



도시계획 소식지

SEOUL
URBAN
PLANNING

2023 vol.

28

SEOUL URBAN PLANNING

서울UP 28호

CONTENTS

도시계획 알림특	3
서울시, '비온드 조닝' 본격 추진 외 8건	
포토스토리	11
도시계획포털 새단장	
특별 인터뷰	13
"서울의 미래는 'N분 생활권' 실현된 도시" (이희정 교수)	
이슈집중조명	15
서울시, '신(新) 고도지구 구상' 마련	
전문가 칼럼	17
'35층 높이규제' 풀렸어도 잊지 말아야 할 것 (박혜리 도시건축가)	
도시계획분야 위원회 브리핑	19
동부간선도로 지하화 외 6건	

도시계획소식지 '서울UP' 28호 - 가을호

발행처 서울특별시 도시계획국 도시계획과
창간월 2016년 6월
홈페이지 urban.seoul.go.kr
연락처 02-2133-8302

도시계획 알림톡

도시계획 알림톡



'2040 서울도시기본계획' 확정... "삶의 질 높이고 도시경쟁력 강화" (2023.01.05. 보도자료)

서울시가 '2040 서울도시기본계획'을 마무리 짓고 지난 1월 확정 공고했다. 2040 서울도시기본계획은 서울시가 추진할 각종 계획의 지침이 되는 최상위 공간계획으로 향후 20년 서울이 지향할 도시의 미래를 담고 있다. 법정 의무계획인 도시기본계획은 국토계획법에 따라 통상 5년 단위로 수립된다.

이번 계획은 '살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울'을 향후 20년 서울의 미래상으로 제시하고 이를 실현하기 위한 7대 목표, 부문별 전략계획, 공간계획, 권역별 계획 등을 담았다. 그동안 일률적·절대적 수치 기준으로 적용했던 '35층 룰'을 삭제하고, 지역 여건에 맞춰 보다 유연한 스카이라인을 만들겠다는 계획이다.

연면적과 용적률 등은 그대로 유지되는 만큼 낯선 건물이 간격을 두고 배치되고, 통풍축이 확보되면서 다채로운 경관이 실현될 것이라는 전망이다.

기존 용도지역제도 새로운 패러다임의 '비욘드 존닝'으로 재편된다. 비욘드 존닝은 지역 특성을 고려해 주거·업무·상업·여가 등 융복합적 공간을 창출하기 위한 신(新) 용도지역체계다. 시는 용도지역 변경에 대한 장벽을 낮추고 입지규제 최소구역 등 제도를 최대한 활용해 다기능 복합지역을 조성한다는 구상이다.

주거와 업무 등의 공간 제약이 사라지고 주거가 일상생활의 중심이 되는 '보행일상권' 개념도 도입됐다. 주거 용도 위주의 일상 공간을 전면 개편해 서울 전역을 도보 30분 내에서 주거, 일자리, 여가 등을 모두 누릴 수 있는 공간으로 조성할 계획이다.



2040 서울도시기본계획 구조도



2040 서울도시기본계획에서 제시한 미래상

시는 지난해 3월 계획 발표 이후 공청회와 관계기관 협의, 시의회 의 건청취 등 의견수렴 과정을 거쳤다. 지난해 11월 도시계획위원회 심의를 마지막으로 모든 법정 절차를 완료했다. 이에 따라 2019년부터 시작된 2040 서울도시기본계획이 마무리됐다.

조남준 서울시 도시계획국장은 "급격한 사회환경 변화를 반영해 유연한 도시계획으로 전환한다는 점에서 2040 서울도시 기본계획이 갖는 의미가 크다"며 "이번 계획이 하위의 분야별 계획과 정비계획 등의 방향을 제시하는 청사진이 돼 서울시민 삶의 질과 도시경쟁력 향상에 주요한 역할을 하길 바란다"고 전했다.

2040 서울도시기본계획은 서울시가 추진할 각종 계획의 지침이 되는 최상위 공간계획으로, 시민 삶의 질을 높이고 서울시의 지속가능한 발전을 위한 정책 방향을 제시하는 계획입니다. QR코드를 스캔하면, 기본계획서를 내려받을 수 있습니다.

서울시, '비욘드 존닝' 본격 추진...연내 시범사업 대상지 선정 (2023.03.13. 보도자료)



서울시가 새로운 도시계획 체계인 '비욘드 존닝'의 실현을 위해 관련 연구용역을 추진 중이다. 2040 서울도시기본계획 확정 이후, 유연한 도시계획으로의 전환을 목표로, 용도 도입의 자율성을 높여 다양한 기능이 혼합된 미래공간을 창출하겠다는 구상이다.

'공간혁신구역'의 시범사업 대상지를 연내 선정하고 내년엔 구역 지정을 추진한다는 계획도 밝혔다. 공간혁신구역은 융복합 도시공간 조성을 위해 기존의 틀을 벗어난 유연한 도시계획을 적용하는 용도 지역 체계를 의미한다. 또한 서울시가 '2040 서울도시기본계획'에서 제시한 새로운 도시계획 개념인 '비욘드 존닝'(Beyond Zoning)을 제도화한 개념이기도 하다.

비욘드 존닝은 지역 특성을 고려한 융·복합적 토지 이용을 도모하는 유연한 운영·관리 체계를 의미한다. 이를 적용하면 주거·업무·상업·여가 등 정해진 땅의 용도에 얽매이지 않고 유연하고 복합적인 개발이 가능해진다.

서울시는 비욘드 존닝을 추진을 위해 국토부에 도시계획 정책·제도 개선을 건의해왔으며, 그 결과로 공간혁신구역 도입이 결정됐다.

시는 이번 용역을 통해 합리적인 공간혁신구역 선정기준과 가이드라인을 마련하면서 이를 바탕으로 시범사업 대상지를 연내 선정해 내년에 구역 지정을 추진할 방침이다.

도시계획 알림톡

서울에도 '보행일상권'...서울 여건에 맞는 n분 도시 실현 (2023.04.17. 보도자료)



서울시가 도보 30분 이내에 일자리·여가문화·상업 등 다양한 기능을 모두 누릴 수 있는 'n분 도시' 조성을 위한 용역에 착수, 본격 추진한다. 보행일상권은 '나'라는 개인의 생활 환경 안에서 일자리·여가문화·상업 등 다양한 기능을 도보 30분 내 누릴 수 있는 자족적인 서울형 근린 생활권을 말한다. 시는 보행일상권을 서울 전역에 조성함으로써 시민들이 더 이상 멀리 이동하지 않고 다양한 도시기능과 공공서비스를 누릴 수 있게 해 시민 삶의 질을 높여준다는 구상이다. 한편 해외에서도 'n분 도시' 개념을 도입해 다양한 정책과 사업을 추진하고 있다. 2020년 발표된 프랑스 파리의 '15분 도시'는 자전거나 도보로 15분 이내 공원, 문화시설, 체육시설, 의료시설 등 공공서비스를 접할 수 있다.

거주지역에 상관없이 거리 내 녹색공간(공원, 정원, 숲, 강 등)을 이용할 수 있는 생활권을 마련한 계획도 포함하고 있다. 호주 멜버른(2019)과 미국 포틀랜드(2013)도 '20분 도시' 정책을 추진 중이다. 서울시도 이번 용역을 통해 보행일상권의 거리·규모 등 공간적 범위와 주거·여가문화·상업 등 필요 도시기능에 대한 내용적 범위를 구체화하고, 보행일상권 실현을 위한 조성기준을 마련할 방침이다. 시급성·실효성·중요도 등 다양한 지표를 기반으로 보행일상권 시범사업 대상지를 연내에 선정한다. 이후 2024년 시범사업을 통해 조성 기준의 실효성을 확인·보완하는 과정을 거쳐 보행일상권을 서울 전역에 확대 조성할 계획이다.

서울시, 15년 만에 공동주택 인센티브 전면 개선 (2023.03.22. 보도자료)



서울시가 지난 15년간 유지한 공동주택 허용용적률 인센티브 기준을 전면 개정한다. 개정된 공동주택 허용용적률 인센티브 기준에 따르면 ▲안전 성능 향상 ▲돌봄 시설 확보 ▲감성 디자인 단지 조성 ▲주변 지역환경개선 등의 요건 충족 시 용적률 인센티브를 최대 20%p까지 제공한다. 구체적으로 건축법, 소방시설법 등 관련법에서 정한 기준을 초과해 성능을 개선하거나 실내 놀이터를 조성하는 경우 5%p의 용적률 인센티

브를 제공한다. 저층부 디자인 특화를 적용하거나 단지 외곽을 개방하는 경우, 담장을 설치하지 않는 경우 등 개방형 단지 계획을 수립할 때도 용적률 인센티브를 5%p 받을 수 있다. 지역주민 접근성이 좋은 장소에 공원·광장 형태의 공개공지를 설치하는 경우 설치 면적에 따라 최대 5%p의 인센티브를, 단지 내에 공공보행통로를 조성하는 경우엔 최대 10%p까지 용적률 인센티브를 받을 수 있다. 사업대상지와 직접적인 연관이 있는 통학로·공원 등 지

역 환경을 정비하는 경우에도 용적률 인센티브를 받을 수 있다. 조남준 서울시 도시계획국장장은 "이번 공동주택 인센티브 기준 개선은 지난 15년간 일률적·경직적으로 운영되던 인센티브 제도를 사회적 여건 변화에 맞춰 유연하게 개선한 것"이라며 "주택공급이 활성화되는 것은 물론, 시민 삶의 질 향상에도 크게 기여할 것으로 기대된다"고 말했다.

서울시 "여의도, 대포 국제금융중심지로 키운다" (2023.05.24. 보도자료)



서울시가 여의도 금융중심지 내 혁신 디자인 건축물에 용적률을 1,200% 이상 완화하고 높이규제를 사실상 폐지했다. 이에 따라 현재 여의도 최고층 빌딩인 파크원을 넘어서는 350m 높이의 초고층 건물이 들어서고 한강변 스카이라인이 입체적으로 바뀔 것으로 기대된다. 서울시는 이같은 내용으로, 동여의도 일대를 대상으로 한 '여의도 금융중심 지구단위계획'을 수립해 발표했다. 계획안에 따르면 국제금융중심지구 내 금융특정개발진흥지구는 용도지역 조정 가능지로 지정해 일반상업지역에서 중심상업지역으로 용도지역을 상향할 수 있도록 했다. 이에 따라 명동, 상암동에 이은 서울의 세 번째 중심상업지역으로서 용적률 1,000%도 가능해진다.

아울러, 친환경적이고 창의·혁신적인 디자인을 적용할 시 1,200% 이상 완화가 가능해진다. 또 한강변의 상징적인 경관 거점으로 조성하고자 금융특정개발 진흥지구를 중심으로 350m 이상의 초고층 건축물을 유도하고 높이를 추가로 더 완화할 수 있게 했다. 현재 여의도 최고층 빌딩인 파크원이 333m임을 고려할 때, 금융특정개발진흥지구 내 높이규제를 사실상 폐지한 것이다. 특히 한강변으로 갈수록 낮아지는 경관을 도입해 서울을 대표하는 스카이라인을 조성한다는 구상이다. 서울시는 이번 여의도 금융중심 지구단위계획안을 시민들에게 공개한 이후 전략환경영향평가와 교통영향평가 심의, 시 도시건축공동위원회의 심의 등 일련의 과정을 거쳐 올해까지 고시를 마무리한다는 방침이다.

도시계획 알림톡

'왕년의 전자 메카' 용산상가, 아시아의 실리콘밸리로 거듭난다 (2023.05.24. 보도자료)

서울 용산구 용산전자상가 일대가 용산정비창에 조성되는 국제업무지구와 연계해 미래 먹거리를 견인할 신산업 혁신거점으로 조성된다.

서울시는 지난 6월 용산전자상가 일대를 소프트웨어, 디지털 콘텐츠 등 인공지능(AI)·정보통신기술(ICT) 기반의 신산업 혁신지역으로 육성하는 내용의 '용산국제업무지구-용산전자상가 일대 연계 전략 마련' 연구용역 결과를 발표했다.

서울시는 과거 용산전자상가의 탄탄한 산업 기반과 국제 비즈니스



사업조감도(안)

중심지로 개발할 예정인 국제업무지구와의 인접성에 주목해 이 일대를 아시아의 실리콘밸리로 육성하겠다는 목표를 밝혔다.

이에 따라 우선 용산전자상가 일대를 AI·ICT 기반의 신산업 혁신·창업 공간으로 구축한다. 신산업 용도를 연면적의 30% 이상 의무 도입하고 이에 상응하는 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여 중 30%를 완화한다. 이 경우 전자상가 일대를 개발할 때 공공기여 기준은 평균 27%에서 18%로 줄어든다.

유수지 상부는 공원화해 공공녹지 공간을 확보하고, 공개공지와 건축물 저층부는 입체 녹지 조성을 유도하기 위한 용적률 인센티브를 제공한다. 이를 통해 용산전자상가 일대를 녹지율 50% 이상의 녹지공간으로 조성한다는 방침이다.

직주혼합을 실현하는 미래형 도심 주거지역으로 조성하기 위해 주거용 건축은 용적률의 50% 이하로 허용된다. 주거시설 중 일정 부분은 중소형 평형 위주로 구성하고 일정 부분은 창업지원주택 등으로 특별공급할 계획이다.

용산전자상가 일대를 창의적인 친환경 도시로 조성하기 위해 용적률 인센티브도 제공한다. 서울시 창의혁신디자인 가이드라인과 제로에너지빌딩(ZEB) 등 에너지 관련 친환경 기준을 준수할 경우 100% 이상의 건축도 가능해진다.

신속통합기획은 순항 중... "주택 공급 확대" (2023.07.05. 보도자료)

서울시가 '재개발·재건축 정상화'를 목표로 핵심 주택정책으로 도입한 신속통합기획이 주민들의 높은 관심 속에 총 50곳의 기획을 확정하며 순항 중이라고 밝혔다.

신속통합기획은 정비계획 수립 과정에서 서울시가 통합적인 가이드라인을 제시함으로써, 신속한 사업 추진을 지원하는 제도다. 서울시의 주택·건축 분야 핵심 사업이며, 2021년 9월 도입 후 7월 기준 총 83곳(재개발 62곳, 재건축 21곳)에서 추진 중이다. 시는 사업 지별로 주민과 시, 구, 전문가 등이 '원팀'을 구성해 충분히 소통하고 통합적 계획을 제시한 점이 신속한 계획 수립에 유효했다고 봤다.

또한 ▲소외지역 정비 ▲생활편의공간 조성 ▲수변감성도시 ▲도

시디자인을 통한 도시공간 혁신이라는 4가지 원칙에 따라 사업을 추진해 신속하고 안정적인 주거 공급과 더불어 매력적인 도시 공간을 실현할 수 있게 됐다고 설명했다.

시는 신속통합기획을 통해 도시재생사업 등이 추진됐으나 효과가 미흡한 곳, 정비구역 해제지 등 그간 개발에서 소외된 지역을 정비하는 데 중점을 뒀다.

특히 용도지역 상향 등 유연한 도시계획을 적용하고 공공시설 복합화 등 토지이용을 고도화해 사업 실현의 기반을 마련했다. 이를 통해 편리하고 쾌적한 주거환경 조성과 주변과 조화로운 도시경관 창출을 유도했다. 재개발 1차 후보지 중 가장 난제였던 창신·송인동



신림동 675 조감도(안)



마천5구역 조감도(안)

일대를 비롯해 가리봉2구역, 신림7구역 등이 대표적인 사례다. 이와 함께 서울시는 지역으로 연계되는 공공시설과 생활편의 공간 조성에도 주력했다.

공덕A(마포구)와 청파2구역(용산구), 상도14구역, 하월곡동 70-1, 상계동 154-3 일대 등 차량 통행이 단절되거나 경사지고 좁아 보행이 불편한 노후 저층 주거지를 인접 사업지와 통합계획해 지역과 소통하는 열린 단지로 계획했다. 지천변과 주거단지를 연결해 활력있는 수변공간도 구현하고자 했다.

예를 들어 마천5구역은 인접한 성내천 복원(2028년 예정)과 연계해 가로공원, 수변광장, 도서관 등을 조성하고 흥은동 8-400, 쌍문동 724 일대는 단지와 천변의 경계를 허물어 열린 공간과 공원 등을 넣는다.

아울러 유연한 높이 계획과 혁신적인 디자인을 적용해 한강변 경관과 스카이라인에 다채로운 변화를 주고, 도시 경쟁력을 높이는 방향으로 기획이 진행됐다.

압구정아파트는 광역 통근족을 확보하고 최고 높이를 상향해 개방감 있는 단지와 부채꼴의 한강변 특성을 반영한 '파노라마 경관'을 구현한다.

여의도 시범·한양아파트는 63빌딩부터 여의대로까지 U자형 스카이라인을 계획해 수변과 도심이 어우러지는 차별화된 경관을 만들어내고 공연장, 수상 스포츠 시설 등을 넣어 시민 모두가 한강을 즐길 수 있게 한다는 방침이다.

한편, 올해 5월 진행된 주민참여단 만족도 조사에서 "신통기획이 정비사업 추진에 도움이 된다"는 응답이 83%(158명 중 131명)로 나타나 높은 만족도를 보였다.

시민 1천명 설문조사에서는 신통기획에 대해 들은 시민이 19%로 나타나 정책 '브랜드'로서 인지도 확산에 더 시간이 필요한 것으로 파악됐지만 이 중 77%가 "신통기획이 정비사업에 도움이 된다"고 응답해 만족도는 높다는 점이 확인됐다.

신통기획에 참여한 전문가들은 "다양한 주체 간 소통과 계획의 통합으로 도시공간의 질적 향상에 기여했다"며 "주요 기획내용이 사업 인가를 받을 때까지 준수될 수 있도록 지속적인 노력이 필요하다"고 전했다.

도시계획 알림톡

서울 공시지가 전년대비 5.56%↓ "14년만에 하락" (2023.04.28. 보도자료)



서울시의 개별공시지가가 전년 대비 5.56% 하락한 것으로 나타났다. 시는 지난 4월 올해 개별지 86만6,912필지의 공시지가를 결정·공시한 바 있다.

지난해 금리 인상, 부동산 시장 안정 정책 등의 영향으로 부동산 가격이 전반적으로 하락한 데 이어, 정부의 공시가격 현실화 수정계획에 따라 현실화율을 낮춘 것도 하락 요인으로 작용했다.

개별지 86만6,912필지 중 지가가 하락한 토지는 85만1616필지(98.2%)이고, 상승한 토지는 1만2,095필지(1.4%)에 불과했다. 지난해와 공시지가가 같은 토지는 1,475필지(0.2%)며, 신규로 조사된 토지는 1,726필지(0.2%)로 나타났다.

올해 모든 자치구의 공시가격이 하락한 가운데, 중구와 구로구(-6.42%), 노원구(-6.41%), 중랑구(-6.36%) 순으로 높은 하락율을 보였다.

서울시에서 공시지가가 가장 높은 곳은 2004년부터 최고지가를 이어가고 있는 중구 충무로1가 24-2(네이처리퍼블릭 명동 월드컵)로, m²당 1억7,410만원(2022년 m²당 1억8,900만원)이다. 최저지가는 도봉구 도봉동 산30(자연림)으로 m²당 6,710원(2022년 m²당 7,200원)이다.

개별공시지가는 서울 부동산 정보광장 또는 일사편리 서울 부동산정보조회 시스템에서 토지 소재지를 입력하면 조회 가능하다. 이번에 결정·공시된 개별공시지가는 각종 세금과 부담금의 기준 자료로 활용될 예정이다.

서울시, 상반기 부동산 위법거래 465건 적발...과태료 20억 (2023.05.23. 보도자료)

서울시는 올해 상반기 위법행위가 의심되는 부동산 거래 4천여건을 조사한 결과 위법 사례 465건을 적발해 총 20억원의 과태료를 부과했다. 처분 유형 중에는 지연신고 위반이 391건으로 가장 많았다. 시는 부동산 신고내용 중 계약일, 거래금액, 자금조달계획서 등 확인이 필요한 거래내역에 대해 거래당사자 등으로부터 자료를 제출받아 자치구와 상시 조사를 진행하고 있다.

지난해 부동산 의심 거래 1만여 건을 조사해 적발된 위법사례 1,371건, 총 51억원의 과태료 부과건 중 지연 신고가 1,247건으로 가장 많았으며 거래가격 등 거짓신고는 124건이었다. 또한 전체 조사건 중 특수관계인 간 편법 증여 의심, 차입금 거래 등 세금 탈루로 추정되는 3,846건도 파악해 국세청에 통보했다.

시는 이른바 집값 띄우기를 위한 허위계약 등을 차단하기 위해 지난해부터 거래 신고 후 해제된 내역을 국세청에 일괄 통보, 매수·매도인에게 소득세 등 세금을 부과토록 조치할 예정이다.

한편 시는 이번 조사에서 최근 자체 개발한 '부동산 동향분석 시스템'

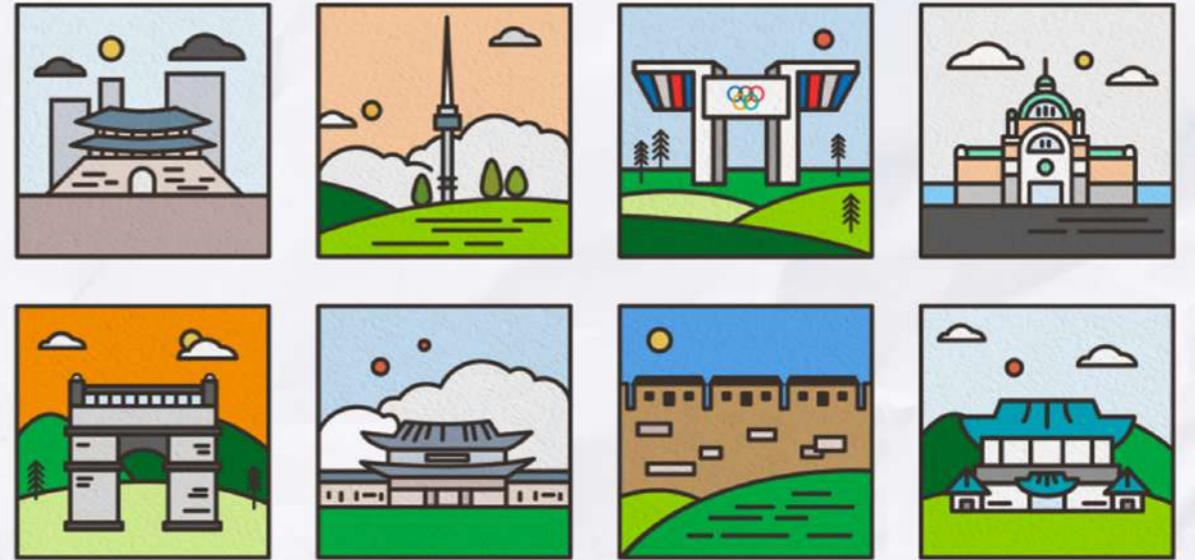


을 통해 거래현황 수집 및 통계 분석, 적정 거래여부 판단 등에 활용했다. 부동산 동향분석시스템은 부동산 실거래가격 및 거래동향 등을 분석하고 개발사업지역 중심 아파트 거래 최고가, 거래 해제 신고 등 특이동향을 상시 모니터링할 수 있다.

시는 부동산동향 공간분석시스템 및 이상거래 관련 자료 통합관리 시스템을 개발 중이며, 비주거용 부동산까지 분석범위를 확대해 나갈 방침이다.

국가상징공간 프로젝트

네이밍 공모전 9.18 MON - 10.27 FRI



공모 내용

- 국가상징공간 프로젝트의 새 이름 짓기
- 국가건축정책위원회와 국토교통부, 서울특별시가 공동으로 추진하는 국가상징공간 프로젝트*의 정책브랜드 네임 공모
- 국가상징공간 프로젝트란?
서울의 주요 역사문화자산을 활용하여 우리나라의 정체성과 동시대의 가치(자유, 통합, 소통, 생태, 인간중심 등)를 담아내고, 미래 도시비전이 구현되는 시민소통공간을 조성하는 선도사업을 의미합니다.

공모 기간

- 접수기간 : 2023.9.18(월) ~ 2023.10.27(금) 6주간
- 당선작 발표 : 2023.11.10(금)
- 당선작 발표는 홈페이지 공지 및 개별 통보
- 세부 일정은 내부 사정에 따라 변동 가능

심사 방식

공모전 심사위원회에서 심의하여 선정

심사 기준

국가상징공간 프로젝트의 취지를 담은 네이밍이되 직관성, 독창성, 발음-기억 용이성 등 심의

시상 내역

구분	인원	시상 내용
최우수상	1명	상금 100만원
우수상	2명	상금 50만원
장려상	5명	문화상품권 10만원
아이디어상	20명	배달 상품권(1만원 상당)

참가대상

전 국민(개인) 누구나

문의사항

국가상징공간 프로젝트
네이밍 공모전 운영사무국
2023pcap.contest@gmail.com

접수방법

구글폼 접수(QR코드 스캔)





서울 전역 도시계획 정보 한눈에... '서울도시계획포털'이 달라졌어요



'서울도시계획포털'이 새단장을 마쳤습니다! 도시계획포털에선 도시관리계획, 신속통합기획 등 서울시 도시관리계획에 대한 정보를 볼 수 있는것은 물론, 계획의 고시/공고 등에 대한 주민 의견도 제출할 수 있는데요, 이용자를 위해 더 편리하게 바뀐 도시계획포털을 소개합니다.



더~ 찾기 쉬워진 메뉴

열람공고, 결정고시 등 시민들이 자주 이용하는 메뉴는 메인화면에 바로 배치 비슷한 특성으로 묶이는 정보들을 모아 메뉴 재구성



개편전 메인 화면



개편후 메인 화면



더~ 보기 편해진 디자인

이해하기 어려웠던 아이콘은 없애고, 글자크기도 확대해 직관적 디자인으로 개선

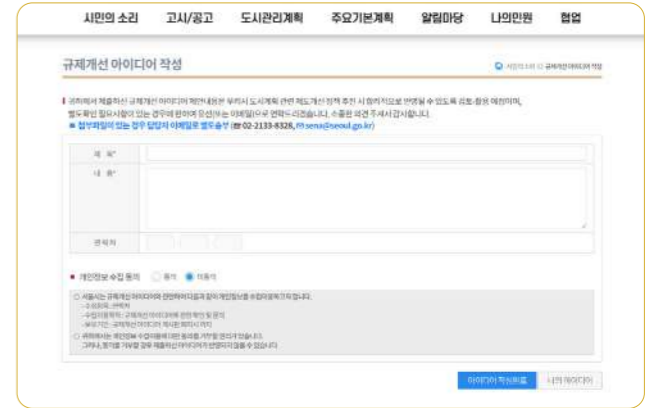


쉬운 이용을 위한 동영상 안내도 준비했습니다



더~ 강화된 시민소통

시민 참여를 높이기 위해 '규제개선 아이디어' 온라인 창구 개설 누구나 도시계획 관련 법령제도에 대한 의견을 자유롭게 제안 가능



카카오톡으로 '도시계획정보 알림서비스'도 받아볼 수 있습니다!

내가 설정한 관심지역의 열람공고, 결정고시 등의 정보를 편리하게 받아보세요!

- SMS 인증
- 관심지역 선택
- 알림서비스 신청



서울시는 이용자 편의 향상과 포털 이용 활성화를 위해 지속적으로 포털을 개선할 계획입니다. 이용속도를 개선하는 것은 물론, 향후 음성서비스도 도입할 예정인데요! 나날이 더 쉽고 편해질 도시계획포털을 기대해주세요!

urban.seoul.go.kr





'시간 혁신'과 '공간 혁신'이 더해져 새로운 미래로 N분 생활권으로 나아갈 서울의 미래

이희정 교수 서울시립대 도시공학과



한국에선 매일 2329만명이 출퇴근을 한다. 통계청 인구 총조사에 따르면 편도 30분 안으로 출근하는 인구는 1128만명이라고 한다. 전체의 절반도 안되는 수치다. 출퇴근 시간 '지옥철'의 대명사가 된 김포폴드라인은 '김포 골병라인'이라 불린 지 오래다. 그만큼 '출퇴근 지옥'은 이제 사회적 문제다. 만일 업무공간과 주거공간이 도보로 15분 거리에 있다면 어떨까? 세계 주요 국가들은 이미 'N분 생활권'을 새로운 도시 정책으로 선언하고, 이를 실현하기 위한 노력을 아끼지 않고 있다. 'N분 생활권'이 실현된다면, 도보N분 이내에 일상생활에 필요한 모든 서비스에 접근 가능해진다. 이희정 서울시립대 도시공학과 교수를 만나 'N분 생활권'에 대해 들어봤다.

Q. 'N분 생활권'이란 무엇인가?

A. 코로나19 이후 전 세계가 락다운(도시 봉쇄)을 경험하면서 이전과 다른 새로운 도시모델에 대한 필요성이 생겼다. 'N분 생활권'은 쉽게 말해 팬데믹 상황에서도 기존의 '삶의 질'을 유지하기 위해 N분 이내에 일상생활에 필요한 서비스에 접근 가능한 근거리 생활 기반의 도시를 조성하는 것이다. 이 개념을 가장 잘 구체화한 사례가 프랑스 파리의 '15분 도시'다.

안 이달고(Ane Hidalgo) 파리시장이 추진하는 정책으로, 일상 생활에 필요한 서비스에 15분 이내로 접근할 수 있는 근거리 생활기반 도시로 파리를 재정비해 보행과 자전거 중심의 친환경 녹색도시로 만들겠다는 것이다. 이렇게 되면 팬데믹과 같은 위기상황에도 탄소 배출을 줄이고 자족적인 생활이 가능해 생존할 수 있는 기반이 마련된다. 세계적으로 '삶의 질'에 대한 중요성이 대두되는 현 상황에서 서울의 미래를 위한 도시개발 구상에 N분 생활권 개념을 빼놓고 설명하기는 어렵지 않을까.

Q. 서울은 N분 생활권으로 나아가고 있나?

A. 지난 1월 서울시가 최종 확정된 '2040 서울도시기본계획'에 따르면, N분 생활권에 대한 내용이 녹아들어 있다. 이 계획은 서울시가 추진할 각종 계획의 지침이 되는 최상위 공간계획으로 향후 20년간 서울이 지향할 도시의 미래상을 담고 있다. 주목할 점은 '보행일상권' 개념을 새롭게 도입했다는 것이다. 주거용도 위주의 일상 공간을 전면 개편해 서울 전역을 도보 30분 내에서 주거·일자리·여가를 모두 누릴 수 있는 자립생활권으로 만들겠다는 것인데 N분 생활권의 개념이 잘 반영돼 있다고 생각한다.

Q. 서울의 보행일상권은 어떻게 실현할 수 있을까?

A. 먼저 N분 이내에서 일하고, 놀 수 있도록 문화시설, 수변녹지, 대중교통 거점 등을 마련해야 한다. 특히 직주가 혼합되면, 시민들

은 출퇴근 시간이 줄어들고 가족과 함께 여가를 보내는 시간이 늘어나는데, 이때 필요한 것이 녹지공원이다. 현재 도심공원으로 조성하고 있는 용산공원이 대표적이다. 특히 용산공원은 도심공원으로서 인근 용산정비창 용지에 조성되는 국제업무지구 고밀 개발을 완충해주는 역할을 할 것이다. 맨해튼의 센트럴파크가 대표적이다. 센트럴파크 주변에는 초고층 주거 빌딩과 쇼핑·문화시설 등이 있어 24시간 활기가 넘치는 공간이 됐다. 오세훈 서울시장은 서울 한복판에 여의도공원의 2배, 서울광장 40배 규모의 아시아식 실리콘벨리를 마련하겠다는 구상을 밝혔다. 용산정비창 일대를 직주혼합의 융·복합 국제도시로 조성한다는 계획이다. 이곳에 초고층 건물이 들어서게 되면 인근에 있는 용산공원도 시민들이 24시간 즐길 수 있는 녹지공원이 될 수 있다고 생각한다.

Q. 미래 서울을 위한 핵심 공간으로 용산을 주목하는 이유는?

A. 지금까지 서울 전역을 개발하느라 서울에는 미래를 위한 가용지가 거의 남아있지 않아 용산은 더욱 소중하다. 서울과 같은 대도시의 경우 한 번에 개발할 수 없기에 순환개발을 해야 하는데 기존 지역이 담당했던 기능을 다른 곳으로 옮겨놓을 수 있는 여유 공간이 없으면 개발이 힘들다. 용산이라는 가변적인 공간을 통해서 서울 전역의 기능적인 재편이 실현될 수 있다. 대통령실 이전으로 용산에 힘이 실린 만큼 용산공원 조성, 경부선 지하화, 국제업무단지 조성, 여의도와 한강 수변공간조성 등도 서울 전역의 N분 생활권을 실현할 수 있도록 통합적으로 접근하는 게 좋다.



Q. 서울 전역 N분 생활권 조성을 위한 교통혁신의 방향은?

A. 지상철도와 도로의 지하화는 미래교통수단과 연관된다. 대표적으로 에어택시로 대표되는 도심항공교통(UAM)과 자율주행차량 등이 있다. UAM은 도로, 철도 등이 혼잡한 도시에서 하늘길을 이용해 이동성을 극대화하는 미래 교통수단 중 하나다. 특히 UAM의 안전을 위해서는 통신의 교란이 없어야 하기에 고층빌딩 공간에

서는 운영이 어렵다. 이때 도로를 지하화하고 지상을 공원화해 녹지 공간을 확보하면 통신 교란 문제를 어느 정도 해결할 수 있다고 본다. 자율주행차량의 경우도 지하공간이 기상변화 등에 대응한 통제와 관리를 위해 보다 효율적이다. 교통이 혁신되면 궁극적으로 '시간의 혁신'이 가능해져 자기 계발과 여가 시간이 늘어난다. 러시아워 시간 늘 막히던 한강다리 등 서울의 교통체증 문제가 해소되고 지역 간 이동을 통한 환경오염이 저감되며 지하화된 도로, 한강, 수변공간에 형성된 훌륭한 자연시설과 녹지 등으로 서울시민의 삶의 질이 대폭 향상될 것이다. 직주락의 '공간 혁신'이 실현된 이곳에서 새로운 여가를 즐기고 휴식을 취하면서 개인의 업무효율이 높아지고 첨단 IT산업과 창조산업이 발전하게 될 것이다.



Q. 미래 서울을 위한 마지막 조언이 있다면?

A. 서울은 가진 것이 많은 도시다. 반면 서울과 지방의 격차는 갈수록 벌어지고 있다. 그런 점에서 서울의 개발은 국가적 프로젝트로 접근해야 한다. 자칫 서울에만 특혜를 몰아준다는 인상을 주면 지방의 반대와 반발이 생겨날 수 있기 때문에, 서울의 발전이 지방에도 도움이 된다는 신뢰를 얻는 것이 중요하다. 스페인의 빌바오 성공 사례를 벤치마킹할 수 있다. 빌바오는 도시가 처한 총체적 어려움을 협력적 거버넌스 구축을 통해 해결했다. 빌바오는 원래 해상교통의 요충지라는 이점과 풍부한 철광석으로 조선과 철강, 제철산업으로 부유한 도시였지만 산업의 주도권이 아시아로 넘어가면서 몰락했다. 이에 빌바오는 도시를 문화 도시로 만들겠다는 계획을 세웠지만, 더 많은 이익을 얻기 위해 바스크지역 30개의 기초자치단체가 대립하면서 어려움을 겪는다. 이에 빌바오는 문화시설 중심지 인근 지역에 항구거점, 산업거점 등을 배분할 것을 약속하면서, 수혜지역 범위가 넓어져 도시와 지역 전체가 발전할 수 있게 됐다. 서울도 마찬가지로 인근 지역을 비롯한 지방과 함께 상생할 거라는 신뢰를 얻어야만 장기적인 개발 프로젝트를 성공적으로 완수할 수 있다고 본다.



서울시, '신(新) 고도지구 구상' 마련... 경직적 규제에서 합리적 관리로 전환



서울 지역 내 건축물 높이를 제한한 고도지구가 전면 개편된다. 남산이나 경복궁 등 주요 경관 보호지역 고도는 재정비 또는 유지하되, 구로구 오류·법원단지의 고도지구는 해제한다. 또 국회의사당에서 여의도공원까지 최고 170m 이하까지 점차적으로 높아지도록 개선하고 한강변 건축물 높이도 6층 이하로 완화된다.

서울시는 이 같은 내용을 담은 '신(新) 고도지구 구상(안)'을 마련해 지난 6월 발표했다. 고도지구는 도시경관 보호 및 과밀방지를 위해 건축물 높이의 최고한도를 정하는 도시관리계획으로, 서울시는 현재 주요산과 주요시설물 등 경관 보호를 위해 고도지구 8개소(9.23km²)를 지정·관리 중이다.

시는 이번 구상안을 통해 관리 필요성이 없거나 실효성이 없는 지역은 고도지구를 해제하거나 범위를 조정해 총 6개소(7.06km²)로 정비한다. 남산·경복궁 등과 같이 경관관리가 중요한 지역은 전체적으로 재정비하되 그 외 실효성이 적은 지역은 과감히 해제한다는 방침이다.

구상안에 따르면 우선 서울의 주요산인 남산과 북한산 등과 주요 시설물인 경복궁, 국회의사당 주변은 고도지구로 지속 관리해 경관을 보호·유지한다. 경복궁 주변 지역은 중요 문화재의 경관 보호를 위한 고도제한의 목적이 명확하기 때문에 일부 중복 규제 지역에 대한 지구 조정(0.19km²)을 제외하고는 현행 건축물 높이 규제를 그대로 유지한다.



북한산 고도지구 현황 설명 중인 오세훈 시장



고도지구 구상(안) 종합

남산과 구기·평창 지역의 경우 내사산·외사산으로 둘러싸여 서울의 특징이 담긴 대표경관인 만큼 경관 보호를 위한 현 고도제한의 기본방향은 유지하되 지형·지역여건 등을 고려하여 높이를 세밀하게 관리한다.

'남산 주변 고도지구'는 당초 고도제한이 12m·20m였던 지역을 12m~40m로 세분화했다. 약수역 일대 준주거지역 역세권 지역의 토지활용성을 감안해 고도제한 20m에서 지형차를 고려해 32m~40m까지 완화한다.

고도지구 중 규모가 가장 큰 '북한산 주변 고도지구'의 경우 제2종 일반주거지역은 현 고도제한(20m)을 28m까지 완화한다. 주거환경 개선을 위한 정비사업 시 최대 15층(45m)까지 추가로 완화하는 방안을 제시했다. '구기·평창 고도지구'는 지형 높이차에 따라 심의를 거쳐 최대 8m까지 완화 받을 수 있는 기준을 추가했다.

반면 경관보호 대상이나 목적이 불분명한 '오류·법원단지 주변 고도지구'는 해제한다. 구로구 '오류 고도지구'는 고도지구로 인해 동일한 온수산업단지 내 서울지역과 부천지역의 개발격차가 발생하고 있어 '온수역 일대 지구단위계획'으로 관리해 산업 경쟁력을 강화한다. 서초구 '법원단지 주변 고도지구'의 경우 강남 도심 내 효율적 토지이용을 제한하고 있어 '서초로 지구단위계획'으로 관리해 도심기능을 활성화한다.

이어 자연경관지구(3층12m이하), 제1종일반주거지역(4층이하), 공원 등이 고도지구와 중복으로 결정돼 있어 규제 실효성이 없는 지역(1.85km²)은 고도지구를 조정하고 규제를 단순화한다. 중요한 경관을 유지하기 위해 고도제한이 필요한 경우는 지역특성에 따라

맞춤형 관리방안을 마련해 관리한다. '국회의사당 주변 고도지구'는 국가 중요 시설물(국회의사당) 경관 보호를 고려해 고도지구를 유지하되 동여의도의스카이라인과 연계해 75m에서 최대 170m까지 고도제한을 대폭 완화한다.



국회의사당으로부터 일률적으로 관리되던 높이를 국회의사당에서 여의도 공원으로 갈수록 75m, 120m, 170m 이하로 점차 높아지도록 완화한다. 고도지구와 더불어 한강변의 유연한 경관관리를 위해 한강변 역사문화특화경관지구를 해제한다. 이에 건축물 높이가 현재 4층 이하에서 6층 이하로 완화된다.

서울시는 열람공고를 통해 다양한 시민들의 의견을 청취하고 자치구 등 관련 기관(부서)과 협의를 이어나갈 방침이다. 접수된 의견은 검토·반영하고 시의회 의견 청취 및 전략환경영향평가, 시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 연말까지 고도지구 개편을 최종적으로 완료한다는 계획이다.



전문가칼럼

서울 아파트 '35층 높이규제' 풀렸어도 잊지 말아야 할 것

박혜리 도시건축가



서울의 스카이라인, 높이를 디자인하다

2014년 수립된 '2030 서울도시기본계획'에 의해 제3종 일반주거 지역은 35층 이하로 제한한 일명 '35층 룰' 규제가 유지되고 있었다. 서울시는 이번에 다시 수립한 '2040 서울도시 기본계획'에서 35층 규제를 폐지하고 지역 여건에 따라 유연하게 층수를 정할 수 있도록 방향을 다시 설정했다. 이 높이규제에 대한 변경사항은 우리에게 어떤 의미로 다가오고 어떻게 받아들여야 할까? 이번 계획은 '살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울'을 향후 20년 서울의 미래상으로 제시하고 이를 실현하기 위한 7대 목표, 부문별 전략계획, 공간계획, 권역별 계획 등을 담았다. 그동안 일률적·절대적 수치 기준으로 적용했던 '35층 룰'을 삭제하고, 지역 여건에 맞춰 보다 창의적이고 유연한 스카이라인을 만들겠다는 계획이다. 연면적과 용적을 등은 그대로 유지되는 만큼 날씬한 건물이 간격을 두고 배치되고, 통경축이 확보되면서 다채로운 경관이 실현될 것이라는 전망이다.

66

천편일률적인 35층 아파트를
지양한다는 것이지,
50~60층 아파트가 또다시 일률적으로
놓인 모습을 지향한다는 것이 아니다.

99

혹시 최근에 지어진 35층 아파트 단지에 가 본 적이 있는가? 숨이 턱턱 막힐 정도로 압박감이 크다. 기존 15~20층 아파트 단지를 재건축해 최고높이 35층의 일률적인 고층 주거단지로 탈바꿈한 곳을 종종 보게 된다. 35층에 다다를 동안 특별한 디자인 변화 없이 반복적 아파트 구조가 층층이 벽식으로 올라가 있는 일반적인 아파트는 35층이든 60층이든 올라갈수록 거대한 괴물을 만들어 낸다. 층수 규제 완화가 일률적 초고층을 의미하는 것은 아닐 것이다. 35층 일자 라인이 50~60층 일자 라인으로 올려지는 데 머무는 것이

아닌 다양한 유형 조합의 결과로 이어지도록 우리 모두 이러한 가치에 대한 동의가 필요하다. 이 층수에 대한 내용은 하나의 조건이지 결과값이 아니다. 서울시가 발표한 자료를 보면, '35층 높이 기준이 없어진다고 해도 건물의 용적률이 상향되는 것은 아니기 때문에, 동일한 밀도(연면적 용적률) 하에서 높고 낮은 건물들이 조화롭게 배치될 수 있다고 한다. 또한 '이렇게 되면 한강변에서 강 건너를 바라볼 때 지금같이 칼로 자른 듯한 천편일률적인 스카이라인이 아닌, 다채로운 스카이라인이 창출되고, 또한 슬림한 건물이 넓은 간격으로 배치되기 때문에 한강 등 경관 조망을 위한 통경축이 확보되고 개방감도 높아진다'고 기대하고 있다. 이러한 역동적인 스카이라인을 위해서는 '평균 높이'와 '통경축', '경관'을 추가적으로 디자인하여 가이드해야 한다.



다채로운 스카이라인의 대표적인 사례인 뉴욕의 허드슨야드

서울의 환경에 맞춘 '디자인 가이드라인'이 선제적으로 필요하다

필자는 몇 해 전 어느 한 지방도시에서 시민워크숍을 진행한 적이 있다. 수변공간과 뒷산으로 인한 높이규제가 있었던 곳이었다. 한 시민은 어느 단체에서 주입식으로 들었던 '규제 완화'를 목 놓아 부르고 있었는데 예로 '프랑스 파리의 몽마르뜨 언덕처럼 아름답게 만들기 위해 높이 완화를 해야한다'며 주장하였다. 유럽의 많은 도시들은 대부분 평지에 있는데도 구도심의 역사문화 자산을 위해 대부분 20~30m대의 높이규제가 있거나 교회 및 역사문화자산의 가시권 등을 위한 규제가 엄격하다. '유럽의 어느 도시처럼 아름답게' 만들고자 하면 서울의 역사 도심 4대문 안의 모든 건축물은 7층 이하로 규제되어야 할 것이다. 그 시민이 언급했던 파리의 몽마르뜨 언덕은 높이규제가 아주 심하게 적용되는 파리에 속해 있다. 낮은 건물들로 하여금 몽마르뜨 언덕 위 교회가 아무 방해 없이 랜드마크로서 당당히 보일 수 있고, 언덕 위에 올라가서는 파리 시내가 한눈에 보여야 한다. 문화재 보존을 위한 인근 높이규제와 자연경관을 훼손하지 않는 모두의 경관을 확보하는 등의 공공재로서의 공공공간을 인정하고 존중하는 것은 기본이다.

서울은 가진 것이 많은 자연 부자다. 한강과 샛강이 도시 전체를 핏줄처럼 연결하고 있으며 남산을 비롯한 안산, 낙산 등 산으로 둘러싸인, 타 도시에서는 쉽게 볼 수 없는 최고의 자연환경을 지녔다. 그러한 다양한 지역 환경에 따른 지역별 '맞춤형(tailoring테일러링)'의 도시계획이 필요하다. 우리나라는 고정된 조닝계획(용도지역제)에 따른 높이 및 용적률 규제가 우선되어 왔다. 같은 주거지역이라고 해도 평지에 있는 곳, 하천 및 산등성이에 있는 곳이 다르듯 해당 조건에 맞는 다른 높이 조건이 필요하다. 기존에 우리가 가지고 있는 '지구단위계획'을 좀 더 발전시켜 지역에 창의적인 높이계획 및 공간계획을 유도하기 위한 섬세한 디자인 가이드를 마련해야 할 것이다. 또는 도시건축 통합 마스터플랜으로 하여금 3차원의 도시계획이 선제되고, 또 그것을 꼭 지키는 서로의 합의가 중요하다.

유연한 계획은 '공동의 가치'에 대한 원칙이 조건이다

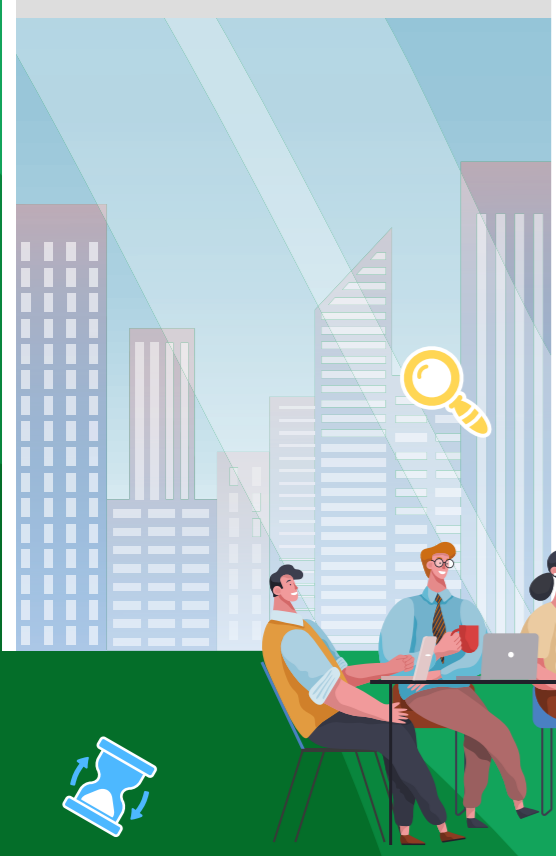
변화를 수용하고 역동적인 도시발전을 위해서는 도시계획의 유연함이 아주 중요하다. 고정된 계획에 일률적 적용은 다양한 사회의 변화를 담아내기 힘들기 때문이다. 하지만, 다양성을 확보하기 위한 탄력적인 계획과 일어난 변화에 대한 유연적 대응이라는 말이 무조건적 방임으로 방관한다는 것은 더더욱 아니다. 공동의 가치, 즉 지역의 다양한 조건에 맞는 '공공성을 위한 가치'가 확보해야 하고 그 가치를 존중하는 사회적 공감대가 우선 정립되어야 한다. 다양한 스카이라인을 위해 35층 높이규제가 없어졌는데, 오히려 고층 일색의 재개발 아파트 단지가 도시 곳곳에 아무 판단 없이 들어선다면 모두가 공멸하는 도시가 될 것이다. 지역의 환경 조건에 맞고 지역 특색을 더욱더 발전시키는 조화로운 모습이 우리 모두가 원하는 자랑스런 서울의 모습이지 않을까?



매력적인 수변단지로 재탄생할 여의도시범아파트의 스카이라인 계획안



도시계획분야 위원회 브리핑



금호21구역, 공원·보행축 담은 1220가구 단지로 재탄생

서울시가 지난 2월 제1차 신속통합기획 수권분과위원회를 통해 성동구 금호21구역 주택정비형 재개발구역 정비계획(안)을 수정 가결했다.

금호21구역은 대지의 높이차가 54m에 이르며, 대부분의 도로가 비탈길과 계단으로 이뤄져 주거환경이 매우 열악한 지역이다. 이번 정비계획이 확정됨에 따라, 대상지는 20층 높이, 1220세대 규모의 한강과 응봉산 자락이 어우러진 구릉지 친화적 주거단지로 거듭난다.

금호21구역은 구릉지 원지형을 살린 공원을 품은 단지로서 4가지 계획원칙을 담았다. ▲원지형을 따라 보행동선 재구성 ▲마당을 공유하는 작은 마을 만들기 ▲구릉지와 어울리는 다양한 중첩경관 형성 ▲지역사회에 기여하는 계획이다.

특히 이번 계획에서 주목할만한 점은 금호21구역 재개발사업이 주변 지역사회에 적극 기여하고 있다는 점이다. 기존에 옹벽으로 둘러싸여 이용이 저조한 기존공원과 비탈길을 사업구역에 포함해 재정비하는 등 지역주민들이 체감할 만한 변화가 기대된다.

시는 금호21구역 재개발사업이 지역사회에 기여하고 구릉지 주거모델의 성공적 사례로 자리매김할 수 있도록 우수디자인 인센티브(10%)를 부여해 이 같은 계획원칙이 사업 시행까지 지속적으로 지켜지도록 유도하겠다는 방침이다.

2023.02.20. 제1차 신속통합기획 수권분과위원회 결과



'감염병 대응 강화' 망우동 북부병원 용도변경 증축 가능해져



서울시는 지난 4월 제5차 도시계획위원회를 열고 서울 첫 시립 노인병원인 중랑구 망우동 북부병원을 증축하는 도시관리계획안을 원안가결했다.

200병상 규모로 개원한 노인전문병원인 북부병원은 출입구가 하나밖에 없어 코로나19 등 국가적 감염병 대유행 상황에서 감염병 환자와 일반 환자 동선 분리에 어려움을 겪어왔다. 특히 사회복지시설로 분류된 북부병원은 증축이 불가능한 상황이었다.

2011년 노인복지법이 개정되면서 사회복지시설에서 노인전문병원은 제외된 데 이어 이번 도계위에서 제1종 일반주거지역인 부지가 제2종일반주거지로 상향됨에 따라 북부병원의 증축이 가능해졌다. 이번 결정에 따라, 서울시는 향후 북부병원의 감염병 대응에 대한 의뢰서비스 강화 등 공공병원으로서의 역할이 강화될 것으로 전망했다.

2023.04.06. 제5차 도시계획위원회 결과

을지로3가구역 제1·2지구에 개방형녹지 담은 24층 업무시설 건립

노후 건축물들이 몰려있는 중구 을지로3가에 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 녹지공간을 갖춘 24층 높이의 업무시설이 들어설 예정이다.

서울시는 지난 5월 제7차 도시계획위원회를 열고 을지로3가



구역 1·2지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 변경을 수정 가결했다. 시는 대상지의 건폐율을 60%에서 50% 이하로 축소하면서 지상부 공간을 최대한 확보해 농구장 3.6배에 달하는 1,500㎡를 개방형 녹지로 계획했다. 또한 동측 수표로 변에는 다양한 활동을 할 수 있는 녹지공간을 조성하고 서측과 남측에는 녹지와 어우러진 보행 공간을 마련한다.

건축물은 업무시설 1개 동 지상 24층으로 지어지며 1층에는 공공보행통로 등 개방형 녹지와 연계한 근린생활시설도 배치될 예정이다.

해당 구역은 지하철 2·3호선 을지로3가역과 청계천 사이에 노후·불량 건축물이 밀집해 있는 곳으로 2016년 재개발 구역으로 지정돼 환경 개선이 추진됐다.

서울시는 "이번 계획안은 녹지생태도심을 구현하기 위한 시발점"이라며 "향후 도시정비형 재개발사업에서도 도심 내 녹지와 어우러진 공공 공간을 적극 유도·확보할 수 있을 것"이라고 말했다.

한편 이날 금천구 독산동 953-9번지 금천세무서 신축을 위한 도시계획시설(공공청사) 결정(안)은 조건부 가결됐다.

금천세무서는 지상 4층 규모의 30년 이상 된 건축물로, 시설 노후화와 협소한 업무 공간 등으로 인근 건물을 별도로 임차해 쓰는 등 그간 시설 이용에 불편이 크다는 지적을 받아왔다. 시는 금천세무서를 지하 3층~지상 6층 규모로, 건물 전면부에 공개공지 공간을 주민 휴식 공간으로 조성한다. 또 간선부와 이면부 보행로를 추가 확장해 주민들의 접근성을 개선할 방침이다.

금천세무서는 내년 상반기 건축심의 등을 거쳐 내년 하반기 착공, 2026년 준공을 목표로 한다.

2023.05.18. 제7차 도시계획위원회 결과

**신촌 마포 재개발구역에
공동주택 들어선다**

신촌지역 마포 도시정비형 재개발구역에 600여 가구의 공동주택이 조성된다.

서울시는 지난 6월 제9차 도시계획위원회를 통해 마포구 노고산동 107-1 일대 '신촌지역 마포 도시정비형 재개발구역 4-1·10·12지구' 정비계획 변경결정(안)을 수정 가결했다.



4-1지구 조감도

신촌역과 서강대역 사이에 위치한 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역은 노후·불량 건축물이 밀집해 있어 2014년 재개발구역으로 지정됐다.



4-10지구 조감도

신촌지역 마포 4-1지구, 4-10지구, 4-12지구 정비계획(안)의 주용도는 주거로, 공동주택 688세대(공공임대주택 133세대 포함), 오피스텔 60호실이 공급된다.

경의선 숲길과 연계한 소공원 및 주차장(상부 공원, 하부 주차장) 조성 실현을 위해 세 개 지구에서 정비기반시설을 분담하도록 계획 결정했다. 보행자우선도로 및 각 개별지구에서 조성하는 공개공지 등을 활용해 신촌역과 서강대역을 잇는 보행축을 확보했다.



4-12지구 조감도

또한, 서강대·연세대·이화여대 등 주변 대학과 연계한 청년창업 활동 육성 및 지원을 위해 신촌지역 마포 4-1지구 청년창업지원센터 189m², 4-10지구 창업지원센터 1,964m², 4-12지구 청년창업지원센터 489m² 등 총 2,642m²을 조성할 예정이다.

이번 결정으로 서울시는 주변 대학가 등 지역 특성에 맞는 다양한 생활 서비스 기능이 강화되고, 신촌 지역 내 민간에서 추진하는 정비사업이 활성화돼 도시기능 회복과 도시환경 개선에 도움이 될 것으로 기대했다.

**국내 최고령 85세 층정아파트,
28층 재건축 확정**



시는 또한 서대문구 충정로3가 250-70번지 일대 마포로 5구역 제2지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 결정(변경)(안)을 수정가결했다.

마포로5구역 제2지구는 1979년 9월 재개발구역으로 최초 결정된 이후 2009년 6월 도시환경정비구역으로 변경 지정됐다. 5호선 충정로역 인근에 위치해 입지 조건은 우수하나 노후·불량 건축물이 밀집해 있어 도시기능 회복 및 도시환경 개선이 필요한 지역이다.

정비계획에는 충정로 역세권 일대 주거 공급, 충정로변 가로활성화 유도, 층정아파트 흔적 남기기 계획 등이 포함됐다.

연면적 약 4만2,000m², 지하 5층~지상 28층 건축 예정으로 지면과 접하는 3개 층(지상 2층~지하 1층)에는 도심 활력을 증진할 수 있는 가로활성화용도의 근린생활시설이, 지상 2~3층에는 건축물 기부채납을 통한 사회복지시설(정신건강센터 및 자활 시설)이 들어선다.

원활한 보행환경을 조성하기 위해 충정로 변과 이면 주거지역을 연결하는 공공보행통로도 설치될 예정이다.

해당 구역 내 층정아파트는 공개공지 내 기록보존방식으로 흔적을 남긴다. 시는 3D스캐닝 등 다양한 형식과 콘텐츠를 활용해 층정아파트의 가치를 담아 만들 예정이다.

1937년 준공된 층정아파트는 현존하는 가장 오래된 철근콘크리트 구조 아파트로 지난해 6월 제7차 도시계획위원회 심의에서 철거가 확정됐다.

2023.06.22. 제9차 도시계획위원회 결과

**상습정체 동부간선도로 지하화...
2028년 개통**

서울 강남 청담동과 강북 석관동을 지하터널로 연결하는 사업이 본격 추진될 전망이다.

서울시는 지난 7월 제10차 도시계획위원회를 개최해 강남구 청담동(청담IC)~성북구 석관동(월릉IC) 까지 10.4km 구간 민간투자사업으로 진행되는 동부간선 지하도로에 대한 도시계획시설(도로)결정(안)을 수정가결했다.

동부간선 지하도로는 상습정체가 발생하는 동부간선도로의 교통 여건을 개선하기 위해 대심도 지하터널을 개설하고자 하는 사업이다.

이번 위원회에서는 중랑천 및 한강 하저를 통과하는 연장 10.4km의 민간투자사업 구간 지하도로 결정에 대한 심의가 통과됐다. 시는 하반기 착공, 2028년에 재정사업 구간과 동시 개통을 목표로 사업을 추진할 방침이다.

2023.07.06. 제10차 도시계획위원회 결과

**송파구 가락우성1차아파트 재건축...
967가구·최고 26층**

서울 송파구 가락우성1차아파트가 967가구로 재건축된다. 서울시는 7월 개최한 제3차 도시계획위원회 분과소위원회를 통해 송파구 가락동 96-1번지 일대 가락우성1차아파트 주택 재건축 정비계획을 수정가결했다.

송파구 가락동 96-1번지 가락우성1차아파트는 지하철 8호선 송파역과 가락시장역 사이에 위치하고 있으며, 1986년 준공된 9개동 838가구 규모의 노후 아파트다.

이번 결정을 통해 단지는 구역면적 3만5,043m², 용적률 281.88%이하, 최고층수 26층, 총 967가구(공공주택 9가구 포함)로 건립될 예정이다.

시는 단지 내 공공보행통로를 계획해 인근 주민들의 보행 연결성과 개방감을 확보하고, 저층주거지에서 접근 용이한 위치에 단지 내 공용주차장을 조성해 인근 저층 주거지의 주차난 해소에 도움이 될 것으로 전망하고 있다.

2023.07.25. 제3차 도시계획위원회 현장수권소위원회 결과

SEOUL M! SOUL

마음이 모이면 서울이 됩니다