

남양주시 고시 제2025-348호

마석우3지구 도시관리계획(시설, 지구단위계획구역, 지구단위계획) 결정(변경) 고시

1. 우리시 화도읍 마석우리 138-2번지 일원 남양주시 고시 제2010-136(2010.6.29.)호로 최초 남양주 도시관리계획(재정비) 결정(변경)되고 남양주시 고시 제2013-183(2013.6.27.)호 및 2013-229(2013.9.5.)호, 남양주시 고시 제2022-8(2022.1.6.)호, 남양주시 고시 제2023-313(2023.7.27.)호, 남양주시 고시 제2025-164(2025.4.24.)호로 도시관리계획 결정(변경) 고시된 마석우3지구 도시관리계획과 관련하여,
2. 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조 및 같은법 시행령 제25조에 따른 도시관리계획(시설, 지구단위계획구역, 지구단위계획)의 변경 결정하고, 같은법 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 『토지이용규제기본법』 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.
3. 관계도서는 남양주시청 도시정책과에 비치하여 토지소유자 및 일반인에게 보이고 있습니다.

2025. 8. 14.

남 양 주 시 장

☑ 도시관리계획 결정(변경)조서

1. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		108,241	증)1,178	109,419	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	13,318	증)514	13,832	12.6	
	제2종일반주거지역	90,804	—	90,804	83.0	
	준주거지역	—	증)137	137	0.1	
녹지지역	자연녹지지역	4,119	증)527	4,646	4.3	

○ 용도지역 변경 사유서

도면표시 번 호	위 치	용 도 지 역	면 적(㎡)			용적률 (%)	결 정 (변 경) 사 유
			기 정	변 경	변경후		
-	화도읍 마석우리 산18번지	제1종 일반주거지역	13,318	증)514	13,832	200이하	○ 도로의 옹벽·사면 설치를 위한 제1종일반주거지역 추가 편입
-	화도읍 마석우리 128-21번지	준주거지역	—	증)137	137	500이하	○ 도로의 옹벽·사면 설치를 위한 준주거지역 추가 편입
-	화도읍 마석우리 산20-1번지	자연녹지지역	4,119	증)527	4,646	100이하	○ 도로의 옹벽·사면 설치를 위한 자연녹지지역 추가 편입

2. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
변경	㉮	마석우3지구	화도읍 마석우리 138-2번지 일원	108,241	증)1,178	109,419	

○ 지구단위계획구역 변경 사유서

구 분	도면 표시 번호	위 치	면 적 (㎡)	결 정 (변 경) 사 유
변경	㉮	화도읍 마석우리 138-2번지 일원	109,419	○ 도로의 옹벽·사면 설치를 위한 도시지역내 도시 관리계획 변경에 따른 지구단위계획구역 변경

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경)

가. 교통시설(변경)

1) 도로 결정(변경)조서(구역 내 시설)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	중요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	223	20 ~29	집산 도로	593	화도읍 마석우리 203호 교통광장	화도읍 마석우리 31-3번지	일반 도로	경춘선	남양주고시 제2010-136호	
변경	중로	1	223	20 ~29	집산 도로	593	화도읍 마석우리 203호 교통광장	중로 3-228호선	일반 도로	경춘선		하천중복 580m ²
기정	중로	1	205	20	집산 도로	80	중로 1-223호선	소로 2-231호선	일반 도로	-	남양주고시 제2013-183호	
변경	중로	1	205	20~ 21	집산 도로	80	중로 1-223호선	소로 2-231호선	일반 도로	-	남양주고시 제2013-183호	하천중복 305m ²
기정	중로	2	229	15	집산 도로	89	중로 1-223호선	소로 2-233호선	일반 도로	-	남양주고시 제2013-183호	
기정	중로	3	231	12~ 15.5	국지 도로	684 (147)	화도읍 마석우리 295-16	화도읍 마석우리 130	일반 도로	-	남양주고시 제2010-136호	
변경	중로	3	231	12~ 15.5	국지 도로	684 (147)	중로 2-201호선	중로 1-223호선	일반 도로	-		
기정	중로	3	316	12	국지 도로	77	중로 1-223호선	소로 2-232호선	일반 도로	-	남양주고시 제2013-183호	
변경	중로	3	316	14.5	국지 도로	77	중로 1-223호선	소로 2-232호선	일반 도로	-		하천중복 226m ² (195m ²)
기정	소로	2	231	8	국지 도로	147	중로 1-205호선	화도읍 마석우리 산20번지	일반 도로	-	남양주고시 제2013-183호	
변경	소로	2	231	8	국지 도로	147	중로 1-205호선	화도읍 마석우리 산20번지	일반 도로	-		
기정	소로	2	232	8	국지 도로	181	중로 3-316호선	화도읍 마석우리 산21-1번지	일반 도로	-	남양주고시 제2013-183호	
변경	소로	2	232	8~9.2	국지 도로	181	중로 3-316호선	화도읍 마석우리 산21-1번지	일반 도로	-		
기정	소로	2	233	8~15	국지 도로	395	중로 1-223호선	중로 2-229호선	일반 도로	-	남양주고시 제2013-183호	
변경	소로	2	233	8~15	국지 도로	395	중로 1-223호선	중로 2-229호선	일반 도로	-		
기정	소로	3	120	6	국지 도로	31	화도읍 마석우리 113-3	중로 2-229호선	일반 도로	-	남양주고시 제2013-183호	
변경	소로	3	120	6	국지 도로	58	중로 2-229호선	화도읍 마석우리 115-1	일반 도로	-		
기정	소로	3	143	4	특수 도로	25	중로 1-223호선	화도읍 마석우리 147번지	보행자 전용도로	-	남양주고시 제2022-8호	하천중복 53m ²
변경	소로	3	143	4	특수 도로	25	중로 1-223호선	화도읍 마석우리 147번지	보행자 전용도로	-		하천중복 54m ²

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장·면적이며, 구역 외 시설이 포함된 시설에만 표기함

○ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	결 정 (변 경) 사 유
중로 1-223호선	중로 1-223호선	○ 면적 변경(폭원 및 연장 변경없음) : B = 20~29m,(20~29m), L = 593m(593m) : A = 13,927㎡(13,927㎡) → 14,534㎡(14,534㎡), 증607㎡(증607㎡)	○ 실시계획인가 설계 반영(교량)을 위한 도로 확폭 및 도로의 옹벽·사 면 설치를 위한 면적 증가
중로 1-205호선	중로 1-205호선	○ 면적 변경 : B = 20m(20m) → 20~21m(20~21m), : L = 80m(80m) : A = 1,637㎡(1,637㎡) → 1,654㎡(1,654㎡), 증 17㎡(증17㎡)	○ 실시계획인가 설계 반영(교량)을 위한 도로 확폭 및 면적 증가
중로 3-231호선	중로 3-231호선	○ 면적 변경(폭원 및 연장 변경없음) : B = 12~15.5m(12~15.5m), L = 684m(147m) : A = 5,373㎡(2,317㎡) → 5,621㎡(2,565㎡), 증 248㎡(증248㎡)	○ 도로의 옹벽·사면 설치를 위한 면적 증가
중로 3-316호선	중로 3-316호선	○ 폭원 및 면적 변경 : B = 12m(12m) → 14.5m(12.5m), L = 77m(77m) : A = 884㎡(868㎡) → 1,009㎡(876㎡), 증125㎡(증8㎡)	○ 자전거 도로 확보, 실시계획인가 설계 반영(교량)을 위한 도로 확폭 (2.5m) 및 도로의 옹벽·사면 설 치를 위한 면적 증가
소로 2-231호선	소로 2-231호선	○ 면적 변경(폭원 및 연장 변경없음) : B = 8m(8m), L = 147m(147m) : A = 1,170㎡(1,170㎡) → 1,531㎡(1,531㎡), 증361㎡(증361㎡)	○ 도로의 옹벽·사면 설치 및 가각 확보를 위한 면적 증가
소로 2-232호선	소로 2-232호선	○ 폭원 및 면적 변경 : B = 8m(8m) → 8~9.2m(8~9.2m), L = 181m(181m) : A = 1,470㎡(1,470㎡) → 1,729㎡(1,724㎡), 증 259㎡(증254㎡)	○ 도로의 보도폭(2.5m) 확보 및 도 로의 옹벽·사면 설치를 위한 면적 증가
소로 2-233호선	소로 2-233호선	○ 폭원 및 면적 변경 : B = 8~15m(8~15m) ※ 일부 구간 8m → 8.5m , L = 395m(395m) : A = 3,516㎡(3,381㎡) → 3,558㎡(3,422㎡), 증42㎡(증41㎡)	○ 도로의 보도폭(2m) 확보를 위한 도로 확폭(0.5m), 도로의 옹벽· 사면 설치 및 지적 분할로 인한 면적 증가
소로 3-120호선	소로 3-120호선	○ 연장 및 면적 변경 : B = 6m, L = 31m(31m) → 58m(58m) : A = 258㎡(258㎡) → 434㎡(434㎡), 증176㎡ (증176㎡)	○ 기종점 오기 정정, 민원사항 반 영에 의한 도로의 연장 증가 (27m), 옹벽·사면 설치를 위한 면적 증가
소로 3-143호선	소로 3-143호선	○ 중복결정(하천) 면적 변경(폭원 및 연장 변경없음) : 중복결정면적 = 53㎡(53㎡) → 54㎡(54㎡), 증 1㎡(면적보정)	○ 소하천321호선과 중복결정면적 변경(면적보정)

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장·면적임

2) 도로 결정(변경)조서(구역 외 시설)

구분	구 도				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	중 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	228	10~40	보조 간선 도로	127	화도읍 마석우리 31-3번지	화도읍 마석우리 27-1번지	일반 도로	-	남양주고시 제2010- 136호	
변경	중로	3	228	10~40	보조 간선 도로	127	중로 1-223호선	화도읍 마석우리 27-1번지	일반 도로	-		하천중복 199m ²

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	결 정 (변 경) 사 유
중로 3-228호선	중로 3-228호선	- 면적 변경(폭원 일부 변경, 연장 변경없음) : B = 10~40m, L = 115m : A = 2,093m² → 2,098m², 증5m²	중로3-316호선 도로 확폭(2.5m)에 따른 일부 선형 변경 및 실시계획인가 설계 반영(교량)을 위한 도로 확폭으로 인한 면적 증가

나. 공간시설(변경)

1) 공원 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
소 계					1,523	증)4,635	6,158		
변 경	410	공 원	어린이 공 원	화도읍 마석우리 136-2번지 일원	1,523	증)40	1,563	남양주고시 제2022-8호	
신 설	447	공 원	소공원	화도읍 마석우리 산24-38번지 일원	—	증)3,169	3,169		
신 설	448	공 원	소공원	화도읍 마석우리 116-1번지 일원	—	증)1,426	1,426		

○ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	공 원 명	변 경 내 용	결 정 (변 경) 사 유
410	공 원 (어린이 공원)	- 변 경 : A = 1,523m² → 1,563m² 증)40m²	현황도로에 대한 지적 지형 불일치에 따른 면적 감소(제척) 및 기준면적(1,500m²) 이상 확보를 위한 변경(경·녹307호 변경)
447	공 원 (소공원)	- 신 설 : A = 3,169m²	장기미집행 도시계획시설(공원) 폐지에 따른 금회 신설
448	공 원 (소공원)	- 신 설 : A = 1,426m²	장기미집행 도시계획시설(공원) 폐지에 따른 금회 신설

2) 녹지 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
소 계					6,813 (6,047)	감)469 (감 133)	6,344 (5,914)		
기 정	315	녹 지	완충녹지	중로1-223호선변	1,986	-	1,986	남양주고시 제2022-8호	
기 정	308	녹 지	경관녹지	화도읍 마석우리 산20번지일원	382	-	382	남양주고시 제2013-183호	
변 경	307	녹 지	경관녹지	화도읍 마석우리 산성천변	3,072 (2,306)	감)467 (감 131)	2,605 (2,175)	남양주고시 제2013-183호	
변 경	365	녹 지	경관녹지	화도읍 마석우리 120번지 일원	1,373	감)2	1,371	남양주고시 제2022-8호	

※ ()는 지구단위계획구역 내 면적이며, 구역 외 시설이 포함된 시설에만 표기함

○ 녹지변경 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	결 정 (변 경) 사 유
307	녹 지 (경관녹지)	○ 변 경 : A = 3,072㎡(2,306㎡) → 2,605㎡(2,175㎡), 감)467㎡(감 131㎡)	○ 소하천정비종합계획 재수립(산성 천)에 따른 선형 및 면적 변경, 인접 한 어린이공원410호 변경 및 도시계 획도로(중로3-316호선)의 확폭 (2.5m), 실시계획인가 설계 반영(교 량 : 중로1-205, 중로1-223, 중로 3-228, 중로3-316호선)으로 인한 면적 감소
365	녹 지 (경관녹지)	○ 변 경 : A = 1,373㎡ → 1,371㎡, 감)2㎡	○ 마석정거장 지축 용벽(신규) 이 설에 따른 경관녹지 저축으로 인한 면적 감소

※ ()는 지구단위계획구역 내 면적이며, 구역 외 시설이 포함된 시설에만 표기함

다. 방재시설(변경)

1) 하천 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 종 류	위 치			연장 (m)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
				기 점	종 점	주요 경과지					
기정	321	하천	소하천	화도읍 마석우리 18-12번지	화도읍 창현리 459-3번지	-	1,631	13	5,455 (3,930)	남양주고시 제2013-183호 (2013.6.27)	도로 중복결정 (53㎡)
변경	321	하천	소하천	화도읍 마석우리 18-13번지	화도읍 마석우리 84-4번지	-	550 (379)	13	6,962 (4,984)	-	도로 중복결정 1,364㎡ (1,134㎡)

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장·면적임

○ 하천 변경 사유서

도면 표시 번호	시설명	변 경 내 용	결 정 (변 경) 사 유
321	하 천	○ 변 경(오기정정) : 면적 = 5,455㎡(3,930㎡) → 6,962㎡(4,984㎡) ※ 중복결정 면적 : 1,364㎡(1,134㎡) - 중로1-205호선 : 305㎡(305㎡), 중로1-223호선 : 580㎡(580㎡), 중로3-228호선 : 199㎡(-), 중로3-316호선 : 226㎡(195㎡), 소로3-143호선 : 54㎡(54㎡) : 연장 = 1,631m → 550m(379m)	○ 소하천정비종합계획 재수립(산성천)에 따른 선형 및 면적 변경, 남양주도시계획2013-183호('13.6.27.)에 결장고시된 도시계획시설(소하천) 연장, 기중점 오기정정 및 지구단위계획구역내외 일부 도시계획도로(중로1-205, 중로1-223, 중로3-228, 중로3-316, 소로3-143호선)와 중복결정 되었던 사항에 대해 미포함된 면적을 금회 포함하여 변경

※ ()는 지구단위계획구역 내 면적임.

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

도면 번호	가구 번호	가 구 면 적 (㎡)	획 지						비 고
			획지 번호	위 치	면 적 (㎡)			용 도	
					기 정	변 경	변경후		
합 계					65,235	-	65,235		
-	1BL	41,683	1-1	화도읍 마석우리 166번지 일원	41,683	-	41,683	아파트 용 지	공동주택 및 부대시설
-	2BL	23,552	2-1	화도읍 마석우리 57번지 일원	23,552	-	23,552	아파트 용 지	공동주택 및 부대시설

5. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

가구 번호	위 치 (획 지)	구 분	계 획 내 용	비 고
1 2	1-1 2-1	용 도	○ 공동주택 및 부대·복리시설(건축법시행령 별표1의 아파트 및 부대·복리시설) ※ 부대·복리시설은 주택법 제2조 제13호 및 제14호와 주택건설 기준 등에 관한 규정 제4조, 제5조의 규정의 부대·복리시설 및 기타 지자체장이 요구할 수 있는 주민공동시설을 말함	-
		불허 용도	○ 허용용도 이외의 용도	

		건 폐 율	○ 20% 이하	
		용 적 륜	○ 230%이하	
		높 이	○ 아 파 트 : 29층 이하 ○ 부대시설 : 3층 이하	
		배 치	○ 채광 확보를 위한 남향위주 배치 ○ 유연한 층고계획으로 조화로운 스카이라인 형성 유도	
		형 태	○ 지붕은 랜드마크적 연출이 가능한 조형적 형태로 유도	
		색 채	○ 건물외벽의 색채는 원색사용을 지양하고 자연색 또는 3색이상의 혼합색을 사용하도록 권장	
		건축선	○ 건축한계선 : 도로 및 부지경계부(3m)	

6. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

가구 번호	획지 번호	도면표시 번호	계 획 내 용	비 고
1BL	1-1	A-1 B-1	○ 차량출입 허용구간 - 중로1-205호선변, 중로3-316호선변 : 공동주택 출입구에 허용구간 설정 ○ 차량출입 불허구간 - 차량출입허용구간을 제외한 전구간 불허구간 설정	
2BL	2-1	A-2 B-2	○ 차량출입 허용구간 - 소로2-233호선변, 중로2-229호선변 : 공동주택 출입구에 허용구간 설정 ○ 차량출입 불허구간 - 차량출입허용구간을 제외한 전구간 불허구간 설정	