

신길밤동산구역 역세권 활성화지구 지정에 관한 청원 검 토 보 고

2022.2.10.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 경 과

- 청 원 자 : 서울시 영등포구 여의대방로 이준형 외 235명
- 소개의원 : 정재웅 의원(도시안전건설위원회)
- 접수일자 : 2022. 1. 21. (51번)
- 회부일자 : 2022. 1. 27.

2. 청원요지

- 이 청원은, 1호선 대방역과 신길역 사이에 위치한 영등포구 신길밤동산구역의(신길1동 1번지 일대, 약 54,000㎡) 역세권 활성화사업 대상지 지정을 요청하는 사항임.

3. 소개의원 청원 소개 요지

- 청원요지는, 주택재개발 정비예정구역이었으나 '14년 해제된 후 여러 사업방식이 추진되고 주민 간 이견과 갈등이 지속되고 있는 신길밤동산구역에 대하여, 기반시설 및 주택 등이 통합적으로 정비될 수 있도록 구역 전체를 역세권 활성화사업 대상지로 지정해 줄 것을 요청하는 것임.

4. 검토의견

- 이 청원은 '14년 주택재개발 정비예정구역에서 해제된(주민해제동의 31.13%) 신길밤동산구역 전체를 역세권 활성화사업 대상지로 지정해 달라는 요구임.
- 청원 대상지는 대방역세권으로, 북측은 올림픽대로 및 여의도업무지구 가 위치하고, 남측은 철로(지하철1호선), 동측은 여의대방로(35m), 서측은 신길역세권이 근접한 일단의 노후화된 주택지로서(노후도 82%), 지역 정비의 주민 열망이 크고, 여의도 도심의 금융·업무지구 배후 주거지로 주택수요가 높은 편임.

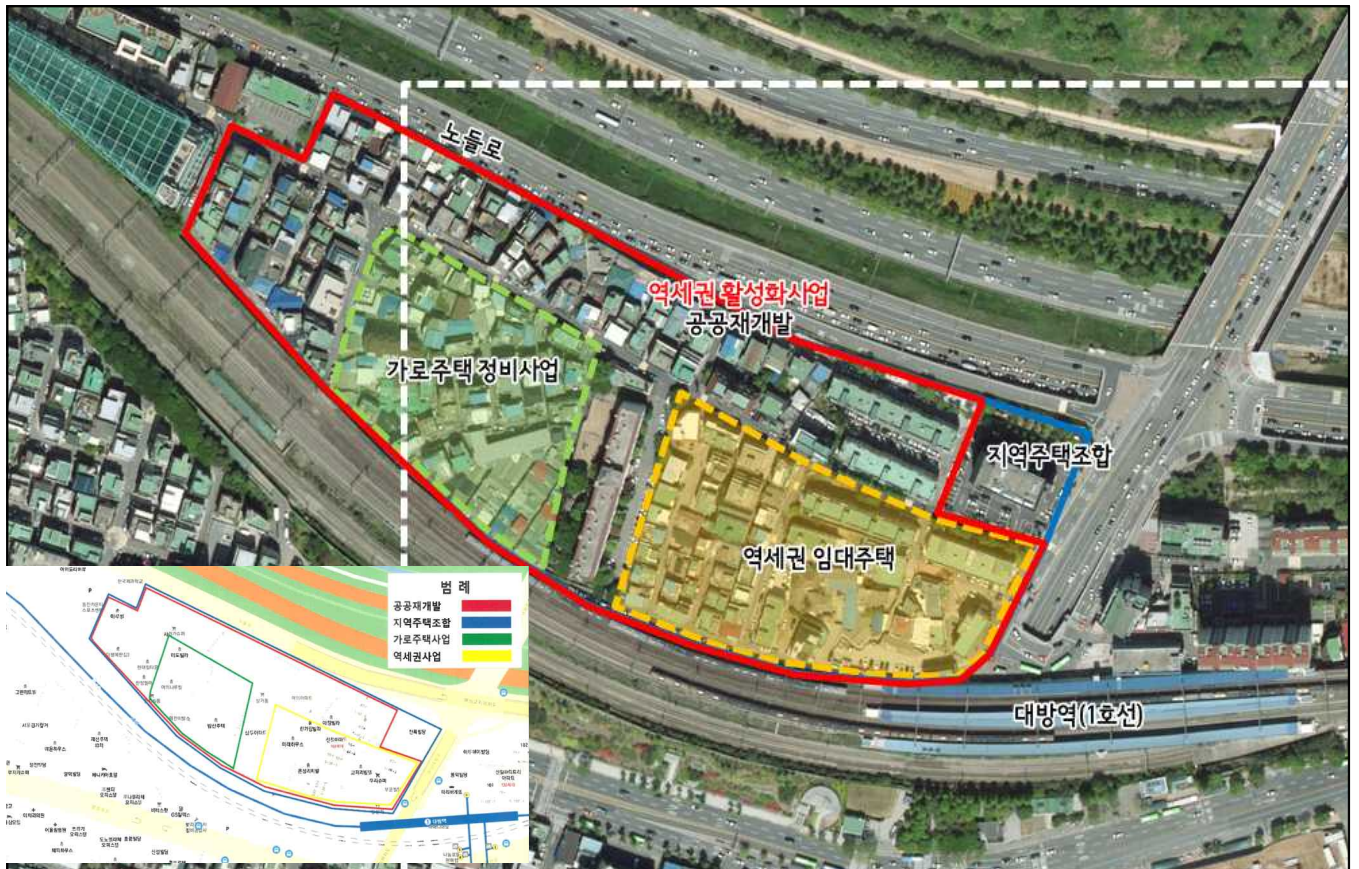


- 그러나, 지역주택조합사업을 비롯해, 역세권 공공주택사업, 공공재개발사업, 가로주택정비사업 등 대상지 내 사업계획의 혼재로 주민갈등이 심화되고 각 사업별 진행도 부진한 상태인 것으로 파악됨.

※ 대상지(신길방동산구역) 내 추진(검토) 사업(자료: 전략계획과)

사업 방식	역세권 활성화사업	역세권 공공주택사업	공공재개발	가로주택정비사업
추진 면적	53,532㎡	14,696㎡	53,532㎡	11,558㎡
추진 경위	-'22.1. 청원 접수	-'21.6. 주민제안(추진위→구) -'21.10. 사전검토요청(구→시) -'21.12.29. 사전검토(시)	-'20.06. 공공재개발 공모 약형서 제출(주민→구) -'20.11. 공공재개발 후보지 추천(구→시) -'21.3. 재개발후보지 2차 선정(보류)	-'21.05. 조합설립추진 위한 안건 부여
동의를 ⇒ 동의 요건	- ⇒ (토지등소유자 약730인) ⇒ 대상지 선정 시 50%동의 입안제안 시 60%동의 조합설립인가 시 75%동의	67.55% (토지등소유자 188인) ⇒ 신청 시 2/3동의	16% (토지등소유자 727인) ⇒ 후보지 신청 시 10% 동의	30%(예상) (토지등소유자 약140인) ⇒ 조합설립 시 80% 동의
주관 부서	도시계획국 전략계획과	주택정책실 전략사업과	주택정책실 주거정비과	주택정책실 전략사업과
추진 현황	청원 접수 · 검토	사업추진 중 (사전검토 결과 통보)	재개발 후보지 보류 (주민의견 수렴 후 재논의 필요)	조합설립 동의서 정구중

* 지역주택조합은 소유권확보·조합원 모집 중이나, 도시계획입안 및 조합설립절차 없어 확인불가



- 이 청원은, 신길밤동산구역이 일단의 주택지임을 들어, 부분부분 각기 다른 사업방식으로 추진하기 보다는, 구역 전체를 역세권 활성화사업 대상지로 지정하고 도시정비형 재개발사업으로 시행하여 종합적이고 체계적인 기반시설 확충과 주택 개발을 도모하려는 것으로 이해됨¹⁾.
- 대상지는 역세권 활성화사업의 기본요건이 충족되므로 집행부에서 요구하는 주민동의율이(토지등소유자 50% 이상 찬성, 25% 미만 반대)²⁾ 충족되면 역세권 활성화사업 대상지로 검토될 수 있음(붙임).

※ 대상지 체크리스트 (자료: 전략계획과)

역 세 권		신길 밤동산 역세권 활성화사업	
위 치 / 면적		신길1동 1번지 일대	
소 유 자		토지등소유자	
대상지 특성	중 심 지	<input type="checkbox"/> 광역중심 <input type="checkbox"/> 지역중심 <input type="checkbox"/> 지구중심 <input checked="" type="checkbox"/> 비중심지	
	입지특성	<input type="checkbox"/> 승강장 연결부 <input checked="" type="checkbox"/> 간선가로 연결부 <input type="checkbox"/> 이면가로 연결부	
용도지역		제2종(7층), 2종일반주거지역 / 역사문화특화경관지구	
사업유형		<input type="checkbox"/> 건축허가/주택건설사업(지구단위계획) <input checked="" type="checkbox"/> 도시정비형 재개발사업(정비계획)	
소유권 확보 관련사항		조합 예상(토지등소유자 동의에 따른 사업추진)	
운영기준 검토	대상지 요건	역세권	<input checked="" type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합 1호선 대방역 250m이내 가로구역의 1/2이상 포함
		도로	<input checked="" type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합 2면 이상 폭4m이상 접도 및 8m이상 접도
		면적	<input checked="" type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합 1,500㎡이상
		노후도	<input checked="" type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합 도정법에 따른 60%이상
	토지보유 요건	<input checked="" type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합 조합 (토지등소유자 동의에 따른 사업추진)	

1) 역세권 활성화사업은 건축(건축법), 주택건설사업(주택법), 도시정비형 재개발사업(도시 및 주거환경정비법)으로 시행될 수 있고, 공공기여를 전제로 위원회 심의를 통해 2단계까지(제2종일반주거지역 → 준주거지역) 용도지역 상향이 가능함(서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례, 서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준)

2) 서울시가 자치구에 보낸 공문에(도시계획과-10891, '20.8.14.) 역세권 활성화사업 대상지 선정 요건으로 주민동의율 제시

- 다만, 구역 전체의 역세권 활성화사업 추진이 또 다른 주민갈등이 되지 않기 위해서는 기 추진 중인 사업 주체를 포함하여 구역 내 주민들의 합의 형성이 선행될 필요가 있고,

대상지의 개발 잠재력과 주민갈등 등을 고려할 때, 대상지 일대의 로드맵 제시와 주민갈등 조정 등 공공의 노력도 필요하다고 보여짐.

즉, 대상지 일대의 로드맵을 제시하고 각 사업별 조건 및 장단점의 면밀한 비교 설명을 제공하는 등 주민들이 최선의 사업을 합의 추진할 수 있도록 공공의 다각적인 도움이 요구된다고 하겠음.

- 한편, 주택정비형 재개발사업에서는 사전타당성 검토에 필요한 주민동의율(찬성 50% 이상, 반대 25% 미만)³⁾ 필요하나, 역세권 활성화사업과 도시정비형 재개발사업은 해당 규정이 부재한 가운데, 서울시가 자치구에 보낸 역세권 활성화사업 협조 공문에서 대상지 선정에 필요한 주민동의율을 제시하고 있음(주택정비형 재개발사업 사전타당성 주민동의율 준용)⁴⁾.

역세권 활성화사업 대상지를 선정하는데, 주민 합의 수준과 사업 추진력 등을 고려하기 위해 주민동의 요건을 부여한 것으로 이해되나, 주민동의율은 사실상 중요한 대상지 선정조건이기 때문에 ‘역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례’나 ‘역세권 활성화사업 운영기준’에

3) 2025 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)의 정비사업 실무 매뉴얼에 제시됨

4) 역세권 활성화사업 1단계사업 추진 협조 요청(도시계획과-10891, '20.8.14.): “주민의견(사업추진 동의) 조사 결과 토지등소유자 50%이상 찬성, 25% 미만 반대로 확인된 사업대상지에 한하여 1단계사업 추진(동의요건 미충족시 1단계사업 제외)” 포함

해당 사항을 규정해야 할 것으로 판단됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 최 정 희
연 락 처	02-2180-8206
이 메 일	rienrien@seoul.go.kr

<붙임> 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 절차(자료: 전략계획과)

