제323회 남양주시의회 (제1차 정례회)
제 1 차 도 시 교 통 위 원 회

묵현8지구 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 의견청취안

검 토 보 고 서

2026. 10. .

도시교통위원회
전 문 위 원

의안 번호	65

제 출 일 : 2026. 10. 21.
제 출 자 : 남양주시장

1. 제안이유

○ 공동주택 건립 목적 묵현8지구 지구단위계획 수립을 위한 도시관리계획(용도지역)결정(변경)을 위하여 의회 의견을 청취하고자 함.

○ 대상지는 자연녹지지역과 제1종·제3종 일반주거지역이 혼재되어 토지이용이 어려운 실정임. 이에 불합리한 용도지역을 변경하여 체계적이고 효율적인 토지이용계획을 수립하고자 함.

2. 관계법령

○「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제28조 및 같은법 시행령 제22조

3. 주요내용

○ 위　치 : 화도읍 묵현리 138-1번지 일원

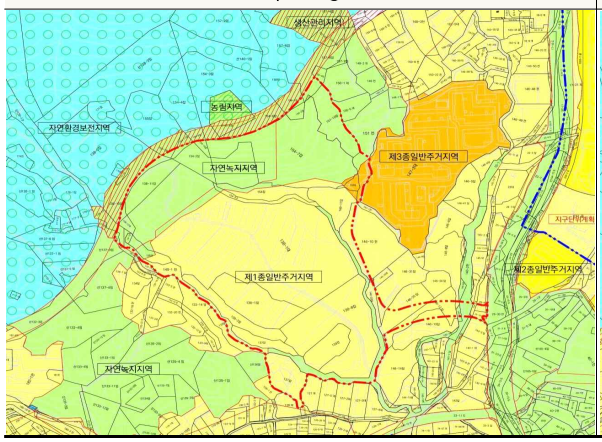
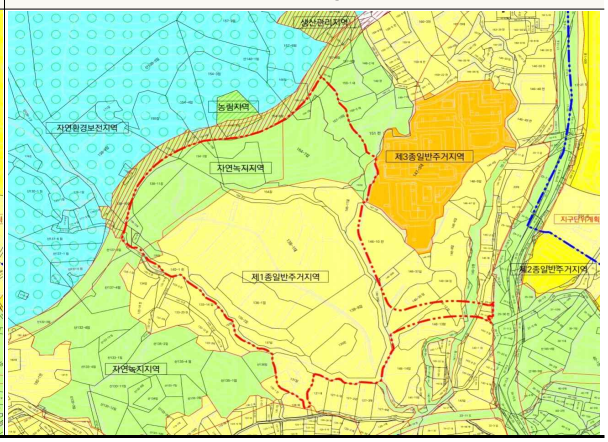
○ 제안자 : 남양주시장

○ 계획내용 : 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)

- 제3종일반주거지역 → 자연녹지지역 : 1,175㎡(자연녹지지역 증1,175㎡)
- 자연녹지지역 → 제1종일반주거지역 : 2,449㎡(자연녹지지역 감2,449㎡)

⇒ 자연녹지지역 변경 : 38,900㎡ → 37,676㎡ (감1,274㎡)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		109,883	-	109,883	100.0	
주거지역	소 계	70,983	증) 1,274	72,257	65.8	
	제1종일반주거지역	69,808	증) 2,449	72,257	65.8	자연녹지지역 → 제1종일반주거지역 : 2,449㎡ (자연녹지지역 감2,449㎡)
	제3종일반주거지역	1,175	감) 1,175	-	-	제3종일반주거지역 → 자연녹지지역 : 1,175㎡ (자연녹지지역 증1,175㎡)
녹지지역	소 계	38,900	감) 1,274	37,626	34.2	
	자연녹지지역	38,900	감) 1,274	37,626	34.2	자연녹지지역 : 감2,449㎡+증1,175㎡ = 감1,274㎡

기 정	변 경
	

4. 그간 추진현황

○ 2025. 06. 16. : 지구단위계획 제안 접수
○ 2025. 07. ~ 08. : 관계기관(부서) 협의
○ 2025. 10. 23. : 도시계획위원회 자문 ※용도지역변경(원안수용) / 지구단위계획(의견제시)
○ 2025. 12. 29. : 입안에의 반영 통보
○ 2026. 01. 15. : 본안서류 제출
○ 2026. 01. ~ 02. : 관계기관(부서) 협의
○ 2026. 01. 26. ~ 02. 02 : 환경영향평가협의회 서면심의
○ 2026. 04. 17. ~ 05. 07 : 전략환경영향평가서(초안) 주민공람
○ 2026. 04. 24. : 주민설명회 개최
○ 2026. 07. 14. : 교통영향평가 심의 결과 확정 통보(수정의결)
○ 2026. 07. 20. : 전략환경영향평가(초안) 공청회 개최
○ 2026. 08. 12. : 농지전용협의 회신(경기도 농업정책과)

5. 향후 추진계획

○ 2026. 11 : 도시계획위원회 심의(용도지역 변경 결정)
○ 2026. 12 : 도시·건축공동위원회 심의(묵현8지구 지구단위계획)
○ 2027. 01 : 도시관리계획 결정(변경) 고시

6. 검토의견

❍ 본 의견 청취안은 화도읍 묵현리 138-1번지 일원에 민간 공동주택 건립을 추진하기 위해 묵현8지구 지구단위계획을 수립하는 과정에서 사업구역내 혼재된 용도지역을 변경하고자 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조에 따라 의회 의견을 청취하고자 제출된 안건입니다.

❍ 계획의 주요내용은 자연녹지지역 2,449㎡를 제1종 일반주거지역으로 상향 편입하고, 제3종 일반주거지역 1,175㎡를 자연녹지로 환원하여 주거용 개발가능 용지 1,274㎡를 순증시키고자 하는 사항으로, 사업구역 내 상이한 용도지역을 정비하여 계획적인 도시개발을 유도하려는 것으로 주민설명회, 교통영향평가 심의 등 행정 절차를 순차적으로 이행하고 있어 법령에 저촉되는 사항은 없습니다.

❍ 다만, 자연녹지의 주거지역 편입에 따른 주거용지를 증가시키는 만큼, 향후 지구단위수립과정에서 교통대책, 공원 등 공공기여 또는 주변 지역주민들이 체감할 수 있는 충분한 기반시설이 확보될 수 있도록 하고, 주민설명회에서 제기된 건의사항 또한 충실히 반영되도록 조치하는 것이 필요하다고 판단됩니다.

붙임1 **관계법령**

□ 토의 계획 및 이용에 관한 법률

법률 제21812호 일부개정 2026. 06. 16.

제28조(주민과 지방의회의 의견 청취)

① 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제25조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시·군관리계획안에 반영하여야 한다. 다만, 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항(관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 것만 해당한다)이거나 대통령령으로 정하는 경미한 사항인 경우에는 그러하지 아니하다.

② 국토교통부장관이나 도지사는 제24조제5항 및 제6항에 따라 도시·군관리계획을 입안하려면 주민의 의견 청취 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 송부하여야 한다.

③ 제2항에 따라 도시·군관리계획안을 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 명시된 기한까지 그 도시·군관리계획안에 대한 주민의 의견을 들어 그 결과를 국토교통부장관이나 도지사에게 제출하여야 한다.

④ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 그 내용이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 중요한 사항인 경우에는 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 한다.

1. 제1항에 따라 청취한 주민 의견을 도시·군관리계획안에 반영하고자 하는 경우
2. 제30조제1항·제2항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의 및 같은 조 제3항에 따른 중앙도시계획위원회의 심의, 시·도도시계획위원회의 심의 또는 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의에서 제시된 의견을 반영하여 도시·군관리계획을 결정하고자 하는 경우

⑤ 제1항 및 제4항에 따른 주민의 의견 청취에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

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. [개정 2013.3.23 제11690호(정부조직법), 2021.1.12] [[시행일 2021.7.13]]

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.

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

대통령령 제36656호 일부개정 2026. 09. 08.

제22조(주민 및 지방의회의 의견청취)

① 법 제28조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 제25조제3항 각 호의 사항 및 같은 조 제4항 각 호의 사항을 말한다. [개정 2018.11.13]

② 법 제28조제5항에 따라 조례로 주민의 의견 청취에 필요한 사항을 정할 때 적용되는 기준은 다음 각 호와 같다. [개정 2022.11.1 제32977호(자치입법권 보장을 위한 11개 법령의 일부개정에 관한 대통령령), 2024.1.26] [[시행일 2024.7.27]]

1. 도시·군관리계획안의 주요 내용을 다음 각 목의 매체에 각각 공고할 것

가. 해당 지방자치단체의 공보나 둘 이상의 일반일간신문(「신문 등의 진흥에 관한 법률」 제9조제1항에 따라 전국 또는 해당 지방자치단체를 주된 보급지역으로 등록한 일반일간신문을 말한다)

나. 해당 지방자치단체의 인터넷 홈페이지 등의 매체

다. 법 제128조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 국토이용정보체계

2. 도시·군관리계획안을 14일 이상의 기간 동안 일반인이 열람할 수 있도록 할 것

③ 삭제 [2022.11.1 제32977호(자치입법권 보장을 위한 11개 법령의 일부개정에 관한 대통령령)] [[시행일 2023.5.2]]

④ 제2항의 규정에 의하여 공고된 도시·군관리계획안의 내용에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견서를 제출할 수 있다. [개정 2012.4.10, 2022.1.18]

⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제4항에 따라 제출된 의견을 도시·군관리계획안에 반영할 것인지 여부를 검토하여 그 결과를 열람기간이 종료된 날부터 60일 이내에 해당 의견을 제출한 자에게 통보해야 한다. [개정 2008.2.29 제20722호(국토해양부와 그 소속기관 직제), 2012.4.10, 2013.3.23 제24443호(국토교통부와 그 소속기관 직제), 2022.1.18]

⑥ 삭제 [2021.7.6] [[시행일 2021.7.13]]

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

외한다. [개정 2005.9.8, 2005.11.11, 2009.7.7, 2012.4.10, 2016.5.17, 2016.12.30, 2017.12.29, 2018.11.13, 2021.7.6, 2025.7.1]
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. 광역도시계획에 포함된 광역시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정. 다만, 법 제48조제4항에 따른 지방의회의 권고대로 도시·군계획시설결정(도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획결정을 말한다. 이하 같다)을 해제하기 위한 도시·군관리계획을 결정하는 경우는 제외한다.
가. 도로중 주간선도로(시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간이나 주요지방 상호간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로를 말한다. 이하 같다)
나. 철도중 도시철도
다. 자동차정류장중 여객자동차터미널(시외버스운송사업용에 한한다)
라. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 소공원 및 어린이공원은 제외한다)
마. 유통업무설비
바. 학교중 대학
사. 삭제 [2018.11.13] [[시행일 2018.12.27]]
아. 삭제 [2005.9.8]
자. 공공청사중 지방자치단체의 청사
차. 삭제 [2018.11.13] [[시행일 2018.12.27]]
카. 삭제 [2018.11.13] [[시행일 2018.12.27]]
타. 삭제 [2018.11.13] [[시행일 2018.12.27]]
파. 하수도(하수종말처리시설에 한한다)
하. 폐기물처리 및 재활용시설
거. 수질오염방지시설
너. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설