

하남 개발제한구역 해제 의견청취(안)

의안 번호	2336
----------	------

제출연월일 : 2021. . .

제 출 자 : 하 남 시 장

1. 시의회 의견청취 배경

- 개발제한구역 해제함에 있어 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제7조에 따라 시의회 의견을 듣고자 함

2. 계획의 개요

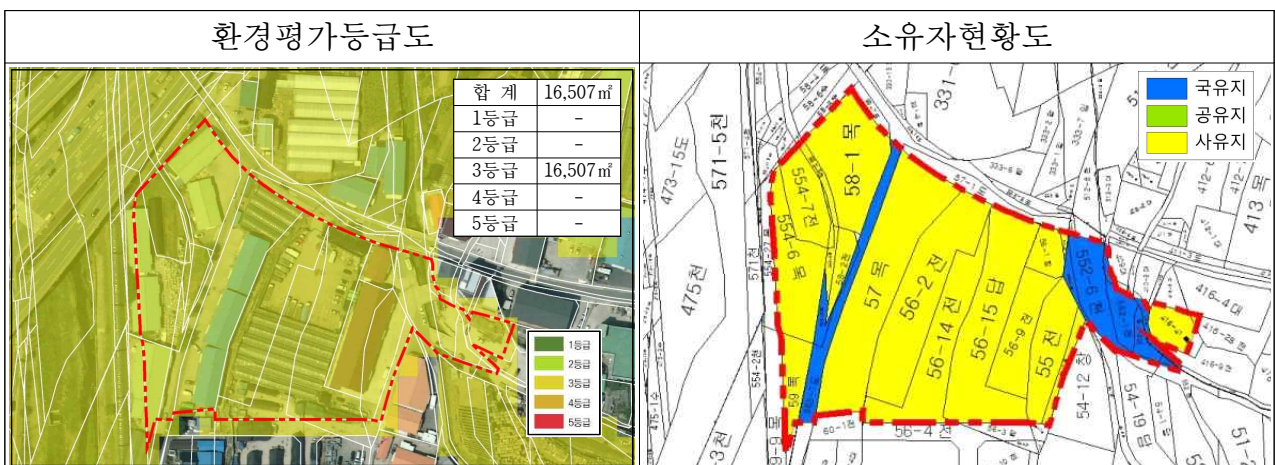
- 공간적 범위 : 하산곡동 57번지 일원(A=16,507㎡)
- 내용적 범위 : 도시관리계획(개발제한구역 해제)
- 추진경위 및 향후계획
 - 2020. 02. 06. 도시관리계획(개발제한구역) 결정(변경) 신청(하남시→경기도)
 - 2020. 07. 31. 경기도 도시계획위원회 심의(단절토지)
 - ※ 하산곡동 57번지 일원 : 존치(산곡천 우안 미개설로 단절요건 미충족)
 - 2021. 07. 15. 하남 도시관리계획(개발제한구역) 결정(변경) 및 지형도면고시
 - ※ 경기도 고시 제2021-135호, GB해제(단절토지 및 경계선 관통대지) : 80,755㎡
 - 2021. 08. 30. 하남 도시관리계획(개발제한구역) 결정(변경) 및 지형도면고시
 - ※ 경기도 고시 제2021-159호, GB해제(단절토지) : 33,642㎡
 - 2021. 06. 24. 경기도 개발제한구역 해제 통합 지침 제정
 - 2021. 08. 10. ~ 24. 도시관리계획 결정(변경)(안) 주민 의견청취 열람·공고
 - 2021. 11. 하남시 도시계획위원회 자문
 - 2021. 12. 경기도 결정 신청
 - 2021. 01. 개발제한구역 해제 고시

3. 계획대상지 현황

- 위 치 : 하남시 하산곡동 57번지 일원
- 면 적 : 16,507㎡(33필지)
- 계 획 내 용 : 자연녹지지역(개발제한구역 해제)
- 입 안 사 유 : 도로구역 및 하천에 의해 단절토지 해제기준에 부합
- 토지이용현황 : 창고, 비닐하우스 등
- 도시관리계획 및 현황사진

	<div style="text-align: center;">2</div> <div style="text-align: right;">1</div>
1	2

○ 환경평가등급도 및 소유자 현황



4. 도시관리계획 결정(안)

○ 도시관리계획(개발제한구역) 결정(변경)

■ 도시관리계획(개발제한구역) 결정(변경) 조서

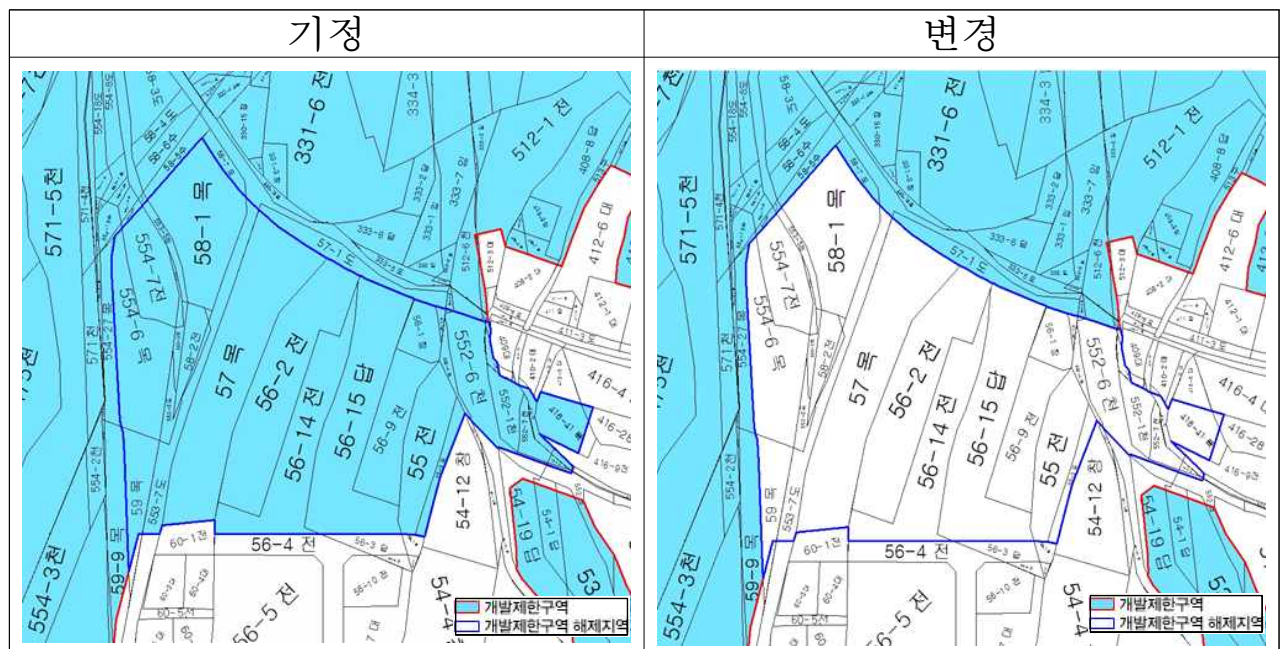
구역명	위치	면적(k㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
개발제한구역	하남시 하산곡동 57번지 일원	71.771544	감)0.016507	71.755037	단절토지

※ 기정면적은 경기도 고시 제2021-159호(2021.08.30.) 면적임

■ 도시관리계획(개발제한구역) 결정(변경) 사유서

도면 번호	구분	위 치	면적(㎡)	변경사유	비고
1	변경	하산곡동 57번지 일원	16,507	<ul style="list-style-type: none"> 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조 및 같은 법 시행령 제2조 제3항 제5호 규정에 따라 단절토지를 개발제한구역에서 해제하고자 함 	단절 토지

○ 도시관리계획(개발제한구역) 결정(변경)도



■ 붙임1 : 주민의견 및 조치계획

○ 열람공고 : 2021.08.10. ~ 2021.08.24.(경기일보, 수도권일보)

○ 제출의견 : 2건(일부반영 2건)

연번	의견 제출자	제 시 의 건	조 치 계 획	반영 여부
1	조**, 김**	○ 이의없음	-	반영
2	윤**	○ 현재 쓰고 있는 도로를 더 이상 넓히는걸 원하지 않습니다. (소로2-A1)	○ 장기미집행시설의 최소화와 원활한 교통처리를 위해 도로 폭원을 9m에서 7m로 조정하고 도로변으로 각 1m씩 건축한계선을 계획하겠음	일부 반영
3	김**	○ 현재 쓰고 있는 도로를 더 이상 넓히는걸 원하지 않습니다. (소로2-A1)	○ 장기미집행시설의 최소화와 원활한 교통처리를 위해 도로 폭원을 9m에서 7m로 조정하고 도로변으로 각 1m씩 건축한계선을 계획하겠음	일부 반영

■ 붙임2 : 관련부서의견 및 조치계획

○ 열람공고 : 2021.08.10. ~ 2021.08.24.

○ 제출의견 : 10건(반영 10건)

담당부서		협의의견	조치계획	반영 여부
정보통신 담당관		○ 의견없음	-	-
도시 계획과	시설 계획팀	○ 의견없음	-	-
	도시 디자인팀	○ 경관관련 계획은 「경관법」 및 ‘하남시 경관계획’에 적합 하게 계획되어야 함	○ 경관관련 계획은 「경관법」 및 ‘하남시 경관계획’에 적합 하게 계획을 수립하였음	반영
	가로 정비팀	○ 의견없음	-	-
안전 정책과		○ 의견없음	-	-
건축과		○ 의견없음	-	-
토지 정보과		○ 의견없음	-	-
교통 정책과	교통 개선팀	○ 산골지구는 교통영향평가 수립 대상 지구(부지면적 10만제곱미터 이상)로서 2019년 4월 교통영향평 가(변경) 수립을 완료한바, 도시교 통정비촉진법 제21조에 의거하여 도시관리계획 결정(변경) 승인 전에 교통영향평가 변경 절차를 이행	○ 도시교통정비촉진법 제21조에 의거하여 도시관리계획 결정(변경) 승인 전에 교통영향평가 변경 절차를 이행하겠음	반영
건설과	도로 건설팀	○ 산곡천 단절토지에 따른 GB 해제 시설 중 도시계획시설(도로)에 대하여 재원조달계획을 면밀히 수립하여 향후 도시계획시설 실효 방지를 강구하여 주시기 바람	○ 도시계획시설(도로)에 대하여 재원조달계획을 면밀히 수립하여 향후 도시계획시설 실효 방지를 강구하겠음	반영
	하천 조성팀	○ GB해제 필지와 연결한 산곡천 구간에 대해 지방하천(산곡천-창우 지구) 개수사업이 진행 중에 있으며, 향후 사업진행에 따라 사업구간 변경 등 관련 사항이 변경 될 수 있음	○ 지방하천 (산곡천-창우지구) 개수 사업진행에 따른 사업결과를 반영하겠음	반영
환경 정책과	환경 기획팀	○ 해당사업은 「환경영향평가법」 제9조 및 같은 법 시행령 제7조에 따른 전략환경영향평가 협의대상 ([국토의 계획 및 이용에 관한 법률]제2조제4호에 따른 도시관리 계획)은 상기 협의가 이행 및 완료(2020. 5. 14.)되었으므로 허가 가능 ○ 향후 사업 규모 추가 변경을 할 경우, 같은 법 시행령 제28조 (재협의 대상)에 의거하여 변경 된 계획 면적이 전략환경영향평가 협이에 반영된 규모(210,572㎡)의	- ○ 향후 사업 규모 변경시 관련 법령에 의거하여 조치하겠음	- 반영

담당부서		협의의견	조치계획	반영 여부
		30퍼센트 이상 증가되는 경우 (누적 변경 포함) 재협의 대상이 므로 유의하시기 바람 ○ 아울러, 같은 법 시행령 제29조 (변경협의 대상)에 의거하여 변경 된 계획 면적이 전략환경영향평가 협의를 반영된 규모(210,572㎡)의 5퍼센트 이상 30퍼센트 미만 증가되는 경우(누적 변경 포함) 변경협의 대상이므로 유의하시기 바람	○ 향후 사업 규모 변경시 관련 법령에 의거하여 조치하겠음	반영
	미세먼지 관리팀	○ 「대기환경보전법」 제43조 규정에 의거 사업 시행(착공) 전 비산먼지 발생사업 신고를 득할 것(공사장 관리카드도 추가제출)	○ 향후 개별 사업별로 「대기환경 보전법」 제43조 규정에 의거 사업 시행(착공) 전 비산먼지 발생사업 신고를 득하겠음	반영
		○ 사업시행지역이 주거지역이므로 소음진동 관리법 제22조 규정에 따라 특정공사대상기계(굴삭기, 콘크리트 펌프 등)를 5일 이상 사용할 경우 착공 전 특정공사 사전신고를 득할 것 ○ 비산먼지 발생사업 사전신고서 및 특정공사 사전신고서는 하남 시청 홈페이지에 게시된 [민원편람 /서식]을 참고하여 작성할 것	○ 향후 개별 사업별로 소음진동 관리법 제22조 규정에 따라 특정 공사대상기계(굴삭기, 콘크리트 펌프 등)를 5일 이상 사용할 경우 착공 전 특정공사 사전신고를 득하겠음 ○ 향후 개별 사업별로 비산먼지 발생사업 사전신고서 및 특정공사 사전신고서는 하남시청 홈페이지에 게시된 [민원편람/서식]을 참고하여 작성하겠음	반영 반영
도시 농업과		○ 의견없음	-	-
문화 체육과		○ 의견없음	-	-
도시 전략과		○ 의견없음	-	-
자원 순환과		○ 의견없음	-	-
상수도과	상수도 공사팀	○ 향후 도시계획시설사업 시행 등으로 관로 이설이 필요하거나, 개별 건축 등의 행위로 급수공사 신청이 필요할 경우에는 반드시 우리 부서와 별도 협의를 요구됨	○ 향후 도시계획시설사업 시행 등으로 관로 이설이 필요하거나, 개별 건축 등의 행위로 급수공사 신청이 필요할 경우에는 상수도과와 별도 협의하겠음	반영
하수도과		○ 의견없음	-	-

■ 붙임2 : 관계법령 발췌서

관계법령 발췌

□ 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법

제3조(개발제한구역의 지정 등) ① 국토교통부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시 주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 국방부장관의 요청으로 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되면 개발제한구역의 지정 및 해제를 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

② 개발제한구역의 지정 및 해제의 기준은 대상 도시의 인구·산업·교통 및 토지이용 등 경제적·사회적 여건과 도시 확산 추세, 그 밖의 지형 등 자연환경 여건을 종합적으로 고려하여 대통령령으로 정한다.

제7조(주민과 지방의회의 의견청취) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제4조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 때 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되면 그 도시·군관리계획안에 반영하여야 한다. 다만, 국방을 위하여 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항(국방부장관의 요청이 있는 것만 해당한다)이거나 대통령령으로 정하는 경미한 사항은 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>

② 국토교통부장관이나 도지사가 제4조제1항 단서에 따라 도시·군관리계획을 입안하려면 주민의 의견청취 기한을 표시한 도시·군관리계획안을 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 보내야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2013. 5. 28.>

③ 제2항에 따라 도시·군관리계획안을 송부받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 표시된 기한까지 그 도시·군관리계획안에 대하여 주민의 의견을 들은 후 그 결과를 국토교통부장관이나 도지사에게 제출하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2013. 5. 28.>

④ 제1항에 따른 주민의 의견청취에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

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

들어야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

⑥ 국토교통부장관이나 도지사가 제5항에 따라 지방의회의 의견을 듣는 경우에는 제2항 및 제3항을 준용한다. 이 경우 “주민”은 “지방의회”로 본다. <개정 2013. 3. 23.>

□ 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령

제2조(개발제한구역의 지정 및 해제의 기준) ① 국토교통부장관이 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항에 따라 개발제한구역을 지정할 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 대상으로 한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 도시가 무질서하게 확산되는 것 또는 서로 인접한 도시가 시가지로 연결되는 것을 방지하기 위하여 개발을 제한할 필요가 있는 지역
2. 도시주변의 자연환경 및 생태계를 보전하고 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 개발을 제한할 필요가 있는 지역
3. 국가보안상 개발을 제한할 필요가 있는 지역
4. 도시의 정체성 확보 및 적절한 성장 관리를 위하여 개발을 제한할 필요가 있는 지역

② 개발제한구역은 법 제3조제1항에 따른 지정 목적을 달성하기 위하여 공간적으로 연속성을 갖도록 지정하되, 도시의 자족성 확보, 합리적인 토지이용 및 적절한 성장 관리 등을 고려하여야 한다.

③ 법 제3조제2항에 따라 개발제한구역이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 개발제한구역을 조정하거나 해제할 수 있다. <개정 2009. 8. 5., 2012. 5. 14., 2012. 11. 12., 2013. 3. 23., 2013. 10. 30., 2015. 6. 1., 2015. 9. 8., 2016. 3. 29.>

1. 개발제한구역에 대한 환경평가 결과 보존가치가 낮게 나타나는 곳으로서 도시용지의 적절한 공급을 위하여 필요한 지역. 이 경우 도시의 기능이 쇠퇴하여 활성화할 필요가 있는 지역과 연계하여 개발할 수 있는 지역을 우선적으로 고려하여야 한다.
2. 주민이 집단적으로 거주하는 취락으로서 주거환경 개선 및 취락 정비가 필요한 지역
3. 도시의 균형적 성장을 위하여 기반시설의 설치 및 시가화(市街化) 면적의

조정 등 토지이용의 합리화를 위하여 필요한 지역

4. 지정 목적이 달성되어 개발제한구역으로 유지할 필요가 없게 된 지역
5. 도로(국토교통부장관이 정하는 규모의 도로만 해당한다)·철도 또는 하천 개수로(開水路)로 인하여 단절된 3만제곱미터 미만의 토지. 다만, 개발제한 구역의 조정 또는 해제로 인하여 그 지역과 주변지역에 무질서한 개발 또는 부동산 투기행위가 발생하거나 그 밖에 도시의 적정한 관리에 지장을 줄 우려가 큰 때에는 그러하지 아니하다.
6. 개발제한구역 경계선이 관통하는 대지(垞地: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지로 구획된 토지를 말한다)로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역

가. 개발제한구역의 지정 당시 또는 해제 당시부터 대지의 면적이 1천제곱미터 이하로서 개발제한구역 경계선이 그 대지를 관통하도록 설정되었을 것

나. 대지 중 개발제한구역인 부분의 면적이 기준 면적 이하일 것. 이 경우 기준 면적은 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 관할구역 중 개발제한구역 경계선이 관통하는 대지의 수, 그 대지 중 개발제한구역인 부분의 규모와 그 분포 상황, 토지이용 실태 및 지형·지세 등 지역 특성을 고려하여 시·도의 조례로 정한다.

7. 제6호의 지역이 개발제한구역에서 해제되는 경우 개발제한구역의 공간적 연속성이 상실되는 1천제곱미터 미만의 소규모 토지

④ 제3항제2호 또는 제5호에 해당하는 지역을 개발제한구역에서 해제하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지구단위계획 구역으로 지정하고 지구단위계획을 수립하여야 한다. 다만, 제3항제5호에 해당하는 지역은 그 면적이 1만제곱미터를 초과하는 경우만 해당한다. <신설 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2016. 3. 29.>

⑤ 제3항제5호에 해당되어 개발제한구역에서 해제하는 토지에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따라 용도지역을 지정할 경우에는 같은 법 시행령 제30조제4호에 따른 녹지지역으로 지정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 다른 용도지역으로 지정할 수 있다. <신설 2009. 8. 5., 2012. 4. 10.>

1. 도시발전을 위하여 다른 용도지역으로 지정할 필요가 있고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 광역도시계획 및 같은 조 제3호에 따른 도시·군기본계획에 부합할 것
2. 제3항제2호에 따라 개발제한구역에서 해제된 인근의 집단 취락 또는 인근의 개발제한구역이 아닌 지역의 용도지역과 조화되게 정할 필요가 있을 것
3. 다른 용도지역으로 지정되더라도 기반시설을 추가적으로 설치할 필요가 없을 것

⑥ 중앙행정기관의 장, 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 개발제한구역에 법 제11조제1항제4호에 따른 도시·군 계획시설을 설치하는 계획을 수립하거나 이를 설치하려는 경우에는 제3항제5호의 소규모 단절 토지가 발생되지 않도록 하여야 하며, 부득이 소규모 단절 토지의 발생을 피할 수 없는 경우에는 그 사유·규모와 발생시기 등에 관하여 국토교통부장관 및 해당 지역을 관할하는 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)과 미리 협의하여야 한다. <신설 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2013. 10. 30.>