

IBKS Spot Comment

건설/부동산

조정현

02) 6915-5660

controlh@ibks.com

[건설/부동산]

서울특별시 준공업지역 용적률 기준 완화

준공업지역 용적률 완화로 재건축 사업성 제고

서울특별시는 지난 3월 도시계획조례를 개정해, **준공업지역 상한 용적률을 기존 250%에서 400%까지 상향 조정했다**. 사업성이 크게 개선되면서 재건축과 신규 아파트 건립이 보다 용이해질 것으로 전망한다. 또한 지구단위계획 수립 요건도 명확해졌는데, ‘부지 면적 3,000㎡ 이상’ 인 경우에만 의무 수립 대상이 되며, 공장 비율이 10% 미만이면 지구단위계획 없이 공동주택 건립이 허용된다.

서남권, 제도 변화의 핵심 수혜지로 부상

이번 제도 변화의 최대 수혜지는 서울 준공업지역의 82%가 집중된 서남권, 특히 영등포구, 구로구, 금천구, 강서구로 판단한다. 이 가운데 **영등포구는 준공업지역의 약 30%를 차지하고 있으며, 당산·양평·문래동 일대에는 재건축 연한을 충족한 단지들이 밀집해 있다. 용적률이 250% 가까이 되는 단지들은 사업성이 낮다고 평가되어왔으나, 용적률 상향에 따라 재건축 추진 기대감이 높아질 것으로 전망한다.**

산업·주거·녹지 3대 축 중심의 서남권 미래 전략

이번 조례 개정은 오세훈 서울 시장이 추진하는 ‘서남권 대개조’ 구상과 맞물려 **더욱 의미가 크다고 판단한다**. 서남권은 과거 소비·제조산업 중심지로 국가 산업화를 견인했지만, 수도권 공장 이전 및 산업 구조 재편으로 성장 기반이 약화되며 낙후된 지역으로 전락했다. 특히 준공업지역 중심의 경직된 도시 운영과 미흡한 재정비로 인해 건축물 노후화와 기반시설 부족 문제가 누적되었다.

‘서남권 대개조’의 핵심은 세 가지 방향으로 정리된다. 첫째, 산업혁신 부문에서는 준공업지역을 첨단·융복합산업지로 전환하고, 용도·용적률 규제 완화와 산업혁신구역 지정을 통해 민간주도의 복합개발을 유도한다. 둘째, 주거혁신 측면에서는 노후 공동주택 밀집지역에 용적률 완화, 안전진단 면제 등의 인센티브를 적용해 정비를 촉진하고, ‘직주근접형’ 신주거지로 재구성한다. 셋째, 녹색매력 전략을 통해 생태하천 복원, 수변공원 조성, 보행·녹지네트워크 확충 등 인프라를 재정비할 계획이다.

그림 1. 주요 준공업지역



자료: 네이버 지도, IBK투자증권

그림 2. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제 85조

용도지역	용적률 범위	처벌 내용
제1종일반주거지역	100% 이상 ~ 200% 이하	1. 사망 2. 사망
제2종일반주거지역	100% 이상 ~ 250% 이하	
제3종일반주거지역	100% 이상 ~ 300% 이하	
준주거지역	200% 이상 ~ 500% 이하	1. 영업정지 2. 벌금
준공업지역	150% 이상 ~ 400% 이하	

자료: 국가법령정보센터, IBK투자증권