

NAIKorea Research Center

BSKit



“당신의 열정이 우리의 리서치가 되어, 함께 성장합니다!”

리서치센터는 여러분의 열정과 노력을 바탕으로 더 나은 비즈니스 솔루션을 제시하고,
회사의 성장을 선도할 수 있는 리서치 파트너가 되겠습니다.

Market Research

-
- I. 서울특별시 용적률 체계 개편
 - II. 서울 오피스 공급 전망
 - III. 금융특정개발진흥지구

용적률 체계 개편

서울시는 2024년 4월 19일, 지구단위계획의 용적률 체계를 대대적으로 개편하는 방안을 발표했습니다. 이 방안은 민간 개발을 활성화하고, 미래 도시 변화에 적응하기 위해 용적률 규제와 인센티브 체계를 개선하는 것을 목표로 합니다.

용적률 체계 개편



주요 내용

1. 지구단위계획구역에서 공개공지 설치 시 상한용적률 120% 적용

모든 지구단위계획구역에서 공개공지를 조성하면 조례 용적률의 120%까지 인센티브를 받을 수 있습니다.

2. 기준 용적률 하향 규정 폐지

준주거 및 상업지역의 기준 용적률을 조례 용적률과 동일하게 적용하여 개발을 촉진합니다.

3. 미래도시정책 및 공공성 중심 인센티브

로봇 친화형 건물, 도심항공교통(UAM) 시설 등 미래산업 용도를 도입하거나, 탄소중립 및 녹지생태도심 등 시 정책 방향에 부합하는 항목에 인센티브를 제공합니다.

4. 용적률 산정 기준 통일

용도지역 변경 시점을 2000년으로 통일하여 혼선을 줄이고 예측 가능성을 높입니다.

이 개편안은 향후 지구단위계획 결정 또는 변경 시부터 적용될 예정입니다.

[출처, 서울시 보도자료 2024-04-19]

용적률 인센티브 확대

서울시 면적의 약 35%에 해당하는
지구단위계획 구역 내에서
특정 요건을 충족할 경우,
기존의 용적률 상한선을 초과할 수 있는
인센티브를 제공하여,
모든 지구단위계획구역에서
공개공지를 조성하면
조례 용적률의 120%까지
인센티브를 받을 수 있게 됩니다.

1. 용적률 인센티브 확대

서울 시내 지구단위계획구역에서 공개공지를 조성하면 조례용적률의 최대 120%까지 용적률 인센티브를 받을 수 있게 됩니다. 이는 기존에 일부 지역에서만 적용되던 인센티브를 서울 전역으로 확대하는 것입니다. 또한, 지능형 건축물, 특별건축구역 등의 설계도 인센티브 대상으로 포함되어, 건축물의 다양성과 혁신성을 장려합니다. 이를 통해 공공 공간의 확보 및 질적 향상을 도모하고자 합니다.

2. 「서울시 지구단위계획 용적률 체계 개편 방안」 발표

서울시는 이번 방안을 통해 과감한 인센티브 제공과 불필요한 규제 폐지를 핵심으로 하여 민간 개발을 활성화하려고 합니다. 주민 제안이 있을 경우, 이를 신속히 반영하여 사업을 추진할 계획으로, 민간 개발의 참여를 촉진할 수 있는 환경을 조성하고자 합니다.

3. 지구단위계획구역 운영 현황 및 문제점

현재 서울의 지구단위계획구역은 시가화 면적의 35%를 차지하고 있습니다. 그간 건축물 밀도 관리와 기반시설 확충의 수단으로 활용되어 왔으나, 규제의 누적과 시대적 변화에 대한 적응 부족으로 인해 도심 개발의 장애물이 되어왔습니다. 특히, 인구 감소, 디지털 전환, 기후 변화 등 현대적 도시 문제에 대한 대응력이 부족하다는 지적이 많았습니다.

[출처, 서울시 보도자료 2024-04-19]

미래도시정책 및 공공성

미래도시정책 및 공공성 중심의
로봇 친화형 건물, 도심항공교통(UAM)
시설 등 미래산업 용도를 도입하거나,
탄소중립 및 녹지생태도심 등
시 정책 방향에 부합하는 항목에
인센티브를 제공합니다.

4. 민간 개발 활성화를 위한 개편

서울시는 지구단위계획을 보다 유연하게 운영하여 민간 개발을 활성화하려고 합니다. 이를 통해 도심의 재개발 및 재건축 사업이 더욱 활발해지고, 이를 기반으로 서울시의 권역별 대개조 계획이 보다 원활하게 진행될 수 있을 것으로 기대됩니다.

5. 개편의 주요 내용

- 상한용적률 대상 확대: 기존에는 준공업지역과 같은 특정 지역에서만 적용되던 상한용적률 인센티브가 모든 지구단위계획구역으로 확대됩니다. 또한, 지능형 건축물과 특별건축구역도 새로운 인센티브 대상에 포함됩니다.
- 기준용적률 하향 규정 폐지: 기존에 낮게 설정되었던 기준용적률 규정이 폐지되고, 시의 정책 목적에 맞는 경우 조례용적률 대비 최대 110%까지 인센티브가 제공됩니다.
- 용적률 운영체계의 단순화 및 통합화: 용적률 규제와 인센티브 체계를 단순화하고 통합하여, 관리의 효율성을 높이고, 시민들의 이해를 돕고자 합니다.

6. 미래도시정책 및 공공성 중심의 인센티브 항목 마련

기존의 단순한 용적률 인센티브 항목 대신, 로봇 친화형 건물, UAM(도심항공교통) 시설, 탄소중립을 위한 친환경 설계, 녹지생태도심 구축 등의 미래지향적이고 공공성이 강조된 항목들이 새롭게 인센티브 대상이 됩니다. 이는 도시의 지속가능성과 환경적 질을 높이는 데 기여할 것입니다.

용적률 체계 개편

기준 용적률 하향 규정 폐지로
용도지역의 상향없이
밀도있는 개발이 가능하게 되어,
지연되었던 구역에서
사업성을 크게 개선되며,
지역 간 균형발전에도 기여할
예정입니다.

7. 용도지역 변경 기준 통일

용도지역 변경 시점에 따라 달랐던 용적률 산정 기준이 2000년으로 통일됩니다. 이는 시민들에게 예측 가능성을 높이고, 개발 과정에서의 혼선을 줄이는 효과를 가져올 것입니다.

8. 기대 효과

이 개편안을 통해 사업자들은 용도지역의 상향 없이도 보다 밀도 있는 개발을 할 수 있게 됩니다. 이는 특히 개발이 지연되었던 구역에서 사업성을 크게 개선할 것으로 예상되며, 강북 및 강서 지역의 상업지역에서도 용적률이 상향되어 지역 간 균형 발전에도 크게 기여할 것입니다.

9. 민간 개발을 촉진하고 활성화

서울시는 이번 제도 개선이 지구단위계획구역이 민간 개발을 촉진하고 활성화하는 지역으로 재조명될 것이라고 강조했습니다. 서울시는 앞으로도 지속적인 제도 개선을 통해 도시 개발의 균형을 유지하고, 시민들이 만족할 수 있는 도시 환경을 조성할 계획입니다. 시행 후 도시계획조례 및 시행규칙 개정에 따라 적용됩니다.

공개공지 조성

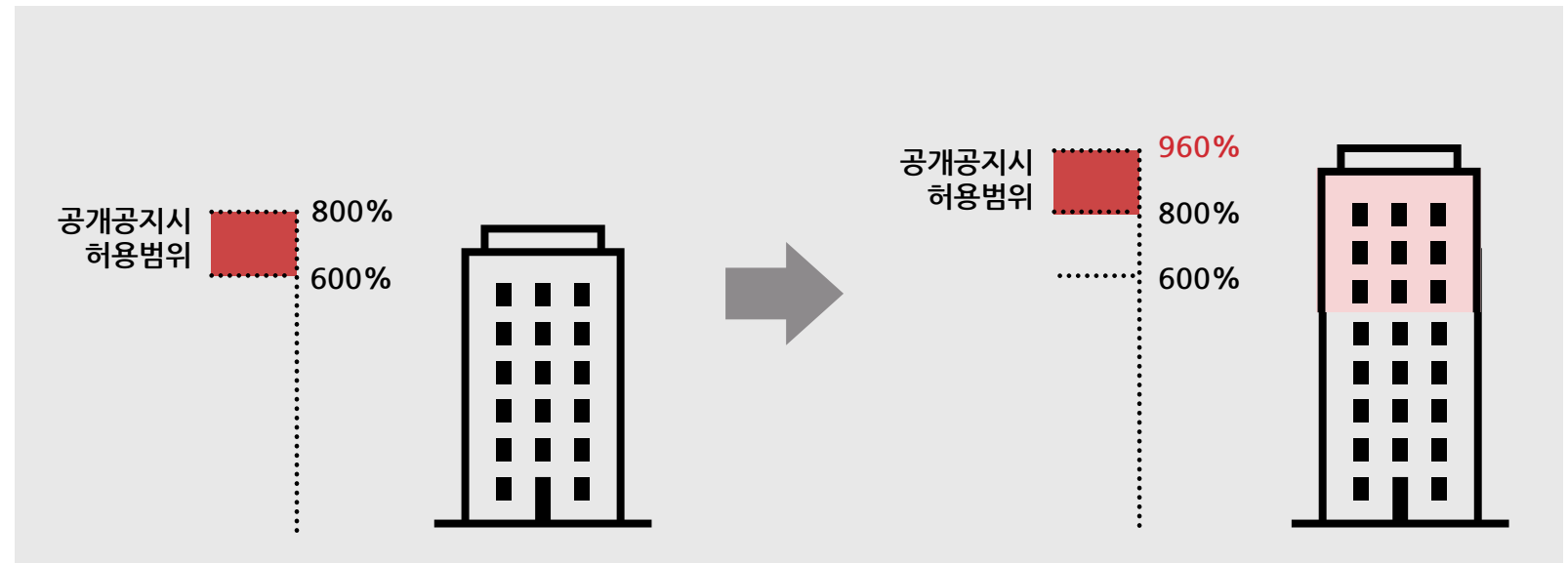
지구단위계획구역에 공개공지 조성 시
용적률 상한 및 적용 범위가 확대되며,
일반상업지역의 경우 800%에서
960%로 확대 적용됩니다.

| 공개공지 조성에 따른 상한 용적률 적용범위 확대 (지능형 건축물, 특별건축구역등 포함)

현행	개선
준공업지역 등 특정 대상지만 허용	전 지구단위계획구역

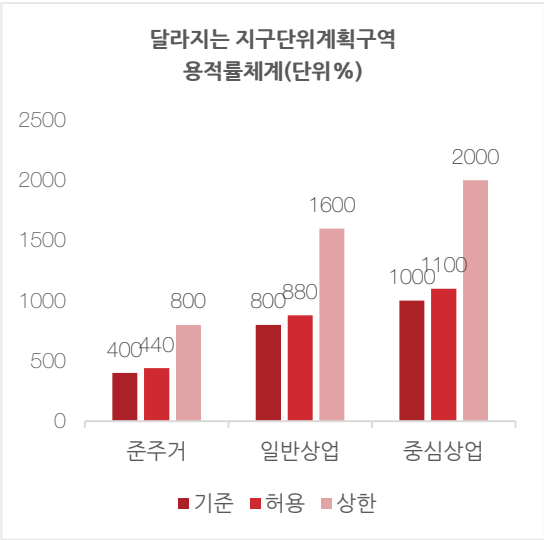
| 공개공지 조성에 따른 상한 용적률 상한

일반상업지역 | 지구단위계획구역



[출처, 서울시 보도자료 2024-04-19]

용적률 체계 개편



구분	개정항목	변경내용	비고
상한 용적률 항목	- 국토계획법 항목 ① 공공시설 등 제공 ② 공동개발 특별지정 ③ 개발진흥지구 권장용도 ④ 임대주택 건립 ⑤ 지하철 출입구 설치 등 - 다른 법령 항목 ⑥ 공개공지(준공업지역) ⑦ 친환경 건축물	- 국토계획법 항목 - 개별법상 모든 항목	유연화
조정계수	공개공지, 건축협정 1.0 친환경건축물 0.7	<폐지>	단순화
적용기준	허용용적률 × 완화비율 (의무기준 초과시)	기준(조례)용적률 × 완화비율 (의무기준 초과시)	단순화
개별법령 중첩범위	시행령의 1.2배 이내	시행령의 1.2배 이내 (단, 준공업지역은 1.4배 이내)	유연화
허용 용적률 항목	1. 획지계획 2. 대지내 공지 3. 건축물용도 4. 건축물 형태 및 색채 5. 보행 및 가로 경관개선 6. 주차계획 7. 건축물 개발 8. 지역(역사)자산보전 9. 친환경 10. 지능형건축물	1. 스마트도시 (로봇친화형건축물, UAM 등) 2. 탄소중립 (지열, 저영향개발 등) 3. 디자인 혁신 (지역특화디자인 등) 4. 녹지생태도시 (입체녹지, 공공보행통로 등) 5. 지역 맞춤형계획 (전선지중화 등)	※ 계획적 필요 시 당연 이행 항목(공동개발, 지정용도, 건축한계선 등)은 기준 용적률 반영
최대 완화범위	조례용적률 이하	조례용적률의 1.1배 이하	유연화
기준 용적률	용도 지역 유지 시 준주거: 300% 근상: 400500% 일상: 500600% 중상: 600~700%	준주거: 400% 근상: 600% 일상: 800% 중상: 1,000%	간소화
기타	용도지역 변경시점 기준·허용: '91.05.11. 상한: '00.07.01.	기준·허용·상한: '00.07.01.	간소화
기반시설 충분 여부 심의	시행령 용적률 초과 시	시행령 용적률 초과 시 (단, 상업지역은 조례용적률 +200% 초과 시)	간소화

[출처, 서울시 보도자료 2024-04-19]

서울 오피스 공급 전망

주요 구역별로 오피스 공급이 활발하게 진행될 것으로 보입니다. 중구와 강서구가 각각 12개와 3개의 빌딩으로 가장 큰 공급면적을 차지하며, 전체적으로 약 76만평의 오피스 공간이 공급될 예정이며, 이는 서울 임대시장의 공실률 하락으로 이어져 임차인 유치경쟁이 심화될 것으로 예상됩니다.

오피스 공급 TOP 20



NO	예상 완료 시점	사업명	시군구	면적(㎡)	면적(3.3㎡)	비고
1	2024	봉래구역 제1지구	중구	40,692	12,309	준공 완료
2	2024	Project107	중구	38,860	11,755	12월말 예정
3	2024	마곡 르웨스트시티타워	강서구	326,072	98,637	
4	2024	마곡 원그로브	강서구	463,098	140,087	
5	2024	마곡 케이스퀘어	강서구	159,287	48,184	
6	2025	OPUS459	서초구	27,053	8,184	
7	2026	세운재정비촉진지구3-10	중구	50,882	15,392	
8	2026	을지로3가구역제12지구	중구	44,907	13,584	을지로 센트럴 오피스
9	2026	을지로3가구역제6지구	중구	60,397	18,270	
10	2026	공평15 16지구 도시정비 재개발	종로구	143,432	43,388	
11	2026	현대차GBC	강남구	79,341	24,001	
12	2027	세운재정비촉진지구3-3	중구	58,184	17,601	
13	2027	을지로3가구역제1 2지구	중구	64,990	19,659	을지 파이낸스센터
14	2027	서소문제10지구	중구	39,653	11,995	
15	2027	서대문1,2구역	서대문구	213,967	64,725	
16	2027	세운재정비촉진지구3-2-3	중구	169,991	51,422	
17	2028	서리풀복합시설개발	서초구	96,795	29,280	
18	2029	서소문제 11, 12지구	중구	119,139	36,040	
19	2029	서울역 북부역세권 개발	중구	184,198	55,720	업무시설
20	2030	세운5-1*3구역 도시정비형재개발사업	중구	134,488	40,683	
합계				2,515,426	760,916	

[출처, 서울시 건축 인허가 현황 참조]

주요권역 오피스 공급

중구와 강서구(마곡)에 집중적으로
오피스 공급이 이루어지고 있으면,
공급 증가로 공급이 수요를 초과할
경우, 공실률 증가와 임대 수익률
저하로 이어질 수 있으며,
이는 투자자들에게 부정적인 영향을
미칠 수 있습니다.

전체적으로 서울에서 20개의 빌딩에서
총 760,916평의 오피스 면적이 신규로
공급될 예정입니다.

1. 집중 공급 지역

중구와 강서구에서 가장 많은 오피스 공급이 이루어지고 있습니다.
중구는 12개 빌딩에서 총 304,430평, 강서구는 3개 빌딩에서 총
286,908평의 면적이 공급되고 있습니다. 이는 두 지역이 서울
오피스 시장에서 중요한 허브 역할을 하고 있음을 시사합니다.
중구는 서울의 전통적인 비즈니스 중심지로서의 입지를 강화하고
있으며, 강서구는 상대적으로 저렴한 임대료와 인프라의 발전으로
기업 유치에 유리한 조건을 갖추고 있는 것으로 보입니다.

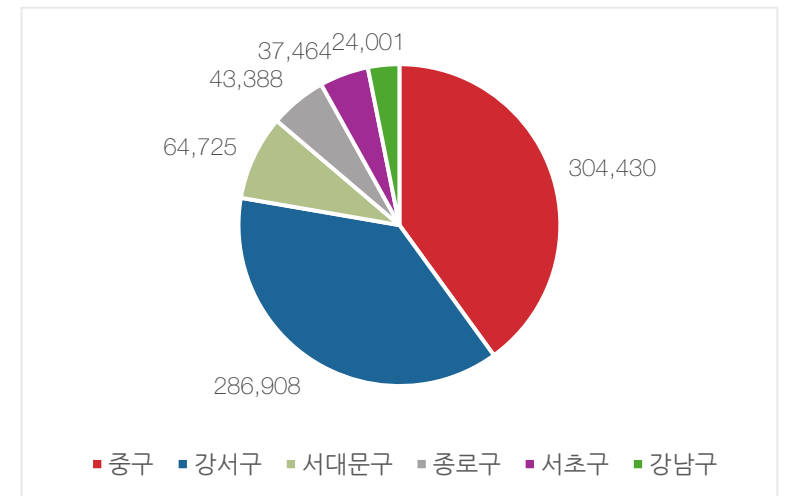
2. 상대적으로 적은 공급 지역

서대문구, 종로구, 서초구, 강남구에서는 상대적으로 적은 면적의
오피스가 공급되고 있습니다. 특히, 서대문구와 종로구는 각각 1개
빌딩에서 64,725평과 43,388평의 공급이 이루어지고 있습니다.

4. 임대 시장 영향

이러한 대규모 공급이 이루어질 경우, 서울 오피스 시장의 임대료에
영향을 미칠 수 있습니다. 특히, 중구와 마곡 지역에서 임대료 경쟁이
발생할 가능성이 있습니다. 이는 임차인에게는 유리한 조건을 제공할
수 있지만, 공실률 증가와 임대료 하락의 리스크도 동시에 존재할 수
있습니다.

행정구	빌딩수	공급면적(3.3㎡)
중구	12	304,430
강서구	3	286,908
서대문구	1	64,725
종로구	1	43,388
서초구	2	37,464
강남구	1	24,001
총합계	20	760,916



[출처, 서울시 건축 인허가 현황 참조]

연도별 오피스 공급

서울의 오피스 시장은 향후 몇 년간 대규모 프로젝트와 함께 지속적인 성장과 변화를 겪을 것입니다. 이는 도시 경제 활성화와 경쟁력 강화에 기여할 수 있지만, 공급 과잉으로 인한 부작용을 방지하기 위해 수요 관리와 전략적 개발 계획이 필수적입니다.

1. 주요 프로젝트의 집중적인 진행

2024년에는 중구 봉래구역 제1지구, Project107, 강서구 마곡 르웨스트시티타워 등 대형 프로젝트가 예정되어 있습니다. 이러한 프로젝트들은 대규모 오피스 공급을 이끌고 있으며, 특히 마곡 지역에서는 수십만 평방미터 규모의 개발이 진행 중입니다.

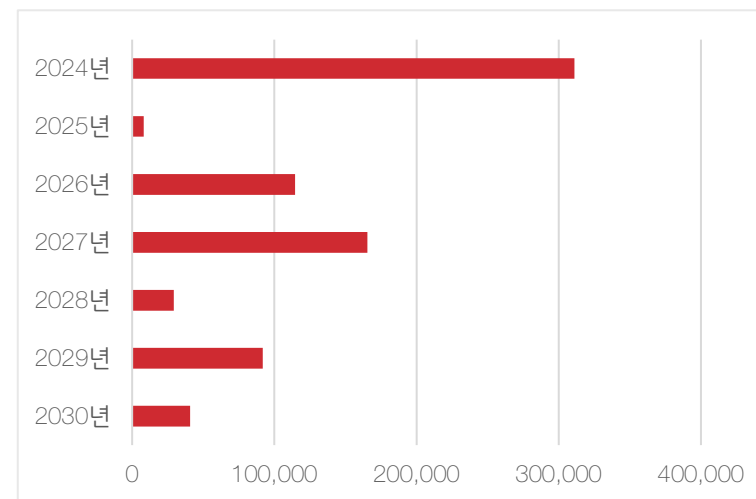
2. 연도별 공급 계획의 분포

2025년에는 서초구의 OPUS459 프로젝트, 2026년에는 중구의 세운재정비촉진지구와 을지로3가구역 개발이 예정되어 있어, 2024년 이후에도 지속적인 오피스 공급이 이루어질 예정입니다. 특히 2029년과 2030년에도 서소문과 서울역 북부역세권 개발과 같은 대형 프로젝트가 계획되어 있어, 서울 오피스 시장은 중장기적으로 공급 증가 추세를 유지할 것입니다.

3. 시장에 미치는 영향

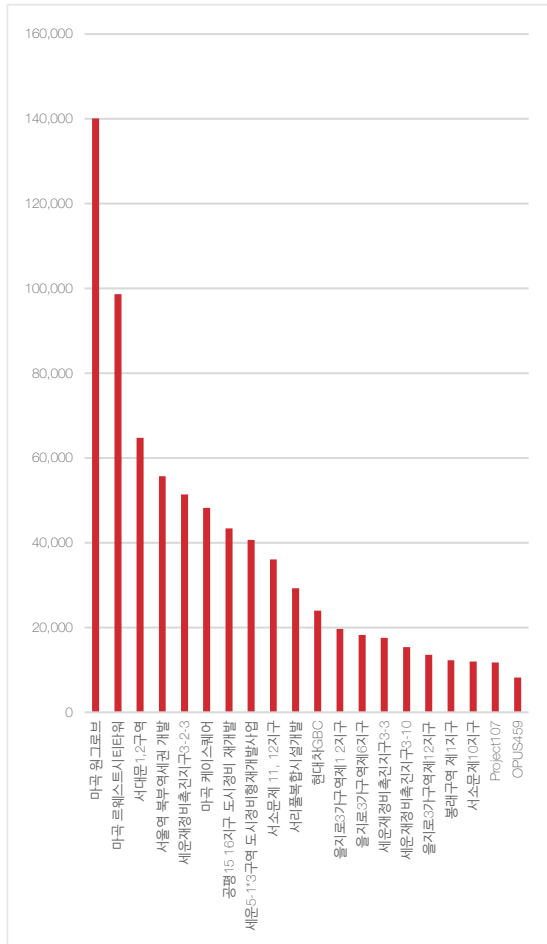
2024년은 7년간의 공급 계획 중 가장 높은 공급량을 기록할 것으로 예상되며, 이는 서울 오피스 시장에 초과 공급 현상을 초래할 가능성이 있습니다. 초과 공급은 공실률 증가와 임대료 하락으로 이어질 수 있으며, 이는 투자자와 임차인 모두에게 중요한 변수로 작용할 것입니다. 특히, 고금리 상황과 맞물려 임대료 수익률이 하락할 경우, 투자 매력도가 떨어질 수 있습니다.

공급 예정	빌딩수	공급면적(3.3㎡)
2024년	5	310,972
2025년	1	8,184
2026년	5	114,635
2027년	5	165,402
2028년	1	29,280
2029년	2	91,760
2030년	1	40,683
총합계	20	760,916



[출처, 서울시 건축 인허가 현황 참조]

공급예정 대형빌딩

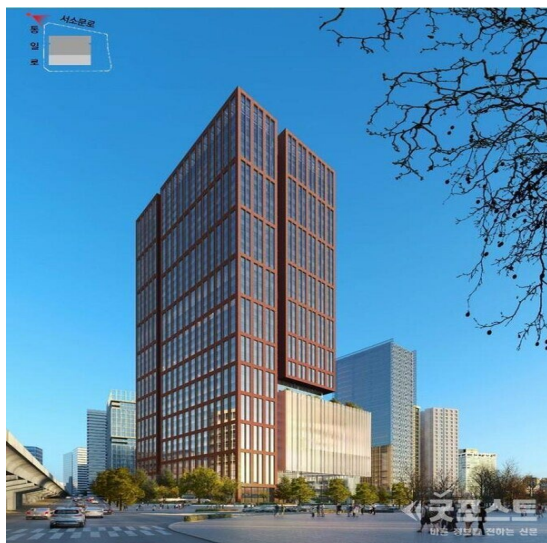


행정구	빌딩수	공급면적(3.3㎡)
중구	12	304,430
Project107	1	11,755
봉래구역 제1지구	1	12,309
서소문제 11, 12지구	1	36,040
서소문제10지구	1	11,995
서울역 북부역세권 개발	1	55,720
세운5-1*3구역 도시정비형재개발사업	1	40,683
세운재정비촉진지구3-10	1	15,392
세운재정비촉진지구3-2-3	1	51,422
세운재정비촉진지구3-3	1	17,601
을지로3가구역제1 2지구	1	19,659
을지로3가구역제12지구	1	13,584
을지로3가구역제6지구	1	18,270
강서구	3	286,908
마곡 르웨스트시티타워	1	98,637
마곡 원그로브	1	140,087
마곡 케이스퀘어	1	48,184
서초구	2	37,464
OPUS459	1	8,184
서리풀복합시설개발	1	29,280
종로구	1	43,388
공평 15 16지구 도시정비 재개발	1	43,388
강남구	1	24,001
현대차GBC	1	24,001
서대문구	1	64,725
서대문1,2구역	1	64,725
총합계	20	760,916

[출처, 서울시 건축 인허가 현황 참조]

서대문1.2구역

서소문1,2구역은 용적률을
최대 1040.2%로 제한하면서도
대지의 절반 이상(51.4%)을
개방형 녹지로 조성하여, 녹지와 문화
시설의 배치를 통해 도시 생활의 질을
높이는 데 초점을 맞추고 있습니다.



1. 용적률 제한과 녹지 공간 확대

용적률을 최대 1040.2%로 제한하면서도 대지의 절반 이상(51.4%)을 개방형 녹지로 조성하여, 도시 밀집 지역에서도 환경 친화적이고 공공성을 강조한 개발이 이루어지고 있습니다. 이는 도심 속에서도 시민들에게 휴식과 여가를 제공할 수 있는 공간을 마련하려는 노력으로 볼 수 있습니다.

2. 문화 및 업무시설의 균형

업무시설뿐만 아니라 문화 및 집회 시설, 판매시설을 함께 배치하여 지역의 상업적 활력과 문화적 가치 모두를 증진시키려는 접근입니다. 특히, 판매시설이 지면과 접하는 층에 배치됨으로써 보행자와의 자연스러운 연결이 이루어지고, 가로 활성화를 촉진할 수 있습니다.

3. 문화 거점으로서의 역할 강화

기존의 중규모 다목적 공연장을 대규모 클래식 전용 공연장으로 확대하여, 강북 지역의 주요 문화 거점으로서의 기능을 강화하려는 계획이 돋보입니다. 공연장을 지상 4층에서 9층 사이에 공중 배치함으로써, 저층부 외부 공간의 개방감을 높이고 공공성을 증대시키는 전략이 적용되고 있습니다.

4. 다양한 문화 경험 제공

내·외부에 다양한 문화 공간을 조성하여 지역 주민과 방문객이 다양한 문화 활동을 즐길 수 있도록 배려하고 있습니다. 이는 지역 사회의 문화적 풍요로움을 증진시키고, 지역 주민의 생활 만족도를 높이는 데 기여할 것입니다.

5. 녹지생태도심 재창조 전략의 일환

이 프로젝트는 서소문 일대의 녹지생태도심 재창조 전략의 일부로, 인근 서소문 빌딩, 중앙 빌딩, 동화 빌딩과 함께 추진되고 있습니다. 대규모 개방형 녹지를 통해 도심 속에서도 자연과의 조화를 추구하는 접근을 보여주며, 이러한 공간은 시민들에게 새로운 휴식처와 친환경적인 환경을 제공하게 됩니다.

[출처, 서울시 보도자료 참조]

서울북부역세권개발

서울역 북부역세권 복합개발사업은
2028년 준공 목표로,
2,000명 수용가능한 연면적 34만㎡,
최고 39층 규모의 복합 단지이며,
서울의 도심 재개발과 도시 재생 전략의
핵심 프로젝트로서, 교통 중심지로서의
역할을 강화하면서도 복합적 도시
기능을 제공하는 공간으로의 전환을
목표로 하고 있습니다.



1. 서울역 북부역세권의 전략적 재개발

서울역 북부역세권은 오랜 시간 방치되어 있었지만, 이번 복합개발사업을 통해 전시, 호텔, 판매, 업무시설이 포함된 복합 단지로 탈바꿈할 예정입니다. 이는 서울의 관문으로서 서울역의 중요성을 강화하고, 도심의 활용도를 극대화하는 중요한 재개발 프로젝트입니다.

2. 도시와 건축적 변화의 핵심

이번 지구단위계획 변경안은 도시의 미관과 기능을 함께 고려한 결정입니다. 서울역 광장과 연결되는 브릿지의 규모와 형태 변경, 시민들이 이용할 수 있는 최상층 전망대 조정 등이 포함된 이 계획은 공공성과 접근성을 동시에 향상시키려는 목표를 가지고 있습니다. 이를 통해 서울역 일대가 단순히 교통 중심지에서 벗어나 다양한 도시적 경험을 제공하는 공간으로 변모할 것입니다.

3. 강북권의 문화적 및 경제적 활성화

강북권에 처음으로 2,000명 이상을 수용할 수 있는 국제문화복합지구가 조성되면서, 서울 강북 지역의 문화적 및 경제적 활성화가 기대됩니다. 연면적 34만㎡, 최고 39층 규모의 복합 단지는 지역 경제에 큰 활력을 불어넣을 것이며, 국제적인 이벤트 및 회의 개최에도 유리한 조건을 제공하게 됩니다.

4. 지역 경제 및 도시 브랜드 가치 제고

국제회의시설에 전시장을 추가함으로써 서울시의 브랜드 가치를 높이고, 서울을 글로벌 비즈니스와 문화의 중심으로 자리매김하려는 전략이 돋보입니다. 이러한 대규모 개발 프로젝트는 지역 경제를 활성화시키고, 서울의 국제적인 위상을 더욱 강화하는 계기가 될 것입니다.

[출처, 서울시 보도자료 참조]

금융특정개발진흥지구

서울시는 2023년에 여의도를 금융특정개발진흥지구로 지정하고, 이를 통해 여의도를 세계 5위권의 디지털 국제금융중심지로 발전시키기 위한 계획을 승인했습니다.

여의도 지구단위계획구역

국제금융중심지구 내 '금융특정개발진흥지구'는 일반상업지역에서 중심상업지역으로 상향 조정되어, 명동과 상암동에 이어 서울의 세 번째 중심상업지역으로 지정되었습니다. 이로 인해 해당 지역의 용적률이 최대 1000%까지 증가할 수 있으며, 친환경 및 혁신적인 디자인을 적용하면 1200% 이상까지도 용적률을 확보할 수 있게 됩니다. 여의도의 지구단위계획은 서울이 아시아의 주요 금융 허브로 자리매김하는 데 중요한 기틀을 제공할 것입니다.

1. 구역별 특화 개발

서울시는 여의도를 네 개의 구역으로 나누어 각 구역의 용도에 맞는 개발 계획을 수립했습니다. 국제금융중심지구, 금융·업무지원지구, 도심기능지원지구, 도심주거복합지구로 나뉜 이 구역들은 여의도의 다양하고 복합적인 기능을 강화하려는 전략을 반영하고 있습니다. 이는 여의도가 금융 뿐만 아니라 다양한 도시 기능을 수행할 수 있는 멀티 기능 허브로 발전하는 데 기여할 것입니다.

2. 중심상업지역으로의 상향 조정

국제금융중심지구 내 '금융특정개발진흥지구'는 일반상업지역에서 중심상업지역으로 상향 조정되어, 명동과 상암동에 이어 서울의 세 번째 중심상업지역으로 지정되었습니다. 이로 인해 해당 지역의 용적률이 최대 1000%까지 증가할 수 있으며, 친환경 및 혁신적인 디자인을 적용하면 1200% 이상까지도 용적률을 확보할 수 있게 됩니다. 이는 여의도가 글로벌 금융 및 비즈니스 허브로 발전하는 데 중요한 역할을 할 것입니다.

3. 초고층 랜드마크 건축 허용

금융특정개발진흥지구에서는 높이 350m 이상의 초고층 건축물이 허용됨에 따라 여의도는 서울의 새로운 랜드마크를 갖추게 될 것입니다. 현재 여의도의 최고층 빌딩인 파크원(333m)을 능가하는 높이의 건물이 들어설 수 있는 환경이 마련됨으로써, 여의도의 스카이라인이 크게 변화하고, 국제적인 금융 중심지로서의 이미지가 강화될 것입니다.

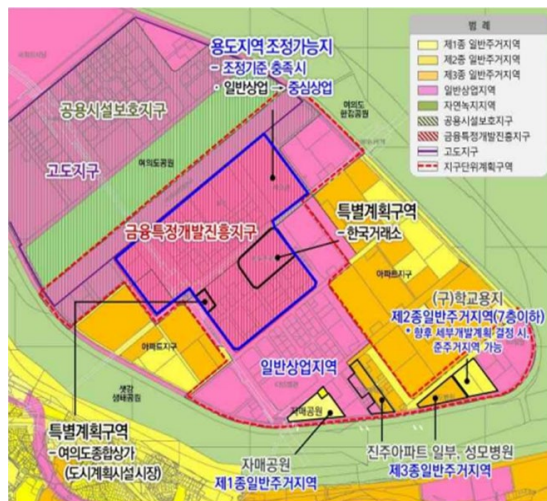
4. 친환경 및 혁신 디자인의 강조

용적률 상향 조건으로 친환경 및 창의·혁신 디자인의 도입을 강조한 것은, 단순한 물리적 확장보다는 지속 가능한 개발과 도시의 품질을 높이는 데 중점을 두고 있음을 보여줍니다. 이는 미래지향적인 도시 계획을 지향하며, 여의도를 환경 친화적이고 혁신적인 금융 허브로 발전시키려는 서울시의 전략적 비전을 반영합니다.

[출처, 서울시 보도자료 참조]

금융특정개발진흥지구

여의도의 금융특정개발진흥지구 지정으로 2023년부터 2027년까지 약 594억원의 예산이 투입되어, 핀테크 육성, 디지털 금융 지원, 교육 프로그램 강화 등 다양한 요소를 통해 여의도가 디지털 금융 혁신의 중심지로 자리매김할 것입니다.



1. 세계적 금융 중심지로의 발전 전략

여의도를 금융특정개발진흥지구로 지정한 목적은 여의도를 세계적인 금융 중심지로 발전시키는 것입니다. 이를 통해 여의도는 글로벌 금융기관 유치, 금융산업 활성화, 디지털 금융 생태계 조성 등 다양한 목표를 달성하고자 합니다. 이러한 지정은 여의도의 기존 금융 인프라를 더욱 강화하고, 국제적 위상을 높이는 중요한 전략적 조치로 볼 수 있습니다.

2. 핀테크 및 디지털 금융 혁신의 허브

여의도는 핀테크 스타트업과 디지털 금융 기업을 육성하기 위한 중심지로 자리 잡게 될 것입니다. 이를 위해 디지털금융지원센터가 설립되어 기술 연구, 개발, 테스트베드 역할을 담당하게 됩니다. 이는 여의도가 금융 기술 혁신의 전진 기지로서 기능할 것을 의미하며, 디지털 금융 산업의 발전을 촉진할 것입니다.

3. 브랜딩과 홍보 강화

여의도를 국제적으로 알리고 금융 중심지로서의 이미지를 강화하기 위한 다양한 브랜딩 및 홍보 활동이 예정되어 있습니다. 이는 여의도가 단순한 금융 업무의 장소를 넘어, 글로벌 금융 네트워크와 연결된 핵심 허브로 인식될 수 있도록 돕는 중요한 요소입니다.

4. 금융 교육과 인재 양성

여의도를 금융 인재들이 선호하는 지역으로 만들기 위해 금융 교육 프로그램이 강화될 예정입니다. 이는 금융 전문가를 지속적으로 양성하여 여의도의 금융 산업 경쟁력을 높이고, 장기적으로 금융업의 인적 자본을 강화하는 데 기여할 것입니다.

5. 외국인 정주 여건 개선

국제 금융 중심지로의 발전을 위해 외국인 금융 전문가와 가족들이 여의도에서 편리하게 생활할 수 있도록 정주 여건을 개선하는 다양한 사업이 추진됩니다. 이는 외국인 인재 유치와 유지에 중요한 요소로, 여의도가 글로벌 금융 허브로서 경쟁력을 갖추는 데 필수적인 부분입니다.

[출처, 서울시 보도자료 참조]

YBD 공급면적



| 여의도동 오피스 공급면적

(2024년 현재)

도로명	연면적(㎡)	연면적(3.3㎡)	용적률산정용(㎡)	용적률산정용(3.3㎡)	대지면적(㎡)	대지면적(3.3㎡)	용적률(%)
여의대로	1,035,941	313,372	670,412	202,799	95,606	28,921	701.2%
의사당대로	815,115	246,572	524,095	158,539	86,579	26,190	605.3%
여의나루로	315,866	95,549	221,699	67,064	29,730	8,993	745.7%
여의나루로4길	57,123	17,280	39,787	12,035	7,896	2,388	503.9%
국제금융로	734,941	222,320	475,229	143,757	62,688	18,963	758.1%
국제금융로2길	207,464	62,758	119,595	36,178	17,757	5,371	673.5%
국제금융로6길	165,739	50,136	116,669	35,292	19,998	6,049	583.4%
국제금융로8길	271,945	82,263	171,016	51,732	29,040	8,785	588.9%
합계	3,604,134	1,090,250	2,338,502	707,396	349,294	105,660	669.5%

여의도지역 공급면적은 약 109만평으로 여의도동은 금융특정개발진흥지구가 지정되어 있으며, 서울시에 따르면 교통영향평가, 서울시 도시건축공동위원회 심의, 재열람 공고 등이 향후 지구단위계획 결정 고시의 남은 절차로 알려졌다. 서울시의 여의도 금융중심 지구단위계획안의 승인은 당초 계획보다 늦어진 2024년 9월~10월로 결정고시할 것으로 예상하고 있다.

[출처, 서울시 건축 인허가 현황 참조]

Thank You!

Research Center