

재개발 사업 대상에 포함 요청에 관한 청원 채택의 건 심 사 보 고 서

2024년 11월 26일
북지건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 청원자 : 2024년 11월 12일, 김평자 외 47명
- 나. 소개의원 : 엄셋별 의원
- 다. 회부일자 : 2024년 11월 12일
- 라. 상정일자 : 제252회 서울특별시 금천구의회 제2차 정례회 개회 중
제1차 복지건설위원회(2024년 11월 26일)
 - 상정, 제안설명, 검토보고, 질의·답변, 심사, 의결

2. 청원 요지

- 상기 청원인은 예림, 쉼터, 광진(시흥3동 970-5, 971-4, 5, 9, 10호)빌라 거주자로서, 철재상가(971-1, 2호)와 인접지역에 거주하는 주민임. 금천구 시흥대로 46번 길 일대 및 역세권 개발하는데, 지구단위계획 5구역에 위 기재된 빌라가 포함되기를 요청하는 청원임.
- 거주지역 근처가 지구단위계획상 5구역으로 결정고시되었고, 5구역 내에 철재상가 19동과 주거(빌라)55세대가 형성되어 있음. 쇠 절단 소음, 진동, 분진, 주차난 등의 불편을 감수하며 살아왔는데 철재상가 개발 시행자(MJ Y홀딩스)가 빌라55세대를 제외하고 개발진행 예정임.
- 도시계획 결정고시 상에는, 2, 3, 4구역은 모아주택으로 조합설립을 마쳤고, 예림, 쉼터, 광진 등은 동·서·남·북으로 10m 도로가 생기면서 개발에 포함되지 않은 채 도로 한가운데 빌라55세대만 남아 있는 상황임.
- 이에 따라, 해당 주민들의 서명 등을 포함한 주민의견을 전달하여 재개발 사업 대상에 해당 지역이 포함되도록 요구하는 취지임.

3. 소개의원 요지

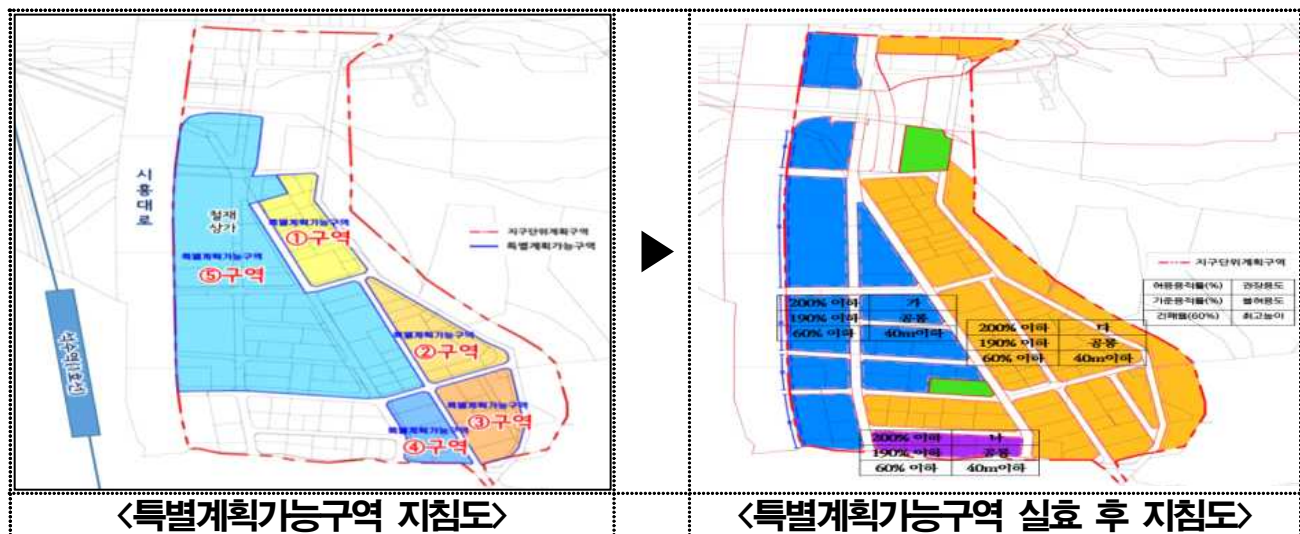
- 금천구 시흥대로 46번 길 일대 및 역세권 개발하는데, 거주지역 근처가 지구단위계획상 5구역으로 결정고시되었고, 5구역 내에 철재상가 19동과 주거(빌라)55세대가 형성되어 있음. 쇠 절단 소음, 진동, 분진, 주차난 등의 불편을 감수하며 살아왔는데 철재상가 개발 시행자(MJY홀딩스)가 빌라55세대를 제외하고 개발진행 예정임.
- 도시계획 결정고시 상에는, 2, 3, 4구역은 모아주택으로 조합설립을 마쳤고, 예림, 씬터, 광진 등은 동·서·남·북으로 10m 도로가 생기면서 개발에 포함되지 않은 채 도로 한가운데 빌라55세대만 남아 있는 상황임.
- 이에 따라, 해당 주민들의 서명 등을 포함한 주민의견을 전달하여 재개발 사업 대상에 해당 지역이 포함되도록 요구하는 취지임.

4. 전문위원 검토보고 요지

가. 검토보고 : 전문위원 추병수

나. 검토의견

- ☐ 현재까지 진행사항
- '17.11.16. 석수역세권 지구단위계획 결정 (특별계획가능구역 1~5구역 지정)
 - '20. 8~10 특별계획가능구역(1~5구역) 효력기간 연장신청 (주민→구)
 - '20.11.06. 특별계획가능구역(1~5구역) 효력기간 변경(연장)
 - 변경 효력기간: 2017.11.16. ~ 2022.11.16. (2년 연장)
 - '22.11.16. 특별계획가능구역(1~5구역) 자동실효 및 실효 지침 적용



- 본 청원에 해당되는 지역이 2017년 11월 석수역세권 지구단위계획으로 총 5개 구역으로 지정되었음. (이 당시 5구역에 청원인의 주거지역이 개발계획에 포함되었음)
- 하지만 개발사업의 지연으로 인하여 본 구역의 효력 기간을 2년 연장 하였으나 2022년 11월 재정비촉진지구 해제와 동시에 효력이 상실됨.

‘20. 11. 6. : 특별계획가능구역(1구역~5구역) 효력기간 변경(연장)

- 당초 : 2017. 11. 16. ~ 2020. 11. 16.
- 변경 : 2017. 11. 16. ~ 2022. 11. 16. (2년 연장)

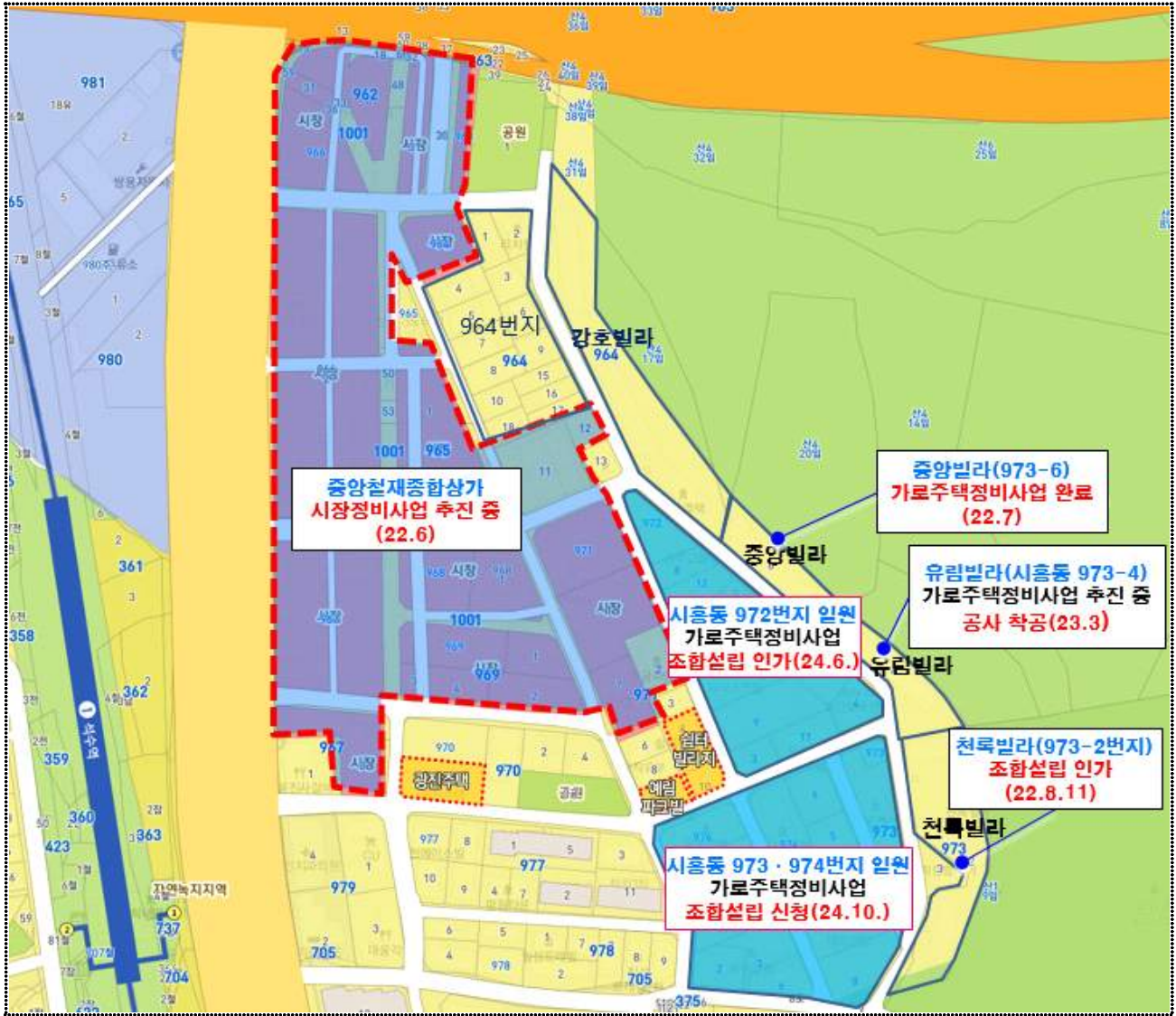
□ 특별계획가능구역

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준 3-7 특별계획구역 계획수립기준, 석수역세권 지구단위계획 민간시행지침 제46조

- 특별계획가능구역 : 지구단위계획에서 특별계획가능구역으로 계획된 필지에 대하여 기반시설확보 등 공공의 기여를 통해 일단의 특별계획구역으로의 지정이 가능한 지역
- 특별계획가능구역의 효력 기간 : 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년
 - 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우, 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획가능구역에 대한 효력을 잃음
 - 다만, 주민요청(토지면적 1/2 이상 동의) 또는 구청장이 필요하다고 인정하는 경우, 금천구 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 효력 기간 2년 연장 가능
 - 특별계획가능구역의 효력기간 및 효력기간 경과 후 효력이 자연적으로 상실되는 사항을 조서로 작성하여 결정토록 함

□ 석수역세권 지구단위계획구역내 개발 진행 현황

- 중앙철재종합상가는 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따라 별도 법인을 설립하고 개발 시행자(MJY홀딩스)를 선정하여 22년 6월부터 시장정비사업을 추진 중으로 현재 사업추진계획(안)을 보완 중에 있음.
- 당초 지구단위계획 2,3,4구역은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 가로주택정비사업 조합설립 인가 승인.
- ※ 시흥3동 972번지(조합설립인가, 24.6), 천록빌라(조합설립 22.8)
시흥동973·974번지 일원은 신청 제출



□ 구역 재설정에 대한 문제점

○ 인접빌라 주변 필지 소유자들과 협의 완료가 선행 되어야 추가 협의 가능

- 매매가격 차이, 구역계 편입 반대(971-3) 등으로 협의가 원활하지 않은 상태로 주변 지역 주택,상가,토지 등을 모두 수용해서 가기는 어려운 실정임
- 967-1(매매), 970번지(매매, 24년 10월 건축허가)등 소유권 이전된 상태로 구역계 정형화에 따른 970-3,-6,-8 등의 매입 선행은 쉽지않은 상황임.

※ 인접빌라 협의(' 22~' 23) 진행결과 : 협의 결렬(매매가격 차이)

- 쉼터빌리지(27세대 중 7세대) , 광진주택(18세대 중 4세대)

□ 종합의견

- 본 청원은 현재 정비사업 대상지에 인근 개발잔여지를 포함하여 통합 개발이 추진될 수 있도록, 향후 진행과정에서 금천구청이 적극 나서서 중재 역할을 담당해 줄 것을 요청하는 내용으로서, 해당 지역 주민들 간의 동의를 전제로 잔여지 편입이 성사될 경우 주변 지역 일대를 일체화하여 정비할 수 있다는 측면에서 도시계획적 의의가 있음.
- 이에, 기 추진 중인 사업 주체를 포함하여 구역 내 주민들의 합의 형성이 선행될 필요가 있고, 주민갈등 조정 등 공공의 노력도 필요하다고 보여짐.
- 또한 주민 합의를 위해서는 매수가격 결정 문제, 시간적 추가 소요 등 정확한 정보제공 및 주민들 간 충분한 논의가 필요한 상황이므로, 주민과의 지속적인 협의를 통해서 상호합의 가능한 조건을 찾는 것이 무엇보다 시급하다고 판단됨.
- 다만, 사업을 추진 중인 개발 시행사의 측면과 주민들의 재산권 침해를 최소화할 수 있는 방안을 동시에 고려할 때 여러모로 심도있게 검토할 필요가 있겠으며, 주민동의율 미충족 등 편입이 불가할 경우를 대비하여 소규모 주택 정비사업 등 개발잔여지에 대한 대안적 방안도 선제적으로 마련·제시할 필요가 있음.

5. 질의 및 답변요지 : 생 략

6. 토론요지 : 생 략

7. 심사결과 : 채택하여 본회의에 부의하기로 의결

8. 기타 필요한 사항 : 없 음