

**행정중심복합도시건설사업
개발계획〔제69차〕 변경제안 및
실시계획〔제61차〕 변경신청 설명서**

2024. 03.

한국토지주택공사

1. 개발계획 변경제안 및 변경제안에 따른 실시계획 변경사항

- ① 4-1생 방송통신대 AI-Edutech 융합교육지원센터 건립부지 반영
- ② 재해영향평가 재협의(5차) 결과를 반영한 저류지 계획 변경
- ③ 14차 교통영향평가 변경심의결과 반영
- ④ 5-1생 대절토사면과 접한 블록 부지형상 조정
- ⑤ 5-1생 우수처리를 위한 의5-1 토지이용계획 변경
- ⑥ 5-1생 전기공급시설용지 부지면적 조정 및 건축제어 요소 변경
- ⑦ 5-1생 생태통로 위치변경에 따른 유보지5-2 계획 변경
- ⑧ 5-1생 과학문화센터(청5-6) 건립을 위한 건축제어요소 변경
- ⑨ 3생활권 지하차도 관리사무소 신설
- ⑩ 행복도시 교통체계 개선

2. 실시계획(지구단위계획 포함) 변경사항

- ① 월산변전소 준치계획 반영
- ② 6-4생 결정조서 현행화

3. 특화계획 수립에 따른 개발계획 및 실시계획 변경사항

- ① 5-2생 공동주택용지 특화계획에 따른 개발계획 및 실시계획 변경
- ② 5-1생 L3 특화계획에 따른 개발계획 및 실시계획 변경

변경사항별 세부내용

① 4-1生 방송통신대 AI-Edutech 융합교육지원센터 건립부지 반영

○ 4-1생에 공공청사(방통대 세종시 학습관) 신설을 위한 부지 확보 요청 사항을 반영하여 공공청사용지 신설 등 계획 변경 필요

○ 4-1생 유치원(유4-4)을 공공청사(청4-9)로 변경

구분	기정	변경(안)
토지 이용 계획도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 공공청사(청4-9) : 3,000㎡ (신설) • 유치원(유4-4) : 3,000㎡ (삭제) 	

- 개발계획 변경에 따른 도시계획시설 변경 및 신설되는 공공시설 용지(청4-9)에 대한 지구단위계획 허용용도 등 조정
- (건축제어요소) 건폐율 60% 이하, 용적률 200% 이하, 4층 이하

- (허용·용도) 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조(공공청사) 및 「건축법 시행령」 별표1의 교육연구시설 중 학교(방송통신대학) 허용

- 3 -

- (기타사항) 옥상녹화 및 지하주차장 확보 유도를 위한 지침 반영

구분	기정	변경(안)
용지별 시행 지침	제11조 벽면녹화구간 ① 벽면녹화구간이 지정된 경우에는 시행지침 ‘제1편 제2장 제34조’에 따른다.	제11조 벽면녹화구간 ① 벽면녹화구간이 지정된 경우에는 시행지침 ‘제1편 제2장 제34조’에 따른다. 제11조의2 옥상녹화 ① 세종시 학습관(청4-9)의 옥상에는 옥탑 및 신재생에너지 등 설비 공간, 경사지붕을 제외한 면적의 50퍼센트 이상 조경계획을 하여 휴게공간 등으로 활용할 수 있도록 한다. 다만, 건축계획에 따라 도시관리계획(지구단위계획) 결정권자가 불가피하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
	제18조 부설주차장 설치 ① 부설주차장은 시행지침 ‘제1편 제2장 제51조’에 따른다.	제18조 부설주차장 설치 ① 부설주차장은 시행지침 ‘제1편 제2장 제51조’에 따른다. ② ①에도 불구하고 세종시 학습관(청4-9)의 부설주차장 주차대수의 50퍼센트 이상은 지하에 조성한다. 이때, 지하주차장 외 주차장이 전면도로에 노출되지 않도록 계획한다.

② 재해영향평가 재협의(5차) 결과를 반영한 저류지 계획 변경

□ 변경 사유 및 근거

- 행복도시 건설사업 재해영향평가(5차 재협의) 결과에 따라 영구 저류지 R18, R19, R26, R20 삭제

※ (추진경위) 「행정중심복합도시 건설사업(5차 재협의)」 재해영향평가 협의 결과 통보, 행정안전부 재난영향분석과-682(2024.02.15.)호

□ 개발계획 제안 내용

- (S-1생활권) 저류지 3개소 유보지 변경





구분	기정	변경(안)
토지 이용 계획도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 저류지 S-2: 17,187㎡ → 0㎡ (삭제), 유보지 S-10 : 17,187㎡ (신설) • 저류지 S-3: 14,811㎡ → 0㎡ (삭제), 유보지 S-11 : 14,811㎡ (신설) • 저류지 S-4: 19,457㎡ → 0㎡ (삭제), 유보지 S-12 : 19,457㎡ (신설) 	

- (6-1생활권) 저류지 1개소 유보지 변경

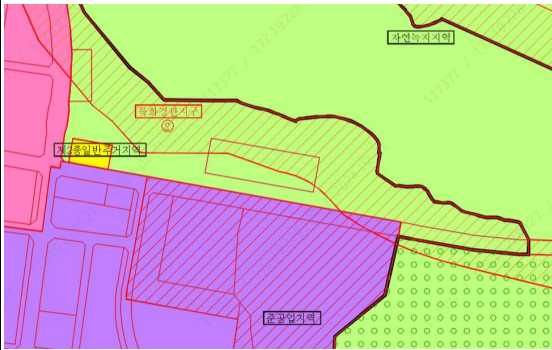
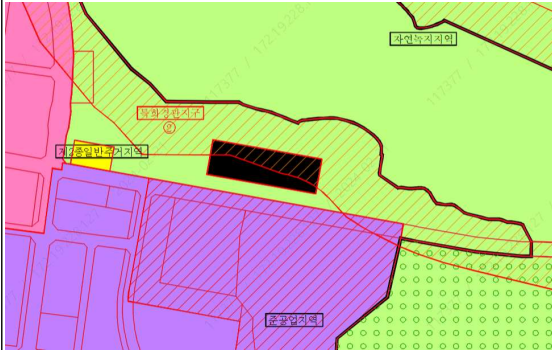
구분	기정	변경(안)
토지 이용 계획도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 저류지 6-1: 13,798㎡ → 0㎡ (삭제), 유보지 6-5 : 13,798㎡ (신설) 	



□ 실시계획 변경 신청 내용

○ (S-1생활권) 개발계획 변경에 따른 용도지역 및 도시계획시설 변경

구분	기정	변경(안)
용도 지역 지구 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 자연녹지지역 14,712,781㎡ → 14,660,151㎡ (감 52,630㎡) • 미지정 831,938㎡ → 883,393㎡ (증 51,455㎡) * 사업예정지 추가반영으로 생활권 구역계 변경에 따른 자연녹지지역 변경 1,175㎡ 	
도시 계획 시설 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 유수지 27호: 17,187㎡ → 0㎡ (삭제) • 유수지 28호: 14,811㎡ → 0㎡ (삭제) • 유수지 29호: 19,457㎡ → 0㎡ (삭제) 	

○ (6-1생활권) 개발계획 변경에 따른 용도지역 및 도시계획시설 변경

구분	기정	변경(안)
용도 지역 지구 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 자연녹지지역 286,700㎡ → 324,766㎡ (증 38,066㎡) * 저류지 계획 변경으로 인한 감 13,798㎡ * 사업예정지 추가반영으로 생활권 구역계 변경에 따른 미지정 증 51,864㎡ • 미지정 0 → 65,289㎡ (증 65,289㎡) * 저류지 계획 변경으로 인한 증 13,798㎡ * 사업예정지 추가반영으로 생활권 구역계 변경에 따른 미지정 증 51,491㎡ 	

구분	기정	변경(안)
도시 계획 시설 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 유수지 25호: 13,798㎡ → 0㎡ (삭제) • 수변공원 16호: 117,057㎡ → 103,259㎡ (감 13,798㎡) * 수변공원내 유수지 중복결정 면적 삭제 	

3 제14차 교통영향평가 변경심의 결과 반영

□ 변경 사유 및 근거

○ 제14차 교통영향평가 변경심의가 완료됨에 따라 계획 반영 필요

※ (추진경위) 행복도시건설사업 교통영향평가 개선필요사항 통보(제14차 변경)
(교통계획과-1133, '23.12.28)

1) 4-2생활권 연구시설용지 회전교차로 변경

○ 세종경찰청 사전검토의견*에 따라 도로교통공단 설계안을 반영하여 회전교차로 변경 확보

* 도로교통공단 협의 도면 반영-충분한 회전반경 확보하기 위한 토지경계구역 변경 필요

구분	기정	변경(안)
토지 이용 계획도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 근린생활시설(N3-1) : 1,234 → 1,209㎡ (감 25㎡) • 공공기관(관4-3) : 3,688 → 3,656㎡ (감 32㎡) • 자동차정류장(정4-1) : 52,663 → 52,611㎡ (감 52㎡) * 토지이용계획 변경에 따른 증감면적 차이는 도로에 반영 	
도시 계획 시설 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 중(집)1-4010 선형 변경(연장 및 폭원 변경 없음) • 중(국)3-4014 선형 변경(연장 및 폭원 변경 없음) 	

구분	기정	변경(안)
지구 단위 계획 결정도		
변경 내역	• (변경) 건축한계선(-----)	

2) 5-1생 BRT 고가차도 삭제 및 교차로 운영계획 변경

○ 북측 BRT정류장 고가도로 계획 삭제 및 정류장 형식 변경(상대식)

구분	기정	변경(안)
토지 이용 계획도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 용도혼합 M11 : 13,796 → 13,415㎡ (감 381㎡) • 용도혼합 L6 : 57,001 → 56,853㎡ (감 148㎡) • 근린공원(근5-1) : 105,129 → 105,124㎡ (감 5㎡) • 역사공원(역5-1) 88,059 → 97,005㎡ (증 8,946㎡) * BRT정류장 고가도로 계획 삭제로 인한 증가 491㎡ • 일반광장(일5-2) : 310㎡ → 196㎡ (감 114㎡) • 공공청사(청5-10) : 6,722㎡ → 6,536㎡ (감 186㎡) * 토지이용계획 변경에 따른 증감면적 차이는 도로에 반영 	

구분	기정	변경(안)
도시 계획 시설 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 근린공원 56호 : 105,129 → 105,124㎡ (감 5㎡) • 역사공원 5호 : 88,059 → 97,005㎡ (증 8,946㎡) * BRT정류장 고가도로 계획 삭제로 인한 증가 491㎡ • 일반광장 43호 : 310㎡ → 196㎡ (감 114㎡) • 공공청사 111호 : 6,722㎡ → 6,536㎡ (감 186㎡) • 광(주) 3-4001호, 대(집) 2-3003호, 대(집) 2-3004호 선형 변경 (폭원 및 연장 변경 없음) • 소(국) 1-3012호 : 연장 30→29m 변경, 폭원 변경 없음 	
지구 단위 계획 결정도		
변경 내역	<p>(BRT도로)</p> <ul style="list-style-type: none"> • (삭제) 입체공공보행통로() <p>(청5-10)</p> <ul style="list-style-type: none"> • (변경) 차량출입불허구간() <p>(L6)</p> <ul style="list-style-type: none"> • (변경) 차량출입불허구간() • (변경) 건축지정선() • (변경) 벽면지정선(6층)() • (변경) 가로벽구간() • (변경) 주거기능용도 건축한계선() <p>(M11)</p> <ul style="list-style-type: none"> • (변경) 특별계획구역() • (변경) 건축한계선() • (변경) 건축지정선() • (변경) 벽면지정선(4층)() • (변경) 모듈러건축물 배치구간() • (변경) 주거기능용도 건축한계선() 	

○ 남측 BRT정류장 교차로 한누리대로→부도로 방면 좌회전차로 신설

구분	M2 기정	변경(안)
토지 이용 계획도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 용도혼합 M1 : 15,493 → 15,092㎡ (감 401㎡) • 용도혼합 M2 : 10,284 → 10,010㎡ (감 274㎡) • 용도혼합 M16: 40,555 → 39,633㎡ (감 922㎡) * BRT정류장 좌회전차로 신설로 인한 감소 325㎡ • 용도혼합 L3 : 19,392 → 19,110㎡ (감 282㎡) • 일반광장(일5-1) : 245㎡ → 179㎡ (감 66㎡) * 토지이용계획 변경에 따른 증감면적 차이는 도로에 반영 	
도시 계획 시설 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 일반광장 42호 : 245㎡ → 179㎡ (감 66㎡) • 광(주) 3-4001호, 대(집) 2-3004호, 대(집) 2-3005호 선형 변경 (폭원 및 연장 변경 없음) • 소(국) 1-3037호 : 연장 27→24m 변경, 폭원 변경 없음 	

구분	기정	변경(안)
지구 단위 계획 결정도		
변경 내역	<p>(M1)</p> <ul style="list-style-type: none"> • (변경) 특별계획구역(———) • (변경) 건축한계선(-----) • (변경) 건축지정선(□□□) • (변경) 벽면지정선(4층)(●●●●) • (변경) 주거기능용도 건축한계선(-----) <p>(M2)</p> <ul style="list-style-type: none"> • (변경) 특별계획구역(———) • (변경) 건축한계선(-----) • (변경) 건축지정선(□□□) • (변경) 벽면지정선(4층)(●●●●) • (변경) 주거기능용도 건축한계선(-----) • (변경) 모듈러건축물 배치구간(■●●●) <p>(L3)</p> <ul style="list-style-type: none"> • (신설) 클러스터형 주거동 배치구간(■●●●) • (신설) 공공보행통로(●——●) • (변경) 차량출입불허구간(—×—) • (변경) 건축한계선(-----) • (변경) 건축지정선(□□□) • (변경) 벽면한계선(3층 이상)(-----) • (변경) 주거기능용도 건축한계선(-----) • (변경) 디자인주거동 배치구간(□□□□) • (변경) 부대복리시설 배치구간(●——●) • (변경) 스마트스테이션 구간(●●●●) <p>(M16)</p> <ul style="list-style-type: none"> • (변경) 특별계획구역(———) • (변경) 차량출입불허구간(—×—) • (변경) 건축한계선(-----) 	

3) 5-1생 청사부지 인근 도로 확폭

- 5-1생 경찰청 부지 인근 내부도로의 원활한 교통소통을 위해 도로 폭원(20.0m→ 23.5m, 왕복 2차로→3차로) 확장

구분	기정	변경(안)
토지 이용 계획도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 용도혼합 M16: 40,555 → 39,633㎡ (감 922㎡) * 청사부지 인근도로 확폭으로 인한 감소 597㎡ • 용도혼합 M17 : 11,679 → 11,588㎡ (감 91㎡) • 용도혼합 L5 : 81,830 → 81,824㎡(감 6㎡) • 주차장(주5-14) : 위치 변경(면적 증감 없음) • 보행자전용도로(소(특) 1-3011호) : 5,102 → 4,512㎡(감 590㎡) * 토지이용계획 변경에 따른 증감면적 차이는 도로에 반영 	
도시 계획 시설 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 주차장 61호 : 위치 변경(면적 증감 없음) • 대(집) 2-3005호 선형 변경(폭원 및 연장 변경 없음) • 중(국) 1-3022호, 중(국) 1-3034호 (폭원 20m → 24m, 연장변경 없음) • 소(특) 1-3011호 (폭원 및 연장 변경 없음) 	
지구 단위 계획 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • (변경) 특별계획구역(—●—) • (변경) 차량출입불허구간(—X—) • (변경) 건축한계선(---) 	

4) 5-1생 주5-3 진출입계획 변경

- 교통영향평가 심의 의견*에 따라 쿨데삭을 삭제하고 진출입허용 구간을 추가 확보

* 5-2생 주5-3 진출입허용구간 추가 확보 및 쿨데삭 삭제

구분	기정	변경(안)
토지 이용 계획도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 근린공원(근5-4) : 254,143 → 254,120㎡ (감 23㎡) • 주차장(주5-3) : 5,587 → 5,755㎡ (증 168㎡) * 토지이용계획 변경에 따른 증감면적 차이는 도로에 반영 	
도시 계획 시설 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 근린공원 74호 : 280,022 → 279,999㎡ (감 23㎡) • 주차장 62호 : 5,587 → 5,755㎡ (증 168㎡) • 소(국) 1-3051호 선형 변경 (폭원 연장 변경 없음) 	
지구 단위 계획 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • (변경) 차량출입불허구간(---X---) • (변경) 건축한계선(-----) 	

5) 5-2生 폐기물처리장 진출입 회전교차로 반경 변경

- 교통영향평가 사전검토 의견*에 따라 폐기물 처리시설 출입차량의 제원(대형자동차)을 고려하여 1차로형 회전교차로 규격으로 확대

* 폐기물 처리시설 진출차량을 고려하여 쿨데삭 회차부 회전반경을 검토바람

<쿨데삭 제원>

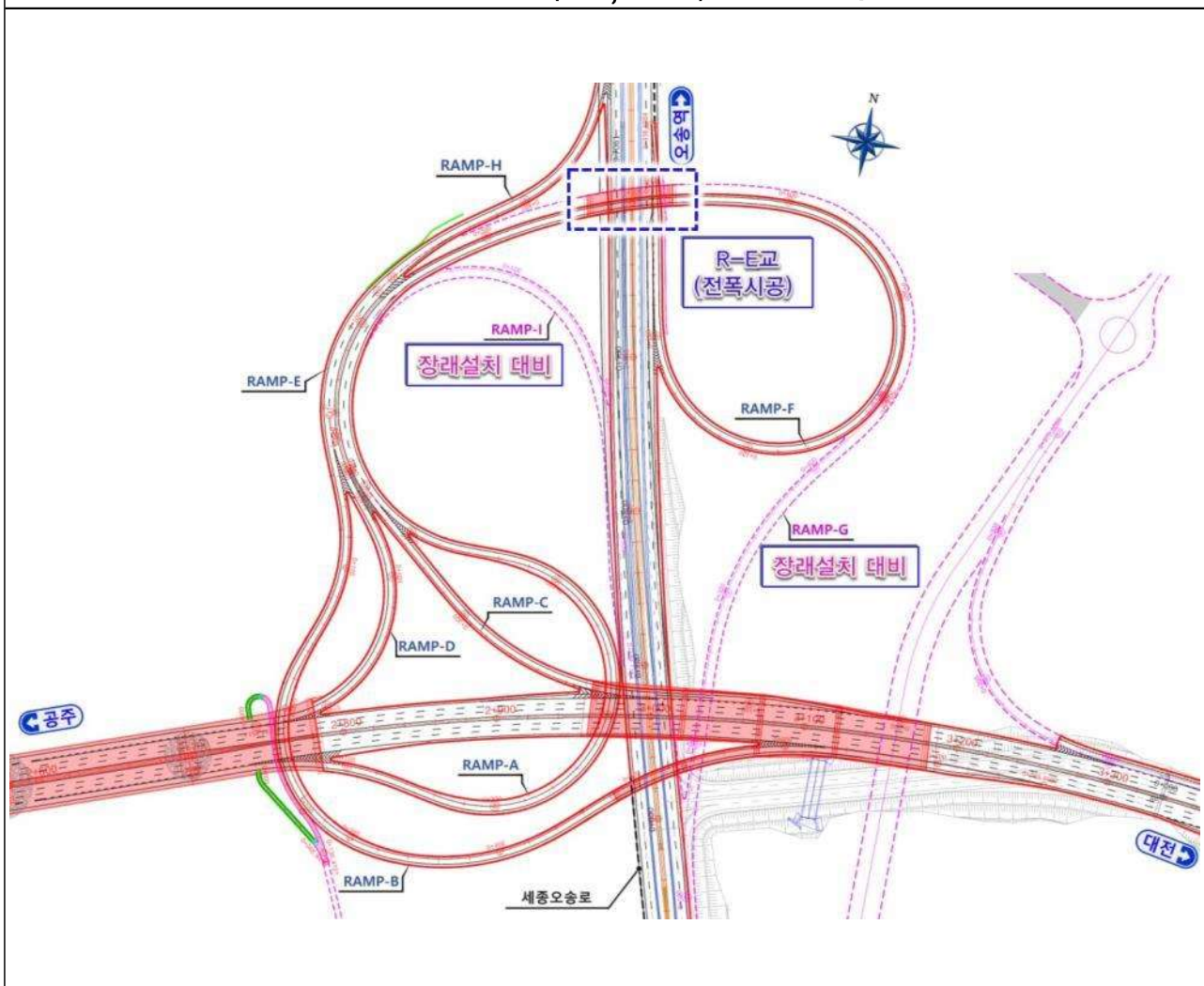
설계기준 자동차	회전부 설계속도 (km/h)	내접원 지름	중앙교통성 지름	화물차 턱 폭	회전차로 폭
대형자동차	20	27.0	17.0	1.5	5.0

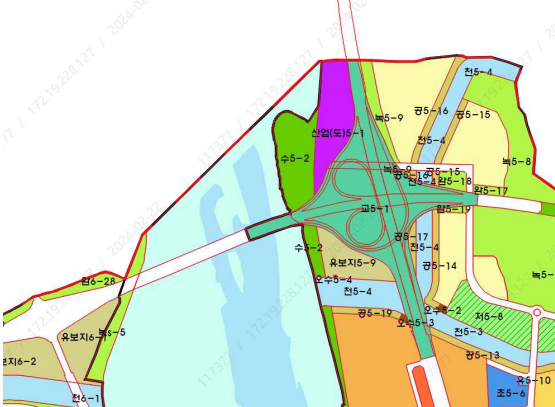
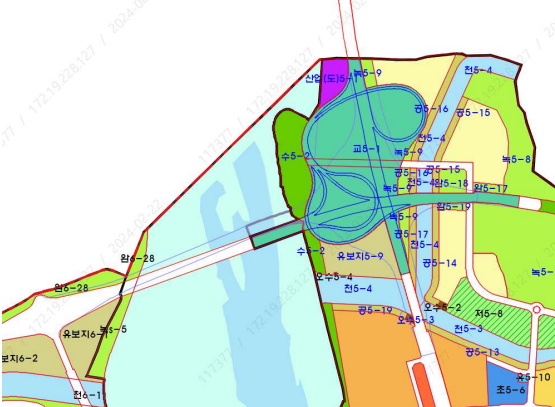
구분	기정	변경(안)
토지 이용 계획도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 폐5-2 : 4,028 → 3,940㎡ (감 88㎡) • 유보지5-10 : 4,187 → 4,049㎡ (감 138㎡) • 유보지5-11 : 4,097 → 4,043㎡ (감 54㎡) <p>* 토지이용계획 변경에 따른 증감면적 차이는 도로에 반영</p>	
용도 지역 지구도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 제2종일반주거지역 571,866 → 572,059㎡ (증 193㎡) • 미지정 41,240 → 41,047㎡ (감 193㎡) 	
도시 계획 시설 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 폐기물처리시설 17 : 4,028 → 3,940㎡ (감 88㎡) • 소(국)1-3056 : 연장 53m → 57m (증 4m) 	

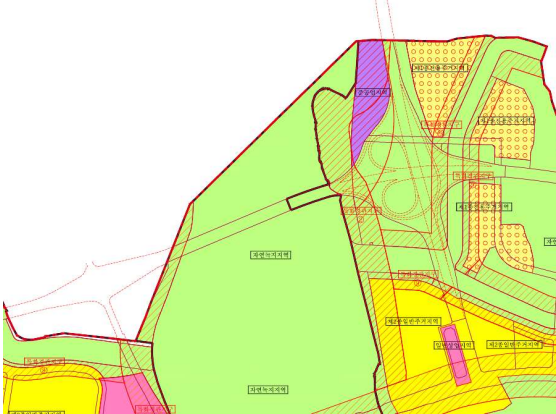
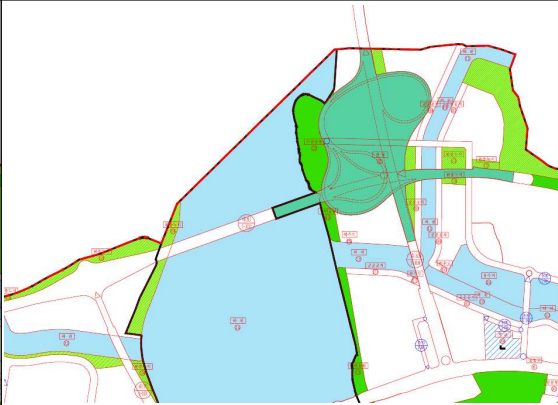
6) 외곽순환도로 미리재교차로 구조 변경

- 교통영향평가 13차 변경 시 심의의견*에 따라 미리재교차로 구조 단순화(남, 북 방향 2방향 연결램프 폐지)
- * 교차로 구조의 단순화 검토 후 향후 재상정, 남북방향 교통류 제외하여 구조 단순화 할 것
- 14차 변경 시 사전검토의견*에 따라 교통여건의 변화에 따른 전방향 연결램프 필요성을 고려하여 구조물 구간인 미리재R-E교(L=55m)는 당초 계획대로 양방향 2차로 전폭 시공하여 향후 연결램프 시공이 가능하도록 계획
- * 향후 교통여건의 변화에 따른 연결램프 필요성 발생시, 대비책을 계획
 - 삭제된 연결램프(R-I, R-G) 필요시 시공이 가능하도록 기존램프 선형을 유지하여 세종오송도로 장래연결이 가능하도록 계획

장래 연결램프(R-I, R-G) 설치 대비



구분	기정	변경(안)
토지 이용 계획도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 저밀주택용지 : 213,379㎡ → 197,053㎡ (감 16,326㎡) • 중밀주택용지 : 271,345㎡ → 271,821㎡ (증 476㎡) • 교통광장(교5-1) : 129,972㎡ → 155,250㎡ (증 25,278㎡) • 산업용지(산업(도)5-1) : 30,454㎡ → 9,197㎡ (감 21,257㎡) • 수변공원(수5-2) : 35,469㎡ → 29,613㎡ (감 5,856㎡) • 녹지용지(5-7) : 93,814㎡ → 94,197㎡ (증 383㎡) • 녹지용지(5-8) : 50,330㎡ → 50,331㎡ (증 1㎡) • 녹지용지(5-9) : 9,394㎡ → 9,874㎡ (증 480㎡) • 녹지용지(s-5) : 13,844㎡ → 9,806㎡ (감 4,038㎡) • 완충녹지(완5-17) : 2,330㎡ → 2,387㎡ (증 57㎡) • 완충녹지(완5-18) : 4,224㎡ → 5,698㎡ (증 1,474㎡) • 완충녹지(완5-19) : 1,250㎡ → 1,628㎡ (증 378㎡) • 완충녹지(완6-28) : 7,281㎡ → 22,552㎡ (증 15,271㎡) • 완충녹지(완6-29) : 완충녹지 폐지(9,132㎡) • 하천(천5-3) : 41,731㎡ → 42,435㎡ (증 704㎡) • 하천(천5-4) : 55,922㎡ → 61,467㎡ (증 5,545㎡) • 하천(천S-2) : 1,611,282㎡ → 1,610,300㎡ (감 982㎡) • 공공공지(공5-13) : 6,332㎡ → 6,659㎡ (증 327㎡) • 공공공지(공5-14) : 6,252㎡ → 6,426㎡ (증 174㎡) • 공공공지(공5-15) : 5,053㎡ → 5,642㎡ (증 589㎡) • 공공공지(공5-16) : 7,672㎡ → 8,570㎡ (증 898㎡) • 공공공지(공5-17) : 2,264㎡ → 4,732㎡ (증 2,468㎡) • 공공공지(공5-19) : 4,116㎡ → 4,467㎡ (증 351㎡) • 오수중계펌프장(오수5-3) : 면적변경 없음 • 유보지(유보지5-9) : 18,880㎡ → 25,155㎡ (증 6,275㎡) • 유보지(유보지6-1) : 21,013㎡ → 20,248㎡ (감 765㎡) <p>* 토지이용계획 변경에 따른 증감면적 차이는 도로에 반영</p>	

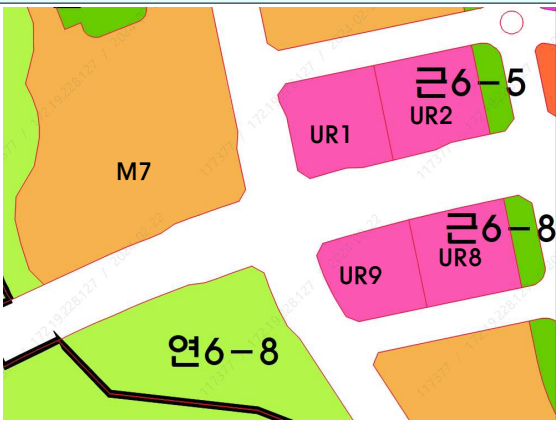
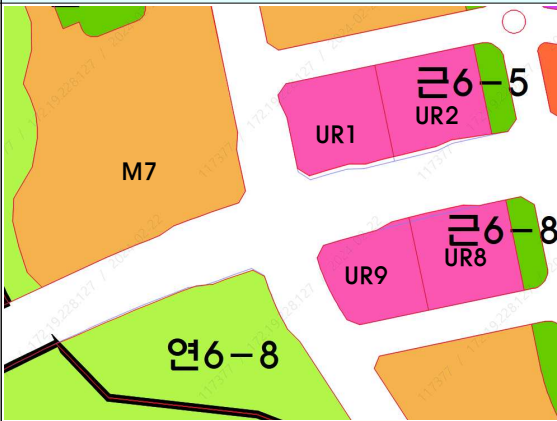
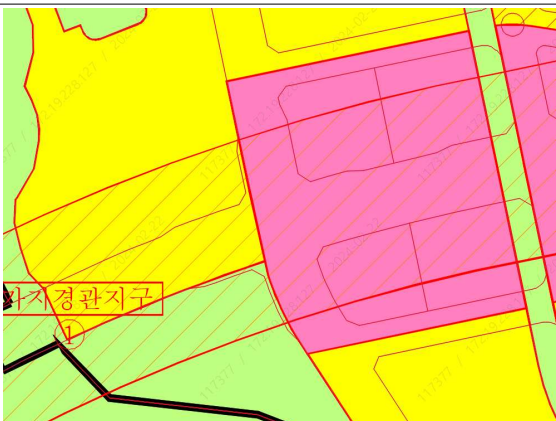
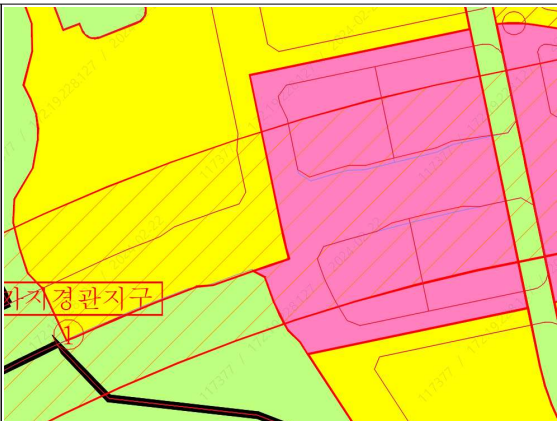
구분	기정	변경(안)
용도 지역 지구 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종전용주거지역: 319,302㎡ → 294,514㎡ (감 24,788㎡) • 제2종일반주거지역: 652,655㎡ → 652,824㎡ (증 169㎡) • 준공업지역: 30,454㎡ → 9,197㎡ (감 21,257㎡) • 용도지역미지정: 증 76,445㎡ • 특화경관지구2: 793,904㎡ → 813,564㎡ (증 19,660㎡) <p>* 용도지역 변경에 따른 증감면적 차이는 자연녹지지역에 반영</p>	
도시 계획 시설 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 교통광장 2호: 129,972㎡ → 155,250㎡ (증 25,278㎡) • 수변공원 15호: 35,469㎡ → 29,613㎡ (감 5,856㎡) • 완충녹지 112호: 2,742㎡ → 2,387㎡ (감 355㎡) • 완충녹지 113호: 5,225㎡ → 5,698㎡ (증 473㎡) • 완충녹지 114호: 2,405㎡ → 1,628㎡ (감 777㎡) • 완충녹지 175호 신설: 22,552㎡ • 공공공지 265호: 6,332㎡ → 6,659㎡ (증 327㎡) • 공공공지 266호: 6,252㎡ → 6,426㎡ (증 174㎡) • 공공공지 267호: 5,053㎡ → 5,642㎡ (증 589㎡) • 공공공지 268호: 7,672㎡ → 8,570㎡ (증 898㎡) • 공공공지 269호: 2,264㎡ → 4,732㎡ (증 2,468㎡) • 공공공지 271호: 4,116㎡ → 4,467㎡ (증 351㎡) • 하수도 11호: 면적변경 없음 • 대(주)1-2001호: 선형 변경(연장 317m→ 612m, 폭원 변경없음) • 대(보)2-3012호: 선형 변경(연장 및 폭원 변경없음) • 대(주)2-4002호: 선형 변경(연장 및 폭원 변경없음) • 대(보)3-3001호: 선형 변경(연장 및 폭원 변경없음) 	

7) 6-2생 한누리대로 좌회전 계획 변경 반영

- 6-2생활권 한누리대로 교차로는 BRT 지상운행구간으로 한누리대로 → 6-2생활권 좌회전이 불가하여 입주민 통행 불편 발생
- 좌회전 설치 관련 신호최적화 등 교통흐름 개선회의(23-1차) 결과 및 관계기관 협의결과를 반영하여, 6-2생활권 입주민들의 통행 편의를 위해 좌회전차로를 신설

□ 개발계획 및 실시계획 변경사항

- 좌회전차로 신설에 따른 도로선형 조정

구분	기정	변경(안)
토지 이용 계획도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 연결녹지(연6-8) : 24,931㎡ ⇒ 24,787㎡ (감 144㎡) • 근린공원(근6-5) : 26,114㎡ ⇒ 26,113㎡ (감 1㎡) • 고밀(도심형) : 43,448㎡ ⇒ 43,227㎡ (감 221㎡) * (UR1) 5,145㎡ ⇒ 4,912㎡ (감 233㎡), (UR2) 5,177㎡ ⇒ 4,989㎡ (감 188㎡) (UR8) 4,881㎡ ⇒ 5,022㎡ (증 141㎡), (UR9) 4,333㎡ ⇒ 4,392㎡ (증 59㎡) * 토지이용계획 변경에 따른 증감면적 차이는 도로에 반영 	
용도 지역 지구 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 제2종 일반주거지역: 747,417㎡ → 750,157㎡ (증 2,740㎡) • 일반상업지역: 136,012㎡ → 133,777㎡ (감 2,235㎡) • 자연녹지지역: 613,739㎡ → 613,234㎡ (감 505㎡) 	

구분	기정	변경(안)
도시 계획 시설 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 연결녹지 29호 : 24,931㎡ ⇒ 24,787㎡ (감 144㎡) • 근린공원 85호 : 26,114㎡ ⇒ 26,113㎡ (감 1㎡) • 대(집) 1-2005호, 대(집) 1-2006호 선형 변경(폭원 및 연장 변경 없음) 	
지구 단위 계획 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • (변경) 건축지정선 (---) 변경 • (변경) 가로벽구간 (---) 변경 • (변경) 건축한계선 (---) 변경 • (변경) 차량출입불허구간(---) 변경 	

④ 5-1생 대절토사면과 접한 블록 부지형상 조정

□ 변경 사유 및 근거

- 행복도시 5-1생 M7 용지와 연접하여 15m 이상 절토사면이 발생됨에 따라 산지관리법*에 부합하게 부지형상 조정 요청

* (산지관리법 시행규칙 별표1의3) 산지를 전용하여 부지를 조성하는 경우 비탈면 수직높이는 15m 이하로 계획

□ 개발계획 제안 내용

- 산지관리법 규정에 부합*하게 M7 블록 부지형상 조정

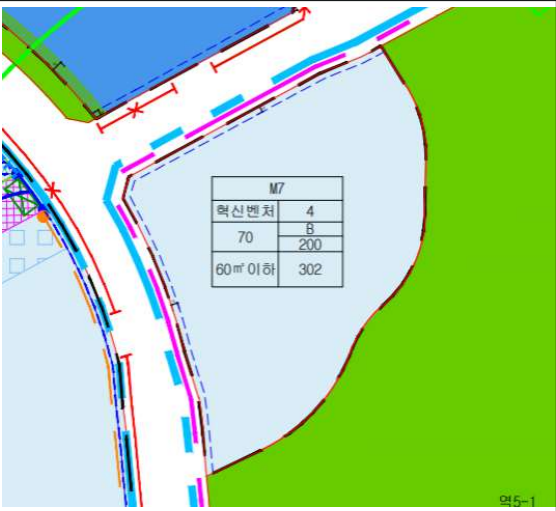
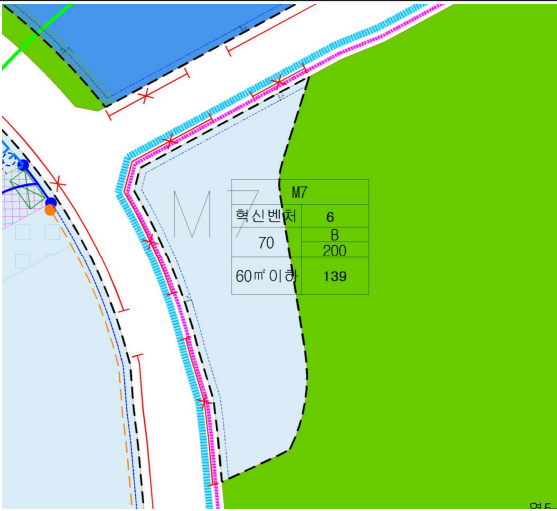
* 비탈면 높이 축소 : 당초 33.3m ⇒ 변경 15.0m (감18.3m)

구분	기정	변경(안)
토지 이용 계획		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 용도혼합 M7 : 15,718 → 7,263㎡ (감 8,455㎡) • 역사공원(역5-1) 88,059 → 97,005㎡ (증 8,946㎡) * 대절토사면과 접한 블록 부지 형상 조정으로 인한 증가 8,455㎡ 	

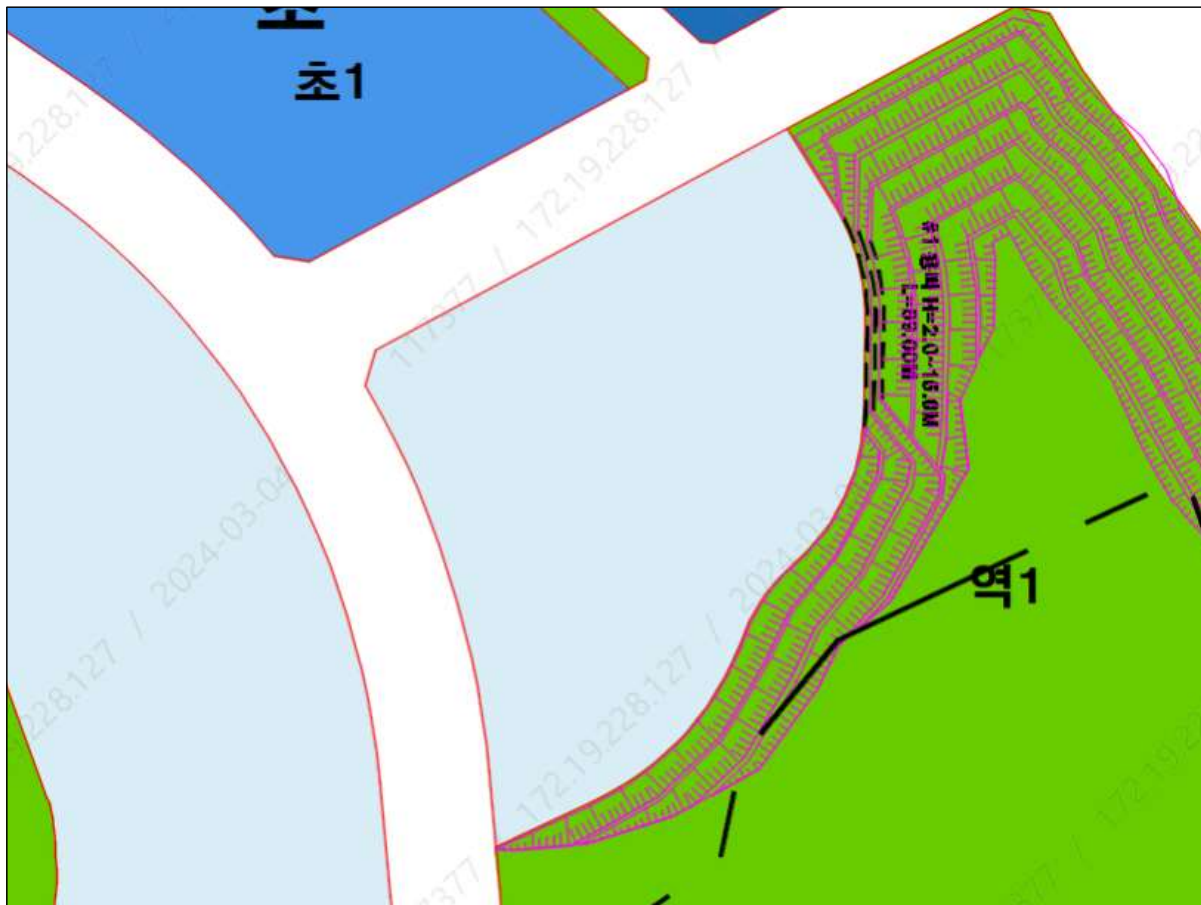
□ 실시계획 변경 신청 내용

- 개발계획 변경에 따른 도시계획시설 및 지구단위계획 변경

구분	기정	변경(안)
도시 계획 시설 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 역사공원 5호 : 88,059 → 97,005㎡ (증 8,946㎡) * 대절토사면과 접한 블록 부지 형상 조정으로 인한 증가 8,455㎡ 	

구분	기정	변경(안)
지구 단위 계획 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • (변경) 세대수 : 302 → 139 • (변경) 최고층수 : 4 → 6 • (신설) 차량출입불허구간(—×—) <p>* 최고층수 변경은 합호서원(시지정 문화재) 현상변경 허가 및 문화재위 심의 결과 반영 - '23. 9. : 5-1생 역사공원 문화재 현상변경 조건부 허가 알림(市→LH)</p>	

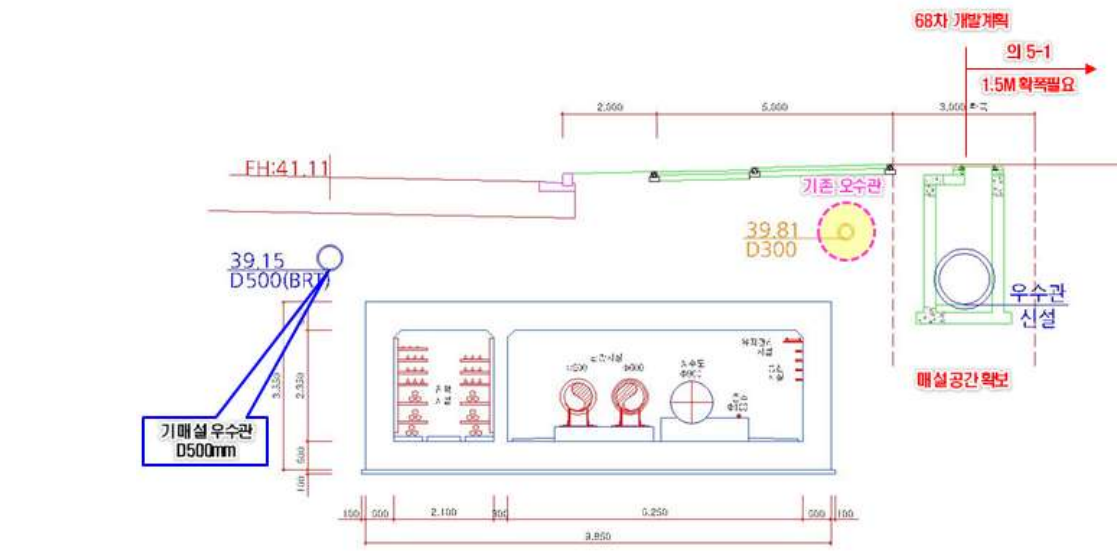
- (참고 도면) 현재 계획 기준 부지조성 공사시 인접 역사공원(역5-1)에 대절토사면(H=33.3m) 발생



5 5-1생 우수처리를 위한 토지이용계획 변경

□ 변경 사유 및 근거

- 5-1생 토지이용계획 변경(우수처리 유역 변경)에 따라 BRT도로 내 기
매설된 우수관로의 처리용량이 부족하여 추가 우수관로 설치에
따른 공간 확보가 필요함에 따라 도로면적 확장



□ 개발계획 제안 내용

- 도로 폭원 1.5m(의료부지 방향) 추가 확보

구분	기정	변경(안)
토지 이용 계획도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 종합의료시설(의5-1) : 22,380 → 22,199㎡(감 181㎡) * 토지이용계획 변경에 따른 증감면적 차이는 도로에 반영 	

□ 실시계획 변경 신청 내용

- 개발계획 변경에 따른 도시계획시설 및 지구단위계획 변경

구분	기정	변경(안)
도시 계획 시설 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 종합의료시설 2호 : 22,380 → 22,199㎡(감 181㎡) • 대(집)3-3016호, 중(국) 1-3032호 선형 변경(폭원 및 연장 변경 없음) 	
지구 단위 계획 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • (변경) 차량출입불허구간(—×—) • (변경) 건축한계선(---) 	

구분	기정	변경(안)
지구 단위 계획 결정도		
변경 내역	• (변경) 건축한계선(-----)	

- (건축제어요소 변경) 유사시설(4-2生, 변4-1 세종변전소)과 동일한 건축제어요소(건폐율 20%→60%, 용적률 80%→200%) 조정

구분	기정	변경(안)
용지별 시행 지침	<표 2-6-2> 기반시설용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이	
	구 분	내 용
	건축물용도	변5-1
	도면 표시	변5-1
	허용 용도	• 「도시계획시설의 결정구조 및 설치 기준에 관한 규칙」제67조에 따른 전기공급설비
	불허 용도	• 허용용도 외 용도
	건폐율	• 20퍼센트 이하
	용적률	• 80퍼센트 이하
	<표 2-6-2> 기반시설용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이	
	구 분	내 용
	건축물용도	변5-1
	도면 표시	변5-1
	허용 용도	• 「도시계획시설의 결정구조 및 설치 기준에 관한 규칙」제67조에 따른 전기공급설비
	불허 용도	• 허용용도 외 용도
	건폐율	• 60퍼센트 이하
	용적률	• 200퍼센트 이하
	최고층수	• 4층이하

7 5-1생 생태통로 위치 변경에 따른 토지이용계획 변경

□ 변경 사유 및 근거

- 제15차 환경영향평가에 따른 생태통로(#6)와 5-1생 유보지5-2 간 간섭이 발생함에 따라 부지형상 조정필요

※ (추진경위) 환경보전방안 검토의견 알림(행정중심복합도시 건설사업),
환경부 환경영향평가과-321(2022.01.27.호)

* 생태통로 위치 및 규모변경 : (당초) W4.5×H4.5m ⇒ (변경) W5.0×H2.5m

□ 개발계획 제안 내용





- 환경영향평가 상 생태통로 위치가 유보지5-2 내에 위치하여 유보지 경계조정

구분	기정	변경(안)
토지 이용 계획도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 유보지5-2 : 108,363㎡ → 103,338㎡ (감 5,025㎡) • 경관녹지(경5-3) : 464,506㎡ → 469,531㎡ (증 5,025㎡) • 생태통로 : 서측 약 90m 이동 	

□ 실시계획 변경 신청 내용

- 개발계획 변경에 따른 용도지역, 도시계획시설 및 지구단위계획 변경

구분	기정	변경(안)
용도 지역 지구 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 준주거지역 1,924,748 → 1,919,723㎡ (감 5,025㎡) • 자연녹지지역 814,220 → 819,245㎡ (증 5,025㎡) 	

구분	기정	변경(안)
도시 계획 시설 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 경 관 녹지 105호 : 464,506㎡ → 469,531㎡ (증 5,025㎡) 	
지구 단위 계획 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • (변경) 생태통로 : 서측 약 90m 이동 	

8 5-1 과학문화센터 건립을 위한 건축제어요소 변경

□ 변경 사유 및 근거

- 건축 가능한 부지가 협소하여 다양한 건축 기획을 위한 부지 면적 확보 필요 및 대형차량의 진입 및 회차를 위한 쿨데삭 확대 필요
- 전시체험관 등을 위한 건축물 허용용도 보완 필요

* 행정중심복합도시건설사업 개발계획(69차) 및 실시계획(61차) 변경 수요 제출, 행복청 공공시설건축과-462(2024.02.22.)호

□ 개발계획 제안내용

- 쿨데삭 확대에 따른 학교 및 청사용지 조정

구분	당초	변경(안)
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 공공청사(청5-6) : 9,444 → 9,391㎡ (감 53㎡) • 고등학교(고5-1) : 14,686 → 14,558㎡ (감 128㎡) * 토지이용계획 변경에 따른 증감면적 차이는 도로에 반영 	

□ 실시계획 변경 신청 내용

- 개발계획 변경에 따른 도시계획시설 변경 및 부지내 건축선 완화 조정

구분	당초	변경(안)
도시 계획 시설 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 공공청사 108호 : 9,444 → 9,391㎡ (감 53㎡) • 학교 111호 : 14,686 → 14,558㎡ (감 128㎡) • 소(국)1-3049호 : 연장 40m → 45m (증 5m) 	

구분	당초	변경(안)
지구 단위 계획 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • (변경) 건축한계선(-----) • (변경) 건축지정선(□□□□) 	

- (허용용도) 문화시설 및 부대·편의시설 설치 허용

구분	기정	변경(안)
용지별 시행 지침	<표 2-6-2> 기반시설용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이	
	구 분	내 용
	도면 표시	청5-6
	건축 물 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조에 따른 공공청사 및 그 부속용도
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 외 용도
	건폐율	• 60퍼센트 이하
	용적률	• 150퍼센트 이하
	최고층수	• 5층이하
	<표 2-6-2> 기반시설용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이	
	구 분	내 용
	도면 표시	청5-6
	건축 물 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조·제95조에 따른 공공청사 및 부대·편의시설 • 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제96조·제98조에 따른 문화시설 및 부대·편의시설
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 외 용도
	건폐율	• 60퍼센트 이하
	용적률	• 150퍼센트 이하
	최고층수	• 5층이하

9 3생활권 지하차도 관리사무소 신설


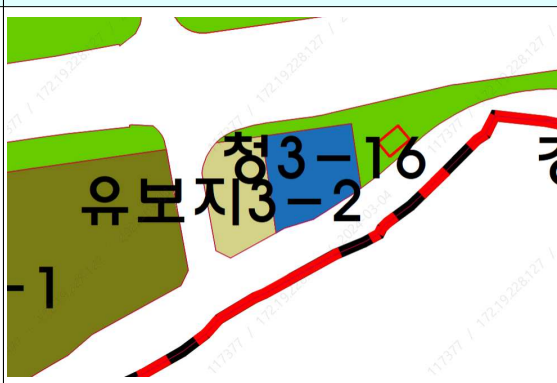
□ 변경 사유 및 근거

- 기존 기반시설(외곽순환도로) 관리사무소(1·3생 청1·5, 5·2생 청5·5) 공간 부족 및 사고 발생시 신속한 조치를 위해 3생 기반시설 관리사무소 신설 필요

* 3생 신규 관리사무소(3·4생 외곽순환도로) 설치, 세종특별자치시 미래수도 기반조성과-355(2024.01.16.)호

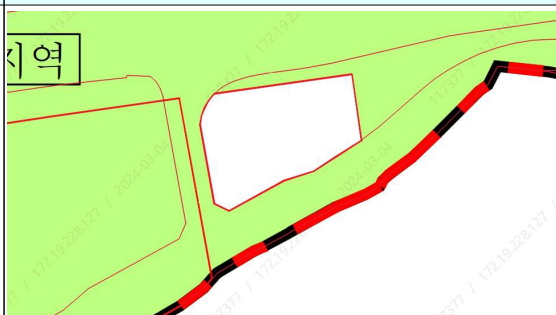

□ 개발계획 제안 내용

- 운전면허시험장(자동3-1) 부지 동측 유보지에 공공청사용지 신설

구분	기정	변경(안)
토지 이용 계획도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 유보지(유보지3-2) : 3,377 → 1,577㎡ (감 1,800㎡) • 공공청사(청3-16) : 1,800㎡ (신설 1,800㎡) 	

□ 실시계획 변경 신청 내용

- 개발계획 변경에 따른 용도지역 및 도시계획시설 변경

구분	기정	변경(안)
용도 지역 지구 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 제2종일반주거지역 : 799,511㎡ → 802,239㎡ (증 2,818㎡) • 자연녹지지역 : 153,215㎡ → 152,197㎡ (감 1,028㎡) • 미지정 : 3,377㎡ → 1,577㎡ (감 1,800㎡) 	

구분	기정	변경(안)
도시 계획 시설 결정도		
변경 내역	• 공공청사 126호 : 1,800㎡ (신설)	

- 신설되는 공공청사용지(청3-16) 용지에 대한 지구단위계획 수립
- (건축제어요소) 유사시설(청1-5, 국도1호선 관리사무소)과 동일한 건축제어요소(건폐율 60%, 용적률 200%, 최고층수 5층 이하, 허용용도) 설정

구분		기정		변경(안)																																
지구 단위 계획 결정도																																				
	• 공공시설 용지(청3-16) : 1,800㎡ (신설)																																			
변경 내역	• 공공시설 용지(청3-16) : 1,800㎡ (신설)																																			
용지별 시행 지침	<p><표 2-7-2> 3-3생활권 공공시설용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·층수</p> <table><tr><th>구분</th><th>공공시설용지</th></tr><tr><td>구분</td><td>주민복합센터¹⁾</td></tr><tr><td>도면 표시</td><td>청3-10</td></tr><tr><td>건축물 용도</td><td>• 「건축법 시행령」별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 지역자치센터(주민센터), 지역아동센터 4. 제2종 근린생활시설 중 체력단련장, 에어로빅장 5. 문화 및 집회시설(예식장, 마권(馬券) 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장 제외) 10. 교육연구시설 중 도서관 11. 노유자시설 중 아동관련시설 및 노인복지시설 13. 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장은 제외) 14. 업무시설 중 공공업무시설</td></tr><tr><td>불허용도</td><td>• 허용용도 외 용도</td></tr><tr><td>건폐율</td><td>• 60퍼센트 이하</td></tr><tr><td>용적률</td><td>• 200퍼센트 이하</td></tr><tr><td>최고층수</td><td>• 6층</td></tr></table> <p>1) 주민복합센터¹⁾ 청3-10, 청4-2는 기초생활권 주민복합센터로 공공청사, 어린이집, 아동·노인복지시설, 복합문화시설, 주민센터를 말한다.</p>		구분	공공시설용지	구분	주민복합센터 ¹⁾	도면 표시	청3-10	건축물 용도	• 「건축법 시행령」별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 지역자치센터(주민센터), 지역아동센터 4. 제2종 근린생활시설 중 체력단련장, 에어로빅장 5. 문화 및 집회시설(예식장, 마권(馬券) 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장 제외) 10. 교육연구시설 중 도서관 11. 노유자시설 중 아동관련시설 및 노인복지시설 13. 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장은 제외) 14. 업무시설 중 공공업무시설	불허용도	• 허용용도 외 용도	건폐율	• 60퍼센트 이하	용적률	• 200퍼센트 이하	최고층수	• 6층	<p><표 2-7-2> 3-3생활권 공공시설용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·층수</p> <table><tr><th>구분</th><th>공공시설용지</th></tr><tr><td>구분</td><td>주민복합센터¹⁾</td></tr><tr><td>도면 표시</td><td>청3-10</td></tr><tr><td>건축물 용도</td><td>• 「건축법 시행령」별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 지역자치센터(주민센터), 지역아동센터 4. 제2종 근린생활시설 중 체력단련장, 에어로빅장 5. 문화 및 집회시설(예식장, 마권(馬券) 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장 제외) 10. 교육연구시설 중 도서관 11. 노유자시설 중 아동관련시설 및 노인복지시설 13. 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장은 제외) 14. 업무시설 중 공공업무시설</td></tr><tr><td>불허용도</td><td>• 허용용도 외 용도</td></tr><tr><td>건폐율</td><td>• 60퍼센트 이하</td></tr><tr><td>용적률</td><td>• 200퍼센트 이하</td></tr><tr><td>최고층수</td><td>• 6층</td></tr></table> <p>1) 주민복합센터¹⁾ 청3-10, 청4-2는 기초생활권 주민복합센터로 공공청사, 어린이집, 아동·노인복지시설, 복합문화시설, 주민센터를 말한다.</p>		구분	공공시설용지	구분	주민복합센터 ¹⁾	도면 표시	청3-10	건축물 용도	• 「건축법 시행령」별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 지역자치센터(주민센터), 지역아동센터 4. 제2종 근린생활시설 중 체력단련장, 에어로빅장 5. 문화 및 집회시설(예식장, 마권(馬券) 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장 제외) 10. 교육연구시설 중 도서관 11. 노유자시설 중 아동관련시설 및 노인복지시설 13. 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장은 제외) 14. 업무시설 중 공공업무시설	불허용도	• 허용용도 외 용도	건폐율	• 60퍼센트 이하	용적률	• 200퍼센트 이하	최고층수	• 6층
	구분	공공시설용지																																		
구분	주민복합센터 ¹⁾																																			
도면 표시	청3-10																																			
건축물 용도	• 「건축법 시행령」별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 지역자치센터(주민센터), 지역아동센터 4. 제2종 근린생활시설 중 체력단련장, 에어로빅장 5. 문화 및 집회시설(예식장, 마권(馬券) 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장 제외) 10. 교육연구시설 중 도서관 11. 노유자시설 중 아동관련시설 및 노인복지시설 13. 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장은 제외) 14. 업무시설 중 공공업무시설																																			
불허용도	• 허용용도 외 용도																																			
건폐율	• 60퍼센트 이하																																			
용적률	• 200퍼센트 이하																																			
최고층수	• 6층																																			
구분	공공시설용지																																			
구분	주민복합센터 ¹⁾																																			
도면 표시	청3-10																																			
건축물 용도	• 「건축법 시행령」별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 지역자치센터(주민센터), 지역아동센터 4. 제2종 근린생활시설 중 체력단련장, 에어로빅장 5. 문화 및 집회시설(예식장, 마권(馬券) 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장 제외) 10. 교육연구시설 중 도서관 11. 노유자시설 중 아동관련시설 및 노인복지시설 13. 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장은 제외) 14. 업무시설 중 공공업무시설																																			
불허용도	• 허용용도 외 용도																																			
건폐율	• 60퍼센트 이하																																			
용적률	• 200퍼센트 이하																																			
최고층수	• 6층																																			
		<p><표 2-7-2> 3-3생활권 공공시설용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·층수</p> <table><tr><th>구분</th><th>공공시설용지</th></tr><tr><td>구분</td><td>주민복합센터¹⁾</td></tr><tr><td>도면 표시</td><td>청3-16</td></tr><tr><td>건축물 용도</td><td>• 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조·제95조에 따른 공공청사 및 부대·편익시설</td></tr><tr><td>불허용도</td><td>• 허용용도 외 용도</td></tr><tr><td>건폐율</td><td>• 60퍼센트 이하</td></tr><tr><td>용적률</td><td>• 200퍼센트 이하</td></tr><tr><td>최고층수</td><td>• 5층</td></tr></table> <p>1) 주민복합센터¹⁾ 청3-10, 청4-2는 기초생활권 주민복합센터로 공공청사, 어린이집, 아동·노인복지시설, 복합문화시설, 주민센터를 말한다.</p>		구분	공공시설용지	구분	주민복합센터 ¹⁾	도면 표시	청3-16	건축물 용도	• 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조·제95조에 따른 공공청사 및 부대·편익시설	불허용도	• 허용용도 외 용도	건폐율	• 60퍼센트 이하	용적률	• 200퍼센트 이하	최고층수	• 5층																	
구분	공공시설용지																																			
구분	주민복합센터 ¹⁾																																			
도면 표시	청3-16																																			
건축물 용도	• 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조·제95조에 따른 공공청사 및 부대·편익시설																																			
불허용도	• 허용용도 외 용도																																			
건폐율	• 60퍼센트 이하																																			
용적률	• 200퍼센트 이하																																			
최고층수	• 5층																																			
		<p><표 2-7-2> 3-3생활권 공공시설용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·층수</p> <table><tr><th>구분</th><th>공공시설용지</th></tr><tr><td>구분</td><td>주민복합센터¹⁾</td></tr><tr><td>도면 표시</td><td>청3-16</td></tr><tr><td>건축물 용도</td><td>• 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조·제95조에 따른 공공청사 및 부대·편익시설</td></tr><tr><td>불허용도</td><td>• 허용용도 외 용도</td></tr><tr><td>건폐율</td><td>• 60퍼센트 이하</td></tr><tr><td>용적률</td><td>• 200퍼센트 이하</td></tr><tr><td>최고층수</td><td>• 5층</td></tr></table> <p>1) 주민복합센터¹⁾ 청3-10, 청4-2는 기초생활권 주민복합센터로 공공청사, 어린이집, 아동·노인복지시설, 복합문화시설, 주민센터를 말한다.</p>		구분	공공시설용지	구분	주민복합센터 ¹⁾	도면 표시	청3-16	건축물 용도	• 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조·제95조에 따른 공공청사 및 부대·편익시설	불허용도	• 허용용도 외 용도	건폐율	• 60퍼센트 이하	용적률	• 200퍼센트 이하	최고층수	• 5층																	
구분	공공시설용지																																			
구분	주민복합센터 ¹⁾																																			
도면 표시	청3-16																																			
건축물 용도	• 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조·제95조에 따른 공공청사 및 부대·편익시설																																			
불허용도	• 허용용도 외 용도																																			
건폐율	• 60퍼센트 이하																																			
용적률	• 200퍼센트 이하																																			
최고층수	• 5층																																			

10 행복도시 교통체계 개선

□ 변경 사유

- 국가중추시설(대통령 제2집무실, 국회의사당 등) 입지에 따른 교통접근성 개선을 위한 도로사업 계획 확정 ('23.11, 행복청)
- 노선대안 수립 및 설계착수 등 조속한 사업착수를 위해 법정계획 반영이 선행되어야 하므로 개발계획 교통처리계획에 반영 추진

□ 개발계획 제안 내용

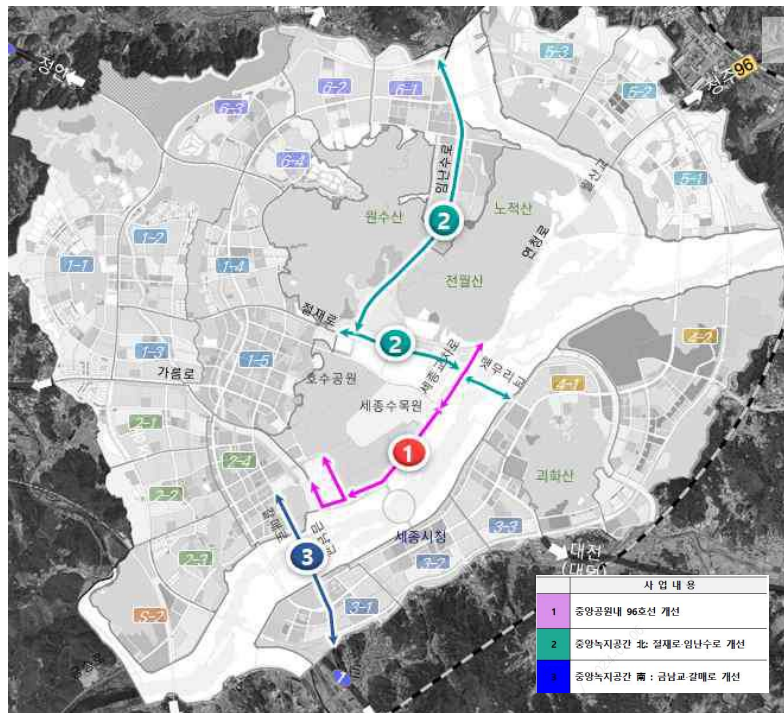
- 행정중심복합도시건설 개발계획 68차 변경(2023.12)

3. 교통처리계획

다) 내부 간선도로 (변경)

- 행복도시 열린공간(국회세종지사당과 중앙공원) 접근성을 향상하기 위해 외곽순환도로와 대중교통 중심도로에 연결되는 내부 주간선도로 (절재로·임난수로·연청로 등) 적정용량 확보

<내부 주간선도로 적정용량 확보 개선안도> (추가)



2. 실시계획 변경사항

1 월산변전소 존치계획 반영

□ 변경 사유 및 근거

- 변전소 6-1(월산변전소)는 개발계획 전력공급계획에 기반영*되어 활용되고 있으나 존치시설에서 누락되어 금회 존치계획 반영

6. 탄소중립도시 조성 및 환경·에너지 기반시설 설치계획

□ 전력공급계획

- 전력 공급은 한국전력의 전력망으로부터 수전에 필요한 시설을 협의하여 설치 운영
- 열병합발전소와 인접하여 변전소를 설치·운영하고 필요한 경우 한전과 협의하여 추가로 확보하여 전력을 안정적으로 공급
- 배전선로는 안정성 및 도시의 미관을 고려 공동구 및 지중관로를 활용

[변전소 계획]

구분	번호	위치	면적(m ²)	비고
합계	-	-	33,025	
변전소	변4-1	세종특별자치시 집현동 산36임 일원	11,650	
	변5-1	세종특별자치시 합강동 산40-3임 일원	3,918	
	변6-1	세종특별자치시 누리동 194-48잡 일원	13,532	
	변6-2	세종특별자치시 한별동 317-10답 일원	3,925	

* 행정중심복합도시 건설사업에 따른 전력공급 변전소 현황,
한국전력공사 세종지(전력)-575(2020.05.20.)호



한국전력공사

수신자 한국토지주택공사 사장 [참조 : 세종특별본부장]

(경유)

제목 행정중심복합도시 건설사업에 따른 전력공급 변전소 현황

1. 평소 전력사업 협조에 감사드리며, 귀 공사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 문서번호 세종사업계획1부-1634(2020. 05. 18.)의 관련으로 행정중심복합도시의 전력공급 변전소 현황 및 증설계획에 대하여 아래와 같이 알려드립니다.

가. 공급변전소 현황

(기준 : '2020.5월, 단위 : MVA, MW)

변전소명	최종규모	시설용량	공급능력		공급부하	공급여력 (시설규모)
			최종규모	시설규모		
서세종	240	240	165.6	165.6	104.0	61.6
월 산	240	180	165.6	110.4	99.2	11.2
세 종	240	120	165.6	55.2	37.6	17.6

나. 증설계획 : 월산S/S M.Tr 증설예정(2021년)

○ 부하증가에 따라 최종규모로 변전소 증설 및 변전소 추가신설 예정. 끝.

세 종 지 사



첨원

임종오

차장

김영산

부장

전결 5/20

김형권

협조자

시행 세종지(전력)-575 (2020.05.20.) 접수 세종사업계획1부-1697 (2020.05.22.)

우 세종특별자치시 조치원을 행복8길 8 / <http://www.kepco.co.kr>

전화 044-861-4233 전송 044-861-4239 / star.ijo@kepco.co.kr / 공개

Clean Energy, Smart KEPCO

□ 실시계획 변경 신청 내용

○ 실시계획 준치계획에 월산변전소 반영

구분	기정						변경(안)					
실시 계획 승인서	7. 존치되는 기존 건축물 및 공작물에 관한 계획서 가. <생략> 나. 대상시설물 : 2건						7. 존치되는 기존 건축물 및 공작물에 관한 계획서 가. <생략> 나. 대상시설물 : 3건					
	소재지	명칭	건축물 연면적 (㎡)	부지 면적 (㎡)	시설 용량 (㎡/일)	비고	소재지	명칭	건축물 연면적(㎡)	부지 면적 (㎡)	시설 용량 (㎡/일)	비고
	연기군 남면 양화리	취수 펌프장	398	-	-		연기군 남면 양화리	취수 펌프장	398	-	-	
	연기군 남면 연기리	분뇨 및 쓰레기 처리시설	335.94	2,889	-	임시 존치 시설	연기군 남면 연기리	분뇨 및 쓰레기 처리시설	335.94	2,889	-	임시 존치 시설
	다. 대상구조물						세종시 누리동	변전소	2,466.47	-	-	
	소재지	명칭	폭원 (m)	연 장 (m)	비고		소재지	명칭	폭원 (m)	연 장 (m)	비고	
	연기군 남면 나성리	금남교	21.0	650.0			연기군 남면 나성리	금남교	21.0	650.0		
	연기군 남면 월산리	월산교	398	390.0			연기군 남면 월산리	월산교	398	390.0		
	연기군 금남면 반곡리	한일교	8.7	81.0			연기군 금남면 반곡리	한일교	8.7	81.0		

② 6-4생 결정조서 현행화

□ 변경 사유

- 6-4생 근린생활시설용지 결정조서 중 지구단위계획 시행지침과 상이한 내용을 지구단위계획 시행지침에 맞게 정정

□ 변경 내용

- 지구단위계획 시행지침 상 근린생활시설용지의 연접 2개 획지의 경우 합병이 가능하도록 명시되어 있으나, 결정조서 비고란에 해당 내용과 불일치하는 내용이 명기되어 있어 해당 오기 정정

구분	기정	변경(안)																																																																																																
지구 단위 계획 결정 조서	제3절 획지 및 건축물에 관한 지구단위계획 결정조서 제1조 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 지구단위계획 결정조서 ② 근린생활시설용지	제3절 획지 및 건축물에 관한 지구단위계획 결정조서 제1조 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 지구단위계획 결정조서 ② 근린생활시설용지																																																																																																
	<table><tr><th rowspan="2">가구 번호</th><th rowspan="2">면적(㎡)</th><th colspan="2">획 지</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>획지 번호</th><th>면적(㎡)</th></tr><tr><td>계</td><td>25,283</td><td>-</td><td>25,283</td><td></td></tr><tr><td rowspan="14">N1</td><td rowspan="15">5,939</td><td>1</td><td>415</td><td rowspan="15">■ 필지 분할 및 합병 불허</td></tr><tr><td>2</td><td>409</td></tr><tr><td>3</td><td>409</td></tr><tr><td>4</td><td>409</td></tr><tr><td>5</td><td>409</td></tr><tr><td>6</td><td>416</td></tr><tr><td>7</td><td>425</td></tr><tr><td>8</td><td>454</td></tr><tr><td>9</td><td>454</td></tr><tr><td>10</td><td>429</td></tr><tr><td>12</td><td>454</td></tr><tr><td>13</td><td>448</td></tr><tr><td>14</td><td>404</td></tr><tr><td>15</td><td>404</td></tr><tr><td colspan="5">(이하 생략)</td></tr></table>	가구 번호	면적(㎡)	획 지		비 고	획지 번호	면적(㎡)	계	25,283	-	25,283		N1	5,939	1	415	■ 필지 분할 및 합병 불허	2	409	3	409	4	409	5	409	6	416	7	425	8	454	9	454	10	429	12	454	13	448	14	404	15	404	(이하 생략)					<table><tr><th rowspan="2">가구 번호</th><th rowspan="2">면적(㎡)</th><th colspan="2">획 지</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>획지 번호</th><th>면적(㎡)</th></tr><tr><td>계</td><td>25,283</td><td>-</td><td>25,283</td><td></td></tr><tr><td rowspan="14">N1</td><td rowspan="15">5,939</td><td>1</td><td>415</td><td rowspan="15">(삭제)</td></tr><tr><td>2</td><td>409</td></tr><tr><td>3</td><td>409</td></tr><tr><td>4</td><td>409</td></tr><tr><td>5</td><td>409</td></tr><tr><td>6</td><td>416</td></tr><tr><td>7</td><td>425</td></tr><tr><td>8</td><td>454</td></tr><tr><td>9</td><td>454</td></tr><tr><td>10</td><td>429</td></tr><tr><td>12</td><td>454</td></tr><tr><td>13</td><td>448</td></tr><tr><td>14</td><td>404</td></tr><tr><td>15</td><td>404</td></tr><tr><td colspan="5">(이하 생략)</td></tr></table>	가구 번호	면적(㎡)	획 지		비 고	획지 번호	면적(㎡)	계	25,283	-	25,283		N1	5,939	1	415	(삭제)	2	409	3	409	4	409	5	409	6	416	7	425	8	454	9	454	10	429	12	454	13	448	14	404	15	404	(이하 생략)				
	가구 번호			면적(㎡)	획 지		비 고																																																																																											
		획지 번호	면적(㎡)																																																																																															
	계	25,283	-	25,283																																																																																														
	N1	5,939	1	415	■ 필지 분할 및 합병 불허																																																																																													
			2	409																																																																																														
			3	409																																																																																														
			4	409																																																																																														
			5	409																																																																																														
6			416																																																																																															
7			425																																																																																															
8			454																																																																																															
9			454																																																																																															
10			429																																																																																															
12			454																																																																																															
13			448																																																																																															
14			404																																																																																															
15			404																																																																																															
(이하 생략)																																																																																																		
가구 번호	면적(㎡)	획 지		비 고																																																																																														
		획지 번호	면적(㎡)																																																																																															
계	25,283	-	25,283																																																																																															
N1	5,939	1	415	(삭제)																																																																																														
		2	409																																																																																															
		3	409																																																																																															
		4	409																																																																																															
		5	409																																																																																															
		6	416																																																																																															
		7	425																																																																																															
		8	454																																																																																															
		9	454																																																																																															
		10	429																																																																																															
		12	454																																																																																															
		13	448																																																																																															
		14	404																																																																																															
		15	404																																																																																															
(이하 생략)																																																																																																		
지구 단위 계획 결정 시행 지침 (참고)	제1편 총론 제2장 용어의 정의 및 일반규정 제2조 가구 및 획지에 관한 용어 ④ “연접한 2개의 획지”란 “공동건축”시 합병의 주체가 되는 획지와 그와 연접한 1개의 획지를 더한 2개의 획지를 말한다. 이때 두 획지가 서로 접한 부분의 길이가 10미터 이상일 경우에만 연접한 획지로 인정한다.	제1편 총론 제2장 용어의 정의 및 일반규정 제2조 가구 및 획지에 관한 용어 ④ “연접한 2개의 획지”란 “공동건축”시 합병의 주체가 되는 획지와 그와 연접한 1개의 획지를 더한 2개의 획지를 말한다. 이때 두 획지가 서로 접한 부분의 길이가 10미터 이상일 경우에만 연접한 획지로 인정한다.																																																																																																
	<table><tr><td>③</td><td>①</td><td>주 체</td><td>②</td></tr></table> <p>①, ②는 연접한 획지로 인정 ③은 연접한 획지가 아님</p>	③	①	주 체	②	<table><tr><td>④</td><td>②</td><td>⑤</td></tr><tr><td>③</td><td>주 체</td><td>①</td></tr></table> <p>①, ②, ③은 연접한 획지로 인정 ④, ⑤는 연접한 획지가 아님</p>	④	②	⑤	③	주 체	①																																																																																						
③	①	주 체	②																																																																																															
④	②	⑤																																																																																																
③	주 체	①																																																																																																
[그림 1-2-2] 연접한 획지 예시																																																																																																		
제2편 용지별 시행지침 제3장 근린생활시설용지 <가구 및 획지에 관한 사항> 제3조 획지의 분할 및 합병 ① 모든 획지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 획지를 기본단위로 하며 분할할 수 없다. ② 획지의 합병이 가능한 경우는 다음과 같다. 1. 지구단위계획에 의하여 공동건축가능선이 지정된 경우와 연접한 2개의 획지의 경우 획지의 합병이 가능하다. 2. 연접한 2개의 획지에 관한 사항은 시행지침 ‘제1편 제2장 제2조 4항’에 따른다.																																																																																																		

- N8 BL 근린생활시설용지 내 일반음식점 불허 사항이 타 근린생활
시설용지(N1~2, N4~N6, N3, N7)에 오기 반영되어 해당내용 정정

구분	기정			변경(안)		
지구 단위 계획 결정 조서	제2조 건축물 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태· 색채·건축에 관한 지구단위계획 결정조서 ③ 근린생활시설용지 1. N1~N2, N4~N6			제2조 건축물 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형 태·색채·건축에 관한 지구단위계획 결정조서 ③ 근린생활시설용지 1. N1~N2, N4~N6		
	위 치 (가구 번호)	1. 계 획 내 용		위 치 (가구 번호)	2. 계 획 내 용	
	N1~2, N4~6 ¹⁾	용 도	허용 용도	N1~2 ¹⁾ , N4~6 ¹⁾	용 도	허용 용도
		불허 용도	• 「건축법시행령」 별표 1에 의 한 다음의 용도 1. 제1종 근린생활시설 2. 제2종 근린생활시설 (일반음 식점, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 제조업소, 수리 점(차량), 장의사, 총포판매 소, 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설, 종교집회장 제외) 3. 문화 및 집회시설 중 전시장 • 허용용도의 용도		용 도	허용 용도
	주1) N4~6은 교육환경보호구역에 해당			주1) N1-1~15, N2-1~2, N4-1~4, N5-1~3은 교육환경보호 구역에 해당		
	2. N3, N7			2. N3, N7		
	위 치 (가구 번호)	3. 계 획 내 용		위 치 (가구 번호)	4. 계 획 내 용	
	N3 ¹⁾ , N7	용 도	허용 용도	N3 ¹⁾ , N7 ¹⁾	용 도	허용 용도
		불허 용도	• 「건축법시행령」 별표 1에 의 한 다음의 용도 1. 제1종 근린생활시설 2. 제2종 근린생활시설 (일반음 식점, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 제조업소, 수리 점(차량), 장의사, 총포판매 소, 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설, 종교집회장 제외) • 허용용도의 용도		용 도	허용 용도
	주1) N3은 교육환경보호구역에 해당			주1) N3-1~4, N7은 교육환경보호구역에 해당		

3. 특화계획 수립에 따른 개발계획 및 실시계획 변경사항

① 5-2생 공동주택용지 특화계획에 따른 개발계획 및 실시계획 변경

□ 변경 사유

- 5-2생 공동주택용지(L2~5, M2~6) 특화계획 수립에 따른 개발계획 및 실시계획 변경

□ 추진 경위

- '22.02. 특화계획 MA 선정(신현준 교수, 한남대 건축학과)
- '22.06.28. 10기 제2차 총괄자문 자문회의
- '22.08.08. 10기 제2-1-1차 총괄자문 소위원회의
- '22.11.03. 행복청·LH 최종보고

□ 개발계획 제안 내용

- (토지이용계획) 지하공간(지하주차장) 활용 등 토지이용의 효율성을 고려하여 L2,L3블록 보행자전용도로 삭제 후 통경축 확보구간으로 대체

구분	기정	변경(안)
토지 이용 계획		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • 보행자전용도로 삭제 • L2블록 : 25,482㎡ → 27,720㎡ (증2,238㎡) • L3블록 : 25,614㎡ → 27,136㎡ (증1,522㎡) 	

□ 실시계획 변경 신청 내용

○ 특화계획 수립 내용

- ① (계획방향) 소규모 블록형성과 다양한 건축물 유형의 적용으로 주변 자연환경과 조화로운 주거단지를 조성
- ② (단지계획) 공공보행통로, 통경축을 통한 보행동선 및 자연경관으로의 열린 경관을 형성
- ③ (건축물 배치 및 형태) 블록별 주거동은 테마에 따라 복합적인 형태로 계획하며, 휴먼스케일의 가로공간 형성을 위해 가로변 저층의 건축물 계획

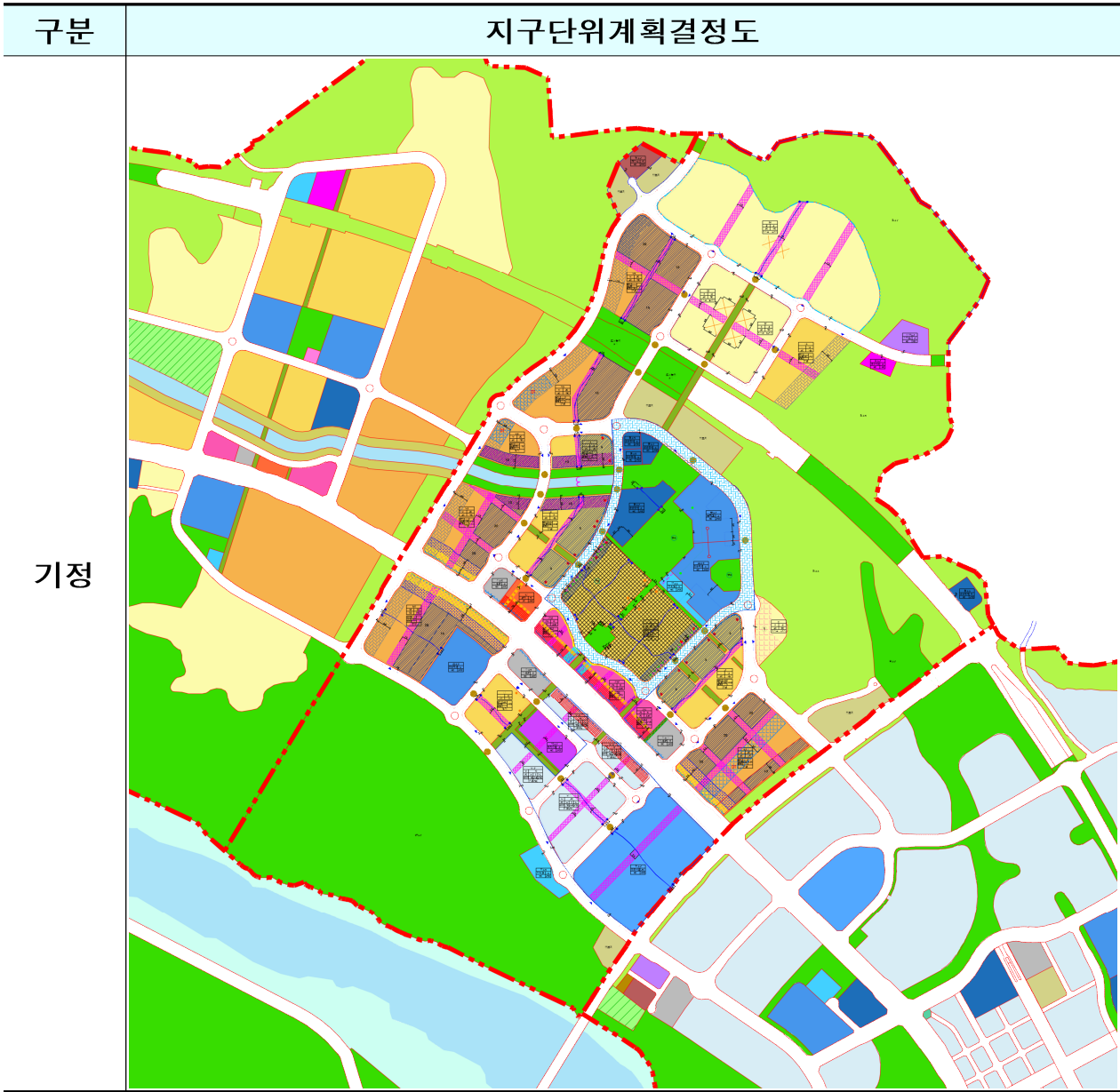
조성 예시 이미지




○ 개발계획 변경에 따른 도시계획시설 변경

구분	기정	변경(안)
도시 계획 시설 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> 보행자전용도로 (소(특) 2-3001, 2-3002), (중(특) 3-3001, 3-3002, 3-3003, 3-3004) → 삭제 	



○ 특화계획 수립에 따른 지구단위계획 변경 결정




구분	지구단위계획결정도
변경(안)	
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • (신설) 보행 친화 공동주택 특화권역 지정(L2~L5, M2~M6) () • (신설) 연도형 주거동 배치구간(L2~L5, M2~M6) () • (신설) 부대복리시설 배치구간(L2,L3) () • (변경) 부대복리시설 집적구간 폭(M1,M2) () • (변경) 총수규제구간 총수 표기 ( → ) • (변경) 통경축 확보구간(L2,L3,M2,M3,M5) () • (변경) 수변특화 배치구간 폭, 총수(L4,M3,M4) () • (변경) □자 탐상형 주거동 배치구간 () • (삭제) 보행자전용도로 (L2, L3) • (삭제) 부대복리시설 배치구간(근)(L2,L3,L4) () • (삭제) 중저층 배치구간(L2,L3,L4,M2,M3,M5,M6) () • (삭제) 디자인 주거동 배치구간(M2,M4,M5) ()

○ 총론 시행지침 변경 주요내용

- 통경축 확보구간 15미터 초과하는 구간이 없어 해당 조항 삭제




구분	기정	변경(안)
총론	<p>제2장 용어의 정의 및 일반규정 제12조 통경축 확보구간</p> <p>① “통경축 확보구간”이란 바람통로와 주요 조망요소로의 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 배치를 제어하는 구간을 말한다.</p> <p>1. “통경축 확보구간”의 도면표시는 와 같다</p> <p>2. “통경축 확보구간”의 위치와 폭원은 지구단위계획결정도에 따른다.</p> <p>② 통경축 확보구간 내에서 통경축의 폭원은 별도의 기준이 없는 한 구간과 평행하게 15미터 이상을 확보하여야 하며 그 위치는 통경축 반영구간 내에서 자유롭게 정할 수 있다. 다만, 통경축의 위치와 폭원에 대한 별도의 기준이 있는 경우 그 위치와 폭원은 변경할 수 없다.</p> <p>③ <생략> ④ <생략></p>	<p>제2장 용어의 정의 및 일반규정 제12조 통경축 확보구간</p> <p>① “통경축 확보구간”이란 바람통로와 주요 조망요소로의 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 배치를 제어하는 구간을 말한다.</p> <p>1. “통경축 확보구간”의 도면표시는 와 같다.</p> <p>2. “통경축 확보구간”의 위치와 폭원은 지구단위계획결정도에 따른다.</p> <p>② <삭제> ③ <생략> ④ <생략></p>

- 휴먼스케일을 고려한 가로변 저층배치를 유도하기 위하여 ‘연도형 주거동 배치구간’ 신설에 따른 지침 반영

구분	기정	변경(안)
총론		<p>제2장 용어의 정의 및 일반규정 제14조 중저층 배치구간 제14조의 2 연도형 주거동</p> <p>① “연도형 주거동”이란 보행활성화와 휴먼스케일의 가로경관을 형성하기 위하여 공원, 도로, 생활가로(보행로, 통경축, 공공보행통로 등)를 따라 계획된 판상형 주거동을 말한다.</p> <p>제14조의 3 연도형 주거동 배치구간(n층 이하)</p> <p>① “연도형 주거동 배치구간(n층 이하)”란 지구단위계획에 따라 연도형 주거동을 배치하는 구간을 말한다.</p> <p>1. “연도형 주거동 배치구간(n층 이하)”의 도면표시는 와 같다.</p>

구분	기정	변경(안)
총론		<p>2. “연도형 주거동 배치구간(n층 이하)”의 위치는 지구단위계획결정도에 따른다.</p> <p>② 연도형 주거동 배치구간에 주거동이 걸친 경우, 배치구간에 걸친 주거동은 모두 적용받는다.</p> <p>③ 연도형 주거동 배치구간에는 판상형 주거동의 장변이 공원, 도로, 생활가로변을 따라 배치되도록 계획한다.</p> <p>④ 연도형 주거동 배치구간에 위치하는 주동은 조화로운 스카이라인이 형성되도록 높이를 다양하게 구성한다.</p> <p>⑤ 1층 또는 2층에 부대복리시설 및 근린생활시설 등을 배치하는 경우 주거 환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 다른용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 한다</p>

- 수변특화동 배치구간에 다양한 발코니 계획이 가능하도록 문구 수정

구분	기정	변경(안)
총론	<p>제2장 용어의 정의 및 일반규정 제17조 수변특화동 배치구간</p> <p>① <생략> ② <생략> 1. <생략> 2. 주거동은 해당 블록 내 타주거동에 비해 입면, 평면의 차별화를 위하여 수변방향 세대수의 30퍼센트 이상을 돌출형 발코니로 조성하여야 한다. (단, 수변방향에 배면부가 접할 시에는 세대수의 30퍼센트 이상을 니치형 발코니로 조성하여야 한다.)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>전면부(돌출형 발코니)</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>후면부(니치형 발코니)</p>  </div> </div> <p>[그림 1-2-11] 수변특화동 배치구간 예시도</p>	<p>제2장 용어의 정의 및 일반규정 제17조 수변특화동 배치구간</p> <p>① <생략> ② <생략> 1. <생략> 2. 주거동은 해당 블록 내 타주거동에 비해 입면, 평면의 차별화를 위하여 수변방향 세대수의 30퍼센트 이상을 돌출형 개방된 형태의 발코니(돌출 및 함입)로 조성하여야 한다. (단, 수변방향에 배면부가 접할 시에는 세대수의 30퍼센트 이상을 니치형 발코니로 조성하여야 한다.)</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>[그림 1-2-11] 수변특화동 배치구간 예시도</p>

- 대중교통중심도로에서의 소음저감을 위하여 '층수규제구간' 높이, '부대복리시설 집적구간' 범위 조정 * 제15차 환경보전방안검토서(2022.04.)에 따른 소음저감대책 반영

구분


기정

변경(안)

총론

제20조 층수규제구간

① “층수규제구간”이란 대중교통중심도로에서의 개방감 확보 및 시각적 위압감 방지를 위하여 공동주택의 주거동 층수를 제한하는 구간을 말한다.

1. “층수규제구간”의 도면표시는 와 같다.

2. “층수규제구간”의 규제층수(높이)는 <표1-2-1>를 따른다.


<표 1-2-1> 층수규제구간의 높이

용지 구분	구간의 적용	구간의 범위	규제층수(높이)	비고
중밀 주거용지(M)	층수규제구간	건축지정선에서 20m	15층 이하	

3. “층수규제구간”의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.

제24조 부대복리시설 집적구간

① “부대복리시설 집적구간”이란 대중교통 중심 도로에서 발생하는 소음에 대응하고 정연한 가로경관 형성을 위하여 중저밀·중밀 공동주택 용지 블록의 유기적인 운영을 위하여 집중적으로 형성하는 구간으로서 주거시설의 설치를 불허하며 근린생활시설, 유치원, 어린이집, 경로당, 주민공동시설, 도서관 등 가로에 대응하는 시설을 우선 배치하는 구간을 말한다.

1. “부대복리시설 집적구간”의 도면표시는 와 같다.


2. “부대복리시설 집적구간”의 규제층수(높이)는 <표1-2-2>를 따른다.

<표 1-2-2> 부대복리시설 집적구간 층수규제구간의 높이

용지 구분	구간의 적용	구간의 범위	규제층수(높이)	비고
중밀 주거용지(M)	부대복리시설 집적구간	건축지정선에서 15m	2층 이상	공동주택 불허

제20조 층수규제구간(n층 이하)

① “층수규제구간(n층 이하)”란 대중교통중심도로에서의 개방감 확보 및 시각적 위압감 방지를 위하여 공동주택의 주거동 층수를 제한하는 구간을 말한다.

1. “층수규제구간(n층 이하)”의 도면표시는 와 같다.

2. <삭제>

<표 1-2-1> 층수규제구간의 높이 <삭제>

용지 구분	구간의 적용	구간의 범위	규제층수(높이)	비고
중밀 주거용지(M)	층수규제구간	건축지정선에서 20m	15층 이하	

3. “층수규제구간(n층 이하)”의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.

○ 용지별 시행지침 변경 주요내용

- (건축규모) 특화계획 및 소음저감대책을 반영하여 적정 세대수, 용적률 등 변경 * 제15차 환경보전방안검토서(2022.04.)에 따른 소음저감대책 반영

구분	내용
----	----

제2장 공동주택용지

제4조 건축물의 규모

① 주택의 유형, 용적률, 층수 등은 지구단위계획결정도에 <표 2-2-2>와 같이 표기한다.

<표 2-2-2> 시행지침내용 도면 표시 예시도<2022.06 제56차 실시계획 변경>

블록번호				L1				=	- 블록번호 : 공동주택용지의 블록번호	
용도		최고층수		L		10			- 용 도 : 중저밀 공동주택용지	
건폐율		용적률		60		145			- 최고층수 : 10층 이하	
주택유형 1	세대수	세대수 합	60이하		289	289	- 건 폐 율 : 60% 이하			
주택유형 2	세대수		60-85		-		- 용 적 률 : 145% 이하			
주택유형 3	세대수		85초과		-		- 주택유형1(60이하) 세대수 : 289세대			
분양유형				임대					- 주택유형2(60-85) 세대수 : 0세대	
								- 주택유형3(85초과) 세대수 : 0세대		
								- 분양유형 : 임대		

<표 2-2-3> 공동주택용지의 주택규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 최고층수, 공급유형

기정

필지 번호	주택유형	대지면적 (㎡)	세대수 (호)	최고 층수	건폐율 (%)	용적률 (%)	주택밀 도	공급유 형	비고 ¹⁾	
L1	60㎡이하	11,939	289	10	50이하	145이하	중저밀	임대	308	155이하
L2	60㎡이하	17,837	332	15	50이하	145이하	중저밀	분양	354	155이하
	60㎡초과-85㎡이하	7,645	111						118	
L3	60㎡이하	17,930	333	15	50이하	145이하	중저밀	분양	356	155이하
	60㎡초과-85㎡이하	7,684	111						119	
L4	60㎡이하	9,942	240	15	50이하	145이하	중저밀	임대	257	155이하
L5	60㎡초과-85㎡이하	19,814	287	15	50이하	145이하	중저밀	분양	307	155이하
소 계		92,791	1,703						1,819	
M1	60㎡초과-85㎡이하	37,867	654	30	50이하	190이하	중밀	분양	689	200이하
M2	60㎡초과-85㎡이하	40,288	630	30	50이하	170이하	중밀	분양	667	180이하
M3	60㎡초과-85㎡이하	28,820	498	30	50이하	190이하	중밀	분양	524	200이하
M4	60㎡초과-85㎡이하	10,374	197	30	50이하	190이하	중밀	임대	208	200이하
M5	60㎡초과-85㎡이하	28,011	484	30	50이하	190이하	중밀	분양	510	200이하
M6	85㎡초과	34,855	502	30	50이하	190이하	중밀	분양	528	200이하
소 계		180,215	2,965						3,126	
합 계		273,006	4,668						4,945	

1) 시행지침 제1편 제3장 제3조 제2항에 따른 건축기준 완화 적용시 최대 세대수 및 용적률

제2장 공동주택용지

제4조 건축물의 규모

① 주택의 유형, 용적률, 층수 등은 지구단위계획결정도에 <표 2-2-2>와 같이 표기한다.

<표 2-2-2> 시행지침내용 도면 표시 예시도<2022.06 제56차 실시계획 변경>

변경(안)

블록번호			=	L1			<div>– 블록번호 : 공동주택용지의 블록번호 – 용 도 : 중저밀 공동주택용지 – 최고층수 : 10층 이하 – 건 폐 율 : 60% 이하 – 용 적 률 : 145% 이하 – 주택유형1(46이하) 세대수 : 0세대 – 주택유형2(46-60) 세대수 : 222세대 – 주택유형3(60-75) 세대수 : 0세대 – 주택유형4(75-85) 세대수 : 0세대 – 주택유형5(85-102) 세대수 : 0세대 – 분양유형 : 임대</div>
용도	최고층수			L	10		
건폐율	용적률			60	145		
주택유형 1	세대수	세대수 합		46이하	–	222	
주택유형 2	세대수			46-60	222		
주택유형 3	세대수			60-75	–		
주택유형 4	세대수			75-85	–		
주택유형 5	세대수			85-102	–		
분양유형			분양				

<표 2-2-3> 공동주택용지의 주택규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 최고층수, 공급유형										
필지 번호	주택유형	대지면적 (㎡)	세대수 (호)	최고 층수	건폐율 (%)	용적률 (%)	주택밀 도	공급유 형	비고 ¹⁾	
L1	46㎡ 초과~60㎡ 이하	11,939	222	10	50이하	145이하	중저밀	분양	237	155이하
L2	46㎡ 이하	27,720	554	15	50이하	145이하	중저밀	임대	592	155이하
	60㎡ 초과~75㎡ 이하		62						66	
L3	46㎡ 이하	27,136	557	15	50이하	145이하	중저밀	임대	595	155이하
	60㎡ 초과~75㎡ 이하		62						66	
L4	46㎡ 초과~60㎡ 이하	9,942	185	15	50이하	145이하	중저밀	분양	198	155이하
L5	60㎡ 초과~75㎡ 이하	19,814	287	15	50이하	145이하	중저밀	분양	307	155이하
소 계		96,551	1,929						2,061	
M1	75㎡ 초과~85㎡ 이하	37,867	585	30	50이하	170이하	중밀	분양	612	180이하
M2	75㎡ 초과~85㎡ 이하	40,288	622	30	50이하	170이하	중밀	분양	659	180이하
M3	75㎡ 초과~85㎡ 이하	28,820	498	30	50이하	190이하	중밀	분양	524	200이하
M4	60㎡ 초과~75㎡ 이하	10,374	197	30	50이하	190이하	중밀	분양	208	200이하
M5	75㎡ 초과~85㎡ 이하	28,011	484	30	50이하	190이하	중밀	분양	510	200이하
M6	85㎡ 초과~102㎡ 이하	34,855	502	30	50이하	190이하	중밀	분양	528	200이하
소 계		180,215	2,888						3,041	
합 계		276,766	4,817						5,102	
1) 시행지침 제1편 제3장 제3조 제2항에 따른 건축기준 완화 적용시 최대 세대수 및 용적률										

- 지구단위계획 결정조서 M1~M6 건폐율 오기 정정(시행지침으로 현행화)

구분	기정				변경(안)			
지구 단위 계획 결정 조서	제3절 획지 및 건축물에 관한 지구단위계획 결정조서 제2조 건축물 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색 채·건축에 관한 지구단위계획 결정조서 ② 공동주택용지 2. 중밀(M1~M6)				제3절 획지 및 건축물에 관한 지구단위계획 결정조서 제2조 건축물 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색 채·건축에 관한 지구단위계획 결정조서 ② 공동주택용지 2. 중밀(M1~M6)			
	도 면 번 호	위 치 (가 구 번 호)	구 분	계 획 내 용	도 면 번 호	위 치 (가 구 번 호)	구 분	계 획 내 용
	-	M1~ M6	용 도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 2. 공동주택 중 아파트, 연립주택(다만, 「주택법 시행령」 제10조에 의한 도시형 생활주택 제외) • 「주택법」 및 「주택법 시행령」이 정하는 부대복리시설 • 건축물의 지하층은 주거용도 불허 (다만, 테라스 하우스¹⁾는 예외) 	-	M1~ M6	용 도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 2. 공동주택 중 아파트, 연립주택(다만, 「주택법 시행령」 제10조에 의한 도시형 생활주택 제외) • 「주택법」 및 「주택법 시행령」이 정하는 부대복리시설 • 건축물의 지하층은 주거용도 불허 (다만, 테라스 하우스¹⁾는 예외)
			허용용도	• 허용용도 외 용도			허용용도	• 허용용도 외 용도
			건폐율	• 60% 이하			건폐율	• 50% 이하
			용적률	• M1, M3~6: 190%, M2: 170% 이하			용적률	• M1·M2 : 170% 이하, M3~6: 190% 이하
			최고 층수	• 30층 이하			최고 층수	• 30층 이하

- (건축선) 마스터플랜에 따른 배치계획 구현을 위해 L4블록 건축지정선은 삭제하고, L2,L3블록은 특화주거용지와 동일한 수준으로 건축지정선에 접하는 외벽면 비율 조정(80%→60%)


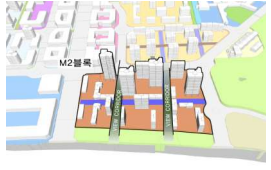

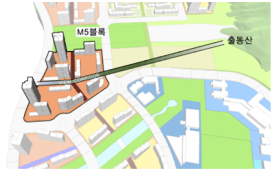

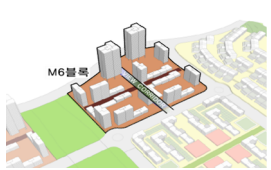
구분	기정	변경(안)
용지별 시행지침	<p><건축선에 관한 사항> 제7조 건축지정선</p> <p>① 지정목적은 다음과 같다.</p> <p>1. L2,L3,L4블록 : 커뮤니티 특화가로 활성화를 위해 휴먼스케일의 건축물배치로 가로 연속성을 유지하고, 복합커뮤니티 Zone 내의 건축물과 연속적인 경관 형성을 위해 지정</p>  <p>[그림 2-2-2] L2 건축지정선 조성 예시도 [그림 2-2-3] L3, L4 건축지정선 조성 예시도</p>	<p><건축선에 관한 사항> 제7조 건축지정선</p> <p>① 지정목적은 다음과 같다.</p> <p>1. L2,L3,L4블록 : 커뮤니티 특화가로 활성화를 위해 휴먼스케일의 건축물배치로 가로 연속성을 유지하고, 복합커뮤니티 Zone 내의 건축물과 연속적인 경관 형성을 위해 지정</p>  <p>[그림 2-2-2] L2 건축지정선 조성 예시도 [그림 2-2-2] L3, L4 건축지정선 조성 예시도</p>
	<p>2. M1,M2,M3블록 : 대중교통중심 도로변 구간과 연속성을 유지하기 위해 지정</p>  <p>[그림 2-2-4] M1 건축지정선 조성 예시도 [그림 2-2-5] M2 건축지정선 조성 예시도 [그림 2-2-6] M3 건축지정선 조성 예시도</p> <p>② 조성방법은 다음과 같다.</p> <p>1. 건축지정선에 관한 사항은 시행지침 '제1편 제2장 제8조'에 따른다.</p> <p>2. 건축지정선에 건축물 외벽면의 60퍼센트 이상 접하도록 한다.(단, L2,L3,L4블록은 80퍼센트 이상 접하도록 한다.) 이때, 편측으로 건축물을 배치하는 것을 지양하고 지정선에 고르게 배치하도록 한다.</p>	<p>2. M1,M2,M3블록 : 대중교통중심 도로변 구간과 연속성을 유지하기 위해 지정</p>  <p>[그림 2-2-4] M1 건축지정선 조성 예시도 [그림 2-2-5] M2 건축지정선 조성 예시도 [그림 2-2-6] M3 건축지정선 조성 예시도</p> <p>② 조성방법은 다음과 같다.</p> <p>1. 건축지정선에 관한 사항은 시행지침 '제1편 제2장 제8조'에 따른다.</p> <p>2. 건축지정선에 건축물 외벽면의 60퍼센트 이상 접하도록 한다.(단, L2,L3,L4블록은 80퍼센트 이상 접하도록 한다.) 이때, 편측으로 건축물을 배치하는 것을 지양하고 지정선에 고르게 배치하도록 한다.</p>

- (ㄱ자 탑상형 주거동) 생활권 진입경관 및 생활권 내 자연스러운 스카이라인 형성을 위하여 ㄱ자 탑상형 주거동 배치구간 조정

구분	기정	변경(안)
용지별 시행지침	<p><건축물의 배치 및 형태에 관한 사항> 제8조 ㄱ자 탑상형 주거동 배치구간</p> <p>① 지정목적은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L5블록 : 동측에 자리 잡고 있는 출동산자락의 자연경관을 만끽하고 통경을 확보하기 위해 지정 2. M1,M3,M4,M5,M6블록 : 5-3생활권의 경계부 중심으로 ㄱ자 탑상형 주거동을 배치함에 따라 도시의 스카이라인을 형성하고 생활권외곽으로 열린 경관축을 형성하기 위해 지정 	<p><건축물의 배치 및 형태에 관한 사항> 제8조 ㄱ자 탑상형 주거동 배치구간</p> <p>① 지정목적은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <삭제> 2. M1,M3,M4,M5,M6블록 : 5-3생활권의 경계부 중심으로 ㄱ자 탑상형 주거동을 배치함에 따라 도시의 스카이라인을 형성하고 생활권외곽으로 열린 경관축을 형성하기 위해 지정 3. M2블록 : 5-1생활권에서의 진입 경관 형성을 위해 지정
	 <p>[그림 2-2-7] L5 ㄱ자 탑상형 주거동 배치구간조성 예시도</p>  <p>[그림 2-2-8] M1,M3,M4,M5,M6 ㄱ자 탑상형 주거동 배치구간 조성 예시도</p>	 <p>[그림 2-2-7] M1,M3,M4,M5,M6 ㄱ자 탑상형 주거동 배치구간 조성 예시도</p>  <p>[그림 2-2-8] M2 ㄱ자 탑상형 주거동 배치구간조성 예시도</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. L2,L3블록 : 중저층 규모의 ㄱ자 탑상형 주거동을 배치하여 생활권 중심부에서 경계로의 자연스러운 스카이라인을 형성하기 위하여 지정  <p>[그림 2-2-9] L2 ㄱ자 탑상형 주거동 배치구간조성 예시도</p>  <p>[그림 2-2-10] L3 ㄱ자 탑상형 주거동 배치구간 조성 예시도</p>

- (통경축 확보구간) 보행자의 시각적 네트워크 확보를 위한 통경축 확보구간 추가 지정 및 일부 선형 조정

구분	기정	변경(안)
<p>용지별 시행지침</p>	<p><건축물의 배치 및 형태에 관한 사항> 제9조 통경축 확보구간 ① 지정목적은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. < 생략 > 2. L2,L3블록 : 대중교통 중심 도로변 가로벽 구간의 1층 보행통로와 연계되는 보행흐름을 유지하고, 보행자의 시각적 네트워크를 확보하기 위해 지정 3. < 생략 > 4. L5블록 : 케어팜 타운에서 출동산 자락까지 이어지는 통경을 확보하고 시각적으로 열린 경관을 형성하기 위해 지정 5. < 생략 > 6. < 생략 > 7. M5블록 : L4에서부터 M6블록까지 이어지는 남북방향의 커뮤니티 코리더의 흐름을 연장하고, 보행자의 시각적 네트워크를 확보하기 위해 지정 8. < 생략 > 	<p><건축물의 배치 및 형태에 관한 사항> 제9조 통경축 확보구간 ① 지정목적은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. < 생략 > 2. L2,L3블록 : 남북측의 통경축은 대중교통 중심 도로변 가로벽 구간의 1층 보행통로와 연계되는 보행흐름 유지 및 보행자의 시각적 네트워크를 확보하기 위하여 지정하며, 동서측 통경축은 생활권의 연속된 통경을 확보하기 위하여 지정 <div data-bbox="879 882 1131 1055"> </div> <div data-bbox="1155 882 1407 1055"> </div> <div data-bbox="898 1066 1396 1122"> <p>[그림 2-2-11] L2 통경축 확보구간(남북,동서) 조성 예시도</p> </div> <div data-bbox="879 1162 1131 1335"> </div> <div data-bbox="1155 1162 1407 1335"> </div> <div data-bbox="898 1335 1396 1391"> <p>[그림 2-2-12] L3 통경축 확보구간(남북,동서) 조성 예시도</p> </div> <ol style="list-style-type: none"> 3. < 생략 > 4. L5블록 : 블록형 단독주택용지에서 출동산 자락까지 이어지는 통경을 확보하고 시각적으로 열린 경관을 형성하기 위해 지정 <div data-bbox="879 1520 1131 1693"> </div> <div data-bbox="1155 1520 1407 1693"> </div> <div data-bbox="898 1693 1131 1771"> <p>[그림 2-2-14] L4 통경축 확보구간 조성 예시도</p> </div> <div data-bbox="1155 1693 1407 1771"> <p>[그림 2-2-15] L5 통경축 확보구간 조성 예시도</p> </div> 5. < 생략 > <div data-bbox="879 1805 1131 1977"> </div> <div data-bbox="1155 1805 1407 1977"> </div> <div data-bbox="898 1977 1131 2056"> <p>[그림 2-2-16] M1 통경축 확보구간 조성 예시도</p> </div> <div data-bbox="1155 1977 1407 2056"> <p>[그림 2-2-17] M3 통경축 확보구간 조성 예시도</p> </div>

구분	기정	변경(안)
용지별 시행지침		  <p>[그림 2-2-18]M2 통경축 확보구간(남북, 동서)조성 예시도</p> <p>7. M5블록 : L4에서부터 M6블록까지 이어지는 남북방향의 커뮤니티 코리더의 흐름을 연장하고 동서방향의 보행자의 시간적 네트워크를 확보하기 위해 지정</p>   <p>[그림 2-2-19]M5 통경축 확보구간(남북, 동서) 조성 예시도</p> <p>8. < 생략 ></p>   <p>[그림 2-2-20]M6 통경축 확보구간(남북, 동서)조성 예시도</p>

- (중저층 배치구간) 가로변 건축물 배치 유도를 위해 연도형 주거동 배치구간을 지정하고, 이와 상충되는 중저층 배치구간 삭제

구분	기정	변경(안)
용지별 시행지침	<p><건축물의 배치 및 형태에 관한 사항> 제11조 중저층 배치구간</p> <p>① 지정목적은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L2블록 : 커뮤니티특화가로의 휴먼 스케일 대응과 복합커뮤니티 Zone 내의 건축물과의 자연스러운 스카이라인 형성을 위해 6층을 지정 2. L3블록 : 커뮤니티특화가로의 휴먼 스케일 대응과 복합커뮤니티 Zone 내의 건축물과의 자연스러운 스카이라인 형성을 위해 6층을 지정하고 용호천의 경관을 고려 10층을 지정 3. L4블록 : 커뮤니티특화가로의 휴먼스케일 대응을 위해 6층을 지정하고 용호천을 기준으로 반대편 L3블록과의 대칭적인 스카이라인을 형성하기 위해 10층 구간 지정 4. M1블록 : 인근 초등학교 및 도시의 자연스러운 스카이라인 형성을 위해 15, 20층 구간 지정 5. M2블록 : L2블록과의 점진적 도시 스카이라인 형성을 위해 지정 	<p><건축물의 배치 및 형태에 관한 사항> 제11조 중저층 배치구간</p> <p>① 지정목적은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. < 삭제 > 2. < 삭제 > 3. < 삭제 > 4. M1블록 : 인근 초등학교 및 도시의 자연스러운 스카이라인 형성을 위해 15, 20층 구간을 지정 5. < 삭제 > 6. < 삭제 > 7. < 삭제 > 8. < 삭제 > 9. < 삭제 >




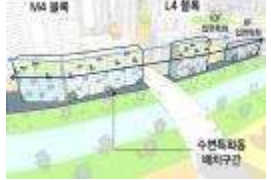
구분	기정	변경(안)
용지별 시행지침	<p>6. M3블록 : L3블록과의 점진적 스카이라인 형성을 위해 지정</p> <p>7. M4블록 : 용호천에서 L4블록과의 경관 연속성 유지를 위해 10층 구간 지정</p> <p>8. M5블록 : 동측 유보지 및 남측 L4블록과의 자연스러운 스카이라인 유지를 위해 지정</p> <p>9. M6블록 : 동측 케어팜 타운 구간과의 점진적 스카이라인 형성을 위해 15층을 지정하고, 북측 B4 블록과의 이질적이지 않은 스카이라인을 위해 20층 구간 지정</p>	<p>제11조의 2 연도형 주거동 배치구간</p> <p>① 지정목적은 다음과 같다.</p> <p>1. L2, L3블록 : 커뮤니티특화가로의 활성화 및 복합커뮤니티 Zone과의 연속적인 경관을 위해 지정</p> <div data-bbox="885 779 1118 927"> </div> <p>[그림 2-2-22] L2 연도형 주거동 배치구간 조성 예시도</p> <div data-bbox="1153 779 1402 927"> </div> <p>[그림 2-2-23] L3 연도형 주거동 배치구간 조성 예시도</p> <p>2. L4, M4블록 : 가로변 건축물 배치를 통하여 가로활성화 및 가로의 연속적인 경관을 형성하기 위해 지정</p> <div data-bbox="885 1160 1142 1305"> </div> <p>[그림 2-2-24] L4 연도형 주거동 배치구간 조성 예시도</p> <div data-bbox="1153 1160 1409 1305"> </div> <p>[그림 2-2-25] M4 연도형 주거동 배치구간 조성 예시도</p> <p>3. L5, M2, M3, M5, M6블록 : 단지 내 커뮤니티 형성을 위한 오픈스페이스 계획 및 생활가로(보행로, 통경축, 공공보행동로 등)의 활성화를 위해 지정</p> <div data-bbox="1024 1518 1279 1675"> </div> <p>[그림 2-2-26] L5 연도형 주거동 배치구간 조성 예시도</p> <div data-bbox="879 1758 1121 1924"> </div> <p>[그림 2-2-27] M2 연도형 주거동 배치구간 조성 예시도</p> <div data-bbox="1166 1758 1404 1924"> </div> <p>[그림 2-2-27] M3 연도형 주거동 배치구간 조성 예시도</p>

구분	기정	변경(안)
용지별 시행지침		  <p>[그림 2-2-28] M5 연도형 주거동 배치구간 조성 예시도</p> <p>[그림 2-2-29] M6 연도형 주거동 배치구간 조성 예시도</p> <p>② 조성방법은 다음과 같다. 1. 연도형 주거동 배치구간에 관한 사항은 시행지침 '제1편 제2장 제14조의 3'에 따른다.</p>






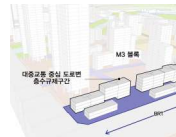
- (디자인주거동 배치구간) 마스터플랜에 따른 배치계획과 상충되는 디자인주거동 배치구간 삭제

구분	기정	변경(안)
용지별 시행지침	<p><건축물의 배치 및 형태에 관한 사항> 제12조 디자인주거동 배치구간</p> <p>① 지정목적은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. M2블록 : 국지도 96호선에서 접근하는 5-2생활권의 진입 경관을 위해 지정 2. M4,M5블록 : 5-3생활권에서 접근하는 진입경관을 위해 지정 <p>② 조성방법은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 디자인 주거동 배치구간에 관한 사항은 시행지침 '제1편 제2장 제16조'에 따른다. 2. 디자인 주거동 배치구간에 주거동은 시행지침 '제1편 제3장 제3조'의 건축기준완화 항목 중 라멘구조를 도입하여 다양한 입면과 평면을 형성하도록 한다. 	<p><건축물의 배치 및 형태에 관한 사항> 제12조 < 삭제 ></p>
	<p>제22조 주거동의 입면</p> <p>①~③ < 생략 ></p> <p>④ 외곽순환도로에서 조망되는 공동주택용지(M2)에 위치한 랜드마크 타워 및 □자 탑상형 주거동의 배면부 디자인은 전면처럼 보일 수 있도록 계획한다.</p>	<p>제22조 주거동의 입면</p> <p>①~③ < 생략 ></p> <p>④ 외곽순환도로에서 조망되는 공동주택용지(M2)에 위치한 랜드마크 타워 및 □자 탑상형 주거동의 배면부 디자인은 전면처럼 보일 수 있도록 계획한다.</p>

- (수변특화동 배치구간) 다양한 발코니 계획이 가능하도록 문구 수정

구분	기정	변경(안)
용지별 시행지침	<p><건축물의 배치 및 형태에 관한 사항> 제13조 수변특화동 배치구간 ① 지정목적은 다음과 같다. 1. L3,M3블록 : 수변과 어울리는 중저층의 주거동 배치를 유도하여 수변공원 이용객들에게도 친근한 경관 이미지를 경험할 수 있도록 하고, 후면부 디자인은 전면처럼 보일 수 있도록 디자인을 돌출형 발코니 및 개구부 설치 등을 통해 입면의 통일성 및 연속성을 확보하여 다채로운 수변경관이미지를 연출하기 위해 지정</p> <p>2. L4,M4블록 : 수변과 어울리는 중저층의 주거동 배치를 유도하여 수변공원 이용객들에게도 친근한 경관 이미지를 경험할 수 있도록 하고, 전면부 디자인은 돌출형 발코니 및 개구부 설치 등을 통해 입면의 통일성 및 연속성을 확보하여 다채로운 수변경관이미지를 연출하기 위해 지정</p>   <p>[그림 2-2-31] L3, M3 수변특화동 배치구간 조성 예시도</p> <p>[그림 2-2-32] L4, M4 수변특화동 배치구간 조성 예시도</p>	<p><건축물의 배치 및 형태에 관한 사항> 제13조 수변특화동 배치구간 ① 지정목적은 다음과 같다. 1. L3,L4,M3,M4블록 : 수변과 어울리는 중저층의 주거동 배치를 유도하여 수변공원 이용객들에게도 친근한 경관이미지를 경험할 수 있도록 하고, 수변방향으로 개방된 형태의 발코니(돌출 및 함입) 및 개구부 설치 등을 통해 입면의 통일성 및 연속성을 확보하여 다채로운 수변경관이미지를 연출하기 위해 지정</p> <p>2. < 삭제 ></p>   <p>[그림 2-2-31] L3, M3 수변특화동 배치구간 조성 예시도</p> <p>[그림 2-2-32] L4, M4 수변특화동 배치구간 조성 예시도</p>

- (대중교통 중심 도로변 층수규제구간) 계획 반영에 따른 예시도 변경

구분	기정	변경(안)
용지별 시행지침	<p><건축물의 배치 및 형태에 관한 사항> 제14조 대중교통 중심 도로변 층수규제구간 ① 지정목적은 다음과 같다. 1. <생략></p>    <p>[그림 2-2-34] M1 대중교통 중심 도로변 층수규제 예시도</p> <p>[그림 2-2-35] M2 대중교통 중심 도로변 층수규제 예시도</p> <p>[그림 2-2-36] M3 대중교통 중심 도로변 층수규제 예시도</p>	<p><건축물의 배치 및 형태에 관한 사항> 제14조 대중교통 중심 도로변 층수규제구간 ① 지정목적은 다음과 같다. 1. <생략></p>    <p>[그림 2-2-32] M1 대중교통 중심 도로변 층수규제 예시도</p> <p>[그림 2-2-33] M2 대중교통 중심 도로변 층수규제 예시도</p> <p>[그림 2-2-34] M3 대중교통 중심 도로변 층수규제 예시도</p>

- (부대복리시설 배치구간) 맞은 편 특화주거용지에 대응하는 부대복리시설 배치 및 과도한 상가 부담 완화를 위해 L2,L3블록 부대복리시설 배치구간(근)을 부대복리시설 배치구간으로 변경 및 구간 축소

구분	기정	변경(안)
용지별 시행지침	<p><건축물의 배치 및 형태에 관한 사항> 제17조 부대복리시설 배치구간 ① 지정목적은 다음과 같다. 1. <생략> 2. L2,L3블록 부대복리시설 배치구간(근) : 커뮤니티 특화가로와 연결한 가로에 근린생활시설을 집적 배치하여 커뮤니티를 활성화 하고 블록의 차폐율을 높이는 등 L2,L3블록의 범죄예방환경설계(CPTED)의 효과를 위해 지정</p>  <p>L2, L3 부대복리시설 배치구간 (근)조성 예시도 3. L4블록 부대복리시설 배치구간(근) : 커뮤니티 특화가로와 연결한 가로에 근린생활시설을 집적 배치하고 커뮤니티를 활성화하기 위해 지정</p>	<p><건축물의 배치 및 형태에 관한 사항> 제17조 부대복리시설 배치구간 ① 지정목적은 다음과 같다. 1. <생략> 2. L2,L3블록 : 커뮤니티 특화가로를 중심으로 맞은 편 특화주거용지에 대응하는 부대복리시설 배치를 통해 커뮤니티 활성화를 유도하기 위해 지정</p>  <p>[그림 2-2-37] L2블록 부대복리시설 배치구간 조성 예시도 [그림 2-2-38] L3블록 부대복리시설 배치구간 조성 예시도 3. <삭제></p>

- (부대복리시설 집적구간) 계획 반영에 따른 예시도 변경

구분	기정	변경(안)
용지별 시행지침	<p><건축물의 배치 및 형태에 관한 사항> 제18조 부대복리시설 집적구간 ① 지정목적은 다음과 같다. 1. <생략></p>  <p>[그림 2-2-43] M1부대복리시설 집적구간 조성 예시도 [그림 2-2-44] M2부대복리시설 집적구간 조성 예시도 [그림 2-2-45] M3부대복리시설 집적구간 조성 예시도</p>	<p><건축물의 배치 및 형태에 관한 사항> 제18조 부대복리시설 집적구간 ① 지정목적은 다음과 같다. 1. <생략></p>  <p>[그림 2-2-40] M1부대복리시설 집적구간 조성 예시도 [그림 2-2-41] M2부대복리시설 집적구간 조성 예시도 [그림 2-2-42] M3부대복리시설 집적구간 조성 예시도</p>




- (공공보행통로) 계획 반영에 따른 예시도 변경

구분	기정	변경(안)
용지별 시행지침	<p><건축물의 배치 및 형태에 관한 사항> 제29조 공공보행통로 ① 지정목적은 다음과 같다. 1. <생략> 2. <생략></p>	<p><건축물의 배치 및 형태에 관한 사항> 제29조 공공보행통로 ① 지정목적은 다음과 같다. 1. <생략> 2. <생략></p>

구분	기정	변경(안)
용지별 시행지침	 <p>[그림 2-2-59] L2 공공보행통로 조성 예시도 3. <생략> 4. <생략></p>  <p>[그림 2-2-60] L3 공공보행통로 조성 예시도</p>  <p>[그림 2-2-61] L4 공공보행통로 조성 예시도</p>  <p>[그림 2-2-63] M5 공공보행통로 조성 예시도</p>  <p>[그림 2-2-64] M6 공공보행통로 조성 예시도</p>	 <p>[그림 2-2-56] L2 공공보행통로 조성 예시도 3. <생략> 4. <생략></p>  <p>[그림 2-2-57] L3 공공보행통로 조성 예시도</p>  <p>[그림 2-2-58] L4 공공보행통로 조성 예시도</p>  <p>[그림 2-2-60] M5 공공보행통로 조성 예시도</p>  <p>[그림 2-2-61] M6 공공보행통로 조성 예시도</p>

○ 특화계획 시행지침 주요내용



- (특화권역 지정) '보행 친화 공동주택 특화권역'으로 지정하여 휴먼 스케일을 고려한 보행 친화 주거단지를 조성하도록 지침 반영

구분	기정	변경(안)
특화계획 시행지침	<p>제1장 특화권역 운용에 관한 사항</p> <p>제2조 특화권역의 지정</p> <p>① 5-2생활권 특화권역은 아래 2개의 권역으로 나눈다.</p> <p>1. < 생략 ></p> <p>2. < 생략 ></p>  <p>[그림 4-1-1] 특화권역 위치도</p>	<p>제1장 특화권역 운용에 관한 사항</p> <p>제2조 특화권역의 지정</p> <p>① 5-2생활권 특화권역은 아래 3개의 권역으로 나눈다.</p> <p>1. < 생략 ></p> <p>2. < 생략 ></p> <p>3. '보행 친화 공동주택 특화권역': 소규모 블록형성과 다양한 건축물 유형을 적용하여 휴먼 스케일의 보행 친화 주거단지를 조성하는데 목적이 있다.</p>  <p>[그림 4-1-1] 특화권역 위치도</p>
	<p>제3조 특화권역의 계획방향</p> <p>① ~ ② < 생략 ></p>	<p>제3조 특화권역의 계획방향</p> <p>① ~ ② < 생략 ></p> <p>③ 보행 친화 공동주택 특화권역 계획방향</p> <p>1. 다양한 스케일의 건축물 유형 적용과 도시경관에 어울리는 스카이라인 형성과 가로변 연도형 건축물 배치를 통해 보행 친화 주거단지로 계획한다.</p>
	<p>제2장 특화권역 시행지침</p>	<p>제2장 특화권역 시행지침</p> <p>제3절 보행 친화 공동주택 특화권역</p> <p>제1조 지정목적 및 지정개요</p> <p>① 지정목적</p> <p>1. '보행 친화 공동주택 특화권역'은 소규모 블록형성 및 가로변 연도형 건축물 적용을 통하여 보행 활성화를 유도하고 보행 친화 주거단지를 조성하는데 목적이 있다.</p> <p>2. 건축유형의 복합 적용으로 다양한 스케일과 형태를 계획하여 테마가 있는 공동주택단지를 구현한다.</p> <p>② 지정개요</p> <p>1. 위치 : 5-2생활권 내 공동주택용지 (L2~L5, M2~M5)</p> <p>2. 면적 : 223,200㎡</p> <p>3. 용도지역 : 제2종일반주거지역</p> <p>4. 주요시설 : 공동주택 및 부대복리시설 등</p>  <p>[그림 4-2-1] 보행 친화 공동주택 특화권역 위치도</p>

- (계획방향) 단지 내 다양한 활동을 유도하기 위하여 생활가로를 중심으로 저층의 연도형 건축물을 배치하고, 스카이라인을 고려한 건축물 배치


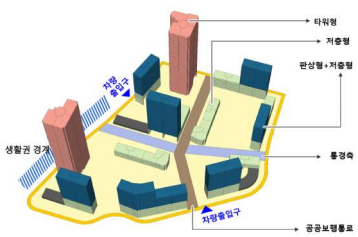
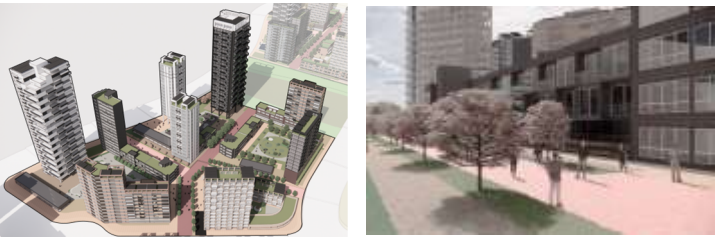
구분	변경(안)
특화계획 시행지침	<p>제2장 특화권역 시행지침 제3절 보행 친화 공동주택 특화권역 제2조 계획방향의 설정</p> <p>① 생활가로를 통한 보행 중심 공간구조를 위해 공공보행통로, 통경축 확보구간 등을 지정하여 소규모 블록을 형성하고, 가로변 부대복리시설을 배치하여 다양한 활동을 유도한다.</p> <div data-bbox="316 705 1369 1243">  <p>1. 일반적 대지 크기 2. 공공보행통로, 통경축으로 인한 소블록 형성 3. 가로변에 근린생활시설, 부대시설 배치</p> <p>4. 공원, 도로·생활가로를 따라 저층형 주거동 배치 5. 저층형 상부, 도로·생활가로를 따라 판상형 배치 6. 탑상형 주거 배치</p> <p>[그림 4-2-2] 소블록 형성 및 건축물 배치 과정 예시도</p> </div> <p>② 휴먼스케일을 고려한 건축물 규모 및 주변 자연환경과 조화로운 건축물 유형을 계획하여 다양한 테마가 있는 공동주택단지를 구현한다.</p> <div data-bbox="327 1388 1420 1859">  <p>[그림 4-2-3] 배치도 및 조감도 예시</p> </div>

- (단지 및 건축계획) 블록별 주거동은 테마에 따라 복합적인 형태로 계획하며, 휴먼스케일의 가로공간 형성을 위하여 주거 전체 세대수의 일정비율을 5층 이하로 계획(탑상형 세대수 제외)

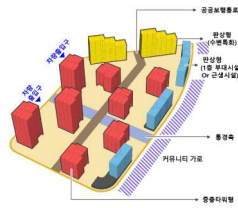
구분	변경(안)
특화계획 시행지침	<p>제2장 특화권역 시행지침 제3절 보행 친화 공동주택 특화권역 제3조 단지 및 건축계획</p> <p>① 건축물 유형에 관한 사항은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공동주택 내 다채로운 경관을 형성하기 위하여, 블록별 주거동은 복합적인 형태를 계획할 수 있다. 2. 도시경관 및 스카이라인을 고려하여 건축물 스케일을 다양하게 설정한다.  <p>[그림 4-2-4] 다양한 건축물 유형 예시</p> <p>② 건축물 배치 및 형태에 관한 사항은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주거동이 연도형 주거동 배치구간 및 □자 탑상형 배치구간에 중복하여 걸치는 경우에는 ‘제1편 제2장 제11조 ②항’ 또는 ‘제1편 제2장 제14조의 3의 ②항’ 중 어느 하나를 선택하여 적용할 수 있다. 2. 연도형 주거동 배치구간에 배치하는 주거동은 5층 이하의 저층형의 주동 또는 주거동을 배치하여 다양한 스카이라인이 형성되도록 한다. 3. 휴먼스케일의 건축계획 및 활력 넘치는 가로공간 형성을 위하여 블록별 주거 전체 세대수의 일정 비율을 5층 이하로 계획한다. 이때, 탑상형의 세대수는 제외한다. <p>가. 15퍼센트 이상 : M2 나. 20퍼센트 이상 : M3, M5, M6 다. 40퍼센트 이상 : L5</p> <p>③ 5-2생활권의 타 특화권역 및 건축물 위치별 특성을 고려하여 도시경관 맥락과 조화로운 테마를 갖는 단지를 조성한다.</p>  <p>[그림 4-2-5] 단지별 테마계획 예시도</p>

구분	변경(안)
특화계획 시행지침	<p>1. 게이트형(M2, M3, M4) : 5-2생활권의 경계이자 관문에 위치하는 블록으로 진입 경관을 형성할 수 있도록 계획한다.</p>
	<div data-bbox="539 315 778 555">  </div> <div data-bbox="817 315 1189 555">  </div> <p>[그림 4-2-6] 게이트형 계획 스케치</p>
	<div data-bbox="467 622 826 853">  </div> <div data-bbox="842 622 1246 853">  </div> <p>[그림 4-2-7] 게이트형 사례 이미지</p>
	<p>가. M2블록</p> <ul style="list-style-type: none"> - 출동산 및 노적산의 자연축 흐름인 남북 통경과, 생활권을 아우르는 광역적 동서의 통경을 확보한다. - 생활권 경계부의 집입경관 및 도시의 스카이라인 형성을 위해 지정된 구간에 □자 탑상형 주거동을 배치하고, 연도형 주거동 배치구간에 도로 및 생활가로를 따라 판상형 주거동을 배치하여 블록 내 다양한 주거동이 조화를 이루도록 계획한다. - 연도형 주거동 배치구간에 의해 형성된 내부 공간에는 오픈스페이스를 확보하여, 입주민의 외부활동, 휴게, 놀이 등을 위한 공간으로 조성한다. - 대중교통중심도로변은 소음 대응 및 정연한 가로경관 형성을 위해 부대복리시설을 집적 배치하고, 주거시설은 도로로부터 일정거리 이상 이격하여 배치한다. - 국지도 96호선 및 완충녹지변에 배치하는 주거동은 직각배치를 통해 소음 및 빛 공해로부터 주거환경을 보호한다. <div data-bbox="352 1406 662 1630">  </div> <p>[그림 4-2-8] M2블록 조성 예시도</p> <div data-bbox="691 1400 1425 1630">  </div> <p>[그림 4-2-9] M2블록 조성 예시도</p> <p>나. M3블록</p> <ul style="list-style-type: none"> - 노적산에서 용호천까지의 아우르는 남북 통경축과 L3블록, 특화주거용지 및 커뮤니티 특화가로까지 아우르는 동서 통경축을 설정한다. - 생활권 경계부의 집입경관 및 도시의 스카이라인 형성을 위해 지정된 구간에 □자 탑상형 주거동을 배치하고, 연도형 주거동 배치구간에 도로 및 생활가로를 따라 판상형 주거동을 배치하여 블록 내 다양한 주거동이 조화를 이루도록 계획한다. - 연도형 주거동 배치구간에 의해 형성된 내부 공간에는 오픈스페이스를 확보하여, 입주민의 외부활동, 휴게, 놀이 등을 위한 공간으로 조성한다.

구분	변경(안)
<div data-bbox="177 1099 296 1182" data-label="Section-Header"> <p>특화계획 시행지침</p> </div>	<div data-bbox="403 226 1433 409" data-label="List-Group"> <ul style="list-style-type: none"> - 대중교통중심도로변은 소음 대응 및 정연한 가로경관 형성을 위해 부대 복리시설을 집적 배치하고, 주거시설은 도로로부터 일정거리 이상 이격하여 배치한다. - 용호천변에 수평적 이미지의 수변특화 주거동을 배치하고, 입면과 평면의 차별화를 위하여 수변방향으로 개방된 형태의 발코니(돌출 및 함입)를 조성한다. </div>
	<div data-bbox="352 439 660 672" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="359 692 639 748" data-label="Caption"> <p>[그림 4-2-10] M3블록 조성 예시도</p> </div> <div data-bbox="694 432 1053 685" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1058 432 1433 685" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="850 701 1256 734" data-label="Caption"> <p>[그림 4-2-11] M3블록 조성 예시도</p> </div>
	<div data-bbox="359 779 512 813" data-label="Section-Header"> <p>다. M4블록</p> </div> <div data-bbox="403 813 1433 1055" data-label="List-Group"> <ul style="list-style-type: none"> - 생활권 경계부의 집입경관 형성을 위해 지정된 구간에 □자 탑상형 주거동을 배치하고, 연도형 주거동 배치구간에 도로를 따라 판상형 주거동을 배치하여 가로활성화 및 가로경관을 형성하도록 계획한다. - 주거동 배치로 인해 형성된 내부 공간에는 오픈스페이스를 확보하여, 입주민의 외부활동, 휴게, 놀이 등을 위한 공간으로 조성한다. - 용호천변에 수평적 이미지의 수변특화 주거동을 배치하고, 입면과 평면의 차별화를 위해 수변방향으로 개방된 형태의 발코니(돌출 및 함입)를 조성한다. </div>
	<div data-bbox="352 1084 660 1317" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="359 1323 639 1379" data-label="Caption"> <p>[그림 4-2-12] M4블록 조성 예시도</p> </div> <div data-bbox="694 1077 1045 1317" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1058 1077 1409 1317" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="850 1335 1256 1368" data-label="Caption"> <p>[그림 4-2-13] M4블록 조성 예시도</p> </div>
	<div data-bbox="339 1413 1433 1473" data-label="Section-Header"> <p>2. 자연친화형(L4,L5,M5,M6) : 공원, 녹지 및 단독주택단지와 조화로운 경관을 형성하도록 조성한다.</p> </div> <div data-bbox="483 1498 850 1711" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="887 1498 1256 1711" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="647 1720 1090 1753" data-label="Caption"> <p>[그림 4-2-14] 자연친화형 계획 스케치</p> </div> <div data-bbox="368 1780 738 2009" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="346 2018 761 2051" data-label="Caption"> <p>[그림 4-2-15] 자연친화형 배치 스케치</p> </div> <div data-bbox="772 1785 1023 2009" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1045 1780 1382 2009" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="834 2018 1345 2051" data-label="Caption"> <p>[그림 4-2-16] 저층 자연친화형 사례 이미지</p> </div>

구분	변경(안)
특화계획 시행지침	<p>가. L4블록</p> <ul style="list-style-type: none"> - L3블록, M5블록과 남북으로 연계되는 공공보행통로와 수변으로의 통경축을 조성한다. - 연도형 주거동 배치구간에 도로변으로 판상형 주거동을 배치하여 연속된 가로경관을 형성한다. - 용호천변에 수평적 이미지의 수변특화 주거동을 배치하고, 입면과 평면의 차별화를 위해 수변방향으로 개방된 형태의 발코니(돌출 및 함입)를 조성한다.
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>[그림 4-2-17] L4블록 조성 예시도</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>[그림 4-2-18] L4블록 조성 예시도</p> </div> </div>
	<p>나. L5블록</p> <ul style="list-style-type: none"> - 블록형 단독주택용지에서 출동산 자락으로 이어지는 통경축을 조성한다. - 연도형 주거동 배치구간에 도로 및 생활가로를 따라 판상형 주거동을 배치하고, 판상형 주거동의 층수의 변화로 다채로운 경관을 형성한다. - 연도형 주거동 배치구간에 의해 형성된 내부 공간에는 오픈스페이스를 확보하여, 입주민의 외부활동, 휴게, 놀이 등을 위한 공간으로 조성한다.
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>[그림 4-2-19] L5블록 조성 예시도</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>[그림 4-2-20] L5블록 조성 예시도</p> </div> </div>
	<p>다. M5블록</p> <ul style="list-style-type: none"> - L4블록에서부터 M6블록까지 이어지는 통경축 및 공공보행통로를 조성한다. - 생활권 경계부에 집입경관 및 도시의 스카이라인 형성을 위해 지정된 구간에 □자 탑상형 주거동을 배치하고, 연도형 주거동 배치구간에 도로 및 생활가로를 따라 판상형 주거동을 배치하여 블록 내 다양한 주거동이 조화를 이루도록 계획한다. - 연도형 주거동 배치구간에 의해 형성된 내부 공간에는 오픈스페이스를 확보하여, 입주민의 외부활동, 휴게, 놀이 등을 위한 공간으로 조성한다.
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>[그림 4-2-21] M5블록 조성 예시도</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>[그림 4-2-22] M5블록 조성 예시도</p> </div> </div>
	<p>라. M6블록</p> <ul style="list-style-type: none"> - 출동산에서 블록형 단독주택용지(B3블록, B4블록), 5-3생활권까지 이어지는 동서의 통경축과 L4블록, M6블록까지 이어지는 남북 통경축 및 공공보행통로를 조성한다.

구분	변경(안)
특화계획 시행지침	<ul style="list-style-type: none"> - 생활권 경계부에 집입경관 및 도시의 스카이라인 형성을 위해 지정된 구간에 □자 탐상형 주거동을 배치하고, 연도형 주거동 배치구간에 도로 및 생활가로를 따라 판상형 주거동을 배치하여 블록 내 다양한 주거동이 조화를 이루도록 계획한다. - 연도형 주거동 배치구간에 의해 형성된 내부 공간에는 오픈스페이스를 확보하여, 입주민의 외부활동, 휴게, 놀이 등을 위한 공간으로 조성한다.
	<div data-bbox="349 445 655 692"> <p>생활권 경계, 다락형, 저층형, 판상형+저층형, 통영축, 커뮤니티 단지, 공공보행통로</p> </div> <div data-bbox="360 696 644 752">[그림 4-2-23] M6블록 조성 예시도</div> <div data-bbox="691 445 1059 692"> </div> <div data-bbox="1066 445 1434 692"> </div> <div data-bbox="871 707 1267 741">[그림 4-2-24] M6블록 조성 예시도</div>
	<p>3. 도시정원형(L2, L3) : 5-2생활권 내 자연스러운 스카이라인 형성을 위한 중저층 규모의 □자 탐상형 주거동과 단지 내 정원의 조화로운 구성을 통하여 보행친화 주거단지를 계획한다.</p> <div data-bbox="617 907 1126 1120"> </div> <div data-bbox="651 1126 1088 1160">[그림 4-2-25] 도시정원형 배치 스케치</div>
	<p>가. L2블록</p> <ul style="list-style-type: none"> - 대중교통중심도로에서 출동산 자락으로 연계되는 통경축과 공공보행통로를 조성하고, M2블록에서 커뮤니티특화가로와 연계되는 통경축을 조성한다. - 생활권 내의 자연스러운 스카이라인 형성을 위하여 중저층의 □자 탐상형 주거동을 배치한다. - 커뮤니티 특화가로변의 휴먼스케일 대응과 특화주거용지와의 조화를 고려하여 연도형 주거동을 배치한다. <div data-bbox="392 1413 628 1615"> <p>커뮤니티 가로, 판상형 (중·고층시설 외. 소중시설), 연도형, 통영축, 커뮤니티 단지, 공공보행통로</p> </div> <div data-bbox="360 1626 644 1682">[그림 4-2-26] L2블록 조성 예시도</div> <div data-bbox="700 1413 1059 1626"> </div> <div data-bbox="1078 1413 1434 1626"> </div> <div data-bbox="871 1637 1267 1671">[그림 4-2-27] L2블록 조성 예시도</div> <p>나. L3블록</p> <ul style="list-style-type: none"> - 대중교통중심도로에서 수변으로 향하는 통경축을 조성하고, 커뮤니티 특화가로, M3와 연계되는 공공보행통로 및 통경축을 조성한다. - 생활권 내의 자연스러운 스카이라인 형성을 위하여 중저층의 □자 탐상형 주거동을 배치한다. - 커뮤니티 특화가로변의 휴먼스케일 대응과 특화주거용지와의 조화를 고려하여 연도형 주거동을 배치한다. - 용호천변에 수평적 이미지의 수변특화 주거동을 배치하고, 입면과 평면의 차별화를 위하여 수변방향으로 개방된 형태의 발코니(돌출 및 함입)를 조성한다

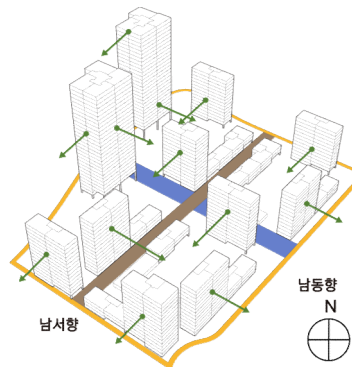
[그림 4-2-28] L3블록 조성
예시도

[그림 4-2-29] L3블록 조성 예시도



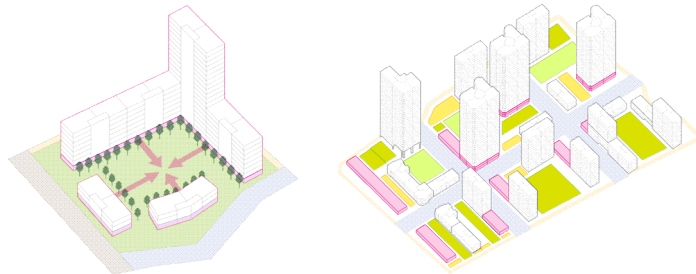
[그림 4-2-30] L3블록에서 수변공간 진입도로

4. 쾌적한 주거환경을 조성하기 위해 주거동은 남향 배치를 기본으로 하고 다양한 건물의 폭 및 높이를 통해 주변 자연환경과 어울리는 스카이라인을 형성한다.





[그림 4-2-31] 건축물 배치계획 예시

5. 저층부 주거세대의 주동의 정면이 통경축, 공공보행통로에 면할 때는 프라이버시 보호를 고려한 완충공간을 계획한다.



[그림 4-2-32] 안전한 프라이버시 계획

- (지붕·옥탑) 옥상 태양에너지 설비 외부에 노출되지 않도록 계획하며, 설비공간을 제외한 공간에 조경계획을 통한 옥상 녹화

구분	변경(안)
특화계획 시행지침	<p>제3조 단지 및 건축계획</p> <p>④ 지붕 및 옥탑 설치에 관한 사항은 시행지침 '제2편 제2장 제24조'에 따르며, 다음의 기준을 포함하여 계획한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 옥상 태양에너지 설비를 설치하는 경우, 파라펫 높이 이하로 계획하거나 차폐계획을 통하여 외부에 노출되지 않도록 한다. 2. '제1편 제2장 제25조의2 ①항 2호' 에도 불구하고 옥상에는 옥탑, 신재생에너지 등의 설비공간을 제외한 공간에 조경계획을 할 수 있다. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> [그림 4-2-33] M2블록 옥상녹화 [그림 4-2-34] M3블록 옥상녹화 </div>

- (색채·재료) 저층형의 연속된 입면을 연출하도록 하고, 다양한 입면 구성을 위해 다양한 마감재료 사용

구분	변경(안)
특화계획 시행지침	<p>제3조 단지 및 건축계획</p> <p>⑤ 특화권역 내 건축물의 색채 및 재료에 관한 사항은 '제2편 제2장 제37조'를 따르며, 다음의 기준을 포함하여 계획한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건축물 외부에 노출되는 창틀, 난간, 발코니 등은 유광재질 마감을 지양하고, 건축물과 조화로운 색채 및 재료를 사용한다. 2. 활기차고 다양한 입면구성을 위하여 석재, 벽돌, 테라코타, 메탈판넬 등 다양한 마감재료를 사용하고, 저층부는 연속된 입면을 연출한다.

- (외부공간) 외부공간에 입주민의 외부활동, 휴게, 놀이 등을 위하여 테마를 갖는 특색있는 공간 조성

구분	변경(안)
특화계획 시행지침	<p>제4조 외부공간계획</p> <p>① 연도형 주거동 배치로 인해 형성된 단지 내부 공간은 오픈스페이스로 조성하여 입주민의 외부활동, 휴게, 놀이 등을 위한 테마를 갖는 커뮤니티 거점 공간으로 조성한다.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">    </div> <div style="text-align: center;">[그림 4-2-35] 외부공간 조성테마 예시도</div>

2 5-1생 L3블록 특화계획에 따른 개발계획 및 실시계획 변경

□ 변경 사유 및 근거

- 5-1생 주거중심 스마트 특화권역에 L3블록 특화계획* 추가 반영을 위해 실시계획 변경 제안



* 특화계획 MA(유석연, 서울시립대학교)

- 공급유형(임대) 및 주택규모 등을 고려한 세대수 변경, 클러스터형 주거동 배치구간 신설 등 특화계획 수립에 따른 변경사항 반영

* 주거중심 스마트 특화권역 내 5개 블록(L1, L2, L5, L9, L12) 특화계획 기 반영
- 개발 62차 · 실시 55차(L9, L12), 개발 63차 · 실시 56차(L2), 개발 65차 · 실시 58차(L1, L5)

□ 개발계획 제안 내용

- 제14차 교통영향평가 변경심의에 따른 5-1생 남측 교차로 운영 계획 변경에 따라 L3 부지 조정


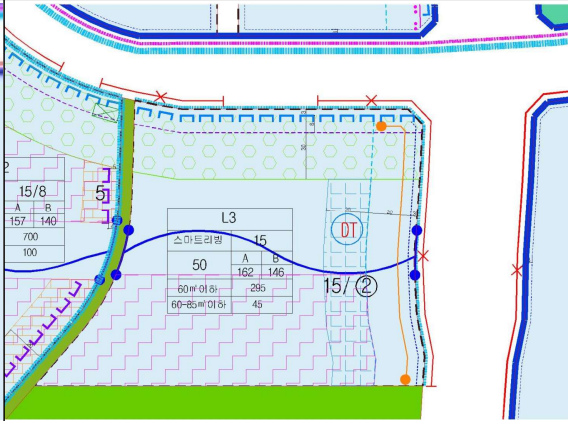



구분	기정	변경(안)
토지 이용 계획도		
변경 내역	• 용도 혼합 L3 : 19,392 → 19,110㎡ (감 282㎡)	

□ 실시계획 변경 신청 내용

○ 특화계획 수립 내용

- ① (계획방향) 스마트 라이프 및 직주근접 실현을 위해 단지 내 스마트 서비스 도입 및 스마트 경관 계획 등 차별화된 주거중심 특화 단지 조성
- ② (단지계획) 단지 내 공공보행통로 설치로 녹지 접근성 개선, 인접 블록과 동선 연계 및 커뮤니티 형성
- ③ (건축물 배치 및 형태) 혁신벤처스타트업존에 대응하는 스마트 스테이션을 계획하고 인접한 BRT변 소음 및 진입경관을 동시에 고려하여 부대복리시설 배치구간과 디자인주거동 배치구간 지정

○ 특화계획 수립에 따른 지구단위계획 변경

구분	기정	변경(안)
지구 단위 계획 결정도		
변경 내역	<ul style="list-style-type: none"> • (변경) 세대수(295세대→340세대 / 60㎡ 이하 295세대, 60~85㎡ 45세대), 용적률 (B 140%이하→146%이하) • (오기정정) 용적률 A 157%이하→162%이하 / 최고층수(18층 이하→15층 이하) * 지구단위계획결정도를 결정조서에 맞추어 정정 • (변경) 디자인주거동 배치구간() • (신설) 클러스터형 주거동 배치구간() • (신설) 공공보행통로() 	

○ 지구단위계획 시행지침 변경사항

- (총론)

구분	기정	변경(안)
총론	제18조 디자인주거동 배치구간 ①~④ <생 략> ⑤ 디자인주거동 배치구간 내 조성되는 주거동은 세대수의 20퍼센트 이상 돌출형 발코니 또는 입면특화(돌출, 함입)등을 이용하여 입면디자인을 하도록 하며 5개층 이상 같은 패턴을 적용하지 아니한다. 또한, 야간조명은 강한 선형네온 조명은 지양하고 온화한 조명으로 설치하여야 한다.	제18조 디자인주거동 배치구간 ①~④ <생 략> ⑤ 디자인주거동 배치구간 내 조성되는 주거동은 세대수(60제곱미터 이하 제외)의 20퍼센트 이상 돌출형 발코니 또는 입면특화(돌출, 함입)등을 이용하여 입면디자인을 하도록 하며 5개층 이상 같은 패턴을 적용하지 아니한다. 또한, 야간조명은 강한 선형네온 조명은 지양하고 온화한 조명으로 설치하여야 한다.





- (용지별 시행지침)

구분	내용							
기정	제4조 건축물의 규모							
	<표 2-3-3> 스마트리빙 Zone 용도혼합용지의 주택규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 최고층수							
	블록 번호	주택유형	대지면적 (㎡)	세대수(호)	최고층수 (평균층수)	건폐율(%)	용적률(%)	비고
	L3	60㎡이하 60~85㎡이하	19,392	208	15층	50 이하	A 162 이하 B 144 이하	(A직주혼합형 I B직주혼합형 II
	합	계	46,735	6,533	-	-	-	
변경	제4조 건축물의 규모							
	<표 2-3-3> 스마트리빙 Zone 용도혼합용지의 주택규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 최고층수							
	블록 번호	주택유형	대지면적 (㎡)	세대수(호)	최고층수 (평균층수)	건폐율(%)	용적률(%)	비고
	L3	60㎡이하	19,110	295	15층	50 이하	A 162 이하 B 146 이하	(A직주혼합형 I B직주혼합형 II
		60~85㎡이하		45				
		소계		340				
	합	계	46,735	6,665	-	-	-	

구분	기정	변경(안)
용지별 시행지침	제3장 스마트리빙Zone 용도혼합용지 제1조 용지의 구분 및 위치 ①~② <생략> ③ 주거중심 스마트 특화권역의 해당 블록(L1, L2, L5, L9, L12)의 특화계획에 관한 사항은 시행지침 ‘제4편 제2장 제3절’에 따른다.	제3장 스마트리빙Zone 용도혼합용지 제1조 용지의 구분 및 위치 ①~② <생략> ③ 주거중심 스마트 특화권역의 해당 블록(L1, L2, L3 , L5, L9, L12)의 특화계획에 관한 사항은 시행지침 ‘제4편 제2장 제3절’에 따른다.
	제16조 디자인 주거동 배치구간 ① <생략> ② 조성방법은 다음과 같다. 1. 디자인주거동 배치구간에 2개 이상의 주거동을 배치할 경우 주거동의 3개층 이상 차이를 두어 시각적으로 특색 있는 건축물이 형성될 수 있도록 한다.	제16조 디자인 주거동 배치구간 ① <생략> ② 조성방법은 다음과 같다. 1. <삭제>
	제21조 주거동의 호수 제한 ① 양호한 일조, 조망의 확보, 개방감 확보 및 질서 있는 스카이라인의 조성 등을 위하여 건축물 1개 층의 호수를 제한하며 그 기준은 아래와 같다. 다만, 주거동의 세대별 평균전용면적이 50제곱미터 미만인 경우에는 이를 적용하지 아니한다. 1~4. <생략> ② ①항에도 불구하고 주거중심 스마트 특화권역(L1, L2, L5, L9, L12)의 주거동의 호수 제한은 시행지침 ‘제4편 제2장 제3절 제6조’⑩에 따른다.	제21조 주거동의 호수 제한 ① 양호한 일조, 조망의 확보, 개방감 확보 및 질서 있는 스카이라인의 조성 등을 위하여 건축물 1개 층의 호수를 제한하며 그 기준은 아래와 같다. 다만, 주거동의 세대별 평균전용면적이 50제곱미터 미만인 경우 또는 클러스터형 주거동 배치구간의 경우 에는 이를 적용하지 아니한다. 1~4. <생략> ② ①항에도 불구하고 특화권역 내 L1, L9, L12블록의 경우에는 4호 이하(스마트 스테이션 구간 제외)로 계획한다.
	제23조의 2 클러스터형 주거동 배치구간 ① 지정목적은 다음과 같다. 1. L2블록 : <생략> 2. L5블록 : <생략> ② <생략>	제23조의 2 클러스터형 주거동 배치구간 ① 지정목적은 다음과 같다. 1. L2블록 : <생략> 2. L3블록 : 단지내부 커뮤니티를 형성하고 대상지 서측 보행자전용도로변에 대응할 수 있도록 지정 3. L5블록 : <생략> ② <생략>
	제26조 제26조 지붕 및 옥상 ① 탑상형 주동의 지붕은 특화된 디자인의 경사지붕 설치를 권장한다. 1. ①항에도 불구하고 주거중심 스마트 특화권역(L1,L2,L9,L12)의 지붕형태는 시행지침 ‘제4편 제2장 제3절 제6조’④에 따른다.	제26조 지붕 및 옥상 ① 탑상형 주동의 지붕은 특화된 디자인의 경사지붕 설치를 권장한다. 1. ①항에도 불구하고 주거중심 스마트 특화권역(L1,L2, L3,L5 ,L9,L12)의 지붕형태는 시행지침 ‘제4편 제2장 제3절 제6조’④에 따른다.

구분	기정	변경(안)
용지별 시행지침	제34조의 2 공공보행통로 ① 지정목적은 다음과 같다. 1~2. <생략> 3. L5블록 : <생략> 4. L9블록 : <생략> 5. L12블록 : <생략> 6. L13블록 : <생략> ② <생략>	제34조의 2 공공보행통로 ① 지정목적은 다음과 같다. 1~2. <생략> 3. L3블록 : 대상지 동측 BRT도로와 서측 L2블록과의 보행연 결성 확보를 위해 지정 4. L5블록 : <생략> 5. L9블록 : <생략> 6. L12블록 : <생략> 7. L13블록 : <생략> ② <생략>

- (특화계획시행지침)

구분	기정	변경(안)
특화계획 시행지침	제1장 특화권역 운용에 관한 사항 제1절 특화권역 일반지침 제2조 특화권역의 지정 ① 5-1생활권 특화권역은 아래 5개의 권역으로 나눈다. 1~5. <생략> 	제1장 특화권역 운용에 관한 사항 제1절 특화권역 일반지침 제2조 특화권역의 지정 ① 5-1생활권 특화권역은 아래 5개의 권역으로 나눈다. 1~5. <생략> 
	제2장 특화권역 시행지침 제3절 주거중심 스마트 특화권역 제1조 지정목적 및 지정개요 ② 건축물 배치 계획 1. 위치 : 5-1생활권 L1, L2, L5, L9, L12 2. 면적 : 54,886㎡(L1), 45,001㎡(L2), 81,830㎡(L5), 35,314㎡(L9), 56,569㎡(L12) 	제2장 특화권역 시행지침 제3절 주거중심 스마트 특화권역 제1조 지정목적 및 지정개요 ② 건축물 배치 계획 1. 위치 : 5-1생활권 L1, L2, L3 , L5, L9, L12 2. 면적 : 54,886㎡(L1), 45,001㎡(L2), 19,110㎡(L3) , 81,830㎡(L5), 35,314㎡(L9), 56,569㎡(L12) 3 <생략> 

구분	기정	변경(안)
특화계획 시행지침	<p>제2장 특화권역 시행지침 제3절 주거중심 스마트 특화권역 제5조 동선계획</p> <p>① <생 략> ② 원활한 차량 통행을 위하여 단지 내 차량 출입구 수는 2개소 이하로 계획한다. 이때, 주출입구는 교통흐름 개선을 위하여 회전교차로를 도입하며, 부출입구는 교차로 형성이 되지 않도록 조성한다.</p>	<p>제2장 특화권역 시행지침 제3절 주거중심 스마트 특화권역 제5조 동선계획</p> <p>① <생 략> ② 원활한 차량 통행을 위하여 단지 내 차량 출입구 수는 2개소 이하로 계획한다. 이때, 주출입구는 교통흐름 개선을 위하여 회전교차로를 도입하며, 부출입구는 교차로 형성이 되지 않도록 조성한다.</p> <div data-bbox="890 645 1428 1070" data-label="Image"> </div> <p>[그림 4-2-10] 동선계획 예시도</p>
	<p>제2장 특화권역 시행지침 제3절 주거중심 스마트 특화권역 제6조 건축물의 배치 및 형태</p> <p>① 특화권역 내 건축물은 인근 공원 및 시설 등과 유기적으로 연계되도록 배치한다.</p> <p>1. L1블록 : < 생 략 > 2. L2블록 : < 생 략 > 3. L5블록 : < 생 략 > 4. L9블록 : < 생 략 > 5. L12블록 : < 생 략 ></p>	<p>제2장 특화권역 시행지침 제3절 주거중심 스마트 특화권역 제6조 건축물의 배치 및 형태</p> <p>① 특화권역 내 건축물은 인근 공원 및 시설 등과 유기적으로 연계되도록 배치한다.</p> <p>1. L1블록 : < 생 략 > 2. L2블록 : < 생 략 > 3. L3블록 : 혁신벤처스타트업존에 대응하는 스마트스테이션을 계획하고, 인근 블록과 연계된 동선 및 커뮤니티를 형성할 수 있도록 계획한다. 또한, 인접한 대중교통중심도로변에 부대복리시설과 타워형 주거를 계획하는 등 소음 및 진입경관 등을 동시에 고려하여 계획한다.</p>

구분	기정	변경(안)
특화계획 시행지침	<p>제6조 건축물의 배치 및 형태</p> <p>② 주변 자연환경 및 도시기능과 조화로운 도시경관을 형성할 수 있도록 단지 내 스카이라인을 고려한 높이 계획을 수립한다.</p> <p>1. L1블록 : < 생략 > 2. L2블록 : < 생략 > 3. L5블록 : < 생략 > 4. L9블록 : < 생략 > 5. L12블록 : < 생략 ></p>	<div data-bbox="869 219 1391 936"> </div> <p>[그림 4-2-00] L3블록 단지계획 예시도</p> <p>4. L5블록 : < 생략 > 5. L9블록 : < 생략 > 6. L12블록 : < 생략 ></p> <hr/> <p>제6조 건축물의 배치 및 형태</p> <p>② 주변 자연환경 및 도시기능과 조화로운 도시경관을 형성할 수 있도록 단지 내 스카이라인을 고려한 높이 계획을 수립한다.</p> <p>1. L1블록 : < 생략 > 2. L2블록 : < 생략 > 3. L3블록 : 디자인타워가 관문경관으로 역할할 수 있도록 고층으로 계획하고 클러스터형 주거동은 보행자척도를 고려한 커뮤니티 공간이 형성되도록 중저층 중심으로 계획한다.</p> <div data-bbox="858 1697 1401 1915"> </div> <p>[그림 4-2-00] L3블록 스카이라인계획 예시도</p> <p>4. L5블록 : < 생략 > 5. L9블록 : < 생략 > 6. L12블록 : < 생략 ></p>

구분	기정	변경(안)
특화계획 시행지침	<p>제6조 건축물의 배치 및 형태</p> <p>⑩ 특화권역 내 주거동 호수는 시행지침 ‘제2편 제3장 제21조’에도 불구하고 4호 이하로 계획한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 그러하지 아니한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주거동의 7층 이하는 제한사항 없다. 2. 클러스터형 주거동은 제한사항 없다. 	<p>제6조 건축물의 배치 및 형태</p> <p>⑩ < 삭 제 ></p>
	<p>제6조 건축물의 배치 및 형태</p> <p>⑪ 주변과의 조화로운 연계 및 원활한 보행자 네트워크 형성을 위해 스마트 스테이션 구간에 관한 사항은 시행지침 ‘제2편 제3장 제17조’에도 불구하고 다음의 기준을 적용한다.</p> <p>1~3. < 생 략 ></p> <p>3의2. 3호의 적용에 있어 L2블록, L5블록은 시행지침 ‘제1편 제2장 제10조’에도 불구하고 주동의 호수 제한을 적용하지 아니한다. 이때, 주동의 코어, 복도, 배면 등이 가로로 향하는 경우에는 해당 입면이 전면처럼 보일 수 있도록 계획한다.</p>	<p>제6조 건축물의 배치 및 형태</p> <p>⑪ 주변과의 조화로운 연계 및 원활한 보행자 네트워크 형성을 위해 스마트 스테이션 구간에 관한 사항은 시행지침 ‘제2편 제3장 제17조, 제21조 및 제22조’에도 불구하고 다음의 기준을 적용한다.</p> <p>1~3. < 생 략 ></p> <p>3의2. 3호의 적용에 있어 L2블록, L3블록, L5블록은 시행지침 ‘제1편 제2장 제10조’에도 불구하고 주동의 호수 제한을 적용하지 아니한다. 이때, 주동의 코어, 복도, 배면 등이 가로로 향하는 경우에는 해당 입면이 전면처럼 보일 수 있도록 계획한다.</p>
	<p>제7조 건축물의 미관 및 도시경관</p> <p>①~② <생 략></p> <p>③ 특화권역 내 야간경관 특화를 위해 최상층 스카이 커뮤니티시설, 축벽 간접조명 등을 활용하여 단지 내 스마트경관을 제공한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 가로변, 통경축 구간 등 단지 내 외부에서 조망이 되는 주요 포인트에 최상층 스카이 커뮤니티시설을 조성한다. 다만, L2, L5블록은 그러하지 아니한다. <p>2~3. < 생 략 ></p>	<p>제7조 건축물의 미관 및 도시경관</p> <p>①~② <생 략></p> <p>③ 특화권역 내 야간경관 특화를 위해 최상층 스카이 커뮤니티시설, 축벽 간접조명 등을 활용하여 단지 내 스마트경관을 제공한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 가로변, 통경축 구간 등 단지 내 외부에서 조망이 되는 주요 포인트에 최상층 스카이 커뮤니티시설을 조성한다. 다만, L2, L3, L5블록은 그러하지 아니한다. <p>2~3. < 생 략 ></p>

1. 개발계획(제69차) 변경안건별 경미한 변경사항 해당여부 검토

- (토지이용계획) 행복도시법 시행령 제12조 5항 중 4호 '주요용도별 용지면적의 10퍼센트 범위안에서 토지이용계획을 변경하는 경우'로 경미한 변경에 해당됨

< 개발계획의 경미한 변경(행복도시법 시행령 제 12조 5항) >

1. 개발계획의 명칭을 변경하는 경우
2. 사업시행기간을 변경하는 경우
3. 행정중심복합도시건설사업의 단계별 시행에 관한 사항을 변경하는 경우
4. 주요용도별 용지면적의 10퍼센트의 범위안에서 토지이용계획을 변경하는 경우
5. 도로·공원·녹지 등 기반시설의 면적을 10퍼센트의 범위안에서 변경하는 경우
6. 「행복도시 특별법 시행령」 제11조제3항 각호의 어느 하나의 규정에 의한 기본계획의 경미한 변경에 따라 변경하는 경우

< 토지이용계획표 >

주요용도	현 재(68차)		변경(안)(69차 신청)		증감 면적 (㎡)	증감 비율
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)		
총계	73,006,502.3	100.0	73,006,502.3	100.0	-	-
주택용지	13,082,172.9	17.9	13,063,394.9	17.9	감)18,778	0.14%
상업업무용지	1,537,073.1	2.1	1,535,432.1	2.1	감) 1,641	0.11%
산업용지	1,130,091.8	1.5	1,105,955.8	1.5	감)24,136	2.1%
공원녹지	38,432,118.5	52.6	38,389,576.5	52.6	감)42,542	0.11%
유보지	1,456,553.9	2.0	1,518,722.9	2.1	증)62,169	4.27%
시설용지	17,368,492.1	23.8	17,393,420.1	23.8	증)24,928	0.14%

2. 실시계획(제61차) 변경안건별 변경절차이행 적용법규 검토

- **(행복도시법)** 행복도시 실시계획 내용에 포함되는 변경사항(지구단위계획 수립 등)은 행복도시법에 따른 실시계획 변경절차 적용
- **(국토계획법)** “도시관리계획(도시계획시설, 용도지역지구) 변경 결정”에 대해서는 인허가 의제절차 적용(행복도시법 제22조 1항 8호)

변 경 안 건	도시관리계획(인허가 의제) < 국토계획법 >		행복도시실시계획 < 행복도시법 >
	도시계획시설 결정	용도지역·지구 결정	지구단위계획 수립

1. 개발계획 변경제안에 따른 실시계획 변경사항

① 4-1생 방송통신대 AI-Edutech 융합교육지원센터 건립부지 반영	○	해당없음	○
② 재해영향평가 재협의(5차) 결과를 반영한 저류지 계획 변경	○	○	○
③ 14차 교통영향평가 변경심의결과 반영개선	○	○	○
④ 5-1생활권 대절토사면과 접한 블록 부지형상 조정	○	해당없음	○
⑤ 5-1생 우수처리를 위한 의5-1 토지이용계획 변경	○	해당없음	○
⑥ 5-1생 전기공급시설용지 부지면적 조정 및 건축제어 요소 변경	○	해당없음	○
⑦ 5-1생 생태통로 위치변경에 따른 유보지5-2 계획 변경	○	○	○
⑧ 5-1생 과학문화센터(청5-6) 건립을 위한 건축제어요소 변경	○	해당없음	○
⑨ 3생활권 지하철도 관리사무소 신설	○	○	○
⑩ 행복도시 교통체계 개선	해당없음	해당없음	해당없음

2. 실시계획(지구단위계획 포함) 변경사항

① 월산변전소 존치계획 반영	해당없음	해당없음	해당없음
② 6-4생 결정조서 현행화	해당없음	해당없음	○

3. 특화계획 수립에 따른 개발계획 및 실시계획 변경사항

① 5-2생 공동주택용지 특화계획에 따른 개발계획 및 실시계획 변경	○	해당없음	○
② 5-1생 L3 특화계획에 따른 실시계획 변경	해당없음	해당없음	○

3. 실시계획(제61차) 변경안건별 경미한 변경사항 해당여부 검토

변경안건	주요 변경내용	경미한 변경 해당	관련 법규 (근거)
1. 개발계획 변경제안에 따른 실시계획 변경사항		○	개발계획의 경미한 변경에 따라 변경하는 경우 (행복도시법시행령 제13조4항4호)
2. 실시계획(지구단위계획 포함) 변경사항			
① 월산변전소 존치계획 반영	-	○	착오·누락의 정정에 따른 변경 (행복도시법시행령 제13조4항3호)
② 6-4생 결정조서 현행화	지구단위계획 수립	○	착오·누락의 정정에 따른 변경 (행복도시법시행령 제13조4항3호)
3. 특화계획 수립에 따른 개발계획 및 실시계획 변경사항			
① 5-2생 공동주택용지 특화계획에 따른 개발계획 및 실시계획 변경	지구단위계획 수립	○	지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경 (특화권역·특별계획구역 지정 등 특화권역 및 특화계획 변경)
② 5-1생 L3 특화계획에 따른 실시계획 변경	지구단위계획 수립	○	지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경 (특화권역·특별계획구역 지정 등 특화권역 및 특화계획 변경)

4. 변경 안건별 영향평가 완료여부 검토

변 경 안 건	교통영향평가	환경영향평가	교육환경평가
---------	--------	--------	--------

1. 개발계획 변경제안에 따른 실시계획 변경사항

① 4-1생 방송통신대 AI-Edutech 융합교육지원센터 건립부지 반영	해당없음	해당없음	해당없음
② 재해영향평가 재협의(5차) 결과를 반영한 저류지 계획 변경	해당없음	18차 변경 협의 예정	해당없음
③ 14차 교통영향평가 변경심의결과 반영개선	14차 변경 심의 완료 ('23.12)	해당없음	해당없음
④ 5-1생활권 대절토사면과 접한 블록 부지형상 조정	해당없음	해당없음	해당없음
⑤ 5-1생 우수처리를 위한 의5-1 토지이용계획 변경	해당없음	해당없음	해당없음
⑥ 5-1생 전기공급시설용지 부지면적 조정 및 건축제어 요소 변경	해당없음	해당없음	해당없음
⑦ 5-1생 생태통로 위치변경에 따른 유보지5-2 계획 변경	해당없음	15차 변경 협의 완료	해당없음
⑧ 5-1생 과학문화센터(청5-6) 건립을 위한 건축제어요소 변경	해당없음	해당없음	해당없음
⑨ 3생활권 지하차도 관리사무소 신설	해당없음	해당없음	해당없음
⑩ 행복도시 교통체계 개선	15차 변경 심의 예정	중앙공원 2차 변경협의 예정	해당없음

2. 실시계획(지구단위계획 포함) 변경사항

① 월산변전소 준치계획 반영	해당없음	해당없음	해당없음
② 6-4생 결정조서 현행화	해당없음	해당없음	해당없음

3. 특화계획 수립에 따른 개발계획 및 실시계획 변경사항

① 5-2생 공동주택용지 특화계획에 따른 개발계획 및 실시계획 변경	해당없음	18차 변경 협의 예정	해당없음
② 5-1생 L3 특화계획에 따른 실시계획 변경	해당없음	해당없음	해당없음