

제304회 시의회 임시회  
양재동 화물터미널 부지  
개발사업 관련 개선방안  
확보를 위한 행정사무조사  
특 별 위 원 회

---

# 도시첨단물류단지 업무보고

---

2022. 1. 25.

도 시 교 통 실

# 「도시첨단물류단지」 조성 추진

## 1 서울시 물류 현황

### □ 현황

#### ○ (수요) 비대면 거래 활성화로 생활물동량 급격한 증가

- 최근 5년간 서울 택배 물동량 및 택배 시장 연평균 13% 성장(국가물류통합정보)

구분		2015년	2020년	연평균 성장률
택배 물동량	전국	18억 박스	34억 박스	13.6%
	서울	6.4억 박스	12억 박스	13.4%
택배시장 매출액	전국	4.3조원	7.5조원	11.8%
	서울	1.5조원	2.7조원	12.5%

#### ○ (공급) 서울시 내 대규모 물류단지 「송파 서울복합물류단지」 (1개소)

- '25년 기준 서울 내 물류시설(연면적)은 약 68만 $m^2$  필요하나 공급은 정체중 (국가교통DB)

〈 전국 및 서울, 경기도 물류단지(창고) 5년간 증감 현황 〉

구분	물류단지			물류창고		
	2016	2021	증감	2016	2021	증감
전국	17	24	+ 7	774	1,558	+ 784
서울	1	1	-	44	31	▲ 13
경기도	10	10	-	244	691	+ 447

#### ◆ 송파 서울복합물류단지 실태 분석

##### ■ 상·하차 및 분류 대부분 인력의존

- 물류시설 자동화수준은 15점으로 매우 열악(100점 기준)

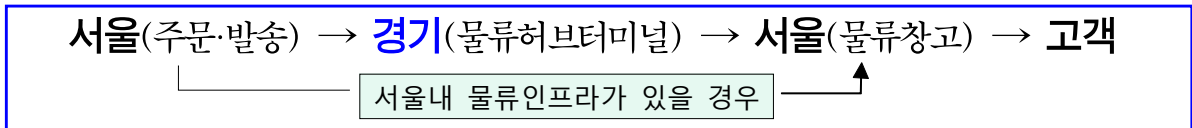
##### ■ 택배 노동강도 가중으로 인력난 심화

- 〈쿠팡〉 “수만여명 추가 채용 계획이나 구인 어려움”



### □ 물류시설 부족으로 비효율 배송체계 발생

#### ○ 서울에서 주문·발송된 물동량이 경기도 등 시 외곽을 경유하여 재유입



#### ○ 도시 내 교통혼잡 증가 및 화물차 운행거리·시간 확대로 오염물질 증가

※ 화물차량 1대당 추가 이동거리 25km, 오염물질 연 90톤 추가 발생(서울연구원)

(국토부) 도시첨단물류단지 조성추진 발표('15.5.)

○ 배 경

- 모바일 쇼핑 등 새로운 유통 트렌드가 확산추세이나 도시 인프라 부족
- 첨단물류 인프라를 기반으로 한 산업간 융합을 통해 물류 경쟁력 강화 필요

○ 도시첨단물류단지 도입

- 물류-유통-ICT산업 간 업종 융복합 및 복합건축을 통한 연관산업 연계 촉진
- 대규모, 도시 외곽 위주의 물류단지 → 도시 중심 내 첨단 물류시설로 전환
- 입지규제, 업종규제 등 완화, 용적률 인센티브 제공으로 도시 내 조성 유인

(국 회) 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 개정('15.12.)

○ 내 용 : 도시 내 복합개발이 가능한 도시첨단물류단지 지정·개발 허용

○ 입법 취지

- 온라인 거래 활성화, 소량·수시 배송 등 물류유통 트렌드 변화
- 유통·물류·정보통신 산업간 융합을 통해 물류 경쟁력 강화 및 일자리 창출
- 도시 내 물류시설 기피현상을 극복하고 효율적 공간운영을 위해 도첨단지 도입

(연구기관) 도시첨단물류단지 조성 필요성 제기('16)

○ 한국교통연구원

- 도시 밀도의 증가, 지가 상승 등으로 도심 유희부지 등을 활용하여 도시물류시설을 공급하는 데 한계
- 융복합 산업과 신성장 동력의 구심점 역할을 수행 할 新 유형 물류시설 필요

○ 서울연구원

- 도첨단지, 노후화된 물류시설의 변신 기회 및 연관산업육성, 일자리 창출 기대

### (근거) 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률

- 제2조6의2(정의) 도시첨단물류단지란 도시 내 물류를 지원하고 물류·유통 산업 및 물류·유통과 관련된 산업의 육성과 개발을 촉진하려는 목적으로 도첨단지 시설과 지원시설을 집단적으로 설치하기 위하여 지정·개발하는 토지 및 시설 의미
- 제22조의2(도첨단지의 지정 등) ① 시·도지사가 다음 각 호의 어느 하나 지정
  1. 노후화된 일반물류터미널 부지 및 인근 지역
  2. 노후화된 유통업무설비 부지 및 인근 지역
- 제59조의2(「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법」의 준용)

### (절차) 산업단지 인·허가 절차 간소화 특례법

- 제8조(물류단지계획) 민간기업 등이 계획을 수립하여 지정권자에게 승인 신청
- 제9조(주민 등의 의견청취) 공고일부터 20일 이상 일반인에게 열람
- 제10조(관계 기관 협의) 지정권자는 물류단지계획 승인 필요분야, 관계기관 협의
- 제14조(심의위원회의 심의) ① 물류단지계획을 승인하기 위해서는 시도지사는 물류단지계획심의위원회 심의를 거쳐야 함
  - ③ 심의를 거친 경우, 다음 각호의 위원회 심의를 받거나 거친 것으로 봄
    1. 산업입지정책심의회
    2. 도시계획위원회
    3. 교통영향평가심의위원회
    4. 재해영향평가심의위원회
    5. 에너지사용계획심의위원회
    6. 국가교통위원회
    7. 산지관리위원회
    8. 경관위원회

### (개발기준) 물류단지개발지침

- 제12조 (도첨단지의 도시·군관리계획 결정) ② 도첨단지의 용적률은 전자상거래 활성화를 위한 연관산업 유치 시 지자체 도시·군계획 조례상 용적률의 상한선까지 적용 가능

## 4

# 도시첨단물류단지 개념 및 조성방향

### □ 주요 경과

- 국토부, 대통령주재 제3차 규제개혁장관회의('15.5.)
  - 전자상거래 활성화를 위한 물류인프라 규제개혁방안으로 도첨단지 도입발표
- 국토부 물류시설개발 종합계획('16.7.~ )
  - 도시물류 지원, 물류 및 유통·첨단산업 육성을 위하여 도시첨단물류단지 확충
- 기재부, 대통령주재 경제정책방향 비상 경제회의('20.6.)
  - 투자애로 해소, 행정절차 간소화 등을 통해 물류시설중심으로 기업투자 프로젝트 발굴
    - ※ 양재 도시첨단물류단지 조성(5.7조원 투자) 언급
- 제5차 국가물류기본계획('21.7.) 및 서울시 물류기본계획('18.9.)
  - 도심물류 지원을 위하여 물류·상류·지원 기능이 연계된 도첨단지 개발 활성화

### □ 개념

- 도시 내 물류수요를 총당하고 물류·유통 관련 산업의 육성과 개발을 촉진하기 위하여 도시 내 노후화된 화물터미널 등을 물류·상류 및 지원시설이 융·복합된 시설로 재정비한 물류단지

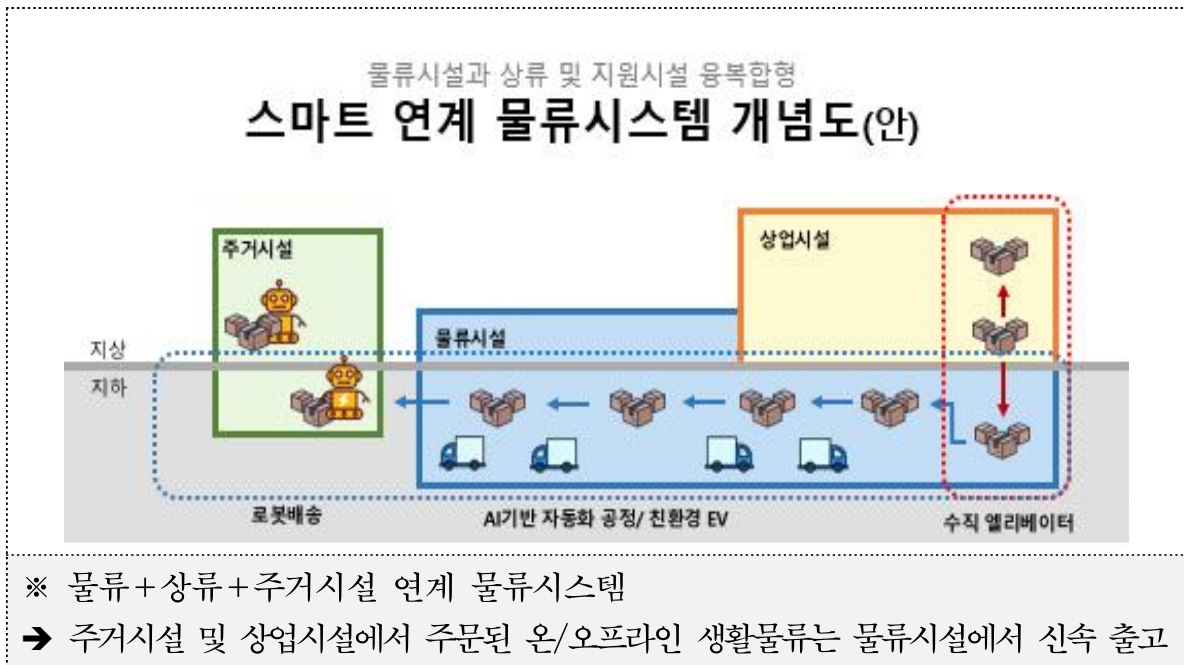
#### 도시첨단물류단지 구성

- 물류시설(30%이상) : 물류터미널, 창고, 공동집배송센터, 차고, 화물취급소 등
- 상류시설(20%내외) : 대규모 점포 및 전문 상가단지 등
- 지원시설(50%미만) : 금융·보험·의료·교육·연구·업무시설, 종사자 및 이용자 편의시설(공동주택) 등

※ 물류시설법 및 물류단지개발지침

## □ 도시첨단물류단지 조성방향

- (첨단물류) AI, IT 기술 등이 결합 된 첨단물류 인프라 조성
  - 자동 상·하차, 주문상품 자동검색, 피킹 및 포장, 배송경로 예측기술 등 적용
  - 자율주행 배송차량, 로봇, 드론 등을 활용한 Last-Mile까지 연계
- (융·복합) 물류-상류-지원시설간 연계를 통해 효율적 물류체계 구축
  - 온/오프라인 판매 및 배송을 실시간 연계하여 빠른 택배 서비스 제공
  - 도첨단지 내 물류·유통기업 유치 및 R&D 시설 연계로 첨단기술 개발 지원
- (친환경) 전기·수소 화물차 중심의 배송수단 및 충전 인프라 지원



## □ 기대효과

- 물류산업에 첨단기술 도입되면 2.8조원('30년)의 부가가치 발생 \* kt경제연구소
- 첨단 물류 인프라 조성을 통한 물류비 절감 및 일자리 창출
  - 도첨단지 1곳 조성시 물류비 연 400억 절감 및 일자리 약 9천개 창출(국토부, '15)
- 도시 내 물류단지 조성으로 교통·환경문제 개선 \* 서울연구원
  - 택배차량 일평균 주행거리 6,000km 감소 및 오염물질 연 90톤 감축

# 5 양재 한국화물터미널 도철단지 현황

## □ 그간 주요 현안

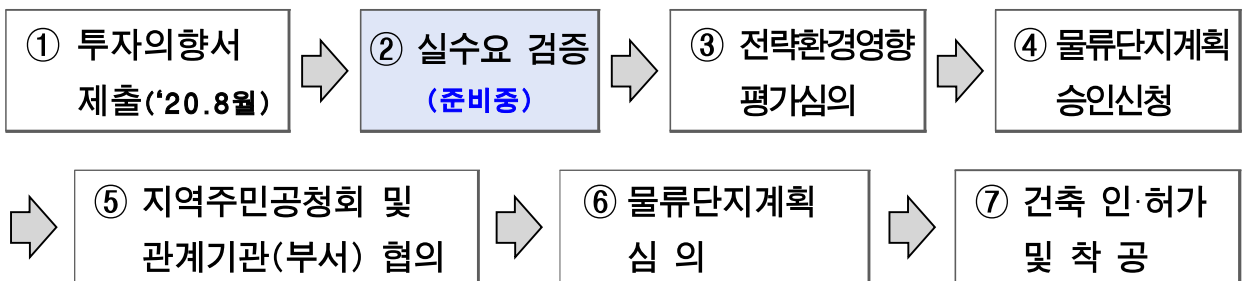
- 밀도계획, 용도계획, 공공기여 등 ⇨ 「물류단지계획심의위원회」 결정
- 공익감사에 대한 감사원 결과('21.8월) 및 서울시 조치계획('21.10월)

연번	감사결과('21.8월)	서울시 조치계획('21.10월)
①	부서간 사전조율을 누락하는 없도록 할 것	⇨ 도시계획국, 경제정책실 등 주요 실국 관련 부서와 TF 회의를 수시로 개최하는 등 긴밀한 협의 중
②	법적 근거가 필요한 경우 이를 갖추어 업무를 처리할 것	⇨ 법적 미비 사항에 대해서는 국토부, 법제처 등과 협의를 통해 법적 근거를 갖춰 추진
③	정책방향을 정한 경우 합리적인 사유 없이 이를 반복하는 등으로 정책추진에 혼선을 초래하는 일이 없도록 업무에 철저히 할 것	⇨ 관련 규정 및 절차, 「도시첨단물류단지 및 R&D 복합계획」 등을 근거로 관련 부서와 사전협의 및 조율 등을 거쳐 혼선 최소화하여 사업추진 예정

## □ 추진현황

- **투자의향서 제출**(하림→택시물류과) : '20. 8월  
 ※ 부지면적 9만5천㎡, 연면적 140만㎡, 용적률 799.9%, 사업비 5조 6,712억
- **현재 사업자((주)하림산업) 실수요 검증 준비 중** ※ 승인서 접수 필수절차

<추진절차>



## □ '22년 주요 추진계획

### 1

#### 실수요 검증

- 법적근거 : 물류시설법 제22조의7, 물류단지 개발조례 제3조 등
- 목 적 : 물류단지 입주수요 및 입지 적정성, 사업자의 자금조달 및 사업수행 능력 등을 검증하는 법적 사전 필수절차
- 추진일정 : '22년 상반기 <예상>  
※ 추진일정은 시행자 사업 진행 상황에 따라 변동 가능

### 2

#### 전략환경영향평가 심의

- 법적근거 : 산단절차간소화법 제23조, 환경영향평가법 제11조 등
- 목 적 : 소음, 대기질, 유해물질 등 평가대상(범위·내용)을 전략적으로 협의
- 협의기관 : 환경부(한강유역환경청)
- 협의진행
  - (서울시) 전략환경영향평가 협의회 개최를 통해 평가 범위 등 심의, 평가항목 등 공개 및 주민의견 청취(시 홈페이지, 14일간)
  - (시행자) 심의결과를 반영하여 환경부와 협의 후 서울시에 물류단지 계획신청
- 추진일정 : '22년 하반기 <예상>  
※ 추진일정은 시행자 사업 진행 상황에 따라 변동 가능

→ 사업자는 실수요 검증 및 전략환경영향평가 심의를 통해 도출된 의견을 반영하여 서울시에 물류단지계획서 제출 예정



## 붙임

## (주)하림산업 2차 투자의향서 주요내용('20.8월)

※ 투자의향서는 법적 의무 제출사항이 아니며 법적 효력 없음

- 위치/면적 : 서초구 양재동 225번지 일대 / 94,949 $m^2$
- 도시계획 : 유통업무설비('82~), 양재택지 지구단위계획구역('04~)
- 용도지역 : 일반상업지역('82~)

### 사업개요

- ▶ 개발면적 : 83,629 $m^2$  (부지 : 94,949 $m^2$ )
- ▶ 연 면 적 : 1,407,913 $m^2$  (지상 877,198 $m^2$ /지하 530,715 $m^2$ )
- ▶ 규 모 : 지상 70층(339m) / 지하 7층(50m)
- ▶ 용적률/건폐율 : 799.9% / 60.00%
- ▶ 용 도 : 물류시설 / 업무시설 / 문화 및 집회시설 / 교육연구시설 / 판매시설 /  
관광숙박시설 / 주거시설 / 기숙사 / 기타

※ 1차 투자의향서('18.1월) : 규모(지상 70층, 지하 16층), 연면적(158만 $m^2$ )

### < 조 감 도 >

