

서울특별시 도시계획 조례

일부개정조례안(대안)

의안 번호	2893
----------	------

제안연월일 : 2025년 6월 19일

제안자 : 도시계획균형위원장

1. 대안의 제안경위

- 서상열 의원이 발의한 의안번호 제2775호 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안, 최호정 의원이 발의한 의안번호 제2791호 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 이상 2건의 일부개정조례안을 제331회 정례회 도시계획균형위원회에 상정해 각각 심사한 결과 이를 본회의에 부의하지 아니하고 그 내용을 통합·조정한 대안을 위원회 안으로 제안하기로 함

2. 대안의 제안이유

- 「국토계획법」에서 규정하고 있는 국토 이용 및 관리의 기본원칙에 따라 서울시의 도시계획 및 관리 기본방향에 ‘도시안전’을 추가하고자 함
- 도시기본계획 수립 시 필요한 기초조사 내용에 ‘재해영향’을 포함하고자 함
- 시도도시계획위원회 위원 중 ‘지하안전’ 분야에 식견과 경험이 있는 자의 위촉 근거를 마련하고자 함

- 「산업입지법」에서 규정하고 있는 산업단지 안에서 산업복합건물을 건축하려는 경우 현행 조례로 규정하고 있는 준공업지역 안에서의 산업복합건물 용적률 체계를 적용하고자 함
- 산업단지에서 산업복합건물을 건축하는 경우 기존 공장비율에 따른 산업부지 확보 비율을 적용하지 않고 지상층 연면적 대비 산업시설 바닥면적 합계 비율에 따라 용적률을 차등 적용하고자 함

3. 대안의 주요내용

- 가. 도시계획 및 관리의 기본방향 내용에 도시안전을 추가함 (안 제2조제1항)
- 나. 시도시기본계획 수립에 필요한 기초조사 내용에 재해영향을 추가함 (안 제4조제4항)
- 다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호 각 목에 해당하는 산업단지에서 산업복합건물을 건축하는 경우 별표 17 제4호나목의 용적률을 적용함 (안 제50조제2호라목)
- 라. 시도시계획위원회 위원 중 지하안전 분야에 식견과 경험이 있는 자를 위촉할 수 있는 근거를 마련함 (안 제55조제3항제3호)
- 마. 산업단지에서 산업복합건물을 건축하는 경우 산업단지 관련 계획에 따라 별표 17에서 정하고 있는 사업구역 내 공장비율에 따른 산업부지 확보 비율을 적용하지 아니하고, 지상층 연면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율에 따라 용적률을 차등 적용할 수 있도록 함 (안 별표 17 제4호)

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1항 중 “환경친화적이며 지속가능한 도시성장·계획·관리”를 “환경친화적이고 지속가능한 도시성장, 도시안전, 도시계획, 도시관리”로 한다.

제4조제4항 중 “도시생태현황”을 “재해영향 및 도시생태현황”으로 한다.

제50조제2호라목 중 “경우에는”을 “경우 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호의 각 목에 해당하는 산업단지에서 산업복합건물을 건축하는 경우에는”으로 한다.

제55조제3항제3호 중 “토지이용·건축·주택·경관·교통·환경·방재·문화·정보통신·도시설계·조경”을 “토지이용·건축·주택·경관·교통·환경·방재·문화·정보통신·도시설계·조경·지하안전”으로 한다.

별표 17 제4호가목 중 “별표 12 제1호다목”을 “제50조제2호라목”으로 하고, 같은 호 나목을 다음과 같이 한다.

- 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. 다만, 산업단지에서 산업복합건물을 건축하는 경우에는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」의 각종 계획에 의하여 사업구역 내 공장비율을 적용하지 않을 수 있다.

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

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

〈 신 · 구 조문대비표 〉

현 행	개 정 안
제2조(도시계획 및 관리의 기본방향) ① 서울특별시(이하 "시"라 한다)의 도시계획 및 관리는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조의 기본원칙을 바탕으로 <u>환경친화적이며 지속가능한 도시성장·계획·관리 및 지역균형발전을 지향하는 것을 기본방향으로 한다.</u>	제2조(도시계획 및 관리의 기본방향) ① ----- ----- ----- ----- 환경친화적이고 지속가능한 도시성장·도시안전·도시계획·도시관리 ----- -----.
② (생 략)	② (현행과 같음)
제4조(도시기본계획의 수립) ① ~ ③ (생 략)	제4조(도시기본계획의 수립) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 시장은 지속가능한 시도시기본계획의 수립에 필요한 기초조사 내용에 <u>도시생태현황</u> 등을 포함시킬 수 있다.	④ ----- ----- 재해영향 및 도시생태현황 -----.
⑤ ~ ⑦ (생 략)	⑤ ~ ⑦ (현행과 같음)
제50조(용적률의 강화) 제48조 규정에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 다음 각 호에 따라 정할 수 있다.	제50조(용적률의 강화) ----- -----.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 준공업지역 안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 목의 이하로 할 것	2. ----- -----
가. ~ 다. (생 략)	가. ~ 다. (현행과 같음)
라. 준공업지역 안에서 별표 12 제1호다목에 따른 산업복합건물(산업시설과 공동주택 등의 용도가 복합된 건축물. 이하 같다)을 건축하는 경우에는 별표 17 제4호나목의 용적률 적용	라. ----- ----- ----- --- 경우 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호의 각 목에 해당하는 산업단지에서 산업복합건물을 건축하는 경우에는 - -----
마. ~ 바. (생 략)	마. ~ 바. (현행과 같음)
제55조(구성 및 운영) ①·② (생 략)	제55조(구성 및 운영) ①·② (현행과 같음)
③ 시도시계획위원회의 위원(이하 "위원"이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원수의 3분의	③ ----- ----- -----.

현행	개정안
2 이상이 되어야 한다. 1. 2. (생략) 3. <u>토지이용·건축·주택·경관·교통·환경·방재·문화·정보통신·도시설계·조경</u> 등 도시계획 관련분야에 식견과 경험이 있는 자 17명 이상 21명 이하 ④ ~ ⑪ (생략)	-----. 1. 2. (현행과 같음) 3. <u>토지이용·건축·주택·경관·교통·환경·방재·문화·정보통신·도시설계·조경·지하안전</u> ----- ----- ④ ~ ⑪ (현행과 같음)

[별표17] 준공업지역 내 공동주택 허용기준 (제33조제11호, 제50조제2호, 별표 12관련)																																						
현행	개정안																																					
1. ~ 3. (생략) 4. 산업복합건물 가. <u>별표 12 제1호다목</u>에 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. <u><단서 신설></u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>사업구역내 공장비율 (2008.1.31 기준)</th><th>지상층 연면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율</th><th>비고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10~20퍼센트 미만</td><td>10퍼센트 이상</td><td>265% 이하</td></tr> <tr> <td>20~30퍼센트 미만</td><td>20퍼센트 이상</td><td>280% 이하</td></tr> <tr> <td>30~40퍼센트 미만</td><td>30퍼센트 이상</td><td>295% 이하</td></tr> <tr> <td>40~50퍼센트 미만</td><td>40퍼센트 이상</td><td>310% 이하</td></tr> <tr> <td>50퍼센트 이상</td><td>50퍼센트 이상</td><td>325% 이하</td></tr> </tbody> </table> 다. (생략) 5. (생략)	사업구역내 공장비율 (2008.1.31 기준)	지상층 연면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율	비고	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	1. ~ 3. (현행과 같음) 4. 산업복합건물 가. <u>제50조제2호라목</u>----- -----. 나. ----- ----- ----- ----- ----- ----- 다만, 산업단지에서 산업복합건물을 건축하는 경우에는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」의 각종 계획에 의하여 사업구역 내 공장비율을 적용하지 않을 수 있다. <table border="1"> <thead> <tr> <th>사업구역내 공장비율 (2008.1.31 기준)</th><th>지상층 연면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율</th><th>비고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10~20퍼센트 미만</td><td>10퍼센트 이상</td><td>265% 이하</td></tr> <tr> <td>20~30퍼센트 미만</td><td>20퍼센트 이상</td><td>280% 이하</td></tr> <tr> <td>30~40퍼센트 미만</td><td>30퍼센트 이상</td><td>295% 이하</td></tr> <tr> <td>40~50퍼센트 미만</td><td>40퍼센트 이상</td><td>310% 이하</td></tr> <tr> <td>50퍼센트 이상</td><td>50퍼센트 이상</td><td>325% 이하</td></tr> </tbody> </table> 다. (현행과 같음) 5. (생략)		사업구역내 공장비율 (2008.1.31 기준)	지상층 연면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율	비고	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	비고																																				
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	비고																																				
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																																				