



도시관리계획 결정조서

- ① 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서
- ② 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정 조서
- ③ 가구 및 획지, 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정 조서
- ④ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서
- ⑤ 인센티브 운영계획에 관한 결정 조서

① 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
신설	마석우4지구	화도읍 마석우리 312-4 일원	-	증)30,966	30,966	-	

2. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	면적(㎡)	변경 사유
1	남양주시 화도읍 마석우리 312-4번지 일원	30,966	• 마석 구시가지의 지역특성을 살린 특화거리 조성을 위하여 지구단위계획구역 결정

② 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정 조서

1. 용도지역 · 지구의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	구분	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
	합계	30,966	-	30,966	100.0	
주거지역	소계	24,698	-	24,698	79.8	
	제1종일반주거지역	1,350	-	1,350	4.4	
	준주거지역	23,348	-	23,348	75.4	
상업지역	일반상업지역	6,236	-	6,236	20.1	
녹지지역	자연녹지지역	32	-	32	0.1	

(2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 교통시설

(1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	201	12	보조 간선 도로	461	화도읍 마석우리 313-5	화도읍 마석우리 490-3	일반 도로	마석우천	경고184호 (1994.07.01)	
변경	중로	3	201	12~15	보조 간선 도로	461 (113)	화도읍 마석우리 313-5	화도읍 마석우리 490-3	일반 도로	마석우천	-	확장면적 393㎡
기정	소로	화도1	2	10	국지 도로	479	대로1-1 마석우리 290-4	중로2-1 마석우리 488-1	일반 도로	-	경고223호 (1978.05.25)	
변경	소로	화도1	2	10~12	국지 도로	479 (194)	대로1-1 마석우리 290-4	중로2-1 마석우리 488-1	일반 도로	-	-	확장면적 221㎡
기정	소로	화도1	9	10~14	국지 도로	230 (22)	창현리 중로2-3	중로3-1	일반 도로	-	경고198호 (1989.07.20)	
기정	소로	화도1	26	10	국지 도로	55 (21)	마석우리 337	마석우리 595	일반 도로	-	남고177호 (2009.08.03)	
기정	소로	화도2	22	8	국지 도로	446 (440)	마석우리 488-1	마석우리 246-1	일반 도로	-	경고11호 (2007.07.30)	
기정	소로	화도2	40	8	국지 도로	53 (53)	마석우리 290-4	마석우리 291-3	일반 도로	-	남고136호 (2010.06.29.)	

주) ()는 지구단위계획구역내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-201	중로 3-201	• 폭원변경 - 폭원 12m → 12~15m	• 지적현황을 고려한 노선조정
소로 화도1-2	소로 화도1-2	• 폭원변경 - 폭원 10m → 10~12m	• 지적현황을 고려한 노선조정

(2) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	1	주차장	마석우리 290-5 일원	-	증) 1,575	1,575	-	

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	<ul style="list-style-type: none"> 주차장 신설 - 면적 : 1,575㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 구시가지의 주차공간 확보를 위해 주차장 결정

나. 공간시설

(1) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	공원	소공원	마석우리 288-10 일원	-	증) 1,405	1,405	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
1	공원	<ul style="list-style-type: none"> 소공원 신설 - 면적 : 1,405㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역 내 주민의 휴식 및 정서 함양을 도모하기 위하여 소공원 설치

③ 가구 및 획지, 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정 조서

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

가. 가구 및 획지계획 결정(변경) 조서

■ 가구 및 획지계획

구분	계획 기준	비고
가 구	◦ 일단의 도로 또는 구역계로 구분되는 블록을 가구로 지정	
획 지	◦ 적정 규모의 개발을 유도하기 위한 공동개발 권장 획지계획 수립	

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가구번호	가구면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	획 지 (공동개발 권장)			비고
			번호	위 치	면 적(㎡)	
A	2,185	1,073	①	마석우리 339-2답	1,073	
		784	②	마석우리 338-3대	1,112	
		328		마석우리 337전		
B	2,811	97	①	마석우리 329-3구	306	
		13		마석우리 337-3도		
		56		마석우리 337-4전		
		140		마석우리 343-3전		
		19	②	마석우리 329-3구	778	
		759		마석우리 336-3대		
		510	③	마석우리 313-1대	1,297	
		235		마석우리 329-22대		
		552		마석우리 335-3대		
		287	④	마석우리 312-1대	430	
		59		마석우리 314-3차		
		84		마석우리 329-21구		
C	3,931	495	①	마석우리 312-3대	590	
		95		마석우리 329-10구		

가구번호	가구면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	획 지 (공동개발 권장)			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
		233	②	마석우리 312-4대	304	
		20		마석우리 312-10대		
		3		마석우리 314-2철		
		48		마석우리 329-10구		
		424	③	마석우리 312-5대	639	
		72		마석우리 314-2철		
		143		마석우리 329-19대		
		136	④	마석우리 311-3전	662	
		119		마석우리 311-4대		
		228		마석우리 314-2철		
		179		마석우리 314-4대		
		36	⑤	마석우리 310-3철	642	
		93		마석우리 310-4철		
		8		마석우리 310-5대		
		459		마석우리 310-6대		
		46		마석우리 311-1전		
		26	⑥	마석우리 310-2철	456	
		8		마석우리 310-3철		
		422		마석우리 310-12대		
		58	⑦	마석우리 310-2철	401	
343	마석우리 309-6대					
117	⑧	마석우리 309-1대	237			
27		마석우리 310-2철				
93		마석우리 310-14대				
D	1,206	392	①	마석우리 292-12대	410	
		18		마석우리 292-42전		
		229	②	마석우리 292-7전	366	
		115		마석우리 292-25대		
		22		마석우리 292-46전		

가구번호	가구면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	획 지 (공동개발 권장)			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
		201	③	마석우리 221-7전	430	
		17		마석우리 221-9전		
		48		마석우리 292-8전		
		2		마석우리 292-19전		
		150		마석우리 292-23전		
		12		마석우리 292-24전		
E	5,060	62	①	마석우리 271-25도	317	
		22		마석우리 292-28전		
		136		마석우리 293-4도		
		75		마석우리 293-8대		
		22		마석우리 293-10도		
		24	②	마석우리 271-24대	409	
		2		마석우리 292-25대		
		287		마석우리 292-27대		
		96		마석우리 292-31대		
		148	③	마석우리 292-26대	209	
		61		마석우리 292-35대		
		10	④	마석우리 292-6도	419	
		349		마석우리 292-25대		
		60		마석우리 292-32대		
		188	⑤	마석우리 292-22대	188	
		17	⑥	마석우리 292-14전	330	
		271		마석우리 292-21전		
		42		마석우리 292-33대		
		175	⑦	마석우리 292-8전	175	
		33	⑧	마석우리 292-15전	355	
281	마석우리 292-20전					
41	마석우리 292-38대					

가구번호	가구면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	획 지 (공동개발 권장)			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
		351	⑨	마석우리 292-19전	351	
		514	⑩	마석우리 292-18대	541	
		27		마석우리 292-34대		
		460	⑪	마석우리 292-17대	556	
		87		마석우리 292-29대		
		8		마석우리 292-40대		
		1		마석우리 292-44대		
		102	⑫	마석우리 221-26전	785	
		65		마석우리 291-2전		
		489		마석우리 292-4대		
		129		마석우리 292-10전		
		425	⑬	마석우리 292-16대	425	
F	3,616	108	①	마석우리 291-2전	1,750	
		347		마석우리 291-4전		
		1,005		마석우리 292-2대		
		237		마석우리 292-9전		
		53		마석우리 292-13대		
		122	②	마석우리 290-2대	267	
		145		마석우리 292-3대		
		91	③	마석우리 290-6대	445	
		354		마석우리 290-8대		
		446	④	마석우리 290-7대	446	
		151	⑤	마석우리 289-3대	708	
		557		마석우리 290-5대		

가구번호	가구면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	획 지 (공동개발 권장)			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
G	4,912	253	①	마석우리 288-7대	652	
		165		마석우리 288-8대		
		234		마석우리 288-9대		
		413	②	마석우리 288-6대	413	
		188	③	마석우리 288-2대	498	
		303		마석우리 288-5대		
		7		마석우리 288-12도		
		299	④	마석우리 286-1대	782	
		202		마석우리 286-3전		
		220		마석우리 286-8전		
		61		마석우리 286-11도		
		2	⑤	마석우리 285-3대	364	
		320		마석우리 286-4대		
		31		마석우리 286-9도		
		11		마석우리 286-10도		
		15	⑥	마석우리 285-1전	232	
		217		마석우리 286-5대		
		399	⑦	마석우리 222-3대	1,328	
		534		마석우리 284대		
		395		마석우리 286-6대		
173	⑧	마석우리 283대	173			
160	⑨	마석우리 282-2전	160			
310	⑩	마석우리 282대	310			

2. 건축물에 대한 용도건폐율용적률높이등에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가 구 번 호	구 분	계 획 내 용
A (준주거지역)	용 도	허용 <input type="checkbox"/> 건축법시행령 별표1 중 ◦ 제1호의 단독주택(1층 제외) ◦ 제2호의 공동주택(1층 제외) ◦ 제3호의 제1종근린생활시설 ◦ 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 ◦ 제6호의 종교시설 ◦ 제7호의 판매시설(일반게임제공업 제외) ◦ 제9호의 의료시설(격리병원 제외) ◦ 제10호의 교육연구시설 ◦ 제11호의 노유자시설 ◦ 제12호의 수련시설 ◦ 제13호의 운동시설 ◦ 제14호의 업무시설 ◦ 제15호의 숙박시설 중 생활숙박시설 (남양주시 도시계획 조례 별표7에서 허용하는 경우) ◦ 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 ◦ 제24호의 방송통신시설 ◦ 제27호의 관광휴게시설
		불 허 <input type="checkbox"/> 건축법시행령 별표1 중 ◦ 허용용도 이외의 용도
		1층 권장 <input type="checkbox"/> 건축법시행령 별표1 중 ◦ 제3호의 1종 근린생활시설 중 가목, 나목 ◦ 제4호의 2종 근린생활시설 중 라목, 아목, 자목 ◦ 제7호의 판매시설 중 상점
	건 폐 율	◦ 70% 이하
	용 적 률	◦ 기준 / 허용 : 400% 이하 / 500% 이하
	높 이	◦ 7층 이하
	배 치	◦ 건축물의 주된 벽면방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 배치
	형 태	◦ 1층 벽면은 50%이상 투시벽으로 처리하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치 ◦ 건축한계선 적용 건축물의 1층부 높이는 4.5m (개구부 2.8m~3m)로 함
	색 채	◦ 2020남양주시경관계획에서 제시하는 경관 기초색을 사용하고, 경관구조별 색채설계지침 중 상업지역의 색채설계지침을 준용함 ◦ 주조색 : 석재와 유리 등의 소재색 적용하고, 명도2이상, 채도4이하 선정 ◦ 보조색/강조색 : 보조색은 주조색과의 유사색을 적용하고, 강조색은 최소한의 면적에 적용 ◦ 세부사항은 지구단위계획 시행지침 참조
	건 축 한 계 선	◦ 중로 3-201호선 도로변 : 2m ※ 도면참조

주) 「교육환경법」에 의한 교육환경보호구역(상대 및 절대보호구역)내 금지시설 불허
(단, 상대보호구역은 교육환경보호위원회 심의를 득한 경우는 제외)

가 구 번호	구 분		계 획 내 용
B (준주거지역)	용 도	허 용	<input type="checkbox"/> 건축법시행령 별표1 중 ◦ 제1호의 단독주택(1층 제외) ◦ 제2호의 공동주택(1층 제외) ◦ 제3호의 제1종근린생활시설 ◦ 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 ◦ 제6호의 종교시설 ◦ 제7호의 판매시설(일반게임제공업 제외) ◦ 제9호의 의료시설(격리병원 제외) ◦ 제10호의 교육연구시설 ◦ 제11호의 노유자시설 ◦ 제12호의 수련시설 ◦ 제13호의 운동시설 ◦ 제14호의 업무시설 ◦ 제15호의 숙박시설 중 생활숙박시설 (남양주시 도시계획 조례 별표7에서 허용하는 경우) ◦ 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 ◦ 제24호의 방송통신시설 ◦ 제27호의 관광휴게시설
		불 허	<input type="checkbox"/> 건축법시행령 별표1 중 ◦ 허용용도 이외의 용도
		1층 권장	<input type="checkbox"/> 건축법시행령 별표1 중 ◦ 제3호의 1종 근린생활시설 중 가목, 나목 ◦ 제4호의 2종 근린생활시설 중 라목, 아목, 자목 ◦ 제7호의 판매시설 중 상점
	건 폐 율	◦ 70% 이하	
	용 적 륜	◦ 기준 / 허용 : 400% 이하 / 500% 이하	
	높 이	◦ 7층 이하	
	배 치	◦ 건축물의 주된 벽면방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 배치 ◦ 마석오일장과 연계하여 건축물 후면을 전면부와 같이 개방	
	형 태	◦ 1층 벽면은 50%이상 투시벽으로 처리하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치 ◦ 건축한계선 적용 건축물의 1층부 높이는 4.5m (개구부 2.8m~3m)로 함	
	색 채	◦ 2020남양주시경관계획에서 제시하는 경관 기초색을 사용하고, 경관구조별 색채설계지침 중 상업지역의 색채설계지침을 준용함 ◦ 주조색 : 석재와 유리 등의 소재색 적용하고, 명도2이상, 채도40이하 선정 ◦ 보조색/강조색 : 보조색은 주조색과의 유사색을 적용하고, 강조색은 최소한의 면적에 적용 ◦ 세부사항은 지구단위계획 참조	
	건 축 한 계 선	◦ 중로 3-201호선 도로변 : 2m ※ 도면참조	

주) 「교육환경법」에 의한 교육환경보호구역(상대 및 절대보호구역)내 금지시설 불허
 (단, 상대보호구역은 교육환경보호위원회 심의를 득한 경우는 제외)

가 구 번호	구 분		계 획 내 용
C (준주거지역)	용 도	허 용	<input type="checkbox"/> 건축법시행령 별표1 중 ◦ 제1호의 단독주택(1층 제외) ◦ 제2호의 공동주택(1층 제외) ◦ 제3호의 제1종근린생활시설 ◦ 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 ◦ 제6호의 종교시설 ◦ 제7호의 판매시설(일반게임제공업 제외) ◦ 제9호의 의료시설(격리병원 제외) ◦ 제10호의 교육연구시설 ◦ 제11호의 노유자시설 ◦ 제12호의 수련시설 ◦ 제13호의 운동시설 ◦ 제14호의 업무시설 ◦ 제15호의 숙박시설 중 생활숙박시설 (남양주시 도시계획 조례 별표7에서 허용하는 경우) ◦ 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 ◦ 제24호의 방송통신시설 ◦ 제27호의 관광휴게시설
		불 허	<input type="checkbox"/> 건축법시행령 별표1 중 ◦ 허용용도 이외의 용도
		1층 권장	<input type="checkbox"/> 건축법시행령 별표1 중 ◦ 제3호의 1종 근린생활시설 중 가목, 나목 ◦ 제4호의 2종 근린생활시설 중 라목, 아목, 자목 ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 ◦ 제7호의 판매시설 중 상점
		건 폐 율	◦ 70% 이하
		용 적 륜	◦ 기준 / 허용 : 400% 이하 / 500% 이하
		높 이	◦ 7층 이하
		배 치	◦ 건축물의 주된 벽면방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 배치 ◦ 마석오일장과 연계하여 건축물 후면을 전면부와 같이 개방
		형 태	◦ 1층 벽면은 50%이상 투시벽으로 처리하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치 ◦ 건축한계선 적용 건축물의 1층부 높이는 4.5m (개구부 2.8m~3m)로 함
		색 채	◦ 2020남양주시경관계획에서 제시하는 경관 기초색을 사용하고, 경관구조별 색채설계지침 중 상업지역의 색채설계지침을 준용함 ◦ 주조색 : 석재와 유리 등의 소재색 적용하고, 명도2이상, 채도4이하 선정 ◦ 보조색/강조색 : 보조색은 주조색과의 유사색을 적용하고, 강조색은 최소한의 면적에 적용 ◦ 세부사항은 지구단위계획 시행지침 참조
		건 축 한 계 선	◦ 중로 3-201호선 도로변 : 2m ※ 도면참조

주) 「교육환경법」에 의한 교육환경보호구역(상대 및 절대보호구역)내 금지시설 불허 (단, 상대보호구역은 교육환경보호위원회 심의를 득한 경우는 제외)

가 구 번 호	구 분		계 획 내 용
F (준주거지역)	용 도	허 용	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 건축법시행령 별표1 중 ◦ 제1호의 단독주택(1층 제외) ◦ 제2호의 공동주택(1층 제외) ◦ 제3호의 제1종근린생활시설 ◦ 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 ◦ 제6호의 종교시설 ◦ 제7호의 판매시설(일반계임제공업 제외) ◦ 제9호의 의료시설(격리병원 제외) ◦ 제10호의 교육연구시설 ◦ 제11호의 노유자시설 ◦ 제12호의 수련시설 ◦ 제13호의 운동시설 ◦ 제14호의 업무시설 ◦ 제15호의 숙박시설 중 생활숙박시설 (남양주시 도시계획 조례 별표7에서 허용하는 경우) ◦ 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 ◦ 제24호의 방송통신시설 ◦ 제27호의 관광휴게시설
		불 허	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 건축법시행령 별표1 중 ◦ 허용용도 이외의 용도
		1층 권장	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 건축법시행령 별표1 중 ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ◦ 제7호의 판매시설 중 상점 ◦ 제10호의 교육연구시설 중 도서관 ◦ 제27호의 관광휴게시설 중 어린이회관, 휴게소
	건 폐 율		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 70% 이하 ※ 「공공주택 특별법」에 의한 사업은 해당 법률에서 정하는 완화된 건폐율 적용가능 ※ 「주차장법」에 의한 주차전용건축물은 해당 법률에서 정하는 바에 따름
	용 적 륜		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 기준 / 허용 : 400% 이하 / 500% 이하 ※ 「공공주택 특별법」에 의한 사업은 해당 법률에서 정하는 완화된 용적률 적용가능 ※ 「주차장법」에 의한 주차전용건축물은 해당 법률에서 정하는 바에 따름
	높 이		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 15층 이하 ※ 「주차장법」에 의한 주차전용건축물은 해당 법률에서 정하는 바에 따름
	배 치		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 건축물의 주된 벽면방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 배치
	형 태		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 1층 벽면은 50%이상 투시벽으로 처리하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치 ◦ 건축한계선 적용 건축물의 1층부 높이는 4.5m (개구부 2.8m~3m)로 함
	색 채		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 2020남양주시경관계획에서 제시하는 경관 기초색을 사용하고, 경관구조별 색채설계지침 중 상업지역의 색채설계지침을 준용함 ◦ 주조색 : 석재와 유리 등의 소재색 적용하고, 명도2이상, 채도4이하 선정 ◦ 보조색/강조색 : 보조색은 주조색과의 유사색을 적용하고, 강조색은 최소한의 면적에 적용 ◦ 세부사항은 지구단위계획 시행지침 참조
	건 축 한 계 선		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 소로 화도1-2호선 도로변 : 2m ※ 도면참조

가 구 번호	구 분		계 획 내 용
G (준주거지역)	용 도	허 용	<input type="checkbox"/> 건축법시행령 별표1 중 ◦ 제1호의 단독주택(1층 제외) ◦ 제2호의 공동주택(1층 제외) ◦ 제3호의 제1종근린생활시설 ◦ 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 ◦ 제6호의 종교시설 ◦ 제7호의 판매시설(일반게임제공업 제외) ◦ 제9호의 의료시설(격리병원 제외) ◦ 제10호의 교육연구시설 ◦ 제11호의 노유자시설 ◦ 제12호의 수련시설 ◦ 제13호의 운동시설 ◦ 제14호의 업무시설 ◦ 제15호의 숙박시설 중 생활숙박시설 (남양주시 도시계획 조례 별표7에서 허용하는 경우) ◦ 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 ◦ 제24호의 방송통신시설 ◦ 제27호의 관광휴게시설
		불 허	<input type="checkbox"/> 건축법시행령 별표1 중 ◦ 허용용도 이외의 용도
		1층 권장	<input type="checkbox"/> 건축법시행령 별표1 중 ◦ 제3호의 1종 근린생활시설 중 가목, 나목 ◦ 제4호의 2종 근린생활시설 중 라목, 아목, 자목 ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 ◦ 제7호의 판매시설 중 상점
	건 폐 율	◦ 70% 이하	
	용 적 률	◦ 기준 / 허용 : 400% 이하 / 500% 이하	
	높 이	◦ 15층 이하	
	배 치	◦ 건축물의 주된 벽면방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 배치	
	형 태	◦ 1층 벽면은 50%이상 투시벽으로 처리하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치 ◦ 건축한계선 적용 건축물의 1층부 높이는 4.5m (개구부 2.8m~3m)로 함	
	색 채	◦ 2020남양주시경관계획에서 제시하는 경관 기초색을 사용하고, 경관구조별 색채설계지침 중 상업지역의 색채설계지침을 준용함 ◦ 주조색 : 석재와 유리 등의 소재색 적용하고, 명도2이상, 채도4이하 선정 ◦ 보조색/강조색 : 보조색은 주조색과의 유사색을 적용하고, 강조색은 최소한의 면적에 적용 ◦ 세부사항은 지구단위계획 시행지침 참조	
	건 축 한 계 선	◦ 소로 화도1-2호선 도로변 : 2m ※ 도면참조	

가 구 번 호	구 분		계 획 내 용
E (일반상업지역)	용 도	허 용	<input type="checkbox"/> 건축법시행령 별표1 중 ◦ 제1호의 단독주택(1,2층 제외) ◦ 제2호의 공동주택(1,2층 제외) ◦ 제3호의 제1종근린생활시설 ◦ 제4호의 제2종근린생활시설 ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 ◦ 제6호의 종교시설 ◦ 제7호의 판매시설 ◦ 제9호의 의료시설(격리병원 제외) ◦ 제10호의 교육연구시설 ◦ 제11호의 노유자시설 ◦ 제12호의 수련시설 ◦ 제13호의 운동시설 ◦ 제14호의 업무시설 ◦ 제15호의 숙박시설 중 생활숙박시설 (남양주시 도시계획 조례 별표7에서 허용하는 경우) ◦ 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 ◦ 제24호의 방송통신시설 ◦ 제27호의 관광휴게시설
		불 허	<input type="checkbox"/> 건축법시행령 별표1 중 ◦ 허용용도 이외의 용도
	1·2층 권장	<input type="checkbox"/> 건축법시행령 별표1 중 ◦ 제3호의 1종 근린생활시설 중 가목, 나목 ◦ 제4호의 2종 근린생활시설 중 라목, 아목, 자목 ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 ◦ 제7호의 판매시설 중 상점	
	건 폐 율	◦ 80% 이하	
용 적 륜	◦ 기준 / 허용 : 900% 이하 / 1,100% 이하		
높 이	◦ 15층 이하		
배 치	◦ 건축물의 주된 벽면방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 배치		
형 태	◦ 1층 벽면은 50%이상 투시벽으로 처리하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치 ◦ 건축한계선 적용 건축물의 1층부 높이는 4.5m (개구부 2.8m~3m)로 함		
색 채	◦ 2020남양주시경관계획에서 제시하는 경관 기초색을 사용하고, 경관구조별 색채설계지침 중 상업지역의 색채설계지침을 준용함 ◦ 주조색 : 석재와 유리 등의 소재색 적용하고, 명도2이상, 채도4이하 선정 ◦ 보조색/강조색 : 보조색은 주조색과의 유사색을 적용하고, 강조색은 최소한의 면적에 적용 ◦ 세부사항은 지구단위계획 시행지침 참조		
건 축 한 계 선	◦ 소로 화도1-2호선 도로변 및 교통광장부 : 2m ※ 도면참조		

가 구 번 호	구 분		계 획 내 용
D (제1종일반 주거지역)	용 도	허 용	◦ 남양주시 도시계획조례 별표4에서 정하는 용도
		불 허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건 폐 율	◦ 60% 이하
		용 적 률	◦ 200% 이하
		높 이	◦ 4층 이하
		배 치	◦ 건축물의 주된 벽면방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 배치
		색 채	◦ 건물외벽의 색채는 원색사용을 지양하고 유채색 계통으로 주변과의 조화 유도

4 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

1. 대지내 공지 계획 결정조서

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용
보도형 공지	◦ 마석중앙로(중로 3-201호선 및 소로 화도1-2호선) 인접필지	◦ 건축한계선 지정에 의한 대지내 공지를 보행공간으로 확보하여 가로의 안전성 및 편리성 증진
공공보행통로	◦ 주요시설에 대한 보행자들의 접근이 어려운 구역 및 가구의 장변이 긴 블럭	◦ 원활한 보행흐름 유도 및 보행환경 개선 등을 위하여 계획

2. 경관 및 환경 친화적 요소 결정 조서

구 분	계 획 내 용	적용구역	비고
건축물 외관	◦ 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지 ◦ 건축물의 외관은 안정감 있는 분위기와 경관적으로 조화할 수 있는 자연스러운 재료 및 색채를 사용	전구역	의무사항
옥외광고물	◦ 무질서한 간판으로 인한 건축물의 미관과 도시경관 훼손 방지 ◦ 건축허가시에 간판 형태 및 부착 위치를 정하여 건축물의 미관 및 구조안전성 확보	도로변	의무사항
옥상녹화	◦ 고층건물에서의 도시미관 향상 및 도심의 휴식공간 제공 ◦ 열섬현상완화 및 에너지 절약	전구역	권장사항

※ 세부사항은 지구단위계획 시행지침에 따름

5 인센티브 운영계획에 관한 결정 조서

1. 용적률 인센티브

■ 용적률 완화항목 및 내용

항 목		내 용	용적률 인센티브 기준 (준주거지역 최대 500% / 일반상업지역 최대 1,100%)	비 고
의무형 인센티브	공개 공지	건축한계선 내 보도형 공지	◦ 기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.3	◦ 건축한계선 내 보도형 공지와 공공보행통로 중복시 면적은 중복계산하지 아니하며, 관련법상 의무설치 대상인 경우 의무대상면적은 제외 ◦ 조성 등 세부사항은 지구단위계획 시행지침에 따름
		공공보행통로	◦ 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 0.3	
유도형 인센티브		공동개발	◦ 기준용적률 × a - 인센티브 적용은 공동개발 권장사항에 한함	◦ n=필지수 ◦ n=2 a=0.05, n=3 a=0.1, n=4 a=0.15, n=5이상 a=0.2
		맞벽건축	◦ 기준용적률 × 0.02	
		중수도시설 설치	◦ 5% (남양주시 지구단위계획 수립지침 준용)	◦ 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조에 따른 녹색건축 인증시, 총 상수사용량의 10%이상 처리시설 설치시
		빗물이용시설 설치	◦ 5% (남양주시 지구단위계획 수립지침 준용)	◦ 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조에 따른 녹색건축 인증시, 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상 설치시