



**영등포 준공업지역 일대
종합발전구상 및 추진전략 수립**

-구의회 업무보고-

2009. 7. 7



목 차



1. 추진경위

2. 서울시 정책방향

3. 산업발전 전략 및 방안

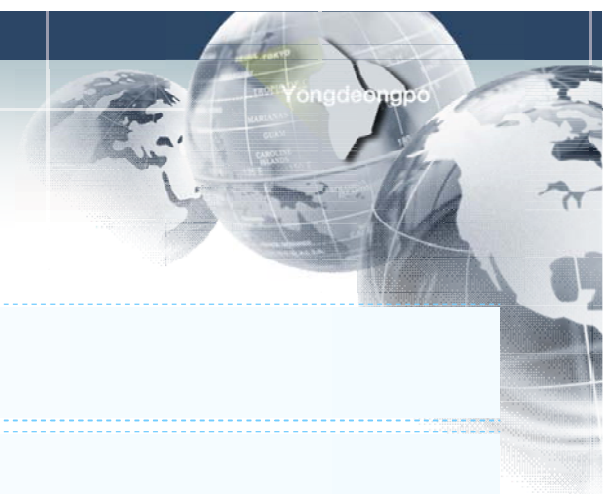
4. 부문별 발전구상

5. 종합정비구상

6. 정책제안 및 향후일정



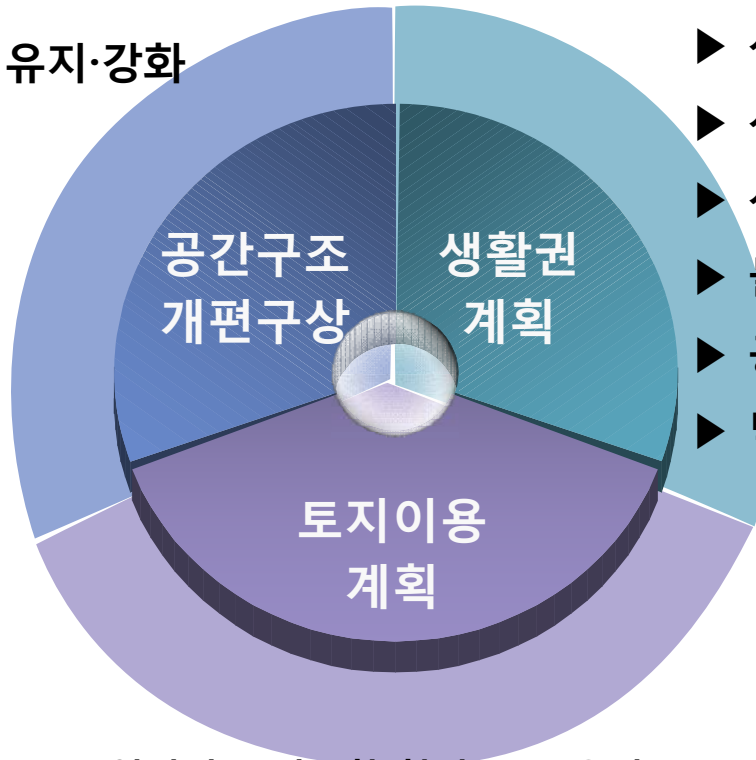
1. 추진경위



08. 05. 09	• 용역계약 및 착수
08. 06. 25	• 서남권 르네상스계획 발표
08. 10. 16	• 1차 중간보고회 개최
08.11.20	• 구의회 보고
09. 04. 09	• 2차 중간보고회 개최
09. 05. 22	• 서울시 준공업지역 종합발전계획 자치구 회의
09. 06. 03	• 전문가 자문회의 개최
09. 09.30	• 용역 준공 예정

➔ 2. 서울시 정책방향 [2020서울도시기본계획]

- ▶ 도시형산업 지원역할 유지·강화
- ▶ 대규모 공장이적지



- ▶ 미래형 산업기능 유치
- ▶ 산업집적기반 활성화
- ▶ 산업개발진흥지구 지정
- ▶ 산업네트워크 구축
- ▶ 물류·유통중심센터 조성·육성
- ▶ 공장이적지에 미래형산업
- ▶ 낙후된 공업지역 정비 추진

- ▶ 준공업지역은 최소한 현재 규모 유지
- ▶ 산업집적기반 활성화 및 산업개발진흥지구 지정 등
→ 미래형산업 입지 유도



2. 서울시 정책방향 [준공업지역 종합발전계획]

산업과 환경의 조화, 활기찬 도시 조성

전략1. 지식창조산업의 거점 조성

- 1) 적정수준 산업용지 확보
- 2) 산업시프트 조성
- 3) 맞춤형 산업시설 유치
- 4) 기업하기 좋은 공간 조성
- 5) 지식창조산업지원센터

전략2. 미래형 복합개발 Creative Core

- 1) 지역의 입체화복합화
- 2) 산업클러스터화 Linkage프로그램 도입



전략3. 특성화된 전략클러스터 조성

- 1) 환경특화
녹지축 및 네트워크 구축
- 2) 교통특화
도로연계 및 용량 증대
- 3) 공간구조특화
거점개발과 지역환경을 고려한 토지이용 정비

2. 서울시 정책방향 [한강공공성회복선언]

- ▶ '09. 01.19 : 서울시는 「한강 공공성 회복선언」을 발표

획일적인 한강변



매력적 수변공간/한강 공공성 회복



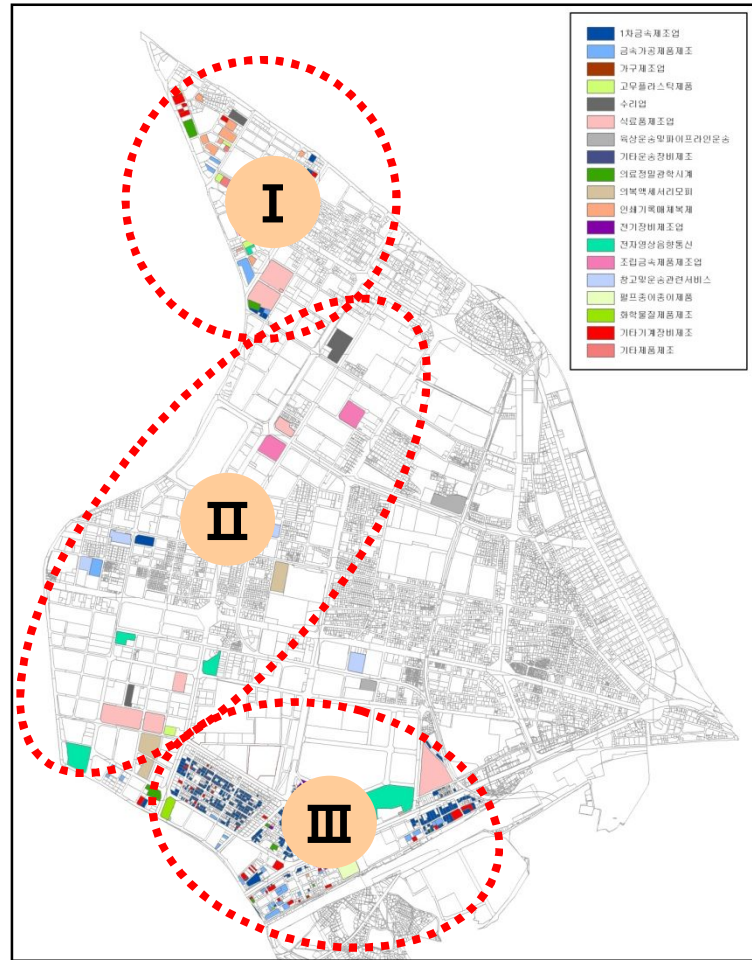
- ▶ '09. 05 ~ '10.04 : 전략 및 유도정비구역 지구단위(정비)계획 등 수립

- 당산 유도정비구역의 발전구상 및 사업실현화 방안 마련



3. 산업발전 전략 및 방안

영등포 산업의 업종 분포

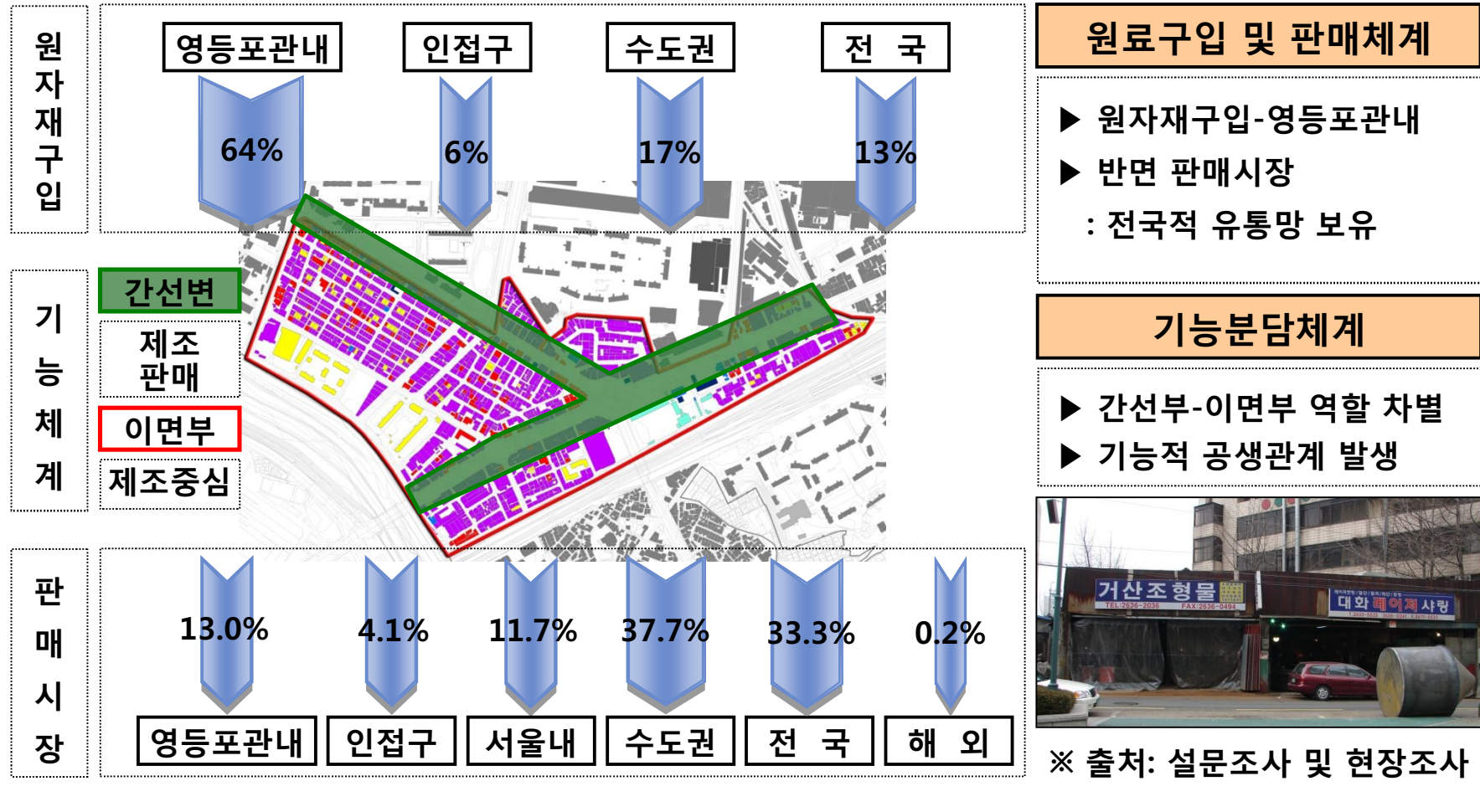


I	II	III
기타 (42.9%)	수리업, 금속제조, 운송, 영상음향통신 (44.4%)	기타기계 및 장비 (49.2%)
1차금속산업 (26.1%)	창고 및 운송 서비스 (22.2%)	조립금속산업 (41.9%)
기타기계 및 장비 (17.1%)	식품제조업 (16.7%)	기타 (4.6%)
출판, 인쇄 및 복제업 (14.3%)	기타 (16.7%)	1차금속산업 (4.3%)

- ▶ III 지역 : 금속-기계 관련업종 집적
- ▶ I·II 지역 : 중·대규모 공장의 공간적 산재

3. 산업발전 전략 및 방안

문래4가 일대 금속기계 산업의 네트워크 분석





3. 산업발전 전략 및 방안



문제점 분석

성장 추이

▶ 제조업 종사자 이탈 심화

▶ 사업체수, 생산액 정체

산업구조 및 부가가치

▶ 업종구조의 단순성

▶ 주력업종 부가가치 미흡

기능 및 연계 미흡

▶ 단순 생산 및 가공

▶ 유기적 연계 미흡



3. 산업발전 전략 및 방안



영등포 산업의 목표

녹색성장
산업지구

- ▶ 녹색금융 정책 통한 저탄소-녹색성장 추구
- ▶ 문화·예술과 융합 통한 다양·창의·혁신 추구
- ▶ 친환경-고부가가치 생산체계 구축

신산업지구

- ▶ 유연적 다품종-소량생산 체계
- ▶ 연구·개발-교육지원-전문생산 클러스터
- ▶ 기계·금속 및 연관분야와 첨단기술의 융합 본격화

현 재

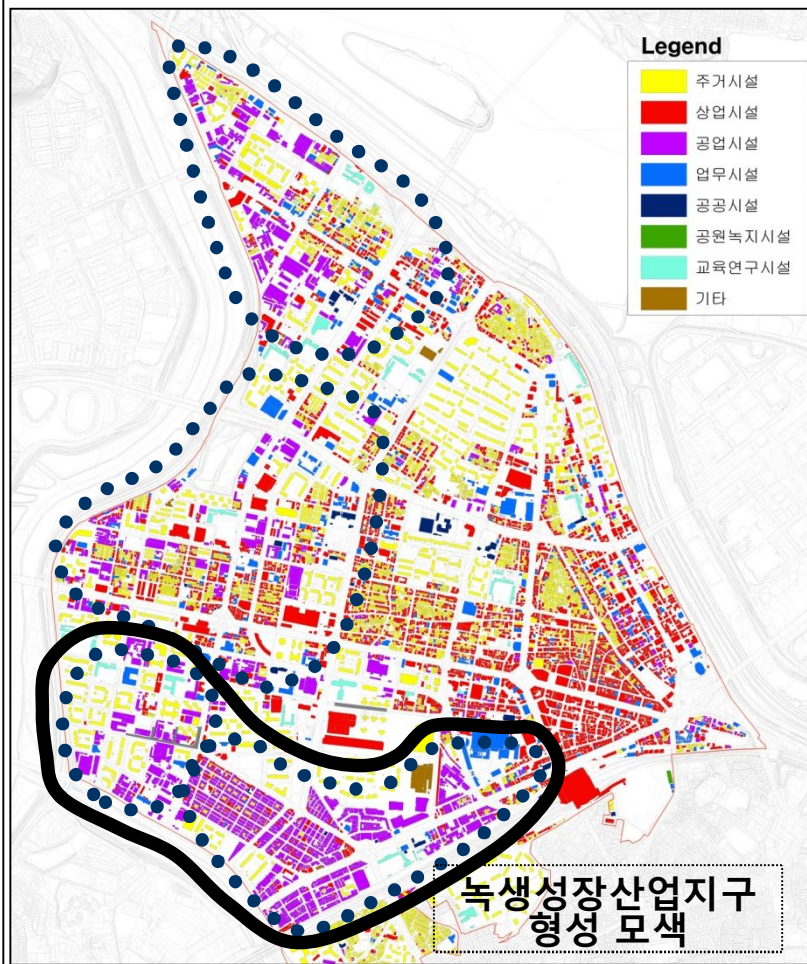
- ▶ 단순 제조 및 가공 체계
- ▶ 소음, 진동 등 환경대책 취약
- ▶ 산업기반 약화 가속



3. 산업발전 전략 및 방안



녹색성장 산업지구 형성 적지 검토



선택과 집중에 따른 녹색성장 산업지구 모색

- ▶ 문래동 일대 공장밀집지 및 이적예상 공장부지
 - 녹색성장 산업지구 형성 도모
 - 연구·개발·교육·공공지원·전문제조의 유기적 산·관·연 연계체계 구축
- ▶ 그 외 지역 공장부지 → 민간주도 정비
 - 주거·공장 혼재 해소에 중점
 - 도시형산업(아파트형공장 등) 입지 유도

4. 부분별 발전구상

영등포 준공업지역 미래상 및 목표

풍요롭게 역동하는
활력도시

쾌적하고 살기좋은
환경도시

다채로운 문화예술의
품격도시

활력과 신선함과 품격이 흐르는 **명품도시, 영등포**

목표1

활동과 부를 창출하는
서남권 중추도시로 육성

목표2

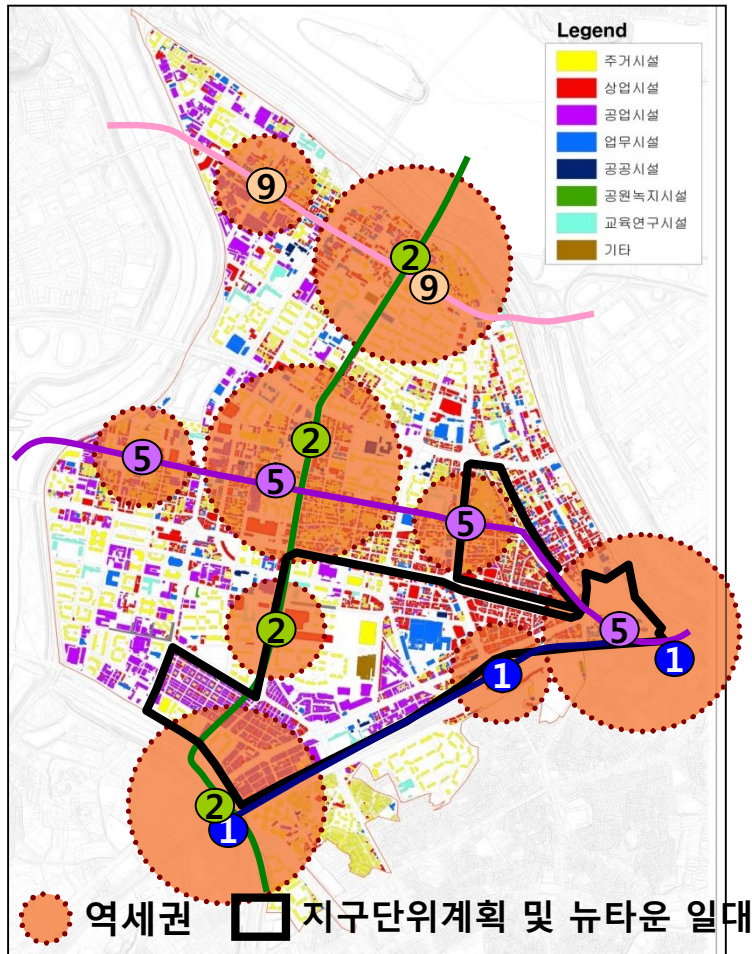
맑고 신선한
환경도시로 육성

목표3

생활속에 녹아드는
문화·예술의 도시로 육성

4. 부문별 발전구상

중심성강화 부문



중심성강화 권역 설정

- ▶ 부도심권 지구단위계획구역, 영등포뉴타운 구역 일대
- ▶ 지하철 역세권
 - 환승역세권 반경 500m, 일반역세권 반경 250m 설정

중심성강화 방안

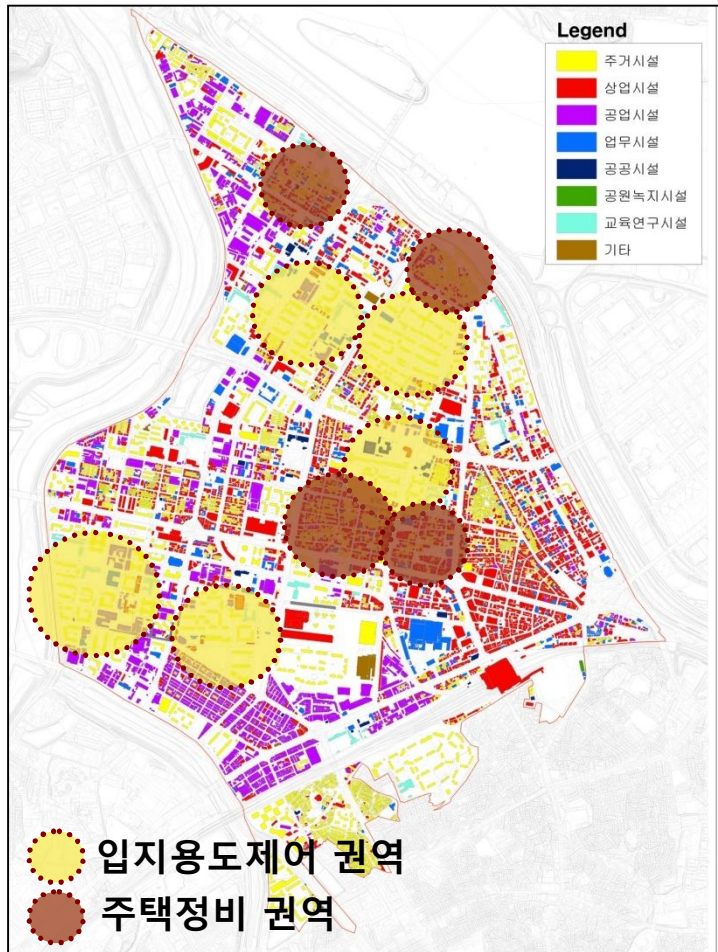
- ▶ 상업 및 업무 기능 확충
 - 노후·영세한 혼재지, 공장밀집지
 - ☞ 도시환경정비 또는 지구단위계획구역 지정 추진
- ▶ 권역 내 노후·영세 주택지에 대한 정비방안 마련
 - 역세권시프트 등 주거복합 추진



4. 부문별 발전구상



주거환경 부문



준공업지역 입지용도 제어

- ▶ 서울시조례상 주거환경 침해요소 입지가 가능
 - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장
 - 대기·수질유해물질 배출시설, 폐기물 배출시설 등
- ▶ 주거화된 지역에 환경침해 요소 입지 제한 필요
 - 필요한 경우 지구단위계획 수립

저층주택지 및 혼재지 정비방안

- ▶ 도시환경정비사업, 역세권시프트사업 등 적용 검토
- ▶ 주거친화적 정비계획 수립
 - 주거와 상업·업무 등 복합정비 추진
 - 쾌적한 주거환경 확보를 위한 완충기능 계획 등



4. 부문별 발전구상 [기반시설 부문]

기반시설 지역별 비교분석

- ▶ 부도심 및 서울시와 비교 분석
- ▶ 확보 필요 기반시설 선별

공원 현황 및 확보방안

- ▶ 공원 현황 및 수요분석, 접근성 분석
- ▶ 공원 확보방안

공연장 현황 및 확보방안

- ▶ 공연장 현황 및 지표분석
- ▶ 공연장 확보방안

전시시설 현황 및 확보방안

- ▶ 전시시설 현황 및 지표분석
- ▶ 전시시설 확보방안

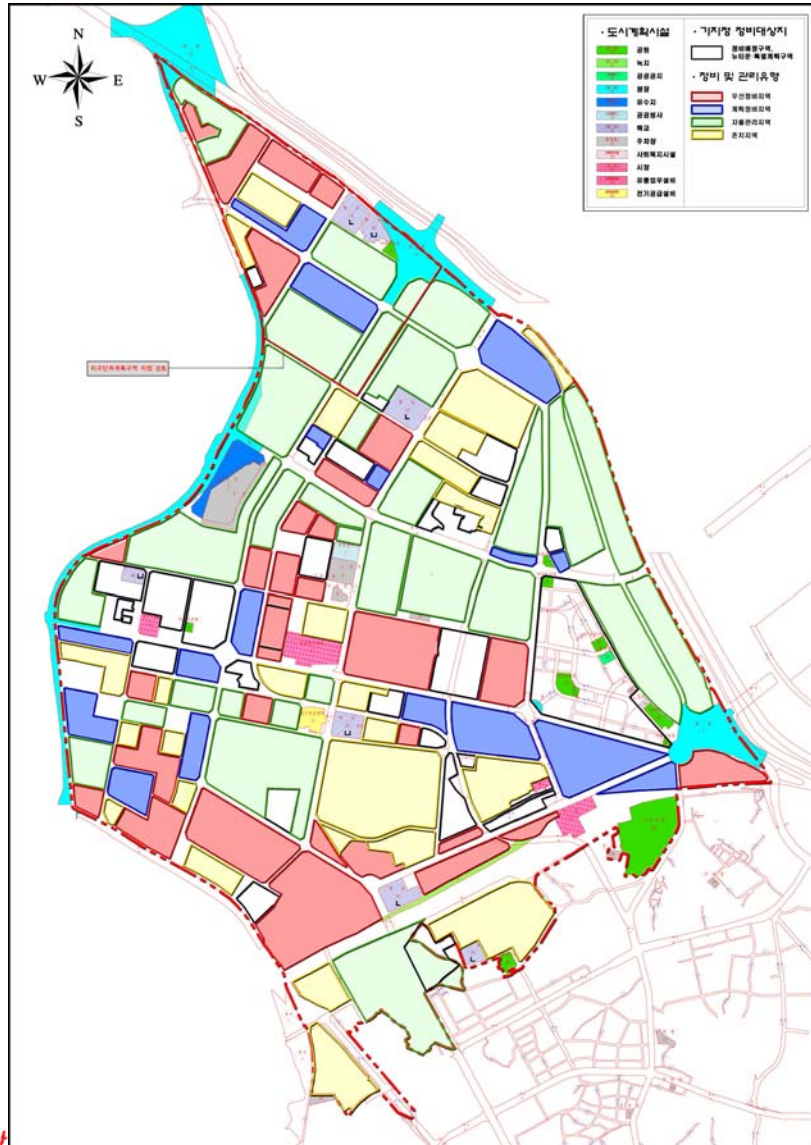
공공체육시설 현황 및 확보방안

- ▶ 공공체육시설 현황 및 지표분석
- ▶ 공공체육시설 확보방안

거점 기반시설 확보방안

- ▶ 기반시설 확보전략
- ▶ 기반시설 확보방안

5. 종합정비구상



우선정비지역

- ▶ 물리적 환경 열악, 주·공·상 등 기능 혼재
도시환경 악화가 심각한 지역
- ▶ 상권활성화 등 정비가 시급한 지역
- ▶ 기결정된 정비예정구역, 특별계획구역

계획정비지역

- ▶ 일체적 정비 필요, 정비수단이 부재한 지역
(건축물 노후도, 필지규모, 기반시설 등
물리적 기준 미달)

자율관리지역

- ▶ 물리적 기준이 비교적 양호
- ▶ 노후 건축물이 점적으로 산재한 지역

존치지역

- ▶ 물리적 기준 양호 및 정비가 이루어진 지역

5. 종합정비구상

유형별 정비 및 관리 방안

우선정비지역

- ▶ 도시문제(노후건축물, 산업기반, 기능혼재) 해소 → 일체적 정비 우선 추진
- ▶ 도시환경정비사업, 지구단위계획, 역세권 시프트, 대규모부지 용도변경개발 등 검토

자율관리지역

- ▶ 지역의 현재 상태를 유지
노후 건축물 개별 정비로 유지·관리
- ▶ 기반시설 정비 등 필요성이 인정되는
→ 지구단위계획구역 지정 검토

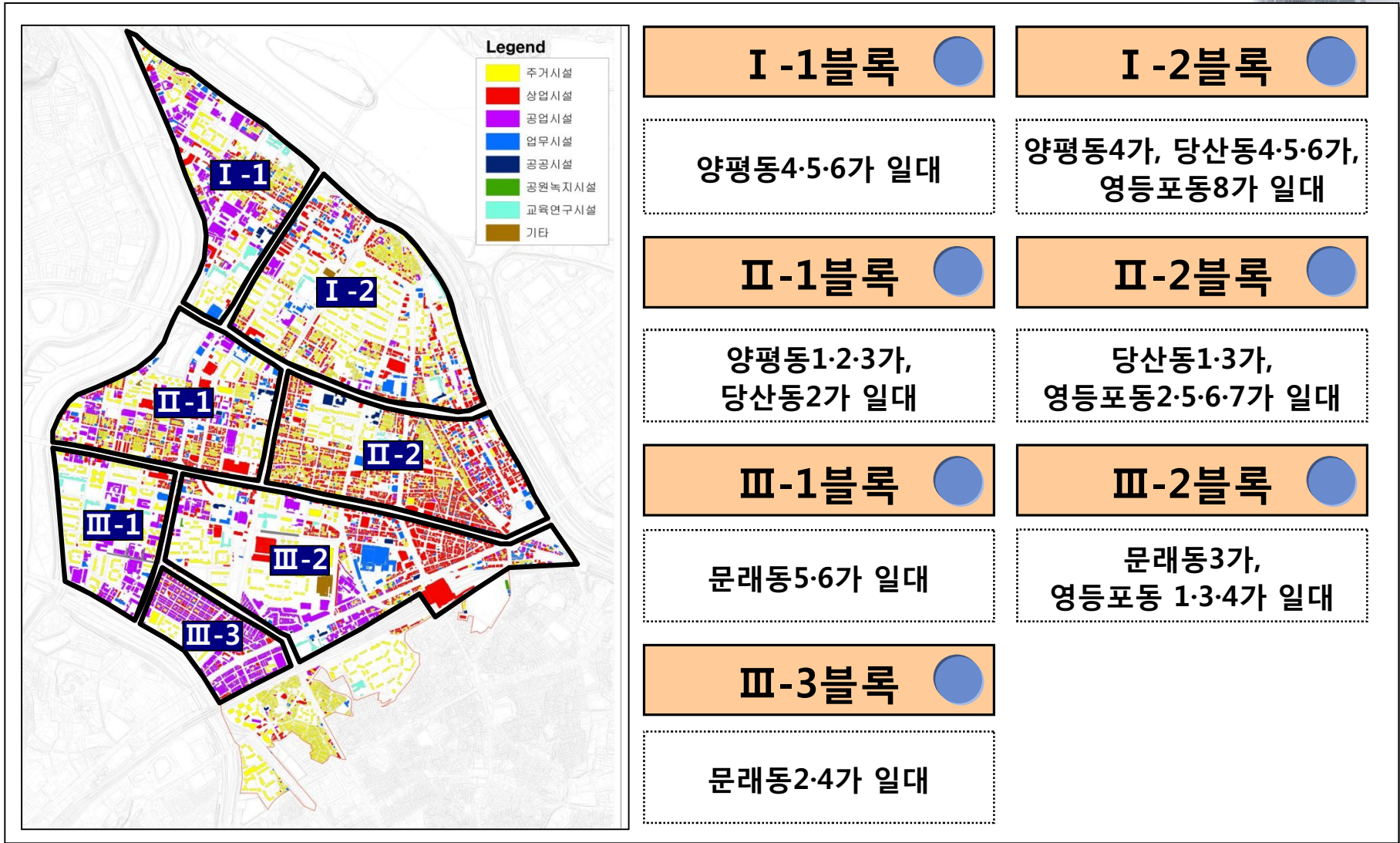
계획정비지역

- ▶ 필요한 경우 지구단위계획구역 지정 검토
- ▶ 정비가능 시점 도래시 추진

존치지역

- ▶ 지역의 현 상태 유지

5. 종합정비구상 [블록별 정비방안]



6. 정책제안

준공업지역 정비 실현성 제고

도시환경정비예정구역 지정의 적정 배분

- ▶ 영등포 준공업지역의 특수성
 - 주거, 공장, 상업기능 등 토지이용 혼재로 인해 주거환경 여력
 - 정비필요 지역이 산재한 반면 적용가능한 정비수단 부재
- ▶ 서울시 동향
 - 준공업지역 도시환경정비기본계획 수립 중
 - 자치구별 도시환경정비예정구역 시범대상지 제출 요청
- ▶ 도시환경정비예정구역 지정의 형평성 필요
 - 자치구별 준공업지역 현황 검토시 영등포에 적극적인 정비예정구역 지정 필요

서남권르네상스 정책사업 유치

- ▶ 산업Shift유치
- ▶ 서남권 R&D컴플렉스 유치

대규모부지 용도변경개발 적극 대응

- ▶ 16개 자치구, 30개소 용도변경 신청
- ▶ 영등포는 신청 없음(차후 신청이 예상됨)

산업뉴타운 지정 적극 대응

- ▶ 우선지정 대상지로서 여의도(금융) 지정
- ▶ 정비 필요한, 산업기능 집적지에 지정 추진

6. 정책제안

공공참여 확대방안 모색

정비사업 시행시 공공참여 필요성 증대

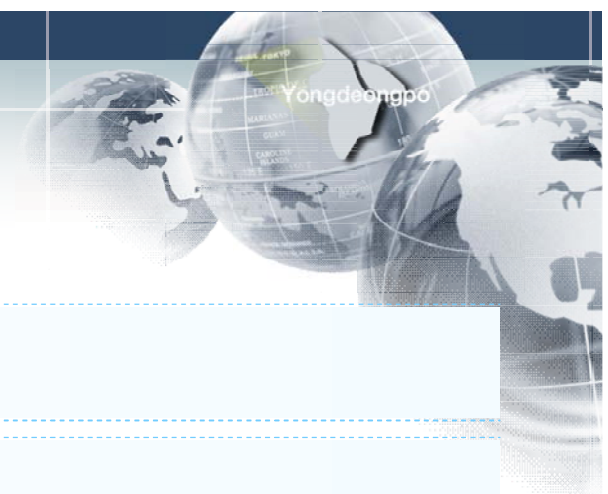
- ▶ 주거 등 단일용도 정비시 민간주도 정비 타당하나
- ▶ 주·상·공 등 기능이 혼재된 지역은 → 사업성(공동주택) 위주의 민간주도 정비 어려움
- ▶ 산업·업무 등 복합개발에 대한 축적된 경험을 보유한 정부투자기관 등 공공의 참여 방안 검토 필요

공공참여 확대방안 모색

- ▶ 공장이 포함된 구역 사업 실행시 : SH공사, 토지공사 참여 유도, 복합용도로 개발
 - ▶ 관계기관 협의, 학술 세미나 개최 등 공공참여 확대방안에 대한 분위기를 조성, 제도개선 건의
- ※ 도시개발사업 적용 완화 : 2009.7.1부터 2년간 나대지 비율 배제



6. 향후일정



09. 07.	• 영등포구 정비기본계획안 서울시 건의
09. 07.	• 서울시 준공업지역 종합발전계획안 관계자 회의
09. 08. 12	• 서울시 준공업지역 종합발전계획 용역 준공
09. 08. 30	• 영등포 준공업지역 종합발전구상 최종보고회 개최
09. 09. 30	• 영등포 준공업지역 종합발전구상 용역 준공
09. 10. 이후	• 영등포1, 부도심권지구단위계획 재정비 지구단위계획 주민공람
2010.	• 영등포구 도시환경정비계획 수립 및 당산유도정비구역 지구단위(정비)계획 수립
2011. ~ 2012.	• 영등포구 도시환경정비사업 시행 인가



➔ 감사합니다!

도시재정비(철도남측지역) 기본계획 수립용역

-구의회 업무보고-

2009. 7. 7

□ 추진경위

'07. 12. 21

용역계약 및 착수

'08. 02. 21

착수보고회 개최

'08. 06. 11

중간보고회 개최

'08. 11. 20

구의회 보고 개최

'08. 01. 21

최종보고회 개최

'09. 02. 20

과업완료(준공)

'09. 03.

서울시 도시환경정비기본계획 반영요청

□ 과업의 내용

■ 과업의 개요

- 1 과업의 배경 및 목적
- 2 추진경위

■ 대상지 현황 분석

- 1 대상지 개요
- 2 대상지 특성
- 3 S.W.O.T 분석

■ 개발비전 및 재생전략

- 1 개발방향 및 비전
- 2 개발전략

■ 재정비 기본계획 수립

- 1 전략별 재생계획
- 2 마스터플랜
- 3 토지이용계획 및 주요지표

■ 실현방안 마련

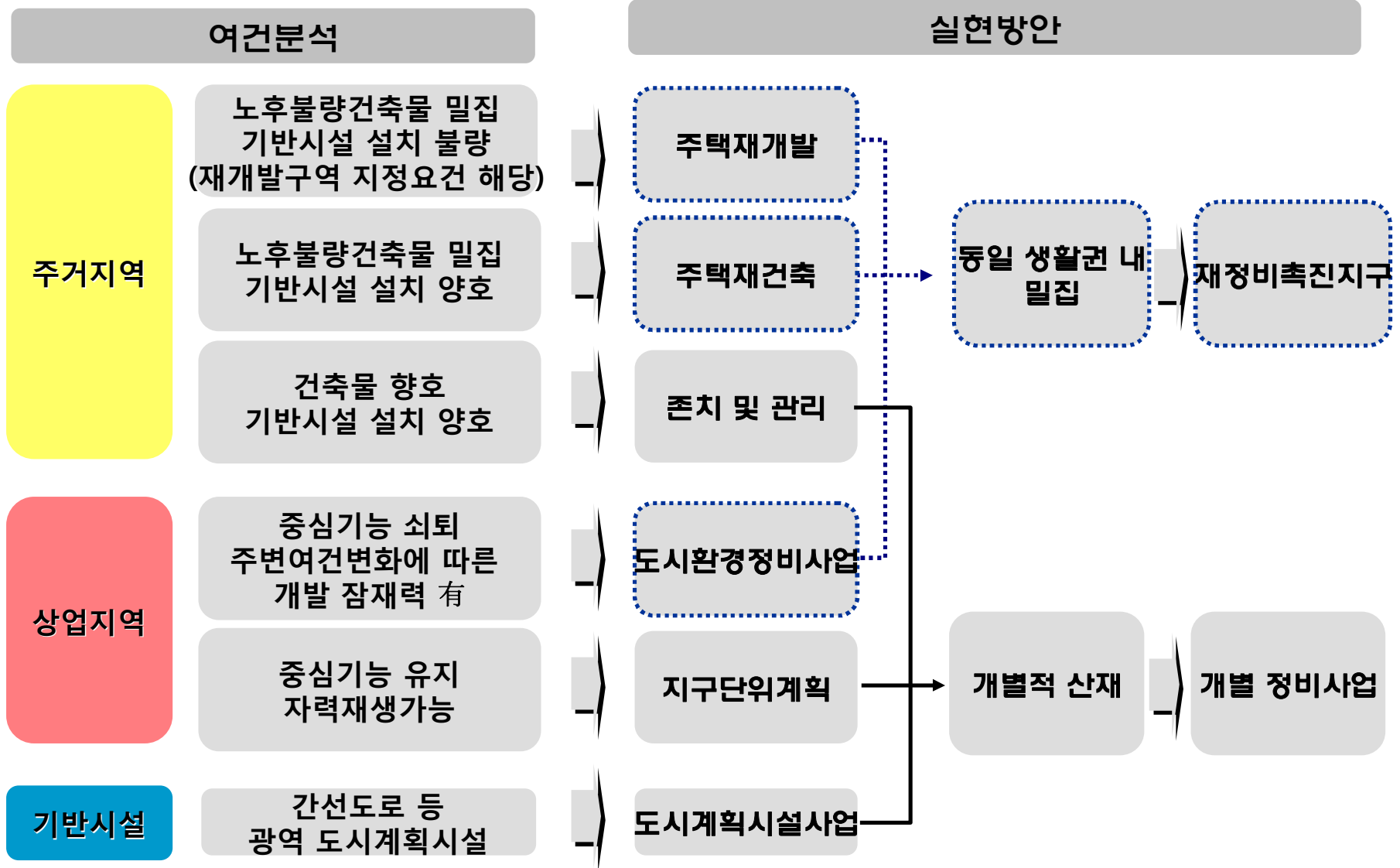
- 1 기본방향
- 2 정비여건 분석
- 3 사업방식 검토
- 4 향후 추진계획

■ 서울시 주거환경 개선방향

도시재정비(철도남측지역)기본계획 수립연구

■ 실현방안 마련

□ 기본방향



정비여건 분석

정비 단위별 사업가능방식 검토

- 서울시 기준에 따라 정비단위(구역)별로 지정 요건을 분석하여 적합한 사업방식 검토 : 19개 구역

주택재개발 기준

<서울시 도시및주거환경정비조례> 제 4조 - 지정요건 <도시 재정비촉진을 위한 특별법> - 시행령 (제 12조 요건의 완화)

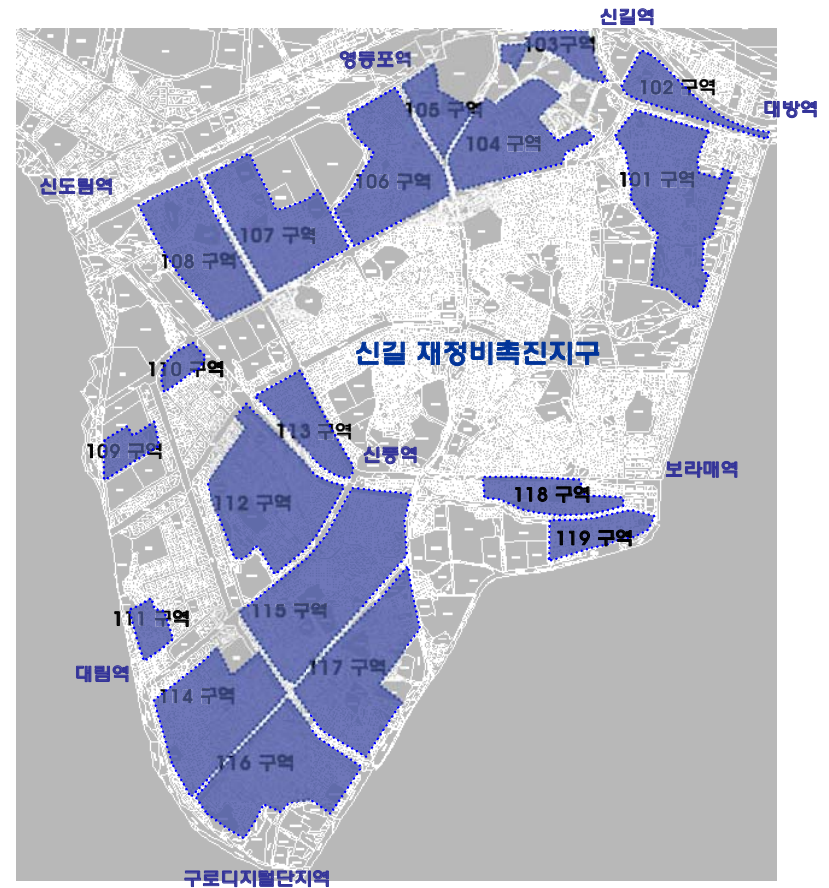
- | | | |
|-----------------------|---|-----------|
| • 호수밀도: 60호/ha 이상 | → | 48호/ha 이상 |
| • 노후도 : 60% 이상 | → | 노후도 완화 없음 |
| • 주택접도율 : 40% 이하 | → | 48% 이하 |
| • 과소/부정형/세장형 필지 : 50% | → | 40% 이상 |
| • 상습침수구역, 재해위험지역 등 | | |
| → 위 기준 중 2이상 해당 | | |

※ 서울시 접도율 관련기준 변경 가정 : 당초 30%이하 → 40%이하

주택재건축 기준

- 노후불량건축물 : 2/3이상 이거나
- 노후불량건축물 : 1/2이상 이면서 15년이상 다세대/다가구 : 3/10이상

- 촉진구역완화시 - 해당없음

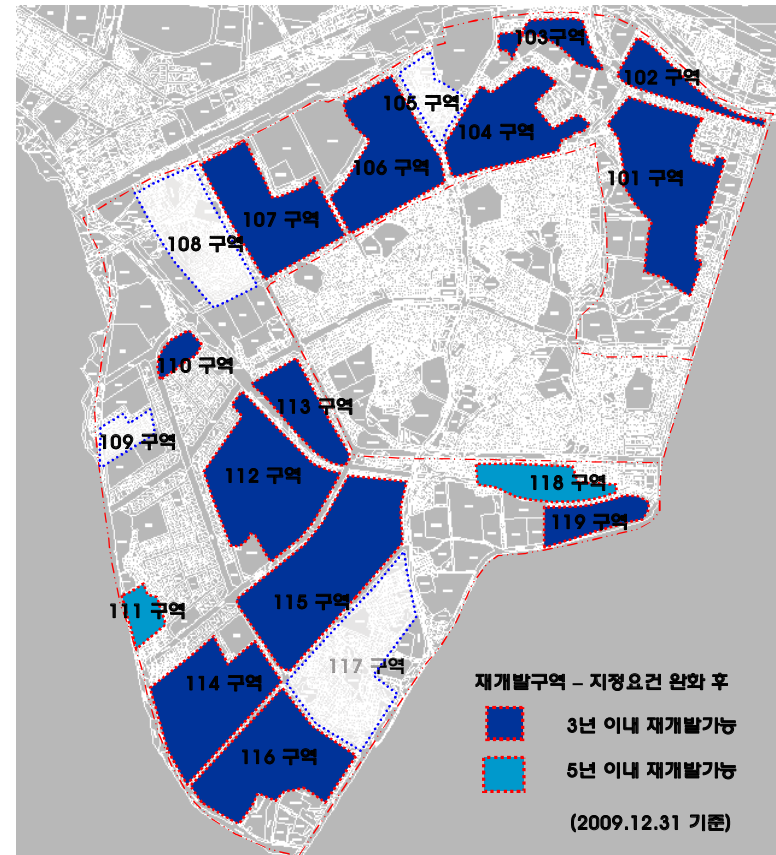


정비여건 분석

주택재개발 가능연도 - "지정요건 완화 전"

총괄표

구역	호수밀도	노후도 도래년도	주택접도율	과소필지	정비구역 지정가능년도
101	충족	2011년	미충족	미충족	2011년
102	충족	2009년	미충족	미충족	2009년
103	충족	2012년	충족	충족	2009년
104	충족	2010년	충족	충족	2009년
105	미충족	2016년	미충족	충족	2016년
106	충족	2012년	충족	미충족	2009년
107	충족	2012년	충족	충족	2009년
108	미충족	2015년	미충족	미충족	-
109	충족	2026년	미충족	미충족	2026년
110	충족	2010년	미충족	미충족	2010년
111	충족	2013년	미충족	미충족	2013년
112	충족	2011년	미충족	미충족	2011년
113	충족	2012년	충족	미충족	2009년
114	충족	2010년	미충족	미충족	2010년
115	충족	2011년	충족	미충족	2009년
116	충족	2010년	미충족	미충족	2010년
117	미충족	2010년	미충족	미충족	-
118	충족	2012년	미충족	미충족	2012년
119	충족	2011년	미충족	미충족	2011년

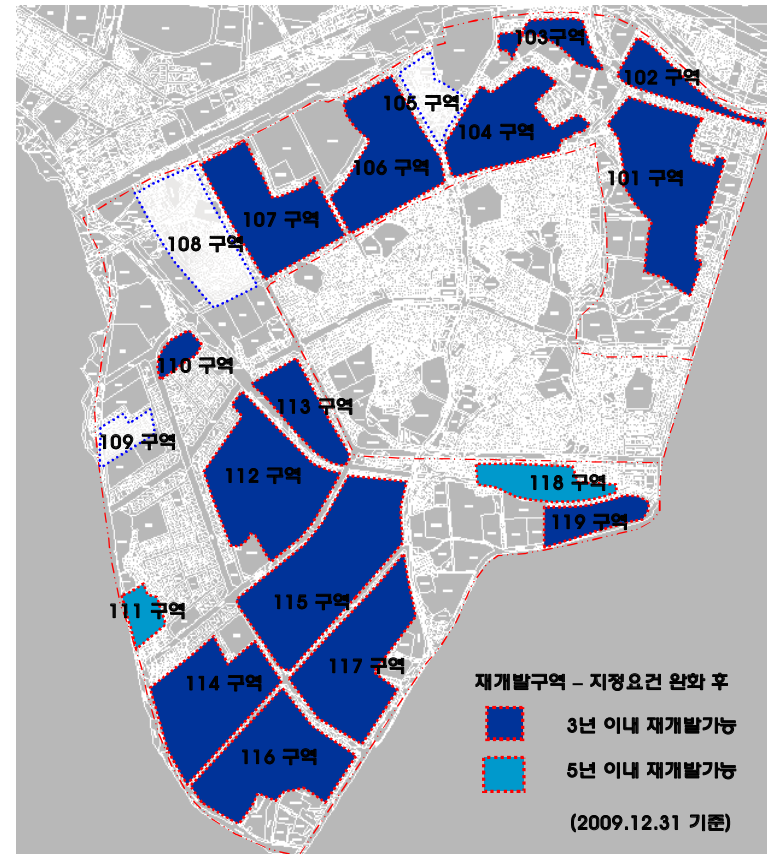


정비여건 분석

주택재개발 가능연도 - "지정요건 완화 후"

총괄표

구역	호수밀도 (개정시)	노후도 도래년도	주택접도율	과소필지	촉진구역 지정가능년도
101	충족	2011년	완화시 충족	미충족	2011년
102	충족	2009년	완화시 충족	미충족	2009년
103	충족	2012년	충족	충족	2009년
104	충족	2010년	충족	충족	2009년
105	완화시 충족	2016년	완화시 충족	충족	2016년
106	충족	2012년	충족	완화시 충족	2009년
107	충족	2012년	충족	충족	2009년
108	완화시 충족	2015년	완화시 충족	완화시 충족	2015년
109	충족	2026년	미충족	미충족	2026년
110	충족	2010년	미충족	완화시 충족	2010년
111	충족	2013년	완화시충족	미충족	2013년
112	충족	2011년	미충족	미충족	2011년
113	충족	2012년	충족	미충족	2009년
114	충족	2010년	완화시 충족	미충족	2010년
115	충족	2011년	충족	미충족	2009년
116	충족	2010년	완화시 충족	미충족	2010년
117	완화시 충족	2010년	완화시 충족	미충족	2010년
118	충족	2012년	완화시 충족	미충족	2012년
119	충족	2011년	미충족	미충족	2011년



※ 요건완화 적용 시 노후도 우선 충족 전제 적용

사업방식 검토

■ 실현방안 – 종합

○ 광역개발사업 시행

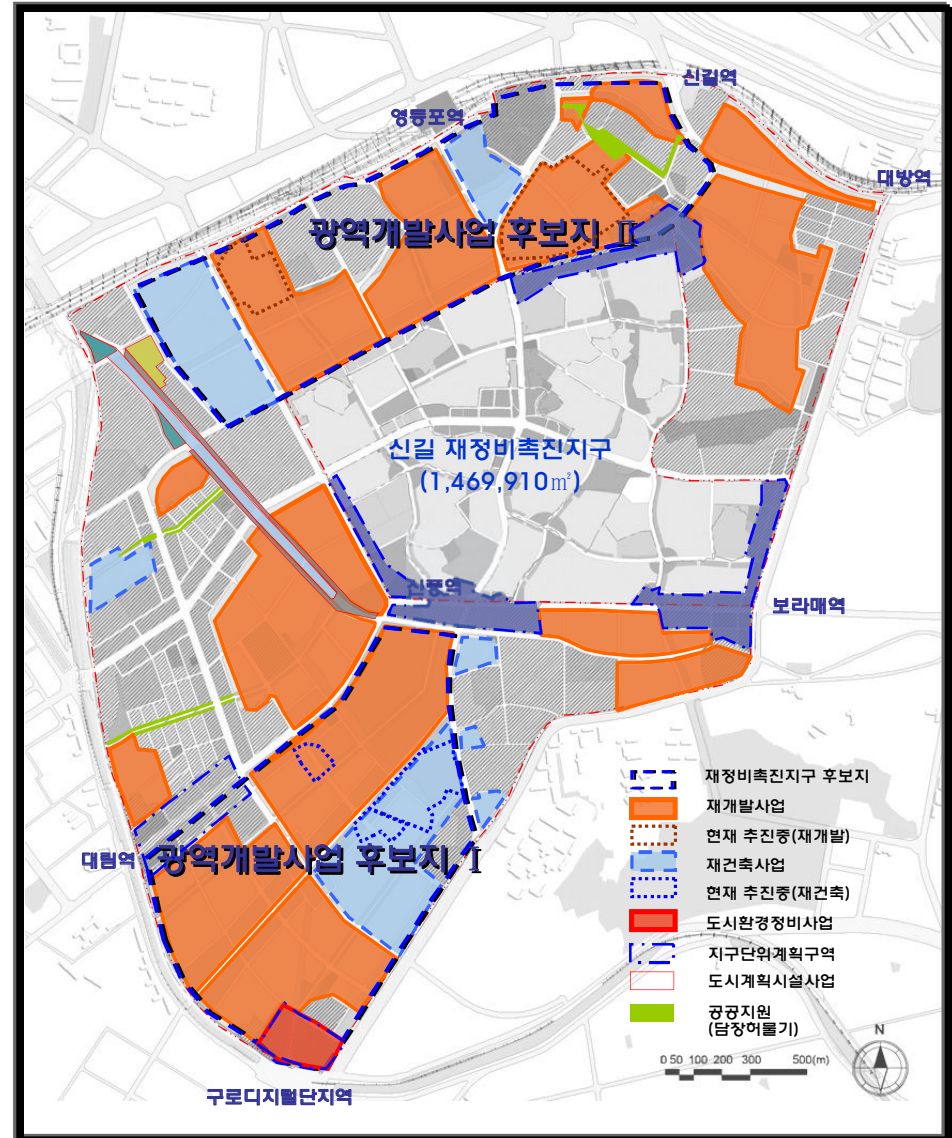
- 후보지 I (1,053,000㎡) : 대림 생활권
- 후보지 II (1,099,000㎡) : 도림-영등포 생활권

○ 개별 정비사업 시행

주택 재개발	• 도림-영등포 생활권을 중심으로 15개소
주택 재건축	• 대림생활권을 중심으로 7개소
도시환경 정비사업	• 대림지구중심 1개소
지구단위 계획	• 지구중심 2개소 : 대림, 신중지구중심 • 생활권 중심 3개소 : 신길 1, 대림2, 신길6
도시계획 시설사업	• 대방천 복원 등 5개소

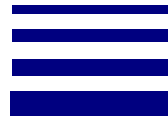
○ 존치 및 관리

- 존치지역 및 학교 담장허물기 사업 공공지원



□ 향후 추진계획

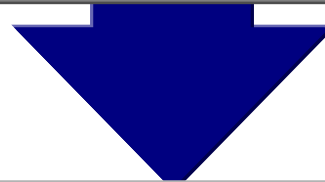
서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 반영(서울시)



사업구역별 정비계획 수립(영등포구)



추진위원회 승인 - 조합설립인가 - 사업승인



공사시행

□ 서울시 주거환경 개선방향

대책-1

서민주거불안 해소방안 추진

대책-2

정비구역 관리시스템 구축

대책-3

주거유형 다양화방안 추진

대책-4

정비사업 공공역할 확대 추진

대책-5

주거지 변화관리 대응 제도개편 추진



감사합니다.