

Appendix

1. 사업개요
2. 층별 평면도
3. 대지 현황
4. 지구단위계획
5. 투시도 & 조감도

· 설계개요

구분	내용		
공사명	의왕시 장안지구 도시지원시설용지 지식산업센터		
대지위치	의왕시 삼동 641 외 2필지		
지역 / 지구	준주거지역, 지구단위계획구역		
대지면적	9,546.20㎡		
주 용 도	공장(지식산업센터), 지원시설(제2종 근린생활시설)		
건축면적	6,665.15㎡		
전체 연면적	지상 연면적	30,277.42㎡	
	지하 연면적	14,209.79㎡	
용적률 산정 연면적	13,293.96㎡		
건 폐 율	69.82%	(법정:70%이하)	
용 적 율	139.26%	(법정:350%이하)	
조경면적	1,431.93㎡	계획 : 2,232.75㎡ (23.39%)	(법정:15%이상)
구 조	철근콘크리트구조		
규 모	지하3층 ~ 지상15층		
주차장	법 정	120대(공장 150㎡당 1대, 근린생활시설 120㎡당 1대)	
	계 획	260대(법정대수의 216.48%) (장애인주차:11대, 전기차주차:19대)	
비고	- 층수제한:5층		

· 층별면적

구분	전용면적			공용면적	기타공용 (기계,전기실)	주차장	바닥면적	비고		
	공 장 (지식산업센터)	차 고	근린생활시설							
지하층	지하2층	-	-	-	534.8081	782.3294	6,082.4924	7,399.6299	자주식 173대	
	지하1층	2,256.1720	1,064.7536	502.6064	497.2847	-	2,489.3404	6,810.1571	자주식 3대	
	소 계	2,256.1720	1,064.7536	502.6064	1,032.0928	782.3294	8,571.8328	14,209.7870	자주식 176대	
지상층	지상1층	2,430.9563	1,216.8332	-	193.5306	-	1,968.3291	5,809.6492	자주식 1대	
	지상2층	2,476.5829	1,217.1565	-	190.7856	-	2,232.4194	6,116.9444	자주식 1대	
	지상3층	2,476.5829	1,217.1565	-	190.7856	-	2,232.4194	6,116.9444	자주식 1대	
	지상4층	2,476.5829	1,217.1565	-	190.7856	-	2,232.4194	6,116.9444	자주식 1대	
	지상5층	2,476.5829	1,217.1565	-	190.7856	-	2,232.4194	6,116.9444	자주식 1대	
	옥탑층	-	-	-	-	-	-	-	-	자주식 79대
소계	12,337.2879	6,085.4592	-	956.6730	-	10,898.0067	30,277.4268	자주식 84대		
계	14,593.4599	7,150.2128	502.6064	1,988.7658	782.3294	19,469.8395	44,487.2138	자주식 260대		

· 용도별 면적

구분	전용면적	차고면적	공용면적	주차장면적	합계	시설비율
공 장	지식산업센터	14,593.4599 (4,414.52 평)	7,150.2128 (2,162.94 평)	2,708.4836 (819.32 평)	19,029.9628 (5,756.56 평)	43.482,1191 (13,153.34 평) 97.74 %
지원시설	제2종 근린생활시설	502.6064 (152.04 평)	-	62.6116 (18.94 평)	439.8767 (133.06 평)	1,005.0947 (304.04 평) 2.26 %
합 계		15,096.0663(4,566.56 평)	7,150.2128 (2,162.94 평)	2,771.0952 (838.26 평)	19,469.8395 (5,889.62 평)	44,487.2138 (13,457.38 평) 100.00 %

2-2 평면계획

지하 2층 평면도

주차계획

지하 2층 주차장			
구 분	일반형		73대
	확장형		83대
	경차전용		7대
	장애인전용		2대
	전기차(완속)		6대
	전기차(급속)		2대
	조업주차		4대
합 계			173대

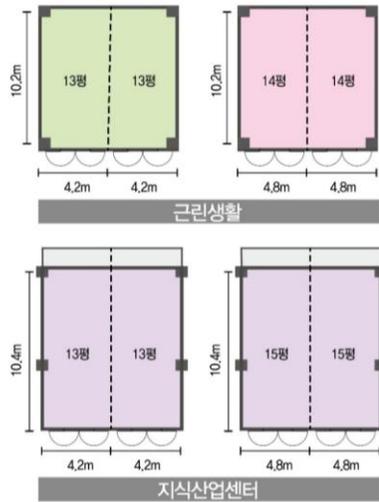
• 조업주차는 총 주차대수 제외



2-2 평면계획

지하 1층 평면도

기본모듈계획



보행출입구변 근린생활시설

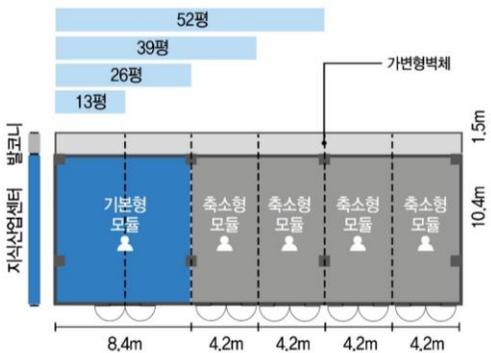
· 접근을 고려한 100% 접도형 상가 계획



2-2 평면계획

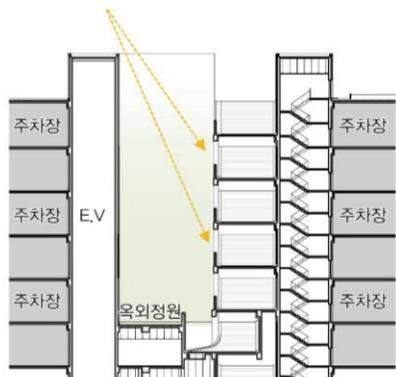
1층 평면도

유연한 업무공간계획



- 입주업체별 선택적 사용이 가능한 경량벽체 시스템 계획
- 다양한 타입이 분양 가능한 모듈계획

중정을 통한 내부 채광 및 환기성능 확보



2-2 평면계획

2~5층 평면도

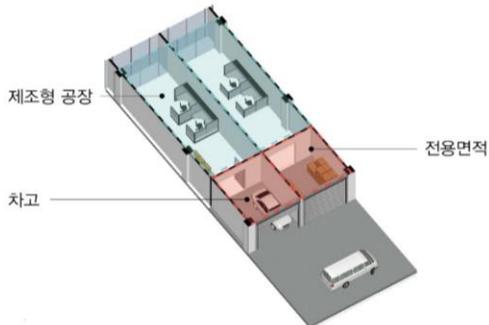
Drive in System

· 차량을 운전하여 각 호실로 접근이 가능



제조형 공장 차고 특화

· 차고를 활용한 전용면적 확보 및 유연한 제조형 공장 계획



12평형	15 실
13평형	10 실
15평형	8 실
16평형	2 실
18평형	2 실
20평형	1 실
21평형	1 실
29평형	1 실
32평형	1 실
40평형	1 실
41평형	2 실
합 계	44 실
총 합 계	44 실

주차대수	1 대
------	-----

범례
지식산업센터

2-2 평면계획

■ 옥탑층 평면도

주차계획

옥탑층 주차장			
구 분	일반형		-
	확장형		67대
	경차전용		-
	장애인전용		1대
	전기차(완속)		9대
	전기차(급속)		2대
	조업주차		-
합 계			79대

• 조업주차는 총 주차대수 제외

옥상정원

• 외부공간을 통해 자연과 연계된 휴식공간 형성



1-1 대지현황분석



1-1 대지현황분석



■ **향 · 조망**

도사지번	도시ID	350%	5층	70%
도사지번	도시ID	350%	5층	70%

■ **레벨현황**

- 북·동측 덕성산을 향한 자연조망 및 열린조망 확보
- 남측 근경 하천조망 및 공동주택(23F)으로 인해 원경 닫힌조망
- 서측 분묘 접점부는 정수원경 및 조망 취약 예상

■ **레벨현황**

- 남·북으로 최대 약 8M의 고저차 발생
- 레벨차 활용을 통한 차량 및 보행출입 계획 필요

1-1 대지현황분석

주변환경



A. 의왕푸르지오에서 바라본 대지



B. 북측인접도로에서 바라본 대지

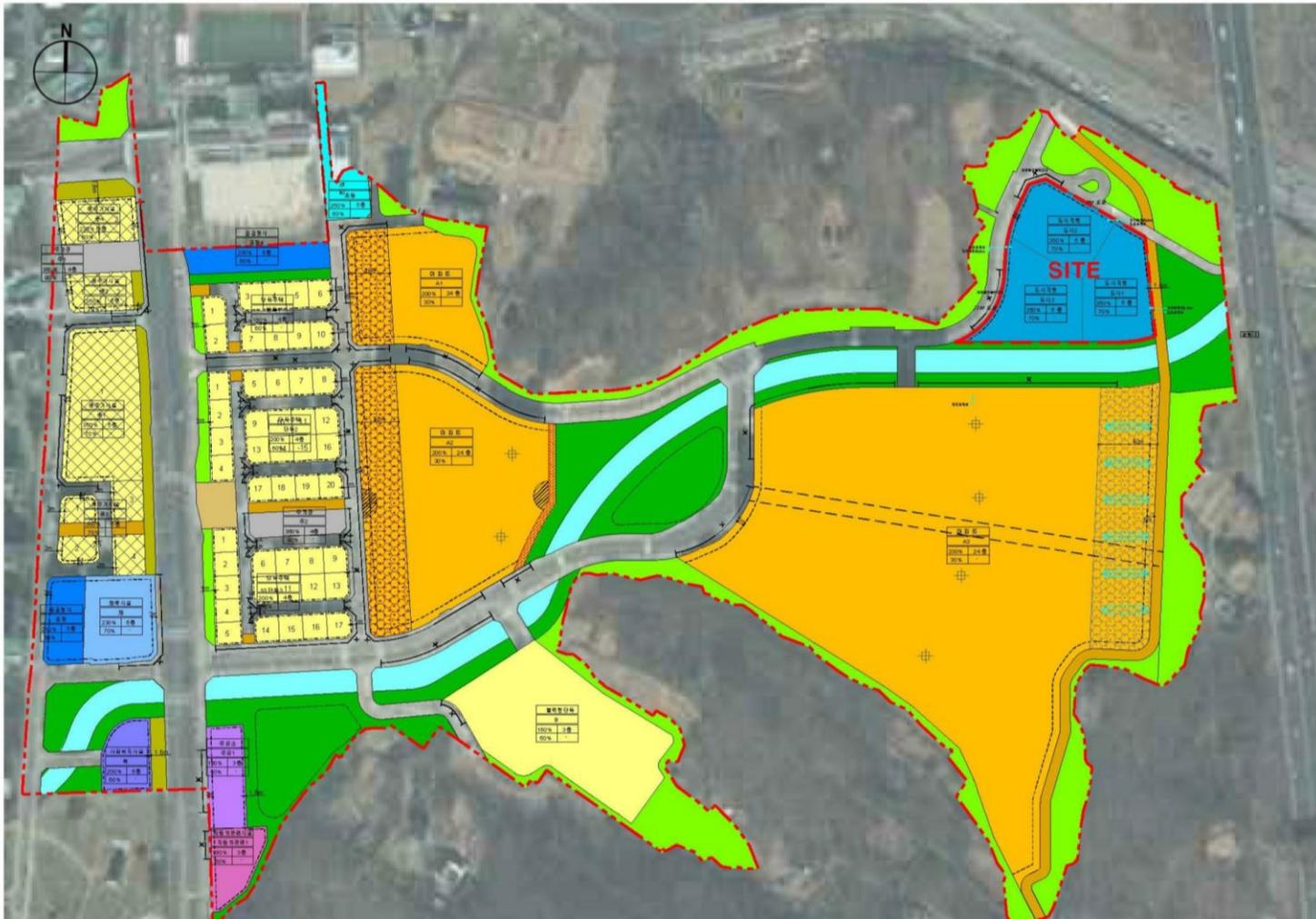


C. 과천봉담 고속화도로에서 바라본 대지



1-3 지구단위계획검토

■ 위치도



■ 범례

-  지구단위계획구역
-  건축한계선
-  직각배치구간
-  차량진출입불허구간
-  통경구간(권장)
-  부대복리시설배치구간(권장)
-  중저층배치구간(10층이하)
-  중저층배치구간(15층이하)
-  담장설치불허구간
-  보행출입구
-  탑상형아파트배치(권장)

1-3 지구단위계획검토

의왕 장안지구 지구단위계획 시행지침

항목	조항	시행지침내용	적용내용
가구 및 획지에 관한 사항	제4장 제71조 (획지의 분할과 합병)	· 모든 획지는 지구단위계획의 '가구 및 획지에 관한 계획'에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할 할 수 없다. 다만, 획지분할계획서를 작성하여 해당승인권자 또는 허가권자가 인정하는 경우에는 분할 할 수 있다.	적용
		· 획지의 합병은 '연접한 획지'에 한해 허용하며 각 획지에 지정된 지침을 원칙적으로 따라야 한다.	적용
건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항	제4장 제72조 (건축물의 용도, 건폐율 용적률, 높이 등)	허용 (주용도) · 「건축법시행령」[별표1]에 의한 다음의 용도 - 제10호 교육연구시설 중 교육원, 연구소 - 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) · 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률」제28조에 의한 도시형공장(첨단업종 포함) · 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률」제2조 지식산업센터 · 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」제2조 제1항 및 제4항의 벤처기업 집적시설 · 「소프트웨어산업 진흥법」제2조 제7호의 소프트웨어진흥시설	적용 : (용도 : 지식산업센터 및 제2종 근린생활시설)
		허용 (부용도) · 「건축법시행령」[별표1]에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종 근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 종교집회장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설	
		불허용도 · 허용용도 이외의 용도 · 「학교보건법」등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	해당 없음
		기타 · 부용도는 건축물 연면적의 20% 미만에 한함	적용 : (연면적의 2.26%)
		건폐율 · 70% 이하	적용 69.82%
		용적률 · 350% 이하	적용 (139.26%)
		최고층수 · 5층 이하	적용 (5층)
건축물의 배치에 관한 사항	제4장 제73조 (건축물의 전면방향)	· 건축물 주전면은 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 하여야 한다. 단 지형여건 등으로 불가피할 경우 예외로 할 수 있다.	적용
	제4장 제74조 (건축선)	· 건축선(건축한계선 등) 위치는 지구단위계획 지침도를 따른다. · 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「의왕시 건축조례」를 따른다.	적용 적용
건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항	제4장 제75조 (건축물의 형태 및 외관 등)	· 건축물의 형태 및 외장재료 · 색채는 지역을 대표하는 첨단산업의 상징정 구현에 부합되도록 건축하여야 한다.	적용
		· 1층에 면한 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.	해당 없음
		· 도시지원시설용지 내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 0.8m 이하의 화관목류 생울타리, 목재 등의 친환경 소재로 한다.	적용

1-3 지구단위계획검토

항목	조항	시행지침내용	적용내용
건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항	제4장 제76조 (지붕 및 옥탑 등)	건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.	적용
		에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하여야 하며 도시 미관을 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.	적용
		평지붕을 계획 할 경우 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 조성 하여야 하며, 건축물의 유지 관리에 필수적인 시설, 산·재생에너지 설비, 휴게 및 녹지공간외의 일체의 타용도로 사용은 불허한다.	적용
	제4장 제77조 (색채 및 옥외광고물 등)	건축물 외벽의 재료 및 색상은 건축전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라 주변 건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료를 간의 조화를 고려하여야 한다.	적용
		건축물의 색채, 옥외광고물 및 공공시설물, 야간경관에 관한 사항은 "제3편 경관 및 공공부문 시행지침"의 기준에 따른다.	적용
제4장 제78조 (장애인을 위한 계획)	도시지원시설용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 「장애인·노인·임산부등의 편의증진보장에 관한 법률」과 「의왕시 주차장 설치 및 관리 조례」 규정을 적용한다.	적용	
교통처리 등에 관한 사항	제4장 제79조 (대지 내 차량 출입)	차량의 출입에 대한 지침은 지구단위계획 지침도를 따른다.	적용
		차량의 출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각 구간에는 설치할 수 없다.	적용
	제4장 제80조 (주차장 설치)	건축물에 대한 주차대수 설치기준은 「주차장법」 및 「의왕시 주차장 설치 및 관리조례」에 의한 주차대수 이상을 설치하여야 한다.	적용 : (계획:260대, 법정대비:216.48%)
		장애인 등 교통약자의 이용에 불편이 없도록 설치하여야 한다.	적용
		주차를 위한 대기 장소나 차량용 램프 진입을 위한 활동을 수행할 수 있도록 일정구간의 평탑부 조성을 고려하여야 한다.	적용
		지하주차장 진출입시 안전시계 확보 : 대지 내 지하주차장을 설치할 경우 지하주차장 출입구의 시작점 (경사로의 시작점 또는 카 엘리베이터 입구)은 전면 도로측 대지경계선에서 3미터 이상 이격하여 설치 하여야 한다. 단, 전면도로에서 건축선의 후퇴가 지정된 경우에는 건축한계선에서 3미터 이상 이격하여야 한다. 이때 대지경계선에서 지하주차장 출입구의 시작점까지의 차량통선은 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.	적용
		안전시설 : 차량 출입 시 운전자 측에서 도록 쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로 교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.	적용
	제4장 제81조 (자전거 주차장)	도시지원시설용지에는 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」에 따라 자전거 주차장을 확보하여야 한다.	적용
자전거 주차장의 세부 설치기준은 「자전거 이용시설의 구조·시설 기준에 관한 규칙」의 규정에 따른다.		적용	

1-4 법규분석

■ 법규검토-경기도 의왕시 장안지구 도시지원시설(삼동 641번지 일원)

구분	법조항	법적기준	비고
지역지구	국토의계획 및 이용에 관한 법률	준주거지역, 지구단위계획구역	-
건축심의관련	의왕시 건축조례 제6조	분양을 목적으로 하는 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항 가. 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 따른 건축물로서 연면적이 5천 제곱미터 이상인 건축물	해당없음
건축물의 경관심의	의왕시 경관조례 제24조	1. 미관지구 : 5층이상이거나 연면적 3천제곱미터 이상인 건축 3. 그 밖의 지역내 건축물 : 「의왕시 건축 조례」 제6조(건축위원회 설치 및 기능) 제1항제4호(다중이용건축물)에 해당 하는 건축물의 색채 및 경관에 관한 사항	해당없음
교통영향 평가 대상	도시교통정비 촉진법 시행령 12조의2	공장 : 건축연면적 75,000㎡이상시	해당없음
교육환경영향평가	교육환경 보호에 관한 법률 제6조	해당없음	해당없음
교통처리	지구단위계획	주차장 설치는 '의왕시 주차장 설치 및 관리조례' 에서 규정된 설치기준을 따른다 지하주차장 진출입시 안전시계 확보(도로측 대지경계선에서 3M이상 후퇴하여 경사로 설치)	적용
건 폐 율	지구단위계획	70%	적용 (69.82%)
용 적 른	지구단위계획	법정 350%	적용 (139.26%)
건축물의 높이	지구단위계획	5층 이하	적용 (5층)
생태면적률	지구단위계획	도시지원시설 : 43% 확보	적용 (43.01%)
공개공지의 확보	의왕시 건축조례 29조	문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(농수산물유통시설 제외), 운수시설, 업무시설, 숙박시설:연면적 5,000㎡ 이상 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물	해당없음
지원시설 중 면적 범위	지구단위계획	지원시설 : 건축연면적의 20%미만	적용 (2.26%)
대지안의 조경	의왕시 건축조례 27조	연면적 2,000㎡ 이상인 건축물 : 대지면적의 15%이상	적용
대지안의 공지	의왕시 건축조례 34조	건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 : 1.5m 이상 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 : 1.0m 이상	적용
	지구단위계획	11M도로변 : 3m / 7M도로변 : 1.5m	적용
부설주차장 설치기준	의왕시 주차장 조례 16조	아파트형공장(지식산업센터) : 1대 / 150㎡, 근생시설 : 1대 /120㎡ 장애인주차 : 주차대수의 3% 이상	적용 (계획:260대, 법정대비:216.48%)

2-6 조감도 및 투시도



2-6 조감도 및 투시도



2-6 조감도 및 투시도



2-6 조감도 및 투시도



2-6 조감도 및 투시도

