

서울특별시 도시관리계획(용도지구:개발진흥지구) 변경결정에  
 대한 의견청취안

# 검 토 보 고 서

의 안 변 호	1625
------------	------

2017. 2. 23  
 도시계획관리위원회  
 수 석 전 문 위 원

1. 안건명 : 도시관리계획(용도지구:개발진흥지구) 변경결정에 대한 의견청취안

2. 제안내용

제안이유

- 가. 대상지는 국내 최대의 인쇄산업 중심지로서 개발진흥지구 지정을 통하여 인쇄 정보산업 클러스터 조성 및 해당 산업에 대한 지속가능한 발전을 위해 체계적인 지원 관리하고자 함
- 나. 중구 전역에 분포되어 있는 인쇄산업 집적하여 지역의 경쟁력있는 핵심산업으로 육성·발전시키고자 중구 인쇄 특정개발진흥지구로 결정하고자 함.

주요내용

가. 도시관리계획(용도지구: 개발진흥지구) 결정조서(안)

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(m <sup>2</sup> )	권장업종
신설	중구인쇄 특정개발 진흥지구	특정개발 진흥지구	충무로 4·5가, 인현 1·2가, 을지로3·4가, 오장동일대	303,240.59	인쇄 및 인쇄관련 산업, 전문디자인업 등 (붙임3 참조)

나. 도시관리계획사항

- 용도지역 : 일반상업지역
- 용도지구 : 중심지미관지구, 방화지구
- 기 타 : 세운재정비촉진지구, 오장동일대 지구단위계획 수립 예정구역,  
도시재생 활성화지역

### 3. 관련부서 검토의견 조치계획

부서	연번	검토의견	조치계획	비고
경제정책과	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>인쇄 패러다임 변화 등으로 인쇄산업 기반이 약해지고 있는 현 상황에서 인쇄산업 환경변화에 적극 대응하고 침체된 인쇄산업 발전을 위해 특정개발진흥지구 지정의 필요성과 당위성이 있음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별개발진흥지구 지정 시, 예상되는 임대료 상승 등의 문제는 직접적으로 임대료를 지원해 주는 방식이 아닌, WE WORK방식을 통한 간접적인 지원방안을 추가하겠음</li> <li>이외의 영세 인쇄업체 경쟁력 제고, 인쇄산업의 고도화, 청년전문 인력 양성 등의 문제는 추후 진흥계획 수립 시, 구체적인 사업 방안을 제시하도록 하겠음</li> </ul>	반영
	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>진흥계획 수립과정에서 기반시설 예산확보, 앵커시설의 실효성, 세운재정비사업 병행추진으로 시너지효과 유도, 임대료 상승 등 젠트리피케이션 문제해결, 영세 인쇄업체 지원 등 고민할 과제가 많음</li> </ul>		
	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>검토결과 앵커시설 건립, 세금감면, 임대료 지원, 운영자금지원에 큰 비중을 두고 있다고 판단되는바, 위에서 언급한 과제 외에도 영세인쇄업체 경쟁력 제고, 인쇄산업 고도화, 청년전문인력 양성, 지속적으로 발전할 수 있는 환경조성 등 근본적인 인쇄산업 발전전략을 보완할 필요 있음</li> </ul>		
교통정책과	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>중구 인쇄 특정개발진흥지구 결정(안)은 「도시교통정비 촉진법」 제15조 및 서울시 교통영향 분석개선대책 수립에 관한 조례 시행규칙 별표에 따라서 교통영향평가 심의 대상에 해당하므로 결정고시 전에 교통영향평가를 실시하시기 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>본 대상지의 특정개발진흥지구 결정(안)에서 기반시설 설치 등의 관한 제반사항은 세운재정비촉진계획(안)을 준용하는 사항이며, 인쇄특정개발진흥지구 지정 시 새롭게 추가되는 기반시설이 없어 추후 중규모 및 소규모 단위개발 시 교통영향평가를 실시도록 하겠음</li> </ul>	반영
역사도심재생과	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>세운재정비촉진지구 및 오장동 일대 지구단위계획 수립 예정구역에 포함된 대상지는 '2015 역사도심기본계획'에서 도심특화산업인 인쇄산업에 대한 지원과 관리시책 마련을 관리지침으로 정한 지역으로서 특정개발진흥지구로 지정하는 것은 적정함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심특화산업 중 하나인 인쇄산업의 부흥을 위한 비전과 전략 등 인쇄 산업이 나아가야 할 방향을 제시 하였으며,</li> <li>기존의 중구 인쇄단지만의 수평적 네트워크를 최대한 보전하는 방안을 마련하고, 수직적 네트워크를 최소화 하겠음</li> </ul>	반영
	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>다만, 진흥지구 지정 전 인쇄 산업 전반 (디자인, 출판, 마케팅 등)에 대해 활성화 추진을 위한 미래 비전과 전략 등 명확한 방향 제시가 필요하며, 도시재생 관점에서 현 산업·인적 네트워크 보존을 위한 방안(대규모 개발을 통한 수직적 네트워크 구축 최소화) 마련이 필요함</li> </ul>		
도시계획 상임기획단	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지는 '세운재정비촉진지구'('14.3)이자 「2025 서울시 도시재생전략계획」('15.12)에 따른 '도시재생활성화지역'(근린재생형)인 바, 도시재생활성화계획의 수립 취지 등을 고려하여 개발진흥지구 일부 중복지정의 적정성 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>인쇄 특정개발진흥지구의 지정은 인쇄산업의 지속가능한 개발과 활성화를 위한 특수목적을 가지고 있으며, 진흥계획 수립 시 도시재생활성화 계획과 연계부분을 검토하여 중복적인 계획이 적용되지 않도록 하겠음</li> </ul>	반영

#### 4. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

가. 주민 의견청취 사항

- 공람기간 : 2015.12.01. ~12.15. (14일간)
- 공람방법 : 국민일보, 서울경제신문(2개 일간신문)
- 주민의견 : 의견 없음

나. 구의회 의견청취

- 일 시 : 2016. 2. 24.
- 결 과 : 원안가결

다. 구 도시계획위원회 자문

- 일 시 : 2016. 3. 31.
- 결 과 : 원안가결

#### 5. 교통성 검토결과

가. 대상지에 기 수립된 「세운재정비촉진지구 재정비 촉진계획」에 따른 교통개선대책(안) 및 「세운재정비촉진지구 6-3-1,2구역 도시환경정비사업」 종합개선(안)을 반영하였음

#### 6. 환경성 검토결과 : 해당 사항 없음

#### 7. 참고사항

가. 관계법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」 제37조 및 같은 법 시행령 제31조
- 「전략산업 육성 및 기업 지원에 관한 조례」 제11조 및 같은 조례 시행규칙 제3조

나. 예산조치 : 별도 조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

#### 8. 검토의견

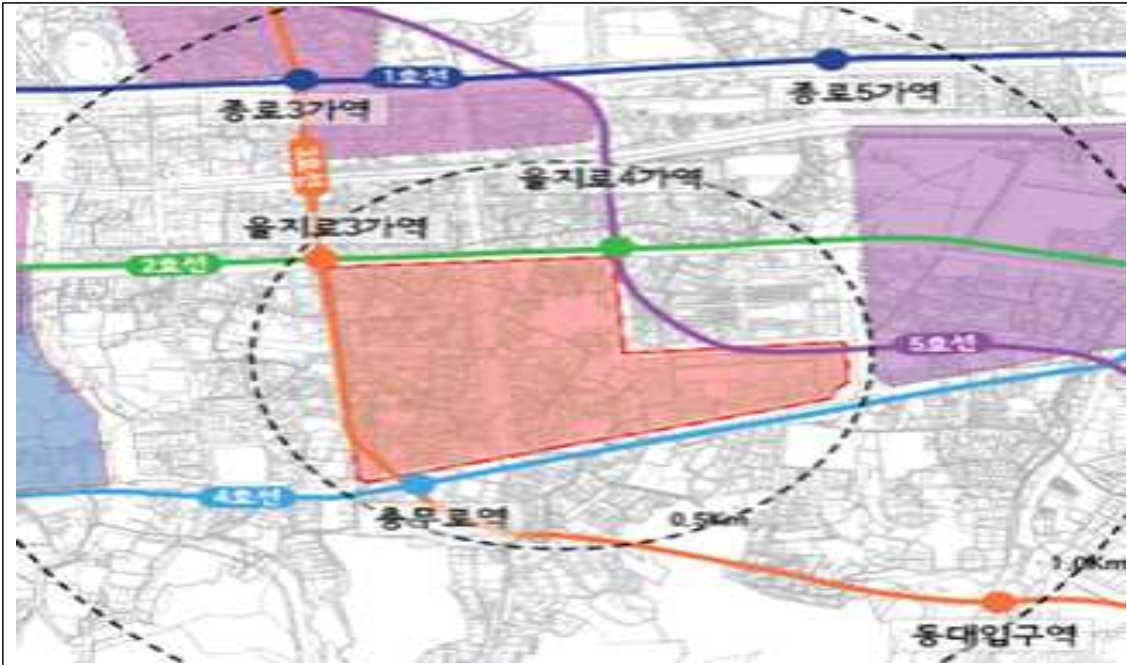
##### □ 제출 배경

- 이 의견청취안은 인쇄산업이 집적되어 있는 중구 충무로 4·5가, 인현 1·2가, 을지로 3·4가, 오장동 일대(약 303,241㎡)를 인쇄 **특정개발진흥지구**로 지정하려는 것으로 중구청장이 입안하여 2017년 2월 6일 서울특별시장이 결정 요청한 사안임.
- 이는 중구를 대표하는 제조업인 인쇄산업을 지역의 경쟁력있는 핵심산업으로 육성 발전시키기 위한 체계적인 지원과 환경 조성을 위한 것으로 이해됨.

<도시관리계획(용도지구: 개발진흥지구) 결정조서(안)>

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(m <sup>2</sup> )	권장업종
신설	중구인쇄 특정개발 진흥지구	특정개발 진흥지구	충무로 4·5가, 인현 1·2가, 을지로3·4가, 오장동일대	303,240.59	인쇄 및 인쇄관련 산업, 전문디자인업 등 (별첨1 참조)

<위치도>



□ 개발진흥지구제도 개요

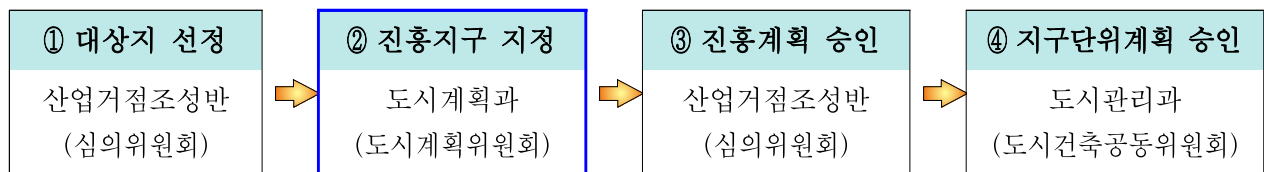
- 서울시는 지난 2009년 지역특화산업 및 전략산업육성이라는 산업정책(‘산업뉴타운’)을 추진하기 위해 용도지구<sup>1)</sup>의 하나인 산업 및 특정개발진흥지구(일명 ‘서울형 특화산업지구’)를 도입하였음.
- 개발진흥지구는 2002년 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법)」 제정시 구 국토이용관리법과 도시계획법상 유사지구의 통합 및 정비과정에서 새롭게 등장한 용도지구의 하나로서,
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제·개정을 통해 총 5개 유형으로 세분되었으며, 서울시는 현재 **특정개발진흥지구 7개소**(종로 귀금속, 중구 금융, 마포 디자인·출판, 영등포 여의도 금융, 서초 양재 R&D, 동대문 약령시 한방, 중랑 면목 패션)와 **산업·유통개발진흥지구 1개소**(성동 성수 IT) 등 총 8개소의 개발진흥지구를 지정·운영하고 있음 ([붙임 1] 참조).

1) ‘용도지구’란 용도지역의 건축제한을 강화하거나 완화함으로써 기능증진, 미관·경관·안전 등을 도모하기 위해 도시관리계획으로 결정되는 지역으로서, 도시관리계획 또는 도시계획조례를 통한 건축제한이 가능하며, 타법 연계운용 또는 별도의 시조례와의 연계운용이 가능함(「서울특별시 도시계획 조례」 제53조).

2002.12.26 국토계획법 시행령 제정	2005.9.8 국토계획법 시행령 개정	2012.4.10 국토계획법 시행령 개정
가. 주거개발진흥지구	가. 주거개발진흥지구	가. 주거개발진흥지구
<b>나. 산업개발진흥지구</b>	<b>나. 산업개발진흥지구</b>	<b>나. 산업·유통개발진흥지구</b>
다. 유통개발진흥지구	다. 유통개발진흥지구	다. (삭제)
라. 관광·휴양개발진흥지구	라. 관광·휴양개발진흥지구	라. 관광·휴양개발진흥지구
마. 복합개발진흥지구	마. 복합개발진흥지구	마. 복합개발진흥지구
	<b>바. 특정개발진흥지구</b>	<b>바. 특정개발진흥지구</b>

- ‘특정개발진흥지구와 산업·유통특정개발진흥지구’(이하 **진흥지구**)<sup>2)</sup>는 국토계획법 제 37조 및 같은 법 시행령 제31조에 따라 도시관리계획으로 결정하는 용도지구의 하나로서, 서울시는 이를 2004년 제정된 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례(이하 전략산업육성조례)」와 연계하여 전략산업 육성 및 기업지원을 위한 정책수단으로 활용하고 있음.
- 전략산업육성조례에 따라 시장은 진흥지구 지정시 권장업종<sup>3)</sup> 및 진흥지구의 범위를 고시해야 하며, 구청장은 진흥지구 지정일로부터 1년 이내에 ‘산업개발진흥계획 및 특정개발진흥계획’(이하 **진흥계획**)<sup>4)</sup>을 수립하여 진흥지구심의위원회(이하 심의위원회)의 심의를 거쳐 시장의 승인을 받아야 함(전략산업육성조례 제12조제3항).

### <진흥지구 사업절차>



- 2) 개발진흥지구는 주거기능, 상업기능, 공업기능, 유통·물류기능, 관광기능, 휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구(국토계획법 제37조제1항제9호)로서, 서울시는 비공업기능 중심의 권장업종을 유치·육성하고자 하는 경우에는 특정개발진흥지구를 공업기능중심의 권장업종을 유치·육성하기 위해서는 산업·유통개발진흥지구를 지정하고 있으며 시장이 직접 지정하여 운영하거나 구청장이 운영하게 할 수 있음(전략산업육성조례 제2조 및 제11조). 진흥지구로 지정되기 위해서는 **진흥지구심의위원회의 심의**를 거쳐 지정대상지로 선정되어야 하며, 이후 진흥지구지정을 위한 도시관리계획 수립 절차 이행이 가능함.
- 3) “**권장업종**”이란 입지상 비교우위에 있거나 성장잠재력이 높은 산업 중 해당 진흥지구 내에서 전략적인 육성이 필요하다고 인정하여 진흥지구 지정시 고시한 업종을 말함(전략산업육성조례 제2조제7호). 이번 대상지의 권장업종은 **주업종**(인쇄 및 인쇄관련 산업, 전문디자인업)과 **보조업종**(서적출판업, 신문·잡지 및 정기간행물출판업 등)임([붙임 3] 참조).
- 4) “**특정개발진흥계획**”이란 특정개발진흥지구를 지정목적에 맞도록 육성·관리하기 위하여 시장 또는 관할 구청장이 수립하는 계획을 말함(전략산업육성조례 제2조제6호). 진흥계획에는 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 재원확보방안 ⑥ 진흥지구의 육성·관리시 예상되는 문제점 및 해결방안 ⑦ 그 밖에 해당 진흥지구의 관리를 위하여 필요한 사항을 포함하여야 함(전략산업육성조례 제12조제1항).

<진흥지구 지정시 결정사항>

구 분	결정내용	근거규정
권장업종	권장업종 (23개 예정)	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례 제2조</li> <li>서울시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례 시행규칙 제3조</li> </ul>
지구범위	구역계(결정도) 위치, 면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제37조</li> </ul>

○ 관계규정에 따른 사업절차상 진흥계획은 진흥지구 지정이후 단계에 수립하도록 하고 있어 지구지정단계에서는 승인된 진흥계획을 확인할 수 없다는 절차적 한계가 존재하며, 현재 수립중에 있는 진흥계획(안)5)의 주요내용 크게 4가지로 요약됨.

※ 진흥계획(안) 주요내용

- 중구인쇄 혁신클러스터 구축
  - 앵커(Anchor)시설 구축·운영
  - 중구 인쇄사업 추진기구 조직구성 및 운영주체 확립
- 중구 인쇄산업 고도화 기반 조성
  - 친환경 인스시스템 구축 및 특수인쇄분야 특화, 신기술·신상품 개발
- 중구 인쇄기술 숙련자 양성 및 세대교체 유도
  - 스타트업 창업지원, 디지털 인쇄장비 확충지원, 교육환경 조성 등
- 인쇄집적지 조성 및 임대료 지원 방안 마련 등

□ 진흥지구 지정에 따른 지원사항

○ 진흥지구로 지정되면 전략산업육성조례 제13조에 따라 기반시설의 우선공급, 진흥지구의 지구단위계획수립시 건폐율(150%이내), 용적률(120%이내), 건축물높이(120%이내)의 완화6) 적용이 가능하며, 이와 함께 진흥계획의 수립을 통해 앵커시설7) 설치, 중소기업육성자금 융자 및 세금감면8) 혜택 등이 가능함.

5) 대상지에 대한 진흥계획은 중구청에서 2010년부터 용역발주하였으나, 지정대상변경 등 지구지정 절차이행으로 용역이 지연되고 있음. 진흥지구가 지정될 경우 올해 말까지 진흥계획을 수립할 예정인 것으로 파악됨.

6) 복도건축물의 경우에는 권장업종예정시설의 면적이 건물 연면적의 20% 이상인 경우에 한해 차등 적용하도록 '13년 3월 개정되었음. (전략산업육성조례 제13조제2항)

권장업종비율	50%이상	40~50%	30~40%	20~30%
적용비율	120%이내	115%이내	110%이내	105%이내

7) 세운재정비축진지구내 6-3구역에 확보할 앵커시설부지(위치: 중구 마른대로 85-5일원, 대지면적: 1,200㎡)는 세운 6구역내 기반시설분담계획에 따라 토지로 조성하여 해당 자치구에 기부채납하고, 건축물 신축비(256억원)에 대해서는 국비와 시비를 50:50으로 투입 예정임.

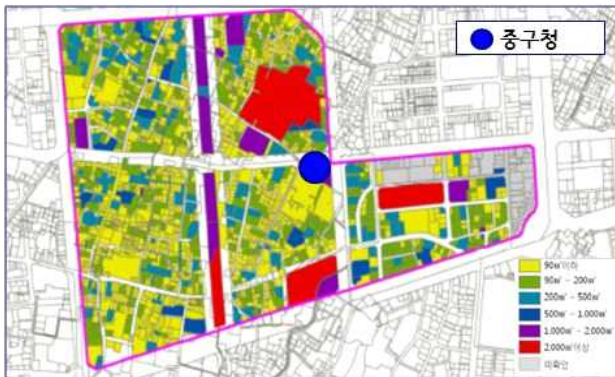
8) 서울시장은 지난 '10.6월과 '11.10월 전략산업육성조례 제13조제3항에 따라 권장업종에 취득·사용되는 지방세 감면을 허용하는 서울특별시 시세 감면조례 일부개정조례안을 두 차례 제출한 바 있으나, 조세형평성 등의 사유로 개정은 이루어지지 못함.



## □ 지정 대상지 현황

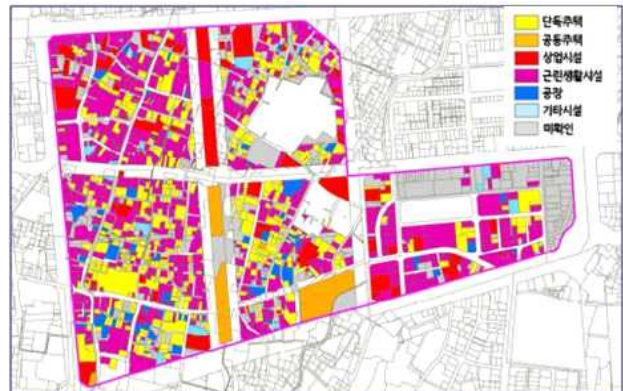
- 2014년 기준으로 대상지내 인쇄업체는 총 3,010개소로 서울시 총 인쇄업체(8,133개소) 대비 37%, 중구 대비(5,492개소) 54.8%를 차지하고 있어 그 집적도가 높으며, 대상지 인쇄산업의 입지계수(LQ)<sup>9)</sup> 또한 9.069로 나타나 중구내 인쇄 산업의 특화 정도가 매우 높음을 알 수 있음.
- 대상지내 필지규모는 200㎡ 이하가 65.99%로 전반적으로 소규모 필지로 이루어져 있으며, 지목상 대지가 71.4%를 차지하고 있음. 건축물 층수는 3층 이하 건축물이 997동으로 78%를 차지하며, 건축물의 용도는 근린생활시설(49.5%) 및 주택(30.82%), 상업시설(12.79%), 공장(4.91%)순이며, 80%에 달하는 근린생활시설과 주택은 내부를 일부 개조하여 대부분 인쇄업 용도로 사용되고 있음.

<필지규모>



구분	계	90㎡ 이하	90~200㎡	200~500㎡	500~1,000㎡	1,000~2,000㎡	2,000㎡ 이상
면적 (㎡)	215,368	93,704	48,414	27,631	8,517	14,998	22,104
비율 (%)	100	43.51	22.48	12.83	3.95	6.96	10.26

<건축물용도>



구분	계	단독주택	공동주택	상업시설	근린생활시설	공장	기타시설
면적(㎡)	165,061	42,100	8,775	21,115	81,688	8,103	3,270
구성비 (%)	100	25.51	5.31	12.79	49.5	4.91	1.98

- 한편, 대상지는 전체가 도심지로서 일반상업지역이며, 「2025 서울시 도시재생전략계획」(2015)에 따른 도시재생활성화지역(근린재생형)과 오장동을 제외하고는 세운재정비촉진지구(6구역)에 속해 있는 지역<sup>10)</sup>임.

9) 입지계수(location quotient: LQ)는 어떤 지역의 산업에 대해 전국의 동일산업에 대한 상대적인 중요도를 측정하는 방법으로서 그 산업의 상대적인 특화 정도를 나타내는 지수로 지역의 기반(특화)산업과 비기반산업을 나누는 기준으로 활용됨. 입지계수가 '1'보다 크면 지역 내에 해당 산업특화정도는 높다고 할 수 있으며, 반대로 '1'이하이면 해당 산업이 전국에 비해 적게 분포해 있음을 나타냄.

10) 도시재생전략계획(2015), 세운상가일대 도시재생활성화 계획(안)(미확정)과 세운재정비촉진지구 재정비촉진계획(2014)에 따르면, 3대 도심형 산업(봉제, 귀금속, 인쇄)의 밀집지역에 대해 물리적 환경개선과 도심 산업 네트워크를 활용한 지역별 협동조합 구성 및 산업공동체 활성화를 지원하도록 하고 있음. 또한, 대상지는 「2015 역사도심 기본계획」에서 도심특화산업인 인쇄산업에 대한 지원과 관리시책 마련을 관리지침으로 정한 지역임.

## □ 검토의견

- 중구 충무로 4·5가 및 오장동 일대를 인쇄업과 인쇄관련 산업이 주용도인 특정개발진흥지구로 지정하려는 것은 인쇄의 패러다임 변화(디지털인쇄)등 인쇄산업 환경변화에 적극 대처할 수 있는 신규 인쇄관련 업종의 적극적인 유치, 혁신적인 사업 추진체계 구축과 전문 인쇄타운 조성을 통해 이 일대를 도심산업의 중심인 ‘중구 인쇄 혁신클러스터’로 육성하기 위한 것으로 이해됨.
- 지구지정 후 구체적 육성방안은 진흥계획을 통해 확정될 예정으로, 지구지정과 진흥계획 결정절차가 이원화되어 있는 상황에서 지구지정 목적에 부합한 계획수립 여부를 파악하는데 한계가 존재하는 바, 향후 이원화된 절차를 통합하는 방안을 논의할 필요가 있겠음.
- 상위계획 및 관련계획에서는 3대 도심형 산업(봉제, 귀금속, 인쇄)의 밀집지역에 대해 물리적 환경개선과 도심 산업 네트워크를 활용한 지역별 협동조합 구성 및 산업공동체 활성화를 지원하도록 하고 있어, 이 일대의 특정개발진흥지구 지정은 대상지의 높은 인쇄산업의 집적도와 지리적 이점, 역사성과 연계되어 시너지 효과를 낼 수 있을 것으로 기대됨.
- 다만, 관련부서(경제정책과, 역사도심재생과)의 의견처럼 기반시설에 대한 예산확보, 앵커시설의 효용성 및 운영/사업비 절감방안, 임대료 상승 등 젠트리피케이션 문제, 영세 인쇄업체 지원, 인쇄업체 경쟁력 제고, 청년 전문인력 양성, 진흥지구의 육성·관리시 예상되는 문제점 및 해결방안 등 진흥계획 수립시 구체적인 사업방안 제시가 필요하며, 도시재생관점에서 현 산업과 인적 네트워크를 활성화 할 수 있는 수평적/수직적 네트워크 의 조화로운 구축이 필요하다 하겠음.
- 특히, 진흥계획 수립시 현재 특정개발진흥지구로 지정되어 있는 8개 지역에 대한 평가를 통해 이 지역만의 독특한 성격과 기능이 반영될 수 있도록 하고, 협소한 대지에 건물이 밀집되어 있는 만큼, 화재 등 재해 예방 대책 마련이 필요하다 하겠음.
- 한편, 교통영향평가<sup>11)</sup>와 관련하여, 본 대상지의 특정개발진흥지구 결정(안)에서 기반시설 설치 등에 관한 제반사항은 세운재정비촉진계획(안)을 준용하는 사항이며, 진흥지구 지정 시 새롭게 추가되는 기반시설이나 개발계획이 없어 추후 중규모 및 소규모 단위개발 시 교통영향평가를 실시할 예정이며, 전략환경영향평가는 “이미 시설물이 조성된 지역에서 개발행위제한을 완화하지 않거나 개발행위를 수반하지 않고 수립하는 개발기본계획” 수립의 경우 생략이 가능<sup>12)</sup>한 것으로 파악됨.

11) 진흥지구의 개발은 교통영향평가 대상임(「도시교통정비 촉진법」 제15조 및 서울시 교통영향분석개선대책 수립에 관한 조례 시행규칙 별표).

12) 「환경영향평가법 시행령」 별표2 비고3 다목.



[붙임 1] 서울시 산업·특정개발진흥지구 지정 현황

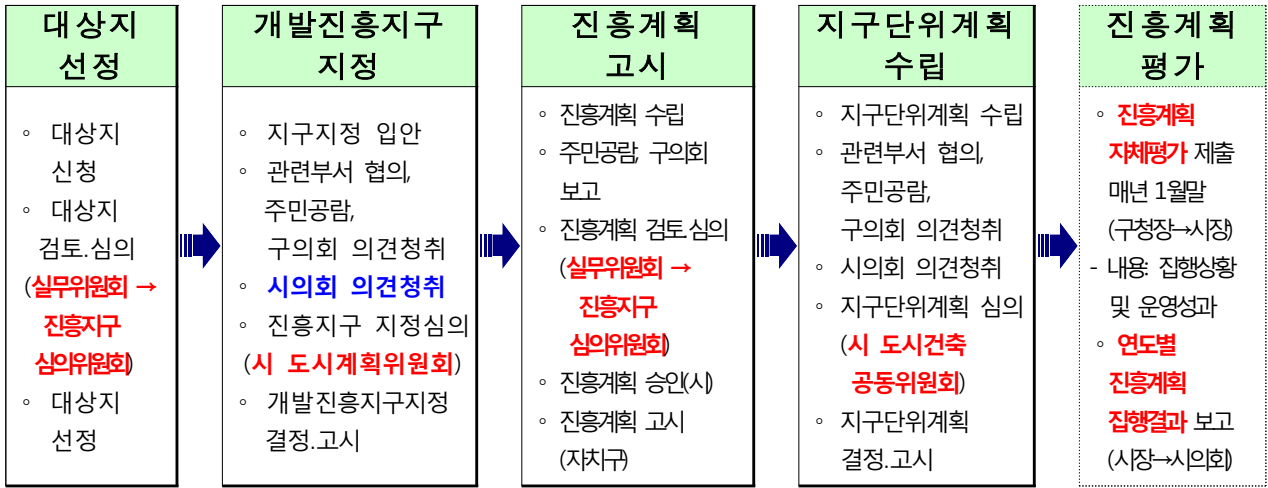
<2017.2월 기준>

연번	지구명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	지역특성 및 조성방안	지구지정일 (진흥계획고시)
1	종로 귀금속	묘동 53번지 일대	140,855	(특정)귀금속 클러스터 육성	'10. 1. 28 ('13. 1. 3)
2	중구 금융	삼각동 50-1번지 일대	281,330	(특정)금융기관 본점 입지	'10. 1. 28
3	성동 성수 IT (산업개발진흥지구)	성수동2가 일대	539,406	(산업)대규모 준공업지역, IT선도시설 다수 입주	'10. 1. 28 ('13. 1. 3)
4	마포 디자인·출판	서교동 395번지 일대	746,994	(특정)홍대 인접, 디자인 및 대형 출판사 밀집지역	'10. 1. 28 ('13. 1. 3)
5	영등포 여의도 금융	여의도동 22번지 일대	387,469	(특정)국제금융센터 조성 등 동북아 금융거점 육성	'10. 1. 28
6	서초 양재 R&D	우면동 일대	59,822	(특정)주변 R&D인력과 시설 연계한 R&D메카 조성	'10. 1. 29
7	동대문 약령시 한방	용두동, 제기동 일대	211,355	(특정)한방바이오산업의 메카로 육성	'13. 7. 25 ('15. 6. 11)
8	중랑 면목 패션	면목동 136번지 일대	292,000	(특정)봉제산업의 핵심지역으로 육성·발전	'16. 4. 28 (진흥계획수립중)

- 산업개발진흥지구 : 공업기능을 중심으로 개발정비할 필요가 있는 지구
- 특정개발진흥지구 : 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발·정비할 필요가 있는 지구

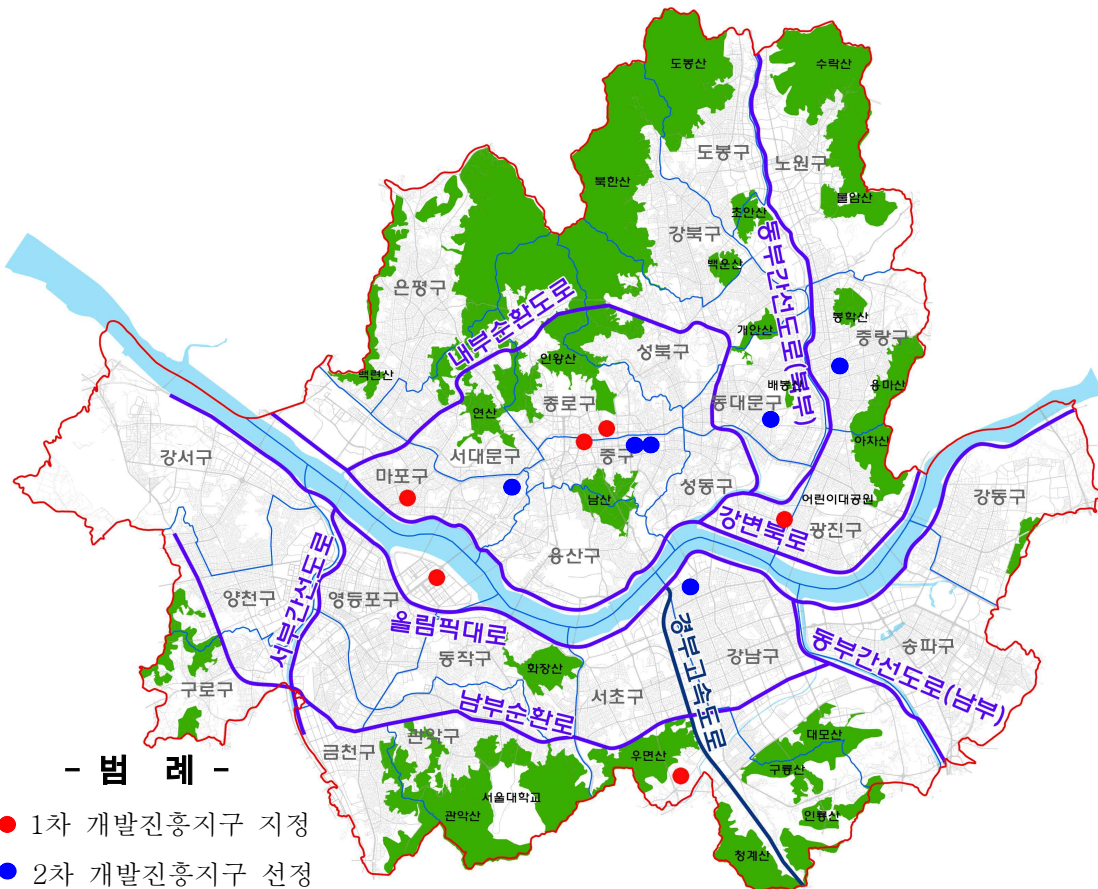
[붙임 2] 지구지정·사업진행 세부절차 및 1,2차 대상지 지정현황

□ 지구지정·사업진행 세부절차



□ 1,2차 개발진흥지구 대상지 지정현황

- '10.1.: 1차 대상지 지정 (6개소)
- '10.6.: 2차 대상지 지정 (6개소)



[붙임 3] 중구 인쇄 특정개발진흥지구 권장업종

※ 권장업종

- 주 업 종 : 인쇄 및 인쇄관련 산업
- 보조업종 : 서적출판업, 신문·잡지 및 정기간행물출판업, 기타 인쇄물 출판업, 광고대행업, 기타광고업, 종이·인쇄물 및 문구 용품 도매업

(제9차 한국표준산업분류)

구 분	업 종	대 상 업 종		비 고
주 업 종	인쇄 및 인쇄관련산업	18111	경 인쇄업	
		18112	스크린 인쇄업	
		18119	기타 인쇄업	
		18121	제판 및 조판업	
		18122	제책업	
		18129	기타 인쇄관련산업	
	전문디자인업	73202	제품디자인업	인쇄산업 분야
		73203	시각디자인업	
보조업종	서적출판업	58111	교과서 및 학습서적 출판업	
		58112	만화 출판업	
		58119	기타서적 출판업	
	신문·잡지 및 정기간행물출판업	58121	신문발행업	
		58122	잡지 및 정기간행물발행업	
		58123	정기광고간행물 발행업	
	기타인쇄물출판업	58190	기타 인쇄물출판업	
	광고대행업	71310	광고 대행업	
	기타 광고업	71391	옥외 및 전시 광고업	
		71392	광고매체 판매업	
		71393	광고물 작성업	
		71399	그 외 기타 광고업	
	종이·인쇄물 및 문구용품 도매업	46451	종이제품 도매업	
		46452	문구용품 도매업	
		46453	서적·잡지 및 신문도매업	

## [붙임 4] 중구 인쇄 특정개발진흥지구 추진경위 및 향후계획

### 추진경위

- '07.11.07. 산업 및 특정개발진흥지구 지정·운영 계획(서울시장 방침)
- '10.06.03. 제2차 인쇄특정개발진흥지구 대상지 선정(방산시장·중부시장)
- '11.09.14. 인쇄특정개발진흥지구 선정 대상지 변경 신청(세운6구역+오장동)
- '14.03.27. 세운재정비 촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 고시
- '15.03.31. 중구인쇄특정개발진흥지구 대상지 변경 승인(서울시)
- '16.02.24. 구의회 의견 청취(원안 가결)
- '16.03.31. 구 도시계획위원회 자문(원안 가결)
- '16.05.03. 도시관리계획(용도지구) 변경결정 요청(구→시)
  - '16.05.~'17.01. 도시관리계획 결정에 대한 보완 및 의견 협의
- '17.01.13. 도시관리계획(용도지구) 부서 의견 조치계획 제출(구→시)

### 향후계획

- '17.02.23. 시의회(도시계획관리위원회) 의견청취
- '17.03.15. 도시계획위원회 개최 및 심의 의결
- '17.04.12. 개발진흥지구 지정 결정 및 고시
- '17.05.~11. 진흥계획 수립 및 승인·고시(중구, 시 경제정책과)
- '17.11.~ 진흥계획 운영 및 평가

[붙임 5] 개발진흥지구 관계규정

□ 국토계획법

**제37조(용도지구의 지정)** ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

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

**제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등)**

② 제37조에 따라 지정된 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정할 수 있다.

③ 제1항과 제2항에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 해당 용도지역과 용도지구의 지정목적에 적합하여야 한다.

④ 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 변경하는 경우 변경 후의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등은 제1항과 제2항에 맞아야 한다.

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 제1항부터 제4항까지의 규정에도 불구하고 각 호에서 정하는 바에 따른다.

1의2. 제37조제1항제9호에 따른 개발진흥지구에서는 개발진흥지구의 지정목적 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

**제77조(용도지역의 건폐율)**

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서의 건폐율에 관한 기준은 제1항과 제2항에도 불구하고 80퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 따로 정한다.

2. 제37조제1항제9호에 따른 개발진흥지구 (도시지역 외의 지역 또는 대통령령으로 정하는 용도지역만 해당한다)

□ 국토계획법 시행령

**제31조(용도지구의 지정)** ① 삭제 <2008.9.25.>

② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 법 제37조제2항에 따라 도시·군관리계획



결정으로 경관지구·미관지구·고도지구·방재지구·보존지구·시설보호지구·취락지구 및 개발진흥지구를 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

8. 개발진흥지구

가. 주거개발진흥지구 : 주거기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

나. 산업·유통개발진흥지구 : 공업기능 및 유통·물류기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

다. 삭제 <2012.4.10.>

라. 관광·휴양개발진흥지구 : 관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

마. 복합개발진흥지구 : 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능중 2 이상의 기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

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

**제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)**

④ 지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 도시·군계획조례의 규정에 불구하고 지구단위계획으로 제84조에 규정된 범위안에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다.

⑦ 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 120퍼센트 이내에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012.4.10.>

1. 도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우

⑧ 도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우에는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 「건축법」 제60조에 따라 제한된 건축물높이의 120퍼센트 이내에서 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다.

⑩ 제1항 내지 제4항 및 제7항의 규정에 의하여 완화하여 적용되는 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트를 각각 초과할 수 없다.

□ 서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례

**제2조(정의)** 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. "산업·유통개발진흥지구"란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제37조제1항제9호 및 같은 법 시행령 제31조제2항제8호나목에 따라 공업기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구를 말한다.

5. "특정개발진흥지구"란 법 제37조제1항제9호 및 같은 법 시행령 제31조제2항제8호바목에 따라 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발·정비할 필요가 있는 지구를 말한다.

6. "산업개발진흥계획 및 특정개발진흥계획"(이하 "진흥계획"이라 한다)이란 산업개발진흥지구 및 특정개발진흥지구(이하 "진흥지구"라 한다)를 지정목적에 맞도록 육성·관리하기 위하여 시장 또는 관할 구청장이 수립하는 계획을 말한다.

7. "권장업종"이란 입지상 비교우위에 있거나 성장잠재력이 높은 산업 중 해당 진흥지구 내에서 전략적인 육성이 필요하다고 인정하여 진흥지구 지정 시 고시한 업종을 말한다.

**제11조(진흥지구의 지정·운영 등)** ① 시장은 전략산업 등을 유치·육성하거나 산업밀집지역의 재정비 등을 통해 첨단산업을 육성하기 위하여 진흥지구를 지정하여 직접 운영하거나 구청장이 운영하게 할 수 있다. <개정 2008.5.29.>

② 제1항의 규정에 따른 산업개발진흥지구는 공업기능 중심의 권장업종을 유치·육성하고, 특정개발진흥지구는 비공업기능 중심의 권장업종을 유치·육성함으로써 지역경제의 활성화를 도모한다. <개정 2008.5.29.>

③ 제1항의 규정에 따라 진흥지구를 지정·운영하고자 하는 경우 지정대상지는 다음 각 호의 어느 하나의 지역으로 하되, 이에 따른 세부적인 기준과 면적, 권장업종 등은 규칙으로 정한다. <개정 2008.5.29.>

1. 권장업종 종사자수 또는 성장률 등이 일정기준 이상인 지역
2. 공장부지비율이 일정기준 이상인 지역
3. 그 밖에 시장이 전략산업의 유치·육성의 필요성을 특별히 인정하는 지역

④ 구청장은 시장에게 제3항의 규정에 따른 기본요건에 해당하는 지역을 진흥지구의 지정대상지로 선정해 줄 것을 신청할 수 있다. <개정 2008.5.29.>

⑤ 구청장은 제4항에 따른 신청을 하고자 하는 때에는 다음 각 호의 사항이 포함된 신청서를 제출하여야 한다. <개정 2008.5.29.>

1. 대상지의 위치 및 면적
2. 권장업종
3. 대상지역 현황분석
4. 선정요건 충족여부
5. 진흥지구 지정 시 산업육성 방안
6. 그 밖에 규칙이 정하는 사항

⑥ 시장은 직접 또는 제4항의 규정에 따른 구청장의 신청에 따라 지정대상지를 선정하는 때에는 제14조의 규정에 따른 진흥지구심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. 지정된 진흥지구를 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.

**제12조(진흥계획의 수립 등)** ① 제11조에 따라 시장이 진흥지구를 지정할 경우 구청장은

다음 각 호의 사항이 포함된 진흥계획을 수립하여야 한다. <개정 2008.5.29., 2013.3.28.>

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 재원확보방안
6. 진흥지구의 육성·관리시 예상되는 문제점 및 해결방안
7. 그 밖에 해당 진흥지구의 관리를 위하여 필요한 사항

② 시장 또는 구청장은 제1항의 진흥계획을 수립함에 있어 주민의 의견을 수렴할 때에는 다음 각 호의 사항을 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고 14일 이상 일반이 관련서류를 열람할 수 있도록 하여야 한다. <개정 2008.5.29.>

1. 진흥계획안의 주요내용
2. 열람일시 및 장소

③ 구청장은 제1항의 진흥계획을 수립하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 해당 진흥지구 지정일로부터 1년 이내에 시장의 승인을 받아야 한다. <개정 2008.5.29.>

④ 시장은 제1항에 따른 진흥계획을 결정하거나 승인하는 때에는 제14조의 규정에 따른 진흥지구심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2008.5.29.>

⑤ 시장 또는 구청장은 제1항에 따른 진흥계획을 직접 결정하거나 승인을 받은 때에는 지체없이 그 주요 내용을 공보에 고시하여야 한다. <개정 2008.5.29.>

⑥ 제2항과 제4항 및 제5항의 규정은 진흥계획을 변경하는 경우에 이를 준용한다. 다만 규칙으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 이를 생략할 수 있다. <개정 2008.5.29.>

⑦ 구청장은 제6항에 따라 진흥계획을 변경하고자 하는 때에는 사전에 시장의 승인을 받아야 한다. 다만, 규칙으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장에게 보고한 후 변경할 수 있다. <개정 2008.5.29., 2013.3.28.>

⑧ 구청장은 시장의 승인을 받아 결정·고시한 진흥계획의 집행상황과 운영성과에 대하여 매년 자체평가를 실시하고, 그 결과를 다음해 1월말까지 시장에게 제출하여야 한다. <개정 2008.5.29.>

⑨ 시장은 직접 수립한 진흥계획의 평가결과와 제8항의 규정에 따라 제출된 자치구 진흥계획의 평가결과를 종합한 연도별 진흥계획집행결과를 서울특별시의회(이하 "의회"라 한다)에 보고하여야 한다. <개정 2008.5.29.>

⑩ 시장은 제11조제1항의 규정에 따라 지정된 진흥지구가 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 때에는 진흥지구의 지정을 해제할 수 있다. 이 경우 제14조의 규정에 따른 진흥지구심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2008.5.29.>

1. 진흥지구 지정일로부터 1년 이내에 특별한 사정이 없이 진흥계획에 대한 승인을 받지

못하는 경우

2. 진흥계획의 수행실태에 대한 평가결과 진흥지구 지정의 실효성이 없다고 인정되는 경우
3. 그 밖에 시장이 지구지정 해제의 필요성을 인정하는 경우

**제13조(진흥지구에 대한 지원)** ① 시장 또는 구청장은 권장업종의 경쟁력 있는 입지환경을 조성하기 위하여 진흥지구에 대하여는 다른 지역에 우선하여 기반시설을 공급할 수 있다. <개정 2008.5.29.>

② 시장은 진흥지구의 기능을 효율적으로 증진시키기 위하여 해당 진흥지구내 권장업종예정시설을 법 시행령 제46조의 규정에 따라 해당 진흥지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우에는 지구단위계획으로 해당 용도지역 등에서의 건폐율, 용적률, 높이제한을 완화할 수 있다. 다만, 복합용도건축물의 경우에는 권장업종예정시설의 면적이 건물 연면적의 20% 이상인 경우에 한하여 다음 각 호에 따라 차등 적용한다. <개정 2008.5.29., 2013.3.28.>

1. 권장업종예정시설이 건물연면적의 50%이상인 경우 : 해당 기준의 120% 이내
2. 권장업종예정시설이 건물연면적의 50% 미만 40%이상인 경우 : 해당 기준의 115% 이내
3. 권장업종예정시설이 건물연면적의 40% 미만 30%이상인 경우 : 해당 기준의 110% 이내
4. 권장업종예정시설이 건물연면적의 30% 미만 20%이상인 경우 : 해당 기준의 105% 이내

③ 시장 또는 구청장은 진흥지구 내에서 권장업종에 사용하기 위해 취득한 부동산이나 권장업종으로 사용되는 부동산에 대하여 지방세를 감면할 수 있다.이 경우 감면에 관한 사항은 「서울특별시세 감면조례」 및 해당 자치구의 구세 감면조례가 정하는 바에 따른다. <개정 2008.5.29.>

④ 시장은 진흥지구 내에서 권장업종을 운영하는 중소기업자 등에 대하여 중소기업육성자금을 융자할 수 있다. 이 경우 자금융자에 관한 사항은 「서울특별시 중소기업육성기금의 설치 및 운용에 관한 조례」 및 같은 조례 시행규칙에서 정하는 바에 따른다. <개정 2008.5.29., 2014.7.17.>

⑤ 시장 또는 구청장은 진흥지구의 활성화에 주도적으로 기여할 수 있는 기업이나 외국인 투자기업이 해당 진흥지구 내에 입지하는 경우에는 진흥지구 내 다른 기업과 달리 추가적인 지원을 할 수 있다. <개정 2008.5.29.>

⑥ 시장 또는 구청장은 진흥지구의 활성화를 위해 기업지원시설의 설치·운영, 지원 프로그램의 기획·운영 등 기타 필요한 사항을 지원할 수 있다. <개정 2008.5.29.>

⑦ 제11조제6항에 따른 진흥지구의 변경으로 진흥지구에서 제외되거나 제12조제10항에 따라 진흥지구가 해제되는 경우에는 제1항부터 제6항까지의 지원을 중단하여야 한다. 다만, 진흥지구의 제외 또는 해제 결정 이전의 지원에 대해서는 그렇지 않다.