

2. 남산고도제한 완화

관리번호	1-2	임기구분	임기내	사업주체	중구, 서울시	신규여부	계속
사업기간	장기	지역범위	회현동, 명동, 필동, 다산동, 장충동		사업예산	355백만원	
작성자	도심재정비전략추진단장: 안병석 08247		도심재정비기획반장: 조지선 05731		담당: 조예주 05734		
			도심재정비소통반장: 신성영 08131		담당: 박세훈 08132		

장기간 과도한 규제를 받아온 남산 고도제한 완화 논리 검토와 합리적인 경관관리 기준제시 통해 낙후된 주거환경 개선 및 도심 경관 재정비 도모

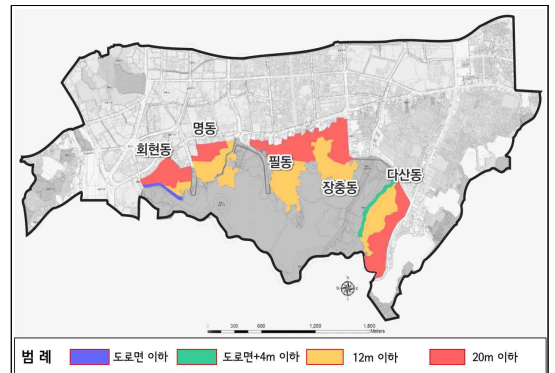
추진배경

- 30여년간 획일적인 고도제한·규제 등으로 주거환경 낙후, 지역주민 재산권 침해
- 도시관리 패러다임의 변화를 반영한 남산 일대 합리적인 경관관리 기준 필요

중구민·서울시민이 공감 할 수 있는 체계적·효율적인 경관관리 방안 마련
 → 남산일대 주거환경 개선, 도심경관 재정비 실현

일반현황

- 지정목적 : 남산 및 주변지역의 경관 보호
- 위치(면적) : 남산 최고고도지구(111만 m^2)
- 주요내용 : 높이 제한 12~20m이하
- 지정경위
 - '95.04.06. : 남산 최고고도지구 최초고시(서고 제1995-93호)
 - '05.09.08. : 서울시 용도지구 변경고시(서고 제2005-270호)
 - '14.03.27. : 서울시 용도지구 변경고시(서고 제2014-110호)



정책개요



□ 추진상 문제점 및 대책방안

○ 市 용도지구 재정비 용역 완료시점 조정에 따라 투트랙으로 고도제한 완화 전략 추진

※ 서울시 용도(고도)지구 재정비 완료 시점 : 당초 '23년 하반기(12월) ⇒ 변경 '23년 상반기

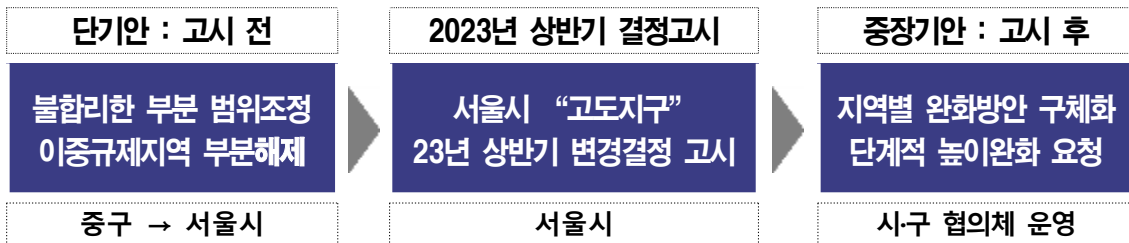
단기안 서울시 고도지구 재정비 고시 전 : 고도지구 「일부해제」 전략적 반영 요청

- ▶ 높이제한의 근거가 되는 조망점이 부재한 지역에 대한 고도지구 해제 요청(약수역 일대)
- ▶ 경관지구 등으로 높이규제가 중복 지정된 이중규제 지역 고도지구 해제 건의(필동 일대)

중·장기 안 서울시 고도지구 재정비 고시 후

: 지역별 완화방안 발굴 및 서울시 지속협의 통한 「단계적 완화」 요청

- ▶ 서울시 정책방향 반영하여 고시에 따른 지역별 고도제한 완화방안 구체화
- ▶ 시·구 협의체 구성 및 운영으로 우리구 의견 지속 반영 및 단계적 높이완화 요청



○ 고도제한 전면 완화에 대한 오해·편견 최소화 위해 완화범위 및 추진방향 사전 안내 실시

- 불합리한 부분에 대한 부분해제 및 일부완화임을 알리는 개념 사전안내
- 전략적으로 가능성이 높은 지역을 우선순위에 두고 단계별 완화 추진
- 찾아가는 주민설명회, “남산 고도지구” 주민 아카데미 등 활용하여 주요전략 홍보

□ 분야별 추진계획

1. 남산 고도제한 완화 검토 용역 추진

- 추진기간 : 2022.12월 ~ 2023.8월(8개월)
- 소요예산 : 295,000천원(전액구비)
- 주요내용
 - 고도지구 내 정확한 현황진단, 도시관리 정책 변화 검토, 해외사례 등 조사분석
 - 지역별 경관시뮬레이션을 통한 적정 높이 도출, 단계별 완화 방안 발굴
 - 남산고도제한 완화 추진 시, 합리적인 경관기준 제시
 - 고도지구내 지역주민에 대한 적절한 보상책, 인센티브(안) 마련

2. 중구민,서울시민 대상 온·오프라인 설문조사

- 추진기간 : 2023. 2월 ~ 5월 (4개월)
- 추진방법 : 전문 리서치업체 선정하여 추진
- 소요예산 : 34,000천원(전액구비)
- 주요내용
 - 남산 고도제한에 대한 중구민 의견,인식 조사 (전화 및 온라인 설문/약1,000명)
 - 구체적인 주민 불편사항 조사 및 구체화 (대면설문 / 약500명)
 - 향후 원활한 주민공론장 운영 위한 적극적인 여론 주도층 발굴·수집 데이터 정리 등

3. 대내외 공론화, 주민 홍보 방안

- 추진기간 : 2023. 연중 지속 추진
- 추진방법 : 주민공론장 및 주민협의체 운영, 각종 미디어 등 언론매체 활용
- 홍보대상 : 중구 및 서울시민
- 소요예산 : 20,000천원(전액구비)
- 주요내용

① 주민의견 수렴을 위한 숙의 및 공론장 추진

- 대상 : 5개동(회현동, 명동, 필동, 장충동, 다산동)
- 찾아가는 주민설명회 실시
 - ▶ 남산고도제한 완화 용역, 주민설문조사 결과 등 주민 공유
- 소통이끄미(퍼실리테이터)활용한 주민토론, 공론장 운영 (동별 3회, 15회)
 - ▶ 설문조사를 통해 발굴한 지역여론 주도층, 각동 직능단체 회원 활용

② 미디어를 활용한 대내외 홍보

- 홍보 리플렛 및 현황자료집 제작 및 배포
 - ▶ 동주민센터, 산하기관 등 비치 → 고도제한에 대한 주민 이해도 증진
- 분야별 전문가 칼럼 연재
 - ▶ 도시계획, 경관, 건축, 관광 등 분야별 전문가 기획시리즈 연재로 전문가 의견 개선 및 중구민과 서울시민과의 공감대 형성
- 중구광장 보도, 구청 홈페이지 게시 등 중구채널 적극 활용
 - ▶ 온·오프라인 중구 소통채널 활용하여 남산 고도제한 추진사항 적극 홍보

“남산고도제한 완화” 주민 홍보 방안 및 실적

		
<p>동별 신년인사회 시 2023년 추진전략 홍보</p>	<p>고도제한 주요내용에 대한 리플릿 제작</p>	<p>중구광장 1월호</p>

4. 주민자치조직 및 관계기관 협의체 구성·운영

○ 남산고도제한 완화를 위한 주민협의체(주민자치조직) 구성·운영 지원

- 대상 : 고도지구 해당동 거주자 혹은 지역현안에 관심 있는자
- 주민협의체 구성(안) : 총 48명 ※ 동별 주민 각 8명(5개동) + 시의원 2명 + 구의원 6명
 - ▶ 각 동별 주민대표 2명 : 자치위원회 및 통장협의회에서 추천하는 각 1인
 - ▶ 고도지구 내 거주자 대표 3명 : 지역현안에 관심과 이해가 높은자, 거주기간이 일정기간 이상인자
 - ▶ 온라인 공개모집 3명 : 고도지구 내 거주자 또는 토지등 소유자 중 관심있는자, 무작위 추첨
- 주요내용
 - ▶ 중구민을 대표하는 조직으로, 고도지구 내 높이완화 요구 시 필요한 주민 활동 주체 역할
 - ▶ 고도지구 완화 관련 중구민 대상으로 주요내용 확산 및 소통 역할

○ 남산고도지구 합리적 조정 위한 「시-구 협의체」 운영

- 대상 : 서울시(도시계획과), 중구(도심재정비전략추진단), 용산구(도시계획과)
- 주요내용 : 지역별 특성에 따른 높이 조정(안) 및 주민지원방안, “미래서울”을 위한 경관관리 방안 검토 등

□ 기대효과

- 고도제한 완화로 남산 일원 주민들의 숙원 해결 및 주거환경 개선 기대

공약달성 확인지표

단위사업(확인지표)	2022	2023	2024	2025	2026
1. 남산 고도제한 완화 전문용역 추진	용역계약	용역준공			
2. 주민설문조사		용역계약 및 준공			
3. 대내외 공론화 및 서울시 계획 반영		공론화 및 서울시 협의			

연차별 소요예산

(단위:백만원)

구 분	연 도 별 소 요 예 산					
	총 계	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년
계	355	295	60	-	-	-
구 비	355	295	60	-	-	-