

경기도 화성시 남양리 1852-6

K-CENTRO

HIGH QUALITY BUILDER

현대옥 입점제안서



# 1. 사업 개요 (화성 남양 K-Centro I 근린생활시설)

구분	내용
계획명	화성 남양 K-Centro 근린생활시설
대지위치	경기도 화성시 남양읍 남양리 1852-6 (남양뉴타운 상5-1-3블럭)
대지면적	2,430.6M <sup>2</sup> / 735.26 Py
건축면적	1,800.30M <sup>2</sup> / 544.59Py
연면적	14,846.73M <sup>2</sup> / 4,491.14 Py
건폐율	$1,800.30 / 2,430.6 \times 100 = 74.07\% < 80\% \text{ OK}$
용적율	$10,745.79 / 2,430.6 \times 100 = 442.10\% < 800\% \text{ OK}$
층수	지하 2층, 지상 7층
도로현황	남측 40M도로에 53M 접함 / 북측 18M도로에 19M 접함 / 동쪽 공공공지에 48M 접함
용도	제1,2종 근린생활시설
주차대수	자주식주차 106대 (장애인주차 4대, 경차 10대 포함) 주차면적 = 1365.36m <sup>2</sup> (법정83.07대)

## 2. 투시도

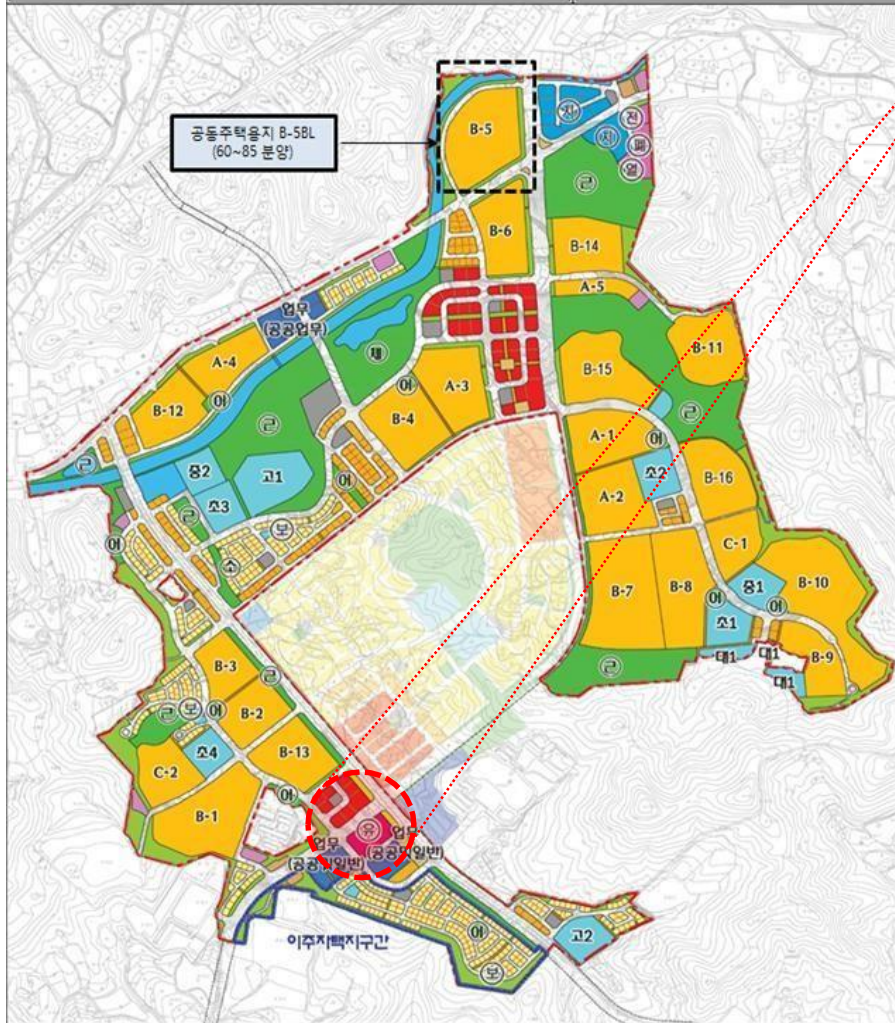
### 투시도



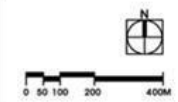
### 3. 토지이용 계획도

#### 화성 남양뉴타운 도시개발사업

#### 토지이용계획도



구역계	상업용지	공원	교육시설	행정공공기
단행주택	업무시설	녹지	문화시설	주거공공기
공동주택(ASP)	공공청사	공공용지	보행자도로	저가주택시설
공동주택	도시자용시설	여간	주차장	주차소
			방앗	공공시설



#### 남양뉴타운 종상지

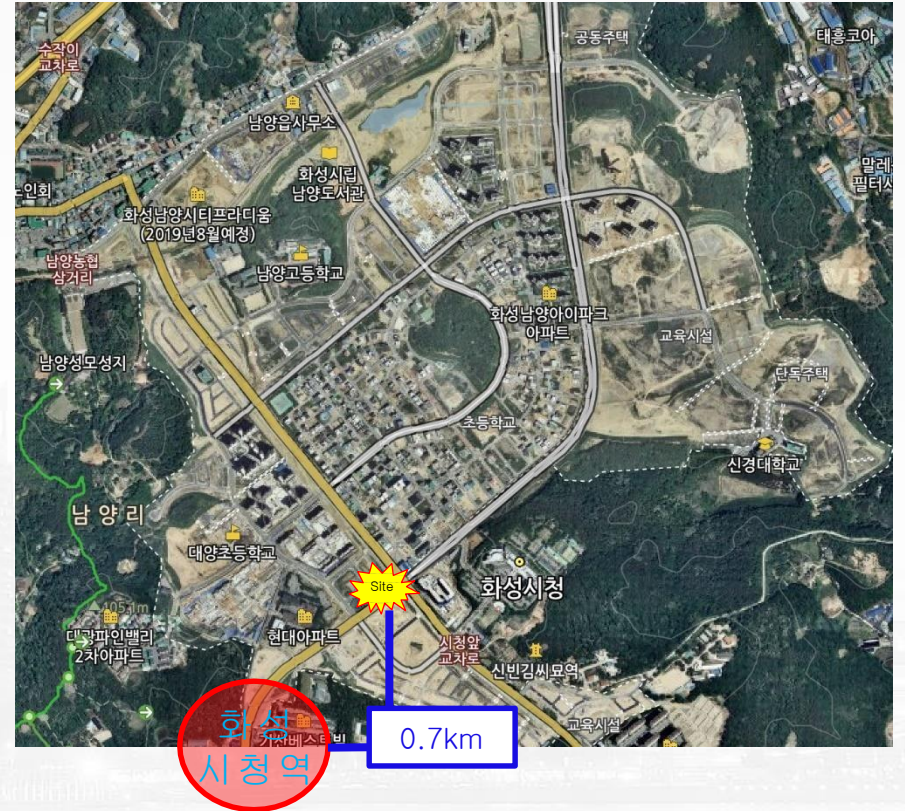
- ❖ 위치 : 화성시청사거리를 중심
- ❖ 면적 : 48,400m<sup>2</sup>
- ❖ 주요도입시설 : 중심상업지역, 1,2층 근린 생활시설 등

# 4. 위치도, 항공사진

❁ 위치도



❁ 항공사진



# 5. 전철 및 도로 계획

평택~시흥 고속도로



평택,시흥 고속도로

서해안 복선전철(예정)

제2외곽순환도로(예정)

제2서해안고속도로

서해안 복선 전철역



제2 서해안 고속도로

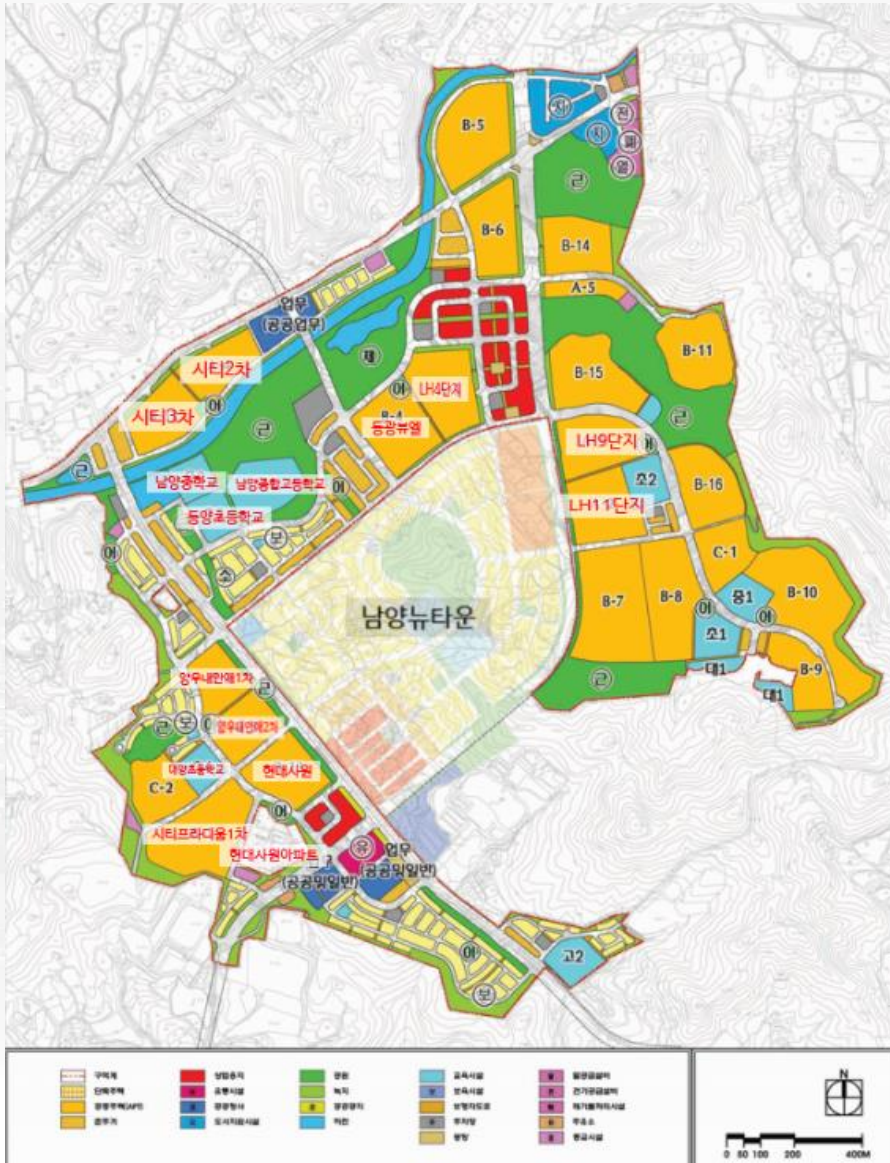


제2 외곽순환고속도로



➢ 서해안 복선전철 2020년, 제2외곽순환도로는 2022년 예정

# 6. 남양뉴타운 개요



1. 사업의 명칭 : 화성남양뉴타운 도시개발사업
2. 사업의 목적
  - 화성시 서부지역 도시기반시설 확보를 통한 지역균형발전을 달성
  - 화성시청 및 남양지구 도시개발구역과 연계된 뉴타운 조성
  - 남양생활권 거주민 및 화성시 산업체종사자를 위한 친환경도시 건설
3. 도시개발구역의 위치 및 면적
  - 위치 : 경기도 화성시 남양읍 남양리, 북양리, 신남리 일원
  - 면적 :

면적(㎡)			변경사유	비고
기정	변경	증감		
2,568,482㎡	2,572,606.2㎡	(증) 4,124.2㎡	확정측량결과 반영하여 구역계면적 변경	

4. 시행자
  - 시행자 : 한국토지주택공사(경상남도 진주시 충의로 19(충무공동))
  - 대표자의 성명 : 박상우
5. 시행기간 : 2005.12.15 ~ 2018.12.31
6. 시행방식 : 도시개발법에 의한 혼용방식 (구역미분할)
7. 도시관리계획(지구단위계획 포함)의 결정내용
  - 지구단위계획구역 / 용도지역 결정 조서

구역명	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
화성남양뉴타운 도시개발사업구역	경기도 화성시 남양읍 남양리, 북양리, 신남리 일원	2,568,482㎡	(증) 4,124.2㎡	2,572,606.2㎡	

용도지역별	구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		2,568,482	(증) 4,124.2	2,572,606.2	100.0	
주거지역	소계	1,712,748	(감) 9,906.0	1,702,842.0	66.2	
	제1종 전용주거지역	46,571	(감) 999.0	45,572.0	1.8	
	제1종 일반주거지역	186,221	(증) 335.0	186,556.0	7.2	
	제2종 일반주거지역	328,177	(감) 10,566.0	317,611.0	12.3	
	제3종 일반주거지역	862,201	(증) 1,234.0	863,435.0	33.6	
준주거지역		289,578	(증) 90.0	289,668.0	11.3	
상업지역	일반상업지역	126,811	(감) 269.0	126,542.0	4.9	
녹지지역	자연녹지지역	728,923	(증) 14,299.2	743,222.2	28.9	

## - 교통 (서해선 복선 전철)



구 분	내 용
-----	-----

역사(가장)	105역사(외성시정)
영업기관	한국철도공사
건설기관	한국철도시설공단
노선연장	89.2km
사업비	약 4조원
사업기간	2022년 개통예정
사업구간	원시(소사원시선 직결)~송산~외성시정~ 와양~장양~군산~익산(오남선 및 전라선 방면)이라는 ~용성(장양선 합류)

### 개발 효과

서해권 발전, 경부선축의 온집원화 기대  
원시에서 소사~원시선, 소사~대곡선과 직결되어 경의선  
까지 연결되면서 물류효과 기대  
15번 고속도로의 온집원화에 도움  
본 노선을 포함하여 장기적으로 북안~대곡~소사~원시~  
와양~장양~군산~익산(오남선 및 전라선 방면)이라는  
서해선 열도축이 생김  
송산 그린시티를 지원하는 광역전철 역할  
국가의 새로운 발전축을 만드는 책임적인 전략 사업





## - 인근 주요 개발 계획 (송산 그린시티)



### 구분

### 내용

위 치	경기도 화성시 송산면, 남양동 일원 (시와호 남측 간척지)
면 적	55,860,000㎡ (16,867,650평)
사업기간	2007년~2022년(16년간)
경계적 파급효과	14조 4,150억원
고용 유발효과	167,000명
시행자	한국 수자원 공사
남양 생활권 개발 구상	신형사 이전 및 R&D 관련 연구소 활성화에 따른 화성 행정, 연구기능의 중심지기능부여

### 개발 소개

수도권 서해안 벨트 중심에 위치한 송산 그린시티는 인천공항, 철도 고속도로 등 다양한 광역 교통망이 인접하고 인천경계 자유구역과 연계된 동북아시아의 국제도시이다

시와호, 칠세 서식지, 공통일 와석지 등 전례의 생태원경과 마린 리조트, 테마파크, 도심운하, 골프장 등 다양한 레저 문화를 만날 수 있는 세계적인 관광레저 복합도시로서, 높은 녹지비율(49%)의 쾌적한 도시원경과 시와호를 활용한 수상원경을 자랑하는 도시이다

## - 산업단지 (현대자동차 연구소)



### 구분

### 내용

위 치	화성시 장덕동 771-2 일원
면 적	3,603,041㎡ (1,089,915평)
업 종	자동차 및 동부품 제조판매
근무인원	연구원 8,500명, 협력업체 직원 7,500명 (약 16,000명)

### 건립경위

현대차 품질 경영의 심장 '남양 연구소'  
105만평 부지에 들어선 이곳 연구소에서는 11,000여명의 연구인력이 모여 있으며, 약 4만명의 업무관련 인구가동의 효과를 예상해 볼 수 있다.  
현대차 '남양연구소'와 기아자동차 화성공장에 2만여명의 임직원이 근무하고 있으나, 대부분 화성을 벗어난 인근지역에서 출퇴근을 하고있는 실정이므로, 신도시 주택개발이 절실한 상황이다.

## 교통여건

- 화성시청역(서해복선전철), 제2서해안고속도로
- 서해복선전철로 주요 도시 및 송산그린시티의 생활권
- 제2외곽순환고속도로, 제2서해안고속도로(2021년 예정)

## 편의시설

- 시청중심의 업무복합단지 및 중심상업지 조성
  - 수변산책지와 상업시설의 콜라보레이션, 청소년의 문화활동을 위한 특화 시설 건립
  - 남부생활권 생활편의 중심으로 상업, 문화, 레저기능이 복합된 도심공간 조성
  - 호텔, 컨벤션센터, 오피스, 업무복합시설, 전철역, 대형마트, 은행 등

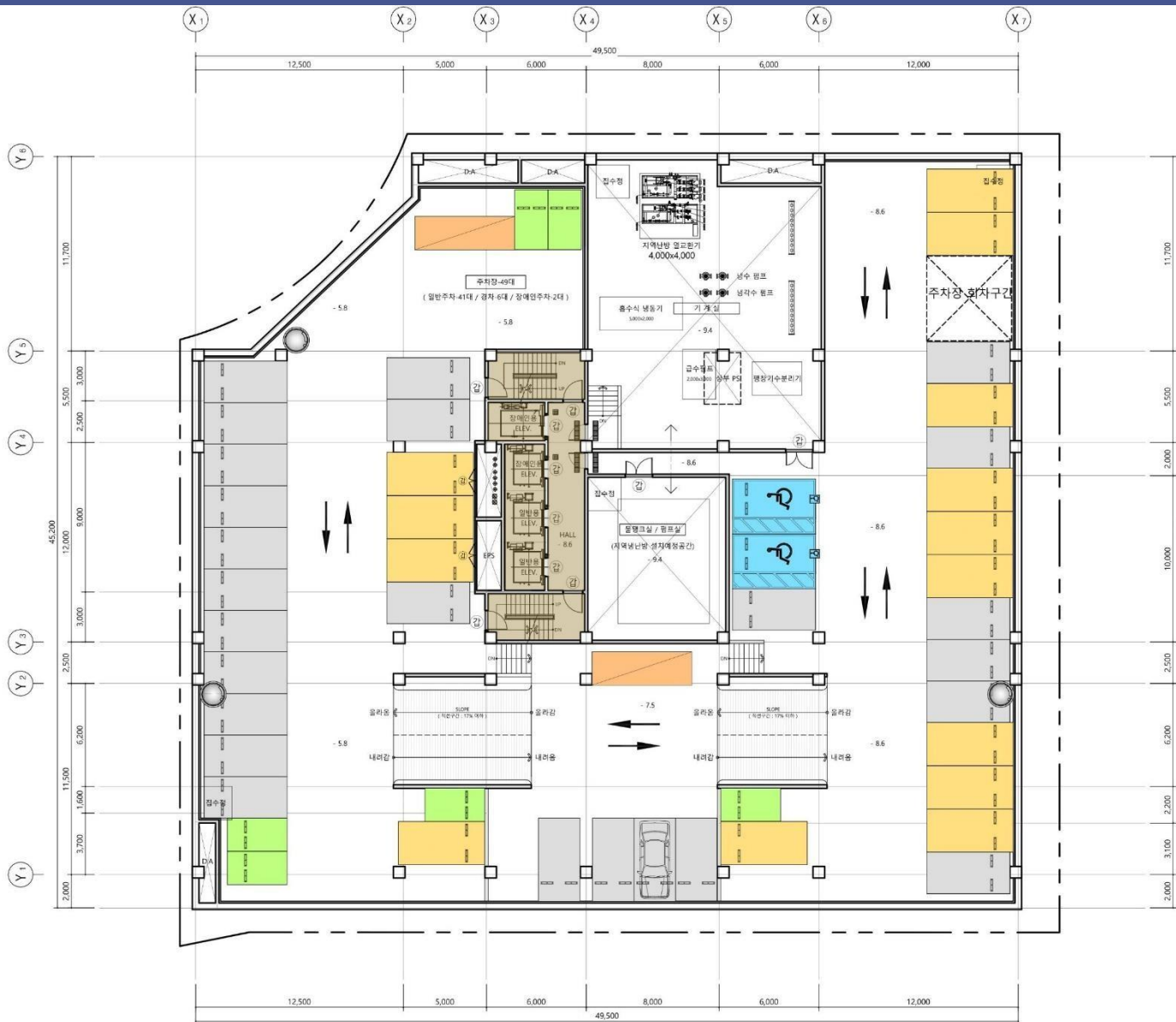
## 교육환경

- 우수한 교육환경
  - 초등학교 3개소, 중학교 2개소, 고등학교 2개소 등 지역별 교육시설 확충지역

## 개발 비전

- 화학 자동차 산업의 메카
  - 삼성반도체, 지역기업, 첨단공장, 벤처 R&D 기능을 써포터하는 기반시설
  - 반경 10KM내 산업단지 약 750여개 기업
  - 주거, 상업, 교통, 업무가 모이는 특급 프리미엄 복합단지

# 지하 2층 평면도

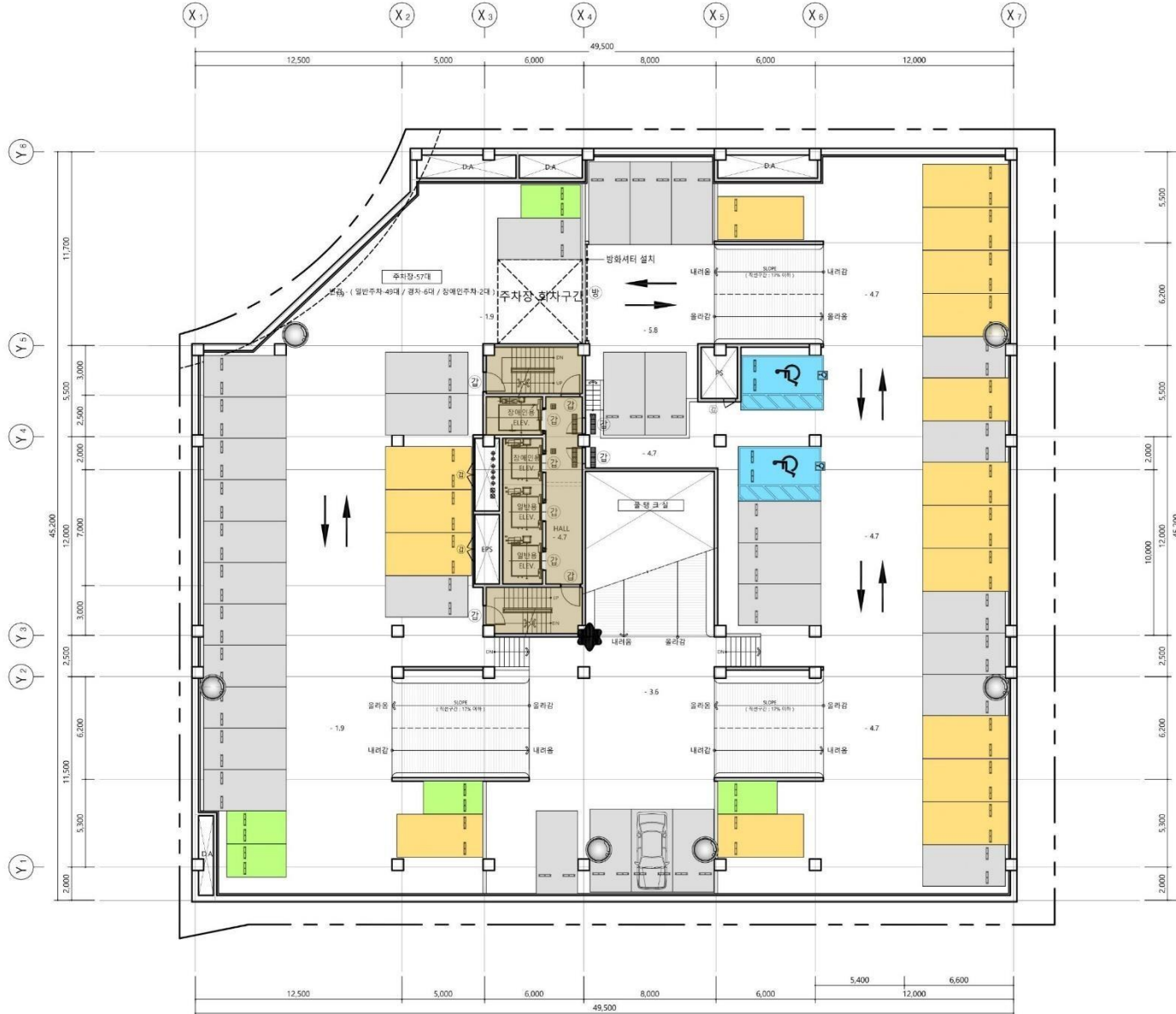


**번**

	주차안내표지판
	이미지형표
	반사경
	차량경고등

	일반주차	25대
	일반주차(확장)	14대
	장애자주차	2대
	경행주차	6대
	평행주차	2대
	전기자동차	-
	기계식주차	-
<b>합 계</b>		<b>12 49대</b>

# 지하 1층 평면도



### 범례

	주차안내표지판
	이미지점프
	반사경
	차량경고등

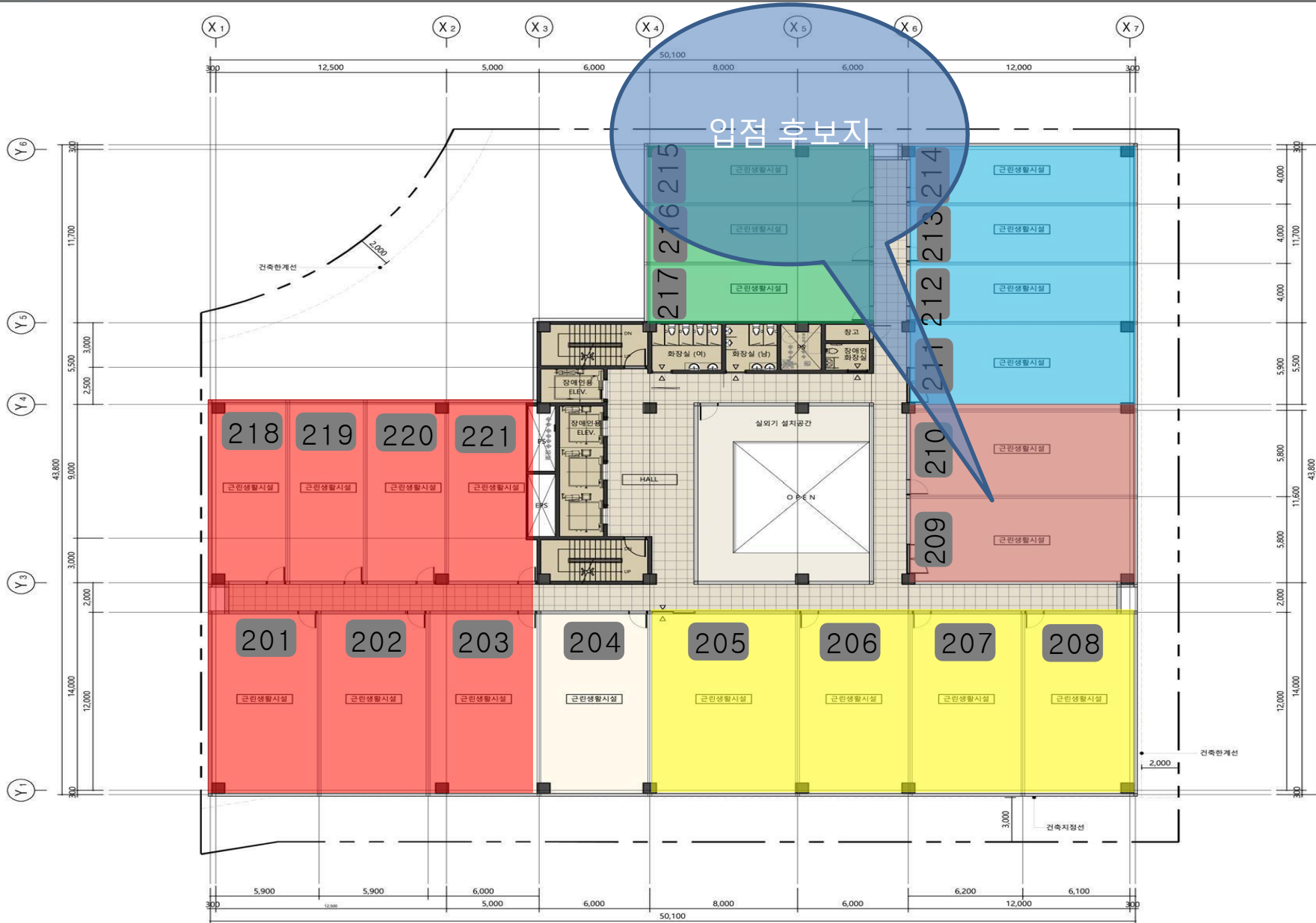
	일반주차	33대
	일반주차(확장)	17대
	장애자주차	2대
	경행주차	5대
	평행주차	-
	전기자동차	-
	기계식주차	-
<b>합 계</b>		<b>57대</b>

# 1층 평면도



- MD
- 식당
- 스타벅스
- 통신사
- 편의점
- 본죽
- 약국
- 안경점
- 부동산
- 식당
- 크린토피아
- ATM은행

# 2층 평면도



# 입점 후보지 분양가 및 임대가

화성남양뉴타운 K-센트로 1 근린생활시설 신축공사 분양면적 및 분양가\_내부가(분양사)

2019.05.  
06

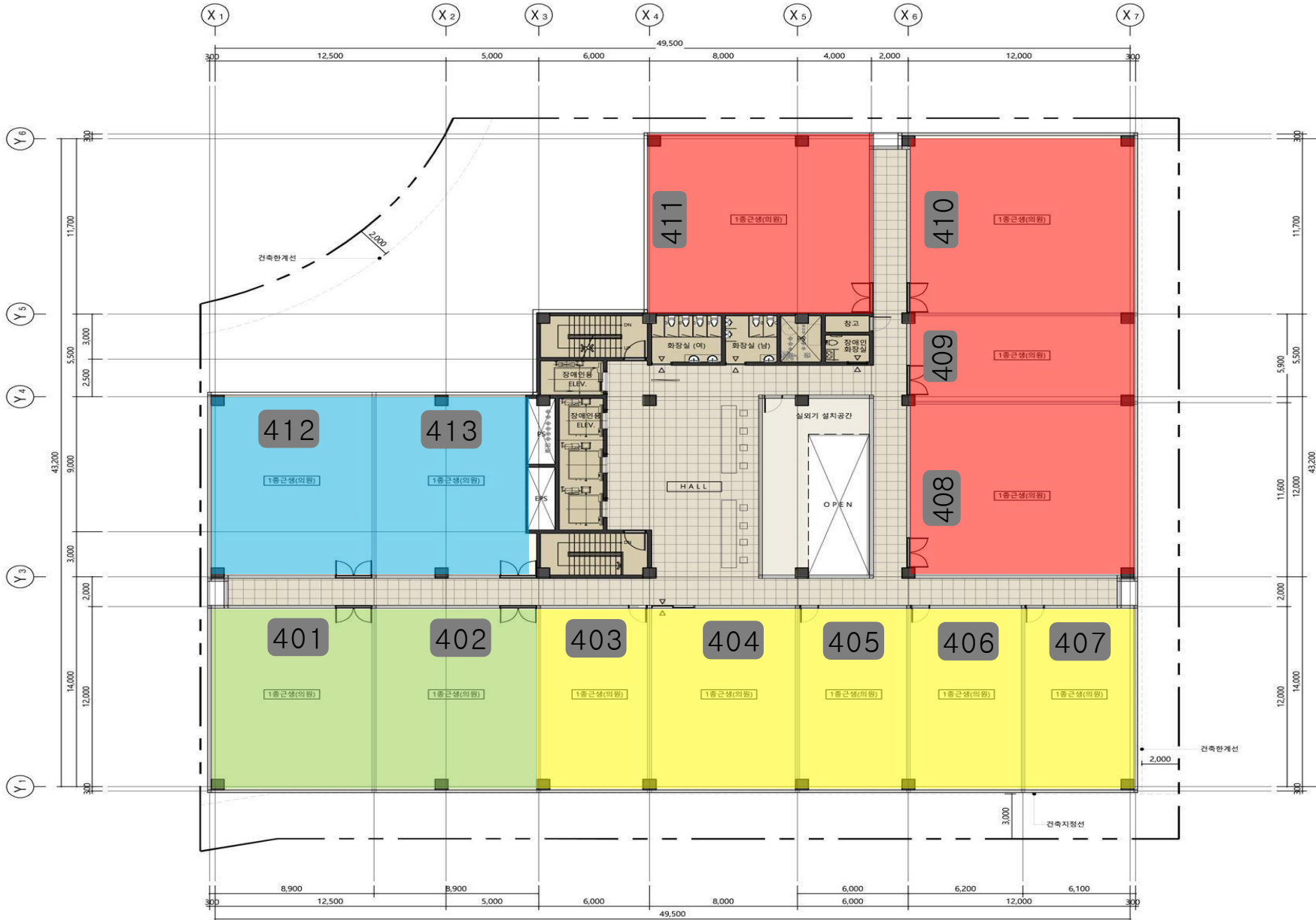
호별	전용면적		공유면적(층-복도,화장실)		공급면적		기타공용합계		분양면적		전용(%)	평당분양가 천원	분양금액 천원	대지면적		임대가	
	m <sup>2</sup>	평	m <sup>2</sup>	평	m <sup>2</sup>	평	m <sup>2</sup>	평	m <sup>2</sup>	평				m <sup>2</sup>	평	보증금	월세
213	49.20	14.88	10.12	3.06	59.32	17.95	34.29	10.37	93.61	28.32	52.56%	11,500	325,660	15.25	4.61	30,000	1,355
214	49.20	14.88	10.12	3.06	59.32	17.95	34.29	10.37	93.61	28.32	52.56%	12,000	339,819	15.25	4.61	30,000	1,420
계	98.40	29.77	20.25	6.12	118.65	35.89	68.58	20.75	187.23	56.64	52.56%	11,750	665,480	30	9	60,000	2,775



# 3층 평면도



# 4 층 평면도



# 5 층 평면도



# 6 층 평면도



# 7층 평면도

