

●국토교통부고시 제2024 - 848 호

포천송우2 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정 변경(2차) 및 지구계획 변경(1차) 승인

국토교통부고시 제2022-497호(2022.09.07.)로 지정 변경(1차) 및 지구계획 승인 고시된 포천송우2 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제26조, 제28조에 따라 지정 변경(2차) 및 지구계획 변경(1차)을 승인 고시합니다. 관계서류는 경기도 포천시 정주여건조성과(031-538-3067)와 한국토지주택공사 경기북부지역본부 단지사업1팀(02-6908-9013)에 비치하여 토지소유자 및 이해관계인 등 일반인에게 보이고 있습니다.

2024년 12월 24일

국토교통부장관

포천송우2 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정 변경(2차) 및 지구계획 변경(1차) 승인

□ 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정(변경)에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)

가. 명 칭 : 포천송우2 공공지원민간임대주택 공급촉진지구

나. 위 치 : 경기도 포천시 소흘읍 송우리, 초가팔리, 이가팔리, 이동교리 일원

다. 면 적 : 383,036.7㎡

2. 촉진지구의 지정일(변경없음) : 관보게제일

3. 사업의 종류(변경없음) : 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 조성사업

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명(변경)

명칭	소재지	대표자 성명	
		기정	직무대행 이 정 관
한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	변경	이 한 준

5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 이외 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소(변경없음)

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항(변경없음)

가. 용도지역 결정

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		383,036.7	-	383,036.7	100.0	
주거 지역	소 계	279,716	-	279,716	73.0	
	일반주거지역	220,239	-	220,239	57.5	
	제2종일반주거지역	40,046	-	40,046	10.5	
	제3종일반주거지역	180,193	-	180,193	47.0	
	준주거지역	59,477	-	59,477	15.5	
상업 지역	소계	22,413	-	22,413	5.9	
	일반상업지역	22,413	-	22,413	5.9	
녹지 지역	소계	80,907.7	-	80,907.7	21.1	
	자연녹지지역	80,907.7	-	80,907.7	21.1	
	생산녹지지역	-	-	-	-	
도시지역(미지정)		-	-	-	-	

나. 지구단위계획구역 결정

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	지구단위계획 구역명	위치	면 적 (m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	포천송우2 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구	경기도 포천시 소흘읍 송우리, 초가팔리, 이가팔리, 이동교리 일원	383,036.7	-	383,036.7	국토교통부고시 제2018-791호 (2018.12.14.)	

다. 지구단위계획구역 결정도 : 게재생략

□ 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요(변경없음)

가. 사업의 명칭 : 포천송우2 공공지원민간임대주택 공급촉진지구

나. 위 치 : 경기도 포천시 소흘읍 송우리, 초가팔리, 이가팔리, 이동교리 일원

다. 면 적 : 383,036.7m²

라. 계획의 목적

- 공공지원민간임대주택의 공급을 촉진하여 중산층이 안정적으로 장기간 거주할 수 있는 양질의 주택공급을 통해 국민 주거생활 안정에 기여하고자 함

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭(변경)

가. 명 칭 : 한국토지주택공사

나. 소재지 : 경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)

다. 대표자 성명 : 기정) 직무대행 이 정 관, (변경) 이 한 준

3. 사업 시행기간 및 자원조달 계획(변경)

가. 사업기간 : 기정) 2018. 12. 14. (지구지정 고시일) ~ 2026. 12. 31. (준공 예정일)

변경) 2018. 12. 14. (지구지정 고시일) ~ 2030. 12. 31. (준공 예정일)

나. 자원조달 계획 : 한국토지주택공사 자체자금

4. 토지이용계획(변경없음)

5. 개략설계도서(변경없음)

6. 인구·주택 수용계획(변경)

가. 계획인구(변경) : (기정) 9,379인 → (변경) 8,798인 감)581인

나. 주택건설계획(변경) : (기정)3,716호 → (변경) 3,722호 증)6호

구분	면적(m ²)	주택규모(m ²)		수용세대(호)		수용인구(인)		비 고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
계	178,949	-	-	3,716	3,722	9,379	8,798	-
단독주택	2,706	-	-	12	12	33	30	-
공동주택	150,438	-	-	3,212	3,218	8,018	7,538	-
공공지원민간임대	98,468	-	-	1,901	1,901	5,133	4,754	공공지원 민간임대
60m ² 이하	23,436	80	80	570	570	1,539	1,426	
60m ² ~ 85m ²	75,032	110	110	1,331	1,331	3,594	3,328	
공공임대	20,952	56	68	748	754	1,365	1,376	통합공공임대
민간분양	31,018	110	110	563	563	1,520	1,408	분양
주상복합	25,805	110	110	492	192	1,328	1,230	

7. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획(변경없음)

8. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획(변경없음)

9. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임1](도면게재생략)

[붙임1] 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항

1. 도시관리계획 결정(변경)에 관한 사항(변경)

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서(변경없음)

나. 지구단위계획 결정에 관한 사항(변경없음)

다. 도시계획시설 결정(변경)조서(변경없음)

라. 획지 및 건축물에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경)

1) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경)

가) 단독주택용지(변경없음)

나) 공동주택용지(변경)

- 기 정

도면 번호	위 치	구 분		계획내용						
A B S	A-1 B-1 S-1 S-2 S-3	용도	허용용도	○ 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 - 제2호 공동주택 중 가목 아파트 ○ 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대복리시설						
			불허용도	○ 허용용도 이외의 용도 ○ 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도						
		건폐율, 용적률 및 높이					구 분	건폐율(%)	용적률(%)	최고층수(층)
							S-1	30% 이하	190% 이하	25층 이하
							S-2	30% 이하	200% 이하	25층 이하
							S-3	30% 이하	200% 이하	25층 이하
							A-1	30% 이하	200% 이하	25층 이하
				B-1	30% 이하	200% 이하	25층 이하			
규모 및 세대수		○[별표1]에 규정된 내용을 초과하여 건축할 수 없다.								
배치 및 건축선		○ 배치의 기본방향 - 학교 및 근린공원에서 전망과 일조를 고려하여 학교 및 근린공원 남측의 공동주택 용지에는 층수제한구간을 지정한다. - 바람통로와 주요 조망요소로의 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하 여 통경축을 확보해야 한다. - 공동주택용지에 배치되는 모든 주거동은「건축법」 제61조 및 「포천시 건 축조례」 제36조의 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한을 준용하여 일 조를 확보한다. - 교육환경평가의 건축조건을 반영하고 그 결과를 교육지원청에 통보한다. ○ 층수제한구간 - 유치원 및 근린공원에서 전망과 일조 및 도로변 소음억제를 고려하여 층수 제한구간을 지정한다. - 세부사항은‘건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도’를 따른다. ○ 공동주택용지에 배치되는 모든 주거동은「건축법」 제61조 및 「포천시 건 축조례」 제36조의 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한을 준용하여 일조 를 확보한다. ○ 교육환경평가의 건축조건을 반영하고 그 결과를 교육지원청에 통보한다. ○ 건축선(건축한계선)의 위치와 폭은‘건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도’ 에 따르며 구체적인 사항은 다음과 같다. - 도로변에는 프라이버시 보호와 주행차량의 소음저감을 위한 공간을 확보하고 자 대지경계로부터 최소 6m의 건축한계선을 지정하며, 그 건축한계선을 초 과하여 건축물을 돌출 또는 배치할 수 없다. 단, 부대복리시설은 적용하지 아니한다. - 결정도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「포천시 건축조례」 별 표2 (대지 안의 공지기준)을 따른다.								

도면 번호	위 치	구 분	계획내용																
A B S	A-1	형태 및 외관	○ 주거동의 호수제한 - 양호한 일조 및 조망의 확보, 원활한 통행의 보장, 경관 차폐감의 저감 및 질서 있는 스카이라인의 조성 등을 달성하기 위하여 하나의 주거동을 기준으로 층수에 따라 호수를 제한하며 그 기준은 아래와 같다. 다만, 전용면적 60㎡ 이하로만 구성된 주거동은 이를 적용하지 아니한다. 1. 8층 이하는 제한사항 없다. 2. 9층 이상, 15층 이하의 주동은 6호 이하로 한다. 3. 16층 이상, 20층 이하의 주동은 5호 이하로 한다. 4. 21층 이상은 4호 이하로 한다. 5. 여러 층수가 혼합될 경우는 각 주동의 최고층수 기준을 적용한다. ○ 주거동 1동의 길이 - 주거동의 길이는 건물의 전면에 대한 수평등각선의 길이를 기준으로 하며, 건축물의 형태가 일자형이 아닌 경우 여러 방향에서 수평등각선상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴 것을 그 건물의 길이로 한다. - 위의 조항에도 불구하고 임대주택 내 전용면적이 60㎡ 이하로만 구성된 주거동은 길이 제한을 적용하지 아니한다. 1. 10층이하 부분 : 100미터 이하 2. 11층~15층 부분 : 80미터 이하 3. 16층이상 부분 : 60미터를 초과할 수 없음 ○ 입면의 구성 및 층수변화 - 주거동은 아래의 기준에 따라 최상층부, 기준층부, 지상층부로 구분하며 각 부분에 재질, 색채, 입면 디자인 중 2개 이상의 요소를 적용하여 조화로운 입면변화를 이루어야 한다. 이때, 최상층부는 재질, 색채, 외관디자인 등이 지붕과 일체감 있게 디자인한다. - 주거동 입면변화의 기준 <table><tr><th>구분</th><th>최상층부</th><th>기준층부</th><th>지상층부</th></tr><tr><td>10층 이하</td><td>최상층</td><td>최상층부와 지상층부를 제외한 부분</td><td>지상에서부터 3개층 이하</td></tr><tr><td>11층~15층 이하</td><td>최상층에서부터 2개층</td><td>최상층부와 지상층부를 제외한 부분</td><td>지상에서부터 3개층 이하</td></tr><tr><td>16층 이상</td><td>최상층에서부터 3개층</td><td>최상층부와 지상층부를 제외한 부분</td><td>지상에서부터 3개층 이하</td></tr></table> ○ 주거동 층수변화 - 층수 변화를 줄 경우 3개 층 이상을 권장한다. 다만, 과도한 층수차이에 따른 경관적 부조화를 방지하기 위해 연접한 주동과의 층수차이가 1/3 이하가 되도록 한다. ○ 주거동의 형태 - 도시의 획일적 경관과 단조로움을 피하고 주동 형식의 다양화를 위하여 다음 각 호에 적합하여야 한다. 1. 주동형태를 차별화하여 주동형식을 다양화한다. 2. 주동의 높이가 일률적으로 형성되지 않도록 층수 변화를 다양화한다. - 주동은 판상형, 탑상형을 기준으로 하되, 다음의 제시된 혼합유형을 적용하여 건축할 수 있다.	구분	최상층부	기준층부	지상층부	10층 이하	최상층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하	11층~15층 이하	최상층에서부터 2개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하	16층 이상	최상층에서부터 3개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하
	구분			최상층부	기준층부	지상층부													
	10층 이하			최상층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하													
	11층~15층 이하			최상층에서부터 2개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하													
	16층 이상			최상층에서부터 3개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하													
	B-1																		
S-1																			
S-2																			
S-3																			

도면 번호	위 치	구 분	계획내용
A B S	A-1 B-1 S-1 S-2 S-3	형태 및 외관	○ 발코니의 설치 - 전면발코니에 의한 단조로운 입면형성을 지양하고 발코니를 활용한 다양한 입면계획을 유도하기 위하여 다음을 고려하여 계획할 것을 권장한다. - 단조로운 입면 형성을 지양하고 배치, 형태, 색채 등 입면의 다양화를 도모 ○ 필로티 구조 - 시각적 폐쇄감 해소 및 통경확보, 보행통로 연결 등의 목적을 위하여 필로티를 조성하며 기준은 아래와 같다. 1. 주거동의 전용면적이 60㎡ 이상이고, 한 층에 연속되는 호수가 4호 이상인 경우 4호마다 1개소씩 필로티 설치를 권장한다. 2. 공원, 하천, 보행자전용도로, 공지, 완충녹지와 면한 1층부는 프라이버시 보호를 위해 필로티구조를 권장한다. 3. 필로티구조에 대한 구체적인 계획 방향은 시행지침 ‘제1편 제11조 제6항 필로티구조’에 따른다. ○ 외벽의 재료 및 형태 - 가로변을 향하여 측벽이 배치될 경우 단조로운 경관 형성의 방지 및 CPTED(범죄예방환경설계) 개념에 따라 창호설치를 권장한다. - 하천변 공동주택블록은 하천 수면으로의 빛 반사를 최소화할 수 있는 건축 물의 배치, 저반사형 유리창 사용 또는 맹금류 모양의 실루엣(bird saver)을 유리에 붙이거나 조류 충돌 방지대책을 마련하여야 한다. - 소음을 저감하기 위하여 세대 내에 외기로 면하는 창호는 이중창 및 기밀성 창호를 권장한다. - 건설업체명, 브랜드명, 심볼, 로고 등은 단지 출입구에 설치하는 입구 시설물에 만 문자 조각 형태로 명기할 수 있다. - 옥상 물탱크나 냉난방 시설, 안테나 등의 부속시설 설치 시에는 외부로의 노출 을 금지하며, 냉·난방 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물 설계에 포함하여 야 한다. ○ 지붕 등 - 공동주택의 지붕형태는 다양한 형태의 지붕이 가능하도록 하되 비상시 최상층 또는 옥상으로 대피할 수 있는 구조로 한다. - 경사지붕은 용마루를 갖춘 완전 경사지붕이 되도록 하되(물매 1:3 이상), 최 상층은 다락 설치를 권장한다. - 옥탑높이를 최대한 낮추며, 옥탑부의 입면을 주동의 입면과 차별화하여 디 자인한다. ○ 담장 - 담장은 원칙적으로 설치하지 않는 것을 권장하며, 담장을 설치할 경우에는 1.2m이하가 되도록 하며, 담장 재료는 투시형 재질, 화관목류의 생울타리 또는 자연재료 등을 사용한다. - 재료, 색깔 및 장식은 본 건물의 외벽과 조화되도록 설치한다.

[별표1] 공동주택용지 주택의 규모, 세대수, 건폐율, 용적률, 최고층수

블록명	주택규모 (전용면적)	획지면적 (㎡)	세대수 (호)	평균규모 (㎡)	최고층수 (층)	건폐율 (%)	용적률 (%)	비고
합계		150,438	3,212	-	-	-	-	
A-1BL	60㎡이하	20,952	748	56	25	30% 이하	200% 이하	통합공공임대
B-1BL	60~85㎡	31,018	563	110	25	30% 이하	200% 이하	민간분양
S-1BL	소계	45,629	857	-	-	30% 이하	190% 이하	공공지원 민간임대
	60㎡이하	10,860	257	80	25			
	60~85㎡	34,769	600	110	25			
S-2BL	소계	19,605	387	-	-	30% 이하	200% 이하	공공지원 민간임대
	60㎡이하	4,666	116	80	25			
	60~85㎡	14,939	271	110	25			
S-3BL	소계	33,234	657	-	-	30% 이하	200% 이하	공공지원 민간임대
	60㎡이하	7,910	197	80	25			
	60~85㎡	25,324	460	110	25			

※ 건축물의 최고높이는 해발고도 199.0m이하로 하여야 하며, 건축 관련 인허가 시 건축물의 최고높이를 초과할 경우 관할 군부대와 협의하여야 함

- 변경

도면 번호	위 치	구 분		계획내용																											
A B S	A-1 B-1 S-1 S-2 S-3	용도	허용용도	○ 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 - 제2호 공동주택 중 가목 아파트 ○ 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대복리시설																											
			불허용도	○ 허용용도 이외의 용도 ○ 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도																											
		배치 및 건축선	건폐율, 용적률 및 높이	<table><tr><th>구 분</th><th>건폐율(%)</th><th>용적률(%)</th><th>최고층수(층)</th></tr><tr><td>S-1</td><td>30% 이하</td><td>190% 이하</td><td>25층 이하</td></tr><tr><td>S-2</td><td>30% 이하</td><td>200% 이하</td><td>25층 이하</td></tr><tr><td>S-3</td><td>30% 이하</td><td>200% 이하</td><td>25층 이하</td></tr><tr><td>A-1</td><td>30% 이하</td><td>245% 이하</td><td>25층 이하</td></tr><tr><td>B-1</td><td>30% 이하</td><td>200% 이하</td><td>25층 이하</td></tr></table>				구 분	건폐율(%)	용적률(%)	최고층수(층)	S-1	30% 이하	190% 이하	25층 이하	S-2	30% 이하	200% 이하	25층 이하	S-3	30% 이하	200% 이하	25층 이하	A-1	30% 이하	245% 이하	25층 이하	B-1	30% 이하	200% 이하	25층 이하
				구 분	건폐율(%)	용적률(%)	최고층수(층)																								
				S-1	30% 이하	190% 이하	25층 이하																								
				S-2	30% 이하	200% 이하	25층 이하																								
S-3	30% 이하			200% 이하	25층 이하																										
A-1	30% 이하			245% 이하	25층 이하																										
B-1	30% 이하	200% 이하	25층 이하																												
규모 및 세대수	○[별표1]에 규정된 내용을 초과하여 건축할 수 없다.																														
배치 및 건축선	○ 배치의 기본방향 - 학교 및 근린공원에서 전망과 일조를 고려하여 학교 및 근린공원 남측의 공동주택 용지에는 층수제한구간을 지정한다. - 바람통로와 주요 조망요소로의 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 통경축을 확보해야 한다. - 공동주택용지에 배치되는 모든 주거동은「건축법」 제61조 및 「포천시 건축조례」 제36조의 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한을 준용하여 일조를 확보한다. - 교육환경평가의 건축조건을 반영하고 그 결과를 교육지원청에 통보한다.																														
	○ 층수제한구간 - 유치원 및 근린공원에서 전망과 일조 및 도로변 소음억제를 고려하여 층수 제한구간을 지정한다. - 세부사항은‘건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도’를 따른다.																														
	○ 공동주택용지에 배치되는 모든 주거동은「건축법」 제61조 및 「포천시 건축조례」 제36조의 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한을 준용하여 일조를 확보한다.																														
	○ 교육환경평가의 건축조건을 반영하고 그 결과를 교육지원청에 통보한다.																														
	○ 건축선(건축한계선)의 위치와 폭은‘건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도’에 따르며 구체적인 사항은 다음과 같다. - 도로변에는 프라이버시 보호와 주행차량의 소음저감을 위한 공간을 확보하고 자 대지경계로부터 최소 6m의 건축한계선을 지정하며, 그 건축한계선을 초과하여 건축물을 돌출 또는 배치할 수 없다. 단, 부대복리시설은 적용하지 아니한다.																														
	- 결정도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「포천시 건축조례」 별 표2 (대지 안의 공지기준)을 따른다.																														

도면 번호	위 치	구 분	계획내용																
A B S	A-1	형태 및 외관	○ 주거동의 호수제한 - 양호한 일조 및 조망의 확보, 원활한 통행의 보장, 경관 차폐감의 저감 및 질서 있는 스카이라인의 조성 등을 달성하기 위하여 하나의 주거동을 기준으로 층수에 따라 호수를 제한하며 그 기준은 아래와 같다. 다만, 전용면적 60㎡ 이하로만 구성된 주거동은 이를 적용하지 아니한다. 1. 8층 이하는 제한사항 없다. 2. 9층 이상, 15층 이하의 주동은 6호 이하로 한다. 3. 16층 이상, 20층 이하의 주동은 5호 이하로 한다. 4. 21층 이상은 4호 이하로 한다. 5. 여러 층수가 혼합될 경우는 각 주동의 최고층수 기준을 적용한다. ○ 주거동 1동의 길이 - 주거동의 길이는 건물의 전면에 대한 수평등각선의 길이를 기준으로 하며, 건축물의 형태가 일자형이 아닌 경우 여러 방향에서 수평등각선상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴 것을 그 건물의 길이로 한다. - 위의 조항에도 불구하고 임대주택 내 전용면적이 60㎡ 이하로만 구성된 주거동은 길이 제한을 적용하지 아니한다. 1. 10층이하 부분 : 100미터 이하 2. 11층~15층 부분 : 80미터 이하 3. 16층이상 부분 : 60미터를 초과할 수 없음 ○ 입면의 구성 및 층수변화 - 주거동은 아래의 기준에 따라 최상층부, 기준층부, 지상층부로 구분하며 각 부분에 재질, 색채, 입면 디자인 중 2개 이상의 요소를 적용하여 조화로운 입면변화를 이루어야 한다. 이때, 최상층부는 재질, 색채, 외관디자인 등이 지붕과 일체감 있게 디자인한다. - 주거동 입면변화의 기준 <table><tr><th>구분</th><th>최상층부</th><th>기준층부</th><th>지상층부</th></tr><tr><td>10층 이하</td><td>최상층</td><td>최상층부와 지상층부를 제외한 부분</td><td>지상에서부터 3개층 이하</td></tr><tr><td>11층~15층 이하</td><td>최상층에서부터 2개층</td><td>최상층부와 지상층부를 제외한 부분</td><td>지상에서부터 3개층 이하</td></tr><tr><td>16층 이상</td><td>최상층에서부터 3개층</td><td>최상층부와 지상층부를 제외한 부분</td><td>지상에서부터 3개층 이하</td></tr></table> ○ 주거동 층수변화 - 층수 변화를 줄 경우 3개 층 이상을 권장한다. 다만, 과도한 층수차이에 따른 경관적 부조화를 방지하기 위해 연접한 주동과의 층수차이가 1/3 이하가 되도록 한다. ○ 주거동의 형태 - 도시의 획일적 경관과 단조로움을 피하고 주동 형식의 다양화를 위하여 다음 각 호에 적합하여야 한다. 1. 주동형태를 차별화하여 주동형식을 다양화한다. 2. 주동의 높이가 일률적으로 형성되지 않도록 층수 변화를 다양화한다. - 주동은 판상형, 탑상형을 기준으로 하되, 다음의 제시된 혼합유형을 적용하여 건축할 수 있다.	구분	최상층부	기준층부	지상층부	10층 이하	최상층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하	11층~15층 이하	최상층에서부터 2개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하	16층 이상	최상층에서부터 3개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하
	구분			최상층부	기준층부	지상층부													
	10층 이하			최상층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하													
	11층~15층 이하			최상층에서부터 2개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하													
	16층 이상			최상층에서부터 3개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하													
B-1																			
S-1																			
S-2																			
S-3																			

도면 번호	위 치	구 분	계획내용
A B S	A-1 B-1 S-1 S-2 S-3	형태 및 외관	○ 발코니의 설치 - 전면발코니에 의한 단조로운 입면형성을 지양하고 발코니를 활용한 다양한 입면계획을 유도하기 위하여 다음을 고려하여 계획할 것을 권장한다. - 단조로운 입면 형성을 지양하고 배치, 형태, 색채 등 입면의 다양화를 도모 ○ 필로티 구조 - 시각적 폐쇄감 해소 및 통경확보, 보행통로 연결 등의 목적을 위하여 필로티를 조성하며 기준은 아래와 같다. 1. 주거동의 전용면적이 60㎡ 이상이고, 한 층에 연속되는 호수가 4호 이상인 경우 4호마다 1개소씩 필로티 설치를 권장한다. 2. 공원, 하천, 보행자전용도로, 공지, 완충녹지와 면한 1층부는 프라이버시 보호를 위해 필로티구조를 권장한다. 3. 필로티구조에 대한 구체적인 계획 방향은 시행지침 ‘제1편 제11조 제6항 필로티구조’에 따른다. ○ 외벽의 재료 및 형태 - 가로변을 향하여 측벽이 배치될 경우 단조로운 경관 형성의 방지 및 CPTED(범죄예방환경설계) 개념에 따라 창호설치를 권장한다. - 하천변 공동주택블록은 하천 수면으로의 빛 반사를 최소화할 수 있는 건축물의 배치, 저반사형 유리창 사용 또는 맹금류 모양의 실루엣(bird saver)을 유리에 붙이거나 조류 충돌 방지대책을 마련하여야 한다. - 소음을 저감하기 위하여 세대 내에 외기로 면하는 창호는 이중창 및 기밀성 창호를 권장한다. - 건설업체명, 브랜드명, 심볼, 로고 등은 단지 출입구에 설치하는 입구 시설물에 한 문자 조각 형태로 명기할 수 있다. - 옥상 물탱크나 냉난방 시설, 안테나 등의 부속시설 설치 시에는 외부로의 노출을 금지하며, 냉·난방 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물 설계에 포함하여야 한다. ○ 지붕 등 - 공동주택의 지붕형태는 다양한 형태의 지붕이 가능하도록 하되 비상시 최상층 또는 옥상으로 대피할 수 있는 구조로 한다. - 경사지붕은 용마루를 갖춘 완전 경사지붕이 되도록 하되(물매 1:3 이상), 최상층은 다락 설치를 권장한다. - 옥탑높이를 최대한 낮추며, 옥탑부의 입면을 주동의 입면과 차별화하여 디자인한다. ○ 담장 - 담장은 원칙적으로 설치하지 않는 것을 권장하며, 담장을 설치할 경우에는 1.2m이하가 되도록 하며, 담장 재료는 투시형 재질, 화관목류의 생울타리 또는 자연재료 등을 사용한다. - 재료, 색깔 및 장식은 본 건물의 외벽과 조화되도록 설치한다.

[별표1] 공동주택용지 주택의 규모, 세대수, 건폐율, 용적률, 최고층수

블록명	주택규모 (전용면적)	획지면적 (㎡)	세대수 (호)	평균규모 (㎡)	최고층수 (층)	건폐율 (%)	용적률 (%)	비고
합계		150,438	3,218	-	-	-	-	
A-1BL	60㎡이하	20,952	754	68	25	30% 이하	245% 이하	통합공공임대
B-1BL	60~85㎡	31,018	563	110	25	30% 이하	200% 이하	민간분양
S-1BL	소계	45,629	857	-	-	30% 이하	190% 이하	공공지원 민간임대
	60㎡이하	10,860	257	80	25			
	60~85㎡	34,769	600	110	25			
S-2BL	소계	19,605	387	-	-	30% 이하	200% 이하	공공지원 민간임대
	60㎡이하	4,666	116	80	25			
	60~85㎡	14,939	271	110	25			
S-3BL	소계	33,234	657	-	-	30% 이하	200% 이하	공공지원 민간임대
	60㎡이하	7,910	197	80	25			
	60~85㎡	25,324	460	110	25			

※ 건축물의 최고높이는 해발고도 199.0m이하로 하여야 하며, 건축 관련 인허가 시 건축물의 최고높이를 초과할 경우 관할 군부대와 협의하여야 함

다) 근린생활시설용지(변경없음)

라) 주상복합용지(변경없음)

마) 준주거용지(변경없음)

바) 업무시설용지(변경없음)

사) 도시지원시설용지(변경없음)

아) 상업시설용지(변경없음)

자) 공공시설용지(변경없음)

3) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

2. 집단에너지 공급에 관한 계획(변경없음)

3. 방재계획(변경없음)

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획(변경없음)

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획(변경없음)

6. 공사의 감리에 관한 계획 : 해당사항 없음

7. 조성토지의 공급에 관한 계획(변경없음)