

국회대로 공원화 사업에 따른 주변 지구단위계획(안)
반대에 관한 청원

검 토 보 고 서

2019. 4. 25.
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 경 과

- 청 원 자 : 서울시 양천구 중앙로55길 유재선 외 7,456명
- 소개의원 : 김희걸 의원(도시안전건설위원회)
- 접수일자 : 2019. 1. 29. (3번)
- 회부일자 : 2019. 1. 31.

2. 청원요지

- 이 청원은 양천구 신정동·신월동 주민들이, 현재 수립 중인 국회대로 주변 지구단위계획에서 일반주거지역 중 상향 변경과 상업시설 및 문화·복지시설 조성을 요청하는 내용임.

3. 소개의원 청원 소개 요지

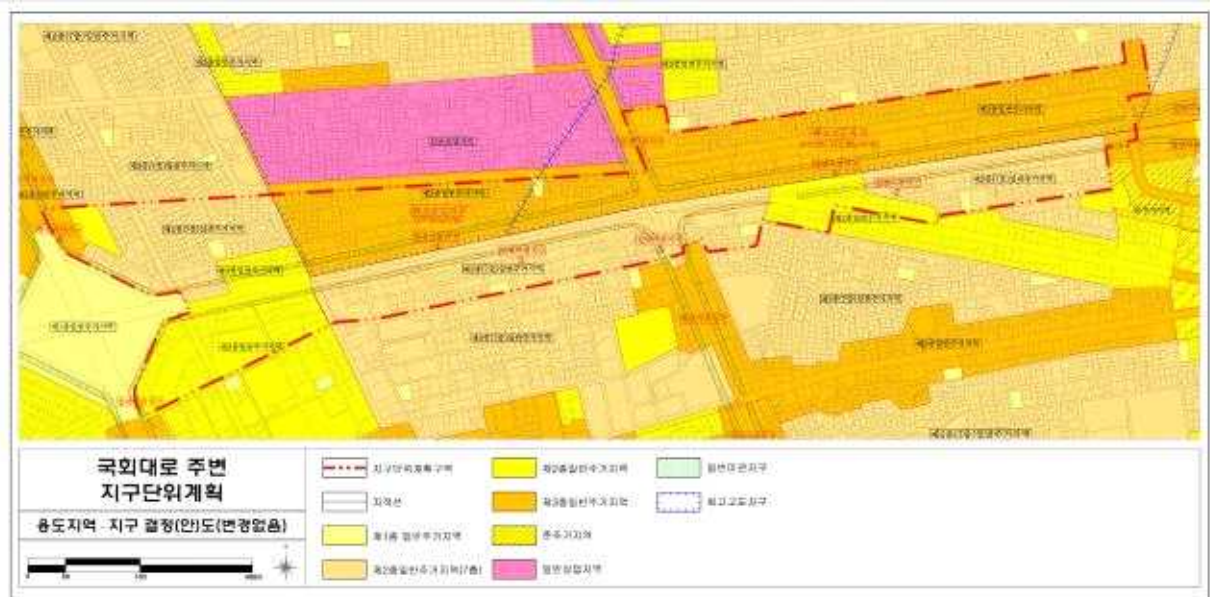
- 청원요지는 국회대로 주변 지구단위계획(안)에서 양천구 지역과 강서구 지역 간에 토지이용 차별이 심화되어 동일 지구단위계획구역에서도 균형 발전이 어려워지고 지역 갈등이 심해질 것이 분명하므로, 국회대로 주변 지구단위계획을 재검토하여 양천구의 제2종일반주거지역을 제3종일반주거지역으로 중 상향 변경해 줄 것을 요청하는 것임. 더불어, 상업지역 지정 및 최대개발규모 확대 등을 요청함.

4. 검토의견

- 이 청원은, 국회대로 주변 지구단위계획에서 양천구 관할구역의 계획을 강서구 관할구역의 계획과 같이 제3종일반주거지역으로 토지이용을 계획해 달라는 요구임.
- 국회대로 주변 지구단위계획은, 국회대로를 지하화하고 지상부를 공원화 하는 사업(붙임1)에 따른 국회대로 주변 지역의 많은 변화가 예상됨에 따라, 선제적 도시관리를 위하여 신규 수립 중에 있음(붙임2).
- 경의선 숲길 조성과 청계천 복원 등 공원화 사업이 수행된 유사 지역의 변화 과정(토지지가·임대료, 건축규모·용도 등) 및 관계된 지구단위계획(대흥지구 지구단위계획 재정비('17.6.), 청계천변 동대문 역사문화공원 주변 지구단위계획('15.4.)) 등을 참고하여, **현행 토지이용(용도지역·용도지구)을 유지**하면서 중저밀의 밀도 및 높이 관리, 최대개발규모 설정을 통한 중·소규모 개발 유도, 공연장·전시장·근린생활시설 등의 친보행·가로활성화 용도 도입방안 등을 내용으로 수립 중임.
- 이 청원과 관련된 용도지역 계획을 살펴보면, 이번 지구단위계획에서는 현행 용도지역을 유지하는 대신, 공원화 계획이 확정되면 해당 계획과 공원화 시행시기를 고려하여 5년 후 지구단위계획을 재정비할 때 필요시 용도지역을 조정코자 하는 것으로 파악됨.

※ 용도지역 결정(안)(자료: 열람공고도서)

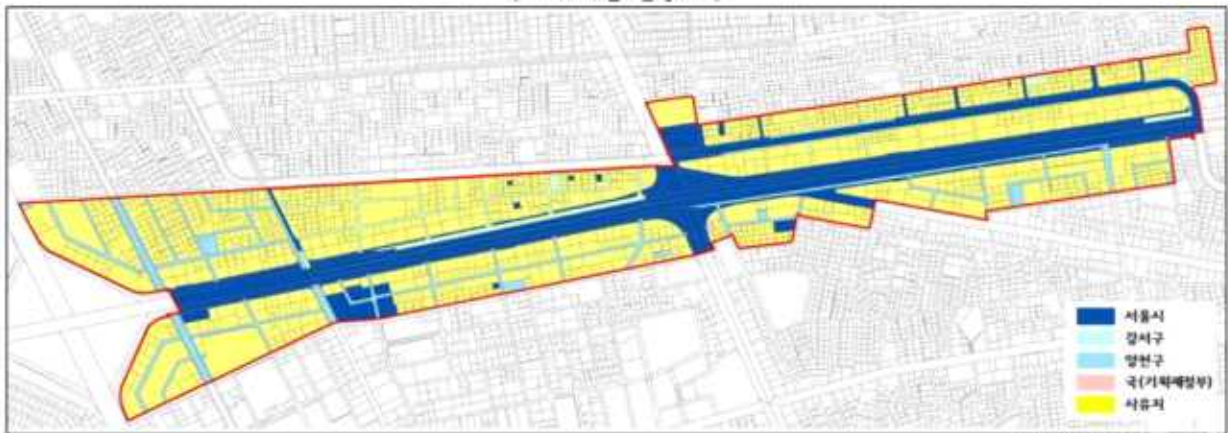
구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	622,000	-	622,000	100.0	양천구 56.9 강서구 43.1
주 거 지 역	622,000	-	622,000	100.0	
제1종일반주거지역	4,889.3	-	4,889.3	0.8	양천구 0.7 강서구 0.1
제2종일반주거지역(7층)	236,155.4	-	236,155.4	38.0	양천구
제2종일반주거지역	106,430.1	-	106,430.1	17.1	양천구
제3종일반주거지역	274,525.2	-	274,525.2	44.1	양천구 1.1 강서구 43.0



○ 즉, 이번 지구단위계획은 공원화 이전 무분별한 개발과 부동산 투기 등을 방지하고 사전에 체계적인 지역 정비·관리를 도모하고자 하는 예방적·선제적 성격이고, 구역 내 국공유지 활용가능부지가 부재하여 기반시설 신규조성이 현실적으로 어려운 상황을 감안하며, 선형공원의 차폐감 방지와 대규모 개발로 인한 사유화를 방지하는 차원에서 공원변에 중·저밀의 중·소규모 개발을 유도코자, 용도지역 변경을 계획하지 않은 것으로 파악됨.

※ 부지 소유 현황(자료: 열람공고도서)

구 분	계	국공유지					사유지
		소 계	서울시	강서구	양천구	국(기획재정부)	
면적(㎡)	622,000	229,889.7	156,631.4	23,117.7	49,830.7	309.9	392,110.3
비율(%)	100.0	37.0	25.2	3.7	8.0	0.1	63.0



- 관련하여 양천구 주민들은, 그 동안 국회대로(구 경인고속도로)의 소음과 매연, 김포공항 항공기 소음 등의 고통과 낙후된 지역 환경 등을 감내해 온 가운데 국회대로 지하화 및 지상 공원화 사업을 계기로 지역 발전을 기대하였으나, 용도지역 변경 없는 계획으로는 지역 낙후를 심화시킬 것이라는 주장이고, 특히 동일 지구단위계획구역임에도 강서구와(제3종일반 주거지역) 차별된 토지이용계획(제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층))이 유지되는 것은 지역균형발전과 형평성 측면에서도 용인되기 어렵다는 입장이며, 더불어, 병원·약국을 비롯한 근린생활시설 도입의 시급성도 제기하고 있음.
- 이에 대하여, 양천구는 지구단위계획구역 중 양천구 지역을 대상으로 ‘국회대로 일대 활성화방안 수립 용역’(‘19.2.~’19.7. 붙임3)을 통해 지역사회 및 전문가 의견을 수렴하여(주민협의체 및 전문가자문단 운영 중) 계획을 수립 중이고, 서울시는 양천구의 해당 계획이 완료되면 양천구와 지역주민과 협의하여 필요시 지구단위계획안을 조정할 수 있다는 입장임.
- 현재 입안 절차에 있는 국회대로 주변 지구단위계획은 지역의 큰 변화와 발전의 계기가 될 공원화 사업을 기준으로, 사업 전 지역정비·관리와 사업 후 지역 활성화로 단계별(1단계 신규 수립, 2단계 재정비) 계획을 추진하고 있는데, 이와 같은 단계별 지구단위계획은, 충분히 무분별한 개발과 부동산 투기가 우려될 수 있는 상황에서 공공의 선제적·예방적 대응과 이후 공원화 사업에 따라 변화된 실질적 여건을 토대로 계획 수립을 가능하게 한다는 측면에서 고무할 만하다고 사료됨.
- 그러나, 지구단위계획 재정비시 토지이용계획에서 그 변경의 폭이 크지 않은 실정과, 공간적 위상과 지역의 비전 등이 내포되는 토지이용계획의 본래적 역할·기능을 감안하면, 계획 신규 수립시 지역의 여건 변화와 발

전 동향, 지역사회 수요 등을 면밀히 진단하여 지속적 합리성을 갖춘 토지이용계획과 기반시설계획이 수립될 필요가 있고, 우려되는 무분별한 개발 및 부동산 투기 등에 대해서는 별도의 실질적 대책이 강구될 필요가 있다고 보여짐.

- 따라서, 공원화 사업 전 우려 사항의 대책으로서 현행 용도지역을 유지하는, 다소 소극적으로 수립된 대상지의 토지이용계획은, 양천구의 관련 용역을 비롯해 국회대로 사업 뿐 아니라 대상지 일대의 주요 계획·사업과 향후 동향 등을 중심으로 면밀히 검토될 필요가 있다고 보여지며, 특히, 국회대로 지하화 사업을 통해 국회대로(구 경인고속도로)가 광역적 통과교통에서 근린교통 및 생활공간으로 그 성격이 변화되면서, 연결한 강서구와의 연결성이 강화되는 측면이 토지이용계획 수립시 충분히 숙고될 필요가 있다고 사료됨.

이 청원에서 일반주거지역 중 상향과 더불어 요구하고 있는 상업지역 지정은 서울 도시기본계획('19~'20, 2040 도시기본계획 수립 용역 예정) 및 생활권계획 재정비시 검토될 사항임.

- 참고로, 대상지 일대는 화곡1·신월1·신월2·신정 등 4개의 지역생활권과 연계된 가운데, 경전철 목동선 신설(붙임4)과 신정재정비촉진사업(붙임5) 등 국회대로 지하화 및 지상 공원화 사업 외에도 지역 변화를 이끌 사업들이 추진되고 있어, 국회대로 주변 뿐 아니라 그 일대의 주요 계획·사업을 고려하여 소위 지역밀착형으로 계획이 수립될 필요가 있음.
- 지역사회와 보다 밀착된 지구단위계획을 수립하는 일환으로서, 현재 양천구가 계획을 수립하는 과정에서 주민협의체를 운영하고 있는 바와 같이, 지구단위계획 수립시 해당 주민협의체 운영을 보편화하는 방안도 검토될 수 있다고 사료됨.

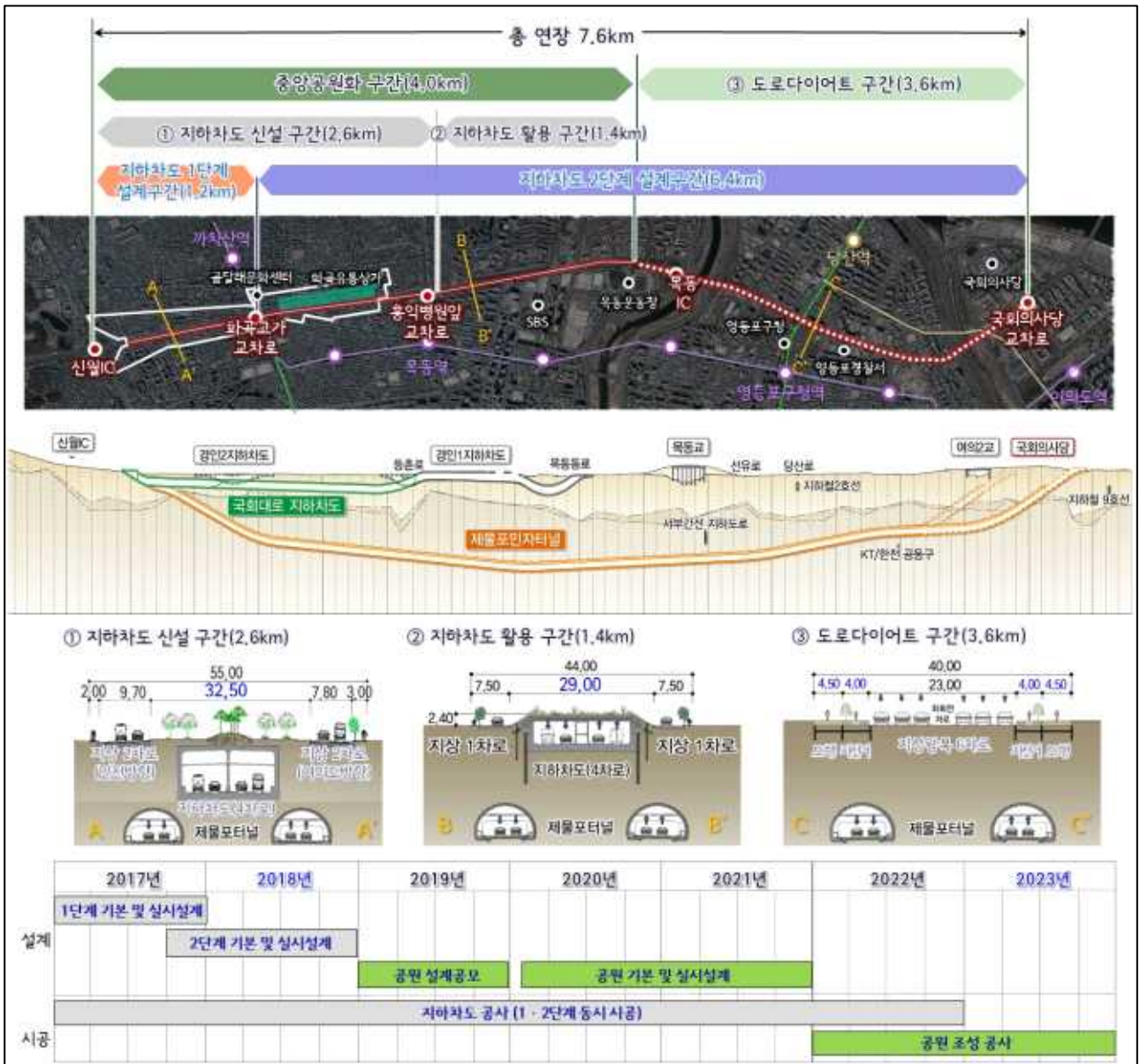
※ 서남권 지역생활권 구분 및 대상지 일대 주요 계획·사업 현황 현황(자료: 열람공고도서)



담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 최정희
연락처	02-2180-8206
이메일	rienrien@seoul.go.kr

〈붙임1〉 국회대로 지하화 및 상부공원화 사업 개요 〈자료: 도시관리과〉

- 목 적 : 자동차 중심의 국회대로를 지하화하고 지상부에 친환경공간을 조성하여 시민의 삶의 질 향상에 기여
- 위 치 : 양천구 신월IC ~ 영등포구 국회의사당 교차로
- 규 모 : 연장 7.6km, 폭 40~55m
 - 지하화 및 상부공원화 : 신월IC~목동운동장, 연장 4.0km
 - 도로다이어트 : 목동운동장~국회의사당, 연장 3.6km
- 총사업비 : 4,015억원
- 사업기간 : 2013년~2023년



<붙임2> 국회대로 주변 지구단위계획 수립 현황 <자료: 도시관리과>

□ 대상지개요

- 위 치 : 강서구 화곡동, 양천구 신월동·신정동 일대
- 면 적 : 622,000m²



□ 추진배경

- 국회대로 지하화 및 상부공원화 사업에 따른 국회대로 주변지역의 선제적 도시관리를 위한 지구단위계획 수립

□ 주요내용

- 지역 미래상 및 분야별 기본구상 마련
- 국회대로 일대의 여건변화를 고려한 적정 개발밀도, 도입기능 설정
- 입지별(공원연접부, 이면부, 신월IC 주변부) 특성에 맞는 가이드라인 마련

□ 추진경위

- '16. 5. : 용역착수
- '16. 5.~'17.12. : 도로·공원 조성방향 관련부서 협의
- '18. 1.~ 7. : 지구단위계획 부문별계획(안) 마련
- '18. 7. : 도시·건축공동위원회 소위원회 자문
- '18. 8. : 열람공고, 주민설명회, 관련부서 협의

□ 향후계획

- '19년 : 자치구 및 지역주민과 협의하여 지구단위계획 결정절차 추진
- 양천구에서 '19년 주민협의체 구성, 자체용역 추진

〈붙임3〉 국회대로 일대 활성화방안 수립 용역 〈자료: 도시관리과〉

□ 용역 개요

- 용역명: 국회대로 일대 활성화방안 수립 용역
- 대상범위: 신월1·2·4동, 신정4동 국회대로 일대
- 면적: 353,695㎡(면적은 용역 진행에 따라 다소 변경 가능)
- 용역비: 49,158천원
- 용역기간: '19.02. ~ '19.07.
- 과업내용: 국회대로변 현황조사, 사업타당성 및 발전방안 수립 등

[서울시 지구단위계획 개요]

- 사업명: 국회대로 주변 지구단위계획
- 위치: 양천구 신월1·2·4동 및 신정4동 일대, 강서구 화곡동 일대(면적 622,000㎡)
- 용도지역: 제2종일반주거지역(양천), 제3종일반주거지역(강서)
- 주요내용: 국회대로 지상 공원화에 따른 여건 변화에 대비한 주변 관리방안 마련 등

□ 그간 추진사항

- '18.08.23.: 국회대로 일대 활성화 추진계획(부구청장 방침)
- '19.02.08.: 용역착수
- '19.02.13.: 전문가자문단 및 주민협의체 구성
- '19.02.27.: 주민협의체 회의 개최

□ 위치도



〈붙임4〉 목동선 관련 〈자료: 도시관리과〉

□ 사업개요

구 분	'19 제2차 도시철도망구축계획	'15 도시철도망구축계획 변경	비 고
구 간	신월~당산역	신월~당산역	-
주요 경유지	화곡로입구교차로, 오목교역, 당산역	좌동	-
규 모	연장 10.87km, 정거장 12개소	좌동	-
총사업비	11,692억 원	9,392억 원	+2,300억원
사업추진 방식	재정	민자	변경
특 징	- 양천구의 급증하는 교통수요에 효과적으로 대처 - 도시철도 서비스 소외지역 해소 - 기존 일부 지상구간('15년) → 전구간 지하화 계획		

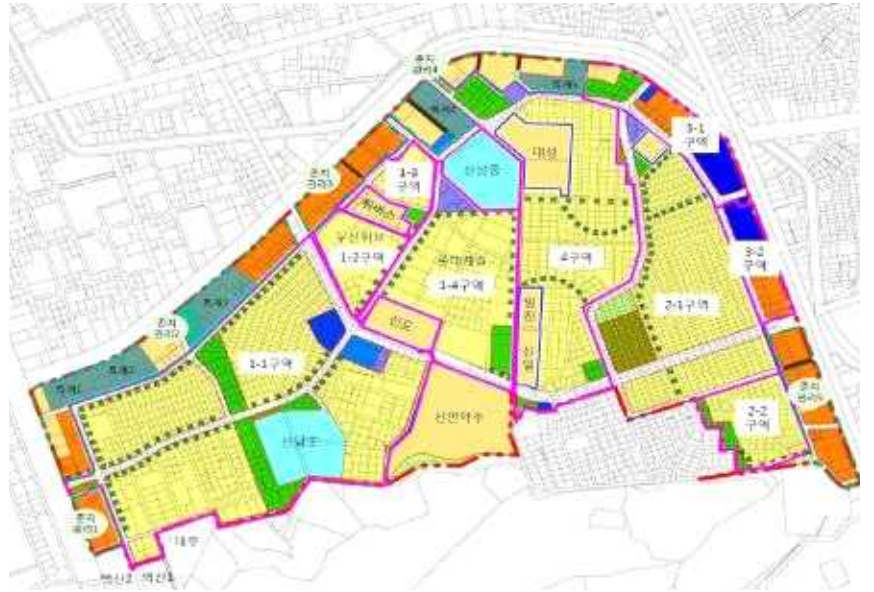
□ 노선도



<붙임5> 신정재정비촉진지구 촉진구역별 사업추진현황 <자료: 도시관리과>

□ 지구개요

- 위 치 : 양천구 신정동 1162번지 일대
- 면 적 : 639,844.7m²



□ 구역별 추진현황

구분	구역명	위 치	면적 (m ²)	사업방식	추진현황
합 계			639,844.7		
소 계 (9개 구역)			477,595.1		
촉진구역	1-1구역	신월동 551-1번지 일대	174,801.0	재개발	착공('16.12.23)
	1-2구역	신월동 603-1번지 일대	17,151.2	재개발	준공인가('12.11.26)
	1-3구역	신월동 606-17번지 일대	11,362.9	재개발	사업시행인가('09.03.20)
	1-4구역	신월동 612-13번지 일대	50,945.8	재개발	준공인가('14.2.7)
	2-1구역	신정동 1175-28번지 일대	87,328.5	재개발	착공('18.04.18)
	2-2구역	신정동 1150-41번지 일대	19,599.5	재개발	관리처분인가('11.06.20)
	3-1구역	신정동 1190-1번지 일대	20,536.9	도시환경	추진위승인('10.12.02)
	3-2구역	신정동 1182-1번지 일대	15,046.6	도시환경	추진위승인('12.08.30)
	4구역	신정동 1200번지 일대	80,822.7	재건축	추진위승인('18.06.11)
소 계 (5개 구역)			162,249.6		-
존치관리구역	1~5구역	신월동 548-1번지 일대	89,794.3	지구단위	계획수립('10.8.5)
	기 타	-	72,455.3	도시계획시설 및 존치	