

송파구 장지동 화훼마을 위례신도시 편입에 관한 청원 심 사 보 고 서

2012. 06. 25
도시관리위원회

1. 경 과

- 청 원 자 : 송파구 장지동 612-8호 유승관외 213명
- 소개의원 : 강감창 (건설위원회)
- 접수일자 : 2012. 5. 11 (21번)
- 회부일자 : 2012. 5. 15
- 상정 및 의결일자
 - 제238회 정례회 제3차 도시관리위원회(2012.6.25 상정·채택)

2. 청원요지

- 본 청원은 송파구 장지동 610-2번지 일대의 무허가 판자촌인 화훼마을을 위례신도시 택지개발예정지구에 포함시켜 비정상 거주 주민들에 대한 최소한의 거주공간으로서, 임대주택이나마 마련해 줄 것을 요청하는 내용임.
 - 송파구 장지동 화훼마을은 1980년대 잠실토지구획정리사업에 따라 저소득 철거민이 이주하여 정착한 집단 무허가촌으로 주거환경이 열악하고, 화재와 범죄에 무방비로 노출되어 있으며, 외곽순환로, 송파대로, 헌릉로 등 대로로 둘러싸여 섬처럼 고립되어 있는 자연녹지지역으로서 자력개발이 어려운 지역임. 따라서 청원인들은 화훼마을을 인접지에 있는 위례신도시 택지개발예정지구에 편입시켜 개발해 줄 것을 요청하고 있음.

3. 소개의원 청원 소개 요지(강감창 의원)

- 송파구 장지동 화훼마을은 1980년대 잠실토지구획정리사업에 따라 저소득 철거민이 이주하여 정착한 집단 무허가촌으로, 거주민들은 화재와 범죄 위험에 노출되어 있고, 북정동과 경계를 이루고 있는 소하천의 오염과 열악한 주거환경으로 건강을 위협받고 있음.
- 화훼마을은 주요 간선도로로 둘러싸여 섬처럼 고립되어 있는 소규모 자연녹지지역으로 자력개발이 어려워, 위례신도시 택지개발사업지구에 편입되지 않을 경우 주민의 상대적 박탈감, 도시미관 저해 등의 문제를 그대로 방치하는 결과를 초래하게 될 것임.
- 화훼마을의 위례신도시 편입과 관련하여 시의회에서 2007년 12월 27일 화훼마을을 편입하는 등의 조건으로 송파신도시 개발을 위한 개발제한구역 해제 결정에 관한 의견청취안에 동의한 바 있고, 2008년 1월 15일 건교부, 서울시, 송파구 등 3개 기관이 구체적인 처리방안을 마련키로 한 뒤 본 택지개발예정지구 보상 마무리 시점에서 포함여부를 결정하기로 하였지만 현재까지 아무런 조치가 취해지지 않고 있음.
- 마을의 지역적 특성과 도시의 균형발전, 비정상 거처 가구에 대한 최소한의 거주공간 마련 필요성 등을 고려해 볼 때, 화훼마을을 위례신도시 택지개발예정지구에 편입시키는 것이 타당하다고 보아 본 청원을 소개함.

4. 검토보고 요지(전문위원 조정래)

청원의 내용 및 배경

- 본 청원은 송파구 장지동 610-2번지 일대의 무허가 판자촌인 화훼마을을 위례신도시 택지개발예정지구에 포함시켜 비정상 거처 주민들에 대한 최소한의 거주공간 마련과 주거환경을 조성해 줄 것을 요청하는 내용임.

- 송파구 장지동 화훼마을은 1980년대 잠실토지구획정리사업에 따라 저소득 철거민이 이주하여 정착한 집단 무허가촌으로 주거환경이 열악하고, 화재와 범죄 위험에 무방비로 노출되어 있으며, 주요 간선도로와 하천으로 둘러싸여 섬처럼 고립되어 있는 자연녹지지역으로서 자력개발이 어려운 지역임. 따라서 청원인들은 화훼마을을 인접지에 있는 위례신도시 택지개발예정지구에 편입시켜 줄 것을 요청하고 있음.

□ 화훼마을 현황 및 위례지구 택지개발사업 추진현황

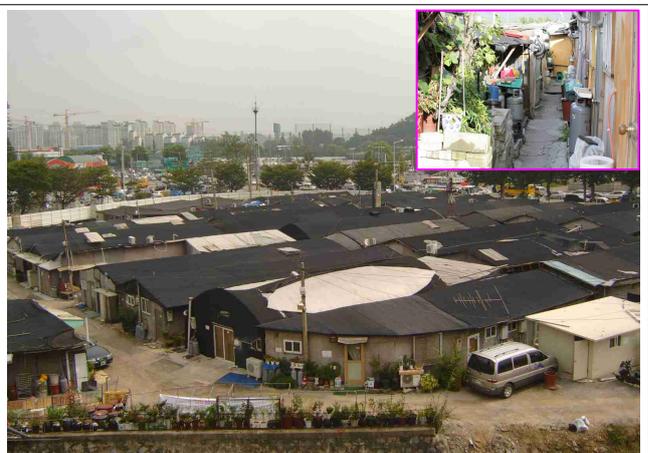
- 화훼마을은 송파구 장지동 610-2번지 외 11필지 7,734제곱미터로 무허가 건축물 46개동에 185세대 315명이 거주하는 자연녹지지역이며 시계경관지구임. 또한 남측 창곡천, 북측 헌릉로, 동측 송파대로(성남대로), 서측 외곽순환도로로 둘러싸여 있으며, 서울시계에 위치한 관문지역으로 주변에 동남권 유통단지과 동서울 대학 등이 입지해 있음.

※ 화훼마을 발생경위

- '70.이전 : 원주민 소유 토지로 자경 농경지
- '78. : 화훼 등 특수작물 재배 목적의 영농비닐하우스 설치
- '82. : 토지구획정리사업에 따른 잠실지구 저소득 영농인 유입
- '88. : 택지개발예정지구지정 소문으로 불법거주자 집중유입(비닐하우스→주거용으로 불법전용)
- '99. 2.~ '09. 4 : 3차례의 화재 발생



위 치 도



화훼마을 전경

- 위례신도시 택지개발사업은 송파구 장지동·거여동, 성남시, 하남시 일원의 면적 6,774.6천 m^2 (송파 2.55 km^2 , 성남 2.80 km^2 , 하남 1.42 km^2)에 주택 43,419세대, 인구 108,548명 수용을 목표로 하며, 사업기간은 2008. 8. 5일(개발계획승인일)부터 2017. 12월까지임.
- SH공사는 한국토지주택공사(LH공사)와 공동사업시행자의 지위를 얻어 (2011. 9. 30) 사업에 참여하고 있으며, 사업구역은 행정구역상 시범단지를 제외한 서울시계 구역으로 면적은 1,651천 m^2 임.

※ 위례지구 택지개발사업 개요

- 위치 : 송파구 장지동·거여동, 성남시, 하남시 일원
- 면적 : 6,774.6천 m^2 (송파 2.55 km^2 , 성남 2.80 km^2 , 하남 1.42 km^2)
- 주택인구 : 43,419세대 / 108,548인 (2012.02 실시계획 변경승인 기준)

계	아파트			주상복합	단독주택
	60 m^2 이하	60~85 m^2	85 m^2 초과		
43,419호	12,849호	10,925호	14,430호	4,504호	711호

- 사업기간 : 2008. 8. 5(개발계획승인일) ~2017.12
- 시행자 : 서울특별시SH공사, 한국토지주택공사
- 사업 추진방식 : 면적분할·정산 혼합방식
 - 지분율 : SH공사(25%), 한국토지주택공사(75%)
 - SH공사 사업예정구역 : 1,651천 m^2

□ 화훼마을 편입 요구 관련 추진경과 및 서울시 입장

- 2006. 7월 위례신도시 택지개발예정지구 지정 후인 2007. 12. 27일 우리시의회는 송파신도시 조성 목적의 개발제한구역 해제 결정에 관한 의견청취안에 대하여 위 화훼마을을 편입하는 조건으로 동의한 바 있고¹⁾,

1) 위례신도시내 송파구 거여동, 장지동 일원의 개발제한구역을 해제하기 위한 「도시관리계획(개발제한구역 해제) 결정에 관한 의견청취」(의안번호 338)에 대해 시의회에서는 2007. 12. 27일 조건 6개항을 채택하여 조건부 동의를 한 바, 그 중 하나가 송파구 장지동 610-2번지 일대 화훼마을을 위례신도시 택지개발예정지구에 포함시켜야 한다는 것이었음.

서울시도 2007. 9월부터 최근까지 지구지정 및 개발계획 변경 권한을 가지고 있는 LH공사와 국토해양부와의 실무 협의 등을 통해 화훼마을 편입을 일관되게 주장하고 있으나, LH공사와 국토해양부는 현재까지도 수용하기 어렵다는 입장임.

※ 편입을 위한 그간의 추진경과

- 2006.07 : 위례신도시 예정지구 지정고시(건교부고시 제2006-272호)
- 2007.09 : 예정지구 변경 및 개발계획 협의(안) 제출(서울시→국토부)
 - 화훼마을 예정지구에 포함 요청
- 2007.12 : GB해제 조건 6개항 채택(서울시의회, 화훼마을 편입요구 등)
- 2008.1~12 : 화훼마을 편입여부 국토부 관련회의 및 실무협의회 개최
 - 우리시 사업시행자 참여 여부 논의 및 사업참여시 화훼마을 편입여부 적극 검토
- 2009.12 : 화훼마을 편입 국토해양부 실무협의(편입 주민동의 91%)
- 2010.04 : 화훼마을 편입 건의문 제출(송파구 의회)
- 2011.07 : 송파구 LH공사 방문 협의
- 2012.01 : 화훼마을 편입관련 LH공사 협의 (SH공사)
- 2012.02 : 시·도 행정부시장·부지사 회의 건의안건 제출(서울시)
- 2012.03 : 화훼마을 편입관련 LH공사 협의 (SH공사)

- 국토해양부와 LH공사의 화훼마을 편입 불가 사유를 살펴보면, 먼저, 화훼마을을 편입시킬 경우 기존 위례신도시 시범지구내 기 입주자 확정된 아파트의 분양가 변동(조성원가 변동)이 불가피하여 혼란이 초래된다는 점, 둘째, 송파대로(성남대로)로 기존 위례지구와 분리되어 있어 연계 개발이 곤란하고, 편입이후에도 활용도가 제한적이어서 사업성이 저하된다는 점, 셋째, 편입시 기존 위례신도시와의 이주대책기준일(지구지정을 위한 공람공고일, 2006.1.3)이 다름에 따라 이주대책기준과 관련한 기존 편입주민들의 민원이 발생할 우려가 있다는 점, 넷째, 하남시 등에도 지구내 편입을 요구하는 민원으로 형평성 문제가 있다는 이유 등 여러 가지를 들어 반대하고 있음.

○ 이에 대해 서울시는 첫째, 화훼마을 편입지를 공원·녹지로 하고 기존 위례지구(서울시)내 공원용지 일부를 유상공급시설용지(근생, 업무시설, 주상복합 등)로 계획한다면, 조성원가 변동과 사업성 저하를 최소화할 수 있으며, 둘째, 화훼마을을 사업지구에 편입시킬 경우 화훼마을 주민들의 이주대책 기준일은 화훼마을 주민들에게만 적용되며²⁾, 보상은 법적 기준에 따라 이루어질 것이므로, 기존 사업지구내 주민의 이주대책에 미치는 영향이 미약하고, 셋째, 하남시에서 편입을 요구하는 학암동은 집단 취락지구로서 상대적으로 주거환경이 양호하여 화훼마을과 비교할 사항이 아니라는 입장임. 따라서 서울시는 화훼마을을 위례지구에 포함시켜 개발하는 것이 저소득층의 주거안정과 무주택 서민에게 주택을 공급하고자 하는 위례택지개발사업의 본 목적에도 부합하므로 다양한 경로를 통해 LH공사와 국토해양부를 계속 설득할 계획임을 밝히고 있음.

반대 사유(국토부와 LH공사)	서울시의 입장
조성원가 변동 및 사업성 저하	- 기존 위례신도시 개발계획 변경, 유상공급면적 확보를 통한 사업성 확보 및 조성원가 변동 최소화하여 기 결정된 입주예정자들에게 미칠 영향 최소화 ※ 조성원가 = 사업비/유상공급면적
이주대책 기준일 상이에 따른 형평성 논란	- 이주대책 기준일은 지구변경지정 또는 지구변경지정 위한 공람공고일을 기준으로 하는 것이므로 의미상 형평성에 문제없음
이주대책에 맞지 않는 과도한 보상요구 - 분양아파트 요구 - 대형평형의 임대아파트 요구 등	- 법적 이주대책 기준에 따라 보상추진
하남시 등 타 인접지 편입요구와의 형평성 문제	- 본 화훼지역과 하남시 편입요구 지역과의 주거환경 차이점 부각 ※ 하남시 학암동은 집단 취락지구로써 주거환경이 상대적으로 양호한 지역임

2) 화훼마을 편입에 따른 이주대책기준일은 지구변경지정일 또는 변경을 위한 공람공고일을 기준으로 하여 화훼마을 주민들에게만 적용되는 것임.

□ 종합의견

- 집단무허가촌인 화훼마을은 입지적으로 외곽순환로, 송파대로, 헌릉로 등 간선도로와 하천으로 둘러싸여 섬처럼 고립되어 있고, 비정상 거처 주민들에 대한 최소한의 주거환경 확보 대책도 필요하며, 특히 위례신도시 택지개발사업 목적의 개발제한구역 해제를 위한 도시관리계획 변경안 의견청취시 우리시의회는 화훼마을을 위례신도시 지구에 포함할 것을 조건으로 동의한 점에 비추어 청원인들의 요구는 타당하다고 사료됨.

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론 요지 : 생략

7. 소위원회 심사보고의 요지 : 해당 없음.

8. 심사결과 : 본회의에 부의하기로 함.
(출석위원 전원 찬성)

9. 소수의견의 요지 : 생략

10. 의견서 : 별첨

의견서

□ 청원명

- 송파구 장지동 화훼마을 위례신도시 편입에 관한 청원

□ 채택의견

- 본 청원은 송파구 장지동 610-2번지 일대의 무허가 판자촌인 화훼마을을 위례신도시 택지개발예정지구에 포함시켜 비정상 거주 주민들에 대한 최소한의 주거공간 마련과 주거환경을 조성해 줄 것을 요청하는 내용임.
- 송파구 장지동 화훼마을은 1980년대 잠실토지구획정리사업에 따라 저소득 철거민이 이주하여 정착한 집단 무허가촌으로 주거환경이 열악하고, 화재와 범죄 위험에 무방비로 노출되어 있으며, 주요 간선도로와 하천으로 둘러싸여 섬처럼 고립되어 있는 자연녹지지역으로서 주거공간으로 개발하기에 적절하지 않으며, 자력개발 또한 어려운 지역임.
- 따라서 이들에 대한 최소한의 주거공간 마련과 주거환경개선 대책이 필요하며, 특히 위례신도시 택지개발사업 목적의 개발제한구역 해제를 위한 도시관리계획 변경안에 대한 서울시의회 의견청취시 시의회는 화훼마을을 위례신도시 지구에 포함할 것을 조건으로 동의한 바 있는 점 등을 종합해 볼 때 청원인들의 요구를 전향적으로 검토해 줄 것을 촉구할 필요가 있다고 보아 본 청원을 채택하였음.

청 원 요 지 서

접수번호	21	접수년월일	2012. 5. 11.
청 원 인	유승관 외 213명 (서울시 송파구 장지동 612-8)		
소개의원	강감창 의원 (새누리, 송파구 제4선거구)		
건 명	송파구 장지동 화훼마을 위례신도시 편입에 관한 청원		
소 관 위 원 회	도시관리위원회		

《요 지》

- **화훼마을**(송파구 장지동 610-2)은 1982년 잠실아파트 조성 시
철거민
 들이 쓰레기 매립장이었던 이곳에 비닐하우스를 지어 이주해 살고
 있는 낙후된 마을로, 주민들 대부분도 건설일용직이나 날품을
 팔아 생계를 이어가는 취약계층임
- **도시빈민의 주거환경 개선 및 향후 도시의 균형적인 발전 등**
 종합적인 측면을 고려하여 위례신도시 개발사업에 편입되어
 주거공간(임대주택)이 마련될 수 있도록 서울시의회에서 적극적
 으로 도와줄 것을 요청