

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)에 대한 개발제한구역 해제를 추진하여 주민불편 해소 및 복리증진에 기여하고자 함

□ 주요내용

- 계획범위 : 하남시 개발제한구역 일원 (71.89km²)
- 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 - 64,545m²
- 단절토지: 감일동 등 23개소 - 210,572m²
- 경계선관통대지: 상사창동 등 40필지 - 17,539m²

□ 세부 추진계획 (개발제한구역 해제 대상지)

1. 집단취락지구 해제

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

2. 단절토지 해제

구 분	위 치	필지수	해제면적(m ²)
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 ²)	
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 받아온 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(발취)

□ 붙임1. 개발제한구역 해제 기준(요약)

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

□ 불임2. 관련법규(발췌)

가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

<p>法 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ①~④ (생략)</p> <p>⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려는 <u>대통령령으로 정하는 사항</u>에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.</p> <p>⑥ (생략)</p> <p>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.</p>
<p>습 제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ①~⑥ (생략)</p> <p>⑦ 법 제28조제5항에서 "<u>대통령령으로 정하는 사항</u>"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조 제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제36조부터 제38조까지, 제38조의2, 제39조, 제40조 및 제40조의2에 따른 <u>용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정</u>. 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

<p>法 제7조(주민과 지방의회의 의견청취) ①~④ (생략)</p> <p>⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수가 도시·군관리계획을 입안하려는 때에는 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 <u>지방의회의 의견을 들어야 한다</u>.</p> <p>⑥ (생략)</p>
<p>습 제5조(도시·군관리계획의 수립을 위한 지방의회의 의견청취) 법 제7조제5항에서 "<u>대통령령으로 정하는 사항</u>"이란 <u>개발제한구역의 지정 및 해제에 관한 사항</u>을 말한다. 다만, 제4조제6항에 따른 경미한 사항은 제외한다.</p>