

구민의 작은 목소리에도

귀 기울이는 금천구의회

복지건설위원회 제2차 회의  
2023. 11. 28(화) 10:00

## 제247회 금천구의회 정례회 심사안건

# 검 토 보 고 서

시흥4동 810번지 일대 주택정비형  
재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역  
지정을 위한 의견청취안  
(푸른미래도시국 주거정비과 소관)



**복지건설위원회**  
전문위원 추병수

# 시흥4동 810번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 의견청취안 검 토 보 고 서

## 1. 제안경위

- 가. 의안번호 : 제2427호
- 나. 제 출 자 : 금천구청장
- 다. 제출일자 : 2023. 11. 15.
- 라. 회부일자 : 2023. 11. 15.

## 2. 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.

## 3. 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	



4. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 제2항

## 5. 검토의견

### 가. 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

### 나. 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.

# 관계법령

## 도시 및 주거환경정비법

[시행 2023. 7. 18.] [법률 제19560호, 2023. 7. 18., 일부개정]

### 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)

- ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.
- ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

