

화성시 태안지구 화성 태안3지구 상업시설 제안서

2022. 9월

1 MD센터프라자 사업현황 및 도면

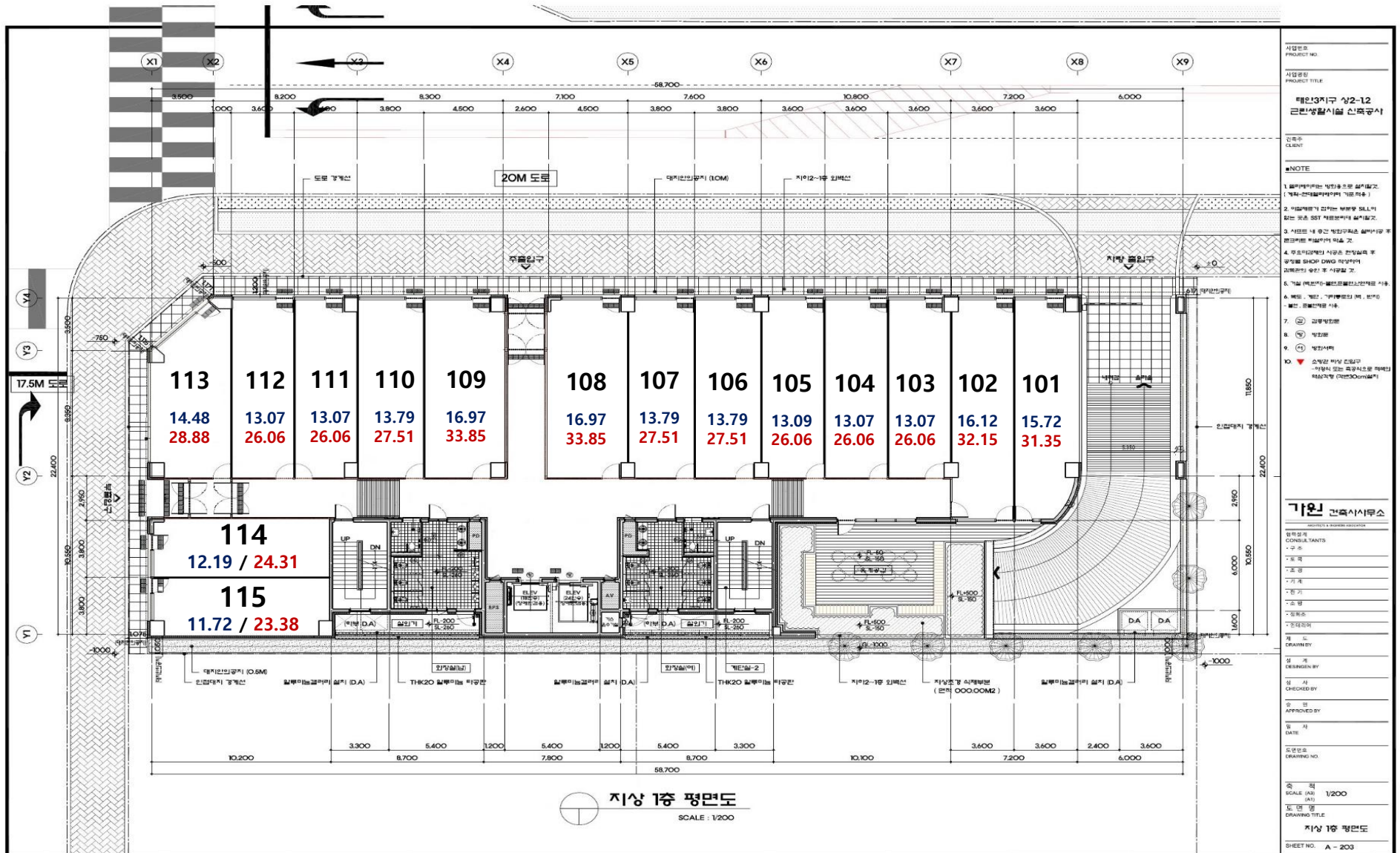
이면코너 특화설계, 100% 자주식 주차, 대형 승강기 2대 등 편의성 극대화
 신혼부부 특화단지 정문 바로 앞 주차장부지 맞은편 태안3지구 내 최적의 자리



구분	내용
사업명	태안3지구 근린생활시설 신축공사
위치	경기도 화성시 태안3지구 상2-1, 2
지역지구	근린상업지역 / 지구단위계획구역 (태안3지구)
용도	제1,2종 근린생활시설
대지면적	1,520.00㎡ [459.80평]
건축면적	1044.18㎡ [315.86평]
연면적	8,565.73㎡ [2,591.1평]
용적률	399.98%(법정400%)
건폐율	68.70%(법정700%)
규모 / 주차시설	지하2층 / 지상 6층 7층 야외 테라스 주차 : 지상 0, 지하 60대 전기 차 6대 (자전거 주차 10대)
구조	철근콘크리트조

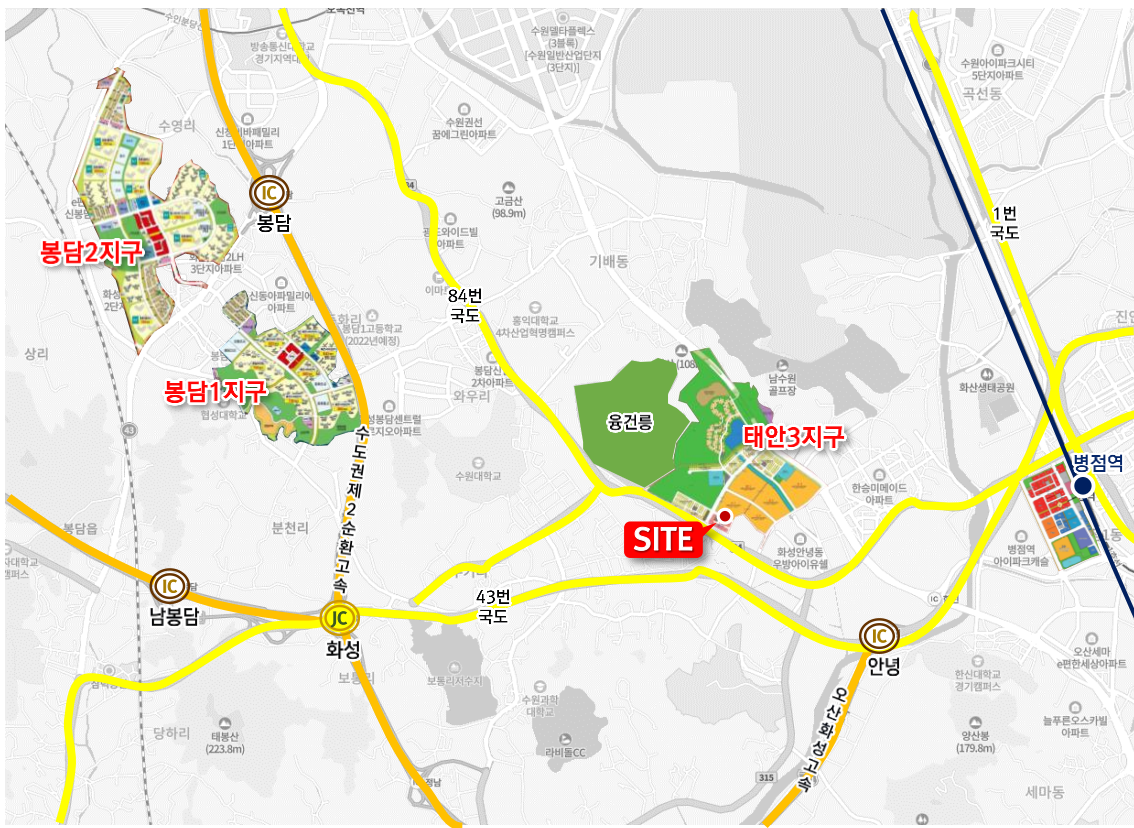
*공사 기간 : 2022.03 ~ 2023.02

1 MD센터프라자 사업현황 및 도면



2 MD센터프라자 상권 분석

봉담, 병점권역별 선호도 극명, 당사업지 구도심 위치로 저평가 되어있으나 신규 주택 공급의 관심도 높은 지역
봉담지구, 병점역세권 지역 경계선과 연접 ⇒ 단계별 지역 확장 중



개요

- 위치 화성 태안3지구 상업 2-1,2 (2필지)
- 용적율 / 건폐율 400% / 70%
- 대지면적 2,005.7평
- 호실수 근린생활 59실 예정 (지상 6층)



교통

- 안성IC를 통한 평택-화성, 봉담-동탄 고속 접근성 우수 반경 약 1.5km 내 위치
- 84번 국도를 중심으로 화성, 병점-영통의 접근성 우수하며, 화성~수원~오산의 교통망 허브 위치로 광역 교통망 접근성 우수



입지

- 봉담1,2지구에 이어서 신흥 주거입지로 부상중이며, 신규 물량 지속 공급 중 (약 4,600세대 추가 공급 예정)
- 당PJT 직선 약 300m 초등학교 신설예정으로 교육 및 편의시설必
- 택지구 유입예정 세대 대비 현저히 낮은 상업비율로 임차인의 입점경쟁이 높을것으로 예상됨
 계획인구 (3,763세대), 신규예정 (약 4,600세대)

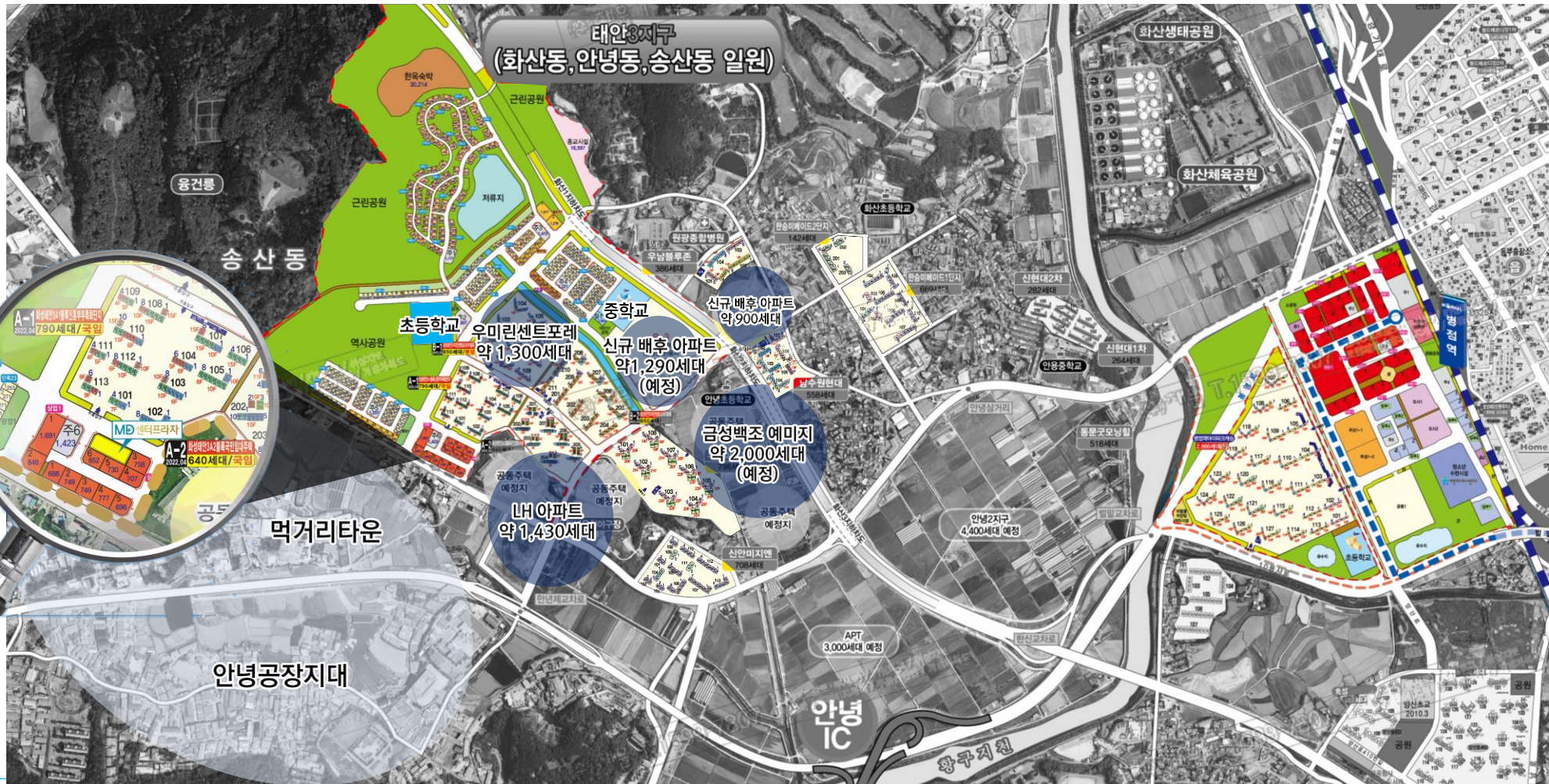


상품분석

- 배후세대 인프라 구축 단계에 따른 상업시설 희소성 매우 高
- 신설 초/중학교 관련 교육 인프라 임차인의 필수 유입必
- 생활편의시설 (식음료/의료 등) 임차인의 과도한 경쟁 예상
- 봉담1,2지구의 임대시세 향상과 유사한 시세형성이 예상됨

3 MD센터프라자 입지 분석

안녕지구+태안3지구 아파트 8,363세대 예정 상업지 희소 > 병점역 복합타운 3,528세대 상업지 과부하
화성 태안3지구 희소성 상업지의 최초공급 및 메인 코너 입지 위치 상품



3 MD센터프라자 입지 분석

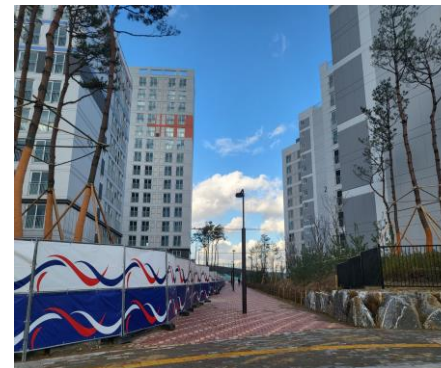
아파트 / 다세대, 단독 주택단지 / 초중학교에서 유일한 중심상업지로의 전용 인도 등을 통한 유입 용이
태안3지구 유일 상업지구는 도로 및 주거지에서의 이동동선이 매우 용이함



● 공사 현장



● 태안지구 진입로



■ 상업지 전용 인도



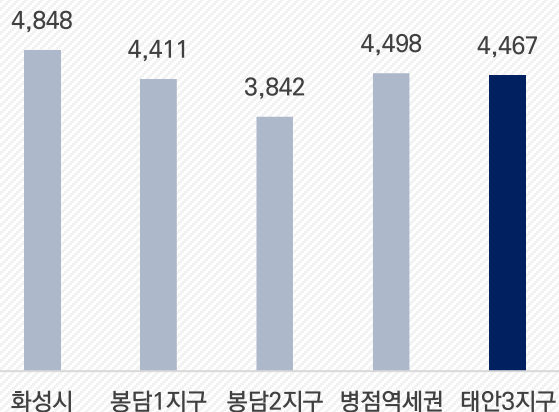
● 아파트 정문

4 기타사항 : 가계 현황 분석

태안3지구 가계 현황 분석시 급여소득자 상위권을 나타내며, 특히 자가 비율 조사지역 중 당 사업지 지역 최상위 권역별 평균 연소득 조사결과 → 태안3지구 연소득은 병점역세권과 유사한 수준

권역별 평균 연소득

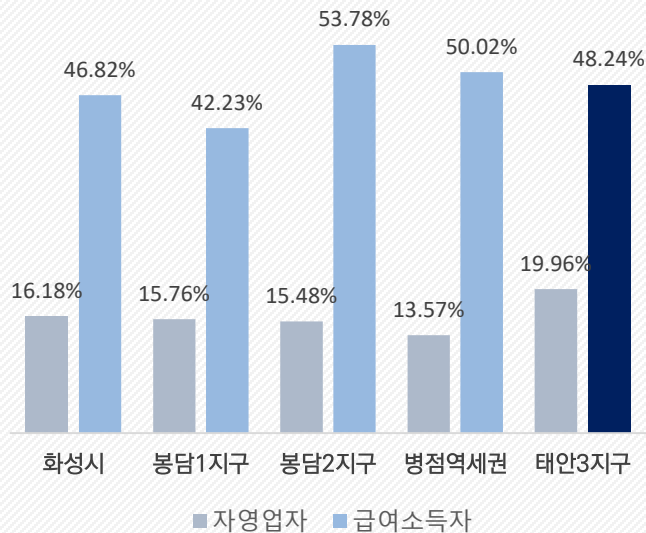
[단위 : 만원]



소득 분포 : 병점역 > 태안3지구 > 봉담1지구 > 봉담2지구

태안3지구 소득분포 상위

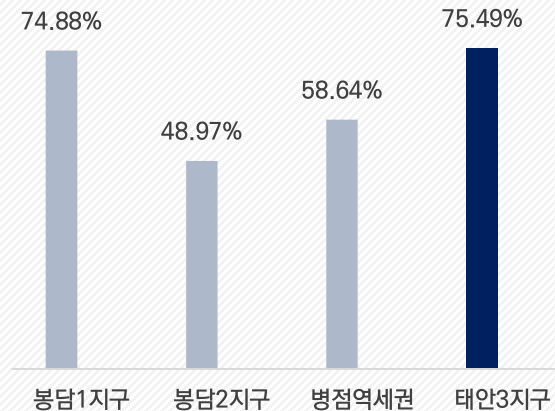
권역별 급여소득자 비율



급여소득 분포 : 봉담2지구 > 병점역 > 태안3지구 > 봉담1지구

태안3지구 급여소득자 비율 고

권역별 자가 비율



자가 비율 : 태안3지구 > 봉담1지구 > 병점역 > 봉담2지구

태안3지구 자가비율 고

태안3지구 우미린센트포레 1차 성공 분양 이후 프리미엄 기대 인근 다수의 산업단지 조성 및 개발로 인한 배후 수요 상승 → 프리미엄 상승효과

우미건설, '화성 태안3지구 우미린센트포레' 분양

(출처: 네이버뉴스)

분양가상한제 적용, 수도권 전지역에서 청약가능

우미건설은 쾌적한 생활환경을 갖추고 직주근접이 가능한 '화성 태안3지구 우미린 센트포레' 1,2차 1300가구를 순차적으로 분양한다고 22일 밝혔다. 단지는 경기도 화성시 태안3지구에 위치하며 84㎡ 단일면적, 지하 1층 지상 15층으로 구성된다. 2월 분양하는 1차는 B-1블록 650가구이며 2차는 B-2블록 650가구다.

대규모 자연환경과 가까워 쾌적한 주거환경이 조성될 전망이다. 단지 주변으로 유네스코 세계문화유산인 용건릉과 국가지정문화재인 용주사가 잘 정비돼 있다. 지구 내 조성 예정인 약 44만㎡ 규모의 공원과 호수공원 등과도 가깝다. 태안3지구는 화성시 송산동-안녕동 일대 118만8438㎡(약 36만평)규모로 3800여가구가 거주할 택지개발지구다. **수원시와 동탄신도시, 봉담2지구에 둘러싸여 있어 향후 개발 잠재력이 크다는 평가다.**



특히 가까이 수원델타플렉스(수원일반산업단지), 가장일반산업단지, 세마일반산업단지 등이 위치해 직주근접 생활이 가능하다. 병점복합타운, 홍익대학교 4차산업혁명캠퍼스 등도 예정돼 있다. 교통으로는 1호선 병점역이 근처에 있고 효행로, 봉명로, 서부로 등을 이용하면 동탄의 생활편의시설을 이용하기 쉽다. 오산~화성고속도로, 서해안고속도로, 경부고속도로, 수도권 제2외곽순환도로(예정), 오산용인고속도로(예정) 등 주변 광역교통망도 잘 갖춰져 있다.

전가구 남향위주로 배치됐고 판상형 4베이 위주로 설계돼 채광과 통풍이 우수하다. 지상에는 주차공간이 없어(근린생활시설 주차장 제외) 안전한 보행이 가능한 것도 특징이다. 다목적 실내체육관(하프코트), 피트니스 클럽, 실내골프연습장 등의 커뮤니티시설이 설치되며 통학차량 하차공간과 연계된 카페린, 남녀구분 독서실, 작은 도서관과 같은 특화시설도 계획돼 있다. 미세먼지의 효율적인 저감 및 관리가 가능한 에어클린(AirClynn) 시스템도 설치된다. 분양 관계자는 “도보권 내 학교, 공원, 상업시설 등이 계획된 택지지구 내에 위치해 편리한 주거환경을 기대할 수 있으며 수도권 전지역에서 청약 가능하다”고 말했다.

2021 하반기 아파트 매매, 분양가 수직 상승으로 인한 내 집 마련 어려움 고 당 사업지 신혼부부 특화단지 정문 바로 앞, 태안3지구 유동인구 및 배후수요 상승

1,430세대 대단지 화성태안3 A1, A2블록 국민임대 공급 나선다.

(출처: 네이버뉴스)

한국토지주택공사 경기지역본부 화성 태안3 A1, A2블록 국민임대주택 공급

한국토지주택공사 경기지역본부에서는 화성태안3 A1, A2블록에 국민임대주택을 공급한다고 전했다.

무주택 저소득층(소득 1~4순위 계층)의 주거 안정을 도모하고자 국가재정과 국민주택기금을 지원받아 한국토지주택공사가 건설, 공급하는 주택을 국민임대주택이라 한다.

저렴한 임대료가 장점으로 장기간 임대하며, 분양 전환되지 않는다. 화성태안3지구는 인근의 용건릉, 용주사, 만년제 등 문화재와 도시경관이 어우러지도록 한옥마을특화, 역사공원, 용건릉 용주사 옛길 보존 등 역사문화와 도시계획이 조화를 이룬 지구로서 **이번에 공급되는 화성태안3 A1, A2블록은 동탄과 봉담 사이에 자리해 대형 쇼핑시설 등 풍부한 생활 인프라를 갖추고 있다. 더불어 고속도로 및 지하철 등 교통이 편리해 생활 편의성이 훌륭하다.**

특히, A1블록은 정부의 주거복지로드맵(2017년 11월)에 따라 ‘아기 키우기 좋은 주거환경 조성’을 위한 신혼부부특화단지다. 맘스스테이션, 공동 육아 나눔터, 작은 도서관, 유아 및 어린이놀이터 등 부모의 마음을 편하게 해주고 아이에게는 즐거움을 선사하는 육아특화시설이 돋보인다. A2블록과 함께 주변시세 대비 저렴한 임대료에 내 집처럼 거주할 수 있는 든든한 국민임대주택이다.

총 1,430세대 규모의 단지로 조성되며, A1블록은 전용면적 기준 26㎡ 258세대, 37㎡ 144세대, 46㎡ 388세대 등 790세대 규모다. A2블록은 26㎡ 222세대, 37㎡ 250세대, 46㎡ 168세대 등 640세대로 구성돼 있다. 단지 내에는 근린생활시설 외에도 주민운동 공간, 주민운동시설, 어린이놀이터 등이 단지 내 계획돼 생활 편의성 및 육아 환경이 훌륭하다 LH 관계자는 **"이번에 공급하는 화성태안3 A1, A2블록 국민임대주택은 무주택세대에게 증가하는 임대료와 월세부담에서 벗어나 안정적인 주거생활을 영위하며 내 집 마련의 꿈을 실현할 수 있도록 도와주는 주거 사다리 역할을 할 것으로 기대를 모은다"**고 말했다

