

제147회 마포구의회 임시회

도시관리계획(개발진흥지구)
결정을 위한 구의회 의견청취(안)





1. 입안사유

- 본 대상지는 마포구 서교동, 동교동, 상수동, 합정동 일대에 위치하고 있으며, 홍익대 미술 관련학과의 유명세로 인해 오랫동안 디자인 관련업체들이 다수 입지하고 있는 디자인 산업의 중심지역으로 발전
- 아울러 당해 지역은 서울시 2020도시기본계획의 문화부분 주요 정책 중에 하나인 **홍대 문화지구지정**과 연계하여, 문화와 디자인을 연계한 **국제적인 디자인 허브**로 발전 가능한 잠재력 보유
- 또한 지난 09.4.6 서울시 경쟁력 강화본부(산업지원담당관)에서 서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례 제11조에 의거, 진흥지구 지정요건에 부합하여 진흥지구로 선정함에 따라 도시관리계획으로 **「디자인특정개발진흥 지구」**를 지정을 위한 도시계획 절차를 추진하는 것임



2. 추진경위

- 08.09.05 : 지구지정 대상지 선정계획 시달(서울시 → 구)
- 08.09.25 : 지구지정 신청 (구→시)
- 09.04.06 : 디자인특정개발진흥지구 선정(서울시)
- 09.04.29 : 진흥지구 추진단 설치(단장-기획재정국장)
- 09.06.03 : 개발진흥지구 진흥계획 수립 용역 착수
- 09.08.13 : 도시관리계획(안) 입안 및 열람공고시행



3. 도시계획현황





4. 항공사진





5. 도시관리계획(개발진흥지구) 결정을 위한 구의회 의견청취

○ 안건명

도시관리계획(용도지구 : 개발진흥지구) 결정

○ 입안내용

도시관리계획(용도지구:개발진흥지구) 결정조서

구분	지구명	지구의 세분	위 치	제한 내용	면적(m ²)	최 초 결정일	비고
신설	개발진흥 지구	특정개발 진흥지구	마포구 서교동 395번지 일대	-	746,994	-	마포디자인 특정개발 진흥지구

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



6. 계획의 개요

○ 계획의 배경

- 국가적 차원에서 디자인/패션, 디지털 콘텐츠 등의 '신 성장동력' 산업육성에 대한 정책의지 강화
- 지역특화산업 육성 및 지역개발 촉진을 위한 정책수단으로 디자인 특정개발진흥지구 사업을 적극 추진

○ 계획의 목적

- 서교동, 동교동을 중심으로 형성하고 있는 디자인/출판 산업군의 중점 지원관리
- 향후, 지구단위계획 수립을 통해 산업시설 및 도시기반시설 확충, 환경개선사업을 추진하고자 함

○ 계획의 범위

- 위치 : 마포구 서교동 395번지 일대
- 면적 : 746,994㎡





7. 디자인업체 분포 현황

○ 대상지역 및 주변지역 분포현황

: 818개소

(대상지역:251개소, 대상지
외 주변지역:567개소)

※서교동, 동교동, 망원동, 상수동, 합정동일원

○ 업종별 현황

분류	디자인 관련 업체 수
공간디자인	38개
광고	8개
미디어	19개
소프트웨어	47개
시각디자인	20개
제품디자인	14개
출판사	672개
합 계	818개



• 진흥지구 내 디자인관련 업체 현황 (참조:대안검토)

구 분	디자인관련업종							출판업	계
	공간 디자인	광 고	미디어	소프트웨어	시각 디자인	제품 디자인	소계		
업 체 수	13개	4개	7개	13개	7개	6개	50개	201개	251개



8. 진흥지구 선정요건

○ 관련조례

- 서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례(제4631호, 2008.05.29 개정)
- 서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례 시행규칙(제3631호, 2008.09.04 제정)

○ 기본요건 (연번 1, 2항 모두 충족 했을 시 선정)

연번	구분	진흥지구 선정시 기본요건	마포구 현황	충족여부	비고
1	면적 기준	- 면적 8,000㎡ 이상 (단, 필요한 경우 5,000㎡이상가능)	- 대상지면적 746,994㎡	충족	시행규칙 제3조 제1항
2	권장 업종 가능 산업	- 디지털콘텐츠 산업 - 정보통신(IT), 바이오(BT), 나노(NT)산업 - 금융 및 보험업 - 비즈니스 서비스업 - 디자인 , 패션산업 - 연구 및 개발(R&D)업 - 인쇄, 출판업	- 대상지의 입지요건 ① 홍익대 미술학과 유명세로 인해 디자인 관련업체 다수 입지 ② 대상지역 업종별 입지현황 조사 결과 출판업종 다수 입지	충족	시행규칙 제3조 제2항



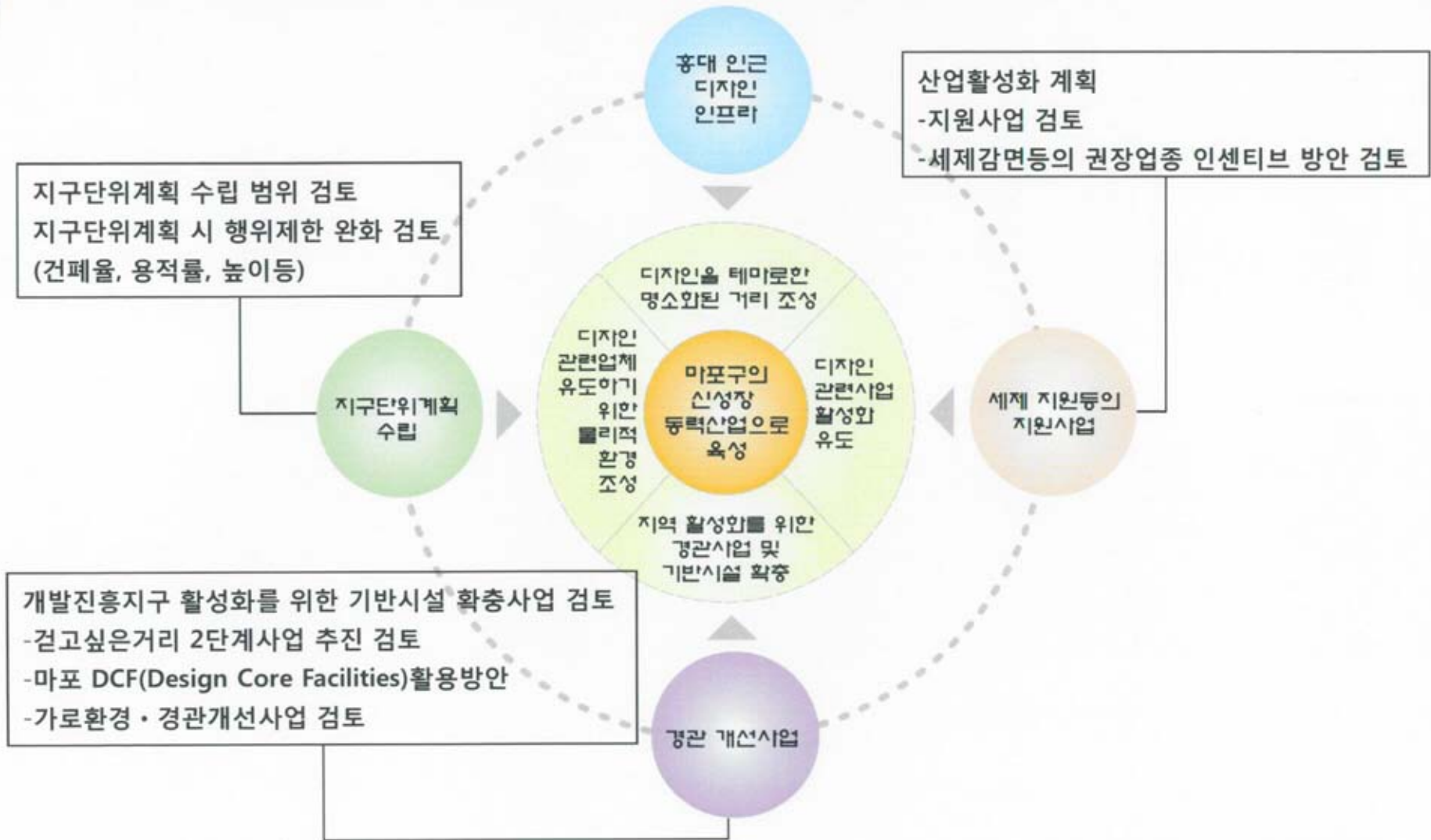
□ 진흥지구 선정요건

○ 선정요건 (연번 1~4항 중 하나이상 충족시 선정가능)

연번	구분	진흥지구 지정요건	마포구 현황	충족 여부
1	권장업종 종사자수	- 대상지역내 권장업종 종사자수가 시 전체 해당업종 종사자수의 1/100 이상인 지역	- 대상지내 권장업종(디자인,출판)종사자수 : 6,300(마포구) /71,000명(서울) → 9/100 ≥ 1/100(지정요건 충족)	충족
2	경제활동 면적	- 대상지역내 단위 면적당(1km ²) 권장업종 종사자수가 시 전체 단위면적당 권장업종 종사자수의 2배 이상이고 최근 5년간 성장률(종사자수)이 0보다 큰 지역	- 대상지내 단위면적당(1km ²) 권장업종 종사자수 : 서울시- 단위면적당 117명 / 마포구- 단위면적당 264명 → 서울시의 2.25배 ≥ 2배(지정요건 충족)	충족
3	권장업종 사업체수	- 사업체수가 10개 이상이고, 권장업종의 지역 내 최근 5년간 성장률이 100% 이상인 지역	- 대상지내 사업체수 479개 ≥ 10개(지정요건충족) - 권장업종 최근 5년간 성장률(사업체수) : 391개(2004년), 479개(2009년) → 증가율 22.5% ≥ 100%(지정요건불충족)	일부 충족
4	기타	- 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에서 정한 공장에 사용되고 있는 토지 또는 「건축법 시행령」 별표 1 제18호 및 제20호 바목 또는 현재 공장기능을 수행하지 않고 있더라도 지목이 "공장용지"로써 나대지이거나 주차장 등으로 사용하고 있는 토지의 공장용지 비율이 대상지역 면적의 100분의 30 이상인 지역	해당사항없음	-



9. 특정개발진흥지구 진흥계획 기본구상





□ 권장업종 종류 및 선정

○ 권장업종 선정

주 업 종(6가지)	보조업종(7가지)
(73201)인테리어디자인	(58111)교과서 및 학습서적 출판업
(73202)제품디자인	(58112)만화출판업
(73203)산업디자인	(58119)기타 서적 출판업
(73209)기타전문디자인업	(58122)잡지 및 정기간행물 발행업
(73302)상업용 사진촬영업	(58123)정기 광고간행물 발행업
(71393)광고물작성업	(58190)기타 인쇄물 출판업
	(58201)음악 및 기타 오디오물 출판업

※한국표준산업 세세분류 기준

○ 산업 집적 분석(LQ지수)

- 산업 부문별 지역간 상대적 특화정도를 나타내는 지표

$$\text{입지상}(L, Q) = \frac{E_i(r) / E_r}{E_i(n) / E_n}$$

$E_i(r)$: r지역(마포구)의 l산업(디자인)에 종사하는 고용인구

$E_i(n)$: 서울시(n)의 l산업(디자인)에 종사하는 고용인구

E_r : r지역(마포구)의 전 업종에 종사하는 고용인구

E_n : 서울시(n)의 전 업종에 종사하는 고용인구

구 분	서울시	마포구
전업종 종사자수	3,894,666명	175,518명
권장업종 종사자수	71,000명	6,300명

- 마포구 권장업종 집적화계수=1.98 (LQ>1)
-마포구 지역의 디자인, 출판등의 권장업종이 서울시에서 집중적으로 분포를 의미함



□ 지구단위계획을 통한 행위제한 완화 추진

○ 관련법령 및 조례

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조
- 서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례 제13조





□ 지구단위계획을 통한 행위제한 완화 추진

○ 행위제한 완화 범위

- 건폐율: 해당지역 건폐율 117~150% 이내
- 용적률: 해당지역 용적률의 120%이내
- 높이제한: 해당지역 높이제한의 120%이내

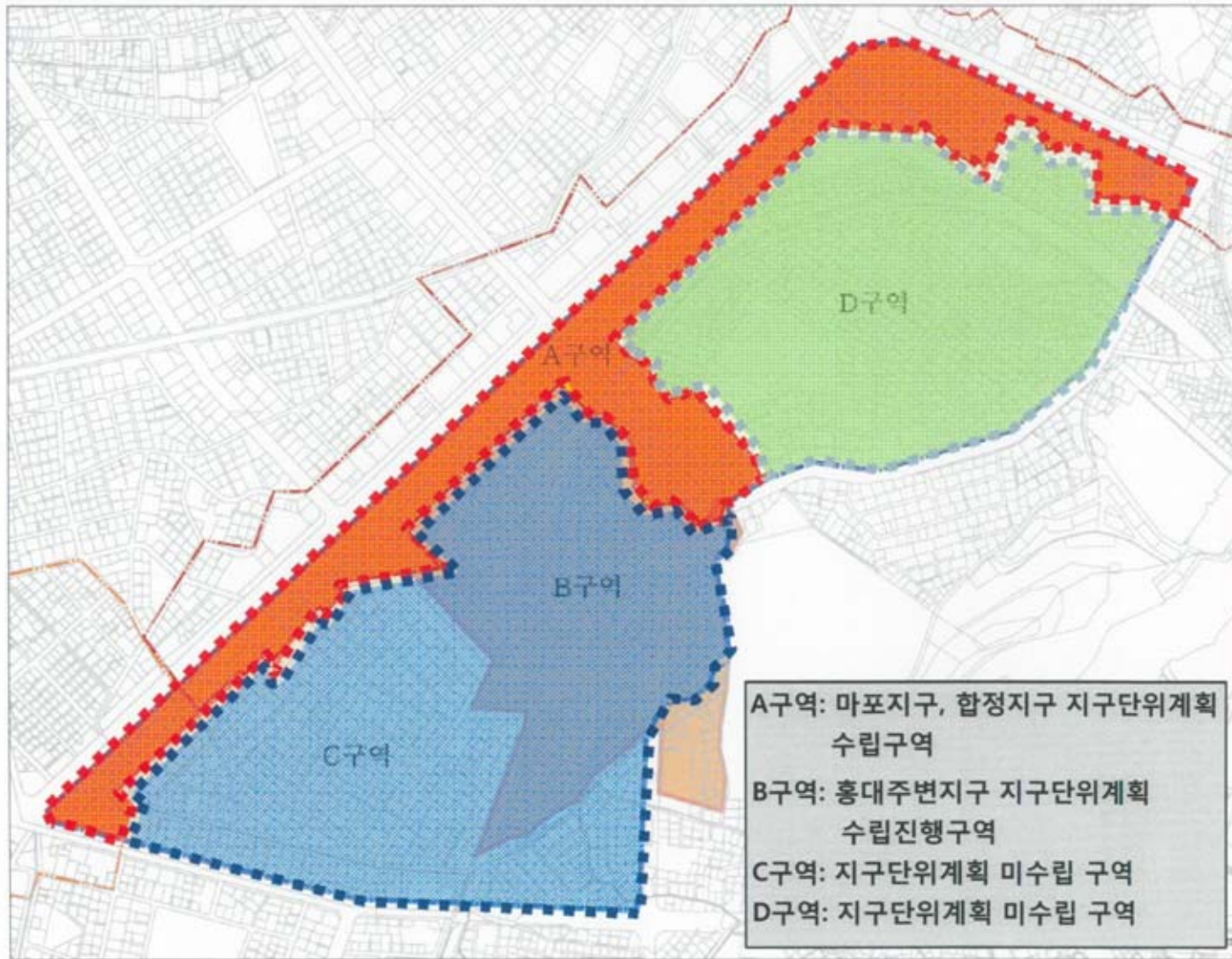
○ 행위제한 완화 대상

- 진흥지구 내 건축물 중 전체 연면적의 50%이상 권장용도 사용 시 해당 완화범위 이내에서 완화

구역		밀도					
		건폐율		용적률		최고높이	
		현행	완화	현행(상한용적률)	완화	현행	완화
합정지구 지구단위계획구역	일반상업지역	60%이하	80%이하	800%이하	960%(상한용적률)	80m이하	최고높이 산정값의 120%이내 완화
	특별계획구역	합정 지구단위계획 지침에 따름					
마포지구 지구단위계획구역	근린상업지역	60%이하	80%이하	600%이하	720%(상한용적률)	80m이하	최고높이 산정값의 120%이내 완화
	준주거지역	60%이하	현행 유지	400%이하	480%(상한용적률)	60m이하	
	3종일반주거지역	50%이하		250%이하	300%(상한용적률)	30m이하	
지구단위계획미수립지역	3종일반주거지역	50%이하		250%이하	300%(상한용적률)	서울시조례에서 정하는 최고높이 이하	
	2종일반주거지역	60%이하	200%이하	240%(상한용적률)			



□ 지구단위계획방안 검토



기존 지구단위계획 변경을 통한 진흥지구 계획 적용(A구역) 검토
 -(현재 마포지구, 합정지구 지구단위계획 수립지역)

지구단위계획 수립 추진지역 (B구역, C구역)
 (현행 심의보류 중인 홍대주변지구단위계획 구역과 미수립지역인 C구역 통합)

A구역: 마포지구, 합정지구 지구단위계획 수립구역
 B구역: 홍대주변지구 지구단위계획 수립진행구역
 C구역: 지구단위계획 미수립 구역
 D구역: 지구단위계획 미수립 구역

진흥지구 활성화를 위한 단계적 지구단위계획 수립추진지역(D구역)



기반시설 확충사업 검토



○ 기본방향

- 기존 걸고싶은거리 지하주차장계획과 경의선 복선화계획과 연계
- '걸고싶은거리2단계사업검토 구역'을 중심으로 **기반시설 확충검토**
- DCF와 걸고싶은거리2단계 사업을 중심으로 디자인 **테마거리 조성 검토**



걸고싶은거리2단계사업 활용방안



가로환경개선사업 구상도



가로경관 구상도



DCF 조감도



10. 개발진흥지구(산업뉴타운) 지정에 따른 주요혜택

· 서울시 산업 뉴타운 추진계획(2009~2017)

-산업뉴타운(진흥지구) 지정시 크게 세분야(도시계획상 행위제한 완화, 세금 감면, 자금용자)에 대한 법제도적 지원이 이루어짐

지원분야	지원항목	지 원 (완화)내 용
도시계획상 행위제한 완화	건폐율	· 해당지역 건폐율의 117~150% 이내
	용적율	· 해당지역 용적율의 120% 이내
	높이제한	· 해당지역 높이제한의 120% 이내
세금감면	시세	· 취득세, 등록세 전액면제
	자치구세	· 재산세 5년간 50% 감면
자금용자	건설자금	· 100억원 이내, 건축비의 75% (3년거치 5년 균등상환)
	입주자금	· 8억원 이내, 입주자금의 75% (3년거치 5년 균등상환)
	경영안전자금	· 5억원 이내 (1년거치 4년 균등상환)

※ 관련조례:서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례 제13조



11. 기대효과

○ 진흥지구 지정을 통한 산업집적화 효과

단위: 개, 백만원

구분	2009년	2015년	2020년	2030년
디자인업체수 (마포구 내)	479	959	1,475	3,008
추정 매출액	127,031	254,327	391,170	797,722

주1) 과거 서울시 사업서비스업체수 증가율을 토대로 추정

※참고자료:통계청 사업서비스업통계조사(2007), 디자인센서스조사(2007)



12. 주민의견 청취 및 검토의견

- 주민열람공고 기간 : 09.08.14 ~ 09.08.27
- 별도 제출된 의견 없음

감사합니다

