

# 삼포레미콘 성수공장 이전에 관한 협약 이행 촉구 결의안 검 토 보 고

의안 번호	3060
----------	------

2022. 02. 10.  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2022. 1. 21. 김기대 의원 외 42명 공동발의 (2022. 1. 25. 회부)

## 2. 제안이유

- 지난 2017년 10월 18일 서울시·성동구·삼포산업·토지주인 현대제철은 4자 합의를 통해 2022년 6월 30일까지 삼포레미콘 공장을 이전·철거하는 '서울숲 완성을 위한 삼포레미콘 공장 이전협약'을 체결한 바 있음.
- 삼포레미콘 공장은 오랜 기간 지역에 소음·분진·교통 등의 문제로 지역주민 생활환경을 악화시켰으며, 2015년 10월 삼포레미콘에서 공장 폐수를 중랑천에 무단방류하다 적발되어 지역주민 및 시민사회의 공장 퇴출 운동을 촉발한 바 있음. 그 후 2017년 이전협약을 체결하고 지역주민들은 협약의 이행을 믿고 기다리고 있는 것임.
- 이전협약 이후 2018년 1월부터 2020년 3월까지 서울시청, 성동구청, 삼포산업, 현대제철의 4자협약 관계자의 협의를 거쳐, 3월 26일 도시관

리계획변경결정이 입안되었고, 5월 19일에는 도시계획시설(공원) 시설결정요청을 성동구에서 서울시로 의뢰하였으며, 10월 30일에는 본 사업이 서울시 투자심사를 통과하여 사업추진의 중요한 행정절차를 완료하였음.

- 그러나 아직까지 현대제철과 삼포산업간 영업보상 협상과 레미콘차량 지입차주 보상 문제가 미해결된 상태이고, 현대제철에 대한 토지보상 방법(토지교환/현금보상) 또한 미결정되어 이전협약의 기한을 고려할 때 원만히 추진될 것이라 보기 어려운 상황임.
- 따라서 서울시는 이전협약이 차질없이 이행될 수 있도록 현대제철·삼포산업과 이전 및 철거에 대한 세부계획을 수립하고, 신속히 추진하여 지역주거환경을 저해하는 성동 삼포레미콘 부지를 서울숲으로 복원할 수 있도록 촉구함.

### 3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」
- 나. 이 송 처 : 서울특별시

### 4. 검토의견

- 이 결의안은 지난 2017년 10월 18일 서울시·성동구·삼포산업·현대제철이 공동으로 체결한 ‘서울숲 완성을 위한 삼포레미콘 공장 이전협약(이하 “협약”)’의 조속한 이행을 촉구하고자 제안됨.
- (주)삼포산업 성수공장 부지는 현재 현대제철주식회사(이하 ‘현대제철’) 소유로,

(주)삼표산업(이하 '삼표산업')이 임차하여 레미콘 공장으로 사용하고 있으나, 철거기한이 6개월도 남지 않은 현재까지도 협약 이행을 위한 이전 및 철거 세부계획이 가시화되지 않고 있어 이 결의안이 발의된 것으로 파악됨.

### 〈성수동 삼표산업 레미콘 공장 부지 현황〉

- ▶ 위 치 : 성동구 성수동1가 683번지 일대(28,804㎡), 제1종일반주거지역
- ▶ 토지소유 : 현대제철(공장건물 삼표 소유, 토지임차계약 2022.6.30.까지)
- ▶ 이용현황 : 레미콘 제조공장(1977.9.26. 공장등록, 영업기간 44년)



- 협약의 목적은 성수공장의 원활한 이전·철거와 서울숲 완성에 있으며, 주요 내용은 서울시가 공장부지를 매입하여 시유지(주차장 부지)와 교환한 후 성동구와 공원을 조성할 것과, 현대제철과 삼표산업은 2022년 6월 30일까지 공장의 이전 철거를 완료할 것 등에 대한 사항이며, 이를 토대로 서울시는 '서울숲 일대 명소화사업'을 추진 중에 있음. (붙임1/붙임2 참조)

#### ※ 협약 주요내용

- 체결자 : 서울시, 성동구, 현대제철(토지소유자), 삼표산업(공장운영자)
- 기본원칙 : 현대제철·삼표산업(공장 이전·철거), 서울시·성동구(공원 조성)
- 이전철거 : '22.6.30까지 레미콘공장 이전·철거 완료
- 공장부지 : 市 매입 또는 토지교환 검토하되, 후속 협약 체결 시까지 결정
- 이행담보 : 이전·철거 이행담보 등을 위해 '18.1.31까지 후속 협약 체결<sup>1)</sup>

1) 협약서 상에는 2018년 1월 31일까지 공장이전 및 철거, 토지 감정평가, 이행담보 등 구체적 사항에 대해 후속 협약을 체결하기로 합의하였으나, 삼표산업과 현대제철 간 영업보상이 해결되지 못한 까닭에 현재까지 추가협약은 체결되지 않았음.

- 우리위원회는 지난해 행정사무감사에서 ‘삼포레미콘 공장 이전 사업이 지연되고 있는바 향후 사업의 정상추진을 위해 노력할 것’과 ‘서울숲 삼포 공장 부지 관련 도시계획변경 시 자원 마련 대책을 분명하게 수립할 것’을 요구하였고, 2020년에는 시장이 제출한 ‘도시관리계획(도시계획시설, 용도지역) 변경에 대한 의견청취안(의안번호: 1805)2)’에 대하여 부대의견3)을 포함해 원안동의한 바 있음.
- 장기간의 레미콘공장 가동으로 인해서 발생된 지역주민의 불편을 해소하고, 레미콘공장 부지를 당초 계획대로 조성하기 위해서는 4자 협약을 준수하여 2022년 6월 30일 이전에 공장시설은 철거되어야 할 것으로 사료됨.
- 그동안 서울시는 레미콘공장 이전·철거 착수 시점을 계획하고, 현대제철 및 삼포산업 간 영업보상 중재회의와 보상협상 합의를 독려하면서 4자 협약사항의 이행을 촉구하는 등의 노력을 기울여 왔음.
  - 현대제철과 삼포산업 간의 영업보상과 레미콘차량 지입차주 보상 문제가 아직 해결되지 않은 상황이고, 토지처분과 공장 철거작업이 이루어지지 않은 현재, 철거작업이 협약 일정대로 추진될 수 있도록 서울시와 성동구는 중재자로서 지속적인 관심과 노력을 기울여야 할 것임.
  - 또한 철거가 완료된 이후 삼포레미콘 부지에 대해서는 공원화 계획과 함께 서울의 지역경제를 활성화하고 도시 경쟁력을 강화할 수 있는, 합리

2) 서울특별시 도시관리계획(도시계획시설, 용도지역) 변경에 대한 의견청취안(의안번호 10-1805)은 삼포산업 성수 공장 부지를 도시계획시설(공원)로 결정하고, 서울숲 주차장 부지의 용도지역을 변경(자연녹지→준주거지역)하기 위해 제출된 바 있음. (2020.12.16. 가결)

3) ※ 심사결과 : 원안 동의 (의견제시, 출석위원 전원 찬성)

□ 의견 : 성수동1가 643 번지 19,085 제곱미터에 해당하는 현 서울숲 공원내 주차장 부지를 공원에서 해제하여 현 자연녹지지역의 토지용도를 준주거지역으로 변경하여 이를 매각하는 방법으로 재원을 조달하는 것은,  
 - 도시계획의 일관성, 민간 부지와 의 형평성 측면에서 바람직하지 않음. 이에 삼포산업 공장 부지의 공원화에 필요한 자원 마련 방안을 다각도로 검토하여 위 방안과 비교 후 보다 합리적이고 타당한 방안으로 추진할 것.

적이고 실현 가능한 부지활용 방안을 지역주민과의 공론화 과정을 통해 보다 구체적으로 모색할 필요가 있다고 사료됨.

- 종합하면, 2022년 1월에 발의된 이 결의안은 2022년 6월 30일까지 성수공장의 이전 및 철거를 완료하도록 서울시의회가 ‘삼표산업 성수공장 이전 협약’ 이행을 촉구하기 위한 것으로, 협약의 기한을 목전에 둔 시점에서 시급히 처리되어야 할 사안이라고 판단됨.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 최지현
연락처	02-2180-8216
이메일	cjh1786@seoul.go.kr

# 삼표레미콘 성수공장 이전에 관한 협약 이행 촉구 결의안 수정안

- 삼표레미콘 성수공장 이전 및 철거와 관련하여 2017년 10월 서울시와 성동구, 현대제철, 삼표산업은 4자 합의를 통해 ‘(주)삼표산업 성수공장 이전 협약서’ 를 체결하였으며, 협약에는 토지주인 현대제철이 성수공장 부지를 서울시에 매각하고, 임차인인 삼표산업이 2022년 6월 30일까지 공장 이전 및 철거를 완료하면, 부지를 공원으로 조성한다는 내용이 담겨 있다.
- 그러나 공장 철거까지 6개월도 남지 않은 현재까지도 협약 이행을 위한 이전 및 철거 세부계획안은 합의되지 않았고, 현대제철과 삼표산업 간 영업보상 협상 및 레미콘 차량 지입차주 보상 문제도 여전히 해결되지 않은 상태이며, 현대제철에 대한 토지보상 방법 또한 미결정되어 협약의 기한을 고려할 때 원만히 추진될 것이라고는 보기 어려운 상황이다.
- 삼표레미콘 성수공장이 1977년부터 가동한 이래 44년 동안 도심지역에 자리하고 있어 주민들은 각종 분진과 대기오염, 소음, 진동, 교통위험 등 각종 고통을 감수하고 생활해 왔다.  
협약대로 성수공장 이전을 통해 그동안 지역주민들이 겪었던 피해를 치유하고, 공원화 계획과 더불어 지역경제 활성화에 기여할 수 있는 복합적인 공간으로 모색되어야 한다.

- 서울특별시의회는 서울시가 삼표레미콘 공장으로 인한 지역주민의 불편을 해결하고, 지역 활성화에 기여할 수 있는 합리적 대안을 마련하는 한편, ‘(주)삼표산업 성수공장 이전 협약’ 을 조속히 이행할 것을 촉구한다.

첫째, 서울시, 성동구, 현대제철, 삼표산업은 서울시민과 약속한 ‘삼표산업 성수공장 이전 협약’ 이 올해 6월 말까지 차질 없이 이행되도록 적극 추진하라.

둘째, 철거계획을 상세하게 수립하여 시민의 불편을 최소화하라.

셋째, 삼표산업 성수공장 이전·철거를 전제로, 합리적이고 실현 가능한 부지활용 방안을 강구하라.

2022년 2월

서울특별시의회 의원 일동

## 서울숲 완성을 위한 (주)삼표산업 성수공장 이전 협약서

서울특별시(이하 "서울시"라 한다)와 서울특별시 성동구(이하 "성동구"라 한다), 현대제철주식회사(이하 "현대제철"이라 한다), ㈜삼표산업(이하 "삼표산업"이라 한다)은 서울숲 완성 등을 위한 ㈜삼표산업 성수공장(이하 "성수공장"이라 한다) 이전 및 철거와 공원 조성에 합의하고 다음과 같이 협약한다.

### 제1조(목적)

본 협약은 서울시와 성동구, 현대제철, 삼표산업이 상호간 신의와 성실을 바탕으로 성수공장의 원활한 이전·철거와 공원 조성 등에 관한 제반사항을 규정하는데 그 목적이 있다.

### 제2조(기본원칙)

현대제철과 삼표산업은 성수공장 이전 및 철거를 완료하고, 서울시와 성동구는 성수공장 부지를 공원으로 조성한다.

### 제3조(협력의 범위)

각 당사자는 본 사업이 성공적으로 추진될 수 있도록 다음 사항에 대하여 상호 협력한다.

1. 서울시의 협력사항은 다음 각 호와 같다.
  - 가. 성수공장 부지의 취득 또는 토지교환 시 합리적인 감정가격 적용
  - 나. 공원 조성 관련 행정절차의 이행
2. 성동구의 협력사항은 다음 각 호와 같다.
  - 가. 성수공장의 이전·철거를 위한 행정절차 협조 및 지원
  - 나. 공원 조성 관련 행정절차 협조 및 지원
3. 현대제철의 협력사항은 다음 각 호와 같다.
  - 가. 성수공장의 이전·철거 및 공원 조성에 대한 협조·지원
  - 나. 성수공장 부지의 처분에 대한 세부계획을 후속 협약 체결에 지장이 없도록 조속한 시일 내 서울시에 제출

4. 삼표산업의 협력사항은 다음 각 호와 같다.

가. 2022년 6월 30일까지 성수공장의 이전 및 철거 완료

나. 성수공장의 이전 및 철거에 대한 세부계획을 후속 협약 체결에 지장이 없도록 조속한 시일 내 서울시에 제출

#### 제4조(후속 협약 체결)

각 당사자는 2018년 1월 31일까지 성수공장의 이전·철거 및 토지의 감정평가, 이행담보 등의 구체적인 사항에 대해 추가 협약을 체결한다. 또한, 현대제철과 삼표산업은 위 기간 내 성수공장의 이전·철거에 따른 보상에 대해 별도 추가 협약을 체결한다.

#### 제5조(협약서의 변경)

각 당사자는 필요한 경우 상호 협의 하에 협약내용을 변경할 수 있다.

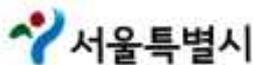
#### 제6조(비밀유지)

각 당사자는 본 협약과 관련된 사안을 통하여 취득한 비밀사항을 타 당사자의 동의 없이 제3자에게 제공하거나 공개하지 않는다.

#### 제7조(효력발생 등)

본 협약서의 효력은 각 당사자의 대표자가 서명한 날부터 발생하며, 협약의 체결을 증명하기 위하여 협약서 정본 4부를 작성하고, "서울시"와 "성동구", "현대제철", "삼표산업"이 서명 날인 후 각 1부씩 보관한다.

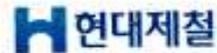
2017년 10월 18일



시장 박원순



구청장 정원오



대표이사 강학서



대표이사 홍성원

□ 사업개요

- 위 치 : 성동구 성수동1가 683번지 일대
- 면 적 : 28,804m<sup>2</sup> (제1종일반주거지역, 舊)일반미관지구)
- 토지소유 : 현대제철(공장건물 : 삼표산업, '22.6.30.까지 임차계약)
- 이용현황 : 레미콘 제조공장('77.9.26. 공장등록, 영업기간 44년)



〈 위치도 〉



〈 현황사진 〉

□ 추진연혁 및 추진상황

- '15.10.27 : 삼표산업 공장폐수 무단방출 적발, 공장퇴출 운동 촉발
- '16.01. : 삼표레미콘 공장이전 약속(성동구 신년인사회시 시장 약속)
- '17.10.18 : 삼표산업 성수공장 이전협약 체결 및 대외 발표

※ 협약체결 내용

- 기본원칙 : 현대제철·삼표산업(공장 이전·철거), 서울시·성동구(공원 조성)
- 후속협약 : `18.1.31까지 후속협약 체결, 현대제철·삼표산업간 별도 보상협약 체결
- 공장부지 : 市 부지 매입 또는 토지교환 시 합리적 감정가격 적용
- 이전철거 : 삼표산업 `22.6.30까지 레미콘공장 이전·철거(현대제철 지원)

- '18.7월까지 : 후속협약체결 요청 및 면담 등 시행(수차례)
- '18.08.09. : 협약내용 이행요청(공문 시행)
- '19.08.21. : 협의회의 개최(후속협약체결독려 및 공원시설결정 진행예정 안내)
- '19.09.05. : 협약내용 이행 계획 제출 요청(공문 시행)
- '19.12.13. : 후속협약 체결 의사 회신 촉구(공문 시행)

- '19.12.26. : 도시관리계획변경(공원결정) 예정 안내(공문 시행)
- '19.11.14 : 레미콘 수급문제 관련 전문가 자문회의 개최
  - 서울인접 28개 업체( 시내3, 시외 25) 입지, 권역별 수요재분배, 공급차질 경미
- '20.03.10 : 도시계획계획변경(공원결정) 절차 진행 알림(공문 시행)
- '20.03.26 : 도시관리계획변경결정 입안(성동구)
  - 삼표산업 성수공장 : 공원(문화)결정
  - 서울숲 주차장부지 : 공원(근린)해제, 용도지역변경(자연녹지 → 준주거)
- '20.03.27 : 도시관리계획변경결정 열람·공고 및 주민의견청취
- '20.04.28 : 사업타당성 조사 의뢰(市 → 지방행정연구원)
- '20.04.29 : 시의회(김인제 의원)주관 간담회 개최(현대,삼표,성동구,市 참석)
  - 장기간 지연되고 있는 현대-삼표간 보상협의(레미콘 기사 문제 포함) 해법 논의
- '20.05.13 : 도시관리계획변경 결정 요청(성동구 → 市)
- '20.05.21 : 삼표산업-현대제철 보상협상 중재회의(1차)
- '20.06.05 : 삼표산업-현대제철 보상협상 중재회의(2차)
- '20.08.20 : 시의회 도시계획관리위원회 위원장·레미콘차량 지입차주 면담
- '20.09.04 : 시의회(제296회 임시회) 의견청취 결과 : 보류
- '20.09.15 : 현대제철, 삼표산업간 영업보상 중재회의 3차
- '20.09.22 : 현대제철, 삼표삼업간 영업보상 중재회의 4차  
(레미콘차량 지입차주 보상문제 포함)
- '20.09.24 : 토지보상 방법 의사결정 요청(市→현대제철)
- '20.10.14 : 토지보상 방법(현금보상) 결정 회신 (현대제철→市)
- '20.11.23 : 삼표산업 면담, 현대제철과 보상협상 합의 독려
- '20.12.16 : 시의회(제298회 정례회)의견청취 결과 : 동의
- '21.01.14 : 현대제철 면담, 삼표산업과 보상협상 합의 독려
- '21.02.06, 08 : 사업재원확보 방안 논의(재정기획관 주재)
- '21.05.17 : 사업타당성 조사 완료(BC 0.28)
- '21.07.27, 08.20 : 삼표산업 면담, 4자 협약사항 이행 촉구  
(공장 이전·철거 약속 이행 촉구 및 제안의견 청취)

- '21.08.05, 09.06 : 현대제철 면담, 4자 협약사항 이행 촉구  
(공장 이전·철거 이행을 위한 법적구속력 담보방안 협의)
- '21.09.30 : 서울시 투자심사(실시설계시 재심사 조건 통과)

□ 향후 추진계획

- '22.03.01 : 레미콘공장 이전·철거 착수
- '22.06.30 : 레미콘공장 이전·철거 완료
- '22.07.~ : 사업 추진