서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

1. 제안자 및 제안경과

가. 의안번호 : 제2775호

나. 제 안 자 : 서상열 의원 외 21명

다. 제 안 일 : 2025년 5월 26일

라. 회 부 일 : 2025년 5월 29일

2. 제안이유

○ 서울시 내 노후산업단지의 경우 기반시설 및 지원시설 부족 등으로 산업단지 경쟁력이 약화되고 있어 산업시설의 생산활동 지원을 위한 지원시설의 공급 촉진을 유도하여 직·주·락이 어우러진 산업단지 활성화를 도모하고자 함

3. 주요내용

가. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호 각 목에 해당하는 산업단지에서 산업복합건물을 건축하는 경우 별표 17 제4호나목의 용적률을 적용함 (안 제50조제2호라목)

나. 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)

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」

나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상 사유서 별첨)

5. 검토 의견

가. 개요

○ 이번 「서울특별시 도시계획 조례」 일부개정조례안은 산업시설의 생산활동 지원을 위한 지원시설 공급 촉진을 유도하기 위하여 「산업입지 및 개발에 관한 법률(이하, “산업입지법”)」에서 정한 산업단지에 산업복합건물을 건축하는 경우 준공업지역 내 산업복합건물 건축 시 적용되는 현행 조례 용적률 체계를 적용하도록 하고(안 제50조제2호라목), 기존 공장 비율에 따른 산업부지 확보 의무비율을 적용하지 않으며 지상층 연면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율에 따라 용적률을 차등 적용(안 별표 17 제4호)할 수 있도록 하고자 하는 것임

현 행	개 정 안
제50조(용적률의 강화) 제48조 규정에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 다음 각 호에 따라 정할 수 있다. 1. (생 략) 2. 준공업지역 안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 목의 이하로 할 것 가. ~ 다. (생 략) 라. 준공업지역 안에서 별표 12 제1호다목에 따른 산업복합건물(산업시설과 공동주택 등의 용도가 복합된 건축물. 이하 같다)을 건축하는 경우에는 별표 17 제4호나목의 용적률 적용 마. ~ 바. (생 략)	제50조(용적률의 강화) ----------. 1. (현행과 같음) 2. ---------- 가. ~ 다. (현행과 같음) 라. ---------- **경우 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호의 각 목에 해당하는 산업단지에서 산업복합건물을 건축하는 경우에는** ---------- 마. ~ 바. (현행과 같음)

[별표17] 준공업지역 내 공동주택 허용기준 (제33조제11호, 제50조제2호, 별표 12관련)

<table>
<tr><th>현 행</th><th>개 정 안</th></tr>
<tr><td>
1. ~ 3. (생 략)
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. <단서 신설>
<table>
<tr><th>사업구역내 공장비율
(2008.1.31 기준)</th><th>지상층 연면적 대비
산업시설 바닥면적의
합계 비율</th><th>비 고</th></tr>
<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>
</table>
다. (생 략)
5. (생 략)
</td><td>
1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 산업복합건물
가. 제50조제2호라목----------

---------.
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>
<tr><th>사업구역내 공장비율
(2008.1.31 기준)</th><th>지상층 연면적 대비
산업시설 바닥면적의
합계 비율</th><th>비 고</th></tr>
<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>
</table>
다. (현행과 같음)
5. (생 략)
</td></tr>
</table>

나. 검토 내용

“개정 배경”

1) 서울디지털산업단지(G밸리) 조성현황 및 지원시설 확충 요구

○ 1964년 「수출산업공업단지개발조성법」 제정[1]에 따라 1967년부터 1973년까지 단계적으로 조성된 서울디지털산업단지(이하, ‘G밸리’)는 1990년 「산업입지법」 제정에 따라 국가산업단지로 지정되었음

○ G밸리는 총 3개의 단지(1, 2, 3단지)로 조성[2]되어 있으며 현재는 정보통신, 전기전자, 기계 등이 13,838개 업종이 입주해 있으며 지식산업센터는 총 163개소가 있는 것으로 확인됨

< 업종별 입주 현황 >

(단위 : 개)

구 분	제 조				비제조		계
	전기전자	섬유의복	기계	기타제조	정보통신	기타	
1단지	470	123	74	116	1,468	872	3,123
2단지	332	140	108	134	989	953	2,656
3단지	1.368	176	361	523	2,831	2,800	8,059
계	2.170	439	543	773	5,288	4,625	13,838

※ 2024.9월 기준, 한국산업단지공단

< 지식산업센터 현황 >

(단위 : 개소)

구 분	준공	건설중	미착공	계
1단지(구로)	44	0	0	44
2단지(금천)	26	0	4	30
3단지(금천)	83	3	3	89
계	153	3	7	163

※ 2024.12월 기준, 한국산업단지공단

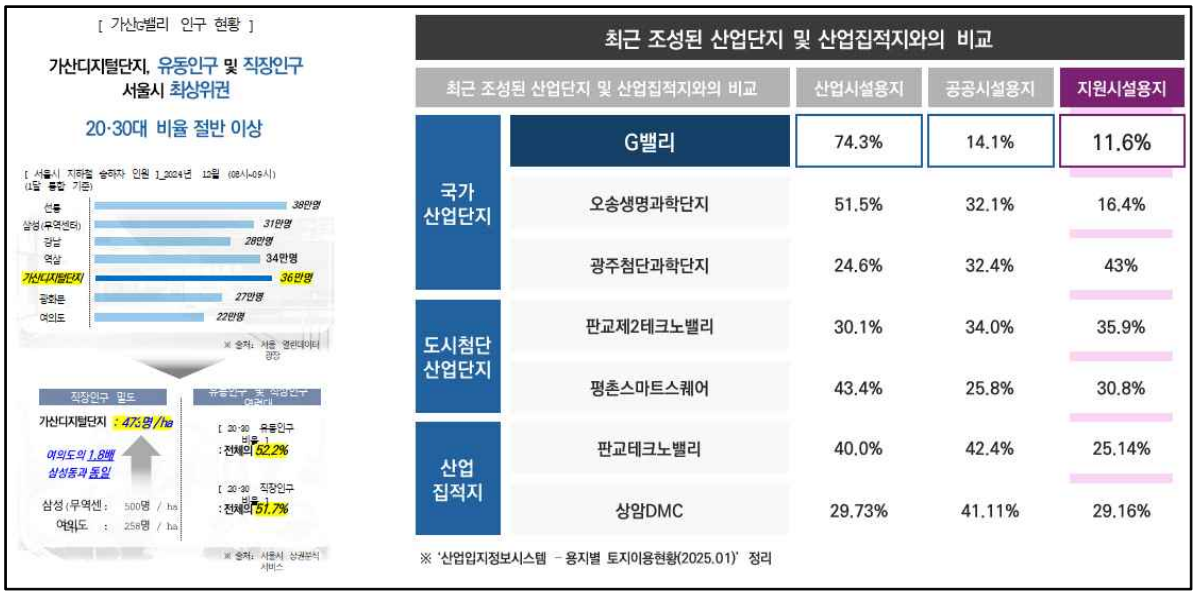
---

1) 「수출산업공업단지개발조성법」 [시행 1964. 9. 14.] [법률 제1656호, 1964. 9. 14., 제정]
- 1977.12.31. 타법폐지

2) 금천구청 홈페이지(https://www.geumcheon.go.kr/) 일부내용 발췌 (2025.5.26. 기준)
- 1964년 「수출산업공업단지개발조성법」에 따라 구로공단이라는 이름으로 조성되었으며 현재 1단지는 구로구에, 2, 3단지는 금천구 가산동에 위치하고 있음. 당시 섬유, 의류, 봉제 등의 노동집약적 제조업 중심이 주류를 이루었으며 우리나라의 한국 수출을 책임지던 우리나라 최초의 국가산업단지였음

○ G밸리는 서울시 내 유동인구 및 직장인구[3]가 서울시 최상위권임에도 불구하고 산업시설의 생산활동을 지원하기 위한 지원시설용지가 전체 면적의 11.6퍼센트로 다른 산업단지(광주첨단과학단지 43퍼센트, 판교제2테크노밸리 35.9퍼센트 등) 대비 비율이 낮은 것으로 확인되며 이와 관련한 산업 지원시설 공급 촉진을 위한 대책이 마련되어야 할 것으로 판단됨

< G밸리 유동인구 및 토지이용현황('25.1월 기준) >



최근 조성된 산업단지 및 산업집적지와의 비교

최근 조성된 산업단지 및 산업집적지와의 비교		산업시설용지	공공시설용지	지원시설용지
국가 산업단지	G밸리	74.3%	14.1%	11.6%
	오송생명과학단지	51.5%	32.1%	16.4%
	광주첨단과학단지	24.6%	32.4%	43%
도시첨단 산업단지	판교제2테크노밸리	30.1%	34.0%	35.9%
	평촌스마트스퀘어	43.4%	25.8%	30.8%
산업 집적지	판교테크노밸리	40.0%	42.4%	25.14%
	상암DMC	29.73%	41.11%	29.16%

※ '산업입지정보시스템 – 용지별 토지이용현황(2025.01)' 정리

※ 2025.1월 기준, 산업입지정보시스템

"개정안 검토"

1) 산업단지 내 산업복합건물 건축 시 용적률 적용 체계 변경

(안 제50조제2호라목)

○ 이번 일부개정조례안 제50조제2호라목은 「산업입지법」 제2조제8호에서 규정하고 있는 산업단지 안에서 산업복합건물을 건축하려는 경우 현행 조례로 규정하고 있는 준공업지역 안에서의 산업복합건물 용적률 체계를 적용하고자 하는 것임

3) 서울시 내 20~30대 유동인구는 전체의 52.2%, 직장인구는 51.7% (서울시 상권분석 서비스)

현 행	개 정 안
제50조(용적률의 강화) 제48조 규정에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 다음 각 호에 따라 정할 수 있다. 1. (생 략) 2. 준공업지역 안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 목의 이하로 할 것 가. ~ 다. (생 략) 라. 준공업지역 안에서 별표 12 제1호다목에 따른 산업복합건물(산업시설과 공동주택 등의 용도가 복합된 건축물. 이하 같다)을 건축하는 경우에는 별표 17 제4호나목의 용적률 적용 마. ~ 바. (생 략)	제50조(용적률의 강화) ---------- ---------- ----------. 1. (현행과 같음) 2. ---------- ---------- 가. ~ 다. (현행과 같음) 라. ---------- ---------- ---------- ---------- **경우 또는「산업입지 및 개발에 관한 법률」제2조제8호의 각 목에 해당하는 산업단지에서 산업복합건물을 건축하는 경우에는** ---------- 마. ~ 바. (현행과 같음)

○ 현행 조례 제50조제2호 다목[4]은 「산업입지법」 제2조제8호의 각 목에 해당하는 산업단지(G밸리 포함)[5]의 경우「산업입지법」과 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하, “산업집적법”)」의 각종 계획[6]에 의하여 기숙사를 건축하는 경우 용적률을 400퍼센트 이하로 할 수 있도록 규정하고 있음

○ 「건축법 시행령」 별표 1[7] 제2호라목에서 공동주택으로 분류된 기숙

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

5) 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지를 의미함

6) 여기서 '각종 계획'은「산업입지 및 개발에 관한 법률」,「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 등의 관련 법령에 따른 개발계획, 실시계획(지구단위계획 포함), 산업단지계획(개발+실시), 재생계획, 관리기본계획, 구조고도화 계획을 의미

7)「**건축법 시행령」 별표 1** 용도별 건축물의 종류 (제3조의5 관련)
2. 공동주택[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터·작은도서관·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 아파트형 주택을 포함한다]. 다만,

사와 같은 법 시행령 제14호나목에서 업무시설로 분류된 오피스텔[8]은 'G밸리 지구단위계획'[9]에 따라 지원시설용지에 건축이 가능함

〈 G밸리 국가산업단지계획 지원시설용지 허용용도 및 밀도계획(일부 발췌)〉

구 분		계 획 내 용
건축물 용도	허용용도 B	• 공동주택 중 기숙사 • 제1종 근린생활시설 • 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사 및 실외철탑이 있는 골프연습장 제외) • 교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소 • 의료시설 중 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원 • 문화 및 집회시설 중 공연장 • 집회장 중 회의장, 전시장 • 판매시설 • 업무시설 • 노유자시설 • 운동시설 • 숙박시설 중 관광숙박시설 •「한국수출(서울디지탈) 국가산업단지 관리기본계획」상 지원시설구역내 입주가능 시설 주1) 「관광진흥법」 제16조 제5항 및 동법 시행령 제14조에 따른 관광숙박시설 허용
밀도	용적률	• 기준 : 400%이하 / 허용 : 400%이하 / 상한 : 법적용적률 2배 이하 ※ 부지 내 업무시설 중 오피스텔 설치할 경우「서울시 도시계획조례」 제55조 제4항에 따른 용적률 적용 · 10) ※ 공개공지 등을 설치할 경우, 공공성 확보 등에 대한 계획유도사항 (한국수출(서울디지탈) 국가산업단지 지구단위계획 시행지침 제Ⅱ편 제37조 제4항 각호에 따른 기준) 모두 준수 시 「서울시 지구단위계획 수립기준」에 따라 허용용적률 1.2배 범위에서 상한용적률 인센티브 적용 가능 ※ 제로에너지건축물 또는 녹색건축 인증 등 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」내 인센티브 기준에 부합하는 건축물 건립 시, 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」의 산식에 따라 상한용적률 인센티브 적용 ※ 공공시설 기부채납 시「서울시 지구단위계획 수립기준 3-8-3」의 산식에 따라 상한용적률 범위내에서 완화 가능

○ G밸리는 1960~70년대 준공 이후 현재까지 민간자체 개발 등을 통해 첨단지식산업단지 등으로 변화하였으나 공간의 계획적 관리 체계가 부족하여 산업단지의 변화에 상응하는 녹지 및 보행환경, 기반시설 등 관련 지원시설 부족으로 경쟁력이 약화 된 상황임

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.

8) 오피스텔은「건축법 시행령」별표 1 제14호에 따라 업무시설로 규정되어 있음.

9) 서울특별시장, 한국수출(서울디지탈) 국가산업단지계획 변경 및 지형도면 고시, 2021년 10월 28일 (서울특별시고시 제2021-595호), p.86

10) 조례 개정에 따라 현행「서울특별시 도시계획 조례」제50조제2호와 같은 내용임

○ 이에 따라 서울시는 G밸리 내 부족한 지원시설 확보를 위해 ’21.10월 특별계획구역 지정[11] 등을 통해 지원시설 복합화 등을 유도하였으나 사업성 부족 등의 이유로 현재까지 개발사례가 없는 것으로 파악됨

< G밸리 지구단위계획 특별계획구역 지정 현황 >

구역명	획지 면적(㎡)	위 치	단지	비 고
특별계획구역1	9,547	가산동 60-6	2	만숭아울렛
특별계획구역2	17,043	가산동 459-18	3	디지털운동장 (도시계획시설: 체육시설)
특별계획구역3	5,348	가산동 317-12	3	E랜드
특별계획구역4	6,855	가산동 319-25	3	구로세관
특별계획구역5	8,331	가산동 319-7	3	교학사부지
	2,721	가산동 319-10		
	3,969	가산동 657		
특별계획가능구역1	6,585	가산동 79-2	2	
~~특별계획가능구역2~~	~~10,225~~	~~가산동 459-14~~	~~3~~	※ 효력상실('24.10.29.)
~~특별계획가능구역3~~	~~8,568~~	~~가산동 371-11~~	~~3~~	
	~~1,653~~	~~가산동 371-45~~		
~~특별계획가능구역4~~	~~6,695~~	~~가산동 371-36~~	~~3~~	
~~특별계획가능구역5~~	~~3,617~~	~~가산동 319-18~~	~~3~~	
~~특별계획가능구역6~~	~~7,051~~	~~가산동 327-18~~	~~3~~	
~~특별계획가능구역7~~	~~6,662~~	~~가산동 567-13~~	~~3~~	
~~특별계획가능구역8~~	~~5,580~~	~~가산동 569-6~~	~~3~~	

※ 특별계획가능구역 7개소는 ‘서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준’에 따라 효력상실 (2024.10.29.)

○ 또한 ‘G밸리 지구단위계획’에 의하면 산업단지 내 오피스텔이 포함된 산업복합건물을 건축하려는 경우 현행 조례 제50조제2호가목[12]을 적용하여야 함에 따라 용적률이 400퍼센트 이하로 제한되어, 산업시설의 생산활동을 지원하기 위한 시설인 공공지원, 생산지원, 후생 복지 등 기능

11) 서울특별시장, 한국수출(서울디지탈) 국가산업단지계획 변경 및 지형도면 고시, 2021년 10월 28일 (서울특별시고시 제2021-595호), p.88

12) 「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.

도입 또한 충분하게 공급되지 못할 것으로 판단됨

○ 이번 일부개정조례안 제50조제2호라목은 산업단지 안에서 조례에서 정하고 있는 산업시설과 공동주택 등을 복합하여 건축하는 경우 현행 조례 별표 17 제4호나목의 산업복합건물 용적률 체계를 적용하도록 하여 사업성을 확보하고, 문화시설, 체육·운동시설, 근린생활시설, 복지·의료시설 등 부족한 지원시설의 원활한 공급 유도를 도모할 수 있다는 측면에서 적절하다고 하겠음

2) 산업단지 내 산업복합건물의 공장비율 의무확보 예외 적용

(안 별표 17 제4호)

○ 이번 일부개정조례안 별표 17 제4호는 산업단지에서 산업복합건물을 건축하는 경우 기존 공장비율에 따른 산업부지 확보 비율을 적용하지 않고 지상층 연면적 대비 산업시설 바닥면적 합계 비율에 따라 용적률을 차등 적용하고자 하는 것임

[별표17] 준공업지역 내 공동주택 허용기준 (제33조제11호, 제50조제2호, 별표 12관련)

현 행	개 정 안
1. ~ 3. (생 략) 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 한	1. ~ 3. (현행과 같음) 4. 산업복합건물 가. **제50조제2호라목**---------- ---------- ----------. 나. ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------

<table>
<tr><th>현 행</th><th>개 정 안</th></tr>
<tr><td>다. <단서 신설>

<table><tr><th>사업구역내 공장비율
(2008.1.31 기준)</th><th>지상층 연면적 대비
산업시설 바닥면적의
합계 비율</th><th>비 고</th></tr><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></table>
다. (생 략)
5. (생 략)</td><td>---. 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><tr><th>사업구역내 공장비율
(2008.1.31 기준)</th><th>지상층 연면적 대비
산업시설 바닥면적의
합계 비율</th><th>비 고</th></tr><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></table>
다. (현행과 같음)
5. (생 략)</td></tr>
</table>

○ 「산업입지개발지침」 제13조[13]는 산업단지의 토지이용계획 수립에 따라 산업시설용지, 복합용지, 주거시설용지 등으로 구분하고 있고 그 중 지원시설용지는 산업시설의 생산활동 지원을 위한 공공지원시설, 생산지원시설, 후생복지시설 설치를 위한 용도로 규정하고 있음

○ 현행 조례 별표 17 제4호 가목[14]은 별표 12 제1호 다목[15]에 따라 토

13) 「**(국토교통부) 산업입지의 개발에 관한 통합지침」 제13조(산업단지개발계획의 작성)** ①「산업입지법」 제6조·제7조 및 제7조의2에 따른 산업단지개발계획의 주요내용과 작성요령은 다음 각 호와 같다.

1. 토지이용계획

가. 산업단지의 토지이용계획에는 다음의 표에서 정하고 있는 용지분류에 따른 배치구상과「국토계획법」제36조에 따른 용도지역계획을 포함하되, 제4조제4항에 따른 친환경적인 단지가 될 수 있도록 수립하여야 한다.

시 설	용 도	비 고
산업시설용지	제조시설용지, 연구시설용지, 물류시설용지 등	산업입지법 제2조제7조의2에 따른 산업시설
복합용지	복합용지	산업입지법 제2조제7조의3에 따른 복합용지
주거시설용지	단독주택용지, 공동주택용지, 근린생활시설용지, 준주거용지	산업단지 내 근로자의 정주여건 확보를 위한 주거시설
상업시설용지	상업시설용지	
공공시설용지	도로, 공원, 주차장, 학교 등 도시계획시설용지	「국토계획법」 제2조제7호에 열거한 시설
지원시설용지	행정·교육·금융·고용·의료 등 공공지원시설, 정보처리·전시·유통 등 생산지원시설, 문화·관광·체육·생활편의·복지회관 등 후생복지시설	산업시설의 생산활동을 지원하기 위한 시설
기타시설용지	산업단지 지정권자가 결정한 시설	

14) 「**서울특별시 도시계획 조례」 별표 17** 준공업지역 내 공동주택 등 허용기준 (제33조제11호, 제50조제2호, 별표12 관련)

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

지의 효율적 활용 및 창의적 개발계획 수립 등을 위해 산업복합건물을 건축할 수 있다고 규정하고 있음

○ 현행 조례 별표 17 제4호 나목[16]은 산업복합건물에 대한 용적률을 사업구역 내 공장비율에 따라 지상층 연면적의 합계 대비 산업시설 바닥면적 합계의 비율에 따라서 용적률을 차등 적용하고 산업시설 바닥면적의 합계 비율은 제2호 가목[17]에 따른 산업부지 확보 비율 이상이 되도록 규정하고 있음

< 산업복합건물의 용적률 적용 기준(별표 17 제4호나목) >

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

15) **「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. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.
다. 별표 17 제1호에 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

16) **「서울특별시 도시계획 조례」 별표 17** 준공업지역 내 공동주택 등 허용기준 (제33조제11호, 제50조제2호, 별표12 관련)
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.

17) **「서울특별시 도시계획 조례」 별표 17** 준공업지역 내 공동주택 등 허용기준 (제33조제11호, 제50조제2호, 별표12 관련)
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	

○ 「산업입지개발지침」에 따라 산업단지 내 용지계획별로 설치할 수 있는 용도가 제한되고 있음에도 불구하고, 지원시설용지에 산업복합건물을 건축하려는 경우 현행 조례에 따라 사업구역 내 공장비율에 따라 산업시설을 의무적으로 확보하도록 하는 것은 산업시설의 생산활동 지원을 위한 지원시설용지의 목적과 특성을 반영하고 있지 못하다고 판단됨

○ 이번 일부개정조례안 별표 17 제4호는 상위 법령에서 규정하고 있는 용지계획에 대한 정합성을 확보하고, 산업단지 내 지원시설용지에 부족한 지원시설의 공급 촉진을 유도할 수 있다는 측면에서 타당하다고 생각함

다. 종합 의견

○ 이번 「서울특별시 도시계획 조례」 일부개정조례안은 서울시 내 산업단지에서 산업복합건물을 건축하는 경우 현행 조례의 준공업지역 용적률 체계를 적용하도록 하고 공장비율 의무확보를 예외적으로 적용하고자 하는 것으로, 사업성을 확보하여 문화시설, 체육·운동시설, 복지·의료시설 등 부족한 지원시설의 원활한 공급 유도를 도모할 수 있다는 측면에서 적절하다고 하겠음

○ 이번 일부개정조례안 제50조제2호라목은 「산업입지법」에서 규정하고 있는 산업단지에 산업복합건물을 건축하려는 경우 현행 조례의 준공업지역 안에서의 산업복합건물 용적률 체계를 적용하도록 하는 것으로, 산업단지 내 산업복합건물 건축의 사업성을 확보하고 문화시설, 체육·운동시설, 근린생활시설, 복지·의료시설 등 부족한 지원시설의 원활한 공급 유도를 도모할 수 있다는 측면에서 타당하다고 생각함

○ 이번 일부개정조례안 별표 17 제4호는 산업단지에서 산업복합건물을

건축하는 경우 기존 공장비율에 따른 산업부지 확보 비율을 적용하지 않고 지상층 연면적 대비 산업시설 바닥면적 합계 비율에 따라 용적률을 차등 적용하고자 하는 것으로, 「산업입지법」, 「산업입지개발지침」 등 상위 법령과 행정규칙에서 규정하고 있는 용지계획에 대한 정합성을 확보하고 산업단지 내 지원시설용지에 부족한 지원시설의 공급 촉진을 유도할 수 있다는 측면에서 타당하다고 생각함

붙임1 산업단지 조성 및 관리 체계

○ 산업단지는 산업단지 조성 및 개발을 위한 「산업입지법」과 산업단지 관리 및 구조고도화를 위한 「산업직접법」로 이원화되어 조성 및 관리되고 있음

○ 「산업입지법」 제2조제8호[18]는 산업단지를 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지(農工團地)로 구분하고 있고 해당 산업단지에 대해 같은 법 제3장은 산업단지의 지정[19]에 관한 사항을, 제4장은 산업단지의 개발에 관한 사항 등을 규정하고 있음

○ 「산업집적법」 제30조제1항[20]은 산업단지를 관리하는 경우 「산업입지법」의 산업단지개발계획에 적합하도록 하여야 한다고 규정하고 있으며 같은 법 제33조제1항[21]에 따라 산업단지관리기본계획, 농공단지의 관리기본계획을 수립하도록 하고 있음

---

18) **「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
8. "산업단지"란 제7호의2에 따른 시설과 이와 관련된 교육·연구·업무·지원·정보처리·유통 시설 및 이들 시설의 기능 향상을 위하여 주거·문화·환경·공원녹지·의료·관광·체육·복지 시설 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단(一團)의 토지로서 다음 각 목의 것을 말한다.
가. 국가산업단지: 국가기간산업, 첨단과학기술산업 등을 육성하거나 개발 촉진이 필요한 낙후지역이나 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시 또는 도에 걸쳐 있는 지역을 산업단지로 개발하기 위하여 제6조에 따라 지정된 산업단지
나. 일반산업단지: 산업의 적정한 지방 분산을 촉진하고 지역경제의 활성화를 위하여 제7조에 따라 지정된 산업단지
다. 도시첨단산업단지: 지식산업·문화산업·정보통신산업, 그 밖의 첨단산업의 육성과 개발 촉진을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 제7조의2에 따라 지정된 산업단지
라. 농공단지(農工團地): 대통령령으로 정하는 농어촌지역에 농어민의 소득 증대를 위한 산업을 유치·육성하기 위하여 제8조에 따라 지정된 산업단지

19) **「산업입지 및 개발에 관한 법률」** 제6조는 국가산업단지의 지정, 제7조는 일반산업단지의 지정, 제7조의2는 도시첨단산업단지의 지정, 제8조는 농공단지의 지정에 관한 사항을 규정하고 있음

20) **「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제30조(관리권자)** ④ 관리기관이 산업단지를 관리할 때는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조·제7조 및 제7조의2에 따른 산업단지개발계획에 적합하도록 하여야 한다.

21) **「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조(산업단지관리기본계획의 수립)** ① 관리기관은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2부터 제7조의4까지 및 제8조에 따라 산업단지가 지정된 경우에는 산업단지로 관리할 필요가 있는 지역에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 산업단지관리기본계획(이하 "관리기본계획"이라 한다)을 수립하여야 한다. 이 경우 관리권자로부터 관리업무를 위임 또는 위탁받은 관리기관은 관리기본계획(변경계획을 포함한다)에 관하여 관리권자의 승인을 받아야 하며, 농공단지의 관리기본계획에 관하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사 또는 대도시 시장의 승인을 받아야 한다.

< 산업단지 관련 법령 및 주요 내용 >

구분	산업입지 및 개발에 관한 법률 (산업입지법)	산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 (산업집적법)
각종 계획	산업단지 개발계획 및 실시계획, 재생계획 (산업입지법 제6조,제7조,제7조의2,제17조 동법 시행령 제21조)	산업단지 관리기본계획, 구조고도화사업계획, 각종 지구별 활성화계획 (산업집적법 제33조, 제22조, 제45조의2)
목적	**산업단지의 조성**	**산업단지의 관리**
승인 권자	국토교통부 장관 (개발계획 변경 및 실시계획 승인 시·도지사 권한위임)	산업통상자원부장관
주요 내용	산업단지의 지정 및 개발 o 산업단지 개발계획 - 토지이용계획(산업시설용지, 지원시설용지, 복합용지, 주거시설용지, 공공시설용지 등) - 주요 기반시설계획 - 주요 유치업종 및 제한업종 - 사업 시행방법 등 o 산업단지 실시계획 - 토공, 도로, 상하수도 등 기반시설 설치계획 - 개발되는 토지 및 시설물 관리처분계획서, - 계획평면도 및 실시계획도면 등 - 도시관리계획 결정(지구단위계획 포함)	산업단지의 관리 o 산업단지 관리기본계획 - 산업단지 용지의 용도별 구역 (산업시설구역, 지원시설구역, 공공시설구역 등) - 업종별 공장의 배치 - 입주대상업종 및 입주기업체 자격 - 지원시설의 설치 및 운영 등 ※ 산업단지 개발계획을 토대로 관리기본계획 수립
기타 내용	산업단지의 재생사업지구 지정 및 개발 o 산업단지 재생계획 (국토부 지정, 마스터플랜 성격) - 산업재배치 또는 업종첨단화 계획 - 토지이용계획, 기반시설계획, 재생사업 관련 기타 계획내용 등	구조고도화사업 (산업단지공단 주관, 건축허가 성격) o 산업단지 구조고도화사업계획 - 목적 및 필요성, 시행방법, 토지이용계획 변경 등 각종 활성화를 위한 지구지정 o 지식기반산업집적지구, 산학융합지구, 첨단투자지구 o 각 지구별 활성화계획 (집적방안, 필요시설 확충방안 등)