

하남시고시 제2025-170호

하남 도시관리계획(역말2지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립) 결정 및 지형도면 고시

1. 하남 도시관리계획(역말2지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립) 결정(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획으로 결정하고, 같은법 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.
2. 관련 도서는 하남시청 도시정책과 (☎031-790-5255)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람하실 수 있습니다.

2025. 10. 29.
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	역말2지구 지구단위계획구역	덕풍동 438번지 일원	-	증) 45,246	45,246	

나. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	위치	변경내용	변경사유
①	덕풍동 438번지 일원	· A=45,246㎡ (증 45,246㎡)	· 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 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
계		45,246	-	45,246	
주거지역	제1종일반주거지역	44,292	감) 44,292	-	
	제3종일반주거지역	954	증) 44,292	45,246	

나. 용도지역 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	위치	용도지역명		변경사유
		기정	변경	
①	덕풍동 438번지 일원	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	· 주변지역 개발압력에 따른 고밀도 토지이용이 요구됨에 따라, 토지이용 효율성 제고를 통한 기반시설을 확충정비 하여 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	7	1,060	12,252	1	185	4,019	2	194	2,908	4	681	5,325
중로	4	893	11,207	1	185	4,019	1	179	2,775	2	529	4,413
소로	3	167	1,045	-	-	-	1	15	133	2	152	912

※ 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)								
신설	중로	1	44	20	집산 도로	185	중로1-43 덕풍동446-23	중로3-10 덕풍동435-7	일반 도로			
신설	중로	2	18	15	집산 도로	179 (179)	중로3-61 덕풍동521-2	중로1-44 덕풍동433-4	일반 도로			
기정	중로	3	10	12 ~22	보조 간선	1,484	중로1-1 덕풍동664-13	중로3-2 덕풍345-7	일반 도로		경고제88-324호 (‘88.12.16.)	
변경	중로	3	10	12 ~22	보조 간선	1,484 (311)	중로1-1 덕풍동664-13	중로3-2 덕풍345-7	일반 도로			
기정	중로	3	12	12	보조 간선	202	중로3- 덕풍동517-16	중로3-10 덕풍동439-18	일반 도로		경고제88-324호 (‘88.12.16.)	
변경	중로	3	12	12	국지 도로	43	중로3- 덕풍동517-16	중로2-18 덕풍동519-7	일반 도로			
신설	중로	3	61	12	국지 도로	218 (218)	소로2-19 덕풍동537-11	중로3-58 덕풍동520-5	일반 도로			
폐지	소로	2	18	8	집산 도로	56	중로1-43 덕풍동448-16	소로2-27 덕풍동448-16	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
기정	소로	2	19	8	국지 도로	149	중로3-10 덕풍동537-11	소로3-28 덕풍동539-5	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
변경	소로	2	19	8	국지 도로	52 (15)	중로3-10 덕풍동537-11	중로3-61 덕풍동537-11	일반 도로			
기정	소로	2	27	8	국지 도로	753	중로1-1 덕풍동530-1	중로3-2 덕풍동419-10	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
변경	소로	2	27	8	국지 도로	390	중로1-44 덕풍동433-3	중로3-2 덕풍동419-10	일반 도로			
변경	소로	2	79	8	국지 도로	151	중로1-1 덕풍동530-1	중로3-61 덕풍동522-4	일반 도로			
폐지	소로	2	60	8	국지 도로	96	소로2-19 덕풍동539-5	소로2-27 덕풍동664	일반 도로		경고제91-82호 (‘91.3.15.)	
기정	소로	3	25	5~6	국지 도로	163 (61)	중로3-10 덕풍동435-2	소로2-27 덕풍동435-54	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
폐지	소로	3	26	6	국지 도로	132	중로3-10 덕풍동435-144	소로2-17 덕풍동664	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
폐지	소로	3	70	6	국지 도로	48	소로2-27 덕풍동521-7	소로2-28 덕풍동520-4	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
신설	소로	3	86	6	국지 도로	91 (91)	중로3-25 덕풍동435-46	중로1-44 덕풍동433-6	일반 도로			

※ ()안은 지구단위계획 구역 내 연장임.

☐ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	결정(변경) 사유
-	중로 1-44	· 노선 신설 - 폭원 : 20m - 연장 : 185m (구역 내 185m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위해 중로3-12호선의 대체노선 신설
-	중로 2-18	· 노선 신설 - 폭원 : 15m - 연장 : 179m (구역 내 179m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위해 소로2-27호선의 대체노선 신설
중로 3-10	중로 3-10	· 폭원 확폭 - 폭원 : 12~22m (구역 내 12 ⇒ 15m) - 연장 : 1,484m (구역 내 311m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위해 폭원 확폭
중로 3-12	중로 3-12	· 기능 및 종점 변경 - 연장 : 202 ⇒ 43m - 기능 : 보조간선도로 ⇒ 국지도로	· 구역 내 일부구간 노선폐지로 기능 및 종점을 변경
-	중로 3-61	· 노선 신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 218m (구역 내 218m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위해 소로3-70호선 및 소로2-60호선의 대체노선 신설
소로 2-18	-	· 노선 폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 56m	· 구역 내 중로1-44호선 신설을 위한 노선 폐지
소로 2-19	소로 2-19	· 종점 변경 - 폭원 : 8m - 연장 : 149 ⇒ 52m (구역 내 15m)	· 구역 내 중로3-61호선 신설을 위한 중복노선 연장축소(종점 변경)
소로 2-27	소로 2-27	· 기점 변경 - 폭원 : 8m - 연장 : 753 ⇒ 390m	· 구역 내 중로2-18호선 신설을 위한 중복노선 연장축소(기점 변경)
	소로 2-79	· 도로번호 변경 - 폭원 : 8m - 연장 : 151m	· 구역 내 중로2-18호선 신설을 위한 소로2-27호선 일부구간 폐지로 인해 소로2-27호선에서 분기하는 도로 생성(소로2-27호선 일부구간의 도로번호 변경)
소로 2-60	-	· 노선 폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 96m	· 구역 내 중로3-61호선 신설을 위한 노선 폐지
소로 3-26	-	· 노선 폐지 - 폭원 : 6m - 연장 : 132m	· 구역 내 토지이용 변경 및 도로노선신설에 따른 구역 내 기존 노선폐지
소로 3-70	-	· 노선 폐지 - 폭원 : 6m - 연장 : 48m	· 구역 내 중로3-61호선 신설을 위한 노선 폐지
-	소로 3-86	· 노선 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 91m (구역 내 91m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위해 노선 신설

나. 공간시설

1) 공원

☐ 공원 결정(변경) 조서

구분	도 면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	226	역말2 어린이공원	어린이 공원	덕풍동 435-31번지 일원	-	증) 2,498	2,498		

☐ 공원 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	공원명	변경 내용	변경 사유
226	역말2 어린이공원	· 신설 - 위치 : 덕풍동 435-31번지 일원 - 면적 : 2,498㎡	· 지구단위계획에 의한 어린이공원 신설

2) 녹지

☐ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계					-	증) 2,451	2,451		
신설	101	경관녹지	경관녹지	덕풍동 435-140번지 일원	-	증) 533	533		
신설	102	경관녹지	경관녹지	덕풍동 439-18번지 일원	-	증) 710	710		
신설	103	경관녹지	경관녹지	덕풍동 441-74번지 일원	-	증) 234	234		
신설	104	경관녹지	경관녹지	덕풍동 552-1번지 일원	-	증) 67	67		
신설	105	경관녹지	경관녹지	덕풍동 524-3번지 일원	-	증) 296	296		
신설	106	경관녹지	경관녹지	덕풍동 446-20번지 일원	-	증) 176	176		
신설	107	경관녹지	경관녹지	덕풍동 435-22번지 일원	-	증) 435	435		

☐ 녹지 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
101	경관녹지	· 신설 - 위치 : 덕풍동 435-140번지 일원 - 면적 : 533㎡	· 지구단위계획에 의한 경관녹지 신설
102	경관녹지	· 신설 - 위치 : 덕풍동 439-18번지 일원 - 면적 : 710㎡	· 지구단위계획에 의한 경관녹지 신설
103	경관녹지	· 신설 - 위치 : 덕풍동 441-74번지 일원 - 면적 : 234㎡	· 지구단위계획에 의한 경관녹지 신설
104	경관녹지	· 신설 - 위치 : 덕풍동 552-1번지 일원 - 면적 : 67㎡	· 지구단위계획에 의한 경관녹지 신설
105	경관녹지	· 신설 - 위치 : 덕풍동 524-3번지 일원 - 면적 : 269㎡	· 지구단위계획에 의한 경관녹지 신설
106	경관녹지	· 신설 - 위치 : 덕풍동 446-20번지 일원 - 면적 : 176㎡	· 지구단위계획에 의한 경관녹지 신설
107	경관녹지	· 신설 - 위치 : 덕풍동 435-22번지 일원 - 면적 : 435㎡	· 지구단위계획에 의한 경관녹지 신설

3) 공공공지

☐ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도 면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	101	공공공지	덕풍동 441-71번지 일원	-	증) 585	585		

☐ 공공공지 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
101	공공공지	· 신설 - 위치 : 덕풍동 441-71번지 일원 - 면적 : 585㎡	· 지구단위계획에 의한 공공공지 신설

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

가. 공동주택용지

도 면 표시번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
A	A	27,460	덕풍동 438번지 일원	27,460	

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

가. 공동주택용지

도 면 표시번호	위치	구분	계획내용
A	A	용도	허용 · 건축법시행령 [별표1]제2호 공동주택 중 가목 아파트, 「주택법」 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설 (단, 복리시설의 제2종근린생활시설 중 가목 공연장, 사목 게임관련시설등, 파목 중 당구장, 너목 제조업소등, 러목 노래연습장, 종교시설 중 나목 종교집회장에 설치하는 봉안당, 판매시설 중 다목 상점 중 게임관련시설등은 제외)
			불허 · 허용용도 이외의 용도
		건폐율	· 40.0% 이하
		용적률	· 기준용적률 : 250.0% 이하 · 상한용적률 : 280.0% 이하 - 상한용적률 280.0%이하 범위 내에서 기반시설확보비율 및 기부채납 면적에 따라 하남시 지구단위 계획수립지침 제3장 제8조 ②항의 산식으로 산출된 용적률 적용
		높이	· 공동주택 : 최고층수-29층 이하, 최저층수-11층 이상 · 부대·복리시설 : 3층 이하
		배치	· 주거동은 충분한 채광확보를 위한 남향위주 배치 권장

		형태	· 주동은 각 세대별 사생활의 보호·채광·일조·통풍 등에 유리한 형태의 판상형 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 : 공동주택 3m(전면공지), 근린생활시설 1m(전면공지), 공공공지 북측(중로2-18호선변) 15m(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 단지 내·외 보행의 연속성 확보를 위해 상시 개방되도록 하고, 보행통로의 폭원은 최소 2m 이상 확보하도록 권장 · 주출입구에 보행광장을 조성토록 하고, 보행통로와 비상시 차량동선이 서로 상충되는 경우는 입체감 및 방향성 있는 포장재를 사용하여 보행안전성을 유지 · 단지 내 주민편의시설 및 휴게시설 설치 시 보행통로와 연계 배치하여 보행동선의 연속성이 유지되도록 하여야 함
단지 외 보행동선	· 단지 전면도로변 건축선 지정을 통한 보행공간을 확보하고, 주차장 출입구 및 결정지역에 횡단보도를 설치하여 보행의 안전성을 확보

2) 차량 진출입 체계 및 주차계획

구분	계획내용
차량출입 허용구간	· 차량출입 허용구간으로 지정된 구간만 차량의 진·출입과 차량출입구 설치가 가능하며, 단지 지상차량 출입구간은 비상 차량 출입만 허용
단지 내 차량동선	· 공동주택용지 내 지하주차장으로만 차량출입을 허용하되, 단지 지상부 비상차량 출입은 단지내 계획된 보행동선의 선형에 차량통행이 가능한 포장재를 설치하도록 권장 · 단지 내 지하주차장 진출입 체계는 주변도로에 미치는 영향을 고려하여 지하주차장 전면도로에서 진출입을 허용함
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	· 중로2-18호선변 전면공지(차량 및 보행출입구 제외)는 보행공간으로 조성하도록 하며, 자유로운 통행을 보장하도록 '보행지장물'을 설치할 수 없도록 함. 인접한 보도와 높이차가 없이 조성하여야 하며, 인접한 보도의 재료와 포장 패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 함. 다만, 인접한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로움이 인정될 경우에는 별도의 포장도 가능하도록 함 · 중로3-10호선변 전면공지(차량 및 보행출입구 제외)는 주변환경과 조화되는 조경공간으로 조성을 권장하며, 가급적 충분한 녹지를 조성하도록 권장함 · 경관녹지변 전면공지는 경관녹지 시설과 조화되는 조경공간으로 조성을 권장하며, 설계상 부득이한 옹벽설치 및 조경 외 시설은 최소한으로 설치하도록 권장함. 전면공지의 녹지율은 인접 경관녹지의 녹지율(도시계획시설 면적분의 녹지면적)에 준하여 조성하도록 하며(옹벽구간 등은 제외), 경관녹지와 경계부는 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하고, 옹벽구간은 자연친화적인 재료를 사용하고 녹화하도록 함 · 경관녹지변 전면공지 중 아파트 근린생활시설 전면부의 전면공지는 보행공간으로 조성하도록 함 · 공공공지변 전면공지 중 3M 폭의 전면공지는 전면공지내 아파트 지하부가 돌출되지 않도록 권장하고 공공공지와 높이차가 없이 조성하도록 권장하며, 공공공지의 녹지와 시설물의 배치가 연장되어 공공공지와 조화되는 조경공간으로 조성하도록 함. 다만, 설계상 부득이하여 아파트 지하부가 돌출되는 경우, 공공공지에 노출되는 외벽(돌출부에 한함)은 외벽면의 50% 이상을 벽면녹화 혹은 공공공지 시설과 조화되는 우수한 외형의 마감재로 마감하여, 공공공지에서의 경관적 측면을 고려하도록 함 · 공공공지변 전면공지 중 15M 폭의 전면공지는 광장공간으로 조성하도록 하며, 자유로운 통행을 보장하도록 '보행지장물'을 설치할 수 없도록 함. 인접한 공공공지와 높이차가 없이 조성하여야 하며, 인접한 공공공지와 조화되는 재료와 포장패턴을 사용하도록 권장함