

## 별내택지지구 도시관리계획(지구단위계획 및 특별계획구역2 세부개발계획) 결정(변경) 고시

1. 국토교통부 ‘생활숙박시설 합법사용 지원방안(’24.10.)’ 발표에 따라 생활숙박시설 합법 사용을 위해 주민 제안된 별내택지지구 도시관리계획(지구단위계획 및 특별계획구역2 세부개발계획) 변경(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 결정 및 고시하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.
2. 관계도서는 남양주시청 기반조성과에 비치하여 이해관계인 및 일반인에게 보이고 있으며, 지형도면 등은 국토이용정보체계(토지이음, <http://www.eum.go.kr>)에서 열람이 가능합니다.

2026. 2. 12.

남양주시장

### 별내택지지구 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

- ① 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
- ② 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
- ③ 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
  1. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경 조서) : 변경없음
  2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획결정(변경)조서
    - 가. 주택건설용지 : 변경없음
    - 나. 상업·업무용지 : 변경
      - (1) 상업용지 : 변경

■ 일반상업(Street Mall) : 변경

| 도면<br>번호 | 위 치             | 구 분 |          |    | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|-----------------|-----|----------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S3       | 상2,상3,<br>상4,상5 | 용도  | 일반<br>사항 | 기정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>업무시설 중 오피스텔은 상3에 한하여 개발가능한 지상 연면적의 33.5% 이하 도입가능</li> </ul>                                                                                                                                                                                                 |
|          |                 |     |          | 변경 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|          |                 | 허용  | 변경       | 기정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>남양주별내지구택지개발사업 지구단위계획 p.93 &lt;별표2&gt; 상업용지의 건축물 용도에 규정된 내용에 의한다.</li> </ul>                                                                                                                                                                                 |
|          |                 |     |          | 변경 | <ul style="list-style-type: none"> <li>남양주별내지구택지개발사업 지구단위계획 p.93 &lt;별표2&gt; 상업용지의 건축물 용도에 규정된 내용에 의한다.</li> <li>단, 업무시설 중 오피스텔은 아래 사항을 충족하는 경우에 한해서 허용할 수 있다.</li> <li>- 국토부의 생활숙박시설 합법사용 지원방안('24. 10.) 발표 이전 최초 건축허가를 신청한 생활숙박시설</li> <li>- 공공 기반시설 기부채납 또는 설치비용 분담 [부지(획지) 면적의 15%]</li> </ul> |

※ 이외 내용 게재생략(변경없음)

■ 허용용도 변경 사유

| 도면표시<br>번 호 | 위 치           | 변경내용       | 변경사유                                                                                                               |
|-------------|---------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S3          | 상3, 상4,<br>상5 | 오피스텔<br>허용 | <ul style="list-style-type: none"> <li>국토부 ‘생활숙박시설 합법사용 지원방안(24.10)’에 따라 생활숙박시설을 오피스텔로 변경하기 위하여 오피스텔 허용</li> </ul> |

(2) 준주거용지 : 변경없음

(3) 업무용지 : 변경없음

■ <별표2> 상업업무용지의 건축물 용도 : 변경

1) 지정

| 구 분                      |                 | 일반상업                                           |                                                |                                                         | 준주거                                            | 업무시설                                           |
|--------------------------|-----------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                          |                 | S1<br>(별내역 주변,<br>대형판매)                        | S2<br>(가로변)                                    | S3<br>(Street mall)                                     | S4<br>(커뮤니티 중심)                                | U<br>(중심지 업무)                                  |
| 영업<br>및<br>판매<br>시설<br>군 | 위락시설            | ○                                              | X                                              | ○                                                       | X                                              | X                                              |
|                          | 판매시설            | ●                                              | ○<br>상점에 한함                                    | ○                                                       | ○<br>상점에 한함                                    | ○(2층이하)<br>상점에 한함                              |
|                          | 운수시설            | X                                              | X                                              | X                                                       | X                                              | X                                              |
|                          | 숙박시설            | ○<br>여관, 여인숙 제외                                | ○                                              | ○<br>여관, 여인숙 제외                                         | X                                              | X                                              |
| 문화<br>및<br>집회<br>시설<br>군 | 문화 및<br>집회시설    | ○<br>마권관련시설,<br>경마장, 자동차<br>경기장 제외             | ○<br>마권관련시설,<br>경마장, 자동차<br>경기장 제외             | ○<br>마권관련시설,<br>경마장, 자동차<br>경기장 제외                      | ○<br>마권관련시설,<br>경마장, 자동차<br>경기장 제외             | ○<br>마권관련시설,<br>경마장, 자동차<br>경기장 제외             |
|                          | 종교시설            | ○<br>종교집회장의 경우<br>당해용도가 건물의<br>부수용도인 경우에<br>한함 | ○<br>종교집회장의 경우<br>당해용도가 건물의<br>부수용도인 경우에<br>한함 | X                                                       | ○<br>종교집회장의 경우<br>당해용도가 건물의<br>부수용도인 경우에<br>한함 | ○<br>종교집회장의 경우<br>당해용도가 건물의<br>부수용도인 경우에<br>한함 |
|                          | 운동시설            | ○<br>골프연습장제외                                   | ○<br>골프연습장제외                                   | ○<br>골프연습장제외                                            | X                                              | ○<br>골프연습장제외                                   |
|                          | 관광휴게시설          | X                                              | X                                              | X                                                       | X                                              | X                                              |
| 산업<br>시설<br>군            | 공장              | X                                              | X                                              | X                                                       | X                                              | X                                              |
|                          | 위험물저장 및<br>처리시설 | X                                              | X                                              | X                                                       | X                                              | X                                              |
|                          | 자동차관련시설         | ○<br>주차장, 세차장에<br>한함                           | ○<br>주차장, 세차장에<br>한함                           | ○<br>주차장, 세차장에<br>한함                                    | ○<br>주차장, 세차장에<br>한함                           | ○<br>주차장, 세차장에<br>한함                           |
|                          | 분뇨 및<br>쓰레기처리시설 | X                                              | X                                              | X                                                       | X                                              | X                                              |
| 교육<br>및<br>의료<br>시설<br>군 | 창고시설            | X                                              | X                                              | X                                                       | X                                              | X                                              |
|                          | 교육연구시설          | X                                              | ○                                              | ○                                                       | ○                                              | ○                                              |
|                          | 노유자시설           | X                                              | X                                              | X                                                       | ○                                              | X                                              |
|                          | 수련시설            | X                                              | X                                              | X                                                       | X                                              | X                                              |
| 주거<br>및<br>업무<br>시설<br>군 | 의료시설            | ○<br>단, 정신병원 및<br>요양병원, 격리병원<br>제외             | ○<br>단, 정신병원 및<br>요양병원, 격리병원<br>제외             | ○<br>단, 정신병원 및<br>요양병원, 격리병원<br>제외                      | ○<br>단, 정신병원 및<br>요양병원, 격리병원<br>제외             | ○<br>단, 정신병원 및<br>요양병원, 격리병원<br>제외             |
|                          | 단독주택            | X                                              | X                                              | X                                                       | X                                              | X                                              |
|                          | 공동주택            | X                                              | X                                              | X                                                       | X                                              | X                                              |
|                          | 업무시설            | ○<br>오피스텔 제외                                   | ○<br>오피스텔 제외                                   | ○<br>오피스텔 제한적용<br>(상3에 한하여<br>개발가능<br>상연면적의<br>33.5%이하) | ○<br>오피스텔 제외                                   | ●                                              |
| 기타<br>시설<br>군            | 교정 및<br>군사시설    | X                                              | X                                              | X                                                       | X                                              | X                                              |
|                          | 방송통신시설          | X                                              | ○<br>촬영소 제외                                    | ○<br>촬영소 제외                                             | X                                              | ○<br>촬영소 제외                                    |
|                          | 발전시설            | X                                              | X                                              | X                                                       | X                                              | X                                              |
|                          | 제1종근린<br>생활시설   | ○                                              | ○                                              | ○                                                       | ●                                              | ○                                              |
| 기타<br>시설<br>군            | 제2종근린<br>생활시설   | ●                                              | ○                                              | ○                                                       | ●                                              | ○                                              |
|                          | 동식물관련시설         | X                                              | X                                              | X                                                       | X                                              | X                                              |
|                          | 묘지관련시설          | X                                              | X                                              | X                                                       | X                                              | X                                              |
|                          | 장례시설            | X                                              | X                                              | X                                                       | X                                              | X                                              |

○: 허용용도 / ●: 권장용도 / X: 불허용도

“부수용도”라 함은 건축면적의 10% 이하를 차지하는 용도를 말한다.

## 2) 변경

| 구 분                      |                 | 일반상업                                           |                                                |                                      | 준주거                                            | 업무시설                                           |
|--------------------------|-----------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                          |                 | S1<br>(별내역 주변,<br>대형판매)                        | S2<br>(가로변)                                    | S3<br>(Street mall)                  | S4<br>(커뮤니티 중심)                                | U<br>(중심지 업무)                                  |
| 영업<br>및<br>판매<br>시설<br>군 | 위락시설            | ○                                              | X                                              | ○                                    | X                                              | X                                              |
|                          | 판매시설            | ●                                              | 상점에 한함                                         | ○                                    | 상점에 한함                                         | ○(2층이하)<br>상점에 한함                              |
|                          | 운수시설            | X                                              | X                                              | X                                    | X                                              | X                                              |
|                          | 숙박시설            | ○<br>여관, 여인숙 제외                                | ○                                              | ○<br>여관, 여인숙 제외                      | X                                              | X                                              |
| 문화<br>및<br>집회<br>시설<br>군 | 문화 및<br>집회시설    | ○<br>마권관련시설,<br>경마장, 자동차<br>경기장 제외             | ○<br>마권관련시설,<br>경마장, 자동차<br>경기장 제외             | ○<br>마권관련시설,<br>경마장, 자동차<br>경기장 제외   | ○<br>마권관련시설,<br>경마장, 자동차<br>경기장 제외             | ○<br>마권관련시설,<br>경마장, 자동차<br>경기장 제외             |
|                          | 종교시설            | ○<br>종교집회장의 경우<br>당해용도가 건물의<br>부수용도인 경우에<br>한함 | ○<br>종교집회장의 경우<br>당해용도가 건물의<br>부수용도인 경우에<br>한함 | X                                    | ○<br>종교집회장의 경우<br>당해용도가 건물의<br>부수용도인 경우에<br>한함 | ○<br>종교집회장의 경우<br>당해용도가 건물의<br>부수용도인 경우에<br>한함 |
|                          | 운동시설            | ○<br>골프연습장제외                                   | ○<br>골프연습장제외                                   | ○<br>골프연습장제외                         | X                                              | ○<br>골프연습장제외                                   |
|                          | 관광휴게시설          | X                                              | X                                              | X                                    | X                                              | X                                              |
|                          | 공장              | X                                              | X                                              | X                                    | X                                              | X                                              |
| 산업<br>시설<br>군            | 위험물저장 및<br>처리시설 | X                                              | X                                              | X                                    | X                                              | X                                              |
|                          | 자동차관련시설         | ○<br>주차장, 세차장에<br>한함                           | ○<br>주차장, 세차장에<br>한함                           | ○<br>주차장, 세차장에<br>한함                 | ○<br>주차장, 세차장에<br>한함                           | ○<br>주차장, 세차장에<br>한함                           |
|                          | 분뇨 및<br>쓰레기처리시설 | X                                              | X                                              | X                                    | X                                              | X                                              |
|                          | 창고시설            | X                                              | X                                              | X                                    | X                                              | X                                              |
|                          | 교육연구시설          | X                                              | ○                                              | ○                                    | ○                                              | ○                                              |
| 교육<br>및<br>의료<br>시설<br>군 | 노유자시설           | X                                              | X                                              | X                                    | ○                                              | X                                              |
|                          | 수련시설            | X                                              | X                                              | X                                    | X                                              | X                                              |
|                          | 의료시설            | ○<br>단, 정신병원 및<br>요양병원, 격리병원<br>제외             | ○<br>단, 정신병원 및<br>요양병원, 격리병원<br>제외             | ○<br>단, 정신병원 및<br>요양병원, 격리병원<br>제외   | ○<br>단, 정신병원 및<br>요양병원, 격리병원<br>제외             | ○<br>단, 정신병원 및<br>요양병원, 격리병원<br>제외             |
| 주거<br>및<br>업무<br>시설<br>군 | 단독주택            | X                                              | X                                              | X                                    | X                                              | X                                              |
|                          | 공동주택            | X                                              | X                                              | X                                    | X                                              | X                                              |
|                          | 업무시설            | ○<br>오피스텔 제외                                   | ○<br>오피스텔 제외                                   | ○<br>오피스텔 제한적용<br>(상3,4,5에 한해<br>허용) | ○<br>오피스텔 제외                                   | ●                                              |
|                          | 교정 및<br>군사시설    | X                                              | X                                              | X                                    | X                                              | X                                              |
|                          | 방송통신시설          | X                                              | ○<br>촬영소 제외                                    | ○<br>촬영소 제외                          | X                                              | ○<br>촬영소 제외                                    |
|                          | 발전시설            | X                                              | X                                              | X                                    | X                                              | X                                              |
| 기타<br>시설<br>군            | 제1종근린<br>생활시설   | ○                                              | ○                                              | ○                                    | ●                                              | ○                                              |
|                          | 제2종근린<br>생활시설   | ●                                              | ○                                              | ○                                    | ●                                              | ○                                              |
|                          | 동식물관련시설         | X                                              | X                                              | X                                    | X                                              | X                                              |
|                          | 묘지관련시설          | X                                              | X                                              | X                                    | X                                              | X                                              |
|                          | 장례시설            | X                                              | X                                              | X                                    | X                                              | X                                              |

○: 허용용도 / ●: 권장용도 / X: 불허용도

“부수용도”라 함은 건축연면적의 10% 이하를 차지하는 용도를 말한다.

다. 공공 및 기타시설용지 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경없음
4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경없음
5. 커뮤니티 회랑에 관한 계획 : 변경없음

#### ④ 별내택지지구 특별계획구역2 세부개발계획 결정(변경)에 관한 조서

1. 특별계획구역에 관한 결정사항 : 변경없음
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항 : 변경없음
3. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경없음
4. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
  - 가. 주상복합용지 : 변경없음
  - 나. 상업용지 : 변경

#### ■ 일반상업(Street Mall) : 변경

| 도면<br>번호 | 위치              | 구분       | 계 획 내 용 |                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|-----------------|----------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S3       | 상2,상3,<br>상4,상5 | 일반<br>사항 | 기정      | • 업무시설 중 오피스텔은 상3에 한하여 개발가능한 지상 연면적의 33.5% 이하 도입가능                                                                                                                                                                         |
|          |                 |          | 변경      | -                                                                                                                                                                                                                          |
|          |                 | 용도<br>허용 | 기정      | • 남양주별내지구택지개발사업 지구단위계획 p.93 <별표2> 상업용지의 건축물 용도에 규정된 내용에 의한다.                                                                                                                                                               |
|          |                 |          | 변경      | • 남양주별내지구택지개발사업 지구단위계획 p.93 <별표2> 상업용지의 건축물 용도에 규정된 내용에 의한다.<br>단, 업무시설 중 오피스텔은 아래 사항을 충족하는 경우에 한해서 허용할 수 있다.<br>- 국토부의 생활숙박시설 합법사용 지원방안('24. 10.) 발표 이전 최초 건축허가를 신청한 생활숙박시설<br>- 공공 기반시설 기부채납 또는 설치비용 분담 [부지(획지) 면적의 15%] |

※ 이외 내용 게재생략(변경없음)

#### ■ 허용용도 변경 사유

| 도면표시<br>번호 | 위 치        | 변경내용       | 변경사유                                                               |
|------------|------------|------------|--------------------------------------------------------------------|
| S3         | 상3, 상4, 상5 | 오피스텔<br>허용 | • 국토부 '생활숙박시설 합법사용 지원방안(24.10)'에 따라 생활숙박시설을 오피스텔로 변경하기 위하여 오피스텔 허용 |

- 다. 주차장용지 : 변경없음
- 라. 교통처리계획 : 변경없음
- 마. 대지내 공지에 관한 계획 : 변경없음
- 바. 복합사업공모에 관한 사항 : 변경없음

#### ⑤ 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)도 및 지형도면 : 게재생략(변경없음)