

도심부 도시환경정비구역 및 판교테크노밸리 오피스 프로젝트 진행현황

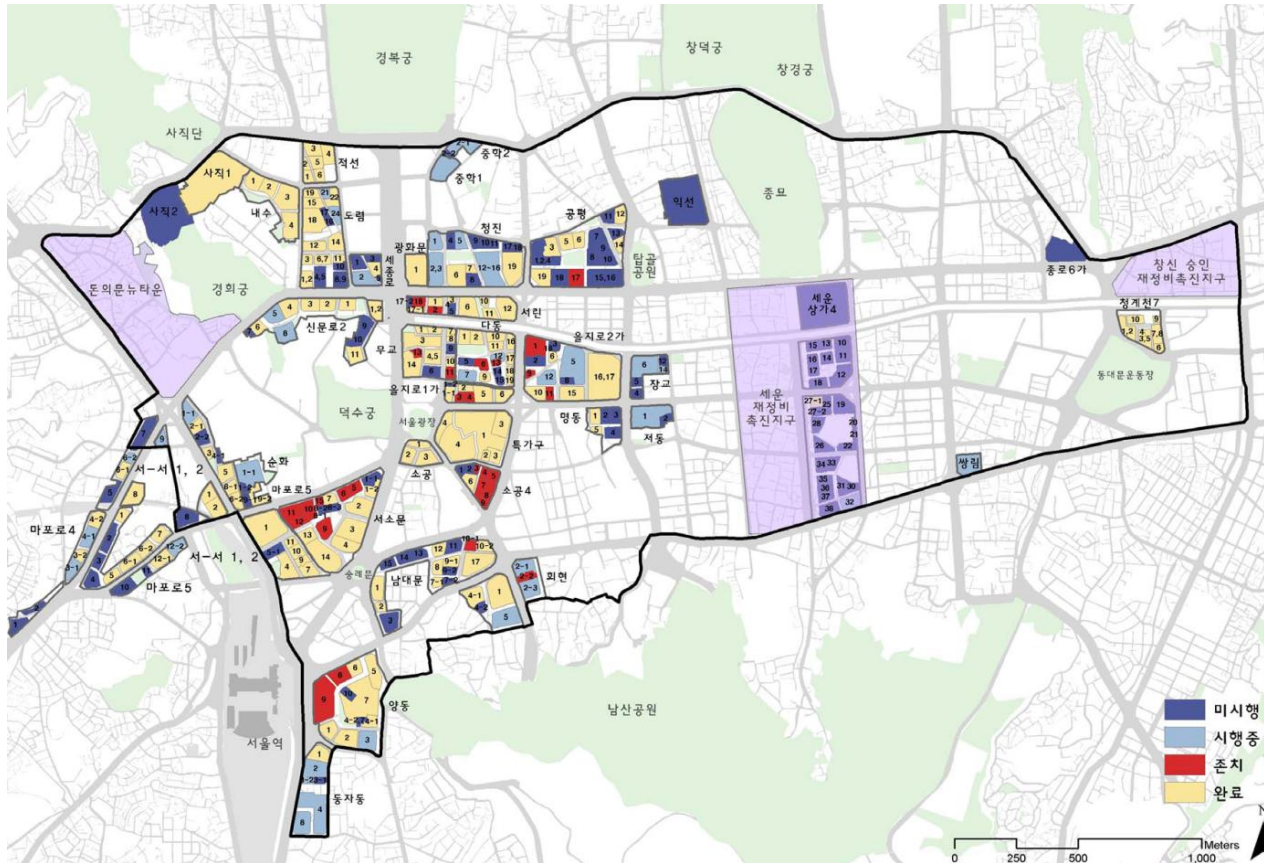
신영에셋 투자자문사업부

Table of Contents

- I. 도심부(CBD) 도시환경정비구역
- II. 판교테크노밸리

I. 도심부(CBD) 도시환경정비구역

1. 도심부 지역 개요



(2010.12.31 기준)

연번	구역명	구역면적(m ²)
1	공평구역	66,409
2	광화문구역	9,008
3	남대문구역	48,413
4	내수구역	25,278
5	다동구역	31,041
6	도림구역	50,966
7	동자동구역	30,453
8	마포로4구역	36,864
9	마포로5구역	47,325
10	명동구역	12,586
11	무교구역	32,311
12	사직1구역	25,348
13	사직2구역	27,391
14	서린구역	28,085
15	서소문구역	66,803
16	서울역-서대문1·2구역	57,395
17	세운상가구역	71,589
18	세운상가4구역	26,216
19	세종로구역	11,953
20	소공구역	10,575
21	소공4구역	17,527
22	수송구역	73,114
23	수표구역	12,316
24	순화구역	10,279
25	신문로구역	4,166
26	신문로2구역	40,024
27	쌍림구역	6,521
28	양동구역	66,067
29	을지로1가구역	16,754
30	을지로2가구역	63,238
31	익선구역	26,385
32	장교구역	14,189
33	저동구역	10,706
34	적선구역	16,180
35	제기구역	124,640
36	종로6가구역	9,665
37	중학구역	6,807
38	중학2구역	5,300
39	청계천7가구역	15,326
40	청진구역	57,895
41	특가구예제구역	35,211
42	회현구역	35,632

[출처 : 서울도시계획포털]

I. 도심부(CBD) 도시환경정비구역

2. 구역 내 주요 오피스 현황 – 도시환경정비사업구역 오피스 PJT 진행현황 (2010~2013)

(2011.06 기준)

No	구역명	구별	사업추진현황								지구별 준공률 (면적대비)
			전체 (건물면적, 평)	전체 (건물수)	준공 (면적, 평)	준공 (건물수)	공사중 (면적, 평)	공사중 (건물수)	준비중 (면적, 평)	준비중 (건물수)	
1	공평구역	종로	53,195	2	0	0	0	0	53,195	2	0.0%
2	다동구역	중구	12,871	1	0	0	12,871	1	0	0	0.0%
3	도림구역	종로	11,852	1	0	0	0	0	11,852	1	0.0%
4	동자동구역	용산	88,163	2	0	0	28,046	1	60,117	1	0.0%
5	마포로구역	서대문, 중구	40,126	4	29,075	3	11,051	1	0	0	72.5%
6	명동구역	중구	12,462	1	0	0	0	0	12,462	1	0.0%
7	서울역-서대문1·2구역	중구	29,810	2	0	0	29,810	2	0	0	0.0%
8	서소문구역	중구	8,505	1	0	0	0	0	8,505	1	0.0%
9	세종로구역	종로	17,978	1	0	0	0	0	17,978	1	0.0%
10	신문로구역	종로	15,508	1	15,508	1	0	0	0	0	100.0%
11	쌍림구역	중구	24,321	1	24,321	1	0	0	0	0	100.0%
12	양동구역	중구	12,583	1	12,583	1	0	0	0	0	100.0%
13	을지로구역	중구	90,053	4	67,668	2	6,957	1	15,428	1	75.1%
14	장교구역	중구	38,536	2	0	0	30,248	1	8,288	1	0.0%
15	저동구역	중구	39,321	1	0	0	39,321	1	0	0	0.0%
16	중학구역	종로	42,195	2	16,845	1	25,350	1	0	0	39.9%
17	청진구역	종로	127,742	5	0	0	68,652	2	59,090	3	0.0%
18	회현구역	중구	20,207	1	0	0	20,207	1	0	0	0.0%
19	기타구역(지구지정 외)	종로, 중구	83,405	7	25,676	2	45,756	4	11,973	1	30.8%
총 18개 (대)구역			총 4개 구								
			768,833	40	191,676	11	318,269	16	258,888	13	
					24.9%		41.4%		33.7%		

준공 : 준공 공사중 : 공사중 준비중 : 준비중

II. 판교 테크노밸리

1. 판교 테크노밸리 개요

판교테크노밸리

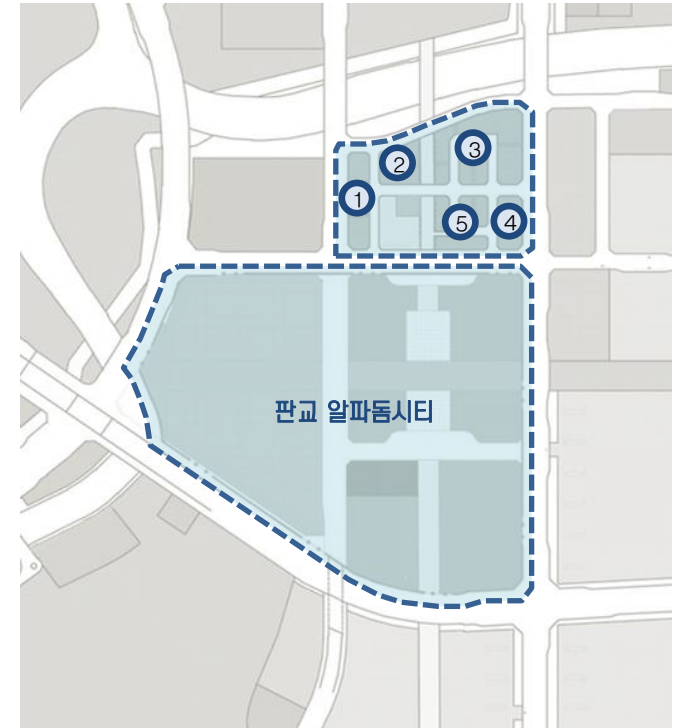


(단위 : 평)

구분	합계	초청연구용지	일반연구용지	연구지원용지		주차장용지	기타 (녹지, 도로)
				공공	민간		
A블럭	43,536	-	23,705	-	5,613	1,722	12,496
B블럭	50,363	14,564	12,981	-	6,853	1,873	14,082
C블럭	37,529	-	18,417	5,101	-	1,204	12,807
D블럭	60,640	-	22,308	-	18,022	1,771	18,539
E블럭	8,161	-	3,488	-	-	-	4,673
합계	200,229	14,564	80,899	5,101	30,488	6,570	62,607

[출처 : 판교테크노밸리 홈페이지]

판교중심상업용지



구분	면적	필지 수
중심상업용지 1	1,284	5
중심상업용지 2	1,001	1
중심상업용지 3	11,506	8
중심상업용지 4	845	2
중심상업용지 5	1,377	5
판교복합단지 PF사업 (알파돔 시티)	41,594	1
합계	57,607	22

[출처 : 판교신도시 홈페이지]

II. 판교 테크노밸리

1. 판교 테크노밸리 개요

용지별 도입기능 및 주요시설

공급용도	투자주체	도입기능	주요시설
초청연구용지	공공 + 민간	• 글로벌 R&D시설 등 특별히 초청/유치하는 기능	• 국내외 글로벌 R&D 등
일반연구용지	민간	• 단지활성화를 위한 정책적 필요 및 단지조성 목적에 부합하는 첨단산업 관련 기능	• 연구집적시설, 연구개발시설 등 • 산학공동연구센터
연구지원용지	공공 + 민간	• 단지의 활성화를 위한 공공지원 기능	• 창업지원, 데이터센터, 정보교류시설 등
	민간	• 민간이 개발하여 연구업무기능의 각종 지원 및 단지 활성화를 위한 기능 • 임대형 연구 및 업무기능	• 금융, 비즈니스, 서비스, 정보교류 지원시설, 게스트하우스, 기숙사, 연구시설 등 • Edu-park(첨단산업 관련 전문대학원, 직업훈련소, 교육연구센터 등)



[출처 : 판교테크노밸리 홈페이지]

II. 판교 테크노밸리

1. 판교 테크노밸리 개요

용지별 건축물 계획 (초청연구용지, 연구지원용지)

용지	필지번호	사업주체	공급용도	공급방식	건폐율	용적율	최고층수	
초청연구용지	B-1-1	공공 또는 민간사업자	교육연구업무시설	특별공급	60% 이하	250% 이하	8층	
	B-1-2						10층	
	B-1-3						10층	
	B-1-4						10~12층	
	B-7						10층	
	B-8						10층	
일반연구용지	A-1	민간사업자	교육연구업무시설 (100% 연구업무시설로만 제한)	일반공급	60% 이하	300% 이하	10층	
	A-2-1					300~400% 이하	10층	
	A-2-2					300% 이하	10~12층	
	B-2-1					300~400% 이하	10~12층	
	B-2-2					300% 이하	10층	
	B-3					250% 이하	8층	
	B-4					400% 이하	10~12층	
	B-5					300% 이하		
	B-6					300~400% 이하		
	C-1					민간사업자	교육연구업무시설 (100% 연구업무시설로만 제한)	일반공급
	C-2	400% 이하						
	C-3	300% 이하	10층					
	D-1-1	300~400% 이하						
	D-1-2	400% 이하						
	D-1-3	400% 이하						
	D-1-4	400% 이하						
	D-2-1	300% 이하						
	D-2-2	300% 이하						
	D-2-3	300% 이하						
	D-2-4	300% 이하						
D-2-5	300% 이하	12층						
D-3-1	400% 이하							
D-3-2	300% 이하							
D-3-3	400% 이하							
D-4	300% 이하	10층						
E-1	400% 이하	15층						
연구지원용지	SA-1	민간사업자	에듀파크, 교육, 연구업무시설 등	일반공급	60% 이하	400% 이하	12층	
	SB-1	공공 또는 민간사업자	기숙사, 영빈관	특별공급		150~200% 이하	3~8층	
	SC-1		연구업무시설, 데이터센터 등			15층		
	SD-1	민간사업자	연구업무시설, 근린생활시설 등	일반공급		60% 이하	400% 이하	12~15층
	SD-2						12층	
SD-3	12층							



[출처 : 판교테크노밸리 홈페이지]

II. 판교 테크노밸리

1. 판교 테크노밸리 개요

용지별 건축물 용도 및 의무이행율

공급용도	허용용도	불허용도
초청 연구용지	<ul style="list-style-type: none"> 문화 및 집회시설(공연장, 집회장 중 회의장, 전시장) 교육연구 및 복지시설(학교 중 전문대학원, 교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소) 업무시설(오피스텔 제외) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 도시형공장 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 ※ 문화 및 집회시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 연면적의 30% 미만인 되도록 설치하여야 함. 	허용용도 이외의 용도
	<ul style="list-style-type: none"> 문화 및 집회시설(공연장, 집회장 중 회의장, 전시장) 교육연구 및 복지시설(연구소에 한함) 업무시설(오피스텔 제외) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 도시형공장 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 ※ 문화 및 집회시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 연면적의 30% 미만인 되도록 설치하여야 함. 	
일반 연구용지	<ul style="list-style-type: none"> 제1종근린생활시설 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 및 종교집회장 제외) 문화 및 집회시설(공연장, 집회장 중 회의장, 전시장) 판매 및 영업시설(상점에 한함) 교육연구 및 복지시설(학교 중 전문대학원, 교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소, 근로복지시설) 운동시설 업무시설(오피스텔은 업무용에 한함) 공공용시설(방송국, 전신전화국) 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 ※ 제1,2종근린생활시설, 판매 및 영업시설, 운동시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 연면적 30%미만이 되도록 설치하여야 함. 	
	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택 중 공관 공동주택 중 기숙사 문화 및 집회시설(공연장, 집회장 중 회의장, 전시장) 교육연구 및 복지시설(연구소에 한함) 운동시설 업무시설(오피스텔 제외) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 도시형공장 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 ※ 문화 및 집회시설, 운동시설, 업무시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 연면적의 30% 미만인 되도록 설치하여야 함. ※ SB-1의 경우 공관 및 기숙사를 최우선순위로 함. 	
연구 지원 용지	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택 중 공관 공동주택 중 기숙사 문화 및 집회시설(공연장, 집회장 중 회의장, 전시장) 교육연구 및 복지시설(연구소에 한함) 운동시설 업무시설(오피스텔 제외) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 도시형공장 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 ※ 문화 및 집회시설, 운동시설, 업무시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 연면적의 30% 미만인 되도록 설치하여야 함. ※ SB-1의 경우 공관 및 기숙사를 최우선순위로 함. 	
주차장	<ul style="list-style-type: none"> 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장 (주차전용 건축물 및 부속용도) 	

의무이행율	위약내용	비고
70% 미만	공급 용지 환매	<ul style="list-style-type: none"> 의무이행률 산정 : 매년 말 건축물 사용실태 실사 후 산출 의무이행률 산정공식 : (실제사용면적 ÷ 의무사용면적) × 100
70% 이상 ~ 90% 미만	공급가격의 5% 위약금 징수	
90% 이상	공급가격의 1% 위약금 징수(면제가능)	

※ 일반연구용지(초청연구용지, 연구지원용지 포함)의 분양 당시 사업계획서 내 임대계획이 없는 사업자의 경우 임대가 불가능함
 ※ 전매제한 : 건축물 보존등기 이후 10년 간 (연구지원용지는 연구 및 업무시설에만 한하며, 심의위원회 심의의결 시에는 예외 가능)



[출처 : 판교테크노밸리 홈페이지]

II. 판교 테크노밸리

2. 구역 내 주요 오피스 현황 – 판교테크노밸리 오피스 PJT 진행현황 (2009~2014)

(2011.05 기준)

No	구역명	구별	사업추진현황								지구별 준공률 (면적대비)
			전체 (건물면적, 평)	전체 (건물수)	준공 (면적, 평)	준공 (건물수)	공사중 (면적, 평)	공사중 (건물수)	준비중 (면적, 평)	준비중 (건물수)	
1	판교테크노밸리 A블럭	성남시 분당구	82,928	3	0	0	82,928	3	0	0	0.0%
2	판교테크노밸리 B블럭	성남시 분당구	69,615	5	22,319	2	47,296	3	0	0	32.0%
3	판교테크노밸리 C블럭	성남시 분당구	118,331	8	31,206	4	87,125	4	0	0	26.3%
4	판교테크노밸리 D블럭	성남시 분당구	253,331	14	66,261	4	181,543	9	5,527	1	26.1%
5	판교테크노밸리 E블럭	성남시 분당구	23,950	1	0	0	23,950	1	0	0	0%
6	중심상업용지	성남시 분당구	29,140	7	2,419	1	13,936	5	12,785	1	8.3%
7	판교복합단지 PF사업	성남시 분당구	139,905	1	0	0	0	0	139,905	1	0%
총 7개 (대)구역			717,200	39	122,205 (17.0%)	11	436,778 (60.9%)	25	158,217 (22.1%)	3	

: 준공
 : 공사중
 : 준비중