

하남시청역일원 재개발정비사업 정비계획 결정, 정비구역 지정 및 지형도면 고시

1. 하남시 신장동 446-18번지 일원 재개발정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정고시하고, 동법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025. 07. 01.

하 남 시 장

① 재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 하남시청역 일원 재개발사업

2. 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신규	하남시청역 일원 재개발사업	신장동 446-18번지 일원	110,415	

3. 토지이용계획

구 분	명 칭	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		110,415	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	32,078	29.1	
	도 로	24,933	22.6	
	주차장	(6,200)	(5.6)	공원 지하에 설치(중복)
	공공공지	945	0.9	3개소
	공 원	6,200	5.6	어린이공원 1개소(지하 주차장)
획 지	소 계	78,337	70.9	
	공동주택(A1)	76,837	69.6	
	공공청사(A2)	1,500	1.4	신장1동 행정복지센터 (이전)

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

종전자산 추정액	• 종전 자산 추정액 : 607,791,656 천원 － 공동주택 : 공시가격의 236%, 토지건물 : 토지공시지가의 188%, 건물 500,000원/㎡ 적용 ※ 본 종전자산 추산액은 공시지가(가격)을 기준으로 추산한 것으로, 향후 사업시행 인가시 실제 감정평가액과 다를 수 있음.						
예상 수입	• 예상 분양수입 추정액 : 1,737,055,999 천원						
	구분	타입	세대수	전용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	금액(천원)	
						세대 분양가	분양 수입
	총 계		2,036				1,737,055,999
	조합원분양	57형	2	39.99	57.16	447,888	895,776
		68형	4	49.99	68.99	559,888	2,239,552
		83형	363	59.99	83.43	710,882	258,050,166
		100형	148	74.99	100.06	783,646	115,979,608
		113형	215	84.99	113.20	850,750	182,911,250
		소 계	732				550,351,446
	일반분양	57형	3	39.99	57.16	559,860	1,679,580
		68형	7	49.99	68.99	699,860	4,899,020
		83형	594	59.99	83.43	888,452	527,740,488
		100형	241	74.99	100.06	979,369	236,027,929
113형		351	84.99	113.20	1,063,225	373,191,975	
소 계		1,196					
임대주택	57형	91	39.99	57.16	282,036	25,665,276	
	68형	17	49.99	68.99	349,137	5,935,329	
근린생활시설		－	435.00	580.00		1,840,050	
예상 지출	• 예상 사업비 추정액 : 1,035,096,045 천원						
	구분		금액(천원)		비고		
	총계		1,035,096,045				
	공사비		778,675,980		건축공사, 기타시설공사 등		
	보상비		37,370,042		국공유지 매입, 이주/손실 보상비 등		
	관리비		4,964,074		운영비, 소송비, 기타 관리비 등		
	설계비		8,220,424		설계, 평가, 조사비 등		
	감리비		16,983,560				
	부대경비		128,270,296		수수료, 부담금, 제세공과금, 기타 사업비 등		
	예비비		60,611,669				
추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% • 추정비례율 : 115.5% ⇒ (1,737,055,999 천원 - 1,035,096,045 천원) / 607,791,656 천원 × 100 = 115.5%						
추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)						
	타입	분양면적 (㎡)	조합원 분양가 (원/세대)		예상분담금(원) (-)는 환급금임		
					공동주택 평균	토지건물 평균	
	57형	57.16	447,888,000		83,117,000	-250,680,000	
	68형	68.99	559,888,000		195,117,000	-138,680,000	
	83형	83.43	710,882,000		346,111,000	12,314,000	
	100형	100.06	783,646,000		418,875,000	85,078,000	
113형	113.20	850,750,000		485,979,000	152,182,000		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	110,415	—	110,415	100.00%	
제1종일반주거지역	107,861	감) 107,861	—	—	
제2종일반주거지역	—	증) 107,861	107,861	97.69%	
준주거지역	2,466	—	2,466	2.23%	
일반상업지역	88	—	88	0.08%	

주) 정비계획수립에 따른 용도지역 상향, 준주거지역 및 일반상업지역은 진출입 도로예정 부지임.

2) 용도지구 결정(변경)조서

가. 방화지구 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	지구명	위 치	제한 내용	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	3	신장 사거리	신장동 427-159번지 일원	—	83,518 (88)	경고 제1996-316 (96.11.22)	국민은행 ~덕보교

주) 면적()는 정비구역내 면적임

나. 경관지구 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초결정일	비 고
기정	1	신장	시가지 경관지구	신장1동 408-1 일원	11,108 (947)	754	11~15	경고 제1996-316 (96.11.22)	신장초교 사거리~덕풍천

주) 면적()는 정비구역내 면적임

6. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가. 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	1	31	20	집산 도로	50	대로1-2 신장동 455-67	소로1-33 신장동455-69	일반 도로		경고 제78-115호 (78.3.24)	구역외
변경	대로	3	13	27	집산 도로	50	대로1-2 신장동 455-67	중로1-50 신장동455-69	일반 도로			확장 일부편입
기정	중로	3	4	12	보조 간선	956 (350)	대로 1-2 신장동 447-27	중로 2-2 신장동 511-29	일반 도로		경고 제77-11호 (77.1.27)	
변경	중로	3	4	8~12	보조 간선	559	중로 3-2 신장동 434-10	중로 2-2 신장동 511-29	일반 도로			구역외
변경	중로	3	62	12	국지 도로	47	대로 1-2 신장동 447-27	중로 2-20 신장동 448	일반 도로			구역외
기정	소로	2	32	8	국지 도로	394 (259)	중로 2-2 신장동 415-43	중로 3-4 신장동 448-55	일반 도로		경고 제78-115호 (78.3.24)	
변경	소로	2	32	8	국지 도로	148	중로 2-2 신장동 415-43	중로 3-63 신장동 411-46	일반 도로			구역외 연장축소
기정	소로	2	33	8	국지 도로	265 (130)	중로 3-4 신장동 448-55	소로 2-42 신장동 459-4	일반 도로		경고 제78-115호 (78.3.24)	
변경	소로	2	33	6~8	국지 도로	144	중로 1-50 신장동 454-39	소로 2-42 신장동 459-4	일반 도로			구역외 연장축소
기정	소로	2	36	8	국지 도로	392 (263)	중로 2-2 신장동 427-524	중로 3-4 신장동 437-12	일반 도로		경고 제78-115호 (78.3.24)	
변경	소로	2	36	8	국지 도로	129	중로 2-2 신장동 427-524	중로 3-63 신장동 427-449	일반 도로			구역외 연장축소
기정	소로	2	37	8	국지 도로	74 (40)	중로 3-4 신장동 437-12	소로 2-42 신장동 507-24	일반 도로		경고 제78-115호 (78.3.24)	
변경	소로	2	37	8	국지 도로	30	중로 3-4 신장동 452-5	소로 2-42 신장동 507-24	일반 도로			구역외 연장축소
기정	소로	2	40	8	국지 도로	415 (295)	대로 1-2 신장동 413-3	중로 3-2 신장동 427-483	일반 도로		경고 제78-115호 (78.3.24)	
변경	소로	2	40	8	국지 도로	60	중로 3-63 신장동 427-453	중로 3-2 신장동 427-483	일반 도로			구역외 연장축소
변경	소로	2	80	8	국지 도로	52	대로 1-2 신장동 413-3	중로 3-63 신장동 411-46	일반 도로			구역외 노선분리
기정	소로	2	41	8	국지 도로	382 (296)	대로 1-2 신장동 502	중로 3-2 신장동 432-63	일반 도로		경고 제78-115호 (78.3.24)	
변경	소로	2	41	7~8	국지 도로	45	중로 2-21 신장동 432-63	중로 3-2 신장동 432-63	일반 도로			구역외 연장축소

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	소로	2	42	8	국지 도로	438 (41)	대로 1-2 신장동 463-1	중로 3-2 신장동 507-35	일반 도로		경고 제78-115호 (78.3.24)	
변경	소로	2	42	8	국지 도로	412 (26)	대로 1-2 신장동 463-1	중로 1-50 신장동 507-35	일반 도로			노선축소 (구역내)
기정	소로	3	33	6	국지 도로	379 (262)	중로 2-2 신장동 427-7	중로 3-4 신장동 450-52	일반 도로		경고 제78-115호 (78.3.24)	
변경	소로	3	33	6	국지 도로	135	중로 2-2 신장동 427-7	중로 3-63 신장동 427-417	일반 도로			구역외 노선축소
기정	소로	3	36	6	국지 도로	107	중로 3-4 신장동 451-21	중로 1-31 신장동 452-13	일반 도로		경고 제78-115호 (78.3.24)	
변경	소로	2	82	8	국지 도로	31	중로 1-50 신장동 454-27	소로 3-40 신장동 452-13	일반 도로			구역외 노선축소
기정	소로	3	37	6	국지 도로	367	중로 2-2 신장동 427-10	중로 3-4 신장동 435-1	일반 도로		경고시 제78-115호 1978-03-24	
변경	소로	3	37	6	국지 도로	218	중로 2-2 신장동 427-10	중로 2-21 신장동 430-129	일반 도로			구역외 노선축소
기정	소로	3	40	4~6	국지 도로	191	중로 1-31 신장동 455-46	소로 2-42 신장동 455-13	일반 도로		경고 제78-115호 (78.3.24)	
변경	소로	3	40	7~8	국지 도로	106 (79)	중로 1-50 신장동 454-17	소로 2-42 신장동 452-13	일반 도로			노선축소 (구역내)
신설	중로	1	50	20~23	집산 도로	392	대로 3-13 신장동 455-46	중로 3-2 신장동 507-35	일반 도로			
신설	중로	1	51	21	국지 도로	60	대로 1-2 신장동 444-54	중로 2-20 신장동 408-8	일반 도로			
신설	중로	2	20	15~20	국지 도로	360	중로 1-50 신장동 455-46	중로 3-63 신장동 411-2	일반 도로			
신설	중로	2	21	15~18	국지 도로	270	소로 3-37 신장동 427-453	중로 1-50 신장동 435-1	일반 도로			
신설	중로	3	63	12~15	국지 도로	294	중로 2-20 신장동 411-46	중로 2-21 신장동 427-453	일반 도로			
신설	소로	2	81	8	국지 도로	23	대로 1-2 신장동 406-7	중로 1-51 신장동 444-55	일반 도로			
폐지	소로	2	34	7~8	국지 도로	241	중로 3-4 신장동 450-52	소로 2-40 신장동 427-22	일반 도로		경고 제78-115호 (78.3.24)	
폐지	소로	2	35	6~8	국지 도로	106	중로 3-4 신장동 450-52	중로 1-31 신장동 454-9	일반 도로		경고 제78-115호 (78.3.24)	
폐지	소로	3	34	6	국지 도로	109	중로 3-4 신장동 449	소로 3-40 신장동 455-46	일반 도로		경고 제78-115호 (78.3.24)	
폐지	소로	3	38	6	국지 도로	240	소로 2-40 신장동 428-3	중로 3-4 신장동 437-14	일반 도로		경고 제78-115호 (78.3.24)	

주) ()는 구역내 연장임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-31	대로 3-13	폭원확폭 B = 20m → 27m	재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내외 원활한 교통 흐름을 도모하고자 폭원확폭
중로 3-4	중로 3-4	노선분리 L = 956m → 559m (감 397m)	재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 노선축소로 구역외 노선분리
	중로 3-62	노선분리 L = 956m → 47m (감 909m)	재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 노선축소로 구역외 노선분리
소로 2-32	소로 2-32	연장축소 L = 394m → 148m (감 246m)	재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 노선축소로 구역외 연장축소
소로 2-33	소로 2-33	연장축소 L = 265m → 144m (감 121m)	재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 노선축소로 구역외 연장축소
소로 2-36	소로 2-36	연장축소 L = 392m → 129m (감 263m)	재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 노선축소로 구역외 연장축소
소로 2-37	소로 2-37	연장축소 L = 74m → 30m (감 44m)	재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 노선축소로 구역외 연장축소
소로 2-40	소로 2-40	노선분리 L = 415m → 60m (감 355m)	재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 노선축소로 구역외 노선분리
	소로 2-80	노선분리 L = 415m → 52m (감 363m)	재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 노선축소로 구역외 노선분리
소로 2-41	소로 2-41	노선분리 L = 382m → 45m (감 337m)	재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 노선축소로 구역외 노선분리
소로 2-42	소로 2-42	노선축소 L = 438m → 412m (감 26m)	재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 중로1류 신설계획에 따른 종점부 연장축소
소로 3-33	소로 3-33	노선축소 L = 379m → 135m (감 244m)	재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 노선축소로 연장축소
소로 3-36	소로 2-82	노선축소, 폭원확폭 및 종점명 정정 B = 6m → 8m L = 107m → 31m (감 76m) 종점명 : 중로 1-31 → 소로 3-40	재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 노선축소로 연장축소 및 원활한 교통 흐름을 도모하고자 폭원확폭
소로 3-37	소로 3-37	노선축소 L = 367m → 218m (감 149m)	재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 중로3류 신설계획에 따른 노선축소
소로 3-40	소로 3-40	노선축소 및 폭원변경 B = 4~6m → 7~8m L = 191m → 106m (감 85m)	재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 중로1류 신설계획에 따른 연장축소 및 원활한 교통흐름을 도모하고자 폭원확폭
-	중로 1-50	신설 B = 20~23m, L = 392m	재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 주진출입도로 신설계획

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
—	중로 1-51	• 신설 B = 21m, L = 60m	• 재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역경계부의 도로확폭에 따른 도로신설
—	중로 2-20	• 신설 B = 15~20m, L = 360m	• 재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역경계부의 도로확폭에 따른 도로신설
—	중로 2-21	• 신설 B = 15~18m, L = 270m	• 재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역경계부의 도로확폭에 따른 도로신설
—	중로 3-63	• 신설 B = 12~15m, L = 294m	• 재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역경계부의 도로확폭에 따른 도로신설
—	소로 2-81	• 신설 B = 8m, L = 23m	• 재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역경계부의 도로확폭에 따른 도로신설
소로 2-34	—	• 폐지	• 재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 노선폐지
소로 2-35	—	• 폐지	• 재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 노선폐지
소로 3-34	—	• 폐지	• 재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 노선폐지
소로 3-38	—	• 폐지	• 재개발 정비사업추진으로 도로계획이 재편되어 구역내 노선폐지

나. 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	221	주차장	노외 주차장	신장동 429-1번지 일원	1,268	증) 4,932	6,200	하고 제46호 (09.7.9)	공원A 중복

■ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
221	주차장	• 노외 주차장 변경 (A = 6,200㎡, 증 4,932㎡)	• 구역외 시장 활성화 및 주차수요에 대응하고자 주차 장 변경 • 효율적인 토지이용을 도모하고자 공원(A)의 하부에 지하주차장으로 중복결정

2) 공간시설

가. 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	공원의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	230	공원	어린이 공원	신장동 428-3번지 일원	-	증) 6,200	6,200		주차장 221 중복

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
230	어린이 공원	• 공원신설 A = 6,200㎡	• 재개발정비사업 추진 및 지역주민의 문화여가·휴식 공간 확보를 위하여 공원신설 • 효율적인 토지이용을 도모하고자 하부에 지하주차장 중복결정

나. 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	220	공공공지	신장동 454-31번지 일원	-	증) 182	182		
신설	221	공공공지	신장동 454-14번지 일원	-	증) 477	477		
신설	222	공공공지	신장동 408-2번지 일원		증) 286	286		

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
220	공공공지	• 공공공지 신설 (182㎡)	• 재개발 정비사업 추진으로 도로계획 재편에 따른 잔여지에 대하여 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간의 확보를 위하여 공공공지 계획
221	공공공지	• 공공공지 신설 (477㎡)	
222	공공공지	• 공공공지 신설 (286㎡)	

3) 공공·문화체육시설

가. 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치		면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
						기 정	변 경	변경후		
변경	213	공공 청사	행정 복지 센터	기정	신장동 446-17번지 일원	1,171	증) 329	1,500	하고 제20-5호 (20.2.18)	건폐율 60%이하 용적률 200%이하 층수 4층이하
				변경	신장동 428-13번지 일원					

■ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
213	공공청사 (행정 복지센터)	- 이전 및 면적 증가 - 위 치 : 신장동 446-17번지 일원 → 신장동 428-13번지 일원 - 면적 : 1,171㎡ → 1,500㎡(증 329㎡)	재개발 정비사업 추진으로 공동주택 건설 계획에 따라 기 운영 중인 신장1동 행정 복지센터의 연속성 유지를 위하여 공공청 사 위치 이동 및 규모증가

7. 공동이용시설 설치에 관한 계획

시설의 종 류	설치기준 및 면적		계획면적 (㎡)	비 고
	설치기준	법정기준		
관리사무소	50세대 이상인 경우 : 10㎡+(건립세대수-50)×0.05㎡ 이상 확보	110㎡ 이상	120	
경비실	설치기준 없음	—	30	
경로당	50㎡+(건립세대수×0.1㎡)	254㎡ 이상	300	
어린이집	1,000세대 이상인 경우 : 80인 이상의 인원을 보육할 수 있는 면적	343㎡ 이상	350	
어린이 놀이터	1,000세대 이상인 경우 : 500㎡+(건립세대수×0.7㎡)	1,926㎡ 이상	2,200	
돌봄지원 센터	전용면적 최소 66㎡ 이상	66㎡ 이상	100	
작은도서관	66㎡ 이상 (문화관광부 100㎡ 내외의 면적 권장)	100㎡ 내외	150	
운동시설	「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에서 정한 체육시설을 설치하는 경우 해당 종목별 경기 규칙의 시설기준에 적합할 것	—	800	
주민공동시설	설치기준 없음	—	150	

주1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관련규정에 적합하게 계획

주2) 계획세대수 2,036세대 기준, 세부면적은 건축심의 및 사업시행인가 시 확정

8. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

도면표시번호	구 분		계 획 내 용
획지 (A1)	용도	허용용도	○ 공동주택중 아파트 및 부대복리시설
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율		60%이하
	용적률		250% 이하
	높이		91m이하 / 29층이하
획지 (A2)	용도	허용용도	○ 공공청사
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율		60%이하
	용적률		200% 이하
	높이		4층이하

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

1) 환경보전계획

구 분	계 획 내 용
자연환경	• 절성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 및 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보
생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성
사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물 관리법, 건설 공사장 소음 관리요령 등에 의거 저감대책 마련

2) 재난방지계획

구 분	방 지 계 획
화재	• 「건축법의 방화에 관한 규정」 등 관련 법규를 준수하여 종합적으로 수립하여 화재발생에 대비 • 고층아파트, 피난, 방화 대책으로 옥상부분에 일정한 피난처 계획 • 옥상비상구는 화재시 감지기의 작동에 의한 자동개폐기 및 수동개폐기 설치 • 구역 내 모든 아파트에 스프링클러와 자동식 소화기를 층별로 배치 • 공동주택내 소방차가 진입 · 진압활동을 할 수 있도록 공간 및 도로폭 확보 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고, 사업완료 후 지속적으로 관리
수재해	• 우수유역을 검토하여 기존 우수관을 수용하고, 구역내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계가 확립되도록 계획 • 보행통로, 공원, 녹지 등은 토양포장물을 최대한 억제하고, 불가피한 경우 투수성 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제

구 분	방 지 계 획
교통	• 재해시 소방도로 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하고, 소방차 전용주차 구획선을 확보하며, 특수차(고가차 등)가 주차할 수 있는 공간 확보 • 구역내 도로의 노상주차장을 최대한 억제하여 사고발생시 응급차 등의 교통접근이 용이 하도록 계획 • 주요 진입로 및 교차로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대하여 교통안전시설 확보 등의 처리방안 계획
사면 안정	• 비탈면 높이, 지형, 토질, 용수 및 주위요건 등을 고려한 비탈면 경사 처리 • 비탈면은 안정성, 경제성, 미관 등을 고려하여 보호공 등을 계획 • 대부분이 평탄한 지역으로 산사태 우려는 없으나 토질의 종류에 다른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정을 통해 토사유출을 방지하고 주변 경관과의 조화를 이룰 수 있도록 계획

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계획내용
공사시	• 생활소음·진동의 규제 - 「소음진동관리법」 제21조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 소음·진동 발생 저감대책 - 저소음 저진동 건설기계 및 공법의 선정 • 「소음진동관리법 시행규칙」 제22조에서는 「환경기술 및 환경산업 지원법」 제17조에 따라 환경지표의 인증을 받은 건설기계와 「소음·진동관리법」(법률 제7293호에 의하여 개정되기 전의 것을 말함) 제49조의2에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 - 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 • 향타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감 효과를 높임 - 등하교시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치 - 공사에 따르는 분진 등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치 등의 조치를 강구
운영시	• 추후 교통영향분석·개선대책 수립시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보 • 학교주변구역임을 표지판 등으로 공지하고, 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보

11. 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 준용), 동법 시행령 제54조(손실보상 등) 등에 근거하여 대책 수립
- 관련 규정 등에 적합하도록 주거 이전비 및 동산 이전비를 지급할 계획임
- 국토교통부 고시 제2015-127호 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」에 따른 하남시 고시 제2015-95호 「하남시 주택재개발사업 임대주택 건설비율」 내용을 반영하여 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 임대주택을 건설하여 공급함

12. 정비사업시행 예정시기

- 정비구역(변경)지정 고시가 있는 날부터 4년 이내 사업시행인가

13. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택 위탁계획 : 해당사항 없음

14. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 제1항 각호의 사항에 관한 계획

1) 지구단위계획구역 결정에 관한 사항

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	하남시청역일원 지구단위계획구역	신장동 446-18번지 일원	110,415	

2) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획에 관한 사항

■ “5. 용도지역에 관한 계획” 참조

3) 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항

■ “6. 도시계획시설의 설치에 관한 계획” 참조

4) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 사항

구 분	위 치	가 구 또는 획 지		비 고
		번 호	면 적(㎡)	
신 설	신장동 427-159번지	A1	76,837	공동주택 (제2종일반주거지역)
	신장동 428-13번지 일원	A2	1,500	공공청사 (제2종일반주거지역)

5) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 대한 사항

도면표시번호	구 분		계 획 내 용
획지 (A1)	용도	허용용도	○ 공동주택중 아파트 및 부대복리시설
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율		60%이하
	용적률		250% 이하
	높이		91m이하 / 29층이하
	건축선		○ 도로변 및 획지경계변에 건축한계선 3m를 지정하여 가로변 개방감 확보
	공공보행통로		○ 단지내 개방감 확보 및 보행공간 확보를 위하여 공공보행통로(10m) 조성
	공공조경		○ 건축한계선으로 확보된 공간에 차폐녹지 등 식재조성 단, 차량, 보행 출입구 및 근린생활시설 구간은 제외
획지 (A2)	용도	허용용도	○ 공공청사
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율		60%이하
	용적률		200% 이하
	높이		4층이하
	건축선		○ 도로변 건축한계선 3m를 지정하여 가로변 개방감 및 보행공간 확보

6) 기타사항에 대한 도시관리계획 결정조서

가. 교통 및 동선처리 계획

구 분	적 용 기 준
주변가로 및 교차로	• 사업지 주변 교차로 신호현시 최적화 운영방안 제시
진출입 동선	• 구역 주변도로에 대하여 확포장 계획 • 사업지 주변 20~23m 도로 개설지점내 주요 교차로에 대하여서는 신호등을 설치하여 장래 교통량 증가 시 신호운영이 가능토록 계획 • 사업지 공동주택 내부 가로망에 대하여서는 지하주차장 진출입의 도로에 대하여 비상시외에는 보행자용 도로로 활용토록 계획안을 수립
대중교통 및 보행	• 폭원 12m이상 도로에 대하여 양측 보도 설치 • 폭 20~23m 신설도로의 경우 자전거 이용 활성화를 위하여 사업지 전면부에 자전거거보도겸용도로 조성하여 자전거 도로망 설치계획 수립 • 주요 보행 단절지점내 횡단보도 설치 계획을 수립하여 보행자 동선 연속성을 확보하였으며, 교통약자를 위한 편의시설을 설치토록 표준안을 제시
주차	• 건축계획 수립시 각 시설별 주차수요 및 법정주차 이상 주차계획을 확보토록 제시하고, 향후 건축계획 수립시 확장형 주차는 계획주차대수의 30% 이상, 장애인 주차는 3% 이상 확보토록 권고 하였음 • 자전거 이용 활성화를 위하여 계획주차대수의 20% 이상의 자전거 주차장을 확보토록 권고
교통안전 및 기타	• 교통안전시설물 설치 권고(과속방지턱, 고원식 교차로 등)

15. 현금납부에 관한 사항 : 해당사항 없음

16. 정비구역의 분할, 통합 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

17. 주거환경개선사업의 경우 사업시행자로 예정된 자 : 해당사항 없음

18. 정비사업의 시행방법

시행방법	사업시행(예정)자	자금조달	비 고
재개발사업 (관리처분방식)	(예정) 하남시청역 일원 재개발사업 정비사업조합	민간자본	-

19. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	하남시청역 일원 재개발사업	110,415	신장동 446-18번지 일원	465	—	—	465	—	

20. 정비기반시설 설치계획

- “6. 도시계획시설의 설치에 관한 계획” 참조

21. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분		계 획 내 용
신설	A1 (공동주택)	• 도로변 및 획지경계변에 건축한계선 3m를 지정하여 가로변 개방감 확보
	A2 (공공청사)	• 도로변 건축한계선 3m를 지정하여 가로변 개방감 확보

22. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 : 해당사항 없음

23. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역 주택수급계획

구 분	가구수	인구수	가구단위 (인/가구)	비 고
현 황	1,780	3,139	1.76	주민등록상 기준
계 획	2,036	4,887	2.4	2040 하남시도시기본계획 (2030년 기준)
증 감	증) 256	증) 1,748	—	—

나. 주변지역 주택수급계획 (정비사업)

사업명	개발방식	면적 및 규모	공급시기	세대수		진행현황
				현황	계획	
하남C	재개발사업	49,628.6㎡ (용적률 250%, 26층이하)	2014.12	1,046	980	준공

24. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분		범 죄 예 방 계 획
이주 · 철거 이전		• 시설물보강 계획(비용부담주체 명시) • 관련기관 비상연락망 및 자율방범대 협조체계 구축 • 공가 순찰계획 및 공가에 남아있는 가구 등의 집기류 폐기
이주 · 철거 이후	경비인력 확보	• 현장에 상주하며, 순찰활동을 통해 범죄발생 여건 차단 • 구역 내 쓰레기, 폐기물 무단투기 및 적치 방치 · 차단 • 공가 불법 출입 및 무단 점유 차단(노숙자, 무단 전입자 등) • 공가(이주)현황 수시조사 및 관리 • 현장관리일지 및 업무보고를 해당 조합과 하남시에 제출
	블록단위 이주 · 철거	• 블록단위의 이주계획을 수립하여 이주 즉시 철거가 가능하도록 하여 공가기간을 최소화 할 수 있도록 계획
	공가 내 물건폐기	• 부득이 공가상태가 지속될 경우 거주권이 없는 사람이 거주할 수 없도록 공가내 물건폐기
단지설계	토지이용	• 어린이놀이터, 녹지 등의 주민이용공간에 대하여 자연적인 감시가 가능하도록 배치 • 차로와 인접하거나 평행하게 보행로를 설계하여 도로를 지나는 차량의 감시자 역할을 할 수 있도록 유도
	건축물	• 외부에서 자연적인 감시가 가능하도록 건축물 배치 및 향, 출입구 위치, 주호의 구성 등을 계획
	시설물	• 지하주차장, 출입문, 어린이놀이터 등 범죄에 취약한 공동이용시설에 CCTV, 비상버튼 등 안전시설 설치 • 색채, 담장, 패턴 등을 통한 명확한 단지경계 설정으로 불필요한 외부인 출입 억제
	기타	• 주민의 참여와 책임의식을 강화할 수 있는 공간을 마련하여 공동체 회복을 통한 범죄예방 증진 • 만남의 장소, 오픈스페이스 등 다양한 계층의 주민이 어울릴 수 있는 공공공간 확충 • 청소년, 노인, 아동, 여성 등의 맞춤형 활동공간 마련

25. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분			획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
신설	A1	공동주택	신장동 446-18번지 일원	76,837	
	A2	공공청사	신장동 427-38번지 일원	1,500	행정복지센터
	A3	공원	신장동 428-49번지 일원	6,200	어린이공원
	B	공공공지	신장동 454-31번지 일원	182	
	C	공공공지	신장동 454-14번지 일원	477	
	D	공공공지	신장동 408-2번지 일원	286	

26. 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치			임대주택 건설계획					비 고
공동주택용지 내 (A1)			• 건설하는 주택 전체세대수의 5% 이상으로 계획 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하의 규모로 계획 • 법적상한용적률 적용을 위한 상향 용적률에 대하여 초과용적률의 50% 이상을 국민주택규모이하의 공공주택으로 건설					

구 모					세대수 (세대)		구성비 (%)	비 고
구 분		전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)					
합 계					108		5.3	
임대 주택	법상한 임대주택	49형	49.99	68.99	6		0.3	법 제54조에 의한 임대주택
	재개발 의무 임대주택	49형	49.99	68.99	102	11	5.0	공공시설 부지제공에 따른 완화용적률(230% 이하) 및 추가용적률(19% 이하)에 의한 임대주택 세대수
		39형	39.99	57.16		91		
전체 계획세대수					2,036		100.0	-

27. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한한다) : 해당사항 없음

28. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획 : 해당사항 없음

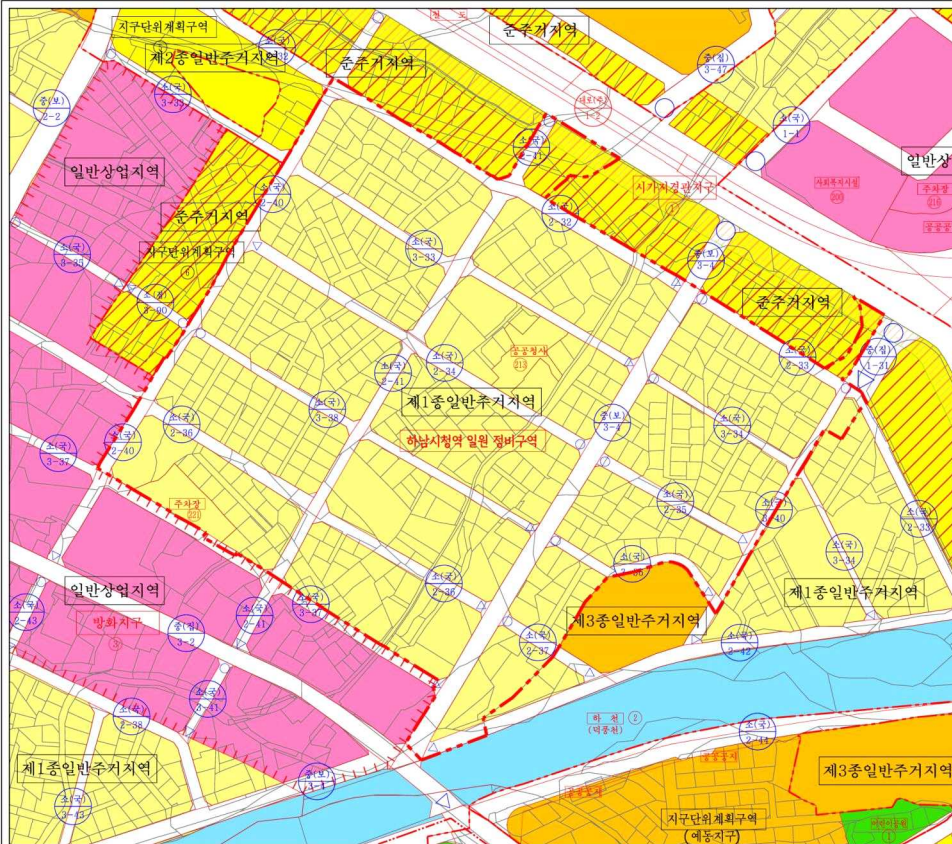
② 관계도서 : 생략

※ 관계도서는 하남시청 주택과(☎031-790-5737)에 비치하여 일반인 및 이해관계인에게 열람하고 있습니다.

③ 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 정비구역 지정 및 정비계획 결정도 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

■ 정비구역 결정도



하남시청역 일원 재개발 정비사업

정비구역 결정도

[범례]

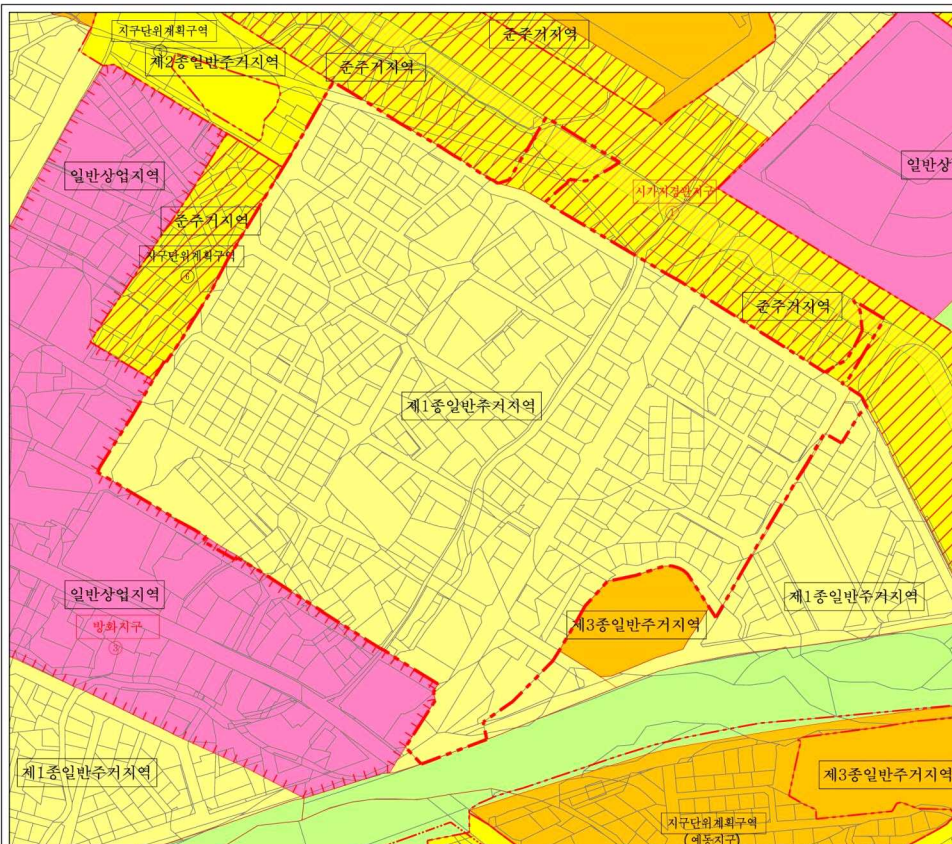
- 정비구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역
- 지구단위계획구역
- 방화지구
- 시가지경관지구
- 도로
- 공원
- 하천
- 기타시설

S = 1 : 2,000



0 25 50 75 100 125 150m

■ 용도지역 결정도(기정)



하남시청역 일원 재개발 정비사업

용도지역·지구·구역 결정도(기정)

[범례]

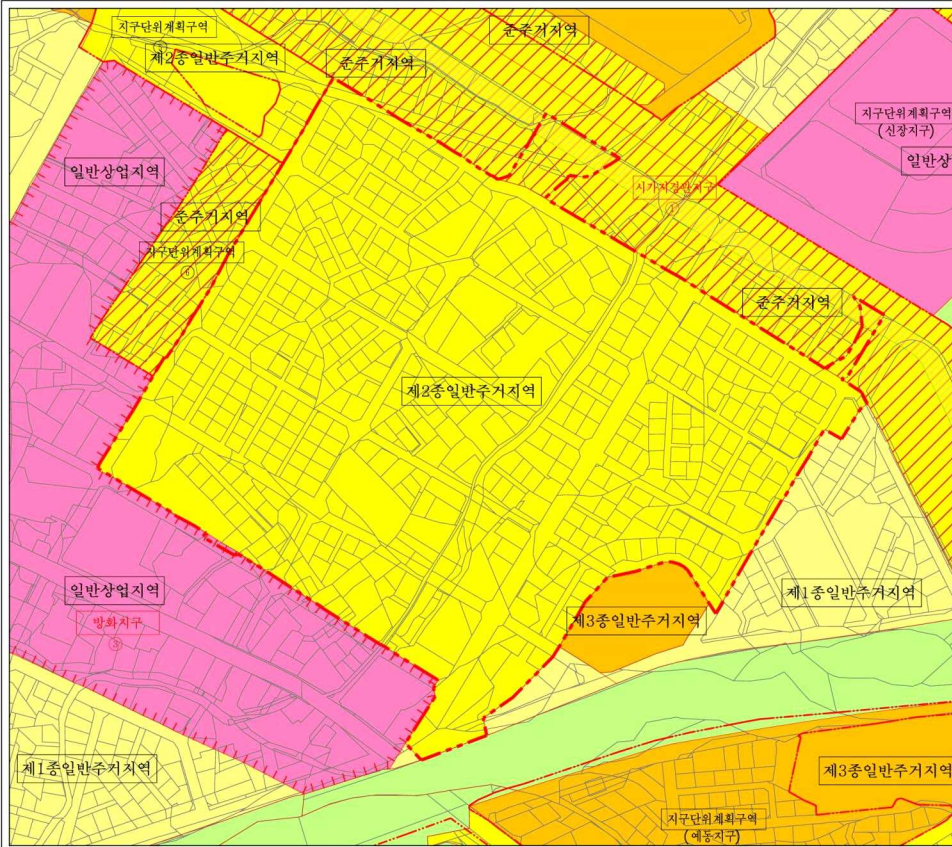
- 정비구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역
- 지구단위계획구역
- 방화지구
- 시가지경관지구

S = 1 : 2,000



0 25 50 75 100 125 150m

■ 용도지역 결정도(변경)

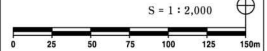


하남시청역 일원 재개발 정비사업

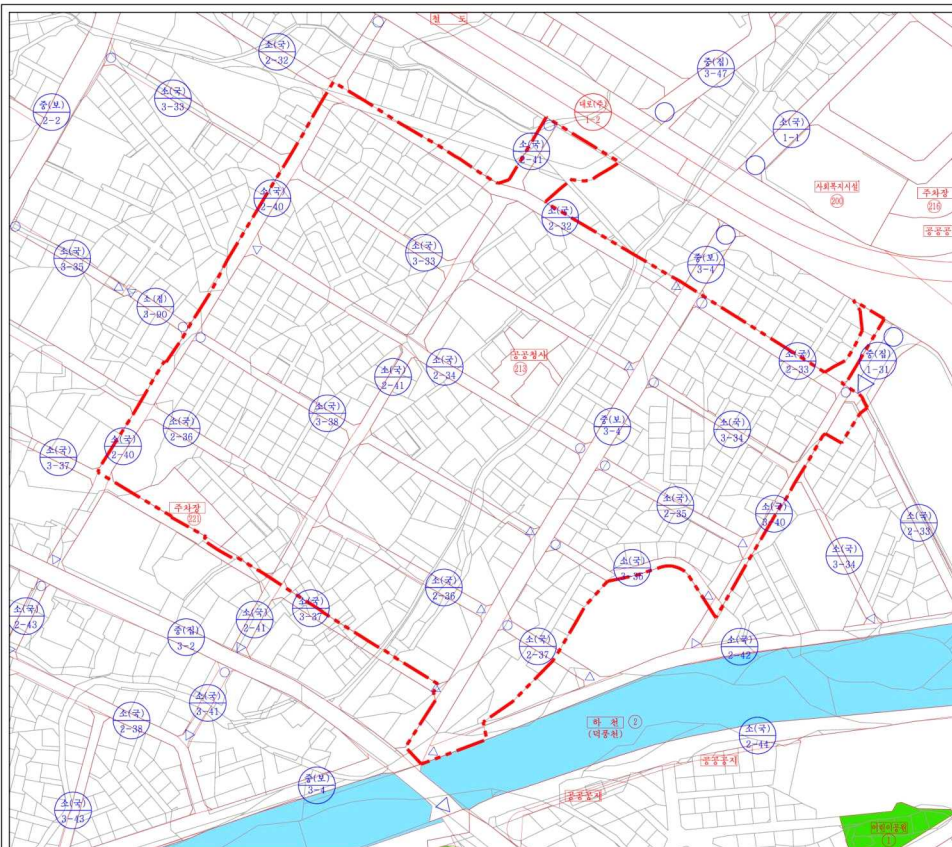
용도지역·지구·구역 결정도(변경)

[범례]

- 정비구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역
- 지구단위계획구역
- 방화지구
- 시가지경관지구



■ 도시계획시설 결정도(기정)

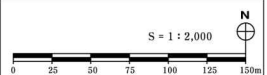


하남시청역 일원 재개발 정비사업

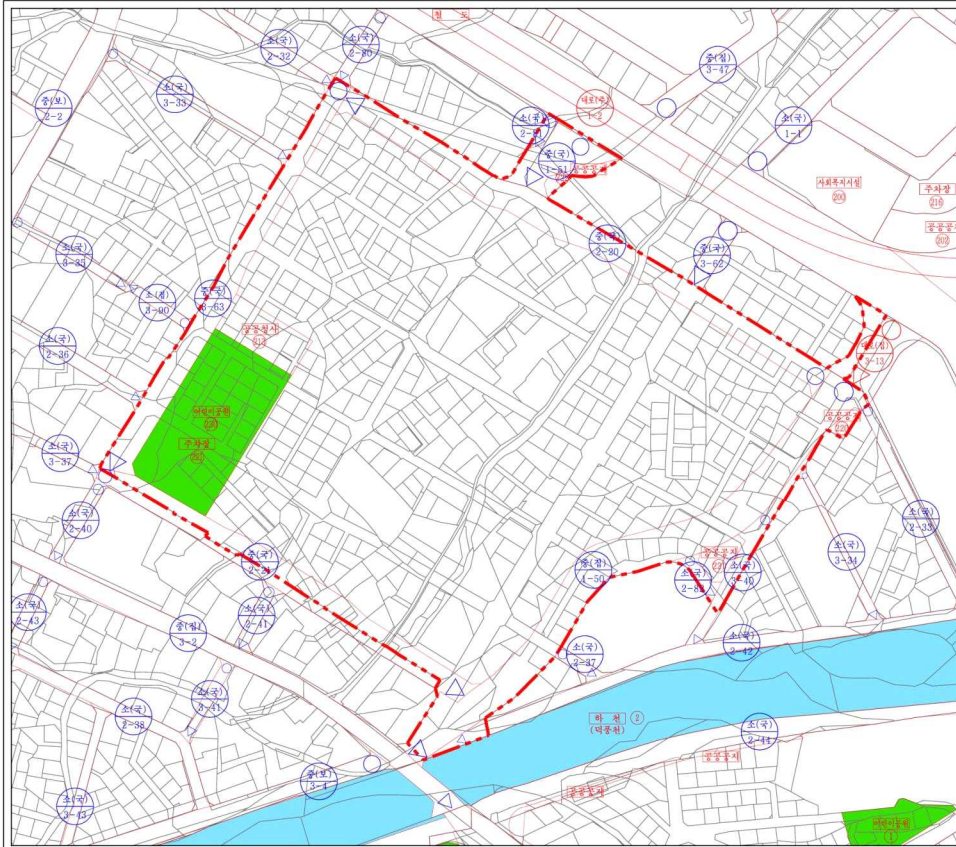
도시계획시설 결정도(기정)

[범례]

- 정비구역계
- 도로
- 공원
- 하천
- 기타시설



■ 도시계획시설 결정도(변경)



하남시청역 일원 재개발 정비사업

도시계획시설 결정도(변경)

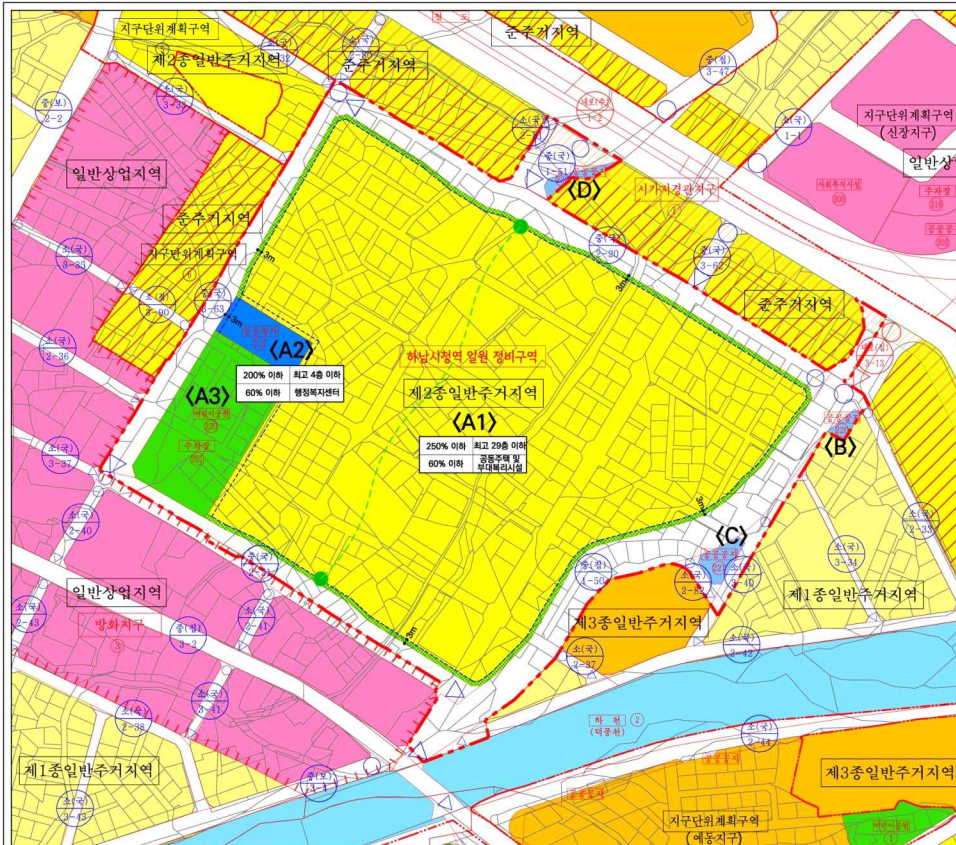
[법례]

- 정비구역계
- 도 로
- 공 원
- 하 천
- 기타시설

S = 1 : 2,000



■ 정비계획 결정도



하남시청역 일원 재개발 정비사업

정비계획 결정도

[법례]

- 정비구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역
- 지구단위계획구역
- 방화지구
- 시가지경관지구
- 도 로
- 공 원
- 공공공지
- 공공청사
- 하 천
- 기타시설
- 획 지 선
- 획지번호
- 건축한계선(3m)
- 공공조경
- 공공보행통로(시종점)
- 용 적 륜
- 건 패 율
- 주 용 도

S = 1 : 2,000

