

# 서울특별시의회 양재동 화물터미널 부지 개발사업 관련 개선방안 확보를 위한 행정사무조사 특별위원회 결과보고서

2022. 4.

「지방자치법」 제64조 및 같은 법 시행령 제56조, 「서울특별시의회 기본조례」 제37조의 규정에 따라 구성된 서울특별시의회 양재동 화물터미널 부지 개발사업 관련 개선방안 확보를 위한 행정사무조사 특별위원회 활동을 「서울특별시의회 기본조례」 제37조 제7항 규정에 따라 아래와 같이 최종 보고함.

## I. 특별위원회의 구성

### 1. 구성경위

- 2021년 10월 20일 임종국의원 외 51인으로부터 ‘서울특별시의회 양재동 화물터미널 부지 개발사업 관련 개선방안 확보를 위한 행정사무조사 요구의 건이 「지방자치법」 제41조에 제2항따라 제출되어, 2021년 11월 1일 제299회 임시회 본회의에서 가결됨.
- 2021년 11월 15일 ‘서울특별시의회 양재동 화물터미널 부지 개발사업 관련 개선방안 확보를 위한 행정사무조사 특별위원회 구성결의안’이 「지방자치법」 제64조에 따라 제출되어, 제303회 정례회 본회의에서 가결됨.

- 2021년 11월 17일 제303회 정례회 본회의에서 ‘서울특별시의회 양재동 화물터미널 부지 개발사업 관련 개선방안 확보를 위한 행정사무조사 특별위원회 위원 선임안’이 가결되어 특별위원회 위원 15명을 선임함(더불어민주당 14명, 정의당 1명).
- 2021년 12월 22일 제303회 정례회 중 제1차 특별위원회를 개최하여 더불어민주당 임종국 위원을 위원장으로 더불어민주당 이준형 위원과 권수정 위원을 각각 부위원장으로 선임하였음.

## 2. 특별위원회의 구성

○ 위원명단(15인)

구 분	위 원	상 임 위	비 고
위 원 장	임 종 국	행정자치	더불어민주당
부위원장	이 준 형	기획경제	"
	권 수 정	보건복지	정의당
위 원	김 창 원	도시안전건설	더불어민주당
	김 춘 례	문화체육관광	"
	김 호 평	도시계획관리	"
	서 윤 기	기획경제	"
	송 재 혁	환경수자원	"
	양 민 규	교육	"
	오 중 석	도시계획관리	"
	오 현 정	환경수자원	"
	유 용	문화체육관광	"
	채 유 미	행정자치	"
	홍 성 룡	도시안전건설	"
	황 인 구	교육	"

○ 직원명단

소 속	직 위	성 명	비 고
도시계획관리위원회	수석전문위원	조 정 래	임기 4급
"	전문위원	오 정 균	임기 5급
"	행정사무관	김 희 경	행정 5급
"	입법조사관	최 정 희	임기 6급
"	시설주무관	노 태 학	시설 6급
교통위원회	수석전문위원	장 훈	임기 4급
"	전문위원	조 성 준	임기 5급
"	행정사무관	정 환 학	행정 5급
"	입법조사관	박 준 영	임기 6급
"	행정주무관	배 효 인	행정 6급

## II. 특별위원회 활동개황

### 1. 목적

- 서울시가 양재동 화물터미널 부지에 대한 명확한 비전 설정과 공공의 계획 목표에 부합하는 대응 방안을 마련해 지역 특성에 부합하는 계획을 수립하고, 사업 추진의 적정성과 절차상 문제, 행정 지연으로 인한 사회적 비용과 손실이 더 이상 발생하지 않고 서울시의 바람직한 도시 및 물류계획이 차질 없이 추진될 수 있도록 재방방지대책 등 대안을 마련하고자 함

### 2. 기간

- 2021년 11월 17일 ~ 2022년 5월 16일 (6개월간)

### 3. 조사대상 기관

- 서울특별시 도시교통실(물류정책과 및 관련부서)
- 서울특별시 도시계획국(시설계획과 및 관련부서)
- 서울특별시 주택정책실(건축기획과 및 관련부서)
- 위원회 의결로 채택된 증인·참고인 및 외부기관

### 4. 조사장소

- 도시계획관리위원회 및 교통전문위원회 회의실
- 기타 피조사기관

### 5. 증인채택

- 파이시티 : 당시 인·허가관련 부서장(31명)
- 도시첨단물류단지 : (주)하림산업 대표이사 등 3명

### 3. 특별위원회 활동경과

구분	일시	의사일정	비고
제1차 위원회	2021년 12월22일 (수)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위원장 선임 : 임종국 위원(더불어 민주당)</li> <li>○ 부위원장 선임               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 이준형 위원(더불어 민주당)</li> <li>- 권수정 위원(정의당)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 장소 : 시의회 도시계획관리위원회</li> </ul>
간담회	2022년 1월6일 (화)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 의원 워크숍 개최               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 파이시티 사업 개요 및 쟁점설명(서윤기 의원)</li> <li>- 향후 특별위원회 추진 방향 논의</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 장소 : 시의회 도시계획관리위원회</li> </ul>
제2차 위원회	2022년 1월11일 (화)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 업무보고 : 교통기획관, 도시계획국장               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시첨단물류단지 개념, 사업자 제안 등</li> <li>- 파이시티 사업개요, 추진경위 등</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 장소 : 시의회 도시계획관리위원회</li> </ul>
제3차 위원회	2022년 1월25일 (화)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 업무보고 : 도시교통실장 및 도시계획국장               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 파이시티 사업개요, 추진경위, 쟁점사항 등</li> <li>- 도시첨단물류단지 개념, 양재화물터미널 현황 등</li> </ul> </li> <li>○ 증인채택               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 파이시티 관련 : 당시 인허가 관련 부서장</li> <li>- 도시첨단물류단지 :                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· (주)하림산업 대표이사 및 개발사업단 전무</li> <li>· 전 서울시 물류담당부서장</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 장소 : 시의회 교통위원회</li> </ul>
제4차 위원회	2022년 4월4일	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주요업무 보고 : 도시교통실장 및 도시계획국장               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 양재택지 지구단위계획</li> <li>- 도시첨단물류단지 조성추진</li> </ul> </li> <li>○ 결과보고서 채택</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 장소 : 시의회 도시계획관리위원회</li> </ul>

행정사무조사 활동내용

### Ⅲ. 행정사무조사 활동내용

#### 1. 기관보고

##### 가. 도시계획국

##### (1) 파이시티 사업

사업개요

- 위 치 : 서초구 양재동 225번지 일대
- 도시계획 : 일방상업지역, 양재택지 지구단위계획구역, 유통업무설비
- 대지면적 : 86,002m<sup>2</sup>
- 건폐율/용적율 : 56.34%/399.68% (연면적 : 758,606.4m<sup>2</sup>)
- 규 모 : 지하6층/지상35층
  - (주시설) 화물터미널, 창고, 대규모점포(백화점, 쇼핑몰)
  - (부대 및 편익시설) 업무시설, 연구시설, 기숙사, 기타 편익시설
- 공공기여 : 약 3,000억원(사업무산으로 미이행)
- 시 행 사 : (주)파이시티, (주)파이랜드

용도계획

시설명	주 시 설		시설명	부 대 및 편 익 시 설	
	면 적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)		면 적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)
계	274,596.28		계	254,062.81	48.06
대규모점포	판매시설	187,577.89	업무시설	149,857.74	
			연구시설	88,222.30	
화물터미널	운수시설	34,948.85	기숙사	15,442.86	
창 고	창고시설	52,069.54	편익시설	539.81	
주차장		108,200m <sup>2</sup>	주차장	121,747.30m <sup>2</sup>	
총 계		758,606.39m <sup>2</sup>			



□ 추진경위

**【최초 한국화물터미널 부지 개발(화물자동차정류장)】**

- '82.02 : 양재IC 주변 도시계획시설(유통업무설비) 최초 결정(310,260m<sup>2</sup>)
  - 유통업무설비 입지를 위해 용도지역을 자연녹지지역→상업지역으로 변경·결정
- '84.01 : 양재 유통업무설비 세부시설 최초 결정(화물자동차정류장, 도매시장, 창고, 저장소, 주유소 등)
  - 전체 유통업무설비 중 해당부지는 창고, 저장소로 세부시설 결정
- '85.11 : 대상 유통업무설비 세부시설 변경·결정(창고, 저장소→화물자동차정류장)
- '86~'03 : 화물자동차정류장 개발 및 운영(한국트럭터미널(주))
  - ('03.8) 한국트럭터미널 소유주 (주)진로종합유통 파산

**【파이시티 사업 시작 : 도시관리계획(세부시설조성계획) 변경 단계】**

- '04.1 : (주)경부종합유통, 한국트럭터미널 부지 매입(이후 파이시티로 상호변경)
- '04.09.16 : 세부시설조성계획 변경결정 신청(서초구→市)
  - 세부시설 변경 : (기정)화물자동차정류장 → (변경)화물터미널, 대규모점포, 창고
  - 건축규모(신설) : 건폐율 60%이하, 용적률 450%이하, 36층이하
    - ※ 자동차정류장법이 화물유통촉진법으로 변경되면서 화물자동차정류장 명칭이 화물터미널로 변경됨
- '04.11.26 : 양재동 유통업무설비 개발 대비계획 시장보고
  - (결과) 허용용적률은 진행중인 양재택지지구단위계획 결정 내용에 따라 처리
- '04.12.15 : 양재택지 지구단위계획 결정 고시
  - 유통업무설비(일반상업지역) : 허용용적률 400%이하, 높이 도로사선제한 적용

※ 용적률 400%는 「기반시설 교통용량을 고려한 양재동 유통업무설비 적정개발밀도 산정에 관한 연구('04)」를 바탕으로 결정

- '05.11.24/12.7 : 세부시설조성계획 변경관련 도시계획위원회 자문(2회)
- '06.05.11 : 유통업무설비 세부시설조성계획 변경 고시
  - 세부시설 변경 : 화물자동차정류장 → 화물터미널, 대규모점포, 창고
  - 건축규모(신설) : 건폐율 60%이하, 용적률 400%이하, 높이 해발190m이하  
(단, 건축법에 의한 도로사선제한 적용)

### 【파이시티 사업 시작 : 도시관리계획(세부시설조성계획) 변경 단계】

- '08.07.14 : 건축심의 신청(업무시설 23%)에 따른 협의(市 건축과)
- '08.07.22 : 화물터미널 건축심의 신청관련 2부시장 회의
  - 건축심의 신청된 내용을 근거로 도시계획위원회 심의 우선 실시 등
- '08.08.20 : 업무시설 부대시설 인정여부 도계위 심의(결과 : 인정/20%미만)
- '08.10.28 : 市 건축위원회 심의 가결(市 건축과)
- '09.11.05/11.13 : 도시계획시설사업 실시계획인가(서초구)/건축허가(서초구)
  - ※ '14.10.22 : 법원 최종 파산선고(←미착공 상태에서 '10.8. 채권단 파산신청)

### □ 쟁점사항

#### 【유통업무설비 세부시설조성계획 변경 내용의 적정성】

○ 세부시설조성계획 변경관련 당시 이슈

- ① 상류시설(대규모점포) 입지 허용 여부
  - 기정) 화물자동차정류장 → 변경) 화물터미널, 대규모점포, 창고
- ② 용적률 등 규모의 적정성
  - 신청 당시 화물터미널 사용 용적률 44% → 변경) 용적률 399%
- ③ 일부 부지에 대한 복합개발 변경허용 여부(전체 vs 일부)
  - 화물터미널 전체 부지(96,017㎡) → 변경) 부지일부(55,421㎡)

○ 조치 : 도시계획위원회 자문(2회) 실시

- 세부시설조성계획 변경은 당시 국토계획법 시행령 제25조에 의거 경미한 변경사항으로 도계위 자문 등이 필요한 사항은 아니나, 도시물류체계와 주변 교통에 미치는 영향을 감안 신중한 판단을 위해 도계위 자문 실시

○ 자문 결과

- 대규모 점포 등 상류시설 허용
- 화물터미널 전체 부지에 대한 세부조성계획 변경
- 양재 IC 주변 교통체계개선 방안을 확인, 공공기여 전제로 용적률 400%이하 적용

**〈주요 의견〉**

- 내용상 자문이 아닌 심의가 맞지 않나 → 법상 경미한 변경에 해당되므로 심의사항 아니지만, 자문이든 심의든 본 위원회에서 상당히 무게를 두고 검토하면 될 것임
- 해당부지는 전체적으로 교통문제와 연관됨. 양재동 전체에 대한 교통종합 개선대책과 연계하여 그 계획이 확정되면 400%까지 허용가능할 것임

※ 당시 판단 근거

- ▶ 도시물류기본계획에서 상류(판매시설)허용 검토하도록 제시/도시계획시설 규칙상 유통업무설비는 물류 외 대규모점포 등과 같은 유통관련시설과 창고와 같은 저장관련시설이 함께 주시설로 허용되는 시설임 [사례 : 인접 유통업무설비 (코스트코, 하이브랜드)에 이미 세부시설로 대규모점포 입지]
- ▶ 도시물류기본계획(화물터미널 정비원칙)에서 화물터미널 전체 부지를 대상으로 시설배치계획과 교통동선계획 수립토록 관리방향 설정
- ▶ 양재택지지구단위계획 상 유통업무설비 용적률 : 허용용적률 400%이하

## 【업무시설의 유통업무설비 부대시설 인정여부】

### ○ 당시 이슈

- 사업자가 제출한 건축심의('08.7) 내용 중 도시계획시설 규칙상 부대시설로 명시되지 않은 ‘업무시설’ 을 유통업무설비 부대시설인 ‘사무소’ 와 유사한 시설로 볼 수 있는지 여부

### ○ 조치 : 도시계획위원회 심의('08.8) 실시

- 심의 근거 : 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(도시계획시설 규칙) 제64조 제2항 제3호
  - ▶ 유통업무설비에서 설치할 수 있는 부대·편익시설과 유사한 시설로 도계위 심의를 거친 경우 유통업무설비에 설치 가능한 부대·편익시설로 인정

### 제64조(유통업무설비의 구조 및 설치기준)

② 유통업무설비에 설치할 수 있는 부대시설 및 편익시설의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 부대시설: 사무소·점포·주차장·종업원용기숙사·주유소·유통업무와 관련된 연구시설 및 「대기환경보전법」 제58조제2항제2호에 따른 시설
2. 편익시설 : 은행·휴게실·식당·약국 및 다방
3. 제1호 및 제2호의 시설과 유사한 시설로서 도시계획위원회의 심의를 거친 시설

### ○ 심의 결과(조건부 가결)

- 업무시설을 유통업무설비에 설치할 수 있는 부대시설인 “사무소” 와 유사한 시설로 보고 부대시설로 인정
- 업무시설 비율은 20%미만으로 하고, 상응하는 공공기여 추가 부담

## 〈찬·반 주요 의견〉

찬성측 의견	반대측 의견
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 미국의 오피스라는 단어를 일본에서 사무소라고 한 것으로, 사무소는 업무 보는 건물임</li> <li>• 오피스를 못 짓게 하면 대규모점포가 더 들어갈 확률이 높음. 교통체증을 감안 교통유발 효과가 적은 업무시설이 적합</li> <li>• 업무시설 비율을 조금 조정하는 범위 내에서 가면 큰 무리 없음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중심지 위계에 대한 재설정이 없다면 업무기능은 바람직하지 않음. 타 부지도 업무빌딩이 들어올 것임</li> <li>• 오피스 빌딩을 지어 분양·임대해 수익목적으로 사용하겠다는 것임</li> <li>• 사무소를 편법적으로 허가 내면 안됨. 필요하다면 개발이익환수 등 합리적으로 타협해야 함</li> </ul>

### ※ 당시 부대·편익시설 규모 관련 규정

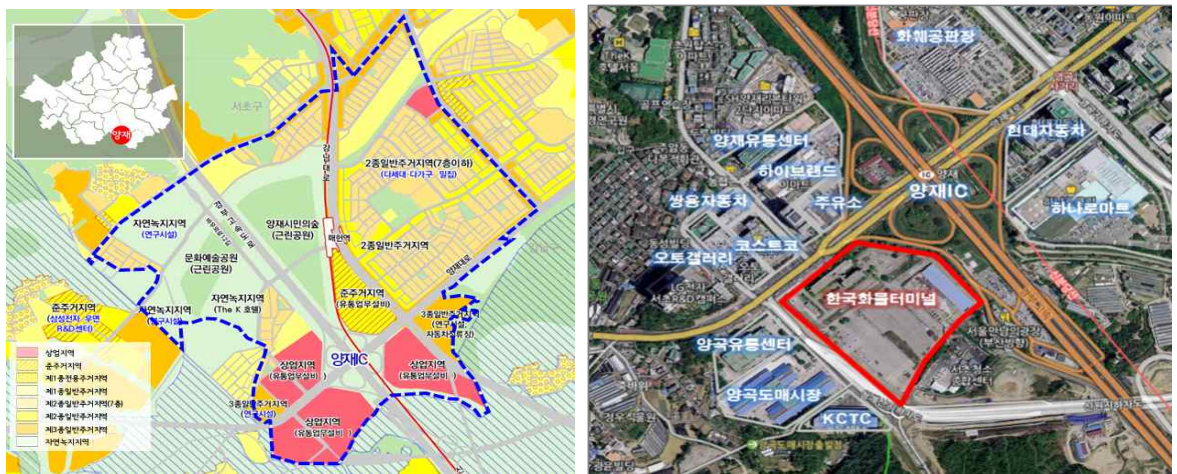
- ‘08년 당시 도시관리계획수립 지침(국토부) : 부대 및 편익시설 규모는 주시설의 규모보다 커서는 안됨  
(부대 및 편익시설은 전체의 50% 미만까지 설치 가능)

## (2) 양재택지 지구단위계획

### 【현 황】

#### □ 서초구 양재·우면·염곡동 일대

- 위 치 : 서초구 양재동 225번지 일대
- 대지면적 : 3,067,090m<sup>2</sup>
- 도시계획 : 일반상업지역, 양재택지 지구단위계획구역, 유통업무설비
  - 제1·2·3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역, 자연녹지지역
  - 유통업무설비(14개소) : 한국화물터미널, 양곡도매시장, 화훼공판장 등
  - 연구시설(14개소) : LG전자연구소, KT연구소, 품질시험소 별관 등



### 【지구단위계획 재정비 추진 현황】

#### □ '04.12. : 양재택지 지구단위계획 결정고시 (서고 408호)

- 양재지역(개포택지개발지구) 지구단위계획 → 양재택지지구단위계획 구역명칭 변경
- 일반주거지역 최대개발규모 설정(600m<sup>2</sup>이하 또는 6개 필지 이하)
  - 블록단위개발에 의한 공동주택(7층이하 아파트 및 연립주택) 건축 허용
- 특정지역에 대한 세부지침(유통업무설비) 마련
  - 유통업무설비(일반상업지역) 허용용적률 400%이하, 높이 도로사선제한 적용 등

- '15.10. : '양재·우면 R&D 혁신지구' 육성 대외 발표 (도시계획과, 경제정책과)
  - 양재·우면 일대를 창조경제를 이끌고 미래 일자리를 창출하는 R&D 혁신 지구로 육성
  - 지역현황과 발전방향을 고려해 4개 구역별 차별화된 관리방향 마련
- ※ 4개구역 : ①대기업 R&D 특화 ②중소기업 R&D육성 ③도심형 R&D 복합 ④휴식·여가 교류
  - 인근 공공소유 가용지 일부에 R&D 지원 앵커시설 조성
    - 중소R&D기업의 사무실, 회의실, 세미나공간 등을 저렴하게 제공
  - 삼성·LG·KT 등 7개 기업과 R&D 혁신지구 육성 위한 공동협력 협약

#### 〈4개 구역별 관리방향〉



- '16.02. : 정부 투자활성화 대책 대외 발표 (기획재정부 - 무역투자진흥회의)
  - [양재·우면일대 R&D 육성 등 6개 프로젝트 지원]
  - 서울 : 양재·우면 일대 기업 R&D 집적단지 조성
    - 지역특구로 지정하여 기업R&D 집적단지로 조성
    - R&D 관련 기업 등의 투자애로 해소 및 지원을 위한 규제특례 부여
    - 우면동 일대 공공부지를 활용한 R&D 기업지원시설 건립 지원 등



□ '16.08. : 「양재 Tech+City 조성계획」 대외 발표 (도시계획과, 경제정책과)

- 4개 권역별 공간계획 마련 및 7대 실행전략 구체화
- R&D 공간 75만㎡ 확충(공공 42만㎡, 민간 21만㎡, 도시지원시설 12만㎡)
- 지구단위계획 수립으로 R&D 육성·지원 용도 계획적 관리, 공공사업 추진

※ 양재택지 지구단위계획 재정비 착수(서초구, '16.05.~)



- ① 규제특례 적용 및 특화사업 시행을 위한 지역특화발전특구 지정
- ② R&CD 육성 및 지원용도의 계획적 관리를 위한 지구단위계획 수립
- ③ 적극적 R&CD 공간확충 지원을 위한 유통업무설비 해제 허용
- ④ 교류증진 강화 및 문화 여가 기능 확충을 위한 청년문화 특화공간 조성
- ⑤ 이동이 자유로운 도시환경 제공, 교통혼잡 최소화를 위한 교통 및 보행환경 개선
- ⑥ 스타트업, 대중소기업 협력, 산학연연계 지원 등 공공부지 맞춤형 앵커시설 조성
- ⑦ 지속적 혁신역량 제고를 위한 조직/거버넌스 운영 & 혁신 프로그램 도입



- '16.10. : 양재 유통업무설비 개발지침 수립 (市 방침)
  - 도시계획시설(유통업무설비 14개소) 해제 후 R&D 용도로 전환(R&D 50% 확보)
  - 유통업무설비시설 해제에 따른 공공기여는 20%
  - 판매시설은 교통여건 및 수도권내 대규모 백화점 규모 등 고려 20% 이하 등
  
- '17.09. : 양재R&D 지역특화발전특구 지정 심의 (중소벤처기업부-보류)
  - ※ '16.02. 정부 투자활성화 대책으로 발표한 양재지역 특구지정계획에 따라 추진
    - 양재 R&D 특구의 구역설정 범위가 너무 큼
    - 특구지정에 따른 부동산 가격 및 전월세 상승으로 기존 중소기업 젠트리피케이션 우려
    - 정부 지역 균형발전 정책과 불부합 등
  
- '18.~'19. : 공공민간 R&D 육성 사업 추진
  - '18.06. : 양재 R&D 활성화를 위한 선도사업 실행방안 수립 (시설계획과)
  - '19.01.~ : 공공선도사업 및 민간분야 사업 실행
  
- 지구단위계획 재정비 입안절차 진행
  - '20.10. : 열람공고 (서초구)
  - '20.10.~'21.09. : 교통개선대책(안) 마련 (서초구)
  - '22.02. : 교통영향평가 심의 요청 (서초구 → 교통정책과)

### **【향후일정】**

- '22.상반기. : 교통영향평가 심의 (교통정책과)
- '22.하반기. : 서초구에서 지구단위계획 재정비(안) 입안 요청(예정)
  - 서초구에서 지구단위계획(안) 결정요청 시 심의 상정 등 절차 진행 예정

## 나. 도시교통실

### (1) 도시첨단물류단지 조성 추진

#### 【서울시 물류현황】

##### □ 현 황

○ (수 요) 비대면 거래 활성화로 생활물동량 급격한 증가

– 최근 5년간 서울 택배 물동량 및 택배 시장 **연평균 13% 성장**(국가물류통합정보)

구 분		2015년	2020년	연평균 성장률
택배 물동량	전 국	18억 박스	34억 박스	13.6%
	서 울	6.4억 박스	12억 박스	13.4%
택배시장 매출액	전 국	4.3조원	7.5조원	11.8%
	서 울	1.5조원	2.7조원	12.5%

○ (공 급) 서울시 내 대규모 물류단지 「송파 서울복합물류단지」 (1개소)

– 25년 기준 서울 내 물류시설(연면적)은 약 68만㎡ 필요하나 공급은 정체중  
 < 전국 및 서울, 경기도 물류단지(창고) 5년간 증감 현황 >

구 분	물류단지			물류창고		
	2016	2021	증감	2016	2021	증감
전 국	17	24	+ 7	774	1,558	+ 784
서 울	1	1	-	44	31	▲ 13
경기도	10	10	-	244	691	+ 447

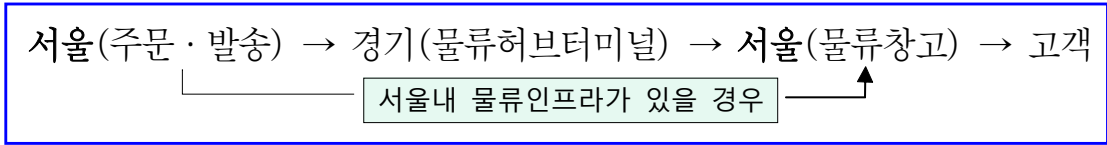
#### ◆ 송파 서울복합물류단지 실태 분석

- 상·하차 및 분류 대부분 인력의존
  - 물류시설 자동화수준은 15점으로 매우 열악(100점 기준)
- 택배 노동강도 가중으로 인력난 심화
  - <쿠팡> “수만여명 추가 채용 계획이나 구인 어려움”



물류시설 부족으로 비효율 배송체계 발생

- 서울에서 주문·발송된 물동량이 경기도 등 시 외곽을 경유하여 재유입



- 도시 내 교통혼잡 증가 및 화물차 운행거리·시간 확대로 오염물질 증가

※ 화물차량 1대당 추가 이동거리 25km, 오염물질 연 90톤 추가 발생(서울연구원)

### 【도시첨단물류단지 도입】

(국토부) 도시첨단물류단지 조성추진 발표(' 15.5.)

- 배 경

- 모바일 쇼핑 등 새로운 유통 트렌드가 확산추세이나 도시 인프라 부족
- 첨단물류 인프라를 기반으로 한 산업간 융합을 통해 물류 경쟁력 강화 필요

- 도시첨단물류단지 도입

- 물류-유통-ICT산업 간 업종 융복합 및 복합건축을 통한 연관산업 연계 촉진
- 대규모, 도시 외곽 위주의 물류단지 → 도시 중심 내 첨단 물류시설로 전환
- 입지규제, 업종규제 등 완화, 용적률 인센티브 제공으로 도시 내 조성 유인

(국 회) 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 개정(' 15.12.)

- 내 용 : 도시 내 복합개발이 가능한 도시첨단물류단지 지정·개발 허용

- 입법 취지

- 온라인 거래 활성화, 소량·수시 배송 등 물류유통 트렌드 변화
- 유통·물류·정보통신 산업간 융합을 통해 물류 경쟁력 강화 및 일자리 창출
- 도시 내 물류시설 기피현상을 극복하고 효율적 공간운영을 위해 도첨단지 도입

- (연구기관) 도시첨단물류단지 조성 필요성 제기(' 16)
  - 한국교통연구원
    - 도시 밀도의 증가, 지가 상승 등으로 도심 유희부지 등을 활용하여 도시물류시설을 공급하는 데 한계
    - 융복합 산업과 신성장 동력의 구심점 역할을 수행 할 新 유형 물류시설 필요
  - 서울연구원
    - 도첨단지, 노후화된 물류시설의 변신 기회 및 연관산업육성, 일자리 창출 기대

## 【도시첨단물류단지 개념 및 조성방향】

- 주요 경과
  - 국토부, 대통령주재 제3차 규제개혁장관회의(' 15.5.)
    - 전자상거래 활성화를 위한 물류인프라 규제개혁방안으로 도첨단지 도입발표
  - 국토부 물류시설개발 종합계획(' 16.7.~ )
    - 도시물류 지원, 물류 및 유통·첨단산업 육성을 위하여 도시첨단물류단지 확충
  - 기재부, 대통령주재 경제정책방향 비상 경제회의(' 20.6.)
    - 투자애로 해소, 행정절차 간소화 등을 통해 물류시설중심으로 기업투자 프로젝트 발굴
- ※ 양재 도시첨단물류단지 조성(5.7조원 투자) 언급
  - 제5차 국가물류기본계획(' 21.7.) 및 서울시 물류기본계획(' 18.9.)
    - 도심물류 지원을 위하여 물류-상류-지원 기능이 연계된 도첨단지 개발 활성화

□ 개념

- 도시 내 물류수요를 충족하고 물류·유통 관련 산업의 육성과 개발을 촉진하기 위하여 도시 내 노후화된 화물터미널 등을 물류·상류 및 지원시설이 융·복합된 시설로 재정비한 물류단지

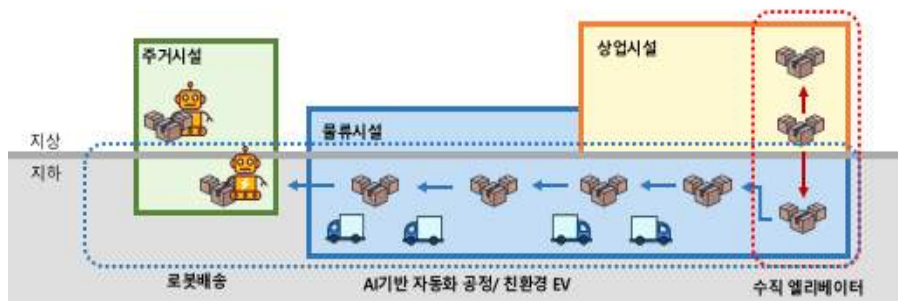
도시첨단물류단지 구성

- 물류시설(30%이상) : 물류터미널, 창고, 공동집배송센터, 차고, 화물취급소 등
- 상류시설(20%내외) : 대규모 점포 및 전문 상가단지 등
- 지원시설(50%미만) : 금융·보험·의료·교육·연구·업무시설, 종사자 및 이용자 편의시설(공동주택) 등

□ 도시첨단물류단지 조성방향

- (첨단물류) AI, IT 기술 등이 결합된 첨단물류 인프라 조성
  - 자동 상·하차, 주문상품 자동검색, 피킹 및 포장, 배송경로 예측기술 등 적용
  - 자율주행 배송차량, 로봇, 드론 등을 활용한 Last-Mile까지 연계
- (융·복합) 물류-상류-지원시설간 연계를 통해 효율적 물류체계 구축
  - 온/오프라인 판매 및 배송을 실시간 연계하여 빠른 택배 서비스 제공
  - 도첨단지 내 물류·유통기업 유치 및 R&D 시설 연계로 첨단기술 개발 지원
- (친환경) 전기·수소 화물차 중심의 배송수단 및 충전 인프라 지원

물류시설과 상류 및 지원시설 융복합형  
스마트 연계 물류시스템 개념도(안)



※ 물류+상류+주거시설 연계 물류시스템  
→ 주거시설 및 상업시설에서 주문된 온/오프라인 생활물류는 물류시설에서 신속 출고

기대효과

- 물류산업에 첨단기술 도입되면 2.8조원(30년)의 부가가치 발생 \* kt경제연구소
- 첨단 물류 인프라 조성을 통한 물류비 절감 및 일자리 창출
  - 도첨단지 1곳 조성시 물류비 연 400억 절감 및 일자리 약 9천개 창출(국토부, 15)
- 도시 내 물류단지 조성으로 교통·환경문제 개선 \* 서울연구원
  - 택배차량 일평균 주행거리 6,000km 감소 및 오염물질 연 90톤 감축

**【도시첨단물류단지 관련법령】**

(근거) 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률

- 제2조6의2(정의) 도시첨단물류단지란 도시 내 물류를 지원하고 물류·유통 산업 및 물류·유통과 관련된 산업의 육성과 개발을 촉진하려는 목적으로 도첨단지시설과 지원시설을 집단적으로 설치하기 위하여 지정·개발하는 토지 및 시설 의미
- 제22조의2(도첨단지의 지정 등) ① 시·도지사가 다음 각 호의 어느 하나 지정
  - 1. 노후화된 일반물류터미널 부지 및 인근 지역 2. 노후화된 유통업무설비 부지 및 인근 지역
- 제59조의2(「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법」의 준용)

(절차) 산업단지 인·허가 절차 간소화 특례법

- 제8조(물류단지계획) 민간기업 등이 계획을 수립하여 지정권자에게 승인 신청
- 제9조(주민 등의 의견청취) 공고일부터 20일 이상 일반인에게 열람
- 제10조(관계 기관 협의) 지정권자는 물류단지계획 승인 필요분야, 관계기관 협의
- 제14조(심의위원회의 심의) ① 물류단지계획을 승인하기 위해서는 시도지사는 물류단지계획심의위원회 심의를 거쳐야 함

- ③ 심의를 거친 경우, 다음 각호의 위원회 심의를 받거나 거친 것으로 봄
  1. 산업입지정책심의회 2. 도시계획위원회 3. 교통영향평가심의위원회
  4. 재해영향평가심의위원회 5. 에너지사용계획심의위원회 6. 국가교통위원회
  7. 산지관리위원회 8. 경관위원회

(개발기준) 물류단지개발지침

- 제12조 (도침단지의 도시·군관리계획 결정) ② 도침단지의 용적률은 전자상거래 활성화를 위한 연관산업 유치 시 지자체 도시·군계획 조례상 용적률의 상한선까지 적용 가능

**【양재 한국화물터미널 도침단지 현황】**

그간 주요 현안

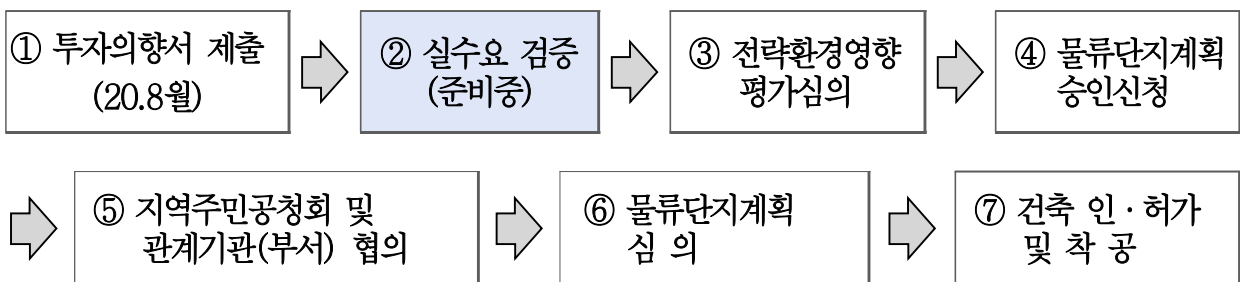
- 밀도계획, 용도계획, 공공기여 등 ⇨ 「물류단지계획심의위원회」 결정
- 공익감사에 대한 감사원 결과( ' 21.8월) 및 서울시 조치계획( ' 21.10월)

연번	감사결과( ' 21.8월)	서울시 조치계획( ' 21.10월)
①	부서간 사전조율을 누락하는 일이 없도록 할 것	⇨ 도시계획국, 경제정책실 등 주요 실국 관련 부서와 TF 회의를 수시로 개최하는 등 긴밀한 협의 중
②	법적 근거가 필요한 경우 이를 갖추어 업무를 처리할 것	⇨ 법적 미비 사항에 대해서는 국토부, 법제처 등과 협의를 통해 법적 근거를 갖춰 추진
③	정책방향을 정한 경우 합리적인 사유 없이 이를 반복하는 등으로 정책추진에 혼선을 초래하는 일이 없도록 업무에 철저히 할 것	⇨ 관련 규정 및 절차, 「도시첨단물류단지 및 R&D 복합계획」 등을 근거로 관련 부서와 사전협의 및 조율 등을 거쳐 혼선 최소화하여 사업추진 예정

추진현황

- 투자방향서 제출(하림→택시물류과) : ' 20. 8월
- ※ 부지면적 9만5천㎡, 연면적 140만㎡, 용적률 799.9%, 사업비 5조 6,712억
- 현재 사업자((주)하림산업) 실수요 검증 준비 중 ※ 승인서 접수 필수절차

<추진절차>



**【22년 주요 추진계획】**

실수요 검증

- 법적근거 : 물류시설법 제22조의7, 물류단지 개발조례 제3조 등
- 목 적 : 물류단지 입주수요 및 입지 적정성, 사업자의 자금조달 및 사업수행 능력 등을 검증하는 법적 사전 필수절차
- 추진일정 : 22년 상반기 <예상>
- ※ 추진일정은 시행자 사업 진행 상황에 따라 변동 가능

전략환경영향평가 심의

- 법적근거 : 산단절차간소화법 제23조, 환경영향평가법 제11조 등
- 목 적 : 소음, 대기질, 유해물질 등 평가대상(범위·내용)을 전략적으로 협의
- 협의기관 : 환경부(한강유역환경청)



○ 협의진행

- (서울시) 전략환경영향평가 협의회 개최를 통해 평가 범위 등 심의, 평가항목 등 공개 및 주민의견 청취(시 홈페이지, 14일간)
- (시행자) 심의결과를 반영하여 환경부와 협의 후 서울시에 물류단지 계획신청

○ 추진일정 : '22년 하반기 <예상>

※ 추진일정은 시행자 사업 진행 상황에 따라 변동 가능

→ 사업자는 실수요 검증 및 전략환경영향평가 심의를 통해 도출된 의견을 반영하여 서울시에 물류단지계획서 제출 예정

## 【참고사항】

### □ ㈜하림산업 2차 투자의향서 주요내용(' 20.8월)

- ※ 투자의향서는 법적 의무 제출사항이 아니며 법적 효력 없음
  - 위치/면적 : 서초구 양재동 225번지 일대 / 94,949m<sup>2</sup>
  - 도시계획 : 유통업무설비( '82~), 양재택지 지구단위계획구역( '04~)
  - 용도지역 : 일반상업지역( '82~)

### 사업개요

- ▶ 개발면적 : 83,629m<sup>2</sup> (부지 : 94,949m<sup>2</sup>)
- ▶ 연 면 적 : 1,407,913m<sup>2</sup> (지상 877,198m<sup>2</sup>/지하 530,715m<sup>2</sup>)
- ▶ 규 모 : 지상 70층(339m) / 지하 7층(50m)
- ▶ 용적률/건폐율 : 799.9% / 60.00%
- ▶ 용 도 : 물류시설 / 업무시설 / 문화 및 집회시설 / 교육연구시설 / 판매시설 / 관광숙박시설 / 주거시설 / 기숙사 / 기타

※ 1차 투자의향서( '18.1월) : 규모(지상 70층, 지하 16층), 연면적(158만m<sup>2</sup>)

### 〈 조 감 도 〉



## 2. 문서검증

### 도시계획국 제출자료

- 지구단위계획, 도시계획시설 등 경미한 변경 규정
- 2005년 당시 양재택지 지구단위계획 도서
- 양재동 유통업무설비 적정 개발밀도 산정에 관한 연구 보고서(2004)
- 유통업무설비 세부시설 변경 결정 고시문(2006.5)
- 개발규모 등 다른 유사 개발사업과 비교할 수 있는 자료
- 행정2부시장 회의자료(2008.7.22)
- 2008년 감사원 서울시 기관운영 감사 결과 지적사항 및 조치
- 서울시 도계위 심의 상정안 문서(2008.8.14)
- 양재동 유통업무설비 개발대비 회의 내역(2004.11.26.)
- 주관부서를 도시교통실에서 도시계획국으로 이관한 사유 및 회의록(2018.7.20)
- 양재 화물터미널 일대 14개 유통업무설비 업무시설, 물류시설, 상류시설 현황 등

### 도시교통실 제출자료

- 서울시 도시물류기본계획 방침
- 양재동 화물터미널 도시첨단물류단지 선정 관련 송부 공문 및 첨부서류
- 도시첨단물류단지 투자의향서 검토 회신
- 감사원 감사 후속조치 제출공문
- 20-21 행정감사 지적 및 조치사항
- 한국화물터미널 부지 개발 관련 현안 행정 1·2 부시장 연석회의 결과
- “서울특별시 물류단지 개발 및 활성화 지원에 관한 조례” 의 제정 경과
- 도시첨단물류단지 지정 및 개발절차 관련 질의공문 및 회신공문
- 하림에서 제출한 양재동 도시첨단물류단지 투자의향서 및 개발계획안 등 제출 서류 등

### 3. 채택된 증인

파이시티

이 름	직 위	근무년도	비 고
양○재	행정2부시장	2004	
이○상	도시계획국장	"	
유○상	시설계획과장	"	
장○호	행정2부시장	2005	
음○직	제3정책보좌관	"	교통
정○구	교통국장	"	교통
서○율	운수물류과장	"	
김○섭	시설계획과장	"	
신○목	교통정책담당관	2006	
김○식	운수물류과장	"	
김○결	도시계획국장	"	
이○수	도시계획국장	2007	
장○우	교통국장	"	교통
이○구	시설계획과장	"	
권○범	건축과장	"	
최○식	행정2부시장	2008	
이○근	도시계획국장	"	
류 ○	건축과장	"	
김○기	시설계획과장	"	

전○형	시설계획과장	"	
박○근	건축과장	"	
고○석	도로계획담당관	"	
고○석	교통정책담당관	"	
정○진	도시디자인국장	2009	
이○홍	도시계획과장	"	
이○기	건축기획과장	"	
노○찬	시책사업부장	"	
이○태	조경과장	"	
김○복	도로계획담당관	"	
백○현	도시계획과장	"	
장○황	시설계획과장	"	

도시첨단물류단지

- (주) 하림산업 대표이사
- (주) 하림산업 개발사업단 전무
- 은평구 행정안전국장(전 서울시 택시물류과장)

#### IV. 행정사무조사 실시내용

## IV. 행정사무조사 실시내용

### 1. 사업개요 및 그간의 경위

#### 가. 개요

- 서초구 양재동 225번지 일대(86,002㎡)는 1984년 유통업무설비(세부시설: 화물자동차정류장)로 도시계획이 결정되면서 민간에서 1989년 화물터미널 부지로 조성하였음
- 해당 터미널 부지는 2004년 (주)파이스티(경부종합유통)에 매각되면서 본격적으로 총2조 4천억원 규모의 복합유통단지(물류시설, 오피스텔·쇼핑몰 등)를 조성하는 사업이 추진된 바 있음.
- 그러나 2012년 서울시 인·허가 과정에서 정·관계 인사들에 로비를 한 것이 밝혀지며 세부시설(화물자동차정류장→화물터미널, 대규모점포, 창고) 변경과 업무시설 비율 상향조정(6.8%→20%) 등 사업 추진의 적정성 등에 대한 문제가 드러난 바 있음.
- 결국 (주)파이스티가 파산하면서 2016년 해당 부지를 매입한 (주)하림이 국토교통부가 시행한 도시첨단물류단지 시범단지 선정공모에 신청하였고, 도시첨단물류단지 시범단지 대상지로 선정된 바 있음(2016. 6.30.)
- 그러나 용적률, 용도 등 도시계획에 대한 서울시와 (주)하림 간 갈등으로 4년 6개월 간 해당 부지 개발이 지연되면서 감사원의 공익감사까지 시행되었음.
- 감사원은 서울시가 도시첨단물류단지 조성 인허가 업무를 처리하면서 부서 간 사전조율 등을 누락하는 일이 없도록 하고, 법적 근거가 필요한 경우

이를 갖추어 업무를 처리하도록 하며, 정책방향을 정한 경우에는 합리적 사유 없이 이를 반복하는 등으로 정책추진에 혼선을 초래하는 일이 없도록 관련 업무를 철저히 할 것을 주문한 바 있음.

- 현재 양재 IC일대의 대규모 부지는 최근 R&D 수요 증가 등의 변화에 따른 부지별 개발 움직임이 일어나면서 무분별하게 일어나는 난개발을 방지하고, 공공에서 민간개발에 대한 바람직한 방향을 마련하는 것이 시급한 상황임.
- 이에 따라 서울시는 양재동 화물터미널 부지에 대한 명확한 비전 설정과 종합적이고 공공의 계획목표에 부합하는 대응 방안을 마련해 지역 특성에 부합하는 계획을 수립하는 것이 필요함.

## 나. 현황

### (1) 파이시티 사업

#### 사업개요

- 위 치 : 서초구 양재동 225번지 일대
- 도시계획 : 일방상업지역, 양재택지 지구단위계획구역, 유통업무설비
- 대지면적 : 86,002m<sup>2</sup>
- 건폐율/용적율 : 56.34%/399.68% (연면적 : 758,606.4m<sup>2</sup>)
- 규 모 : 지하6층/지상35층
  - (주시설) 화물터미널, 창고, 대규모점포(백화점, 쇼핑몰)
  - (부대 및 편익시설) 업무시설, 연구시설, 기숙사, 기타 편익시설
- 공공기여 : 약 3,000억원(사업무산으로 미이행)
- 시 행 사 : (주)파이시티, (주)파이랜드



용도계획

시설명	주 시설		시설명	부대 및 편익 시설	
	면 적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)		면 적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)
계	274,596.28		계	254,062.81	48.06
대규모점포	판매시설	187,577.89	업무시설	149,857.74	
	화물터미널	운수시설	34,948.85	연구시설	88,222.30
창고			창고시설	52,069.54	기숙사
			편익시설	539.81	
주차장		108,200 m <sup>2</sup>	주차장	121,747.30 m <sup>2</sup>	
총 계		758,606.39 m <sup>2</sup>			

파이시티 인·허가 비리사건 판결

- 서울고등법원 2012노3103 (2012.11.29.)
- 서울고등법원 2012노3504 (2013. 5.24.)
- 서울고등법원 2012노2640 (2012.10.26.)
- 서울고등법원 2013노922 (2016.10.10.)

도시계획 추진경위

- '82.02 : 양재IC 주변 도시계획시설(유통업무설비) 최초 결정(310,260m<sup>2</sup>)
- '84.01 : 양재 유통업무설비 세부시설 최초 결정(화물자동차정류장, 도매시장, 창고, 저장소, 주유소 등)
- '85.11 : 대상 유통업무설비 세부시설 변경·결정(창고, 저장소→화물자동차정류장)
- '86~'03 : 화물자동차정류장 개발 및 운영(한국트럭터미널(주))

- '04.1 : (주)경부종합유통, 한국트럭터미널 부지 매입(이후 파이시티로 상호변경)
- '04.09.16 : 세부시설조성계획 변경결정 신청(서초구→市)
- '04.11.26 : 양재동 유통업무설비 개발 대비계획 시장보고
- '04.12.15 : 양재택지 지구단위계획 결정 고시
- '05.11.24/12.7 : 세부시설조성계획 변경관련 도시계획위원회 자문(2회)
- '06.05.11 : 유통업무설비 세부시설조성계획 변경 고시
- '08.07.14 : 건축심의 신청(업무시설 23%)에 따른 협의(市 건축과)
- '08.07.22 : 화물터미널 건축심의 신청관련 2부시장 회의
- '08.08.20 : 업무시설 부대시설 인정여부 도계위 심의(결과 : 인정/20%미만)
- '08.10.28 : 市 건축위원회 심의 가결(市 건축과)
- '09.11.05/11.13 : 도시계획시설사업 실시계획인가(서초구)/건축허가(서초구)
- ※ '14.10.22 : 법원 최종 파산선고(←미착공 상태에서 '10.8. 채권단 파산신청)

## (2) 도시첨단물류단지

### □ 개 요

- 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
- 절차 : 「물류시설법」 및 「산단절차간소화법」에 따라 통합 인허가 처리
- 선정현황( '16. 6., 국토부) : ①한국화물터미널 ②서부트럭터미널 ③시흥유통단지

□ 도시첨단물류시범단지 사업자 투자의향서 제안

- 면 적 : 94,949m<sup>2</sup>
- 계획안
  - 용적률 : 799.9%
  - 연면적 : 140만m<sup>2</sup>
  - 사업비 : 5조6,712억원



□ 추진경위

- '15.05 : 제3차 규제개혁장관회의(국토부 도첨단지 도입발표)
- '16.04 : 도첨단지 시범단지 공모(국토부)
- '16.05 : 도첨단지 시범단지 신청(서초구→택시물류과→국토부)
- '16.06 : 도첨단지 시범단지 선정(국토부)
- '20.07 : 물류단지 개발 및 활성화 지원에 관한 조례 제정
- '20.08 : 투자의향서 제출(하림→택시물류과)
- '21.01 : 감사원 공익감사 청구(하림 →감사원)
- '21.08 : 감사원 감사결과 발표

※ ① 부서 간 사전 조율 누락 금지 ② 법적 근거에 기반하여 업무 처리  
③ 정책 방향을 정한 경우 합리적 사유 없이 번복 금지

- '21.10 : 감사결과 후속 조치사항 제출(물류정책과→감사원)

## 2. 파이시티 관련 사항

### □ 대상지 개요

- '82년 개포 택지개발사업 시행 시 영동(강남) 대생활권에서 발생하는 물동량 처리를 목적으로 10개 획지 약 31만㎡에 대해 유통업무설비를 지정하였으며, 이 중 하나가 파이시티 사업 대상지임.
- 당시 유통업무설비는 도시계획시설 규칙상 상업지역, 준주거지역, 준공업 지역에서만 입지가 가능해 도시계획시설 지정을 위해 용도지역을 변경 지정함(자연녹지지역 → 상업지역).

시 설 명	면 적 (㎡)	용도지역	최초 결정일
양재유통업무단지(한국화물터미널 등 13개소)	317,102	일반상업지역	'82.02.18(건고 76)
화훼공판장(1개소)	87,251	준주거지역	'90.12.26(건고 946)



※ 유통업무설비 부지별 세부시설 현황

- 물류터미널 명칭 변경 : 자동차정류장법(화물자동차정류장)→화물유통촉진법(화물터미널\*)→물류시설법(물류터미널)

\* 화물터미널 : 화물의 집화·하역·분류·포장·보관 또는 통관 등에 필요한 기능을 갖춘 시설물

연번	위 치	구 분	세부시설조성계획			
			세부시설	부지면적 (㎡)	건축규모	
					건폐율/용적률	높이(m)
1	양재동 214외1	양재유통전산센터 (농협은행주식회사)	사무소	15,355.2	-	-
2	양재동 215	하이브랜드 (㈜광주고속 외 다수)	대규모점포, 집배송시설	28,972.3	40%이하 / 270%이하	해발 125m 이하 (19층 이하)
3	양재동 216외1	틀게이트주유소 (대신석유주식회사 외 1인)	간이주유소	7,976.9	-	-
4	양재동 217-7외 2	쌍용자동차 (㈜한독모터스)	화물터미널	3,768.5	-	-
5	양재동 217외 3	서울오토갤러리 (개인 다수)	자동차매매관련사무소, 점포, 자동차경매장	12,858.9	50%이하 / 200%이하	해발 75m (6층) 이하
6	양재동 217-6	코스트코 (주)코스트코코리아)	대규모점포	9,598.5	-	-
7	양재동 222외1	농협양곡유통센터 (농협은행주식회사)	집배송시설	16,789.6	50%이하 / 60%이하	3층 이하 (해발 60m 이하)
8	양재동 223외1	양곡도매시장 (서울시)	농수산물도매시장, 공동집배송센터	32,093.4	46이하 / 47%이하	3층 이하 (해발 60m 이하)
9	양재동 225외6	하림 (주)앤바이콘)	물류터미널, 대규모점포, 창고	86,002.5	60%이하 / 400%이하	해발 190m 이하 (단, 건축법 도로 사전제한 적용)
10	양재동 229	농산물집배송센터 (농협경제지주회사)	창고	7,883.6	60%이하 / 300%이하	11층 이하 (해발 82m 이하)
11	양재동 229-7	양곡도매시장 이전 예정지 (서울시)	농수산물도매시장	8,426.9	60%이하 / 100%이하	5층 이하 (해발 50m 이하)
12	양재동 230외 2	하나로마트 (농협경제지주회사)	농수산물종합유통센터	64,438.4	50%이하 / 60%이하	4층이하 (해발 50m 이하)
13	양재동 231	현대자동차 (현대자동차(주))	자동차매매업 및 도매업 에 제공되는 사무소 또는 점포, 창고, 유통업무와 관련된 연구시설	22,937.98	55%이하 / 400%이하 (단, 기부채납 시 상한용적률 적용)	-
14	양재동 232외 2	화훼공판장 (한국농수산식품유통공사)	농수산물공판장, 점포 도매업관련사무소	87,251.4	-	-

※ 양재동 224번지(물류터미널, 출고장, 전문가단지) KCTC부지는 '21.7월 유통업무설비  
해제

※ ⑩과 ⑪은 당초 동일 획지였으나 양곡도매시장 이전관련 '21.12월 2개 획지로 분할

- 양재IC 일대는 상습교통정체 지역으로 강남순환고속도로 등 교통개선사업이 현재도 진행 중인 가운데, 양재IC 일대에 대상지를 포함하여 유통업무설비가 총 14개소(404,353m<sup>2</sup>) 위치함.

#### □ 도시계획위원회 개최 현황

- 파이시티 관련하여 도시계획위원회의 2회 자문과 1회 심의가 있었음.
- 도시계획위원회 자문은 2005년도에(2005.11.24., 12.7.) 수행되어, 도시계획시설(유통업무설비) 세부시설을 화물자동차정류장에서 화물터미널·대규모점포·창고로 변경하는 계획안을 자문함.
- 도시계획위원회 심의는 2008년도에(2008.8.20.) 수행되어, 업무시설이 부대시설에 해당되는지 여부와 그 규모의 적정성을 심의함.

#### 관련 경위

- '84.01.04 : **세부시설조성계획**(유통업무설비:화물자동차정류장) **결정**
- '04.09.16 : **세부시설 조성계획 변경결정 신청**(서초구→서울시)
- '04.11.5/11.26 : **세부시설조성계획 결정 전 정책회의**(2부시장)
  - 허용용적률은 양재택지 지구단위계획 결정 내용에 따라 처리
  - 교통은 양재택지 지구단위계획에서 검토 중인 교통영향평가 심의 결과 반영
  - 도시물류기본계획 연구용역('02.12~'05.03) 선행 검토
- '04.12.13 : **양재택지 지구단위계획구역 변경 및 결정**
  - 용적률(일반상업지역 : 유통업무설비) : 400%이하
  - 높이 : 건축법에 의한 사선제한 규정 적용
- '05.09.26 : **서울시 도시물류기본계획 방침**(시장, 운수물류과)
  - 권역별 물류거점의 역할을 훼손하지 않는 범위 내에서 상류허용 검토
  - 물류시설의 기능 유지 및 복합개발 시 상류시설과 공간적으로 분리 등



○ **'05.11.24/12.7 : 세부시설조성계획 변경관련 도시계획위원회 자문**

- 대규모 점포 등 상류시설 허용, 화물터미널 전체 부지에 대한 세부조성계획 변경, 양재IC 주변 교통체계 개선방안을 확인하고, 공공기여를 전제로 용적률 400% 이하 적용

○ **'06.05.11 : 유통업무설비 세부시설 변경결정 고시(서고시 168호)**

- 화물자동차정류장 → 화물터미널, 대규모점포, 창고
- 건폐율 60%이하, 용적률 400%이하, 높이 해발190m이하

○ **'06.06.08~'07.05.07 : 화물터미널 기능 재정비 방안 연구 용역(운수물류과)**

○ **'06.11.13/'07.11.01/'08.07.14 : 건축심의 신청(사업자→주택국)**

○ **'08.08.20 : 도시계획위원회 심의(조건부 가결)**

- 부대시설인 사무소와 같은 기능으로 업무시설 설치 가능, 업무시설 비율은 20% 미만(상응하는 공공기여 추가 부담)

□ 도시계획위원회 자문( '05.11.24., 12.7.)

- 세부시설 변경 계획안 : 부지 일부에 대해 세부시설 용도 및 규모를 변경하는 계획안으로, 대규모 점포 등 상류시설을 계획함.

구분	기정	변경
세부시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 화물자동차정류장</li> <li>• 대지 96,017 m<sup>2</sup></li> <li>• 5층 27,388 m<sup>2</sup></li> <li>• 용적률 44%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 화물터미널</li> <li>• 대규모 점포 등 상류시설</li> <li>• 대지 55,421 m<sup>2</sup></li> <li>• 37층 420,409 m<sup>2</sup></li> <li>• 용적률 399%</li> </ul>

■ 용도별 현황(5층 27,388 → 37층 420,409)

시설명	주 시설				시설명	부대 및 편익시설			
	기정		변경			기정		변경	
	면적 (㎡)	구성비 (%)	면적 (㎡)	구성비 (%)		면적 (㎡)	구성비 (%)	면적 (㎡)	구성비 (%)
계	9,311	34	247,834	59		18,077	66	172,575	41
대규모 점포	-	-	187,285	44.5	업무시설			14,731	3.5
					편익시설			27,197	6.5
					주차장			84,890	20.2
소계			187,285	44.5	소계			126,818	30.2
화물터미널 (아역장 보관시설)	7,324	26.7	39,836	9.5	주유/정비소	1,815	6.63	2,305	0.5
					업무시설	13,296	48.6	13,811	3.3
					부속건축물	162	0.6	-	-
					편익시설	2,804	10.2	8,045	1.9
					주차장	-	-	13,186	3.1
소계	7,324	26.7	39,836	9.5	소계	18,077	66.0	37,347	8.9
참고	1,987	7.3	20,713	4.9	주차장	-	-	8,410	2.0

- 자문 결과 : 화물터미널 일부 부지가 아닌, 전체 부지에 대해 용도·배치·동선 등을 포함한 세부조성계획을 수립하고, 대규모 점포 등 상류시설을 허용하되, 양재 IC 주변 교통체계 개선방안을 확인하고, 공공기여를 전제로 용적률 400% 이하를 적용토록 함.

도시계획위원회 자문 주요 의견(11.24. 보류)

- 내용상 ‘중대한 변경’, 도시계획시설 주요사항 변경절차 이행 필요
- 서울시 전체 화물터미널 개선의 종합적 접근, 양재 일대 교통대책 등 필요
- 상임기획단에서 종합적·세부적 검토 후 재상정

도시계획위원회 자문 주요 의견(12.7.)

- 대지 전체 개발계획 수립 필요
- 양재 전체 교통 종합개선대책과 연계하여 400%까지 허용



○ 대규모 점포 허용 등 화물터미널의 세부시설 변경이 도시계획위원회 심의가 아닌 사항으로하여 처리한 것이 타당한지 여부

도시계획위원회 심의사항으로 규정되어 있지는 않으나, 시설 용도 및 규모 계획과 개발 영향, 파급 효과 등을 고려할 때 양재화물터미널의 세부시설 변경은 중요한 사항이며, 결정권자가 도시관리계획 변경이 중대한 사안으로 판단할 경우에는 도시계획위원회 심의안건으로 상정·결정할 수 있음.

실제로 '08년 도시계획위원회 심의시, '05년 도시계획위원회에서 양재 일대의 종합적 위상기능 등을 토대로 보다 심도있는 논의가 필요했다는 의견이 제시되었음

※ 관련 규정 : 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』

『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 (2008)

제30조(도시·군관리계획의 결정) ⑤ 결정된 도시·군관리계획을 변경하려는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 (2008)

제25조(도시·군관리계획의 결정) ③ 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서의 규정에 의하여 관계 행정기관의 장과의 협의, 건설교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 도시관리계획(지구단위계획을 제외한다)을 변경할 수 있다.

3. 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우

※ 관련 규정 : 『서울특별시 도시계획 조례』

제56조(기능) 시도시계획위원회의 기능은 다음 각 호와 같다.

1. 법, 다른 법령 또는 이 조례에서 시도시계획위원회의 심의 또는 자문을 거치도록 한 사항의 심의 또는 자문
2. 시장이 결정하는 도시계획의 심의 또는 자문
3. 국토교통부장관의 권한에 속하는 사항중 중앙도시계획위원회의 심의대상에 해당하는 사항이 시장에게 위임된 경우 그 위임된 사항의 심의
4. 그 밖의 도시계획과 관련된 사항으로서 시장이 요청하는 사항의 심의 또는 자문

또한, 세부시설조성계획에서 담아야 할 내용이 당시 제도상 규정되어 있지 않은 가운데, 양재화물터미널이 시설 용도 위주로만 계획이 수립된 상황을 감안할 때, 양재화물터미널의 세부시설 용도 변경 및 규모 계획은 사실상 주요 변경이라고 할 수 있음.

이러한 문제에 대응하여 '19년에 세부시설조성계획의 내용(토지이용 등)과 중대한 변경 범위의 규정을 신설함.

〈파이시티 당시 국제법 시행령 규정〉

제25조 (도시관리계획의 결정) ③ 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서의 규정에 의하여 관계 행정기관의 장과의 협의, 건설교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 도시관리계획(지구단위계획을 제외한다)을 변경할 수 있다.

3. 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우

〈2019.8.6. 개정된 국제법 시행령 규정〉

제25조 (도시관리계획의 결정) ③ 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서의 규정에 의하여 관계 행정기관의 장과의 협의, 건설교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 도시관리계획(지구단위계획 및 입지규제최소구역계획을 제외한다)을 변경할 수 있다.

3. 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설을 변경하는 경우로서 세부시설 면적, 건축물 연면적 또는 건축물 높이의 변경(50퍼센트 미만으로서 시·도 또는 대도시(「지방자치법」 제198조제1항에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시를 말한다. 이하 같다)의 도시·군계획조례로 정하는 범위 이내의 변경은 제외하며, 건축물 높이의 변경은 층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)이 포함되지 않는 경우

〈2019.12.27. 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 규정〉

제2조(도시·군계획시설결정의 범위) ③ 제2항에 따라 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 결정할 경우에는 도시·군계획시설의 기능 및 장래의 공간수요를 고려한 다음 각 호에 관한 사항을 포함해야 한다.

1. 다음 각 목의 사항이 포함된 토지이용계획

가. 세부시설의 면적(토지용도별로 세분된 구역의 면적을 말한다)

나. 주요 건축물·공작물에 대한 배치계획

2. 제1호의 토지이용계획에 따라 세분된 구역별로 설치할 수 있는 건축물에 관한 다음 각 목의 사항. 이 경우 건축물별로 그 내용 및 범위를 달리 정할 수 있다.

가. 건축물의 용도

나. 건축면적의 합계

다. 건축물 연면적의 합계(「건축법 시행령」 제119조제1항제4호 각 목에 해당하는 면적은 제외한다)

라. 건축물의 높이

### ○ 상류시설 허용의 타당성 문제

도시계획위원회는 유통업무설비 관련 규정과 유사 사례, 그리고, 서울시 도시물류기본계획 등을 토대로 상류시설을 허용함.

즉, 도시계획시설 규칙에 따라 유통업무설비 주시설에 대규모 점포 입지가 가능하고,

#### **도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(2008.4.)**

제62조 (유통업무설비) 이 절에서 “유통업무설비”라 함은 다음 각호의 시설을 말한다.

1. 「유통단지개발 촉진법」에 의한 유통단지

2. 가목 내지 다목의 시설로서 각목별로 1개 이상의 시설이 동일하거나 인접한 장소에 함께 설치되어 상호 그 효용을 다하는 시설

가. 다음의 시설중 어느 하나 이상의 시설

(1) 「유통산업발전법」 제2조제3호·제4호·제7호 및 제15호의 규정에 의한 대규모점포·임시시장·전문상가단지 및 공동집배송센터

(2) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제2호·제5호 및 제12호의 규정에 의한 농수산물도매시장·농수산물공판장 및 농수산물종합유통센터

(3) 「자동차관리법」 제60조제1항의 규정에 의한 자동차경매장

나. 다음의 시설중 어느 하나 이상의 시설

(1) 제31조제2호 및 제3호 나목의 규정에 의한 화물터미널 및 화물자동차운수사업용 공영차고지

(2) 화물을 취급하는 철도역

(3) 「유통단지개발 촉진법」 제2조제2호 사목의 규정에 의한 화물운송·하역 및 보관시설

(4) 「항만법」 제2조제6호 나목(3)의 규정에 의한 하역시설

다. 다음의 시설중 어느 하나 이상의 시설

(1) 창고·야적장 또는 저장소(「위험물안전관리법」 제2조제4호의 저장소를 제외한다)

(2) 화물적하시설·화물적치용건조물 그 밖에 이와 유사한 시설

(3) 「축산물가공처리법」 제2조제10호의 규정에 의한 축산물보관장

(4) 생산된 자동차를 인도하는 출고장

양재화물터미널 주변의 하이브랜드·코스트코 등 유통업무시설 세부시설조성계획을 변경하여 대규모 점포들이 입지하고 있으며, 서울시 도시물류기본계획상 물류거점의 역할을 훼손하지 않는 범위에서 상류시설 허용이 검토될 수 있음을 들어, 대규모 점포 등 상류시설을 허용한 것으로 파악됨.

\* 한국화물터미널 물류공간수요 68,715㎡ 제시(물류기본계획) 되었고, '09년('09.11.) 대상지 실시계획인가 고시에서 87,000㎡(화물터미널 34,948㎡ + 창고 52,069㎡)으로 계획됨

- '04.09.16 : 세부시설 조성계획 변경결정 신청(서초구→서울시)
- '04.11.5/11.26 : 세부시설조성계획 결정 전 정책회의(2부시장)
  - 도시물류기본계획 연구용역('02.12~'05.03) 선행 검토
- '05.09.26 : 서울시 도시물류기본계획 방침(시장, 운수물류과)
  - 권역별 물류거점의 역할을 훼손하지 않는 범위 내에서 상류허용 검토
  - 물류시설의 기능 유지 및 복합개발 시 상류시설과 공간적으로 분리 등
- '05.11.24/12.7 : 세부시설조성계획 변경관련 도시계획위원회 자문
  - 대규모 점포 등 상류시설 허용

□ 도시계획위원회 심의( '08.8.20.)

- 건축계획안 : ' 08년 도시계획위원회는, 양재화물터미널의 건축심의 신청과 관련하여, 계획된 업무시설이 유통업무설비의 부대시설에 해당되는지와, 해당되는 경우 그 규모의 적정성을 심의함.

제출된 건축계획안은, '05년 자문사항을 반영하여 화물터미널 부지 전체에 대해 계획을 수립한 한편, ' 05년 계획안 대비 업무시설이 149,375㎡ 증가함(구성률 16.2% 증가 : '05년 28,542㎡(6.8%) → ' 08년 177,917㎡(23%))

자문시('05.12.7) (대지면적 55,421㎡)						금회 건축심의안 (대지면적 96,017㎡)					
주시설			부시설			주시설			부시설		
시설명	면적 (㎡)	구성비 (%)	시설명	면적 (㎡)	구성비 (%)	시설명	면적 (㎡)	구성비 (%)	시설명	면적 (㎡)	구성비 (%)
계	247,834	59.0	계	172,575	41.0	계	389,431	50.2	계	385,774	49.8
대규모 점포	187,285	44.5	업무시설	28,542	6.8	대규모 점포	296,063	38.2	업무시설	177,917	23.0
			편의시설	35,242	8.4				편의시설	7,241	0.9
화물 터미널	39,836	9.5	연구시설	-	-	화물 터미널	39,610	5.1	연구시설	77,114	9.9
			기숙사	-	-				기숙사	17,401	2.2
창고	20,713	4.9	주차장	106,486	25.3	창고	53,758	6.9	주차장	106,101	13.7
			주유/ 정비소	2,305	0.5				주유/ 정비소	-	-

\* '05년 서초구의 도시관리계획(세부시설조성계획) 변경안에 부대시설(업무시설 등)이 포함되어 있었으나, 통상 세부시설조성계획 결정 후 건축계획이 구체화되므로, '05년에는 부대시설은 검토하지 않고, 주시설 변경(화물자동차정류장→ 화물터미널, 대규모점포, 창고)과 건축규모(건폐율, 용적률, 높이)에 집중한 것으로 파악됨

- **심의 결과** : 부대시설인 사무소와 같은 기능으로 업무시설 설치가 가능하고, 업무시설 비율은 20% 미만으로 하되, 상응하여 공공기여를 추가 부담토록 함

#### 도시계획위원회 심의 주요 의견

##### ○ 업무시설 허용 불가

- 고층 오피스빌딩 계획으로서 도시계획시설(화물터미널부지)에 타당성 결여
- 사무소는 업무시설의 한 유형일 뿐으로 사무소를 업무시설로 확대 해석 불가 (업무시설은 오피스텔·금융업소까지 포함하는 개념으로 사무소와는 다름)
- 업무기능 허용을 위해서는 중심지 위계 재설정 선행 필요
- 업무시설을 허용한다면 도시계획시설로 유통업무설비 지정 이유 없음 (업무시설 허용을 위해서는 도시계획시설 일부 해제 필요)
- 업무시설이 오전오후 첨두에 교통수요 유발하므로 교통 부담 가중

##### ○ 업무시설 허용 가능

- 업무시설 허용치 않을 경우, 대규모점포(판매시설) 대체 계획 예상, 판매시설보다는 업무시설이 교통 등에서 나음
- 세계적인 복합터미널 추세를(상류, 주거, 업무시설 등) 고려할 필요 있음
- '05년 상류시설 허용은 사실상 복합용도를 허용한 것임

##### ○ 부대시설로서 업무시설의 비중이 중요

- 부대시설은 주시설을 보조하는 시설이나, 이를 확인하는 것은 사실상 어려움. 따라서, 업무시설의 비중이 중요
- 업무시설 비중의 3가지 의견 有 : 16~17%, 20%, 23%

#### ○ 업무시설이 유통업무설비 부대시설에 해당되는지의 문제

유통업무설비에서 주시설은 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(이하, 도시계획시설규칙) 제60조의 유통업무설비 정의에 해당하는 시설이고, 부대·편익시설은 규칙 제64조에서 나열하고 있는 시설로서, 관련 규정에 따라 업무시설이 사무소(부대시설)의 유사시설이라면 위원회 심의를 거쳐 설치가 가능한 가운데, 부대시설은 주시설의 부속시설로서,

사무소는 주시설을(화물터미널, 대규모점포, 창고) 보조하는 부속시설로 기능해야 함. 즉, 수익성 분양임대 업무시설은 부속시설로 보기 어려움.

- \* 부대시설이나 편익시설을 분양하거나 임대하거나 하여 수익을 창출하면 안 된다는 규정은 없으나, 부대시설은 주시설의 부속시설로서, 사무소는 주시설을(화물터미널, 대규모점포, 창고) 보조하는 부속시설로 기능해야 함
- \* 현대자동차의 경우, 자동차매매와 관련된 사무소, 자동차와 관련된 연구시설로 결정되어, 현대자동차 직원들이 사용(수익용·상업용 업무시설 아님)

심의에 따라 업무시설을 설치한다 하더라도, 해당 업무시설이 심의 결과에 따른 부대시설인 사무소와 같은 기능인지 여부를 확인하기는 사실상 어려움.

※ 관련 규정 : 『도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙』

제63조의2(부대시설 및 편익시설의 설치)

① 도시·군계획시설에는 주(主)시설의 기능 지원 및 이용자 편의 증진 등을 위하여 다음 각 호의 구분에 따른 부대시설 및 편익시설을 설치할 수 있다.

1. 부대시설: 주시설의 기능 지원을 위하여 설치하는 시설
2. 편익시설: 도시·군계획시설의 이용자 편의 증진과 이용 활성화를 위하여 설치하는 시설

제64조(유통업무설비의 구조 및 설치기준) ② 유통업무설비에 설치할 수 있는 부대시설 및 편익시설의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 부대시설 : 사무소·점포·주차장·종업원용기숙사·주유소·유통업무와 관련된 연구시설 및 「대기환경보전법」 제58조제2항제2호에 따른 시설
2. 편익시설 : 은행·휴게실·식당·약국 및 다방
3. 제1호 및 제2호의 시설과 유사한 시설로서 도시계획위원회(당해 도시계획시설의 결정권자에게 소속된 위원회를 말한다)의 심의를 거친 시설

※ 관련 규정 : 건축법 시행령(2008.8.)

[별표 1] 용도별 건축물의 종류(제3조의4관련)

14. 업무시설

- 가. 공공업무시설 : 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
- 나. 일반업무시설 : 금융업소·사무소·신문사·오피스텔(업무를 주로 하는 건축물이고, 분양 또는 임대하는 구획에서 일부 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 건설교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다) 그 밖에 이와 유사한 것으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

○ 업무시설구성 비율의 적정 문제

부대시설 규모와 관련하여, 주시설의 규모 이하로 제한된 사항 외에는 별도의 규정이 부재한 가운데, '08년 사업자 계획 비율(23%)과 '05년 자문시 비율(15%) 중 중간적 의견을 택하여 업무시설 비율을 20% 미만으로 결정하고, 상응하는 공공기여를 추가하도록 조건을 부여함.

\* '05년 자문시 부대시설 비율(41%)에 비해 '08년 심의시 부대시설 비율(49%)이 8% 증가하였으므로, '05년 수준으로 부대시설 비율을 맞추어 업무시설 비율 15%(23-8) 제안(위원회 위원)

〈'08년 당시 도시관리계획수립 지침(국토부)〉

4-1-5. 부대시설 및 편익시설의 규모는 당해 시설의 기능을 보조하며 당해 시설의 주기능에 지장을 주지 않는 범위내에서 결정되어야 하며, 주시설의 규모보다 커서는 아니 된다.

※ 현재는 도시관리계획수립 지침 뿐만 아니라 도시계획시설 규칙에도 유사한 규정이 도입되었음

〈현행 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제6조의2〉

② 부대시설 및 편익시설의 구조 및 설치기준은 다음 각 호와 같다.

1. 부대시설과 편익시설을 합한 면적은 주시설 면적을 초과하여서는 아니된다.



### 3. 양재화물터미널 도시첨단물류단지 관련 사항

#### □ 하림산업의 양재화물터미널 매입 및 도시첨단물류단지 선정

- 양재 화물터미널 부지는 과거 진로그룹 소유였고 1997년 외환위기로 진로그룹이 파산하면서 해당부지가 경매로 넘어간 이후 파이시티가 인수하여 총 2조4000억 규모로 코엑스를 능가하는 복합유통단지 조성프로젝트를 추진하였으나 금품로비 특혜시비 등으로 무산된 바 있음
- 이후, 2016년 4월 하림산업은 4,525억원을 투자해 9만 4,949m<sup>2</sup>(2만 8,800평) 규모의 부지매입을 완료하고 도시첨단물류단지 조성사업을 추진함
- 도시첨단물류단지란 화물터미널 등 도심의 노후화된 물류시설을 물류·상류 및 R&D 기능 등이 복합된 도시형 첨단물류단지로 조성하는 것으로 물류시설(30%이상)+상류시설(20%내외)+지원시설(50%미만)으로 구성하며, 국토부는 2016년 6월 양재화물터미널부지를 포함하여 도시첨단물류단지 시범단지 6개소를 선정함
  - \* 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률(제2조제6호의2 및 제22조의2 신설)
    - 도시 내 물류를 지원하고 물류·유통산업 및 물류·유통과 관련된 산업을 육성하기 위한 도시첨단물류단지를 도입하여 국토교통부장관 또는 시·도지사가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 도시지역에 도시첨단물류단지를 지정·개발할 수 있도록 함
- 하림산업은 제조와 유통을 기반으로 하는 식품전문기업으로 양재화물터미널에는 물류시설, 연구소, 업무시설, 관광숙박시설, 문화집회시설, 교육연구시설, 주거시설, 판매시설, 금융시설, 보건·의료·건강증진시설, 스마트팜 물류시설 등의 용도로 계획하고 2018년 1월, 2020년 8월 2차례 투자意向서를 제출하고 실수요 검증 진행 예정임

□ 하림산업과 서울시간 협의 지연이 감사원 감사 청구로 이어져

- 하림산업은 2018년 1월 도시첨단물류단지 투자방향서를 서울시(舊 택시물류과)에 제출했으나 같은해 7월 서울시는 도시첨단물류단지 총괄부서를 도시계획국 시설계획과로 변경하고 해당부지를 도시첨단물류단지가 아닌 R&D 50% 반영한 지구단위계획 개발을 주장하면서 하림산업과 협의가 결렬됨
- 이후 2020년 6월 서울시는 다시 주관부서를 도시계획국(시설계획과)에서 도시교통실(택시물류과)로 변경하고 2020년 8월 2번째 투자방향서를 제출·사업을 추진 중이나 도시계획국은 해당부지에 대한 (주)하림산업의 개발계획은 「양재 택지 지구단위계획」 등에 배치된다며 ‘동의 불가’ 라는 의견을 제시하였음
- 하림산업은 양재화물터미널 부지를 국토부가 시범단지로 선정하여 국가계획에 반영되었음에도 서울시가 해당 부지에 대해 R&D 중심으로 개발해야 한다며 투자방향서에 대해 협의를 거부하는 등 인허가를 지연하였고 담당부서도 부당하게 교체하는 등 업무를 위법하게 처리하였으며 시범단지 신청 직후 해당 업체에 신청 철회를 종용하는 등 위법·부당하게 업무를 처리 했다고 2021. 1. 18. 감사원에 공익감사청구를 제기함
- 감사원은 2021.8.19. 서울특별시시장에게 앞으로 도시첨단물류단지 조성 인허가 업무를 처리하면서 부서 간 사전조율 등을 누락하는 일이 없도록 하고, 법적 근거가 필요한 경우 이를 갖추어 업무를 처리하도록 하며, 정책방향을 정한 경우에는 합리적 사유 없이 이를 반복하는 등으로 정책추진에 혼선을 초래하는 일이 없도록 관련 업무를 철저히 하도록 주의요구하는 내용의 감사결과를 회신함

## 4. 대책 및 개선에 관한 사항

### 【파이스티】

- 내용상·실체상 중요한 사항은 도시계획위원회 심의 필요
  - 파이스티 당시 도시관리계획(세부시설조성계획) 변경 결정은, 당시 관계 규정에서 경미한 변경 사항에 해당되어 도시계획위원회 심의를 받지 않은 것으로 파악되나,
  - 도시계획 조례에 의하면, 법령상 도시계획위원회 심의사항이 아니더라도 결정권자가 도시관리계획 변경안을 중대한 사안으로 판단할 경우 도시계획위원회 심의안건으로 상정·결정할 수 있음.
  - 05년 계획은 화물자동차정류장을 대규모 점포 중심으로(44.5%) 변경하는 계획으로서, 시설 용도 및 규모 계획과 개발 영향, 파급 효과 등 실체상으로 매우 중요한 사항이고,
  - 08년 도시계획위원회 심의에서도, 05년 도시계획위원회에서 양재 일대의 종합적 위상기능 등을 토대로 보다 심도있는 논의가 필요했고 이에 따라 계획안 자체가 다르게 수립될 수 있었을 것이라는 의견도 제시되었음.
  - 법령 사항만 위원회 심의를 수행하는, 위원회 운영의 소극성을 탈피하고, 이 사안과 같이 영향력과 파급력이 있는 도시계획사업의 주요 사항은 위원회 심의를 수행함으로써 보다 엄격히 관련 절차를 이행함

□ 상업·업무시설 개발과 도시계획시설 지정 취지의 부합성 검토 필요

- 대상지는 40년 전에 강남 대생활권의 물동량 처리를 목적으로 도시계획시설(유통업무설비)로 지정되었고, 당시 유통업무설비는 상업지역, 준주거지역, 준공업지역에서만 입지 가능하여 자연녹지지역에서 상업지역으로 용도지역 상향 변경되었음.
- 즉, 대상지는 지역 위계 및 토지이용 체계상 등의 검토를 통해 상업지역이 적합하여 상업지역으로 지정된 것이 아니라, 유통업무설비를 조성하기 위해서 상업지역으로 지정된 사항으로, 상업·업무시설이 물류시설 비중보다 훨씬 높은 비율로 복합화되어 일반적인 상업지역 복합개발에 버금가는 파이시티 계획이, 이 지역 위계 및 토지이용 성격, 그리고, 당초 도시계획시설(유통업무설비) 지정 취지에 부합한지 면밀한 검토가 필요함.
- 40년이 지난 현재, 대상지의 제반 여건과 산업 환경, 토지 이용 등을 토대로, 이 지역의 물류시설 필요성을 재검토할 필요가 있고, 도시계획시설로 지정할 만큼 물류 기능 보전의 필요성·당위성이 충분치 않다면 도시계획시설을 해제한 후 일반적인 개발사업을 검토할 수 있을 것임.

## 【도시첨단물류단지】

□ 양재동 화물터미널 개발부지 적정규모의 용적율 계획 필요

- 하림산업은 양재화물터미널 부지에 용적률 799.9%로 지상 70층·지하 7층 규모 건물을 짓겠다고 서울시에 투자의향서를 제출하였으나 시 도시계획국은 "일대의 상습적인 교통 체증 등을 고려해 시 도시계획에 따른 용적률 400%를 유지해야 한다"는 입장임
- 하림은 도시첨단물류단지 사업은 '물류시설법'이 근거 법령으로, 화물운송

업체(KCTC)와 같이 국토계획법에 근거한 일반 도시개발 사업과는 다르게 도시첨단물류단지는 높은 토지가로 인한 입지의 어려움·첨단 물류시설 구축 비용 등을 감안해 조례상 용적률의 상한선(800%)까지 적용할 수 있도록 하고 있음을 근거로 법적으로 문제가 없다는 입장임

- 반면, 서울시는 그간 한국화물터미널 부지를 포함한 양재IC 일대의 대규모부지들은 2004년 수립된 ‘양재택지 지구단위계획구역’ 내에 위치한 곳으로, 동 지구단위계획에 따라 15년 이상 일관되게 허용용적률 400% 이하로 관리되어온 장소이고 극심한 교통정체 지역인 양재IC 일대의 교통여건을 고려하여, 돌출적인 개발을 방지하고자 하는 서울시 도시관리방향을 명확하게 담고 있는 것이며, 이러한 정책방향은 앞으로도 지속되어야 한다는 입장임

#### □ 서울시와 사업자간의 긴밀한 계획 협의 필요

- 서울시 자료에 따르면 서울시의 택배물량은 '16년 7억 20백만박스에서 20년 11억 80백만 박스로 64% 증가하고 같은 기간 물류창고는 경기도가 250개에서 615개로 2배 넘게 늘어났지만 서울시는 32개에서 37개로 7개 늘어나는데 그치고 서울시 내 배송이 가능한 물품임에도 분류작업을 위해 경기도 물류단지로 이동했다 다시 서울로 들어오는 불필요한 이동 거리는 하루 약 4만km라는 분석임
- 이런 상황을 개선하고자 정부와 국회는 2016년 일반물류단지와 구분하여 별도의 설비와 복합개발이 가능한 도심첨단물류단지를 개발할 수 있도록 관련 법을 개정하여 추진 중임
- 서울시는 도시첨단물류단지의 필요성이 인정되고 관련 법에 따라 양재화물터미널에 대한 실수요 검증 및 전략환경영향평가 등 사전심의를 통해

보다 세부적인 검토를 진행할 계획이고 사업시행자는 이 과정에서 도출된 의견을 반영하여 도시첨단물류단지계획 승인을 신청할 예정임

- 결국, 현재 논란이 되고 있는 용적율, 교통정체 등의 문제는 건축기본계획, 교통·환경 영향 등을 통해 “서울특별시물류단지계획심의위원회(위원장: 시장)” 심의를 통해 최종 결정될 것인 바, 서울시와 사업시행자인 (주)하람은 도시첨단물류단지의 필요성과 지역특성에 기반한 적정 개발규모에 대한 논의를 거쳐야 할 것임

(산단절차간소화법 제8조).

- ① 지정권자는 다음 각 호의 사항이 포함된 산업단지계획을 수립하여야 하며, 산업단지계획이 수립된 경우에는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 개발계획 및 실시계획이 모두 수립된 것으로 본다
- ② 민간기업등이 산업단지 지정을 요청하는 경우에는 제1항 각 호의 사항이 포함된 산업단지계획을 수립하여 지정권자에게 승인을 신청하여야 한다.

## V. 시정 및 처리 요구사항

## V. 시정 및 처리 요구사항

1. 전략환경영향평가, 교통.환경 영향평가와 도시첨단물류단지계획 심의위원회 심의를 거쳐 최종 개발 용도(R&D 구성비율 40%)와 개발규모(용적률)를 포함한 도시첨단물류단지계획이 최종 확정될 것으로 예상됨. 이 일련의 절차를 이행함에 있어서 도시첨단물류단지의 기능과 역할 확립, 기능에 맞는 적정 개발 규모, 부영향을 최소화할 수 있는 교통.환경 대책을 제시하며 진행하도록 할 것
2. 양재 테크 시티 개발 구상과 도시첨단물류단지 시범지구 지정 목적, 기반시설 투자가능성을 종합 검토하여 각각의 개발 구상이 양립할 수 있는 범위 안에서 계획간 정합성 유지, 적정 공공기반시설 확보에 유념하여 추진할 것
3. 도시첨단물류단지 시범단지 조성 과정에서 관련 실국간 이견으로 정책 혼선을 초래한 이유로 감사원의 주의 처분이 있었던 만큼 도시교통실, 도시계획국 등 핵심 관련부서는 앞으로 관련 행정을 처리함에 있어 긴밀히 협의하여 같은 문제가 반복되는 일이 없도록 할 것.
4. 물류산업은 우리 사회 전반에 영향을 미치므로 민간의 투자영역 차원뿐만 아니라 공공 차원에서도 역할과 재정투자 전략 등 다각도의 검토와 대안을 위해 노력해 줄 것
5. 도시첨단물류단지 개발시 수반되는 교통대책 외에 기반시설의 투자, 교통 운영 처리 계획 등 수도권 차원의 광역교통 대책도 종합적으로 검토할 것.



6. 대상지를 포함한 도시계획시설인 유통업무설비의 해제 방안 검토시 양재 테크 시티, 도시첨단물류단지 개발 전략 외 필요한 기능의 재검토 가능성, 적정 개발규모 등 40여년 동안 특별한 대책 없이 관리되어 온 부지 전체에 대하여 종합적으로 검토하여 추진할 것.

7. 이번 사례와 같이 시 정책에 부합하는 부지를 적절하게 사전 매입하여 투자할 수 있도록 자산관리공사 기관 설립 등 다각도의 대책을 중장기적으로 검토할 것

## VI. 종합의견

## VI. 종합의견

- 과거 파이시티 인·허가 비리로 연루된 관계자들은 형사법상 처벌되었으며 현 도시첨단물류단지과 관련해서는 사업자의 공익감사 청구로 감사원 감사가 실시되어 처분이 내려진 사안임. 이에 행정사무조사 중에 별도 채택된 증인을 출석요구하여 질의·답변을 받는 것이 실익이 낮다고 판단, 본 행정사무조사는 문서검증에 중점을 두었음
- 서초구 양재동 225번지 일대 터미널 부지는 2004년 (주)파이시티에 매각되면서 본격적으로 복합유통단지를 조성하는 사업을 추진하였으나 서울시 인·허가 과정에서 정·관계 인사들의 로비 등 많은 의혹이 제기되었던 바, 해당부지에 개발예정인 도시첨단 물류단지의 공공성과 적정성을 검토하기 위해 일련의 인·허가 절차, 관리·감독 사항, 그 밖에 이 사업의 추진사항 전반을 위원회를 구성·운영하여 조사규명하였음. 또한 (주)하림이 양재도시첨단물류단지를 추진함에 있어서도 유념할 사항을 정리하여 제안하였음
- 조사기간인 2021년 12월 24일부터 2022년 4월 4일까지 4차 회의를 통해 기관조사, 문서검증 등을 통해, 파이시티 및 양재도시첨단물류단지 각각에 있어 행정 부주의 및 편의주의 업무행태 등을 조사하고 개선방안을 제시하였음
- 서울시는 우리 특별위원회의 시정 및 조치요구 사항에 대하여, 경각심을 가지고 적법 행정을 수행토록 하고, 특히, 현재 추진 중인 양재도시첨단물류단지 개발 사업에 있어 도시교통실과 도시계획국 간의 긴밀한 협의를 통해, 민간의 창의성과 공공성이 확보될 수 있도록 만전을 기해야 할 것임.

## [붙임] 관련 법규

### 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(2008.4.)

**제2조 (도시계획시설결정의 범위)** ①기반시설에 대한 도시관리계획결정(이하 “도시계획시설결정”이라 한다)을 함에 있어서는 당해 도시계획시설의 종류와 기능에 따라 그 위치·면적 등을 결정하여야 하며, 시장·공공청사·문화시설·도서관·연구시설·사회복지시설·장례식장·종합의료시설 등 건축물인 시설로서 그 규모로 인하여 특별시·광역시·시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군을 제외한다. 이하 같다)의 공간이용에 상당한 영향을 주는 도시계획시설인 경우에는 건폐율·용적률 및 높이의 범위를 함께 결정하여야 한다.

②항만·공항·유원지·**유통업무설비**·학교(「고등교육법」 제2조제1호 내지 제5호의 규정에 의한 학교에 한한다) 및 운동장에 대하여 도시계획시설결정을 하는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정하여야 한다.

**제62조 (유통업무설비)** 이 절에서 “유통업무설비”라 함은 다음 각호의 시설을 말한다.

1. 「유통단지개발 촉진법」에 의한 유통단지
2. 가목 내지 다목의 시설로서 각목별로 1개 이상의 시설이 동일하거나 인접한 장소에 함께 설치되어 상호 그 효용을 다하는 시설

가. 다음의 시설중 어느 하나 이상의 시설

- (1) 「유통산업발전법」 제2조제3호·제4호·제7호 및 제15호의 규정에 의한 대규모점포·임시시장·전문상가단지 및 공동집배송센터
- (2) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제2호·제5호 및 제12호의 규정에 의한 농수산물도매시장·농수산물공판장 및 농수산물종합유통센터
- (3) 「자동차관리법」 제60조제1항의 규정에 의한 자동차경매장

나. 다음의 시설중 어느 하나 이상의 시설

- (1) 제31조제2호 및 제3호 나목의 규정에 의한 화물터미널 및 화물자동차운수사업용 공영차고지
- (2) 화물을 취급하는 철도역
- (3) 「유통단지개발 촉진법」 제2조제2호 사목의 규정에 의한 화물운송·하역 및 보관시설
- (4) 「항만법」 제2조제6호 나목(3)의 규정에 의한 하역시설

다. 다음의 시설중 어느 하나 이상의 시설

- (1) 창고·야적장 또는 저장소(「위험물안전관리법」 제2조제4호의 저장소를 제외한다)
- (2) 화물적하시설·화물적치용건조물 그 밖에 이와 유사한 시설
- (3) 「축산물가공처리법」 제2조제10호의 규정에 의한 축산물보관장
- (4) 생산된 자동차를 인도하는 출고장

**제63조 (유통업무설비의 결정기준)** 유통업무설비의 결정기준은 다음 각 호와 같다.

1. 물자수송에 있어서 지역간 교통과 시·군 교통의 변환점으로서의 기능과 물자수급에 있어서 공급자와 수요자의 중계기지로서의 기능이 상호 그 효용을 다할 수 있도록 할 것
2. 도심지의 교통혼잡을 경감시키고 유통기능의 효율화를 위하여 지역간의 교통이 원활한 고속국도·철도역·항만 등이 연결되는 지점 또는 이에 가까운 도시의 외곽에 설치할 것
3. 집산지·공업단지 등 물자공급지와 쉽게 연결되고, 시·군내 각종 시장 및 집배소와의 교통이 편리한 곳에 설치할 것
4. 전국의 유통망체계에 따라 물자의 이동성향을 충분히 고려할 것
5. 장래에 있어서의 물동량의 증가와 수송장비의 대형화에 대비하여 시설의 확충이 가능하도록 할 것
6. 주요시설의 주변이나 인구가 밀집한 지역에 설치하지 아니하도록 인근의 토지이용계획을 고려할 것
7. 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·유통상업지역·일반공업지역·준공업지역 및 계획관리지역에 한하여 설치할 것. 다만, 「유통산업발전법 시행령」 별표 1에 따른 대규모점포 중 대형마트 전문점의 설치를 목적으로 하는 경우에는 자연녹지지역에도 설치할 수 있다.

**제64조 (유통업무설비의 구조 및 설치기준)** ① 유통업무설비의 구조 및 설치기준은 다음 각 호와 같다.

1. 모든 시설을 같은 부지에 집단적으로 설치함으로써 유통업무설비의 효용을 높이도록 하되, 그러하지 아니한 때에는 가까운 곳에 설치하여 상호 그 효용을 다할 수 있도록 할 것
2. 주변환경을 보호하고 각종 교통재해와 대기오염·소음·진동 등의 공해를 방지하기 위하여 외곽경계부분에 녹지·도로 등의 차단공간을 둘 것
3. 유통구조의 발전에 대처할 수 있도록 시설·설비 등을 설치하고, 공해요인이 있는 시설과 없는 시설을 적절히 분리할 것
4. 부대시설 및 편익시설을 적절히 설치하되, 유통업무설비의 특성을 충분히 감안하여 상호 관련있게 설치할 것
5. 화물터미널·창고·하역시설·화물취급소·차고 및 자동차경매장 등 화물운송관련시설의 진·출입구는 교통의 원활한 흐름과 안전에 지장이 없도록 설치할 것
6. 제1호 내지 제5호에 규정된 사항외에 유통업무설비의 설치에 관하여는 제24조·제26조·제33조·제84조 또는 「유통산업발전법」·「자동차관리법」·「유통단지개발촉진법」·「축산물가공처리법」이 정하는 바에 의할 것
7. 유통업무설비중 제62조제1호의 규정에 의한 유통단지의 설치기준에 관하여는 「유통단지개발촉진법」이 정하는 바에 의할 것

② 유통업무설비에 설치할 수 있는 부대시설 및 편익시설의 종류는 다음 각호와 같다.

1. 부대시설 : 사무소·점포·주차장·종업원용기숙사·주유소·유통업무와 관련된 연구시설 및 「대기환경보전법 시행규칙」 제85조의3제1호의 규정에 의한 자동차에 천연가스를 공급하기 위한 시설
2. 편익시설 : 은행·휴게실·식당·약국 및 다방
3. 제1호 및 제2호의 시설과 유사한 시설로서 도시계획위원회(당해 도시계획시설의 결정권자에게 소속된 위원회를 말한다)의 심의를 거친 시설

## 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(2008.4.)

**제25조 (도시관리계획의 결정)** ③ 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조 제5항 단서의 규정에 의하여 관계 행정기관의 장과의 협의, 건설교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 도시관리계획(지구단위계획을 제외한다)을 변경할 수 있다.

1. 단위 도시계획시설부지 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우(도로의 경우에는 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한하며, 공원 및 녹지의 경우에는 면적이 증가되는 경우에 한한다)
2. 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우
3. 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
4. 도시지역의 축소에 따른 용도지역·용도지구·용도구역 또는 지구단위계획구역의 변경인 경우
5. 도시지역외의 지역에서 「농지법」에 의한 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 의한 보전산지를 농림지역으로 결정하는 경우
6. 「자연공원법」에 의한 공원구역 또는 공원보호구역, 「수도법」에 의한 상수원보호구역, 「문화재보호법」에 의하여 지정된 지정문화재 또는 천연기념물과 그 보호구역을 자연환경보전지역으로 결정하는 경우
7. 그 밖에 건설교통부령이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

## 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2008)

### 제30조 (도시관리계획의 결정)

- ① 시·도지사는 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 건설교통부장관은 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다. 이 경우 협의요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.
- ② 시·도지사는 제24조제5항의 규정에 의하여 건설교통부장관이 입안하여 결정한 도시관리계획을 변경하거나 그 밖에 대통령령이 정하는 중요한 사항에 관한 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 미리 건설교통부장관과 협의하여야 한다.
- ③ 건설교통부장관이 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 제113조제1항의 규정에 의한 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사는 지구단위계획중 다음 각호의 1의 사항에 대하여는 대통령령이 정하는 바에 따라 건축법 제4조의 규정에 의하여 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.
  1. 제52조제1항제4호중 건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도에 관한 사항(제49조제1호의 규정에 의한 제1종지구단위계획에 한한다)
  2. 제52조제1항제5호의 사항
  3. 제52조제1항제6호중 경관계획에 관한 사항
- ④ 건설교통부장관 또는 시·도지사는 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 요한다고 인정되는 때(관계중앙행정기관의 장의 요청이 있는 때에 한한다)에는 그 도시관리계획의 전부 또는 일부에 대하여 제1항 내지 제3항의 규정에 의한 절차를 생략할 수 있다.
- ⑤ 제1항 내지 제4항의 규정은 결정된 도시관리계획을 변경하고자 하는 경우에 이를 준용한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

## 도시관리계획수립지침(2011.12.15.)

### 제4편 기반시설계획

#### 제1장 일반원칙

4-1-5. 부대시설 및 편익시설의 규모는 당해 시설의 기능을 보조하며 당해 시설의 주기능에 지장을 주지 않는 범위내에서 결정되어야 하며, 주시설의 규모보다 커서는 아니 된다. 다만, 주시설과 부대시설 및 편익시설의 규모를 비교할 경우 「주차장법」에 따른 부설주차장, 「영유아보육법」에 따른 직장보육시설 등 관계 법령에 따라 주시설에 의무적으로 설치해야 하는 시설은 규모에 산입하지 아니한다.

#### 제2장 교통시설계획

##### 제7절 자동차정류장

4-2-7-1. 기존 시가화구역내에 선정하고 기존 자동차정류장은 이전하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 여객교통수요 및 공간구조상 용도지역 변경을 수반하는 입지의 선정이 부득이하다고 판단되는 경우에는 그러하지 아니하다.

4-2-7-2. 고속 및 시외여객자동차터미널은 동일 입지에 공용으로 계획하는 것을 원칙으로 한다.

4-2-7-3. 화물터미널은 가급적 유통업무설비에 포함하여 결정한다.

4-2-7-4. 공영차고지는 차량의 접근이 용이하고 주변의 주거환경을 해치지 않도록 하여야 한다.

#### 제4장 유통·공급시설계획

##### 제2절 유통업무설비

4-4-2-1. 전국 화물의 흐름과 전국 교통네트워크를 검토하여 구상하고 관련계획을 면밀하게 분석하여 장래 물류의 수요량을 추정한다.

4-4-2-2. 물동량조사 및 유통단지 세력권을 검토하여 권역을 구분하고 물동량 예측모형을 설정하여 권역별·단계별·품목별 물동량을 예측한다.

4-4-2-3. 다양한 기능과 시설을 통합한 복합형 유통단지의 경우 각 시설이 유기적으로 연계되도록 공간구성 및 배분시 다음 사항을 고려한다.

(1) 개발가능지의 특성, 기능적 연계성, 장래의 변화에 대한 융통성, 단계별 개발전략을 고려하여 각 기능을 배분한다.

(2) 가급적 정적활동과 동적활동을 분리하고 필요에 따라 완충공간을 제공한다.

(3) 기능간의 연계성을 고려하여 유사기능은 집합하고 시설상호간의 보완관계를 유지하도록 한다.

(4) 시설의 규모는 이용객을 고려하고 장래의 증가에 대비하여 시설확장이 용이하도록 융통성을 부여한다.

※ '19년 개정사항

도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 [국토교통부령 제642호, 2019. 8. 7., 일부개정]	도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 [국토교통부령 제679호, 2019. 12. 27., 일부개정]
<p><b>제2조(도시·군계획시설결정의 범위)</b></p> <p>③ 주차장, 공원, 녹지, 유원지, 광장, 학교, 체육시설, 공공청사, 문화시설, 청소년수련시설 및 종합의료시설을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 등 재해에 취약한 지역(이하 “재해취약지역”이라 한다)이나 그 인근에 설치하는 경우에는 저류시설 및 주민대피시설 등을 포함하여 도시·군계획시설결정을 할 수 있다.</p> <p>1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 제1항제5호에 따른 방재지구(이하 “방재지구”라 한다)</p> <p>2. 「급경사지 재해예방에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 급경사지(이하 “급경사지”라 한다)</p>	<p><b>제2조(도시·군계획시설결정의 범위)</b></p> <p>③ 제2항에 따라 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 결정할 경우에는 도시·군계획시설의 기능 및 장래의 공간수요를 고려한 다음 각 호에 관한 사항을 포함해야 한다.</p> <p>1. 다음 각 목의 사항이 포함된 토지이용계획</p> <p>가. 세부시설의 면적(토지용도별로 세분된 구역의 면적을 말한다)</p> <p>나. 주요 건축물·공작물에 대한 배치계획</p> <p>2. 제1호의 토지이용계획에 따라 세분된 구역별로 설치할 수 있는 건축물에 관한 다음 각 목의 사항. 이 경우 건축물별로 그 내용 및 범위를 달리 정할 수 있다.</p> <p>가. 건축물의 용도</p> <p>나. 건축면적의 합계</p> <p>다. 건축물 연면적의 합계(「건축법 시행령」 제119조제1항제4호 각 목에 해당하는 면적은 제외한다) 라. 건축물의 높이</p>

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제29629호, 2019. 3. 19, 일부개정, 2019.6.20. 시행]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제30031호, 2019. 8. 6, 일부개정, 2019.8.6. 시행]
<p><b>제25조(도시·군관리계획의 결정)</b></p> <p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 도시·군관리계획(지구단위계획은 제외한다)을 변경할 수 있다.</p> <p>3. 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우</p>	<p><b>제25조(도시·군관리계획의 결정)</b></p> <p>③----- <u>경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)</u>----- ----- ----- - 앞----- -----.</p> <p>3. 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설을 변경하는 경우로서 세부시설 면적, 건축물 용적률 또는 건축물 높이의 변경 [50퍼센트 미만으로서 시도 또는 대도시(「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시를 말한다. 이하 같다)의 도시·군계획조례로 정하는 범위 이내의 변경은 제외한다]이 포함되지 않는 경우</p>



## [붙임2] 관련 경위

- '84.01.04 : 세부시설조성계획(유통업무설비:화물자동차정류장) 결정
- '04.09.16 : 세부시설 조성계획 변경결정 신청(서초구→서울시)
  - 건폐율 60%이하, 용적률 450%이하, 36층이하(해발 190m이하)
- '04.11.5/11.26 : 세부시설조성계획 결정 전 정책회의(2부시장)
  - 화물터미널 복합화계획 세부시설조성계획 신중 추진
  - 허용용적률은 양재택지 지구단위계획 결정 내용에 따라 처리
  - 교통은 양재택지 지구단위계획에서 검토 중인 교통영향평가 심의 결과 반영
  - 도시물류기본계획 연구용역('02.12~'05.03) 선행 검토
- '04.12.13 : 양재택지 지구단위계획구역 변경 및 결정
  - 용적률(일반상업지역 : 유통업무설비) : 400%이하
  - 높이 : 건축법에 의한 사선제한 규정 적용
- '05.09.26 : 서울시 도시물류기본계획 방침(시장, 운수물류과)
  - 권역별 물류거점의 역할을 훼손하지 않는 범위 내에서 상류허용 검토
  - 물류시설의 기능 유지 및 복합개발 시 상류시설과 공간적으로 분리 등
- '05.11.24/12.7 : 세부시설조성계획 변경관련 도시계획위원회 자문
  - 양재 IC 주변 교통체계개선 방안을 확인, 공공기여 전제로 용적률 400%이하 적용
- '06.05.03 : 세부시설조성계획 변경결정 고시 알림(사→서초구)
  - 금회 세부시설 조성계획 변경결정에 따른 다음의 관련부서(기관) 및 도시계획위원회 자문의 견에 대하여는 법령상 부합여부 등을 검토하여 사업시행 시 관련부서와 협의 처리 바람

가. 사업지 서측도로 확장(L=295m, B=40m, 8차로)을 위한 부지는 도로 확장 후 기부채납  
나. 서울시 도시물류기본계획 반영  
다. 「양재 지구단위계획 교통영향평가」 시 제시한 광역교통개선대책 수용  
라. 도시계획시설사업 시행시 체비지(양재동 222-3번지) 매수 선행  
마. 실시계획인가 신청시 사업시행자가 전체부지 소유권 확보(동의포함)  
바. 도시계획시설사업 분할시행 금지  
사. 실시계획인가전 별도의 공공기여 방안 이행 협의

※ 세부시설조성계획 변경 고시문에 담긴 내용은 아님

- **'06.05.11 : 유통업무설비 세부시설 변경결정 고시**(서고시 168호)
  - 화물자동차정류장 → 화물터미널, 대규모점포, 창고
  - 건폐율 60%이하, 용적률 400%이하, 높이 해발190m이하
- '06.06.08~'07.05.07 : **화물터미널 기능 재정비 방안 연구 용역**(운수물류과)
- '06.11.13/'07.11.01/'08.07.14 : **건축심의 신청**(사업자→주택국)
  - 물류계획 미확정을 이유로 2차례 건축심의 신청 취하조치함
- **'08.08.20 : 도시계획위원회 심의**
  - (상정사유) '업무시설'을 부대시설의 종류로 명시된 '사무소'와 유사한 시설로 볼 수 있는지 여부 및 유사한 시설로 볼 경우 부대시설에 대한 적정성 및 규모 등에 대한 판단이 필요하여 심의 요청
    - ※ 도시계획시설 설치기준에 관한 규칙에서 유사시설로 도시계획위원회 심의 통과 시 부대시설 및 편의시설로 인정받음
  - (심의결과 : 조건부 가결)
    - ▶ 유통업무 설비에 설치할 수 있는 부대시설의 종류 중 "사무소"와 유사한 업무시설의 설치가 가능하며, 부대시설인 사무소와 같은 기능으로 함
    - ▶ 업무시설 비율을 20%미만으로 하고, 상응하는 공공기여 추가 부담
- '08.10.28 : **시 건축위원회 심의 통과(조건부 동의)**
- '08.12.10 : **공공기여 이행방안 감사원 감사 지적사항 통보**
  - 공사 시행 인·허가를 주관하는 부서는 공공기여 제안부서 및 장래 그 시설을 관리할 부서와 협의를 통해 공공기여 이행방안의 확약 및 공증 각서를 징구하는 등 공공기여가 확실히 이행될 수 있도록 조치
- '09.01~02 : **환경영향평가(1.19) 및 교통영향평가(2.9) 심의**
- '09.04.06 : **건축허가 신청**
- '09.08.19 : **도시계획위원회 심의(가결)**
  - 교통영향평가 결과에 따라 완화차로 확보 등을 위한 도로, 녹지, 유통업무설비(세부시설조성계획 경미한 변경) 변경
- '09.08.31 : **도시계획시설(도로, 녹지, 유통업무설비) 변경 결정 고시**
  - 한국화물터미널 부지의 건축물 조서(건축물 용도별 연면적) 추가 고시 등

- '09.11.05 : 도시계획시설사업 실시계획인가(서초구)
  - 인가조건 : 공공기여 조건 부여(실시계획인가 조건 참조)
- '09.11.13 : 건축허가(서초구)
- '10.02.03 : 착공신고(서초구)
- '10.08.10 : 파산신청(채권단)
- '10.10.06 : 회생절차 개시신청(주파이시티, (주)파이랜드)
- '11.12.02 : 회생계획 인가결정(서울지방법원 제3파산부)
- '13.03.14 : 실시계획변경인가(4년 연장) 신청(주파이시티→서초구)
- '13.05.28 : 파이시티 매각공고(주파이시티)
- '13.05.31 : 실시계획변경인가 신청 거부(서초구)
- '13.07.05 : 건축허가 취소(서초구)
- '14.10.22 : 파산선고 및 파산관재인 선임(법원)
- '15.05.12 : 부동산 매각 공고(채권단)
- '16.04.28 : 하림 부지 매입