

하남시고시 제2022-85호

하남 도시관리계획(안터골3지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

1. 하남 도시관리계획(안터골3지구 지구단위계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 지구단위계획 구역 및 지구단위계획을 도시관리계획으로 결정 고시하고, 같은 법 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.
2. 관련 도서는 하남시청 도시계획과 (☎031-790-6372)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람하실 수 있습니다.

2022. 8. 19.

하 남 시 장

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구분	도 면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	안터골3지구 지구단위계획구역	덕풍동 348-95번지 일원	-	증) 41,164	41,164	

나. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	위치	변경내용	변경사유
①	덕풍동 348-95번지 일원	· A=41,164㎡ (증 41,164㎡)	· 주거환경이 열악한 일단의 토지에 대하여 토지이용의 합리화 및 도시미관 개선을 통하여 양호한 도시·주거환경을 확보하고 당해지역의 체계적·계획적 관리를 하기 위함.

2. 용도지역·지구·구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역 총괄조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		93,044,654.4	-	93,044,654.4	100.00	
주거 지역	소 계	15,956,790.8	-	15,956,790.8	17.15	
	제1종전용주거지역	338,396.0	-	338,396.0	0.36	
	제2종전용주거지역	-	-	-	-	
	제1종일반주거지역	5,310,115.7	감)41,164	5,268,951.7	5.70	
	제2종일반주거지역	2,662,297.4	증)41,164	2,703,461.4	2.80	
	제3종일반주거지역	4,936,774.1	-	5,004,423.1	5.38	
	준주거지역	2,709,207.6	-	2,709,399.0	2.91	
상업 지역	소 계	1,570,336.4	-	1,570,336.4	1.69	
	중심상업지역	304,276.0	-	304,276.0	0.33	
	일반상업지역	1,031,084.0	-	1,031,084.0	1.10	
	근린상업지역	234,976.4	-	234,976.4	0.26	
	유통상업지역	-	-	-	-	

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
공업지역	소 계	216,649.0	-	216,649.0	0.23	
	전용공업지역	-	-	-	-	
	일반공업지역	130,224.0	-	130,224.0	0.14	
	준공업지역	86,425.0	-	86,425.0	0.09	
녹지지역	소 계	75,300,878.2	-	75,300,878.2	80.93	
	보전녹지지역	-	-	-	-	
	생산녹지지역	-	-	-	-	
	자연녹지지역	75,300,878.2	-	75,300,878.2	80.93	

※ 기정은 국토교통부고시 제2021-1041(2021.8.31.)호

※ 하남시 고시 제2021-108, -109(2021.8.13.)호 용도지역 변경사항 반영

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
계		41,164	-	41,164	
주거지역	제1종일반주거지역	41,164	감) 41,164	-	
	제2종일반주거지역	-	증) 41,164	41,164	

다. 용도지역 결정(변경) 사유서

도 표시번호	위치	용도지역명		변경사유
		기정	변경	
①	덕풍동 348-95번지 일원	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	주변지역 개발압력에 따른 고밀도 토지이용이 요구됨에 따라, 토지이용 효율성 제고를 통한 기반시설을 확충정비하여 도시기능 회복과 주거환경 개선을 위함.

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로

☐ 도로 총괄표(구역내)

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
계	5	957	11,711	1	137	1,085	2	48	764	2	772	9,862
중로	4	948	11,585	1	137	1,085	1	39	638	2	772	9,862
소로	1	9	126	-	-	-	1	9	126	-	-	-

※ 지구단위계획구역 내 도로 기준

□ 도로 결정(변경) 조서												
구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	51	12 ~20	집산 도로	68	중로3-2 덕풍동381-15	소로2-24 덕풍동358-19	일반 도로		하고제2021-111호 (‘2021.8.17.)	
변경	중로	1	51	22	집산 도로	137 (137)	중로3-2 덕풍동381-15	중로3-10 덕풍359-36	일반 도로			
신설	중로	2	51	16	국지 도로	39 (39)	덕풍357-15	중로1-51 덕풍358-20	일반 도로			
기정	중로	3	2	12	집산 도로	1,578	대로1-2 덕풍658	중로1-13 천현592-3	일반 도로		경고제77-11호 (‘77.1.27.)	
변경	중로	3	2	12 ~24	집산 도로	1,578 (308)	대로1-2 덕풍658	중로1-13 천현592-3	일반 도로			
기정	중로	3	10	12 ~20	보조 간선	1,116	중로1-1 덕풍664-13	중로3-2 덕풍349-11	일반 도로		경고제88-324호 (‘88.12.16.)	
변경	중로	3	10	12 ~22	보조 간선	1,484 (464)	중로1-1 덕풍664-13	중로3-2 덕풍345-7	일반 도로			
기정	중로	3	223	12	국지 도로	78	소로3-17 (덕풍동359-37)	중로3-222 (덕풍동381-38)	일반 도로		하고제2021-109호 (‘2021.8.13.)	
변경	중로	3	223	12	국지 도로	65	중로3-10 (덕풍동381-40)	중로3-222 (덕풍동381-38)	일반 도로			
기정	소로	2	22	8	국지 도로	150	소로2-20 덕풍346-2	소로2-31 덕풍346-2	일반 도로		경고제90-130호 (‘90.4.14.)	
변경	소로	2	22	8	국지 도로	79 (9)	중로3-607 덕풍346-2	중로3-10 덕풍346-2	일반 도로			
폐지	소로	2	23	6~8	국지 도로	123	중로3-2 덕풍357-69	중로3-10 덕풍348-56	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
폐지	소로	2	24	8	국지 도로	92	중로1-51 덕풍동381-18	중로3-223 덕풍동381-38	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
기정	소로	2	31	8	국지 도로	216	덕풍346-2	중로3-10 덕풍348-56	일반 도로		경고제90-130호 (‘90.4.14.)	
변경	소로	2	31	8	국지 도로	63	덕풍346-2	중로3-10 덕풍346-2	일반 도로			
폐지	소로	2	61	8	국지 도로	46	중로3-2 덕풍346-2	소로2-22 덕풍346-2	일반 도로		하고제96-29호 (‘96.8.27)	
폐지	소로	3	15	6	국지 도로	48	중로3-10 덕풍347-14	소로2-31 덕풍346-2	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
폐지	소로	3	16	6	국지 도로	136	중로3-2 덕풍358-17	중로3-10 덕풍 산41-6	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
폐지	소로	3	17	6	국지 도로	45	중로3-10 덕풍 산41-5	소로3-223 덕풍359-37	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
※ ()안은 지구단위계획 구역 내 연장임.												

※ ()안은 지구단위계획 구역 내 연장임.

□ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	결정(변경) 사유
중로 1-51	중로 1-51	· 폭원확폭 및 종점변경 - 폭원 : 12~20 ⇒ 22m - 연장 : 68m ⇒ 137m (구역 내 137m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위해 소로2-24호선의 대체 노선신설
-	중로 2-51	· 노선신설 - 폭원 : 16m - 연장 : 39m (구역 내 39m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위해 노선신설
중로 3-2	중로 3-2	· 폭원확폭 - 폭원 : 12m ⇒ 12~24m - 연장 : 1,578m (구역 내 308m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위해 폭원확폭
중로 3-10	중로 3-10	· 폭원확폭 및 종점변경 - 폭원 : 12~20 ⇒ 12~22m - 연장 : 1,116 ⇒ 1,489m (구역 내 464m) - 종점 : 덕풍349-11 ⇒ 덕풍345-7	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위해 폭원확폭 및 종점변경
중로 3-223	중로 3-223	· 기점변경 - 폭원 : 12m - 연장 : 78 ⇒ 65m	· 구역 내 중로3-10호선 신설을 위한 중복노선 연장축소(기점변경)
소로 2-22	소로 2-22	· 종점변경 - 폭원 : 8m - 연장 : 150 ⇒ 79m (구역 내 9m) · 기점정정 - 기점 : 소로2-20 → 중로3-607	· 구역 내 중로3-10호선 신설을 위한 중복노선 연장축소(종점변경) · 기존 도로번호 정정에 따른 기점정정
소로 2-23	-	· 노선폐지 - 폭원 : 6~8m - 연장 : 123m	· 구역 내 토지이용 변경 및 도로노선신설에 따른 구역 내 기존 노선폐지
소로 2-24	-	· 노선폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 92m	· 구역 내 중로1-51호선 신설을 위한 중복노선 폐지
소로 2-31	소로 2-31	· 종점변경 - 폭원 : 8m - 연장 : 216 ⇒ 63m	· 구역 내 중로3-10호선 신설을 위한 중복노선 연장축소(종점변경)
소로 2-61	-	· 노선폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 46m	· 구역 내 중로3-10호선 신설을 위한 중복노선 폐지
소로 3-15	-	· 노선폐지 - 폭원 : 6m - 연장 : 48m	· 구역 내 토지이용 변경 및 도로노선신설에 따른 구역 내 기존 노선폐지
소로 3-16	-	· 노선폐지 - 폭원 : 6m - 연장 : 136m	· 구역 내 토지이용 변경 및 도로노선신설에 따른 구역 내 기존 노선폐지
소로 3-17	-	· 노선폐지 - 폭원 : 6m - 연장 : 45m	· 구역 내 중로3-10호선 신설을 위한 중복노선 폐지

※ ()안은 지구단위계획 구역 내 연장임.

나. 공간시설

1) 공원

☐ 공원 결정(변경) 조서

구분	도 면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계					—	증) 4,296	4,296		
신설	222	안터골3 소공원1	소공원	덕풍동 348-75번지 일원	—	증) 1,198	1,198		
신설	223	안터골3 소공원2	소공원	덕풍동 359-44번지 일원	—	증) 831	831		
신설	228	안터골3 어린이공원	어린이 공원	덕풍동 359-1번지 일원	—	증) 2,267	2,267		

☐ 공원 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	공원명	변경 내용	변경 사유
222	안터골3 소공원1	· 신설 - 위치 : 덕풍동 348-75번지 일원 - 면적 : 1,198㎡	· 지구단위계획에 의한 소공원 신설
223	안터골3 소공원2	· 신설 - 위치 : 덕풍동 359-44번지 일원 - 면적 : 831㎡	· 지구단위계획에 의한 소공원 신설
228	안터골3 어린이공원	· 신설 - 위치 : 덕풍동 359-1번지 일원 - 면적 : 2,267㎡	· 지구단위계획에 의한 어린이공원 신설

2) 공공공지

☐ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도 면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	62	공공공지	덕풍동 359-41번지 일원	—	증) 174	174		

☐ 공공공지 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
62	공공 공지	· 신설 - 위치 : 덕풍동 359-41번지 일원 - 면적 : 174㎡	· 지구단위계획에 의한 공공공지 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사

☐ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도 표시번호	시설명	시설의 종류		위치		면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	204	공공 청사	동사무소	행정복지 센터	덕풍동 693 일원	덕풍동 358-1 일원	1,311	증)341	1,652	하고제03-14호 (‘03.4.7.)	

☐ 공공청사 결정(변경) 사유서

도 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
204	공공 청사	· 시설의 종류 : 동사무소 → 행정복지센터 · 위치 : 덕풍동 693 일원 → 덕풍동 358-1 일원 · 면적 : 1,311㎡ → 1,652㎡ (증341㎡)	· 실제 이용에 맞는 시설의 종류로 명칭 변경 · 구역 내 토지이용 변경에 따른 위치 및 면적 변경

4. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 공동주택용지

도 표시번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
a1	A	23,331	덕풍동 348-95번지 일원	23,331	

나. 공공청사용지

도 표시번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
a2	A	1,652	덕풍동 358-1 일원	1,652	

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

가. 공동주택용지

도 표시번호	위치	구분	계획내용
a1	A	용도	허용 · 건축법시행령 [별표1]제2호 공동주택 중 가목 아파트, 「주택법」 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설 (단, 복리시설의 제2종근린생활시설 중 가목 공연장, 사목 게임관련시설등, 과목 중 당구장, 너목 제조업소등, 러목 노래연습장은 제외)
			불허 · 허용용도 이외의 용도
		건폐율	· 30.0% 이하
		용적률	· 기준용적률 : 200.0% 이하 · 상한용적률 : 250.0% 이하 － 상한용적률 250.0%이하 범위 내에서 기반시설확보비율 및 기부채납 면적에 따라 하남시 지구단위계획수립지침(2014.4.18.) 제3장 제2절(2)의 산식으로 산출된 용적률 적용

		높이	· 공동주택 : 최고층수-29층 이하, 최저층수-23층 이상 · 부대·복리시설 : 3층 이하
		배치	· 주거동은 충분한 채광확보를 위한 남향위주 배치 권장 · 지형, 조망, 바람길 등을 고려한 주동배치를 통해 통풍확 확보
		형태	· 주동은 각 세대별 사생활의 보호·채광·일조·통풍 등에 유리한 형태의 관상형 위주로 배치 권장 · 단지내 복리시설 등 옥외공간인 휴게소, 놀이터, 녹지 등의 옥외생활공간은 차량에 의한 간섭을 최소화하여 시설이용자가 안전하게 접근 할수 있도록 하여야 함 · 공동주택의 지붕은 주변경관과 조화로운 풍토색을 권장하며 외벽과 어울리는 색과 재료를 선택하여 통일된 이미지를 구현하도록 하며 옥탑의 기계실 등이 돌출되지 않도록 건축물과 일체감 부여 · 담장 설치시에는 투시형 또는 조경울타리를 수고 1~1.5m이내인 밀생수종·사계절수종을 일정한 간격으로 식재하여 자연 감시가 가능하도록 계획 · 보행통로 연결 및 휴게공간 확보가 필요한 곳에 필로티설치
		색채	· 하남시 색채 경관 가이드라인에 의한 공동주택 건축물색채 기준을 적용
		건축선	· 건축한계선 : 3m(전면공지)

나. 공공청사용지

도 면 표시번호	위치	구분	계획내용
a2	A	용도	허용 · 행정복지센터(부대시설로 공공복지 및 문화시설 포함)
			불허 · 허용용도 이외의 용도
		건폐율	· 60%이하
		용적률	· 250.0%이하
		높이	· 10층 이하 (40m 이하)
		배치	· 건축물 전면방향 : 중로3-2호선 방향
		형태	· 건축물 외벽은 전면과 측면의 구별 없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 조화를 이룰 수 있어야 함 · 전면도로에 접한 외벽면은 공동주택 단지내상가 배치 및 공동주택 단지계획과 자연스럽게 연결되도록 배치 권장 · 건축물의 상부는 주변 건축물과 통일성 있게 처리하며, 6층 이하로 건축시에는 옥상녹화를 하도록 함 · 옥상의 설비기기 등 경관불량요소는 장식물처리 등으로 차폐하여야 함 · 담장의 설치는 지양하며, 부득이하게 설치시에는 투시형 또는 조경울타리를 수고 1~1.5m이내인 밀생수종·사계절수종을 일정한 간격으로 식재하도록 함
		색채	· 하남시 색채 경관 가이드라인에 의한 상업·업무지역 건축물색채 기준을 적용
		건축선	· 건축한계선 : 3m(전면공지)

6. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 교통처리에 관한 사항

1) 보행동선 체계

구분	계획내용
단지 내 보행동선	· 단지 내 보행체계 단절 방지, 공공시설로의 접근성 제고, 구역내 보행동선체계 유지를 위해 단지 내 보행통로를 계획된 위치에 설치하여야 하며, 지형여건상 부득이한 경우 기능 및 방향성을 유지하는 범위 내에서 위치 및 선형을 일부 조정 가능 · 단지 내 보행통로는 단지내외 보행의 연속성 확보를 위해 상시 개방되도록 하고, 보행통로의 폭원은 최소 2m이상 확보하도록 권장 · 주출입구에 보행광장을 조성토록 하고, 보행통로와 비상시 차량동선이 서로 상충되는 경우는 입체감 및 방향성 있는 포장재를 사용하여 보행안정성을 유지 · 단지 내 주민편의시설 및 휴게시설 설치 시 보행통로와 연계 배치하여 보행동선의 연속성이 유지되도록 하여야 함
단지 외 보행동선	· 공동주택 남측 전면공지 및 공공청사 북측 전면공지에 보행공간을 확보하여 보행의 안전성을 확보하고, 신장로에서 어린이공원을 지나 초등학교까지 자연스럽게 보행동선이 연결되도록 통합적인 보행동선을 계획하여야 함 · 단지 전면도로변 보행통로 폭원은 3m(자전거도로 및 식재공간 포함)이상 확보하도록 권장하며, 필요시 건축선 지정을 통하여 보행공간을 추가 확보할 수 있음 · 주차장 출입구 및 결절지역에 횡단보도를 설치하여 보행의 안전성을 확보

2) 차량 진출입 체계 및 주차계획

구분	계획내용
차량출입 허용구간	· 공동주택 : 차량출입 허용구간으로 지정된 구간만 차량의 진출입과 차량출입구 설치가 가능하며, 단지 지상 차량 출입구간은 비상 차량 출입만 허용 · 공공청사 : 차량출입 허용구간을 중로2-51호선으로 함
단지 내 차량동선	· 공동주택용지 내 지하주차장으로부터 차량출입을 허용하되, 단지 지상부 비상차량 출입은 단지내 계획된 보행동선의 선형에 차량통행이 가능한 포장재를 설치하도록 권장
공동주택 주차장	· 주차장 계획은 지상 주차면을 전면 배제하여 환경친화적 단지가 되도록 함 · 주차장 설계기준은 「주차장법」, 「하남시 주차장 설치 및 관리 조례」 등 관계법령에 의함

나. 대지 내 공지에 관한 사항

구분	계획내용
전면공지	· 전면도로와 접하는 전면공지는 보행공간 및 조경공간으로 활용하되, 가급적 출입이 전구간 가능하도록 하며, 보도와 접하는 바닥은 기존 보도의 높이와 같게 하여야 함. · 공동주택 남측 전면공지는 보행공간전용으로 활용하도록 하며, 보도와 접하는 바닥은 기존 보도의 높이와 같게 하여야 함 · 공공청사 북측 전면공지는 보행공간전용으로 활용하도록 하며, 보도와 접하는 바닥은 기존 보도의 높이와 같게 하여야 함
공공조경	· 공공공지로 지정된 곳에는 가급적 충분한 녹지를 조성하도록 하고, 나머지 공간에는 연계도로의 이용 형태를 고려하여 보행 및 휴식공간으로 활용할 수 있도록 함 · 도로의 공공조경은 도시경관 및 가로미관의 증진, 쾌적한 보행환경 조성 등을 위해 도로의 이용형태를 고려하여 보행 및 휴식공간으로 활용할 수 있도록 함 · 녹지의 조성은 지표면에 지피식물이나 잔디를 식재하고, 교목의 하부에 관목류나 화관목류를 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여야 함