

신안산선 도림사거리 역세권 용도지역
변경(상향조정)에 관한 청원
검 토 보 고 서

2016. 8. 31
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 경 과

- 청 원 자 : 박일섭 외 1011명 (서울시 영등포구 도신로68 103동 302호, 신길우성아파트)
- 소개의원 : 최웅식(환경수자원위원회)
- 접수일자 : 2016. 6. 9. (45번)
- 회부일자 : 2016. 6.10.

2. 청원요지

- 2010년 국토교통부에서 기본계획 고시하고, 2017년 착공예정인 '신안산선' 1단계 사업(안산~여의도 43.6km)에 따라 도림사거리 주변은 신안산선 역사(驛舍)가 들어서고, 현재에도 신길3동과 도림동 지역의 중심기능을 담당하고 있으므로, 용도지역을 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 종 상향하여 줄 것을 요청하고 있음.

3. 소개의원 청원 소개 요지

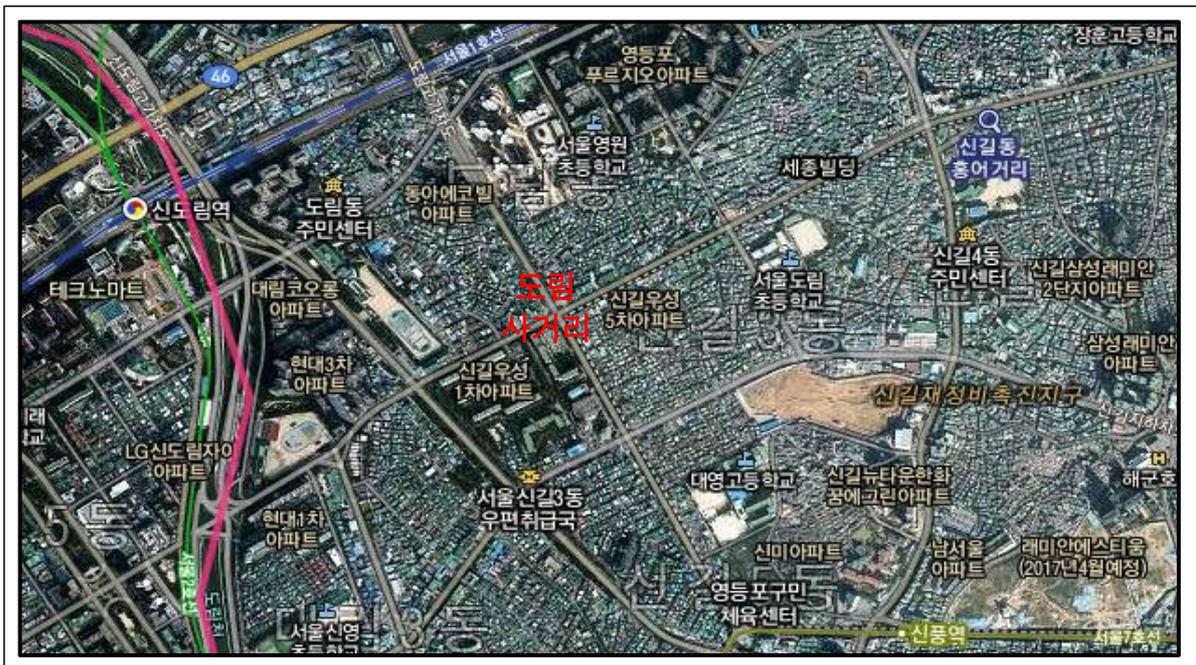
- '신안산선' 1단계 사업이 2017년 본격 착공 예정이고, 신안산선 역사가 들어서는 도림사거리 주변은 현재에도 지역의 중심기

능을 담당하고 있음에도 제3종일반주거지역으로 지정되어 있어 새로운 개발수요를 담당하고, 지역발전을 유도하는데 있어 많은 제약을 받고 있으므로 준주거지역으로 종 상향하여 체계적인 도시계획 의 수립과 지역발전의 토대를 마련할 수 있도록 해 달라는 청원에 대해 그 이유가 상당하다고 보아 이를 소개함.

4. 검토의견

- 이 청원은 신안산선의 역사가 위치할 예정인 도림사거리 주변의 장래 개발수요와 현재도 수행하고 있는 지역중심기능 등을 고려하여 제3종일반주거지역인 용도지역을 준주거지역으로 변경해 줄 것을 요구하는 내용임.
- 청원 대상지인 도림사거리 일대는 ‘신안산선 복선전철’ 역사가 들어설 예정이며, 제3종일반주거지역(아파트단지), 제1종 및 제2종일반주거지역(신길재정비 촉진지구 포함), 그리고 준공업지역이 혼재되어 있는 지역임.

〈위 치 도〉



〈용도지역 현황도〉



- 본 청원의 내용이 제3종일반주거지역의 준주거지역으로의 종 상향인 점을 미루어 볼 때, 청원인들은 제3종일반주거지역의 아파트단지 소유자로서, 청원 사유가 개발수요 증대에 따른 계획적 관리 등의 필요성 외에도 공동주택 재건축사업의 추진을 위한 것도 포함되어 있는 것으로 이해됨.
- 신길우성1차아파트와 신길건영아파트는 준공한 지 30년이 경과한 주택으로서, 모두 재건축 가능 연한에 속하는 공동주택¹⁾임.

1) 1986년 이전 준공된 5층 이상의 공동주택은 30년이 경과하면 공동주택 재건축이 가능한 연한에 속함(도시 및 주거환경정비법 시행령 제2조제3항제1호 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제3조 관련 별표1). 신길 우성1차아파트는 1986년 8월(6개동 688세대), 신길건영아파트는 1985년 12월(4개동 386세대) 준공되었음.

〈신길동 우성 및 건영아파트 현황〉



□ 검토사항

- 신안산선 복선전철 건설사업은 현재 국토교통부에서 민간사업자의 참여를 위해 기본계획을 수립 중으로 앞으로 사업자선정, 사업시행자 지정, 실시설계 과정을 거쳐 2017년 하반기 착공하여 2023년에 준공할 계획에 있음(참고자료 1 및 참고자료 2 참조).

※ 신안산선(안산~서울역) 건설사업 개요

- 노선구간 : 안산(중앙)~여의도~서울역, 49.4km
 - 1단계구간 : 안산(중앙)~광명~여의도, 국제테마파크~시흥시청~광명역, 43.6km
 - 2단계구간 : 여의도~공덕~서울역, 5.8km
- 사업기간 : 2017 ~ 2023년 (1단계구간)
- 총사업비 : 4조 7,241억 원 (1단계 3조 9,025억원, 2단계 8,216억 원)

- 도림사거리 일대의 신안산선 역사 계획 및 영등포·여의도 도심과 근접해 있는 입지적 특성 등을 고려해 볼 때, 청원대상지는 향후 개발 수요에 따른 토지이용 변화가 예상되는 지역으로서, 체계적이고 합리적인 개발방향을 유도하기 위한 도시계획적 관리 수단이 필요한 지역이라 사료됨.
- 청원사항에 대해 소관부서(도시계획국 도시계획과)에서는 신안산선 도림역 사거리 역세권은 실시설계(2017년 예정)를 통해 역사 위치 등이 결정되어야 역세권의 구체적 범위 설정이 가능하게 되므로, 준주거지역으로의 용도지역 변경은 최소한 실시설계 이후 그 필요성이 인정되는 지역에 한해 지구단위계획 수립 등을 통해 검토하는 것이 바람직하다는 의견임.
- 종합하면, 신안산선의 공사 준공과 역세권의 형성까지는 상당기간이 소요될 것으로 예상되나, 서울시는 영등포구를 포함한 신안산선 역사가 입지할 주변지역에 대해 계획적 개발을 유도할 필요성에 대해서는 부인할 수 없고,
 - 비록 실시계획이 확정되기 전 역세권의 범위를 알 수 없어 구체적인 지역범위를 특정하기는 곤란하다 할지라도 인근 대규모 공동주택단지 재건축 정비계획이 필요한 실정이며, 신길재정비촉진계획도 감안하여 미래의 여건 변화에 도시계획적으로 적극 대응하는 방안도 전향적으로 검토할 필요가 있다고 사료됨.

□ 사업개요

- 노선구간 : 안산(중앙)~여의도~서울역, 49.4km
 - 1단계구간 : 안산(중앙)~광명~여의도, 국제타미파크~시흥시청~광명역, 43.6km
 - 2단계구간 : 여의도~공덕~서울역, 5.8km
- 사업기간 : 2017 ~ 2023년(1단계구간)
- 총사업비 : 4조 7,241억 원(1단계 3조 9,025억원, 2단계 8,216억 원)

□ 추진경과

- '98.12 : 제1차 수도권광역교통5개년계획 수립
- '03.09 : 예비타당성조사(기획재정부)
- '06.06~'07.12 : “타당성조사 및 기본계획용역”시행(국토해양부)
- '08.12~'09.12 : “신안산선 지역갈등 해소용역”시행(국토해양부)
- '10.09 : 노선 및 총사업비 변경에 따른 예비타당성 재조사 완료(KDI)
 - ※ B/C 1.0(도림사거리, 대림삼거리, 시흥사거리 3개역 추가 포함)
- '10.12 : 기본계획 고시
- '11.03~'13.02 : 실시설계 시행
- '13.03~ : 사업추진방식 변경 검토 (재정→민자)
 - ※ 기재부 사업추진방식 변경 검토 요구(BTO-RS(위험분담형)방식으로 추진)
- '15.08.17 : 신안산선 사업 추진방식 결정(국토부)
 - 안산~여의도, 여의도~서울역을 2단계로 구분, 1단계 우선 추진(민자사업)
 - 2단계 구간(여의도~서울역)은 '18년 타당성 분석을 통해 추진여부 결정

□ 향후계획

- '16년 상반기: 민간시설사업 기본계획 수립 추진(국토부, KOTI)
 - 1단계(안산~여의도) 우선시행 / 2단계(여의도~서울역) 수요재검증 후 추진예정
- '16년 하반기 : 우선협상대상자 선정 및 실시협약
- '17년 : 상반기사업시행자 지정 및 실시설계, 하반기-1단계 착공 예정(국토부)

