

시흥4동 810번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 의견청취안 심 사 보 고 서

2023년 11월 28일
복지건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : 2023년 11월 15일, 금천구청장
- 나. 회부일자 : 2023년 11월 15일 회부
- 다. 상정일자 : 제247회 서울특별시 금천구의회 정례회 개회 중
제2차 복지건설위원회(2023년 11월 28일)
 - 상정, 제안설명, 검토보고, 질의·답변, 심사, 의결

2. 제안설명의 요지

가. 제안이유

- 우리구 시흥4동 810번지 일대는 노후된 저층주거지 주거환경 개선을 위해 서울시 2021년 주택재개발사업 후보지 공모에 선정된 구역으로, 주택재개발사업 시행을 통하여 열악한 주거환경을 개선하고 양질의 주택 공급에 기여하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 가. 사 업 명 : 시흥4동 810번지 일대 주택정비형 재개발사업

나. 위 치 : 금천구 시흥4동 810번지 일대

다. 면 적 : 65,899.6㎡

라. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		65,899.6	100.0	
획지	소계	55,915.5	84.8	
	공동주택용지	53,931.4	81.8	공동주택 및 부대복리시설
	종교용지 1	680.0	1.0	
	종교용지 2	1,304.1	2.0	
정비기반시설	소계	9,984.1	15.2	
	도로	3,853.4	5.8	
	공원	4,053.0	6.2	
	공공청사	2,077.7	3.2	



3. 전문위원 검토보고 요지

가. 검토보고 : 전문위원 추병수

나. 검토의견

1) 추진 경과

- 2011년 정비예정구역으로 지정됐으나, 주민 갈등으로 인해 2017년 해제
- 지역 일대에서 소규모주택정비사업(모아주택) 등이 추진됐으나, 관악산 주변 높이 제약 등으로 사업추진이 지지부진됨.
- 2021년 서울시 신속통합기획을 통해 개발여건이 개선되면서 정비사업 선정됨

○ 신속통합기획

정비계획 수립단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업추진을 지원하는 공공지원계획

2) 주요 내용

- 본 사업구역은 서울시가 지원하는 ‘신속통합기획’에 시흥4동 주민이 공모 신청하여 선정된 1차 후보지로서 기존 주거지역에서 상향하여 용도지역을 변경하고, 최고 지상 35층 총 1,100세대의 주택단지를 계획하여, 공공시설인 도로와 주민편의시설을 건립할 예정으로,
 - 1종주거 등 개발제한, 유연한 도시계획기준 적용으로 공공성 확보 및 사업실현성 증대
 - 다목적 체육시설(수영장 등), 도서관, 문화공원 및 주민센터 등 주민편의시설 확충
 - 주거환경 개선에 대한 주민숙원사업으로 연내 정비계획 수립 및 구역지정 목표

구분	용도지역	용적률	층수	세대수
현 황	1종, 2종(7층), 2종	-	-	538세대
신속통합기획(안)	1종→2종(7층) 2종(7층)→2종	195% 이하 235% 이하	최고 35층	1,100세대 내외 (공공 200세대 내외)

다. 검토의견

- 본 안건은 시흥4동 810번지 일대 주택정비형 재개발사업의 추진을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 구의회 의견을 듣고자 구청장이 제출한 건으로,
- 본 사업은 노후된 저층주거지 주거환경 개선을 위해 서울시 신속통합 기획을 통해 개발여건이 개선되면서 정비사업으로 선정된 것이며, 사업이 본 궤도에 이르고 당초의 계획 원칙을 준수하여 재개발 사업의 선도 모델로 자리매김될 수 있도록 해당 부서의 세심한 노력이 필요하다 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 생략

6. 심사결과 : 원안가결

7. 기타 필요한 사항 : 없음