

하남 개발제한구역 해제 의회 의견청취(안)

의안 번호	3156
----------	------

제출연월일 : 2025. . . .

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

도면 표시번호	위 치	면적 (㎡)		비고
		대장면적	GB면적	
1	하산곡동 46-1번지	12	12	단절토지
2	하산곡동 204-81번지	235	235	
3	초이동 산48-9번지	228	17	경계선 관통대지
4	감일동 365번지	478	454	
	감일동 437-4번지	79	39	소규모 토지 (섬형토지)
	감일동 437-5번지	1	1	
	감일동 437-9번지	48	10	
	감일동 439-2번지	483	8	

- 내용적 범위 : 도시관리계획(개발제한구역 해제)

- 추진경위

- 2025. 5. 12. 개발행위허가 제한지역 지정 고시
- 2025. 6. 16. 도시관리계획(개발제한구역 해제) 입안
- 2025. 6. 26. 도시관리계획 결정(변경)(안) 주민의견청취 및 관련부서 협의
- 2025. 9. 하남시의회 의견 청취

○ 향후계획

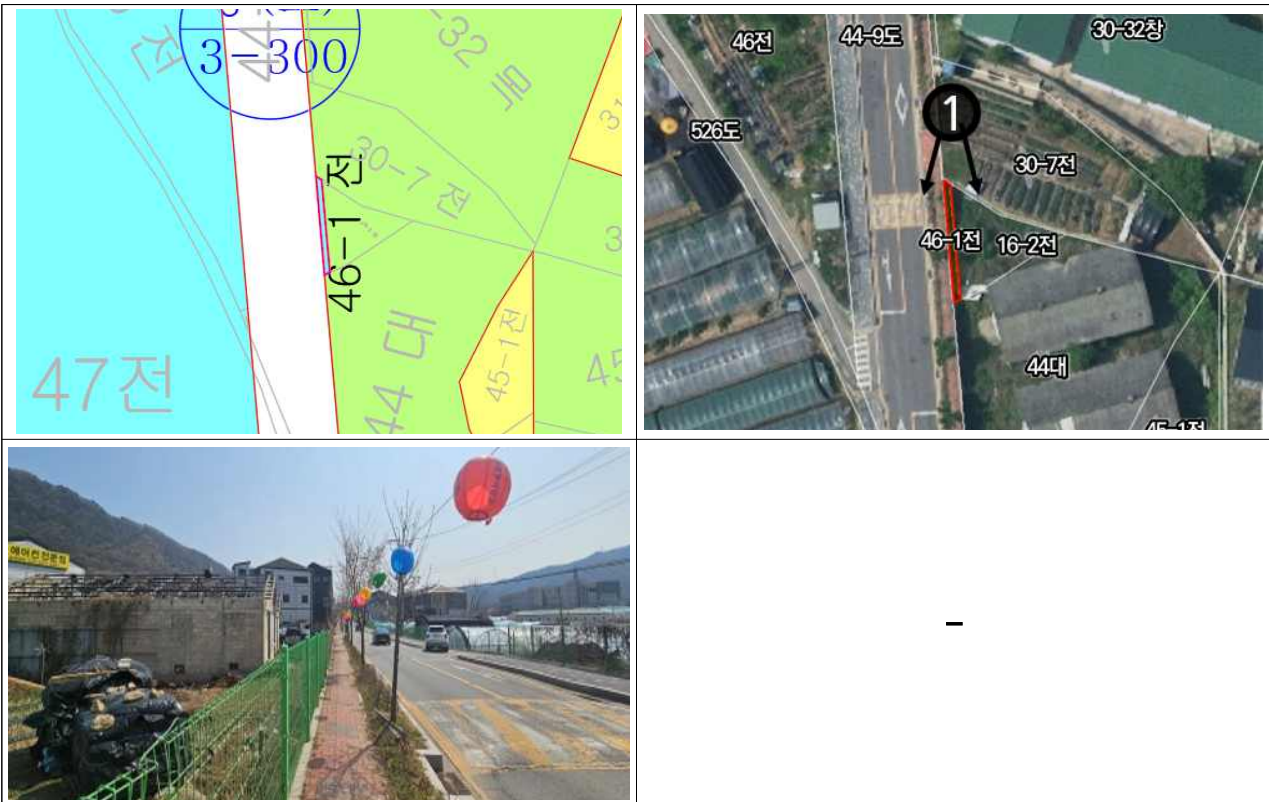
- 2025. 10. 하남시 도시계획위원회 자문
- 2025. 11. 도시관리계획 결정(변경)(안) 결정 신청(하남시→경기도)
- 2025. 12. 道 관련부서(기관) 협의
- 2026. 2. 경기도 도시계획위원회 심의
- 2026. 3. 도시관리계획(개발제한구역 해제) 결정 고시

3. 계획대상지 현황

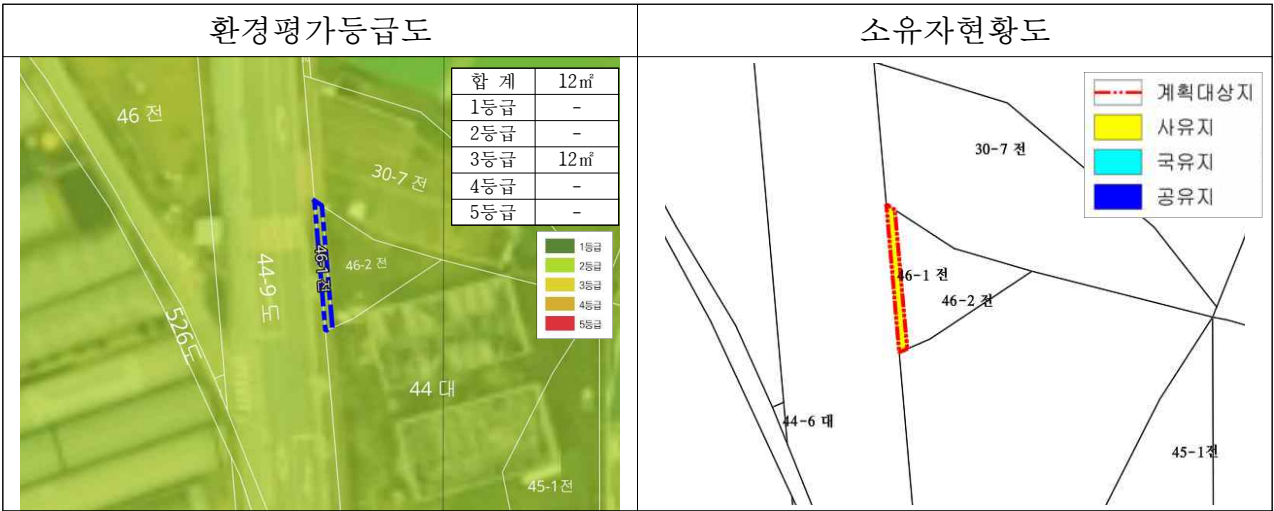
가. 단절토지

1) 하산곡동 46-1번지

- 면 적 : 12㎡(1필지)
- 계 획 내 용 : 자연녹지지역(개발제한구역 해제)
- 입 안 사 유 : 도시계획도로에 의해 단절토지 해제기준에 부합
- 토지이용현황 : 밭
- 도시관리계획 및 현황사진



○ 환경평가등급도 및 소유자 현황



2) 하산곡동 204-81번지

- 면 적 : 235㎡(1필지)
- 계 획 내 용 : 자연녹지지역(개발제한구역 해제)
- 입 안 사 유 : 도시계획도로에 의해 단절토지 해제기준에 부합
- 토지이용현황 : 주차장
- 도시관리계획 및 현황사진



나. 경계선 관통대지

1) 초이동 산48-9번지

- 면 적 : (대장면적) 228㎡ (GB면적) 17㎡
- 계 획 내 용 : 자연녹지지역(개발제한구역 해제)
- 입 안 사 유 : GB경계선이 대지를 관통하고 있어 해제기준에 부합
- 토지이용현황 : 주차장
- 도시관리계획 및 현황사진



2) 감일동 365번지

- 면 적 : (대장면적) 478㎡ (GB면적) 454㎡
- ※ 경계선 관통대지 GB해제에 따른 섬형 발생 토지 GB면적 58㎡
- 계 획 내 용 : 자연녹지지역(개발제한구역 해제)
- 입 안 사 유 : GB경계선이 대지를 관통하고 있어 해제기준에 부합
- 토지이용현황 : 주차장

○ 도시관리계획 및 현황사진



4. 도시관리계획 결정(안)

○ 도시관리계획(개발제한구역) 결정(변경)

■ 도시관리계획(개발제한구역) 결정(변경) 조서

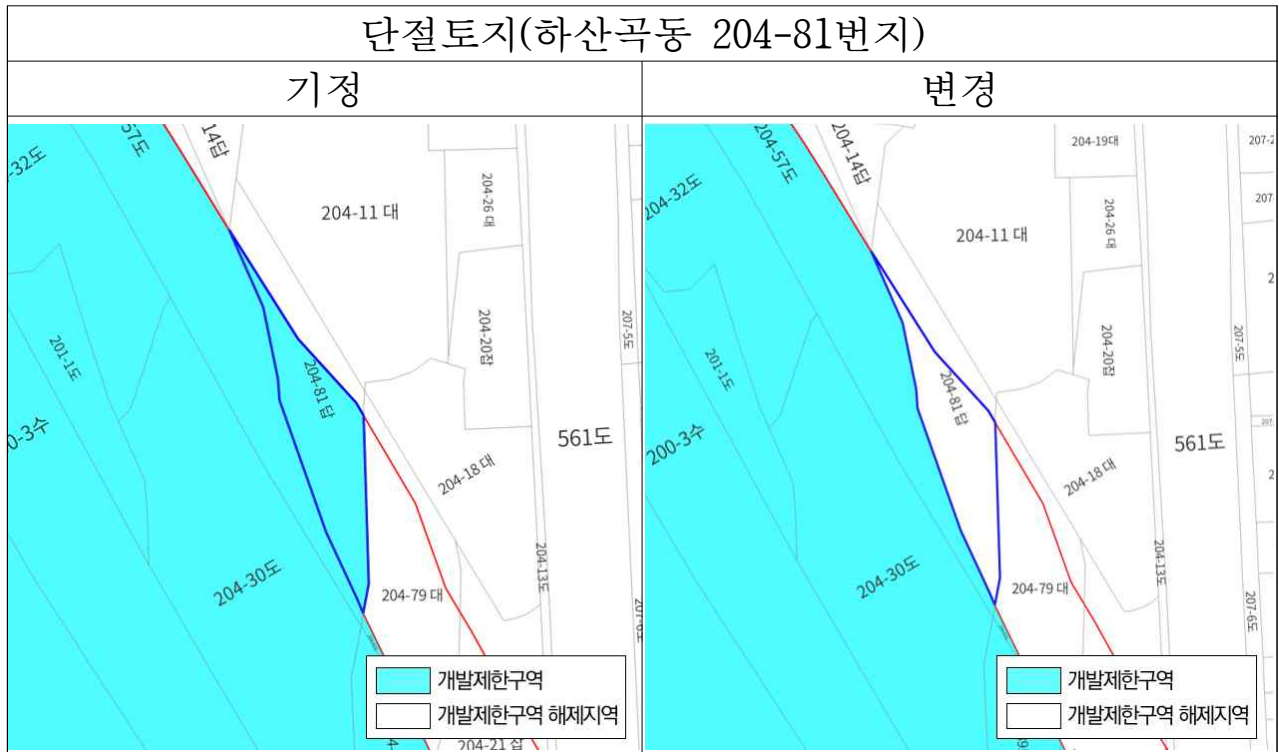
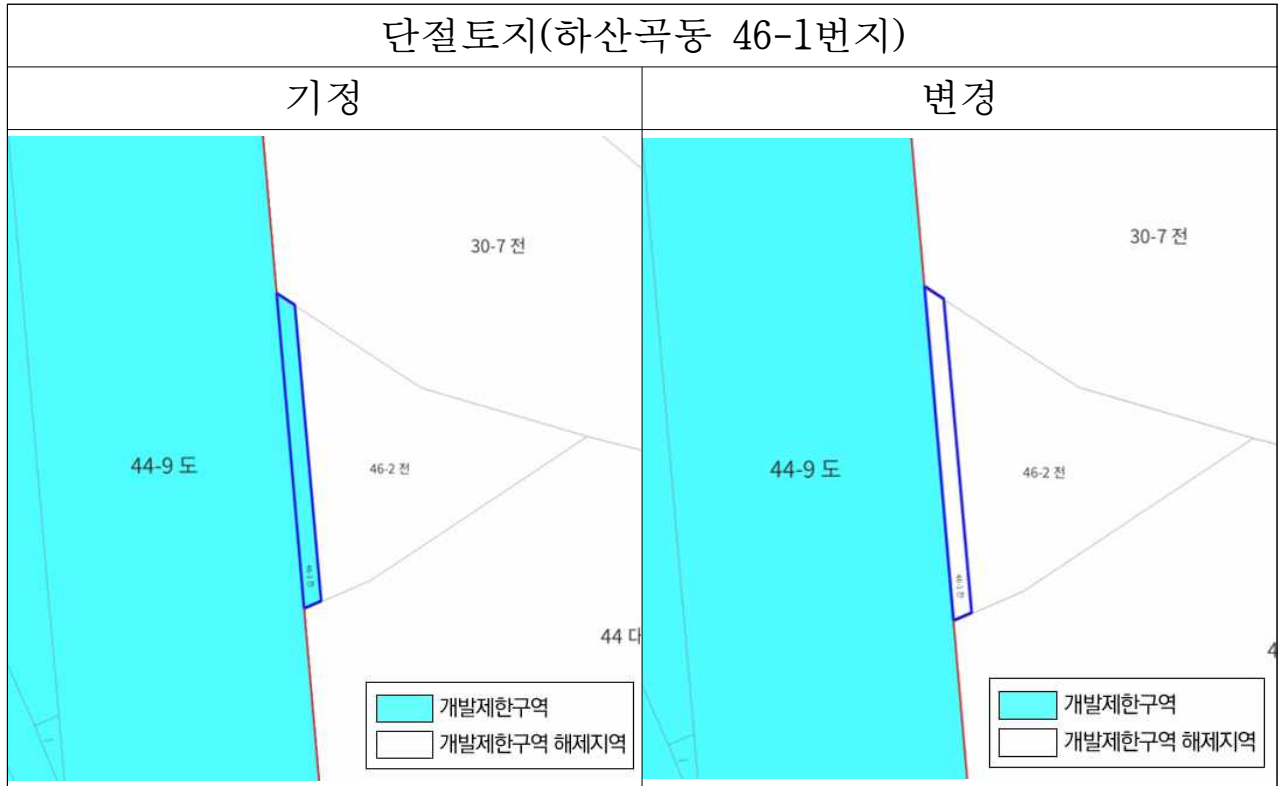
구역명	위치	면적(km)			비고
		기정	변경	변경후	
개발제한구역	하남시 하산곡동 57번지 일원	66.352292	감)0.000776	66.351516	

※ 기정 면적은 경기도 고시 제2022-281호(2022.12.15.) 이후 변경 내역 반영

■ 도시관리계획(개발제한구역) 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시번호	위치	개발제한구역 면적(m ²)			변경사유	비고
			기정	변경	증감		
합계			776	0	감) 776		
단절토지 소계			529	0	감) 529		
변경	1	하산곡동 46-1번지	12	0	감) 12	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따라 단절토지의 개발제한구역을 해제하고자 함	
변경	2	하산곡동 204-81번지	235	0	감) 235		
경계선 관통대지 소계			247	0	감) 247		
변경	3	초이동 산48-9번지	17	0	감) 17	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따라 경계선 관통대지의 개발제한구역을 해제하고자 함	
변경	4	감이동 365번지 일원	512	0	감) 512		

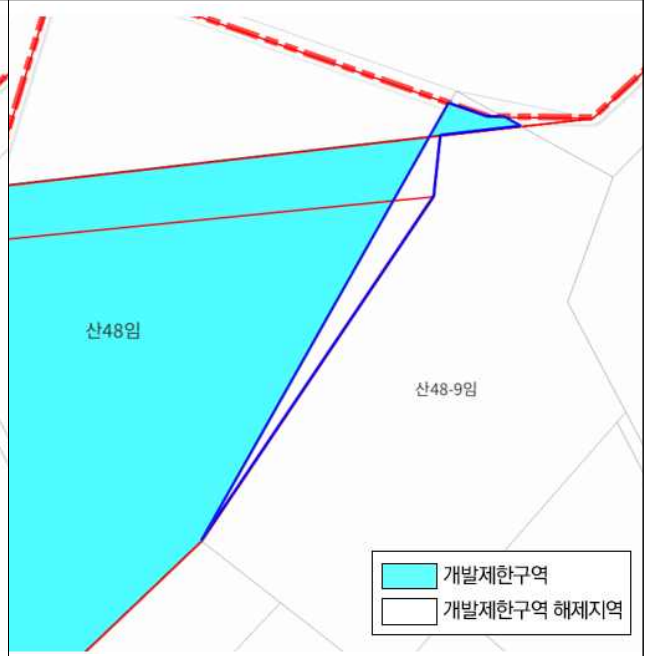
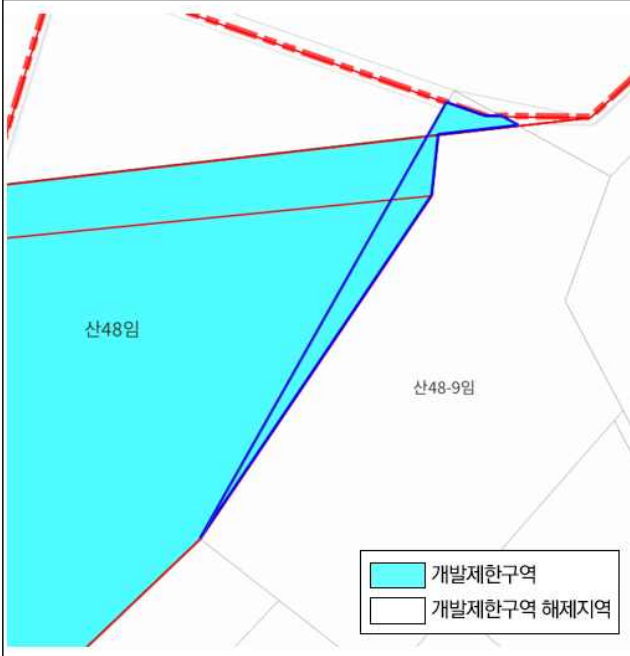
○ 도시관리계획(개발제한구역) 결정(변경)도



경계선 관통대지(초이동 산48-9번지)

기정

변경



경계선 관통대지(감이동 365번지 일원)

기정

변경



■ 붙임1 : 주민의견 및 조치계획

- 열람공고 : 2025.6.26. ~ 2025.7.9.(도민일보, 현대일보)
- 제출의견 : 의견없음

■ 붙임2 : 관련부서의견 및 조치계획

- 열람공고 : 2025.7.3. ~ 2025.7.11.
- 제출의견 : 13건(반영 12건, 미해당 1건)

연번	담당부서		협의의견	조치계획	반영 여부
1	문화 정책과	문화 유산팀	○ 저촉사항 없음. 다만 초이동 산48-9 일원은 매장유산 유존지역(강동구 둔촌동지역 유적추정지)와 인접하므로 향후 부지 내 사업시행 중 문화유산으로 의심되는 유구, 유물의 발견 시 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 제17조(발견신고 등)에 의거 즉시 신고바람	• 향후 부지 내 사업시행 중 문화유산으로 의심되는 유구, 유물의 발견 시 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 제17조(발견신고 등)에 의거 즉시 신고하겠음	반영
2	도시 정책과	상임 기획팀	○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획 변경 시 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 승인 고시에 필요한 국토이용정보플랫폼에 등재할 자료 1부를 최종고시 7일전까지 접수한뒤 KLIP에 등재하여야 함	○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획 변경 시 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 승인 고시에 필요한 국토이용정보플랫폼에 등재할 자료 1부를 최종고시 7일전까지 접수한뒤 KLIP에 등재하겠음	반영
3	환경 정책과	환경 기획팀	환경영향평가법 / 조건 가 ○ 「환경영향평가법」 제72조에 따라 전략환경영향평가, 환경영향평가 및 소규모 환경영향평가(이하 “환경영향평가등”)의 협의 권한은 지방환경관서의 장에게 위임되었으므로 환경영향평가등에 대한 해당여부는 협의 기관인 지방환경관서의 장에게 별도 문의하시기 바라며, 아래 내용은 부서의견으로 참조만 하시기 바랍니다. (환경정책과 의견) - 해당계획이 「환경영향평가법」 제9조 및 같은 법 시행령 제7조(별표2)에 따른 전략환경영향평가 협의대상으로 판단되므로 관련 절차를 이행하시기 바랍니다.	• 본 계획은 도시관리계획으로 「환경영향평가법」 제9조 및 같은 법 시행령 제7조(별표2)에 따른 전략환경영향평가 대상사업에 해당하나, 비고3.가.2)에 따라 대상계획 면적이 1만㎡ 미만으로 전략환경영향평가 대상사업에 해당하지 않음 -자연녹지지역 776㎡	미해당

연번	담당부서		협의의견	조치계획	반영 여부
		수질 총량팀	<p>오염총량관리기본방침 / 조건 가</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「오염총량관리 기본방침」 제27조제3항에 따라, 「환경영향평가법」 제2조제4호에 따른 환경영향평가 등의 대상사업(소규모환경영향평가사업 포함)에 해당하는 경우 사업의 인가 전에 수질오염총량에 대해 할당 협의하시기 바람 ○ 또한, 할당 협의내용을 환경영향평가서에 반영하여 한강유역환경청에 제출하여야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> • 본 계획은 「환경영향평가법」 제43조 및 같은 법 시행령 제59 [별표4]에 따른 소규모환경영향평가 대상사업(개발제한구역 5천제곱미터 이상)에 해당하지 않음 -개발제한구역 776㎡ 	
4	공원 녹지과	산림팀	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획구역에 편입되는 산지에 대해서는 산지 구역 등의 지정 협의 필요하므로 산지관리법 시행규칙 [별지 제2호 서식] 지역·지구 및 구역 등의 지정·결정 협의요청서 제출 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 공원녹지과와 지구단위계획구역에 편입되는 산지에 대해서는 산지 구역 등의 지정·결정 협의 요청서를 제출하여 협의하였음 - 초이동 산48-9입 : 17㎡ 	반영
5	식품 위생 농업과	도시 농업팀	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해당 사업부지 내, 농지가 포함되어 있는 경우 「농지법」 제34조제2항제1호의2에 따라 농지협의를 받으시기 바람 ○ 우리시(식품위생농업과) 농지전용심사의견서를 첨부하여, 경기도지사(농업정책과)와 협의하시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 식품위생농업과와 농지관련 협의하였음 - 하산곡동 46-1전 : 12㎡ - 하산곡동 204-81답 : 235㎡ - 감일동 365답 : 454㎡ 	반영
6	광역 교통과	광역 교통팀	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부대앞지구는 교통영향평가 수립대상 지구(부지면적 10만㎡이상)로서 2019년 4월 교통영향평가(변경) 수립을 완료한 바, ○ 도시교통정비촉진법 제21조에 의거하여 도시관리계획 결정(변경) 승인 전에 교통영향평가 변경절차를 이행하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> • 부대앞지구는 교통영향평가 수립대상 지구(부지면적 10만㎡ 이상)로서 2019년 4월 교통영향평가(변경) 수립을 완료한 바, 도시교통정비촉진법 제21조에 의거하여 도시관리계획 결정(변경) 승인 전에 교통영향평가 변경절차를 이행하겠음 	반영
7	자원 순환과	자원재 활용팀	<p>[조건부]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「폐기물관리법」 제17조 규정에 의거 사업과정에서 처리하려는 폐기물이 5톤이상 발생할 경우 사업장 폐기물 배출자 신고를 득한 후 적정 처리하여야 하며, 5톤 미만 발생시에도 폐기물처리업체를 통하여 적법하게 처리하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> • 「폐기물관리법」 제17조 규정에 의거 사업과정에서 처리하려는 폐기물이 5톤이상 발생할 경우 사업장 폐기물 배출자 신고를 득한 후 적정 처리하겠으며, 5톤 미만 발생시에도 폐기물처리업체를 통하여 적법하게 처리하겠음 	반영
			<ul style="list-style-type: none"> ○ 건설 및 일련의 공사과정에서 발생하는 5톤 이상의 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제17조 규정에 따라 신규신고 및 변경신 	<ul style="list-style-type: none"> • 건설 및 일련의 공사과정에서 발생하는 5톤 이상의 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제17조 규정에 	반영

연번	담당부서		협의의견	조치계획	반영 여부
			고 시에 배출(착공)전까지 건설폐기물 처리계획 신고를 득하여야 하며, 폐기물 배출 종료일부터 15일 이내 건설폐기물 처리실적보고서를 인터넷 올바로 시스템(www.allbaro.or.kr)에 가입 후 전산으로 작성 제출하여야 함	따라 신규신고 및 변경신고 시에 배출(착공)전까지 건설폐기물 처리계획 신고를 득하였으며 폐기물 배출 종료일부터 15일 이내 건설폐기물 처리실적보고서를 인터넷 올바로 시스템(www.allbaro.or.kr)에 가입 후 전산으로 작성 제출하겠음	
			○ 건설폐기물배출자는 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제6조(배출자의 의무) 규정을 성실히 이행하여야 하며, 같은 법 제13조(건설폐기물의 처리기준 등) 규정에 따라 건설폐기물을 적정하게 보관, 배출, 처리하여야 함	• 건설폐기물배출자는 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제6조(배출자의 의무) 규정을 성실히 이행하였으며, 같은 법 제13조(건설폐기물의 처리기준 등) 규정에 따라 건설폐기물을 적정하게 보관, 배출, 처리하겠음	반영
			○ 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제27조 규정에 따라 배출자가 건설공사 현장에서 건설폐기물 처리시설을 직접 설치, 운영하여 재활용하려는 경우 사용개시일 10일전까지 신고를 득하고 관리기준에 따라 적정하게 사용하여야 함	• 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제27조 규정에 따라 배출자가 건설공사 현장에서 건설폐기물 처리시설을 직접 설치, 운영하여 재활용하려는 경우 사용개시일 10일전까지 신고를 득하고 관리기준에 따라 적정하게 사용하겠음	반영
			○ 순환골재는 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제2조제14호에 따라 대통령령으로 정하는 용도로 사용하여야 하며, 같은법 제35조에 따른 품질기준에 맞는 것을 사용하여야함	• 순환골재는 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제2조제14호에 따라 대통령령으로 정하는 용도로 사용하여야 하며, 같은법 제35조에 따른 품질기준에 맞는 것을 사용하겠음	반영
7	자원 순환과	자원재 활용팀	○ 「폐기물관리법」 제13조 규정에 따라 누구든지 폐기물을 처리하려는 자는 종류 및 규모에 따라 폐기물처리 전에 폐기물 처리계획 신고를 득하고 적정 처리토록 하여야 함	• 「폐기물관리법」 제13조 규정에 따라 종류 및 규모에 따라 폐기물처리 전에 폐기물 처리계획 신고를 득하고 적정처리토록 하겠음	반영
8	상수도 과	상수도 공사팀	○ 향후 도시계획시설 사업 시행 등으로 관로 이설이 필요하거나, 개별 건축등의 행위로 급수공사 신청이 필요한 경우 우리부서와 별도 협의가 요구됨	• 향후 도시계획시설 사업 시행 등으로 관로 이설이 필요하거나, 개별 건축등의 행위로 급수공사 신청이 필요한 경우 상수도과와 별도 협의하겠음	반영

※ 해당 도시관리계획(개발제한구역 해제 및 지구단위계획) 결정(변경)(안)에 대하여 관련 부서 협의 결과 기획조정과 등 31개 부서 의견 없음

■ 붙임3 : 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 적정한 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 적정한 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.

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.

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.

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.