

남양지구 도시관리계획(지구단위계획구역, 지구단위계획)

결정(변경) 및 지형도면 고시

1. 화성시 남양읍 남양리 371-24번지 일원의 남양지구 도시관리계획(지구단위계획구역, 지구단위계획)결정(변경)에 대하여 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조 및 같은법 시행령 제25조에 규정에 따라 다음과 같이 결정 고시하고, 같은법 제32조 및 『토지이용규제 기본법』 제8조의 규정에 따라 지형도면을 승인하고 이를 고시합니다.
2. 관계도서는 화성시청 도시정책과에 비치하여 일반인에게 보이고 있습니다.
 - 가. 도시관리계획(지구단위계획구역, 지구단위계획)결정(변경) 조서 : 붙임
 - 나. 도시관리계획(지구단위계획구역, 지구단위계획)결정(변경)도 및 지형도면 : 붙임
 - 다. 기타 자세한 사항은 도시정책과(031-5189-7109)로 문의하여 주시기 바랍니다.

2026년 6월 24일

화 성 시 장

남양지구 도시관리계획(지구단위계획구역, 지구단위계획) 결정(변경)(안) 조서

I. 도시관리계획 결정(변경)조서

1 용도지역 결정(변경) 조서

1. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	322,055	감)23	322,032	100.0	
관리지역	322,055	감)23	322,032	100.0	
보전관리지역	-	-	-	-	
생산관리지역	-	-	-	-	
계획관리지역	322,055	감)23	322,032	100.0	

2. 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	도면표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	변경사유
			기정	변경			
변 경	①	남양읍 남양리 371-24번지 일원	계획관리지역	계획관리지역	322,032	200%	효율적인 공동주택용지 계획을 위한 구역계 변경에 따른 계획관리지역 면적 감소

2 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변 경	15	남양지구(주거형) 지구단위계획구역	화성시 남양읍 남양리 371-24번지 일원	322,055	감)23	322,032	화성시 고시 제2010-216호 (2010.11.08)	

2 지구단위계획구역 결정 사유서

도면 표시번호	위 치	면적	변 경 사 유
15	화성시 남양읍 남양리 371-24번지 일원	- 변 경 - 면적감소 : 322,055㎡ → 322,032㎡ - 감)23㎡	효율적인 교통환경 조성을 위한 교통영향평가 결과에 따른 구역계 변경

3 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1. 교통시설 : 변경

(가) 도로 : 변경

○ 도로 총괄표

구분	구분	노선수	합계		노선수	1류		노선수	2류		노선수	3류		비고
			연장(m)	면적(㎡)		연장(m)	면적(㎡)		연장(m)	면적(㎡)		연장(m)	면적(㎡)	
합계	기정	9	10,171 (2,766)	39,736	3	9,474 (2,069)	29,911	2	388	6,495	4	309	3,330	
	변경	9	10,171 (2,766)	39,895	3	9,474 (2,069)	30,076	2	388	6,490	4	309	3,329	
광로	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
대로	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
중로	기정	6	10,093 (2,688)	39,433	3	9,474 (2,069)	29,911	2	388	6,495	1	231	3,027	
	변경	6	10,093 (2,688)	39,593	3	9,474 (2,069)	30,076	2	388	6,490	1	231	3,027	
소로	기정	3	78	303	-	-	-	-	-	-	3	78	303	
	변경	3	78	302	-	-	-	-	-	-	3	78	302	

※ 구역내 포함면적만 반영, 연장의()는 구역내 수치임

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)								
기 정	마도 중로	1	1	20-29 (2-5)	집산 도로	1,982 (374)	대로3-1 쌍송리1591-24	남양중로1-5 남양리 398-1	일반도로	-	화고 제2004-121호 2004.07.01	보도폭원 (2.5m) 자전거도로 폭원(1.5m)
변 경	마도 중로	1	1	20-29 (2-5)	집산 도로	1,982 (374)	대로3-1 쌍송리1591-24	남양중로1-5 남양리 398-1	일반도로	-	-	보도폭원 (2.5m) 자전거도로 폭원(1.5m)
기 정	남양 중로	1	5	20 (6-9)	주간선 도로	6,471 (674)	광로3-1 남양리 301-1	송산중로2-1 사강리 653-4	일반도로	-	화고 제2011-239호 2011.11.25	보도폭원 (2.0-6.0m) 자전거도로 폭원(1.5m)
변 경	남양 중로	1	5	20 (6-9)	주간선 도로	6,471 (674)	광로3-1 남양리 301-1	송산중로2-1 사강리 653-4	일반도로	-	-	보도폭원 (2.0-6.0m) 자전거도로 폭원(1.5m)
기 정	중로	1	10	21~24	집산 도로	1,021	남양중로1-5 남양리 산267-3	마도중로1-1 남양리 981-2	일반도로	-	화고 제2024-650호 2024.08.16	보도폭원 (2.0-3.0m) 자전거도로 폭원(2.0m)
변 경	중로	1	10	21~24	집산 도로	1,021	남양중로1-5 남양리 산267-3	마도중로1-1 남양리 981-2	일반도로	-	-	보도폭원 (2.0-3.0m) 자전거도로 폭원(2.0m)

구 분	구 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)								
기 정	중로	2	2	15	집산 도로	340	중로1-10 남양리 산251	중로3-8 남양리 산260-2	일반도로	-	화고 제2024-650호 2024.08.16	보도폭원 (2.0~3.0m)
변 경	중로	2	2	15	집산 도로	340	중로1-10 남양리 산251	중로3-8 남양리 산260-2	일반도로	-	-	보도폭원 (2.0~3.0m)
기 정	중로	2	3	15	집산 도로	48	중로2-2 남양리 380-14	마도중로1-1 남양리 380-32	일반도로	-	화고 제2024-650호 2024.08.16	보도폭원 (2.0m)
변 경	중로	2	3	15	집산 도로	48	중로2-2 남양리 380-14	마도중로1-1 남양리 380-32	일반도로	-	-	보도폭원 (2.0m)
기 정	중로	3	8	12	집산 도로	231	중로2-2 남양리 산260-2	중로2-3 남양리 380-16	일반도로	-	화고 제2024-650호 2024.08.16	보도폭원 (2.0m)
기 정	소로	3	18	4	특수 도로	25	중로3-8 남양리 384-4	남양중로1-5 남양리 384-4	보행자 전용도로	-	화고 제2024-650호 2024.08.16	-
기 정	소로	3	19	4	특수 도로	29	중로3-8 남양리 380-34	중로2-2 남양리 380-11	보행자 전용도로	-	화고 제2024-650호 2024.08.16	-
기 정	소로	3	20	4	특수 도로	24	마도중로1-1 남양리 992-4	중로3-8 남양리 380-34	보행자 전용도로	-	화고 제2024-650호 2024.08.16	-
변 경	소로	3	20	4	특수 도로	24	마도중로1-1 남양리 992-4	중로3-8 남양리 380-34	보행자 전용도로	-	-	-

주) ()는 구역내 폭원 및 연장임

※ 해당시설은 조성완료 후 관리청에 무상귀속

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
마도중로 1-1호선	마도중로 1-1호선	- 노선조정 및 면적변경 - 폭원 : 20~29m, 연장 : 1,982m - 면적 : 1,952㎡ → 1,881㎡ 감)71㎡	- 효율적인 교통환경 조성을 위한 - 교통영향평가 결과 반영에 따른 노선 일부 - 조정 및 그에 따른 면적 변경
남양중로 1-5호선	남양중로 1-5호선	- 노선조정 및 면적변경 - 폭원 : 20m, 연장 : 6,471m - 면적 : 4,263㎡ → 4,264㎡ 증)1㎡	- 효율적인 교통환경 조성을 위한 - 교통영향평가 결과 반영에 따른 노선 일부 - 조정 및 그에 따른 면적 변경
중로1-10호선	중로1-10호선	- 노선조정 및 면적변경 - 폭원 : 21~24m, 연장 : 1,021m - 면적 : 23,696㎡ → 23,931㎡ 증)235㎡	- 효율적인 교통환경 조성을 위한 - 교통영향평가 결과 반영에 따른 노선 일부 - 조정 및 그에 따른 면적 변경
중로2-2호선	중로2-2호선	- 노선조정 및 면적변경 - 폭원 : 15m, 연장 : 340m - 면적 : 5,703㎡ → 5,682㎡ 감)21㎡	- 효율적인 교통환경 조성을 위한 - 교통영향평가 결과 반영에 따른 노선 일부 - 조정 및 그에 따른 면적 변경
중로2-3호선	중로2-3호선	- 노선조정 및 면적변경 - 폭원 : 15m, 연장 : 48m - 면적 : 792㎡ → 808㎡ 증)16㎡	- 효율적인 교통환경 조성을 위한 - 교통영향평가 결과 반영에 따른 노선 일부 - 조정 및 그에 따른 면적 변경
소로3-20호선	소로3-20호선	- 노선조정 및 면적정정 - 폭원 : 4m, 연장 : 24m - 면적 : 94㎡ → 93㎡ 감)1㎡	- 효율적인 보행환경 조성을 위한 - 교통영향평가 결과 반영에 따른 노선 일부 - 조정 및 토지대장 면적정정에 따른 노선 - 면적축소

(나) 주차장 : 변경

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1	주차장	남양리 380-15 일원	1,933	증)62	1,995	화고 제2024-650호 2024.08.16	

※ 해당시설은 주차장부지 조성 후 화성시에 기부채납

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
1	주차장	• 변경 - 기정 면적 : 1,933㎡ - 변경 면적 : 1,995㎡ 증)62㎡	• 중로1-10호선 폭원 확장에 따른 주차장 선형 및 면적 조정

2. 공간시설 : 변경

(가) 녹지 : 변경

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1	녹 지	완충녹지	지방도322호선 변 남양리 371-24	7,845	-	7,845	화고 제2024-650호 2024.08.16	
기정	2	녹 지	완충녹지	지구 서측 남양리 1023-18	2,056	-	2,056	화고 제2024-650호 2024.08.16	
기정	1	녹 지	경관녹지	지구 서측 남양리 산240	6,856	-	6,856	화고 제2024-650호 2024.08.16	

※ 해당시설은 조성완료 후 관리청에 무상귀속

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	녹지 (완충녹지)	• 선형조정 - 면적 : 7,845㎡	• 인접도로 남양중로1-5호선 노선 조정에 따른 녹지 선형 조정

(나) 공원 : 변경

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	공원	근린공원	두곡리 산58-5 일원	40,198	-	40,198	화고 제2024-650호 2024.08.16	
변경	2	공원	근린공원	남양리 산245-1 일원	19,655	감)1	19,654	화고 제2024-650호 2024.08.16	
변경	1	공원	문화공원	남양리 995-8 일원	5,331	감)120	5,211	화고 제2024-650호 2024.08.16	유수지 중복결정

※ 해당시설은 조성완료 후 관리청에 무상귀속

※ 제1호근린공원은 전략환경영향평가에 따른 원형보전지 및 식생복원지 반영

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
2	근린공원	• 변경 - 기정 면적 : 19,655㎡ - 변경 면적 : 19,654㎡ 감)1㎡	• 인접도로 중로1-10호선 노선 조정에 따른 근린공원 선형 및 면적 변경
1	문화공원	• 변경 - 기정 면적 : 5,331㎡ - 변경 면적 : 5,211㎡ 감)120㎡	• 인접도로 중로1-10호선 노선 조정에 따른 문화공원 선형 및 면적 변경

3. 공공·문화체육시설 : 변경없음

(가) 학교

○ 학교 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	5	학 교	초등학교	남양리 995-4 일원	13,500	-	13,500	화고 제2010-216호 2010.11.8	

※ 해당시설은 학교부지 조성 이후 경기도교육청에 기부채납 후 경기도화성오산교육지원청에서 관리

4. 방재시설 : 변경없음

(가) 유수지

○ 유수지 결정 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	유수지	저류시설	남양리 995-8 일원	1,500	-	1,500	화고 제2010-216호 2010.11.8	문화공원1호 중복결정

※ 해당시설은 조성완료 후 관리청에 무상귀속

④ 획지 및 건축물 등에 관한 계획(변경)

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

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)			획 지						비 고
		기정	변경	변경후	번호	위 치	면적(㎡)			세대수	
							기정	변경	변경후		
1-1	1	171,106	감)71	171,035	1	남양리 1023-17 일원	171,106	감)71	171,035	3,060	공동주택용지
2-1	2	13,500	-	13,500	1	남양리 995-4 일원	13,500	-	13,500	-	학교(초등학교)
3-1	3	1,259	증)1	1,260	1	남양리 산260-2 일원	630	증)1	631	-	근린생활시설 용지
3-2					2	남양리 384-13 일원	629	-	629	-	
4-1	4	4,500	증)15	4,515	1	남양리 385-1 일원	1,362	-	1,362	-	근린생활시설 용지
4-2					2	남양리 405-1 일원	1,396	증)23	1,419	-	
4-3					3	남양리 404-4 일원	870	감)3	867	-	
4-4					4	남양리 380-18 일원	872	감)5	867	-	
5-1	5	1,829	증)19	1,848	1	남양리 380-21 일원	609	감)5	604	-	근린생활시설 용지
5-2					2	남양리 380-19 일원	610	감)9	601	-	
5-3					3	남양리 380-10 일원	610	증)33	643	-	
6-1	6	2,237	-	2,237	1	남양리 380-8 일원	746	-	746	-	근린생활시설 용지
6-2					2	남양리 384-10 일원	745	-	745	-	
6-3					3	남양리 380-9 일원	746	-	746	-	
7-1	7	1,977	-	1,977	1	남양리 380-24 일원	657	-	657	-	근린생활시설 용지
7-2					2	남양리 380-22 일원	660	-	660	-	
7-3					3	남양리 380-25 일원	660	-	660	-	
8-1	8	2,037	감)87	1,950	1	남양리 995-10 일원	2,037	감)87	1,950	-	근린생활시설 용지

※ 근린생활시설용지는 사업주체측에서 일괄조성.

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정 조서

(가) 공동주택용지(아파트) :변경없음

가구 번호	위치 (획지)	구 분	계 획 내 용
1	1	용 도	○ 허용용도 - 건축법 시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대·복리시설 ○ 불허용도 - 허용용도 외의 용도 - 교육환경보호구역 내 금지 행위
		건폐율	○ 30% 이하
		용적률	○ 200% 이하
		높 이	○ 최고층수 27층 이하 (필로티 포함) (계획 : 지하3층, 지상18 ~ 27층)
		배 치	○ 남향배치를 원칙으로 채광, 통풍, 일조 등을 종합적으로 고려한 배치계획
		형 태	○ 판상형의 경우 4호 연립 이하 또는 1개동의 길이를 50m 이하로 계획
		색 채	○ 화성시 경관계획 및 색채 적용 매뉴얼의 공동주택 색채가이드라인 준용 ○ 다양성과 변화감을 주되, 전체적으로 유사한 색채 배색을 통해 통일감 부여 ○ 외벽은 주변 환경과 이질감을 완화하도록 중명도의 색상 적용 ○ 주조색 : 무채색 포함 전 색상 범위 ○ 보조색 : 무채색 포함 주조색의 유사색 범위 ○ 강조색 : 원색제한 ○ 지붕색 : 원색제한
		건축 한계선	○ 대지경계로부터 6m (부대복리시설 제외)
		기 타	○ 단지내 산벽설치시 높이 5m이하로 계획

(나) 근린생활시설용지 : 변경없음

가구 번호	위치 (획지)	구 분	계 획 내 용
3 ~ 8	1 ~ 4	용 도	○ 허용용도 - 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설 (마을회관, 공동작업소, 공동구판장, 공중화장실, 변전소, 정수장, 양수장 제외) - 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종근린생활시설 (공연장, 총포판매소, 장의사, 단란주점, 안마시술소 제외) - 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설중 동호 나목 및 다목에 해당 하는 것으로써 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것 - 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설(골프연습장 제외) ○ 불허용도 - 허용용도 외의 용도 - 교육환경보호구역 내 금지 행위
		건폐율	○ 60% 이하
		용적률	○ 200% 이하
		높 이	○ 4층 이하
		색 채	○ 지붕색은 명도·채도의 차이를 통한 유사색 대비를 연출하나 자극적인 원색 지양 ○ 인접한 건축물 간에는 동일한 색이나 유사색을 적용
		건축선	○ 건축한계선 : 대지경계선으로부터 2m

(다) 학교

가구 번호	위치 (획지)	구 분	계 획 내 용
2	1	용 도	○ 허용용도 - 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 초등학교, 유치원 - 「초·중등교육법」 제2조 제1호에 의한 초등학교 및 그 부속용도 - 「유아교육법」 제2조 제2호에 의한 유치원 및 그 부속용도 ○ 불허용도 - 허용용도 외의 용도
		건폐율	○ 60% 이하
		용적률	○ 200% 이하
		높 이	○ 5층 이하
		배 치	○ 전면도로 방향과 평행하도록 배치
		색 채	○ 마감재료의 종류는 3가지를 넘지 않으며, 건축물의 용도에 따른 밝고 개방적이며 친근한 분위기 조성을 위해 무채색 계열의 밝고 고·중명도 톤을 적용하도록 권장

5 기타사항에 관한 계획(변경)

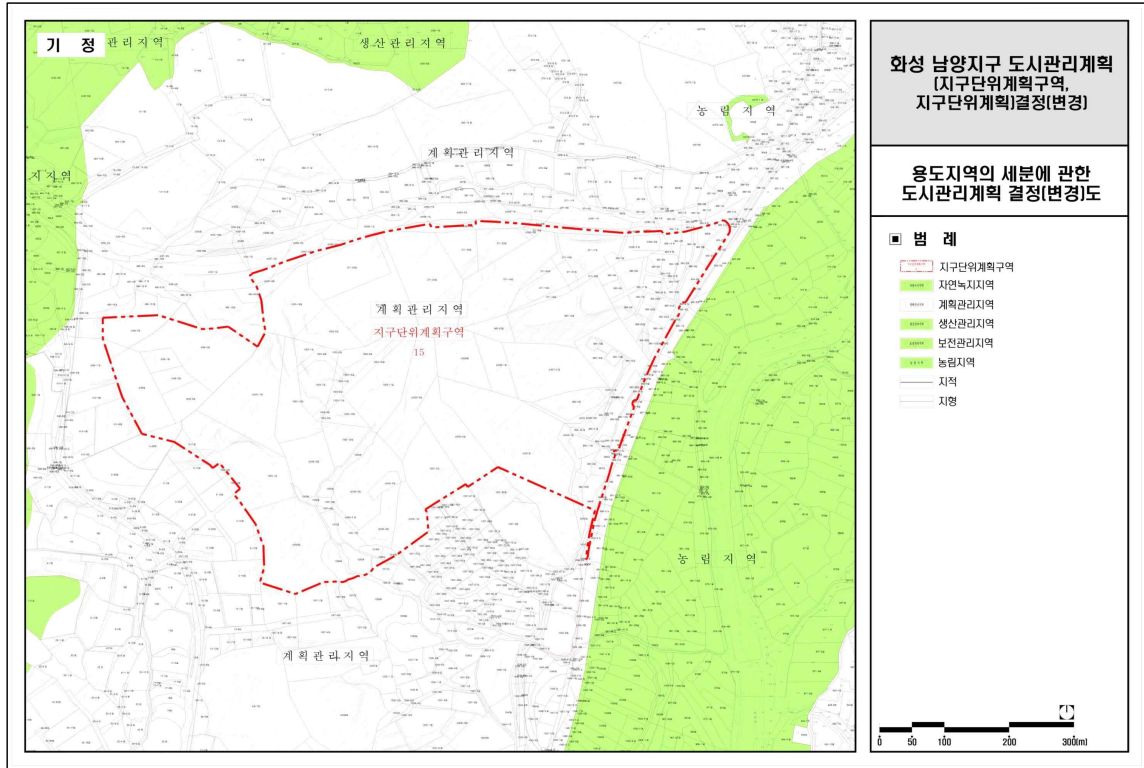
1. 교통처리에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

구 분		계 획 내 용	비고
차량동선 및 주차장	차량출입 허용구간	- 중로 1-10호선 3개소 : 공동주택 출입구 2개소, 학교 출입구 1개소 - 중로 2-2호선 5개소 : 공동주택 출입구 1개소, 학교 출입구 1개소, 근린생활용지 출입구 3개소 - 중로 2-3호선 1개소 : 주차장 출입구 1개소 - 중로 3-8호선 7개소 : 근린생활용지 출입구 7개소	도면참조
	차량출입 불허구간	차량출입 허용구간 이외의 구간은(연접도로변 및 교차부·가각부) 불허구간으로 지정	
	주차장	- 주차장은 세대당 1.4대이상 설치 - 관계법령에 의한 법정 주차장 설치기준 이상의 주차장 확보 - 주택 85㎡ 이하 : 1대 / 85㎡ - 주택 85㎡ 초과 : 1대 / 70㎡ - 근린 생활 시설 : 1대 / 135㎡	
보행자동선		- 단지내 보행동선은 각 시설간 접근이 용이하도록 하며, 부대복리시설 및 생활편익시설의 접근이 원활하게 이루어지도록 함 - 보행동선은 차량동선과 최대한 교차되지 않도록 하며, 보차분리하여 교차시 보행이 우선되는 구조로 함 - 제2호근린공원과 남측 전원주택 단지 등 연결로 계획을 통하여 인근 주거단지와 보행통행이 원활하게 이루어 지도록 함	
○ 전략환경영향평가에 따라 지방도322호선변 방음대책 반영(방음벽 및 저소음포장 등)			

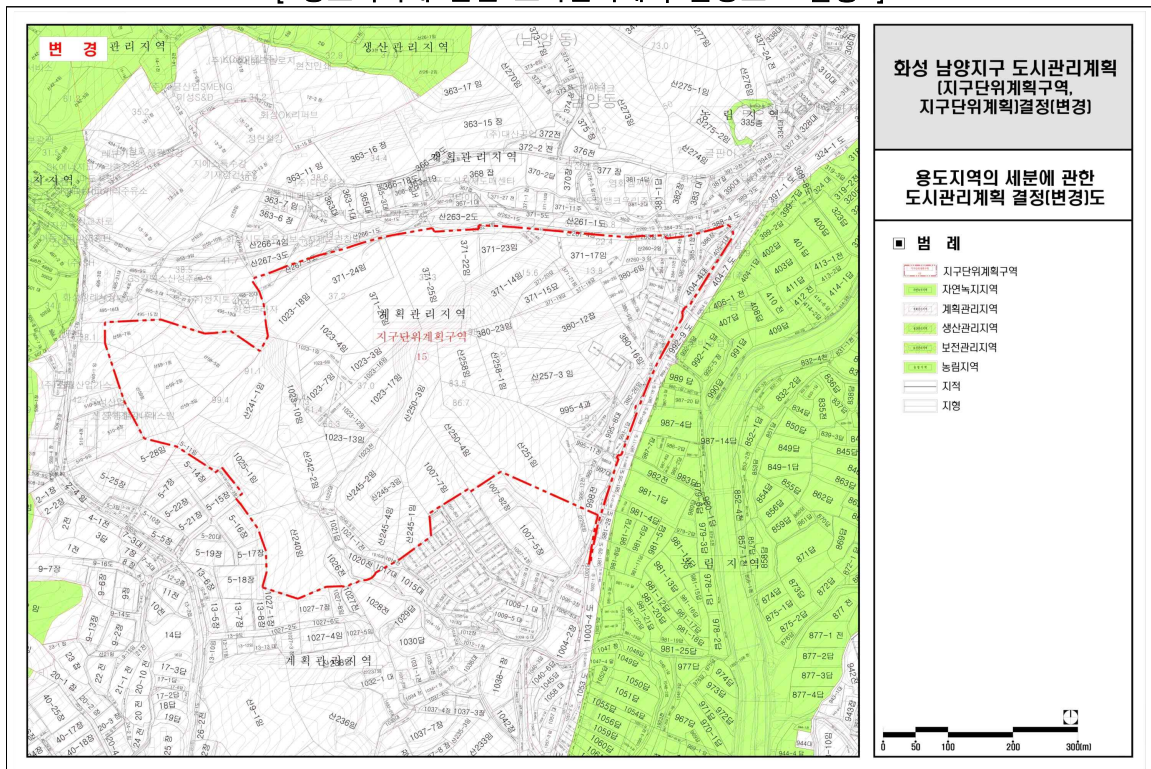
II. 도시관리계획(지구단위계획구역, 지구단위계획) 결정(변경) 도면

① 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

[용도지역에 관한 도시관리계획 결정도 - 기정]

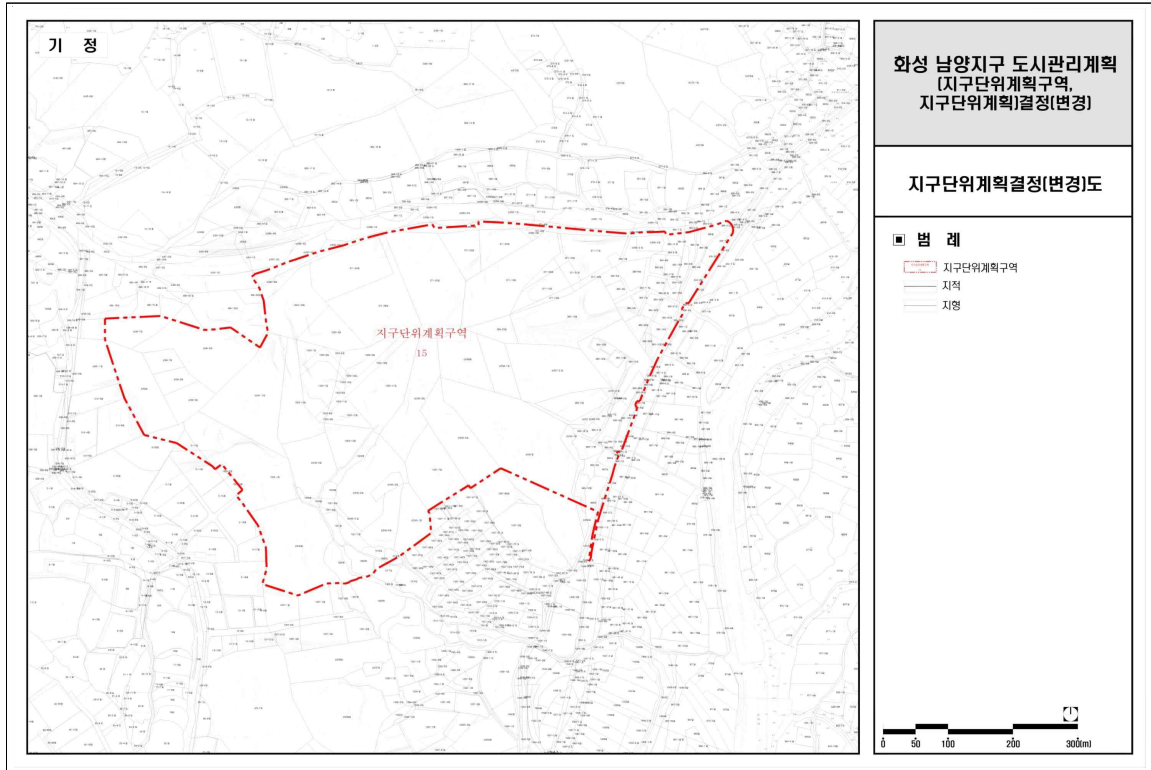


[용도지역에 관한 도시관리계획 결정도 - 변경]

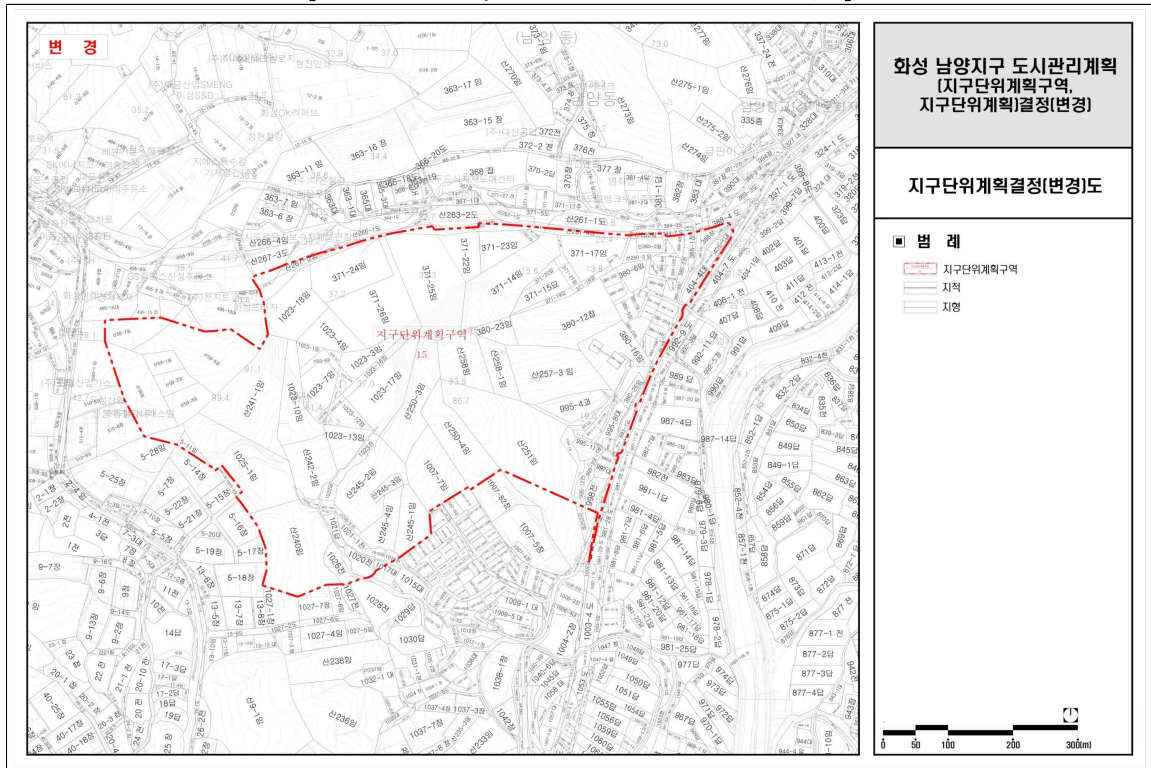


2 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도

[지구단위계획구역에 관한 결정도 - 기 정]

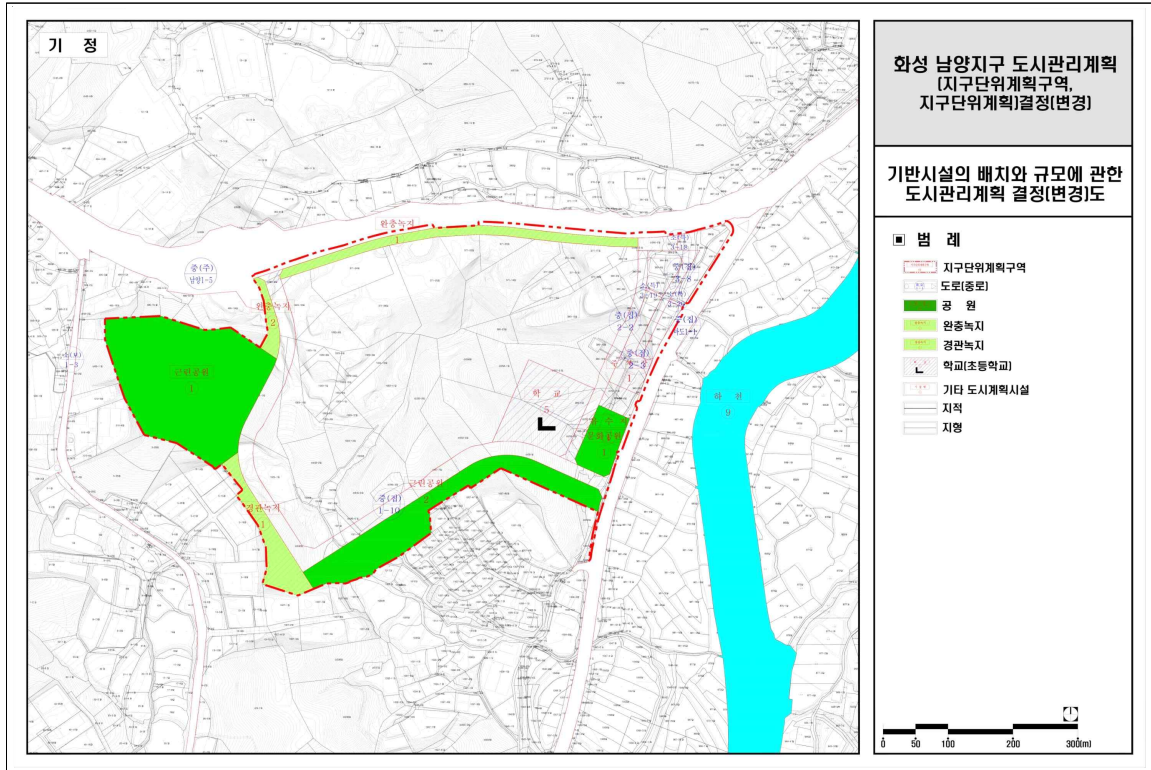


[지구단위계획구역에 관한 결정도 - 변경]

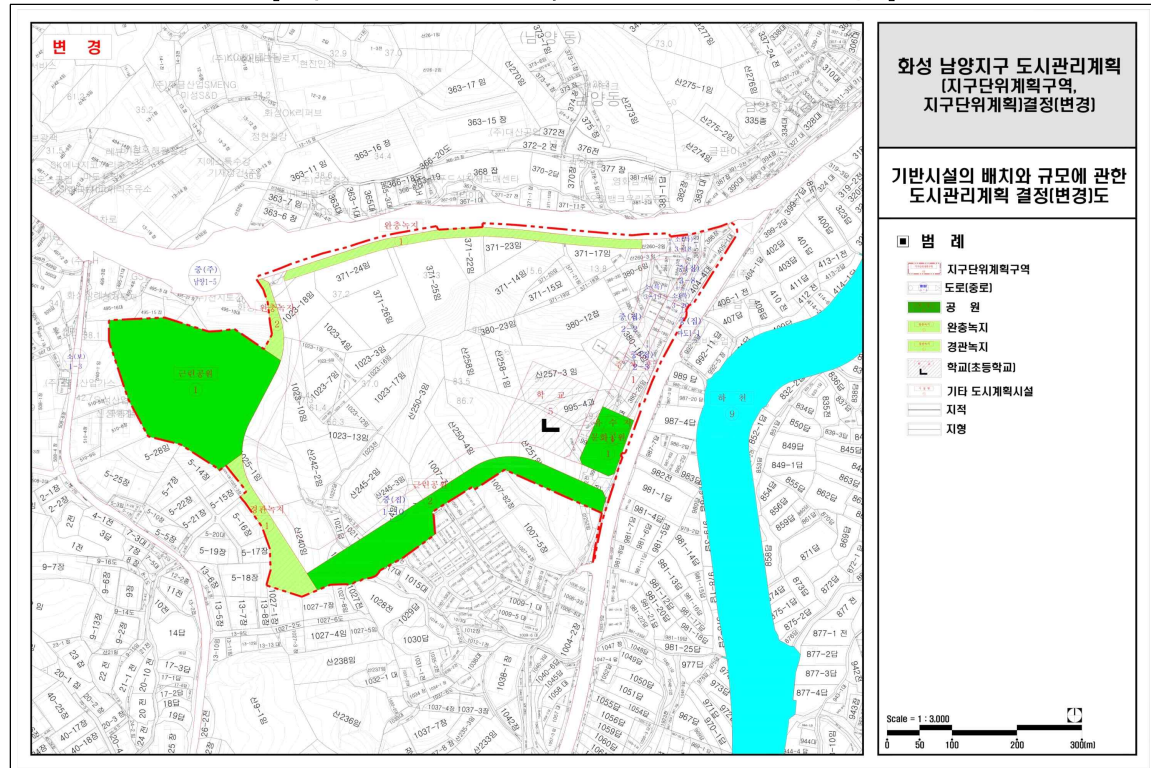


3 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)도

[기반시설의 배치와 규모에 관한 결정도 - 기 정]

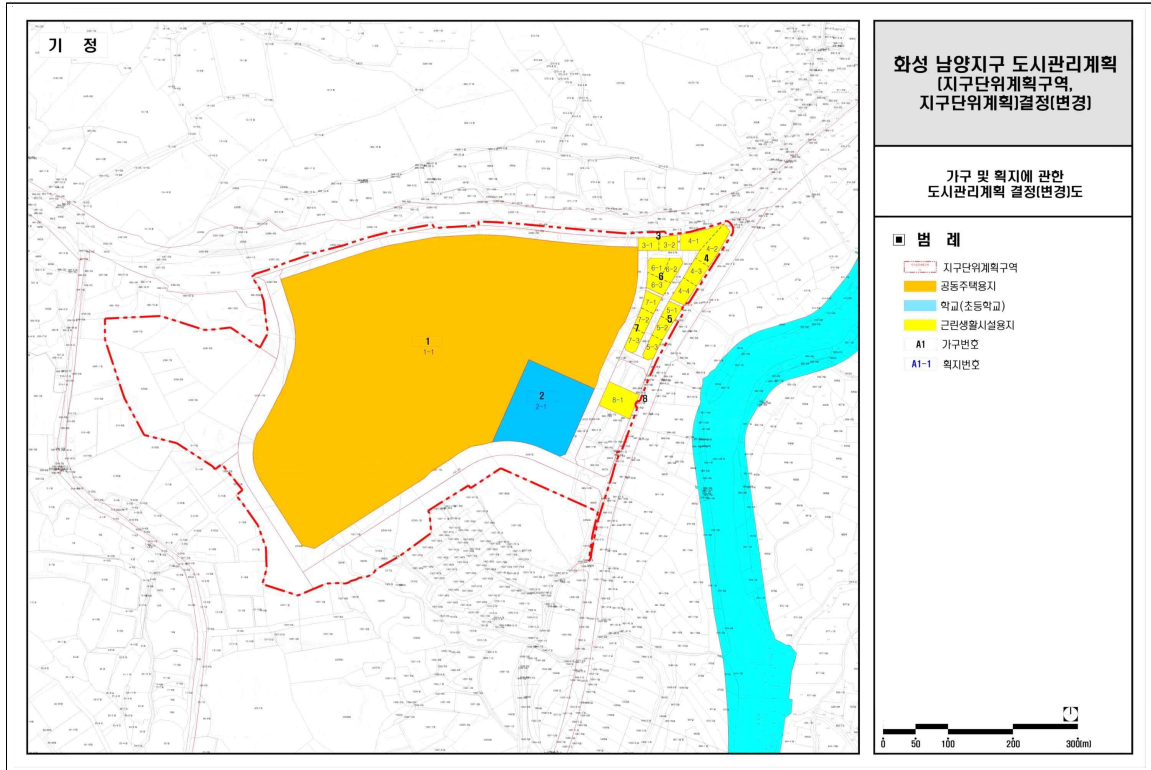


[기반시설의 배치와 규모에 관한 결정도 - 변 경]

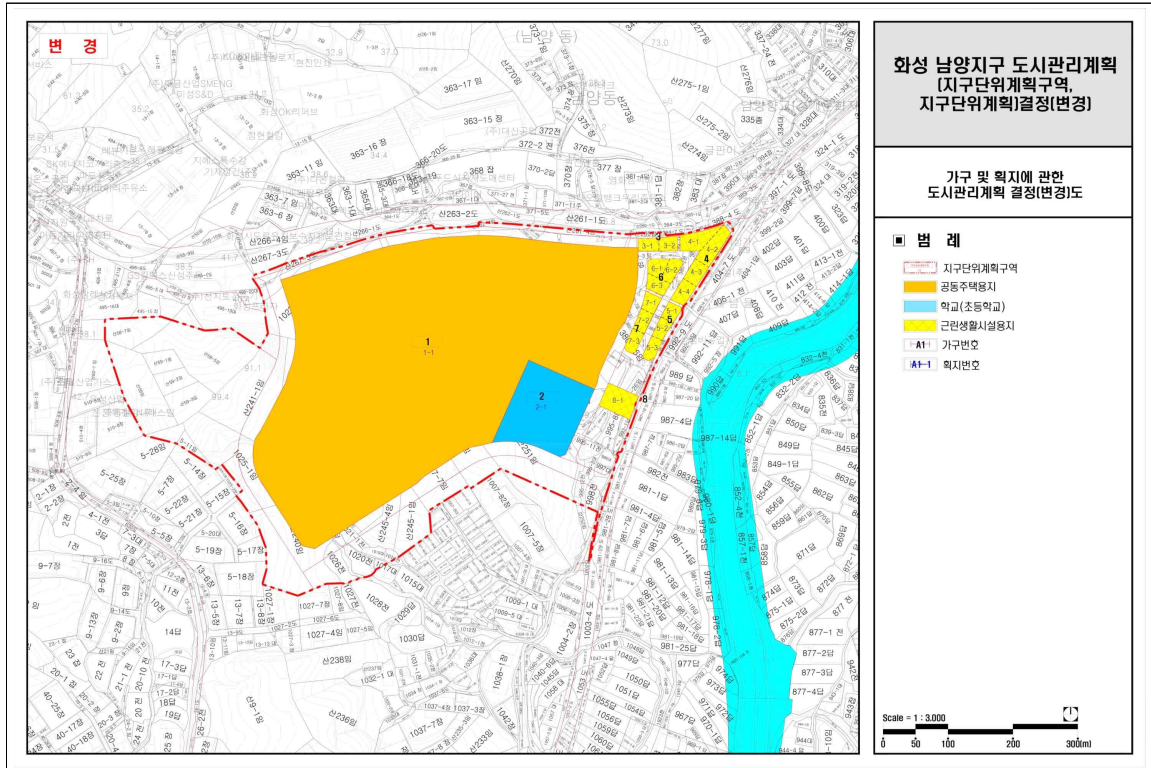


4 가구 및 획지에 관한 결정(변경)도

[가구 및 획지에 관한 결정도 - 기정]

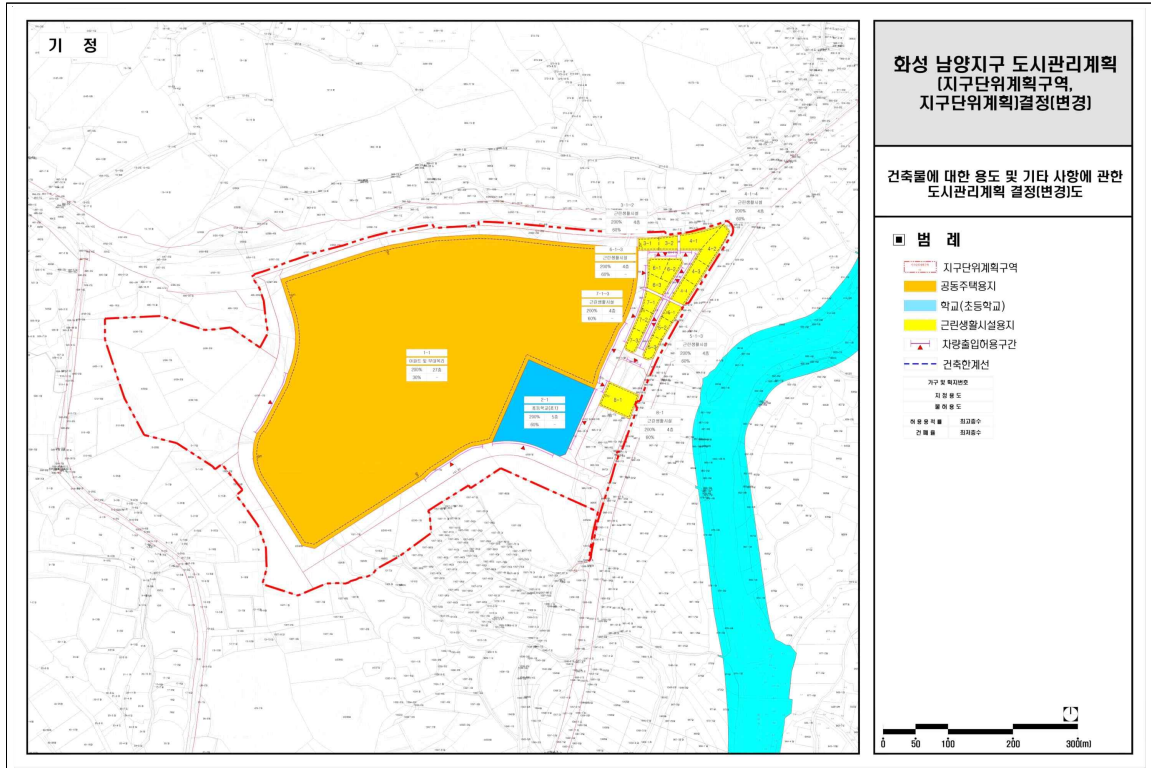


[가구 및 획지에 관한 결정도 - 변경]

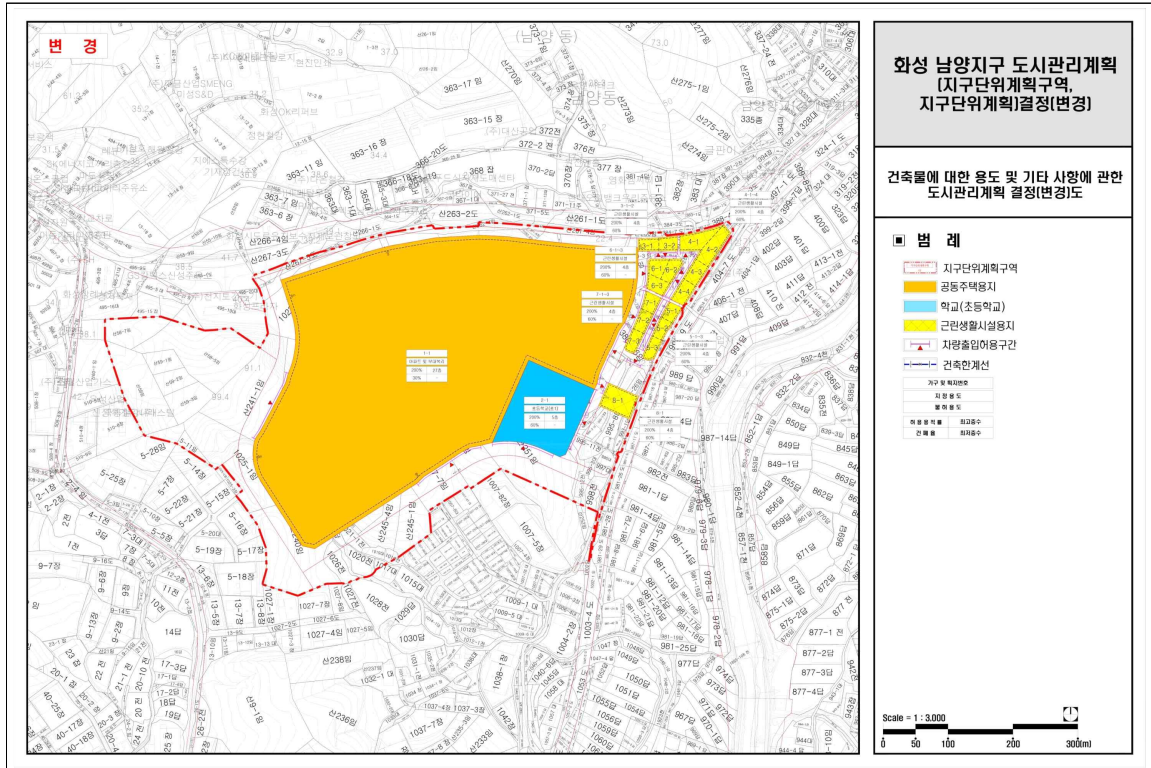


5 건축물에 대한 용도 및 기타사항에 관한 결정(변경)도

[건축물에 대한 용도 및 기타사항에 관한 결정도 - 기 정]

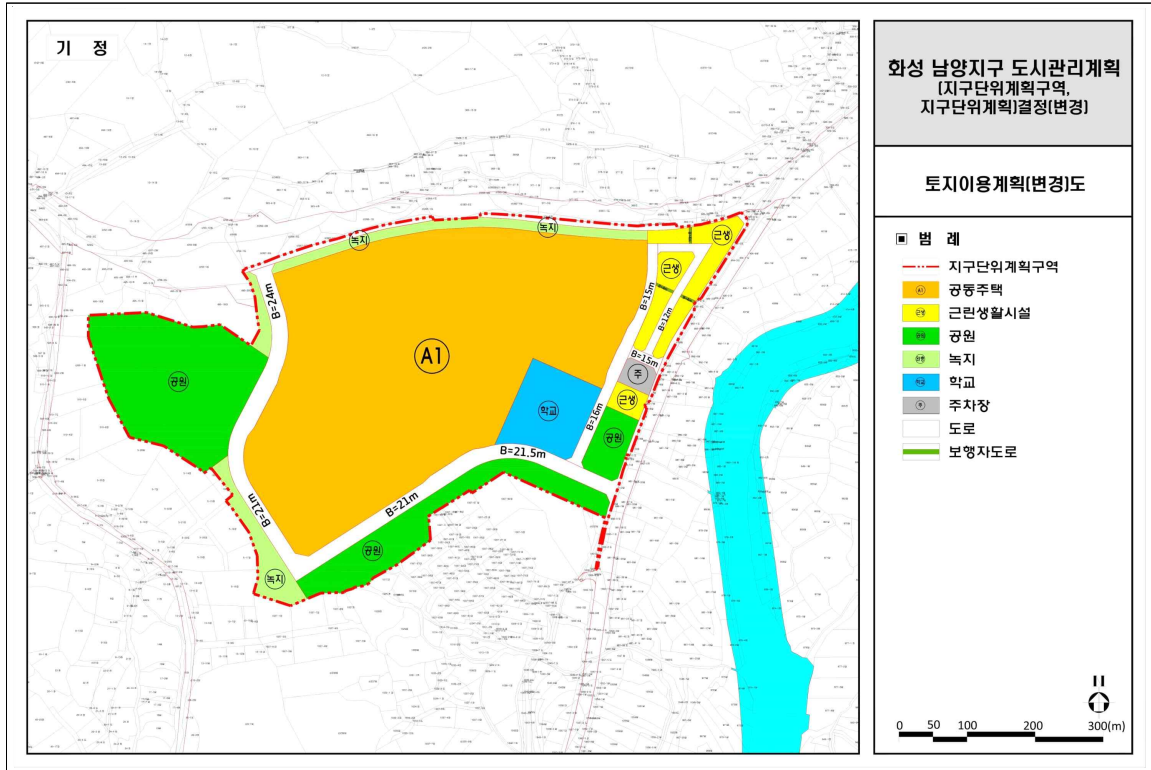


[건축물에 대한 용도 및 기타사항에 관한 결정도 - 변경]

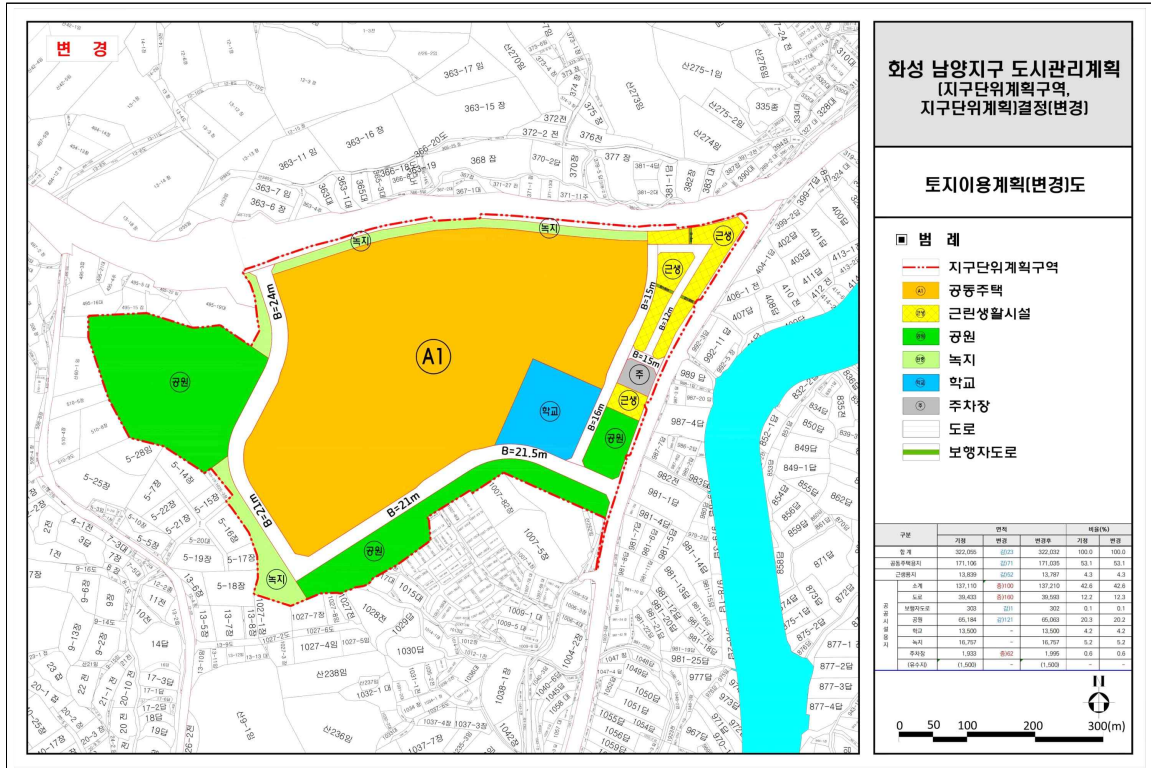


6 토지이용계획(변경)도

[토지이용계획도 - 기 정]



[토지이용계획도 - 변경]



III. 종합개선안도

