

# 도시관리계획(특정개발진흥지구 지정)안에 관한 구의회 의견청취

2009. 9. 9

도시환경국(도시계획과)

# - 목 차 -

1. 개 요
2. 제안내용
3. 지정요건 및 추진현황
4. 관련계획 및 법규
5. 여의도 현황
6. 대상지 현황
7. 대상지 주요개발 현황
8. 대상지 주변현황
9. 진흥계획안
10. 환경성검토
11. 열람공고에 따른 검토의견 및 조치계획
12. 도시관리계획 결정도
13. 향후계획

# 1. 개요

<p><b>의견청취 내 용</b></p>	<p>도시관리계획(특정개발진흥지구 지정)</p>	
<p><b>위 치</b></p>	<p>영등포구 여의도동 22번지 일대</p>	
<p><b>면 적</b></p>	<p>387,469 m<sup>2</sup></p>	
<p><b>도시계획</b></p>	<p>일반상업지역 중심지미관지구 시설보호지구</p>	

## 2. 제안내용

### ● 도시관리계획(특정개발진흥지구 지정) 결정 조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	최 초 결정일	비 고
신설	-	개발진흥 지구	특정개발 진흥지구	영등포구 여의도동 22번지 일대	387,469	-	여의도금융 특정개발 진흥지구

### ● 결정사유

- 금융중심지의 조성 및 발전에 관한 법률에 의거 **국제금융중심지로 지정(2009.1.)**
- 여의도는 서울의 대표적인 금융산업시설이 집중  
→ 금융산업 육성, 체계적인 관리, 시너지 효과 창출이 요구됨
- 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제11조제3항에 따라 진흥지구 지정조건에 부합, 동 조례 제11조제4항에 따라 **본 대상지를 ‘특정개발진흥지구 지정’을 위해 신청하는 사항임**



### 3. 지정요건 및 추진현황

#### ● 대상지 권장업종

- 주업종 : 금융 및 보험업(K)

[금융업(64), 보험 및 연금업(65), 금융 및 보험관련서비스업(66)]

#### ● 지정요건

요 건	해당사항
대상지역내 권장업종 종사자수가 시 전체 해당업종 종사자수의 1/100 이상인 지역	<b>7.96%</b> = (18,243/228,997) (우리구 종사자수/서울시 종사자수)
그 밖에 시장이 전략산업의 유치·육성의 필요성을 특별히 인정하는 지역	국제금융중심지

서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례 시행규칙 (제3조(대상지 선정 기본요건))

#### ● 추진현황

- '08. 8. 12 : 서울시 「산업 및 특정개발진흥지구 선정 계획」 시달
- '08. 9. 24 : 여의도 금융특정개발진흥지구 신청서 제출
- '09. 4. 6 : 「산업뉴타운 프로젝트」 로 선정
- '09. 4. 27 : 서울시 「산업뉴타운 프로젝트 추진계획」 시달
- '09. 8. 14 ~ 28 : 도시관리계획(안) 주민열람 공고

# 산업뉴타운 – 서울 경제지도, ‘산업뉴타운’ 으로 새로 그린다.('09. 4. 6)



자치구	지구명	면적 (m <sup>2</sup> )	지역특성 및 조성방안	
1	영등포구	여의도 금융	387,469	· 국제금융센터 조성 등 동북아 금융거점 도시로 육성
2	성동구	성수 IT	798,611	· 대규모 준공업지역, IT 선도시설 다수 입지
3	마포구	마포 디자인	778,285	· 홍대 인접, 디자인업체와 출판사 밀집지
4	종로구	종로 귀금속	125,180	· 관광자원과 연계한 귀금속 클러스터 육성
5	중구	중구 금융	380,361	· 주요 금융기관 본점이 입지한 전통적인 금융중심지
6	서초구	양재 R&D	53,553	· 주변 R&D인력과 시설을 연계 R&D 메카 조성

● 지원혜택

제1종  
지구단위계획수립시  
도시계획상  
행위제한 완화

- 지구내 권장업종 용도의 산업시설
- 건 폐 율 : 국제법제84조에 규정된 범위안(80%)에서 완화
- 용 적 율 : 해당 용도지역 용적률의 120% 이내
- 높이제한 : 건축법 제51조에 의한 제한높이의 120% 이내

세금감면 및  
자금용자

- 지구내 권장업종 용도의 부동산
- 서울시세 : 취득세, 등록세 감면(조례개정 예정)
- 자금용자 : 재산세 50% 경감(조례개정 예정)
- 자금용자 : 중소기업육성자금 용자

시비 특별지원  
(지구별1,000~  
1,500억원 규모)

- 앵커시설(종합지원센터)조성
- 권장업종 임대공간, 전시판매, 컨벤션시설, 인력양성, 기술개발 지원
- 기반시설 공급, 확충
- 도로, 공영주차장, 공원녹지 등 진흥계획 수립시 계획

## 4. 관련계획 및 법규

### 정부의 금융중심지 추진정책

**비전**      국민소득 4만불 시대 도약을 위한 금융산업의 신성장 동력화

**목표**

2010년	→	2015년
자산운용의 규모 확충 및 국제화 글로벌플레이어의 출현 및 해외금융회사 진입 여건개선		자산운용시장을 중심으로 한 아시아지역 금융중심지 조성

### ● 금융중심지 선정(2009.1.)

- 서울 여의도(종합금융중심지),  
부산 문현(특화금융중심지) 2곳 지정





## 4. 관련계획 및 법규

### 서울시 금융허브도시 추진전략(2007. 서울특별시)

#### 자산운용중심의 금융허브도시구축 2015년

서울국제금융  
클러스터조성

외국인  
생활환경개선

금융시장제도정비  
시장육성지원

금융인력 양성

서울금융산업  
홍보, 마케팅

### 금융중심지 개발계획(2008. 서울특별시)

- 위 치 : 여의도동 일원(국회부지 제외)
- 규 모 : 3,976,788m<sup>2</sup>
- 기대효과 : 아시아의 대표 금융센터로 발전



서울국제금융센터  
건립 추진

특정개발진흥지구  
지정 추진

금융중심지  
발전기금 조성  
(2,000억원)

외국인생활  
인프라 개선

금융전문인력  
양성

글로벌센터  
설립 운영 중

## 4. 관련계획 및 법규

### 국토의계획및이용에관한법률 제37조(용도지구의 지정)

① 국토해양부장관, 시도지사 또는 대도시 시장은 **용도지구의 지정** 또는 변경을 **도시관리 계획으로 결정**한다.

9. 개발진흥지구 : 주거기능 · 상업기능 · 공업기능 · 유통물류기능 · 관광기능 · 휴양기능 등을 집중적으로 개발 · 정비할 필요가 있는 지구

### 국토의계획및이용에관한법률시행령 제31조(용도지구의 지정)

② 개발진흥지구를 다음 각호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

#### 7. 개발진흥지구

가~마. 주거개발진흥지구, 산업개발진흥지구, 유통개발진흥지구, 관광 · 휴양개발진흥지구, 복합개발진흥지구

바. **특정개발진흥지구** : 주거기능, 공업기능, 유통물류기능 및 관광 · 휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발 · 정비할 필요가 있는 지구

### 서울특별시전략산업육성및기업지원에관한조례 제11조(진흥지구의 지정)

① 시장은 전략산업 등을 유치 · 육성하거나 산업밀집지역의 재정비 등을 통해 첨단산업을 육성하기 위하여 진흥지구를 지정하여 직접 운영하거나 구청장이 운영하게 할 수 있다



## 5. 여의도 현황





# 6. 대상지 현황

## ● 도시관리계획

도시관리계획사항	용도지역(m <sup>2</sup> )	용도지구(m <sup>2</sup> )	도시계획시설	
			종류	규모(m <sup>2</sup> )
일반상업지역(387,469)		중심지미관지구(387,469) 공용시설보호지구(243,000)	도로	97,965
			지하공공보행통로	6,539
			철도, 시장	





## 6. 대상지 현황

### ● 건축물이용

용도별 현황	구분	합계	주거	상업·업무	공공청사
	동수(동)	59	1	57	1
	구성비 (%)	100.0	1.7	96.6	1.7

층수별 현황	구분	합계	1층 ~5층	6층 ~10층	11층 ~15층	16층 ~20층	21층 ~25층	26층 ~30층	31층 이상
	동수(동)	59	2	5	27	15	4	2	4
	구성비 (%)	100.0	3.4	8.5	45.7	25.4	6.8	3.4	6.8

연도별 현황	구분	합계	10년미만	10년이상 ~19년 미만	20년이상 ~29년 미만	30년이상
	동수(동)	59	5	19	30	5
	구성	100.0	8.5	32.2	50.8	8.5

# 7. 대상지내 주요개발 현황

## S-Trenue

복합 비즈니스 오피스텔



## 서울국제금융센터(SIFC)

국제금융기관, 기구 등 유치(국제금융 클러스터 형성)



## Parc 1

업무시설, 판매시설, 숙박시설



## 지하공공보도 설치

권장업종 밀집지역과 인근 지하철역과 연결되며 공공보도 내 지구지원센터설치. 운영 예정



## 서울 디자인거리 조성사업

위치 : 5호선 여의도역~한국거래소 앞





# 8. 대상지 주변현황



① 여의대로



② 의사당로



③ 여의나루길



④ 의사당로



⑥ 여의2길



⑧ 여의길



⑨ 증권길



## 9. 진흥계획(안)

### 서울시전략산업육성및기업지원에관한조례제12조 진흥계획의 수립

① 제11조의 규정에 따라서 시장이 진흥지구를 지정하거나 구청장이 진흥지구를 지정 신청 하여 운영하고자 하는 때에는 다음 각 호의 사항이 포함된 진흥계획을 수립하여야 한다.

1. 대상지의 현황 및 권장업종

2. 권장업종시설 지정 및 관리방안

3. 권장업종시설 소유자 및 운영자 등에 대한 지원방안

4. 지구단위계획 및 개발계획 등과 연계한 사업추진방안

5. 진흥지구의 육성 · 관리를 위한 자원확보방안

6. 그 밖에 해당 진흥지구의 관리를 위하여 필요한 사항

④ 시장은 제1항에 따른 진흥계획을 결정하거나 승인하는 때에는 제14조의 규정에 따른 진흥지구심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. (개정 2008.05.29)

#### ● 진흥계획 용역 진행사항

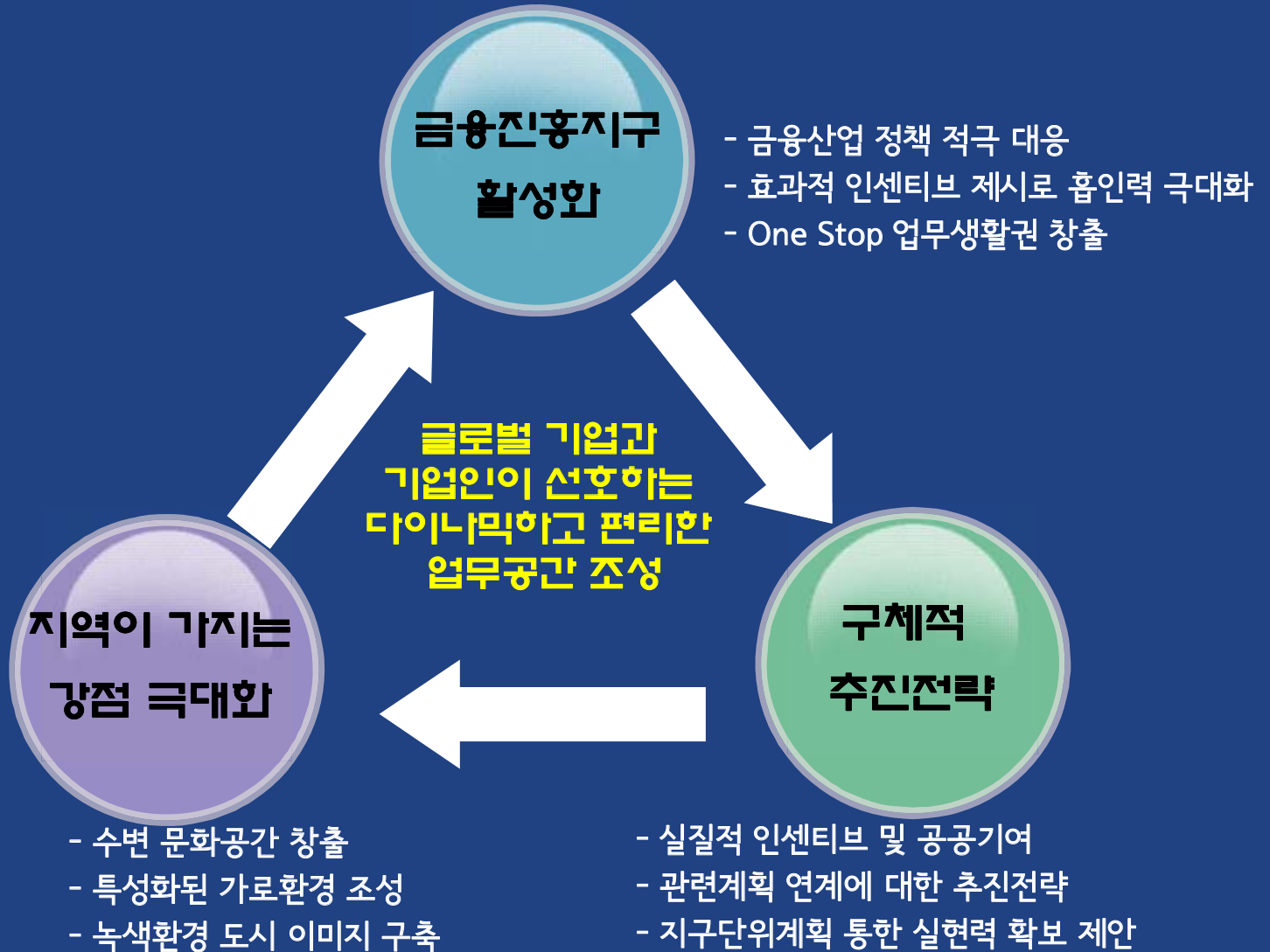
- 2009. 8. 13 중간보고회

- 2009. 9. 특정개발진흥지구안 및 진흥계획 서울시 제출



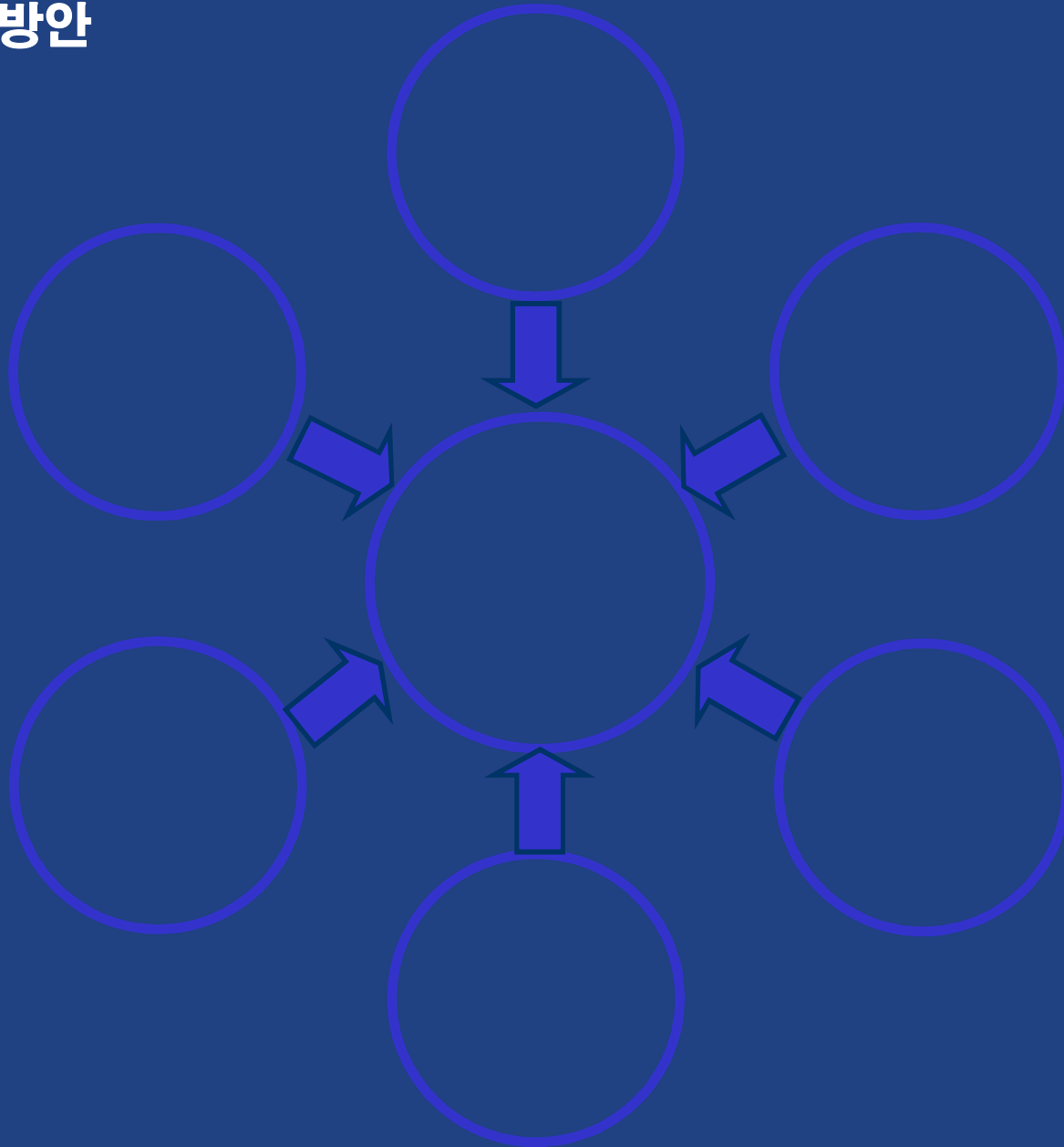
# 9. 진흥계획(안)

## ● 기본방향



## 9. 진흥계획(안)

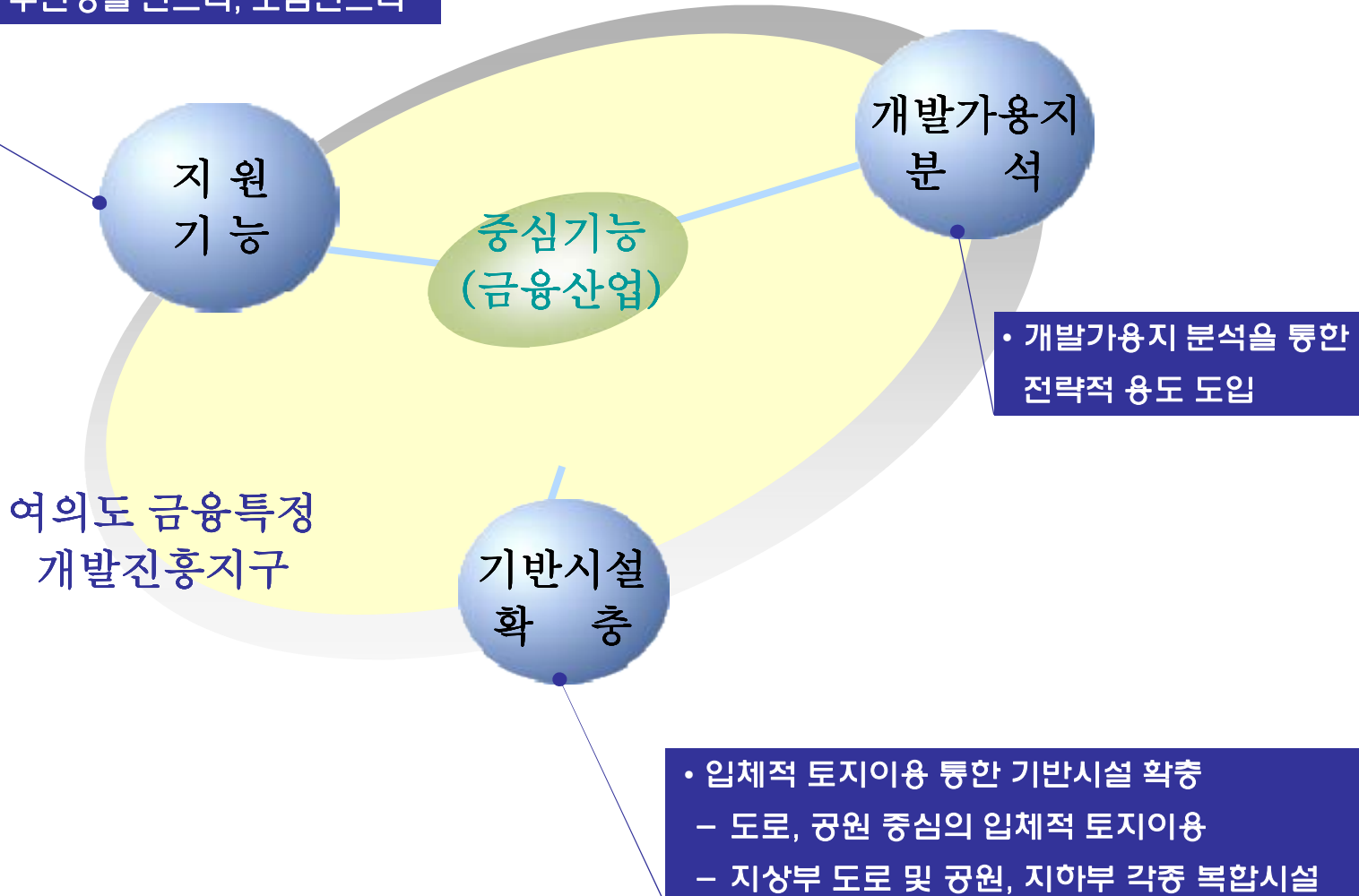
### ● 산업육성방안



# 9. 진흥계획(안)

## ● 토지이용기본구상

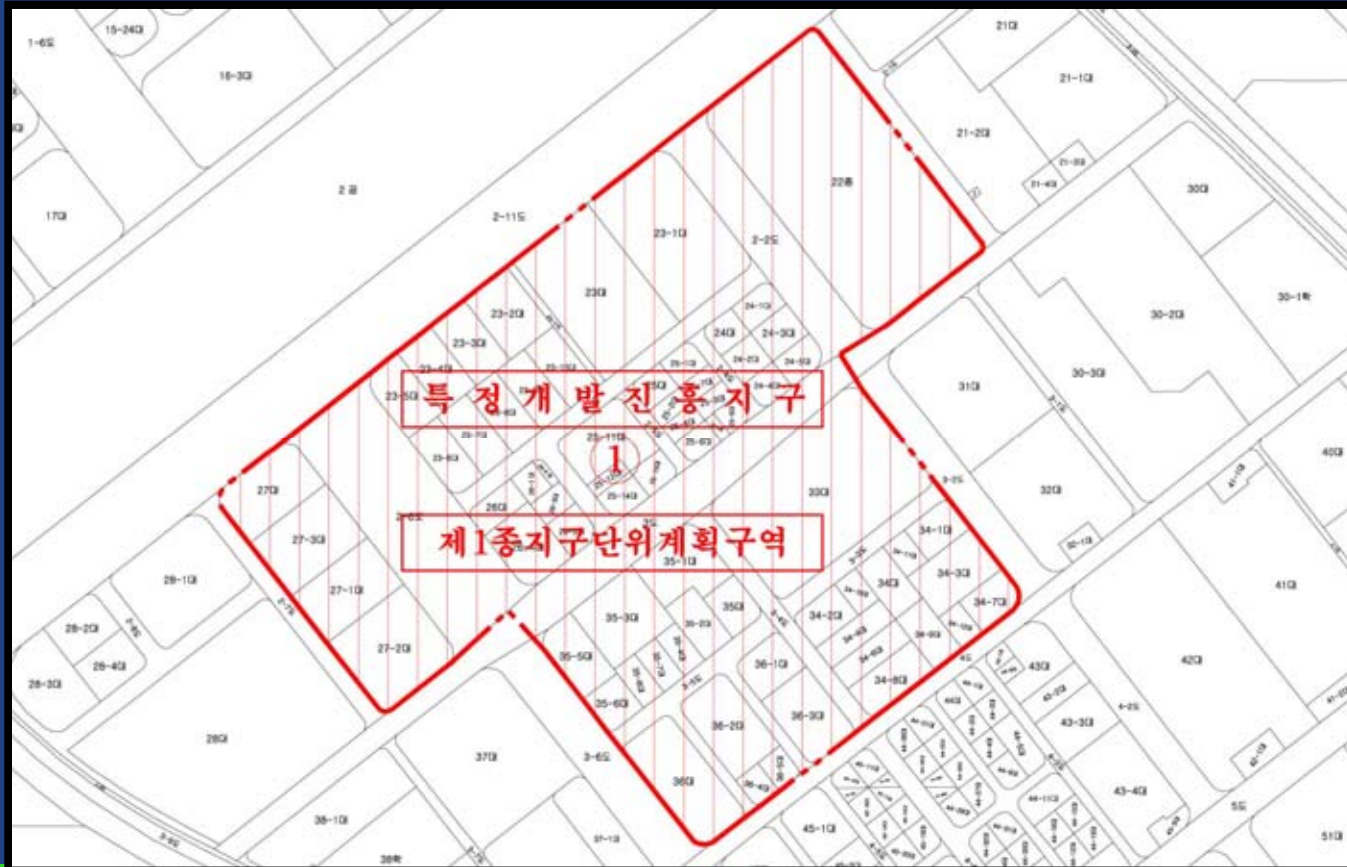
- 중심기능과 조화를 이루는 지원기능
  - 숙박, 컨퍼런스, 엔터테인먼트, 문화, 여가, 교육, 주간생활 인프라, 도심인프라



## 9. 진흥계획(안)

### ● 제1종 지구단위계획 수립 검토

- 금융산업육성 및 행위제한 완화(건폐율, 용적율, 높이제한)
- 환승역세권 활성화 및 인센티브 계획
- 가로환경개선, 가로활성화를 위한 저층부 용도계획 등
- 금융특정개발진흥지구의 육성을 위한 도시관리계획 수립이 필요함





# 10. 환경성 검토

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연경	1.생태 면적율	30%	○	생태면적을 확보 필요	세부 건축계획시 생태면적 만족하도록 수립	
	2.녹지 네트워크	녹지평가지표1	○	공원 및 녹지공간 증가	법적기준 및 환경성을 고려한 공원 및 녹지계획 수립	
	3.지형변동	절성토비율	○	절성토를 최소화토록 할 것임	절성토를 최소화하고, 토량균형을 고려한 계획 수립	
		지형변동비율	○	표고 20m의 평탄지로 지형변동율은 미미	지형변화를 최소화하며, 목표기준을 고려한 계획 수립	
4.비오름	3등급	○	비오름유형평가 3~5등급 개별비오름 해당사항 없음	녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 및 휴식여가공간 확보		
생활경	5.일조	연속 2시간 확보	○	건축규모에 따라 다소 영향 있음	도심부 기능을 수행하는 일반상업지역으로서 일조와 상관되는 주거기능의 공간이 미미	
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	기 시가화된 지역으로서 미치는 영향이 경미하여 별도 대책 필요없음	
	7.에너지	에너지절약계획 수립	○	향후 에너지사용량 추정	에너지절약형 설비기기 도입	
		신재생에너지 사용	△	계획구역에 적합성 여부를 판단하여 도입여부를 검토	-	
	8.경관	Skyline보전	○	시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	건물배치, 형태, 높이계획 등 건축행위시 관리감독을 통한 스카이라인 유도	
		조망권 확보	○	주변 주거지역의 조망권 확보 필요	주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성	
		녹지공간 확보	○	쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹지 공간 확보	조경녹지 등에 대한 다양한 경관연출을 도모	
	9.휴식 및 여가 공간	휴식, 여가공간 최대확보	○	계획구역 주변에는 휴식 및 여가공간 분포	추가 녹지 및 휴게공간 확보	
	10.보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	×	대지면적이 작아 확보가 어려움	-	
		자전거전용도로 계획수립	×	대지면적이 작아, 자전거도로 확보에 한계	-	
자전거보관소 15대 /100unit		△	세대수를 고려하여 자전거보관소 설치	-		
도시계획시행중 예상되는 환경영향			×	추후 개별적인 건축이 일어나므로 관련 규정에 의한 철저한 관리감독이 필요함		

## 11. 열람공고에 따른 검토의견 및 조치계획

### ● 주민의견 청취결과

- 열람공고 기간 : 2009.8.14 ~ 2009.8.28
- 의견청취 장소 : 영등포구청 국제지원과, 도시계획과
- 의견접수 및 처리사항 : 없음

# 11. 열람공고에 따른 검토의견 및 조치계획

관련부서	검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
<p>시설계획과 (서울시)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특정개발진흥지구내 건축계획 수립 시 '생태면적을 도시계획 활용 개선 방안'에 따라 생태면적을 기준을 적용하시기 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 향후 지구단위계획 수립시 반영예정</li> <li>• 우리구 건축과에 의견통보 예정</li> </ul>	<p>차후 반영예정</p>
<p>도시관리과 (서울시)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 향후 지구단위계획 수립 관련                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획적 관리를 위해 꼭 필요한 지역에만 지구단위계획수립이 바람직함</li> <li>- 권장용도(50%이상)이외의 적절한 공공기여 방안 등의 내용을 강구하여 행위제한 완화 지침을 수립 요청</li> <li>- 중심지미관지구, 특정개발진흥지구 지정목적을 달성 할 수 있는 계획 수립이 필요함</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 향후 지구단위계획 수립시 반영예정</li> </ul>	<p>차후 반영예정</p>

# 12. 도시관리계획(특정개발진흥지구) 결정도(안)





## 13. 향후계획

- 2009. 9. 도시관리계획안 및 진흥계획 서울시 제출
- 2009. 12. 특정개발진흥지구 지정 고시
- 2009. 12. 진흥계획 수립  
(주민공람 - 진흥지구심의위원회 심의 - 승인)
- 2010. 7. 제1종 지구단위계획 수립  
(지구내 환경개선계획 및 도시계획 행위제한 완화 계획 수립)

감사합니다