

---

## HAUD REPORT

는 도시건축 관련 실무진들이 모인 (주) 하우드 엔지니어링 종합 건축사 사무소에서 발간하는 도시건축 관련 종합 정보 제공지 (Information Provider)입니다.

본 Report를 통해 도시건축Project를 수행하는 관련 실무자들에게 다양한 정보제공 및 교류의 장이 되었으면 합니다.

---

## HAUD REPORT

는 그간, 도시건축 관련 법령 및 제도의 변화, 개발사업 실무에서 등장하는 주요 이슈를 위주로, 아래와 같이 출간되었습니다.

- 1호. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 주요 내용
- 2호. 도시 및 주거환경 정비법 주요 내용
- 3호. 도시개발법 개정(안) 주요 내용
- 4호. 2020년 서울시 도시기본계획(안) 주요내용
- 5호. 2종 지구단위계획
- 6호. 민간개발(공동주택) 유형별 사업특성 및 주요 인허가절차
- 7호. 합본호
- 8호. 도정법 및 주택법에 의한 단독주택 재건축사업
- 9호. 준공업지역 관련 법·제도 정리 및 향후 전망

HAUD Report 제9호  
2005.5.

내용문의 : 02)2140 - 4400  
배포문의 : 02)2140 - 4400

본 내용은 (주)하우드의 내부 판단자료로서  
실제 정책시행과 상이할 수도 있습니다.

# 준공업지역 관련 법, 제도 및 향후전망

— 서울시를 중심으로 —

## - 목 차 -

1. 서론	.....	1
2. 법규 및 관련계획 검토	.....	4
3. 서울시 준공업지역 현황	.....	9
4. 개발사례	.....	16
5. 개발프로세스 및 이슈	.....	20
6. 향후 전망	.....	24

\* 본 내용은 준공업지역 관련 보고서, 문건 등을 근거로 관련내용을 HAUD에서 편집, 정리한 것입니다. 본 리포트에서 제시하는 자료 중 준공업지역 현황부문의 수치는 일부 오차가 존재할 수 있으니 이 점 양해 바라며, 업무에 많은 참고가 되길 바랍니다.

# 1 서론

## 1. 검토배경

- 8~90년대 이후 대규모 공장의 지방이전과 도심산업구조의 재편을 거치면서, 서울시 준공업지역은 공장 이전적지를 중심으로 민간 사업주체에 의해 주거 등의 타용도로의 전환이 이뤄지고 있으며, 지정당시 도시변두리였던 준공업지역이 도시의 확장으로 인해 부도심 또는 생활권중심 등의 중심지 기능을 요구 받는 등 다양한 개발압력 속에 있음.
- 한편, 공익을 위한 장기적 관점에서, 경제적 파급효과 등을 고려한 산업기반의 유지와 새로운 도심산업의 등장에 대비해 준공업지역의 타용도로의 전환을 억제하는 동시에 장기적이고 종합적인 관리가 필요한 바, 이러한 공공의 입장이 민간의 개발압력과 갈등을 빚고 있는 것이 사실임.
- 이에 본 리포트에서는, 서울시의 준공업지역과 연관된 법·제도, 지역현황, 개발사례 등을 정리하여 살펴보고, 그 과정에서 이슈와 향후 전망을 추출해 보고자 함.

## 2. 지역지구제의 개념과 변천

### 가. 지역지구제의 개념.

- 지역지구제는 토지이용을 합리적인 방향으로 유도하고자, 토지의 용도를 일정한 범위의 공간으로 구획하고, 그 안에서 지정목적에 따라 이용행위를 허가하거나(Positive) 제한하는 (Negative) 제도적 장치임.
- 지역지구제는 지역특성이나 토지적성 등을 고려하여 서로 양립할 수 없는 용도의 토지이용을 분리시킴으로써 토지이용을 일정한 방향으로 유도하려는데 목적이 있음. 즉 토지이용을 자유롭게 방임할 경우 발생할 혼란과 비효율을 사전에 방지하여 토지이용의 효율성을 도모하고, 공공의 건강과 복지를 증진시키기 위해 경찰권을 사용하여 개인의 토지이용을 제한하는 국토관리제도임.
- 토지이용계획이 일정한 공간안의 토지를 가장 바람직하게 이용하도록 방향을 결정하는 것이라면, 지역지구제는 토지이용계획을 실제 그 지역에 반영하여 구체적으로 실현하는 법적, 행정적 수단 중의 하나라고 말할 수 있음.

### 나. 우리나라 지역지구제의 변천

- 우리나라 법제에 의해 지역지구제가 도입된 1962년 도시계획법 이전에는 1934.6월에 제정된 조선시가지계획령에 의해 도시지역만을 대상으로 지역지구제 시행.

- 한편, 비도시지역을 포함한 국토 전체에 대한 용도지역·지구제는 1972.12월 제정된 국토이용관리법에 의해 도시계획법과는 별도로 시행되어 왔음.
- 도시지역에 대한 도시계획법과 비도시지역에 대한 국토이용관리법으로 이원화되어 운용되던 국토이용관리 체계는 2003년부터 시행되고 있는 국토의이용과계획에관한법률에 의해 통합, 정비되어 통일적이고 일원적화된 국토이용관리체계으로 시행되고 있음.

#### ■ 우리나라 지역지구제의 변천과정

구 분	내 용
1962.1월. 도시계획법 제정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역의 4가지로 구분. (조선시가지계획령에 의한 혼합지역 폐지)</li> <li>- 시행령에서 주거지역을 주거전용과 준주거, 공업지역을 공업전용과 준공업으로 세분</li> <li>- 용도지구는 풍치지구 폐지, 교육지구·위생지구·공지지구 신설</li> </ul>
1971.1월 도시계획법 개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 녹지지역이 생산녹지, 자연녹지로 세분.</li> <li>- 용도지역은 주거전용, 준주거, 상업, 공업전용, 준공업, 생산녹지, 자연녹지의 7개로 구분</li> <li>- 용도지구는 보존지구와 주차장정비지구 신설, 그 후 수차례 개정으로 자연환경보전지구, 특정가구정비지구, 아파트지구, 시가화조정지구 등 신설</li> <li>- 용도구역 처음 도입. 특정시설제한구역, 개발제한구역, 도시개발예정구역 도입</li> </ul>
1988. 도시계획법 시행령 개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거지역은 전용주거·일반주거·준주거로, 상업지역은 근린상업·일반상업·중심상업으로, 공업지역은 전용공업·일반공업·준공업으로, 녹지지역은 자연녹지·생산녹지·보전녹지로 세분하여 총 12개의 용도지역.</li> </ul>
1992. 도시계획법 시행령 개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 상업지역에 유통상업 신설</li> </ul>
2000년 도시계획법 개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법에 위임되어 규정되던 지역,지구안의 건축제한, 건폐율 및 용적률에 관한 사항을 도시계획법에서 규정하여 지역,지구의 지정·관리체계를 도시계획법으로 일원화.</li> </ul>
2003년 국토계획법 제정.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 비도시지역을 대상으로 한 국토이용관리법과 도시지역을 대상으로 한 도시계획법을 통합, 정비하여 비도시지역에도 도시계획기법을 도입하여 종합적, 계획적인 국토관리체계 구축.</li> <li>- 대구분상 용도지역을 도시, 농림, 관리, 자연환경보전지역의 4개로 구분하고, 다시 세분.</li> </ul>

## ■ 현행 국토계획법상의 용도지역 구분

<b>도시지역</b>	인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되는 지역에 체계적인 발전,정비,관리,보전 등이 필요한 지역	
<b>주거지역</b>	거주안녕과 건전한 생활환경 보호에 필요한 지역	
<b>전용주거</b>	양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역	
	<b>1종전용</b>	단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역
	<b>2종전용</b>	공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역
<b>일반주거</b>	일상의 주거기능을 보호하기 위해 필요한 지역	
	<b>1종일반</b>	저층주택을 중심으로 편리한 주거환경 조성이 필요한 지역
	<b>2종일반</b>	중층주택을 중심으로 편리한 주거환경 조성이 필요한 지역
	<b>3종일반</b>	중·고층주택을 중심으로 편리한 주거환경 조성이 필요한 지역
<b>준주거</b>	주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업·업무기능 보완 필요 지역	
<b>상업지역</b>	상업과 기타 업무의 편익증진을 위해 필요한 지역	
	<b>중심상업</b>	도심, 부도심의 업무 및 상업기능 확충이 필요한 지역
	<b>일반상업</b>	일반적인 상업 및 업무기능을 담당하기 위해 필요한 지역
	<b>근린상업</b>	근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급을 위해 필요한 지역
	<b>유통상업</b>	도시내 및 지역간 유통기능의 증진을 위해 필요한 지역
<b>공업지역</b>	공업의 편익증진을 위해 필요한 지역	
	<b>전용공업</b>	주로 중화학공업·공해성공업 등을 수용하기 위해 필요한 지역
	<b>일반공업</b>	환경을 저해하지 않는 공업의 배치를 위해 필요한 지역
	<b>준공업</b>	경공업·기타 공업을 수용하되 주거·상업·업무기능 보완의 필요 지역
<b>녹지지역</b>	자연환경, 농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산방지를 위해 녹지보전이 필요한 지역	
	<b>보전녹지</b>	도시의 자연환경·경관·수림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역
	<b>생산녹지</b>	주로 농업적 생산을 위해 개발 유보가 필요한 지역
	<b>자연녹지</b>	도시의 녹지공간 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로, 불가피한 경우에 한하여 제한적 개발이 허용되는 지역
<b>관리지역</b>	도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위해 도시지역에 준해 체계적으로 관리하거나, 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림보전을 위해 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준해 관리가 필요한 지역	
	<b>보전관리</b>	자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간확보, 생태계 보전 등을 위해 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려하여 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기 곤란한 지역
	<b>생산관리</b>	농업·임업·어업생산 등을 위해 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려하여 농림지역으로 지정하여 관리하기 곤란한 지역
	<b>계획관리</b>	도시지역으로 편입이 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획·체계적인 관리가 필요한 지역
<b>농림지역</b>	도시지역에 속하지 않는 농지법에 의한 농업진흥지역 또는 산림법에 의한 보전임지 등으로 농림업의 진흥과 산림보전을 위해 필요한 지역	
<b>자연환경보전지역</b>	자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성을 위해 필요한 지역	

## ② 법규 및 관련계획 검토

### 1. 법규

#### 가. 수도권 정비계획법

- 준공업지역내 2만㎡이상의 종전대지에, 업무시설, 판매시설 등의 인구집중유발시설의 신·증설을 위해서는 수도권정비위원회의 심의를 거쳐야 함.

법률	시행령
제11조(종전대지에 대한 조치) ② 관계행정기관의 장은 대통령령이 정하는 규모이상의 종전대지에 인구집중유발시설의 신설·증설이나 이의 허가등을 하고자 하는 경우에는 미리 그 이용계획을 입안하여 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 건설교통부장관과 협의하거나 그 승인을 얻어야 한다.<개정 '97.12.13>	제15조(종전대지) 법 제11조제2항에서 “대통령령이 정하는 규모이상” 이라 함은 1만제곱미터이상을 말한다. 다만, 법 제2조제5호의 규정에 의한 공업지역안의 종전대지의 경우에는 2만제곱미터이상을 말한다.

※ 종전대지 : 과밀억제권역안의 인구집중유발시설이 이전된 종전의 대지 (법률 제11조 1항)

※ 인구집중유발시설의 종류 (법률 제2조 3항)

- 학교(영 제3조제1호)
  - 고등교육법 제2조에 의한 대학·산업대학·교육대학·전문대학 및 대학에 준하는 각종학교
- 공장(영 제3조제2호)
  - 공업배치및공장설립에관한법률 제2조제1호의 규정에 의한 공장으로서 건축연면적 200㎡ 이상
- 공공청사(영 제3조제3호)
  - 건축연면적 1,000㎡이상의 중앙행정기관과 그 소속기관의 청사
  - 건축연면적 1,000㎡이상 공공법인의 사무소
- 대형건축물(영 제3조제4호)
  - 업무용건축물(영 제3조제4호가목)
    - 업무용이 주용도인 건축물인 경우 건물전체 연면적이 25천㎡ 이상
    - 업무용이 주용도가 아닌 경우 해당 면적이 25천㎡ 이상
  - 판매용건축물(영 제3조제4호 나목)
    - 판매용이 주용도인 건축물로서 건물전체 연면적이 15,000㎡ 이상
    - 판매용이 주용도가 아닌 건축물 경우 해당면적이 15,000㎡ 이상
    - 판매 및 업무용이 주용도가 아니나 그 면적의 합계가 15,000㎡ 이상 25,000㎡미만인 건축물로 판매용이 업무용보다 큰 경우
  - 복합용건축물(영 제3조제4호 다목)
    - 업무용 및 판매용 합계가 주용도인 경우 전체건물 연면적 25,000㎡ 이상
    - 업무용 및 판매용 합계가 주용도가 아닌 그 면적합계가 25,000㎡ 이상
- 연수시설(영 제3조제5호가목)
  - 건축연면적이 3,000㎡ 이상인 교육원 및 이와 유사한 연수시설

나. 국토계획법

■ 용도지역상 허용용도

시행령상 허용용도 (별표 14)	서울시 조례상 허용용도 (35조)
가. 제2호의 공동주택중 기숙사  나. 제3호의 제1종근린생활시설 다. 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다)  라. 제6호의 판매 및 영업시설(판매용시설의 경우에는 당해 준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한한다) 마. 제7호의 의료시설 바. 제8호의 교육연구 및 복지시설  사. 제13호의 공장으로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 미만인 것 아. 제14호의 창고시설 자. 제15호의 위험물저장 및 처리시설 차. 제16호의 자동차관련시설  카. 제18호의 분뇨 및 쓰레기처리시설 타. 제19호의 공공용시설중 발전소	1. 제1호의 단독주택 2. 제2호의 공동주택 (공장이적지에는 기숙사를 제외한 공동주택은 건축할 수 없다. 다만, 시장이 특히 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 수립하는 경우에는 그러하지 아니하다)  3. 제4호의 제2종근린생활시설중 안마시술소  4. 제5호의 문화 및 집회시설 5. 제6호의 판매 및 영업시설  6. 제9호의 운동시설 7. 제10호의 업무시설 8. 제13호의 공장  9. 제17호의 동물 및 식물관련시설  10. 제19호의 공공용시설중 다음 각목의 건축물 가. 군사시설 나. 방송국 다. 전신전화국 라. 촬영소 기타 이와 유사한 것

■ 건폐율 및 용적률

건폐율	60%	서울시 조례 54조
용적률	400% 단. 공동주택·주거복합건물 및 오피스텔(기타 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250퍼센트 이하	서울시 조례 55조 1항 서울시 조례 55조 4항

■ 지구단위계획 수립

- 준공업지역내의 공장이전적지 (통상 10,000㎡ 이상)를 어떤 용도로든 개발하고자 할 경우 지구단위계획 수립 필요.
- (서울시) 준공업지역에 공동주택을 건립하고자 할 경우는 지구단위계획을 통하여서만 가능하고 이 경

우, 조례시행규칙상의 ‘준공업지역내 ~ 지구단위계획수립기준’에 적합하여야 함.

- 이외에도, 지구단위계획은 ‘계획적 관리가 필요하다고 시장이 인정하는 경우에 지정할 수 있으므로’ 건축용도와 관련없이 준공업지역에서의 개발에서는 지구단위계획 수립이 많은 것이 통상임.

시행령	서울시 조례	서울시 조례 시행규칙
제43조(제1종지구단위계획구역의 지정대상지역) ①법 제51조제1항제11호에서 “대통령령이 정하는 지역”이라 함은 다음 각호의 지역을 말한다. 5. 공장·학교·군부대·시장 등 대규모 시설물의 이전 또는 폐지로 인하여 발생하는 부지와 그 주변지역 7. 그 밖에 양호한 환경의 확보 또는 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 지역	제16조 (제1종지구단위계획구역의 지정대상) ① 시장은 영 제43조제1항제7호의 규정에 의하여 다음 각호의 1에 해당하는 지역에 대하여 제1종지구단위계획구역(이하 "지구단위계획구역"이라 한다)으로 지정할 수 있다.  4. 준공업지역안의 주거·공장 등이 혼재한 지역으로서 계획적인 환경정비가 필요한 지역	제4조의3 (준공업지역안의 공장이적지에 대한 지구단위계획수립기준) 조례 제35조제2호 단서의 규정에 의하여 공장이적지에 공동주택(기숙사를 제외한다)을 건축하고자 지구단위계획을 수립하는 경우 별표 1의3에서 정하는 바에 의한다. (본조신설 2004.09.06)

다. 기타

- 공장 등의 산업입지 지원 및 산업단지의 체계적 관리를 규정대상으로 하는 ‘산업집적활성화및공장설립에관한법령’이 준공업지역과 연관이 높은 법령임.
- 그 밖에, 개발시 해당사업을 규정하는 개별법 (ex. 주택법, 도시개발법, 건축법 등) 참조 필요.

2. 관련 계획 및 심의기준

가. 서울시 준공업지역 종합정비계획 (2000년)

- 계획의 성격
  - 향후 준공업지역을 보다 바람직한 방향으로 유도할 수 있는 서울시 정책의 기본방향을 제시하는 정책계획임과 동시에, 이의 실현을 위해 전략적으로 다루어야 할 중점 정책이슈에 초점을 맞추고 이에 대한 시책의 전개방향을 제시하는 전략 계획의 성격
  - 준공업지역 종합정비계획에서 제시되는 정책목표와 원칙들은 서울시 정책의 표명이자 준공업지역에서의 각종 민간사업과 도시계획사업에 대한 서울시 정책결정에 대한 기본적인 준거를 제시



○ 정책기본방향

정책기본방향 1  준공업지역의 지정취지강화	용도지역변경의 최소화를 통한 준공업지역 기본틀 유지
	미래 산업입지수요를 대비하여 가능한 현재 산업입지기반 유지
	주공조화는 적극적으로 모색하되 가족단위의 대규모 아파트의 신규입지 제어
정책기본방향 2  준공업지역의 산업기능활성화	서울입지가 유리한 도시형 산업의 입지기반 강화
	창업 보육센터로서의 기능 강화
	생산자지원 서비스 기능 유치
	젊은 전문인력 유치 및 교육훈련 지원
	권역별 특성에 적합한 테마형 정비방향 설정

- 준공업지역 종합정비계획상의 기본방향 및 현황조사자료 (주공상 혼재율 등) 에 근거하여 서울시 ‘준공업지역내 ~ 지구단위계획수립기준’이 마련되었음.

나. 서울시 준공업지역내 공장이적지에 대한 공동주택건립 관련 지구단위계획수립기준

○ 성격

- 준공업지역내 공동주택 건립시, 개별 사업 또는 필지에 대해 법적 구속력을 가지는 기준.

○ 경위

- '96.9월. 서울시 도시계획위원회의 '준공업지역내 공동주택 입지심의 기준' 마련,시행
- 2000.12월. 연구용역으로 '준공업지역 종합정비계획' 마련
- 2001.3월. '준공업지역 종합정비계획'에 근거하여 종전기준을 본 기준으로 대체 시행.
- 2004.9월이후. 본 기준을 도시계획조례상에 규정하여 시행중.

○ 기본방향

- 준공업지역내 산업기반 유지

○ 내용

- 준공업지역을 공장혼재비율에 근거하여, 공업기능 우세지구, 주공상 혼재지구, 비공업기능 우세지구의 3가지로 구분하여 각각에서의 지구단위계획을 통한 공동주택 건립가능 여부와 건립가능시의 공공용지 기부채납 비율을 명시
- 공장혼재비율은 자치구 ( 영등포, 구로, 금천, 성동, 강서, 도봉의 6개구) 별로 공장혼재도면을 제시.

### ■ 준공업지역 기능구분 지구별 공동주택 허용기준

구 분	공장용도 혼재비율	관 리 방 향	
공업기능 우세지구	30%이상	· 지구단위계획 수립 불허 (공동주택 건축 불허)	
주·공·상 혼재지구	30%미만~ 10%이상	· 사업부지내 공장부지 50%이상	지구단위계획 수립 불허 (공동주택 건축 불허)
		· 사업부지내 공장부지 50% 미만	공공시설 기부채납 20%이상 기준으로 지구 단위계획 적정여부 도시계획 위원회 심의
비공업기능 우세지구	10%미만	· 20% 기준 기부채납을 조건으로 지구단위계획 수립에 의한 공동주택 건축 허용	

※ 참고 : 종전 기준과 문제점.

#### 【종전 기준】

면적(m <sup>2</sup> )	공업기능 특화지구 (공장비율 50%이상)		주·공·상 혼재지구 (공장비율 20~50%미만)		주거기능 특화지구 (공장비율 20%미만)	
	10,000m <sup>2</sup> 이상	공원용지	20%	공원용지	20%	공원용지
	공장부지	40%	공장부지	20%		
3,000m <sup>2</sup> 이상~ 10,000m <sup>2</sup> 미만	공장부지	60%	공장부지	40%	공장부지	30%
3,000m <sup>2</sup> 미만	공장부지	30%	공장부지	30%	공장부지	30%

※ 위 표의 각 비율은 기부채납이 아닌 『확보』 조건임.

#### 【문 제 점】

- 준공업지역의 계획적인 관리에 미흡 : 종전 기준은 일정비율의 공원·공장부지만 확보하면 대단위 공동주택 건축이 가능하게 되어 산업입지 기반의 잠식과 주·공혼재를 초래하게 됨에도 공동주택의 신축을 제어할 방법이 없음.
- 확보된 공장·공원 용지 장기간 방치 : 확보된 공장·공원용지는 개발비용 및 수익성 문제로 장기간 방치되고, 확보된 공장용지가 산업기능으로 이용되더라도 점적으로 분산되어 있어 효율성이 저하되고 환경문제 야기
- 아파트와 공장의 용도상충으로 민원발생 소지 내포 : 공장이적지에 신축한 아파트 입주민은 동 기준에 의거 확보된 공장용도의 입지를 저지하고 있어 실제 공장으로서의 활용은 어려움이 많음.
- 기타사항 : 공장과 유사한 기능인 창고시설, 자동차 정비공장 등이 입지심의 기준에서 제외되어 있어 형평성 문제 야기.

#### 다. 기타

- 개별사업시에는 해당 site에 대한 서울시 도시기본계획, 자치구 도시기본계획(또는 발전구상), 기 결정된 지구단위계획을 포함한 도시관리계획 사항 등 참조 필요.

### 3 서울시 준공업지역 현황

#### 1. 총괄 현황

##### 가. 연혁

- 1962년 도시계획법이 제정시 처음으로 준공업지역이 지정. 지정당시 면적은 29.4km<sup>2</sup>이었으며, 1964년과 1966년에 각각 22.8km<sup>2</sup>와 35.1km<sup>2</sup>가 증가하여 1966년에는 87.4km<sup>2</sup>로 서울시 전체면적의 12.25%를 차지.
- 준공업지역 면적은 1970년대 들어 점차 감소하게 되어, 2000년 기준으로는 28.8km<sup>2</sup>로, 서울시 전체면적의 4.79%를 차지.

##### 나. 위치 및 면적

- 전체 행정구역의 약 4.79%에 해당하는 28.8km<sup>2</sup>정도로서, 총 9개 자치구에 걸쳐 분산.
- 자치구별로는 영등포구-구로구-금천구-성동구가 전체의 약 86%로 전체의 대부분을 차지하고, 양천, 광진, 중랑의 3개 자치구는 전체의 1.2%로 고려대상으로서의 가치가 미미.
- 지정당시 변두리 지역이었던 준공업지역은 행정구역의 확장에 따라 현재는 도심에서 서울 동부로의 발달축(성동구)과 남서부의 부도심권(영등포구)으로 위상이 바뀌어 공업 외 용도로 개발 압력을 받고 있음.

■ 서울시 준공업지역의 면적

구분	성동구	영등포구	구로구	금천구	도봉구	강서구	양천구	광진구	중랑구	계
준공업지역 면적(km <sup>2</sup> )	3.22	9.55	7.63	4.60	1.90	1.77	0.25	0.04	0.02	28.8
해당 자치구의 비중(%)	19	39	38	34	9	4	1	0.2	0.1	서울시 전체의 약 4.79%
서울시 준공업지역면적 대비 비중(%)	11	33	26	16	7	6	1	0.1	0.1	100

■ 서울시 준공업지역 분포



## 2. 권역별 현황

### 가. 영등포구

#### ① 면적

○ 9.55km<sup>2</sup>로 구 전체 면적의 38.9%를 차지. 서울시 준공업지역 전체 면적의 33%를 차지하여, 가장 높은 비중.

■ 영등포구 용도지역 지정현황

(단위: km<sup>2</sup>, %)

용도지역	일반주거	준주거	일반상업	근린상업	준공업	자연녹지	합계
면적	5.90	0.22	2.58	0.05	9.55	6.26	24.56
비율	24.02	0.89	10.50	0.20	38.90	25.49	100

#### ② 도시적 현황

- 경부선, 국철, 지하철 2, 5호선이 통과하고 당산역을 중심으로 9호선 노선이 공사 중. 또한 영등포 로터리를 중심으로 영등포 부도심의 중심상업지역, 당산역, 영등포구청역과 양평역 등 5호선 개통과 더불어 생활권중심지로 성장하는 지역 등이 준공업지역에 입지.
- 건물용도는 주거가 49%, 공업20%, 상업 17% 등으로 주거의 비율이 높게 나타나 전통적인 공업중심지역에서 주거중심지역으로 토지이용특성이 바뀌고 있음
- 대규모 공장이전적지는 고층아파트 위주로 개발계획이 수립되어 시행중이며, 이 중 방림방적부지는 7개 구역으로 나누어져 4구역에 대규모 아파트 단지가 건설 중이거나 완료.

■ 영등포권역 대규모 부지 현황(1999년 현재)

(단위: m<sup>2</sup>, %)

구분	공장		휴·폐업공장		공장이전적지	
	개소	부지면적	개소	부지면적	개소	부지면적
영등포구	29 (27.1)	505,997 (26.6)	7 (16.3)	105,777 (18.9)	83 (41.5)	999,356 (30.1)
계	107 (100.0)	1,898,931 (100.0)	43 (100.0)	559,352 (100.0)	200 (100.0)	3,319,792 (100.0)

#### ③ 서울시의 정비방향 (“준공업지역 종합정비계획” 2000에 근거)

미래상 및 정비구상			지역별 구상
젊은 전문 인력중심의 새로운 산업진흥거점	새로운 산업구조 탄력적 대응	노후공장지역정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 영등포 부도심지역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주변지역과 연계된 부도심기능을 적극 유치, 대단위 주거입지는 제어</li> </ul> </li> <li>○ 경인로변 지역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존 영세 제조업의 환경 개선, 산업중심축으로서의 명맥 유지</li> </ul> </li> <li>○ 문래동, 양평동 일대 지역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존의 제조업의 기반을 유지 및 산업구조개편에 대비</li> </ul> </li> <li>○ 당산역 일대                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 영등포 권역의 배후 주거지 기능을 재분배, 생활권 중심지역으로 관리</li> </ul> </li> </ul>
		창업기능강화	
		권장시설 입지유도	
	부도심 중심지 체계 정비	부도심 기능강화	
		권역별 적정기능배분	
		주공혼재정비사업	
주거/산업 환경개선	주공복합건축모델		

## 나. 구로구

### ① 면적

- 7.64km<sup>2</sup>로 구 행정구역면적의 37.97%를 차지. 서울시 전체 준공업지역의 26.42%로 영등포구 다음의 비중.

■ 구로구 용도지역 지정 현황

(단위: km<sup>2</sup>, %)

용도지역	일반주거	일반상업	준공업	자연녹지	합계
면적	6.03	0.36	7.64	6.09	20.12
비율	29.97	1.79	37.97	30.27	100.00

### ② 도시적 현황

- 경인선, 경인로를 따라 입지하며 최근의 아파트 개발로 기존의 공업중심에서 주거중심으로 기능 재편. 한편, 안양천 부근의 유통상업단지조성으로 공업관련유통기능이 강화.
- 구로공단역 남측은 디지털산업단지로 지정되어, 대단위 아파트형 공장군이 건립되었거나 진행중이며, 공단 오거리 인근은 균형발전촉진지구로 지정되어 계획수립중.
- 건물용도를 살펴보면 주거 58%, 공업21%, 상업12%, 업무4%로서 대규모 공장이 아파트로 개발되어 주거 비율이 크게 증가하였음
- 대규모 공장 부지의 경우, 한국타이어, 대선제분 등은 구로, 신도림역 지구단위계획에 따라 복합용도로 계획되어 있으며, 동국제강, 세아제강 등도 개발계획이 수립되어 있는 상황.

■ 구로권역 대규모 부지 현황(1999년 현재)

(단위: m<sup>2</sup>, %)

구분	공장가동중		휴·폐업공장		타용도전환	
	개소	부지면적	개소	부지면적	개소	부지면적
구로구	19 (17.8)	772,797 (40.7)	21 (48.8)	286,701 (51.3)	46 (23.0)	775,273 (23.4)
서울시	107 (100.0)	1,898,931 (100.0)	43 (100.0)	559,352 (100.0)	200 (100.0)	3,319,792 (100.0)

### ③ 서울시의 정비방향 (“준공업지역 종합정비계획” 2000에 근거)

미래상 및 정비구상			지역별 구상
화물 집배송거 점	유통중심지 기능강화	공구상가기능강화  공동물류센터조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 구로~신도림역 지역 :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대규모 부지를 중심으로 복합용도의 산업지원시설의 개발 유도</li> <li>- 서남부의 대중교통결절지역임을 적극 활용하여 대중교통체계로 유도</li> </ul> </li> <li>○ 안양천 주변 지역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인근 공업집적지역과 연관된 물류,유통시설을 유치.</li> </ul> </li> <li>○ 신도림동 안양천변지역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 조업환경 개선 /산업집적효과를 극대화 / 새로운 산업기능도 수용.</li> </ul> </li> <li>○ 개봉동 주변 지역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 쾌적한 생활여건을 갖추어 배후주거지역의 역할을 담당</li> </ul> </li> <li>○ 경인로변과 온수지방산업단지 주변 지역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 온수 지방산업단지과의 연계를 강화하고 시너지효과 도모.</li> </ul> </li> <li>○ 구로산업단지 주변 지역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 첨단 제조업의 육성거점 및 공업관련 판매시설의 입지를 유도.</li> </ul> </li> </ul>
	서울서남부 교통중심 지역체계 정비	신도림, 구로역 중심지체계정비  공업지원기능강화	
	환경개선 통한 주공공존	환경개선을 통한 주공조화  노후공장환경개선	

## 다. 금천구

### ① 면적

- 면적은 4.51km<sup>2</sup>로 금천구 행정구역면적의 34.6%를 차지, 서울시 전체 준공업지역 대비로는 15.6% 차지.

■ 금천구 용도지역 지정현황

(단위: km<sup>2</sup>, %)

용도지역	일반주거	준주거	일반상업	근린상업	준공업	자연녹지	합계
면적	5.74	0.12	0.13	0.05	4.51	2.82	13.37
비율	42.93	0.91	0.97	0.37	33.73	21.09	100

### ② 도시적 현황

- 광명, 안양, 수원 등 수도권 산업집적지역과 구로, 영등포 지역을 연결하는 중심에 위치
- 준공업지역의 35.6%가 주거화, 상업화되어 실제 공업계이용은 16.3%로 감소추세이며, 가리봉역을 중심으로 공업관련 할인시장 입지 증가로 상권이 발달, 공업관련상업수요와 근린상업수요도 많은 지역
- 시흥역 인근에 입지한 군부대 이전 발표 후 현재 지구단위계획 수립중.
- 건물용도를 살펴보면 주거 22%, 공업 37%, 상업 28%로 공업의 비율이 높게 나타나며, 건폐율 48.2%, 용적률 109.8%로 개발밀도가 낮은 편이다. 이는 단독주택지를 중심으로 하는 주거지역과 국가 산업단지가 대다수를 차지하고 있기 때문.
- 금천지역의 3,000m<sup>2</sup>이상의 대규모 공장부지는 40개이다. 이중 공장으로 가동중인 부지가 전체의 35%이며, 절반정도가 아파트로 개발.

■ 금천권역 대규모 부지 현황 (1999년 현재)

(단위: m<sup>2</sup>, %)

구분	공장가동		휴·폐업공장		타용도전환	
	개소	부지면적	개소	부지면적	개소	부지면적
금천구	14 (13.1)	265,358 (14.0)	7 (16.3)	53,101 (9.5)	19 (9.5)	388,896 (11.7)
서울시	107 (100.0)	1,898,931 (100.0)	43 (100.0)	59,352 (100.0)	200 (100.0)	3,319,792 (100.0)

### ③ 서울시의 정비방향 (“준공업지역 종합정비계획” 2000에 근거)

미래상 및 정비구상			지역별 구상
미래 지향적인 첨단 지식산업 단지 조성	금천구 중심지 체계 정비	기능별체계정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 독산동 공장 밀집 지역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 중소기업특화지역으로 육성하기 위하여 기반시설을 우선 투자</li> <li>- 고부가가치의 쾌적한 산업단지로 조성.</li> </ul> </li> <li>○ 군부대 이전지역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 군부대 이전 이후 구심기능을 강화하고 공공기능을 유치</li> </ul> </li> <li>○ 가리봉 5거리                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아울렛매장 밀집지역 가로특성화사업 및 국가 산업단지와의 연계 강화.</li> </ul> </li> <li>○ 독산동 주거밀집지역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 산업단지와 중소기업특화지구의 완충공간으로서 주거환경개선 실시</li> </ul> </li> <li>○ 시흥역 부근                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대규모 공장이 이전시 산업 관련 유통단지입지를 유도, 광명, 안양, 수원일대와 연계된 유통중심지 조성</li> </ul> </li> </ul>
		지구중심기능강화	
	산업간 연계방안 마련	수출공단과 연계강화	
		중소기업전용단지 조성	
	배후지역 기능 정비	주공혼재정비	
		대규모부지 개발계획수립	

## 라. 성동구

### ① 면적

- 3.22km<sup>2</sup>로 성동구면적의 19.12%를 차지. 서울시 준공업지역 전체 면적중 11.13%에 해당.

#### ■ 성동구 용도지역 지정 현황

(단위: km<sup>2</sup>, %)

용도지역	일반주거	1종주거	준주거	일반상업	유통상업	준공업	자연녹지	합계
면적	8.58	0.01	0.40	0.10	0.01	3.22	4.52	16.84
비율	50.95	0.06	2.38	0.59	0.06	19.12	29.84	100.00

### ② 도시적 현황

- 주요 간선도로와 인접하여 접근성이 양호. 분당연장선 신설 등으로 서울강남과 도심, 서울동북부를 연결하는 중요한 결절점의 역할을 할 것으로 예상.
- 주변에 한양대, 건국대 등 대학에 인접하여 산학간 연계가 가능한 입지조건을 갖춘 지역
- 한강변, 뚝섬역과 성수역 등 역세권을 중심으로 아파트 개발이 활발
- 뚝섬역을 중심으로 대규모 아파트개발이 진행 중이어서 개발밀도는 상승할 것으로 예상. 또한 아파트형 공장의 입지가 증가하여 공장의 개발밀도도 현재의 100%내외에서 상당한 상승이 예상.
- 건축물의 노후도는 성수역 산업집적지역의 경우 20년 이상된 노후한 건물이 입지한 반면 나머지 지역은 신축비율이 높음.
- 성동권역의 건물용도를 살펴보면 주거 32%, 공업 38%로 공업의 비율이 높게 나타나며, 성수역 부근 공장 밀집지역은 1,000m<sup>2</sup> 정도의 중규모 대지, 뚝섬과 구의로 주변은 500m<sup>2</sup> 내외의 중소규모 대지가 분포.

### ③ 서울시의 정비방향 (“준공업지역 종합정비계획” 2000에 근거)

미래상 및 정비구상			지역별 구상
도심 지원형 산업센터 조성	기존산업 고부가 가치화	산학협동강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 성수역 주변 산업집적지역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 산학협동공간을 마련하며, 산학간 연계를 강화하고 대규모 공동주택입지는 가급적 억제하여 도시형 산업센터로서 집적효과를 극대화.</li> </ul> </li> <li>○ 구의로변 지역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 교육훈련, 창업, 연구개발 위주의 생산자 서비스 시설을 적극 유치하여 고부가가치화 될 수 있는 여건을 조성.</li> </ul> </li> <li>○ 성수역 부근 주공 복합지역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 환경개선을 통하여 주거용도와 공업용도의 상충은 최소화하고 물류비용, 주차난을 완화할 수 있는 방안을 모색</li> </ul> </li> </ul>
	지식기반 제조업의 입지여건 조성	재교육공간마련 (창업보육센터) 연구개발, 마케팅기능강화	
	배후지역 환경정비	주공혼재정비 도시기반시설정비	

## 마. 강서구

### ① 면적

- 1.77km<sup>2</sup>로 강서구 행정구역 면적의 4.28%를 차지. 서울시 준공업지역 면적 중 6.12%를 차지

#### ■ 강서구 용도지역 지정현황

(단위: km<sup>2</sup>, %)

용도지역	일반주거	1종주거	준주거	일반상업	근린상업	유통상업	준공업	자연녹지	생산녹지	합계
면적	13.49	0.02	0.41	0.45	0.05	0.17	1.77	22.98	2.06	41.40
비율	32.58	0.05	0.99	1.08	1.12	0.41	4.28	55.50	4.98	100.00

### ② 도시적 현황

- 강서구는 이미 대부분 지역이 주거지역으로 변모하여 준공업지역의 지정의미가 상당히 퇴색된 지역. 양평로를 중심으로 제일제당 등 대규모 공장과 중소규모 공장들이 남아 있으며 최근 생활관련 유통시설과 자동차관련산업의 입지가 증가.
- 강서권역의 북측에 서울미디어센터(DMC)의 입지 등 상암 신부도심 계획이 추진중. 또한 강서권역을 동서로 가로지르는 화곡로에 이어 가양대교가 상암부도심과 연계.
- 개발밀도를 살펴보면 건폐율 35.6%, 용적률 102.3%로 건폐율은 낮으나 용적률은 비교적 높은 편. 대규모 아파트 단지의 영향으로 건물용도도 주거 66%,공업 14%,상업 7% 등으로 주거비율이 높은 지역.
- 3,000m<sup>2</sup>이상의 대규모 공장부지는 36개이며, 공장부지 중 공장으로 가동되는 비율이 34%이며 아파트로 개발된 비율이 60%로 높은 비중을 차지하여 강서구가 이미 주거지화에 따른 공업기반이 약화된 지역.

#### ■ 강서권역 대규모 부지 현황(1999년 현재)

(단위: m<sup>2</sup>, %)

구분	공장		공가		공장이전적지	
	개소	부지면적	개소	부지면적	개소	부지면적
강서구	16 (15.0)	189,840 (10.0)	5 (11.6)	81,500 (14.6)	15 (7.5)	151,311 (4.6)
계	107 (100.0)	1,898,931 (100.0)	43 (100.0)	559,352 (100.0)	200 (100.0)	3,319,792 (100.0)

### ③ 서울시의 정비방향 (“준공업지역 종합정비계획” 2000에 근거)

미래상 및 정비구상			지역별 구상
생활 관련형 산업 육성	생활관련 공업기능전환	생활관련 유통, 물류기능강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 강서구청입구 부근 공업집적지역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존의 제조업은 존치하되 점차 생활관련 공업, 유통기능으로 전환을 유도하고 환경친화적인 입지기반을 마련해 가도록 한다.</li> </ul> </li> <li>○ 양천길변 대규모 공장부지                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제일제당, 미원 등 대규모 공장부지가 이전시, 지식기반산업의 전략거점으로 검토할 필요</li> </ul> </li> <li>○ 양천길변                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 상암 첨단산업지구와 연계하여 공업관련 업무시설의 입지를 유도</li> <li>- 기존의 공장지역을 연계할 수 있는 기반을 마련.</li> </ul> </li> <li>○ 등촌동 일대                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 서울시 창업보육센터를 중심으로 벤처창업 및 교육훈련기능을 확충</li> </ul> </li> </ul>
	지식기반 산업유치	연구개발 업무기능강화	
	주거환경정비	주공흔재정비	



## 바. 도봉구

### ① 면적

- 1.91km<sup>2</sup>로 도봉구의 9.2%를 차지하며, 서울시 준공업지역 중 6.6%를 차지.

■ 도봉구 용도지역 지정 현황

(단위: km<sup>2</sup>, %)

용도지역	일반주거	준주거	일반상업	준공업	자연녹지	합계
면적	9.44	0.22	0.37	1.91	8.90	20.84
비율	45.2	1.1	1.8	9.2	42.7	100.00

### ② 도시적 현황

- 도봉로를 중심으로 공장이 분포하고 있으며 경의선 국철과 지하철 4호선, 7호선의 도봉산역, 방학, 창동, 쌍문역 등이 입지함. 경의선 철도를 따라 대규모 공장 부지들이 입지하였으나 대부분이 이천후 아파트건설
- 아파트 개발과 함께 대형할인점의 수요가 증가하여 창동지구를 중심으로 상권이 발달되었으며, 방학지구의 경우 아파트개발과 구청사 이전으로 행정중심지역으로 개편.
- 건물용도를 살펴보면 주거로 사용되는 건물이 76%, 공업 12%로 주거가 절대적인 비중을 차지, 도촌재도를 살펴보면 쌍문과 방학역 일대를 제외한 나머지 지역은 이미 주거지역으로 성격이 전환된 상황
- 대규모 부지로는, 성균관대 야구장부지, 한솔제지부지 등이 있으며, 이들 부지들이 이전하고 개발이 이루어질 경우 주변의 토지이용 변화에 미치는 영향이 클 것으로 보임.

■ 도봉권역 대규모 부지 현황(1999년 현재)

(단위: m<sup>2</sup>, %)

구분	공장가동중		휴·폐업공장		타용도전환	
	개소	부지면적	개소	부지면적	개소	부지면적
도봉구	4 (3.7)	18,426 (1.0)	1 (2.3)	3,385 (0.6)	20 (10.0)	862,112 (26.0)
계	107 (100.0)	1,898,931 (100.0)	43 (100.0)	559,352 (100.0)	200 (100.0)	3,319,792 (100.0)

### ③ 서울시의 정비방향 (“준공업지역 종합정비계획” 2000에 근거)

미래상 및 정비구상			지역별 구상	
주공공존의 쾌적한 생활, 문화중심지로 위상강화	생활관련 공업기능전환	생활관련 산업기능강화	○ 쌍문역 공업집적지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 생활관련형 산업의 입지기반을 유지하여 직주근접형 고용기반을 마련하고 기능활성화를 지원.</li> <li>○ 쌍문 주공혼재지역</li> <li>- 주거기능과 잔존 공업기능이 조화롭게 공존할 수 있는 방향으로 유도</li> <li>○ 도봉산역 주변 지역</li> <li>- 이미 공동주택 건립으로 인해 주거지역으로 성격이 전환된 지역이므로 쾌적한 주거지역으로서 역할을 부여</li> <li>○ 방학역 일대</li> <li>- 도봉구의 새로운 행정중심으로 육성하되 문화, 업무시설을 유치하고 일정규모 이상의 창업보육기능을 확보하여 고용기반을 조성</li> </ul>
	주공혼재정비	주공혼재정비		

## 4 개발사례

### 1. 복합상가 개발

#### 가. 신도림역 주변 특별계획구역 3블럭 (기산부지)

- 유형 : 지구단위계획 + 용도지역 상향조정 (준공업→일반상업) + 복합상가 개발
- 공공용지 기부채납 : 총 8,138.00㎡ (도로 2,520㎡, 공원 5,618㎡) / 구역면적의 약 26%
- 시기 : 2004.12월 세부개발계획 확정 (서울시 고시 제2004-453호)

위치	구로구 구로동
대지면적	22,711.00㎡
주용도	복합상가 (테크노마트 2)
규모	지하7층, 지상26층
연면적	지상 : 147,027.12㎡
	합계 : 284,529.92㎡
용적률	645.95%
공개공지	2,303.63 ㎡
조경면적	4,324.32 ㎡



#### 나. 문래동 방림부지 특별계획구역 1BL

- 지구단위계획 + 용도지역 존치 (준공업지역) + 복합상가 개발
- 공공용지 기부채납 : 방림부지 지단구역 전체에서 일괄기부채납.  
총 20,835㎡ (도로 13,938㎡, 공공공지(2블록전체) 6,897㎡), 구역면적의 25%
- 시기 : 2000.7월 세부개발계획 확정 (서울시 고시 제2000-201호 )

위치	영등포구 문래동4가 55-3	
대지면적	1-A블럭	17,190㎡
	1-B블럭	13,606㎡
	1-C블럭	15,444㎡
	계	46,240㎡
주용도	상업(대형할인점 및 쇼핑몰), 업무(오피스텔)	
규모	지상6층~30층	
연면적	175,571㎡	
용적률	271%	
공개공지	4,108㎡	



## 2. 업무시설(오피스텔) 위주 개발

### 가. 신도림역 주변 특별계획구역 1-1블럭 (한국타이어부지)

- 유형 : 지구단위계획 + 용도지역 상향조정 (준공업→일반상업) + 업무시설 개발
- 공공용지 기부채납 : 총 7,081 m<sup>2</sup> (도로 1,211m<sup>2</sup>, 공원 5,870m<sup>2</sup>) / 구역면적의 약 30%
- 시기 : 2004.2월 세부개발계획 확정 (서울시 고시 제2000-83호)

위치	구로구 신도림동 360번지 일대
대지면적	16,529 m <sup>2</sup>
주용도	오피스텔, 업무시설
규모	지하 5층 / 지상 30층
건축면적	9,119.72 m <sup>2</sup>
연면적	187,763.09 m <sup>2</sup>
용적률	659.41 %
공개공지	1,664.64 m <sup>2</sup>
조경면적	2,480.00 m <sup>2</sup>



### 나. 문래동 방림부지 특별계획구역 3BL

- 유형 : 지구단위계획 + 용도지역 상향조정 (준공업→일반상업) + 복합상가 개발
- 공공용지 기부채납 : 방림부지 지단구역 전체에서 일괄기부채납.  
총 20,835m<sup>2</sup> (도로 13,938m<sup>2</sup>, 공공공지(2블록전체) 6,897m<sup>2</sup>), 구역면적의 25%
- 시기 : 2004.2월 세부개발계획 확정 (서울시고시 제2004-40호)

위치	영등포구 문래동4가 53, 54-62
대지면적	17,110m <sup>2</sup>
주용도	업무시설(오피스텔), 판매시설
규모	지하3층, 지상39층
건축면적	6,836m <sup>2</sup>
연면적	99,972m <sup>2</sup>
용적률	399.50%
공개공지	1,800m <sup>2</sup>
조경면적	2,700m <sup>2</sup>



### 3. 공동주택 단지 개발

#### 가. 문래동 방림부지 4BL (문래동 LG빌리지)

- 유형 : 지구단위계획 + 준공업지역 존치 + 대규모 공동주택단지 개발
- 공공용지 기부채납 : 방림부지 지단구역 전체에서 일괄기부채납.

총 20,835㎡ (도로 13,938㎡, 공공공지(2블록전체) 6,897㎡), 구역면적의 25%

- 시기 : 1999.4월. 주택사업승인

위치	영등포구 문래동4가 54-1번지
대지면적	68,748.8㎡
주용도	공동주택 및 부대복리시설
규모	지하2층, 지상 20~25층
세대수	18동 1,302세대
연면적	227,868.73㎡
용적률	250%이하
기타	전용 84.98㎡ - 644세대 전용 121.53㎡ - 520세대 전용 147.34㎡ - 138세대



#### 나. 영등포동 조선맥주부지 (영등포 대우드림타운)

- 유형 : 지구단위계획 + 준공업지역 존치 + 대규모 공동주택단지 개발
- 공공용지 기부채납 : 학교용지, 도로, 공원 (5,436㎡) 등 기부채납
- 시기 : 1999.4월. 주택사업승인

위치	영등포구 영등포동 640번지 외
대지면적	98,359.0㎡
주용도	공동주택 및 부대복리시설
규모	지하2층, 지상17~23층
세대수	31동 2,462세대
연면적	308,778.21㎡
용적률	249.83%
기타	전용 59.921㎡ - 370세대 전용 73.101㎡ - 704세대 전용 36.791㎡ - 906세대 전용 84.840㎡ - 264세대 전용 84.844㎡ - 218세대



## 4. 아파트형 공장

### 가. 문래동 방림부지 특별계획구역 7BL

- 유형 : 지구단위계획 + 준공업지역 존치 + 아파트형 공장 개발
- 공공용지 기부채납 : 방림부지 지단구역 전체에서 일괄기부채납.

총 20,835㎡ (도로 13,938㎡, 공공공지(2블록전체) 6,897㎡), 구역면적의 25%

- 시기 : 2001.3월 세부개발계획 확정 (서울시 고시 제2001-72호)

위치	서울시 영등포구 문래동3가 55-7
대지면적	5,356.40㎡
주용도	아파트형공장
규모	지하2층 / 지상11층
건축면적	2,141.65㎡
연면적	합계:27,549.27㎡
	지상:20,236.79㎡
용적률	377.80%
조경면적	739.35㎡



### 나. 기타 준공업지역내 아파트 공장 사례

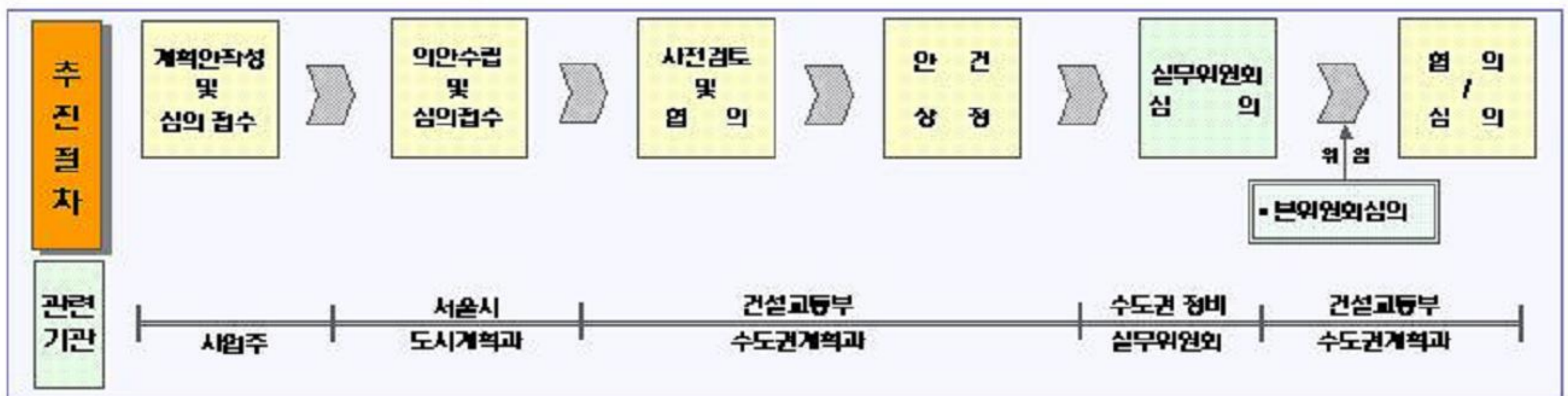
	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	Unit 면적
성수동 SK 아파트형공장	4,672.40	28,887.66	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 300㎡이하 - 49개</li> <li>· 400㎡이하 - 40개</li> <li>· 500㎡이하 - 3개</li> <li>· 600㎡이하 - 1개</li> <li>· 700㎡이하 - 1개</li> <li>· 800㎡이하 - 1개</li> <li>· 1200㎡이하 - 1개</li> </ul>
구로동 동아 아파트형 공장	4,959.00	26,314.00	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2,800㎡이하 - 2개</li> <li>· 3,000㎡이하 - 7개</li> </ul>
독산동 대동 아파트형 공장	2,742.10	9,969.60	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 356㎡ - 7개</li> </ul>
독산동 풍림 아파트형 공장	1,054.90	5,742.52	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 300㎡이하 - 5개</li> <li>· 400㎡이하 - 1개</li> <li>· 500㎡이하 - 6개</li> <li>· 600㎡이하 - 1개</li> <li>· 700㎡이하 - 1개</li> </ul>
성수동 미래 아파트형 공장	1,256.90	6,322.00	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 200㎡이하 - 3개</li> <li>· 300㎡이하 - 2개</li> <li>· 400㎡이하 - 6개</li> <li>· 500㎡이하 - 8개</li> </ul>

## 5 개발프로세스 및 이슈

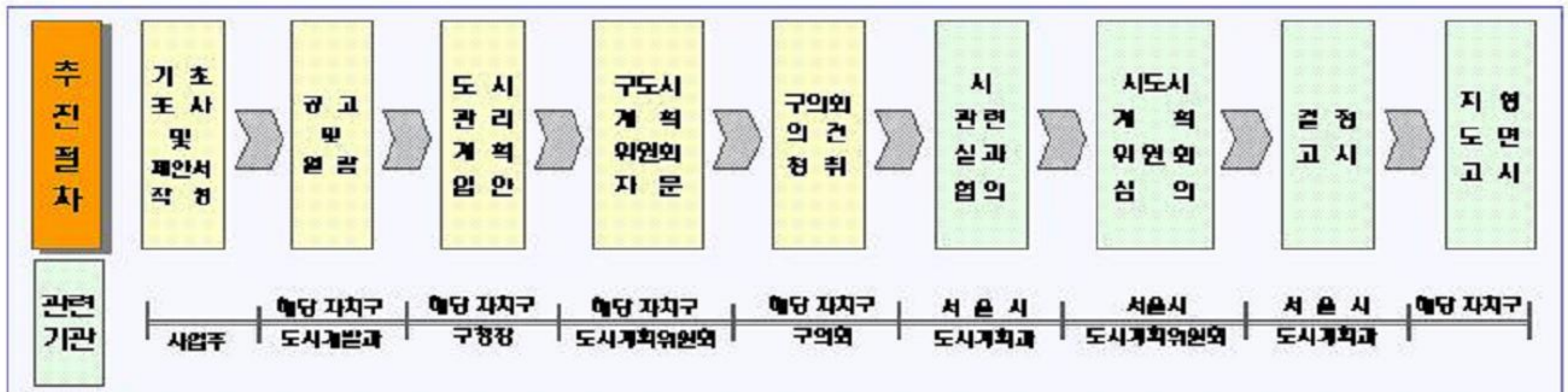
### 1. 개발 Process.

- 준공업지역에서의 개발시 어떤 site를 개발하느냐, 어떤 용도로, 얼마만한 규모로 개발하느냐, 어떤 법에 근거하여 사업을 하느냐 등에 따라 적용되는 Process는 여러 가지 형태가 될 수 있음,
- 본 리포트에서는, 2장. 법규 및 관련계획에서 검토되었던 법규사항들을 중심으로, 준공업지역 개발시 연관될 수 있는 심의, 계획결정, 사업승인절차 등의 Process를 개별적으로 정리해보면 다음과 같음. (실제 특정 site의 개발에 있어서는, 아래 각각의 절차들 중 해당되는 것이 조합되는 형식이며, 이 경우 절차들이 일정기간을 겹쳐 진행되거나 동시진행 가능한 경우도 있음.)

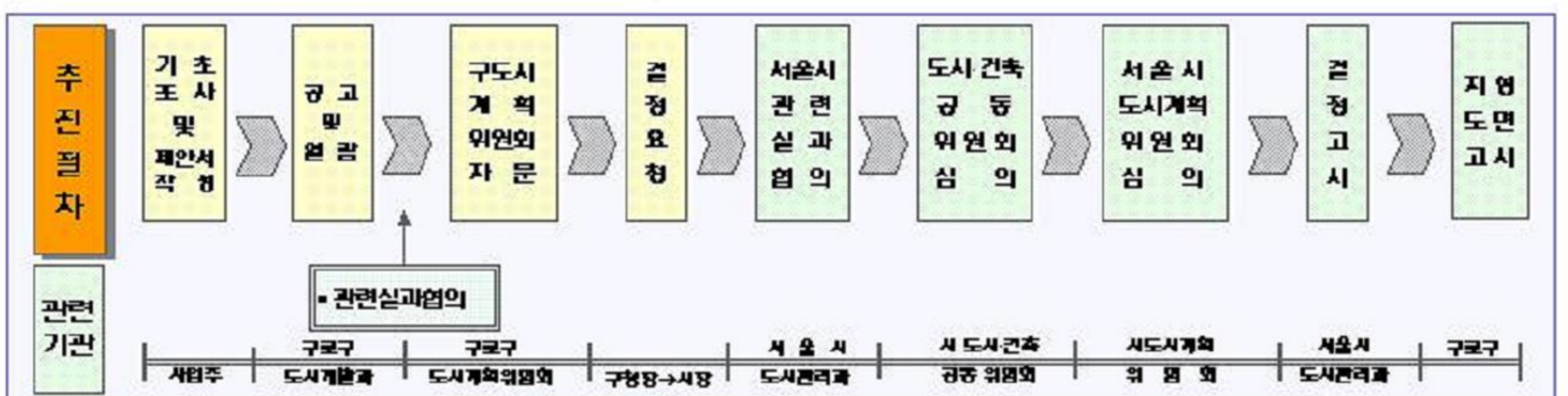
#### 수도권 정비심의 절차



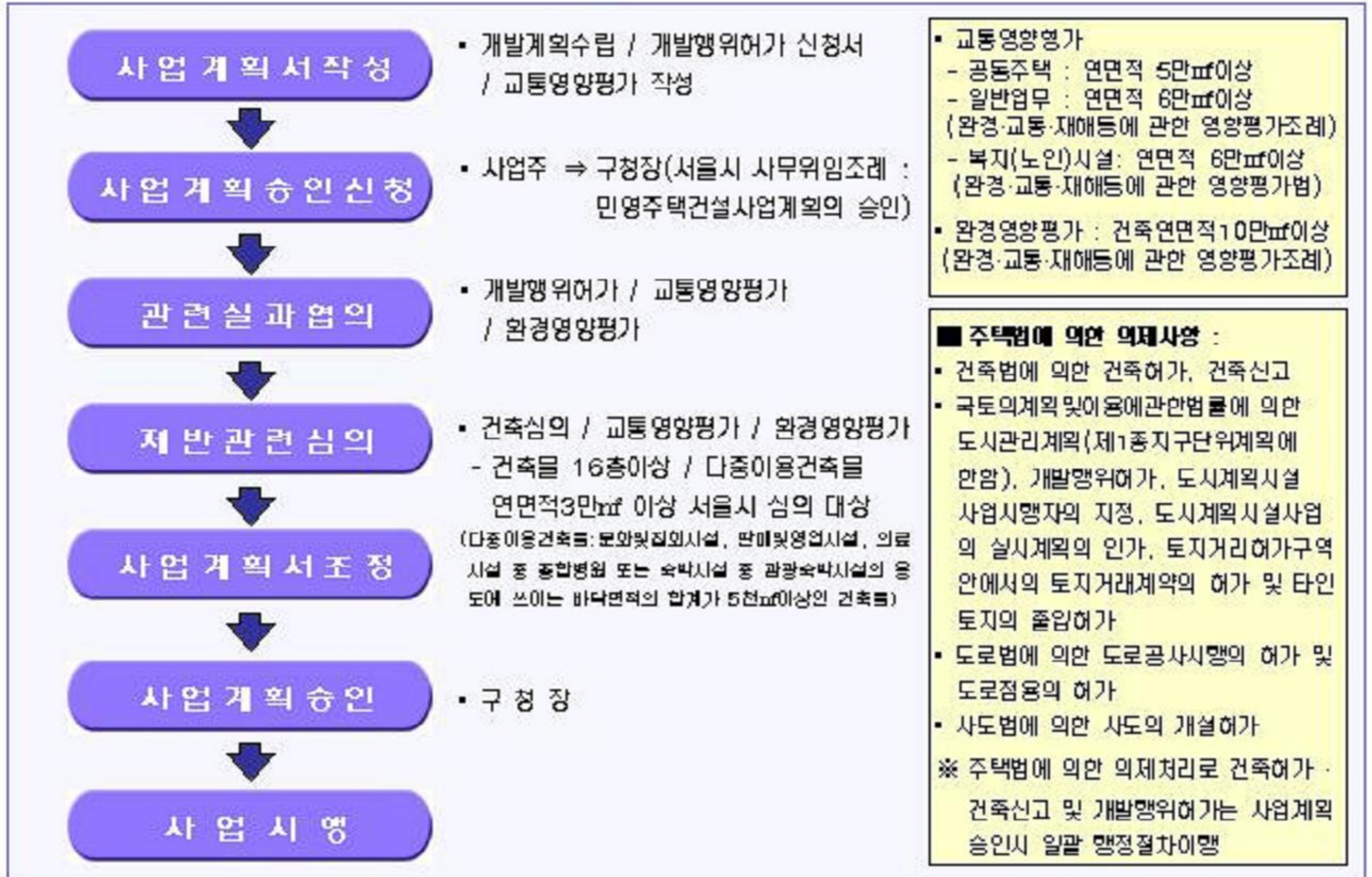
#### 용도지역 변경절차



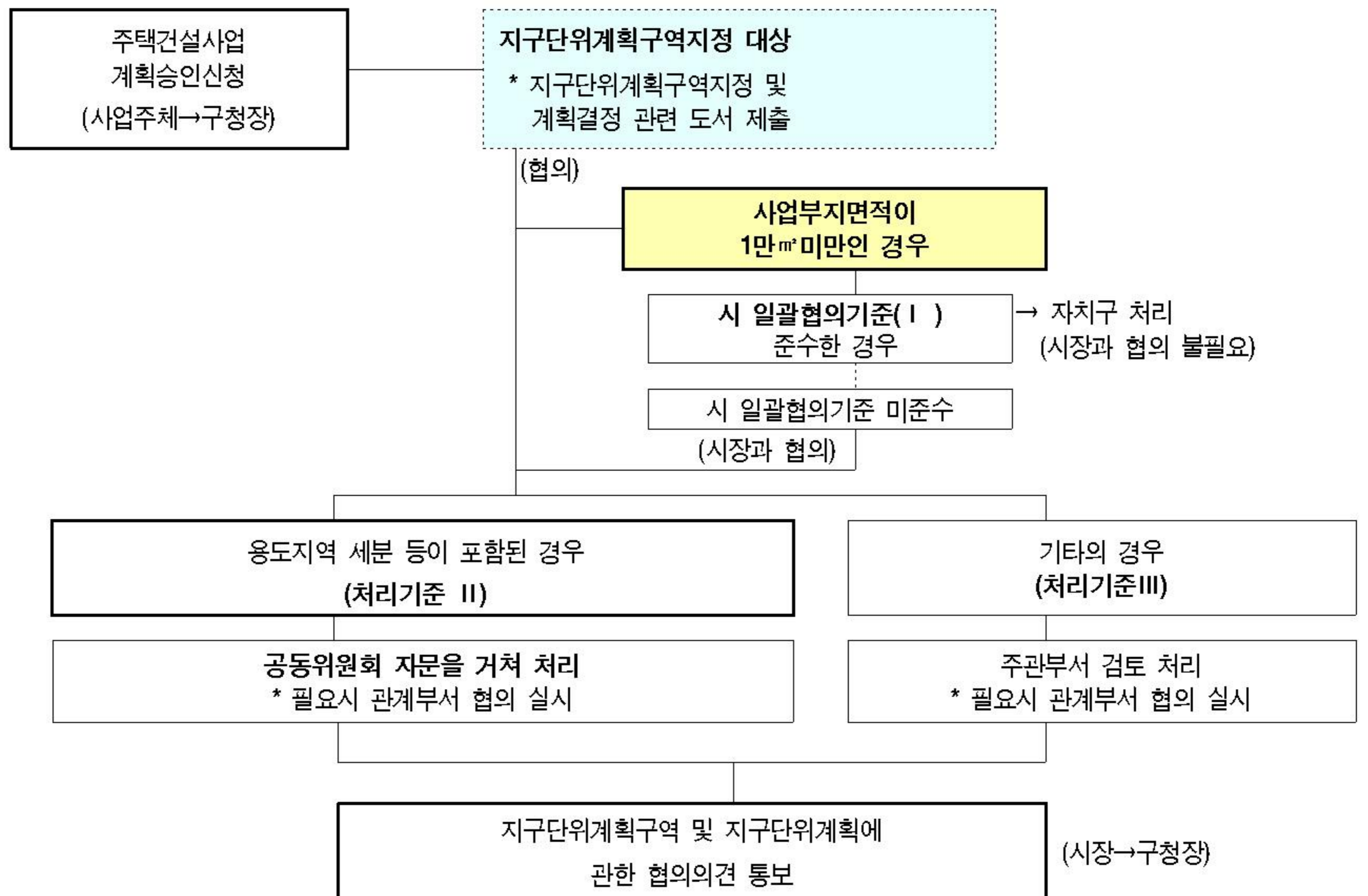
#### 특별계획구역 세부개발계획절차



**주택법에 의한 사업계획승인 절차**



**주택법에 의한 지구단위계획 의제처리 협의절차 (서울시)**



## 2. 주요 이슈

### 가. 용도지역 변경.

- 용도지역 변경은, 도시기본계획을 비롯한 상위계획과의 정합성, 중심지체계 등 도시 전체차원에서 의 당위성하에서만 이뤄지는 것이고, ‘준공업지역의 산업기반 유지’라는 정책방향을 가지고 있는 서울시로서 신중할 수 밖에 없음.
- 더욱이 90년대 후반 서울시 중심기기능 재편과 강화 속에서 당위성을 인정받은 준공업지역(ex. 영등포 부도심지역, 신도림 인근 지역중심 등) 들이 이미 용도지역 조정을 거친 관계로, 인근 토지이용의 현격한 변화 등 도시차원의 입지변화와 연계되지 않는 개별필지차원의 용도지역 변경 추진은 신중히 접근해야 함.
- 현재, 서울시 준공업지역 정책 시행의 준거를 제공하는 ‘서울시 준공업지역 종합정비계획’ 보고서에서 밝히고 있는 ‘용도지역조정 기본원칙’과 ‘조치사항’을 그대로 옮겨보면 다음과 같음.

용도지역조정 기본원칙	조치사항
<p><b>■ 단계별 용도지역 조정</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 이미 타용도로 전환되어 산업의 입지기반을 상실한 지역을 우선 검토한다. 이 중에서도 개발여건이 열악하거나 전략적인 개발이 불가피한 지역 등 조정당위성이 분명한 지역에 국한하여 단계별로 용도지역 조정을 검토한다.</li> </ul> <p><b>■ 용도지역 변경에 따른 개발이익 환수방안 모색</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 용도지역의 변경이 불가피한 경우는 지구단위계획의 수립을 명시하고 이때 발생하는 개발이익은 가능한 계획수립 과정에서 환수하도록 조치한다.</li> <li>○ 특히 지구단위계획의 수립시 주거와 공존이 가능한 첨단산업이나 창업기업을 위한 입지기반 확보, 관련서비스기능 유치, 완충녹지 확보, 공공시설 입지유도 등을 권장하여 산업기반시설 확보나 Amenity 확보를 위한 방향으로 유도한다.</li> </ul> <p><b>■ 도시기본계획의 재정비사업에 반영될 수 있는 자료마련</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 준공업지역으로서 불합리한 지역은 단계적으로 용도지역을 조정하되 이는 해당지역에서의 검토와 함께 서울시 전체 공간구조에서의 검토가 철저히 요구된다. 따라서 본 계획에서는 용도지역 조정이 필요한 곳을 정리하여 제안하되 전반적인 용도지역 조정은 서울시 도시기본계획의 재정비시 반영될 수 있도록 기초자료를 제공한다.</li> </ul>	<p><b>■ 조건부 용도지역 변경</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 용도지역 변경의 당위성이 분명한 지역에 국한하여 용도지역 조정을 검토하며, up-zoning으로 인하여 개발이익이 예상되는 지역은 지구단위계획을 수립하여 조건부로 용도지역을 변경한다. 이 때 준공업지역에 적절한 권장용도나 공공시설, 완충녹지 등의 설치를 유도한다.</li> </ul> <p><b>■ 지속적인 산업활동의 유도</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 용도지역 조정대상지역에 남아있는 공장은 공공 아파트형 공장의 우선 입주를 적극 검토하고 다른 준공업지역의 입지알선 및 정보제공으로 지속적인 산업활동이 가능하도록 공공의 지원을 강화한다. 또한 공장재개발사업구역의 입주를 원할 경우 입주우선권 제공여부를 적극 검토하도록 한다.</li> </ul> <p><b>■ 대체용도지역 지정 검토</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 용도지역의 조정이 불가피한 지역은 조정하되 용도 변경된 면적은 향후 서울시 도시기본계획의 재정비시 권역별 직주근접의 개념에서 대체용도지역의 지정을 검토할 필요가 있다. 서울시의 산업입지는 단지 준공업지역만이 아니라 전 지역에 산재하여 분포해 있다. 준공업지역의 대체지정은 가능하므로 산업공간의 재배치 차원에서 대규모 미개발지나 이전부지를 대상으로 준공업지역의 대체용도지역 지정을 적극 검토하여 반영할 필요가 있다.</li> </ul>

### 나. 지구단위계획을 통한 공동주택 건립.

- 서울시 도시계획조례 (35조) 에 의거, 준공업지역에서는 지구단위계획을 통해서만 공동주택의 건립이 가능하고, ‘준공업지역내 ~ 지구단위계획수립기준’에 의해 권역별로 공장혼재비율에 의해 건립이 가능한 부지와 그렇지 않은 부지가 구분되어 있음.
- 공장혼재비율에 의해 (지구단위계획을 통한) 공동주택 건립이 가능한 부지라도, 서울시 도시계획조례 4조 3항에서 규정하는, 아래의 ‘건축물의 수 및 노후도 산정기준’에 적합하여야 함.



**건축물의 수 및 노후도 산정기준 [서울시 도시계획조례 시행규칙 별표 1의2]**

1. 원 칙 : 계획부지내 건축물중 사용검사 후 20년이상 경과한 건축물이 전체 건축물의 수의 3분의 2이상일 것. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
  - 가. 공동주택중 20세대 이상 연립주택 및 아파트의 경과년수는 서울특별시도시및주거환경정비조례 제3조제1항제1호에 정하는 기준을 적용한다.
  - 나. 계획부지내 주택(공동주택중 기숙사를 제외한다)이 없는 경우와 이미 지구단위계획이 결정된 구역중 공동주택 건축을 목적으로 영 제48조제4호의 규정에 의한 특별계획구역으로 지정된 구역은 건축물 노후도를 적용하지 아니한다.
2. 건축물의 동수 및 경과년수 산정 기준
  - 가. 건축물의 동수 및 경과년수 산정은 건축물대장을 기준으로 한다. 다만, 기존무허가건축물의 경우에는 서울특별시도시및주거환경정비조례 제2조제1호의 규정을 적용한다.
  - 나. 연립주택 및 아파트는 기준층 세대수를 동수에 산입한다.
  - 다. 기존 건축물이 철거된 경우에는 건축물폐쇄대장으로 확인한다. 다만, 재해로 인하여 멸실된 경우에는 건축물 동수에 산입하지 아니한다.

**다. 기타 : 준공업지역에서의 노인복지시설 (통칭. 실버주택) 건립**

- 건축법 용도상 ‘교육연구 및 복지시설 중 노인복지시설’로 분류되는 실버주택은, 국제법 범조항상으로는 준공업지역내 허용가능용도이나, 사업계획절차 등 주택법 관련규정을 준용받는 점에서 건축과,주택과 등 인허가 공공기관이 공동주택과 동일한 것으로 취급해 관련기준을 적용하는 경향.
- 따라서, 공동주택 건립이 불가능한 준공업지역내 부지에서의 실제 인허가는 난해한 것이 현실임.

국 계 법	관련 사항	주요 내용	비 고
	준공업지역내 건축할 수 있는 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 준공업지역내 건축할 수 있는 건축물</li> <li>- 교육연구 및 복지시설</li> <li>▪ 교육연구 및 복지시설 - 노인복지시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국제법제71조제1항13</li> <li>▪ 서울시 도시계획조례제35조</li> <li>▪ 건축법제2조제1항2의2, 건축법2, 건축령3조의4</li> </ul>
노인복지법	관련 사항	주요 내용	비 고
	노인복지시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 노인복지시설 ≡ 노인주거복지시설 ≡ 유료노인복지주택</li> <li>▪ 유료노인복지주택 : 노인에게 유료로 분양 또는 임대 등을 통해 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설</li> <li>- 유료노인복지주택의 건축물의 용도는 건축관계법령에 불구하고 ‘노유자시설’로 본다</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 노인복지법제31조</li> <li>▪ 노인복지법제32조1항</li> <li>▪ 노인복지법제52조2항</li> </ul>
	주택법 관련규정 준용	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 주택법제33조에 의해 사업계획 승인을 받아 설치</li> <li>▪ 주택건설기준등에 관한 규정 및 주택공급규칙에 관련 규정 적용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 노인복지법제32조3항5</li> </ul>

## 6] 향후 전망

### 가. 준공업지역에 대한 보다 구체적인 공간계획 및 활용방안

- 서울시 준공업지역은 현재, 상대적 미개발지, 열악하고 낙후된 환경, 서울 및 수도권 도시공간구조상 입지재편과정의 주요지역이라는 특성상, 앞으로도 지속적인 개발압력을 받을 수 밖에 없음.
- 한편, '공동주택 건립 가능부지와 그렇지 않은 부지를 나누고, 그에 근거해 인허가를 해주는' 현재의 서울시 준공업지역 관리방식은, '산업기반 유지'라는 정책방향을 이끌어내기에 소극적이라 측면과, '새로운 수요에 대응'한다는 면에서 후행적, 사후적이라는 문제점 및 한계를 갖고 있음.
- 이러한 점을 인식하고 있는 서울시에서, 준공업지역 정책방향을 적극적으로 이끌어낼 수 있는 지역차원의 구체적 공간계획과, 상대적 미개발지로서 새로운 수요에 대응하기 위한 활용방안을 마련, 제시할 가능성이 많음.

### 나. 실버주택 관련 법, 제도의 구체화

- 실버주택 자체가 준공업지역과 법제상 연관성이 있는 것은 아니지만, 새로운 유형의 시장수요로서의 실버주택이, 상대적 미개발지인 준공업지역에서 많이 거론되고 있는 점에서 현실적 연관성을 찾을 수 있음.
- 고령화사회로 접어들면서 경제력을 갖춘 노인층을 겨냥한 실버주택 개발이 활발해지고, 최근에는 교외형보다 도심형 실버주택에 대한 관심이 느는 점을 감안하면 이러한 현실적 추세는 앞으로도 여전할 전망.
- '법제의 미비점을 악용하는 개발사례'들이 없는 것은 아니지만, 현실의 변화를 법과 제도가 제대로 따라잡지 못하는 점도 있으며, '껍데기만 실버'인 주택이 아니라 '제대로 된 실버주택'이라면 연관된 실버산업을 동반할 수 밖에 없으므로, '산업기반 유지와 신산업 수요 대비'라는 서울시 준공업지역 정책방향과 조화를 도모하는 적극적 대응도 존재 가능함.
- 이러한 상황인식 속에서, 복지부가 앞으로 내놓을 노인복지법 미비점 개선사항을 비롯한 전반적인 실버산업·주택 정책을 관심있게 지켜볼 필요가 있음.

· 중앙일보. 2005. 4. 25. 「도심형 실버주택 붐」

"경제력을 갖춘 실버 세대가 증가하고 있기 때문에 실버주택의 잠재성은 밝다"

"자녀집에서 멀지 않아야 한다는 우리 노인들 정서를 감안하면 쾌적하면서도 도시를 멀리 벗어나지 않는 곳이 좋다"

· 매일경제. 2005. 1. 27. 「실버타운 전성시대 오나」

"건설교통부는 60세 이상 고령자를 위한 국민임대 아파트를 연말 착공해 2007년 첫 공급할 계획이다."

서울·수도권은 조성중인 국민임대주택단지 내 1~2개 블록을 고령자용으로 짓고 복지시설을 건설하게 될 것

· 파이낸셜뉴스. 2004. 10. 11. 「전만복 보건복지부 노인복지정책과장 인터뷰기사」

"시행초기인 노인복지법의 미비한 점을 일부 건설업자가 악용하고 있는 것으로 알고있다. 빠른시일내에 관련법 정비, 규제에 나설 방침이다."