

## 하남시 도시관리계획(개발제한구역 해제) 결정(변경)(안) 지방의회 의견청취안

의안 번호	1739
----------	------

제출연월일 : 2018. 8. .  
제출자 : 하 남 시 장

### □ 제안이유

- 하남시 관내 개발제한구역 중 소규모 개발제한구역 해제 대상(집단취락, 경계선관통대지, 단절토지)지에 대한 개발제한구역 해제를 추진하여 주민불편 해소 및 복리증진에 기여하고자 함

### □ 주요내용

- **계획범위** : 하남시 개발제한구역 일원 (71.89km<sup>2</sup>)

#### ○ 도시관리계획 변경 추진사유

- 집단취락: 주택호수가 20호 이상이 된 집단취락지구 우선해제
- 단절토지: 도로·철도 또는 하천 개수로(開水路)로 인하여 단절된 3만제곱미터 미만의 토지 해제
- 경계선관통대지: 개발제한구역 경계선이 관통하는 1천 제곱미터 이하의 토지로서 공간적 연속성이 상실되는 섬 발생 토지를 포함하여 해제

#### ○ 개발제한구역 해제대상지

- 집단취락: 미사동 541-69번지 일원 - 64,545m<sup>2</sup>
- 단절토지: 감일동 등 23개소 - 210,572m<sup>2</sup>
- 경계선관통대지: 상사창동 등 40필지 - 17,539m<sup>2</sup>

### □ 세부 추진계획 (개발제한구역 해제 대상지)

#### 1. 집단취락지구 해제

구분	위치	필지수	해제면적(m <sup>2</sup> )
계	1개소	110	64,545
1	미사동 541-69번지 일원	110	64,545

## 2. 단절토지 해제

구 분	위 치	필지수	해제면적(㎡)
계	23개소	403	210,572
2	감북동 391-73번지 일원	7	854
3	감일동 120-8번지 일원	2	114
4	감일동 179번지 일원	20	7,435
5	광암동 278번지 일원	4	2,299
6	덕풍동 343-31번지 일원	23	4,442
7	상사창동 350-1번지 일원	4	381
8	상산곡동 19-18번지 일원	3	466
9	신장동 233번지 일원	17	5,938
10	천현동 430-5번지 일원	2	7,072
11	천현동 439-2번지 일원	7	529
12	춘궁동 144번지 일원	13	8,004
13	춘궁동 195-4번지 일원	25	7,605
14	춘궁동 261-3번지 일원	2	761
15	하산곡동 45번지 일원	7	4,744
16	하산곡동 204-28번지 일원	5	879
17	광암동 229번지 일원	23	18,964
18	교산동 220번지 일원	24	14,857
19	상산곡동 78-3번지 일원	37	23,076
20	신장동 271-4번지 일원	40	19,415
21	초이동 332-1번지 일원	66	22,826
22	풍산동 산 24번지 일원	18	28,898
23	하산곡동 57번지 일원	26	16,507
24	하산곡동 94-2번지 일원	28	14,506

## 3. 경계선 관통대지 해제

구분(개발제한구역 외 부분의 용도지역)		위 치	필지수	해제면적(m <sup>2</sup> )
계		40 개소	60	17,539
25	제1종일반주거지역	감북동 232-1번지 일원	1	400
26		감북동 355-24번지 일원	1	757
27		감북동 366-159번지 일원	2	814
28		감북동 산75번지 일원	1	479
29		감북동 산87번지 일원	1	299
30		감북동 산94번지 일원	2	977
31		감이동 산81-15번지 일원	1	20
32		감이동 산82-2번지 일원	1	12
33		감이동 산82-5번지 일원	1	65
34		감일동 331-14번지 일원	1	481
35		감일동 356-8번지 일원	2	1,086
36		교산동 104-1번지 일원	2	801
37		교산동 150-1번지 일원	1	279
38		미사동 140-14번지 일원	1	170
39	제1종전용주거지역	상사창동 183-1번지 일원	1	200
40		상사창동 194-19번지 일원	2	478
41		상사창동 194-27번지 일원	1	217
42		상사창동 207-2번지 일원	2	99
43	제1종일반주거지역	상사창동 302-2번지 일원	1	284
44	제1종전용주거지역	상사창동 398-2번지 일원	1	27
45	제1종일반주거지역	신장동 300-6번지 일원	5	2,086
46		창우동 20-6번지 일원	1	67
47		창우동 370-1번지 일원	1	903
48		천현동 342-12번지 일원	2	692
49		천현동 348-3번지 일원	1	668
50		천현동 352-2번지 일원	1	1
51		초이동 4-1번지 일원	2	669
52		초이동 5-12번지 일원	1	632
53		초이동 203-3번지 일원	2	23
54		초일동 222-8번지 일원	1	227
55		춘궁동 281-6번지 일원	2	594
56		춘궁동 302번지 일원	1	204
57		춘궁동 433-3번지 일원	2	76
58		풍산동 산23-1번지 일원	1	818
59		하사창동 129번지 일원	2	557
60		하산곡동 9-8번지 일원	3	76
61		하산곡동 54-11번지 일원	3	911
62		하산곡동 146-23번지 일원	1	46
63		하산곡동 348번지 일원	1	124
64		항동 163-11번지 일원	1	220

□ 향후 추진계획

- 2018. 9월 : 지방의회 의견청취
- 2018.10월 : 시 도시계획위원회 자문
- 2018.11월 : 경기도 도시관리계획 결정(변경) 신청

□ 관련법규

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」

□ 주관부서 검토의견

- 소규모 개발제한구역 해제는 개발제한구역 지정으로 인해 피해를 받은 주민들의 불편을 해소하고자 하는 사항으로서
- 관계법령에서 정하고 있는 개발제한구역 해제 대상지 요건 중 기본적인 요건에 충족하는 대상지는 모두 입안하여 승인권자(경기도지사) 개발제한구역 해제 하고자 함.

□ 참고자료

- 개발제한구역 해제 기준(요약)
- 관계법규(발췌)

□ 붙임1. 개발제한구역 해제 기준(요약)

구분	대상
집단취락 우선해제 (1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민이 집단적으로 거주하는 취락으로서 주거환경 개선 및 취락 정비가 필요한 지역</li> <li>• 호수밀도 10호/ha이고 주택이 20호 이상인 취락(이축 주택 포함)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- GB건축물 관리대장에 등재된 주택을 기준으로 산정</li> <li>- GB지정 당시부터 존재하는 공동주택(가구당 1호) 및 무허가주택(주된 건축물만 1호) 산정</li> <li>- 근린생활시설 및 사회복지시설은 1호로 산정</li> <li>- GB지정당시부터 지목이‘대’인 토지로 주택·근린생활시설 신축가능한 나대지(불법건축물이 있거나 GB지정후 경우 제외)</li> </ul> </li> <li>• 해제가능면적(㎡) = (취락을 구성하는 주택수(호) × 1,000) + 대규모 나대지등의 1,000㎡ 초과부분의 + 도시계획시설 부지면적(㎡)</li> </ul>
단절토지 (23)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도로·철도 또는 하천 개수로(開水路)로 인하여 단절된 3만제곱미터 미만의 토지.</li> <li>• 도로(중로2류 15미터이상)·철도·하천개수로(지방 하천이상)로 인하여 단절된 3만 제곱미터 미만의 토지로서 개발제한구역 이외의 토지와 접한 토지를 말함               <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 8m 이상 도로로 단절된 경우, 토지이용현황 및 주변환경 등 고려하여 승인권자의 판단에 따라 해제 가능</li> <li>- 도로 등은 실제 설치된 경우만 해당[설치되지 않거나 15m미만(또는 8m 미만)으로 설치된 경우 단절토지 제외]</li> <li>- 도시계획시설 도로, 하천 뿐 아니라 도로구역, 하천구역, 교통광장으로 단절된 경우도 해제 가능</li> </ul> </li> </ul>
경계선 관통대지 (40)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발제한구역 경계선이 관통하는 대지로서 개발제한구역의 지정 당시 또는 해제 당시부터 대지의 1천제곱미터 이하로서 개발제한구역 경계선이 그 대지를 관통하도록 설정되었을 것</li> <li>• 관통대지 해제 시 GB의 공간적 연속성이 상실되는 1천㎡ 미만의 소규모 토지</li> <li>• GB해제제외 세부기준(국토해양부, 경계선 관통대지 개발제한구역 해제 관련 운영기준 알림, 2012.3.9)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 해제시 GB경계선이 심각하게 부정형으로 되는 경우나 GB부분의 식물상이 환경평가 1·2등급기준에 해당하는</li> <li>- 공공시설 부지, 국·공유지</li> <li>- GB지정·해제 당시 기본요건을 충족한 대지가 도시관리계획 입안일까지 기간 동안 GB경계선에 맞춰 분할한 적이 있는</li> <li>- 경계선 관통대지가 아닌 대지와 합병한 적이 있는 대지나 합병으로 1,000㎡를 초과한 적이 있는 대지</li> </ul> </li> </ul>
공공개발사업	•공익적 목적의 공공개발사업 (국가나 지방자치단체 주도)

## □ 붙임2. 관련법규(발췌)

## 가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

**法 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ①~④ (생략)**

⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

**⑥ (생략)**

⑦ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제5항에 따라 지방의회의 의견을 들으려면 의견 제시 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 송부하여야 한다. 이 경우 해당 지방의회는 명시된 기한까지 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견을 제시하여야 한다.

**令 제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ①~⑥ (생략)**

⑦ 법 제28조제5항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조 제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.

1. 법 제36조부터 제38조까지, 제38조의2, 제39조, 제40조 및 제40조의2에 따른 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정. 다만, 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 그대로 지구단위계획으로 대체하기 위한 경우로서 해당 용도지구를 폐지하기 위하여 도시·군관리계획을 결정하는 경우에는 제외한다.
2. 광역도시계획에 포함된 광역시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정
3. (생략)

## 나. 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법

**法 제7조(주민과 지방의회의 의견청취) ①~④ (생략)**

⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수가 도시·군관리계획을 입안하려는 때에는 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

**⑥ (생략)**

**令 제5조(도시·군관리계획의 수립을 위한 지방의회의 의견청취)** 법 제7조제5항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 개발제한구역의 지정 및 해제에 관한 사항을 말한다. 다만, 제4조제6항에 따른 경미한 사항은 제외한다.