

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

1. 제안자 및 제안경과

- 가. 의안번호 : 제1087호
- 나. 제 안 자 : 김종길 의원(찬성자 51명)
- 다. 제 안 일 : 2023년 8월 14일
- 라. 회 부 일 : 2023년 8월 21일

2. 제안이유

- 정비사업 용적률 특례 적용 범위를 현행 주거지역에서 준공업지역까지 확대하는 「도시 및 주거환경정비법」 개정안이 지난 6월 국회 본회의를 통과함
- 이에 준공업지역에서의 공동주택 용적률을 250퍼센트로 제한하고 있는 현행 조례 제55조제1항제1호 본문에도 불구하고, 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택이 포함된 공동주택을 건립하는 경우에는 400퍼센트까지 용적률 인센티브를 부여하도록 함

3. 주요내용

- 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택이 포함된 공동주택을 건립하는 경우 400퍼센트 까지 용적률 인센티브를 부여하도록 함 (안 제55조)

4. 참고사항

가. 관계법령: 「도시 및 주거환경정비법」 제54조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조, 「공공주택 특별법 시행령」 제2조

나. 예산조치 : 해당사항 없음(비용추계 비대상 사유서 별첨)

다. 입법예고(2023. 8. 24. ~ 8. 28.) 결과 : 의견 없음

라. 기타: 신·구조문 대비표

5. 검토 의견

가. 개요

- 이번 「서울특별시 도시계획 조례」 일부개정조례안은 「도시 및 주거환경정비법(이하, 도시정비법)」이 개정(2024.1.19. 시행)됨에 따라 현행 조례 제55조제4항제1호에서 규정한 준공업지역에서의 공동주택 등의 용적률이 250퍼센트로 제한되어 있는 것을, 준공업지역 내 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택을 포함하는 공동주택 건립 시 용적률 인센티브를 400퍼센트까지 부여하고자 하는 것임

나. 검토 내용

“준공업지역 정비사업 활성화를 위한 관련 법 개정”

- 국토교통부는 지난 '22.8.16일 '국민주거 안정실현 5대 전략'을 포함한 '국민 주거안정 실현방안(이하, '8.16 부동산대책')'을 발표하였고, 여기에는 준공업지역을 '주거중심형'으로 개발을 유도하는 내용을 포함하고 있음¹⁾
- 이는 민간신탁사나 리츠(REITs·부동산투자회사)의 참여를 도모하여 준공업지역의 고밀·복합개발이 가능하도록 용적률 상향 등의 인센티브를 주고 특례구역을 지정하는 등 규제를 최소화하여 주택공급 활성화를 도모하기 위한 것임
- '23.7.18일 개정된 「도시정비법」 ('24.1.19. 시행) 제54조제1항

1) 국토교통부, 「국민 주거안정 실현방안」 발표 - 향후 5년간 270만호 주택공급 등 공급 청사진 마련 -, 보도자료, 2022.8.16.

에 따르면, 사업시행자는 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정해진 용적률에도 불구하고, 도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, ‘국토계획법’)」 제78조제1항 및 제2항, 같은 법 시행령 제85조제1항에 따라 주거지역 및 준공업지역²⁾의 용적률을 법적상한용적률인 400퍼센트까지 부여할 수 있도록 규정하고 있음

- 이를 통해 정부는 공업지역 정비사업의 사업성 개선을 유도하고 정비사업 활성화를 통해 ‘8.16 부동산대책’에서 발표한 실수요자 중심의 주택공급 및 주거 안정에 기여³⁾하고자 하였음

「도시 및 주거환경정비법」

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 **정비사업**(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 **정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조⁴⁾ 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “**법적상한용적률**”이라 한다)까지 건축할 수 있다.**

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호⁵⁾에 따른 **과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업**(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 **주거지역 및 대통령령으로 정하는 공업지역**으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)
2. 제1호 외의 경우 시·도 조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업

2) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제47조의2에 따라 “**대통령령이 정하는 공업지역**”은 「국토계획법 시행령」 제30조제1항제3호다목에 따른 **준공업지역**을 의미함

3) 국회사무처, 국토교통위원회회의록, 제404회 국회(임시회) 1차 전체회의, 2023.3.23., p.21

4) 「국토계획법」 제78조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제85조제1항제13호에 따르면 **준공업지역의 용적률은 150퍼센트 이상 400퍼센트 이하로 규정하고 있음**

5) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제9조 별표1에 따르면 **서울특별시**는 **과밀억제권역**으로 규정되어 있음

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제78조(용도지역에서의 용적률) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역

- 가. 주거지역: 500퍼센트 이하
- 나. 상업지역: 1천500퍼센트 이하
- 다. **공업지역: 400퍼센트 이하**
- 라. 녹지지역: 100퍼센트 이하

2. 관리지역

- 가. 보전관리지역: 80퍼센트 이하
- 나. 생산관리지역: 80퍼센트 이하
- 다. 계획관리지역: 100퍼센트 이하

3. 농림지역: 80퍼센트 이하

4. 자연환경보전지역: 80퍼센트 이하

② 제36조제2항에 따라 세분된 용도지역에서의 용적률에 관한 기준은 **제1항 각 호의 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.**

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제85조(용도지역 안에서의 용적률) ① 법 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**

「도시 및 주거환경정비법」

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)

② 제1항에 따라 사업시행자가 **정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여** 건축하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 **특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한 및 정비계획으로 정한 허용세대수의 제한을 받지 아니한다.**

- 이번 「도시정비법」의 개정 배경을 살펴보면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(이하, ‘국토계획법 시행령’)」 제30조제1항제3호6)에

의해 준공업지역에 공업기능 이외 필요한 경우 주거 기능·상업 기능 및 업무기능을 보완할 수 있도록 근거를 두고 있음

- 그동안 도시 공업지역은 4차산업혁명 시대의 도래와 같은 환경 변화에 신속하게 대처하지 못하고, 관리 측면에서 지역 특성에 부합하는 산업구조의 개편이나 지원 체계 등이 적정한 시기에 정비되지 못하는 등 사실상 도시정책 차원에서 방치되었다고 평가받는 측면이 있음⁷⁾
- 따라서, 그동안 준공업지역에 대한 관리 부재로 인해 지역쇠퇴 및 거주환경 악화 등의 문제점이 발생하였으므로, 이번 「도시정비법」 개정으로 인해 준공업지역의 주택공급 및 거주환경 정비사업 활성화를 위한 근거가 마련되었다고 볼 수 있음

〈 공업지역의 정의 및 허용용도 〉

구 분	정 의	허용용도
전용공업지역	중화학, 공해성 공업 등을 수용하기 위해서 필요한 지역	근린생활시설, 공장, 창고, 숙소사, 판매 등
일반공업지역	환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위해 필요한 지역	근린생활시설, 공장, 창고, 숙소사, 판매, 학교 등
준공업지역	경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거기능과 상업기능, 업무기능의 보완이 필요한 지역	근린생활시설, 공장, 창고, 숙소사, 판매, 학교, 공동주택, 업무시설 등

자료 : 법제처, 「국토계획법 시행령」 제30조제1항제3호

6) 「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. (생략)

3. 공업지역 (생략)

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

7) 안윤상 외 2인, 도시공업지역의 재활성화를 위한 법률적·제도적 개선방안, 지역정책연구 제34권 제1호, 2023.05.

“준공업지역 정비사업 활성화의 필요성”

- 수도권(서울시·인천시·경기도) 공업지역의 시·도별 지정현황을 살펴보면 서울시 공업지역에서 준공업지역이 차지하는 비중은 100%인 것으로 나타났으며, 서울시 준공업지역의 면적은 총 19.97km²로 서울시 전체 면적(605.59km²)의 약 3.3%를 차지하는 것으로 나타남⁸⁾

< 수도권 공업지역 시도별 지정현황 >

구분	합계(m ²)	공업지역(m ²)			준공업 비율
		전용공업	일반공업	준공업	
서울	16,768,155	-	-	16,768,155	100.0%
인천	28,650,144	67,342	17,662,724	10,920,078	38.1%
경기	28,447,650	-	23,651,258	4,796,392	16.9%

자료 : 국토교통부, 지방자치단체 자료 취합, 2021.6.⁹⁾

- 서울시 준공업지역은 전체 면적의 3.3%에 불과하지만, 전체 일자리의 10.3%, 제조업 일자리의 32.6%, 첨단산업 일자리의 30.4%를 차지하는 등 서울시 경제·산업의 중심지 역할을 수행하고 있으며, 서울시는 「2030 준공업지역 종합발전계획」에 따라 준공업지역 면적 총량을 유지(이하, ‘준공업지역 총량제’)하고 있음
- 그러나, 지식기반산업·서비스업 중심으로 산업구조가 변화하고 있음에도 불구하고 준공업지역은 공장과 공동주택이 혼재되어 있고 정비사업 추진의 한계로 인해 주거환경이 열악한 상태로 방치되어 있음에 따라,

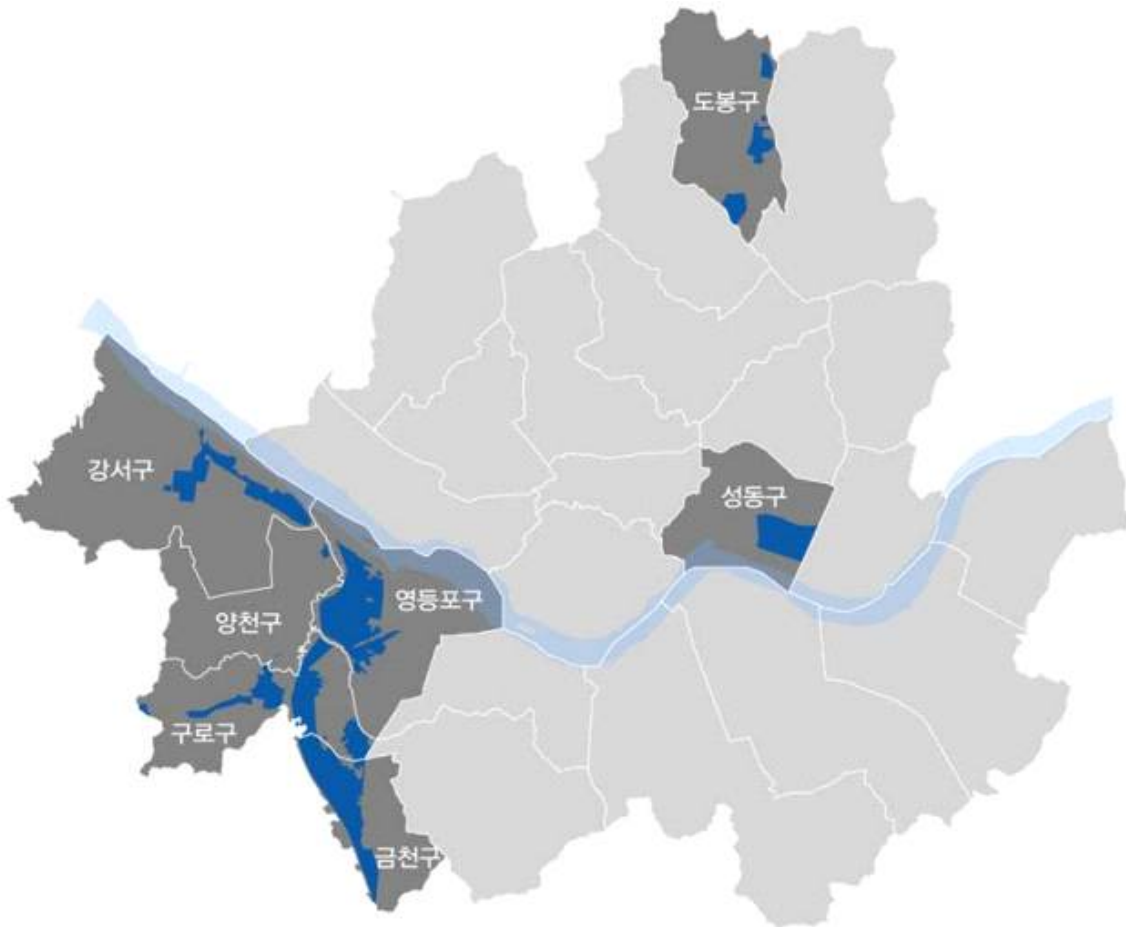
8) 2020년 기준 자치구별 준공업지역 비중 : 영등포구(5.02km², 25.2%), 구로구(4.16km², 21.0%), 금천구(4.12km², 20.6%), 강서구(2.92km², 14.6%), 성동구(2.05km², 10.3%), 도봉구(1.49km², 7.5%), 양천구(0.09km², 0.5%), 강동구(0.07km², 0.4%)

9) 안윤상 외 2인, 도시공업지역의 재활성화를 위한 법률적·제도적 개선방안, 지역정책연구 제34권 제1호, 2023.05. p.69. 표 일부 발췌 가공

‘준공업지역 총량제’와 같은 규제는 4차산업혁명과 같은 산업구조 변화를 반영하지 못하고 있다는 지적에서 자유로울 수 없을 것임

- 또한, 서울시 준공업지역에서 서남권(영등포·구로·금천·강서·양천)이 차지하는 비중이 약 82%, 영등포구가 차지하는 비중이 25.2%인 것을 고려할 때, 서남권 주거환경 개선과 지역균형발전 측면에서도 준공업지역 정비사업 활성화의 필요성은 인정된다 하겠음

< 서울시 준공업지역의 공간적 범위 >



자료 : 서울시, 2030 준공업지역 종합발전계획

“준공업지역 정비사업 활성화를 위한 개정 조례안 검토”

- 이번 일부개정조례안은 「도시정비법」 개정(2024.1.19. 시행)에 따라 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택을 포함하는 공동주택 건립 시 「국토계획법」 제78조제1항제1호다목에 따른 법적상한용적률인 400퍼센트까지 용적률 인센티브를 부여하고자 하는 것임
- 이번 일부개정조례안은 공동주택 용적률 인센티브 제공을 통한 사업성 개선으로 준공업지역의 주택공급 활성화에 기여할 것으로 보이는 반면, 그동안 문제점으로 지적되어온 준공업지역의 주거환경 개선 측면과 지역 산업 생태계 유지 측면에서는 신중한 검토가 필요하다 하겠음

「서울특별시 도시계획 조례」 일부개정조례안

제55조(용도지역안에서의 용적률) (생략)

④ 제1항제13호에도 불구하고 준공업지역안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 호 이하로 한다.

1. 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250퍼센트로 한다. 다만, 전략적인 산업재생이 필요하다고 인정되고 임대산업시설(시장이 영세제조시설, 산업시설 등을 지원하기 위하여 임대로 공급하는 시설물 또는 그 시설물을 설치하기 위한 부지를 말한다. 이하 같다)이 포함된 경우에는 400퍼센트로 한다.

1의2. (생략)

2. (생략)

3. 제1호 본문에도 불구하고 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호의 국민임대주택, 제3호의 행복주택이나 제4호의 장기전세주택 또는 임대산업시설을 확보하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 공공지원민간임대주택 및 제5호의 장기일반민간임대주택이 포함된 노인복지주택·오피스텔(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 300퍼센트로 한다. <개정>

7. 제1호 본문에도 불구하고 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호의 국민임대주택, 제

3호의 행복주택이나 제4호의 장기전세주택 또는 임대산업시설을 확보하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 공공지원민간임대주택 및 제5호의 장기일반민간임대주택이 포함된 공동주택(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 400퍼센트로 한다. <신설>

① 주거환경 개선 측면

- 국토연구원은 서울시 준공업지역의 문제점 중의 하나로 주거와 공업기능의 혼재로 인한 마찰 현상¹⁰⁾을 지적하고 있으며, 특히 공장의 소음, 진동, 분진, 냄새 등으로 인한 주거환경 악화의 문제가 발생하고 있음을 확인할 수 있음
- 현행 「소음·진동관리법 시행규칙」 별표8(붙임2 참조)에 따른 생활소음 및 생활 진동 규제 기준을 살펴보면, 주거지역에 비해 준공업지역의 규제 기준이 5~10dB 정도 완화되어 적용되고 있고, 현행 「건축법」 제61조 및 「서울특별시 건축 조례」 제35조에 따르면 전용주거지역이나 일반주거지역에서는 일조권 확보를 위한 근거가 마련되어 있으나 준공업지역에서는 일조권을 보장받을 수 없는 것으로 확인됨에 따라 관련 법과 관련 조례 개정을 병행하여 검토해야 할 것임

「건축법」

제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계 선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

「서울특별시 건축 조례」

제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지 경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다.

10) 국토연구원, 대도시내 준공업지역 정비의 방향설정에 관한 기초연구, 국토연 2014-54, 2014.12.

- 준공업지역의 생산 기능은 도시 경제·산업 기반 확보 측면에서 유지되어야 할 필요가 있고, 서울시 ‘준공업지역 총량제’가 지속되는 한 현행 준공업지역의 용도지역 변경은 쉽지 않을 것으로 생각됨
- 이와 관련하여 이번 일부개정조례안으로 인해 준공업지역의 공동주택 공급만이 확대될 경우, 지역 내 상주인구 및 인구밀도 증가로 인해 열악한 주거환경에 대한 개선 요구는 더욱 높아질 것으로 예상됨에 따라 준공업지역 공동주택 용적률 완화 인센티브 적용은 물론 준공업지역 주거환경 개선 방안 마련이 함께 고려되어야 할 것임
- 이를 위해 도시의 성장에 따라 준공업지역의 역할을 재정립하고 소음, 진동, 분진, 냄새, 일조권 등 주거환경 측면과 산업 기능 유지 측면을 함께 고려하여 준공업지역의 주거안전성·쾌적성 확보를 위한 검토가 필요하다고 판단됨

② 지역 산업생태계 유지 측면

- 이번 일부개정조례안으로 인해 준공업지역의 공동주택 공급 확대에 따른 주거기능이 강화될 경우, 준공업지역 내 산업 생태계 기능 유지와 주거 기능 강화와의 상생 방안을 적극적으로 모색할 필요가 있음

「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

- 일부 준공업지역의 경우 토착산업의 영세화와 소공인 고령화 등으로 인해 도시 활력이 급속히 저하된 곳이 존재하고, 주거와 공업기능의 혼재 및 생활기반시설 부족으로 인해 거주환경은 물론 공장 근로자의 근로환경 또한 악화된 사례¹¹⁾가 보고되고 있으므로 고려할 때,
- 준공업지역의 주거지 기능 강화에 대비하여 지역 여건을 고려한 주거 공급 대책을 마련하고, 기존 산업 생태계를 유지할 수 있도록 주거와 공업기능의 공존 방안을 모색해야 할 것으로 판단됨

“준공업지역 기반시설 확보 방안 마련의 필요성”

- 이번 일부개정조례안은 계획적인 도시관리가 가능한 정비사업, 재개발 및 재건축사업 외 개별 건축인허가 공동주택에도 법적상한 용적률인 400퍼센트를 적용하고자 하는 것으로, 준공업지역 내 기반시설이 확보되지 않은 채 공동주택의 무분별한 양산으로 이어질 수 있으며 도시환경이 악화 될 우려가 있다고 판단됨
- 따라서 준공업지역 내 기반시설 확보 및 무분별한 공동주택 건설을 방지할 수 있는 지구단위계획 등의 적용을 통해 일정 수준 이상의 기반시설을 확보하고 도시환경을 보전할 수 있는 고민이 필요하다고 생각함

11) LH토지주택연구원, 준공업지역 도시재생 연계형 공공재개발 사업모델 개발 연구 -영등포구 경인로 주변 준공업지역을 중심으로, 2022년, 1~2p.

다. 종합 의견

- 이번 일부개정조례안은 「도시정비법」 개정('24.1.19. 시행)에 따라 현행 조례 제55조제4항제1호에서 준공업지역에서의 공동주택 등의 용적률이 250퍼센트로 제한되어 있는 것을, 준공업지역 내 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택을 포함하는 공동주택 건립 시 용적률 인센티브를 400퍼센트까지 부여하고자 하는 것임
- 관련 법령과의 정합성 제고와 함께 그동안 침체되어 있던 서울시 준공업지역의 정비사업 활성화를 통해 서울시 준공업지역의 약 82%를 차지하는 서남권 준공업지역의 주택공급 확대를 통한 주거환경 개선과 지역균형발전 측면에서 의미가 있고, '8.16 부동산대책' 발표 이후 중앙정부 차원의 주택공급 정책 방향과 일치한다는 측면에서도 입법 타당성과 그 필요성이 인정된다고 하겠음
- 다만, 준공업지역 내 무분별한 공동주택의 난립을 방지하고 일정 수준 이상의 기반시설 및 도시환경 보전방안을 마련하기 위한 지구단위계획 등의 적용방안을 검토할 필요가 있는 것으로 판단됨
- 준공업지역 내에서 원활한 정비사업 추진이 가능하도록 관련 법령이 개정된 만큼, 준공업지역 내 공동주택 공급 확대에 대비한 쾌적한 주거환경 조성 방안 마련과 함께 준공업지역 본래의 용도지역 지정 취지를 유지할 수 있도록 주거기능과 공업기능의 복합적 상생효과를 낼 수 있는 도시 계획적 측면에서의 개발 방안 마련을 심도 있게 검토할 필요가 있다고 하겠음

현행	개정안
<p>제55조(용도지역안에서의 용적률) ①~③ (생략)</p> <p>④ 제1항제13호에도 불구하고 준공업지역 안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 호 이하로 한다.</p> <p>1.2. (생략)</p> <p>3. 제1호 본문에도 불구하고 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호의 국민임대주택, 제3호의 행복주택이나 제4호의 장기전세주택 또는 임대산업시설을 확보하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 공공지원민간임대주택 및 제5호의 장기일반민간임대주택이 포함된 <u>공동주택노인복지주택오피스텔</u>(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 300퍼센트로 한다.</p> <p>4.~6. (생략)</p> <p><신설></p>	<p>제55조(용도지역안에서의 용적률) ①~③ (현행과 같음)</p> <p>④ ----- ----- -----.</p> <p>1.2. (현행과 같음)</p> <p>3. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>노인복지주택.오피스텔</u> ----- ----- -----.</p> <p>4.~6. (현행과 같음)</p> <p>7. <u>제1호 본문에도 불구하고 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호의 국민임대주택, 제3호의 행복주택이나 제4호의 장기전세주택 또는 임대산업시설을 확보하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 공공지원민간임대주택 및 제5호의 장기일반민간임대주택이 포함된 공동주택(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 400퍼센트로 한다.</u></p> <p>⑤~⑭ (현행과 같음)</p>
<p>⑮~㉔ (생략)</p>	<p>⑮~㉔ (현행과 같음)</p>

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

생활소음·진동의 규제기준(제20조제3항 관련)

1. 생활소음 규제기준

[단위 : dB(A)]

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

비고

1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제 1항제2호에 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 주간의 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)]

시 간 대 별 대상 지역	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (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」 제6조제1항제2호에 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.

문 서 번 호

2023080800000010

1. 판단 근거

- 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안은 제55조(용도지역안에서의 용적률)제4항제3호 공동주택노인복지주택오피스텔”을 “노인복지주택·오피스텔”로 하고, 같은 항에 제4호 “제1호 본문에도 불구하고 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호의 국민임대주택, 제3호의 행복주택이나 제4호의 장기전세주택 또는 임대산업시설을 확보하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 공공지원민간임대주택 및 제5호의 장기일반민간임대주택이 포함된 공동주택(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 400퍼센트로 한다.”를 신설하기 위해 개정하려는 것으로 서울시의 재정 수입 순감소나 재정 지출 순증가에 영향을 미치지 않아 비용추계 대상이 아님

2. 작성자

시의회사무처 재정분석담당관

담 당 관 오희선

추계세제팀장 이정수

주 무 관 김지혜

☎ 02-2180-7953

e-mail : kjh0123@seoul.go.kr