최종본
(홈페이지 게시용)

제주화북2 공공주택지구

도시건축통합계획 설계공모 지침서
(제2권 : 계획지침)

2026. 4.

한국토지주택공사

목 차

1. 공모의 배경 ····· 1

2. 공모 대상지 개요 ····· 1

2.1. 대상지 범위 ····· 1

2.2. 대상지 및 주변현황 ····· 3

3. 계획지침 ····· 13

3.1. 도시기본구상의 원칙 ····· 13

3.2. 계획지표 ····· 16

3.3. 도시기본구상 지침 ····· 19

3.4. 특화구역 '입체적 도시공간계획' 지침 ····· 27

4. 중점 평가사항 ····· 30

1. 공모의 배경

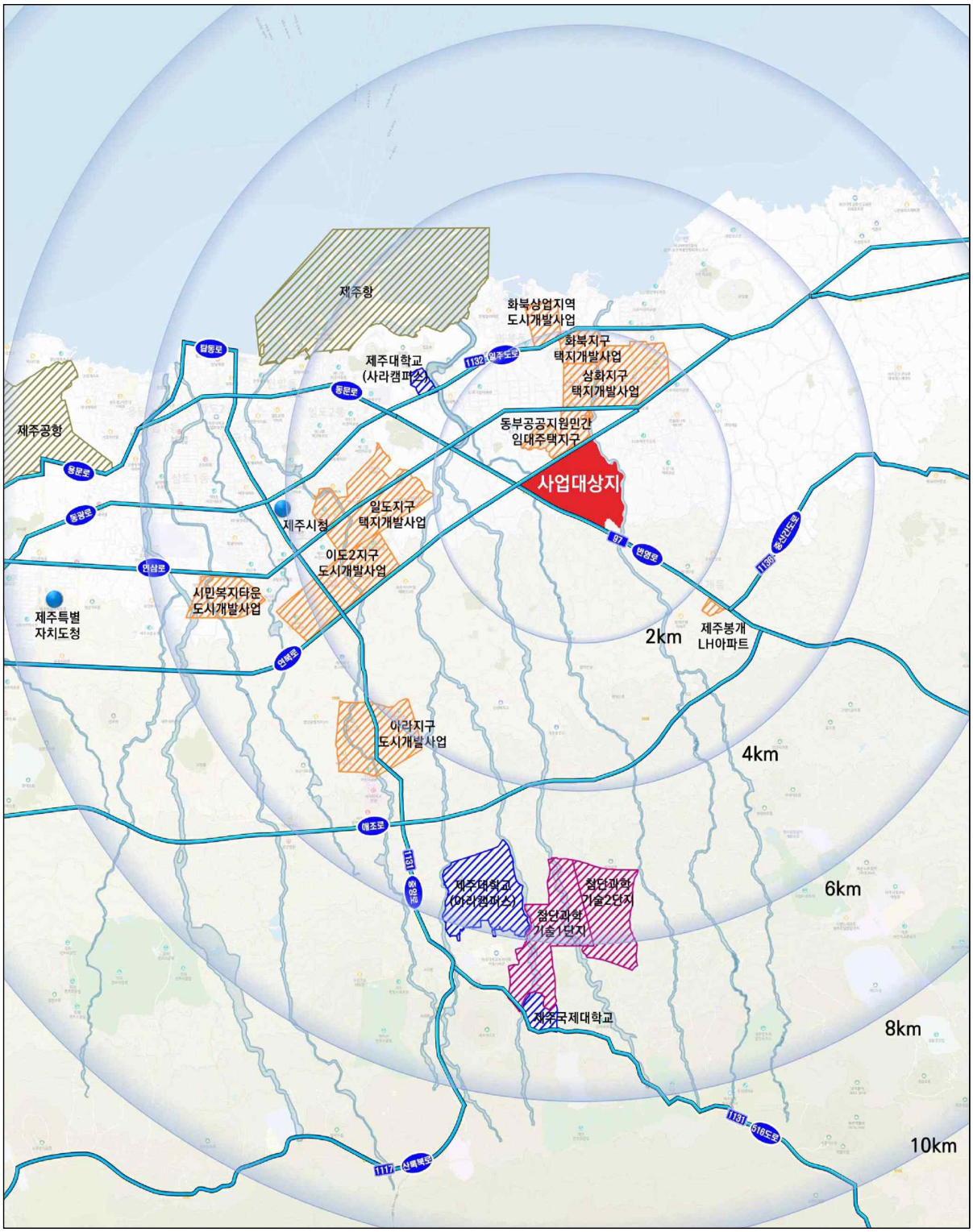
- 정부는 2023년 9월 26일 정체된 주택공급을 조속히 정상화할 수 있도록 신규 공공택지 물량을 추가 확충하는 『국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화방안』을 발표하였으며, 이에 대한 후속조치로 중장기 주택공급 기반 확충을 위해 2025년 12월 제주화북2 공공주택지구를 지정하였다.
- 제주특별자치도 제주시 화북이동 일원에 위치하고 있는 '제주화북2 공공주택지구'는 '제주삼화 택지개발지구', '제주동부 공급촉진지구' 등 기개발 지역과 연접하여 개발 압력이 높으며, 대상지는 제주시청에서 동측으로 약 4.9km, 제주국제공항에서 약 9.2km 거리에 위치하고 번영로·연북로·연삼로·일주도로 등을 이용하여 광역 및 도심 접근성이 양호하다.
- 대상지는 제주시 도심 동부생활권에 위치하여 제주공항 및 항만을 중심으로한 광역 중심지에 해당하며, 제주시 원도심 포화로 인한 지속적인 도심 확장을 위해 인접지구와의 연계개발을 통해 지속 가능한 도시 환경과 주민 삶의 질 향상을 동시에 실현하고자 한다.
- 공모의 주안점으로는 지구 내 면밀한 현황분석을 통해 지형차를 고려한 단지 배치, 부록천·삼수천과의 녹지축 연계, 지구 내 존치를 검토중인 시설(정효원) 등 내·외부 제약요인을 해소할 수 있는 토지이용계획, 입체적 도시공간 구상, 경관계획, 합리적이고 유연한 설계 전략이 필요하다.
- 지역특성을 고려한 차별화된 계획 수립 및 "5극3특 국가균형성장" 정책과 연계한 제주형 미래도시 구현을 바탕으로 제주동부 공급촉진지구 등 기개발지와의 연계 및 상업·업무·자족·문화·공공시설 적정배치 등 공간적·기능적 연계를 통해 제주 동부권역의 중심거점 형성을 위한 전략수립이 필요하다.
- 또한, 지구지정 당시 개발컨셉인 '친환경 그린수소 에너지시티'를 구현할 수 있도록 그린수소, 신재생에너지 등 지구 내 친환경 에너지 활용방안을 고려해야 한다.
- 이번 공모를 통해 창의적이고 합리적인 도시기본구상 등 아이디어를 제안받아 제주화북2 공공주택지구가 제주시 도심 동부생활권의 새로운 주거환경을 선도하고, 차별화된 도시 모델을 제시함으로써 지속 가능한 도시환경을 조성하고자 한다.

2. 공모 대상지 개요

2.1. 대상지 범위

- 명　　칭: 제주화북2 공공주택지구
- 위　　치: 제주특별자치도 제주시 화북이동, 도련일동, 영평동 일원
- 면　　적: 923,809㎡ (약28만평)
- 용도지역: 자연녹지지역(92.5%), 보전녹지지역(7.5%)
- 세 대 수: 5,500호(12,650인)
- 사업기간: 2025년 ~ 2033년

<대상지 위치도>

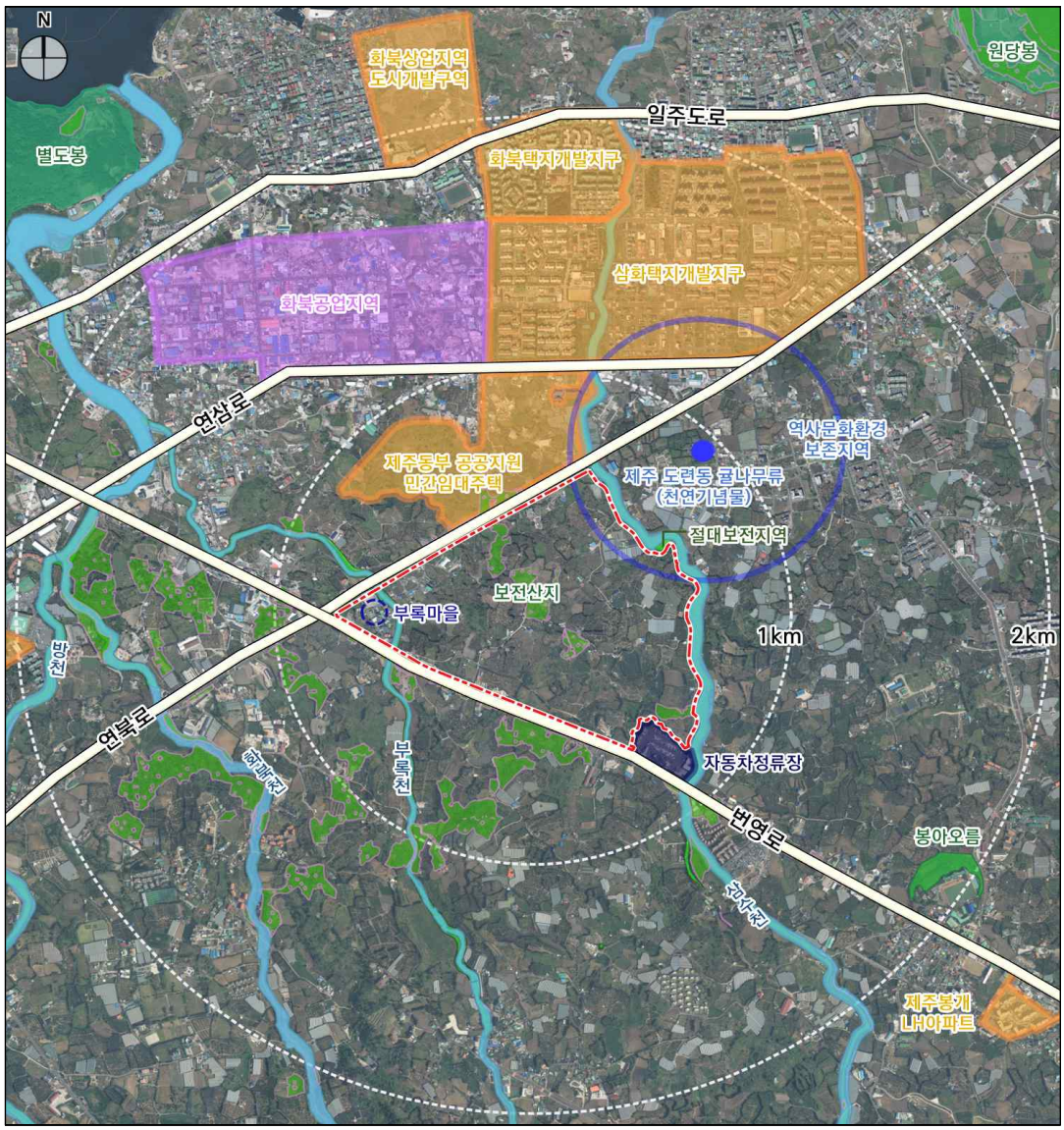

제주항
화북상업지역
도시개발사업
화북지구
택지개발사업
삼화지구
택지개발사업
제주대학교
(사라캠퍼스)
제주공항
동부공공지원민간
임대주택지구
사업대상지
일도지구
택지개발사업
제주시청
이도2지구
도시개발사업
시민복지타운
도시개발사업
제주특별
자치도청
제주봉개
LH아파트
2km
아라지구
도시개발사업
4km
제주대학교
(아라캠퍼스)
첨단과학
기술2단지
첨단과학
기술1단지
6km
제주국제대학교
8km
10km

2.2. 대상지 및 주변현황

2.2.1. 입지여건

- 제주시청으로부터 동측으로 약 4.9km, 제주국제공항에서 약 9.2km 거리에 위치하며, 대상지 북측으로 삼화택지개발지구, 제주동부 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 등과 인접하여 연계개발이 용이한 장점을 지니고 있어 개발압력이 지속 상승하고 있는 지역이다.
- 또한, 대상지 남측으로 제주도 4개 간선축 중 하나인 번영로(국지도97호선), 북측으로 연북로(제2도시 우회도로)가 연접하여 도심으로의 접근이 용이하다.

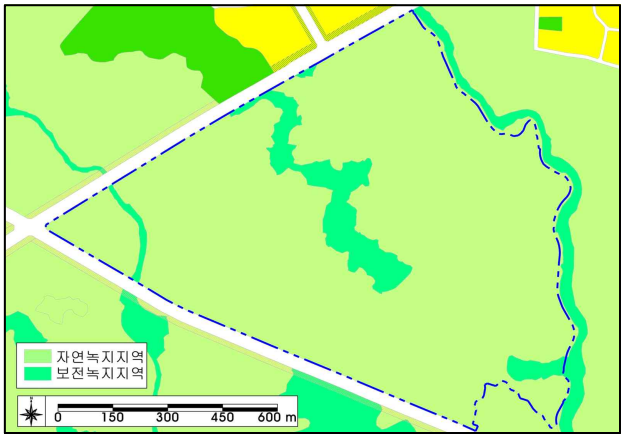
<대상지 주변 현황도>



2.2.2. 도시계획 등 주요 현황

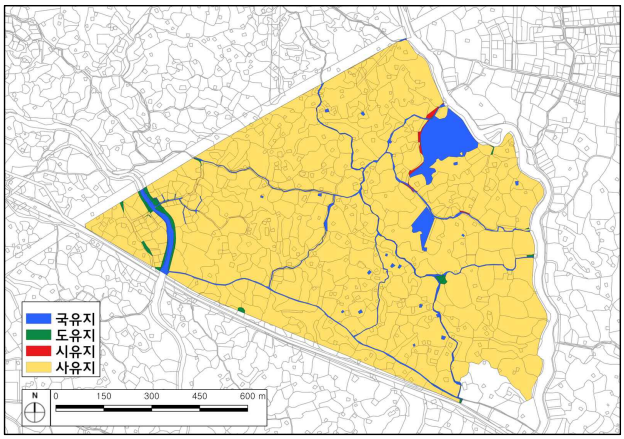
- **(도시관리계획 현황)** 대상지 내 용도지역은 모두 도시지역이며 자연녹지지역 855천㎡(92.5%), 보전녹지지역 69천㎡(7.5%)으로 이루어져 있다.

구분	면적(㎡)	비율(%)
합계	**923,809**	**100.0**
도시지역	923,809	100.0
자연녹지지역	854,845	92.5
보전녹지지역	68,964	7.5



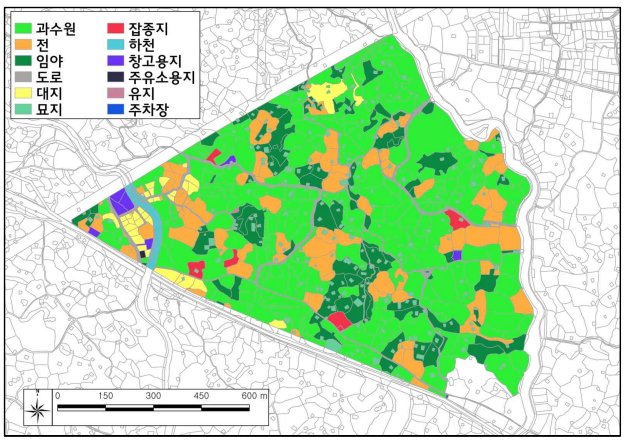
- **(소유자별 토지 현황)** 대상지 내 국·공유지가 59천㎡(6.4%), 사유지는 865천㎡(93.6%)으로 이루어져 있다.

구분	면적(㎡)	비율(%)
합계	**923,809**	**100.0**
국·공유지	58,702	6.4
국유지	50,878	5.5
도유지	6,136	0.7
시유지	1,688	0.2
사유지	865,107	93.6



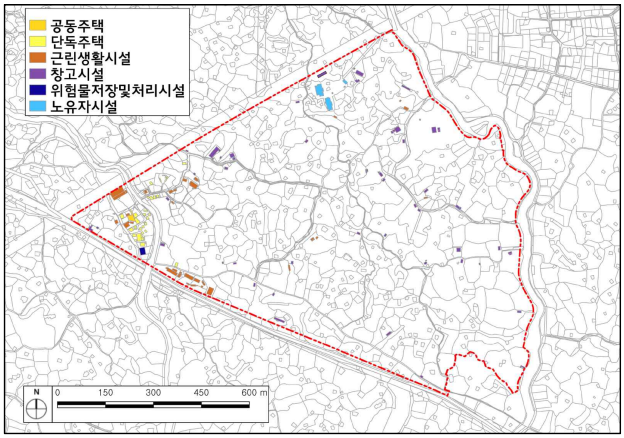
- **(토지 지목별 현황)** 대상지 내 과수원이 전체 면적의 절반 이상인 527,831㎡(57.1%)이며, 전, 임야가 278,825㎡(30.2%)를 차지하고 있다.

구분	면적(㎡)	비율(%)
합계	**923,809**	**100.0**
과수원	527,831	57.1
전	138,502	15.0
임야	140,323	15.2
도로	33,328	3.6
대지	29,606	3.2
기타	54,219	5.9



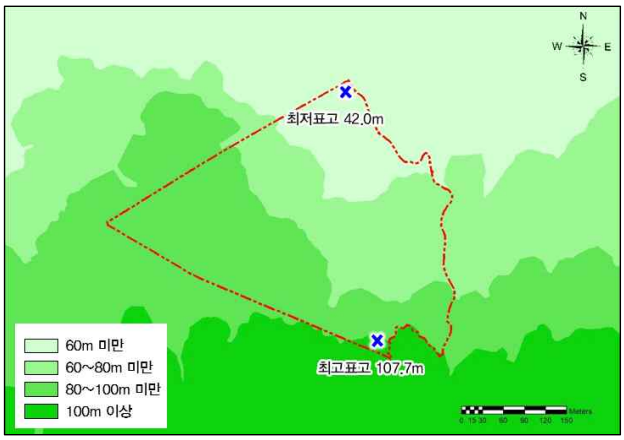
- **(지장물 현황)** 대상지 내 84개동의 건축물이 분포하며, 이 중 창고가 44개동, 주택 16개동, 근생 22개동 등이 분포하고 있다.

구분	수량(동)	비율(%)
합계	**84**	**100.0**
창고	44	52.4
주택	16	19.0
근생	22	26.2
위험물	1	1.2
노유자	1	1.2



- **(표고 분석)** 대상지의 46.2%가 표고 80~100m 미만인 지역이며, 최고 표고는 107.7m, 최저표고는 42.0m, 평균 표고는 76.8m로 나타나고 있다.

구분	면적(㎡)	비율(%)
전 체	923,809	100.0
60m 미만	157,097	17.1
60~80m	330,139	35.7
80~100m	426,967	46.2
100m 이상	9,606	1.0

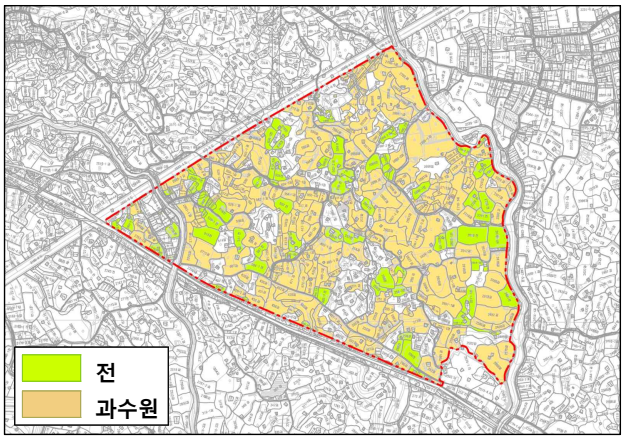


- **(경사 분석)** 경사는 대상지 전체면적의 92.8%가 경사도 10도 미만으로, 전체적으로 완만한 지형을 이루고 있다.

구분	면적(㎡)	비율(%)
전 체	923,809	100.0
10°미만	857,520	92.8
10~15°미만	48,928	5.3
15~20°미만	14,078	1.5
20°이상	3,283	0.4

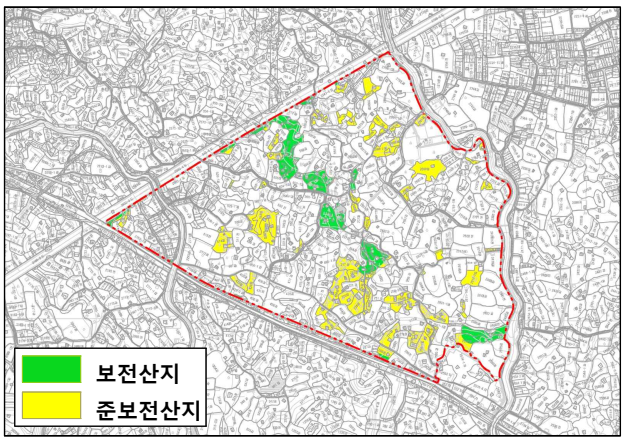
- **(농지 현황)** 대상지 내 농업진흥지역은 없으며, 농지면적은 666,333㎡(72.1%)임

구분		면적(㎡)	비율(%)
합계		923,809	**100.0**
농업진흥지역		-	-
농업진흥지역 밖		923,809	100.0
농지	계	666,333	72.1
	전	138,502	15.0
	과수원	527,831	57.1
비농지		257,476	27.9



- **(산지 현황)** 지구내 편입되는 산지는 총 140,323㎡(15.2%)이며, 편입되는 산지 중 43,873㎡는 보전산지(공익용)이며, 96,450㎡는 준보전산지로 이루어져 있음

구분	면적(㎡)	비율(%)
합계	923,809	**100.0**
산지	140,323	15.2
보전산지	43,873	4.7
준보전산지	96,450	10.5
산지 외	783,486	84.8

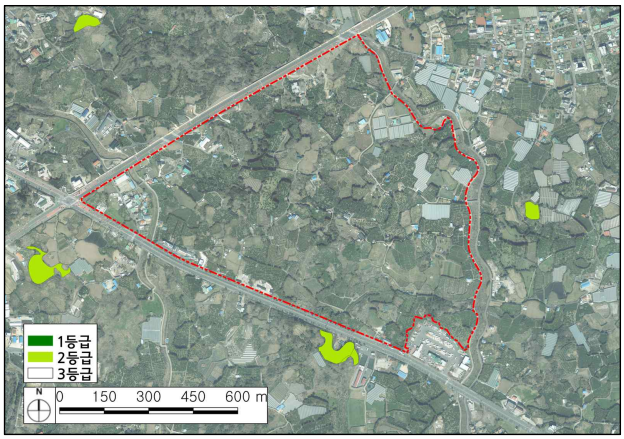


- **(국토환경성평가 등급)** 3등급 지역이 830천㎡(89.9%)로서 대부분을 차지하고 있다.

구분	면적(㎡)	비율(%)
계	923,809	100.0
1등급	20,679	2.2
2등급	-	-
3등급	830,326	89.9
4등급	-	-
5등급	72,804	7.9

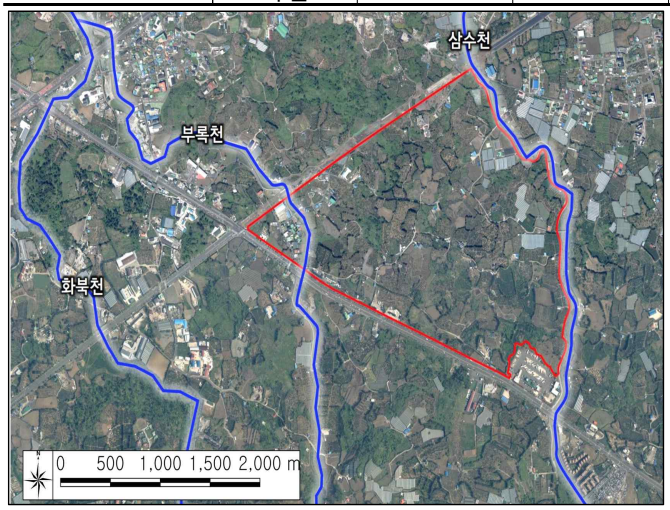
- **(생태자연도)** 사업지구 전체가 생태자연도 3등급 지역에 해당한다.

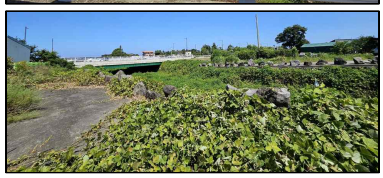
구분	면적(㎡)	비율(%)
계	923,809	100.0
1등급	-	-
2등급	-	-
3등급	923,809	100.0

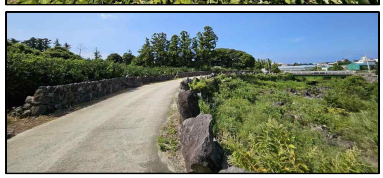


- **(하천수계 현황)** 부록천이 대상지 남측에서 북서측으로 관류하고 화북천으로 합류되며, 삼수천이 대상지 동측 경계부를 따라 흐르고 있음

하천명	종 류	유역면적 (㎢)	유로연장 (㎞)	위 치	
				시 점	종 점
화북천 (부록천)	지방 하천	9.44	12.27	용강동 산14-39	화북천 합류점
삼수천	지방 하천	18.20	14.00	용강동 74	삼양동 2445



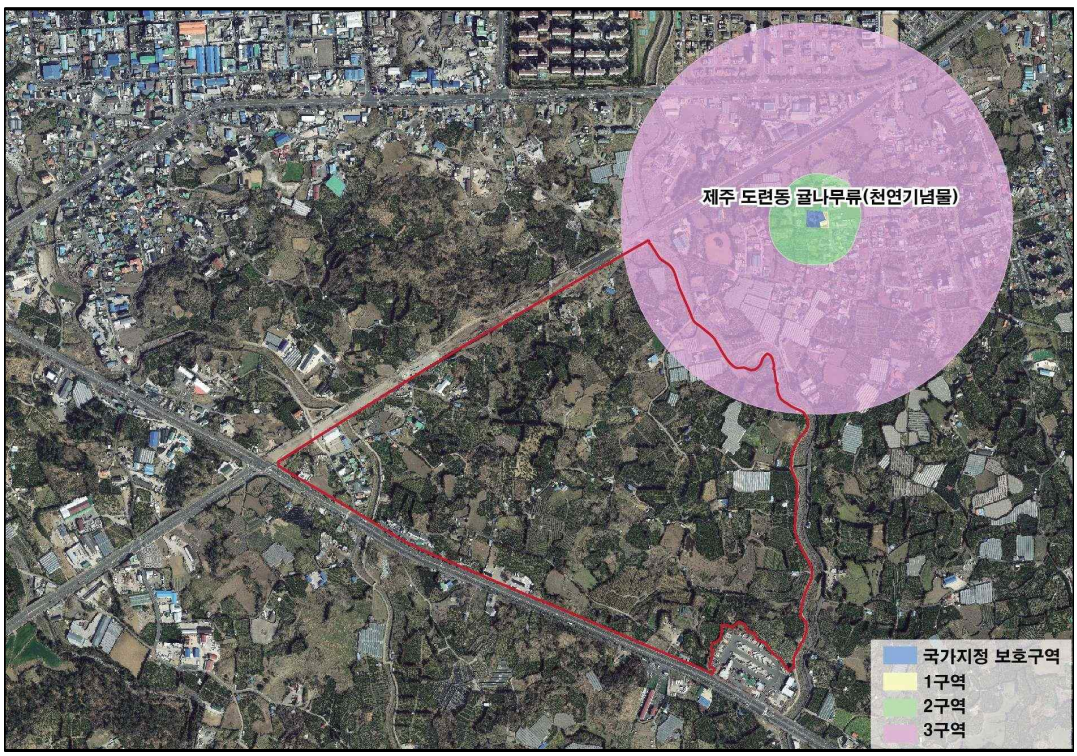




• **(국가유산 현황)** 사업지구 외 북동측에 천연기념물 제532호 '제주 도련동 귤나무류'가 지정되어 있고, 천연기념물 500m 내 역사문화환경보존지역이 설정되어 사업지구 내 3구역이 일부(61,163㎡)가 포함되어 있다.

* 문화재청고시 제2023-174호 (3구역은 제주특별자치도 도시계획 조례 등 관련 법률에 따라 처리)

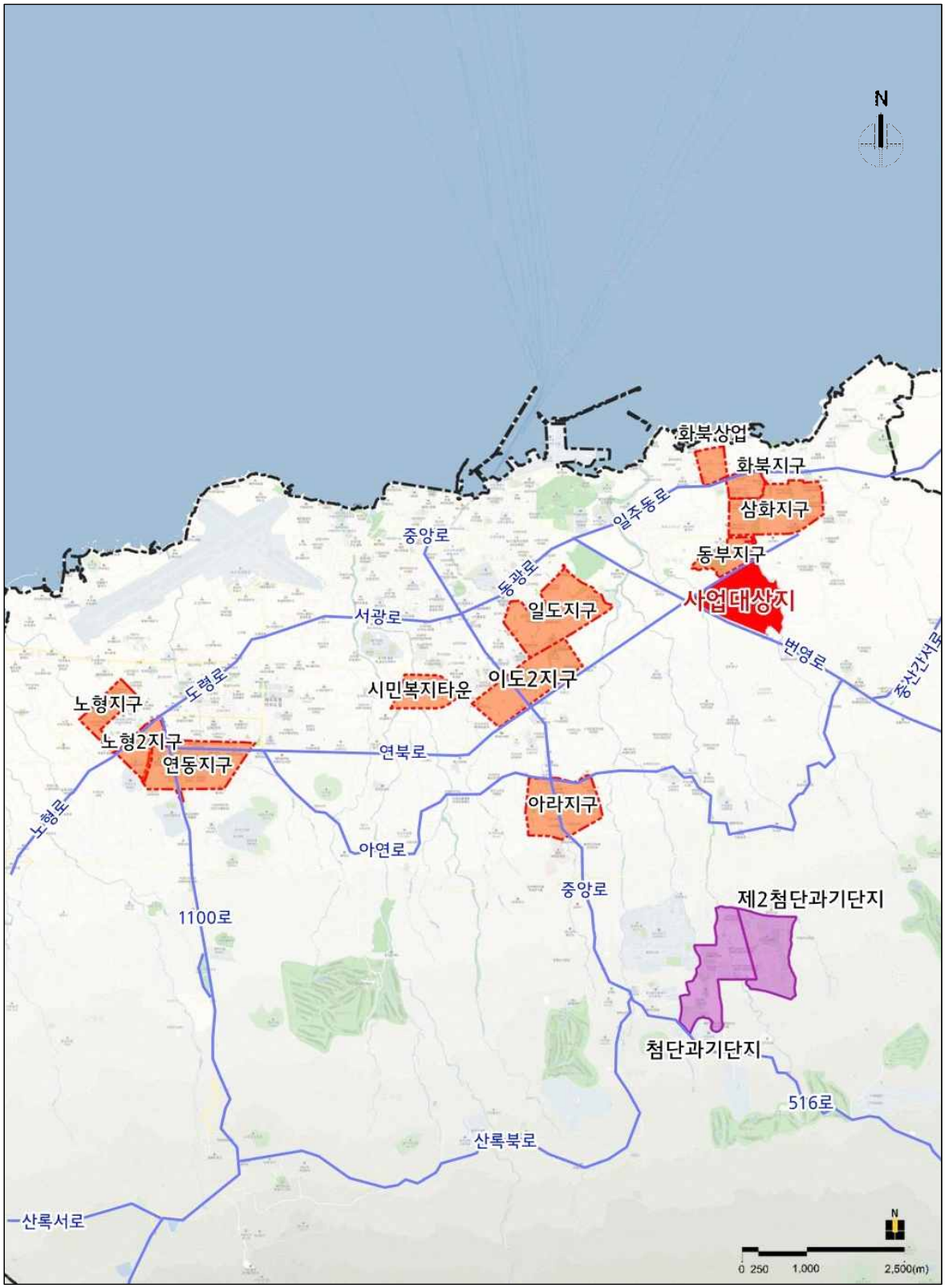
구 분	수량	위치	비고
합계	3개소		
유물산포지	1		
청동기	-		
청동기~조선	-		
삼국~조선	-		
고려~조선	-		
조선	1	대상지 외	제주동부공원 공공지원민간임대 공급촉진지구
유적추정지	2	대상지 내	표본조사 예상
천연기념물 (역사문화환경보존지역)	-	대상지 외	대상지 주변 500m 이내 천연기념물 1개소 위치, 사업지구 내 61,163㎡포함 (제주 도련동 귤나무류)



2.2.3. 대상지 인근 개발사업 현황

- 대상지 주변으로 삼화지구, 화북지구 등 택지개발사업이 준공되었으며, 동부지구, 화북상업지역이 조성 중에 있음

< 주변지역 개발사업 현황도 >



< 개발사업 추진현황 및 계획 >

지구명	사업유형	위 치	시행자	면적 (천㎡)	계획세대수 (세대)	추진일정				비고
						지정	개발	실시	준공	
일도지구	택지개발	일도2동, 이도2동 일원	LH	1,091.7	6,120	`85	`89	`90	`94	준공
화북지구	택지개발	화북동 일원	LH	222.2	2,429	`89	`92	`95	`98	준공
연동지구	택지개발	연동, 노형동 일원	LH	948.8	5,304	`89	`92	`97	`00	준공
노형지구	택지개발	노형동 일원	LH	364.9	2,961	`99	`00	`01	`05	준공
삼화지구	택지개발	화북동, 삼양동, 도련동 일원	LH	976.8	6,588	`02	`04	`06	`11	준공
이도2지구	도시개발	이도2동 일원	제주시	945.5	2,100	`03	`04	`04	`10	준공
시민복지타운	도시개발	도남동 1038번지 일원	제주시	430.0	315	`02	`03	`03	`07	준공
아라지구	도시개발	아라일동 일원	제주시	924.7	4,250	`06	`06	`08	`14	준공
노형2지구	도시개발	노형동 1429-1번지 일원	제주시	357.0	2,714	`08	`08	`10	`14	준공
화북상업지역	도시개발	화북일동 1400번지 일원	제주시	216.9	-	`15	`15	`18	`26 (예정)	진행
동부지구	민간임대 주택개발	화북이동, 도련일동 일원	LH	318.8	1,856	`20	-	-	`27 (예정)	진행

< 산업단지 추진현황 및 계획 >

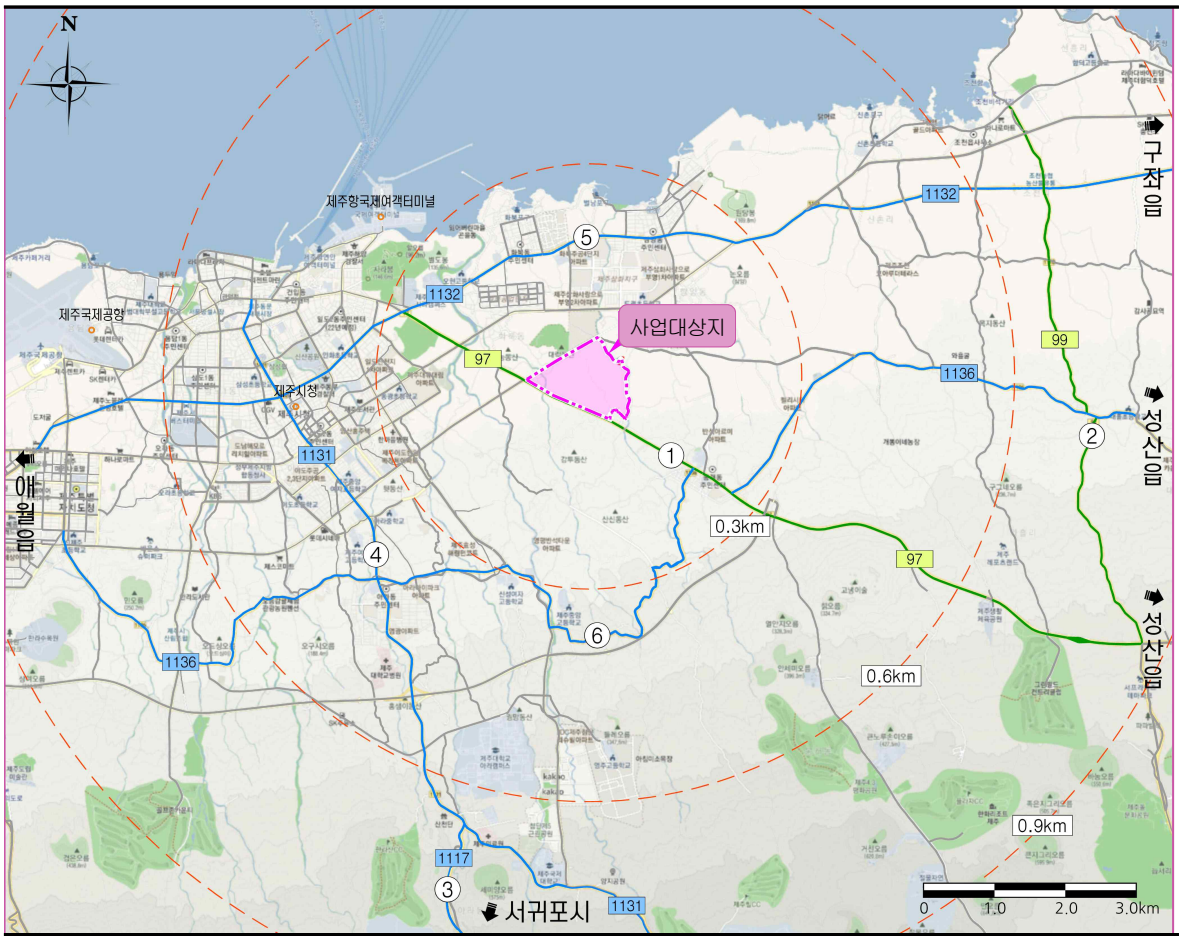
지구명	산단유형	위 치	시행자	면적 (천㎡)	추진일정				비고
					지정	개발	실시	준공	
첨단과기단지	국가	아라동(아라1동, 영평동, 월평동) 일원	JDC	1,098.8	`04	-	`05	`10	부분 준공 (진행)
제2첨단과기단지	국가	월평동 일원	JDC	848.1	`16	`16	-	`27 (예정)	진행

2.2.4. 주요 교통시설 현황

- 사업지 남측에 연접한 번영로(국지도97호선)는 제주시와 서귀포시 표선면을 연결하고 있으며, 사업지 북측에 연접한 연북로는 제2도시우회도로로, 제주시의 순환노선으로 기능함

< 교통시설 현황 >

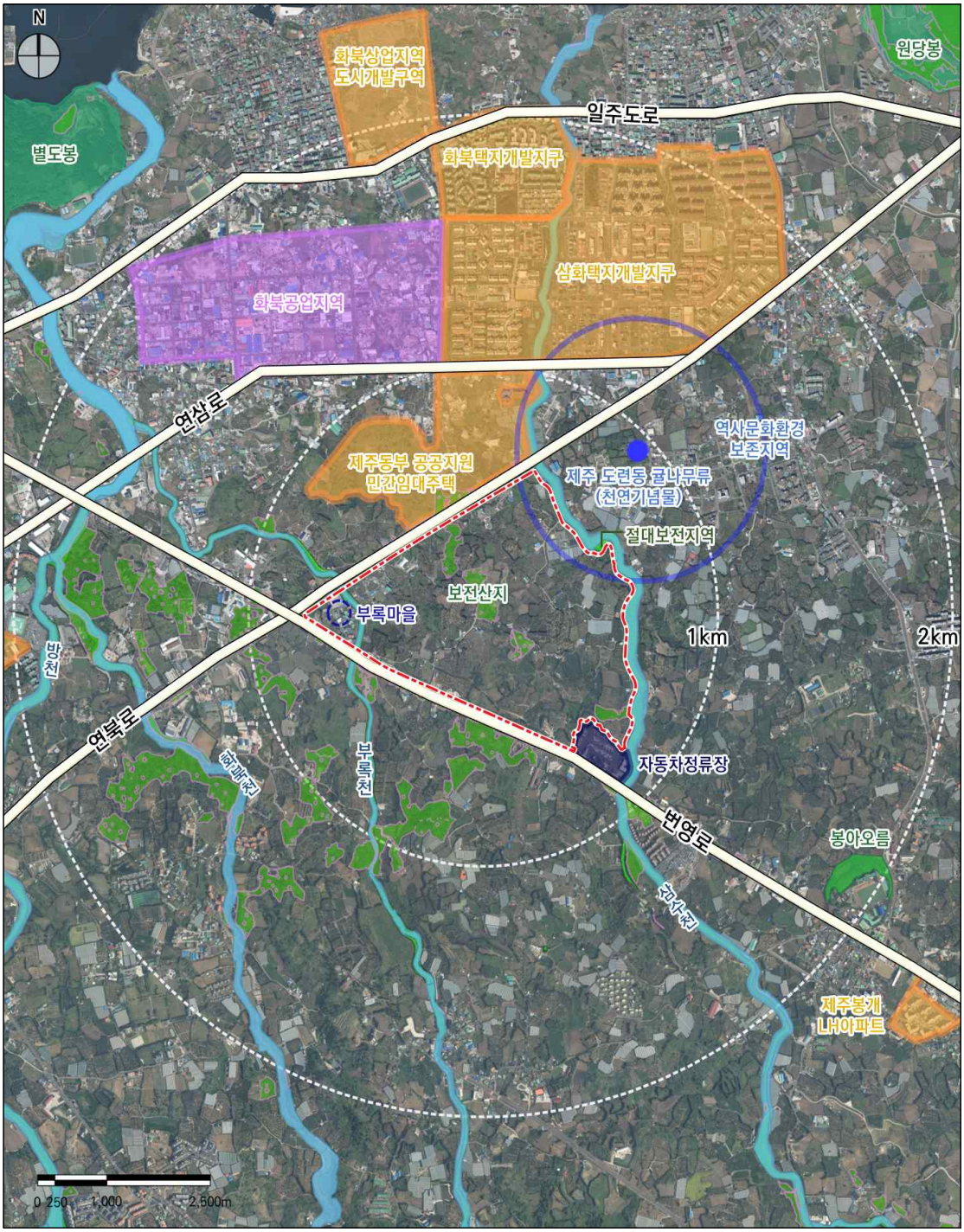
구 분		구간		연장 (km)	차로수	형태	비고
		기점	종점				
①	국지도97호선(번영로)	건입	표선	35.90	2-6	남북간도로	연결
②	국지도99호선(남조로)	남원	조천	30.20	2	남북간도로	연결
③	지방도1117호선(제1산록도로)	월평	어음	20.80	2	동서간도로	관광
④	지방도1131호선(5.16도로)	천지동	삼도1동	40.56	2-6	남북간도로	연결, 관광
⑤	지방도1132호선(일주도로)	제주 제1우회선		176.07	2-6	순환도로	해안도로, 관광
⑥	지방도1136호선(중산간도로)	제주 제2우회선		172.28	2-6	순환도로	연결, 관광



2.2.5. 현황 종합 분석

- 삼화택지개발지구와 화북공업지역 등 사업지구 인근에 다수의 개발사업단지가 위치하여 개발압력이 높은 지역임
- 대상지는 제주시청에서 동측 약 4.9km, 제주국제공항에서 약 9.2km 거리에 위치하고 번영로·연북로·연삼로·일주도로 등을 이용하여 광역 및 도심 접근성이 우수함

< 현황종합분석도 >



3. 계획지침

3.1. 도시기본구상의 원칙

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

1 주변과 어우러지는 도시공간계획 구상

- **(중심 거점 형성)** 연북로 및 번영로와 연접하여 원도심 및 제주시 외곽 지역과 접근성이 높은점을 고려하여 동부권 중심거점 형성 방안 마련
- **(기능 연계)** 지구 북측 개발 사업지구(제주동부, 제주삼화지구 등)와의 기능적·공간적 연계를 통한 시너지 극대화 및 상생 방안 수립
- **(클러스터 조성)** 제주 동부권역 거점 역할을 위한 상업·업무·자족·문화·공공시설 등의 용도를 검토하고 적정규모를 제시하여 배치

2 지구 내·외 여건을 고려한 창의적인 계획 수립

- **(성장엔진)** 지역 특성 및 장소성을 고려하여 특색있고 차별화된 계획을 수립하고 "5극 3특 균형성장" 정책과 연계한 제주형 미래도시 구현
- **(지형 극복)** 지구 내 면밀한 고도·경사지 분석을 통하여 지형차를 고려한 단지배치 및 경관을 구축하고 보행 편의성을 고려한 계획 수립

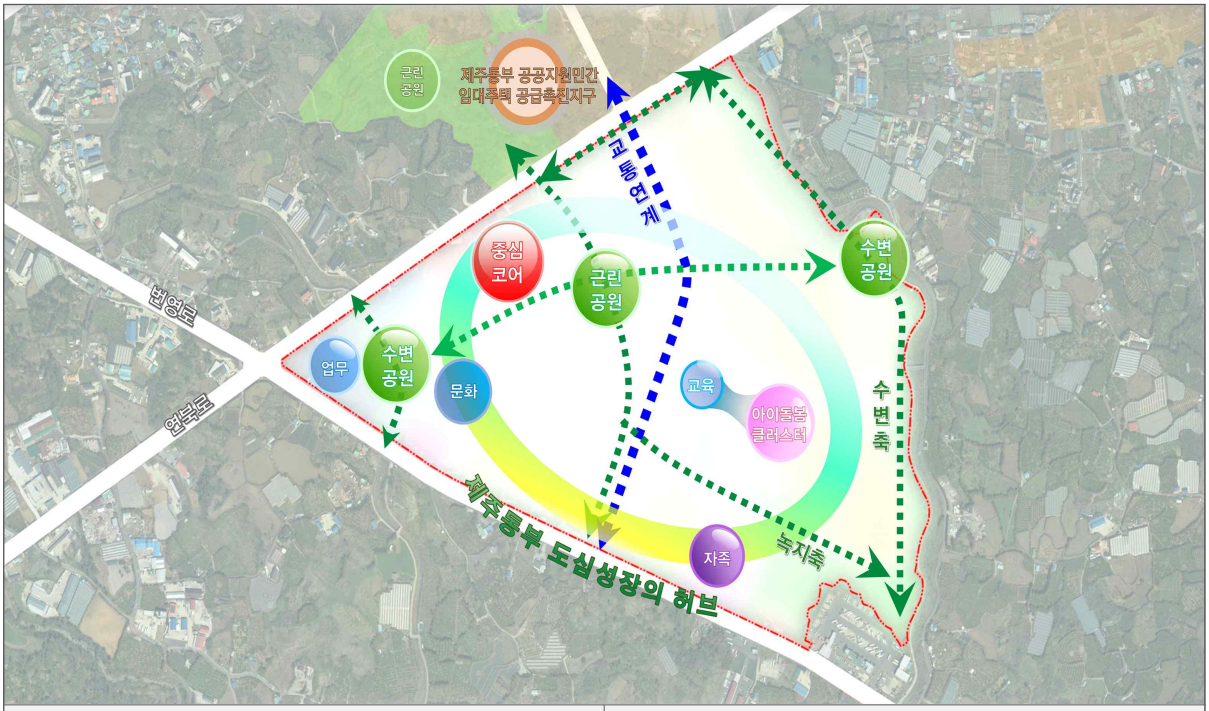
  * 최고표고 : 107.7m, 최저표고 : 42.0m, 표준경사 : 3.9°
- **(하천 활용)** 부록천·삼수천과 녹지축 연계방안을 마련하고 수변공간을 활용하여 공원·녹지, 저류지 조성 등 홍수저감 계획을 포함한 특화방안 구상

  * 지구 내 부록천 서측 부지면적 약 3만㎡ 활용성 증대 방안
- **(존치 시설)** 제주동부 공급촉진지구와의 교차로 연결 및 지구 내 존치를 검토중인 시설(정효원)을 고려한 합리적인 계획수립 방안 제시

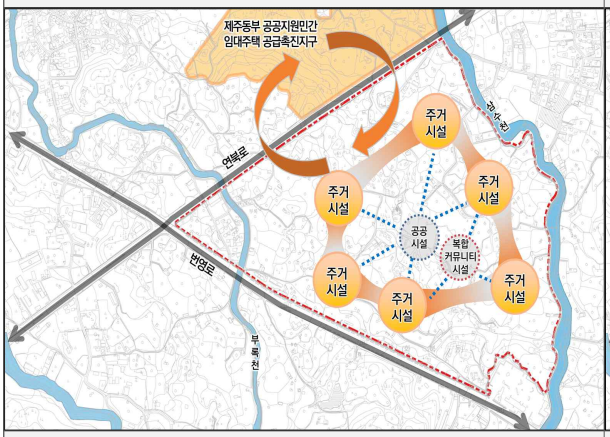
3 수소에너지 활용 등 환경친화적 도시조성

- **(특화 요소)** 지구지정 개발컨셉인 '친환경 그린수소 에너지시티'를 구현할 수 있는 지구 내 수소 및 신재생에너지 활용방안 및 가이드라인 제시
- **(순환형 연계교통)** 순환형 연계교통 등을 고려하여 연북로변 업무-자족-상업시설 집중배치를 통한 중심축 활성화 방안 구상

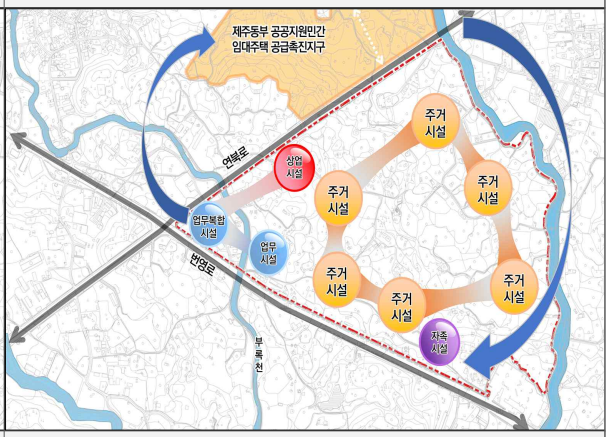
<도시기본구상 원칙>



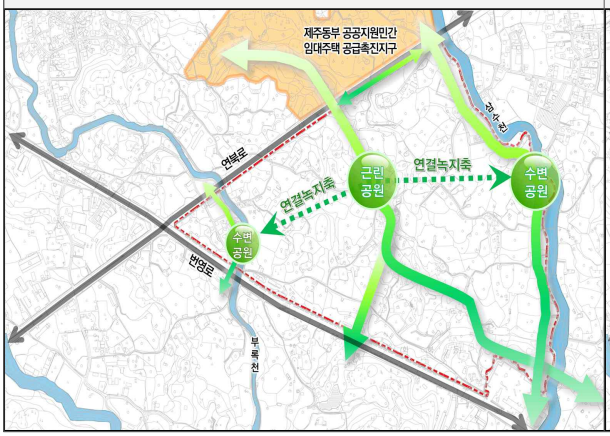
① 인근 주거단지와 공공시설 및 아이돌봄 연계



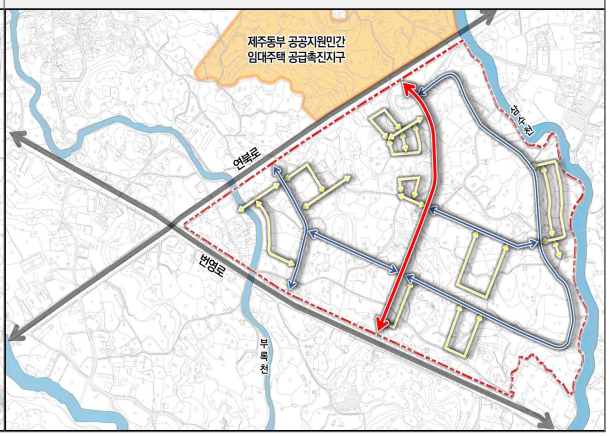
② 인근 주거단지와 업무·자족시설 연계



③ 인근 주거단지와 연계되며 수변공원 및 대상지 중심부를 가로지르는 공원 녹지축 계획

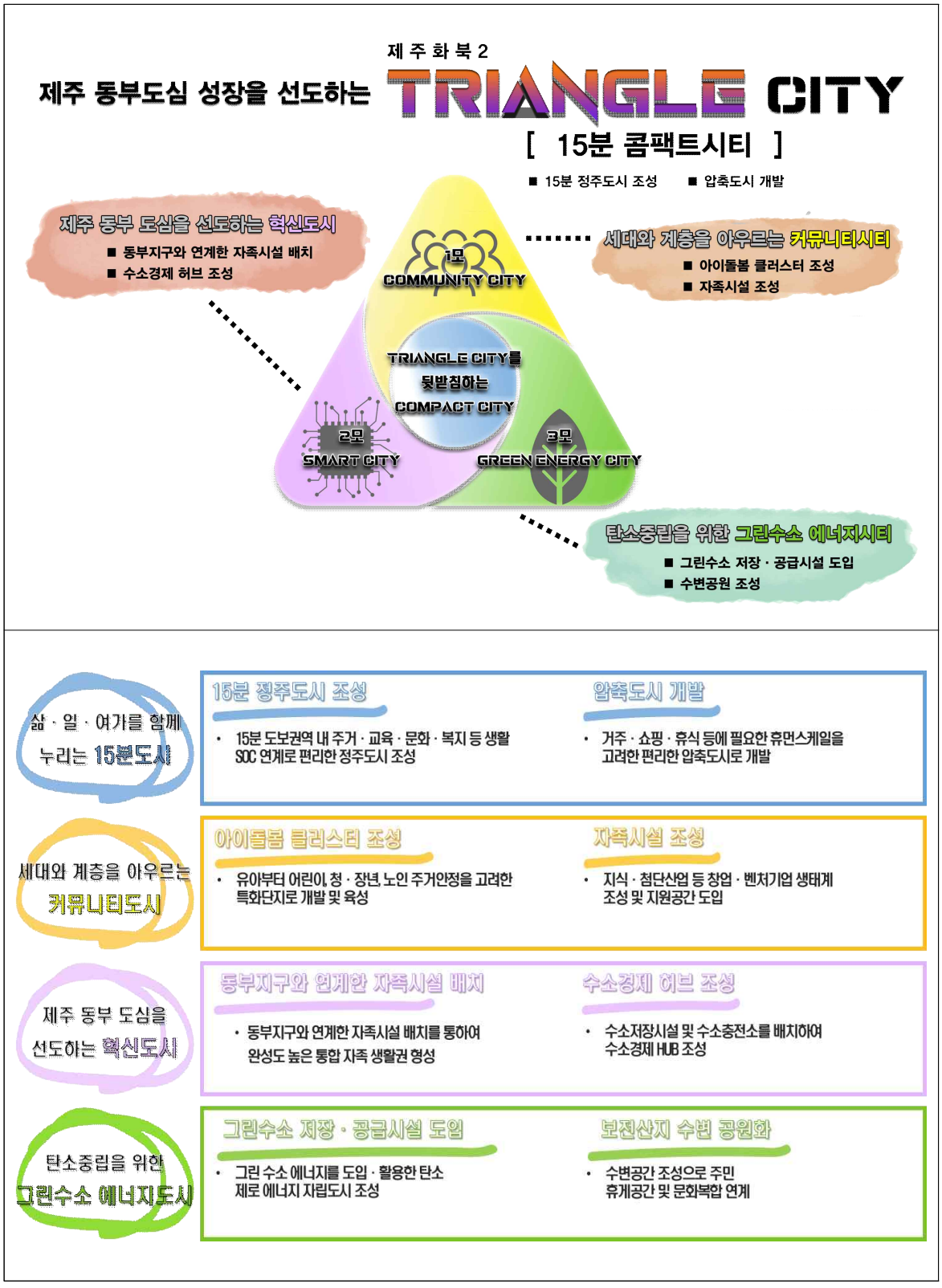


④ 보조간선도로를 통한 효율적 교통연계로 주변지역 접근성 개선



3.1.2 도시기본구상의 계획방향은 지구지정 중도위 심의시 개발컨셉('25.11)을 참고하여 새롭게 제시한다.

< 개발컨셉(안) >



3.2. 계획지표

3.2.1. 인구주택계획

- 제주화북2 공공주택지구의 인구주택계획은 지구지정 시 계획한 12,650인, 5,500호 규모를 수용할 수 있도록 계획한다.
- 단독주택 세대수는 이주대책 방안을 포함하여 130세대 이상으로 계획한다.
- 공공주택건설 비율 등은「공공주택 특별법」제2조 및 시행령 제3조(공공주택의 건설 비율),「공공주택 업무처리지침」제5조(공공주택의 건설 비율)에 의한 기준을 따른다.
- 주택 유형 및 면적별 배분은「공공주택 특별법」및「공공주택 업무처리지침」상 계획기준을 준수하되 아래와 같이 유형별 평균평형을 반영하여 적정 유형 및 비율을 제안한다.

주택규모	유형	평균평형	비 고
60㎡이하	통합공공임대	68㎡	지구지정 시 주택건설계획(안) 기준
60㎡이하	공공분양, 민간임대, 민간분양	86㎡	
60-85㎡		110㎡	
85㎡초과	민간분양	140㎡	

- 주거가 포함되는 복합용지를 제안하는 경우에는 인구주택계획에 반영한다.
- 오피스텔 계획은「공공주택지구 오피스텔 계획 가이드라인(국토교통부)」등 관련 기준을 준수하여야 한다.

3.2.2. 토지이용계획

- 제시한 토지이용계획표는 관련 법규 및 규정 등을 고려하여 일반적인 정량적 수치를 제시한 것이다.
- 참가자는 다음의 토지이용계획 예시(안)을 참조하여 각자의 계획 개념 및 방향에 따라 토지이용의 규모, 범위, 용도 등을 새롭게 제안한다. 단, 아래 사항을 준수하여 계획하여야 한다.

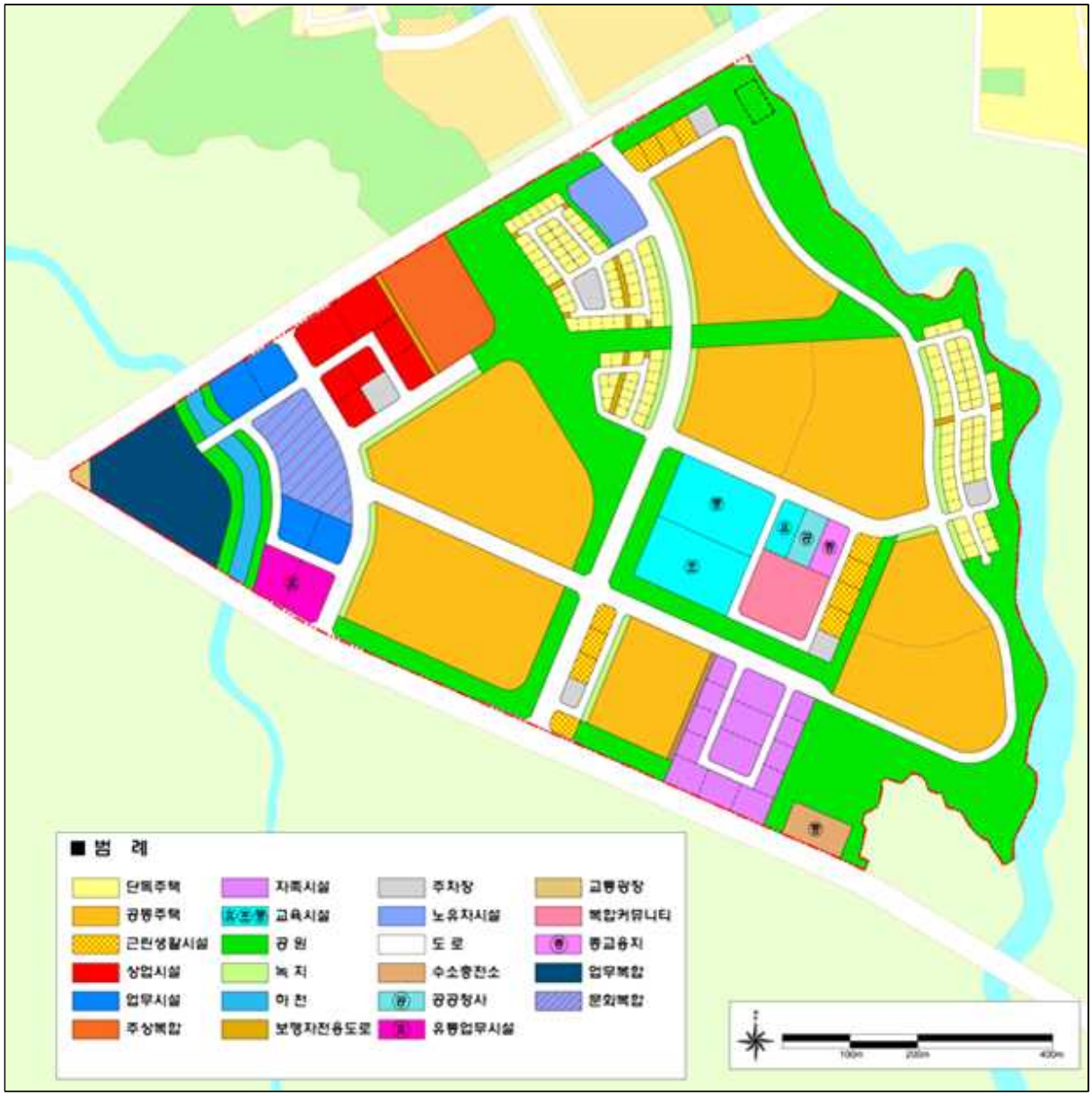
- 공원·녹지는「공공주택특별법」등 관련 법령의 비율 등을 준수하여야 한다.
- 교육시설용지는 '도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙'과 고등학교 이하 각급학교 설립·운영 규정 등을 검토하여 계획한다.
- 상업시설용지는 업무, 자족, 주차장, 점포주택 등이 허용되는 상업시설 연면적까지 고려하여 계획한다.
- 주차장용지는「주차장법」및 지자체의 관련 조례 등을 고려하여 계획한다.
- 하수도, 폐기물처리시설 등 기반 시설 계획 시 대상지 주변의 시설 현황 및 지자체 등 관계기관의 향후 계획을 고려하여야 한다.

< 토지이용구상(안) >

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			**923,809**	**100.0**	
주택건설 용지	**소 계**		**342,709**	**37.1**	
	단독주택		41,579	4.5	
	공동주택		287,488	31.1	
	근린생활시설		13,642	1.5	
상업시설 용지	**소 계**		**52,214**	**5.6**	
	상업시설		19,570	2.1	
	업무시설		14,206	1.5	
	주상복합		18,438	2.0	
도시지원 시설용지	**소 계**		**65,601**	**7.1**	
	자족시설		30,528	3.3	
	업무복합		27,103	2.9	
	유통업무시설		7,970	0.9	
공공시설 용지	**소 계**		**493,285**	**50.2**	
	교육시설	계	31,026	3.4	
		학교	31,026	3.4	초1, 중1, 유1
	공원녹지	계	234,352	25.4	
		공원	212,443	23.0	저류지중복
		녹지	14,247	1.6	연결녹지, 완충녹지
		하천	7,662	0.8	
	기타시설	계	197,907	21.4	
		교통광장	863	0.1	
		보행자전용도로	5,582	0.6	
		복합커뮤니티	10,671	1.1	
		주차장	9,234	1.0	6개소
		노유자시설	7,332	0.8	
		종교시설	2,750	0.3	
		도로	138,350	15.0	
		수소충전소	4,658	0.5	1개소
		공공청사	2,759	0.3	1개소
		문화복합	15,708	1.7	

※ 상기 토지이용구상(안)은 지구지정을 위해 개략적으로 작성한 것으로, 참고하여 작성

< 토지이용구상(안) >



※ 상기 토지이용구상(안)은 지구지정을 위해 개략적으로 작성하였으며, 참고하여 작성

3.3. 기본구상 지침

3.3.1. 일반사항

3.3.1.1. 관련법령 및 기준준수

- 「공공주택 특별법」,「공공주택 업무처리지침」 등 관련규정 및 지침을 준수해야 하며, 지구지정 시의 중앙도시계획위원회, 전략환경영향평가 및 재해영향성검토 협의의견 등 제공된 관련 계획 관련 의견에 부합하여야 하며, 제주특별자치도 도시기본계획 등 관련 상위계획을 참고할 수 있다.
- 해당 지자체의 도시계획 및 건축, 주차장 조례 등 관련 규정 및 지침을 준수하여야 한다.
- 환경, 교통, 재해, 교육환경 등 각종 영향평가 수행에 차질이 없도록 계획하여야 한다.

3.3.1.2. 실현가능한 계획수립

- 제안 내용은 관련법령 및 규정을 벗어나 실현 불가능한 제안을 해서는 안되며, 추후 토지이용계획 등 인허가 변동이 최소화되도록 계획하여야 한다.
- 공공주택지구는 무주택 서민의 주거안정을 목적으로 하고 있으므로, 제안(안) 작성 시 창의적이고 다양한 아이디어를 제시하면서도 가처분율, 토지의 매각성, 지나친 고비용 시설 여부 등 사업 실현성을 충분히 고려하여야 한다.
- 토목·건축, 설계·시공이 가능한 계획을 수립하여야 하며 이를 실현하기 위한 인센티브 등을 제안할 수 있다.

3.3.2. 기본방향

- 개발 방향 및 계획의 원칙, 입지여건, 현황 등을 고려하여 참신하고 실현가능한 도시 비전과 개발컨셉을 설정하고, 이에 부합되는 도시공간구상 및 토지이용계획을 수립하여야 한다.
- 제주삼화, 제주동부지구 등 대상지와 인접하여 개발이 완료되거나 진행중인 사업지구와 연계한 통합적인 도시체계를 구축하여야 하며, 주변 지역의 상징적·기능적 중심지 역할을 할 수 있는 도시공간을 계획하고 대상지 조성 시 발생 예상되는 문제점을 파악하고 이를 방지하기 위한 대책을 마련하여야 한다.
- 사업대상지와 연접한 번영로, 연북로 등 교통여건과 대상지의 지리적 특성을 고려하여 교통, 기반시설, 공원·녹지체계 등을 연계하고, 제주시 동부권역의 부족한 문화·복지 및 지원시설 도입 등 거점지역 형성을 위한 특화계획을 제시한다.
- 뛰어난 교통과 일자리의 잠재력을 활용하고, 지역·역사·문화 등 특색을 고려하여 제주화북2 공공주택지구만의 차별화된 계획안을 제안한다.
- 기존에 부족했던 도시 기능과 인프라를 보완, 분담함으로써 완성도 높은 통합 자족생활권을 조성하고, 부동산 동향 및 산업수요 등 최신 트렌드를 반영한 자족기능 공간을 설계한다.

- 도시기본구상은 다음과 같은 부문별 계획안을 포함해야 한다.

1. 도시 비전 및 개발컨셉
2. 중점계획사항
3. 입체적 도시공간계획 구상 및 디자인 가이드라인
   3.1. 입체적 도시공간계획 구상
   3.2. 토지이용계획
   3.3. 인구·주택건설 및 생활권 계획
   3.4. 디자인 가이드라인(지구단위계획(안))
4. 부문별 계획
   4.1. 교통계획
   4.2. 보행동선 계획
   4.3. 공원·녹지 및 하천계획
   4.4. 경관 및 스카이라인 계획
   4.5. 에너지·친환경 계획
   4.6. 스마트도시 기본계획
   4.7. 고령친화/아이키우기 좋은 도시계획
5. 단지설계 및 설계의 안정성 검토

3.3.3. 평가항목별 세부지침

3.3.3.1. 도시 비전 및 개발 컨셉

- 대상지와 연접한 기성시가지와 차별성 확보 및 지역특성에 맞는 특화계획 요소를 반영하고 이에 맞는 도시개발 컨셉, 도시·건축의 철학 및 계획의 구현방안을 제시한다.
- 대상지의 물리적, 지리적, 역사문화적인 지역특성 등을 고려하여, 참신하고 실현가능한 지구의 도시비전과 개발컨셉을 제안한다.
- 비수도권에서 추진되는 사업으로 지역 인구 및 산업 특성, 상위계획 현황 등을 감안한 지역만의 차별화된 계획(안)을 검토하여야 한다.

3.3.3.2. 중점 계획사항

1 주변과 어우러지는 도시공간계획 구상

- **(중심 거점 형성)** 연북로 및 번영로와 연접하여 원도심 및 제주시 외곽 지역과 접근성이 높은점을 고려하여 동부권 중심거점 형성 방안 마련
- **(기능 연계)** 지구 북측 개발 사업지구(제주동부, 제주삼화지구 등)와의 기능적·공간적 연계를 통한 시너지 극대화 및 상생 방안 수립
- **(클러스터 조성)** 제주 동부권역 거점 역할을 위한 상업·업무·자족·문화·공공시설 등의 용도를 검토하고 적정규모를 제시하여 배치

2 지구 내·외 여건을 고려한 창의적인 계획 수립

- **(성장엔진)** 지역 특성 및 장소성을 고려하여 특색있고 차별화된 계획을 수립하고 "5극 3특 균형성장" 정책과 연계한 제주형 미래도시 구현

○ **(지형 극복)** 지구 내 면밀한 고도·경사지 분석을 통하여 지형차를 고려한 단지 배치 및 경관을 구축하고 보행 편의성을 고려한 계획 수립
  * 최고표고 : 107.7m, 최저표고 : 42.0m, 표준경사 : 3.9°
○ **(하천 활용)** 부록천·삼수천과 녹지축 연계방안을 마련하고 수변공간을 활용하여 공원·녹지, 저류지 조성 등 홍수저감 계획을 포함한 특화방안 구상
  * 지구 내 부록천 서측 부지면적 약 3만㎡ 활용성 증대 방안
○ **(존치 시설)** 제주동부 공급촉진지구와의 교차로 연결 및 지구 내 존치를 검토 중인 시설(정효원)을 고려한 합리적인 계획수립 방안 제시

3 수소에너지 활용 등 환경친화적 도시조성

○ **(특화 요소)** 지구지정 개발컨셉인 '친환경 그린수소 에너지시티'를 구현할 수 있는 지구 내 수소 에너지 활용방안 및 가이드라인 제시
○ **(순환형 연계교통)** 순환형 연계교통 등을 고려하여 연북로변 업무-자족-상업시설 집중배치를 통한 중심축 활성화 방안 구상

3.3.3.3. 입체적 도시공간계획 구상 및 디자인 가이드라인

• 입체적 도시공간계획 구상

- 제시된 도시 비전과 개발 컨셉에 따라 제안하고자 하는 기본구상의 핵심적인 부분에 대한 도시공간구조, 환경을 입체적으로 제시하여야 한다.
- 스카이라인, 도시경관, 가로 경관적 측면 등을 고려하여 가로, 공원·녹지, 건축물 등에 대한 입체적인 계획으로써 특색 있는 공간환경을 형성할 수 있도록 구상한다.
- 제시하고자 하는 도시건축통합 및 도시공간계획은 전체 배치도와 토지이용계획, 조감도로 표현하여 이해가 쉽도록 표현한다.
- 대상지 내 건축물의 입체적 용도배분, 스카이라인, 건축물과 가로공간의 관계, 지형과 공간환경의 관계 등을 포함한 단면계획을 바탕으로 계획 내용을 설명한다.

• 토지이용계획

- 도시 비전 및 개발 컨셉, 중점계획사항, 도시건축통합 및 도시공간계획 구상 방향에 따라 지구 전체의 토지이용계획을 수립하여야 한다.
- 토지이용계획 수립 시 관련 상위계획, 수요조사·분석, 지형·지세, 지구경계, 적정면적, 기타 기존의 연구조사자료 등을 고려하여야 한다.
- 공모대상지 수용능력을 감안하여 개발과 자연환경 보존과의 사이에 균형이 유지 되도록 계획한다.
- 변화하는 미래 여건에 적응할 수 있는 블록 및 필지 규모, 형태, 가로와의 관계를 고려하고, 비주거 용도에 대한 입체적 배치와 지속성 확보전략을 제시한다.
- 공공주택사업의 원활한 추진을 위해 적정 주택면적, 가처분율 확보, 관련 법령에 따른 공원녹지율 충족 등 공공주택사업을 고려한 토지이용계획안을 제시하여야 한다.
- 대상지의 공간구조, 가로망체계, 공원·녹지체계, 공공편익시설체계 등 각 부문간 조화를 이루도록 하고 서로 상충되는 용도간의 분리와 보완적인 용도간의 연계를 유도한다.

- 대규모 블록의 폐쇄적인 단지계획을 지양하고, 가로공간을 고려한 다양한 규모의 블록 계획을 수립한다.
- 상업시설은「공공주택업무처리지침」제12조의10(상업용지 등의 계획) 및 [별표 1의9](상업용지 설계기준) 조항을 참고하여 적정한 총 소요연면적을 산출하고, 입체적 배분 계획을 제안한다.
- 대상지 주변의 지역기반 특화산업(관광, 청정에너지, 바이오 등)을 고려하여, 업무와 주거, 상업 기능의 복합을 고려한 자족용지와 복합용지를 계획한다.
- 원도심의 기능과 상권 등을 고려하여 원도심에 주는 영향을 최소화하고, 기능배분 및 연계를 통해 상생할 수 있는 방안을 검토하여 토지이용계획을 수립한다.
- 대상지 연접도로 및 내부 주요도로의 소음 영향을 최소화하여 주거, 교육시설 등 정온한 환경이 필요한 시설을 적합하게 계획한다.
- 대상지 내외 부록천, 삼수천 등 수변공간을 활용한 공원 및 완충녹지 계획 등을 배치하여 녹지연계 및 생태환경 활성화를 고려하여야 하며, 친환경 주거단지 조성 및 주변 도심과의 보행축 연계 등을 고려한다.
- 대상지 내 존치를 검토 중인 노인요양시설(정효원)을 고려하여야 한다.
- 대상지와 인접하고 있는 제주동부 공급촉진지구 등 여러 개발사업 및 기존 시가지와 계획적 연계, 기능적 분담 등을 충분히 고려하여야 한다.
- 차별화된 도시 조성과 제안자의 계획목표 실현을 위하여 특별건축구역 및 특별계획구역의 지정방안을 포함하여 제안할 수 있다.
- '아이 키우기 좋은 도시 실현'을 위해 학교, 공원시설, 아파트 부대시설 등을 연계하여 계획하고, 공원 등에 설치 가능한 생활SOC를 돌봄 인프라로 특화하는 등 복합 교육문화 공간 조성계획을 제시한다.
- '고령친화 도시 실현'을 위해, 변화하는 세대에 대응하는 도시공간을 계획한다.
- 순환형 연계교통을 고려한 업무-자족-상업시설 집중배치 등을 검토하고 수소공급시설 배치 등을 통한 수소경제 허브 조성 방안을 제시하여야 한다.
- 지구지정(안) 대비 가처분 용지 추가 확보 및 토지 및 주택분양 활성화 방안 등 사업수지 개선 아이디어를 함께 제시하여야 한다.

• 인구·주택건설 및 생활권 계획

- 도시 비전 및 개발 컨셉, 도시건축통합 및 도시공간계획 구상 방향에 따라 대상지 전체의 생활권 계획을 제시하고, 각 생활권 계획에 적합하도록 주거 세대수 배분계획을 제안한다.
- 1인가구, 신혼부부, 고령자 등 각 계층 및 세대의 라이프 스타일이 대상지 내에서 자연스럽게 공존할 수 있도록 다양한 유형의 주택을 혼합·배치한다.
- 공동주택단지의 열린 생활권 조성을 위해 부대복리시설을 생활권 중심, 가로 중심 등으로 배치하여 다양한 계층 및 세대가 적극적으로 교류할 수 있도록 계획한다.
- 다양한 규모의 공동체 형성에 기여하도록 보행활동 중심의 근린생활권, 커뮤니티 중심의 소생활권, 도시권역의 지역생활권을 감안한 교육·공공시설 및 공공공간을 배치한다.
- 주거, 학교, 공원, 공공시설, 상업 등이 하나의 생활권 안에서 길을 따라 유기적으로 연계되는 보행이 즐거운 Walkable-Community를 조성한다.

• 입체적 디자인 가이드라인 수립

- 대상지 내 주요 핵심 구역(1개소 이상)을 선정하여 실제 각 획지에서 도시기본구상이 구현될 수 있도록 입체적 디자인가이드라인을 제시한다.
- 입체적 디자인가이드라인은 일반적인 지구단위계획 결정 도면을 참고하여 각 건축물 및 공공공간의 특성과 설계 방향을 지침 형식으로 제시하고, 획지별 용적률, 건폐율, 높이, 허용용도 등을 포함하도록 한다.

3.3.3.4. 부문별 계획

• 교통계획

- 중점 계획사항에서 제시된 교통계획을 바탕으로 대상지 주변 기존 시가지 연계, 대상지 주변 도로 연계 방안을 고려하여 계획 수립하여야 한다.
- 대상지 내·외의 광역교통망과 대상지 내부 교통망이 원활하게 연계되고, 대중교통 중심지로부터 주거지, 상업·업무, 문화시설 등까지 다양한 도시교통수단(자전거, 스마트 모빌리티, 개인이동수단 등) 등을 통해 촘촘히 연계되도록 계획한다.
- 친환경교통 플랫폼 구축을 위해 수소충전소 등을 감안하고, 스마트파킹 등 첨단기술 도입을 고려한 계획을 수립한다.

• 보행·동선계획

- 대상지 내 교통계획과 보행공간 간 유기적 흐름을 유도하고, 토지이용효율이 증대될 수 있도록 계획한다.
- 대중교통, 근린생활시설, 생활SOC, 공원·녹지를 종합적으로 고려하여 일상 속 보행활동을 자연스럽게 유도하고, 다양한 활동과 경험을 제공할 수 있는 보행체계를 계획한다.
- 대상지 내외 하천, 수로, 산, 녹지 등에 대한 세밀한 현황 분석을 통해 지구 내·외의 광역적 순환형 보행연계 체계를 계획하며, 부록천 등 수변 자원에 쉽게 접근할 수 있도록 공원·녹지 등을 보행자전용도로 또는 녹도로 연계하여 체계화하고, 주민들의 접근성 및 활용도를 높여 주변 지역을 활성화할 수 있는 계획을 수립한다.
- 대상지 내 보도, 녹도 등을 중심으로 적극적인 보행 연결 체계를 제시하고, 도보 이동 시 다양한 볼거리 및 어메니티를 제공할 수 있도록 보행공간에 다양한 디자인과 시설을 제안한다.
- '아이 키우기 좋은 도시 실현'을 위한 안전한 통학환경을 조성하기 위해 초등학교는 가급적 이면도로에 배치하며 녹지축 및 보행자도로 등을 활용한 안전한 통학 네트워크를 구축하고 생활가로 및 통학가로에는 보행자와 차량이 안전하게 공존할 수 있도록 교통정온화 기법, 어린이 보호구역 설정, 드롭존 설치 등을 적용하여 계획한다.
- 도로 등 입체화 구간 계획 시 보행연결과 특화요소를 도입하여 상부공간을 적극적으로 활용할 수 있는 방안을 제안한다.
- 보행의 안전성 및 쾌적성 확보를 위해 교통약자를 고려한 무장애도시(barrier free) 실현방안을 수립한다.

• 공원·녹지 및 하천 계획

- 대상지의 골격을 구성하는 산, 녹지, 하천, 수로 등을 적절히 분류하여 종합적이고 일체감 있는 계획을 수립하고, 공원·녹지 시설로의 접근성과 체감도를 고려하여 계획한다.
- 대상지 내를 관통하는 부록천은 개발 컨셉에 맞추어 주변지역과의 연계성 강화로 하나의 생활권 형성을 위하여 수변문화공간으로 조성하고, 주민들의 접근성 및 활용도를 높여 주변 지역을 활성화 및 명소화할 수 있는 방안을 제안한다.
- 공원·녹지 체계는 주거시설 및 공공시설의 대지내 조경, 학교의 운동장과 조경시설, 가로공간의 가로수 및 조경, 상업 및 업무시설 등의 공개공지 등이 적극적으로 상호 연계될 수 있도록 계획한다.
- 기존의 지형이나 식생 등 자연자원을 최대한 활용하고, 특히 임상이 양호하고 보전 가치가 있는 산지는 최대한 원형 보전되도록 하며, 자연 생태계 파괴를 최소화하고 기존 산지 등을 적극 활용하여 탄소흡수능력을 강화하도록 계획한다.
- 도시열섬현상을 완화할 수 있도록 녹지네트워크 및 바람길 구축계획 등을 수립한다.
- 지구내·외 자연환경 등 기존 시가지와 대상지 내의 공원, 녹지, 보행로를 연계하여 운동, 교류 등 활동을 유도할 수 있는 체계적인 오픈스페이스를 계획하고 사계절 다양한 자연경관을 제공할 수 있는 적합한 식생계획을 검토하여야 한다.
- 공원·녹지율은 공공주택특별법 및 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률과 연계된 법령을 모두 만족하여야 하며, 각 법령 및 지침에 따른 공원녹지율을 모두 검토하여야 한다.

• 경관 및 스카이라인 계획

- 주변 지형지세, 바람길, 하천경관, 도로경관과 전략환경영향평가의 소음대책 등을 고려한 스카이라인 및 통경축 확보계획을 수립한다.
- 생활권의 위계를 고려하여 적절하게 밀도를 배분하고, 획일적인 경관이 형성되지 않도록 스카이라인 계획과 연계한 휴먼스케일의 도시가로공간을 계획한다.
- 주요 조망점(3개 이상)을 선정하고 경관시뮬레이션 결과를 바탕으로 도시경관 및 가로경관에 대한 계획내용을 설명하도록 하며, 표현된 시뮬레이션은 사업시행 전(당초)과 사업시행 완료 후(변경)가 비교될 수 있도록 표현한다.
- 공공영역(가로, 공원 등)과 민간영역(건축물)이 어우러진 통합적 경관을 창출할 수 있도록 계획한다.

• 에너지·친환경 계획

- 신재생에너지 도입, 도시패시브요소 등 제로에너지 적용계획을 제시한다.
- 투수성 포장 사용, 건축물 옥상 및 벽면 녹화 등 저영향개발(LID) 적용계획을 제시한다.
- 과업내용서의 요구사항을 제안서에 충실히 반영하여 사업 특성에 맞는 실현 가능성 있는 계획을 제시해야 한다.

- 스마트 도시계획

  - 지자체에서 수립하거나 추진 중인 스마트 도시계획을 확인하여 그 내용을 반영하고 각종 도시문제 해결을 위한 스마트도시 구현 방안을 제안한다.
  - 국내외 최신 스마트시티 구현기술 현황 및 적용 사례 분석, 적용 가능성, 정부정책 방향 등을 고려하여 도시민의 삶의 질 향상과 사업지구 특성에 맞는 스마트시티 솔루션 및 특화 방안을 제시한다.
  - 디지털 전환 시대에 대응하는 도시공간 조성 및 헬스케어 인프라 구축을 위한 스마트시티 솔루션을 제시한다.
  - 용도별, 위치별 스마트 솔루션을 명확히 제시하고 특히, 예상 사각지대에 대한 범죄 예방과 학생 통학로 안전에 대한 솔루션을 제시한다.
  - 각종 환경오염(대기, 수질 등), 화재·안전·재난사고·전염병 등 도시문제 해결을 위한 스마트 안전도시 구현방안을 제시한다.
  - 가상공간을 활용한 다양한 시뮬레이션 등 디지털기술을 도시개발 전반에 활용할 수 있도록 도시 디지털트윈 데이터 구축방안 등을 제시한다.

- 고령친화/아이키우기 좋은 도시계획

  - 고령화·저출생 극복을 위한 도시환경 및 시설을 계획하여야 한다.
  - 유치원, 초등학교를 중심으로 일상 생활권을 구상하고 주택에서 학교까지 이어지는 교육중심 커뮤니티 조성계획을 제시하여야 한다.
  - '아이 키우기 좋은 도시 실현'을 위해 학교, 공원시설, 아파트 부대시설 등을 연계하여 계획하고, 공원 등에 설치 가능한 생활SOC를 돌봄 인프라로 특화하는 등 복합 교육문화공간 조성계획을 제시한다.
  - 차량을 통한 등하교 시 교통혼잡 및 갓길 주정차 방지를 위한 드롭존 설치계획을 제시하여야 한다.
  - '고령친화 도시 실현'을 위해, 변화하는 세대에 대응하는 도시공간을 계획한다.

3.3.3.5. 체계적이고 효율적인 단지설계

- 면밀한 대상지 현황 조사, 대상지 주변 도로 및 관통 하천(부록천) 등의 현황을 고려한 단지계획고를 설정(주요지점별 계획고 표기)하고 동서 및 남북 방향으로 개략적인 횡단면도를 제시하여야 한다.
- 대상지 내 절·성토의 균형을 맞춘 최적의 토공사 계획을 수립하고 반입·반출 토량 최소화 방안을 제시하여야 한다.
- 중점 계획사항에서 제시된 내용을 감안하여 단지설계를 검토하되 합리적인 방안을

검토하고 경제적·기술적 타당성을 종합적으로 고려하여 그 결과를 제시하도록 한다.

- 함께 제공하는 전략환경영향평가 및 재해영향성검토 자료 등 상위 계획을 충분히 반영하고 저류시설, 침투시설, 투수성 포장 및 LID 기법 등을 최대한 적용하여 내수침수 등 재해영향이 없도록 계획하여야 한다.

3.3.3.6. 설계의 안전성 검토

- 단지계획·설계의 기획 단계부터 건설재해 감소를 위한 근본적인 예방 대책을 고려하여야 하며, 별첨으로 제공되는 '기본안전보건대장'을 충분히 검토하고 사업지구의 개발과 관련되는 유해·위험요소를 발굴해야 한다.
- 단지설계를 위한 구조, 공법, 공정 등의 설정 및 절·성토 처리 등 전반적인 설계검토 시 위험요소를 제거 또는 저감하기 위한 설계적 방안을 제시하여야 한다.
- 공사 중 재해방지, 교통안전 관리방안, 계절적 위험, 전염성 질환 대비를 위한 설계 아이템을 제시하고, 주요 사망사고 발생공종에 대한 예방대책을 마련한다.

3.4. 특화구역 입체적 도시공간계획 지침

3.4.1. 기본방향

- 입체적 도시공간계획을 위한 특화구역은 제시된 개발컨셉을 건축적으로 구체화하고 해당 구역의 공간환경계획 개념을 잘 보여주는 장소로서, 교통, 상업, 주거, 공원 등 다양한 도시기능이 입체적으로 융복합되어 도시 중심지로서 육성이 가능한 지역 1개소 이상을 특화구역으로 설정하여 계획한다. 필요시 특화구역을 추가적으로 제시할 수 있다.
- 특화구역은 지구 내·외 공원과의 연계, 자족시설용지의 활성화 방안, 지구외 대중교통시설과의 연계 이외에도 자유롭게 설정하여 제시할 수 있다.
- 특화구역의 '입체적 도시공간계획'은 제안된 개발 컨셉이 일관되게 구현될 수 있도록 하여야 하며, 전체 개발 컨셉을 실현하는 선도적 모델로 제시한다.
- 해당 계획의 구현을 위해서는 필요한 경우 특별계획구역, 특별건축구역, 특별가로구역 등 관련 법령에 따른 특화계획을 적극 고려한다.
- 각 특화구역의 '입체적 도시공간계획'은 다음의 부문별 계획을 포함해야 한다.

1. 입체적 도시공간계획의 컨셉 및 전략
2. 도시공간환경 계획(교통 및 동선계획, 공원·녹지 및 외부공간 계획 포함)
3. 건축물 계획

3.4.2. 특화구역 컨셉 및 전략

- 특화구역은 주거, 상업, 산업, 공원 등 다양한 기능이 유기적으로 복합되어 도시 중심지로서 시너지 효과를 발휘할 수 있도록 창의적인 컨셉과 전략을 제시한다.
- 국내·외 사례조사를 통해 차별화된 공간계획, 창의적인 건축계획 및 활성화 계획을 포괄하는 컨셉 및 전약을 마련하고, 구체적인 계획을 제시하여야 한다.
- 고밀·복합 개발 모형 등을 입체적으로 제시하여 도시 중심지로서의 랜드마크 기능을 효율적으로 수행하고 복합적인 중심지로 조성될 수 있는 계획적 기반을 제공한다.

3.4.3. 도시공간환경 계획

- 입체적 도시공간계획의 관점에서 공간구조체계를 설정하고 용도지역 계획 등을 포함한 토지이용계획을 작성한다.
- 이러한 토지이용계획은 지하 또는 지상공간을 활용한 다차원적인 공간계획, 디자인 특화전략, 공공공간 및 공공시설 통합계획 등을 통하여 입체적으로 수립하고 표현하여야 한다.
- 대상지와 연접한 기존 도심을 감안하여 주요 기능의 입체적 배치, 건축물 높이 등을 계획하여야 하며, 설계자의 의도를 인식할 수 있도록 도시공간 컨셉을 표현한 건축물 배치계획을 수립한다.

① 교통 및 동선 계획

- 대상지 내·외 교통체계 및 주변 개발사업의 연계를 고려하여 원활한 교통흐름체계를 계획해야 하며, 대중교통 중심의 동선과 가로공간 체계를 제시한다.
- 대중교통 중심지로부터 주거지, 상업·업무, 문화시설 등까지 다양한 이동수단(보행, 자전거, 스마트모빌리티, 개인이동수단 등)을 활용하여 이동 가능한 교통계획을 제시한다.
- 입체화 공간으로의 보행접근성을 고려하여 입체화 공간과 연접부지의 연결방안 및 보행 체계를 적극적으로 제시한다.
- 일방통행, 저속도로, 회전교차로, 보행중심의 보차도혼용도로(보행자우선도로) 등 보행안전과 관련한 도시교통체계를 제안한다.
- 보행중심의 가로공간 조성을 목표로 다양한 교통체계 개선방안을 제시하며, 가로에서 다양한 활동과 경험이 이루어지는 활력있는 커뮤니티(대중교통, 생활SOC, 근린생활시설, 공원녹지 등) 형성이 가능하도록 계획한다.
- 주차문제를 해소할 수 있는 주차계획 아이디어를 제시한다.

② 공원·녹지 및 외부공간 계획

- 대상지 내·외를 고려한 공원·녹지체계 속에서 공원, 하천, 생활SOC 등 주민친화형 시설과의 연계방안을 제시한다.
- 단순한 휴식공간이 아닌 축제, 외부활동, 문화활동 등 시민들이 체험할 수 있고 다양한 목적으로 이용가능한 공간이 되도록 계획한다.
- 하천 및 수로 등을 포함할 시 수변공간 활용계획, 식생계획 등을 수립하고 주민들의 접근 및 이용성 제고를 위한 입체적 동선체계 구축방안을 계획한다.

3.4.4. 건축물 계획

- 건축물에 관한 계획은 블록차원의 배치, 높이계획(스카이라인), 밀도, 연접 오픈스페이스 및 가로의 특성과 연계하여 종합적으로 계획한다.
- 용지에 따른 단순 건축물 유형분류에 따른 계획이 아닌 입지적, 공간적 특성에 따른 도시경관을 고려한 건축물 형태를 제안한다.
- 공공공간(가로, 광장, 공원 등)과 건축물을 연계하여 하나의 공간으로 인식할 수 있도록 계획하고 이를 실현하기 위한 도시설계 기법을 발굴·적용한다.
- 특화구역의 활성화 및 상징경관 확보를 위한 연접토지 건축물간의 용도배분계획 및 디자인 특화방안을 제시한다.
- 특화구역내 건축물 계획 수립시 다음의 건축물이 포함될 경우에는, 해당 건축물에 대한 아래 지침을 반영하여 계획한다.

① 공공건축물

- 공공시설과 주변 생활편익시설이 상호 연계되어 적정 배치될 수 있도록 계획한다.
- 주민교류공간을 활성화하여 생활권의 활력을 증진시키고, 주거생활의 질을 향상시킬 수 있도록 커뮤니티시설의 입체적 복합화를 고려하여 계획한다.
- 주민의 편리한 생활을 위하여 교육시설(초등학교, 유치원), 육아지원시설, 문화·편익시설,

공원, 어린이놀이터 등이 보행의 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 제시한다.

② 공동주택

- 건축물의 스카이라인, 건축선, 통경축, 주동형태, 중저층 배치구간, 단지경계부 처리, 부속동의 위치 등 건축물의 규모 및 배치, 주동길이, 지붕층 형태 및 단지입구, 공공조경, 광장, 보행자통로 등을 포함하여 통합적 계획을 수립한다.
- 도로변 소음에 대응하여 방음벽·수림대 설치 등 도시와 개별 공동주택 용지를 물리적으로 분리하는 계획을 지양하고, 건축물의 다양한 높이계획과 입체적인 건축한계선 지정 등 건축적으로 해결 가능한 요소를 적극 발굴·적용한다.
- 공동주택지의 열린 생활권 조성을 위해 부대복리시설 등을 가로중심으로 배치하여 가로와 적극적으로 교류할 수 있는 가로활성화 계획을 제시해야 하며, 특히 소규모 블록 계획 시 부대복리시설을 인근 블록과 공유하는 방안을 제시한다.
- 외곽에 위치한 공원 및 녹지와 연접한 경계부를 옹벽 또는 담장 없이 자연스럽게 연계·이용 할 수 있도록 자연경사지로 조성하고, 다양한 행태를 반영한 공간계획을 수립한다.
- 각 주거동은 세대별 사생활 보호, 채광, 일조 및 통풍이 원활하도록 배치하며, 타 블록에 영구음영이 발생하지 않도록 일조를 고려한 건축계획을 수립한다.
- 다양한 주거문화의 선도 및 차별화된 도시경관을 창출하기 위하여 테라스형 주거, 발코니 특화 등 공동주택 디자인 특화방향을 제시한다.
- 다양한 계층과 세대의 커뮤니티 활성화를 위해 소셜믹스를 통한 사회적 통합을 실현하는 방향으로 계획한다.
- 블록별 인구주택계획을 제시하고, 블록별 밀도(용적률), 세대수, 평균평형을 함께 제안한다.

③ 상업 및 도시지원시설 건축물

- 건축물과 오픈스페이스를 결합하는 통합디자인을 제시하여 상업, 자족, 문화, 공원 등의 프로그램이 복합적으로 구성되도록 계획한다.
- 기존의 도시지원시설이 가진 한계를 극복하고 친환경 첨단산업 조성, 혁신산업 생태계 구축, 미래형 일자리 창출, 직주근접 실현을 위한 친환경적이고 창의적인 건축물 유형을 제시한다.
- 거주민의 일상적인 생활동선을 고려하면서, 보행으로 자연스럽게 상가 및 직장으로 이동하여 많은 활동들이 발생할 수 있는 공간으로 계획한다.
- 대중교통 출퇴근과 상업공간 이용과의 연계성 강화방안을 제시한다.
- 대지안의 공지 및 노상카페 등을 활용하여 활력 있는 상업가로가 형성될 수 있는 아이디어를 제안한다.

4. 중점 평가사항

제 안 내 용	중 점 평 가 내 용
1. 도시기본구상	
도시비전 및 개발컨셉	• **(비전 및 컨셉, 추진전략)** 비수도권에서 추진되는 사업임을 감안하여 지역 특성에 맞는 계획 요소 반영
중점 계획사항	• **(주변과 어우러지는 도시공간계획)** 기 개발지와 연계한 동부권 중심거점 형성방안 등의 창의성 및 실현가능성 • **(지구 내·외 여건을 고려한 창의적인 계획)** 지형, 하천 등 지역적 특성을 고려한 특색있는 제주형 미래도시 구현의 창의성, 개발 제약요인 극복방안의 타당성 • **(수소에너지 활용 등 환경친화적 도시조성)** 친환경 그린수소 에너지시티 구현방안의 창의성 및 실현가능성, 연계성
입체적 도시공간계획 구상 및 디자인 가이드라인 (토지이용계획,인구·주택 및 생활권계획 포함)	• **(입체적 도시공간계획 구상)** 구상의 체계성, 비전과의 부합성, 타 계획과의 연계성 • **(토지이용계획)** 각종 주요 기능 배분의 적정성, 합리성 • **(인구·주택건설계획 및 생활권계획)** 도시비전을 반영한 인구주택 및 생활권 계획의 적정성 • **(디자인 가이드라인)** 가이드라인의 명확성, 실현 가능성, 주변 경관과의 조화성
부문별 계획 (교통 보행동선, 공원·녹지·하천, 경관·에너지·친환경, 스마트도시·디지털트윈, 고령친화/아이키우기 좋은 도시계획)	• **(교통계획)** 중점계획사항과 연계한 통합적, 입체적 계획 수립 • **(보행동선계획)** 대중교통 중심의 접근 체계와 주요 시설간 연결, 하천·녹지축 등을 중심으로한 연결성, 편리성 • **(공원·녹지 및 하천계획)** 중점계획사항을 반영한 계획의 구체성 및 창의성, 기후친화적 공공공간 확보방안, 주요공원 명소화 방안의 차별성 • **(경관 및 스카이라인 계획)** 조망점 설정의 적정성, 주변지역과의 조화성 및 통경축 계획의 적정성 • **(에너지·친환경 계획)** 열원공급방식의 적정성, 친환경계획 수립의 효과성 • **(스마트도시 기본계획)** 제주도 스마트도시계획과의 적합성, 스마트도시 구현방안의 창의성, 디지털트윈 특화방안의 적정성 • **(고령친화/아이키우기 좋은 도시계획)** 고령화, 저출생 극복을 위한 도시환경 및 시설계획의 창의성, 차별성
단지설계 및 설계의 안정성 검토	• **(경제적이고 실현가능한 단지설계)** 도시기본구상(안)에 대한 구현성, 단지설계의 경제성, 실현가능성, 타당성, 안정성, 장래 유지관리 효율성 • **(설계 안정성 검토)** 단지설계 전반의 유해·위험요인 발굴 및 이에 대한 저감·제거 계획의 적정성

제 안 내 용	중 점 평 가 내 용
2. 특화구역 입체적 도시공간계획(안)	
컨셉 및 전략	• 특화구역의 목표, 이미지, 컨셉 및 전략의 창의성 및 체계성 • 컨셉 및 전략에 맞는 도시공간 환경계획의 적정성
도시공간·환경계획 (교통 및 동선, 공원.녹지 및 외부공간)	• 주변과의 연계성, 계획의 합리성 • 계획 내용의 창의성 및 우수성 • 경제성 및 실현가능성
건축물 계획	• 디자인 특화방안, 블록별 용도 및 시설면적의 창의성, 실현 가능성