

하남 도시관리계획 사전협상 협상계획 의회 의견 청취(안)

의안 번호	3226
----------	------

제출연월일 : 2026. 1. .
제출자 : 하남시장

1. 시의회 의견청취 배경

- 사전협상대상지로 선정된 망월동 941-1, 2번지의 협상계획에 대하여 「하남시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」 제11조, 제12조, 제13조에 따라 시의회 의견을 청취하고자 함.

2. 계획의 개요

가. 공간적 범위

- 위치 : 하남시 망월동 941-1, 941-2번지
- 면적 : 총 7,583.7㎡

나. 내용적 범위

- 사업 개요(민간 제안)
 - 제안자 : 화이트코리아산업(주)
 - 주요용도 : 5성급 호텔, 주상복합
 - 규모 : 호텔 396실(대연회장 등 부대시설 포함), 공동주택 330세대
- 도시관리계획 결정(변경)(안)
 - 용도지역 변경 : 준주거지역(500%) → 일반상업지역(1,200%)
- 건축 계획(안)

구분	공동주택(941-1번지)	호텔(941-2번지)	비고
대지면적	4,022.1㎡	3,561.6㎡	
용도	공동주택(330세대)	관광숙박시설(396실)	
규모	지하8층 / 지상49층	지하8층 / 지상44층	
용적률	1,199.66%	1,199.55%	

○ 공공기여 계획(안)

- 공공기여율 : 45% (용도지역 변경 30% + 허용용도 변경 20% - 중첩 5%)
- 공공기여량(토지면적 환산) : $7,583.7\text{m}^2 \times 45\% = 3,413.0\text{m}^2$
- 공공기여 방식 : 시설(체육시설, 청소년수련시설) 설치 제공
- ※ 공공기여량, 공공기여 방식은 2단계 협상에서 협의·확정 예정

다. 추진경위

- 2025.08.28. : 개발계획(안) 검토신청서 접수
- 2025.10.31. : 교육환경보호구역 내 금지행위 및 시설 제외 신청
- 2025.11.20. : 교육환경보호위원회 심의 완료 통지
(해당 행위 및 시설 가능)
- 2025.12.19. : 도시계획·건축공동위원회 자문(협상대상지 선정 관련)
- 2026.01.19. : 개발계획(안) 협상제안서 제출

라. 향후계획

- 2026.02. ~ : 협상조정협의회 구성 및 본 협상 진행

3. 협상계획(안)

가. 협상의제

- 개발규모의 적정성
 - 입지 여건을 고려한 용도지역 상향(준주거→일반상업) 및 개발밀도 적정성
- 개발계획의 타당성
 - 주용도(호텔, 공동주택), 교통처리계획(진출입 동선), 경관계획 등의 적정성
- 공공기여의 적정성
 - 공공기여 총량(45%), 제공 방식, 시설의 종류·규모·위치 적정성

나. 협상진행 방식

- 하남시(공공), 민간, 외부 전문가로 이루어진 협상조정협의회를 구성하여 「하남시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」에 근거한 협상의제에 따라 협상 진행

4. 위치도



관련 법령 및 조례

1 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제26조

① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 사항에 대하여 제24조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 수 있는 자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 도시·군관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여야 한다.

1. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항

2. 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 및 변경에 관한 사항
가.~나. : 생략

4. 삭제

5. 도시·군계획시설입체복합구역의 지정 및 변경과 도시·군계획시설입체복합구역의 건축제한·건폐율·용적률·높이 등에 관한 사항

②~⑤ : 생략

2 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조

① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

1.~8. 생략

8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

8의3. 도시지역 내 유휴토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설, 군사시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 이전 또는 재배치하여 토지 이용을 합리화하고, 그 기능을 증진시키기 위하여 집중적으로 정비가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

9. 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역

3 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조의 2

① 제51조제1항제8호의2 또는 제8호의3에 해당하는 지역의 전부 또는 일부를 지구단위계획구역으로 지정함에 따라 지구단위계획으로 제36조제1항제1호 각 목 간의 용도지역이 변경되어 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 경우 또는 제52조제1항에 따른 지구단위계획으로 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정이 변경되어 행위제한이 완화되는 경우에는 해당 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자(제26조제1항제2호에 따라 도시·군관리계획이 입안되는 경우 입안 제안자를 포함한다)가 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 인한 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)의 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 해당 지구단위계획구역 안에 다음 각 호의 시설의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하도록 하여야 한다.

1. 공공시설

2. 기반시설

3. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 또는 「건축법」 및 같은 법 시행령 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 등 공공필요성이 인정되어 해당 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 시설

② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한 것으로 인정될 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군에 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 사업에 필요한 비용을 납부하는 것으로 갈음할 수 있다.

1. 도시·군계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 도시·군계획시설의 설치

2. 제1항제3호에 따른 시설의 설치

3. 공공시설 또는 제1호에 해당하지 아니하는 기반시설의 설치

4 하남시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례 제1조

이 조례는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조제1항, 제51조제1항제8호의2, 제8호의3 규정에 따라 민간이 제안하여 규제가 완화되는 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 사항을 규정함으로써 지역 전략거점 육성 및 균형발전과 지역활성화 등을 도모하는 것을 목적으로 한다.

5 하남시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례 제11조

- ① 시장은 단계별 협상절차를 미리 정하고 예측 가능한 협상 진행을 위해 노력하여야 한다.
- ② 협상의제는 도시관리의 목표와 정책방향 등에 부합하여야 하며, 이를 위하여 시장은 다음 각 호의 범위에서 협상의제를 미리 정할 수 있다.
 1. 입지여건 등에 따른 개발규모의 적정성
 2. 개발계획(개발방향, 주용도, 기능, 건축계획, 교통계획 등)의 적정성
 3. 공공기여(공공기여 제공시기, 제공방법 등)의 적정성
 4. 그 밖에 사전협상 진행을 위해 시장이 필요하다고 인정한 사항

6 하남시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례 제12조

- ① 협상은 제11조의 협상의제에 따라 진행함을 원칙으로 하며, 협상의제의 일부 또는 전부에 대하여 일괄적인 합의를 도출하는 포괄적 협상으로 진행할 수 있다.
- ② 협상대상지 내 설치가 필요한 공공기여시설은 민간과 협의하여 정하며, 협상대상지 밖 공공기여의 종류, 위치, 규모 등의 공공기여계획은 시장이 정한다.

7 하남시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례 제13조

제10조의 사업제안서가 제출되면 제11조 및 제12조 내용이 포함된 협상계획에 대하여 협상의 시작 및 완료한 때에 하남시의회의 의견을 들어야 한다.