

주택건설사업계획승인 및 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)고시

1. 화성시 동탄구 동탄(1) 택지개발지구 M1-2-2블록(반송동 99번지) 주택건설사업에 대하여 「주택법」 제15조에 따라 주택건설사업계획 승인하고 같은 법 제15조제6항 및 같은 법 시행령 제30조제5항에 따라 다음과 같이 고시합니다.
2. 화성동탄 택지개발지구 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)에 대하여, 「주택법」 제19조 제1항에 따라 의제되는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 다음과 같이 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 23일

화 성 시 장

주택건설사업계획승인 고시

화성동탄(1) 택지개발지구 M1-2-2블록(동탄구 반송동 99번지) 주택건설사업에 대하여 「주택법」 제15조에 따라 주택건설사업계획 승인하고 같은 법 제15조제6항 규정에 따라 아래와 같이 고시합니다.

2026년 6월 23일

화 성 시 장

1. 사업승인 내역

가. 사업명: 동탄(1) M1-2-2블록 복합시설(주상복합) 개발사업

나. 사업주체: (주)무궁화신탁

다. 사업위치: 화성시 반송동 99번지 동탄(1) 택지개발지구 M1-2-2블록

라. 대지면적: 17,675.70 m²

마. 건축면적: 9,874.8506 m²

바. 연면적: 232,830.3794 m²

사. 사업규모: 아파트(지하7층~지상48층, 996세대) 4개동, 부대복리시설, 판매시설, 문화 및 집회시설

아. 사업기간: 2026. 08. 01 ~ 2031. 01. 31.

자. 승인일: 2026. 06. 23.

차. 세대당 규모

구분	세대수	전용면적(m ²)	주거공용면적(m ²)	공급면적(m ²)	비고
84A	334	84.9916	38.6841	123.6757	
84B	84	84.9979	39.1421	124.1400	
84C	166	84.9970	37.9148	122.9118	
84D	164	84.9948	38.6512	123.6460	
84E	164	84.9975	39.4653	124.4628	
99A	78	99.9965	45.7779	145.7744	
148E	1	148.9945	69.9724	218.9669	
158D	1	158.9937	74.5787	233.5724	
162C	4	162.9983	77.3586	240.3569	

2. 「주택법」 제19조제1항 규정에 의하여 의제되는 사항

가. 「건축법」 제11조에 의한 건축허가

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 의한 도시·군관리계획의 결정

화성동탄 택지개발지구 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

화성시 동탄구 반송동 95번지 및 99번지 일원 화성동탄 택지개발지구 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 다음과 같이 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6 월 23 일

화 성 시 장

1. 결정(변경) 취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호마목의 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임

2. 위치 및 면적

- (위치) 화성시 동탄구 반송동 95(M1-1-2), 99(M1-2-2)번지 일원
- (면적) 아래 가구 및 획지에 관한 결정 조서 참조

3. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 도서

① 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정 조서

가. 지구단위계획구역 도시관리계획 결정 조서(변경없음) : 생략

나. 지구단위계획구역 결정도(변경없음) : 생략

② 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정 조서

가. 용도지역에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음) : 생략

나. 용도지구에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음) : 생략

다. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음) : 생략

③ 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

구분		면적(m ²)			비율(%)	비고
가구	획지	기 정	변 경	변 경 후		
계		89,554.7		89,554.7	100.0	
M1-1		48,126.5		48,126.5	53.7	
	M1-1-1	27,196.1		27,196.1	30.4	
	M1-1-2	17,725.2		17,725.2	19.8	
	M1-1-3	3,205.2		3,205.2	3.5	
M1-2		41,428.2		41,428.2	46.3	
	M1-2-1	23,752.5		23,752.5	26.6	
	M1-2-2	17,675.7		17,675.7	19.7	

※ 획지면적은 추후 측량 성과에 따라 달라질 수 있음

나. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 건축 등에 관한 결정(변경) 조서

구분		계획내용	비고
용도		M1	건축물 용도 분류표 참조
건폐율		80% 이하	
용적률		800% 이하	
높이	최고층수	66층	
	최저층수	—	
배치 및 건축선	건축 지정선	—	
	건축 한계선	기정	2m, 6m
		변경	건축물 등에 관한 결정도 참조
	벽면 지정선	—	
배치		·생활가로 연결구간 : 간선가로변으로 20m 이내에 지정	
형태		·둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 함 ·외관 : 너비 20m 이상 도로에 접한 건축물은 이들 도로면에 면한 1층 전면 외벽면의 1/2 이상을 투시벽 또는 투시형서터 처리	
색채		—	

<복합단지 건축물 용도분류표>

구분	건축물의 용도(권장)	비고
M1	- (허용) 용도지역(중심상업지역)에서 건축 가능한 용도 - (불허) 용도지역(중심상업지역)에서 불허한 용도	

2) 건축물 용도 및 건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한
도시관리계획 결정(변경) 조서

구분		M1-1-1	M1-1-2		M1-1-3	M1-2-1	M1-2-2		비고	
			기정	변경			기정	변경		
용도		공동주택 (주상복합) 판매및 영업시설 운동시설 교육연구 및복지시설 문화및집회시설 근린생활시설	판매 및 영업시설 업무시설 문화및집회시설	공동주택 (주상복합) 판매 및 영업시설 업무시설 문화 및 집회시설 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)	숙박시설 (호텔)	공동주택 (주상복합) 판매 및 영업시설 운동시설 교육연구 및복지시설 문화및집회시설 근린생활시설	판매 및 영업시설 업무시설 교육연구 및복지시설 문화및집회시설 공공용시설	공동주택 (주상복합) 판매 및 영업시설 업무시설 업무시설 교육연구 및복지시설 문화및집회시설 공공용시설		
건폐율		80% 이하	80% 이하	80% 이하	80% 이하	80% 이하	80% 이하	80% 이하		
용적률		800% 이하	800% 이하	800% 이하	800% 이하	800% 이하	800% 이하	800% 이하		
높이	최고 층수	66층 이하 (280m 이하)	49층 이하 (200m 이하)	49층 이하 (200m 이하)	20층 이하 (280m 이하)	66층 이하 (280m 이하)	60층 이하 (280m 이하)	60층 이하 (280m 이하)		
	최저 층수	-	-	-	-	-	-	-		
배치 및 건축선	건축 지정선		-							
	건축 한계선	기 정 변 경	·대로2-3, 대로2-9, 대로3-3호선변(2단계 사업부지) 획지경계로부터 3.25m~10.24m(완화차로 조성부분) ·근린공원변 2m 및 대로 2-9호선변(2단계사업부지) 6m 추가 (완화차로 조성을 위한 건축한계선 지정에 따라, 기존 건축한계선 위치 변경)							
			·대로1-3호선 대로2-3호선, 대로3-3호선변 획지경계로 지정, ·대로2-9호선변 획지경계로부터 6m, 근린공원변 2m로 지정 ·기타사항에 관한 자세한 내용은 건축물 등에 관한 결정도 참조							
	벽면지정선		-							
배치		· 생활가로 연결구간 : 대로2-9호선변 건축한계선으로부터 20m 이내에 지정								
형태		· 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 함 · 외관 : 너비 20m 이상 도로에 접한 건축물은 이들 도로면에 면한 1층 전면 외벽면의 1/2 이상을 투시벽 또는 투시형셔터 처리								
색채		-								

4 세부개발계획 결정 (삭제)

가. 반송동 95번지 (M1-1-2BL) (삭제)

구분	세부개발계획 결정		비고
	카 준	세부개발계획	
부지면적	17,725.2㎡		-
건폐율	80% 이하	60.93%	-
용적률	800% 이하	799.84%	-
높이	49층 이하	최고층수 : 49층	-
	(200m 이하)	최고높이 : 193.5m	
세대수	-	546세대	
계획 사항	-	업무시설) 107,230㎡	
		판매 및 영업) 120,443㎡	
		-	
		-	
		합 계 227,673㎡	
용도	판매 및 영업시설 업무시설, 문화 및 집회시설	판매 및 영업시설 업무시설, 문화 및 집회시설	-

(단위 : ㎡)

대용도	세부용도	건축연면적	비고
계		227,673.00	
판매 및 영업시설	소계	120,443.00	
	판매시설	120,443.00	
	근린생활시설	-	
업무시설	소계	107,230.00	
	업무시설(오피스텔)	107,230.00	
공동주택	소계	-	
	공동주택(주상복합)	-	
	부대복리시설	-	

나. 반송동 99번지 (M1-2-2BL) (삭제)

구분	세부개발계획 결정		비고
	기 준	세부개발계획	
부지면적	17,675.7㎡		-
건폐율	80% 이하	67.03%	-
용적률	800% 이하	799.67%	-
높이	60층 이하	최고층수 : 49층	-
	(280m 이하)	최고높이 : 174.8m	
세대수	-	989실	증)3세대
계획 사항	-	업무시설) 193,037㎡	지하층 포함
		판매 및 영업) 18,845㎡	
		문화 및 집회) 4,900㎡	
		-	
		합 계 216,782㎡	
용도	판매 및 영업시설 업무시설, 공공용시설 교육연구 및 복지시설 문화 및 집회시설	판매 및 영업시설 업무시설 교육연구 및 복지시설 문화 및 집회시설	-

(단위 : ㎡)

대용도	세부용도	건축연면적	비고
계		216,782.00	
판매 및 영업시설	소계	18,845.00	
	판매시설	18,845.00	
문화 및 집회시설	소계	4,900.00	
	문화 및 집회시설	4,900.00	
업무시설	소계	193,037.00	
	업무시설(오피스텔)	193,037.00	
공동주택	소계	-	
	공동주택(주상복합)	-	
	부대복리시설	-	

⑤ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 대지 내 공지에 관한 결정(변경) 조서

구분	계획내용	비고
공공조경 (변경없음)	· 간선가도가 교차하는 각각부에 조성 · 대로 1-3호선변에 조성	—
공개공지 (기정)	· 공공보행통로와 근린공원이 만나는 부분에 조성 · 보행자의 휴식 및 편의에 필요한 공간에 신설 조성 - M1-1-2획지 : 2,130.06㎡ - M1-2-2획지 : 1,420.13㎡	—
공개공지 (변경)	· 공공보행통로와 근린공원이 만나는 부분에 조성 · 보행자의 휴식 및 편의에 필요한 공간을 계획하고, 보행통로와 비상차량 진입이 가능한 동선을 포함하여 조성 - M1-1-2획지 : 2,130.06㎡ - M1-2-2획지 : 1,420.13㎡	결정도 참조

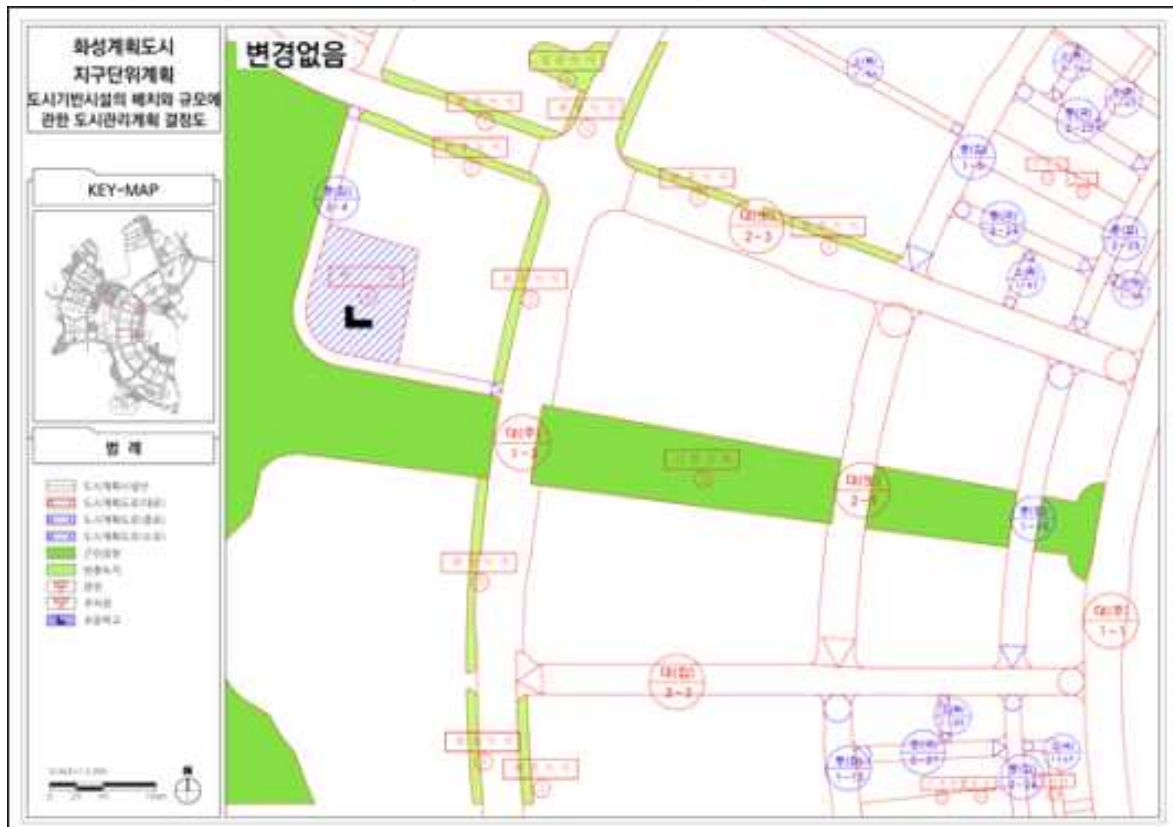
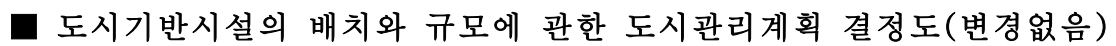
나. 차량동선에 관한 결정(변경) 조서

구분	계획내용	비고
차량 출입허용 구간 (변경없음)	· 간선도로변 차량출입허용구간 지정 - 대로1-3호선변 - 대로2-3호선변 - 대로2-9호선변 - 대로3-3호선변	결정도 참조
지하 연결 통로	기정 · M1-1-1, M1-2-1 획지 내 지하주차장 연결을 위한 차량 통로 설치 · M1-1-2, M1-2-2 획지 내 지하주차장 연결을 위한 차량 통로 설치	
	변경 · M1-1-1, M1-2-1 획지 내 지하주차장 연결을 위한 차량 통로 설치	

다. 보행동선에 관한 결정(변경) 조서

구분	계획내용	비고
공공 보행통로 (지상부)	· 대로 2-3호선과 대로 3-3호선을 연결하는 보행통로 설치 · 최소폭 3m 이상	
공중 보행 통로 설치 가능 구간	기정 · 근린공원 양측 건물을 공중에서 연결하는 보행통로의 설치가 가능한 구간 · M1-1-1, M1-2-1 획지 내 근린공원변에 25m · M1-1-2, M1-2-2 획지 내 근린공원변에 25m	공중보행통로 필요 시 건축 허가권자와 협의하여 설치함
	변경 · 근린공원 양측 건물을 공중에서 연결하는 보행통로의 설치가 가능한 구간 · M1-1-1, M1-2-1 획지 내 근린공원변에 25m	
수직 보행통로	· 근린공원 내에 2개소 설치 · 공원 바닥레벨에서 도로로의 원활한 보행 유도	

■ 용도지역·지구에 관한 결정도 (변경없음)



■ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정도 (변경없음)



■ 건축물 등에 관한 결정도 (변경없음)



■ 기타사항에 관한 결정도 (변경)



■ ~~건축물 배치에 관한 결정도 (삭제)~~



■ 지구단위계획에 관한 종합 결정도 (기정)



■ 지구단위계획에 관한 종합 결정도 (변경)



4. 지구단위계획 시행지침 (변경)

○ 2편 건축물 시행지침 (변경)

구분	내 용
기정	○ 제6장 복합용지 제4조 ③ 복합용지의 건축물 높이 계획은 신도시의 랜드마크적 스카이라인 유지를 위하여 현상공모에서 제시한 주요 건축물 층수(주거타워동 47~66층, 미디어타워 56층, 벤처센타 36층)와 배치 등을 반영하여야 한다.
변경	○ 제6장 복합용지 제4조 ③ 복합용지의 건축물 높이 계획은 신도시의 랜드마크적 스카이라인 유지를 위하여 주요 건축물 층수와 배치등을 반영하여야 한다.

※ 금회 변경되는 사항에 한함

5. 기타 자세한 사항에 대하여는 신도시조성과(031-5189-2672)로 문의하시기 바랍니다. 관계도서 및 지형도면(변경없음)은 화성시청 신도시조성과, 화성시청 홈페이지, 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람 가능합니다.

○ 「화성시 도시계획변경 사전협상 운영지침」에 따라 합의된 기간 내에 공공기여 미이행 시 고시의 효력을 상실한다.