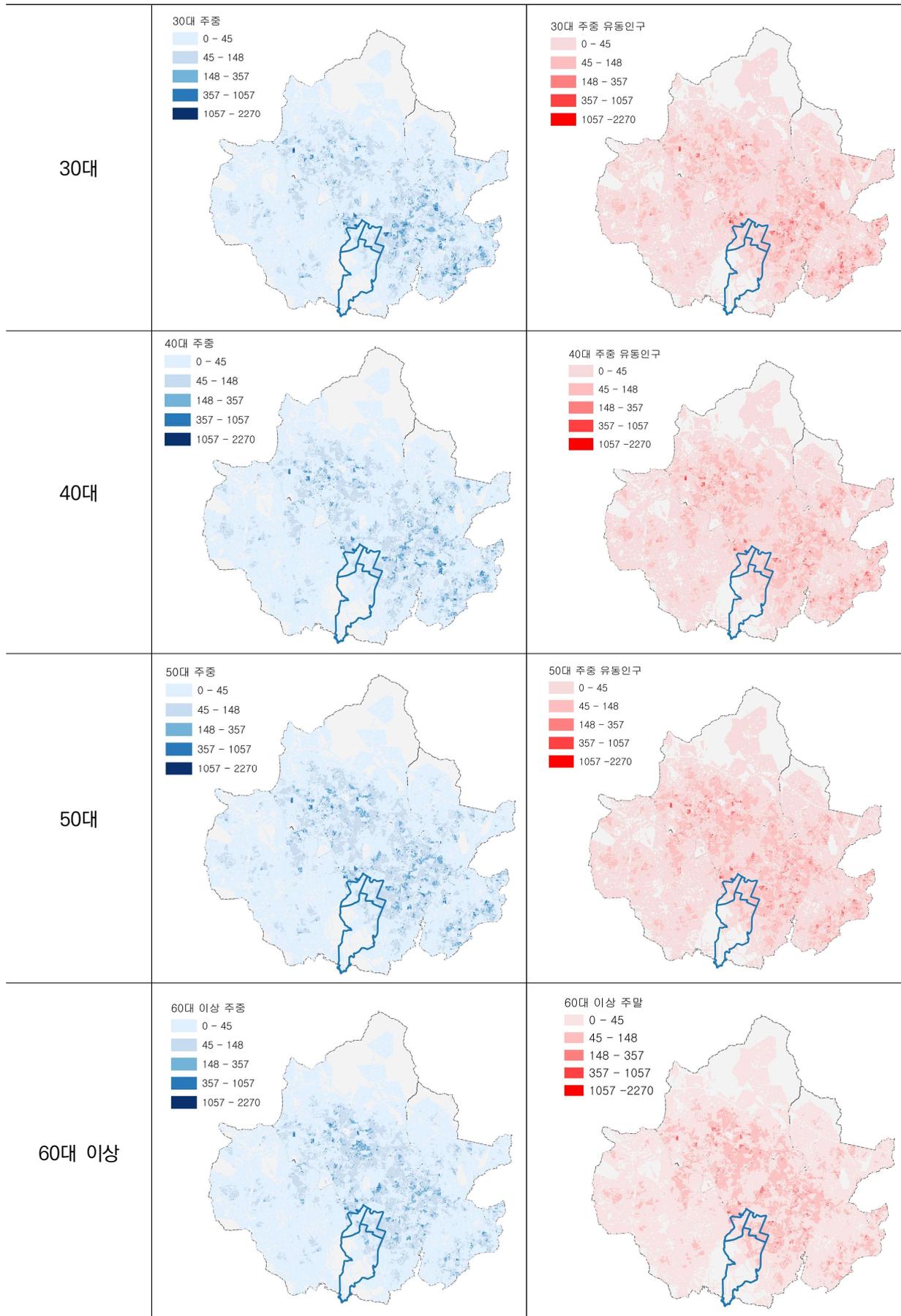
및 학습활동 외 여가, 문화 활동을 위한 시설이 부재하여 지역 자체가 흡입력을 가지지 못함

- 동별 주중·주말 유동인구 밀집지역을 살펴보면 공통적으로 교통인프라(세류역)가 인접하게 위치한 세류2동에서 유동인구의 비율이 높게 나타났으며 특히, 60대 이상의 중장년 및 노년층이 밀집되어 나타남
 - 유동인구 데이터는 인구의 밀집도와 패턴을 파악하는데 용이하나, 어떠한 사유로 그 지역에 밀집해 있는지 해석하는데 한계가 있음
- 세류역은 환승주차장이 인접하게 위치함에 따라 대중교통의 이용성이 높아 유동인구 밀집패턴이 높게 나타날 것이라 예상했으나 실제 다른 결과가 도출

표 2-11 | 연령별 주중·주말 유동인구 현황

(단위: 명)





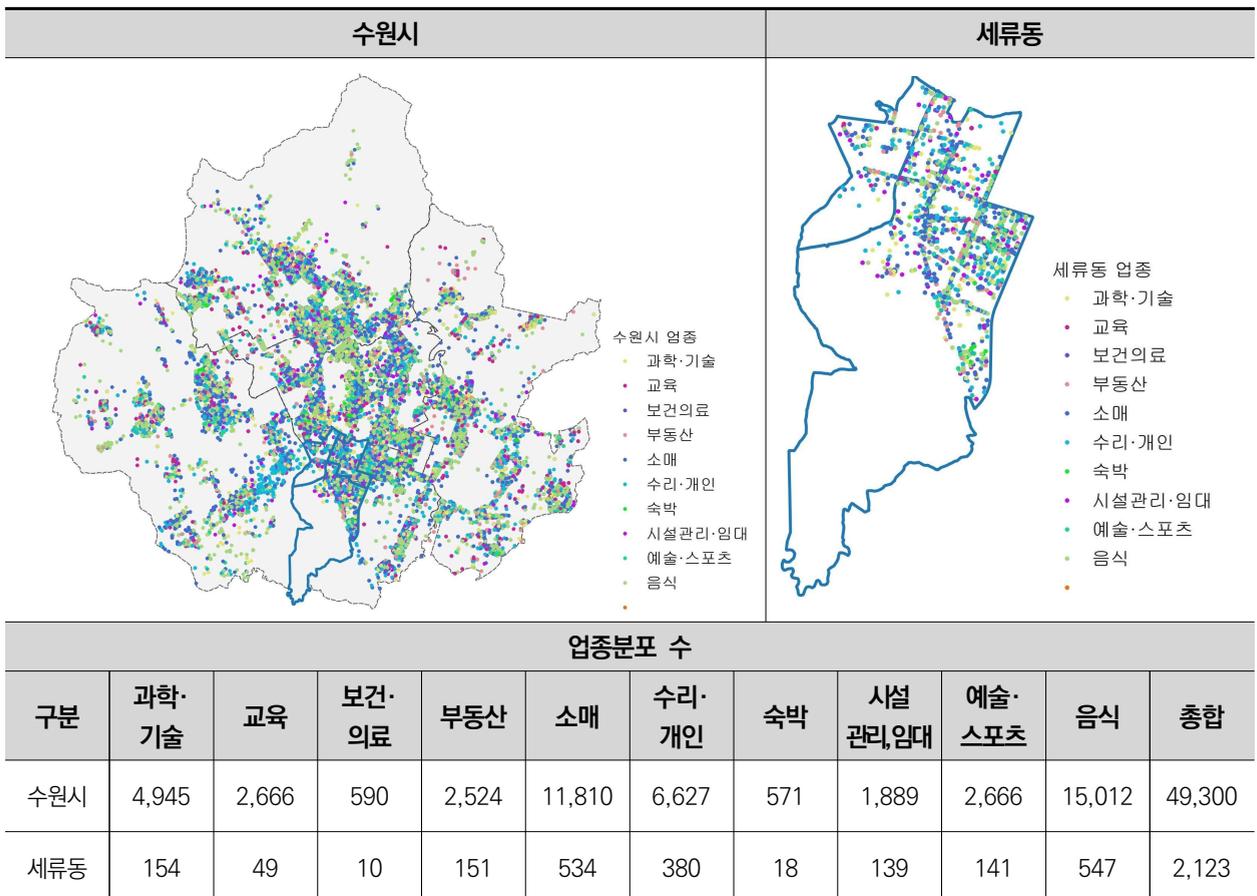
2 상권 현황

□ 점포수 및 업종분포 현황

- 업종분포는 세류동 내에 포함된 오프라인 소비업종을 대상으로 하였으며 2023년 소상공인진흥공단의 산업분류 기준에 따라 대분류로 분류함
- 수원시 전체 업종현황은 음식점, 소매업, 수리 및 개인서비스업 순으로 가장 많이 나타나며 주로 소상공인중심으로 영세상권이 비율이 높은 것으로 나타남
- 세류동 업종 현황은 음식업, 소매업이 가장 많이 나타났으며, 세류2동의 경우 수원버스터미널과 인접하고 있어 일부 지역에 숙박업을 형성하고 있음
- 음식점, 소매업의 경우 일정구역에 집약되어 있기보다 주거지역에 분포되어 주거지역과 혼재된 경향을 보이고 있으며 일부 주거지역에서는 골목상권이 존재함

표 2-12 | 수원시 및 세류동 업종분포 현황

(단위: 개)



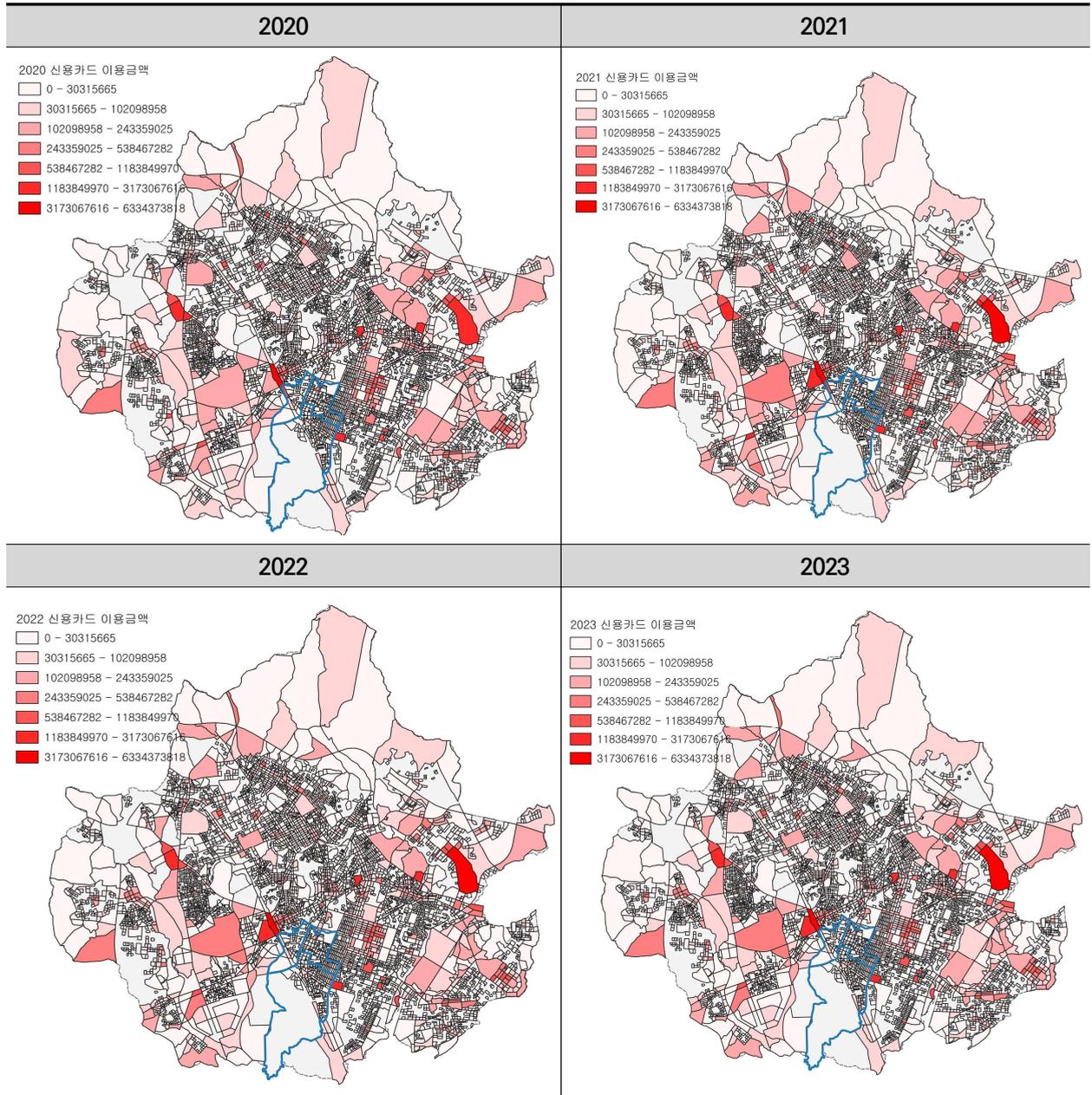
자료 : 연구진 작성

□ 신용카드 소비현황

- 수원시 카드 데이터 수집기간은 2019년 1월부터 2023년 2월까지이며 월 평균 값으로 산출하였으며 데이터 분석의 공간적 범위는 수원시 전체와 세류1,2,3동을 중점으로 비교함
- 수원시 연령별 신용카드 매출액 현황을 살펴보면 수원역 및 버스터미널, 백화점, 대형마트 등 집객시설이 위치한 행정동 인근에서 매출현황이 높게 나타남
 - 매출현황이 높게 나타나는 지역의 특성을 살펴보면, 여가 및 문화 활동이 용이한 지역 및 생산, 학습활동이 가능한 지역에서 소비하는 경향이 나타남
 - 세류동은 대형 상업시설과 일반상업지역이 부재하고 주거지역 내 상업시설이 혼재되어 있는 형태로 상업시설의 비율이 낮아 소비금액이 적게 나타났으며 연도별 매출액 변화가 크지 않음
 - 또한, 세류동은 철도교통망(세류역)을 통해 지역에 대한 접근성은 용이한 편이나 상권의 범주가 영세상업 위주로 한정되어 있어 소비의 행태가 수원시 내 타 지역보다 낮은 것으로 판단됨
- 신용카드 소비는 유동인구를 배후수요에 두고 있어 유동인구가 높은 지역에서 소비금액 또한 높게 나타나는 경향을 보이고 있으나, 세류동의 경우 유동인구 비율이 높지 않아 소비량이 적어 낮은 매출액을 보임
 - 세류동의 경우 내방객이 유입되어 체류할 요소들이 부재하기 때문에 소비기회가 타 지역보다 낮고 데이터에서 나타나는 세류동의 신용카드 매출액 대부분은 지역 거주민들에 의한 소비활동으로 추정할 수 있음

표 2-13 | 수원시 연도별 신용카드 매출액 현황

(단위: 원)



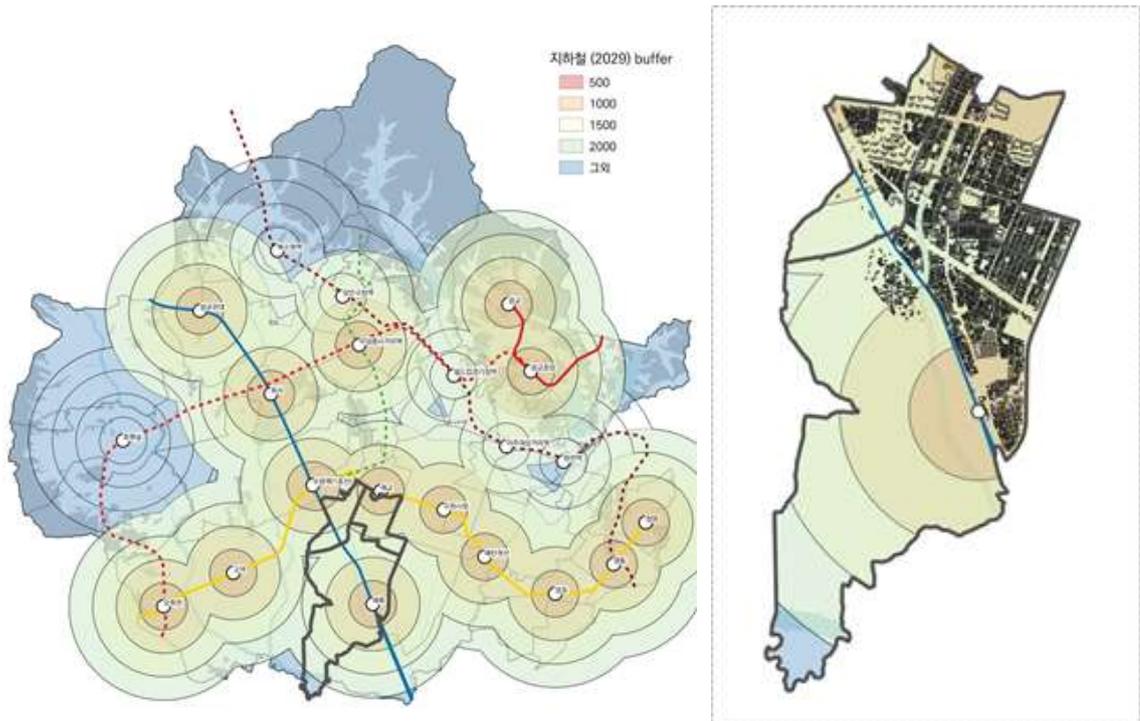
자료 : BC카드 매출액 데이터(2019~2023년), 연구진 가공

제6절 교통 및 개발여건

1 교통여건

- 수원역과 거리가 가까워 기차, KTX 등을 활용한 광역교통 접근성이 높음
 - 세류역(세류2동), 매향역(세류3동)으로부터 1정거장 거리에 수원역이 위치
 - 세류1동 경계에서 수원역과 직선거리는 300미터 내외
 - 향후 KTX 직결사업, GTX-C노선이 완공될 경우 광역교통 이용 편의성 증대
- 세류2동의 경우 세류역과의 접근성이 높으며, 세류1동과 세류3동은 매향역과의 접근성 용이
 - 세류역은 병점역과 인접하며, 서울 등으로의 접근이 용이하나 하루 이용객 1만 명 미만
 - 매향역은 수인분당선으로서 분당·강남으로의 접근이 비교적 용이하며 주변의 주거지 개발(주택재개발)로 인해 이용객이 크게 증가할 것으로 예상됨

그림 2-11 | 세류동 지하철 접근성 분석

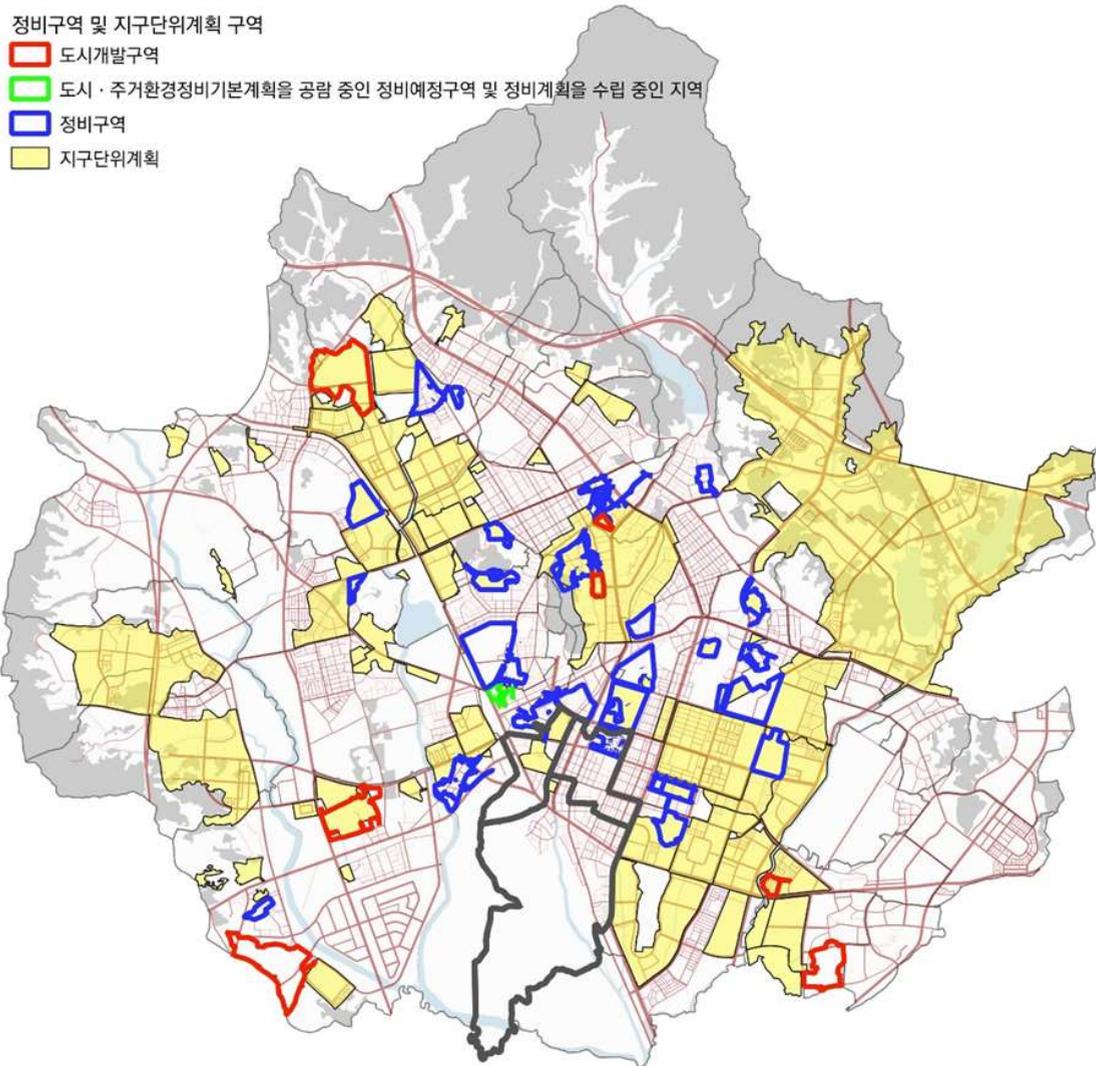


2 • 개발여건

□ 주요 개발사업 현황

- (세류1동) 수원역 해모로 아파트(세류동 1260 일원), 수원역센트럴어반시티와 LH수원센트럴 타운 2단지아파트(세류동 1280 일원)가 지구단위계획구역으로 지정되어 개발
- (세류2동) 진행되고 있는 개발 사업은 없으며, 세류2동 도시재생뉴딜사업 추진 중
- (세류3동) 권선 113-6구역 주택재개발 정비사업(매교역 펠루시드)이 2023년 공사착공 및 2026년 입주예정임

그림 2-12 | 수원시 주요 개발사업 현황



□ 군 공향으로 인한 고도규제로 재개발·재건축 등 개발사업 제한

- 세류1동, 세류2동, 세류3동 모두 비행안전구역 5구역에 해당하여 45미터까지 건축이 가능
- 15층 건물에 용적률 230~250%를 적용할 경우 동 간격 및 오픈스페이스 확보가 어려워 매력적인 주거단지를 만들기 어려운 여건임

그림 2-13 | 군사기지 및 군사시설 보호법 상 비행안전구역

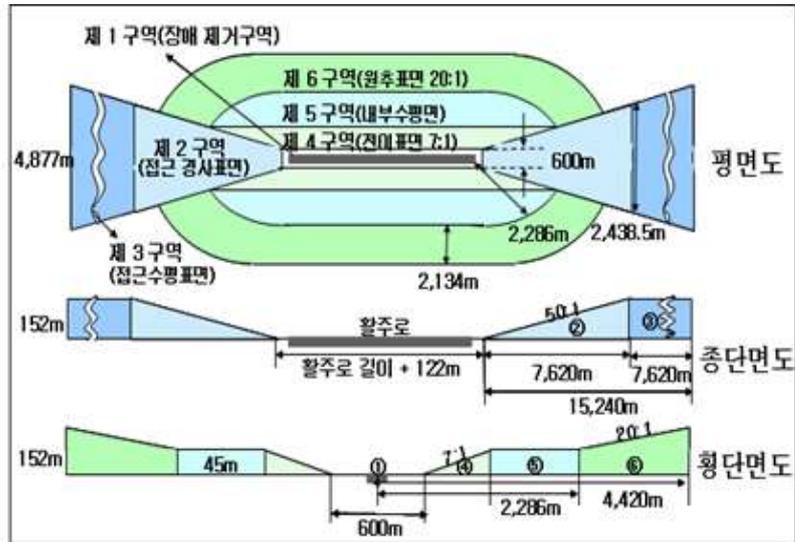
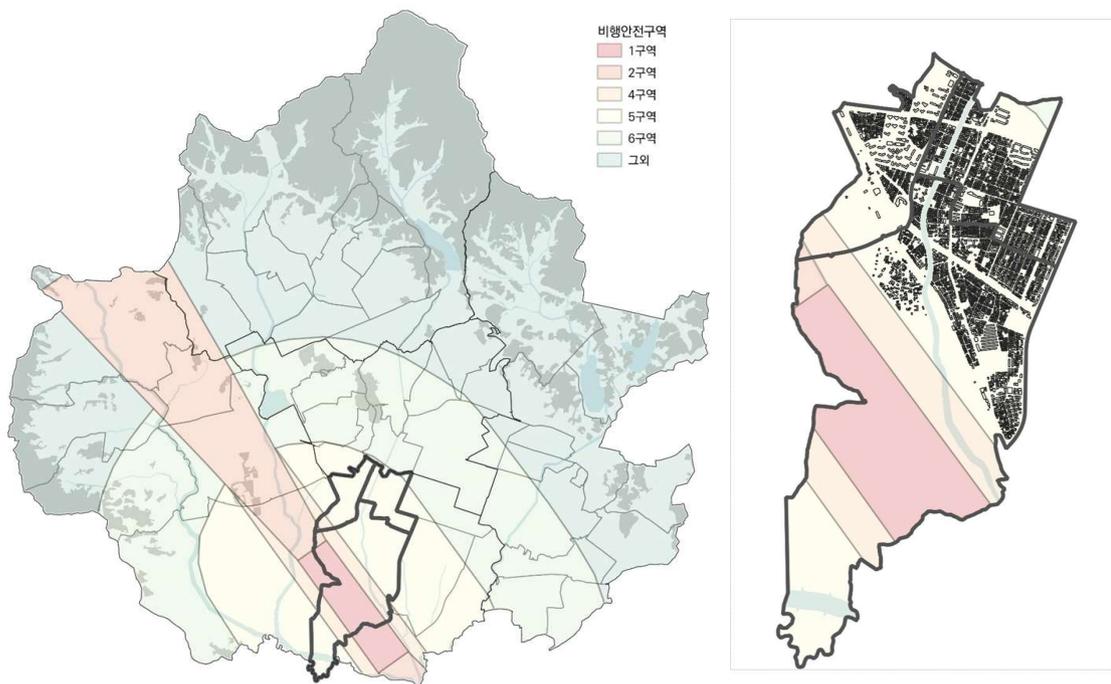


그림 2-14 | 수원시 비행안전구역 현황



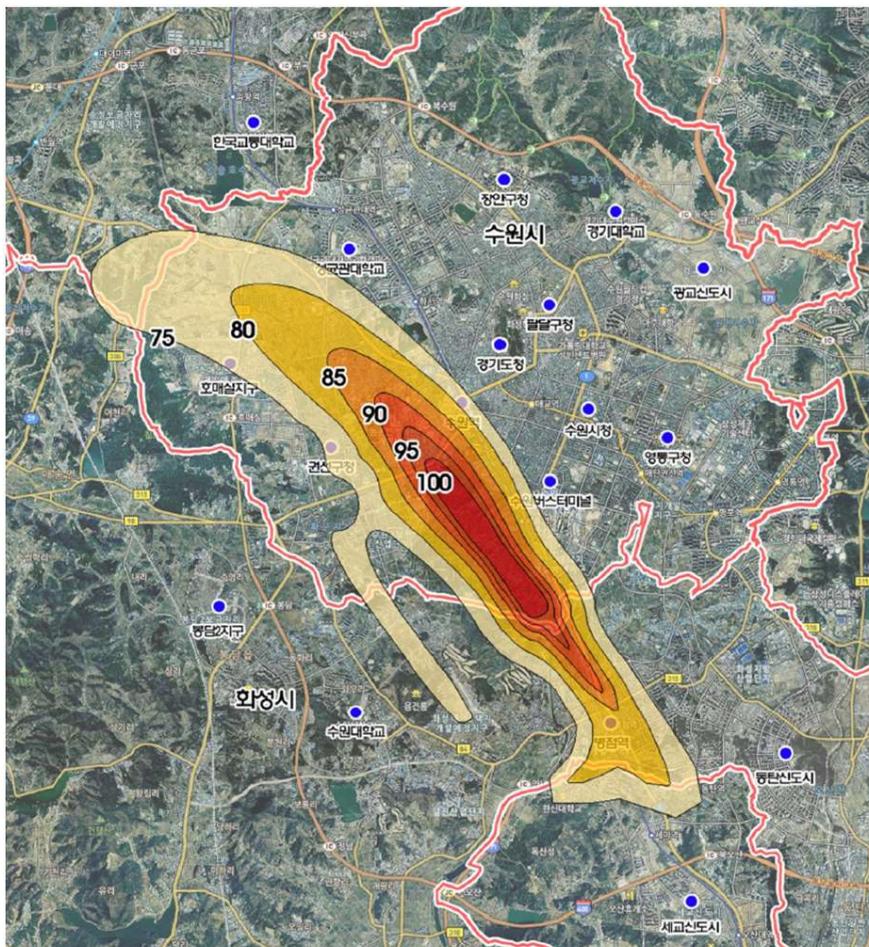
□ 소음피해 지역으로 인한 주거지 개발 한계

- 세류동 지역의 경우 대부분 소음피해 지역에 포함되어 주거지역으로 개발이 어려움
- 생활형 숙박시설 및 오피스텔, 공동주택 등 주거기능 도입에 한계가 있음
 - 수원시에서 소음영향 지역에 추진 중인 탑동 도시개발사업의 경우 경기도 도시계획 위원회에서 오피스텔 및 공동주택 도입을 불허
- 85웨이클 이상인 경우 기준에 따라 1인당 월 3만 원에서 6만 원의 소음피해 보상금 지급

표 2-14 | 수원시 군 소음피해 보상금 지급 현황

| 구분 | 계 | 서둔동 | 평동 | 구운동 | 세류1 | 세류2 | 곡선동 | 권선2 | |
|-------|----|--------|--------|-------|-------|-----|-------|-------|-------|
| 지급 대상 | | 62,989 | 31,641 | 9,192 | 8,177 | 1 | 8,771 | 3,504 | 1,703 |
| | 1종 | 2,749 | 1,868 | 788 | - | - | 79 | 14 | - |
| | 2종 | 14,054 | 11,761 | 1,455 | - | - | 571 | 265 | 2 |
| | 3종 | 46,186 | 18,012 | 6,949 | 8,177 | 1 | 8,121 | 3,225 | 1,701 |

그림 2-15 | 소음피해지역 현황



03

세류동 미래비전 구상

제1절 미래 여건변화

1. 군 공항 이전 계획

- 2013년 「군 공항 이전 및 지원에 관한 특별법」 제정에 따라 수원 군 공항 이전 및 지원에 대한 법적 근거가 마련됨
 - 도심 팽창에 따라 도시 중심에 자리하고 있는 군용항공기지의 소음으로 인하여 주민의 생활권이 침해되고 있고, 기하급수적으로 증가하고 있는 소음피해 배상액으로 인한 재정 부담이 가중되고 있는 문제를 해소하기 위하여 군 공항의 이전 및 지원에 대한 법적 근거를 마련
- 수원 군 공항의 경우 2014년 이전건의서 제출, 2015년 이전건의서 승인 통보, 2017년 예비이전후보지로 화옹지구로 선정된 이후부터 현재까지는 진행되지 않고 있음

그림 3-1 | 수원 군 공항 이전절차



1) 군공항 이전 및 지원에 관한 특별법 시행령, [별표] 군 공항 예비이전후보지 선정요건(제6조1항 관련)

□ 군 공항이 이전될 경우 종전부지는 첨단연구산업단지 조성 예정

그림 3-2 | 군 공항 이전 대상지 스마트폴리스 개발 구상(안)



그림 3-3 | 군 공항 이전에 따른 예상 사업비

| | | | | | | |
|--|---|--|---|--|---|--|
| 사업기간 | 2013 ~ 2030년 | | | | | |
| 사업비 | 6조 9,997억원 (2015년 이전건의서 최종본 기준) | | | | | |
| 사업방식 | 기부 대 양여 | | | | | |
| 사업내용 | <table border="1"> <tr> <td> 신군공항 건설 14.5㎢ (440만평) 경기남부 통합국제공항 </td> <td>+</td> <td> 중전부지 개발 5.2㎢ (158만평) 도시개발 사업 </td> <td>+</td> <td> 지원 사업 1.1㎢ (32만평) 지역주민, 지역발전 지원 </td> </tr> </table> | 신군공항 건설 14.5㎢ (440만평) 경기남부 통합국제공항 | + | 중전부지 개발 5.2㎢ (158만평) 도시개발 사업 | + | 지원 사업 1.1㎢ (32만평) 지역주민, 지역발전 지원 |
| 신군공항 건설 14.5㎢ (440만평) 경기남부 통합국제공항 | + | 중전부지 개발 5.2㎢ (158만평) 도시개발 사업 | + | 지원 사업 1.1㎢ (32만평) 지역주민, 지역발전 지원 | | |



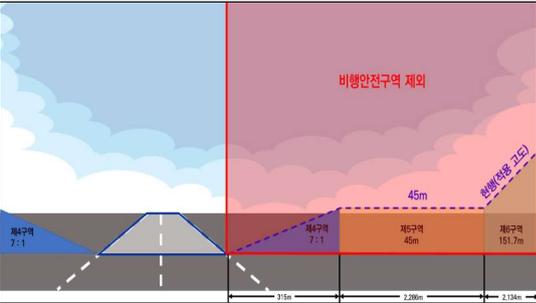
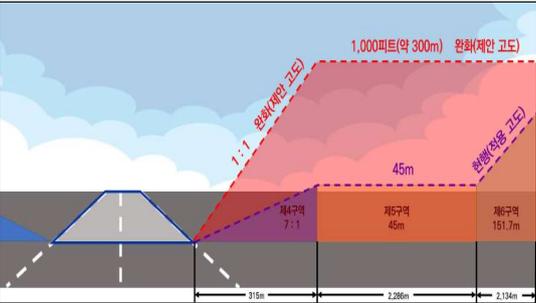
2 • 고도규제 완화 추진

□ 고도규제 완화를 위해 ‘군사기지 및 군사시설 보호법 일부개정법률안’ 발의

- 「군공항 이전 및 자원에 관한 특별법」에 따라 국방부장관에게 군 공항 이전을 건의한 지역(수원·광주·대구) 중 사실상 비행이 실시되지 않는 지역에 대해 비행안전구역 고도제한을 완화하는 「군사기지 및 군사시설 보호법」의 일부개정법률안을 염태영 의원 등 13인과 김준혁 의원 등 10인이 각각 발의

- 현행법에는 수원 군 공항 비행안전구역 중 건축물을 지을 수 있는 곳은 지표면으로부터 45m 높이까지 허용하고 있음
- 염태영 의원 등 13인은 사실상 비행이 실시되지 않는 지역의 비행안전구역에 대해서 고도규제를 해제하도록 건의
- 김준혁 의원 등 10인은 사실상 비행이 실시되지 않는 지역에 대해 ‘군용항공기 운용 등에 관한 규정’에 일반 비행이 가능한 시계비행 비행고도로 명시된 1000피트(약 305미터)까지 완화하도록 고도규제 완화 건의

표 3-1 | 개정법률안 비교

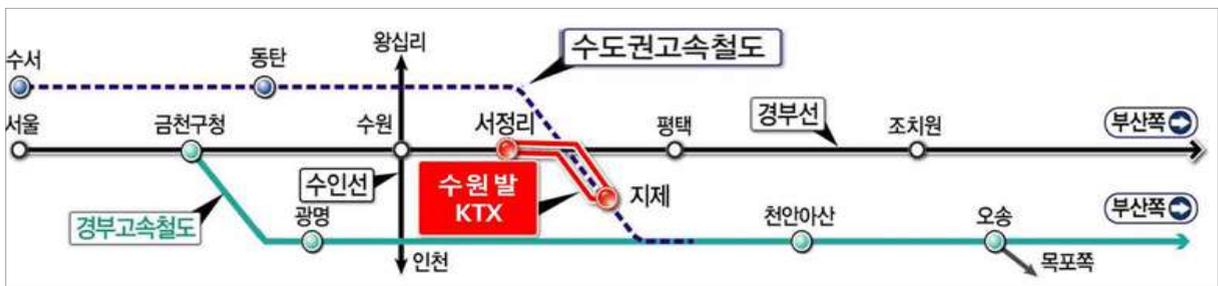
| 발 의 자 | 염태영 의원 등 13인 | 김준혁 의원 등 10인 |
|-------|---|--|
| 발 의 일 | 2024. 8. 29.(목) | 2024. 9. 3.(월) |
| 주요내용 |  <p>비행안전구역 제외</p> <p>45m</p> <p>비행(일반) 고도</p> <p>비행(군용) 고도</p> <p>제4구역 7:1</p> <p>제5구역 45m</p> <p>제6구역 151.7m</p> <p>315m</p> <p>2,286m</p> <p>2,134m</p> <p>「군공항이전 및 자원에 관한 특별법」에 따라 국방부장관에게 군공항이전을 건의 지역 중 사실상 비행이 실시되지 아니하는 지역의 비행안전구역 고도제한 해제</p> |  <p>1,000피트(약 300m) 완화(제한 고도)</p> <p>45m</p> <p>완화(제한 고도)</p> <p>완행(군용) 고도</p> <p>제4구역 7:1</p> <p>제5구역 45m</p> <p>제6구역 151.7m</p> <p>315m</p> <p>2,286m</p> <p>2,134m</p> <p>「군공항이전 및 자원에 관한 특별법」에 따라 국방부장관에게 군공항이전을 건의 지역 중 사실상 비행이 실시되지 아니하는 지역의 비행안전구역 고도제한 완화 [기준 45m → 변경 1,000ft(약 300m)]</p> |

3 • 광역교통체계 개편

- 수원발 KTX 사업은 경부선과 SRT의 직결 연결선 건설을 통해 KTX의 운행횟수 증대 및 기존에 경부선에 한정되어 있는 목적지가 호남선(목포, 광주), 경전선(창원, 진주), 전라선(여수), 동해선(포항) KTX 등으로 다변화 될 전망

 - 수원발 KTX 사업은 경부선 서정리역과 수서고속철도 평택지제역 간 9.45km 연결선을 신설
 - 연결선 신설에 2755억 원(국비·공단조달 각 50%), 기존선 개량 744억 원(국비 100%) 등 3,499억 원이 투입되어 2026년 완공 예정
 - 세류역은 수원역과 1정거장으로서 KTX를 통한 광역교통 여건이 크게 개선될 예정
 - 기존 수원역 경우 KTX는 경부선 선로용량의 한계로 월~목 8회, 금요일 14회, 주말 16회가 운행 중 → 평일 기준 경부고속선 12회, 호남고속선 12회로 증가
 - 수원역 경우 KTX는 서울~대전 구간을 일반철도로 운행하기에 고속선 운행 대비 표정속도가 크게 낮아 수단 경쟁력이 저하되는 실정
 - 부산행 열차는 30여 분 단축되며, 호남고속선 등이 새롭게 운행

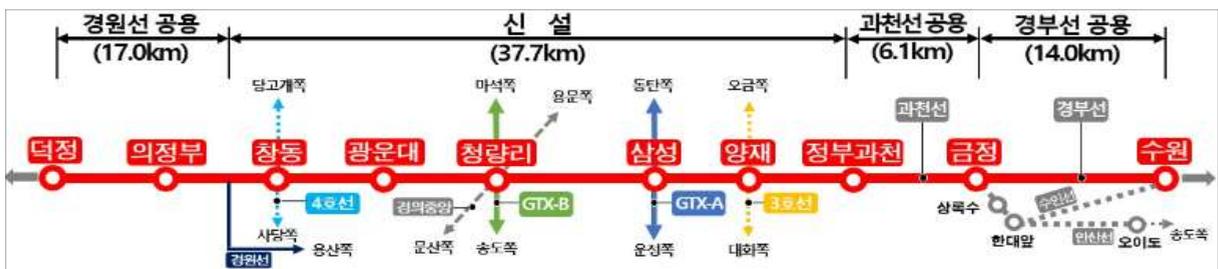
그림 3-4 | 수원발 KTX 계획 배선도



- 수도권 광역급행철도 C노선(GTX-C)은 2028년 완공 예정

 - 수원역에서 삼성역까지 27분 소요, 창동-수원 84회/1일 운영 예정(8량 1편성, 1,300명)

그림 3-5 | GTX-C 계획 노선



- 경기남부광역철도(서울 3호선 연장)의 경우 세류동과 인접한 화성진안 공공주택지구역역사가 생길 가능성이 높음

 - 경기남부광역철도 사업은 용인~서울 고속도로변 교통난해소의 근본적인 광역교통 개선대책을 마련하고, 서울시의 “수서기지이전 및 부지활용방안, 입체복합개발”과 관련 연계 반영 - 성남·용인·수원·화성시 지역으로 3호선연장에 대한 경제성 확보로 제5차 국가철도망 구축계획에 반영이 목적
 - 현재 제안되고 있는 노선대안은 기존 대안 5개 및 추가검토 대안 1개 총 6개가 검토되고 있으며 종점위치는 호매실, 봉담2지구, 태안3지구로 구분
 - 기종점간(수원·화성~수서) 통행시간은 48~62분으로 예상
 - 2024년 5월 수원, 성남, 용인, 화성 4개시 기초자치단체장들이 “경기남부광역선” 사업에 대한 “제5차 국가철도망구축계획” 반영 건의 공동 발표하였으나, 최근 경기도에서 반영 검토 대상 우선순위 3개에서 경기남부광역철도사업을 배제함으로써 갈등 발생

4 • 화성진안 공공주택지구 개발

- 국토부는 「수도권 주택공급 확대방안」 등의 일환으로 수도권 주택시장 및 서민 주거 안정을 위해 3기 신도시 등 「공공주택특별법」에 의한 공공주택지구 추진 중

 - 화성진안 공공주택지구는 세류2동 남측 화성시 경계 지역에 위치하며, 주거 및 산업, 첨단 R&D센터가 들어서는 대규모 첨단신도시로 개발 예정
 - 2024년 공공주택지구 지정 고시 이후 현재 도시기본구상 설계공모가 진행되었으며, 2030년 까지 사업이 완료될 예정

표 3-2 | 3기 신도시 화성 진안지구 개요

| 구분 | 내용 |
|-------|---|
| 명칭 | 화성진안 공공주택지구 |
| 위치 | 경기도 화성시 진안동, 반정동, 반월동, 기산동, 병점동 일원 |
| 면적 | 4,525,533㎡ |
| 세대수 | 29,860호(71,664인) |
| 사업기간 | 2024~2030년, 총 사업비 92,151억 원 |
| 사업시행자 | 한국토지주택공사 |
| 조성방향 | 테크노폴(우수인력, 첨단기업 및 연구소, 양질의 정주여건을 두루 갖춘 첨단 산업 도시)과 연계한 첨단 신도시 조성 주거지역 외 산업단지, 첨단 R&D센터 등 산업인프라 도입 |
| 추진경과 | 2021.08. 화성진안 공공주택지구 지정 제안(LH→국토부) 2022.12. 전략환경영향평가 협의 완료 2023.12. 중앙도시계획위원회 심의(조건부 의결) 2024.02. 공공주택지구 지정 고시 2024.06. 화성진안 공공주택지구 도시기본구상 설계공모(도화 컨소시엄 선정) |

그림 3-6 | 화성진안 공동주택지구 위치도(좌) 및 도시기본구상 설계공모 당선작(우)



5 • 역세권 복합개발 추진

- 수원시는 수원형 역세권 복합개발을 통해 다양한 용도를 결합한 청년창업허브, 문화창조허브 등을 구축해 성장 거점으로 조성할 계획
 - 승강장 경계로부터 500미터 이내 상한용적률을 120%까지 올리고, 200미터 이내 초역세권은 업무나 상업기능을 가진 건물도 들어설 수 있도록 준주거지로 종상향해 고밀복합개발 추진 예정
- 수원형 역세권 복합개발 활성화사업 가이드라인을 수립 중이며, 조례 제개정, 시범사업 공모 등 진행 예정
 - 세류2동의 경우 세류역(1호선), 세류3동은 매교역(수인분당선)이 위치하고 있으며, 세류1동의 경우 수원역과 300미터 거리에 위치하고 있어 군 공항 이전 또는 고도규제완화가 이루어질 경우 역세권 고밀복합개발을 통해 도시 인프라 개선 및 지역 활성화 도모 가능

제2절 세류동 미래비전 구상(안)

1. 입지여건 변화

- **업무상업의 중심** : 수원역-세류역-수원시청역의 트라이앵글 지역에 위치

 - 세류역의 경우 군 공항 이전에 따른 첨단산업 신도시 개발과 함께 주변 지역의 역세권 복합개발로 새로운 성장 거점으로 발돋움
 - 수원역 일대는 45미터 고도규제가 없어지면서 수원시의 중심상업 및 업무지구로서 고밀복합개발 추진
 - 수원역과 수원시청 일대와 세류역의 삼각 트라이앵글 지역에 위치하게 됨으로서 고급 주거 기능 및 업무·상업 기능에 대한 복합개발 수요 증가
- **광역교통의 중심** : GTX-C 노선, KTX 직결사업, 경기남부광역철도선, 버스터미널 등

 - 수원역과의 접근성(GTX-C, KTX), 경기남부광역철도 연결, 기존의 버스터미널 등 광역교통의 이용편리성 증대
 - 편리한 교통인프라로 인한 매력적인 상업·업무 기능에 대한 수요 증가
- **편리한 신도시 인프라** : 군 공항 종전부지 개발, 화성진안 공공주택지구

 - 군 공항 종전부지 개발과 화성진안 공공주택지구 개발, 세류역 역세권 고밀복합개발 등 새로운 도심개발로 인한 매력적인 도시환경 구축 및 주거 수요 증가

그림 3-7 | 수원시 환상형 첨단과학 혁신클러스터 구축



그림 3-8 | 세류동 지역의 입지여건 변화

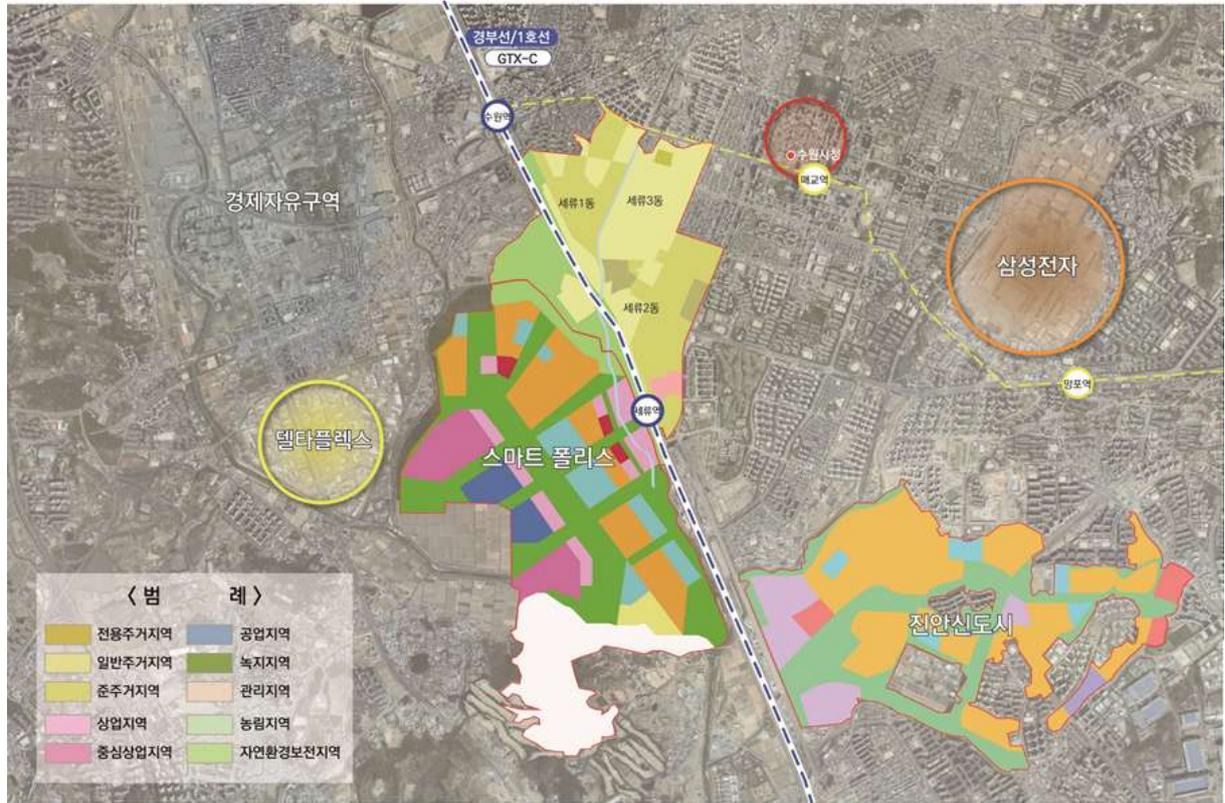


표 3-3 | 세류동 지역의 교통/공간/경제 대전환

| 구분 | 내용 |
|-------|--|
| 경제대전환 | <ul style="list-style-type: none"> 세류역세권 개발을 통한 새로운 성장거점 활용 군 공항 이전에 따른 첨단산업도시 조성 화성진안지구의 첨단복합산업과의 시너지 향상 |
| 교통대전환 | <ul style="list-style-type: none"> 수원발 KTX 사업 : KTX 운행횟수 증대 및 시간 단축, 호남고속선 등 새롭게 운행 GTX-C노선(2028년 완공 예정) : 수원역에서 삼성역까지 27분 소요 예정 경기남부광역철도(서울 3호선 연장) : 세류동과 인접한 화성진안지구에 연결 가능성 높음 |
| 공간대전환 | <ul style="list-style-type: none"> 세류동 남동측에 화성진안 공공주택지구 개발 추진 : 주거 및 산업, 첨단R&D센터 등 첨단신도시로 개발 군 공항 이전 및 종전부지 개발 : 첨단연구산업단지 개발 예정 고도규제 완화 추진 : 「군사기지 및 군사시설 보호법」의 일부개정법률안 개정 (비행이 실시되지 않는 지역의 비행안전구역에 대한 규제 완화) 북서측으로 경제자유구역 지정 추진 중 수원역 및 세류역 역세권 복합개발 등 |

2 • 세류동 미래비전 구상

□ 지역의 새로운 도시브랜드 개발

- 싱가포르 퀸즈타운 내 구역으로 세계 최고수준의 바이오·메디컬 R&D 허브를 지향하는 원노스 프로젝트 : 북위 1도 지점에 위치한 지역이라는 뜻으로 One-North라는 도시브랜드 개발
- 토라노몬힐즈의 도라노몽 : 지명 이름인 '도라노몬'과 '도라에몽'이 어감이 비슷하고 지명에 들어가는 호랑이 호(虎)에서 유래되는 도라에몽과 호랑이가 믹스된 캐릭터
- 캐릭터를 통해 재미나고 친근한 이미지의 지역 브랜딩
- 세류동 지역의 새로운 브랜드 개발을 통해 지역의 이미지 개선 : ex) 수원 트라이앵글 파크 (Suwon Triangle Park)

그림 3-9 | 토라노몬힐즈의 도라노몽과 도라에몽



□ 도시경쟁력 강화를 위한 기업 유치 전략

- 일본의 모리빌딩은 도쿄의 도시경쟁력 강화를 위해 글로벌 기업이 정착할 수 있도록 매력적인 도시환경 정비와 더불어 지역 매니지먼트를 통한 교류활동 활성화를 도모

- 토라노몬 힐즈 스테이션 타워(2023)는 지상 49층, 높이 약 266m, ‘토라노몬 힐즈 역’과의 일체형으로 개발된 다목적 복합 초고층 타워로, 글로벌 수준의 오피스, 지하철 역 앞 광장과 일체화된 상업시설, 도쿄 최초의 하이클래스 호텔 등 유치
 - 토라노몬 힐즈 비즈니스 타워(2020)는 대기업의 신규 사업 창출에 특화된 공간으로, 다양한 분야의 개발자들이 모여 소통할 수 있는 대규모(약 3,800m²) 인큐베이션 센터인 ARCH를 개설
 - 기획 운영에는 실리콘밸리를 본거지로 벤처 투자와 육성사업, 대기업 사업 창출 지원을 전문으로 하는 WiL이 관여
- 아자부다이 힐즈(2023)는 모리JP타워 33-34층에 위치한 약 3,300m²의 힐즈 하우스를 조성하여 입주 기업과 사원들이 개발지 전체를 워크 플레이스로 사용할 수 있도록 거점 시설로 활용
 - 스타트업 기업들을 지원하기 위해 일본 최초로 대규모 VC를 집약한 거점시설 Tokyo Venture Capital Hub 도입
- 세류동 지역의 경우 주거지 개발 중심의 베드타운화를 막기 위해 주거-상업-업무 복합개발을 유도하고 기업유치와 연계 필요

□ 도심 복합개발을 통한 공공공간의 도시환경 매력도 증진

- 일본 역세권 개발은 사람들이 걷기 좋은 환경, 매력있는 공공공간의 창출에 초점을 두고 있음
 - 도시경쟁력 향상을 위해 지역의 가치를 높이기 위한 도시재정비 추진 필요
- 역을 중심으로 주변 지역과의 입체적인 보행네트워크 구축과 대중교통의 연계, 도심 속의 쾌적한 공공공간, 시민들이 즐길 수 있는 이벤트 프로그램 마련 등 살기좋은 도시환경 구축을 가장 중요한 핵심가치로 부각 필요
- 군 공항 종전부지 개발에 따른 대규모 공원·녹지 - 세류역 - 세류동 지역으로 이어지는 입체복합개발을 도모하여 매력적인 공공공간 및 보행 네트워크 구축 필요

그림 3-10 | 마루노우치 나카도오리 거리의 차 없는 거리 모습



그림 3-11 | 세류비전 2040 예시



세류 비전 Seryu Vision 2040_예시

1. 수원의 미래를 리드하는 산업혁신 도시
2. 편리한 교통으로 비즈니스가 활발한 도시
3. 도시의 품격을 느끼고 활기가 넘치는 도시
4. 매력있는 도시경관과 공원녹지, 보행환경
5. 환경과 공존하는 지속가능한 도시
6. 첨단기술을 활용하는 편리하고 안전한 도시
7. 다양한 문화활동을 즐기는 도시
8. 젊은 인재들이 몰려드는 도시

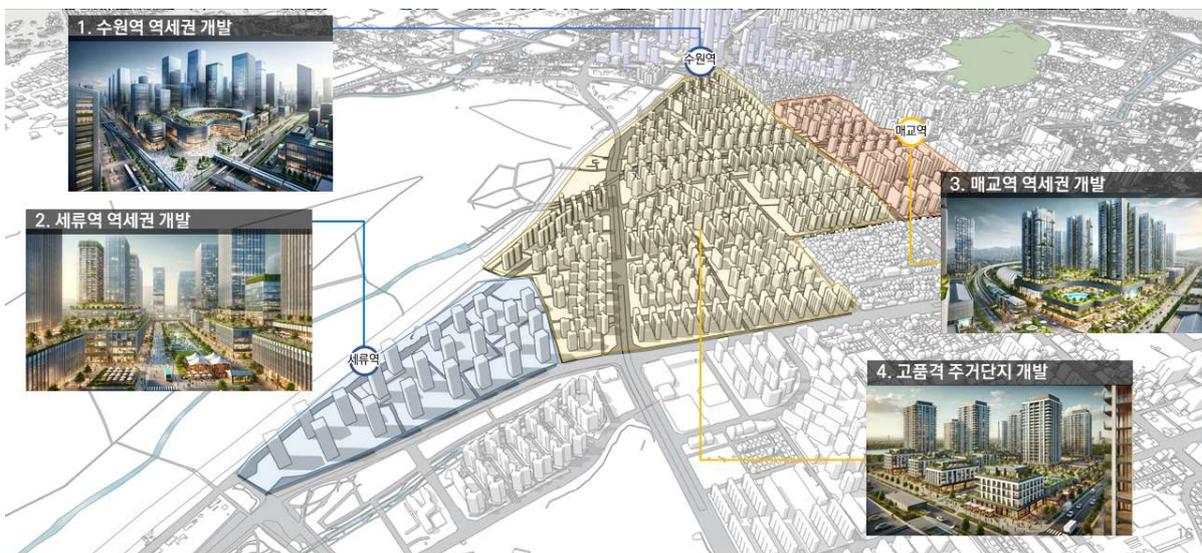
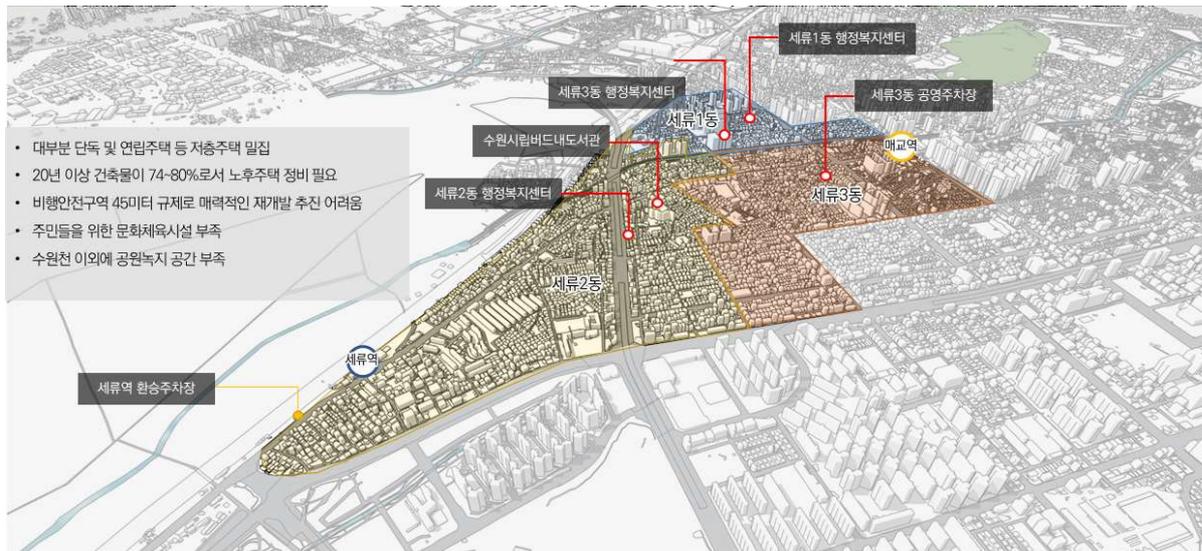
생성형 AI를 활용하여 만든 이미지입니다.

3 • 고도규제 완화에 따른 변화

□ 고도규제가 완화될 경우 전·후 비교

- 현재는 대부분 단독 및 연립주택 등 저층주택 밀집
 - 20년 이상 건축물이 70~80%로서 노후주택 정비 필요
 - 비행안전구역 45미터 규제로 재개발 추진이 어려움
- 고도규제가 완화될 경우 역세권을 중심으로 대규모 복합개발 예상
 - 업 조닝(Up-Zoning)을 통해 대규모 주거단지 및 역세권 복합개발 추진 가능성 높음

그림 3-12 | 고도규제 완화에 따른 전·후 비교



04

세류동 도시재생 활성화 방안(단기)

제1절 현황종합

1 • SWOT분석

표 4-1 | SWOT분석 종합

| 강점 Strength | 약점 Weakness |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 편리한 광역교통체계 (수원역, 세류역, 매향역) 수원역 및 수원시청 핵심 상권과의 접근성 높음 비교적 저렴한 지가 | <ul style="list-style-type: none"> 군공항으로 인한 고도제한비행안전구역 5구역, 45미터)과 소음피해 부족한 기반 시설 : 공원녹지, 문화·체육시설, 주차장 등 건축물 노후화 : 20년 이상 건물이 70~80% 차지 |
| 기회 Opportunity | 위협 Threat |
| <ul style="list-style-type: none"> 수원역 KTX직결노선 및 GTX-C노선, 경기남부광역철도 등 광역교통 이용 편의성 증대 예정 군 공항 이전 및 종전부지 개발, 화성진안 공공주택지구 개발 등 바로 인접한 지역의 대규모 도시개발 추진 역세권 복합개발 가능성 : 군 공항 이전 및 고도제한 완화에 따른 수원역, 매향역, 세류역의 역세권 복합개발 추진 가능성 | <ul style="list-style-type: none"> 거주인구의 고령화 지속적인 인구 감소 열악한 도로환경 (소방차 진입 어려움) 외국인 인구 증가, 어두운 골목 등 안전문제 |

2 • 동별 세부특성

□ 세류1동 : 수원역 상권과 인접한 대규모 공동주택과 노후된 저층주거단지의 공존

○ 주거환경개선사업에 의한 공동주택단지 조성(2015년)

- 수원역센트럴어반시티(1019세대), 수원역센트럴타운(800세대), 수원역해모로아파트(863세대)

- 수원역과의 접근성이 높아 대규모 공동주택단지가 조성되었으나 노후 저층주거지가 분절

- 도서관 등 문화시설, 체육시설, 공원·녹지 부족
- 수인선 세류공원 : 공원보다는 길에 가까운 형태의 선형 공원으로서 매력도가 떨어짐
- 고가도로 밑 방치된 공간 슬럼화, 철도 옆 시멘트 공장 등으로 인한 주거지 안전 위협
 - 고가도로 하부 공간 개선 방안 및 철도 옆 시멘트 공장부지 활용 가능성 검토 필요
- 세류1동 주민센터 및 공영주차장 부지의 활용 가능성
 - 약 4,000㎡ 규모로서 부족한 문화·체육시설 도입을 위한 복합개발 가능성 검토 필요

그림 4-1 | 세류1동 주요시설



- 세류2동 : 고도제한 및 소음피해로 인한 정비사업 추진 어려움 → 건축물 노후화
 - 고가차도로 인한 주거지 분절 : 세류고가차도 및 8차선 도로에 의한 주거지 분리
 - 대상지 내에 수원천이 있으나 이외에 공원·녹지 공간이 매우 부족
 - 균공함으로 인한 고도제한과 소음피해로 인한 개발사업의 어려움
 - 세류역이 있으나 유동인구가 매우 적으며, 기업, 문화·상업시설 등 어메니티 요소가 부족
 - 수원아이파크시티에서 세류역으로 오는 보행로를 중심으로 일부 활성화
 - 세류2동 도시재생사업 추진 중
 - 세류2동 일원 133,310㎡을 대상으로 2020~2025년(6년간) 683.82억 원 투입
 - (이웃이 가족처럼) 동행거점센터 조성(생활체육시설 1개소), 육아돌봄지원 시설(1개소), 공공 커뮤니티 공간(1개소), 문화시설 조성(4개소), 공영주차장 보급(108면), 어린이공원 개선(1개소), 마을축제 개최(8회)
 - (가게가 친구처럼) 골목상권 교류센터 조성, 집수리협동조합 가입(20개), 상인회 조직(1개), 카멜레온 창업/재창업(4개), 청년문화시설 조성(1개소)
 - (마을을 내집처럼) 생활가로 조성(9,544㎡), 클린하우스 설치(8개), 그린파크 조성(20개), 주택재생(14.4%) 목표

그림 4-2 | 세류2동 도시재생 활성화 계획



□ 세류3동 : 매교역 주변으로 재개발 사업 추진 중

- 재개발 113-6구역(매교역팰루스드, 총 32개 동, 15층, 2178세대)이 공사 중이며, 2026년 8월 입주 예정
 - 113-5구역(4만1,440㎡)은 2012년 5월 조합설립취소, 토지등소유자 과반수 찬성으로 2014년 2월 정비구역 해제되었으나, 최근 신탁시행자 방식으로 사업추진 중
- 대상지 내에 수원천이 있으나 이외에 공원·녹지 공간이 매우 부족
- 도서관(수원시립버드내도서관)이 세류동 지역에 유일하게 위치하고 있으며, 도서관 인근에 활용 가능한 주차장 부지가 있음
 - 공영주차장 부지를 통한 복합용도 활용 가능성 검토 필요
- 1970~1980년대 토지구획정리사업으로 추진된 구역이 주로 포함되어 비교적 정형화된 토지를 형성하고 있으나, 1980~1990년대 다세대, 다가구주택의 도입, 2010년대 도시형생활주택이 도입되어 가구수는 증가하고 주차장 등의 기반시설 부족, 소음 등의 열악한 주거환경에 놓여있음

그림 4-4 | 수원시 토지구획정리사업 현황

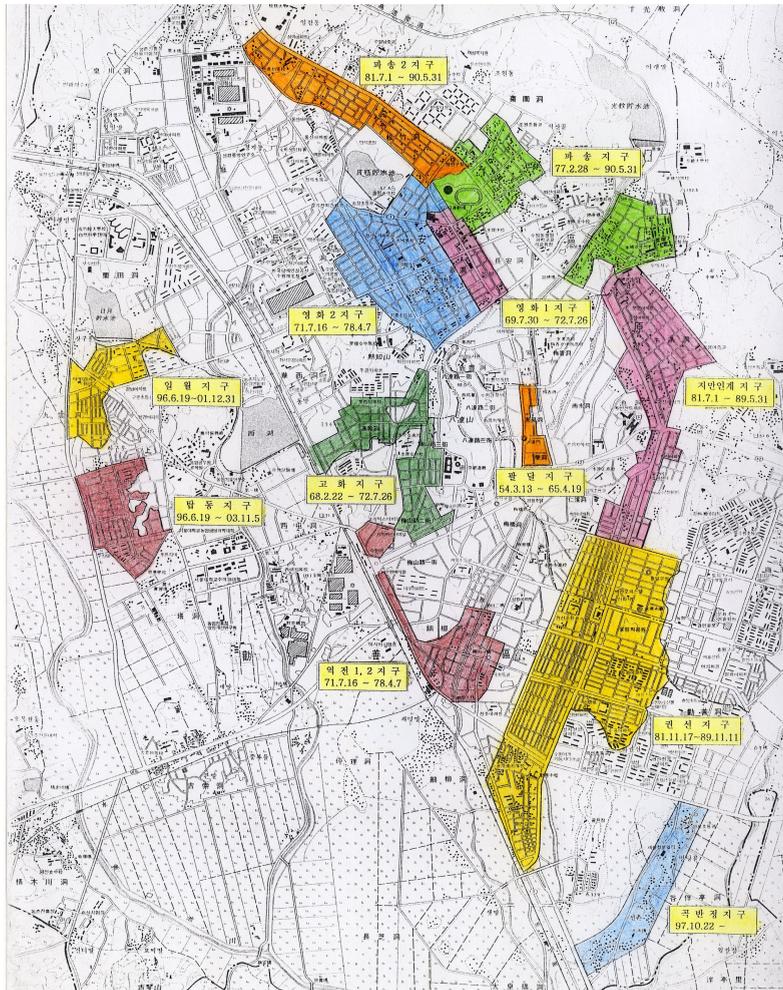


그림 4-5 | 세류3동 주요시설



제2절 기본구상 및 사업계획(안)

1 기본구상

□ 도시정비사업을 통한 노후된 주거와 열악한 기반시설 개선

- 수원시 도심 재창조 2.0 프로젝트에서 제시하고 있는 신규 재개발·재건축정비구역 후보지 공모, 수원형 소규모주택정비 새빛타운, 수원형 공공재개발사업 등에 대한 홍보 및 교육(도시정비학교 등)을 통한 대상지 내 노후주거 및 기반시설 개선

- 수원역, 매교역 인근 지역의 개발 수요 및 가능성이 높은 지역 중심으로 도시정비사업 추진

□ 수원시 집수리 지원 패키지 적용

- 수원시는 저층주거지 집수리 지원사업, 녹색건축물 조성지원 사업, 가정용 친환경 보일러 교체 지원사업, 슬레이트 철거 및 지붕개량 지원사업, 미니태양광 보급 지원사업, 소규모 공동주택 지원사업, 그린워터 급수관 개량(교체) 지원사업 등 7개의 집수리 지원 정책 추진 중

- 군 공항으로 인해 고도제한 및 소음피해로 정비사업 추진이 어려운 지역을 중심으로 집수리 지원사업의 패키지 지원 추진 (연차적 지원 필요)

표 4-3 | 수원시 집수리 관련 지원사업

| 구분 | 사업개요 | 주요 내용 |
|---------------------|--|---|
| 수원시 저층주거지 집수리 지원사업 | <ul style="list-style-type: none"> • 저층주거지 주거환경개선 및 주거복지 실현 • (부서)수원도시재단 집수리추진단 | <ul style="list-style-type: none"> • 집수리지원구역 내 20년 이상 경과한 단독, 다가구, 다세대, 연립주택 • 방수, 단열, 도장, 창호, 금속, 난방설비, 담장 등 • 공사비의 90% 지원 (단독, 최대 1200만원) |
| 녹색건축물 조성지원사업 | <ul style="list-style-type: none"> • 녹색건축물 조성을 위한 비용지원 • (부서)건축과 녹색건축팀 | <ul style="list-style-type: none"> • 15년 이상 경과된 단독, 다가구, 상가주택(660㎡ 이하, 주거부분만), 150세대 이하 다세대 및 연립주택 • 단열, 창호, LED전등, 온수난방패널, 친환경보일러 • 순공사비의 50% 이내 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 일반지역 최대 1,000만원 - 수원화성역사문화환경 보존지역, 주거환경개선사업구역, 도시재생활성화지역 : 최대 2,000만원 |
| 가정용 친환경 보일러 교체 지원사업 | <ul style="list-style-type: none"> • 에너지효율이 높은 가정용 친환경 보일러 공급 • (부서)기후에너지과 대기환경팀 | <ul style="list-style-type: none"> • 노후보일러(2019.12.31. 이전설치)를 친환경보일러로 교체하는 저소득층 및 취약계층 • 친환경보일러 교체 / 대당 60만원 지원 • 주택소유자/세입자, 보일러 공급판매 업체가 신청 가능 |

| | | |
|----------------------|--|---|
| 슬레이트 철거 및 지붕개량 지원사업 | <ul style="list-style-type: none"> 노후화된 슬레이트로 인한 시민 건강피해 예방 및 주거복지 실현 (부서)환경정책과 | <ul style="list-style-type: none"> 석면슬레이트를 지붕재 또는 벽체로 사용한 건물(주택, 창고·축사) 슬레이트 철거, 석면폐기물 처리 및 지붕개량 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 슬레이트 철거 : 최대 7백만원 (취약계층은 전액) - 지붕개량 : 최대 5백만원 (취약계층 1천만원) |
| 미니태양광 보급 지원사업 | <ul style="list-style-type: none"> 온실가스 감축을 위한 공동주택 베란다에 미니태양광 발전설비 설치 (부서)기후에너지과 미래에너지팀 | <ul style="list-style-type: none"> 단독주택 및 공동주택 거주자 1,000W 이하 미니태양광 설치비 지원 설치단가의 80% (도 40%, 시 40%) 지원 |
| 소규모 공동주택 지원사업 | <ul style="list-style-type: none"> 소규모 공동주택 관리업무에 필요한 비용 일부 지원 (부서)건축과 녹색건축팀 | <ul style="list-style-type: none"> 15년 경과한 30세대 미만 아파트, 연립, 다세대 주택 단지 대상 옥외시설물(석축, 옹벽, 담장 등) 안전조치 공사, 옥상 방수 및 유지관리 공사, 외벽 균열, 대지안 도로·보도 등 보수, 공용시설물 개선 보수 보강 등 공무원가의 80% 이내 (부가세 제외한 금액) <ul style="list-style-type: none"> - 최대 2,000만원 |
| 그린워터 급수관 개량(교체) 지원사업 | <ul style="list-style-type: none"> 노후화된 급수관 개량 및 맑은 물 공급 (부서)상수도사업소 맑은물공급과 | <ul style="list-style-type: none"> 20년 이상 경과한 130㎡ 이하인 단독주택 및 공동주택 공동주택 공용배관 교체 : 단지내 주도로부터 건물 내 설치된 수도관로 옥내급수관 교체 : 공용배관에서 분기하여 가정 내 설치하는 개별배관 및 단독주택 개인 급수시설 견적가와 표준공사비를 비교하여 낮은금액 지원비 적용 |

□ 기반시설 개선을 위한 공공정책사업 연계

- CCTV, LED안심 가로등, 전선지중화 사업, 경관(간판) 개선사업, 손바닥정원 조성사업, 골목길 재정비 사업, 하수관정비 공사(보도블럭 포장, 하수관 정비, 골목길 띠늪지 조성 등) 등 수원시에서 부서별로 추진 가능한 기반시설 조성사업 연계
 - 행정동의 경우 생태교통 수원 2013을 준비하면서 노후된 원도심 재정비와 보행중심 공간으로 정비하기 위해 9개 부서가 협력하여 약 200억 원이 넘는 비용을 집중 투자 한 바 있음
 - 9개 부서 : 생태교통추진단, 청소행정과, 주택건축과, 도시재생과, 도시디자인과, 농업기술센터, 문화유산관리과, 녹지경관과, 팔달구 건설과 등

표 4-4 | 생태교통 수원 2013 기반시설 조성사업 내용

| 사업명 | 사업개요 | 담당부서 | 사업비 |
|--------------|---|---------|-------|
| 화서문로 특화거리 조성 | <ul style="list-style-type: none"> •특화거리 조성 •한전, 통신 지중화 관로 매설 •차도부 석재포장, 보도부 블록포장 •조경수 식재 42주 •친환경 가로등(LED) 설치 28등 | 생태교통추진단 | 15억 원 |

| | | | |
|-------------------------|---|---------|---------|
| 「생태교통 수원 2013」이동식화장실 설치 | •음식점 화장실 시설개선 등 | 청소행정과 | 3천만 원 |
| 녹색건축물 조성 지원사업 | •노후주택의 에너지 성능개선 지원 | 주택건축과 | 3억 원 |
| 수원형 도시르네상스 시범사업 | •샘플하우스 설치 •주민공용공간 조성, 성곽길 입면개선, 골목 경관 개선, 담장허물기, CCTV설치 등 | 도시재생과 | 24억 원 |
| 경관(간판)개선사업 | •화성 주변경관 개선사업 •화서문로, 신평로 주변 경관 개선사업 | 도시디자인과 | 20억 원 |
| 친환경 도시텃밭 운영 | •3개소 631㎡ 도심속 텃밭설치 및 운영 | 농업기술센터 | - |
| 문화시설 기반조성 | •문화시설 기반조성을 위한 보상협의 추진 | 문화유산관리과 | 26억 원 |
| 쉼터 조성 | •관광안내소 및 쉼터 조성 | " | 12억 원 |
| 장안문 주변 문화시설 조성사업 | •전통식생활 체험 홍보관 및 예절관 신축 •경기-궁중 음식문화관 및 한옥게스트하우스 건립 *사업기간 2014~2015 | 문화유산시설과 | 58억 원 |
| 신평로 특화거리 조성 | •한전-통신 지중화 관로 매설 •신평초교-제일교회 구간 포장 | " | 13.5억 원 |
| 신평동, 장안동 쌈지공원 조성공사 | •쌈지공원 및 포토존 조성 | 녹지경관과 | 3.6억 원 |
| 골목길 재정비 사업 | •신평동 장안동 골목길 재정비 공사 | 팔달 건설과 | 14.2억 원 |
| 행궁동 일원 하수관정비(옛길) 공사 | •보도블럭 포장, 하수관 정비, 골목길 띠녹지 조성 | " | 9.5억 원 |

□ 유휴공간 및 저이용 시설의 복합개발을 통한 부족한 문화·체육시설 조성

- 공영주차장, 공공시설, 공원·녹지, 철도 옆 부지, 고가도로 하부 등 저이용 공공, 민간부지 및 시설을 활용하여 부족한 주차장, 문화·체육시설 등 확보 및 매력적인 공공공간 창출
 - 세류1동 : 세류1동 행정복지센터 및 인근 공영주차장 부지, 수인선 선형 세류공원, 철도 옆 아세아 시멘트 공장부지, 수원역 광장 주변 고가도로 하부 공간 등
 - 세류2동 : 세류역 환승주차장(노상주차장) 부지, 세류고가도로 하부 공간, 수원천 주변 공간 활용 등
 - 세류3동 : 세류3동 행정복지센터, 세류3동 공영주차장, 수원시립버드내도서관 주변 주차장 등

2 • 주요 사업계획(안)

1) 세류1동 공영주차장 부지 (세류동 224-1)

- 세류1동 행정복지센터 및 공영주차장 부지 약 4,000㎡를 대상으로 복합문화센터 조성사업 추진
 - 수원시 도시재생과에서는 자원부족으로 인해 공영주차장 부지 2,064㎡에 대한 복합문화센터 조성 사업을 2025년 도시재생 인정사업 공모(국토교통부)를 통해 추진할 계획
 - 예상 사업비 : 161억 원(재생사업비 83억 원 + 추가 시비 78억 원)
 - 사업규모 : 부지면적 2,064㎡, 연면적 3,000㎡, 건축면적 500㎡
 - 시설용도 : 공영주차장(80대/기존 78대), 노인복지시설, 체육시설(실내), 프로그램실 (문화교실, 다목적실 등)

표 4-5 | 도시재생 인정사업 공모 내용(국토교통부)

| 구분 | 도시재생 인정사업 공모 내용 |
|------|---|
| 대상지역 | • 쇠퇴지역 2개소 총족지역 (SOC부족지역, 활성화지역 ×, 활성화계획 미수립 가능) |
| 지원금액 | • 83억원 [국비 60%(50억 원), 도비 12%(10억 원), 시비 28%, 23억원] |
| 지원내용 | • 기초생활인프라 개선·확충을 통해 지역거점 조성 |
| 선정규모 | • 2024년 3개소 내외 / 2025년 3개소 내외 |
| 공모일정 | • (6~7월) HUG 컨설팅, (9월) 공모 접수, (12월) 대상지 선정 |

그림 4-6 | 대상지 현황



□ 주택도시기금을 활용한 도시재생지원 단독용자 활용 방법 검토

- 주택도시기금을 활용한 재원조달의 조건은 사업대상지가 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생활성화지역, 도시재생혁신지구, 도시재생 인정사업 중 하나로 지정 필요
- 도시재생지원 단독용자는 도시재생사업의 시행에 필요한 비용, 도시재생활성화지역 내에서 해당 지방자치단체의 장이 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 건축물의 건축에 필요한 비용(토지매입 비용 포함)을 저리로 용자해주는 상품
 - 기본 용자조건은 용자기간 최대 13년, 용자이율 연 2.5%(변동금리), 용자한도 총사업비의 50% 이내(차등 지원), 중도상환 수수료가 없는 만기일시상환, 단위사업 완공시까지 사업비의 20% 이상 자기자금 선투입, 사업수익률 1.5% 이상, 공공시설 설치비율 10% 이상(공적 임대주택 포함 시 5% 이상), 임대계획서 제출, 시공자의 신용평가등급 BB+ 이상 및 시공능력평가순위 500위 이내, 담보 제공 등이 있음
 - 지자체 등 공공이 차주인 경우에는 용자조건이 완화되어, 용자이율 연 2.0%(변동금리), 용자한도 차등 지원·자기자금 선투입·사업수익률 기준·임대계획서 제출·시공자 능력·담보 제공이 미적용되어 보다 원활하게 용자가 가능
- 부천시 심곡본동 어울림 복합센터 조성사업 사례
 - 부천시 심곡본동 어울림 복합센터 조성사업은 기존 공영주차장을 철거하고 주민지원시설을 일부 포함한 272면 규모의 공영주차장을 조성하는 것으로, 준공 후 부천시가 직영할 예정

표 4-6 | 부천시 심곡본동 어울림 복합센터 조성사업 개요

| 구 분 | | 내 용 |
|-------|---------|-------------------------|
| 사 업 명 | | 심곡본동 어울림 복합센터 조성사업 |
| 소 재 지 | | 경기도 부천시 심곡본동 656 |
| 부지개요 | 대지면적(㎡) | 1,950.30 |
| | 지역/지구 | 제2종일반주거지역 |
| 건축개요 | 연면적(㎡) | 10,348.14 |
| | 건폐율(%) | 83.45 |
| | 용적률(%) | 288.62 |
| | 건축규모 | 지하 3층, 지상 4층 |
| | 주용도 | 주차장, 제1종근린생활시설(기타 공공시설) |
| | 주차대수 | 272 |

사업장 전경



사업장 위치도



- 총사업비 251억 원은 전액 건설비용으로 활용되고, 이 중 약 20%인 50억 원은 기금용자(2023년 11월 약정)를 통해 재원조달

- 부천시 예산을 편성하여 원리금을 상환할 계획으로, 원금은 2036년 12월 상환 예정

○ 파주시 B-1 파주 문화복지 플랫폼 조성사업

- 파주등기소를 매입하여 행정복지센터로 활용중인 건물을 철거 후 공공시설, 공동이용시설, 창업지원시설로 조성하여, 준공 후 시가 직영 운영 예정

- 총사업비 311억 원 중 건설비는 199억 원, 부지매입비는 112억 원(매입 당시 비용 반영)이고, 이 중 약 3%인 8억 원은 기금용자(2023년 9월 약정)를 통해 재원조달

- 파주시 예산을 편성하여 원리금을 상환할 계획으로, 원금은 2024년 10월 상환 예정

표 4-8 | 파주시 B-1 파주 문화복지 플랫폼 조성사업 개요

| 구분 | | 내용 |
|------|-----------------------|-----------------------|
| 사업명 | | B-1 파주 문화복지 플랫폼 조성 |
| 소재지 | | 경기도 파주시 금촌동 947-28 일원 |
| 부지개요 | 대지면적(m ²) | 3,841.8 |
| | 지역/지구 | 제2종일반주거지역 |
| 건축개요 | 연면적(m ²) | 5,652.5 |
| | 건폐율(%) | 44.72 |
| | 용적률(%) | 88.5 |
| | 건축규모 | 지하 2층, 지상 4층 |
| | 주용도 | 업무시설, 제1·2종근린생활시설 |
| | 주차대수 | 46 |



2) 세류2동 환승주차장 부지 (세류동 224-1)

- 철골 빔 구조를 통한 기존 주차장 활용 및 젊은층 유입을 위한 공간 활용
 - 기존 주차장 활용을 위해 1층 공간을 주차장으로 지속적으로 활용 가능하도록 설계
 - 철골 빔 구조를 활용하여 1층 주차공간, 2층은 컨테이너 등을 활용한 문화·체육·상업 등의 복합 문화 플랫폼 구축
 - 젊은이들을 위한 운동 공간, 카페 및 상점, 문화/체육 등의 콘텐츠 중심의 스타트업 공간, 회의실 등 마련
 - 그 외에 주민들이 이용할 수 있는 문화공간, 체육시설 등 마련

그림 4-7 | 세류2동 환승주차장 부지 현황



□ 유사 사례 : 플랫폼창동 61

- 현재는 활력을 잃었지만 2016년 공연장 가동율 90% 이상, 대중음악 문화거점을 지향한 플랫폼창동61
- 2016년 4월 국내 최대 규모 대중음악 공연장 '서울아레나(2025년 준공 예정)'의 미중물 사업으로 추진
- 버려진 컨테이너 61개로 지어진 이곳에서 국악·재즈·힙합·크로스오버 등 다양한 곡이 연주
- 개관 첫해 문화 프로그램 218회, 음악 공연 168회가 열렸고, 흥대보다 저렴한 가격으로 녹음실 등을 대여해줘 신인이나 비주류 음악인들의 발길이 이어졌음

그림 4-8 | 플랫폼창동61 사례



3) 세류1동 고가차도 하부 공간

□ 고가차도 하부 공간을 활용하여 팝업스토어 및 복합상업공간으로 활용

- 도쿄 미즈마치 (TOKYO mizumachi, 東京ミズマチ) 사례를 참고하여 고가차도 하부 공간을 활용한 이벤트 공간, 복합상업시설, 주민커뮤니티 공간 등으로 조성 제안

표 4-8 | 도쿄 미즈마치 사례

| 구분 | 주요 내용 |
|-------|--|
| 위치 | 도쿄도 스미다구 무코지마1초메 (東京都 墨田区 向島 1丁目) |
| 면적 | 약 5,500㎡ (바닥 면적) |
| 소유 주체 | 도부철도 주식회사 |
| 주요 시설 | 총 14개 시설로 구성 (레스토랑, 카페, 상점 등 점포 12개 / 호텔 1개 / 산업지원시설 1개) |



출처 : NOMURA 홈페이지

그림 4-9 | 고가차도 하부 공간 모습

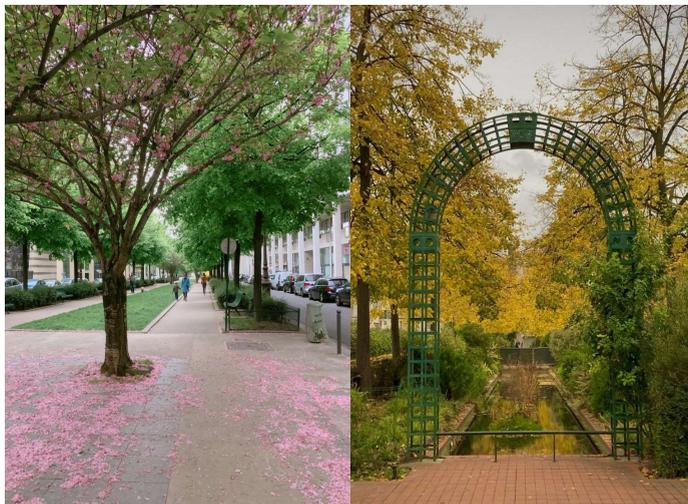
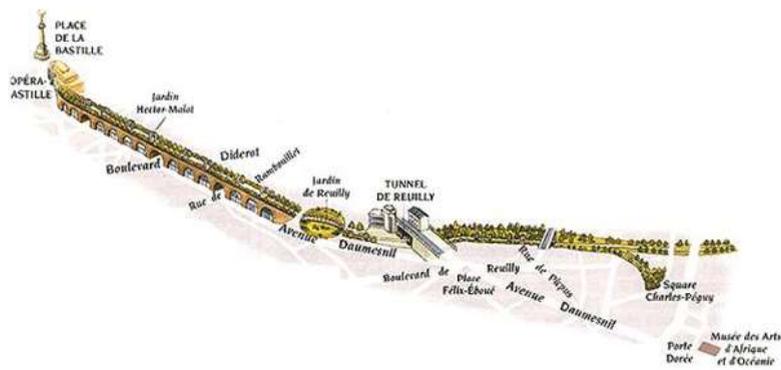


4) 세류1동 수인선 세류공원

□ 세류1동 수인선 세류공원을 리모델링하여 지역주민들과 시민들이 찾는 매력적인 선형공원으로 조성

- 프롬나드 플랑테(Promenade plantée, 가로수산책길) 또는 쿨레 베르트(Coulée verte, 초록오솔길)로 불리는 파리의 선형 공원 사례 참고
- 매력적인 조경 공간 및 휴게 시설, 산책로 연결(수원천과 연계), 일부 상징적인 건축물 조성(주민커뮤니티 공간 및 카페 등)

그림 4-10 | 파리 라 쿨레베르트 (La Coulée Verte)



연구책임자 최석환 (수원시정연구원 연구위원)
참여연구원 김진언 (수원시정연구원 연구위원)
김진희 (수원시정연구원 위촉연구원)

SRI-정책 2024-13

세류동 마스터플랜 수립을 위한 정책방향 연구

발행인 김성진

발행처 수원시정연구원

경기도 수원시 권선구 수인로 126

(우편번호) 16429

전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000

<http://www.suwon.re.kr>

인쇄 2025년 01월 31일

발행 2025년 01월 31일

ISBN 979-11-6819-195-2(93300)

© 2024 수원시정연구원

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.

최석환김진언김진희. 2024. 「세류동 마스터플랜 수립을 위한 정책방향 연구」. 수원시정연구원.

비매품