

하남 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 의회 의견 청취(안)

의안 번호	3309
----------	------

제출연월일 : 2026. 7. .

제출자 : 하남시장

1. 시의회 의견청취 배경

- 하남미사 공공주택지구 2단계 일부 도시계획시설 부지의 토지이용 현황 반영 및 용도지역의 현실화를 위한 용도지역을 변경하려는 사항으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제6항에 따라 시의회 의견을 청취하고자 함

2. 계획의 개요

- 계획범위: 하남미사 공공주택지구 2단계(초이동, 광암동 일원)
- 계획내용: 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) [공업지역→녹지지역]
 - 하남미사 공공주택지구 2단계 일부 도시계획시설부지의 용도지역 변경
- 계획사유: 「수도권정비계획법」에 따라 공업지역 위치변경에 관하여 국토교통부 수도권정비위원회 심의를 득한 사항으로 하남미사 2단계 일부 도시계획시설 부지의 실제 토지이용 현황과 용도지역 간의 불일치를 해소하고자 함

※ 수도권정비위원회 심의의결 세부사항은 붙임1 참조

3. 추진경위 및 향후계획

- 관련 추진경위
 - 2018. 6. 하남미사 2단계 지구단위계획 준공 ($A= 216,674.5\text{m}^2$)
 - 2021. 8. 하남교산 공공주택지구 지구계획 승인
 - 2025. 11. 2025년 제5회 수도권정비위원회 심의 의결
 - ※ 공업지역 위치변경 계획(하남미사 2단계→하남교산, $A= 42,285\text{m}^2$) 원안의결
 - 2026. 7. ~ 8. 주민 열람·공고(~ 8. 10.) 및 관계부서 협의
- 향후계획
 - 2026. 9. 하남시 도시·건축 공동위원회 자문
 - 2026. 10. 도시관리계획 결정(변경) 신청 (하남시→경기도)
 - 2026. 12. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 및 지형도면 고시 (경기도)

4. 계획대상지 현황

- 위 치: 하남미사 2단계 일부 도시계획시설부지(초이동·광암동 일원)
- 면 적: 42,285㎡ (※ 세부 변경사항은 붙임2 참조)
- 계획내용: 용도지역 변경 (일반·준공업지역→자연녹지지역)
- 입안사유: 도시계획시설 부지의 토지이용 현황을 반영한 용도지역 현실화
- 토지이용 현황: 공원, 녹지, 하천 등 기반시설로 조성
- 현황사진



5. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안)

○ 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)

■ 도시관리계획(용도지역) 결정 조서 및 사유서

1. 용도지역 결정(변경) 조서

□ 하남시 총괄

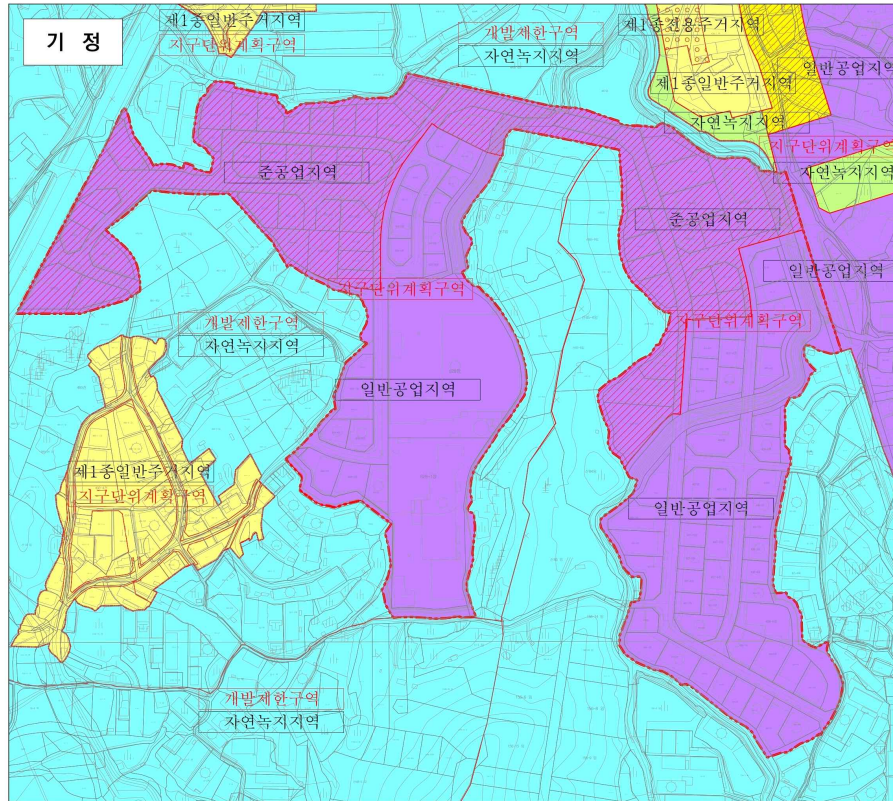
구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		93,042,084.4	-	93,042,084.4	100.0	
주거 지역	소계	15,928,741.8	-	15,928,741.8	17.1	
	제1종전용주거지역	256,453.0	-	256,453.0	0.3	
	제2종전용주거지역	-	-	-	-	
	제1종일반주거지역	5,315,438.7	-	5,315,438.7	5.7	
	제2종일반주거지역	2,838,841.4	-	2,838,841.4	3.1	
	제3종일반주거지역	4,938,927.1	-	4,938,927.1	5.3	
	준주거지역	2,579,081.6	-	2,579,081.6	2.8	
상업 지역	소계	1,665,406.4	-	1,665,406.4	1.8	
	중심상업지역	304,276.0	-	304,276.0	0.3	
	일반상업지역	1,169,668.0	-	1,169,668.0	1.3	
	근린상업지역	191,462.4	-	191,462.4	0.2	
	유통상업지역	-	-	-	-	
공업 지역	소계	216,649.0	감) 42,285	174,364.0	0.2	
	전용공업지역	-	-	-	-	
	일반공업지역	130,222.0	감) 23,022	107,202.0	0.1	
	준공업지역	86,425.0	감) 19,263	67,162.0	0.1	
녹지 지역	소계	75,231,287.2	증) 42,285	75,273,572.2	80.9	
	보전녹지지역	-	-	-	-	
	생산녹지지역	-	-	-	-	
	자연녹지지역	75,231,287.2	증) 42,285	75,273,572.2	80.9	

※ 기정은 국토교통부고시 제2025-746호(2025.12.18.) 하남교산 공공주택지구 지구계획 변경(4차) 승인

□ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	위치	용도지역		면적(m ²)	용적률	결정(변경) 사유
		기정	변경			
-	경기도 하남시 초이동, 광암동 일원 (하남미사 2단계)	일반공업지역	자연녹지지역	23,022	-	토지이용계획 현황을 반영한 용도지역 현실화
		준공업지역	자연녹지지역	19,263		

○ 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)도

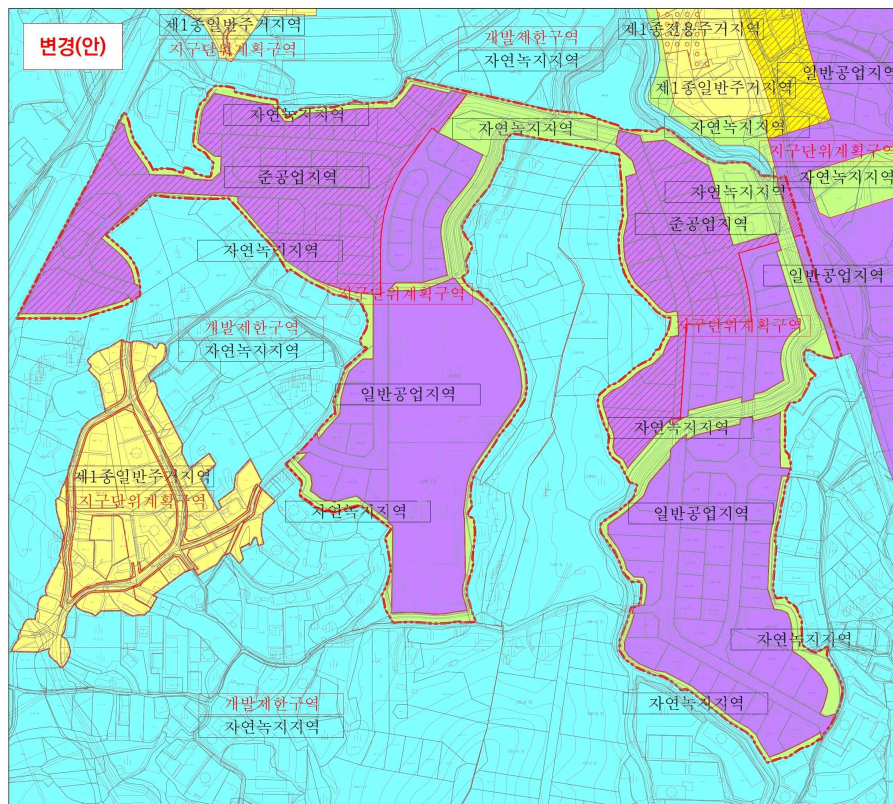
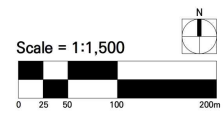


하남시 도시관리계획 결정(변경)
(하남 미사 공공주택지구 2단계 공업지역)

용도지역 결정(변경)에 관한
도시관리계획도

■ 범례

- 지구단위계획구역
- 지적 선
- 제1종전용주거지역
- 제1종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반공업지역
- 준공업지역
- 자연녹지지역
- 개발제한구역

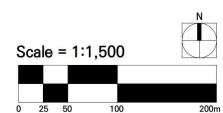


하남시 도시관리계획 결정(변경)
(하남 미사 공공주택지구 2단계 공업지역)

용도지역 결정(변경)에 관한
도시관리계획도

■ 범례

- 지구단위계획구역
- 지적 선
- 제1종전용주거지역
- 제1종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반공업지역
- 준공업지역
- 자연녹지지역
- 개발제한구역



(붙임1) 수도권정비위원회 심의의결서

2025년도 제5회 수도권정비위원회 심의의결서

1. 안건번호 : 제1123호

2. 안 건 명 : 하남시 공업지역 위치변경 계획

3. 제 안 자 : 경기도지사

4. 심의결과 : 원안의결

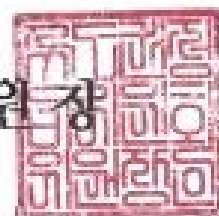
○ 해 제 : 하남미사(2단계) 공공주택지구 내, 경기도 하남시
초이동 627번지 일원 / 42,285㎡

○ 지 정 : 하남교산 공공주택지구 내, 경기도 하남시 하사
창동 334-1번지 일원 / 42,285㎡

부대 의견

- 환경영향평가 협의완료한 사업으로 협의내용을 준수할 것
 - 해발고도 250m(계획고 포함) 이하로 건축물 등을 건축할 것
-

수도권정비위원회 위원장



(붙임2) 도시계획시설부지 용도지역 변경대상

구분	면적(㎡)		비고
	준공업지역	일반공업지역	
합계	42,285		
소계	19,263	23,022	
공공공지	5,489.2	9,845.2	6개소
완충녹지	-	2,929.6	2개소
경관녹지	3,991.8	2,357.2	3개소
소하천	2,042.5	7,890.0	2개소
저류시설	1,708.3	-	1개소(소공원 중복 제외)
도로	2,456.6	-	1개소
소공원	3,444.6	-	1개소
수도공급설비	130.0	-	1개소(소공원 중복 제외)



관련 법령 및 조례

1 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조

①~⑤ : 생략

⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

⑦ 국토교통부장관이나 도지사가 제6항에 따라 지방의회의 의견을 듣는 경우에는 제2항과 제3항을 준용한다. 이 경우 “주민”은 “지방의회”로 본다.

⑧ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제6항에 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

2 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제22조

① ~ ⑥ : 생략

⑦ 법 제28조제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.

1. 법 제36조부터 제38조까지, 제38조의2, 제39조, 제40조 및 제40조의3부터 제40조의5까지에 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.~3. : 생략