

제306회 시의회 임시회
양재동 화물터미널 부지
개발사업 관련 개선방안
확보를 위한 행정사무조사
특 별 위 원 회

도시첨단물류단지 업무보고

2022. 4. 4.

도 시 교 통 실

「도시첨단물류단지」 조성 추진

I 도시첨단물류단지 개념

□ 개념

- 화물터미널 등 도심의 노후화된 물류시설을 물류·상류 및 R&D 기능 등이 복합된 도시형 첨단물류단지로 조성
 - 물류시설(30%이상) + 상류시설(20%내외) + 지원시설(50%미만) 등 복합기능



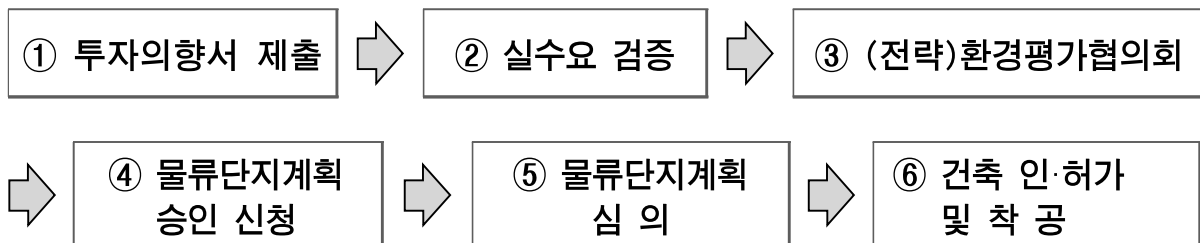
VS



□ 관련 근거

- (근거) 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률
- (절차) 산업단지 인·허가 절차 간소화 특례법
- (용적률 및 공공기여) 물류단지개발지침

□ 도시첨단물류단지 주요 절차



II

최근 추진현황

- '21.01.18. 감사원 공익감사 청구(하림→감사원)
- '21.2.16.~2.24. 감사원 감사
- '21.08.18. 감사원 공익감사 결과 통보(감사원→~~市~~ 감사위원회→~~市~~ 물류정책과)
- '21.08.26. 하림산업 실수요검증 관련 용역사 A사 면담
 - 하림산업 및 용역 A사 실무 협의 10회
- '21.11.15. 하림산업 실수요검증 관련 용역사 1차 변경 - A사 → B사
 - 하림산업 및 용역 B사 실무 협의 3회
- '21.12.28. 하림산업 실수요검증 관련 용역사 2차 변경 - B사 → C사
 - 하림산업 및 용역 C사 실무 협의 2회
- '22.01.12. 관계기관 연석 회의(국토부, 서울시, 하림산업)
- '22.01.21. 하림산업 및 용역사(C사) 관계자 실무 협의(하림산업→~~市~~물류정책과)
- '22.01.27. 실수요검증 신청서 접수(하림산업 → ~~市~~물류정책과)
- '22.02.08. 제1차 보완(협조) 요청(기한:2.25, ~~市~~물류정책과 → 하림산업)
- '22.02.25. 제1차 보완 서류 제출(하림산업 → ~~市~~물류정책과)
- '22.03.02. 제2차 보완(협조) 요청(기한:3.10, ~~市~~물류정책과 → 하림산업)
- '22.03.10. 제2차 보완 서류 제출(하림산업 → ~~市~~물류정책과)
- '22.03.11. 제2차 보완내용 재수정(자체) 제출 예정 통보(하림산업 → ~~市~~물류정책과)
- '22.03.14. 재수정 보완 서류 제출(하림산업 → ~~市~~물류정책과)
- '22.03.16. 부서(기관), 전문가 협의(기간:3.16.~3.29.)
 - 기관(부서) : 서초구, 국토부(첨단물류과), 한국교통연구원, 서울시 관련 부서 등
 - 전문가 : 물류단지개발 지원센터 물류관련 자문위원
- '22.03.29. 관련부서(기관) 등 협의 회신
- '22.04. 협의 결과 통보(~~市~~물류정책과 → 하림산업)

Ⅲ

실수요검증 신청 개요 ('22.1.27.)

- 위치/면적 : 서초구 양재동 225번지 일대 / 94,949 m^2
- 도시계획 : 유통업무설비('82~), 양재택지 지구단위계획구역('04~)
- 용도지역 : 일반상업지역('82~)

사업개요

- ▶ 개발면적 : 83,629.5 m^2 (부지 : 94,949 m^2)
- ▶ 연 면 적 : 1,407,913 m^2 (지상 915,977 m^2 /지하 491,936 m^2)
- ▶ 규 모 : 지상 49층(199.5m) / 지하 7층(50m)
- ▶ 용적률/건폐율 : 799.9% / 59.9%
- ▶ 용 도 : 물류시설 / 업무시설 / 문화 및 집회시설 / 교육연구시설 / 판매시설 / 문화및집회시설 / 운동시설 / 숙박시설 / 공동주택 / 위락시설 / 기타

〈 조 감 도 〉



IV '22년 주요 추진계획

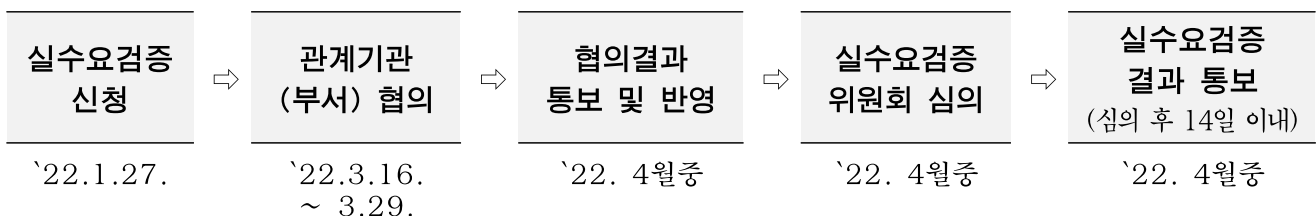
1 실수요 검증 : '22년 4월 中

- 법적근거 : 물류시설법 제22조의7, 물류단지 개발조례 제3조 등
- 목 적 : 물류단지 입주수요 및 입지 적정성, 사업자의 자금조달 및 사업수행 능력 등을 검증하는 법적 사전 필수절차
- 검증권한 : 시·도지사(국토부 권한이 '20.10.8.부터 시·도시자에게 이양)
- 검증시기 : 도시첨단물류단지 지정 전(前)
- 검증방법 : 실수요검증위원회의 심의·의결
 - ※ 도시첨단물류단지의 경우 자문으로 갈음 가능(물류시설법 제22조의7)
 - ※ 양천 서부트럭터미널은 '19.6.25. 국토교통부에서 실수요 검증(자문)을 득함

실수요검증 위원회 구성·운영 개요

- 구 성 : 위원장 및 부위원장 각 1명 포함, 15명 이상 ~ 30명 이하
 - 위원장 및 부위원장은 공무원이 아닌 위원 중 각각 호선
- 운 영 : 회의 때마다 추천 등 무작위로 심의위원 11명 이상 ~ 15명 이하 구성
- 분 야 : 물류, 교통, 도시계획, 금융, 회계
- 임 기 : 2년, 한 차례 연임 가능
- 심의 의결 방법
 - 위원 3분의 2 이상 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결

○ 실수요 검증 절차



※ 물류단지계획 승인 신청('22년 하반기) 시 실수요 검증 결과 반영

○ 실수요 검증 제출서류(물류시설법 시행규칙 제16조의2 제2항)

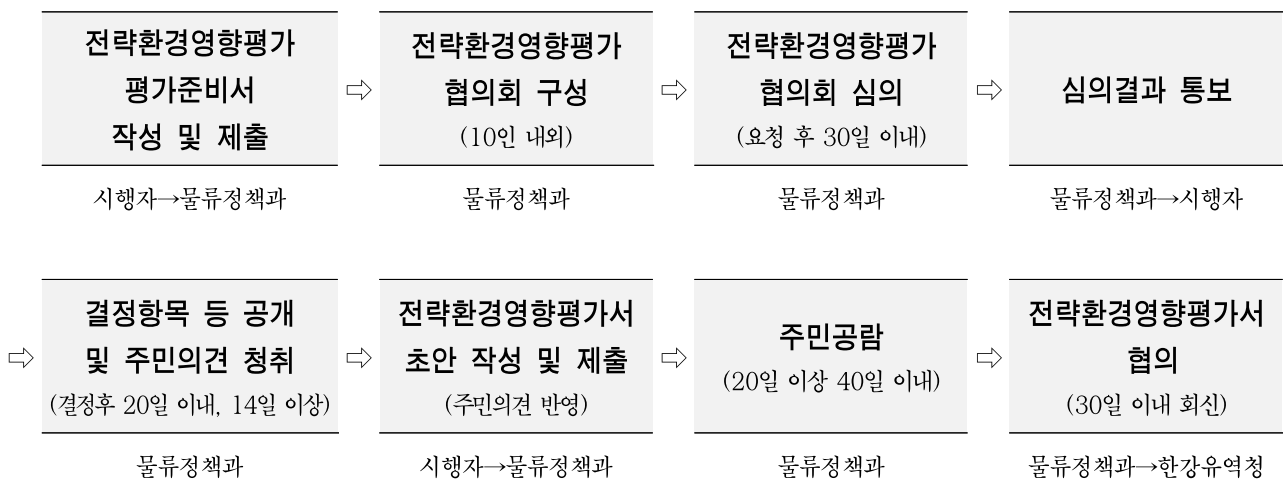
- 지정요청자등의 사업계획서 및 재무제표
- 지정요청자등의 자금조달 협약서 또는 자금조달 계획서(연차별 투자계획을 포함한다)
- 법 제27조제5항에 따른 입주기업체 또는 해당 물류단지의 용지·시설 등을 분양·임대받으려는 자(이하 “입주기업체 등”이라 한다)의 사업참여 동의서(입주기업체 등의 물류사업의 현황 및 입주계획을 포함한다)
- 입주기업체 등의 재무제표
- 그 밖에 국토교통부장관 또는 시·도지사가 실수요 검증에 필요하다고 인정하는 서류

○ 실수요검증 평가기준(물류시설법 시행규칙 제16조의2 제1항)

평가항목	배점	세부 평가항목 및 평가점수	
계	200		
가. 입주수요, 수행능력등 사업계획의 타당성	120	20	1) 입주기업체 등의 입주수요 면적 신뢰도
		20	2) 지정요청자 등의 사업계획 신뢰도 - 물류단지 개발·운영 전략의 적정성 및 실행 가능성 - 지정요청자의 사업추진 능력의 신뢰도
		20	3) 물류단지 입지선정의 적정성
		20	4) 물류단지면적 대비 물류시설용지 면적 비율
		20	5) 장래의 물류단지 수요면적 대비 물류시설 용지면적 비율
		20	6) 인근 물류단지와의 상호 중복성
나. 지정요청자 등의 금융 및 재무부문 사업수행 능력	80	40	1) 자기자본 및 자금 조달계획 - 총 사업비 산정의 타당성 - 총사업비 대비 자기자본 비율 - 자본 조달계획의 신뢰도
		20	2) 재무상태 건전성
		20	3) 해당 물류단지의 토지확보율

- 법적근거 : 산단절차간소화법 제23조, 환경영향평가법 제8조·제11조
- 목적 : 소음, 대기질, 유해물질 등 평가대상(범위·내용)을 전략적으로 협의
- 심의기관 : 전략환경영향평가협의회(위원장 포함 10인 내외 구성)
- 심의시기 : 심의 요청 후 30일 이내
- 심의결과 공개 : 평가항목 등 결정 내용
 - 공개시기 : 결정된 날부터 20일 이내
 - 공개방법 : 시 홈페이지, 환경영향평가 정보지원시스템 게시
 - 공개기간 : 공개일로부터 14일 이상
- ※ 전략환경영향평가 평가준비서 작성 및 평가방법 등은 양천 서부트럭터미널 전략환경영향평가에 준하여 추진

○ 추진절차



사업시행자는 실수요 검증 및 전략환경영향평가 심의를 통해
 → 도출된 의견을 반영하여 서울시에 물류단지계획승인 신청
 (산단절차간소화법 제8조, 시행령 제6조)

전략환경영향평가협의회 구성·운영 개요

○ 심의내용(법 제11조)

- 전략환경영향평가 대상지역, 토지이용구상안, 대안, 평가 항목·범위·방법 등

○ 협의회 구성(영 제4조) : 위원장 1명을 포함하여 10명 내외로 구성

- 위원장 : 전략환경영향평가서 등의 협의기관의 장, 계획 수립기관의 장 또는 승인기관장 등이 소속 공무원 중에서 지명

- 위 원

1. 협의기관의 장이 지명하는 소속 공무원 1명 이상
2. 계획 수립기관의 장 또는 승인기관장등이 지명하는 소속 공무원 1명 이상
3. 해당 계획 또는 사업, 환경영향평가등과 관련한 학식과 경험이 풍부한 민간전문가 중에서 위원장이 위촉하는 사람 1명 이상
4. 협의기관의 장이 추천하는 민간전문가 중에서 위원장이 위촉하는 사람 1명 이상
5. 해당 계획 또는 사업지역을 관할하는 지방자치단체의 장이 추천하는 소속 공무원 또는 민간전문가 중에서 위원장이 임명하거나 위촉하는 사람 1명 이상
6. 해당 계획 또는 사업지역을 관할하는 지방환경관서의 장(협의기관의 장이 아닌 경우만 해당한다)이 추천하는 소속 공무원 중에서 위원장이 임명하는 사람 1명 이상
7. 위원장이 위촉하는 다음 각 목에 해당하는 사람 각 1명 이상
 - 가. 해당 계획 또는 사업지역 관할 지방자치단체에 거주하는 주민대표
 - 나. 시민단체에서 추천하는 민간전문가
 - 다. 보건 등 건강영향평가 전문가(법 제8조제2항 단서에 따라 건강영향평가를 실시하여야 하는 경우만 해당한다)
 - 라. 해양수산부장관이 추천하는 해양 관련 전문가

○ 협의회 운영(영 제5조)

- 위원장이 회의 소집
- 구성원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결