

# 양주역세권 개발사업 실시계획 변경인가

- 도시관리계획 결정(변경) 도서 -

2024.04

양 주 시

## 가. 용도지역에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

### 1) 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

#### ■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면 적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경 후		
계	645,264.3	증) 740.8	646,005.1	100.0	-
주거지역	331,906.5	감) 57.2	331,849.3	51.4	-
제1종일반주거지역	18,124.1	감) 57.2	18,066.9	2.8	-
제2종일반주거지역	186,399.5	-	186,399.5	28.9	-
준주거지역	127,181.9	-	127,181.9	19.7	-
공업지역	54,299.1	-	54,299.1	8.4	-
준공업지역	54,299.1	-	54,299.1	8.4	-
녹지지역	259,259.7	증) 798.0	260,057.7	40.2	-
자연녹지지역	259,259.7	증) 798.0	260,057.7	40.2	-

#### ■ 용도지역별 변경사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면 적 (m <sup>2</sup> )	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	양주시 남방동 52번지 일원	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	기정) 18,124.1 변경) 18,066.9	180%이하	지적확정측량(2단계) 결과 반영에 따른 면적 변경
		자연녹지지역	자연녹지지역	기정) 259,259.7 변경) 260,057.7	100%이하	

## 나. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

### 1) 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

#### ■ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
				기정	변경	변경후	
변경	1	양주역세권	양주시 남방동 52번지 일원	645,264.3	증) 740.8	646,005.1	-

#### ■ 지구단위계획구역 변경사유서

구분	도면표시 번호	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	변 경 사 유
변경	1	양주시 남방동 52번지 일원	646,005.1	· 지적확정측량(2단계) 결과 반영에 따른 지구단위계 획구역 면적 변경

## 2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

### 1. 교통시설(변경없음)

#### ① 도로(변경없음)

##### ■ 총괄

구분	구분	합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(m <sup>2</sup> )	노선수	연장(m)	면적(m <sup>2</sup> )	노선수	연장(m)	면적(m <sup>2</sup> )	노선수	연장(m)	면적(m <sup>2</sup> )
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3단계	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3단계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3단계	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3단계	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3단계	1	73	796	1	73	796	-	-	-	-	-	-

※ 구역 외 변경사항 제외

※ ( )는 상위단계와 중복 노선 수

##### ■ 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	구분	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	1	30~50	주간선 도로	12,545 (880)	의정부시경계	동두천시경계	일반 도로		'86.4.9 (건고 143호)	3단계
기정	중로	1	28	20~50	주간선 도로	6,097	대로3-41	9호광장	일반 도로		1977-01-27	3단계 (구역 외)
기정	대로	1	101	35-42.5	주간선 도로	480	대로1-1	남방동 산19-2임	일반 도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계 3단계
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 (경고 5062호)	1단계
기정	대로	3	48	25~30	보조간선 도로	2,291 (66)	대로1-1	의정부구역계	일반 도로		'94.11.1 (의고 52호)	3단계
기정	중로	1	7	20~23	보조간선 도로	597 (435)	대로1-101	대로3-41	일반 도로		'09.12.28 (양고 203호)	3단계
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

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	103	15	국지도로	133	대로1-1	철도1	일반도로		'19.12.16 (양고476호)	3단계
기정	중로	2	104	15~20	국지도로	403	대로1-8	철도1	일반도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계 3단계
기정	중로	2	105	15	집산도로	424	대로1-8	중로1-101	일반도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	중로	2	106	15	국지도로	329	중로2-105	중로2-105	일반도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	중로	2	107	15	국지도로	85	대로3-43	중로2-108	일반도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	중로	2	108	15	국지도로	303	대로3-43	중로2-2	일반도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계 3단계
기정	중로	3	101	12	보조간선도로	175	대로1-101	중로3-20	일반도로		'19.12.16 (양고476호)	3단계
기정	중로	3	102	14	국지도로	22	대로1-1	소로1-101	일반도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	소로	1	101	11	국지도로	324	중로2-102	마전동 75-5	일반도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	소로	1	102	11	보행자 전용도로	19	대로1-1	소로1-101	특수도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	소로	1	103	10	보행자 전용도로	25	대로3-48	소로1-101	특수도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	소로	1	104	11	국지도로	73	중로2-103	남방동47-4	일반도로		'19.12.16 (양고476호)	3단계
기정	소로	2	101	8	국지도로	98	대로3-43	소로3-30	일반도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	소로	2	102	8	국지도로	55	소로2-101	소로2-103	일반도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계
기정	소로	2	103	8	국지도로	44	소로2-101	남방동 산23-12	일반도로		'19.12.16 (양고476호)	1단계

※ ( )는 구역내 해당사항

※ 구역 외 변경사항 포함

## ② 주차장(변경없음)

### ■ 주차장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합 계			3개소	11,601	-	11,601	-	
기정	101	주차장	마전동 75-23번지 일원	774.8	-	774.8	'19.12.16 (양고 476호)	1단계
기정	102	주차장	남방동 345-26번지 일원	3,818.1	-	3,818.1	'19.12.16 (양고 476호)	1단계
기정	103	주차장	남방동 81-1번지 일원	7,008.1	-	7,008.1	'19.12.16 (양고 476호)	1단계

## ③ 철도(변경없음)

### ■ 철도 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장(m)	면적(m <sup>2</sup> )	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)	3단계 도로중복 : 2,289m <sup>2</sup>

주) ( )는 구역내 해당사항

## 2. 공간시설(변경)

### ① 공원(변경)

#### ■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
근린공원 소계				2개소	165,709	증) 798	166,507	-	-
변경	101	공원	근린공원	유양동 산4번지 일원	146,375	증) 798	147,173	'19.12.16 (양고 476호)	2단계
기정	102	공원	근린공원	남방동 산25-2번지 일원	19,334	-	19,334	'19.12.16 (양고 476호)	3단계
소공원 소계				2개소	12,022	-	12,022	-	-
기정	103	공원	소공원	마전동 80-1번지 일원	4,329	-	4,329	'19.12.16 (양고 476호)	3단계
기정	104	공원	소공원	남방동 55-1번지 일원	7,693	-	7,693	'19.12.16 (양고 476호)	3단계

#### ■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
101	공원(근린공원)	○ A=146,375m <sup>2</sup> → 147,173m <sup>2</sup> 증) 798m <sup>2</sup> (선형 변경없음)	○ 확정측량 면적 반영에 따른 공원 면적 변경

### ② 광장(변경없음)

#### ■ 광장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	17	광장	교통 광장	남방동 일원	2,227 (922)	-	2,227 (922)	'98.5.16 (건고 144호)	3단계

※ ( )는 구역내 해당사항

### ③ 녹지(변경없음)

#### ■ 녹지 결정 조서

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

④ 공공공지(변경없음)

■ 공공공지 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	101	공공 공지	공공공지	남방동 75-4 일원	1,247.4	-	1,247.4	'19.12.16 (양고 476호)	1단계
기정	102	공공 공지	공공공지	남방동 385 일원	656.4	-	656.4	'19.12.16 (양고 476호)	1단계

3. 공공·문화체육시설(변경없음)

■ 학교 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	101	학교	초등학교	남방동 산22-1번지 일원	13,508.3	-	13,508.3	'19.12.16 (양고 476호)	1단계

4. 방재시설(변경없음)

■ 하천 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (km)	폭원 (m)	면적 (m <sup>2</sup> )	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)	3단계

※ ( )는 구역내 해당사항

■ 저류시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	101	유수지	저류시설	남방동 81-1번지 일원	7,008.1	-	7,008.1	'19.12.16 (양고 476호)	1단계

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

1. 주택건설용지(변경)

■ 단독주택용지(변경없음)

도면번호	가구번호	면 적(m²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m²)	
합 계			19획지	14,693.2	-
단독1 (블록형단독주택)	단독1	9,573	-1	9,573	2단계
단독2 (이주자택지)	A	2,043.5	-1	357.8	1단계
			-2	241.1	
			-3	241.1	
			-4	241.1	
			-5	241.1	
			-6	241.1	
			-7	240.1	
			-8	240.1	
	B	1,332.4	-1	357.4	
			-2	265.1	
			-3	360.0	
			-4	349.9	
	C	494.4	-1	247.2	
			-2	247.2	
	D	1,249.9	-1	257.2	
			-2	293.3	
			-3	304.3	
			-4	395.1	

■ 공동주택용지(변경없음)

도면 번호	가구 번호	면 적(m²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m²)	
합 계			5획지	119,957.6	-
공동1	공동1	28,048.9	-1	28,048.9	1단계 (임대주택)
공동2	공동2	22,081.5	-1	22,081.5	1단계 (임대주택)
공동3	공동3	22,818.8	-1	22,818.8	1단계 (임대주택)
공동4	공동4	2,500.4	-1	2,500.4	1단계 (통합공공임대주택)
공동5	공동5	44,508	-1	44,508	2단계 (분양주택)

■ 근린생활시설용지(변경)

도면 번호	가구 번호	면 적(m <sup>2</sup> )	획 지(기정)		획 지(변경)		비 고
			위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	
합 계			14획지	12,963.3	14획지	12,906.1	-
근생1	근생1	2,300.9	-1	586.8	-1	586.8	1단계
			-2	599.4	-2	599.4	
			-3	592.3	-3	592.3	
			-4	522.4	-4	522.4	
근생2	근생2	1,199.1	-1	575.5	-1	575.5	1단계
			-2	623.6	-2	623.6	
근생3	근생3	1,546.3	-1	1,086.7	-1	1,086.7	1단계
			-2	459.6	-2	459.6	
근생4	근생4	(기정) 7,917.0 (변경) 7,859.8	-1	1,372	-1	1,362.6	2단계
			-2	1,340	-2	1,330.3	
			-3	1,249	-3	1,239.4	
			-4	1,457	-4	1,447.6	
			-5	1,318	-5	1,308.5	
			-6	1,181	-6	1,171.4	



## 2. 복합용지(변경없음)

### ■ 복합용지

도면 번호	가구 번호	면 적(m²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m²)	
합 계			1획지	22,999.3	-
복합	복합	22,999.3	-1	22,999.3	1단계

## 3. 상업·업무용지(변경없음)

### ■ 상업용지

도면 번호	가구 번호	면 적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	
합 계			16획지	27,738.6	-
상업1	상업1	15,665.8	-1	3,891.5	1단계
			-2	3,902.6	
			-3	3,911.2	
			-4	3,960.5	
상업2	상업2	12,072.8	-1	1,230	1단계
			-2	922	
			-3	922	
			-4	923	
			-5	923	
			-6	1,230	
			-7	1,200.9	
			-8	923	
			-9	927	
			-10	930.9	
			-11	910	
			-12	1,031	

### ■ 업무용지

도면 번호	가구 번호	면 적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	
합 계			2획지	7,426.4	-
업무	업무	7,426.4	-1	5,942	1단계
			-2	1,484.4	

#### 4. 도시지원시설용지(변경없음)

##### ■ 도시지원시설용지

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

#### 5. 공공시설용지(변경없음)

##### ■ 공공청사

도면 번호	가구 번호	면 적(m²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m²)	
합 계			4획지	12,347.5	-
공공1	공공1	9,102	-1	3,068	3단계
			-2	3,173	
			-3	2,861	
공공2	공공2	3,245.5	-1	3,245.5	1단계

##### ■ 초등학교

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

##### ■ 주차장

도면 번호	가구 번호	면 적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	
합 계			3획지	11,601.0	-
주1	주1	774.8	-1	774.8	1단계
주2	주2	3,818.1	-1	3,818.1	1단계
주3	주3	7,008.1	-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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1호 단독주택 중 단독주택</li> <li>○ 단독형 집합주택</li> </ul> </li> <li>※ 단, 세대수는 60세대를 초과할 수 없음</li> </ul>
			불 허	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 허용용도 이외의 용도</li> <li>○ 지하층 주거용도</li> </ul>
		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1호 단독주택 중 단독주택 및 다가구주택(5가구 이하)</li> </ul> </li> <li>○ 점포주택 : 제1종 및 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 안마원, 종교집회장, 장의사, 제조업소, 총포판매소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>※ 점포주택의 근린생활시설은 지상 1층에 한하여 허용하며, 연면적의 40%를 초과할 수 없음.</li> </ul>
			불 허	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 허용용도 이외의 용도</li> <li>○ 지하층 주거용도</li> <li>○ 교육환경보호구역 내 금지시설(보호구역내 위치한 필지에 한함)</li> </ul>
		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"> <li>○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제3호 제1종 근린생활시설</li> <li>- 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)</li> <li>- 제6호 종교시설</li> <li>- 제7호 판매시설</li> <li>- 제9호 의료시설(격리병원, 정신병원 및 요양병원 제외)</li> <li>- 제10호 교육연구시설</li> <li>- 제11호 노유자시설</li> <li>- 제13호 운동시설</li> <li>- 제14호 업무시설</li> <li>- 제20호 자동차관련시설 (주차장 및 세차장에 한함)</li> </ul> </li> </ul>
			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"> <li>○ 대로에 접하는 면 : 3.0m</li> <li>○ 중로에 접하는 면 : 1.5m</li> <li>※ 근생4에 한함. 도면 참조</li> </ul>
		기 타		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차량 진출입 불허구간 : 도면 참조</li> <li>○ 공공보행통로 확보 : 근생4</li> <li>○ 지구단위계획시행지침 '근린생활시설용지'에 따름</li> </ul>

## 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"> <li>○ 주거 외 용도의 비율(당해 건축물의 연면적 합계에 대한 비율임)은 10% 이상 확보</li> <li>○ 주거용도 외 시설은 2층 이하까지만 설치</li> <li>○ 주거환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 다른 주거외 용도의 시설과 분리된 구조로 함</li> </ul>
			2층 이하 허 용	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제3호 제1종 근린생활시설</li> <li>- 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)</li> <li>- 제7호 판매시설</li> <li>- 제9호 의료시설(격리병원, 정신병원 및 요양병원 제외)</li> <li>- 제10호 교육연구시설</li> <li>- 제11호 노유자시설</li> <li>- 제13호 운동시설</li> </ul> </li> </ul>
			3층 이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제2호 공동주택 중 아파트</li> </ul> </li> </ul>
			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"> <li>○ 대로에 접하는 면 : 3.0m</li> <li>○ 중로에 접하는 면 : 1.5m</li> <li>※ 도면 참조</li> </ul>
		기 타		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차량 진출입 불허구간 : 도면참조</li> <li>○ 지구단위계획시행지침 '복합용지'에 따름</li> </ul>

### 3. 상업용지

#### ■ 상업용지

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

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



■ 업무용지

도면 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
업무	업무	용 도	일반 사항	○ 「건축법시행령」 별표1호에 의한 업무시설의 비율이 연면적의 50% 이상이어야 함
			허 용	○ 「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
			불 허	○ 허용용도 이외의 용도
		건폐율		○ 70% 이하
		용적률		○ 350% 이하
		높 이		○ 최고층수 : 12층 이하
		배 치		○ 지구단위계획시행지침 '업무용지'에 따름
		형 태		○ 지구단위계획시행지침 '업무용지'에 따름
		색 채		○ 지구단위계획시행지침 '업무용지'에 따름
		건축한계선		○ 대로에 접하는 면 : 3.0m ○ 중로에 접하는 면 : 1.5m ○ 공공시설에 접하는 면 : 1.5m ※ 도면 참조
		기 타		○ 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	허 용	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장, 지식산업센터</li> <li>○ 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설</li> <li>○ 「벤처기업육성에관한특별조치법」에 의한 벤처기업집적시설</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제9호 의료시설(격리병원, 정신병원 및 요양병원 제외)</li> <li>- 제2호 공동주택 중 기숙사</li> <li>- 제3호 제1종 근린생활시설</li> <li>- 제4호 제2종 근린생활시설</li> <li>- 제7호 판매시설</li> <li>- 제10호 교육연구시설</li> <li>- 제14호 업무시설</li> <li>- 제24호 방송통신시설</li> </ul> </li> <li>○ 「관광진흥법」 제3조제1항제2호 가목에 따른 호텔업</li> </ul> <p>※ 공동주택 중 기숙사, 제1·2종근린생활시설, 판매시설은 부속용도이며, 연면적의 30% 미만에 한함</p>
			불 허	○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"> <li>○ 대로에 접하는 면 : 3.0m</li> <li>○ 중로에 접하는 면 : 1.5m</li> </ul> <p>※ 도면 참조</p>
		기 타		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차량 진출입 불허구간 : 도면참조</li> <li>○ 지구단위계획시행지침 '도시지원시설용지'에 따름</li> </ul>

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

## ■ 주차장

도면 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
주 1~3	주 1~3	용 도	허 용	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도)</li> <li>- 주차전용건축물은 해당용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 &lt;별표1&gt;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</li> </ul>
			불 허	<ul style="list-style-type: none"> <li>○허용용도 이외의 용도</li> <li>○교육환경보호구역 내 금지시설(보호구역내 위치한 필지에 한함)</li> </ul>
		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"> <li>○차량 진출입 불허구간 : 도면참조</li> <li>○지구단위계획시행지침 '공공시설용지'에 따름</li> </ul>

#### 다. 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획 결정(변경)도

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