

# 서울특별시 도시관리계획(용도지구:개발진흥지구)

## 결정에 대한 의견청취안

### 심사보고

의안 번호	3352
----------	------

2025년 12월 18일  
도시계획균형위원회

## 1. 제출자 및 제출경과

가. 제출자 : 서울특별시장

나. 제출일 : 2025년 10월 18일

다. 회부일 : 2024년 10월 23일

라. 상정일 : 제333회 서울시의회 임시회 제7차 도시계획균형위원회  
2025년 12월 18일 상정·의결 (원안 가결)

## 2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시공간본부장 조남준)

### 가. 제안이유

- 대상지는 ICT산업 관련 기업이 다수 집적되어 있어 산업거점으로서의 육성 및 활성화를 위하여 양재·개포 ICT 특정개발진흥지구로 도시 관리계획 결정하고자 함

## 나. 주요내용

### 가. 도시관리계획 결정 조서(안)

구분	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (m <sup>2</sup> )
신설	양재·개포 ICT 특정개발진흥지구	특정개발진흥지구	서초구 양재1·2동, 강남구 개포4동 일원	1,578,710 m <sup>2</sup>

### 나. 도시관리계획 결정 사유서

지구명	변경내용	변경사유
양재·개포 ICT 특정개발진흥지구	특정개발진흥지구 신설	특정개발진흥지구 지정을 통해 ICT기업의 발전·육성을 지원하는 지구로 조성하고자 함

## 3. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취 등

### 가. 주민 의견청취 등

- 공람기간 : 2025. 7. 28.~8. 12. (14일간)
- 주민의견 : 의견 없음 / 관계부서 의견 : 1건 ※ 붙임참조

### 나. 구 도시계획위원회 자문

- 일 시 : 2025. 8. 26.(강남구) / 2025. 9. 4.(서초구)
- 결 과 : 원안동의

### 다. 구의회 의견청취

- 일 시 : 2025. 9. 5.(강남구) / 2025. 9. 8.(서초구)
- 결 과 : 원안가결 / 원안채택

## 4. 참고사항

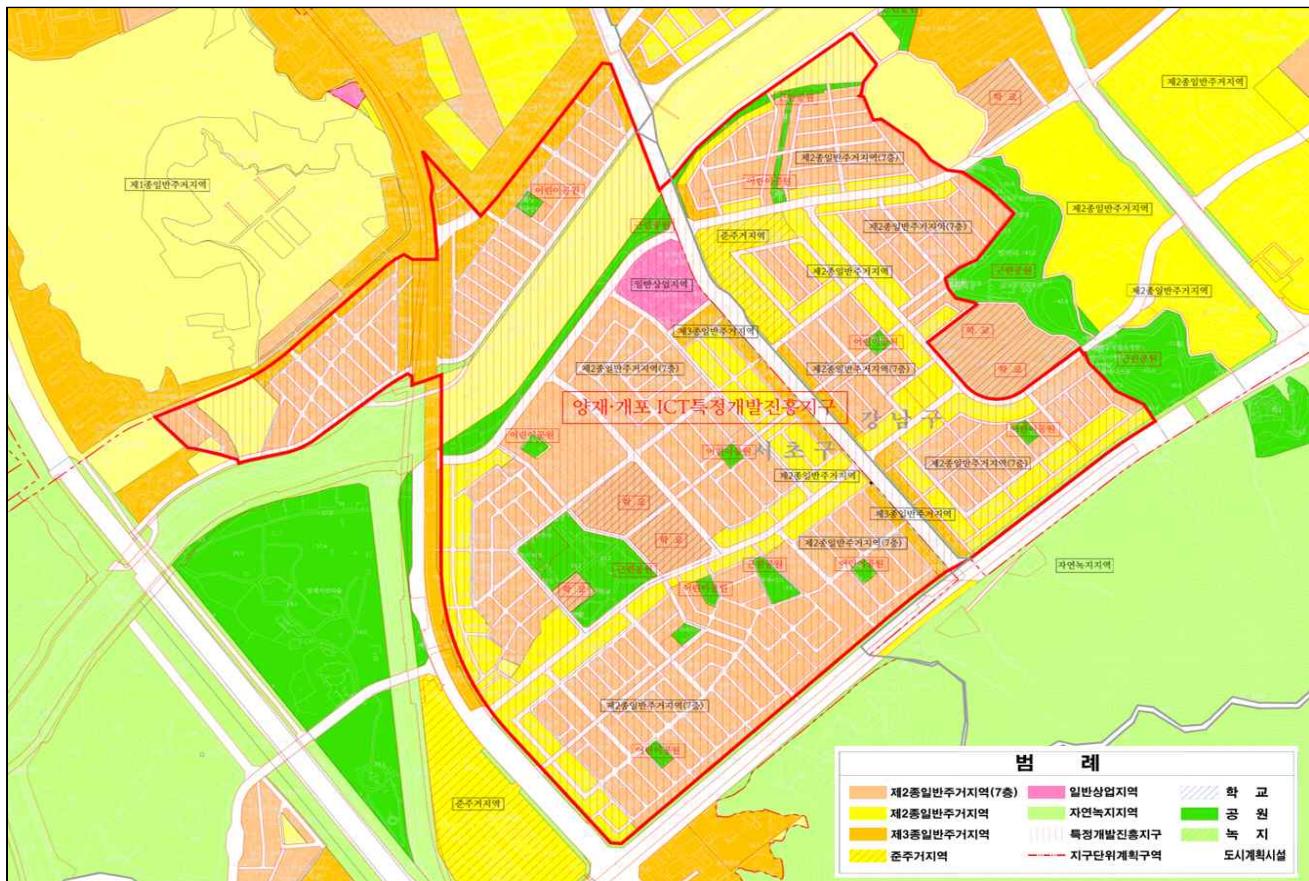
### 가. 관계법령

- 「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('24. 10.)

붙임 1. 도시관리계획 결정(안)도 1부.  
2. 주요의견 및 조치계획 1부. 끝.

## 불임 1

## 도시관리계획(개발진흥지구) 결정(안)도



## 불임 2

## 주요의견 및 조치계획

- 주민의견 : 의견 없음
- 관계부서 의견 : 1건

부서	주요의견	조치계획	비고
도시 계획과 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상지와 인접한 양재·우면동 일대의 'AI지역특화발전특구(중소벤처기업부 지정, '24.11.27.)와 연계방안 마련을 통해 지구 지정 목적을 효과적 달성하도록 추진</li> <li>• 주택정비사업 등 현황 지속 점검 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 모니터링 사업을 통해 지구 운영 현황 및 관련사업과의 연계방안을 정기적으로 점검·계획하도록 하겠음</li> </ul>	반영

## 5. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

### 가. 개요

- 이번 「서울특별시 도시관리계획(용도지구:개발진흥지구) 결정(안) 의견청취안」은 서초구 양재1·2동과 강남구 개포4동 일원을 양재·개포 ICT특정 개발진흥지구로 신설 지정하여 ICT 산업거점으로 육성 및 활성화 계획을 수립하고자 하는 것임
- 이번 의견청취안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, “국토계획법”)」 제30조제3항<sup>1)</sup>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)<sup>2)</sup>에 따라 시의회 의견을 청취하고자 '25.10.18. 시장 제출하여 '25.10.23. 우리 위원회에 회부된 사안임

---

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.

## < 양재·개포 ICT 위치도 >



구분	내 용
위 치	· 서초구 양재1·2동, 강남구 개포4동 일원
면 적	· 1,578,71m <sup>2</sup> (양재 1,083,915m <sup>2</sup> (논현로 포함 1,114,662m <sup>2</sup> ), 개포 464,048m <sup>2</sup> )
기 간	· 사업목표 2024년~2028년

## 나. 검토 내용

### “대상지 현황”

- 대상지는 서울특별시 서초구 양재1·2동 및 강남구 개포4동 일원으로 전체 면적은 1,578,710m<sup>2</sup>이며 양재권역 1,083,915m<sup>2</sup>(논현로 포함 1,114,662m<sup>2</sup>)와 개포권역 464,048m<sup>2</sup>로 구성됨

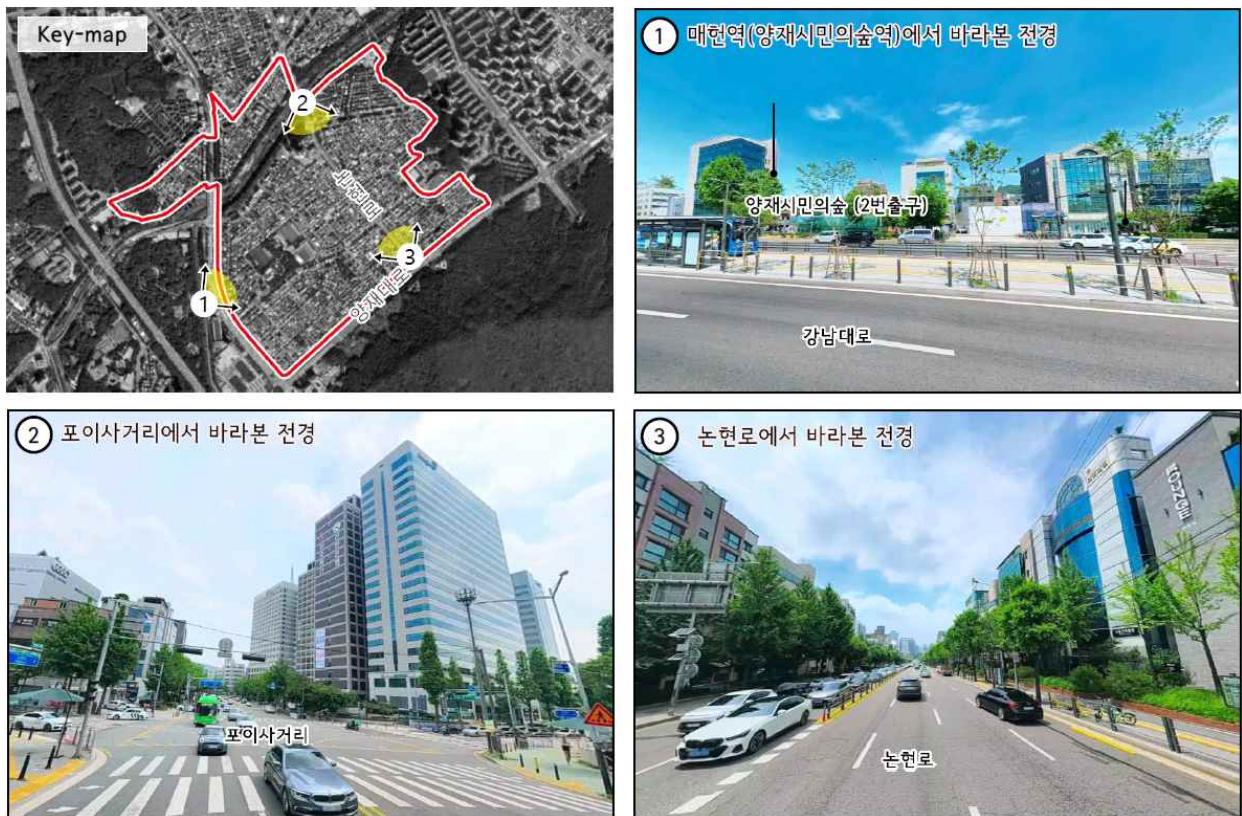
- 대상지는 1990년대 후반 ‘포이밸리(Po-i Valley)’로 불리며 국내 최초의 자생적 벤처타운이 형성된 곳으로 벤처기업 450여 개가 입지하는 등 창업 생태계 중심지 역할을 수행하였음
- 이후 판교 등으로 기업 이전이 있었으나 현재까지도 삼성전자 R&D 캠퍼스, KT, LG 연구개발센터 등 연구기관과 500여개 ICT 관련 기업이 집적해 있어 산업 발전 잠재력이 높은 지역이며, 위치적으로 강남 테헤란밸리와 판교IT를 잇는 수도권 남부지역 ICT산업의 가교역할을 담당하고 있음
- 한편 서울특별시는 산업적 잠재력을 체계적으로 지원하기 위하여 2009년부터 지역특화 및 전략산업을 육성하는 ‘서울형 특정개발진흥지구’<sup>3)</sup> 제도를 운영하고 있으며, 이에 대상지를 특정개발진흥지구로 지정하여 산업 활성화와 도시계획 인센티브를 연계 지원함으로써 서울 ICT 산업의 대표 클러스터로 발전시키고자 함

#### < 대상지 위치 및 입지 특성 >



3) 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 목적**을 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)

## 〈 대상지 및 주변 전경 사진 〉



- 한편 서울시에서는 2016년 「양재 Tech+City 조성계획」을 통해 양재·개포 지역을 포함한 약 300㎢에 '지역특화발전특구'를 계획한 바 있으며, 양재·개포 일대를 하나의 대상지로 4차 산업 관련 소프트웨어와 ICT 인프라가 결합한 R&CD<sup>4)</sup> 혁신지구(붙임3 참조)로 육성하고자 하였으나 부동산 가격 상승 우려 및 지정면적 과도로 현재의 양재AI지역특화발전특구(붙임4 참조)와 양재·개포 ICT특정개발진흥지구로 구분되어 있음
- 주변 교통체계는 경부고속도로, 강남순환도시고속도로, 양재역·매봉역 등과 연계되어 접근성이 매우 우수하며, 양재천과 다수의 균린공원이 인접해 녹지 환경도 양호한 실정임

4) 4차 산업 혁명의 혁신 거점으로서 기존 R&D 개념에서 기술연계(Connection), 창업·성장의 기술개발 생태계 (Company), 지역사회 내 기업과 기업, 인재와 인력, 기업과 인재간 교류시스템(Community), 창의적 환경조성 및 문화가 있는 장소성(Culture)을 통한 도시복합 R&CD 구현

## 〈 추진 경위 및 주요 내용 〉

날짜	내용	대상지
2016.08.	양재 Tech+City 조성계획 수립·발표	
2021.12.	양재 AI혁신지구 활성화계획 수립	
2021.12.29.	양재 ICT특정개발진흥지구 대상지 선정	대상지 선정
2023.02.28.	개포 ICT특정개발진흥지구 대상지 선정	
2024.09.29.	양재·개포 ICT특정개발진흥지구 지구지정 통합 추진 (서울시→자치구)	
2024.10.07.	양재·개포 ICT특정개발진흥지구 진흥계획 승인 (강남구·서초구 별도 진행)	진흥계획 수립
2025.03.~07.	도시관리계획(양재·개포 ICT특정개발진흥지구) 결정(변경) 서울시 사전협의	
2025.07.~08.	도시관리계획(양재·개포 ICT특정개발진흥지구) 결정(변경) 열람공고	
2025.08.26.	강남구 도시계획위원회 자문 (원안동의)	개발진흥지구 지정
2025.09.04.	서초구 도시계획위원회 자문 (원안동의)	
2025.09.05.	강남구의회 제329회 임시회 의견청취 (원안가결)	
2025.09.08.	서초구의회 제343회 임시회 의견청취 (원안채택)	
2025.10.18.	서울시의회 의견청취안 제출	
2025.12.18.	서울시의회 제333회 정례회 의견청취 예정	
2026.	서울시 도시·건축공동위원회 심의상정 예정 - 양재택지개발지구 지구단위계획 재정비 용역진행 중('25.05.20.)이며, 진흥계획을 반영하여 수립 - 개포택지개발지구 지구단위계획 재정비 예정	기정 지구단위계획에 반영

○ 대상지는 주거지역이 98.7%를 차지하나 실제 건축물 용도는 균린생활 시설 비중이 51.2%에 달해 준상업적 기능이 혼재된 형태이며, 필지 규모는 200~500m<sup>2</sup> 미만이 67.0%로 소규모 필지가 지배적이고 건축물의 55.0%가 30년 이상 노후화된 상태임

### < 도시계획현황도 >

용도지역 현황
<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종일반주거지역(220,481m<sup>2</sup>)</li> <li>제2종일반주거지역(1,162,893m<sup>2</sup>)</li> <li>제3종일반주거지역(149,441m<sup>2</sup>)</li> <li>준주거지역(24,917m<sup>2</sup>)</li> <li>일반상업지역(20,975m<sup>2</sup>)</li> <li>자연녹지지역(4m<sup>2</sup>)</li> </ul>

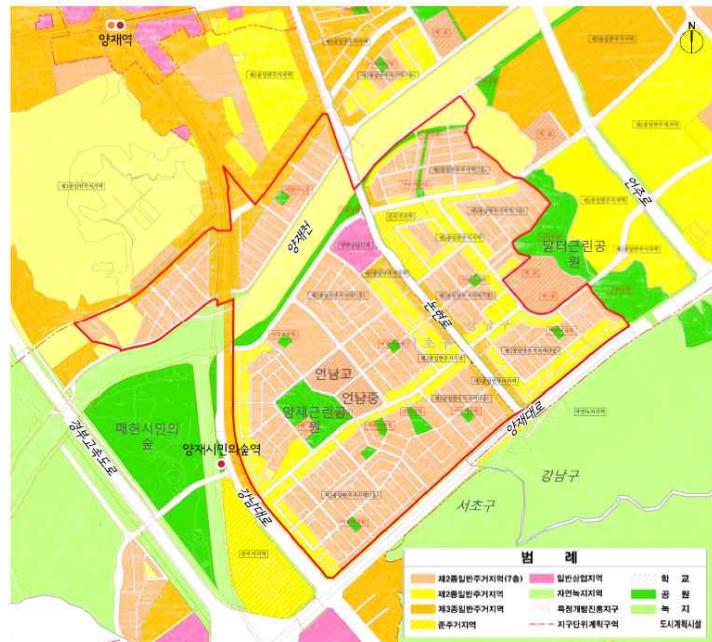
  

도시계획시설 현황
<ul style="list-style-type: none"> <li>공원 : 양재근린공원 등(118,409.8m<sup>2</sup>)</li> <li>학교 : 연남중 등(50,189.2m<sup>2</sup>)</li> <li>하천 : 양재천(80,084.2m<sup>2</sup>)</li> </ul>

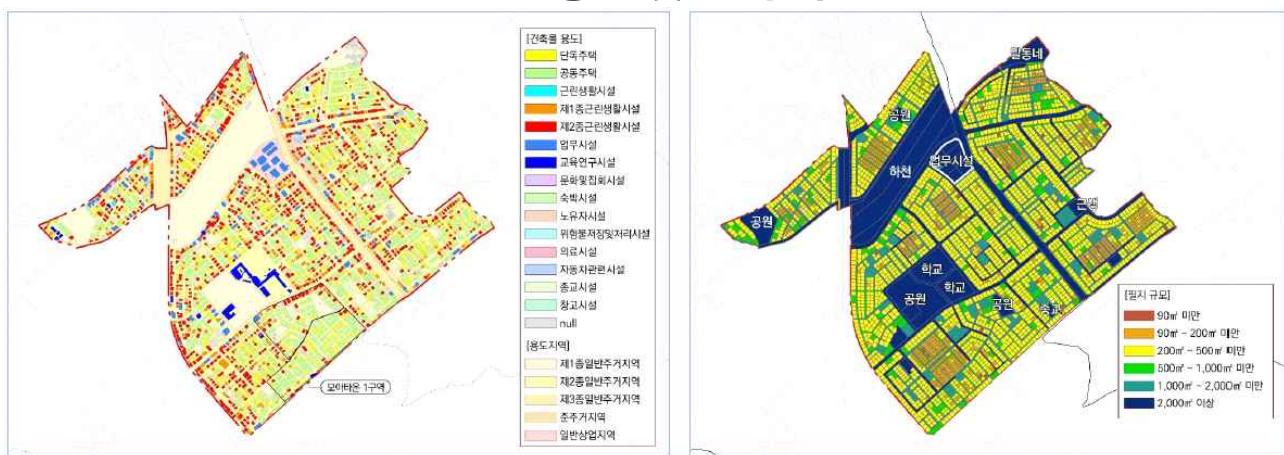
  

기반시설 현황
<ul style="list-style-type: none"> <li>교통시설 (반경 1.5km 이내)           <ul style="list-style-type: none"> <li>경부고속도로(양재IC), 강남대로, 양재대로</li> <li>신분당선(양재시민의숲역), 3호선(양재, 매봉역)</li> </ul> </li> <li>공원           <ul style="list-style-type: none"> <li>매현시민의숲, 달터근린공원 등 다수 인접</li> </ul> </li> </ul>

#### ■ 도시계획현황도



### < 건축물 용도 및 필지 규모 >



구분	단독주택	공동주택	제1종 균린생활	제2종 균린생활	업무시설	교육연구시설	그외	Null
건축물수	554	881	383	878	109	77	56	373
비율	18.9%	30.0%	13.0%	29.9%	3.7%	2.6%	1.9%	-

구분	90m <sup>2</sup> 미만	90m <sup>2</sup> ~ 200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup> ~ 500m <sup>2</sup>	500m <sup>2</sup> ~ 1,000m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup> ~ 2,000m <sup>2</sup>	2,000m <sup>2</sup> 이상
필지 수	49	716	2371	191	140	73
비율	1.4%	20.2%	67.0%	5.4%	4.0%	2.1%

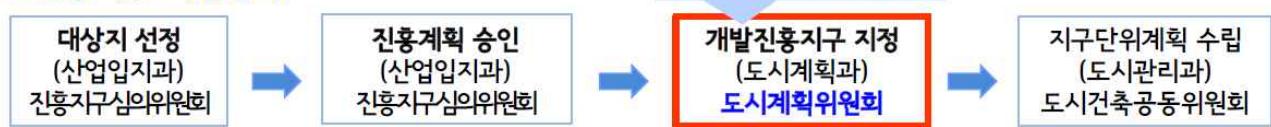
## “주요 검토 사항”

### 1) 특정개발진흥지구 지정 목적 관련

- 이번 의견청취안은 양재·개포 일원의 ICT 산업 집적지에 대해 「국토 계획법」 제37조 및 같은 법 시행령 제31조(용도지구의 지정), 「서울시 전략 산업육성 조례」 제11조(진흥지구의 지정·운영) 및 같은 조례 시행규칙 제3조(진흥지구 기본요건)에 근거하여 특정개발진흥지구로 지정하고자 하는 사항으로 대상지의 산업적 잠재력과 도시계획적 관리 필요성을 종합적으로 고려하여 마련된 계획임
- 이번 의견청취안의 주요 내용으로 ICT 산업 활성화 지원을 위한 용적률 완화, 규제 합리화, 기반시설 개선 등 도시계획 인센티브 부여 체계 마련을 주요 내용으로 하고 있으며 산업 생태계 재편 및 노후화된 지역 구조 개선을 위한 제도적 기반을 마련하는 데 목적이 있음
- 이에 따라 강남구·서초구 도시계획위원회 자문(원안동의), 강남구·서초구 구의회 의견청취(원안채택) 등 관계 자치구의 행정절차가 완료된 상태이며 이번 서울시의회 의견청취 이후 진흥지구 지정을 완료하고 추후 기정 양재택지개발지구 및 개포택지개발지구 지구단위계획 재정비 시 진흥계획을 반영하는 절차로 진행될 예정임

### < 진흥지구 사업절차 >

#### ■ 진흥지구 사업절차



※ '지구단위계획 수립'은 기정 양재택지·개포택지개발지구 지구단위계획 상 진흥계획을 반영하는 사항임

- 따라서 절차적 측면에서 향후 지구 지정에 필요한 행정적 기반은 적정하게 마련된 것으로 판단되며, 대상지의 역사적·산업적 잠재력 및 입지적 특성을

고려할 때 이번 대상지를 특정개발진흥지구로 지정하여 산업 활성화와 도시계획적 지원을 연계하고자 하는 정책 방향은 타당하다고 할 것임

## 2) 권장업종 선정 및 지정요건 관련

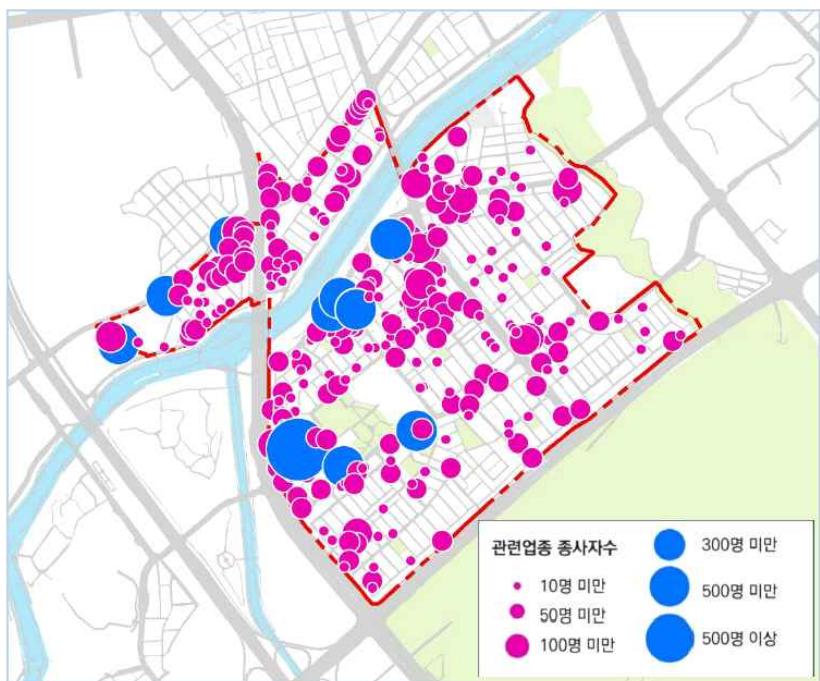
- 개발진흥지구 권장업종은 2021년 양재 ICT특정개발진흥지구 대상지 선정 단계에서 사업대상지 산업 생태계 분석을 통해 주업종 및 보조업종이 선정(붙임2 참조)되었으며, 개포 ICT특정개발진흥지구는 양재 ICT특정개발진흥지구와의 통합을 위해 2023년에 권장업종을 동일하게 설정함

### 〈 권장업종 현황 및 점유율 〉

#### • 기업체 및 종사자 수 현황

구분	기업체 수 (개)	종사자	
		수 (명)	점유율 (%)
총합	426	6,303	1.3
AI	174	2,874	0.9
ICT	25	620	2.8
지식 기반	92	1,355	2.5
연관 산업	135	1,454	1.8

#### • 종사자 수 규모별 분포도



- 개발진흥지구의 권장업종은 기존 양재권역에 대한 산업 생태계 분석을 기반으로 설정된 주업종·보조업종을 개포권역에도 동일하게 적용하여 지역 간 산업적 연계성과 정책의 일관성을 확보한다는 점에서 적절하다고 하겠음

- 또한 개발진흥지구의 권장업종 종사자 수 점유율이 1.3%로 지정요건(1% 이상)을 충족하고 있어, 진흥지구 지정의 산업적 기반은 충분히 확보된 것으로 판단됨

### 3) 개발진흥지구의 주요 지원 및 혜택 관련

- 개발진흥지구로 지정될 경우 권장업종 예정 시설에 대해 도시계획적·재정적 지원이 종합적으로 제공되므로 산업 활성화를 위한 유인 효과가 상당할 것으로 추정됨

#### < 진흥지구 관리방안 >

관리방안	내용	
1. 권장업종시설 지정 및 관리방안	① 권장업종시설 지정	· 지정기준(법적기준) / 지정절차(권장업종예정시설 지정, 권장업종시설 지정)
	② 권장업종 기업 및 시설 관리방안	· 관리기준(법적기준) / 권장업종시설 지정 관리 / 권장업종시설(기업) 운영 실태조사 · 권장업종시설 지정 취소 · 권장업종시설(기업) 사후관리
	③ 지정·관리 절차도	· 권장업종예정시설 지정·관리 / 기존 건축물의 권장업종시설 지정·관리
2. 권장업종시설 소유자 및 운영자 등에 대한 지원방안	① 도시계획상 행위제한 완화 추진(안)	· 건폐율/용적률/높이제한 : 해당지역 건폐율/용적률/높이제한의 120% 이내 (복합용도의 경우, 권장업종예정시설 면적이 전체 20% 이상인 경우에 한하여 차등 적용)
	② 세제 혜택 추진(안)	· 권장업종에 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여 지방세 감면 추진
	③ 자금융자 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
3. 진흥지구의 육성관리 시 예상되는 문제점 및 해결방안	① 운영 실태조사	· 매년 10월 예정 (년 1회 실시)
	② 지정 취소 및 위반 시 제재사항	· 지정 취소 : 권장업종 시설지정으로 인해 제공된 각종 혜택에 대한 회수, 지구단위계획 위반 등 관련법에 따른 제재 조치(향후 별도의 지침 등으로 구체화)
4. 진흥지구 관리	① 진흥지구 사업성과 관리방안	· 평가체계 및 설정 평가지표 기준
	② 둘째 내몰림 대응책	· 사회적 공감대 형성(민관협의체), 상생협약 체결 등

- 권장업종 도입 시 건폐율, 용적률, 높이 제한을 현행 기준의 120% 이내에서 완화 적용하는 인센티브가 부여되며 복합용도 건축물의 경우 권장업종 면적이 건축물 연면적의 20% 이상일 때 한하여 차등 적용됨
- 권장업종 시설의 건설·증·개축 사업자에게 시설자금(건설 100억원, 증·개

축 10억 원 이내)을 융자하고 권장업종을 영위하는 중소기업에게는 경영안정자금(5억원 이내) 및 시설 매입·임차보증금(8억 원 이내) 융자를 제공할 수 있으며 해당 부동산에 대해 지방세 감면 조치를 추진할 수 있어 기업 부담 완화에 기여할 것으로 예상됨

- 기반시설 측면에서는 도로, 공영주차장, 공원·녹지 등 지역 활성화에 필요한 생활·산업 기반시설의 우선 지원이 가능하여 진흥지구 내 기업 활동 환경 개선에 효과가 기대되며 이러한 관리방안은 권장업종 유치와 산업집적을 촉진하기 위한 핵심적 수단으로 판단됨

#### 4) 대상지 내 주택정비사업 관련

- 이번 의견청취안에서는 현재 개발진흥지구 내에서 추진되고 있는 정비 사업(모아타운)<sup>5)</sup> 관련 현황 및 진흥지구 연계 검토사항을 제시하고 있음
- 서초구 양재2동 1구역은 2024.2.16. 모아주택사업으로 현재 관리 계획 수립이 진행 중이며 양재2동 2·6구역 및 강남구 개포4동 모아타운은 현재 미선정 상태임
- 현재 진행 중인 양재2동 1구역 모아타운 내 권장업종 종사자를 제외하더라도 대상지의 권장업종 종사자 점유율은 1.2%(기정 1.3%)로 개발 진흥지구 지정요건(1% 이상)을 충족하므로 정비사업 추진 여부가 개발 진흥지구 지정 타당성에 미치는 영향이 없는 것으로 판단됨
- 향후 정비사업을 통해 확보되는 공공기여 시설(정비기반시설·공동이용시설 등)<sup>6)</sup>을 특정개발진흥지구의 목적(산업생태계 강화·청년유입 촉진)과 연계 하여 지역 필요시설로 유도할 경우 상호 긍정적인 효과를 나타낼 수 있

5) 모아타운 : 신축과 낡은 건물이 혼재되어 있어 대규모 재개발이 어려운 10m<sup>2</sup> 이내 노후 저층주거지를 그룹으로 묶어 양질의 주택을 공급하는 정비방식(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 주택재정비 사업)

6) 「국토계획법」 제71조(용도지역안에서의 건축제한)에 의거하여 업무시설(창업공간 등) 및 근로자 연계형 SOC 시설 도입 가능함

을 것임

- 다만 주택정비사업과 개발진흥지구 운영이 상호 충돌하지 않도록 공공 기여 시설 활용 방안을 명확히 하고, 산업·주거·생활SOC 기능에 대한 통합적 가이드라인 등의 수립이 필요할 것으로 보임

### < 대상지 내 주택정비사업 추진 현황 >

구분	구분	현황
강남구	신속 통합기획	대상지 지정 민원접수 ('24.08.17.) 후 절차 안내 후 종결
	개포4동 모아타운	'24.03.05. 모아타운 대상지 미선정 (시)
서초구	양재2동 1구역 모아타운	'24.02.16. 대상지 선정 후 관리계획 수립 중 (관리계획 수립 중 / 재접수)
	양재 2동 2.6구역 모아타운	'24.05.10. 모아타운 대상지 미선정 (시)



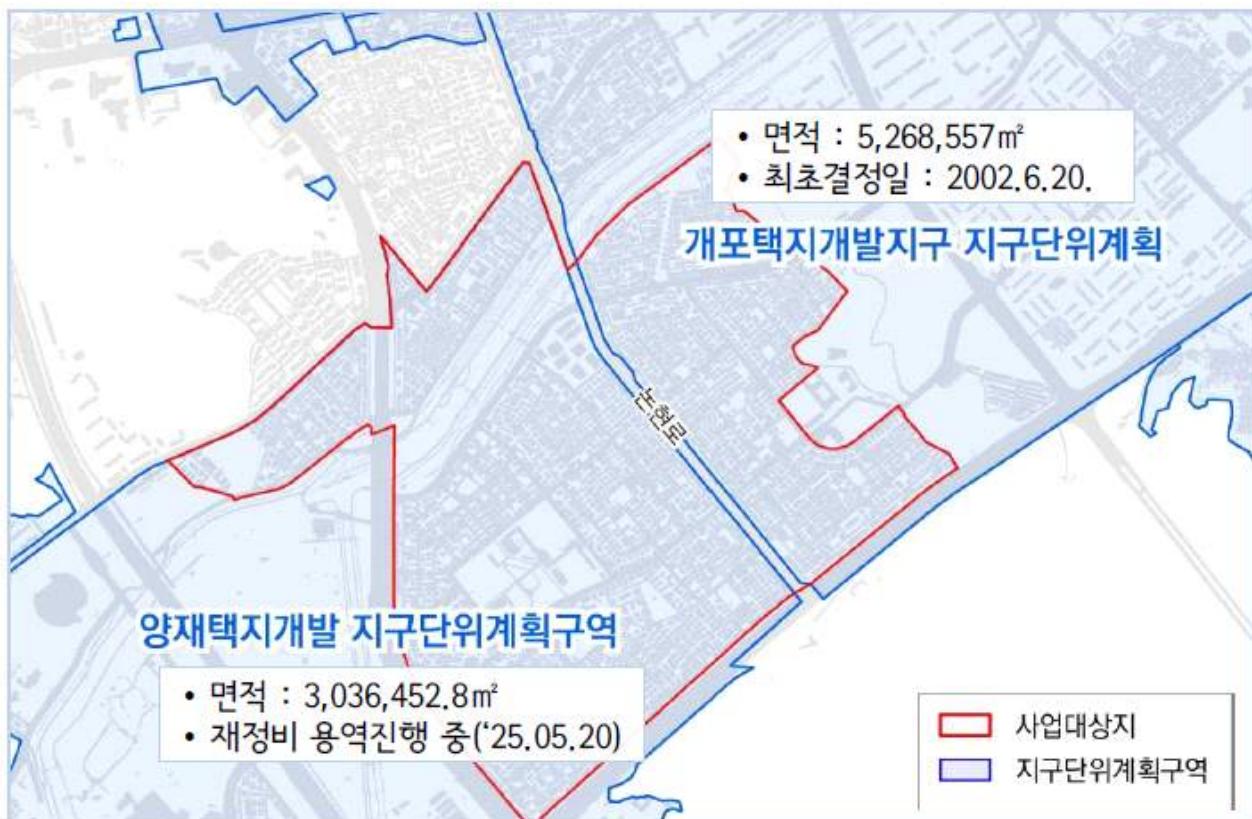
### 5) 주변 지구단위계획구역 관련

- 대상지 전체는 기정 양재택지개발지구 지구단위계획구역<sup>7)</sup>과 개포택지 개발지구 지구단위계획구역<sup>8)</sup>에 포함되며 이번 진흥계획에서 제시된 ICT 산업 육성·지원 내용은 향후 기정 지구단위계획 재정비시 반영될 예정임
  - 양재택지개발지구 지구단위계획 : 재정비 용역 진행 중('25.05.20.~'26.02.13.)
  - 개포택지개발지구 지구단위계획 : 재정비 예정(미정)

7) 2001년 양재지역(개포택지개발지구) 제1지구단위계획구역 결정고시 후 2004년 구역명을 양재택지 지구단위계획 변경(재정비)하였고, '25.05. 현재 지구단위계획 재정비 용역 진행 중

8) 1995년 개포생활권중심 도시설계지구로 최초 결정 후 현재 구역으로 2002년 개포택지개발지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정고시(재정비) 되었음(추후 재정비 예정)

## < 대상지 주변 지구단위계획구역 현황 >



- 진흥계획에서 제시된 ‘권장업종’ 도입에 따른 자금융자 지원 방안은 개발진흥지구 지정과 동시에 구에서 즉시 운영 가능하나 도시계획적 행위제한 완화(용적률·건폐율·높이) 인센티브 사항은 기정 지구단위계획 재정비 결정·고시 이후 적용 가능하여 구역별 적용 시점이 상이할 가능성이 있음
- 이와 같이 같은 진흥지구 내에서도 기정 지구단위계획 재정비 일정 차이에 따라 지원·완화 조치의 적용 시점에 일부 차이가 발생할 우려가 있으므로 향후 지구단위계획 재정비 과정에서 권장업종 도입자에게 불이익이 발생하지 않도록 적용 기준 및 운영방안 등에 대한 검토가 필요함

## 다. 종합 의견

- 이번 「서울특별시 도시관리계획(용도지구:개발진흥지구) 결정에 대한 의견청취안」은 양재·개포 일원의 ICT 산업 집적지에 대해 「국토계획법」 제37조 및 같은 법 시행령 제31조(용도지구의 지정), 「서울시 전략산업육성 조례」 제11조(진흥지구의 지정·운영) 및 같은 조례 시행규칙 제3조(진흥지구 기본요건)에 근거하여 특정개발진흥지구로 지정하고자 하는 사항으로 대상지의 산업적 잠재력과 도시계획적 관리 필요성을 종합적으로 고려하여 마련된 계획임
- ICT 산업 활성화를 위한 용적률 완화, 규제 정비, 기반시설 개선 등 도시계획적 인센티브를 제공하려는 내용으로 이는 산업 생태계를 재정비하고 노후한 지역 구조를 개선하고자 하는 정책 방향은 타당하다고 할 것임
- 강남구·서초구 도시계획위원회 자문(원안동의) 및 양 구의회 의견청취(원안채택) 등이 모두 완료되어 이번 서울시의회 의견청취 후 기정 지구단위계획 재정비를 위한 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 계획하고 있다는 점에서 향후 계획 추진 준비 또한 충분히 갖춰진 것으로 판단됨
- 양재·개포 ICT특정개발진흥지구는 기존 양재권역 산업생태계 분석을 통해 설정된 권장업종의 주업종·보조업종을 개포권역에도 동일하게 적용함으로써 정책적 일관성과 산업적 연계성을 확보하고 있으며 해당 권역의 권장업종 종사자수 점유율 역시 1.3%로 지정요건(1% 이상)을 충족하고 있어 개발진흥지구 지정에 필요한 산업 집적 여건은 마련된 것으로 판단됨
- 특정개발진흥지구 지정 시 적용되는 도시계획적·재정적 지원(용적률·건폐율·높이 완화, 시설자금 및 경영안정자금 응자, 지방세 감면, 기반시설 우선

지원 등)은 권장업종 유치와 산업 집적을 촉진하는데 긍정적인 유인으로 작용할 것으로 보이며 산업 활성화 측면에서도 정책적 효과가 클 것으로 판단됨

- 또한 서초구 양재2동 1구역 모아타운 구역 내 권장업종 종사자를 제외 하더라도 대상지 전체 권장업종 종사자 점유율은 1.2%로 개발진흥지구 지정요건을 충족하고 있어 정비사업 추진 여부가 개발진흥지구 지정의 타당성에 미치는 영향은 없는 것으로 판단됨
- 향후 정비사업을 통해 확보될 공공기여 시설을 창업지원시설이나 근로자 연계형 생활SOC 등으로 도입하여 개발진흥지구의 목적(산업생태계 강화·청년 유입 촉진)과 연계하는 방안은 상호 보완적 효과를 가져올 것으로 예상됨
- 아울러 개발진흥지구 지정 이후 기정 지구단위계획 재정비 과정에서는 정비사업과 개발진흥지구 운영이 상충하지 않도록 공공기여 시설의 활용 기준을 명확히 하고 산업·주거·생활SOC 기능을 통합적으로 계획할 수 있는 지침 마련이 필요할 것임

6. 질의 및 답변요지 : 생 략.
7. 토론 요지 : 없 음.
8. 심사 결과 : 원안가결.
9. 소수의견의 요지 : 없 음.
10. 기타 필요한 사항 : 없 음.

## 불임 1 개발진흥지구 관련

### □ 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



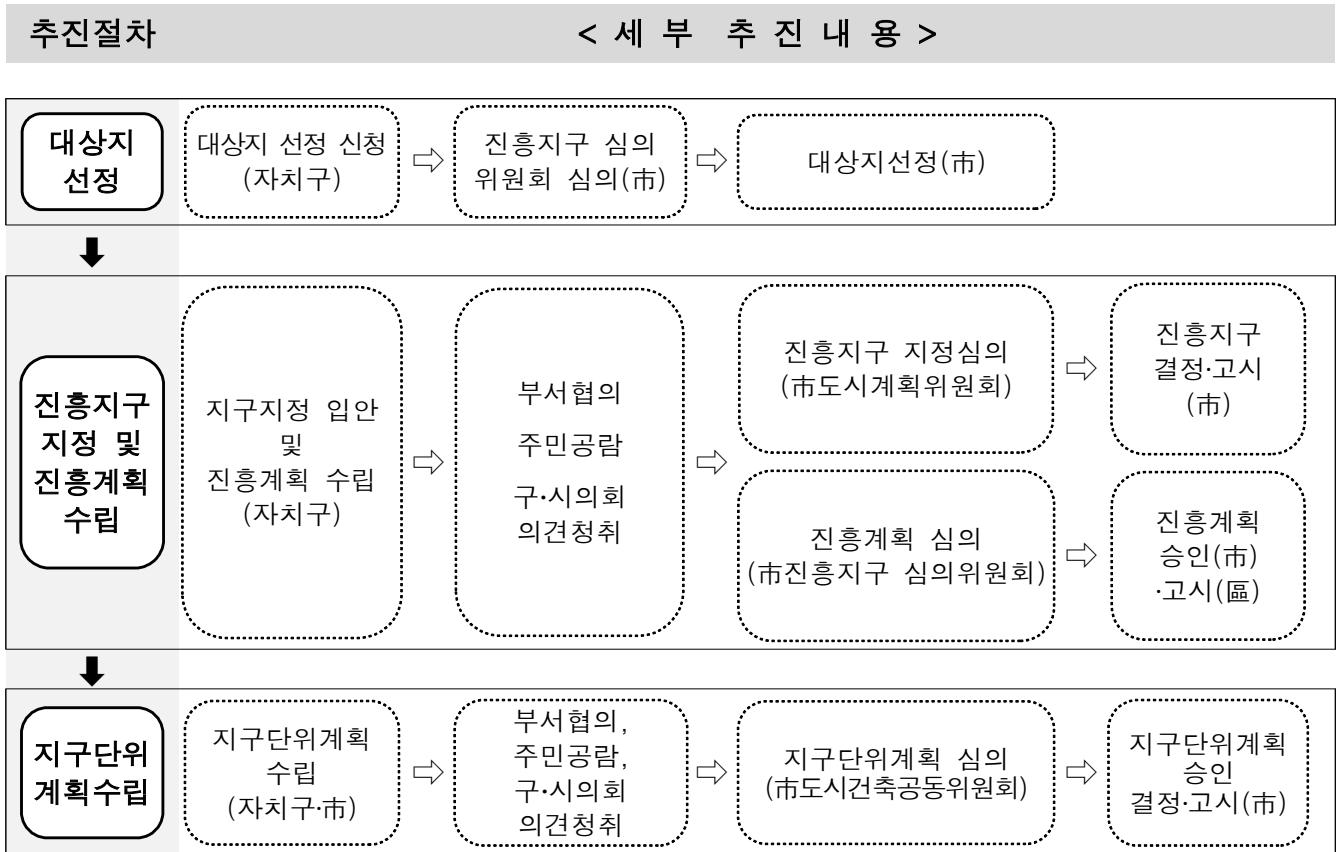
출처 : 「알기쉬운 도시계획 용어집」, 서울특별시 도시계획국(2020), p.185

### ○ 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 m<sup>2</sup> 이상 지역(전략산업조례)

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



### ○ 지정요건 (전략산업조례 시행규칙 제3조)

- 면적 8천 m<sup>2</sup> 이상으로, 다음 a~e중 하나에 해당하는 지역

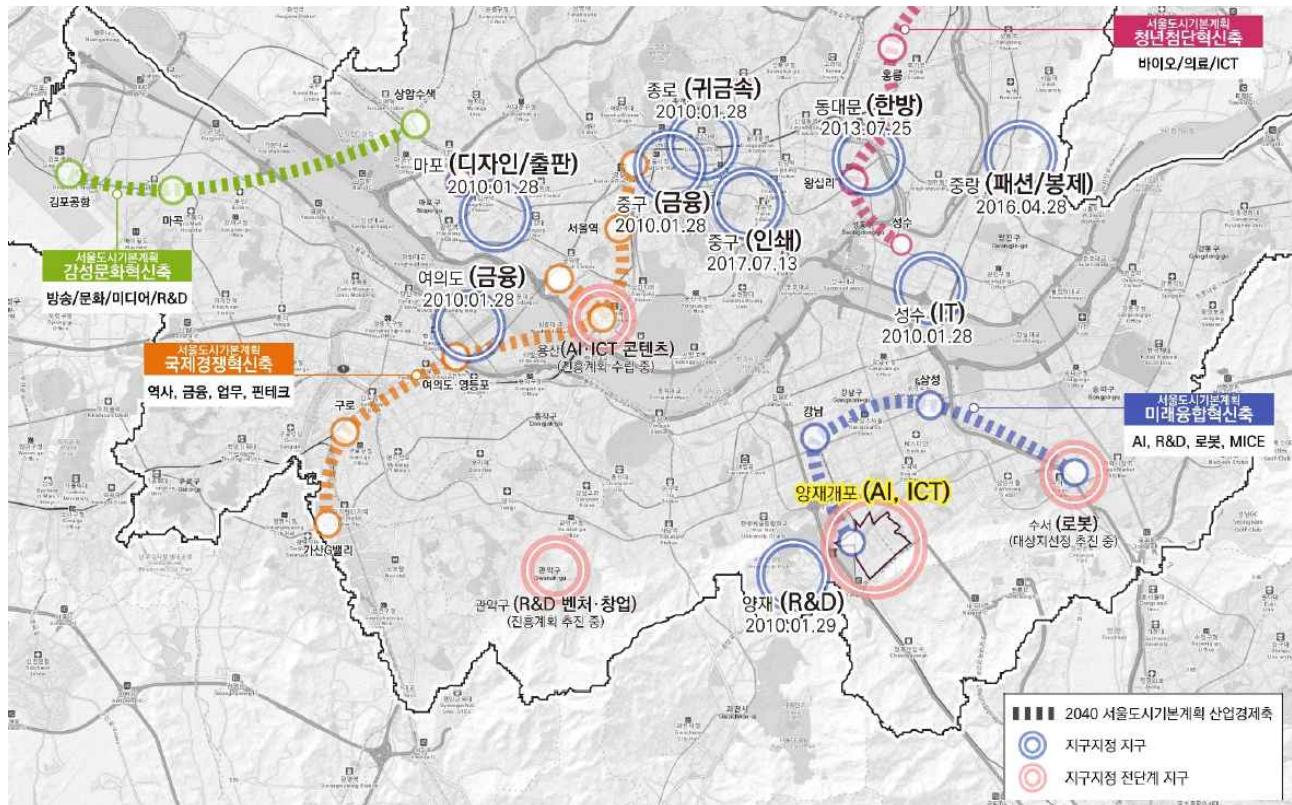
가. 집적성	a. 권장업종 종사자수가 서울시 해당업종 종사자수의 1% 이상 (동대문 한방, 종로 귀금속 등) b. 공장부지 비율이 전체 대상지 면적 30% 이상
나. 성장성	c. 경제활동면적 기준, 단위면적당(1제곱킬로미터) 권장업종 종사자수가 서울시의 2배 이상이고, 5년간 권장업종 종사자수 증가율이 0보다 큰 지역  d. 권장업종 사업체가 10개 이상이고, 5년간 권장업종 종사자수 성장을 100% 이상
다. 전략적 가치	e. 시장이 전략산업 육성의 필요성을 특별히 인정하는 지역 (개포지역)

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

## □ 진흥지구 지정 현황 ('25.9. 기준)

### ○ 진흥지구 지정 현황(9개소, 2.9km<sup>2</sup>)



○ 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 권장업종 총괄표

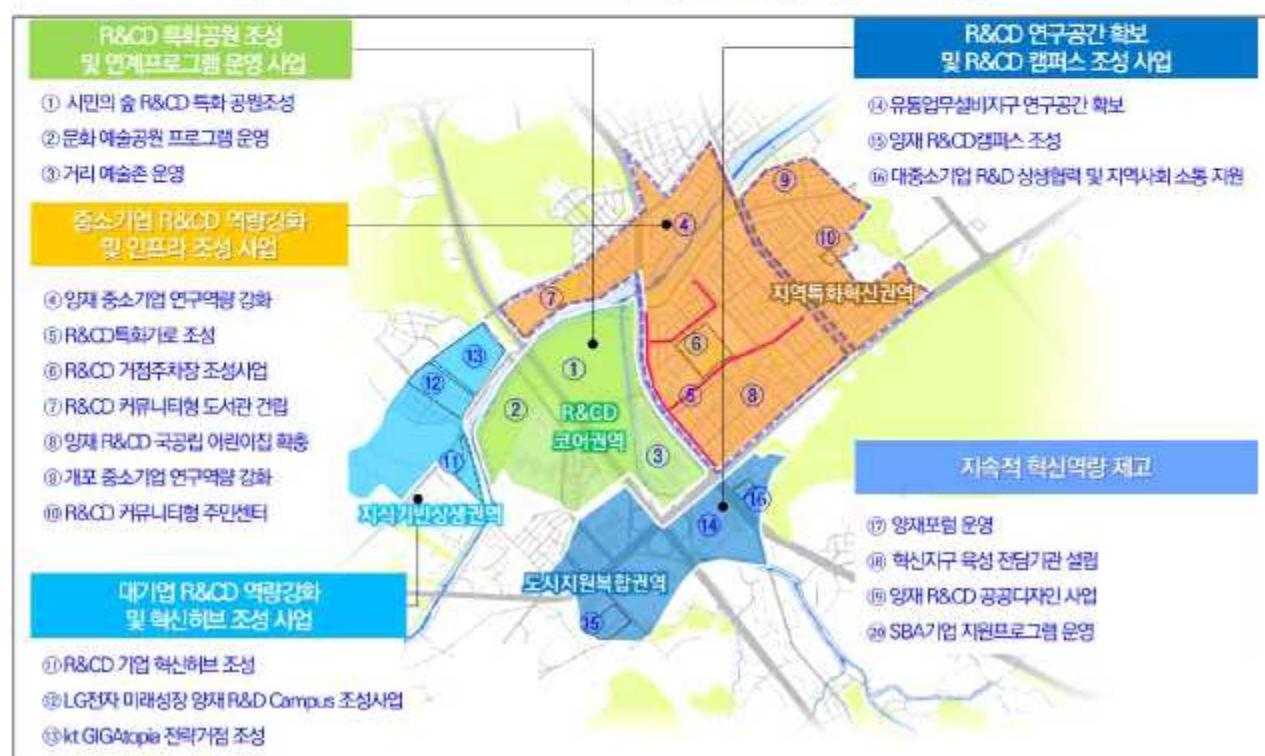
구분	권장업종
주 업 종	<p>① 5821 게임 소프트웨어 개발 및 공급업            · 유선 온라인 게임 소프트웨어 개발 및 공급업(58211)            · 모바일 게임 소프트웨어 개발 및 공급업(58212)</p> <p>② 5822 시스템, 응용 소프트웨어 개발 및 공급업            · 시스템 소프트웨어 개발 및 공급업(58221)            · 응용 소프트웨어 개발 및 공급업(58222)</p> <p>③ 6201 컴퓨터 프로그래밍 서비스업            · 컴퓨터 프로그래밍 서비스업(62010)</p> <p>④ 6202 컴퓨터 시스템 통합 자문 및 구축 서비스업            · 컴퓨터 시스템 통합 자문 및 구축 서비스업(62021)</p>
	<p>⑤ 6209 기타 정보 기술 및 컴퓨터 운영 관련 서비스업            · 기타 정보 기술 및 컴퓨터 운영 관련 서비스업(62090)</p>
	<p>⑥ 6312 포털 및 기타 인터넷 정보 매개 서비스업            · 포털 및 기타 인터넷 정보 매개 서비스업(63120)</p>
	<p>⑦ 6399 그 외 기타 정보 서비스업            · 데이터베이스 및 온라인 정보 제공업(63991)</p>
I C T	<p>① 5819 기타 인쇄물 출판업            · 기타 인쇄물 출판업(58190)</p> <p>② 5911 영화, 비디오물 및 방송 프로그램 제작업            · 일반 영화 및 비디오물 제작업(59111)            · 애니메이션 영화 및 비디오물 제작업(59112)            · 광고 영화 및 비디오물 제작업(59113)</p>
	<p>③ 5920 오디오물 출판 및 원판 녹음업            · 음악 및 기타 오디오물 출판업(59201)</p> <p>④ 6311 자료처리, 호스팅 및 관련 서비스업            · 자료 처리업(63111)</p>
보 조 업 종	<p>① 7012 공학 연구개발업            · 전기·전자공학 연구개발업(70121)</p> <p>② 7013 자연과학 및 공학 융합 연구개발업            · 자연과학 및 공학 융합 연구개발업(70130)</p> <p>③ 7292 측량, 지질조사 및 지도제작업            · 측량업(72921)</p>
	<p>④ 7320 전문 디자인업            · 인테리어 디자인업(73201)            · 시각 디자인업(73203)</p> <p>⑤ 7212 엔지니어링 서비스업            · 건물 및 토목 엔지니어링 서비스업(72121)            · 환경 관련 엔지니어링 서비스업(72122)            · 기타 엔지니어링 서비스업(72129)</p>
연 관 산 업	<p>① 7211 건축 및 조경 설계 서비스업            · 건축 설계 및 관련 서비스업(72111)</p> <p>② 5911 영화, 비디오물 및 방송 프로그램 제작업            · 방송 프로그램 제작업(59114)</p> <p>③ 5912 영화, 비디오물 및 방송 프로그램 제작 관련 서비스업            · 영화, 비디오물 및 방송 프로그램 제작 관련 서비스업(59120)</p>
	<p>④ 6022 유선, 위성 및 기타 방송업            · 유선 방송업(60222)</p> <p>⑤ 7020 인문 및 사회과학 연구개발업            · 기타 인문 및 사회과학 연구개발업(70209)</p> <p>⑥ 7291 기술 시험, 검사 및 분석업            · 기타 기술 시험, 검사 및 분석업(72919)</p>

### 불임 3 양재 R&CD 특구 계획(2017)

- 4차 산업 혁명의 혁신 거점으로서 기존 R&D 개념에서 기술연계(Connection), 창업·성장의 기술개발 생태계(Company), 지역사회 내 기업과 기업, 인재와 인력, 기업과 인재간 교류시스템(Community), 창의적 환경조성 및 문화가 있는 장소성(Culture)을 통한 도시복합 R&CD 구현

[양재 R&CD특구 특화사업]

구분	특화사업	세부사업
1권역 R&CD 코어권역	R&CD 특화공원 조성 및 연계프로그램 운영 사업	① 시민의 숲 R&CD 특화 공원조성 ② 문화 예술공원 프로그램 운영 ③ 거리 예술존 운영
2권역 지역특화 혁신권역	중소기업 R&CD 역량강화 및 인프라 조성 사업	④ 양재 중소기업 연구역량 강화 ⑤ R&CD특화기로 조성 ⑥ R&CD 거점주차장 조성사업 ⑦ R&CD 커뮤니티형 도서관 건립 ⑧ 양재 R&CD 국공립 어린이집 확충 ⑨ 개포 중소기업 연구역량 강화 ⑩ R&CD 커뮤니티형 주민센터 건립
3권역 지식기반 상생권역	대기업 R&CD 역량강화 및 혁신허브 조성 사업	⑪ R&CD 기업 혁신허브 조성 ⑫ LG전자 미래성장 양재 R&D Campus 조성사업 ⑬ kt GIGAtopia 전략거점 조성
4권역 도시지원 복합권역	R&CD 연구공간 확보 및 R&CD 캠퍼스 조성 사업	⑭ 유통업무설비지구 연구공간 확보 ⑮ 양재 R&CD 캠퍼스 조성 ⑯ 대중소기업 R&D 상생협력 및 지역사회 소통 지원
기타	지속적 혁신역량 제고	⑰ 양재포럼 운영 ⑱ 양재 R&CD 혁신지구 육성 전담기관 설립 ⑲ 양재 R&CD 공공디자인 사업 ⑳ SBA 기업 지원프로그램 운영



## 불임 4 양재 AI혁신지구 활성화 계획

- AI지역특화발전특구(중기부 지정)와 ICT특정개발진흥지구(서울시 지정) 투 트랙으로 진행 중인 사업으로 AI인재 육성부터 연구소 유치, 기업성장 지원 등 전 주기를 지원하는 AI사업의 구심점 조성 계획 ※ 舊 R&CD특구에서 개포동 제외

[양재 AI 혁신지구 사업]

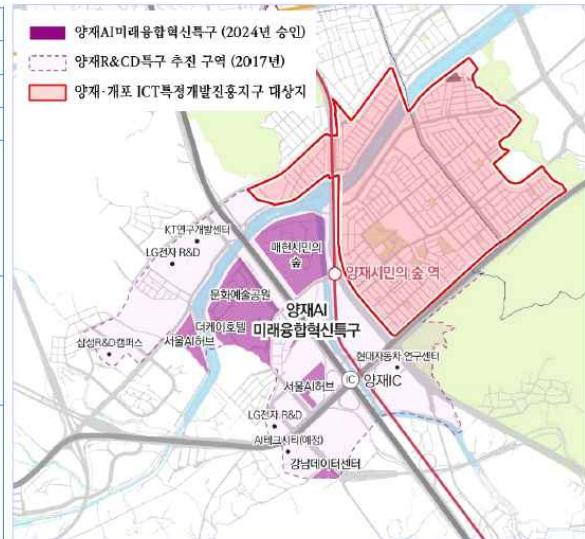
구분	부지현황	세부사업
서울시	시소유	① AI 교육센터 (舊 품질시험소 별관)
		② 서울AI허브 메인센터 및 KAIST AI대학원 (舊 품질시험소 마당, '25년 5월 개관)
		③ AI 서울 테크시티 (舊 양곡도매시장, '25년 착공, '28년 준공 예정)
		⑦ GDC(강남데이터센터) 공공기여동 3~5층 ('25년 준공 예정)
	임차	④ 서울AI허브 교총 (한국교총 빌딩 1,5,6,8층)
		⑤ 서울AI허브 희경 (희경빌딩 B~F동)
		⑥ 서울AI허브 하이브랜드 (하이브랜드 건물 12~14층)
서초구	구소유	⑦ GDC(강남데이터센터) 공공기여동 1~2층 ('25 준공)
		⑧ ICT 지원센터 (구룡공영주차장 4층, '27년 준공 예정)



[양재 AI 혁신지구 종합도]

## 붙임 5 양재 AI미래융합혁신특구(2024)

특구 명칭	양재 AI 미래융합혁신특구
특구지정	중소벤처기업부(2024.11.28)
사업기간	5년간 (2025년~2029년)
특구 위치	서울특별시 서초구 양재·우면동 일원
특화 사업자	[총괄] 서초구청 [단위] 서울대학교 산학협력단 한국전자통신연구원 (KAIST) 한국과학기술원 (ETRI)
규제특례	[특허법] – 특허 우선심사 [출입국관리법] – 외국인 체류기간 연장(E7 비자 : 3년 → 5년) 기타 [지방재정법], [도시공원 및 녹지 등에 관한 법률], [도로교통법], [도로법]
2025 주요사업	양재AI특구 우수기업센터조성(12월 개소) 양재AI·ICT 운영센터 조성(12월 개소) 서초AI스타트업 펀드 조성(5년간 1,100억규모) 고성능컴퓨팅인프라지원사업(220백만원, 14개기업)



## 붙임 6 특구·특정개발진흥지구 차이점

구분	지역특화발전특구	특정개발진흥지구
관련 법규	「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」 제 18조(조례의 제정) 및 같은법 제31조(「출입국관리법」에 관한 특례), 제33조(「도로교통법」에 관한 특례), 제45조(「도로법」에 관한 특례), 제46조(「특허법」에 관한 특례)	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제37조 및 같은법 시행령 제31조(용도지구의 지정) 「서울시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 11조(진흥지구의 지정·운영 등) 및 같은 조례 시행 규칙 3조(진흥지구 기본요건)
지정자	중소벤처기업부	서울시
목적	규제특례 적용을 통한 AI 산업 활성화 및 글로벌 AI혁신거점 조성	ICT 권장업종 유치·육성을 통한 지역경제 활성화 도모
사업개요	<p>사업</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AI인재양성 및 역량강화</li> <li>AI 스타트업 창업 및 성장지원</li> <li>AI 연구개발 및 산업활성화 지원</li> <li>AI저변확대 및 지원인프라 구축</li> </ul> <p>특례 혜택</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>총 6개 법령 특례           <ul style="list-style-type: none"> <li>-특허법(우선심사대상)</li> <li>-출입국관리법(체류기간 연장)</li> <li>-지방재정법(재정투자사업 심사 면제)</li> <li>-공원녹지법(도시공원 점용)</li> <li>-도로교통법(도로통행 금지·제한)</li> <li>-도로법(도로점용)</li> </ul> </li> </ul>	<p>진흥지구 기반조성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ICT스타트업 경쟁력 강화</li> <li>• 기업성장 환경 조성</li> </ul> <p>산업활성화 지원 (프로그램지원, 융자지원, 세제감면 등)</p> <p>도시계획 인센티브 지원(건폐율, 용적률, 높이제한 완화)</p>

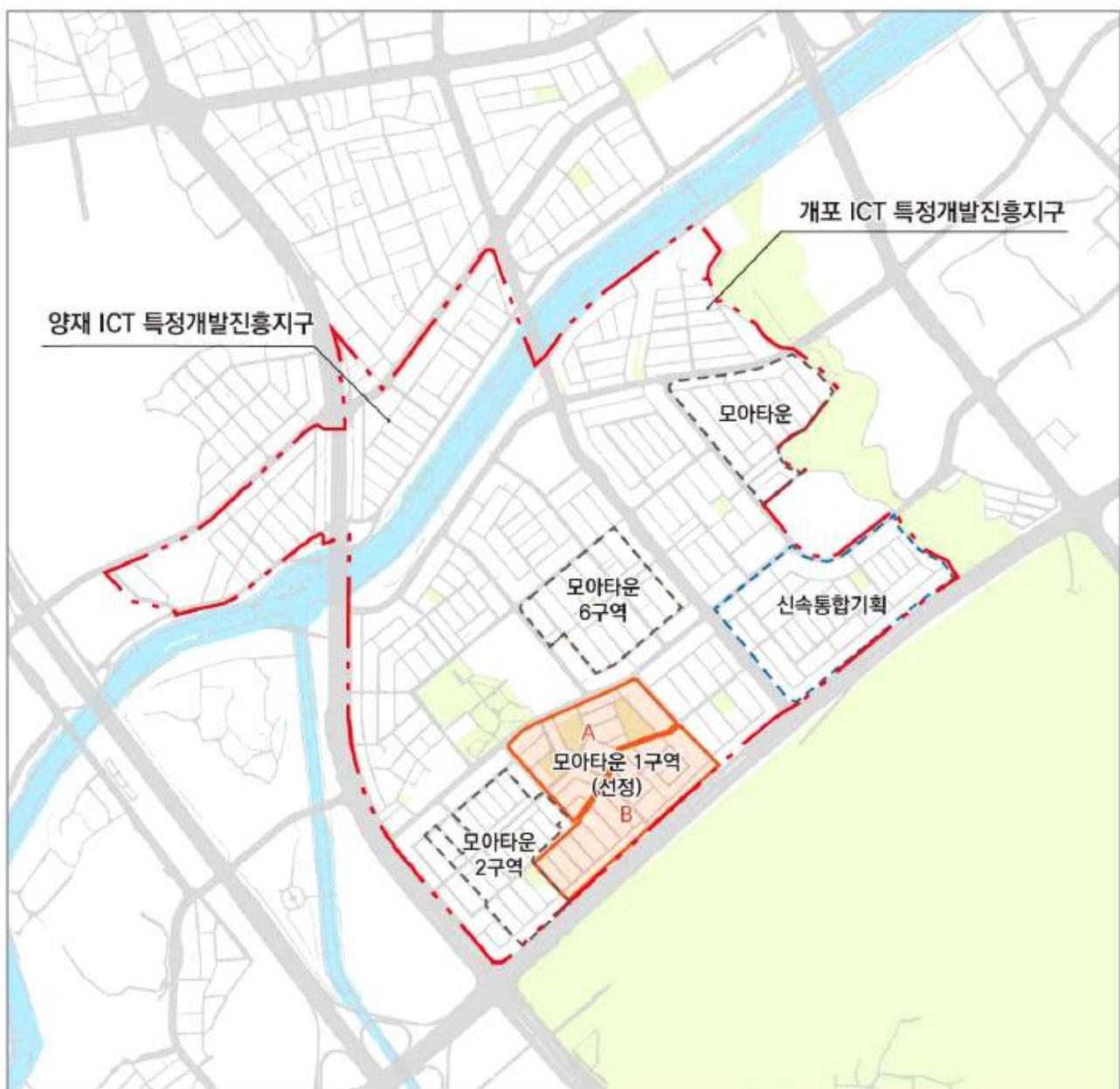
## 불입 7 대상지 내 주택정비 관련 추진현황

### ○ 양재 진흥지구 내 정비사업 추진 현황

- 양재2동 1구역 모아타운 : '24.02.16. 대상지 선정 후 관리계획 수립 중
- 양재2종 2,6구역 모아타운 : '24.05.10. 모아타운 대상지 미선정(시)

### ○ 개포 진흥지구 내 정비사업 추진 현황

- 신속통합기획 대상지 지정 민원접수('24.08.17.) 후 절차 안내 후 종결
- 개포4동 모아타운 : '24.03.05. 모아타운 대상지 미선정(시)



[주택정비 관련 추진현황]

# 서울특별시 도시관리계획(용도지구:개발진흥지구) 결정에 대한 의견청취안

의안 번호	3352
----------	------

제출년월일 : 2025년 10월 18일  
제출자 : 서울특별시장

## 1. 제안이유

가. 대상지는 ICT산업 관련 기업이 다수 집적되어 있어 산업거점으로서의 육성 및 활성화를 위하여 양재·개포 ICT 특정개발진흥지구로 도시관리계획 결정하고자 함.

## 2. 주요내용

가. 도시관리계획 결정 조서(안)

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적 ( $m^2$ )
신설	양재·개포 ICT 특정개발진흥지구	특정개발진흥지구	서초구 양재1·2동, 강남구 개포4동 일원	1,578,710 $m^2$

나. 도시관리계획 결정 사유서

지구명	변경내용	변경사유
양재·개포 ICT 특정개발진흥지구	특정개발진흥지구 신설	특정개발진흥지구 지정을 통해 ICT기업의 발전·육성을 지원하는 지구로 조성하고자 함

### 3. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취 등

#### 가. 주민 의견청취 등

- 공람기간 : 2025. 7. 28.~8. 12. (14일간)
- 주민의견 : 의견 없음 / 관계부서 의견 : 1건 ※ 붙임참조

#### 나. 구 도시계획위원회 자문

- 일 시 : 2025. 8. 26.(강남구) / 2025. 9. 4.(서초구)
- 결 과 : 원안동의

#### 다. 구의회 의견청취

- 일 시 : 2025. 9. 5.(강남구) / 2025. 9. 8.(서초구)
- 결 과 : 원안가결 / 원안채택

### 4. 참고사항

#### 가. 관계법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」 제37조 및 같은법 시행령 제31조(용도지구의 지정)
- 「서울시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 11조(진흥지구의 지정·운영 등) 및 같은 조례 시행규칙 제3조(진흥지구 기본 요건)

#### 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

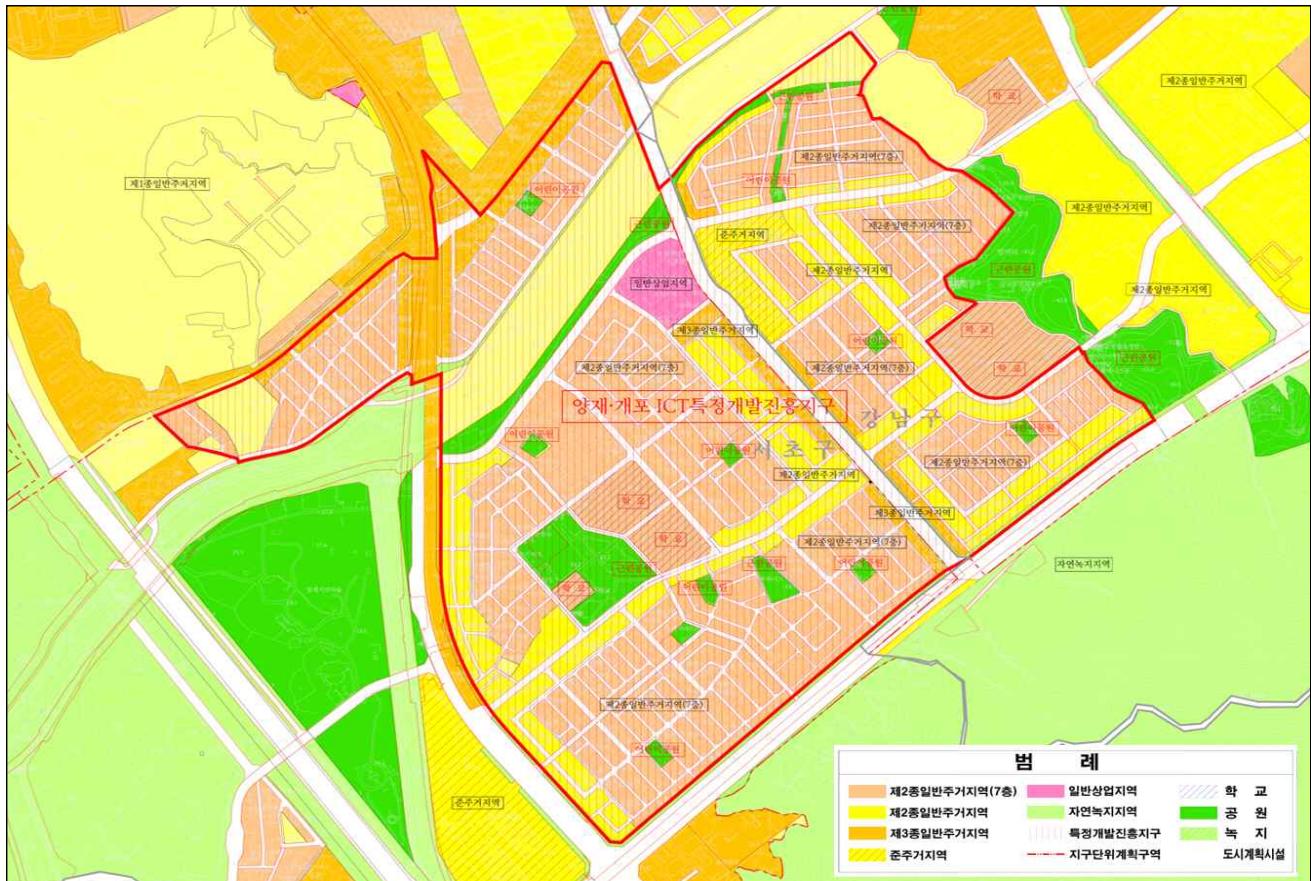
#### 다. 합의 : 해당사항 없음

#### 라. 기타 : 진흥계획 승인 및 고시('24. 10.)

붙임 1. 도시관리계획 결정(안)도 1부.

2. 주요의견 및 조치계획 1부. 끝.

\* 작성자 : 도시공간본부 도시계획과 윤휴경(☎ 2133-8333)



- 주민의견 : 의견 없음
- 관계부서 의견 : 1건

부서	주요의견	조치계획	비고
도시 계획과 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상지와 인접한 양재·우면동 일대의 'AI지역특화발전특구(중소벤처기업부 지정, '24.11.27.)와 연계방안 마련을 통해 지구 지정 목적을 효과적 달성하도록 추진</li> <li>• 주택정비사업 등 현황 지속 점검 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 모니터링 사업을 통해 지구 운영 현황 및 관련사업과의 연계방안을 정기적으로 점검·계획하도록 하겠음</li> </ul>	반영