

서울시 준공업지역 아파트 건설 규제 완화

미래형 산업이 들어서는 복합 단지로 새 단장

서울시의회가 도시계획 조례 개정안을 의결해 지난달 9일 본회의에서 최종 통과시켰다. 시내 준공업지역 내 공장 부지에 대해 최대 80%까지 아파트를 건설할 수 있도록 규제를 대폭 완화하는 내용이 주된 골자다. 대규모 토지를 소유한 기업들을 위한 특혜라는 논란이 일고 있는 가운데, 이번 조치로 어떤 파급 효과가 미칠지 관심이 집중되고 있다.

에디터 강구술 사진 (NOBLE ASSET)



서울 시내 준공업지역의 모습이 크게 달라진다. 전체 면적 중 공장 비율이 30% 이상이면 아파트를 건설할 수 없도록 규정했던 현행 도시계획 조례의 제한이 사실상 거의 풀린다. 지난 6월 30일, 서울시와 서울시의회가 준공업지역 내 공동 주택 허용 기준을 완화하는 내용의 도시계획 조례 개정안에 합의했고, 이어 지난달 9일 시의회 본회의에서 최종 통과됐다.

이번 개정안 통과로 서울시 준공업지역 내 공장 부지에 면적 대비 최대 80%까지 아파트를 지을 수 있게 됐다. 준공업지역의 사업 구역 내 공장 부지 비율이 10% 이상 30% 미만일 경우, 전체 사업 면적의 20%를 산업 시설 부지로 확보하면 나머지 구역에 아파트를 건설할 수 있다. 사업 구역 내 공장 부지 비율이 30% 이상 50% 미만일 경우에는 사업 구역의 30%를 산업 시설 부지로 확보하면 나머진 70%까지, 공장 부지 비율이 50% 이상이라면 사업 구역 면적의 40%만 산업 시설 부지로 확보한 후 최대 60%까지 아파트를 건설할 수 있게 된다.

현재 서울 시내 준공업지역은 총 2773만㎡로, 여의도 면적의 3배에 달하는 규모다. 이번 개정안에는 규제가 묶여 개발되지 못했던 준공업지역 주민들의 개발 욕구를 반영했다. 그러나 실질적으로 해당 지역에 대규모 토지를 소유한 일부 대기업에 특혜를 줄 수 있다는 논란이 제기되고 있다. 또한 준공업지역 2060만㎡가 영등포구와 구로구, 금천구 등 서남권의 3개 구에 집중돼 있어, 주변 집값이 폭등하는 등 시장 불안이 우려된다. 이 지역들은 이 밖에도 서남권 르네상스 프로젝트, 여의도권 개발, 용산 개발 등 인근 지역 개발 호재가 많아 앞으로 가격 상승이 예상된다. 당초 시의회가 개정안을 마련했을 때 서울시도 “집값이 폭등해 대규모 토지 소유자와 대기업이 막대한 개발 이익을 누릴 것”이라며 반대했으나 얼마 안 돼 입장을 바꾼 셈이다.

내년 종합정비계획 마련 후 아파트 건설 허용

개정안이 통과되면서, 서울시는 시내 모든 준공업지역을 토지거래허가구

역으로 지정한다는 후속 조치를 발표했다. 서울시는 당초 “준공업지역 부동산 시장이 서울 지역 평균 상승률보다 두 배 이상 뛰면 토지거래허가구역으로 묶겠다”는 입장이었으나, 가격 상승에 대한 우려가 커지자 모든 준공업지역을 대상으로 했다.

또한, 일부 대기업이 개발 이익을 얻는 것을 차단하기 위해 준공업지역에 미래 성장 동력이 될 산업이 들어오도록 세부 지침을 마련한다. 9월부터 전문 기관에 용역을 맡겨 내년 상반기까지 ‘준공업지역 종합정비계획’을 완성할 계획이다. 미래형 신(新) 산업의 조성 가능성을 타진하고, 도시환경정비 계획과 지구단위계획 수립 기준을 세우며, 확보해야 할 산업 부지 비율 등을 검토한다. 이 계획이 완성되기 전까지 대규모 공장 부지에 아파트 건설을 허용치 않을 예정이다. 다만, 주거 지역과 공장이 혼재해 있어 정비 사업이 시급한 지역에만 종합적인 관리 계획과 함께 아파트를 지을 수 있도록 허용할 방침이다.

준공업지역을 개발할 때 일정 비율로 포함해야 하는 산업 시설들이 새로운



첨단 산업들로 채워지도록 유도해 앞으로 다양한 산업이 들어설 것으로 보인다. 서울시가 장기 전세로 공장을 운영할 '산업 시프트' 에도 기존 제조업 위주의 산업보다는 전시장·연구소·금융업 등 일반 업무 시설들이 우선적으로 들어설 가능성이 높다. 근처에는 산업 종사자들의 편의를 위해 건축 연면적의 20% 이내로 근린 생활 시설과 편의 시설이 들어서 아파트와 업무 지구가 함께 들어서는 복합단지로 개발될 전망이다. 부동산 시장 불안과 대기업에 대한 특혜 시비 등 많은 논란을 딛고 새롭게 탈바꿈할 준공업지역의 모습이 기대된다. ☎



구분	현행		개정안	
	현행		사업 구역 내 공장 비율	사업 구역 면적 대비 산업 부지 확보 비율
공동 주택 허용 여부	30% 이상(공장 비율)	불허	50% 이상	40% 이상
	10~30%	사업 부지 내 50% 이상	30~50% 미만	30% 이상
		50% 이하	10~30% 미만	20% 이상
	10% 미만	허용	10% 미만	-