

# I. 研究的概要

---

1. 研究背景 및 目的
2. 研究範圍 및 內容
3. 研究進行過程



## 1. 研究 背景 및 目的

### 가. 研究의 背景

- 도시설계는 1980년 건축법 제8조 2항에 도심부에 건축물에 대한 특례규정이 신설됨으로써 제도로서 자리잡게 되었고, 서울시는 1981년 도심 3개지구 도시설계를 필두로 1988년에 있었던 올림픽을 준비하는 과정에서 서울 도시환경의 미관을 증진하기 위해서 많은 지역을 대상으로 계획수립을 추진하였다.
- 이런 과정에서 도시설계는 지구차원의 물리적 환경을 다룰 수 있는 「새로운 선진제도」로 막대한 기대를 가지게 하였지만, 10년이상 경과한 현재에는 실효성이 없고 운영하기 어려운 경직된 제도로 인식되고 있기도 하다.
- 지난 10여년간의 도시설계제도를 되돌아보면 우리사회가 도시설계와 같은 지구차원 유도기법을 소화할 수 있는 사회적 여건 성숙이 미숙하였는지도 모른다. 도시환경에 대한 시민의 인식이 일정수준에 도달하지 않은 상태에서 선진도시의 기법을 무리하게 접목시키려는데서 오는 과도기적 문제양상으로 보이기도 한다. 이러한 현상이 발생하게 된 또 다른 이유는 도시설계제도 자체의 문제점뿐만 아니라 이를 기존의 건축법처럼 규제위주로 운영할 수 밖에 없었던 운영상의 한계 등에서 연유한 것으로 보인다.
- 이와같은 도시설계제도에 대한 문제점은 전문가와 행정가 그리고 시민의 입장에서 그동안 많은 문제제기가 있었으며, 이들 내용이 반영되어 부분적인 개정이 계속적으로 이루어졌다. 그러나 1991년 5월 도시계획법상 도시설계지구의 신설과 건축법 전문개정에 따라 도시설계제도는 새로운 전기를 맞이하게 되었다. 그동안 지적되었던 제도체제상의 문제, 유도기법의 부재문제 등 많은 문제점들이 크게 개선된 것이다. 이에 따라 도시설계제도의 운영의 폭은 더욱 넓어졌으며 제도의 운영여하에 따라서는 그 효과도 크게 기대할 수 있게 되었다.

- 한편 1991년의 도시계획법 개정 내용에는 도시설계제도와 비슷한 성격의 지구차원 제도로서 상세계획구역 제도가 신설되었다. 이에 따라 새로이 신설된 상세계획제도는 기존 도시설계제도의 운영상의 위상과 역할관계 등에 관한 서울시 차원에서 운영방침의 검토가 필요하게 되었다.
- 이와같은 상황변화에 따라 도시설계 관련규정의 대폭적인 개정전에 수립되었던 기존 도시설계 내용은 새로운 규정에 의해 재검토 되어야 하며, 그간 도시설계지구를 둘러싼 도시구조측면, 도시행정측면, 시민의식측면에서의 많은 변화와 법규의 변경내용 등을 반영한 기존 도시설계지구에 대한 재정비의 필요성이 절실히 요청되었다.

## 나. 研究의 目的

- 본 연구의 목적은 기존에 지정고시된 도시설계의 내용을 재정비 하기 위한 것이며, 이를 위해 본 연구에서는 우선 도시설계도 자체의 변화와 도시설계지구를 둘러싼 내·외부환경의 변화를 검토하여 기존 도시설계 제도와 운영의 개선을 위한 기본방향을 설정하고, 이를 토대로 도시설계 재정비의 기본방침을 설정하고자 하며 이를 정리하면 다음과 같다.

### 1) 都市環境 管理手段으로서 都市設計制度의 役割 定立

#### ■ 도시계획 체계속에서의 도시설계제도의 역할 정립

- 도시계획법상 지구차원의 계획으로 새로이 도입된 지구차원의 상세계획제도와 이미시행되어 오던 도시설계 제도간의 운영상의 위상 및 역할 과제 제시

#### ■ 도시설계 구체화 방안 마련

- 지역의 특성을 고려한 일체적 외부환경 조정수단으로서의 도시설계 제도의 개선을 위해, 민간부문의 공익성 제고에 대한 현실적이고 일관된 제어방침 설정과 함께 공공부문 도시설계 내용의 구체화를 위한 도시설계 운영방안 마련

## 2) 都市設計 活性化 方案 提示

### ■ 도시설계 적용폭의 확대 방안

- 기존 간선도로 환경정비 위주의 도시설계지구 적용 뿐 아니라 개발 활성화 필요 지역(예:역세권지구), 특정명소 조성 필요지역(예:문화예술의 거리), 역사환경 보전 필요지역(예:전통문화의 거리) 등 도시환경의 변화가 예상되는 지역에 대한 도시설계 적용의 확대 방안 마련

### ■ 주민의견을 수렴한 유도중심의 실현가능한 제어방안 제시

- 규제위주에서 민간개발의 활성화를 유도할 수 있는 방안 및 제어수단을 강구하고, 도시설계 수립단계에서 운영단계에 이르기까지 주민의식을 수렴하여 지역활성화에 기여할 수 있는 도시설계 제도 개선

## 3) 合理的 運營을 위한 都市設計 再整備 方針 設定

### ■ 기존 도시설계지구의 조정 및 운영방안 제시

- 서울시 도시구조의 변화와 제반 여건 변화에 따른 도시설계지구내 개발상황 및 자치구별 시행에 따른 지구경계 조성 및 운영에 관한 방침 설정

### ■ 도시설계 제어내용의 합리적 적용방침 설정

- 일부 비실제적인 규제 내용의 현실화와 제어 내용 및 수준의 다양화를 통한 합리적이고 유도적 성격을 지닌 도시설계 제어요소 제시

## 2. 研究 範圍 및 內容

### 가. 研究의 範圍

- 본 연구는 도시설계 재정비 방침을 설정하기 위한 것으로, 이를 위해 지금까지 시행된 도시설계 제도 자체의 운영현황 분석을 통해 문제점 및 주요과제를 도출하여 도시설계의 효율적 운영을 위한 개선방향을 제시하고, 제시된 도시설계 개선을 위한 기본방향에 근거한 기존 지구별 도시설계 재정비 기본방침을 수립한다.
- 따라서 본 연구의 연구범위는 첫째, 도시설계제도의 운영 현황 및 개선 방향 검토 둘째, 기존 도시설계지구의 재정비 기본방침 설정으로 나눌 수 있으며 여기서 설정된 재정비 기본방침은 추후 도시설계 재정비 수립지침서로 작성될 예정이다.
- 본 연구에서 '도시설계'라 함은 도시환경의 질을 높이기 위해 통상 활용되는 다양한 도시설계 관련업무를 포괄하는 학술적, 일반적 용어로 사용되는 것이 아니라, 도시계획법과 건축법내의 도시설계 관련법에 규정된 '제도로서의 도시설계'를 지칭한다.

### 나. 研究의 主要內容

- 본 연구는 내용의 흐름상 크게 두 단계로 구분된다. 첫단계는 '도시설계제도의 운영현황 및 개선방향'을 살펴보는 것이며, 2단계는 앞의 검토에 따라 '도시설계 지구 재정비 기본방침 설정'을 그 주요 내용으로 다룬다.
- 제1단계는 제2장, 3장, 4장으로 구성되며, 제2장 '기존 도시설계의 운영현황'에서는 기존 도시설계지구의 현황 및 특성 등의 검토를 통한 도시설계의 운영효과와 문제점 등이 다루어지고, 제3장 '제반여건 변화와 도시설계의 위상과 역할'에서는 도시설계제도와 관련된 법규내용의 변화 등 제반여건 변화를 분석하고, 특

히 새롭게 도시계획법에 도입된 상세계획제도와와의 관계와 역할 정립 등이 다루어진다. 제4장 ‘도시설계의 주요과제 및 개선방향’에서는 도시설계의 기본방향, 지구지정, 도시설계 작성의 세부지침, 도시설계 운영 등 각 항목별로 현황과 주요과제가 분석되고 이에 따른 도시설계제도 운영을 위한 개선방향이 제시된다. 제4장에서 정리된 내용은 제2단계의 내용인 도시설계 지구 재정비 기본방침의 기본적 전제조건이 됨은 물론, 앞으로의 신규 도시설계지구 지정 및 운영을 포함하는 포괄적인 도시설계 기본방침이라고 할 수 있다.

- 제2단계는 제5장과 6장의 두 부분으로 나뉘어지며, 제5장 ‘도시설계 재정비의 기본방침’에서는 제4장에서 제시된 도시설계제도의 개선방향에 기초하여 재정비의 기본방향, 지구지정의 방침, 도시설계 작성의 세부지침, 운영의 세부지침 등 각 항목별로 보다 구체적인 재정비의 기본방침이 설정된다. 이 5장의 내용을 바탕으로 서울시에서는 도시설계 재정비 수립지침서를 작성하게 된다. 제6장 ‘지구별 도시설계 재정비의 기본방침’에서는 이미 지정고시 되어있는 도시설계지구의 현황 및 여건을 분석하고, 앞으로 수행 될 지구의 재지정과 도시설계 작성에 앞서 지구의 경계조정, 지구별 운영 및 추진방침, 지구별 재정비 작성의 기본방침 등에 관한 기본적인 작성지침을 제시한다.
- 본 연구의 내용을 보다 쉽게 파악하는 방법은, 전반적인 도시설계제도의 운영현황 및 개선방향을 알고자하는 경우에는 제2장에서 제4장까지의 내용을 중심으로 보되 특히 제4장의 내용을 참조하면 된다. 그리고 이미 지정고시된 도시설계지구의 재정비에 관한 기본방침을 알고자하는 경우에는 제5장과 제6장의 내용을 중심으로 보되, 지구지정과 운영에 관한 전반적인 재정비 기본방침은 제5장을, 지구별로 구체적인 재정비 방향을 알고자 하는 경우에는 제6장의 해당 지구내용을 참조하면 된다.
- 이상의 내용을 간략히 정리하면 다음과 같다.

## 第1段階 都市設計制度의 運營現況 및 改善方向

### ■ 도시설계제도의 운영현황 분석 (제2장)

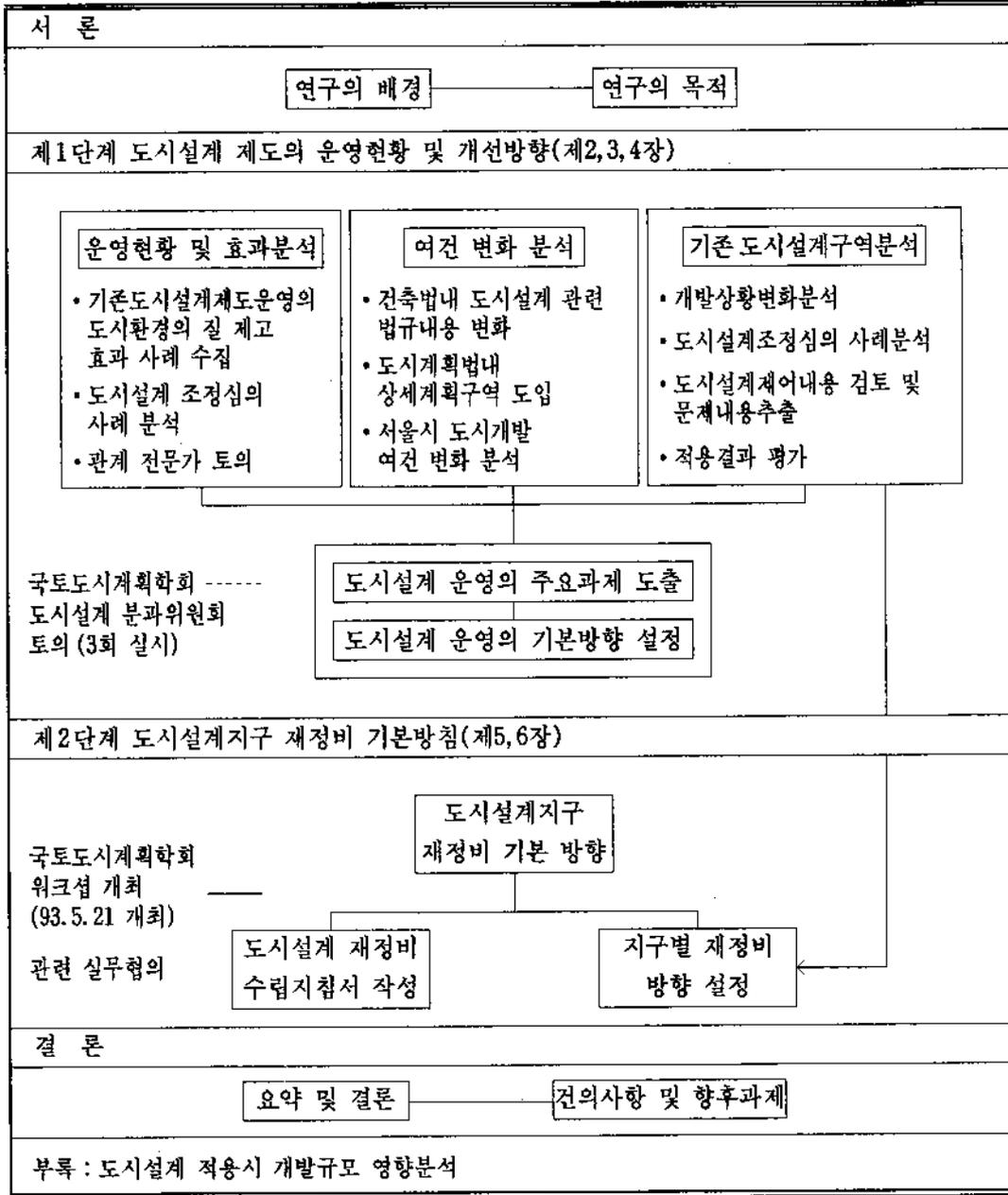
- 기존 도시설계의 운영 현황
- 도시설계의 운영효과 및 문제점
- 제반여건변화 및 도시설계의 위상과 역할 정립 (제3장)
- 제반 여건변화 및 도시설계
- 상세계획제도와 도시설계제도
- 도시설계 범위의 변화
- 도시설계 운영의 주요과제 및 기본방향 설정 (제4장)
- 도시설계의 접근방향 및 지구지정 현황
- 도시설계 작성에 관한 방향
- 도시설계 운영에 관한 방향

**第2段階 都市設計地區 再整備 基本方針**

- 도시설계 재정비 기본 방침 (제5장)
- 재정비의 접근방향 및 지구지정 방침
- 도시설계 재정비 작성에 관한 방침
- 도시설계 재정비 운영에 관한 방침
- 지구별 재정비의 기본 방침 (제6장)
- 기존 도시설계지구의 여건분석
- 재정비 지구지정 및 운영 방침
- 지구별 재정비 기본 방침

### 3. 研究進行過程

— 본 연구는 다음과 같은 연구진행과정을 거쳐서 진행되었다.





## II. 都市設計制度의 運營 現況

---

### 1. 既存 都市設計의 運營 現況

1.1 樹立 根據 및 目標

1.2 計劃 樹立 및 指定 現況

1.3 指針 및 制御要素

### 2. 都市設計의 運營效果 및 問題点

2.1 運營上的 問題点

2.2 都市設計 調整審議 分析

2.3 運營에 따른 效果



## 1. 既存 都市設計의 運營 現況

### 1.1 樹立 根據 및 目標

#### 가. 樹立 根據

- 도시설계는 1980년 건축법 제8조 2항에 특례규정이 신설되어 제도로서 운영되어 왔으며, 1991년 도시계획법에 의한 지구의 신설과 1992년 건축법의 전문개정에 따라 제도로서의 위상과 내용이 대폭 변경되었다. 여기서는 1992년 건축법의 전문개정이전까지 10여년간 운영되었던 도시설계제도의 운영현황을 살펴보고자 한다.
- 도시설계제도는 1980.1.4. 건축법 8조 2항[도심부내의 건축물에 대한 특례]이 제정됨으로써 도시설계를 위한 법적근거가 마련되었고 그 후속 조치로 1980.11.12에 건축법시행령(11조 2항)에 도시설계 등에 관한 사항이 제정되어 운영되다가, 1983.12.29에 [도시설계 작성기준에 관한 규정]이 갖추어지면서 제도로 정착되어 10여년간 운영되었다.
- 기존의 도시설계는 건축법 8조 2항 제정 이후 이에 근거하여 수립되기 시작하였으나 제일 먼저 시도된 도심 3개지구(세종로·태평로지구, 종로지구, 을지로지구)는 1983년에 제정된 [도시설계 작성기준에 관한 규정] 이전에 작성, 고시되었기 때문에 지침 및 제어내용과 보고서 구성이 그 이후의 다른 지구와 다르다.

#### 나. 目標 및 位相

##### 1) 目 標

- 관련법규에 의하면 도시설계는 도시계획에 의한 도시계획시설 및 토지이용을 구체화하고 건축물 및 공공시설의 위치, 규모, 용도, 형태와 공간 활용 등에 관한

사항 등에 관한 계획으로 도시기능 및 미관의 증진을 목표로 한다.

- 도시설계는 도시계획과 건축계획사이의 지구차원의 계획으로서 도시계획의 구체화와 건축계획 및 외부공간계획의 연계화를 지향하고 있으며, 1988년 올림픽개최 등의 국가적 사업을 앞두고 주로 시가지의 간선가로변의 물리적 환경정비를 목표로 수립되었다.

## 2) 制度的 位相

- 기존의 도시설계지구는 도시계획법의 지역지구제와 별개로 건축법에 의한 구역으로 지정되었으며, 승인·공고된 도시설계는 지방자치단체의 조례나 지침의 성격으로 운영되었다.
- 도시설계제도의 법적 위상에 따라서 도시설계 관련 행정업무는 서울시청 주택국(1989년 11월 직제개편시 신설됨)내 건축지도과의 건축계획계에서 운영되다가 1991년 10월에 주택국내에 도시경관과가 생기면서 도시경관과의 경관지도계에서 운영하고 있다.

## 1.2 計劃 樹立 및 指定 現況

### 가. 計劃 樹立 現況

- 서울시에서는 1981년 도심 3개지구의 계획안이 수립된 후 총 20개 지역의 계획안이 수립되었고 계획수립된 20개 지구중에서 도심 3개지구 등 11개 지구가 지정고시되고, 인사동지구와 이태원지구가 예정지구로 지정되었다.
- 계획의 수립은 도시설계 작성기준에 관한 규정이 제도화된 1983년부터 서울올림픽이 열리기전인 1986년 사이에 집중적으로 이루어졌는데, 이는 당시 행정당국이 올림픽을 대비한 도시환경미화사업의 수단으로 도시설계 제도에 많은 기대를 하였기 때문이다.
- 계획이 수립되고 지정되지 않은 지역 중 가락지구와 개포지구는 토지구획정리사업에 의해 개발된 지역으로 토지구획정리사업시 이미 계획적 분할이 이루어졌다

고 간주되어 별도의 도시설계지구로 지정되지 않았으며, 청량리지구, 영등포지구, 한강로지구 등은 철도역을 중심으로 한 주요 가로변 지역으로 지역의 여건상 도시개발 수법의 적용이 더 바람직하다는 판단하에 도시설계지구로 지정되지 않았다.

<표 II-1> 도시설계 수립 현황

대 상 구 역	범 위	연장(km)	면적(m <sup>2</sup> )	추진현황	수행기관
1. 세종로·태평로지구 2. 종로지구 3. 을지로지구	세종로, 태평로, 종로, 을지로변	7.5	1,777,300	81.12.30~83. 2.15 83. 8. 2 지정고시	한양대 한국종합 기술공사
4. 신촌·마포지구	아현, 신촌, 합정간 주요도로변	6.5	671,500	83. 8. 3~84. 5.31 87. 2. 4 지정고시	국민대(환) 공간
5. 테헤란지구	강남구 테헤란로변	6.3	1,090,000	83. 8. 3~84. 5.31 87. 2. 4 지정고시	서울대(환)
6. 잠실지구	송파구 잠실대로, 송파로 지선도로변	17.8	2,865,000	82.10.11~83.12.15 84. 7. 4 지정고시	서울대(환)
7. 김포가도지구	강서구 공항로변	11.2	873,000	83.11.15~84. 4.30 86. 4.15 지정고시	홍익대(환)
8. 고덕지구	강동구 고덕동	0.5	84,600	83.11.15~84. 4.30 86. 4.15 지정고시	서울대(환)
9. 대학로·올곡로지구	종로구 올곡로, 대학로 기타도로변	9.5	1,192,000	84. 9. 1~85.12.31 88. 8.29 지정고시	서울대(환)
10. 목동지구	양천구 목동일원	4.0	4,300,000	83.11.30.~84. 5. 2 90. 5.28 지정고시	서울건축
11. 한국무역센터 주변지구	강남구 삼성동 무역센터 주변	1.1	270,000	85. 1.29~84. 5 90. 2. 5 지정고시	서울대(환)
12. 가락지구	송파구 가락동일원	-	2,264,000	83.12.31~85. 2.28	서울대(환)
13. 개포지구	강남구 개포동일원	-	1,494,900	83.12.31~85. 2.28	한국종합기술공사
14. 왕산로지구	동대문구 청량리 왕산로변	4.0	720,000	84. 8.20.~85.12.31	서울시립대(수)
15. 영등포지구	영등포구 영등포역 간선도로변	4.6	797,000	84. 8.22~86. 7.31	선진엔지니어링
16. 한강로지구	용산구 남영역-용산역 간선도로변	5.0		84. 9.1~86. 1.30.	국민대(환)
17. 한옥보존지구	종로구 가회동, 계동일대	3.0	645,000	84. 9. 1~86. 1.30	한양대
18. 인사동예정지구	종로구 인사동, 공평동 일대	0.78	224,800	85.10.22~86.12.31	서울건축
19. 이태원예정지구	용산구 이태원입구- 한남동사무소 가로변	1.4	223,500	85.12. 4~86. 9.30	아키프랜
20. 시외버스터미널	서초구 서초동일원	-	100,747	89. 4.17~89.11.14	서울대(환)

자료: 서울특별시, 도시설계재정비에 따른 과업시행지침, 1993.1, 재판집

주: (환): 환경계획연구소 또는 환경디자인연구소

(수): 수도권 계획연구소

## 나. 指定告示 現況

### 1) 計劃 樹立 및 公告日

- 지정고시된 지구 중 82년-83년에 계획이 수립된 도심 3개지구를 제외하고는 모두 83-85년의 3개년 사이에 계획이 수립되었다.
  - 82-83년 : 도심 3개지구(세종로, 종로, 을지로지구)
  - 83-84년 : 잠실, 테헤란로, 김포가도, 고덕, 신촌·마포, 목동지구
  - 84-85년 : 대학로·울곡로, 무역센터주변지구
- 11개지구 중 1990년에 지정고시된 목동지구를 제외하고는 모두 1988년 이전에 공고되었다. 특히 도심 3개지구(1983년), 잠실지구(1984년)를 제외하고는 모두 88올림픽을 목전에 둔 86-88년의 3개년 사이에 지정고시되었다.

### 2) 對象地의 性格

- 도시설계의 적용대상지는 법규의 취지에 따라 도심부나 도시내 주요 간선도로변의 상업, 업무용 지역이며 서울시의 경우는 특히 강북 기존시가지 및 강남 신시가지의 주요 간선도로변에 대한 정비성격이 주류를 이루었다.
- 80년대말 이후로는 대규모 택지개발지에서 도시설계가 적용되기 시작하여 그 적용대상지도 간선가로변 뿐 아니라 택지개발지의 중심상업지구 전체로 확대되었으며, 서울의 경우에는 고덕지구와 목동지구가 이와 같은 신시가지 개발성격에 해당한다.
  - 기존시가지정비 : 6건(도심 3개, 신촌마포, 김포가도, 대학로·울곡로지구)
  - 신시가지정비 : 3건(잠실, 테헤란로, 무역센터 주변지구)
  - 신시가지개발 : 2건(고덕, 목동지구)

### 3) 指定規模

- 당초 도시설계 관련법규(1980.1. 건축법 시행령 11조 2항)의 대상지구 규모기준

은 1.5만 $m^2$ 이상이었다. 그러나, 실무에서는 대체로 큰 규모로 지정되었으며, 그 규모의 범위도 고덕의 8.4만 $m^2$ 로 부터 잠실의 286만 $m^2$ 까지 큰 차이를 보이고 있다.

- 10만 $m^2$ 미만 : 고덕(8.4만 $m^2$ )
- 10-100만 $m^2$ 미만 : 도심 3개지구(71만, 57만, 50만 $m^2$ ), 신촌·마포지구(67만 $m^2$ ), 김포가도지구(87만 $m^2$ ), 무역센터주변지구(27만 $m^2$ ), 목동지구(56만 $m^2$ )
- 100만 $m^2$ 이상 : 대학로·율곡로(119만 $m^2$ ), 잠실(286만 $m^2$ ), 테헤란로지구(109만 $m^2$ )

- 간선가로변에 선형으로 지정된 경우 그 길이는 2km내외에서 17.8km에 이르기까지 지구에 따라 다양하며 비교적 긴 길이의 가로가 대상이 되었다.

#### 4) 指定 形態

- 지구지정의 형태는 선형(간선가로변)과 블록형(중심지구 등)으로 나누어 볼 수 있으며 블록형 지구는 대체로 그 규모가 작다.
  - 선형(8개) : 도심 3개지구, 신촌·마포지구, 김포가도지구, 대학로·율곡로지구
  - 블록형(3개) : 무역센터 주변지구, 고덕지구, 목동지구
- 서울시의 경우에는 간선도로변을 중심으로 한 선형의 형태가 주도적이다. 그러나 대규모 택지개발지구 등에서는 면(面)적으로 지정되었다.

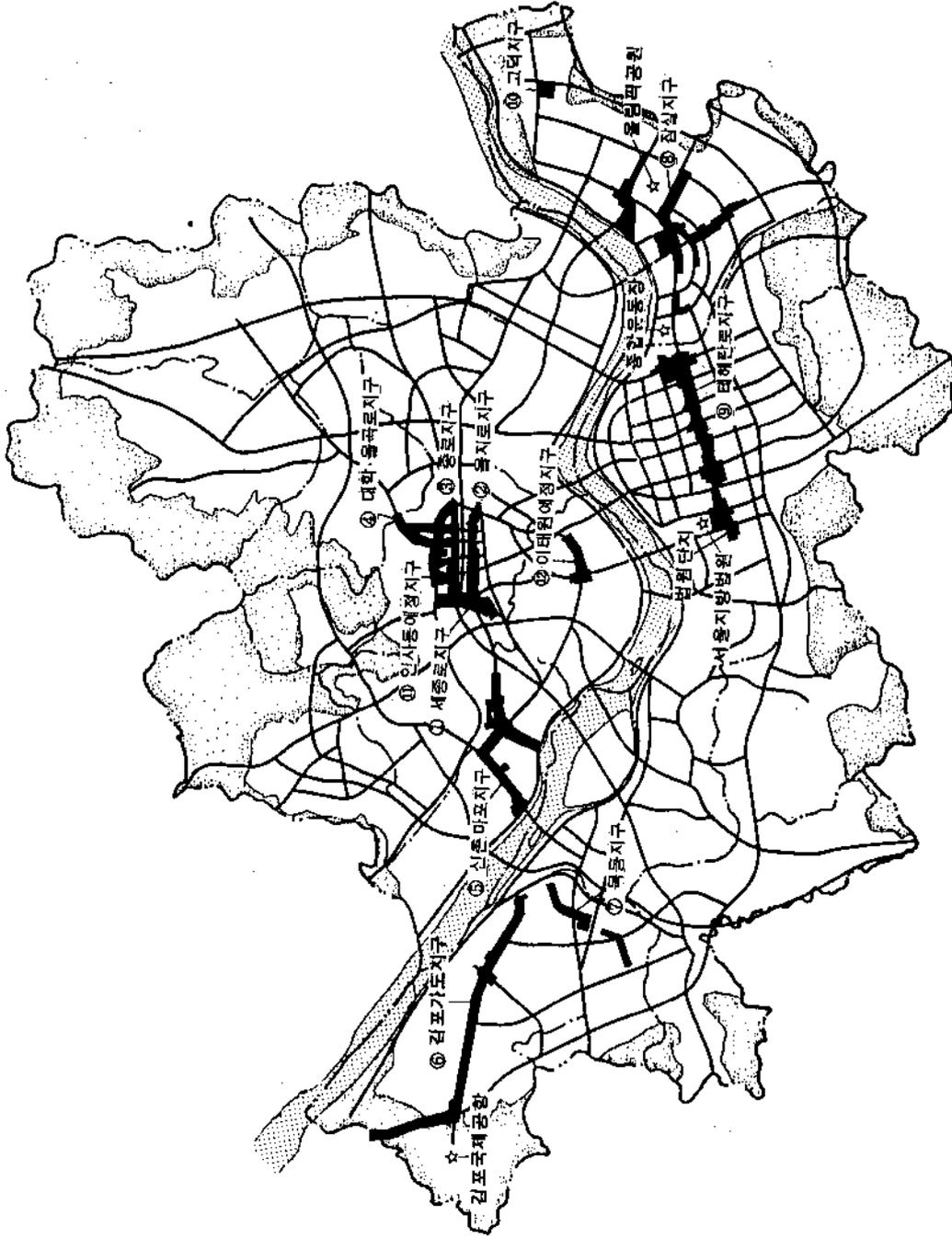
〈표 II-2〉 지구지정 현황

대상지구	크기·연장	공고일	지구 특성	지정 목적	당초성격
도심지구 세종로 종로 을지로	71만㎡ (2.11km) 57만㎡ (2.61km) 50만㎡ (2.78km)	83. 8. 2	-역사와 전통을 간직한 상징가로 -역사와 전통을 간직한 중심상업도로 -도심지내의 주요간선도로	-도시기능 및 미관증진을 위한 장기계획 수립 -올림픽대비 도시기능의 현대화	기성시가지 간선도로변 환경정비
신촌·마포 지구	67만㎡ (6.5km)	87. 7. 4	-서부지역의 부도심으로 교육 밀집지역	-대학문화거리 조성 및 서울 부도심으로 육성	기성시가지 간선도로변 환경정비
김포가도 지구	87만㎡ (11.2km)	87. 2. 4	-공항과 도심을 연결하는 주요 간선도로변	-상징적인 수도관문 이미지 부각	기성시가지 간선도로변 환경정비
대학로 곡로 지구	119만㎡ (9.5km)	88. 8.29	-역사성이 강한 기성시가지	-문화적, 역사적 환경 조성	기성시가지 간선도로변 환경정비
잠실지구	286만㎡ (17.8km)	84. 7. 4	-서울의 부도심으로 서 신개발지	-올림픽 상징가로조성 -문화, 유통중심의 기능 특화	신시가지 간선도로변 환경정비
테헤란로 지구	109만㎡ (6.3km)	87. 2. 4	-강남의 중심업무 지역 -강남의 문화, 상업, 업무, 위락축 형성	-강남지역의 부도심 육성 -각종 국제행사에 대비, 도시기능의 현대화	신시가지 간선도로변 환경정비
무역센터 주변지구	27만㎡ (1.1km)	86. 2. 5	-무역센터변의 대형 필지 및 주변지역	-대내외 교역 및 업무중심지구로 도시기능 및 미관증진을 위한	신시가지 업무상업지 개발유도
고덕지구	8.4만㎡ (0.5km)	86. 4.15	-신시가지내 중심상업지역	-쾌적한 상업환경조성, 과잉개발지양 -고덕지구 중생활권의 중심지로 개발	신시가지 상업중심지 개발유도
목동지구	56만㎡ (4.0km)	90. 5.28	-서부지역의 새로운 신시가지내 중심상업지역	-모범 고밀도 주거단지조성에 조화되는 상업지구구성	신시가지 상업중심지 개발유도

자료 : 서울특별시, 도시설계재정비에 따른 과업 시행지침, 1993.1, 재판집

도시설계 재정비 방침방안

# 도시설계구역 위치도



서울시정개발연구원  
Seoul Development Institute

### 1.3. 指針 및 制御要素

#### 가. 指 針

- 기존에 수립된 도시설계안의 지침은 대체로 일반 지침과 필지별 지침(규제도)으로 구성되어 있다.
- 일반지침은 용어의 정의, 도면표시 방법 등과 대상지구 자체에 통용되는 기술적 기준 등을 규정하고 있으며, 필지별 지침은 일반 지침의 내용을 즉지적 상황에서 구체화한 사항을 포함하고 있으며 규제도의 형식으로 표현되었다.
- [도시설계작성기준에 관한 규정](1983.12.29)이 작성되기 이전에 수립된 도심 3개지구의 경우는 필지별 지침(규제도)없이 일반 지침과 유형별(위치별, 건축요소별, 외부공간 구성별)지침 또는 설계메뉴를 제공하고, 필지별 제어요소는 운용에서 신속적으로 할 수 있도록 하고 있었으나, 담당공무원의 운영 어려움 등으로 이후에는 규제도 제시로 운영되었다.

#### 나. 制御要素

- [도시설계작성기준에 관한 규정](1983.12.29)의 도시설계 제어요소(필지내 건축행위제어)에 준하여 제어요소를 채용하고 있다.
- 기존 도시설계안을 분석하여 보면 건축물의 개발 규모에 영향을 미치는 건폐율, 용적율, 높이 등의 요소를 강력하게 제한하는 경우는 드문 반면에 건축선, 대지내 공지, 용도, 주차출입구 등의 규제요소는 보편적으로 많이 사용하고 있어 평면적인 조치가 주를 이룬다.

〈표 II-3〉 도시설계규제제도에 나타난 지구별 제어요소의 채택

지 구		도심3개지구 (기성시가지)	잠 실 (신개발지)	신촌·마포 (기성시가지)	태해련로 (신개발지)	김포기도 (기성시가지)	고 덕 (신개발)	목 동 (신개발지)	대학·울곡로 (기성시가지)	우역센터 (신개발지)
경 계	도시설계 구역경계	○	○	○	○	○	○	○	○	/
	특별사업 구역경계	/	○	○	○	○	/	/	○	○
	집단규제구역	/	/	/	/	/	/	/	○	/
대 지	공동개발	/	○	○	○	○	/	(별리개발유도)	/	/
	공동개발권장	(최소한도 이하 제한비율이다)	○	○	○	/	/	/	/	/
	대지분할 가능성	/	○	○	○	/	/	/	/	/
	대지분할 권장선	/	○	○	○	○	/	(최저분할선)	/	/
	대지교편	○	○	○	○	○	/	/	/	/
높 이 도 속 도	높이/층도 (높이, 밀도(건폐 /용적/계적용), 층도(1층)제한)	○	○	○	○	(최저층수) (최고층수)	○	(높이, 면적, 적지면적, 적수지권)	○	/
	비적격건물 (신축대상)	/	○	○	○	○	/	/	/	/
	비적격건물 (대수선)	○	○	○	○	○	/	/	/	/
	비적격건물 (개수)	○	○	○	○	○ 정거대상	/	/	/	/
	코아외 설치금지 (세장비)	○	/	/	/	/	○	/	/	/
주 차 선	주차장위치	/	/	/	/	/	○	/	/	○
	주차출입구	○	○	○	○	○	/	○	○	○
	주차전압 허용구간	/	○	○	○	/	○	/	(금지구간)	/
	공공주차	(공공주차)	/	/	/	/	/	○	/	/
건 축 선	건축한계선	○	○	○	○	○	○	○	○	○ (안쓰임)
	건축지정선	○	○	○	○	/	○	/	○	/
	벽면한계선	○	○	○	○	○	○	/	○	○ (안쓰임)
	벽면지정선	○	○	○	○	/	/	○ (2, 3층)	/	/
대지내 공	공공공지	(면적, 위치, 잔 면적지, 공지율)	○	○	○	/	/	○	(지반높이조정)	○
	공공조점	(면적, 위치, 잔 면적, 공지율)	○	○	○	○	/	○	(조경지정선)	○ (완충부지)
도 로 통 로	보행혼용도로	/	○	○	○	○	/	/	○	/
	보행전용도로	(제한적혼용구간)	○	○	○	○	○	/	/	○
	유개보행도로	/	/	/	/	/	○	/	/	/
	공동주차도로	/	/	/	/	/	○	/	/	/
	아케이드	/	○	○	○	/	/	/	/	/
	보행우선도로	○	○	○	○	○	(보행혼용도로)	/	/	/
	보행전용도로	○	○	○	○	○	○	○	○	/
도시계획도로	○	/	/	/	/	○	/	/	○ (최도) (일사차도)	
기 타	가로폭장	/	/	/	/	/	/	/	/	○

#### 다. 地區別 制御要素의 採擇

- 지구의 성격, 목표 등에 따라 특성있는 제어요소의 채택이 필요하나 대부분의 도시설계가 지역특성에 상관없이 공통적인 제어요소를 사용하고 있다. 한편 사용된 제어요소는 설계자의 의도나 의욕에 따라 각기 다른 기준과 방침을 가지고 사용되고 있어 지구별로 그 기준이 상이하다.
- 잠실, 테헤란로, 신촌·마포지구는 공동개발, 대지분할, 비적격건물, 주차출입지정 등 비교적 다양한 제어요소를 채택하고 있고, 이중 신촌·마포지구는 공동개발을 과도하게 지정하고 있는 반면 특별설계구역에 대해서는 예시도를 제시하는 수준에 머무르고 있다. 목동, 김포가도, 고덕, 대학로·울곡로지구는 상대적으로 적은 제어요소를 사용하고 있다. 무역센터지구는 특별설계구역의 성격을 가지고 있으며, 외부공간을 제어하기 위한 주차동선이나 대지내 공지이외에 다른 제어요소는 채용하고 있지 않다.

## 2. 都市設計의 運營效果 및 問題點

### 2.1. 運營上的 問題點

#### 가. 制度體系上的 問題點

- 도시설계제도는 도심부내의 건축물에 대한 특례규정으로 91년 5월에 도시계획법에 도시설계지구가 신설될 때까지 건축법상의 한 항목으로 자리잡혀 운영되는 과정에서 다음과 같은 문제점이 발생하였다.
- 첫째, 도시설계가 도시계획의 하위적 성격을 갖게 되었고, 도시설계의 규정대상은 건축물과 대지에 관한 내용에 치중하게 되었다.  
즉 도시설계는 기존 도시계획의 결정사항을 주어진 조건으로 받아들여 지역적 특성을 반영한 도시계획적 조치는 담보할 수 없는 실정에서 민간부문에 대한 규제에만 치중하게 되었다.
- 둘째, 도시설계가 규제적이고 획일적으로 운영되게 되었다. 이는 현행 건축법이 개별 건축물에 대한 규제적 성격이며, 도시내 일정지역의 특성에 관계없이 균일하게 적용되는 법구조를 가지고 있기 때문이며, 이로 인해 도시설계의 규제내용은 일반 건축법처럼 규제하는 성격의 내용으로 인식하게 되었다.

#### 나. 專門家 集團의 理解基盤 共有 未洽

- 도시설계는 이를 수립하는 행정가, 도시설계가 그리고 그 집행과정에서 중요한 역할이 요구되는 건축가, 건축주 등의 공동적인 이해기반과 행동지침이 있을 때 최대한의 성과를 기대할 수 있으나, 각 주체는 도시설계에 대하여 매우 큰 이해의 차이를 보이고 있다. 이러한 이해의 차이는 각각의 입장의 차이에 기인하는 바도 있으나 많은 부분은 도시설계의 목적과 운영방법에 대한 이해의 부족에 기인한다.

- 도시설계가 도시설계를 통해 모든 환경개선을 성취하려는 의욕이 강하여 너무 많은 것을 도시설계를 통하여 이루고자 하는 경향이 있으며, 현실에 기초한 제도로서의 도시설계의 한계성과 실현성을 감안하지 않고 이상적인 규제를 적용하는 경향이 있어 이의 지양이 요구된다.
- 한편 공무원들은 도시설계를 도시를 설계하고 시공하는 것으로 잘못 생각하여 도시설계를 실시도면이 있는 것으로 오해하는 경우가 많으며 도시설계의 내용을 행정편의 위주의 관점에서 해석하여 도시설계가 가질 수 있는 협상을 통한 건전한 대안의 합의에는 미흡했고 규제도의 적용에 있어서도 규제의 기본 취지를 이해하지 않고 규제지침에 따라 경직되게 운영하였다.
- 건축가들은 도시설계를 건축가들의 창의성에 부정적 영향을 미친다고 생각하는 경우가 많으며 특히, 도시설계에 따른 건축허가 과정에서의 도시설계심의 절차 등 번거로운 절차에 대한 거부감이 크다. 반면 도시설계 내용이 도시적 맥락속에서의 기본적인 건축물의 설계방향을 제시하는데 그치는 것으로 건축가들에게 설계를 추진하기 위한 경계를 명확히 해준다는 본래의 목적에 대한 이해가 부족하다. 따라서, 도시설계가 무엇인지에 대한 서로간의 합의가 필요하다.

#### 다. 建築主의 都市設計에 대한 否定的 認識

- 기존의 도시설계가 민간부문의 규제를 중심으로 경직되게 운영됨에 따라 건축주의 재산권행사에 제한이 가해지는 경우가 발생하였다.  
그러나 이와 같은 경우는 일부 지나친 규제성격의 도시설계지구의 몇몇 필지를 제외하면 도시설계로 인해 부가적인 규제가 가해지는 경우는 그리 많지 않다. 즉 도시설계를 통해서 제한을 받는 것은 도시설계 심의 과정으로서 20일 정도의 부가적인 심의기간(처리기간이 20일이내)이 더 소요되는 것 이외에는 개발규모에 의 영향은 미미하다고 볼 수 있다

- 도시설계지구인 테헤란로와 도시설계지구가 아닌 강남대로의 개발규모를 비교분석한 사례연구 1과 도시설계지구 내외에 있는 대규모 필지의 개발규모를 비교분석한 사례연구 2에 의하면 도시설계로 인한 추가적인 개발규모의 제한은 없는 것으로 분석되었다(사례분석 1, 2참조).

■ 事例分析 1: 都市設計 適用時 開發規模影響 分析

- 테헤란로와 강남대로는 일반 상업지역, 제1종 미관지구, 도로폭 50m라는 동일한 조건과 비슷한 입지여건이며, 단지 테헤란로는 도시설계지구(1987.2 지정)이고 강남대로는 지정되지 않은 지역이라는 차이점을 가지고 있다. (이에 관한 자세한 분석 결과는 부록 참조)
- 1987년 이후 건축된 6층이상의 건축물을 대상으로 개발규모를 비교 검토해 보면, 테헤란로나 강남대로가 용적율은 평균 682.8%와 447.1%로, 건폐율은 52.3%와 47.8%로 층수는 13.6층과 10.7층으로 테헤란로의 개발규모가 강남대로보다 크게 나타났다. 평균 대지면적이 테헤란로가 1,221㎡로 강남대로의 1,355㎡보다 작지만 평균용적율은 오히려 210%가 높게 개발된 것은 테헤란로의 입지잠재력에 의한 것으로 도시설계에 의해 개발규모가 제한받았다고 보기는 어렵다.

<표 II -4> 테헤란로와 강남대로의 개발규모 비교

구 분	필지의 상황	용 적 율	건 폐 율	대지면적	층 수	표 본 수
테헤란로	대로변코너필지	612.6	49.6	1,372	11.3	5
	대로변일반필지	695.6	53.5	1,180	14.2	68
	중 로 변 필 지	578.9	47.1	1,615	13.5	7
	기중평균 (합계)	682.8	52.3	1,221	13.6	(80)
강남대로	대로변코너필지	409.9	39.4	2,058	11.8	4
	대로변일반필지	451.1	48.9	1,332	10.6	28
	중 로 변 필 지	459.4	46.1	636	10.3	3
	기중평균 (합계)	447.1	47.6	1,355	10.7	(35)

■ 事例研究 2 : 大規模 筆地의 開發規模比較 研究

- 도시설계지구내의 대규모 필지와 지구이외 대규모 필지의 개발규모를 비교 분석하면 다음과 같다(각기 지역적 입지여건과 필지상황이 달라서 직접적인 비교를 행할 수는 없지만 일반적인 개발규모를 비교하기 위한 것이다) 이 분석에 의하면 도시설계지구내의 대표적인 대규모 필지의 경우 용적율이 873%, 625%로, 지구외의 대표적 대규모 필지의 812%, 539% 보다 오히려 높으며, 반면에 외부공간의 확보나 공간적 맥락의 연계 측면에서는 오히려 도시설계지구내의 대규모 필지의 경우가 바람직한 것으로 보인다.
- 이와같은 결과를 볼 때 도시설계제도가 규제를 위한 제도로서 재산권행사를 제약한다는 선입관은 이해부족과 오해에서 비롯된 것임을 알 수 있으며 향후 심의의 신축적 운용에 의한 참여자들 사이의 대화, 협상의 활성화, 포상적 완화의 적절한 사용 등을 통하여 인식개선이 이루어 질 것이다.

〈표 II -5〉 대규모 필지의 개발규모 비교

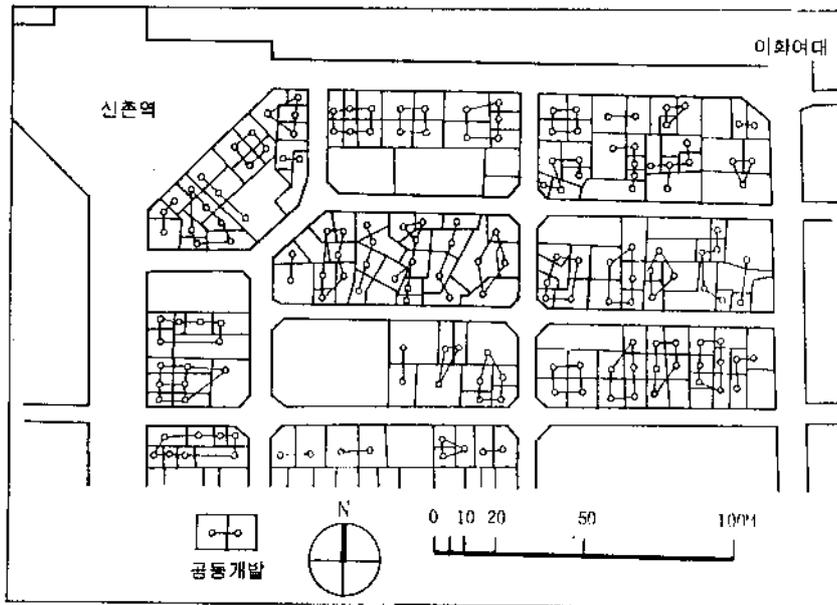
구 분	도시설계지구		도시설계이외지구	
	건 물 명	서울투자금융	한국종합무역센터	럭키트윈빌딩
위 치	중구 을지로	강남구 삼성동	여의도	여의도
대지면적	1,467㎡	65,800㎡ (사무동부지)	14,743㎡	21,428㎡
건 폐 율	46.3 %	34 %	34 %	49.4 %
용 적 율	873.4 %	625 %	812 %	539 %
층 수	지상 20, 지하 4	지상 54, 지하2	지상 34, 지하 3	지상 60, 지하 3

- 도시설계를 통하여 개발규모(용적율, 건폐율, 높이)의 상한선에 대한 부가적인 규제가 이루어지는 것은 극히 제한된 경우이며 앞으로는 개발규모의 규제가 있더라도 이에 상응하는 건축기준 완화조치를 강구하도록 법적으로 보완되어 실제 개발규모가 제한을 받는 경우는 극히 드물게 된다. 또한 앞서 지적하였듯이 도시설계의 기본목적이 개별 재산권행사에 대한 규제가 아니라 대지의 즉지적 상황에 따른 불합리점의 해결 등 건축주의 개발의도를 공익과 견주어 합리화하는 것임에 대한 인식이 필요하다.

라. 民間部門 制御의 適實性 不足

- 도시설계의 내용중에는 제어요소의 기준이나 적용이 현실적인 상황에서는 불합리한 경우가 일부 있다. 이러한 점들은 그동안 도시설계 조정심의를 통하여 어느 정도 문제점이 제시되고 조정 해결되어 왔다.
- 그동안 조정심의 된 결과는 약 29%가 원안을 고수하였으나 약 46%가 조정신청대로 약 23%가 원안과 신청안을 조정하여 처리되어 전체적으로 약 70% 정도가 원안을 변경하였다. 이는 도시설계 내용중에 그 제어의 적실성이 부족한 것을 암시적으로 나타낸다고 할 수 있다.
- 제어내용중에서 특히, 공동건축(기존 공동개발에 대한 개정조례의 용어정의 임) 개발지정은 토지활용의 효율성 제고나 도시환경정비 측면에서는 바람직한 것이어도 현실적으로 여러 개의 필지를 공동건축으로 묶어 놓음으로써 각 필지마다의 이해의 상충에 따른 합의의 어려움 등으로 실현 가능성이 적었다. 공동건축의 지정은 오히려 실현의 어려움으로 그 지역의 개발정비를 지체시키기까지 하여 주요 조정심의 대상이 되어 왔다. 실제로 조정심의를 대상이 된 사항 중 공동건축에 관한 것이 49%로 가장 많다는 사실은 공동건축의 취지와 현실적 추진이 부합될 수 있도록 선별하여 적용할 필요를 시사한다.
- 최고층수나 불허용도의 제어는 대지의 이용규모나 핵심적인 사항을 다루는 것으로

로 필지마다의 세심한 검토와 제어에 상응하는 포상 등의 조치와 병행되지 않으면 실효성이 적은 조치이다. 이들도 조정심의 대상 중 약 20%를 차지하고 있어 민간부문 제어에 대한 적실성의 부족으로 볼 수 있다.



〈그림 Ⅱ-2〉 기존 도시설계의 공동개발 지정 사례

마. 都市設計 內容과 實現手段의 不一致

— 도시설계 내용중에는 도시계획적인 결정 및 시행을 필요로 하는 사항들이 포함되어 있다. 이와 같은 경우는 1991년 개정된 내용에 의하면 도시설계의 내용대로 도시계획적 결정이 이루어지도록 행정소관 부처간 상호 협조하도록 되어 있다. 그러나 엄격하게 구분한다면 이는 도시설계의 내용적 범주를 벗어나는 것으로 별도의 도시계획심의위원회 심의라는 행정적 절차를 요구하는 것으로서 향후

과연 실현이 될지 또는 어떻게 실현이 될지에 대해 아직은 경험이 없는 상태이다. 따라서 도시설계의 수립 단계에서 사전에 부처간의 협의를 통하여 도시계획 내용을 조정하는 것이 바람직하다.

- 도시설계를 통한 민간부문의 제어의 경우 공익에 기여하는 부분에 대한 포상적 완화에 대하여 언급하고 있으며, 포상적 완화가 적절히 쓰여지면 도시설계 내용이 실현되는 중요한 수단이 된다. 그러나 그동안 포상적 완화는 법 규정의 미비로 즉지적 상황에 맞추어 합리적 기준이 설정되지 못하여 적극적으로 활용되지 못하였다. 1991년의 법 제정으로 포상적 완화의 길이 넓어졌으나 동시에 건축법의 여타 사항도 완화가 가능하게 되어 실제 도시설계에서 포상적 완화로 쓸 수 있는 여지는 많지 않기 때문에 근원적인 한계를 안고 있다.

#### 바. 公共部門 都市設計 實現의 未洽

- 외국의 도시설계행정은 공공부문에서 먼저 적극적으로 공공시설을 조성하고 민간부문은 이에 따르도록 유도하는 방법으로 운영하여 성공하고 있는 예가 많은 점을 고려하여 이에 대한 대책마련이 시급하다.
- 공공부문의 조성지침은 그 내용이나 의도는 건설적이나 이를 구체적으로 실현시킬 수 있는 구체방안은 기존 도시설계에서 제시되지 못하고 있다. 실제로 공공부문 조성에 관계되는 내용은 행정에서는 서울시의 경우 주택국, 도로국, 녹지국, 환경녹지국, 교통국, 하수국 등 여러 부서에 나누어져 있고 구체적으로 어느 단계에서, 어떤 절차를 통해 조정해야하는지에 대한 명확한 방침이 마련되어 있지 못하다.
- 도시설계는 공공부문에 대한 예시도는 제시되어 있으나 실제로 공공부문은 투자가 약한 반면 상대적으로 민간에 대한 규제만을 하고 있어 시민의 강한 불만을 사고 있으며 도시설계가 민간규제만을 위한 제도라는 인식을 주게 된 주요 원인이기도 하여 향후 도시설계에서는 공공부문의 역할과 투자에 대한 구체적인 제시가 필요함을 시사한다.

## 2.2 都市設計 調整審議 分析

### 가. 分析의 概要

- 도시설계조정 심의제도는 도시설계의 규정내용에 대한 이의신청이 많이 발생하자 1985년 도시설계 조정위원회를 설치하여 도시설계관련 조정심의의 심사, 조정역할을 수행하도록 설치한 제도이다.
- 분석에 사용된 자료는 1985년 6월부터 1993년 1월까지 2개의 예정지구를 포함한 13개 지구에 대해 조정심의 신청된 1,843건의 내용을 대상으로 하였으며, 1건에 여러개의 조정이 신청된 것은 주요한 내용별로 분류하여 총 2,119건의 내용별 분류를 기준으로 하였다.
- 여기서 한가지 짚고 넘어가야 할 사항은 조정심의제도에 관한 관점이다. 조정심의 신청이 잘못된 도시설계 규정내용에 대한 건축주의 귀찮은 민원발생행위로 보아서는 안된다는 것이다. 도시설계의 규정내용이 수립당시의 한시점에 만들어진 지침이며 이는 시간의 흐름과 여건의 변화에 따라, 또 건축주의 특별한 요구 조건에 따라 변경을 요청할 수 있으며, 이를 조정심의제도로 보아야하며 이 과정 자체를 하나의 도시설계 작업과정의 일부로 볼 수 있다는 긍정적 입장의 평가가 필요하다.

### 나. 年度別 申請趨勢

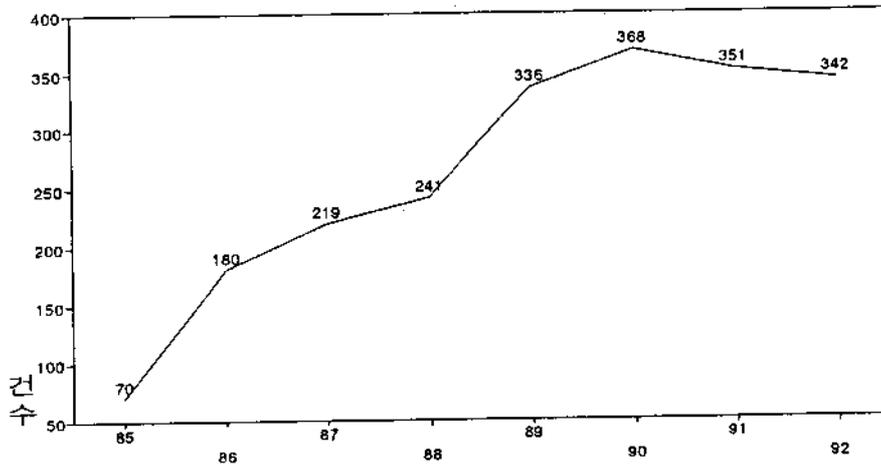
- 연도별 신청추세는 90년을 정점으로 감소하고 있으며, 86년이후 년평균 291건이며 지구당 연평균은 22건 정도이다.
- 처리결과에 대한 내용을 분석하면 조정신청 내용을 그대로 수용하는 전면수용이 46%, 조정신청안과 도시설계원안을 중재한 조정수용이 23%로 조정신청 내용을 수용한 경우가 전체의 69%를 차지한다. 반면에 도시설계 원안을 고수하는

원안고수의 비율도 29%로 높게 나타나고 있다.

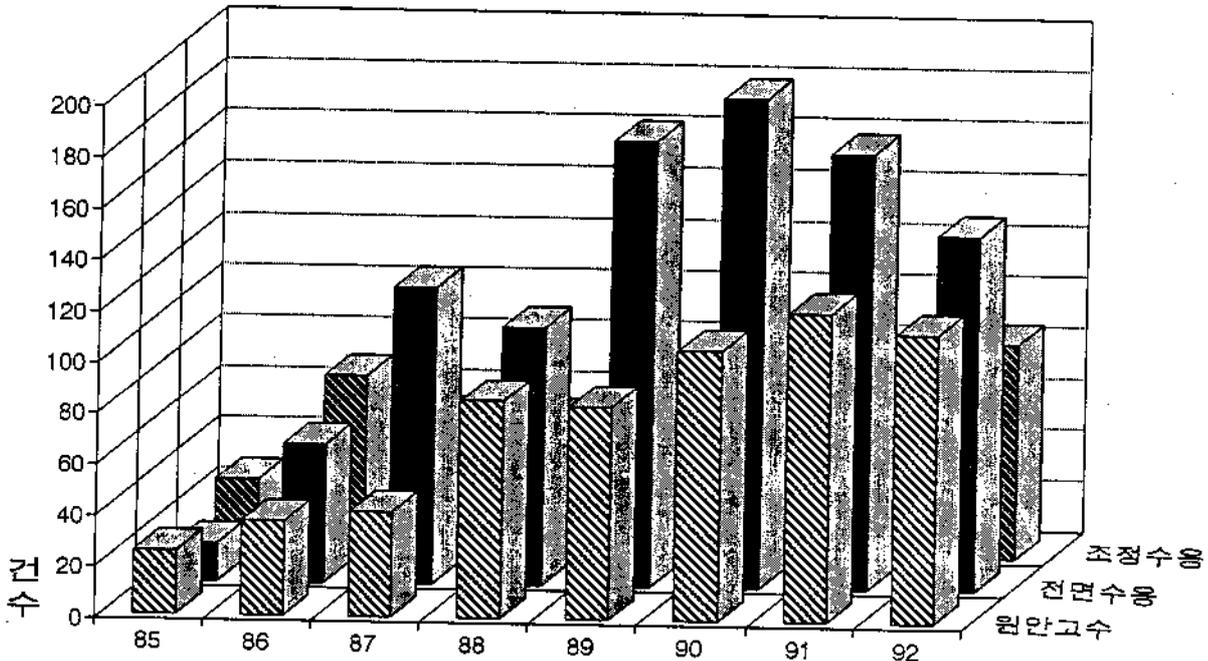
- 연도별 처리결과 추세는 초기 2년간은 조정신청안과 도시설계원안을 조정한 조정수용의 비율이 38~39%로 가장 높았고, 87년 이후에는 조정심의의 신청내용을 그대로 수용하는 전면수용의 비율이 40~53%로 가장 높았다.
- 신청추세가 많아진 89년 이후에도 여전히 전면수용의 비율이 가장 높으나 90년 이후 감소추세이고, 도시설계내용을 고수하는 원안고수의 비율이 89년 이후 소폭 증가하여 30%대를 넘어서고 있다.

〈표 II-6〉 조정심의 신청 처리결과와 연도별 특성

구분 \ 연도	85	86	87	88	89	90	91	92	93	계
원안고수	25 (35%)	37 (20%)	41 (19%)	85 (35%)	83 (25%)	106 (29%)	121 (34%)	113 (33%)	2 (17%)	613 (29%)
전면수용	15 (22%)	54 (30%)	116 (53%)	101 (42%)	174 (52%)	191 (52%)	170 (48%)	139 (40%)	8 (66%)	968 (46%)
조정수용	27 (39%)	68 (38%)	52 (24%)	52 (22%)	68 (20%)	68 (18%)	59 (17%)	84 (25%)	2 (17%)	480 (22%)
기 타	3 (4%)	21 (12%)	10 (4%)	3 (1%)	11 (3%)	3 (1%)	1 (1%)	6 (2%)	0 (0%)	58 (3%)
계	70 (100%)	180 (100%)	219 (100%)	241 (100%)	336 (100%)	368 (100%)	351 (100%)	342 (100%)	12 (100%)	2,119 (100%)



〈그림 II-3〉 연도별 조정심의 신청 처리건수



〈그림 II-4〉 연도별 조정심의 신청 처리결과

다. 地區別 調整審議의 特性

- 지구의 성격에 따른 조정심의 신청건수는 큰 차이를 보여, 기존시가지 정비 성격의 지구는 지구당 98건으로 나타났으나, 잠실, 테헤란로지구와 같은 개발이 활발한 신시가지 정비의 경우에는 상대적으로 지구당 조정심의 신청건수가 많아 417건에 이르며, 반면 인사동 예정지구와 같이 개발이 침체된 기존 시가지 보전의 성격이 있는 곳과 고덕, 목동지구와 같이 도시설계를 전제로 개발된 신시가지의 경우에는 상대적으로 지구당 조정심의 신청건수가 적어 지구당 21건, 35건으로 나타나고 있다.

- 개발이 완만한 기존시가지 정비 : 98건/지구
- 개발이 활발한 신시가지 정비 : 417건/지구

- 개발이 침체된 기존시가지 보존 : 21건/지구
- 도시설계를 전제로 개발된 신시가지 : 35건/지구

- 성격에 따른 지구별 특징을 살펴보면 다음과 같다.

- 기존시가지 정비와 보존의 경우는 개발의 한계에 따른 개발침체와 일부지역은 재개발사업 구역으로 변경되는 등의 여건변화에 따라 대부분 도시설계조정심의는 100건이하의 적은 빈도수를 보이고 있다. 그러나 신촌·마포지구가 464건(21.9%)으로 예외적으로 많이 나오는 것은 개발압력이 다른 기존시가지에 비해 높아서 기존시가지이지만 조정심의 신청이 많거나, 아니면 신촌·마포지구의 도시설계안이 분체점을 가지고 있기 때문인 것으로 판단된다.
- 신시가지 정비의 경우는 조정심의 신청이 많은 편으로 나타나고 있는데 이는 이 지역의 개발잠재력이 높고 개발이 활발히 진행되고 있는 신시가지라는데 그 요인이 있는 것으로 판단된다.

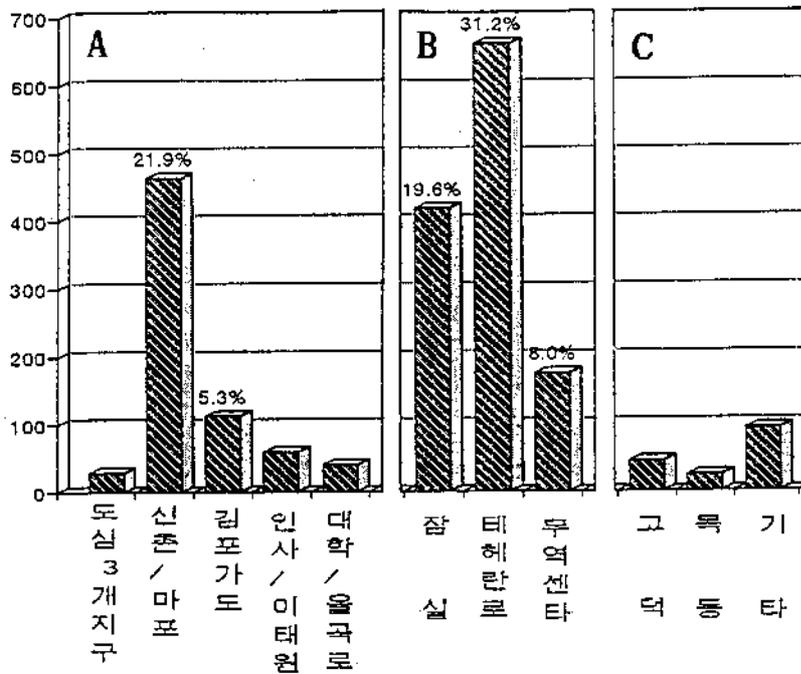
<표 II -7> 조정심의 신청 지구성격별 특성

구 분	지 구	건 수 (%)	건 수 (지구 평균)
기존시가지정비	도심 3개지구	29	683 (98/지구)
	신촌·마포	464 (21.9)	
	김포가도	112 (5.3)	
	대학·울곡로	59	
	이태원	19	
기존시가지보존	인사동	21	21 (21/지구)
신시가지정비	잠실	417 (19.6)	1,252 (417/지구)
	테헤란로	661 (31.2)	
	무역센터	174 (8.0)	
신시가지개발	고덕	45	69 (35/지구)
	목동	24	
기	타	94	

특히 테헤란로의 경우는 서울의 새로운 업무지구로 성장하는 추세와 함께 이 지역에 많은 미개발 대형필지들이 토지초과 이득세등 관련세법의 영향등으로 신축을 서두르면서 건축심의회와 함께 조정심의회가 많이 들어오는 것으로 생각된다.

- 신시가지 개발의 경우는 조정심의 신청이 가장 적은 곳으로 이는 도시설계를 전제로 개발이 진행된 신도시개발 방식을 채택한데 그 원인이 있는 것으로 생각된다.

(건수) (%)



A: 기존시가지 정비성격 B: 신시가지 정비성격 C: 신시가지 정비성격

<그림 II-5> 조정심의 신청 지구성격별 특성

- 이를 지구성격별로 조정심의 신청과 규제요소 그리고 그 처리 결과의 주요한 흐름을 살펴보면 다음과 같다.
  - 먼저 기존시가지 정비의 경우는 각 규제요소별로 고루 많은 조정심의 신청이 이루어지고 있으며, 특히 다른 성격의 지구와 비교해 볼때 상대적으로 높이규제, 용도, 주차 등이 많은 편으로 이는 기존시가지의 특성을 반영한다고 볼 수 있다. 한편 기존시가지 정비 지구에서의 조정심의 처리결과는 전반적으로 수용의 경우가 많으며 전면수용의 비율도 높은 편이다.
  - 신시가지 정비의 경우는 상대적으로 대지분할 합병과 높이규제, 주차 등이 많은 편이며, 또한 다른 성격지구에도 도입되지 않은 규제요소에 대한 것도 34건으로 기타라는 항목으로 분류되어 있다. 이는 신시가지 정비 성격에 따른 개발계획과 실제 이용패턴과의 차이점을 조정하는 측면이 강한 것을 반영하고 있다 하겠다. 한편 이러한 신시가지 정비 지구에서의 조정심의 처리결과를 보면 주차와 대지분할 합병 등에서는 수용의 성격이 강하나 높이규제나 공동개발 등에서는 상대적으로 원안고수의 비중이 큼을 알 수 있다.
  - 마지막으로 신시가지 개발의 경우는 전체적으로 조정심의 신청이 적은 것과 함께 특히 외관이나 도시설계지구변경, 견결울·용적율, 대지내공지, 공동개발 등에 대한 조정심의 신청이 다른 성격의 지구에 비해 상대적으로 적게 나왔는데 이는 신시가지개발 성격의 지구가 지구개발시 도시설계를 전제로 수립된 특성을 반영하고 있고, 한편 상대적으로 용도와 주차에 대한 조정심의 신청이 많은데 이는 신시가지 개발안 자체에 대한 이의신청으로 거의 대부분 수용되고 있음을 알 수 있다.
- 또한 지구별로 나누어 그 중요 흐름을 살펴보면 다음과 같으며, 자세한 지구별 분석내용은 제6장의 지구별 여건분석에서 다루고 있다.
  - 테헤란로지구는 전체 조정신청전수의 31.2%인 661건을 차지하는데, 이는 이 지역의 개발이 활발했기 때문이다. 규제내용별로는 공동개발(41%), 총수완화(27%), 주차관련(12%)의 순으로 나타난다. 가장 신청비율이 높은 공동개발의 경우에는 원안고수(37%)가 많은 편이다.

- 신촌·마포지구는 전체 조정신청건수의 21.9%인 464건을 차지하며 이 중 80%가 과도하게 지정된 공동개발에 대한 것으로 대부분 민원인의 신청내용을 전면적으로 수용하는 전면 수용의 비율이 45.3%로 가장 높은 편이다.
- 잠실지구는 전체 조정신청건수의 19.6%인 417건을 차지하는데 역시 공동개발에 관한 조정신청이 47%로 가장 많고, 타지구와 비교시 도시설계 원안대로의 고수 비율이 높은 편이다.
- 무역센터지구는 전체 조정신청건수의 8.0%인 174건을 차지하며, 특별설계구역이 광범위하게 지정되어 있어 이에 대한 조정심의 신청이 많은 곳이며 따라서 협의를 위한 동일대지, 동일안건에 대한 반복신청이 많은 편이다.
- 김포가도지구는 전체 조정신청건수의 5.3%인 112건을 차지하고 있으며, 용도와 건축선의 경우는 원안고수가 많고, 기타 제어요소에 대해서는 전면 또는 조건부로 수용되는 비율이 높은 편이다.

〈표 II-8〉 기존 시가지정비 성격 지구의 조정신청 내용

지구성격(지구)	구 분	건 수	원안고수	전면수용	조정수용	기 타	
기존시가지정비및 보존  (도심3개지구 신촌·마포 김포가도 대학·울곡로 이태원동 인사동)	대지	공동개발	442	144	209	83	6
		대지분할합병	21	6	5	10	
	건물	건폐율·용적율	9	2	5	1	1
		높이규제	84	20	39	24	1
	건축선	9	6	1	1	1	
	용도	47	11	18	16	2	
	동선	21	4	9	8		
	주차	39	9	16	13	1	
	대지내공지	9	3	5		1	
	외관	5	1	3	1		
	도시설계지구변경	11	3	4	3	1	
	기타	7	1	2	4		
	합계		704	210	316	164	14

〈표 II-9〉 신가지 정비 성격 지구의 조정신청 내용

지구성격(지구)	구 분		건 수	원안고수	전면수용	조정수용	기 타
신 시 가 지 정 비  (잠실 테헤란로 무역센터)	대지	공 동 개 발	560	202	261	88	9
		대 지 분 할 합 병	102	17	56	28	1
	건물	건 폐 율 · 용 적 율	1		1		
		높 이 규 제	260	66	143	50	1
	건	축 선	41	12	13	16	
	용	도	57	30	13	9	5
	동	선	36	8	15	13	
	주	차	134	28	67	37	2
	대 지 내 공 지		13	6		6	1
	외	관					
	도 시 설 계 지 구 변 경		14	2	6	6	
	기	타	34	7	12	8	7
	합	계	1,252	378	587	261	26

〈표 II-10〉 신시가지 개발 성격 지구의 조정신청 내용

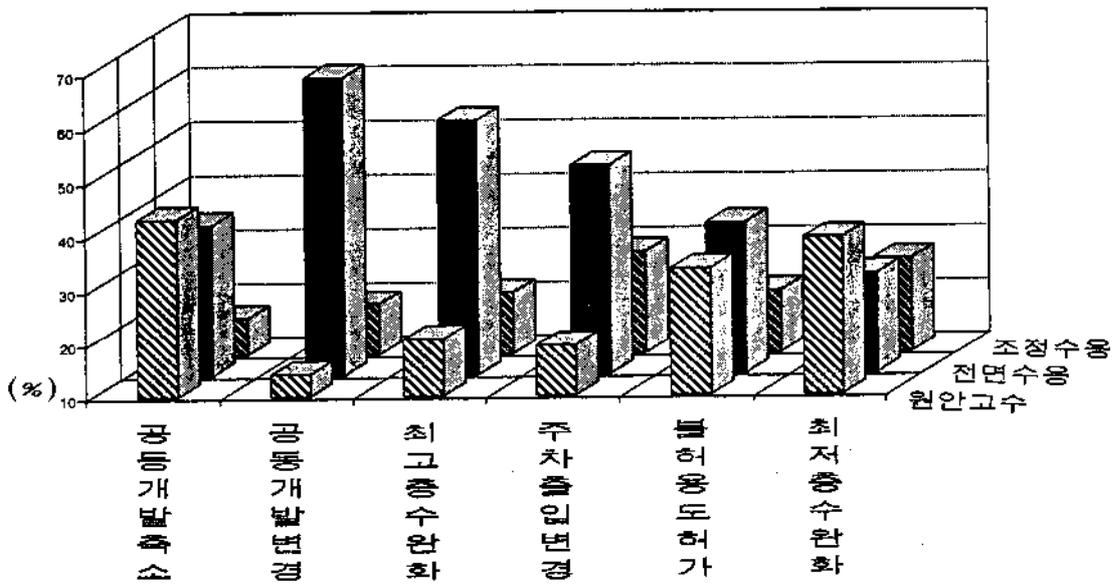
지구성격(지구)	구 분		건 수	원안고수	전면수용	조정수용	기 타
신 시 가 지 개 발  (고덕동)	대지	공 동 개 발	11	1	7	3	
		대 지 분 할 합 병	4	1		3	
	건물	건 폐 율 · 용 적 율					
		높 이 규 제	3	1		2	
	건	축 선	5		3	2	
	용	도	30	4	20	6	
	동	선	3		1	2	
	주	차	9		6	3	
	대 지 내 공 지		2			2	
	외	관					
	도 시 설 계 지 구 변 경						
	기	타	2		1	2	
	합	계	90	9	44	37	

라. 規制要素別 調整審議의 特性

- 공동개발에 관한 조정심의 신청내용이 48.2%로 전체 조정심의 내용의 절반을 차지하며, 이를 다시 성격별로 구분하면 공동개발의 축소요구가 33.8%인 716건, 공동개발의 변경/확대 요구가 14.4%인 305건으로 공동개발에 어려움을 반영하고 있다. 그 다음이 최고층수의 완화(13.3%), 주차출입구의 변경(8.0%), 불허용도의 허가(6.3%), 최저층수의 완화(4.0%)의 순이다.
- 규제요소별 조정심의 처리결과의 주요흐름은 다음과 같다.
  - 공동개발 축소의 경우는 자체로는 원안고수(43.0%)와 전면수용(38.0%)가 비슷한 빈도를 보이고 있지만, 다른 규제요소와 비교해 볼때 상대적으로 원안고수의 비중이 높은 편이다.
  - 공동개발의 변경/확대, 최고층수 완화, 주차출입구 변경의 경우는 대부분이 전면수용의 비중이 높게 나타나고 있으며 다른 규제요소에 비해 원안고수의 비중이 낮다.
  - 불허용도 허가의 경우는 원안고수(33.6%)와 전면수용(38.1%)가 비슷한 정도를 보이며 수용의 경향이 다소높게 나타나고 있음을 볼 수 있다.
  - 그리고 마지막으로 최저층수 완화의 경우는 최고층수 완화의 경우와 비교해 원안고수의 비중이 높은 것으로 나타났다. 이는 실제 최고층수 완화보다는 최저층수 완화가 도시설계 본래의 목적인 도시기능 및 미관의 증진에 더 큰 영향을 미친다는 일반적인 인식을 반영한 것으로 보이며, 반면 그 빈도수에 있어서는 최고층수 완화가 최저층수 완화의 경우보다 월등히 많음을 알 수 있다.
  - 전체적으로 볼때 가장 조정심의 신청이 많은 공동개발 축소(716건)와 비교 항목중 가장 적은 최저층수 완화의 경우 원안고수의 경우가 높으며 기타 중간적인 빈도의 경우에는 전면수용 등의 경우가 많음을 볼 수 있다. 이는 또다른 측면에서 볼때 개발축소의 경우는 억제하는 편이며, 개발활성화의 경우는 지원하는 경향을 보이고 있다 하겠다.

〈표 II -11〉 조정심의 신청 규제요소별 특성

규 제 요 소	구 성 비 율	처 리 결 과 (%)		
		원안고수	전면수용	조정수용
공동개발의 축소	716(33.8%)	43.0	38.0	16.8
공동개발의 변경/확대	305(14.4%)	14.1	65.1	19.4
최고층수 완화	282(13.3%)	20.6	57.3	21.4
주차출입구 변경	170( 8.0%)	19.4	48.8	28.8
불허 용도 허가	133( 6.3%)	33.6	38.1	21.6
최저층수 완화	85( 4.0%)	39.3	28.6	27.4
기 타	428(20.2%)	-	-	-



〈그림 II -6〉 조정심의 신청 규제요소별 특성

## 2.3 運營에 따른 效果

- 도시차원의 계획인 도시계획과 필지단위의 규제법인 건축법으로 운영되어오던 도시계획 체계속에 중간차원의 계획인 도시설계제도의 도입은 도시의 질을 개선하기 위한 적극적 시도였다. 이러한 도시설계제도의 효과를 여러가지 측면으로 이야기할 수 있으나, 여기서는 도시설계 수립과정상에서 발생했던 신청설계안에 대한 조정안 중 기존 도시설계 보고서에 수록된 내용을 기초로 도시설계의 운영 효과를 정리해 보고자 한다.

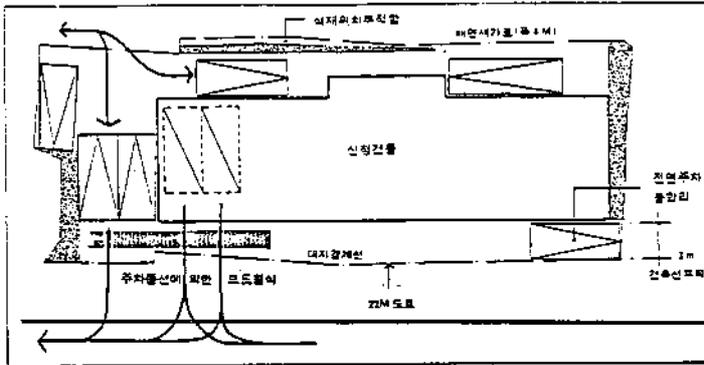
### 가. 街路, 廣場 等 公共空間의 質的 向上

- 도시내 차량위주의 무미건조한 도로공간을 쾌적하고 특성있는 보행공간으로 전환시켜 시민에게 친근하고 특색있는 공간이나 가로로 제공하였다. 이를 위하여 포장, 가로시설물 등 공공공간 자체의 정비설계(포장, 가로시설물 등)와 더불어 공공공간과 사유공간이 만나는 접합부(건물전면부 등)에 관한 인식의 전환이 이루어졌다.
- 가로, 광장 등 공공공간의 질적 향상에 대한 것은 대학로와 무역센터 앞 광장의 예를 들어 설명할 수 있다. 대학로와 무역센터의 경우 가로공간과 광장등에 대한 평면적, 입체적 구성 및 이의 유도를 통하여 개성적이고 상징적인 도시공간이 조성됨으로써 시민들의 도시공간속에서의 방향성과 도시에 대한 일체감이 향상되었으며, 시민들이 도시속에서 특색있는 공간으로 이용할 수 있는 서울의 귀중한 공간으로 자리 잡게 되었다. 특히, 무역센터의 경우는 공공공간 조성이 미흡한 기존 상업지역의 대형건물 전면의 보행공간(예, 63빌딩앞 보도)과 비교해 보면 공공공간의 질적 향상 효과를 명확히 인식할 수 있다.

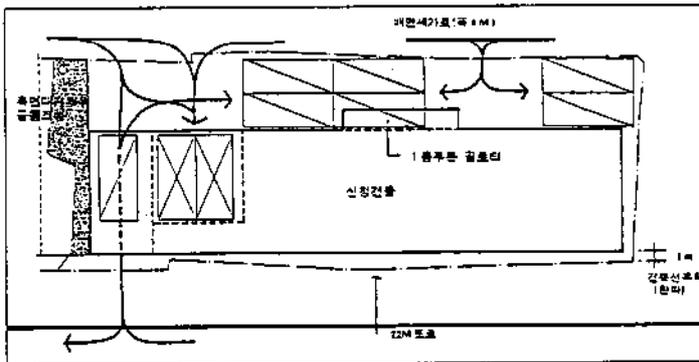
### 나. 民間利益의 合理的 保護

- 도시계획이나 기타 일반적 기준에 의하여 적용되는 제도는 각 필지나 블록마다 상세한 상황을 고려하기 어렵기 때문에 개별 개발에 대한 불합리한 기준적용이 되거나, 지역적 특성 또는 필지상황에 따라 개별적으로 개선하거나 구체할 수 없는 한계가 있다.
- 도시설계 지구내에서는 개별설계에 대한 단기적인 검토를 통해 도시계획을 구체화하는 계획을 수립할 수 있으므로 필지별 즉지적 상황을 충분히 고려하여 합리적 개선방안을 제안할 수 있다. 예를 들면 대학로 율곡로 지구의 M-빌딩 신축안의 경우 미관지구로서 3m진축선 후퇴로 인한 대지의 깊이 부족으로 주차계획의 어려움과 이로 인한 보도의 단절문제가 발생하였으며, 이 경우 진축선 후퇴를 1m로 완화해주고 보도의 단절을 최소화하여 필지상황을 고려한 개발이 일어날 수 있도록 조정한 사례가 있었다.

申請案



調整案

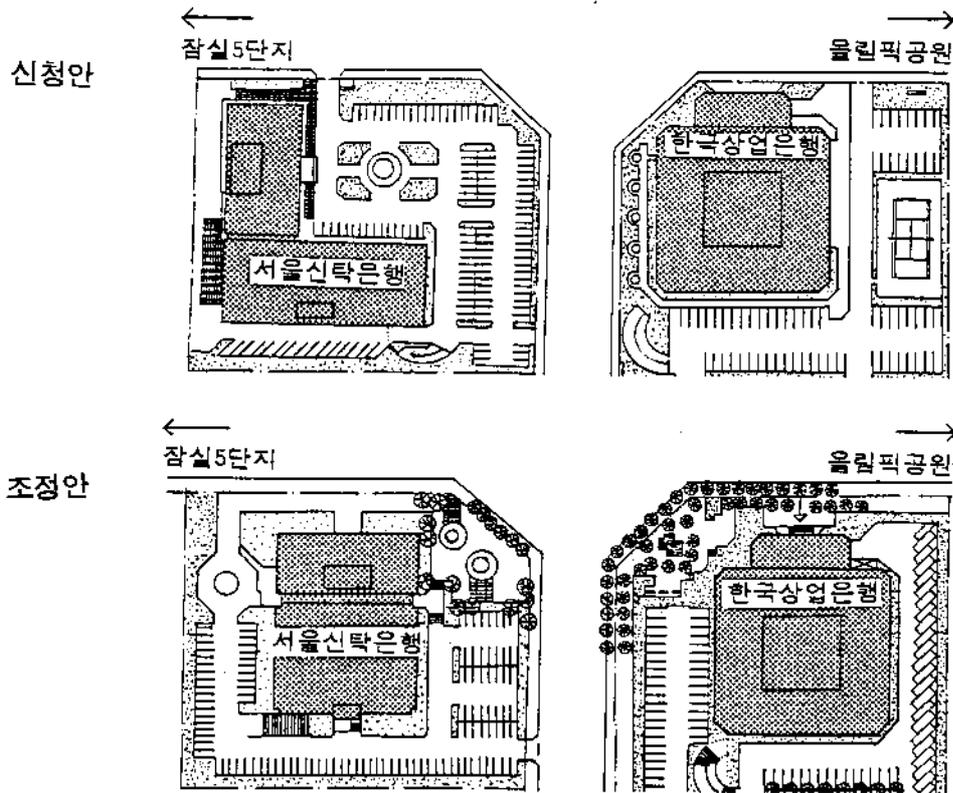


<그림 II-7> 민간이익의 합리적 보호 사례

- 또 다른 예로는 테헤란로의 추가적인 확장으로 그 필지의 깊이가 11m로 얇아진 일부 블록을 들 수 있다. 이 필지의 경우에는 테헤란로변의 미관지구 지정으로 3m의 건축선 후퇴가 요구되어 이에 따라 필지의 가용깊이는 8m가 되었는데, 이는 합리적인 건축물의 설계, 이용에 매우 불리한 결과가 되었다. 이런 불합리한 규제를 해결하고자 도시설계에서는 이 필지의 주변상황을 검토하여 보행량이 그리 많지 않은 점에 착안하여 건축선 후퇴깊이를 3m에서 1m로 완화하여 필지의 합리적 이용을 보호하였고, 그 대신 전면의 주차 출입구는 가능한 억제하도록 조정하였다.

#### 다. 民間의 公益에의 寄與 機會 提供

- 일정 대지위의 건축물의 배치나 향 등은 그에 연결한 가로공간이나 블록의 질에 큰 영향을 미칠 수 있다. 특히 보행량이 많은 가로, 폭이 넓지 않은 가로 그리고 일정 대지 위치가 시민활동의 중심지인 경우, 또는 필지 크기가 매우 큰 경우 건축물의 배치와 향을 조정함으로써 개발규모를 제한하지 않고서도 활용성 높은 외부공간을 확보할 수 있다.
- 이와 같은 예는 잠실의 잠실 5단지과 올림픽공원 사이의 사거리에 위치한 두 대지에서 발견할 수 있다. 당초 설계는 기존 가로의 중요성을 인식하지 않고 대지내 상황만을 고려하여 신청안의 형태로 설계하였으나 도시설계 조정과정에서 대지내에 분산되어 있던 조경공간을 하나로 정리하여 그 전면 가로에 면한 부분에 소공원 형태의 녹지(공개공지)를 각각쪽에 집중적으로 제공함으로써 가로에서 보는 건물의 모습을 풍부하게 하고 보행자나 건물이용자의 편의를 증가시킨 효과를 거두었다.



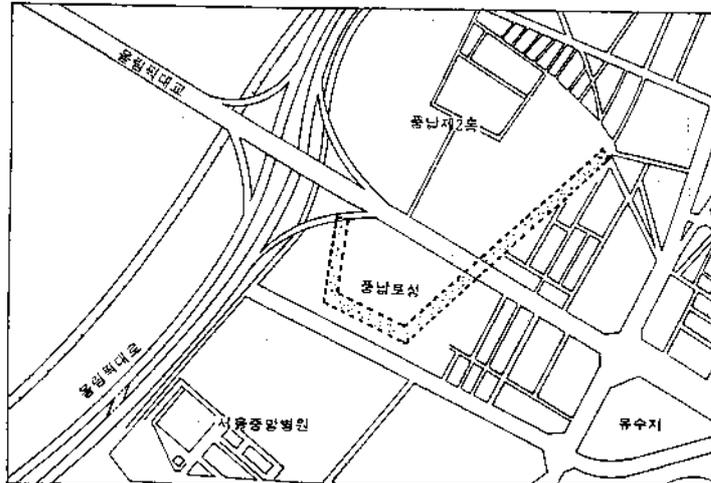
〈그림 II -8〉 민간의 공익에의 기여 기회 제공 사례

라. 都市, 歷史空間 保全에 寄與

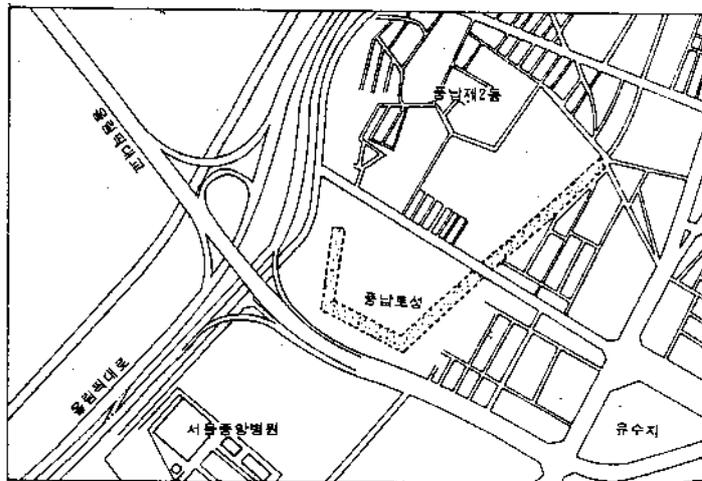
- 도시내에는 기존 알려진 역사 지구나 공간이외에도 수많은 역사 유적들이 있다. 이러한 유적들은 세심한 조사나 분석이 없는 경우 도시개발과정에서 소홀히 취급되어 간과되어 버리기 쉽다. 그러나, 이러한 역사유적들이 도시설계 과정을 통하여 세심하고 즉지적인 정보로 알려지는 경우, 도시개발의 규모나 골격을 크게 변경하지 않고도 원형을 보전하여 도시공간을 풍부하게 할 수 있다.
- 대표적인 예로서 올림픽 대교-올림픽 공원을 연결하는 도로의 계획을 들 수 있다. 당초의 계획은 이 도로가 올림픽 대교에서 풍납토성을 통과하는 직선으로 연

결시킬 계획이었으나 잠실지구 도시설계를 통하여 역사유물을 훼손하지 않는 도로선형 변경을 제안함으로써 풍납토성의 원형을 보전하면서 도시개발을 이루는 효과를 거두었다.

계획안



조정안



〈그림 II-9〉 도시 역사공간 보전에 기여 사례

## Ⅲ. 都市設計의 位相과 役割의 再定立

---

### 1. 諸般與件의 變化와 都市設計

- 1.1 社會·經濟 與件의 變化
- 1.2 都市構造의 改編
- 1.3 法制度의 變化
- 1.4 都市行政體系의 變化

### 2. 都市設計 規定의 變化

- 2.1 規定의 變化 過程
- 2.2 規定의 變更 內容

### 3. 詳細計劃制度와 都市設計

- 3.1 對象區域 및 性格
- 3.2 目標 및 內容
- 3.3 詳細計劃制度와의 役割 定立



## 1. 諸般與件的 變化와 都市設計

### 1.1 社會·經濟 與件的 變化

#### 가. 市民要求 水準의 上昇

- 경제적 여건의 개선으로 시민들의 생활이 윤택해지자 시민들의 관심은 자기집 뿐 아니라 동네 그리고 도시까지 확장되고 있다. 이제 삶의 터전으로서의 도시 공간의 쾌적성은 양적인 측면에서 뿐만 아니라 질적인 측면에서의 접근이 요구되고 있다.
- 시민들의 지방자치 요구에 맞추어 이루어진 자치구 단위의 자치행정을 통하여 시민들은 자신들의 동네, 거리조성에 대한 독자성, 개별성 등에 관심을 가지게 되었으며 지역적 특성이 좀 더 적극적으로 표현되기를 바라는 요구가 생겨나게 되었다.
- 근년에 각 자치구(區)마다 거론되는 구의 중심지역 조성, 문화예술의 거리조성, 보행자전용도로 조성 등은 모두 시민들의 도시공간에 대한 변화된 요구수준의 상승을 의미한다.
- 기존의 도시설계가 88올림픽과 같은 행사를 앞두고 관주도로 가로의 미관 증진에 초점을 맞추어 추진되었다면, 앞으로의 도시설계는 시민들의 도시환경에 대한 증대된 관심을 반영하여 도시설계의 내용이나 수립절차 등에 시민의 의견반영이 이루어지도록 할 필요가 있다.

#### 나. 都市開發 意識의 變化

- 기존의 도시설계가 수립되었던 80년대 중반 도시행정의 관심은 올림픽에 대한 기대, 고도성장에 따른 도시화 현상 등에 대응한 도시개발이 주된 관심사였으며

개발 위주의 기능주의적 입장이었다. 따라서 이 시기의 도시설계 과제는 현재적 개발을 효과적으로 촉진하는 것에 초점이 맞추어졌다.

- 오늘의 경제상황이나 도시개발의 상황은 지난 80년대의 고도성장시대를 벗어나고 있으며 그동안 소홀히 취급되었던 환경에 대한 관심이 대두되었고 도시의 양적 성장이 곧 쾌적하고 윤택한 도시환경을 형성하지는 않는다는 인식과 함께 시민들의 도시정비에 대한 관심이 확대되고 있다.

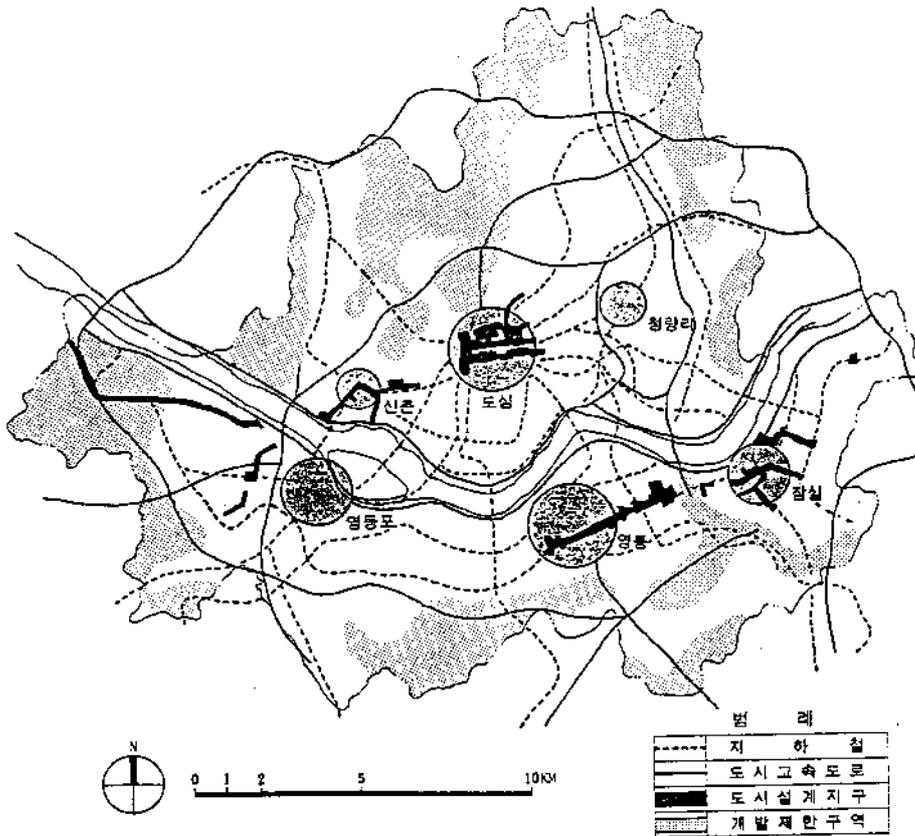
#### 다. 都市設計에의 意味

- 개성있고 쾌적한 도시공간 조성의 요구에 발 맞추어 도시설계는 좀 더 해당 지역의 성격을 분명히 유도할 수 있어야 하며, 특히 공공부문의 조성은 그 개성과 쾌적성을 중심과제로 삼아 이루어져야 할 것이다.
- 한편 역사적으로 유지되어 오던 도시와 건축적으로 의미가 있는 역사지역에 대한 보전의 필요성에 대응할 수 있는 제도로서 또한 최근 관심이 고조되고 있는 도시경관 관리방안의 유용한 제도로서 도시설계의 활용이 요구되고 있다.

## 1.2 都市構造의 改編

### 가. 多核 都心構造

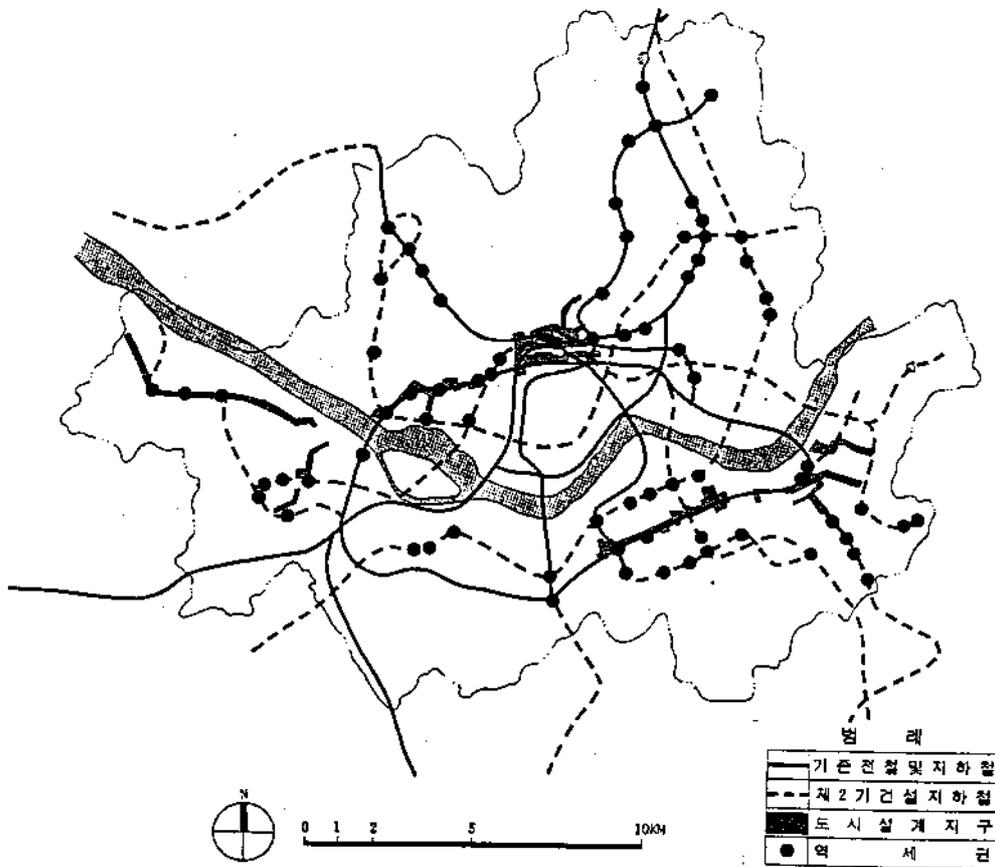
- 서울의 고밀화에 따라 서울은 단핵도심에서 생활권별로 부도심을 갖는 다핵구조의 중심지체계를 지향하고 있는데, 자치구 도시기본계획 수립 및 자치구별 중심지체계 설정으로 이런 추세는 가속화 될 것이다.
- 생활권별 부도심은 개발압력이 증대되어 급속히 변화하기 때문에 계획적인 개발의 유도가 요구되며 이에 대응한 도시설계의 활용이 필요하다.



〈그림 Ⅲ-1〉 서울시 중심지 체계도

나. 地下鐵網의 構築과 驛勢權 形成

- 서울시 도시교통이 지하철 중심으로 개편되어 160km에 달하는 제 2기 지하철망이 공사중이며, 향후 120km에 달하는 제 3기 지하철계획이 착공되면 지하철 중심의 대중교통체계를 이룰 것이다.
- 앞으로 서울시의 대중교통체계는 지하철망을 중심으로 재편될 것이며, 이에 따라 지하철 교차지점의 환승역과 지하철과 주요간선도로 교차지점의 환승역 등 접근성이 높은 지역을 중심으로 도시개발 패턴이 변하고 있다. 급격한 변화가 예상되는 환승역과 주요 역세권 지역에 대한 지구계획 차원의 계획적인 개발 유도 필요성이 높아지고 있다.



<그림 Ⅲ-2> 서울시 지하철망 및 역세권 개발 전망도

다. 再開發, 再建築의 活性化

— 수도권의 인구집중과 이에 따른 개발압력의 증가는 한편으로는 서울주변 기존 도시의 확장이나 신도시의 건설로, 다른 한편으로는 서울시 기성시가지의 재개발, 재건축으로 해소될 것으로 예상되며, 서울에서만 1993년 초 현재 약 130여군데의 재개발, 재건축지구가 지정되어 개발이 진행되고 있다.

- 특히, 기성시가지내에 아직 밀도가 낮은 지역의 상업지 및 주거지의 대규모 고밀, 고층의 재개발, 재건축은 도시구조의 체계에 많은 변화를 요구하고 있다.

#### 라. 都市設計에의 意味

- 이상과 같은 도시 사회, 경제의 변화에 따른 도시부분의 변화의 조짐은 기존 도시계획과 건축행위 사이를 중재, 조정할 수 있는 지구계획 차원의 검토를 통한 개발, 유도의 필요성을 증대시키고 있다.
- 건축법 도시설계와 관련지어 볼 때 이상과 같은 여건변화는 지금까지 도시설계의 대상구역이 간선도로변 위주의 긴 선형이며 주로 상업, 업무지였던 것에 비해 향후에는 이러한 변화를 수용할 수 있도록 대상구역의 위치, 형태, 성격의 변화를 요구하고 있다.

### 1.3 法制度의 變化

#### 가. 都市設計 根據法의 變化

- 도시설계는 초기의 건축법 8조 2항 (1980.1.)[도심부 건축물에 관한 특례]에서 1991. 5. 30의 법개정을 통해서 도시계획법 18조에 의한 지구의 지정, 건축법 8장 [도시설계 등]에 의한 도시설계의 작성으로 그 위상이 정립되었다.
- 1980년에서 1991년 사이에 있었던 중요한 도시설계 관련법의 변화는 포상적 성격의 완화규정이 도입되어 1986년 조경면적, 건폐율, 용적율의 완화조항 신설, 1988년의 건축법 시행령에 의한 구체적인 완화범위의 지정 등의 변화가 있었고, 1990년에는 도시설계 재정비를 10년마다 한다는 조항이 신설되는 등의 변화가 있었다.

- 1992년 5월에 대폭 변경된 도시설계 관련법규의 주요내용은 다음과 같으며, 이에 관한 자세한 내용은 III장 3절 관련법규의 변화와 도시설계에서 정리하기로 한다.

- 도시설계의 위상변화 : 도시계획법에 의한 지구지정(법18조, 령16조)
- 포상적 성격의 완화 사항 대폭도입 (령108조)
- 재정비 기간의 축소 : 10년 → 5년
- 지구지정후 1년내에 계획수립
- 대상구역 면적한도 철폐
- 특별설계구역 지정요건 설정(령109조)
- 도시설계를 통한 도시계획시설의 신설, 변경가능(법 62조 2항)

#### 나. 都市計画法內的 詳細計劃制度 導入

- 1992년의 법개정에서 도시계획법에는 또 다른 지구차원 계획이라고 할 수 있는 상세계획제도가 도입되었다(법 20조의 3, 령19조의 8,9 등).
- 상세계획구역은 토지이용의 합리화, 도시의 기능, 미관 및 환경의 효율적인 유지관리를 목적으로 지정되도록 되어 있으며, 이에 관한 건설부령 등의 후속조치가 완료되지 않아 아직 그 내용을 상세히 말할 수 없으나 그 대상지역 중 일부지역 및 계획내용 등에서 도시설계와 그 성격이 유사하여 명확한 개념정립을 요구하고 있다.

#### 다. 建築法 등의 緩和

- 1991년의 건축법의 개정, 주차장 설치 및 관리 조례의 개정 등으로 그 동안 토지이용의 고도화라는 과제에 걸림돌이 된다고 생각되어 민원이 많았던 건폐율, 용적율 그리고 옥외주차비율, 조경면적비율 등이 완화·개정 되었으며, 더 나아가 도로에 의한 사선제한 일부지역의 경우에는 완화할 수 있도록 하였다.

## 라. 都市設計에의 意味

- 그간 여러차례 있었던 도시설계 제도의 변화 방향은 시행중에 발전되었던 도시설계의 내용을 실무행정에서 규제와 유도를 통해 실현가능한 수단으로 만들기 위한 노력이라고 말할 수 있다.
- 이에 따라 도시설계의 여러 제어수단들에 대한 포상(건축기준의 완화조항)에 관한 사항들이 추가되었고, 도시설계를 통해서 상위계획이라고 할 도시계획시설의 신설 변경을 할 수 있도록 하는 사항들이 추가되었다.
- 그러나, 건축법, 주차장설치 및 관리 조례 등에서도 개발의 규모, 층수 등과 관련된 전폐율, 용적률 등이 대폭 완화 되어 도시설계의 규제 또는 완화규정 활용을 어렵게 하고 있다. 또한 비슷한 지구차원의 계획이면서 그 내용자체가 도시계획적 결정으로 이루어지는 도시계획법 상세계획제도가 등장하였다. 이러한 법규의 완화추세와 상세계획제도의 등장은 향후 도시설계의 운용에 있어서 보다 명확한 역할 정립을 요구하고 있다.

## 1.4 都市行政體系의 變化

### 가. 自治行政의 導入

- 행정의 분권화에 의해 자치구가 도시기본계획을 수립할 수 있게 되었고, 아울러 도시설계지구의 지정, 도시설계의 수립 및 운영 등도 자치구 단위로 이루어 지게 되었다.
- 자치구에서 작성한 소규모의 도시설계(100만㎡이하)는 광역자치체인 서울시장의 승인으로 그 효력이 발생하게 되었다.

#### 나. 住民의 參與機會 擴張

- 도시설계 업무가 자치구로 이관됨에 따라 도시설계와 주민과의 거리가 단축되었으며, 구체적으로 도시설계지구의 지정단계에서 주민의 참여기회는 직접적으로는 지구의 범위가 결정된 후 주민의 공람(14일)과정이 있고, 간접적으로는 구 도시계획위원회의 자문으로 구역의 범위가 확정되고 서울시 본청에 지구지정을 요청한 후 시의회의 의견청취 과정을 통하여 이루어 지게 되었다.
- 지구지정 후 도시설계 수립과정에서 주민의 참여기회는 도시설계안이 수립되고 자치구 건축위원회의 심의 후 주민의 공람(30일)이나 공청회의 개최가 요구되어 그 기회의 폭이 확장되었다.

#### 다. 都市設計에의 意味

- 이상과 같은 행정체계 및 수립과정상의 변화는 도시설계가 지구 지정단계에서 좀 더 즉지적이고 구체적인 목표아래 이루어 질 것을 요구하며, 그 수립과정에서는 시민들의 이해와 접근이 보다 용이하게 되었다. 한편, 도시설계 운영경험이 전혀 없는 자치구가 도시설계를 수립, 운영하게 됨에 따라 미숙한 운영과 혼선도 예상할 수 있으며 따라서 일관된 운영지침 마련이 절실히 필요한 상황이다.

## 2. 都市設計 規定의 變化

### 2.1 規定의 變化 過程

#### 가. 時系列的 變化 過程

- 1980년 1월 건축법 8조 2항에 의해 도심부내 건축물에 대한 특례규정이 신설됨으로써 제도로서 자리잡게 된 도시설계는 도시설계에 대한 많은 논란속에서 1992년 5월의 대폭적인 건축법의 개정까지 여러번의 관련규정 개정이 있었다.
- 그 동안의 변화과정을 시계열적으로 나타내면 아래와 같고, 이를 표로 나타내면 다음 표와 같다.

1980. 1. 4. 건축법 8조 2에 도심부내 건축물에 대한 특례규정 신설

1980.11.14. 도시설계 작성기준 신설(건축법 시행령11조 2항)

1982. 8. 7. 도시설계 작성기준을 건축법 시행령에 구체화(건축법 시행령13조 3항)

1983.12.29. 도시설계 작성기준 건설부 규정마련 (건설부훈령 제 650호)

1986.12.31. 완화규정의 개념채용(건축법 8조 2항의 4항 신설)

1988. 2.24. 완화규정 내용 구체화(건축법 시행령13조 2항)

1990. 1.18. • 대상구역 면적 50,000m<sup>2</sup>로 확대(건축법 시행령 13조 1항 1호)

• 도시설계 재정비계획 추가(10년) (건축법 시행령13조 4항)

• 도시설계 세부시행계획 작성 구체화(건축법 시행령13조 3항 9호)

• 완화규정의 수정(13조 2항 개정)

1991. 5.31. 지구지정 규정신설(도시계획법 18조)

1991. 5.31. 건축법내 도시설계 장의 신설(건축법 8장 도시설계 등)

: 60조, 61조 도시설계, 도시설계지구

62조 도시설계의 작성

63조 도시설계의 재정비

1992. 5.30. 건축법 시행령내 도시설계사항 재정비

: 105조 도시설계의 작성기준

106조 도시설계의 변경

- 107조 도시설계지구의 공동개발 등
- 108조 도시설계지구의 건축기준
- 109조 도시설계지구안의 특별설계구역 지정
- 110조 공동주차장 등의 설치
- 시행규칙내 도시설계 사항 정리
  - : 35조 도시설계 작성자
  - : 37조 도시설계 작성 세부기준
  - : 38조 경미한 사항의 변경

〈표 III-1〉 관련법의 변경 과정

변경일자	건축법	건축법 시행령	시행규칙 및 기타
1980. 1. 4	제8조의 2[도심부내 건축물에 대한 특례] 신설		
1980.11.14		제11조 2[도시설계작성 기준] 신설 제152조[특정지구내의 건축제한] 제2항 신설	
1982. 8. 7		제13조[도시설계작성 기준](2개항 9개호)	이전의 152조 2항을 포함
1986.12.31	제8조2의 4항 완화규정 신설		법 제9조2항, 39조, 40조의 완화적용
1988. 2.24		제13조 2[도시설계구역안의 건축기준 완화] 신설	조경면적산입, 전폐율 및 용적율 완화
1990. 1.18		제13조[도시설계작성기준] 1항 1호 개정, 4항 신설 제13조 2 개정	대상면적의 확대 재정비규정 신설 범위내에서 조례위임
1991. 5.31 (전문개정)	제8장 도시설계 등 제60조[도시설계] 제61조[도시설계지구] 제62조[도시설계의 작성] 1항 내지 5항 제63조 [도시설계의 재정비]		지구지정 규정신설 (도시계획법 18조)
1992. 5.30		제105조~제110조 [도시설계의 작성기준] [도시설계의 변경] [도시설계지구의 공동 개발] [도시설계지구 안의 건축기준] [도시설계지구 안의 특별설계구역 지정] [공동주차장등의 설치]	(시행규칙) 제35조 도시설계 작성자 제37조 도시설계 작성 세부기준 제38조 경미한 사항의 변경 완화규정의 대폭확대

자료 : 대한건축사협회, 한국건축법령 변천 20년(60~80년). 세진사, 건축법규해설, 1984.  
기문당, 건축법규, 1991, 1993.

나. 地區別 變化 過程

- 이상에서 살펴 본 관련법의 변경 과정을 지구별로 표현해 보면 다음과 같다.

<표 Ⅲ-2> 지구별 관련법의 변경 과정

도시설계지구	기 간	건축법변경	건 축 법 시행령변경	서울특별시 건축조례	건축시행규칙
도심3개지구 세종로 및 태평로지구 종로지구 을지로지구	용역 : 81.12.30- 83. 2.15 승인 : 83. 7.16 공고 : 83. 8. 2	80. 1. 4 82. 4. 3	80. 1. 2 81.10.18 82. 8. 7	80.10.14 81. 6.27 83. 5. 4	80.12.20 82.10.30 84. 3.17
잠실지구	용역 : 81.12.30- 83.12.15 승인 : 84. 5. 3 공고 : 84. 7. 4	84.12.31	84.12. 4	84. 7. 2	84.12. 4
한국종합무역센터 주변지구	용역 : 85. 1.29- 84. 8.31 승인 : 86. 3.12 공고 : 86. 2. 5		85. 8.16		85.12.21
고덕지구	용역 : 83. 8. 3- 84. 8.31 승인 : 86. 3.12 공고 : 86. 4.15			86.12.31	87. 7.21
테헤란로지구	용역 : 83. 8. 3- 84. 8.31 승인 : 86. 9.11 공고 : 87. 2. 4	86.12.31	86.12.29		88.12. 2
신촌마포지구	용역 : 83. 8. 3- 83. 8.31 승인 : 86. 9.11 공고 : 87. 2. 4				
김포가도지구	용역 : 83. 8. 3- 84. 8.31 승인 : 86. 9.11 공고 : 87. 2. 4				
대학로·율곡로지구	용역 : 84. 9. 1- 85.12.31 승인 : 88. 6.23 공고 : 88. 8.29		88. 2.24		
목동지구	용역 : 83.11.30- 84. 5.27 승인 : 88. 6.23 공고 : 90. 5.28		89.11.20 90. 1. 3 90. 1.18	89. 7.18	
		91. 5.31 (도시계획법 변경 포함)	90. 7.16 8. 8 91. 1.14 1.15 9. 7 12.17 12.31 92. 5.30	90. 6.15 90.11. 9 91. 1.18 93. 4.10	90.11.22 91. 4.12 91. 6. 3 92. 6. 1

## 2.2 規定의 變更 內容

- 위에서 살펴 본 도시설계 관련법규의 변화 중에서 가장 큰 변화는 가장 최근에 있었던 1991년 5월의 건축법 전면개정이다. 기존법에서는 건축법의 1개조항(법 8조2항)으로 불완전하게 운영되어오던 법 운영이, 1991년 개정에서는 하나의 장(제8장 도시설계 등)으로 독립되어 적용대상, 작성자, 주민참여조항, 재정비기간, 작성기준, 도서에 관한 사항 등에 있어서 대폭적인 변경이 있다.
- 1991년의 법개정에 따라 도시설계제도는 도시계획법의 하위체제에서 발생하던 법적체제문제, 유도적 수법을 갖지 못한 규제위주의 운영문제, 공공부문의 도시설계 실현성 문제 등 지금까지 지적되었던 대부분의 구조적 문제들을 해결하여 새로운 전기를 맞이하게 되었다. 이러한 변경내용을 항목별로 나누어 살펴 보면 다음과 같다.

### 가. 定義 및 法的 根據 등

#### ■ 定 義

- 기존의 도시설계 정의에 포함되었던 '도시의 기능 및 미관의 중진을 위한 장기 종합적 계획'이라는 규정이 삭제되고 '도시계획에 대한 도시계획시설 및 토지이용 등에 관한 계획, 건축물 및 공공시설의 위치, 규모, 용도, 형태에 관한 장기적인 계획'이라는 규정으로 변경되었다. 또한 도시설계의 정의를 '도시계획에 의한 도시계획시설 및 토지이용계획 등의 구체화'라는 기존의 애매한 표현에서 '도시계획에 의한 도시계획시설 및 토지이용 등에 관한 계획'도 포함할 수 있도록 하여 도시계획에 관련된 내용까지 다룰 수 있도록 명시한 것으로 볼 수 있다.

#### ■ 地區의 法的 根據

- 기존 법규에서는 건축법에 의거한 특례규정으로 사실상 지구의 법적 근거가 빈

약하였으나, 91년의 개정에서는 도시계획법(법18조, 령16조)에 의해 명실상부한 도시계획체계내의 지역지구로서의 법적 근거를 갖게 되었다.

■ 適用對象 및 面積

- 기존 법규에서는 적용대상으로 도심부 또는 간선도로변 등으로 명시되어 있어 주로 기존 시가지의 간선도로변에 선적으로 지정되었으나, 1992년의 시행령개정에서는 적용대상에 대한 규정이 삭제되어 적용의 폭이 확대되었으며 도시계획지구내의 특별한 성격을 갖는 모든 지역(재개발구역 포함)이 대상이 될 수 있다.
- 1980년 1월 도시설계제도 신설시 적용면적의 규정은 15,000㎡이상으로 명시되었다가 1990년 1월의 개정시에 50,000㎡이상 (단, 건설부장관 인정시 50,000㎡ 미만도 가능)으로 변경된 후 1991년의 법개정시에는 최소규모규정을 삭제하여 필요한 경우 특정블럭의 소규모지역을 대상으로 도시설계를 지정할 수 있게하여 그 적용폭을 넓혔다.

■ 適用의 例外

- 기존 법규에서는 도시설계지구의 적용대상에서 재개발구역, 특정가구 정비지구, 아파트지구는 제외하도록 되어 있었으며 이에 따라 도심 3개지구의 경우에는 변화의 움직임이 있는 주요 지역이 도시설계지구에서 제외되었다.
- 1992년의 시행령개정에서는 이 조항이 삭제되어, 기존에 도시설계에서 제외되었던 재개발구역등의 경우에도 도시설계지구에 포함시킬 수 있게 되었다. 이것은 도시설계의 지정 목적상 재개발지구의 주요 공간적 맥락도 함께 고려되어야 함에도 불구하고 제외되었던 것에 연유하며, 따라서 도시설계구역의 주요부분을 단절시키며 지정되어있는 재개발구역의 경우에는 도시설계지구에 포함하여 검토할 수 있도록 되었다.

<표 Ⅲ-3> 항목별 관련법의 변경 내용

항 목	기 존 법 규	개 정 법 규 (91.5)
정의	○ 법 8조 2항(80.1) -도시의 기능 및 미관의 증진을 위한 장기종합적 계획 -도시계획에 의한 도시계획시설 및 토지이용계획등을 구체화하고 건축물 및 공공시설의 위치, 규모, 용도 형태와 공간의 활용등에 관한 계획	○ 법60조 -도시계획에 의한 도시계획시설 및 토지이용등에 관한 계획 -건축물 및 공공시설의 위치, 규모, 용도, 형태에 관한 장기적인 계획
목적	법 8조 2항(80.1)-도시기능 및 미관의 증진	○ 법60조-도시의 기능 및 미관 증진
지구의 법적근거	○ 법 8조(80.1)-건축법상의 특례규정	○ 법61조-도시계획법 시행령16조, 도시설계지구
적용대상	○ 법 8조(80.1)-도심부 또는 간선도로변 등	삭제
대상면적	○ 령 11조 2항(80.11)-대상면적 15,000m <sup>2</sup> 이상 ○ 령 11조 2항(90.1)-50,000m <sup>2</sup> 이상	삭제
적용의 예외	○ 령 11조(80.11)-재개발구역, 특정가구정비지구, 아파트지구	삭제

나. 作成者 및 承認, 再整備 等

■ 作成者

- 기존법규에서는 도시설계의 작성자가 시장, 군수로 제한되었으나, 개정법규에서는 국가, 지방자치단체, 대한주택공사, 한국토지개발공사, 건설부장관이 인정하는 자로 확대되어 지방자치단체인 시장, 군수는 물론 서울의 경우 자치구도 작성권을 갖게 되었으며, 공사성격의 사업주체들도 도시설계를 작성할 수 있게 되었다.

■ 作成期間 및 住民參與

- 기존 법규에서는 승인이후의 공고에 관한 규정이나 작성기간 등에 관한 규정이 없었으나, 개정법규에서는 협의과정, 승인후 송부, 공고에 관한 규정은 물론 작성기간(지구지정후 1년 이내) 등이 명시되어 그 절차를 명확히 하였다.

- 기존 법규에서는 작성과정에서의 30일간의 주민공람만 명시되어 있어 도시설계에 의한 주민참여와 이를 통한 계획의 실현이 미흡하였다. 개정법규에서는 도시계획법 규정에 의한 지구지정시 14일간의 주민공람(도시계획법 시행령 14조 2, 6항)과 건축법 규정에 의한 작성후 30일간의 주민의 공람 또는 공청회 과정을 두도록 되어 있어 주민 참여의 길을 확대하였다.

■ 公共施設

- 기존 법규에서는 공공시설에 대한 아무런 규정이 없었으나, 개정법규에서는 공공시설을 우선적으로 실시하도록 명시하고 있어 공공시설 설치에 대한 공공부문의 역할을 강조하였다.

■ 再整備期間

- 기존 법규에서는 재정비기간의 명시가 없었으나 1990년 1월에 10년으로 신설되었고, 개정 법규에서는 5년으로 그 기간이 단축되었다.

<표 Ⅲ-4> 항목별 관련법의 변경 내용

항 목	기 존 법 규	개 정 법 규
작성자	○ 법8조2-시장, 군수	○ 법52조-국가, 지방자치단체, 대한주택공사, 한국토지개발공사, 건설부장관이 인정하는자
작성기간		○ 법62조-도시설계지구의 지정이 있는 날로부터 1년이내
주민참여	○ 법8조2-30일간 일반의 공람	○ 법62조-도시계획법 18조 지구지정과 동법시행령 14조 2, 6항 지구지정시 14일간의 주민공람 ○ 법62조-작성후 30일간 주민의 공람 또는 공청회
협 의		○ 법62조-국가, 지방자치단체가 도시설계를 작성하는 경우 내용을 미리 관할 시장, 군수, 구청장과 협의
승 인	○ 법8조2-건설부장관	○ 법62조-건설부장관(일정규모이하 위임)
승 인 후		○ 법62조-시장, 군수, 구청장에게 송부
공 고		○ 법62조-시장, 군수, 구청장은 공고
공공시설		○ 법62조-공공시설을 우선적으로 실시
재 정 비	○ 령13조(90.1신설)-10년마다	○ 법63조-5년마다

#### 다. 共同開發, 建築基準緩和, 特別設計區域 等

##### ■ 共同開發

- 기존 법규에서는 공동개발에 관한 규정이 없었으나, 개정법규에서는 토지소유자, 도시설계작성자, 기타 대통령령이 정하는 자가 개발하여야 하며, 시장, 군수, 구청장은 공동개발을 권고할 수 있도록 하여 공동개발에 대한 집행력을 강화하였다.

##### ■ 建築基準緩和

- 1988년 개정령에 의해 공공용지 제공시 제공된 공공용지면적의 1/2범위내에서 대지면적, 전폐율, 용적율의 1.2배까지의 완화조항이 부분적으로 채용되었으며, 1992년의 개정법규에서는 완화조항에 ①공개공지의 2/3범위에서 조정면적 산입 ②전폐율의 20%완화 ③용적율의 20%완화 ④용도제한의 배제 ⑤대지내 공지의 배제 ⑥도로사선제한의 20%완화 등이 추가되어 도시설계 완화규정(incentive)을 통한 활성화가 보다 폭넓게 적용될 수 있게 되었다.

##### ■ 特別設計區域

- 기존 법규에서는 특별설계구역에 대한 명확한 규정이 없어서 도시설계지구마다 각기 다른 기준으로 지정되었으나, 개정법규에서는 공공사업 시행을 위해 필요한 경우, 1필지의 면적이 10,000㎡이상의 경우, 2필지이상의 면적이 15,000㎡이상 일 경우 등에 특별설계구역을 정하도록 규정하고 있다.

##### ■ 共同駐車場

- 기존 법규에서는 공동주차장에 관한 규정이 없으나, 개정법규에서는 건축물 부설 주차장을 도로로 구획된 동일 블록내의 대지밖에 단독 또는 공동으로 설치할 수 있도록 하여 공동주차장 설치의 근거조항을 마련하였다.

라. 輕微한 變更

- 기존 법규에서는 불릭의 면적, 대지, 대지안의 공지, 건축물의 높이, 건축물의 형태, 공공조경, 기존건축물, 건축지정선, 건축한계선, 벽면한계선의 내용에 있어서 10/100-20/100의 범위에서 경미한 변경을 허용하였으나 개정법규에서는 작성자에 따라서 경미한 변경내용을 달리하고 있다. 서울특별시장, 직할시장, 도지사 등의 경우에는 경미한 변경의 범위를 기존보다 확대하였고, 기타 작성자의 경우에는 경미한 변경의 범위를 축소하였다.

<표 Ⅲ-5> 항목별 관련법의 변경 내용

항 목	기 존 법 규	개 정 법 규(92.5)
공동개발	-	○ 법62조 -토지소유자, 도시설계작성자, 기타 대통령령이 정하는 자
건축기준 완 화	○ 령 13조 2(88.2신설) -공공용지(A)제공시 -대지면적(+1/2 A) -건폐율(+1/2 A), 용적율(+1/2 A) ○ 령 13조 2(90.1개정) -조경면적(+2/3 A) -건폐율(1.2배), 용적율(1.2배)	○ 령108조 -조경면적(+2/3 A) -건폐율(1.2배) -용적율(1.2배) -용도제한 -대지내 공지 -도로의 사선제한(높이)(1.2배)
특별설계 구 역	-	○ 령109조 -공공사업의 시행을 위하여 필요한 경우 -1필지 면적이 10,000㎡이상인 경우로서 대형건축물의 건축이 필요한 경우 -2필지이상의 토지면적의 합계가 15,000㎡이상으로서 당해 대지의 소유자가 1인이상이거나 2인 이상의 소유자가 공동개발을 합의한 경우
공 동 주 차 장	-	○ 령110조 -건축물 부설 주차장을 도로구획된 지역안의 대지 밖에 단독 또는 공동으로 설치할 수 있다.

〈표 Ⅲ-6〉 항목별 관련법의 변경 내용

항 목	기 존 법 규		개 정 법 규('92)	
	건설부훈령 (83년)		규칙 38조	별표 12
경미한 변 경			서울특별시, 직할시 장 및 도지사	서울특별시, 직할시 장 및 도지사 이외의 자
	블럭의 면적	1/100이내	10/100이내	
	대지	(규모, 형태, 면적의 최 소한도) 20/100이내		
	대지안의 공지	20/100이내	30/100이내의 위치변경	10/100이내 위치변경
	건축물의 높이	(높이제한) 20/100이내	30/100이내의 증감	10/100이내의 증감
		(층수제한) 20/100이내		
	건축물의 형태	모양, 용도, 색채, 지붕 등의 변경	모양, 용도, 색채등의 변경	
	공공조경	수종-시설물의 규모 및 종류변경		수종-시설물의 종류 변경
	기존건축물	존치, 철거, 지정, 증개축 등	존치, 철거	신축, 증개축
	건축지정선, 건축한계 선, 벽면한계선	가구별 길이의 20/100이내	0.5m이내의 변경	0.2m이내의 변경

마. 作成基準 및 圖書에 관한 事項 等

■ 作成基準

- 기존의 작성기준은 대상구역 및 토지이용계획, 기존지역지구제와의 관계 등에 관한 포괄적 내용을 규정하고 있으나, 개정법규에는 해당 구역의 위치, 환경등을 최대한 고려할 것, 장래의 도시개발방향 및 목표가 제시될 것, 해당 구역의 자연적, 사회적, 경제적, 문화적, 역사적 특성을 고려할 것 등으로 해당지역의 특성을 고려한 구체적 목표를 설정하도록 규정하고 있다.

■ 細部基準

- 기존 법규에서는 도시설계의 작성에 필요한 기술적 기준을 건설부장관이 정하도

〈표 Ⅲ-7〉 항목별 관련법의 변경 내용

	기 존 법 규	개 정 법 규(92.5)
작성기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 령11조(80.11신설)</li> <li>- 대상구역은 면적 15,000m<sup>2</sup>이상</li> <li>- 도시계획의 결정에 따른 토지이용계획에 적합할 것</li> <li>- 해당구역에 대하여 지정된 구역, 지구에 있어서의 건축제한에 저촉되지 아니할 것</li> <li>- 해당구역의 위치, 환경 등에 따른 특성을 최대한 고려할 것</li> <li>- 장차의 도시개발방향이 제시되도록 할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 령105조</li> <li>- 해당 구역의 위치 및 환경 등에 따른 특성을 최대한 고려할 것</li> <li>- 장래의 도시개발방향 및 목표가 제시되도록 최대한 고려할 것</li> <li>- 해당 구역안의 자연적, 사회적, 경제적, 문화적, 역사적 특성을 고려할 것</li> </ul>
세부기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 령11조2(80.11신설)</li> <li>- 도시설계의 작성에 필요한 기술적 기준</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 규칙37조</li> <li>- 기본구상, 시행지침, 도시설계의 3개부문으로 작성</li> <li>- 기본구상에 작성기준의 내용이 포함될 것</li> <li>- 도시설계작성도서의 명칭(시행규칙별표11)</li> </ul>
도서에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 령11조2(80.11신설)</li> <li>- 특정가구정비지구내의 건축제한에서 침부해야 할 도면, 서류</li> <li>○ 령11조2(82.8개정)</li> <li>- 도시설계의 목표와 위치 및 면적</li> <li>- 대상구역을 포함한 주변구역의 현황</li> <li>- 대상구역의 토지이용계획</li> <li>- 대상구역 및 주변지역의 자동차 및 보행자에 대한 교통처리계획</li> <li>- 건축물의 위치, 규모, 용도 및 형태에 관한 규제계획</li> <li>- 공공시설의 설치계획</li> <li>- 대상구역 및 주변지역 조경계획</li> <li>- 기존건축물의 처리와 대지의 정리에 관한 계획</li> <li>- 기타 사업시행계획에 관한 사항</li> <li>○ 령11조2(90.개정)</li> <li>- 제9호내지 8호의 계획에 대한 세부시행계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 령105조</li> <li>- 도시설계의 작성목적과 대상구역의 위치 및 면적</li> <li>- 대상구역을 포함한 주변구역의 현황</li> <li>- 대상구역의 토지이용현황 계획</li> <li>- 대상구역 및 주변지역의 자동차 및 보행자에 대한 교통처리계획</li> <li>- 건축물의 위치, 규모, 용도, 형태 및 색채등에 관한 규제계획</li> <li>- 도로, 상수도, 하수도 등의 설치계획 및 에너지공급에 관한 계획</li> <li>- 대상구역 및 주변지역 조경계획</li> <li>- 기존건축물의 처리와 대지의 정리에 관한 계획</li> <li>- 제3호의 내지 제8호의 규정에 의한 세부시행계획</li> <li>- 대상구역이 포함된 지역의 도시계획도</li> <li>- 법 제62조 제2항의 규정에 의한 주민의 공람 또는 공청회에서 제시된 의견 및 그 의견의 처리결과</li> <li>- 지방건축위원회의 심의결과</li> </ul>

록 되어 있으며 이것은 도시설계의 작성기준에 관한 규정(건설부훈령 650호, 1983.12.제정)을 말한다. 개정법규에서는 시행규칙의 37조를 통해서 도시설계는 기본구상, 시행지침, 도시설계의 3개부분으로 작성함과 동시에 기본구상에 포함해야 할 사항, 도시설계 작성도서 등에 관해서 규정하고 있으며, 이 내용들은 도시설계 작성규정에 포함되어 있던 내용들이다.

■ 圖書에 關한 事項

- 기존 법규에서는 1982년 개정된 시행령에서 도시설계의 목표와 대상구역의 위치 및 면적 등 9개 항목만을 열거하고 있는데, 개정된 법규에서는 기존의 항목이외에 토지이용현황계획, 기존 건축물 처리계획 등에 있어서는 세부시행계획을 규정하였고, 한편 주민공람 또는 공청회에서 제시된 의견 및 그 의견의 처리결과, 지방건축위원회의 심의결과 등 작성과정의 주요한 검토내용도 수록하도록 규정하고 있다.

### 3. 詳細計劃制度와 都市設計

- 상세계획제도는 도시설계와 같은 지구차원의 제도로 개정된 도시계획법에 의해서 새로 도입되었으나, 아직 구체적인 시행방침은 마련되지 않은 상태이다. 본 연구에서는 도시계획법과 시행령에 나타나 있는 목적과 취지를 중심으로 상세계획제도와 도시설계제도에 대한 역할을 정립해 보았으며, 이에 관한 명확한 입장정리는 상세계획제도에 대한 건설부의 방침설정 이후 재검토되어야 할 것이다.

#### 3.1 對象區域 및 性格

##### 가. 對象區域

- 도시설계는 그 동안에는 주로 간선도로변의 미관 증진을 위해 사용되어 왔으며 그에 따라 배우 긴 형태의 구역에 적용되었다. 그러나 법규내용 등의 변화와 제반여건의 변화를 고려하여 향후 이의 적용대상구역은 도시설계제도가 필요한 지역은 어느 곳이든지 지정될 수 있다.
- 상세계획구역은 법의 규정에 의하여 택지개발지구, 공업단지, 재개발지구(법20조 3)와 토지구획정리사업지구, 시가지조성사업지구, 역세권지역(령 19조 8)등 주로 신개발지와 기성시가지 중에서 개발잠재력이 높은 지역(역세권, 재개발지역)을 그 대상으로 하고 있어 대상구역의 지정이 제한적이다.

##### 나. 都市設計地區의 性格

- 도시설계지구는 간선도로변의 미관 증진의 성격 뿐만 아니라 지구차원의 계획이 요구되는 신개발지, 역세권지역, 부도심지역, 역사보전지역, 특정성격 가로조성지역 등 그 위치와 특성에 따라 그 성격이 매우 다양하게 적용될 수 있다.

## 3.2 目標 및 內容

### 가. 目標

- 상세계획이나 도시설계는 모두 도시계획의 포괄적인 목표를 구체화하는 지구차원의 계획이라는 의미를 가지나 상세계획은 기능, 미관 뿐만 아니라 토지이용의 합리화, 환경의 효율적인 유지와 관리를 목표로하기 때문에 도시설계에 비해 좀더 포괄적인 목표를 가진 것이며, 도시설계는 도시의 기능 및 미관 증진이라는 비교적 명확한 목표를 가지고 쾌적하고 아름다운 도시의 외부환경 조성을 위한 건축물의 조정역할이 보다 강조되어야 한다.

### 나. 主要內容

- 상세계획제도는 그 목표를 위하여 계획구역으로 부터 출발하여 구역내의 토지이용, 도시시설의 배치 등 도시계획적 조치를 대체로 구비하고 있으며, 건축물에 관한 내용으로는 건물의 용도, 규모, 높이 등 주요 요소에만 한정하고 있다.
- 도시설계제도는 계획안 수립시 지구내의 기능, 미관 증진을 위하여 건축물의 위치, 규모, 형태, 색채 등 상세하고 다양한 규제를 가지나 설계지구의 토지이용, 도시계획시설 등에 관해서는 상대적으로 미흡한 조치가 가해진다.

### 다. 決定意味

- 상세계획에 의한 계획결정은 도시계획(법규)차원의 의미를 가지며, 도시설계에 의한 계획안의 승인은 지자체 조례적 차원의 의미를 갖는다. 그러나 92년 시행령개정시 도시설계에서의 도시계획시설의 신설 또는 변경에 관한 사항은 도시계획적 조치로 받아들일 수 있게 되었다.

### 라. 位相과 關係

- 건축법의 도시설계나 도시계획법의 상세계획은 모두 아래로부터 출발하여 위로의 계획(상향식 계획) 즉, 지역 중심의 생각이라 할 수 있으나 그 주요 초점이

도시설계는 기존 도시계획의 범위내에서 상세한 건축물 조정조치에 있는데 비해, 상세계획은 계획구역에 대한 보다 구체적인 도시계획적 조정 조치에 있다고 볼 수 있다.

〈표 Ⅲ-8〉 도시계획·상세계획·도시설계의 비교

	도 시 계 획	상세계획('92신설)	도시설계('91.개정)	비고
목 표	(도시계획구역안의)도시의 건실한 발전을 도모하고 공 공의 안녕, 질서와 공공복리 증진을 위한 토지이용, 교 통, 환경, 산업...(생략)	토지이용의 합리화 도시의 기능, 미관 및 환경의 효율적인 유지, 관리	도시의 기능 및 미관의 증진	
계획내용	-지역,지구,지정변경 -도시계획시설의 실천 -도시계획사업의 시행	-지역지구의 지정, 변경 -도시계획시설의 배치 -가구 및 획지의 규모, 조성 계획 -건축물 등의 용도제한, 건폐 율, 용적율, 높이의최고, 최 저한도 -기타 건설부령이 정하는 사항	-대상구역의 토지이용계획 -대상구역 및 주변의 자동 차, 보행자 교통처리계획 -건축물의 위치, 규모, 용도, 형태 및 색채 등에 관한 규 제계획 -도로, 상·하수도설치계획 및 에너지공급에 관한 계획 -대상구역·주변지역의 조경 계획	
결 정	도시계획결정 (건설부장관)...(법)	도시계획결정 (건설부장)...(법)	도시설계승인 (건설부장관 또는 시장 : 규 모 및 작성자에 따라)	
구역지정 및 범위	도시계획구역(도시계획법)	상세계획구역(도시계획법)	도시설계지구(도시계획법, 건축법)	
대상구역	도시계획구역전체 또는 구역 내 일정시설, 사업구역	택지개발예정지구(신개발지) 공업단지(개발지) 재개발구획(기성시가지) 토지구획정리사업시행지구 (신개발지) 시가지조성사업시행지구 (신개발지) 철도역중심 500미터이내(기 성시가지)	도시계획구역내 필요한곳	
계 획 자	시장, 군수, 건설부장관	시장, 군수	국가, 지방자치단체, 대한주택 공사, 토지개발공사, 기타 인정 된 개발을 위한 법인	

### 3.3 詳細計劃制度와의 役割 定立

#### 가. 前 提

- 지금까지의 논의를 종합하여 볼 때 지구차원의 제도로서 상세계획제도와 도시설계제도는 성격에 따라 이원적으로 운용하게 되며, 도시설계는 그 관심이 건축물로부터 출발하여 그 내용이 건축적인 규제를 중심으로 한 체제이나 그 동안의 운용경험을 바탕으로 하여 도시설계지구내의 도시계획적 조치를 포함하는 것을 지향하고 있다. 이에 비해 상세계획은 그 관심이 일정구역(지역)으로부터 출발하여 그 내용은 대상구역내의 도시계획적 조치와 일부 주요한 건축적 규제를 포함하고 있으나, 아직 운용경험이 없는 상태이다.
- 현재 도시계획법과 건축법의 전면 체제개편을 다루면서, 상세계획제도와 도시설계제도의 통합도 논의하고 있으나 본 연구에서는 상세계획제도와 도시설계제도를 이원적으로 활용하는 것을 제안한다.

#### 나. 性格 및 規制內容

- 이와 같은 상황을 바탕으로 하여 향후 도시설계와 상세계획의 성격, 규제내용의 특징을 정리해 보면 다음표와 같다.

〈표 Ⅲ-9〉 도시설계와 상세계획의 개요

	목표(법규)	성 격	주요 규제 내용
도시설계	도시의 기능과 미관증진	지구의 건축설계 및 외부공간의 연계화	건축물의 디자인 정비, 가로(외부공간)의 경관정비, 특정지구의 사업촉진 수단(특별설계구역)
상세계획	토지이용 합리화 도시의 기능, 미관, 환경의 유지, 관리	구역의 도시계획의 구체화	구역의 기반설치, 구역의 성격, 구역의 용도, 밀도, 규모 등의 설정

－ 이렇게 볼 때 상세계획과 도시설계의 적용은 대상지가 요구하고 있는 것이 무엇인지가 주요 관건이 되며 이를 요약하면 다음과 같다.

- 도시설계 : 자세한 건축적 규제나 가로, 외부공간의 정비가 요구되는 곳
- 상세계획 : 도시의 기반시설 설치나 구역의 성격, 개발규모 등의 설정이 필요한 곳

#### 다. 法體系上의 相互關係 檢討

－ 이상과 같은 사항을 토대로 볼때 도시계획, 상세계획, 도시설계, 건축행위의 상호 관계 가능성은 다음의 5가지 모델을 상정해 볼 수 있다.

1) 상세계획과 도시설계가 다른 계획차원에서 역할을 수행할 때(2단계 지구계획)

① 도시계획-상세계획-도시설계-건축행위

② 도시계획-도시설계-상세계획-건축행위

2) 상세계획과 도시설계가 비슷한 계획차원에서 다른 역할을 수행할 때(1단계 2종류 지구계획)

③ 도시계획-상세계획.....건축행위

④ 도시계획..... 도시설계-건축행위

3) 지구차원의 계획이 적용되지 않는 경우

⑤ 도시계획.....건축행위

#### 라. 適用可能모델의 特性

－ 위의 5가지 모델 중에서 내용적인 초점이나 적용범규적 위계로 볼 때 2번째 모델인 ② 도시계획-도시설계-상세계획-건축행위는 성립하기가 어려울 것으로 생각되며, 따라서 4가지 적용가능 모델을 생각해 볼 수 있다.

1) 제 1모델 (도시계획-상세계획-도시설계-건축행위)

- 상세계획을 통하여 기반시설, 토지이용, 개발규모 등을 결정한 후 구역 전체나 또는 필요지역에 도시설계를 하여 건축물 디자인 등을 제어하는 경우로서 예를 들면 대규모 신개발지의 경우 전체지역에 대해서 상세계획을 수립하고, 그 중 일부 중요지역(중심상업지역이나 복합용도지역 등)에 대해서 도시설계를 수행하는 경우가 발생할 수 있다.

2) 제 3모델 (도시계획-상세계획-건축행위)

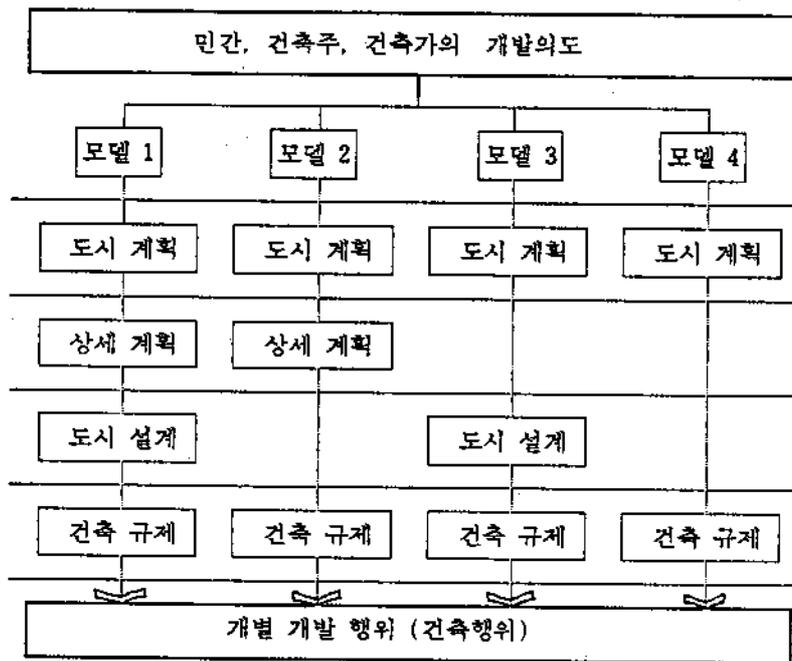
- 도시계획구역내 도시기반시설의 설치/정비, 구역의 성격설정 등이 필요한 지역

3) 제 4 모델 (도시계획-도시설계-건축행위)

- 건축물의 디자인, 외부공간의 정비 등이 필요한 곳

4) 제 5 모델 (도시계획-건축행위)

- 상세계획구역이나 도시설계지구가 지정되지 않은 일반적인 지역의 경우



<그림 Ⅲ-3> 도시설계·상세계획의 적용가능 모델 개념도

## **IV. 都市設計改善의 主要 課題 導出 및 改善 方向**

---

### **1. 都市設計의 接近 및 地區指定의 方向**

1.1 都市設計의 接近 方向

1.2 地區指定의 改善 課題

### **2. 都市設計 作成의 改善 課題**

2.1 民間部門 指針

2.2 公共部門 및 特別設計區域 指針

2.3 圖書作成 指針

### **3. 都市設計 運營의 改善 課題**

3.1 住民參與의 基本 方針

3.2 細部 運營의 方針



## 1. 都市設計의 接近 및 地區指定의 方向

### 1.1 都市設計의 接近 方向

- 여기서는 도시설계의 주요한 내용을 지구지정, 목표설정, 일반지침, 주민참여의 네가지로 분류하고, 각 분류별로 기본적인 접근 방향에 관한 개선과제를 도출해 보며 각 개선과제에 대한 구체적인 내용은 본장의 2절 도시설계 작성에 관한 개선과제와 3절 도시설계 운영에 관한 개선과제에서 자세히 다루고자 한다.

#### 1) 地區 指定

##### ■ 現況 및 課題

- 기존의 도시설계지구는 88올림픽과 같은 행사를 대비하여 주로 간선가로변의 미관 증진을 위해 지정되었으며, 물리적 환경의 정비가 필요한 곳을 대상으로 광역적으로 지정하였다.
- 기존의 도시설계는 지구지정 과정에서 주민의 필요성 인식과 협의 과정 없이 관주도로 지정되었다.

##### ■ 改善 方向 : 民間開發 活性化 誘導

- 도시설계지구는 기존 시가지의 간선가로변은 물론 개발의 필요성이 높은 지역이나 변화의 압력이 높은 지역 중에서 외부공간의 일체적 정비가 필요한 지역을 대상으로 일정 규모 이하로 지정한다.
- 도시설계지구는 개발 활성화 및 정비가 필요한 지역이나 가로 중에서 공공부문과 지역주민이 공동으로 필요성을 인식하는 지역을 우선 대상으로 한다.

## 2) 目標 設定

### ■ 現況 및 課題

- 기존의 도시설계는 바람직한 종합적 환경기준의 제시라는 포괄적인 목표를 설정하여 시행하였기 때문에 지구특성을 반영한 목표설정이 되지 못했다.
- 기존의 도시설계는 해당지역의 자연적, 사회·경제적 특성에 따른 구체적 목표설정이 이루어지지 않아 도시설계지구별로 특색있는 환경조성에는 미흡하였다.

### ■ 改善 方向 : 지역의 특성을 반영한 목표설정

- 바람직하며 종합적인 환경기준의 제시라는 기존의 포괄적인 도시설계 목표보다는 해당 지역의 자연적, 사회적, 경제적, 문화적, 역사적 특성을 고려한 구체적인 도시설계의 목표를 설정한다.
- 각 지구별 특성에 따라 도시설계 목표를 실현할 수 있는 가능성 있고 특색있는 기법(건폐율·용적율·높이·건물모양·재료)을 중점적으로 개발하여 해당 지역의 특성을 최대한 살리도록 한다.

## 3) 一般 指針

### ■ 現況 및 課題

- 기존의 도시설계는 도심 3개지구를 제외하고는 민간부문에 대한 융통성을 발휘할 수 없는 규제도와 규제지침 위주로 운영되었다.
- 기존의 도시설계제도는 도시설계 목표달성에 상응하는 건축기준 완화방안이 마련되지 않아서 규제만 할 뿐 유도할 수 있는 제도적 장치가 미흡하였다.

### ■ 改善 方向 : 규제수준의 다양화 및 건축기준 완화로 효율적 운용

- 기존의 도시설계는 규제도에 표시되어 있는 규제 내용을 중심으로 운용을 하였

던 것에 반하여, 앞으로는 제어수준을 규제, 권장, 유도 등으로 다양화하고 규제 지침이 건축심의시 유도지침으로 활용되도록 한다.

- 도시설계 목표 달성을 위해 규제가 가해졌을 때는 이에 상응하는 건축기준 완화 방안을 검토하여 효율적으로 운용되도록 한다.

#### 4) 住民參與

##### ■ 現況 및 課題

- 기존의 도시설계는 지구지정, 수립과정 등에 있어서 주민의견의 수렴과정없이 행정측면에서 일방적으로 추진되어 오기도 했다.
- 도시설계 내용에 대한 주민의 홍보가 부족하여 주민들의 적극적인 참여의식이 부족하고, 도시설계를 부정적으로 인식하는 경향이 있다.

##### ■ 改善 方向 : 주민들의 의견수렴 및 참여기회의 확대

- 도시설계 지구의 지정, 도시설계 작성 과정은 물론 도시설계 작성후 도시설계 운용과정에 지역주민 및 관련전문가 참여를 적극 도모할 수 있도록 한다.
- 도시설계 내용에 대한 홍보를 통해 주민들의 공감대를 조성하여 궁극적으로는 주민 스스로 자신이 사는 지역 및 가로의 환경을 가꾼다는 의식을 가질 수 있는 방안을 강구한다.

## 1.2 地區指定의 改善 課題

### 가. 地區의 性格

##### ■ 現況 및 課題

- 기존의 도시설계는 도심부 또는 간선가로변을 대상구역으로 하여 미관 증진을 위한 건축규제 위주로 운영되어 왔다.

- 도시구조개편으로 인해 부도심이나 주요 간선가로변 등 개발활성화가 예상되거나 정비가 필요한 지역이 나타나며, 간선도로망, 지하철망의 확충으로 주요 간선도로 교차지점의 환승역이나 주요 역세권지역의 개발 활성화가 예상된다
- 자치구별로 구의 중심거리나 문화거리 조성 등 도시환경 조성사업이 활발히 논의되고 있으며, 일부 구의 경우에는 도시설계의 완화조건을 활용하여 몇 개의 필지 단위를 하나의 단위로 하여 도시설계지구로 지정하려는 움직임도 일고 있다.
- 도시설계 지구지정은 도시계획 결정과정을 거치게 되며, 시민의 공람, 시의회의 의견 청취 등 시민 참여의 기회가 넓어지게 되었다. 이에 따라 지구지정 단계에서부터 지방자치단체가 사전에 면밀한 조사와 분석을 통하여 그 범위와 문제점, 그리고 대체적인 개발방향과 대안 등을 고려하여야 한다.

#### ■ 改善 方向

- 도시의 기능 및 미관 증진이 필요한 지역중에서 도시설계지구는 건축 및 외부환경의 질서부여가 필요한 지역을 대상으로 지정하며, 해당 지역에 대한 도시기반시설의 설치나 구역의 성격, 개발 규모 등 도시계획 내용을 구체화할 필요가 있는 지역은 상세계획구역으로 한다.
- 도시설계지구는 개발활성화지구(부도심지역, 역세권지역), 특정명소 조성지구(예술문화의 거리), 역사환경보전지구(전통문화의 거리) 등 건축 및 외부환경을 일체적으로 정비할 필요가 있는 지역을 대상으로 한다.
- 역세권지역은 상세계획구역의 대상구역이기는 하지만 기존 도시설계지구내 또는 인접한 지역중 지역의 성격이 건축 및 외부환경의 질서부여가 필요한 지역의 경우에는 도시설계지구에 포함한다.
- 도시설계지구의 지정범위는 공간적, 기능적으로 동질적인 성격의 가로 또는 간선도로 그리고 구획도로 등으로 둘러싸인 일단의 동질적 지역전체를 대상으로 한다.
- 새로운 도시설계지구의 지정시에는 지정된 지구에 대한 도시설계 작성단계는 물론 지구지정단계에 앞서 지구의 경계나 도시설계의 개략적 방향 등에 관한 예비적 연구단계가 필요하다.

## 나. 地區의 境界

### ■ 現況 및 課題

- 도시설계의 내용 중에는 지구경계 밖까지 함께 고려해야 하는 사항들이 있으며 고려되지 못한 경우는 도시설계 내용이 의도하는 목표를 달성할 수 없거나 심지어는 그 시행자체가 불가능한 경우도 있다.
- 예를 들어, 이면도로가 지구경계인 경우 이면도로 자체나 이면도로에 면한 구역경계 밖의 필지에 대한 고려가 필요하다. 그외에도 도시설계지구 밖으로 연결되는 도로를 보행전용도로(통로) 등으로 설정하는 것도 지구경계 밖의 상황을 고려하여야 한다.
- 도시설계 업무가 자치구로 이관됨에 따라 기존 도시설계 작성지구가 2개 이상의 자치구에 걸쳐 있게 되어 향후 도시설계의 운영의 방법이 새롭게 모색되어야 한다.
- 기존 도시설계지구나 향후 도시설계를 수립할 지구가 2개 이상의 구에 걸쳐 있더라도 그 성격상 하나로 운영될 것을 요구하는 경우가 있을 수 있다. 이러한 경우 도시설계의 행정적 운영주체가 누가 되어야 하는지 대안을 모색할 필요가 있다.
- 도심부 간선가로변 도시설계지구의 경우 재개발구역이 기존 법규에 의하면 도시설계지구에서 제외되었기 때문에 간선가로변의 도시설계지구 경계가 단절되어 일체적 환경조성이 어려웠다. 그러나 개정된 도시설계 법규에서는 재개발구역, 특정가구정비지구, 아파트지구 등에 대한 적용의 예외조항이 삭제됨에 따라 이들 지역에 대한 포함여부가 검토되어야 한다.

### ■ 改善 方向

- 도시설계지구의 경계는 행정의 원활한 수행을 위해서 자치구 행정구역별로 분리하는 것을 원칙으로 한다.
- 단, 지구의 성격상 행정구역별로 지구를 나누는 것이 불합리한 경우에는 상황에 따라 판단하되, 다음과 같은 3가지 방안을 고려할 수 있다.
  - 방안 1) 자치구간 협의체를 구성하여 각기 운영 : 지구의 주요한 지역이 한 행정구역에 국한되지 않아서 각기 운영하여야 하되, 협의체를 구성하는 방안

- 방안 2) 주요지역을 포함하는 구에서 주관하여 운영 : 지구의 주요한 부분이 한 구에 속하여 있는 경우
  - 방안 3) 상위관청인 시청에서 주관하여 운영 : 지역의 성격이 서울시 전체 공간구조상 중요하거나 역사적으로 중요한 지역의 경우
- 이면도로에 대한 검토가 필요한 간선가로변 지구의 경우는 간선가로변의 뒷편에 있는 이면도로를 포함하는 지역으로 한다.
  - 지구지정후 도시설계가 작성되는 바, 도시설계 작성과정의 구체적 현황분석 및 과제도출 과정에서 지구 경계에 대한 경미한 변경이 필요한 경우가 발생할 수 있으며, 이 경우 건축법 시행규칙을 원용하여 지구면적의 10% 범위내에서 조정이 가능한 것으로 본다.
  - 재개발 구역 아파트지구 중에서 도시설계지구에 인접하여 있거나 도시설계 목적상 필요한 경우 도시설계지구에 포함시킬 수 있다. 단 도시설계지구 내에 포함되는 재개발구역에 대해서는 특별설계구역과 같이 개략적 원칙을 제시하는 것으로 하며 이에 관한 자세한 내용은 특별설계구역의 기본방향에서 정리하기로 한다.

#### 다. 地區의 規模

##### ■ 現況 및 課題

- 기존 도시설계의 규모는 면적이 수십만  $m^2$ 이며 그 길어도 10km내외로 비교적 길어서 조사분석에서 방대한 작업과 비용이 소요된다. 따라서 때로는 조사분석이 미흡하거나 조사분석의 작업량 때문에 설계구상이 소홀히 취급될 우려도 있다.
- 대상지구의 동질성이나 자생력 등을 고려한 도시설계지구 경계의 설정과 작업효율 및 도시설계내용의 정밀도의 수준을 고려한 도시설계지구의 설정이 요구된다.

- 도시설계를 개발의 수단으로 사용하고자 민간부문에서 지구지정을 요청하는 경우도 생각할 수 있는데, 이 경우 그 지구의 경계는 공익성보다는 개별적 이익에 좌우되기 쉽다. 결과적으로 개별 필지경계에 따른 매우 이질적 경계가 등장할 수 있으며 그 규모도 아주 작을 수 있다.

■ 改善 方向

- 도시설계지구의 규모는 일단의 동질적 성격을 이루는 작은 규모의 블록이나 가로 규모로부터 도시설계 작성을 위한 작업효율 및 정밀도의 수준을 고려하여 적정규모로 하는 것이 바람직하다.
- 도시설계지구의 적정규모는 지역의 특성에 따라 다르며 대상지역의 위치적 특성(기존 시가지, 신시가지 등), 도시설계의 목표(보존, 정비, 개발유도 등) 등을 종합적으로 고려하여 결정하되, 경험적으로 10만평 내외를 넘지 않는 것이 바람직하다.
- 사업적 성격의 몇 개 필지만을 분리하여 도시설계지구로 개발계획을 작성하는 것은 지양하며, 이 경우에는 해당필지를 포함하는 일단의 동질적 지역을 대상으로 도시설계를 작성하여 시행하는 것이 바람직하다.
- 도시설계지구의 최대 규모는 서울시의 경우 가능한한 100만㎡ 를 넘지 않는 것이 바람직하다.

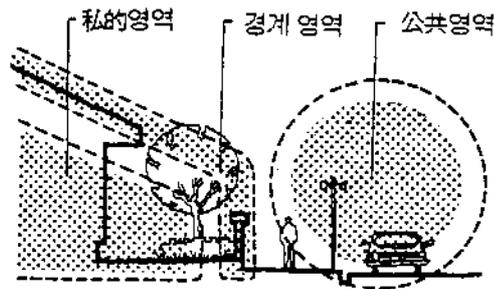
## 2. 都市設計 作成의 改善課題

### 2.1 民間部門 指針

#### 가. 一般原則

##### ■ 現況 및 課題

- 기존 도시설계의 제어요소는 해당지역의 특성이나 도시설계 목표에 적합한 중요요소를 선택적으로 채택한 것이 아니라 대부분의 지구가 일률적으로 같은 요소들을 채택하고 있다.
- 기존 도시설계의 규제는 규제수준이 다양화되지 못하여 비슷한 수준에서 획일적으로 운영되어 왔으며, 규제에 상응하는 보상적 완화조치(건축기준의 완화)가 마련되어 있지 못했다.
- 기존 도시설계에서는 도시계획상의 미관지구나 고도지구와 같은 기타지구와의 관계가 명확히 규정되어 있지 못하다.
- 기존 도시설계는 사적영역과 공적영역의 경계영역에 해당하는 건물의 형태, 재료, 색깔, 담장의 재료, 모양 등에 있어 구체적인 목표가 미흡하다. 즉 한 두가지 요소들 집중적으로 유도함으로써 지역의 특성을 형성할 수 있도록 활용되고 있지 못하다.



〈그림 IV-1〉 경계영역 구분 (고오베의 예)

■ 改善 方向

－ 제어요소의 선정

- 해당지구의 도시설계 목표에 따른 중점적인 과제에 적합한 제어요소는 선별적으로 채택하여 지역이나 가로의 특성을 살릴 수 있도록 한다.
- 민간부분 제어요소는 모든 지구마다 일률적으로 전부 채택하여 써야 하는 요소가 아니며, 지역 및 가로의 특성에 따라 필요한 요소만 선택적으로 사용하도록 한다.

－ 건축기준 완화 수준

- 규제의 수단은 도시설계 목표달성을 위하여 반드시 지켜야 하는 경우를 규제, 지키는 것을 권하여 장려하는 경우를 권장 등으로 나누며, 규제의 경우에는 원칙적으로 도시설계의 원안을 고수하며 권장의 경우 도시설계 심의위원회의 조정권한을 부여한다.
- 도시설계로 별도의 제어지침이 가해지는 경우는 도시설계 목표달성의 성과에 상응하는 보상적 완화를 필요에 따라 고려할 수 있으며, 이 경우 법규상의 건축기준 완화의 범위는 건축법에서 명시된 건폐율, 용적율, 사선제한의 20% 완화는 최대한도를 의미하며 도시설계의 목표 달성 기여도에 따라 별도의 기준을 마련하도록 한다.
- 단, 공개공지의 제공에 의한 건축기준완화는 서울시 조례 32조의 규정에 따른다.

－ 기타 도시계획지구와의 관계

- 도시설계지구와 도시계획상의 기타지구(예, 미관지구, 고도지구)등이 중첩될 때에는 도시설계의 현황 및 구상단계에서 기존 지구의 내용을 고려하고, 최종적인 규제내용은 즉지적 상황을 고려하여 작성한 도시설계의 규정에 따른다.

－ 경계 영역에 대한 방침

- 도시설계 지구내의 건축물의 경계영역에 속하는 요소는 지역의 특성을 발휘할 수 있도록 한 두가지 요소를 집중적으로 유도할 수 있도록 한다.

## 나. 共同建築 및 垡地交換(合併)

### ■ 現況 및 課題

- 영세필지의 신개발을 지양하여 적정한 규모의 개발을 유도하거나 차량소통을 위하여 전면도로의 진입을 불허하나 후면에 진입접근로가 없는 경우 등에 공동건축(기존에는 공동개발의 용어로 주로 쓰였음)이라는 수단이 도시설계에 쓰인다.
- 공동건축은 많은 필지를 묶어 공동으로 개발하는 것을 요구하기 때문에 각 필지의 개발가능 시점의 차이, 재원의 차이 등의 불일치로 실현이 어려우며 각 필지마다의 이해상충 등으로 합의도 쉽지 않다. 그리하여 오히려 해당 필지의 개발을 지연시키는 결과를 가져오기도 한다.
- 대지교환이나 합병은 주로 합리적인 건축계획 및 대지이용을 위해 쓰이는 수단으로 대지경계선의 조정을 포함한다. 그러나 대지경계선 조정에 따르는 각 필지의 이해가 상충하여 원활한 합의에 이르기가 쉽지 않다.

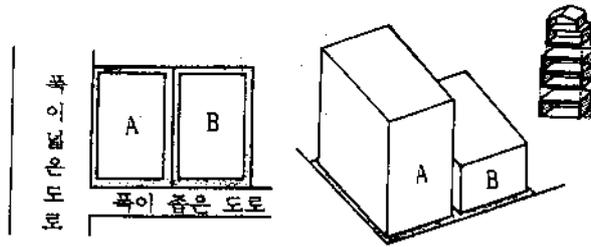
### ■ 外國制度의 檢討

- 공동건축이나 대지교환 등 대지경계선 조정을 원활히 하기 위해 일본에서 쓰고 있는 공동개발촉진제도인 총합설계제도가나 부지공동이용 촉진제도 등과 같은 제도의 보완이 필요하며, 이에 관해서는 <표 IV-1>과 <그림 IV-2>를 참조하기 바란다.

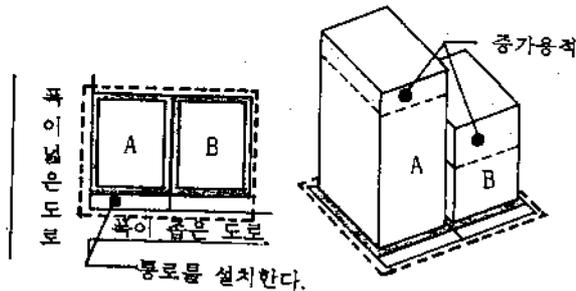
〈표 IV-1〉 일본의 공동개발 촉진제도

구 분		총합설계제도(시가지 주택총합설계제도)	부지이용에 관한 건축기준법
근거법 및 목적	근거법	건축기준법 등 시행령(총합설계허가준칙)	건축기준법
	사업주체	특정행정청 본 제도적용 신청자	특정행정청 본 제도적용 신청자
	목적	적절한 규모의 부지에 있어 토지의 유효이용을 추진하고 일반에게 개방되는 공개공지를 확보함과 동시 양호한 시가지 주택의 공급촉진 등, 양호한 건축물의 유도를 통해 시가지 환경의 정비개선을 도모	전면도로폭이 협소하여 적절한 고도이용을 할 수 없는 기성시가지내 문제에 대처하기 위해 복수의 부지에 있어 협조적인 건축계획을 조장, 도로 및 open space 확보 등 시가지 환경의 개선과 고도이용을 도모함.
수법 및 정비내용		주변의 도로시설, 토지상황, 개방성 등을 감안하여 종합적 판단에 기초해 용적율 할증, 절대높이제한, 도로시설, 인지사선 등을 완화	계획단계에서 복수의 부지를 협조하여 계획하고 공동이용하는 것에 대해 법 86조 1항을 적용
사업채 택기준 및 계획표 준 등	입지기준	시가지 주택의 공급촉진이 필요한 3대 도시권의 기성시가지등에 있어 1종 주전, 2종 주전, 주거, 근상, 상업, 준공업 지역	도시계획구역 내
	구역, 부지규모	-	일단지의 구역이 500㎡이상, 구역이 지정용적율에서 보아 적절한 폭원의 도로에 접할 것, 형상이 부정형한 것이 아닌것
	건축규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>연상면적의 1/4이상을 주택으로 해야함.</li> <li>기준용적율의 1.75배와 기준용적율 내에서 주택으로 공급하는 연면적에 대한 비율이 23.75/10부터 30/10의 범위내의 수치를 더한 범위내에서 작은 쪽으로 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>내화구조</li> <li>적절히 공개된 도로로 계획하고 있는 것</li> <li>적절한 공지를 계획하고 있는 것</li> </ul>
소 관		건설성 주택국	건설성 주택국

○ 통상의 건축계획의 경우



○ 부지공동이용 제도를 활용한 경우



〈그림 IV-2〉 부지공동이용 촉진제도의 개념

■ 改善 方向

- 표준미달대지, 세장비 등의 필지와 주변상황을 고려하여 공동건축을 규제하는 경우와 권장하는 경우 등으로 규제수준을 다양화한다.
- 공동건축으로 지정된 경우 공동건축으로 개발하는 것을 원칙으로 하되, 과소필지의 경우 사안에 따라 합벽건축도 가능한 것으로 본다.
- 별도 차량접근로의 확보가 어려운 주요 결절점의 맹지형 토지의 경우에는 공동건축 또는 차량진입로 확보 등 여건에 따른 선택이 가능하도록 한다.
- 공동건축은 꼭 필요한 곳에 실현수단과 함께 유도할 필요가 있다. 공동건축구역을 특별설계구역의 성격으로 보아 향후의 변화에 따라 신속적으로 대응하는 방안도 생각할 수 있다.

다. 層數制御

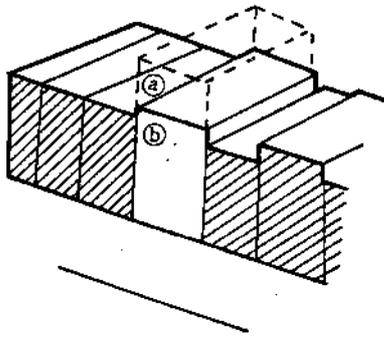
■ 現況 및 課題

- 최저층수 제어는 가로공간을 둘러싸는 일정한 가로벽의 형성을 위하여 사용되는데 대체로 5층이 규제 최저층수이다. 그러나, 그 기능상 저층(5층이하)일 수 밖에 없는 시설들 주유소 등에 대한 고려가 있어야 하며 운용시 참조될 필요가 있다.
- 최고층수 제어 또는 층수지정은 주변과의 관계(예를 들어 문화재나 문화적 의미가 있는 지구 주변 또는 상업지역과 1종 일반주거지역, 1종 일반주거지역과 3종 일반주거지역 등 급격한 토지이용의 변화가 있는 지역의 경계부, 일정 오픈스페이스, 광장 주변 등)를 고려하여 사용되는 수단이다. 그러나 최고 층수규제는 결과적으로 용적율 등 개발권의 제한을 야기할 수 있어 이에 대한 세밀한 검토와 대책이 요구된다.
- 지하층수 제어는 아직까지 쓰이지 않았으나 공공의 지하공간이용의 증가 추세에서 볼 때 향후 합리적인 지하공간 이용을 위하여 지하층수의 제어에 대한 검토가 필요하다.

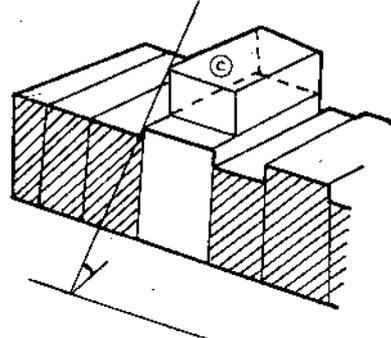
■ 改善 方向

- 주요 간선가로변이나 주요 지점 등과 기타지역을 구분하여 반드시 규제하는 경우와 층수제한을 권장하는 경우 등으로 규제수준을 다양화 한다.
- 향후 토지이용과 개발압력 등을 고려하여 최저층수의 높이를 결정하고, 기능상 2-3층일수 없는 일부시설(예: 주유소)등의 문제를 고려한다.
- 특별하고 구체적인 목표(예: 문화재주변지역, 급격한 토지이용의 변화가 있는 경계부 등) 개발규모의 차이가 현격한 전이부분이 있을 때 최고층수 또는 층수의 범위를 건축가능한 범위에서 지정하고 이 경우 용적율 등의 개발권의 제한을 고려하여 보상적 완화와 병행하는 것이 바람직하다.

- 지역적 특성에 따라 전면적 절대높이 제한, 전면도로측 절대높이 제한 등으로 규제내용을 다양화 한다.



· 기존의 절대층수 높이제한  
A: 주민의 요구수준  
B: 기존 도시설계의 높이제한



· 사선제한에 의한 층수높이제한 제한  
C: 새로운 개념에 의한 높이제한

〈그림 IV-3〉 절대층수 제한의 개념도

- 필요시 도시계획의 고도지구를 동원하거나 전면도로의 확폭금지 등 도시설계 외적 요소를 병행한다.

라. 用途制御

■ 現況 및 課題

- 지금까지와 같이 비교적 규모가 큰 설계구역 전체에 동일한 용도제어를 적용하는 것은 설계구역내 부분구역의 성격형성 유도나 그 구역의 기능, 서비스 제공(특히, 불허용도)에 비합리적이다.
- 허용용도는 일정구역의 성격에 적합한 용도를 선택적으로 허용하는 것이 기본 취지이므로 허용용도의 수가 적을 경우, 향후 토지이용의 신축성이 감소한다. 확실한 지구성격 형성 프로그램이나 목표가 있는 경우 유효하다.

- 불허용도는 일정구역의 성격에 매우 부적합한 용도만 빼고는 모두 허용하는 것을 기본 취지로 하는데 주변지역의 일정거리에서 해당 불허용도의 서비스를 받을 수 있는 가능성이 있을 때 원활히 시행될 수 있다.
- 층별용도에서는 각층이 갖는 위치적 잠재력 및 의미를 고려하여 사용하는 수단으로 지금까지 1층전면(가로, 즉 공공공간과 만나는 부분)에 대한 제어가 주를 이루었다. 그러나 썬큰가든, 지하도, 지하철 등 지하의 공공적, 민간적 사용의 증가와 더불어 지하층의 이용에 대한 제어를 고려할 필요가 있다.
- 용도의 지정은 새로 개정된 도시설계 제도에 도입되어 도시설계지구의 도시계획상의 용도지역·지구에 관계없이 그 용도를 지정할 수 있다. 용도 지정의 경우 주변과의 용도, 기능, 미관적 조화를 고려하여 지정하되 주용도의 수직적, 수평적 위치, 건축연면적등의 비율 등을 고려하여 제어할 필요가 있다.

■ 改善 方向

- 일률적인 전체구역의 불허용도는 지양하고 일정한 성격의 부분구역으로 구분한 후 각 구역마다 특성에 맞는 용도제어를 적용한다.
- 지역의 특성에 따라 1층 전면용도의 용도제한 등으로 구체화하고, 공공지하공간 이용과 연계될 것이 예상되는 곳은 지하1층의 용도제어도 필요하다.
- 불허용도는 그 구역의 성격에 전혀 나쁜 영향을 미칠 것만 불허하고 주변 구역에서 불허용도에 대한 서비스를 받을 수 있는 가능성을 고려한다.
- 관계 법령의 범위를 뛰어넘는 허용용도의 경우는 확실한 지구의 성격형성 프로그램이나 목표가 설정된 경우에 소규모 지역이나 1층 또는 지하 1층에만 부분 적용하는 것도 고려해 볼 수 있다.
- 도시설계에 권장용도가 지정된 경우에는 이를 수용하되 주 용도의 수직적/수평적 위치, 건축연면적의 비율 등의 기준을 제시한다.
- 일정 용도제어의 범위가 넓거나 좀 더 명확한 도시계획상의 용도지역·지구설정의 근거가 있을 때는 일부 지역지구의 변경을 유도하는 것이 바람직하다.

## 마. 動線 및 駐車

### ■ 現況 및 課題

- 공동주차장의 설치는 소규모 필지의 경우 합리적 대지이용을 위해 꼭 필요하다. 그러나 주차장을 공동으로 설치할 필지들의 그룹, 주차장 설치의 시기, 주차장 설치를 위한 자료등의 관리, 추진주체 등이 불분명하여 각 소형필지마다 문제점은 인식하나 공동적인 조직체나 노력은 이루어 지지 못하는 상황이다.
- 연접한 2필지의 공동진입통로는 보행자의 보호를 위해 필요하다. 그러나 두 필지의 개발시차가 있는 경우 그 대책이 미흡하다.
- 간선도로의 이면에 개인필지안의 건축한계선지점 등을 통하여 서비스통로를 확보하는 것은 불력전체가 일괄적으로 개발되는 경우가 아니면 그 실현에 매우 긴 시간이 필요하다. 따라서 이를 전제로 간선도로변으로의 차량 진출입을 금지하거나 기존 이면도로를 보행자용으로 공간화하는 것은 이를 장기적 목표로 하되 현실적인 불편함이 없도록 하여야 할 것이다.

### ■ 改善 方向

- 이면서비스도로의 확보는 개발이 조속히 일어나는 경우 이외에는 꼭 필요한 도시계획적 수단을 동원하도록 하고, 이면도로의 활용이 어려울 때 차량진입 전면 금지는 지양한다.
- 공동주차통로를 적극 권장하고, 주차 출입구 위치선정의 기준을 제시한다.
- 주요한 보행자축에는 보행자 우선도로를 고려하되, 그에 면한 필지의 주차동선이나 서비스동선에 대한 검토를 하고, 지역여건에 따라서는 시간제 보행자도로 등의 다양한 형태를 검토한다.
- 소규모 필지의 경우 공동주차장설치의 활성화가 필요하며, 인근 주차장부지나 공원의 지하주차장 부지 등을 검토하여 사업화 방안을 적극적으로 제안한다.

바. 建築物의 外觀

■ 現況 및 課題

- 건축물의 형태, 재료, 색깔 등의 무질서한 노출로 가로의 연속성 및 경관의 통일성이 저해되는 경우가 많으나, 이에 대한 적극적 유도책이 미흡하다.
- 역사적 성격의 지역, 상징가로 등 건축외관의 기준제시로 경관수준 향상 및 장소성 부여가 필요하다.

■ 外國制度의 檢討

- 도시설계지구와 유사한 일본의 경관형성지구의 규제내용은 지역마다 특색이 있으며 위치와 규모 및 의장, 1층부분의 형태, 차양, 아케이드, 수목의 식재 등에 있어서 비교적 자세한 규정을 마련하여 도시경관을 형성하고 있으며, 고오베의 예를 살펴보면 <표 IV-2>와 같다.

■ 改善 方向

- 역사적 가로나 주요한 상징가로 등의 경우는 필요한 건축물의 주요 부분에 대한 기준을 제시한다.
- 필요한 경우 건물의 특징적 형태, 재료, 외벽높이, 의장, 지붕, 담장, 식재, 서터, 간판 등에 관한 기준을 도시설계에서 별도로 제안할 수 있다.
- 옥탑, 냉각탑의 건축설비는 주요한 도로쪽에서 위치가 노출되지 않도록 한다.

<표 IV-2> 일본의 규제 사례 검토(相榮地區: 고오베)

항 목		규 제 / 유 도 내 용	
건 축 물	외벽의 후퇴	2m이상(단, 부지가 경관형성도로 및 경관형성광장에 접하는 경우 등 완화 가능)	
	위 치	유효공지	1. 경관형성에 기여하는 유효공지를 다음 기준에 따라 확보함 1) 부지가 각지에 있는 경우는 부지면적의 100분의 7이상 2) 부지가 각지가 아닌 경우는 부지면적의 100분의 5이상
			2. 도로로부터 건축물의 외벽 후퇴에 의해 확보된 공지는 유효공지로 봄
	규 모	건축물	500㎡이상(부지면적이 협소한 경우는 완화 가능)
		용 적 율	10분의 20이상
		높 이	17m이상(대략 5층정도 이상) (단, 불가피한 경우는 완화 가능)
	의 장	색 채	건축물 외벽의 색채 기조는 품격있는 중후한 색조로 함
형 태 재 료 등		주변경관과 조화된 질이 높은 것으로 함	
공 작 물	건축설비	보이지 않는 위치에 설치, 건축물안에 설치 덮개를 하거나 주변경관에 배려되도록 함	
	1층 부분 형태	샷 터	경관형성도로에 직접 접하는 면은 폐쇄적인 샷터를 설치하지 않음.
		쇼윈도 등	쇼윈도를 설치하는 등, 가로의 분위기를 배려함
		주차장 출입구위치	경관형성도로 및 경관형성광장에 면하여 설치하지 않음(단 불가피한 경우는 제외함)
	차 양	경관형성도로 및 경관형성광장에 면한 다음기준의 범위내에서 필요최소한의 것으로 함 1. 노면으로부터 2.5m이상, 돌출한 부지경계로 부터 도로측에 1.5m이내 2. 도로상에 지주를 설치하지 않음 3. 경관상 조화된 의장을 말함	
아 케 이 드	경관형성도로 및 경관형성광장에는 원칙적으로 설치하지 않음		
수목 등 식재	공지와 차가변 등에는 양호한 환경을 형성하기 위해 식재 등을 행함		

## 2.2 公共部門 및 特別設計區域 指針

### 가. 公共部門 指針

#### ■ 現況 및 課題

- 공공부문 조성지침에 기술된 사항들이 누구에게 어떤 의미(구속력)를 갖는지 불분명하다. 따라서 실제 조성되는 사항들에 대해 도시설계 내용들이 어떻게 반영되는지 점검할 수가 없다.
- 공공부문 조성지침의 내용들이 즉시성을 갖지 못한 일반적 기준들의 나열이어서 굳이 도시설계에서 언급하여야 하는 것인지 불분명하다. 또한 조성의 시기도 불분명하며 조성주체(부서 등)도 여러 부서에 나누어져 있어, 시행되더라도 상호간의 조정이 필요한 상황이다.
- 즉시성을 갖는 것으로 볼 수 있는 가로별, 일정장소별 예시도는 향후 조성때 꼭 지켜져야 하는지 여부를 알 수 없으며 긴 가로에 관한 것들은 정확히 어느 위치에 해당 시설이 배치되어야 하는지 분명하지 않다.
- 공공부문 조성지침에 등장하는 도로, 가로시설물, 안내체계, 조경 등은 구체적 시행을 위해서는 각각 별도로 하나의 용역과제가 될 만한 것들이다. 도시설계에서는 구체적인 형태설계 보다는 오히려 시설들의 정확한 위치, 규모, 공간의 성격 등을 규정하되 운용에서 체크될 수 있도록 하여야 할 것이다.
- 공공부문의 공사는 자치구나 서울시 본청의 도로국, 녹지국, 교통국 등의 여러 관련 부처에서 각기 시행되며, 따라서 도시설계지구내의 공공건축, 가로장치물, 공원설계 등의 공공시설물 공사의 경우에는 공사계획 수립 및 사업시행과정에서 도시설계심의위원회의 설계심의를 미리 받도록 하는 것이 필요하다.

#### ■ 改善 方向

- 도시설계의 접근방향에서 언급되었듯이 도시설계 재정비는 공공부문 도시설계 투자활성화를 통하여 민간개발의 질 제고를 유도하도록 하는 것을 원칙으로 한다.

- 공공부문의 개선안에는 공공부문의 현황을 파악하여 과제 및 문제점을 분석하여 도면으로 표시하고, 도시설계 목표에 합당하고 실현가능한 공공부문 조성 목표를 설정한 후 개선 방향을 제시한다.
- 공공부문의 개선 방향에서는 구체적인 형태, 설계 등의 내용보다는 시설물의 위치, 규모, 공간의 성격 등에 관한 원칙을 규정하여 공공부문 사업시 기본지침으로 활용되도록 한다.
- 행정관청과 협의하여 5년내 실현가능한 부분에 대해서는 예산의 뒷받침을 고려하여 공공사업의 우선순위를 명시하고, 가능한 개발시점을 행정관청과 협의하여 제시하도록 한다.
- 해당 도시설계지구내의 도시설계에 포함된 공공시설은 법의 규정(법 62조 3항)에 의해 우선 설치하여야 하며, 따라서 재정비기간인 5년이내에 설치하여야 할 공공부문에 대해서만 개발 방향과 아울러 공공부문 기본 방침을 제시한다.
- 공공부문의 기본 방침에는 해당지역의 현황 및 문제점, 개선 방향, 개선안의 예시, 설계지침 등이 제시되도록 한다.
- 도시설계지구내의 공공건축, 가로장치물, 공원설계 등의 공공사업은 계획수립 및 사업시행 전에 도시설계심의위원회의 심의 및 조정과정을 거치도록 한다.
- 특정한 성격의 가로 조성을 위한 도로, 가로장치물, 식재 등 공공부문 사업을 대상으로 하는 경우 이를 특별설계구역으로 지정할 수 있고, 공공부문이 특별설계구역으로 지정된 경우에는 이 지역에 대한 개발방향을 제시하고 구체적인 설계에 관해서는 도시설계 심의 운영을 통해서 구체화 시키는 방법도 고려해 볼 수 있다.

#### 나. 特別設計區域

##### ■ 現況 및 課題

- 기존의 도시설계에서 특별사업구역, 특수사업구역, 특수정비구역 등으로 불리던

것들은 새로운 법규에서 특별설계구역으로 정리되었다. 특별설계구역은 그 필지의 규모나 위치에 따라 개발의 방향, 시점 등이 불확실한 경우 최소한도의 도시설계 내용을 가지고 유보적으로 지정되는 성격을 가지고 있으나, 기존의 경우 아무런 방향 제시 없이 방치된 경우도 있었다.

- 기존의 도시설계에서 특별설계구역은 공동개발인 경우, 대지규모가 큰 경우, 대지의 위치가 중요한 경우 등에 적용되었는데 공동개발의 경우는 필지수가 많고 이해가 엇갈려 그 실권이 불분명함에도 많은 규제요소를 포함하고 있고, 대규모 대지의 경우에는 거의 도시설계 제어요소가 없는 경우도 있다. 그 규모는 300-400㎡에서 10,000㎡이상 등 필요에 따라 다양하다.
- 새로운 법규에서 특별설계구역은 공공사업을 위해 필요한 경우, 대지규모가 큰 경우, 공동개발의 경우에 지정하되 그 규모는 10,000㎡(1필지 대형건축물), 15,000㎡(2필지 이상, 공동개발) 등으로 비교적 큰 규모이다.
- 그러나 서울시와 같이 이미 시가화가 충분히 진전된 곳에서 10,000㎡의 필지는 매우 큰 규모로 흔하지 않다. 또한 공동개발 등(도시설계에서 지정되었거나 또는 뒤에 개발자들이 스스로 원하거나) 시간적, 공간적으로 도시설계를 탄력적으로 운영할 필요가 있는 곳들은 증가할 수도 있다. 그 외에 도시계획적으로 매우 중요한 지점으로서 도시설계의 신속적 운영이 필요한 곳도 있을 수 있다. 이렇게 볼 때 특별설계구역은 그 규모에서 좀 더 작은 곳도 지정하여 운영할 수 있는 것이 편리할 것이다.
- 기존의 도시설계에서는 특별설계구역을 방향의 제시없이 내버려 둔 경우도 있었으나, 앞으로 도시설계시는 도시설계를 통해서 달성해야 할 최소한의 기준과 도시설계조정심의시 협의해야 할 개략적 방향을 제시하여, 개발시점에서 발생할 수 있는 다양한 변화에 대응한 탄력적 운영방안이 되도록 한다.
- 도심지역의 경우 재개발지구는 기존 도시설계지구에서 모두 제외되어 있다. 그러나 재개발지구는 개발지역의 도시공간상의 중요성이나 영향력 등에 있어서 도시적 맥락을 검토하며, 특히 도시설계지구 범위안에 있으면서 제외된 재개발지구의 경우에는 해당지역의 도시설계 취지에 맞도록 검토되어야 할 필요성이 있다.

■ 外國制度의 檢討

－ 일본의 특정사업지구 개발방식은 지역의 여건에 따라 가이드프랜 방식, 마스터아키텍트 방식, 협정방식 등 다양한 제도가 쓰이고 있으며 해당지구에 관한 도시설계적 검토를 거친 후 시행하는 방식을 채택하고 있다.

<표 IV-3> 특정사업지구에 대한 개발수법의 예(일본)

개발수법		가 이 드 프 랜 방 식				마스터아키텍트방식	협정방식
항목							
책징주체		공 공		민간공공협의체		마스터아키텍트/블럭아키텍트/빌딩아키텍트 3자 협의	민간자체
사업사례		임해부도심	막장신도심	로크아일랜드	SeaSide개발	다마뉴타운 15지구	OBP개발
계획	위치	東京都	지바시	고메시	후쿠오카시	東京都	오사카시
	면적	448ha	438ha	580ha	138ha	66ha	26ha
	거주인구	6만	3만	3만	1만	5천	5만(주간인구)
	취업인구	11만	10만	미정	미정	미정	15만)
사업연도	1988-2000	1972-1995	1972-	1982-1994	1988-1991	1980-	
사업주체	東京都, 제3섹터, 민간	지바시, 민간	고메시, 민간	후쿠오카시주택공사, 민간기업	東京都, 주택도시정비공단	민간기업	
경관형성수법	형식	마찌쯔구리 가이드라인	환경디자인 메뉴얼	마찌쯔구리 가이드라인/경관형성계획	도시디자인 메뉴얼	마스타아키텍트 디자인 코드	건축협정/녹지협정
	발의자	東京都	지바시	마찌쯔구리협의회	주택용지개발협의회	주택도시정비공단	민간기업 그룹
	사업행태	마찌쯔구리 가이드라인 + 지구별설시계획 ↓ 사업포괄실시사업자선정 ↓ 구역별/사업별 ↓ 마찌쯔구리협의회조직	환경디자인메뉴얼 (계획지표) + 사업계획 (도시시설물) + 지구계획 (부지이용, 건축형태) + 토지양도계약조건	민간공제제안 + 경관형성계획 ↓ 도시경관조례 ↓ 사업자유도	민간공제제안 + 도시디자인메뉴얼 + 사업자유도 * 담보방법세목 등을 따로 정하지 않음	마스타아키텍트 디자인 코드 ↓ 블럭아키텍트 디자인 코드 ↓ 빌딩아키텍트 디자인코드	건축협정/녹지협정 - 구획정리사업에 의한 수퍼블럭 개발 - 빌딩높이에 대한 합의 - 협정녹지계약

### ■ 改善 方向

- 건축법 시행령 109조에 명시되어 있는 바와 같이 공공사업의 시행을 위하여 필요한 경우와 1필지의 토지면적이 10,000m<sup>2</sup>이상이어서 대형건축물의 건축이 필요한 경우와 2필지 이상의 토지면적의 합계가 15,000m<sup>2</sup>이상으로서 당해 대지의 소유자가 1인이거나 공동개발을 합의한 경우로 국한하고 있으나, 특별설계구역의 지정대상은 공동개발 등(도시설계에서 지정되었거나 또는 뒤에 개발자들이 스스로 원하거나) 시간적, 공간적으로 도시설계를 탄력적으로 운영할 필요가 있는 곳과 그 외에 도시계획상 매우 중요한 지점으로서 도시설계의 신속적 운영이 필요한 지역이거나 재개발지구 등과 같은 지역을 대상으로 할 수 있다.
- 건축법 시행령 109조에 명시되어 있는 바와 같이 공공사업의 시행을 위한 경우와 1필지의 토지면적이 10,000m<sup>2</sup>이상이거나 2필지 이상의 토지면적이 합계가 10,000m<sup>2</sup>이상으로 한정하고 있으나, 서울시와 같이 이미 시가화가 충분히 진전된 곳에서 10,000m<sup>2</sup>의 필지는 매우 큰 규모로 흔하지 않다. 따라서 특별설계구역은 부지의 규모가 시행령이 정한 규모보다는 작은 경우에도 위에서 언급한 구역의 지정대상에 해당하는 경우 지정할 수 있도록 한다.
- 특별설계구역으로 지정된 곳은 도시설계를 통해서 달성해야 할 최소한의 기준과 도시설계 조정심의회 협의해야 할 개략적 방향을 제시하여 개발시점에서 발생할 수 있는 변화에 대응한 탄력적 운용방안이 되도록 한다.
- 특별설계구역에 포함된 재개발구역의 경우에는 일반적인 특별설계구역과 같이 달성해야 할 최소기준과 조정심의회 협의할 개략적 방향을 제시하고 재개발 기본계획, 사업계획 입안시 도시설계의 취지에 맞추도록 하고 공공시설과 건축시설의 위치 및 형태, 외부공간의 조성계획 등이 포함된 토지이용계획 및 건축배치계획 등에 관하여 도시설계 관련부서와 협의토록 하는 방안을 검토한다.

## 2.3 圖書作成 方針

### 가. 都市設計 作成基準

#### ■ 現況 및 課題

- 기존의 도시설계 작성기준(건축법 시행령 11조 2항(80.11신설))에 의하면 도시설계의 작성은 도시계획의 결정에 따른 토지이용계획에 적합해야 하며 지정된 지역, 지구의 건축제한에 저촉되지 않아야 하며, 장차의 도시개발방향이 제시되도록 할 것 등으로 규정함으로써, 기존 도시계획의 범위내에서 장기적 포괄적 환경기준을 제시하도록 되어 있었다. 이에 따라 기존에 작성된 도시설계는 지구마다 기존 도시계획의 범위내에서 지역의 특성이 없는 일반적이고 표준적인 설계안의 성격을 띄고 있었다.

#### ■ 改善 方向

- 도시설계 작성시에는 개정된 건축법 105조의 규정과 같이 당해 구역의 위치 및 환경 등에 따라 특성을 고려하고, 장래 도시개발방향 및 목표를 제시하고, 당해 구역안의 자연적, 사회적, 경제적, 문화적, 역사적 특성을 최대한 나타낼 수 있도록 하며, '장소설계'적 도시설계의 성격을 갖도록 한다.
- 도시설계의 목표설정시에는 도시환경의 정비, 개발활성화 촉진, 특정명소 조성, 역사환경의 보전 등과 같이 지역 특성에 따라 구체적이고 달성가능한 목표를 설정하여 작성하도록 한다.

### 나. 都市設計 作成項目

#### ■ 現況 및 課題

- 현행 도시설계 작성기준(령 105조)은 12가지 항목의 도서에 관한 사항이 있으며

도시설계 작성세부기준(건축법 시행규칙 별표11)에 의하면 종합개념도, 주변구역 현황도 등 총 12가지 도서와 62가지 표시내용을 규정하고 있는데 이와 같은 각 규정의 의무적 포함 또는 선택적 포함 여부에 관하여는 명확한 명시가 없음으로 인해 해당 도시설계구역에 불필요한 항목과 곤란한 내용도 백과사전식으로 포함 되어 필요없는 작업을 많이 수행하기도 하였다.

■ 改善 方向 : 필요한 항목만 작성(령105조)

- 도시설계 작성시에는 령 105조의 도서에 관한 내용은 충분히 고려하며, 건축법 시행규칙 별표11의 도시설계 세부기준 중에서는 종합개념도, 주변구역의 현황도, 대상구역의 현황도, 토지이용계획, 교통처리계획 등의 내용은 대부분 반드시 포함하여야 할 내용으로 하되, 그 밖에 건축규제계획, 공공시설계획, 공급처리시설, 조경계획, 기존 건축물의 처리계획, 제한사항 및 권장사항, 개발사업의 시행계획 등의 항목들은 해당지역의 특성에 따라 필요한 경우에만 포함하여 작성하여야 할 선택적인 항목으로 한다.

다. 報告書의 表現課題

■ 現況 및 課題

- 기존의 도시설계는 도시설계 구상부문이 학문적이거나 현학적 내용을 위주로 작성되어 실무 담당자나 일반인이 그 내용을 이해하기 힘들고 상대적으로 세부구역별 구체 실현수단에 관한 연구는 미비한 보고서가 있었다.

■ 改善 方向 : 실제적 과제도출을 중심으로 작성

- 도시설계 작성시에는 도시설계 지구내의 세부 구역별로 구체적인 현황분석 및 과제 도출, 과제해결을 위한 부문별 구상 및 세부지침 등 실제적 내용을 위주로 작성하여 해당지역의 실제적 유도 및 조성지침이 되도록 한다.

〈표 IV-4〉 도시설계 작성도서 (건축법 시행규칙 별표 11)

도 서 명	표 시 내 용	비 고
1. 종합개념도	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시설계의 목표</li> <li>○ 공간분석과 기능별 공간배분</li> <li>○ 시설의 배치</li> <li>○ 녹지공간체계</li> <li>○ 개발구상</li> <li>○ 기구 및 획지계획</li> <li>○ 동선의 처리</li> <li>○ 기타 중요한 계획</li> </ul>	○
2. 주변구역의 현황도	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주변구역의 지형, 기후 등</li> <li>○ 개발계획</li> <li>○ 토지이용</li> </ul>	○
3. 대상구역의 현황도	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위치, 구역, 면적, 인구 등</li> <li>○ 도시계획사항</li> <li>○ 지형 및 토지이용</li> <li>○ 도시계획시설 등 중요시설</li> </ul>	○
4. 토지이용계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토지이용의 세분화</li> <li>○ 공원, 녹지시설</li> <li>○ 도시계획시설</li> </ul>	○
5. 교통처리계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획도로 및 세가로의 배치</li> <li>○ 기존도로의 현황 및 변경사항</li> <li>○ 보행자 동선처리계획</li> <li>○ 주차장</li> <li>○ 보행자 동선처리계획</li> </ul>	○
6. 건축규제계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 용도제한</li> <li>○ 건폐율</li> <li>○ 건물의 높이</li> <li>○ 대지안의 공지</li> <li>○ 공개공지</li> <li>○ 건축지정선</li> <li>○ 벽면한계선</li> <li>○ 공공조경</li> <li>○ 건축선의 지정</li> <li>○ 용적율</li> <li>○ 인접건축물과의 거리</li> <li>○ 건축물의 규모, 배치, 형태</li> <li>○ 공개공간</li> <li>○ 건축한계선</li> <li>○ 기구별 계획</li> <li>○ 기타 필요한 사항</li> </ul>	△
7. 공공시설계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위치</li> <li>○ 조치계획</li> <li>○ 규모</li> </ul>	△
8. 공급처리시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 상하수도, 전기, 가스, 통신시설 등의 간선시설</li> <li>○ 오물 처리 시설</li> <li>○ 공동구 등</li> </ul>	△
9. 조경 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 조경기본계획</li> <li>○ 조경시설물 설치계획</li> <li>○ 식재계획</li> <li>○ 공공조경계획</li> </ul>	△
10. 기존건축물의 처리 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기존건축물의 활용</li> <li>○ 기존 건축물의 정비</li> </ul>	△
11. 제한사항 및 권장사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 강제 규정</li> <li>○ 기타 필요한 사항</li> <li>○ 완화규정(건축법령의 범위)</li> </ul>	△
12. 개발사업의 시행계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개발계획</li> <li>○ 행정지도 및 제도개선계획 등</li> <li>○ 공공투자계획</li> </ul>	△

〈범례〉 ○ : 포함    △ : 선택적 포함

라. 報告書의 分量 및 問題

■ 現況 및 課題

- 기존의 도시설계가 학문적이고 현확적인 내용 위주로 구성됨에 따라 분량도 방  
대해져 규제도의 관련 내용을 찾아보기도 어려워 도시설계의 실제 의도를 제대  
로 파악하기 힘들었다.

■ 改善 方向 : 간략하고 이해하기 쉽도록 작성

- 도시설계 작성시에는 실제적인 현실문제를 중심으로 필요한 내용만을 수록하여  
분량을 많지 않게 할 필요가 있으며, 내용의 서술은 비전문가가 보아도 이해할  
수 있도록 쉬운 용어와 문체로 작성하도록 한다.

마. 施行指針의 表現方式

■ 現況 및 課題

- 기존 도시설계의 민간부문 시행지침 내용은 보고서마다 그 작성 원칙과 내용의  
순서가 상이하고 그 적용기준도 보고서의 다른 부분을 먼저 보아야 비로소 이해  
할 수 있는 경우도 있었다.

■ 改善 方向 : 내용을 명확히 명시하여 작성

- 도시설계 작성시에는 시행지침의 내용을 추후 작성될 서울시의 도시설계 작성지  
침서의 내용에 의거 조례형식의 조문으로 작성하여 쉽게 내용을 찾을 수 있을  
뿐 아니라 편리하게 적용할 수 있도록 한다.

## 바. 規制圖의 表現方法

### ■ 現況 및 課題

- 기존 도시설계의 운영을 살펴 보면 실제로 도시설계 내용을 적용하는 일선 실무 기관에서는 도시설계의 구상내용 및 규제내용의 배경에 관한 이해없이, 단순히 규제도에 표현된 규제내용만을 판단근거로 하여 획일적으로 운영하여 온 부분도 있다.

### ■ 改善 方向 : 현장에서 적용하기 쉽도록 작성

- 앞으로의 도시설계 보고서는 민간부문에 관한 규제도와 같은 지면에 해당 구역에 대한 개발구상, 기본방침, 지침설정 배경 등의 내용을 간략히 병기하여 해당 주민이나 일선 실무자가 규제도를 해석할 때 지침설정의 배경, 목표의 이해가 쉽도록 할 필요가 있다.

### 3. 都市設計 運營의 改善 課題

#### 3.1 住民參與의 基本 方針

##### 가. 作成過程의 住民參與

###### ■ 現況 및 課題

- 도시설계의 작성과정에 주민의 참여는 공청회 또는 공람을 선택적으로 할 수 있도록 하고 있다. 그러나 공청회만 할 경우 공청회는 주최측이 준비한 자료만의 제공, 토론자의 선택 등의 한계와 대중이 모이는 성격상 대중발언에 능한 사람에 의한 주도 등으로 차별한 시민의견의 개선이 쉽지 않다.
- 작성과정에서 도시설계 작성자는 주민을 교육하고 설득, 유도하여 주민과 협력하여 설계대안을 찾고자 하는 자세를 가지고 설계안 확정 단계인 공청회나 공람 이전에 주민 또는 이해집단과 활발히 접촉하여야 할 것이다. 또한 공청회 뿐만 아니라 주민들이 차분히 시간을 가지고 검토할 수 있는 공람도 많이 이용되어야 할 것이다.
- 도시설계 작성과정에서의 활발한 주민참여는 향후 도시설계 운용을 원활히 하는데 기여할 것이다.
- 공공서비스의 민간화와 소관 부서별 업무담당의 분화에 따라 시민의 이해와 밀접한 관계가 있는 유관기관의 이해조정이 필요하다. 가스회사, 난방회사, 교육구청, 버스회사, 지하철공사 등이 이에 해당한다.

###### ■ 改善 方向

- 현재 규정상 도시설계 지구지정 절차중에 주민공람(14일)과 시의회 의견 청취과

정이 있으며, 도시설계 작성과정에서는 도시설계안을 작성한 후의 주민공람(30일) 또는 공청회 제도가 있으나, 도시설계안을 작성하는 과정중에 주민의 의견을 수렴하는 구체적 방안이 강구되어야 한다.

- 도시설계안을 작성하는 과정중에 주민의견 청취과정은 주민공청회의 방법이 있으나 현재 행정여건 및 주민의 도시설계의 이해수준 등 여러가지 사정상 어려움이 예상되며, 따라서, 주민연합회 또는 지역상인조직이나 대규모 토지소유자 등 지역 이해집단의 의견을 수렴하고 아울러 해당지역을 잘 이해하고 있는 관련 전문가의 자문을 적극적으로 활용하는 것이 필요하다.
- 장기적으로는 외국의 경우처럼 작성과정 뿐 아니라 허가관청에서의 심의 이전에 주민의 의견을 반영하는 방법을 고려해야 한다. 예를 들면 건축허가 이전에 설계하려는 필지의 전후좌우 필지 소유자의 동의를 구해야 하는 미국의 Neighborhoodhealing제도와 일본의 주민에 의한 건축협정, 녹화협정과 도시·가로만들기(일명まちづくり)제도의 주민 참여과정 등을 들 수 있다.

〈표 IV-5〉 일본의 주민참여에 의한 건축협정 및 녹화협정 제도

제정연도		건축협정	녹화협정
		1950	1979
근거법 및 목적	근거법등	건축기준법(소관: 건설성 주택국)	0.5ha이상의 일단의 토지소유자 및 건물 등의 소유를 목적으로 지상권 또는 입차권이 있는 자 또는 분양을 예정하고 있는 택지개발사업자
	사업주체	협정구역내의 토지의 소유자 및 건축의 소유를 목적으로 하는 지상권 또는 입차권이 있는 자(1인도 가능)	시가지의 양호한 환경을 촉진한다.
	목적	주택지로서의 환경 또는 상점가로서의 편리를 고도로 유지 증진하고, 건축물의 이용을 증진하여 토지의 환경을 개선한다.	시가지의 양호한 환경을 촉진한다.
수법 및 정비내용		일정구역의 주민이 건축물 기준을 자주적으로 협정, 특정행정청이 이를 인정	일정구역 주민이 녹화에 관한 사항을 자주적으로 협정, 특정행정청이 이를 인가.
사업체택 표준 및 계획표준 등	입지조건	도시계획구역내	도시계획구역내
	구역, 부지규모, 건축물의 기준	(협정 가능한 내용)건축물의 부지, 위치, 구조, 용도, 형태, 외장 또는 건축설비에 관한 기준	(협정내용)녹화협정의 구역, 수목 등의 종류, 수량, 크기, 식재하는 장소, 울타리 또는 담의 구조, 기타 녹화에 관한 사항 협정의 유효기간: 5년이상 30년미만
	기타기준	토지소유자등의 전원합의	토지소유자등의 전원 합의



■ 改善 方向

- 장기적으로는 도시설계 작성후 도시설계 제도 운용과정에서도 주민의 참여가 필요하며 이를 위한 첫번째 운영방법은 도시설계 조정심의과정중 필요한 경우에는 주민(또는 설계자)이 참여하여 자신의 설계의도를 직접 설명하고 심의위원회의 위원과 직접 대화를 하는 방안이 있다.
- 일본의 경우에는 일정구역의 주민이 건축물 기준이나 녹화에 관한 기준을 협정으로 작성하여 운영하고 있으며, 주민들과 전문가들로 구성된 도시·가로 만들기 위원회에서 해당지역 개발계획의 제안에서 심의에 이르기 까지 다양한 측면에서 참여하고 있다.

### 3.2 細部運營의 方針

#### 가. 運營指針 및 解析

■ 現況 및 課題

- 전반적으로 기존 도시설계의 중점은 규제도에 표시된 사항에 있으므로 운영에 관한 지침은 주로 건축심의 도면의 구성, 대형건축물의 설계에 대한 사전협의, 기존 건축물에의 도시설계적용 등이며, 도시설계 내용의 해석에 관하여는 비중을 두지않았다. 또한, 각 지구별 운영지침도 지구의 특성과 관계없이 천편일률적이였다.
- 실제로 도시설계를 운용하여 생기는 문제는 대체로 도시설계의 내용의 해석과 관련된 사항이다. 기존 도시설계의 운영이 규제도에만 의존하고 풍부하고 발전적인 해석을 외면하여 경직적으로 취급된 원인은 운영지침이 다양하지 못한 것에 그 원인이 있다.

■ 改善 方向

- 기존 도시설계의 운영을 살펴보면 실제로 도시설계 내용을 적용하는 일선 실무 기관에서는 도시설계의 구상내용 및 규제내용의 배경에 관한 이해없이, 단순히 규제도에 표현된 규제내용만을 판단근거로 하여 확일적으로 운영되어온 부분도 있다.
- 이와 같은 실제 운영과정을 고려하여 볼 때, 앞으로의 도시설계 보고서는 민간부문에 관한 규제도와 같은 지면에 해당 구역에 대한 개발구상, 기본방침, 지침설정 배경 등의 내용을 간략히 병기하여 해당 주민이나 일선 실무자가 규제를 해석할 때 지침설정의 배경, 목표가 쉽도록 할 필요가 있으며, 운영상에서는 도시설계의 의도를 충분히 고려하여 발전적이며 융통성 있는 운영을 할 필요가 있다.

나. 審議委員會의 運營

■ 現況 및 課題

- 도시설계구역내의 건축물의 신, 증축 등에 관한 심의는 본청 건축지도과의 도시설계 조정심의위원회에서 시행하였으나 도시경관과(1991.10)의 신설로 도시경관과의 도시설계 심의위원회에서 하고 있다.
- 향후 도시설계업무의 지자체(구청)로의 이관으로 자치구의 도시설계 심의기구의 설치 및 운영이 새로운 과제로 등장한다. 현실적으로 각 구청(22개구청)마다 현재의 건축심의위원회와 별도로 도시설계 심의위원회를 설치하는 것은 전문가의 확보가능성, 심의전수의 문제 등을 고려할 때 어려움이 있다고 생각된다. 제 2장의 내용에서 분석되었던 것처럼 서울시 전체를 대상으로 하였을 때 년 심의전수가 330건(88-92년 5년간)으로 한달에 1, 2회 정도의 심의위원회가 개최된 것을 고려하면 자치구별 심의위원회가 효율적으로 운영되기 어려울 것이다.

- 심의위원회의 구성은 도시설계의 성격상 건축전문가외에 도시설계, 도시계획, 조경, 토목 등 다양한 전문가들로 구성되어야 할 것이며, 도시설계심의회가 연속성과 일관성을 가질 수 있는 심의위원회의 운영에 대하여 고려하여야 할 것이다.

■ 改善 方向

- 자치구의 도시설계심의회구는 앞으로 도시설계가 확대되어 자치구별 심의위원회가 효율적으로 운영될 수 있을 것이라고 판단될 때 까지 잠정적으로 다음과 같은 두 가지 방안을 생각할 수 있다.
- 방안 1 : 기존 자치구 건축위원회에 심의 권한을 위임하는 방안  
서울시 차원의 관심대상이 되는 도시설계지구는 시 본청이 도시설계 작성업무와 작성후 운영을 담당하고, 그 이외 자치구별 차원에서의 도시설계는 구청이 작성업무와 작성후 운영을 담당한다. 이 경우 자치구에는 별도의 도시설계심의회를 두지 않고 기존 건축심의위원회를 활용하되 그 인원구성에서 도시계획 및 도시설계 전문가를 보강하도록 하는 방안.
- 방안 2 : 자치구와 서울시 본청이 이원적으로 운영하는 방안  
자치구의 도시설계 경험이 아직 미약하고 도시설계에 따른 심의건수도 전체적으로 많지 않으므로 잠정적으로 자치구와 시 본청에서 지금까지와 같이 이원적으로 도시설계심의회를 운영하는 방안
- 자치구의 건축위원회에 도시설계심의 기능을 모두 위임하는 방안은, 기존의 건축위원회의 인원구성이 건축계획, 건축구조, 건축설비 등의 전문 건축인들을 중심으로 구성되어 도시계획적 측면의 고려가 미흡한 점을 고려한다면 바람직하지 못하다.
- 따라서, 간선가로변 및 주요한 사안의 심의, 자치구에서 지정을 요청한 지구지정 심의 등의 내용은 현재와 같이 서울시 본청에서 담당하고, 이면도로 및 경미한 사안의 경우는 자치구 건축위원회에 위임하는 방안 2가 바람직한 것으로 판단된다.

- 조정심의위원회의 일관성 확보를 위해 필요시 조정심의위원회에 도시설계 작성자가 위원으로 참여할 수 있도록 하고, 조정심의위원회 위원의 교체시에는 일시에 전체를 다 바꾸지 않고 일정 비율씩 바꾸도록 한다. 아울러 도시설계 담당부서의 공무원은 도시설계업무의 경험이 있는 전문가를 육성하여 전문직으로서 하며 잦은 순환근무가 되지 않도록 하는 것이 필요하다. 일본 요코하마시 도시설계실의 예를 들면 도시설계 담당자가 20여년간 도시설계 업무만을 다루어 전문성과 일관성을 가지고 업무를 추진하고 있다.

#### 다. 弘報 및 教育

##### ■ 現況 및 課題

- 일반인들의 경우 도시설계는 건축주의 개발행위에 대단한 제한을 가하는 것으로 인식하고 있으며 도시설계의 효과나 목표, 절차 등에 대하여 아무런 정보를 가지고 있지 않은 것이 현실이다.
- 도시설계의 작성과정부터 운영까지 어떠한 일이 일어나며 시민(주민)들이 관심을 가지고 참여할 수 있는 기회 및 내용이 무엇인지 알려주어 주민 스스로 도시설계에 대한 애착과 관심을 가질 수 있도록 하는 것이 필요하다.
- 담당 공무원을 만나서 면담하는 과정과 상시 열람가능한 제도적 장치의 마련이 필요하다.
- 시민을 위해 도시설계 작성내용을 그 목표, 내용, 효과 등을 이해하기 쉽게 요약한 홍보책자의 발간이 필요하다.

##### ■ 改善 方向

- 지구내의 주요 지역에 대한 도시설계의 목표, 내용, 규제방침 등을 간략히 요약한 홍보책자를 해당지역 주민 및 관련 전문가들에게 배포하여 도시설계의 의도를 주민이 이해할 수 있도록 하는 것이 필요하며, 이는 도시설계가 승인된 후 시민을 위한 대민 봉사 차원에서 적극적으로 추진되어야 한다.

## 라. 都市設計 閱覽

### ■ 現況 및 課題

- 일반인들의 경우 도시설계에 관한 아무런 정보를 가지고 있지 않은 것이 현실이며, 간단한 도시설계에 관한 사항이나 규제내용을 알기 위해서도 도시설계 관련 부서의 담당공무원에게 문의해야하는 등 도시설계 내용을 쉽게 열람하는 것이 어려웠다.

### ■ 改善 方向

- 앞으로는 해당부서에서 도시설계 보고서를 보관하고 문의에 응답함은 물론, 해당 지역 주민이 원할 때는 항상 열람이 가능하도록 해당 관청의 민원실에 도시설계 보고서를 상시 비치하도록 한다.

## V. 都市設計 再整備의 基本 方針

---

### 1. 再整備의 接近 및 地區指定 方針

- 1.1 再整備의 概要
- 1.2 再整備의 接近 方向
- 1.3 地區 再指定의 基本 方針

### 2. 再整備 作成에 關한 方針

- 2.1 民間部門 方針
- 2.2 公共部門 및 特別設計區域 方針
- 2.3 圖書作成 方針

### 3. 再整備 運營에 關한 方針

- 3.1 段階別 推進 方針
- 3.2 住民參與의 基本 方針
- 3.3 細部運營 方針



## 1. 再整備의 接近 및 地區指定 方針

### 1.1 再整備의 概要

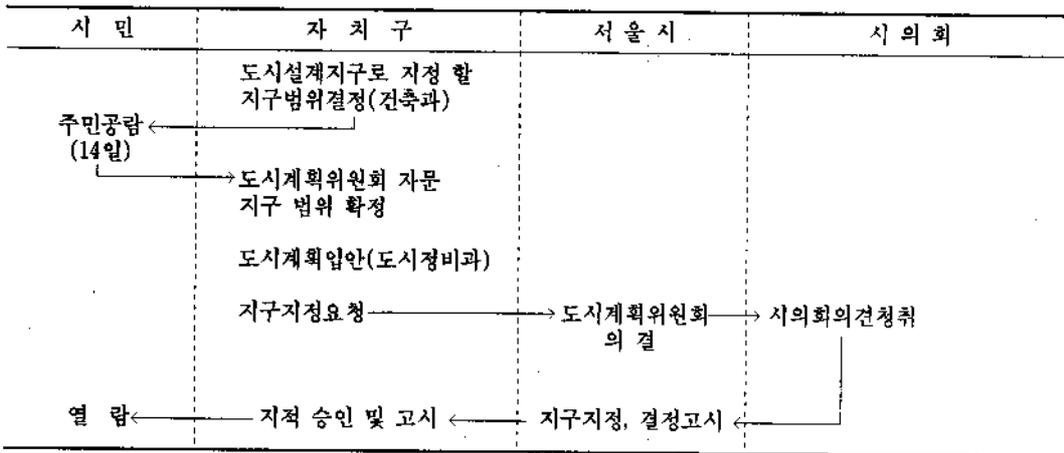
#### 가 都市設計 再整備의 背景

- 도시설계는 도시계획법(법18조, 령16조)에 의한 지구의 지정, 건축법(제8장)에 의한 도시설계의 작성 및 승인으로 운영되는 도시계획과 건축계획사이의 지구차원의 계획으로서 도시의 기능과 미관 증진을 목표로 하여 도시계획시설 및 토지이용에 관한 계획, 건축물 및 공공시설에 관한 내용을 다루는 것으로, 지구내의 건축물 및 외부공간의 연계화를 위한 지침을 제시하기 위한 것이다.
- 1980년 도시설계제도의 도입과 1983년 7월 최초의 도시설계 공고이후 시간의 경과에 따른 환경변화에 대처하고자 1990년 도시설계 재정비에 관한 규정이 도입되어 10년을 주기로 재정비하도록 요구되었고, 1991년의 법 개정은 재정비 기간을 5년으로 단축하도록 개정되었다.
- 따라서 도시설계를 공고한 경우에는 건축법 제63조의 규정에 의해 5년이내마다 당해 도시설계를 재정비 하여야 한다. 다만 당해 도시설계를 재정비할 필요가 없다고 인정하여 건설부장관(또는 권한위임에 따른 시·도지사)의 승인을 얻은 경우에는 그러하지 아니하다.
- 기존의 도시설계는 1980년대 중반(86년-88년)에 공고된 것으로 그동안의 도시구조의 변화, 대상구역 및 주변지역의 사회·경제적 변화, 시민의 환경 요구 수준의 변화 등을 고려하여, 기존 도시설계 내용의 장점을 살리고 불합리한 점을 보완하여 시대적 상황에 맞는 도시설계로 재정비할 필요가 있다.
- 특히 도시설계 관련법의 변화로 재정비의 필요성이 증대되었으며, 도시설계 작성권의 자치구 이관으로 자치구별로 각 지구의 즉지적 현실을 반영하여 기존 도시설계의 방향, 지구의 경계, 도시설계의 구상 및 내용 등을 재검토할 필요가 있다.

나. 地區指定 根據法 및 節次

- 기존의 도시설계구역은 91년도에 도시계획법 및 건축법이 개정됨에 따라 도시계획법(법 18조, 령 16조)상의 관련 절차를 거쳐 도시설계지구로 재지정하여야 한다. 재지정과정에서 도시설계의 작성 및 운용권의 자치구로의 위임, 관련 법규 및 주변 환경 여건의 변화 등을 고려하여 도시설계지구의 경계 및 범위에 대한 사전 검토 및 연구가 선행되어야 한다.
- 재지정절차 : 도시설계지구의 도시계획 입안(자치구 건축과) → 주민공람(14일간) → 자치구 도시계획위원회(자치구 도시정비과)자문 → 지구범위확정 → 서울시에 도시계획결정(도시설계지구 지정) → 서울시 의회의 의견청취 → 도시계획위원회 의결 → 지구지정 결정고시(자치구 도시정비과)

<표 V-1> 도시설계 지구 재지정 절차(도시계획입안, 결정)



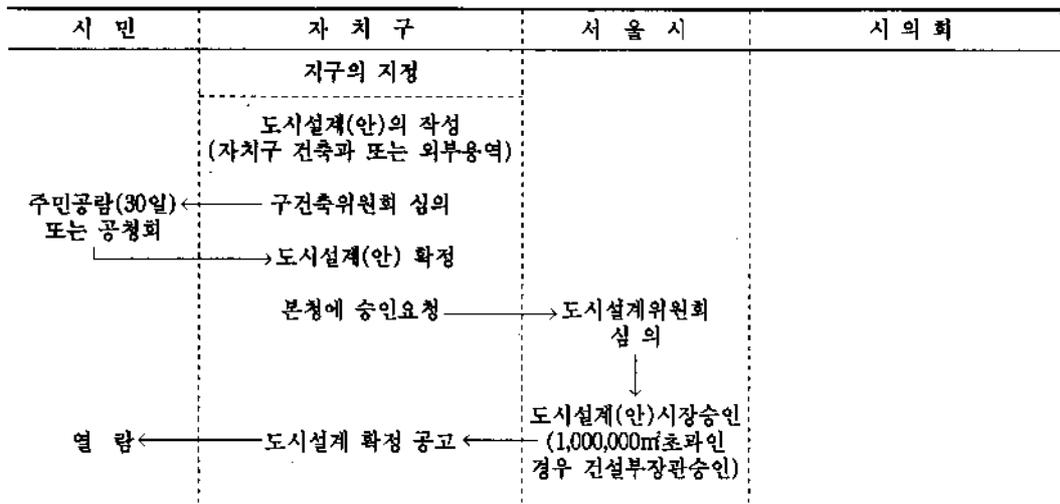
다. 都市設計 再整備의 作成節次

- 재지정된 지구에 대한 도시설계 재정비의 작성은 지구 재지정후 1년 이내에 건축법(제 8장)의 규정에 의거하여 작성되어야 하며, 기존 도시설계안의 내용을 재검토하여 그동안의 효과와 문제점을 분석하고 지역의 환경여건 변화 등을 고려

하여 새로이 작성되는 도시설계 재정비지침에 의거하여 작성한다.

- 작성절차 : 도시설계(안)의 작성(자치구 건축과, 필요시 외부용역) → 구건축위원회 심의 → 주민공람(30일) 또는 공청회 → 도시설계(안) 확정 → 서울시에 승인요청(도시경관과) → 서울시 건축위원회(도시설계위원회) → 시장승인 (1,000,000㎡이상은 건설부장관 승인) → 도시설계안 확정공고(자치구 건축과)

〈표 V-2〉 도시설계 작성과정



## 1.2 再整備의 接近 方向

### 가. 地區指定 : 既存 都市設計地區의 連續性 維持

- 기존에 지정고시되어 운영되어 오던 도시설계지구는 당초의 지정목적이 크게 변화하지 않은한 재정비시 도시설계지구로 재지정하는 것을 원칙으로 한다. 단, 당초 지정목적에 적합하지 않은 일부 토지는 지구에서 재척시킨다.
- 기존의 도시설계지구중 행정구역별로 나누어지거나, 그 규모가 너무 커서 성격이 명확히 다른 것은 별도의 지구로 지정하며, 주변의 급격한 변화가 예상되는 지역은 새로이 지구에 편입하여 지정하는 것을 고려한다.

나. 目標 設定：地域의 特性을 反映한 都市設計의 目標 再設定

- 기존의 포괄적인 도시설계 목표를 재검토하여 각 지구별로 지역의 특성에 맞는 구체적인 목표를 설정한다. 예를 들면 개발활성화 촉진지구, 특정성격 가로조성 지구, 특정성격 보전지구, 도시환경 정비지구 등과 같은 구체적인 도시설계의 목표로 재설정한다.
- 각 지구별 도시설계 목표에 따라 실현할 수 있는 특색있는 제어기법(건폐율, 용적율, 높이, 형태, 재료 등)을 중점적으로 개발하여 지구별로 특성있는 도시설계 지구를 조성하도록 한다.

다. 一般 指針：規制와 誘導指針을 適切히 提示함으로써 效率的 運營

- 기존의 도시설계는 민간부문에 관한 규제 내용을 중심으로 운영 하였던 것에 비하여, 재정비에서는 도시설계의 제어수준을 규제와 유도·권장 등으로 다양화하여 조정심의시에 심의지침으로 활용되도록 한다.
- 재정비시에는 일반적인 규제지침만을 제시하는 것이 아니라, 도시설계 목표 달성에 맞는 건축기준완화를 검토하여 효율적으로 운영되도록 한다.

라. 施行 指針(筆地別 指針)：具體的, 事業的 性格의 開發方向 提示

- 도시설계 작성시점에 개발계획이 진행중인 필지의 경우에는 구상중인 도시설계 목표와 진행중인 개발계획을 구체적으로 검토하여 필지상황이 고려된 구체적이고, 사업적 성격을 띤 개발방향 제어지침을 제시하도록 한다.
- 구체적 규제도나 유도지침 등이 제시되기 어려운 대규모 필지나 특별설계구역 등에 있어서는, 도시설계를 통해 달성해야 할 최소 규제내용과 도달하여야 할 유도기준을 제시하여 사후 개발행위시 도시설계 작성기준으로 활용토록 한다.

마. 公共指針：公共部門 設置基準의 強化

- 기존 도시설계의 공공부문에 대한 실행여부와 현황을 정밀 검토하여, 재정비시에는 공공부문 조성목표 설정 및 개선방향을 제시한다.
- 공공부문에 대하여는 재정비 목표년도안에 시행이 가능한 공공사업에 한하여 공공시설의 위치, 규모, 공간의 성격 등 설치기준에 대한 구체적 설계지침을 제시한다.

바. 住民參與：住民들의 意見收斂 및 參與機會의 擴大

- 도시설계 재정비시에는 지구지정과정 및 도시설계 작성과정에서 지역주민 및 관련 전문가의 의견을 적극적으로 반영하도록 한다.
- 작성된 도시설계 내용에 대해서는 적극적인 홍보를 통해 지역주민들의 공감을 도모하고, 궁극적으로는 주민 스스로가 해당지구에 대한 지역 및 가로가꾸기 등 도시경관 조성의식을 가질 수 있도록 유도한다.

1.3 地區 再指定의 基本 方針

가. 地區의 性格

- 기존 도시설계지구중에서 당초의 지정목적이 크게 변화하지 않은 곳과 부도심이 나 주요 간선가로변 등으로 새로이 개발활성화가 예상되거나 정비의 필요성이 높은 지역은 도시설계지구로 재지정한다.
- 기존의 도시설계 예정지구중에서 도시 및 건축적 측면의 역사적 의미가 있는 지역이나, 건축 및 외부환경을 일체적으로 정비할 필요가 있는 지역은 새로이 지정 대상으로 한다.

- 새로이 변화가 예상되는 역세권지역중에서 기존 도시설계구역내 또는 인접지역의 경우는 도시설계지구에 포함시켜 지정한다.
- 기존 도시설계지구의 주요 부분을 단절하고 있는 도심 3개지구의 재개발구역중 재개발이 완료되지 않은 재개발구역의 경우에는 도시설계 목적상 필요한 경우 도시설계지구에 새로이 포함시키고, 이에 관한 운영은 특별설계구역의 지침에 따른다.

#### 나. 地區의 規模

- 지구의 적정규모는 필지별 상황을 검토할 수 있도록 크지 않은 것이 원칙이나, 재정비의 경우에는 가능한 기존 지구의 규모를 원칙으로 한다.
- 단, 규모가 광역 자치체인 서울시에 도시설계 승인권이 있는 1,000,000m<sup>2</sup>를 넘는 경우에는 행정구역의 경계, 지역 및 가로 성격에 따라 별도로 구분하여 세분한다.

#### 다. 地區의 境界

- 재정비지구의 경계는 행정의 원활한 수행을 위해서 자치구 행정구역별로 분리하는 것을 원칙으로 한다.
- 지구의 성격상 이면도로에 대한 검토가 필요한 간선가로변 지구의 경우는 이면도로를 포함하는 것을 원칙으로 하며 재정비시 이를 구체적으로 검토한다.
- 지구지정후 도시설계가 작성되는바 도시설계 작성과정의 구체적 현황분석 및 과제도를 과정에서 지구 경계에 대한 경미한 변경이 필요한 경우에는 도시계획법 관련규정에 따라 지구면적의 10% 범위내에서 경미한 조정이 가능한 것으로 본다.

## 라. 地區의 運營

- 지구의 운영은 해당 자치구에서 하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지구의 성격상 행정구역별로 도시설계를 작성하거나, 운영하는 것이 불합리한 지구의 경우에는 상황에 따라 판단하되, 제 4장에서 논의된 3가지 방안 에 따라 다음과 같은 방안을 검토할 수 있으며, 지구의 성격에 따라 알맞는 방안을 선택한다.
- 방안 1) 자치구간 협의체를 구성하여 운영하는 경우 (예, 기존 신촌·마포지구) : 지구의 주요한 부분인 신촌로의 중앙이 서대문구와 마포구로 구분되어 있는 경우로서 각 자치구별로 도시설계를 작성하고 운영하되, 신촌로지역의 경우에는 작성 및 운영시 협의체를 구성하여 운영한다.
- 방안 2) 주요지역을 포함하는 구에서 주관하여 운영하는 경우 (예, 기존 김포가도지구) : 김포대로의 대부분은 강서구에 속하여 있으며 양화교부근의 극히 일부 지역이 양천구에 속한 경우로서, 강서구에서 주관하여 계획을 작성하고 양천구에서는 작성된 결과에 대하여 운영만 하는 방안
- 방안 3) 상위관청인 시청에서 주관하여 운영하는 경우 : 지역의 성격이 서울시 전체 공간구조상 주요한 지역이거나 역사적으로 중요한 지역인 세종로·태평로의 경우는 행정구역상 중구와 종로구에 해당되나 서울시 본청에서 계획을 작성하고 운영하는 방안

## 2. 再整備 作成에 관한 方針

### 2.1 民間部門 方針

#### 가. 一般原則

##### 1) 制御要素의 選定

- 재설정된 도시설계 목표에 의거 지구별로 중점적인 규제 및 유도요소를 선정하여 지역이나 가로의 특성을 살릴 수 있도록 한다.
- 민간부문 규제지침에 나오는 규제요소는 각 지구마다 일률적으로 모두 적용되어야 하는 요소는 아니며, 지역 및 가로의 특성에 따라 필요한 요소만 탄력적으로 선택하여 사용하도록 한다.

##### 2) 制御 및 建築基準 緩和 水準

- 규제의 수단은 도시설계 목표달성을 위하여 반드시 지켜야 하는 경우를 규제, 지키는 것을 권하여 장려하는 경우를 권장 등으로 나누며, 권장의 경우에는 조정심 의시 도시설계 심의위원회에 판단권한을 부여하고, 규제의 경우에는 원칙적으로 도시설계의 원안을 고수하는 것으로 한다.
- 도시설계로 별도의 제어지침이 가해지는 경우는 도시설계 목표달성의 성과에 상응하는 보상적 완화를 필요에 따라 고려할 수 있으며, 이 경우 법규상의 건축기준 완화의 범위로 명시된 20%는 최대한도를 의미하며 도시설계의 목표 달성 기여도에 따라 별도의 기준을 작성하도록 한다.
- 공개공지의 제공에 의한 건축기준완화는 서울시 조례 32조의 규정에 따르며 그 내용은 다음과 같다.
  - 서울시 조례 32조 3항
    1. 제 27조 및 28조의 규정에 의한 건폐율 또는 용적율 :  
 $[1 + (\text{공개공지면적} / \text{총대지면적})] * \text{기준건폐율 또는 용적율}$
    2. 법 제 51조의 규정에 따른 도로폭에 의한 높이 제한 :

$[1 + (\text{공개공지면적} / \text{총대지면적})] * \text{높이제한기준}$

3) 其他 地區와의 關係

- 도시설계지구와 도시계획상의 용도 지구(예, 미관지구, 고도지구 등)가 중첩될 때에는 도시설계 작성과정의 현황 검토 및 구상단계에서 기존 지구의 규제내용을 고려하고, 최종적인 규제내용은 즉지적 상황을 고려하여 작성한 도시설계의 내용에 따른다.

나. 垡地에 관한 事項

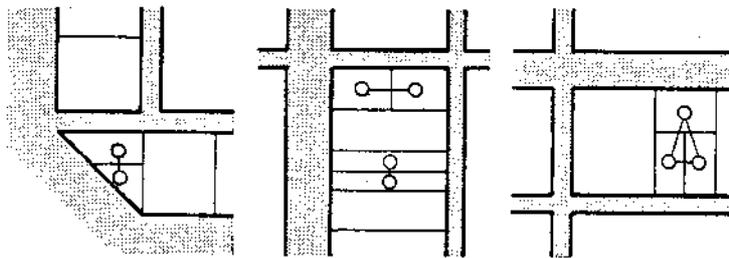
1) 共同建築

■ 用語 定義

- 공동건축이란 둘이상의 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.

■ 適用 對象

- 간선가로변, 주요결절점의 과소필지, 부정형 필지의 난립으로 영세 부정형건물의 난립이 예상되는 경우
- 전면폭, 깊이의 과소한 필지로 토지이용의 비효율성이 예상되는 경우
- 과소, 과대 규모 대지의 혼재로 경관의 식별성, 연속성의 저해가 예상되는 경우
- 이면도로의 주차출입구 확보가 어려운 주요 결절점의 맹지형 토지로서 단독개발이 어렵거나 주요 도로 가각 부분에서의 주차진출입이 예상되는 경우



<그림 V-1> 공동건축 적용 대상의 개념예시

■ 基本 方針

- 기존에 지정된 공동건축은 새로운 방침에 따라 재검토 하고 표준미달대지, 세장비 등의 필지와 주변상황을 고려하여 공동건축을 규제하는 경우와 권장하는 경우 등으로 규제수준을 다양화한다.

(규제하는 경우)

- 관련 법규상 대지 최소면적/전면폭 등의 기준에 미달하는 토지
- 간선도로변 이외의 주차진출입이 불가능한 토지

(권장하는 경우)

- 대지현황(세장비/인접토지와 면적비 등)을 고려할 때 단독개발시에는 도시미관상 저해가 예상되는 토지
- 교차로등 주요결절점 주변토지로서 일정규모 이상의 개발이 도시미관의 증진을 위하여 바람직한 경우
- 2개 이상의 필지로서 토지소유자가 동일인인 경우
- 공동건축으로 규제된 경우 공동건축으로 개발하는 것을 원칙으로 하되, 건축주 상호간 이해 상충시 구청장의 중재가 가능한 것으로 보며 과소필지의 경우 사안에 따라 합벽건축도 가능한 것으로 본다.
- 별도 차량접근로의 확보가 어려운 주요 결절점의 맹지형 토지의 경우에는 공동건축 이외에도 차량진입로 확보 등 여건에 따른 선택이 가능하도록 한다.

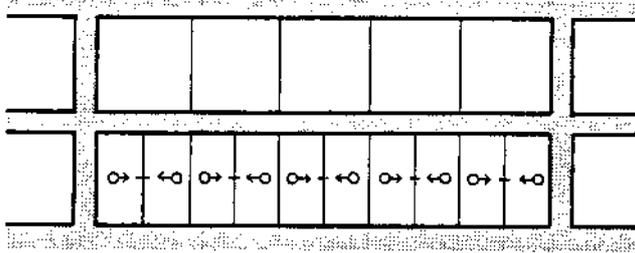
2) 合壁建築

■ 用語 定義

- 합벽건축이란 각각의 대지에 건축물을 연속적으로 건축할 때 건축물과 건축물의 외벽을 연결하여 각각 건축하는 것을 말한다.

■ 適用 對象

- 연속적인 가로를 형성하고 토지이용 효율성을 높일 필요가 있는 주요가로변의 경우로서 공동건축을 권장하는 것이 바람직하나 주차출입구 등 관련법 및 도시미관상 지장이 없고 토지소유자간 합의가 있는 경우



〈그림 V-2〉 합벽건축 적용 대상의 개념에서

■ 基本 方針

- 가로분위기 형성을 위한 권장요소로 사용하며, 가로분위기 형성을 위한 전면 1층 부분에 관한 제어요소와 병행하여 지정한다.
- 공동건축에 관한 대안으로 합벽건축이 이루어지는 경우에는 건축물의 재료, 외형, 모양, 높이 등 외관의 통일성을 유지하도록 한다.

3) 垡地의 分割 및 調整

■ 用語 定義

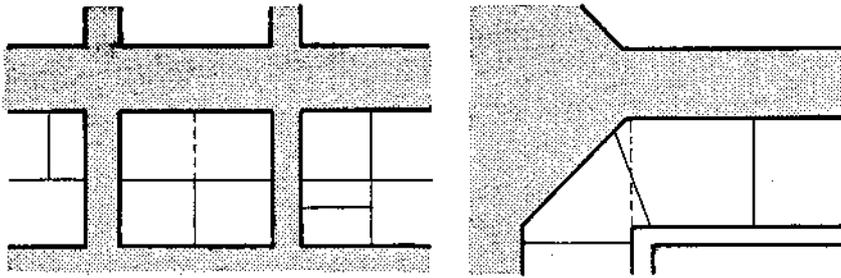
- 대지의 분할이란 일정 규모이상의 대형대지에 대하여 도시설계 내용에 지장을 주지 않는 범위안에서 법정 기준면적 이상으로 분할하는 것을 말한다.
- 대지경계의 조정이란 대지형태가 비정형이어서 토지이용의 비효율성이 예상되는 대지 중 이웃한 대지의 일부와 경계를 조정함으로써 토지의 효율성이 현저히 좋아지는 경우에 대한 경계선 조정을 의미한다.

■ 適用 對象

- 주변대지에 비해서 토지규모가 지나치게 커서 지역 전체 경관의 연속성, 통일성

을 저해하거나, 주변으로 부터의 접근성이 나쁜 대지가 많은 경우 대지분할을 고려한다.

- 대지의 형태가 전면폭이나 깊이가 과소하거나 형상이 예각대지여서 영세 부정형 건물의 난립이 예상되는 경우 대지경계의 조정을 고려한다.



〈그림 V-3〉 대지분할 적용 대상의 개념에서

■ 기본 방침

- 주변여건 및 필지상황을 고려하여 규제의 다양화와 융통성이 필요하다.
- 엄격한 의미의 규제는 어려움이 예상되며 권장의 의미로 활용하도록 한다.
- 도로의 확폭 등으로 이형필지들이 가로변을 따라 산재한 경우에는 미니구획정리 등의 새로운 기법의 제안이 필요하다.

〈표 V-3〉 대지에 관한 적용대상 및 기본 방침

제어요소	적용대상	제어목표	기본방침
공동건축 (공동개발)	- 간선가로변, 주요결점의 과소·부정형 필지로 영세, 부정형 건물에 예상될 때 - 전면폭·깊이의 과소필지, 과대·과대규모의 혼재로 경관의 식별성, 연속성의 저해가 예상될 때	- 개발잠재력에 상응하는 대지규모 확보 - 대지형태의 정형화 - 대지의 경제규모 확보	- 문제의 상황을 고려하여 규제·권장 등으로 규제수준을 다양화 - 공동건축을 원칙으로 하되, 영향이 적은 곳은 합벽건축도 가능
	- 이면도로의 확보가 어려운 결점의 맹지형 토지	- 맹지형 토지문제의 해소	- 공동건축 또는 이면도로의 확보 등 여건에 따라 선택 가능
합벽건축 (합벽개발)	- 건물사이의 측면 공지발생	- 연속적인 상점가 형성 - 효율적인 토지이용	- 가로분위기 형성을 위한 제어요소와 병행 필요 - 공동건축의 대안일 때, 건축물의 재료, 외관, 모양, 높이 등 통일성유지 필요
대지 분할·조정	- 예각대지, 전면폭·깊이의 과소대지 등으로 토지의 비효율성 예상 - 대규모 대지의 산재로 경관의 연속성, 통일성 저해가 예상	- 대지형태의 정형화 - 대지의 경제규모 확보	- 문제의 상황을 고려 규제의 다양화 필요 - 미니구획정리방식 등의 보완 연구 필요

다. 建物높이에 關한 事項

1) 最低層數 制限

■ 用語 定義

- 최저층수제한이란 도시설계에 의하여 지정된 층수이상으로 건축하여야 하는 것을 말한다.

■ 適用 對象

- 간선도로변 및 주요 결점점에 저층건물등 과소규모 건물의 난립으로 적정한 토지이용밀도의 저하가 예상되거나 도시경관의 식별성 등에 있어서 현저한 문제가 예상되는 경우

■ 基本 方針

- 토지의 개발현황 및 향후 개발동향 등을 고려할 때 기존의 도시설계를 그대로 유지하는 것이 도시의 미관 및 기능증진을 위하여 불가피한 주요 간선도로 및 주요 결절점 주변지역 등은 규제 대상지역으로 지정하고
- 기타 개발압력이 낮은 지역 등에 대하여는 권장대상 지역으로 지정하거나 현행 자치구 건축조례 등 관계법규에서 정하고 있는 기준에 따르도록 함
- 향후 토지이용과 개발압력 등을 고려하여 최저층수의 높이를 결정하고, 기능상 2-3층이 불가능한 일부시설 등의 문제를 고려한다.

2) 最高層數 制限 및 層數指定

■ 用語 定義

- 최고층수 제한이란 도시설계에 의해서 지정된 층수이하로 건축하여야 하는 것을 말한다.

■ 適用 對象

- 배면도로 또는 주거인접지에 면한 토지로서 대규모 건축이 예상되어 배면도로의 과부하 및 도시기반시설의 과수요 등 주거환경의 침해가 예상되는 경우
- 주변 경관이나 가로경관과의 부조화로 어지러운 스카이라인의 형성이 예상되는 경우

■ 基本 方針

- 중요 문화재 주변, 상업지역과 1종 주거지역의 경계 등 개발규모의 차이가 현격한 전이지역에 대하여 최고 층수를 지정하되, 개발권의 제한에 따른 보상적 완화 및 건축법 시행규칙 제38조에서 정하고 있는 경미한 변경의 범위내에서 층수의 조정이 가능한 권장대상지역을 고려한다.

- 필요시 도시계획 결정(고도지구 지정)을 병행하거나 전면도로의 확폭금지 등 도시설계 외적 요소를 병행한다.

〈표 V-4〉 층수에 관한 적용 대상 및 기본 방침

제어요소	적용대상	제어목표	기본방향
최저층수 제한	-간선도로변 주요결절점에 면한 토지로서 파소규모 건물, 저층건물 난립으로 토지 이용 밀도저하 및 식별성 등의 도시경관저하 예상	-대지잠재력에 따른 밀도의 효율적 배분 -도시경관의 식별성, 연속성 확보	-간선도로변 등 주요지점과 기타 지역을 구분하여 규제와 권장으로 다양화 -개발압력이 낮은 곳의 개발용통성의 결여 등을 고려할 것
최고층수 제한	-배면도로 또는 주거 인접지 대규모건물로 배면도로의 과부하, 주거환경의 일조권, 프라이버시 침해 예상 -어지러운 스카이라인의 혼재 예상	-밀도의 효율적 배분, 위치별 건물높이 조정 -경관상 시야확보 및 통일성, 연속성 확보	-상황에 따른 규제·권장으로 규제수준 다양화 -도시설계목표에 합당한 경우 규제정도에 따라 건폐율 완화 등 강구

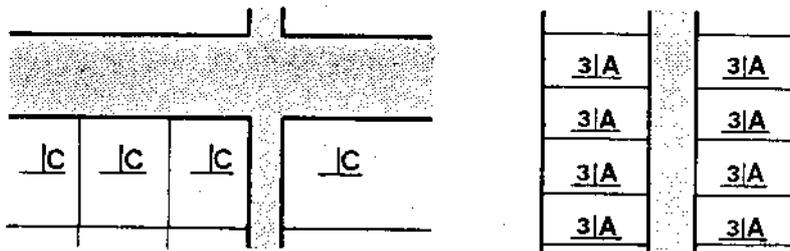
라. 建物の用途에 관한 事項

■ 用語 定義

- 불허용도라 함은 관계법령의 규정에 불구하고 건축할 수 없는 용도를 말한다.
- 1층 전면 불허용도는 보행공간(보도, 보행자 전용도로·통로, 공공공지 및 주요 보·차혼용도로)에 면한 1층부분에 대하여 보행자의 안전한 통행을 도모하고 도시미관 제고를 위하여 규제하는 용도
- 권장용도라 함은 대상지역의 효율적인 발전을 위하여 선정된 용도로서 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 건축해야 하는 용도를 말한다.
- 1층 전면권장용도라 함은 보행공간 등의 활성화를 위하여 1층 전면부에 필요한 용도로 지정된 것으로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 건축해야 하는 용도를 말한다.

■ 適用 對象

- 주요 간선도로변에 주택이나 영세상가가 난립하여 가로의 성격이나 분위기의 저해가 예상되는 경우 또는 주요 간선도로나 상점가에 전면처리 불량시설이나 혐오시설의 입지가 예상되는 경우
- 서로 분리하는 것이 바람직한 용도간의 무원칙한 혼재가 예상되는 경우



<그림 V-4> 건물용도에 관한 적용 대상 개념에서

■ 基本 方針

- 전체구역의 일률적인 불허용도는 지양하고 일정한 성격의 부분구역으로 나누어 각 구역마다 특성에 맞는 용도제어표를 적용한다.
- 지역의 특성에 따라 1층 전면용도의 용도제한 등으로 구체화하고, 공공지하공간 이용과 연계될 것이 예상되는 곳은 지하1층의 용도제어도 필요하다.
- 불허용도는 그 구역의 성격에 현저히 나쁜 영향을 미칠것은 규제사항으로 주변 구역에서 불허용도에 대한 서비스를 받을 수 있는 것은 권장사항으로 한다.
- 관계 법령의 허용범위를 초과하는 용도의 경우는 확실한 지구의 성격형성 프로그램이나 목표가 설정된 경우에 소규모 지역이나 1층 또는 지하 1층에 한하여 부분 적용하는 것도 고려해 볼 수 있다.
- 도시설계로 권장용도가 지정된 경우에는 주 용도의 수직적·수평적 위치, 건축연면적의 비율 등에 대한 기준을 제시한다.

- 일정 용도제어의 범위가 넓거나 좀 더 명확한 도시계획 용도지역지구의 근거가 있을 때는 일부 지역지구의 변경을 유도하는 것이 바람직하다.
- 특수용도 건축물(백화점, 음식점, 주유소 등)의 경우 대지면적의 최소한도 및 대지와 도로와의 관계 등 별도의 입지조건을 제시하는 것이 바람직하다.

<표 V-5> 용도에 관한 적용대상 및 기본방침

제어요소	적용대상	제어목표	기본방향
용도 규제·권장	-간선도로변 주택·영세상가의 난립 및 전면처리 불량시설·협 오시설의 위치로 가로의 성격, 분위기의 저해 -서로 이질적인 용도의 무원칙 한 혼재로 지역경관 부조화 및 상권의 비경제화	-가로성격을 고려한 능률적 용도 배분 -가로의 상권, 분위기 활성화 -용도간 상보성 확보	-지역 전체에 대한 불허용도는 지양 -특정구역의 전체불허용도, 특 정층 불허용도 등으로 세분화 및 구체화 -전체 및 특정층 권장용도 등을 적극 활용하고, 실제적 완화조 치 필요 -도시설계로 용도가 지정된 경 우 주용도기준 제시 필요

마. 動線 및 駐車에 관한 事項

1) 步行 및 車輛動線

■ 用語 定義

- 공동주차통로라 함은 둘 이상의 대지에 주차장 출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입통로를 말한다.
- 차량출입 금지구간이라 함은 대지안으로 차량진출입이 금지되는 도로구간을 말한다.
- 보행자 우선도로라 함은 도시설계에 의하여 지정된 도로로서 차량보다 보행자가 우선하여 통행할 수 있는 구조로 된 도로를 의미한다.

■ 適用 對象

- 이면도로의 미확보로 인한 간선도로변 주차 진출입 허용시 교통소통의 장애등 간선도로의 기능저하가 예상되는 경우
- 소형필지의 주차출입구 설치로 인해 보도가 단절되어 보행활동이 침해되거나 보도의 주차장화가 예상되는 경우
- 보행자의 통행량이 많은 간선도로로서 주요한 보행자 축의 형성이 필요한 경우

■ 基本 方針

- 주요 간선도로변으로의 주차 출입구 설치는 원칙적으로 지양하며, 이면도로 및 공동주차통로를 적극 활용토록 한다. 다만 이면도로 등 주차통로 확보가 곤란한 경우에 한하여 간선도로변 주차진출입을 허용하되 주차출입구를 양 대지상에 공동 설치토록 하여 그 수를 최대한 억제한다.
- 이면도로측 주차진입로(또는 동로)의 확보는 개발이 활발히 진행되고 있는 경우를 제외하고는 도로결정 등 도시계획적 수단을 최대한 고려한다. 만약 이면도로의 활용이 어려울 때는 차량진입 전면금지는 지양한다.
- 공동주차통로를 적극 권장하고, 주차 출입구 위치선정의 기준을 제시한다.
- 주요한 보행자축에는 보행자 우선도로를 고려하되, 그에 면한 필지의 주차동선이나 서비스동선에 대한 검토를 하고, 지역여건에 따라서는 시간제 보행자도로 등의 다양한 형태를 검토한다.

2) 公共駐車場

■ 用語 定義

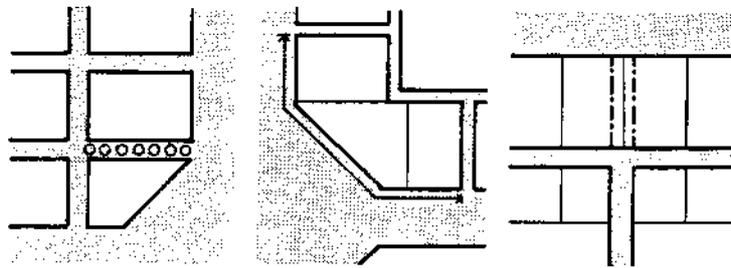
- 공공주차장이라 함은 지방자치단체 등 도시설계 시행주체에서 일단의 토지를 확보하여 조성하여야 하는 공공 이용목적의 주차장을 말한다.

■ 適用 對象

- 소규모 필지가 밀집하여 개별적인 주차장의 확보가 어려운 경우

■ 基本 方針

- 소규모 필지의 경우 공공주차장 설치의 활성화가 필요하며, 인근 주차장 부지나 공원의 지하주차장 활용 등을 검토하여 공공주차장의 사업 활성화 방안을 적극적으로 제안한다.



보행자 우선도로의 예 차량출입금지 구간의 예 보행통로의 예

<그림 V-5> 동선 및 주차에 관한 적용 대상 개념예시

3) 垡地內 空地에 關한 事項

■ 用語 定義

- 공개공지란 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말한다.
- 공개공간은 건축물의 3층이하의 부분으로서 일반대중에게 상시 개방되는 건축물 안의 공간을 말한다.
- 공공조경이란 도시설계에서 지정한 위치에 정해진 식수방법 등에 따라 조경을 하는 것을 말한다.
- 공공보행통로는 대지안에 일반인 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 통로를 말한다.
- 보차혼용통로라 함은 대지안에 일반인의 보행 및 차량통행에 이용할 수 있도록

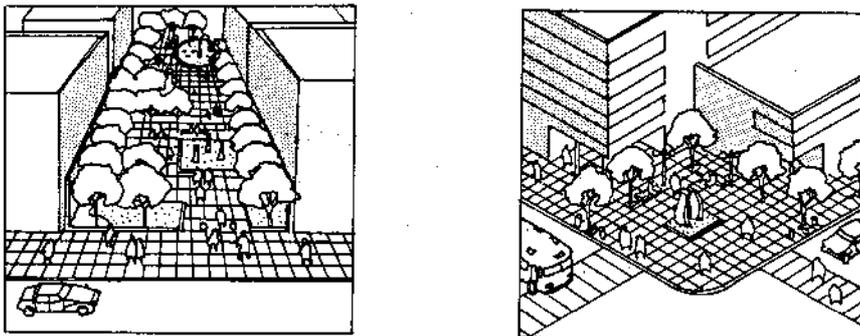
조성한 통로를 말한다.

■ 適用 對象

- 보행 및 휴식공간이 부족하고 전면공지의 연계성이 불량하여 쾌적한 보행 환경 조성 및 휴식공간 확보가 필요한 경우
- 블럭간 동선체계의 미비 및 마감재료의 높이, 재료의 불일치로 블럭간 보행활동 및 외부공간의 질적인 저하가 우려되는 경우
- 전면공지의 체계적이고 일체적인 조경으로 외부환경의 질 향상이 필요한 경우

■ 基本 方針

- 간선도로의 보도확충 및 휴식공간 확보를 위해 공개공지 및 공개공간을 적극적으로 조성토록 하고 이에 상응하는 면적의 추가개발이 가능하도록 보상적 완화 조치 검토
- 블럭간 동선체계 확립과 외부환경 조성을 위한 공공보행자통로 및 공공조경을 적극적으로 검토하고 이에 상응하는 보상적 완화조치 검토
- 공공보행자통로의 경우에는 피로티나 공중회랑형 통로 등도 인정하여 적극적으로 활용한다.
- 보차 혼용통로는 개인 사유지상에 일방적인 지정은 지양하고 사용권이 있는 양 대지경계선으로 부터 균등하게 확보토록 지정



〈그림 V-6〉 대지내 공지 적용 예시

<표 V-6> 동선 및 대지내 공지에 관한 적용 대상 및 기본 방침

제어목표	적용 대상	제어목표	기본 방침
주 차 차량동선	- 이면도로로의 주차동선 미확 보로 보행활동의 단절 및 침 해 예상 - 간선도로변의 소형필지의 주차 출입구 설치로 인한 보행공간 의 단절로 간선도로의 기능저 하 및 보도의 도로 및 주차장화	- 보행활동의 단절 및 침해최소화 - 차량흐름 방해 최 소화	- 간선도로변 주차출입은 원칙적으로 제한하고 이 면도로등 주차통로의 확 보가 곤란한 경우에 한하 여 최소한 허용 - 공동주차통로 등을 적극 권장 - 주차출입구 위치선정의 원칙 제시 - 소형필지: 공동주차장, 공공주차장설치 활성화 필요
대 지 내 공 지	- 보행공간, 휴식공간의 부족으 로 전면공지의 공공성 미흡 - 불력간 동선체계의 미비 및 마 감재료의 불일치로 보행공간의 질 저하 예상	- 쾌적한 보행공간 및 휴식공간확보로 지역의 활성화 유 도 - 동선체계의 확립 및 외부환경의 질 향상	- 공개공간을 권장하고, 상 응하는 보상적 완화기준 제시 - 공공통로의 경우 피로타, 공중회랑형 등도 인정하 여 적극적 활용

바. 建物配置에 관한 事項

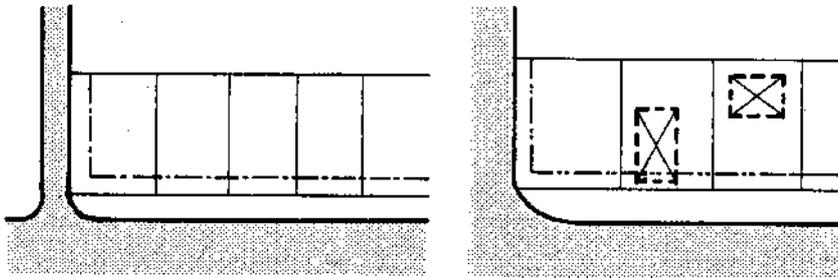
■ 用語 定義

- 건축한계선이란 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하게 하는 선을 말한다.
- 건축지정선은 그 선의 수직면에 건축물의 1층 내지 3층까지의 벽면의 위치가 건축지정선 길이의 2분의 1이상 접하여야 하는 선을 말한다.
- 벽면선이라 함은 건축물의 1층 또는 특정층에 있어서 벽면의 위치가 넘어서는 안되는 선을 말한다.

■ 適用對象

- 가로경관의 연속성이 저해되거나 벽면선의 무질서한 요철이 예상되는 경우

- 전면공지의 불규칙한 요철로 외부공간의 비효율적 이용이 예상되는 경우



<그림 V-7> 건물배치에 관한 적용 대상 개념예시

■ 基本 方針

- 건축한계선, 건축지정선, 벽면선 등의 성격을 고려하여 구역별로 세부적이고 다양한 수법을 제안할 수 있다.
- 전면도로의 반대쪽 경계선 안쪽에 건축한계선이 그어진 경우에는 건축한계선을 건축물 높이제한의 기준선으로 본다.
- 도시설계의 건물배치에 관한 사항으로 개발규모의 제한이 발생하는 경우에는 보상적 완화를 고려한다.

<표 V-7> 배치에 관한 적용 대상 및 기본 방침

제어요소	적용 대상	제어 목표	기본 방침
건축선 및 벽면선 등	- 벽면선의 무질서한 요철 및 불필요한 전면공지의 발생으로 가로경관의 연속성 저해 및 전면공지 비효율적 활용 - 건물간 외부공간의 단절로 외부공간의 비효율적 방치	- 가로의 경관적 연속성 확보 - 유효전면공지 확보 - 동선체계의 보완	- 건축한계선, 지정선, 벽면선 등의 성격을 고려해 규제수준 다양화 - 규제적용시 적절한 보상적 완화조치 강구

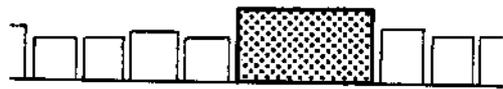
사. 建築物의 外觀에 關한 事項

■ 適用 對象

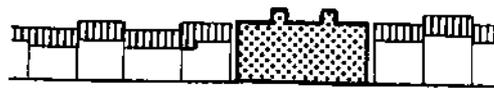
- 건축물의 형태, 재료, 색깔 등의 무질서한 노출로 가로 of 연속성 및 경관의 통일성이 저해될 우려가 있는 경우
- 건축외관의 기준제시로 경관수준 향상 및 장소성 부여가 필요한 지역

■ 基本 方針

- 역사적 가로나 주요한 상징가로 등의 경우는 필요한 건축물의 주요 부분에 대한 기준제시를 고려한다.
- 필요한 경우 건물의 특징적 형태, 재료, 외벽높이, 의장, 지붕, 담장, 식재, 서터, 간판 등에 관한 기준을 도시설계에서 별도로 제안할 수 있다.
- 옥탑, 냉각탑의 건축설비는 주요한 도로쪽에서 위치가 노출되지 않도록 한다.



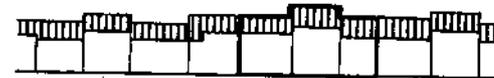
• 일반적인 경우



• 일반적인 경우



• 도시설계의 유도예시



• 도시설계의 유도예시



• 일반적인 경우



• 일반적인 경우



• 도시설계의 유도예시



• 도시설계의 유도예시

<그림 V-8> 외관의 유도 개념 예시

〈표 V-8〉 건물의 외관에 관한 적용 대상 및 기본 방침

제어요소	적용대상	제어목표	기본방침
건축물의 외관	- 건물형태, 재료, 색깔 등 무질서한 외관의 노출로 가로경관의 연속성 및 통일성 저해	- 주요 간선도로의 경관수준 향상 및 장소성 확보 - 가로의 연속성 확보	- 주요가로, 지점의 경우는 건축물의 필요부분에 대한 구체적인 기준제시 필요 - 미관불량시설(냉각탑 등)의 노출금지 명시 필요

## 2.2 公共部門 및 特別設計區域 方針

### 가. 公共部門 指針

- 도시설계 재정비시는 공공부문에 대한 투자활성화를 통하여 민간부문 개발의 질적 제고를 유도하도록 하는 것을 원칙으로 한다.
- 공공부문의 개선안에는 공공부문의 현황 과제 및 문제점을 분석하여 도면으로 표시하고, 도시설계 목표에 합당하고 실현가능한 공공부문 조성 목표를 설정한 후 개선 방향을 제시한다.
- 공공부문의 개선 방향에서는 구체적인 형태, 설계 등의 내용보다는 시설물의 위치, 규모, 공간의 성격 등에 관한 원칙을 규정하여 공공부문 사업시의 기본 지침으로 활용되도록 한다.
- 관련부서간의 협의하에 5년내 실현가능한 부분에 대해서는 예산의 뒷받침을 고려하여 공공사업의 우선순위를 명시하고, 가능한 개발시점을 관련부서와 협의하여 제시하도록 한다.
- 해당 도시설계지구내의 도시설계에 포함된 공공시설은 법의 규정 (법 62조 3항)에 의해 우선 설치하여야 하며, 따라서 재정비기간인 5년이내에 설치하여야 할 공공부문에 대하여 개발방향과 아울러 기본 방침을 제시한다.
- 공공부문의 기본 방침에는 해당지역의 현황 및 문제점, 개선방향, 개선안의 예시

및 설계지침 등이 제시되도록 한다.

- 도시설계 지구내의 공공건축, 가로장치물, 공원설계 등의 공공사업은 계획수립 및 사업시행 전에 도시설계 위원회의 심의 및 조정과정을 거치도록 한다.
- 특정한 성격의 가로 조성을 위한 도로, 가로장치물, 식재 등 공공부문 사업을 대상으로 하는 경우 이를 특별설계구역으로 지정할 수 있고, 공공부문이 특별설계 구역으로 지정된 경우에는 이 지역에 대한 개발 방향을 제시하고 구체적인 설계에 관하여는 도시설계 심의 운영을 통해 구체화 시키는 방법도 고려해 볼 수 있다.

#### 나. 特別設計區域의 指針

##### ■ 指定 目的

- 특별설계구역은 공공이 당해 구역의 개발방향을 적극적으로 유도하는 경우 또는 그 필지의 규모가 크거나 위치가 중요하나 개발의 방향, 시점 등이 불확실한 경우 최소한도의 도시설계 내용을 가지고 유보적으로 지정하는 것을 목적으로 한다. 특별설계구역의 지정 목적은 해당 필지에 대한 개발계획의 방향이 설정되었을 때 도시설계위원회의 심의를 통하여 도시설계의 목표 및 기본 취지에 맞도록 협의 조정하는데 있다.

##### ■ 指定 對象

- 건축법 시행령 109조에 명시되어 있는 바와 같이 공공사업의 시행을 위하여 필요한 경우, 1필지의 토지면적이 10,000m<sup>2</sup>이상이어서 대형건축물의 건축이 필요한 경우, 2필지 이상의 토지면적의 합계가 15,000m<sup>2</sup> 이상으로서 해당 대지의 소유자가 1인이거나 공동개발을 합의한 경우로 국한하고 있으나, 특별설계구역의 지정 대상은 공동개발 등(도시설계에서 지정되었거나 또는 뒤에 개발자들이 스스로 원하거나) 시간적, 공간적으로 도시설계를 탄력적으로 운영할 필요가 있는 곳과

그 외에 도시계획적으로 매우 중요한 지점으로서 도시설계의 신속적 운영이 필요한 지역을 대상으로 한다.

- 서울시 같이 이미 시가화가 충분히 진전된 곳에서 1필지의 토지면적이 10,000㎡ 이상이거나 2필지 이상의 토지면적의 합계가 15,000㎡ 이상인 필지는 매우 큰 규모로 혼하지 않다. 이렇게 볼 때 특별설계구역은 부지의 규모가 시행령이 정한 규모보다 작은 경우에도 부지의 성격이 위에서 언급한 구역의 지정대상에 해당 하는 경우 지정할 수 있도록 한다.

■ 作成 過程

- 특별설계구역의 도시설계 작성은 1) 개발방향 수립단계 2) 세부도시설계 작성단계의 두단계로 나누어지며, 세부도시설계 작성단계는 개발방향 수립단계에서 도시설계심의위원회에서 필요성이 제기되어 권고된 경우에 한하여 작성한다.
- 개발방향 수립단계는 토지소유자가 사업계획 및 개략적 건축계획서를 제출하여 개발계획의 방향을 수립하는 단계이다. 이 단계에서 원만한 협의/조정이 이루어진 경우에는 바로 건축계획서를 작성하여 도시설계 조정심의를 받도록 한다. 단, 부지의 성격상 특별설계구역의 도시설계 내용이 보다 공정하고 심도있는 연구를 통해서 이루어질 필요가 있는 경우에는 세부 도시설계의 작성을 권고할 수 있다.
- 세부 도시설계 작성단계는 수립된 개발방향을 토대로 건축법상의 법적 효력을 가지는 구체적인 도시설계를 작성하고, 일반 도시설계 작성에 따른 승인과정과 같은 절차를 거치도록 한다. 세부 도시설계 작성을 작성하는 경우에 도시설계조정 심의위원회는 토지소유자로 하여금 세부 도시설계의 작성을 공공연구기관에 의뢰하도록 권고할 수 있다.

■ 指針의 優先順位

- 특별설계구역 도시설계 과정에서 새롭게 작성된 지침을 당해 특별설계구역에

적용하기 위하여 보다 현실적이고 구체적으로 작성되는 것이므로, 도시설계지구 전체에 관한 일반적인 도시설계 지침에 우선하는 것이 바람직하며, 따라서 상기한 두 종류의 지침사이에 상충이 일어날 경우에는 새롭게 작성된 특별설계구역의 지침에 따른다.

#### ■ 基本 方針

- 기존의 특별사업구역은 선별적으로 제시된 지침에 근거하여 특별설계구역으로 전환하며, 새로운 특별설계구역의 지정 역시 제시된 지침에 의한다.
- 특별설계구역으로 지정된 구역은 첫째 도시설계가 당해구역에서 달성해야 할 최소한의 목표, 둘째 도시설계 작성자와 토지소유자가 협의/조정해야 하는 개략적 방향을 제시하여야 한다.
- 특별설계구역에 포함된 재개발구역의 경우에는 일반적인 특별설계구역과 같이 달성해야 할 최소기준과 조정심의시 협의할 개략적 방향을 제시하여 재개발 기본계획, 사업계획 입안시 도시설계의 취지에 맞추도록하고 공공시설과 건축시설의 위치 및 형태, 외부공간의 조성계획 등이 포함된 토지이용계획 및 건축배치계획 등에 관하여는 도시설계조정심의위원회의 검토를 받도록 한다.

## 2.3 圖書作成 方針

### 가. 都市設計 作成項目 : 必要한 項目만 作成

- 도시설계 재정비시에는 도시설계 작성도서에 관한 규정(건축법 시행규칙 별표 11)의 내용중 종합개념도, 주변구역의 현황도, 대상구역의 현황도, 토지이용계획, 교통처리계획 등의 내용은 반드시 포함하여야 할 내용으로 하고, 그 밖에 건축규제계획, 공공시설계획, 공급처리시설, 조경계획, 기존 건축물의 처리계획, 제한사항 및 권장사항, 개발사업의 시행계획 등의 세부 항목들은 도시설계의 성격에 따른 필요에 의해 작성하여야 할 선택적인 항목으로 본다.

나. 報告書의 表現課題：實際的 課題導出을 中心으로 作成

- 일부 기존 도시설계 보고서는 도시설계 구상부문이 학문적이거나 현학적 내용을 주된 과제로 하는 것도 있었으나, 도시설계 재정비시에는 도시설계 지구내의 세부 구역별로 구체적 현황 분석 및 과제 도출, 과제 해결을 위한 부문별 구상 및 세부 지침 등 실제적 내용을 위주로 작성하여 해당지역의 구체적인 유도지침 및 조성지침이 되도록 한다.

다. 報告書의 分量 및 內容：理解하기 쉽고 必要한 分量으로 作成

- 기존의 도시설계 보고서가 학문적, 현학적인 내용으로 분량이 방대하여 이해하기 어려운 것에 비하여, 도시설계 재정비시에는 실제적인 현실문제를 중심으로 필요한 내용만을 수록하여 분량을 많지 않게 할 필요가 있으며, 내용의 서술은 비전문가가 보아도 이해할 수 있도록 쉬운 용어와 문체로 작성하도록 한다.

라. 施行 指針의 表現方式：內容을 明確히 明示하여 作成

- 도시설계 재정비시에는 시행지침의 내용을 서울시의 도시설계 작성지침서의 내용에 의거 조례형식의 조문으로 작성하고 내용을 명확히 하여 누구나 쉽게 이해하고 편리하게 적용할 수 있도록 한다.

마. 規制度의 表現方法：現場에서 適用하기 쉽도록 作成

- 기존 도시설계의 운영을 살펴 보면 일선 실무기관에서는 도시설계의 구상내용 및 규제내용의 배경에 관한 이해없이, 단순히 규제도에 표현된 규제내용만을 판단근거로 운영되는 점을 고려하여, 도시설계 재정비시에는 민간부문 규제제도상

에 해당 구역에 대한 개발구상, 기본 방침, 시행 지침 설정 배경 등의 내용을 간략히 병기하여 해당 주민이나 일선 실무자가 규제도를 해석하거나 적용할때 이해하기 쉽고 찾기 편리하도록 작성하여야 한다.

### 3. 再整備 運營에 關한 方針

#### 3.1 段階別 推進 方針

- 개정된 도시설계 재정비 관련 법규(건축법 63조)에 의하면 공고한 후 5년마다 해당 도시설계를 재정비하여야 하며, 이 기준에 의하면 기존 대학로지구(88년 8월 공고)는 93년 8월이후에, 목동지구(90년 5월 공고)는 95년 5월 이후에 재정비 대상이 되어 1993년 8월 이후에는 목동지구 만을 제외하고 모두 재정비 대상이 된다.
- 재정비대상이 되는 도시설계지구는 도시설계 재정비 방침의 지구지정(안)에 의하면 약 18개 지구로 세분되며(제 6장의 내용 참조) 이중에서 약 17개지구가 정비대상이 된다.
- 재정비 대상이 되는 지구 전부를 각 자치구별로 일시에 재정비하는 것은 바람직하지 않다. 급변의 도시설계 재정비는 자치구에서 처음으로 작성권을 받아 시행하게 됨으로써 많은 시행착오가 예상되며 이를 같은 시기에 한꺼번에 재정비하는 것은 용역 수행과정의 시행착오를 보완할 수 없는 점, 또 도시설계를 작성한 경험이 있는 전문가 집단이나 용역회사 등의 수가 제한되어 있는 점 등을 고려해 보면 일시에 작성하는 것은 많은 문제점을 내포하고 있다.
- 도시설계 재정비시에는 단계별로 나누어 재정비하는 것이 바람직하며, 단계별 추진 방침은 첫째 지구의 성격을 구시가지의 정비, 신시가지의 정비, 신시가지의 개발 등으로 대별하여 각 성격별로 단계를 나누고, 둘째 각 자치구별로는 2개 이상의 지구가 동시에 진행되지 않도록 하며, 셋째 변화가 급격히 일어나고 있거나 자치구 도시기본계획에서 시급히 재정비할 의사를 가진 것을 우선적으로 정비한다는 세가지 원칙으로 나누어 단계별로 추진하는 것이 바람직하다 (지구별 우선순위에 대해서는 제 6장의 2절에서 다루기로 한다).

### 3.2 住民參與의 基本 方針

#### 가. 作成 過程의 住民參與

- 도시설계안을 작성하는 과정중에 주민의견 청취과정은 주민공람과 주민공청회의 방법이 있으나 주민공람은 장기적으로 관심있는 사람이 자세히 살펴볼 수 있으나 많은 사람의 의견을 수렴하기에는 어려움이 있으며, 주민공청회는 현재 행정 여건 및 주민의 도시설계 이해수준 등 여러가지 사정상 어려움이 예상된다.
- 따라서, 도시설계 작성시에는 주민공청회를 개최하는 것을 원칙으로 하되, 부득이 개최하기 어려운 경우에는 주민공람과 동시에 주민연합회 또는 지역상인조직이나 대규모 토지소유자 등 지역 이해집단의 의견을 수렴하고 아울러 해당지역을 잘 이해하고 있는 관련 전문가의 자문을 적극적으로 활용하도록 한다.

#### 나. 作成後의 住民參與

- 도시설계 작성 후 도시설계 운영과정에서도 주민의 참여기회 확보가 필요하다. 이를 위한 운영방법은 도시설계 조정심의 과정중 필요한 경우에는 주민(건축주 또는 설계자)이 참여하여 자신의 설계의도를 설명하여 심의위원회의 위원과 직접 대화를 하는 방안을 고려해 볼 수 있다.

### 3.3 細部運營 方針

#### 가. 都市設計 審議調整 關聯事項

##### 1) 都市設計 審議委員會

- 자치구로의 재정비 작성권 위임에 따라 자치구별로 도시설계 심의위원회를 운영

하거나 자치구 건축위원회에 모든 권한을 위임하는 방안 등을 검토해 볼 수 있으나 이는 제 4장에서 살펴본 바와 같이 여러가지 문제가 예상된다.

- 따라서, 간선가로변 및 주요한 사안의 심의, 자치구에서 지정을 요청한 지구지정의 심의 등의 내용은 현재와 같이 서울시 본청에서 담당하고, 이면도로 및 경미한 사안의 경우는 자치구 건축위원회에 위임하는 방안이 바람직한 것으로 판단된다.

## 2) 審議委員會의 一貫性 確保方案

- 조정심의위원회의 일관성 확보를 위해 필요시 조정심의위원회에 도시설계 작성자가 위원으로 참여할 수 있도록 하고, 조정심의위원회의 위원 교체는 일시에 전체를 다 바꾸지 않고 일정 비율씩 바꾸도록 한다. 아울러 도시설계 담당부서의 공무원은 도시설계업무의 경험이 있는 전문가를 육성하여 전문직으로서 다루도록 하며 잦은 순환근무가 되지 않도록 하는 것이 필요하다.

## 나. 關聯部署와의 協議 調整 強化 必要

### 1) 再開發地區에 關한 關聯部署와의 協議 調整

- 도시설계지구에 새로이 편입된 재개발구역의 경우에 재개발 해당부서는 재개발 기본계획 및 사업계획 입안시 도시설계 관련부서와 협의하여야 하며, 도시설계 관련부서는 재개발계획의 내용중 공공시설과 건축시설의 위치 및 형태, 외부공간 조성계획이 포함된 토지이용계획 및 건축배치계획 등을 검토하여 도시설계 내용에 합당성 여부를 검토하여 의견을 제시한다.

### 2) 公共施設 設置時의 設計審議

- 도시설계지구내의 공공건축, 가로장치물, 공원설계 등의 계획수립 및 공사시에는 사전에 도시설계심의위원회의 설계심의를 받도록 한다.

다. 住民 및 關聯 實務者를 위한 弘報 方案

- 지구내의 주요 지역에 대한 도시설계의 목표, 내용, 규제방침 등을 간략히 요약한 홍보책자를 해당지역 주민 및 관련 전문가들에게 배포하여 도시설계의 의도를 충분히 납득할 수 있도록 하여 주민 스스로 애착과 관심을 가질 수 있도록 유도하는 것이 필요하다. 이와 같은 홍보물의 제작은 도시설계가 승인된 후 시민을 위한 대민 서비스 차원에서 적극적으로 추진되어야 한다.

라. 都市設計 報告書의 住民閱覽制度 改善

- 지금까지는 공고된 도시설계보고서는 해당부서의 담당자를 만나서 문의 해야 그 내용을 알 수 있었으나, 앞으로는 공고된 도시설계 보고서는 도시설계 관련 해당 부서는 물론 각 자치구의 민원실에 항상 비치하여 해당 지역 주민 및 관심있는 사람들이 항상 내용을 열람할 수 있도록 한다.



## **VI. 地區別 再整備의 方針**

---

### **1. 既存 都市設計地區의 與件分析**

- 1.1 江北都心地域
- 1.2 江西地域
- 1.3 江南·江東地域

### **2. 地區別 再整備 運營 方案 및 基本 方針**

- 2.1 既存 都市設計地區에 대한 基本 方針(案)
- 2.2 再整備地區의 運營 및 推進 方針

### **3. 地區別 再整備 基本 方針**

- 3.1 江北都心地域
- 3.2 江西地域
- 3.3 江南·江東地域



## 1. 既存 都市設計地區의 與件分析

- 기존 도시설계지구의 여건분석은 해당지구별 여건변화와 함께 주변 여건이나 인접지구와의 관계 등을 고려해야 하므로 광역적으로 살펴 볼 필요가 있다. 따라서 본 연구에서는 서울을 크게 강북도심지역, 강서지역, 강남·강동지역의 3개 지역으로 나누어 살펴보고자 한다.

### 1.1 江北都心地域：鍾路區, 中區, 龍山區

#### 가. 都心 3個地區

##### 1) 地區 特性

- 입지특성
  - 세종로·태평로지구 : 역사와 전통을 간직한 남북축의 상징적 가로
  - 종로지구 : 역사와 전통을 간직한 상업업무 중심축
  - 을지로지구 : 도심지내 동서 간선가로변 업무상업지구
- 지구별 특성을 고려한 개발 유도 필요
- 도시기능 및 미관 증진을 위한 도심재개발사업이 활발한 지구

##### 2) 主要 狀況 變化

- 기존 도심재개발사업 완료단계
- 오래된 기성시가지로서 개발정비의 어려움이 존재
- 기존 도시설계안의 개발효과 한계
- 인사동 지구의 보전 필요성 증대
- 도심 보행체계 정비계획 추진 예정

- 세운상가 등 추가적 재개발사업 추진 예정
- 2기 지하철 건설과 함께 도시정비 활성화 유도 필요
- 개발이 활발한 지역과 주변지역과의 연계 개발 유도 필요

3) 主要 問題點 및 調整審議 內容

■ 主要 問題點

- 도심 공동화현상 심화
- 기존 시가지의 개발한계 노출 : 현실적인 도시정비 방안 마련 필요
- 역사적 상징성의 상실 우려
- 도시설계 재정비권의 자치구 위임에 따른 도시설계지구 경계조정 필요

■ 調整審議 內容

- 전체적으로 도심재개발 사업이 도시설계를 반영하여 별도사업으로 추진되었기 때문에 그외의 도시설계지구에서 남아있는 곳은 개발이 활발하지 않아 조정심의 신청이 많지 않고, 3개 지구가 92년 이후 조정심의 신청이 없음
- 다른 지역에서 많이 나오는 공동개발, 높이규제, 용도제한에 관한 조정심의는 별로 없고 오히려, 주차와 동선에 관계된 사항이 일부 나타남
- 조정심의 처리결과는 전반적으로 심의신청안이 수용되고 있음

<표 VI-1> 도심 3개지구 조정심의 분석

지 구	구 분	건수	원안고수	전면수용	조정수용	기타	
도심 3개	대지 공동개발	2	•	2	•	•	
	건물	건폐율·용적율	2	1	1	•	•
		높이규제	3	•	3	•	•
지 구	용 도	3	1	•	1	1	
	동 선	9	2	3	4	•	
지 구	주 차	7	1	4	2	•	
	대 지 내 공 지	1	1	•	•	•	
	도시설계지구 변경	2	•	1	1	•	
	합 계	29	6	14	8	1	

나. 大學路·栗谷路 地區

1) 地區 特性

- 율곡로지구 : 도심지역내에서도 역사성이 강하게 남아있는 가로로 경복궁, 비원, 종묘, 창경궁을 잇는 역사가로
- 대학로지구 : 문화예술 관련시설이 집결되어 있는 젊은 신세대 문화의 진원지

2) 主要 狀況 變化

- 율곡로지구
  - 율곡로 일부구간의 노폭 확장 예정
  - 서대문형무소의 공원으로 독립문으로부터 동소문까지의 동서간 문화연결기능 강화
  - 북촌동네의 한옥보존지구 해제에 따른 개발수요 고려
  - 인사동지구와 함께 역사적 상징성 보전 필요
  - 정도 600년사업과 함께 공공부문 개발 필요성 증가
- 대학로 지구
  - 대학로 가로환경의 순화 및 도심부 연계 강화 필요
  - 도심 유보도계획과의 연계성 강화 필요
  - 대학로 이면지구 개발 활성화 필요
  - 연건동의 주거환경개선 사업 추진 예정

3) 主要 問題點 및 調整審議 內容

■ 主要 問題點

- 공공부문의 적극적인 개발참여 미흡
- 대학로와 율곡로의 지구특성을 반영한 개발계획 미흡

■ 調整審議 內容

- 최근 3년에 조정심의회가 각각 20건, 23건으로 전체건수 59건 중 43건을 차지함
- 전체적으로는 용도와 높이규제의 조정심의회가 각각 17건, 13건으로 상대적으로 많이 나타남
- 처리결과에 있어서는 용도의 경우만 전면수용의 비율이 76.5%로 높고 기타의 항목에 대해서는 원안고수가 많음

〈표 VI-2〉 대학로·울곡로지구 조정심의회 분석

지 구	구 분	건수	원안고수	전면수용	조정수용	기타	
울 곡 로 대 학 로 지 구	대지	공동 개발	5	2	1	2	•
		분할 합병	2	1	1	•	•
	건물	건폐율/용적율	3	1	2	•	•
		높이 규제	13	5	5	3	•
	건축 선	5	3	1	•	1	
	용 도	17	2	13	2	•	
	동 선	1	1	•	•	•	
	주 차	4	2	1	1	•	
	대지 내 공지	2	1	1	•	•	
	외 관	1	1	•	•	•	
	도시설계지구 변경	6	3	1	2	•	
	합 계		59	22	26	10	1

다. 仁寺洞, 梨泰院 豫定地區

1) 仁寺洞 豫定地區

■ 地區特性 및 與件變化

- 도시개발수요와 역사적 상징성의 상호조화를 위한 도시정비 필요성 증대
- 지구의 개발한계를 극복하기 위한 주변지역과의 연계개발 필요

- 지구특성상 인접 읍곡로 도시설계지구와 연계하여 재정비차원의 도시설계지구 지정이 바람직함

■ 調整審議 內容

- 용도에 관한 조정심의회는 11건으로 전체의 52%를 차지하고 대부분이 조정수용 됨
- 조정심의회 처리결과 전체 흐름은 원안고수는 거의 없고, 조정심의회내용을 수용하는 편이며, 수용의 경우에 있어서는 조정수용이 13건으로 전체 심의신청의 61%를 차지함

<표 VI-3> 인사동예정지구 조정심의회 분석

지 구	구 분	건수	원안고수	전면수용	조정수용	기타
인 사 동 지 구	건물	건폐율·용적율	2	·	2	·
		높이규제	3	1	·	2
	용도	11	·	3	8	·
	동선	1	·	·	1	·
	기타	4	1	1	2	·
	합계	21	2	6	13	·

2) 梨泰院 豫定地區

■ 地區特性 및 主要狀況變化

- 외국인 특성가로서의 개발수요 반영 필요
- 가로환경의 순화 및 지역 중심상업지로서의 역할증대 필요
- 제2기 지하철 건설에 따른 역세권 개발효과 기대
- 지역의 특성상 도시설계지구 지정시 충분한 검토가 필요함
- 도시설계지구지정이 아닌 적극적인 가로환경 정비차원의 개발도 고려할 수 있음

■ 調整審議 內容

- 공동개발과 높이규제에 대한 조정심의회신청이 많은 편임

- 공동개발의 경우는 처리결과에서 유보처리된 것도 있음

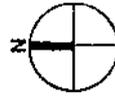
〈표 VI-4〉 이태원예정지구 조정심의 분석

지 구	구 분	건수	원안고수	전면수용	조정수용	기타	
이 태 원 지 구	대지	공동 개발	6	2	1	1	2
		대지분할합병	1	•	•	1	•
	건물	높이 규제	6	1	4	1	•
	용 도		2	•	1	1	•
	주 차		2	•	•	1	1
	외 관		1	•	1	•	•
	도시설계지구변경		1	•	1	•	•
	합 계		19	3	8	5	3

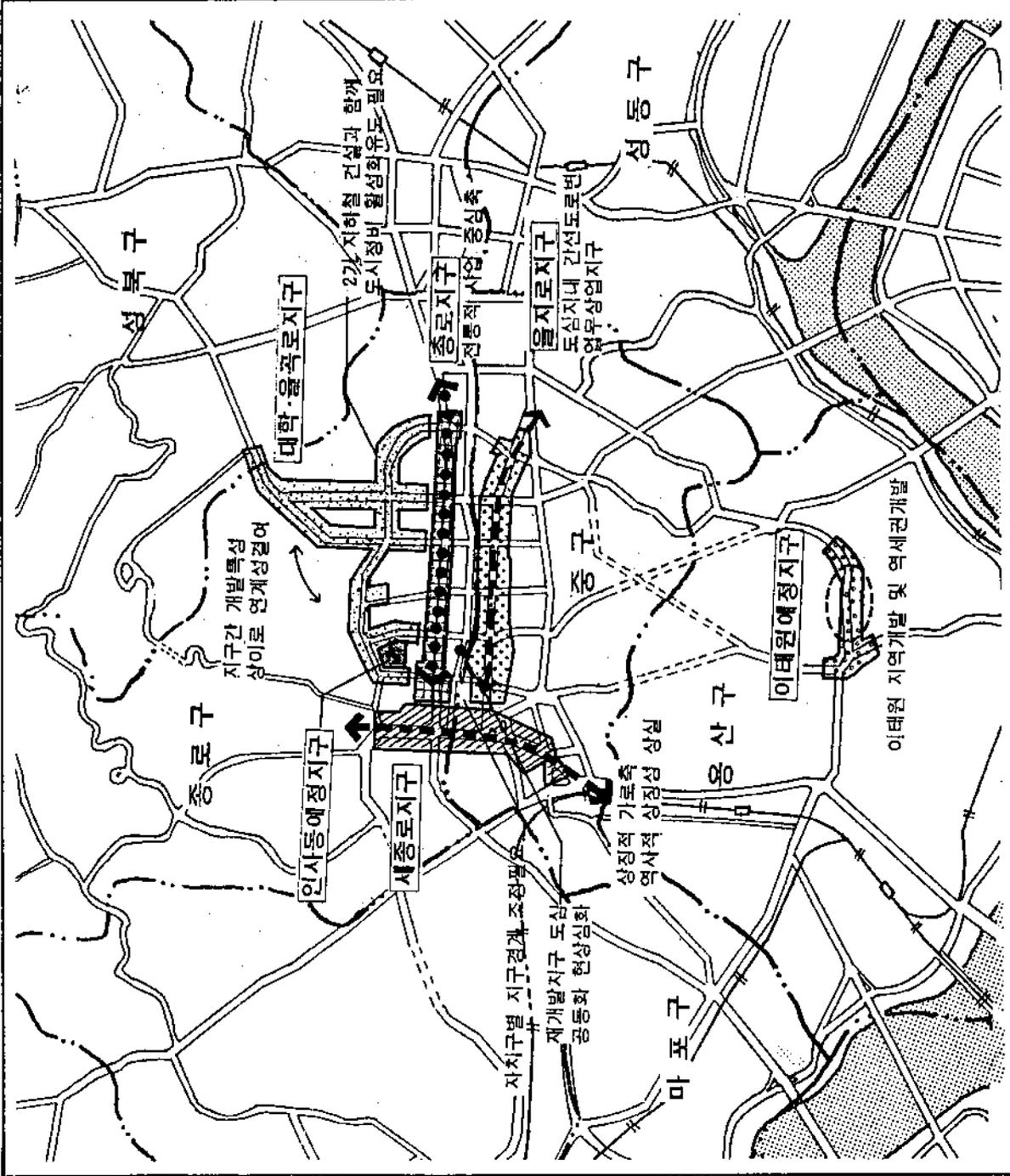
도시설계 재정비 방침방안

강북(도심)지역  
여건분석

-  세종로지구
-  을지로지구
-  종로지구
-  대학·올곡로지구
-  인사동주변지구
-  이태원에정지구



서울시장개발연구원  
Seoul Development Institute



## 1.2 江西地域：西大門區, 麻浦區, 江西區, 梁川區

### 가. 新村·麻浦地區

#### 1) 地區 特性

##### － 서대문구 지역

- 아현로：도심인접주거지, 재래시장 입지
- 신촌로：중심상업 위락지, 대학가

##### － 마포구 지역

- 양화로：신·구 건축물과 대규모 미개발지 혼재
  - 동교로：저밀주거지 인접
  - 서강로：역세권 밖의 자생적인 낙후 주거지역 (서강대교 건설완료시 연결로)
- － 상이한 특성을 가진 지구로 지구별 특성을 고려한 개발 유도 필요  
(대학가, 역세권, 주거지, 상업지)

#### 2) 主要 狀況 變化

##### － 각종 개발의 영향권

- 고속전철, 영종도 신공항철도, 제2기 지하철, 도시고속도로, 서강대교 건설
- 신촌로 확장, 마포로 정비 추진

##### － 재개발 사업을 통한 도시정비 추진 예정

##### － 지하철 2호선 개통에 따른 이용인구 증가 (역세권 형성)

#### 3) 主要 問題點 및 調整審議 內容

##### ■ 主要 問題點

- 운영상의 문제점 : 도시설계 재정비권의 자치구 위임에 따라 도시설계지구 분할이 요구, 지구별 특성에 따른 도시설계구상의 미약, 부정형 필지, 과소필지에 대한 시행수단이 미흡, 공공부문 도시설계 미흡
- 규제내용상의 문제점
  - 무리한 여러필지 합동개발 유도
  - 공동개발은 협상의 어려움 등으로 한계를 유발하고 있는 요소로 필요성과 가능성을 동시에 고려하여 사용할 필요가 있음
  - 보행자도로에 접한 일부 대지의 차량진출입 방안 미비 : 대지배면에 보행자전용도로를 지정한 아현로 일부대지는 불력전체의 공동개발 추진이 안 될 경우 대로에서 보도를 가로질러 차량이 진출입 할 수 밖에 없는 상황 발생
  - 간선가로 입구부의 도시설계지구만 보행우선도로, 보차혼용도로, 보행자전용도로 등으로 계획하여 지구 내·외간의 연계성 결여로 설계의도 반감
- 특별설계구역 선정기준 및 방침이 불확실

■ 調整審議 內容

- 전반적으로 조정심의 신청건수가 테헤란로지구 다음으로 많음  
(전체 조정심의 건수의 21%)
- 특히, 공동개발이 374건으로 전체 심의신청 464건의 80%를 차지하며, 처리결과를 보면, 원안고수 128건(27%), 전면수용이 172건(37%), 조정수용이 70건(15%) 등으로 전면수용의 비율이 가장 높으나 원안고수의 비율도 27%로 높게 나타남
- 공동개발과 높이규제 부분을 제외한 나머지 항목에 대해서는 거의가 전면수용 형태를 보이며, 전체적으로 조정심의 신청이 연도별로, 항목별로 고루 분포해서 나타남

〈표 VI-5〉 신촌·마포지구 조정심의 분석

지 구	구 분	건수	원안고수	전면수용	조정수용	기타	
신촌·마포 지 구	대지	공동 개발	374	128	172	70	4
		대지분할합병	12	3	3	6	•
	건물	건폐율·용적율	2	•	•	1	1
		높이 규제	42	11	17	13	1
	건축 선	1	•	•	1	•	
	용 도	4	2	•	1	1	
	동 선	6	0	4	2	•	
	주 차	11	2	7	2	•	
	대 지 내 공 지	4	1	2	•	1	
	외 관	3	•	2	1	•	
	도시설계지구변경	2	•	1	•	1	
	기 타	3	•	1	2	•	
	합 계		464	147	209	99	9

#### 나. 金浦街道地區

##### 1) 地區 特性

- 공항과 도심을 연결하는 주요 간선가로변
- 상징적인 수도관문 이미지 부각
- 강서지구 개발의 중심가로

##### 2) 主要 狀況 變化

- 도시계획 규제내용 변화: 비상활주로 계획 폐지에 따른 고도제한 해제
- 교통여건 변화: 올림픽대로 가양 인터체인지 건설, 지하철 5호선 건설로 역세권 형성 예상 (방화, 김포공항, 송정, 마곡, 발산역)
- 강서지구 개발중심으로 역할 기대 반영 필요: 가양지구 주변지역 개발 등

## 3) 主要 問題點 및 調整審議 內容

## ■ 主要 問題點

## - 운영상의 문제점

- 도시설계 재정비권의 자치구 위임에 따라 도시설계지구 분할이 요구, 지구별 특성에 따른 도시설계구상이 미약, 부정형 필지, 과소필지에 대한 시행수단이 미흡, 공공부분 도시설계 미흡, 여건변화에 따른 규제내용의 조정이 필요

## - 규제내용상의 문제점

- 무리한 여러필지 합동개발
- 주차출입구와 관련한 이면도로 확보(보차혼용통로)는 개발시기가 일치하지 않을 경우 개발의지가 있는 인접대지까지 개발을 곤란하게 함
- 특별설계구역 선정기준 및 방침이 불확실 : 과도한 계획의도에 따른 어려움을 내포하고 있으며 계획추진상의 구심점 부재에 따른 환경개선의 지연이 우려됨

## ■ 調整審議 內容

- 전체적으로 공동개발이 55건(49%)으로 가장 많고 용도와 주차진출입 관련 심의 신청도 많음. 처리결과를 보면 공동개발과 높이규제의 경우는 비교적 전면 수용이 많음
- 용도의 경우와 건축선 관련 규정에는 특히 원안고수가 두드러지고 주차의 경우는 상대적으로 조정수용이 많음

〈표 VI-6〉 김포가도지구 조정심의 분석

지 구	구 분	건수	원안고수	전면수용	조정수용	기타	
김포가도 지 구	대지	공동 개발	55	12	33	10	•
		대지분할합병	6	2	1	3	•
	건물	높이 규제	17	2	10	5	•
		건축 선	3	3	•	•	•
	용도	10	6	1	3	•	
	동선	4	1	2	1	•	
	주차	15	4	4	7	•	
	대지내공지	2	•	2	•	•	
	합계	112	30	53	29	•	

다. 木洞地區

1) 地區 特性

- 계획된 신시가지로서 현재는 재정비 기간(5년)에 도달하지 않은 지역

2) 主要 狀況 變化

- 주거아파트 개발 완료
- 미분양 상업지 개발계획 진행중
- 지하철 5호선 건설중 (신정, 목동, 오목교역)

3) 主要 問題點 및 調整審議 內容

■ 主要 問題點

- 제척되었던 오목교 부근이 지하철 5호선 건설로 많은 변화가 예상되며 이를 포함하는 도시설계지구의 조정이 필요
- 개발수요와 여건변화에 비해 필지의 규모가 큰 편이며, 현실 개발상황과 도시

설계 내용의 불일치 조정 필요

- 개발이 활성화되지 못하고 있는 중심상업축에 대한 활성화 방안 마련 필요

■ 調整審議 內容

- 전체적으로 신도시 개발방식의 아파트건설지역으로 이의 대부분이 완료되었으며 중심상업지역의 경우 개발이 부진하여 조정심의신청이 별로 없음
- 조정심의신청의 내용은 공동개발과 주차가 가장 많으며, 대부분이 전면수용 또는 조정 수용됨

〈표 VI-7〉 목동지구 조정심의 분석

지구	구분	건수	원안고수	전면수용	조정수용	기타	
목동지구	대지	공동 개발	6	1	4	1	•
		대지분할합병	1	•	•	1	•
	건물	높이 규제	3	1	•	2	•
		건축 선	2	•	1	1	•
	용도	3	1	1	1	•	
	주차	6	•	4	2	•	
	대지내공지	2	•	•	2	•	
	기타	1	•	•	1	•	
	합계	24	3	10	11	•	

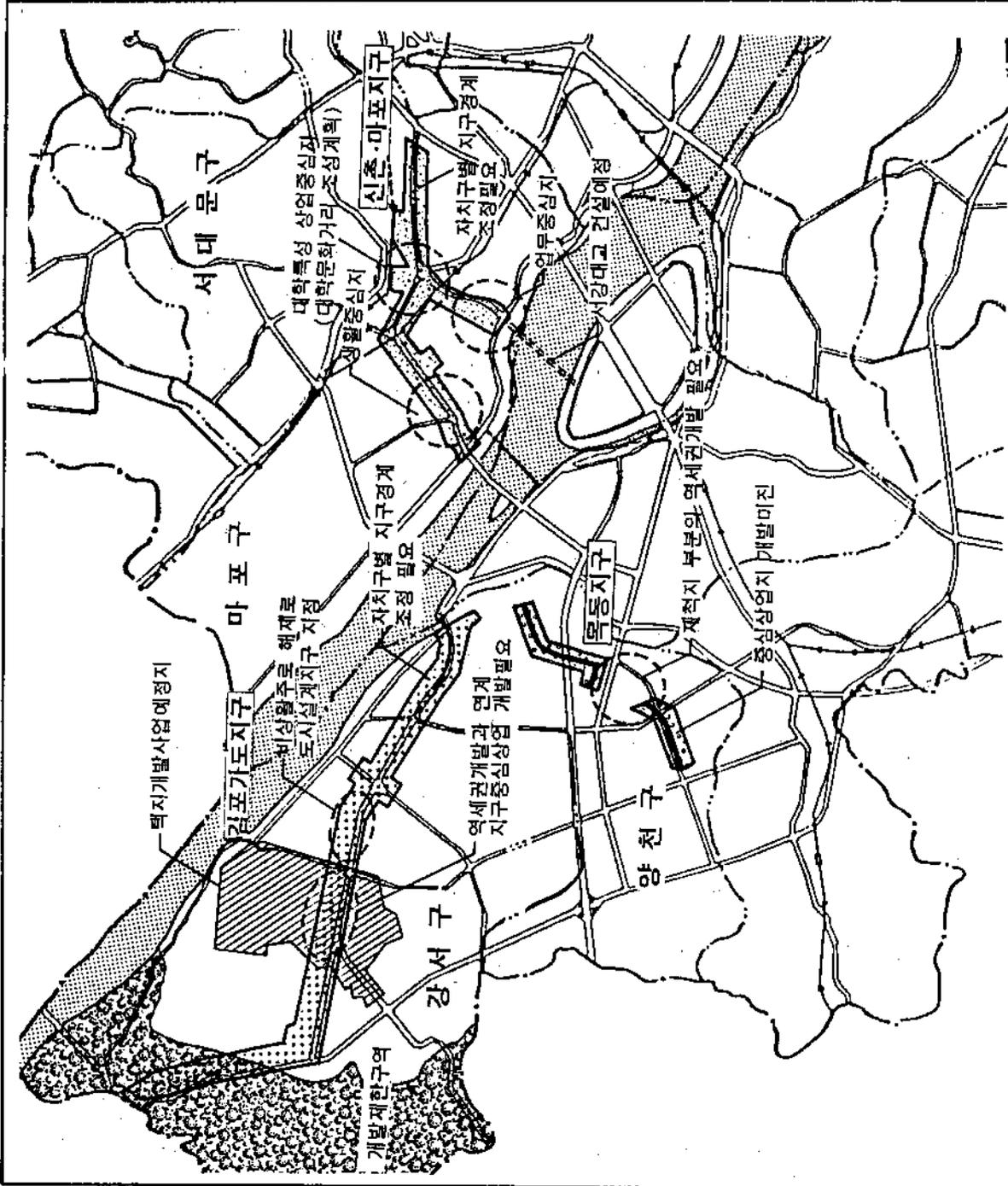
도시설계 재정비 방침방안

강역	지분	역석
----	----	----

-  신촌·마포지구
-  김포가도지구
-  목 등 지구



서울시정개발연구원  
Seoul Development Institute



### 1.3 江南·江東地域：江南區, 瑞草區, 松坡區, 江東區

#### 가. 테헤란路 地區

##### 1) 地區 特性

- 지구별 특성을 반영한 개발유도 필요
  - 영동의 동서연결 중심가로
  - 강남의 문화, 상업, 업무, 위락축 형성
  - 강남지역 부도심 육성과 도시기능 현대화
- 입지특성
  - 법원단지 주변지구：주요 공공시설 입지 주변지역, 간선가로변
  - 강남, 역삼역 주변：부도심권
  - 선릉역 주변：KOEEX 주변의 업무시설 입지에 의한 2차 세력권

##### 2) 主要 狀況 變化

- 지하철 추가 건설 역세권 형성
- 대규모 개발 진전 (테헤란로를 중심으로 한 개발계획 추진)
- 법원단지 개발 진전：검찰청, 법원 입주 (대법원 건설계획 예정)

##### 3) 主要 問題點 및 調整審議 內容

###### ■ 主要 問題點

- 운영상의 문제점
  - 테헤란로의 개발잠재력에 대응한 규제내용의 조정이 필요：용도규제의 현실화, 높이규제의 조정, 특별사업구역의 내용 조정 필요, 이면도로변 개발 정비 필요, 관계법규 변화에 따른 조정 필요
- 규제내용상 문제점
  - 과소필지 및 부정형필지가 되지 않도록 하는 범위내에서 공동개발을 지정하는 것외의 공동개발 규제는 한계를 가짐

- 가구의 장변이 간선도로에 접하고, 단변이 2열이상의 획지로 분할되었을 경우의 공동개발은 주차진입로를 확보토록 하는 대신에 공동개발을 축소할 필요가 있음
- 최고층수규제에 대한 조정이 필요 : 공동개발과 최고층수규제가 함께 지정되는 경우 등 한계를 가지고 있으며, 폭 10m이하의 도로에 접한 대지에 대한 최고층수규제 조정 필요

■ 調整審議 內容

- 특기할 것은 89, 90, 91년 3개년이 각각 116, 149, 132건, 합계 397건으로 전체 661건의 60%를 차지함으로써 비교적 최근 3개년에 조정심의신청이 많이 발생했음을 보임
- 조정심의신청은 특히, 공동개발(274건, 41%)과 높이규제(183건, 28%)가 대종을 이루고 주차관련 조정심의신청도 84건(13%)을 보임
- 처리결과를 보면 공동개발의 경우 전면수용비율이 45.3%로 가장 높으나 상대적으로 원안고수(102, 37%)가 크게 나타나고 유보도 8건으로 많이 나타남. 높이규제의 경우에는 전면수용이 60.1%를 차지하며, 원안고수와 조정수용은 비슷한 편이며 기타 다른 항목은 비교적 전면수용과 조정수용의 경우가 많음

<표 VI-8> 테헤란로지구 조정심의 분석

지 구	구 분	건수	원안고수	전면수용	조정수용	기타	
테헤란로 지 구	대지	공동 개발	274	102	124	40	8
		대지분할합병	19	7	8	4	•
	건물	높이 규제	183	39	110	34	•
	건축	선	27	7	8	12	•
	용도		18	8	7	2	1
	동선		18	3	11	4	•
	주차		84	18	42	24	•
	대지내공지		3	1	•	2	•
	도시설계지구 변경		10	1	5	4	•
	기타		25	4	6	8	7
	합계		661	190	321	134	16

나. 貿易센터地區

1) 地區 特性

- 한국 종합 무역센터부지와 이에 연접한 주거지역

2) 主要 狀況 變化

- 한국 종합 무역센터부지 개발 완료
- 한국 종합 무역센터 서측 가로변 대지에의 업무시설 입지
- 무역센터 지원업무시설 입지로 영동대로변 개발 활성화

3) 主要 問題點 및 調整審議 內容

■ 主要 問題點

- 무역센터 주변 개발수요 증대 반영 필요
- 중심업무지구개발과 부응하는 도시외부환경 조성
- 새로운 상징가로로서의 기능 제고
- 테헤란로와의 연계 개발 검토 필요

■ 調整審議 內容

- 예상의외로 조정심의신청이 많이 나타났음. 이것은 최초 특별설계구역이 확대 지정되면서 주변에 새로 편입된 곳에서 발생된 것으로 생각됨. 또한 개발압력의 증가 또한 주요한 요인임
- 무역센터의 경우 동일대지, 동일안건에 대해 반복 신청(최고 3번)의 경우도 있음
- 무역센터 심의신청의 전체적인 흐름은 테헤란로 경우와 유사함

〈표 VI-9〉 무역센터지구 조정심의 분석

지 구	구 분	건수	원안고수	전면수용	조정수용	기타	
무역센터 지 구	대지	공동 개발	86	33	39	14	•
		대지분할합병	17	1	9	7	•
	건물	건폐율/용적율	1	•	1	•	•
		높이 규제	20	2	13	5	•
	건축 선	7	2	2	3	•	
	용 도	3	2	1	•	•	
	동 선	5	1	•	4	•	
	주차	25	6	12	7	•	
	대지내공지	4	2	•	1	1	
	기 타	6	3	3	•	•	
	합 계		174	52	80	41	1

다. 麗室地區

1) 地區 特性

- 지구별 특성을 반영한 개발 유도 필요
- 입지특성
  - 종합전시장변 : 교통결절지, 업무지구
  - 종합운동장변 : 올림픽 시설 연결권
  - 석촌호 주변 : 부도심권
  - 국립경기장 주변 : 올림픽 공원 연결권
  - 송파로 주변 : 주요 간선로변

2) 主要 狀況 變化

- 올림픽 관련 사업 완료
- 아파트단지 개발 완료 (일부 재건축, 재개발 필요)
- 지하철 5호선, 8호선 관련 역세권 형성 (가락시장역 등)

－ 농수산물 시장 동측 상업지역 지정

### 3) 主要 問題點 및 調整審議 內容

#### ■ 主要 問題點

－ 운영상의 문제점

- 지나치게 상세한 규제로 인한 경직성 해소 필요
- 각기 상이한 지구특성을 고려하지 않은 획일적 지침에 의한 적용 개선 필요
- 재건축아파트 등 여건변화에 따른 조정 필요
- 광범위한 규모의 도시설계 지구운영 한계

－ 규제내용상의 문제점

- 결절점상의 대규모 건축물 입지를 유도하기 위한 공동개발의 경우 과소필지 및 부정형 필지인 경우를 제외하고는 공동개발 권장으로 조정 필요
- 간선도로의 차량진출입구 방지를 위한 공동개발의 경우 주차진입로를 확보하는 방안으로 공동개발의 축소 필요
- 공동개발에서 대지분할가능선을 지정하는 경우 대지분할을 하지 않을 경우 공동개발의 목적 달성이 어렵고, 분할시에도 토지주간의 처리가 복잡하므로 대지분할 권장선으로 변경하거나 전체필지를 미니재개발(입체환지) 등으로 조정 필요
- 공동개발과 절대(최고)층수규제를 함께하는 경우 공동개발의 장점이 무의미해 지므로 이에 대한 검토가 필요
- 12m이상의 도로에 접할 경우 대지분할을 불가능하게 한 것은 보다 융통성있게 조정이 필요함

#### ■ 調整審議 內容

－ 전체적인 분포는 신촌·마포지구, 테헤란로지구 등과 함께 비교적 연도별로 고르게 분포해 있고, 상대적으로 조정심의신청이 많았던 해는 91, 92년 2개 년도임

또한 내용면에서 공동개발이 200건(48%)으로 가장 큰 비중을 차지함

- 특기할만한 것은 높이규제와 용도, 대지내 공지 등의 조정심의 처리결과는 원안 고수의 비율이 크게 나타남
- 전체적으로 원안고수(136건, 33%), 전면수용(186건, 45%), 조정수용(86건, 20%)의 비율이 수용이 되는 경우가 많으나 공동개발, 대지분할합병을 뺀 경우 전체 151건 조정심의 신청중 원안고수가 39%, 전면수용이 32%, 조정수용이 23%를 나타내 원안고수 비율이 상대적으로 높은 편임

〈표 VI-10〉 잠실지구 조정심의 분석

지 구	구 분	건수	원안고수	전면수용	조정수용	기타	
잠 실 지 구	대지	공동개발	200	67	98	34	1
		대지분할합병	66	9	39	17	1
	건물	높이 규제	57	25	20	11	1
	건축	선	7	3	3	1	•
	용도		36	20	5	7	4
	동선		13	4	4	5	•
	주차		25	4	13	6	2
	대지내	공지	6	3	•	3	•
	도시설계지구	변경	4	1	1	2	•
	기타		3	•	3	•	•
	합계		417	136	186	86	9

## 라. 高德地區

### 1) 地區 特性

산시가자내 중심지역으로 개발 완료 지역

### 2) 主要 狀況 變化

- 고덕지구 중심상업지역의 개발이 거의 완료되었음
- 도시설계 목표의 계속적 유지 필요

3) 主要 問題點

- 도시설계 목표와 개발의도의 지속적 유지 필요

4) 都市設計 調整審議申請 內容

- 고덕지구는 전체적으로 조정심의신청이 많지 않음
- 특기할 것은 용도에 관한 것이 27건으로 전체 45건의 60% 차지함
- 조정심의신청 처리결과는 대부분이 수용되고 있음

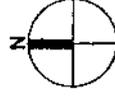
<표 VI-11> 고덕지구 조정심의 분석

지 구	구 분	건수	원안고수	전면수용	조정수용	기타	
고 덕 지구	대지	공동 개발	5	•	3	2	•
	건물	높이 규제	3	1	•	2	•
	건축	선	3	•	2	1	•
	용도		27	3	19	5	•
	등선		3	•	1	2	•
	주차		3	•	2	1	•
	기타		1	•	1	•	•
	합계		45	4	28	13	•

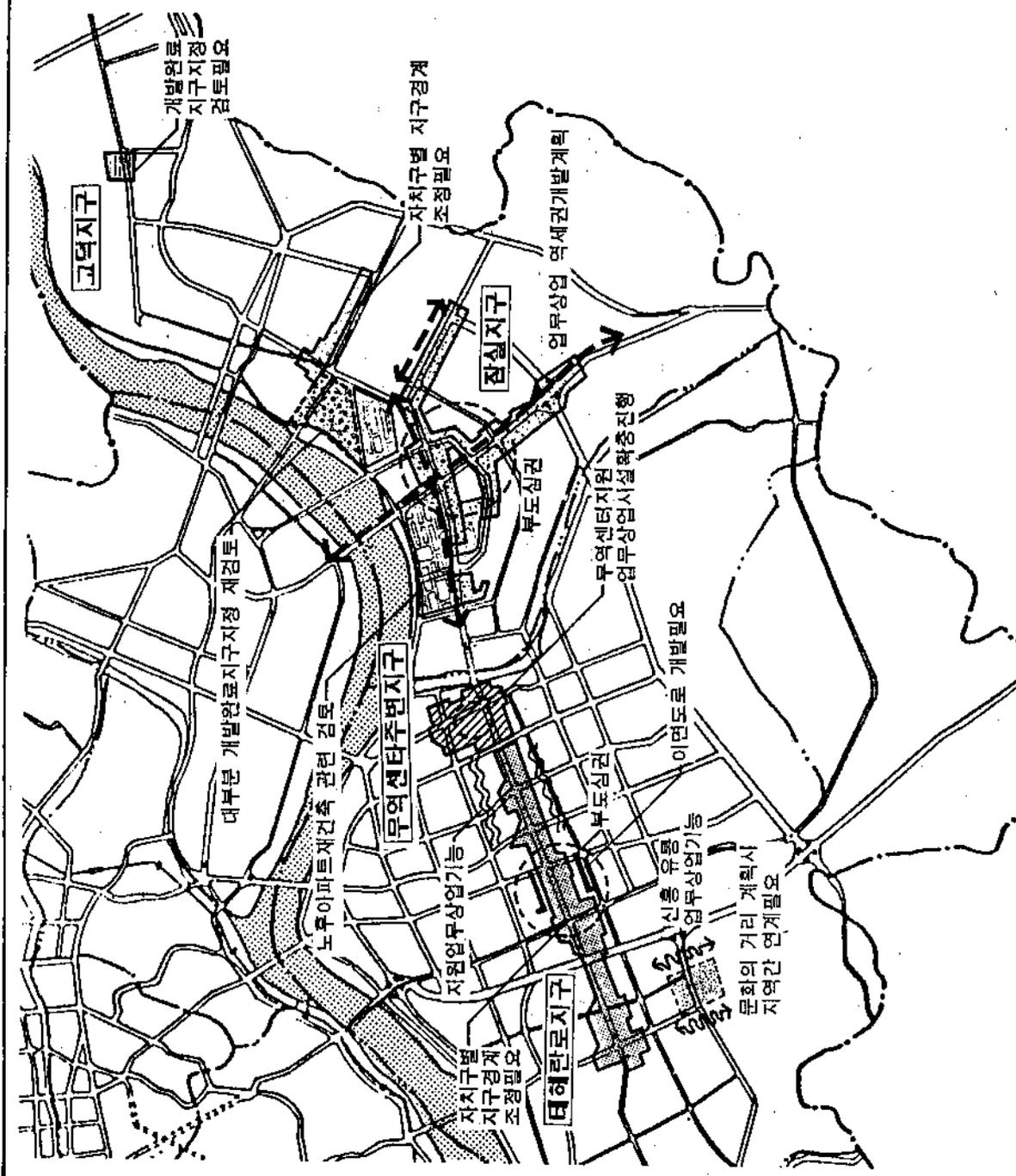
도시설계 재정비 방침방안

강남·강동지역  
여건분석

-  잠실지구
-  테헤란로지구
-  무역센터지구
-  고덕지구



서울시정개발연구원  
Seoul Development Institute



## 2. 地區別 再整備 運營方案 및 基本方針

### 2.1 既存 都市設計地區에 대한 基本 方針(案)

- 앞에서 언급한 재정비 지구지정의 기본 방침에 의하여 기존 도시설계 구역을 검토하여 보면 다음 표와 같고, 이 중에서 주요한 내용을 살펴보면 다음과 같다.
- 도심 3개지구, 김포가도지구, 고덕지구, 이태원에정지구 등은 현재의 구역경계에 큰 변동이 없는 것으로 하나, 도심 3개지구의 경우에는 현재 사업계획이 수립되지 않았거나 수립중인 재개발지구는 지구에 포함하여 도시설계측면의 검토를 거치도록 하는 것이 필요하다.
  - 신촌마포지구의 경우에는 행정구역을 경계로 신촌지구와 마포지구로 분리하는 것을 검토하되, 두 지구의 경계부분에 대한 운영은 본 연구에서 제시한 운영방침에 따라 자치구간 협의체를 구성하여 각 구별로 별도로 운영한다.
  - 대학로·율곡로지구는 지역의 특성에 따라서 기존 대학로를 중심으로 대학로지구를 특성화시키고 율곡로는 종묘를 경계로 동측을 기존 대학로지구에 포함시키고, 종묘를 경계로 서측을 주변 성격을 고려하여 분리하되 인사동지구에 포함시켜 인사동주변지구로 지정하는 것이 바람직하다.
  - 규모가 지나치게 방대한 잠실지구는 우선 행정구역별로 구분하여 강동구내의 지구를 구분하여 강동대로지구로 하고, 송파구내의 지역은 지역의 성격에 따라 올림픽로지구와 송파대로지구 그리고 위례성길지구로 구분하며, 이미 개발이 완료되어 주변가로와 성격이 다른 올림픽공원 북쪽의 현대중앙병원부지와 주변아파트단지 등은 지구지정에서 제외한다.
  - 테헤란로지구는 행정구역별로 나누어 강남구와 서초구로 구분하고, 어느정도 개발이 진행된 무역센터 주변업무시설의 경우는 개발수요 등을 고려 별도의 지구로 한다.
  - 목동지구는 기존에 제척지로 제외되었으나 변화가 급격히 일어나고 있는 오목교 주변을 기존 구역에 포함시켜 남북지역의 연계를 꾀하도록 한다.
  - 인사동 예정지구는 역사적 도시구조의 보전이 필요한 지역으로 새로운 도시설계 지구로 하고 주변을 둘러싸고 있는 율곡로지구에 포함된 지역중 종묘의 서쪽부분을 포함하여 인사동 주변지구로 한다.

〈표 VI-12〉 기존 도시설계 지구에 대한 지구지정 방향(안)

지구명	면적(M <sup>2</sup> )	지구 성격	행정구역	지구지정 방향
도심지구 (3개지구)	170만	-역사와 전통을 간직한 도로 -도심거리내의 주요간선도로변	중구 종로구	-기존과 동일 -재개발지구의 포함여부 검토
신촌마포지구	67만	-도심서부진입로로서 교육밀집지역 부도심	서대문구 마포구	-행정구역울 경계로 신촌지구와 마포지구로 분리
김포가도지구	87만	-공항과 도심을 연결하는 주요간선도로변	강서구 양천구	-일부구역 제외
대학로 울곡로지구	119만	-역사성이 강한 기성시가지 -도시내 중심핵의 외곽지역	종로구	-기존 구역중 대학로를 중심으로한 구역을 대학로지구로 명칭변경 -기존지역 중 종묘서편의 울곡로지역을 인사동지구에 편입함.
잠실지구	286만	-서울의 부도심으로 신개발지	송파구 강동구	-강동구내를 별도의 지구로 분리 강동대로지구로 함. -송파구내의 지역을 성격에 따라 올림픽로, 송파대로, 위례성길지구로 구분
테헤란로지구	109만	-강남과 강동지역을 잇는 업무 중심가로 -강남의 문화,상업,업무 위락축 형성	서초구 강남구	-강남구내의 지역과 무역센터지구를 테헤란로지구로 함. -서초구내지역은 법원단지 주변지구로 분리.
무역센터지구	27만	-대형 유틸인 무역센터 및 주변지역	강남구	-영동대로지구로 명칭 변경.
고덕지구	8.4만	-신시가지내 중심상업지역	강동구	-기존과 동일
복동지구	43만	-신시가지내 중심상업지역	양천구	-오목고 주변을 기존구역에 편입
인사동지구 (예정지구)	22만	-역사문화축, 한옥밀집지역	종로구	-인사동주변의 울곡로지역을 포함하여 명칭을 인사동주변지구로 함.
이태원지구 (예정지구)	27만	-외국인 관광쇼핑 상가	용산구	-기존과 동일

## 2.2 再整備 地區의 運營 및 推進 方針

### 가. 再整備地區의 運營方案(案)

■ 앞에서 검토한 내용을 새로운 지구별로 운영방안과 함께 검토하면 다음의 표와 같으며, 이 중에서 변화가 있는 특별한 내용은 다음과 같다.

- 도심 3개지구중 세종로지구는 행정구역상 중구와 종로구에 속하여 있으나 해당 지역의 도시공간상의 상징성 등을 고려하여 서울시 차원에서 도시설계를 수립하고 운영하는 것이 바람직하다.
- 대학로, 율곡로지구는 대학로 주변을 중심으로 하여 대학로지구로 하고, 율곡로지구의 일부는 인사동주변지구에 포함시킨다. 인사동 주변지구는 주변의 율곡로 지역과 함께 도심속의 전통가로 분위기를 간직한 지역으로 도시설계지구로 지정하는 것이 바람직 할 것으로 판단된다.
- 신촌지구와 마포지구는 신촌로를 사이에 두고 경계를 이루고 있으므로 신촌로주변에 대해서는 두 자치구간의 협의체를 구성하여 신촌로주변의 조성방향을 협의 할 필요가 있다.
- 김포가도지구의 경우에는 새롭게 개발활성화가 예상되는 지역의 포함여부를 검토하고 지구의 대부분이 속하여 있는 강서구에서 주관하여 운영한다. 양천구는 해당구역에 대한 도시설계 수립을 강서구에 위임하고 도시설계 수립후 운영만을 담당한다.
- 잠실지구는 아파트단지가 들어선 일부 지역을 지구에서 제외하고 강동구 행정구역 내의 강동대로 주변을 강동대로지구로 하고, 송파구내의 지역은 가로의 성격에 따라 올림픽로지구, 송파대로지구, 위례성길지구로 나눈다.
- 테헤란로지구는 행정구역별로 구분하여, 강남구내의 테헤란지구를 별도의 테헤란로지구로 하고, 서초구내의 기존 테헤란로지구는 구분하여 법원단지주변지구로 한다. 그리고 무역센터주변지구는 주변의 업무지원시설의 입지에 따른 개발수요에 부응하여 따로 영동대로지구로 명칭을 바꾸어 지정한다.
- 법원단지 주변지구는 서초구의 자치구 도시기본계획을 검토하여 고도지구에 대한 타당성을 검토하고 문화예술의 거리조성계획 등 주변계획을 고려하여 도시설계가 수립되도록 한다.

- 고덕지구는 도시설계의 내용을 적용하여 개발이 완료된 상태이므로 지구는 재지정 하되 전면적인 도시설계에 대한 재검토는 필요 없을 것으로 판단된다.
- 목동지구는 제척지로 제외되었던 오목교 주변을 포함하여 지구경계의 확대를 검토한다. 또한 현재 도시설계 지구면적에서 제외되어있는 지구내 도로를 지구지정시 포함토록 한다. 한편 목동지구의 재정비시점이 95년인 것을 고려할때, 새로 포함되는 지역이 지하철 5호선 역의 입지 등으로 급격한 변화가 예상되는 만큼 재정비 이전이라도 이 지역에 대한 도시설계의 방향제시가 있어야 할 것이다.
- 이태원예정지구는 2기 지하철 역세권개발과 관련하여 지구지정을 검토하되, 지구지정에 앞서 면밀한 사전조사로 도시설계지구지정 이외에도 기타 가로환경정비 차원의 개발 등 보다 적절한 추진방향을 검토하도록 한다.

#### 나. 段階別 推進 方針(案)

- 개정된 도시설계 재정비 관련 법규(건축법 63조)에 의하면 공고한 후 5년마다 해당 도시설계를 재정비하여야 하며, 이 기준에 의하면 목동지구 (90년 5월 공고)는 95년 5월 이후에 재정비 대상에 해당되며, 나머지 10여개 지구는 1993년 8월이후 모두 재정비 대상이 된다.
- 그러나 제 5장의 내용에서 살펴본 바와 같이 급변의 도시설계 재정비는 자치구에서 처음으로 작성권을 받아 시행하게 됨으로써 이를 일시에 각 자치구별로 재정비하는 것은 바람직하지 않다.
- 재정비의 단계별 추진방침은  
첫째, 지구의 성격을 구시가지의 정비, 신시가지의 정비, 신시가지의 개발 등으로 대별하여 각 성격별로 단계를 나누고,  
둘째, 각 자치구별로는 2개 이상의 지구가 동시에 진행되지 않도록 하며,  
셋째 변화가 급격히 일어나고 있거나 자치구 도시기본계획에서 시급히 재정비할 의사를 가진 것을 우선적으로 정비한다는 3가지 원칙으로 작성하였다.
- 이와같은 방침에 의거하여 지구별 우선순위를 정리하면 다음 표와 같으며, 구체적인 우선순위는 추후 서울시 본청과 자치구간의 협의를 거쳐 결정해야 할 것이다.

〈표 VI-13〉 재정비지구의 특성 및 운영방안(안)

지구명	크기(M <sup>2</sup> )	행정구역	지구특성 및 지정목적	운영방안
새종로지구	57만	중구 종로구	-역사성을 띤 중심가로로서의 상징가로 조성	-서울시에서 주관하여 수립
을지로지구	50만	중구	-도심지내 주요 간선도로변	-해당구에서 운영
종로지구	45만	종로구	-역사와 전통을 간직한 상업 중심축	-해당구에서 운영
신촌지구	44만	서대문구	-부도심 육성 -대학 문화의 거리 조성	-해당구에서 운영하되, 신촌로 주변은 관련 구청간의 협의체를 구성
마포지구	23만	마포구	-도시공간구조변화에 부응하는 부도심육성	
김포가로지구	76만	강서구 (양천구)	-강서지역의 개발중심지 조성	-강서구에서 주관하여 수립
대학로지구	90만	종로구	-기성시가지로서 문화중심지 조성	-해당구에서 운영
강동대로지구	16만	강동구	-상징가로 조성 및 도시기능 증진	-해당구에서 운영.
송파대로지구	24만	송파구	-지하철역세권 개발로 도시기능 증진	
올림픽로지구	60만	송파구	-올림픽 상징가로 조성 및 보행축 조성	
위례성길지구	41만	강남구	-올림픽 공원변 상징가로	
테헤란로지구	95만	강남구	-강남개발의 중심축 육성 및 도시기능 현대화	-해당구에서 운영
법원단지주변지구	45만	서초구	-공공시설주변 문화공간	-문화예술의 거리조성과 연계하여 검토
영동대로지구	89만	강남구	-무역센터 주변 업무상업지구	-해당구에서 운영
고덕지구	8.4만	강동구	-현 지정목적 유지 관리필요	-지구지정만 검토
목동지구	56만	양천구	-계획된 신시가지 -상업지구 조성	-기존과 동일 -오목교주변을 포함하여 검토
인사동주변지구	52만	종로구	-도시환경정비 -역사적 전통성 및 미관증진	-인사동 주변의 율곡로를 포함
이태원지구	22만	용산구	-외국인관광쇼핑상가	-지구지정에 관한 신중한 검토 필요

〈표 VI-14〉 지구별 재정비 우선순위 검토(안)

구 분	지 구 명	행정구역	자치구별 * 재정비 의사	우선순위			비 고
				1	2	3	
기존시가지정비	세종로지구	중구	△		○		본청에서 수립
	을지로지구		△		○		
	종로지구	종로구	△		○		
	대학로지구		△		○		
	인사동지구	서대문구	○	○		시가지보존의 성격	
	신촌지구	마포구	○	○			
	마포지구	강서구	○	○			
	김포가도지구	(양천구) 용산구	○	○		강서구에서 추진	
	이태원지구		△			△	
신시가지정비	테헤란로지구	강남구	△		○		
	영동대로지구		○	○			
	법원단지지구	서초구	○	○			
	올림픽로지구		△		○		
	송파대로지구	송파구	○	○			
	위례성길지구		△		○		
	강동대로지구	강동구	△		○		
신시가지개발	고덕지구		△			△ 지구만 지정함	
	복동지구	양천구	△			△ 95년 이후 추진	

\*자치구 기본계획의 검토를 통한 자치구별 재정비의 우선순위를 우선적으로 검토하고 연구진의 필요성 판단을 반영하여 작성한 자료임

○ : 재정비가 시급히 요구됨    △ : 재정비가 필요함

### 3. 地區別 再整備 基本 方針

#### 3.1 江北 都心 地域

##### 가. 都心 3個地區

##### 1) 地區 區分

- 기존 도시설계지구를 자치구별로 운영하는 것을 원칙으로 하여 종로지구(종로구), 을지로지구(중구)의 지구지정을 따르고, 종로와 중구 2개구에 걸쳐 있는 세종로는 지구의 특성상 서울시에서 직접 운영할 수 있도록 세종로지구로 지정한다.
- 도심의 도시설계지구는 전체를 하나의 광역구역으로 묶어서 개발 방향을 세우는 방안과 지금과 같이 각 지구별로 도시설계를 수립하는 두가지 방안을 검토할 수 있다.
- 방안 1: 종합설계지구 지정안
  - 도심지역을 종합설계지구로 지정하여 기존 도시설계지구인 도심 3개지구와 을곡로, 대학로지구 그리고 인사동지구를 종합적으로 검토하며, 또한 도심재개발사업과 도심 보행체계계획 등 관련사업과의 상호관계를 반영할 수 있도록 하는 방안(세종로, 종로, 을지로, 을곡로, 인사동지구를 종합적으로 검토)을 검토한다.
- 방안 2: 부분지구 지정안
  - 도심지역을 부분지구별로 세분화하여 지구별 특성을 최대한 반영토록 하는 방안으로 이 경우 가로단위와 블록단위로 지구 세분이 필요하며 특히 블록단위 도시설계가 필요하다.
- 본 연구에서는 제도적인 문제를 고려하여 볼 때 부분지구 지정안의 입장으로 운영될 것을 가정하여 분석하기로 한다.

## 2) 再整備 方向

### ■ 世宗路 地區

- 종로구와 중구 관련구청간의 연계계획 필요
- 간선도로변 뿐 아니라 이면지구 포함 고려
- 경희궁과 세종문화회관 연계 유보도 계획 반영
- 태평로지구변의 재건축 및 복창재개발 계획 고려
- 지하공간의 연계 활용계획 고려
- 역사적 상징성을 부각하는 도시경관 관리계획과 병행 검토
- 주상 복합 개발을 통한 도심 공동화 현상 해소 필요
- 시청앞 지구의 재정비 필요
- 세종로, 태평로지구는 서울 600년 기념사업의 일환으로 추진중인 남북중심축 가로정비계획 및 역사·문화 탐방로 조성계획과 연계하여 도시설계지구 변경지정 및 재정비 계획이 요구됨

### ■ 鍾路地區

- 종로·율곡로간 지구 : 인사동지구
  - 역사문화거리 특성을 보전하는 개발관리계획
  - 기존 대형필지의 개발방향 제시
  - 합필재건축에 대응한 도시설계 지침 마련
  - 탐골공원지구의 정비방향 등 검토
- 청계천변지구(1가-3가)
  - 가로정비 및 업종이전에 따른 재개발 방향 제시
  - 이면지구를 포함한 정비계획 마련
- 세운상가 재개발지구
  - 세운상가 및 부근지역의 재개발 기본방향 마련
  - 입체개발 방향 또는 도시녹지축 연계 방안 검토
  - 새로운 도심기능 유치방안 등 검토

- 종로, 청계천, 을지로, 충무로 4,5,6가 지구
  - 최근 개발수요가 부상하는 지역으로 전반적인 정비지침 설정 필요
  - 이면도로 정비 및 재개발 방향
- 기타 부분지구 : 명동지구, 남대문시장, 동대문시장, 남산 북측사면지구(필동지구)
  - 부분별 심층 도시설계 방향 수립 필요

■ 乙支路地區

- 을지로구간은 도심지 재개발사업이 활발히 추진되고 있으나, 상위법의 개정내용에 따라 재개발구역이 아닌 지역과의 연계성을 고려하여 재개발구역을 포함하여 도시설계를 추진하는 방안을 검토하여야 한다.

3) 規制內容의 適用

- 기존 도심 3개지구의 도시설계지침은 세부지침적 성격보다는 도시설계 의도의 표시를 통한 유도적 도시설계로서 구체성이 미흡하여 규제의 어려움이 있었던 반면 건축심의 과정 등을 통해 협상적인 도시설계과정을 이룬 면도 있다. 한편 도심 3개지구는 상대적으로 건축빈도가 높지 않은 간선도로변 보다 개발행위가 활발히 진행되고 있는 이면지구를 포함한 블록단위의 도시설계지침 설정이 필요함.

■ 主要 規制內容의 活用

- 공동건축 및 합벽건축 : 과도한 대형화 방지 및 가로환경의 질을 높이기 위한 공동건축 기준 제시
- 건축선 : 기존 가로선형의 보전 및 소통 원활화를 위한 규제요소로 활용
- 높이제한 : 도시경관보전을 위한 높이제한 상세지침과 높이제한에 따른 용적규제에 대한 보상적 완화기준 제시
- 공동주차장 : 도심지내 교통 및 주차상황을 고려하여 효율적인 지침 설정

■ 審議制의 積極活用

- 도심지역은 다른 어느지역보다 개별개발의 질적관리가 중요하며 제약이 많은 상황에서 창의적인 설계가 필요하므로 건축 심의 등의 협상과정을 통해 개별설계의 질적개선을 유도하는 과정적 도시설계 필요

나. 大學路·栗谷路 地區

1) 地區指定 및 區分

- 도심지구와 함께 사대문안 전체에 대한 종합도시설계지구의 한 부분으로 다루어질 수 있으며, 이러한 종합적 틀내에서 세부지구의 개발방향 설정을 검토할 수 있다.
- 율곡로지구 : 전체구간으로는 독립문으로부터 동소문까지의 구간으로 개념을 확대하여 다양한 성격을 반영하여 부분구간으로 구분하고(독립문-사직터널, 사직터널-동십자각, 동십자각-비원, 비원-창경궁, 창경궁-동소문 등), 율곡로에 접속되는 남북방향 도로와 연결된 면(面)적지구개념 도입(안국지구, 인사지구, 북촌지구, 비원앞지구 등)필요
- 대학로지구 : 현 구간을 채택하되 동서방향 이면지구를 포함한 불려단위 도시설계지구로 전환하여 대학로 문화예술 기능을 지구화

2) 再整備 方向

- 전면 간선도로변에 대한 가로환경 정비, 유보도계획을 반영하고 이면지구의 개발 방향을 함께 제시

■ 栗谷路地區

- 주변지역의 개발동향에 대한 연계 검토가 요구됨(안국지구의 재정비, 인사지구의 역사환경보전 및 개발, 북촌지구의 한옥보전지구해제에 따른 건축 활성화, 비원앞 명물지구 조성 등)

■ 大學路地區

- 낙산 주변지역 지구지정 및 혜화동 로타리 일대 재정비 검토

3) 規制內容의 適用

- 을곡로와 대학로지구의 도시설계 조정신청 사례는 주로 용도, 높이제한 완화, 보행도로 설치 등에 관한 것으로 해당지구의 성격보전과 환경개선을 위한 기존 도시설계 지침상 큰 문제점은 없음
- 이면지구로 확대시 공동건축 및 합벽건축의 기준설정, 높이제한, 건축선, 용도제한 및 유도, 공동주차장, 보행공간 설치 등을 주요 지침 대상으로 활용
- 도심지구와 마찬가지로 건축심의 과정을 통한 개별설계의 질적인 제고를 도모할 필요

4) 仁寺洞 豫定地區와의 關係

- 인사동 도시설계 예정지구는 실제적으로 도시설계안이 입안되어 행정지도를 통해 시행되고 있으며, 이에 따라 지역개발의 차원에서 공공과 민간의 갈등이 야기되고 있는 지구이기 때문에 인사동지구는 도시설계 재정비와 같은 차원에서 다루어야 함
- 지구특성상 인사동지구의 역사적 상징성 보전과 주변 개발압력에 대한 대응이라는 두가지 측면을 보다 효과적으로 수행하기 위하여 인사동지구와 직접 관계되어 있는 을곡로지구의 상호 검토가 필요함
- 도시설계 재정비시 기존에 함께 다루어진 대학로 을곡로지구가 지구특성상 분리될 필요가 있는 반면 을곡로지구와 인사동지구는 함께 다루어질 필요가 있음. 따라서 을곡로지구와 인사동지구를 함께 고려하는 인사동 주변지구의 재정비 검토가 요구됨

## 다. 仁寺洞, 梨泰院 豫定地區

### 1) 仁寺洞地區

- 도시개발수요와 역사적 상징성의 상호조화를 위한 도시정비 필요성 증대
- 지구의 개발한계를 극복하기 위한 주변지역과의 연계개발 필요
- 지구특성상 인접 율곡로 도시설계지구와 연계하여 재정비 차원의 도시설계지구 지정이 바람직함
- 주민의사의 적극 반영과 공공과 민간과의 협상이 매우 중요함
- 인사동 도시설계 지구는 실제적으로 도시설계안이 입안되어 행정지도를 통해 시행되고 있고, 지역개발 차원에서도 공공과 민간의 갈등을 가지고 있는 지구로 사실상 도시설계 재정비 차원에서 다루어야 함
- 율곡로지구와 함께 고려하여 검토가 요구됨

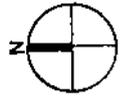
### 2) 梨泰院地區

- 외국인 특성가로서의 개발수요 반영 필요
- 가로환경의 순화 및 지역 중심상업지로서의 역할증대 필요
- 지역의 특성상 도시설계지구 지정시 충분한 검토가 필요함
- 도시설계 지구지정이 아닌 가로환경 정비차원의 개발도 고려할 수 있음
- 주민의 개발 참여 유도방안 제시 필요
- 이태원지구 경계는 도로경계선으로 조정이 필요함
- 이태원동 일부 주거전용지역은 지구지정에서 제외하는 것이 가능함
- 지구내 대부분의 대지가 자연 발생적으로 형성되어 세장비, 형태 등이 불균형하고, 소규모의 필지로서 도시설계 내용상 공동건축에 의한 규제보다는 대지면적의 최소한도 및 최대한도를 규제요소로 활용하는 것이 효과적임

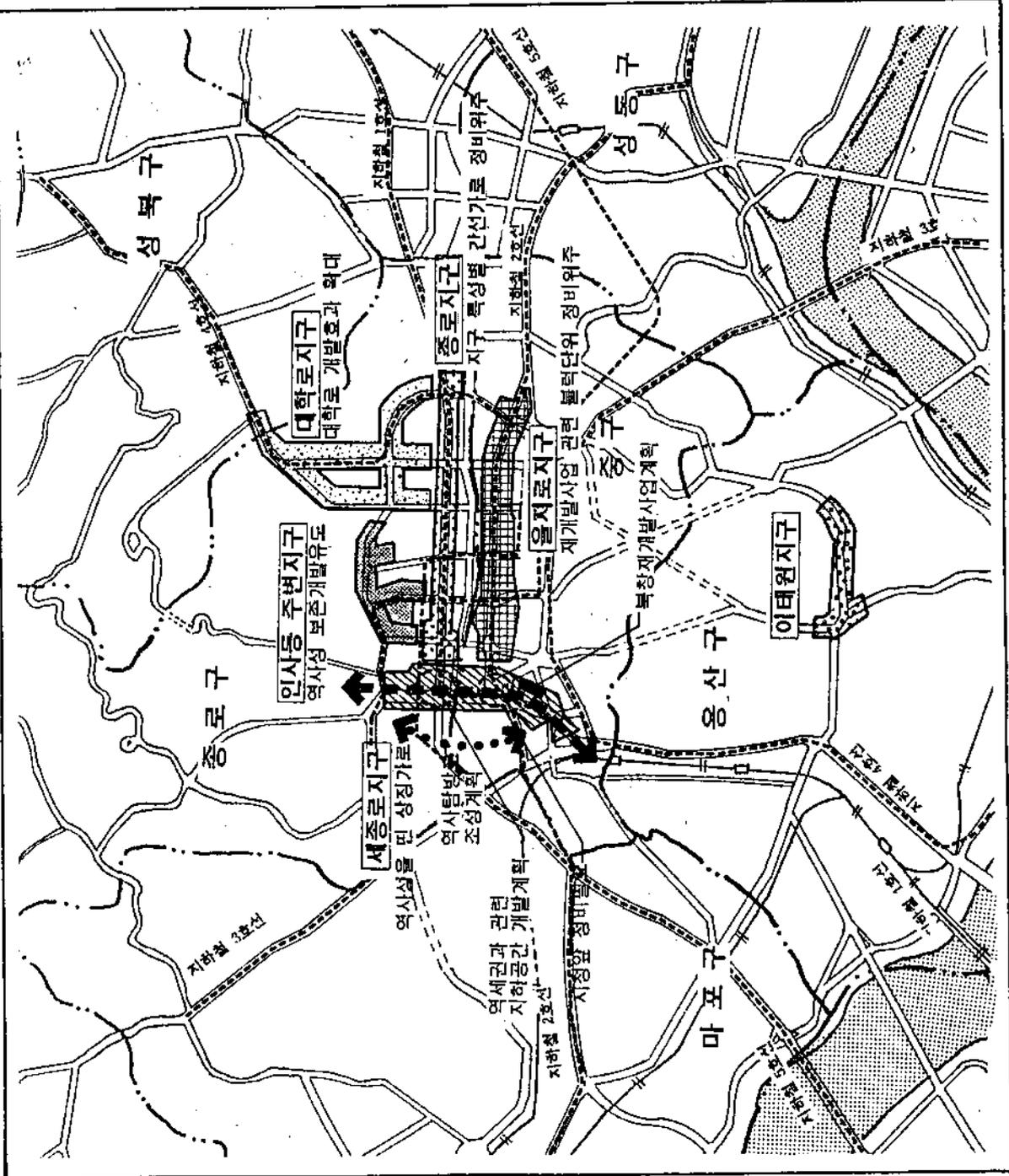
도시설계 재정비 방침방안

강북(도심)지역  
기본구상

-  세종로지구
-  을지로지구
-  종로지구
-  대학로지구
-  인사동주변지구
-  이태원에정지구



서울시정개발연구원  
Seoul Development Institute



## 3.2 江西地區

### 가. 新村·麻浦地區

#### 1) 地區 區分

- 구 행정구역을 경계로 도시설계지구를 분할
- 도시설계지구에 지구내 도로면적을 포함하는 것을 검토
- 지하철 6호선 건설과 관련하여 합정역 주변은 현황 조사후 도시설계지구 포함 검토
- 신촌·마포지구는 분할이 불가피하나 간선가로를 중심으로 선형의 도시설계지구 지정되어 있어 설계목적 달성상 인접구와의 협의체 구성 운영 필요

#### 2) 再整備 方向

- 아현역 주변: 지하철 2호선 및 5호선의 환승역 구간으로 대규모 상업, 업무기능 및 공원녹지 조성, 도로확폭에 따른 적정개발 밀도 조정, 전문상점가 형성에 따라 가로환경 조성 등 검토
- 이대입구역 주변: 지하철역을 중심으로 공동개발을 통한 중·대규모의 업무상업시설 유치(역세권개발), 대학주변의 특성을 고려하여 생동감있는 문화, 상업중심기능 부여, 보행환경 적극 조성, 재개발 등에 의한 환경개선 등 고려
- 신촌사거리 주변: 부도심 기능 활성화를 위한 대규모 업무·상업시설 유치, 가로변 전문상점가 조성으로 가로환경 조성, 대규모 업무시설과 기존 시장과의 상호보완적 이미지 창출, 보행환경 적극 조성 필요
- 홍대입구역 주변: 지하철역을 중심으로 역세권 개발 필요, 대학을 중심으로 한 문화, 산업기능 부여, 다양성, 획일성이 조화를 이루는 가로환경 조성, 예식장 밀집에 따른 부대시설의 적극유치, 충분한 녹지공간 및 주차공간 확보 필요

- 합정역 주변 : 지하철 2, 6호선의 환승역 구간으로 대규모 상업·업무기능 및 공원녹지 조성, 공공부문의 가로환경 조성지침 보완으로 특별설계구역 해제 검토
- 서강로 주변 : 서강대교건설에 따른 지역 특성의 변화추세에 부응하는 대규모 상업·업무기능 부여 필요

### 3) 規制內容의 適用

- 공동개발 : 지나치게 많은 필지의 공동개발은 이해 당사자간 협상의 난이 등으로 민원을 유발하고 있는 만큼 그 필요성과 가능성을 동시에 고려하여 규제 및 권장으로 다양화 할 필요가 있음
- 차량진출입 : 대지배면에 보행자전용도로를 지정한 아현로 일부대지는 블럭전체의 공동개발이 이루어지지 않을 경우 대로에서 보도를 가로질러 차량이 진출입할 수 밖에 없는 상황이 발생하므로 도로에 접한 대지의 차량진출입을 제한적으로 허용하는 방안을 검토한다.
- 보행자전용도로 : 간선가로 입구부의 도시설계지구에만 보행우선도로, 보차혼용도로, 보행자전용도로 등을 계획하고 있으나, 설계의도를 높이기 위해서는 지구내외간의 연계성을 고려하여 지정할 필요가 있음
- 보차혼용통로 : 개인 사유지상 일방 지정은 지양하고 공동 사용목적으로 지정
- 특별설계구역의 보완
  - 개정법규에 적합한 규모 및 성격의 구역 선정기준 설정
  - 공공부문 도시설계의 보완을 통해 특별설계구역 재조정  
(합정로의 양화대로 인터체인지 주변 특별설계구역 해제 검토)
  - 개발방향, 개발구상, 개발예시 등 구체적 지침 및 가이드라인 제시 필요

## 나. 金浦街道地區

### 1) 地區 區分

- 구 행정구역을 경계로 분할되는 양화교주변은 협의후 강서구에서 재정비 작성 검토
- 지하철 5호선 발산역 주변을 역세권 형성에 대비하여 도시설계지구 포함 검토
- 가양대교 건설과 관련, 진입부 주변은 현황 조사후 도시설계지구 포함 여부 검토
- 김포가도지구는 2개구에 걸쳐있어 분할할 수도 있으나 간선가로를 중심으로 하여 선형으로 도시설계지구가 지정되어 있어 설계목적 달성상 인접구와의 협의를 통해 강서구에서 작성하고 양천구에서는 운영만 하는 것이 바람직함
- 송정국교 인접지역 및 공항동 일부지역은 지적선이나 기존 도로경계선으로 요철 부분을 직선화하여 지구경계를 조정하는 것이 필요함

### 2) 再整備 方向

- 김포공항 입구: 공항입구 상징성 부각을 위해 공공부문 조성지침 강화, 공동개발 등의 수법을 통한 지정 업무 및 상업기능 유치
- 지하철역 부근(송정, 마곡, 발산역): 지하철역을 중심으로한 역세권개발을 위해 공동개발을 통한 중·대규모의 업무 상업시설 유치
- 화곡사거리 부근: 주요결절점으로 상징성을 높이기위한 공공부문 조성지침 강화, 공동개발을 통한 중·대규모의 업무 상업시설 유치
- 비상활주로 해제구간: 고도제한 해제에 따른 적정개발지침 제시, 가로변 보행환경 개선을 위한 공공부문 조성지침 강화
- 양화교 입구: 도로 중앙을 따라 2개지구로 분할되므로 업무·상업 기능의 동질화 및 활성화를 위한 기본방향의 제시와 규제지침의 보완

### 3) 規制內容의 適用

- 공동개발: 무리한 여러필지의 공동개발은 이해 당사자간 협상의 난이 등 민원발생의 소지를 내포하고 있으므로 필요성과 가능성을 고려하여 사용할 필요가 있음
- 보차혼용도로: 이면 주차진입로의 확보를 위해 보차혼용도로를 지정할 경우, 계획과 같이 도로개설이 진행되지 않으면 개발의지가 있는 토지주의 개발마저 곤란해지므로 도로개설시까지의 차량진출입방안이 마련될 필요가 있으며, 공동사용 목적으로만 지정
- 특별설계구역의 보완
  - 개정법규에 적합한 구역선정 일반기준의 설정 필요
  - 공공부문 도시설계의 보완을 통해 특별설계구역 조정
  - 개발방향, 개발구상, 개발예시 등 구체적 지침 및 가이드라인 제시 필요

## 다. 木洞 地區

### 1) 地區 區分

- 지구서측의 제척지 일부와 지하철 5호선 오목교변 제척지(정비지구)는 지구현황 조사후 도시설계지구 포함을 검토함
- 획지별 지구지정이 아닌 도로를 포함한 권역별 지구지정이 바람직함

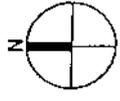
### 2) 再整備 計劃의 基本 方向

- 지하철역을 중심으로 한 역세권형성에 대비한 규제지침 제시
- 주거지 개발 완료에 따라 상업지의 적극적인 개발유도
- 상업지역으로서의 기능회복을 위한 건축 용도의 융통성 부여 및 다양화
- 건축 활성화 도모를 위하여 대규모 필지의 적정개발 면적 분할

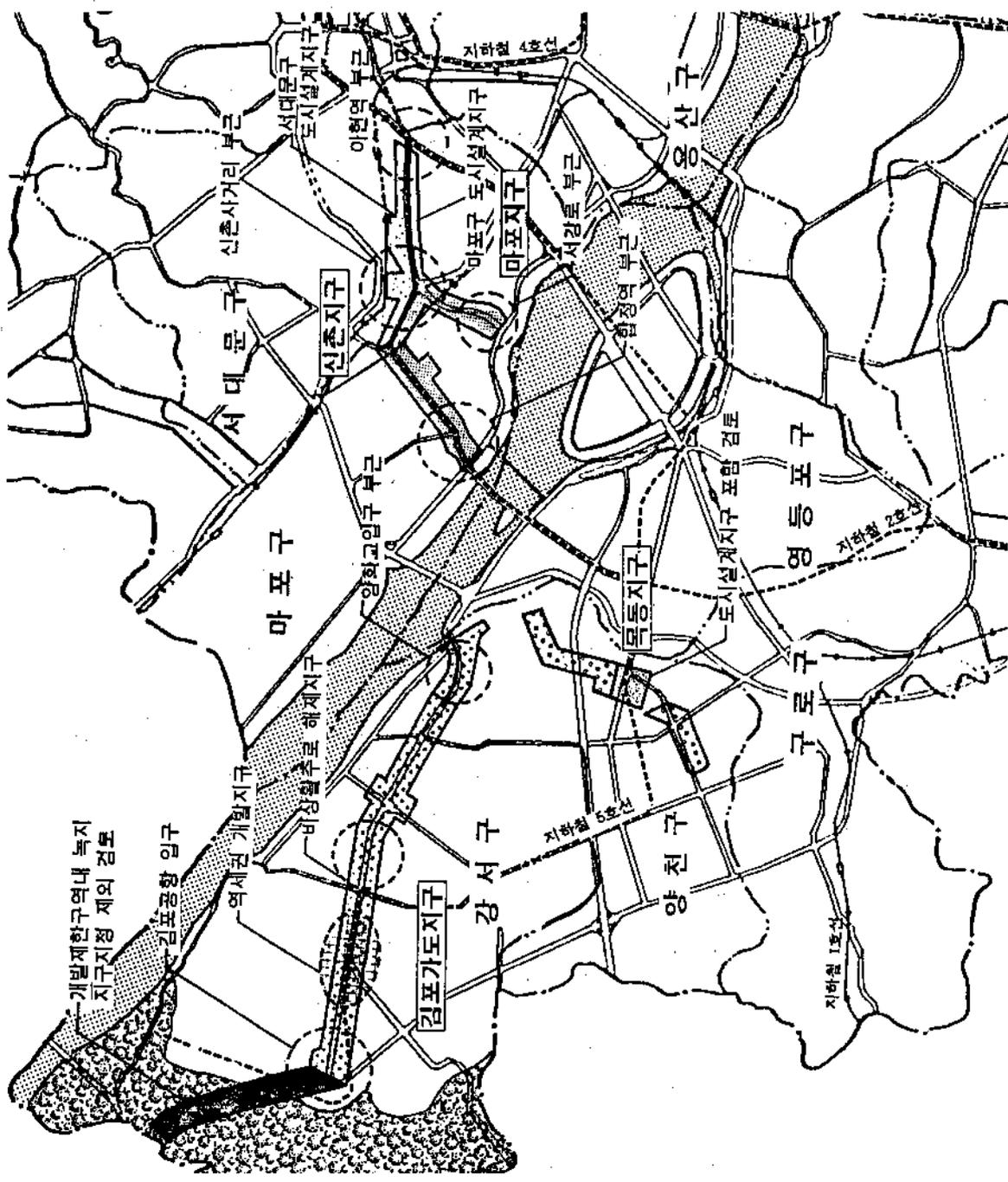
도시설계 재정비 방침방안

강 서 지 역  
기 본 구 상

-  신촌지구
-  마포지구
-  김포가도지구
-  목동지구



서울시정개발연구원  
Seoul Development Institute



### 3.3 江南·江東地區

#### 가. 테헤란路地區

##### 1) 地區 區分

- 자치구 단위로 분할하되, 강남역 주변 강남대로변은 강남구와 서초구가 협의하여 재정비계획 수립 필요

##### 2) 再整備 方向

- 특별설계구역인 시외버스터미널 부지 및 롯데칠성부지의 도시설계지침 재검토
- 시행가능성이 담보된 구체적인 공공부문 도시설계의 기준 및 방침 수립 필요
- 이미 개발된 대규모 사례를 중심으로 개발사례를 검토하여 미개발지의 상세한 즉지적 사항 재검토
- 이면지역 상업시설 유치 필요

##### 3) 規制內容의 適用

- 공동개발: 공동개발을 유도할 필요성이 인정되는 사항에 대해서는 특별한 문제점이 없는 한 현행대로 유지할 필요가 있음

#### 나. 貿易센터 地區

##### 1) 地區 區分

- 기존 지구율 유지하고 명칭을 영동대로지구로 함

##### 2) 再整備 方向

- 주변 주거지역은 한국 종합무역센터 부지 및 테헤란로변 상업지역과 유기적, 종

합적으로 재검토할 필요가 있음

- 테헤란로와 영동대로의 교차로 주변지역은 인접한 잠실지구와 일체성이 확보될 수 있도록 재정비 지침 재검토 필요

### 3) 規制內容의 適用

- 공동개발: 기존건축물이 있는 대지와 공동개발은 개발의지가 있는 자의 개발마저 저해하므로, 기존건축물 상호간 및 기존 건축물과 나대지간은 공동개발은 권장사항으로 한다.

## 다. 蠶室地區

### 1) 地區 區分

- 국립경기장 동측 강동대로변은 강동구에서 도시설계지구로 지정
- 송파로 주변구역은 다른구역과 성격이 상이하므로 분리하여 단일 도시설계지구로 지정하는 방안 검토 필요

### 2) 再整備 方向

- 각 구역별 특성에 맞는 도시설계 구상 재정립
  - 송파로 주변구역은 지하철 8호선이 통과할 예정이므로 역세권 개발과 병행한 설계구상이 필요
  - 강동대로변은 강동구의 자체적인 정비방향에 맞추어 구역 특성을 재설정하여 정비방향을 모색할 필요가 있음
  - 특별설계지구 지정 재검토 및 구역전체와 관련된 기본적인 규제내용 설정
  - 구역의 특수성을 고려한 공공부문 도시설계의 기준 및 방침 재정비
  - 공공부문은 실현 가능성이 있도록 관련부서와의 사전협의 및 조정필요

- 가로연변 건축물이 일체적 종합적으로 계획될 수 있도록 민간부문 지침과 공공부문 지침을 연계할 필요가 있음
- 상황변화로 인한 도시설계 재정비 검토
  - 지하철 5호선, 8호선 예정역 주변의 정비지침 필요, 특히 8호선 가락시장역 주변 상업지역은 역세권 형성에 따른 구체적인 지침 수립 필요
  - 도시설계 심의과정에서 조정 또는 수용된 개발사례를 검토하여 미개발지의 상세한 즉지적 사항을 상세히 재검토 필요
  - 법규개정으로 인한 민간설계지침 변경 필요(육외주차비율 폐지, 조경면적 산입기준, 특별설계구역 지정, 건축물의 용도제한, 건축기준의 완화 등)

### 3) 規制內容의 適用

#### - 공동개발

- 지나치게 많은 필지를 공동개발로 유도할 경우 권리자간의 협의 조정이 어려워 개발이 지연되므로, 가능성과 필요성을 충분히 검토한 후 지정할 필요가 있음(필요성 : 주요 결정점상에서의 방향식별성을 확보하기 위해 대규모 건축물을 입지시킬 필요가 있는 경우)
- 간선도로의 무분별한 주차진입로 설치를 방지하기 위해 배면대지와 공동개발을 유도할 경우, 보행자 및 차량교통의 흐름을 방해하지 않는 범위내(교차로로부터 50m이상 떨어진 필지)에서는 공동주차진입로를 확보토록 규제하여 단독건축이 가능토록 한다.
- 동일가구내의 필지규모와 형상이 크게 상이하여 공동개발의 조합만으로는 유사필지로의 조정이 불가능하여 공동개발과 대지분할 가능선을 함께 사용할 경우, 대지분할을 하지 않으면 계획의도를 실현할 수 없으므로 대지분할 권장선으로 지정한다.

－ 높이제한

- 올림픽공원 진입부의 통일된 가로벽 및 스카이라인을 형성하기 위해 공동개발과 절대높이 규제를 동시에 사용하고 있으나, 바다면적 증대라는 공동개발의 장점을 사장시키게 되므로 절대높이 규제는 건축계획의 융통성을 발휘할 수 있도록 재조정한다.
- 폭 10m이하의 도로에 접한 대지는 5층이상 건축이 불가능하나 건축선이 지정되어 있는 경우 건축선 후퇴(set-back) 부분도 실질적인 도로부분에 해당하므로 이를 도로폭에 산입하여 적용시키도록 한다.

－ 대지분할

- 12m이상의 도로에 접한 대지 중 대지분할선이 표시되어 있지 않은 대지는 분할이 불가능하므로, 결절점이 아니면서 동일한 전면도로상의 인접 대지보다 대지규모가 월등히 클 경우는 대지분할 가능선을 지정해 주도록 한다.

－ 외벽처리

- 건물측면의 이격공지 발생으로 건축물에 의한 경관의 연속성이 저하되는 경우에는 건물의 외벽과 조화되도록 출입구 등을 설치토록 한다.

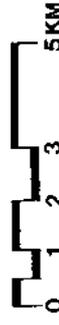
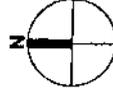
라. 高德地區

- － 설계목표의 지속적인 유지관리를 위하여 현 도시설계구역을 도시설계지구로 지정
- － 커다란 상황 변화나 정비시기가 다가올 때 재정비 검토
- － 상업지역내 토지이용계획의 변경 등에 대하여는 건설부의 택지개발 및 공급에 관한 지침 개선내용 등 관련법규 및 지침에 따라 재정비 여부 결정

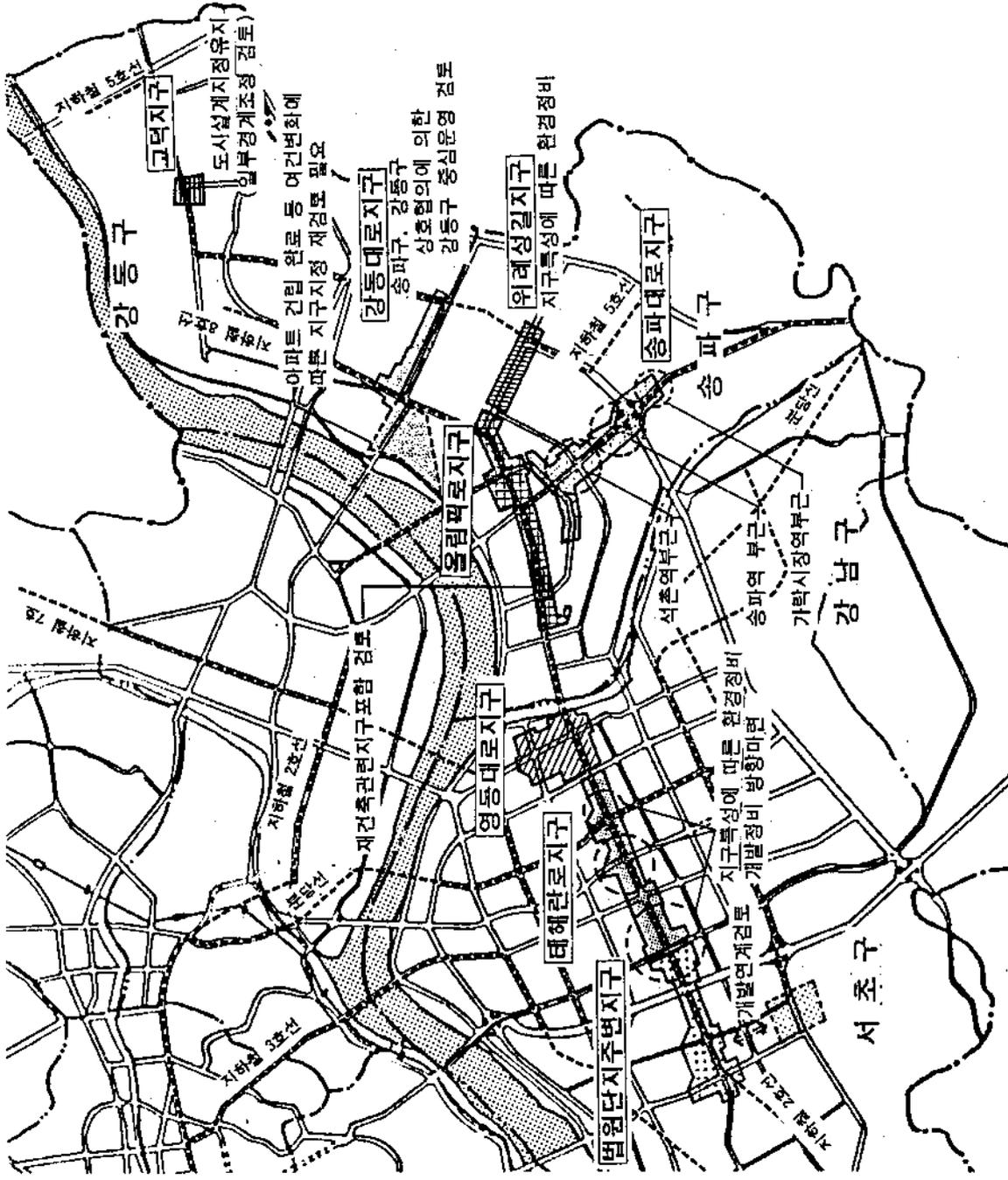
도시설계 제정비 방침방안

강남·강동지역  
기본구상

-  강동대로지구
-  송파대로지구
-  올림픽로지구
-  위례성길지구
-  태헤란로지구
-  범원단지주변지구
-  영동대로지구
-  고덕지구



서울시정개발연구원  
Seoul Development Institute





## **VII. 結論 吳 提言**

---

**1. 結論 吳 建議事項**

**2. 向後 課題**



## 1. 結論 및 建議事項

### 가. 結論

- 본 연구는 서울시 도시설계 재정비 방침을 설정하기 위한 연구이며, 이를 위해서 본 연구에서는 첫 단계로 ‘도시설계제도의 운영현황 및 개선방향’을 살펴보고, 2 단계로 ‘도시설계지구 재정비 기본방침’을 설정하였다.
- 첫 단계인 ‘도시설계제도의 운영현황 및 개선방향’의 내용은 제2장에서 ‘기존도시설계의 운영현황’, 제3장에서 ‘제한여건변화 및 도시설계의 위상과 역할’이 분석되었고 이를 통해서 제4장에서 ‘도시설계의 주요과제 및 개선방향’이 정리되었다. 제4장에서 정리된 내용은 제2단계의 내용인 도시설계지구 재정비 기본방침의 기본적 전제내용임은 물론 앞으로 신규 도시설계지구 및 운영에 관한 포괄적인 도시설계의 기본방침이다.
- 2단계인 ‘도시설계지구 재정비 기본방침’의 내용은 제5장에서 ‘도시설계 재정비의 기본방침’, 제6장에서 ‘지구별 도시설계 재정비의 기본방침’이 정리되었다. 제5장과 제6장의 내용은 앞으로 서울시의 각 자치구에서 수행하게 될 지구의 재지정과 지구별 기본방침 설정에 관한 내용으로서 본 연구보고서 작성후 서울시와의 협의과정을 통해서 작성된 ‘도시설계 재정비 수립지침서’의 초안으로 활용되었다.
- 본 연구는 현 제도의 틀 속에서 서울시 차원의 재정비 운영방침을 설정하는 것이며, 따라서 제도자체의 문제점이나 개선방향 보다는 운영에 따른 현실적 문제점 및 방침을 설정하는데 연구의 내용이 한정되었고 따라서 보다 근본적인 문제는 심도있게 다루지 못한 한계를 지니고 있다.
- 또 본 연구는 서울시 전역에 대한 기본적인 원칙을 설정하고 도시설계 재정비에 관한 일반방침을 설정하는 것으로 연구범위가 한정되어 있으며, 각 지구별로 심도있는 구체적 방침설정을 추후 자치구에서 발주하게 될 지구별 도시설계 재정비 작성용역에서 다루어지게 될 것이다.

- 따라서 도시설계 재정비의 성패는 앞으로 일선 실무에서 도시설계를 작성하고 운영하게 될 도시설계 작성자와 행정실무자의 손에 달려 있다고 볼 수 있으며 이들에게 본 연구의 취지가 충분히 전달될 수 있기를 기대해 마지 않는다.

## 나. 建議事項

### 1) 再整備 樹立時 期間의 例外 認定

- 80년대 중반이후 지정고시된 기존 도시설계지구는 개정된 법규 및 재정비 지구 지정 방침에 따라 17-18개 지구로 신규지정되며, 이 지구의 대부분은 일시에 재정비 대상이 된다. 법규에 의하면 지구지정후 1년 이내에 도시설계를 수립하여야 하며, 따라서 약 1년이 소요되는 수립기간을 고려할 때 모든 지구가 지구지정 동 곧바로 도시설계 수립에 들어가야 한다. 그러나 본 연구에서는 한꺼번에 17-18개의 지구를 동시에 작성하는 것은 여러가지 문제가 있으므로 6개월에서 1년의 시차를 두고 2-3단계로 추진하는 것을 제안하고 있으며 이 경우 2단계이후에 작성되는 도시설계는 지구지정 공고후 1년 이내에 작성하는 것이 어렵게 되지만, 이는 법규의 개정시점에 발생하는 일시적인 현상이므로 예외를 인정하여 단계별로 추진하는 것을 건의한다.

### 2) 特別設計區域 對象面續의 例外認定

- 현행 도시설계 법규에 의하면 특별설계구역의 경우 1. 공공사업의 시행을 위하여 필요한 경우, 2. 한 필지의 토지면적이 10,000㎡이상인 경우로서 대형 건축물의 건축이 필요한 경우, 3. 두필지이상 15,000㎡이상으로서 1인 소유이거나 공동개발을 합의한 경우 등으로 제한되어 있으나, 서울시와 같이 이미 시가화가 충분히 진전된 곳에서는 10,000㎡이상의 토지가 흔치 않으며 토지개발의 양상이 매우 복잡하므로, 법규에서 정한 규모이하의 경우에도 본 연구에서 제시한 지정성

격에 맞는 경우에는 특별설계구역으로 지정할 수 있도록 하는 것이 필요하다.

### 3) 輕微한 變更의 內容의 解析

- 개정된 법규에 의하면 작성자가 서울특별시, 직할시장 및 도지사인 경우에는 경미한 변경의 내용이 불력면적의 10/100이내에서 가능하며, 서울특별시, 직할시장 및 도지사 이외의 경우에는 아무런 규정이 없어서 불가능한 것으로 볼 수도 있다. 그러나 도시설계의 작성은 시점상 지구지정 공고후 작성되기 때문에 도시설계 작성과정에서 도시설계의 목표에 따라 약간의 경계조정이 필요할 수 있으며, 이 경우 자치구에서 작성하는 경우에는 서울특별시장의 작성권을 위임받은 것으로 보아 법규에서 정한 범위인 10/100내에서의 면적변경이 가능한 것으로 보는 것이 필요하다.

### 4) 都市設計 樹立時 交通影響評價 制度의 緩和

- 도시교통촉진법에 의하면 도시설계 작성시에 교통영향평가를 받도록 되어 있다. 그러나 도시설계의 작성취지가 기존 도시계획법의 테두리내에서 건축물과 외부공간의 유도라는 관점에서 볼 때 도시설계 작성에 의한 별도의 교통유발은 없는 것으로 볼 수 있으며 또 교통수요에 영향을 미치는 일정규모이상의 필지인 경우는 개발행위시 별도로 교통영향평가를 받도록 하고 있다는 점을 고려하여 일률적으로 모든 도시설계에 교통영향평가를 받을 필요는 없는 것으로 판단된다. 따라서 도시계획적인 조치를 목적으로 하는 상세계획구역의 경우에는 의무적으로 교통영향평가를 받도록 하는 것을 제안하나, 도시설계의 경우에는 도시계획시설의 변경 또는 신설과 같은 도시계획적 조치가 필요한 경우에만 교통영향평가를 받도록 하는 것이 필요하다.

5) 都市設計地區內 公共施設에 對한 事前協議制度의 強化 必要

- 공공부문의 공사는 자치구 및 서울시 본청의 도로국, 녹지국, 교통국 등의 여러 유관부처에서 각기 시행되고 있다. 그러나 도시설계의 효율적인 목표달성을 위해서는 공공시설의 우선설치가 필수적이며 아울러 공공시설의 설치에 관한 효율적인 협의조정과정이 필수적이다. 이를 위해서 본 연구에서는 도시설계지구내 공공시설의 사업시행 이전에 공공시설의 위치, 규모, 디자인 등에 관해서 도시설계심의위원회와의 사전협의제도 도입의 필요성이 강조되고 있으며, 이를 위한 각 부서간의 적극적인 협조와 제도개선이 필요하다.

6) 都市設計 作成者 選定方法

- 현재 자치구에서 진행중에 있는 도시설계 재정비작성자 선정방법은 일정자격 요건에 따른 공개입찰방식을 채택하고 있으며 이 경우 용역시행자 선정은 일반 공개입찰방식과 같은 최저 입찰자가 선정되도록 되어 있다.
- 도시설계 작성은 해당지역에 대한 구체적인 물리적 기준을 제시하는 것으로 전문적인 지식과 경험이 풍부한 자가 참여하는 것이 가장 바람직하다. 그러나 공개입찰방식을 도시설계 작성자의 질적인 능력이나 수준보다 용역비의 낙찰가 액수 제시능력 또는 최저가 제시자가 시행자로 선정되도록 되어 있어 부적격자 또는 비경험자의 선정을 방지할 수 없는 방식으로 특별한 전문적 지식과 경험을 요구하는 용역에는 적합하지 않은 방식이다. 단, 행정처리과정상 공개입찰방식이 불가피하다면 도시설계의 입찰자격을 도시설계 작성 경험이 있는 단체이거나 연구책임자가 도시설계의 전문지식과 경험을 겸비한 자 등으로 제한하는 것이 필요하다.

7) 地區指定에 앞서 豫備的 研究段階의 必要

- 현행 제도는 도시설계의 지구지정후 도시설계를 작성하도록 되어 있어, 해당지역에 대한 구체적 연구는 지구의 경계지정이 다 끝난후에 있게 된다. 그러나 해당지역의 지구의 경계가 결정되기 전에 도시설계 지구의 구체적 경계, 개발방향 등에 예비적 연구와 시민의 합의과정을 도시설계 작성에 앞서서 대단히 중요한 부분이나, 이에 대한 제도적 대응과정은 명시되어 있지 않다.
- 따라서 지구지정 및 도시설계의 작성에 앞서서 새로운 도시설계의 지구범위 및 개발방향 등에 대한 예비적 연구단계과정이 우선 진행되어야 하며 이에 대한 행정적인 예산 및 인력지원이 필요하다.

8) 行政實務職과 建築委員會의 都市設計 專門職 補強 必要

- 자치구의 도시설계 행정실무자는 건축과의 건축직이 자신의 본래 업무에 부가적으로 도시설계업무를 수행하고 있으며 이에따라 도시설계 업무에 관한 전문적 지식과 열의가 부족할 것으로 생각된다. 따라서 각 자치구에 도시설계 전문가를 보강하는 것이 필요하며, 인원보강이 어렵다면 이들에 대한 도시설계의 전반적인 취지 및 내용에 대한 재교육이 필요하다. 또한 자치구 차원의 도시설계 조정 심의내용은 자치구 건축위원회에서 다루고 있으며 따라서 자치구 건축심의위원회에 도시설계 관련 전공 위원의 보강이 반드시 필요하다.

## 2. 向後 課題

### 1) 建築關聯 規制內容의 緩和 趨勢 止揚

- 도시지역의 건축관련 규제완화가 단순히 경제논리에 입각하여 무작정 효율성만을 추구한다면 주거환경파괴나 과밀에서 오는 폐해가 악화될 우려가 있다. 따라서 현재와 같은 용도지역 전체에 대한 일률적인 규제완화에 대한 보다 면밀한 검토가 필요하다. 바람직한 운영의 방법으로는 도시지역 전체에 대해 바람직한 일정수준의 건축규제를 제시하고 상세계획이나 도시설계제도 등의 운영에 있어 공공목적에 맞는 경우에 대해 용적률 또는 고도제한과 같은 특정규제를 완화하여 유도하는 방안이 모색되어야 한다.

### 2) 民間開發 活性化를 위한 새로운 開發 手法의 導入

- 획일적인 용도지역상의 규제는 유인적이고 차등적인 운영과 유연한 협상을 불가능하게 하기 때문에 도시경영적 차원에서 민간활력을 도입할 수 있는 방안으로서 미니구획정리와 같은 부지공동이용에 관한 방안, '보너스 용도지역제'나 계획적 개발단위기법(PUD) 등의 도입이 필요하며, 도시환경에 대한 개선과 부족한 재정현황의 상반된 두 측면을 효과적으로 조화시키기 위해 미이용의 개발권(용적률)을 인접지 등에 이전할 수 있는 개발권 이양(TDR) 기법의 도입이 필요하다. 또한 도시개발규제에 있어 종래의 물리적 규제 뿐만 아니라 비물리적 수단으로서의 각종 세제, 금융상의 우대조치 등을 도입하여 공간적 규제목적을 달성하면서 민간개발을 활성화하는 방안이 모색되어야 한다.

### 3) 住民參與 方案의 制度的 改善策 磨鍊

- 현재 지구지정 과정에 주민공람제도, 수립과정의 주민공람 또는 공청회제도 등이

있으나 도시설계 수립후 운영과정에서의 주민참여는 제도적으로 마련되어 있지 않다. 따라서 우선 단기적으로 이에 관한 제도적 개선이 필요하며, 장기적으로는 민간 건축규제에 대한 주민 스스로의 협약(covenant)방식이나 주민발안 등의 도입에 대한 검토가 필요하다. 즉 주민에게 직접적인 영향을 미치는 규제에 대해 주민들이 의사결정을 행사하거나 주민들 스스로가 환경개선의 필요성을 제안하게 하는 주민발안(Initiatives) 등과 같은 제도적 개선책 마련이 필요하다.

#### 4) 關聯制度에 關한 綜合的인 檢討 必要

- 현재 도시계획법과 건축법의 체계를 개편하는 법제도에 대한 체제개편 검토가 진행중이다. 검토의 흐름을 볼 때 건축법에 있는 도시계획관련규정(예, 용도지역제 등)은 도시계획법상으로 통합될 것으로 보이며 이에 따라 도시설계제도는 상세계획제도와 통합될 가능성도 있다. 본 연구에서는 기존 법체계화에서 도시설계제도와 상세계획제도의 이원적 운영을 전제로 검토되었으며 따라서 도시계획법이 개정되고 상세계획제도에 대한 방침이 설정되면 이에 따라 도시설계제도와와의 관계를 종합적으로 재검토해야 할 것이다. 한편 과거와 같은 관주도에 의한 지구지정의 문제를 해결하기 위한 도시설계 지구지정에 관한 서울시의 마스터프랜형식의 종합적인 검토가 필요하며 이는 현재 논의중인 도시경관관련 기본계획 또는 도시기본계획 등과 연계하여 상세계획구역, 도시설계지구, 또는 도시경관기본계획에 의한 경관형성지구 등 도시내의 특정지역을 대상으로 하는 관련제도의 여러 측면을 검토하여 각 제도의 역할과 기준을 마련하는 종합적인 검토와 대처가 필요하다.



都市設計適用時開發規模影響分析

---

附 錄



## 附錄：都市設計 適用時 開發規模 影響分析

### I. 事例研究의 目的

- 도시설계지구내 일부 건축주들은 도시설계를 적용받는 필지에서는 도시설계가 아닌 일반지역과 개발규모에 있어서 차이가 발생하는 것으로 지금까지 알려져 있다. 본 연구에서는 이러한 개발규모에 관한 기존의 입장을 실제 건축현황을 통해서 검증해 보기로 한다.

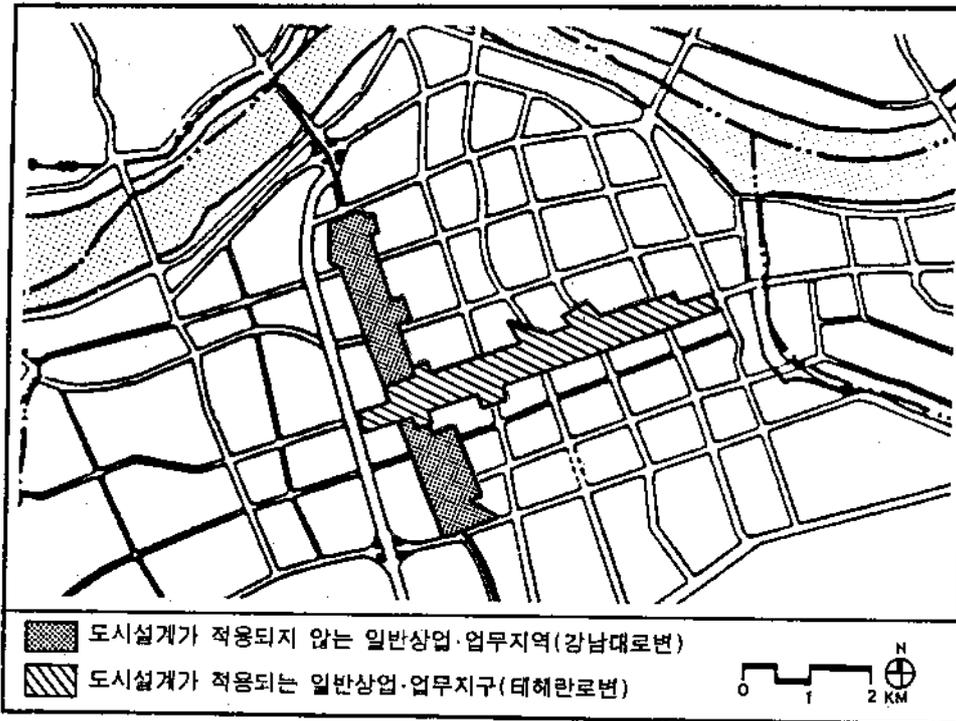
### II. 開發規模에 影響을 주는 都市設計要所

- 개발규모와 관련된 법적인 기준은 건폐율규제, 용적율규제, 미관지구의 지정여부 등이다. 도시설계지침에서 개발규모와 관련되는 것으로는 최고층수, 최저층수를 지정하는 등의 층수제한 그리고 건축지정선이나 건축한계선을 두어 건물의 전면 위치를 제한하는것(사선제한과 관련되어) 등을 통하여 개발규모에 영향을 주는 것으로 알려져 있다.
- 테헤란로지구는 1987년 2월 도시설계지구로 지정고시되었으며 개발규모에 관련된 규제로는 높이규제, 건축선지정 등이 적용되었다.

### III. 對象地域의 選定 및 資料收集

- 비교 대상지역으로는 도시설계가 시행된 테헤란로 일원과 테헤란로와 주변상황이나 입지여건이 비슷하다고 여겨지는 강남대로변을 선정하였다. 이는 일반상업지역, 1종 미관지구, 도로폭 50m인 점에서는 같고, 테헤란로만 도시설계구역이라는 점에서 차이를 보이기 때문이다.
- 필지와 건축물에 관한 자료는 시청, 강남구청, 서초구청의 건축물 허가대장을 기

준으로 하였으며, 개발규모 분석에서 유의성을 갖는다고 판단되는 자료로서 인정되는 (1) 6층 이상 건축물 (2) 대로나 중로를 전면도로로 하는 건축물 (3) 1987년 1월 부터 1993년 5월 사이에 허가된 건축물을 추출하였다. 여기에서 특별사업구역으로 지정된 경우는 제외되었다. 최종적으로 추출된 표본은 도시설계구역(테헤란로)에서 74개, 비도시설계구역(강남대로)에서 35개로 총 109개이다.



〈그림〉 사례지구의 범위

#### IV-1. 總括分析

- 테헤란로가 강남대로보다 평균 대지규모에 있어서는 133.7㎡가 더 작음에도 불구하고 용적율에 있어서는 오히려 테헤란로가 평균 235.7%가 더 높은 것으로 분석되었다. 또한 평균 건폐율에 있어서도 4.7%, 평균 층수에 있어서도 2.86층이

더 높은 것으로 분석되었다.

- 먼저 개발규모에 관련하여 건축법내에서 일반적이고 개략적인 가정위에서 두 지역의 상황을 살펴 보면, 전면도로의 폭원이 50m정도의 대로에 면한 필지는 개발 규모(용적율)에 있어서 사선제한의 규제를 실제로는 거의 받지 않는다. 예를 들면 사선제한이 1.5배로 규정되어 있는 상황에서 직방체의 건축물, 평균층고 3.5m를 가정할 경우, 폭원 50m에 접한 대지는 층수가 21층에 이를 수 있다( $50 \times 1.5 / 3.5 = 21.42$ ).
- 이는 각각, 전면도로가 50m 내외인 강남대로와 테헤란로 두 경우 모두 건축법규 내에서 20층 내외(건폐율이 40%라면 개략적으로 용적율 800%내외)의 고밀도개발의 가능성은 충분히 가지고 있다는 것을 시사한다. 따라서 대지규모가 더 작은 테헤란로변의 경우가 평균 용적율이나 평균 건폐율 그리고 평균 층수에 있어서 모두 더 큰 개발규모를 보이는 가장 큰 이유는 두 지역의 입지잠재력 차이라고 규정지을 수 있으며 도시설계로 인한 개발규모의 영향은 미미하다고 없다고 볼 수 있다.

## IV-2. 細部分析

### (1) 接道類型

- 접도유형별 분석의 경우 총 109개의 표본 중 93개의 해당표본으로 대표적인 유형으로 지목되는 3, 4유형의 경우를 살펴 보면 테헤란로가 높은 용적율을 보이는 것은 평균층수에 있어서의 차이(3.53층)가 가장 크게 용적율 차이를 주도했다고 여겨진다. 여기서 물론 건폐율도 약간 높기는 하지만 테헤란로의 경우 대지면적이 더 작으므로, 건폐율은 대지면적과 관련하여 상쇄된다고 판단된다(강남대로;  $48.9\% \times 1331.56 = 65113$ , 테헤란로;  $53.53\% \times 179.55 = 63141$ ). 유형 5, 6의 경우 중로임에도 불구하고 테헤란로의 대지면적이 강남대로에 비해 대조적으로 크게

나타난 것은 공동개발의 권장에 따른 대지규모의 확대가 있었으리라는 판단이 가능하다.

<강남대로>

접 도 유 형	1, 2	3, 4	5, 6	가중평균
용 적 율	409.88	451.10	459.40	447.10(%)
건 폐 율	39.42	48.90	46.07	47.57(%)
대 지 면 적	2058.30	1331.56	636.78	1355.06(m <sup>2</sup> )
지 상 층 수	11.75	10.61	10.33	10.71(층)
표 본 수	4	28	3	계 : 35(개)

<테헤란로>

접 도 유 형	1, 2	3, 4	5, 6	가중평균
용 적 율	612.64	695.62	578.88	687.794(%)
건 폐 율	49.63	53.53	47.05	52.27(%)
대 지 면 적	1372.17	1179.55	1615.00	1221.36(m <sup>2</sup> )
지 상 층 수	11.33	14.14	13.50	13.57(층)
표 본 수	3	65	6	계 : 74(개)

\* 접도유형

- 1,2 : 대로-대로, 대로-중로의 "가각"에 면한 필지
- 3 : 대로-소로의 가각에 면한 필지(분석은 4와 함께 처리함)
- 4 : 대로 하나만을 전면도로로 하는 필지
- 5,6 : 중로를 전면도로로 하는 필지

\* 가중평균

(유형별 값×유형별 표본수)의 합 / 전체표본수

(2) 대지규모

- 대지규모별 분석의 경우 660-1500m<sup>2</sup>의 중간규모를 보면 두 지역에서의 용적율 차이가 대지면적과 크게 관련성을 갖지 않는 것으로 판단된다. 두 지역의

중간규모 유형평균이 각각 1041.29와 1041.68로 비슷한 상황에서 테헤란로는 건폐율과 층수에 있어서 강남대로와 차이를 나타낸다. 이러한 경향은 소규모 대지 유형(600㎡ 이하)의 경우 더욱 확연히 나타난다. 그러나 대규모 대지에 있어서는 평균건폐율이 비슷하고 평균 층수의 차이도 그리 크지 않음에도 불구하고(16.18 - 15.25 = 0.93층) 용적율은 큰 차이를 나타내고 있다(666.68 - 491.68 = 175%). 그 이유는 테헤란로의 경우 평균층수가 실제 건축현황을 보면 18-20층 사이의 규모가 용적율을 주도하는 경향이 강하게 보임에도 불구하고 “산술평균”이라는 “통계상의 맹점”으로 인하여 16.18을 나타낸 것으로 판단된다.

#### 〈강남대로〉

대 지 규 모	660미만	660-1500	1500이상	가중평균
용 적 율	346.56	503.76	491.68	447.10(%)
건 폐 율	50.16	47.52	43.79	47.47(%)
대 지 면 적	483.05	1041.29	3251.41	1355.06(㎡)
지 상 층 수	7.08	11.20	12.25	10.71(층)
표 본 수	12.00	15.00	8.00	계 : 35(개)

#### 〈테헤란로〉

대 지 규 모	660미만	660-1500	1500이상	가중평균
용 적 율	637.02	702.53	666.68	682.79(%)
건 폐 율	66.08	52.59	43.40	52.85(%)
대 지 면 적	509.21	1041.68	2236.68	1222.66(㎡)
지 상 층 수	10.69	14.09	16.18	13.97(층)
표 본 수	13.00	44.00	17.00	계 : 74(개)

(3) 許可年度

－ 허가연도별 분석의 경우 표본의 연도별 분포가 고르지 않고 표본수가 적은 이유로 그 연도의 대표값으로 처리되기 어렵기 때문에 개괄적인 시계열분석은 불가능하다. 그러나 특이한 점은 연도별 허가수가 두 지역 모두 1991년에 가장 많으며 특히 테헤란로의 경우 26개로서 전체의 46%가 이 시기에 허가된 것으로 나타났다. 특히 이때의 평균 용적율 역시 799.15%로서 가장 높은 수치를 보여준다. 1989년의 경우도 상당한 허가수와 용적율을 나타내며 특이한 점은 평균층수가 가장 높다는 것이다(16.60층).

<강남대로>

허가연도	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	평 균
용 적 율	377.59	683.13	260.04	396.83	568.24	469.75	282.81	447.10
건 폐 율	44.07	42.82	45.13	46.03	49.59	53.27	46.10	47.57
대지면적	1568.33	2385.50	937.85	685.19	1219.91	2677.78	707.73	1355.06
지상층수	8.50	18.00	7.25	9.71	12.56	12.40	6.67	10.71
표 본 수	4.00	2.00	4.00	7.00	9.00	5.00	3.00	34

<강남대로>

허가연도	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	평 균
용 적 율	535.21	468.81	684.92	662.18	799.15	0.00	624.80	657.33
건 폐 율	42.52	51.72	45.00	53.52	56.43	0.00	58.66	52.27
대지면적	1396.28	1472.78	1924.23	868.60	1071.97	0.00	648.71	1221.36
지상층수	13.25	10.33	16.60	13.40	15.38	0.00	11.50	13.57
표 본 수	4.00	3.00	10.00	5.00	26.00	0.00	8.00	56

\* 허가연도별 분석의 경우 접도유형별, 대지규모별 분석과 표본수에 있어서 차이가 발생하는 것은 자료 수집과정에서 허가연도가 불분명한 표본은 제외하였기 때문이다.

## V. 結 論

- 도시설계구역의 지정에 의해서 그 지역의 개발규모가 상대적으로 타지역에 비해 부정적 영향을 받는가를 확인하려는 목적으로 이 작업은 진행되었다. 그 목적을 위해 비슷한 대지여건과 입지를 보이면서 도시설계구역의 지정 유무가 다른 테헤란로변과 강남대로변이라는 두 지역을 선정하고, 실제로 건축허가된 건축물 표본 109개를 추출하여 분석을 실시하였다. 그 결과 두 지역에 있어서의 개발규모의 차이는, 확연히 표출되었다. 그러나 그 차이가 테헤란로변의 개발규모가 강남대로변보다 평균 용적율에 있어서 235.7% 더 높다는 사실은 도시설계로 인한 개발규모에의 제한이 있다는 일반의 인식과는 달리 별다른 차이가 없다는 점이다. 따라서 개발규모를 상호 비교하는데 있어서 도시설계구역 지정의 유무보다 더욱 중요한 것은 그 지역의 개발잠재력이나 대지의 제반 여건 그리고 규제사항의 변화유무 등이 중요하다는 것을 알 수 있다.
- 그러나 보다 객관적인 판단의 결과를 제시하기 위해서는 보다 구체적이고 면밀한 조사분석이 추가적으로 필요하리라고 본다. 가능하다면 개발잠재력면에서도 같은 입지조건을 가지고 있는 대상에 대한 분석 또는 동일 지구에 대해 도시설계적용시와 비적용시의 경우를 분석(before and after analysis)해 보면 더욱 합리적인 판단을 할 수 있을 것으로 생각한다. 그러나 실제적으로 모든 여건이 동일한 비교분석은 사실상 불가능 하다고 볼 때 본 연구에서의 사례연구가 어느 정도의 타당성은 제시해 주고 있다고 본다.

## 分析資料(Raw Data)

### ● 非都市設計區域(강남대로변)

분류	허가 번호	허가 년도	허가 일시	동	지번1	지번2	삼미주 업관	주차 계거	실주 계거	대지 면적	연면적	지상 상하	건폐율	용적율	접도	대지 규모		
C	86009	86	860602	논현	1	0	1	1	0	1343.9	11589.6	13	1	49.43	642.64	1B M		
K	87793	87	871218	논현	120	0,1,2		1	0	1	757	3626.09	7	3	43.66	298.55	2B M	
K	87689	87	871021	서초	1339	9	1	1	0		3035.7	8987.38	8	2	39.88	305.87	2E L	
C	91066	91	910307	역삼	838	0외4	1	4	1	0	3096.6	19885	19	5	24.72	392.46	2E L	
K	87226	87	870422	논현	19	0,1		1	0	1	1203	4997.98	6	2	42.88	273.56	3B M	
K	92450	92	921226	논현	19	7	1	2	1	0	1	893.6	11850.22	15	6	59.2	883.62	3B M
K	89442	89	890602	논현	165	0		1	0	1	1048.6	2082.21	6	1	35.6	185.05	3B M	
K	90442	90	900419	논현	199	0외7		1	0	1	1207	4389	10	1	35.3	320.93	3B M	
K	92360	92	921106	도곡	949	1,2,3	1	2	1	0	1	8083.74	1309.47	20	6	48.08	299.31	3F L
K	93189	93	930422	도곡	953	0	1	2	1	0	1	556.5	2293.34	7	1	49.79	287.8	3F S
S	91206	91	910424	반포	737	19	1	2	1	0	1	502.2	2136.25	6	2	49.94	285.35	3A S
K	90078	90	900125	역삼	831	8	1	1	0		263.3	801.37	6	1	43.39	260.32	3B S	
K	90789	90	900716	논현	17	4	1	2	1	0	1	482.8	1401.6	6	1	46	224.6	4B S
K	91305	91	910415	논현	49	16	1	2	1	0	1	516.8	2374.17	6	2	49.84	293.56	4B S
K	89705	89	890919	논현	120	4,5		2	1	0	1	955.6	4914.92	9	3	49.22	298.15	4B M
K	93053	93	930113	논현	164	9,10	1	2	1	0	1	424	2121.78	6	3	49.74	293.34	4B S
K	89121	89	890306	논현	199	2외1		1	0	1	1492.1	1742.4	8	0	49.94	299.06	4B M	
C	88005	88	880308	도곡	946	1,2,13,14	1	1	0	1	1800.8	10430.1	16	4	46.44	680.35	4F L	
S	92340	92	921216	반포	736	9		2	1	0	1	563.4	2536.56	6	2	49.64	281.07	4A S
C	87029	87	871226	서초	1304	3,6	1	1	0		1277.6	11655.35	13	4	49.87	632.38	4A M	
C	91079	91	910329	서초	1305	2	1	1	1	0	821.6	8170.6	14	4	59.75	795.93	4A M	
C	90005	90	900125	서초	1329	4,5	1	1	1	0	901.1	9655.2	20	5	49.63	689.81	4E M	
C	91012	91	910103	서초	1337	20,29	1	1	1	0	1794.8	27626.2	20	7	53.48	988.44	4E L	
S	92371	92	921230	서초	1337	32	1	1	1	0	494.2	4255.98	10	4	59.8	587.25	4E S	
S	91015	91	910109	서초	1338	23	1	1	1	0	594.7	4844.46	10	2	59.11	599.04	4E S	
C	91100	91	910525	서초	1357	7,4	1	2	1	0	760.4	8689.0	15	5	57.47	844.44	4F M	
S	89013	90	900119	서초	1361	9외3	1	2	1	0	1	798.6	4810.43	10	2	48.97	493.63	4F M
S	93093	93	930224	서초	1362	14	1	2	1	0	1	1142.7	4673.8	7	3	38.76	267.28	4F M
K	90659	90	900613	역삼	815	1	1	1	1	0	1	504.9	2499.74	6	3	49.73	299.61	4B S
K	91249	91	910401	역삼	815	4,6,7,8	1	1	1	0	1	1875.5	9598.92	8	2	48.89	283.57	4B L
C	88033	88	881217	역삼	837	11	1	1	0		2970.2	40863.5	20	8	39.20	685.91	4E L	
S	92231	92	920919	잠원	28	10		2	1	0	1	3354.0	25087.3	11	4	49.65	297.5	4A L
K	89235	89	890401	도곡	957	1		1	0	1	255.1	774.94	6	1	45.74	257.91	6F S	
S	90231	90	900320	서초	1303	3,4,5	1	1	0		638.7	4699.7	10	2	49.2	488.92	6A S	
C	91016	91	910103	서초	1339	7	1	4	1	0	1016.6	9269.6	15	5	43.10	631.36	6E M	

## ● 都市設計區域(테헤란로변)

분류	허가 번호	허가 년도	허가 일시	동	지번1	지번2	상 업	미 관	주 차	설 계	주 거	대지 면적	연면적	지 상	지 하	진 케	울 용	적 용	접 도	대지 규모
C	88032	88	881212	역삼	642	,19,24	1	1	1	1	1	1540.7	24657.6	10	4	42.46	628.28	1C	L	
K	93115	93	930224	삼성	141	,35,36	1	1	1	1	1	1068.3	10048.13	15	2	59.89	780.86	2D	M	
C	91046	91	910103	역삼	701	,1외3	1	1	1	1	1	1507.5	11146.5	9	4	46.54	428.79	2D	L	
C	91043	91	910103	대치	890	,12외3	1	1	1	1	1	1142	13719.3	15	5	59.97	852.42	3D	M	
C	91032	91	910103	대치	890	,8,9,10,11	1	1	1	1	1	1136.5	14447.5	17	4	59.73	953.38	3D	M	
C	89097	89	891108	대치	891	,외7	1	1	1	1	1	2942.1	27797.4	17	4	31.85	588.89	3D	L	
C	91123	91	910928	삼성	141	,28,29,30	1	1	1	1	1	851.7	9182.8	12	4	58.88	882.39	3D	M	
C	89096	89	891108	삼성	142	,35외3	1	1	1	1	1	1627.0	17648.8	16	5	48.50	721.36	3D	L	
C	91085	91	910408	삼성	142	,46	1	1	1	1	1	702.2	6181.5	14	2	59.89	722.87	3D	M	
C	89057	89	890708	삼성	143	,48,49	1	1	1	1	1	1172.6	14799.5	15	7	49.08	735.59	3D	M	
K	93159	93	930323	삼성	144	,22	1	1	1	1	1	533.8	4056.9	12	2	63.94	618.96	3D	S	
C	87027	87	871212	서초	1306	,8,9	1	1	1	1	1	1017.0	9126.0	14	4	50	666.00	3C	M	
C	91082	91	910404	역삼	642	,16외4	1	1	1	1	1	1481.3	22179.1	21	6	47.83	997.86	3C	M	
C	87023	87	871119	역삼	648	,17,18,28	1	1	1	1	1	658.82	10595.38	14	4	31.67	392.94	3C	L	
C	91093	91	910503	역삼	648	,26	1	1	1	1	1	661.1	6314.4	15	4	59.88	774.15	3C	M	
C	91061	91	910212	역삼	649	,10	1	1	1	1	1	942.1	12341.0	15	6	58.81	835.29	3C	M	
Y	81	811110	역삼	649	,14					1	965.0	6676.15	10	3	48.67	486.72	3C	M		
C	91023	91	910103	역삼	677	,25,34,35	1	1	1	1	1	2580.7	36504.0	21	7	55.70	886.54	3D	L	
K	93109	93	930217	역삼	678	,35	1	1	1	1	1	338.5	2963.89	10	4	68.93	654.5	3D	S	
C	89067	89	890731	역삼	705	,1,2,3,4	1	1	1	1	1	1470.7	20392.0	17	6	49.89	730.48	3D	M	
C	91121	91	910910	역삼	708	,0,1,2,3	1	1	1	1	1	1356.1	17818.3	19	5	58.88	938.69	3D	M	
Y	90	900618	역삼	719	,6,7					1	558.0	4503.08	10	3	59.35	592.04	3D	S		
Y	0		역삼	735	,0,1,2,9					1	1415.5	19160.83	20	6	56.51	952.16	3C	M		
Y	90	900531	역삼	736	,0					1	630.0	5467.72	10	4	59.74	591.43	3C	S		
C	91029	91	910103	역삼	736	,6,7	1	1	1	1	1	887.3	9261.2	15	4	59.54	771.13	3C	M	
Y	88	880916	역삼	820	,11					1	654.7	3954.00	02	5	74.46	486.71	3C	S		
Y	83	831220	역삼	823	,0,1					1	3519.04	1365.12	20	5	45.43	781.74	3C	L		
K	93091	93	930203	역삼	823	,23	1	1	1	1	1	390.6	3231	10	4	58.33	586.84	3C	S	
Y	0		역삼	824	,0,2,3,18					1	2579.43	4879.27	20	6	45.55	902.02	3C	L		
Y	84	840924	역삼	824	,20,21					1	1077.0	9523.00	14	3	46.61	636.19	3C	M		
C	91127	89	891004	대치	889	,11,12,19,	1	1	1	1	1	1156.6	18601.8	19	9	59.81	997.78	4D	M	
C	88007	88	880325	대치	889	,20	1	1	1	1	1	2222.9	54914.1	11	1	38.23	291.44	4D	L	
Y	0		대치	891	,5외9					1	279.0	0.00	7	2	109.99	763.00	4D	S		
Y	87	870611	삼성	141	,9					1	1415.0	9001.79	11	3	40.40	454.96	4D	M		
Y	84	841121	삼성	141	,22,23,32, ,31					1	733.0	3611.02	8	2	42.37	333.63	4D	M		
C	91041	91	910103	삼성	142	,43,44,45	1	1	1	1	1	1762.4	24179.6	20	6	48.88	951.09	4D	L	
C	91059	91	910212	삼성	143	,39	1	1	1	1	1	911.9	9876.6	14	5	57.31	717.35	4D	M	
C	91060	91	910212	삼성	143	,40,41	1	1	1	1	1	1012.2	15094.7	19	6	64.3	998.77	4D	M	
C	91091	91	910430	삼성	143	,42,43	1	1	1	1	1	943.0	19659.7	15	5	57.90	855.60	4D	M	
C	91030	91	910103	삼성	144	,25,26	1	1	1	1	1	748.7	8741.5	15	4	59.4	874.32	4D	M	

분류	허가 번호	허가 년도	허가 일시	동	지번1	지번2	상업	미주	주차	설계	주거	대지면적	연면적	지상	지하	건폐율	용적율	접도	대지 규모
Y		83	891008	역삼	646	,18,19,20				1		966.0	4991.08	10	3	37.08	360.58	4C	M
C	91022	91	910103	역삼	646	,7,8	1	1	1	1		422.4	3475.4	11	3	59.69	604.56	4C	S
C	91035	91	910103	역삼	646	,9	1	1	1	1		501	4100.5	11	3	59.59	599.31	4C	S
C	89079	89	890826	역삼	647	,14,15	1	2	1	1		2864.2	19857.6	19	4	46.3	617.5	4C	L
C	91108	91	910618	역삼	648	,19,20,21	1	1	1	1		1621.8	24482.8	20	6	49.14	987.94	4C	L
K	93119	93	930227	역삼	648	,22	1	1	1	1		555.4	3774.67	10	2	57.92	498.9	4C	S
Y		83	890714	역삼	648	,23,24,25				1		1452.0	14256.64	15	3	47.79	719.76	4C	M
Y		0		역삼	649	,11,12,13*				1		1746.0	5218.00	7	2	36.14	216.86	4C	L
Y		0		역삼	678	,36,37,38				1		988.0	11288.11	15	4	57.24	842.07	4D	M
Y		82	821020	역삼	678	,39,40				1		710.0	4994.71	10	3	48.64	460.64	4D	M
C	89024	89	890309	역삼	702	,13,14,15	1	1	1	1		2336.4	28878.3	20	6	40.30	800.90	4D	L
C	91020	91	910103	역삼	702	,22	1	1	1	1		988.7	8707.8	13	4	46.64	606.36	4D	M
C	91028	91	910103	역삼	705	,18	1	1	1	1		751.3	8572.7	15	5	59.2	866.78	4D	M
C	91031	91	910103	역삼	705	,19,20,21	1	1	1	1		1106.2	12773.5	15	6	51.60	750.60	4D	M
Y		89	890422	역삼	707	,25,26				1		1103.0	5994.85	10	3	41.49	405.54	4D	M
K	93084	93	930126	역삼	708	,6	1	1	1	1		750.1	7218.3	15	2	63.39	821.77	4D	M
Y		0		역삼	718	,2,3				1		659.8	8688.58	15	5	63.35	941.78	4D	S
K	93210	93	930527	역삼	718	,5,6	1	1	1	1		658.5	7009.97	14	3	63.89	862.36	4D	S
C	90025	90	900509	역삼	720	,2,3	1	1	1	1		667.7	7901.4	15	4	59.97	879.00	4D	M
C	91107	91	910615	역삼	720	,4,5	1	1	1	1		668	6185.8	15	2	59.93	802.34	4D	M
Y		84	840703	역삼	820	,8				1		1321.8	12492.66	13	1	69.72	871.04	4C	M
C	87026	87	871210	역삼	820	,9,10	1	1	1	1		1494.3	13792.7	14	5	48.02	626.93	4C	M
C	90002	90	900109	역삼	822	,2,3	1	1	1	1		997.6	9663.5	15	4	46.28	609.60	4C	M
Y		82	821230	역삼	822	,4				1		1000.0	7146.78	02	5	49.29	492.93	4C	M
Y		0		역삼	822	,5				1		998.0	5036.62	8	2	47.74	368.45	4C	M
C	90018	90	900421	역삼	823	,21,44	1	1	1	1		1489.7	12970.7	17	4	42.24	638.82	4C	M
C	89085	89	891006	역삼	824	,19,44	1	1	1	1		1125.2	9836.1	15	3	44.90	621.81	4C	M
Y		83	830222	역삼	825	,17,33				1		1252.0	6525.00	10	3	35.94	362.60	4C	M
C	89095	89	891101	삼성	141	,0,외4	1	4	1	1		3444.5	37889.6	18	6	37.86	629.39	5D	L
Y		91	910112	역삼	736	,8				1		438.0	2407.09	9	1	59.85	480.85	5C	S
K	93015	93	930114	삼성	144	,20	1	4	1	1	1	894.5	1827.5	6	1	32.96	174.18	6D	M
C	91053	91	910201	역삼	642	,6,외5	1	4	1	1		1904.1	27261.3	20	6	49.81	957.43	6C	L
C	91071	91	910320	역삼	708	,8,9	1	3	1	1		842.9	6918.2	15	2	58.34	681.02	6D	M
Y		83	831228	역삼	824	,22,23,24,				1		2166.0	17254.03	13	4	43.48	550.39	6C	L

## ■ 참고문헌

---



## ■ 참고문헌 ■

### ◎ 국내문헌

- 강병기 1982.5 Urban Design에 관하여, 건축가
- 강병기역 1979 도시설계와 도시정책: 도시정비의 실제(Jonathan Barnett, Urban Design as Public Policy, N.Y. : Architectural Record, 1974.)  
서울: 법문사
- 건설부 1981 (건축법 제8조 2항에 의한) 도시설계의 작성기준에 관한 연구
- 건설부 1981 지구계획제도의 도입을 위한 연구
- 건설부 1989 “도시설계의 작성기준에 관한 연구”
- 고상현 1993 “도시설계의 조정에 관한 연구”, 서울대 환경대학원(석)
- 구정현 1986 “현행도시설계에 있어 규제와 쾌적요소 유도에 따른 보상제 도입에 관한 연구”, 서울대학교 환경대학원(석)
- 국토개발연구원 1982 도시설계 I, II, III: 지구계획제도에 관한 연구
- 국토개발연구원 1987.12 용도지역지구제와 건축물 개발규제의 개선에 관한 연구
- 권태준, 최상철 1982 “우리나라 도시개발규제의 문제와 지구계획제도 도입의 필요성”, 지구계획제도 Series, NO.1, 서울대 환경대학원 환경계획연구소
- 김기호 1986.6 도시설계 규제수단의 개선방향에 대한 생각, 공간
- 김기호 1981 “도시설계방법론(1)”, 환경논총, 제8권, 서울대 환경대학원
- 김기호 1984.6 도시설계의 개선방향에 대한 생각, 공간, Vol. 204
- 김기호 1990 “신도시계획과 도시설계”, 연구논단, 서울시립대학교 부설 수도권개발연구소
- 김기호, 백운수 1990.1 현행 도시설계의 재조명, 공간
- 김기호, 백운수 1991 한국 도시설계의 유형과 발전방향, 환경논총, 서울대 환경대학원
- 김민수 1987.12 도시설계의 제도적 한계와 새로운 방향, 건축문화
- 김원경, 노윤철 1990 도시설계 사례연구, 토지개발기술, 한국토지개발공사
- 김익진 1982 “지구설계와 환지방법”, 도시문제, 제 17권, 제 6호

김학로	1980	“주민참여에 관한 연구”, <u>국토계획</u> , 제 15권, 제 1호, 대한국토도시계획학회
김형보	1992	“도시설계 시행수단의 개선방안에 관한 연구”, 서울대 대학원(석)
노강희	1981	“일본의 지구계획제도”, <u>국토계획</u> , 제 16권, 제 1호, 대한국토도시계획학회
류원규	1982.9	도시설계 : 도시행정 담당자의 입장에서, <u>건축가</u>
박영진	1984.6	“도시설계에 대한 기대”, <u>공간</u> , Vol.204
박찬무	1987.1	도시설계의 계획과 설계방법, <u>건축학회지</u>
박철수	1986.12	도시설계의 인식요소 설정을 위한 시론, <u>연구농촌(시립대)</u>
박철수, 최찬환	1991.6	도시설계의 기원에 관한 고찰, <u>건축학회논문집</u>
변영진	1986	“도시설계의 제도적 개선방안에 대하여”, <u>도시문제</u>
서울특별시	1992.11	<u>서울특별시 건축조례 개정안</u>
서울특별시	1982	<u>도시계획시설기준 : 도시계획편람(하)</u>
서울특별시	1983	<u>잠실지구 도시설계</u>
서울특별시	1984	<u>개포지구 도시설계</u>
서울특별시	1984	<u>고덕지구 중심상업지역 도시설계</u>
서울특별시	1984	<u>김포기도 도시설계</u>
서울특별시	1984	<u>서울특별시 주요 간선도로별 도시설계</u>
서울특별시	1984	<u>신촌·마포지구 도시설계</u>
서울특별시	1984	<u>테헤란로 도시설계</u>
서울특별시	1985	<u>가락지구 도시설계</u>
서울특별시	1985	<u>영등포지구 도시설계</u>
서울특별시	1985	<u>왕신로 도시설계</u>
서울특별시	1985	<u>왕신로 도시설계</u>
서울특별시	1985	<u>율곡로 대학로 도시설계</u>
서울특별시	1985	<u>한강로 도시설계</u>
서울특별시	1986	<u>이태원지구 도시설계</u>
서울특별시	1986	<u>인사동지구 도시설계</u>
서울특별시	1986	<u>한옥보존지구 도시설계</u>

서울특별시	1990	<u>목동신시가지계획 중심지구 도시설계</u>
서울특별시	1990.2	<u>서울시 도심재개발 도시설계연구</u>
서충원	1989	“도시설계의 개념정립과 현행 도시설계제도의 개선방안”, <u>연구논단</u> , 서울시립대학교 부설 수도권개발연구소
송영섭	1990	“건축법 제 8조 2항에 의한 도시설계에 관한 연구”, <u>서울시 시정연구</u> , 제 8권
송영섭	1993.3	“건축법상의 도시설계제도”, <u>대한건축학회지</u> , 37(2)
송영섭	1988	“도시설계의 개념과 실제”, 고신 윤정섭교수 회갑 논문집, <u>한국의 도시</u>
안건혁	1987.12	도시설계에서 본 건축, <u>건축문화</u>
양윤재	1984	“도시설계의 개념과 제도로서의 도시설계”, <u>공간</u>
양윤재	1990	“도시설계의 역사적 배경과 제도적 성격”, <u>토지개발기술</u> , 한국토지개발공사
여흥구	1980.8	서울의 도시정비, <u>건축</u>
우동기	1981	“개발계획과 주민참여 방안의 설계”, <u>도시문제</u> , 16(5)
유해웅	1981	“개정 도시계획법의 문제와 개선방안”, <u>도시문제</u> , 16(5)
윤장섭역	1990.10	<u>커뮤니티 참여 디자인 방법론</u> (헨리사노프 저), 태림문화사
윤정섭	1985.2	도시설계와 도심부 재개발, <u>건축사</u>
이영웅	1988	합리적인 도시설계 과정에 관한 연구, <u>연구논총</u> (시립대)
이주희	1989	“도시계획 제한과 손실보상”, 한양대(박)
정석희	1987.12	도시개발과 도시설계의 역할, <u>건축문화</u>
조대성	1990.6	“도시설계 시스템에서의 환경디자인 모델에 관한 연구”, <u>건축학회 논문집</u>
전경배, 최찬환	1992	<u>건축법규 해설</u> , 세진사, 서울
조철수	1982	“도시설계의 정착을 위한 도시설계 통제기법 개발에 관한 연구”, <u>건축학회지</u>
주종원	1984.6	“한국 도시설계의 현황과 문제의 해결방안, 도시설계의 현황”, <u>공간</u>
주종원	1987	<u>도시설계</u> , 문운당
주종원	1990.11	“서울시 도시설계 시행지침과 민원사례에 관한 연구”, <u>국토계획</u> , 제 25권, 제 3호, 대한국토도시계획학회

최병선	1984.6	“현행 도시설계의 평가”, 공간 Vol. 204
최상철	1981	“지구계획제도의 의의와 한국적 적용”, 도시개발과 지구계획제도의 도입을 위한 세미나 주제 발표논문집, 서울대 환경대학원
한국토지개발공사	1990	특집 도시설계, <u>토지개발기술</u>
한국토지개발공사	1989	미국의 공공설계규제-설계지침·설계평가, 해외정보자료, <u>토지개발기술</u> , Town Planning Review Vol. 60, NO 2

◎ 외국서적

(1) 미국

- Bacon, Edmond N. 1974, Design of Cities, N.Y. : Penguin Books
- Barnett, Jonathan, 1972, An Introduction to Urban Design, Harper & Row, Publishers, New York
- Shirvani, Hamid, 1985, The Urban Design Process, Van Nos trand Reinhold, N.Y.
- Hapern, Kenneth, 1974, Downtown, U.S.A., N.Y : Watson-Gaptil
- Beckley, Robert, 1979. “Urban Design”, An Introduction to Urban Planning, Ed. Anthony J. Cataneses and James C.Synder, New York : McGraw-Hill Book Company
- Gosling, David & Maitland, Barry, 1990, 김철수 역, 도시설계론, 서울 태림문화사
- Reiko Habe, 1989, Design Guidelines and Community Character Compatibility, University of Southern California L.A. U.S.A
- Lynch, Kevin, 1990. City Sence and City Design, The MIT Press, CA.U.S.A.
- Attoe, Wayne, 1981, Skylines, New York : Whitney Library of Design.
- Berk, Emanuel, 1976, Downtown Improvement Manual, Chicago, The Aspo press.
- Brambilla, Roberto & Longo, Gianni, 1977, For Pedestrians Only, New York : Whitney Library of Design.
- Lynch, Kevin, 1981. A Theory of Good City Form, Cambridge : MIT Press
- Lynch, Kevin, 1960, The Image of the City, Cambridge : MIT Press
- New York City Planning Commission, 1981, Zoning Handbook : A Guide to the New York City Zoning Resolution, NYC DCP.
- San Francisco City planning Depatrment, 1971, The Urban plan for the Comprehensive plan of

San Francisco, San Francisco

G.Curdes, 1980, Teilraumliche Planung II, Der Staänd der Stadtteilplanung in der  
Bundesrepublik Deutschland, Verlag Kohlhammer, Koln, Germany

R.Stich, 1992, Städtokologie in Bebauungsplan, Bauverlag, Wiesbaden, Germany.

(2) 일본

高見澤邦郎 編著, 1989, 居住環境整備の手法, 東京: 彰國社

横浜市, 1993, 横浜の都市デザイン

池澤 寛, 1990, 街づくりデザインノート, 東京: 商店建築社



시정연 93-R-12  
도시설계 재정비 방침 설정에 관한 연구  
1993

서울시정개발연구원  
원장 최상철

---

**연구책임**

이학동 (서울시정개발연구원 도시계획연구부 연구위원)  
구자훈 (서울시정개발연구원 도시계획연구부 책임연구원)

**공동연구-도시설계연구회(대한국토계획학회 도시설계분과위원회)**

김기호 (서울시립대학교 도시공학과 교수)  
정양희 ((주)서인엔지니어링 대표)  
김진애 ((주)서울포럼 대표)  
김철홍 (수원대학교 도시공학과 교수)

**연구진**

이희정 (서울시정개발연구원 도시계획연구부 연구원)  
김영준 (서울시정개발연구원 연구보조원)  
최정아 (서울시정개발연구원 연구보조원)  
손기찬 (서울시립대학교 대학원생)

---

**연구자문1-대한국토계획학회 워크숍(93.5.21) 참여한**

사 회 : 강병기 (한양대학교 도시공학과 교수)  
주제발표 : 김기호, 구자훈 (연구참여진)  
토 론 : 안건희 (국토개발연구원 연구위원)  
김우성 ((주)아키프렌 대표)  
정양희 ((주)서인엔지니어링 대표)  
조성재 (서울시 도시경관과)

**연구자문2-도시설계연구회 연 3회 토의(참여연인원 : 41명)**

**연구자문3-서울특별시 도시설계위원회 심의(김기호교수(서울대 환경대학원)의 5인)**

---

**자료제공**

서울특별시 주택국  
(주)서인엔지니어링  
서울대학교 도시공학과 도시설계연구실

**표지디자인**

손아영(서울시정개발연구원 출판홍보실)

**인쇄**

신광인쇄소

**행정지원**

서울시정개발연구원 사무국  
최동근(총무과장)  
이후성(회계과장) 외

**연구의뢰**

서울시 주택국 도시경관과

---

\* 이 보고서의 내용은 연구책임자의 견해로서 서울특별시의 정책적 입장과는 별개의 것임을 밝혀둡니다.

