

하남시청역 일원 주택재개발정비사업 정비구역지정 및 정비계획결정(안) 의회 의견청취안

의안 번호	3004
----------	------

제출연월일 : 2024. 11. 5.
제출자 : 하남시장

1. 시의회 의견청취 배경

- 하남시청역 일원 주택재개발정비사업 정비구역 지정 및 정비계획을 결정 수립함에 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)에 따라 시의회 의견을 청취하고자 함.

2. 계획의 개요

○ 계획의 개요

- 사업명 : 하남시청역 일원 재개발사업
- 위치 : 하남시 신장동 446-18번지 일원
- 면적 : 110,415㎡
- 사업방식 : 「도시 및 주거환경정비법」상 재개발정비사업(관리처분 방식)
- 사업시행자 : 하남시청역 일원 재개발 정비사업조합(예정)
- 사업내용 : 공동주택 건립 및 도로, 공원, 공공청사 등 기반시설 설치

○ 계획의 배경

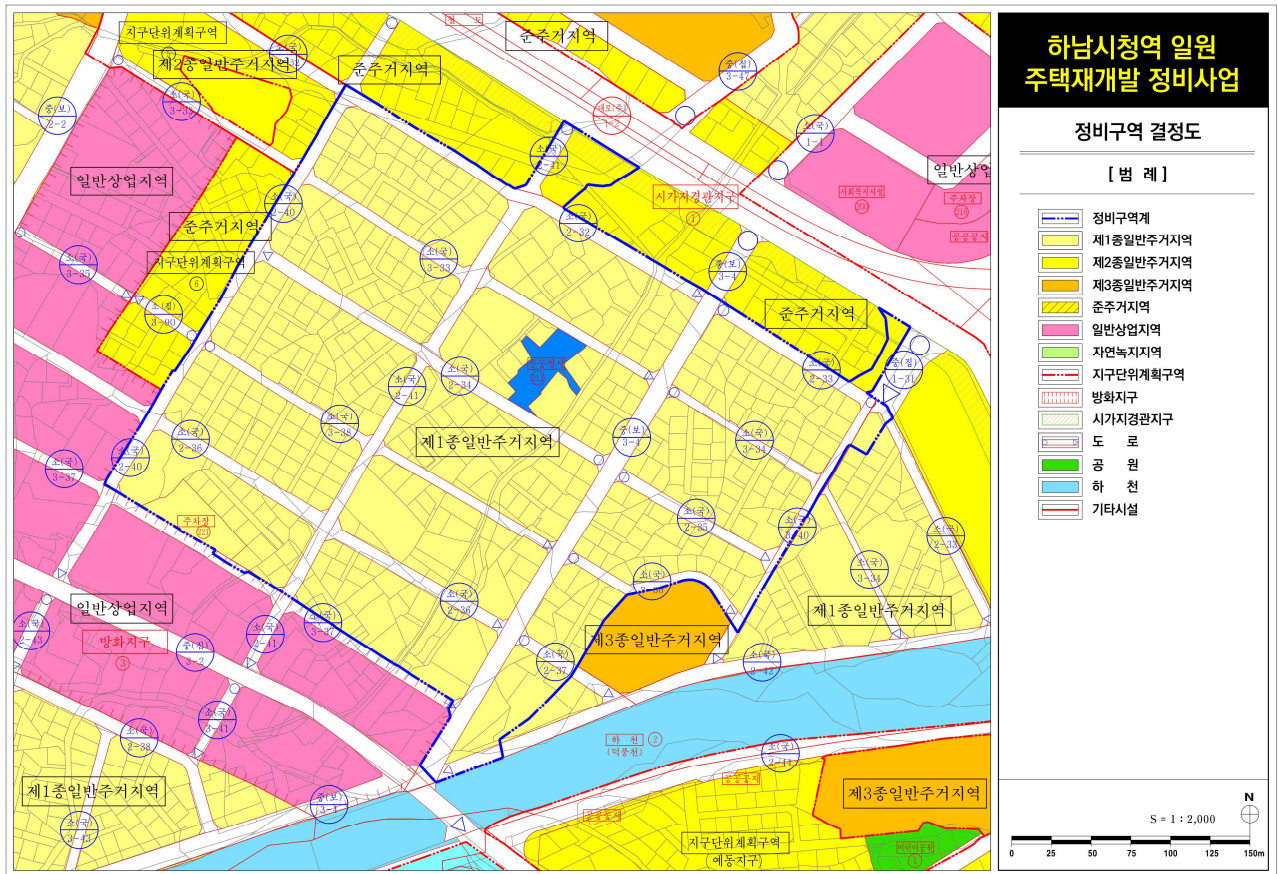
- 본 대상지는 기존시가지 주거환경의 질을 향상하기 위하여 2014년 11월 12일 주택재개발 정비구역 지정 고시(경기도 고시 제2014-295호) 되었으나, 주민들의 재개발사업 동의가 저조하여 2017년 11월 16일 정비구역 해제(하남시 고시 제2017-163호)되었음.
- 정비구역 해제 이후 대상지 내 주민들의 주거환경의 질은 날로 악화되고 있어 정비사업을 통한 양호한 주거환경조성에 대한 주민들의 사업참여 의지가 증가하고 있음.
- 2023년 토지주의 2/3, 토지면적의 1/2이상 동의를 받아 주민제안으로 우리시에 정비계획 입안 요청되어, 2023.12.28. 입안 수용 결정된 바 있음.
- 이에 따라, 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 의거 정비구역 지정 및 정비계획 수립을 통한 체계적이고 계획적인 재개발 정비사업을 다시 추진하여 쾌적한 주거환경 조성 및 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자 함.

3. 주택재개발 정비계획 입안(안)

1) 정비사업의 명칭 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(m ²)	비고
신규	하남시청역 일원 재개발사업	신장동 446-18번지 일원	110,415	

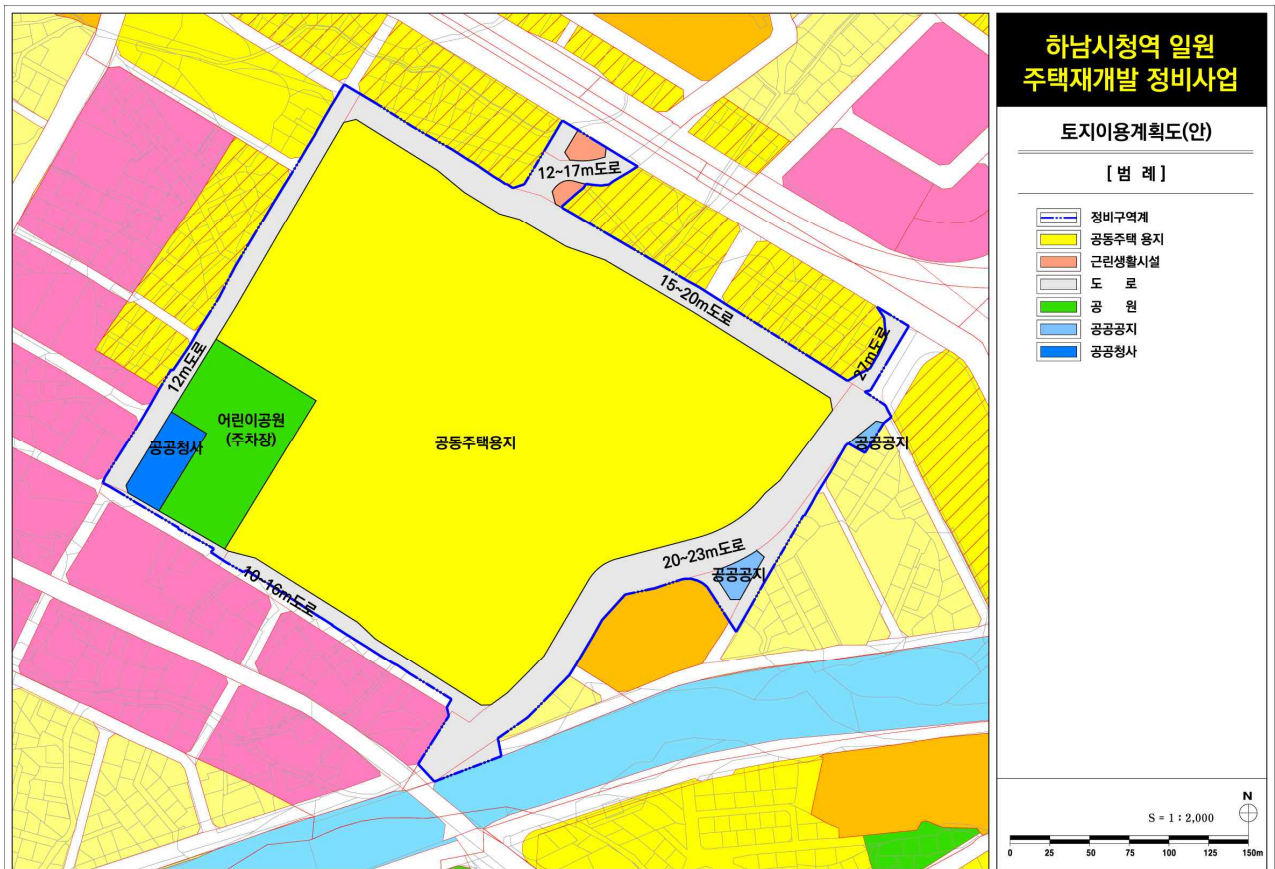
〈 정비구역 결정도 〉



2) 토지이용계획

구 분		면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
합 계		110,415.0	100.0%	
정비기반 시 설	소 계	30,804.0	27.9%	
	도 로	23,444.0	21.2%	
	주차장	(6,701.0)	(6.1%)	공원 지하에 설치(중복)
	공공공지	659.0	0.6%	2개소
	공 원	6,701.0	6.1%	어린이공원 1개소(지하 주차장)
획 지	소 계	79,611.0	72.1%	
	공동주택(A1)	77,583.0	70.2%	
	공공청사(A2)	1,500.0	1.4%	신장1동 행정복지센터 (이전)
	근린생활시설(B)	326.0	0.3%	
	근린생활시설(C)	202.0	0.2%	

< 토지이용계획도 >

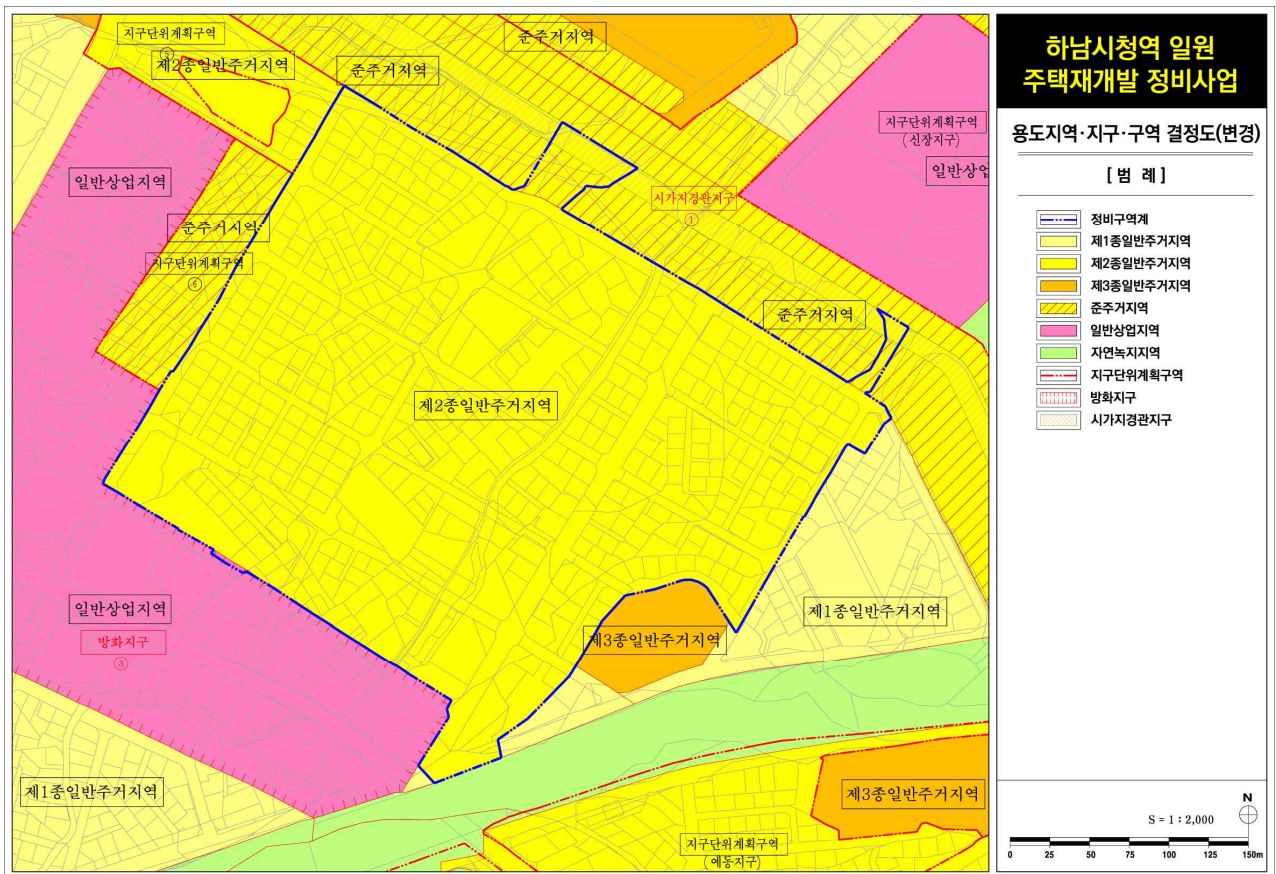


3) 용도지역 결정(변경)

구분	면적(m ²)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	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%	도로 등
일반상업지역	88	-	88	0.08%	도로

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

< 용도지역 (변경) 결정도 >



4) 도시계획시설 결정(변경)

가. 도로 결정(변경)조사

구분	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	(A)	27	집산 도로	50	대로1-2 신장동 455-67	중로1-(F) 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	(B)	12	국지 도로	47	대로 1-2 신장동 447-27	중로 2-(G) 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-(I) 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-E 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-F 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-(I) 신장동 427-453	중로 3-2 신장동 427-483	일반 도로			구역외 연장축소
변경	소로	2	(C)	8	국지 도로	52	대로 1-2 신장동 413-3	중로 3-(I) 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 3-(H) 신장동 432-63	중로 3-2 신장동 432-63	일반 도로			구역외 연장축소
변경	소로	2	(D)	7~8	국지 도로	50	대로 1-2 신장동 502	중로 2-(G) 신장동 444-54	일반 도로			구역외 노선분리

구분	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-(F) 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-(I) 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	(E)	8	국지 도로	31	중로 1-(F) 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 1978-03-2 4	
변경	소로	3	37	6	국지 도로	218	중로 2-2 신장동 427-10	중로 3-G 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-E 신장동 454-17	소로 2-42 신장동 452-13	일반 도로			노선축소 (구역내)
신설	중로	1	(F)	20~2 3	집산 도로	392	대로 3-(A) 신장동 455-46	중로 3-2 신장동 507-35	일반 도로			
신설	중로	2	(G)	15~2 0	국지 도로	360	중로 1-(F) 신장동 455-46	중로 3-(I) 신장동 411-2	일반 도로			
신설	중로	3	(H)	13~1 6	국지 도로	182	소로 3-37 신장동 432-84	중로 1-(F) 신장동 435-1	일반 도로			
신설	중로	3	(I)	12	국지 도로	294	중로 2-(G) 신장동 411-46	소로 3-37 신장동 427-453	일반 도로			
신설	소로	1	(J)	10	국지 도로	88	소로3-37 신장동 427-453	중로3-H 신장동 430-129	일반 도로			
신설	소로	1	(K)	11	국지 도로	22	대로 1-2 신장동 406-7	중로 2-I 신장동 444-55	일반 도로			
신설	중로	2	(L)	12~1 7	국지 도로	66	중로2-G 신장동 408-8	대로1-2 신장동 444-54	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	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

나. 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	221	주차장	노외 주차장	신장동 428-5번지 일원	1,268	증)5,433	6,701		공원A 중복

주) 신장시장 활성화 및 주차수요에 대응하고자 주차장 변경 및 효율적인 토지이용을 위하여 공원하부 중복결정

다. 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	공원의 종류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	공원	어린이 공원	신장동 428-49번지 일원	-	증) 6,701	6,701		주차장 221 중복

주) 재개발정비사업 추진 및 지역주민의 문화여가휴식 공간 확보를 위하여 공원신설

라. 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	A	공공공지	신장동 454-31번지 일원	-	증) 182	182		
신설	B	공공공지	신장동 454-14번지 일원	-	증) 477	477		

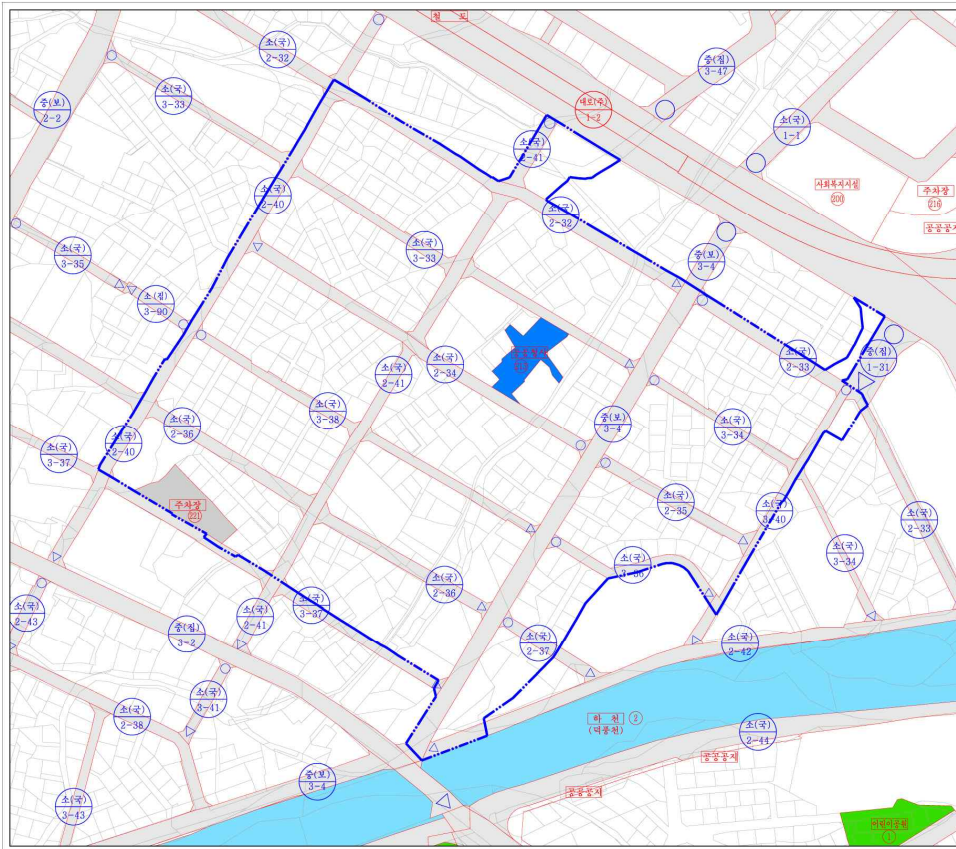
주) 재개발 정비사업 추진으로 도로계획 재편에 따른 잔여지에 대하여 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간의 확보를 위하여 공공공지 계획

마. 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	213	공공 청사	행정 복지 센터	(기정) 신장동 446-17번지 일원 (변경) 신장동 427-38번지 일원	1,171	증) 329	1,500	하고 제20-5호 (20.2.18)	건폐율 60%이하 용적률 200%이하 층수 4층이하

주) 재개발 정비사업 추진으로 공동주택 건설계획에 따라 기 운영 중인 신장1동 행정복지센터의 연속성 유지를 위하여 공공청사 위치 이동 및 규모 증가

< 도시계획시설 (기정) 결정도 >



하남시청역 일원 주택재개발 정비사업

도시기반시설 결정도(기정)

[범례]

- 정비구역계
- 도 로
- 공 원
- 공공청사
- 주 차 장
- 하 천
- 기타시설

S = 1 : 2,000

0 25 50 75 100 125 150m

< 도시계획시설 (변경) 결정도 >



하남시청역 일원 주택재개발 정비사업

도시기반시설 결정도(변경)

[범례]

- 정비구역계
- 도 로
- 공 원
- 공공청사
- 주 차 장
- 하 천
- 기타시설

S = 1 : 2,000

0 25 50 75 100 125 150m

5) 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 관한 계획

획지번호	구분	계획내용		비고
A1	용도	허용용도	• 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설	제2종일반주거지역 (1단계 상향)
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도	
	건폐율	60% 이하		하남시 도시계획조례 (60%)
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 : 200% • 상한용적률 : 250% 이하 		하남시 도시계획조례 (250%)
		용적률 완화 내용	<ul style="list-style-type: none"> ※ 완화용적률(30%) - 공공시설 제공 등 용적률 완화 ※ 추가용적률(19%) - 친환경 주거단지 등 용적률 완화 ※ 초과용적률(1%) - 법적상한용적률까지 용적률 완화 	
높이	29층 이하		-	
A2	용도	허용용도	• 공공청사 (행정복지센터)	제2종일반주거지역 (1단계 상향)
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도	
	건폐율	60% 이하		하남시 도시계획조례 (60%)
	용적률	200% 이하		하남시 도시계획조례 (250%)
	높이	4층 이하		-
B, C	용도	허용용도	• 건축법 시행령 별표1의 제3호 및 제4호의 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)	준주거지역 (용도지역 변경없음)
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도	
	건폐율	70% 이하		하남시 도시계획조례 (70%)
	용적률	500% 이하		하남시 도시계획조례 (500%)
	높이	7층 이하		-

6) 정비사업의 예정시기 : 정비구역지정 고시일로부터 4년 이내

7) 정비사업 시행방법

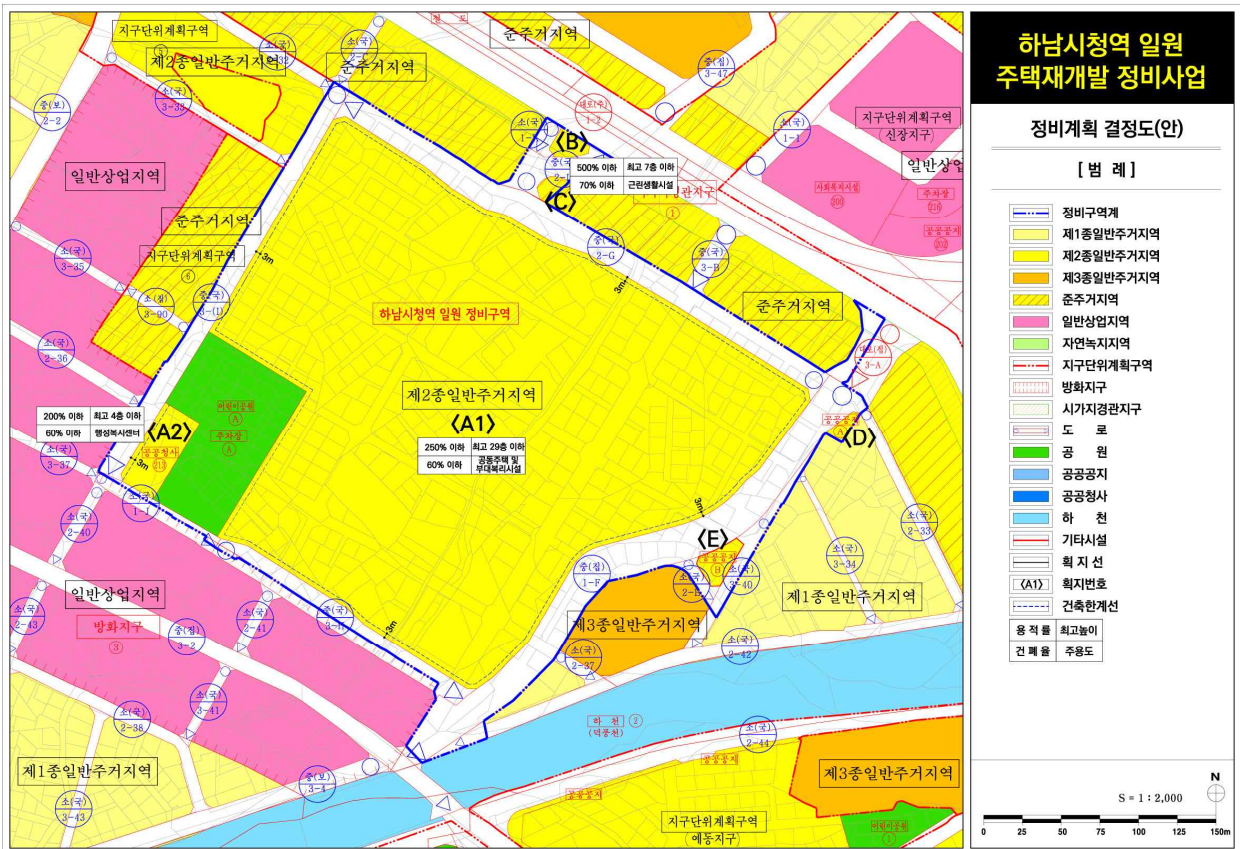
시행방법	사업시행(예정)자	자금조달	비고
재개발사업 (관리처분방식)	하남시청역 일원 재개발사업 정비사업조합	민간자본	-

8) 위치도 및 정비계획 결정도

< 위치도 >



< 정비계획 결정도 >



9) 건축계획(안)

구분		계획내용					
획지면적(m ²)		77,583.00					
주용도		공동주택(아파트), 부대복리시설 및 근린생활시설					
연면적(m ²)	합계	305,755.73		지상층		지하층	
				192,331.73		113,424.00	
건폐율		30.29%					
용적률		249.97%					
높이		지상 29층 지하 2층					
세대수	구분	합계		분양		임대	
	합계	2,055	100.0%	1,945	94.6%	110	5.4%
	39 type	121	5.9%	11	0.5%	110	5.4%
	59 type	1,007	49.0%	1,007	49.0%	-	-
	74 type	366	17.8%	366	17.8%	-	-
	84 type	561	27.3%	561	27.3%	-	-
주차대수	구분	소계		공동주택		근린생활시설	
	법정	1,686		1,674		12	
	계획	2,684		2,672 (1.3대/세대)		12	



❖ 본 건축계획(안)은 확정된 사항이 아니며, 행정절차 이행시 변동될 수 있음.

4. 추진경위

- 2023. 2. 22 : 정비계획 입안제안
- 2023. 3. 3 : 정비계획 입안제안 관련기관 협의
- 2023. 3. 23 : 정비계획 입안제안 보완통보
- 2023. 4. 20 : 정비계획 입안제안 추가보완통보
- 2023. 6. 30 : 정비계획 입안제안 보완조치계획 제출
- 2023. 8. 23 : 정비계획 입안제안 보완(2차)통보
- 2023. 12. 7 : 정비계획 입안제안 보완(2차) 조치계획 제출
- 2023. 12. 28 : 정비계획 입안제안 반영 알림(하남시 주택과-49257)
- 2024. 4. 6 : 정비계획 입안 관련기관 협의
- 2024. 6. 27 : 정비계획 입안 관련기관 (재)협의
- 2024. 10. 7 : 주민공람(30일 이상) (하남시 공고 제2024-1660호)
- 2024. 10. 18 : 주민설명회

5. 향후 추진계획

- 2024. 12. : 시 의회 의견청취
- 2025. 01. : 시 도시계획위원회 심의
- 2025. 02. : 정비구역 지정 및 정비계획 결정고시

붙임 관련 법령 및 조례

□ 도시 및 주거환경정비법

제8조(정비구역의 지정)

- ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다.
- ③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다.
- ④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다.
- ⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 “구청장등”이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)

- ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.
- ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.