

## 화성동탄(1)택지개발지구 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

1. 화성시 석우동 29번지 일원의 화성동탄(1)택지개발지구 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 다음과 같이 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.
2. 관계도서는 화성시청 신도시조성과에 비치하여 일반인에게 보이고 있습니다.
  - 가. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 조서 : 붙임
  - 나. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)도 및 지형도면 : 붙임
  - 다. 기타 자세한 사항에 대해서는 신도시조성과(031-5189-7142)로 문의하시기 바랍니다.

2025. 6. 13.

화 성 시 장

# 1 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)조서

## 1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
			기정	변경	변경후	
기정	화성 동탄지구 택지개발사업	화성시 석우동, 반송동, 능동 일원	9,034,419.9	-	9,034,419.9	-

자료 : 화성시 고시 제2023-471호 화성 동탄(1)택지개발지구 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획)결정(변경)고시

## 2. 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

### 가. 용도지역에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

구분	면적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	23,767.6	-	23,767.6	100.0	
준주거지역	23,767.6	-	23,767.6	100.0	

주) 화성시 고시 제2023-471호의 용도지역 변경사항에 한함

나. 용도지구에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음) : 생략

다. 용도구역에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음) : 생략

라. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음) : 생략

## 3. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

### 가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

#### 1) 도시지원시설용지(변경없음)

구분	도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획지	면적(m <sup>2</sup> )	비고
기정	F9	F9-1	23,767.6	F9-1-1	23,767.6	

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

#### 1) 도시지원시설용지(변경)

도면번호	위치	구분	계획내용	비고	
F9	F9-1-1	용도	I4	건축물용도분류표참조	
		건폐율	70%		
		용적률	400%		
		높이	최고층수	-	
			최저층수	-	
		배치 및 건축선	건축지정선	-	
			건축한계선	5m	시행지침도참조
			벽면지정선	-	
		형태	-		
색채	-				

< 도시지원시설용지 건축물 용도분류표 - 기정 >

택지 용도	건축물 용도 표시	위치	건축물 용도		건폐율 (%)	용적률 (%)
			허용용도	불허용도		
도시 지원 시설 용지	I4	벤처 산업 지원 지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설(단, 주거용도로 사용되는 오피스텔 제외)</li> <li>• 「중소기업진흥에 관한 법률」에 의한 중소기업진흥공단</li> <li>• 「중소기업창업 지원법」에 의한 창업보육센터</li> <li>• 제1종 근린생활시설</li> <li>• 제2종 근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소, 옥외 철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외)</li> <li>• 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>• 노유자시설(노인복지시설 제외)</li> </ul>	•허용용도 외 불허	70 이하	400 이하

주1) 업무시설은 주 용도로서 건축물 연면적의 50% 이상을 확보하여야 함

주2) 제1종 및 제2종 근린생활시설은 지상1층에 한하며, 건축연면적의 10%이하로 함

< 도시지원시설용지 건축물 용도분류표 - 변경 >

택지 용도	건축물 용도 표시	위치	건축물 용도		건폐율 (%)	용적률 (%)
			허용용도	불허용도		
도시 지원 시설 용지	I4	벤처 산업 지원 지구	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 업무시설</li> <li>2. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 의한 중소벤처기업진흥공단</li> <li>3. 「중소기업창업 지원법」에 의한 창업보육센터</li> <li>4. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식 산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한 시설</li> <li>5. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형 공장 및 부대시설</li> <li>6. 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업 및 벤처기업 집적시설</li> <li>7. 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설</li> <li>8. 교육연구시설(학교교과교육학원 제외)</li> <li>9. 문화 및 집회시설(관람장, 마권관련시설 등 사행산업 관련 시설 제외)</li> <li>10. 「주차장법」 제2조에 의한 노외주차장</li> <li>11. 제1종 근린생활시설</li> <li>12. 제2종 근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소, 옥외 철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외)</li> <li>13. 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>14. 노유자시설</li> </ol>	•허용용도 외 불허	70 이하	400 이하

주1) 제11호부터 제14호까지는 부수용도로서 건축물 연면적의 30% 이하로 함

주2) 지식산업센터, 벤처기업집적시설, 소프트웨어진흥시설 등을 지원하기 위한 시설의 종류 및 규모는 관련 법률에 따라 설치 가능  
하나, 해당 시설이 부수용도와 같을 시 부수용도 연면적에 포함. 단, 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및  
고시원은 불허함

주3) 본 지구단위계획에서 별도로 언급하지 않은 사항(용적률 완화 기준 등)은 관련 법률 및 화성시 관련 조례, 「화성시 지구단위  
계획 수립지침」을 따름

다. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

가) 도시지원시설용지(변경없음)

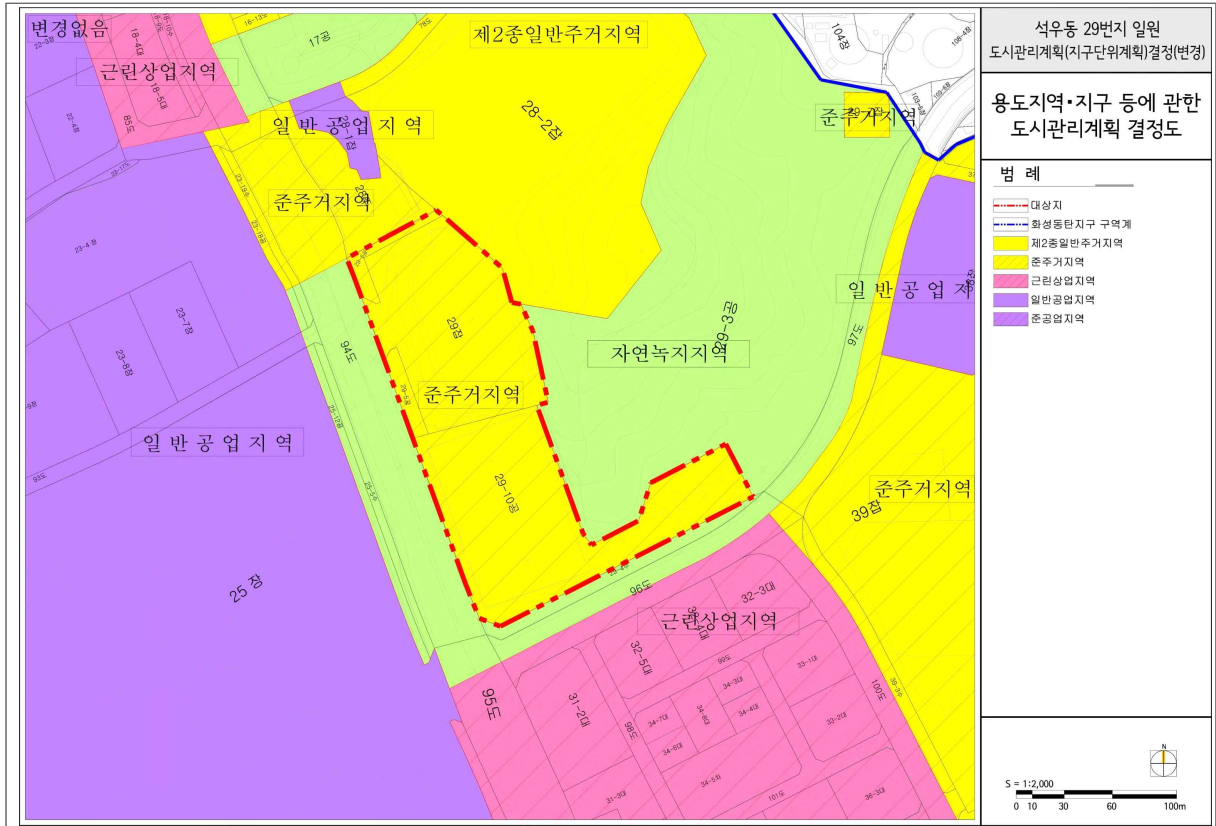
도면번호	위치	계획내용	비고
도시 지원 시설 용지		<p>※ 용어의 정의</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “대지내 조경공간” 이라 함은 일반대중에게 휴게공간 제공을 목적으로 비건폐공간에 대지안의 조경을 집단화하여 식재 등을 설치하는 공간을 말한다.</li> </ul> <p>■ 대지내 공지</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공조경           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축한계선이 지정된 곳에 가로미관 증진 및 쾌적한 보행환경을 조성하기 위하여 공공조경을 설치하여야 함</li> </ul> </li> <li>• 조경에 관한 사항           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시지원시설용지의 대지내 조경공간은 녹지를 40% 이상으로 확보하며, 중앙에 광장 설치와 조경을 위한 식수 등의 조치를 하도록 한다. 단, 합리적인 사유를 제시하여 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.</li> <li>- 대지내 조경공간 내 녹지에는 다음 각 호에서 정한 기준에 따라 식재하도록 한다.               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 보행자통로변의 녹지 : 관상효과가 큰 관목류와 교목으로 경관식재 및 유도식재를 한다.</li> <li>2. 대지 경계부 녹지 : 주유소 및 변전소 경계부는 수관이 크고 기엽이 밀실한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐식재를 하고, 도로 경계부는 주변가로와 동일수종을 식재하여 수목에 의한 독특한 가로경관이 창출될 수 있도록 한다.</li> <li>3. 건물 주변녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 수목을 식재한다.</li> </ol> </li> <li>- 대지 내 조경공간의 조성방식은 화성시 건축조례 제30조에서 규정된 조성방식에 의거하여 설치하는 것을 원칙으로 하되 구체적인 형태 및 배치기준은 아래 각 호와 같으며 화성시 건축조례 제31조에 의한 공개공지면적을 제30조에 의한 조경 면적으로 할 수 있다.               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 진입구의 설치                   <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 전면도로에 면한 길이의 3분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.</li> <li>나. 보도와 접하는 대지 내 조경공간의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.</li> </ul> </li> <li>2. 시설기준                   <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 대지 내 조경공간에는 주차장과 담장을 설치할 수 없다.</li> <li>나. 대지 내 조경공간에 설치하는 식재 및 시설물의 기준은 화성시 건축조례 제30조 및 제31조를 준용한다.</li> </ul> </li> </ol> </li> </ul> </li> </ul> <p>■ 차량동선 및 주차</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 차량 출입 허용 구간이 지정된 곳에 차량 출입구를 설치하여야 하며, 그 외 지역은 차량 출입구를 설치할 수 없음</li> <li>- 차량 출입구는 교차로에서 충분한 이격거리(20m이상)를 유지함</li> <li>- 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 출입구의 위치에 대한 변경 신청이 있는 경우 관련 심의위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있음</li> </ul>	

라. 특별계획구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음) : 생략

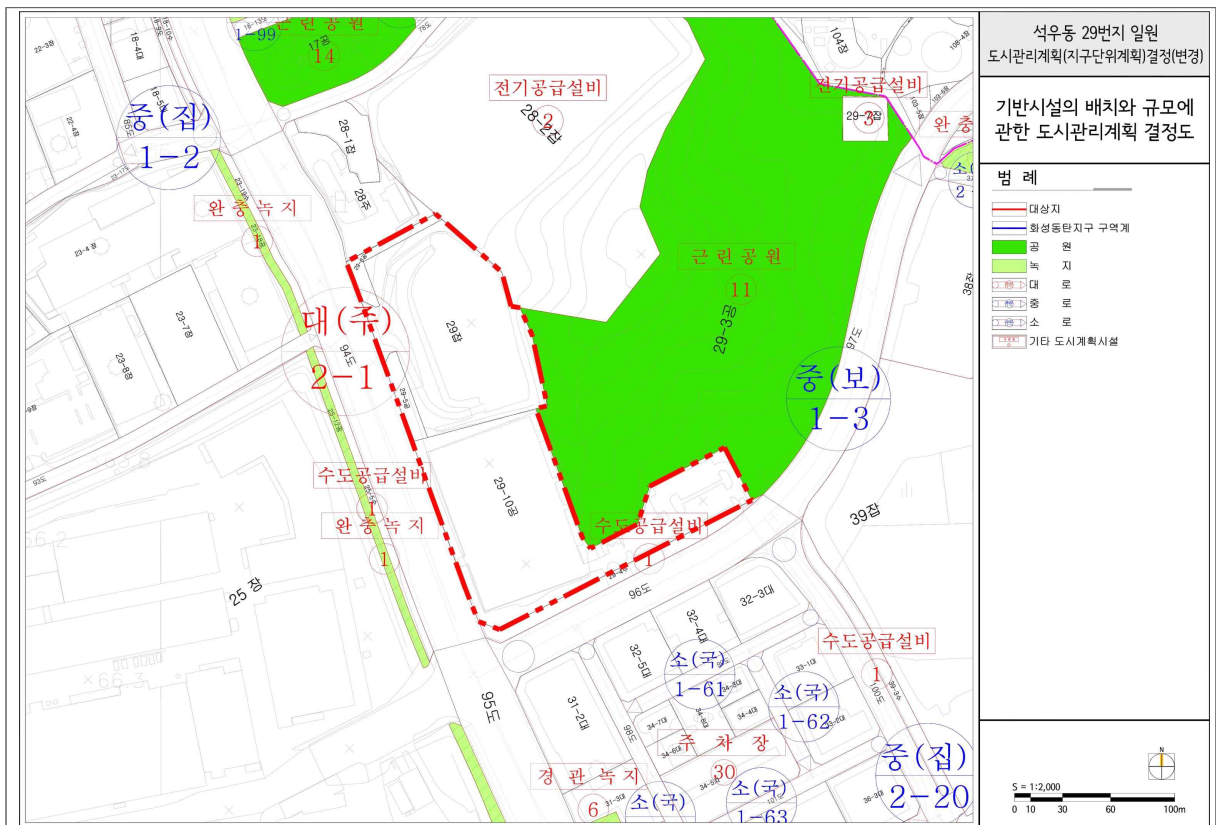
마. 기타사항(변경없음) : 생략

## ② 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 도면

### 1. 용도지역·지구 등에 관한 도시관리계획 결정도(변경없음)



### 2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도(변경없음)





## 5. 건축물 및 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

■ 기정



■ 변경

