

도시계획관리위원회  
제299회 임시회

---

# 강동 일반산업단지 조성사업 추진 현황

---

2021. 3. 3.

 서울주택도시공사

# 목 차

I. 현황 및 추진경위

II. 사업시행 방안

III. 타당성검토 결과

IV. 추진계획

# 강동 일반산업단지 조성사업 추진 현황

## 요 지

본 사업은 신규투자사업의 필요성 및 타당성 검토를 완료하고 2014.9.16. 시의회 의결(원안가결)되었으며, 행정안전부 「지방공사채 발행운영기준」에 따라 공사채 발행금액 증가 및 시의회 의결 2년 경과로 시의회 재보고 사항임.

※ 지방공사채 발행운영기준(행정안전부)

- 지방의회의 의결을 받은 공사채 발행금액이 당초 사업계획 대비 10% 이상 증가하거나, 추정사업이익률이 (+)→(-)로 변경되는 경우, 의결 이후 2년이 경과한 이후에 공사채 발행 사전승인을 신청하는 경우('20년부터 적용)에는 지방의회(해당 상임위)에 재보고

※ 공사채 발행금액 10% 이상 증가 : 995억 원(2014년) → 1,645억 원(2021년)

## I 현황 및 추진경위

### ■ 사업개요

구 분	주 요 내 용					
· 사업명	강동 일반산업단지 조성사업					
· 추진목적	엔지니어링산업의 집적화를 통한 서울시 경쟁력 강화를 도모하고, 일자리 창출에 기여					
· 관련법	산업입지 및 개발에 관한 법률					
· 위치	서울시 강동구 상일동 404 일원					
· 사업면적	78,144㎡					
· 주거현황 및 토지현황	지장물	합계		주택	영업장	기타
		37	3	8	26	
· 주거현황 및 토지현황	토지	합계		사유지		국공유지
		78필지	81,373㎡	55필지	68,763㎡	23필지
· 용도지역	준공업지역					
· 사업기간	'20.11.12. ~ '23.12.31					
· 사업비	1,925억 원(보상비 : 1,374억, 조성비 : 150억, 기타 : 401억)					
· 관리권자	강동구청					
· 사업시행자 및 관리기관	서울주택도시공사					

## ■ 위치도



## ■ 전경사진



연번	시설명	지목	면적	비고	연번	시설명	지목	면적	비고
1	신종자원	잡종지	2,407㎡	자원회수시설	6	산곡농원	전	1,772㎡	조경수 재배
2	통신자원	임야	8,347㎡	자원회수시설	7	상일변전소	전	5,692㎡	변전소
3	동양철강	답	1,494㎡	자원회수시설	8	상일집	대지	101㎡	일반음식점
4	송원잔디	전	5,135㎡	조경수 재배	9	선진주류, 토우	대지	986㎡	주류도매, 일반음식점
5	정확조경	답	3,993㎡	조경수 재배	10	주택	대지	298㎡	다세대주택

## ■ 추진경위

- 2011.11.16. : 엔지니어링산업 진흥시설 예비지정(구 지식경제부)
- 2013.06.11.~06.12. : 강동구 현장시장실 운영
- 2014.07.21. : SH공사 투자심사실무위원회 심의(원안 가결)
- 2014.08.04. : SH공사 투자심사위원회 심의(원안 가결)
- 2014.08.22. : SH공사 사업추진(안) 이사회 의결
- 2014.09.16. : 서울시의회 의견청취(결과 : 원안가결)
  - 시의회 본회의(일반산업단지조성신규투자사업 참여(안)) 원안가결
- 2015.07.02. : 도시관리계획(개발제한구역 일부 해제) 변경 결정(안) 신청
- 2015.10.~2017.09. : 중앙도시계획위원회 제1차~5차 심의
  - 2017.09.21. 중앙도시계획 5차 심의 조건부 의결
- 2017.12.14. : 도시관리계획 변경(개발제한구역 일부해제) 고시
- 2018.02.28. : 강동 일반산업단지계획 승인 신청(SH→강동구)
- 2018.03.05.~03.26. : 주민 열람공고(강동구), 주민합동설명회(강동구, SH)
- 2019.10.30. : 중앙토지수용위원회 의견청취 열람공고(강동구, 하남시)
- 2020.01.09. : 2020 산업단지 지정계획 고시(서울시고시 제2020-11호)
- 2020.02.28. : 산업단지계획 심의 신청(SH→강동구→서울시)
- 2020.03.02. : SH공사 투자심사실무위원회 재심의(원안 가결)
- 2020.07.02. : 산업단지계획 심의(조건부 의결)
- 2020.10.23. : 산업단지계획 심의 재보고(원안 동의)
- 2020.11.12. : 강동 일반산업단지계획 승인 고시(강동구고시 제2020-171호)
- 2021.01.12. : SH공사 투자심사위원회 재심의(원안 의결)

## II 사업시행 방안

### ■ 산업단지계획 ● 토지이용계획도



### ● 토지이용계획표

용도	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고
총계(산업단지)	78,144	100.00	
산업시설용지	27,193	34.8	- 유상공급면적의 50%이상
산업시설용지1	15,091	19.3	- 영세기업 15%
산업시설용지2	5,335	6.8	- 중소기업 전용단지
산업시설용지3	6,767	8.7	- 영세기업 15%
복합시설용지	5,696	7.3	
지원시설용지	12,936	16.6	
지원 1	7,205	9.2	- 주용도 : 근린생활시설
지원 2	5,731	7.3	- 업무시설
공공시설용지	26,627	34.1	
공원	5,093	6.5	
녹지	7,613	9.7	
주차장	1,441	1.8	
도로	12,480	16.0	
기타시설용지	5,692	7.3	- 존치시설(변전소)

● 유치업종

구 분	비 고
소프트웨어 개발 및 공급업	- 지식서비스산업 육성 전략 및 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제4조의4를 검토하여, <u>표준산업연관분류표</u> 를 통해 유치업종 계획
컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업	
정보서비스업	
자연과학 및 공학 연구개발업	
건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업	
전문디자인업	

### III 타당성검토 결과(지방공기업평가원)

● 타당성 검토 결과 : 보통

구 분	타당도	주요내용															
재무성	보통	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 재무적순현재가치(FNPV) : 41억원 (기준: FNPV &gt; 0)</li> <li>- 수익성지수(PI) : 1.0278 (기준: PI &gt; 1)</li> <li>- 재무적내부수익율(FIRR) : 5.71% (기준: FIRR &gt; 4.5%(할인율))</li> <li>- 추정사업이익율 : 2.77%</li> </ul>															
경제성	미흡	<ul style="list-style-type: none"> <li>- NPV : -645억원</li> <li>- B/C ratio 0.86 &lt; 1</li> <li>- IRR 3.54% &lt; 4.5%(할인율)</li> <li>※ 기반시설을 제외한 산업시설, 복합시설, 지원시설에 한하여 편익 산정</li> <li>※ 지방공기업평가원에서는 대규모 개발사업의 경우 B/C값이 0.8 이상일 경우에는 경제성이 양호한 것으로 분류(유사 사업지구의 B/C는 0.2~0.8로 분석)</li> </ul>															
정책성	다소 양호	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 강동구의 열악한 산업구조를 첨단, 지식 기반산업으로 재편하여 자족기능을 갖춘 경제도시로의 성장에 기여할 수 있음.</li> <li>- 서울시와 전국에 생산유발, 부가가치유발, 소득유발, 고용유발효과가 파급되는 것으로 나타남.</li> <li>- 지역경제 파급효과 분석 결과</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>지역별</th> <th>생산유발 (억원)</th> <th>부가가치유발 (억원)</th> <th>소득유발 (억원)</th> <th>고용유발 (명)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>서울</td> <td>184</td> <td>72</td> <td>52</td> <td>135</td> </tr> <tr> <td>전국</td> <td>340</td> <td>111</td> <td>69</td> <td>192</td> </tr> </tbody> </table>	지역별	생산유발 (억원)	부가가치유발 (억원)	소득유발 (억원)	고용유발 (명)	서울	184	72	52	135	전국	340	111	69	192
지역별	생산유발 (억원)	부가가치유발 (억원)	소득유발 (억원)	고용유발 (명)													
서울	184	72	52	135													
전국	340	111	69	192													

● 자금조달 : 1,925억 원

합계	SH공사 조달	공사채 조달
1,925억 원	280억 원 (15%)	1,645억 원 (85%)

● 투자심사위원회 결과

- 일 시 : 2021. 1. 12.(화)
- 결 과 : 원안 가결

● 보상 업무 추진계획

- 2021.01.~03. : 토지 및 물건조사 시행
- 2021.04. : 보상계획 공고 및 이의신청 접수
- 2021.06.~07. : 감정평가 및 보상금 산정
- 2021.11.~ : 수용재결, 이주대책 등 심사

## IV 추진계획

- 2021.03. : 공사채 발행승인 신청
- 2021.03. : 공사채 심의 및 결과통보
- 2021.하반기 : 산업단지관리 기본계획 수립(강동구청)
- 2021.하반기 : 토지 및 물건 보상
- 2022.상반기 : 단지조성공사 착공

※ 산업단지관리 기본계획(안)

구 분	강동 일반산업단지
산업단지 관리권자	강동구
산업단지 관리기관	서울주택도시공사
업체선정 관리주체	강동구 기업유치평가위원회
용지분양 시기	착공 후