

**남양주금곡 택지개발지구
도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 조서**

2017. 04

남양주시

목 차

① 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정(변경)도서-생략

② 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)도서-생략

③ 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)도서

1	가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	/ 03
	가. 단독주택용지	/ 03
	나. 공동주택용지	/ 04
	다. 상업용지	/ 04
	라. 기타공공시설용지	/ 04
2.	건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	/ 05
	가. 단독주택용지	/ 05
	나. 공동주택용지	/ 06
	다. 상업용지	/ 07
	라. 기타공공시설용지	/ 08
3.	기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	/ 10
	가. 대지내 공지 및 단지내 시설물 배치계획	/ 10
	나. 경관형성계획	/ 10
	다. 교통처리계획	/ 10

③ 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

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

가. 단독주택용지 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고	
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)		
		합 계	-	-	5,602.7		
단독	1BL	3,999.1	-1	금곡동 655	224.0		
			-2	금곡동 655-17	216.8		
			-3	금곡동 655-16	216.9		
			-4	금곡동 655-15	218.7		
			-5	금곡동 655-14	218.1		
			-6	금곡동 655-13	219.4		
			-7	금곡동 655-12	232.7		
			-8	금곡동 655-11	212.9		
			-9	금곡동 655-10	239.8		
			-10	금곡동 655-9	247.0		
			-11	금곡동 655-8	218.9		
			-12	금곡동 655-7	218.2		
			-13	금곡동 655-6	218.8		
			-14	금곡동 655-5	217.9		
			-15	금곡동 655-4	219.4		
			-16	금곡동 655-3	217.5		
			-17	금곡동 655-2	217.4		
			-18	금곡동 655-1	224.7		
		2BL	720.9	-1	금곡동 659	207.0	
	-2			금곡동 659-1	256.9		
-3	금곡동 659-2			257.0			
	3BL	882.7	-1	금곡동 656-1	215.0		
-2			금곡동 656-2	214.2			
-3			금곡동 656-3	234.5			
-4			금곡동 656-4	219.0			

※ 과소 토지 및 환경악화 방지를 위해 획지 경계선에 의해 구획된 획지는 분할 할 수 없음

나. 공동주택용지 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	49,611.7	
공동	1BL	24,142.8	-	금곡동 628대	24,142.8	
	2BL	11,318.4	-	금곡동 654대	11,318.4	
	3BL	14,150.5	-	금곡동 603대	14,150.5	

다. 상업용지 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	7,530.7	
상업	1BL	3,461.0	-	금곡동 653대	3,461.0	
	2BL	4,069.7	-1	금곡동 651대 일원	1,017.8	651-4, 651-5
			-2	금곡동 651-1대	1,017.4	
			-3	금곡동 651-3대 일원	1,017.4	651-8, 651-10, 651-11
			-4	금곡동 651-6대 일원	1,017.1	651-2, 651-7, 651-8

※ 획지의 합병 : 향후 여건변화에 대응 및 공동개발을 촉진하기 위하여 구획된 획지간 합병 가능

※ 획지의 분할 : 합병된 획지를 다시 분할하고자 하는 경우에는 합병전의 획지 경계선으로 함

라. 기타·공공시설용지

(1) 공공청사 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
동1	-	759.0	-	금곡동 654-2대	759.0	

(2) 학 교 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
초1	-	12,251.3	-	금곡동 624학	12,251.3	

(3) 주차장 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
주1	-	1,000.2	-	금곡동 654-1잡	1,000.2	

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

※ 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표1에 따른 용도임

가. 단독주택용지 : 변경

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
단독	1BL~3BL	용도	기정	-
			지정 → 허용 변경	<ul style="list-style-type: none"> 제1호 단독주택 (다중주택 제외) 점포주택 [제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)] <ul style="list-style-type: none"> - 단, 근린생활시설은 지상1층과 지하층에 한하며, 건축물의 총 연면적의 40%(2층 이하 건축물의 경우 50%)를 초과할 수 없음
			불허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하 	
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 100% 이하 	
		높이	<ul style="list-style-type: none"> 2층 이하 	
		배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택용지를 점포주택으로 건축할 경우 건축선으로부터 1m 후퇴한 건축한계선을 지정하여 이에 부합되게 건축하도록 후퇴부분은 공개공지로 지정 담장높이는 1.5m이하, 대문은 투시형을 권장하며 담장 및 대문의 재료, 색깔, 무늬를 벽과 조화 유도 도로의 가각 등 교통 혼잡이 예상되는 곳에 대문설치를 피하도록 유도 	
		색채	-	
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 : 점포주택을 건축할 경우 1m 	
		기타	-	

나. 공동주택용지 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
공동	1BL~3BL	용도	지정 → 허용	◦ 제2호 공동주택 중 아파트 및 부대·복리시설
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 25% 이하	
		용적률	◦ 1~2BL : 230% 이하 ◦ 3BL : 260% 이하	
		높이	◦ 20층 이하	
		배치 및 형태	◦ 아파트 1동의 길이는 120m를 초과할 수 없음 ◦ 아파트는 지정된 건축선 범위 내에서 건축하여야 함 ◦ 도로변의 소음·공해 등을 저감 할 수 있도록 건축물의 배치 및 방향을 설정 ◦ 획일적인 평형배치를 지양하고 변화 있는 공간이 되도록 함 ◦ 건축물의 층수는 20층 이하로 하며 동 도로에 면한 아파트 주동 총면적의 70% 이상은 도로에 대하여 직각으로 배치하여야 함	
		색채	-	
		건축선	◦ 건축한계선 : 6m 이상	
		기타	◦ 평형배분 - 1BL : 60㎡이하 - 2BL : 60㎡초과 ~ 85㎡이하 - 3BL : 85㎡ 초과 ◦ 조경계획 - 단지 내 녹지의 체계화 및 특성화를 통한 입주민의 이용성 증대	

다. 상업용지 : 변경

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용
		지정 → 허용	기정 변경	
상업	1~2BL	용도	기정	◦ 건축법시행령 별표 6 및 남양주시 건축조례에 의한 상업용지 용도
			변경	◦ 불허용도 이외의 용도
		불허	기정	-
			변경	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「남양주시 도시계획 조례」 제23조에 의거 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 ◦ 일반상업지역 안에서 허용된 건축물 중 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1호 단독주택, 제2호 공동주택 중 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물, 제4호 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 제6호 종교시설 중 봉안당, 제14호 업무시설 중 오피스텔(2층 이하에 근생·판매시설 등 상업 시설이 입지 할 경우 제외), 제28호 장례시설
		건폐율		◦ 80% 이하
		용적률		◦ 1,200% 이하
		높이	기정	◦ 최저층수 : 2층 이상
			변경	◦ 최저층수 : 2층 이상, 최고층수 : 12층 이하
		배치 및 형태		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 상업용지에 건축하는 건축물은 지정된 범위 내에서 건축하여야 함 ◦ 2면 이상이 도로에 면하는 건축물의 전면 방향은 넓은 도로를 향하도록 계획 ◦ 건축물의 벽면외장은 미려한 형태로 전면을 구성하고 그 외의 면도 전면과 동일한 기준 으로 함
		색채		-
		건축선		◦ 건축한계선 : 2m 이상
		기타		-

라. 기타·공공시설용지

(1) 동사무소 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
동1	-	용도	지 정 → 허 용	◦ 제3호 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설 (동사무소)
			불 허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 당해 용도지역에서 허용되는 건폐율	
		용적률	◦ 당해 용도지역에서 허용되는 용적률	
		높 이	-	
		배치 및 형태	-	
		색 채	-	
		건축선	◦ 지정된 건축선 범위 내에서 건축하여야 함	
기 타	◦ 건축물의 전면 방향은 넓은 도로를 향하도록 계획			

(2) 학교 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
초1	-	용도	지 정 → 허 용	◦ 제10호 교육연구시설 중 학교 (초등학교)
			불 허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 당해 용도지역에서 허용되는 건폐율	
		용적률	◦ 당해 용도지역에서 허용되는 용적률	
		높 이	-	
		배치 및 형태	-	
		색 채	-	
		건축선	◦ 지정된 건축선 범위 내에서 건축하여야 함	
기 타	-			

(3) 주차장 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
주1	-	용도	지 정 → 허 용	◦ 「주차장법」에 의한 노외주차장 및 그 부대시설
			불 허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 당해 용도지역에서 허용되는 건폐율	
		용적률	◦ 당해 용도지역에서 허용되는 용적률	
		높 이	-	
		배치 및 형태	-	
		색 채	-	
		건축선	◦ 지정된 건축선 범위 내에서 건축하여야 함	
		기 타	◦ 건축물의 전면 방향은 넓은 도로를 향하도록 계획	

■ 변경사유서

도면번호	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
단독	1~3BL	◦ 건축물 허용용도 작성	◦ 조서상 건축물허용용도가 누락되어 허용용도 정비
상업	1~2BL	◦ 건축물 허용용도 및 높이 변경	◦ 조서상 건축물허용용도가 모호하게 계획되어 있어 관련법령 및 주변여건 등을 고려하여 구체적으로 정비 ◦ 주변상권 및 가로활성화를 유도하기 위해 오피스텔 허용 시에는 저층에 근생, 판매시설 등 상업시설 입지 유도 ◦ 현 건축물 이용 현황, 타 택지지구 사례 등을 고려하여 최고높이 제한

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 대지내 공지 및 단지내 시설물 배치계획 : 변경없음

구분	대지내 공지	단지내 시설물 배치
공동주택용지	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지하주차장 <ul style="list-style-type: none"> - 85㎡이하 : 3/10이상 설치 - 85㎡초과 : 5/10이상 설치 ◦ 조경면적 <ul style="list-style-type: none"> - 85㎡이하 : 대지면적의 15%이상 확보 ◦ 건축선 후퇴(아파트 주동) <ul style="list-style-type: none"> - 건축한계선 6m 이상 지정 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 단지 내 편익시설은 이용편의를 고려하여 단지 내 보행자 동선체계와 연계하여 배치 ◦ 구매생활시설은 단지 주진입로 및 주보행로에 설치 ◦ 어린이 놀이터, 휴게소 등은 주민 접근성 및 이용거리를 감안하여 적정규모로 분산
상업용지	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 건축선 후퇴 : 건축한계선 2m 지정 	-
학교용지	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 내부 조경 <ul style="list-style-type: none"> - 폭 20m 도로변 : 폭 5m 	-
주차장용지	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주차장은 진출입구를 제외한 주차장 외곽부에 차폐조경 설치 	-

나. 경관형성계획 : 변경없음

(1) 가구별 경관계획

- 공동주택 건축물의 층수는 20층 이하로 하며, 동 도로에 면한 아파트 주동 총면적의 70%이상을 도로에 대하여 직각으로 배치하여야 함
- 아파트의 색채계획은 추후 지자체와 협의하여 정하도록 함
- 어린이 공원 내 식재는 주변가로수와 어울리는 수종을 선택하여 식재토록 함

(2) 주요 가로별 경관계획

- 대로 1-3호선 (폭 35m) 변에는 아파트 1층 내부가 투시되지 않도록 완충녹지에 방음 언덕 및 수림대를 조성하여 보행자의 시계차단 및 소음방지
- 구역내부에 접근하는 전력간선은 지중화 설치로 계획

다. 교통처리계획 : 변경없음

(1) 주변도로망 현황

- 지구 북측에 경춘선 철도 및 경춘선 국도가 통과하며 지구 서측에 35m(대로 1-3호선)의 도시계획도로가 통과하고 있음

(2) 가로망 계획

- 주간선도로 : 서측 지구계와 인접한 대로 1-3호선을 본 사업지구의 주진입을 위한 주간선도로로 활용
- 집산도로 : 폭 20m (4차선)의 중로(중로 1-8, 1-12호선)를 계획, 단지 내 주진입과 집분산 기능을 담당하도록 기능부여
- 국지도로
 - 단독주택지의 개별필지로의 접근 및 상업용지 내부도로를 국지도로(소로)로 계획
 - 보행자의 편의를 고려하고 대로변의 잦은 교통사고 방지를 위해 1개소의 보행자전용도로(폭6m)를 계획
- 단지내도로 : 단지내도로는 폭 6m이상 계획하여 진출입의 편의성 및 접근성 향상

(3) 보행자전용도로계획

- 상업지역 남측에 보행자의 편의를 고려하고 대로변의 작은 교통사고를 위하여 폭원 6m의 보행자전용도로 1개소를 계획

(4) 자전거 도로계획

- 도시 내 자동차 교통의 계속적인 증가로 인한 심각한 도시교통 문제를 해소하기 위한 일환으로 대단위 주거단지와 타 교통수단과의 연계 공공시설로의 접근 수당 다양화와 접근성 제고를 위해 사업지구 서측 완충녹지변에 폭원 1m의 자전거도로(자전거전용)를 계획
- 자전거 도로의 포장은 미끄럼 방지 및 식별을 위해 가급적 특수 콘크리트로 포장

(5) 주차장 계획

- 증가되는 자동차 수요에 대비하고 상업지역의 주차수요를 기안
- 향후 신도시 기능의 원활한 수행을 고려하여 노외주차장 1개소 및 중1-5선변 막다른길 (Cul-De-Sac)에 노상주차장을 계획
- 차량의 진입 및 주차장이용 효율을 감안하여 지구 중앙부 대로변의 상업지역과 연계하여 노외주차장을 배치

(6) 차량진출입 계획

- 각 획지별 차량 진출입은 지정된 허용구간 외에는 출입할 수 없음. 다만, 공공시설용지에서 시설의 성격상 필요한 비상차량 출입을 허용하도록 함
- 대지로의 차량출입(도면참조)
 - 공동주택용지(1BL) : 중 1-8호선변을 이용
 - 공동주택용지(2BL) : 중 1-8호선, 소 금곡1-3호선변 이용
 - 공동주택용지(3BL) : 중 1-8호선변 이용
 - 단 독 주 택 지 ① : 중 1-8호선, 소 금곡2-3호선, 소 금곡3-6호선변 이용
 - 단 독 주 택 지 ② : 중 1-8호선, 중 1-12호선변 이용
 - 단 독 주 택 지 ③ : 중 1-5호선, 소 금곡2-3호선, 소 금곡2-7호선변 이용
 - 상 업 용 지 ① : 소 금곡1-1호선, 소 금곡1-2호선변 이용
 - 상 업 용 지 ② : 소 금곡1-1호선, 소 금곡1-2호선, 소 금곡1-3호선변 이용
 - 학 교 용 지 : 소 금곡3-8호선변 이용
 - 공 용 의 청 사 : 중 1-8호선, 중 1-12호선변 이용