

양재·개포 ICT 특정개발진흥지구 도시관리계획 입안신청에 따른
의견청취안

심사보고서

의안 번호	566
----------	-----

2025. 8. 28.
경제도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2025. 8. 14. 강남구청장(혁신전략과)

나. 상정의결

- 제329회 강남구의회 임시회 경제도시위원회 제1차 회의(2025. 8. 29.)
“ 원안채택 ”

2. 제안이유(제안설명 : 미래전략기획단장 은승일)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조에 따라 도시관리계획 입안 시 서울시 의회 의견을 청취하여야 함. 이에 앞서, 구의회의 의견을 사전 청취하고 도시관리계획 입안을 신청하고자 함.

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령, 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」, 「서울특별시 강남구 도시계획 조례」
- 나. 조치사항 : 상위계획과 각 부서별 사업의 연계에 대한 검토 필요

4. 주요 내용

가. 추진 배경

- 서울특별시장은 2016년 8월 서초구 양재·우면 일대(약 300만㎡)를 4차 산업혁명 시대 혁신 거점으로 삼기 위해 중소벤처기업부장관(당시 중소기업청장)에게 소프트웨어, 정보통신기술(ICT) 관련 1만 5천여개 일자리 창출이 가능하다는 목표를 설명하는 지역특화발전계획(양재 Tech+City 조성계획)을 작성하여 제출하고, 「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」(이하 “지역특구법”이라 한다)에 따라 특구지정을 신청하였음.



- 당시 강남구 관할 서울시의회의원은 이 지역이 지역특화발전특구로 지정되면 △R&CD 연구시설 확충, △공공 앵커시설 도입, △용적률·건폐율 규제 완화 등이 이루어질 것으로 보고, 경계를 맞대고 있는 강남구 개포4동도 지역특화혁신권역에 포함시키는 것이 타당하다는 내용으로 주민 청원을 시의회에 소개하였음.

- 그러나 다음해인 2017년 특구지정은 보류¹⁾되었으므로 소관부서인 혁신전략과에서 작성한 의견청취안은 대외에 공개되는 공문서인 만큼 오인을 피하기 위하여 어느 단계에서든지 정정하는 것이 불가피하다고 보여 다음과 같이 안내함.

<의견청취안 중 추진배경>

- 서울시는 2016년 「양재 Tech+City 조성계획」을 통해 양재·개포 지역 약 300만㎡를 ‘지역특화발전특구’로 지정하였고, 이후 양재 AI혁신지구, 양재 ICT 특정개발진흥지구, 개포 ICT 특정개발진흥지구로 세분화하여 추진 중에 있음
- ▼
- 2016년 당시 서울시장은 양재·우면일대에 대한 양재 Tech+City 조성계획을 수립하고 지역특화발전특구 지정신청을 하였으나, 2017년 소관부서인 중소벤처기업부가 특구지정을 보류하였음.

나. 사업 개요

[참조] 소관부서(혁신전략과)에서 제출한 <양재·개포 ICT특정개발진흥지구 도시관리계획 주요 내용> 자료에 잘 정리되어 있음.

다. 주민 의견

[참조] 주택정비사업(주거지역)과 특정개발진흥지구사업(상업지역)은 별도이지만, 주민 간 이해관계가 다를 수 있으므로 이에 대해서는 소관부서(혁신전략과)가 추가적으로 설명을 해준다면 좋을 것으로 보임.

5. 검토의견(전문위원 : 이주현)

○ 상위법령에 따른 절차에 근거한 의견청취

- 이 의견청취안을 제안하는 주체가 서울특별시시장인지, 서초구청장과 강남구청장인지 명확하다면 좋겠다고 생각됨. 후자의 경우 강남구청장은 제안자가 되고, 서울특별시장은 강남구청장의 신청을 받아 지정하는 자가 되며, 각 지방자치단체의 장으로서 의견 또는 입장이 다른 경우가 발생할 수도 있기 때문임.

1) 중소벤처기업부, 2017, 양재·우면동 일대 지역특화발전특구 지정 보류
 주요 이유: ①대상면적이 과다하게 넓음, ②부동산 가격 상승이 우려됨.

○ 분야별 검토사항

● 교통성 검토

- 주변 교통상에 미치는 영향이 있겠으나 구체적 개선방안을 검토하면서 진행하면 교통상 영향을 최소화 할 수 있을 것으로 기대됨.

● 경관성 검토

- 계획시행으로 인한 지형변화는 없을 것으로 보이고, 용적률 상향에 따라 일부 건축물 높이가 높아지겠지만 변화 정도가 크지 않을 것으로 예상됨.

● 환경성 검토

- 현재로서는 계획상 부정적 환경영향의 정도가 심하다고 보이지 않지만, 탄소중립 정책을 고려하여 향후 계획지구 내 개별 사업 시행 시 주요 환경요소에 대한 평가 실시 및 저감대책 마련이 요구됨.

○ 지역적 특성에 맞는 체계적 관리방안

- 수차례 유사한 계획이 수립되었지만, 실제 특구지정 단계에 이르기까지 긴 시간과 많은 노력이 수반되는 사업임. 서울시, 서초구, 강남구 간 최종결과에 대한 기대치가 다를 수 있고, 실무 진행시 조율이 필요한 부분이 발생할 수도 있으므로, 연구용역에서 제시한대로 협의체를 통하여 원만한 진행이 된다면 좋을 것으로 보임.

※ 관계 법령

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [시행 2024. 8. 7.] [법률 제20234호]

제25조(도시·군관리계획의 입안) ① 도시·군관리계획은 광역도시계획과 도시·군기본계획(제19조의2에 따른 생활권계획을 포함한다)에 부합되어야 한다.

② , 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시·군관리계획도서(계획도와 계획조서를 말한다. 이하 같다)와 이를 보조하는 계획설명서(기초조사결과·재원조달방안 및 경관계획 등을 포함한다. 이하 같다)를 작성하여야 한다.

③ 도시·군관리계획은 계획의 상세 정도, 도시·군관리계획으로 결정하여야 하는 기반시설의 종류 등에 대하여 도시 및 농·산·어촌 지역의 인구밀도, 토지 이용의 특성 및 주변 환경 등을 종합적으로 고려하여 차등을 두어 입안하여야 한다.

④ 도시·군관리계획의 수립기준, 도시·군관리계획도서 및 계획설명서의 작성기준·작성방법 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다.

제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ① ... 시장 또는 군수는 제25조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시·군관리계획안에 반영하여야 한다.

⑤ 제1항 및 제4항에 따른 주민의 의견 청취에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

⑥ 국토교통부장관, , 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

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

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

② 국토교통부장관, , 대도시 시장은 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항 각 호의 용도지구를 도시·군관리계획결정으로 다시 세분하여 지정하거나 변경할 수 있다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [시행 2025. 7. 1.] [대통령령 제35628호]

제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ② 법 제28조제5항에 따라 조례로 주민의 의견 청취에 필요한 사항을 정할 때 적용되는 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 도시·군관리계획안의 주요 내용을 다음 각 목의 매체에 각각 공고할 것

2. 도시·군관리계획안을 14일 이상의 기간 동안 일반인이 열람할 수 있도록 할 것

④제2항의 규정에 의하여 공고된 도시·군관리계획안의 내용에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견서를 제출할 수 있다.

제31조(용도지구의 지정) ②국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 법 제37조 제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 경관지구·방재지구·보호지구·취락지구 및 개발진흥지구를 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

8. 개발진흥지구

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

서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례

[시행 2025. 7. 14.] [서울특별시조례 제9714호]

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. "특정개발진흥지구"란 법 제37조제1항제7호 및 같은 법 시행령 제31조제2항제8호바목에 따라 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발·정비할 필요가 있어 법에서 정하는 도시·군관리계획의 수립절차에 따라 결정·고시된 지구를 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.

② 제1항의 규정에 따른 산업·유통개발진흥지구는 공업기능 및 유통·물류기능 중심의 권장업종을 유치·육성하고, 특정개발진흥지구는 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 외의 기능 중심의 권장업종을 유치·육성함으로써 지역경제의 활성화를 도모한다.

③ 제1항의 규정에 따라 진흥지구를 지정할 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 구청장의 신청을 받아 지정하여야 한다. 다만, 지정 대상지역이 2개 이상 자치구에 걸쳐 있거나 3호에 해당하는 경우에는 해당 구청장의 의견을 청취한 후 시장이 직접 지정할 수 있다.

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

6. 질의 및 답변 요지

□ 제329회 강남구의회 임시회 경제도시위원회 제1차 회의(2025. 8. 29.)

- 질 의 : 양재·개포ICT 특정개발진흥지구 도시관리계획 지역이 서초구 대비 강남구는 상당히 적고, 서초구 양재 지역에 소재하는 대기업과 도로 인프라 등과 강남구 개포동 상황을 고려하면, 과연 우리 구에 어떤 이득이 있는지, 사업의 들러리로 전략하는 것은 아닌지 우려됨
- 답 변 : 개포4동을 특정개발진흥지구로 지정하기 위해서 최초 민선 7기 때부터 구에서 서울시에 건의를 하였고, 개포4동 단독으로 지구 지정에는 무리가 있다 하여 진척이 없었음. 민선8기에 들어와 개포4동을 특정개발진흥지구로 지정하기 위하여 서울시와 다시 협의하였고 2023년 시에서 양재동과 개포4동을 묶어서 동시 지정하면 시너지 효과가 있을 것으로 다탕성 조사 결과가 나와서 그렇게 추진하게 됨. 현재 양재동은 AI특구로 지정되어 있어 대기업 연구개발 센터들이 많이 소재함. AI특구와 연계해 양재 ICT 특정개발진흥지구로 지정하고 인접하고 있는 개포4동까지 특정개발진흥지구로 진행하면 시너지 효과가 있을 것으로 기대함
- 질 의 : 개포4동이 필지가 작다 보니, 특정업종, 권장업종이 들어 왔을 때 용적률을 높여 주는데 그게 크게 의미가 없을 수도 있다는 우려가 있고 개포4동을 ICT 특정개발진흥지구로 활성화 하려면 용적률 더 받아야 기업 유치 가능할 것으로 생각됨. 서울시와의 협의 과정에 용적률 관련 사항을 반드시 포함해 주길 제안함. 주업종과 보조업종이 들어 왔을 때 차등적으로 인센티브를 주어 주업종을 적극 유치할 수 있도록 관련 협의에 의견 제출 제안함

7. 토론 요지 : “없음”

8. 심사 결과 : “원안채택”

9. 소수의견의 요지 : “없음”

10. 기타 사항 : “없음”

붙임 양재·개포 ICT 특정개발진흥지구 도시관리계획 입안신청에 따른
의견청취안

양재·개포 ICT 특정개발진흥지구 도시관리계획 입안신청에 따른 의견청취안

의안 번호	566
----------	-----

제출연월일: 2025. 8. 14.
제출자: 강남구청장
제출부서: 혁신전략과

1. 제안이유

- 가. 해당 계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조에 따라 도시관리계획 입안 시 서울시 의회 의견을 청취하여야 함.
- 나. 이에 앞서, 구의회 의견을 사전 청취하고 도시관리계획 입안을 신청하고자 함.

2. 주요내용

가. 추진 배경

- 계획 대상지는 1990년대 ‘포이밸리’로 자생적 벤처타운의 중심지였으나, 판교테크노밸리와 구로디지털단지 등 산업단지 조성, 벤처기업 지원체계 미비 등으로 경쟁력 저하 및 기업 이탈로 인해 쇠퇴함
- 서울시는 2016년 「양재 Tech+City 조성계획」을 통해 양재·개포 지역 약 300만㎡를 ‘지역특화발전특구’로 지정하였고, 이후 양재 AI혁신지구, 양재

ICT 특정개발진흥지구, 개포 ICT 특정개발진흥지구로 세분화하여 추진 중에 있음

- 2023년 서울시 「양재·개포 특정개발진흥지구 타당성 조사 연구용역」 결과, 두 지구의 통합 운영의 타당성이 제시되어, 산업 활성화 및 도시계획 인센티브 부여 등을 위한 계획 수립함

나. 특정개발진흥지구 지정 사업의 개요

- 위 치 : 서울시 서초구 양재1·2동 및 강남구 개포4동 일원
- 면 적 : 1,578,710㎡ (서초구 1,114,662㎡, 강남구 464,048㎡)
- 기 간 : 2024년 ~ 2028년 ※ 지구단위계획 변경 포함
- 시 행 자 : 서초구, 강남구
- 승인권자 : 서울특별시
- 특정개발진흥지구의 범위 및 기반시설 현황



○ 도시관리계획 주요내용

- ICT 산업 밀집지역에 대해 권장업종 유치·육성 및 클러스터 조성을 위한 특정개발진흥지구 지정
- 본 세부계획은 추후 개포택지개발지구 지구단위계획(변경) 수립 시 반영 예정

○ 주요 검토 항목

- 교통성 검토 : 사업 추진에 따른 교통영향 분석
- 경관성 검토 : 사업지 및 인근 경관 변화 예측
- 환경성 검토 : 전략환경영향평가를 통해 자연환경·대기질·토지이용 등 개발 영향 검토

다. 주민 의견

- 의견 : 주택정비사업(모아타운, 신속통합기획)과의 연계 여부 질의
- 안내 : 주거지역 대상의 주택정비사업(주거지역)과 특정개발진흥지구(상업지역)사업은 별도 추진임을 안내

3. 향후 일정

- 2025.09 : 전략환경영향평가 본안 작성 후 서울시에 입안 신청
- 2025.10 : 전략환경영향평가 본안 협의(서울시 → 한강환경유역청)
- 2025.11 : 서울시의회 의견청취 (서울시 도시계획과)
- 2025.12 : 서울시 도시계획위원회 심의

4. 구의회 요청사항

- 양재·개포 ICT 특정개발진흥지구 도시관리계획(안)에 대한 구의회 의견 제시

양재·개포 ICT 특정개발진흥지구 개요 및 추진계획

1. ICT특정개발진흥지구 개요

지구명	양재·개포 ICT 특정개발진흥지구
사업위치 (구역면적)	서초구 양재1·2동, 강남구 개포4동 일원 (총 :1,578.710㎡ [서초 : 1,114,662㎡ + 강남 : 464,048㎡])
용도지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주거지역과 상업지역으로 이루어져있으며, 주거지역은 제2종일반주거지역(1,162,893㎡), 제1종일반주거지역 (20,481㎡), 제3종일반주거지역 (149,41㎡), 준주거지역(24,917㎡), 상업지역 (20,975㎡) 순임
용도지구 결정사유	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업대상지를 특정개발진흥지구로 지정하여 ICT기업의 발전 및 육성을 지원하는 지구로 조성

2. 관련 절차 진행현황

구 분	주민, 관계 행정기관 등 의견 수렴	
주민 공고	기 간	○ 2025. 07. 28. ~ 2025. 08. 12. (공고일로부터 16일)
	장 소	<ul style="list-style-type: none"> ○ 강남 : 강남구청 혁신전략과, 개포4동 주민센터, 강남구 홈페이지 ○ 서초 : 서초구청 일자리경제과, 양재1·2동 주민센터, 서초구 홈페이지 ○ 그 외 : 일간지 2곳(매일신문, 아시아신문)
	방 법	○ 신문게재, 홈페이지 게시 및 공람장소에 도서 비치

3. 향후계획

시 기	진 행 사 항
'25. 08. ~ 09.	○ 구의회 의견청취 및 구 도시계획위원회 자문 요청 (도시계획과)
'25. 10.	○ 서울시 도시계획과 입안 (강남구·서초구 → 서울시)
'25. 11. ~ 12.	○ 시의회 의견 청취 및 도시계획위원회 심의 요청 등