

2023. 9. 22.(금) 조간용

이 보도자료는 2023년 9월 21일 14:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 미래공간기획관 공공개발기획담당관

공공개발기획담당관	양병현	2133-8345
사전협상팀장	권경희	2133-8356

사진없음  사진있음  매수 : 6매

## 서울시, '100년 서울 도시공간 대개조' 본격화... 동서울터미널 선도사업

- 오세훈 시장, 9.19.(화)~20.(수) 뉴욕 도심 입체 복합·고밀개발 현장 집중 시찰
- 허드슨야드, 수변에 혁신건축물·입체동선... 동서울터미널 닮은꼴 '포트어소리티' 참고
- '도시공간 대개조' 신호탄 동서울터미널, 교통·문화·상업 복합개발... '25년 착공 목표
- 오 시장 "생기 잃은 도시에 새 숨, 도시체질 바뀌나갈 '도시공간 대개조' 본격 추진"

- 서울시가 새로운 서울을 담아낼 새 그릇 '100년 서울 도시공간 대개조'를 위한 구체적인 실행에 들어간다. 뉴욕 출장 중인 오세훈 서울 시장은 주요 도심 복합개발 현장을 방문, '동서울터미널'을 시작으로 서울의 도시공간을 본격적으로 재편하겠다고 밝혔다.
- 이를 위해 서울시 대표단은 9.19.(화)~20.(수)〈현지시간〉이틀에 걸쳐 허드슨강 일대 수변 중심의 도심복합개발단지 '허드슨야드(Hudson Yards)'와 주변 건물의 공중권(Air Right)을 양도받아 초고층 고밀 개발된 '원 밴더빌트(One Vanderbilt)' 등을 집중적으로 둘러봤다.

<허드슨야드, 수변에 혁신 건축물·입체 동선… 동서울터미널 닮은꼴 ‘포트어소리티’ 참고>

□ 19일(화) 오후 오 시장이 방문한 ‘허드슨야드(Hudson Yards)’는 ‘05년부터 맨해튼 미드타운 서쪽 허드슨 강변의 낡은 철도역, 주차장, 공터 등 약 11만 $m^2$  부지를 입체적으로 재개발 중인 사업으로, 뉴욕을 대표하는 도심 재탄생 사례로 손꼽힌다.

○ 뉴욕시는 ‘03년 마스터플랜을 통해 부지가 균형감 있게 개발되도록 합리적인 용도지역제를 제시, 입체적인 보행로와 업무·상업, 문화시설로 동·서측이 자연스럽게 연결되게끔 유도했다.

○ 특히 MTA 철도부지에 기존 철도 기능은 유지하면서도 복합문화시설 ‘더 셰드(The Shed)’와 100층 높이 야외전망대 ‘엣지(Edge)’ 등 독특한 건축물과 공간을 보기 위해 연중 사람이 찾는 곳으로 재탄생시켰다.

□ 이어 오 시장은 허드슨야드 서측의 ‘맨해튼웨스트’를 찾아 상업과 주거, 관광(호텔·공연장 등), 오픈스페이스가 조화를 이루는 복합거점과 ‘펜스테이션(Penn Station)’와 연결된 입체 동선 등 서울 시내 복합개발을 앞둔 지역에 적용할 만한 요소를 유심히 살펴봤다.

○ 한편, 오 시장은 허드슨야드와 맨해튼웨스트 방문에 앞서 세계적인 건축가 토마스 헤더윅이 디자인한 1만 $m^2$  규모의 인공섬이자 수상공원 ‘리틀아일랜드(Little Island)’를 방문해, 시민의 삶을 바꾸는 혁신적인 도시건축 사례도 함께 둘러봤다.

- 다음 날인 20일(수) 오전에는 허드슨야드에서 차로 10분 거리에 위치한 혁신개발 건축물 ‘원 밴더빌트(One Vanderbilt)’와 ‘그랜드센트럴터미널(Grand Central Terminal)’을 찾아 뉴욕이 도입한 개발권양도제(Transfer of Development Rights)의 일환인 ‘공중권(Air Right)’에 대해 관심 있게 청취했다.
  - ‘원 밴더빌트’는 인근 건물 바워리 세이빙(Bowery Saving)의 용적 약 9,750 $m^2$ 의 공중권을 양도받아 지상 93층 고밀 개발된 건축물로, 지하로는 철도터미널과 연결해 이용자 편의를 높이고 상부 335m 지점에는 전망명소 ‘서밋(Summit)’을 두어 엠파이어스테이트 빌딩, 센트럴파크 등 뉴욕 시내를 전망할 수 있게 조성됐다.
  - 1913년 개관한 ‘그랜드센트럴터미널’은 세계 최대 기차역으로 뉴욕시는 터미널 보존을 위해 저층부 터미널은 유지하면서 상부의 넓은 부지에 대한 ‘공중권’을 양도할 수 있게끔 유도, 혁신적인 도시개발을 이뤄냈다. 대표적으로 ‘175 파크애비뉴프로젝트(175 Park Avenue PJT)’가 그랜드센트럴터미널의 용적율을 양도받아 초고층 건물, 녹지 확보, 터미널 연계 입체복합 개발을 진행 중이다.
  
- 특히 뉴욕 중심부에 위치하며 최근 개발에 임박한 ‘포트어소리티(Port Authority) 터미널’이 서울시가 계획 중인 ‘동서울터미널’ 주변 지역 활성화 및 교통흐름 개선 등의 좋은 사례가 될 것으로 보고 있다. 뉴욕시는 72년 된 ‘포트어소리티 터미널’을 오는 ‘33년까지 업무·주거·상업복합시설로 개발할 예정으로, 미국 전역과 맨해튼을 이어주는 교통·경제의 허브 역할을 하게 될 것으로 기대하고 있다.

<‘도시공간 대개조’ 신호탄 동서울터미널, 교통·문화·상업 복합개발… ‘25년 착공 목표’>

- 서울시는 노후 도심의 고밀 복합개발 시찰지 사례를 바탕으로 동서울 터미널 대상 ‘서울공간 대개조’ 선도사업에 들어간다.
- ‘동서울터미널 현대화’ 사업은 단순히 여객터미널의 기능 개선을 넘어
  - ▲ 지하에 터미널·환승센터 ▲ 지상부 수변 휴식·조망공간 ▲ 공중부 상업·업무시설 등을 유기적으로 배치, 터미널을 이용하지 않는 시민도 연중 찾아와 즐기는 복합개발시설로 조성된다.
- 1987년 문을 연 ‘동서울터미널(연면적 47,907㎡)’은 112개 노선, 하루 평균 1천 대 이상의 고속·시외버스가 운행되고 있다. 그러나 30년 넘게 운영되면서 시설 노후, 주변 교통체증 등으로 몸살을 앓아온 지 오래다.
- ‘동서울터미널’은 과거 광나루터를 오갔던 돛단배를 형상화하여 한강의 역사성과 상징성을 극대화한 건축 입면으로 조성될 예정으로, 타워 최상층을 비롯한 중층부 곳곳에도 한강과 서울 전경을 감상할 수 있는 전망 특화공간이 마련될 계획이다.
- 최상층에 배치될 전망대는 원 밴더벨트의 ‘서밋’처럼 남쪽으로는 한강과 강남 도심을, 북쪽으로는 남산타워와 북한산까지 360도 파노라마 전망을 즐길 수 있게끔 조성하고 공중정원·수변 전망데크 등을 설치해 다양한 각도와 장소에서 조망이 가능하도록 계획됐다.



- 서울시는 ‘동서울터미널 현대화’를 추진할 민간 사업자인 신세계동서울PFV(신세계프라퍼티 등)와 구체적인 공공기여계획을 담은 사전협상(안)을 9월 중 마무리하고 내년 상반기 지구단위계획 결정, ‘24년 말까지 건축 인·허가 등을 거쳐 ‘25년 착공을 목표로 추진된다.
  - 시는 현재 사업자와 ▲입체적인 버스 진출입로 조성을 통한 획기적 교통체계 개선 ▲광역교통환승체계 검토를 통한 교통시스템 개선 ▲터미널과 한강 간 입체적 연결 ▲주변 주민편익을 위한 공공기여 시설 건립 등을 놓고 사전협상을 진행하여 마무리 단계에 와있다.
  - 특히 ‘사전협상’이라는 탄탄한 제도적 기반을 바탕으로 용적률 상향 등 인센티브를 활용해 강변북로에 가로막혀 있었던 한강~강변역~터미널을 연결하는 ‘보행데크’를 조성, 구의공원 재구조화와 구의유수지 방재성능 고도화 등 지역주민 중심의 공공기여도 끌어냈다.
  
- 현재 서울에서는 공공(SH공사) 주도의 ‘창동역 복합환승센터 사업’과 민간(신세계PFV) 주도의 ‘동서울터미널 현대화 사업’이 동시에 추진되고 있다. 시는 두 사업을 광역교통 중심 복합개발의 신호탄 삼아 향후 상업·문화·주거시설까지 확장, ‘100년 서울 도시공간 대개조’를 견인하는 선도사업으로 추진한다는 계획이다.
  - 창동역 복합환승센터 부지는 지하철 1·4호선, 수도권광역급행철도(GTX) C노선, 광역·시외·간선·공항버스 등이 집결하는 서울의 동북권 광역교통 중심지로 주변에 서울아레나, 창업·문화산업단지 등 지역 변화에 발맞추어 복합개발이 추진되고 있다.

〈첨부 1〉

## 관련 이미지



조감도(전면, 주경)



조감도(후면, 야경)



한강연결데크



그랜드 스테어(터미널 연결 광장)



탁위 전망대



별마당 아트륨