

신도림 도시환경정비사업(우선정비대상구역)의 성공적인 사업을 위한
산업부지 용도 완화 및 임대주택 건립 허용에 관한 청원
심 사 보 고 서

청 원 번 호	28
------------	----

2016. 2. 25
도시계획관리위원회

1. 경 과

- 청 원 자 : 서울시 구로구 신도림동 291-30 한복순 외 29명
- 소개의원 : 조규영 (문화체육관광위원회)
- 접수일자 : 2015. 12. 4 (28번)
- 회부일자 : 2015. 12. 7
- 상정 및 의결일자
 - 제266회 임시회 제1차 도시계획관리위원회(2016.2.25. 상정·채택)

2. 청원요지

- 이 청원은 신도림 도시환경정비구역 정비계획상 산업부지 확보비율을 완화하고 산업부지에 임대주택 건립을 허용할 것을 요청하는 내용임.

3. 소개의원 청원 소개 요지 (조규영 의원)

- 청원요지는 신도림 도시환경정비사업(우선정비대상구역)의 원활한 추진 및 서울시 임대주택 정책에 부응하기 위하여, 산업부지 확보비율을 완화해주고, 산업부지에 임대주택 건립을 허용해 줄 것을 요청하

는 것임.

○ 주요 청원사항은

첫째, 신도림 도시환경정비구역 정비계획상 산업부지 면적이 현황보다 과도하게 산정되었고 인근 서울디지털산업단지에 지식산업센터가 과잉 공급되고 있으니 산업부지 확보비율을 완화하고,

둘째, 공장(제조업소), 일반업무시설 등으로 한정되어 있는 산업시설의 입주 수요가 금천구·구로구 일대 지식산업센터 분양으로 이미 한계에 봉착해 있는 상태에서 산업시설 용도를 완화해주고 서울디지털산업단지의 근로자와 1~2인 가구 등 주거취약계층을 위한 임대주택을 허용해 줄 것을 요청하는 것임.

4. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 청원은 신도림 도시환경정비구역 정비계획상 산업부지 확보비율을 완화하고 산업부지에 임대주택 건립을 허용해 달라는 요구임.

□ 산업부지 확보비율 완화 요청 관련

- 청원의 대상지인 신도림 도시환경정비구역은 준공업지역에 위치하고 '12년 10월에 정비구역 지정을 고시하여 토지등소유자 방식으로 정비사업을 추진해 왔음.
- 서울시는 산업기반 유지를 위하여 사업구역내 공장비율에 따라 산업부지 확보비율을 정하고 있으며(서울특별시 도시계획 조례 [별표 2], 붙임 1 참고), '15년 7월 도시계획 조례를 개정하여 산업부지 확보비율을 세분화하되, 공장비율이 40% 이상인 경우 산업부지 확보비율을 종전보다 10% 증가시켜 산업기반 유지를 위한 서울시책을 보다 강화한 바 있음.

〈산업부지 확보비율 개정내용('15.7.30)〉

당 초		변 경	
사업구역내 공장비율 (2008.1.31기준)	사업구역 면적대비 산업부지 확보비율	사업구역내 공장비율 (2008.1.31기준)	사업구역 면적대비 산업부지 확보비율
10~30% 미만	20% 이상	10~20% 미만	10% 이상
		20~30% 미만	20% 이상
30~50% 미만	30% 이상	30~40% 미만	30% 이상
		40~50% 미만	40% 이상
50% 이상	40% 이상	50% 이상	50% 이상

(자료제공 : 서울시 도시계획과)

- 반면, 이 청원은 인근 서울디지털산업단지 지식산업센터의 과잉 공급과, 정비계획상 산업부지 면적이 현황보다 과도하게 산정되었음을 들어, 산업부지 확보비율의 완화를 요청하고 있음.
- 우선, 산업부지 확보비율의 완화는 조례 개정이 필요한 사안으로, 일자리 및 산업기반 집적지로서 준공업지역의 산업기반 유지를 통해 서울시 경제기반을 강화하고자 하는 서울시의 정책과 준공업지역 산업시설의 현실적 수급 현황 및 전망 등을 고려하여 매우 신중하게 접근되어야 할 것으로 사료됨.
- 정비계획상 산업부지 면적 산정¹⁾에 대한 문제 제기는 조사 과정에서 착오가 있을 수 있고, 정비계획상 사용된 공장비율과 청원인이 제시한 공장비율 간에 15% 이상 차이가 나서 결과적으로 산업부지 확보비율도 10% 이상 차이가 나므로, 공장비율 산정에 대한 재검토는 필요하다고 판단됨.

1) 도시계획 조례 [별표 2]의 공장부지 합과 1개 건축물에 공장이 타용도와 혼재되어 있는 경우 {(공장연면적/전체건축물연면적) * 1필지 대지면적}으로 공장면적을 산정함

〈공장비율 및 산업부지 확보비율 비교〉

구 분	구역면적 (A)	국공유지 면적(B)	공장부지 면적(C)	공장비율 C/(A-B)	산업부지 확보비율	비 고
정비계획	196,648	28,149	70,954	42.1%	30.8%	서울시고시 제2012-286호
청원인	196,648	28,149	42,655	25.3%	20% 이상	건축물대장 발급 확인

○ 참고로, 이 청원과 관련하여 도시활성화과에서 구로구청에 정비계획상 공장비율 산출 자료 등의 재검토를 요청한 결과, 정비계획상 공장비율은 건축물대장(건축법)·등록공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률)·현장조사를 통해 산출되었으나 청원인이 제시한 공장비율은 건축물대장에 국한되어 공장비율 차이가 크게 발생한 것으로 파악하였고 청원인에게 해당 내용을 통보하였음(16.2.16).

〈신도립 도시환경정비계획상 공장비율²⁾〉 (자료 : 서울시 도시활성화과)

구 분	건축물대장 + 등록공장 (모두공장처리)	건축물대장 + 등록공장 + 현장조사 (공장유지여부 조사결과 조정)
공장부지 면적	76,125.48㎡	70,954.28㎡
공장비율	45.2%	42.1%

2) 공장비율 산출방법 : 42.1%

- 공장비율(%) = $\frac{\text{공장부지면적}}{\text{구역면적} - \text{국공유지면적}} \times 100$
- 공장부지면적 = $\sum\{\text{토지면적} \times \text{개별필지 내 공장비율}\}$
- 개별필지 내 공장비율 = $\frac{\text{공장면적}}{\text{건축연면적}}$
- 공장면적(공장의 범위) : 서울특별시 도시계획조례 [별표2]
- 「산집법」 상의 공장, 「건축법」 상의 별표1 제18호의 창고시설 및 제20호 바목의 자동차관련시설 중 자동차정비공장, 현재 공장기능을 수행하지 않고 있더라도 지목이 공장용지로서 나대지 이거나 주차장 등으로 사용하고 있는 토지

□ 산업부지내 임대주택 건립 허용 요청 관련

- 준공업지역 정비 대상지는 산업부지와 공동주택부지로 구분하며, 서울시 도시계획 조례 및 서울시 준공업지역 종합발전계획에서 정하고 있는 산업시설로서 허용되는 건축물 용도는 공장(제조업소), 일반업무시설 등으로 한정되어 있음(붙임 2).
- 이 청원은 금천구·구로구 일대 지식산업센터가 여전히 분양 중이고 미분양도 발생하고 있는 시장 상황을 들어, 산업시설 용도 완화와 산업부지내 임대주택 건립 허용을 요청함.
- 준공업지역에서 산업부지 확보비율을 규정하고 산업부지에 설치할 수 있는 시설용도를 정해 놓은 것은, 산업기반의 잠식 및 이에 따른 서울시의 경제기반이 취약해지는 것을 방지하기 위함으로, 이 청원은 법적 취지를 고려할 때 그 부합성은 낮다고 사료됨.
- 다만, 2030 준공업지역 종합발전계획에 산업지원시설로 기숙사 건립을 허용하는 내용이 있고, 관련하여 도시계획 조례 일부개정조례안³⁾이 이번 회기에 상정되어 있으며('16.2.26. 상임위원회 심사 예정, 붙임3 참고), 대상지 인근지역(구로구·금천구·영등포구)의 임대주택 세대수가 서울시 자치구 평균보다 현저히 낮음을 감안할 때, 산업시설 종사자를 위한 기숙사 성격의 임대주택 허용은 고려해 볼 여지가 있을 것으로 사료됨.

〈임대주택 세대수('16년 1월말 기준)_ 서울시 임대주택과 자료 재구성〉

구 분	자치구 평균	영등포구	구로구	금천구
세대수	9,849	2,362	8,230	4,985

3) 산업부지에 설치할 수 있는 산업지원시설이 보다 확대되고, 산업지원시설 인정에 위원회 재량을 부여함

□ 종합

- 산업부지 확보비율 완화와 산업부지내 임대주택 건립 허용은 서울시의 정책적 판단과 조례 개정 등이 필요한 사안으로 매우 신중하게 접근되어야 할 것으로 사료되며, 다만, 산업지원시설의 일부로, 일정 조건을 부여하여 산업시설 종사자 등을 위한 기숙사 성격의 임대주택 허용은 제도 취지에 위배되지 않은 수준에서 해당 정비사업을 촉진하는데 도움이 될 것으로 사료됨.

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론 요지 : 생략

7. 소위원회 심사보고의 요지 : 해당 없음

8. 심사결과 : 본회의에 부의하기로 함

9. 소수의견의 요지 : 없음

10. 의견서 : 별첨

의 건 서

□ 청 원 명

- 신도림 도시환경정비사업(우선정비대상구역)의 성공적인 사업을 위한 산업부지 용도 완화 및 임대주택 건립 허용에 관한 청원

□ 채택의견

- 이 청원은 신도림 도시환경정비구역 정비계획상 산업부지 확보비율을 완화하고 산업부지에 임대주택 건립을 허용해 달라는 것으로, 인근 지역에 지식산업센터가 여전히 분양 중이고 미분양도 발생하고 있는 시장 상황을 들어, 산업단지의 근로자와 1~2인 가구 등 주거취약계층을 위한 임대주택을 건립하여 해당 정비사업을 조속히 추진하기 위한 것으로 이해됨.
- 준공업지역에서 산업부지 확보비율을 규정하고 산업부지에 설치할 수 있는 시설용도를 정해 놓은 것은, 산업기반의 잠식 및 이에 따른 서울시의 경제기반이 취약해지는 것을 방지하기 위함으로써, 산업부지 확보비율 완화와 산업부지내 임대주택 건립 허용은 정책적·제도적으로 매우 신중하게 접근되어야 할 것이나, 다만, 산업지원시설로 기숙사 건립이 허용된 만큼, 일정 조건을 부여하여 산업시설 종사자를 위한 기숙사 성격의 임대주택 허용은 제도 취지에 위배되지 않은 수준에서 해당 정비사업을 촉진하는데 도움이 될 것으로 보아 이 청원을 채택하였음.

청 원 요 지 서

접수번호	28	접수연월일	2015. 12. 4
청원인	주 소	서울시 구로구 신도림동 291-30	
	성 명	한복순외 29명	
소개의원	조 규 영	소속위원회	문화체육관광위원회
건 명	신도림 도시환경정비사업(우선정비대상구역)의 성공적인 사업을 위한 산업부지 용도 완화 및 임대주택 건립 허용에 관한 청원		
소 관 위 원 회	도시계획관리위원회		
<p>○ 신도림 도시환경정비사업은 수십년 동안 낙후된채로 방치되어 있던 지역을 개발(정비)하는 사업으로 서울시 준공업지역 정비 사업 활성화를 위해 현재 서울시가 수립중인 『2030 준공업 지역 종합발전계획』 상 산업부지 허용용도 완화 및 임대주택 건립이 가능하도록 허용해줄 것을 요청함</p>			