

2024.11. 8.(금) 조간용

이 보도자료는 2024년 11월 7일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 도시공간본부 도시계획과

도시계획과장

이광구

02-2133-8305

사진 없음 사진 있음 쪽수: 5쪽

도시계획혁신팀장

김학선

02-2133-8326

용적률 400% · 복합개발 허용... 준공업지역 개발 '탄력' 받는다

- 오세훈표 서울 대개조 구체적 실현을 위한 '준공업지역 제도 개선방안' 발표
- 경직된 제도 개선으로 사업성 높여 직·주·락(職·住·樂) 어우러진 미래첨단공간으로 변화
- 정비유형 단순화, 면적에 따른 개발방식 제한 폐지 등 복합개발 확대 허용
- 주거용적률 최대 400%(150%↑), 기준·허용용적률도 각각 20%p씩 상향
- 준공업지역 유지 원칙하에 토지이용 현황과 계획을 고려한 유연한 용도지역 조정

그동안 경직된 제도와 과도한 규제로 인해 개발이 더뎠던 준공업지역 개발에 탄력이 붙을 전망이다. 도심 변화를 반영해 제조업 중심공간에서 직·주·락(職·住·樂)이 어우러진 '미래첨단산업 공간'으로 변화시키는 것이 목표다.

서울시는 ▲정비유형 재구조화 및 복합개발 확대 허용 ▲준공업지역 활성화 위한 용적률 상향 및 체계 개편 ▲토지이용 현황 및 계획을 고려한 용도지역 조정 등을 주요내용으로 하는 '준공업지역 제도 개선 방안'을 7일(목) 발표했다. 지난 2월 발표한 오세훈표 서울 대개조 1탄 '서남권 대개조'를 구체적으로 실현하기 위한 후속 실행방안이다.

○ 시는 준공업지역이 82%를 차지하는 서남권에 대한 규제를 완화해 미래 산업을 유치하고, 준공업지역 내 산업·문화 등 다양한 기능의 융·복합시설과 공동주택 건립시 용적률을 최대 400% 까지 완화하는 등 준공업지역 제도 혁신을 하겠다고 밝힌바 있다.

□ 준공업지역은 60~70년대 소비·제조산업 중심지로 국가 성장을 주도했으나 현재는 낙후되고 침체된 곳들이 대부분이다. 또한 현 준공업지역에 대한 개발 및 운영 제도는 지역 여건과 산업환경 변화 등을 적절하게 반영하고 있지 않아 제도 개선에 대한 필요성이 꾸준히 제기되어 왔다.

○ 현재 서울에는 영등포, 구로, 금천, 강서, 도봉, 성동 등 총 19.97km² 규모의 준공업지역이 지정되어 있다.

<정비유형 단순화, 면적에 따른 개발방식 제한 폐지 등 복합개발 확대 허용>

□ 첫째, 기존 전략재생형, 산업재생형, 주거재생형, 산업단지재생형로 나뉘었던 준공업지역의 복잡한 정비유형을 공장 비율에 따라 ▲산업복합형(공장비율 10% 이상) ▲주거복합형(공장비율 10% 미만)으로 재편한다.

○ 기존 전략재생형과 산업재생형은 ‘산업복합형’으로 합치고, 주거재생형은 ‘주거복합형’으로 개편했다. 산업단지별 관리계획 등에 따라 별도로 관리하는 ‘산업단지재생형’은 삭제했다.

구 분	현 행	개 선
공장비율 10% 이상	전략재생형	산업복합형(산업+주거)
	산업재생형	
공장비율 10% 미만	주거재생형	주거복합형(주거)
노후화된 산업단지	산업단지재생형	각 산업단지별 관리계획으로 관리

- 아울러 면적에 관계없이 사업 주체가 개발방식을 자유롭게 선택할 수 있도록 한다. 기존에는 공장비율 10% 이상 부지에 공동주택을 지을 때는 1만 m^2 이상은 산업부지와 공동주택부지를 엄격히 분리하는 부지 분할방식으로, 3천 m^2 이상 1만 m^2 미만 부지는 산업·주거 복합건물 방식으로만 개발이 가능했다.

현 행		개 선
1만 m^2 이상	3천-1만 m^2	3천 m^2 이상
대지분할 방식	복합건물 방식	부지분할/복합건물 방식 중 자율적 선택
		

<주거용적률 최대 400%(150% ↑), 기준·허용용적률도 각각 20%p씩 상향>

- 둘째, 준공업지역 내 공동주택 건립을 위한 지구단위계획(부지 3천 m^2 이상 대상) 수립시 최대 용적률을 현행 250% 이하에서 400%까지 높이는 등 규제를 대폭 풀어 사업성을 개선한다. 상한용적률 인센티브 150%는 기존 공공시설 기부채납은 물론 공공임대주택 공급, 건축법 등 다른 법령에 따른 용적률 완화 항목까지 적용가능하도록 다양화한다.
 - 공공시설(순부담율)은 전체 면적의 15% 이상을 확보해야 하며, 5천 m^2 이하의 여건에 따라 위원회 심의를 통해 용적률 일부 완화가 가능하다. 공공 임대주택 공급으로 용적률을 완화할 경우 절반 이상을 공공임대주택으로 공급해야 한다.
 - 아울러 지구단위계획이 필요하지 않은 오피스텔과 노인복지주택도 용적률 400%를 적용받기 위해선 앞으로는 지구단위계획을 수립해야 한다.

- 기준·허용용적률도 현행 210%, 230%에서 230%, 250%로 각각 20%p씩 상향 조정한다. 상향 조정한 허용용적률 20%p는 공공보행통로, 열린단지 등 ‘개발사업형(공동주택 건립형) 지구단위계획 수립기준’에서 정한 항목을 적용한다.

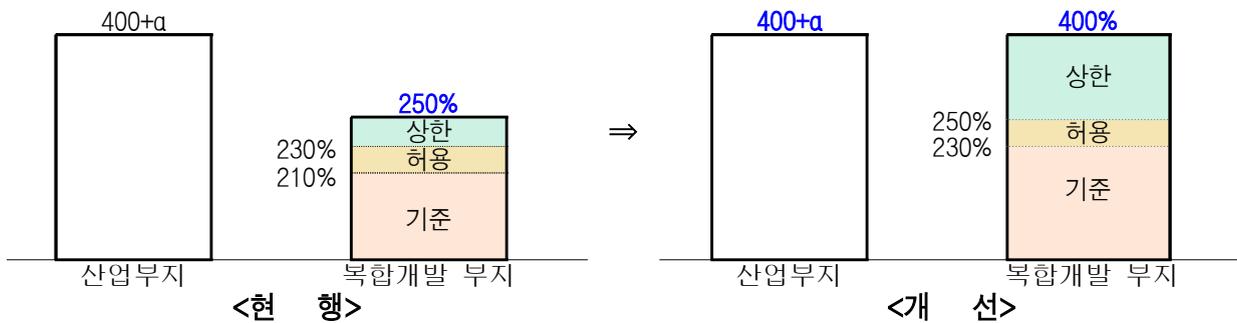
◇ 준공업지역 내 공동주택 건립에 따른 지구단위계획 용적률 체계

① 주거복합형(공장비율 10% 미만)

구 분	기준용적률		허용용적률		상한용적률	
	현행	개선	현행	개선	현행	개선
공동주택 부지	210%	230%	230%	250%	250%	400%

② 산업복합형(공장비율 10% 이상) 중 부지분할방식

구 분	기준용적률		허용용적률		상한용적률	
	현행	개선	현행	개선	현행	개선
산업부지	-	400%	400%	400%	도시계획조례 적용	허용용적률의 2배이하(800%)
복합개발부지 (공동주택 등)	210%	230%	230%	250%	250%	400%



<준공업지역 유지 원칙하에 토지이용 현황과 계획을 고려한 유연한 용도지역 조정>

- 셋째, 산업기반 확보 등을 위해 준공업지역 유지를 원칙으로 하되 토지 이용 현황과 계획을 고려, 주민 불편 최소화 범위 내에서 유연하게 용도지역을 조정·운용한다. 대상지는 중심지 기능 고도화를 위해 업무 등 고밀개발이 필요한 지역과 이미 주거화 돼 산업기능을 상실한 지역으로 구체적인 개발계획 수립 등 지구단위계획 수립을 병행토록 하였다.

- (상업지역) 도심 및 광역 중심 지역 내 간선도로 또는 상업지역 연결지로 부지면적 5천㎡ 이상의 정형화된 토지를 일자리 창출 등 서울시 공간정책에 반영한 업무(오피스텔 제외), 상업, 연구시설 등으로 개발할 경우 일반 상업지역으로 조정이 가능하다.
 - (주거지역) 이미 주거화 된 광범위한 공동주택 단지 밀집지역 등 산업기능상실지역은 주거지역으로 조정이 가능해지, 이때 용도지역은 제3종일반 주거지역으로 일괄 조정한다. 다만 역세권에 해당하는 지역은 구체적인 개발계획 수립을 전제로 준주거지역으로도 조정할 수 있다.
- 신속하고 예측가능한 계획 수립을 위해 용도지역 변경은 시와 해당 자치구의 사전 협의후 타당성 심의를 통과한 지역에 대해 해당 자치구가 도시관리계획 변경 절차를 입안하는 방식을 도입한다.
 - 이번 「준공업지역 제도 개선방안」은 빠른 사업추진을 위해 발표 즉시 시행된다. 복합개발방식 면적 제한 규정 삭제, 공공임대주택 공급에 따른 용적률 완화 규정 신설 등은 조례 개정 이후부터 적용된다.
 - 이와 함께 시는 제도의 안정적 정착을 위해 계획구상 단계에서 TF를 운영해 자치구·사업자간 사전 협의 후 지구단위계획 입안을 추진할 예정이다.
 - 이번 개선방안 관련 상세 내용은 7일(목)부터 도시계획포털(알림마당 →자료실)에서 확인할 수 있다.
 - 조남준 서울시 도시공간본부장은 “이번 제도 개선을 통해 침체한 준공업 지역내 대규모 유휴부지를 중심으로 개발이 활성화될 전망”이라며 “준공업 지역의 성장 잠재력을 다시금 끌어올려 미래 첨단산업공간과 직주근접형의 쾌적한 주거지 확보를 확보해 시민들에게 공급하겠다”고 밝혔다.