

도시재정비사업에 따른 서울시 물류시설 정비방안

1. 들어가는 말
2. 서울시 물류시설 실태와 정비의 한계성
3. 도시재정비사업에 따른 물류시설 입지변화
4. 도시재정비사업에 따른 물류시설 정비방안
5. 토지이용 유형별 시범 정비사례
6. 정책제언

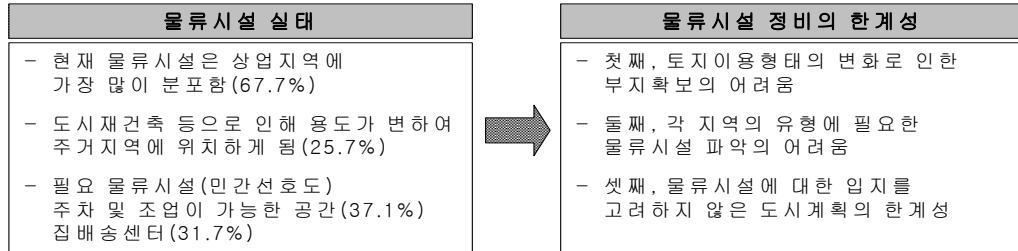
1. 들어가는 말

- 재개발·재건축 및 뉴타운단지, 균형축진지구 등 도시재정비사업으로 현재 운영되고 있는 민간주도의 단말물류시설이 소멸될 가능성이 높으므로 서울시에 필요한 물류시설을 정비할 필요가 있음.
- 본 고에서는 재개발·재건축 및 뉴타운단지, 균형축진지구 등 도시재정비사업에 따른 토지이용형태를 분석하여 각 유형별로 필요한 물류시설을 선정하고, 서울시 물류활동의 효율성을 제고하기 위한 물류시설의 정비방안과 서울시 지원방안 등을 모색해 보고자 함.

2. 서울시 물류시설 실태와 정비의 한계성

- 서울시 물류시설 실태
 - 서울시 단말물류시설은 67.7%가 상업지역에 있으며, 재건축·재개발에 의해 주변환경이 주거지역으로 변하여 주거지역에 있게 된 경우도 25.7%나 됨
 - 민간업체의 선호도 조사결과, 필요 물류시설은 주차 및 조업공간과 집배송센터인 것으로 나타남.
- 정비의 한계성
 - 토지이용형태의 변화로 인해 물류시설 부지 확보와 각 지역의 유형에 필요한 물류시설 파

악이 어렵고, 물류시설에 대한 입지를 고려하지 않은 도시계획으로 물류시설을 정비하는데 한계가 있음.

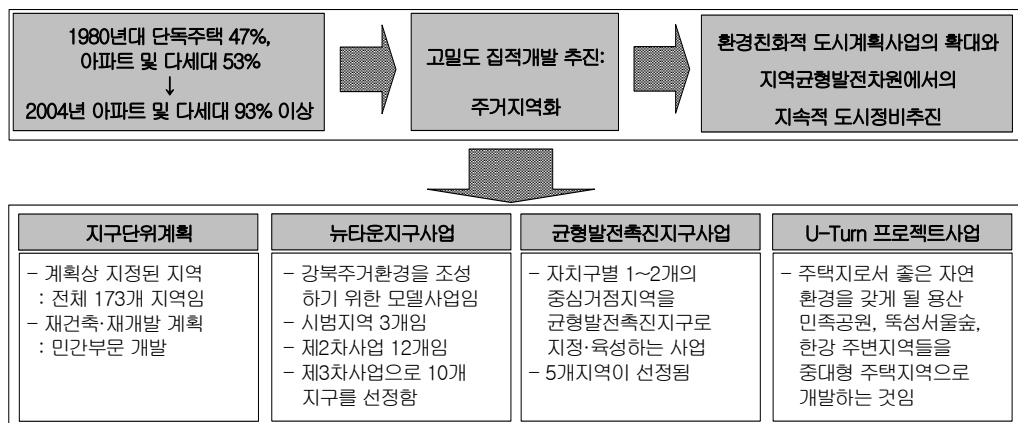


[그림 1] 물류시설 실태와 정비의 한계성

3. 도시재정비사업에 따른 물류시설 입지변화

○ 서울시 도시구조변화와 도시재정비사업 현황

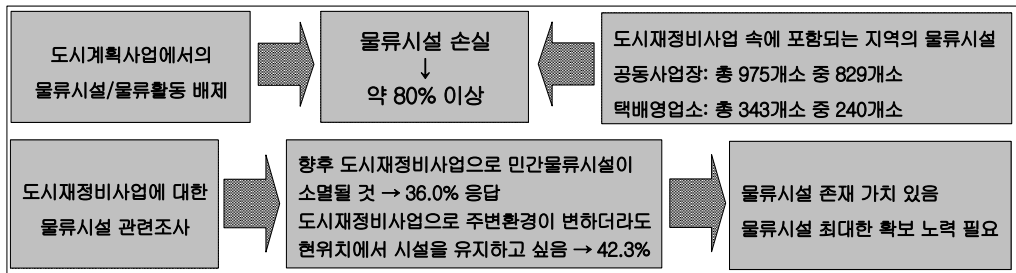
- 고밀도 집적개발로 인해 서울시는 주거지역화 되고 있으며, 환경친화적인 도시계획사업이 확대되고 지역균형발전차원에서의 지속적인 도시정비가 추진되고 있음.
- 서울시 도시재정비사업은 크게 지구단위계획, 뉴타운지구사업, 균형발전촉진지구사업, U-Turn Project 사업으로 구분할 수 있음. 이 사업들이 진행됨에 따라 서울시 토지이용형태가 대부분 주거지역으로 변화할 것임.



[그림 2] 도시구조변화와 도시재정비사업의 현황

○ 도시재정비사업에 따른 물류시설 입지변화

- 도시계획적 정비사업에서 물류시설 및 물류활동을 배제하고 정비계획을 수립할 경우 현재 운영되고 있는 물류시설의 약 80%가 손실될 것으로 예측됨.
- 도시재정비사업에 관한 물류시설 관련 설문조사 결과, 향후 도시재정비사업으로 민간물류시설이 소멸될 것으로 보는 응답이 36.0%로 나타났으며, 도시재정비사업으로 주변환경이 변하더라도 현 위치에서 시설을 유지하고 싶어하는 업체가 42.3%인 것으로 나타남. 이러한 결과로 볼 때 서울시내에 물류시설을 최대한 확보하도록 노력할 필요가 있음.

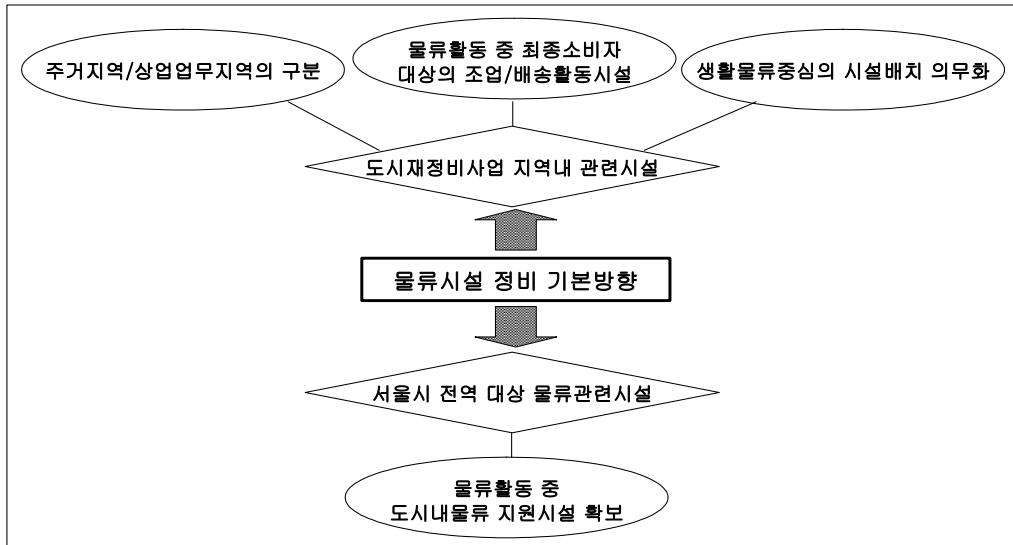


[그림 3] 도시재정비사업에 따른 물류시설 입지변화

4. 도시재정비사업에 따른 물류시설 정비방안

○ 물류시설 정비의 기본방향

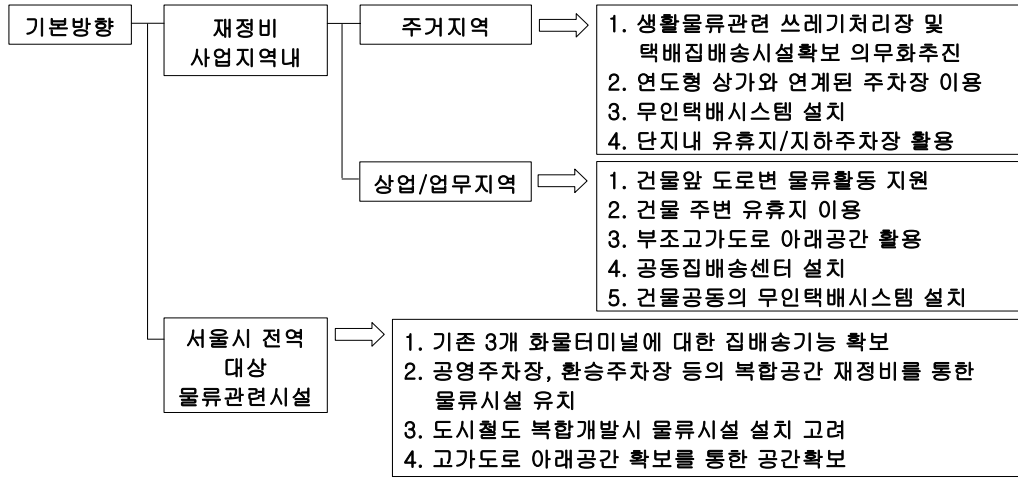
- 물류시설 정비방안은 도시재정비사업 지역내 물류관련시설 정비와 서울시 전역을 대상으로 한 물류관련시설 정비로 나누어 모색함.
- 도시재정비사업 지역내 물류관련시설 정비에는 주거지역과 상업/업무지역을 구분하여 필요 물류시설을 선정·설치하는 방안을 모색하고, 최종소비자 대상의 조업/배송활동시설 구축 등 생활물류중심의 시설배치를 의무화함.
- 서울시 전역을 대상으로 한 물류관련시설 정비에서는 물류활동 중 도시내 물류지원시설을 확보하는 데 중점을 둬.



[그림 4] 물류시설 정비의 기본방향

○ 도시재정비사업에 따른 물류시설 정비방안

- 재정비사업지역 내에서는 주거지역과 상업/업무지역으로 구분하여 정비방안을 도출함.
- 주거지역에서는 첫째, 생활물류관련 쓰레기처리장 및 택배집배송시설 확보 의무화를 추진하고, 둘째, 연도형 상가와 연계된 주차장을 이용하도록 하며, 셋째, 무인택배시스템을 설치함으로써 공간확보에 대한 부담감을 줄이고, 넷째, 단지내 유희지 및 지하주차장을 활용하는 방안을 모색함.
- 상업/업무지역에서는 첫째, 건물앞 도로변 물류활동을 지원하고, 둘째, 건물 주변 유희지와 고가도로 아래공간을 활용하며, 셋째, 공동집배송센터를 설치하고, 넷째, 건물공동의 무인택배시스템을 설치함.
- 서울시 전역을 대상으로 한 물류관련시설 정비방안은 첫째, 기존 3개 화물터미널에 대한 집배송기능을 확보하고, 둘째, 공영주차장, 환승주차장 등의 복합공간 재정비를 통한 물류시설 설치를 유도하며, 셋째, 도시철도 복합개발시 물류시설 설치를 고려하고, 넷째, 고가차도 아래공간을 물류시설 부지로 확보하도록 유도함.



[그림 5] 도시재정비사업에 따른 물류시설 정비방안

5. 토지이용 유형별 시범 정비사례

- 주거지역 물류시설 시범 정비사례 지역은 성북구 길음지구로, 이 지역에서는 단지내 유희지와 지하주차장을 이용하여 부지를 확보하고, 무인택배시스템을 설치함으로써 필요 물류공간을 최소화하는 방안을 고려하였음. 또한 길음지구의 지역특성을 이용하여 복합연도형 상가가 조성되는데 이 상가와 연계된 지하주차장을 활용하는 방안도 모색하였음.



[그림 5] 주거지역 시범 정비사례

- 상업/업무지역 물류시설 시범 정비사례 지역은 영등포지구로, 이 지역에서는 조업시설 베이(Bay)를 설치하고 공동주차구획선을 확보함으로써 노상작업이 불가피한 상업/업무지역에서의 도로변 작업을 합법화 하였음. 또한 노외조업을 위한 소규모 유희공간(Pocket loading zone)을 설치하여 자투리공간을 활용한 물류활동공간을 확보하고, 조업활동이 가능한 공동주차장을 정비하는 방안을 모색하였음.



[그림 6] 상업/업무지역 시범 정비사례

6. 정책제언

- 서울시 도시계획사업내 물류시설 정비의무화 추진
 - 도시재정비사업이 진행될 경우 대상지역은 주로 주거지역이 될 것이므로 지역주민을 대상으로 하는 생활물류시설을 갖출 필요가 있음. 따라서 지역주민을 위한 생활물류나 단말물류 대상의 물류시설을 그 영향권에 따라서 확보하도록 의무화함.
- 물류활동을 반영한 도시계획 수립
 - 물류활동을 고려하지 않은 도시계획은 점차 활성화되는 물류활동으로 인해 교통 및 사회적 문제를 야기시키게 되므로, 이러한 문제점을 해결하기 위해서는 도시계획 수립부터 물류활동계획을 반영하는 것이 바람직함.
- 수도권과 연계된 광역물류계획 수립
 - 서울시가 민간물류활동을 적극적으로 지원하기 위해서는 수도권 차원에서의 광역물류 행정업무에 대한 원활한 협의와 광역물류계획수립을 통한 서울시의 역할 정립이 필요함.
 - 서울시의 경우 특히 주변을 둘러싼 수도권과 연계된 물류활동 범위가 점차 확대되고 있으며, 민간물류업체나 물류기업의 수도권 연계가 더 큰 관건으로 나타나고 있으므로 물류효율화를 꾀하기 위해서 수도권과 연계된 광역물류차원의 행정업무를 활성화해야 함.
- 관민 협력체계 구축
 - 최종소비자 대상의 단말물류 효율화를 위해 주체가 되는 민간물류업체와의 관민협력체계(PPP) 구축이 필요함.
 - 도시물류는 공공부문보다 민간부문의 역할이 매우 큼. 그러나 현 물류계획은 민간부문의 의견이 많이 반영되지 못하고 있는 실정이며, 민간부문 역시 정부에 대한 신뢰도가 낮은

편임. 그러므로 도시물류의 효율성을 높이고 활성화시키기 위해서는 민관이 함께 할 수 있는 위원회 등을 마련하는 것이 바람직함.

○ 서울시 조례로 물류시설 확보 의무화

- 도시계획적 정비사업에서 생활물류 관련시설 확보가 가능하도록 서울시 조례로 물류시설 설치를 의무화함.

이우승 | 서울시정개발연구원 연구위원
02-2149-1097
wooseung@sdi.re.kr