제Ⅲ편

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

2026. 09. 16.

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 노후 주거지역과 개발지역과의 연계 3

1.3 통학로 및 상생형 커뮤니티 가로 활성화 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 24

2.3 공동주택 설계기준 24

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 30

붙임 1 관계기관 협의의견 31

제1장 개 요

1. 대상지 위치 : [경기도 부천시 상동 329-8번지 일대]

2. 설계 및 제안의 범위 : [부천 중동역 서측 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

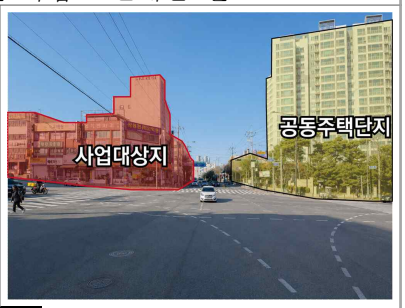
1.1 고밀 개발에 따른 적정 형태의 건축계획

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

● 동·북측 인접 학교 및 북측 저층 주거지의 일조 영향을 고려한 복합·고밀개발 필요

1 부천여자고등학교

2 저층주거지

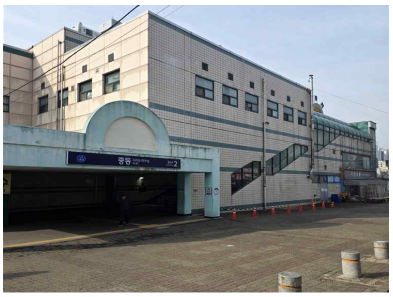


3 중동사거리

1.2 역세권 거점 기능을 고려한 계획

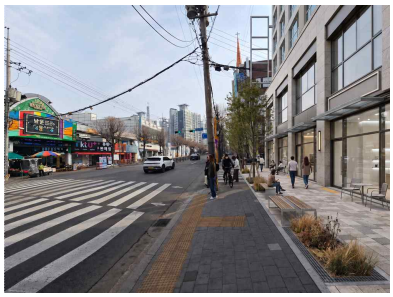
- 역세권 입지를 감안하여 상징적인 도시경관을 연출하고, 고밀개발로 인한 위압적인 경관을 최소화할 수 있도록 입면·건축물 디자인 특화 및 창의적인 단지 배치계획을 수립하여야 한다. 또한, 건축계획 수립 시 높이 조절, 적정 주동간격 확보, 매스 분절 및 스카이라인 등을 종합적으로 고려한 계획이 필요하다.
- 사업지구 북측 부일로변 주 보행축을 따라 연도형 비주거시설(근린생활시설 및 주민공동시설 등)을 연속 배치하여 비주거시설 반대편 상동시장과 연계되는 특화디자인 및 배치계획을 통해 상동시장이 활성화되는 상생형 커뮤니티 가로를 계획하여야 한다. 또한 충분한 전면공지·공개공지(휴게공간) 등을 조성하여 개방감 및 보행여건이 개선되도록 조성하여야 한다.

● 사업대상지 현황 이미지



1 중동역 출입구

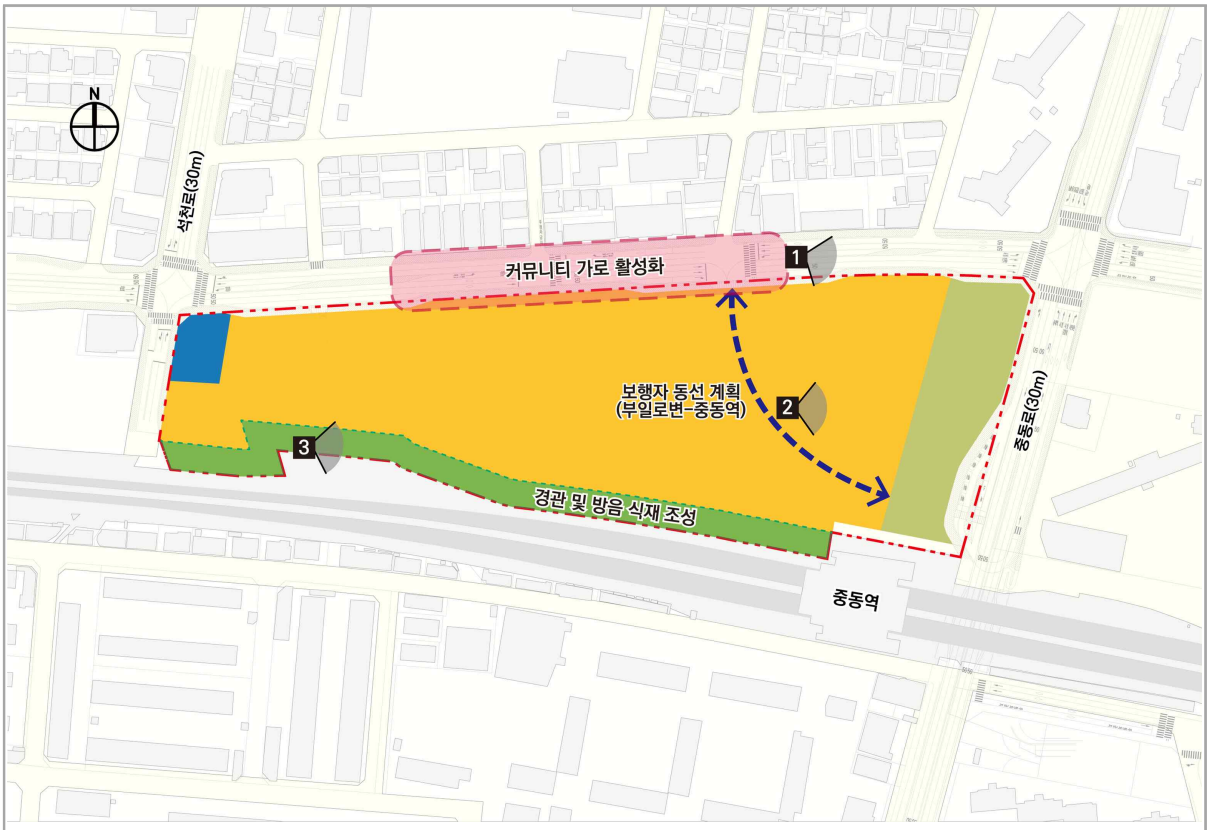
2 부일로



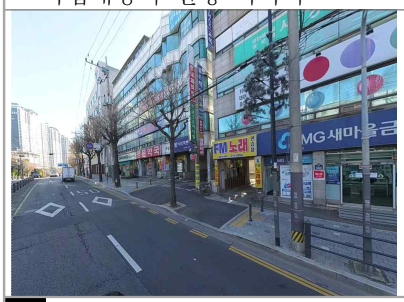
3 상동시장

1.3 통학로 및 상생형 커뮤니티 가로 활성화

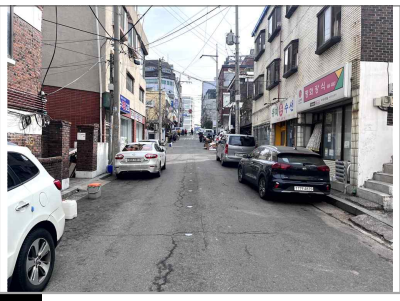
- 사업대상지는 현재 송내초등학교 및 부천서초등학교로 학군이 나뉘어있어 이러한 학생 배치 현황을 고려한 종합적인 통학로 계획이 필요하다. 다만, 향후 학생 배치 협의 결과에 따라 학군이 변경될 수 있음을 감안하여 종합적인 통학환경 개선 방안을 제안하여야 하고, 범죄예방(CPTED) 및 무장애(Barrier-Free) 설계 등을 통한 학생 안전을 확보하고 즐겁고 안전한 통학로 조성이 필요하다.
- 사업대상지는 중동역으로 이어지는 연계 거점으로 사업대상지 개발 이전 마을길(중동역으로의 보행 동선) 현황을 고려한 적정한 보행동선 계획이 필요하다. 특히 대상지 북측 상동시장 및 부일로변에서 중동역으로의 동선이 단절되지 않게 보행자 동선 계획이 검토되어야 한다.
- 사업지구 북측 부일로 변에서 중동역으로의 보행동선 연결을 위하여 공원으로 연결되는 공공보행통로와 연계하여 보행동선의 연속성을 확보하여야 한다.
- 지구 남측 철도변을 따라 건축한계선(법정 최소거리 외 추가 이격 검토) 등을 적용하고, 해당 구간에 단지 내 조경 및 경관 식재 등을 조성하여 보행 녹지 경관을 연출하여야 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 부일로변



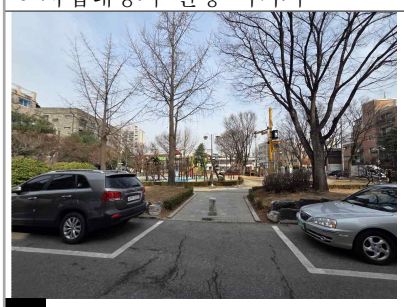
2 중동로85번길

3 남측 철로변

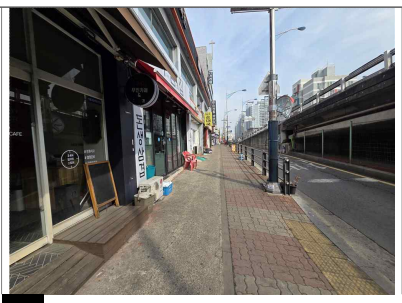
1.4 공원 조성계획

- 공원 조성 시 중동역과 연계하여 지역 주민들이 휴식을 취할 수 있는 공원, 역사 앞 만남의 광장, 역사와 연계하여 대중교통 환승 기능을 강화할 수 있는 환승 거점의 역할을 할 수 있도록 조성하여야 한다.
- 중동사거리에 연접한 공원 북측은 식재 위주의 공원으로 계획하고, 중동역과 인접한 공원 남측은 승하차 및 대중교통 환승 등이 가능한 환승형 광장의 형태로 조성하며, 자전거 및 개인형 이동장치(PM) 거치대 등 환승기능을 강화할 수 있는 세부시설을 함께 조성하여야 한다.
- 폭염 등에 대비하여 가로변 보행 동선이 그늘 공간으로 연결되는 가로녹지(Green Corridor) 환경을 조성하여 보행환경을 개선하여야 한다.

● 사업대상지 현황 이미지



1 공원



2 중동로변

3 중동역 출입구

2. 자문 및 심의 등 주요 의견

2.1 경기도 공공주택통합심의위원회 사전자문 주요 의견

구 분		제시 의견
도시관리 계획	구 역 계	▸ 53,930㎡
	용 도 지 역	▸ 제3종일반주거지역→준주거지역
	용 적 률	▸ 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 공원 위치는 2안(지구 동측에 면하게 배치)으로 계획하되 중동역과 면하는 공원 남측 일부를 역사와 연계(대중교통, PM 등)되는 환승형 광장으로 계획 • 환승형 광장 계획 시 보행동선과 차량동선 분리 방안 검토 • 공원-광장-보행축이 통합되어 있는 도시형 오픈스페이스 계획 필요 • 철도변에 공개공지 성격의 공간 계획 • 남측의 일부 철도용지를 확보하여 사업부지 정형화 검토
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 • 지구 북측 지역주민의 중동역 접근성을 고려한 지구 남북방향의 보행자 통로(공공보행통로 등)를 확보하되, 시·종점 등만 제한하고 보행로 선형 등은 공모 시 창의적 설계안을 제안받기 위해 유연성 부여 • 도시 여건과 사업 추진 가능성을 고려한 밀도(용적률 등) 관리
교통처리 계획	• 진출입구 계획 시 지구 동측 중동로변 계획을 지양하고 교통처리계획 3안과 같이 지구 북측 부일로 변에 계획하되 부일로의 차로폭이 일정하게 유지될 수 있도록 계획 • 중동역으로 향하는 '환승 보행 접근성'을 극대화할 수 있도록 연속성을 띤 보행 동선 체계를 공모 지침에 명시하기로 함. • 현재 대각선으로 예시된 공공보행통로는 시·종점만 고정하고, 선형 자체는 건축 공모 시 자유롭고 창의적으로 설계할 수 있도록 유연성을 부여함.
주택건설 계획	• 북측 주거지의 일조를 고려한 주동배치 검토 필요 • 인구구조 변화에 대응할 수 있는 주택규모 계획 필요
공모지침 주요(안)	• 중동역으로의 접근성 연속성을 고려한 보행동선 계획 및 지구 내 통학구역을 고려하여 부천서초등학교뿐만 아니라 송내초등학교로의 안전한 통학환경을 계획하도록 유도 필요

	• 보행동선 계획 시 폭염 등에 대비한 그늘이 연결되는 가로녹지(Green Corridor) 계획 필요 • “역에서 가까울수록 차는 적게, 사람은 많이”라는 원칙이 반영 검토 • 가로 활성화 평가 지표를 바탕으로 한 보행동선체계 구축(체류공간, 개구부 설정 등이 설계안에 반영) • 중동역 환승 광장과 상동시장을 잇는 저층부 활성화 방안

2.3 관계기관 사전협의 주요 의견

- (부천시)

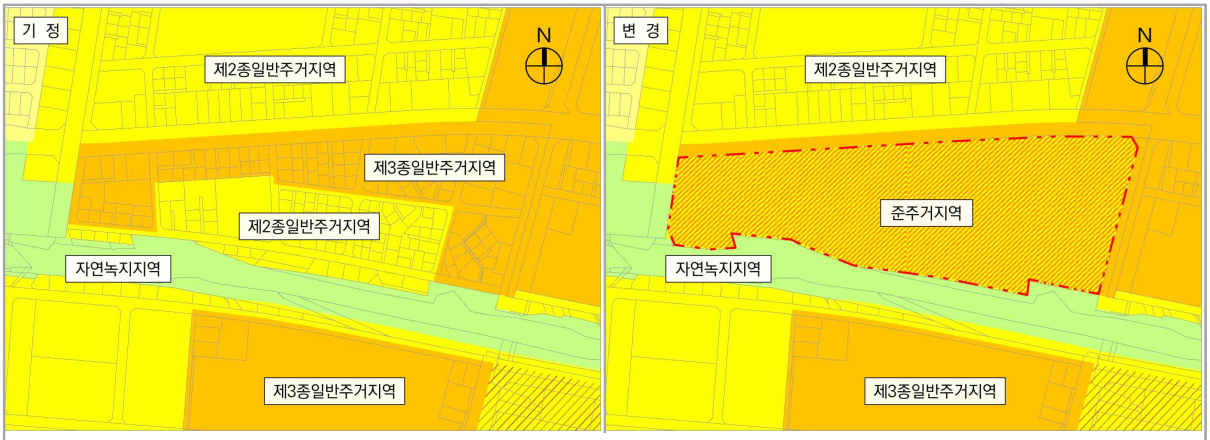
주요 의견
• 별도 첨부

- (국가철도공단) 협의 의견

주요 의견
• 별도 첨부

3. 도시관리계획

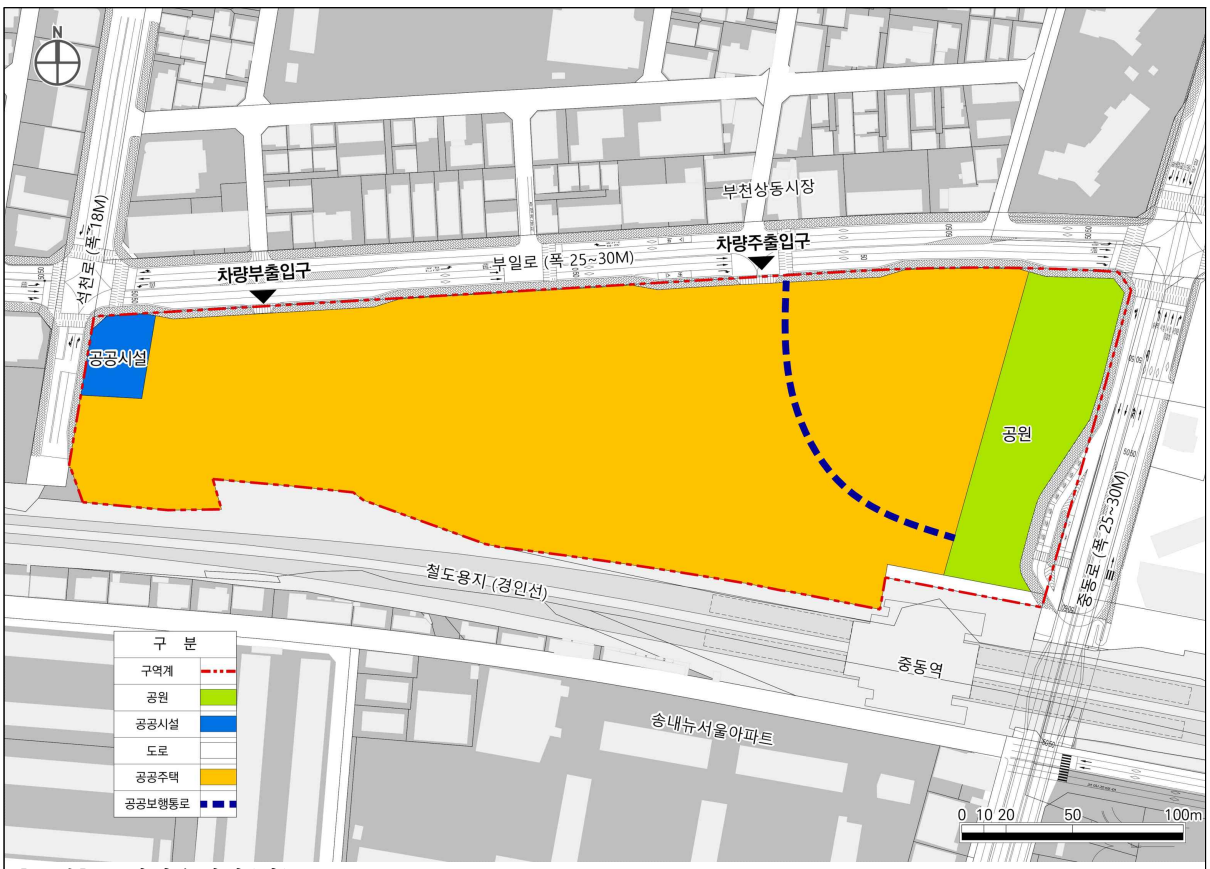
3.1 용도지역에 관한 사항



[그림] 용도지역지구 변경(안)

구 분		면적(㎡)			
		기정	변경	변경후	비율(%)
주거지역	합계	53,930	–	53,930	100.0
	제2종일반주거지역	23,532	감)23,532	–	–
	제3종일반주거지역	29,991	감)29,991	–	–
	준주거지역	–	증)53,930	53,930	100.0
자연녹지지역		407	감)407	–	–

3.2 토지이용에 관한 사항



[그림] 토지이용계획(안)

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		53,930.00	100	–
정비기반시설 등	소 계	9,085.94	16.85	-
	도 로	2,442.14	4.53	-
	공 원	5,637.80	10.45	-
	공공시설	1,006.00	1.87	-
획 지	소 계	44,844.06	83.15	-
	공동주택용지	44,844.06	83.15	

※ 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.

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

제3장 개발 방향 및 계획 원칙

1. 개발 방향

“중동역과 지역 커뮤니티가 조화되는
보행 중심의 역세권 주거복합도시”

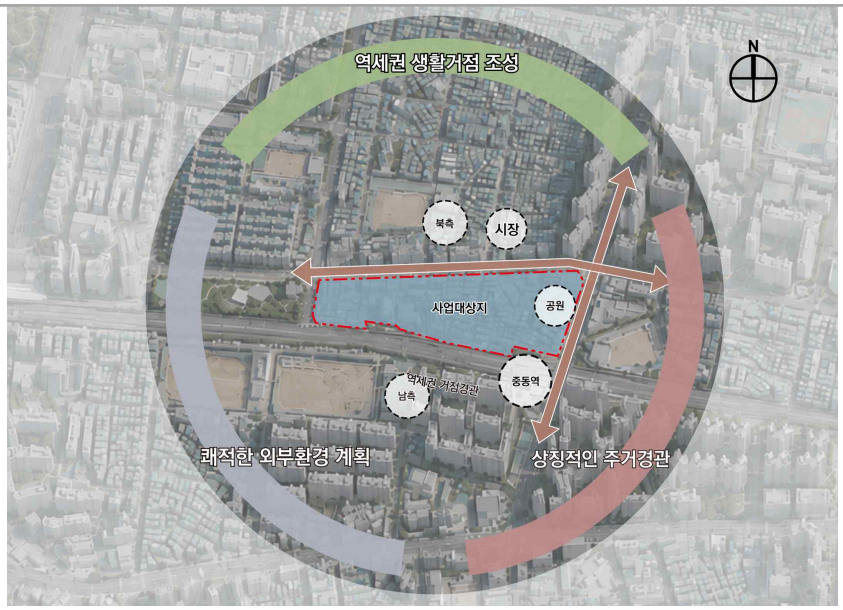
중동역 환승, 상동시장, 공원의 체류 기능을 연결하는 열린 공공주택 단지 조성

대상지는 중동역 출입부, 상동시장, 부일로 생활가로, 공원 및 환승형 광장, 남측 철도변 경계가 만나는 위치에 있다. 계획의 기본 방향은 중동역의 환승 기능과 상동시장, 공원의 체류 기능을 하나의 보행 중심 외부공간으로 연결하는 열린 역세권 생활거점을 조성하는 것이다.

중동역은 대상지의 주요 대중교통 거점이며, 상동시장과 부일로변 생활가로는 지역의 일상적 커뮤니티와 보행 흐름이 형성되는 공간이다. 따라서 대상지는 중동역에서 상동시장으로 이어지는 생활가로가 단지 저층부 및 외부공간과 자연스럽게 연결되는 공공주택 단지로 계획한다.

공원은 중동역 전면부의 대기, 만남, 휴식 기능과 지역주민의 일상적 체류 기능을 함께 수용하는 도시형 오픈스페이스로 조성하고, 식재 중심의 공원 경관과 환승형 광장이 결합된 역전부 도시경관을 형성한다. 공원, 공공보행통로, 부일로변 가로공간은 각각 분리된 기반시설이 아니라, 상동시장과 중동역을 연결하는 하나의 보행·체류 공간으로 계획한다.

또한 북측 저층주거지와 부천여자고등학교, 남측 철도변 경계는 고밀 역세권 개발의 배치와 경관을 조율하는 주요 조건이다. 주동 배치, 높이, 주동 간격, 매스분절, 스카이라인 조정을 통해 북측 주거지와 학교의 일조 영향을 최소화하고, 남측 철도변에는 완충녹지와 경관·방음식재를 조성하여 주변 도시조직과 공존하는 역세권 주거경관을 형성한다.



[그림] 중동역 서측 도심 공공주택 복합사업 기본 구상

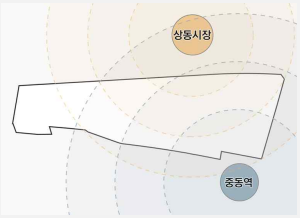
2. 계획의 원칙

2.1 종합 구상

① 역세권 중심의 활력있는 도시공간 조성

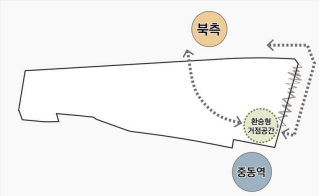
○ **주변 지역과 연계되는 역세권 활력 형성**

중동역과 상동시장의 상업 흐름이 단지 생활권과 자연스럽게 이어질 수 있도록 부일로변 저층부에 연도형 비주거시설과 개방형 전면공지를 연속적으로 배치하여, 상업적 활력과 휴식이 공존하는 역세권 도시환경 형성



○ **환승과 일상 활동이 함께 작동하는 열린 외부공간 조성**

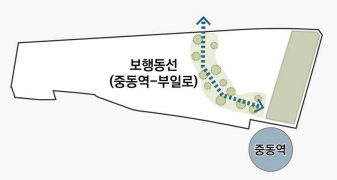
중동역 이용자의 환승, 대기, 만남, 휴식을 함께 수용하는 열린 외부공간을 계획하여, 역세권의 혼잡함을 해소하고 보행자가 중심이 되는 쾌적한 환승거점 조성



② 보행자 중심의 쾌적한 외부환경 계획

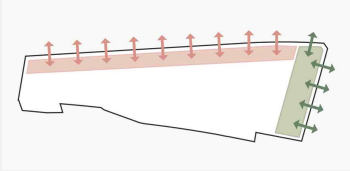
○ **중동역과 주변지역을 잇는 생활 흐름 형성**

부일로변에서 중동역으로 이어지는 기존의 접근성을 유지하기 위해 단지 내부에 개방형 통로를 설정하고, 동선을 따라 연속적인 식재를 조성하여 쾌적한 보행환경 구축



○ **도시의 흐름을 잇는 친환경 보행 네트워크 조성**

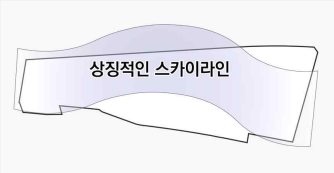
공원, 공공보행통로, 부일로변 전면공간을 하나의 도시형 오픈스페이스로 연계하고, 주요 보행동선에 가로환경 요소를 배치하여 이동과 체류가 함께 가능한 보행로 구축



③ 주변 도시조직을 고려한 역세권 주거경관 창출

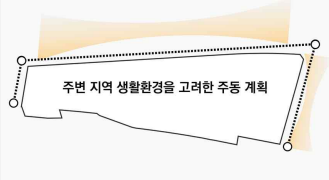
○ **차별화된 공공주택 경관 형성**

고밀개발임에도 불구하고 창의적이고 차별화된 건축디자인을 적극 도입하여 구도심의 재생을 상징하는 중동역세권만의 상징적인 주거경관을 연출하고 매스 분절 및 적정 높이 계획으로 자연스러운 스카이라인 형성



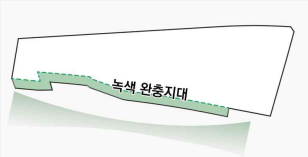
○ **주변지역의 생활환경을 고려한 경관 조율**

북측 저층주거지와 부천여자고등학교 등의 일조권 침해를 최소화하고 고층개발로 인한 위압감 해소 등 종합적으로 주변 지역 생활환경을 고려하여 주동 배치 및 높이 계획



○ **철로변 소음을 고려한 주거환경 계획**

사업지와 연접한 철도변 경계공간을 녹색 완충지대로 계획하여 외부 소음으로부터 보호하고 단지 내 조경과 연계된 경관식재를 집중 조성하여 거주민의 일상 보호

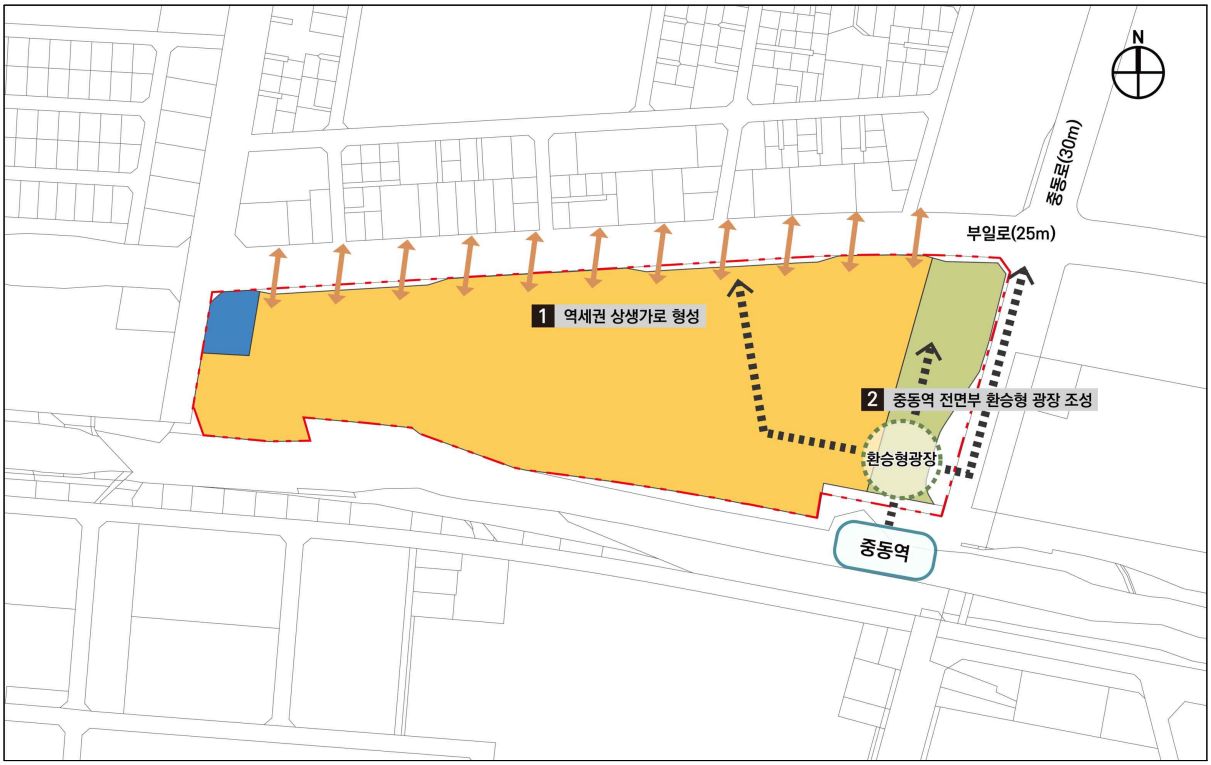


2.2 세부 전략

원칙 #1	중동역 생활거점과 상동시장 연계를 통한 역세권 활성화

- 상동시장과 연계되는 역세권 상생가로 형성
  - 부일로변에는 상동시장과 연계되는 연도형 비주거시설(근린생활시설, 주민공동시설 등)을 계획
  - 상동시장과 중동역 사이의 보행 유입을 고려하여 가로변 개방감과 접근성 확보
  - 중동역 환승거점, 상동시장, 부일로 상생가로가 단절되지 않고 이어지는 역세권 활성화 거점 조성

- 중동역 환승·체류 기능을 수용하는 생활거점 공원 조성
  - 중동역과 인접한 공원 남측은 대중교통 환승, 보행자 대기, 만남과 휴식 기능을 수용하는 환승형 광장으로 계획
  - 버스정차대, 택시승강장, 자전거 및 개인형 이동장치(PM) 거치공간 등 역전부 환승 기능을 반영하되, 보행자 이동공간과 차량 승하차 공간이 혼재되지 않도록 동선 분리 계획
  - 중동사거리와 인접한 공원 북측은 식재 중심의 도시형 오픈스페이스로 계획하고, 공원 남측의 환승형 광장과 연계하여 역세권 중심의 환승·휴식·체류 기능을 함께 수용



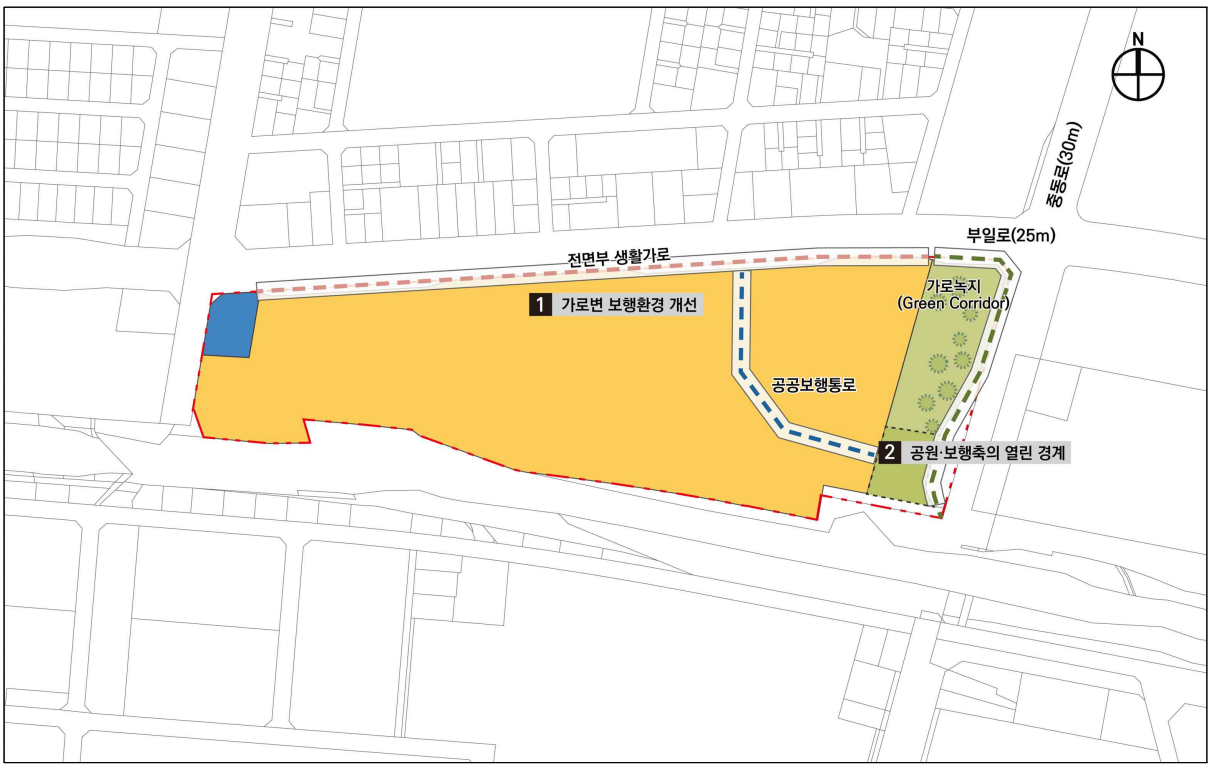
원칙 #2

일상생활 보행 네트워크 강화

- 중동로·부일로변 생활가로의 보행 연속성 강화
  - 차량 진출입부, 비주거 시설과의 경계, 전면공지 주변에서 보행 흐름이 끊기지 않도록 보도와 단지 외부공간이 이어지는 생활가로 형성
  - 가로변 보행 여유공간을 확보하여 비주거시설 이용과 지역 보행이 함께 이루어지는 보행공간 확보
- 공공보행통로 계획
  - 지구 북측 주민과 상동시장 이용자의 중동역 접근성 확보를 위한 부일로변-중동역 방향 공공보행통로 계획
  - 공공보행통로의 시·종점은 북측 보행 유입부와 중동역 접근부를 기준으로 명확히 설정하고, 단지 내부 선형은 중동역 접근 기능을 유지하는 범위에서 유연하게 조성
  - 단지 내부 전용통로로 인식되지 않도록 공공적 성격을 드러내는 포장 및 안내체계 반영

원칙 #3 가로·공원 경계부의 체류형 어메니티 특화

- 부일로, 중동로 가로변의 보행환경 개선
  - 부일로변 및 중동역 접근 가로에 면한 전면공지·공개공지는 보행 유입, 대기, 휴식이 가능한 공공적 전면공간으로 계획
  - 가로변 시설과 외부공간이 분리되지 않도록 출입, 보행, 체류 동선을 연계하고, 상동시장과 중동역 사이의 보행 유입을 고려한 가로변 개방감 확보
  - 가로변 전면공간은 단순 이격공간이 아니라 상동시장과 중동역 사이 보행 흐름을 받아들이는 체류형 가로공간으로 조성
  - 공원, 환승형 광장으로 이어지는 주요 보행축에 연속적인 식재와 그늘 공간을 통해 그린코리더형 보행환경 조성
- 공원·보행축의 열린 경계 형성
  - 환승형 광장 접점부는 공원, 공공보행통로, 중동역 방향의 보행 흐름과 체류 기능이 함께 작동하도록 조성
  - 공원, 환승형 광장으로 이어지는 주요 보행축에 연속적인 식재와 그늘 공간을 통해 그린코리더형 보행환경 조성
  - 공원 북측 식재 중심 오픈스페이스와 공원 남측 환승형 광장의 이용 성격이 충돌하지 않도록 접점부의 보행·대기·휴식 영역을 구분

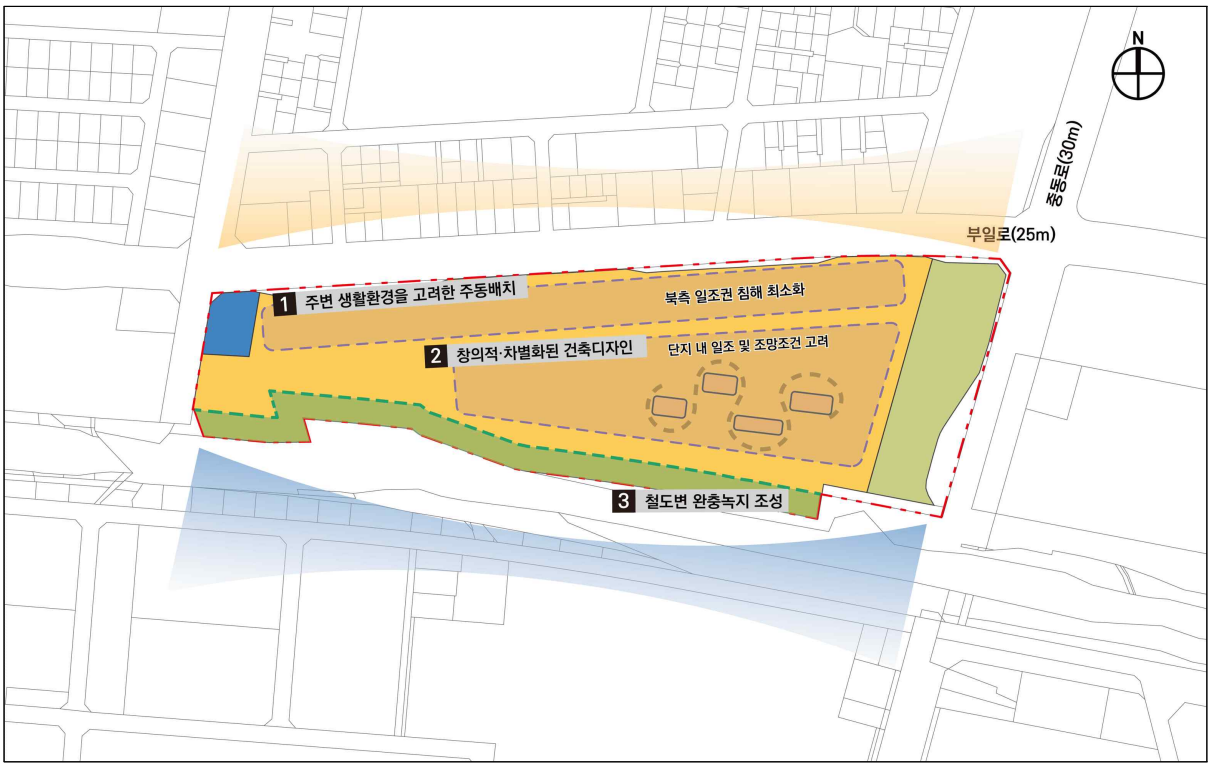


원칙 #4

지역과 상생하는 창의적이고 상징적인 도심 상징경관

- 지역과 상생하는 단지계획
  - 고밀·고층개발(용도지역 상향)로 인한 북측 저층 주거지와 부천여자고등학교의 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 완화하는 입면 및 조경 디자인 특화
- 창의적·차별화된 건축디자인
  - 획일적인 공동주택 경관을 지양하는 매스 분절 및 입체적 주동계획
  - 타워형·판상형 등 다양한 주동 유형의 적정조합을 통한 다양한 주거경관 형성
  - 다양한 세대구성 및 생활방식에 대응하는 주거유형 개발 검토
  - 친환경적이고 지속 가능한 재료계획 반영

- 철도변 완충녹지 및 경관식재 조성
  - 남측 철도변은 건축한계선을 활용하여 단지 내 조경과 연계된 완충공간으로 계획
  - 철도변 경계에는 경관식재와 방음식재를 조성하여 철도변 소음과 경관적 이질감 완화
  - 철도변 완충공간은 단순 이격공간이 아니라 단지 내부 조경과 연계되는 녹지 경관축으로 계획



제4장 설계 지침

1. 도시설계 지침

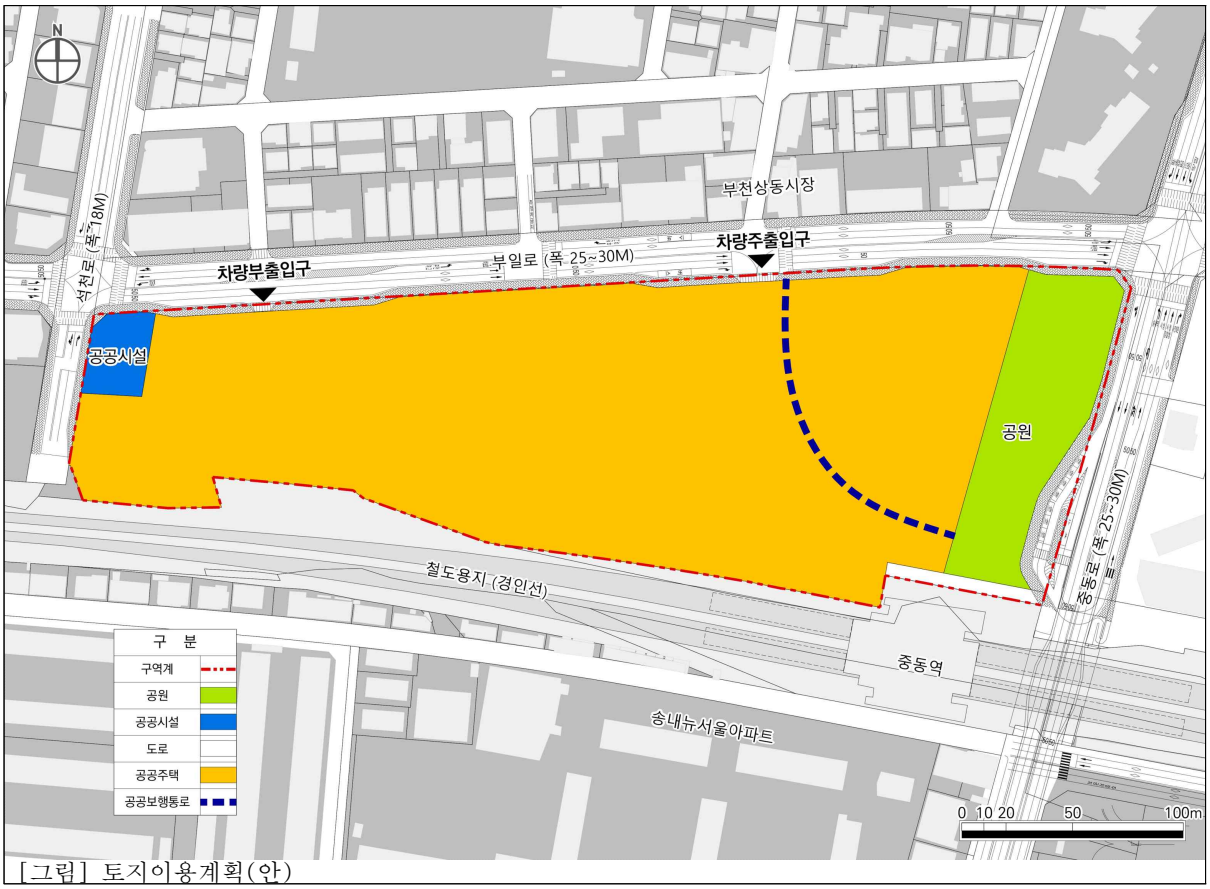
1.1 토지이용계획

가. (계획기준) 아래 토지이용계획에 따라 설계안을 계획하여야 한다. 단, 인허가, 대토보상 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

- 사업대상지 전체 용지 면적 중 공동주택용지를 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 내에서 조정 가능.
- 공공시설용지는 변경 제안이 불가하나, 향후 보상 협의 결과에 따라 변경될 수 있으며 이를 반영한 토지이용계획을 수립하여야 함.
- 사업지구 내 공원계획 시 중동역 인근 공원 남측 변에 버스, 택시 등 대중교통 환승을 위한 정류장과 자전거, 및 개인형 이동장치(PM) 거치대 등을 계획하여 환승기능을 제고하여야 하고, 이를 위해 공원과 연계된 택시, 버스 베이 등의 조정 가능.



[그림] 토지이용계획(안)

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		53,930.00	100	-
기반시설 등	소 계	9,085.94	16.85	-
	도 로	2,442.14	4.53	-
	공 원	5,637.80	10.45	-
	공공시설	1,006.00	1.87	-
획지	소 계	44,844.06	83.15	-
	공동주택용지	44,844.06	83.15	-

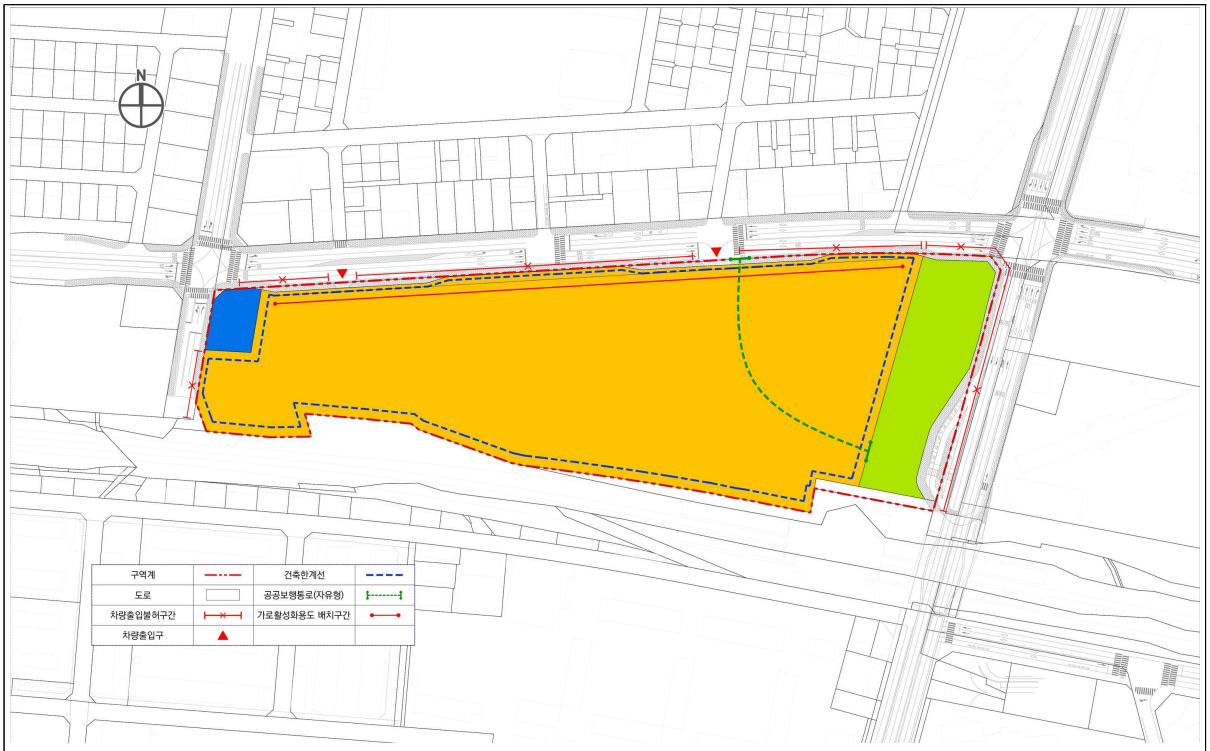
※ 토지이용계획은 향후 세부 개발계획 수립 시 변경될 수 있음.

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

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

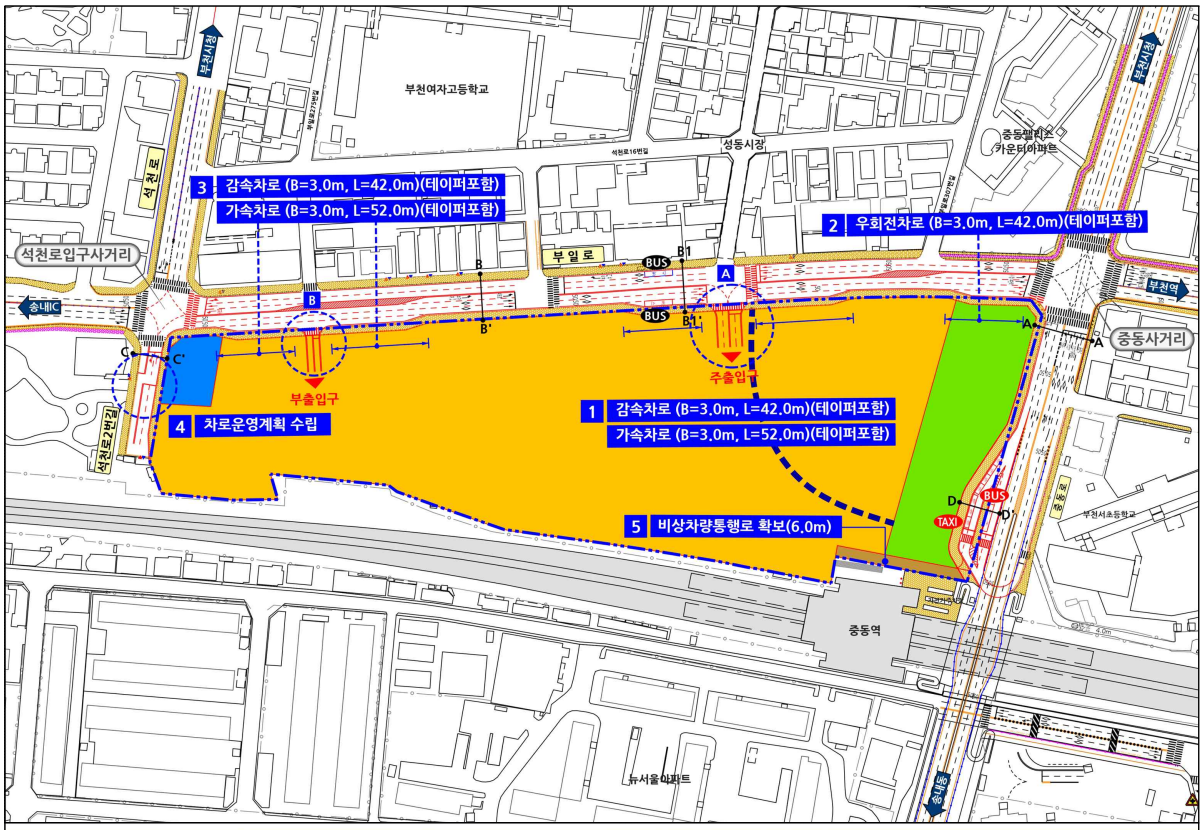
구 분		면적(㎡)	비율(%)	용적률	건폐율	높이	허용용도
합 계		53,930.00	100	–	–	–	–
기반시설 등	소 계	9,085.94	16.85	-	-	-	-
	도 로	2,442.14	4.53	-	-	-	-
	공 원	5,637.80	10.45	-	-	-	-
	공공시설	1,006.00	1.87	-	-	-	-
획지	소 계	44,844.06	83.15	-	-	-	-
	공동주택용지	44,844.06	83.15	500% 이하	60% 이하	제한없음	공동주택

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, 대토보상 협의 등에 따라 조정될 수 있다.

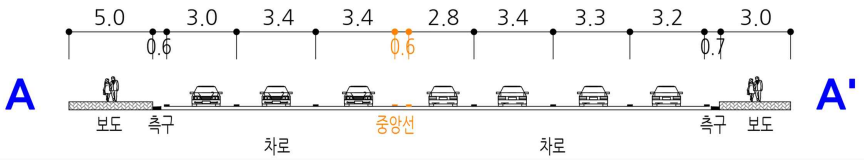
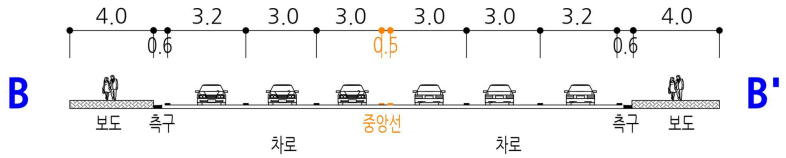
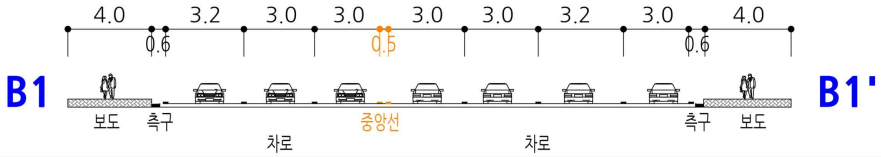
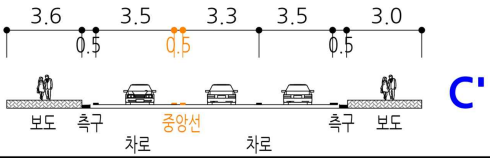
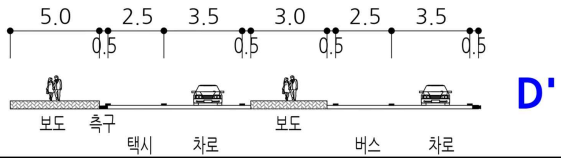
구 분	내 용	도면표시(비고)
구역계	○ 지구지정시 구역계	
도로	○ 교통처리계획도를 바탕으로 차선, 신호체계, 도로 및 보도 확폭 등을 계획하여야 함.	
차량출입 불허구간	○ 차량출입 불허구간이 지정된 대지로의 차량출입은 허용되지 아니함	
차량출입구	○ 차량 출입구는 차량출입 불허구간을 제외한 구간에한하여 조정 가능.	
건축한계선	○ 건축선으로부터 3m, 인접 대지경계선으로부터 5m 이격하여 지정. ○ 남측 철도변으로부터 6m 이격하여 지정 ○ 대지안의 공지는 조경 설치를 금하고, 보행자 통행이 가능한 보도형 공지로 계획하여야 하며, 출입 및 보행자 안전을 고려하여야 함.	
공공보행통로 (자유형)	○ 사업지구 북측 부일로 변에서 중동역으로 접근하기 위한 공공보행통로(부일로-중동역) 계획. ○ 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 부대복리시설을 계획하되, 양호한 일조 환경 확보가 필수적인 노유자시설(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.



▣ 단 면 도

A - A' (32.4m) 중동로	
B - B' (25.1m) 부일로	
B1 - B1' (28.1m) 부일로	
C - C' (18.4m) 석천로	
D - D' (22.0m) 중동로	

나. (진출입 위치) 차량 진출입구는 교통처리계획도의 지정된 위치를 토대로 원활한 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 제시하는 경우에는 그 미만으로 할 수 있다. 또한, 북측 부일로변 차로 계획 시 차로폭이 일정하게 유지되도록 계획하여야 한다.

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. (비상차량동선) 소방·영선차량 등 비상차량이 중동역 역사로 진입이 원활할 수 있도록 중동역 전면 보차혼용도로(6m)를 계획하여야 하고, 차량 진입·회차를 모두 고려하여야 한다. 또한 단지 내 비상차량동선과 연계할 수 있는 방안을 검토하여야 한다.

아. (기타사항) 공공시설의 진출입 차량 동선을 고려하여야 하고, 아파트-근린생활시설-공공시설 간 차량 동선 분리를 검토하여야 한다. 또한 중동역 앞 비상차량통행로의 차량 회차를 위한 공간 혹은 동선을 계획하여야 하고, 단지 내 비상차량 동선과의 연계 방안을 고려하여야 한다.

2. 건축설계 지침

2.1 공통 지침

가. (사전 자문 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. (층간소음)

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 승인 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(일조권 시뮬레이션 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 유형별 세대수 기준(관련 법령 등)을 준수하여야 한다. 세대수 기준을 최대한 준수하여야 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)	1,782	18	132	540	1,084	8	
권리자	-	200	18	18	39	117	8	
일반	-	1,372	-	22	383	967	-	
이익공유형	(총 세대수 10% 이상)	210	-	92	118	-	-	
통합공공임대*	(총 세대수 15% 이상)	316	-	206	110	-	-	
합 계		2,098	18	338	650	1,084	8	

< 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 별표1 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 일조ㆍ채광 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(주침실 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. 계단식인 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 유효폭을 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 토지등소유자의 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 스카이브릿지와 같이 공동주택 상부에 주민공동시설 계획 시 공동주택 공용공간과 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 커튼월과 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) 무량판구조는 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.

붙임 1	관계기관 협의의견

<부천시>

웹하드 첨부파일 참조

<국가철도공단>

국민 행복을 실현하는 철도, 청렴한 KR이 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(❶철도건설 · 자산개발 등 장래활용계획, ❷열차운행 · 철도시설 유지관리 등)에 지장이 없는 **철도 비저촉 토지인 경우에만 사업 편입 · 매각 협의가 가능**하며, 도시계획시설 철도로 지정이 되어있는 토지인 경우 계속 철도로 유지(철도시설물 영구존치)해야 하므로 매각협의가 불가합니다.

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

- 해당 부지는 도시계획시설(철도) 지정 및 철도시설물(방음벽)이 포함되어 철도시설에 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.

국가철도공단 지티엑스본부장

국민 행복을 실현하는 철도, 청렴한 KR이 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 복합지구)

상위문서 ID 처리기한

1. 경영지원처-5105(2026. 5. 7.) "국유지 매각 검토를 위한 장래활용계획 및 철도안전 지장여부 등 의견조회(부천시 상동 343 등 3필지, 도심 공공주택 복합지구)관련입니다.

2. 경인선, 경기도 부천시 상동 343 등 3필지 "도심 공공주택 복합지구" 관련하여 국유재산 철도시설물 지장 여부에 대한 의견을 다음과 같이 회신합니다.

가. 해당개소는 철도보호지구이므로 해당 작업시 철도보호지구에서의 행위신고 절차를 준수하여야 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 붙임을 참조하여 주시기 바랍니다.

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

지티엑스본부(시설사업처장)

같이하는 청렴실천, 가치있는 청렴문화

한국철도공사 수도권서부본부

수 신 국가철도공단이사장

(경유) GTX본부(시설사업처)

제 목 국유지 매각 검토를 위한 장래활용계획 및 철도안전지장여부 등 의견 재회신(경인선, 상동 343-3 등 3필지, 중동역 동측 및 서측 공공주택 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 협의철저

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 협의철저

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 수도권서부본부장

국민 행복을 실현하는 철도, 청렴한 KR이 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