

오산세교3 공공주택지구

기본계획 및 기본설계 공모 지침서
(제2권 : 계획지침(요약))

2026. 01.

한국토지주택공사

목 차

1. 공모의 배경	1
2. 공모 대상지 개요	2
2.1. 대상지 범위	2
3. 계획지침	3
3.1. 도시기본구상의 원칙	3

1. 공모의 배경

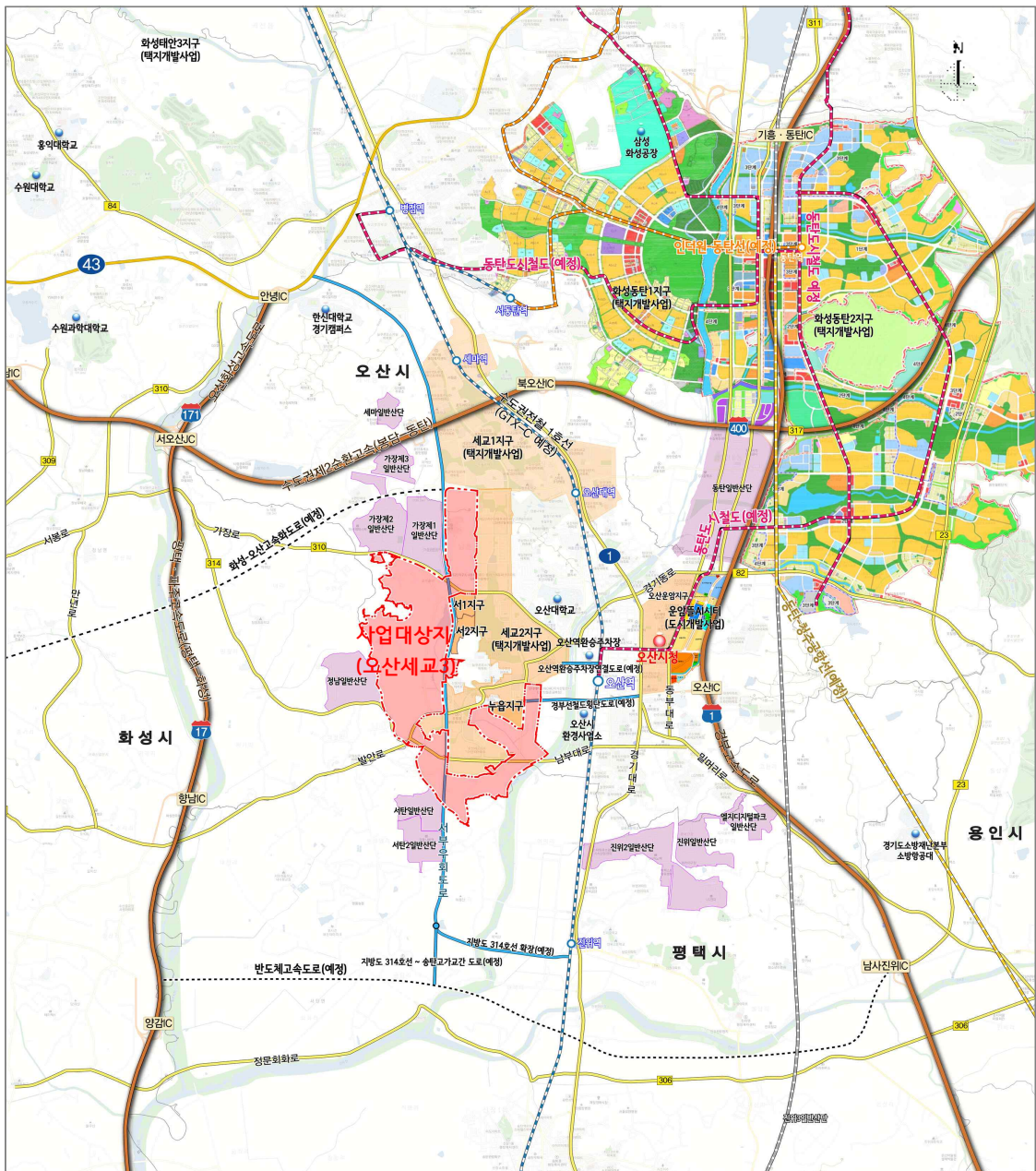
- 정부는 2023년 9월 26일 정채된 주택공급을 조속히 정상화할 수 있도록 신규 공공택지 물량을 추가 확충하는 『국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화방안』을 발표하였으며, 이에 대한 후속조치로 중장기 주택공급 기반 확충을 위해 2025년 12월 오산세교3 공공주택지구를 지정하였다.
- ‘오산세교3 공공주택지구’는 경기도 오산시 서부에 위치하며, 화성·용인·평택 반도체 클러스터 중심부에 자리하고 있다. 오산세교1,2지구 등 기 개발 지역과 연결하고, 수도권 제2순환고속도로, 경부고속도로, 평택-화성고속도로, 반도체고속도로(’32년 예정) 등과 인접하여 개발 잠재력이 높은 지역이다.
- 또한, 사업대상지 동측 인근에 수도권 전철1호선 오산역 및 오산대역이 위치하고 있으며, 수원-화성-오산-평택을 연결하는 서부우회도로 및 지방도 2개 노선이 대상지 내부를 통과하고 있어 광역접근성 및 도심 접근성이 우수하다.
- 대상지는 오산시의 미래 도시 확장을 이끌 핵심 개발축으로서, 대상지를 인접한 세교 1·2지구와 연계를 통해 지역 간 유기적인 연결과 공간적 통합을 도모하고, 기존 시가지 및 주변 도시와 조화를 이루는 균형 잡힌 도시 공간구조를 형성하여 지속 가능한 도시 환경과 주민 삶의 질 향상을 동시에 실현하고자 한다.
- 또한, 수도권 제2순환도로, 평택-화성 고속도로, 서부우회도로 등과 연계를 고려한 종합적인 교통체계 구축과 함께, 오산역-오산세교3지구-오산대역 등을 연결하는 철도, 차량, 대중교통 간의 유기적 연계망도 중점적으로 검토·계획하고자 한다. 특히 세교1·2지구와 직접적인 접근성과 환승 편의성을 고려한 교통계획 수립이 중요하다.
- 지구 남북을 관통하는 서부우회도로 일부 구간의 입체화로 인한 세교1,2지구와 단절 문제, 교통소음, 존치시설로 인한 공간 활용 제약, 지구 인근에 산재하고 있는 산업 단지 및 개별입지 공장 등 내·외부 제약요인을 해소할 수 있는 토지이용계획, 입체적 도시공간 구상, 경관계획, 합리적이고 유연한 설계전략 수립이 필요하다.
- 지구 내외에 분포하고 있는 가수공원, 물향기 수목원, 오산천과 연결되는 가장천 등 자연환경 자원을 기반으로 도시와 자연이 조화롭게 공존하는 그린·블루네트워크를 구축하고, 생태축 연결 및 기후변화 대응형 녹지계획을 반영한 환경친화적 도시환경을 고려해야 한다.
- 또한, 4차산업 기반의 융복합 업무, 산업클러스터 등에 대한 수요 및 주변 도시(화성, 용인 평택, 수원 등)와의 산업·기능 구조 등을 고려하여 차별화 또는 전략적 연계를 통해 시너지 효과를 창출할 수 있는 자족 기능 확보계획을 수립해야 한다.
- 따라서 이번 공모를 통해 창의적이고 합리적인 도시기본구상 및 기본설계 아이디어를 제안받아 오산세교3 공공주택지구가 수도권 남부 지역의 새로운 주거환경을 선도하고, 차별화된 미래지향적인 도시 모델을 제시함으로써 지속 가능한 주거 및 도시환경을 조성하고자 한다.

2. 공모 대상지 개요

2.1. 대상지 범위

- 명 칭 : 오산세교3 공공주택지구
- 위 치 : 경기도 오산시 가수동, 가장동, 꺾동, 금암동, 누읍동, 두공동, 벌음동, 서동, 탑동 일원
- 면 적 : 4,307,144㎡ (약 130만평)
- 용도지역 : 자연녹지지역(76%), 생산녹지지역(19%), 보전녹지지역(2.8%)
- 세 대 수 : 33,000호(75,900인)
- 사업기간 : 2025년 ~ 2034년

<대상지 위치도>



3. 계획지침

3.1. 도시기본구상의 원칙

3.1.1 기본구상은 「공공주택업무처리지침」에 따라 다음을 주안점으로 하여 수립하여야 한다.

- ① **도시통합계획 구상 및 지구 활성화 전략 수립**
 - 세교1·2지구, 구도심, 인접도시(화성,평택,용인 등)와의 기능적, 공간적 연계를 통해 생활권 공유 및 상호 기능을 보완하는 통합형 도시공간 구조 구상 및 콤팩트 시티 조성
 - 대상지 인근 입지를 검토 중인 반도체 연구시설과 연계 및 평택·화성·용인등 주변 반도체 클러스터와의 차별화 또는 상호보완적 시너지 창출전략 수립
 - 지역경제 활성화와 삶의 질 향상을 위한 지역특화 거점 및 복합시설, 인구 및 산업 수요에 기반한 적정규모의 자족시설 도입 및 활성화 전략 수립
- ② **광역교통망과 연계된 접근성 및 순환성을 강화하는 교통계획 수립**
 - 경부·수도권제2순환고속도로 등 주요 광역 교통축과의 연계성을 강화하고, 세교1·2지구, 구도심과의 연결성 및 환승 편의성을 고려한 통합 교통체계 계획 수립
 - 오산역, 오산대역 등 철도 중심 거점을 활용한 광역·지역 대중교통체계 강화 및 보행 동선과 유기적으로 연결되는 순환형 스마트 교통체계 구축
- ③ **개발 제약요인 극복 및 기존 개발사업의 문제점 보완**
 - 대상지 인근 산업단지 및 산재하고 있는 소규모 공장, 존치 예정시설(봉안시설, 열병합 발전소, 하수처리장 등), 서부우회도로 입체화구간, 각종 규제 사항 등 개발 제약 요소를 종합적으로 분석하고, 이를 극복할 수 있는 공간구조 및 기능 배치계획 수립
 - 기존 신도시에서 나타난 교통문제, 경관 단절 등 문제점 분석 및 개선계획을 반영하여 지속가능한 도시 구현 방향을 제시하고, 상업용 부동산 수요 변화와 오산세교1,2지구의 미분양 현황 등을 고려한 토지용도별 수요 검토
- ④ **지속가능한 정주환경 도모를 위한 환경친화적 도시 조성**
 - 서동저수지 및 가장천 등 지구 내 자연 자원과 지구외 물향기 수목원, 오산세교1,2지구 공원·녹지축 연계 등을 통한 그린·블루네트워크 조성
 - 주거, 공공시설, 학교, 상업시설, 가로공간, 공개공지 등 다양한 조경 요소들이 상호 유기적으로 연계되어 주민이 실질적으로 이용하고 체감할 수 있는 공원·녹지계획 수립
- ⑤ **체계적이고 효율적인 단지설계**
 - 도시기본구상(안)을 효과적으로 구현하고, 경제적이고 실현가능하며, 안정성과 유지관리 효율성이 높은 기본설계 제시
 - 존치 예정 건축물, 경계부 단차, 절·성토 균형 등을 고려한 단지 계획고를 설정, 대상지가 기존의 도시를 위요함에 따른 공급처리시설의 효율적인 설치 방안, 주변 지형·경관과의 조화를 고려한 생태적·경관적 연계 방안 제시

3.1.2 도시기본구상의 계획방향은 UCP 제안 계획방향(안)을 참고하여 새롭게 제시한다.

<UCP 개발컨셉(안)>

