

양주역세권 개발사업 실시계획 변경인가

- 도시관리계획 결정(변경) 도서 -

2023.10

양 주 시

가. 용도지역에 대한 도시관리계획 결정 조서(변경)

1) 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면 적(m ²)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경 후		
계	643,895	증) 1,570.3	645,465.3	100.0	-
주거지역	304,099	증) 807.5	331,907	51.4	-
제1종일반주거지역	18,080	증) 44.1	18,124.1	2.8	-
제2종일반주거지역	185,946	증) 453.5	186,399.5	28.9	-
준주거지역	127,073	증) 309.9	127,382.9	19.7	-
공업지역	54,167	증) 132.1	54,299.1	8.4	-
준공업지역	54,167	증) 132.1	54,299.1	8.4	-
녹지지역	258,629	증) 630.7	259,259.7	40.2	-
자연녹지지역	258,629	증) 630.7	259,259.7	40.2	-

■ 용도지역별 변경사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면 적 (m ²)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	양주시 남방동 52번지 일원	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	기정) 18,080 변경) 18,124.1	180%이하	지적확정측량(1단계) 결과 반영에 따른 면적 변경
		제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	기정) 185,946 변경) 186,399.5	250%이하	
		준주거지역	준주거지역	기정) 127,073 변경) 127,382.9	450%이하	
		준공업지역	준공업지역	기정) 54,167 변경) 54,299.1	400%이하	
		자연녹지지역	자연녹지지역	기정) 258,629 변경) 259,259.7	100%이하	

나. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경)

1) 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경)

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	1	양주역세권	양주시 남방동 52번지 일원	643,895	증) 1,570.3	645,456.3	-

■ 지구단위계획구역 변경사유서

구분	도면표시 번호	위 치	면적(m ²)	변 경 사 유
변경	1	양주시 남방동 52번지 일원	645,456.3	· 지적확정측량(1단계) 결과 반영에 따른 지구단위계획구역 면적 변경

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

1. 교통시설(변경)

① 도로(변경)

■ 총괄(기정)

구분	구분	구분	합계			1류			2류			3류		
			노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)
합계	소계		24	5,145	121,092	9	2,538	79,318	11	2,145	31,134	4	462	10,640
	1단계		18	2,843	51,748	6	931	23,417	10	1,692	22,478	2	220	5,853
	2단계		6(3)	2,302	69,344	3(1)	1,607	55,901	1(2)	453	8,656	2	242	4,787
광로	소계		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1단계		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2단계		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	소계		5	1,800	70,934	3	1,535	63,399	-	-	-	2	265	7,535
	1단계		3	634	22,033	2	436	16,750	-	-	-	1	198	5,283
	2단계		2(1)	1,166	48,901	1(1)	1,099	46,649	-	-	-	1	67	2,252
중로	소계		12	2,707	43,604	2	562	10,956	8	1,948	29,543	2	197	3,105
	1단계		9	1,644	23,957	1	127	2,500	7	1,495	20,887	1	22	570
	2단계		3(2)	1,063	19,647	1	435	8,456	1(2)	453	8,656	1	175	2,535
소로	소계		7	638	6,554	4	441	4,963	3	197	1,591	-	-	-
	1단계		6	565	5,758	3	368	4,167	3	197	1,591	-	-	-
	2단계		1	73	796	1	73	796	-	-	-	-	-	-

■ 총괄(변경)

구분	류별	합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)
합계	소계	24	5,145	122,451.1	9	2,538	79,946.9	11	2,145	31,936.5	4	462	10,567.7
	1단계	18	2,843	53,107.1	6	931	24,045.9	10	1,692	23,280.5	2	220	5,780.7
	2단계	6(3)	2,302	69,344.0	3(1)	1,607	55,901.0	1(2)	453	8,656	2	242	4,787
광로	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1단계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2단계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	소계	5	1,800	71,672.3	3	1,535	63,922.5	-	-	-	2	265	7,749.8
	1단계	3	634	22,734.6	2	436	17,273.5	-	-	-	1	198	5,497.8
	2단계	2(1)	1,166	48,901	1(1)	1,099	46,649	-	-	-	1	67	2,252
중로	소계	12	2,707	43,998.9	2	562	10,933.2	8	1,948	30,247.8	2	197	2,817.9
	1단계	9	1,644	24,351.9	1	127	2,477.2	7	1,495	21,591.8	1	22	282.9
	2단계	3(2)	1,063	19,647	1	435	8,456	1(2)	453	8,656	1	175	2,535
소로	소계	7	638	6,779.9	4	441	5,091.2	3	197	1,688.7	-	-	-
	1단계	6	565	5,983.9	3	368	4,295.2	3	197	1,688.7	-	-	-
	2단계	1	73	796	1	73	796	-	-	-	-	-	-

※ 구역 외 변경사항 제외

※ ()는 상위단계와 중복 노선 수

※ 금회 변경사항은 확정측량 결과반영에 따른 면적 변경으로 도로 선형 및 연장 등 변경 없음

■ 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	1	30~50	주간선 도로	12,545(880)	의정부시경계	동두천시경계	일반 도로		'86.4.9 (건고 143호)	2단계
기정	중로	1	28	20~50	주간선 도로	6,097	대로3-41	9호광장	일반 도로		1977-01-27	2단계
기정	대로	1	101	35-42.5	주간선 도로	480	대로1-1	남방동 산19-2임	일반 도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계 2단계
기정	대로	1	8	35-42.5	주간선 도로	3,426(175)	대로1-2	대로1-1	일반 도로		'87.4.20	1단계
기정	대로	3	43	25~31	집산도로	1,399(199)	대로1-101	의정부시경계	일반 도로		'07.7.2 (경2고 5062호)	1단계
기정	대로	3	48	25~30	보조간선 도로	2,291(66)	대로1-1	의정부구역계	일반 도로		'94.11.1 (의고 52호)	2단계
기정	중로	1	7	20~23	보조간선 도로	597(435)	대로1-101	대로3-41	일반 도로		'09.12.28 (양고 203호)	2단계
기정	중로	1	101	20	집산도로	127	대로1-1	중로2-105	일반 도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	중로	2	101	15	국지도로	132	대로1-101	근린공원101	일반 도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	중로	2	102	18	집산도로	139	대로1-1	마전동60-35	일반 도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	중로	2	103	15	국지도로	133	대로1-1	철도1	일반 도로		'19.12.16 (양고476호)	2단계

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	104	15~20	국지도로	403	대로1-8	철도1	일반 도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계 2단계
기정	중로	2	105	15	집산도로	424	대로1-8	중로1-101	일반 도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	중로	2	106	15	국지도로	329	중로2-105	중로2-105	일반 도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	중로	2	107	15	국지도로	85	대로3-43	중로2-108	일반 도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	중로	2	108	15	국지도로	303	대로3-43	중로2-2	일반 도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계 2단계
기정	중로	3	101	12	보조간선 도로	175	대로1-101	중로3-20	일반 도로		'19.12.16 (양고476호)	2단계
기정	중로	3	102	14	국지도로	22	대로1-1	소로1-101	일반 도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	소로	1	101	11	국지도로	324	중로2-102	마전동 75-5	일반 도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	소로	1	102	11	보행자 전용도로	19	대로1-1	소로1-101	특수 도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	소로	1	103	10	보행자 전용도로	25	대로3-48	소로1-101	특수 도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	소로	1	104	11	국지도로	73	중로2-103	남방동47-4	일반 도로		'19.12.16 (양고476호)	2단계
기정	소로	2	101	8	국지도로	98	대로3-43	소로3-30	일반 도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	소로	2	102	8	국지도로	55	소로2-101	소로2-103	일반 도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	소로	2	103	8	국지도로	44	소로2-101	남방동 산23-12	일반 도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계

※ ()는 구역내 해당사항

※ 구역 외 변경사항 포함

※ 급회 변경사항은 확정측량 결과반영에 따른 면적 변경으로 도로 선형 및 연장 등 변경 없음

② 주차장(변경)

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합 계			3개소	11,589	증) 12	11,601	-	
변경	101	주차장	마전동 75-23번지 일원	774	증) 0.8	774.8	'19.12.16 (양고 476호)	1단계
변경	102	주차장	남방동 345-26번지 일원	3,815	증) 3.1	3,818.1	'19.12.16 (양고 476호)	1단계
변경	103	주차장	남방동 81-1번지 일원	7,000	증) 8.1	7,008.1	'19.12.16 (양고 476호)	1단계

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
101	주차장	○ 면적변경 A = 774㎡ → 774.8㎡ 증) 0.8㎡	• 지적확정측량(1단계) 반영에 따른 면적 변경
102	주차장	○ 면적변경 A = 3,815㎡ → 3,818.1㎡ 증) 3.1㎡	• 지적확정측량(1단계) 반영에 따른 면적 변경
103	주차장	○ 면적변경 A = 7,000㎡ → 7,008.1㎡ 증) 8.1㎡	• 지적확정측량(1단계) 반영에 따른 면적 변경

③ 철도(변경없음)

■ 철도 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	1	철도	일반 철도	의정부 구역계	동두천 구역계	-	11,900 (890)	238,000 (19,446)	'82.1.21 (경고 23호)	2단계, 도로중복 : 2,289㎡

주) ()는 구역내 해당사항

2. 공간시설(변경)

① 공원(변경없음)

■ 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
근린공원 소계				2개소	165,709	-	165,709	-	-
기정	101	공원	근린공원	유양동 산4번지 일원	147,122	-	147,122	'19.12.16 (양고 476호)	2단계
기정	102	공원	근린공원	남방동 산25-2번지 일원	18,587	-	18,587	'19.12.16 (양고 476호)	2단계
소공원 소계				2개소	12,022	-	12,022	-	-
기정	103	공원	소공원	마전동 80-1번지 일원	4,329	-	4,329	'19.12.16 (양고 476호)	2단계
기정	104	공원	소공원	남방동 55-1번지 일원	7,693	-	7,693	'19.12.16 (양고 476호)	2단계

② 광장(변경없음)

■ 광장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	17	광장	교통 광장	남방동 일원	2,428 (1,123)	-	2,428 (1,123)	'98.5.16 (건고 144호)	2단계

※ ()는 구역내 해당사항

③ 녹지(변경)

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	101	녹지	완충녹지	경원선변	16,234	-	16,234	'19.12.16 (양고 476호)	2단계, 양주시 관리
기정	104	녹지	완충녹지	경원선변	6,360	-	6,360	'19.12.16 (양고 476호)	2단계, 국가철도공단 관리
변경	102	녹지	경관녹지	사업지구 동측경계 하천변	4,800 3,776	증) 6.5 감) 9	4806.5 3,767	'19.12.16 (양고 476호)	1단계 2단계 양주시 관리
기정	105	녹지	경관녹지	사업지구 동측경계 하천변	9	-	9	'19.12.16 (양고 476호)	2단계, 국가철도공단 관리
기정	103	녹지	연결녹지	경원선변	4,483	-	4,483	'19.12.16 (양고 476호)	2단계, 양주시 관리
기정	106	녹지	연결녹지	경원선변	20	-	20	'19.12.16 (양고 476호)	2단계, 국가철도공단 관리

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
102	녹지(경관녹지)	<ul style="list-style-type: none"> 1단계 : A = 4,800m² → 4,806.5m² 증) 6.5m² 2단계 : A = 3,776m² → 3,767m² 감) 9m² 	<ul style="list-style-type: none"> (1단계) 지적확정측량 반영에 따른 면적 변경 (2단계) 면적 오기 정정

④ 공공공지(변경)

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	101	공공공지	공공공지	남방동 75-4 일원	1,245	증) 2.4	1,247.4	'19.12.16 (양고 476호)	1단계
변경	102	공공공지	공공공지	남방동 385 일원	634	증) 22.4	656.4	'19.12.16 (양고 476호)	1단계

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
101	공공공지	○ 면적변경 A = 1,245m ² → 1,247.4m ² 증) 2.4m ²	• 지적확정측량(1단계) 반영에 따른 면적 변경
102	공공공지	○ 면적변경 A = 634m ² → 656.4m ² 증) 22.4m ²	• 지적확정측량(1단계) 반영에 따른 면적 변경

3. 공공·문화체육시설(변경)

■ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	101	학교	초등학교	남방동 산22-1번지 일원	13,509	감) 0.7	13,508.3	'19.12.16 (양고 476호)	1단계

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
101	학교	○ 면적변경 $A = 13,509\text{m}^2 \rightarrow 13,508.3\text{m}^2$ 감) 0.7m^2	• 지적확정측량(1단계) 반영에 따른 면적 변경

4. 방재시설(변경)

■ 하천 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (km)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지					
기정	지15	하천	지방 하천	유양동 일원	남방동 일원	-	2.26	10~35	88,436 (4,554)	'09.12.28 (양고203호)	2단계

※ ()는 구역내 해당사항

■ 저류시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	101	유수지	저류시설	남방동 81-1번지 일원	7,000	증) 8.1	7,008.1	'19.12.16 (양고 476호)	1단계

■ 저류시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
101	유수지	○ 면적변경 $A = 7,000\text{m}^2 \rightarrow 7,008.1\text{m}^2$ 증) 8.1m^2	• 지적확정측량(1단계) 반영에 따른 면적 변경

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

1. 주택건설용지(변경)

■ 단독주택용지(변경)

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)			획 지(기정)		획 지(변경)		비 고
		기정	변경	변경후	위 치	면 적(㎡)	위 치	면 적(㎡)	
합 계					19획지	14,523	19획지	14,693.2	-
단독1 (블록형 단독주택)	단독1	9,573	-	9,573	-1	9,573	-1	9,573	2단계
단독2 (이주자택지)	A	2,019	증) 24.5	2,043.5	-1	334	-1	357.8	1단계
					-2	241	-2	241.1	
					-3	241	-3	241.1	
					-4	241	-4	241.1	
					-5	241	-5	241.1	
					-6	241	-6	241.1	
					-7	240	-7	240.1	
					-8	240	-8	240.1	
	B	1,234	증) 98.4	1,332.4	-1	337	-1	357.4	
					-2	265	-2	265.1	
					-3	323	-3	360.0	
					-4	309	-4	349.9	
	C	494	증) 0.4	494.4	-1	247	-1	247.2	
					-2	247	-2	247.2	
	D	1,203	증) 46.9	1,249.9	-1	257	-1	257.2	
					-2	293	-2	293.3	
					-3	304	-3	304.3	
					-4	349	-4	395.1	

■ 공동주택용지(변경)

도면 번호	가구 번호	면 적(m²)			획 지(기정)		획 지(변경)		비 고
		기정	변경	변경후	위 치	면 적(m²)	위 치	면 적(m²)	
합 계					5획지	119,950	5획지	119,957.6	-
공동1	공동1	28,045	증) 3.9	28,048.9	-1	28,045	-1	28,048.9	1단계 (임대주택)
공동2	공동2	22,079	증) 2.5	22,081.5	-1	22,079	-1	22,081.5	1단계 (임대주택)
공동3	공동3	22,818	증) 0.8	22,818.8	-1	22,818	-1	22,818.8	1단계 (임대주택)
공동4	공동4	2,500	증) 0.4	2,500.4	-1	2,500	-1	2,500.4	1단계 (통합공공임대주택)
공동5	공동5	44,508	-	44,508	-1	44,508	-1	44,508	2단계 (분양주택)

■ 근린생활시설용지(변경)

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)			획 지(기정)		획 지(변경)		비 고
		기정	변경	변경후	위 치	면 적(m ²)	위 치	면 적(m ²)	
합 계					14획지	12,976	14획지	12,963.3	-
근생1	근생1	2,311	감) 10.1	2,300.9	-1	595	-1	586.8	1단계
					-2	600	-2	599.4	
					-3	593	-3	592.3	
					-4	523	-4	522.4	
근생2	근생2	1,201	감) 1.9	1,199.1	-1	577	-1	575.5	1단계
					-2	624	-2	623.6	
근생3	근생3	1,547	감) 0.7	1,546.3	-1	1,087	-1	1,086.7	1단계
					-2	460	-2	459.6	
근생4	근생4	7,917	-	7,917	-1	1,372	-1	1,372	2단계
					-2	1,340	-2	1,340	
					-3	1,249	-3	1,249	
					-4	1,457	-4	1,457	
					-5	1,318	-5	1,318	
					-6	1,181	-6	1,181	

2. 복합용지(변경)

■ 복합용지(변경)

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)			획 지(기정)		획 지(변경)		비 고
		기정	변경	변경후	위 치	면 적(m ²)	위 치	면 적(m ²)	
합 계					1획지	23,000	1획지	22,999.3	-
복합	복합	23,000	감) 0.7	22,999.3	-1	23,000	-1	22,999.3	1단계

3. 상업·업무용지(변경)

■ 상업용지(변경)

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)			획 지(기정)		획 지(변경)		비 고
		기정	변경	변경후	위 치	면 적(㎡)	위 치	면 적(㎡)	
합 계					16획지	27,741	16획지	27,738.6	-
상업1	상업1	15,668	감) 2.2	15,665.8	-1	3,892	-1	3,891.5	1단계
					-2	3,903	-2	3,902.6	
					-3	3,912	-3	3,911.2	
					-4	3,961	-4	3,960.5	
상업2	상업2	12,073	감) 0.2	12,072.8	-1	1,230	-1	1,230	1단계
					-2	922	-2	922	
					-3	922	-3	922	
					-4	923	-4	923	
					-5	923	-5	923	
					-6	1,230	-6	1,230	
					-7	1,201	-7	1,200.9	
					-8	923	-8	923	
					-9	927	-9	927	
					-10	931	-10	930.9	
					-11	910	-11	910	
					-12	1,031	-12	1,031	

■ 업무용지(변경)

도면 번호	가구 번호	면 적(m²)			획 지(기정)		획 지(변경)		비 고
		기정	변경	변경후	위 치	면 적(m²)	위 치	면 적(m²)	
합 계					2획지	7,422	2획지	7,426.4	-
업무	업무	7,422	증) 4.4	7,426.4	-1	5,940	-1	5,942	1단계
					-2	1,482	-2	1,484.4	

4. 도시지원시설용지(변경)

■ 도시지원시설용지(변경)

도면 번호	가구 번호	면 적(m²)			획 지(기정)		획 지(변경)		비 고
		기정	변경	변경후	위 치	면 적(m²)	위 치	면 적(m²)	
합 계					3획지	39,341	3획지	39,341.7	-
지원	지원	39,341	증) 0.7	39,341.7	-1	13,114	-1	13,114	2단계
					-2	13,113	-2	13,113.6	1단계
					-3	13,114	-3	13,114.1	1단계

5. 공공시설용지(변경)

■ 공공청사(변경)

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)			획 지(기정)		획 지(변경)		비 고
		기정	변경	변경후	위 치	면 적(m ²)	위 치	면 적(m ²)	
합 계					4획지	12,346	4획지	12,347.5	-
공공1	공공1	9,102	-	9,102	-1	3,068	-1	3,068	2단계
					-2	3,173	-2	3,173	
					-3	2,861	-3	2,861	
공공2	공공2	3,244	증) 1.5	3,245.5	-1	3,244	-1	3,245.5	1단계

■ 초등학교(변경)

도면 번호	가구 번호	면 적(m²)			획 지(기정)		획 지(변경)		비 고
		기정	변경	변경후	위 치	면 적(m²)	위 치	면 적(m²)	
합 계					1획지	13,509	1획지	13,508.3	-
초	초	13,509	감) 0.7	13,508.3	-1	13,509	-1	13,508.3	1단계

■ 주차장(변경)

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)			획 지(기정)		획 지(변경)		비 고
		기정	변경	변경후	위 치	면 적(m ²)	위 치	면 적(m ²)	
합 계					3획지	11,589	3획지	11,601.0	-
주1	주1	774	증) 0.8	774.8	-1	774	-1	774.8	1단계
주2	주2	3,815	증) 3.1	3,818.1	-1	3,815	-1	3,818.1	1단계
주3	주3	7,000	증) 8.1	7,008.1	-1	7,000	-1	7,008.1	1단계

4) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시
관리계획 결정 조서(변경없음)

1. 주택건설용지

■ 단독주택용지

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
단독1	단독1	용 도	허 용 ○「건축법 시행령」별표1에 의한 다음의 용도 - 제1호 단독주택 중 단독주택 ○ 단독형 집합주택 ※ 단, 세대수는 60세대를 초과할 수 없음
			불 허 ○허용용도 이외의 용도 ○지하층 주거용도
		건폐율	○ 60% 이하
		용적률	○ 180% 이하
		높 이	○ 최고층수 : 3층 이하(필로티 포함)
		배 치	○ 지구단위계획시행지침 '단독주택용지'에 따름
		형 태	○ 지구단위계획시행지침 '단독주택용지'에 따름
		색 채	○ 지구단위계획시행지침 '단독주택용지'에 따름
		기 타	○ 지구단위계획시행지침 '단독주택용지'에 따름
단독2	단독2	용 도	허 용 ○「건축법 시행령」별표1에 의한 다음의 용도 - 제1호 단독주택 중 단독주택 및 다가구주택(5가구 이하) ○ 점포주택 : 제1종 및 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 안마원, 종교집회장, 장의사, 제조업소, 총포판매소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) ※ 점포주택의 근린생활시설은 지상 1층에 한하여 허용하며, 연면적의 40%를 초과할 수 없음.
			불 허 ○허용용도 이외의 용도 ○지하층 주거용도 ○ 교육환경보호구역 내 금지시설(보호구역내 위치한 필지에 한함)
		건폐율	○ 60% 이하
		용적률	○ 180% 이하
		높 이	○ 최고층수 : 4층 이하
		배 치	○ 지구단위계획시행지침 '단독주택용지'에 따름
		형 태	○ 지구단위계획시행지침 '단독주택용지'에 따름
		색 채	○ 지구단위계획시행지침 '단독주택용지'에 따름
		기 타	○ 지구단위계획시행지침 '단독주택용지'에 따름

■ 공동주택용지

도면 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
공동1	공동1	용 도	허 용	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제2호 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설 [부대복리시설은 「주택법」의 부대복리시설과 주택건설사업 승인권자(또는 허가권자)가 요구하는 주민공동시설을 포함]
			불 허	○허용용도 이외의 용도
		건폐율		○50% 이하
		용적률		○215% 이하
		높 이		○최고층수 : 25층 이하
		배 치		○지구단위계획시행지침 '공동주택용지'에 따름
		형 태		○지구단위계획시행지침 '공동주택용지'에 따름
		색 채		○지구단위계획시행지침 '공동주택용지'에 따름
		건축한계선		○중로1류 미만에 접하는 면 : 3m ○중로1류 이상에 접하는 면 : 6m ※ 도면 참조
공동 2~5	공동 2~5	용 도	허 용	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제2호 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설 [부대복리시설은 「주택법」의 부대복리시설과 주택건설사업 승인권자(또는 허가권자)가 요구하는 주민공동시설을 포함]
			불 허	○허용용도 이외의 용도 ○교육환경보호구역 내 금지시설(보호구역내 위치한 필지에 한함)
		건폐율		○50% 이하
		용적률		○230% 이하
		높 이		○최고층수 : 30층 이하
		배 치		○지구단위계획시행지침 '공동주택용지'에 따름
		형 태		○지구단위계획시행지침 '공동주택용지'에 따름
		색 채		○지구단위계획시행지침 '공동주택용지'에 따름
		건축한계선		○중로1류 미만에 접하는 면 : 3m ○중로1류 이상에 접하는 면 : 6m ※ 도면 참조
		기 타		○차량 진출입 불허구간 : 도면 참조 ○지구단위계획시행지침 '공동주택용지'에 따름

■ 근린생활시설용지

도면 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
근생 1~4	근생 1~4	용 도	허 용	<ul style="list-style-type: none"> ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외) - 제6호 종교시설 - 제7호 판매시설 - 제9호 의료시설(격리병원, 정신병원 및 요양병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설 - 제14호 업무시설 - 제20호 자동차관련시설 (주차장 및 세차장에 한함)
			불 허	○허용용도 이외의 용도
		건폐율		○ 60% 이하
		용적률		○ 300% 이하
		높 이		○ 최고층수 : 7층 이하
		배 치		○ 지구단위계획시행지침 '근린생활시설용지'에 따름
		형 태		○ 지구단위계획시행지침 '근린생활시설용지'에 따름
		색 채		○ 지구단위계획시행지침 '근린생활시설용지'에 따름
		건축한계선		<ul style="list-style-type: none"> ○ 대로에 접하는 면 : 3.0m ○ 중로에 접하는 면 : 1.5m ※ 근생4에 한함. 도면 참조
		기 타		<ul style="list-style-type: none"> ○ 차량 진출입 불허구간 : 도면 참조 ○ 공공보행통로 확보 : 근생4 ○ 지구단위계획시행지침 '근린생활시설용지'에 따름

2. 복합용지

■ 복합용지

도면 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
복합	복합	용 도	일반 사항	<ul style="list-style-type: none"> ○주거 외 용도의 비율(당해 건축물의 연면적 합계에 대한 비율임)은 10% 이상 확보 ○주거용도 외 시설은 2층 이하까지만 설치 ○주거환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 다른 주거외 용도의 시설과 분리된 구조로 함
			2층 이하 허 용	<ul style="list-style-type: none"> ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외) - 제7호 판매시설 - 제9호 의료시설(격리병원, 정신병원 및 요양병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설
			3층 이상	<ul style="list-style-type: none"> ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제2호 공동주택 중 아파트
			불 허	○허용용도 이외의 용도
		건폐율		○70% 이하
		용적률		○400% 이하
		높 이		-
		배 치		○지구단위계획시행지침 '복합용지'에 따름
		형 태		○지구단위계획시행지침 '복합용지'에 따름
		색 채		○지구단위계획시행지침 '복합용지'에 따름
		건축한계선		<ul style="list-style-type: none"> ○대로에 접하는 면 : 3.0m ○중로에 접하는 면 : 1.5m ※ 도면 참조
		기 타		<ul style="list-style-type: none"> ○차량 진출입 불허구간 : 도면참조 ○지구단위계획시행지침 '복합용지'에 따름

3. 상업용지

■ 상업용지

도면 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
상업 1	상업 1	용 도	허 용	<ul style="list-style-type: none"> ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 - 제7호 판매시설 - 제9호 의료시설(격리병원, 정신병원 및 요양병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설 - 제14호 업무시설 - 제15호 숙박시설 (생활숙박시설로서 공원·녹지 또는 지형지물에 의하여 주택밀집 지역과 차단되거나 주택 밀집지역으로 부터 20m 이상 떨어져 있는 대지에 한함) - 제20호 자동차관련시설 (주차장 및 세차장에 한함)
			불 허	○허용용도 이외의 용도
		건폐율		○70% 이하
		용적률		○450% 이하
		높 이		<ul style="list-style-type: none"> ○최저층수 : 5층 이상 ○최고층수 : 15층 이하
		배 치		○지구단위계획시행지침 '상업용지'에 따름
		형 태		○지구단위계획시행지침 '상업용지'에 따름
		색 채		○지구단위계획시행지침 '상업용지'에 따름
		건축한계선		<ul style="list-style-type: none"> ○대로에 접하는 면 : 3.0m ○중로에 접하는 면 : 1.5m ○공공시설에 접하는 면 : 1.5m ※ 도면 참조
		기 타		<ul style="list-style-type: none"> ○차량 진출입 불허구간 : 도면참조 ○공공보행통로 확보 : 상업2 ○지구단위계획시행지침 '상업용지'에 따름

도면 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
상업 2	상업 2	용 도	허 용	<ul style="list-style-type: none"> ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 - 제7호 판매시설 - 제9호 의료시설(격리병원, 정신병원 및 요양병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설 - 제14호 업무시설 - 제20호 자동차관련시설 (주차장 및 세차장에 한함)
			불 허	○허용용도 이외의 용도
		건폐율		○ 70% 이하
		용적률		○ 450% 이하
		높 이		<ul style="list-style-type: none"> ○ 최저층수 : 5층 이상 ○ 최고층수 : 15층 이하
		배 치		○ 지구단위계획시행지침 '상업용지'에 따름
		형 태		○ 지구단위계획시행지침 '상업용지'에 따름
		색 채		○ 지구단위계획시행지침 '상업용지'에 따름
		건축한계선		<ul style="list-style-type: none"> ○ 종로에 접하는 면 : 1.5m ※ 도면 참조
		기 타		<ul style="list-style-type: none"> ○ 차량 진출입 불허구간 : 도면참조 ○ 공공보행통로 확보 : 상업2 ○ 지구단위계획시행지침 '상업용지'에 따름

■ 업무용지

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
업무	업무	용 도	일반 사항
			<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법시행령」 별표1호에 의한 업무시설의 비율이 연면적의 50% 이상이어야 함
			<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 - 제7호 판매시설 - 제9호 의료시설(격리병원, 정신병원 및 요양병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설 - 제14호 업무시설
		불 허	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 70% 이하
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> ○ 350% 이하
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> ○ 최고층수 : 12층 이하
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획시행지침 '업무용지'에 따름
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획시행지침 '업무용지'에 따름
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획시행지침 '업무용지'에 따름
		건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대로에 접하는 면 : 3.0m ○ 중로에 접하는 면 : 1.5m ○ 공공시설에 접하는 면 : 1.5m ※ 도면 참조
		기 타	<ul style="list-style-type: none"> ○ 차량 진출입 불허구간 : 도면참조 ○ 지구단위계획시행지침 '업무용지'에 따름

4. 도시지원시설용지

■ 도시지원시설용지

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
지원	지원	용 도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장, 지식산업센터 ○ 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 ○ 「벤처기업육성에관한특별조치법」에 의한 벤처기업집적시설 ○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제9호 의료시설(격리병원, 정신병원 및 요양병원 제외) - 제2호 공동주택 중 기숙사 - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 - 제7호 판매시설 - 제10호 교육연구시설 - 제14호 업무시설 - 제24호 방송통신시설 ○ 「관광진흥법」 제3조제1항제2호 가목에 따른 호텔업 ※ 공동주택 중 기숙사, 제1·2종근린생활시설, 판매시설은 부속용도이며, 연면적의 30% 미만에 한함
			<ul style="list-style-type: none"> ○ 불허 ○ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	○ 70% 이하
		용적률	○ 400% 이하
		높 이	○ 최고층수 : 10층 이하
		배 치	○ 지구단위계획시행지침 '도시지원시설용지'에 따름
		형 태	○ 지구단위계획시행지침 '도시지원시설용지'에 따름
		색 채	○ 지구단위계획시행지침 '도시지원시설용지'에 따름
		건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대로에 접하는 면 : 3.0m ○ 중로에 접하는 면 : 1.5m ※ 도면 참조
		기 타	<ul style="list-style-type: none"> ○ 차량 진출입 불허구간 : 도면참조 ○ 지구단위계획시행지침 '도시지원시설용지'에 따름

5. 공공시설용지

■ 초등학교

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
초	초	용 도	허 용 ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제10호 교육연구시설 중 학교(유치원, 초등학교에 한함)
			불 허 ○허용용도 이외의 용도
		건폐율	○ 60% 이하
		용적률	○ 250% 이하
		높 이	○ 최고층수 : 5층 이하
		배 치	○ 지구단위계획시행지침 '공공시설용지'에 따름
		형 태	○ 지구단위계획시행지침 '공공시설용지'에 따름
		색 채	○ 지구단위계획시행지침 '공공시설용지'에 따름
		건축한계선	-
		기 타	○차량 진출입 불허구간 : 도면참조 ○ 지구단위계획시행지침 '공공시설용지'에 따름

■ 공공청사

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
공공 1	공공 1	용 도	허 용 ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제14호 업무시설 중 공공업무시설 ○「공공기관의 운영에 관한 법률」제4조의 공공기관 ○「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 ○「벤처기업육성에관한특별조치법」에 의한 벤처기업집적시설 ○「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」제94조의 공공청사 및 제95조 제2항에 따른 편익시설 ※ 단, 공공청사 편익시설은 제1종근린생활시설 중 아래 시설을 허용하며, 건축 바닥면적(1개층에 한함)의 10%미만에 한함 - 가.식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 - 나.휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설 - 다.이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설
			불 허 ○허용용도 이외의 용도 ○ 교육환경보호구역 내 금지시설(보호구역내 위치한 필지에 한함)
		건폐율	○ 60% 이하
		용적률	○ 250% 이하
		높 이	-
		배 치	○ 지구단위계획시행지침 '공공시설용지'에 따름
		형 태	○ 지구단위계획시행지침 '공공시설용지'에 따름
		색 채	○ 지구단위계획시행지침 '공공시설용지'에 따름
		건축한계선	○ 공공1 : 1.5m ~ 3m ○ 공공2 : 1.5m ~ 3m ※ 도면 참조
		기 타	○차량 진출입 불허구간 : 도면참조 ○ 지구단위계획시행지침 '공공시설용지'에 따름

도면번호	위 치	구 분		계 획 내 용
공공 2	공공 2	용 도	허 용	<ul style="list-style-type: none"> ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제14호 업무시설 중 공공업무시설 ○「공공기관의 운영에 관한 법률」제4조의 공공기관 ○「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」제94조의 공공청사 및 제95조 제2항에 따른 편의시설 ※ 단, 공공청사 편의시설은 제1종근린생활시설 중 아래 시설을 허용하며, 건축 바닥면적(1개층에 한함)의 10%미만에 한함 - 가.식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 - 나.휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설 - 다.이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설
			불 허	<ul style="list-style-type: none"> ○허용용도 이외의 용도 ○교육환경보호구역 내 금지시설(보호구역내 위치한 필지에 한함)
		건폐율		○60% 이하
		용적률		○250% 이하
		높 이		-
		배 치		○지구단위계획시행지침 '공공시설용지'에 따름
		형 태		○지구단위계획시행지침 '공공시설용지'에 따름
		색 채		○지구단위계획시행지침 '공공시설용지'에 따름
		건축한계선		<ul style="list-style-type: none"> ○공공1 : 1.5m ~ 3m ○공공2 : 1.5m ~ 3m ※ 도면 참조
		기 타		<ul style="list-style-type: none"> ○차량 진출입 불허구간 : 도면참조 ○지구단위계획시행지침 '공공시설용지'에 따름

■ 주차장

도면번호	위 치	구 분		계 획 내 용
주 1~3	주 1~3	용 도	허 용	<ul style="list-style-type: none"> ○「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도) - 주차전용건축물은 해당용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 <별표1>호의 제1,2종 근린생활시설(단란주점 및 안마사술소 제외), 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 연면적의 70% 이상이어야 함
			불 허	<ul style="list-style-type: none"> ○허용용도 이외의 용도 ○교육환경보호구역 내 금지시설(보호구역내 위치한 필지에 한함)
		건폐율		○70% 이하
		용적률		○350% 이하
		높 이		-
		배 치		○지구단위계획시행지침 '공공시설용지'에 따름
		형 태		○지구단위계획시행지침 '공공시설용지'에 따름
		색 채		○지구단위계획시행지침 '공공시설용지'에 따름
		기 타		<ul style="list-style-type: none"> ○차량 진출입 불허구간 : 도면참조 ○지구단위계획시행지침 '공공시설용지'에 따름

다. 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획 결정도

- 1) 지구단위계획구역 결정도($S=1:3,000$)
- 2) 용도지역 결정도($S=1:3,000$)
- 3) 기반시설 결정도($S=1:3,000$)
- 4) 가구 및 획지계획에 관한 결정도($S=1:3,000$)
- 5) 건축물 및 기타계획에 관한 결정도($S=1:3,000$)