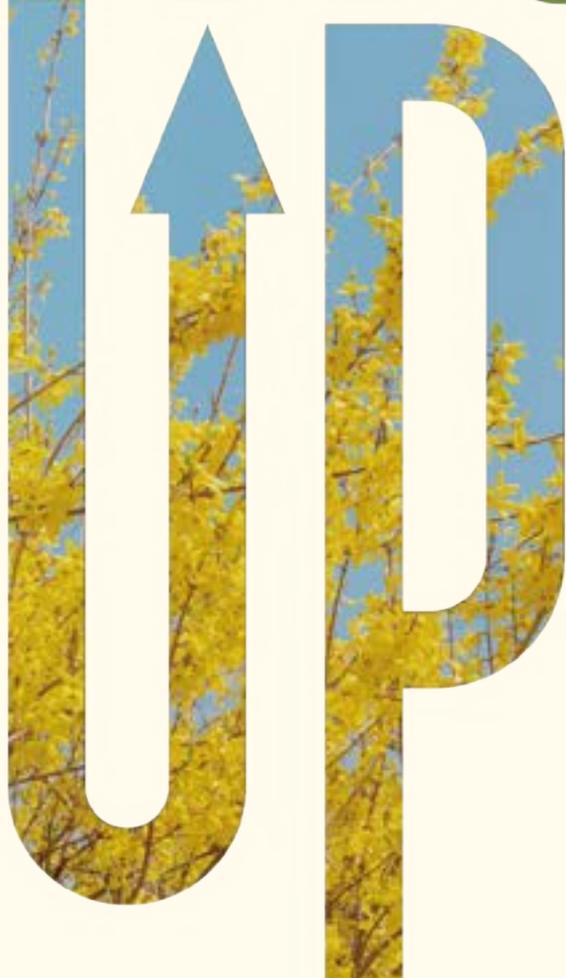




# 도시계획 소식지



SEOUL  
URBAN  
PLANNING

2024. 04

SPRING

vol. \_\_\_\_\_

30

# SEOUL URBAN PLANNING

서울UP 30호

## CONTENTS

오피니언 .....	3
도시변화의 새로운 기회, 철도 지하화	
도시계획 뉴스룸 .....	4
상업시설 위에 공원...서울시, 입체공원 제도 도입 외 9건	
전문가 칼럼 .....	11
서울시 도시계획의 새로운 변신(구자훈 교수)	
이슈 집중조명 .....	13
- 서울시, 서남권 대개조 구상 발표...주거혁신에 녹색매력	
- 서울시, 보행약자 위한 안전 이동경로 서비스 제공	
도시계획분야 위원회 브리핑 .....	17
서울시 스카이라인 바뀐다... 고도지구 50년 만에 개편 외 9건	

### 도시계획소식지 '서울UP' 30호 - 봄호

발행인 조남준 도시공간본부장  
발행처 서울시 도시공간본부 도시공간전략과  
창간월 2016년 6월  
홈페이지 [urban.seoul.go.kr](http://urban.seoul.go.kr)  
연락처 02-2133-8302

# 도시변화의 새로운 기회, 철도 지하화



정성국  
도시공간전략과장

언제나 시기에 따라 주요한 이슈의 흐름이 달라진다. 한때 주택 관련 뉴스가 그랬다면, 최근 미디어를 뜨겁게 달구는 이슈는 바로 '철도 지하화'가 아닐까 싶다. 철도 지하화는 지상 철도를 지하화해 상층부를 활용함으로써 서울 내 새로운 공간을 창출한다는 구상을 주요 내용으로 한다.

현재 서울에는 21개 노선 총 478km의 철도와 도시철도가 운영 중이다. 그리고 국가철도 6개 노선(70km)과 도시철도 4개 노선(30km)을 포함해 약 100km의 지상 철도 구간이 있다. 철도는 도시의 성장을 견인해 온 효율적 교통수단이다. 하지만 시간이 지나고 도시가 성장하면서 보행체계 단절과 지역 환경 악화의 요인이라는 지적도 받고 있다. 특히 지상철도 부분은 서울 시내를 관통하고 있어 지역 간 물리적 단절을 초래하여 도심 공간 활용에 있어 제약 요소가 되기도 한다.

이 같은 문제점들이 대두되면서 지상철도 지하화에 대한 요구는 커졌고, 이에 따라 올해 1월 '철도지하화 및 철도부지 통합개발에 관한 특별법'이 제정되면서 철도지하화 사업추진의 근거가 마련되었다.

서울시는 지난해 수립한 '2040 서울도시기본계획'을 통해 지상 철도 구간을 장기적으로 지하화하면서도, 지상 공간은 녹지·문화·상업 용도로 입체복합개발하는 방안을 담아낸 바 있다.

그리고 철도지하화를 준비하는 일정도 착실히 추진하고 있다. 지난 3월, 지상철도 상부에 대한 공간 구상 및 개발 방안 용역에 착수했으며, 전체 지상 철도에 대한 공간계획을 수립할 예정이다. 구체적 안은 아직 구상 중에 있지만, 철도 지하화를 통해 도시 활력을 되찾은 파리의 '리브고슈'나 '경의선 숲길' 등 국내외 성공 사례를 종합적으로 참고할 계획이다. 향후 지역 주민이나 이해관계자 다양한 여론을 수렴하는 한편, 국토부의 철도 지하화 추진 일정에 맞춰 단계적 대응도 병행 추진할 방침이다.



파리 리브고슈



최근 국토부와 지자체, 그리고 공공기관, 학계 전문가로 구성된 '철도지하화 통합개발 협의회'가 출범하면서 그 어느 때보다도 철도 지하화에 대한 기대감이 높은 상태.

시대에 따라 미디어 이슈가 달라지듯, 도시에도 늘 새로운 변화와 역할이 요구된다. 다른 산적한 과제도 물론 많겠지만, 지금의 미션은 철도 지하화를 통한 공간재편이 아닐까 싶다. 서울시는 철도 지하화 추진에 만전을 기함으로써 시민들이 누릴 수 있는 새로운 공간을 창출하는 한편, 도시경쟁력도 확보해 나가고자 한다.

# 도시계획 뉴스룸



## 천호동 3개 구역 신속통합기획 확정...단일 생활권 단지로 재개발 (2024.01.09. 보도자료)

강동구 천호동 고분다리시장 주변 3개 구역이 잇따라 신속통합기획이 확정되면서 일대 재개발이 본격화될 것으로 보인다.

서울시는 지난 1월 천호동 214-19번지 일대(3-1구역)의 신속기획을 확정했다. 23층 안팎 634가구가 들어오는 해당 구역과 인근 3-2(420가구), 3-3구역(570가구)은 각각의 단지로 재개발이

추진됐으나, 3곳이 모두 신속기획으로 정비구역 지정이 완료되면서 약 1600여가구 규모의 기초생활권 단위 통합적 계획이 가능해졌다. 이번 계획안에 따라 3개 사업구역은 기반시설 계획을 통합해 수립하는 방식으로 생활 환경을 개선하는데 주력했다.



도시계획 뉴스를



좁은 일방통행길인 남쪽 구천면로36은 양방통행으로 바꾸고 폭을 4m에서 12m로 넓힌다. 3-2, 3-3구역 재개발 과정에서 길을 넓히는 진향도로27길과도 연결해 교통흐름을 원활하게 만든다. 또 고분다리 시장과 주변 저층주거지 주민을 위한 공용주차장을 3-1구역과 3-2 구역에 확보한다. 3-3구역엔 공공체육시설을 조성한다. 단지에는 놀이터·작은 도서관·생태정원·텃밭 등 다양한 연령층이 이용할 수 있는 시설도 확보한다. 특히 천일초등학교에서 진향도로27길로 이어지는 통학로를 포함해 구천면로·천호동 성당·고분다리시장·천호도서관 등을 잇는 동선으로 공공보행통로를 마련할 방침이다. 구천면로~구천면로36길~고분다리 전통시장~진향도로27길 구간은 가로변 상가를 배치해 지역 활력을 높인다. 해당 구역의 지형 단차를 활용해 주민편의 시설을 배치하고, 통경축을 감안한 주동 디자인으로 열린 경관도 창출할 예정이다.

가리봉동 별집촌 일대, G밸리 연계한 복합주거단지 들어선다 (2024.01.30. 보도자료)

서울시가 '자양4동 57-90번지 일대 재개발사업'의 신속통합기획을 확정했다. 대상지는 주변으로 독섬 한강공원, 성수 카페거리, 역세권 상권, 대학(건국대, 세종대, 한양대) 등 다양한 지역자원과 인접해 잠재력이 풍부한 곳이다. 하지만 노후화된 집들과 좁은 골목, 열악한 가로환경, 부족한 생활기반시설 등 주거환경이 열악한 곳이기도 하다. 시는 자양한강변에 가깝게 위치한 입지적 강점을 활용해 한강 생활권 특화단지로서의 미래 청사진을 제시했다. 이번 신속통합기획안에 따라 13만9130m<sup>2</sup> 부지에 50층 내외, 약 2950가구로 거듭날 전망이다. 용도지역 상황과 유연한 층수 계획을 적용(2층 7층>3층 50층 내외)해 한강변 스카이라인을 조성했다.

시는 '신속통합기획 절차 간소화'에 따라 올해 중 정비구역 및 계획 결정이 완료될 것으로 예상하고 있다. 도시계획위원회 수권분과위원회 및 사업 시행계획 통합심의 등을 적용받아 전반적인 사업 기간이 단축될 것으로 보고 있다. 조남준 서울시 도시공간본부장은 "자양4동 57-90일대 재개발 신속통합기획이 확정됨에 따라, 성수전략정비구역과 더불어 자양~성수 일대 스카이라인의 대대적 변화가 예상된다"며, "수변공간과 녹지가 어우러지고 매력적인 미래경관을 창출하는 등 도시공간의 혁신을 이뤄나갈 것"이라고 말했다.



'서울 대개조' 청사진 보여주는 '미래서울도시관' 들어선다 (2024.01.31. 보도자료)



달라지는 서울의 모습을 미리 체험하고 서울 도시공간 철학을 시민과 함께 공감할 수 있는 공간이 내년 말 서울시청 지하에 들어선다. 서울시는 투명 디스플레이, 가상현실, 인공지능(AI) 등 최첨단 혁신기술을 적용한 세계적 수준의 입체적 도시홍보·전시공간과 함께 글로벌 매력 공간인 '가칭'미래서울도시관'을 조성할 계획이다. 시는 지난 1월 관련 용역을 발주한 상태다. 앞서 서울시는 향후 20년 동안 서울의 공간을 계획하는 데 지침이 되는 최상위 공간계획인 '2040 서울도시기본계획'의 바탕으로 '서울 대개조'에 대한 구상을 밝힌 바 있다.

이번 용역을 통해 시는 '서울 대개조' 비전 아래 민선 8기에서 추진하고 있는 ▲수변감성도시 ▲녹지생태도심 ▲신속통합기획 ▲그레이트한강 등의 다양한 핵심사업 실현으로 서울시가 그리는 미래 서울의 모습을 종합적으로 구현해 시민들과 함께 공감할 수 있도록 조성한다. 서울의 성장과 변화를 세계 주요 선진 도시들의 모습과 함께 전시해 서울의 글로벌 도시경쟁력 및 잠재력도 보여줄 계획이다. 시는 '미래서울도시관'을 현재 진행 중인 '서울시청 지하공간 리모델링 사업'과 함께 추진, 사업 초기부터 시민참여 및 관광 프로그램 등과 이를 연계해 국내외 관광객들의 지속적인 관심을 유도할 방침이다.



**서울시, 몽골 도시계획 인재 육성에 지원사격...업무협약 체결** (2024.02.22. 보도자료)

서울시가 서울대 한몽도시협력센터와 도시계획 분야 정보 공유 및 교육 프로그램 기획·운영 협력을 통해 몽골 도시계획분야 전문인력 육성에 나서기로 했다.

시는 지난 2월 서울대 한몽도시협력센터와 업무협약을 체결하고, 오는 5월 중 몽골 도시계획분야 공무원 대상 초청 연수 프로그램도 실시할 예정이다.

한몽도시협력센터는 서울대 건설환경종합연구소 내 기관으로 한국국제협력단이 지원하는 몽골과학기술대학교 도시계획공학과 설립 및 도시개발 전문인력 역량강화사업을 수행하고 있다.

몽골은 1990년대 사회주의체제에서 민주주의, 시장경제체제로 전환된 이후 급격한 도시화가 진행 중이다. 짧은 기간 내 수도 인구 집중 현상에도 체계적 계획의 부족과 기반 시설의 미비로 교통혼잡, 환경오염, 주택 부족 문제 등 1970년대의 서울과 유사한 도시 문제들을 겪고 있다. 다만 이런 문제 해결을 위한 인력이 부족하고 전문성 미비로 전문 인력 양성이 시급한 상황이다.

현재 몽골 내 대학에는 도시개발 분야 관련 대학원 과정이 전무하다.



도시계획학부가 존재하는 일부 대학에서도 운영이 미비해, 몽골 대학 자체적으로 도시개발 전문인력을 양성하기 어렵다.

시는 향후 몽골 도시계획분야 공무원 대상 초청 연수 프로그램 기획 및 운영 등 도시개발 전문인력 역량강화사업을 진행할 예정이다. 시의 도시개발 우수정책 및 급격한 도시화로 인한 각종 도시문제를 해결해 온 풍부한 경험과 노하우도 함께 전수할 방침이다.

**서울시, 저층 주거지 개선 위해 50년 넘은 층수·높이 제한 재정비** (2024.03.04. 보도자료)

서울시가 저층 주거지역의 각종 제한을 시대적 변화에 맞춰 유연하게 바꾸기 위해 제1종전용주거지역·일반주거지역에 대해 '저층주거지 관리 개선방안 마련' 용역을 시행한다.

서울 내 제1종전용주거지역과 제1종일반주거지역은 전체 주거지역 면적의 약 22%를 차지한다. 대부분 구릉지에 위치하거나 경관·고도지구 등과 중첩 지정돼 중복 규제를 받는 등 주거환경 개선을 위한 필요성이 꾸준히 제기돼 왔다.

먼저 제1종전용주거지역의 건축 제한을 재정비한다. 전용주거지역의 층수·높이 제한 해제 필요성을 검토하고, 지역 여건과 무관하게 일률적으로 적용하는 문제점 등을 개선할 예정이다.

또한 제1종전용주거지역의 지역별 특성 등을 조사해 전용주거지역으로의 유지 필요성을 검토하고, 변화된 여건에 합리적으로 대응하는 새로운 관리 방향을 다각적으로 제시할 계획이다.

제1종전용주거지역은 지난 1972년 높이 제한 규정이 신설된 이후



50여 년이 지났음에도, 현재까지 신설 당시 규정을 그대로 적용하고 있다. 제1종일반주거지역 또한 주택 노후화와 기반시설의 불량을 해소하기 위한 제도개선 방안도 마련한다.

해당 지역의 유형 분석 및 필요 시설 등의 실태조사를 통해 지역 맞춤형 인센티브 방안을 제시하는 저층 주거지 특화 가이드라인을 마련하고, 대상지 여건에 가장 적합한 정비방안을 제안해 열악한 주거환경이 조속히 개선될 수 있도록 지원할 예정이다.

제1종일반주거지역은 지난 2003년 주거지역의 세분화로, 건축물 준공 당시보다 낮은 용적률을 적용받아 개발이 어려운 상태다. 좁

은 골목에 다세대·다가구 주택이 밀집해 있는 지역이 대다수로, 주차난이 심각하고 차량 진출입이 어려워 화재 등에도 취약하다.

서울시는 용역을 진행하면서 도시계획·건축·교통 등 분야별 전문가 자문을 물론, 자치구와의 소통을 통해 합리적인 관리 방안 마련에 주력할 계획이다.

**역세권 활성화 대상지 '주요 간선도로변'까지 확대...콤팩트시티 기대** (2024.03.04. 보도자료)

서울시가 지하철역 주변 '역세권 활성화 사업' 대상지를 주요 간선도로변까지 확대한다. 역세권에 이어 간선도로변을 복합 개발해 서울 도시 공간 대개조의 한 축을 담당하게 한다는 목표다.

역세권 활성화 사업은 지하철역 승강장 350m 이내의 가로구역에 해당하는 부지의 용도지역을 상향해 용적률을 높여주고, 증가한 용적률의 50%를 공공기여 받아 지역에 필요한 시설을 확충하는 사업이다.

시는 지난해 8월 지하철역 승강장 경계로부터 250m 이내였던 역세권 사업대상지 기준을 중심지 체계상 지역 중심 이상 및 환승역의 경우 350m 이내로 확대하는 내용으로 운영기준을 1차 개정한 바 있으며, 이번에 2차 개정을 시행하게 됐다.

이번 개정의 주요 내용은 ① 간선도로변의 노선형 상업지역을 대상지에 포함하고 ② 관광숙박시설, 친환경 건축물에 대한 용적률 인센티브를 추가 도입해 사업 활성화 및 안정적 사업추진 방안을 마련한 것이다.

먼저, 기존 역세권에 더해 간선도로변 '노선형 상업지역'을 포함하는 가로구역을 사업대상지로 추가했다.

한강대로, 강남대로, 테헤란로, 한강대로, 사당로 등 주요 간선도로변에 띠 모양으로 지정된 '노선형 상업지역'은 양호한 개발 여건에도 불구하고 그동안 건축 규모와 배치 제한, 기형적 건축물 양산 등 불합리한 토지이용으로 장기간 개발되지 않아 지역 환경 낙후의 원인으로 지목돼 왔다.

따라서 시는 둘 이상의 용도지역이 중첩되어 있는 '노선형 상업지역'을 하나의 용도지역으로 변경할 수 있도록 하고, 일반상업지역으로 상향 시에는 '복합용도'(전체 용적률의 50% 이상에 업무시설이나 관광숙박시설 설치) 도입을 의무화했다.



강남구 테헤란로

기존 지하철역 승강장 350m 이내 지역에 대해서는 입지 특성에 따라 용도지역을 최대 2단계(위원회 지정 시 3단계) 변경할 수 있던 기준을 입지 특성 충족, 복합용도 도입 시 최대 4단계까지 변경할 수 있도록 했다.

또한 창의·혁신디자인, 관광숙박시설, 친환경 건축물을 적극 유도하기 위한 용적률 인센티브 항목을 추가 도입했다.

창의·혁신디자인 선정 및 특별건축구역 지정해 최대 110%p 이내의 상향 용적률을 가산한다. '노선형 상업지역' 일대의 용도지역 상향과 함께 관광숙박시설을 도입하는 경우 1.2배 이하의 범위에서 용적률을 추가한다. 제로에너지건축(ZEB)·녹색건축인증·지능형 건축물(IBS) 도입 시에도 용적률을 추가로 끌어올릴 수 있다.

이번 역세권 활성화 사업 운영기준에 대한 자세한 내용은 서울도시계획포털에서 확인할 수 있다.

도시계획 뉴스를

서울시, 50년 넘은 개발제한구역 기준 손 본다...용역 착수 (2024.03.06. 보도자료)

서울시가 50년 넘게 지정·관리해오던 개발제한구역(그린벨트)에 대한 새로운 기준 마련에 나선다. 불합리한 관리 기준을 살펴보고, 해제가 필요한 지역에 대한 관리 방안을 모색할 계획이다.

서울시는 그린벨트 제도와 지정 현황 등을 전반적으로 검토하기 위해 '개발제한구역의 효율적 관리·활용방안 마련' 용역을 지난 3월 착수했다. 그간 엄격하게 유지한 그린벨트에 대해 지역 여건과 현실을 반영한 변화상을 제시해 '도시공간 대개조'의 발판을 마련한다는 취지다.

개발제한구역은 도시의 무분별한 확산을 막고, 주변 자연환경을 보존하기 위해 1971년 도입됐다. 전체 면적은 149.09m<sup>2</sup>로 행정구역 대비 약 24.6%의 면적을 차지하고 있다.

이후 주택 부족, 집값 상승 문제 등으로 개발제한구역에서 많은 국책 사업이 추진됐고, 주변 지역으로 대규모 주택단지가 들어서거나 역세권 개발이 진행되면서 제도 도입 당시와는 다른 모습으로 변화해왔다. 자연환경을 보존하고 여가·휴식공간을 제공한다는 점에서 순기능

이 분명하지만, 도시가 발전하는 과정에서 지역 주민들의 주거환경은 악화되고 개발 격차가 심화되는 등 다양한 문제도 제기되고 있다. 이에 시는 개발제한구역에 대한 획일적인 기준에서 벗어나 현실적이고 변화하는 도시 공간에 대한 인식을 바탕으로 새로운 기준을 모색한다는 방침이다. 기후변화와 미래교통수단에 대응하는 새로운 인프라 계획의 필요성이 높아지면서 패러다임의 전환이 요구되고 있는 상황이다.

우선 이번 용역에서 개발제한구역 내 불합리한 관리 기준의 적정성을 분석해 현실에 맞게 조정하고, 사실상 도시화된 지역 등 해제가 필요한 지역에 대한 도시관리 방안을 마련한다. 지역 특성에 맞는 관리계획 수립 등 종합적인 관리방안도 마련한다.

개발제한구역 내 전략적 개발사업 대상지도 함께 검토한다. 이를 통해 광역적 차원에서 서울의 성장 변화에 대응하면서 전략적으로 활용할 수 있는 방안을 제시할 계획이다. 경관이 저해되지 않는 범위 내에서 미래 인프라, 개발사업 등 시설 활용방안을 구상할 예정이다.

서울시, 전국 최초로 모바일 공인중개사 자격증명 시행...“중개행위 신뢰도 확보”

(2024.04.04. 보도자료)

서울시가 전국 최초로 '모바일 공인중개사 자격증명 서비스'를 도입한다. 자격이 없는 무등록자나 무자격자, 중개보조원의 중개행위를 철저히 차단하겠다는 방침이다.

현행법상 무자격자가 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하는 것은 위법 행위다. 하지만 의뢰인 입장에선 공인중개사사무소 직원 중 공인중개사와 중개보조원을 구별하기가 쉽지 않았다. 애초에 중개사와 보조원의 차이를 모르는 소비자도 많았다.

이 같은 문제들이 이어지자, 지난해 10월 '공인중개사법'이 일부 개정되면서 중개업 종사자의 신분 고지 의무가 법제화된 바 있다. 또한 무자격자의 중개행위를 막기 위해 명찰제 등 여러 방안이 시행되고 있지만 실효성에 한계가 있다는 지적도 있다.

이에 서울시는 '서울지갑'을 활용한 '모바일 공인중개사 자격증명 서비스'를 선제적으로 구상하게 됐다.



본 서비스는 국토교통부 부동산중개업 및 공인중개사 자격관리 시스템(K-Geo 플랫폼)과 실시간으로 연계해 중개사사무소 개설등록 여부, 공인중개사 자격 및 고용등록 여부 등을 조회하여 인증 즉시

모바일로 공인중개사(대표, 소속, 중개보조원) 여부를 확인할 수 있다. 또한, 블록체인 기반의 '서울지갑'을 사용해 위·변조가 불가능한 단점이 가장 큰 특징이며, 모바일을 통한 실시간 본인인증으로 변동 사항(개업, 폐업, 고용, 해고 등)이 즉시 반영된다.

시는 올해 상반기까지 개발을 완료하고 7월부터는 본격 서비스에 들어갈 예정이며, 타 시도에서도 본 서비스 시스템을 점차 확대 도입할 것으로 기대하고 있다.



상업시설 위에 공원 않는다...서울시, 입체공원 제도 도입 (2024.03.26. 보도자료)



서울시가 민간 부지 개발 시 평면적 형태로만 조성했던 공원을 도로·문화 시설 등 타 기반 시설이나 민간 건물 위에도 조성할 수 있도록 허용하는 '입체공원 제도'를 상반기 내 시행한다.

'입체공원'이란 건물 앞이나 옆에 평면적으로 조성되는 기존 공원과 다르다. 입체공원은 쇼핑센터 등 상업 시설이나 공연장 등 문화 시설 상부에 조성된다.

시는 앞으로 재개발과 재건축, 도시 개발 등 대규모 개발 때 입체공원을 적용한다는 계획을 수립한다. 대규모 개발 사업 때 부지 면적의 5% 이상을 의무적으로 공원 부지로 확보해야 하는데 입체공원 제도를 적용해 토지 효율성을 강화할 방침이다.

공원 아래에는 다양한 시설이 추가로 조성된다. 문화 체육 시설, 보육 시설, 주차장 등 지역 내 부족한 생활 기반 시설을 확보할 수 있을

것으로 전망된다. 공원과 문화·상업 시설이 융합된 입체공원이 조성되면 시민은 물론 관광객 방면으로 도시에 활력을 불어넣을 것이라고 서울시는 기대하고 있다.

이를 위해 서울시는 지난달 입체공원을 포함해 도로 등 도시 계획 시설 상·하부를 다기능 복합 공간으로 조성하는 방안을 담은 '입체기반 시설 운영 기준'을 마련 중이다. 시는 이 기준을 올 상반기 내 마련할 방침이다.

조만간 서울시 도시공간본부장은 "도시의 한계를 뛰어넘는 공원·도로 등의 입체화 도입을 통한 공공시설 융복합화는 서울 대개조 실현의 발판이 될 것"이라며 "한정된 자원을 최대한 활용할 수 있는 서울시의 혁신적인 공간 전략으로 접근성, 이용성 등을 충분히 고려한 지속 가능한 입체도시를 실현시키겠다"고 말했다.

# 서울시 도시계획의 새로운 변신: 도시공간본부



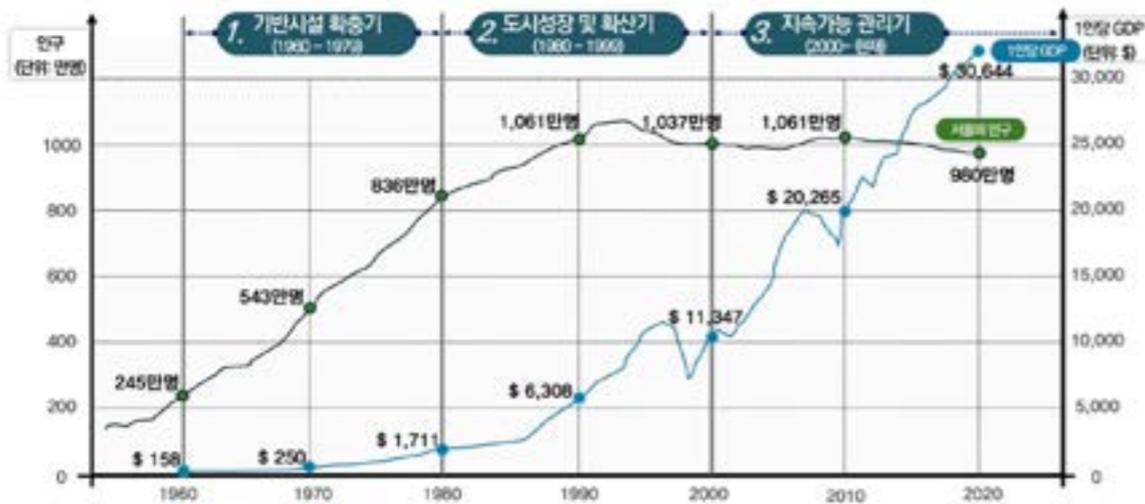
구자훈  
한양대 도시대학원 교수

## 서울시 도시계획의 시대적 흐름과 과제

서울의 인구는 1960년 245만 명에서 1980년 836만 명, 1990년대 초에는 1,061만 명으로 30년 만에 4.3배로 급격히 증가했다. 2000년대에 들어서는 1,000만명 내외를 유지하다가 광역경제권화로 경기도로 이전하는 인구가 늘어나 2020년에 980만 명으로 감소하였다. 인구수 변화와 시대별 과제를 중심으로 서울의 도시계획 정책을 구분하여 보면, 1)기반시설 확충기(1960년-79년), 2)도시성장 및 확산기(1980년-99년), 3)지속가능 관리기(2000년-현재)로 나누어 볼 수 있다(그림 참조).  
기반시설 확충기와 도시성장/확산기는 인구 증가에 따른 도시문제를 해결하는 것이 가장 중요한 과제였다. 이때 서울시 도시구조의 기틀이 되어 준 것은 지하철과 간선도로 등의 기반시설 확충과 도시계획 관리체계이다. 특히 도시계획 관리체계의 기초는 택지개발이나 주택개발 사업은 촉진하되, 나머지 지역은 난개발을 억제하는 규제적 개념의 유지가 중요했다.

인구가 안정기에 접어든 2000년 대 이후에 주목해야 할 두 가지 변화가 있다. 첫째는 국민소득의 급격한 상승이다. 2000년도의 1인당 GDP는 11,300달러 수준이었지만, 2020년에는 30,644달러로 약 3배 정도 증가했다. 이 과정에서 시민들의 일상생활 공간인 민간부문의 주거나 상업업무 공간의 환경 수준은 급속히 향상되었지만, 공공부문의 도시환경 수준은 상대적으로 이에 미치지 못했다.

둘째는 산업구조의 변화이다. 21세기의 도시성장은 지식기반산업의 입지와 밀접히 연관되어 있고, 지식기반산업은 지식근로자가 많이 모인 곳에 입지하려는(Job to People) 현상이 나타났다. 특히 젊은 1, 2인 가구 위주의 지식근로자가 선호하는 지역은 본인과 배우자의 일자리 여건이 뛰어나고, 수준높은 교육 및 문화, 의료 시설과 대중교통 체계를 갖추고 있으며, 다양한 주거와 여가 환경이 조성된 곳이다.



<서울의 인구 및 1인당 GDP의 시기별 변화>

최근 들어 도시 체계에 나타난 중요한 도시화 현상은 승자독식 도시화(Winner-Take-All Urbanism)이다. 승자독식 도시화란 뉴욕, 런던, 파리 등과 같은 소수의 슈퍼스타 도시에 인구와 자본이 집중하여, 다른 도시와의 경제적, 환경적 격차가 심화되는 현상을 말한다.

슈퍼스타 도시에는 여러 분야의 고급 인재들이 많이 모여 있어서 가장 높은 수준의 첨단기술 혁신을 창출하고, 가장 많은 자본과 투자를 끌어들이고 금융, 미디어, 엔터테인먼트, 첨단산업 분야의 일류 기업들이 모여든다. 이 도시들은 글로벌 금융, 경제 중심지의 역할을 수행하고 있으며, 국제도시 간의 경쟁도 더욱 심화되고 있다. 도시는 살아있는 생물체와 같이 지속적으로 변화하고, 도시계획이 대응해야 할 시대적 요구도 새롭게 변화하고 있다. 서울이 지속적으로 국제적 경쟁력을 유지하면서, 시대적 변화와 요구를 반영하기 위해서 도시공간의 수준 높은 환경 조성이 점점 중요하게 되었다.

## 도시공간본부의 조직과 역할

서울시 도시계획은 이런 시대의 요구에 따라서 2024년 새로운 변신을 시도하고 있다. 기존의 도시계획은 담당 부서가 계획만 수립하고, 실행은 다른 부서가 담당하여 계획과 실현이 이원적으로 분리되어 있었다. 이로 인해 실현 단계에서 발생할 수 있는 문제에 대해서 선제적으로 대처하지 못하고, 초기의 계획 원칙만 고수하여 융통성 없는 도시계획이라는 비판을 받기도 했다. 서울시는 이 문제를 해결하기 위해 기존의 도시계획국을 도시공간본부라는 조직으로 개편하여, 도시공간을 총괄기획, 조정하는 기능은 물론 도시공간을 직접 조성하는 실행 기능까지 통합한 조직의 필요성이 대두되었다.

도시공간본부의 조직은 기존의 도시계획과, 도시계획상임기획과, 신속통합기획과, 도시관리과, 시설계획과, 토지관리과 등 6개 과(課) 이외에 도시공간전략과, 도시재창조과(기존 도시정비과 기능 포함)를 신설하고, 본부장 밑에 이를 총괄하는 '도시공간기획관'을 신설하여, 선진도시 수준의 도시공간의 혁신을 실현하는 프로젝트 매니저(PM) 역할을 수행하도록 개편하였다.

도시공간본부의 역할은 첫째, 기존의 계획 개념을 기획 개념으로 바꾸어서 도시계획은 물론 건축, 녹지, 교통, 문화 등을 포괄하는 컨트를 타워 기능을 수행한다. 둘째, 계획 기능과 사업 부서를 일원화 해서 '기획-계획-실행'을 통합적으로 추진한다. 셋째, 기존의 평면

적 계획을 넘어 현대 도시에서 요구되는 융복합적 기능을 3차원적 계획으로 입체적 도시를 구현한다. 넷째 서울 행정구역을 넘어선 수도권 광역생활권 중심으로서 도심 업무, 고용 기능을 담는 광역 중심도시의 기능을 강화하는 역할을 담당한다.

## 중점사업의 목표와 세부사업

새로 만들어진 도시공간본부 중점사업의 두 가지 목표는 첫째 글로벌 경쟁력 강화를 위한 도시공간의 혁신, 둘째 시민 삶의 질을 높이는 매력있는 공간의 창출이다.

첫번째 목표인 글로벌 경쟁력 강화를 위한 도시공간 혁신의 세부 사업은 1) 세운상가 일대 재도약을 위해서 상가 군(群)의 공원화 및 재정비촉진사업의 본격 추진, 2) 서울역, 현충원 등 역사성과 장소성이 있는 공간을 선정하여 수준높은 국가상징공간 조성, 3) 경부간선도로 지하화와 상부공원 조성 및 주변 발전계획 수립, 특별법 제정과 연계하여 지상철도를 지하화하여 새로운 입체적 도시공간으로 개편하고, 또 하수처리장과 차량기지 등 도심부 부적합 시설은 이전이나 재배치하거나 또는 복합화하는 도시인프라 재구조화 사업을 통해서 도시공간의 고도화를 구현한다.

중점사업의 두 번째 목표인 시민 삶의 질을 높이는 매력적인 공간 창출의 세부 사업은 1) 신속통합기획 사업의 추진 과정의 갈등, 자연 요소를 선제적으로 대응하도록 재구조화, 2) 학령인구 감소에 따른 학교 공간을 혁신적으로 개선하여 주민의 매력적인 활력 공간으로 활용, 3) 한강 수변 문화예술 랜드마크 조성으로 도심속 여가 공간으로서 수변공간의 역할 강화, 4) 경희궁 역사문화공원을 광화문 광장(월대 복원), 을지로 복원 사업, 흥인지문의 역사문화공원 등과 연계하여 동서 역사문화축 조성, 5) 서울 대개조의 모습을 보여주는 최첨단 도시 홍보공간인 '미래서울 도시관' 조성 등의 사업이 있다.

새로 개편된 도시공간본부가 기존의 도시계획국 조직의 역할과 한계를 뛰어넘어, 젊은 고급인력이 계속 살기 원하고 첨단지식산업이 입지하기를 선호하는 혁신적이고 매력적인 도시공간을 많이 창출하고, 서울시의 지속가능한 발전과 국제 경쟁력 강화에 큰 역할을 하는 조직으로 자리매김하기를 기대해 본다.

# 서울시, 서남권 대개조 구상 발표... 주거혁신에 녹색매력 더한다

서울시가 낙후·침체 지역으로 알려진 서남권을 시작으로, 서울 대개조에 신호탄을 쏘아 올렸다. 제조업 중심 공간을 미래 첨단·융복합산업 집적지로 전환하고 노후 주거지에 여가와 문화, 녹색 감성을 더해 직(職)·주(住)·락(樂)이 어우러진 미래 첨단도시로 만든다는 구상이다. 서울시는 지난 2월 27일 '서남권 대개조 구상'을 발표했다. 서남권은 1960~70년대 소비·제조산업 중심지로 근대화 산업화를 이끌며 국가 성장을 주도했지만 지금은 침체한 지역이기도 하다.

## 1 준공업지역 혁신...부지 적극 개발

서울시는 수십년간 도시정비를 가로막은 규제와 제도 개선에 나선다. 총량 관리와 규제 위주로 운영됐던 서남권 내 준공업지역을 급변하는 산업구조와 다양한 도시공간 수요에 적합한 융복합공간으로 전환한다. 기존 준공업지역 규제는 공장과 주거지를 엄격히 분리·개발했는데, 지역 전체가 일터나 삶터가 되도록 산업·주거·문화 등 다양한 기능 융복합을 허용하고 용적률 인센티브도 대폭 개선한다. 이를 위해 연내 도시계획조례 등 제도개선을 완료할 예정이다. 과거 공장에서 폐수와 오염 물질이 배출된 시절에는 산업과 주거지역이 함께 있으면 주거기능이 훼손됐지만, 산업구조가 고도화되고 지식정보·창조산업으로 진화·발전하면서 이런 우려가 줄었다는 것이다. 이에 준공업지역을 해체하고 직·주·락을 함께 넣는 도시계획의 새로운 트렌드를 반영한 것이 서남권 대개조 프로젝트라고 덧붙였다. 또한 복합개발이 필요한 지역은 자유로운 건축과 신속한 사업추진이 가능하도록 산업혁신구역으로 적극 지정하고, 영등포 등 도심 중심 구역은 필요 시 상업지역으로 변경한다. 구로기계공구상가, 구로중앙유통단지 등 대형시설은 도심 물류와 미래형 업무기능이 융합된 핵심산업 거점으로 탈바꿈한다. 온수산업단지, 금천 공군부대 등 대규모 저이용 부지는 맞춤형 개발을 통해 서울의 관문이자 수도권 서남부동반성장 거점으로 육성한다. 온수산단은 첨단제조업 중심으로 재구조화하고, 여러 차례 개발이 무산된 금천 공군부대는 용적률과 용도 규제를 푼다. 김포공항 브랜드 가치를 높이기 위해 '서울김포공항'으로 명칭 변경을 추진한다. 국제선 기능도 강화한다. 국제선 전세편 운영 규정을 2천km에서 3천km로 늘리도록 정부에 개정을 건의하기로 했다

## 2 아파트 용적률 400% 등 인센티브...'직·주·락' 복합도시 조성

다양한 인센티브를 도입해 주택 정비도 활성화한단 계획도 포함됐다. 준공업지역 내 무분별한 공동주택 건설을 막기 위해 250%로 제한했던 용적률을 최대 400%까지 완화해 녹지와 편의시설 등이 더해진 직주근접형 주거지를 만든다. 강서·양천 등 현행제도로 재건축이 어려운 노후 공동주택 밀집 지역은 단순 주거 위주 개별 정비가 아닌 용적률 완화, 안전진단 면제 등 노후계획도시특별법을 포함한 패키지형 정비계획을 수립해 인프라가 풍부한 신주거단지로 재조성한다. 노후 저층주거지 정비 활성화를 위해 항공고도제한 완화도 추진한다. 지난달 전담조직도 신설했다. 모아타운 81곳 중 30곳이 서남권에 밀집한 만큼, 저층 주거환경 개선을 위해 모아주택 사업도 차질 없이 추진할 방침이다.

## 3 녹지 늘리고, 수변공원 더해 '녹색감성도시' 실현

시는 산업 및 주거 혁신에 녹지와 수변, 문화와 여가공간을 더해 녹색감성의 서남권을 완성한다는 구상도 내놨다. 어디서나 편리하게 녹지에 접근하도록 공원과 수변 거점을 연결하는 보행·녹지네트워크를 확대하고, 대규모 정비 때 민간에 다양한 인센티브를 제시해 개방형 녹지를 최대한 확보한다. 둔치가 부족한 지역에는 뉴욕 리틀아일랜드의 수상 피어파크 같은 수상공원을 꾸미고 봉천천·도림천 등 복개 하천을 2026년까지 생태하천으로 복원한다. 여의도공원, 국립현충원, 관악산공원 등 거점공원은 자연과 문화가 결합한 공간으로 재구조화한다. 서울시는 "서남권의 명성과 자존심을 되찾기 위한 1탄을 시작으로 권역별 대개조 시리즈가 진행될 계획"이라며 "도시공간과 라이프스타일, 산업경제와 교통인프라까지 도시 전체를 획기적으로 혁신하는 도시 대개조를 통해 서울의 도시경쟁력을 끌어 올리겠다"고 말했다.



뉴욕 리틀아일랜드

# 서울시, 보행약자 위한 안전 이동경로 서비스 제공



경사구간 및 난이도 기준 마련을 위한 현장시연

서울시가 지난 3월부터 보행약자 중심의 길 안내 서비스를 제공하고 있다.

기존 민간 포털의 길 안내 서비스는 보행로의 경사도와 장애물 정보가 포함돼 있지 않아 보행약자가 이용하기에는 어려움이 있어 왔다. 특히 이동 시 휠체어 등에 의존해야 하는 장애인의 경우 집 밖을 나서는 순간부터 거리 곳곳에서 위험을 마주하게 된다. 일반인에게 대수롭지 않은 맨홀이나 경계석, 지하철 환기구, 각종 불법 시설물이 커다란 걸림돌이 되고, 이런 장애물을 피하려다 도로로 내몰려 크고 작은 사고를 겪는 경우도 있다.

이런 상황에서 시는 보행약자가 보다 안전하게 목적지까지 이동할 수 있도록 장애물 정보 등 거리환경이 반영된 길 안내 서비스가 필요하다고 판단, 이번 서비스를 구상하게 됐다.

시는 지난해 6월부터 위성항법시스템(GNSS)을 활용한 길 안내 서비스 구축에 본격 착수했다.

GNSS는 다수의 위성 전파를 수신해 정밀한 위치정보를 제공하는 시스템으로, 기존 서비스보다 100배 이상(m>cm급) 높은 정확도로 위치정보를 구축할 수 있다.

또한 서비스 구축에 앞서 도로구간 경사 난이도 기준을 만드는 작업에는 ▲서부장애인종합복지관 ▲에이치와이(한국야구르트) ▲은평구청이 함께했다.

시는 서부장애인종합복지관, 에이치와이의 협조를 받아 전동휠체어, 야구르트 카트에 GNSS 위성수신기를 장착하고 시범지역인 은평구 구산동 일대에서 이동 경로 데이터를 수집했다.

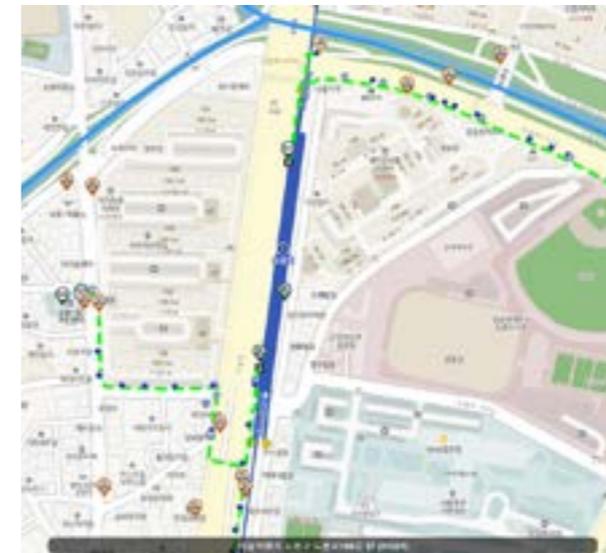
이렇게 모은 정보를 기반으로 전동휠체어, 일반휠체어, 유모차, 의료용 스쿠터 등 이동 수단별 도로구간 경사도에 따른 난이도 세부 기준도 마련했다.

시는 장애인자립생활센터협의회의 의견을 수렴해 보행약자가 자주 찾는 주요 시설물로 복지·공공·문화·교통시설 등 600여곳을 설정하고, 지하철역 등 대중교통 수단으로 이들 시설물까지 가장 안전하게 이동할 수 있는 경로를 제공한다.

안전 이동 경로에는 도로구간 경사도, 계단 유무, 인도(경로) 폭 등을 반영했으며 과속방지턱, 반경 1.5m 이내 맨홀과 빗물받이, 환기구의 위치정보도 함께 표시된다.

시는 우선적으로 보행 약자가 많이 이용하는 전동휠체어의 안전 이동 경로를 제공하고, 향후 다양한 이동 수단별 이동 경로를 제공하는 등 서비스를 보완, 확대할 방침이다.

보행 약자 안전 이동 경로 서비스는 PC 및 모바일을 통해 '스마트서울맵' 누리집(map.seoul.go.kr)에 접속 후 '보행 약자 안전 이동 경로 테마'에서 확인할 수 있다.





# 도시계획분야 위원회 브리핑

## '1984년 준공' 송파 오금현대아파트 재건축 탄력

서울 송파구 오금현대아파트가 2436세대의 아파트 단지로 재건축된다.

서울시는 지난 1월 제1차 도시계획위원회를 열고 송파구 오금동 43번지 일대 오금현대아파트 주택재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비계획 지정·경관 심의안을 수정 가결했다.

1984년 준공된 오금현대아파트는 지하철 5호선 방이역과 오금역 인근에 위치한 24개동 1316세대 규모의 노후 아파트 단지다. 지난 2016년 7월 안전진단 조건부 재건축(D등급)으로 판정으로 재건축 사업을 추진해왔다.

이후 2020년 3월 제3차 도시계획위원회에 상정됐으나 도시·건축혁신사업으로 추진하라는 심의 의견에 따라 정비계획 수립·정비구역 지정 상정이 보류됐다. 이후 2020년 공공기획을 수립했으나 과도한 임대주택, 주민 의견 미반영 등의 이유로 주민 반대에 부딪혀 재건축 사업 추진에 난항을 겪었다.

그러나 주민과 송파구와의 협의를 통해 정비계획안을 서울시로 상정 요청했고, 도시계획위원회는 공공기획의 내용을 대부분 반영해 최종 수정 가결했다.

이번 심의를 통해 19개동 2436세대(임대주택 404세대) 규모의 재건축 사업이 본격 추진될 전망이다. 정비안에 따라 인근 저층 주거지와 학교, 지하철역을 연결하는 공공보행통로를 조성하고, 인근 지역의 주차난을 해소하기 위해 공영주차장을 새롭게 조성한다.

## 서울시 스카이라인 바뀐다... 고도지구 50년 만에 개편

서울 고도지구 제도가 50년 만에 전면 개편된다. 시는 지난 1월 제1차 도시계획위원회를 통해 고도지구 등 전면 개편을 위한 용도지구(고도지구·특화경관지구) 결정 변경안을 수정 가결했다. 고도지구는 도시경관 보호와 과밀 방지를 위해 건축물 높이의 최고한도를 정하는 도시관리계획이다.



이번 안에 따르면 남산 주변 다산동, 회현동, 이태원동 등 지역의 높이 제한은 기존 12m에서 16m로 완화된다. 구기평창 고도지구는 20m에서 최대 24m까지 건축이 가능해졌다. 경복궁 고도지구 내 서촌 지역 일부도 20m에서 24m까지 완화된다. 서촌 지역은 1977년 고도지구 최초 지정 이후 47년 만에 높이 제한이 완화됐다.

또한 북한산 주변 고도지구에만 적용됐던 경관관리 가이드라인을 노후 주거지 개선을 위해 남산 고도지구와 구기평창 고도지구에도 추가 적용키로 했다. 가이드라인은 정비사업 등 추진 시 경관 시뮬레이션 평가를 바탕으로 한 도계위 심사를 거쳐 높이를 45m까지 세울 수 있다는 규정이다.

국회의사당 주변 고도지구의 경우, 국회 등 관계기관과 협의를 거쳐 추후 결정하기로 했다. 시는 국회의사당 주변 높이 기준을 기존 75·120·170m에서 90·120·170m로 추가 완화하는 방안을 마련한 상태다.

앞서 시는 1972년 남산 성곽길 일대에 고도지구를 최초 지정한 이래 남산, 북한산, 경복궁 등 주요 산이나 주요 시설물 주변 8곳을 고도지구로 지정·관리해 왔다. 높이 규제를 중복으

로 적용받거나 주거환경 개선이 어려워지는 문제들이 나타나자, 시는 지난해 6월 '신(新) 고도지구 구상(안)'을 발표하고 연말까지 의견을 수렴했다.

시는 수정가결된 고도지구 등의 재열람공고와 관련 부서 협의를 다음 달에 하고 상반기 내 결정할 방침이다.

## 서울 재개발 추진 쉬워질 것... 동의율 '50% 이상'으로 완화

재개발 정비계획 입안 시 토지 등 소유자 50% 이상만 동의해도 정비구역 지정이 가능해진다. 서울시는 지난 1월 제1차 도시계획위원회를 열고 이 같은 내용의 2025 도시·주거환경정비기본계획 변경안을 수정 가결했다.



이번 변경안이 가결됨에 따라 '정비계획 입안 동의율'은 기존에 토지 등 소유자 3분의2 이상에서 절반 이상으로 완화된다. 다만 토지면적 기준(2분의1 이상)은 당초 요건을 유지해 대토지 소유주 등 주민 의사를 반영해 정비구역을 지정한다는 취지는 유지한다.

신설되는 '입안 재검토 및 입안 취소' 기준은 주민공람 및 시의회 의견을 종합적으로 고려해 수정안으로 도시계획위원회에 상정해 가결됐다.

입안 재검토 기준은 주민공람안에서는 토지 등 소유자 반대 15% 이상이었으나, 20% 이상으로 상향 조정된다. 공공재개발 단독시행 방식은 반대가 25% 이상을 넘어야 한다.

입안 재검토 기준에 해당되면 입안권자인 구청장은 구역제 일부 제척·변경 등 조치계획을 수립, 시에 사업추진 여부 등의

구청장 의견도 제출해야 한다. 구청장은 필요한 경우 주민의 견조사를 진행해 추진 여부를 판단하는데 참고할 수 있다.

또 입안 취소 기준은 민간재개발의 경우 토지 등 소유자 반대 25% 이상 또는 토지면적 반대 2분의1 이상, 공공재개발은 토지등소유자 반대 30% 이상 또는 토지면적 반대 2분의 1 이상이다.

다만 입안 취소 요건 충족 시 자동 취소되는 것이 아니라 입안권자인 구청장이 정비계획 입안 취소 여부를 결정할 수 있도록 했다. 이번 기본계획 변경 내용은 고시일부터 시행되지만, 시행일 전날까지 주민공람 공고한 구역은 종전 기준을 적용한다.

**2024.1.18. 제1차 도시계획위원회 결과**

**서울 방이동·신수동에  
'역세권 장기전세주택' 지어진다**

서울시는 지난 2월 28일 제2차 도시·건축공동위원회를 열고 송파구 몽촌토성역세권에 장기전세주택을 공급하는 내용의 지구단위계획 결정안을 수정 가결했다.

대상지인 방이동 56-3번지 일대 5천924m<sup>2</sup>에는 지하 6층~지상 최고 27층 규모의 장기전세주택 471세대가 건립된다. 이 중 공공임대주택은 149세대다.



서측 도로로는 8m로 넓히고 대상지 내 기존 도로를 양방 교행이 가능하도록 도로 선형을 변경해 교통환경을 개선했다. 북측엔 휴게공간과 녹지공간 조성을 위한 공개공지를 확보했으며, 지하 1층에는 지역 주민이 자유롭게 이용할 수 있는 공용주차장을 만들기로 했다.

같은 날 위원회는 마포구 신수동 91-318번지 일대 역세권 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정안도 수정 가결했다.

이 일대는 인근에 서울 지하철 6호선 광흥창역과 경의중앙선 서강대역이 있는 역세권이며 노후 건축물이 많은 지역으로, 주거환경 개선과 장기전세주택 공급에 적합하다고 시는 설명했다. 이번 결정안으로 이 일대 4천720m<sup>2</sup> 부지에 지상 28층 규모의 공동주택 204세대(장기전세주택 59세대)가 들어선다. 공동주택 1층에는 공공기여를 통해 지역 주민의 생활 편의를 높이는 공간을 마련한다. 인접 사업지인 신수동 91-90번지 일대에 조성될 소공원을 주민들이 편리하게 이용할 수 있도록 보행공간도 개선할 계획이다.

위원회는 이 밖에도 광명시 하안택지지구 지구단위계획안을 원안 가결하고 하안주공아파트 13개 단지를 9개의 특별계획구역으로 지정했다.

**2024.2.28. 제2차 도시건축공동위원회 결과**

**서울 북가좌6구역 1984세대 아파트 조성,  
신길역세권에는 999세대 들어서**



서울시는 지난 3월 제2차 도시계획위원회를 통해 '북가좌 제6주택재건축 정비구역 및 정비계획 변경·경관심의안'을 수정 가결했다.

북가좌 제6주택재건축 정비구역은 서대문구 북가좌동 372-1번지 일대 6호선 디지털미디어시티역과 불광천에 인접한 지역이다. 이번 심의를 통해 23개동, 1984세대 규모의 공동주택이 건립된다. 이 가운데 공공임대주택은 251세대다.

공동주택 이외에도 문화공원이 조성될 예정이다. 문화공원 하부에는 불광천길 노상주차장을 대체하고 공원 이용객의 편의를 위한 지하주차장이 조성된다. 단지 내부엔 북가좌 초등학교로의 통학 안정성과 편의성을 높이기 위한 공공보행통로도 마련된다.

한편 같은 날 서울시는 '신길역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)안'도 수정가결했다. 해당 구역은 서울시 영등포구 신길동 39-3번지 일대다.

대상지엔 지하 4층~지상 최고 45층(150m 이하) 아파트 8개동, 모두 999세대 규모의 공동주택이 들어설 예정이다. 이 가운데 341세대는 역세권 장기전세주택으로 공급된다.

이 구역에는 지역 주민들이 이용할 수 있는 커뮤니티 지원시설 및 공공보행통로가 마련된다. 또 구역 남측 도로를 넓히고 동측 도로가 일정한 도시계획도로로 조성될 수 있도록 하는 교통환경 개선 방안이 추진될 계획이다.

**2024.3.6. 제2차 도시계획위원회 결과**

**마포 '공덕7구역' 703세대 아파트 단지...  
심의 통과**

서울 마포구 공덕동 일대에 최고 26층 높이의 703세대 아파트 단지가 들어선다.

서울시는 지난 3월 6일 제2차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과소위원회(수권소위)를 열어 공덕동 115-97번지 일대 '공덕7 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정안'을 수정 가결했다.

해당 구역은 구역 내 노후·불량 건축물이 전체 건축물 등의 84.8%에 달하고, 과소필지가 72.5%에 달하는 등 지역 여건이 열악한 수준이다.

지난 2022년 4월 주민신청으로 신속통합기획에 착수한 뒤 지난해 7월 기획을 완료했다. 이후 마포구에서 주민공람, 구의회 의견청취 등을 거쳐 수권소위에 상정됐다.



이번 결정에 따라 용적률 234.94%가 적용되고 최고 26층 높이의 10개동, 703세대가 건립된다. 대상지 동쪽 간선도로(만리재로)와 서쪽 이면도로(만리재옛길)를 연결하는 폭 6m의 공공보행통로와 돌봄시설, 지역에 열린 개방형 커뮤니티 시설 등도 배치될 예정이다.

**2024.3.6. 제2차 도시계획위원회  
신속통합기획 정비사업 등 수권분과소위원회 결과**

**용산 아세아아파트,  
36층·999세대로 탈바꿈**

서울 용산구의 '노르자 땅'으로 불리는 아세아아파트 부지에 최고 높이 36층 공동주택이 들어선다.

서울시는 지난 3월 13일 열린 제3차 도시·건축공동위원회에서 이런 내용을 담은 '용산 지구단위계획 및 아세아아파트 특별계획구역 세부개발계획 결정 변경안'을 수정가결했다.

대상지는 4호선 신용산역과 경의중앙선·4호선 이촌역 인근의 한강대로 이면에 위치한 곳이다. 군인아파트 등 과거 군부대 용지로 사용했던 곳으로 지난 2020년 특별계획구역 세부

개발계획을 결정하고 주택건설사업을 추진해왔다. 변경안에 따르면 해당 부지의 상한 용적률은 기존 340% 이하에서 382% 이하로, 높이는 33층 이하에서 36층 이하로 상향 조정됐다. 지역에 부족한 체육시설 추가 기부 채납 등 공공기여계획 변경에 따라 건축물 높이와 용적을 계획이 완화된 것이다. 이에 따라 해당 부지에 999세대의 공동주택이 건립될 예정이다.

**2024.3.13. 제3차 도시건축공동위원회 결과**

**서울역 봉래구역에 27층 업무시설... 건물 안에 역 출입구 "썩"**

서울역 인근 중구 봉래 재개발구역에 27층 업무시설이 들어선다. 서울시는 지난 3월 20일 제3차 도시계획위원회를 열고 중구 남대문로5가 63-1번지 일대 '봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구 정비계획 변경안'을 수정 가결했다. 서울역 전면에 위치한 대상지는 40년이 넘는 노후·불량 건축물이 96%에 달한다. 이에 건축물 안전·도시경관 저해 등으로 재정비 필요성이 꾸준히 제기돼왔다.



이번 정비계획안에 따르면 개방형 녹지 도입, 가로지장물 이전, 공공기여 등으로 용적률은 1187.3% 이하, 높이는 139.2m 이하로 결정됐다. 지상 27층 규모의 업무시설 1개 동이 조성되며 지하 1층~지상 1층에는 가로 활성화를 위한 근린생활시설을 집중 배치된다. 지상 3~4층에는 약 5000㎡(전용 2600㎡)의 공공시설도 들어온다. 보도에 위치해 보행자의 통행을 방해하는 지하철 출입구(3번 출구)는 건물 안으로 이전된다. 시는 세종대로와 통일로변 보행동선엔 1500㎡의 개방형 녹지를 배치해 시민들이 자유롭게 휴식할 수 있는 공간도 마련할 예정이다.

**강서경찰서 직장어린이집 생긴다... 건폐율 40% > 50% 완화**

한편 같은 날 서울시는 강서구 화곡동 980-27번지 일대 강서경찰서 도시계획시설(공공청사) 변경 결정(안)을 조건부 가결했다. 경찰서 내 주차장으로 쓰이고 있는 부지에 지상 4층 높이의 어린이집을 조성하는 안이다. 시는 공공청사 내 보육시설 건립을 위해 건폐율을 기존 40%에서 50%로 완화했다. 건립 사업은 전액 민간 자본을 투입해 추진된다.



어린이집은 오는 6월 착공돼 12월 준공 예정이며, 2025년 상반기 중 개원을 목표로 하고 있다. 새롭게 건립되는 어린이집은 입소 순위에 따라 만 0세부터 5세 미만의 강서경찰서 직원 자녀뿐만 아니라, 인근 강서구 지역 아동도 입소할 수 있다.

**2024.3.20. 제3차 도시계획위원회 결과**

**서울 목동 일대, 국회대로와 안양천까지 녹지축 연결**

양천구 목동 일대에 국회대로 상부 공원과 안양천을 연결하는 녹지 축이 조성된다. 서울시는 지난 3월 27일 제4차 도시·건축공동위원회를 열고 '서울 목동지구 택지개발 사업 지구단위계획 결정 변경안'을 조건부 수정 가결했다.

이번 변경안은 목동서로 변에 접한 특별계획구역인 목동 1~4단지와 목동 900번지(열병합발전소) 일대에 국회대로 상부공원과 안양천을 연결하는 녹지를 약 1.3km, 폭원 15~20m 이내의 유선형 형태로 조성하는 특별계획구역 계획지침 변경과 공개공지 신설을 주요내용으로 한다. 목동중앙로와 중심지구와의 연계성 강화를 위해 동서 도로변 전면 공지에는 식물을 심거나 특색있는 보도 포장을 설치하도록 유도하고, 통학로 안전설계 등 대상지 동서 측 주변 지역에 대한 가로 활성화 방안을 구상하도록 했다. 서울시 관계자는 "이번 지구단위계획 변경으로 국회대로 상부공원과 안양천, 구역 내외를 연결하는 보행·녹지 네트워크가 가능하게 돼 주변 지역과의 연계성 강화와 함께 지역 활성화의 계기가 될 것으로 기대한다"고 말했다.

**2024.3.27. 제4차 도시건축공동위원회 결과**

# SE♥UL M! SOUL

마음이 모이면 서울이 됩니다