

시 민

문서번호	도시계획과-16690
결재일자	2018. 11. 22.
공개여부	비공개(5)
방침번호	

주무관	지역계획팀장	도시계획과장	도시계획국장	
협 조				

**「서울역 일대 미래비전」을 고려한  
서울역 북부역세권 기본구상(안) 수립**

2018. 11.

도시계획국  
(도시계획과)

# 서울 도시계획, 미래 100년의 약속

## 서울 도시계획 헌장

자연환경 보전 도시	서울의 자연환경이 지니는 고유한 생태적·경관적 가치를 온전하게 보전한다. 내사산과 외사산, 한강과 지천 등을 보호·복원하여 서울의 환경적 정체성과 상징성을 확립·강화하고, 시민이 일상생활 속에서 자연을 쉽게 접할 수 있는 건강한 도시를 만든다.
역사문화 보전 도시	서울의 역사문화유산은 우리 민족의 유구한 역사가 축적된 대한민국의 소중한 문화유산이므로 온전히 보전하여 미래 세대에 계승한다. 나아가 유·무형의 역사문화유산을 창조적으로 활용하여 시민의 문화생활을 풍요롭게 하는 미래가치를 창출하고 도시활성화에 기여하도록 한다.
어디서나 편리한 도시	주거지와 일터가 가까운 도시 공간구조를 피하여 시민의 출퇴근 비용을 줄이고 지역 간 균형발전을 도모한다. 다양한 상업·문화시설을 역세권에 복합적으로 조성하여 어디서나 편리한 보행 중심 도시공간을 만든다.
대중·녹색 교통 도시	시민 모두의 이동권을 보장하고 환경오염과 교통혼잡을 줄이기 위해 대중교통을 중심으로 한 도로 및 교통체계를 만든다. 보행·자전거 등 녹색교통 이용의 편의성을 높이고, 차량에 앞서 보행의 안전성과 쾌적성을 우선시하는 가로환경을 조성한다.
생활안전 도시	자연지형에 순응하고 물의 순환을 회복시키는 도시계획으로 재해로부터 안전한 도시를 만든다. 각종 재난을 예방하고 최소화하며 신속하게 복구할 수 있는 위험관리시스템을 구축한다. 범죄로부터 안심하고 생활할 수 있는 밝고 활력 있는 도시환경을 조성한다.

# 서울 도시계획, 미래 100년의 약속

## 서울 도시계획 헌장

<b>친환경 에너지절감 도시</b>	건축 등의 개발 행위는 주어진 자연환경 여건을 존중하고 신·재생에너지를 활용하여 건물에너지 소비를 줄이는 등 <b>지속가능한 개발을 추구한다.</b> 특히 공공건물과 시설은 에너지 절감에 앞장선다.
<b>조화로운 경관 도시</b>	건축물·시설물·구조물은 <b>서울의 자연환경 및 역사경관과 어우러지며 주변 건축물과 조화</b> 를 이루도록 한다. 도시·주거환경의 획일성을 극복하고 <b>각 지역의 특색을 살린 다양하고 개성 있는 경관을 창출한다.</b>
<b>장소성의 도시</b>	서울 각 지역 고유의 특성과 공동체의 기억을 보호하여 <b>장소의 다양성을 유지</b> 한다. 다채로운 삶의 가치와 시대적 경험이 담긴 장소 만들기를 통해 도시재생과 환경정비의 질(質)을 높이고 <b>특화된 지역발전을 도모</b> 한다.
<b>참여와 소통의 도시</b>	도시계획의 수립 과정에 <b>모든 시민이 자발적·민주적으로 참여</b> 하여 다양한 이해관계가 폭넓게 반영될 수 있도록 한다. 지역 주민과 공공행정기관 사이에 <b>지속적으로 소통할 수 있는 협력체계를 구축하여 지역공동체를 활성화</b> 하는 데 기여한다.
<b>배려와 공존의 도시</b>	다양한 계층과 세대가 함께 어울릴 수 있는 <b>사회통합적 도시계획을 지향</b> 한다. 장애인, 노약자, 어린이, 임산부 등을 우선적으로 배려하는 복지 생활환경을 조성하고, 국적, 인종, 언어, 종교, 문화의 차이를 포용하고 다양성을 존중하는 국제도시의 면모를 갖춘다.

## 사건 검토항목

☞ 해당사항이 있는 부분에 ‘■’ 표시하시기 바랍니다. (※ 비고 : 필요시 검토내용 기재)

구 분	사건 검토항목 점검 사항	검토 완료	해당 없음	비 고
시 민 참 여	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 시민 의견 반영 및 사업 참여 방안을 검토하였습니까? 예) 청책토론회, 설문조사, 시민공모 등</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
전 문 자 문	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 관련 전문가 의견을 반영하였습니까? 예) 자문위원회 개최, 타당성 검토, T/F 운영 등</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	관련용역 추진시 전문가 자문
갈 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 이해 당사자 간 갈등발생 가능성을 검토하였습니까? 예) 주택가 공공주차장 조성, 택시 불법영업 단속 등</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
사 회 적 배 려	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 사회적 약자에 대한 배려를 검토하였습니까? 예) 여성, 아동, 장애인, 한부모 가정 등</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
선 거 법	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 공직선거법에 저촉 여부를 검토하였습니까? 예) 홍보물 배포, 표창수여, 경품지급, 기부행위 등</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
안 전	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 시민 안전 위험요인과 안전대책을 검토하였습니까? 예) 장소·시설물 점검, 안전관리 인력확보 등</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
타 기 관	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 타 기관 협의·협력(타 자원 활용 등)을 하였습니까? 예) 중앙부처, 타 지자체, 투자·출연기관, 민간단체 등</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	관련용역 추진시 국토부, 코레일 협의
홍 보	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 사업홍보 방안을 검토하였습니까? 예) 보도자료, 기자 설명회, 현장 설명회 등</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
바 른 우 리 말	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 서울시 행정 순화어 목록을 확인하였습니까? 예) 별첨, 첨부 ⇒ 붙임, 가이드라인 ⇒ 지침 등</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

# 「서울역 일대 미래비전」을 고려한 서울역 북부역세권 기본구상(안) 수립

2015년 추진이 중단된 ‘서울역 북부역세권 개발사업’의 원활한 사업 재개를 위하여 ‘서울역 일대 미래비전’을 고려한 기본구상(안) 수립

## I 대상지 현황

- 위 치 : 중구 봉래동2가 122 일대
- 면 적 : 33,507  $m^2$
- 용도지역·지구 : 제3종일반주거(도로일부 상업), 중심지미관지구
- 도시관리계획 : 철도, 도로, 광장



## II 추진 배경

- 도시계획적 소외지였던 서울역 일대의 변화여건 형성
  - 서울역은 역사도심범위 및 정비기본계획 수립대상 등에서 제외되어옴
    - 명확한 도시계획적 관리방향 및 정비방안 없이 노후화 지속

- 서울로 7017 조성 등 ‘서울역 일대 도시재생사업’ 및 ‘제3차 국토철도망 구축계획’에 따른 서울역 일대 여건변화 진행 중
  - 서울로 및 인근지역의 보행자 증가에 따른 지역 활력 증대
  - KTX 고속선 및 광역급행철도 신설계획에 따른 유동인구 증가 예상

## □ 서울역 일대 재생의 기폭제가 될 수 있는 북부역세권 개발사업의 재추진 필요

- 2015년 중단된 북부역세권 개발사업의 원활한 재추진을 위한 사업여건 개선방안 및 적정 개발방향 검토 필요
  - ‘서울역 일대 미래비전 수립’ 용역을 통한 북부역세권 개발방향 검토추진

## Ⅲ 추진 경 위

- `08.12.04. 서울역 북부역세권 기본구상안 발표
  - 용도지역 3종일반→상업, 기준/최고높이 150/180m, 컨벤션 전용 5만㎡이상
  - ※ `08.11.28. 서울시-코레일-문광부 MOU 체결
- `10.09.07. 도시관리계획 변경(안) 주민열람공고
- `10.09~`11.07. 시의회 의견청취 (현장방문 실시, 조건부동의)
- `10.12~`11.11. 교통영향분석 및 개선대책위원회 심의 3회 (보류)
- `14.02.14. 교통개선대책 재심의 보류요청 (코레일→서울시)
- 
- `14.05~`14.08. 코레일 민간 개발사업자 공모
- `14.09~`15.03. 코레일 우선협상대상자(주)한화역사) 선정 및 협의
- `15.03.10. 코레일 우선협상대상자 사업포기에 따른 사업중단
- `16.06~`17.12. ‘서울역 일대 미래비전 수립’ 용역 실시
  - 북부역세권 개발방안을 포함한 서울역 지상·지하의 공간개편안 마련
- `16.10~`17.12. 코레일 ‘서울역 일대 종합개발 기본구상’ 용역 실시
- `18.03~ 서울시-코레일 TF 구성·운영 중

# IV 관련 상위 계획

## □ 2030 서울 생활권계획(2018)

### ○ 도심권 권역생활권계획 中 서울역 북부역세권 관련내용

- 서울역을 도심에 포함하여 중심지의 역할·기능을 강화하고 도심 위상 정립
- 서울역, 용산역 등 역세권에 중심기능 집약, 중심지 내 파급효과 기대
- 도심과의 고속 연결기능을 보완하여 광역 교통체계의 고속화를 통한 접근성 향상

### ○ 중구 지역생활권계획 中 서울역 북부역세권 관련내용

- 서울역은 '역사도심의 관문 기능' 및 국제업무중심 역할' 수행



## □ 서울역 일대 도시재생생활성화계획(2017)

### ○ 세부 실행전략 中 서울역 북부역세권 관련내용

- 역사도심의 관문으로서 업무 및 MICE 등 미래산업 기능을 유도하여 경제기반형 도시재생에 걸맞는 경제적 활력 창출
- 지역의 노후·저이용공간의 환경개선을 통한 보행과 지역재생의 거점 조성

### ○ 전략별 도시재생사업 中 서울역 북부역세권 관련내용

- 북부역세권 개발사업 : 업무, 숙박, 판매, MICE산업 시설 등 역시도심지원 기능 도입

## V

# 북부역세권 추진 방향

- 역사도심 지원기능 확충
  - 가용지 확보가 어려운 역사도심 내 필요시설 도입(MICE, 업무시설 등)
- 서울역 공공성 회복
  - 유라시아 철도시대에 대비하여 판매시설 위주인 서울역의 공공기능 확보
- 철도지하화 등 기반시설 개선비용 조달
  - 개발에 따른 공공기여를 활용한 기반시설 조성비용 마련
- 주변지역 재생 선도
  - 서울역 일대 개발 가용지를 활용한 지역 활성화 및 재생 촉진

## VI

# 북부역세권 가이드라인(안)

### □ 사전협상형 지구단위계획 수립

- 「용산 지구단위계획구역」 내 기존 ‘서울역 특별계획구역’에서 북부역세권 대상구역 분리·별도 특계 지정





## □ 구역계 조정

### ○ 토지의 효율적 활용을 위해 구역경계 조정

- 토지교환 등을 통해 구역계 정형화
- '염천교 수제화거리'는 구역에서 제외, 주민협의 통한 통합개발도 가능



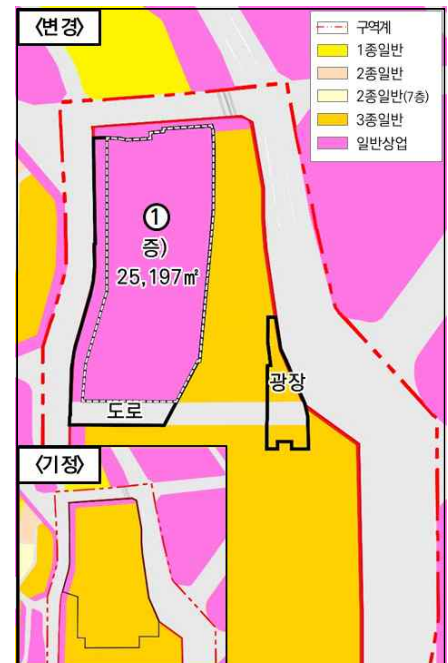
## □ 용도지역 및 용적률체계

### ○ 도심지원기능 도입 및 서울역 일대 활성화를 위해 일반상업지역으로 변경

- 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 변경

구분	기정 (㎡)	변경 (㎡)	비고
제3종일반주거지역	29,834	4,637	감) 25,197
일반상업지역	3,673	28,870	증) 25,197
합계	33,507	33,507	

- 상한용적률은 조례상 일반상업지역 용적률인 800%로 하되, 사전협상 기준을 준용한 용적률체계 적용



## □ 용도 계획

### ○ 역사도심 지원 및 전시·컨벤션 기능 도입

- **지정용도** : 업무, 숙박, 판매시설, MICE시설(전용면적 1만㎡이상)
  - ▶ 지정용도는 전체 연면적의 50% 이상
  - ▶ 중·소규모 회의시설 위주의 MICE 시설과 오디토리움(대규모 강연장 등) 도입
  - ▶ 판매시설의 경우 26,894㎡이하(민자역사 내 기존 대형마트 규모)
- **주거용도** : 임대주택, 오피스텔에 한하여 허용(전체 연면적의 30% 이하)

## □ 기반시설 계획

### ○ 장래 철도여건변화를 고려한 지역에 필요한 **기반시설 확보**

- 한강로변 역사문화광장 확보
- 한강로~청파로 동서연결도로 설치
  - ▶ 단기적으로는 대상지 진입도로 활용, 철도지하화 이후 6차선 동서연결로 조성
- 북부역세권~서울로7017~서울역 연계보행로 확보

※ 정부의 광역교통인프라 조성정책 지원

구분		면적(㎡)	비율(%)	기반시설 계획
대지		28,605	85.4	
기반 시설	광장	2,995	14.6	
	도로	1,907		
합계		33,507	100.0	

### ○ 상위 및 관련계획등과 연계한 **지역필요시설 도입**

- 생활권계획 및 도시재생활성화계획을 고려한 지역필요시설을 사전협의를 통해 계획

## □ 공공기여

○ 공공기여율 : 40% 내외 ※ 사전협상 운영지침 준수

- 용도지역 변경(31%) + 도시계획시설(철도) 폐지(5~15%)
- 도시계획시설(철도) 폐지에 따른 공공기여율은 사전협상 시 5~15%범위 내에서 아래사항을 고려하여 협상조정협의회 협의·도시건축공동위원회 심의를 거쳐 최종 결정



- 토지매각가 등 산정시 종후 감정평가금액을 적용할 경우 공공기여금액 포함

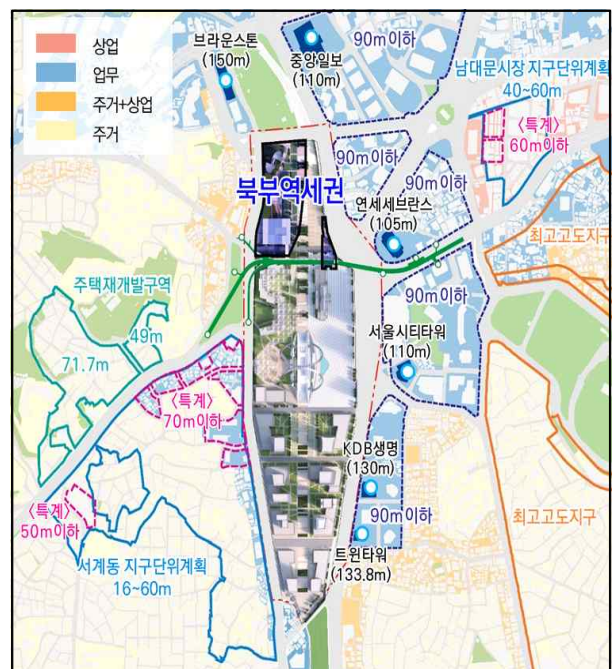
○ 공공기여 활용방안

- 한강로-청파로 동서연결도로, 역사문화광장, 생활권계획 및 도시재생활성화 계획과 연계한 지역 필요시설 등 공공시설 및 기반시설 조성
- 정부 철도정책에 따른 KTX 고속선 및 광역급행철도, 지하통합역사 등 서울역 일대 철도인프라 조성(설치 또는 설치비용) 지원

## □ 높이 계획

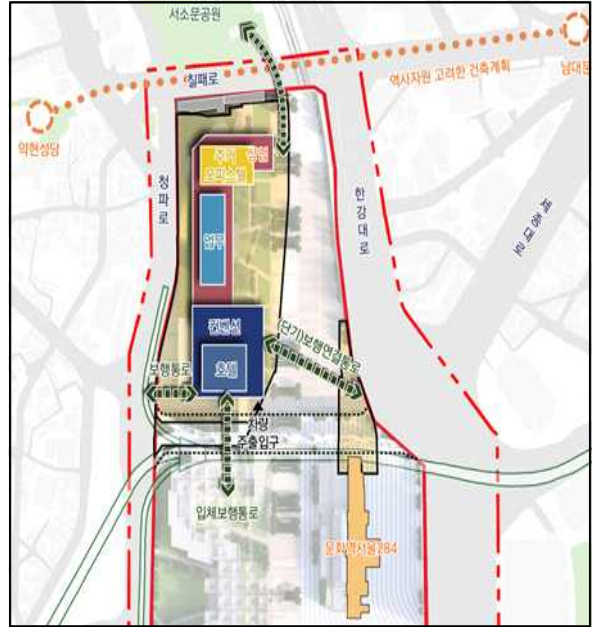
○ 주변 최고높이(150m) 이내에서 문화 자산과 조화로운 높이계획

- 랜드마크 형성, 도심지원기능 도입, 주변 역사자원을 고려하여 최고높이 120m 이하로 계획
- 단, 주변 역사자원과 조화로운 경관 조성을 위해 필요한 경우로서 건축위원회에서 인정하는 경우 150m 이하로 완화 가능



## □ 기타사항

- (건축배치) 청파로·칠패로 변  
**가로활성화 용도 배치**
  - 약현성당, 남대문, 문화역서울284 등 주변 역사·문화자원과의 조화 고려
- (보행동선) 서울로7017, 서울역광장, 서소문공원과의 **입체보행동선 구축**
- (교통처리) **신설 동서연결도로에서 차량 진출입, 칠패로 변 진출입 불허**
  - 청파로 변 차량진출입구 추가는 불가피한 경우 제한적으로 허용



## VII 향후 일정

- `18.11. : 서울역 북부역세권 기본구상(안) 통보(서울시 → 코레일)
- `18.12. : 민간 개발사업자 공모 추진(코레일)

※ 사업추진 절차



끝.