

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 심사보고

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 2422 |
|----------|------|

2025년 2월 27일
도시계획균형위원회

1. 심사경과

- 가. 제안자 : 서상열 의원 외 30명
나. 제안일 : 2024년 2월 3일
다. 회부일 : 2024년 2월 6일
라. 상정일 : 제328회 서울시의회 임시회 제3차 도시계획균형위원회
2025년 2월 27일 상정·의결 (수정안 가결)

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 서상열 의원)

가. 제안이유

- 준공업지역 내 공동주택 건립을 위한 지구단위계획 수립 시 공공임대주택 공급에 따른 용적률을 완화하고 공공건설임대주택에 대하여는 용적률 400퍼센트를 적용하여 주택공급 확대 및 직주근접형 주거환경을 조성하고자 함
- 제조업 중심의 준공업지역을 다양화된 도시공간 수요에 맞추어 산업복합 건물 확대 허용 등 직·주·락이 어우러진 미래 첨단산업 공간으로 전환하고자 함

나. 주요내용

- 가. 준공업지역 내 공동주택 건립을 위한 지구단위계획 수립 시 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제4호까지의 공공임대주택을 공급하는 경우 용적률을 완화할 수 있도록 함 (안 제50조제2호나목)
- 나. 산업복합건물에 대한 용적률 연계 조문 변경 (안 제50조제2호라목)
- 다. 준공업지역에서 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제5호까지의 공공임대주택 및 같은 법 시행령 제4조제1호 공공준주택 중 임대형기숙사를 시장, 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사가 직접 건설하는 경우 용적률은 400퍼센트를 적용함 (안 제50조제2호마목)
- 라. 준공업지역 내 공장부지(이적지 포함)에서 공동주택 불허를 원칙으로 단서 조항에 따라 공동주택을 허용하던 것을 준공업지역에서는 공동주택 불허를 원칙으로 하되 단서 조항에 따라 공동주택을 허용하는 것으로 변경하고, 준공업지역 내 공동주택 건립을 위한 지구단위계획수립 대상 면적 명확화 및 사업구역 내 공장 비율이 10퍼센트 미만인 경우, 지구 단위계획 수립 없이 공동주택 건축을 허용함 (안 별표 12 제1호)
- 마. 준공업지역 내 공동주택 건립 시 허용기준 변경 (안 별표 17)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
- 나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상 사유서 별첨)

4. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

가. 개요

- 이번 「서울특별시 도시계획 조례」 일부개정조례안은 준공업지역에서 공동주택 등을 건립하는 경우와 관련하여 용적률 규정과 건축 불허 및 예외 규정, 관련 부칙 등을 변경하고자 하는 것임
- 이번 일부개정조례안은 일부 용어의 수정, 명칭의 변경 등을 포함하고 있으므로, 1) 준공업지역 공동주택 건립 시 용적률 규정 변경(안 제50조제2호나목), 2) 산업복합건물에 대한 용적률 연계 조문 변경(안 제50조제2호라목), 3) 준공업지역 공공임대주택 및 임대형기숙사 공급 시 용적률 완화(안 제50조제2호마목), 4) 준공업지역 내 공동주택 건립 기준 변경(안 별표 12 제1호, 별표 17), 5) 준공업지역 내 공동주택 건립 및 용적률 관련 부칙(안 부칙 제2조) 개정 내용을 중심으로 검토하고자 함

| 현 행 | 개 정 안 |
|--|---|
| <p>제50조(용적률의 강화) 제48조 규정에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 다음 각 호에 따라 정할 수 있다.</p> <p>1. (생 략)</p> <p>2. 준공업지역 안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 목의 이하로 할 것</p> <p>가. (생 략)</p> <p>나. <u>가목 본문에도 불구하고 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제2항 또는 별표 17에 따른 산업지원시설인 기숙사 및 오피스텔의 용적률: 400퍼센트</u></p> | <p>제50조(용적률의 강화) -----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. -----</p> <p>-----</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. <u>가목 단서에 따른 공공시설등 외 「공동주택 특별법 시행령」 제2조제1항 제2호부터 제4호까지의 공공임대주택을 추가로 건축하는 경우 제48조 제13호 용적률의 범위 내에서 용적률을 완화할 수 있으며, 이 경우 완</u></p> |

| 현 행 | 개 정 안 |
|--|---|
| <p>다. <u>가목 본문에도 불구하고 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호</u>의 각 목에 해당하는 산업단지인 경우, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 및 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」의 각종 계획에 의하여 기숙사를 건축할 경우의 용적률: 400퍼센트(공동주택, 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설 이외의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다.)</p> <p>라. <u>가목 본문에도 불구하고 준공업지역 안에서 별표 12 제1호다목에 따른 산업복합건물(별표 17 제3호에 따른 산업시설과 공동주택 등의 용도가 복합된 건축물)을 건축하는 경우에는 별표 18의 용적률 적용</u></p> <p>< 신 설 ></p> | <p><u>화되는 용적률의 100분의 50에 해당하는 면적을 공공임대주택으로 공급하여야 한다.</u></p> <p>다. 「<u>산업입지 및 개발에 관한 법률</u>」 제 <u>2조제8호</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>포함한다)</u></p> <p>라. <u>준공업지역</u> ----- ----- ----- <u>산업시설</u> ----- ----- ----- <u>건축물. 이하 같다)</u> ----- -- <u>별표 17 제4호나목</u>-----</p> <p>마. 「<u>공공주택 특별법 시행령</u>」 제2조제1항제2호부터 제5호까지의 공공임대주택 및 같은 법 시행령 제4조제1호의 공공준주택(「<u>건축법 시행령</u>」 별표 1 제2호라목2)에 따른 임대형기숙사에 한정한다)을 시장, 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사가 직접 건설하여 공급하는 경우: 400퍼센트</p> |

[별표12] 준공업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 (제33조제11호 관련)

| 현 행 | 개 정 안 |
|---|------------------------|
| <p>준공업지역 안에서는 영 별표 14 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 14 제2호에</p> | <p>----- -----</p> |

따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 공장부지(이적지 포함)에 건축하는 공동주택. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.
 - 가.·나. (생략)
 - 다. 지구단위계획, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호 각 목의 정비사업 또는 「도시개발법」 제2조제1항의 도시개발사업은 별표 17에서 정하는 비율 이상의 산업시설의 설치 또는 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하는 경우

1의2. 제1호의 본문 규정에도 불구하고 2008. 7. 30. 현재 주택지 등으로 둘러싸여 산업부지의 활용이 어렵고, 주변과 연계하여 개발이 불가능한 3천제곱미터 미만의 공장이적지의 경우 공동주택(아파트는 제외한다)을 건축할 수 있다.(허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에 한정한다)

<신설>

2. ~ 6. (생략)

1. ----- **공동주택**. -----

- 가.·나. (현행과 같음)
 - 다. 별표 17 제1호에 따른 공장부지(공장이적지를 포함한다)에서 사업구역 면적 3천제곱미터 이상으로서 법 제2조제4호에 따른 도시관리계획(라목 및 마목에 한정한다)으로 ----- 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하거나 산업복합건물을 건축하는 경우
- <삭제>

라. 사업구역 내 별표 17 제1호에 따른 공장비율이 10퍼센트 미만인 경우. 다만, 사업구역 면적이 3천제곱미터 이상인 아파트를 건축하는 경우에는 지구단위계획을 수립하여야 한다.

2. ~ 6. (현행과 같음)

[별표17] 준공업지역 내 공장부지(이적지 포함)에 대한 공동주택 허용기준 (제33조제11호 별표 12관련)

| 현행 | 개정안 |
|---|--|
| [별표17] 준공업지역 내 <u>공장부지(이적지 포함)에 대한 공동주택 허용기준 (제33조제11호 별표 12관련)</u> | [별표17] 준공업지역 내 공동주택 허용기준 (제33조제11호, 제50조제2호, 별표 12관련) |

1.공장의 범위

가. (생략)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 참고시설 및 제20호 바목의 자동차 관련시설 중 자동차정비공장

다. (생략)

2. 산업부지 확보비율

가. 별표 12 제1호의 단서에서 정하는 산업부지 확보비율은 다음과 같다. 다만 사업구역 내 공장비율이 10퍼센트 미만인 경우 이를 적용하지 않는다.

| 사업구역내 공장비율 (2008.1.31 기준) | 사업구역 면적대비 산업 부지 확보비율 | 비고 |
|------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| 10~20% 미만 | 10% 이상 | 사업구역은 준공업지역만을 대상으로 산정한다. |
| 20~30% 미만 | 20% 이상 | |
| 30~40% 미만 | 30% 이상 | |
| 40~50% 미만 | 40% 이상 | |
| 50% 이상 | 50% 이상 | |

나. (생략)

다. 산업부지 중 공공시설로 제공 또는 시 또는 자치구가 매입하는 부지는 산업시설을 설치한 것으로 볼 수 있다.

라. (생략)

3. 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설의 범위

가. (생략)

나. 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제2항에 따른 산업지원시설(해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정한다). 단, 기숙사 및 오피스텔은 산업지원시설 바닥면적 합계의 3분의1 이하인 경우만 허용한다.

다. 정비사업, 지구단위계획, 도시개발사업의 시행을 위한 시도시계획위원회 또는 시공동위원회의 심의를 거쳐 산업시설 또는 산업지원시설로 인정하는 경우

라. (생략)

1. -----

가. (현행과 같음)

나. -----
----- **제20호 자동차 관련 시설 중 바목 정비공장**

다. (현행과 같음)

2. -----

가. ----- **제1호다목** -----
-----.

| 사업구역내 공장비율 (2008.1.31 기준) | 산업 부지 확보비율 | 비고 |
|------------------------------|------------|-----------------------------------|
| 10~20퍼센트 미만 | 10퍼센트 이상 | 사업구역은 준공업지역만을 대상으로 산정한다. |
| 20~30퍼센트 미만 | 20퍼센트 이상 | |
| 30~40퍼센트 미만 | 30퍼센트 이상 | |
| 40~50퍼센트 미만 | 40퍼센트 이상 | |
| 50퍼센트 이상 | 50퍼센트 이상 | |

나. (현행과 같음)

다. **사업구역 내 산업부지 용적률은 제48조제13호를, 공동주택 부지 용적률은 제50조제2호를 각각 적용한다.**

라. (현행과 같음)

3. -----

가. (현행과 같음)

나. -----

----- **오피스텔(라목에 한정한다)**

다. **지구단위계획, 정비사업,** -----

라. (현행과 같음)

< 신 설 >

※ 별표 17 제4호 신설에 따라
별표 18 삭제

4. 산업복합건물

가. 별표 12 제1호다목에 따라 토지의 효율적 활용 및 창의적 개발계획 수립 등을 위해 산업복합건물을 건축할 수 있다.
나. 산업복합건물에 대한 용적률은 지상층 연면적의 합계에 대한 산업시설 바닥면적 합계의 비율에 따라서 산업복합건물의 용적률을 차등 적용하며, 산업시설 바닥면적의 합계 비율은 제2호가목에 따른 산업부지 확보 비율 이상이 되도록 한다.

| 사업구역내 공장비율 (2008.1.31 기준) | 지상층 연면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율 | 비 고 |
|------------------------------|-----------------------------------|---------|
| 10~20퍼센트 미만 | 10퍼센트 이상 | 265% 이하 |
| 20~30퍼센트 미만 | 20퍼센트 이상 | 280% 이하 |
| 30~40퍼센트 미만 | 30퍼센트 이상 | 295% 이하 |
| 40~50퍼센트 미만 | 40퍼센트 이상 | 310% 이하 |
| 50퍼센트 이상 | 50퍼센트 이상 | 325% 이하 |

다. 산업복합건물에 설치할 수 있는 시설의 범위

- 1) 산업시설은 제3호에 따른 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설 중 「건축법 시행령」 별표 1 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 제10호 교육연구시설 중 연구소, 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외), 그 밖에 시도시계획위원회 또는 시공동위원회에서 인정하는 시설로 한다. 다만, 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사가 단독 또는 민간사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 산업시설 바닥면적의 10퍼센트까지 「건축법 시행령」 별표 1 제14호 나목2)에 따른 오피스텔 설치를 허용할 수 있다.
- 2) 산업시설 외의 시설은 별표 12에 따라서 공동주택 등 준공업지역 내 허용되는 시설로 한다.

| | |
|--|--|
| | <p>5. 그 밖의 사항</p> <p>가. 공동주택 건립을 위한 노후건축물 적용기준은 시행규칙으로 정한다.</p> <p>나. 제50조제2호나목에 따른 공공임대주택의 경우 그 부속토지는 기부채납하되, 건축물은 「공공주택 특별법」에 따라 국토교통부 장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 시장이 매입한다.</p> <p>다. 준공업지역 내 공동주택 등 건립을 위한 지구단위계획 수립기준은 시장이 별도로 정한다.</p> |
|--|--|

| 부 칙 | |
|---------------------|---|
| 현행 | 개정안 |
| <p>< 신설 ></p> | <p>제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(준공업지역 내 공동주택 등 건립 및 용적률에 대한 경과조치) 제50조제2호라목, 별표 12, 별표 17 및 별표 18 개정규정은 이 조례 시행전에 도시관리계획(법 제2조제4호 중 라목과 마목을 말한다)이 결정된 경우 종전의 규정을 적용할 수 있다.</p> |

나. 검토 내용

“준공업지역 제도 현황 및 개발기준1)”

- 서울의 준공업지역은 「수도권정비계획법」 제7조제2항제2호2)에 따라 기존 공업지역의 총면적을 증가시키지 아니하는 범위에서 공업지역을 지정하도록 규정하고 있으며, 이에 따라 준공업지역 해제와 함께 동일 면적의 부지를 확보³⁾해야 하는 제도적 특성이 있음
- 2030 준공업 종합발전계획 상 현행 준공업지역의 개발 유형은 지역 특성과 성장 잠재력 등을 고려한 ▲전략재생형, ▲산업재생형, ▲주거 재생형, ▲산업단지재생형의 4가지 유형으로 구분하고 있음

< 서울시 준공업지역 개발유형 >

| 구 분 | 재생유형 | 내 용 |
|----------------------|---------|-------------------------------------|
| 주거산업혼재지역 (산업거점지역) | 전략재생형 | 전략거점 육성 및 지역 활성화, 1만㎡ 이상 단일부지 또는 구역 |
| 주거산업혼재지역 | 산업재생형 | 일자리 창출 및 주거와 산업 공생 유도, 공장비율 10% 이상 |
| 주거기능밀집지역 | 주거재생형 | 주거기능 밀집지역의 주거환경 개선, 공장비율 10% 미만 |
| 산업단지 | 산업단지재생형 | 노후 산업단지 경쟁력 강화, G밸리 및 온수산업단지 |

1) 준공업지역 내 공동주택이 포함되지 않는 개발을 하는 경우

- 현행 준공업지역 내에서 공동주택이 포함되지 않는 개발을 하는 경우 지구단위계획 수립 없이 400퍼센트 이하의 용적률 적용이 가능하고 부지 분할이나 용적률 차등 없이 모든 사업방식으로 개발 가능하며, 지구

1) 도시공간본부 도시계획과, 준공업지역 제도 개선방안, 2024.11.1., p.2~4

2) 「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 공업지역 지정. 다만, 국토교통부장관이 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 지정하거나 허가등을 하는 경우에만 해당한다.

3) 도시공간본부 도시계획과, 준공업지역 제도 개선방안, 2024.11.1., p.2 : 마곡(2008년) 및 강동(2020년) 일반산업단지 지정 시 신규 지정과 해제를 동시 추진한 사례 있음

단위계획 수립에 따른 공공시설 등 기부채납으로 추가적인 용적률 완화 적용이 가능함

〈 준공업지역 내 공동주택 미포함 시 용적률 부여 기준 〉

| 지구단위계획을 수립하지 않는 경우 | 지구단위계획을 수립하는 경우 |
|---|---|
| $400\% + \alpha$  업무시설 | $400\% + \alpha$  업무시설 문화시설 판매시설 |
| 업무시설, 판매시설, 지식산업센터, 문화 및 집회시설 등 가능 | 공공시설 등 기부채납(문화 및 판매시설 등)으로 추가 용적률 확보 가능 |

2) 준공업지역 내 공동주택이 포함된 개발을 하는 경우

- 준공업지역 내 사업대상지에 공장이 없는 경우 용적률 250퍼센트 내에서 공동주택⁴⁾ 건립이 가능하나 지구단위계획 수립을 하지 않는 경우 부지 면적 5,000㎡ 이하, 세대수 100세대 이하로 제한⁵⁾하고 있음
- 사업대상지 내 공장부지가 있는 경우 원칙적으로 공동주택 건립은 허용하지 않고 있으나 기숙사·공공임대주택·공공지원민간임대주택·장기일반민간임대주택의 경우 지구단위계획 수립 없이 예외적으로 건립을 허용하고 있음. 다만, 사업대상지 내 공장비율이 10퍼센트 미만인 공장부지의 경우 지구단위계획 수립조건으로 용적률 250퍼센트 범위 안에서 공동주택 건립이 가능함

4) 공동주택 이외의 용도와 함께 건축하는 경우 포함

5) 용적률 250% 내에서 공동주택 건축가능

| 지구단위계획 수립 여부 | 용적률 및 면적·세대 기준 |
|--------------------|---------------------------------------|
| 지구단위계획을 수립하지 않는 경우 | 용적률 250% (단, 면적 5,000㎡ 이하, 100세대 이하) |
| 지구단위계획 수립하는 경우 | 용적률 210% / 230% / 250% (기준/허용/상한 용적률) |

- 공장비율이 10퍼센트 이상인 공장부지는 면적이 3,000 m^2 이상 ~ 10,000 m^2 미만인 사업구역의 경우 별도의 산업부지를 확보하지 않고 산업시설 바닥면적의 합계 비율에 따라 주택을 복합하여(이하, '산업복합 건물') 차등적으로 규모를 산정하여 공동주택을 건립할 수 있도록 하고 있고, 면적이 10,000 m^2 이상인 사업구역의 경우 기존 공장의 비율에 따라 별도의 산업부지를 확보하고 나머지 확보된 부지 따라 규모를 산정하여 공동주택을 건립할 수 있도록 규정하고 있음⁶⁾

3) 준공업지역 공동주택 개발기준 개정 필요성

- 준공업지역은 「국토계획법 시행령」 제30조제1항제3호다목7)에 따라 경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거기능·상업기능 및 업무기능의 보완이 필요한 지역으로 규정되어 있음
- 현행 조례는 공장과 주거지(공동주택 등)를 엄격히 분리·개발하는 규정을 유지하고 있어 준공업지역의 경우 원활한 주택공급이 어렵고 주거환경이 악화되고 있음은 물론, 상업 기능 저하 등 다양한 문제점이 지적되고 있으므로 개선 대책이 시급히 마련되어야 할 것으로 판단됨

6) 사업구역 면적 3,000 m^2 이상으로 지구단위계획, 정비계획, 도시개발사업에 한함

7) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조(용도지역의 세분) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)은 법 제36조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업지역 및 녹지지역을 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

3. 공업지역

가. 전용공업지역 : 주로 중화학공업, 공해성 공업 등을 수용하기 위하여 필요한 지역

나. 일반공업지역 : 환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역

다. 준공업지역 : 경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거기능·상업기능 및 업무기능의 보완이 필요한 지역

〈 서울시 준공업지역 내 사업구역 면적에 따른 공동주택 건립기준 〉

| 사업구역면적 1만㎡ 이상 | 사업구역면적 3천㎡ 이상 ~ 1만㎡ 미만 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-----------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|--------|--------|---|------------|-----------------------------|--------|--------|--------|---------|--------|-----------|---------|--------|-----------|---------|--------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|--------|---------|
| <p>• 산업부지와 공동주택부지로 분할</p> <p>- 사업구역내 (기존)공장의 비율에 따라 별도의 산업부지 확보를 확보하고 나머지 부지에 공동주택 건축</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">사업구역내 공장비율 (2008.1.31 기준)</th> <th style="width: 50%;">산업부지 확보비율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td style="text-align: center;">10~20% 미만</td><td style="text-align: center;">10% 이상</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">20~30% 미만</td><td style="text-align: center;">20% 이상</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">30~40% 미만</td><td style="text-align: center;">30% 이상</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">40~50% 미만</td><td style="text-align: center;">40% 이상</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">50% 이상</td><td style="text-align: center;">50% 이상</td></tr> </tbody> </table> <p>※ 종합병원, 학교(대학교 제외)를 설치하는 경우 산업비율 1단계(10%) 하향 조정 가능</p> | 사업구역내 공장비율 (2008.1.31 기준) | 산업부지 확보비율 | 10~20% 미만 | 10% 이상 | 20~30% 미만 | 20% 이상 | 30~40% 미만 | 30% 이상 | 40~50% 미만 | 40% 이상 | 50% 이상 | 50% 이상 | <p>• 산업복합건물 적용</p> <p>- 별도의 산업부지를 확보하지 않고 산업시설과 주택을 복합하여 건축 가능</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">사업구역내 공장비율</th> <th style="width: 50%;">전체 바닥면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율</th> <th style="width: 30%;">전체 용적률</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td style="text-align: center;">10~30%</td><td style="text-align: center;">30% 미만</td><td style="text-align: center;">250% 이하</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">30~40%</td><td style="text-align: center;">30~40% 미만</td><td style="text-align: center;">270% 이하</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">40~50%</td><td style="text-align: center;">40~50% 미만</td><td style="text-align: center;">290% 이하</td></tr> <tr><td rowspan="5" style="text-align: center;">50% 이상</td><td style="text-align: center;">50~60% 미만</td><td style="text-align: center;">310% 이하</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">60~70% 미만</td><td style="text-align: center;">330% 이하</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">70~80% 미만</td><td style="text-align: center;">350% 이하</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">80~90% 미만</td><td style="text-align: center;">370% 이하</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">90% 이상</td><td style="text-align: center;">400% 이하</td></tr> </tbody> </table> <p>※ 산업시설 연면적은 구역내 공장비율에 따라 확보가 필요한 산업부지를 산업시설 바닥면적 합계로 환산</p> | 사업구역내 공장비율 | 전체 바닥면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율 | 전체 용적률 | 10~30% | 30% 미만 | 250% 이하 | 30~40% | 30~40% 미만 | 270% 이하 | 40~50% | 40~50% 미만 | 290% 이하 | 50% 이상 | 50~60% 미만 | 310% 이하 | 60~70% 미만 | 330% 이하 | 70~80% 미만 | 350% 이하 | 80~90% 미만 | 370% 이하 | 90% 이상 | 400% 이하 |
| 사업구역내 공장비율 (2008.1.31 기준) | 산업부지 확보비율 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10~20% 미만 | 10% 이상 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20~30% 미만 | 20% 이상 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30~40% 미만 | 30% 이상 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 40~50% 미만 | 40% 이상 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 50% 이상 | 50% 이상 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 사업구역내 공장비율 | 전체 바닥면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율 | 전체 용적률 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10~30% | 30% 미만 | 250% 이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30~40% | 30~40% 미만 | 270% 이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 40~50% | 40~50% 미만 | 290% 이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 50% 이상 | 50~60% 미만 | 310% 이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 60~70% 미만 | 330% 이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 70~80% 미만 | 350% 이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 80~90% 미만 | 370% 이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 90% 이상 | 400% 이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>400%(허용)+α</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; background-color: #f0e6f8; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <p style="margin: 0;">산업부지</p> </div> <p style="margin-top: 20px;">250%(상한)</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 50px; background-color: #fff9c4; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <p style="margin: 0;">공동주택등</p> </div> | <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>250%(허용)+α</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; background-color: #fff9c4; margin: 0 auto; display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <p style="margin: 0;">주거(90~71%)</p> <div style="border: 1px solid black; width: 80%; height: 20%; background-color: #f0e6f8; margin: 0 auto;"></div> <p style="margin: 0;">산업(10~29%)</p> </div> </div> <div style="text-align: center;"> <p>400%(허용)+α</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto; display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 80%; height: 10%; background-color: #fff9c4; margin: 0 auto;"></div> <p style="margin: 0;">주거(10%)</p> <div style="border: 1px solid black; width: 80%; height: 80%; background-color: #f0e6f8; margin: 0 auto;"></div> <p style="margin: 0;">산업(90%)</p> </div> </div> </div> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

“개정안 검토”

1) 준공업지역 공동주택 용적률 규정 변경 (안 제50조제2호나목)

- 이번 일부개정조례안 제50조제2호나목은 현행 조례에서 규정하고 있는 산업지원시설인 기숙사 및 오피스텔의 용적률 적용기준을 삭제하고, 준공업지역 안에서 공공임대주택을 추가로 건립하는 경우 용적률을 완화하며 완화되는 용적률의 50퍼센트를 공공임대주택으로 공급하고자 하는 것임

| 현 행 | 개 정 안 |
|--|--|
| <p>제50조(용적률의 강화) 제48조 규정에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 다음 각 호에 따라 정할 수 있다.</p> <p>1. (생 략)</p> <p>2. 준공업지역 안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 목의 이하로 할 것</p> <p>가. (생 략)</p> <p>나. <u>가목 본문에도 불구하고 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제2항 또는 별표 17에 따른 산업지원시설인 기숙사 및 오피스텔의 용적률: 400퍼센트</u></p> | <p>제50조(용적률의 강화) ----- ----- -----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- -----</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. <u>가목 단서에 따른 공공시설등 외「공공주택 특별법 시행령」제2조제1항제2호부터 제4호까지의 공공임대주택을 추가로 건축하는 경우 제48조제13호 용적률의 범위 내에서 용적률을 완화할 수 있으며, 이 경우 완화되는 용적률의 100분의 50에 해당하는 면적을 공공임대주택으로 공급하여야 한다.</u></p> |

① 현행 기숙사 및 오피스텔 용적률 규정 삭제 (현행 제50조제2호나목)

- 현행 조례 제50조제1호나목은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령(이하, “산업집적법 시행령”)」 제36조의4제2항⁸⁾ 또는 별표 17에 따른 산업지원시설인 기숙사 및 오피스텔의 용적률을 400퍼센트로 규정하고 있음

- 기숙사 및 오피스텔⁹⁾은 현행 조례 별표 17 제3호나목 및 라목¹⁰⁾에

8) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4(지식산업센터에의 입주) ② 법 제28조의5제1항제3호에 따른 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설은 다음 각 호의 시설을 제외한 시설로 한다.

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(기숙사는 제외한다)

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)의 오피스텔(산업단지 안의 지식산업센터에 설치하는 경우로서 해당 산업단지의 관리기본계획에 따라 허용되는 경우는 제외한다)

9) 오피스텔은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제2항제3호라목에 따라 산업단지 안의 지식산업센터에 설치하는 경우로서 해당 산업단지의 관리기본계획에 따라 허용되는 경우에만 설치가 가능하다.

따라 산업부지에 설치할 수 있는 산업지원시설에 해당하고, 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사가 공공임대주택을 공급하면서 단독 또는 민간 사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우 기숙사를 오피스텔로 대체할 수 있다고 명시하고 있음

- 기숙사와 오피스텔은 준공업지역 내 설치가 가능¹¹⁾하고 산업지원시설로 설치 시 용적률 400퍼센트 적용¹²⁾이 가능한 것으로 확인됨에 따라, 현행 제50조제2호나목은 반복되는 불필요한 문구로서 이번 일부개정조례안에서 이를 삭제하고자 하는 것은 타당하다고 생각함

② 공공임대주택 추가 공급 시 용적률 완화 규정 (안 제50조제2호나목)

- 이번 일부개정조례안 안 제50조제2호나목은 지구단위계획 수립을 통해 기존에 규정하고 있는 공공시설등¹³⁾¹⁴⁾ 외 「공공주택 특별법 시행령」

10) 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 17] 준공업지역 내 공장부지(이적지 포함)에 대한 공동주택 허용기준 (제33조제11호 별표 12 관련)

3. 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설의 범위

나. 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제2항에 따른 산업지원시설(해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정한다). 단, 기숙사 및 오피스텔은 산업지원시설 바닥면적 합계의 3분의1 이하인 경우만 허용한다.

라. 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사가 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제4호까지의 공공임대주택을 공급하면서 단독 또는 민간 사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 나목에 따른 기숙사를 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔로 대체할 수 있다.

11) 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 12] 준공업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 (제33조제11호 관련) 준공업지역 안에서는 영 별표 14 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 14 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 공장부지(이적지 포함)에 건축하는 공동주택. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 기숙사

12) 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조(용도지역 안에서의 용적률) 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

13. 준공업지역: 400퍼센트

13) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2(공공시설등의 설치비용 등) ① 제51조제1항제8호의2 또는 제8호의3에 해당하는 지역의 전부 또는 일부를 지구단위계획구역으로 지정함에 따라 지구단위계획으로 제36조제1항제1호 각 목 간의 용도지역이 변경되어 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 경우 또는 제52조제1항에 따른 지구단위계획으로 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정이 변경되어 행위제한이 완화되는 경우에는 해당 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자(제26조제1항제2호에 따라 도시·군관리계획이 입안되는 경우 입안 제안자를 포함한다)가 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 인한 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)의 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 해당 지구단

제2조제1항제2호부터 제4호¹⁵⁾까지의 국민임대주택, 행복주택, 통합 공공임대주택, 장기전세주택 등 공공임대주택을 추가로 건축하는 경우 준공업지역 용적률 400퍼센트 범위 내에서 용적률을 완화할 수 있고, 완화되는 용적률의 50퍼센트에 해당하는 면적을 공공임대주택으로 공급하고자 하는 것임

- 현행 「국토계획법 시행령」 제85조제1항제13호¹⁶⁾는 준공업지역의 용적률을 150퍼센트 이상 400퍼센트 이하의 범위에서 조례로 정할 수 있도록 규정하고 있고, 현행 조례 제48조제13호¹⁷⁾는 준공업지역의

위계획구역 안에 다음 각 호의 시설의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하도록 하여야 한다.

1. 공공시설
2. 기반시설
3. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 또는 「건축법」 및 같은 법 시행령 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 등 공공필요성이 인정되어 해당 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 시설
- 14) 「서울특별시 도시계획 조례」 제20조(지구단위계획의 수립기준 등)
 - ② 법 제52조의2제1항제3호에서 조례로 정하는 시설이란 다음 각 호의 시설을 말한다. 다만, 해당 지구단위계획 구역에 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다.
 1. 공공임대주택(「공공주택특별법」 제2조제1호가목)
 2. 기숙사(「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목)
 3. 공공임대산업시설(「산업발전법 시행령」 제2조에 따른 산업 관련시설 또는 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제11조제3항에 따른 권장업종과 관련된 시설로서, 시장 또는 구청장이 산업 지원 또는 창업 지원, 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다)
 4. 공공임대상가(「서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례」 제3조제2호에 의한 상가로서, 시장 또는 구청장이 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다)
 5. 공공임대업무시설(「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설로서, 시장 또는 구청장이 지역혁신 역량강화 및 전략산업을 육성·관리·지원하기 위하여 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다)
- 15) 「공공주택 특별법 시행령」 제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.
 2. 국민임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시시기금법」에 따른 주택도시시기금(이하 “주택도시시기금”이라 한다)의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
 3. 행복주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
 - 3의2. 통합공공임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
 4. 장기전세주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
- 16) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조(용도지역 안에서의 용적률) ①법 제78조제1항 및 제2항에 따른 용적률은 다음 각 호의 범위에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없다.
 13. 준공업지역 : 150퍼센트 이상 400퍼센트 이하
- 17) 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조(용도지역 안에서의 용적률) 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.
 13. 준공업지역: 400퍼센트

용적률을 400퍼센트 이하로 할 수 있다고 규정하고 있음

- 현행 조례 제50조제2항가목 단서조항¹⁸⁾은 공동주택 등의 용적률에 대해 지구단위계획을 통한 공공시설등 제공 시 시장이 정하는 바에 따라 400퍼센트까지 용적률을 완화할 수 있다고 규정하고 있고, 이번 일부개정조례안은 용적률 완화에 따라 시장이 정하는 내용을 규정하고자 하는 것으로 이해됨
- 이번 일부개정조례안 제50조제2호나목은 저소득 서민, 사회취약계층, 사회초년생·신혼부부 등의 주거 안정을 실현하고 주택공급 확대 및 직주근접형 주거환경을 조성하며 국토교통부의 공공주택 공급 정책¹⁹⁾에 대응하고자 한다는 측면에서 의미가 있다고 보임
- 다만, 인구구성 비율 및 기존의 공공임대주택 공급 등 지역 여건에 따라 용적률 완화 비율 및 공급하려는 공공임대주택의 유형을 적절하게 선별하여 공급할 수 있는 기준을 검토할 필요가 있다 하겠음

2) 산업복합건물에 대한 용적률 연계 조문 변경 (안 제50조제2호라목)

- 이번 일부개정조례안 제50조제2호라목²⁰⁾은 산업복합건물에 대한 용적률 규정의 연계 조항 내용을 변경하고자 하는 것임

| 현 | 행 | 개 | 정 | 안 |
|----|---|----|-------|-----------------------------------|
| 라. | 가목 본문에도 불구하고 준공업지역 안에서 별표 12 제1호다목에 따른 산업복합건물(별표 17 제3호에 따른 | 라. | 준공업지역 | ----- ----- ----- 산업시설----- |

18) 「서울특별시 도시계획 조례」 제50조(용적률의 강화) 제48조 규정에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 다음 각 호에 따라 정할 수 있다.

2. 준공업지역 안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 목의 이하로 할 것

가. 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률: 250 퍼센트. 다만, 지구단위계획을 통한 공공시설등 제공 시 시장이 정하는 바에 따라 400퍼센트까지 할 수 있다.

19) 대한민국 정책브리핑, 내년 공공주택 25만 2000호 공급...역대 최대 규모, 국토교통부, 2024.12.13. (보도자료)

| 현행 | 개정안 |
|---|---|
| 산업시설과 공동주택 등의 용도가 복합된 건축물)을 건축하는 경우에는 <u>별표 18</u> 의 용적률 적용 | ----- --- 건축물. 이하 같다)----- 별표 17 제4호나목 ----- |

- 현행 조례 별표 18(21)은 산업복합건물의 용적률 적용 방법을 규정하고 있으나, 이번 일부개정조례안에서는 별표 18을 삭제하고 해당 내용을 별표 17 제4호에 신설함으로써 연계조항 내용을 변경하고자 하는 것으로 조례의 정합성 확보 측면에서 타당하다고 생각함

3) 준공업지역 공공임대주택 및 임대형기숙사 공급 시 용적률 완화 (안 제 50조제2호마목)

- 이번 일부개정조례안 제50조제2호마목은 서울시장, ‘한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사(이하, ‘공공주택사업자’)가 직접 공공임대주택 또는 공공준주택인 임대형기숙사를 공급하는 경우 용적률을 400퍼센트 이하로 완화하고자 하는 것임

| 현행 | 개정안 |
|---------|---|
| < 신 설 > | 마. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제5호까지의 공공임대주택 및 같은 법 시행령 제4조제1호의 공공준주택(「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목2)에 따른 임대형기숙사에 한정한다)을 시장, 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사가 직접 건설하여 공급하는 경우: 400퍼센트 |

20) 해당 조항은 일부 조문 내용에 대한 용어 및 자구 수정을 포함하고 있으나, 산업복합건물에 대한 용적률 규정에 대한 연계 조문 변경 내용을 중심으로 검토하고자 함

21) 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 18] 준공업지역 내 공장부지(이적지포함)에 대한 공동주택 허용기준 (제33조제11호 별표 12 관련)
1. 준공업지역 내 산업복합건물의 용적률 적용방법

① 준공업지역 공공임대주택 및 공공준주택 공급시 완화

- 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제5호22)의 국민임대주택·행복주택·통합공공임대주택·장기전세주택·분양전환공공임대주택 등 공공임대주택²³⁾의 용적률은 현행 조례 제50조제2호가목²⁴⁾에서 250퍼센트 이하로 규정하고 있음
- 이번 일부개정조례안은 서울시장 또는 공공주택사업자가 국민임대주택·행복주택·통합공공임대주택·장기전세주택·분양전환공공임대주택 등 공공임대주택을 직접 건설하여 공급하는 경우 용적률을 400퍼센트 이하로 완화할 수 있도록 하고자 하는 것으로, 준공업지역 안에서 서울시장 또는 공공주택사업자가 적극적으로 주택공급을 할 수 있도록 유인책을 마련하고자 한다는 측면에서 타당하다고 생각함
- 다만, 공공주택사업자가 민간으로부터 임대주택 감정평가를 통해 매입하는 매입임대주택²⁵⁾의 경우 관련 법령에 따라 250퍼센트의 용적률을 적용받고 있다는 점을 감안할 때, 공공임대주택의 안정적인 공급을 위해서는 용적률 추가 완화 등 민간의 적극적인 참여를 유도할 수 있는

22) 「공공주택 특별법 시행령」 제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.
2. 국민임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시시기금」에 따른 주택도시시기금(이하 “주택도시시기금”이라 한다)의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
3. 행복주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
3의2. 통합공공임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
4. 장기전세주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
5. 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택

23) 공공임대주택은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에서 정의하고 있으며, 「주택법」 제2조제1호에 따라 공동주택에 해당함

24) 「서울특별시 도시계획 조례」 제50조(용적률의 강화) 제48조 규정에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 다음 각 호에 따라 정할 수 있다.
2. 준공업지역 안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 목의 이하로 할 것
가. 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률: 250퍼센트 다만, 지구단위계획을 통한 공공시설등 제공 시 시장이 정하는 바에 따라 400퍼센트까지 할 수 있다.

25) 「공공주택 특별법 시행령」 제37조제1항에 따라 매입임대주택에 오피스텔 포함되어 있음

방안을 검토할 필요가 있을 것으로 보임

② 준공업지역 공공준주택 공급

- 임대형 기숙사는 「공공주택 특별법 시행령」 제4조제1호²⁶⁾ 및 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목²⁷⁾에서 규정하고 있으며, 현행 조례에 따라 용적률을 250퍼센트 이하로 규정하고 있음
- 서울시의 1인 가구는 2020년 34.4퍼센트(1,360천 가구)에서 2030년 39.0퍼센트(1,609천 가구)로 4.6퍼센트 증가하여 2050년에는 40.8퍼센트(1,550천 가구)에 이를 것으로 예상됨

< 전국·서울시 1인 가구수 변화 추이, (2020~2050년)>

| | | 가구 (천 가구) | | | | | 구성비 (퍼센트) | | | | |
|--------|------|-----------|--------|--------|--------|--------|-------------|-------|-------------|-------|-------------|
| | | 2020년 | 2025년 | 2030년 | 2040년 | 2050년 | 2020년 | 2025년 | 2030년 | 2040년 | 2050년 |
| 전 국 | 계 | 20,731 | 22,309 | 23,180 | 23,866 | 22,849 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | 1인가구 | 6,477 | 7,653 | 8,255 | 9,055 | 9,054 | 31.2 | 34.3 | 35.6 | 37.9 | 39.6 |
| 서 울 | 계 | 3,953 | 4,099 | 4,126 | 4,064 | 3,799 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | 1인가구 | 1,360 | 1,553 | 1,609 | 1,642 | 1,550 | 34.4 | 37.9 | 39.0 | 40.4 | 40.8 |

참고 : 주택정책실 공동주택지원과

26) 「공공주택 특별법 시행령」 제4조(공공준주택) 법 제2조의2제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 준주택”이란 다음 각 호의 준주택을 말한다.

1. 「주택법 시행령」 제4조제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 준주택으로서 전용면적이 85제곱미터 이하인 것

27) 「건축법 시행령」 [별표 1] 용도별 건축물의 종류 (제3조의 5 관련)

2. 공동주택(공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터·작은도서관·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 아파트형 주택을 포함한다). 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 가목부터 라목까지의 규정에서 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다.

라. 기숙사: 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 공간의 구성과 규모 등에 관하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 것. 다만, 구분소유된 개별 실(室)은 제외한다.

2) 임대형기숙사: 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 것

- 1인 가구 증가의 주요 원인²⁸⁾은 직주근접의 실현, 학업을 위한 독립, 사별(60대 이상) 등이 있으며 혈연중심에서 사회적 가족 중심으로의 변화도 1인 가구의 증가에 큰 영향을 준 것으로 보고 있음
- 안 제50조제2호마목은 임대형기숙사가 1인 가구의 주거 안정에 필요한 주거 형식²⁹⁾으로 향후 증가가 예상되는 1인 가구 수요에 대응하고자 한다는 차원에서 타당하다고 생각함

4) 준공업지역 내 공동주택 건립 기준 변경 (안 별표 12 제1호, 별표 17)

① 공동주택 건립 불허 및 예외 규정 변경³⁰⁾ (안 별표 12 제1호)

- 이번 일부개정조례안 별표 12 제1호는 준공업지역 공동주택 건립 불허를 원칙으로 단서 조항에 따라 공동주택 건립 허용 근거를 마련하고자 하는 것임

가) 공장비율이 10퍼센트 이상인 경우 (안 별표 12 제1호다목)

- 이번 일부개정조례안 별표 12 제1호다목은 산업시설을 확보해야 하는 공장 비율이 10퍼센트 이상인 경우, 3,000 m^2 이상³¹⁾ 부지에서 지구단위계획, 정비사업, 도시개발사업으로 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하거나 산업복합건물을 건축하는 경우 공동주택 건축을 허용하고자 하는 것임

28) 국회미래연구원, 1인 가구의 행복 분석, 국가미래전략 Insight 48호, 2022.7.11.

29) 「서울특별시 임대형기숙사 건립사업 지원에 관한 조례」 제1조(목적) 이 조례는 임대형기숙사 건설·공급을 지원하여 다양한 세대별 1인 가구의 주거 안정을 도모하고자 「민간임대주택에 관한 특별법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

30) 이번 일부개정조례안 별표 12 제1호에 대한 일부 용어의 수정, 명칭의 변경 사항은 생략하였음

31) 서울특별시, 2040 준공업지역 종합발전계획, 본보고서, 2022년 5월, p.77: 준공업지역 내 공장부지는 지역에 따라 대규모 단일부지나 중소규모 부지로 분포하고 있어, 준공업지역의 환경 개선과 지역 활성화를 위해서는 지역의 특성에 맞는 정비유형의 적용과 계획적 제어가 가능하도록 개발적정 규모 설정이 필요하다고 언급하고 있으며, 이에 따라 산업시설과 기반시설, 주거시설 등이 계획적으로 입지할 수 있도록 최소개발단위 면적은 3,000 m^2 로 제한하고 있음

[별표12] 준공업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 (제33조제11호 관련)

| 현 행 | 개 정 안 |
|--|--|
| <p>1. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 공장부지(이적지 포함)에 건축하는 공동주택. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.</p> <p>가.·나. (생략)</p> <p>다. 지구단위계획, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호 각 목의 정비사업 또는 「도시개발법」 제2조제1항의 도시개발사업은 별표 17에서 정하는 비율 이상의 산업시설의 설치 또는 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하는 경우</p> | <p>1. ----- 공동주택. ----- ----- -----.</p> <p>가.·나. (현행과 같음)</p> <p>다. 별표 17 제1호에 따른 공장부지(공장이적지를 포함한다)에서 사업구역 면적 3천제곱미터 이상으로서 법 제2조제4호에 따른 도시관리계획(라목 및 마목에 한정한다)으로 ----- -- 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하거나 산업복합건물을 건축하는 경우</p> |

- 「국토계획법 시행령」 제30조제1항제3호다목³²⁾은 경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거기능·상업기능·업무기능의 보완이 필요한 지역으로 규정되어 있음
- 준공업지역의 중요한 기능 중의 하나는 경공업 그 밖의 공업을 수용하는 것으로, 서울시에서 준공업지역의 산업은 꾸준하게 성장하여 2010년 이후 2018년까지 준공업지역의 사업체 수 및 종사자 수는 각각 약 38퍼센트 성장한 것으로 확인³³⁾되었음

32) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조(용도지역의 세분) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)은 법 제36조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업지역 및 녹지지역을 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

3. 공업지역

- 가. 전용공업지역 : 주로 중화학공업, 공해성 공업 등을 수용하기 위하여 필요한 지역
- 나. 일반공업지역 : 환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역
- 다. 준공업지역 : 경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거기능·상업기능 및 업무기능의 보완이 필요한 지역

33) 서울특별시, 2040 준공업지역 종합발전계획 본보고서, 2022.5월, p.31

〈 서울시 및 준공업지역 산업 규모와 변화 (2010~2018년)〉

| 구분 | 사업체 수 (개) | | | 종사자 수 (명) | | | 2010~2018 증감률(%) | |
|--------------|-----------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|---------------------|-------------|
| | 2010년 | 2015년 | 2018년 | 2010년 | 2015년 | 2018년 | 사업체 수 | 종사자 수 |
| 서울시 | 642,726 | 734,946 | 737,475 | 4,350,128 | 4,998,017 | 5,125,026 | 14.7 | 17.8 |
| 준공업지역 | 49,286 | 63,566 | 68,019 | 440,034 | 544,398 | 607,303 | 38.0 | 38.0 |
| 비율(%) | 7.7 | 8.6 | 9.2 | 10.1 | 10.9 | 11.8 | - | - |

- 최근 서울시는 준공업지역에 대한 주거지 기능 강화³⁴⁾ 등을 통한 직주 근접 실현에 대한 의지를 보이고 있으나, 산업생태계가 집적된 지역에 대해서는 산업생태계의 특성 및 취약 부문 등을 조사하여 해당 지역을 관리할 필요성에 대해서도 인지하고 있음을 확인함
- 이러한 관점에서 볼 때 기존의 산업생태계가 형성되어 보호·육성이 필요한 지역에 대해서는 일정 수준 이상의 산업시설 또는 산업복합건물 등을 일정 구역 내 집약하여 설치하는 것이 필요하다고 판단됨
- 이번 일부개정조례안 별표 12 제1호다목은 준공업지역 내 일정 수준 이상의 산업생태계를 보호·육성하면서도 공동주택 건립을 허용하는 상생 방안 등을 마련하고자 한다는 측면에서 적절하다고 판단됨. 이와 관련하여 기존의 지역 특성에 적합한 산업생태계 구축 등을 통해 신산업 육성기반 조성 및 지역 활력 제고 방안을 검토할 필요가 있다고 하겠음

나) 공장비율이 10퍼센트 미만인 경우 (안 별표 12 제1호라목)

- 이번 일부개정조례안 별표 12 제1호라목은 산업시설 확보 의무가 없는 공장 비율이 10퍼센트 미만인 경우³⁵⁾ 지구단위계획 수립 없이 공동

34) (보도자료) 도시공간본부 도시계획과, 서울 서남권, 준공업지역에서 직주락(職住樂) 미래첨단도시로 혁신 -서울시, 도시 대개조 1탄 서남권 개발 착수 -, 2024.2.27.

35) 공장비율이 10퍼센트 미만이고, 사업구역 면적이 3천㎡미만인 경우 지구단위계획 수립 없이도 공동주택 건립 가능

주택을 건립할 수 있도록 하고, 사업구역 면적이 3,000㎡ 이상인 아파트를 건축하는 경우 지구단위계획을 수립하도록 규정하고자 하는 것임

| [별표12] 준공업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 (제33조제11호 관련) | |
|---|--|
| 현행 | 개정안 |
| 1. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 공장부지(이적지 포함)에 건축하는 공동주택. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다. <신 설> | 1. ----- 공동주택. ----- ----- ----- ----- 라. 사업구역 내 별표 17 제1호에 따른 공장비율이 10퍼센트 미만인 경우. 다만, 사업구역 면적이 3천제곱미터 이상인 아파트를 건축하는 경우에는 지구단위계획을 수립하여야 한다. |

- 현행 조례 별표 12 제1호는 준공업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물로서 「건축법 시행령」 별표1 제2호³⁶⁾의 공동주택 등 공장부지(이적지 포함)에 건축하는 공동주택을 규정하고 있음
- 이에 따라, 사업구역 내 공장이 한 동이라도 존재하는 경우 지구단위계획 수립 후 건축허가 및 사업 시행계획 인가 절차를 거쳐야 공동주택 건축이 가능하도록 규정되어 있음
- 이러한 규정 및 절차로 인해 그간 공동주택 등 건축이 어려워 준공업지역의 경우 주택공급에 제한이 있었던 것이 사실이며, 이번 일부개정조례안은 산업부지 확보 의무가 없는 공장비율 10퍼센트 미만 부지에

36) 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 12] 준공업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물(제33조제11호 관련) 준공업지역 안에서는 영 별표 14 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 14 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.
1. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 공장부지(이적지 포함)에 건축하는 공동주택. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.
다. 지구단위계획 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호 각 목의 정비사업 또는 「도시개발법」 제2조제1항의 도시개발사업은 별표 17에서 저하는 비율 이상의 산업시설 설치 또는 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하는 경우

대해서는 공동주택을 건축할 수 있도록 하려는 것으로 이해됨

- 이에 더해 공장비율이 10퍼센트 미만인 경우라도 사업구역 면적이 3,000㎡ 이상인 아파트를 건축하는 경우 지구단위계획³⁷⁾을 수립하여 토지이용을 합리화하고 각종 기반시설 등의 확충 등을 통해 양호한 주거 환경 등을 확보하고자 하려는 것으로 보임

< 준공업지역 내 지구단위계획 수립 대상³⁸⁾ >

| 구 분 | 공장비율 10% 미만(주거복합형) | | 공장비율 10% 이상(산업복합형) | |
|-------------|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| | 3,000㎡ 미만 | 3,000㎡ 이상 또는 100세대이상 | 3,000㎡ 미만 | 3,000㎡ 이상 또는 100세대이상 |
| 공동주택 (아파트) | 미대상 | 대상 | 미대상 (공동주택 불가) | 대상 |
| 오피스텔 노인복지주택 | 미대상 | 미대상 (필요시 지구단위계획 수립) | 미대상 | 미대상 (필요시 지구단위계획 수립) |

- 이번 일부개정조례안 별표 12 제1호라목은 사업을 추진하고자 하는 부지의 조건에 따라 유연한 공동주택 등 건축기준을 세분화하여 마련하고자 한다는 측면에서 적절하다고 판단됨

다) 사문화 규정 삭제 (현행 별표 12 제1의2호)

- 이번 일부개정조례안은 현행 조례 별표 12 제1의2호에서 규정하고 있는 2008.7.30일 기준 산업부지의 활용이 어렵고, 주변과 연계하여 개발이 불가능한 3,000㎡ 미만의 공장이적지에 대해 도시계획위원회의 심의를 거치는 경우 공동주택을 건립할 수 있도록 하는 내용을 삭제하고자 하는 것임

37) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. "지구단위계획"이란 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리 계획을 말한다.

38) 도시공간본부 도시계획과, 준공업지역 제도 개선 방안, 2024.10., p.6

[별표12] 준공업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 (제33조제11호 관련)

| 현 행 | 개 정 안 |
|---|--------------------|
| <p>1의2. 제1호의 본문 규정에도 불구하고 2008. 7. 30. 현재 주택지 등으로 둘러싸여 산업부지의 활용이 어렵고, 주변과 연계하여 개발이 불가능한 3천제곱미터 미만의 공장이적지의 경우 공동주택(아파트는 제외한다)을 건축할 수 있다.(허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에 한정한다)</p> | <p><삭 제></p> |

- 현행 조례 별표 12 제1의2호 규정 내용은 '10.1월 신설된 내용으로 현행 조례 개정 시기를 기준으로 약 15년이 경과 한 것으로 확인³⁹⁾ 되고 현재 주택지 등으로 둘러싸여 산업부지의 활용이 어려운 공장이적지⁴⁰⁾가 서울시에 거의 없음을 확인하였음
- 이에 더해 주변과 연계하여 개발이 불가능한 3,000㎡ 미만의 공장이적지의 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 공동주택(아파트 제외)을 건축할 수 있다고 규정되어 있으나, 3,000㎡ 미만 공장이적지는 도시계획위원회 심의 없이 일정 조건을 만족하는 경우 공동주택·기숙사·오피스텔 등 건축이 가능⁴¹⁾해짐에 따라, 이번 일부개정조례안은 사문화된 해당 규정을 삭제함으로써 조례 내 각 조항 간에 정합성을 확보할 수 있다는 점에서 적절하다고 판단됨

39) 「서울특별시 도시계획 조례」 [시행 2010. 1. 7.] [서울특별시조례 제4926호, 2010. 1. 7., 일부개정]

제35조(준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 2의2. 제2호의 본문규정에 불구하고 2008.7.30현재 주택지등으로 둘러싸여 산업부지의 활용이 어렵고, 주변과 연계하여 개발이 불가능한 3,000제곱미터 미만의 공장부지의 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 공동주택(아파트는 제외한다)을 건축할 수 있다. (신설 2010.01.07)

40) 공장이적지 : 공장(건축물 또는 공작물, 물품제조 공정을 형성하는 기계, 장치 등 제조시설)으로 사용하던 부지가 이전 또는 폐업이 예상되는 부지

41) 예외적으로, 3,000㎡ 미만 공장비율 10퍼센트 이상인 공장부지(공장이적지 포함)는 산업시설 설치와 관련없이 공동주택 건축 불허(준주택은 가능)

② **공동주택 건립 허용 규정 변경**⁴²⁾ (안 별표 17)

- 이번 일부개정조례안 별표 17은 준공업지역 내 산업부지와 공동주택 부지를 분리하는 경우 각각 용적률 적용 규정을 마련하고, 산업지원시설 중 오피스텔에 대한 건축 허용기준을 명확히 하며, 산업복합건물에 대한 취지 및 면적 규정을 정하고, 공공임대주택 공급에 따른 매입 규정 및 준공업지역 내 공동주택 등 건립을 위한 지구단위계획 수립기준에 대한 근거를 마련하고자 하는 것임

가) **현행 준공업지역 산업부지 확보 관련 조항 삭제** (현행 별표 17 제2호다목)

- 이번 일부개정조례안은 현행 별표 17 제2호다목에서 규정하고 있는 산업부지 중 공공시설로 제공 또는 시 또는 자치구가 매입하는 부지는 산업시설을 설치한 것으로 볼 수 있다는 내용을 삭제하고자 하는 것임

| [별표17] 준공업지역 내 공장부지(이적지 포함)에 대한 공동주택 허용기준 (제33조제11호 별표 12관련) | |
|---|--|
| 현행 | 개정안 |
| 2. 산업부지 확보비율 다. <u>산업부지 중 공공시설로 제공 또는 시 또는 자치구가 매입하는 부지는 산업시설을 설치한 것으로 볼 수 있다.</u> | 2. ----- 다. 사업구역 내 산업부지 용적률은 제48조제13호를, 공동주택 부지 용적률은 제50조제2호를 각각 적용한다. |

- 이번 일부개정조례안에서 삭제하고자 하는 조항은 '10.1월 신설⁴³⁾된 사항으로 준공업지역에서 공동주택 등 건립 시 산업부지 확보 비율 개선

42) 이번 일부개정조례안 별표 17에 대한 일부 용어의 수정, 명칭의 변경 사항, 조례 개정에 따른 연계조항 수정 사항은 생략하였음

43) 「서울특별시 도시계획 조례」 [시행 2010. 1. 7.] [서울특별시조례 제4926호, 2010. 1. 7., 일부개정]
[별표 2] 준공업지역내 공장부지(이적지 포함)에 대한 공동주택 허용기준 (제35조제2호, 제7호 관련)

2. 산업부지 확보비율

다. 산업부지중 공공시설로 제공 또는 지방자치단체가 매입하는 부지는 산업시설을 설치한 것으로 볼 수 있다.

목적에 따라 개정된 사항⁴⁴⁾으로 보여짐

- 다만 해당 조항 내용 중 산업부지를 공공시설로 제공하여 산업시설을 설치한 것으로 보는 내용은 산업부지가 산업시설과 같다는 의미로 모순이 있다고 판단되고, 국가나 개인이 아닌 지방자치단체가 매입하는 사업부지만 산업시설로 인정한다는 내용 또한 형평성 차원에서 맞지 않다고 보이므로, 이번 일부개정조례안에서 현행 조례 별표 17 제2호 다목을 삭제하는 것은 타당하다고 생각됨

나) 산업부지와 공동주택 부지 용적률 기준 분리 (안 별표 17 제2호다목)

- 이번 일부개정조례안 별표 17 제2호다목은 준공업지역의 사업구역 내 산업부지와 공동주택 부지에 대해 각각 용적률 적용 근거를 마련하고자 하는 것임

| [별표17] 준공업지역 내 공장부지(이적지 포함)에 대한 공동주택 허용기준 (제33조제11호 별표 12관련) | |
|--|--|
| 현 행 | 개 정 안 |
| 2. 산업부지 확보비율 다. 산업부지 중 공공시설로 제공 또는 시 또는 자치구가 매입하는 부지는 산업시설을 설치한 것으로 볼 수 있다. | 2. ----- 다. 사업구역 내 산업부지 용적률은 제48조제13호를, 공동주택 부지 용적률은 제50조제2호를 각각 적용한다. |

- ‘2030 준공업지역 종합발전계획’은 준공업지역 내 계획적 정비를 위해 기반시설, 산업부지, 공동주택 부지가 적정하게 확보될 수 있도록 유도하고 있음
- 산업부지⁴⁵⁾는 제조업부터 서비스업까지 다양한 산업기능을 제공하고

44) 서울특별시 도시계획국, 서울특별시 도시계획 조례 개정 추진계획, 2009.10.7.

산업부지 내 산업시설이 입지할 수 있도록 유도하여 제조업의 지원과 신산업 육성을 도모하며, 공동주택⁴⁶⁾ 부지는 준공업지역 내 주거시설 공급을 통한 직주근접 등 거주환경 개선 및 주택공급을 실현하고자 하는 부지로 판단됨

- 이번 일부개정조례안에서 산업부지는 그 용도가 준공업지역 용도지역의 지정 목적과 매우 유사함에 따라 현행 조례 제48조제13호⁴⁷⁾에서 규정하는 준공업지역 용적률 400퍼센트를 적용하는 것은 타당하다고 생각함
- 공동주택 부지는 ‘공동주택’이라는 건축물 용도만 보았을 때 일반주거지역에 해당하는 용적률 적용 가능성도 배제할 수 없으나, 준공업지역 내에 위치한다는 용도지역상 특성을 고려해 볼 때, 현행 조례 제50조제2호⁴⁸⁾에서 규정하는 준공업지역 안에서의 공동주택 등과 용적률을 차등 적용하는 것은 적절하다고 보여짐

45) 서울특별시, 2040 준공업지역 종합발전계획, 본보고서, 2022년 5월, p.83

46) 「주택법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “공동주택”이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

47) 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조(용도지역 안에서의 용적률) 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

13. 준공업지역 : 400퍼센트

48) 「서울특별시 도시계획 조례」 제50조(용적률의 강화) 2. 준공업지역 안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 목의 이하로 할 것

가. 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률: 250 퍼센트 다만, 지구단위계획을 통한 공공시설등 제공 시 시장이 정하는 바에 따라 400퍼센트까지 할 수 있다.

나. 가목 본문에도 불구하고 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제2항 또는 별표 17에 따른 산업지원시설인 기숙사 및 오피스텔의 용적률: 400퍼센트

다. 가목 본문에도 불구하고 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호의 각 목에 해당하는 산업단지인 경우, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 및 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」의 각종 계획에 의하여 기숙사를 건축할 경우의 용적률: 400퍼센트(공동주택, 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설 이외의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다.)

라. 가목 본문에도 불구하고 준공업지역 안에서 별표 12 제1호다목에 따른 산업복합건물(별표 17 제3호에 따른 산업 시설과 공동주택 등의 용도가 복합된 건축물)을 건축하는 경우에는 별표 18의 용적률 적용

다) 준공업지역 오피스텔 건축 허용기준 명확화 (안 별표 17 제3호나목)

- 이번 일부개정조례안 별표 17 제3호나목은 준공업지역 내 오피스텔을 건축하는 허용기준을 명확하게 하고자 하는 것임

| [별표17] 준공업지역 내 공장부지(이적지 포함)에 대한 공동주택 허용기준 (제33조제11호 별표 12관련) | |
|---|---|
| 현 행 | 개 정 안 |
| 3. 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설의 범위 가. (생 략) 나. 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제2항에 따른 산업지원시설(해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정한다). 단, 기숙사 및 오피스텔은 산업지원시설 바닥면적 합계의 3분의1 이하인 경우만 허용한다. | 3. ----- --- 가. (현행과 같음) 나. ----- ----- ----- ----- ----- 오피스텔(라목에 한정한다) ----- ----- -----. |

- 현행 조례 별표 17 제3호라목⁴⁹⁾의 규정에 따라 제한적으로 오피스텔 허용이 가능하나, 이번 일부개정조례안은 단서 규정을 추가하여 오피스텔 건축과 관련하여 해석상 오해가 발생하지 않도록 하고자 하려는 것으로 오피스텔 건축에 대한 건축 조건을 명확히 하고자 한다는 측면에서 타당하다고 생각함

49) 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 17] 준공업지역 내 공장부지(이적지 포함)에 대한 공동주택 허용기준 (제33조제 11호 별표 12 관련)

3. 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설의 범위

라. 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사가 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제4호까지의 공공임대주택을 공급하면서 단독 또는 민간 사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 나목에 따른 기숙사를 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔로 대체할 수 있다.

라) 산업복합건물의 취지 및 면적 규정 명확화 (안 별표 17 제4호가목·나목)

- 이번 일부개정조례안 별표 17 제4호가목과 나목은 산업복합건물에 대한 목적을 명확하게 규정하고 용적률의 적용 방법에 대한 근거를 마련하고자 하는 것임

[별표17] 준공업지역 내 공장부지(이적지 포함)에 대한 공동주택 허용기준
(제33조제11호 별표 12관련)

| 현 행 | 개 정 안 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|------------------------------|-----------------------------------|-----|-------------|----------|---------|-------------|----------|---------|-------------|----------|---------|-------------|----------|---------|----------|----------|---------|
| < 신 설 > | <p>4. 산업복합건물</p> <p>가. 별표 12 제1호다목에 따라 토지의 효율적 활용 및 창의적 개발계획 수립 등을 위해 산업복합건물을 건축할 수 있다.</p> <p>나. 산업복합건물에 대한 용적률은 지상층 연면적의 합계에 대한 산업시설 바닥면적 합계의 비율에 따라서 산업복합건물의 용적률을 차등 적용하며, 산업시설 바닥면적의 합계 비율은 제2호가목에 따른 산업부지 확보 비율 이상이 되도록 한다.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">사업구역내 공장비율 (2008.1.31 기준)</th> <th style="text-align: center;">지상층 연면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율</th> <th style="text-align: center;">비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">10~20퍼센트 미만</td> <td style="text-align: center;">10퍼센트 이상</td> <td style="text-align: center;">265% 이하</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20~30퍼센트 미만</td> <td style="text-align: center;">20퍼센트 이상</td> <td style="text-align: center;">280% 이하</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">30~40퍼센트 미만</td> <td style="text-align: center;">30퍼센트 이상</td> <td style="text-align: center;">295% 이하</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">40~50퍼센트 미만</td> <td style="text-align: center;">40퍼센트 이상</td> <td style="text-align: center;">310% 이하</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">50퍼센트 이상</td> <td style="text-align: center;">50퍼센트 이상</td> <td style="text-align: center;">325% 이하</td> </tr> </tbody> </table> | 사업구역내 공장비율 (2008.1.31 기준) | 지상층 연면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율 | 비 고 | 10~20퍼센트 미만 | 10퍼센트 이상 | 265% 이하 | 20~30퍼센트 미만 | 20퍼센트 이상 | 280% 이하 | 30~40퍼센트 미만 | 30퍼센트 이상 | 295% 이하 | 40~50퍼센트 미만 | 40퍼센트 이상 | 310% 이하 | 50퍼센트 이상 | 50퍼센트 이상 | 325% 이하 |
| 사업구역내 공장비율 (2008.1.31 기준) | 지상층 연면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율 | 비 고 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10~20퍼센트 미만 | 10퍼센트 이상 | 265% 이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20~30퍼센트 미만 | 20퍼센트 이상 | 280% 이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30~40퍼센트 미만 | 30퍼센트 이상 | 295% 이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 40~50퍼센트 미만 | 40퍼센트 이상 | 310% 이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 50퍼센트 이상 | 50퍼센트 이상 | 325% 이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

- 이번 일부개정조례안 별표 17 제4호가목은 산업복합건물에 대한 목적을 규정하고자 하는 것으로, 현행 조례 제50조제2호라목⁵⁰⁾의 산업복합

50) 「서울특별시 도시계획 조례」 제50조(용적률의 강화) 제48조 규정에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 다음 각 호에 따라 정할 수 있다.

2. 준공업지역 안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 목의 이하로 할 것

라. 가목 본문에도 불구하고 준공업지역 안에서 별표 12 제1호다목에 따른 산업복합건물(별표 17 제3호에 따른 산업시설과 공동주택 등의 용도가 복합된 건축물)을 건축하는 경우에는 별표 18의 용적률 적용

건물은 현행 조례 별표 12 제1호다목⁵¹⁾에서 정의하고 있음에도 불구하고 산업복합건물 건축 목적에 대한 설명이 없으므로, 이번 일부개정 조례안은 산업복합건물에 대해 토지의 효율적 활용 및 창의적 개발계획 수립 등을 할 수 있다는 목적을 명확히 규정하고자 하는 것으로 이해됨

- 이번 일부개정조례안 별표 17 제4호나목은 산업복합건물의 산업시설 바닥면적 비율에 따른 건축물의 용적률 적용 규정을 마련하고자 하는 것으로, 사업구역 내 공장비율과 산업복합건물의 지상층 연면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율, 건축물의 용적률을 같은 비율로 차등 적용하고자 하는 것임
- 산업복합건물은 산업시설과 주거시설에 대한 복합 용도를 수직적으로 건축하는 개념으로 이번 일부개정조례안이 사업구역 내 공장 비율과 산업복합건물 내 산업시설 바닥면적의 합계 비율을 동일하게 적용하고 그에 따라 용적률을 차등 적용하도록 하는 것은 형평성 차원에서 타당하다고 생각함

마) 공공임대주택 공급에 따른 매입 규정 명확화, 공동주택 등 건립을 위한 지구단위계획 수립기준 근거 마련 (안 별표 17 제5호나목·다목)

- 이번 일부개정조례안 별표 17 제5호나목은 공공임대주택 공급에 따른 매입 규정을 명확히 하고, 안 같은 호 다목은 준공업지역 내 공동주택 등 건립을 위한 지구단위계획 수립기준 근거를 마련하고자 하는 것임

51) 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 12] 준공업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 (제33조제11호 관련)
준공업지역 안에서는 영 별표 14 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 14 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 공장부지(이적지 포함)에 건축하는 공동주택. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.

다. 지구단위계획, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호 각 목의 정비사업 또는 「도시개발법」 제2조제1항의 도시개발 사업은 별표 17에서 정하는 비율 이상의 산업시설의 설치 또는 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하는 경우

[별표17] 준공업지역 내 공장부지(이적지 포함)에 대한 공동주택 허용기준
(제33조제11호 별표 12관련)

| 현 행 | 개 정 안 |
|---------|---|
| < 신 설 > | <p>5. 그 밖의 사항</p> <p>나. 제50조제2호나목에 따른 공공임대주택의 경우 그 부속토지는 기부채납하되, 건축물은 「공공주택 특별법」에 따라 국토교통부 장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 시장이 매입한다.</p> <p>다. 준공업지역 내 공동주택 등 건립을 위한 지구단위계획 수립기준은 시장이 별도로 정한다.</p> |

- 이번 일부개정조례안 별표 17 제5호나목은 공공임대주택의 매입 기준을 규정하고자 하는 것으로, 서울시의 ‘공공임대주택 매입업무 처리 기준⁵²⁾’에 준하여 규정되어 있음을 감안할 때 타당하다고 생각함
- 이번 일부개정조례안 별표 17 제5호다목은 준공업지역 내 공동주택 등 건립을 위한 지구단위계획 수립기준 근거 마련을 하고자 하는 것으로, 공동주택 건립에 따라 준공업지역 내 정비가 필요할 것으로 예상되는 기반시설 등 쾌적한 주거환경을 조성을 위해 관련 근거를 마련하고자 한다는 측면에서 적절하다고 보여짐

5) 준공업지역 내 공동주택 건립 및 용적률 관련 부칙(안 부칙 제2조)

- 이번 일부개정조례안 부칙 제1조는 조례의 시행 관련 내용을 규정하고자 하는 것이고, 제2조는 준공업지역 내 공동주택 등 건립 및 용적률에 대한 경과조치에 대한 사항을 규정하고자 하는 것임

52) 서울특별시, 정비사업등 용적률 완화에 따라 건설되는 공공임대주택 매입업무 처리 기준, 2023.5.

3-4. 매입가격 산정

- 매입가격은 「공공주택특별법」에 따라 국토교통부장관이 고시하는 「공공건설임대주택 표준건축비」로 함
 - 그 부속 토지는 인수자에게 기부채납

| 부 칙 | |
|---------|---|
| 현 행 | 개 정 안 |
| < 신 설 > | <p>제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(준공업지역 내 공동주택 등 건립 및 용적률에 대한 경과조치) 제50조제2호라목, 별표 12, 별표 17 및 별표 18 개정규정은 이 조례 시행전에 도시관리계획(법 제2조제4호 중 라목과 마목을 말한다)이 결정된 경우 종전의 규정을 적용할 수 있다.</p> |

- 이번 일부개정조례안 제1조는 조례의 시행일을 규정하고자 하는 것으로, 개정된 내용에 대해 조례가 효력을 발하는 시기를 명확하게 하고자 한 것임
- 이번 일부개정조례안 부칙 제2조는 조례 개정사항에 대한 도시관리계획 적용 시점에 관한 사항을 규정하고자 하는 것으로, 안 제50조제2호 라목, 안 별표 12, 안 별표 17 및 안 별표 18의 개정규정에 대해 종전의 규정을 적용할 수 있도록 경과규정을 명시함으로써 조례 적용 대상 및 시점의 혼란을 방지하고자 한다는 측면에서 적절하다고 생각됨

다. 종합 의견

- 이번 「서울특별시 도시계획 조례」 일부개정조례안은 준공업지역 안에서 공동주택 건립 시 용적률 규정과 산업복합건물에 대한 용적률 연계 조문 내용을 변경하고 공공이 직접 건설하는 공공임대주택 및 임대형기숙사 공급 시 용적률 완화에 대한 사항을 변경하며 공동주택 건립 및 용적률 관련 부칙을 개정하고자 하는 것임
- 이번 일부개정조례안은 현행 조례 제50조제2호나목에서 규정하고 있는 산업지원시설인 기숙사 및 오피스텔 용적률 적용기준을 삭제하고자 하는 것으로, 다른 조항에서 같은 내용을 중복 규정하고 있는 불필요한 문구로서 삭제하고자 하는 것은 적절하다고 보임
- 이번 일부개정조례안 제50조제2호나목은 준공업지역에서 기존에 규정하고 있는 공공시설등 외 공공임대주택 추가 건립 시 용적률 완화 관련 사항을 규정하고자 하는 것으로, 저소득 서민·사회취약계층 등의 주거 안정을 실현하고 직주근접형 주거환경을 조성하며 국토교통부의 공공주택 공급 정책 대응 차원에서 적절해 보임. 다만, 지역 여건에 따라 공공임대주택 유형을 선별 공급할 수 있는 기준 검토가 필요하다고 하겠음
- 이번 일부개정조례안 제50조제2호마목은 서울시장 또는 공공주택사업자가 공공임대주택 또는 임대형기숙사를 공급하는 경우 용적률을 400 퍼센트 이하로 완화하고자 하는 것으로, 준공업지역에서 공공 차원의 적극적 주택공급 실현을 하고자 한다는 측면에서 타당하며, 임대형기숙사는 향후 증가가 예상되는 1인 가구의 주거 안정을 도모하고자 한다는 측면에서 필요하다고 보임. 다만, 매입임대주택은 관련 법령에 따라 250 퍼센트 용적률을 적용받고 있으나 공공임대주택의 안정적 공급과 민간의 적극적 참여 유도를 위해 용적률 완화 등 검토가 필요할 것으로 보임

- 이번 일부개정조례안 별표 12 제1호다목은 준공업지역 내 공동주택 건립 시 산업시설을 확보해야 하는 공장 비율이 10퍼센트 이상인 부지의 경우, 3,000 m^2 이상인 부지에서 지구단위계획·정비사업·도시개발사업으로 산업 부지를 확보하고 산업시설을 설치하거나 산업복합건물을 건축하는 경우 공동주택 건축을 허용하고자 하는 것으로, 준공업지역 내 일정 수준 이상의 산업생태계를 보호·육성하면서도 공동주택 건립을 허용하는 상생 방안 등을 마련하고자 한다는 측면에서 적절하다고 판단됨
- 이번 일부개정조례안 별표 12 제1호라목은 준공업지역 내 공동주택 건립 시 산업시설 확보 의무가 없는 공장 비율이 10퍼센트 미만 부지의 경우, 공동주택을 건립할 수 있도록 하고, 사업구역 면적이 3,000 m^2 이상인 아파트를 건축하는 경우 지구단위계획을 수립하도록 규정하고자 하는 것으로, 사업을 추진하고자 하는 부지의 조건에 따라 유연한 공동주택 등 건축기준을 세분화하여 마련하고자 한다는 측면에서 타당하다고 생각함
- 이번 일부개정조례안은 현행 조례 별표 12 제1의2호에서 규정하고 있는 '10.1월 신설된 3,000 m^2 미만의 공장이적지에 대해 도시계획위원회의 심의를 거치는 경우 공동주택을 건립할 수 있도록 하는 내용을 삭제하고자 하는 것으로, 사문화된 규정 내용을 삭제하고 조항 내용 간 정합성을 확보하고자 한다는 차원에서 적절하다고 판단됨
- 이번 일부개정조례안은 현행 조례 별표 17 제2호다목에서 규정하고 있는 준공업지역 산업부지 중 공공시설로 제공 또는 시 또는 자치구가 매입 하는 부지는 산업시설을 설치한 것으로 볼 수 있다는 내용을 삭제하고자 하는 것으로, 산업부지를 공공시설로 제공하여 산업시설을 설치한 것으로 보는 내용은 산업부지가 산업시설과 같다는 의미로 모순이 있다고 판단 되고, 국가나 개인이 아닌 지방자치단체가 매입하는 사업부지만 산업시

설로 인정한다는 내용 또한 형평성 차원에서 맞지 않으므로 해당 조항을 삭제하는 것은 타당하다고 보여짐

- 이번 일부개정조례안 별표 17 제2호다목은 준공업지역 내 산업부지와 공동주택부지에 대해 각각 용적률 적용 근거를 마련하고자 하는 것으로, 산업부지와 공동주택부지의 성격 및 사용 용도를 고려할 때 용적률을 구분하여 적용하는 것은 적절하다고 생각함
- 이번 일부개정조례안 별표 17 제3호나목은 준공업지역 내 산업지원시설에 해당하는 오피스텔 건축 허용기준을 명확하게 하고자 하는 것으로, 현행 조례는 오피스텔 건축과 관련한 단서에 대한 설명이 없어 해석상 오해가 있을 수 있음에 따라 이에 대한 단서 규정을 명확히 하고자 한다는 측면에서 타당하다고 생각함
- 이번 일부개정조례안 별표 17 제4호가목 및 나목은 산업복합건물에 대한 목적을 규정하고 용적률의 적용 방법에 대한 근거를 마련하고자 하는 것으로, 산업복합건물에 대한 목적을 명확히 하고 용적률 적용 규정을 산업시설 바닥면적 비율에 따라 차등 적용하고자 하는 것으로 적절하다고 보임
- 이번 일부개정조례안 별표 17 제5호나목은 공공임대주택 공급에 따른 매입 규정을 명확히 하고자 하는 것으로, 서울시 관련 처리 기준에 준하여 규정되어 있으므로 타당하다고 생각함
- 이번 일부개정조례안 별표 17 제5호다목은 준공업지역 내 공동주택등 건립을 위한 지구단위계획 수립기준 근거를 마련하고자 하는 것으로, 공동주택 건립에 따라 정비가 필요할 것으로 예상되는 기반시설 등 쾌적한 주거환경 조성을 위해 관련 근거를 마련하고자 한다는 측면에서 적절하다고 보여짐

- 이번 일부개정조례안 부칙 제2조는 조례 개정사항에 대한 도시관리계획 적용 시점에 관한 사항을 규정하고자 하는 것으로, 안 제50조제2호라목, 안 별표 12, 안 별표 17 및 안 별표 18의 개정규정에 대해 종전의 규정을 적용할 수 있도록 경과규정을 명시함으로써 조례 적용 대상 및 시점의 혼란을 방지하고자 한다는 측면에서 적절하다고 생각됨

5. 질의 및 답변요지 : 생략.

6. 토론요지 : 없음.

7. 심사결과 : 수정가결.

가. 수정이유

- 이번 일부개정조례안은 공공주택사업자가 민간으로부터 임대주택 감정평가 등을 통해 매입하는 매입임대주택의 경우 관련 법령에 따라 250퍼센트 이하의 용적률을 적용할 수 있도록 규정하고 있음
- 이번 일부개정조례안에 대한 수정안은 준공업지역 내 공공임대주택의 안정된 공급을 위해 민간의 적극적인 참여를 유도하고자 매입임대주택의 용적률을 300퍼센트 이하로 완화하고, 증가하는 용적률의 50퍼센트를 공공임대주택으로 공급 시 용적률을 400퍼센트까지 완화 적용할 수 있는 근거를 마련하고자 하는 것임

나. 주요내용

- 매입임대주택의 용적률을 300퍼센트 이하로 하고, 증가하는 용적률의 50퍼센트를 공공임대주택으로 공급 시 400퍼센트까지 완화할 수 있도록 함 (안 제50조제2호바목)
- 매입임대주택의 용적률 적용기준 등의 수정에 따라 별표 제목 및 연계 조문을 변경함 (안 별표 17 제목, 제5호나목)
- 공공임대주택 및 공공준주택 공급 관련 세부 운영기준은 시장이 별도로 정하도록 함 (안 별표 17 제5호라목)

8. 소수의견의 요지 : 없 음.

9. 기타 필요한 사항 : 없 음.

- '20.12월 기준 서울시 준공업지역 총면적은 19,97 km^2 로 서울시 전체 면적(605.59 km^2)의 약 3.3퍼센트를 차지하고 있으며, 행정구역으로는 8개 자치구(성동, 도봉, 양천, 강서, 구로, 금천, 영등포, 강동)에 지정되어 있고, 동북권에 2개 자치구, 서남권에 5개 자치구, 동남권에 1개 자치구가 분포되어 있음⁵³⁾

< 서울시 준공업지역의 면적 >

| 권역 | 자치구 | 면적(만 m^2) | 비율1(%) | 비율2(%) | 지역 | 면적(만 m^2) | 비율(%) |
|----------|------|--------------|--------|--------|----------------|--------------|-------|
| 동북권 | 성동구 | 205.1 | 10.3 | 12.2 | 성수 | 205.1 | 10.3 |
| | 도봉구 | 148.9 | 7.5 | 7.2 | 도봉 | 25.8 | 1.3 |
| | | | | | 창동·방학 | 64.3 | 3.2 |
| | | | | | 초안산 | 58.5 | 2.9 |
| 서남권 | 양천구 | 9.3 | 0.5 | 0.5 | (당산, 고척개봉에 포함) | | |
| | 강서구 | 292.0 | 14.6 | 7.0 | 마곡 | 162.8 | 8.2 |
| | | | | | 염창 | 129.2 | 6.5 |
| | 구로구 | 419.6 | 21.0 | 20.8 | 구로디지털 | 89.3 | 4.5 |
| | | | | | 구로신도림 | 198.4 | 9.9 |
| | | | | | 고척개봉 | 96.9 | 4.9 |
| | | | | | 오류수궁 | 37.0 | 1.9 |
| | 금천구 | 412.2 | 20.6 | 31.7 | 가산 | 204.4 | 10.2 |
| | | | | | 독산 | 124.9 | 6.3 |
| | | | | | 시흥 | 82.9 | 4.2 |
| | 영등포구 | 502.5 | 25.2 | 20.6 | 당산 | 134.7 | 6.7 |
| 영등포 | | | | | 375.1 | 18.8 | |
| 동남권 | 강동구 | 7.8 | 0.4 | 0.3 | 강일상일 | 7.8 | 0.4 |
| 준공업지역 전체 | | 1,997.4 | 100.0 | 3.3 | | 1,997.4 | 100.0 |

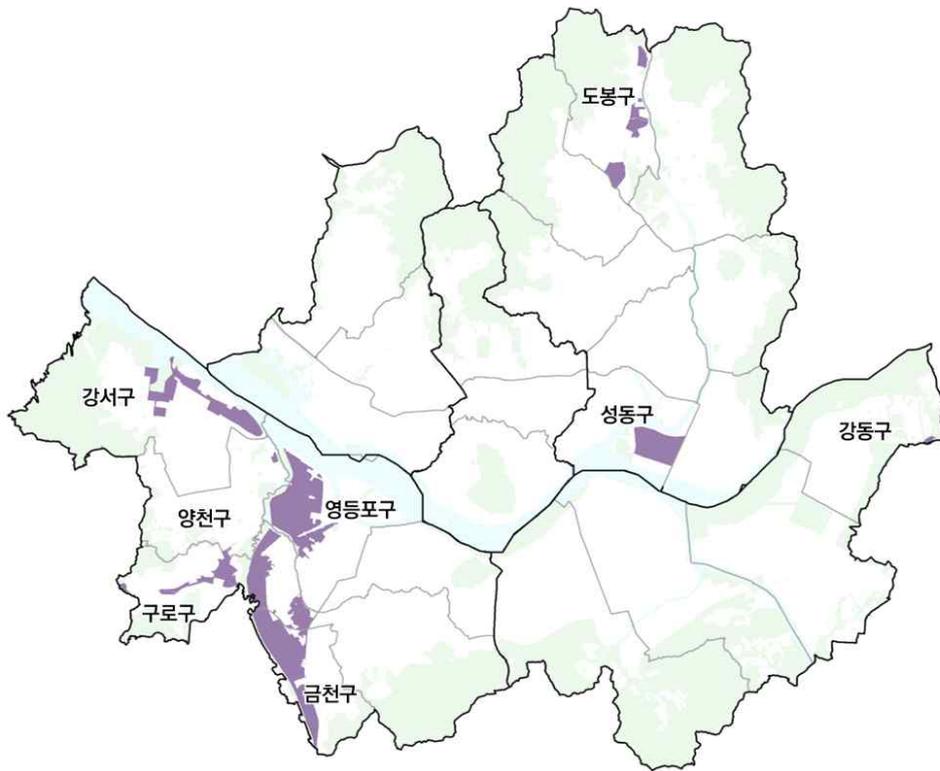
※ 비율1은 전체 준공업지역 면적 대비 자치구 준공업지역 면적 비율, 비율2는 자치구 전체 면적 대비 자치구 준공업지역 면적 비율이며 준공업지역 전체의 경우 서울시 전체 면적대비 비율

53) 서울특별시, 2040 준공업지역 종합발전계획 본보고서, 2022년 5월, p.6

- 현재 준공업지역은 30년 이상 노후 건축물의 비율이 2015년 대비 6 퍼센트 증가하며 가속화되는 경향이 있고, 공원녹지율은 자치구 평균 29.1퍼센트 대비 26.6퍼센트 낮은 2.5퍼센트로 확인되어 다른 자치구와 비교하여 부족한 것으로 확인되나, 대규모 가용지는 준주거지역 0.28퍼센트 대비 1.07퍼센트 높은 1.35퍼센트인 것으로 확인됨

〈 서울시 준공업지역의 공간적 범위 〉

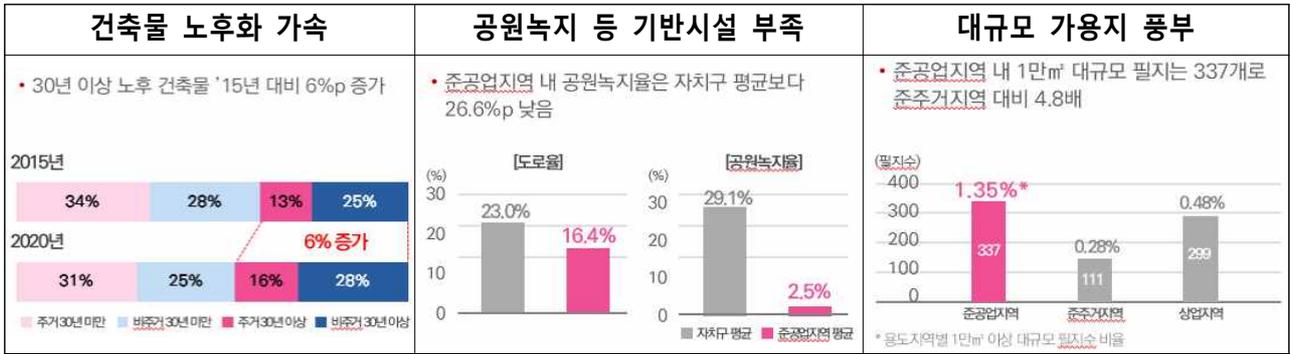
※ 준공업지역 : 보라색



- 과거 소비·제조산업의 중심지였던 준공업지역은 70~80년대 여러 규제와 산업구조의 변화로 성장기반이 약해지고 낙후되기 시작하였으나 적절히 대응하지 못해 현재는 건축물 노후화·기반시설 부족 등의 문제가 언급⁵⁴⁾되고 있어 준공업지역 내 주거 및 공간 개선에 대한 적극적인 대책 마련이 필요한 것으로 판단됨

54) (보도자료) 도시공간본부 도시계획과, 서울 서남권, 준공업지역에서 직주락(職住樂) 미래첨단도시로 혁신 -서울시, 도시 대개조 1탄 서남권 개발 착수 -, 2024.2.27.

〈 서울시 준공업지역 공간 특성 〉



■ 소음·진동관리법 시행규칙 [별표 8] <개정 2019. 12. 31.>

생활소음·진동의 규제기준(제20조제3항 관련)

1. 생활소음 규제기준

[단위 : dB(A)]

| 대 상 지 역 | 시간대별 소음원 | | 아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00) | 주간 (07:00~18:00) | 야간 (22:00~05:00) |
|----------------------------|---|--------------|---|---------------------|---------------------|
| | 가. <u>주거지역</u> , 녹지 지역, 관리지역 중 취락지구 · 주거 개발진흥지구 및 관광 · 휴양개발 진흥지구, 자연환 경보전지역, 그 밖의 지역에 있 는 학교 · 종합병 원 · 공공도서관 | 확 성 기 | 옥 외 설 치 | 60이하 | 65 이하 |
| 옥내에서 옥 외로 소음이 나오는 경우 | | | 50 이하 | 55 이하 | 45 이하 |
| 공 장 | | 50 이하 | 55 이하 | 45 이하 | |
| 사 업 장 | | 동일 건물 | 45 이하 | 50 이하 | 40 이하 |
| | | 기 타 | 50 이하 | 55 이하 | 45 이하 |
| 공 사 장 | | 60 이하 | 65 이하 | 50 이하 | |
| 나. <u>그 밖의 지역</u> | | 확 성 기 | 옥 외 설 치 | 65 이하 | 70 이하 |
| | 옥내에서 옥 외로 소음이 나오는 경우 | | 60 이하 | 65 이하 | 55 이하 |
| | 공 장 | | 60 이하 | 65 이하 | 55 이하 |
| | 사 업 장 | 동일 건물 | 50 이하 | 55 이하 | 45 이하 |
| | | 기 타 | 60 이하 | 65 이하 | 55 이하 |
| | 공 사 장 | | 65 이하 | 70 이하 | 50 이하 |

비고

1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.

4. 공사장 소음규제기준은 주간(주간)의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다.
6. 삭제 <2019. 12. 31.>
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB을 규제기준치에 보정한다.
 - 가. 주거지역
 - 나. 「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. “동일 건물”이란 「건축법」 제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
 - 가. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업, 무도장업, 골프연습장업 및 야구장업
 - 나. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」 제2조에 따른 학원 및 교습소 중 음악교습을 위한 학원 및 교습소
 - 다. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
 - 라. 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업
 - 마. 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제3호에 따른 콜라텍업

2. 생활진동 규제기준

[단위 : dB(V)]

| 시간대별 대상 지역 | 주간 (06:00~22:00) | 심야 (22:00~06:00) |
|--|---------------------|---------------------|
| 가. 주거지역 , 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 소재한 학교·종합병원·공공도서관 | 65 이하 | 60 이하 |
| 나. 그 밖의 지역 | 70 이하 | 65 이하 |

비고

1. 진동의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항 제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10dB을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10dB을 보정한다.

공공건설임대주택 표준건축비

[시행 2023. 2. 1.] [국토교통부고시 제2023-64호, 2023. 2. 1., 전부개정]



국토교통부(공공주택정책과), 044-201-4519

1. 공공건설임대주택 표준건축비
(단위 : 천원/㎡)

| 구분 (주거전용면적기준) | | 건축비 상한가격 (주택공급면적에 적용) |
|------------------|-----------------|--------------------------|
| 5층 이하 | 40㎡ 이하 | 1,126.7 |
| | 40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하 | 1,145.2 |
| | 50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 | 1,109.5 |
| | 60㎡ 초과 | 1,120.8 |
| 6~10층 이하 | 40㎡ 이하 | 1,209.8 |
| | 40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하 | 1,226.1 |
| | 50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 | 1,188.5 |
| | 60㎡ 초과 | 1,192.3 |
| 11~20층 이하 | 40㎡ 이하 | 1,143.0 |
| | 40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하 | 1,154.1 |
| | 50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 | 1,119.3 |
| | 60㎡ 초과 | 1,118.8 |
| 21층 이상 | 40㎡ 이하 | 1,162.6 |
| | 40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하 | 1,173.8 |
| | 50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 | 1,139.2 |
| | 60㎡ 초과 | 1,138.4 |

* 주택공급면적이라 함은 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제5항에 따른 공급면적 중 그 밖의 공용면적을 제외한 면적을 말하며 표준건축비에는 부가가치세가 포함되었음

2. 개정된 표준건축비 적용시점

2023년 개정안 고시 이후 최초로 입주자모집공고의 승인을 신청하는 분(국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 입주자모집공고를 말함) 또는 분양전환에 관한 승인을 신청하는 분(공공건설임대주택의 분양전환가격을 산정하는 경우를 말함)부터 적용한다.

3. 재검토기한

국토교통부장관은 「행정규제기본법」 제8조 및 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2023년 7월 1일을 기준으로 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2023-64호,2023.2.1.>

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

| | |
|----------|------------|
| 의안 번호 | 관련 2422 |
|----------|------------|

제안연월일 : 2025년 2월 27일

제안자 : 도시계획균형위원장

1. 수정이유

- 이번 일부개정조례안은 공공주택사업자가 민간으로부터 임대주택 감정평가 등을 통해 매입하는 매입임대주택의 경우 관련 법령에 따라 250퍼센트 이하의 용적률을 적용할 수 있도록 규정하고 있음
- 이번 일부개정조례안에 대한 수정안은 준공업지역 내 공공임대주택의 안정된 공급을 위해 민간의 적극적인 참여를 유도하고자 매입임대주택의 용적률을 300퍼센트 이하로 완화하고, 증가하는 용적률의 50퍼센트를 공공임대주택으로 공급 시 용적률을 400퍼센트까지 완화 적용할 수 있는 근거를 마련하고자 하는 것임

2. 주요내용

- 매입임대주택의 용적률을 300퍼센트 이하로 하고, 증가하는 용적률의 50퍼센트를 공공임대주택으로 공급 시 400퍼센트까지 완화할 수 있도록 함 (안 제50조제2호바목)
- 매입임대주택의 용적률 적용기준 등의 수정에 따라 별표 제목 및 연계 조문을 변경함 (안 별표 17 제목, 제5호나목)
- 공공임대주택 및 공공준주택 공급 관련 세부 운영기준은 시장이 별도로 정하도록 함 (안 별표 17 제5호라목)

3. 참고사항 : 생 략

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안의 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제50조제2호바목을 다음과 같이 신설한다.

바. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제6호에 따른 공공임대주택: 300퍼센트. 다만, 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제4호까지의 공공임대주택을 추가로 공급하는 경우 400퍼센트까지 할 수 있다. 이 경우 완화되는 용적률의 100분의 50에 해당하는 면적을 공공임대주택으로 공급하여야 한다.

별표 17을 별지와 같이 한다.

[별표 17]

준공업지역 내 공동주택 등 허용기준(제33조제11호, 제50조제2호, 별표 12 관련)

1. 공장의 범위

- 가. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에 따른 공장
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 및 제20호 자동차 관련 시설 중 바목 정비공장
- 다. 현재 공장기능을 수행하지 않고 있더라도 지목이 "공장용지"로서 나대지이거나 주차장 등으로 사용하고 있는 토지

2. 산업부지 확보비율

- 가. 별표 12 제1호다목에서 정하는 산업부지 확보비율은 다음과 같다.

| 사업구역 내 공장비율(2008.1.31. 기준) | 산업부지 확보비율 | 비 고 |
|----------------------------|-----------|--------------------------|
| 10~20퍼센트 미만 | 10퍼센트 이상 | 사업구역은 준공업지역만을 대상으로 산정한다. |
| 20~30퍼센트 미만 | 20퍼센트 이상 | |
| 30~40퍼센트 미만 | 30퍼센트 이상 | |
| 40~50퍼센트 미만 | 40퍼센트 이상 | |
| 50퍼센트 이상 | 50퍼센트 이상 | |

- 나. 산업부지에 설치하는 산업시설의 용적률은 공동주택 부지의 용적률 이상으로 한다.
- 다. 사업구역 내 산업부지 용적률은 제48조제13호를, 공동주택 부지 용적률은 제50조제2호를 각각 적용한다.
- 라. 제3호다목에 따른 산업시설 중 「의료법」 제3조의3의 종합병원 또는 「초·중등교육법」 제2조의 학교를 설치하는 경우에는 가목의 산업부지 확보비율을 1단계(10퍼센트) 하향하여 조정할 수 있다.

3. 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설의 범위

- 가. 「서울특별시 전략산업 육성 및 기업지원에 관한 조례」 제2조제10호의 산업시설
- 나. 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제2항에 따른 산업지원시설(해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정한다). 단, 기숙사 및 오피스텔(라목에 한정한다)은 산업지원시설 바닥면적 합계의 3분의1 이하인 경우만 허용한다.
- 다. 지구단위계획, 정비사업, 도시개발사업의 시행을 위한 시도시계획위원회 또는 시공동위원회의 심의를 거쳐 산업시설 또는 산업지원시설로 인정하는 경우
- 라. 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사가 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제4호까지의 공공임대주택을 공급하면서 단독 또는 민간 사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 나목에 따른 기숙사를 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔로 대체할 수 있다.

4. 산업복합건물

가. 별표 12 제1호다목에 따라 토지의 효율적 활용 및 창의적 개발계획 수립 등을 위해 산업복합건물을 건축할 수 있다.

나. 산업복합건물에 대한 용적률은 지상층 연면적의 합계에 대한 산업시설 바닥면적 합계의 비율에 따라서 산업복합건물의 용적률을 차등 적용하며, 산업시설 바닥면적의 합계 비율은 제2호가목에 따른 산업부지 확보 비율 이상이 되도록 한다.

| 사업구역 내 공장비율 (2008.1.31. 기준) | 지상층 연면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율 | 용적률 |
|--------------------------------|--------------------------------|---------|
| 10~20퍼센트 미만 | 10퍼센트 이상 | 265% 이하 |
| 20~30퍼센트 미만 | 20퍼센트 이상 | 280% 이하 |
| 30~40퍼센트 미만 | 30퍼센트 이상 | 295% 이하 |
| 40~50퍼센트 미만 | 40퍼센트 이상 | 310% 이하 |
| 50퍼센트 이상 | 50퍼센트 이상 | 325% 이하 |

다. 산업복합건물에 설치할 수 있는 시설의 범위

- 1) 산업시설은 제3호에 따른 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설 중 「건축법 시행령」 별표 1 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 제10호 교육연구시설 중 연구소, 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외), 그 밖에 시도시계획위원회 또는 시공동위원회에서 인정하는 시설로 한다. 다만, 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사가 단독 또는 민간 사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 산업시설 바닥면적의 10퍼센트까지 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 또는 같은 법 시행령 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔 설치를 허용할 수 있다.
- 2) 산업시설 외의 시설은 별표 12에 따라서 공동주택 등 준공업지역 내 허용되는 시설로 한다.

5. 그 밖의 사항

가. 공동주택 건립을 위한 노후건축물 적용기준은 시행규칙으로 정한다.

나. 제50조제2호나목 및 바목에 따른 공공임대주택의 경우 그 부속토지는 기부채납하되, 건축물은 「공공주택 특별법」에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 시장이 매입한다.

다. 준공업지역 내 공동주택 등 건립을 위한 지구단위계획 수립기준은 시장이 별도로 정한다.

라. 제50조제2호마목 및 바목에 대한 세부 운영기준은 시장이 별도로 정한다.

< 수정안 조문대비표 >

| 현행 | 개정안 | 수정안 |
|--|--|--|
| <p>제50조(용적률의 강화) 제48조 규정에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 다음 각 호에 따라 정할 수 있다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 준공업지역 안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 목의 이하로 할 것</p> <p>가. (생략)</p> <p>나. <u>가목 본문에도 불구하고 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제2항 또는 별표 17에 따른 산업지원시설인 기숙사 및 오피스텔의 용적률: 400퍼센트</u></p> <p>다. <u>가목 본문에도 불구하고 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호의 각 목에 해당하는 산업단지인 경우, 「산업입지 및</u></p> | <p>제50조(용적률의 강화) ----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. <u>가목 단서에 따른 공공시설등 외「공공주택 특별법 시행령」제2조제1항제2호부터 제4호까지의 공공임대주택을 추가로 건축하는 경우 제48조제13호 용적률의 범위 내에서 용적률을 완화할 수 있으며, 이 경우 완화되는 용적률의 100분의 50에 해당하는 면적을 공공임대주택으로 공급하여야 한다.</u></p> <p>다. 「<u>산업입지 및 개발에 관한 법률</u>」 제2조제8호 -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> | <p>제50조(용적률의 강화) ----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. (개정안과 같음)</p> <p>2. -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>가. (개정안과 같음)</p> <p>나. (개정안과 같음)</p> <p>다. (개정안과 같음)</p> |

| 현행 | 개정안 | 수정안 |
|----|---|---|
| | <p>서울주택도시공사가 직접 건설하여 공급 하는 경우: 40퍼센 트</p> <p>< 신설 ></p> | <p>바. 「<u>공공주택 특별법 시행령</u>」 제2조제1항제6호에 따른 공공임대주택: 300퍼센트. 다만, 「<u>공공주택 특별법 시행령</u>」 제2조제1항제2호부터 제4호까지의 <u>공공임대주택</u>을 추가로 공급하는 경우 40퍼센트까지 할 수 있다. 이 경우 완화된 용적률의 100분의 50에 해당하는 면적을 공공임대주택으로 공급하여야 한다.</p> |

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제50조제2호나목을 다음과 같이 하고, 같은 호 다목 중 “가목 본문에도 불구하고 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호”를 “「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호”로, “포함한다.)”를 “포함한다)”로 하며, 같은 호 라목 중 “가목 본문에도 불구하고 준공업지역”을 “준공업지역”으로, “별표 17 제3호에 따른 산업시설”을 “산업시설”로, “건축물)”을 “건축물. 이하 같다)”로, “별표 18”을 “별표 17 제4호나목”으로 하고, 같은 호에 마목 및 바목을 각각 다음과 같이 신설한다.

나. 가목 단서에 따른 공공시설등 외 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제4호까지의 공공임대주택을 추가로 건축하는 경우 제48조제13호 용적률의 범위 내에서 용적률을 완화할 수 있으며, 이 경우 완화되는 용적률의 100분의 50에 해당하는 면적을 공공임대주택으로 공급하여야 한다.

마. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제5호까지의 공공임대주택 및 같은 법 시행령 제4조제1호의 공공준주택(「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목2)에 따른 임대형기숙사에 한정한다)을 시장, 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사가 직접 건설하여 공급하는 경우: 40퍼센트

바. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제6호에 따른 공공임대주

택: 300퍼센트. 다만, 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제 2호부터 제4호까지의 공공임대주택을 추가로 공급하는 경우 400 퍼센트까지 할 수 있다. 이 경우 완화되는 용적률의 100분의 50 에 해당하는 면적을 공공임대주택으로 공급하여야 한다.

별표 12를 별지와 같이 한다.

별표 18을 삭제하고, 별표 17을 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(준공업지역 내 공동주택 등 건립 및 용적률에 대한 경과조치) 제 50조제2호라목, 별표 12, 별표 17 및 별표 18 개정 규정은 이 조례 시행 전에 도시관리계획(법 제2조제4호 중 라목과 마목을 말한다)이 결정된 경우 종전의 규정을 적용할 수 있다.

[별표 12]

준공업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물(제33조제11호 관련)

준공업지역 안에서는 영 별표 14 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 14 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.
 - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 기숙사
 - 나. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 공공지원민간임대주택 및 제5호의 장기일반민간임대주택(단, 임대주택이 아닌 주택이 포함된 경우는 제외한다)
 - 다. 별표 17 제1호 따른 공장부지(이적지를 포함한다)에서 사업구역 면적 3천제곱미터 이상으로서 법 제2조제4호에 따른 도시관리계획(라목 및 마목에 한정한다)으로 별표 17에서 정하는 비율 이상의 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하거나 산업복합건물을 건축하는 경우
 - 라. 사업구역 내 별표 17 제1호에 따른 공장비율이 10퍼센트 미만인 경우. 다만, 사업구역 면적이 3천제곱미터 이상인 아파트를 건축하는 경우에는 지구단위계획을 수립하여야 한다.
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설

[별표 17]

준공업지역 내 공동주택 등 허용기준(제33조제11호, 제50조제2호, 별표 12 관련)

1. 공장의 범위

- 가. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에 따른 공장
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 및 제20호 자동차 관련 시설 중 바목 정비공장
- 다. 현재 공장기능을 수행하지 않고 있더라도 지목이 "공장용지"로서 나대지이거나 주차장 등으로 사용하고 있는 토지

2. 산업부지 확보비율

- 가. 별표 12 제1호다목에서 정하는 산업부지 확보비율은 다음과 같다.

| 사업구역 내 공장비율(2008.1.31. 기준) | 산업부지 확보비율 | 비 고 |
|----------------------------|-----------|--------------------------|
| 10~20퍼센트 미만 | 10퍼센트 이상 | 사업구역은 준공업지역만을 대상으로 산정한다. |
| 20~30퍼센트 미만 | 20퍼센트 이상 | |
| 30~40퍼센트 미만 | 30퍼센트 이상 | |
| 40~50퍼센트 미만 | 40퍼센트 이상 | |
| 50퍼센트 이상 | 50퍼센트 이상 | |

- 나. 산업부지에 설치하는 산업시설의 용적률은 공동주택 부지의 용적률 이상으로 한다.
- 다. 사업구역 내 산업부지 용적률은 제48조제13호를, 공동주택 부지 용적률은 제50조제2호를 각각 적용한다.
- 라. 제3호다목에 따른 산업시설 중 「의료법」 제3조의3의 종합병원 또는 「초·중등교육법」 제2조의 학교를 설치하는 경우에는 가목의 산업부지 확보비율을 1단계(10퍼센트) 하향하여 조정할 수 있다.

3. 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설의 범위

- 가. 「서울특별시 전략산업 육성 및 기업지원에 관한 조례」 제2조제10호의 산업시설
- 나. 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제2항에 따른 산업지원시설(해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정한다). 단, 기숙사 및 오피스텔(라목에 한정한다)은 산업지원시설 바닥면적 합계의 3분의1 이하인 경우만 허용한다.
- 다. 지구단위계획, 정비사업, 도시개발사업의 시행을 위한 시도시계획위원회 또는 시공동위원회의 심의를 거쳐 산업시설 또는 산업지원시설로 인정하는 경우
- 라. 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사가 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제4호까지의 공공임대주택을 공급하면서 단독 또는 민간 사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 나목에 따른 기숙사를 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔로 대체할 수 있다.

4. 산업복합건물

- 가. 별표 12 제1호다목에 따라 토지의 효율적 활용 및 창의적 개발계획 수립 등을 위해 산업복합건물을 건축할 수 있다.
- 나. 산업복합건물에 대한 용적률은 지상층 연면적의 합계에 대한 산업시설 바닥면적 합계의 비율에 따라서 산업복합건물의 용적률을 차등 적용하며, 산업시설 바닥면적의 합계 비율은 제2호가목에 따른 산업부지 확보 비율 이상이 되도록 한다.

| 사업구역 내 공장비율 (2008.1.31. 기준) | 지상층 연면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율 | 용적률 |
|--------------------------------|--------------------------------|---------|
| 10~20퍼센트 미만 | 10퍼센트 이상 | 265% 이하 |
| 20~30퍼센트 미만 | 20퍼센트 이상 | 280% 이하 |
| 30~40퍼센트 미만 | 30퍼센트 이상 | 295% 이하 |
| 40~50퍼센트 미만 | 40퍼센트 이상 | 310% 이하 |
| 50퍼센트 이상 | 50퍼센트 이상 | 325% 이하 |

다. 산업복합건물에 설치할 수 있는 시설의 범위

- 1) 산업시설은 제3호에 따른 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설 중 「건축법 시행령」 별표 1 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 제10호 교육연구시설 중 연구소, 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외), 그 밖에 시도시계획위원회 또는 시공동위원회에서 인정하는 시설로 한다. 다만, 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사가 단독 또는 민간 사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 산업시설 바닥면적의 10퍼센트까지 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 또는 같은 법 시행령 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔 설치를 허용할 수 있다.
- 2) 산업시설 외의 시설은 별표 12에 따라서 공동주택 등 준공업지역 내 허용되는 시설로 한다.

5. 그 밖의 사항

- 가. 공동주택 건립을 위한 노후건축물 적용기준은 시행규칙으로 정한다.
- 나. 제50조제2호나목 및 바목에 따른 공공임대주택의 경우 그 부속토지는 기부채납하되, 건축물은 「공공주택 특별법」에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 시장이 매입한다.
- 다. 준공업지역 내 공동주택 등 건립을 위한 지구단위계획 수립기준은 시장이 별도로 정한다.
- 라. 제50조제2호마목 및 바목에 대한 세부 운영기준은 시장이 별도로 정한다.

< 신·구조문 대비표 >

| 현행 | 개정안 |
|--|---|
| 제50조(용적률의 강화) 제48조 규정에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 다음 각 호에 따라 정할 수 있다. | 제50조(용적률의 강화) ----- ----- -----. |
| 1. (생략) | 1. (현행과 같음) |
| 2. 준공업지역 안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 목의 이하로 할 것 | 2. ----- ----- |
| 가. (생략) | 가. (현행과 같음) |
| 나. <u>가목 본문에도 불구하고 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제2항 또는 별표 17에 따른 산업지원시설인 기숙사 및 오피스텔의 용적률: 400퍼센트</u> | 나. 가목 단서에 따른 공공시설등 외「공공주택 특별법 시행령」제2조제1항제2호부터 제4호까지의 공공임대주택을 추가로 건축하는 경우 제48조제13호 용적률의 범위 내에서 용적률을 완화할 수 있으며, 이 경우 완화되는 용적률의 100분의 50에 해당하는 면적을 공공임대주택으로 공급하여야 한다. |
| 다. <u>가목 본문에도 불구하고 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호의 각 목에 해당하는 산업단지인 경우, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 및 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」의 각종 계획에 의하여 기숙사를 건축할 경우의 용적률: 400퍼센트(공동주택, 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설 이외의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다.)</u> | 다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 포함한다) |
| 라. <u>가목 본문에도 불구하고 준공업지역 안에서 별표 12 제1호다목에 따른 산업복합건물(별표 17 제3호에 따른 산업시설과 공동주택 등의 용도가 복합된 건축물)을 건축하는 경우에는 별</u> | 라. 준공업지역 ----- ----- 산업시설----- ----- ----- 건축물. 이하 같다) |

| 현 행 | 개 정 안 |
|--|--|
| <p>표 18의 용적률 적용</p> <p>< 신 설 ></p> <p>< 신 설 ></p> | <p>별표 17 제4호나목-----</p> <p>마. 「공공주택 특별법 시행령」제2조제1항제2호부터 제5호까지의 공공임대주택 및 같은 법 시행령 제4조제1호의 공공준주택(「건축법 시행령」별표 1 제2호라목2)에 따른 임대형기숙사에 한정한다)을 시장, 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사가 직접 건설하여 공급하는 경우: 400퍼센트</p> <p>바. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제6호에 따른 공공임대주택: 300퍼센트. 다만, 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제4호까지의 공공임대주택을 추가로 공급하는 경우 400퍼센트까지 할 수 있다. 이 경우 완화되는 용적률의 100분의 50에 해당하는 면적을 공공임대주택으로 공급하여야 한다.</p> |