

자료제공: 2024. 3. 26.(화)

이 보도자료는 2024년 3월 26일 오전 10:30부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 균형발전본부 균형발전정책과

균형발전정책과장

변경옥

02-2133-8608

사진 없음 사진 있음 쪽수: 10쪽

균형발전전략팀장

최영서

02-2133-8619

서울 강북권 상업지역 총량제 폐지... 대규모 유희지는 화이트사이트 도입

<균형발전 사전협상제>

- 오세훈 시장, 도시 대개조 프로젝트 2탄 「강북권 대개조 - 강북 전성시대」 발표
- 서울 면적 40%·인구 43% 거주하는 동북(8개구)+서북(3개구), 일자리중심 신(新)경제도시로 탈바꿈
- (쾌적한 주거환경) 상계·중계 등 대단지 아파트 신도시급 변화... 규제혁신·용적률 상향
- (미래형 일자리) 상업지역 2~3배 확대·대규모 부지에 첨단산업·일자리기업 적극 유치
- (감성 문화공간) 주민 누구나 20분 내 녹지 접근, 수변거점 공간 14개 추가 조성

- 서울 강북권이 ‘상업지역 총량제’ 제외 지역이 된다. 기업유치, 일자리 창출 등 지역경제 활성화에 도움이 된다면 ‘상업지역 총량제’와 상관없이 상업시설을 유치·운영할 수 있도록 해 강남 수준까지 현재의 2~3배 확대한다는 계획이다.
- 또 창동 상계·신내차량기지 이전부지 등 강북권 내 대규모 유희부지에는 사업시행자가 원하는 희망 용도와 규모를 자유롭게 제안하는 ‘균형발전 화이트사이트’를 최초로 도입, 용도지역을 최대 상업지역까지 종상향하고 용적률도 1.2배까지 높인다. 공공기여도 기존 60%에서 50%로 낮췄다.

- 서울 전체 면적의 40%(242 km^2)를 차지하고 서울 인구의 43%에 이르는 448만명이 거주하는 강북권역(동북·서북)이 50여년 간의 베드타운에서 벗어나 ‘일자리 중심 신(新)경제도시’로 재탄생한다.
- 서울시민의 주거를 책임지던 30년이 넘는 노후아파트 단지는 안전진단 없이 재건축 착수가 가능하도록 해 신도시급으로 속도감있게 탈바꿈시키고, 잠들어 있던 대규모 부지는 용도와 규제를 완화해 일자리를 창출하는 핵심 기업들을 적극 유치한다. 또한 강북권 주민 누구나 20분 내 녹색공간을 만날 수 있도록 정원도시를 조성해 삶의 풍요로움도 선사한다.

<오세훈 시장, 도시 대개조 프로젝트 2탄 「강북권 대개조-다시 강북 전성시대」 발표>

- 오세훈 시장은 26일(화) ‘일자리 중심 경제도시 강북’ 조성을 비전으로 하는 권역별 도시대개조 프로젝트 2탄 「강북권 대개조-강북 전성시대」를 발표했다. 노후 주거지, 상업지역에 대한 규제완화와 파격적인 인센티브 부여로 개발을 활성화하고 대규모 유휴부지를 첨단산업과 일자리 창출 거점으로 조성해 ‘강북 전성시대’를 다시 열겠다는 것이 핵심이다.
 - 오 시장은 2024년을 ‘서울 도시공간 대개조 원년’으로 선언하고 지난 2월 서남권 대개조 구상을 발표했다.
- 강북권은 동북권(강북·광진·노원·도봉·동대문·성동·성북·중랑)과 서북권(마포·서대문·은평)의 총 11개 자치구를 포함하는 넓은 지역과 많은 인구를 자랑한다. 하지만 상업시설 면적은 동북(343.1만 m^2)과 서북(176.2만 m^2)을 합쳐도 타 권역보다 가장 작고, 지역내총생산(GRDP)도 최하위(동북 50조, 서북 33조)다. 30년 이상 된 노후주택도 46%가 강북권에 모여있다.

- 이러한 취약한 상황도 있지만 동시에 강북권의 잠재력 또한 무궁무진하다. 우선 개발가능성이 높은 노후주거지, 첨단산업단지 조성이 가능한 서울에서 몇 남지 않은 대규모 부지를 보유하고 있으며 대학 등 풍부한 인프라와 천혜의 자연환경도 장점으로 꼽힌다.
- 서울시는 도시의 지속가능한 성장과 균형발전을 위해서는 강북권의 변화는 필수적이며 ‘주거환경’, ‘미래형일자리’, ‘감성문화공간’이라는 대전제하에 더이상 ‘배후주거지’가 아닌 미래산업 집적지이자 활력넘치는 일자리 경제도시로 다시 태어날 계획이라고 강조했다.

<①쾌적한 주거환경: 상계·중계 등 대단지 아파트 신도시급 변화, 규제혁신·용적률 상향>

- 첫째, 강북권의 주거지에 대한 파격적인 재건축·재개발 규제 완화와 인센티브 제공으로 개발지역을 확대하고 정비 속도를 높인다.
- 우선 70~80년대 많은 시민의 삶의 터전이었으나 지금은 낡고 쇠락한 상계·중계·월계 등 대단지 아파트를 ‘신도시급’으로 변화시킨다. 30년이 넘은 노후단지는 안전진단 없이 재건축 착수가 가능하게 하고, 정비계획 입안절차와 신속통합자문을 병행해 기존 신통기획보다도 사업기간을 1년 가량 단축한다. 127개 단지 약 10만 세대가 빠른 시일 내 정비사업을 시작할 수 있을 것으로 보고 있다.
- 용적률 혁신을 통해 사업성도 개선한다. 이를 위해 역세권을 준주거 지역으로 종상향하고, 공공기여도 기존 15%에서 10%로 축소한다.

높은 용적률로 재건축이 불가능했던 65개 단지, 4만 2천여 세대에 대해선 용적률을 1.2배 상향해 사업추진을 돕는다.

- 재개발 요건인 ‘노후도’도 현행 전체 건축물의 67%에서 60%로 완화하고 폭 6m 미만 소방도로를 확보하지 못한 노후 저층주거지도 재개발 대상에 포함할 계획이다. 이 경우 개발가능지역이 현재 286만 m^2 에서 800만 m^2 로 2.8배 이상 늘어나게 된다.
- 높이 제한으로 개발에 어려움을 겪었던 자연경관·고도지구는 ‘산자락 모아타운’으로 특화 정비한다. 자연경관지구는 기존 3층에서 약 7층(20m)까지, 고도지구는 20m에서 최대 45m까지 높인다.

<②미래형 일자리: 상업지역 2~3배 확대·대규모 부지에 첨단산업·일자리기업 적극 유치>

- 둘째, 상업지역 확대, 대규모 부지 개발 등을 통한 첨단·창조산업 유치로 대규모 일자리를 창출한다. 일자리 창출로 경제를 활성화하고 지역 자체에 활력을 불어일으킨다는 계획이다.
- 먼저 강북지역에서는 ‘상업지역 총량제’가 폐지된다. 기업 유치, 일자리 창출 등 지역경제 활성화에 도움이 된다면 상업시설 운영을 허용해 현재의 2~3배까지 확대, 강남수준으로 늘린다는 계획이다.
 - 상업지역 총량제란 지역별 상업지역 지정 가능성 예측을 위해 2030년까지 지역별로 총량을 정하고 그 범위 안에서 상업지역을 지정하는 제도이다.
 - 현재 강북권은 동북권(343.1만 m^2)과 서북권(176.2만 m^2)을 합쳐도 도심권(814.8만 m^2), 동남권(627.1만 m^2), 서남권(615.8만 m^2)보다 상업지역이 미약하다.

- 강북권 개발과 경제활성화의 핵심적인 역할을 할 대규모 유희부지는 첨단산업기업과 일자리창출기업 유치에 위해 ‘균형발전 화이트사이트 (균형발전 사전협상제)’를 도입한다.
 - ‘화이트사이트(White Site)’는 기존도시계획으로 개발이 어려운 지역을 사업시행자가 원하는 용도와 규모로 개발하는 것을 허용하는 제도다.
 - 인구 밀도가 높고 토지 이용이 제한적인 도심에 적합하며 오 시장이 지난 '22년 싱가포르 방문시 그 성과를 직접 확인하고 서울의 낙후된 도시를 개발에 적용하겠다고 밝힌 바 있다. 싱가포르 ‘마리나베이샌즈’도 화이트 사이트를 적용해 건립됐다.

- ‘균형발전 화이트사이트’ 적용 대상은 강북권 내 대규모 공공·민간개발 부지다. 차량기지·터미널·공공유희부지와 역세권 등이 해당된다. 도입시 해당지역에 일자리기업 유치가 의무화되는 대신 최대 상업지역으로의 종상향과 용적률 1.2배, 허용 용도 자율 제안, 공공기여 완화(60→50% 이하) 등이 적용된다.
 - (창동상계) 창동상계 일대는 첨단기업과 대규모 문화시설이 융합된 동북권 신경제거점으로 거듭난다. 창동차량기지 이전부지(25만 m^2)는 Bio-ICT 산업클러스터로 NH농협 부지(3만 m^2) 일대는 주거·판매시설로 조성계획이다.
 - (신내차량기지일대) 신내차량기지 이전부지(19만 m^2), 중랑공영차고지(6만 m^2), 면목선 차량기지(2만 m^2), 신내4 공공주택(7만 m^2) 등을 통합개발해 첨단산업, 일반 업무지구, 문화시설, 주거 등 다양한 기능을 담은 입체복합도시로 변화한다.
 - (舊 서울혁신파크 부지) 서울혁신파크부지(6만 m^2)는 미디어콘텐츠와 R&D 등 서울의 미래경제를 이끌어 나갈 융복합 창조산업 클러스터 ‘서울창조타운’으로 재조성된다.

- (DMC 2.0) 수색차량기지와 상암DMC 일대는 서울대관람차·미디어전시 등 K-컬처공간을 비롯해 하늘·노을가든, 광역자원회수시설 지하화 등을 통한 세계적인 친환경 수변감성놀이공간으로 바뀐다. 이후 일대 개발시에도 상암DMC와 연계해 기능을 확장해 나갈 계획이다.
- 한편, 강북지역은 서울 대학의 83%, 총 41여만 명의 대학생 등이 밀집한 지역이다. 국가의 미래를 이끌어 갈 청년들의 산실로 잠재력이 큰 지역이나 주거불편, 일자리 부족으로 지역 이탈이 심각한 상황이다.
- 우선 고려대·연세대·홍익대 등 6개 대학을 R&D캠퍼스로 선정, 용적률과 높이 등 규모제한을 완화하고 대학의 실질적인 혁신을 지원한다. 또 광운대 역세권(약 900실), 북아현3구역(약 500실) 등에 다양한 커뮤니티를 공유하는 공공기숙사를 건립해 생활환경을 업그레이드 한다.
- 지상철도 지하화로 제2의 연트럴파크를 조성해 지역 상권을 살리고 시민에게 녹지와 휴식공간을 제공하는 방안도 확대 추진한다.

<③감성 문화공간: 주민 누구나 20분 내 녹지 접근, 수변거점 공간 14개 추가 조성>

- 마지막으로 동부간선도로 상부공원화사업 등을 통해 강북권 주민 누구나 20분 내 숲·공원·하천에 다다를 수 있는 ‘보행일상권 정원도시’를 조성한다. 경의선숲길 보행네트워크, 백련근린공원 힐링공간 재조성 등도 추진한다.

- 아울러 '25년까지 자치구별 1개 이상의 수변활력거점 조성도 완료한다. 현재 조성된 흥제천 수변테라스에 이어 불광천, 정릉천, 중랑천, 우이천 등 걸어서 가깝게 만날 수 있는 14개 수변감성공간을 추가로 조성해 수변감성도시 서울을 완성한다.
- 이외에도 올해부터 문화시설이 상대적으로 적었던 강북권역에 서울 아레나, 권역별 시립도서관, 복합체육센터 등 새롭고 다채로운 시설 조성을 시작해 지역 주민들에게 새로운 경험과 활력을 제공한다.
- 오세훈 서울시장은 “서울시민의 따뜻한 보금자리인 강북권은 지난 50년간의 도시발전에서 소외되어왔다”며 “도시 대개조 2탄 강북권 대개조를 통해 베드타운에서 벗어나 일자리와 경제가 살아나고 활력이 넘치는 신경제도시, 서울의 도시경쟁력을 견인하는 강북권으로 재탄생하도록 파격적인 규제완화와 폭넓은 지원을 하겠다”고 말했다.

붙임1

분야별 대표 사업 추진현황

1. 쾌적한 주거환경			
1	현황용적률 인정 및 구역지정 요건 완화 - 지속적인 규제 완화 및 제도개선으로 사업속도 제고 및 주택공급 확대	'24년 도정기본계획 반영 예정	공통
2	규제지역 역발상, 「산자락 모아타운」 - 고도지구 및 경관지구 내에서 기존 정비수업으로 개선이 어려운 주거지의 새로운 정비방안 마련(비에산)	'24년 도시계획 조례 등 제도개선 예정	공통
2. 미래형 일자리			
3	창동·상계 일대 - 첨단기업 유치, 대규모 문화시설을 도입하여 자족기능이 융합된 동북권의 신경제거점으로 재탄생	'24년 개발계획 수립 및 사전협상 신청	동북권
4	신내차량기지 일대 - 신내차량기지 이전부지, 중랑공영차고지, 면목선 차량기지 일대 통합 개발하여 지역단절을 해소하고 업무시설 입체·복합화를 통해 마중물 거점 조성	'24년 10월까지 기본구상 수립 완료	동북권
5	광운대역 전략거점 일대 - 광운대역 물류부지를 활용하여 철도시설로 인한 지역단절을 해소하고 업무·상업·주거 등 중심지 기능 도입	'24년 공사착공	동북권
6	상봉·망우역 - GTX-B 복합환승센터 등 주변 개발수요와 시기에 맞춰 복합개발을 통한 교통·상업·문화거점 조성할 계획	'24년 현재 민간사업자 공모 및 사업계획 수립	동북권
7	서울혁신파크 부지 - 서북권의 대규모 개발 가능지로 지역적 요구와 산업·경제 일자리 확충을 통해 지역의 신성장 거점으로 육성	'24년 사업화 방안 마련 및 기업설명회, 지구단위계획 수립 절차 이행	서북권
8	DMC 2.0 - 수색차량기지 및 상암DMC 일대는 K-컬처공간, 수변감성공간, 미디어콘텐츠 공간으로 구성된 DMC 2.0으로 업그레이드	'24년 대관람차 민자 적격성 조사(PIMAC) '24년 수색역 일대 지구단위계획 수립 '25년 광역자원회수시설 발주 및 설계	서북권
감성문화공간			
9	백련근린공원 복합힐링공간 재조성 - 자연놀이학습센터, 은평정(랜드마크화) 등 조성	'24년 공사착공	서북권
10	강북권역 수변활력거점 조성사업 - 걸어서 가깝게 만나는 지천을 문화와 활력이 넘치는 수(水)세권으로 재편	'24년 홍제천, 정릉천 등 4개소 완료 '25년 중랑천, 성북천 등 10개소 완료	공통
11	서울 시립도서관(동대문) 건립 - 서울시 최대 규모, 최고 수준의 공공도서관 건립	'24년 기본 및 실시설계, '25년 착공	동북권
12	서울아레나 복합문화시설 건립 - 아레나(18.3천석), 중형공연장(2천석), 대중음악지원시설, 판매시설 등 조성	공사 중, '27년 준공예정	동북권
13	市 자치구 유희공간에 파크골프장 발굴·설치 - 노령인구층의 파크골프 수요 확대 및 노령인구 증가에 따라 파크골프장 적극 조성	'24년 강북권 8개소 조성	공통

붙임2

사업 담당자 연락처

연번	사업명	실·본부·국	부서명	과장	팀장	비고
1	현황용적률 인정 및 구역지정 요건 완화	주택정책실	공동주택지원과	남정현 2133-7130	장지광 2133-7136	
			주거정비과	고현정 2133-7190	김 석 2133-7296	
2	택지개발지구 지구단위계획 재정비 추진	도시공간본부	도시관리과	하대근 2133-8370	정광재 2133-8396	
3	저층주거지 재개발(신속통합기획) 추진	도시공간본부	신속통합기획과	명노준 2133-1889	송인희 2133-1690	
4	산자락 모아타운	주택정책실	전략주택공급과	최원석 2133-6280	김지호 2133-8231	
					서영삼 2133-8226	
5	균형발전 White-Site	균형발전본부	균형발전정책과	변경옥 2133-8608	최영서 2133-8619	
6	상봉·망우역 복합역사 개발	도시공간본부	시설계획과	이광구 2133-8400	김정옥 2133-8414	
7	상업지역 확대를 통한 일자리 공급 지원방안	도시공간본부	도시계획과	양병현 2133-8305	이승준 2133-8326	
8	북한산 주변 고도지구 완화	도시공간본부	도시계획과	양병현 2133-8305	이현정 2133-8330	
9	창동상계지역 미래산업 클러스터 조성	균형발전본부	동북권사업과	이기호 2133-8275	이원희 2133-8277	
10	창동 '융합하노로클럽' 개발사업 추진	균형발전본부	동북권사업과	이기호 2133-8275	박광렬 2133-8286	
11	창동역 복합환승센터 건립	균형발전본부	동북권사업과	이기호 2133-8275	박광렬 2133-8286	
12	신내차량기지 일대 통합개발 (스포츠산업 거점조성)	미래공간기획관	공공개발사업담당관	강성필 2133-9435	박형재 2133-9452	
13	상봉·망우역 복합역사 개발	도시공간본부	시설계획과	이광구 2133-8400	김정옥 2133-8414	
14	왕십리비즈니스타운 및 지하복합개발	균형발전본부	균형발전정책과	변경옥 2133-8608	최영서 2133-8619	
15	이문차량기지 일대 복합개발 기본구상 수립	미래공간기획관	공공개발기획담당관	김성기 2133-8345	김용민 2133-8361	
16	광진구 동서울터미널 현대화	미래공간기획관	공공개발기획담당관	김성기 2133-8345	권경희 2133-8356	
17	동대문구 동부화물터미널 복합개발	미래공간기획관	공공개발기획담당관	김성기 2133-8345	권경희 2133-8356	
18	청량리역 뉴랜드마크 조성 도시전략계획 수립	도시공간본부	도시계획과	양병현 2133-8305	유수환 2133-8313	
19	광운대역 물류부지 전략거점 조성	미래공간기획관	공공개발기획담당관	김성기 2133-8345	권경희 2133-8356	
20	상암DMC 랜드마크타워 첨단복합으로 재추진	경제정책실	산업입지과	이동섭 2133-8460	김의중 2133-8461	

연번	사업명	실·본부·국	부서명	과장	팀장	비고
21	랜드마크, 대관람차 조성	미래공간기획관	공공개발기획담당관	김성기 2133-8345	배성호 2133-8346	
22	광역자원회수시설 설치	기후환경본부	자원회수시설과	고석영 2133-9930	김경학 2133-9942	
23	문화비축기지재정비(활성화) 사업	푸른도시여가국	공원조성과	안수연 2133-2050	곽문수 2133-2066	
24	월드컵공원 명소화	푸른도시여가국	공원역가정책과	박미애 2133-2010	박수미 2133-2021	
25	서울 아트 파빌리온 프로젝트	디자인정책관	디자인산업담당관	김연주 2133-9324	강연태 2133-2709	
26	마포농수산물시장 일대 건축혁신 추진	미래공간기획관	공공개발기획담당관	강성필 2133-9435	최선우 2133-9447	
27	수색·DMC역 복합개발사업	균형발전본부	서부권사업과	이인규 2133-1550	김찬모 2133-1551	
28	서부권역내역사상 일대 지구단위계획 수립	균형발전본부	서부권사업과	이인규 2133-1550	김찬모 2133-1551	
29	은평공영차고지 일대 도시관리계획 수립	균형발전본부	서부권사업과	이인규 2133-1550	배진성 2133-1559	
30	서울창조타운 조성	균형발전본부	서부권사업과	이인규 2133-1550	김찬모 2133-1551	
31	대학 공간혁신 도시계획 지원 추진	도시공간본부	시설계획과	이광구 2133-8400	노만규 2133-8410	
32	공공기숙사 건립 추진	주택정책실	공동주택지원과	남정현 2133-7130	장지광 2133-7136	
33	서울시 철도지하화 추진계획	도시공간본부	도시공간전략과	정성국 2133-6950	김영희 2133-6970	
34	백련근린공원 복합힐링공간 재조성	푸른도시여가국	공원조성과	안수연 2133-2050	곽문수 2133-2066	
35	둘레길 2.0	푸른도시여가국	자연생태과	한정훈 2133-2141	신재원 2133-2164	
36	간선도로 입체화 연계 중형 일대 공간구성	도시공간본부	도시공간전략과	정성국 2133-6950	좌승호 2133-6960	
37	강북권역 수변활력거점 조성사업	물순환안전국	수변감성도시과	박홍봉 2133-3750	홍현탁 2133-3760	
38	서울 시립도서관(동대문) 건립	문화본부	문화시설과	손선희 2133-4210	이남재 2133-4212	
39	서울 시립도서관(서대문) 건립	문화본부	문화시설과	손선희 2133-4210	김재현 2133-4228	
40	은평구 서북권 복합체육시설 건립	관광체육국	체육정책과	천세은 2133-2675	장병균 2133-2692	
41	노원구 서울 어울림 체육센터 건립	관광체육국	체육정책과	천세은 2133-2675	장병균 2133-2692	
42	광장동 체육시설부지 개발	관광체육국	체육정책과	천세은 2133-2675	장병균 2133-2692	
43	서울아레나 복합문화시설 건립	균형발전본부	동북권사업과	이기호 2133-8275	김진성 2133-8290	
44	북한산 시민천문대 건립	균형발전본부	균형발전정책과	변경욱 2133-8608	최영서 2133-8619	
45	월곡 적환장 복합체육센터 건립	균형발전본부	동북권사업과	이기호 2133-8275	김경숙 2133-8294	
46	市 자치구 유희공간에 파크골프장 발굴·설치	관광체육국	체육진흥과	김덕환 2133-2730	송홍규 2133-2740	