

고 시

1. 화성시 효행구 비봉면 구포리 791-4번지 일원의 구포2지구 도시관리계획(지구단위계획 구역, 지구단위계획) 결정(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 다음과 같이 결정 고시하고, 같은법 제32조 및 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 승인하고 이를 고시합니다.
2. 관계도서는 화성시청 도시정책실 도시정책과에 비치하여 일반인에게 보이고 있습니다.
 - 가. 도시관리계획(지구단위계획)결정 조서 : 붙임
 - 나. 도시관리계획(지구단위계획)결정도 및 지형도면 : 붙임
 - 다. 기타 자세한 사항에 대하여는 도시정책과(031-5189-3384)로 문의하여 주시기 바랍니다.

2026년 7월 1일

화 성 시 장

구포2지구 도시관리계획(지구단위계획구역, 지구단위계획) 결정 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정 조서(변경)

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변 경 후	
변경	①	구포2지구 지구단위계획구역	비봉면 구포리 791-4번지 일원	63,652.0	증)500.0	64,152.0	

☑ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번 호	위 치	면 적(㎡)	결 정 (변 경) 사 유
변경	①	화성시 비봉면 구포리 791-4번지 일원	64,152.0	『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제25조 4항에 따른 경미한 변경에 해당하는 사항으로 주택사업승인에 따른 종로 1-5호선 외 2개노선 도로 개설과 입주민과 인근지역 주민의 편의를 도모하고자 지구 단위계획구역을 일부 변경하고자 함

② 지구단위계획에 관한 결정 조서(변경)

1. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		63,652.0	증)500.0	64,152.0	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	15,552.0	증)500.0	16,052.0	25.0	
	제2종일반주거지역	48,100.0	-	48,100.0	75.0	

☑ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용 도 지 역		면적(㎡)	용적률 (%)	결 정 (변 경) 사 유
		기정	변경			
-	비봉면 구포리 568번지 일원	제1종 일반주거 지역	제1종 일반주거 지역	16,052.0	180%이하	『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제 25조 4항에 따른 경미한 변경에 해당하는 사항으로 도로개설로 인한 지구단위계획구역의 면적이 증가함에 따라 신규 편입된 구역의 용도지역을 현행에 부합하도록 변경함

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 교통시설(변경)

가. 도 로

☑ 도로 총괄표

유별		합 계			1 류			2 류			3 류			비고
		노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	
합계	기정	3	727	4,512	1	410	1,272	1	168	853	1	149	2,387	
	변경	3	727	4,991	1	410	1,281	1	168	847	1	149	2,884	
중로	기정	3	727	4,512	1	410	1,272	1	168	853	1	149	2,387	
	변경	3	727	5,012	1	410	1,281	1	168	847	1	149	2,884	

주) 상기사항은 구역내 해당 사항임.

☑ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	5	20	집산 도로	546	비봉중로2-2 구포리 558	구포리 607	일반 도로	-	화성시고시 제2022-195호 (2022.03.23.)	보도폭원 양측 2.5m 자전거도로폭원 편측 1.5m
변경	중로	1	5	20 ~24	집산 도로	546 (410)	비봉중로2-2 구포리 558	구포리 607	일반 도로	-	화성시고시 제2022-195호 (2022.03.23.)	보도폭원 양측 2.5~3.0m 자전거도로폭원 편측 1.5m
기정	중로	2	7	15 ~21.5	집산 도로	489 (168)	소로1-1 구포리 799-10	구포리 700-2	일반 도로	-	화성시고시 제2022-195호 (2022.03.23.)	보도폭원 양측 2.5m 자전거도로폭원 편측 1.5m
변경	중로	2	7	15 ~21.5	집산 도로	489 (168)	소로1-1 구포리 799-10	구포리 700-2	일반 도로	-	화성시고시 제2022-195호 (2022.03.23.)	보도폭원 양측 2.5m 자전거도로폭원 편측 1.5m
기정	중로	3	6	13.5 ~16.5	집산 도로	149	구포리 818-2	구포리 566-13	일반 도로	-	화성시고시 제2024-686호 (2024.08.26.)	보도폭원 양측 2.0m 자전거도로폭원 편측 1.5m
변경	중로	3	6	13.5 ~16.5	집산 도로	149	구포리 818-2	구포리 566-13	일반 도로	-	화성시고시 제2022-195호 (2022.03.23.)	보도폭원 양측 2.0m 자전거도로폭원 편측 1.5m

주) 1. ()는 구역내 연장임.

2. 조성완료 후 관리청에 무상귀속.

☑ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-5	중로1-5	- L=546(410)m, B=20~24m(변경없음) - 면적변경 A=1,272㎡→1,281㎡, 증) 9㎡	『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제25조 3항에 따른 경미한 변경에 해당하는 사항으로 도로개설 시 발생하는 도로 비탈면 편입
중로2-7	중로2-7	- L=489(168)m, B=15~21.5m(변경없음) - 면적변경 A=853㎡→847㎡, 감) 6㎡	구포지구의 면적을 반영하여 정정
중로3-6	중로3-6	- L=149m, B=13.5~16.5m(변경없음) - 면적변경 A=2,387㎡→2,884㎡, 증) 497㎡	『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제25조 3항에 따른 경미한 변경에 해당하는 사항으로 도로개설 시 발생하는 도로 비탈면 편입 및 기존 마을도로와의 통행로 확보로 인한 면적변경

2) 공간시설(변경없음)

가. 공 원

☑ 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	근린공원	구포리 614-12번지 일원	10,440.0	-	10,440.0		제1종일반 주거지역
기정	①	공원	소공원	구포리 817-1번지 일원	600.0	-	600.0		제1종일반 주거지역, 유수지 중복결정

주) 조성완료 후 관리청에 무상귀속.

3) 방재시설(변경없음)

가. 유수지

☑ 유수지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	유수지	저류시설	구포리 817-1번지 일원	300.0	-	300.0		소공원 중복결정

주) 조성완료 후 관리청에 무상귀속.

3. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

1) 공동주택용지

도면 번호	가구번호	면 적 (㎡)	획 지		비고
			위 치	면적(㎡)	
합 계		48,100	-	48,100	
-	A1	48,100	구포리 614-17번지 일원	48,100	공동주택용지

4. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축
선에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

1) 공동주택용지

도면 번호	위치 (획지)	구 분	계 획 내 용				
-	A1	용 도	허용	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조에 해당하는 부대·복리시설			
			불허	• 허용용도 이외의 용도			
		건 폐 율	• 20% 이하				
		용 적 률	구분	기준용적률	상한용적률	적용용적률	
			용적률	230%이하	250%이하	200%이하	
		높 이 (필로티 포함)	• 아파트 : 29층 이하 • 부대·복리시설 : 4층 이하				
		배 치	• 남향배치를 원칙으로 하되, 불가피한 경우 대지조건에 부합하는 방향으로 배치 • 공원 및 단지내 등 오픈스페이스에 대한 통경축 확보가 가능하도록 배치				
		형 태	외관	• 주변경관과 조화를 고려한 형태 및 지붕계획			
			담장	• 단지 외곽에 담장을 설치하는 경우 자연적 감시가 가능 하도록 자연 친화적인 재료(생울타리, 목책 등)를 사용 하여 투시형 담장으로 설치			
			설비	• 옥상의 설비기기 등 경관불량요소는 건축물 전면에서 보이지 않도록 설치			
		색 채	• 건축물 색채는 관계전문가의 색채계획 자문을 받도록 하고, 화성시 지역적 특성을 고려한 지역향토색 선정 • 건축물의 외장색채는 주조색, 보조색, 강조색의 3가지 색으로 분류하고 이들 색채의 적절한 활용으로 다양성 속의 통일감 부여 • 「화성시 경관계획」 색채 경관가이드라인 준수				
		건 축 선	• 건축한계선 : 대지경계선으로부터 6m (단, 주거동에 한하며 부대복리시설은 제외함)				

5. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

1) 교통처리에 관한 사항

도면 번호	위 치 (획지)	구 분	계 획 내 용	비 고
-	A1	보행동선	• 단지내 지상부의 차량동선과 분리 및 최소화로 보행환경 조성 • 단지내 순환동선 구축 • 근린생활시설·주민공동시설·주민운동시설·어린이놀이터·단지내 공원 등과 원활한 연계가 가능토록 동선체계 구축 • 양호한 보행연결 체계가 구축되도록 소공원에서 단지내, 주/부 출입구에서 근린공원간 보행 연결 통행로 확보	
		차량동선	• 진출입구를 2개소 이상 설치하여 단지 진출입 원활화 도모 • 단지내 차량 동선 최소화	
		교통개선	• 구역외도로(비봉중로2-6호선) 확장 조성으로 주변 교통환경 개선	
		차량출입구	• 간선도로 교통소통에 영향이 최소화 되도록 운용 배치	
		차량출입 불허구간	• 단지 주변의 교통소통을 원활하게 하기 위하여 차량출입 불허 구간 지정	결정도 참조
		주차시설	• 세대당 1.5대 이상의 주차장을 설치 • 주차장은 주차장법, 경기도 주택조례, 화성시 주차장 설치 및 관리조례 등 관련법규와 교통영향평가 심의결과 따라 설치하며, 상기 기준이 상이한 경우 강화된 기준을 적용	

2) 대지내 공지에 관한 사항

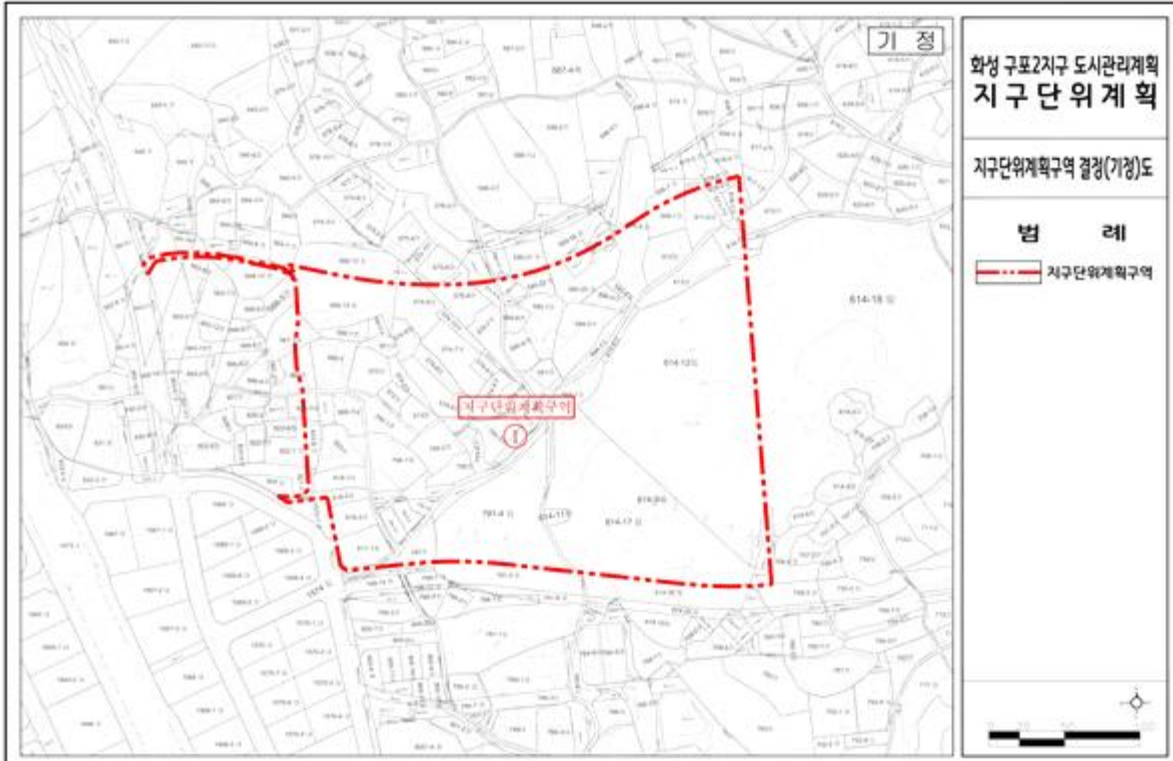
도면 번호	위 치 (획지)	구 분	계 획 내 용	비 고
-	A1	전면공지 (보도형)	• 전면공지에는 보행자의 통행에 장애를 주는 일체의 시설물 설치 및 적치를 금지하고 연접한 보도와 동일한 포장재료와 패턴으로 단차 없이 조성하여야 함	결정도 참조

3) 우수처리에 관한 사항

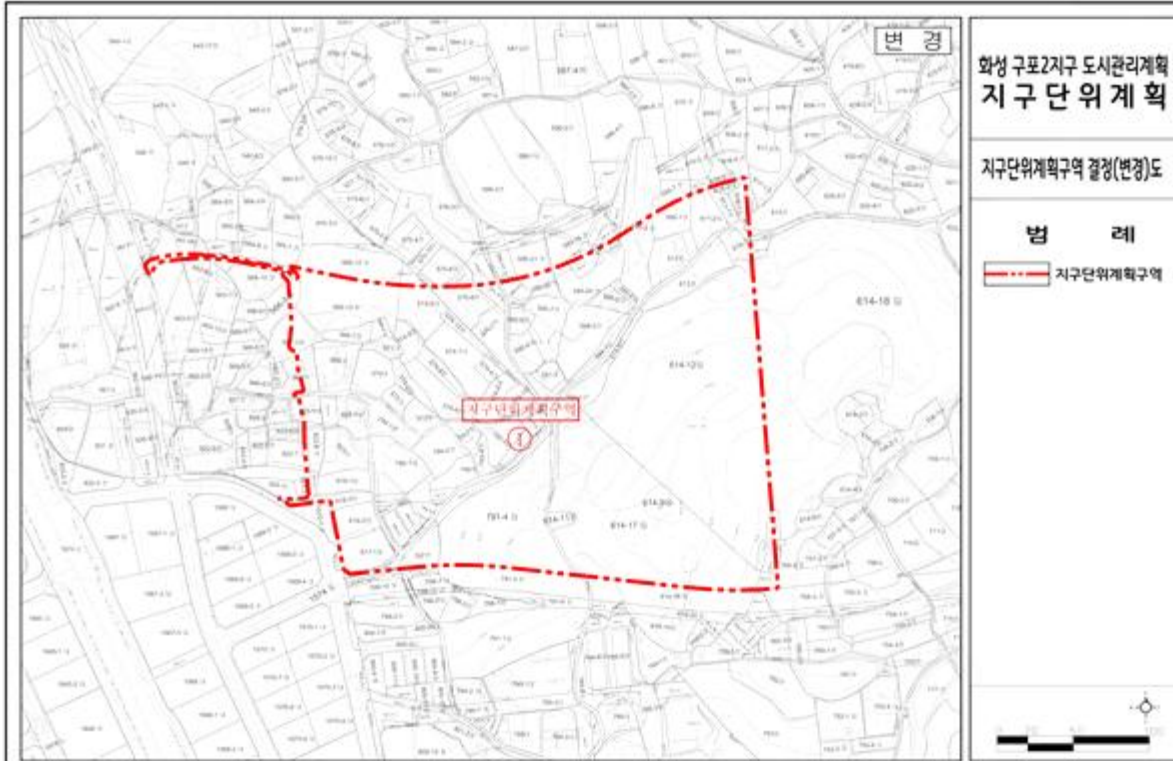
도면 번호	위 치 (획지)	구 분	계 획 내 용	비 고
-	A1	우수처리	• 단지내 우수는 시도78호선 우수관로 신설(확충)을 통하여 동화천으로 최종 방류	

③ 도시관리계획(지구단위계획구역, 지구단위계획) 결정 도면

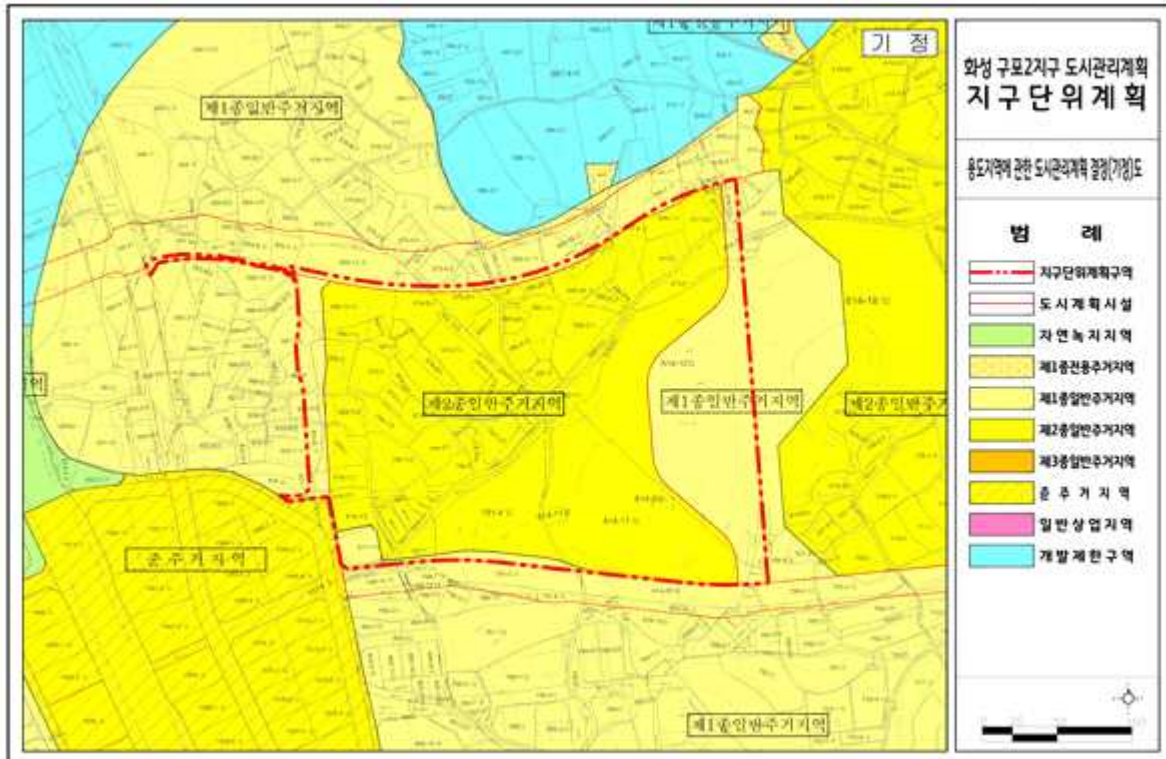
< 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(기정)도 >



< 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 >



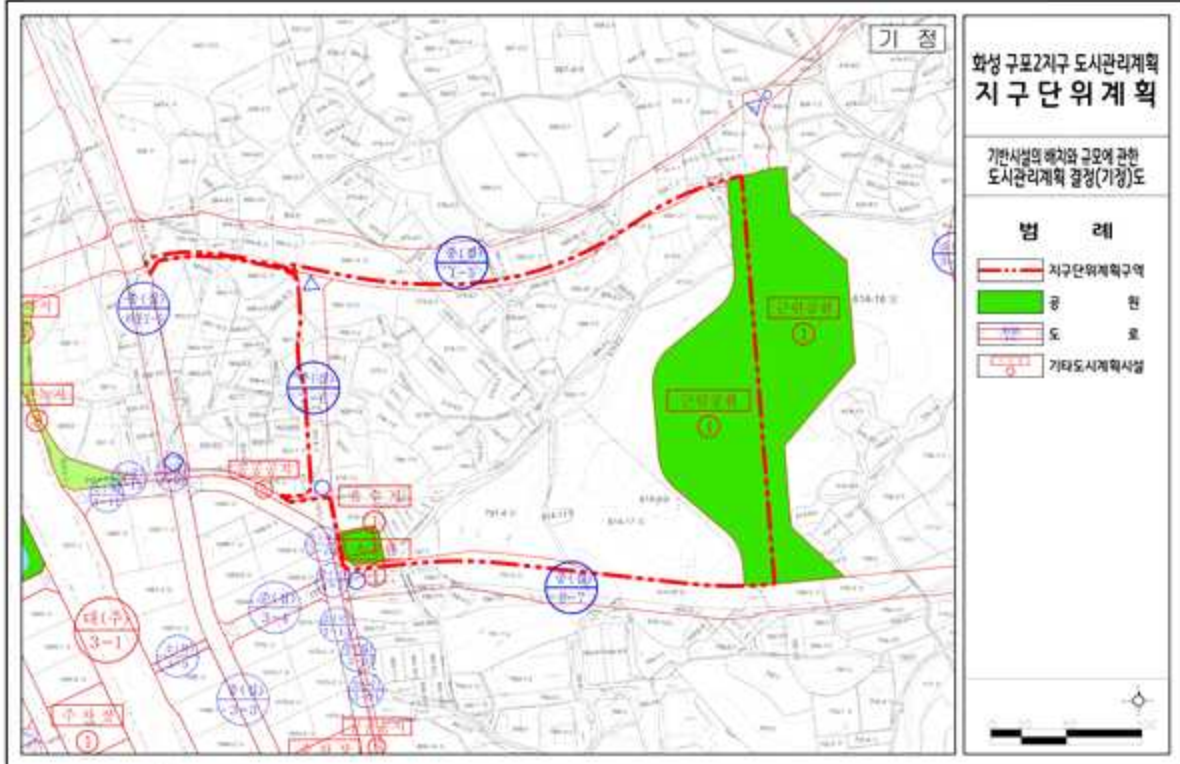
< 용도지역에 관한 도시관리계획 결정도 - 기 정 >



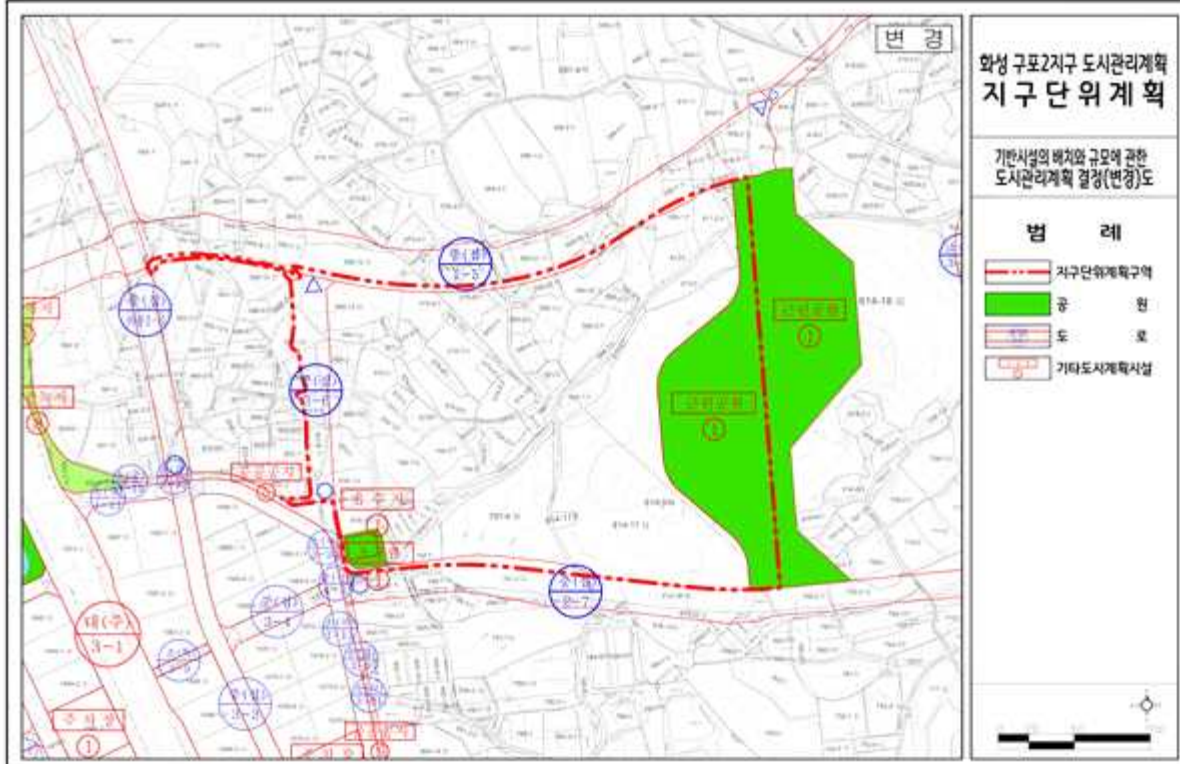
< 용도지역에 관한 도시관리계획 결정도 - 변경 >



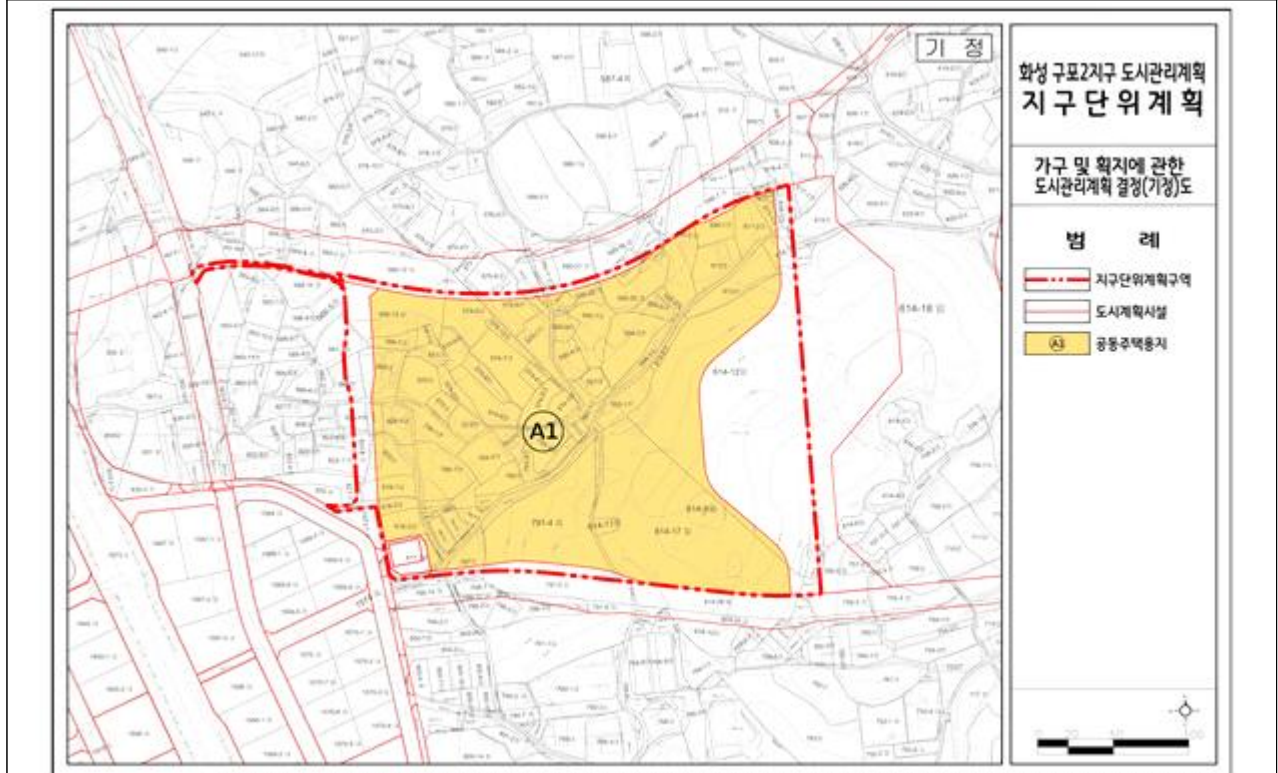
< 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도 - 기 정 >



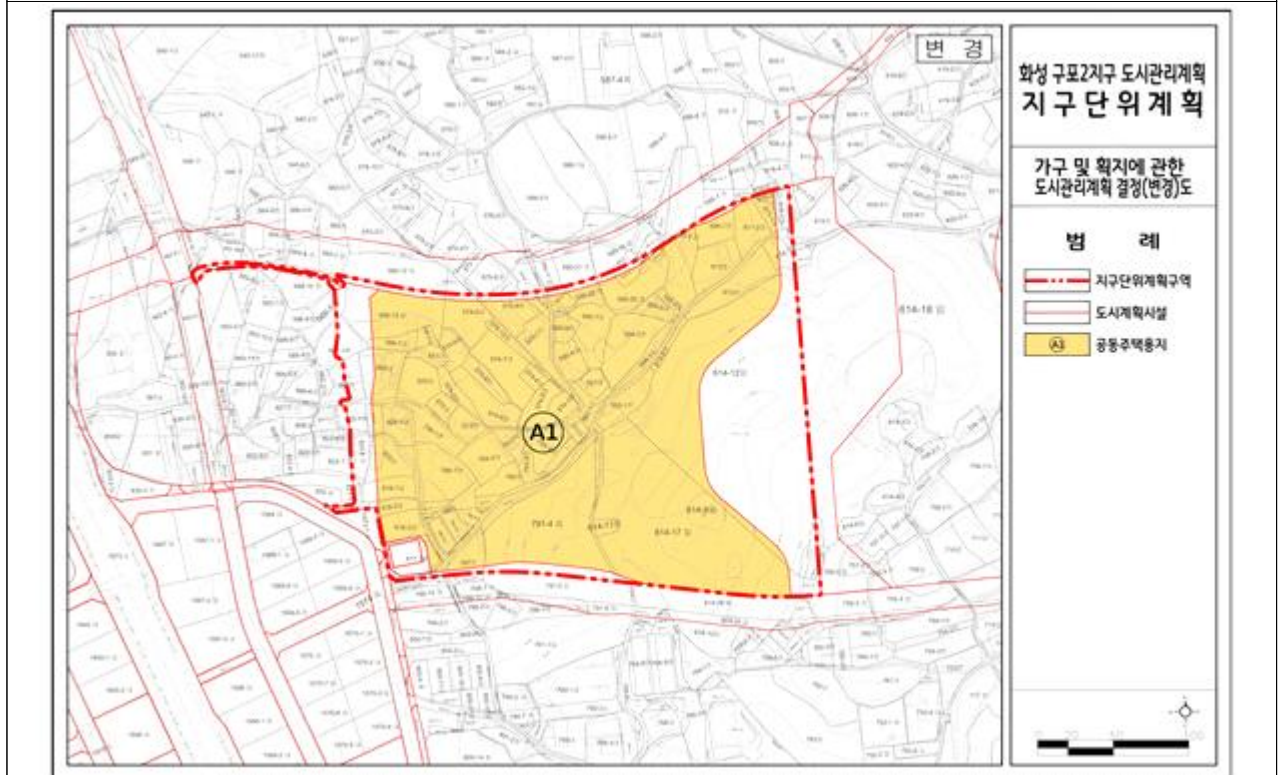
< 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도 - 변경 >



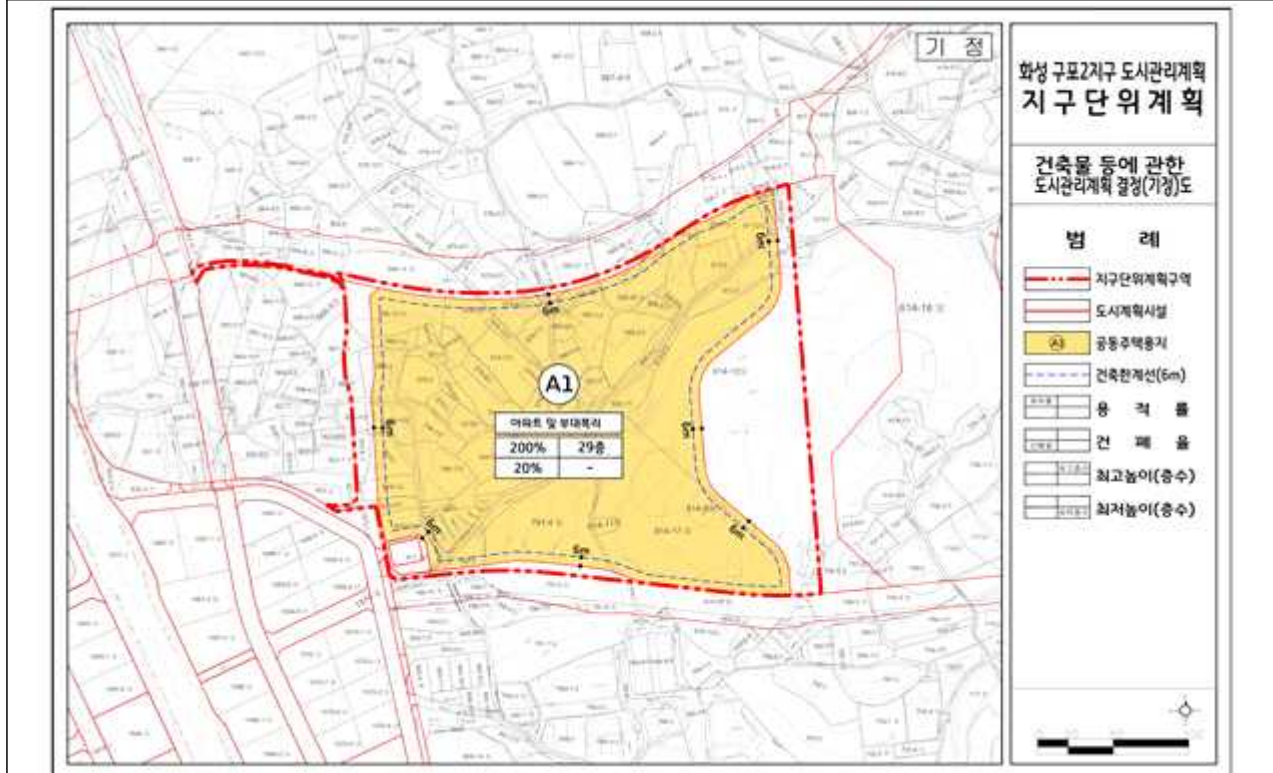
< 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정도 - 기정 >



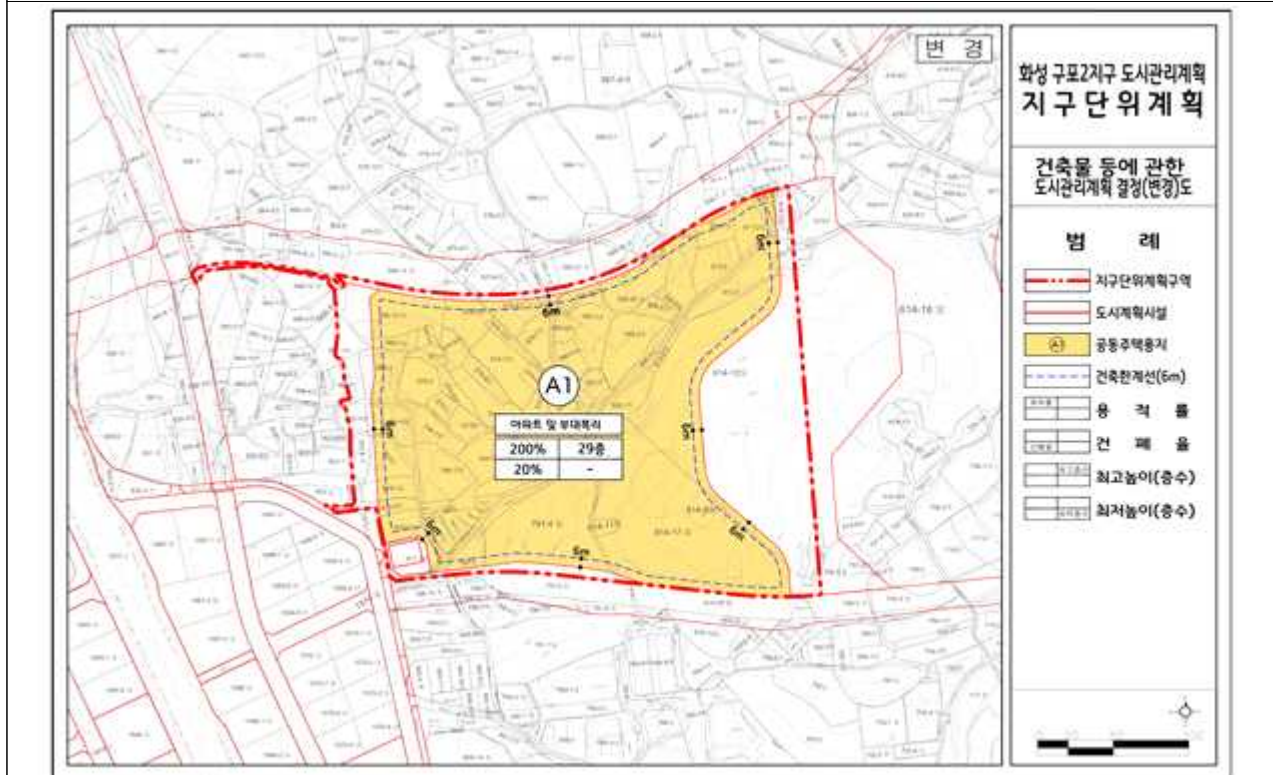
< 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정도 - 변경 >



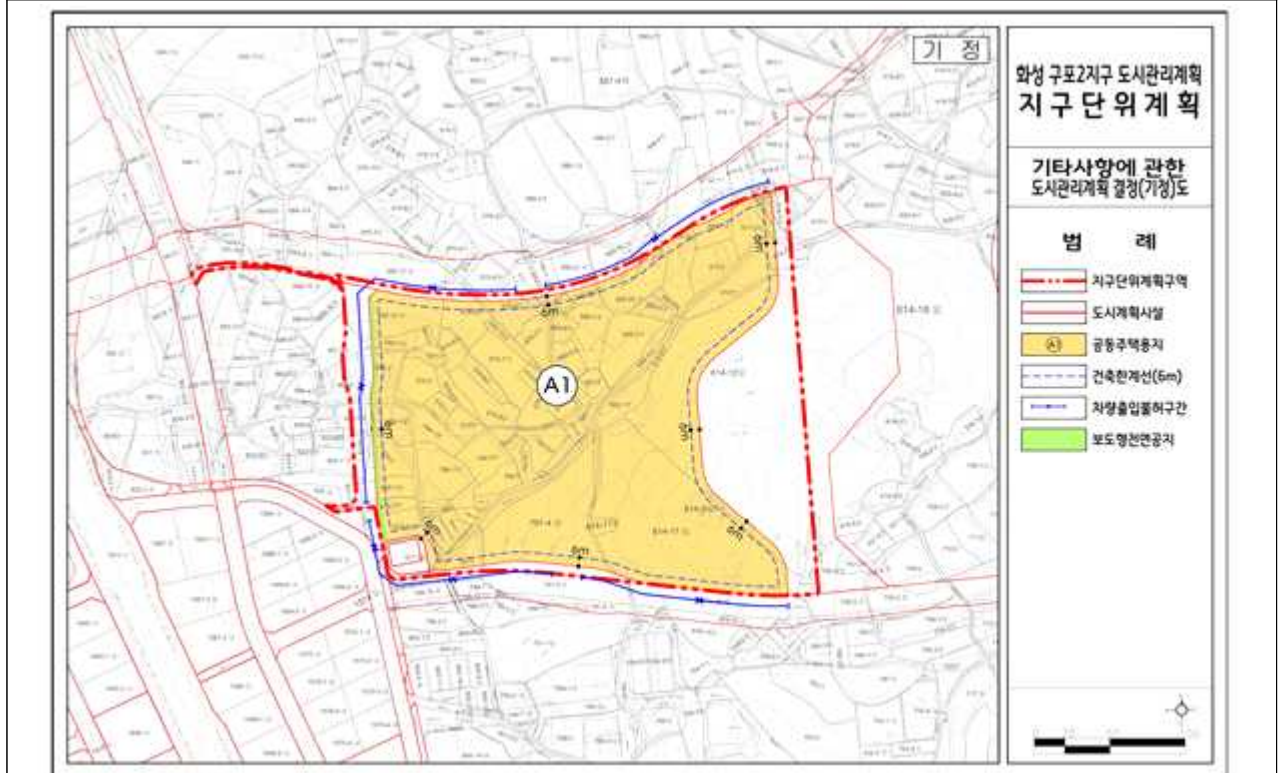
< 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도 - 기정 >



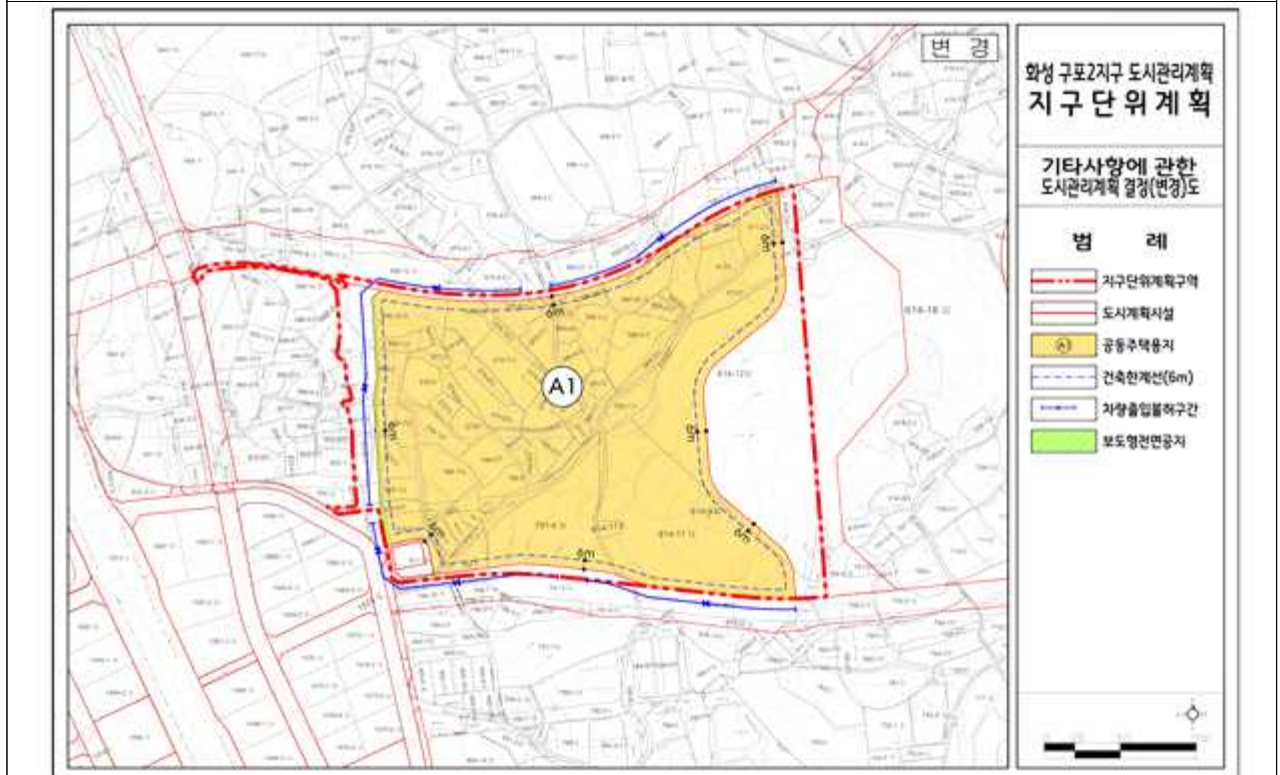
< 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도 - 변경 >



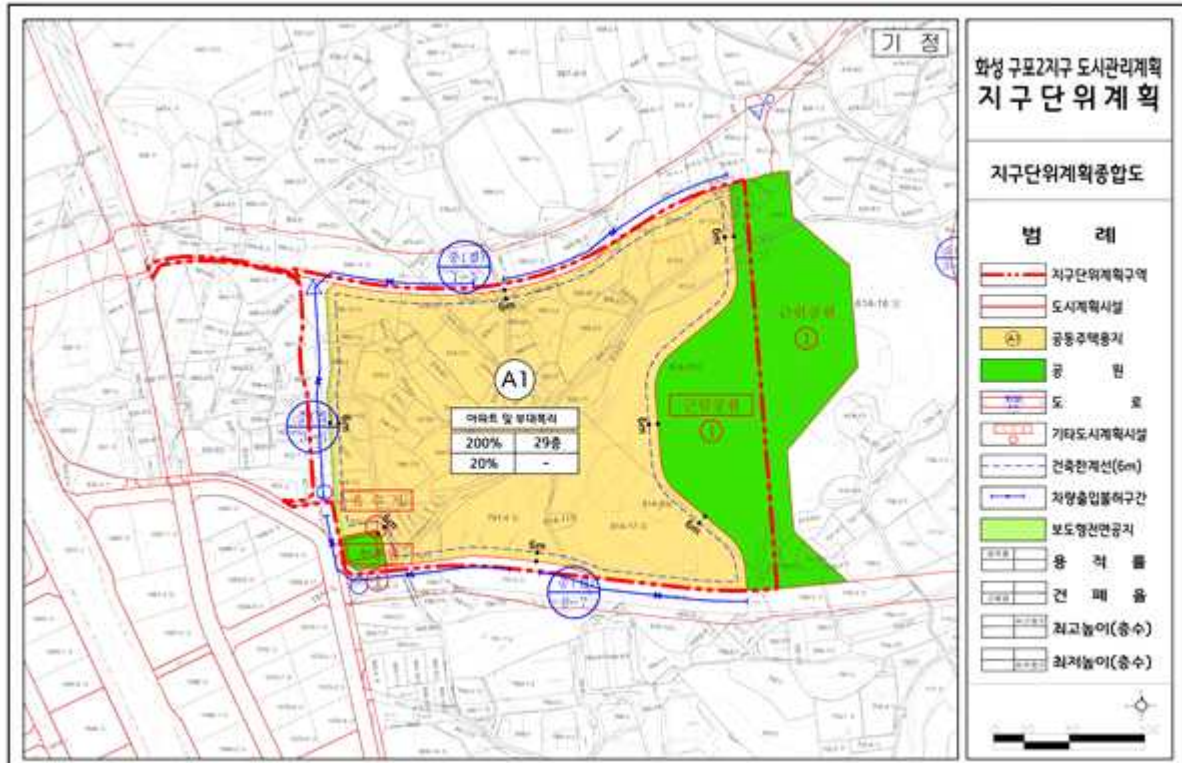
< 기타 사항에 관한 도시관리계획 결정도 - 기정 >



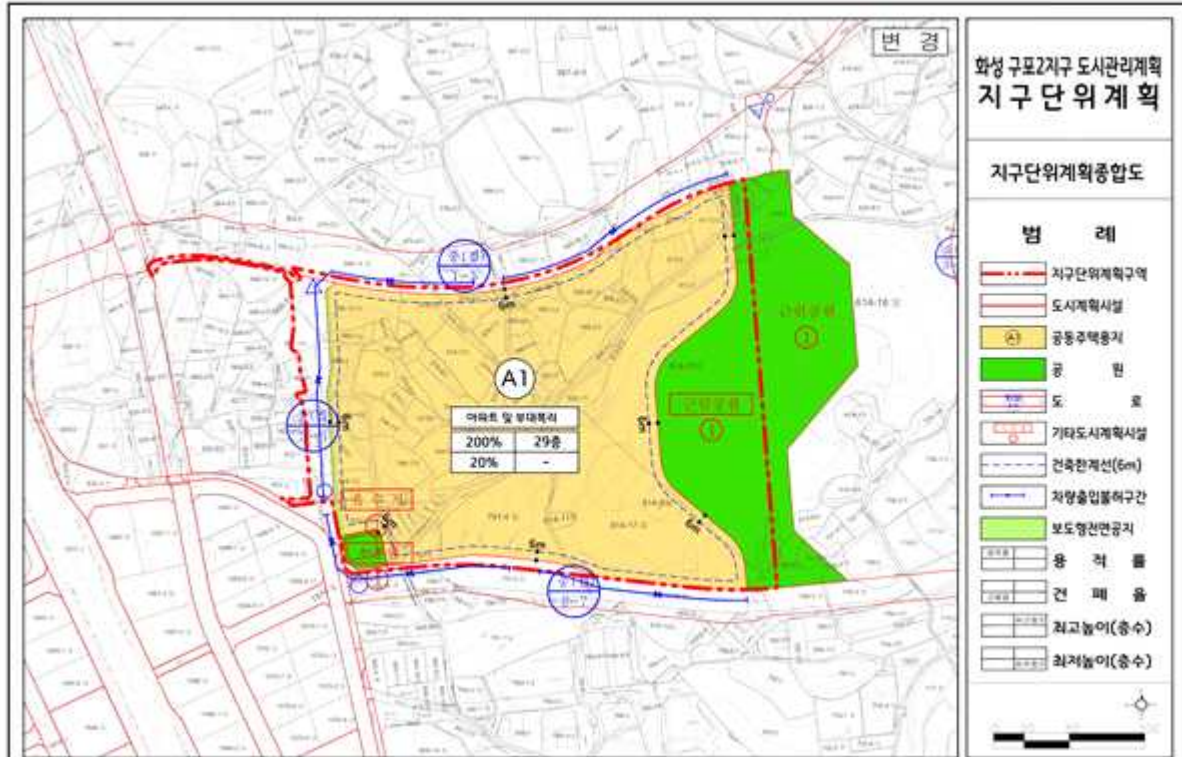
< 기타 사항에 관한 도시관리계획 결정도 - 변경 >



< 지구단위계획 종합도 - 기 정 >



< 지구단위계획 종합도 - 변경 >



< 지구단위계획 종합도 - 지정 > (변경없음)

