

지역개발-14	시흥유통상가·철재상가 재개발을 통한 서남권 관문도시 조성				
신규여부	계속	완료시기	2030.12월 (임기후)	사업기간	장기
총사업비	비예산	사업유형	관리	대상지역	시흥3동
담당부서	도시계획과장 김병호 서남권개발팀장 장정아				담당 유시열(1432)

[시흥유통상가 도시첨단물류단지 개발사업]

정책목표

- 광역적 접근성이 우수한 시흥유통상가 일대 “도시첨단물류단지 조성사업” 지원을 통해 서울 서남권 관문의 랜드마크 개발로 변모

민선7기 추진성과

- 시흥유통상가일대 도시첨단물류단지 사업 타당성에 대한 다수의 이해관계자(소유자 및 추진주체)를 대상으로 주민설명회 및 간담회를 통해 사업 설명 및 사업추진 주체 축소유도(추진주체 3개→2개)
- 물류시설의 개발 및 운영에 관한법률 개정(‘22.6.10 공포)으로 조합방식 사업추진 가능(‘22.12.11 시행)

사업개요

- 위 치 : 시흥3동 984번지 일대(준공업지역, 유통업무설비)
- 면 적 : 약 156,000 m^2 (시흥유통상가 125,567 m^2 , 주변지역 30,433 m^2)

< 시흥유통상가 현황 >

- 소 유 자 : 약 1,350명(점포 약3,701개, 업체 2,294개) ※ 세입점포 2,062개
- 건물현황 : 37개동(일반동 33, 지원동 2, 창고 2) 3층

- 사업기간 : 2016년 ~ 2030년
- 도시첨단물류단지 조성 기본요건
 - 물류단지시설(총 연면적의 50%이상):물류시설(60%이상) 및 상류시설(40%미만)

- 지원시설(총 연면적의 50%미만):공공시설, 업무시설, 주거시설 등
- 총사업비 : 비예산(민간자본)

□ 세부추진계획

- 2022.하반기 : 사업추진 주체 통합중재 및 협업체계 구축
 - 사업추진 주체(2개) 통합중재를 위한 정기적인 관계자 간담회 개최
- 2023.상반기 : 사업시행자 지정을 위한 동의서 징구
 - [조합설립방식] 조합설립을 위한 토지면적의 2/3이상, 토지등소유자 1/2이상 동의 징구
 - [법인시행방식] 사업추진을 위한 토지면적의 1/2이상, 토지등소유자 1/2이상 동의 징구
- 2023.하반기 : 조합설립 인가 또는 법인시행방식 검토
 - [조합설립방식] 조합설립인가(區)
 - [법인시행방식] 물류단지계획 수립에 따른 협의 및 행정지원
- 2024.상반기 : 도시첨단물류단지 계획수립(사업시행자)
- 2024.하반기 : 투자의향서 및 물류단지계획 승인신청(서울시)
- 연차별 추진계획

사업내용	22년	23년	24년	25년	26.6월	임기후
시흥유통상가 도시첨단물류단지 개발	사업방식 통합 (조합 또는 법인)		계획수립	계획승인	착공	준공

□ 문제점 및 해결방안

- 현재 사업추진주체가 2개로 별도 추진에 따른 소유자 내부갈등 존재
⇒ 추진 주체(2개) 관계자와 계속적 간담회 등을 통해 조속한 사업추진주체 및 추진방식(조합·법인) 통합 유도

*사업추진 주체(2개) : 시흥유통상가 도시첨단물류단지 조성사업 추진위원회(조합방식)
시흥유통상가 도시첨단물류단지 조성사업단(법인방식)

소통계획

- 이해관계자 : 시흥유통상가 소유주 및 임차인
- 소통 방법
 - 정기적인 간담회 실시(분기 1회 이상)
- 구 의회 협력계획 : 주요 업무보고 및 수시 협력 요청
 - 임시회 및 정례회 진행사항 보고 및 협력 사항 요청

협업사항(서울시)

- 물류정책과 : 도시첨단물류단지 세부 개발계획(안) 수립 지원
- 시설계획과 : 도시계획시설 변경 결정에 관한 사항 협조
- 건축기획과 : 서울시 건축위원회 심의

기대효과

- 노후화된 시흥유통상가 복합개발을 통한 도시첨단물류단지 조성
- 주민 일자리 창출 등 지역경제 활성화 도모
- 서울 서남권 관문도시로서 랜드마크적 첨단 도시이미지 혁신

연차별 투자수요 및 집행액 : 비예산

(참고자료)

사업 추진주체 현황

구분		시흥유통상가 도시첨단물류단지 조성사업 추진위원회	시흥유통상가 도시첨단물류단지 조성사업단
대표자		강성태 위원장	권근원 대표('22.4.14.변경)
설립일		'20. 01. 23.	'20. 07. 27.
주소		시흥유통상가 9동 216호	시흥유통상가 A지원 203호
추진현황		조합설립 동의서 장구 및 사업계획 수립 준비	물류단지 지정 동의서 장구중
용도지역		준공업 ⇒ 유통산업	준공업 ⇒ 일반산업
개발구상(안)	부지면적	156,194㎡	156,000㎡
	대지면적	138,408㎡	118,597㎡
	공공기여	17,786㎡(11.39%)	확인불가
	건폐율	51%	79%
	용적률	600%	704%
	층수	지하5층, 지상57층	지하5층, 지상 55층
	주거세대	아파트 2,862세대, 오피스텔 312실	아파트 3,084세대
	주차대수	10,257대	10,064대
	사업비	5.05조원(부지매입비 포함)	1.95조원(부지매입비 미포함)

개발계획(안)-추진위원회 측 구성(안)



[중앙철재종합상가 시장정비사업 추진]

□ 정책목표

- 대내·외적 지역변화에 맞는 중앙철재종합상가 재정비를 유도하여 지역활성화 및 서남권 관문도시 조성 추진

□ 추진배경

- 2022.06.17.: 철재상가 시장정비사업 추진계획 승인추천 신청서 제출

< 시장정비사업 추진계획 신청 배경 >

- ☞ 건축물이 매우 오래되고 낡아 안전 위험성이 있으며, 시장의 현대화 및 상업 기반시설 확충을 통한 경쟁력 확보 필요
- ☞ 고급화된 서비스 요구수준 대응 및 주변지역과 연계된 기반시설 확보

□ 철재상가 사업추진계획 신청개요

- 위 치 : 금천구 시흥동 966번지 일원
- 시행면적 : 41,024.1 m^2
- 규 모 : 지하3층/지상35층, 연면적 187,212.57 m^2 , 용적률 399.5%, 공동주택, 판매시설, 근린생활시설
 - ※ 사업규모 등은 미확정된 사항으로 향후 계획수립 과정에서 변경될 수 있음
- 사업기간 : 2022. 6. ~ 2028. 5.
- 사업내용 : 공동주택(아파트) 및 부대복리시설
- 총사업비 : 비예산(민간자본)

□ 세부추진계획

- 2022. 하반기 : 사업추진계획 신청서류 세부 검토, 보완조치
 - 동의서 검토, 사업타당성 검토, 관련부서(기관) 협의 등

- 2023. 상반기 : 시·구합동보고회 및 열람공고(30일) 실시
- 2023. 하반기 : 사업추진계획 승인신청(區→市 도시정비과)
- 연차별 추진계획

사업내용	22년	23년	24년	25년	26.6월	임기후
중앙철재종합상가 시장정비사업 추진	계획(안) 검토	계획승인	사업시행인가	관리처분인가	착공	준공

□ 문제점 및 해결방안

- 시장정비사업 추진에 따른 사업 타당성 확보 필요
 - ⇒ 전통시장여부 결정필요(지역경제과) 및 서남권 관문도시 기본계획 등과의 정합성을 반영한 사업계획 검토 요구
- 새로운 미래일자리 창출과 연계한 사업추진계획 필요
 - ⇒ 주택공급위주의 계획보다는 신·구 일자리 교체에 따른 첨단산업 지원 기능 도입 유도
- 석수역세권 통합개발(인근지역 포함) 요청 민원발생
 - ⇒ 석수역세권일대 개발사업과 연계하여 사업시행자와 협의 및 인근주민 의견청취를 통해 민간의 원활한 사업추진 지원
- 시장정비사업 이외의 다양한 개발사업 검토 필요
 - ⇒ 도시개발사업, 역세권활성화사업, 도심공공복합사업 등 필요시 용역을 통해 석수역세권 지역특성에 맞는 사업방식 발굴

□ 소통계획

- 이해관계자
 - 시흥3동 주민, 철재상가 내 토지·건물주, 철재상가 인근주민
 - ⇒ 다양한 채널을 통한 이해관계자 의견청취에 따른 쟁점사항 중재
- 소통 방법 및 매체

- 민원동향 파악(쟁점사항 해소방안 검토에 따른 이해관계자 소통)
- 사업계획 열람공고(주민의견 청취, 30일)
- 구 의회 협력계획 : 주요업무보고 및 사전설명 보고
 - 이해관계자 이견발생 등 민원사항 관련 수시 의회 협조 요청

협업사항

- 서울시(도시정비과) : 시장정비사업 심의위원회 운영총괄
- 부서별 협조사항
 - (지역경제과 등) 관련 법령에 적합한지 여부 등

기대효과

- 대내·외적 환경변화에 맞는 상업시설 확대로 석수역세권 중심지 위상 제고
- 유통상가 개발 등 개발계획과 연계한 서남권관문도시 중심 기능 강화

연차별 투자수요 및 집행액 : 비예산

(참고자료)

위치도



관련사진

