

서울특별시 도시계획시설(도로) 결정(변경)을 위한 의견청취안
- 강서구 벌말로 -

심 사 보 고 서

의안 번호	1653
----------	------

2024년 3월 5일
도시계획균형위원회

1. 제출자 및 제출경과

가. 제 출 자 : 서울특별시장

나. 제 출 일 : 2024년 2월 5일

다. 회 부 일 : 2024년 2월 7일

라. 상 정 일 : 제322회 서울시의회 임시회 제4차 도시계획균형위원회

2024년 3월 5일 상정·의결(원안가결)

2. 제안설명의 요지 (도시공간본부장 조남준)

가. 입안사유

- 대상지는 인천계양 테크노밸리공공주택지구(3기 신도시) 개발로 국도 39호선의 증가하는 교통량을 원활히 처리하기 위한 광역교통 개선 대책사업으로 국도39호선 중 서울특별시 구간인 ‘벌말로’ 확장에 따른 도시계획시설(도로)을 결정(변경)하고자 함

나. 안건내용

○ 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	189	25	주간선 도로	598	오곡동 546-1	부천시 도시구역 계	일반 도로	-	건설부고시 제350호 (1991.06.28.)	-
변경	광로	1	A	36.5 ~ 38.0	주간선 도로	598	오곡동 546-1	부천시 도시구역 계	일반 도로	-	건설부고시 제350호 (1991.06.28.)	-

○ 세부시설조성계획(도로) 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로 3-189	광로 2-A	- 사업시행 구간의 폭원변경 - 당초 : 25m - 변경 : 50m ~ 58m - 사업시행 구간의 면적변경 - 당초 : 18,210㎡ - 변경 : 29,586㎡(증 11,376㎡)	인천계양 공공주택지구 광역교통개선 대책인 국도39호선(별말로 등) 확장 공사(왕복 4차선 → 왕복 8차선)로 인한 폭원 변경 (대로3류 → 광로2류)

다. 도시관리계획 사항

- 용도지역·지구 : 자연녹지지역, 중요시설물보호지구(공항)
- 기 타 : 개발제한구역, 도로

라. 주민 의견 청취 사항

- 열 략 기 간 : 2023. 8. 31. ~ 9. 14.(14일간)
- 계 재 신 문 : 한국일보, 조선일보
- 열 략 장 소 : 강서구 도시계획과
- 접 수 의 견 : 2건

제출인	제출의견	조치계획	반영여부
원○○ (오곡동 593-2 토지소유주)	○ 확장되는 도로사업에 부지의 일부가 편입될 경우 관련법규에 의거LPG 차량의 충전사업을 운영할 수 없으므로 편입을 적극 반대하며 현 4차선 양쪽으로 국유지가 존재함에 따라 국유지를 활용하여 도로 확장 건의	○ 당해 도로사업은 국가 주택공급정책에 따라 시행하는 인천계양지구(3기 신도시)의 광역교통개선대책에 의거 시행하는 사업으로서 도로선형 및 도로시설기준에 따라 불임과 같이 해당 부지(전체면적의 39%)의 편입이 불가피한 사항(불임 참조) 이에, 부지편입과 관련하여 실시계획인가 후 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 관련부서(LH계양부천사업본부 보상부)에서 면밀히 검토 후 관련절차를 이행할 예정임	미반영
경○○○○○○ 주식회사 (오곡동 594-1, -5 토지소유주)	○ 도로사업 구간에 소유하고있는 주유소 부지[오곡동594-1(1,500㎡ 중 1,451㎡), 594-5(363㎡ 중 363㎡)] 편입되어 주유소를 이전하거나 폐업해야 하는 상황으로 경제적 손실 불가피, 또한, 사업자 신뢰도 하락 및 주유소 직원들의 생계에 어려움을 겪게 됨에 따라 도시관리계획안 반대	○ 당해 도로사업은 국가 주택공급정책에 따라 시행하는 인천계양지구(3기 신도시)의 광역교통개선대책에 의거 시행하는 사업으로서 도로선형 및 도로시설기준에 따라 불임과 같이 해당 부지(전체면적의 96%)의 편입이 불가피한 사항(불임 참조) 이에, 부지편입과 관련하여 실시계획인가 후 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 관련부서(LH계양부천사업본부 보상부)에서 면밀히 검토 후 관련절차를 이행할 예정임	미반영

마. 강서구의회 의견청취

- 일 시 : 2023. 09. 11.
- 결 과 : 원안채택

바. 강서구 도시계획위원회 자문

- 일 시 : 2023. 11. 30.
- 결 과 : 수정동의

사. 관련부서 검토의견 및 조치계획

협의부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영여부
서울특별시 공원여가정책과	○ 도시계획시설 결정(변경) 사전협의 의 견과 같이 경지 정리된 농지와 관련된 사전 절차를 반드시 이행하기 바람	○ 관련규정에 의거 개발제한구역 관리 계획 미반영 시설로 협의 제외 대상 이나 환경평가등급 2등급지에 해당 ○ 사전협의의견 조치계획과 같이 시설 결정 완료 후 실시계획인가 시 관련 부서와 협의하겠음	반영
강서구 공원녹지과	○ 개발제한구역 내에서 토지형질변경 면적(도로편입, 가설건축물 설치 등) 에 대하여 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제21조에 따른 개발제한구역 보전 부담금 부과 대상이므로 개발제한구역 보전부담금 납부 후 공사에 착수하여야 함	○ 개발제한구역 내 토지형질변경면적에 대해 관련규정에 따라 개발제한구역 보전부담금을 산정·납부 후 공사 착 수토록하겠음	반영
강서구 도로과	○ 도로설계 내용 중 횡단구성 상보도폭은 최소 2.5m이상을 확보하고 보행이동에 장애나 불편이 없어야 할 것	○ 당해 도로사업 구간의 일부(부천시구 간)가 부천대장지구 내에 포함되어 있어 부천대장지구 교통영향평가에 따라 보도폭은 부천시 구간과 동일한 폭원및 횡단구성(보도폭 3.5m: 보도 2m + 식수대1.5m)으로 도로과 의견 에 따라 보도폭 최소 2.5m이상 확보 되어 설계되었으며, ○ 가로등 및 분전함 등 보행 지장물은 식수대에 배치함으로써 보도 유효폭 2m 구간 내 보행 지장물이 없어 보 행에 불편이 없을 것으로 판단됨	반영
강서도로사업소 도로보수과	○ 도로 확장구간 신설되는 보도측구시 공 시 도로구배규정에 부합토록 설계 하여 우기 시 물고임 현상 발생치 않 도록 하며, 추가적인 빗물받이 최대 한 확보 할 것	○ 추가적인 빗물받이 등을 최대한 확보 하도록 하겠음	반영

아. 기타

○ 재원조달계획

- 자금조달방안 : 사업시행자 자체자금 100%

(단위 : 억 원)

구 분		계	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	비고
총사업비	합 계	90	2	13	33	17	23	
	공 사 비	57	2	4	11	17	23	
	보 상 비	33	-	10	23	-	-	

○ 주요추진경위

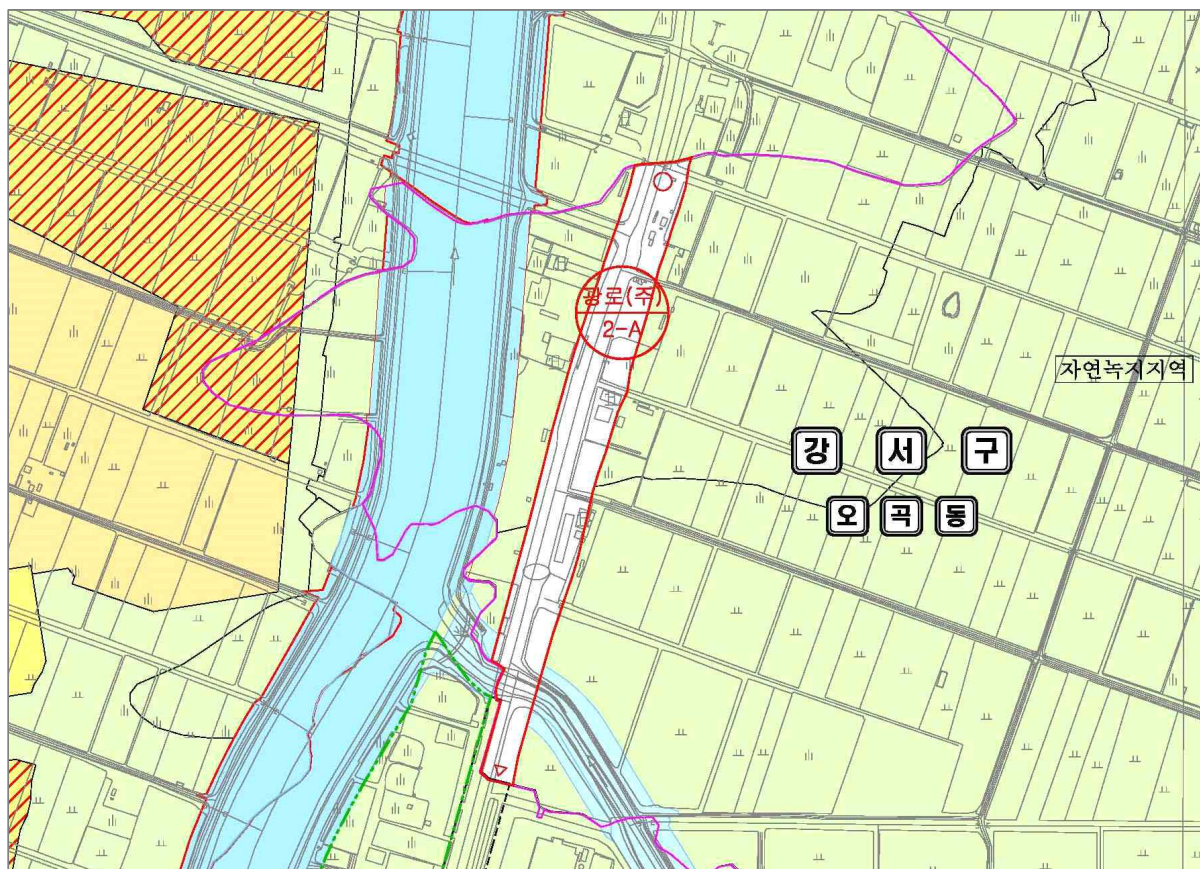
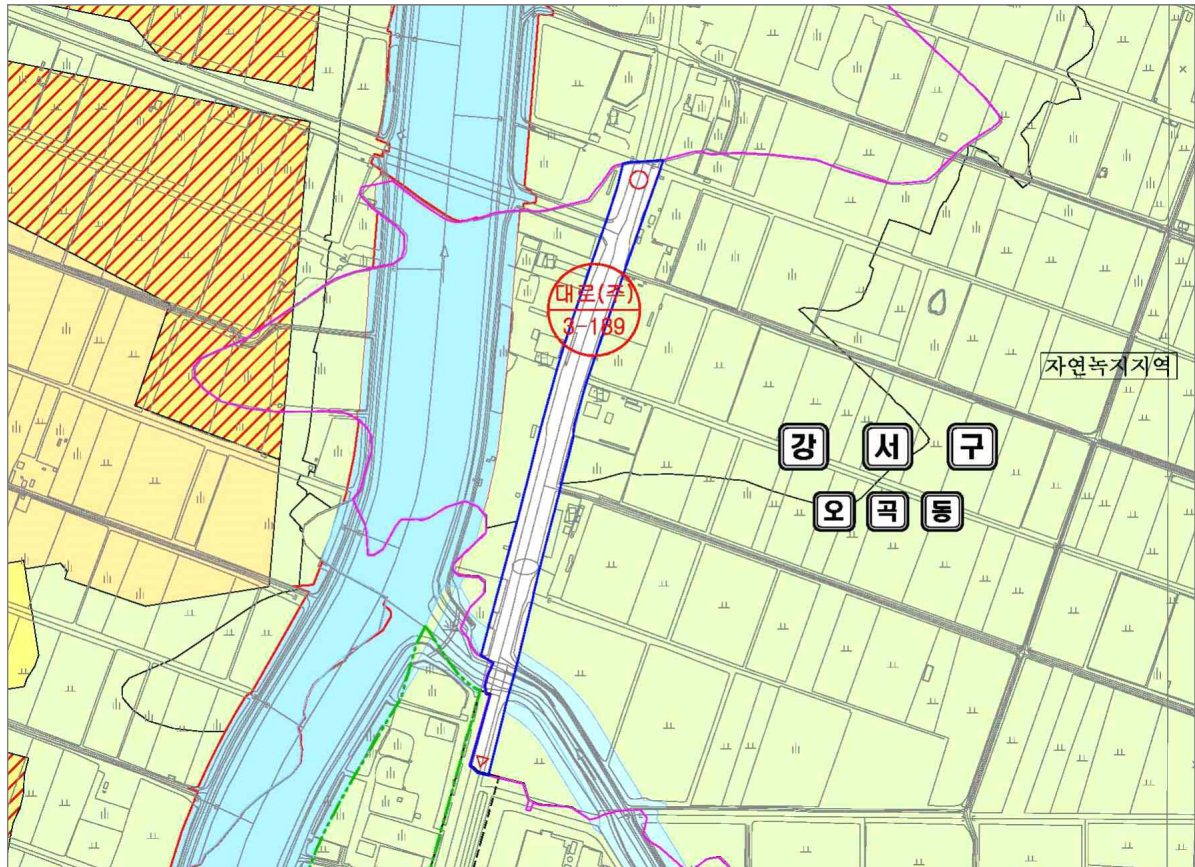
- '19. 10. 인천계양 공공주택지구 지구 지정
- '21. 02. 부천대장·인천계양 공공주택지구 광역교통개선대책 확정
- '21. 08. 인천계양 공공주택지구 지구계획 승인
- '22. 07. 인천계양 공공주택지구 조성공사 착공
- '23. 07. 도시계획시설(도로) 결정(변경) 요청(LH공사 → 강서구)
- '23. 08. 열람공고 및 관련부서 협의
- '23. 09. 구의회 의견청취(원안채택)
- '23. 11. 구 도시계획위원회 자문(수정동의)

자. 위치도





차. 도시계획시설 결정(변경)도 (안)



3. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

가. 개요

- 이번 「서울특별시 도시계획시설(도로) 결정(변경)을 위한 의견청취안(이하, '의견청취안)」은 인천계양 테크노밸리 공공주택지구(3기 신도시) 개발로 인해 국도 39호선에 증가하는 교통수요를 해소할 목적으로 수립된 광역교통개선대책에 근거하여 '강서구 벌말로' 확장공사 사업을 추진하게 됨에 따라,
- '강서구 벌말로'를 도시계획시설(도로)로 결정(변경)하고자 시의회 의견청취안을 실시하는 것으로, '24.2.5일 서울특별시장이 제출하여 '24.2.7일 우리 위원회에 회부 된 사안임

< '강서구 벌말로' 확장사업 위치 >



< '강서구 벌말로' 확장사업 개요 >

구분	구 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	<u>대로</u>	3	189	25	주간선 도로	598	강서구 오곡동 546-1(구)	부천시 도시구역계	일반도로	건설부고시 제350호 (1991.6.28.)	지적고시 L=598m
변경	<u>광로</u>	2	A	50~58	주간선 도로	598	강서구 오곡동 546-1(구)	부천시 도시구역계	일반도로		

나. 검토 내용

“제출 경위”

- 이번 의견청취안 사업 대상지인 ‘강서구 별말로’는 서울시 구간 598m에 해당하는 확장공사 사업으로 인천계양 테크노밸리 공공주택지구(3기 신도시) 조성이 완료되는 2031년에는 2027년 대비 교통량이 생태공원교차로(신설)~당미교삼거리는 3,075대/시에서 3,733대/시로 658대/시, 당미교삼거리~하야교차로(신설)는 3,733대/시에서 4,426대/시로 1,351대/시 증가할 것으로 예측¹⁾됨

< ‘강서구 별말로’ 확장사업 시행에 따른 교통량 예측²⁾ >

구 분		가로교통량 (대/시.양방향)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준
현황(2021년)	북부생태공원삼거리~당미교삼거리	3,075	47.8	B
개선대책 미시행시 (2031년)	생태공원교차로(신설)~당미교삼거리	3,733	24.2	E
	당미교삼거리~하야교차로(신설)	4,426	23.1	E
개선대책 시행시 (2031년)	생태공원교차로(신설)~당미교삼거리	3,733	68.7	B ³⁾
	당미교삼거리~하야교차로(신설)	4,426	64.7	C

(주) 서비스수준 기준(도시 및 교외간선도로) : A(≥60), B(≥46), C(≥33), D(≥25), E(≥18), F(≥10), FF(≥6), FFF(<6)
서비스수준 기준(차차로도로) : A(≥70), B(≥68), C(≥61), D(≥54), E(≥46), F(<46)



- 1) 인천 계양 테크노밸리 공공주택지구의 사업 기간은 2019년~2026년으로 예정되어 있으며, 해당 교통량 증가 예측 결과는 인천 계양 테크노밸리 공공주택지구의 준공 시기 전후를 비교한 것임
- 2) 현재 교통 서비스 수준이 B등급인 별말로에 도로 확장공사를 시행하지 않는 경우 2031년 서비스 수준이 E등급으로 하향될 것으로 보이나, 확장공사를 실시하는 경우 B~C등급으로 현행 유지를 할 것으로 분석됨
- 3) 국토해양부, 도로용량편람, 2013년 : 교통수요에 따라 도로의 차로 수를 결정하고 연결로 접속부 운영 상태 등 분석을 통해 서비스 수준을 분석하는데, 일반적으로 도시지역의 경우 D 이상을 확보하도록 정하고 있음

- 이번 강서구 벌말로 확장공사 사업은 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법(이하, '광역교통법')」 제7조의2제1항제2호 및 광역교통법 시행령 제9조제3항제2호에 따라 대도시권 대규모 개발사업으로 인한 광역교통 개선대책의 일환으로 해당 도로 노선의 교통수요 대응 방안을 마련해야 함에 따라,

「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」

제7조의2(대규모 개발사업의 광역교통 개선대책) ① 개발면적이 50만제곱미터 이상이거나 수용인구 또는 수용인원이 1만명 이상인 규모의 개발사업으로서 대도시권의 광역교통에 영향을 미치는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업(이하 "대규모 개발사업"이라 한다)이 시행되는 지역의 시·도지사는 개발사업에 따른 광역교통 개선대책을 수립하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업
2. 「주택법」에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업
3. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 개발사업
4. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업

「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법 시행령」

제9조(대규모개발사업의 범위 등) ③광역교통개선대책에 포함되어야 할 내용은 다음 각호와 같다.

1. 대규모개발사업의 시행으로 발생하는 교통수요의 예측·분석에 관한 사항
 - 1의2. 대규모개발사업의 시행에 따른 광역교통의 문제점에 관한 사항
2. 교통시설의 개선·확충계획에 관한 사항
3. 환승시설의 개선·확충계획에 관한 사항
4. 대중교통수단의 운영계획에 관한 사항
5. 교통안전시설에 관한 사항
6. 그 밖에 대규모개발사업에 따른 광역적인 교통수요의 원활한 처리를 위하여 필요한 사항

- 인근 대규모 택지개발에 따른 교통량 증가에 대처하고 지역 간 이동성 및 접근성 제고를 위해 '강서구 벌말로' 확장공사를 실시하게 되면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, '국토계획법')」 제30조제3항에 따른 도시계획시설(도로) 결정(변경)을 위해 「국토계획법」 제28조제6항 및 「국토계획법 시행령」 제22조제7항제3호에 따라 의견 청취안을 실시하고자 함

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

제30조(도시·군관리계획의 결정) ③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)이나 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ⑦ 법 제28조제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 **기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정**. 다만, 법 제48조제4항에 따른 지방의회의 권고대로 도시·군계획시설결정(도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획결정을 말한다. 이하 같다)을 해제하기 위한 도시·군관리계획을 결정하는 경우는 제외한다.

가. **도로중 주간선도로**(시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간이나 주요지방 상호간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로를 말한다. 이하 같다)

“대상지 현황 및 공사개요”

- ‘강서구 별말로’ 확장공사 사업은 강서구 오곡동 일원⁴⁾의 기존 도로를 확장하는 사업으로 사업비 90억 원(사업시행자 LH 100%), 연장 598m, 폭원 50~58m(8차로)로 계획⁵⁾되었음

4) 서울특별시 강서구 오곡동 일원 (부천시계~강서구 오곡동 546-1(구)) (사업면적 29,586.0m²)

구분	시설번호	도로의구분	시설규모	비 고
서울시 강서구	광로2-A	주간선도로	L = 598m, =B = 50~58m	8차로 확장

※ 도로의 구분 및 등급 : 도시지역 주간선도로

5) 총연장 8km (서울시 0.6km, 경기도 부천시 2.3km, 경기도 김포시 1.0km, 인천시 4.1km)

총사업비 2,530억 원 (서울시 90억 원, 경기도 부천시 827.1억 원, 경기도 김포시 316.3억 원, 인천시 1,296.6억 원)

- 사업노선 내 표고는 모두 0~10m 사이로 형성되어 있으며, 노선 구간의 경사는 5° 미만이 93.8%로 대부분을 차지하고 있는 것으로 확인되었으며, 생태자연도상 3등급지역으로서 특별히 보전해야 할 녹지나 식물군락은 분포하지 않는 것으로 확인되고 지목별 토지이용 현황은 총 91필지로 전 8.49%, 답 25.5%, 도로 34.11%, 구거 15.66%, 과수원 3.73%, 기타 12.51%로 확인됨

〈 ‘강서구 벌말로’ 지목별 토지이용현황 〉

구 분	계	전	답	임야	대지	도로	구거	하천	과수원	공장	묘지	기타
필지수(개)	91	2	31	-	-	41	12	-	1	-	-	4
편입면적(m ²)	26,509	2,251	6,759	-	-	9,043	4,151	-	989	-	-	3,316
구성비(%)	100.0	8.49	25.5	-	-	34.11	15.66	-	3.73	-	-	12.51

- 이번 확장공사 사업을 통해 벌말로의 폭원이 기존 25m에서 50~58m로 확장되며 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(이하, 도시계획시설규칙)」 제9조제2항에 따라 도로의 규모가 대로에서 광도로 변경될 계획임

「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」

제9조(도로의 구분) 도로는 다음 각호와 같이 구분한다.

2. 규모별 구분

가. 광로

- (1) 1류 : 폭 70미터 이상인 도로
- (2) 2류 : 폭 50미터 이상 70미터 미만인 도로**
- (3) 3류 : 폭 40미터 이상 50미터 미만인 도로

나. 대로

- (1) 1류 : 폭 35미터 이상 40미터 미만인 도로
- (2) 2류 : 폭 30미터 이상 35미터 미만인 도로
- (3) 3류 : 폭 25미터 이상 30미터 미만인 도로**

다. 중로

- (1) 1류 : 폭 20미터 이상 25미터 미만인 도로
- (2) 2류 : 폭 15미터 이상 20미터 미만인 도로
- (3) 3류 : 폭 12미터 이상 15미터 미만인 도로

라. 소로

- (1) 1류 : 폭 10미터 이상 12미터 미만인 도로
- (2) 2류 : 폭 8미터 이상 10미터 미만인 도로
- (3) 3류 : 폭 8미터 미만인 도로

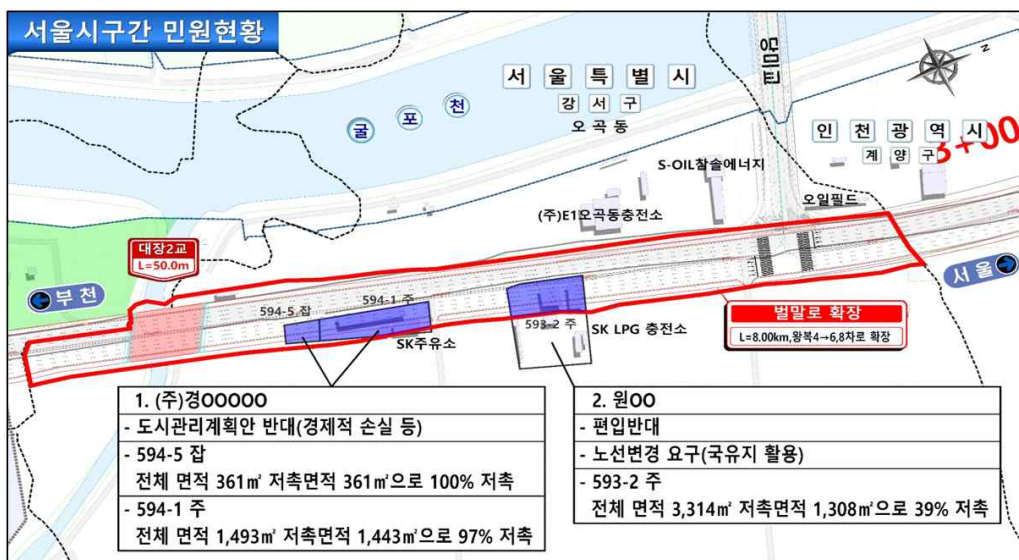
“검토사항”

- 이번 의견청취안과 관련하여 제출된 주민 및 관련 부서의 주요 의견을 검토해보면 아래의 3가지 항목으로 정리할 수 있음

① 토지 편입에 따른 개인 사업장 유지 문제

- ‘강서구 별말로’ 확장에 따라 오곡동 594-5 번지의 LPG 차량 충전소와 오곡동 594-1 번지의 주유소가 도로 부지에 편입되어 사업장을 이전 또는 폐업하는 상황에 대하여,
- 사업시행자인 한국토지주택공사(LH)는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 사업장의 토지 소유자에 대한 보상조치 계획안을 마련함
- 사업장 부지를 도로에 편입하지 않고 주변 국유지 등을 활용하여 도로의 계획노선을 변경하는 방법을 검토하거나, 도로의 노선변경이 불가한 경우, 토지 소유자와의 원만한 협의를 통해 사업 추진 일정에 차질이 없도록 만전을 기해야 하겠음

< 오곡동 593-2주, 594-1주, 594-5잡 토지 위치도 >



② 도로에 인접한 농지전용변경 협의

- ‘강서구 별말로’ 확장에 따라 오곡동 516-1번지 외 59필지는 도로

편입이 계획되어 있는 대상지로, 개발제한구역 내 위치하고 있음에도 불구하고 「개발제한구역관리계획 수립 및 입지대상시설의 심사에 관한 규정(이하, ‘관리계획규정’)」 별표2제2호나목에 따라 일반국도에 해당하므로 개발제한구역관리계획에 반영하지 않아도 되나,

- 대상지는 경지정리⁶⁾사업이 완료(환경평가등급 2등급지)된 곳이므로 「관리계획규정」 제34조제1항에 따라 농림축산식품부와 협의하는 것이 필요하다고 하겠음

「개발제한구역관리계획 수립 및 입지대상시설의 심사에 관한 규정」

제34조(훼손 저감대책의 강구) ① 개발제한구역 내 시설물 입지는 환경평가 결과 3등급지부터 5등급지까지를 우선적으로 활용하는 것을 원칙으로 하되, 다음 각 호에 따라 입지여건상 불가피하다고 인정되는 경우에는 환경평가 결과 1등급지 또는 2등급지를 활용할 수 있다.

1. **농업적성도 1등급지 또는 2등급지로서 농림축산식품부와 협의된 경우**
2. 수질 1등급지 또는 2등급지로서 대상지역 전체 및 주변지역에 대해 시설물 입지로 발생하는 수질오염원 관리를 위해 대책을 수립한 경우(「수도법」 제7조제1항에 따른 상수원보호구역은 제외한다)
3. 국방·군사 등 국가 보안과 관련된 부지로서 실제 현황과 환경평가 결과가 상이한 경우
4. 환경평가 결과 1등급지 또는 2등급지와 실제 현황이 상이한 경우. 다만, 해당 지자체가 이를 입증하는 자료를 제출한 경우에 한한다.
5. 주민의 여가활동을 위한 휴식공간, 도로 등 필수적인 선형시설 등으로서 제39조제2항에 따른 심사반 심사 또는 중앙도시계획위원회 심의를 통하여 불가피한 사유가 인정된 경우. 다만, 이 경우 포함되는 1등급지 또는 2등급지는 가급적 원형을 보전하여야 한다.

「개발제한구역관리계획 수립 및 입지대상시설의 심사에 관한 규정」

별표2 관리계획에 반영하지 아니할 수 있는 시설의 종류 및 범위 (제11조 및 12조 관련)

2. **개발제한구역을 통과하는 선형시설과 필수시설(영 별표 1 제2호 관련)로서 다음에 열거된 시설과 이를 설치하기 위한 토지형질변경**
 - 가. 철도(고속철도 및 도시철도를 포함)시설 중 정거장(역사, 조차장, 환승시설 등)·철도기지(차량기지, 선로기지 등)·철도연구시설 이외의 시설
 - 나. **도로시설 중 휴게시설 이외의 시설** (단, 국토교통부 장관이 계획을 수립, 승인하거나 설치하는 고속국도와 일반국도, 대도시권 교통혼잡도로, 국가지원지방도, 광역도로가 아닌 도로시설은 규모·위치 등에 관하여 미리 국토교통부 장관(개발제한구역 담당부서)과 협의하여야 한다.)
 - 다. 광장 중 다음 어느 하나에 해당하는 경우

6) 경지정리 : 농업생산기반정비를 위한 하나의 수단으로, 불규칙하고 세분화되어 있는 농지를 규격화·규모화하는 것

〈 농지전용변경 주요 현황 〉

소재지	지목	면적(m ²)		사업시행자		전용목적	용도지역
		지적	전용	성명	주소		
오곡동 526-1번지 외 59필지	전, 답, 구거, 도로	34,3090	15,998	한국토지주택 공사 인천지역본부	인천 남동구 논현로 46번길 23	인천계양국도3 9호선(별말로) 확장공사	자연녹지 지역

③ 개발제한구역 보전 부담금 부과 문제

- ‘강서구 별말로’ 확장공사에 따른 도로 편입면적 중 개발제한구역에 해당하는 구간(오곡동)이 있으므로, 해당 구역 내에서 토지의 형질변경 및 가설건축물의 건축 또는 물건의 적치가 요구되는 경우 사전에 행위허가를 득해야 하며,
- 개발제한구역 내 토지형질변경(도로편입, 가설건축물 설치 등)이 필요한 경우에는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법(이하, 개발제한구역법)」 제21조제1항에 따라 보전부담금 납부를 이행할 필요가 있다고 하겠음

「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」

제21조(개발제한구역 보전 부담금) ① 국토교통부장관은 개발제한구역의 보전과 관리를 위한 재원을 확보하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 개발제한구역 보전부담금(이하 “부담금”이라 한다)을 부과·징수한다.

1. 해제대상지역 개발사업자 중 제4조제6항에 따라 복구계획을 제시하지 아니하거나 복구를 하지 아니하기로 한 자
 2. 제12조제1항 단서 또는 제13조에 따른 허가(토지의 형질변경 허가나 건축물의 건축 허가에 해당하며, 다른 법령에 따라 제12조제1항 단서 또는 제13조에 따른 허가가 의제되는 협의를 거친 경우를 포함한다)를 받은 자
- ② 부담금을 내야 할 자(이하 “납부의무자”라 한다)가 대통령령으로 정하는 조합으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 조합원(조합이 해산된 경우에는 해산 당시의 조합원을 말한다)이 부담금을 내야 한다.
1. 조합이 해산된 경우
 2. 조합의 재산으로 그 조합에 부과되거나 그 조합이 내야 할 부담금·가산금 등을 충당하여도 부족한 경우

다. 종합 의견

- 이번 의견청취안은 인천계양 테크노밸리 공공주택지구 개발로 인해 예상되는 교통수요 증가에 대한 대응 방안으로, 광역교통개선 대책에 근거한 ‘강서구 별말로’ 확장공사에 대해 도시계획시설(도로)로 결정(변경)하여 해당 지역의 교통량 분산 및 교통정체 해소에 기여하고자 하는 것임
- 이번에 추진되는 ‘강서구 별말로’ 확장공사 사업은 대도시권의 대규모 개발사업에 따른 광역교통 개선대책의 일환으로서, 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제7조의2제1항제2호 및 같은 법 시행령 제9조제3항제2호에 따라 추진되는 사업이며, 인근 택지개발에 따른 교통량 증가에 대처하고 지역 간 접근성 및 이동성 제고를 하고자 한다는 점에서 그 법적 타당성과 필요성이 인정된다고 하겠음
- 다만, 이번 의견청취안과 관련하여 접수된 지역 주민 및 관련 부서의 주요 의견을 반영한 합리적 대안이 마련되어야 할 것으로 보이고, 도로 확장공사에 따라 부지를 편입하는 과정에서 LPG 충전소, 주유소 등 사업장의 부지 일부가 도로에 편입되어 영업이 불가능하게 되는 경우 주변 국유지 등을 활용하여 도로의 노선을 변경하는 방법을 검토하거나, 도로의 노선변경이 불가한 경우 관련 법령에 따라 사업장의 토지 소유자에게 적절한 보상 조치 절차를 이행해야 할 필요가 있음
- 또한, 도로 확장공사에 따라 개발제한구역 내 경지정리사업이 완료된 부지를 도로로 편입하는 경우에는 「관리계획규정」 제34조제1항에 따라 농림축산식품부와 협의하는 것이 필요하다고 하겠으며, 토지형질변경을 하는 경우에는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따라 보전부담금 납부 이행을 해야 할 것임

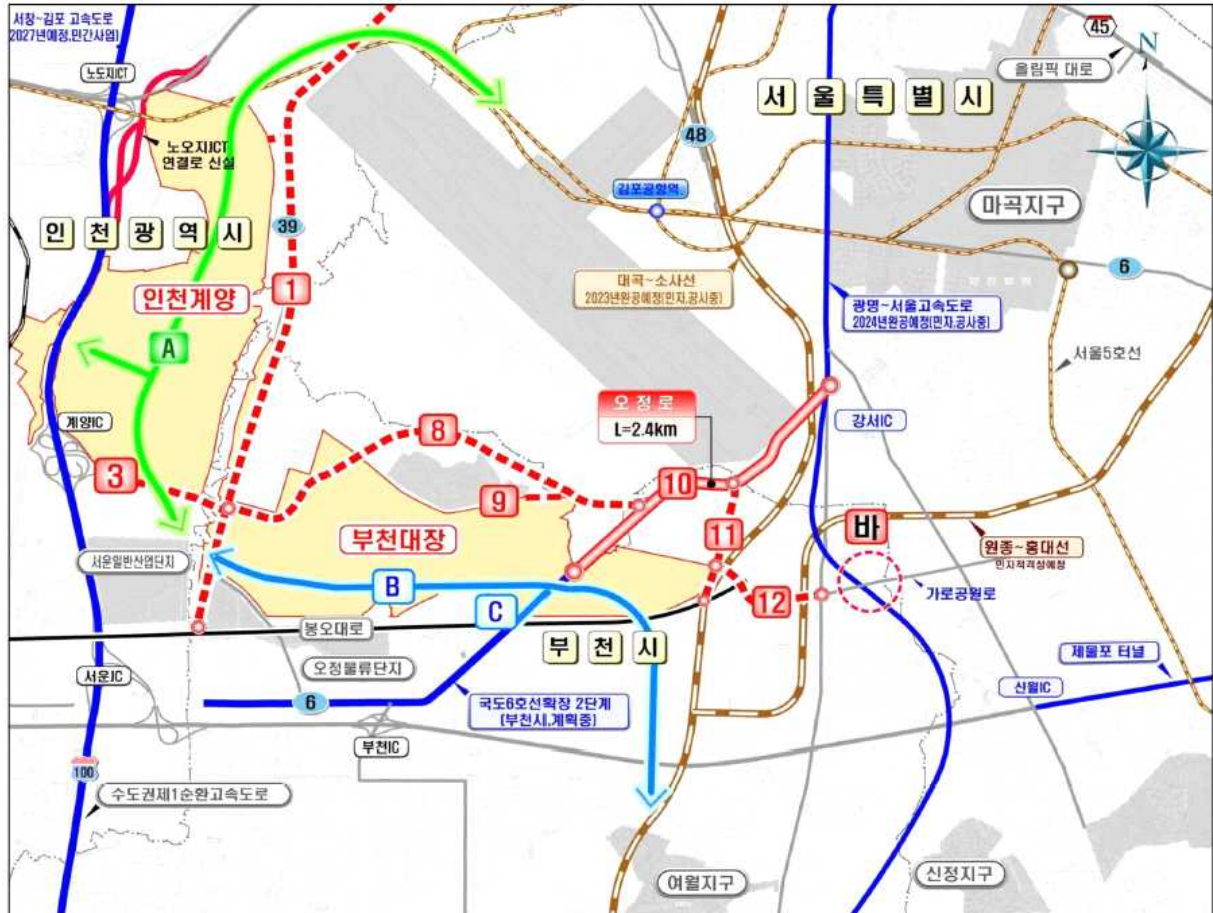
4. 질의 및 답변요지 : 생 략.

5. 토 론 요 지 : 없 음.

6. 심 사 결 과 : 원안 가결.

7. 소수의견의 요지 : 없 음.

8. 기타 필요한 사항 : 없 음.



구분	사업명	연장(km)	차로수	시행시기	시행주체
1	국도39호선(벌말로) 확장	8.0	4→6	2026년	사업시행자
3	경명대로 확장	1.0	4~6→8	2026년	사업시행자
8	경명대로 신설	3.8	4~8	2026년	사업시행자
9	대장안지구 연결도로	0.2	4	2026년	사업시행자
10	오정로 확장	2.4	2,4→6,8	2026년	사업시행자
11	소사로 확장	0.9	2→4	2026년	사업시행자
12	고강IC 연결도로신설	0.9	4	2026년	사업시행자
A	S-BRT 신설 (김포공항역~박촌역~대장지구)	9.0	-	2026년	사업시행자
B	S-BRT 신설 (계양지구~대장지구~부촌종합운동장역)	8.0	-	2026년	사업시행자
C	청라~강서간 BRT 연계 (봉오대로~사업지내부)	0.6	-	2026년	사업시행자
바	고강IC 신설 (광명서울고속도로~가로공원길)	-	2	2026년	사업시행자

※ 광역교통개선대책 계획 상 시행시기이며, 각 사업별로 인허가 중에 변경될 수 있음

서울특별시 도시계획시설(도로) 결정(변경)을 위한 의견청취안
- 강서구 벌말로 -

의안 번호	1653
----------	------

제출년월일 : 2024년 2월 5일
제출자 : 서울특별시

1. 안건명 : 도시계획시설(도로) 결정(변경)을 위한 의견청취안

2. 안건내용

가. 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	189	25	주간선 도로	598	오곡동 546-1	부천시 도시구 역계	일반 도로	-	건설부고시 제350호 (1991.06.28.)	-
변경	광로	1	A	36.5 ~ 38.0	주간선 도로	598	오곡동 546-1	부천시 도시구 역계	일반 도로	-	건설부고시 제350호 (1991.06.28.)	-

나. 도시계획시설(도로) 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-189	광로 2-A	- 사업시행 구간의 폭원변경 - 당초 : 25m - 변경 : 50m ~ 58m - 사업시행 구간의 면적변경 - 당초 : 18,210㎡ - 변경 : 29,586㎡(증 11,376㎡)	인천계양 공공주택지구 광역교통 개선대책인 국도39호선(벌말로 등) 확장공사(왕복 4차선 → 왕복 8 차선)로 인한 폭원 변경 (대로3류 → 광로2류)

3. 입안사유

- 대상지는 인천계양 테크노밸리공공주택지구(3기 신도시) 개발로 국도39호선의 증가하는 교통량을 원활히 처리하기 위한 광역교통 개선대책사업으로 국도39호선 중 서울특별시 구간인 '벌말로' 확장에 따른 도시계획시설(도로)을 결정(변경)하고자 함

4. 도시관리계획 사항

- 가. 용도지역·지구 : 자연녹지지역, 중요시설물보호지구(공항)
- 나. 기 타 : 개발제한구역, 도로

5. 주민 의견청취사항

- 가. 열 램 기 간 : 2023. 8. 31. ~ 9. 14.(14일간)
- 나. 계 재 신 문 : 한국일보, 조선일보
- 다. 열 램 장 소 : 강서구 도시계획과
- 라. 접 수 의 건 : 2건

제출인	제출의견	조치계획	반영여부
원○○ (오곡동 593-2 토지소유주)	○ 확장되는 도로사업에 부지의 일부가 편입될 경우 관련법규에 의거LPG 차량의 충전 사업을 운영할 수 없으므로 편입을 적극 반대하며 현 4차선 양쪽으로 국유지가 존재함에 따라 국유지를 활용하여 도로 확장 건의	○ 당해 도로사업은 국가 주택공급정책에 따라 시행하는 인천계양지구(3기 신도시)의 광역교통개선대책에 의거 시행하는 사업으로서 도로선형 및 도로시설기준에 따라 불입과 같이 해당부지(전체면적의 39%)의 편입이 불가피한 사항(붙임 참조) 이에, 부지편입과 관련하여 실시계획인가 후 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 관련부서(LH계양부천사업본부 보상부)에서 면밀히 검토 후 관련절차를 이행할 예정임	미반영

제출인	제출의견	조치 계획	반영 여부
경○○○○○ 주식회사 (오곡동5941, 5 토지소유주)	○ 도로사업 구간에 소유하고있는주 유소부지(오곡동5941(1,500㎡ 중 1,451㎡), 594-5(363㎡ 중 363㎡)) 편입되어 주 유소를 이전하거나 폐업해야 하는 상황으로 경제적 손실 불가피, 또 한, 사업자 신뢰도 하락 및 주유 소 직원들의 생계에 어려움을 겪 게 됨에 따라 도시관리계획안 반대	○ 당해 도로사업은 국가 주택공급정책에 따라 시행하는 인천계양지구(3기 신 도시)의 광역교통개선대책에 의거 시 행하는 사업으로서 도로선형 및 도로 시설기준에 따라 불입과 같이 해당 부지(전체면적의 96%)의 편입이 불가피한 사항(불입 참조) 이에, 부지편입과 관련하여 실시계획인 가 후 「땅아사업을 위한 토지 등의 취 득 및 보상에 관한 법률」에 따라 관련 부서(IL계양북천사업본부 보상부)에서 면밀히 검토 후 관련 절차를 이행할 예정임	미반영

6. 강서구의회 의견청취

가. 일 시 : 2023. 09. 11.

나. 결 과 : 원안채택

7. 강서구 도시계획위원회 자문

가. 일 시 : 2023. 11. 30.

나. 결 과 : 수정동의

- 대지와 도로관계, 가각전제 불합리 해소를 위해 굴포천 측 발말로의 기정 도로계획선 유지
- 당미교 확장에 따른 가감속 차선 계획을 고려한 맞은편 사유지 부분 폭원 재조정 검토

8. 관련부서 검토의견 및 조치계획

협의부서 (기관)	검토의견	조치 계획	반영 여부
서울특별시 공원여가정책과	○ 도시계획시설 결정(변경) 사 전협의 의견과 같이 경지 정 리된 농지와 관련된 사전 절 차를 반드시 이행하기 바람	○ 관련규정에 의거 개발제한구역 관리 계획 미반영 시설로 협의 제외 대상 이나 환경평가등급 2등급자에 해당 ○ 사전협의의견 조치계획과 같이 시설결정 완료 후 실시계획인가 시 관련부서와 협의하겠음	반영

협의부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영여부
강서구 공원녹지과	○ 개발제한구역 내에서 토지형질변경면적(도로편입, 가설건축물 설치 등)에 대하여 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제21조에 따른 개발제한구역 보전 부담금 부과 대상이므로 개발제한구역 보전 부담금 납부 후 공사에 착수하여야 함	○ 개발제한구역 내 토지형질변경면적에 대해 관련규정에 따라 개발제한구역 보전부담금을 산정·납부 후 공사 착수토록 하겠음	반영
강서구 도로과	○ 도로설계 내용 중 횡단구성 상보도폭은 최소 2.5m이상을 확보하고 보행이동에 장애나 불편이 없어야 할 것	○ 당해 도로사업 구간의 일부(부천시 구간)가 부천대장지구 내에 포함되어 있어 부천대장지구 교통영향평가에 따라 보도폭은 부천시 구간과 동일한 폭원 및 횡단구성(보도폭 3.5m 보도2m + 식재1.5m)으로 도로과 의견에 따라 보도폭 최소 2.5m이상 확보되어 설계되었으며, ○ 가로등 및 분전함 등 보행 자장물은 식수대에 배치함으로써 보도 유효폭 2m 구간 내 보행 자장물이 없어 보행에 불편이 없을 것으로 판단됨	반영
강서도로사업소 도로보수과	○ 도로 확장구간 신설되는 보도측구 시공 시 도로구배규정에 부합토록 설계하여 우기 시 물고임 현상 발생치 않도록 하며, 추가적인 빗물받이 최대한 확보 할 것	○ 추가적인 빗물받이 등을 최대한 확보하도록 하겠음	반영

9. 기타

가. 재원조달계획

- 자금조달방안 : 사업시행자 자체자금 100%

(단위 : 억원)

구 분		계	2023	2024	2025	2026	2027	비고
총사업비	합 계	90	2	13	33	17	23	
	공사비	57	2	4	11	17	23	
	보상비	33	-	10	23	-	-	

나. 추진경위

- '19. 10. 인천계양 공공주택지구 지구 지정
- '21. 02. 부천대장·인천계양 공공주택지구 광역교통개선대책 확정
- '21. 08. 인천계양 공공주택지구 지구계획 승인
- '22. 07. 인천계양 공공주택지구 조성공사 착공
- '23. 07. 도시계획시설(도로) 결정(변경) 요청(LH공사 → 강서구)
- '23. 08. 열람공고 및 관련부서 협의
- '23. 09. 구의회 의견청취(원안채택)
- '23. 11. 구 도시계획위원회 자문(수정동의)

※ 작성자 : 도시공간본부 시설계획과 박현일 (☎ 2133-8454)

- 붙임 1. 위치도 및 현황사진 1부.
2. 도시계획시설 결정(변경)도(안) 1부.
3. 광역교통개선대책 현황 1부. 끝.

[붙임1]

■ 위치도



■ 항공사진

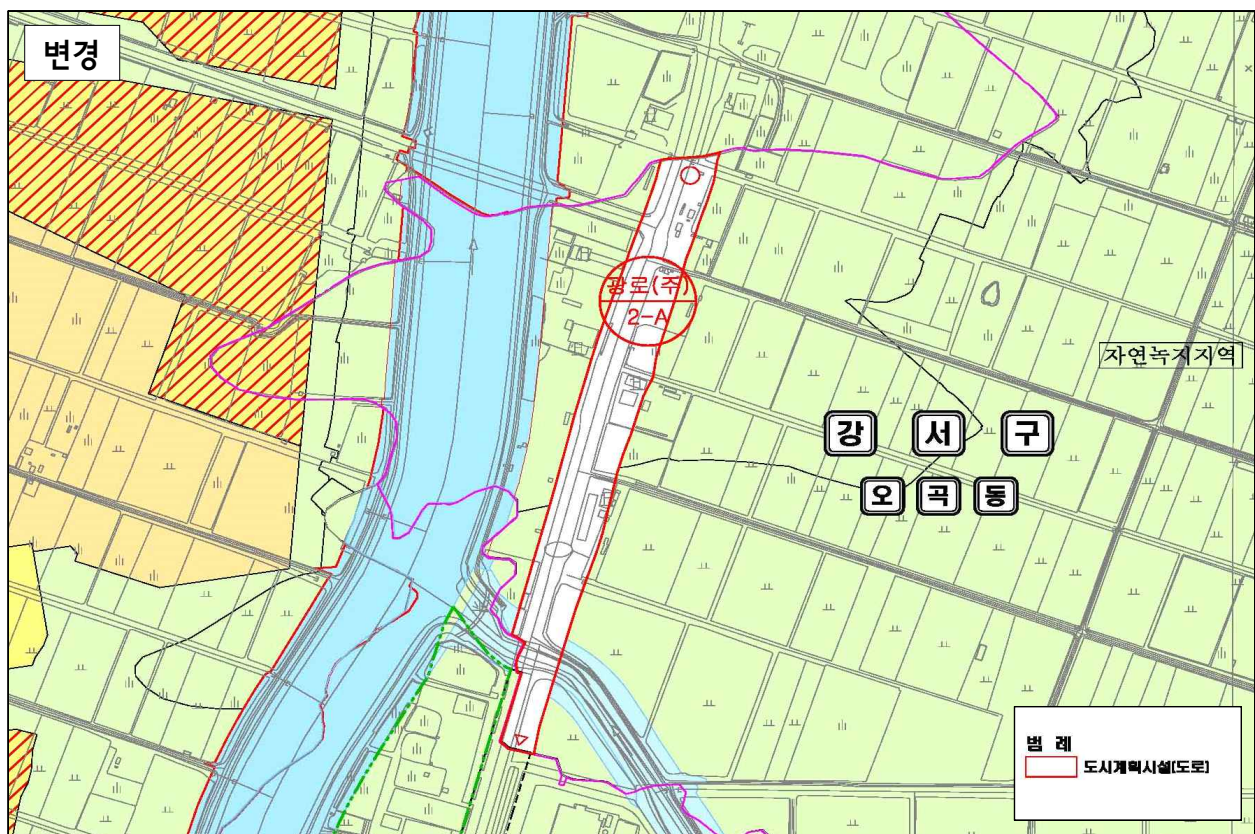
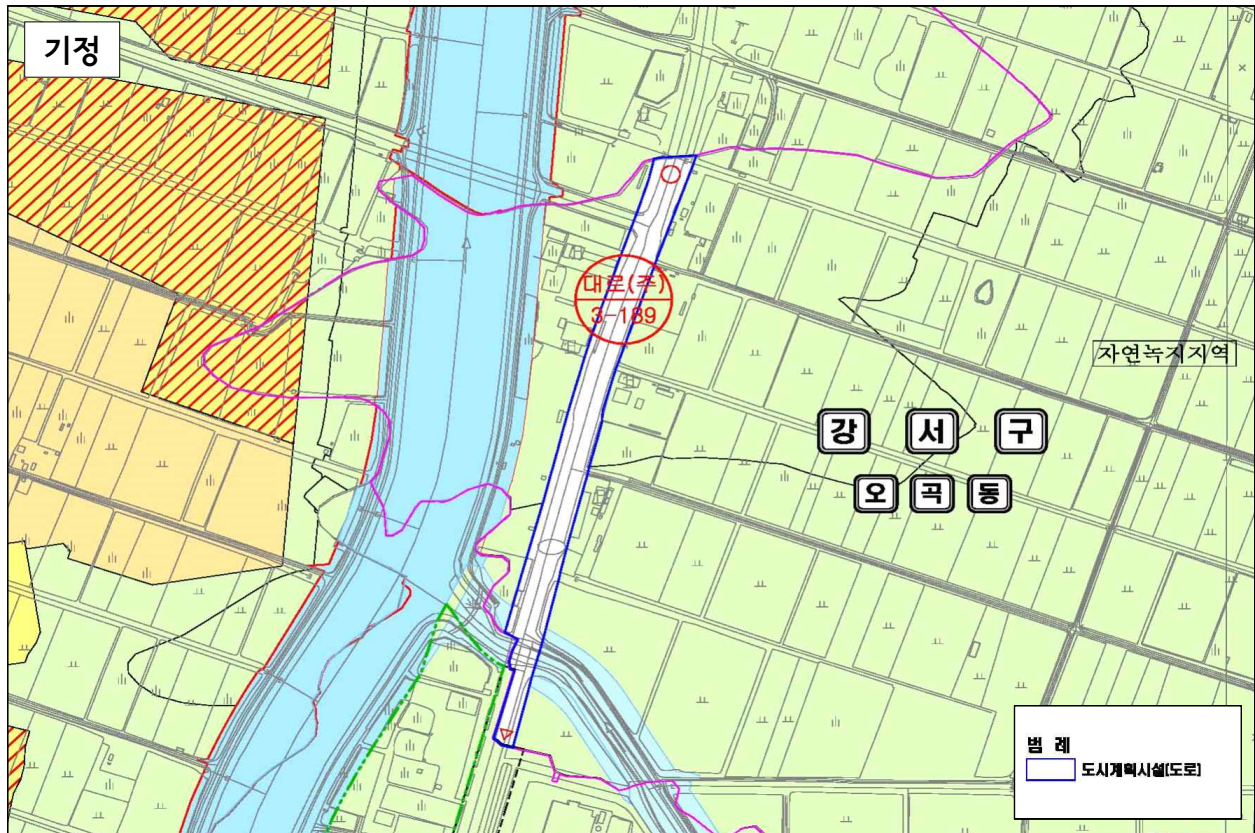


■ 현황사진



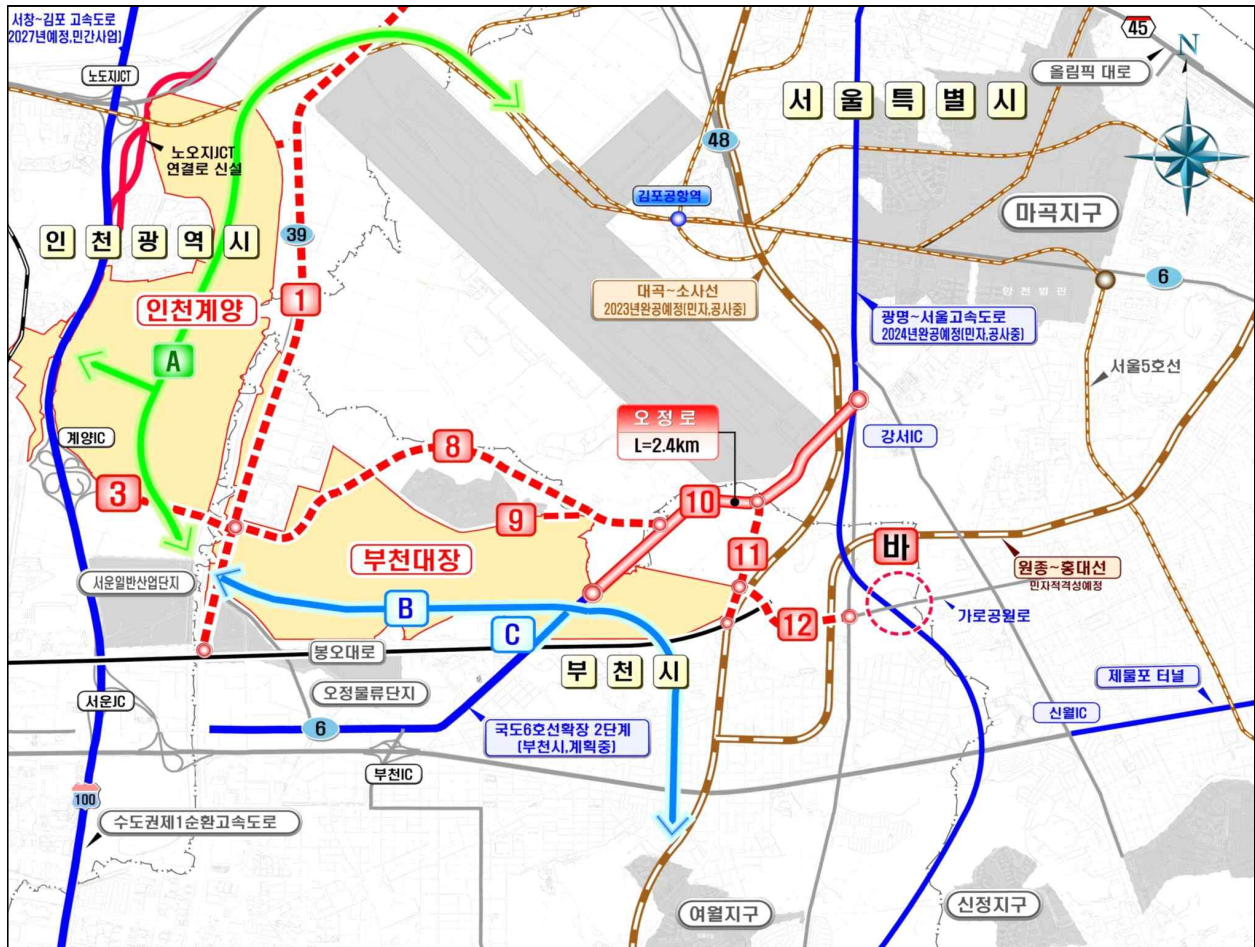
[붙임2]

■ 도시계획시설 결정(변경)도(안)



[붙임3]

■ 광역교통개선대책 현황(대상지 주변)



구분	사 업 명	연장(km)	차로수	시행시기	시행주체
1	국도39호선(벌말로) 확장	8.0	4 → 8	2026년	사업시행자
3	경명대로 확장	1.0	4~6 → 8	2026년	사업시행자
8	경명대로 신설	3.8	4~8	2026년	사업시행자
9	대장안지구 연결도로	0.2	4	2026년	사업시행자
10	오정로 확장	2.4	2,4 → 6,8	2026년	사업시행자
11	소사로 확장	0.9	2 → 4	2026년	사업시행자
12	고강IC 연결도로신설	0.9	4	2026년	사업시행자
A	S-BRT 신설 (김포공항역~박촌역~대장지구)	9.0	-	2026년	사업시행자
B	S-BRT 신설 (계양지구~대장지구~부촌종합운동장역)	8.0	-	2026년	사업시행자
C	청라~강서간 BRT 연계 (봉오대로~사업지내부)	0.6	-	2026년	사업시행자
바	고강IC 신설 (광명서울고속도로~가로공원길)	-	2	2026년	사업시행자

※ 광역교통개선대책 계획 상 시행시기이며, 각 사업 별로 인허가 중에 변경될 수 있음