

송파구 백제고분로 일대 지하철9호선 신설역세권
지구단위계획구역 신규지정 및 재정비 계획
수립에 관한 청원

심 사 보 고 서

2014. 12. 18.
도시계획관리위원회

1. 경 과

- 청 원 자 : 서울시 송파구 석촌동 288-9 유미현 외 3,103명
- 소개의원 : 강감창(교통위원회)·남창진(도시계획관리위원회)
- 접수일자 : 2014. 12. 1. (12번)
- 회부일자 : 2014. 12. 3.
- 상정 및 의결일자
 - 제257회 정례회 제9차 도시계획관리위원회(2014.12.18. 상정·채택)

2. 청원요지

- 송파구 백제고분로 주변은 지하철 9호선 공사가 2016년 목표로 진행중임에도 도시개발유도 방안이나 도시관리계획이 수립되지 않음.
- 지하철9호선 개통시 백제고분로 역세권 유동인구증가 및 개발수요가 대폭 증가될 것이 예상되므로 지하철개통이전에 송파구 백제고분로 역세권의 지구단위계획구역 신규지정 및 재정비 계획수립을 청원함.

3. 소개의원 청원 소개 요지 (남창진 의원)

- 청원인이 거주하는 송파구 백제고분로 일대는 지하철 9호선 공사가 진행중이며 2016년 지하철 개통시 강남의 동서방향 접근성이 개선되고 이에 따른 유동인구 증가 및 개발수요가 많아질 것으로 예상됨. 또한 해당 지역은 최근 잠실관광특구 지정과 같은 주변의 변화가 많았으며 기존 지구단위계획 재정비 시기(5년)가 도래하는 등 체계적이고 합리적인 지구단위계획 신규 및 재정비가 반드시 필요한 시점임.
- 이번 청원의 주요 내용은 신설 지하철 역세권을 중심으로 한 “용도지역 상향”으로 ① 배명지구와 방이2지구 지구단위계획구역 신규 지정과, ② 석촌역 일대를 중심으로 한 송파대로지구 및 삼전지구, 위례성길지구의 재정비임.
- 이번 계획 수립을 통해 2014년에 변경된 서울시 지구단위계획 운영 기준을 반영하고 급변하는 지역 개발여건에 부응하는 체계적이고 합리적인 지구단위계획을 수립하여 다소 침체된 백제고분로 일대 지역경제를 활성화하고 지역주민의 생활여건을 개선하는 효과가 있을 것으로 기대됨.

4. 검토보고의 요지 (수석전문위원 양재대)

- 본 청원은 지하철 9호선 신설 역세권 지역인 송파구 백제고분로 주변 지역 381,000 m^2 에 지구단위계획의 신규지정 및 재정비를 요구하는 것으로,
 - 2016년 개통 목표인 지하철 9호선 신설역사 공사로 지역여건이 변화했고, 기존 지구단위계획구역의 경우 재정비시기(5년)가 도래하여 그간 변화된 환경 및 개발요구에 대응할 필요가 있기 때문인 것으로 보임. 한편 그간 추진된 경위는 다음과 같음.

〈 추진경위 〉

1996.08.01.	잠실 등 도시설계 재정비(삼전, 송파대로, 위례성길지구)
2009.01.30.	도시관리계획(안) 열람 공고
2009.07.23.	삼전지구·위례성길지구 지구단위계획 결정고시(서고시282·285호)
2010.02.03.	지구단위계획구역 지정 및 계획 결정요청(송파구→서울시)
2010.04.28.	서울시 도시건축공동소위원회 자문(용도지역상향 부적합)
2010.07.04.	서울시 도시건축공동본위원회 심의 - 보류
2010.10.28.	서울시 도시관리과 방문 업무 협의(용도지역상향 부적합)
2010.11.15.	지구단위계획구역 신규 지정 입안 해제방침(구청장방침 199호)
2012.06.07.	송파대로지구 지구단위계획 결정고시(서고시 150호)
2014.07.08.	신규 및 재정비 지구단위계획구역 정비대상 제출(구→시)

- 사실 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립(기초조사 포함)을 위한 입안권한은 자치구청장에게 위임되었으므로 서울시에 계획수립 자체를 청원하는 것은 부적절하다고 보이나,
 - 자치구에서 지구단위계획을 수립하기 위해서는 시비의 교부(일반적으로 구비:시비=50%:50%)가 있어야 하고 이러한 시비지원을 위한 서울시 사전타당성 심의위원회¹⁾가 개최되기 때문에 이러한 측면에서 청원을 제출한 것으로 판단됨.
- 먼저 대상지 여건 및 지구단위계획 개요와 관련하여, 신설 역세권(구:배명, 방이2) 개발 활성화 도모에 따른 관리방안이 필요한 시점이고, 역세권내 기 수립된 지구단위계획(삼전, 송파대로, 위례성길)의 지역여건 변화에 부응하는 지침 마련 등이 필요한 시점으로 대체적인 개요는 다음과 같음.

1) 국토교통부의 ‘지구단위계획수립지침’에 따르면(2-1-1) “지구단위계획구역을 지정할 때에는 당해 구역 및 주변지역의 토지이용, 경관현황, 교통여건, 관련계획 등을 함께 고려하여 지구단위계획으로 의도하는 목적이 달성될 수 있는지 그 타당성을 면밀히 검토할 것”을 명시하고 있음.



구분	구역명	위 치	면적	지구단위내용	결정일	비고
신규	배명	삼전동 180-6일대	65,300	·용도상향(3종→준주거) (2종→3종주거)	2010년 서울시의 용도지역 상향 불가 의견으로 추진 중단	932정거장 (9호선)
	방이2	방이동 108-16	86,100	·용도상향(3종→준주거) (2종→3종주거)		934정거장 (9호선)
재정비	삼전	삼전동 7번지일대	82,000	·준주거지역 ·300%/360%, 80/30/25m	2009.7.23	931정거장 (9호선)
	송파대로 (석촌역)	석촌동 183번지일대	88,200	·준주거지역 ·300%/360%, 80/30/25m	2012.6.7	933정거장 (9+8호선)
	위례성길	방이동 180번지일대	59,400	·제2종, 제3종일반주거 ·180/200, 210/250, 80/30m/사선	2009.7.23	935정거장 (9호선)

- 이 중 재정비지역의 추진은 큰 문제가 없다고 보이나²⁾, 신규지역의 경우 용도지역 상향과 관련하여 논란이 있어 당초 2010년에는 용도 지역 상향불가 의견으로 추진이 중단되었다가, 최근 '2014년 하반기

2) 2014.12.18. 현재 서울시와 송파구의 2015회계연도 예산이 확정되지 않았지만, 재정비금액(서울시+송파구 2억5천만원)은 확보 가능한 것으로 파악됨.

지구단위계획 사전타당성 심의위원회’ (2014.11.7.)에서는 서울시에서 추진하고 있는 ‘생활권 계획 수립’ 후 연계하여 검토하라는 의견을 제시함.

- 용도지역 변경 없는 신규지정 추진은 무의미하다는 자치구청의 의견에 대해서 그간 지구단위계획으로 용도지역이 변경된 사례를³⁾ 보면, 취약지구정비, 대규모 개발사업 등이 대부분이었으며 단순 여건 변화에 따른 용도지역 변경사례는 거의 없음.
 - 따라서 용도지역 변경을 위해서는 실질적인 개발사업 추진 또는 적절한 공공기여 또는 상위·유관계획에 따른 도시관리계획의 변경이 수반되어야 하며, 서울시에서 제시한 “생활권계획 수립”은 이러한 맥락에서 사전 검토가 필요하다는 의미로 이해됨.
- 종합하면, 지역여건 변화에 부응하는 합리적이고 체계적인 도시관리계획 수립을 통해 지역주민이 공감하고 지역 실정에 부합하는 지구단위계획 수립 자체는 필요하다고 사료됨.
 - 다만, 용도지역 상향을 수반하는 신규지정 2개소의 경우, 관련 계획과 병행하여 재추진하는 방안을 검토할 필요가 있다고 사료됨.

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론 요지 : 생략

7. 소위원회 심사보고의 요지 : 해당 없음.

3) 지난 3년간(2012~2014년) 용도지역 변경 사례 108건 중 지구단위계획에 의한 것은 8건에 불과함.

8. 심사결과 : 본회의에 부의하기로 함.
(출석위원 전원 찬성)

9. 소수의견의 요지

10. 의견서 : 별첨

의 건 서

□ 청 원 명

- 송파구 백제고분로 일대 지하철9호선 신설역세권 지구단위계획구역 신규지정 및 재정비 계획 수립에 관한 청원

□ 채택의견

- 본 청원은 지하철 9호선 신설 역세권 지역인 송파구 백제고분로 주변 지역 381,000㎡에 지구단위계획의 신규지정 및 재정비를 요구하는 것으로, 2016년 개통 목표인 지하철 9호선 신설역사 공사로 지역여건이 변화했고 기존 지구단위계획구역의 경우 재정비시기(5년)가 도래하여 그간 변화된 환경 및 개발요구에 대응할 필요가 있기 때문인 것으로 보임.
- 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립(기초조사 포함)을 위한 입안권한은 자치구청장에게 위임되었으나, 자치구에서 지구단위계획을 수립하기 위해서는 시비의 교부를 위한 서울시 사전타당성 심의위원회가 개최되기 때문에 이러한 측면에서 청원을 제출한 것으로 판단됨.
- 지역여건 변화에 부응하는 합리적이고 체계적인 도시관리계획 수립을 통해 지역주민이 공감하고 지역 실정에 부합하는 지구단위계획 수립 자체는 필요하다고 사료되나, 대상지 5개소 중 용도지역 상향을 수반하는 신규지정 2개소의 경우 생활권계획과 병행하여 재추진하는 방안을 검토할 필요가 있다고 보아 본 청원을 채택하였음.

청 원 요 지 서

접수번호	12	접수연월일	2014. 12. 1
청 원 인	주 소	서울시 송파구 석촌동 288-9	
	성 명	유미현외 3,103명	
소개의원	강감창, 남창진	소속위원회	강감창(교통위원회) 남창진(도시계획관리위원회)
건 명	송파구 백제고분로 일대 지하철9호선 신설역세권 지구단위계획구역 신규지정 및 재정비 계획 수립에 관한 청원		
소 관 위 원 회	도시계획관리위원회		
<p>○ 송파구 백제고분로 주변은 지하철 9호선 공사가 2016년 목표로 진행중임에도 도시개발유도 방안이나 도시관리계획이 수립되지 않음</p> <p>○ 지하철9호선 개통시 백제고분로 역세권 유동인구증가 및 개발수요가 대폭 증가될 것이 예상되므로 지하철개통이전에 송파구 백제고분로 역세권의 지구단위계획구역 신규지정 및 재정비 계획수립을 청원함</p>			