

별내택지지구 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 고시

1. 국토교통부 ‘생활숙박시설 합법사용 지원방안(’24.10.)’ 발표에 따라 생활숙박시설 합법 사용을 위해 주민 제안된 별내택지지구 도시관리계획(지구단위계획) 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(토지이용, <http://www.eum.go.kr>)에서 열람이 가능합니다.

2026. 4. 2.

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(별내역 주변, 대형판매) : 변경

도면 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
S1	상11, 상16~ 상18	용 도	기정	◦ <별표2> 상업용지의 건축물 용도에 규정된 내용에 의한다. 단, 업무시설 중 오피스텔은 아래 사항을 모두 충족하는 경우에 한해서 허용할 수 있다. - 생활숙박시설 불법전용 방지방안 [국토부 건축정책과-3343 (21.04.02.)] 수립 이전 분양공고를 한 생활숙박시설(상11, 상16) - 공공 기반시설 기부채납 또는 설치비용 분담[부지(획지)면적의 15%]
			변경	◦ <별표2> 상업용지의 건축물 용도에 규정된 내용에 의한다. 단, 업무시설 중 오피스텔은 공공기반시설 기부채납 또는 설치비용 분담 [부지(획지)면적의 15%] 한 자(상11, 상16, 상17)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에 한해서 허용할 수 있다. 가.생활숙박시설 불법전용 방지방안 [국토부 건축정책과-3343 (21.04.02.)] 수립 이전 분양공고를 한 생활숙박시설(상11, 상16) 나.생활숙박시설 합법사용 지원방안 [국토부 건축정책과-14460 (24.10.17.)] 발표 이전 최초 건축허가를 신청한 생활숙박시설(상17)
		배치 및 건축선		◦ 최고층 배치구간 - 최고층 배치구간의 위치는 지구단위계획 지침도에 따른다. - 최고층 배치구간이 아닌 부분에 배치되는 건축물의 높이는 최고층 배치구간에 배치된 가장 높은 층수보다 5개층 이상 낮게 차이가 나도록 권장한다. ◦ 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.

※ 이외 내용 게재생략(변경없음)

■ 허용용도 변경 사유

도면표시 번호	위 치	변경내용	변경사유
S1	상11, 상16~ 상18	■ 허용용도 변경 - 기정 : 업무시설(오피스텔 제외) - 변경 : 업무시설(오피스텔 제외) 단, 변경조건 모두 충족 시 허용 ※ 변경조건 - 2024년 10월 16일 이전 건축허가를 신청하였을 것. - 공공 기반시설 기부채납 또는 설치비용 분담(부지(획지) 면적의 15%)	◦ 국토교통부 「생활숙박시설 합법사용 지원방안(2024. 10.)」의 정책방향을 고려하여 별내지구 상업용지 내 생활숙박시설의 문제점을 해소하고, ◦ 주거와 상업이 복합된 별내역 인근의 랜드마크로 개발하고자 상업용지(상17)에 대한 건축물 허용용도를 변경.

(2) 준주거용지 : 변경없음

(3) 업무용지 : 변경없음

■ <별표2> 상업업무용지의 건축물 용도 : 변경

1) 지정

구 분		일반상업			준주거	업무시설
		S1 (별내역 주변, 대형판매)	S2 (가로변)	S3 (Street mall)	S4 (커뮤니티 중심)	U (중심지 업무)
영업 및 판매 시설 군	위락시설	○	X	○	X	X
	판매시설	●	○ 상점에 한함	○	○ 상점에 한함	○(2층이하) 상점에 한함
	운수시설	X	X	X	X	X
	숙박시설	○ 여관, 여인숙 제외	○	○ 여관, 여인숙 제외	X	X
문화 및 집회 시설 군	문화 및 집회시설	○ 마권관련시설, 경마장, 자동차 경기장 제외	○ 마권관련시설, 경마장, 자동차 경기장 제외	○ 마권관련시설, 경마장, 자동차 경기장 제외	○ 마권관련시설, 경마장, 자동차 경기장 제외	○ 마권관련시설, 경마장, 자동차 경기장 제외
	종교시설	○ 종교집회장의 경우 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함	○ 종교집회장의 경우 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함	X	○ 종교집회장의 경우 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함	○ 종교집회장의 경우 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함
	운동시설	○ 골프연습장제외	○ 골프연습장제외	○ 골프연습장제외	X	○ 골프연습장제외
	관광휴게시설	X	X	X	X	X
산업 시설 군	공장	X	X	X	X	X
	위험물저장 및 처리시설	X	X	X	X	X
	자동차관련시설	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함
	분뇨 및 쓰레기처리시설	X	X	X	X	X
교육 및 의료 시설 군	창고시설	X	X	X	X	X
	교육연구시설	X	○	○	○	○
	노유자시설	X	X	X	○	X
	수련시설	X	X	X	X	X
주거 및 업무 시설 군	의료시설	○ 단, 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 단, 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 단, 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 단, 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 단, 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외
	단독주택	X	X	X	X	X
	공동주택	X	X	X	X	X
	업무시설	○ 오피스텔 제외	○ 오피스텔 제외	○ 오피스텔 제한적용 (상3,4,5에 한해 허용)	○ 오피스텔 제외	●
기타 시설 군	교정 및 군사시설	X	X	X	X	X
	방송통신시설	X	○ 촬영소 제외	○ 촬영소 제외	X	○ 촬영소 제외
	발전시설	X	X	X	X	X
	제1종근린 생활시설	○	○	○	●	○
기타 시설 군	제2종근린 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 (별내역 주변, 대형판매)	S2 (가로변)	S3 (Street mall)	S4 (커뮤니티 중심)	U (중심지 업무)
영업 및 판매 시설 군	위락시설	○	X	○	X	X
	판매시설	●	○ 상점에 한함	○	○ 상점에 한함	○(2층이하) 상점에 한함
	운수시설	X	X	X	X	X
	숙박시설	○ 여관, 여인숙 제외	○	○ 여관, 여인숙 제외	X	X
문화 및 집회 시설 군	문화 및 집회시설	○ 마권관련시설, 경마장, 자동차 경기장 제외	○ 마권관련시설, 경마장, 자동차 경기장 제외	○ 마권관련시설, 경마장, 자동차 경기장 제외	○ 마권관련시설, 경마장, 자동차 경기장 제외	○ 마권관련시설, 경마장, 자동차 경기장 제외
	종교시설	○ 종교집회장의 경우 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함	○ 종교집회장의 경우 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함	X	○ 종교집회장의 경우 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함	○ 종교집회장의 경우 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함
	운동시설	○ 골프연습장제외	○ 골프연습장제외	○ 골프연습장제외	X	○ 골프연습장제외
	관광휴게시설	X	X	X	X	X
	공장	X	X	X	X	X
산업 시설 군	위험물저장 및 처리시설	X	X	X	X	X
	자동차관련시설	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함
	분뇨 및 쓰레기처리시설	X	X	X	X	X
	창고시설	X	X	X	X	X
	교육연구시설	X	○	○	○	○
교육 및 의료 시설 군	노유자시설	X	X	X	○	X
	수련시설	X	X	X	X	X
	의료시설	○ 단, 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 단, 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 단, 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 단, 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외	○ 단, 정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외
주거 및 업무 시설 군	단독주택	X	X	X	X	X
	공동주택	X	X	X	X	X
	업무시설	○ 오피스텔 제외 (상11, 16, 17에 한해 허용)	○ 오피스텔 제외	○ 오피스텔 제한적용 (상3,4,5에 한해 허용)	○ 오피스텔 제외	●
	교정 및 군사시설	X	X	X	X	X
	방송통신시설	X	○ 촬영소 제외	○ 촬영소 제외	X	○ 촬영소 제외
	발전시설	X	X	X	X	X
	제1종근린 생활시설	○	○	○	●	○
기타 시설 군	제2종근린 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 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)도 및 지형도면 : 게재생략