

부천 중동역 동측
도심 공공주택 복합사업
복합사업참여자 공모지침서
(제Ⅲ편. 설계 가이드라인)
- 설계통합형 -

2026. 08. 28.

한국토지주택공사

목 차

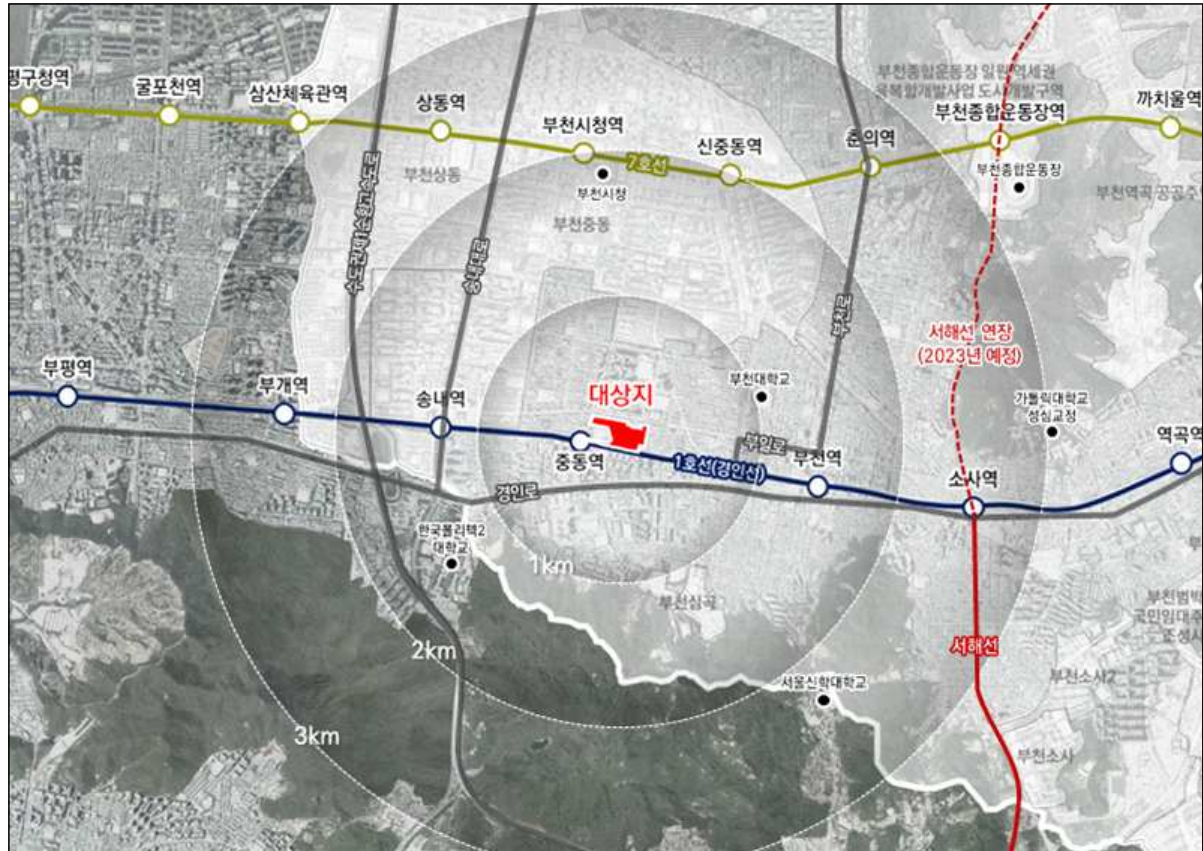
제Ⅲ편. 설계 가이드라인

제1장 개요	1
1 대상지 위치	1
2 설계 및 제안의 범위	1
제2장 설계 착안 사항	2
1 주요 고려 사항	2
1.1 고밀 개발에 따른 적정 형태의 건축계획	2
1.2 역세권 거점 기능을 고려한 계획	3
1.3 통학로 및 보행환경	4
1.4 공원 조성계획	6
2 자문 및 심의 등 주요 의견	7
2.1 경기도 공공주택통합심의위원회 사전자문 주요 의견	7
2.2 요소별 심의의견	7
2.3 관계기관 사전협의 주요 의견	8
3 도시관리계획	9
3.1 용도지역에 관한 사항	9
3.2 토지이용에 관한 사항	9
제3장 개발 방향 및 계획 원칙	11
1 개발 방향	11
2 계획 원칙	12
2.1 종합 구상	12
2.2 세부 전략	13
제4장 설계 지침	17
1 도시설계 지침	17
1.1 토지이용계획	17
1.2 지구단위계획	19
1.3 교통 및 보행동선계획	21
2 건축설계 지침	22
2.1 공통 지침	22
2.2 특별건축구역	23
2.3 공동주택 설계기준	23
2.4 주동 설계기준	27
2.5 주차장 설계기준	27
2.6 상가 설계기준	28

2.7 부대복리시설 등 설계기준	28
2.8 기타 건축 설계기준	29
2.9 조경 설계기준	29
2.10 기계.전기.통신 등 설비 기준	29
2.11 구조 설계기준	29

붙임 1 관계기관 협의의견	31
----------------	----

1. 대상지 위치 : [경기도 부천시 중동 852-2번지 일대]



2. 설계 및 제안의 범위 : [부천 중동역 동측 도심 공공주택 복합지구]

- 설계 가이드라인 취지에 부합하는 범위 안에서의 토지이용계획, 지구단위계획, 교통처리 및 보행동선계획, 공원 및 녹지계획 등 제안
- 공동주택용지 내 건축물 계획 및 도로, 공원 등 도시계획시설 기본계획

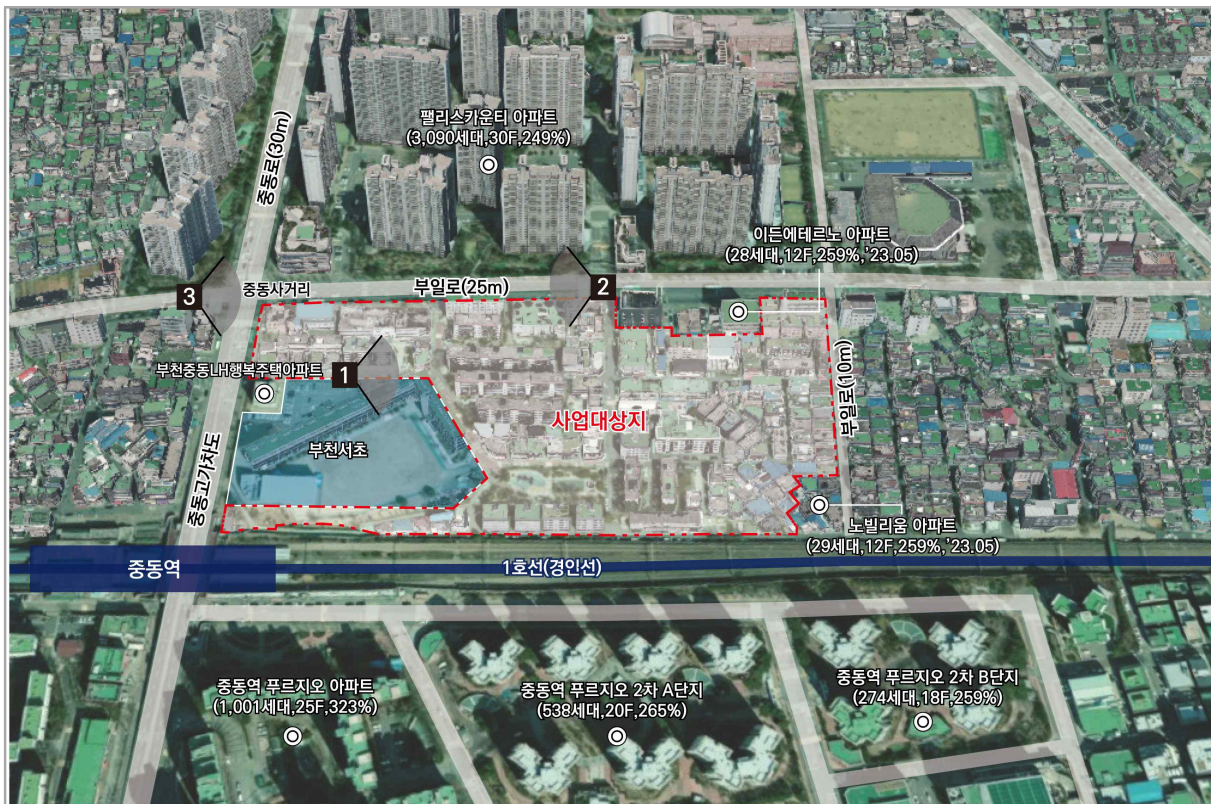
제2장

설계 착안 사항

1. 주요 고려 사항

1.1 고밀 개발에 따른 적정 형태의 건축계획

- 사업대상지는 기존 2·3종일반주거지역에서 준주거지역으로 상향하여 복합·고밀 토지이용 및 주변 주거지역과 공공의 이익과 편의를 고려하여 토지이용계획을 목표로 한다. 사업부지는 지구 서측 부천서초등학교, 주변 공동주택 단지를 고려한 조화있는 계획과 일조 영향 등에 대한 세심한 배려가 필요하다.



- 인접 학교와 북측 공동주택 단지의 일조 영향을 고려한 복합·고밀개발 필요.



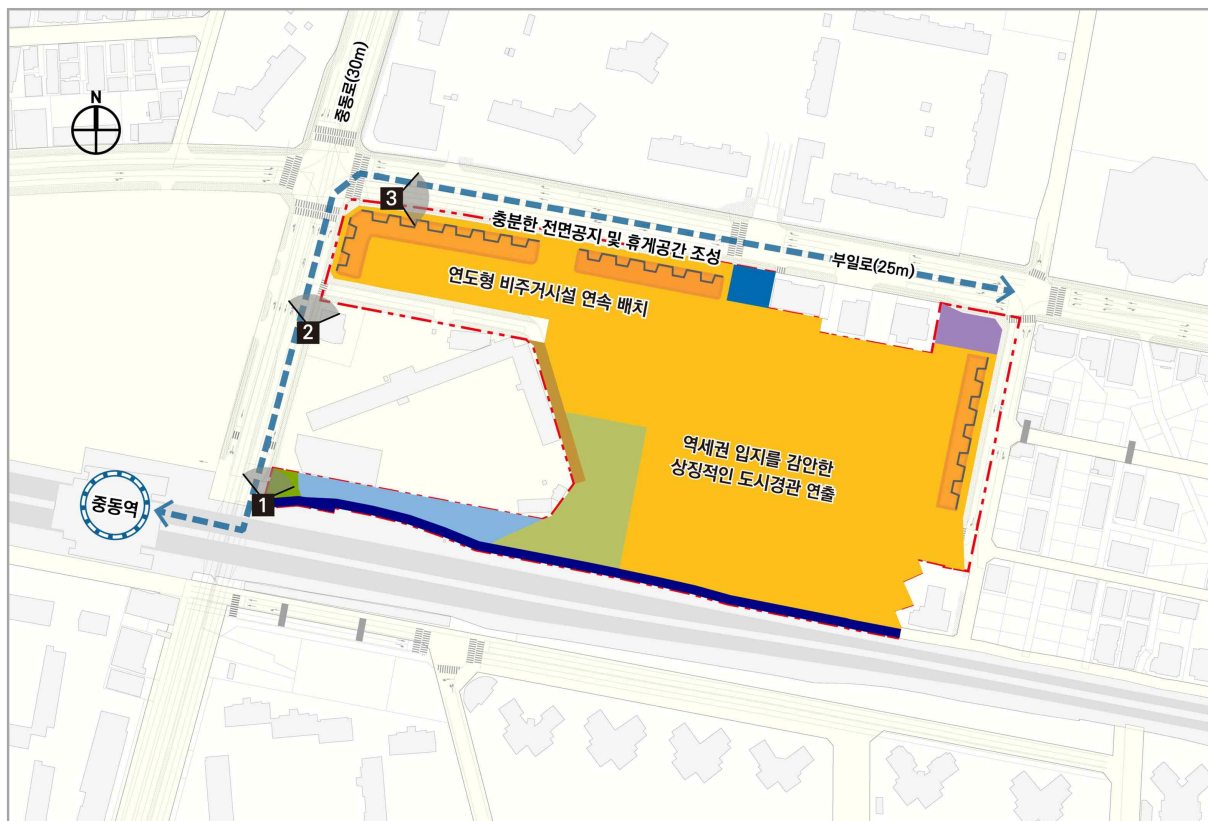
1 부천서초등학교

2 공동주택단지

3 중동사거리

1.2 역세권 거점 기능을 고려한 계획

- 역세권 입지를 감안하여 상징적인 도시경관을 연출하고, 고밀개발로 인한 위압적인 경관을 최소화할 수 있도록 입면·건축물 디자인 특화 및 창의적인 단지 배치계획을 수립하여야 한다. 또한, 건축계획 수립 시 높이 조절, 적정 주동간격 확보, 매스 분절 및 스카이라인 등을 종합적으로 고려한 계획이 필요하다.
- 사업대상지 북서측 중동사거리 연접부 등에 비주거시설(근린생활시설 및 지역 편의시설 등)을 집중 배치하여 역세권 거점 기능을 강화하고, 충분한 전면공지·공개공지(휴게공간) 등을 조성하여 시각적 개방감 및 보행 연속성을 강화시킬 필요가 있다.



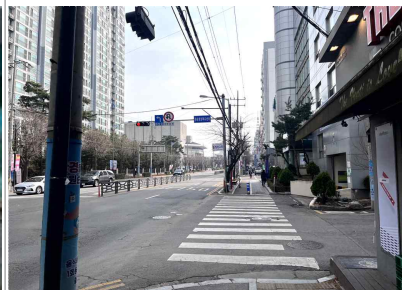
● 사업대상지 현황 이미지



1 중동역 앞 공공공지



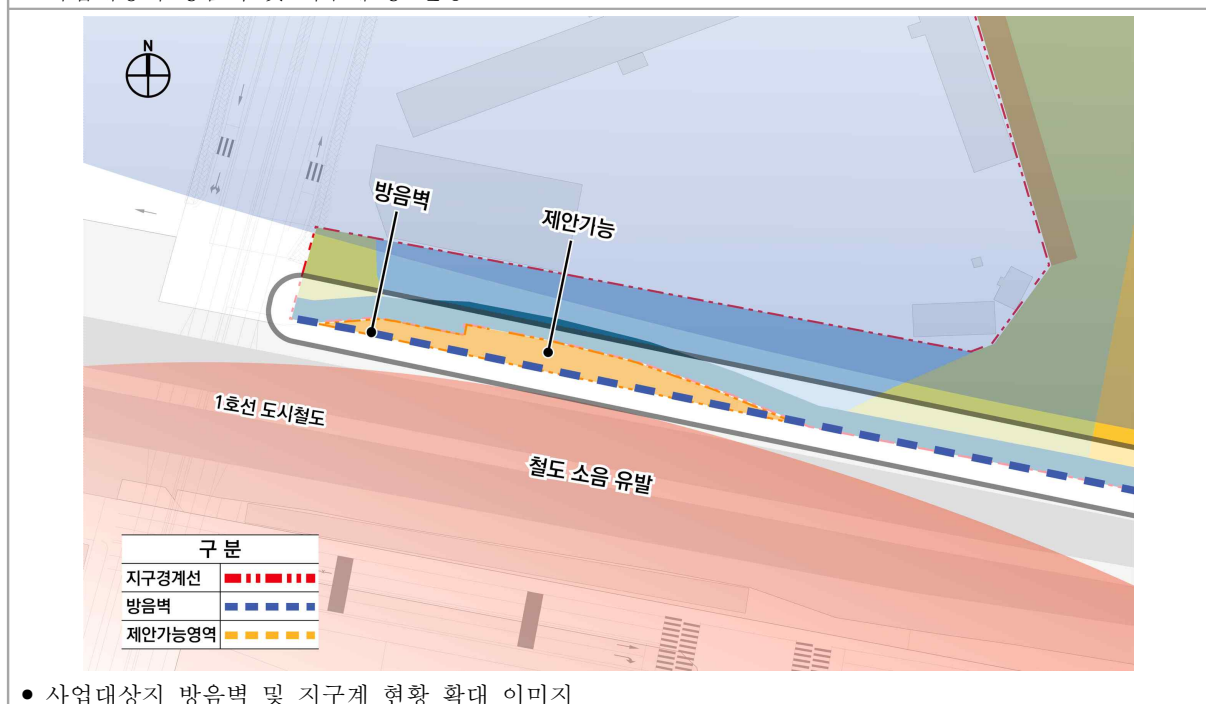
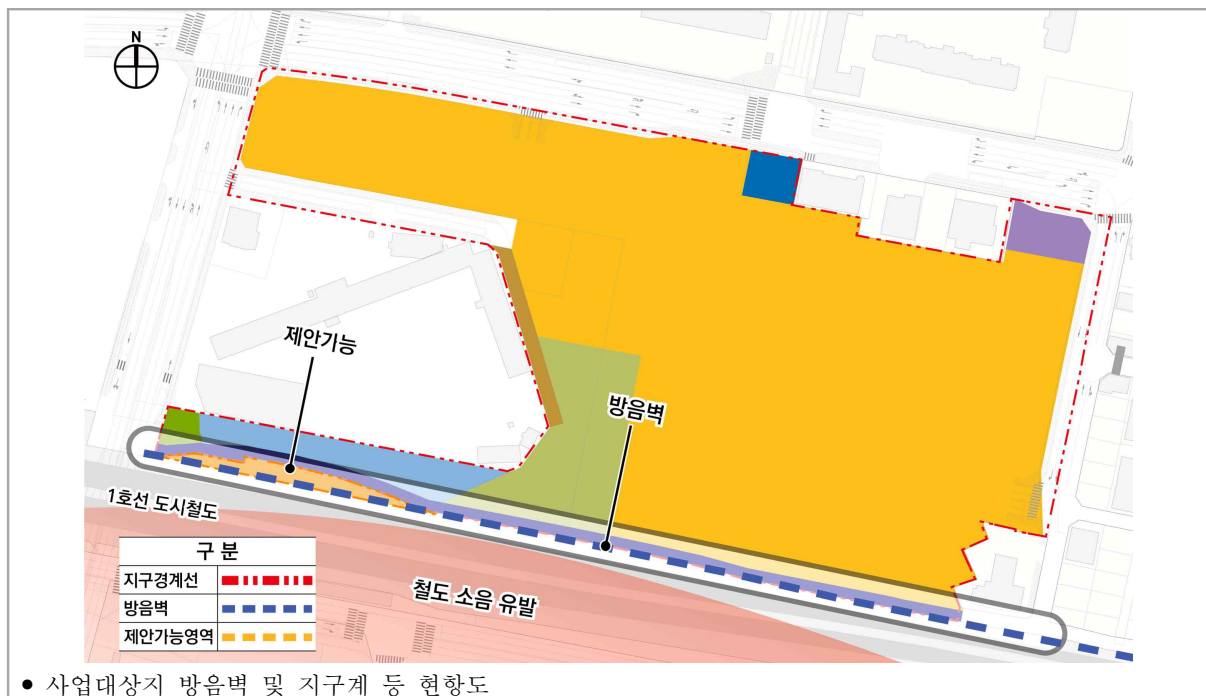
2 중동로



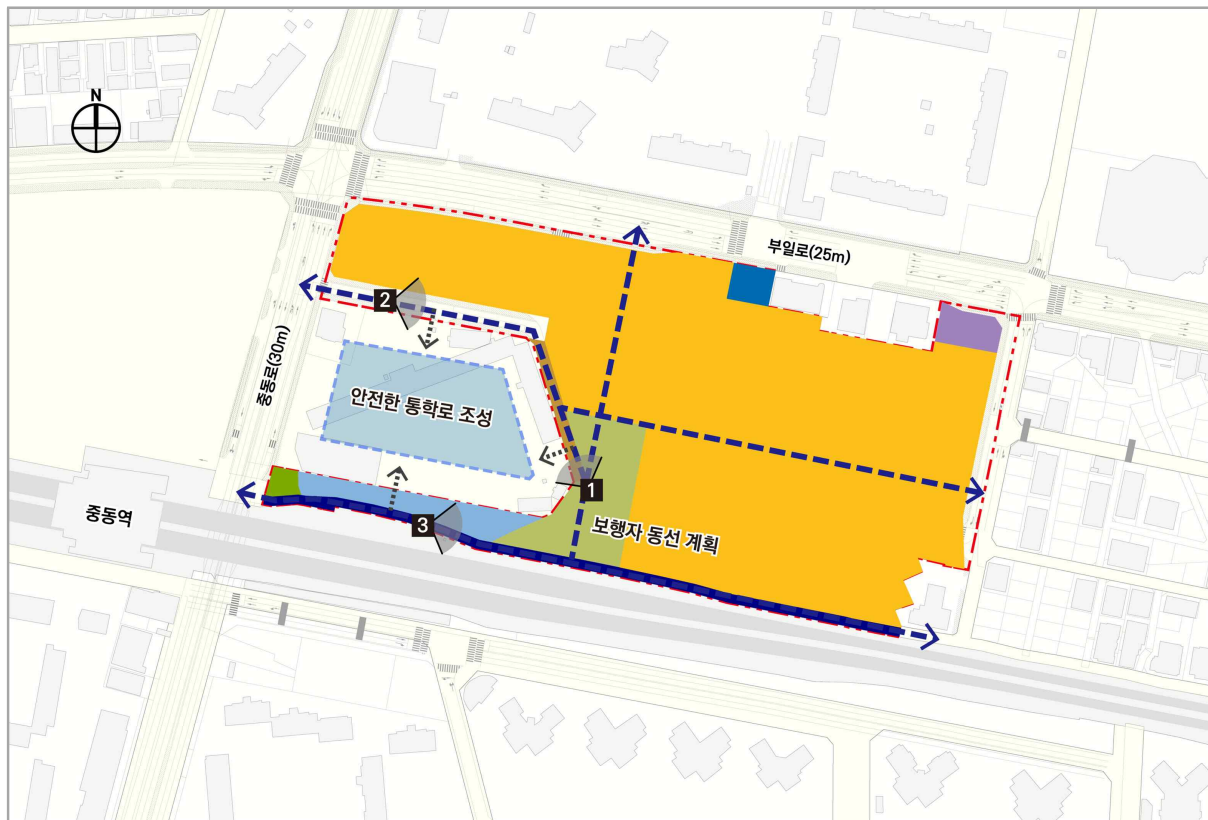
3 부일로

1.3 통학로 및 보행환경

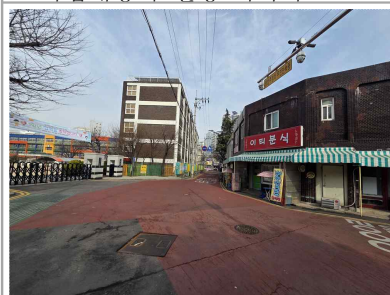
- 사업대상지 서측 부천서초등학교의 학생 배치 현황을 고려한 통학로 계획이 필요하다. 사업대상지 뿐만아니라 대상지 남측 공동주택단지와 동측 주거지에서 초등학교로의 통학 동선이 고려되어야 한다. 범죄예방(CPTED) 및 무장애(Barrier-Free) 설계 등을 통한 학생 안전을 확보하고 즐겁고 안전한 통학로 조성이 필요하다.
- 아울러, 부천서초등학교 남측 기존 통학로로 이용되던 철도용지 등(방음벽 내측)은 향후 지구계 추가 편입 등을 감안 보행자전용도로로서 활용하는 것을 추가 제안할 수 있다. 다만, 국가철도공단 등 관계기관 협의에 따라 편입 여부가 변경될 수 있다.



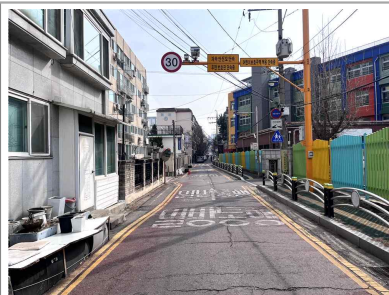
- 사업대상지는 중동역으로 이어지는 연계 거점으로 사업대상지 개발 이전 마을길(중동역으로의 보행 동선) 현황을 고려한 적절한 보행동선 계획이 필요하다. 특히 대상지 북측 및 동측에서 중동역으로의 동선이 단절되지 않게 보행자 동선 계획이 검토되어야 한다.
- 폭염 등에 대비하여 가로변 보행 동선이 그늘 공간으로 연결되는 가로녹지 (Green Corridor) 환경을 조성하여 보행환경을 개선하여야 한다.
- 보행동선 계획 시 각 동선 위계에 부합하는 차별화된 포장·식재·가로시설물 계획을 통해 연속성 있는 보행경관 및 쾌적한 가로환경이 조성되어야 한다.



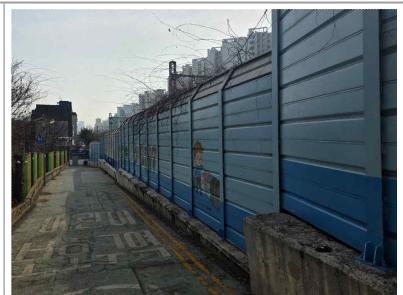
● 사업대상지 현황 이미지



1 학교 주출입구



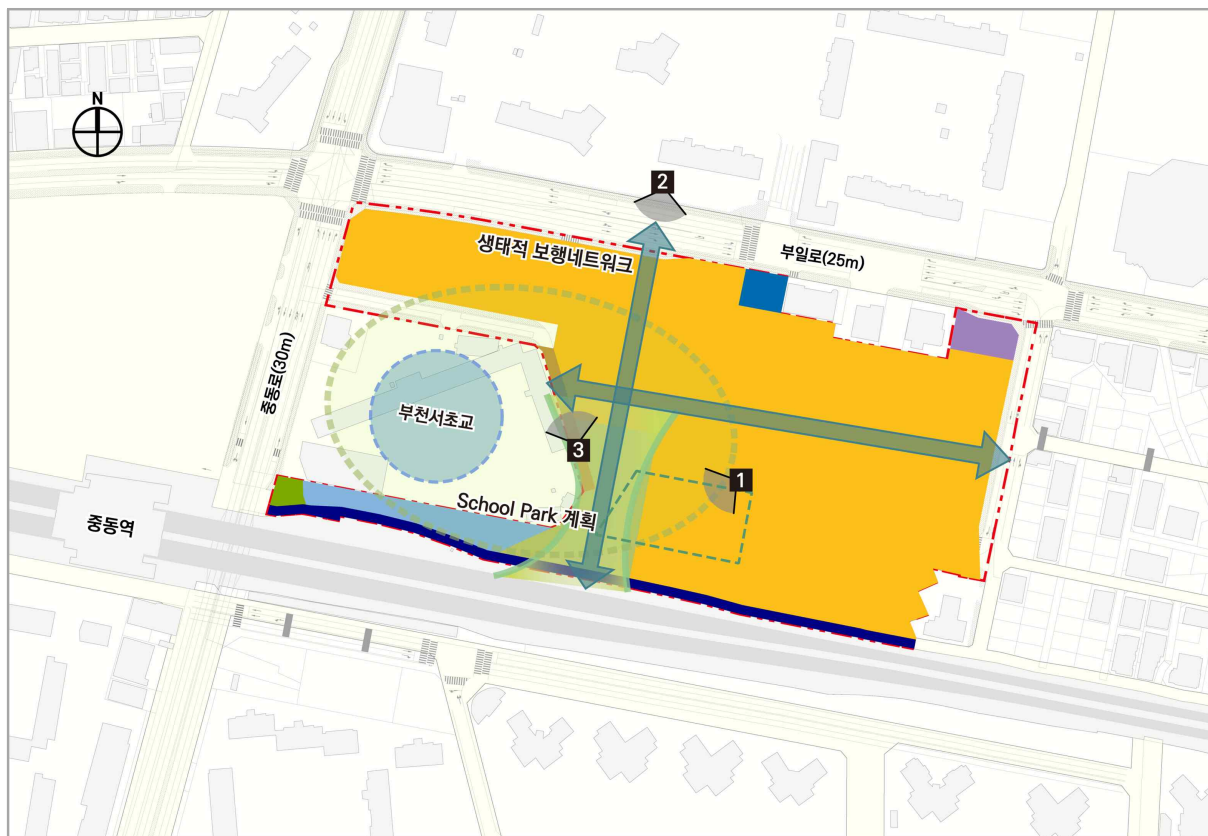
2 학교 차량출입구



3 보행자도로

1.4 공원 조성계획

- 사업대상지 내 공원(꽃마을 어린이공원)의 기존 이용 현황 등을 감안한 공원 조성계획이 필요하다. 부천서초등학교와 공원, 그리고 공동주택 단지 내 오픈스페이스가 연계되는 “스쿨파크” 등을 계획하고, 이를 잇는 동선이 생태적 연결 및 배움의 기능을 갖는 녹지 경관·축 등으로 연출되어야 한다.
- 방과 후 아이들이 이용할 수 있는 개방형 여가공간(놀이터, 생태학습장 등)을 배치하여 안전한 돌봄과 커뮤니티 교류가 활성화되는 환경 구축이 필요하다. 또한, 부천서초등학교 외부공간과 공원과의 경계를 새롭게 제안하고 공원과 단지 내 오픈스페이스 간 물리적·시각적 경계(담장 등)를 최소화하는 창의적인 배치 계획이 필요하다.



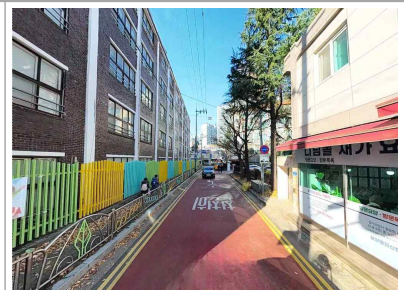
● 사업대상지 현황 이미지



1 공원



2 부일로변



3 보차혼용도로

2. 자문 및 심의 등 주요 의견

2.1 경기도 공공주택통합심의위원회 사전자문 주요 의견

구 분		제시 의견
도시관리 계획	구 역 계	▶ 49,959㎡
	용 도 지 역	▶ 제3종일반주거지역→준주거지역
	용 적 륜	▶ 최대 500%이하
	높 이	▶ 49층 이하
	기 반 시 설	▶ 기존 무상귀속 공공시설 면적을 고려하여 적정 수준의 기반시설 계획

2.2 요소별 심의의견

자문 의견	
토지이용 계획	- 지구 내 공원의 위치는 남측 보행자전용도로에 접하면서 초등학교 학생들이 많이 이용할 수 있는 곳에 배치 - 단, 공원의 형태 등은 향후 복합사업참여자 공모에서 유연하고 창의적인 대안을 제안할 수 있도록 개방 - 중동역으로의 환승 보행 접근성 및 자전거 이동 동선 등을 고려 지구 내 보행자 전용도로 폭원을 3m에서 4m로 확폭 검토 및 공모 지침에 해당 환승 보행 기능 사항을 명기 필요
지구단위 계획	- 특별건축구역 지정은 창의적이고 우수한 건축 계획 등을 유도하기 위한 목적으로 필요한 경우 제한적으로 적용되도록 공모지침 설정 - 주동 길이제한보다는 차별화된 건축디자인에 대하여 설계자 제안(특별건축구역 등)을 존중해줄 것 - 도시 여건과 사업 추진 가능성을 고려한 밀도(용적률 등) 관리
교통처리 계획	- 주출입구는 지구 동측, 부출입구는 지구 북측에 계획 - 부일로변에 면한 부출입구 계획 시 원활한 교통흐름이 유지될 수 있도록 교차로 형성을 지양하고 IN/OUT 출입구 등 검토 - 부천서초등학교 출입구와의 거리를 고려하여 단지 출입구 계획 요망
주택건설 계획	- 북측 공동주택 단지 일조를 고려한 주동배치 검토 필요 - 건축계획 시 높이·주동간격 조절을 통한 스카이라인 계획, 매스분절 등을 통해 완급 조절 필요
공모지침 주요(안)	- 생태적 연결성 확보로 녹지공간에 배움의 기능, 생태 기능을 향상시킬 수 있는 제안 유도 필요 - 연도형 상가 등 계획 시 전면공지·공개공지 등 개방감 및 보행여건이 강화(보행시퀀스 연속성 확보)될 수 있도록 공모지침을 통한 유도 필요 - 경관 경쟁력 구축을 위한 건축물 특화, 창의적인 계획(안)에 대한 방안 제시 필요

2.3 관계기관 사전협의 주요 의견

- (부천시)

주요 의견
• 별도 첨부

- (국가철도공단) 협의 의견

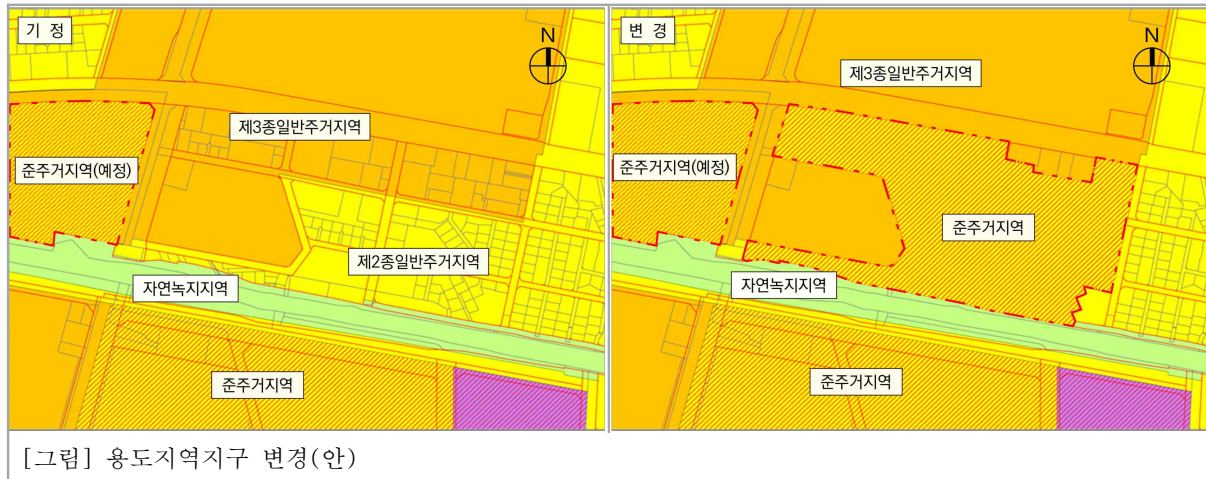
주요 의견
• 별도 첨부

- (교육청) 협의 의견

주요 의견
• 별도 첨부

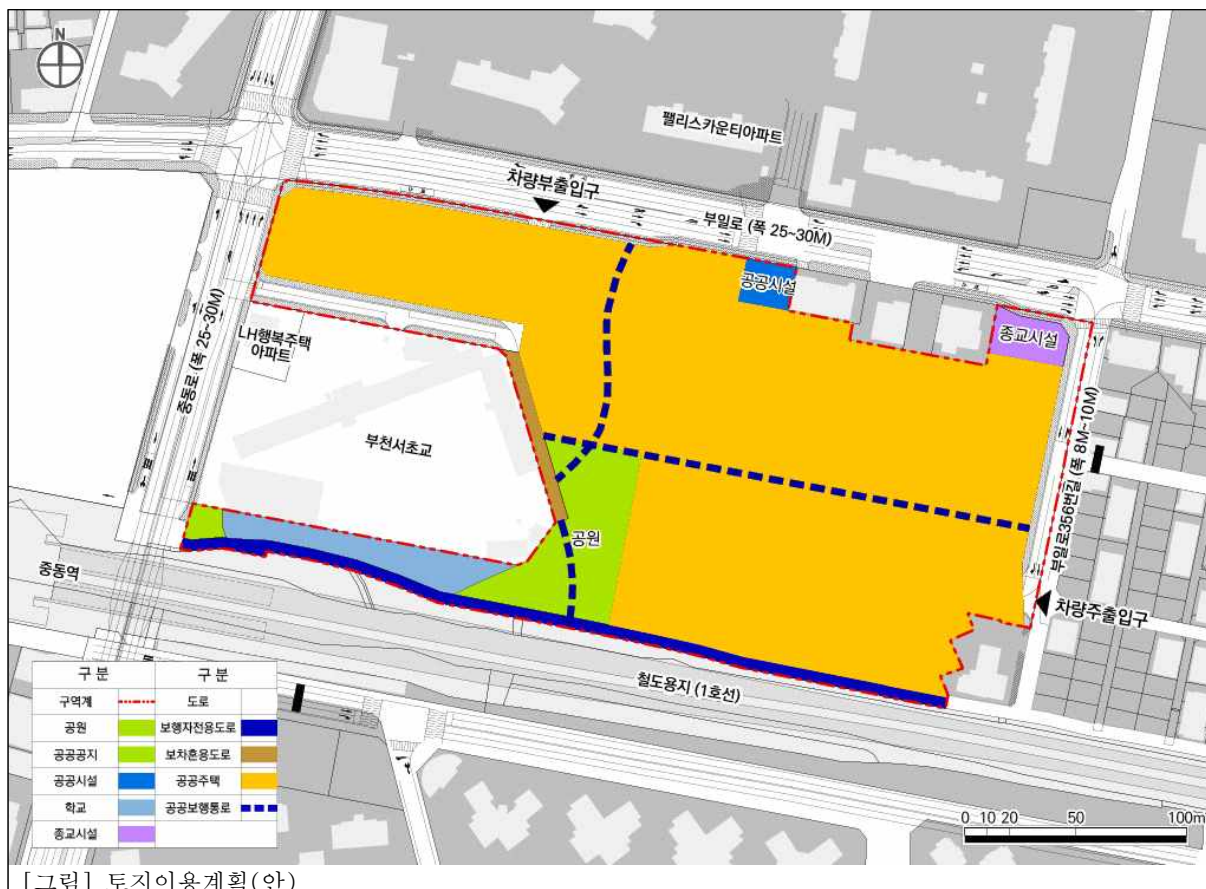
3. 도시관리계획

3.1 용도지역에 관한 사항



구 분		면적(㎡)			
		기정	변경	변경후	비율(%)
주거 지역	합계	49,959	—	29,238	100
	제2종일반주거지역	29,238	감)29,238	—	—
	제3종일반주거지역	20,033	감)20,033	—	—
	준주거지역	—	증)49,959	49,959	100
자연녹지지역		688	감)688	—	—

3.2 토지이용에 관한 사항



구 분		면적(m ²)	비율(%)	비고
합 계		49,959.00	100	—
정비기반시설 등	소 계	9,730.2	19.48	-
	도 로	3,498.40	7.00	
	보차혼용도로	481.8	0.96	
	보행자전용도로	1,793.20	3.59	
	공원	3,260.80	6.53	
	공공공지	233.00	0.47	
	공공시설	463.00	0.93	
기 타 시 설 용 지	소 계	2,243.30	4.49	
	학교시설	1,583.30	3.17	
	종교시설	660.00	1.32	
획 지	소 계	37,985.50	76.03	-
	공동주택용지	37,985.50	76.03	

※ 토지이용계획은 향후 세부 개발계획 수립 시 변경될 수 있음.

※ 공공시설용지는 현재 위치, 규모 및 용도 미정으로 경기도 및 부천시 등 관계기관 협의 결과에 따라 변경될 수 있으며, 본 공모 시 복합사업참여자의 제안 범위에서 제외함.

※ 종교시설용지는 보상협의결과에 따라 위치 및 규모 등이 변경될 수 있으며, 본 공모 시 복합사업참여자의 제안 범위에서 제외함.

※ 복합사업참여자는 상기 복합사업참여자의 제안 범위에서 제외되어 있는 두 가지 사항에 대하여 협의결과를 반영한 복합사업계획을 수립하여야 함.

1. 개발 방향

“학교와 자연, 일상생활 보행로가 하나로 엮이는 친환경 교육문화 특화단지”

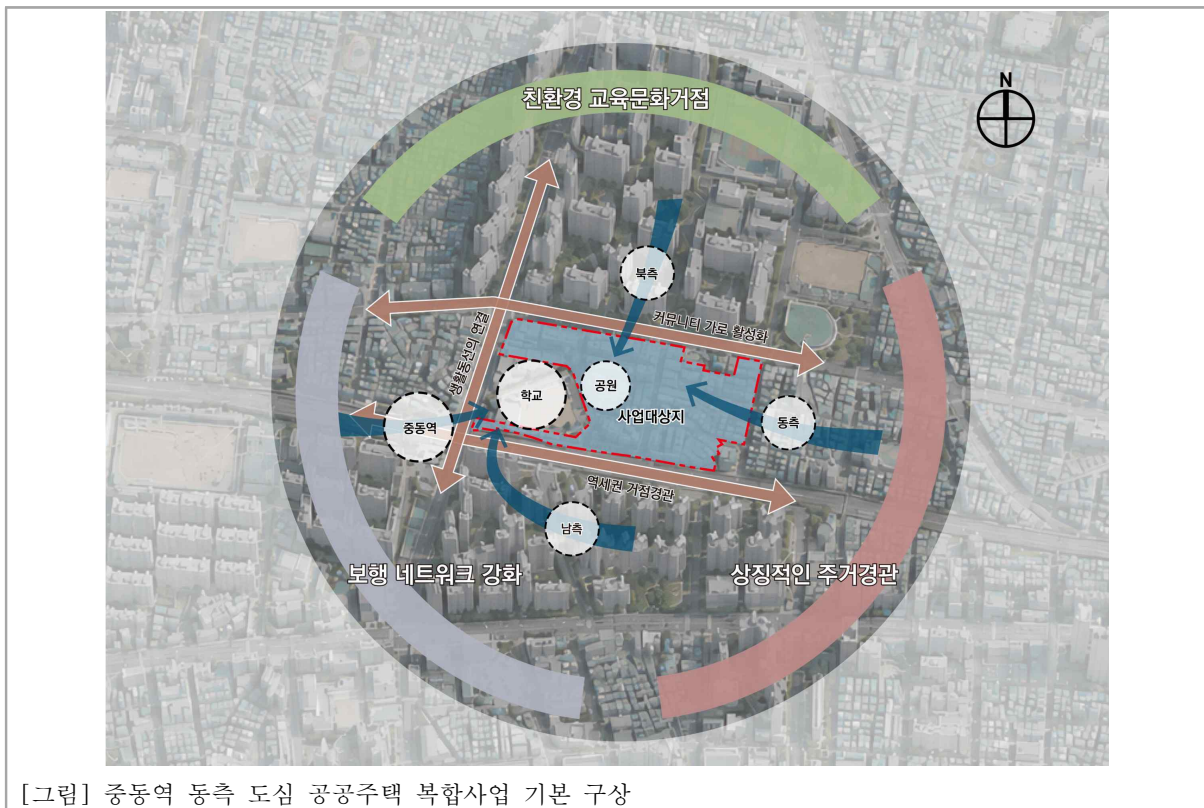
학교, 공원, 보행환경, 중동역 생활동선을 연결하는 공공주택 단지 조성

대상지는 부천시초등학교, 공원, 보행자전용도로, 중동역 접근동선이 만나는 위치에 있다. 계획의 기본 방향은 주변 지역의 일상과 안전한 보행환경, 자연 기반 외부공간과 생활동선이 연결되는 친환경 교육문화 특화단지를 조성하는 것이다.

부천시초등학교와 공원은 대상지의 교육·생활 중심 요소이며, 보행자전용도로와 중동역 접근동선은 통학, 출퇴근, 생활보행이 중첩되는 주요 보행축이다. 따라서 대상지는 학교, 공원, 중동역, 주변 주거지를 연결하는 열린 공공주택 단지로 계획한다.

공원과 단지 외부공간은 학생과 지역주민이 함께 이용하는 생활거점 공간으로 조성하고, 공공공지는 남측 보행 유입을 받아 중동역 방향, 학교·공원 방향, 주변 주거지 방향으로 보행 흐름을 분기시키는 주요 보행거점으로 계획한다.

건축계획은 창의적이고 차별화된 디자인을 통해 중동역세권의 상징적 주거 경관을 형성하되, 주동 배치, 높이, 주동 간격, 매스분절, 스카이라인 조정을 통해 인접 공동주택의 일조권 침해를 최소화하고, 고층개발로 인한 위압감 해소를 종합적으로 검토한다.



[그림] 중동역 동측 도심 공공주택 복합사업 기본 구상

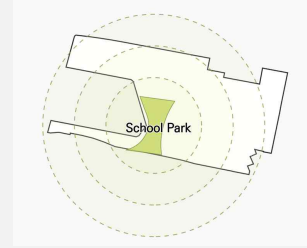
2. 계획의 원칙

2.1 종합 구상

① 학교와 자연을 중심으로 친환경 교육문화특화 단지 조성

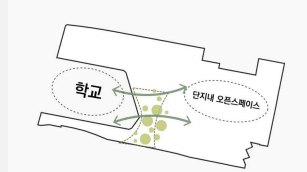
○ 지역교육문화의 중심이 되는 스쿨파크(School Park) 형성

부천서초등학교와 공원, 단지 외부공간을 경계 없는 통합계획으로 일상적인 지역 커뮤니티의 중심 공간인 친환경 교육문화거점 형성.



○ 학생과 주민이 함께 이용하는 열린 생활공간

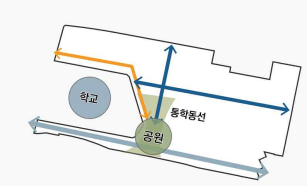
방과 후 학생들의 안전한 생태 놀이터와 지역주민의 일상적인 휴식 공간으로 활용.



② 지역주민의 일상생활을 지원하는 생활거점과 동선계획

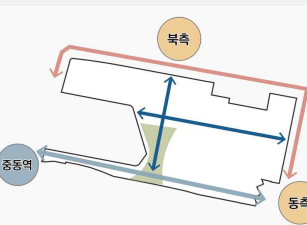
○ 학교·공원을 주변지역과 잇는 생활 흐름 형성

보차혼용도로와 보행자전용도로 등 주요 진입부를 중심으로 학생의 등하교, 방과 후 활동, 지역 보행, 단지 주민의 생활보행이 함께 이루어지는 보행 흐름 형성.



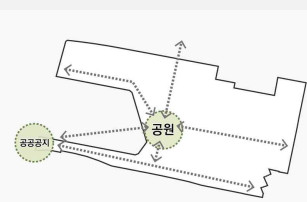
○ 중동역과 주변지역을 잇는 생활 흐름 형성

공공보행통로와 보행자전용도로 등을 통해 인근 주거지와 중동역 간 보행을 원활히 연결하고, 중동로·부일로변 생활보행까지 이어지는 복합적인 생활보행 체계 형성.



○ 중동로변 공공공지 및 공원의 특화거점공간 형성

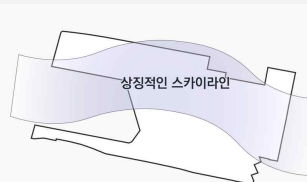
공원은 학생 활동·자연학습·주민 휴식 중심의 생활거점으로, 중동로변 공공공지는 통학·중동역 접근·지역 보행이 합류·분기되는 보조 생활거점으로 계획하여 일상생활 흐름이 연계되는 복합 생활거점 공간 구성.



③ 창의적 디자인과 지역상생을 고려한 역세권 주거경관 창출

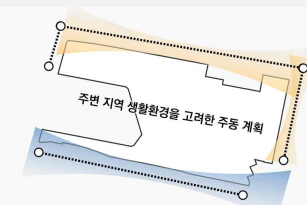
○ 차별화된 공공주택 경관 형성

창의적이고 차별화된 건축디자인을 적극 도입하여 구도심의 재생을 상징하는 중동역세권만의 상징적인 주거경관을 연출하고 입면 매스 분절 및 적정 높이 계획으로 자연스러운 스카이라인을 형성.



○ 주변지역의 생활환경을 고려한 경관 조율

인접 주거지와 부천서초등학교 등의 일조권 침해를 최소화하고 고층개발로 인한 위압감 해소 등 주변 지역 생활환경을 종합적으로 고려하여 주동 배치 및 높이 계획.

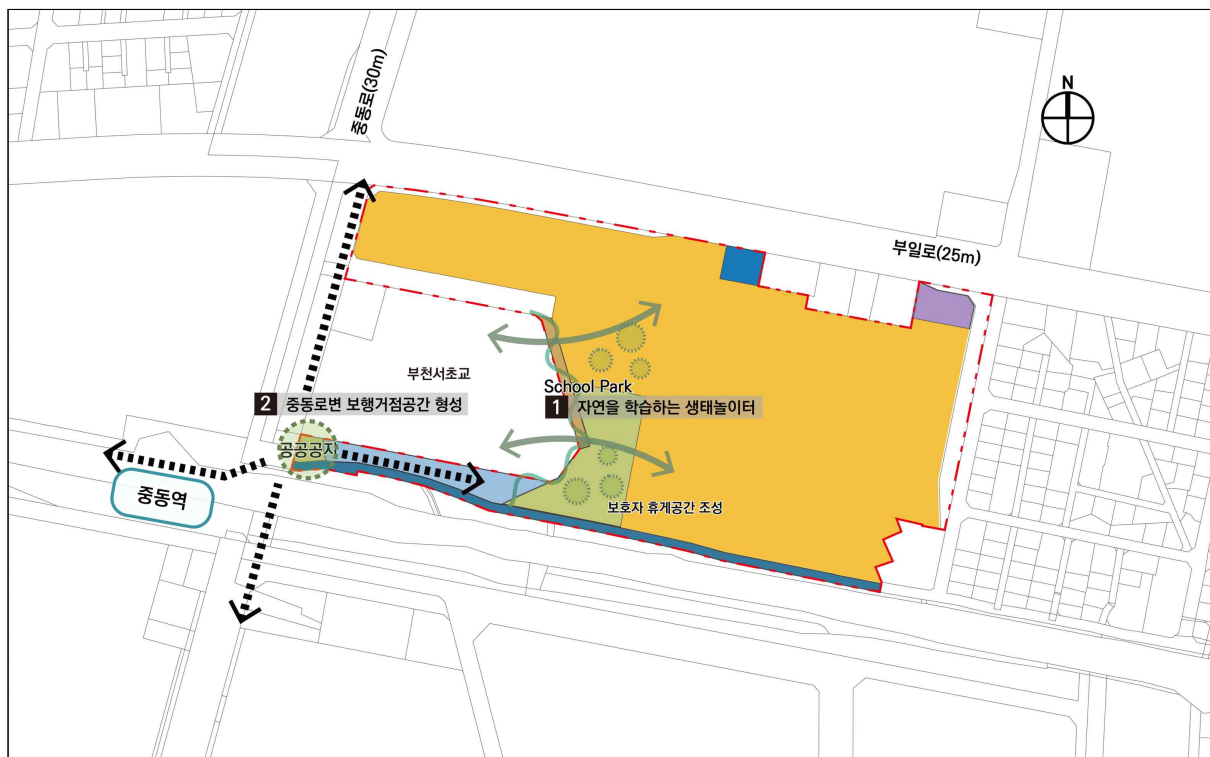


2.2 세부 전략

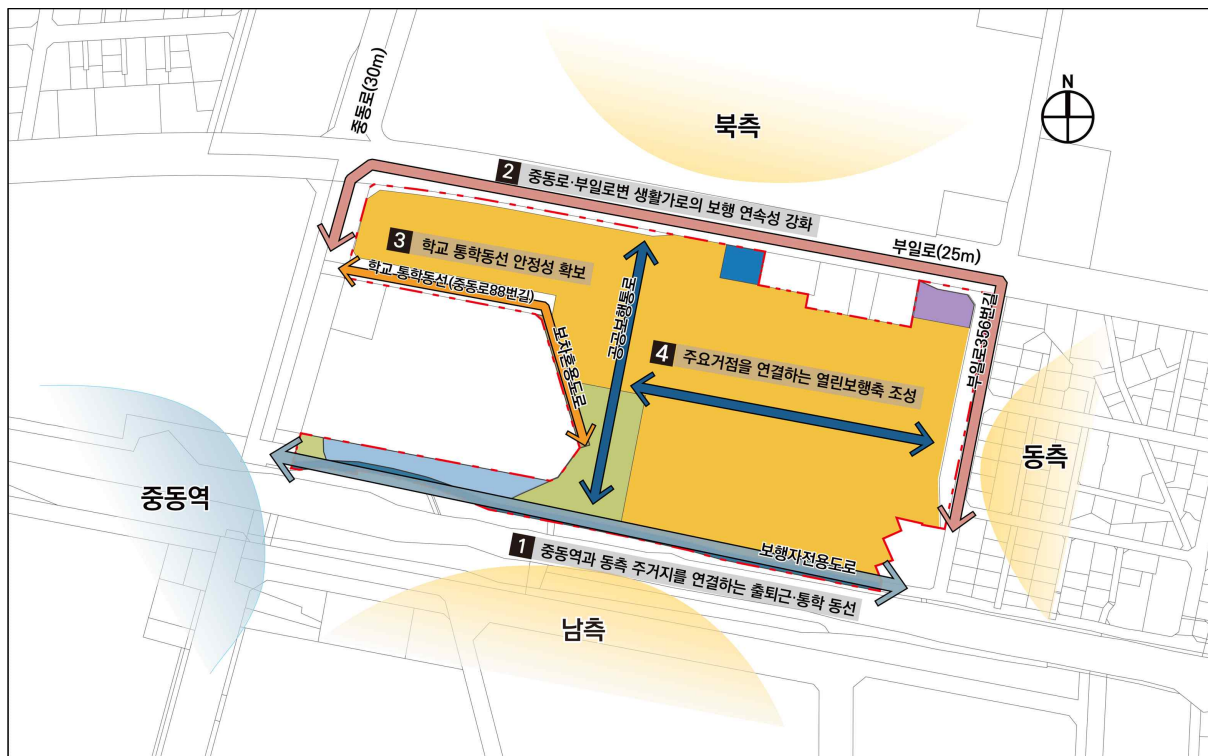
원칙 #1

스쿨파크와 공공공지의 지역생활 거점화

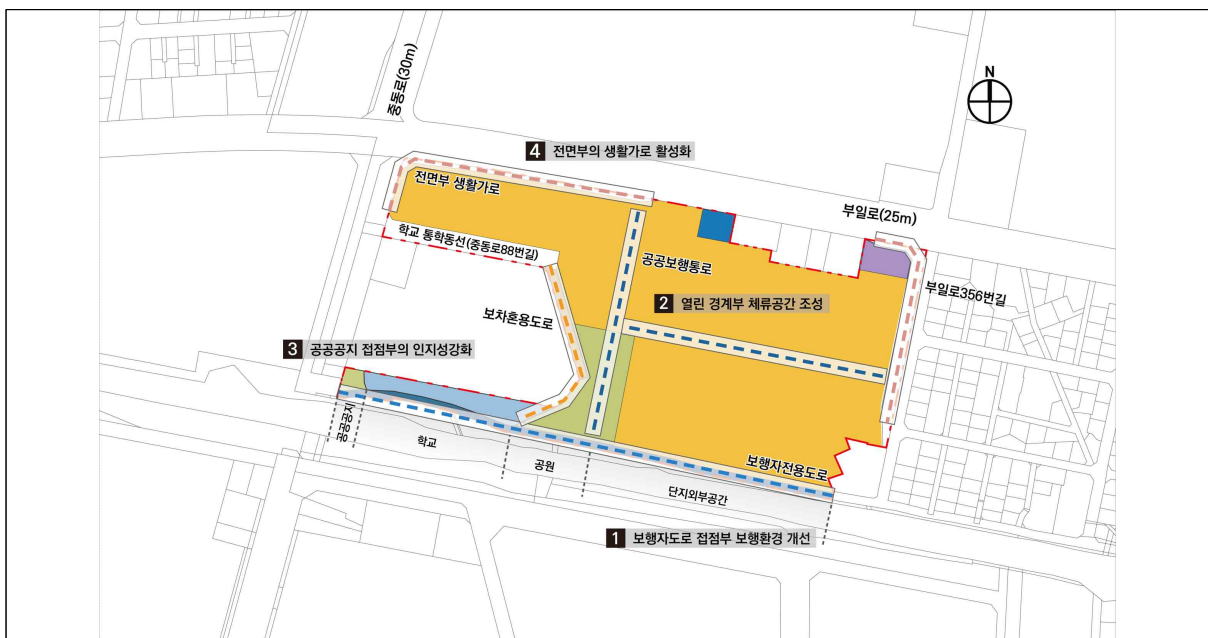
- 지역 교육문화의 중심공간으로서 스쿨파크 형성
 - 부천서초등학교, 공원, 단지 외부공간, 보행자전용도로가 맞닿는 위치에 학생의 방과 후 활동, 지역 주민의 휴식 등 다양한 활동이 이루어지는 스쿨파크 조성
 - 학교·공원·단지의 외부공간 간에 경계가 없는 열린 공간구조로 계획하여 학생의 안전한 이용과 주민의 일상적 이용이 함께 이루어지는 교육문화 거점 형성
 - 방과 후 활동과 자연학습이 가능한 생태놀이터로 계획하고, 보호자가 학생의 활동을 관찰할 수 있는 체류공간 확보 필요
- 학생과 주민이 함께 이용하는 생활공간 조성
 - 공공공지는 중동로변, 그리고 지구 남측에서의 보행 유입부에서 보행자가 처음 인지하는 보행 게이트이자 마을 어귀와 같은 생활거점으로 계획
 - 그늘 쉼터, 만남, 대기, 휴식 기능이 있는 생활 체류공간 확보
 - 중동역으로의 접근, 학교 통학, 지역 생활보행의 합류와 분산을 고려한 충분한 오픈 스페이스 계획



- 보행자전용도로의 보행안전 및 연계동선 확보
 - 중동역과 동측 주거지를 연결하는 보행축이자 학생 통학축으로 계획
 - 학교·공원·공공공지·단지 외부공간으로 이어지는 주요 보행 흐름의 연속성 확보
 - 보행자전용도로(폭 4m 이상) 내 비분리형 자전거·보행자 겸용도로를 계획하되, 시간대별 통행량과 보행·자전거·개인형 이동장치 간 안전을 고려한 보행안전 확보
- 중동로·부일로변과 부일로356번길 생활가로의 보행 연속성 강화
 - 중동로·부일로 보도와 단지 진입부, 연도형 비주거시설 전면부를 연계하여 생활가로로 계획
 - 생활가로변 공지 등 보행 여유공간을 확보하여 비주거 시설의 이용과 지역 보행이 함께 이루어지는 보행공간 확보
- 보차혼용도로 및 중동로88번길의 안전성 확보
 - 중동로88번길과 학교 정문으로 연결되는 보차혼용도로는 보행과 차량 이동이 겹치는 지점을 고려 및 차량 감속 유도 등 보행 안전성 확보
 - 보차혼용도로는 비상차량(학교 행사차량, 공원 영선차량 등)의 통행 기능은 유지하되, 보행자가 우선시되는 보차혼용 환경 조성
- 공공보행통로 계획
 - 사업지 외부에서 학교·공원·중동역 접근 동선을 연결하는 열린 보행축 조성
 - 단지 내부 보행 공간과 주변 보행망의 자연스러운 연계 유도
 - 단지 내부 전용 보행로로 인식되지 않도록 공적 성격을 드러내는 포장 및 안내 체계 등 계획

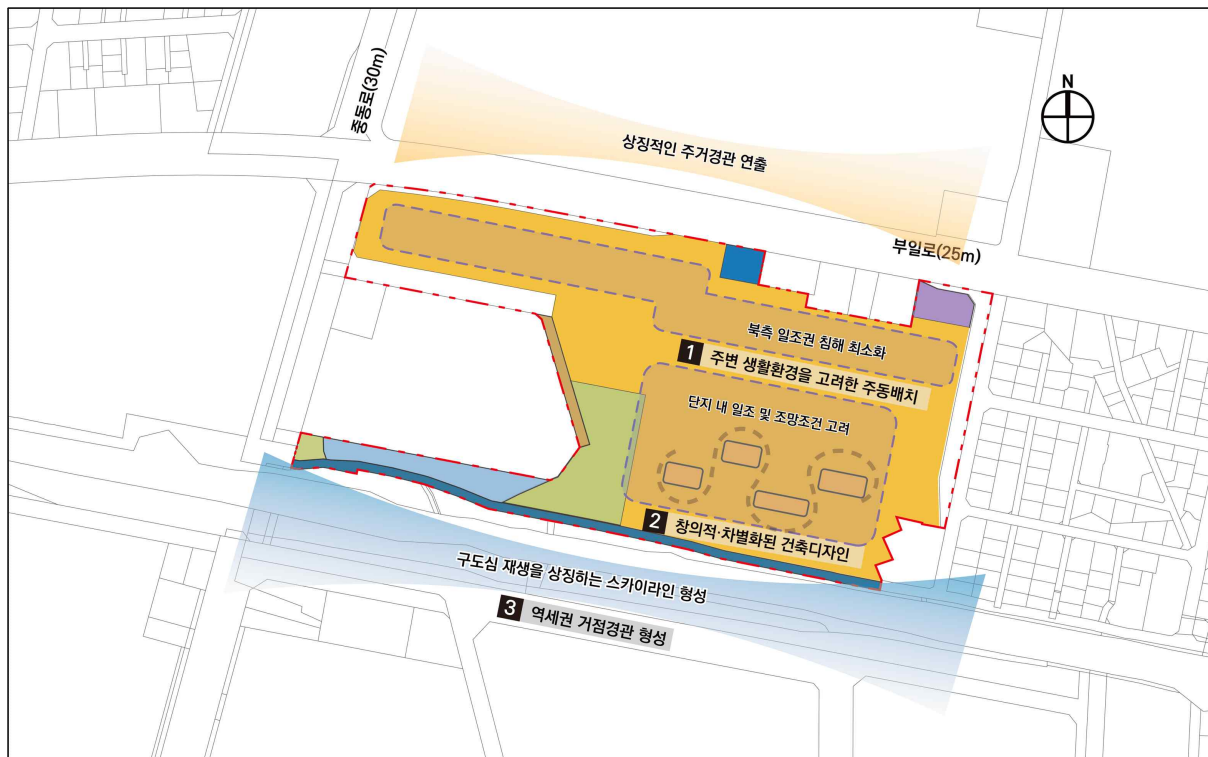


- 보행자전용도로 접점부의 보행환경 개선
 - 장거리 보행구간(약 350m)의 단조로움 완화를 위한 식재·그늘·포켓쉼터 배치
 - 공원과 보행자전용도로가 50m 이상 접하는 구간을 중심으로 열린 공원 전면부 조성
 - 통학·출퇴근 등 보행 흐름을 방해하지 않는 범위의 체류공간 확보
 - 비분리형 자전거·보행자 겸용도로의 안전사고를 예방할 수 있는 아이디어 제시
- 학교·공원 접점부의 열린 경계 형성
 - 부천서초등학교와 공원, 단지 외부공간 사이의 시각적·물리적 단절 완화
 - 열린 경계부에 대한 다양한 디자인 아이디어 제시
 - 공원과 단지 외부공간에 2개소 이상 보행동선 연계
- 공공공지 접점부의 보행 인지성 및 경계 연속성 확보
 - 중동역, 학교, 보행자전용도로에서 이어지는 보행 흐름을 자연스럽게 인지할 수 있는 접점부 계획
 - 공공공지와 보행축이 분리되지 않도록 연속적인 바닥 포장 및 조경 계획 적용
 - 보행 흐름의 합류·분산을 고려한 안내시설, 시야 확보, 식재 배치 검토
- 연도형 비주거시설 전면부의 생활가로 활성화
 - 중동로·부일로변 보행자가 비주거시설을 쉽게 인지하고 접근할 수 있는 개방적 전면부 계획
 - 전면공지·공개공지·건축선 후퇴 등을 활용한 보행 여유공간 및 체류공간 확보
 - 폐쇄적 입면 형성을 지양하고, 투명한 입면·출입구 리듬감·가로변 활동이 드러나는 가로환경 구성
 - 식재, 그늘, 벤치, 조명, 안내시설을 통한 보행 편의성 및 가로 이용성 강화



지역과 상생하는 단지계획

- 고밀·고층개발(용도지역 종상향)로 인한 인접 공동주택 및 학교의 일조권 침해 최소화
- 단지 내 일조 및 조망 조건을 고려한 주동 배치와 높이 계획
- 주변 지역 생활환경을 고려한 주동 위치, 간격, 높이의 종합적 조율
- 고밀·고층개발의 위압감을 해소하는 입면 및 디자인 특화
- 창의적·차별화된 건축디자인
 - 획일적인 공동주택 경관을 지양하는 매스 분절 및 입체적 주동계획
 - 타워형·판상형 등 다양한 주동 유형의 조합 등을 통한 다양한 주거경관 형성
 - 다양한 세대구성 및 생활방식에 대응하는 주거유형 개발 검토
- 중동역 역세권 상징적인 경관 형성
 - 구도심 재생을 상징하는 중동역세권 거점 경관 형성
 - 매스 분절과 적정 높이 계획을 통한 자연스러운 스카이라인 형성
 - 철도 변에서 조망되는 단지 경관을 고려한 입면 및 차폐율 최소화



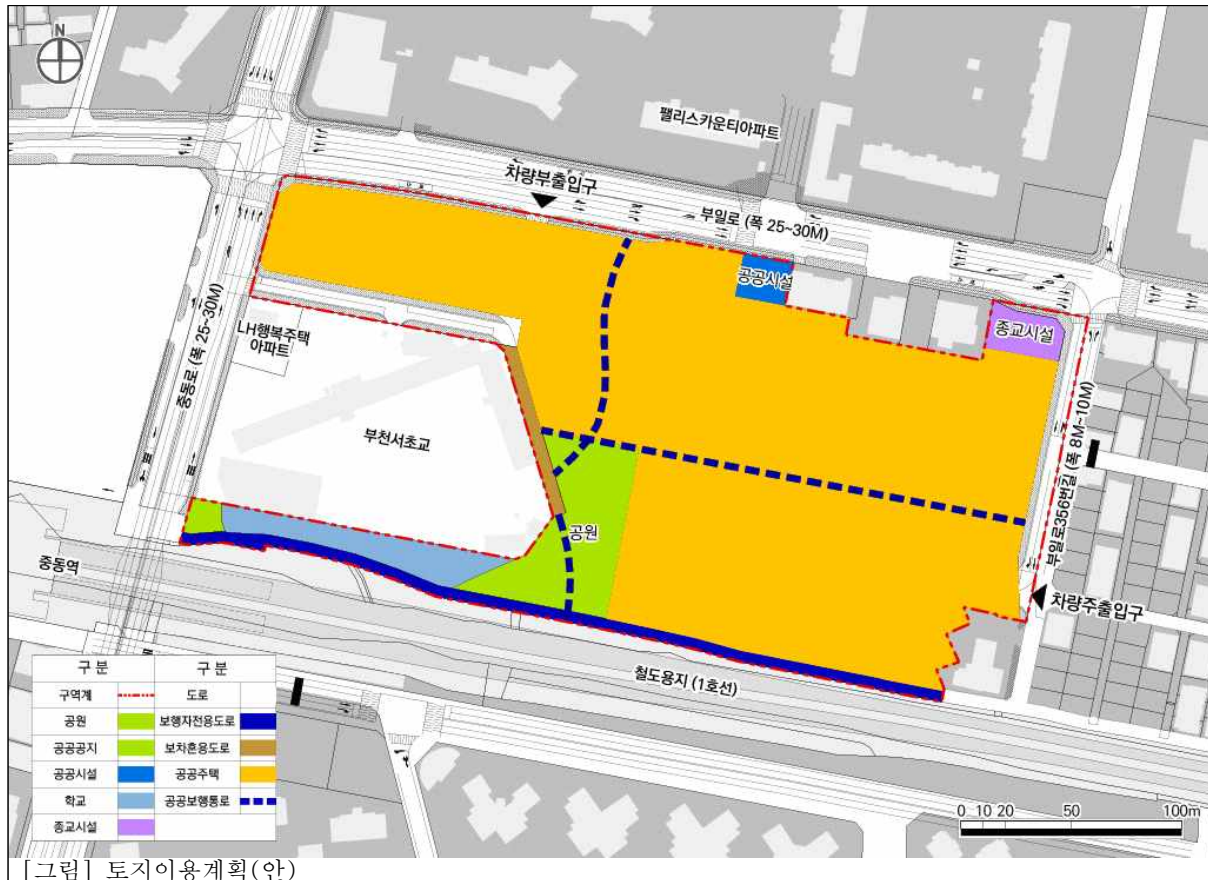
1. 도시설계 지침

1.1 토지이용계획

- 가. (계획기준) 아래 토지이용계획에 따라 설계안을 계획하여야 한다. 단, 인허가, 보상 협의 등에 따라 조정될 수 있다.
- 나. (획지 선형 및 위치 이동) 용지의 선형은 설계 가이드라인 취지에 맞게 일부 조정이 가능하다. 위치 이동은 가이드라인 방향을 훼손하지 않는 범위에서 교통영향 등을 종합적으로 고려하여 제한적으로 허용한다.

* 조정가능범위

- 부천시초등학교 정문으로 연결되는 보차혼용도로(폭 6m)는 학교 비상차로 등으로 활용되므로 변경 제안 불가함.
- 사업 지구 외 주민의 중동역 접근 동선 및 통학 동선으로 이용되는 지구 남측 보행자 전용도로(폭 4m)는 변경 제안이 불가하며, 비분리형 보행자·자전거 겸용도로로 계획하여야 함. 다만, 최소 폭 4m를 준수하며 보행환경 개선 등을 위한 도로 폭 확장 제안은 가능함.
- 사업대상지 전체 용지 면적 중 공동주택용지 및 종교시설용지를 제외한 나머지는 기반시설 용지로서, 기반시설 용지 면적의 합계를 준수하여야 함.
- 공원의 위치 및 계획 방향 등은 경기도 공공주택통합심의위원회 사전자문 결과를 준수하여야 하며, 차량 출입구·완화차선 변경 제안에 따른 공원 형상 등의 변경이 필요한 경우 지구 내 기반시설 면적 합계(학교용지 제외) 내에서 조정 가능. 공원은 지구 남측 보행자 전용도로에 50m 이상 접하도록 계획하여야 하며, 면적 증감 없이 형태는 자유롭게 제안 가능.
- 종교용지, 학교용지, 공공시설용지는 변경 제안이 불가하나, 향후 보상 협의 결과에 따라 변경될 수 있으며 이를 반영한 토지이용계획을 수립하여야 함.



구 분		면적(m ²)	비율(%)	비고
합 계		49,959.00	100	—
정비기반시설 등	소 계	9,730.2	19.48	—
	도 로	3,498.40	7.00	
	보차혼용도로	481.8	0.96	
	보행자전용도로	1,793.20	3.59	
	공원	3,260.80	6.53	
	공공공지	233.00	0.47	
	공공시설	463.00	0.93	
기 타 시 설 용 지	소 계	2,243.30	4.49	
	학교시설	1,583.30	3.17	
	종교시설	660.00	1.32	
획 지	소 계	37,985.50	76.03	—
	공동주택용지	37,985.50	76.03	

※ 토지이용계획은 향후 세부 개발계획 수립 시 변경될 수 있음.

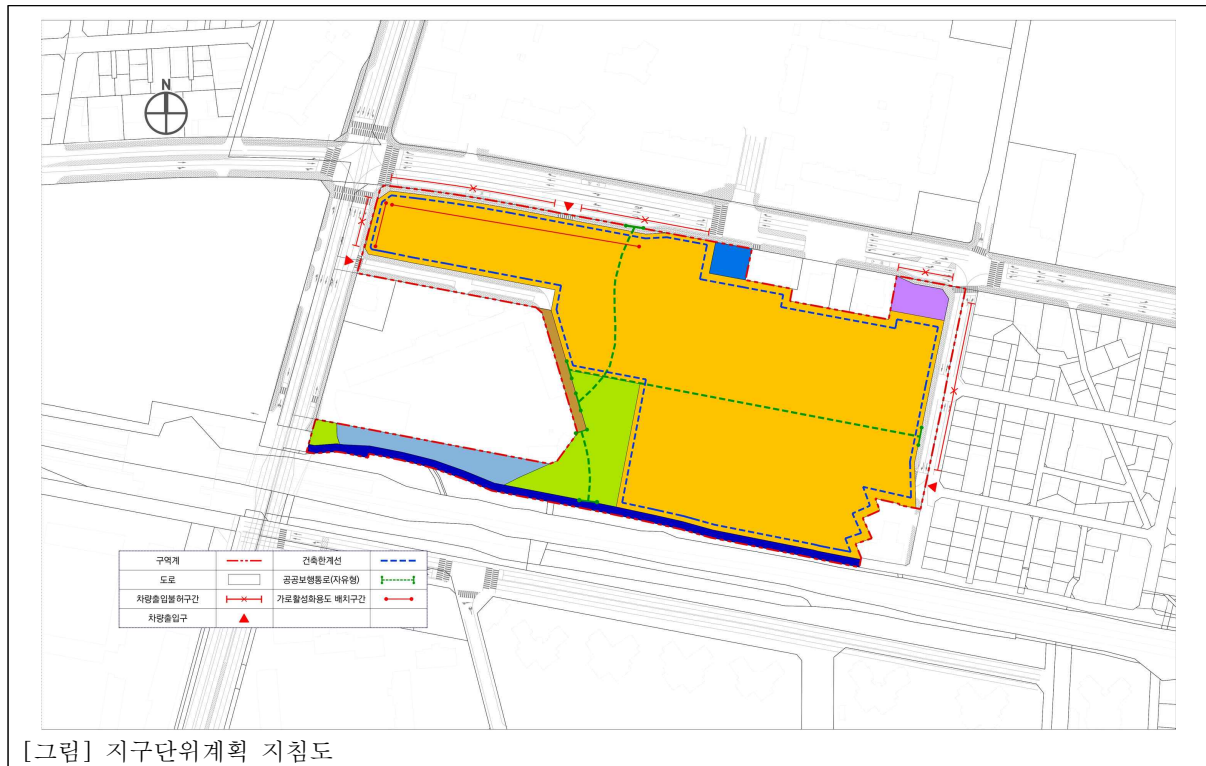
※ 공공시설용지는 현재 규모 및 용도 미정으로 경기도 및 부천시 등 관계기관 협의결과에 따라 변경될 수 있으며, 본 공모 시 복합사업참여자의 제안 범위에서 제외함.

※ 종교시설용지는 보상협의결과에 따라 위치 및 규모 등이 변경될 수 있으며, 본 공모 시 복합사업참여자의 제안 범위에서 제외함.

1.2 지구단위계획

가. (일반사항) 지구단위계획 작성시 개별 필지의 계획이 아니라, 건물-공공공간의 연계성을 파악할 수 있도록 통합적으로 표현하고, 지침도 및 시행지침(안)을 작성하여야 한다. 각 필지별 용적률, 건폐율, 높이, 허용용도를 표현하여야 한다.

나. (계획지표) 아래의 지구단위계획 지표에 따라 계획하여야 한다. 단, 인허가, 보상 협의 등에 따라 조정될 수 있다.



[그림] 지구단위계획 지침도

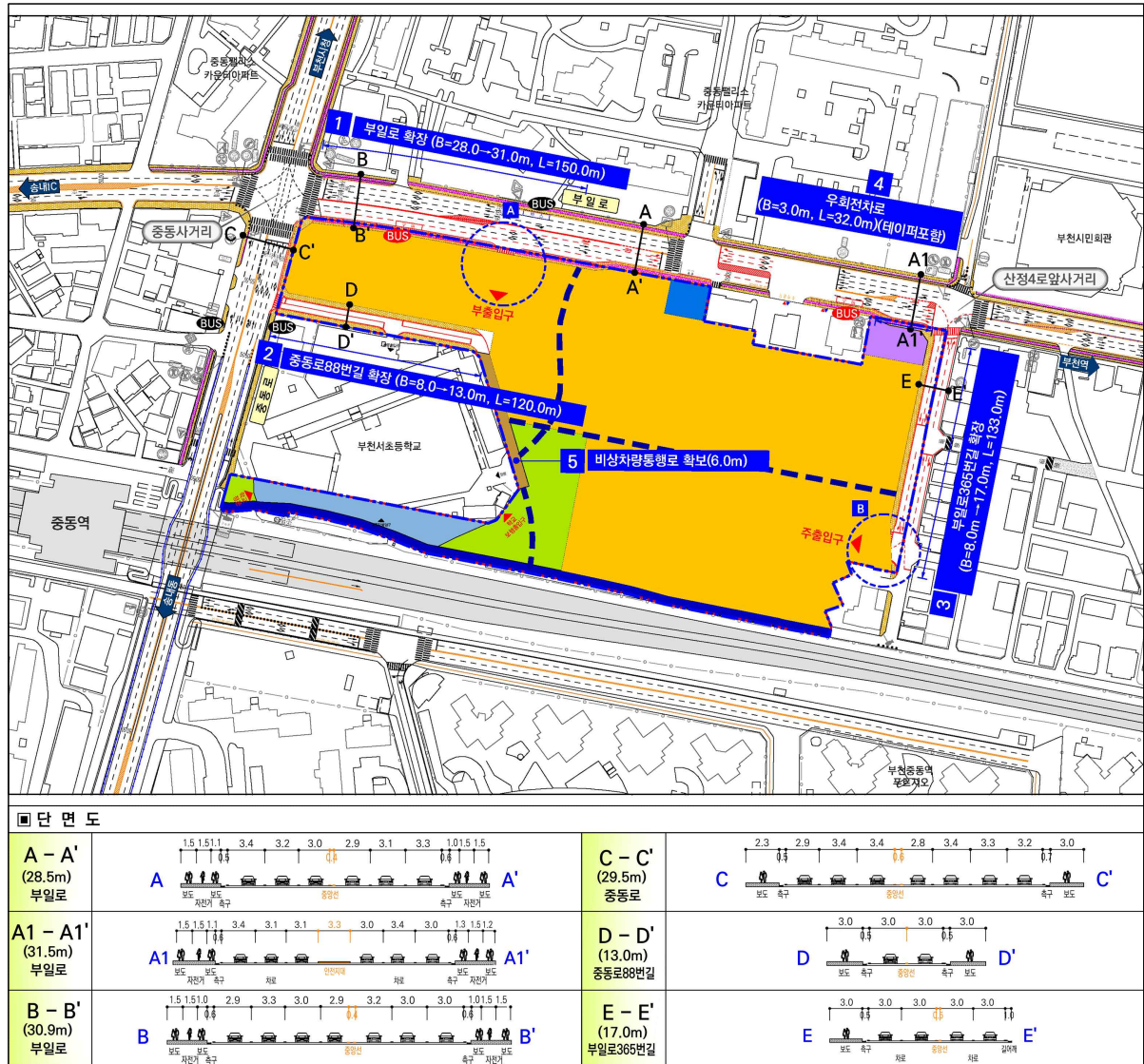
구 분		면적(m ²)	비율(%)	용적률	건폐율	높이	허용용도
합 계		49,959.00	100	—	—	—	—
기반시설 등	소 계	9,730.2	19.48	—	—	—	—
	도 로	3,498.40	7.00	—	—	—	—
	보차혼용도로	481.8	0.96	—	—	—	—
	보행자전용도로	1,793.20	3.59	—	—	—	—
	공원	3,260.80	6.53	—	—	—	—
	공공공지	233.00	0.47	—	—	—	—
	공공시설	463.00	0.93	—	—	—	—
기 타 시 설 용 지	소계	2,243.30	4.49				
	학교시설	1,583.30	3.17	—	—	—	—
	종교시설	660.00	1.32	—	—	—	—
획지	소 계	37,985.50	76.03	—	—	—	—
	공동주택용지	37,985.50	76.03	500% 이하	60% 이하	제한없음	공동주택

다. (세부 적용기준) 지구단위계획 지표에 따른 세부 적용기준은 아래와 같으며, 본 지침과 관련 법령에 정해지지 않은 사항은 설계 가이드라인 취지에 부합하는 범위 내에서 가감하여 제안할 수 있다. 단, 인허가, 보상 협의 등에 따라 조정될 수 있다.

구 분	내 용	도면표시(비고)
구역계	○ 지구지정시 지구계	
도로	○ 교통처리계획도를 바탕으로 차선, 신호체계, 도로 및 보도 확폭 등을 계획하여야 함	
차량출입 불허구간	○ 차량출입 불허구간이 지정된 대지로의 차량출입은 허용되지 않음	
차량출입구	○ 차량 출입구는 차량출입 불허구간을 제외한 구간에 한하여 조정 가능	
건축한계선	○ 건축선으로부터 3m, 인접 대지경계선으로부터 5m 이격하여 지정 ○ 대지안의 공지는 조경 설치를 금하고, 보행자 통행이 가능한 보도형 공지로 계획하여야 하며, 출입 및 보행자 안전을 고려하여야 함	
공공보행통로 (자유형)	○ 사업지구 북측 부일로 변에서 중동역으로 접근하기 위한 공공보행통로(부일로-중동역) 계획 ○ 동측 저층주거지에서 학교, 공원, 중동역 접근동선을 연결하는 동서방향 공공보행통로를 계획 ○ 시종점 위치는 고정하되, 선형은 계획안에 따라 설계 가이드라인 의도에 맞게 조정 가능	
가로활성화용도 배치구간	○ 보행가로 활성화를 위해 근린생활시설 및 커뮤니티시설의 연도형 집중 배치 권장. ○ 생활가로변을 따라 부대복리시설 등을 계획하되, 양호한 일조 환경 확보가 필수적인 시설(어린이집, 경로당 등)은 해당 구간 배치에서 제외.	

1.3 교통 및 보행동선계획

가. (교통 일반사항) 아래의 교통처리계획을 준수하여야 한다. 단, 설계 가이드라인 취지에 부합하는 범위 내에서 토지이용계획 및 지구단위계획 등을 변경하여 제안하는 경우 변경할 수 있다.



나. (진출입 위치) 차량 진출입구는 교통처리계획도의 지정된 위치를 토대로 원할한 공동주택 진출입과 교통흐름 처리, 보행자와 차로의 분리 및 Drop-off를 위한 아이디어를 제안 및 계획에 반영하여야 한다.(대지 내외부 회전교차로, 승하차공간, 도로와 용지 선형조정 등 제안 가능)

다. (대기공간) 단지 차량출입구는 외부 도로와 합류되기 전 단지 내외부의 충분한 대기공간을 확보하여야 한다.

라. (차로 개수와 폭원) 단지 차량 진출입을 위한 차로 개수와 폭원은 교통처리계획도 이상으로 확보하여야 한다. 단, 교통영향분석 등의 근거를 제시하여 교통흐름이 개선되는 경우에는 그 미만으로 할 수 있다.

마. (교차각도) 진출입을 위한 차량동선과 간선도로의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.

- 바. (보행동선 일반사항) 대중교통, 근린생활시설, 공공시설, 공원·녹지를 종합적으로 고려하여 안전하고 쾌적한 보행활동을 자연스럽게 유도하고 다양한 활동과 경험을 제공할 수 있는 보행체계를 계획한다.
- 사. (기타사항) 공공시설, 종교시설의 진출입 차량 동선을 고려하여야 하고, 아파트-근린생활시설-공공시설-종교시설 간 차량 동선 및 주차구획 분리를 검토하여야 한다. 또한 중동로88번길과 보차혼용도로가 맞닿는 부분에 차량 회차를 위한 공간 혹은 동선을 계획하여야 하고, 중동로88번길과 단지 내 비상차량 동선과의 연계 방안을 고려하여야 한다.

2. 건축설계 지침

2.1 공통 지침

- 가. (사전자문 등 반영) 본 사업은 경기도 공공주택 통합심의위원회 사전자문 등 관계기관과 사전협의 등을 이행하였으며, 제안하는 계획안에 해당 내용의 위반이 없도록 반영하여야 한다(2장 2. 자문 및 심의 등 주요의견 참고)
- 나. (법규의 적용) 제안하는 모든 계획 내용에 대해서는 관련 법규 및 지자체 조례, 관련 지침의 기준을 준수하여야 한다. 다만, 본 지침서에 제시된 내용과 기준이 상이할 경우 더 강화된 지침을 따른다. 단, 특별건축구역에 대한 사항은 본 지침 「2. 건축설계지침 2.2. 특별건축구역」에 따라 계획할 수 있다.
- 다. (법규 관련 산정) 기준에 따른 세대수나 주차대수 산정 시 소숫점자리는 정수로 반올림한 수 이상을 계획하여야 한다.
- 라. (친환경·에너지) 친환경주택의 건설을 위하여 「녹색건축인증», 「에너지효율등급 인증», 『친환경 주택의 건설기준 및 성능』, 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 및 「건강친화형주택 건설기준», 「공동주택 결로 방지를 위한 설계기준」을 준수하여야 하며, 단열 및 자연환기 등을 통한 쾌적한 실내환경 조성을 적극적으로 반영한다.
- 마. (제로에너지건축물 인증) 현재 공동주택 제로에너지건축물 인증 5등급 이상 적용 대상으로 ZEB 의무화 로드맵(2050 국토교통 탄소중립 로드맵, '21.12) 및 사업추진 일정을 감안(검토)하여 민간사업자가 적용 등급을 제안(최소 5등급 이상)하며, 관련법 및 상위계획 등에 따라 요구되는 인증을 득해야 한다.(제안된 등급 보다 추후 상향 적용될 경우 추가 되는 비용은 민간사업자의 책임으로 하며, 제로에너지등급 적용에 대해 공공주택 기준을 반영해야 함을 감안해야 한다.)
- 바. (충간소음)
 - 1) 공동주택의 층간소음 저감 관련 민간의 선진기술 적용을 위하여 관련 법령을 준수하되 바닥충격음 차단 성능의 등급기준('22.08월 주택건설기준 등에 관한 규정 개정) 관련 경량충격음 1등급, 중량충격음 1등급 이상의 바닥충격음 차단구조를 적용하여야 한다.

- 2) 착공전 사업계획서 제출시 명기된 바닥구조 적용 계획(평가의 실효성을 위하여 적용예정 바닥충격음 차단구조 인증서(바닥충격음 레벨 표시) 및 법적기준을 충족할 수 있는 사후인증 달성 계획 등)을 제출하여야 한다.
 - 3) 본 지구는 「주택법」 제41조의2에 의거 층간소음 사후확인제를 적용한다.
 - 4) 사업계획서 제출시 명기한 바닥충격음 차단성능의 등급기준으로 층간소음 사후확인제에 따른 충격음 차단구조 미확보 시(성능 검사기준 미달 시), 민원대응, 손해배상 등의 일체 책임은 민간사업자에게 있으며, 추가로 발생하는 공사비(보완 시공 등)는 민간사업자 사업비에 포함된 것으로 한다.
- 사. (공공보행통로 등) 공공보행통로 및 보차혼용통로 등 일반인에게 상시 개방되어 이용될 수 있도록 대지 안에 조성한 통로는 향후 지상권 또는 지역권 설정과 안전 및 운영을 고려하여 계획하여야 한다.
- 아. (공동주택성능등급) 공동주택성능등급 점수는 총 점수의 50% 이상을 확보하여야 한다.(공동주택성능등급 대상 세대수 관계없이 500세대 미만 단지도 포함)
- 자. (기타 참고 기준) 지침으로 언급되지 않은 사항은 「2040 부천시 경관계획」 및 관련 경관가이드라인, 「경기도 공공디자인 진흥계획」, 「경기도 공공디자인 가이드라인」, 「경기도 유니버설디자인 가이드라인」, 「범죄예방 건축기준」을 참고하여 계획한다.
- 차. (설계의 조정) 본 공모지침서에 제시된 사항은 추후 사업자 선정에 따른 인허가 및 주민 협의 등에 따라 일부 조정될 수 있으며, 필요 시 관련 심의 및 자문위원의 자문을 수행한다.

2.2 특별건축구역

- 가. 경기도 공공주택 통합심의위원회 사전자문 결과에 따라 창의적이고 차별화된 건축 디자인을 반영한 건축 계획 수립 시 제한적으로 특별건축구역 지정이 가능함을 감안하여 건축 계획을 수립하여야 한다.
- 나. 다만, 향후 복합사업계획 인허가 과정에서 공공주택 통합심의위원회 심의 시 특별건축구역 지정에 대한 심의를 거쳐야 한다.
- 다. 특별건축구역 지정을 제안하는 경우, 지구 인접 주거단지 및 학교에 대한 일조권 침해를 최소화하는 배치 및 높이 계획을 하여야 하고, 검토 결과(일조시뮬레이션 등)를 제시하여야 한다.
- 라. 또한, 사업지 내 단지 및 세대의 충분한 일조 확보를 위한 건축 배치 및 높이 계획을 하여야 한다.

2.3 공동주택 설계기준

- 가. (세대수) 합계 세대수 이상을 계획하여야 하고 아래 지표 및 주택유형별 세대수 기준(관련 법령 등)을 준수하여야 한다. 세대수 기준을 최대한 준수하

여야 하나, 분양성 등을 고려하여 평형별 세대수 등을 조정 제안할 수 있다. 조정 제안 시 전용59㎡ 이상 평형을 우선 확보하는 것을 권장한다. 또한 주민협의체 설계 선호도 설문조사 결과를 감안하여 전용 105㎡ 세대수를 추가 확보(1개 호라인 계획 등) 방안을 검토하여야 한다.

주택유형	건설호수	타입별 건설호수(호)						비고
		합계	전용 36㎡	전용 46㎡	전용 59㎡	전용 84㎡	전용 105㎡	
공공분양	(총 세대수 60% 이상)	1,538	-	115	469	942	6	
권리자	-	476	16	30	159	265	6	
일반	-	888	-	5	206	677	-	
이익공유형	(총 세대수 10% 이상)	184	-	80	104	-	-	
통합공공임대*	(총 세대수 15% 이상)	274	-	179	95	-	-	
합 계		1,822	16	294	564	942	6	

< 유형별 세대수 기준 >

- 1) 이익공유형주택의 세대수는 전체주택의 10%로 하며, 정수로 반올림한 수를 초과할 수 없음
- 2) 통합공공임대주택의 세대수는 전체주택의 15%로 하며, 정수로 반올림한 수를 초과할 수 없으며, 임대 수요 등을 감안 평형별 세대수 비율을 반드시 준수하여야 함
- 3) 임대주택 건설호수의 8%(수도권)를 주거약자법 시행령 제5조에 따라 주거약자용 주택으로 계획하여야 한다.(주거약자용 설계기준은 「공공주택 업무처리지침」 별표7, 주거약자법 시행령 별표 1 참고.)

나. 단위세대 설계기준

< 단위세대 내부 계획 기준 >

- 1) 주거공간의 쾌적성 확보를 위해 주거동 층고는 2.85m 이상, 천장고는 2.3m 이상 확보한다.
- 2) 층간소음 성능 향상을 위해 1층을 제외한 기준층의 슬래브 두께 250mm를 적용하여야 한다.
- 3) 세대 내 공간의 거주성 및 분양성 확보를 위해 전용면적 59㎡ 이상은 3베이(bay) 이상으로 계획하여야 한다. 단, 복층형 세대는 각 층별 베이를 통합하여 산정한다.
* 베이(bay란) 한 세대에서 일정한 전면폭의 개구부를 가지는 실 혹은 실로 구획될 수 있는 공간의 개수를 뜻한다. 단, 한 세대에서 베이 수가 가장 많은 면만을 해당 세대의 베이 수로 산정하며, 동일한 실 혹은 실로 구획될 수 있는 공간의 개구부가 여러 면일 경우에는 한쪽 면만을 베이 수로 합산한다.
- 4) 세대 내 충분한 채광 확보를 위해 모든 각 세대의 거실과 침실의 향은 남향 위주로 계획될 수 있도록 하여야 하며, 모든 각 세대는 거실 또는 가장 큰 침실이 남쪽(남동 또는 남서 포함)을 향하여야 한다.
- 5) 침실에는 반드시 채광 및 환기를 위한 창을 계획하여야 한다. 단, 복도에 침실의 창을 계획하는 것을 금지하며, 출입 가능한 문은 창으로 보지 않는다.
- 6) 단위세대는 발코니 면적을 적극 활용하여 생활영역이 확장되도록 계획하거나, 외기에 오픈된 발코니로서 외부공간으로 활용 가능하도록 계획하며, 비확장 실내 발코니는 실외기실 연계 등 불가피한 경우에 한하여 계획할 수 있다.
- 7) 최소한의 거주성 확보를 위해 각 실의 크기는 평형별로 실별 위계에 맞도록 계획하며, 실 개수와 가구 길이는 최소한 아래 기준 이상으로 계획하여야 한다. 침실과 욕실 개수 및 서비스 면적, 주방가구 길이 기준은 규모별 형평성을 고려하여 평형이 커짐에 따라 전용면적이 작은 세대보다 커지도록 계획한다.

구분	모든 단위세대	전용36 이상	전용46이상	전용59 이상
최소 침실 개수	욕실 1개 이상	침실 1개 이상	침실 2개 이상	욕실 2개 이상
최소 세탁실 개수*	-	세탁실 1개 이상		
주방가구 길이**	-	-	3.3m 이상	3.6m 이상

* 거실, 침실의 채광을 위해 비확장 발코니가 계획되는 경우 해당 공간은 세탁실로 계획할 수 없다.

** 주방가구의 길이는 평면상 가구의 중심점에서 측정한다.

8) 실별로 세탁기 등 생활 필수 가전과 가구를 설치할 수 있도록 기성제품 사이즈를 충분히 고려하여 설계하여야 하며, 모든 단위세대는 최소한 [기타지침서 붙임3] 에 따른 가구가 배치될 수 있도록 계획하여야 한다. 또한 전용 31㎡이하 단위세대를 계획할 경우 공간 효율성을 위해 빌트인 가전을 계획한다.

9) 분양성 및 선호도가 다소 떨어지는 유형의 평면은 다른 평면에 비해 실별, 요소별 장점을 추가하여 계획한다.

10) 주요 생활공간의 일조·채광 확보를 위해 거실, 침실에는 주 채광창으로 0.5㎡미만 창호계획을 금지한다. 기타 공간에도 0.5㎡ 미만 창호계획을 지양하되, 부득이 계획 시에는 단위세대평면도, 주거동평면도, 인동거리 배치도에 창호규격(WXH)을 반드시 표시하여야 하며 건축법 일조 및 채광거리를 준수하여야 한다.

11) 단위세대 벽체 꺾임부위, 개구부주위 등에서 단열재 누락, 또는 취약이 발생하지 않도록 한다. 단 세대간 경계벽은 결로저감재로 한다. (주동평면도 및 단위세대 평면도에 단열재를 식별 가능하도록 반드시 표현하고 단열재 두께를 감안하여 인동거리검토도를 작성한다.)

12) 하향식 피난방식을 권장하며, 세대간 피난방식은 불허한다. 하향식 피난구형으로 계획 시, 피난층까지 피난이 가능한 구조로 계획한다.[기타지침서 붙임8 참고] 단, 하향식 피난구는 관련 법규 준수 및 피난동선 연결이 가능한 경우 외기에 면하지 않도록 계획 할 수 있다.

13) 기본형 단위세대 평면계획 시, 침실의 실 사용성을 고려하여 가구배치가 가능한 최소 폭(주 침실 3.3m 이상, 그 외 침실 2.2m 이상)을 준수하여 계획하여야 한다.

14) 팬트리, 드레스룸 등의 문은 기본 설치한다.(옵션 불가)

다. 특화세대 설계기준(해당시)

< 특화된 단위세대 제안 기준 >

- 1) 테라스를 계획하는 평면과 같은 평형의 그 내부공간이 동일하면서 테라스가 없는 평면을 함께 계획할 수 없다. (형평성을 고려하여 내부가 같은 단위세대에서 일부 타입만 테라스로 계획하는 것을 불허한다. 단, 해당 평형의 모든 1층(출입층)이 테라스로 계획되는 경우는 예외로 한다.)
- 2) 테라스를 계획하는 경우, 이웃한 테라스 또는 보행로 등 세대 외부인이 접근하지 못하도록 방범 등을 위해 물리적으로 접근 불가능한 구조로 계획하여야 한다.
- 3) 복층이란, 2개 층 이상의 바닥 공간(다락공간의 바닥 포함)을 세대 내 계단을 통해 동일한 단위세대가 사용하는 단위세대를 말한다.
- 4) 복층으로 계획하는 경우에는 같은 전용면적 평형의 복층이 아닌 주택(계획 시)보다 거실, 침실, 화장실의 개수가 같거나 더 많아야 한다.
- 5) 복층으로 계획 할 경우, 현관은 1개 층에만 계획하는 것을 원칙으로 한다.
- 6) 세대분리형 공동주택은 적정 공간 확보가 가능한 전용면적 84㎡이상의 평면에만 허용하며, 100㎡이상 평면에 세대분리를 선택(가변) 가능한 평면 구성을 할 수 있다.
- 7) 세대분리형 공동주택은 주택법 제2조의 19에 따라 세대 현관 및 분전반 등을 분리할 수 있는 구조 등 관련 법령 및 기준에 맞도록 계획하여야 한다.

라. 동일 평형 타입간 서비스 면적 차이를 최소화하여야 한다.

2.4 주동 설계기준

00. (유형별 형평성 확보) 동일한 평형대의 평면은 향, 서비스 면적, 수납공간 등 유형별로 형평성으로 고려하여 계획하여야 한다.
00. (주동조합 제한) 단위세대의 쾌적성 및 공용공간의 거주성 향상을 위해 하나의 코어(공용공간)를 사용하는 단위세대는 최대 7호 이하로 제한한다. 계단 식인 경우 1개 코어에 4호 조합 미만으로 계획되도록 최대한 노력하여야 한다.
00. (환기 확보) 주동의 지상층 코어(공용공간)에는 환기 및 채광이 가능한 창을 1개 이상 계획하여야 하며, 하나의 코어를 사용하는 단위세대가 5호 이상인 경우 2개 이상의 환기 및 채광창을 계획하여야 한다.
00. (복도의 폭) 모든 복도 폭은 편복도 및 중복도 모두 1.8m 이상의 통로 유효 폭을 확보하여야 한다.
00. (E.V.대기공간) E.V 전면 공간은 최소 2.2m 이상의 통로 유효폭을 확보하여야 한다.

2.5 주차장 설계기준

가. 계획지표

구분	규모* (주차대수)	지하주차 비율	확장형 주차구획	경차형 주차구획	장애인 전용주차	환경친화적 자동차 전용주차
공동주택	분양세대 1.5대/호 이상 임대세대 1.0대/호 이상	100%	총 주차대수의 40% 이상	총 주차대수의 5% 이하	조례 준수	총 주차대수의 10% 이상
상가	관련 법령 등 기준에 따름					

- 나. (정의) 지하주차장, 데크주차장, 옹벽형주차장, 건물식주차장은 지하주차장으로 간주한다.
- 옥내주차 : 건물식주차장, 주동 1층 필로티, 지하주차장, 데크(Deck)형, 옹벽형 등 옥내에 설치된 주차장
 - 지하주차 : 건축법(건축법 제2조제1항제5호) 상 지하층에 설치된 주차장
- 다. (지상 주차) 지상 보행활성화 등을 위해 임시 주정차 공간을 제외하고 주차장은 100% 지하주차로 계획한다.
- 라. (영역 분리) 상가 주차구역을 공동주택과 같은 주차 출입구를 통해 진입하도록 계획하는 경우 별도 차단기 등으로 구획하여야 하고, 외부에서 시설 이용에 불편함이 없는 위치에 계획하여야 한다.
- 마. (안전조치) 주차장 진입로는 운전자의 시야 확보를 고려하고, 출입구로부터 주차 동선을 가급적 짧게 계획한다. 또한 지하주차장 출입에 이르는 도로폭과 지하주차장 내 주도로(램프와 만나는 부분)는 7m 이상 확보한다.

- 바. (택배차량 고려) 지상에서 진입하는 첫번째 지하주차장 한 개 층은 택배차량이 통행 가능한 유효 높이 2.7m로 계획하여 전 동으로의 원활한 접근이 가능하도록 계획하여야 하며, 이에 따른 하역공간을 고려한다. 그 외 층은 2.4m이상 계획한다.(유효높이란 지하주차장 바닥마감으로부터 천정 설비시설 등의 마감 끝선까지 차량이 통행 가능한 공간의 높이를 의미한다.)
- 사. (전기차 충전시설) 전기차충전시설 중 급속충전시설은 차량구획의 후면 유효공간을 1,900mm이상 확보하고, 관리사무소와 인접한 위치에 설치한다. 완속충전시설은 동별로 최대한 분산하여 설치한다.
- 아. (화재안전) 화재안전 예방 및 원활한 소화활동을 위하여 전기차 주차시설은 외기에 접한 지하층(선큰주차 및 데크주차 형태 등) 또는 지하램프 인근에 집중 배치하여 설치될 수 있도록 계획하여야 하며, 화재확산 방지를 위하여 환기창 계획 및 상방향 방사장치(이동식), 소방안전시설(방수시설, 물막이판 추가 스프링클러 등)을 설치하여야 한다.

2.6 상가 설계기준

- 가. (층고) 4.0m 이상으로 계획하여야 한다.
- 나. (MD 제안) 주변 상가 현황 및 온라인 거래 활성화에 따른 상가수요 감소를 고려하여 마케팅 분석 후 상가계획을 제시하여야 하고, 위치별 업종에 맞는 최적의 공간을 설계에 반영하여야 하며, 소비트렌드에 따라 분양성을 높일 수 있는 차별성 있는 공간과, 위치 및 수요별 최적의 다양한 업종이 입점할 수 있도록 적정 호수 및 호별 전용면적 등을 제안하여야 한다. 상가 분양성 및 경쟁력 제고를 위하여 브랜드 등을 반영한 스트리트몰(대로변 상가 배치) 마케팅 특화 계획과 함께 제시하여야 하며, 기타 특화계획을 제시할 수 있다.
- 다. (면적 계획) 상가 개별면적은 복합사업참여자가 제시 가능하나, 향후 토지등 소유자의 상가 현물보상 수요가 발생할 경우 복합사업참여자는 계약면적 이내에서 해당 평형을 추가 반영하여야 한다. 또한 상가 MD 계획에 따라 상가 면적을 축소하여야 할 경우 계약면적 이내에서 주택면적 등으로 추가 계획하여 세대수 추가 확보를 검토하여야 한다. 상가 공급면적은 마케팅 분석 후 복합사업참여자가 제안하되, 전체 지상 연면적의 2% 이내 계획을 원칙으로 한다.

2.7 부대복리시설 등 설계기준

- 가. (주민공동시설 규모) 주민공동시설 총 연면적은 세대당 5㎡이상 규모로 이용량, 유지관리 등을 고려하여 과도하지 않게 계획하여야 하며, ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 및 ‘부천시 공동주택 기본조례’등 관련 규정에 따라 각 시설별 기준면적을 충족하여 계획한다.

- 나. (층고 기준) 쾌적한 이용을 위해 주민공동시설의 층고는 최소 3.2M 이상으로 계획한다.
- 다. (동선의 분리) 주민공동시설은 주거시설의 프라이버시 등 안전 확보를 위하여 주거시설과 수직·수평 동선 및 공간을 분리하여 계획하여야 한다. 또한 스카이라프트와 같이 공동주택 상부에 주민공동시설 계획 시 공동주택 공용 공간과 별도 분리하여 전실 엘리베이터를 계획하여야 한다.
- 라. (화장실) 모든 복리시설은 층마다 장애인 화장실을 설치하여야 한다.

2.8 기타 건축 설계기준

- 가. (태양광 패널) 건축물의 입면에 태양광 패널을 적용할 경우 건물 입면의 같은 면에서 단절되지 않고 통일감 있도록 일체적 면 단위로 계획 또는 커튼 월과 연계하여 계획한다.
- 나. (옹벽) 옹벽 설치는 불가피한 경우를 제외하고 최대한 지양한다.

2.9 조경 설계기준

- 가. (면적확보) 단지 내에는 관련 법령 및 기준에 따른 녹지 및 생태면적률을 준수하여야 한다.
- 나. (조경연계) 공원 등 단지 외부의 조경 계획이 단지 내와 단절 없이 연계되도록 계획한다.

2.10 기계.전기.통신 등 설비 기준

- 가. (난방방식) 단위세대의 난방방식은 복합사업참여자와 열공급사업자간 협의 결과에 따른 난방 방식을 적용한다.
- 나. (초고속정보통신) 초고속 정보통신건물등급은 특등급 이상으로 계획하여야 하며, 「홈네트워크건물 인증」을 득할 수 있도록 계획한다.
- 다. (욕실 바닥구조) 세대 내 욕실에는 층상배관(슬래브 상부에 당해층의 배관이 있는 구조)을 적용하여야 한다.
- 라. (욕실의 설비공간) 욕실은 변기 및 세면대 뒷면 180mm 이상 설비 공간을 확보한다.
- 마. (공동주택의 실외기실) 시스템에어컨 설치를 고려하여 세대 내부에서 실외기실을 설치하여야 한다.(실외기실 면적은 아래 규격 참고) 단, 소형 평형 단위세대의 거실 또는 침실의 채광을 위한 창이 1베이(bay)인 경우에는 세대 전면공간의 효율성을 높이기 위해 해당 창이 면한 발코니에 실외기실을 배치할 수 없으며, 코어에 통합 실외기실을 계획하거나 거실 또는 침실의 주채광면이 아닌 후면 발코니에 계획한다. 통합 실외기실을 계획하는 경우 통합 실외기실과 세대간의 거리는 열효율을 고려하여 과도하지 않게 계획하여야 한다.

- 바. (부대복리시설의 실외기실) 모든 부대·복리시설에는 에어컨 실외기 공간을 확보하여야 한다. 외부에 계획시 보행동선과 이격 및 시각적으로 차폐하여야 하며, 날씨 등 외부요인으로부터 상부를 보호하여야 한다.

2.11 구조 설계기준

- 가. (기본사항) 건축구조기준(KDS)및 LH 건축구조 설계지침을 준수하여야 한다.
- 나. (구조형식) 무량판 구조는 계획을 불허한다.
- 다. (성능기반설계) 성능기반설계를 적용해야 할 경우에는 공동주택 성능기반 내진설계지침(대한건축학회)을 따라야 한다.
- 라. (내진설계) 건축 지하구조물의 안전성을 확보하기 위해 「건축물 내진설계기준(KDS 41 17 00)」 및 「건축물의 지하구조 내진설계 지침(대한건축학회)」에 따라야 한다.

<부천시>

웹하드 첨부파일 참조

<국가철도공단>

국민 행복을 실현하는 철도, 청명한 KRII 함께합니다.



국 가 철 도 공 단

수신자 한국토지주택공사사장

(경유) (수도권정비사업도심복합사업2팀)

제목 도심 공공주택 복합사업 관련 철도 국유지 추가편입 협의요청에 대한 의견회신(중동역 동측 및 서측 도심 공공주택 복합지구, 상동 343-3 등 3필지)

1. 한국토지주택공사 수도권정비사업도심복합사업2팀-1043(2026.04.29.) 관련입니다.
2. 귀 공사에서 추진 중인 「부천 중동역 동측 도심 공공주택 복합지구」 및 「부천 중동역 서측 도심 공공주택 복합지구」 사업 관련 국유지 추가편입(경기도 부천시 상동 343-3 등 3필지, 추가편입 2,057.1) 협의요청에 대한 검토의견을 아래와 같이 회신드립니다.

가. 협의 대상 국유지

사업명	재산 소재지	면적(㎡)		비 고
		전체	편입	
부천 중동역 동측 도심 공공주택 복합지구	부천시 원미구 상동 343-3 및 중동 905-4	3,600.9	493.7	- 철도내방 3필지(편입불가) - 도시계획시설(철도) 결정 및 철도시설물(방음벽) 포함 국유지
부천 중동역 서측 도심 공공주택 복합지구	부천시 소사구 송내동 632	35,040.0	1,563.4	

나. 철도 국유지는 철도행정(●철도건설·자산개발 등 장래활용계획, ●열차운행·철도시설 유지관리 등)에 지장이 없는 철도 비저촉 토지인 경우에만 사업 편입·매각 협의가 가능하며, 도시계획시설 철도로 지정이 되어있는 토지인 경우 계속 철도로 유지(철도시설물 영구존치)해야 하므로 매각협의를 불가합니다.

다. [철도시설내방 3필지 : 상동 343-3, 중동 905-4, 송내동 632]

- 해당 부지는 도시계획시설(철도) 지정 및 철도시설물(방음벽)이 포함되어 철도 시설에 저촉되는 국유철도부지[철도시설내방]로 해당 토지는 철도시설로 지속적으로 존치되어야 하므로 공공주택 사업부지로 추가편입이 불가함을 알려드립니다.
- 부득이 추가편입을 위해 철도시설물 이설이 필요한 경우 관련부서(우리공단 시설사업처, 철도공사 시설처 및 유관부서)와 사전협의 완료 후 그 결과를 근거로 국유지 편입에 대해 재협의 하여 주시기 바랍니다.

라. 국유지 추가편입에 대한 관련부서 검토의견[붙임2]을 알려드리오니, 재협의 요청 시 사업시행자는 각 검토의견(우리부서 의견 포함)에 대한 조치계획서[붙임4] 등 관련 자료를 제출하여 주시기 바랍니다.

* 경인선 철도지하화 통합개발사업과의 저촉여부 검토(부천시 교통정책과, 032-625-3851), 철도시설물(방음벽) 이설 관련 철도 시설관리부서와의 사전협의 결과를 토대로 재협의 요청 바랍니다.

마. 아울러, 철도보호지구에 해당되는 구간은 철도시설관리자[①우리공단 시설사업처 (02-3156-4379) 및 ②철도공사 시설처(02-2639-3791)]와 사전협의[철도안전법 제45조(철도보호지구에서의 행위제한 등)하여야 하며, 공사 착공 전 철도보호지구 행위신고 및 국유지 사용(유상매수 또는 사용허가)에 대한 권한을 득한 후 공사를 진행하여야 함 알려드립니다.

** 「국유재산법」 제7조(국유재산의 보호)에 “정당한 절차에 따르지 아니하고는 국유재산을 사용하거나 수익하지 못한다” 라고 명시하고 있으므로 공단의 승인 없이 무단으로 공사 착공 등 토지 사용시 변상금 부과등 법적조치 대상임

- 붙임 1. 협의요청 국유지 목록 1부.
2. 시설관리부서 및 철도사업부서 검토의견 각 1부.
3. 철도시설물 정의(관련법) 1부.
4. 조치계획서 서식 1부. 끝.

국 가 철 도 공 단 지 티 엑 스 본 부 장



국민 행복을 실현하는 철도, 청명한 KROi 함께합니다.



국가철도공단

수신자 지티엑스본부(경영지원처장)

(경유)

제목 국유지 매각 검토를 위한 장래활용계획 및 철도안전 지장여부 등
의견조회 재회신(경인선, 부천시 상동 343 등 3필지, 공공주택 복
합지구)

상위문서 ID

처리기한

1. 경영지원처-5105(2026. 5. 7.) “국유지 매각 검토를 위한 장래활용계획 및 철도안전 지장
여부 등 의견조회(부천시 상동 343 등 3필지, 도심 공공주택 복합지구)관련입니다.
2. 경인선, 경기도 부천시 상동 343 등 3필지 “도심 공공주택 복합지구” 관련하여 국유재산
철도시설을 지장 여부에 대한 의견을 다음과 같이 회신합니다.
 - 가. 해당개소는 철도보호지구이므로 해당 작업시 철도보호지구에서의 행위신고 절차를 준수
하여야 합니다.
 - 나. 경인선 유지보수 등 유사시의 경우 최우선 협조를 하여야 하며, 해당 작업에 영향을 줄 수
있는 작업은 원칙적으로 금지됩니다.
 - 다. 기존 철도시설물은 현상 유지하여야 하며, 부득이하게 이설이 필요한 경우 우리공단
(재산관리부, 서부시설부) 및 한국철도공사(수도권서부본부) 사전 협의 후 이설 검토가
필요합니다.
 - 라. 그 외 관련법령 및 규정 등을 준수하여야 합니다.
3. 열차 안전운행 및 철도 시설 유지관리와 관련하여 한국철도공사 의견은 불임을 참조하여
주시기 바랍니다.

붙임 한국철도공사 시설처-4931(2026.5.22.) 공문 사본 1부. 끝.

지티엑스본부(시설사업처장) 



한국철도공사 수도권서부본부



수 신 국가철도공단이사장

(경유) GTX본부(시설사업처)

국유지 매각 검토를 위한 장래활용계획 및 철도안전지장여부 등 의
제 목 건 재회신(경인선, 상동 343-3 등 3필지, 중동역 동측 및 서측 공공
주택 복합지구)

1. 귀 공단의 무궁한 발전을 기원하오며, 시설사업처-10064(2026.5.11.)호 및 시설처-4769(2026.5.19.)호 관련입니다.
2. 경인선, 상동 343-3 등 3필지, 「중동역 동측 및 서측 공공주택 복합지구」 관련 국유지에 대한 매각 검토 협의와 관련하여 시설분야검토의견을 다음과 같이 회신합니다.
 - 가. 철도보호지구내 작업행위시 철도안전법 제45조에 따른 절차준수 및 협의절차
 - 나. 기존 철도시설물은 현상 유지하여야 하며, 부득이하게 이설이 필요한 경우 관련부서(경영인사처, 안전보건처, 영업처, 전기처, 건축처, 시설처, 차량처, 역·시설·전기사업소 등)와 사전 협의 후 이설 검토할 것
 - 다. 본 협의와 관련된 직·간접적 모든 민원사항 및 향후 시설물 유지관리는 관리(시행)주체 처리
 - 라. 철도시설물을 변상하여서는 안되며, 변상시 원상복구 및 안전점검 시행
 - 마. 향후 본 사업 관련 시설물이 철도시설물 유지보수 작업에 지장시 시행부서에서 이설 조치
 - 바. 향후 철도건설공사 및 유지보수작업에 지장 없도록 관련부서 별도 협의절차
 - 사. 철도유지보수시 지장이 없도록 유지보수용 도로 및 출입문 차량 진출입로 확보
 - 아. 철도시설물 방향으로 오·우수가 유입되지 않도록 배수체계 검토
 - 자. 관련법령 및 규정·고시·기준·내규·편람·매뉴얼 등에 명시된 사항 준수. 끝.

한국철도공사 수도권서부본부



국민 행복을 실현하는 철도, 청렴한 KRO 함께합니다.



국가철도공단

수신자 지티엑스본부(경영지원처장)

(경유)

제목 국유지 매각 검토를 위한 장래활용계획 및 철도안전 지장여부 등
의견회신(상동 343-3 등 3필지)

상위문서 ID

처리기한

1. GTX본부 경영지원처-5105호(2026.5.7.)와 관련입니다.

2. 대상부지의 장래사용계획 여부에 대한 검토의견을 아래와 같이 회신합니다.

가. 국토교통부는 「철도지하화 및 철도부지 통합개발에 관한 특별법」 제4조에 따라 철도지하화통합개발에 관한 종합계획을 수립 중이며, 2026년 고시 예정입니다.

나. 해당필지는 부천시가 수립·제안한 「경인선 철도지하화 통합개발」의 중동역 사업지구 구간에 포함되며, 향후 경인선 구간이 종합계획에 포함되어 사업추진 시 저촉될 것으로 예상 됩니다.

* 중동역 구간 개발계획에 관한 자세한 사항은 부천시(교통정책과, 032-625-3851)로 문의 필요

국가철도공단이사장



<교육지원청>

새로운 청렴으로 도약하는 부천미래교육



경기도부천교육지원청



수신자 한국토지주택공사사장(수도권정비사업도심복합사업2팀)
(경유)

제목 도심공공주택복합지구(중동역 동측)개발사업에 따른 검토의견 회신

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련
 - 가. 한국토지주택공사 수도권정비사업도심복합사업2팀-1189(2026. 5. 14.) 「도심 공공주택 복합지구 인근 학교 관련 의견 회신 요청」
 - 나. 부천서초등학교-6701(2026. 5. 21.) 「도심 공공주택 복합지구 인근 학교 관련 의견 회신」
3. 도심공공주택복합지구(중동역 동측) 개발사업 보행로 조성 관련 학교부지 편입요청에 대한 검토의견을 다음과 같이 회신합니다.
 - 가. 학교부지는 학생들의 정상적인 교육활동을 위한 필수 공간으로, **향후 공간재구조화 사업추진 및 학급수 증가가 예상됨에 따라 학교 부지 축소는 원칙적으로 불가함.**

[부천서초등학교 의견]

- (공간재구조화 사업대상교) 해당교는 2027-2028년 경기형 공간재구조화 사업 대상교로 현재 본관 교사동 위치변경이 있을수 있고, 사업추진 시 운동장 내 모듈러교사의 설치 등이 수반되어 담당부서와의 협의가 필요한 사항으로서, 보행로 설치에 따른 학교부지 편입은 어려울 것으로 사료됨
- (학급수 증가) 2026년 하반기 통학구역 내 개발사업 준공에 따라 지속적인 학급수 증가가 예상되는 바, 쾌적하고 안전한 교육활동 공간(운동장) 사용을 위해 학교부지 축소는 어려움

- 나. 사업시행자는 학교 남측 철도부지 매입 등을 통해 학교부지 편입없이 보행로 계획을 수립할 것을 요청함.
- 다. 구체적인 사업계획(시기, 보행로 구조 등) 확정 시, 교육지원청 및 해당 학교와 사전 협의를 요청함. 끝.

경기도부천교육지원청 교육장

