

# 2040 서울 공업지역기본계획(안) 의견청취안

## 검 토 보 고

### 1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제3351호
- 나. 제 출 자 : 서울특별시장
- 다. 제 출 일 : 2025년 10월 18일
- 라. 회 부 일 : 2024년 10월 23일

### 2. 제안이유

- 가. 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」이 제정('21.1.)됨에 따라 공업지역기본계획 수립 의무화
- 나. 서울시 공업지역의 체계적 관리 및 활성화를 위해 수립한 「2040 서울 공업지역기본계획(안)」에 대하여 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제9조 규정에 따라 의견을 청취하고자 함

### 3. 주요내용

- 가. 계획의 기본방향, 비전 및 목표, 추진전략
- 나. 공업지역 유형 구분 및 유형별 관리방향
- 다. 공업지역 산업육성 및 지원방안
- 라. 공업지역정비구역(산업혁신구역/산업정비구역) 기본방향 및 계획기준

## 4. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제6조 및 제9조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타

## 5. 검토 의견

### 가. 개요

- 이번 「2040 서울 공업지역기본계획(안) 의견청취안」은 '21.1월 제정·시행된 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법(이하, '도시공업지역법」)」 제6조제1호1)에 따라 서울시 준공업지역에 대한 맞춤형 관리 방안을 마련하고 서울시 특성에 맞는 산업혁신 및 활성화를 위한 것으로 「도시공업지역법」 제9조제1항2)에 따라 의회 의견 청취를 위해 '25.10.18일 시장이 제출하여 '25.10.23일 우리 위원회에 회부된 사안임
- '2040 서울 공업지역기본계획(안)(이하, '2040 서울 공업지역기본계획)'은 관련 법령에 따라 수립되는 법정계획으로 서울시장은 관할 공업지역에 대해 공업지역기본계획을 수립하여야 한다고 규정하고 있으며 관련 지침<sup>3)</sup>에 따라 '2040 서울 공업지역기본계획'의 목표연도는 기준연도부터 10년을 기준으로 하고 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 반영하도록 되어 있음

- 
- 1) 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제6조(공업지역기본계획의 수립 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수는 제외한다. 이하 “시장·군수등”이라 한다)는 관할 공업지역에 대하여 공업지역기본계획을 수립하여야 한다.
  - 2) 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제9조(공업지역기본계획 수립을 위한 주민 등의 의견청취) ① 시장·군수등은 공업지역기본계획을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 공청회를 열어 주민과 관계 전문가 등의 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정하면 공업지역기본계획에 반영하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
  - ② 지방의회는 시장·군수등이 공업지역기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 경과한 경우 의견이 없는 것으로 본다.
  - 3) 「도시 공업지역의 관리 및 활성화를 위한 계획 및 정비·운영 등에 관한 지침(국토교통부)」 제5조(목표연도) 공업지역기본계획의 목표 연도는 다음 각 호의 사항을 고려하여 작성해야 한다.
    - 1. 공업지역기본계획의 기준연도는 계획의 수립에 착수하여 인구 현황 등 기초조사를 시작하는 시점으로 하고, 목표연도는 기준연도부터 10년을 기준으로 할 것
    - 2. 공업지역기본계획 최초수립 시를 제외하고 도시·군기본계획과 정합성 유지를 위해 가급적 도시·군기본계획의 단계별 목표연도와 일치시키도록 할 것
    - 3. 공업지역기본계획은 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 반영하도록 할 것

## 〈 ‘2040 서울 공업지역기본계획(안)’ 주요내용 〉

보고서 목차	2040 서울 공업지역기본계획(안)의 구성	
1)	계획의 개요	1. 계획의 배경 및 목적 2. 계획의 범위 3. 계획수립 절차
2)	공업지역 여건분석	1. 상위 및 관련계획 검토 2. 관련법규 검토 3. 준공업지역 현황 및 특성 4. 산업 현황 및 특성 5. 해외 사례분석 6. 준공업지역 관리정책의 변화 7. 현황종합분석 및 핵심과제 도출
3)	공업지역기본계획의 수립방향	1. 서울시 준공업지역의 비전 및 목표 2. 공업지역 유형별 관리방향 3. 공업지역정비구역 지정에 관한 기본방향
4)	공업지역관리 및 활성화 방향	1. 산업육성 및 지원방안 2. 공간관리방안 3. 환경관리방안 4. 건축물 권장용도(업종) 및 밀도 계획방향 5. 준공업지역의 유연한 운용방안 6. 자원조달방안 7. 산업단지 관리 및 활성화 방향

출처 : 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안)

## 나. 검토 내용

### 1) 계획의 개요

#### “2040 서울 공업지역기본계획 배경·목적”<sup>4)</sup>

- 서울시는 준공업지역을 ‘2040 준공업지역 종합발전계획<sup>5)</sup>’으로 관리하고 있으나 ’21.1월 제정·시행된 「도시공업지역법」<sup>6)</sup> 및 「국가공업지역기본방침」<sup>7)</sup>에 근거하여 ‘2040 서울 공업지역기본계획’을 수립한 후 해당 계획에 맞춘 사업 및 관리 전환이 필요한 시점으로 이번 계획의

4) 서울특별시, 2040 준공업지역 종합발전계획 본보고서, 2022년 5월, p.13.

- 1972년, 1975년 대도시 및 서울시 인구분산정책, 1978년 공장 신·증설 규제 및 이전, 1980년대 택지개발사업 추진 등으로 1980년대 말까지 준공업지역 면적 크게 감소

5) 서울특별시, 2040 준공업지역 종합발전계획 본보고서, 2022년 5월


6) 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 [시행 2022. 1. 6.] [법률 제17870호, 2021. 1. 5., 제정]

7) 국토교통부, 국가공업지역기본방침, 2022.5.4. (국토교통부 고시 제2022-237호)

수립 시기는 타당하다 할 것임

- 서울시는 1939년 일제강점기에 영등포 등에 약  $6.66\text{km}^2$  공업지역을 최초로 지정한 이후 1962년 「도시계획법」 제정과 1964년 ‘공업 지역 세분화’에 따라 준공업지역을  $52.22\text{km}^2$ 로 확대 지정하였고 1960년대 한국수출산업공단 조성과 공업용지 조성사업, 토지구획정리사업 등의 추진으로 영등포와 구로 등을 포함한 지역에 최대  $87.56\text{km}^2$ (1966년)의 준공업지역을 확대 지정한 바 있음. 서울시 준공업지역은 1970년대 이후 공장 신축 규제 및 택지개발사업 등으로 급격히 감소하기 시작하여 2020년 이후 8개 자치구에  $19.97\text{km}^2$ 가 지정되어 현재까지 유지되고 있음

#### < 서울시 준공업지역 현황<sup>8)</sup> >

	구 분	면적(km)	비율(%)	구 분	면적(km)	비율(%)
	계	19.97				
	성 동	2.05	10.27	구 로	4.20	21.01
	도 봉	1.49	7.46	금 천	4.12	20.64
	양 천	0.09	0.46	영등포	5.02	25.16
	강 서	2.92	14.62	강 동	0.08	0.39

※ 산업단지(3.21km)는 산업입지법·산업집적법 적용(마곡, G밸리, 온수, 강동)

출처 : 도시공간본부 도시계획과, 준공업지역 제도 개선 방안 (도시계획과-12621)

- 현재 서울시 준공업지역은 산업용도 이외에도 주거 및 근린생활시설 용도로 산업 공간이 잠식되는 등 서로 다른 용도 간 혼재로 생활환경이 악화되고 있으며 준공업지역 내 건축물과 기반시설의 노후화가 가속화되는 등 여건 변화에 따른 대응 방안<sup>9)</sup> 마련이 필요한 실정임

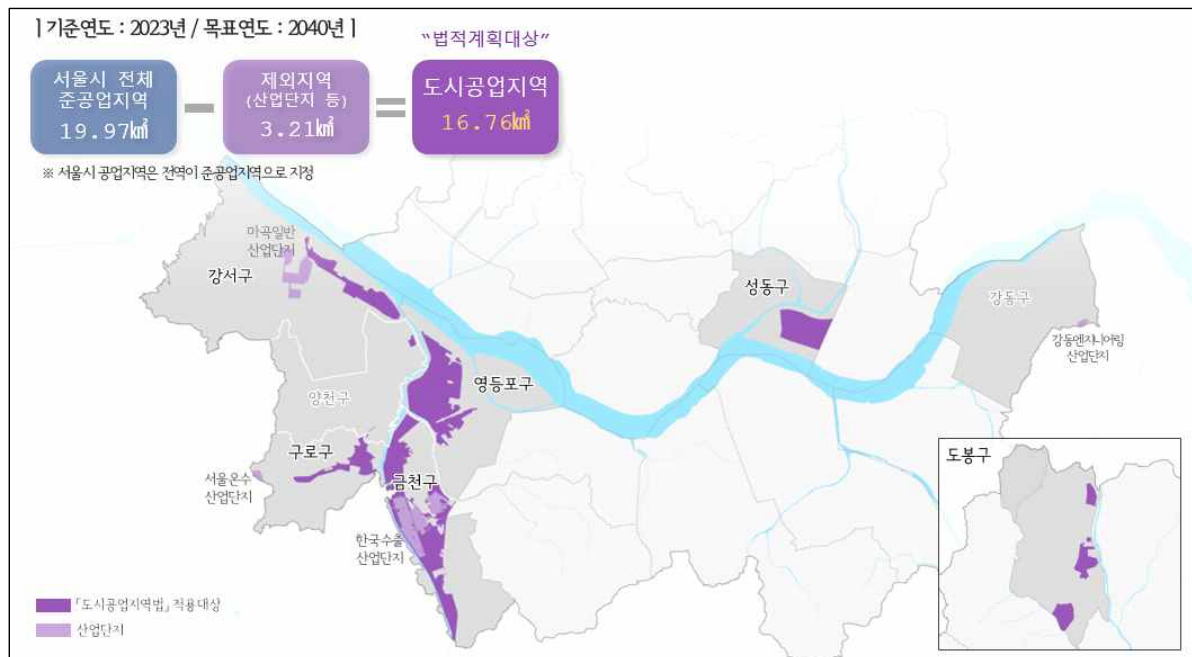
8) 도시공간본부 도시계획과, 준공업지역 제도 개선 방안, 2024.11.1. (도시계획과-12621)

9) 서울특별시, 2040 서울시 공업지역기본계획 전략환경영향평가 -평가 항목범위 등의 결정내용-, 2025.4월, p.2.

## “2040 서울 공업지역기본계획 대상지 설정”

- 이번 ‘2040 서울 공업지역기본계획’ 수립 면적은 공업지역이 지정된 전체  $19.97\text{km}^2$  중 「산업입지 및 개발에 관한 법률(이하 “산업입지법”)」<sup>10)</sup>과 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하, “산업집적법”)」<sup>11)</sup>에 따라 조성된 국가·일반산업단지 4개소<sup>12)</sup>  $3.21\text{km}^2$ 를 제외하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, “국토계획법”)」 제36조제1항 제1호<sup>13)</sup>에 따른 공업지역  $16.76\text{km}^2$ 를 대상지<sup>14)</sup>로 설정하였음

### < 2040 서울시 공업지역기본계획 대상지(안) >



출처 : 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안) -주만공청회- 자료

- 10) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 [시행 2025. 10. 1.] [법률 제21065호, 2025. 10. 1., 타법개정]
- 11) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 [시행 2025. 10. 1.] [법률 제21065호, 2025. 10. 1., 타법개정]
- 12) 서울시 내 4개 산업단지 총 면적 :  $3.21\text{km}^2$   
국가산업단지 : 한국수출국가산업단지  $1.92\text{km}^2$   
일반산업단지 : 서울온수산업단지  $0.11\text{km}^2$ , 마곡일반산업단지  $1.11\text{km}^2$ , 서울강동일반산업단지  $0.08\text{km}^2$
- 13) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조(용도지역의 지정) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.  
1. 도시지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.  
가. 주거지역: 거주자의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역  
나. 상업지역: 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역  
다. 공업지역: 공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역  
라. 녹지지역: 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역
- 14) 양천구의 경우 준공업지역 전체가 현재 열병합발전소로 운영중으로, 금회 공업지역 기본계획 대상지에서 제외( $0.09\text{km}^2$ )

(단위: km<sup>2</sup>)

구 분	계	영등포구	구로구	금천구	양천구	강서구	성동구	도봉구	강동구	비고
준공업지역	19.97	5.02	4.20	4.12	0.09	2.92	2.05	1.49	0.08	-
산업단지 외	<b>16.76</b>	<u>5.02</u>	<u>3.65</u>	<u>2.65</u>	<u>0.09</u>	<u>1.81</u>	<u>2.05</u>	<u>1.49</u>	-	-
산업단지 내	3.21	-	0.55	1.48	-	1.11	-	-	0.08	-

출처 : 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안)

- 「도시공업지역법」 제2조제1항제1호<sup>15)</sup>는 공업지역을 공업지역기본계획 수립 대상 지역으로서 산업단지 등 다른 법률에 따른 개발사업 대상 지역으로 결정된 공업지역과 항만구역은 제외한다고 규정하고 있음에 따라 ‘2040 서울 공업지역기본계획’에서 산업단지를 제외하고 「국토계획법」에 따른 공업지역을 대상으로 관리계획을 수립하는 것은 타당하다고 판단됨

## 2) 공업지역 여건분석

### “상위계획 및 관련 법령 검토”

- 시장은 공업지역기본계획 수립 시 「도시공업지역법」 제6조<sup>16)</sup>와 「도시공업지역의 관리 및 활성화를 위한 계획 및 정비·운영 등에 관한 지침」 제4조<sup>17)</sup>에 따라 ‘2040 서울도시기본계획’ 내용에 부합해야 하고 공업

15) 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.  
1. “공업지역”이란 제6조에 따라 공업지역기본계획을 수립하는 대상지역으로서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시·군관리계획으로 결정된 도시지역 중 같은 법 제36조제1항제1호다목에 따른 공업지역(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지 등 대통령령으로 정하는 다른 법률에 따른 개발사업 대상지역으로 결정된 공업지역 및 「항만법」 제2조제4호에 따른 항만구역은 제외한다)을 말한다.

16) 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제6조(공업지역기본계획의 수립 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수는 제외한다. 이하 “시장·군수등”이라 한다)는 관할 공업지역에 대하여 공업지역기본계획을 수립하여야 한다.

② 시장·군수등은 공업지역기본계획을 수립할 때에 제4조에 따른 기본방침 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조에 따른 도시·군기본계획의 내용에 부합하도록 하여야 한다.

③ 시장·군수등은 공업지역기본계획을 수립할 때에 공업지역에 산업기능이 유지될 수 있도록 노력하여야 한다.

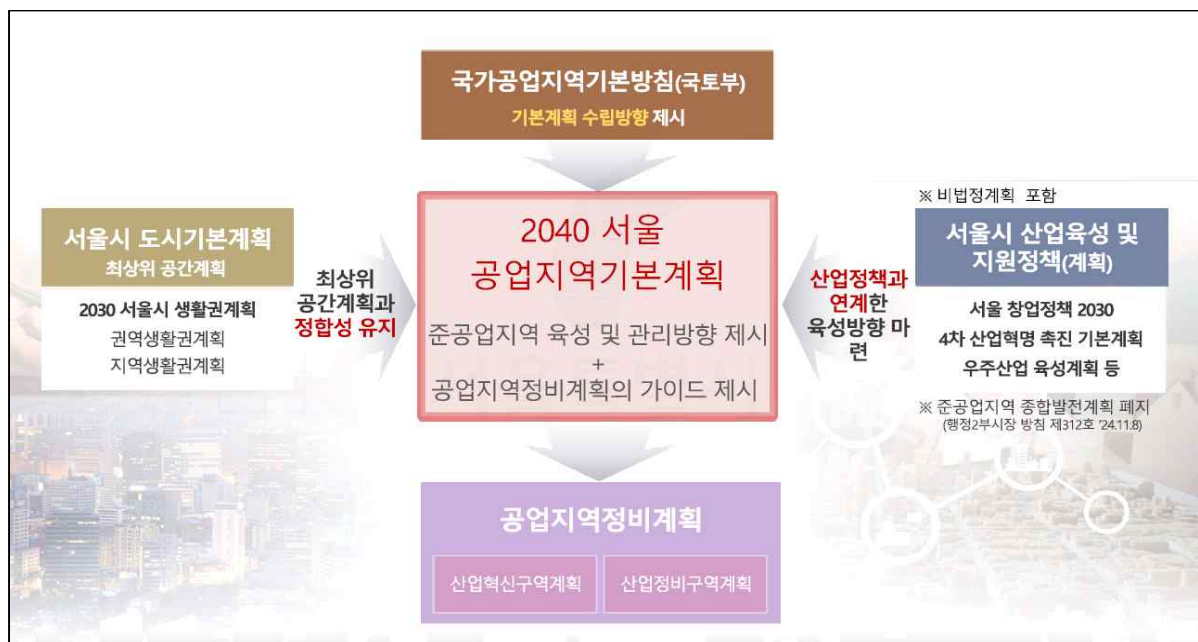
④ 시장·군수등은 공업지역의 관리 및 정비와 관련한 각종 계획·사업 등이 우선적으로 공업지역에 연계·집중되도록 함으로써 복합개발, 기반시설 정비 등 지역특성을 고려한 공업지역기본계획 수립 및 정비가 효과적으로 이루어질 수 있도록 하여야 한다.

⑤ 공업지역 관리의 유형, 수립 기준 등은 대통령령으로 정한다.

지역의 산업기능 유지와 정비 관련 계획과 사업이 우선적으로 공업지역에 연계·집중될 수 있도록 노력하여야 함

- 이번 ‘2040 서울 공업지역기본계획’은 제5차 국토종합계획<sup>18)</sup>, 제4차 수도권정비계획<sup>19)</sup>, 2040 서울도시기본계획<sup>20)</sup>, 국가공업지역기본방침<sup>21)</sup> 등 상위계획의 기본방향과 목표를 반영하고 산업 및 공업지역 관련 발전방안, 노후 공업지역의 도시공간 재창출, 준공업지역 특성에 맞는 재생 및 활성화 방안 등 관련 정책과제를 연계하여 ‘2040 서울 공업지역기본계획’에 반영하려는 것으로 관련 법령 및 상위 계획과의 정합성이 확보되었다 할 것임

### < 2040 기본계획의 위상 >



출처 : 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안) -주만공청회- 자료

- 17) 「도시 공업지역의 관리 및 활성화를 위한 계획 및 정비·운영 등에 관한 지침」 제4조(계획수립의 기본원칙) ① 공업지역기본계획은 법 제4조에 따른 국가공업지역기본방침 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 한다)에 따른 도시·군기본계획의 방향에 부합해야 한다.
- ② 공업지역기본계획 수립 시에는 기초조사 결과를 토대로 미래상, 추진전략 등 공업지역 전체에 대한 종합적이고 창의적인 계획을 수립하되, 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다.  
(이하 생략)
- 18) 대한민국정부, 모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터 제5차 국토종합계획, 2019.12.11.
- 19) 국토교통부, 제4차 수도권정비계획(2021~2040), 2020.12.30.
- 20) 서울특별시, 2040 서울도시기본계획 본보고서, 2023년 2월
- 21) 국토교통부, 국가공업지역기본방침, 2022.5.4. (국토교통부 고시 제2022-237호)



## “서울시 준공업지역 관리정책 변화 및 개선방향”

- 2015년 ‘2030 준공업지역 종합발전계획은’ 종전 계획을 보완하여 세분화한 재생유형<sup>22)</sup>을 도입하고 생활권 단위관리로 지역산업을 보호·육성하기 위한 관리체제로 전환하였으나 사업추진 절차의 복잡성, 지역 특성 반영 어려움, 경직된 사업 추진방식 등의 문제로 인해 총 12개소 중 준공 2개소, 지연 2개소, 나머지 8개소는 추진 중으로 전반적인 사업 추진성고가 저조한 것으로 평가되었음

### 〈 서울시 준공업지역 관리 정책의 변화 〉

구 분	준공업지역 종합정비계획 (2000)	준공업지역 종합발전계획 (2009)	2030 준공업지역 종합발전계획 (2015)
사회경제 여건변화	1997년 외환위기·IMF 관리체계 -IMF가 요구하는 구조조정 이행과	2008년 글로벌 경제 위기 -침체된 경기 부양을 위해 부동산	2012년 뉴타운·재개발 출구전략 발표

22) 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안), p.127.

[이전 계획의 한계] 계획의 복잡성에 따른 사업추진 저조

- (전략재생형) 전략거점 조성과 기존산업보호 등을 위한 전략유치시설, 임대산업 시설 확보 시 이행조건 등이 복잡하고 사업성 저조되는 양상을 보임
- (산업재생형) 사업추진 방식의 경직성, 산업복합건물 건축 시 과도한 용적률 기준 설정으로 민간사업참여 난해
- (산업단지 재생형) 산업단지별 재생방향 등 제시 외 구체적인 사항은 개별 산업단지의 관련 계획수립을 통해 관리하도록 되어 있어, 재생유형의 실효성 미미
- 준공업지역 발전계획(2009)에서 사업방식을 도입한 이후 지금까지 총 12개소 추진(2개소 준공, 8개소 추진 중, 2개소 추진 지연)

구 분	구역명	면적(m <sup>2</sup> )	사업단계	최초 결정고시
도시정비형 재개발 (7개소)	구로구 신도림동 293번지 일대 구역	196,648	추진위 승인	2012.10
	영등포구 문래동 1, 2가 구역	96,329	미추진 (정비계획 재정비 중)	2013.07
	영등포구 문래동 2, 3가 구역	89,068	미추진 (정비계획 재정비 중)	2013.11
	영등포구 문래동 4가 구역	94,087	조합설립 인가 ('23년)	2013.11
	영등포구 양평 12구역	37,561	관리처분 인가 ('19년)	2009.09
	영등포구 양평 13구역	27,441	정비계획 심의 통과 ('23년)	2009.09
	영등포구 양평 14구역	11,082	추진위 승인 ('14년)	2013.11
지구단위 계획구역 (5개소)	가양동 대상공장 부지	59,968	준공 ('13년)	2012.10
	영등포구 문래동 비비안부지	16,436	준공 ('13년)	2012.02
	구로구 구로동 C 공장부지	34,443	사업 추진 중	2012.10
	구로구 고척동 교정시설 부지	104,520	사업 추진 중	2012.02
	강서구 가양동 C 부지	105,762	사업 추진 중	2012.10

	IT산업 장려 정책 추진	규제 완화 등 정책적 시도	-전면철거방식 지양, 도시재생 전환 -2013년 「도시재생특별법」 제정
준공업지역 위상·역할	소규모 제조업의 창업중심지, 도시 내 신산업공간의 모태	수도권의 브레인, 소규모 제조업의 창업중심지, 신산업의 모태공간	선도 제조업 및 연관산업의 집적지, 도시서비스 수용 및 복합기능 수용 공간 제공
미래상	새로운 이미지의 도시형 산업센터	산업·주거·문화가 어우러진 미래형 복합도시	산업과 문화, 주거, 상업이 공존 하는 복합산업공간
사업유형	정책과제별 대응방안으로 제시 -구체적 사업추진 방식을 제시하기 보다 공장재개발, 주공혼재지역 정비사업 등에 대한 방향 제시	우선정비 대상구역 4개소 지정 -1만㎡ 이상 부지 대상으로 대단위 정비사업 추진 -준공업지역 활성화의 촉매역할 기대	세분화된 재생유형 도입 -전문재생형, 산업재생형, 주거재생형, 산업단지 재생형 등 맞춤형 재생 방안 적용 -3천~1만㎡ 중소규모 재생형 신설
관리체계	권역별 정비전략 제시 -서울시는 권역별 정책방향과 정비 전략 제시	지역 단위의 사업관리 시도 -산업공간의 계획적 입지 지향 -정비유형 도입, 개발사업이 아닌 지역 단위의 관리원칙 적용 시도	산업과 공간을 연계한 지역산업 생활권 도입 -지역 단위의 계획적·종합적 관리 -면밀한 산업생태계조사로 관리 방향 구체화

출처 : 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안)

- 이번 ‘2040 서울 공업지역기본계획’은 기존 「국토계획법」에 따른 준  
공업지역 종합발전계획 정비유형과 비교하여 사업성과 실현성을 개선  
한 「도시공업지역법」을 기반으로 지역 여건을 고려하여 주거 및 상  
업지역의 전환 검토 등을 통해 지역 활성화를 실현하고자 하는 것으로  
적절함

### 〈 서울시 준공업지역 개선방향 〉



출처 : 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안)

### 3) 공업지역기본계획의 수립방향

#### “서울시 준공업지역의 비전 및 목표”

- 이번 ‘2040 서울 공업지역기본계획’은 미래 신산업 및 새로운 라이프 스타일 변화에 대응하여 준공업지역을 산업·주거·상업·문화 기능이 공존하는 복합산업혁신공간으로 재편하고자 하는 것으로 이를 실현하기 위해 융·복합형 산업공간 혁신, 산업혁신과 공간재편의 연계, 직주근접 실현을 위한 3대 목표를 설정함
- 융·복합형 산업공간 혁신은 산업·주거·문화가 조화된 복합산업공간으로 전환하고자 하는 것이며 산업혁신과 공간재편의 연계는 산업구조 변화에 대응한 공간 이용의 효율성을 높이고 준공업지역 전반의 경쟁력 향상과 도시공간 혁신을 함께 도모하고 직주근접 실현은 준공업지역 내 상주인구 확보와 정주 환경을 개선하는 등 지역 활성화를 도모하고자 하는 것으로 그 필요성이 인정된다 할 것임

#### < ‘2040 서울 공업지역기본계획(안)’ 비전 및 목표<sup>23)</sup> >

[비전] 미래 서울의 준공업지역은  
산업, 주거, 상업·문화가 공존하는 “복합산업혁신공간”

[3대 목표]

[목표 1]	[목표 2]	[목표 3]
<b>융·복합형 산업공간 혁신</b>	<b>산업혁신과 공간재편의 연계</b>	<b>직주근접 실현</b>
✓ 융·복합 산업공간 마련 ✓ 산업혁신기반 마련 ✓ 창조계층 유입 활성화	✓ 준공업지역 공간재편 ✓ 경쟁력있는 산업공간 재편 ✓ 준공업지역 공간혁신	✓ 보행일상권 실현 ✓ 다양한 공공주택(임대, 분양, 창업지원)과 민간주택 공급 방안 마련 ✓ 미래형 생활SOC 공급 방안 마련

출처 : 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안) -주민공청회- 자료

23) 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안) -주민공청회- ,2025.10.30., p.11.

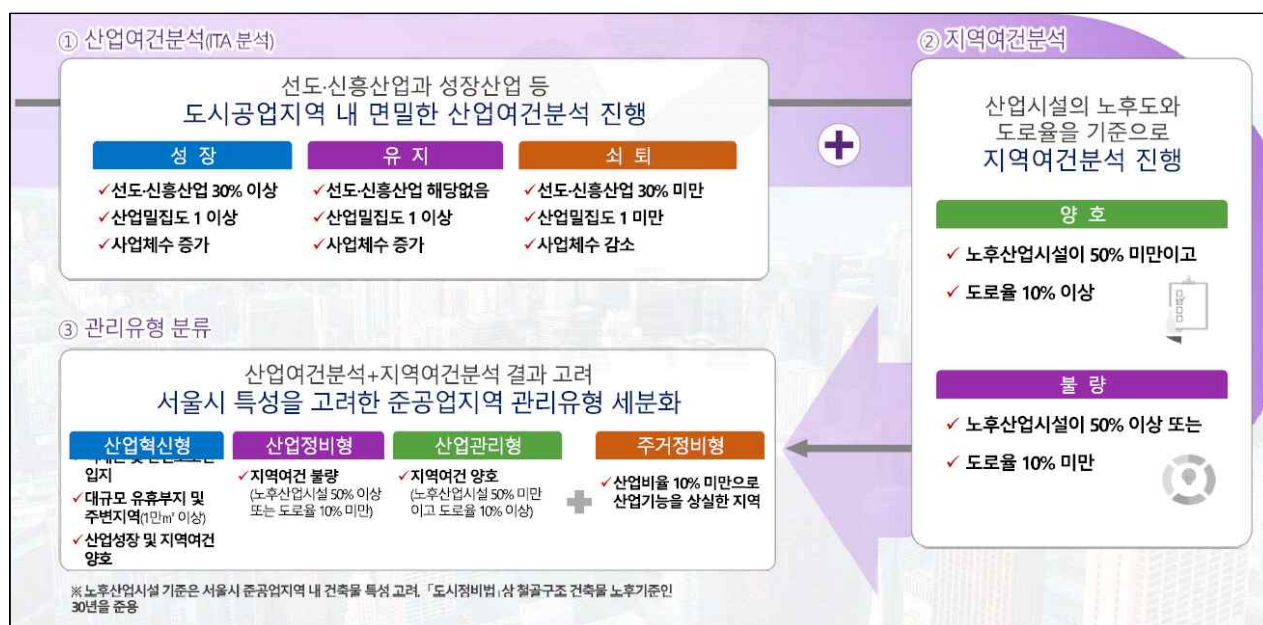
## “공업지역 유형별 분류 및 관리 방향 설정”

- 이번 ‘2040 서울 공업지역기본계획’은 「도시공업지역법 시행령」에 따라 관리 유형을 산업혁신형, 산업정비형, 산업관리형으로 구분하고 서울시 준공업지역의 특성에 따라 주거정비형을 추가하여 총 4가지 유형으로 구분하고 관리 방향을 설정하고 있음
- 「도시 공업지역의 관리 및 활성화를 위한 계획 및 정비·운영 등에 관한 지침」 제8조제1항<sup>24)</sup>과 같은 조 제2항<sup>25)</sup>에 따라 공업지역기본계획 수립 시 법령에서 규정하고 있는 분석 방법을 적용하여 산업기반분석과 지역여건 분석 등 객관적인 분석<sup>26)</sup>을 통해 공업지역의 실태 및 현황을 세분화하도록 규정하고 있음(붙임 1, 2)
- 서울시는 준공업지역에 대해 「도시공업지역법 시행령」 제9조제1항<sup>27)</sup>에 따라 산업혁신형, 산업정비형, 산업관리형으로 유형을 설정하였으며 서울 준공업지역 특성을 반영하여 추가로 주거정비형 유형을 계획하였음

- 
- 24) 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법 시행령」 제8조(공업지역 유형별 관리) ① 공업지역기본계획 수립 시에는 산업기반분석과 지역여건분석 등 객관적인 분석을 통해 공업지역의 실태 및 현황을 세분화하되, 다음 각 호의 기준에 따른 분석방법을 적용하도록 한다. (이하생략)
- 25) 「도시 공업지역의 관리 및 활성화를 위한 계획 및 정비·운영 등에 관한 지침」 제8조(공업지역 유형별 관리) ② 공업지역의 실태 및 현황 세분화 결과는 산업기반 및 지역여건분석에 따라 다음 각 호와 같이 구분한다.
1. 산업성장/여건양호지역: 산업기반분석결과 성장, 지역여건분석결과 양호
  2. 산업유지/여건양호지역: 산업기반분석결과 유지, 지역여건분석결과 양호
  3. 산업쇠퇴/여건양호지역: 산업기반분석결과 쇠퇴, 지역여건분석결과 양호
  4. 산업성장/여건불량지역: 산업기반분석결과 성장, 지역여건분석결과 불량
  5. 산업유지/여건불량지역: 산업기반분석결과 유지, 지역여건분석결과 불량
  6. 산업쇠퇴/여건불량지역: 산업기반분석결과 쇠퇴, 지역여건분석결과 불량
  7. 기타 지역: 미개발 공업지역, 다른 용도 전환지역 등
- 26) 서울특별시, 2040 서울 공업지역 기본계획(안), p.140  
- 영등포구를 사례로 공업지역 실태 및 현황분석 예시 제시함
- 27) 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법 시행령」 제9조(공업지역 관리 유형 등) ① 법 제6조제5항에 따른 공업지역 관리의 유형은 다음 각 호의 구분에 따른다.
1. 산업혁신형: 신산업 유치, 산업 외 다양한 기능과의 연계 등을 통한 산업혁신을 촉진함으로써 주변 지역 정비를 견인하기 위하여 필요한 유형
  2. 산업정비형: 기존 산업의 쇠퇴, 열악한 물리적 환경 또는 산업과 주거 등 여러 용도의 혼재 등으로 전반적인 정비が必要な 유형
  3. 산업관리형: 기존 산업을 지속적으로 육성·지원하거나 새로운 산업을 추가로 유치하기 위하여 지원기반시설 등의 정비가 필요한 유형
- ② 시·군등은 지역 내 공업지역의 특성을 고려하여 시·군등의 조례로 제1항에 따른 공업지역 관리 유형을 혼용하거나 세분하여 적용할 수 있다.

- 다만 같은 조 제2항은 조례로 관리 유형을 혼용하거나 세분하여 적용할 수 있다고 규정하고 있으나 현재 서울시는 별도 조례를 마련하지 않아 새로운 관리 유형 도입을 위한 법적 근거가 미비한 실정으로 법적 정합성과 실행력 확보를 위해 조례 제정이 필요할 것으로 판단됨

## 〈 서울시 공업지역 관리 유형 분류 〉

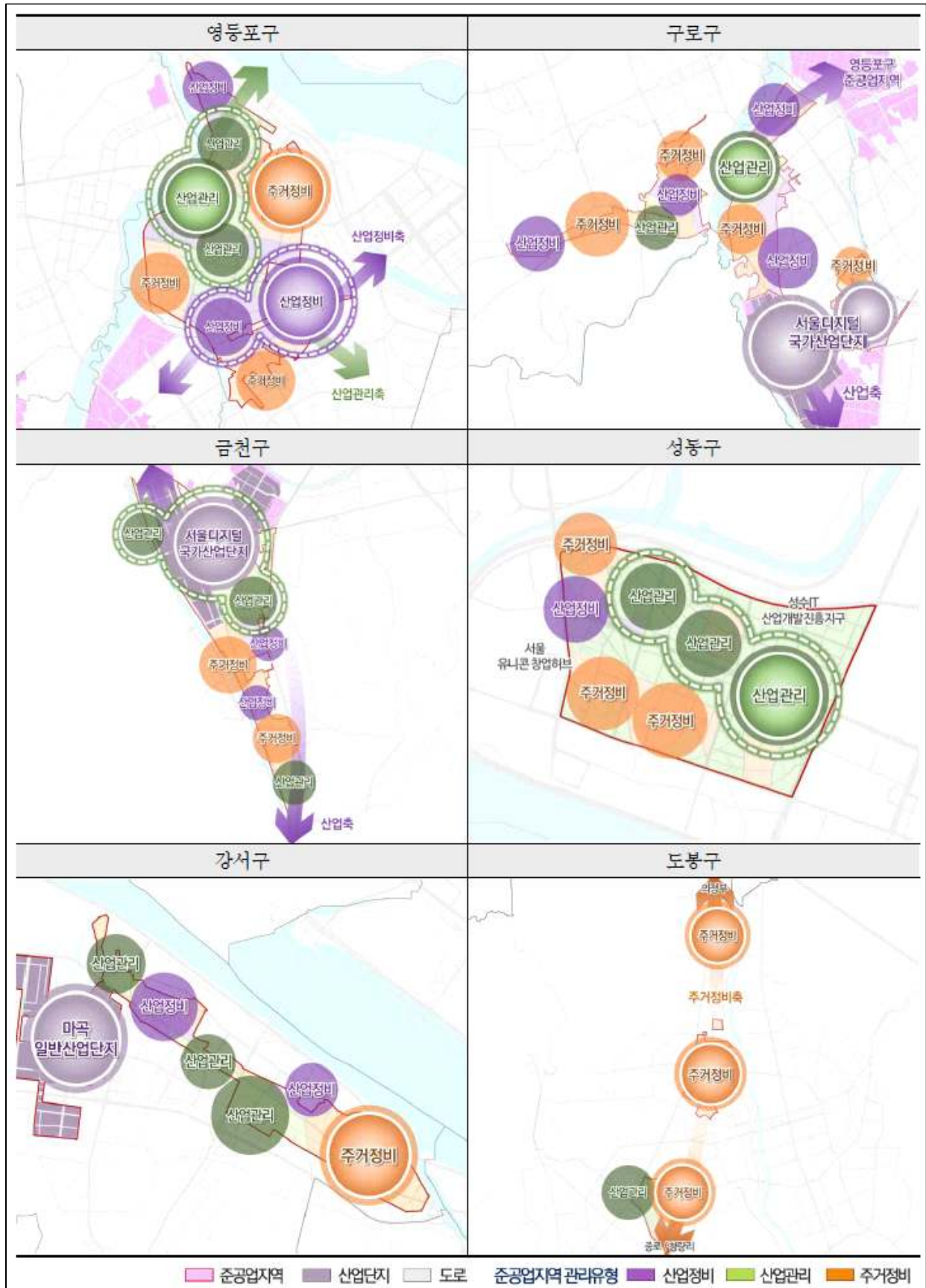


출처 : 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안) -주민공청회- 자료

관리유형	관리방향	
산업혁신형	공간관리 산업육성 지원기반시설	복합개발을 통한 산업혁신거점 조성, 기능복합 유도 신산업(미래전략산업) 유치 창업지원시설 등 산업혁신지원을 위한 지원시설 설치 유도
산업정비형	공간관리 산업육성 지원기반시설	산업정비구역 지정 및 정비 유도 기존 산업기능 혁신 유도 도로/공원 등 기반시설 확충 우선
산업관리형	공간관리 산업육성 지원기반시설	산업기반의 유지 및 활성화를 위한 지원기반시설 확충 기존 산업기능 혁신 유도 기업 생산활동 및 근로자 후생복지관련 지원시설 확충
주거정비형	공간관리 산업육성 지원기반시설	유연한 용도지역 관리, 직주근접형 주택공급 등 산업기능 배후지원 지역으로 육성 근로자 지원주택 등 지원기능 도입 유도



## 〈 서울시 공업지역(자치구별) 관리 유형 구분(안) 〉



출처 : 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안)

## [산업혁신형]

- 산업혁신형은 산업혁신구역 지정을 통한 혁신거점 조성 및 지역 활성화가 필요한 지역을 대상으로 하며 정비 기본방향은 전략적 중심지로서 육성을 위해 준공업지역 내 대규모 저이용부지를 활용하고 산업·주거·문화 등 다기능이 융·복합된 산업지역으로 공간을 재편하여 미래전략산업을 유치하고 산업혁신을 지원하기 위한 기반을 마련하고자 하는 것으로 지역 경제의 활성화를 촉진하고 서울의 산업 경쟁력을 강화하며 새로운 일자리 창출과 혁신적인 산업생태계 구축을 유도할 수 있을 것으로 판단됨

### < 산업혁신형 관리방향 >



출처 : 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안) -주만공청회- 자료

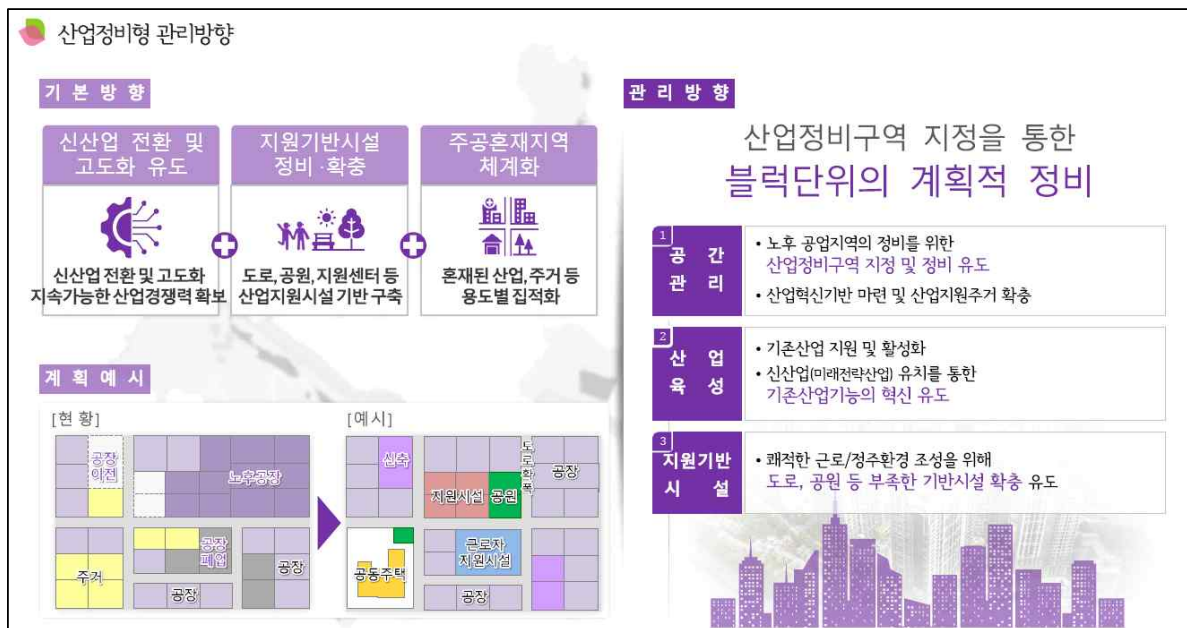
## [산업정비형]

- 산업정비형은 산업정비구역 지정을 통한 블록 단위의 계획적 정비가 필요한 지역을 대상으로 하고 정비 기본방향은 노후 공업지역의 정비를 위한 산업정비구역을 지정 및 정비하며 기존산업을 신산업으로 전환·유도하여 지속가능한 산업경쟁력을 확보하고 지원기반시설 정비 및 확충으

로 지역산업 활성화를 도모하고자 주거 기능과 공업기능이 혼재된 지역의 경우 블록 단위 계획수립을 통해 용도별로 집적화하여 체계적인 관리를 하고자 하는 것임

- 산업정비형은 기존 산업생태계의 경쟁력을 강화하는 한편 혁신산업 도입 및 전환으로 지속가능한 성장 발판을 마련하고 지원기반시설의 정비 및 확충으로 균형 잡힌 지역개발과 공간관리 유도가 가능하다는 점에서 적절하다고 판단됨

### 〈 산업정비형 관리방향 〉



출처 : 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안) -주만공청회- 자료

### [산업관리형]

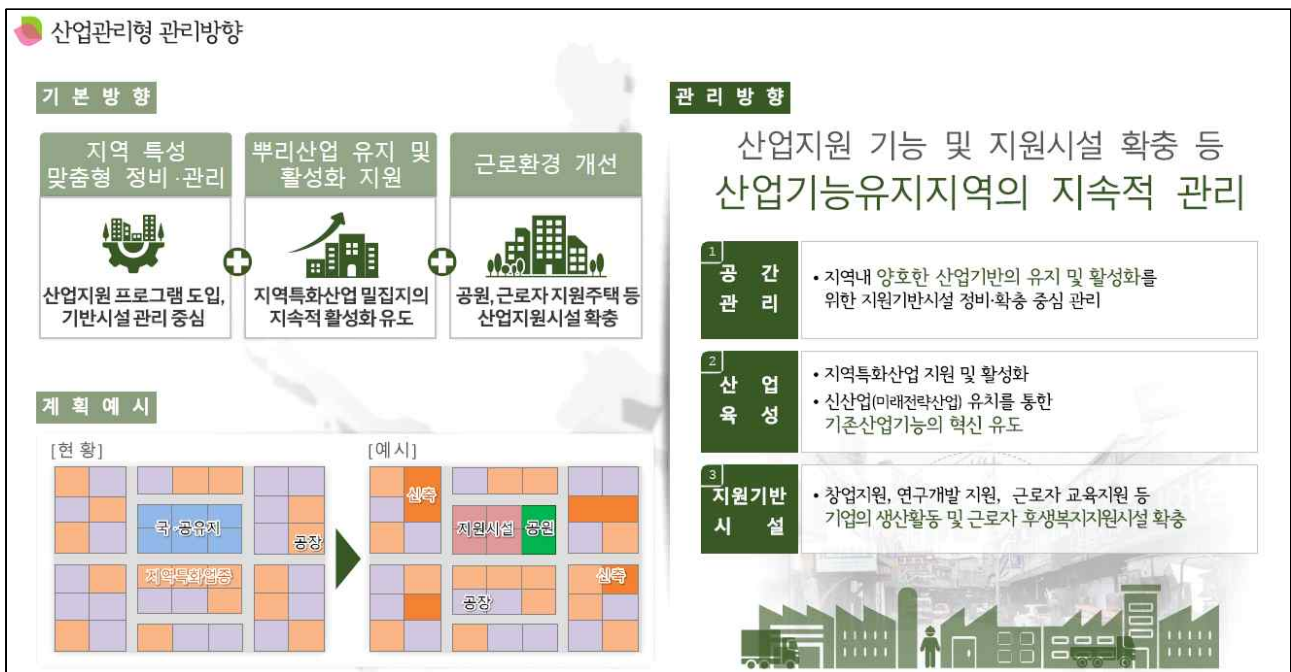
- 산업관리형은 산업지원 기능 및 지원시설 확충 등 산업기능의 유지와 지속적 관리가 필요한 지역을 대상으로 하며 정비 기본방향은 준공업지역 내 양호한 산업기반을 유지하고 활성화하기 위해 지원기반시설을 정비하고 확충하는 데 중점을 두며, 지역 특화 산업 및 신산업 유치를 통해 기존산업 기능의 혁신을 유도하고 기업의 생산 활동 및 근로자 후생복



지 지원시설 확충을 위한 기반을 마련하고자 하는 것임

- 산업관리형 지역 특성 맞춤형 정비와 관리를 통해 기존산업의 경쟁력을 유지하면서도 혁신기능의 도입·유도를 통해 향후 발전 가능성을 높일 수 있다는 점에서 바람직하다 할 것임

## 〈 산업관리형 관리방향 〉



출처 : 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안) -주만공청회- 자료

## 〔주거정비형〕

- 주거정비형은 정비사업, 도심공공주택복합사업 등 관련 법령에 따라 주거지 정비가 필요한 지역을 대상으로 하며 정비 기본방향은 산업 비율이 10% 미만인 지역 중 산업기능이 상실되고 주거 기능이 밀집된 지역에서 양질의 주택공급과 함께 산업 지원 기능을 도입하며 산업 기능 배후 지원을 위한 근린상가와 근로자 후생복지지원시설 등의 도입을 유도하고자 하는 것임
- 주거정비형은 주변 지역과의 연계를 통해 지역 균형발전을 실현하고,

쾌적한 도시 환경을 조성하는 데 중요한 역할을 수행하며 주민들의 생활 편의성을 높일 것으로 판단됨

## < 주거정비형 관리방향 >



출처 : 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안) -주만공청회- 자료

## “공업지역정비구역 지정 기본방향”

- ‘2040 서울 공업지역기본계획’은 「도시공업지역법」 제2조제1항제5호28)에 따라 공업지역정비구역을 산업혁신구역과 산업정비구역으로 나누어 체계적으로 계획 및 관리하며 효율적인 정비사업을 시행하고자 함

### [산업혁신구역]

- 산업혁신구역은 공업지역의 효율적인 정비와 함께 산업, 상업, 주거, 문화 등 다양한 용도를 복합적으로 활용하여 서울시 준공업지역의

28) 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.  
5. “공업지역정비구역”이란 공업지역 중 계획적이고 체계적인 관리와 효율적인 정비사업 시행을 위하여 제13조, 제22조 및 제23조에 따라 지정·고시하는 산업정비구역 및 산업혁신구역을 말한다.

혁신을 촉진하고 거점 육성, 신산업 유치, 산업기반 정비 및 산업지원 연계를 통해 지역 활성화를 도모하기 위한 것임

- 구역 지정 대상은 대규모 공장 이전부지, 20년 이상 된 노후 건축물 (50% 이상), 공공시설 이전부지, 공업지역 내 미개발 부지(저이용 부지) 등으로 부지 규모는 5,000 $m^2$  이상을 기준으로 하되 단일 필지의 경우 5,000 $m^2$  이하도 지정이 가능하도록 하고 있음
- 산업혁신구역은 산업혁신센터, 지식산업센터, 창조교류플랫폼, 근로자 지원주택, 혁신캠퍼스 등 다양한 기능을 융합한 공간을 마련하고, 녹지 및 공공기반시설 등을 확충하여 보다 지속 가능한 도시 환경을 조성하고자 하는 것으로 이를 통해 일자리 창출, 주거지 마련, 문화·교육·산업의 융합을 실현할 수 있으며, 지역 경제와 산업구조의 혁신적인 산업 생태계 재편이 가능할 것으로 판단됨

### < 산업혁신구역 계획기준(안) >

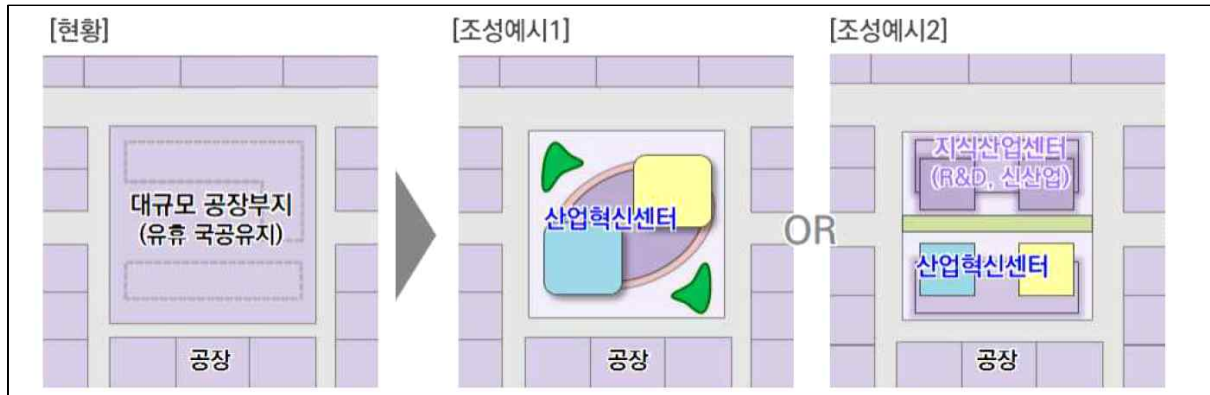
구분		주요내용
산업비율	밀도	<ul style="list-style-type: none"> <li>가용총연면적의 50% 이상</li> <li>※ 「도시공업지역 관리지침」<sup>1)</sup> 제35조(제22조 준용) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 복합시설의 경우 산업연면적은 전체 50% 이상 규정</li> </ul> </li> </ul>
	공공기여	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등 자유롭게 계획</li> <li>※ 도시혁신구역 지정에 따른 관련 규정 준용</li> </ul>
공공기여	공공기여율	<ul style="list-style-type: none"> <li>용적률 증가에 따른 토지가치 상승분의 범위</li> </ul>
	완화규정	<ul style="list-style-type: none"> <li>미래전략산업용도<sup>2)</sup> 일정 비율 이상 도입 시 공공기여율 완화(완화범위는 위원회 심의로 결정)</li> </ul>
임대시설		<ul style="list-style-type: none"> <li>사전협의를 통해 결정</li> </ul>
주거비율		<ul style="list-style-type: none"> <li>사전협의를 통해 결정</li> </ul>

※ 1) 「도시 공업지역의 관리 및 활성화를 위한 계획 및 정비운영 등에 관한 지침」

2) 전략산업용도: 「도시공업지역법」상 제도 목표실현과 서울시 지역별 산업육성을 촉진하기 위한 시설과 업종(전략산업용도의 경우 산업 트렌드 변화에 유연하게 대응하기 위해 위원회 심의를 통해 세부업종 변경 허용)

출처 : 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안) -주만공청회- 자료

## 〈 산업혁신구역 조성 예시 〉



출처 : 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안)

### [산업정비구역]

- 산업정비구역은 지역산업의 유지·쇠퇴 등 산업여건과 노후도 등 지역여건을 고려하여 장기적 관점에서 산업기반의 정비 및 활성화를 유도하여 지역 산업의 정비지원, 신규 산업의 유치, 지원기반시설의 정비 확충을 통해 지역 활성화를 도모하기 위한 것임
- 구역 지정 대상은 지원기반시설 노후지역(도로율, 상하수도시설 미비), 준공 후 20년 이상 경과한 산업시설(50% 이상), 최근 3년간 폐업 공장 또는 사업체수 감소가 10% 이상인 지역, 산업생태계의 지속적 활성화를 위해 필요한 지역 등으로 부지 규모는 5,000㎡<sup>29)</sup>임
- 산업정비구역은 지역 특성을 고려하여 기반시설과 노후산업시설 정비·확충·개량을 위한 산업활성화구역, 산업기반의 정비·확충·주거용도 집적화를 위한 산업주거융합구역, 앵커시설 설치 등 지역산업 육성 지원을 위한 지역산업육성구역 등 3개 유형에 따라 지정을 할 수 있어 맞춤형 산업육성 및 활성화가 가능할 것으로 판단됨

29) 「도시공업지역법 시행령」 제15조(산업정비구역의 지정 및 산업정비구역계획의 결정) ② 법 제13조제1항에 따른 산업정비구역의 규모는 구역면적 1만제곱미터 이상으로 한다. 다만, 구역 현황 및 산업 특성을 고려하여 시·군 등의 조례로 100분의 50 범위에서 그 최소규모 기준을 완화하여 정할 수 있다.



## 〈 산업정비구역 유형별 계획 방향 및 계획기준(안) 〉

	구 분	주 요 내 용
산업활성화 구역	지정대상	다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 1) 20년 이상 노후된 산업시설이 차지하는 비율이 50% 이상 2) 폭 8m 이상 도로율이 10% 이하인 지역 3) 지원기반시설이 열악하고 공장의 이전이나 폐업이 늘어나고 있는 지역
	규모기준	5,000㎡ 이상
	계획방향	- 산업구조 고도화 및 지원시설 확충 - 필지의 정형화 및 합필개발 유도
산업주거복합 구역	지정대상	다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 1) 대상지 내 산업 비율이 10% 이상인 지역 2) 준공업지역 내 주거 밀집지와 인접하며, 산업시설과 주거시설 등이 혼재된 지역
	규모기준	5,000㎡ 이상
	계획방향	- 산업과 주거의 공생 유도 - 인접 준공업지역의 주거기능 배후지원
지역산업육성 구역	지정대상	다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 1) 대상지 내 산업비율이 10% 이상인 지역 2) 특정업종 밀집으로 지역특화산업 중심 산업생태계 형성지역
	규모기준	5,000㎡ 이상
	계획방향	- 지역특화산업의 육성 및 고도화 지원 - 필지의 정형화 및 합필개발 유도



출처 : 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안) -주만공청회- 자료

#### 4) 공업지역관리 및 활성화 방향

- 이번 ‘2040 서울 공업지역기본계획’은 도시공간의 지속가능한 발전·성장을 위한 준공업지역 관리 방향을 제시하고 있으며 산업기능 유지 및 일자리·산업 중심지 육성 대상지는 준공업지역의 유지·혁신을 유도하고 산업기능을 상실한 공동주택단지 등 주거기능밀집지역은 주거지역 전환을 유도하는 한편, 도심 또는 광역중심 등 중심지 기능 고도화가 필요한 지역은 상업지역으로의 전환을 도모하고자 하는 것으로 토지를 전략적이고 효율적으로 활용할 수 있다는 측면에서 적절하다고 판단됨

#### 〈 준공업지역의 전략적·효율적 활용을 위한 기조 변경 〉



출처 : 서울특별시, 2040 서울 공업지역기본계획(안) -주만공청회- 자료

- 서울시는 「수도권정비계획법 시행령」 별표1(붙임 3)에 따라 과밀억제 권역으로 지정되어 있으며 같은 법 제7조제2항제2호<sup>30)</sup>에 따라 기존

30) 「수도권정비계획법」 제7조(과밀억제권역의 행위 제한) ② 관계 행정기관의 장은 국민경제의 발전과 공공복리의 증진을 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 행위나 그 허가등을 할 수 있다.

1. 대통령령으로 정하는 학교 또는 공공 청사의 신설 또는 증설
2. 서울특별시·광역시·도(이하 “시·도”라 한다)별 기존 공업지역의 총면적을 증가시키지 아니하는 범위에서의 공

공업지역의 총면적을 증가시키지 아니하는 범위에서의 공업지역 지정 하도록 규정되어 있고 이에 따라 그간 산업입지 경쟁력 등 유지를 위해 공업지역 총량을 유지해 왔음

- 서울시는 '2040 서울도시기본계획'을 통해 주거·상업·공업·녹지 등으로 나뉜 현행 용도지역제와 달리 지역 특성에 따라 용도를 복합적으로 허용하는 서울형 용도지역제(비온드 조닝) 개념을 제시하였고 '24.2월<sup>31)</sup> '서남권 대개조'를 위한 권역별 발전구상을 발표함
- 이와 함께 '24.11월<sup>32)</sup> '준공업지역 제도 개선방안'을 발표하면서 산업기반 확보 등을 위해 준공업지역 유지를 원칙으로 하되 토지이용 현황과 계획을 고려, 주민 불편을 최소화하는 범위 내에서 유연하게 용도지역을 조정할 수 있도록 허용하였음
- 이에 따라 이번 '2040 서울 공업지역기본계획'에서는 일자리·산업 중심 지역의 육성과 특화관리를 위한 산업기능지역, 쾌적한 주거환경 조성을 위한 주거기능밀집지역, 중심지(도심·광역중심) 기능 고도화를 통해 도시경쟁력 강화가 필요한 곳은 중심지(신도심) 육성지역으로 구분하여 도시경쟁력을 강화하고 쾌적한 주거환경 조성 and 효율적인 토지관리를 도모하고자 하는 것임

---

업지역 지정. 다만, 국토교통부장관이 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 지정하거나 허가등을 하는 경우에만 해당한다.

31) (보도자료) 서울특별시, 내손안에 서울, 서남권, 준공업지역에서 직·주락 미래첨단도시로 혁신,, 2024.2.28.

32) (보도자료) 서울특별시, 내손안에 서울, 용적률 400% 복합개발 허용... 서남권 준공업지역 개발 탄력, 2024.11.7.

## 다. 종합 의견

- 「2040 서울 공업지역기본계획(안) 의견청취안」은 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제6조 및 같은 법 시행령, 「도시 공업지역의 관리 및 활성화를 위한 계획 및 정비·운영 등에 관한 지침」 등 관련 근거에 따라 수립되는 법정계획으로 기존의 '2030 준공업지역 종합발전계획' 내용을 보완하고 준공업지역 전반에 대한 종합적이고 체계적인 관리체계를 마련하고자 하는 것임
- 이번 의견청취안은 1) 계획의 개요, 2) 공업지역 여건분석, 3) 공업지역 기본계획의 수립방향, 4) 공업지역관리 및 활성화방향 등 4개 항목으로 구성되어 있으며 주요 검토 의견은 아래와 같음

### 1) 계획의 개요

- (2040 서울 공업지역기본계획 배경 및 목적) 현재 서울시는 준공업지역을 '2040 준공업지역 종합발전계획'으로 관리하고 있으나 '21.1월 제정·시행된 「도시공업지역법」과 「국가공업지역기본방침」에 근거하여 관련 계획에 맞춘 사업 및 관리 전환이 필요한 시점으로 시의적절하다고 하겠음
- (2040 서울 공업지역기본계획 대상지 설정) 이번 계획은 「산업입지법」과 「산업집적법」 등 별도의 법령에 따라 관리되는 산업단지(3.21 $km^2$ )를 제외하고 「국토계획법」상 지정된 공업지역 16.76 $km^2$ 를 계획 대상지로 설정하여 법령 체계상 중복과 충돌을 방지하고 공업지역에 대한 체계적인 관리계획을 수립하고자 하는 것임



## 2) 공업지역 여건분석

- (상위계획 및 관련 법령 검토) 공업지역기본계획을 수립하는 경우 관련 법령 및 방침 내용에 따라 정합성을 확보하고 공업지역의 산업기능 유지와 정비사업이 우선적으로 공업지역에 연계될 수 있도록 노력하여야 한다고 규정하고 있으며 서울시는 이를 근거로 하여 준공업지역 특성에 맞는 활성화 방안을 마련하려는 것으로 법령 및 상위 계획과의 정합성은 확보되었다 할 것임
- (서울시 준공업지역 관리정책 변화 및 개선방향) 기존 서울시의 준공업지역 관리방안은 사업추진 절차의 복잡성, 지역 특성 반영 어려움, 경직된 사업 추진방식 등의 문제가 지적됨에 따라 이를 반영 하여 이번 계획에 사업성과 실현성이 개선된 준공업지역 관리 및 활성화 방안을 마련하고자 하는 것으로 적절하다고 판단됨

## 3) 공업지역기본계획의 수립방향

- (서울시 준공업지역의 비전 및 목표) 이번 계획은 미래 신산업 및 새로운 라이프스타일 변화에 대응하여 준공업지역을 산업·주거·상업·문화가 공존하는 복합산업혁신공간으로 재편하기 위한 것으로 도시공간 혁신을 통해 산업생태계를 유지하고 상주인구 확보, 정주 환경을 개선하는 등 지역 활성화를 도모하고자 한다는 측면에서 타당하다고 할 것임
- (공업지역 유형별 분류 및 관리 방향 설정) 서울시 준공업지역의 특성에 따라 관리유형을 산업혁신형, 산업정비형, 산업관리형, 주거정비형의 4가지로 구분하고 그에 따른 관리 방향을 설정하고자 하는 것으로 관련 법령에서 제시한 공업지역 관리 유형 체계를 기본으로 서울시 준공업지역의 지역적 특성을 반영하여 맞춤형 관리 유형을 도출했다는

측면에서 적절하다고 판단됨. 다만, 주거정비형의 경우 해당 유형 도입 근거가 없어 법적 정합성과 계획 실행력을 확보하기 위해 관련 조례 제정이 필요하다 하겠음

- (공업지역정비구역 지정 기본방향) ‘2040 서울 공업지역기본계획’은 관련 법령에 따라 공업지역정비구역을 산업혁신구역과 산업정비구역으로 나누어 체계적으로 계획 및 관리하며 효율적인 정비사업을 시행하고자 하는 것임. 산업혁신구역은 거점산업 육성, 신산업 유치, 산업기반 정비 및 산업지원 연계를 도모하고, 산업정비구역은 지역산업의 유지·쇠퇴 등 산업여건과 노후도 등 지역여건을 고려하여 산업시설의 정비 및 기반시설 확충을 하려는 것으로 정비구역의 유형 구분을 통해 지역 특성에 맞도록 산업기반 정비와 활성화를 유도할 수 있다는 측면에서 타당한 것으로 판단됨

#### 4) 공업지역관리 및 활성화 방향

- 서울시는 관련 법령에 따라 산업입지 경쟁력 등 유지를 위해 공업지역 총량을 유지해 왔으나 이번 ‘2040 서울 공업지역기본계획’을 통해 ‘2040 서울도시기본계획’에서 제시한 서울형 용도지역제(비윤드 조닝)와 ‘서남권 대개조’, ‘준공업지역 제도개선방안’ 등 준공업지역 활성화를 위한 관련 정책과 연계하여 도시경쟁력을 강화하고 쾌적한 주거환경 조성 및 효율적인 토지관리를 도모하고자 하는 것임
- 이에 따라 ‘2040 서울 공업지역기본계획’은 도시공간의 지속가능한 발전과 성장을 위한 준공업지역 관리 방향을 제시하고 있으며 이를 통해 지역 특성을 고려하여 산업기능 유지, 주거지역과 상업지역으로의 전환을 유도하고자 하는 것으로 토지를 전략적이고 효율적으로 활용할 수 있다는 측면에서 적절하다고 판단됨

도시 공업지역의 관리 및 활성화를 위한 계획 및 정비·운영 등에 관한 지침

도시 공업지역의 관리 및 활성화를 위한 계획 및 정비·운영 등  
에 관한 지침



[시행 2022. 1. 6.] [국토교통부훈령 제1474호, 2022. 1. 3., 제정]

국토교통부(도시경제과), 044-201-3738

**제8조(공업지역 유형별 관리)** ① 공업지역기본계획 수립 시에는 산업기반분석과 지역여건분석 등 객관적인 분석을 통해 공업지역의 실태 및 현황을 세분화하되, 다음 각 호의 기준에 따른 분석방법을 적용하도록 한다.

1. 공업지역 실태 및 현황 세분화의 기본원칙

가. 분석 시 가급적 최신 자료를 활용하도록 하며, 분석의 단위는 통계청에서 통계정보를 제공하는 최소 통계 구역 단위경계인 집계구 단위로 할 것

나. 집계구 범위가 크게 설정되어 있거나 지역여건에 따라 조정이 필요한 경우 세분화하여 분석할 것

2. 산업기반분석은 별표 1에 따라 다음 각 목의 기준을 적용하여 분석

가. 산업기반분석은 「산업발전법」 제2조에 따른 산업을 대상으로 선도·신흥산업의 비율, 산업밀집도 및 사업체수 증감을 기준으로 분석

1) 선도·신흥산업의 비율: 지역 내 경제적 파급효과가 크고 지역경제의 중추적 역할을 할 것으로 예상되는 선도·신흥산업의 비율로서 다음의 표에 따라 분석

구분	내용
선도산업	지역특화도가 높고(산업입지계수 1 이상), 고용측면에서 종사자수가 증가하고 있으며(고용성장률 0 이상), 전국의 다른 지역에 대한 해당 도시의 경쟁력이 높은(지역활당효과 0 이상) 산업
신흥산업	지역특화도는 낮으나(산업입지계수 1 이하), 고용측면에서 종사자수가 증가하고 있으며(고용성장률 0 이상), 전국의 다른 지역에 대한 해당 도시의 경쟁력이 높은(지역활당효과 0 이상) 산업

2) 산업밀집도: 해당 지방자치단체 대비 단위면적당 사업체 비율 분석

3) 사업체수 증감: 기준년도 10년 전 대비 사업체의 증감 분석

나. 산업기반분석 시 지역 내 선도·신흥산업 업종 및 비율은 산업입지계수, 고용성장률, 지역활당효과 등에 대한 종합적 분석을 통해 도출하되, 지역 여건에 따라 필요시 적합한 분석방법을 활용할 것

다. 산업기반분석은 분석결과를 기준으로 성장, 유지, 쇠퇴로 구분한다.

1) 성장: 선도·신흥산업의 비율이 전체의 100분의 30 이상이며, 산업밀집도가 1이상이고, 사업체수가 증가하는 경우

2) 유지: 선도·신흥산업 비율에 관계없이 산업밀집도 1이상 또는 사업체수가 증가하는 경우

3) 쇠퇴: 선도·신흥산업의 비율이 전체의 100분의 30 미만이며, 산업밀집도가 1미만이고, 사업체수가 감소하는 경우

3. 지역여건분석은 다음 각 목의 기준을 적용하여 분석

가. 지역여건분석은 산업시설의 노후도와 도로율을 기준으로 분석

- 1) 산업시설 노후도: 노후도 20년 이상 산업시설(「산업입지 및 개발에 관한 법률」(이하 "「산업입지법」"이라 한다) 제 2조제7의2호에 따른 산업시설용지에 허용되는 시설을 말한다)의 비율 분석
- 2) 도로율: 전체 도로 중 폭 8미터 이상 도로의 비율 분석

나. 지역여건분석은 분석결과를 기준으로 양호, 불량으로 구분

- 1) 양호: 노후도 20년 이상 산업시설이 전체의 2분의 1 미만이고 8미터 이상 도로의 도로율이 전체의 100분의 10 이상인 경우
- 2) 불량: 노후도 20년 이상 산업시설이 전체의 2분의 1 이상이거나, 8미터 이상 도로의 도로율이 전체의 100분의 10 미만인 경우

② 공업지역의 실태 및 현황 세분화 결과는 산업기반 및 지역여건분석에 따라 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. 산업성장/여건양호지역: 산업기반분석결과 성장, 지역여건분석결과 양호
2. 산업유지/여건양호지역: 산업기반분석결과 유지, 지역여건분석결과 양호
3. 산업쇠퇴/여건양호지역: 산업기반분석결과 쇠퇴, 지역여건분석결과 양호
4. 산업성장/여건불량지역: 산업기반분석결과 성장, 지역여건분석결과 불량
5. 산업유지/여건불량지역: 산업기반분석결과 유지, 지역여건분석결과 불량
6. 산업쇠퇴/여건불량지역: 산업기반분석결과 쇠퇴, 지역여건분석결과 불량
7. 기타 지역: 미개발 공업지역, 다른 용도 전환지역 등

③ 공업지역 관리유형 구분 시에는 공업지역 실태 및 현황 세분화 결과를 기초로 하여 다음 각 호의 기준을 고려하여 구분하도록 한다.

1. 산업혁신형은 다음 각 목의 기준을 고려하여 구분

가. 신산업의 유치, 산업혁신·융복합 기능의 도입을 통한 거점 조성 및 주변 공업지역 활성화 유도가 필요한 지역을 대상으로 할 것

나. 산업기반분석 및 지역여건분석 결과와 지방자치단체의 정책적 의지 등을 종합적으로 고려하도록 하되, 지역 내 공장이전적지 또는 공공시설 이전부지 등 전략적 거점개발이 가능한 부지를 포함하여 구분하는 것을 원칙으로 할 것

2. 산업정비형은 다음 각 목의 기준을 고려하여 구분

가. 열악한 기반시설과 산업시설 노후화로 인해 정비와 활성화가 필요한 지역, 용도 혼재로 인해 계획적 정비가 필요한 지역 및 산업입지의 축진이 필요한 지역을 대상으로 할 것

나. 지역여건분석에 따른 여건불량지역(산업성장/여건불량지역, 산업유지/여건불량지역, 산업쇠퇴/여건불량지역)을 대상으로 설정하는 것을 원칙으로 할 것(미개발 공업지역의 개발활성화가 필요한 지역을 포함할 수 있다)

3. 산업관리형은 다음 각 목의 기준을 고려하여 구분

가. 기존 산업의 육성 및 활성화, 지역여건을 고려한 관리가 필요한 지역을 대상으로 할 것

나. 지역여건분석에 따른 여건양호지역(산업성장/여건양호지역, 산업유지/여건양호지역, 산업쇠퇴/여건양호지역)을 대상으로 설정하는 것을 원칙으로 할 것

④ 공업지역 유형별 관리방향 작성 시에는 다음 각 호의 기준을 고려해야 한다.

1. 공업지역 관리유형 구분은 공업지역기본계획 수립 시 지역별 세부 특성을 고려한 관리방향을 설정하는데 목적이 있으며, 공업지역 실태 및 현황 세분화 결과와 세부 지역 특성, 해당 지방자치단체의 정책방향 등을 고려하여 설정(개념도 등 개략적인 형태로 표현할 수 있다)할 것
2. 공업지역 관리유형 구분에 따라 혁신·융복합 기능의 도입, 산업기반정비·지원 등을 통한 산업고도화, 기존 산업 육성 및 활성화, 지역여건을 고려한 관리 등 공업지역 관리의 기본방향과 그에 따른 세부 관리방향을 제시해야 하며, 세부 관리방향 작성 시에는 다음 각 목의 사항을 고려하여 작성할 것
  - 가. 세부 관리방향은 산업지원, 공간관리, 환경관리 등을 포함하는 복합적이고 종합적인 관리방향을 제시하도록 할 것
  - 나. 공간관리 방향을 제시하는 경우 원칙과 기준 등을 기술하거나 개념도 수준의 도면으로 표현함으로써 상황과 여건에 따라 탄력적으로 조정할 수 있도록 할 것

## 2) 공업지역 실태 및 현황 분석기준

### □ 분석기준

- 산업기반과 지역여건 분석을 통해 공업지역의 실태 및 현황을 세분화 한다.  
(분석단위는 집계구 단위로 함)

<표 3-1> 공업지역 실태 및 현황 분석기준

구 분	주 요 내 용
산업기반분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 선도·신흥산업의 비율, 성장산업 업종 사업체수 비율을 기준으로 분석</li> <li>• 산업기반분석결과(성장)                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 성장산업(사업체수 증가) 업종에 포함되는 사업체수가 50% 이상이며, 선도·신흥산업의 비율이 전체의 100분의 30 이상</li> </ul> </li> <li>• 산업기반분석결과(유지)                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 선도·신흥산업 비율에 관계없이 성장산업(사업체수 증가) 업종에 포함되는 사업체수가 50% 이상인 경우</li> </ul> </li> <li>• 산업기반분석결과(쇠퇴)                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 선도·신흥산업 비율에 관계없이 성장산업(사업체수 증가) 업종에 포함되는 사업체수가 50% 미만인 경우</li> </ul> </li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>※ 세부기준</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 선도·신흥산업 비율                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 집계구내 사업체 중 선도산업, 신흥산업 업종에 포함된 사업체수 비율</li> </ul> </li> <li>• 성장산업 비율                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ITA분석에 따른 분류중 사업체수가 증가하는 선도산업, 신흥산업, 특화성장산업, 비특화성장산업 업종에 포함된 사업체수</li> </ul> </li> </ul> </div>
지역여건분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 지역여건분석은 산업시설의 노후도와 도로율 기준으로 분석</li> <li>• 지역여건분석결과(양호)                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 노후도 30년 이상 산업시설이 전체의 2분의 1 미만이고, 8미터 이상 도로의 도로율이 전체의 100분의 10 이상인 경우</li> </ul> </li> <li>• 지역여건분석결과(불량)                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 노후도 30년 이상 산업시설이 전체의 2분의 1 이상 이거나, 8미터 이상 도로의 도로율이 전체의 100분의 10 미만인 경우</li> </ul> </li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>※ 세부기준</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 산업시설 노후도 : 노후도 30년 이상 산업시설의 비율 분석                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 노후 산업시설 기준은 서울시 준공업지역 내 건축물 특성 고려, 「도시경비법」상 철골구조 건축물 노후기준인 30년 준용</li> </ul> </li> <li>• 도로율 : 일정한 지역 전체면적 중 폭 8미터 이상 도로의 비율 분석</li> </ul> </div>

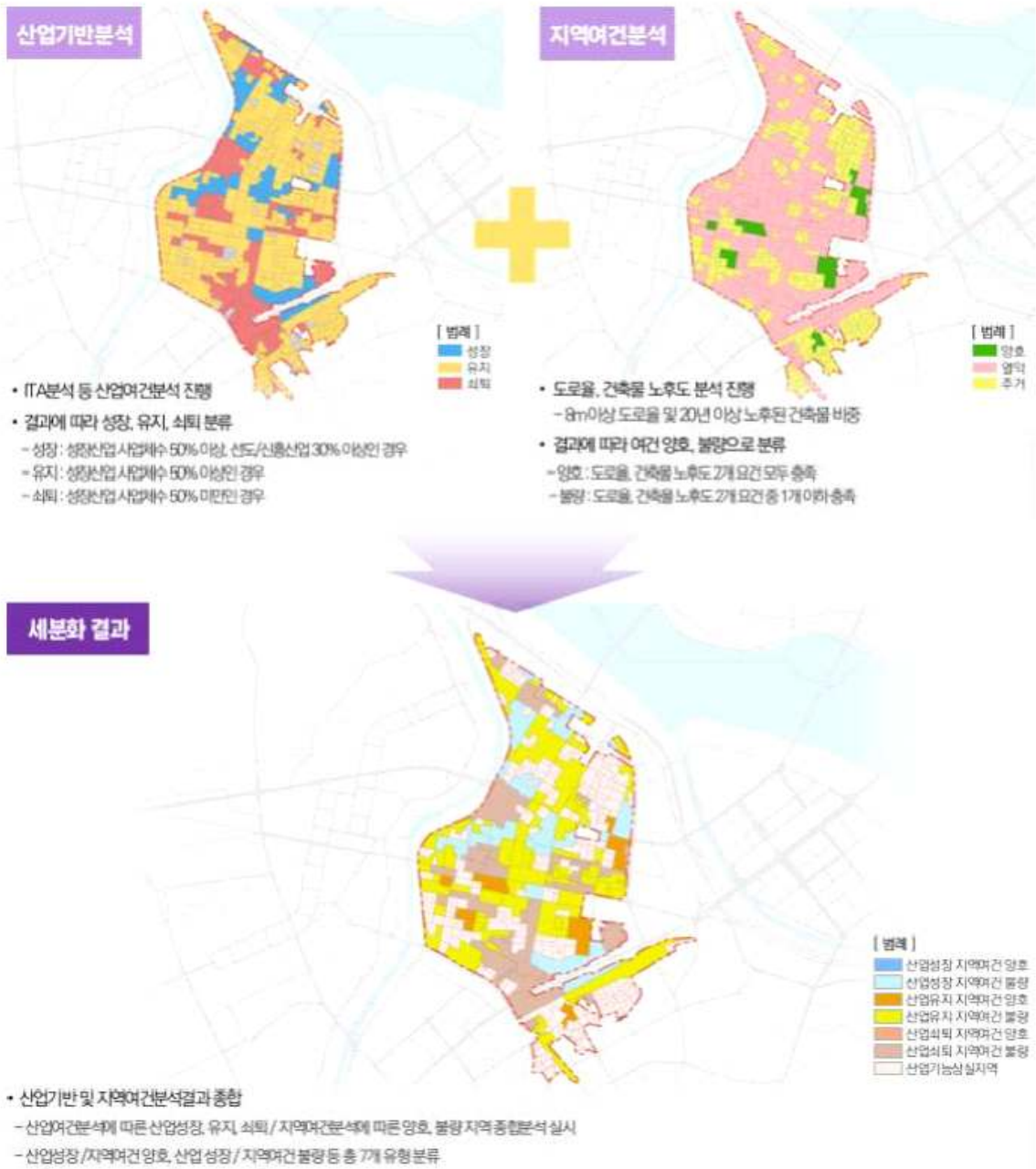
### □ 세분화 결과 구분기준

- 공업지역 실태 및 현황 세분화 결과는 7가지로 구분

<표 3-2> 공업지역 실태 및 현황 세분화기준

구 분	주 요 내 용
산업성장/여건양호	산업기반분석결과 성장, 지역여건분석결과 양호한 지역
산업유지/여건양호	산업기반분석결과 유지, 지역여건분석결과 양호한 지역
산업쇠퇴/여건양호	산업기반분석결과 쇠퇴, 지역여건분석결과 양호한 지역
산업성장/여건불량	산업기반분석결과 성장, 지역여건분석결과 불량한 지역
산업유지/여건불량	산업기반분석결과 유지, 지역여건분석결과 불량한 지역
산업쇠퇴/여건불량	산업기반분석결과 쇠퇴, 지역여건분석결과 불량한 지역
산업기능상실지역	산업기반분석결과 산업이 부재하여 그 기반을 상실했다고 보이는 지역





<그림 3-3> 공업지역 실태 및 현황 분석기준(예시 : 영등포구)

# 붙임 3 수도권정비계획법 시행령 붙임1

■ 수도권정비계획법 시행령 [별표 1] <개정 2017. 6. 20.>

## 과밀억제권역, 성장관리권역 및 자연보전권역의 범위(제9조 관련)

과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 서울특별시</li> <li>2. 인천광역시[강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역(경제자유구역에서 해제된 지역을 포함한다) 및 남동 국가산업단지 제외한다]</li> <li>3. 의정부시</li> <li>4. 구리시</li> <li>5. 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운동, 수석동, 지금동 및 도농동만 해당한다)</li> <li>6. 하남시</li> <li>7. 고양시</li> <li>8. 수원시</li> <li>9. 성남시</li> <li>10. 안양시</li> <li>11. 부천시</li> <li>12. 광명시</li> <li>13. 과천시</li> <li>14. 의왕시</li> <li>15. 군포시</li> <li>16. 시흥시[반월특수지역(반월특수지역에서 해제된 지역을 포함한다)은 제외한다]</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 인천광역시[강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역(경제자유구역에서 해제된 지역을 포함한다) 및 남동 국가산업단지만 해당한다]</li> <li>2. 동두천시</li> <li>3. 안산시</li> <li>4. 오산시</li> <li>5. 평택시</li> <li>6. 파주시</li> <li>7. 남양주시(별내동, 와부읍, 진전읍, 별내면, 퇴계원면, 진건읍 및 오남읍만 해당한다)</li> <li>8. 용인시(신갈동, 하갈동, 영덕동, 구갈동, 상갈동, 보라동, 지곡동, 공세동, 고매동, 농서동, 서천동, 언남동, 청덕동, 마북동, 동백동, 중동, 상하동, 보정동, 풍덕천동, 신봉동, 죽전동, 동천동, 고기동, 상현동, 성북동, 남사면, 이동면 및 원삼면 목신리·죽흥리·학일리·독성리·고당리·문촌리만 해당한다)</li> <li>9. 연천군</li> <li>10. 포천시</li> <li>11. 양주시</li> <li>12. 김포시</li> <li>13. 화성시</li> <li>14. 안성시(가사동, 가현동, 명륜동, 송인동, 봉남동, 구포동, 동본동, 영동, 봉산동, 성남동, 창전동, 낙원동, 옥천동, 현수동, 발화동, 옥산동, 석정동, 서인동, 인지동, 아양동, 신흥동, 도기동, 계동, 중리동, 사곡동, 금석동, 당왕동, 신모산동, 신소현동, 신건지동, 금산동, 연지동, 대</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 이천시</li> <li>2. 남양주시(화도읍, 수동면 및 조안면만 해당한다)</li> <li>3. 용인시(김량장동, 남동, 역북동, 삼가동, 유방동, 고림동, 마평동, 운학동, 호동, 해곡동, 포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌항리·맹리·두창리만 해당한다)</li> <li>4. 가평군</li> <li>5. 양평군</li> <li>6. 여주시</li> <li>7. 광주시</li> <li>8. 안성시(일죽면, 죽산면 죽산리·용설리·장계리·매산리·장릉리·장원리·두현리 및 삼죽면 용월리·덕산리·울곡리·내장리·배태리만 해당한다)</li> </ol>



	<p>천동, 대덕면, 미양면, 공동읍, 원곡면, 보개면, 금광면, 서운면, 양성면, 고삼면, 죽산면, 두교리, 당목리, 칠장리 및 삼죽면, 마전리, 미장리, 진촌리, 기솔리, 내강리만 해당한다)</p> <p>15. 시흥시 중 반월특수지역 (반월특수지역에서 해제된 지역을 포함한다)</p>	
--	--	--