

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

