

서울특별시 도시관리계획(용도지구:개발진흥지구)

결정(변경)에 대한 의견청취안

검토보고

1. 제출자 및 제출경과

가. 의안번호 : 제3353호

나. 제출자 : 서울특별시장

다. 제출일 : 2025년 10월 18일

라. 회부일 : 2025년 10월 23일

2. 입안사유

- 기존 성수 IT산업·유통개발진흥지구 일대의 산업 환경 변화를 반영하여 문화콘텐츠 산업 등의 권장업종을 추가하고, 구역 확대를 통해 성수 준공업지역 전역을 아울러 IT, R&D 및 문화콘텐츠 산업을 활성화하고자 도시관리계획 결정(변경)하고자 함

3. 안건내용

가. 도시관리계획 결정(변경) 조서(안)

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(m^2)	최초결정일
기정	성수 IT 산업·유통 개발진흥지구	산업·유통 개발진흥지구	성동구 성수2가 277-28번지 일대	539,406.4	서울시고시 제2010-21호 (2010.01.28.)
변경	성수IT 문화콘텐츠 산업·유통 개발진흥지구	산업·유통 개발진흥지구	성동구 성수동 일대	2,051,234.0 (증:1,511,827.6)	"

* 권장업종 : 붙임 진흥계획 내용 참조

나. 도시관리계획 결정(변경) 사유서

지구명	변경내용	변경사유
성수 IT문화콘텐츠 산업·유통 개발진흥지구	면적 증가 $539,406.4m^2 \rightarrow 2,051,234m^2$ (증:1,511,827.6 m^2)	· 기존 개발진흥지구의 권장업종이 성수 준공업 지역 전반에 입지해 있어 기존 구역계를 성수 준공업지역 전체로 확장, 산업생태계를 계획적으로 관리하기 위함

4. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취 등

가. 주민 의견청취 등

- 공람기간 : 2024. 3. 1. ~ 3. 14. (14일간)
- 주민의견 : 1건 / 관계부서 의견 : 3건 * 붙임참조

나. 구의회 의견청취

- 일 시 : 2024. 4. 18.
- 결 과 : 원안동의

다. 구 도시계획위원회 자문

- 일 시 : 2024. 11. 5.
- 결 과 : 원안동의

5. 참고사항

가. 관계법령

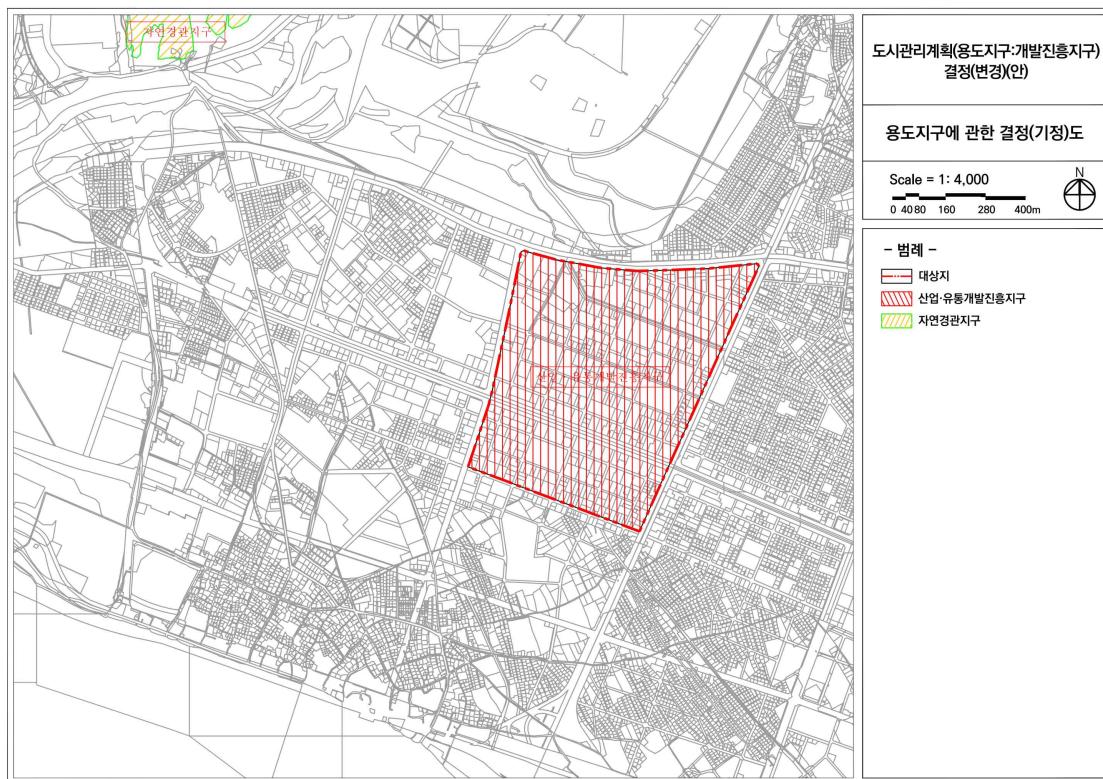
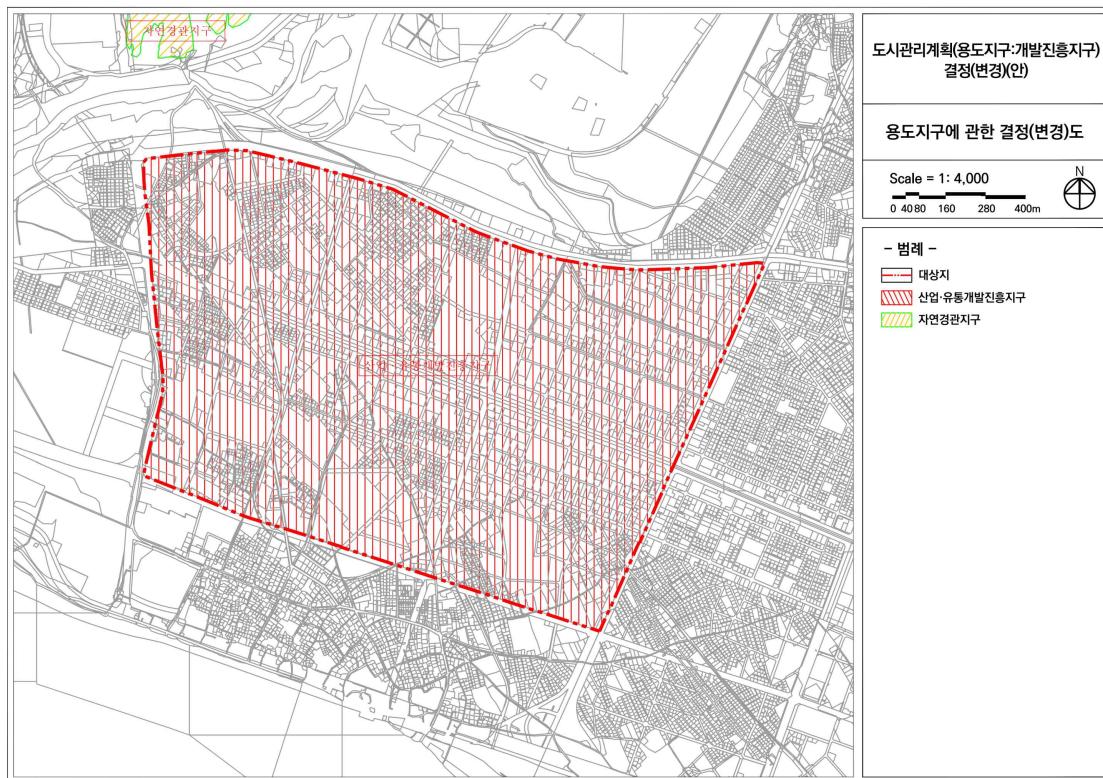
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」 제37조 및 같은법 시행령 제31조(용도지구의 지정)
- 「서울시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제11조(진흥지구의 지정·운영 등) 및 같은 조례 시행규칙 제3조(진흥지구 기본 요건)

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합의 : 해당사항 없음

라. 기타 : 진흥계획 승인 및 고시('13. 1.)

붙임 1. 도시관리계획 결정(변경)(안)도 1부.
2. 주요의견 및 조치계획 1부.
3. 진흥계획 내용 1부. 끝.

○ 용도지구에 관한 결정(기정)도**○ 용도지구에 관한 결정(변경)도**

불임 2

주요의견 및 조치계획

○ 주민의견 : 1건

부서	주요의견	조치계획	비고
도시계획과 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> ‘디자인’에 한정한 근시안적 접근보다 ‘성수 IT·문화콘텐츠산업유통개발진흥지구’로 확대한 개념을 도입하고 권장업종에 신산업 업종을 추가 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 현재 진흥지구 내 디자인, 미디어 관련 산업이 증가함에 따라 IT기술 활용한 업종이 집적하고 있으며, 다양한 문화콘텐츠 기업들이 유입되고 있음에 따라 문화콘텐츠 산업을 권장업종으로 지정함 	반영

○ 관계부서 의견 : 3건

부서	주요의견	조치계획	비고
도시계획과 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> 도시관리계획 입안 시, 관계 법령 및 지침에 따른 조서 및 도면 작성 필요 전략환경영향평가를 실시하여야 하는 행정계획이므로 관련 규정에서 정한 협의 절차 이행 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 관계 법령 및 지침에 따라 조서와 도면 작성함 전략환경영향평가 실시 및 협의 절차 이행하겠음 	반영
도시계획 상임기획과 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> 진흥지구 지정 시 진흥계획을 수립하여 하는 바, 관련기준에 정합도록 진흥계획 제시 필요 진흥지구 확대계획 관련 권장업종의 성장률(종사자수 증가율) 등은 최근 5년 자료로 제시 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 진흥계획을 수립하여 반영하겠음 진흥지구 지정 및 수립요건에 대한 최근 5년 자료로 제시하겠음 	반영
학교지원과 (서울시 교육청)	<ul style="list-style-type: none"> (학생배치계획) 현 단계에서 학생 배치 판단 불가 (교육환경보호) <ul style="list-style-type: none"> - 해당 사업지는 교육환경평가 대상에 해당하므로, 교육환경보호에 대한 협의 시 적극 참여 필요 - 사업 추진 시 통학안전 침해 방지를 위해 충분한 안전대책 마련 필요 (기타사항) 사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 사업 변경사항(학생 배치 관련) 등이 발생할 경우 재협의 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 변경사항 발생 시 관련 지자체와 협의 하겠음 교육환경보호를 위하여 관련 지자체와 사전협의를 적극 진행하겠음 	반영

○ 권장업종

- 주 업 종 : IT / 보조업종 : R&D, 문화콘텐츠

* : 추가

업종	세세분류 (표준산업 분류코드)	업 종 명	세세분류 (표준산업 분류코드)	업 종 명
IT (46개)	26129	기타 반도체 소자 제조업	26224	전자부품 실장기판 제조업
	26292	전자저항기 및 전자카드 제조업	26293	전자코일, 변성기 및 기타 전자 유도자 제조업
	26294	전자감지장치 제조업	26299	그 외 기타 전자부품 제조업
	26310	컴퓨터 제조업	26321	기억장치 제조업
	26329	기타 주변기기 제조업	26410	유선 통신장비 제조업
	26421	방송장비 제조업	26529	기타 음향기기 제조업
	27211	레이더, 항행용 무선기기 및 측량기구 제조업	27212	전자기 측정, 시험 및 분석기구 제조업
	27213	물질 검사, 측정 및 분석기구 제조업	27214	속도계 및 적산계기 제조업
	27215	기기용 자동측정 및 제어장치 제조업	27216	산업처리공정 제어장비 제조업
	27219	기타 측정, 시험, 항해, 제어 및 정밀기기 제조업	28111	전동기 및 발전기 제조업
	28112	변압기 제조업	28119	기타 전기 변환장치 제조업
	28121	전기회로 개폐, 보호장치 제조업	28122	전기회로 접속장치 제조업
	28123	배전반 및 전기 자동제어반 제조업	28202	운송장비용 이차전지 제조업
	28209	기타 이차전지 제조업	28301	광섬유 케이블 제조업
	58211	유선 온라인 게임 소프트웨어 개발 및 공급업	58212	모바일 게임 소프트웨어 개발 및 공급업
	58219	기타 게임 소프트웨어 개발 및 공급업	58221	시스템 소프트웨어 개발 및 공급업
	58222	응용 소프트웨어 개발 및 공급업	60310	영상물 제공 서비스업
	60320	오디오물 제공 서비스업	61210	유선통신업
	61220	무선 및 위성 통신업	61291	통신 재판매업
	62010	컴퓨터 프로그래밍 서비스업	62021	컴퓨터시스템 통합 자문 및 구축 서비스업
	62090	기타 정보기술 및 컴퓨터운영 관련 서비스업	63111	자료 처리업
	63120	포털 및 기타 인터넷 정보매개 서비스업	63991	데이터베이스 및 온라인정보 제공업
	63992	가상자산 매매 및 중개업	63999	그 외 기타 정보 서비스업
R&D (8개)	70111	물리, 화학 및 생물학 연구개발업	70113	의학 및 약학 연구개발업
	70129	기타 공학 연구개발업	70209	기타 인문 및 사회과학 연구개발업
	72911	물질성분 검사 및 분석업	72919	기타 기술 시험, 검사 및 분석업
	73903	사업 및 무형 재산권 중개업	73909	그 외 기타 분류 안된 전문, 과학 및 기술 서비스업

업종	세세분류 (표준산업 분류코드)	업 종 명	세세분류 (표준산업 분류코드)	업 종 명
문화 콘텐츠 (26개)	14111	남자용 겉옷 제조업	14112	여자용 겉옷 제조업
	15211	구두류 제조업	15219	기타 신발 제조업
	15220	신발 부분품 제조업	47411	남자용 겉옷 소매업
	47412	여자용 겉옷 소매업	59111	일반 영화 및 비디오물 제작업
	59112	애니메이션 영화 및 비디오물 제작업	59113	광고 영화 및 비디오물 제작업
	59114	방송 프로그램 제작업	59120	영화, 비디오물 및 방송프로그램 제작 관련 서비스업
	59130	영화, 비디오물 및 방송프로그램 배급업	59201	음악 및 기타 오디오물 출판업
	59202	녹음시설 운영업	71310	광고 대행업
	71391	옥외광고업	71392	광고물 문안, 도안, 설계 등 작성업
	71399	그 외 기타 광고 관련 서비스업	73201	인테리어 디자인업
	73202	제품 디자인업	73203	시각 디자인업
	73209	패션, 섬유류 및 기타 전문 디자인업	73301	인물사진 및 행사용 영상 촬영업
	73302	상업용 사진 촬영업	73303	사진 처리업

○ 주요 사업내용

추진전략	주요과제	세부사업
첨단산업으로 산업구조 개편	선도산업 유치 및 지원	전략적 선도기업 유치 추진
		첨단업종 사업체 지원
		대학과 연계한 연구개발 및 기술창업 지원
		권장업종 확대
산업 인프라 정비	산업공간 공급 인프라 정비	공공산업시설 건립 및 운영
		공원(공지) 확보 및 문화콘텐츠 팝업공간 활용
		문화예술공간 및 시설 확보
		가로환경개선 및 지역정체성 개선
		산업인프라 유치
전문인력 양성 및 역량강화	교육지원	제조업 종사자 기술 보수교육 및 업종 전환 지원
		대학과 연계한 첨단산업 교육시설 유치
	거버넌스 (네트워크) 구축 및 운영	업종별 협회 등 활성화 지원
		지역산업 거버넌스 구축 및 운영 지원
권장업종 강화	기존산업 보호 및 지원	민관학이 함께하는 프로그램 발굴 및 클러스터 운영
		DX 지원, 회계, 법률 등 행정서비스 지원
		제조업 구도 고도화 및 업종 전환 지원
	창업보육 지원	임대료 상승억제를 위한 상생협약체결
		창업보육센터 운영
	집적산업 경쟁력 강화	권장업종 입주시 인센티브 제공

6. 검토의견

가. 개요

- 이번 「서울특별시 도시관리계획(용도지구:개발진흥지구) 결정(변경)에 대한 의견청취안」은 성동구 성수동 일대의 기존 성수 IT산업·유통개발진흥지구를 산업 환경 변화를 반영한 권장업종 추가 및 구역 확대를 통해 성수 준공업지역 전반에 산업생태계를 체계적으로 관리하고, 전략적 권장업종 유치 및 인센티브 지원을 통해 성수지역에 집적된 IT, R&D 및 문화 콘텐츠 산업의 경쟁력 강화 및 활성화를 위한 재정비 계획임
- 이번 의견청취안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, “국토계획법”)」 제30조제3항¹⁾에 따른 도시관리계획의 결정을 위하여 같은 법 제37조 및 같은 법 시행령 제31조(용도지구의 지정), 「서울시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제11조(진흥지구의 지정·운영) 및 같은 조례 시행규칙 제3조(진흥지구 기본요건)에 근거하여 수립한 도시관리계획(용도지구:개발진흥지구) 결정(안)에 대하여 「국토계획법」 제28조제6항(지방의회 의견청취)²⁾에 따라 시의회 의견을 청취하고자 '25.10.18. 시장 제출하여 '25.10.23. 우리 위원회에 회부된 사안임
- 대상지는 2010년 지정된 기존 성수 IT산업·유통개발진흥지구 및 주변 준공업지역이며, 산업환경 변화 및 문화콘텐츠 산업 성장에 따라 주변 지역으로 기능이 확장되고 있어 개발진흥지구 범위를 성수 준공업지역 전역으로 확대하고 권장업종을 추가하기 위하여 도시관리계획을 변경하고자 함

1) 「국토계획법」 제30조(도시 · 군관리계획의 결정) ③ 국토교통부장관은 도시 · 군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시 · 도지사가 도시 · 군관리계획을 결정하려면 시 · 도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시 · 도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)이나 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시 · 도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.

2) 「국토계획법」 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ⑥ 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 또는 군수는 도시 · 군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

- 대상지 확대 규모는 기정 $539,406.4m^2$ 에서 $2,051,234m^2$ (약 3.8배 증가)로 성수 일대 산업 집적 특징을 반영하고 동일한 준공업지역 내 일관된 도시관리계획을 수립하기 위하여 권장업종 재정비를 중심으로 계획을 수립함
- 한편 주변으로 성수전략정비구역, 뚝섬 지구단위계획구역('04.10.30. 신설) 및 뚝섬 주변지역 지구단위계획구역('05.07.14. 신설)이 결정(붙임3 참조)되어 있으며, 현재 성수 준공업지역 지구단위계획(붙임3 참조)이 수립중³⁾에 있음

< 성수IT 문화콘텐츠 산업 · 유통개발진흥지구 위치도 >



3) 성수 준공업지역 지구단위계획은 2025.10. 시 도시·건축공동위원회 심의 상정되었으나 보류됨(사유 : 진흥지구 지정 및 진흥계획 결정 후 지구단위계획 수립 필요)
※ 권장업종 확보에 따른 인센티브 사항(용적률, 건축물 높이 완화)은 진흥지구 및 진흥계획 결정 이후 적용 하도록 단서조항을 명확히 하였음

구분	내 용
위 치	· 성동구 성수동 일대
면 적	· 2,051,234m ² (증 1,511,288.6m ²)
용 도 지 역	· 준공업지역 (전체 2,051,234m ²)
용 도 지 구	· 성수IT산업·유통개발진흥지구 (539,406.4m ²)
사 업 기 간	<ul style="list-style-type: none"> · 단기 목표 : 2021년~2026년 (구역 확대검토 및 권장업종 추가) · 중장기 목표 : 2026년~2028년(진흥계획 재수립)

〈 추진 경위 및 주요 내용 〉

날짜	내용	대상지
2010.01.28.	성수IT산업·유통개발진흥지구 결정 고시 (서울시 고시 제2010-21호)	개발진흥지구 결정
2013.01.03.	진흥지구 진흥계획 고시 (성동구 고시 제2013-3호)	진흥계획 고시
2021.10.14.	진흥지구 지구단위계획 고시 (서울시 고시 제2021-568호)	
2021.10.28.	성수IT산업·유통개발진흥지구 확장 조정 및 활성화 용역 시행	
2022.02.17.	권장업종(예정)시설 지정절차 및 관리기준 고시	
2023.05.18.	권장업종(예정)시설 지정절차 및 관리기준 변경고시	
2024.02.29. ~2024.03.14.	도시관리계획 결정(변경)(안) 열람공고 및 관련부서 협의	진흥계획 수립
2024.04.18.	구의회 의견청취 (원안동의)	
2024.11.05.	구 도시계획위원회 자문 (원안동의)	
2025.08.13. ~2025.08.26.	진흥계획(안) 열람공고 및 관계부서 협의	
2025.11.	시 산업특정개발진흥지구심의 (보류)	진흥계획 심의
2025.12.09.	시 산업특정개발진흥지구심의 (조건부 승인) - 권장업종 추가	
2025.10.18. ~2025.12.18.	서울시의회 의견청취 및 상임위원회 예정	

나. 검토 내용

“대상지 현황”

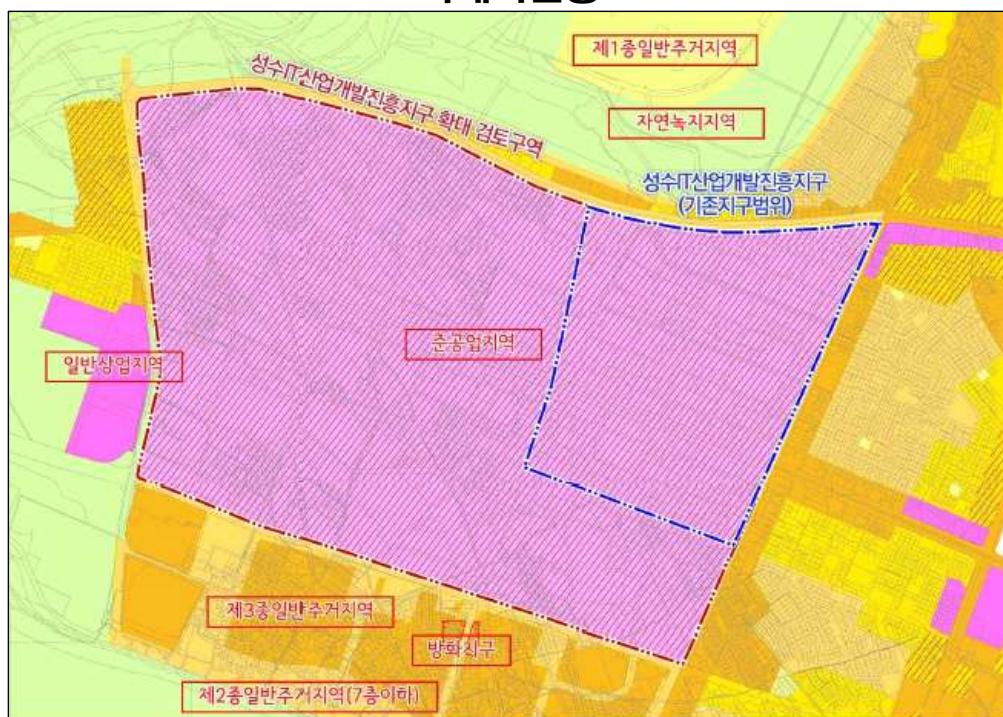
- 대상지는 서울특별시 성동구 성수동 일대이며 전체 면적은 $2,051,234m^2$
(기정 $539,406.4m^2$ 대비 약 3.8배 증가)임
 - 광역입지여건을 보면 한강·중랑천·동부간선도로·지하철(2호선, 7호선, 수인분당) 등 광역 기반시설과 인접하여 우수한 입지 여건을 가지며, 주변 지역에 新스타트업밸리, 대학교(한양대·한양여대) 등 산업활성화에 기반이 되는 다양한 기업 및 공공지원시설이 입지하고 있음

〈 대상지 위치 및 입지 특성 〉



- 1960년대 청계천(도심)에서 외곽지역(성수동 일대)으로 경공업의 이주가 발생하였으며 1961년 토지구획정리사업 시행 후 성수동 일대는 1964년 준공업지역으로 지정($2,051,234m^2$, 서울시 전체 중 10.3% 차지)⁴⁾됨
- 지정 초기 소규모 공장입지를 위한 준공업지역에서 1980년~1990년대 제조업의 쇠퇴 및 아파트형 공장 입지로 큰 변화를 겪고 2000년대 이후 지식산업센터 및 서비스업종 증가로 인해 지식기반의 산업입지를 위한 용도지역으로 역할을 하고 있음

〈 도시계획현황도 〉

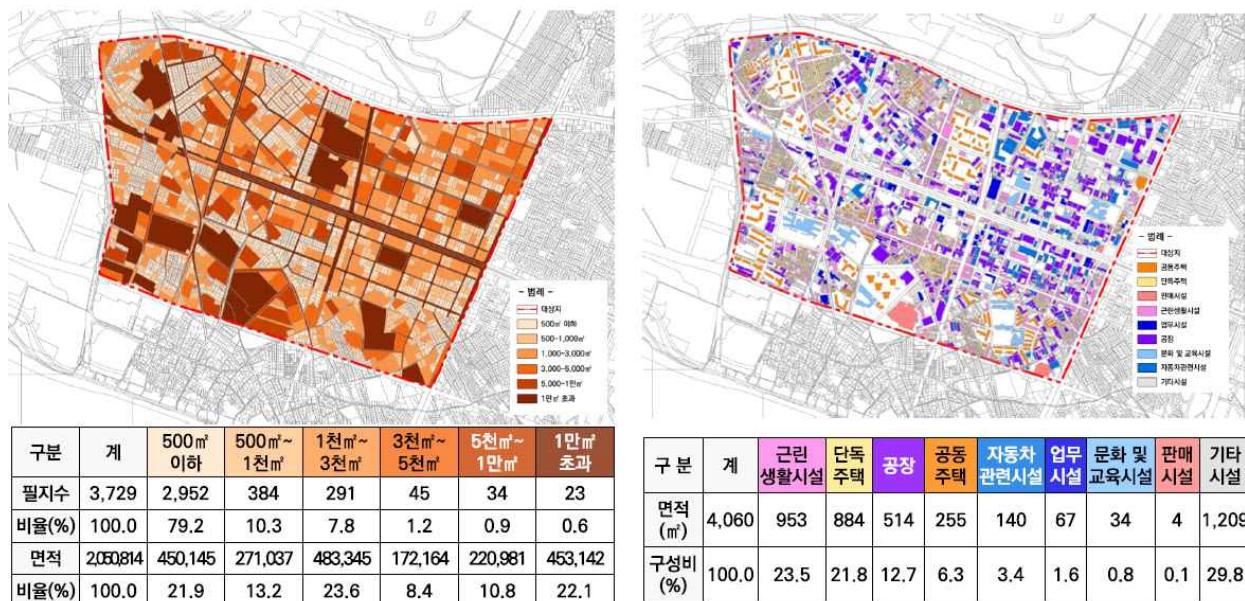


- 대상지내 총 2,729필지가 존재하며, 전체 면적 중 $500m^2$ 이하의 소형 필지가 35.1%, $1만m^2$ 초과의 대형필지는 22.1%를 차지하는 것으로 나타나 소규모 필지 중심의 공간 구조이면서 일부 대규모 필지도 함께 존재함

4) 서울시의 도시공업지역 현황은 전체 $19.97km^2$ 중 산업단지 4개소($3.21km^2$)를 제외한 순수 공업지역은 $16.76km^2$ 이며, 영등포·구로·금천·강서 등 서남권에 다수(약 82%) 분포함

- 건축물은 총 4,060동이며, 단독주택(21.8%)과 균린생활시설(23.5%)이 45.3%를 차지하여 주거·상업 기능이 혼재된 도시조직을 형성하고 있음
- 건축물의 용도를 보면 간선도로 및 이면도로 주변에는 균린생활시설이 주로 분포하며, 공장 등 산업시설은 기존 성수IT산업·유통개발진흥지구 구역에 집중되어 분포하는 특징이 있음

〈 대지 규모 및 건축물 용도 〉



- 한편 서울시는 도심 제조업 보호와 신성장 산업 육성을 위해 2007년 '산업 및 특정개발진흥지구' 제도⁵⁾를 도입하였으며, 성수 준공업지역은 2010.1.28. '산업개발진흥지구'로 최초 지정되었음
- 이후 성수IT산업·유통개발진흥지구 지구단위계획(2021.10.) 및 관리기준 (2022.2.)이 고시되고, 2023년 「서울특별시 시세 감면 조례」⁶⁾ 개정

- 5) 개발진흥지구는 주거, 상업, 공업, 유통·물류, 관광·휴양 기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위하여 지정하는 용도지구의 한 유형이며, 그중 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발·정비할 필요가 있는 지구를 '특정개발진흥지구'로 지정할 수 있음(「국토계획법」제37조(용도지구의 지정), 동법 시행령 제31조(용도지구의 지정), 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」) (붙임 1 참조)
- 6) 제6조의2(진흥지구 내 권장업종시설에 대한 감면) ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제37조제1항 및 제2항에 따라 지정·고시된 성수IT 산업·유통개발진흥지구 안에서 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제2조제7호에 따른 권장업종(이하 이 조에서 "권장업종"이라 한다)에 사용하기 위하여 취득하는 부동산(신축 또는 증축한 부분에 해당하는 부속토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하

됨에 따라 개발진흥지구 내 용적률과 세제 인센티브 적용이 본격화됨

- 그러나 최근 성수 준공업지역 전반에서 IT·지식기반산업이 광범위하게 증가함⁷⁾에 따라, 개발진흥지구와 이 외 지역 간 용적률 완화·세제감면 적용의 형평성 문제가 지속적으로 제기되고 있음
- 산업 집적의 차별성이 크지 않은 현황을 고려할 때, 성수 준공업지역 전체를 포괄하는 통일적 산업·도시관리 체계 마련이 필요하며, 이에 따라 개발진흥지구 구역 확대 및 진흥계획 재정비가 필요한 상황임

“주요 검토 사항”

1) 개발진흥지구 범위 확대 관련

- 이번 의견청취안은 성수 준공업지역 전반에 걸쳐 IT·R&D 산업뿐 아니라 패션·디자인·미디어 등 문화콘텐츠 산업이 확산·집적되고 있어, 기존 성수 IT산업·유통개발진흥지구만으로는 변화된 산업 구조를 포괄적으로 관리하기 어려운 상황임을 지적하고 있음
- 이에 따라 개발진흥지구 명칭을 ‘성수IT문화콘텐츠 산업·유통개발진흥지구’로 변경하고 구역을 확대하고자 하며 이는 산업 구조 변화와 지역

는 경우에는 취득세의 100분의 50을 2027년 12월 31일까지 경감한다. 다만, 건축물 취득일부터 1년 이내에 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제2조제8호에 따른 권장업종시설(이하 이 조에서 "권장업종시설"이라 한다)로 지정받지 못하거나 건축물 취득일부터 5년 이내에 권장업종시설 지정이 취소된 경우 그 해당 부분에 대해서는 경감된 취득세를 추징한다.

1. 권장업종에 직접 사용하기 위하여 신축 또는 증축하는 경우
2. 권장업종으로 분양 또는 임대하기 위하여 신축 또는 증축하는 경우
3. 권장업종에 직접 사용하기 위하여 제2호에 따른 분양 목적 부동산을 최초로 분양받는 경우
4. 권장업종시설로 지정받지 않은 부동산을 권장업종에 직접 사용하기 위하여 취득하는 경우(해당 부동산이 최초로 권장업종시설로 지정받는 경우에 한한다)

7) 성수 준공업지역 내 산업 발달 현황

구분	IT 및 자식기반산업	자식산업센터
진흥지구 내	124개소	25개소
진흥지구 이외 준공업지역	665개소	46개소

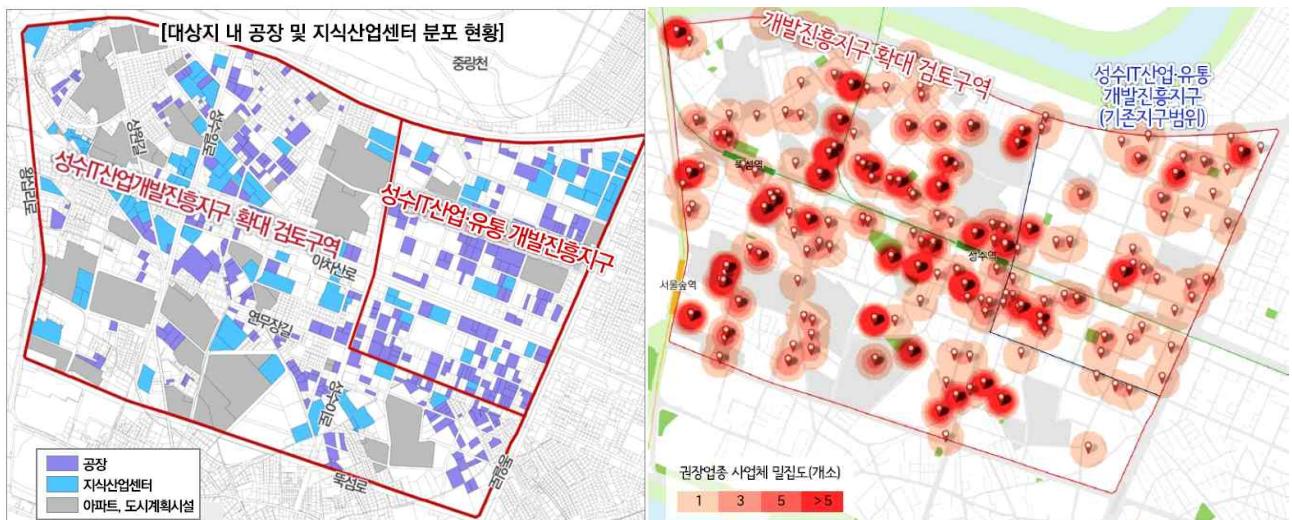
특성을 반영하는 합리적인 조치로 판단됨

< 진흥지구 구역 확대 계획 >



- 특히 성수동 내 지식산업센터 및 관련 기업의 분포가 기존 개발진흥지구 외 지역으로 확산된 점과 문화콘텐츠 산업(디자인·미디어·콘텐츠)의 융복합적 발전 양상이 뚜렷한 점 등을 고려할 때, 개발진흥지구 확대를 통해 준공업지역 전체를 일관된 기준으로 관리·육성할 필요성이 높음

< 공장 · 지식산업센터 분포 및 권장업종 입지 현황 >



- 이번 의견청취안에서 제시한 개발진흥지구 확대 검토 구역은 현재 수립

중인 ‘성수준공업지역 지구단위계획구역’과 일치하여 도시계획적 정합성을 갖추고 있으며, 개발진흥지구 지정 요건 검토 결과 단위면적당 종사자 수(3.9배) 및 최근 5년간 성장률(61.48%)은 법적 기준을 충족하고 있음

- 다만 권장업종 사업체 수의 성장률이 기준(100%) 대비 소폭(1.5%p) 미달하나, 절대 사업체 수 및 종사자 점유율(4.4%, 1% 이상 기준)을 고려할 때 산업적 기반은 충분한 것으로 보임

< 개발진흥지구 지정 요건 충족 현황 (확대 검토 구역 기준) >

지정 요건	법적 기준	대상지 현황	충족 여부
단위 면적 당 종사자 수	2배 이상	3.9배	충족
최근 5년간 성장률	0% 이상	61.48%	충족
권장 업종 사업체 수	10개 이상, 100% 이상 성장률	10개 이상, 98.5%	미충족 (성장률 기준 1.5%p 부족)

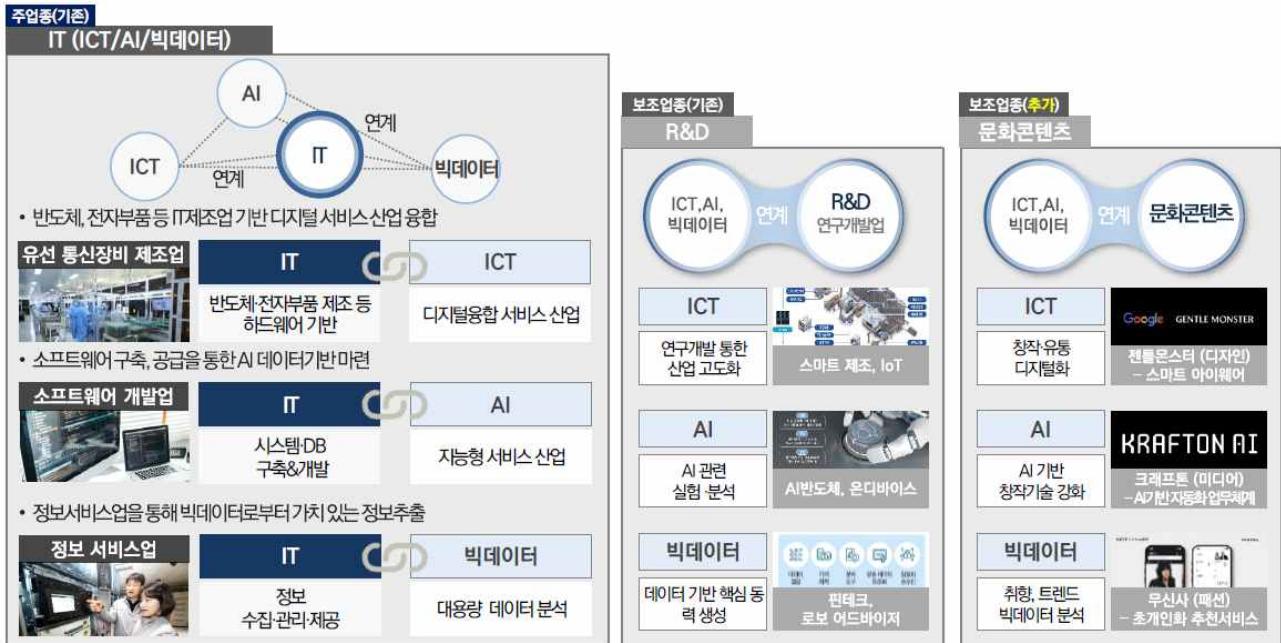
- 따라서 성수동 산업생태계의 확장 및 문화콘텐츠 산업의 집적 현황을 반영한 개발진흥지구 구역 확대는 지역 경쟁력 강화 및 산업 정책의 형평성 확보 차원에서 타당성이 인정되며, 향후 지구단위계획 재정비와 연계하여 구역 내 산업·공간 관리 기준을 통합적으로 제시할 필요가 있음
- 이에 따라 성수 준공업지역 전역을 단일 개발진흥지구로 확장하는 계획은 산업집적도를 높이고 정책적 관리 효율성을 제고하는 측면에서 타당성이 인정됨

2) 권장업종 추가 관련

- 이번 의견청취안은 기존 ‘성수IT산업·유통개발진흥지구’를 ‘성수IT문화 콘텐츠 산업·유통개발진흥지구’로 변경하고, 지역 산업생태계 변화를

반영하여 문화콘텐츠 산업(패션·디자인·미디어·구두)을 보조업종으로 추가⁸⁾하는 내용을 포함하고 있음

〈 성수 준공업지역 미래전략산업과 개발진흥지구의 권장업종 연계(안) 〉



- 기존 권장업종(IT·R&D)은 유지하되, 성수동 내 산업구조 고도화 및 창의산업 확산을 고려하여 업종 범위를 확대하였으며, 한국표준산업분류 개정 및 육성 방향과의 부합성 검토 결과 세세업종은 79개에서 80개로 조정되었음(접수원안 붙임3 참조)
- 성수동은 패션·디자인·미디어 산업이 기존 제조·서비스·IT 산업과 융합되는 특성을 보이고 있으며, 관련 기업(무신사·젠틀몬스터·크래프톤 등)의 집적도 및 성장세가 뚜렷한 지역으로 문화콘텐츠 산업을 권장업종에 추가하는 것은 지역 특성과 정책 방향성과 일치함

8) 2024.03. 주민 의견청취 및 관계부서 협의시 기존 'IT·유통 중심 권장업종'만으로는 성수 일대의 창의산업·문화콘텐츠 기업 증가를 반영하기 어려운 한계가 있음을 지적받고, 이에 따라 최근 5년간의 권장업종 성장을 등 분석을 통해 '문화콘텐츠 산업' 등 신산업 업종을 권장업종에 추가하여 산업구조 변화에 대응하고자 함 또한 2025.09. 산업

〈 성수동 문화콘텐츠 관련 배경 〉



- 이러한 점을 고려할 때, 성수동 준공업지역은 최근 IT·디자인·패션·미디어 등이 융합된 문화콘텐츠 산업의 집적이 뚜렷하게 나타나고 있어 권장 업종을 ‘IT·문화콘텐츠산업’으로 확장하는 것은 최근 산업구조 변화와 미래 성장 동력 확보 측면에서 타당성이 인정됨
- 산업업종 확대는 ‘2040 서울 공업지역 기본계획(안)’⁹⁾(붙임 6 참조)에서 제시한 디지털콘텐츠·패션디자인 등 신성장 동력산업 육성 방향과 부합하며, 지역 산업 생태계를 고려할 때 개발진흥지구의 정책 정합성을 높이는 조치로 평가됨
- 또한 실제 현황에서도 디자인, 미디어, 콘텐츠 기반 업종이 급속하게 증가하고 있어 패션·디자인 등 지역 특화 업종을 보조업종으로 포함함으로써, 산업 변화 추세에 부합하는 적정한 조정으로 보여짐
- 이는 성수동 산업의 창의성과 융복합 가능성을 제도적으로 반영하고 산

9) 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」이 제정(21.1.)됨에 따라 공업지역기본계획 수립 의무화에 근거하여 서울시 공업지역의 체계적 관리 및 활성화를 목적으로한 「2040 서울 공업지역기본계획(안)」을 수립중임

업지원 인센티브와의 연계를 가능하게 하여 개발진흥지구의 실효성을 강화할 것으로 판단됨

< 개발진흥지구 권장업종 분류 체계 >



3) 개발진흥지구 관리방안 관련

- 이번 의견청취안에서 제시된 개발진흥지구 관리방안은 권장업종시설의 지정·관리방안, 소유자 및 운영자 지원방안, 도시계획적 인센티브 부여, 운영 실태조사 및 재재 기준 등을 포괄적으로 담고 있어 개발진흥지구 운영의 기본적 관리체계를 마련한 것으로 판단됨
- 이 중 도시계획상 행위제한 완화(용적률·높이제한 120% 이내) 및 지방세 감면 등 인센티브 방안은 권장업종 유치 효과를 제고할 수 있는 적절한 수단으로 판단되며, 현재 진행 중인 ‘성수준공업지역 지구단위계획’과의 연계를 통해 진흥계획의 실효성을 제고할 필요가 있음
- 운영 실태조사 및 지정 취소·제재사항 등 사후관리 방안은 개발진흥지구 내 권장업종 유지와 정책 목적 달성을 위한 최소한의 관리수단으로 적정하나, 지정 취소에 따른 지원 환수 기준이 명확히 적용되도록 향후 구체적 운영지침 마련이 요구됨

〈 개발진흥지구 관리방안 〉

관리방안	내용	
권장업종시설 지정 및 관리방안	① 권장업종시설 지정	· 지정기준(법적기준) / 지정절차(권장업종예정시설 지정, 권장업종시설 지정)
	② 권장업종 기업 및 시설 관리방안	· 권장업종시설 지정 관리 / · 권장업종시설(기업) 사후관리 권장업종시설(기업) 운영 실태조사 / · 권장업종시설 지정 취소
	③ 지정·관리 절차도	· 권장업종예정시설 지정·관리 / 기존 건축물의 권장업종시설 지정·관리
권장업종시설 소유자 및 운영자 등에 대한 지원방안	① 도시계획상 행위제한 완화 추진(안)	· 용적률/높이제한 : 해당지역 용적률/높이제한의 120% 이내
	② 세제 혜택 추진(안)	· 권장업종에 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여 지방세 감면 추진
	③ 자금용자 방안	· 경영안정자금 : 경영안정자금 5억원 이내 · 시설자금 - 권장업종 시설 건설 사업자(건설자금) : 건설자금 100억원 이내 - 권장업종시설 증·개축 사업자(증·개축자금) : 증·개축 자금 10억원 이내 - 권장업종을 영위하거나 또는 영위하고자 하는 자 : 시설매입비 또는 임차보증금 8억원 이내
진흥지구의 육성·관리 시 예상되는 문제점 및 해결방안	① 운영 실태조사	· 매 년 1회 이상 실시 (필요 시 수시조사)
	② 지정 취소 및 위반 시 제재사항	· 지정 취소 : 권장업종 시설지정으로 인해 제공된 각종 혜택에 대한 회수 지구단위계획 위반 등 관련법에 따른 제제 조치 (향후 별도의 지침 등으로 구체화)

다. 종합 의견

- 성수 일대는 서울시 내 대표적인 준공업지역으로, 최근 IT·디자인·패션·미디어 등 다양한 창의산업이 빠르게 집적되며 산업구조가 고도화되고 있는 지역이나 기존 개발진흥지구의 범위보다 실제 산업 활동권이 성수 전역으로 확장되고 있으며 이에 권장업종 또한 변화된 산업 생태계를 반영할 필요성이 제기되어 왔음
- 이러한 지역 및 산업구조 변화를 반영하여 기존 개발진흥지구 범위를 성수 준공업지역 전역으로 확대하고, 권장업종을 'IT·문화콘텐츠 산업'으로 보완함으로써, 지역 특성을 고려한 도시계획적 관리체계 정비와 산업지원 기능 강화를 도모하고 있음
- 이는 산업집적을 촉진하고 정책적 관리의 형평성을 확보하는 측면

에서 타당성이 인정됨

- 또한 도시계획적 인센티브(용적률·높이 완화 120% 이내), 지방세 감면, 자금융자 지원 등으로 구성된 개발진흥지구 관리방안은 권장업종 유치 효과를 높이는 데 실효성이 높을 것으로 보이며, 현재 수립 중인 성수준공업지역 지구단위계획과의 연계를 통해 제도 시행 효과를 신속하게 확보할 필요가 있음
- 주민 의견 청취 및 관계부서 협의, 진흥계획 수립 등 행정절차 또한 적정하게 이행되었으며, 권장업종시설 지정·관리, 사후관리(운영실태 조사·지정취소 기준 등) 관련 제도적 장치 또한 기본 틀을 갖춘 것으로 판단됨
- 다만 구역 확대에 따른 기존 지구단위계획과의 적용 시차, 지원혜택 적용 범위 등에 있어 이해관계자 간 형평성 문제가 발생하지 않도록 향후 적극적인 운영·관리가 필요하다 할 것임
- 이번 의견청취안은 성수 일대 산업환경 변화에 적정하게 대응한 계획으로서 도시계획적 타당성이 인정되며, 개발진흥지구의 확대 지정과 권장업종 개편을 통해 산업생태계 활성화 기반을 강화할 수 있을 것으로 판단됨

불임 1 개발진흥지구 개요 및 지정대상

□ 개발진흥지구 개요

- 근 거 : 「국토계획법」 제37조 및 동법 시행령 제31조,
「서울시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제11조
- 지정목적 : 주거·상업·공업·유통물류·관광·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
 - 주거개발진흥지구 : 주거기능 중심
 - 산업·유통개발진흥지구 : 공업기능 및 유통·물류기능 중심
 - 관광·휴양개발진흥지구 : 관광·휴양기능 중심
 - 복합개발진흥지구 : 주거, 공업, 유통·물류, 관광·휴양기능 중 2개 이상 기능 중심
 - 특정개발진흥지구 : 주거, 공업, 유통·물류, 관광·휴양기능 외의 특정 기능 중심



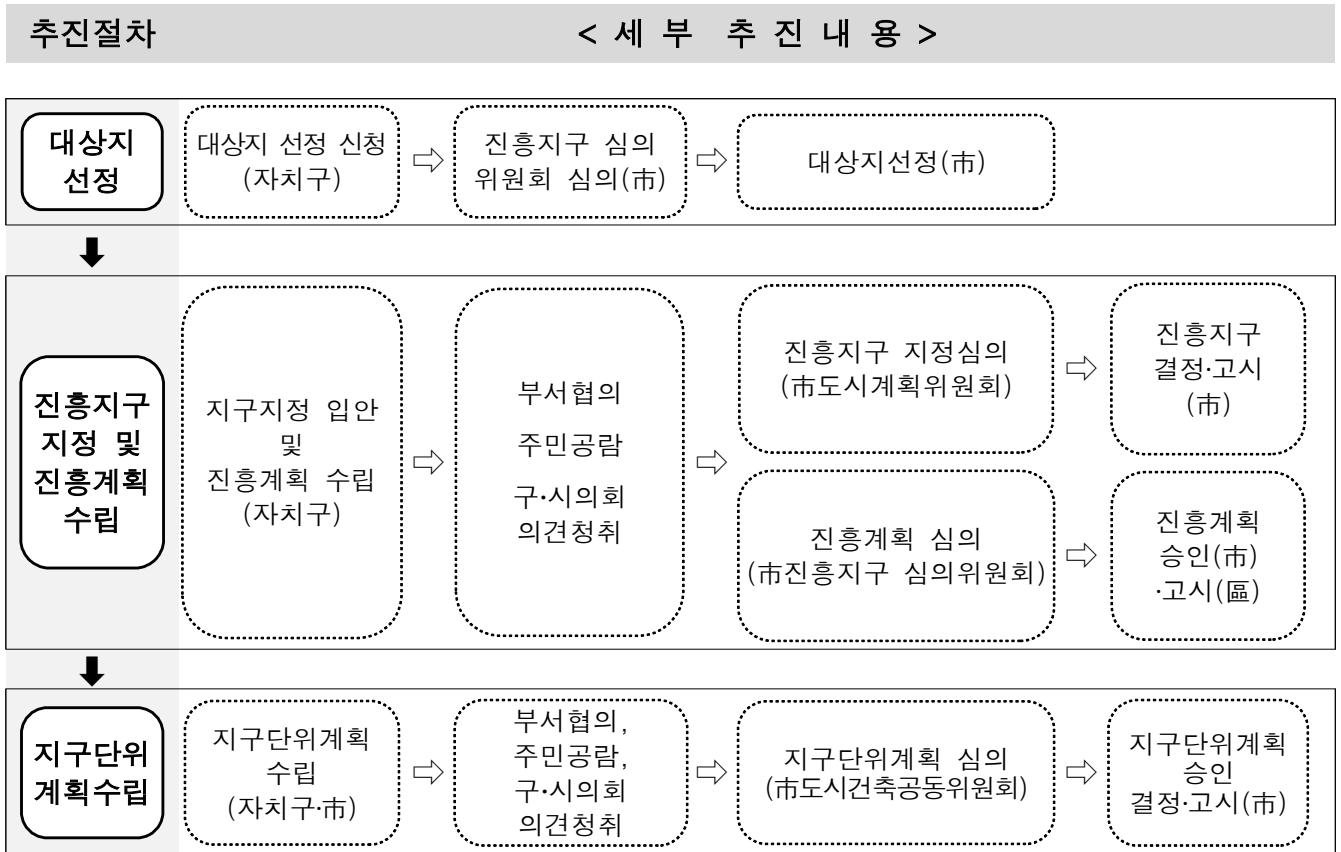
출처 : 「알기쉬운 도시계획 용어집」, 서울특별시 도시계획국(2020), p.185

○ 지정대상 : 공업 및 유통·물류기능이나 특정 목적을 위해 개발·정비 필요 지구

- 서울시의 경우 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」로 산업·특정개발진흥지구의 지정·운영과 진흥계획의 수립, 지원내용 등을 세부적으로 규정

※ 특정산업 권장업종의 집적성·성장성·전략적 가치가 있는 8천 m² 이상 지역(전략산업조례)

- 지정절차 : 대상지 선정 \Rightarrow 진흥지구 지정 및 진흥계획 수립
 \Rightarrow 지구단위계획 수립



○ 지정요건 (전략산업조례 시행규칙 제3조)

- 면적 8천 m² 이상으로, 다음 a~e중 하나에 해당하는 지역

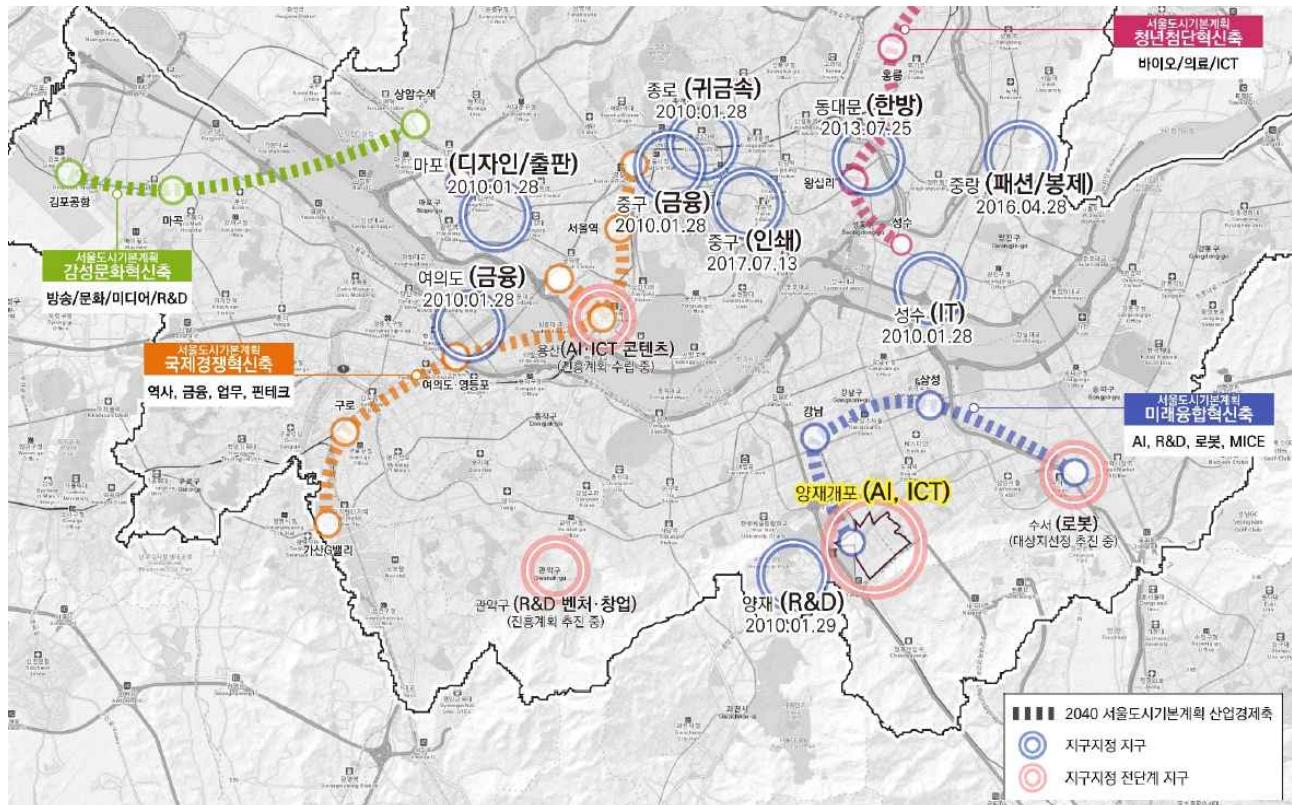
가. 집적성	a. 권장업종 종사자수가 서울시 해당업종 종사자수의 1% 이상 (동대문 한방, 종로 귀금속 등) b. 공장부지 비율이 전체 대상지 면적 30% 이상
나. 성장성	c. 경제활동면적 기준, 단위면적당(1제곱킬로미터) 권장업종 종사자수가 서울시의 2배 이상이고, 5년간 권장업종 종사자수 증가율이 0보다 큰 지역 d. 권장업종 사업체가 10개 이상이고, 5년간 권장업종 종사자수 성장을 100% 이상
다. 전략적 가치	e. 시장이 전략산업 육성의 필요성을 특별히 인정하는 지역 (개포지역)

○ 지원내용 : 권장업종 해당 시, 도시계획 행위제한 완화 및 자금융자 등

구 분	지 원 내 용	근 거
건축물 행위제한 완화	<ul style="list-style-type: none"> · 건폐율 150%이내 또는 용적률 120%이내, 건물높이 제한 120%이내 ※ 복합용도건축물의 경우 권장업종 예정시설 면적이 건물 연면적의 20% 이상인 경우에 한하여 그 비율에 따라 차등 적용 	<ul style="list-style-type: none"> · 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(제46조) · 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례(제13조)
세제지원	<ul style="list-style-type: none"> · 취득세 50% 감면, 재산세의 50% 감면 <ul style="list-style-type: none"> - 시세, 구세감면 조례 반영 시 ※ 현재 성수 IT지구 해당('23.3 ~ '27.12.) 	<ul style="list-style-type: none"> · 서울특별시 시세 감면조례 제6의 2
중소기업육성 자금 융자	<ul style="list-style-type: none"> · 건설자금 100억 내, 증개축 10억이내 · 입주자금 8억이내(입주자금의 75%) · 경영자금 5억이내(연간매출액의 1/2 또는 최근 6개월분 부가가치세 신고서상이 매출액) 	<ul style="list-style-type: none"> · 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례(제13조) · 서울시 중소기업육성기금 설치·운영 조례(제11조)

□ 진흥지구 지정 현황 ('25.9. 기준)

○ 진흥지구 지정 현황(9개소, 2.9km²)



○ 지정현황 세부내역 (□ : 진흥지구 지정·고시 / □ : 진흥계획 수립)

연번	진흥지구 개요					결정·고시		
	유형	지 구 명	위 치	면적(㎡)	대상지선정	지구지정	진흥계획	지구단위계획
1	특정	종로 귀금속	묘동 53번지 일대	140,855	'09.04.24	'10.01.28	'13.01.03	'16.07.21
2	산업	성수 IT	성수동2가 일대	539,406	'09.04.24	'10.01.28	'13.01.03	'21.10.14
3	특정	마포디자인·출판	서교동 395번지 일대	746,994	'09.04.24	'10.01.28	'13.01.03	'16.04.28
4	"	동대문 한방	용두동, 제기동 일대	211,355	'10.06.03	'13.07.26	'15.06.11 '23.09.15	-
5	"	면목 패션봉제	면목동 136번지 일대	292,000	'10.06.03	'16.04.28	'17.07.24	'22.1.26.
6	"	여의도 금융	여의도동 22번지 일대	387,469	'09.04.24	'10.01.28	'23.03.16	'24.11.14.
7	"	양재R&D	우면동 167-2번지 일대	53,553	'09.04.24	'10.01.29	-	'10.01.29
8	"	중구 인쇄	총무로 4·5가 일대	303,240	'10.06.03	'17.07.13	추진보류	-
9	"	중구 금융	삼각동 50-1번지 일대	281,330	'09.04.24	'10.01.28	추진중단	-
10	"	양재 ICT	양재1·2동 일대	934,764	'21.12.29		'24.10.07	
11	"	개포4동 ICT	개포4동 일대	464,048	'23.02.28		'24.10.07	
12	"	관악 R&D	낙성대동, 대학동일대	2,444,946	'24.10.07			
13	"	용산 AI·ICT	한강로동, 원효로1,2동일대	290,325	'25.04.03			
14	"	중구 디자인패션	흥인동 35번지 일대	425,934	'10.06.03			

* '23.02.28. : 진흥지구 2개 대상지 선정 취소(강남 디자인·마포 웨딩)

붙임 2 뚝섬 및 뚝섬주변 지구단위계획구역 현황



붙임 3 성수준공업지역 지구단위계획(진행중)

[성수준공업지역 지구단위계획 결정조서]

- 첨단산업기능 강화, 후 지속기능성 확보 등 성수 준공업지역의 통합적 관리 도시재생사업 필요

구분	구역명	위치	면적 (m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
신설	성수 준공업지역 지구단위계획	성동구 성수동1가, 2가 일대	-	증)	1,583,881	1,583,881	-

■ 성수준공업지역 지구단위계획 – 상한용적률 인센티브

- 성수IT문화콘텐츠산업·유통개발진흥지구 권장업종
→ 도시관리계획 내 용적률 완화 항목 적용

전제조건	구분	내용	비고
권장업종 확보 시	구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> 권장업종 확보면적의 인정은 구청장이 고시하는 진흥계획 및 권장업종시설 지정·관리기준에 따름 연면적 산정 시 주차장 면적 제외 	허용용적률의 1.2배까지 완화

※ 「성수IT산업 유통개발진흥지구」 결정(변경) 고시 후 적용 가능함

■ 성수IT 산업·유통개발진흥지구 – 상한용적률 인센티브

전제조건	내용	비고
권장업종 확보 시	<ul style="list-style-type: none"> 완화 범위는 허용용적률 1.2배 이내로 함 권장업종 확보면적의 인정은 구청장이 고시하는 진흥계획 및 권장업종시설 지정·관리기준에 따름 연면적 산정 시 주차장 면적 제외 	



불임 4

기존 진흥지구 구역과 확장 지역의 권장업종 추이

▶ 기존 성수IT진흥지구 권장업종 추이 (2010년~2023년)

추가 권장업종의 사업체 수 및 종사자 수 전반에서 높은 성장세를 보임

• 성수2가 3동 기존 권장업종 추이 (한국표준산업분류 개정에 따른 코드 통합·변경, 지정요건 미충족 된 권장업종 제외)



• 성수2가 3동 추가 권장업종 추이 (문화콘텐츠 산업 등 신규 권장업종)



• 성수2가 3동 전체 권장업종 추이



▶ 확장 성수IT진흥지구 권장업종 추이 (2010년~2023년)

추가 권장업종의 사업체 수 및 종사자 수 전반에서 높은 성장세를 보임

• 성수동 기존 권장업종 추이 (한국표준산업분류 개정에 따른 코드 통합·변경, 지정요건 미충족 된 권장업종 제외)



• 성수동 추가 권장업종 추이 (문화콘텐츠 산업 등 신규 권장업종)



• 성수동 전체 권장업종 추이



불임 5 2040 서울 공업지역 기본계획(안) 주요내용

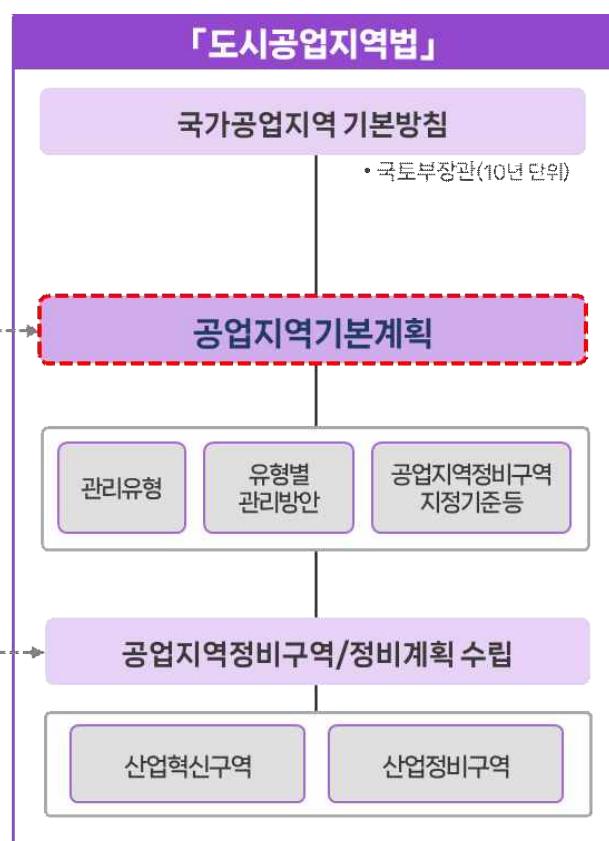
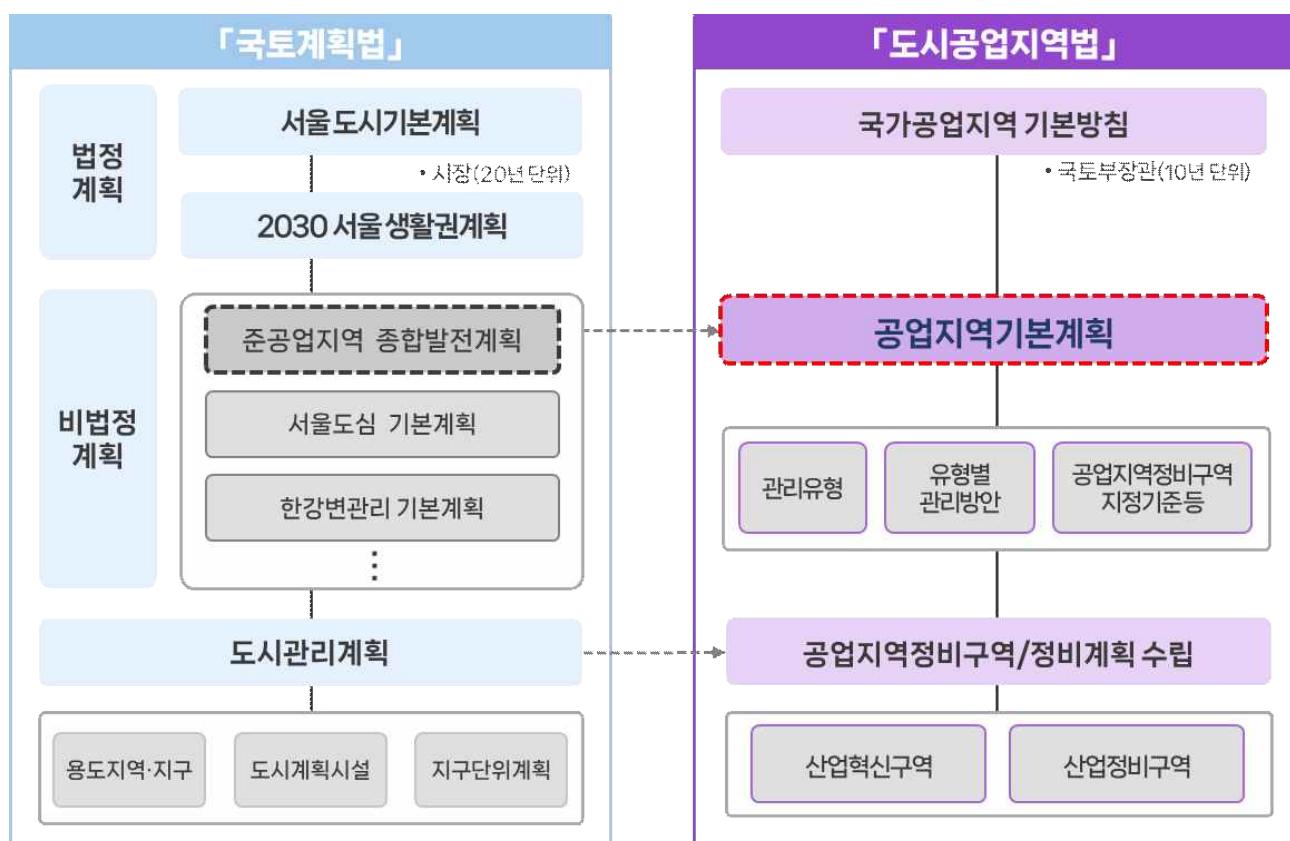
□ 배경 및 목적

- 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 (이하 도시공업지역 법) 제정('21.1) 및 시행('22.1)에 따라 '공업지역기본계획' 수립 의무화
- '산업혁신구역' 등 제도 신설에 따라 산업혁신거점 육성 전략 마련 필요

<「도시공업지역법」의 주요내용 >

- ▶ 공업지역 관리 및 활성화에 관한 정책방향 수립 → 공업지역기본계획 수립
- ▶ 효율적 사업추진을 위한 새로운 사업방식 도입 → 산업혁신구역/산업정비구역

□ 계획의 위상 및 역할



⇒ 특별법상 공업지역 체계적 관리를 위한 중장기 지침 제시적 법정계획

□ 공업지역 유형별 관리방향

- 지역별 특성을 고려한 관리를 위해 관리유형을 구분하되, ‘주거정비형’ 추가
 - 준공업지역 내 주거 혼재 등 서울시 특성을 고려 주거정비형 추가

구 분	공업지역 관리 유형 구분
법적 기준	산업혁신형 / 산업정비형 / 산업관리형
서울시	산업혁신형 / 산업정비형 / 산업관리형 / 주거정비형

- 유형별 관리방향(공간관리, 산업육성, 지원기반시설) 제시

관리유형	관리방향	
산업혁신형	공간관리 산업육성 지원기반시설	복합개발을 통한 산업혁신거점 조성, 기능복합 유도 신산업(미래전략산업) 유치 창업지원시설 등 산업혁신지원을 위한 지원시설 설치 유도
산업정비형	공간관리 산업육성 지원기반시설	산업정비구역 지정 및 정비 유도 기존 산업기능 혁신 유도 도로/공원 등 기반시설 확충 우선
산업관리형	공간관리 산업육성 지원기반시설	산업기반의 유지 및 활성화를 위한 지원기반시설 확충 기존 산업기능 혁신 유도 기업 생산활동 및 근로자 후생복지관련 지원시설 확충
주거정비형	공간관리 산업육성 지원기반시설	유연한 용도지역 관리, 직주근접형 주택공급 등 산업기능 배후지원 지역으로 육성 근로자 지원주택 등 지원기능 도입 유도

□ 산업육성 및 지원방안

- 준공업지역 산업육성 및 경쟁력 강화를 위한 미래전략산업 및 권역별 육성방향 제시

- 산업 메가트랜드 및 서울시 산업정책 변화, 권역별 산업 현황 등을 고려한 육성방향 설정

준공업지역 미래전략산업(7개 분야)

⇒ 인공지능(AI), 바이오(BT), 로봇, 정보기술(IT), 정보통신(ICT),
모빌리티(UAM), 빅데이터

[권역별 미래전략산업 선정(안)]



□ 공업지역정비구역 지정에 관한 기본방향 및 계획기준

① 산업혁신구역

- 기본방향 : 복합적 토지이용을 통해 준공업지역 혁신 촉진 및 거점 육성 도모
- 대상 : 아래 요건 중 어느 하나에 해당하는 지역
 - 대규모 공장 이전부지 / 노후 건축물(준공 후 20년 이상 경과) 50% 이상
 - 공공시설 이전부지 / 공업지역 내 미개발부지(저이용부지)
- 규모기준 : 5천 m² 이상(단일 필지의 경우 5천 m² 이하 가능)
- 계획기준

산업비율	가용총연면적의 50% 이상(법적 사항)
용적률	시행령 상한의 1.3배 이상(그 이상은 심의를 통해 결정)
공공기여	용적률 증加分의 50%
공공기여 완화	가용총연면적의 30% 이상 미래전략산업용도 도입 시 공공기여율 완화 최대 50% 경감 범위 내에서 위원회 심의로 결정

* 산업혁신구역 지정 시 「국토계획법」에 따른 도시혁신구역으로 지정(도시계획법 제53조)

② 산업정비구역 ※ 준공업지역 제도개선방안 '산업복합형' 준용

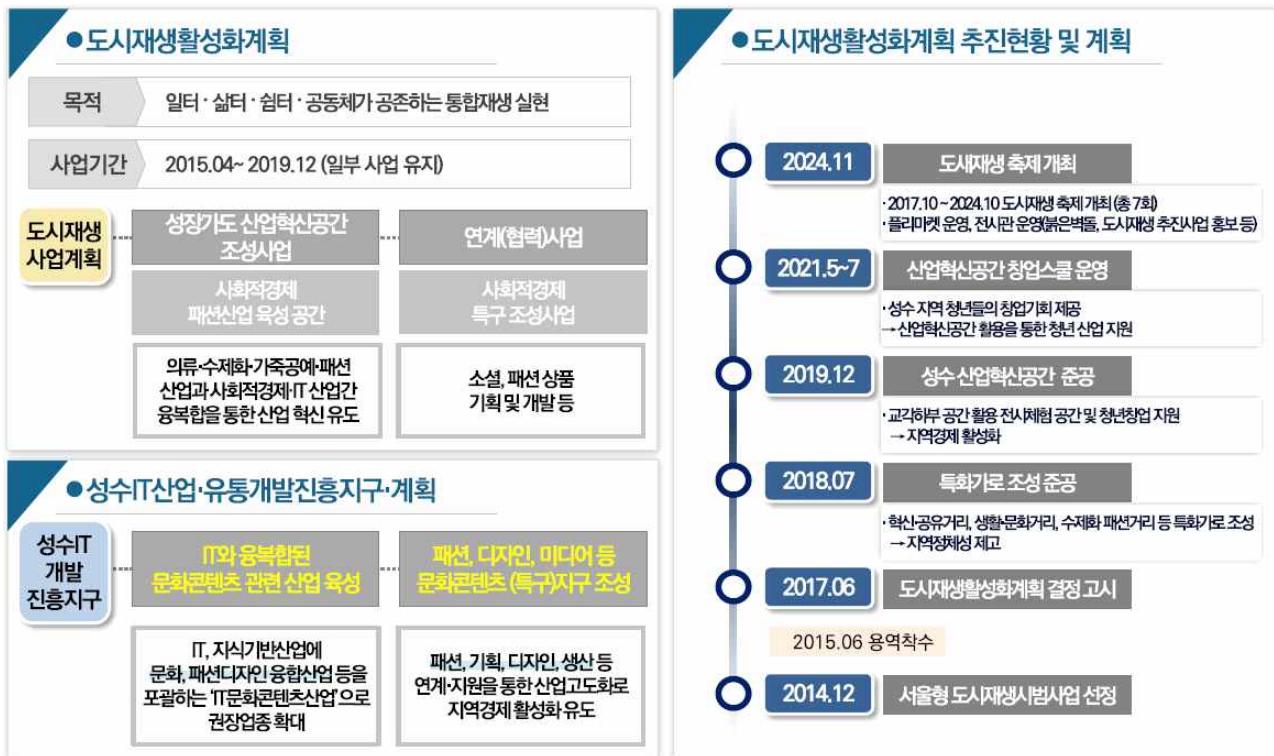
- 기본방향: 지역여건 고려하여 산업기반 정비 및 활성화 유도
- 대상 : 아래 요건 중 어느 하나에 해당하는 지역
 - 지원기반시설 노후지역(도로율, 상하수도시설 미비)
 - 노후 산업시설(준공 후 20년 이상 경과) 50% 이상
 - 최근 3년간 폐업공장 또는 사업체수 감소가 10% 이상인 지역
 - 산업생태계의 지속적인 활성화를 위한 지원이 필요한 지역
- 규모기준 : 5천 m² 이상(법적 규모기준은 1만m² 이상이나 조례로 50% 범위에서 완화)
- 계획기준

산업비율	기준 산업유지비율 준수(최대 60%)		
개발방식	산업부지와 공동주택부지 수평적 분리 또는 복합개발		
용적률	산업부지 400%+ α / 복합개발부지 400%		
	산업부지(공동주택 불허)	복합개발부지(공동주택 등)	
	400 / 400 / 혼용용적률 2배 이하	230 / 250 / 400	
공공기여율	순부담율 15% 이상		

□ 준공업지역 유연한 관리방안

- 도시공간의 지속가능한 발전·성장을 위한 준공업지역 관리방향 제시
 - 산업기능 유지 및 일자리·산업 중심지 육성 대상지는 준공업지역 유지·혁신
 - 산업기능 상실한 공동주택단지 등 주거기능밀집지역은 주거지역 전환
 - 도심 또는 광역중심 등 중심지 기능고도화가 필요한 지역은 상업지역 전환

불임 6 성수동 도시재생활성화계획



■ 성수동 도시재생활성화계획 사업구상도



불임 7 대상지 주변 정비사업 현황

