

서울시, 지역 특성 맞춤형 2025 도시환경정비기본계획 수립

2016. 05. 09



도시환경정비기본계획은

「도시 및 주거환경정비법」 규정에 의거 ‘도시환경정비사업’에 대한
서울시 정책 실행을 위해 기본골격을 정하는 계획

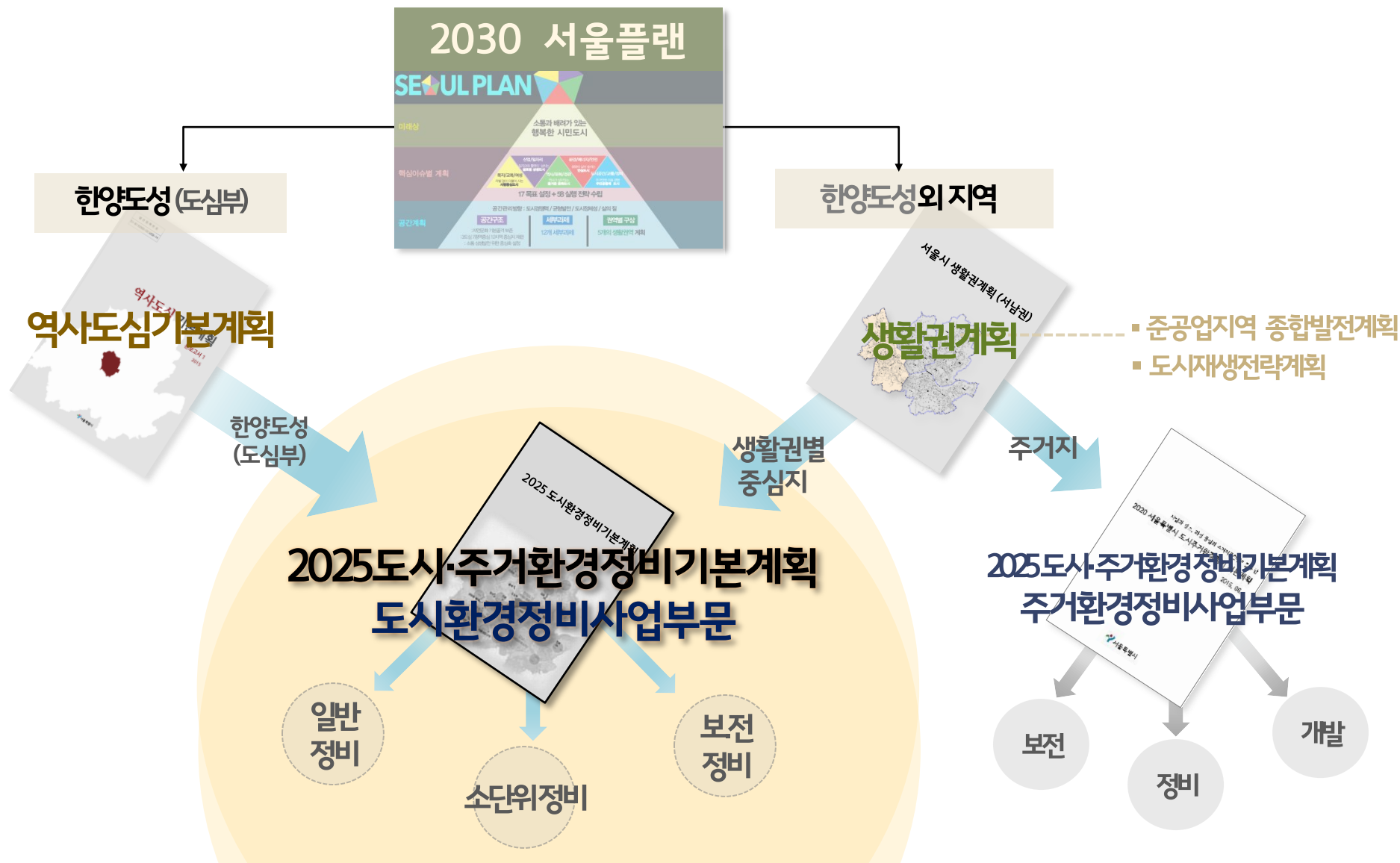
도시재개발법(1976)
도심재개발사업



도시 및 주거환경 정비법(2002)
도시환경정비사업

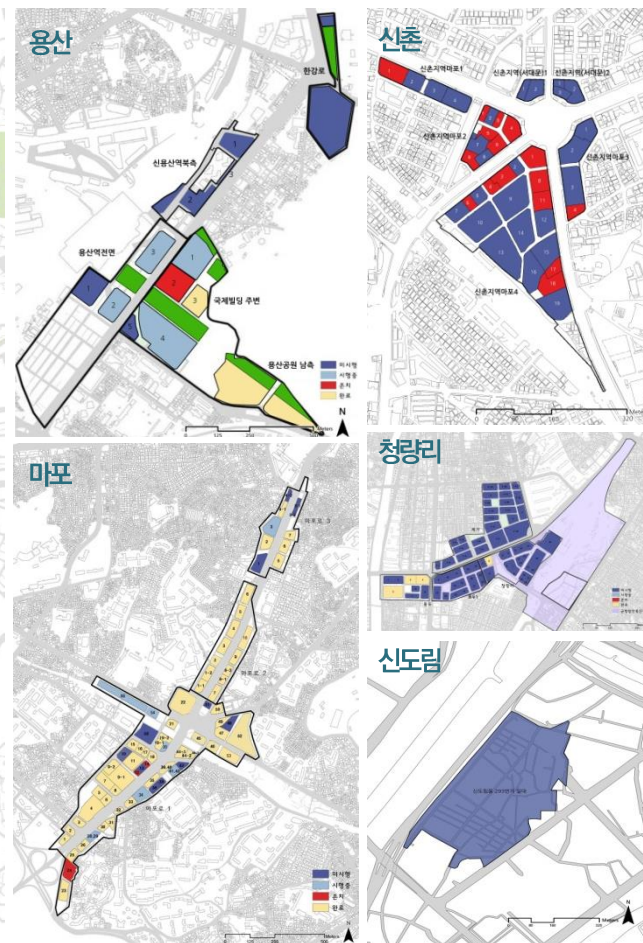
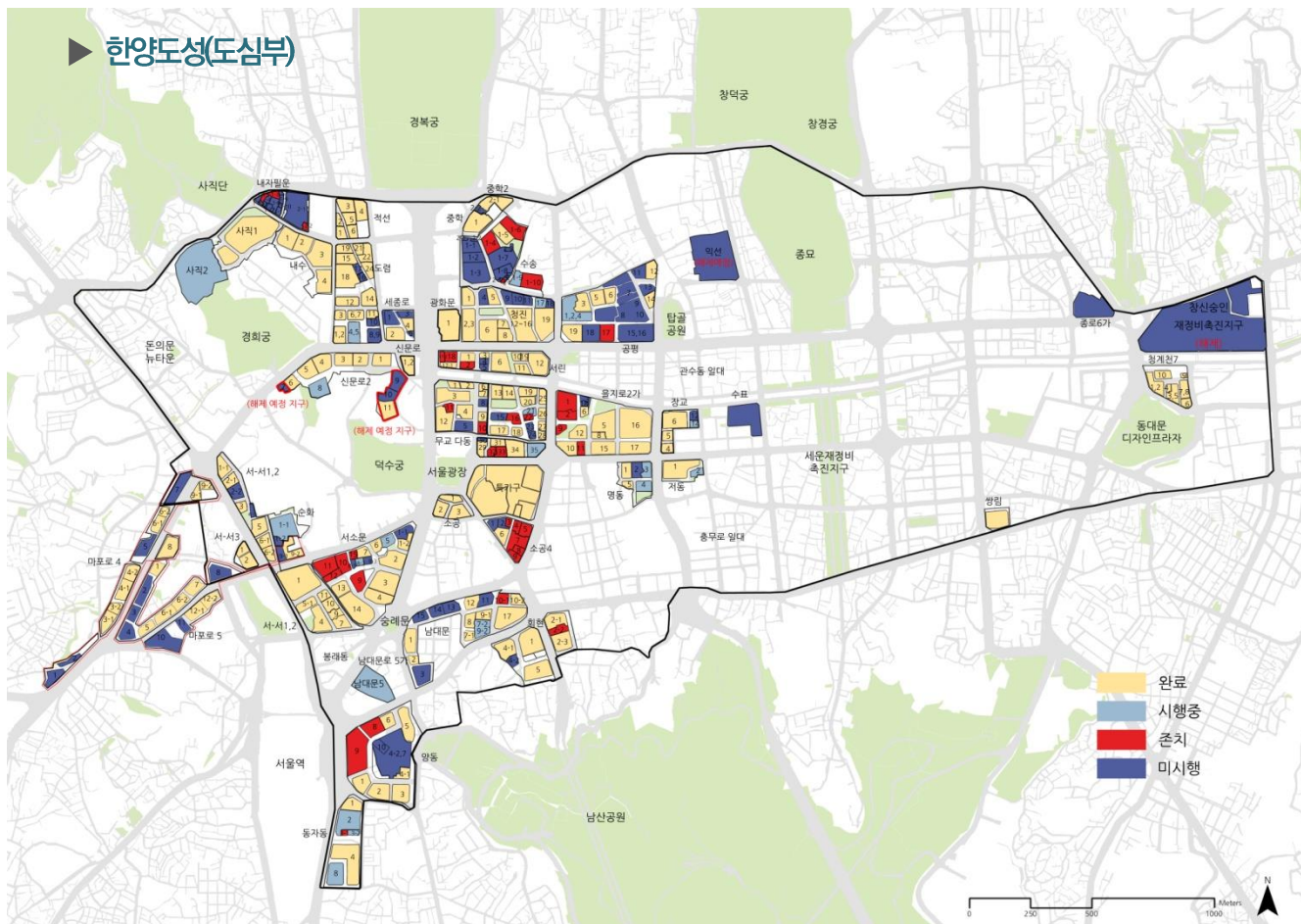


도시환경정비사업은 2030서울플랜, 역사도심기본계획의 실행수단입니다.



도시환경정비사업 추진 현황

현재 총 62개 구역 559개 지구 가운데 42%인 234개 지구 사업완료,
48%인 268개 지구가 사업시행 또는 미시행 중임



40년 도시환경정비사업 성과

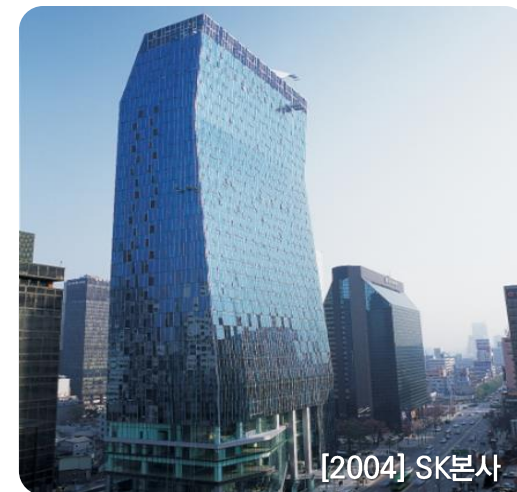
도심에 현대적 업무공간 공급 및 기반시설 확충을 통해
도시의 기능회복 및 물리적 환경 개선에 기여



[1980] 교보빌딩



[1988] 중소기업빌딩



[2004] SK본사



[2012] 신세계백화점(본점)



[2014] 그랑서울

도시환경정비사업 한계

‘사람과 장소’가 아닌 전면 철거 위주의 재개발로
도시의 역사성 및 장소성을 상실하고 획일화된 도시공간 양산

기존 도시조직의 고려 미흡



도심의 다양성과 장소성 상실

기존 2020 도시환경정비기본계획을 수정 · 보완하여 서울 도시의 경쟁력 확보 및 활성화 유도

2020 도시환경정비 기본계획

한양도성 도심 미시행지구 개발 촉진

철거·수복의 이원적 정비방식

물리적 환경 개선 및 공급 위주

도로, 공원 등 기반시설 공급 중심

2025 도시환경정비 기본계획

역사자원 보존 및 활용으로 도심 정체성 강화

다원적 정비방식을 통한 맞춤형 재생
(일반, 소단위, 보전 등)

지구통합관리를 통한 도심활성화

건축물 등 다양한 공공기여 유도

도시환경정비기본계획
비전

보전과 개발의 조화를 통해
경쟁력 있고 활력 넘치는 중심지 육성



도시환경정비기본계획의 **4대 목표** 를 마련하였습니다.



계획목표1 중심지별 차별화된 육성전략을 통한 지역 경쟁력 확보

계획목표2 역사문화 보전과 도시재생을 통한 도심활성화

계획목표3 지역특성을 고려한 맞춤형 재생 유도

계획목표4 미래사회 변화에 대응하는 새로운 계획기준 제시

계획목표1

중심지별 차별화된 육성전략을 통한 지역 경쟁력 확보

시대별 여건 및 정책 변화에 맞추어 정비예정구역을 확대 해옴

도시 재 개발 법

1978 도심재개발 예정구역 (지정대상범위)

- 도심부(549.2ha) 지정 / 마포지역(72.1ha) 추가

1994 기본계획상 예정구역 변경 (지정대상범위)

- 청량리(43.8ha), 영등포(22.6ha) 추가

2001 도심재개발 기본계획 (지정대상범위)

- 용산역 주변(39.5ha) 추가

도시 및 주거 환경 정비 법

2005 도심재개발 예정구역 (지정대상범위)

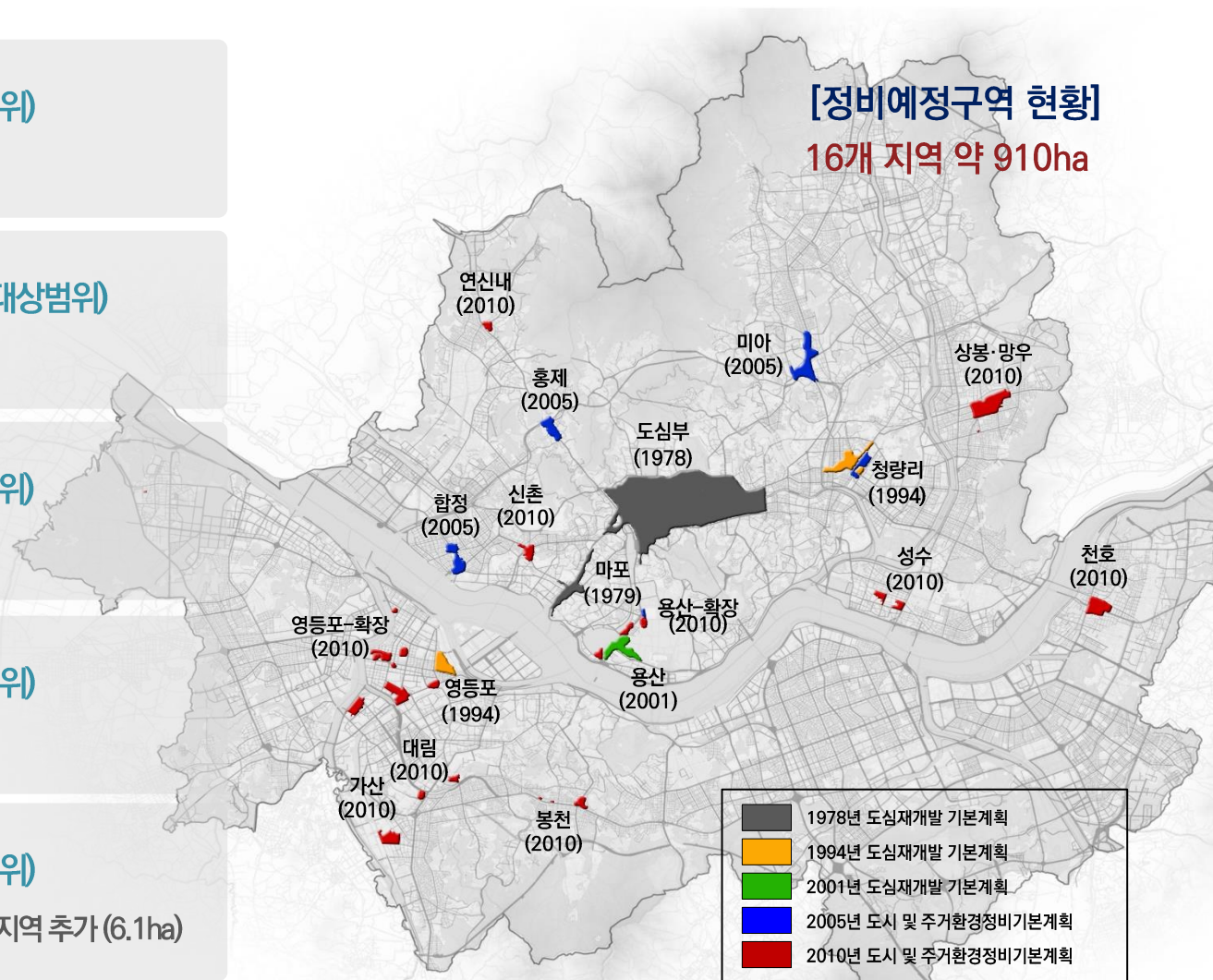
- 재정비촉진지구(142.2ha) 추가

2010 도심재개발 예정구역 (지정대상범위)

- 지역중심지(35.2ha) 추가, 역세권시프트 / 준공업지역 추가 (6.1ha)

[정비예정구역 현황]

16개 지역 약 910ha

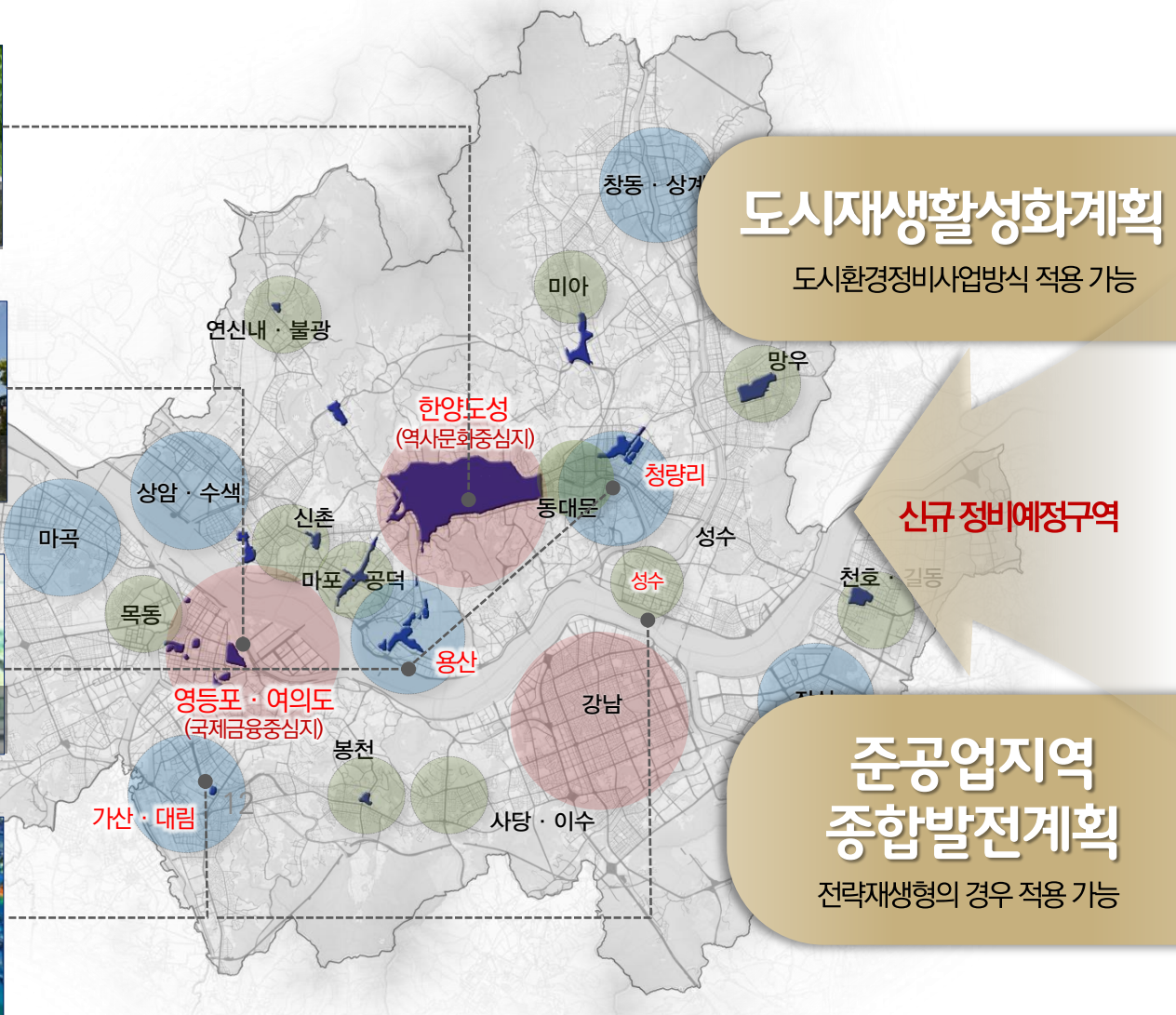


한양도성 도심은 보전, 기타 도심은 중심지별 육성

2030
서울플랜

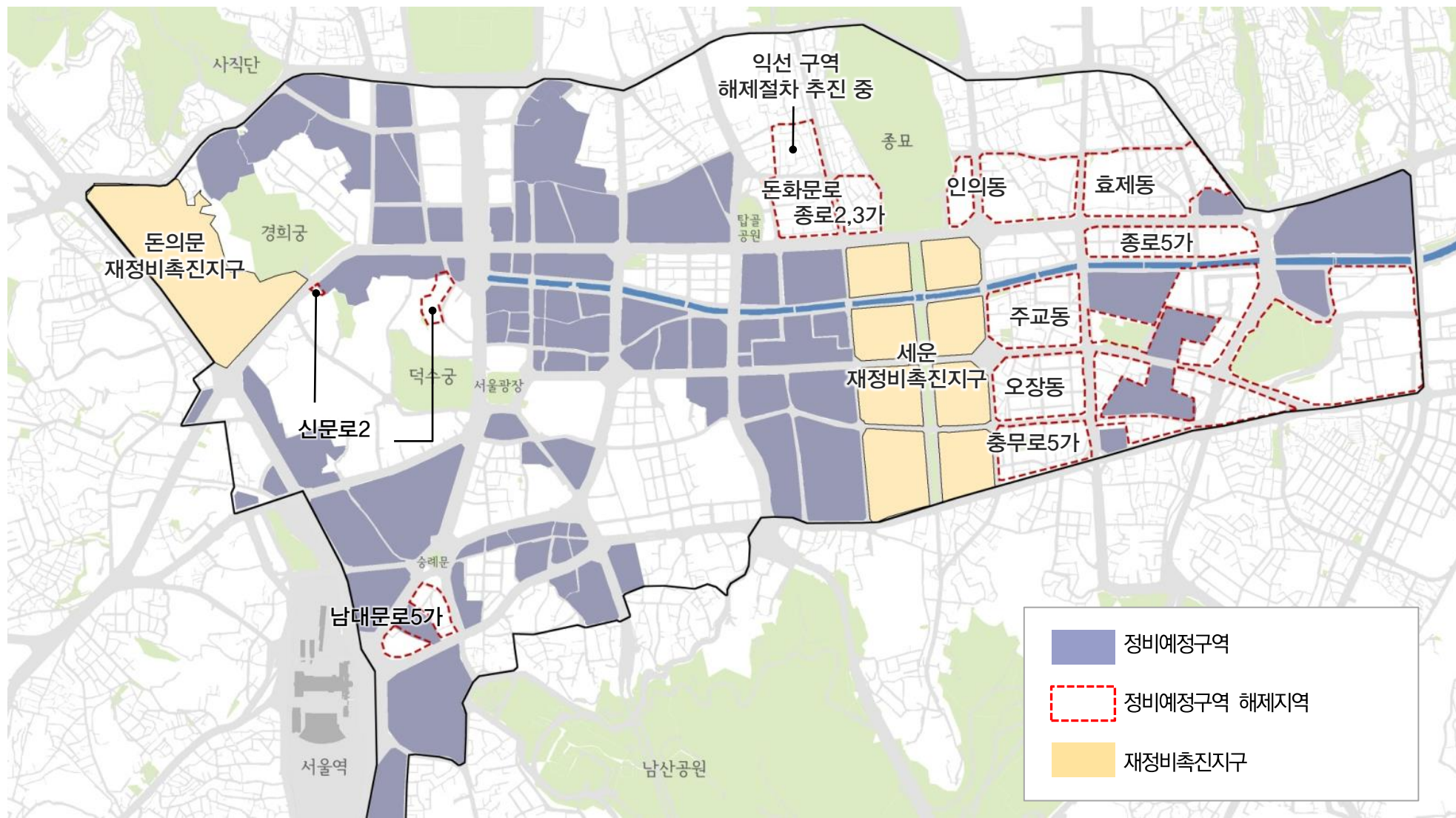


3도심 7광역중심
공간구조 개편



한양도성 도심 보전을 위해 재개발 예정구역 110만 m^2 해제

해제지역(도시환경정비예정구역 면적 362만 m^2 의 약 30%)은 지구단위계획으로 관리



도시재생 활성화지역 등 낙후지역 육성을 위해 정비예정구역 확대

정비예정구역 확대지역 4개소

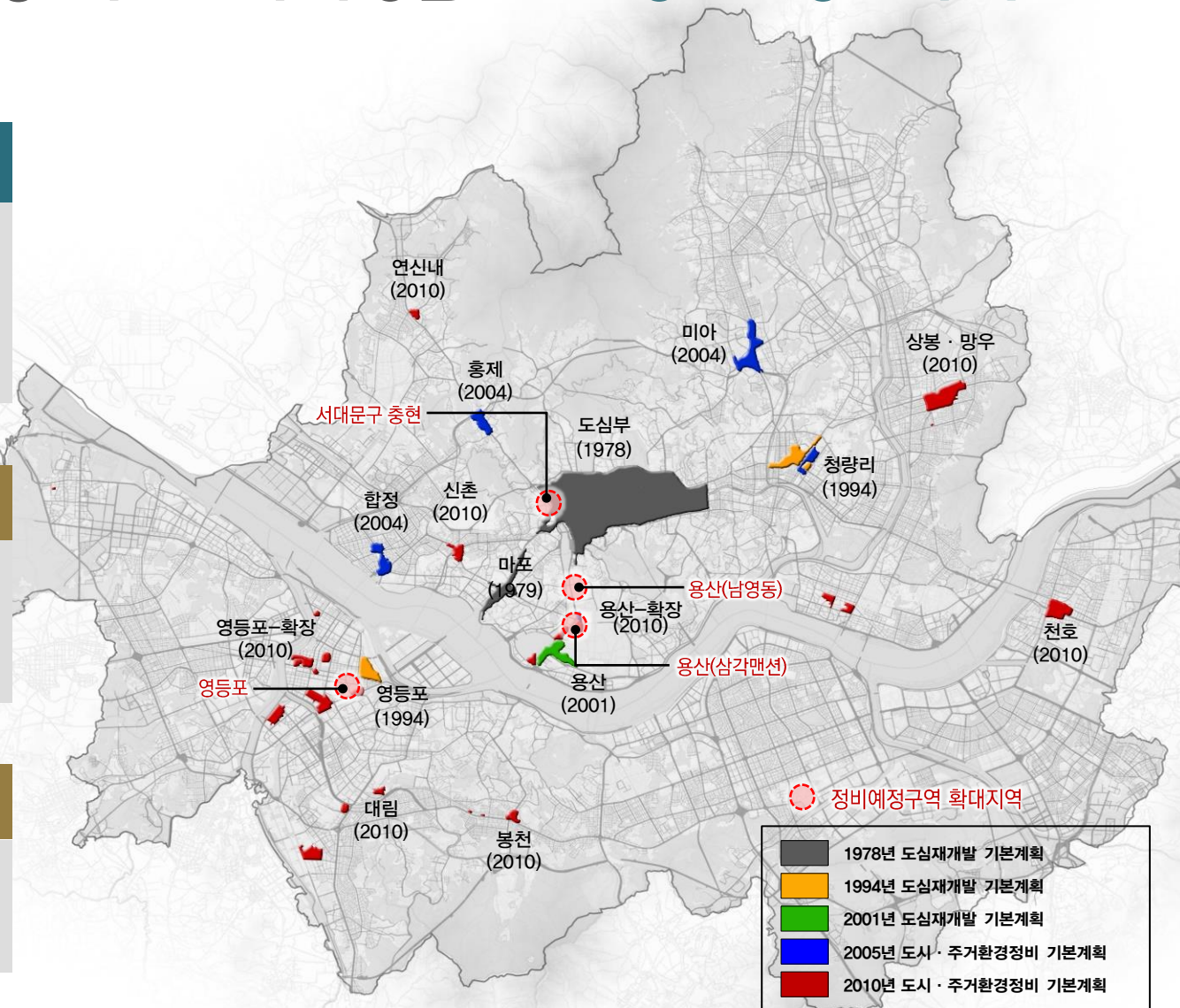
- ▶ 신규 정비예정구역 반영(총 12ha)
 - 영등포구 대선제분공장 일대(7ha)
 - 용산구 남영동·삼각맨션부지 일대(4ha)
 - 서대문구 충현동 일대(1ha)

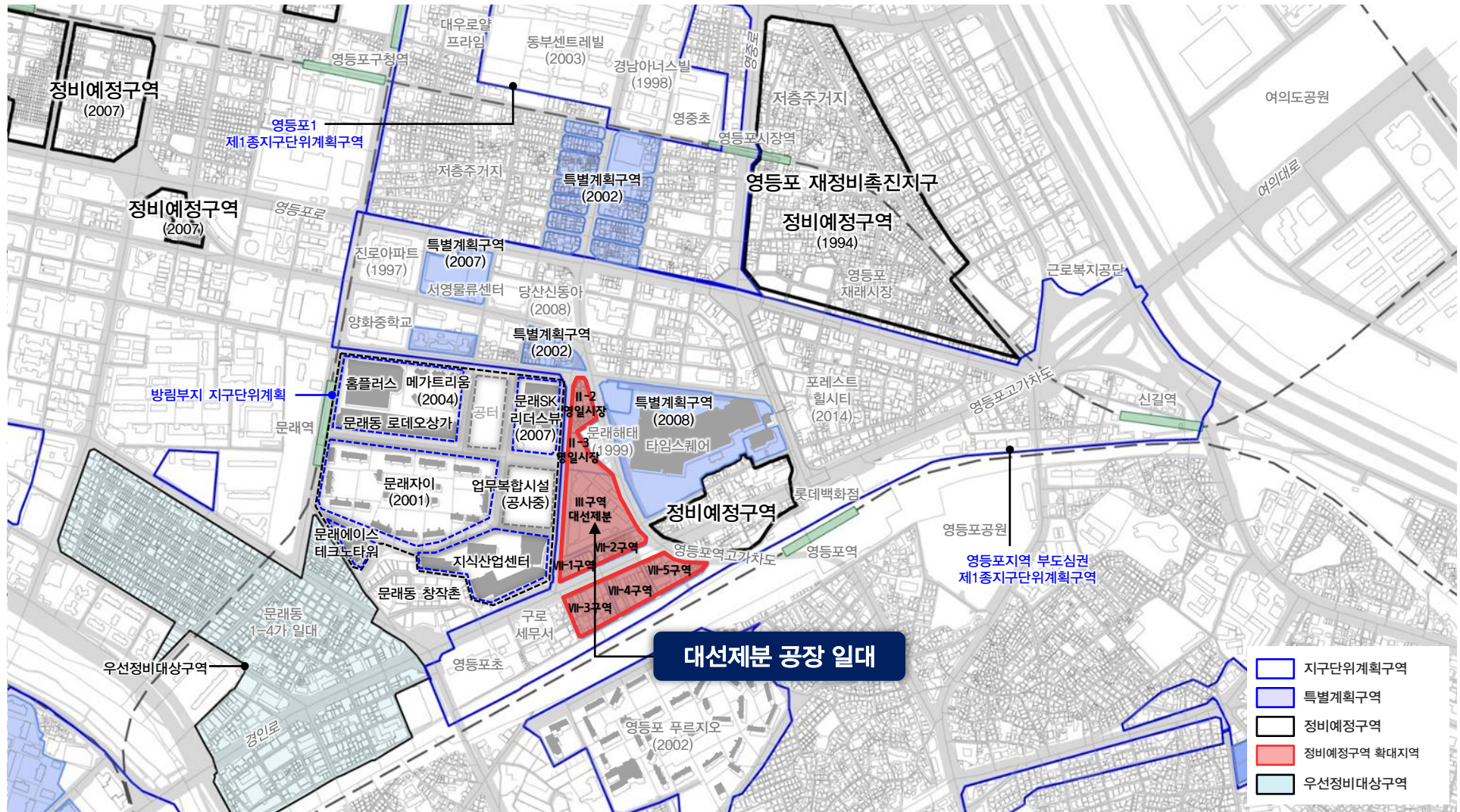
도시재생 활성화 지역

- ▶ 도시재생활성화계획 상 도시환경정비 사업방식 적용 시 정비예정구역 의제 (서울역 일대, 장안평 등)

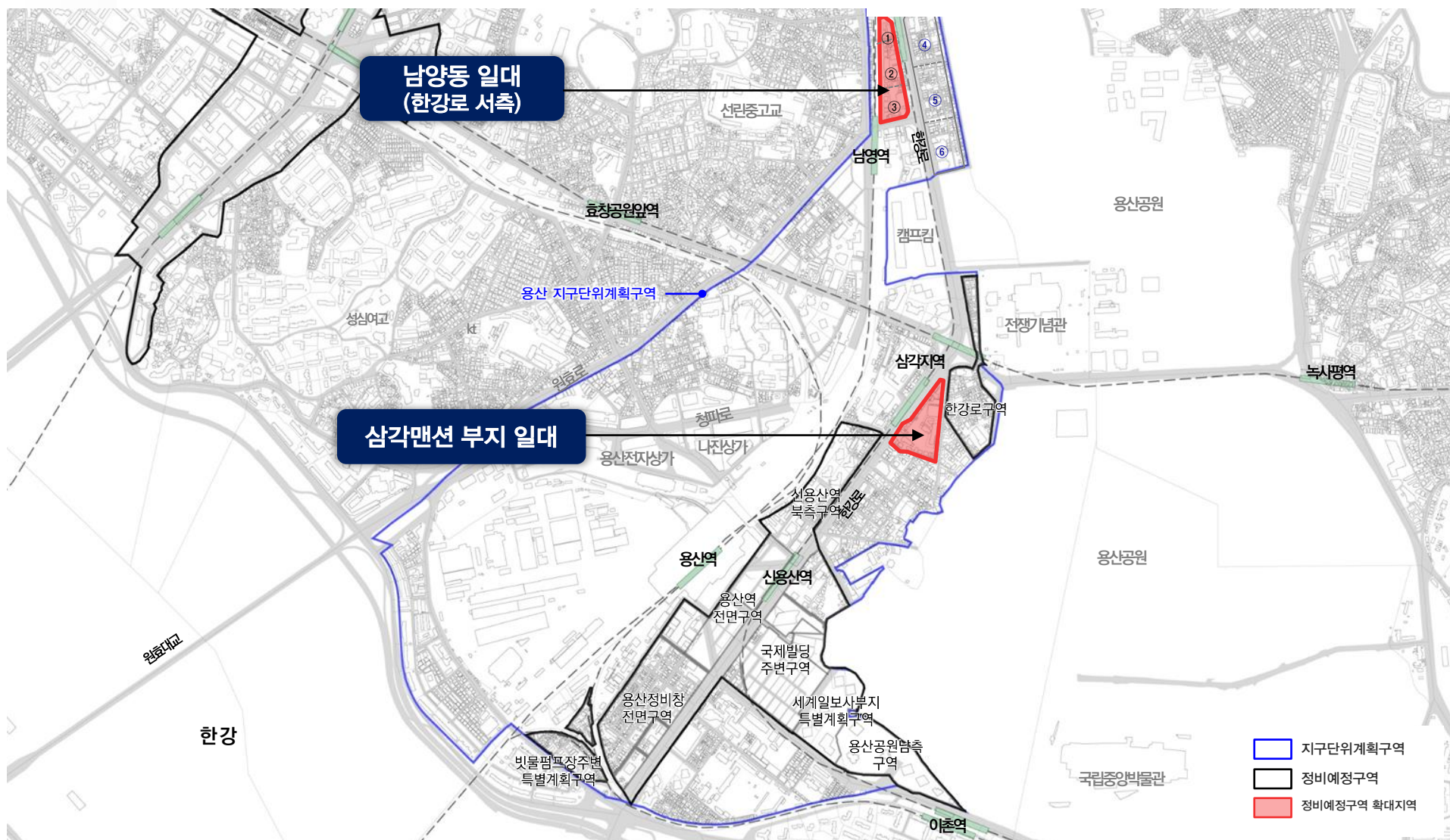
준공업지역

- ▶ 준공업지역 종합발전계획 상 전략재생형 정비예정구역 의제



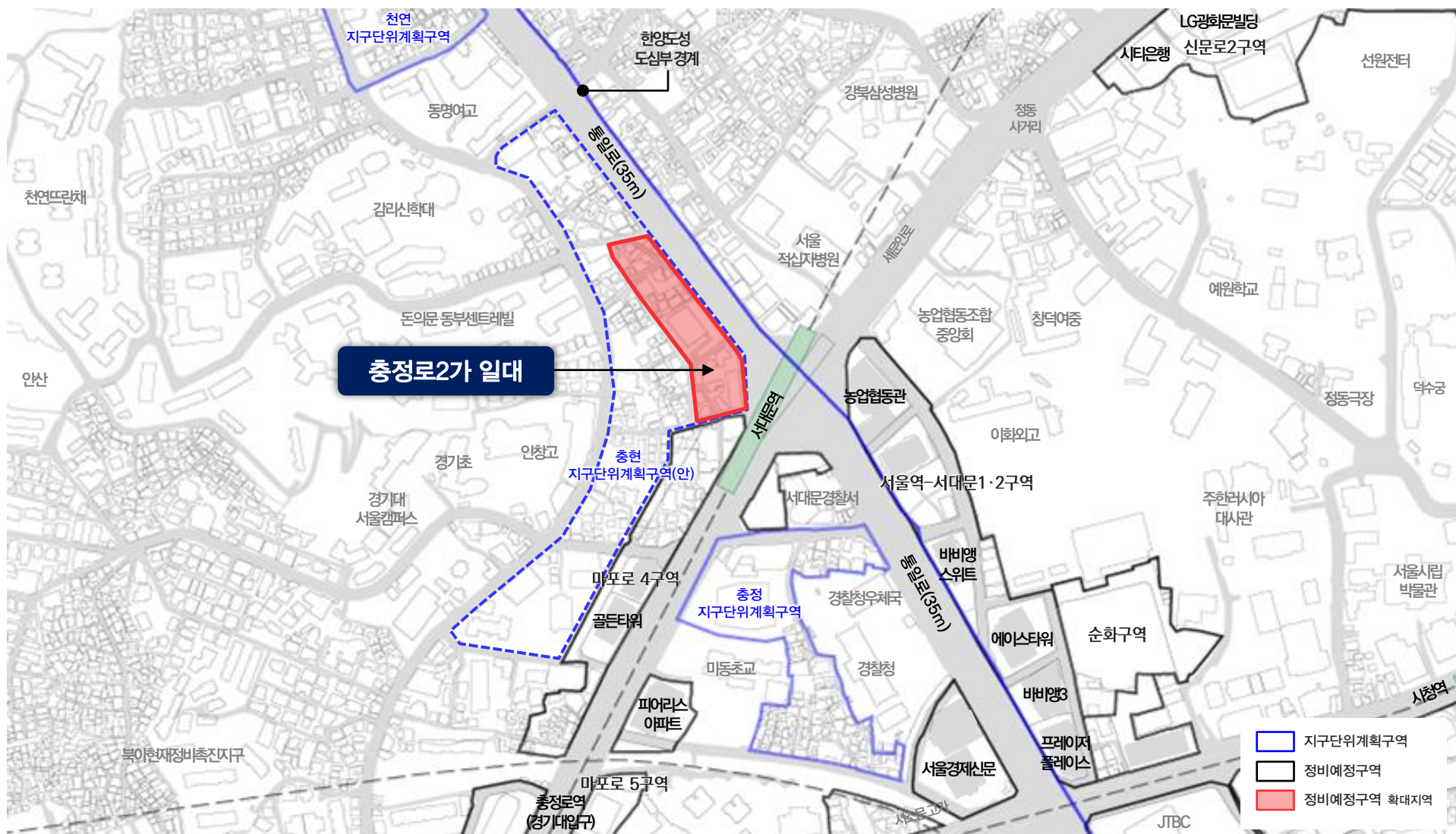


용산 삼각맨션 일대 등 특별계획구역 2개소(4ha) ▶ 신규 정비예정구역 반영



지역중심(마포)

마포 충현동 일대 (1ha) ▶ 신규 정비예정구역 반영



계획목표2

역사문화 보전과 도시재생을 통한 도심활성화

역사도심기본계획을 반영한 도심부(한양도성) 높이 기준 설정

높이 완화로 내사산 경관차단 및 건축물 부조화 심화

[2005년]

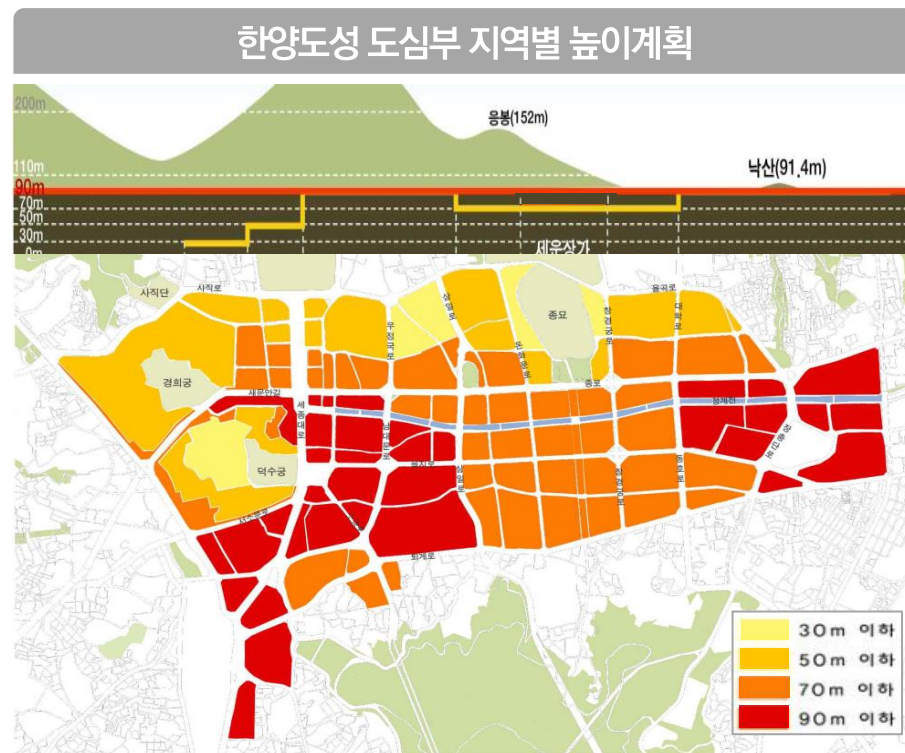
- 높이완화 : **도심부 발전계획 높이(기준높이) + 20m + α**
- α : 공공용지, 공개공지 초과 제공에 따른 높이완화



내사산 높이(90m)를 넘지 않는 최고높이 기준 적용

[2016년]

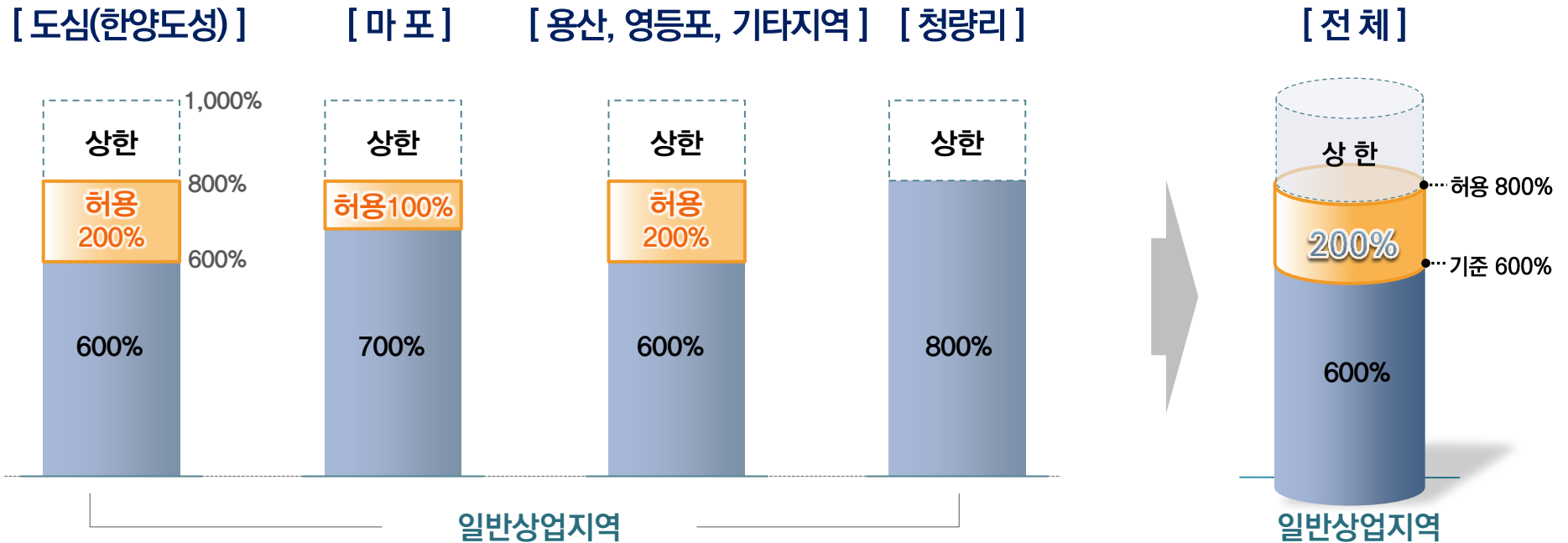
최고높이 = 기준높이



※ 매장문화재를 전면보존하고 기부채납 시 도시계획위원회심의를 통해 높이완화 가능

- 30m 이하 : 옛 도시구조와 인사동 특성보호 (종묘·율곡로 주변)
- 50m 이하 : 백악산과 북한산을 바라보는 조망축 보호 (종로북측, 덕수궁주변)
- 70m 이하 : 경복궁으로 접근, 시야 개방 유도 (광화문 네거리주변, 남대문·방산시장 주변 등)
- 90m 이하 : 기능 고도화가 필요한 지역 (세종대로 남측, 을지로, 소공로, 동대문 주변)

지역별로 상이한 용적률 체계 일원화



상한

• 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 인센티브

허용

• 정책유도 강화를 위한 용적률 인센티브
 - 친환경/에너지 저감, 역사자원 보전 의무화
 - 지역별 특성에 따른 정책유도 용도 도입 등

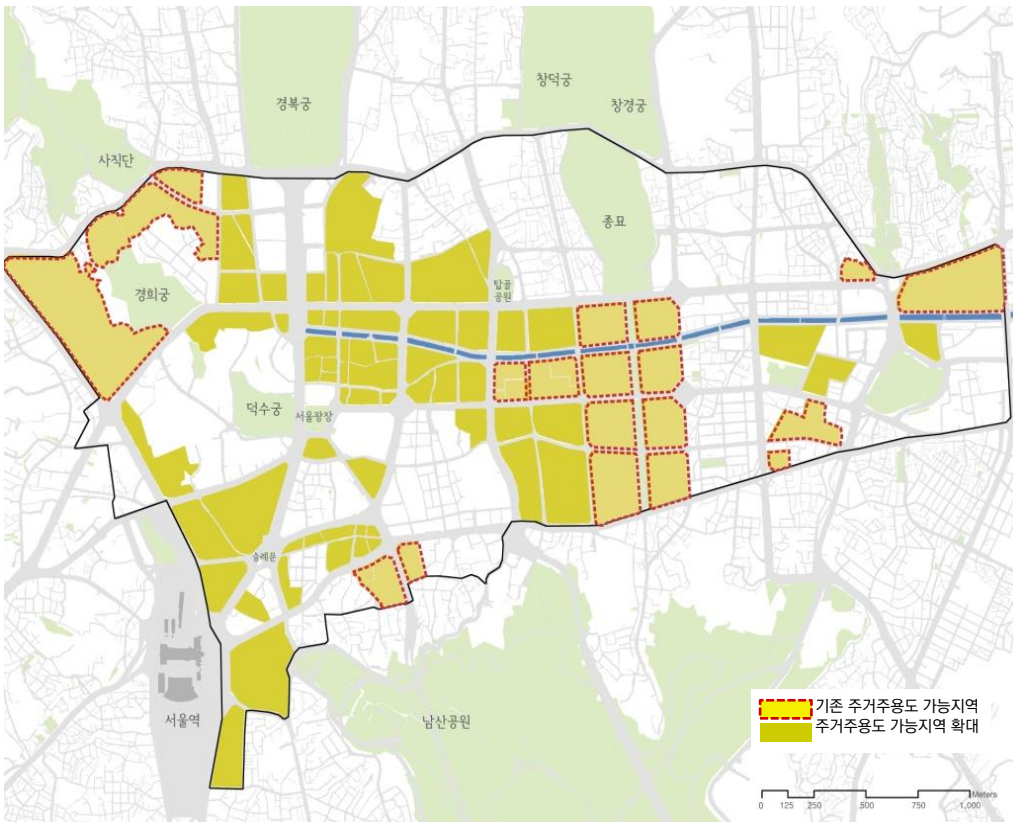
친환경 의무화 및 공공성 강화를 위한 인센티브 기준 마련



도심 인구감소 해소를 위한 다양한 유형의 주거 공급 확대 유도

- 주거 주용도 가능지역 도심전체로 확대(국가상징가로변 제외)
- 도심부 용도용적제 배제 및 소형·준공공임대주택 도입시 용적률 인센티브 부여

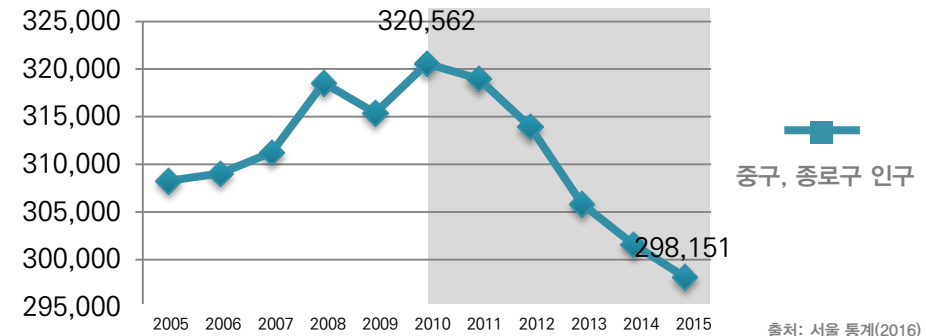
▶ 주거주용도 확대 지역



▶ 도심 특성을 고려한 다양한 주거유형 공급 유도

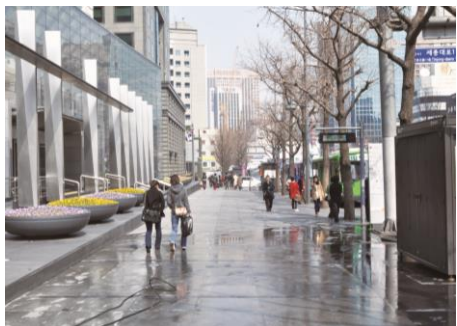
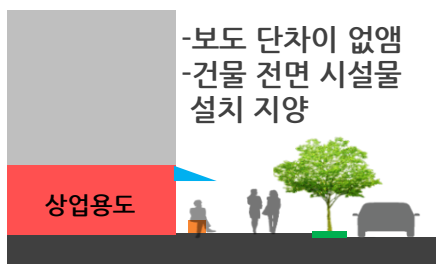
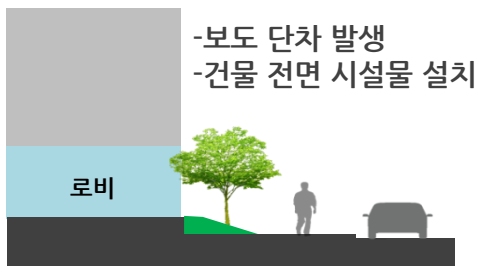


▶ 도심부 인구변화 최근 5년간 상주인구 감소 (32만명→29만명)

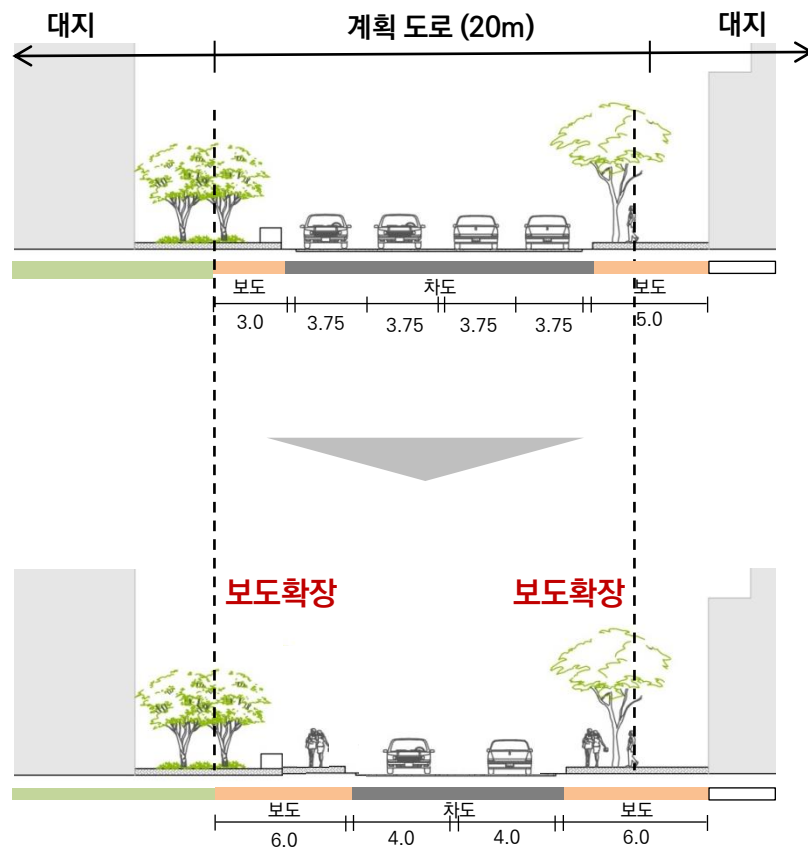


건물전면 활성화 및 도로 다이어트로 보행친화도시 실현

▶ 보행활성화 위한 전면공간 통합 디자인 지침 마련



▶ 차도 폭 축소, 보도 확대로 보행친화공간 조성



지속가능한 지역활성화를 위한 '서울형 지구통합관리 운영 기획' 도입

민간과 공공의 참여를 통한 지속적 관리운영을 통한 지역관리시스템 구축

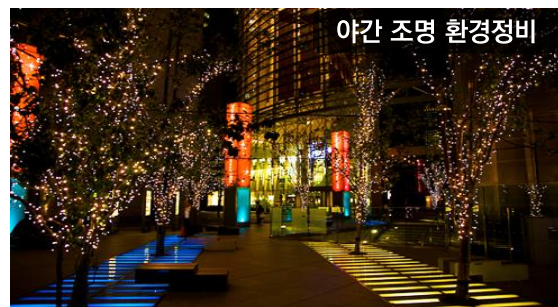
▶ 서울형 지구통합관리운영의 개념

- 통합단위의 일체적 운영 관리로 지역 가치 향상
- 지역활성화 거점으로 조성하는 새로운 도심활성화 방식
 - '건물단위'에서 '지역단위'의 활성화
 - 건물주, 전문가, 공공이 함께 참여
 - 지역활성화 프로그램 운영 등

▶ 해외 유사사례

- 미국의 BID(Business improvement district)
- 일본의 에리어매니지먼트(Area Management)
- 영국의 타운 매니지먼트(Town Management)

▶ 일본 동경 마루노우치 지구 (Area Management)



매장문화재 전면보존을 위한 신속한 대응 절차 마련

문화재 보존 대응 절차 마련 ▶ 사업지연 미연에 방지



정비계획 수립

유구 발굴 시
T/F 구성을 통한
신속 대응 체계 마련

관련 인허가 통합처리

전시시설 기본계획 수립

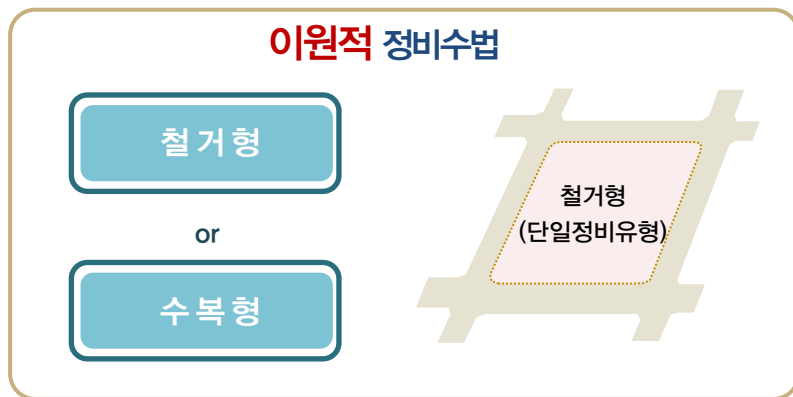
전시시설 설치 및 운영

계획목표3

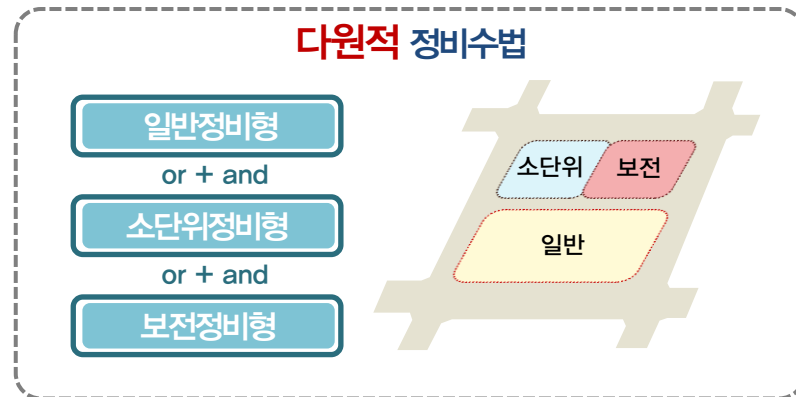
지역특성을 고려한 맞춤형 재생 유도

도심 골목길 등 지역특성을 살리기 위한 혼합형 정비방식 도입

▶ 현행 정비구역 운영방식



▶ 정비구역 운영방식의 개선 방향



일반 정비형

- 대규모 개발을 통한 전략적 중심지 육성 및 도시재생

소단위 정비형

- 지역특성과 장소성을 유지·보전하면서 도시환경을 점진적 정비

보전 정비형

- 역사문화 유산을 보존하면서 정비사업을 시행하기 위한 방식

혼합형

지역특성 보전 및 관리를 위한 다양한 정비수법 마련 제안

기존 도시환경정비사업과 함께
도시환경관리사업+가로건축정비사업 정비사업유형 추가



▶ 도시환경 관리사업이란?

- 노후·불량건축물이 밀집한 상업지역의 **도시조직** 및 **지역특성**을 **보전**하면서 공공의 지원을 통해 **점진적**으로 도시환경을 **개선**하는 사업 방식

▶ 가로건축정비사업이란?

- 대규모 철거 방식의 대안 사업으로 기존 도시조직을 해치지 않고 **소규모로 정비**하는 사업 방식

※ 주거환경 부문은 가로주택 정비사업과 주거환경관리사업이 있음

미시행지구 합리적 조정으로 도시 특성 보전 및 사업실현성 제고

- 현황 여건 고려 소단위 정비형 전환으로 골목길 등 옛 도시조직과 다양한 상권 유지
- 불합리한 획지 조정을 통한 사업여건 개선

▶ 현재 계획(안)

[필지통합 철거형 정비]



▶ 정비방식 조정(안)

[기존 도시조직 고려]



재개발 구역내 근·현대 건축자산 '보전 정비형 지구' 지정

역사도심 기본계획에 따라 YMCA 등 근·현대 건축물을 보전, 역사문화자원으로 활용

보존지구(5개소)
문화재

보존지구(5개소 추가)
근·현대 건축자산



광통관



구 제일은행 본점



구 동아일보 사옥



승동교회



구 미문화원

문화재



YMCA



성남교회



체육회관



신한은행

근·현대
건축자산



남대문교회

근·현대 건축물, 보전 정비방식을 통해 도심 명소화

▶ 보존정비방식 도입이 가능한 근대건축물



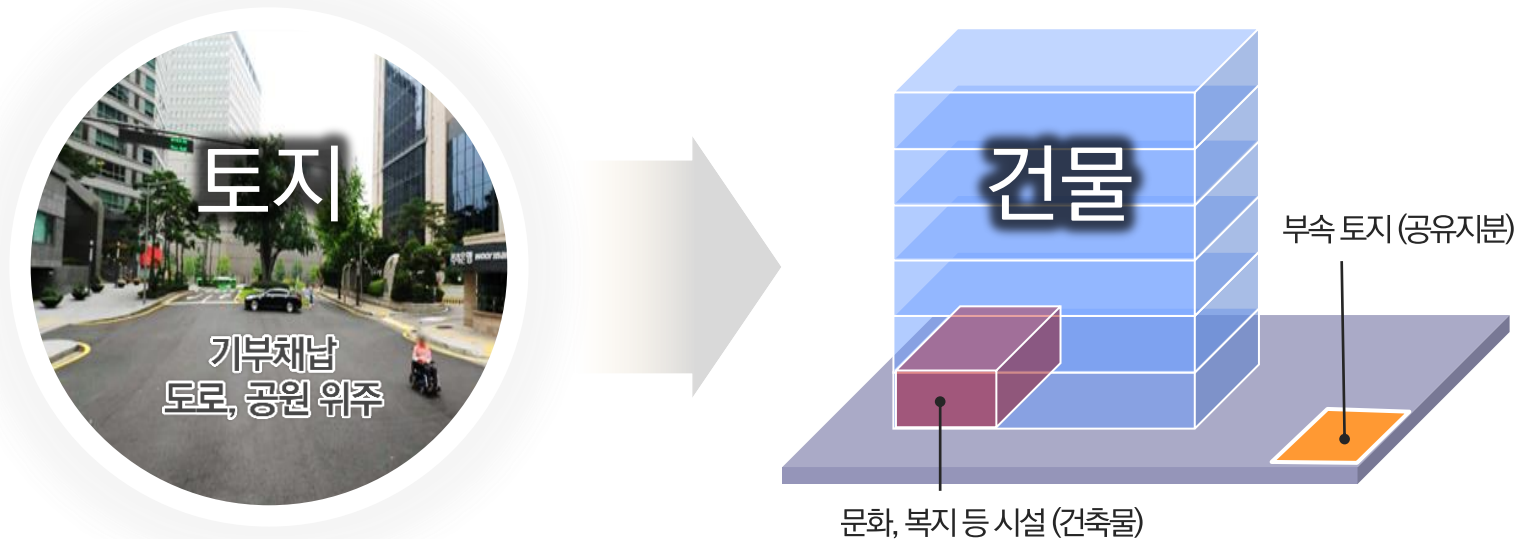
▶ 보전형 정비 방식 적용 사례



계획목표4

시대변화에 대응한 새로운 계획기준 제시

도로, 공원 위주에서 건축물 등 다양한 공공기여 방식 유도



▪ 공공성 있는 도시활성화 시설 기부채납 유도

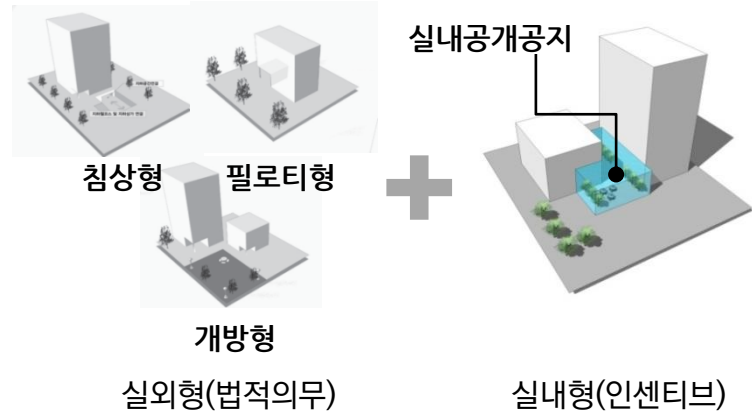


친환경·에너지 저감 의무화 및 실내형 공개공지 도입시 인센티브 부여

친환경 및 에너지 저감 빌딩 유도



실내형 공개공지 등 설치 유도



도시안전을 위한 홍수·화재 예방시설 도입 시 인센티브 부여

침수 대비 저류시설, 싱크홀 방지 하수관거



공동소화전 설치 등 공동방재대응 체계 도입



사업 추진 절차

2025 도시환경정비기본계획에 따라 구역별 정비사업 추진



감사합니다.