



양재동 화물터미널  
행정사무조사 특별위원회

# 양재택지 지구단위계획 관련 보고

---

2022. 4. 4

도시계획국

# 양재택지 지구단위계획 관련 보고

## 1. 지구단위계획구역 현황

- 위 치 : 서초구 양재·우면·염곡동 일대
- 면 적 : 3,067,090 $m^2$
- 도시관리계획 현황
  - 제1·2·3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역, 자연녹지지역
  - 유통업무설비(14개소) : 한국화물터미널, 양곡도매시장, 화훼공판장 등
  - 연구시설(14개소) : LG전자연구소, KT연구소, 품질시험소 별관 등



## 2. 지구단위계획 재정비 추진 현황

- '04.12. : 양재택지 지구단위계획 결정고시 (서고 408호)
  - 양재지역(개포택지개발지구)지구단위계획 → 양재택지지구단위계획 구역명칭 변경
  - 일반주거지역 최대개발규모 설정(600 $m^2$ , 이하 또는 6개 필지 이하)
    - 블록단위개발에 의한 공동주택(7층이하 아파트 및 연립주택) 건축 허용
  - 특정지역에 대한 세부지침(유통업무설비) 마련
    - 유통업무설비(일반상업지역) 허용용적률 400%이하, 높이 도로사선제한 적용 등

□ '15.10. : '양재·우면 R&D 혁신지구' 육성 대외 발표 (도시계획과, 경제정책과)

- 양재·우면 일대를 창조경제를 이끌고 미래 일자리를 창출하는 R&D 혁신지구로 육성
- 지역현황과 발전방향을 고려해 4개 구역별 차별화된 관리방향 마련
  - ※ 4개구역 : ①대기업 R&D 특화 ②중소기업 R&D육성 ③도심형 R&D 복합 ④휴식·여가 교류
- 인근 공공소유 가용지 일부에 R&D 지원 앵커시설 조성
  - 중소기업 R&D기업의 사무실, 회의실, 세미나공간 등을 저렴하게 제공
- 삼성·LG·KT 등 7개 기업과 R&D 혁신지구 육성 위한 공동협력 협약

〈4개 구역별 관리방향〉



□ '16.02. : 정부 투자활성화 대책 대외 발표 (기획재정부 - 무역투자진흥회의)

[양재·우면일대 R&D 육성 등 6개 프로젝트 지원]

- 서울 : 양재·우면 일대 기업 R&D 집적단지 조성
  - 지역특구로 지정하여 기업R&D 집적단지로 조성
  - R&D 관련 기업 등의 투자애로 해소 및 지원을 위한 규제특례 부여
  - 우면동 일대 공공부지를 활용한 R&D 기업지원시설 건립 지원 등
- ※ (고양)K-컬처밸리 조성 / 자동차 자동차 서비스 복합단지 조성, (의왕)산업단지 조성
- (태안)기업도시 타이어 주행시험센터 투자애로 해소, (농어촌공사)수상태양광 발전사업 지원



□ '16.08. : 「양재 Tech+City 조성계획」 대외 발표 (도시계획과, 경제정책과)

- 4개 권역별 공간계획 마련 및 7대 실행전략 구체화
  - R&D 공간 75만 $m^2$  확충(공공 42만 $m^2$ , 민간 21만 $m^2$ , 도시지원시설 12만 $m^2$ )
  - 지구단위계획 수립으로 R&D 육성·지원 용도 계획적 관리, 공공사업 추진
- ※ 양재택지 지구단위계획 재정비 착수(서초구, '16.05.~)



- ① 규제특례 적용 및 특화사업 시행을 위한 **지역특화발전특구 지정**
- ② R&D 육성 및 지원용도의 계획적 관리를 위한 **지구단위계획 수립**
- ③ 적극적 R&D 공간확충 지원을 위한 **유통업무설비 해제 허용**
- ④ 교류증진 강화 및 문화 여가 기능 확충을 위한 **청년문화 특화공간 조성**
- ⑤ 이동이 자유로운 도시환경 제공, 교통혼잡 최소화를 위한 **교통 및 보행환경 개선**
- ⑥ 스타트업, 대중소기업 협력, 산학연연계 지원 등 공공부지 **맞춤형 앵커시설 조성**
- ⑦ 지속적 혁신역량 제고를 위한 **조직/거버넌스 운영 & 혁신 프로그램 도입**

□ '16.10. : 양재 유통업무설비 개발지침 수립 (市 방침)

- 도시계획시설(유통업무설비 14개소) 해제 후 R&D 용도로 전환(R&D 50% 확보)
- 유통업무설비시설 해제에 따른 공공기여는 20%
- 판매시설은 교통여건 및 수도권내 대규모 백화점 규모 등 고려 20% 이하 등

□ '17.09. : 양재R&D 지역특화발전특구 지정 심의 (중소벤처기업부-보류)

※ '16.02. 정부 투자활성화 대책으로 발표한 양재지역 특구지정계획에 따라 추진

- 양재 R&D 특구의 구역설정 범위가 너무 큼
- 특구지정에 따른 부동산 가격 및 전월세 상승으로 기존 중소기업 젠트리피케이션 우려
- 정부 지역 균형발전 정책과 불부합 등

□ '18.~'19. : 공공·민간 R&D 육성 사업 추진

- '18.06. : 양재 R&D 활성화를 위한 선도사업 실행방안 수립 (시설계획과)
- '19.01.~ : 공공선도사업 및 민간분야 사업 실행

[공공분야]

(舊품질시험소별관) AI 지원센터 건립 중(KIST AI 대학원 입주) \* '23.05년 개관

- '19.03. : 양재R&D 혁신지구 앵커조성 기본계획수립
- '19.06~'20.03. : 앵커시설 조성사업을 위한 지구단위계획 부분 변경

(염곡차고지) 도시개발사업 추진(자동차정류장+R&D공간 복합화)

- '19.01.~ : 난개발 방지를 위한 개발행위허가 제한
- '19.10.~ : 개발계획 관련 시·구·SH공사 협의 추진 중

[민간분야]

(THE-K호텔 부지) 호텔재건축 및 R&D 복합화 추진

- '19.01~ : 도시계획변경 개발구상안 마련 중

(KCTC 부지) 데이터센터 건립 추진 중

- '19.02~'21.03. : 유통업무설비 해제 → 특별계획구역지정 및 세부개발계획 결정

□ 지구단위계획 재정비 입안절차 진행

- '20.10. : 열람공고 (서초구)
- '20.10.~'21.09. : 교통개선대책(안) 마련 (서초구)
- '22.02. : 교통영향평가 심의 요청 (서초구 → 교통정책과)

### 3. 향후 일정

- '22.상반기. : 교통영향평가 심의 (교통정책과)
- '22.하반기. : 서초구에서 지구단위계획 재정비(안) 입안 요청(예정)
  - 서초구에서 지구단위계획(안) 결정요청 시 심의 상정 등 절차 진행 예정