

본공고

화성봉담3 공공주택지구

입체적 마스터플랜 및 지구경관계획
공모 지침서
(제2권 : 설계지침)

2023. 12.

한국토지주택공사

화성봉담3 공공주택지구 입체적 마스터플랜 및 지구경관계획 공모 디자인가이드라인

목 차

1. 공모개요	1
2. 공모의 주제 및 취지	4
3. 계획지표	5
4. 개발방향 및 계획원칙	7
4.1 개발방향	
4.2 계획원칙	
▶ 1. 지역내·지역간 연계 거점, ‘광역적 연계 도시’	
▶ 2. 경기 서남부 발전 거점, ‘자족적 융복합 도시’	
▶ 3. 사람과 자연, 문화 공존 거점, ‘사람중심 생태·문화 도시’	
5. 설계지침	11
5.1 계획(안) 작성의 주안점	
5.2 도시건축통합계획(안)	
5.3 특화구역 입체적 도시공간계획(안)	
6. 필수 고려사항	21

1. 공모개요

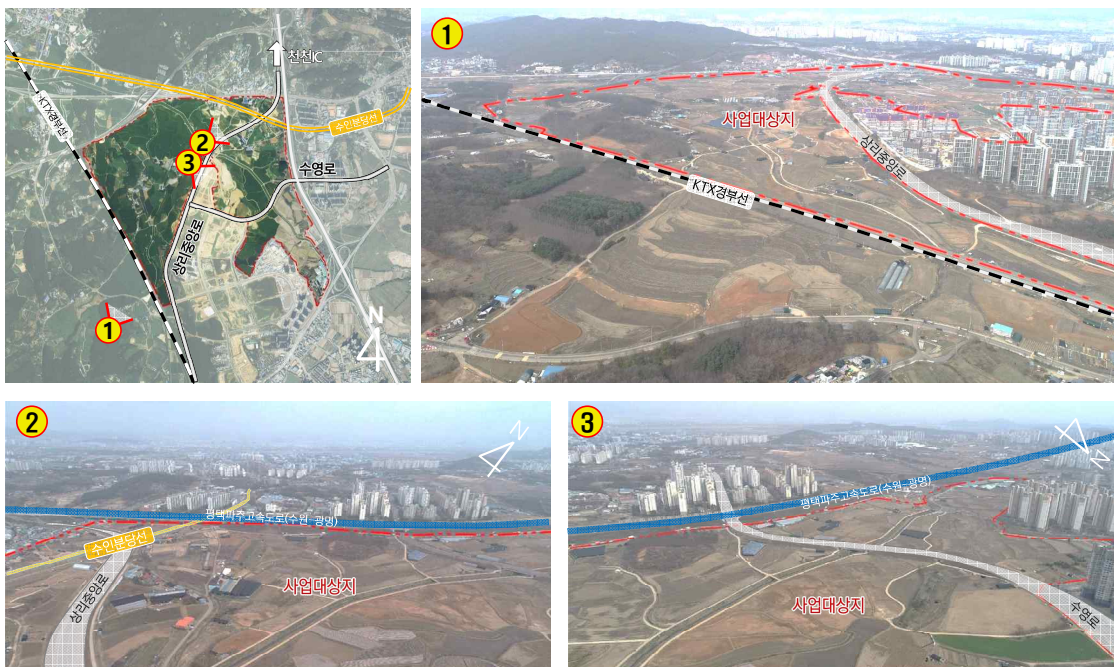
□ 관련 법령 및 기준 준수

- 공공주택특별법, 공공주택업무처리지침 등 관련 규정 및 지침을 준수해야 하며, 지구지정 시 중앙 도시계획위원회 의견 등 제공된 관련 계획사항을 감안해야 한다.
- 해당 지자체의 지역계획, 도시계획 및 건축, 주차조례 등 관련 규정 및 지침을 준수해야 한다.
- 환경, 교통, 재해, 교육환경 등 각종 영향평가 수행에 차질이 없도록 계획한다.

□ 실현가능한 계획수립

- 제안내용은 관련 법령을 벗어나 실현 불가능한 제안을 해서는 안 되며 인허가 과정에서 크게 변동 되지 않아야 한다.
- 공공주택지구는 무주택 서민의 주거 안정을 목적으로 하고 있으므로, 제안안 작성시 창의적이고 다양한 아이디어를 제시하면서도 사업의 실현성, 가처분율, 토지의 매각성, 운영관리 등을 충분히 고려해야 한다.
- 제안내용이 토목·건축 등 설계·시공이 가능한 계획을 수립하여야 하며 이를 실현하기 위한 인센티브 제안 등을 할 수 있다.

[대상지 전경 및 주변 환경]



1. 공모개요

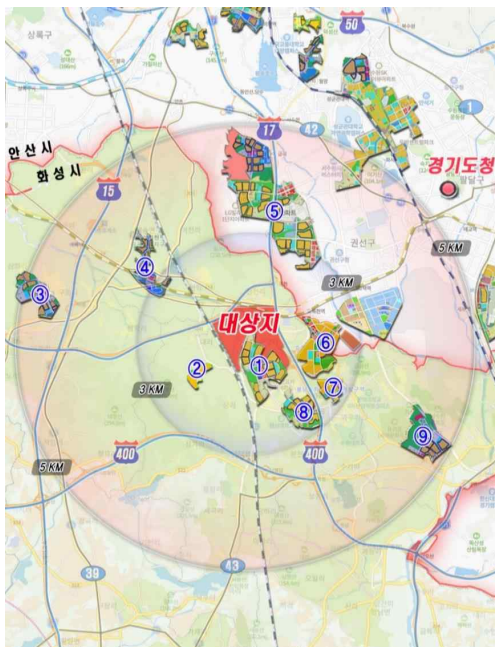
□ 대상지 개요

- 지 구 명 : 화성봉담3 공공주택지구
- 위 치 : 경기도 화성시 봉담읍 및 매송면 일원
- 사업면적 : 229만㎡
- 사업기간 : 2022년 ~ 2030년
- 시 행 자 : 한국토지주택공사

□ 입지여건

- 화성시청에서 동측 약 10km이내 및 수원시청으로부터 서측 약 8km 사이에 위치하고 있으며, 두 도시 생활권의 연계성 및 고속도로와 철도(KTX경부선, 수인분당선)가 인접하여 개발압력이 높은 지역이다.
- 사업지구 남측에 화성봉담2 공공주택지구가 연접하고 있으며 주변으로 민간에서 개발한 내리지구, 동화지구 등 다수의 기 개발지와 인접, 남측 5km내 장안대, 수원대, 수원여대, 수원가톨릭대, 수원과학대 등 6개 대학이 위치하여 확장성 개발수요가 충족되는 지역이다.

[대상지 위치 및 주변 개발사업지구 현황]



합계	준공					진행				
	계	공공주택	도시개발	택지개발	산업단지	계	공공주택	도시개발	택지개발	산업단지
10	4	3	-	-	1	6	2	3	1	-

지구명	사업유형	시행자	면적(㎡)	수용세대(호)	추진일정		비고
					지정	준공	
① 화성봉담2	공공주택	LH	1,439	11,437	'07	'19	준공
② 봉담내리	도시개발	민간	227	4,229	'21	'24	진행
③ 화성비봉	공공주택	LH	863	7,090	'13	'22	진행
④ 화성어천	공공주택	LH	744	4,137	'18	'23	진행
⑤ 수원호매실	공공주택	LH	3,116	20,400	'04	'16	준공
⑥ 종전부동산효행	도시개발	농어촌공사	1,388	10,416	'16	'28	진행
⑦ 봉담동화	도시개발	민간	300	2,450	'18	'22	진행
⑧ 화성봉담	택지개발	LH	772	4,863	'99	'08	준공
⑨ 화성태안3	택지개발	LH	1,188	3,763	'98	'23	진행
⑩ 수원멜타플렉스	산업단지	수원시	1,257	-	'03	'16	준공
합계	-	-	11,294	68,785	-	-	-

1. 공모개요

□ 교통현황

- **(광역간선도로)** 사업대상지 동측 수도권제2순환고속도로(봉담~동탄) 및 평택~파주고속도로(수원~광명), 북측 비봉~매송고속도로, 서측 서해안고속도로 및 남측 수도권 제2순환 고속도로가 개통되어 광역 접근성이 매우 양호하다.
- **(간선도로)** 북측에 국지도 98호선, 남측에 국도43호선이 접해 평택, 동탄, 화성 서측으로 이어지는 간선축을 이루고 있다.
- **(지하철·철도)** 대상지 중심으로부터 약 1.7km 오목천역, 약 3.3km 어천역이 인접해 있으며, 향후 대상지 서측 인천발 KTX역(어천역), 대상지 남측 신분당선(광교~봉담), 대상지 내 북측 수인분당선 신설역 등 개통 예정으로 광역적 대중교통 여건이 매우 양호하다.

[대상지 교통현황]



2. 공모의 주제 및 취지

**복합적인 도시문제의 해결을 위해 좀 더 나은 아이디어 도출과
도시건축, 경관, 정책방향, 환경 및 신기술 등 다양한 의사결정을 위한 분야간
논의 및 협의를 통해 협력적 통합계획을 수립하여야 한다.**

화성봉담3 공공주택지구는 화성시 원도심과 수원시 중심 사이에 위치하여 중심 간 연계성을 갖게 되는 입지이며 주변 도로 및 철도의 소음 외에도 지구 내 여러 민원(매연, 소음 등) 해소, 자족기능 확충 등 여러가지 직면한 과제를 해결하기 위한 다양한 방안이 필요하다. 본 공모는 지구계획 수립 전, 화성봉담3 지구의 복합적 도시문제 해결, 지역의 특성과의 맥락성 확보, 지형학적 특성 활용, 화성봉담1·2 공공주택 지구와의 연계, 복합 및 자족시설 도입방안 검토, 입체적 도시건축을 고려한 경관 통합형 계획 등 다양한 분야의 진정한 협업을 시도하는 것으로, 표현의 한계는 존재하지만 기존 조사설계용역을 모두 포함한 입체적 마스터플랜 및 지구경관계획 공모를 통하여 창의적이고 실현 가능한 솔루션을 찾고자 한다.

본 공모는 아래의 사항을 중점적으로 고려하여 대상지 내·외부적 제약사항(역사, 하천, 주변단차 등)을 극복 및 활용하여 통합경관을 고려한 입체적 도시건축통합 계획 수립하여야 한다.

※ 지구 외 도로 및 철도와의 내외부 연계, 현황도로 대비 낮은 지형, 주변의 소음, 매연 등을 고려한 도시 환경적 혜안(慧眼) 제시

- ① 역세권 특화 : 사업지구 내 수인분당선 철도역사 신설 예정으로, 역세권 활성화를 위한 복합개발 방안 등 특화계획을 강구한다.
- ② 친환경 생태단지 : 지구 내 다수의 하천(지방하천 1개소, 소하천 4개소)과 연계한 친수공간 조성으로 친환경 생태단지 등 타지구와의 차별화 방안을 모색한다.
- ③ 일자리 창출 : 산업시설-대학-기업지원을 연계한 미래차 테크노폴 조성(화성시 전략산업) 등 자족 특화계획을 수립하여 지역거점 육성방안을 모색한다.
- ④ 소음저감 : 인근 철도(인천발 KTX,수인분당선), 도로(국도,고속도로) 등 광역교통시설로 인해 발생한 소음 저감방안을 모색한다.
- ⑤ 단차극복 : 지구 내 절토량은 미미하나 사업지구 경계 서·북·동측 철도 및 도로와 단차(7~12m) 및 남측 봉담2지구와 단차(3~13m) 발생에 따른 극복방안을 모색한다.
- ⑥ 주변연계 : 사업지구 남측 봉담1·2지구, 서측 화성어천지구 등 화성시 동·서측(동탄~봉담~남양)의 기 개발지와 연계하여 통합적으로 계획한다.

본 공모를 통해 다양한 아이디어를 제안받아 새롭고 창의적인 시도를 통해 지구 특성의 한계를 극복하고 기반시설과 도시건축물의 입체화를 통한 새로운 도시의 가능성을 극대화하고 지구 개발사업 추진에 있어 실질적으로 작동가능한 고도화된 계획을 수립하고자 한다.

3. 계획지표

□ 토지이용계획

- 제시한 토지이용계획표 예시(안)은 관련 법, 규정 등을 고려하여 일반적 정량적 수치를 제시한 것이다.
- 공모 참가자는 주거용지, 상업업무용지, 공원녹지, 공공시설용지 등 면적의 구성비를 토지이용계획표 예시(안)을 참조하여 각자의 계획의 개념 및 방향에 따라 토지이용의 규모, 범위, 용도 등을 새롭게 제안한다. 단, 아래 사항은 준수하여 계획한다.

[토지이용계획표 예시(안)]

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	
총 계		2,285,918	100.0	
주택 건설 용지	소계	901,881	39.5	
	단독주택	19,360	0.9	
	공동주택	792,551	34.7	
	주상복합	38,905	1.7	
	공공복합	22,986	1.0	
	근린생활시설	28,079	1.2	
상업 시설 용지	소계	25,096	1.1	
	상업시설	25,096	1.1	
도시 지원 시설 용지	소계	95,126	4.2	
	업무시설	11,130	0.5	
	자족시설	83,996	3.7	
공공 시설 용지	소계	1,263,815	55.2	
	교육 시설	계	69,730	3.1
		학교	69,730	3.1
	공원 녹지	계	796,771	34.8
		공 원	425,818	18.6
		녹 지	151,802	6.6
		광장	20,892	0.9
		하 천	184,203	8.1
		보행자도로	14,056	0.6
		계	397,314	17.3
	기타 시설	공공청사	6,676	0.3
		복합커뮤니티	5,164	0.2
		주차장	16,378	0.7
		주유소	2,452	0.1
		철도시설	24,286	1.0
		시험림	53,184	2.3
		도 로	289,174	12.7

- ① 관련지침, GB 환경평가등급, 생태·자연도, 하천 현황 등을 고려하여 공원녹지를 계획한다.
 - 공공주택업무처리지침에 의거 공원·녹지율을 20% 이상을 확보한다.(하천, 공공공지, 유수지, 보행자 전용도로 등 포함)
 - 개발제한구역의 조정을 위한 도시군관리계획 변경안 수립 지침에 의거 도시계획시설로 결정된 순수 공원·녹지를 576,450㎡(GB면적의 20%+1,2등급지) 이상 확보한다.(하천, 공공공지, 유수지, 보행자 전용도로 등 제외)
- ② 대상지 구역계는 봉담2지구의 자족용지를 연계하여 계획하며, 필요시 봉담3지구에 편입하여 새로운 토지이용계획 제안이 가능하다.
- ③ 서측 시험림은 존치하며 주변 공원과 연계하여 계획하고 하수처리장은 대상지 동측 외부에 위치한 기존 하수처리장과 연결하여 봉담3지구 내 증설 예정 부지(약 15,000㎡/일, 지하화)를 계획하되 공원으로 중복결정한다.
- ④ 대상지 내 북측 수인분당선 신설역을 계획하며 주변 시설과의 입체적 연계성을 고려하여 토지이용계획을 수립한다.
- ⑤ 대상지 수변녹지축 결절점에 중앙수변생태공원 및 지속가능도시를 위한 자족시설을 계획한다.
- ⑥ 학교 및 저류지 등 공공시설용지는 토지이용계획표 예시(안)을 참고하여 계획한다.

3. 계획지표

□ 인구주택계획

- 인구주택계획은 지구지정 승인기준인 17,526호, 42,063인으로 하며, $\pm 10\%$ 의 범위 내에서 조정이 가능하다. 인구는 공공주택업무처리지침 상한인 200인/ha를 초과할 수 없다.
- 주택 유형 및 면적별 배분은 “공공주택특별법” 및 “공공주택 업무처리지침상 계획기준”을 준수하여 참가자의 의도에 따라 적정비율을 제안하되, 아래의 유형별 평균평형을 반영하여 적정 유형 및 비율을 제안한다.

주택규모	유형	평균평형	비 고
60이하	통합공공임대	70m ²	
	뉴홈(나눔형·선택형)	86m ²	
	뉴홈(일반형)	87m ²	
60-85	뉴홈(나눔형·선택형·일반형), 민간	110~112m ²	
85초과	민간	140m ²	

- 단독주택 세대수는 협의양도인 택지 수요를 고려하여 점포겸용 50세대, 주거전용 150세대 $\pm 10\%$ 의 범위 내에서 계획하며, 1세대당 265m² 규모내외(도로면적 제외)로 계획할 수 있다.
- 주거가 포함되는 복합용지를 제안하는 경우에는 인구주택계획에 반영한다.
- 오피스텔 등 주거 외 용도는 제안 시 인구주택계획에는 포함하지 않으나, 해당하는 인구에 대한 적정 기반시설 계획을 반영하여야 한다.

4. 개발방향 및 계획원칙

4.1 개발방향



지속가능한 발전

수도권 남부의 활력있는 거점 클러스터 구축

지리적, 기능적으로 광역간 연계되는 자족형 친환경 클러스터 조성



1	2	3
지역내·지역간 연계 거점	경기 남부권 발전 거점	사람과 자연, 문화 공존 거점
역세권 복합계획 도시	자족적 융복합 도시	사람중심 생태·문화 도시
		
역신설(수인분당선) 및 환승센터 계획 <ul style="list-style-type: none"> 신설역사에 원활한 환승활동 공간 조성 및 탄소중립 녹색교통(PM, 자전거등) 수단 연계 주변 지역과 도시구조를 고려한공간연계 <ul style="list-style-type: none"> 화성시 등-서와 인접 시를 유기적으로 잇는 교통계획 수립 및 봉담1·2·3지구 연계계획 수립 입체적 교통계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> 도로 및 철도, 신설역 등으로 대상지 외부와 단절된 도시공간을 입체적으로 연결하는 교통계획 수립 	지역거점 광역형 신성장동력 자족산업 특화 <ul style="list-style-type: none"> 신성장동력 자족산업(바이오제약, 헬스케어, 미래차 등) 거점 구축 산학협력 지향형 청년창업 특화공간 마련 <ul style="list-style-type: none"> 인근 대학들이 보유한 창업보육센터와 결합한 청년주거·문화·일자리 코어 조성 입체적 융복합 도시공간계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> 도시와 산업의 기능적·공간적 융복합을 통한 고도화도 입체적 도시공간계획 수립 	수변공간(공원+상업) 특화 <ul style="list-style-type: none"> 중앙 수변생태공원 및 하천변 친수공간 조성 하천과 연계한 수변 상업가로 특화로 지역의 특색있는 콘텐츠 도입 보행환경 및 생활가로축 형성 <ul style="list-style-type: none"> 역세권-봉담1·2·3지구를 잇는 보행교통축 무장애 설계를 활용한 생활가로축 형성 에코커뮤니티 및 도시 생태공간 활성화 <ul style="list-style-type: none"> 자연을 생태적인 방식으로 관리할 수 있는 생태공원 조성을 통한 시민생태문화공간 창출



4. 개발방향 및 계획원칙

4.2 계획원칙

① 지역내·지역간 연계 거점, ‘역세권 복합계획 도시’

- 화성봉담3지구는 동서로 송산-동탄 및 남북으로 봉담-향남간 개발축 상에 위치하며 이러한 지리적 위치의 장점을 살리기 위한 광역적 연계거점으로서의 역세권 중심형 복합계획이 필요하다.
- 또한, 연접된 화성봉담1,2지구와 주변 개발사업지들과의 기능적, 물리적, 공간적 연계 방안도 고려되어야 하며 역세권 복합계획에 따른 입체적 교통계획 수립이 필요하다.

1. 역세권(수인분당선) 및 환승센터 계획

- 역세권은 화성봉담3지구의 상징적인 공간으로 계획한다. 도로 중심의 개발에서 철도로 중심축으로 개발축이 바뀌는 패러다임에 맞춰 기존 철도와 엮였던 도시계획을 점검하고 역세권 개발의 현실적인 개발밀도, 복합용도 등을 감안한 입체적인 개발계획을 수립한다.
- 역세권은 교통과 토지이용이 함께 고려된 통합 계획을 수립한다. 환승 체계에서의 Park & Ride 개념 적용과 회차, 주차 등 처리를 도시골격과 시스템에 반영하고 다양한 녹색교통 수단(보행, 자전거, PM 등)의 연계를 중점적으로 계획한다.

2. 주변 지역과 도시 구조를 고려한 공간연계

- 대상지 내부와 경계구역 외부가 하나의 공간이 되도록 계획한다. 선형 개발(Linear) 등 도시구조철학과 공간감을 반영한 계획을 제안한다. 문화, 편의, 주거 기능을 다양하게 복합화하고 공간 위계를 구분하여 배치하되 소음을 대비한 희생 기능 배치, 이격 등 토지 기능을 발휘하는 데 문제가 없도록 한다.

3. 판이 연결되는 입체적 교통계획 수립

- 단절된 도시공간은 입체적 연결한다. 대상지 외부의 현황 도로 및 철도로 인해 단절된 대상지의 동선 및 교통계획의 처리를 단순히 선적 연결과 용량 중심의 교통처리가 아닌 건축, 토목, 조경 등 판을 중심으로 자연스럽게 연결할 수 있는 계획을 수립한다. 단 조성 및 관리비용은 현실을 감안하여 제안한다.

4. 개발방향 및 계획원칙

4.2 계획원칙

② 경기 남부권 발전 거점, ‘자족적 융복합 도시’

- 대상지는 경기 남부권 발전을 견인할 수 있는 새로운 혁신성장거점 조성을 위하여 신성장동력 산업(미래차, 바이오·헬스 등) 중심의 자족형 도시로 조성하기 위한 전략이 필요하다.
- 또한, 신성장동력 산업 관련 기업 종사자 및 창업 청년들을 위한 안정적인 주거 및 문화휴양공간 제공은 물론, 주변 대학과의 산학협력 등 다양한 자족방안들의 복합적 연계 전략 수립이 필요하다.

1. 지역거점 광역형 신성장동력 자족산업 특화

- 신성장동력 자족산업(바이오, 헬스, 미래차 산업 등)의 지역 중심형 광역거점화 추진을 위한 도시공간구조를 제안한다. 계획 수립 시 지역거점 산업과의 연계방안도 함께 제시하며 산업 생태계의 다양성을 고려하여 배치(분산, 집적, 복합 등)한다.

2. 산학협력 지향형 청년창업 특화공간 마련

- 교육, 연구, 산업 등 지역 전략산업을 수용할 수 있는 계획을 수립한다. 인근 대학과 대학에서 보유한 창업적 기능을 대상지의 창업보육센터와 연결하고 청년일자리 생산을 위한 코어를 조성하고 역세권 특화계획과 연계시, 청년 문화휴양공간 개념을 도입하여 계획한다. 청년일자리 생산 코어를 중심으로 화성봉담3지구 테크밸리를 구성하여 실험, 실증, 생산, 제조 전 과정의 사이클이 가능하도록 하고 공공지원 등 인프라 구축을 위한 공간계획을 제안한다.

3. 입체적 융복합 도시공간계획 수립

- 산업생태계의 융복합 및 다양성 확보를 원칙으로 도시 및 일반 산업 자족용지의 기능을 연계·복합하여 제안하며 미래산업 방향에 맞도록 입체적 배치·공간계획을 수립한다. 또한, 일반 산업단지의 단순한 경관에서 벗어난 고도화된 경관개선 방향 등을 제안한다.

4. 개발방향 및 계획원칙

4.2 계획원칙

③ 사람과 자연, 문화 공존 거점, ‘사람중심 생태·문화 도시’

- 대상지의 수자원을 활용한 다양한 어메니티 공간을 계획하고 단차와 단절로 인해 활용이 어려운 기존 수변공간계획을 답습하지 않기 위해 새로운 친수공간 계획이 필요하다.
- 역세권을 중심으로 봉담1·2·3지구 전체를 연계하는 보행·교통축 및 3지구 내부 생활권 간 보행녹지네트워크를 구축하고 이를 활용한 연속적 경관계획 제안이 필요하다.
- 도시 내 생태환경(자연녹지 및 수공간 등)을 다채롭게 구축하여 그 공간을 중심으로 지속적인 공동체의 활성화가 필요하다.

1. 수변공간(공원+상업) 특화

- 수공간요소과 연계한 특화계획을 수립한다. 지방하천과 소하천을 중심으로 신설역 복합용도, 공공청사, 상업, 주거 등 다양한 토지 기능을 배치하고 각 기능별 특징을 살린 다양한 연계 계획을 수립한다. 제방으로 인해 제내지와 수변공간이 단절이 최소화 되도록 계획한다. 단차를 건축으로 해결하고 외부공간은 통합 설계한다. 중앙수변생태공원 등 필요에 따라 수퍼제방 등 새로운 기법 도입을 통한 공간계획을 검토하여 제안한다. 다만 수해에 문제가 없도록 홍수위는 감안하여야 한다.

2. 보행환경 및 생활가로축 형성

- 역세권을 중심으로 개별 생활권과 봉담1·2·3지구를 연결하는 보행 · 교통 네트워크 및 연결축을 계획하고 연속적인 경관 (Sequence)을 형성한다.
- 주요 축은 무장애 설계를 활용하되 단차를 극복하기 위한 방안을 마련한다. 무장애 설계를 기본으로 하되 단차 및 곡선부 발생 시 시각 전환점과 길찾기 및 사진찍기 좋은 공간 등을 연출한다. 평면교차를 기본으로 계획하되 필요 시 입체시설을 제안한다.

3. 에코커뮤니티 및 도시 생태공간 활성화

- 수변 공간과 보행연계점과 결절점을 중심으로 도시의 활력을 담는 공간을 조성한다. 각 축과 기능이 만나는 점에는 시민들의 공원을 조성하고 공간마다 각각의 행위가 적절하게 수행될 수 있는 계획을 수립한다. 필요 시 호수공원 등을 제안한다.
- 적극적으로 자연과 접할 수 있는 공간, 사계절 변화를 충분히 느낄 수 있는 공간을 계획한다.

5. 설계지침

5.1 계획(안) 작성의 주안점

기본사항

- ✓ 「4. 개발방향 및 계획원칙」의 기본적 내용을 참고하여 제안자가 화성봉담3지구에서 구현하고자 하는 도시·건축의 철학, 비전, 컨셉 및 도시 전체의 이미지 구현방안 등의 새로운 기본구상(안)을 제안한다.
- ✓ 스카이라인, 도시경관, 가로경관적 측면 등을 고려하여 도시공간의 가로, 공원·녹지, 건축물 등에 대한 입체적인 계획으로 특색 있는 공간환경을 형성할 수 있도록 도시건축통합계획을 종합적으로 구상한다.
- ✓ 도시건축통합계획은 대상지 및 주변지역 도시민들의 「삶의 질 향상」, 독창적이고 다양한 「도시 건축적 통합 이미지 구현」, 「계획안의 통합적 실현가능성」을 우선 고려하여 제안하여야 한다.

도시건축통합계획(안)

- ✓ 도시건축통합계획은 전체 배치도, 조감도, 부문별 계획 및 토지이용계획으로 표현하여 도시의 비전과 개발전략을 도시공간구조, 도시공간환경에 대한 이해가 쉽도록 제시해야 한다.
- ✓ 대상지의 생활권은 기능별(예: 주거, 자족, 생태·문화, 교육 등)로 자유롭게 제안할 수 있고, 각 생활권은 해당 중심 기능을 갖추되 거주·업무·여가 등 용도의 복합화를 지향한다.
- ✓ 도시경관의 기본방향은 대상지의 지형적 특성, 자연환경, 경관영향권, 생활권 분포 등을 고려하여 도시이미지, 주요 경관요소, 경관권역, 랜드마크 및 조망점 설정에 관한 사항을 구상하며 조망, 축(가로 수변 녹지 등), 건축물, 도시의 랜드마크 및 특화구역, 권역, 토지이용(주거, 상업, 업무, 자족, 공원녹지 등), 도시구조물·공공시설물, 도시야간환경 등에 관한 경관적 사항을 제안한다.

특화구역 입체적 도시공간계획(안)

- ✓ 대상지 내 주요 핵심 특화공간(신설역세권, 중앙수변생태공원, 자족특화공간, 그 외 참가자 자율 제안 등)은 건축물의 입체적 용도배분, 스카이라인, 건축물과 가로공간의 관계, 지형과 공간환경의 관계 등을 포함한 입체 및 단면계획 등을 바탕으로 건축에 대한 구체적인 내용 및 프로그램 등을 제안한다.

5. 설계지침

5.2 도시건축통합계획(안)

□ 토지이용계획

중점 계획사항

- 대상지는 도로 및 철도(KTX, 지하철)로 둘러싸여 있고 내부에는 5개의 하천(동화천, 장안천, 천천리천, 서원천, 수영말천)이 흐르는 날개형 지구형상으로, 최대한 기존 여건을 활용하면서도 새롭게 제안된 토지이용계획에 입체적으로 통합 설계하는 방안을 제시한다.
- 동화천(지방2급)의 선형은 가급적 유지하고 나머지 소하천의 경우에는 효율적인 토지 이용을 위해 선형 변경, 박스형(복개 등) 등의 제안이 가능하다.
- 예측가능한 다양한 민원발생 요소(주변도로 및 철로의 소음, 경관저해 등)를 고려하여 토지이용계획을 수립·표현한다.
- 대상지구 특성에 맞는 입체적인 도시공간계획, 디자인 특화전략, 공공공간 및 공공시설 통합계획 등을 통하여 입체적인 토지이용계획을 수립하고 표현하여야 한다.
- 도시공간 컨셉에 맞는 공간구조체계 설정, 토지이용계획(안) 작성, 용도지역계획 등을 포함하여야 한다.
- 관련 상위계획, 수요조사분석, 지형·지세, 지구경계, 적정면적, 기타 기존의 연구조사자료 등을 고려하여 용도배치를 결정한다.
- 대상지의 공간구조, 가로망체계, 공원·녹지체계, 공공편익시설체계 등 각 부문간에 조화를 이루도록 하고 서로 상충되는 용도간의 분리와 보완적인 용도간의 연계를 유도한다.
- 주거, 상업, 자족, 문화시설, 공원·녹지 등 지구 내 주민과 인근 주민들이 함께 이용할 수 있는 복합적이고 입체적인 토지이용계획을 수립한다.
- 대상지와 인접한 화성봉담1,2지구와의 연계 및 포용·상생발전을 위한 전략적 기능배분, 가로망 연계 등을 고려하여 연속적 형태의 토지이용계획을 제시한다.
- 교육시설은 도시의 기능, 가로망체계, 공원·녹지체계 등이 연계되는 안전한 통학로, 일조·소음 등을 고려한 양질의 교육환경을 조성할 수 있는 최적의 위치에 배치한다.
- 교육시설(초·중·고) 간 기능 복합화(단일 급식실 및 통합형 운동장 사용 등)와 공원연계(스쿨파크 등)를 고려한 토지이용계획을 수립한다.
- 공공주택처리지침 제12조의10(상업용지 등의 계획기준) 및 별표 1의9 조항을 참고하여 적정 상업시설 총 소요 연면적을 산출하고, 상업시설의 입체적 배분계획을 해야 한다.

5. 설계지침

5.2 도시건축통합계획(안)

□ 교통계획

중점 계획사항

- 신설역(수인분당선)은 화성봉담1·2·3지구와의 통합적 연계를 고려하여 교통체계를 계획하되, 지구 내·외 교통망과 원활히 연계되도록 하며 필요시 입체적 계획을 제안할 수 있다.
- 대상지 내부 중심부를 동서축으로 가로지르는 매송~동탄 고속화도로(예정/민자)는 지하화를 원칙으로 하되 상부는 공원 또는 기타 도시계획 시설로 계획할 수 있다.

- 생활가로 및 통학가로에는 보행자와 차량이 안전하게 공존할 수 있도록 교통정온화 기법 등을 적용하여 계획한다.
- 광역교통체계와 지구 내 교통체계의 연계를 고려하여 원활한 교통흐름 체계를 계획해야 하며, 대중교통 중심의 가로공간체계를 제시해야 한다. 대중교통 중심지로부터 주거지까지 다양한 이동 수단(보행, 자전거, PM 등 스마트모빌리티, 개인이동수단 등)으로 이동가능한 교통계획을 제시해야 한다.
- 주변 여건 변화 등에 따라 향후 도입가능 한 대중교통중심 노선을 고려한 입체화 구간의 도로 재원을 계획하여야 하며, BRT정류장 접근을 위한 보행동선을 계획한다.

□ 보행동선계획

중점 계획사항

- 신설되는 역사에서 자연스럽게 생활권으로 연결되는 중심보행체계를 입체적으로 제시 하고 주변 공원, 체육시설 등 주요 자산에 대한 세밀한 현황 분석을 통해 광역순환형 보행연계 체계를 계획한다.
- 보행친화형 계획을 수립하여 주요 레이어(예시 : LV1. 하천레벨, LV2. 평지형 레벨, LV3. 역사 레벨 등)별로 끊임없는 그린웨이를 구성하고 각 결절점과 연계 지점이 자연스러운 경사로로 연결될 수 있도록 계획한다.

- 보행접근성을 고려하여 입체화 공간과 연접부지의 연결방안 및 보행체계를 적극적으로 제시해야 한다.
- 대중교통, 근린생활시설, 생활SOC, 공원·녹지를 종합적으로 고려하여 일상 속 보행활동을 자연스럽게 유도하고 다양한 활동과 경험을 제공할 수 있는 보행체계를 계획한다.
- 보행의 안전성 및 쾌적성 확보를 위해 교통약자를 고려한 무장애도시(barrier free) 실현방안을 수립해야 한다.

5. 설계지침

5.2 도시건축통합계획(안)

□ 공원녹지계획

중점 계획사항

- 광역적 공원녹지체계에서 대상지 내 공원녹지가 도로, 건축물 등으로 인해 단절될 경우, 입체화 등의 연계방안을 검토하여 계획한다.
- 봉담1·2지구와 신설역을 잇는 수변공원 및 선형녹지축을 형성하고 지구 내 시험림 및 개발제한구역 환경평가 1~2등급지를 고려한 공원녹지 계획을 제시한다.
- 기후변화 및 탄소중립을 고려하여 저관리형 공원녹지계획을 제안한다.
- 하수처리수를 활용한 수생태계 공간 및 담수호가 포함된 중앙수변생태공원 계획을 제안한다.
- 대상지 내 수계와 녹지축을 최대한 활용하여 계획하며 협소하여 활용이 어려운 소하천은 토지이용의 효율성을 우선시하여 계획한다.
- 고속도로, 철도 등 교통 소음방지 및 환경기피시설 등의 부영향을 최소화할 수 있는 공원을 계획하고 경관적 완화 방안을 제안한다.
- 대상지 내 출현 또는 서식하는 맹꽁이, 큰기러기, 새호리기, 황조롱이, 금개구리 등의 서식환경을 고려하여 녹지축 연계 및 생태환경 조성계획을 수립하여야 한다.
- 필요시, 공원 내 시설물 계획 등 특화방안을 제시할 수 있다.

- 보행로와 연계하여 운동, 교류 등 활동을 유도할 수 있는 공원, 녹지, 광장 등 체계적인 오픈 스페이스를 계획하고 4계절 다양한 자연경관을 제공할 수 있는 적합한 식생계획을 제시해야 한다.
- 공원·녹지는 보행자전용도로 또는 녹도로 연결해 체계화함으로써 주민들의 접근성 및 활용도를 높이도록 계획한다.
- 열섬현상 완화 및 대기질 순환을 위해 도심 바람통로계획과 연계하여 공원녹지체계를 수립한다.
- 지구 내 사면 등의 보전과 수해, 산사태 등의 재해 방지를 위한 적극적 방재계획 고려하여 계획을 수립한다.

5. 설계지침

5.2 도시건축통합계획(안)

□ 입체적 공간환경계획

중점 계획사항

- 지형이 주변에 비해 낮아 성토에 대한 문제점을 가지고 있으므로 이에 입체적으로 극복할 해결방안을 제시하여야 한다.
 - 봉담 2지구 등 대상지 주변 경계부(옹벽, 교통 구조물, 애매한 공원녹지 선형 등)에 대한 자연스러운 연계 및 처리계획을 제시하여야 한다.
 - 주요 랜드마크적 경관 요소(하천, 진입부, 신설역 등)에 대한 건축 및 외부공간계획을 수립하여 공간별 특징을 살린 공간계획 등 경관적 기본방향 및 구상을 제시한다.
-
- 건축물에 관한 계획은 블록차원의 배치, 높이 계획(스카이라인), 밀도, 연접 오픈스페이스 및 가로의 특성과 연계하여 종합적으로 계획한다.
 - 대규모 고층블록의 폐쇄적인 단지계획을 지양하고, 중소규모 블록을 중심으로 가로공간을 고려한 다양한 규모의 가로연도형 블록계획을 수립한다.
 - 가로 및 외부공간(가로, 광장, 공원 등)과 건축물이 하나의 공간으로 인식할 수 있도록 연계하여 계획하고 이를 실현하기 위한 도시설계기법을 발굴·적용하여야 한다.
 - 용지에 따른 단순 건축물 유형분류에 따른 계획이 아닌 입지적, 공간적 특성에 따른 도시경관을 고려한 건축유형을 제시해야 한다.
 - 도시의 길찾기와 장소성을 확보하기 위해 건축물이나 공공시설물을 통한 시각적 중요성을 강조하고 일관적이면서도 차별화된 용지별 건축물 디자인 및 배치계획을 제시한다.
 - 대지 형태(정형, 부정형)에 따른 건축물 계획과 건축물 깊이를 고려한 가구 및 획지계획을 수립한다.
 - 건축물 배치계획으로 필지별 적정 용적률, 건폐율을 포함한 건축개요를 작성해야 하며 주거용도(공동주택, 오피스텔 등)의 경우 세대수를 포함한다.
 - 향후 설치가 예상되는 도시구조물(교량, 입체연결로 등)은 주변 환경과 통합 설계될 수 있도록 계획하고 공공시설물의 설계 방향성을 제시한다.
 - 전체적인 도시환경색채를 제시하고 주간 경관뿐만 아니라 야간경관도 중요성을 강조하여 과도하지 않으면서도 주변 환경과 어울리는 경관적 공간환경계획을 제시한다.

5. 설계지침

5.2 도시건축통합계획(안)

□ 입체적 공간환경계획

- 공동주택, 공공시설 등의 용지별 계획은 아래의 세부지침을 최대한 반영하여 계획한다.

① 공동주택

- ▶ 건축물의 스카이라인, 건축선, 통경축, 주동형태, 중저층 배치구간, 단지경계부처리, 부속동의 위치 등 건축물의 규모 및 배치, 주동길이, 지붕층 형태 및 단지입구, 공공조경, 광장, 보행자통로 등과 관련하여 통합적 계획을 수립한다.
- ▶ 도로변 소음에 대응하여 방음벽/수림대 설치 등 도시와 개별 공동주택 용지를 물리적으로 분리하는 계획을 지양하고 건축물의 다양한 높이계획을 도입, 입체적 건축한계선 지정 등 건축적으로 해결 가능한 요소를 적극 발굴·적용해야 한다.
- ▶ 공동주택지의 열린 생활권 조성을 위해 부대복리시설을 가로중심으로 배치하여 가로와 적극적으로 교류할 수 있는 가로활성화 계획을 제시해야 하며, 특히 소규모 블록 계획 시 부대복리시설을 인근 블록과 공유하는 방안을 제시해야 한다.
- ▶ 블록 외곽에 위치한 공원, 녹지와 연접한 경계부를 옹벽 또는 담장 없이 블록과 자연스럽게 연계이용 할 수 있도록 자연경사지로 조성하고, 다양한 행태를 반영한 공간계획을 수립한다.
- ▶ 각 주거동은 세대별 사생활의 보호, 채광, 일조 및 통풍이 원활하도록 배치하며, 타 블록에 영구음영이 발생하지 않도록 일조를 고려한 건축계획을 수립하여야 한다.
- ▶ 다양한 주거문화의 선도 및 차별화된 도시경관을 창출하기 위하여 테라스형 주거, 연도형주거, 발코니 특화 등 공동주택의 디자인 특화방향을 제시해야 한다.
- ▶ 다양한 계층과 세대의 커뮤니티 활성화를 위해 거주공간의 믹스를 통한 함께 어우러져 살 수 있는 사회적 통합을 실현하는 방향으로 계획한다.
- ▶ 블록별 인구주택계획을 제시하고 블록별 밀도(용적률), 세대수, 평균 평형을 함께 제시해야 한다.

5. 설계지침

5.2 도시건축통합계획(안)

□ 입체적 공간환경계획

② 공공시설

- ▶ 주민교류공간을 활성화하여 생활권의 활력을 증진시키고, 다양한 서비스를 편리하게 제공하여 주거생활의 질을 향상시킬 수 있도록 커뮤니티시설의 입체적 복합화를 고려하여 계획한다.
- ▶ 주민의 편리한 생활을 위하여 교육시설(초등학교, 유치원), 육아지원시설, 문화편익시설, 공원, 어린이놀이터 등이 보행에 단절 없이 입체적으로 연결되어 거주민의 만족도를 높이는 방안을 제시한다.
- ▶ 교육시설은 일조검토 및 소음영향 등을 고려하여 입지를 선정해야 하며, 주변 건축물 배치검토를 통하여 정온한 교육환경 조성방안을 제시해야 한다.
- ▶ 공공시설과 주변 생활편익시설이 상호 연계되어 적정 배치될 수 있도록 계획한다.
- ▶ 획일적 이미지 지양, 다양한 디자인적 건축형태 및 사용자 중심의 열린 디자인으로 계획한다.
- ▶ 공공건축문화를 선도할 수 있도록 친환경, 고효율 미래지향적 건축물로 계획한다.

③ 상업 및 근린생활시설, 자족시설

- ▶ 건축물과 오픈스페이스를 결합하는 통합디자인을 제시하여 상업, 자족, 문화, 공원 등의 프로그램이 복합적으로 구성되도록 계획한다.
- ▶ 걷고 체류하고 싶은 상업공간 조성을 위하여 이용자의 행태-공간-건축물을 통합적으로 고려한 3차원 가이드라인을 제시한다.
- ▶ 기존의 자족용지가 가진 한계를 극복하고 친환경 첨단산업, 혁신산업생태계, 미래형 일자리 창출, 직주근접 실현을 위한 친환경적이고 창의적인 건축물 유형을 제시한다.
- ▶ 상업·업무·자족용지는 도입기능의 규모(앵커기업, 소규모 상업/자족 등)를 고려하여 다양한 규모로 계획한다.
- ▶ 근린생활시설은 각 생활권 이용자의 편의를 고려하여 건축물 규모, 용도, 시설내부 동선 등을 고려하여 계획한다. 만성적인 주차 문제를 해결하기 위한 도시건축적 해결 방안을 제시한다.

5. 설계지침

5.2 도시건축통합계획(안)

□ ‘아이 키우기 좋은 도시’ 계획

- 유치원·초등학교를 중심으로 일상 생활권을 구상하고 주택에서 학교까지 이어지는 교육중심커뮤니티 조성계획을 제시해야 한다.
- 학교, 공원시설 및 아파트 부대시설 등 연계하여 방과후 활동공간 집적하여 부모와 아이의 활동지로서 기능 강화 방안을 제시하여야 한다.
- 녹지축 및 보행자도로 등을 활용한 안전한 통학 네트워크 구축 및 아이들이 통행하고 싶은 재미가 있는 보행특화 공간으로써 스마트인프라 구축방안을 제시하여야 한다.
- 정부와 지자체 아이돌봄 프로그램과 연계하여 공원 등에 설치 가능한 생활SOC를 돌봄 인프라로 특화하여 복합 교육문화공간 조성계획을 제시하여야 한다.
- 차량을 통한 등하교 시 교통혼잡 및 안전사고 주요 원인인 갓길 주정차 방지를 위한 공동주택 및 학교 내 드롭존 설치계획을 제시하여야 한다.

5. 설계지침

5.3 특화구역 입체적 도시공간계획(안)

□ 특화구역 일반사항

- [특화구역]은 **핵심 특화공간**(①신설역 ②중앙수변생태공원 ③자족시설)으로 설정하되, 참가자의 제안 방향성에 따라 핵심 특화공간 이외에 추가로 특화공간을 제안할 수 있다.
- 입체적 도시공간계획의 [특화구역] 구역계 설정은 연접한 부지를 포함하여 도시공간구조와 토지이용 계획을 고려하여 합리적인 공간범위로 계획하며 제안 내용에 따라 중복하여 설정할 수 있다.
*특화구역 중복제안 예시 : ①, ②, ③ / ①+②, ③ / ①+③, ② / ①, ②+③ / ①+②+③
- [특화구역]의 ‘입체적 도시공간계획’은 제안된 개발컨셉이 일관되게 구현될 수 있도록 하여야 하며, 전체 개발컨셉을 실현하는 선도적 모델로 제시한다.
- 입체적 도시공간계획 제안 시, 주변공간 및 건축물과의 입체적인 연계(입체 공공보행통로 등)가 가능하도록 계획한다.
 - ▶ 레벨은 현황 지형 및 향후 부지조성 계획고를 고려하여 계획하여야 한다.
 - ▶ 입체화 공간 경계부의 단차는 최소화되어야 하며, 연접부지의 건축물 또는 조경 등을 통해 경관적으로 자연스럽게 처리되어야 한다.
- 차량 및 보행동선, 수변·공원녹지축, 스카이라인, 조망 및 경관적 측면 등을 고려하여 입체적 공간계획을 수립하여야 하며 3차원 시뮬레이션을 통한 건축물 디자인 및 배치계획을 제시해야 한다.
- 건축물의 용도배분계획은 저층부, 중층부, 고층부 등 층별 용도 제시로 제안하는 건축물의 형태, 디자인 및 저층부 가로 경관 등이 제시하는 용도와 부합하도록 한다.
- 중앙수변생태공원의 공간계획 제안시 공원에 대한 테마를 제시해야 하며, 단순한 휴식공간이 아닌 축제, 문화활동 등 다양한 목적으로 이용가능한 가변성 있는 공간으로 계획한다.
- 입체적 도시공간계획 제안 시, 도로와 공원으로 도시계획시설 중복결정을 할 수 있으며, 중복결정 된 공원부지는 토지이용계획의 공원녹지 비율에 포함 할 수 있다.
 - ▶ 단, 도시계획시설 중복결정만 가능하며, 일반건축물과의 공간적 결정을 불가함
- 해당 계획의 구현을 위해서는 필요한 경우 특별계획구역, 특별건축구역 등 관련 법률에 따른 특화 계획을 적극 고려한다.
- [특화구역]의 도로입체화 계획 시, 지하차도 등 구조물 설계 시에는 국토부 기준에 따른 방재·환기시설 검토가 기반되어야 한다.

5. 설계지침

5.3 특화구역 입체적 도시공간계획(안)

□ 특화구역별 중점 계획사항

※ 앞서 제시한 개발방향 및 계획원칙과 아래사항을 반영하여 계획하되, 참가자의 제안 방향성에 따라 추가로 자유롭게 제안 가능, 필요시 특화구역 설정은 중복하여 제안 가능

① 신설역세권

- 철도 및 기타 대중교통과의 환승이 원활하게 이뤄지고, 주거지역과 자족 및 상업업무지역과의 용도간 혼재가 이뤄지는 곳임에 따라 복합적 기능을 효율적으로 수행할 수 있는 입체적 대안을 제시하여 도시기능과 교통의 중심적 요충지로의 역할이 가능한 계획을 제안한다.
 - ▶ 필요시, 신설역 및 주변지역 구성에 따른 주변 도로레벨, 선형 등은 조정가능하며 그에 따른 공간의 입체적 계획을 제시한다.
- 신설역사와 수변공원과 연계하여 지구의 중심적 기능에 부합되는 창의적이고 입체적인 계획을 제시한다.

② 중앙수변생태공원

- 중앙수변생태공원은 도시민의 접근성 및 이용성을 극대화할 수 있는 위치를 선택하여 집중적인 공간으로 계획하는 것을 원칙으로 한다.
- 중앙수변생태공원은 공간계획 대한 테마를 제시해야 하며, 단순한 휴식공간이 아닌 축제, 문화 활동 등 다양한 목적으로 이용가능한 가변성 있는 공간으로 계획한다.
- 기존의 주변 토지이용과 단절된 공원계획이 아닌 하천과 건축계획이 통합 설계된 새로운 형태의 수변공원을 제안한다.

③ 자족특화공간

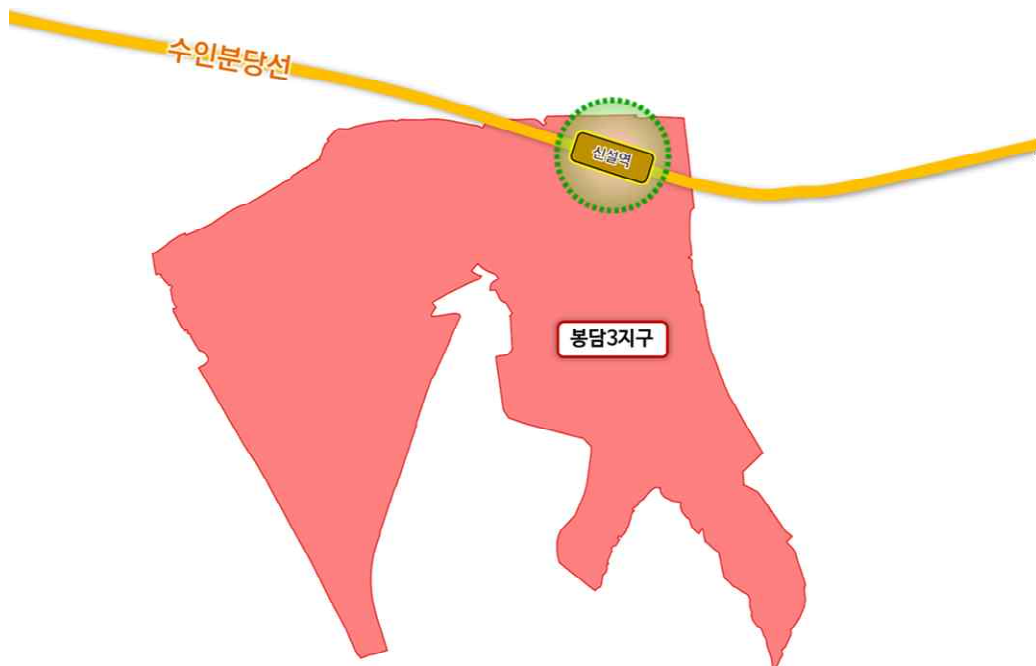
- 신성장동력 자족산업(바이오, 헬스, 미래차 등 광역 및 지역거점 산업) 기능수용을 위한 자족 기능용지의 입지와 주변 공간과 어울리는 입체적 공간계획을 제시한다.
- 교육, 연구, 산업 등 지역 전략산업을 수용하기 위한 전 과정의 사이클을 배려한 계획(실험, 실증, 생산, 제조 등)을 수립한다.
- 광역적 산업(동탄, 송산, 봉담지구 등), 지역특화산업, 일반적 산업 기능 등 각 기능별 성격에 맞는 배치(분산, 집적, 복합 등)계획을 수립하고 주변 환경에 맞는 입체적 공간계획을 수립한다.
 - ▶ 필요시, 벨트, 밸리 등의 산업단지를 제안한다.


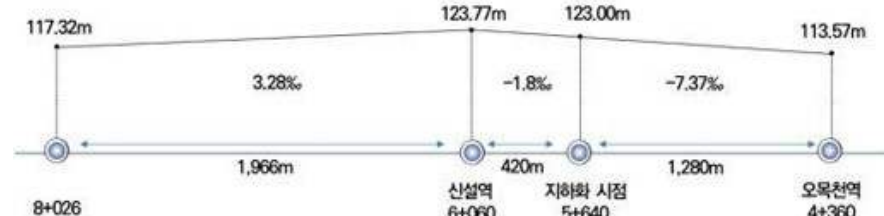
6. 필수 고려사항

□ 수인분당선 신설역

- 아래 위치에 수인분당선 역사가 신설 예정으로, 이를 고려하여 역세권 특화계획을 수립한다.

[수인분당선 신설역 예정위치]



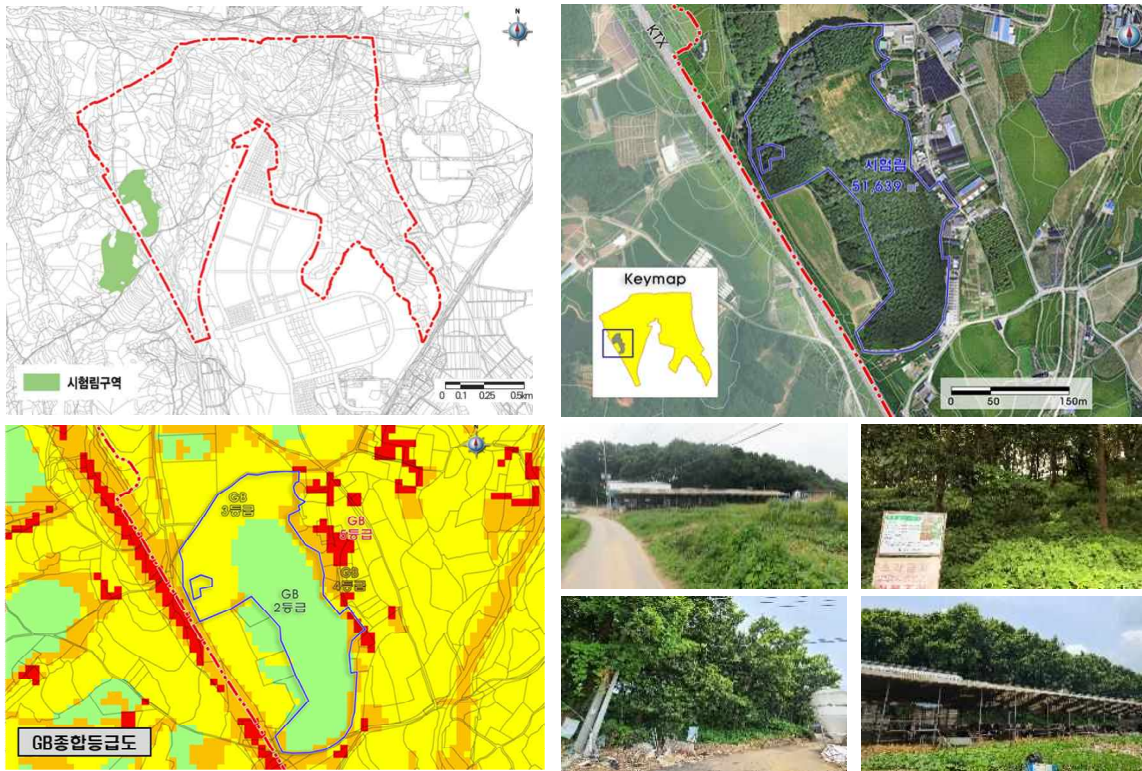
구분	어천역	신설역	오목천역
역간거리			
종단구배			
입지여건	<ul style="list-style-type: none">• 어천역과 오목천역간 적정 역간거리 확보(도시철도 적정 역간거리 1.1~1.4km)• 모든 구간이『철도의 건설기준에 관한 규정』제10조4항 정거장 기울기 10%이하를 만족		

6. 필수 고려사항

□ 시험림 보존

- 대상지 내 시험림구역은 서측 일부에 52,196㎡(15,908평)의 임야로 상수리 나무가 주요 수종이며 GB 환경평가 2등급지가 시험림 면적의 58.8%를 차지, 사업지구 내 존치를 원칙으로 하되, 필요시 정형화 계획한다.

[시험림 현황]



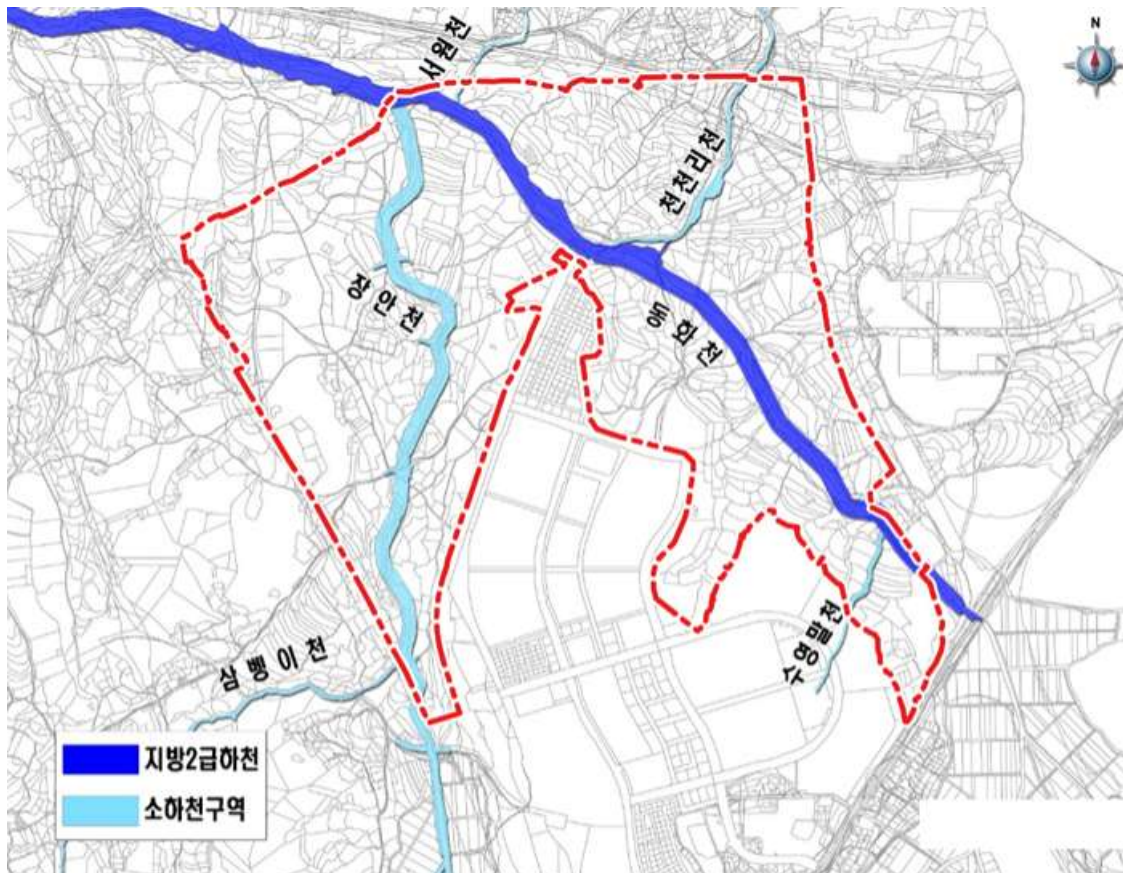
구분	전체	시험림 구역	시험림 외 구역
면적(㎡)	2,285,918	52,496	2,233,422
비율(%)	100.0	2.3	97.7

6. 필수 고려사항

□ 수계현황 및 계획

- 대상지 내 수계는 지방하천인 동화천과 소하천인 장안천, 천천리천, 수영말천, 서원천이 있으며 도시 조성을 위한 개발사업 및 계획적 용도의 효율성 확보 등을 위해 도시방재 차원의 안전상에 문제가 없다면 제한적으로 소하천에 한해 선형 변경 제안이 가능하다.

[수계 현황]



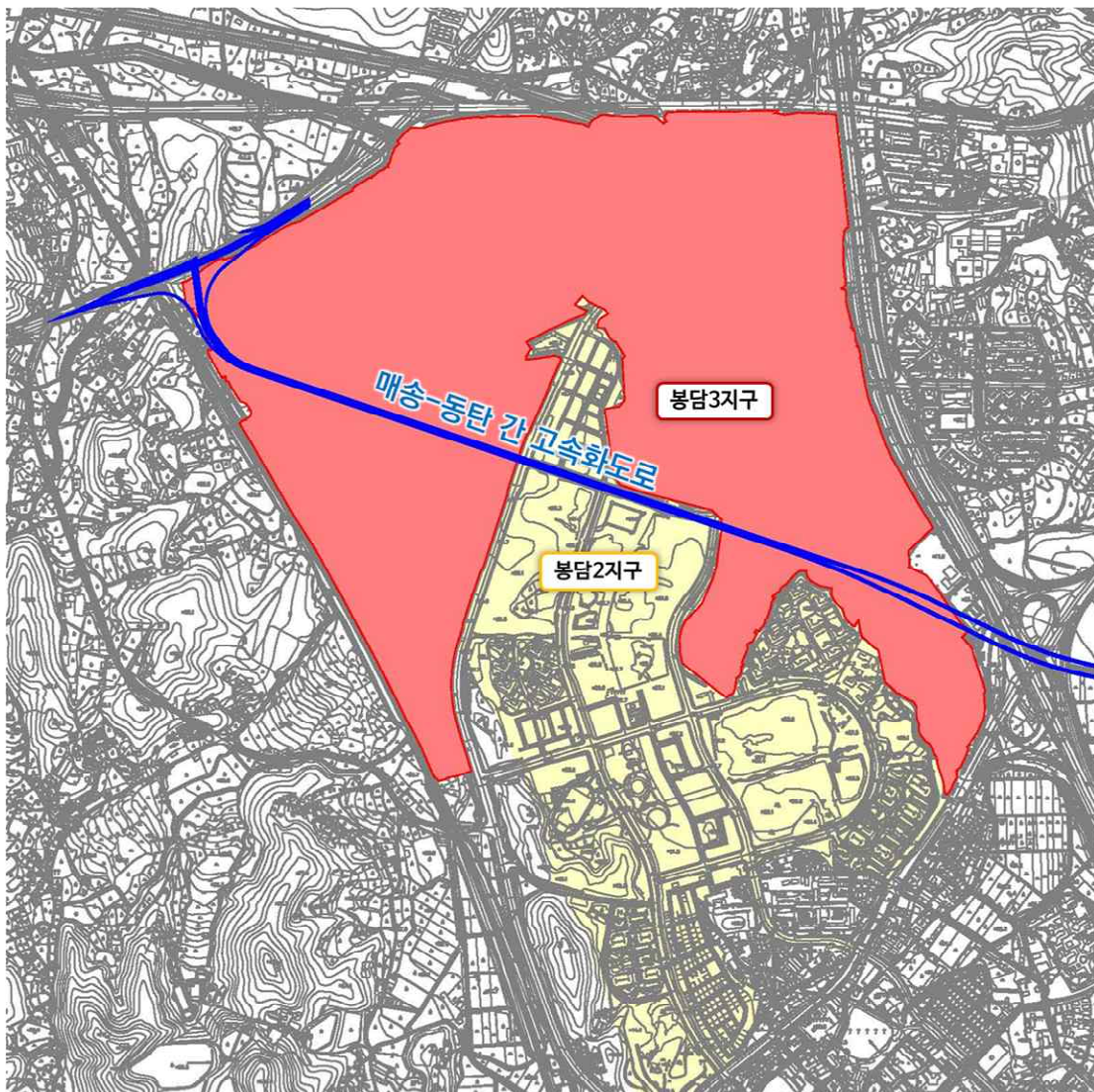
구분	종류	유역면적(km ²)	유로연장(km)	시점	종점
동화천	지방2급	43.5	13.4 (2.5)	봉담읍 동화리	매송면야목리
장안천	소하천	5.2	4.2 (1.9)	봉담읍 상리	봉담읍 내리
천천리천	소하천	2.1	3.0 (0.8)	매송면천천리	매송면상리
서원천	소하천	0.39	1.25 (0.1)	매송면천천리	매송면천천리
수영말천	소하천	0.53	1.98 (0.3)	봉담읍 수영리	봉담읍 수영리

6. 필수 고려사항

□ 매송~동탄 고속화도로(민자사업) 추진(안)

- 봉담3지구 내 화성시에서 추진중인 매송~동탄 고속화도로(민자사업)가 통과하도록 추진되고 있고, 지구 내 전 구간은 지하화(서측 램프구간은 일부 지상) 예정임에 따라 이를 반영하여 계획을 수립한다.
- * 현재 화성시에서 민자사업으로 추진검토 단계로서 향후 관계기관 협의 및 민자적격성 검토 결과 등에 따라 사업취소 또는 노선변경 등 도로사업계획 변경 가능

[매송~동탄 고속화도로 통과계획(안)]

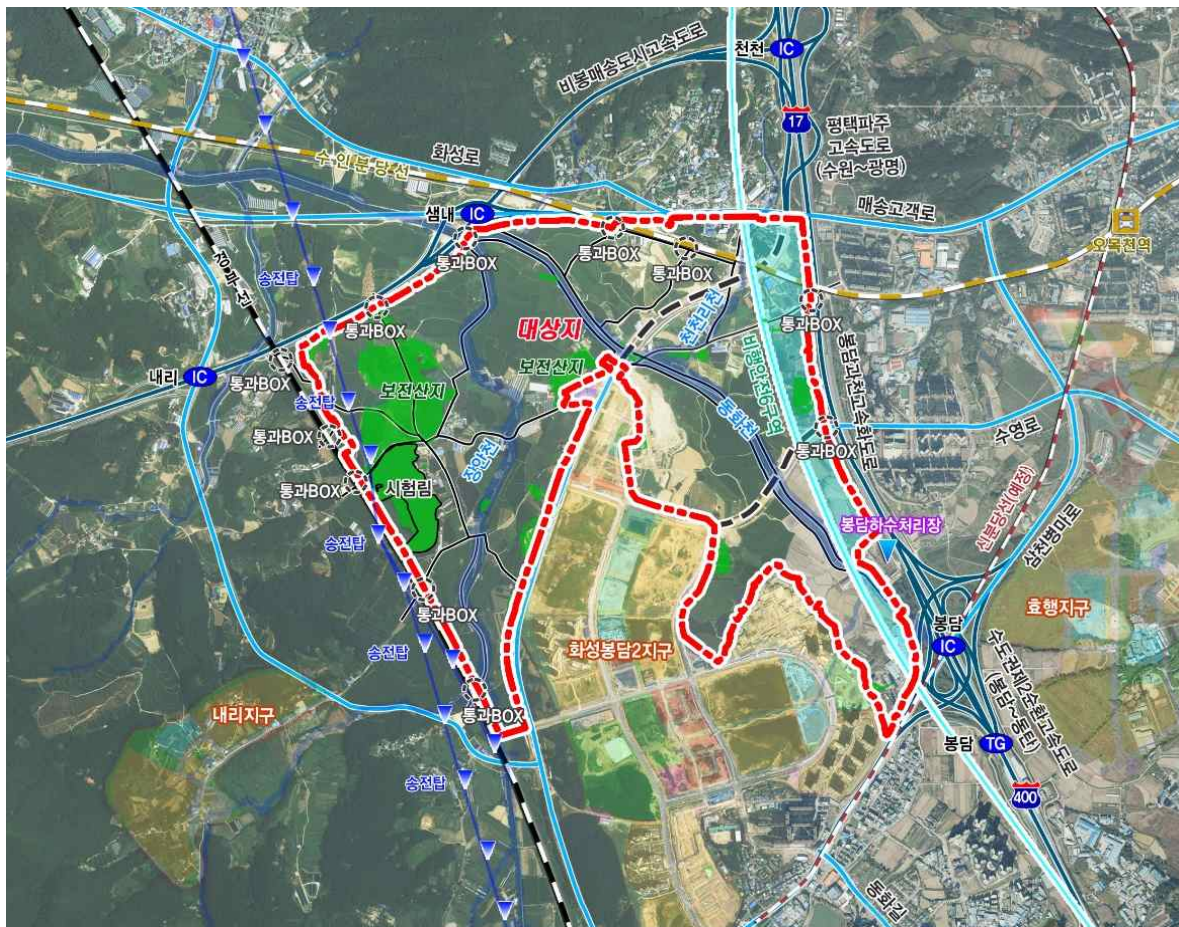


6. 필수 고려사항

□ 지구 내 송전탑 관련사항

- 시험림 주변 지구 내 송전탑 3기는 사업시행 시 지중화 예정으로 케이블헤드(C/H) 부지를 계획에 반영한다.

[대상지 송전탑 위치]

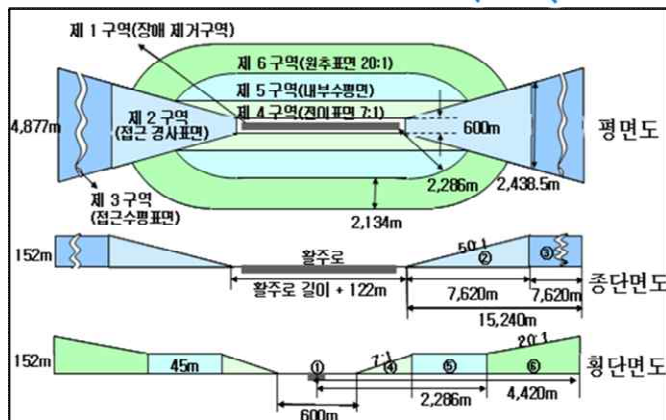
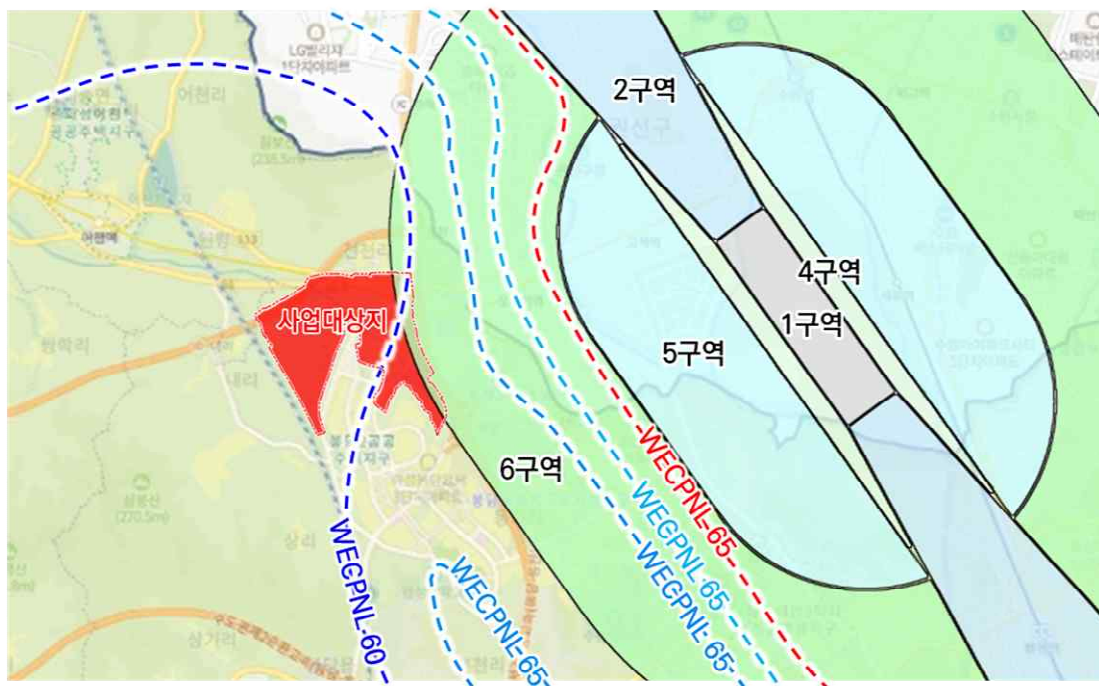


6. 필수 고려사항

□ 지구 내 비행안전구역

- 대상지 동측의 수원비행장 영향으로 지구 내 일부구간이 비행안전6구역에 해당됨에 따라 이를 고려하여 계획한다.
- ▶ (고도) 「군사기비보호법」 상 비행안전6구역 : 234천㎡ (10.2%), 높이제한 약 167~178m 이내
- ▶ (소음) 대상지 동측 일부지역 60~65웨클 범위에 해당하며, 그 외 지역은 항공기소음 영향 無

[비행안전구역]

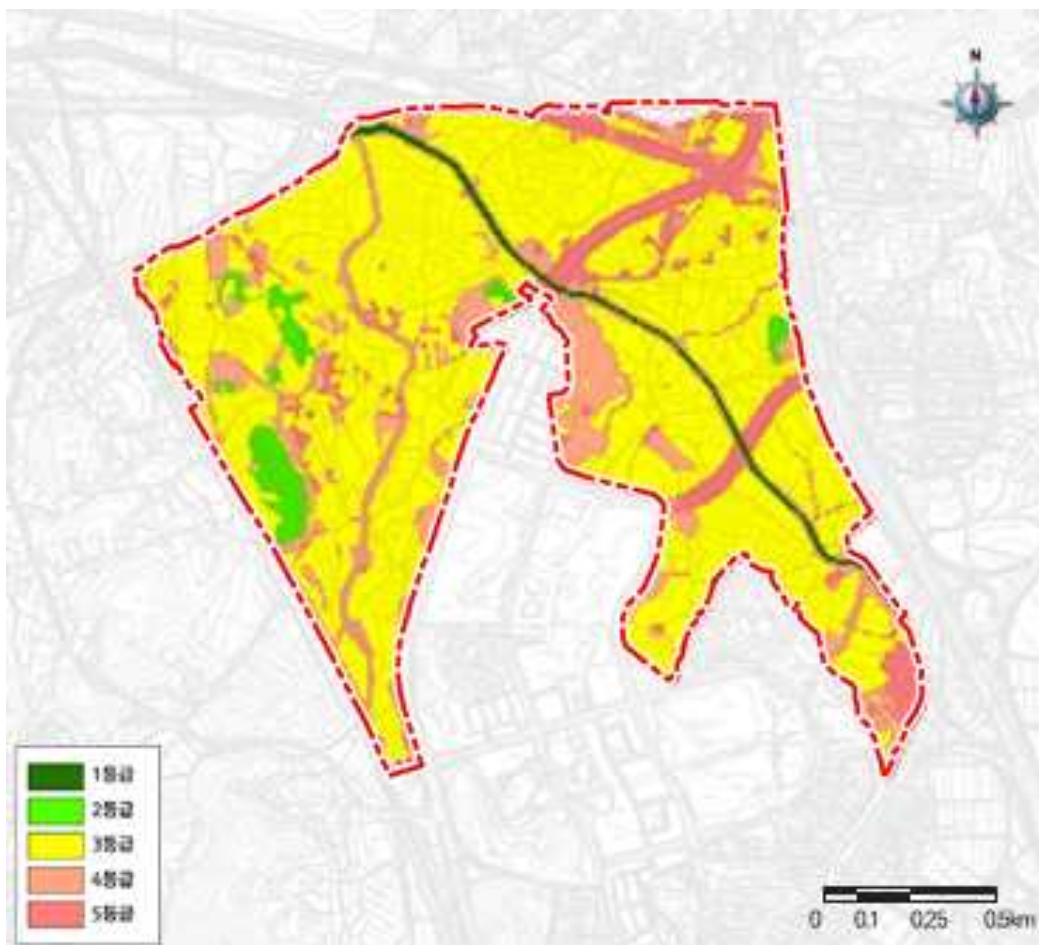


6. 필수 고려사항

□ 개발제한구역

- 대상지 내 개발제한구역은 2,265,595㎡(전체면적의 99.1%)이며, 1~2등급지는 가급적 원형 보존을 원칙으로 하며 필요시 친환경적 공원·녹지로 계획한다. 또한, 「개발제한구역의 조정을 위한 도시군 관리계획 변경안 수립 지침」에 따라 도시계획시설로 결정된 순수 공원·녹지(하천, 공공공지, 보행자 전용도로 등 제외)를 576,450㎡(GB면적의 20%+1,2등급지) 이상 확보하여야 한다.

[개발제한구역]



구분	합계	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	G.B 외
면적(㎡)	2,285,918	47,732	75,599	1,622,151	340,576	179,537	20,323
비율(%)	100.0	2.1	3.3	71.0	14.9	7.8	0.9