

# 하남 개발제한구역(버섯골) 해제 및 도시관리계획 (지구단위계획) 결정(변경)(안) 의회 의견청취(안)

의안 번호	2510
----------	------

제출연월일 : 2022. 9. .

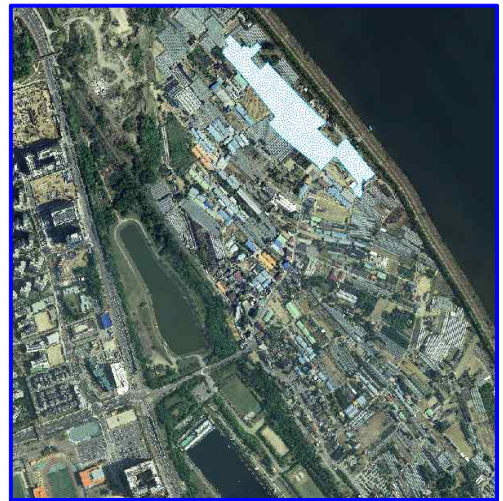
제출자 : 하남시장

## 1. 시의회 의견청취 배경

- 개발제한구역 해제함에 있어 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제7조 제5항 1)에 따라 시의회 의견을 청취하고자 함

## 2. 계획의 개요

- 공간적 범위 : 미사동 541-69번지 일원
- 내용적 범위 : 도시관리계획(개발제한구역 해제 및 지구단위계획 수립) 면적 = 64,545㎡
  - 용도지역 변경 : 자연녹지지역 → 제1종 일반주거지역
  - 기반시설 : 도로 9개소 변경 및 1개소 신설(L=1,581m, A=14,728㎡), 주차장 2개소(A=2,949㎡), 공원 1개소(A=2,037㎡) 변경



### ○ 추진경위

- 2007. 09. 27. : 버섯골 집단취락지구 지정(경기도고시 제2007-296호)
- 2018. 04. 09. : 도시관리계획(개발제한구역 해제) 결정(변경)(안) 입안
- 2018. 04. 12. : 주민 열람 · 공고
- 2018. 09. 21. : 하남 시의회 의견 청취
- 2018. 12. 20. : 하남 도시건축 공동위원회 자문
- 2019. 04. 29. : 도시관리계획(개발제한구역 해제) 변경 신청(시→도)

1) 시·도지사, 시장 또는 군수가 도시·군관리계획을 입안하려는 때에는 개발제한구역의 지정 및 해제에 관한 사항은 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다

- 2019. 05. 13. : 도시관리계획(개발제한구역 해제) 변경 신청 보완(도→시)  
※ 보완사항 : 대규모 나대지로 입안한 토지 내 건축물이 있는 토지는 나대지로 산정 불가
- 2019. 09. 20. : 도시관리계획(개발제한구역 해제) 결정(변경)(안) 취하 요청(사→도)

« 취 하 사 유 »

1. 경기도 의견 : 대규모 나대지로 입안한 토지 내 건축물이 있는 토지(541-69, 541-75)는 대규모 나대지로 산정하기 어려움
2. 취하요청 사유 : 나대지가 아닌 주택으로 호수를 산정할 경우 호수밀도가 낮아져 개발제한구역 해제 입안이 불가
  - 미사동 541-69번지(21,068㎡) 상
  - ①호 : 나대지로 산정할 경우  $\Rightarrow 1,000\text{m}^2 + 20,068\text{m}^2 = 21,068\text{m}^2$  해제 가능
  - ②호 : 주택1호로 산정할 경우  $\Rightarrow 1,000\text{m}^2$  만 해제 가능

$\Rightarrow$  당초에는 나대지로 산정하여 ①호로 해제신청 하였으나, 도 현장확인 결과 실제주택 1호가 존치하고 있어 ②호와 같이 1,000㎡만 해제가 가능하므로 해제실익이 없어 자체 회수함
3. 처리계획 : 향후 나대지로 산정한 토지 내 단독주택 철거 및 건축물대장 멸실될 경우 계획(안)을 재수립 하여 관련 행정절차 이행

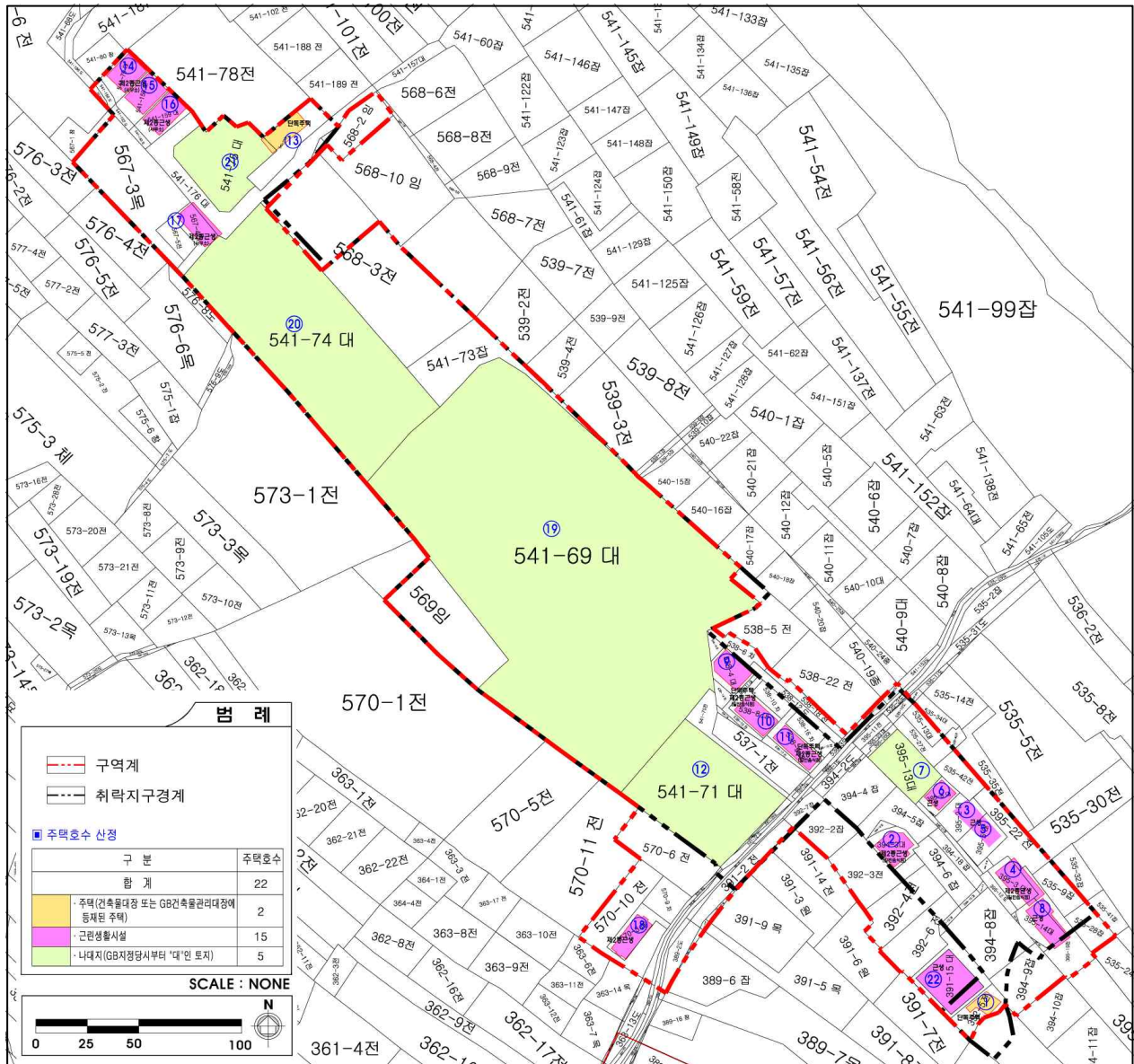
- 2020. 09. 21. : 개발제한구역 해제 및 도시관리계획 결정(변경)(안) 취소 공고 (하남시공고 제2020-1267호)
- 2021. 12. 31. : 개발행위허가 제한지역 연장 고시(하남시고시 2021-2308호)
- 2022. 08. 30. : 개발제한구역(버섯골) 해제 및 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안) 입안
- 2022. 09. 05. ~ 9. 26. : 주민 열람 · 공고

○ 향후계획

- 2022. 09. : 관련부서 및 관계기관 협의
- 2022. 10. : 시의회 의견 청취 및 시 도시계획위원회 자문
- 2022. 12. : 도시관리계획(개발제한구역 해제) 결정(변경)(안) 신청(사→도)
- 2023. 02. : 도 관련부서 및 기관 협의
- 2023. 03. : 도 도시계획위원회 심의
- 2023. 05. : 도시관리계획(개발제한구역) 결정(변경) 및 지형도면 고시(도결정)
- 2023. 06. : 시 도시계획 · 건축공동위원회 심의
- 2023. 07. : 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시(시결정)

### 3. 계획 대상지 현황

- 위 치 : 하남시 미사동 541-69번지 일원(버섯골 취락지구)
- 면 적 : 64,545㎡
  - 해제가능면적 : 주택수(호)×1000 + 대규모나대지 1,000㎡ 초과부분 면적 + 도시계획시설 면적
- 주 택 호 수 : 22호(주택 2호, 근린생활시설 15호, 나대지 5호)
- 계 획 내 용 : 개발제한구역 해제 및 지구단위계획 수립
- 입 안 사 유 : 주민이 집단적으로 거주하는 취락(버섯골)으로 주택호수 20호 이상 개발제한구역 해제 요건이 충족되어 개발제한 구역을 해제하고 지구단위계획을 수립하고자 함
- 토지이용현황 : 근린생활시설, 주택 등



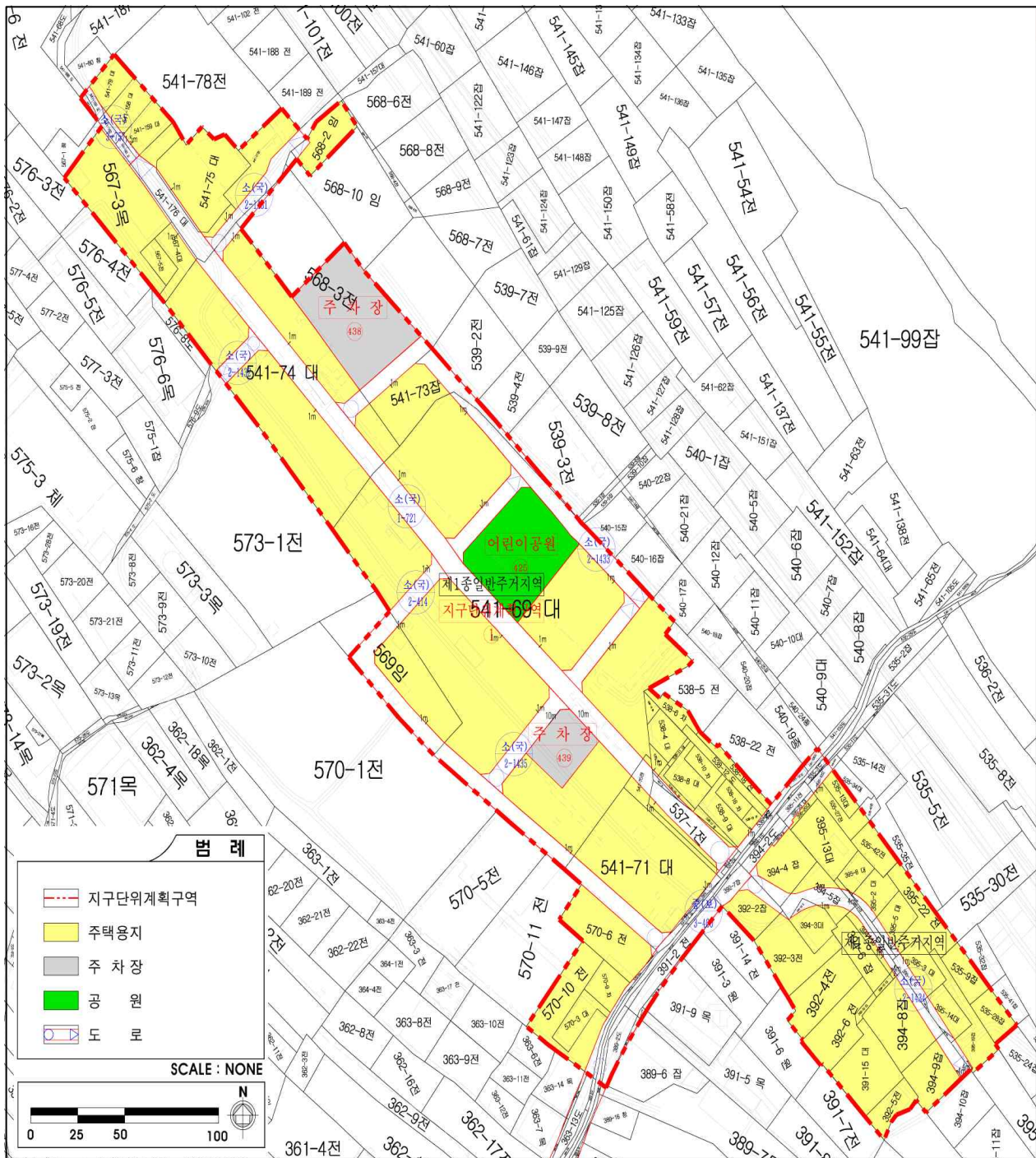


#### 4. 현장사진





## 5. 도시관리계획 결정(변경)도



## 관련 법령 및 조례

### 1 개발제한구역의 조정을 위한 도시·군관리계획 변경안 수립지침

제2절 해제대상지 선정 및 제척기준

3-2-3. 집단취락의 경우에는 다음의 기준을 충족시켜야 한다.

- (1) 집단취락면적 ‘1만제곱미터당 주택 10호 이상’의 밀도(이하 “호수밀도“라 한다)를 기준으로 주택[집단취락으로 이축한 주택을 포함한다. 다만, 개발제한구역 해제를 위하여 도시·군관리계획을 입안(별도의 기준을 정하지 아니한 경우에는 주민공람 공고일을 기준일로 본다.)중인 집단취락에서 이축한 주택은 제외한다.]이 ‘20호 이상’인 취락
- (2) 시·도지사는 (1)의 기준을 호수밀도는 ‘1만제곱미터당 주택 20호 이상으로’까지, 주택호수기준은 ‘100호 이상으로’까지 그 요건을 각각 강화하여 적용할 수 있다.
- (3) 주택호수 산정기준은 다음과 같다.

- ① 주택은 도시·군관리계획 입안의 기준일(별도의 기준일을 정하지 아니한 경우에는 주민공람 공고일을 기준일로 본다) 당시 개발제한구역 건축물관리대장(영 제24조)에 등재된 주택을 기준으로 산정한다. 이 경우 다세대주택(개발제한구역 지정당시부터 개발제한구역안에 거주하고 있는 자가 종전의 도시계획법시행규칙(2000년 7월 4일 건설교통부령 제245호에 의하여 전문개정되기 전의 것을 말한다) 제7조제1항제2호 나목(3)에 따라 동거하는 기혼자녀의 분가를 위하여 건축한 다세대주택을 말한다)은 주택 1호로 산정한다.
- ② 개발제한구역 지정당시부터 있던 공동주택 및 무허가주택은 주택호수의 산정시 이를 산입하되 공동주택은 가구당 1호로 무허가주택은 건물동수에 관계없이 주된 건축물만을 1호로 산정한다.
- ③ 다음 각항에 해당하는 시설은 당해 시설(입안일 현재 건축허가가 이루어진 것을 포함한다) 전체를 주택 1호가 있는 것으로 본다.

가. 영 제18조제1항에 따라 주택으로부터 용도변경이 가능한 근린생활시설과 사회복지시설

나. 영 별표 1 제5호의 시설(주민공동이용시설)중 건축법령에 따른 근린생활시설에 해당하는 시설

- ④ 다음의 하나에 해당하는 토지(이하 “나대지등“이라 한다)에 대하여는 1필지당 주택 1호가 있는 것으로 본다.

가. 개발제한구역 지정당시부터 지목이 ‘대(垓)’인 토지로서 영 별표 1 제5호다(주택) 및 라(근린생활시설)에 따라 주택 또는 근린생활시설의 신축이 가능한 나대지

나. 개발제한구역 지정당시 주택지조성을 목적으로 시장 또는 군수의 허가를 받아 조성되었거나 조성중이던 토지

#### (4) 집단취락의 해제가능면적

- ① 집단취락으로서 해제하는 경우 개발제한구역에서 해제할 수 있는 면적은 당해 취락을 대상으로 다음의 면적 범위내로 한다.

\* 조정대상취락의 해제가능 총면적(제공미터) = 취락을 구성하는 주택수(호) ÷ 호수밀도(10호 ~ 20호/10,000제공미터) + 대규모 나대지등의 1,000제공미터 초과부분의 면적 + 도시계획시설 부지면적(제공미터)

가. “취락을 구성하는 주택의 수”란 “3-2-3(3)항에 따른 주택호수 산정기준”에 따라 산정된 호수를 말한다.

나. “호수밀도”란 1만제공미터당 10호로 하되 당해 시·도지사가 10호 부터 20호까지 범위 내에서 요건을 강화한 경우에는 그 밀도를 말한다.

다. “대규모 나대지등”이란 그 규모가 1,000제공미터 이상인 나대지등을 말한다.

라. “도시계획시설 부지면적”이란 취락안에 설치되었거나 설치하고자 하는 도시계획시설(공공공지를 제외한다)의 부지면적을 말한다.

- ② 이미 해제된 취락도 추후 지구단위계획을 수립한 결과 도시계획시설 면적조정, 취락정비사업 시행을 위해 필요한 경우에는 3-2-3(4)① 항에 따른 면적의 범위내에서 이를 해제할 수 있다. 이 경우 ‘취락을 구성하는 주택의 수’는 최초 지구단위계획 입안 당시의 지구단위계획구역 내 주택수(해제 후 최초로 지구단위계획을 입안하는 경우에는 기 해제지역내 주택수)로 한다.

- ③ 전항에도 불구하고 다음 각 호의 경우에는 집단취락 해제지역을 3-2-3(4)① 의 규정에 따른 면적을 초과하여 해제할 수 있다.

가. 지구단위계획이 수립된 취락의 도시계획시설 면적조정을 위해 필요한 경우(이 경우 초과하여 해제할 수 있는 면적은 지방도시계획위원회가 해제취락의 현황, 지구단위계획수립지침 규정 등 제반여건을 종합적으로 고려하여 불가피하다고 인정하는 범위 내로 한다.)

나. 광역도시계획에 반영된 해제가능총량(당해 시군에 배분된 해제가능 총량)을 사용하여 3-5-1(1)②의 규정에 따른 취락정비사업을 시행하는 경우(이 경우 초과하여 해제할 수 있는 면적은 같은 항 해제가능면적 산식에서 “취락을 구성하는 주택수(호)÷호수밀도(10호~20호/10,000제공미터)”항에 의한 해제가능면적의 30퍼센트 이내 범위로 한다.)

- ④ 집단취락 해제지역에 대해 지구단위계획을 수립하는 경우에는 취락의 현황 및 주변여건을 고려하여 도로, 주차장, 공원녹지 등 기반시설을 적정하게 계획하되, 장기미집행 도시군계획시설이 발생하지 않도록 반드시 시군 중기지방재정계획과 연동하여 단계별 집행계획에 반영하여야 한다.