

구민의 작은 목소리에도
귀 기울이는 금천구의회

복지건설위원회 제1차 회의
2024. 11. 26(화) 10:00

제252회 금천구의회 정례회 청원

검 토 보 고 서

재개발 사업 대상에 포함 요청에 관한 청원
채택의 건
(푸른미래도시국 도시계획과 소관)



복지건설위원회

전문위원 추병수

재개발 사업 대상에 포함 요청에 관한 청원 채택의 건 검 토 보 고 서

1. 제안경위

가. 청원번호 : 제2644호

나. 청 원 자 : 김평자 외 47명(서울시 금천구 시흥대로2길 37)

다. 소개의원 : 엄셋별의원

라. 접수일자 : 2024. 11. 12.

마. 회부일자 : 2024. 11. 12.

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(MJY홀딩스)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 지구단위 계획상 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, 쉽터, 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 재개발사업 대상에 해당 지역이 포함되도록 요구하는 취지임.

4. 청원 개요 및 현황

□ 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

<특별계획가능구역 지침도>

<특별계획가능구역 실효 후 지침도>

○ 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 연장하였으나 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)
 - 쉽터빌리지(27세대 중 7세대) , 광진주택(18세대 중 4세대)

5. 종합의견

- 본 청원은 현재 정비사업 대상지에 인근 개발잔여지를 포함하여 통합개발이 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.

관계법령

□ 「지방자치법」

[시행 2024. 5. 17.] [법률 제19951호, 2024. 1. 9., 타법개정]

제85조(청원서의 제출) ① 지방의회에 청원을 하려는 자는 지방의회의원의 소개를 받아 청원서를 제출하여야 한다.

② 청원서에는 청원자의 성명(법인인 경우에는 그 명칭과 대표자의 성명을 말한다) 및 주소를 적고 서명·날인하여야 한다.

제86조(청원의 불수리) 재판에 간섭하거나 법령에 위배되는 내용의 청원은 수리하지 아니한다.

제87조(청원의 심사·처리) ① 지방의회의 의장은 청원서를 접수하면 소관 위원회나 본회의에 회부하여 심사를 하게 한다.

② 청원을 소개한 지방의회의원은 소관 위원회나 본회의가 요구하면 청원의 취지를 설명하여야 한다.

③ 위원회가 청원을 심사하여 본회의에 부칠 필요가 없다고 결정하면 그 처리 결과를 지방의회의 의장에게 보고하고, 지방의회의 의장은 청원한 자에게 알려야 한다.

제88조(청원의 이송과 처리보고) ① 지방의회가 채택한 청원으로서 그 지방자치단체의 장이 처리하는 것이 타당하다고 인정되는 청원은 의견서를 첨부하여 지방자치단체의 장에게 이송한다.

② 지방자치단체의 장은 제1항의 청원을 처리하고 그 처리결과를 지체 없이 지방의회에 보고하여야 한다.